

房地产估价报告

估价项目名称： 华电能源股份有限公司所属位于黑龙江省哈尔滨市道里区西八道街 12 号 1 层、2 层及 7 层办公房地产市场价值评估

估价报告编号： 仁达房估字【2019】第 201901107000789 号

估价委托人： 华电能源股份有限公司

房地产估价机构： 北京仁达房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 王 巧（注册号：1120180022）

张春慧（注册号：1120170002）

估价报告出具日期： 二〇一九年一月十八日

致估价委托人函

华电能源股份有限公司:

承蒙委托,我对贵公司所属位于黑龙江省哈尔滨市道里区西八道街12号1层、2层及7层办公房地产的市场价值进行了评估,为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序,按照国家关于房地产评估的有关规定,运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点2019年1月4日,在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

总建筑面积:3388平方米

估价对象市场价值总额:8462万元

大写金额:捌仟肆佰陆拾贰万元整

单位建筑面积价值:24976元/平方米

(货币种类:人民币)

评估结果明细表			
部位	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
一层	417	48980	2042
二层	1486	24010	3568
七层	1485	19208	2852
合计	3388	——	8462

特别提示:

1. 上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。
2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人:

(签章)

二〇一九年一月十八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景描述与分析	16
三、估价对象最高最佳利用分析	22
四、估价方法适用性分析	23
五、估价测算过程	23
六、估价结果确定	37
附 件	39

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设:

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象涉及土地权属登记及房屋权属等情况均以估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第0353567号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》，估价对象于价值时点未发现存在抵押他项权，本次估价以此为估价前提，若与实际情况不符，估价报告需做相应调整。
8. 本次估价对象描述均依据产权人所提供的产权资料复印件，由于估价委托人原因，估价人员未能对资料复印件与原件进行核对，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。注册房地产估价师对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。
9. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售为假设前提。
10. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价

对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设：

根据估价人员调查，估价对象所在区域项目容积率为 2.7，根据估价委托人提供的《估价委托书》并结合本次评估估价目的，本次评估设定估价对象容积率为 2.7，并以此为估价前提。

三、背离事实假设：

估价对象 1-2 层于价值时点存在租赁他项权利，因原租赁合同已到期，承租方续期一季度，租赁期限为 2019 年 1 月 3 日至 2019 年 4 月 3 日，尚未签订续期租赁合同，考虑到剩余租期较短，且估价委托人未能提供租赁合同，故本次评估无法考虑该租赁情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设：

《不动产权证书》【黑(2018)哈尔滨市不动产权第 0353567 号】，证载估价对象建成年份为 1999 年。根据估价人员市场调查及《估价委托书》，估价对象建成年份为 2000 年。本次评估以估价对象建成年份为 2000 年进行测算，在此提请报告使用者注意。

五、依据不足假设：

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为估价委托人拟处置资产而了解房地产市场价值提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房

地产价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本次报告估价结果中单位建筑面积价值为总价值除以建筑面积并以“元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价，由于取整位数不同，总价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

4. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

5. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

8. 本估价报告自估价报告出具之日 2019 年 1 月 18 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

9. 本报告由北京仁达房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

公司名称：华电能源股份有限公司

住所：黑龙江省哈尔滨市南岗区高新技术开发区 19 号楼 B 座

法定代表人：董凤亮

联系人：于淼

联系电话：0451-82599509

二、房地产估价机构

北京仁达房地产评估有限公司

土地资质级别：全国执业

机构注册号：A201111008

房产资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]069 号

法定代表人：于京博

联系人：刘鹏

联系电话：(010) 88395886

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室

三、估价目的

为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象为华电能源股份有限公司所属的位于黑龙江省哈尔滨市

道里区西八道街12号1层、2层及7层房地产，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权，总建筑面积为3388平方米，房地产用途为办公。

(二) 权益状况

1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第0353567号】，估价对象权利人为华电能源股份有限公司，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为24.4年，证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑（2018）哈尔滨市不动产权第0353567号
权利人	华电能源股份有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	道里区西八道街12号1.2.7层
登记时间	2018年12月15日
不动产单元号	230102 010002 GB00018 F00030024
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/办公
面积	共有宗地面积5122.41 m ² /房屋建筑面积3388.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2043年06月01日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 分摊土地面积：24.76平方米；总层数：33，所在层：1.2.7；建成年份：1999年；产权来源：继受取得
附记	变更登记。原证号：黑（2018）哈尔滨市不动产权第0294400号，商品房合同签订日期：2003-06-23

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权，存在租赁权，其租赁情况如下：

位置	租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	折合日租金 (元/m ²)	租金支付方式	备注
龙电大厦 1-2层	上海浦发银行哈尔滨分行	1290	2019.1.3-- 2019.4.3	150	3.2	季付	续期一季度，未签租赁合同
龙电大厦 3-7层	哈尔滨美联美容管理有限公司	5132	2011.1.1- 2020.12.31	180	0.96	季付	本次评估范围为其中的第7层

除此之外，未发现其他权利的存在。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市道里区西八道街 12 号,土地四至为东至龙电公寓、南至西九道街、西至哈尔滨俊朗中央大酒店、北至西八道街。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气),红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)。

2. 建筑物实物状况

估价对象所属龙电大厦,为综合楼,该大厦建成于 2000 年,钢筋混凝土结构建筑,总楼层为 32 层。估价对象位于地上 1、2、7 层,1 层朝北,层高 3.5 米;2、7 层为整层,朝向南北,层高 3 米。估价对象总建筑面积为 3388 平方米,依据原始的《商品房买卖合同》,其中 1 层建筑面积 417 平方米,2 层建筑面积 1486 平方米,7 层建筑面积 1485 平方米。估价对象 1-2 层现出租给上海浦发银行哈尔滨分行作为营业厅和办公场所使用;7 层租给哈尔滨美联美容管理有限公司作为美容院使用。装修情况如下:

外墙面:贴墙砖;

室内为现租户进行装修,装修情况如下:

1-2 层:内墙面刷涂料,1 层地面铺地砖,2 层铺木地板,顶棚为石膏板吊顶,1-2 层有内置楼梯,室内装修成新度约九成;

7 层:内墙面部分贴壁纸、部分刷涂料,地面铺木地板,顶棚为石膏板吊顶,室内装修成新度约九成。

该写字楼配备设施设备有:电梯、网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善。

估价对象现出租,房屋维护状况良好,建筑成新率为八成。

五、价值时点

2019年1月4日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点2019年1月4日在假设及限制条件下的房地产价值，包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权价值。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《估价委托书》（原件）
2. 《商品房买卖合同》（复印件）
3. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0353567 号】（复印件）
4. 《租赁情况说明》（复印件）

5. 估价委托人《企业法人营业执照》(复印件)

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

(一) 本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象办公用途的房地产价值，故未选取成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

(三) 估价方法定义

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：3388 平方米

估价结果汇总表			
币种：人民币			
估价方法		比较法	收益法
相关结果			
方法权重		1	0
测算结果	总价（万元）	8462	4801
	单位建筑面积价值（元/平方米）	24976	14171
评估价值	总价（万元）	8462	
	单位建筑面积价值（元/平方米）	24976	

特别提示：

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王 巧	1120180022		年 月 日
张春慧	1120170002		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 1 月 4 日

十三、估价作业期

2019 年 1 月 4 日至 2019 年 1 月 18 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

估价对象位于黑龙江省哈尔滨市道里区西八道街 12 号,南侧临西九道街大街,北侧临西八道街,地处中央大街西侧,地理位置较好。

2. 交通状况描述与分析

估价对象临西八道街、西九道街,道路通达度较好,周边周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,交通便捷度较好;估价对象所在项目地下车位充足,停车方便度较高。综合认为交通便捷度较好。

3. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气),基础设施状况完善。

(2) 商务配套设施状况

估价对象周边有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商银行、邮政储蓄银行等多个银行网点,商务设施较完善。

4. 环境状况描述与分析

估价对象周边绿化率较高,区域内街道整洁,无污染源,以商业、办公为主,总体环境状况较好。

(二) 权益状况描述与分析

1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑(2018)哈尔滨市不动产权第 0353567 号】,估价对象权利人为华电能源股份有限公司,至价值时点,估价对象剩余土地使用年限为 24.4 年,证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0353567 号
权利人	华电能源股份有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	道里区西八道街 12 号 1.2.7 层
登记时间	2018 年 12 月 15 日
不动产单元号	230102 010002 GB00018 F00030024
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/办公
面积	共有宗地面积 5122.41 m ² /房屋建筑面积 3388.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2043 年 06 月 01 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 分摊土地面积：24.76 平方米；总层数：33，所在层：1.2.7；建成年份：1999 年；产权来源：继受取得
附记	变更登记。原证号：黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0294400 号，商品房合同签订日期：2003-06-23

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权，存在租赁权，其租赁情况如下：

位置	租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	折合日租金 (元/m ²)	租金支付方式	备注
龙电大厦 1-2 层	上海浦发银行哈尔滨分行	1290	2019.1.3-- 2019.4.3	150	3.2	季付	续期一季度，未签租赁合同
龙电大厦 3-7 层	哈尔滨美联美容管理有限公司	5132	2011.1.1- 2020.12.31	180	0.96	季付	本次评估范围为其中的第 7 层

除此之外，未发现其他权利的存在。

3. 权益状况分析

估价对象产权明晰，产权证件齐全，于价值时点不存在抵押他项权，存在租赁权，除此之外，未发现其他权利的存在。

(三) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市道里区西八道街 12 号，土地四至为东至龙电公寓、南至西九道街、西至哈尔滨俊朗中央大酒店、北至西八道街。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气),红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)。

估价对象所在项目土地形状较规则,地形地势对开发建设无不良影响,开发程度较高,宗地规模适中,可利用性较好。

2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象所属龙电大厦,为综合楼,该大厦建成于2000年,钢筋混凝土结构建筑,总楼层为32层。估价对象位于地上1、2、7层,1层朝北,层高3.5米;2、7层为整层,朝向南北,层高3米。估价对象总建筑面积为3388平方米,依据原始的《商品房买卖合同》,其中1层建筑面积417平方米,2层建筑面积1486平方米,7层建筑面积1485平方米。估价对象1-2层现出租给上海浦发银行哈尔滨分行作为营业厅和办公场所使用;7层租给哈尔滨美联美容管理有限公司作为美容院使用。装修情况如下:

外墙面:贴墙砖;

室内为现租户进行装修,装修情况如下:

1-2层:内墙面刷涂料,1层地面铺地砖,2层铺木地板,顶棚为石膏板吊顶,1-2层有内置楼梯,室内装修成新度约九成;

7层:内墙面部分贴壁纸、部分刷涂料,地面铺木地板,顶棚为石膏板吊顶,室内装修成新度约九成。

该写字楼配备设施设备有:电梯、网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善。

估价对象现出租,房屋维护状况良好,建筑成新率为八成。

根据估价人员实地查勘,未发现重大质量缺损情况,综合各项因素认为实物状况较好。

二、市场背景描述与分析

（一）哈尔滨市 2018 年前三季度宏观经济状况

2018 年前三季度，哈尔滨市经济运行总体平稳，一些经济指标反映出发展亮点，但经济下行压力加大。哈尔滨市要求，要坚持稳中求进工作总基调，找准问题和发展短板，着力解决区域间发展不平衡问题，推动经济持续平稳健康发展。

前三季度，哈尔滨市产业结构调整步伐加快。市场前景好、价值链长的特色农产品供销两旺，设施蔬菜、蘑菇、木耳产量分别增长 5.2%、15.6%和 29.8%，方正富硒米市场订单达到 15 万亩，“五常大米”品牌达到 670 亿元。规上工业增加值同比增速高于上年同期 2.5 个百分点，医药、食品和石化等主导产业和重点企业带动作用明显。服务业增加值占 GDP 比重达到 69.4%，对经济增长贡献率为 77.2%。其中，金融业保持健康成长，对经济增长贡献率达到 7.3%。文化与旅游、体育、时尚产业融合提速发展，波塞冬海洋王国接待游客超过 60 万人次，哈马吸引 31 个国家和地区近 3 万名选手。全市累计接待游客 6814.5 万人次，实现旅游总收入 1126.6 亿元，同比分别增长 11.4%和 16.7%。邮政快递业务量持续增长，总量完成 34.9 亿元，同比增长 21.1%。快递业务量完成 1.5 亿件，同比增长 34.6%。

前三季度，哈尔滨市有序推进新动能培育，重点推进 269 个产业项目，开复工率达 85.5%，实施市领导包保和建立产业项目工作专班，加强产业项目调研和现场会办，项目督导力度持续加大。加快培育创新主体，哈市高新技术企业累计达到 614 家。技术交易活跃，全市技术合同成交额达 70.3 亿元，专利授权 9154 件，同比增长 7.5%。

同时，哈尔滨市工业增长乏力、战略性新兴产业发展缓慢、新动能不足等问题也不断显现，经济下行压力加大。

（二）房地产相关政策

●全国房地产政策

1. 关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知

2018年以来,各地贯彻落实党中央、国务院决策部署,分类调控,因城施策,房地产市场总体保持平稳运行。近一段时间以来,部分城市房地产市场出现过热苗头,投机炒作有所抬头,风险不容忽视。为促进房地产市场平稳健康发展,2018年5月19日,住房城乡建设部现就有关事项通知如下:

①坚持调控目标不动摇、力度不放松

各地要牢固树立“四个意识”,提高政治站位,毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,坚持调控政策的连续性稳定性,认真落实稳房价、控租金,降杠杆、防风险,调结构、稳预期的目标任务,支持刚性居住需求,坚决遏制投机炒房,因地制宜,精准施策,确保房地产市场平稳健康发展。

②加快制定实施住房发展规划

各城市要结合当地经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况,科学编制住房发展规划,明确住房发展目标、重点任务和政策措施,合理确定住房和用地供应规模、结构、时序,引导相关资源合理配置。城市住房发展规划报上级政府备案后实施,主要目标和指标纳入当地经济社会发展预期指标管理。2018年底前,一线、二线城市要编制完成2018年至2022年住房发展规划,并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施。

要统筹城镇基础设施和空间布局,促进大中小城市和小城镇协调发展,增强中小城市和小城镇的承载力和吸引力,引导产业、就业和人口有序流动,促进职住平衡。

③抓紧调整住房和用地供应结构

各地要落实人地挂钩政策,有针对性地增加住房和用地有效供给。切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。要改进商品住房用地供应方式,建立房价地价联动机制,防止地价推涨房价。

热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于 25% 安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。力争用 3—5 年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到 50% 以上。

热点城市要积极探索推动供地主体多元化，在权属不变、符合土地利用总体规划和城乡规划的情况下，非房地产企业依法取得使用权的国有土地可作为租赁住房用地，6 月底前，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都市要提出并上报建设租赁住房的具体实施方案。开展租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房、共有产权住房试点城市，6 月底前要向住房城乡建设部和相关部门报告试点进展情况。

④切实加强资金管控

要加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。

⑤大力整顿规范房地产市场秩序

各地要严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。要持续保持高压严查态势，对各类违法违规行为，发现一起，查处一起，并向社会公布，形成震慑。

⑥加强舆论引导和预期管理

各地要全面落实住房销售合同网签备案制度，定期发布权威信息；加强政策解读和市场信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论。严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，稳定市场预期。

⑦进一步落实地方调控主体责任

各地要坚决落实新发展理念，加快转变发展方式，切实落实主体

责任。住房城乡建设部将加快建立房地产市场评价和监测预警体系，细化评价单元，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制，具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任。同时严格督查，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方，坚决问责。

2. 央行年内第三次定向降准，可释放约 7000 亿流动性

2018 年 6 月 24 日，中国人民银行进行第三次定向降准，主要有两方面内容：一是自 2018 年 7 月 5 日起，下调工行、农行、中行、建行、交行五家国有大型商业银行和中信银行、光大银行等十二家股份制商业银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 5000 亿元，用于支持市场化法治化“债转股”项目，同时撬动相同规模的社会资金参与。相关银行要建立台账，逐笔详细记录市场化法治化“债转股”实施情况，按季报送人民银行等相关部门。二是同时下调邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 2000 亿元，主要用于支持相关银行开拓小微企业市场，发放小微企业贷款，进一步缓解小微企业融资难融资贵问题。金融机构使用降准资金支持“债转股”和小微企业融资的情况将纳入人民银行宏观审慎评估。

●哈尔滨市房地产政策

2018 年 5 月 5 日，哈尔滨市人民政府办公厅颁布《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》【哈政办规[2018]12 号】，为认真贯彻落实国家和省、市有关房地产健康发展的决策部署，经市政府同意，现就进一步加强哈尔滨市房地产市场调控工作通知如下：

(1) 有针对性地加强土地供应。落实供给侧改革政策，强化土地供应的计划管理，加大调控力度，根据各区域房地产用地供需关系制定差别化供地政策。对于房地产用地需求较大的哈西、松北等地区，适当增加住宅用地供应，并加快土地供应节奏；对于香坊区等老城区旧城改造释放的住宅用地，及时组织供应；对于商品住宅库存规模相

对较多的阿城区、利民开发区等地区,适当控制住宅和商服用地供应,并根据市场状况适时进行调整。

(2) 实行区域性限售政策。自即日起,在主城区6区(道里区、南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区)区域范围内,取消建设单位网签合同备案信息注销权限,凡新购买商品住房的,自商品房网签合同签订之日起满3年方可上市交易。通过司法裁决、直系亲属间赠与、继承等方式取得的商品住房,不受前款规定限制。

(3) 提高公积金贷款条件。进一步降低个人债务风险,在延续现有公积金贷款规定的同时,将个人贷款还贷能力系数由0.5调整为0.4。此项政策实施前,申请贷款职工已与开发企业签订联机备案的《哈尔滨市商品房买卖合同书》、交足购房首付款并取得增值税普通发票的,或者已办理《批准存量房公积金个人贷款评估通知书》、交足购房首付款并取得资金票据的,仍执行调整前公积金个人贷款还贷能力系数。

(4) 严格执行差别化的住房信贷政策。深入贯彻落实国家住房信贷调控政策,严格控制二套以上购房的首付和利率标准,根据市场运行情况,及时调整公积金和商业性个人住房贷款各项标准,抑制投资和投机购房需求。

(5) 强化房地产市场监管。规范房地产市场秩序,重点强化商品房价格备案和预售审批管理,严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。加大联合执法处罚力度,严厉查处捂盘惜售、炒作房价等行为。严格房地产中介管理,对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的中介机构,由市场监管部门依法清出市场。

(三) 哈尔滨市2018年房地产市场总体状况

1. 土地市场

2018年1-12月,哈尔滨市共推出各类用地92宗,共计342.4万平方米,同比减少29.79%。其中,推出住宅用地39宗,共计224.1万平方米,同比增加44.36%;商办用地25宗,共计27.6万平方米,同比减少81.34%。

2018年1-12月,哈尔滨市共成交各类用地73宗,共计275.9万平方米,同比减少37.10%。其中,成交住宅用地33宗,共计197.3万平方米,同比增加35.00%;商办用地16宗,共计21.1万平方米,同比减少82.97%。

2018年1-12月,哈尔滨市共收入土地出让金153.2亿元,同比增长20.30%。其中,住宅用地出让金为141.0亿元,同比增长73.37%;商办用地出让金为9.6亿元,同比下降75.82%。

2018年1-12月,哈尔滨市各类用地楼面均价为2618元/平方米,同比上升49.33%。其中,住宅用地楼面均价为2884元/平方米,同比上升24.88%;商办用地楼面均价为2125元/平方米,同比上升20.06%。

2018年1-12月,哈尔滨市各类用地平均溢价率为30.62%,比上年同期下降29.83个百分点。其中,住宅用地溢价率为34.14%,比上年同期下降32.72个百分点。商办用地溢价率为0.07%,比上年同期下降62.53个百分点。

2. 房地产市场

2018年1-12月,哈尔滨商品住宅销售面积为436.86万平方米,同比下降29.21%。

2018年12月,哈尔滨商品住宅价格为8417元/平米,环比上涨6.64%,同比下跌17.65%。从价格段来看,单价4000(含)-6000元/平方米段销售套数占比最高,较11月下降5.6个百分点,达25.1%。其次为8000(含)-10000元/平方米价格段,占比为19.6%;从户型面积来看,80(含)-90平方米面积段销售套数占比最高,达21.9%,较11月提高0.3个百分点。其次为100(含)-120平方米面积段,占比为17.7%。

(四) 哈尔滨市2018年商业办公用房房地产市场状况

2018年,哈尔滨市共推出商办用地25宗,共计27.6万平方米,同比减少81.34%。其中,成交16宗,共计21.1万平方米,同比减少82.97%;出让金为9.6亿元,同比下降75.82%;楼面均价为2125元/

平方米，同比上升 20.06%；商办用地溢价率为 0.07%，比上年同期下降 62.53 个百分点。

三、估价对象最高最佳利用分析

（一）法律上允许

最高最佳使用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。估价对象《不动产权证书》证载用途为办公，实际用途为办公，法律上允许。

（二）技术上可能

房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳。这里的技术主要指房屋建筑工程方面的技术。本项目规划建设为钢混结构高层综合楼，而目前施工的技术手段完全能满足其建筑要求。

（三）财务上可行

确定房地产最高最佳使用时，还应注意财务上可行，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳使用。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。从估价对象所处区域看，为商务金融区域，其建设成综合楼符合周边区域要求，可获得较大收益，在财务上是可行的。

（四）价值最大化

估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益，实现价值最大化，符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

（一）估价技术思路

采用比较法、收益法分别求取估价对象的价值，再通过求取比较法、收益法估价结果的加权平均值，确定估价对象最终房地产价值。其中，比较法测算估价对象价值时，先以 7 层房地产为标准房地产计算其价值，再以其为基准房，通过对楼层进行修正，得到估价对象 2 层及 1 层的房地产价值。

（二）本次估价选用的估价方法及其理由

根据《房地产估价规范》要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法，主要出于以下考虑：

1. 选取比较法的理由

估价对象的同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

（三）本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象商业用途的房地产价值，所以不适合采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，所以不适合采用假设开发法。

五、估价测算过程

（一）比较法测算估价对象房地产价值

比较法是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，

对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

1. 选取可比实例

根据替代原则，本次估价从估价人员掌握的交易实例中选取三个可比实例，基本情况见下表：

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	道里区花圃街花圃大厦	道里区尚志大街宝捷广场	道里区西十道街 29 号
建筑面积(m ²)	1900	3700	3280
交易日期	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
数据来源及相关说明	市场调查，个人房产出售，一层面积约 200 平，二、三、四层面积相同，交易价格 3850 万元，折合单价 20263 元/平方米，可贷款，可两期付款，买卖双方各付各税	市场调查，个人房产出售，一层面积较小约 300 平，二、三层面积相同，交易价格 7600 万，折合单价 20541 元/平方米，可贷款，分两期付款，买卖双方各付各税	市场调查，企业房产，-1 为地下室，不计入总建筑面积。一层为大堂、设备间，2-7 层建筑面积相当，交易价格 6500 万元，折合单价 19817 元/平方米，可贷款，可分两期付款，买卖双方各付各税
交易单价(元/建筑平方米)	20263	20541	19817

2. 建立可比基础

根据估价对象状况，对可比实例交易价格进行修正，以建立可比基础。

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	道里区西八道街 12 号 1.2.7 层	道里区花圃街花圃大厦 1-4 层	道里区尚志大街宝捷广场 1-3 层	道里区西十道街 29 号 1-7 层
建筑面积(m ²)	3388.00	1900.00	3700.00	3280.00
交易日期	2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
交易单价(元/平方米)	待估	20263	20541	19817
统一财产范围	设定为“纯粹”、“干净”房地产	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同
	修正系数	1	1	1
	待估	20263	20541	19817

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
统一付款方式	成交日一次性付清	分两期付款	分两期付款	分两期付款
	修正系数	0.99	0.99	0.99
	待估	20060	20336	19619
统一融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	修正系数	1	1	1
	待估	20060	20336	19619
统一税费负担	正常税费负担下商品房价格	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	修正幅度	0	0	0
	待估	20060	20336	19619
统一计价单位	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米
	修正系数	1	1	1
	待估	20060	20336	19619

3. 编制比较因素条件说明表

估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表:

比较法比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称		道里区西八道街 12 号 7 层	道里区花圃街花圃大厦	道里区尚志大街宝捷广场	道里区西十道街 29 号
交易价格（元/平方米）		待估	20060	20336	19619
交易日期		2019 年 1 月 4 日	2018 年 7 月	2018 年 7 月	2018 年 7 月
交易状况		正常	正常	正常	正常
区位状况	办公聚集度	位于道里区西八道街 12 号,周边有马迭尔大厦、银行大厦、建业大厦、东兴大厦等,办公集聚程度较高	位于道里区花圃街,周边有宝捷广场、南光大厦等,办公集聚程度一般	位于道里区尚志大街,周边有花圃大厦、南光大厦等,办公集聚程度一般	位于道里区西十道街,周边有龙电大厦、马迭尔大厦、东兴大厦等,办公集聚程度较高
	交通条件	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,停车位较充足,道路通达性较好,交通便捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,停车位较充足,道路通达性较好,交通便捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,停车位较充足,道路通达性较好,交通便捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,停车位较充足,道路通达性较好,交通便捷度较好
	基础设施条件	红线外七通	红线外七通	红线外七通	红线外七通
	商务配套设施	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		银行、邮政储蓄银行等多个银行网点, 商务配套设施较完善	银行、邮政储蓄银行等多个银行网点, 商务配套设施较完善	银行、邮政储蓄银行等多个银行网点, 商务配套设施较完善	邮政储蓄银行等多个银行网点, 商务配套设施较完善
	周边环境	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、办公为主, 周边环境较好	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、办公为主, 周边环境较好	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、办公为主, 周边环境较好	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、办公为主, 周边环境较好
	临街道路状况	临西九道街, 临路状况较好	临花圃街, 临路状况较好	临尚志大街, 临路状况较好	临西十道街, 临路状况较好
	所在楼层	7/32	1-4/30	1-3/30	-1-7 整栋
	朝向	整层, 各朝向都有	整层, 各朝向都有	整层, 各朝向都有	整层, 各朝向都有
实物状况	建筑面积 (m ²)	1485 (同 1、2 层整体出售, 总建筑面积 3388 m ²)	1900	3700	3280
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	物业外观	高约 90 米, 造型一般, 外墙部分玻璃幕墙、部分贴墙砖, 铝合金窗, 物业外观条件较好	高约 90 米, 造型一般, 外墙贴墙砖, 铝合金窗, 物业外观条件较好	高约 90 米, 造型一般, 外墙贴墙砖, 铝合金窗, 物业外观条件较好	高约 20 米, 造型一般, 外墙贴墙砖, 塑钢金窗, 物业外观条件较好
	公共装修	中档装修, 成新度较高	中档装修, 成新度较高	中档装修, 成新度较高	中档装修, 成新度较高
	室内装修	中档装修, 成新度较高	中档装修, 成新度较高	中档装修, 成新度较高	中档装修, 成新度较高
	设施设备	配备有 2 部客梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施, 设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施, 设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施, 设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施, 设施设备较完善
	层高	正常层高	正常层高	正常层高	正常层高
	物业管理水平	由专业物业公司管理, 服务水平较好	由专业物业公司管理, 服务水平较好	由专业物业公司管理, 服务水平较好	由专业物业公司管理, 服务水平较好
	空间布局	空间布局合理, 便于使用	空间布局合理, 便于使用	空间布局合理, 便于使用	空间布局合理, 便于使用
	房屋成新率	8 成新	8 成新	8 成新	8 成新
权益状况	产权性质	完善	完善	完善	完善
	出租情况	有租户, 租约至 2020 年底, 租金比市场租金偏低	空置, 无租户	空置, 无租户	有租户, 年底到期

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例的差异，确定可比实例各因素的相应指数，详见下表：

比较法比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
对象名称		道里区西八道街 12 号 7 层	道里区花圃街花圃大厦 1-4 层	道里区尚志大街宝捷广场 1-3 层	道里区西十道街 29 号 1-7 层	——
交易价格(元/平方米)		待估	20060	20336	19619	——
交易日期		100	100	100	100	估价对象与可比案例的交易时间相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
交易状况		100	100	100	100	可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100；
区位状况	办公聚集度	100	95	95	100	分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 95、95、100；
	交通条件	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	基础设施条件	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	商务配套设施	100	100	100	100	分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	周边环境	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	临街道状况	100	100	102	98	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
						减小 2, 确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 100、102、98;
	所在楼层	100	106	106	103	根据楼层对其价值的影响, 以估价对象该因素指数为 100, 可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 106、106、103;
	朝向	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
实物状况	建筑面积 (m ²)	100	103	99	100	根据建筑面积对其价值的影响, 以估价对象该因素指数为 100, 可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 103、99、100;
	建筑结构	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	物业外观	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	公共装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例公共装修及成新相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	室内装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例室内装修及成新相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	设施设备	100	100	100	100	将设施状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	层高	100	100	100	100	估价对象与各可比实例层高相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	物业管理水平	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	空间布局	100	100	100	100	分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个级别, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
	房屋成新率	100	100	100	100	估价对象与各可比实例房屋成新率相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
权益状况	产权性质	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	出租情况	100	102	102	102	根据出租情况对其价值的影响, 以估价对象该因素指数为 100, 可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 102、102、102。
修正系数(II)			0.9452	0.9641	0.9713	三个可比实例比较价格较为接近, 故本次估价选取三者的简单算术平均数为比较法最终结果
可比实例比较价格			18961	19606	19056	
比准权重			1/3	1/3	1/3	
比较价值(元/平方米)			19208			——
建筑面积(平方米)			1485			——
比较总价(万元)			2852			=比较价值×建筑面积÷10000
第二层评估单价(元/平方米)			24010			根据对区域内同类房地产市场的调查, 确定第二层单价为七层单价的 125%
第二层建筑面积(平方米)			1486			——
第二层评估总价(万元)			3568			=第二层评估单价×第二层建筑面积÷10000
第一层评估单价(元/平方米)			48980			根据对区域内同类房地产市场的调查, 确定第一层单价为二层单价的 2 倍, 且一层面积较小, 单价调整 102%
第一层建筑面积(平方米)			417			——
第一层评估总价(万元)			2042			=第一层评估单价×第一层建筑面积÷10000
评估总价(万元)			8462			=第一层总价+第二层总价+第七层总价

(三) 收益法测算估价对象房地产价值

收益法是根据估价对象的未来收益求取估价对象价值的方法, 即预测估价对象的未来收益, 然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

1. 计算公式

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{A(1 + g)^t}{Y(1 + Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1 + Y)^{(n-t)}} \right] + V'$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

g——净收益逐年递增的比例

n——房地产的收益年限

t——收益递增年限

V'——剩余建筑物价值折现

测算净收益的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

2. 租金水平的确定

(1) 7 层租金水平的确定

根据估价委托人提供的《租赁情况说明》，估价对象于价值时点存在租赁权，租约期内租金水平以《租赁情况说明》确定，租约期外租金水平以估价人员对周边房地产市场行情的调查及预测确定。

根据估价人员市场调查，同一供需圈内，位置相近、规模类似、用途相同的房地产日租金水平在 2-2.6 元/平方米，估价人员从掌握的租赁实例中选取 3 个可比实例，经修正确定估价对象于价值时点的日租金水平为 2.4 元/平方米，考虑周边房地产市场上升的行情，按每年 2% 的递增比率，上涨 2 年，故租约期结束后起始日租金水平为 2.5 元/平方米。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。

市场租金案例

项目名称	所在楼层	建筑面积 (m ²)	日租金 (元/ 平方米)	调查到租金内涵	统一为含税租金 (元/m ² /日)
花圃大厦	1-4 层	1900	2	企业出租，不含增值税，出租企业按简易计税方式缴纳	2.1
东七道街哈威广场	4 层	2100	2.6	正常税费负担，含税租金	2.6

项目名称	所在楼层	建筑面积 (m ²)	日租金(元/ 平方米)	调查到租金内涵	统一为含税租金 (元/m ² /日)
尚志大街宝捷广场	1-3 层	3700	2	企业出租, 不含增值税, 出租企业按简易计税方式缴纳	2.1

