

房地产抵押估价报告



估价项目名称： 厦门市思明区槟榔西里 13 号一至七层住宅房地产抵押估价

估价报告编号： 厦门大成方华估字第 2018YAF227 号

估价委托人： 福建省永安林业（集团）股份有限公司

房地产估价机构： 厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 李 新 注册号：4120060087

张河源 注册号：3520040149

估价报告出具日期： 2018 年 7 月 8 日

房地产估价结果报告摘要

厦门大成方华估字第 2018YAF227 号

一	估价对象	厦门市思明区槟榔西里 13 号一至七层住宅房地产		
二	估价委托人	福建省永安林业（集团）股份有限公司		
三	估价目的	为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值		
四	价值时点	2018 年 7 月 6 日	作业日期	2018 年 7 月 6 日至 2018 年 7 月 8 日
五	项目情况	权属人	福建省永安林业（集团）股份有限公司	
		土地使用权类型	出让	
		总建筑面积	共 1753.92 m ² ，东、西两侧各 876.96 m ² 。	
六	价值类型	<p>本次估价的价值类型为抵押价值。价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下包含估价对象分摊的土地使用权（含土地出让金）和估价对象建筑物的价值；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”；已扣除预期实现抵押权的处置费用和税金；币种为人民币。</p>		
七	估价结果	未设立法定优先受偿权下的价值	人民币陆仟捌佰零壹万捌仟捌佰元整（RMB6801.88 万元）， 单价 RMB 38781 元/m ²	
		法定优先受偿款	人民币零元整	
		抵押价值	人民币陆仟捌佰零壹万捌仟捌佰元整（RMB6801.88 万元）， 单价 RMB 38781 元/m ²	
		预期实现抵押权的处置费用和税金	人民币伍佰捌拾捌万叁仟柒佰元整（RMB588.37 万元）	
		抵押净值	人民币陆仟贰佰壹拾叁万伍仟壹佰元整（RMB6213.51 万元）， 单价为 RMB35426 元/m ²	
八	注册房地产估价师	李 新 注册房地产估价师、注册号 4120060087 张河源 注册房地产估价师、注册号 3520040149		
九	评估机构	厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司 (2018 年 7 月 8 日)		备案证书号：352017004 备案等级：一级

致估价委托人函

厦门大成方华估字第 2018YAF227 号

福建省永安林业（集团）股份有限公司：

受贵方的委托，本估价机构委派注册房地产估价师李 新（注册证号：4120060087）、张河源（注册证号：3520040149）对估价对象进行了估价。

估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

估价对象：厦门市思明区槟榔西里 13 号一至七层住宅房地产，其财产范围包括估价对象建筑物价值及土地使用权价值（含土地出让金），不包括动产、债权债务等其他财产或权益。建筑面积为共 1753.92 m²（东、西两侧各 876.96 m²），法定及实际用途为住宅，土地使用权类型为出让；估价对象位于第 1-7 层，总层数为 7 层，混合结构，无电梯；权属人为福建省永安林业（集团）股份有限公司。

价值时点：2018 年 7 月 6 日。

价值类型：抵押价值。

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价结果见下表。

表 1 估价结果一览表

未设立法定优先受偿权下的房地产价值	人民币陆仟捌佰零壹万捌仟捌佰元整（RMB6801.88 万元），综合单价 RMB 38781 元/m ² 。
法定优先受偿款	人民币零元整
抵押价值	人民币陆仟捌佰零壹万捌仟捌佰元整（RMB6801.88 万元），单价 RMB 38781 元/m ²
预期实现抵押权的处置费用和税金	人民币伍佰捌拾捌万叁仟柒佰元整（RMB588.37 万元）
抵押净值	人民币陆仟贰佰壹拾叁万伍仟壹佰元整（RMB6213.51 万元），单价为 RMB 35426 元/m ²

特别提示：1、估价结果不包括估价对象室内家电家具等动产；2、根据有关银行惯例，抵押净值已经扣除预期实现抵押权的处置费用和税金；3、本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年；4、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

2018 年 7 月 8 日

目 录

房 地 产 抵 押 估 价 报 告	0
房地产估价结果报告摘要.....	1
致估价委托人函.....	2
目 录.....	3
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、实地查勘期.....	11
十二、估价作业期.....	11
十三、注册房地产估价师.....	11
估价技术报告.....	12
一、区位状况描述与分析.....	12
二、实物状况描述与分析.....	13
三、权益状况描述与分析.....	14
四、市场背景描述与分析.....	14
五、最高最佳利用分析.....	15
六、估价方法适用性分析.....	16
七、估价测算过程.....	17
八、估价结果确定.....	27
九、估价对象的变现能力分析和风险提示.....	28
附 件.....	31
一、估价委托书复印件.....	31
二、估价对象位置示意图.....	31
三、估价对象内部状况、外观状况和周围环境照片.....	31
四、估价委托人提供的权属等资料（复印件）.....	31
（一）估价委托人身份证复印件.....	31
（二）《厦门土地房屋权证》（厦地房证第 00444626、00444627 号）.....	31
五、关于估价对象法定优先受偿权利的调查记录复印件.....	31
六、估价机构及注册估价师相关的资料（复印件）.....	31
（一）估价机构营业执照.....	31
（二）估价机构资质证书.....	31
（三）房地产估价师注册证书.....	31