租金条件指数表

项目名称	物业名称	日租金(元/ 平方米)	区位状况	区位修正指数	实物状况	实物修正指数	日比较租金(元/m ²)
可比实例一	花圃大厦	2.1	位于花圃街, 区位状况一般	90	钢混结构高层建筑, 成新度较高, 实物状况较好	100	2.3
可比实例二	东七道街哈威广场	2.6	临近中央大街, 区位状况好	100	钢混结构高层建筑, 成新度较高, 实物状况较好	100	2.6
可比实例三	尚志大街宝捷广场	2.1	位于尚志大街, 区位状况一般	90	钢混结构高层建筑, 成新度较高, 实物状况较好	100	2.3
估价对象	道里区西八道街12号7层	待估	临近中央大街, 区位状况好	100	钢混结构高层建筑, 成新度较高, 实物状况较好	100	2.4

(2) 1-2 层租金水平的确定

估价对象 1-2 层于价值时点存在租赁他项权利, 因原租赁合同已到期, 承租方续期一季度, 租赁期限为 2019 年 1 月 3 日至 2019 年 4 月 3 日, 尚未签订续期租赁合同, 考虑到剩余租期较短, 且估价委托人未能提供租赁合同, 故本次评估不考虑该租赁情况对估价结果的影响。

根据估价人员市场调查, 同一供需圈内, 位置相近、规模类似、用途相同的房地产一层日租金水平在 5-8 元/平方米, 估价人员从掌握的租赁实例中选取 3 个可比实例, 经修正确定估价对象一层于价值时点的日租金水平为 5.9 元/平方米。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。

项目名称	物业名称	日租金(元/平方米)	区位状况	区位修正指数	实物状况	实物修正指数	比准租金(元/m ²)
可比实例一	西十二道街 37-1 号	6.2	临中央大街, 区位好	110	普通装修, 实物状况较好	100	5.6
可比实例二	西十二道街 45 号	6.5	临中央大街, 区位好	110	普通装修, 实物状况较好	100	5.9
可比实例三	西十五道街某门市	4.5	距离中央大街较远, 区位较差	80	毛坯, 实物状况一般	90	6.3
估价对象	道里区西八道街 12 号 1 层	待估	靠近中央大街, 区位较好	100	普通装修, 实物状况较好	100	5.9

用平均租金算多层商业均价				
楼层	面积(平方米)	比例	日租金(元/m ²)	总租金(元)
1	417	1	5.9	2460.3
2	1486	0.5	3.0	4458
合计	1903	——	——	6918.3
1-2 层平均租金	——	——	3.6	

3. 收益法估价测算汇总表

收益法估价测算汇总表(7 层)

单位: 单价人民币元/平方米, 总价万元

序号	项目	2019.1.4-2020.12.31	2021.1.1-2031.12.31	2032.1.1-2043.6.1	说明
1	年房地产有效毛收入	350.4	839.57	1007.48	1=(2)-(3)+(4)。
(1)	日租金(元/平方米·日)	0.96	2.5	3	根据估价委托人提供的有关资料, 估价对象存在租约限制, 租约期内为固定租金 0.96 元/平方米·日; 租约期结束后租金根据市场租金进行预测, 依据估价人员对估价对象所在区域同类物业市场的调查, 经测算确定其于价值时点租金水平为 2.4 元/平方米·日, 预计自价值时点起 12 年市场租金每年增长 2%, 之后保持稳定, 故确定估价对象于租约期结束之日租金水平为 2.5 元/平方米·日。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。
(2)	年房地产潜在毛收入	350.4	912.5	1095	按 365 天/年计算, 如第一年 0.96×365=350.4 元/平方米, 后续各年同理

序号	项目	2019.1.4- 2020.12.31	2021.1.1- 2031.12.31	2032.1.1- 2043.6.1	说明
					计算。
(3)	空置造成的租金损失	0.00	75.00	90.00	指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期,按30天计算。
(4)	其他收入	0.00	2.07	2.48	按租赁保证金为2个月租金,一年期存款利率测算,如第一年租赁保证金利息收入为 $0.96 \times 60 \times 1.5\% \times (365-30) \div 365 = 0$ 元/平方米,以后各年同理计算。
2	年运营费用	66.17	124.69	247.12	$2 = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7)$ 。
(1)	维修费	12.00	12.00	12.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,按建筑重置成本的0.3%测算,重置成本根据成本法估算为4000元/平方米,则 $4000 \times 0.3\% = 12$ 元/平方米。
(2)	管理费	3.50	8.40	10.07	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按有效毛收入的1%测算,如第一年 $350.4 \times 1\% = 3.5$ 元/平方米,以后各年同理计算
(3)	增值税及附加	0.00	0.00	102.31	包括增值税及附加,增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税(2018)32号】进行计算,增值税=销项税额-进项税额;出租不动产税率为10%,则销项税额=年房地产有效毛收入 $\div 1.10 \times 10\%$;进项税额由购入房地产价款产生,税率为10%,即进项税额=收益价值 $\div 1.10 \times 10\%$,在进项税额大于或等于销项税额期间,增值税为0,直至进项税费抵扣完为止。进项税扣完之后增值税及附加=(年房地产有效毛收入-其他收入) $\div 1.1 \times 10\% \times (1+7\%+3\%+2\%)$ 。
(4)	房产税	38.23	91.36	109.64	按不含增值税和其他收入的年房地产有效毛收入的12%计。
(5)	城镇土地使用税	8.89	8.89	8.89	依据当地城镇土地纳税相关文件,按实际占用的土地面积为计税依据,依照规定税额24元/平方米计算征收,该项目容积率为2.7,则每建筑平方米为 $24 \div 2.7 = 8.89$ 元。”
(6)	印花税	0.35	0.84	1.01	印花税可按扣减其他收入后的年房地产有效毛收入的0.1%计算,如第一年为 $(350.4-0) \times 0.1\% = 0.35$ 元/平方米,

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

序号	项目		2019. 1. 4- 2020. 12. 31	2021. 1. 1- 2031. 12. 31	2032. 1. 1- 2043. 6. 1	说明
						以后各年同理计算。
(7)	保险费		3. 20	3. 20	3. 20	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，可按年房屋现值的 1‰计,即 4000×0. 8×1‰=3. 2 元/平方米。
3	年租金净收益 (A)		284. 23	714. 88	760. 36	3=1-2。
4	报酬率(Y)		5. 0%	5. 0%	5. 0%	报酬率即折现率，采用累加法确定报酬率。 公式：报酬率＝无风险报酬率＋投资风险补偿＋管理负担补偿＋缺乏流动性补偿－投资带来的优惠 无风险报酬率取价值时点同期国家一年期存款利率 1. 5%；投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠合计为 3. 5%。 报酬率 R=1. 5%+3. 5%=5%。租约期内由于风险相对较低，故租约期内报酬率下调 0. 5%，为 5%。
5	净收益逐年递增比率(g)		0%	2%	2%	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
6	可获收益年限 n	(年)	2	10	12. 4	剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济寿命，根据“孰短原则”，以剩余土地使用年限作为可获收益年限。
7	递增年限 (t)		0	10	0	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
8	租金收益价值折现	分段单价	528. 5	5438. 99	3843. 8	单位：元/平方米，第一段 $284. 23 \div (5\%-0\%) \times \{1- [(1+0\%) \div (1+5\%)] ^0\} +284. 23 \div 5\% \times (1+0\%) ^0 \div (1+5\%) ^0 \times [1-1 \div (1+5\%) ^{(2-0)}] =528. 5$ 元/平方米,第二段 $\{ \div (0\%-0\%) \times \{1-[(1+0\%) \div (1+0\%)] ^0\} + \div 0\% \times (1+0\%) ^0 \div (1+0\%) ^0 \times [1-1 \div (1+0\%) ^{(-0)}] \} / (1+0\%) ^2=$ 元/平方米,以后各段同理计算。
9	剩余建筑物价值折现	单价 (V’)	424. 67			根据当地房屋建筑工程技术经济指标和建筑市场价格走势，结合估价对象的建筑结构、设备安装及装修水平等实际情况，确定估价对象建筑物于土地使用权终止之日的建筑重置成本为 4400 元/平方米。根据估价人员实地查勘，估价对象维护状况较好，故预测至土地使

序号	项目	2019.1.4- 2020.12.31	2021.1.1- 2031.12.31	2032.1.1- 2043.6.1	说明
					用权终止之日,仍能正常使用,并遵循谨慎原则,确定其成新率为可正常使用的最低成新率40%。并结合该区域房屋租售的调查情况,采用安全利率加风险调整值方法确定建筑物的报酬率Y'为6%。
10	收益价值	单价(V)	10236		=租金收益价值折现之和+剩余建筑物价值折现
		总价	1520		单位:万元,可收益建筑面积为1485平方米。

收益法估价测算汇总表(1-2层)

单位:单价人民币元/平方米,总价万元

序号	项目	2019.1.4- 2032.1.3	2033.1.4- 2043.6.1	说明
1	年房地产有效毛收入	1208.97	1578.38	$1=(2)-(3)+(4)$ 。
(1)	日租金(元/平方米·日)	3.6	4.7	根据估价委托人提供的有关资料,没有租约限制。依据估价人员对周边房地产市场行情的调查及预测,确定估价对象房地产于价值时点出租租金水平为3.6元/平方米·日。增值税进项税额抵扣完后阶段,起始租金为 $3.6 \times [(1+2\%)^{13}] = 4.7$ 元/平方米·日。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。
(2)	年房地产潜在毛收入	1314	1715.5	按365天/年计算,如第一年 $3.6 \times 365 = 1314$ 元/平方米,以后各年同理计算。
(3)	空置造成的租金损失	108.00	141.00	指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期,按30天计算。
(4)	其他收入	2.97	3.88	按租赁保证金为2个月租金,一年期存款利率测算,如第一年租赁保证金利息收入为 $3.6 \times 60 \times 1.5\% \times (365-30) \div 365 = 2.97$ 元/平方米,以后各年同理计算。
2	年运营费用	172.95	377.48	$2=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)$ 。
(1)	维修费	16.00	16.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,按建筑重置成本的0.4%测算,重置成本根据成本法估算为4000元/平方米,则 $4000 \times 0.4\% = 16$ 元/平方米。
(2)	管理费	12.09	15.78	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按有效毛收入的1%测算,如第一年为 $1208.97 \times 1\% = 12.09$ 元/平方米,以后各年同理计算。
(3)	增值税及附加	0.00	160.28	包括增值税及附加,增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36

序号	项目	2019.1.4- 2032.1.3	2033.1.4- 2043.6.1	说明
				号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税(2018)32号】进行计算, 增值税=销项税额-进项税额; 出租不动产税率为10%, 则销项税额=年房地产有效毛收入 $\div$ 1.10 $\times$ 10%; 进项税额由购入房地产价款产生, 税率为10%, 即进项税额=收益价值 $\div$ 1.10 $\times$ 10%, 在进项税额大于或等于销项税额期间, 增值税为0, 直至进项税费抵扣完为止。进项税扣完之后增值税及附加=(年房地产有效毛收入-其他收入) $\div$ 1.1 $\times$ 10% $\times$ (1+7%+3%+2%)。
(4)	房产税	131.56	171.76	按不含增值税和其他收入的年房地产有效毛收入的12%计。
(5)	城镇土地使用税	8.89	8.89	依据当地城镇土地纳税相关文件, 按实际占用的土地面积为计税依据, 依照规定税额24元/平方米计算征收, 该项目容积率为2.7, 则每建筑平方米为 $24\div 2.7=8.89$ 元。
(6)	印花税	1.21	1.57	印花税可按扣减其他收入后的年房地产有效毛收入的0.1%计算, 如第一年为 $(1208.97-2.97)\times 0.1\%=1.21$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
(7)	保险费	3.20	3.20	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用, 可按年房屋现值的1‰计, 即 $4000\times 0.8\times 1\%=3.2$ 元/平方米。
3	年租金净收益(A)	1036.02	1200.90	3=1-2。
4	报酬率(Y)	5.0%	5.0%	报酬率即折现率, 采用累加法确定报酬率。 公式: 报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿+管理负担补偿+缺乏流动性补偿-投资带来的优惠 无风险报酬率取价值时点同期国家一年期存款利率1.5%; 投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠合计为3.5%。报酬率 $R=1.5\%+3.5\%=5\%$ 。
5	净收益逐年递增比率(g)	2%	2%	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
6	可获收益年限 n	13	11.4	剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济寿命, 根据“孰短原则”, 以剩余土地使用年限作为可获收益年限。
7	递增年限(t)			
8	租金收益价值折现	10842.74	5973.89	单位: 元/平方米, 第一段 $1036.02\div (5\%-2\%)\times \{1-[(1+2\%)\div (1+5\%)]^{13}\}+1036.02\div 5\%\times (1+2\%)^{13}\div (1+5\%)^{13}\times [1-1\div$

序号	项目		2019.1.4- 2032.1.3	2033.1.4- 2043.6.1	说明
					$(1+5\%)^{(13-13)} = 10842.74$ 元/平方米, 第二段 $\{1200.9 \div (5\%-2\%) \times \{1 - [(1+2\%) \div (1+5\%)^{11.4}] + 1200.9 \div 5\% \times (1+2\%)^{11.4} \div (1+5\%)^{11.4} \times [1 - 1 \div (1+5\%)^{(11.4-11.4)}]\} / (1+5\%)^{13} = 5973.89$ 元/平方米。
9	剩余建筑物价值折现	单价 (V')	424.67		根据当地房屋建筑工程技术经济指标和建筑市场价格走势, 结合估价对象的建筑结构、设备安装及装修水平等实际情况, 确定估价对象建筑物于土地使用权终止之日的建筑重置成本为 4400 元/平方米。根据估价人员实地查勘, 估价对象维护状况较好, 故预测至土地使用权终止之日, 仍能正常使用, 并遵循谨慎原则, 确定其成新率为可正常使用的最低成新率 40%。并结合该区域房屋租售的调查情况, 采用安全利率加风险调整值方法确定建筑物的报酬率 Y' 为 6%。
10	收益价值	单价 (V)	17241		=租金收益价值折现+剩余建筑物价值折现
		总价	3281		单位: 万元, 可收益建筑面积为 1903 平方米。

4、收益法测算结果汇总

由上文测算得到收益法测算结果为:

估价对象价值=估价对象 7 层价值+估价对象 1-2 层价值
 $=1520+3281=4801$ 万元

六、估价结果确定

(一) 估价结果确定过程

采用不同估价方法测算估价对象的价值, 结果如下:

项目	估价方法	测算结果 (万元)
估价对象	比较法	8462
	收益法	4801

本次评估运用比较法、收益法分别求取估价对象房地产价值。两种方法求取的房地产价值各有特点, 从不同的角度说明了估价对象价格水平的高低。比较法从市场角度出发, 从实际交易角度体现其房地产价值, 收益法从租金收益的角度体现其房地产价值, 估价对象周边

市场交易活跃，成交价格透明度较高，且该区域同类物业的租售比失调，因而比较法评估结果更接近估价对象房地产价值，故本次评估选取比较法结果为最终评估价值，即估价对象评估价值=8462 万元。

单位建筑面积价值=评估总价值×10000÷建筑面积=8462×10000÷3388=24976（元/平方米）

（二）估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：3388 平方米

估价对象市场价值总额：8462 万元

大写金额：捌仟肆佰陆拾贰万元整

单位建筑面积价值：24976 元/平方米

（货币种类：人民币）

评估结果明细表			
部位	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
一层	417	48980	2042
二层	1486	24010	3568
七层	1485	19208	2852
合计	3388	——	8462

特别提示：

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、买方交易税费及其他应付费用等。

附 件

1. 估价委托书（复印件）
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘照片
4. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0353567 号】（复印件）
5. 可比实例位置示意图和外观照片
6. 专业帮助情况和相关专业意见
本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。
7. 估价委托人营业执照（复印件）
8. 房地产估价机构营业执照（复印件）
9. 房地产估价机构资质证书（复印件）
10. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

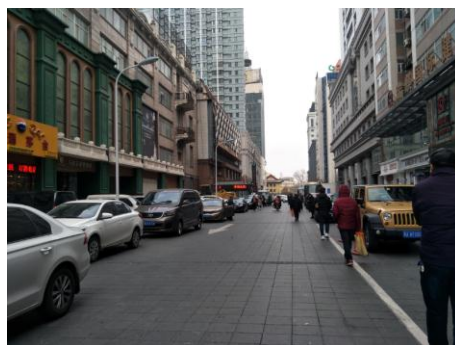
附件 2 估价对象位置示意图



附件3 估价对象实地查勘照片



所在楼外观



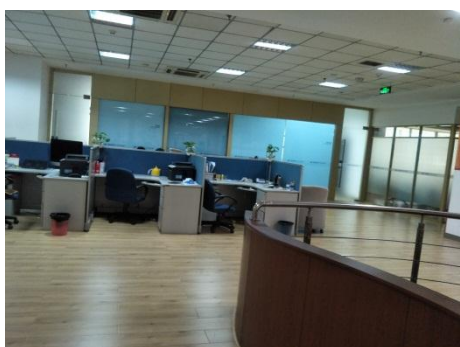
临路状况



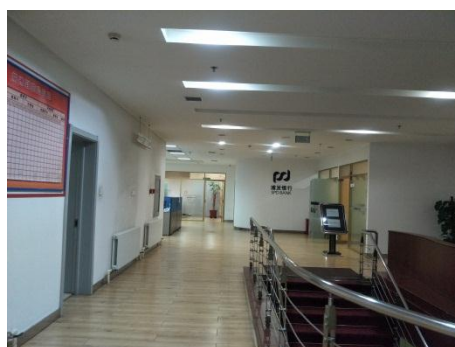
一层室内现状（一）



一层室内现状（二）



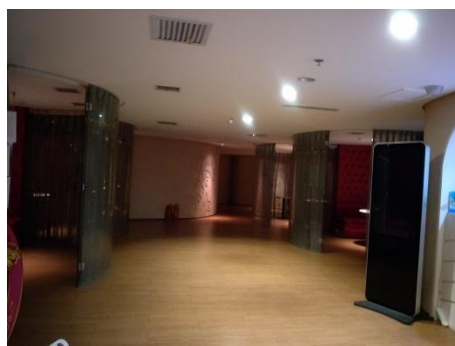
二层室内现状（一）



二层室内现状（二）



七层室内现状（一）



七层室内现状（二）

附件5 可比实例位置示意图和外观照片

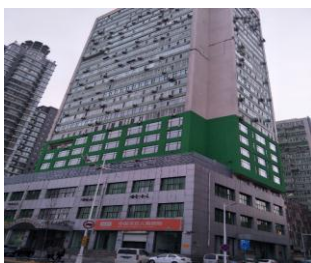
一、 可比实例位置示意图：



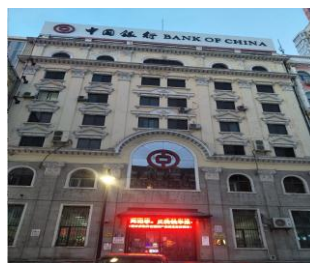
二、 可比实例外观照片：



案例 1



案例 2



案例 3

房地产估价报告

估 价 项 目 名 称： 华电能源股份有限公司所属位于黑龙江省哈尔滨市道里区西八道街12号3-6层办公房地产市场价值评估

估 价 报 告 编 号： 仁达房估字【2019】第 201901107000785 号

估 价 委 托 人： 华电能源股份有限公司

房地产估价机构： 北京仁达房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 王 巧（注册号：1120180022）

张春慧（注册号：1120170002）

估价报告出具日期： 二〇一九年一月十八日

致估价委托人函

华电能源股份有限公司：

承蒙委托，我公司对贵公司所属位于黑龙江省哈尔滨市道里区西八道街 12 号 3-6 层办公房地产的市场价值进行了评估，为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：5950.72 平方米

单位建筑面积价值：18414 元/平方米

估价对象市场价值总额：10958 万元

大写金额：壹亿零玖佰伍拾捌万元整

（货币种类：人民币）

特别提示：

1. 上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费等。
2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人：

（签章）

二〇一九年一月十八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景描述与分析	15
三、估价对象最高最佳利用分析	22
四、估价方法适用性分析	22
五、估价测算过程	23
六、估价结果确定	31
附 件	35

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设：

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象涉及土地登记及房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0295183 号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押他项权，本次估价以此为估价前提，若与实际情况不符，估价报告需做相应调整。
8. 本次估价对象描述均依据产权人所提供的产权资料复印件，由于估价委托人原因，估价人员未能对资料复印件与原件进行核对，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。注册房地产估价师对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。
9. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售为假设前提。
10. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价

对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设：

根据估价人员调查，估价对象所在区域项目容积率为 2.7，根据估价委托人提供的《估价委托书》并结合本次评估估价目的，本次评估设定估价对象容积率为 2.7，并以此为估价前提。

三、背离事实假设：

无背离事实假设。

四、不相一致假设：

无不相一致假设。

五、依据不足假设：

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为估价委托人拟处置资产而了解房地产市场价值提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本次报告估价结果中总价值为单位建筑面积价值乘以建筑面积并以“万元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价，由于取整位数不同，单值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准，返算的单价不影响估价结果的客观准确性。

4. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不

完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

5. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

8. 本估价报告自估价报告出具之日 2019 年 1 月 18 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

9. 本报告由北京仁达房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

公司名称：华电能源股份有限公司

住所：黑龙江省哈尔滨市南岗区高新技术开发区 19 号楼 B 座

法定代表人：董凤亮

联系人：于淼

联系电话：0451-82599509

二、房地产估价机构

北京仁达房地产评估有限公司

土地资质级别：全国执业

机构注册号：A201111008

房产资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]069 号

法定代表人：于京博

联系人：刘鹏

联系电话：(010) 88395886

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室

三、估价目的

为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象为华电能源股份有限公司所属的位于黑龙江省哈尔滨市

道里区西八道街12号3-6层房地产,包括房屋建筑物及其分摊土地使用权,总建筑面积为5950.72平方米,房地产用途为办公。

(二) 权益状况

1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑(2018)哈尔滨市不动产权第0295183号】,估价对象权利人为华电能源股份有限公司,至价值时点,估价对象剩余土地使用年限为24.4年,证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑(2018)哈尔滨市不动产权第0295183号
权利人	华电能源股份有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	道里区西八道街12号3-6层
登记时间	2018年10月27日
不动产单元号	230102 010002 GB00018 F00030025
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/办公
面积	共有宗地面积5122.41 m ² /房屋建筑面积5950.72 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2043年06月01日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 分摊土地面积:384.64平方米; 总层数:32,所在层:3-6;建成年份:2000年; 产权来源:继受取得
附记	变更登记。原证号:里00060103。使用面积:4393.62平方米。

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑(2018)哈尔滨市不动产权第0295183号】及《估价委托书》,估价对象于价值时点不存在抵押权,存在租赁权,其租赁情况如下:

位置	租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	折合日租金 (元/m ²)	租金支付方式	备注
龙电大厦 3-7层	哈尔滨美联 美容管理有 限公司	5132	2011.1.1- 2020.12.31	180	0.96	季付	本次评估范围为其中的 第3-6层

除此之外,未发现其他权利的存在。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市道里区西八道街 12 号,土地四至为东至龙电公寓、南至西九道街、西至哈尔滨俊朗中央大酒店、北至西八道街。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气),红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气)。

2. 建筑物实物状况

估价对象所属龙电大厦,为综合楼,该大厦竣工于 2000 年,钢筋混凝土结构建筑,总楼层为 32 层。估价对象位于第 3-6 层,层高 3 米,朝向南北,根据《房屋面积测量报告》各层建筑面积如下:

所在楼层	建筑面积(平方米)
3 层	1509.23
4 层	1528.25
5 层	1456.62
6 层	1456.62
合计	5950.72

估价对象现出租给哈尔滨美联美容管理有限公司使用,分别用作健身房和美容院。装修情况如下:

外墙面:贴墙砖;

室内为现租户重新统一装修:内墙面部分贴壁纸、部分刷涂料,地面部分地砖、部分木地板,顶棚为石膏板吊顶,室内装修成新度约 9 成。

该写字楼配备设施设备有:电梯、网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善。

估价对象现出租,房屋维护状况良好,建筑成新率为八成。

五、价值时点

2019 年 1 月 4 日(实地查勘之日)

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点 2019 年 1 月 4 日在假设及限制条件下的房地产价值，包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权价值。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一

供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《估价委托书》（原件）
2. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0295183 号】（复印件）
3. 《租赁情况说明》（复印件）
4. 《房屋面积测量报告》（复印件）
5. 估价委托人《企业法人营业执照》（复印件）

（四）估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

（一）本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象办公用途的房地产价值，故未选取成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

（三）估价方法定义

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序,按照国家关于房地产评估的有关规定,运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日,在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

建筑面积: 5950.72 平方米

估价结果汇总表			
币种: 人民币			
相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
方法权重		1	0
测算结果	单位建筑面积价值 (元/平方米)	18414	9807
	总价 (万元)	10958	5838
评估价值	单位建筑面积价值 (元/平方米)	18414	
	总价 (万元)	10958	

特别提示:

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师:

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王 巧	1120180022		年 月 日
张春慧	1120170002		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 1 月 4 日

十三、估价作业期

2019 年 1 月 4 日至 2019 年 1 月 18 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

估价对象位于黑龙江省哈尔滨市道里区西八道街 12 号,南侧临西九道街大街,北侧临西八道街,地处中央大街西侧,地理位置较好。

2. 交通状况描述与分析

估价对象临西八道街、西九道街,道路通达度较好,周边周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,交通便捷度较好;估价对象所在项目地下车位充足,停车方便度较高。综合认为交通便捷度较好。

3. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气),基础设施状况完善。

(2) 商务配套设施状况

估价对象周边有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商银行、邮政储蓄银行等多个银行网点,商务设施较完善。

4. 环境状况描述与分析

估价对象周边绿化率较高,区域内街道整洁,无污染源,以商业、办公为主,总体环境状况较好。

(二) 权益状况描述与分析

1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑(2018)哈尔滨市不动产权第 0295183 号】,估价对象权利人为华电能源股份有限公司,至价值时点,估价对象剩余土地使用年限为 24.4 年,证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0295183 号
权利人	华电能源股份有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	道里区西八道街 12 号 3-6 层
登记时间	2018 年 10 月 27 日
不动产单元号	230102 010002 GB00018 F00030025
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/办公
面积	共有宗地面积 5122.41 m ² /房屋建筑面积 5950.72 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2043 年 06 月 01 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 分摊土地面积：384.64 平方米； 总层数：32，所在层：3-6；建成年份：2000 年； 产权来源：继受取得
附记	变更登记。原证号：里 00060103。使用面积：4393.62 平方米。

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0295183 号】及《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权，存在租赁权，其租赁情况如下：

位置	租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	折合日租金 (元/m ²)	租金支付方式	备注
龙电大厦 3-7 层	哈尔滨美联 美容管理有 限公司	5132	2011.1.1- 2020.12.31	180	0.96	季付	本次评估范 围为其中的 第 3-6 层

除此之外，未发现其他权利的存在。

3. 权益状况分析

估价对象产权明晰，产权证件齐全，于价值时点不存在抵押他项权，存在租赁权，除此之外，未发现其他权利的存在。

（三）实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市道里区西八道街 12 号，土地四至为东至龙电公寓、南至西九道街、西至哈尔滨俊朗中央大酒店、北至西八道街。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下

水、通讯、通热及通燃气), 红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)。

估价对象所在项目土地形状较规则, 地形地势对开发建设无不良影响, 开发程度较高, 宗地规模适中, 可利用性较好。

2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象所属龙电大厦, 为综合楼, 该大厦竣工于 2000 年, 钢筋混凝土结构建筑, 总楼层为 32 层。估价对象位于第 3-6 层, 层高 3 米, 朝向南北, 根据《房屋面积测量报告》各层建筑面积如下:

所在楼层	建筑面积(平方米)
3 层	1509.23
4 层	1528.25
5 层	1456.62
6 层	1456.62
合计	5950.72

估价对象现出租给哈尔滨美联美容管理有限公司使用, 分别用作健身房和美容院。装修情况如下:

外墙面: 贴墙砖;

室内为现租户重新统一装修: 内墙面部分贴壁纸、部分刷涂料, 地面部分地砖、部分木地板, 顶棚为石膏板吊顶, 室内装修成新度约 9 成。

该写字楼配备设施设备有: 电梯、网络接线、监控系统、消防栓等设施, 设施设备较完善。

估价对象现出租, 房屋维护状况良好, 建筑成新率为八成。

根据估价人员实地查勘, 未发现重大质量缺损情况, 综合各项因素认为实物状况较好。

二、市场背景描述与分析

(一) 哈尔滨市 2018 年前三季度宏观经济状况

2018 年前三季度, 哈尔滨市经济运行总体平稳, 一些经济指标反

映出发展亮点，但经济下行压力加大。哈尔滨市要求，要坚持稳中求进工作总基调，找准问题和发展短板，着力解决区域间发展不平衡问题，推动经济持续平稳健康发展。

前三季度，哈尔滨市产业结构调整步伐加快。市场前景好、价值链长的特色农产品供销两旺，设施蔬菜、蘑菇、木耳产量分别增长 5.2%、15.6%和 29.8%，方正富硒米市场订单达到 15 万亩，“五常大米”品牌达到 670 亿元。规上工业增加值同比增速高于上年同期 2.5 个百分点，医药、食品和石化等主导产业和重点企业带动作用明显。服务业增加值占 GDP 比重达到 69.4%，对经济增长贡献率为 77.2%。其中，金融业保持健康成长，对经济增长贡献率达到 7.3%。文化与旅游、体育、时尚产业融合提速发展，波塞冬海洋王国接待游客超过 60 万人次，哈马吸引 31 个国家和地区近 3 万名选手。全市累计接待游客 6814.5 万人次，实现旅游总收入 1126.6 亿元，同比分别增长 11.4%和 16.7%。邮政快递业务量持续增长，总量完成 34.9 亿元，同比增长 21.1%。快递业务量完成 1.5 亿件，同比增长 34.6%。

前三季度，哈尔滨市有序推进新动能培育，重点推进 269 个产业项目，开复工率达 85.5%，实施市领导包保和建立产业项目工作专班，加强产业项目调研和现场会办，项目督导力度持续加大。加快培育创新主体，哈市高新技术企业累计达到 614 家。技术交易活跃，全市技术合同成交额达 70.3 亿元，专利授权 9154 件，同比增长 7.5%。

同时，哈尔滨市工业增长乏力、战略性新兴产业发展缓慢、新动能不足等问题也不断显现，经济下行压力加大。

（二）房地产相关政策

●全国房地产政策

1. 关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知

2018 年以来，各地贯彻落实党中央、国务院决策部署，分类调控，因城施策，房地产市场总体保持平稳运行。近一段时间以来，部分城市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头，风险不容忽视。为

促进房地产市场平稳健康发展，2018年5月19日，住房城乡建设部现就有关事项通知如下：

①坚持调控目标不动摇、力度不放松

各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

②加快制定实施住房发展规划

各城市要结合当地经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况，科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序，引导相关资源合理配置。城市住房发展规划报上级政府备案后实施，主要目标和指标纳入当地经济社会发展预期指标管理。2018年底前，一线、二线城市要编制完成2018年至2022年住房发展规划，并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施。

要统筹城镇基础设施和空间布局，促进大中小城市和小城镇协调发展，增强中小城市和小城镇的承载力和吸引力，引导产业、就业和人口有序流动，促进职住平衡。

③抓紧调整住房和用地供应结构

各地要落实人地挂钩政策，有针对性地增加住房和用地有效供给。切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。要改进商品住房用地供应方式，建立房价地价联动机制，防止地价推涨房价。

热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。力争用3—5年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。

热点城市要积极探索推动供地主体多元化，在权属不变、符合土地利用总体规划和城乡规划的情况下，非房地产企业依法取得使用权的国有土地可作为租赁住房用地，6月底前，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都市要提出并上报建设租赁住房的具体实施方案。开展租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房、共有产权住房试点城市，6月底前要向住房城乡建设部和相关部门报告试点进展情况。

④切实加强资金管控

要加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。

⑤大力整顿规范房地产市场秩序

各地要严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。要持续保持高压严查态势，对各类违法违规行为，发现一起，查处一起，并向社会公布，形成震慑。

⑥加强舆论引导和预期管理

各地要全面落实住房销售合同网签备案制度，定期发布权威信息；加强政策解读和市场信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论。严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，稳定市场预期。

⑦进一步落实地方调控主体责任

各地要坚决落实新发展理念，加快转变发展方式，切实落实主体责任。住房城乡建设部将加快建立房地产市场评价和监测预警体系，细化评价单元，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制，具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任。同时严格督查，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方，坚决问责。

2. 央行年内第三次定向降准，可释放约 7000 亿流动性

2018 年 6 月 24 日，中国人民银行进行第三次定向降准，主要有两方面内容：一是自 2018 年 7 月 5 日起，下调工行、农行、中行、建行、交行五家国有大型商业银行和中信银行、光大银行等十二家股份制商业银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 5000 亿元，用于支持市场化法治化“债转股”项目，同时撬动相同规模的社会资金参与。相关银行要建立台账，逐笔详细记录市场化法治化“债转股”实施情况，按季报送人民银行等相关部门。二是同时下调邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 2000 亿元，主要用于支持相关银行开拓小微企业市场，发放小微企业贷款，进一步缓解小微企业融资难融资贵问题。金融机构使用降准资金支持“债转股”和小微企业融资的情况将纳入人民银行宏观审慎评估。

●哈尔滨市房地产政策

2018 年 5 月 5 日，哈尔滨市人民政府办公厅颁布《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》【哈政办规[2018]12 号】，为认真贯彻落实国家和省、市有关房地产健康发展的决策部署，经市政府同意，现就进一步加强哈尔滨市房地产市场调控工作通知如下：

(1) 有针对性地加强土地供应。落实供给侧改革政策，强化土地供应的计划管理，加大调控力度，根据各区域房地产用地供需关系制定差别化供地政策。对于房地产用地需求较大的哈西、松北等地区，适当增加住宅用地供应，并加快土地供应节奏；对于香坊区等老城区旧城改造释放的住宅用地，及时组织供应；对于商品住宅库存规模相对较多的阿城区、利民开发区等地区，适当控制住宅和商服用地供应，并根据市场状况适时进行调整。

(2) 实行区域性限售政策。自即日起，在主城区 6 区（道里区、南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区）区域范围内，取消建设

单位网签合同备案信息注销权限，凡新购买商品住房的，自商品房网签合同签订之日起满3年方可上市交易。通过司法裁决、直系亲属间赠与、继承等方式取得的商品住房，不受前款规定限制。

(3) 提高公积金贷款条件。进一步降低个人债务风险，在延续现有公积金贷款规定的同时，将个人贷款还贷能力系数由0.5调整为0.4。此项政策实施前，申请贷款职工已与开发企业签订联机备案的《哈尔滨市商品房买卖合同书》、交足购房首付款并取得增值税普通发票的，或者已办理《批准存量房公积金个人贷款评估通知书》、交足购房首付款并取得资金票据的，仍执行调整前公积金个人贷款还贷能力系数。

(4) 严格执行差别化的住房信贷政策。深入贯彻落实国家住房信贷调控政策，严格控制二套以上购房的首付和利率标准，根据市场运行情况，及时调整公积金和商业性个人住房贷款各项标准，抑制投资和投机购房需求。

(5) 强化房地产市场监管。规范房地产市场秩序，重点强化商品房价格备案和预售审批管理，严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。加大联合执法处罚力度，严厉查处捂盘惜售、炒作房价等行为。严格房地产中介管理，对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的中介机构，由市场监管部门依法清出市场。

(三) 哈尔滨市 2018 年房地产市场总体状况

1. 土地市场

2018 年 1-12 月，哈尔滨市共推出各类用地 92 宗，共计 342.4 万平方米，同比减少 29.79%。其中，推出住宅用地 39 宗，共计 224.1 万平方米，同比增加 44.36%；商办用地 25 宗，共计 27.6 万平方米，同比减少 81.34%。

2018 年 1-12 月，哈尔滨市共成交各类用地 73 宗，共计 275.9 万平方米，同比减少 37.10%。其中，成交住宅用地 33 宗，共计 197.3 万平方米，同比增加 35.00%；商办用地 16 宗，共计 21.1 万平方米，同比减少 82.97%。

2018年1-12月,哈尔滨市共收入土地出让金153.2亿元,同比增长20.30%。其中,住宅用地出让金为141.0亿元,同比增长73.37%;商办用地出让金为9.6亿元,同比下降75.82%。

2018年1-12月,哈尔滨市各类用地楼面均价为2618元/平方米,同比上升49.33%。其中,住宅用地楼面均价为2884元/平方米,同比上升24.88%;商办用地楼面均价为2125元/平方米,同比上升20.06%。

2018年1-12月,哈尔滨市各类用地平均溢价率为30.62%,比上年同期下降29.83个百分点。其中,住宅用地溢价率为34.14%,比上年同期下降32.72个百分点。商办用地溢价率为0.07%,比上年同期下降62.53个百分点。

2. 房地产市场

2018年1-12月,哈尔滨商品住宅销售面积为436.86万平方米,同比下降29.21%。

2018年12月,哈尔滨商品住宅价格为8417元/平米,环比上涨6.64%,同比下跌17.65%。从价格段来看,单价4000(含)-6000元/平方米段销售套数占比最高,较11月下降5.6个百分点,达25.1%。其次为8000(含)-10000元/平方米价格段,占比为19.6%;从户型面积来看,80(含)-90平方米面积段销售套数占比最高,达21.9%,较11月提高0.3个百分点。其次为100(含)-120平方米面积段,占比为17.7%。

(四) 哈尔滨市2018年商业办公用房房地产市场状况

2018年,哈尔滨市共推出商办用地25宗,共计27.6万平方米,同比减少81.34%。其中,成交16宗,共计21.1万平方米,同比减少82.97%;出让金为9.6亿元,同比下降75.82%;楼面均价为2125元/平方米,同比上升20.06%;商办用地溢价率为0.07%,比上年同期下降62.53个百分点。

三、估价对象最高最佳利用分析

（一）法律上允许

最高最佳使用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。估价对象《不动产权证书》证载用途为办公，实际用途为办公，法律上允许。

（二）技术上可能

房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳。这里的技术主要指房屋建筑工程方面的技术。本项目规划建设为钢混结构高层综合楼，而目前施工的技术手段完全能满足其建筑要求。

（三）财务上可行

确定房地产最高最佳使用时，还应注意财务上可行，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳使用。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。从估价对象所处区域看，为商务金融区域，其建设成综合楼符合周边区域要求，可获得较大收益，在财务上是可行的。

（四）价值最大化

估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益，实现价值最大化，符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

（一）本次估价选用的估价方法及其理由

根据《房地产估价规范》要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估估价人员在认真分析所

掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法，主要出于以下考虑：

1. 选取比较法的理由

估价对象的同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象办公用途房地产价值，所以不适合采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，所以不适合采用假设开发法。

五、估价测算过程

(一) 比较法测算估价对象房地产价值

比较法是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

1. 选取可比实例

根据替代原则，本次估价从估价人员掌握的交易实例中选取三个可比实例，基本情况见下表：

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	道里区花圃街花圃大厦	道里区尚志大街宝捷广场	道里区西十道街 29 号
建筑面积(m ²)	1900	3700	3280
交易日期	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
数据来源及相关说明	市场调查, 个人房产出售, 一层面积约 200 平, 二、三、四层面积相同, 交易价格 3850 万元, 折合单价 20263 元/平方米, 可贷款, 可两期付款, 买卖双方各付各税	市场调查, 个人房产出售, 一层面积较小约 300 平, 二、三层面积相同, 交易价格 7600 万, 折合单价 20541 元/平方米, 可贷款, 分两期付款, 买卖双方各付各税	市场调查, 企业房产, -1 为地下室, 不计入总建筑面积。一层为大堂、设备间, 2-7 层建筑面积相当, 交易价格 6500 万元, 折合单价 19817 元/平方米, 可贷款, 可分两期付款, 买卖双方各付各税
交易单价 (元/平方米)	20263	20541	19817

2. 建立可比基础

根据估价对象状况, 对可比实例交易价格进行修正, 以建立可比基础。

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	道里区西八道街 12 号 3-6 层	道里区花园街花园大厦 1-4 层	道里区尚志大街宝捷广场 1-3 层	道里区西十道街 29 号-1-7 层
建筑面积 (m ²)	共有宗地面积 5122.41 m ² /房屋建筑面积 5950.72 m ²	1900.00	3700.00	3280.00
交易日期	2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
交易单价 (元/平方米)	待估	20263	20541	19817
统一财产范围	设定为“纯粹”、“干净”房地产	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同
	修正系数	1	1	1
	待估	20263	20541	19817
统一付款方式	成交日一次性付清	分两期付款	分两期付款	分两期付款
	修正系数	0.99	0.99	0.99
	待估	20060	20336	19619
统一融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	修正系数	1	1	1
	待估	20060	20336	19619
统一税费负担	正常税费负担下商品房价格	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	修正幅度	0	0	0
	待估	20060	20336	19619
统一计价单位	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米
	修正系数	1	1	1
	待估	20060	20336	19619

3. 编制比较因素条件说明表

估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

比较法比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称		道里区西八道街 12 号 3-6 层	道里区花圃街花圃 大厦	道里区尚志大街宝 捷广场	道里区西十道街 29 号
交易价格（元/ 平方米）		待估	20060	20336	19619
交易日期		2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
交易状况		正常	正常	正常	正常
区 位 状 况	办公聚集 度	位于道里区西八道 街 12 号, 周边有马 迭尔大厦、银行大 厦、建业大厦、东 兴大厦等, 办公集 聚程度较高	位于道里区花圃 街, 周边有宝捷广 场、南光大厦等, 办公集聚程度一般	位于道里区尚志大 街, 周边有花圃大 厦、南光大厦等, 办公集聚程度一般	位于道里区西十道 街, 周边有龙电大 厦、马迭尔大厦、 东兴大厦等, 办公 集聚程度较高
	交通条件	周边公交线路有 16、23、53、64、 101、118 等, 停车 位较充足, 道路通 达性较好, 交通便 捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、 101、118 等, 停车 位较充足, 道路通 达性较好, 交通便 捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、 101、118 等, 停车 位较充足, 道路通 达性较好, 交通便 捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、 101、118 等, 停车 位较充足, 道路通 达性较好, 交通便 捷度较好
	基础设施 条件	红线外七通	红线外七通	红线外七通	红线外七通
	商务配套 设施	有浦发银行、中国 银行、中国银行农 业银行、中国工商 银行、邮政储蓄银 行等多个银行网 点, 商务配套设施 较完善	有浦发银行、中国 银行、中国银行农 业银行、中国工商 银行、邮政储蓄银 行等多个银行网 点, 商务配套设施 较完善	有浦发银行、中国 银行、中国银行农 业银行、中国工商 银行、邮政储蓄银 行等多个银行网 点, 商务配套设施 较完善	有浦发银行、中国 银行、中国银行农 业银行、中国工商 银行、邮政储蓄银 行等多个银行网 点, 商务配套设施 较完善
	周边环境	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、 办公为主, 周边环 境较好	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、 办公为主, 周边环 境较好	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、 办公为主, 周边环 境较好	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、 办公为主, 周边环 境较好
	临街道路 状况	临西九道街、西八 道街, 临路状况较 好	临花圃街、友谊路, 临路状况较好	临花圃街、尚志大 街、西头道街, 临 路状况好	临西十道街, 临路 状况一般
	所在楼层	3-6/32	1-4/30	1-3/30	-1-7 整栋
	朝向	整层, 各朝向都有	整层, 各朝向都有	整层, 各朝向都有	整层, 各朝向都有
实 物 状 况	建筑面 积 (m²)	5950.72	1900	3700	3280

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
物业外观	高约 90 米,造型一般,外墙部分玻璃幕墙、部分贴墙砖,铝合金窗,物业外观条件较好	高约 90 米,造型一般,外墙贴墙砖,铝合金窗,物业外观条件较好	高约 90 米,造型一般,外墙贴墙砖,铝合金窗,物业外观条件较好	高约 20 米,造型一般,外墙贴墙砖,塑钢金窗,物业外观条件较好
公共装修	中档装修,成新度较高	中档装修,成新度较高	中档装修,成新度较高	中档装修,成新度较高
室内装修	中档装修,成新度较高	中档装修,成新度较高	中档装修,成新度较高	中档装修,成新度较高
设施设备	配备有 2 部客梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善
层高	正常层高	正常层高	正常层高	正常层高
物业管理水平	由专业物业公司管理,服务水平较好	由专业物业公司管理,服务水平较好	由专业物业公司管理,服务水平较好	由专业物业公司管理,服务水平较好
空间布局	空间布局合理,便于使用	空间布局合理,便于使用	空间布局合理,便于使用	空间布局合理,便于使用
房屋成新率	8 成新	8 成新	8 成新	8 成新
权益状况	产权性质	完善	完善	完善
	出租情况	有租户, 3-7 层租约至 2020 年底,租金比市场租金偏低	空置,无租户	有租户,年底到期

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例的差异,确定可比实例各因素的相应指数,详见下表:

比较法比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
对象名称	道里区西八道街 12 号 3-6 层	道里区花圃街花圃大厦 1-4 层	道里区尚志大街宝捷广场 1-3 层	道里区西十道街 29 号 -1-7 层	——
交易价格 (元/m ²)	待估	20060	20336	19619	——
交易日期	100	100	100	100	估价对象与可比案例的交易时间相近,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
交易状况		100	100	100	100	可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100；
区位状况	办公聚集度	100	95	95	100	分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 95、95、100；
	交通条件	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	基础设施条件	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	商务配套设施	100	100	100	100	分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	周边环境	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	临街道路状况	100	100	102	98	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 100、102、98；
	所在楼层	100	105	105	102	根据楼层对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 105、105、102；
	朝向	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
实物状况	建筑面积 (m²)	100	108	105	105	根据建筑面积对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 108、105、105；
	建筑结构	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	物业外观	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	公共装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例公共装修及成新相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	室内装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例室内装修及成新相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	设施设备	100	100	100	100	将设施状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	层高	100	100	100	100	估价对象与各可比实例层高相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	物业管理水平	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	空间布局	100	100	100	100	分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
房屋成新率	100	100	100	100	估价对象与各可比实例房屋成新率相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；	

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
权益状况	产权性质	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	出租情况	100	102	102	根据出租情况对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 102、102、102。
修正系数(II)		0.91	0.9177	0.9341	三个可比实例比较价格较为接近，故本次估价选取三者的简单算术平均数为比较法最终结果
可比实例比较价格		18255	18662	18326	
比准权重		1/3	1/3	1/3	
比较价值（元/平方米）		18414			——
建筑面积（平方米）		5950.72			——
比较总价（万元）		10958			=比较价值×建筑面积÷10000

（三）收益法测算估价对象房地产价值

收益法是根据估价对象的未来收益求取估价对象价值的方法，即预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

1. 计算公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{A(1+g)^t}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{(n-t)}} \right] + V'$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

g——净收益逐年递增的比例

n——房地产的收益年限

t——收益递增年限

V'——剩余建筑物价值折现

测算净收益的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

2. 租金水平的确定

根据估价委托人提供的《租赁情况说明》，估价对象于价值时点存

在租赁权，租约期内租金水平以《租赁情况说明》确定，租约期外租金水平以估价人员对周边房地产市场行情的调查及预测确定。

根据估价人员市场调查，同一供需圈内，位置相近、规模类似、用途相同的房地产日租金水平在2-2.6元/平方米，估价人员从掌握的租赁实例中选取3个可比实例，经修正确定估价对象于价值时点的日租金水平为2.4元/平方米，考虑周边房地产市场上升的行情，按每年2%的递增比率，上涨2年，故租约期结束后起始日租金水平为2.5元/平方米。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。

市场租金案例

项目名称	所在楼层	建筑面积 (m ²)	日租金(元 /m ²)	调查到租金内涵	统一为含税租金(元/m ² /日)
花圃大厦	1-4层	1900	2	企业出租，不含增值税，出租企业按简易计税方式缴纳	2.1
东七道街哈威广场	4层	2100	2.6	正常税费负担，含税租金	2.6
尚志大街宝捷广场	1-3层	3700	2	企业出租，不含增值税，出租企业按简易计税方式缴纳	2.1

租金条件指数表

项目名称	物业名称	日租金(元 /m ²)	区位状况	区位修正指数	实物状况	实物修正指数	日比较租金(元/m ²)
可比实例一	花圃大厦	2.1	位于花圃街，区位状况一般	90	钢混结构高层建筑，成新度较高，实物状况较好	100	2.3
可比实例二	东七道街哈威广场	2.6	临近中央大街，区位状况好	100	钢混结构高层建筑，成新度较高，实物状况较好	100	2.6
可比实例三	尚志大街宝捷广场	2.1	位于尚志大街，区位状况一般	90	钢混结构高层建筑，成新度较高，实物状况较好	100	2.3
估价对象	道里区西八道街12号3-6层	待估	临近中央大街，区位状况好	100	钢混结构高层建筑，成新度较高，实物状况较好	100	2.4

3. 收益法估价测算汇总表

收益法估价测算汇总表

单位: 单价人民币元/平方米, 总价万元

序号	项目	2019. 1. 4-20 20. 12. 31	2021. 1. 1- 2031. 12. 31	2032. 1. 1- 2043. 6. 1	说明
1	年房地产有效 毛收入	350. 4	801. 97	962. 37	$1 = (2) - (3) + (4)$ 。
(1)	日租金(元/平 方米·日)	0. 96	2. 5	3	根据估价委托人提供的有关资料, 估价对象存在租约限制, 租约期内为固定租金 0. 96 元/平方米·日; 租约期结束后租金根据市场租金进行预测, 依据估价人员对估价对象所在区域同类物业市场的调查, 经测算确定其于价值时点租金水平为 2. 4 元/平方米·日, 预计自价值时点起 12 年市场租金每年增长 2%, 之后保持稳定, 故确定估价对象于租约期结束之日租金水平为 2. 5 元/平方米·日。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。
(2)	年房地产潜在 毛收入	350. 4	912. 5	1095	按 365 天/年计算, 如第一年 $0. 96 \times 365 = 350. 4$ 元/平方米, 后续各年同理计算。
(3)	空置造成的租 金损失	0. 00	112. 50	135. 00	指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期, 按 45 天计算。
(4)	其他收入	0. 00	1. 97	2. 37	按租赁保证金为 2 个月租金, 一年期存款利率测算, 如第一年租赁保证金利息收入为 $0. 96 \times 60 \times 1. 5\% \times (365 - 45) \div 365 = 0$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
2	年运营费用	66. 17	120. 18	237. 13	$2 = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7)$ 。
(1)	维修费	12. 00	12. 00	12. 00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用, 按建筑重置成本的 0. 3%测算, 重置成本根据成本法估算为 4000 元/平方米, 则 $4000 \times 0. 3\% = 12$ 元/平方米。
(2)	管理费	3. 50	8. 02	9. 62	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用, 按有效毛收入的 1%测算, 如第一年 $350. 4 \times 1\% = 3. 5$ 元/平方米, 以后各年同理计算

序号	项目	2019.1.4-20 20.12.31	2021.1.1- 2031.12.31	2032.1.1- 2043.6.1	说明
(3)	增值税及附加	0.00	0.00	97.73	包括增值税及附加, 增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32号】进行计算, 增值税=销项税额-进项税额; 出租不动产税率为10%, 则销项税额=年房地产有效毛收入 $\div$ 1.10 $\times$ 10%; 进项税额由购入房地产价款产生, 税率为10%, 即进项税额=收益价值 $\div$ 1.10 $\times$ 10%, 在进项税额大于或等于销项税额期间, 增值税为0, 直至进项税费抵扣完为止。
(4)	房产税	38.23	87.27	104.73	按不含增值税和其他收入的年房地产有效毛收入的12%计。
(5)	城镇土地使用税	8.89	8.89	8.89	依据当地城镇土地纳税相关文件, 按实际占用的土地面积为计税依据, 依照规定税额24元/平方米计算征收, 该项目容积率为2.7, 则每建筑平方米为 $24\div 2.7=8.89$ 元。”
(6)	印花税	0.35	0.80	0.96	印花税可按扣减其他收入后的年房地产有效毛收入的0.1%计算, 如第一年为 $(350.4-0)\times 0.1\%=0.35$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
(7)	保险费	3.20	3.20	3.20	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用, 可按年房屋现值的1%计, 即 $4000\times 0.8\times 1\%=3.2$ 元/平方米。
3	年租金净收益(A)	284.23	681.79	725.24	3=1-2。
4	报酬率(Y)	5.0%	5.0%	5.0%	报酬率即折现率, 采用累加法确定报酬率。 公式: 报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿+管理负担补偿+缺乏流动性补偿-投资带来的优惠 无风险报酬率取价值时点同期国家一年期存款利率1.5%; 投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠合计为3.5%。 报酬率 $R=1.5\%+3.5\%=5\%$ 。租约期内由于风险相对较低, 故租约期内报酬率下调0.5%, 为5%。
5	净收益逐年递增比率(g)	0%	2%	0%	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。

序号	项目		2019. 1. 4-20 20. 12. 31	2021. 1. 1- 2031. 12. 31	2032. 1. 1- 2043. 6. 1	说明
6	可获收益年限 n	(年)	2	10	12. 4	剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济寿命, 根据“孰短原则”, 以剩余土地使用年限作为可获收益年限。
7	递增年限 (t)		0	10	0	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
8	租金收益价值折现	分段单价	528. 5	5187. 23	3666. 26	单位: 元/平方米, 第一段 $284. 23 \div (5\%-0\%) \times \{1- [(1+0\%) \div (1+5\%)] ^0\} +284. 23 \div 5\% \times (1+0\%) ^0 \div (1+5\%) ^0 \times [1-1 \div (1+5\%) ^{(2-0)}] =528. 5$ 元/平方米, 第二段 $\{ \div (0\%-0\%) \times \{1- [(1+0\%) \div (1+0\%)] ^0\} + \div 0\% \times (1+0\%) ^0 \div (1+0\%) ^0 \times [1-1 \div (1+0\%) ^{(-0)}] \} / (1+0\%) ^2=$ 元/平方米, 以后各段同理计算。
9	剩余建筑物价值折现	单价 (V’)	424. 67			根据当地房屋建筑工程技术经济指标和建筑市场价格走势, 结合估价对象的建筑结构、设备安装及装修水平等实际情况, 确定估价对象建筑物于土地使用权终止之日的建筑重置成本为 4400 元/平方米。根据估价人员实地查勘, 估价对象维护状况较好, 故预测至土地使用权终止之日, 仍能正常使用, 并遵循谨慎原则, 确定其成新率为可正常使用的最低成新率 40%。并结合该区域房屋租售的调查情况, 采用安全利率加风险调整值方法确定建筑物的报酬率 Y’ 为 6%。
10	收益价值	单价 (V)	9807			=租金收益价值折现之和+剩余建筑物价值折现
		总价	5836			单位: 万元, 可收益建筑面积为 5950. 72 平方米。

六、估价结果确定

(一) 估价结果确定过程

采用不同估价方法测算估价对象的价值,结果如下:

项目	估价方法	测算结果(元/平方米)
估价对象	比较法	18414
	收益法	9807

本次评估运用比较法、收益法分别求取估价对象房地产价值。两种方法求取的房地产价值各有特点,从不同的角度说明了估价对象价

格水平的高低。比较法从市场角度出发，从实际交易角度体现其房地产价值，收益法从租金收益的角度体现其房地产价值，估价对象周边市场交易活跃，成交价格透明度较高，且该区域同类物业的租售比失调，因而比较法评估结果更接近估价对象房地产价值，故本次评估选取比较法结果为最终评估价值，即估价对象评估单位建筑面积价值=18414 元/平方米。

评估总价值=单位建筑面积价值×建筑面积÷10000=18414×5950.72÷10000=10958 万元

（二）估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：5950.72 平方米

单位建筑面积价值：18414 元/平方米

估价对象市场价值总额：10958 万元

大写金额：壹亿零玖佰伍拾捌万元整

（货币种类：人民币）

特别提示：

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、买方交易税费及其他应付费等。

附 件

1. 估价委托书（复印件）
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘照片
4. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0295183 号】（复印件）
5. 《房屋面积测量报告》（复印件）
6. 可比实例位置示意图和外观照片
7. 专业帮助情况和相关专业意见
本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。
8. 估价委托人营业执照（复印件）
9. 房地产估价机构营业执照（复印件）
10. 房地产估价机构资质证书（复印件）
11. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

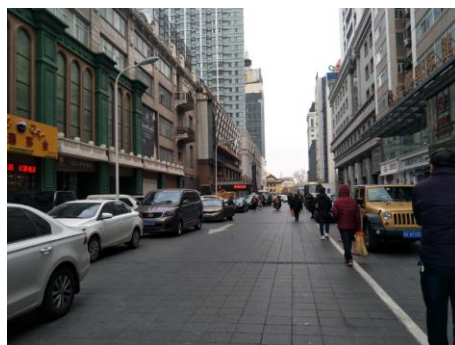
附件 2 估价对象位置示意图



附件3 估价对象实地查勘照片



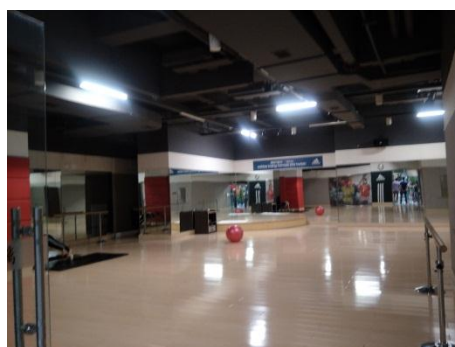
所在楼外观



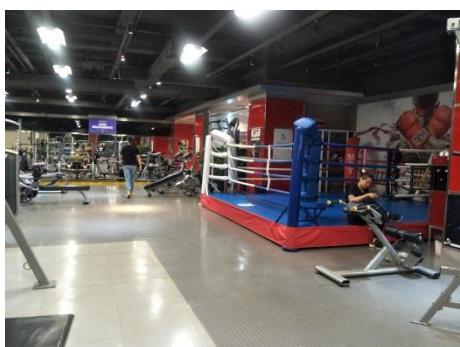
临路状况



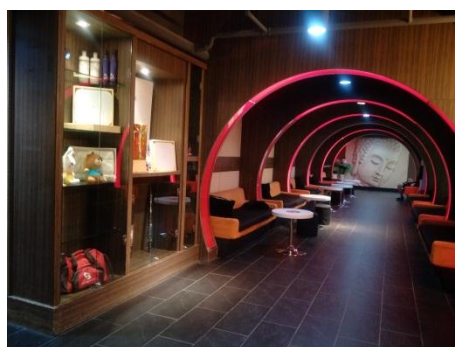
室内现状一



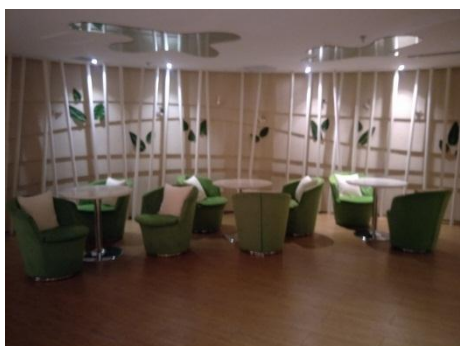
室内现状二



室内现状三



室内现状四



室内现状五



估价师现场照

附件5 可比实例位置示意图和外观照片

一、 可比实例位置示意图：



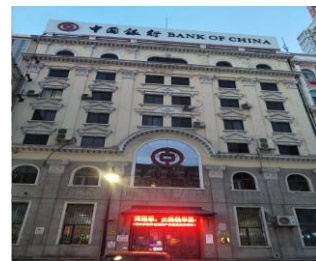
二、 可比实例外观照片：



案例 1



案例 2



案例 3

房地产估价报告

估价项目名称： 华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所
属位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小
区 C 栋 1 层 1 号商业房地产市场价格评估

估价报告编号： 仁达房估字【2019】第 201901107000857 号

估价委托人： 华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂

房地产估价机构： 北京仁达房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 王 巧（注册号：1120180022）

张春慧（注册号：1120170002）

估价报告出具日期： 二〇一九年一月十八日

致估价委托人函

华电能源股份有限公司：

承蒙委托，我公司对华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所属位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区 C 栋 1 层 1 号商业房地产的市场价值进行了评估，为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：268.00 平方米

单位建筑面积价值：21001 元/平方米

估价对象市场价值总额：563 万元

大写金额：伍佰陆拾叁万元整

（货币种类：人民币）

特别提示：

1. 上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。
2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人：

（签章）

二〇一九年一月十八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
估价技术报告	12
一、估价对象描述与分析	12
二、市场背景描述与分析	14
三、估价对象最高最佳利用分析	20
四、估价方法适用性分析	21
五、估价测算过程	22
六、估价结果确定	29
附 件	33

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设：

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象涉及土地权属登记及房屋权属等情况均以估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301093 号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押他项权，本次估价以此为估价前提，若与实际情况不符，估价报告需做相应调整。
8. 本次估价对象描述均依据产权人所提供的产权资料复印件，由于估价委托人原因，估价人员未能对资料复印件与原件进行核对，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。注册房地产估价师对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。
9. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售为假设前提。
10. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对

象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设：

根据估价人员调查，估价对象所在区域项目容积率为 5.38，根据估价委托人提供的《估价委托书》并结合本次评估估价目的，本次评估设定估价对象容积率为 5.38，并以此为估价前提。

三、背离事实假设：

估价对象于价值时点存在租赁他项权利，承租人为哈尔滨市王献臣中医皮肤病专科医院，租赁期限至 2022 年 1 月 11 日，租约面积 807.57 平方米，包括 C 栋 1 层和-1 层。因租约租金为整体租赁的平均租金，各部分租金无法分割，故本次评估无法考虑该租赁情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设：

无不相一致假设。

五、依据不足假设：

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为估价委托人拟处置资产而了解房地产市场价值提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本次报告估价结果中总价值为单位建筑面积价值乘以建筑面积并以“万元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的总价再除

以建筑面积返算单价，由于取整位数不同，单值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准，返算的单价不影响估价结果的客观准确性。

4. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

5. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

8. 本估价报告自估价报告出具之日 2019 年 1 月 18 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

9. 本报告由北京仁达房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

公司名称：华电能源股份有限公司

住所：黑龙江省哈尔滨市南岗区高新技术开发区 19 号楼 B 座

法定代表人：董凤亮

联系人：于淼

联系电话：0451-82599509

二、房地产估价机构

北京仁达房地产评估有限公司

土地资质级别：全国执业

机构注册号：A201111008

房产资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]069 号

法定代表人：于京博

联系人：刘鹏

联系电话：(010) 88395886

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室

三、估价目的

为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所属的位于

黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区 C 栋 1 层 1 号房地产，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权，总建筑面积为 268.00 平方米，房地产用途为商服用房。

（二）权益状况

1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301093 号】，估价对象权利人为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 20.2 年，证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301093 号
权利人	华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂
共有情况	单独所有
房屋坐落	南岗区龙电花园小区 C 栋 1 层 1 号商服
登记时间	2018 年 11 月 2 日
不动产单元号	230103 003005 GB00001 F00070026
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 32347.75 m ² /房屋建筑面积 268.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2039 年 03 月 04 日止
权利其他状况	分摊土地面积：9.24 平方米；总层数：29，所在层：1； 建成年份：2000 年
附记	——

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权。

根据《租赁情况说明》，估价对象存在租赁权，其租赁情况如下：

坐落	租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	租金支 付方式	保证金 (元)	备注
南岗区龙电花园小区 C 栋 1 层 1 号	哈尔滨市王献臣中医皮肤科专科医院	807.57	2017.1.12- 2022.1.11	18.6	年付	5000	含地下租赁面积

除此之外，未发现其他权利的存在。

（三）实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市南岗区龙电花园小区C栋,土地四至为东北至大成街、东南至人和街、西南至永新街、西北至崇德街。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气),红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气)。

2. 建筑物实物状况

估价对象位于哈尔滨市南岗区龙电花园小区C栋,C栋建成于2000年,钢筋混凝土结构建筑,总楼层为29层。估价对象位于第1层,层高3米,朝向东北。估价对象现出租给哈尔滨市王献臣中医皮肤病专科医院使用,装修情况如下:

外墙面:石材;

室内为现租户进行装修,装修情况如下:

内墙面刷涂料,地面铺地砖,顶棚部分为石膏板吊顶、部分为明铝矿棉吊顶,室内装修成新度较高;

配备设施设备有:网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善。

估价对象现出租,房屋维护状况良好,建筑成新率为八成。

五、价值时点

2019年1月4日(实地查勘之日)

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点2019年1月4日在假设及限制条件下的房地产价值,包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权价值。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的

原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《估价委托书》（原件）
2. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301093 号】（复印件）
3. 《租赁情况说明》（原件）
4. 估价委托人《企业法人营业执照》（复印件）

（四）估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法

作为本次评估的基本方法。

(一) 本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象的同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象办公用途的房地产价值，故未选取成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

(三) 估价方法定义

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：268.00 平方米

估价结果汇总表			
币种：人民币			
相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
方法权重		1	0
测算结果	单位建筑面积价值（元/平方米）	21001	8182
	总价（万元）	563	219
评估价值	单位建筑面积价值（元/平方米）	21001	
	总价（万元）	563	

特别提示：

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王 巧	1120180022		年 月 日
张春慧	1120170002		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 1 月 4 日

十三、估价作业期

2019 年 1 月 4 日至 2019 年 1 月 18 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

估价对象位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区 C 栋，临大成街、人和街，邻儿童公园，距离秋林商业中心约 2 公里，地理位置较好。

2. 交通状况描述与分析

估价对象临大成街、人和街，道路通达度较好；周边公交线路有 13、31、37、89、91、202 等，周边一公里范围内有地铁 1 号线（医大一院站），交通便捷度较好；有地面停车位，停车较方便。综合认为交通便捷度较好。

3. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)，基础设施状况完善。

(2) 商务配套设施状况

估价对象周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等，商业配套设施较完善。

4. 环境状况描述与分析

估价对象周边绿化率较高，临儿童公园，总体环境状况好。

(二) 权益状况描述与分析

1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301093 号】，估价对象权利人为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂，至价值

时点，估价对象剩余土地使用年限为 20.2 年，证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301093 号
权利人	华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂
共有情况	单独所有
房屋坐落	南岗区龙电花园小区 C 栋 1 层 1 号商服
登记时间	2018 年 11 月 2 日
不动产单元号	230103 003005 GB00001 F00070026
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 32347.75 m ² /房屋建筑面积 268.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2039 年 03 月 04 日止
权利其他状况	分摊土地面积：9.24 平方米；总层数：29，所在层：1； 建成年份：2000 年
附记	——

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权。

根据《租赁情况说明》，估价对象存在租赁权，其租约情况如下：

坐落	租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	租金支 付方式	保证金 (元)	备注
南岗区龙电花园小区 C 栋 1 层 1 号	哈尔滨市王献臣中医皮肤病专科医院	807.57	2017.1.12- 2022.1.11	18.6	年付	5000	含地下租赁面积

除此之外，未发现其他权利的存在。

3. 权益状况分析

估价对象产权明晰，产权证件齐全，于价值时点不存在抵押他项权，存在租赁权，除此之外，未发现其他权利的存在。

（三）实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市南岗区龙电花园小区 C 栋，土地四至为东北至大成街、东南至人和街、西南至永新街、西北至崇德街。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下

水、通讯、通热及通燃气),红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)。

估价对象所在项目土地形状较规则,地形地势对发建设无不良影响,开发程度较高,宗地规模适中,可利用性较好。

2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于南岗区龙电花园小区C栋,C栋建成于2000年,钢筋混凝土结构建筑,总楼层为29层。估价对象位于第1层,层高3米,朝向东北。估价对象现出租给哈尔滨市王献臣中医皮肤病专科医院使用,装修情况如下:

外墙面:石材;

室内为现租户进行装修,装修情况如下:

内墙面刷涂料,地面铺地砖,顶棚部分为石膏板吊顶、部分为明铝矿棉吊顶,室内装修成新度较高。

配备设施设备有:网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善。

估价对象现出租,房屋维护状况良好,建筑成新率为八成。

根据估价人员实地查勘,未发现重大质量缺损情况,综合各项因素认为实物状况较好。

二、市场背景描述与分析

(一) 哈尔滨市 2018 年前三季度宏观经济状况

2018 年前三季度,哈尔滨市经济运行总体平稳,一些经济指标反映出发展亮点,但经济下行压力加大。哈尔滨市要求,要坚持稳中求进工作总基调,找准问题和发展短板,着力解决区域间发展不平衡问题,推动经济持续平稳健康发展。

前三季度,哈尔滨市产业结构调整步伐加快。市场前景好、价值链长的特色农产品供销两旺,设施蔬菜、蘑菇、木耳产量分别增长 5.2%、

15.6%和29.8%，方正富硒米市场订单达到15万亩，“五常大米”品牌达到670亿元。规上工业增加值同比增速高于上年同期2.5个百分点，医药、食品和石化等主导产业和重点企业带动作用明显。服务业增加值占GDP比重达到69.4%，对经济增长贡献率为77.2%。其中，金融业保持健康成长，对经济增长贡献率达到7.3%。文化与旅游、体育、时尚产业融合提速发展，波塞冬海洋王国接待游客超过60万人次，哈马吸引31个国家和地区近3万名选手。全市累计接待游客6814.5万人次，实现旅游总收入1126.6亿元，同比分别增长11.4%和16.7%。邮政快递业务量持续增长，总量完成34.9亿元，同比增长21.1%。快递业务量完成1.5亿件，同比增长34.6%。

前三季度，哈尔滨市有序推进新动能培育，重点推进269个产业项目，开复工率达85.5%，实施市领导包保和建立产业项目工作专班，加强产业项目调研和现场会办，项目督导力度持续加大。加快培育创新主体，哈市高新技术企业累计达到614家。技术交易活跃，全市技术合同成交额达70.3亿元，专利授权9154件，同比增长7.5%。

同时，哈尔滨市工业增长乏力、战略性新兴产业发展缓慢、新动能不足等问题也不断显现，经济下行压力加大。

（二）房地产相关政策

●全国房地产政策

1. 关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知

2018年以来，各地贯彻落实党中央、国务院决策部署，分类调控，因城施策，房地产市场总体保持平稳运行。近一段时间以来，部分城市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头，风险不容忽视。为促进房地产市场平稳健康发展，2018年5月19日，住房城乡建设部现就有关事项通知如下：

①坚持调控目标不动摇、力度不放松

各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，

认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

②加快制定实施住房发展规划

各城市要结合当地经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况，科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序，引导相关资源合理配置。城市住房发展规划报上级政府备案后实施，主要目标和指标纳入当地经济社会发展预期指标管理。2018 年底前，一线、二线城市要编制完成 2018 年至 2022 年住房发展规划，并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施。

要统筹城镇基础设施和空间布局，促进大中小城市和小城镇协调发展，增强中小城市和小城镇的承载力和吸引力，引导产业、就业和人口有序流动，促进职住平衡。

③抓紧调整住房和用地供应结构

各地要落实人地挂钩政策，有针对性地增加住房和用地有效供给。切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。要改进商品住房用地供应方式，建立房价地价联动机制，防止地价推涨房价。

热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于 25%安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。力争用 3—5 年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到 50%以上。

热点城市要积极探索推动供地主体多元化，在权属不变、符合土地利用总体规划和城乡规划的情况下，非房地产企业依法取得使用权的国有土地可作为租赁住房用地，6 月底前，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都市要提出并上报建设租赁住房的具体实施方案。开展

租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房、共有产权住房试点城市，6月底前要向住房城乡建设部和相关部门报告试点进展情况。

④切实加强资金管控

要加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。

⑤大力整顿规范房地产市场秩序

各地要严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。要持续保持高压严查态势，对各类违法违规行为，发现一起，查处一起，并向社会公布，形成震慑。

⑥加强舆论引导和预期管理

各地要全面落实住房销售合同网签备案制度，定期发布权威信息；加强政策解读和市场信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论。严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，稳定市场预期。

⑦进一步落实地方调控主体责任

各地要坚决落实新发展理念，加快转变发展方式，切实落实主体责任。住房城乡建设部将加快建立房地产市场评价和监测预警体系，细化评价单元，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制，具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任。同时严格督查，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方，坚决问责。

2. 央行年内第三次定向降准，可释放约 7000 亿流动性

2018 年 6 月 24 日，中国人民银行进行第三次定向降准，主要有两方面内容：一是自 2018 年 7 月 5 日起，下调工行、农行、中行、建行、交行五家国有大型商业银行和中信银行、光大银行等十二家股份制商业银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 5000

亿元，用于支持市场化法治化“债转股”项目，同时撬动相同规模的社会资金参与。相关银行要建立台账，逐笔详细记录市场化法治化“债转股”实施情况，按季报送人民银行等相关部门。二是同时下调邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率0.5个百分点，可释放资金约2000亿元，主要用于支持相关银行开拓小微企业市场，发放小微企业贷款，进一步缓解小微企业融资难融资贵问题。金融机构使用降准资金支持“债转股”和小微企业融资的情况将纳入人民银行宏观审慎评估。

●哈尔滨市房地产政策

2018年5月5日，哈尔滨市人民政府办公厅颁布《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》【哈政办规[2018]12号】，为认真贯彻落实国家和省、市有关房地产健康发展的决策部署，经市政府同意，现就进一步加强哈尔滨市房地产市场调控工作通知如下：

(1) 有针对性地加强土地供应。落实供给侧改革政策，强化土地供应的计划管理，加大调控力度，根据各区域房地产用地供需关系制定差别化供地政策。对于房地产用地需求较大的哈西、松北等地区，适当增加住宅用地供应，并加快土地供应节奏；对于香坊区等老城区旧城改造释放的住宅用地，及时组织供应；对于商品住宅库存规模相对较多的阿城区、利民开发区等地区，适当控制住宅和商服用地供应，并根据市场状况适时进行调整。

(2) 实行区域性限售政策。自即日起，在主城区6区（道里区、南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区）区域范围内，取消建设单位网签合同备案信息注销权限，凡新购买商品住房的，自商品房网签合同签订之日起满3年方可上市交易。通过司法裁决、直系亲属间赠与、继承等方式取得的商品住房，不受前款规定限制。

(3) 提高公积金贷款条件。进一步降低个人债务风险，在延续现有公积金贷款规定的同时，将个人贷款还贷能力系数由0.5调整为0.4。

此项政策实施前，申请贷款职工已与开发企业签订联机备案的《哈尔滨市商品房买卖合同书》、交足购房首付款并取得增值税普通发票的，或者已办理《批准存量房公积金个人贷款评估通知书》、交足购房首付款并取得资金票据的，仍执行调整前公积金个人贷款还贷能力系数。

(4) 严格执行差别化的住房信贷政策。深入贯彻落实国家住房信贷调控政策，严格控制二套以上购房的首付和利率标准，根据市场运行情况，及时调整公积金和商业性个人住房贷款各项标准，抑制投资和投机购房需求。

(5) 强化房地产市场监管。规范房地产市场秩序，重点强化商品房价格备案和预售审批管理，严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。加大联合执法处罚力度，严厉查处捂盘惜售、炒作房价等行为。严格房地产中介管理，对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的中介机构，由市场监管部门依法清出市场。

(三) 哈尔滨市 2018 年房地产市场总体状况

1. 土地市场

2018 年 1-12 月，哈尔滨市共推出各类用地 92 宗，共计 342.4 万平方米，同比减少 29.79%。其中，推出住宅用地 39 宗，共计 224.1 万平方米，同比增加 44.36%；商办用地 25 宗，共计 27.6 万平方米，同比减少 81.34%。

2018 年 1-12 月，哈尔滨市共成交各类用地 73 宗，共计 275.9 万平方米，同比减少 37.10%。其中，成交住宅用地 33 宗，共计 197.3 万平方米，同比增加 35.00%；商办用地 16 宗，共计 21.1 万平方米，同比减少 82.97%。

2018 年 1-12 月，哈尔滨市共收入土地出让金 153.2 亿元，同比增长 20.30%。其中，住宅用地出让金为 141.0 亿元，同比增长 73.37%；商办用地出让金为 9.6 亿元，同比下降 75.82%。

2018 年 1-12 月，哈尔滨市各类用地楼面均价为 2618 元/平方米，同比上升 49.33%。其中，住宅用地楼面均价为 2884 元/平方米，同比

上升 24.88%; 商办用地楼面均价为 2125 元/平方米, 同比上升 20.06%。

2018 年 1-12 月, 哈尔滨市各类用地平均溢价率为 30.62%, 比上年同期下降 29.83 个百分点。其中, 住宅用地溢价率为 34.14%, 比上年同期下降 32.72 个百分点。商办用地溢价率为 0.07%, 比上年同期下降 62.53 个百分点。

2. 房地产市场

2018 年 1-12 月, 哈尔滨商品住宅销售面积为 436.86 万平方米, 同比下降 29.21%。

2018 年 12 月, 哈尔滨商品住宅价格为 8417 元/平米, 环比上涨 6.64%, 同比下跌 17.65%。从价格段来看, 单价 4000 (含)-6000 元/平方米段销售套数占比最高, 较 11 月下降 5.6 个百分点, 达 25.1%。其次为 8000 (含)-10000 元/平方米价格段, 占比为 19.6%; 从户型面积来看, 80(含)-90 平方米面积段销售套数占比最高, 达 21.9%, 较 11 月提高 0.3 个百分点。其次为 100(含)-120 平方米面积段, 占比为 17.7%。

(四) 哈尔滨市 2018 年商业办公用房房地产市场状况

2018 年, 哈尔滨市共推出商办用地 25 宗, 共计 27.6 万平方米, 同比减少 81.34%。其中, 成交 16 宗, 共计 21.1 万平方米, 同比减少 82.97%; 出让金为 9.6 亿元, 同比下降 75.82%; 楼面均价为 2125 元/平方米, 同比上升 20.06%; 商办用地溢价率为 0.07%, 比上年同期下降 62.53 个百分点。

三、估价对象最高最佳利用分析

(一) 法律上允许

最高最佳使用原则受到合法原则的约束, 在运用最高最佳使用原则估价时, 首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。估价对象《不动产权证书》证载用途为商业服务, 实际用途为商业, 法律上允许。

（二）技术上可能

房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳。这里的技术主要指房屋建筑工程方面的技术。本项目规划建设为钢混结构高层住宅楼（配底商），而目前施工的技术手段完全能满足其建筑要求。

（三）财务上可行

确定房地产最高最佳使用时，还应注意财务上可行，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳使用。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。从估价对象所处区域看，为人口密集区，人流量较大，其建设成住宅楼（配底商）符合周边区域要求，可获得较大收益，在财务上是可行的。

（四）价值最大化

估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益，实现价值最大化，符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

（一）本次估价选用的估价方法及其理由

根据《房地产估价规范》要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法，主要出于以下考虑：

1. 选取比较法的理由

估价对象的同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象商业用途的房地产价值，所以不适合采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，所以不适合采用假设开发法。

五、估价测算过程

（一）比较法测算估价对象房地产价值

比较法是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

1. 选取可比实例

根据替代原则，本次估价从估价人员掌握的交易实例中选取三个可比实例，基本情况见下表：

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑面积 (m ²)	141	240	320
交易日期	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
数据来源及相关说明	现场调查，巨业地产代理，交易价格 21986 元/平方米，可贷款，买卖双方各付各税	现场调查，2018 年 7 月份成交，成交总价 400 万，合计交易价格 16667 元/平方米，买卖双方各付各税	现场调查，晨业地产代理，交易价格 18125 元/平方米，可贷款，买卖双方各付各税
交易单价 (元/平方米)	21986	16667	18125

2. 建立可比基础

根据估价对象状况，对可比实例交易价格进行修正，以建立可比

基础。

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	龙电花园 C 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商
建筑面积 (m ²)	268.00	141.00	240.00	320.00
交易日期	2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
交易单价 (元/平方米)	待估	21986	16667	18125
统一财产范围	设定为“纯粹”、“干净”房地产	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同
	修正系数	1	1	1
	待估	21986	16667	18125
统一付款方式	成交日一次性付清	分两期付款	分两期付款	分两期付款
	修正系数	0.99	0.99	0.99
	待估	21766	16500	17944
统一融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	修正系数	1	1	1
	待估	21766	16500	17944
统一税费负担	正常税费负担下商品房价格	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	修正幅度	0	0	0
	待估	21766	16500	17944
统一计价单位	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米
	修正系数	1	1	1
	待估	21766	16500	17944

3. 编制比较因素条件说明表

估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

比较法比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	龙电花园 C 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商
数据来源及相关说明	——	现场调查，巨业地产代理，交易价格 21986 元/平方米，可贷款，买卖双方各付各税	现场调查，2018 年 7 月份成交，成交总价 400 万，合计交易价格 16667 元/平方米，买卖双方各付各税	现场调查，晨业地产代理，交易价格 18125 元/平方米，可贷款，买卖双方各付各税
交易价格 (元/平方米)	待估	21766	16500	17944
交易日期	2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易状况		正常	正常	正常	正常
区位状况	商业繁华度	位于大成街龙电花园裙楼, 周边多为住宅小区配套商业, 商业繁华度一般	花园街住宅底商, 临近秋林购物中心, 商业繁华度较好	比乐街住宅底商, 周边多为住宅小区配套商业, 商业繁华度一般	大成三道街住宅底商, 周边多为住宅小区配套商业, 商业繁华度一般
	商业级别	小区级	小区级	小区级	小区级
	交通条件	周边公交线路有13、31、37、89、91、202等, 周边一公里范围内有地铁1号线(医大一院站), 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度较好	周边公交线路有5、23、26、40、202等, 周边500范围内有地铁1号线(烟厂站), 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度好	周边公交线路有121、202、87、91等, 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度一般	周边公交线路有121、202、87、91等, 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度一般
	基础设施条件	红线外七通	红线外七通	红线外七通	红线外七通
	商业配套设施	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等, 商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国农业银行、哈尔滨银行、邮政储蓄银行、交通银行等, 商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等, 商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等, 商业配套设施较完善
	周边环境	区域内街道整洁, 绿化率较高, 临儿童公园, 环境好	区域内街道整洁, 绿化率较高, 环境较好	区域内街道整洁, 绿化率一般, 环境一般	区域内街道整洁, 绿化率一般, 环境一般
	临街道路状况	临大成街, 为混合型道路, 人流量较大, 临路状况好	临花园街, 为混合型道路, 人流量较大, 临路状况好	临比乐街, 为区域支路, 人流量一般, 临路状况一般	临大成三道街, 为区域支路, 人流量较大, 临路状况较好
	所在楼层	一层	一层	一层	一层
	朝向	东北	西北	东	西
实物状况	建筑面积(m ²)	268	141	240	320
	建筑结构	钢混结构	混合结构	混合结构	混合结构
	室内装修	低档装修, 成新度较高	低档装修, 成新度较高	低档装修, 成新度较高	低档装修, 成新度较高
	设施设备	配备有消防栓、网络接线等设施, 设施设备完善度一般	配备有消防栓、网络接线等设施, 设施设备完善度一般	配备有消防栓、网络接线等设施, 设施设备完善度一般	配备有消防栓、网络接线等设施, 设施设备完善度一般
	层高	正常层高	正常层高	正常层高	正常层高
	商铺类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商	住宅底商

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	房屋成新率	8 成新	8 成新	8 成新	8 成新
权益状况	产权状况	产权完善	产权完善	产权完善	产权完善
	出租情况	有租户，租约至 2022 年 1 月 11 日，租金与市场租金相当	空置，无租户	自用	空置，无租户

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例的差异，确定可比实例各因素的相应指数，详见下表：

比较法比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
对象名称		龙电花园 C 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商	——
交易价格（元/平方米）		待估	21766	16500	17944	——
交易日期		100	100	100	100	价值时点与可比案例的交易时间相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
交易状况		100	100	100	100	可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100；
区位状况	商业繁华度	100	105	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 105、100、100；
	商业级别	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	交通条件	100	103	97	97	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 3，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 103、97、97；
	基础设施条件	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
	商业配套设施	100	100	100	100	分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	周边环境	100	95	90	90	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 95、90、90；
	临街道路状况	100	100	90	95	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 100、90、95；
	所在楼层	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	朝向	100	99	102	101	对于房屋朝向从优到劣依次为南北向；南向；东、南；西、南；东、西；东；西；东、北；西、北；北，以估价对象朝向指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1，根据朝向对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 99、102、101；
实物状况	建筑面积 (m²)	100	103	100	99	根据建筑面积对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 103、100、99；
	建筑结构	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	室内装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例室内装修及成新相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	设施设备	100	100	100	100	将设施状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	层高	100	100	100	100	估价对象与各可比实例层高相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	商铺类型	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为

比较因素	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3	因素调整说明
					100;
	空间布局	100	100	100	分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个级别,估价对象与各可比实例该因素一致,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为100;
	房屋成新率	100	100	100	估价对象与各可比实例房屋成新率相近,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为100;
权益状况	产权状况	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为100;
	出租情况	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为100。
修正系数(II)		0.9545	1.2478	1.2059	三个可比实例比较价格较为接近,故本次估价选取三者的简单算术平均数为比较法最终结果
可比实例比较价格		20776	20589	21639	
比准权重		1/3	1/3	1/3	
比较单价(元/平方米)		21001			——
建筑面积(平方米)		268			——
比较总价(万元)		563			=比较单价×建筑面积÷10000

(三) 收益法测算估价对象房地产价值

收益法是根据估价对象的未来收益求取估价对象价值的方法,即预测估价对象的未来收益,然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

1. 计算公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{A(1+g)^t}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{(n-t)}} \right] + V'$$

其中: V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率(折现率)

g——净收益逐年递增的比例

n——房地产的收益年限

t——收益递增年限

V'——剩余建筑物价值折现

测算净收益的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

2. 租金水平的确定

根据估价人员市场调查，同一供需圈内，位置相近、规模类似、用途相同的房地产一层日租金水平在 1.5-2.1 元/平方米，估价人员从掌握的租赁实例中选取 3 个可比实例，经修正确定估价对象一层于价值时点的日租金水平为 1.9 元/平方米。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。

市场租金案例

项目名称	楼层	建筑面积 (m²)	日租金 (元/m²)	调查到租金内涵	统一为含税租金 (元/m²)
龙电花园崇德街底商	一层	75	1.8	净租金，个人出租，综合税率 12%	2
大成三道街 42 号	一层	210	1.6	净租金，个人出租，综合税率 12%	1.8
大成二道街 18 号	一层	180	1.5	净租金，个人出租，综合税率 12%	1.7

租金条件指数表

项目名称	物业名称	日租金 (元/m²)	区位状况	区位修正指数	实物状况	实物修正指数	比准租金 (元/m²)
可比实例一	龙电花园崇德街底商	2	临崇德街，临街较好；朝西	96	建筑面积较小，简单装修，建筑物成新率较高	104	2
可比实例二	大成三道街 42 号	1.8	临大成三道街，临街较好；朝西	96	建筑面积适中，简单装修，建筑物成新率较高	100	1.9
可比实例三	大成二道街 18 号	1.7	临大成二道街，临街较好；朝西	96	建筑面积适中，毛坯，建筑物成新率一般	95	1.9
估价对象	龙电花园 C 栋 1 层	待估	临大成街，临街好，朝向东北	100	建筑面积适中，简单装修，建筑物成新率较高	100	1.9

3. 收益法估价测算汇总表

收益法估价测算汇总表

单位: 单价人民币元/平方米, 总价万元

序号	项目	2019. 1. 4- 2031. 1. 3	2031. 1. 4- 2039. 3. 4	说明
1	年房地产有效毛收入	638. 07	738. 82	$1 = (2) - (3) + (4)$ 。
(1)	日租金(元/平方米·日)	1. 9	2. 2	根据估价委托人提供的有关资料, 没有租约限制。依据估价人员对周边房地产市场行情的调查及预测, 确定估价对象房地产于价值时点出租租金水平为 1. 9 元/平方米·日。增值税进项税额抵扣完后阶段, 起始租金为 $1. 9 \times [(1+2\%)^8] = 2. 2$ 元/平方米·日。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。
(2)	年房地产潜在毛收入	693. 5	803	按 365 天/年计算, 如第一年 $1. 9 \times 365 = 693. 5$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
(3)	空置造成的租金损失	57. 00	66. 00	指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期, 按 30 天计算。
(4)	其他收入	1. 57	1. 82	按租赁保证金为 2 个月租金, 一年期存款利率测算, 如第一年租赁保证金利息收入为 $1. 9 \times 60 \times 1. 5\% \times (365-30) \div 365 = 1. 57$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
2	年运营费用	99. 01	186. 11	$2 = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7)$ 。
(1)	维修费	16. 00	16. 00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用, 按建筑重置成本的 0. 4% 测算, 重置成本根据成本法估算为 4000 元/平方米, 则 $4000 \times 0. 4\% = 16$ 元/平方米。
(2)	管理费	6. 38	7. 39	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用, 按有效毛收入的 1% 测算, 如第一年为 $638. 07 \times 1\% = 6. 38$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
(3)	增值税及附加	0. 00	75. 03	包括增值税及附加, 增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税(2018) 32 号】进行计算, 增值税=销项税额-进项税额; 出租不动产税率为 10%, 则销项税额=年房地产有效毛收入 $\div 1. 10 \times 10\%$; 进项税额由购入房地产价款产生, 税率为 10%, 即进项税额=收益价值 $\div 1. 10 \times 10\%$, 在进项税额大于或等于销项税额期间, 增值税为 0, 直至进项税费抵扣完为止。进项税扣完之后增值税及附加= (年房地产有效毛收入-其他收入) $\div 1. 1 \times 10\% \times (1+7\%+3\%+2\%)$ 。
(4)	房产税	69. 44	80. 4	按不含增值税和其他收入的年房地产有效毛收入的 12% 计。
(5)	城镇土地使用	3. 35	3. 35	依据当地城镇土地纳税相关文件, 按实际占用的土

序号	项目		2019. 1. 4- 2031. 1. 3	2031. 1. 4- 2039. 3. 4	说明
	税				地面积为计税依据, 依照规定税额 18 元/平方米计算征收, 该项目容积率为 5.38, 则每建筑平方米为 $18 \div 5.38 = 3.35$ 元。
(6)	印花税		0.64	0.74	印花税可按扣减其他收入后的年房地产有效毛收入的 0.1% 计算, 如第一年为 $(638.07 - 1.57) \times 0.1\% = 0.64$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
(7)	保险费		3.20	3.20	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用, 可按年房屋现值的 1‰ 计, 即 $4000 \times 0.8 \times 1\% = 3.2$ 元/平方米。
3	年租金净收益 (A)		539.06	552.71	$3 = 1 - 2$ 。
4	报酬率(Y)		4.5%	4.5%	报酬率即折现率, 采用累加法确定报酬率。 公式: 报酬率 = 无风险报酬率 + 投资风险补偿 + 管理负担补偿 + 缺乏流动性补偿 - 投资带来的优惠 无风险报酬率取价值时点同期国家一年期存款利率 1.5%; 投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠合计为 3%。报酬率 $R = 1.5\% + 3\% = 4.5\%$ 。
5	净收益逐年递增比率(g)		2%	0%	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
6	可获收益年限 n	年	12	8.2	剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济寿命, 根据“孰短原则”, 以剩余土地使用年限作为可获收益年限。
7	递增年限(t)		8	0	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
8	租金收益价值折现	分段单价	5390.6	2194.32	单位: 元/平方米, 第一段 $539.06 \div (4.5\% - 2\%) \times \{1 - [(1 + 2\%) \div (1 + 4.5\%)]^8\} + 539.06 \div 4.5\% \times (1 + 2\%)^8 \div (1 + 4.5\%)^8 \times [1 - 1 \div (1 + 4.5\%)^{(12 - 8)}] = 5390.6$ 元/平方米, 第二段 $\{552.71 \div (4.5\% - 0\%) \times \{1 - [(1 + 0\%) \div (1 + 4.5\%)]^0\} + 552.71 \div 4.5\% \times (1 + 0\%)^0 \div (1 + 4.5\%)^0 \times [1 - 1 \div (1 + 4.5\%)^{(8.2 - 0)}]\} / (1 + 4.5\%)^{12} = 2194.32$ 元/平方米。
9	剩余建筑物价值折现	单价 (V')	596.78		根据当地房屋建筑工程技术经济指标和建筑市场价格走势, 结合估价对象的建筑结构、设备安装及装修水平等实际情况, 确定估价对象建筑物于土地使用权终止之日的建筑重置成本为 4400 元/平方米。根据估价人员实地查勘, 估价对象维护状况较好, 故预测至土地使用权终止之日, 仍能正常使用, 并遵循谨慎原则, 确定其成新率为可正常使用的最低成新率 40%。并结合该区域房屋租售的调查情况, 采用安全利率加风险调整值方法确定建筑物的报

序号	项目	2019. 1. 4- 2031. 1. 3	2031. 1. 4- 2039. 3. 4	说明
				酬率 Y' 为 5.5%。
10	收益价值	单价 (V)	8182	=租金收益价值折现+剩余建筑物价值折现
		总价	219	单位：万元,可收益建筑面积为 268 平方米。

六、估价结果确定

(一) 估价结果确定过程

采用不同估价方法测算估价对象的价值，结果如下：

项目	估价方法	测算结果（元/平方米）
估价对象	比较法	21001
	收益法	8182

本次评估运用比较法、收益法分别求取估价对象房地产价值。两种方法求取的房地产价值各有特点，从不同的角度说明了估价对象价格水平的高低。比较法从市场角度出发，从实际交易角度体现其房地产价值，收益法从租金收益的角度体现其房地产价值，估价对象周边市场交易活跃，成交价格透明度较高，且该区域同类物业的租售比失调，因而比较法评估结果更接近估价对象房地产价值，故本次评估选取比较法结果为最终评估价值，即估价对象单位建筑面积评估价值=21001 元/平方米

评估总价值=单位建筑面积价值×建筑面积÷10000=21001×268.00÷10000=563 万元

(二) 估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：268.00 平方米

单位建筑面积价值：21001 元/平方米

估价对象市场价值总额：563 万元

大写金额：伍佰陆拾叁万元整

（货币种类：人民币）

特别提示：

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

附 件

1. 估价委托书及租赁情况说明（复印件）
 2. 估价对象位置示意图
 3. 估价对象实地查勘照片
 4. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301093 号】（复印件）
 5. 可比实例位置示意图和外观照片
 6. 专业帮助情况和相关专业意见
- 本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。
7. 估价委托人营业执照（复印件）
 8. 房地产估价机构营业执照（复印件）
 9. 房地产估价机构资质证书（复印件）
 10. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

附件 2 估价对象位置示意图



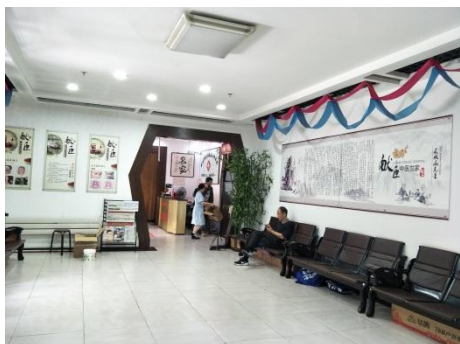
附件3 估价对象实地查勘照片



所在楼外观



估价对象外观



室内现状（一）



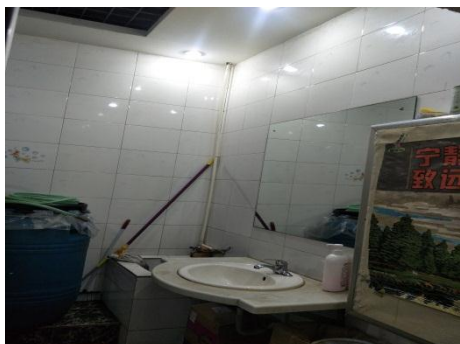
室内现状（二）



室内现状（三）



室内现状（四）



室内现状（五）



估价师现场照

附件5 可比实例位置示意图和外观照片

一、 可比实例位置示意图：



二、 可比实例外观照片：



案例 1



案例 2



案例 3

房地产估价报告

估 价 项 目 名 称： 华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所
属位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小
区 E 栋 1-2 层 1 号商业房地产市场价格价值评估

估 价 报 告 编 号： 仁达房估字【2019】第 201901107000858 号

估 价 委 托 人： 华电能源股份有限公司

房 地 产 估 价 机 构： 北京仁达房地产评估有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师： 王 巧（注册号：1120180022）
张春慧（注册号：1120170002）

估 价 报 告 出 具 日 期： 二〇一九年一月十八日

致估价委托人函

华电能源股份有限公司：

承蒙委托，我公司对华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所属位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区 E 栋 1-2 层 1 号商业房地产的市场价值进行了评估，为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：1239 平方米

估价对象市场价值总额：1740 万元

大写金额：壹仟柒佰肆拾万元整

单位建筑面积价值：14044 元/平方米

（货币种类：人民币）

评估结果明细表			
部位	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
一层	631.94	18600	1175
二层	607.06	9300	565
合计	1239	——	1740

特别提示：

1. 上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人：

（签章）

二〇一九年一月十八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景描述与分析	15
三、估价对象最高最佳利用分析	22
四、估价方法适用性分析	22
五、估价测算过程	23
六、估价结果确定	36
附 件	38

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设:

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象涉及土地权属登记及房屋权属等情况均以估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第0303691号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》，估价对象于价值时点未发现存在抵押他项权，本次估价以此为估价前提，若与实际情况不符，估价报告需做相应调整。
8. 本次估价对象描述均依据产权人所提供的产权资料复印件，由于估价委托人原因，估价人员未能对资料复印件与原件进行核对，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。注册房地产估价师对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。
9. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售为假设前提。
10. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对

象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设：

根据估价人员调查，估价对象所在区域项目容积率为 5.38，根据估价委托人提供的《估价委托书》并结合本次评估估价目的，本次评估设定估价对象容积率为 5.38，并以此为估价前提。

三、背离事实假设：

无背离事实假设。

四、不相一致假设：

无不相一致假设。

五、依据不足假设：

估价对象《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303691 号】未登记分层建筑面积，根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象总建筑面积 1239 平方米，其中一层建筑面积 631.94 平方米，二层建筑面积 607.06 平方米。本次估价设定估价对象一层建筑面积 631.94 平方米，二层建筑面积 607.06 平方米。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为估价委托人拟处置资产而了解房地产市场价值提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本次报告估价结果中总价值为单位建筑面积价值乘以建筑面

积并以“万元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价，由于取整位数不同，单值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准，返算的单价不影响估价结果的客观准确性。

4. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

5. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

8. 本估价报告自估价报告出具之日 2019 年 1 月 18 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

9. 本报告由北京仁达房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

公司名称：华电能源股份有限公司

住所：黑龙江省哈尔滨市南岗区高新技术开发区 19 号楼 B 座

法定代表人：董凤亮

联系人：于淼

联系电话：0451-82599509

二、房地产估价机构

北京仁达房地产评估有限公司

土地资质级别：全国执业

机构注册号：A201111008

房产资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]069 号

法定代表人：于京博

联系人：刘鹏

联系电话：(010) 88395886

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室

三、估价目的

为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象概况

估价对象为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所属的位于

黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区 E 栋 1-2 层 1 号商业房地产，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权，总建筑面积为 1239 平方米，房地产用途为商服用房。

（二）权益状况

1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303691 号】，估价对象权利人为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 20.2 年，证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303691 号
权利人	华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂
共有情况	单独所有
房屋坐落	南岗区龙电花园小区 E 栋 1-2 层 1 号商服
登记时间	2018 年 11 月 2 日
不动产单元号	230103 003005 GB00001 F00030032
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 32347.75 m ² /房屋建筑面积 1239.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2039 年 03 月 04 日止
权利其他状况	分摊土地面积：56.05 平方米；总层数 30，所在层 1-2； 建成年份：2000 年
附记	——

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权。

根据《租赁情况说明》，估价对象存在租赁权，其租赁情况如下：

坐落	租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	租金支 付方式	保证金 (元)	备注
E 栋一层	哈尔滨长益科技发展有限公司	313.56	2016.12.1- 2021.11.30	20	年付	5000	租约面积为 使用面积
E 栋二层	金吉快捷宾馆	348.33	2017.10.1- 2022.9.30	10	年付	5000	租约面积为 使用面积

除此之外，未发现其他权利的存在。

（三）实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市南岗区龙电花园小区 E 栋，土地四至为东北至大成街、东南至人和街、西南至永新街、西北至崇德街。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气），红线内“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气）。

2. 建筑物实物状况

估价对象位于龙电花园小区 E 栋，E 栋建成于 2000 年，钢筋混凝土结构建筑，总楼层为 30 层。估价对象位于第 1-2 层，层高 3 米，朝向东南。总建筑面积 1239 平方米，其中一层建筑面积 631.94 平方米，二层建筑面积 607.06 平方米。估价对象一层现出租给哈尔滨长益科技发展有限公司作为超市和药店使用，二层现出租给金吉快捷宾馆作为宾馆客房使用，装修情况如下：

外墙面：贴墙砖；

室内为现租户进行装修，装修情况如下：

一层：地面铺地砖，内墙面刷涂料，顶棚部分为石膏板吊顶、部分为明铝矿棉吊顶，室内装修成新度较高；

二层：地面铺地砖，内墙面贴壁布，顶棚为石膏板吊顶，每间客房均配独立卫生间，磨砂玻璃隔断，卫生间地面蒲地砖、墙面瓷砖到顶、顶棚为石膏板吊顶，室内装修成新度较高。

配备设施设备有：网络接线、监控系统、消防栓等设施，设施设备较完善。

估价对象现出租，房屋维护状况良好，建筑成新率为八成。

五、价值时点

2019 年 1 月 4 日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点 2019 年 1 月 4 日在假设及限制条件下的房地产价值，包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权价值。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一

供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《估价委托书》（原件）
2. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303691 号】（复印件）
3. 《租赁情况说明》（原件）
4. 估价委托人《企业法人营业执照》（复印件）

（四）估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

（一）本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象办公用途的房地产价值，故未选取成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

（三）估价方法定义

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序,按照国家关于房地产评估的有关规定,运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日,在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

建筑面积: 1239 平方米

估价结果汇总表			
币种: 人民币			
相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
方法权重		1	0
测算结果	总价(万元)	1740	686
	单位建筑面积价值(元/平方米)	14044	5537
评估价值	总价(万元)	1740	
	单位建筑面积价值(元/平方米)	14044	

特别提示:

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
王 巧	1120180022		年 月 日
张春慧	1120170002		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 1 月 4 日

十三、估价作业期

2019 年 1 月 4 日至 2019 年 1 月 18 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

估价对象位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区 E 栋，临大成街、人和街，邻儿童公园，距离秋林商业中心约 2 公里，地理位置较好。

2. 交通状况描述与分析

估价对象临大成街、人和街，道路通达度较好；周边公交线路有 13、31、37、89、91、202 路等，周边一公里范围内有地铁 1 号线（医大一院站），交通便捷度较好；有地面停车位，停车较方便。综合认为交通便捷度较好。

3. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)，基础设施状况完善。

(2) 商务配套设施状况

估价对象周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等，商业配套设施较完善。

4. 环境状况描述与分析

估价对象周边绿化率较高，临儿童公园，总体环境状况好。

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303691 号】，估价对象权利人为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂，至价值

时点，估价对象剩余土地使用年限为 20.2 年，证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303691 号
权利人	华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂
共有情况	单独所有
房屋坐落	南岗区龙电花园小区 E 栋 1-2 层 1 号商服
登记时间	2018 年 11 月 2 日
不动产单元号	230103 003005 GB00001 F00030032
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 32347.75 m ² /房屋建筑面积 1239.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2039 年 03 月 04 日止
权利其他状况	分摊土地面积：56.05 平方米；总层数 30，所在层 1-2； 建成年份：2000 年
附记	——

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权。

根据《租赁情况说明》，估价对象存在租赁权，其租赁情况如下：

位置	租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	租金支 付方式	保证金 (元)	备注
E 栋一层	哈尔滨长益科技发展有限公司	313.56	2016.12.1- 2021.11.30	20	年付	5000	租约面积为 使用面积
E 栋二层	金吉快捷宾馆	348.33	2017.10.1- 2022.9.30	10	年付	5000	租约面积为 使用面积

除此之外，未发现其他权利的存在。

3. 权益状况分析

估价对象产权明晰，产权证件齐全，于价值时点不存在抵押他项权，存在租赁权，除此之外，未发现其他权利的存在。

（三）实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市南岗区龙电花园小区 E 栋，土地四至为东北至大成街、东南至人和街、西南至永新街、西北至崇德街。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气),红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)。

估价对象所在项目土地形状较规则,地形地势对开发建设无不良影响,开发程度较高,宗地规模适中,可利用性较好。

2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于龙电花园小区E栋,E栋建成于2000年,钢筋混凝土结构建筑,总楼层为30层。估价对象位于第1-2层,层高3米,朝向东南。总建筑面积1239平方米,其中一层建筑面积631.94平方米,二层建筑面积607.06平方米。估价对象一层现出租给哈尔滨长益科技发展有限公司作为超市和药店使用,二层现出租给金吉快捷宾馆作为宾馆客房使用,装修情况如下:

外墙面:贴墙砖;

室内为现租户进行装修,装修情况如下:

一层:地面铺地砖,内墙面刷涂料,顶棚部分为石膏板吊顶、部分为明铝矿棉吊顶,室内装修成新度较高;

二层:地面铺地砖,内墙面贴壁布,顶棚为石膏板吊顶,每间客房均配独立卫生间,磨砂玻璃隔断,卫生间地面铺地砖、墙面瓷砖到顶、顶棚为石膏板吊顶,室内装修成新度较高;

配备设施设备有:网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善。

估价对象现出租,房屋维护状况良好,建筑成新率为八成。

根据估价人员实地查勘,未发现重大质量缺损情况,综合各项因素认为实物状况较好。

二、市场背景描述与分析

(一) 哈尔滨市2018年前三季度宏观经济状况

2018 年前三季度，哈尔滨市经济运行总体平稳，一些经济指标反映出发展亮点，但经济下行压力加大。哈尔滨市要求，要坚持稳中求进工作总基调，找准问题和发展短板，着力解决区域间发展不平衡问题，推动经济持续平稳健康发展。

前三季度，哈尔滨市产业结构调整步伐加快。市场前景好、价值链长的特色农产品供销两旺，设施蔬菜、蘑菇、木耳产量分别增长 5.2%、15.6%和 29.8%，方正富硒米市场订单达到 15 万亩，“五常大米”品牌达到 670 亿元。规上工业增加值同比增速高于上年同期 2.5 个百分点，医药、食品和石化等主导产业和重点企业带动作用明显。服务业增加值占 GDP 比重达到 69.4%，对经济增长贡献率为 77.2%。其中，金融业保持健康成长，对经济增长贡献率达到 7.3%。文化与旅游、体育、时尚产业融合提速发展，波塞冬海洋王国接待游客超过 60 万人次，哈马吸引 31 个国家和地区近 3 万名选手。全市累计接待游客 6814.5 万人次，实现旅游总收入 1126.6 亿元，同比分别增长 11.4%和 16.7%。邮政快递业务量持续增长，总量完成 34.9 亿元，同比增长 21.1%。快递业务量完成 1.5 亿件，同比增长 34.6%。

前三季度，哈尔滨市有序推进新动能培育，重点推进 269 个产业项目，开复工率达 85.5%，实施市领导包保和建立产业项目工作专班，加强产业项目调研和现场会办，项目督导力度持续加大。加快培育创新主体，哈市高新技术企业累计达到 614 家。技术交易活跃，全市技术合同成交额达 70.3 亿元，专利授权 9154 件，同比增长 7.5%。

同时，哈尔滨市工业增长乏力、战略性新兴产业发展缓慢、新动能不足等问题也不断显现，经济下行压力加大。

（二）房地产相关政策

●全国房地产政策

1. 关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知

2018 年以来，各地贯彻落实党中央、国务院决策部署，分类调控，因城施策，房地产市场总体保持平稳运行。近一段时间以来，部分城

市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头，风险不容忽视。为促进房地产市场平稳健康发展，2018年5月19日，住房城乡建设部现就有关事项通知如下：

①坚持调控目标不动摇、力度不放松

各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

②加快制定实施住房发展规划

各城市要结合当地经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况，科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序，引导相关资源合理配置。城市住房发展规划报上级政府备案后实施，主要目标和指标纳入当地经济社会发展预期指标管理。2018年底前，一线、二线城市要编制完成2018年至2022年住房发展规划，并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施。

要统筹城镇基础设施和空间布局，促进大中小城市和小城镇协调发展，增强中小城市和小城镇的承载力和吸引力，引导产业、就业和人口有序流动，促进职住平衡。

③抓紧调整住房和用地供应结构

各地要落实人地挂钩政策，有针对性地增加住房和用地有效供给。切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。要改进商品住房用地供应方式，建立房价地价联动机制，防止地价推涨房价。

热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。力争用3—5年时间，公租房、租赁住房、

共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。

热点城市要积极探索推动供地主体多元化，在权属不变、符合土地利用总体规划和城乡规划的情况下，非房地产企业依法取得使用权的国有土地可作为租赁住房用地，6月底前，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都市要提出并上报建设租赁住房的具体实施方案。开展租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房、共有产权住房试点城市，6月底前要向住房城乡建设部和相关部门报告试点进展情况。

④切实加强资金管控

要加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。

⑤大力整顿规范房地产市场秩序

各地要严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。要持续保持高压严查态势，对各类违法违规行为，发现一起，查处一起，并向社会公布，形成震慑。

⑥加强舆论引导和预期管理

各地要全面落实住房销售合同网签备案制度，定期发布权威信息；加强政策解读和市场信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论。严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，稳定市场预期。

⑦进一步落实地方调控主体责任

各地要坚决落实新发展理念，加快转变发展方式，切实落实主体责任。住房城乡建设部将加快建立房地产市场评价和监测预警体系，细化评价单元，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制，具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任。同时严格督查，对工作不力、

市场波动大、未能实现调控目标的地方，坚决问责。

2. 央行年内第三次定向降准，可释放约 7000 亿流动性

2018 年 6 月 24 日，中国人民银行进行第三次定向降准，主要有两方面内容：一是自 2018 年 7 月 5 日起，下调工行、农行、中行、建行、交行五家国有大型商业银行和中信银行、光大银行等十二家股份制商业银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 5000 亿元，用于支持市场化法治化“债转股”项目，同时撬动相同规模的社会资金参与。相关银行要建立台账，逐笔详细记录市场化法治化“债转股”实施情况，按季报送人民银行等相关部门。二是同时下调邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 2000 亿元，主要用于支持相关银行开拓小微企业市场，发放小微企业贷款，进一步缓解小微企业融资难融资贵问题。金融机构使用降准资金支持“债转股”和小微企业融资的情况将纳入人民银行宏观审慎评估。

●哈尔滨市房地产政策

2018 年 5 月 5 日，哈尔滨市人民政府办公厅颁布《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》【哈政办规[2018]12 号】，为认真贯彻落实国家和省、市有关房地产健康发展的决策部署，经市政府同意，现就进一步加强哈尔滨市房地产市场调控工作通知如下：

(1) 有针对性地加强土地供应。落实供给侧改革政策，强化土地供应的计划管理，加大调控力度，根据各区域房地产用地供需关系制定差别化供地政策。对于房地产用地需求较大的哈西、松北等地区，适当增加住宅用地供应，并加快土地供应节奏；对于香坊区等老城区旧城改造释放的住宅用地，及时组织供应；对于商品住宅库存规模相对较多的阿城区、利民开发区等地区，适当控制住宅和商服用地供应，并根据市场状况适时进行调整。

(2) 实行区域性限售政策。自即日起，在主城区 6 区（道里区、

南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区) 区域范围内, 取消建设单位网签合同备案信息注销权限, 凡新购买商品住房的, 自商品房网合同签订之日起满 3 年方可上市交易。通过司法裁决、直系亲属间赠与、继承等方式取得的商品住房, 不受前款规定限制。

(3) 提高公积金贷款条件。进一步降低个人债务风险, 在延续现有公积金贷款规定的同时, 将个人贷款还贷能力系数由 0.5 调整为 0.4。此项政策实施前, 申请贷款职工已与开发企业签订联机备案的《哈尔滨市商品房买卖合同书》、交足购房首付款并取得增值税普通发票的, 或者已办理《批准存量房公积金个人贷款评估通知书》、交足购房首付款并取得资金票据的, 仍执行调整前公积金个人贷款还贷能力系数。

(4) 严格执行差别化的住房信贷政策。深入贯彻落实国家住房信贷调控政策, 严格控制二套以上购房的首付和利率标准, 根据市场运行情况, 及时调整公积金和商业性个人住房贷款各项标准, 抑制投资和投机购房需求。

(5) 强化房地产市场监管。规范房地产市场秩序, 重点强化商品房价格备案和预售审批管理, 严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。加大联合执法处罚力度, 严厉查处捂盘惜售、炒作房价等行为。严格房地产中介管理, 对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的中介机构, 由市场监管部门依法清出市场。

(三) 哈尔滨市 2018 年房地产市场总体状况

1. 土地市场

2018 年 1-12 月, 哈尔滨市共推出各类用地 92 宗, 共计 342.4 万平方米, 同比减少 29.79%。其中, 推出住宅用地 39 宗, 共计 224.1 万平方米, 同比增加 44.36%; 商办用地 25 宗, 共计 27.6 万平方米, 同比减少 81.34%。

2018 年 1-12 月, 哈尔滨市共成交各类用地 73 宗, 共计 275.9 万平方米, 同比减少 37.10%。其中, 成交住宅用地 33 宗, 共计 197.3 万平方米, 同比增加 35.00%; 商办用地 16 宗, 共计 21.1 万平方米,

同比减少 82.97%。

2018 年 1-12 月，哈尔滨市共收入土地出让金 153.2 亿元，同比增长 20.30%。其中，住宅用地出让金为 141.0 亿元，同比增长 73.37%；商办用地出让金为 9.6 亿元，同比下降 75.82%。

2018 年 1-12 月，哈尔滨市各类用地楼面均价为 2618 元/平方米，同比上升 49.33%。其中，住宅用地楼面均价为 2884 元/平方米，同比上升 24.88%；商办用地楼面均价为 2125 元/平方米，同比上升 20.06%。

2018 年 1-12 月，哈尔滨市各类用地平均溢价率为 30.62%，比上年同期下降 29.83 个百分点。其中，住宅用地溢价率为 34.14%，比上年同期下降 32.72 个百分点。商办用地溢价率为 0.07%，比上年同期下降 62.53 个百分点。

2. 房地产市场

2018 年 1-12 月，哈尔滨商品住宅销售面积为 436.86 万平方米，同比下降 29.21%。

2018 年 12 月，哈尔滨商品住宅价格为 8417 元/平米，环比上涨 6.64%，同比下跌 17.65%。从价格段来看，单价 4000（含）-6000 元/平方米段销售套数占比最高，较 11 月下降 5.6 个百分点，达 25.1%。其次为 8000（含）-10000 元/平方米价格段，占比为 19.6%；从户型面积来看，80（含）-90 平方米面积段销售套数占比最高，达 21.9%，较 11 月提高 0.3 个百分点。其次为 100（含）-120 平方米面积段，占比为 17.7%。

（四）哈尔滨市 2018 年商业办公用房房地产市场状况

2018 年，哈尔滨市共推出商办用地 25 宗，共计 27.6 万平方米，同比减少 81.34%。其中，成交 16 宗，共计 21.1 万平方米，同比减少 82.97%；出让金为 9.6 亿元，同比下降 75.82%；楼面均价为 2125 元/平方米，同比上升 20.06%；商办用地溢价率为 0.07%，比上年同期下降 62.53 个百分点。

三、估价对象最高最佳利用分析

（一）法律上允许

最高最佳使用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。估价对象《不动产权证书》证载用途为商业服务，实际用途为商业，法律上允许。

（二）技术上可能

房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳。这里的技术主要指房屋建筑工程方面的技术。本项目规划建设为钢混结构高层住宅楼（配底商），而目前施工的技术手段完全能满足其建筑要求。

（三）财务上可行

确定房地产最高最佳使用时，还应注意财务上可行，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳使用。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。从估价对象所处区域看，为人口密集区，人流量较大，其建设成住宅楼（配底商）符合周边区域要求，可获得较大收益，在财务上是可行的。

（四）价值最大化

估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益，实现价值最大化，符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

（一）本次估价选用的估价方法及其理由

根据《房地产估价规范》要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估估价人员在认真分析所

掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法，主要出于以下考虑：

1. 选取比较法的理由

估价对象的同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象商业用途的房地产价值，所以不适合采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，所以不适合采用假设开发法。

五、估价测算过程

(一) 比较法测算估价对象房地产价值

比较法是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

1. 选取可比实例

根据替代原则，本次估价从估价人员掌握的交易实例中选取三个可比实例，基本情况见下表：

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑面积(m ²)	141	240	320
交易日期	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
数据来源及相关说明	现场调查，巨业地产代理，交易价格 21986 元/平方米，可贷款，买卖双方各付各税	现场调查，2018 年 7 月份成交，成交总价 400 万，合计交易价格 16667 元/平方米，买卖双方各付各税	现场调查，晨业地产代理，交易价格 18125 元/平方米，可贷款，买卖双方各付各税
交易单价（元/平方米）	21986	16667	18125

2. 建立可比基础

根据估价对象状况，对可比实例交易价格进行修正，以建立可比基础。

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	龙电花园 C 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商
建筑面积(m ²)	268.00	141.00	240.00	320.00
交易日期	2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
交易单价（元/平方米）	待估	21986	16667	18125
统一财产范围	设定为“纯粹”、“干净”房地产	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同
	修正系数	1	1	1
	待估	21986	16667	18125
统一付款方式	成交日一次性付清	分两期付款	分两期付款	分两期付款
	修正系数	0.99	0.99	0.99
	待估	21766	16500	17944
统一融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	修正系数	1	1	1
	待估	21766	16500	17944
统一税费负担	正常税费负担下商品房价格	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	修正幅度	0	0	0
	待估	21766	16500	17944
统一计价单位	人民币，元/建筑平方米	人民币，元/建筑平方米	人民币，元/建筑平方米	人民币，元/建筑平方米
	修正系数	1	1	1
	待估	21766	16500	17944

3. 编制比较因素条件说明表

估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

比较法比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称		龙电花园 E 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商(靠近大成街口)	大成三道街住宅底商
交易价格(元/平方米)		待估	21766	16500	17944
交易日期		2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
交易状况		正常	正常	正常	正常
区位状况	商业繁华度	位于大成街龙电花园裙楼, 周边多为住宅小区配套商业, 商业繁华度一般	花园街住宅底商, 临近秋林购物中心, 商业繁华度较好	比乐街住宅底商, 周边多为住宅小区配套商业, 商业繁华度一般	大成三道街住宅底商, 周边多为住宅小区配套商业, 商业繁华度一般
	商业级别	小区级	小区级	小区级	小区级
	交通条件	周边公交线路有 13、31、37、89、91、202 路等, 周边一公里范围内有地铁 1 号线(医大一院站), 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度较好	周边公交线路有 5、23、26、40、202 等, 周边 500 范围内有地铁 1 号线(烟厂站), 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度好	周边公交线路有 121、202、87、91 等, 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度一般	周边公交线路有 121、202、87、91 等, 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度一般
	基础设施条件	红线外七通	红线外七通	红线外七通	红线外七通
	商业配套设施	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等, 商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国农业银行、哈尔滨银行、邮政储蓄银行、交通银行等, 商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等, 商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等, 商业配套设施较完善
	周边环境	区域内街道整洁, 绿化率较高, 临儿童公园, 环境好	区域内街道整洁, 绿化率较高, 环境较好	区域内街道整洁, 绿化率一般, 环境一般	区域内街道整洁, 绿化率一般, 环境一般
	临街道路状况	临人和街, 为区域支路, 人流量较大, 临路状况较好	临花园街, 为混合型道路, 人流量较大, 临路状况好	临比乐街, 为区域支路, 人流量一般, 临路状况一般	临大成三道街, 为区域支路, 人流量较大, 临路状况较好
	所在楼层	一层	一层	一层	一层
	朝向	东	西北	东	西

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
实物状况	建筑面积 (m ²)	631.94	141	240	320
	建筑结构	钢混结构	混合结构	混合结构	混合结构
	室内装修	简单装修,成新度较高	简单装修,成新度较高	简单装修,成新度较高	简单装修,成新度较高
	设施设备	配备有消防栓、网络接线等设施,设施设备完善度一般	配备有消防栓、网络接线等设施,设施设备完善度一般	配备有消防栓、网络接线等设施,设施设备完善度一般	配备有消防栓、网络接线等设施,设施设备完善度一般
	层高	正常层高	正常层高	正常层高	正常层高
	商铺类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商	住宅底商
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	房屋成新率	8成新	8成新	8成新	8成新
权益状况	产权状况	产权完善	产权完善	产权完善	产权完善
	出租情况	有租户,租约分别至 2021/11/30、2022/9/30,租金比市场租金偏低	空置,无租户	自用	空置,无租户

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例的差异,确定可比实例各因素的相应指数,详见下表:

比较法比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
对象名称		龙电花园 E 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商(靠近大成街口)	大成三道街住宅底商	——
交易价格(元/平方米)		待估	21766	16500	17944	——
交易日期		100	100	100	100	价值时点与可比案例的交易时间相近,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
交易状况		100	100	100	100	可比实例均为正常交易,故不予修正,交易情况指数均为 100;
区位状况	商业繁华度	100	105	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别,以估价对象该因素指数为 100,各可比实例与之相比,每上升或下降一个级别,则指数增加或减小 5,确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 105、100、100;

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
	商业级别	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	交通条件	100	103	97	97	分为好、较好、一般、较差、差五个级别, 以估价对象该因素指数为 100, 各可比实例与之相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 3, 确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 103、97、97;
	基础设施条件	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	商业配套设施	100	100	100	100	分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个级别, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	周边环境	100	95	90	90	分为好、较好、一般、较差、差五个级别, 以估价对象该因素指数为 100, 各可比实例与之相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 5, 确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 95、90、90;
	临街道路状况	100	105	95	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别, 以估价对象该因素指数为 100, 各可比实例与之相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 5, 确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 105、95、100;
	所在楼层	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	朝向	100	97	100	99	对于房屋朝向从优到劣依次为南北向; 南向; 东、南; 西、南; 东、西; 东; 西; 东、北; 西、北; 北, 以估价对象朝向指数为 100, 将可比实例与估价对象相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 1, 根据朝向对其价值的影响, 以估价对象该因素指数为 100, 可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 97、100、99;
实物状况	建筑面积 (m ²)	100	110	108	106	根据建筑面积对其价值的影响, 以估价对象该因素指数为 100, 可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 110、108、106;
	建筑结构	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
	室内装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例室内装修及成新相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	设施设备	100	100	100	100	将设施状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	层高	100	100	100	100	估价对象与各可比实例层高相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	商铺类型	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	空间布局	100	100	100	100	分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个级别, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	房屋成新率	100	100	100	100	估价对象与各可比实例房屋成新率相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
权益状况	产权状况	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	出租情况	100	102	102	102	根据出租情况对其价值的影响, 以估价对象该因素指数为 100, 可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 102、102、102。
修正系数(II)			0.8517	1.0946	1.0701	三个可比实例比较价格较为接近, 故本次估价选取三者的简单算术平均数为比较法最终结果
可比实例比较价格			18538	18061	19202	
比准权重			1/3	1/3	1/3	
比较单价(元/平方米)			18600			——
建筑面积(平方米)			631.94			——
比较总价(万元)			1175			=比较单价×建筑面积÷10000
第二层评估单价(元/平方米)			9300			根据对区域内同类商业房地产市场的调查, 确定第二层单价为一层单价的 50%
第二层建筑面积(平方米)			607.06			——
第二层评估总价(万元)			565			=第二层评估单价×第二层建筑面积÷10000
评估总价(万元)			1740			=第一层总价+第二层总价+第三层总价

(三) 收益法测算估价对象房地产价值

收益法是根据估价对象的未来收益求取估价对象价值的方法, 即

预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

1. 计算公式

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{A(1 + g)^t}{Y(1 + Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1 + Y)^{(n-t)}} \right] + V'$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

g——净收益逐年递增的比例

n——房地产的收益年限

t——收益递增年限

V'——剩余建筑物价值折现

测算净收益的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

2. 租金水平的确定

根据估价委托人提供的《租赁情况说明》，估价对象于价值时点存在租赁权，租约期内租金水平以《租赁情况说明》确定，租约期外租金水平以估价人员对周边房地产市场行情的调查及预测确定。

根据估价人员市场调查，同一供需圈内，位置相近、规模类似、用途相同的房地产一层日租金水平在 1.5-2.1 元/平方米，估价人员从掌握的租赁实例中选取 3 个可比实例，经修正确定估价对象一层于价值时点的日租金水平为 1.8 元/平方米。根据估价人员市场调查，同类型房地产二层的租金水平仅为一层的 50%，故本次评估估价对象二层于价值时点的日租金水平为 0.9 元/平方米。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。

市场租金案例

项目名称	楼层	建筑面积 (m ²)	日租金 (元/m ²)	调查到租金内涵	统一为含税租金 (元/m ²)
龙电花园崇德街底商	一层	75	1.8	净租金, 个人出租, 综合税率 12%	2
大成三道街 42 号	一层	210	1.6	净租金, 个人出租, 综合税率 12%	1.8
大成二道街 18 号	一层	180	1.5	净租金, 个人出租, 综合税率 12%	1.7

租金条件指数表

项目名称	物业名称	日租金 (元/m ²)	区位状况	区位修正指数	实物状况	实物修正指数	比准租金 (元/m ²)
可比实例一	龙电花园崇德街底商	2	临崇德街, 临街较好; 朝西	99	建筑面积较小, 简单装修, 建筑物成新率较高	104	1.9
可比实例二	大成三道街 42 号	1.8	临大成三道街, 临街较好; 朝西	99	建筑面积适中, 简单装修, 建筑物成新率较高	102	1.8
可比实例三	大成二道街 18 号	1.7	临大成二道街, 临街较好; 朝西	99	建筑面积适中, 毛坯, 建筑物成新率一般	97	1.8
估价对象	龙电花园 E 栋 1 层	待估	临人和街, 临街较好; 朝向东南	100	建筑面积较大, 简单装修, 建筑物成新率较高	100	1.8

3. 收益法估价测算汇总表

收益法估价测算汇总表 (一层)

单位: 单价人民币元/平方米, 总价万元

序号	项目	2019.1.4-2021.11.30	2021.12.1-2030.11.30	2030.12.1-2039.3.4	说明
1	年房地产有效毛收入	328.62	638.07	705.23	1=(2)-(3)+(4)。
(1)	日租金(元/平方米·日)	0.9	1.9	2.1	根据估价委托人提供的有关资料, 估价对象存在租约限制, 租约期内为固定租金 0.9 元/平方米·日; 租约期结束后租金根据市场租金进行预测, 依据估价人员对估价对象所在区域同类物业市场的调查, 经测算确定其于价值时点租金水平为 1.8 元/平方米·日, 预计自价值时点起 8 年市场租金每年增长 2%, 之后保持稳定, 故确定估价对象于租约期结束之日租金水平为 1.9 元/平方米·日。

序号	项目	2019. 1. 4- 2021. 11. 30	2021. 12. 1- 2030. 11. 30	2030. 12. 1- 2039. 3. 4	说明
					租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。
(2)	年房地产潜在毛收入	328. 5	693. 5	766. 5	按 365 天/年计算, 如第一年 $0.9 \times 365 = 328.5$ 元/平方米, 后续各年同理计算。
(3)	空置造成的租金损失	0. 00	57. 00	63. 00	指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期, 按 30 天计算。
(4)	其他收入	0. 12	1. 57	1. 73	按租赁保证金为 2 个月租金, 一年期存款利率测算, 如第一年租赁保证金利息收入为 $0.9 \times 60 \times 1.5\% \times (365-30) \div 365 = 0.12$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
2	年运营费用	58. 01	95. 01	174. 67	$2 = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7)$ 。
(1)	维修费	12. 00	12. 00	12. 00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用, 按建筑重置成本的 0.3% 测算, 重置成本根据成本法估算为 4000 元/平方米, 则 $4000 \times 0.3\% = 12$ 元/平方米。
(2)	管理费	3. 29	6. 38	7. 05	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用, 按有效毛收入的 1% 测算, 如第一年 $328.62 \times 1\% = 3.29$ 元/平方米, 以后各年同理计算
(3)	增值税及附加	0. 00	0. 00	71. 62	包括增值税及附加, 增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32 号】进行计算, 增值税=销项税额-进项税额; 出租不动产税率为 10%, 则销项税额=年房地产有效毛收入 $\div 1.10 \times 10\%$; 进项税额由购入房地产价款产生, 税率为 10%, 即进项税额=收益价值 $\div 1.10 \times 10\%$, 在进项税额大于或等于销项税额期间, 增值税为 0, 直至进项税费抵扣完为止。进项税扣完之后增值税及附加= (年房地产有效毛收入 - 其他收入) $\div 1.1 \times 10\% \times (1+7\%+3\%+2\%)$ 。
(4)	房产税	35. 84	69. 44	76. 75	按不含增值税和其他收入的年房地产有效毛收入的 12% 计。
(5)	城镇土地使用税	3. 35	3. 35	3. 35	依据当地城镇土地纳税相关文件, 按实际占用的土地面积为计税依据, 依照规定税额 18 元/平方米计算征收, 该项目

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

序号	项目	2019.1.4- 2021.11.30	2021.12.1- 2030.11.30	2030.12.1- 2039.3.4	说明
					容积率为5.38,则每建筑平方米为 $18 \div 5.38 = 3.35$ 元。”
(6)	印花税	0.33	0.64	0.70	印花税可按扣减其他收入后的年房地产有效毛收入的0.1%计算,如第一年为 $(328.62 - 0.12) \times 0.1\% = 0.33$ 元/平方米,以后各年同理计算。
(7)	保险费	3.20	3.20	3.20	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,可按年房屋现值的1%计,即 $4000 \times 0.8 \times 1\% = 3.2$ 元/平方米。
3	年租金净收益(A)	270.61	543.06	530.56	3=1-2。
4	报酬率(Y)	4.5%	4.5%	4.5%	报酬率即折现率,采用累加法确定报酬率。 公式: 报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿+管理负担补偿+缺乏流动性补偿-投资带来的优惠 无风险报酬率取价值时点同期国家一年期存款利率1.5%;投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠合计为3%。 报酬率 $R = 1.5\% + 3\% = 4.5\%$ 。租约期内由于风险相对较低,故租约期内报酬率下调0.5%,为4.5%。
5	净收益逐年递增比率(g)	0%	2%	0%	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
6	可获收益年限 _n	2.9	9	8.3	剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济寿命,根据“孰短原则”,以剩余土地使用年限作为可获收益年限。
7	递增年限(t)	0	5	0	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
8	租金收益价值折现	720.65	3699.39	2137.05	单位:元/平方米,第一段 $270.61 \div (4.5\% - 0\%) \times \{1 - [(1+0\%) \div (1+4.5\%)]^0\} + 270.61 \div 4.5\% \times (1+0\%)^0 \div (1+4.5\%)^0 \times [1 - 1 \div (1+4.5\%)^{(2.9-0)}] = 720.65$ 元/平方米,第二段 $\{ \div (0\% - 0\%) \times \{1 - [(1+0\%) \div (1+0\%)]^0\} \div 0\% \times (1+0\%)^0 \div (1+0\%)^0 \times [1 - 1 \div (1+0\%)^{(-0)}]\} / (1+0\%)^{2.9} =$ 元/平方米,以后各段同理计算。

序号	项目	2019.1.4- 2021.11.30	2021.12.1- 2030.11.30	2030.12.1- 2039.3.4	说明
9	剩余建筑物价值折现	单价 (V')	596.78		根据当地房屋建筑工程技术经济指标和建筑市场价格走势,结合估价对象的建筑结构、设备安装及装修水平等实际情况,确定估价对象建筑物于土地使用权终止之日的建筑重置成本为4400元/平方米。根据估价人员实地查勘,估价对象维护状况较好,故预测至土地使用权终止之日,仍能正常使用,并遵循谨慎原则,确定其成新率为可正常使用的最低成新率40%。并结合该区域房屋租售的调查情况,采用安全利率加风险调整值方法确定建筑物的报酬率Y'为5.5%。
10	收益价值	单价 (V)	7154		=租金收益价值折现之和+剩余建筑物价值折现
		总价	452		单位:万元,可收益建筑面积为631.94平方米。

收益法估价测算汇总表(二层)

单位:单价人民币元/平方米,总价万元

序号	项目	2019.1.4- 2022.9.30	2022.10.1- 2031.9.30	2031.10.1- 2039.3.4	说明
1	年房地产有效毛收入	182.5	335.83	369.41	1=(2)-(3)+(4)。
(1)	日租金(元/平方米·日)	0.5	1	1.1	根据估价委托人提供的有关资料,估价对象存在租约限制,租约期内为固定租金0.5元/平方米·日;租约期结束后租金根据市场租金进行预测,依据估价人员对估价对象所在区域同类物业市场的调查,经测算确定其于价值时点租金水平为0.9元/平方米·日,预计自价值时点起8年市场租金每年增长2%,之后保持稳定,故确定估价对象于租约期结束之日租金水平为1元/平方米·日。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。
(2)	年房地产潜在毛收入	182.5	365	401.5	按365天/年计算,如第一年 $0.5 \times 365 = 182.5$ 元/平方米,后续各年同理计算。
(3)	空置造成的租金损失	0.00	30.00	33.00	指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期,按30天计算。
(4)	其他收入	0.00	0.83	0.91	按租赁保证金为2个月租金,一年期存款利率测算,如第一年租赁保证金利息收

序号	项目	2019.1.4- 2022.9.30	2022.10.1- 2031.9.30	2031.10.1- 2039.3.4	说明
					入为 $0.5 \times 60 \times 1.5\% \times (365-30) \div 365=0$ 元/平方米,以后各年同理计算。
2	年运营费用	40.47	58.80	100.32	$2=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)$ 。
(1)	维修费	12.00	12.00	12.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,按建筑重置成本的 0.3%测算,重置成本根据成本法估算为 4000 元/平方米,则 $4000 \times 0.3\%=12$ 元/平方米。
(2)	管理费	1.83	3.36	3.69	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按有效毛收入的 1%测算,如第一年 $182.5 \times 1\%=1.83$ 元/平方米,以后各年同理计算
(3)	增值税及附加	0.00	0.00	37.51	包括增值税及附加,增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税(2018)32号】进行计算,增值税=销项税额-进项税额;出租不动产税率为 10%,则销项税额=年房地产有效毛收入 $\div 1.10 \times 10\%$;进项税额由购入房地产价款产生,税率为 10%,即进项税额=收益价值 $\div 1.10 \times 10\%$,在进项税额大于或等于销项税额期间,增值税为 0,直至进项税费抵扣完为止。进项税扣完之后增值税及附加=(年房地产有效毛收入-其他收入) $\div 1.1 \times 10\% \times (1+7\%+3\%+2\%)$ 。
(4)	房产税	19.91	36.55	40.2	按不含增值税和其他收入的年房地产有效毛收入的 12%计。
(5)	城镇土地使用税	3.35	3.35	3.35	依据当地城镇土地纳税相关文件,按实际占用的土地面积为计税依据,依照规定税额 18 元/平方米计算征收,该项目容积率为 5.38,则每建筑平方米为 $18 \div 5.38=3.35$ 元。”
(6)	印花税	0.18	0.34	0.37	印花税可按扣减其他收入后的年房地产有效毛收入的 0.1%计算,如第一年为 $(182.5-0) \times 0.1\%=0.18$ 元/平方米,以后各年同理计算。
(7)	保险费	3.20	3.20	3.20	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,可按年房屋现值的 1%计,即 $4000 \times 0.8 \times 1\%=3.2$ 元/平方米。
3	年租金净收益 (A)	142.03	277.03	269.09	$3=1-2$ 。

北京仁达房地产评估有限公司

BEIJING RENDA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

Add : 北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室 Tel : 010-88395886 Fax : 010-88395756 Pc: 100044

序号	项目		2019. 1. 4- 2022. 9. 30	2022. 10. 1- 2031. 9. 30	2031. 10. 1- 2039. 3. 4	说明
4	报酬率(Y)		4. 5%	4. 5%	4. 5%	报酬率即折现率，采用累加法确定报酬率。 公式：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿+管理负担补偿+缺乏流动性补偿-投资带来的优惠 无风险报酬率取价值时点同期国家一年期存款利率 1. 5%；投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠合计为 3%。 报酬率 R=1. 5%+3%=4. 5%。租约期内由于风险相对较低，故租约期内报酬率下调 0. 5%，为 4. 5%。
5	净收益逐年递增比率(g)		0%	2%	0%	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
6	可获收益年限 n	年	3. 7	9	7. 5	剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济寿命，根据“孰短原则”，以剩余土地使用年限作为可获收益年限。
7	递增年限（t）		0	5	0	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
8	租金收益价值折现	分段单价	474. 35	1821. 86	961. 33	单位：元/平方米，第一段 $142. 03 \div (4. 5\%-0\%) \times \{1- [(1+0\%) \div (1+4. 5\%)]^0\} +142. 03 \div 4. 5\% \times (1+0\%)^0 \div (1+4. 5\%)^0 \times [1-1 \div (1+4. 5\%)^{(3. 7-0)}]=474. 35$ 元/平方米，第二段 $\{ \div (0\%-0\%) \times \{1- [(1+0\%) \div (1+0\%)]^0\} \div 0\% \times (1+0\%)^0 \div (1+0\%)^0 \times [1-1 \div (1+0\%)^{(-0)}] \} / (1+0\%)^{3. 7}=元/平方米$ ，以后各段同理计算。
9	剩余建筑物价值折现	单价（V'）	596. 78			根据当地房屋建筑工程技术经济指标和建筑市场价格走势，结合估价对象的建筑结构、设备安装及装修水平等实际情况，确定估价对象建筑物于土地使用权终止之日的建筑重置成本为 4400 元/平方米。根据估价人员实地查勘，估价对象维护状况较好，故预测至土地使用权终止之日，仍能正常使用，并遵循谨慎原则，确定其成新率可为正常使用的最低成新率 40%。并结合该区域房屋租售的调查情况，采用安全利率加风险调整值方法确定建筑物的报酬率 Y' 为 5. 5%。

序号	项目	2019.1.4- 2022.9.30	2022.10.1- 2031.9.30	2031.10.1- 2039.3.4	说明
10	收益价值	单价 (V)	3854		=租金收益价值折现之和+剩余建筑物价值折现
		总价	234		单位：万元,可收益建筑面积为 607.06 平方米。

4. 收益法测算结果

通过以上测算，得到收益法测算结果如下：

$$\begin{aligned} \text{估价对象价值} &= \text{估价对象一层价值} + \text{估价对象二层价值} \\ &= 452 + 234 = 686 \text{ 万元} \end{aligned}$$

六、估价结果确定

(一) 估价结果确定过程

采用不同估价方法测算估价对象的价值，结果如下：

项目	估价方法	测算结果（万元）
估价对象	比较法	1740
	收益法	686

本次评估运用比较法、收益法分别求取估价对象房地产价值。两种方法求取的房地产价值各有特点，从不同的角度说明了估价对象价格水平的高低。比较法从市场角度出发，从实际交易角度体现其房地产价值，收益法从租金收益的角度体现其房地产价值，估价对象周边市场交易活跃，成交价格透明度较高，且该区域同类物业的租售比失调，因而比较法评估结果更接近估价对象房地产价值，故本次评估选取比较法结果为最终评估价值，即估价对象评估总价值=1740 万元

$$\begin{aligned} \text{单位建筑面积评估价值} &= \text{评估总价值} \times 10000 \div \text{建筑面积} = 1740 \times \\ &10000 \div 1239 = 14044 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(二) 估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如

下:

总建筑面积: 1239 平方米

估价对象市场价值总额: 1740 万元

大写金额: 壹仟柒佰肆拾万元整

单位建筑面积价值: 14044 元/平方米

(货币种类: 人民币)

评估结果明细表			
部位	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
一层	631.94	18600	1175
二层	607.06	9300	565
合计	1239	——	1740

特别提示:

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

附 件

1. 估价委托书寄租赁情况说明（复印件）
 2. 估价对象位置示意图
 3. 估价对象实地查勘照片
 4. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303691 号】（复印件）
 5. 可比实例位置示意图和外观照片
 6. 专业帮助情况和相关专业意见
- 本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。
7. 估价委托人营业执照（复印件）
 8. 房地产估价机构营业执照（复印件）
 9. 房地产估价机构资质证书（复印件）
 10. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

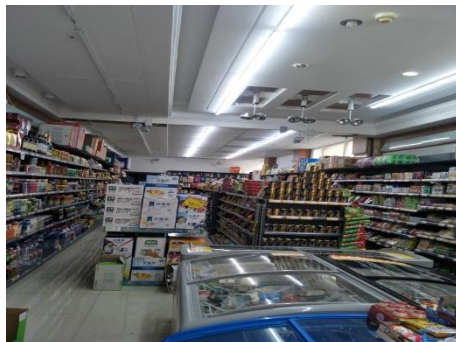
附件 2 估价对象位置示意图



附件3 估价对象实地查勘照片



估价对象外观



一层现状（一）



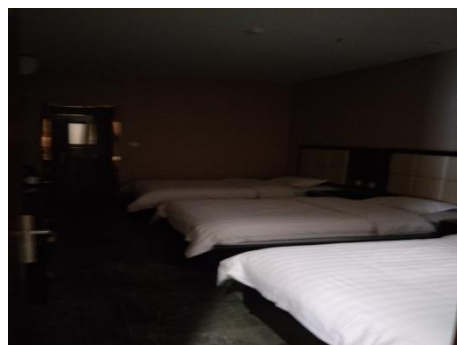
一层现状（二）



一层现状（三）



二层现状（一）



二层现状（二）



二层现状（三）



二层现状（三）

附件 5 可比实例位置示意图和外观照片

一、可比实例位置示意图:



二、可比实例外观照片：



案例 1



案例 2



案例 3

房地产估价报告

估价项目名称： 华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所属位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区F栋1-2层1号商业房地产市场价值评估

估价报告编号： 仁达房估字【2019】第201901107000859号

估价委托人： 华电能源股份有限公司

房地产估价机构： 北京仁达房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 王 巧（注册号：1120180022）

张春慧（注册号：1120170002）

估价报告出具日期： 二〇一九年一月十八日

致估价委托人函

华电能源股份有限公司:

承蒙委托,我对华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所属位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区F栋1-2层1号商业房地产的市场价值进行了评估,为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序,按照国家关于房地产评估的有关规定,运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点2019年1月4日,在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

总建筑面积:1717平方米

估价对象市场价值总额:2141万元

大写金额:贰仟壹佰肆拾壹万元整

单位建筑面积价值:12469元/平方米

(货币种类:人民币)

评估结果明细表			
部位	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
一层	674	17914	1207
二层	1043	8957	934
合计	1717	——	2141

特别提示:

1. 上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用的。

2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人:

(签章)

二〇一九年一月十八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
估价技术报告	12
一、估价对象描述与分析	12
二、市场背景描述与分析	14
三、估价对象最高最佳利用分析	20
四、估价方法适用性分析	21
五、估价测算过程	22
六、估价结果确定	29
附 件	33

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设:

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象涉及土地权属登记及房屋权属等情况均以估价委托人提供的《不动产权证书》【黑(2018)哈尔滨市不动产权第0301092号】为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。
7. 根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》, 估价对象于价值时点不存在抵押他项权, 本次估价以此为估价前提, 若与实际情况不符, 估价报告需做相应调整。
8. 本次估价对象描述均依据产权人所提供的产权资料复印件, 由于估价委托人原因, 估价人员未能对资料复印件与原件进行核对, 同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制, 同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制, 注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外, 所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。注册房地产估价师对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务, 也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。
9. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售为假设前提。

10. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况,注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设:

根据估价人员调查,估价对象所在区域项目容积率为 5.38,根据估价委托人提供的《估价委托书》并结合本次评估估价目的,本次评估设定估价对象容积率为 5.38,并以此为估价前提。

三、背离事实假设:

估价对象于价值时点存在租赁他项权利,承租人为慈航天下投资有限公司,租赁期限为 2017 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 14 日,租约面积 3327.8 平方米,包括 F 栋-1 层-2 层全部、N 栋 1-2 层全部和 G 栋 1 层部分。因各部分租金无法分割,故本次评估无法考虑该租赁情况对估价结果的影响,在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设:

无不相一致假设。

五、依据不足假设:

估价对象《不动产权证书》【黑(2018)哈尔滨市不动产权第 0301092 号】未登记分层建筑面积,根据估价委托人提供的《估价委托书》,估价对象总建筑面积 1717 平方米,其中一层建筑面积 674 平方米,二层建筑面积 1043 平方米。本次估价设定估价对象一层建筑面积 674 平方米,二层建筑面积 1043 平方米。如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

六、估价报告使用限制:

1. 本估价报告应用于为估价委托人拟处置资产而了解房地产

市场价值提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本次报告估价结果中总价值为单位建筑面积价值乘以建筑面积并以“万元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价，由于取整位数不同，单值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准，返算的单价不影响估价结果的客观准确性。

4. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

5. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

8. 本估价报告自估价报告出具之日 2019 年 1 月 18 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

9. 本报告由北京仁达房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

公司名称：华电能源股份有限公司

住所：黑龙江省哈尔滨市南岗区高新技术开发区 19 号楼 B 座

法定代表人：董凤亮

联系人：于淼

联系电话：0451-82599509

二、房地产估价机构

北京仁达房地产评估有限公司

土地资质级别：全国执业

机构注册号：A201111008

房产资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]069 号

法定代表人：于京博

联系人：刘鹏

联系电话：(010) 88395886

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室

三、估价目的

为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所属的位于

黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区 F 栋 1-2 层 1 号房地产，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权，总建筑面积为 1717 平方米，房地产用途为商服用房。

（二）权益状况

1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301092 号】，估价对象权利人为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 20.2 年，证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301092 号
权利人	华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂
共有情况	单独所有
房屋坐落	南岗区龙电花园小区 F 栋 1-2 层 1 号商服
登记时间	2018 年 11 月 2 日
不动产单元号	230103 003005 GB00001 F00040035
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 32347.75 m ² /房屋建筑面积 1717.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2039 年 03 月 04 日止
权利其他状况	分摊土地面积：90.37 平方米；总层数 19，所在层 1-2； 建成年份：2000 年
附记	——

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权。

根据《租赁情况说明》，估价对象存在租赁权，其租赁情况如下：

坐落	租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	租金支 付方式	保证金 (元)	备注
龙电花园小 区 F 栋等	慈航天下投 资有限公司	3327.8	2017.9.15- 2022.9.14	140	季付	60000	租赁面积包括 F 栋负 1 层-2 层全部、N 栋 1-2 层全部和 G 栋 1 层部分

除此之外，未发现其他权利的存在。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市南岗区龙电花园小区F栋,土地四至为东北至大成街、东南至人和街、西南至永新街、西北至崇德街。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气),红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、供热及通燃气)。

2. 建筑物实物状况

估价对象位于龙电花园小区F栋,F栋建成于2000年,钢筋混凝土结构建筑,总楼层为19层。估价对象位于第1-2层,层高3米,朝向西南。总建筑面积1717平方米,其中一层建筑面积674平方米,二层建筑面积1043平方米。估价对象现出租给慈航天下投资有限公司作为瑞辰国际会所使用,装修情况如下:

外墙面:涂料;

室内为现租户进行装修,装修情况如下:

一层为会所大堂,地面铺地砖,内墙面贴瓷砖,顶棚为石膏板造型吊顶;二层为包间,墙面贴壁纸,地面铺木地板,顶棚为石膏造型吊顶,室内装修成新度较高。

配备设施设备有:网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善。

估价对象现出租,房屋维护状况良好,建筑成新率为八成。

五、价值时点

2019年1月4日(实地查勘之日)

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点2019年1月4日在假设及

限制条件下的房地产价值，包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权价值。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《估价委托书》（原件）
2. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301092 号】（复印件）
3. 《租赁情况说明》（原件）
4. 估价委托人《企业法人营业执照》（复印件）

（四）估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具

体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

（一）本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象的同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象办公用途的房地产价值，故未选取成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

（三）估价方法定义

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点2019年1月4日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如

下:

建筑面积: 1717 平方米

估价结果汇总表			
币种: 人民币			
相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
方法权重		1	0
测算结果	总价(万元)	2141	975
	单位建筑面积价值(元/平方米)	12469	5679
评估价值	总价(万元)	2141	
	单位建筑面积价值(元/平方米)	12469	

特别提示:

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师:

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王 巧	1120180022		年 月 日
张春慧	1120170002		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 1 月 4 日

十三、估价作业期

2019 年 1 月 4 日至 2019 年 1 月 18 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

估价对象位于黑龙江省哈尔滨市南岗区大成街 29 号，临大成街、人和街，邻儿童公园，距离秋林商业中心约 2 公里，地理位置较好。

2. 交通状况描述与分析

估价对象临大成街、人和街，道路通达度较好；周边公交线路有 13、31、37、89、91、202 等，周边一公里范围内有地铁 1 号线（医大一院站），交通便捷度较好；有地面停车位，停车较方便。综合认为交通便捷度较好。

3. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)，基础设施状况完善。

(2) 商务配套设施状况

估价对象周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等，商业配套设施较完善。

4. 环境状况描述与分析

估价对象周边绿化率较高，临儿童公园，总体环境状况好。

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301092 号】，估价对象权利人为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 20.2 年，证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑(2018)哈尔滨市不动产权第0301092号
权利人	华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂
共有情况	单独所有
房屋坐落	南岗区龙电花园小区F栋1-2层1号商服
登记时间	2018年11月2日
不动产单元号	230103 003005 GB00001 F00040035
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 32347.75 m ² /房屋建筑面积 1717.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2039年03月04日止
权利其他状况	分摊土地面积: 90.37 平方米; 总层数 19, 所在层 1-2; 建成年份: 2000 年
附记	——

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权。

根据《租赁情况说明》，估价对象存在租赁权，其租赁情况如下：

坐落	租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	租金支 付方式	保证金 (元)	备注
龙电花园小区F栋等	慈航天下投资有限公司	3327.8	2017.9.15- 2022.9.14	140	季付	60000	租赁面积包括F栋负1层-2层全部、N栋1-2层全部和G栋1层部分

除此之外，未发现其他权利的存在。

3. 权益状况分析

估价对象产权明晰，产权证件齐全，于价值时点不存在抵押他项权，存在租赁权，除此之外，未发现其他权利的存在。

(三) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市南岗区龙电花园小区F栋，土地四至为东北至大成街、东南至人和街、西南至永新街、西北至崇德街。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下

水、通讯、通热及通燃气),红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)。

估价对象所在项目土地形状较规则,地形地势对开发建设无不良影响,开发程度较高,宗地规模适中,可利用性较好。

2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于南岗区龙电花园小区F栋,F栋建成于2000年,钢筋混凝土结构建筑,总楼层为19层。估价对象位于第1-2层,层高3米,朝向西南。总建筑面积1717平方米,其中一层建筑面积674平方米,二层建筑面积1043平方米。估价对象现出租给慈航天下投资有限公司作为瑞辰国际会所使用,装修情况如下:

外墙面:涂料;

室内为现租户进行装修,装修情况如下:

一层为会所大堂,地面铺地砖,内墙面贴瓷砖,顶棚为石膏板造型吊顶;二层为包间,墙面贴壁纸,地面铺木地板,顶棚为石膏造型吊顶,室内装修成新度较高。

配备设施设备有:网络接线、监控系统、消防栓等设施,设施设备较完善。

估价对象现出租,房屋维护状况良好,建筑成新率为八成。

根据估价人员实地查勘,未发现重大质量缺损情况,综合各项因素认为实物状况较好。

二、市场背景描述与分析

(一) 哈尔滨市 2018 年前三季度宏观经济状况

2018 年前三季度,哈尔滨市经济运行总体平稳,一些经济指标反映出发展亮点,但经济下行压力加大。哈尔滨市要求,要坚持稳中求进工作总基调,找准问题和发展短板,着力解决区域间发展不平衡问题,推动经济持续平稳健康发展。

前三季度,哈尔滨市产业结构调整步伐加快。市场前景好、价值链长的特色农产品供销两旺,设施蔬菜、蘑菇、木耳产量分别增长5.2%、15.6%和29.8%,方正富硒米市场订单达到15万亩,“五常大米”品牌达到670亿元。规上工业增加值同比增速高于上年同期2.5个百分点,医药、食品和石化等主导产业和重点企业带动作用明显。服务业增加值占GDP比重达到69.4%,对经济增长贡献率为77.2%。其中,金融业保持健康成长,对经济增长贡献率达到7.3%。文化与旅游、体育、时尚产业融合提速发展,波塞冬海洋王国接待游客超过60万人次,哈马吸引31个国家和地区近3万名选手。全市累计接待游客6814.5万人次,实现旅游总收入1126.6亿元,同比分别增长11.4%和16.7%。邮政快递业务量持续增长,总量完成34.9亿元,同比增长21.1%。快递业务量完成1.5亿件,同比增长34.6%。

前三季度,哈尔滨市有序推进新动能培育,重点推进269个产业项目,开复工率达85.5%,实施市领导包保和建立产业项目工作专班,加强产业项目调研和现场会办,项目督导力度持续加大。加快培育创新主体,哈市高新技术企业累计达到614家。技术交易活跃,全市技术合同成交额达70.3亿元,专利授权9154件,同比增长7.5%。

同时,哈尔滨市工业增长乏力、战略性新兴产业发展缓慢、新动能不足等问题也不断显现,经济下行压力加大。

(二) 房地产相关政策

● 全国房地产政策

1. 关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知

2018年以来,各地贯彻落实党中央、国务院决策部署,分类调控,因城施策,房地产市场总体保持平稳运行。近一段时间以来,部分城市房地产市场出现过热苗头,投机炒作有所抬头,风险不容忽视。为促进房地产市场平稳健康发展,2018年5月19日,住房城乡建设部就有关事项通知如下:

① 坚持调控目标不动摇、力度不放松

各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

②加快制定实施住房发展规划

各城市要结合当地经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况，科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序，引导相关资源合理配置。城市住房发展规划报上级政府备案后实施，主要目标和指标纳入当地经济社会发展预期指标管理。2018年底前，一线、二线城市要编制完成2018年至2022年住房发展规划，并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施。

要统筹城镇基础设施和空间布局，促进大中小城市和小城镇协调发展，增强中小城市和小城镇的承载力和吸引力，引导产业、就业和人口有序流动，促进职住平衡。

③抓紧调整住房和用地供应结构

各地要落实人地挂钩政策，有针对性地增加住房和用地有效供给。切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。要改进商品住房用地供应方式，建立房价地价联动机制，防止地价推涨房价。

热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。力争用3—5年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。

热点城市要积极探索推动供地主体多元化，在权属不变、符合土地利用总体规划和城乡规划的情况下，非房地产企业依法取得使用权的国有土地可作为租赁住房用地，6月底前，北京、上海、广州、深

圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都市要提出并上报建设租赁住房的具体实施方案。开展租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房、共有产权住房试点城市，6 月底前要向住房城乡建设部和相关部门报告试点进展情况。

④切实加强资金管控

要加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。

⑤大力整顿规范房地产市场秩序

各地要严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。要持续保持高压严查态势，对各类违法违规行为，发现一起，查处一起，并向社会公布，形成震慑。

⑥加强舆论引导和预期管理

各地要全面落实住房销售合同网签备案制度，定期发布权威信息；加强政策解读和市场信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论。严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，稳定市场预期。

⑦进一步落实地方调控主体责任

各地要坚决落实新发展理念，加快转变发展方式，切实落实主体责任。住房城乡建设部将加快建立房地产市场评价和监测预警体系，细化评价单元，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制，具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任。同时严格督查，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方，坚决问责。

2. 央行年内第三次定向降准，可释放约 7000 亿流动性

2018 年 6 月 24 日，中国人民银行进行第三次定向降准，主要有两方面内容：一是自 2018 年 7 月 5 日起，下调工行、农行、中行、建

行、交行五家国有大型商业银行和中信银行、光大银行等十二家股份制商业银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 5000 亿元，用于支持市场化法治化“债转股”项目，同时撬动相同规模的社会资金参与。相关银行要建立台账，逐笔详细记录市场化法治化“债转股”实施情况，按季报送人民银行等相关部门。二是同时下调邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 2000 亿元，主要用于支持相关银行开拓小微企业市场，发放小微企业贷款，进一步缓解小微企业融资难融资贵问题。金融机构使用降准资金支持“债转股”和小微企业融资的情况将纳入人民银行宏观审慎评估。

●哈尔滨市房地产政策

2018 年 5 月 5 日，哈尔滨市人民政府办公厅颁布《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》【哈政办规[2018]12 号】，为认真贯彻落实国家和省、市有关房地产健康发展的决策部署，经市政府同意，现就进一步加强哈尔滨市房地产市场调控工作通知如下：

(1) 有针对性地加强土地供应。落实供给侧改革政策，强化土地供应的计划管理，加大调控力度，根据各区域房地产用地供需关系制定差别化供地政策。对于房地产用地需求较大的哈西、松北等地区，适当增加住宅用地供应，并加快土地供应节奏；对于香坊区等老城区旧城改造释放的住宅用地，及时组织供应；对于商品住宅库存规模相对较多的阿城区、利民开发区等地区，适当控制住宅和商服用地供应，并根据市场状况适时进行调整。

(2) 实行区域性限售政策。自即日起，在主城区 6 区（道里区、南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区）区域范围内，取消建设单位网签合同备案信息注销权限，凡新购买商品住房的，自商品房网签合同签订之日起满 3 年方可上市交易。通过司法裁决、直系亲属间赠与、继承等方式取得的商品住房，不受前款规定限制。

(3) 提高公积金贷款条件。进一步降低个人债务风险,在延续现有公积金贷款规定的同时,将个人贷款还贷能力系数由 0.5 调整为 0.4。此项政策实施前,申请贷款职工已与开发企业签订联机备案的《哈尔滨市商品房买卖合同书》、交足购房首付款并取得增值税普通发票的,或者已办理《批准存量房公积金个人贷款评估通知书》、交足购房首付款并取得资金票据的,仍执行调整前公积金个人贷款还贷能力系数。

(4) 严格执行差别化的住房信贷政策。深入贯彻落实国家住房信贷调控政策,严格控制二套以上购房的首付和利率标准,根据市场运行情况,及时调整公积金和商业性个人住房贷款各项标准,抑制投资和投机购房需求。

(5) 强化房地产市场监管。规范房地产市场秩序,重点强化商品房价格备案和预售审批管理,严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。加大联合执法处罚力度,严厉查处捂盘惜售、炒作房价等行为。严格房地产中介管理,对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的中介机构,由市场监管部门依法清出市场。

(三) 哈尔滨市 2018 年房地产市场总体状况

1. 土地市场

2018 年 1-12 月,哈尔滨市共推出各类用地 92 宗,共计 342.4 万平方米,同比减少 29.79%。其中,推出住宅用地 39 宗,共计 224.1 万平方米,同比增加 44.36%;商办用地 25 宗,共计 27.6 万平方米,同比减少 81.34%。

2018 年 1-12 月,哈尔滨市共成交各类用地 73 宗,共计 275.9 万平方米,同比减少 37.10%。其中,成交住宅用地 33 宗,共计 197.3 万平方米,同比增加 35.00%;商办用地 16 宗,共计 21.1 万平方米,同比减少 82.97%。

2018 年 1-12 月,哈尔滨市共收入土地出让金 153.2 亿元,同比增长 20.30%。其中,住宅用地出让金为 141.0 亿元,同比增长 73.37%;商办用地出让金为 9.6 亿元,同比下降 75.82%。

2018年1-12月,哈尔滨市各类用地楼面均价为2618元/平方米,同比上升49.33%。其中,住宅用地楼面均价为2884元/平方米,同比上升24.88%;商办用地楼面均价为2125元/平方米,同比上升20.06%。

2018年1-12月,哈尔滨市各类用地平均溢价率为30.62%,比上年同期下降29.83个百分点。其中,住宅用地溢价率为34.14%,比上年同期下降32.72个百分点。商办用地溢价率为0.07%,比上年同期下降62.53个百分点。

2. 房地产市场

2018年1-12月,哈尔滨商品住宅销售面积为436.86万平方米,同比下降29.21%。

2018年12月,哈尔滨商品住宅价格为8417元/平米,环比上涨6.64%,同比下跌17.65%。从价格段来看,单价4000(含)-6000元/平方米段销售套数占比最高,较11月下降5.6个百分点,达25.1%。其次为8000(含)-10000元/平方米价格段,占比为19.6%;从户型面积来看,80(含)-90平方米面积段销售套数占比最高,达21.9%,较11月提高0.3个百分点。其次为100(含)-120平方米面积段,占比为17.7%。

(四) 哈尔滨市2018年商业办公用房房地产市场状况

2018年,哈尔滨市共推出商办用地25宗,共计27.6万平方米,同比减少81.34%。其中,成交16宗,共计21.1万平方米,同比减少82.97%;出让金为9.6亿元,同比下降75.82%;楼面均价为2125元/平方米,同比上升20.06%;商办用地溢价率为0.07%,比上年同期下降62.53个百分点。

三、估价对象最高最佳利用分析

(一) 法律上允许

最高最佳使用原则受到合法原则的约束,在运用最高最佳使用原则估价时,首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。估价

对象《不动产权证书》证载用途为商业服务，实际用途为商业，法律上允许。

（二）技术上可能

房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳。这里的技术主要指房屋建筑工程方面的技术。本项目规划建设为钢混结构高层住宅楼（配底商），而目前施工的技术手段完全能满足其建筑要求。

（三）财务上可行

确定房地产最高最佳使用时，还应注意财务上可行，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳使用。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。从估价对象所处区域看，为人口密集区，人流量较大，其建设成住宅楼（配底商）符合周边区域要求，可获得较大收益，在财务上是可行的。

（四）价值最大化

估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益，实现价值最大化，符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

（一）本次估价选用的估价方法及其理由

根据《房地产估价规范》要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法，主要出于以下考虑：

1. 选取比较法的理由

估价对象的同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象商业用途的房地产价值，所以不适合采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，所以不适合采用假设开发法。

五、估价测算过程

（一）比较法测算估价对象房地产价值

比较法是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

1. 选取可比实例

根据替代原则，本次估价从估价人员掌握的交易实例中选取三个可比实例，基本情况见下表：

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑面积(m ²)	141	240	320
交易日期	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
数据来源及相关说明	现场调查，巨业地产代理，交易价格 21986 元/平方米，可贷款，买卖双方各付各税	现场调查，2018 年 7 月份成交，成交总价 400 万，合计交易价格 16667 元/平方米，买卖双方各付各税	现场调查，晨业地产代理，交易价格 18125 元/平方米，可贷款，买卖双方各付各税
交易单价 (元/平方米)	21986	16667	18125

2. 建立可比基础

根据估价对象状况，对可比实例交易价格进行修正，以建立可比基础。

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	龙电花园 C 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商
建筑面积 (m ²)	268.00	141.00	240.00	320.00
交易日期	2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
交易单价 (元/平方米)	待估	21986	16667	18125
统一财产范围	设定为“纯粹”、“干净”房地产	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同
	修正系数	1	1	1
	待估	21986	16667	18125
统一付款方式	成交日一次性付清	分两期付款	分两期付款	分两期付款
	修正系数	0.99	0.99	0.99
	待估	21766	16500	17944
统一融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	修正系数	1	1	1
	待估	21766	16500	17944
统一税费负担	正常税费负担下商品房价格	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	修正幅度	0	0	0
	待估	21766	16500	17944
统一计价单位	人民币，元/建筑平方米	人民币，元/建筑平方米	人民币，元/建筑平方米	人民币，元/建筑平方米
	修正系数	1	1	1
	待估	21766	16500	17944

3. 编制比较因素条件说明表

估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

比较法比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	龙电花园 F 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商
交易价格 (元/平方米)	待估	21766	16500	17944
交易日期	2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
交易状况	正常	正常	正常	正常

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位状况	商业繁华度	位于大成街龙电花园裙楼, 周边多为住宅小区配套商业, 商业繁华度一般	花园街住宅底商, 临近秋林购物中心, 商业繁华度较好	比乐街住宅底商, 周边多为住宅小区配套商业, 商业繁华度一般
	商业级别	小区级	小区级	小区级
	交通条件	周边公交线路有 13、31、37、89、91、202 路等, 周边一公里范围内有地铁 1 号线 (医大一院站), 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度较好	周边公交线路有 5、23、26、40、202 等, 周边 500 范围内有地铁 1 号线 (烟厂站), 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度好	周边公交线路有 121、202、87、91 等, 有地面停车位, 道路通达性较好, 交通便捷度一般
	基础设施条件	红线外七通	红线外七通	红线外七通
	商业配套设施	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等, 商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国农业银行、哈尔滨银行、邮政储蓄银行、交通银行等, 商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等, 商业配套设施较完善
	周边环境	区域内街道整洁, 绿化率较高, 临儿童公园, 环境好	区域内街道整洁, 绿化率较高, 环境较好	区域内街道整洁, 绿化率一般, 环境一般
	临街道路状况	临永新街, 为区域支路, 人流量一般, 临路状况一般	临花园街, 为混合型道路, 人流量较大, 临路状况好	临比乐街, 为区域支路, 人流量一般, 临路状况一般
	所在楼层	一层	一层	一层
	朝向	西南	西北	东
实物状况	建筑面积 (m ²)	674	141	240
	建筑结构	钢混结构	混合结构	混合结构
	室内装修	简单装修, 成新度较高	简单装修, 成新度较高	简单装修, 成新度较高
	设施设备	配备有消防栓、网络接线等设施, 设施设备完善度一般	配备有消防栓、网络接线等设施, 设施设备完善度一般	配备有消防栓、网络接线等设施, 设施设备完善度一般
	层高	正常层高	正常层高	正常层高
	商铺类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
空间布局	合理	合理	合理	合理
房屋成新率	8 成新	8 成新	8 成新	8 成新
产权状况	产权完善	产权完善	产权完善	产权完善
出租情况	有租户, 租约至 2022/9/14, 租金比市场租金偏低	空置, 无租户	自用	空置, 无租户

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例的差异, 确定可比实例各因素的相应指数, 详见下表:

比较法比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
对象名称	龙电花园 F 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商 (靠近大成街口)	大成三道街住宅底商	——
交易价格 (元/平方米)	待估	21766	16500	17944	——
交易日期	100	100	100	100	价值时点与可比案例的交易时间相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
交易状况	100	100	100	100	可比实例均为正常交易, 故不予修正, 交易情况指数均为 100;
区位状况	商业繁华度	100	105	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别, 以估价对象该因素指数为 100, 各可比实例与之相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 5, 确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 105、100、100;
	商业级别	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	交通条件	100	103	97	分为好、较好、一般、较差、差五个级别, 以估价对象该因素指数为 100, 各可比实例与之相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 3, 确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 103、97、97;
	基础设施条件	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
	商业配套设施	100	100	100	100	分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	周边环境	100	95	90	90	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 95、90、90；
	临街道路状况	100	110	100	105	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 110、100、105；
	所在楼层	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	朝向	100	95	98	97	对于房屋朝向从优到劣依次为南北向；南向；东、南；西、南；东、西；东；西；东、北；西、北；北，以估价对象朝向指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1，根据朝向对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 95、98、97；
实物状况	建筑面积 (m ²)	100	111	109	107	根据建筑面积对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 111、109、107；
	建筑结构	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	室内装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例室内装修及成新相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	设施设备	100	100	100	100	将设施状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
	层高	100	100	100	100	估价对象与各可比实例层高相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	商铺类型	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	空间布局	100	100	100	100	分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个级别, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	房屋成新率	100	100	100	100	估价对象与各可比实例房屋成新率相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
权益状况	产权状况	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	出租情况	100	102	102	102	根据出租情况对其价值的影响, 以估价对象该因素指数为 100, 可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 102、102、102。
修正系数 (II)			0.8226	1.0513	1.0305	三个可比实例比较价格较为接近, 故本次估价选取三者的简单算术平均数为比较法最终结果
可比实例比较价格			17905	17346	18491	
比准权重			1/3	1/3	1/3	
比较单价 (元/平方米)			17914			——
建筑面积 (平方米)			674			——
比较总价 (万元)			1207			=比较单价×建筑面积÷10000
第二层评估单价 (元/平方米)			8957			根据对区域内同类商业房地产市场的调查, 确定第二层单价为一层单价的 50%
第二层建筑面积 (平方米)			1043			——
第二层评估总价 (万元)			934			=第二层评估单价×第二层建筑面积÷10000
评估总价 (万元)			2141			=第一层总价+第二层总价+第三层总价

(三) 收益法测算估价对象房地产价值

收益法是根据估价对象的未来收益求取估价对象价值的方法, 即预测估价对象的未来收益, 然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

1. 计算公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{A(1+g)^t}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{(n-t)}} \right] + V'$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

g——净收益逐年递增的比例

n——房地产的收益年限

t——收益递增年限

V'——剩余建筑物价值折现

测算净收益的基本公式为：

净收益=潜在毛租金收入—空置和收租损失+其他收入—运营费用

=有效毛收入—运营费用

2. 租金水平的确定

根据估价人员市场调查，同一供需圈内，位置相近、规模类似、用途相同的房地产一层日租金水平在 1.5-2.1 元/平方米，估价人员从掌握的租赁实例中选取 3 个可比实例，经修正确定估价对象一层于价值时点的日租金水平为 1.8 元/平方米。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。

市场租金案例

项目名称	楼层	建筑面积（m ² ）	日租金（元/m ² ）	调查到租金内涵	统一为含税租金（元/m ² ）
龙电花园崇德街底商	一层	75	1.8	净租金，个人出租，综合税率 12%	2
大成三道街 42 号	一层	210	1.6	净租金，个人出租，综合税率 12%	1.8
大成二道街 18 号	一层	180	1.5	净租金，个人出租，综合税率 12%	1.7

租金条件指数表

项目名称	物业名称	日租金（元/m ² ）	区位状况	区位修正指数	实物状况	实物修正指数	比准租金（元/m ² ）
可比实例一	龙电花园崇德街底商	2	临崇德街，临街较好；朝西	102	建筑面积较小，简单装修，建筑物成新率较高	104	1.9

项目名称	物业名称	日租金 (元/m ²)	区位状况	区位修正指数	实物状况	实物修正指数	比准租金 (元/m ²)
可比实例二	大成三道街42号	1.9	临大成三道街, 临街较好; 朝西	102	建筑面积适中, 简单装修, 建筑物成新率较高	102	1.8
可比实例三	大成二道街18号	1.8	临大成二道街, 临街较好; 朝西	102	建筑面积适中, 毛坯, 建筑物成新率一般	97	1.8
估价对象	龙电花园F栋1层	待估	临永新街, 临街一般, 朝向西南	100	建筑面积较大, 简单装修, 建筑物成新率较高	100	1.8

用平均租金算多层商业均价				
楼层	面积(平方米)	比例	日租金(元/m ²)	总租金(元/天)
1	674	1	1.8	1213.2
2	1043	0.5	0.9	938.7
合计	1717	——	——	2151.9
平均租金	——	——	1.3	——

3. 收益法估价测算汇总表

收益法估价测算汇总表

单位: 单价人民币元/平方米, 总价万元

序号	项目	2019.1.4- 2031.1.3	2031.1.4- 2039.3.4	说明
1	年房地产有效毛收入	436.57	503.74	$1=(2)-(3)+(4)$ 。
(1)	日租金(元/平方米·日)	1.3	1.5	根据估价委托人提供的有关资料, 没有租约限制。依据估价人员对周边房地产市场行情的调查及预测, 确定估价对象房地产于价值时点出租租金水平为1.3元/平方米·日。增值税进项税额抵扣完后阶段, 起始租金为 $1.3 \times [(1+2\%)^8] = 1.5$ 元/平方米·日。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。
(2)	年房地产潜在毛收入	474.5	547.5	按365天/年计算, 如第一年 $1.3 \times 365 = 474.5$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
(3)	空置造成的租金损失	39.00	45.00	指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期, 按30天计算。
(4)	其他收入	1.07	1.24	按租赁保证金为2个月租金, 一年期存款利率测算, 如第一年租赁保证金利息收入为 $1.3 \times 60 \times 1.5\% \times (365-30) \div 365 = 1.07$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
2	年运营费用	74.87	134.06	$2=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)$ 。

序号	项目	2019.1.4- 2031.1.3	2031.1.4- 2039.3.4	说明
(1)	维修费	16.00	16.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,按建筑重置成本的0.4%测算,重置成本根据成本法估算为4000元/平方米,则 $4000 \times 0.4\% = 16$ 元/平方米。
(2)	管理费	4.37	5.04	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按有效毛收入的1%测算,如第一年为 $436.57 \times 1\% = 4.37$ 元/平方米,以后各年同理计算。
(3)	增值税及附加	0.00	51.15	包括增值税及附加,增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税(2018)32号】进行计算,增值税=销项税额-进项税额;出租不动产税率为10%,则销项税额=年房地产有效毛收入 $\div 1.10 \times 10\%$;进项税额由购入房地产价款产生,税率为10%,即进项税额=收益价值 $\div 1.10 \times 10\%$,在进项税额大于或等于销项税额期间,增值税为0,直至进项税费抵扣完为止。进项税扣完之后增值税及附加=(年房地产有效毛收入-其他收入) $\div 1.1 \times 10\% \times (1+7\%+3\%+2\%)$ 。
(4)	房产税	47.51	54.82	按不含增值税和其他收入的年房地产有效毛收入的12%计。
(5)	城镇土地使用税	3.35	3.35	依据当地城镇土地纳税相关文件,按实际占用的土地面积为计税依据,依照规定税额18元/平方米计算征收,该项目容积率为5.38,则每建筑平方米为 $18 \div 5.38 = 3.35$ 元。
(6)	印花税	0.44	0.50	印花税可按扣减其他收入后的年房地产有效毛收入的0.1%计算,如第一年为 $(436.57 - 1.07) \times 0.1\% = 0.44$ 元/平方米,以后各年同理计算。
(7)	保险费	3.20	3.20	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,可按年房屋现值的1‰计,即 $4000 \times 0.8 \times 1\‰ = 3.2$ 元/平方米。
3	年租金净收益(A)	361.70	369.68	$3 = 1 - 2$ 。
4	报酬率(Y)	4.5%	4.5%	报酬率即折现率,采用累加法确定报酬率。 公式: 报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿+管理负担补偿+缺乏流动性补偿-投资带来的优惠 无风险报酬率取价值时点同期国家一年期存款利率1.5%;投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠合计为3%。报酬率 $R = 1.5\% + 3\% = 4.5\%$ 。
5	净收益逐年递增比率(g)	2%	0%	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。

序号	项目		2019.1.4- 2031.1.3	2031.1.4- 2039.3.4	说明
6	可获收益 年限 n	(年)	12	8.2	剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济寿命,根据“孰短原则”,以剩余土地使用年限作为可获收益年限。
7	递增年限 (t)		8	0	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
8	租金收益 价值折现	分段 单价	3617	1467.67	单位:元/平方米,第一段 $361.7 \div (4.5\% - 2\%) \times \{1 - [(1+2\%) \div (1+4.5\%)]^8\} + 361.7 \div 4.5\% \times (1+2\%)^8 \div (1+4.5\%)^8 \times [1 - \div (1+4.5\%)^{(12-8)}] = 3617$ 元/平方米,第二段 $\{369.68 \div (4.5\% - 0\%) \times \{1 - [(1+0\%) \div (1+4.5\%)]^0\} + 369.68 \div 4.5\% \times (1+0\%)^0 \div (1+4.5\%)^0 \times [1 - \div (1+4.5\%)^{(8.2-0)}]\} / (1+4.5\%)^{12} = 1467.67$ 元/平方米。
9	剩余建筑 物价值折 现	单价 (V')	596.78		根据当地房屋建筑工程技术经济指标和建筑市场价格走势,结合估价对象的建筑结构、设备安装及装修水平等实际情况,确定估价对象建筑物于土地使用权终止之日的建筑重置成本为 4400 元/平方米。根据估价人员实地查勘,估价对象维护状况较好,故预测至土地使用权终止之日,仍能正常使用,并遵循谨慎原则,确定其成新率为可正常使用的最低成新率 40%。并结合该区域房屋租售的调查情况,采用安全利率加风险调整值方法确定建筑物的报酬率 Y' 为 5.5%。
10	收益价值	单价 (V)	5681		=租金收益价值折现+剩余建筑物价值折现
		总价	975		单位:万元,可收益建筑面积为 1717 平方米。

六、估价结果确定

(一) 估价结果确定过程

采用不同估价方法测算估价对象的价值,结果如下:

项目	估价方法	测算结果(万元)
估价对象	比较法	2141
	收益法	975

本次评估运用比较法、收益法分别求取估价对象房地产价值。两种方法求取的房地产价值各有特点,从不同的角度说明了估价对象价格水平的高低。比较法从市场角度出发,从实际交易角度体现其房地

产价值，收益法从租金收益的角度体现其房地产价值，估价对象周边市场交易活跃，成交价格透明度较高，且该区域同类物业的租售比失调，因而比较法评估结果更接近估价对象房地产价值，故本次评估选取比较法结果为最终评估价值，即估价对象评估总价值=2141 万元

单位建筑面积价值=评估总价值÷建筑面积×10000=2141÷1717×10000=12469 元/平方米

（二）估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：1717 平方米

估价对象市场价值总额：2141 万元

大写金额：贰仟壹佰肆拾壹万元整

单位建筑面积价值：12469 元/平方米

（货币种类：人民币）

评估结果明细表			
部位	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
一层	674	17914	1207
二层	1043	8957	934
合计	1717	——	2141

特别提示：

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用的等。

附 件

1. 估价委托书及租赁情况说明（复印件）
 2. 估价对象位置示意图
 3. 估价对象实地查勘照片
 4. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0301092 号】（复印件）
 5. 可比实例位置示意图和外观照片
 6. 专业帮助情况和相关专业意见
- 本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。
7. 估价委托人营业执照（复印件）
 8. 房地产估价机构营业执照（复印件）
 9. 房地产估价机构资质证书（复印件）
 10. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

附件 2 估价对象位置示意图



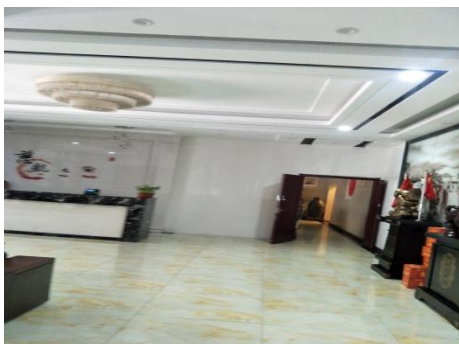
附件3 估价对象实地查勘照片



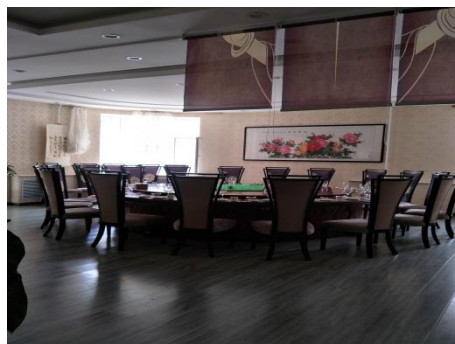
所在楼外观



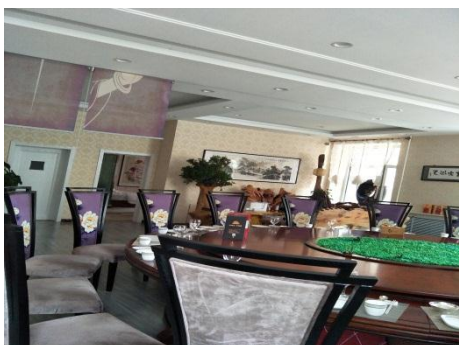
估价对象外观



一层现状



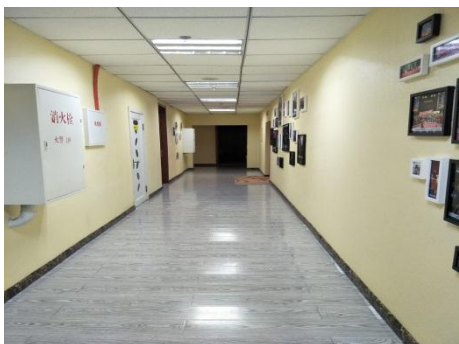
二层现状（一）



二层现状（二）



二层现状（三）



二层现状（四）



估价师现场照

附件5 可比实例位置示意图和外观照片

一、 可比实例位置示意图：



二、 可比实例外观照片：



案例 1



案例 2



案例 3

房地产估价报告

估 价 项 目 名 称： 华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所
属位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小
区 N 栋-1-2 层 1 号商业房地产市场价格评估

估 价 报 告 编 号： 仁达房估字【2019】第 201901107000862 号

估 价 委 托 人： 华电能源股份有限公司

房 地 产 估 价 机 构： 北京仁达房地产评估有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师： 王 巧（注册号：1120180022）
张春慧（注册号：1120170002）

估 价 报 告 出 具 日 期： 二〇一九年一月十八日

致估价委托人函

华电能源股份有限公司：

承蒙委托，我公司对华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所属位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区 N 栋-1-2 层 1 号商业房地产的市场价值进行了评估，为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：3834 平方米

估价对象市场价值总额：3493 万元

大写金额：叁仟肆佰玖拾叁万元整

单位建筑面积价值：9111 元/平方米

（货币种类：人民币）

评估结果明细表			
部位	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
一层	1278	15618	1996
二层	1278	7809	998
负一层	1278	3905	499
合计	3834	——	3493

特别提示：

1. 上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人：

（签章）

二〇一九年一月十八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景描述与分析	15
三、估价对象最高最佳利用分析	22
四、估价方法适用性分析	22
五、估价测算过程	23
六、估价结果确定	30
附 件	34

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设:

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象涉及土地权属登记及房屋权属等情况均以估价委托人提供的《不动产权证书》【黑(2018)哈尔滨市不动产权第0303688号】为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。
7. 根据估价委托人提供的资料及《估价委托书》, 估价对象于价值时点未发现存在抵押他项权, 本次估价以此为估价前提, 若与实际情况不符, 估价报告需做相应调整。
8. 本次估价对象描述均依据产权人所提供的产权资料复印件, 由于估价委托人原因, 估价人员未能对资料复印件与原件进行核对, 同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制, 同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制, 注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外, 所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。注册房地产估价师对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务, 也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。
9. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售为假设前提。

10. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况, 注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任, 也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设:

根据估价人员调查, 估价对象所在区域项目容积率为 5.38, 根据估价委托人提供的《估价委托书》并结合本次评估估价目的, 本次评估设定估价对象容积率为 5.38, 并以此为估价前提。

三、背离事实假设:

估价对象于价值时点存在租赁他项权利, 承租人为慈航天下投资有限公司, 租赁期限为 2017 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 14 日, 租约面积 3327.8 平方米, 包括 F 栋 1 层-2 层全部、N 栋-1-2 层全部和 G 栋 1 层部分。因各部分租金无法分割, 故本次评估无法考虑该租赁情况对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设:

无不相一致假设。

五、依据不足假设:

估价对象《不动产权证书》【黑(2018)哈尔滨市不动产权第 0303688 号】未登记分层建筑面积, 根据估价委托人提供的《估价委托书》, 估价对象总建筑面积 3834 平方米, 其中 1 层建筑面积 1278 平方米, 2 层建筑面积 1278 平方米, -1 层建筑面积 1278 平方米。本次估价设定估价对象 1 层建筑面积 1278 平方米, 2 层建筑面积 1278 平方米, -1 层建筑面积 1278 平方米。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。

六、估价报告使用限制:

1. 本估价报告应用于为估价委托人拟处置资产而了解房地产市场价值提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本次报告估价结果中总价值为单位建筑面积价值乘以建筑面积并以“万元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价，由于取整位数不同，单值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准，返算的单价不影响估价结果的客观准确性。

4. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

5. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

8. 本估价报告自估价报告出具之日 2019 年 1 月 18 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

9. 本报告由北京仁达房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

公司名称：华电能源股份有限公司

住所：黑龙江省哈尔滨市南岗区高新技术开发区 19 号楼 B 座

法定代表人：董凤亮

联系人：于淼

联系电话：0451-82599509

二、房地产估价机构

北京仁达房地产评估有限公司

土地资质级别：全国执业

机构注册号：A201111008

房产资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]069 号

法定代表人：于京博

联系人：刘鹏

联系电话：(010) 88395886

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室

三、估价目的

为估价委托人拟处置估价对象而了解其市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂所属的位于

黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区N栋-1-2层1号房地产,包括房屋建筑物及其分摊土地使用权,总建筑面积为3834平方米,房地产用途为商服用房。

(二) 权益状况

1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑(2018)哈尔滨市不动产权第0303688号】,估价对象权利人为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂,至价值时点,估价对象剩余土地使用年限为20.2年,证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑(2018)哈尔滨市不动产权第0303688号
权利人	华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂
共有情况	单独所有
房屋坐落	南岗区龙电花园小区N栋-1-2层1号商服
登记时间	2018年11月6日
不动产单元号	230103 003005 GB00001 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积32347.75 m ² /房屋建筑面积3834.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2039年03月04日止
权利其他状况	分摊土地面积:916.65平方米;总层数3,所在层-1-2; 建成年份:2000年
附记	——

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》,估价对象于价值时点不存在抵押权。

根据《租赁情况说明》,估价对象存在租赁权,其租赁情况如下:

租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	租金支 付方式	保证金 (元)	备注
慈航天下投资有限公司	3327.8	2017.9.15- 2022.9.14	140	季付	60000	租赁面积包括F栋负1层-2层全部、N栋1-2层全部和G栋1层部分

除此之外,未发现其他权利的存在。

（三）实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市南岗区龙电花园小区 N 栋，土地四至为东北至大成街、东南至人和街、西南至永新街、西北至崇德街。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气），红线内“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气）。

2. 建筑物实物状况

估价对象位于南岗区龙电花园小区 N 栋，N 栋建成于 2000 年，钢筋混凝土结构建筑。总楼层为 3 层，其中地上 2 层，地下 1 层。地上层高 3 米，地下层高 2.7 米，朝向西南。估价对象位于-1-2 层，总建筑面积 3834 平方米，其中 1 层建筑面积 1278 平方米，2 层建筑面积 1278 平方米，-1 层建筑面积 1278 平方米。估价对象现出租给慈航天下投资有限公司作为慈航之家酒店使用，装修情况如下：

外墙面：涂料；

室内为现租户进行装修，装修情况如下：

一层为大堂、颜悦坊休闲养生及餐饮区域，地面部分铺地砖、部分铺地毯，内墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板造景吊顶；二层为客房，墙面贴壁纸，地面铺地毯，顶棚为石膏板吊顶，均配有独立卫生间；负一层为设备间及库房，水泥地面，墙面、顶棚均刷乳胶漆。室内装修成新度较高。

配备设施设备有：网络接线、监控系统、消防栓等设施，设施设备较完善。

估价对象现出租，房屋维护状况良好，建筑成新率为八成。

五、价值时点

2019 年 1 月 4 日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点 2019 年 1 月 4 日在假设及限制条件下的房地产价值，包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权价值。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一

供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《估价委托书》（原件）
2. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303688 号】（复印件）
3. 《租赁情况说明》（原件）
4. 估价委托人《企业法人营业执照》（复印件）

（四）估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

（一）本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象办公用途的房地产价值，故未选取成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

（三）估价方法定义

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：3834 平方米

估价结果汇总表			
币种：人民币			
相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
方法权重		1	0
测算结果	总价（万元）	3493	1872
	单位建筑面积价值（元/平方米）	9111	4883
评估价值	总价（万元）	3493	
	单位建筑面积价值（元/平方米）	9111	

特别提示：

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王 巧	1120180022		年 月 日
张春慧	1120170002		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 1 月 4 日

十三、估价作业期

2019 年 1 月 4 日至 2019 年 1 月 18 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

估价对象位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园小区 N 栋，临大成街、人和街，邻儿童公园，距离秋林商业中心约 2 公里，地理位置较好。

2. 交通状况描述与分析

估价对象临大成街、人和街，道路通达度较好；周边公交线路有 13、31、37、89、91、202 等，周边一公里范围内有地铁 1 号线（医大一院站），交通便捷度较好；有地面停车位，停车较方便。综合认为交通便捷度较好。

3. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)，基础设施状况完善。

(2) 商务配套设施状况

估价对象周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等，商业配套设施较完善。

4. 环境状况描述与分析

估价对象周边绿化率较高，临儿童公园，总体环境状况好。

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303688 号】，估价对象权利人为华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂，至价值

时点，估价对象剩余土地使用年限为 20.2 年，证载情况详见下表。

不动产权证书

编号	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303688 号
权利人	华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂
共有情况	单独所有
房屋坐落	南岗区龙电花园小区 N 栋-1-2 层 1 号商服
登记时间	2018 年 11 月 6 日
不动产单元号	230103 003005 GB00001 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 32347.75 m ² /房屋建筑面积 3834.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2039 年 03 月 04 日止
权利其他状况	分摊土地面积：916.65 平方米；总层数 3，所在层-1-2； 建成年份：2000 年
附记	——

2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》，估价对象于价值时点不存在抵押权。

根据《租赁情况说明》，估价对象部分租赁权，其租赁情况如下：

租赁单位	租约面积 (平方米)	租赁期限	年租赁费 (万元)	租金支 付方式	保证金(元)	备注
慈航天下投资 有限公司	3327.8	2017.9.15- 2022.9.14	140	季付	60000	租赁面积包括 F 栋负 1 层-2 层全部、N 栋 1-2 层全部和 G 栋 1 层部分

除此之外，未发现其他权利的存在。

3. 权益状况分析

估价对象产权明晰，产权证件齐全，于价值时点不存在抵押他项权，存在租赁权，除此之外，未发现其他权利的存在。

（三）实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

估价对象所在项目土地位于哈尔滨市南岗区龙电花园小区 N 栋，土地四至为东北至大成街、东南至人和街、西南至永新街、西北至崇德街。

宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气),红线内“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气)。

估价对象所在项目土地形状较规则,地形地势对开发建设无不良影响,开发程度较高,宗地规模适中,可利用性较好。

2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于南岗区龙电花园小区 N 栋, N 栋建成于 2000 年, 钢筋混凝土结构建筑。总楼层为 3 层, 其中地上 2 层, 地下 1 层。地上层高 3 米, 地下层高 2.7 米, 朝向西南。估价对象位于-1-2 层, 总建筑面积 3834 平方米, 其中 1 层建筑面积 1278 平方米, 2 层建筑面积 1278 平方米, -1 层建筑面积 1278 平方米。估价对象现出租给慈航天下投资有限公司作为慈航之家酒店使用, 装修情况如下:

外墙面: 涂料;

室内为现租户进行装修, 装修情况如下:

一层为大堂、颜悦坊休闲养生及餐饮区域, 地面部分铺地砖、部分铺地毯, 内墙面刷乳胶漆, 顶棚为石膏板造景吊顶; 二层为客房, 墙面贴壁纸, 地面铺地毯, 顶棚为石膏板吊顶, 均配有独立卫生间; 负一层为设备间及库房, 水泥地面, 墙面、顶棚均刷乳胶漆。室内装修成新度较高。

配备设施设备有: 网络接线、监控系统、消防栓等设施, 设施设备较完善。

估价对象现出租, 房屋维护状况良好, 建筑成新率为八成。

根据估价人员实地查勘, 未发现重大质量缺损情况, 综合各项因素认为实物状况较好。

二、市场背景描述与分析

(一) 哈尔滨市 2018 年前三季度宏观经济状况

2018 年前三季度，哈尔滨市经济运行总体平稳，一些经济指标反映出发展亮点，但经济下行压力加大。哈尔滨市要求，要坚持稳中求进工作总基调，找准问题和发展短板，着力解决区域间发展不平衡问题，推动经济持续平稳健康发展。

前三季度，哈尔滨市产业结构调整步伐加快。市场前景好、价值链长的特色农产品供销两旺，设施蔬菜、蘑菇、木耳产量分别增长 5.2%、15.6%和 29.8%，方正富硒米市场订单达到 15 万亩，“五常大米”品牌达到 670 亿元。规上工业增加值同比增速高于上年同期 2.5 个百分点，医药、食品和石化等主导产业和重点企业带动作用明显。服务业增加值占 GDP 比重达到 69.4%，对经济增长贡献率为 77.2%。其中，金融业保持健康成长，对经济增长贡献率达到 7.3%。文化与旅游、体育、时尚产业融合提速发展，波塞冬海洋王国接待游客超过 60 万人次，哈马吸引 31 个国家和地区近 3 万名选手。全市累计接待游客 6814.5 万人次，实现旅游总收入 1126.6 亿元，同比分别增长 11.4%和 16.7%。邮政快递业务量持续增长，总量完成 34.9 亿元，同比增长 21.1%。快递业务量完成 1.5 亿件，同比增长 34.6%。

前三季度，哈尔滨市有序推进新动能培育，重点推进 269 个产业项目，开复工率达 85.5%，实施市领导包保和建立产业项目工作专班，加强产业项目调研和现场会办，项目督导力度持续加大。加快培育创新主体，哈市高新技术企业累计达到 614 家。技术交易活跃，全市技术合同成交额达 70.3 亿元，专利授权 9154 件，同比增长 7.5%。

同时，哈尔滨市工业增长乏力、战略性新兴产业发展缓慢、新动能不足等问题也不断显现，经济下行压力加大。

（二）房地产相关政策

●全国房地产政策

1. 关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知

2018 年以来，各地贯彻落实党中央、国务院决策部署，分类调控，因城施策，房地产市场总体保持平稳运行。近一段时间以来，部分城

市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头，风险不容忽视。为促进房地产市场平稳健康发展，2018年5月19日，住房城乡建设部现就有关事项通知如下：

①坚持调控目标不动摇、力度不放松

各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

②加快制定实施住房发展规划

各城市要结合当地经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况，科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序，引导相关资源合理配置。城市住房发展规划报上级政府备案后实施，主要目标和指标纳入当地经济社会发展预期指标管理。2018年底前，一线、二线城市要编制完成2018年至2022年住房发展规划，并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施。

要统筹城镇基础设施和空间布局，促进大中小城市和小城镇协调发展，增强中小城市和小城镇的承载力和吸引力，引导产业、就业和人口有序流动，促进职住平衡。

③抓紧调整住房和用地供应结构

各地要落实人地挂钩政策，有针对性地增加住房和用地有效供给。切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。要改进商品住房用地供应方式，建立房价地价联动机制，防止地价推涨房价。

热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。力争用3—5年时间，公租房、租赁住房、

共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。

热点城市要积极探索推动供地主体多元化，在权属不变、符合土地利用总体规划和城乡规划的情况下，非房地产企业依法取得使用权的国有土地可作为租赁住房用地，6月底前，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都市要提出并上报建设租赁住房的具体实施方案。开展租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房、共有产权住房试点城市，6月底前要向住房城乡建设部和相关部门报告试点进展情况。

④切实加强资金管控

要加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。

⑤大力整顿规范房地产市场秩序

各地要严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。要持续保持高压严查态势，对各类违法违规行为，发现一起，查处一起，并向社会公布，形成震慑。

⑥加强舆论引导和预期管理

各地要全面落实住房销售合同网签备案制度，定期发布权威信息；加强政策解读和市场信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论。严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，稳定市场预期。

⑦进一步落实地方调控主体责任

各地要坚决落实新发展理念，加快转变发展方式，切实落实主体责任。住房城乡建设部将加快建立房地产市场评价和监测预警体系，细化评价单元，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制，具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任。同时严格督查，对工作不力、

市场波动大、未能实现调控目标的地方，坚决问责。

2. 央行年内第三次定向降准，可释放约 7000 亿流动性

2018 年 6 月 24 日，中国人民银行进行第三次定向降准，主要有两方面内容：一是自 2018 年 7 月 5 日起，下调工行、农行、中行、建行、交行五家国有大型商业银行和中信银行、光大银行等十二家股份制商业银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 5000 亿元，用于支持市场化法治化“债转股”项目，同时撬动相同规模的社会资金参与。相关银行要建立台账，逐笔详细记录市场化法治化“债转股”实施情况，按季报送人民银行等相关部门。二是同时下调邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点，可释放资金约 2000 亿元，主要用于支持相关银行开拓小微企业市场，发放小微企业贷款，进一步缓解小微企业融资难融资贵问题。金融机构使用降准资金支持“债转股”和小微企业融资的情况将纳入人民银行宏观审慎评估。

●哈尔滨市房地产政策

2018 年 5 月 5 日，哈尔滨市人民政府办公厅颁布《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》【哈政办规[2018]12 号】，为认真贯彻落实国家和省、市有关房地产健康发展的决策部署，经市政府同意，现就进一步加强哈尔滨市房地产市场调控工作通知如下：

(1) 有针对性地加强土地供应。落实供给侧改革政策，强化土地供应的计划管理，加大调控力度，根据各区域房地产用地供需关系制定差别化供地政策。对于房地产用地需求较大的哈西、松北等地区，适当增加住宅用地供应，并加快土地供应节奏；对于香坊区等老城区旧城改造释放的住宅用地，及时组织供应；对于商品住宅库存规模相对较多的阿城区、利民开发区等地区，适当控制住宅和商服用地供应，并根据市场状况适时进行调整。

(2) 实行区域性限售政策。自即日起，在主城区 6 区（道里区、

南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区) 区域范围内, 取消建设单位网签合同备案信息注销权限, 凡新购买商品住房的, 自商品房网签合同签订之日起满 3 年方可上市交易。通过司法裁决、直系亲属间赠与、继承等方式取得的商品住房, 不受前款规定限制。

(3) 提高公积金贷款条件。进一步降低个人债务风险, 在延续现有公积金贷款规定的同时, 将个人贷款还贷能力系数由 0.5 调整为 0.4。此项政策实施前, 申请贷款职工已与开发企业签订联机备案的《哈尔滨市商品房买卖合同书》、交足购房首付款并取得增值税普通发票的, 或者已办理《批准存量房公积金个人贷款评估通知书》、交足购房首付款并取得资金票据的, 仍执行调整前公积金个人贷款还贷能力系数。

(4) 严格执行差别化的住房信贷政策。深入贯彻落实国家住房信贷调控政策, 严格控制二套以上购房的首付和利率标准, 根据市场运行情况, 及时调整公积金和商业性个人住房贷款各项标准, 抑制投资和投机购房需求。

(5) 强化房地产市场监管。规范房地产市场秩序, 重点强化商品房价格备案和预售审批管理, 严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。加大联合执法处罚力度, 严厉查处捂盘惜售、炒作房价等行为。严格房地产中介管理, 对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的中介机构, 由市场监管部门依法清出市场。

(三) 哈尔滨市 2018 年房地产市场总体状况

1. 土地市场

2018 年 1-12 月, 哈尔滨市共推出各类用地 92 宗, 共计 342.4 万平方米, 同比减少 29.79%。其中, 推出住宅用地 39 宗, 共计 224.1 万平方米, 同比增加 44.36%; 商办用地 25 宗, 共计 27.6 万平方米, 同比减少 81.34%。

2018 年 1-12 月, 哈尔滨市共成交各类用地 73 宗, 共计 275.9 万平方米, 同比减少 37.10%。其中, 成交住宅用地 33 宗, 共计 197.3 万平方米, 同比增加 35.00%; 商办用地 16 宗, 共计 21.1 万平方米,

同比减少 82.97%。

2018 年 1-12 月，哈尔滨市共收入土地出让金 153.2 亿元，同比增长 20.30%。其中，住宅用地出让金为 141.0 亿元，同比增长 73.37%；商办用地出让金为 9.6 亿元，同比下降 75.82%。

2018 年 1-12 月，哈尔滨市各类用地楼面均价为 2618 元/平方米，同比上升 49.33%。其中，住宅用地楼面均价为 2884 元/平方米，同比上升 24.88%；商办用地楼面均价为 2125 元/平方米，同比上升 20.06%。

2018 年 1-12 月，哈尔滨市各类用地平均溢价率为 30.62%，比上年同期下降 29.83 个百分点。其中，住宅用地溢价率为 34.14%，比上年同期下降 32.72 个百分点。商办用地溢价率为 0.07%，比上年同期下降 62.53 个百分点。

2. 房地产市场

2018 年 1-12 月，哈尔滨商品住宅销售面积为 436.86 万平方米，同比下降 29.21%。

2018 年 12 月，哈尔滨商品住宅价格为 8417 元/平米，环比上涨 6.64%，同比下跌 17.65%。从价格段来看，单价 4000（含）-6000 元/平方米段销售套数占比最高，较 11 月下降 5.6 个百分点，达 25.1%。其次为 8000（含）-10000 元/平方米价格段，占比为 19.6%；从户型面积来看，80（含）-90 平方米面积段销售套数占比最高，达 21.9%，较 11 月提高 0.3 个百分点。其次为 100（含）-120 平方米面积段，占比为 17.7%。

（四）哈尔滨市 2018 年商业办公用房房地产市场状况

2018 年，哈尔滨市共推出商办用地 25 宗，共计 27.6 万平方米，同比减少 81.34%。其中，成交 16 宗，共计 21.1 万平方米，同比减少 82.97%；出让金为 9.6 亿元，同比下降 75.82%；楼面均价为 2125 元/平方米，同比上升 20.06%；商办用地溢价率为 0.07%，比上年同期下降 62.53 个百分点。

三、估价对象最高最佳利用分析

（一）法律上允许

最高最佳使用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。估价对象《不动产权证书》证载用途为商业服务，实际用途为商业，法律上允许。

（二）技术上可能

房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳。这里的技术主要指房屋建筑工程方面的技术。本项目规划建设为钢混结构低层商业楼，而目前施工的技术手段完全能满足其建筑要求。

（三）财务上可行

确定房地产最高最佳使用时，还应注意财务上可行，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳使用。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。从估价对象所处区域看，为人口密集区，人流量较大，其建设成商业楼符合周边区域要求，可获得较大收益，在财务上是可行的。

（四）价值最大化

估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益，实现价值最大化，符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

（一）本次估价选用的估价方法及其理由

根据《房地产估价规范》要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估估价人员在认真分析所

掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法，主要出于以下考虑：

1. 选取比较法的理由

估价对象的同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象商业用途的房地产价值，所以不适合采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，所以不适合采用假设开发法。

五、估价测算过程

(一) 比较法测算估价对象房地产价值

比较法是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

1. 选取可比实例

根据替代原则，本次估价从估价人员掌握的交易实例中选取三个可比实例，基本情况见下表：

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑面积(m ²)	141	240	320

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易日期	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
数据来源及相关说明	现场调查, 巨业地产代理, 交易价格 21986 元/平方米, 可贷款, 买卖双方各付各税	现场调查, 2018 年 7 月份成交, 成交总价 400 万, 合计交易价格 16667 元/平方米, 买卖双方各付各税	现场调查, 晨业地产代理, 交易价格 18125 元/平方米, 可贷款, 买卖双方各付各税
交易单价 (元/平方米)	21986	16667	18125

2. 建立可比基础

根据估价对象状况, 对可比实例交易价格进行修正, 以建立可比基础。

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	龙电花园 C 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商 (靠近大成街口)	大成三道街住宅底商
建筑面积 (m ²)	268.00	141.00	240.00	320.00
交易日期	2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
交易单价 (元/平方米)	待估	21986	16667	18125
统一财产范围	设定为“纯粹”、“干净”房地产	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同
	修正系数	1	1	1
	待估	21986	16667	18125
统一付款方式	成交日一次性付清	分两期付款	分两期付款	分两期付款
	修正系数	0.99	0.99	0.99
	待估	21766	16500	17944
统一融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	修正系数	1	1	1
	待估	21766	16500	17944
统一税费负担	正常税费负担下商品房价格	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	修正幅度	0	0	0
	待估	21766	16500	17944
统一计价单位	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米	人民币, 元/建筑平方米
	修正系数	1	1	1
	待估	21766	16500	17944

3. 影响较大因素修正

由于估价对象建筑面积过大, 根据估价人员市场调查, 建筑面积对价值影响较大且可量化, 故先对建筑面积进行修正。

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格(元/平方米)	待估	21766	16500	17944
建筑面积(m ²)	一层 1278	141	240	320
修正系数	1	0.8	0.8	0.8
修正后单价	——	17413	13200	14355

4. 编制比较因素条件说明表

估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

比较法比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称		龙电花园 N 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商（靠近大成街口）	大成三道街住宅底商
交易价格（元/平方米）		待估	17413	13200	14355
交易日期		2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 7 月	2018 年 12 月
交易状况		正常	正常	正常	正常
区位状况	商业繁华度	位于大成街龙电花园裙楼，周边多为住宅小区配套商业，商业繁华度一般	花园街住宅底商，临近秋林购物中心，商业繁华度较好	比乐街住宅底商，周边多为住宅小区配套商业，商业繁华度一般	大成街住宅底商，周边多为住宅小区配套商业，商业繁华度一般
	商业级别	小区级	小区级	小区级	小区级
	交通条件	周边公交线路有 13、31、37、89、91、202 等，周边一公里范围内有地铁 1 号线（医大一院站），有地面停车位，道路通达性较好，交通便捷度较好	周边公交线路有 5、23、26、40、202 等，周边 500 范围内有地铁 1 号线（烟厂站），有地面停车位，道路通达性较好，交通便捷度好	周边公交线路有 121、202、87、91 等，有地面停车位，道路通达性较好，交通便捷度一般	周边公交线路有 121、202、87、91 等，有地面停车位，道路通达性较好，交通便捷度一般
	基础设施条件	红线外七通	红线外七通	红线外七通	红线外七通
	商业配套设施	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等，商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国农业银行、哈尔滨银行、邮政储蓄银行、交通银行等，商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等，商业配套设施较完善	周边有中国银行、中国工商银行、中信银行、中国农业银行等，商业配套设施较完善

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
周边环境	区域内街道整洁, 绿化率较高, 临儿童公园, 环境好	区域内街道整洁, 绿化率较高, 环境较好	区域内街道整洁, 绿化率一般, 环境一般	区域内街道整洁, 绿化率一般, 环境一般
临街道路状况	临永新街, 为区域支路, 人流量一般, 临路状况一般	临花园街, 为混合型道路, 人流量较大, 临路状况好	临比乐街, 为区域支路, 人流量一般, 临路状况一般	临大成三道街, 为区域支路, 人流量较大, 临路状况较好
所在楼层	一层	一层	一层	一层
朝向	西南	西北	东	西
实物状况	建筑面积 (m ²)	1278	141	240
	建筑结构	钢混结构	混合结构	混合结构
	室内装修	简单装修, 成新度较高	简单装修, 成新度较高	简单装修, 成新度较高
	设施设备	配备有消防栓、网络接线等设施, 设施设备完善度一般	配备有消防栓、网络接线等设施, 设施设备完善度一般	配备有消防栓、网络接线等设施, 设施设备完善度一般
	层高	正常层高	正常层高	正常层高
	商铺类型	住宅配套商业	住宅底商	住宅底商
	空间布局	合理	合理	合理
	房屋成新率	8 成新	8 成新	8 成新
权益状况	产权状况	产权完善	产权完善	产权完善
	出租情况	有租户, 租约至 2022 年 9 月 14 日, 租约租金低于市场租金	空置, 无租户	自用

5. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例的差异, 确定可比实例各因素的相应指数, 详见下表:

比较法比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
对象名称	龙电花园 N 栋 1 层	花园街 138-2 底商	比乐街底商 (靠近大成街口)	大成三道街住宅底商	——
交易价格 (元/平方米)	待估	17413	13200	14355	——

比较因素	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3	因素调整说明
交易日期	100	100	100	100	价值时点与可比案例的交易时间相近,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为100;
交易状况	100	100	100	100	可比实例均为正常交易,故不予修正,交易情况指数均为100;
区位状况	商业繁华度	100	105	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别,以估价对象该因素指数为100,各可比实例与之相比,每上升或下降一个级别,则指数增加或减小5,确定可比实例1、2、3该因素指数分别为105、100、100;
	商业级别	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为100;
	交通条件	100	103	97	分为好、较好、一般、较差、差五个级别,以估价对象该因素指数为100,各可比实例与之相比,每上升或下降一个级别,则指数增加或减小3,确定可比实例1、2、3该因素指数分别为103、97、97;
	基础设施条件	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为100;
	商业配套设施	100	100	100	分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个级别,估价对象与各可比实例该因素一致,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为100;
	周边环境	100	95	90	分为好、较好、一般、较差、差五个级别,以估价对象该因素指数为100,各可比实例与之相比,每上升或下降一个级别,则指数增加或减小5,确定可比实例1、2、3该因素指数分别为95、90、90;
	临街道路状况	100	110	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别,以估价对象该因素指数为100,各可比实例与之相比,每上升或下降一个级别,则指数增加或减小5,确定可比实例1、2、3该因素指数分别为110、100、105;
	所在楼层	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为100;
	朝向	100	95	98	对于房屋朝向从优到劣依次为南北向;南向;东、南;西、南;东、西;东;西;东、北;西、北;北,以估价对象朝向指数为100,将可比实例与估价对象相比,每上升或下降一个级别,则指数增加或减小1,根据朝向对其价值的影响,以估价对象该因素指数为100,可比实例1、2、3该因素指数分别为95、98、97;

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
建筑结构	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
室内装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例室内装修及成新相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
设施设备	100	100	100	100	将设施状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
层高	100	100	100	100	估价对象与各可比实例层高相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
商铺类型	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
空间布局	100	100	100	100	分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个级别, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
房屋成新率	100	100	100	100	估价对象与各可比实例房屋成新率相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
权益状况	产权状况	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	出租情况	100	102	102	根据出租情况对其价值的影响, 以估价对象该因素指数为 100, 可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 102、102、102。
修正系数(II)		0.9131	1.1459	1.1026	三个可比实例比较价格较为接近, 故本次估价选取三者的简单算术平均数为比较法最终结果
可比实例比较价格		15900	15126	15828	
比准权重		1/3	1/3	1/3	
比较单价(元/平方米)		15618			——
建筑面积(平方米)		1278			——
比较总价(万元)		1996			=比较单价×建筑面积÷10000
第二层评估单价(元/平方米)		7809			根据对区域内同类商业地产市场的调查, 确定第二层单价为一层单价的 50%
第二层建筑面积(平方米)		1278			——
第二层评估总价(万元)		998			=第二层评估单价×第二层建筑面积÷10000
负一层评估单价(元/平方米)		3905			根据对区域内同类商业地产市场的调查, 确定负一层单价为一层单价的 25%
负一层建筑面积(平方米)		1278			——
负一层评估总价(万元)		499			=负一层评估单价×第三层建筑面积÷10000
评估总价(万元)		3493			=第一层总价+第二层总价+负一层总价

(三) 收益法测算估价对象房地产价值

收益法是根据估价对象的未来收益求取估价对象价值的方法，即预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

1. 计算公式

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{A(1 + g)^t}{Y(1 + Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1 + Y)^{(n-t)}} \right] + V'$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

g——净收益逐年递增的比例

n——房地产的收益年限

t——收益递增年限

V'——剩余建筑物价值折现

测算净收益的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

2. 租金水平的确定

根据估价人员市场调查，同一供需圈内，位置相近、规模类似、用途相同的房地产一层日租金水平在 1.5-2.1 元/平方米，估价人员从掌握的租赁实例中选取 3 个可比实例，经修正确定估价对象一层于价值时点的日租金水平为 1.8 元/平方米。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。

市场租金案例

项目名称	楼层	建筑面积（m²）	日租金（元/m²）	调查到租金内涵	统一为含税租金（元/m²）
龙电花园崇德街底商	一层	75	1.8	净租金，个人出租，综合税率 12%	2
大成三道街 42 号	一层	210	1.6	净租金，个人出租，综合税率 12%	1.8
大成二道街 18 号	一层	180	1.5	净租金，个人出租，综合税率 12%	1.7

租金条件指数表

项目名称	物业名称	日租金 (元/m ²)	区位状况	区位修正指数	实物状况	实物修正指数	比准租金 (元/m ²)
可比实例一	龙电花园崇德街底商	2	临崇德街, 临街较好; 朝西	102	建筑面积较小, 简单装修, 建筑物成新率较高	104	1.9
可比实例二	大成三道街42号	1.9	临大成三道街, 临街较好; 朝西	102	建筑面积适中, 简单装修, 建筑物成新率较高	102	1.8
可比实例三	大成二道街18号	1.8	临大成二道街, 临街较好; 朝西	102	建筑面积适中, 毛坯, 建筑物成新率一般	97	1.8
估价对象	龙电花园F栋1层	待估	临永新街, 临街一般, 朝向西南	100	建筑面积较大, 简单装修, 建筑物成新率较高	100	1.8

用平均租金算多层商业均价

楼层	面积(平方米)	比例	日租金(元/m ²)	总租金(元/天)
1	1278	1	1.8	2300.4
2	1278	0.5	0.9	1150.2
-1	1278	0.25	0.5	639
合计	3834	——	——	4089.6
平均租金	——	——	1.1	——

3. 收益法估价测算汇总表

收益法估价测算汇总表

单位: 单价人民币元/平方米, 总价万元

序号	项目	2019.1.4- 2031.1.3	2031.1.4- 2039.3.4	说明
1	年房地产有效毛收入	369.41	436.57	$1 = (2) - (3) + (4)$ 。
(1)	日租金(元/平方米·日)	1.1	1.3	根据估价委托人提供的有关资料, 没有租约限制。依据估价人员对周边房地产市场行情的调查及预测, 确定估价对象房地产于价值时点出租租金水平为 1.1 元/平方米·日。增值税进项税额抵扣完后阶段, 起始租金为 $1.1 \times [(1+2\%)^8] = 1.3$ 元/平方米·日。租金内涵不包括物业费、水、电、暖等费用。
(2)	年房地产潜在毛收入	401.5	474.5	按 365 天/年计算, 如第一年 $1.1 \times 365 = 401.5$ 元/平方米, 以后各年同理计算。
(3)	空置造成的租金损失	33.00	39.00	指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期, 按 30 天计算。

序号	项目	2019.1.4- 2031.1.3	2031.1.4- 2039.3.4	说明
(4)	其他收入	0.91	1.07	按租赁保证金为 2 个月租金,一年期存款利率测算,如第一年租赁保证金利息收入为 $1.1 \times 60 \times 1.5\% \times (365-30) \div 365 = 0.91$ 元/平方米,以后各年同理计算。
2	年运营费用	66.81	119.20	$2 = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7)$ 。
(1)	维修费	16.00	16.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,按建筑重置成本的 0.4% 测算,重置成本根据成本法估算为 4000 元/平方米,则 $4000 \times 0.4\% = 16$ 元/平方米。
(2)	管理费	3.69	4.37	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按有效毛收入的 1% 测算,如第一年为 $369.41 \times 1\% = 3.69$ 元/平方米,以后各年同理计算。
(3)	增值税及附加	0.00	44.33	包括增值税及附加,增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税(2018)32 号】进行计算,增值税=销项税额-进项税额;出租不动产税率为 10%,则销项税额=年房地产有效毛收入 $\div 1.10 \times 10\%$;进项税额由购入房地产价款产生,税率为 10%,即进项税额=收益价值 $\div 1.10 \times 10\%$,在进项税额大于或等于销项税额期间,增值税为 0,直至进项税费抵扣完为止。进项税扣完之后增值税及附加= (年房地产有效毛收入-其他收入) $\div 1.1 \times 10\% \times (1+7\%+3\%+2\%)$ 。
(4)	房产税	40.2	47.51	按不含增值税和其他收入的年房地产有效毛收入的 12% 计。
(5)	城镇土地使用税	3.35	3.35	依据当地城镇土地纳税相关文件,按实际占用的土地面积为计税依据,依照规定税额 18 元/平方米计算征收,该项目容积率为 5.38,则每建筑平方米为 $18 \div 5.38 = 3.35$ 元。
(6)	印花税	0.37	0.44	印花税可按扣减其他收入后的年房地产有效毛收入的 0.1% 计算,如第一年为 $(369.41 - 0.91) \times 0.1\% = 0.37$ 元/平方米,以后各年同理计算。
(7)	保险费	3.20	3.20	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,可按年房屋现值的 1‰ 计,即 $4000 \times 0.8 \times 1\‰ = 3.2$ 元/平方米。
3	年租金净收益(A)	302.60	317.37	$3 = 1 - 2$ 。

序号	项目		2019. 1. 4- 2031. 1. 3	2031. 1. 4- 2039. 3. 4	说明
4	报酬率(Y)		4. 5%	4. 5%	报酬率即折现率，采用累加法确定报酬率。 公式：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿+管理负担补偿+缺乏流动性补偿－投资带来的优惠 无风险报酬率取价值时点同期国家一年期存款利率 1. 5%；投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠合计为 3%。报酬率 R=1. 5%+3%=4. 5%。
5	净收益逐年递增 比率(g)		2%	0%	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
6	可获收 益年限 n	(年)	12	8. 2	剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济寿命，根据“孰短原则”，以剩余土地使用年限作为可获收益年限。
7	递增年 限 (t)		8	0	结合该区域房屋租售的调查及预测情况确定。
8	租金收 益价值 折现	分段 单价	3026	1260	单位：元/平方米，第一段 $302.6 \div (4.5\%-2\%) \times \{1- [(1+2\%) \div (1+4.5\%)] ^8\} +302.6 \div 4.5\% \times (1+2\%) ^8 \div (1+4.5\%) ^8 \times [1-1 \div (1+4.5\%) ^{(12-8)}] =3026$ 元/平方米，第二段 $\{317.37 \div (4.5\%-0\%) \times \{1- [(1+0\%) \div (1+4.5\%)] ^0\} +317.37 \div 4.5\% \times (1+0\%) ^0 \div (1+4.5\%) ^0 \times [1-1 \div (1+4.5\%) ^{(8.2-0)}] \} / (1+4.5\%) ^{12}=1260$ 元/平方米。
9	剩余建 筑物价 值折现	单价 (V’)	596. 78		根据当地房屋建筑工程技术经济指标和建筑市场价格走势，结合估价对象的建筑结构、设备安装及装修水平等实际情况，确定估价对象建筑物于土地使用权终止之日的建筑重置成本为 4400 元/平方米。根据估价人员实地查勘，估价对象维护状况较好，故预测至土地使用权终止之日，仍能正常使用，并遵循谨慎原则，确定其成新率为可正常使用的最低成新率 40%。并结合该区域房屋租售的调查情况，采用安全利率加风险调整值方法确定建筑物的报酬率 Y’ 为 5. 5%。
10	收益价 值	单价 (V)	4883		=租金收益价值折现+剩余建筑物价值折现
		总价	1872		单位：万元,可收益建筑面积为 3834 平方米。

六、估价结果确定

(一) 估价结果确定过程

采用不同估价方法测算估价对象的价值,结果如下:

项目	估价方法	测算结果（万元）
估价对象	比较法	3493
	收益法	1872

本次评估运用比较法、收益法分别求取估价对象房地产价值。两种方法求取的房地产价值各有特点，从不同的角度说明了估价对象价格水平的高低。比较法从市场角度出发，从实际交易角度体现其房地产价值，收益法从租金收益的角度体现其房地产价值，估价对象周边市场交易活跃，成交价格透明度较高，且该区域同类物业的租售比失调，因而比较法评估结果更接近估价对象房地产价值，故本次评估选取比较法结果为最终评估价值，即估价对象评估总价值=3493 万元

单位建筑面积价值=评估总价值÷建筑面积×10000=3493÷3834×10000=9111 元/平方米

（二）估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：3834 平方米

估价对象市场价值总额：3493 万元

大写金额：叁仟肆佰玖拾叁万元整

单位建筑面积价值：9111 元/平方米

（货币种类：人民币）

评估结果明细表			
部位	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
一层	1278	15618	1996
二层	1278	7809	998
负一层	1278	3905	499
合计	3834	——	3493

特别提示：

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、拍卖佣金、买方交易税费及其他应付费用等。

附 件

1. 估价委托书及租赁情况说明（复印件）
 2. 估价对象位置示意图
 3. 估价对象实地查勘照片
 4. 《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0303688 号】（复印件）
 5. 可比实例位置示意图和外观照片
 6. 专业帮助情况和相关专业意见
- 本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。
7. 估价委托人营业执照（复印件）
 8. 房地产估价机构营业执照（复印件）
 9. 房地产估价机构资质证书（复印件）
 10. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

附件 2 估价对象位置示意图



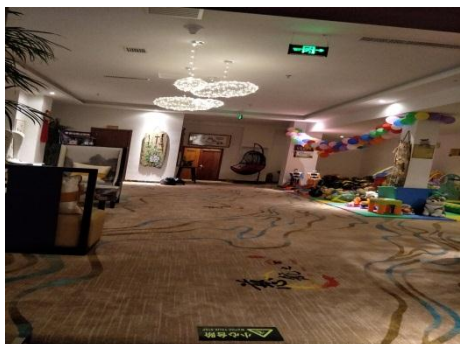
附件3 估价对象实地查勘照片



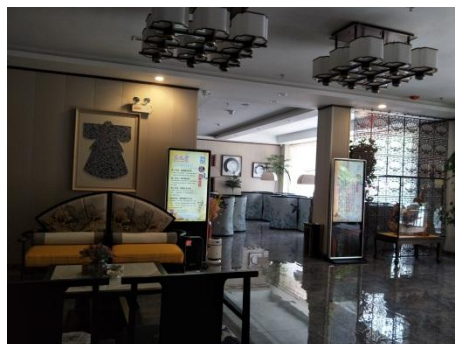
估价对象外观



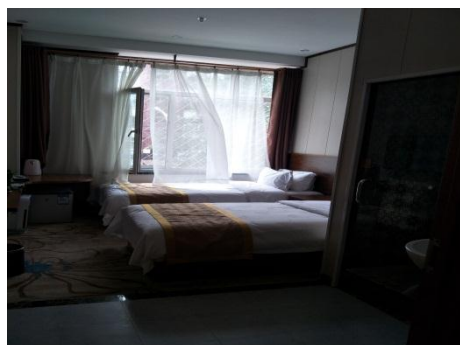
一层现状（一）



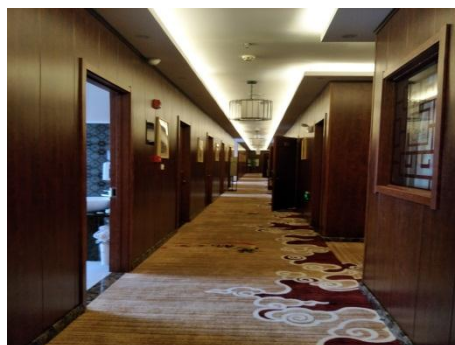
一层现状（二）



一层现状（三）



二层现状（一）



二层现状（二）



二层现状（三）



负一层现状

附件 5 可比实例位置示意图和外观照片

一、可比实例位置示意图:



二、可比实例外观照片：



案例 1



案例 2



案例 3