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）以及[房地产估价专项标准《房地产抵押估价指导意见》（建住房\[2006\]8号）](#)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但评估人员对评估标的物的勘察，限于标的物的外观和使用状况。评估人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

七、注册估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册估价师执业范围，注册估价师不承担验证委托人和相关当事方提供的估价对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

八、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的中国注册房地产估价师：

李 新 注册房地产估价师 注册号：4120060087 签字：

张河源 注册房地产估价师 注册号：3520040149 签字：

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料均由估价委托人提供，估价人员未对其进行核实。本次估价假定它们是合法、真实、准确和完整的，可以在公开市场上自由转让。

2、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象的质量安全、环境污染等进行鉴定和检测，但无理由怀疑其存在质量安全隐患。本次估价假定估价对象的房屋质量是安全，无环境污染等重大因素影响。估价对象在其耐用年限或土地使用期限内能够正常、安全使用。

3、根据有关银行惯例，预期实现抵押权的卖方交易税费扣除是依据价值时点厦门市的交易税费标准；处置费用扣除是依据厦门市目前的惯例水平。

4、估价对象于价值时点处于抵押中。根据有关银行惯例，估价委托人若以估价对象申请新的抵押贷款，需先将原有抵押关系注销，故本估价基于估价对象原有抵押关系在本次办理抵押贷款前已注销。

(二) 未定事项假设

无

(三) 背离实际情况假设

无。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1、估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限、土地使用权类型及室内二次装修年份等相关资料，因调查取得的难度极大，有关描述及调整只能根据估价师的经验判断。

2、估价对象法定优先受偿权利是根据估价师对估价委托人的调查获知。

3、假设报酬率不变，假设净收益在未来二十年内逐年递增，二十年后收益期内净收益不变。

二、估价报告应用的限制条件

1、本估价报告仅作为本次估价目的使用，不得另作他用。

2、本估价报告使用者为估价委托人和抵押权人，未经本估价机构书面同意，不得向

报告使用者之外的任何和个人提供，不得将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、估价对象作为贷款抵押物，应由抵押权人负责审查、核准，本报告不作任何替代审查作用。

4、估价报告需经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及估价师签名后方可有效。

5、估价对象原先已设立有抵押关系，在本次抵押贷款之前必须注销原有抵押关系后方可使用本估价报告。

6、本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：福建省永安林业（集团）股份有限公司

二、房地产估价机构

名称：厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

住所：厦门市汇文路 51—59 号之三层 03C 室 A 单元

法人代表：房幽静

统一社会信用代码：9135020070545554XL

备案等级：一级 备案证书编号：352017004

三、估价目的

估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

（一）估价对象抵押的合法性分析

估价对象已取得权属证书，属于完全产权，权属清晰，可以在公开市场上自由转让，且设定在价值时点原有抵押关系在本次抵押贷款之前已经注销，估价对象作为抵押物是符合法律、法规和《城市房地产抵押管理办法》等文件规定的抵押物条件。

（二）估价对象财产范围

估价对象财产范围包含估价对象建筑物价值及土地使用权价值（含土地出让金），不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

（三）估价对象基本状况

- 1、名称、坐落：厦门市思明区槟榔西里 13 号一至七层住宅房地产。
- 2、规模：估价对象建筑面积为共 1753.92 m²（东、西两侧各 876.96 m²）。
- 3、用途：法定及实际用途均为住宅。
- 4、权属：权属人为福建省永安林业（集团）股份有限公司。

表 2 权属登记摘录表

产权证编号	厦地房证第 00444626、00444627 号		
房地坐落	思明区槟榔西里 13 号东侧第一至七层和西侧第一至七层		
权利人	福建省永安林业（集团）股份有限公司	共有权情况	100%
土地状况			
使用权类型	出让	批准土地用途	住宅
宗地面积	277.25 m ²		

土地批准使用期限	自 1990 年 05 月 19 日起至 2060 年 05 月 18 日止		
房屋状况			
房屋用途	住宅	总层数	7 层
室号或部位	1-7 层	建筑结构	混合
建筑面积	共 1753.92 m ² (东、西两侧各 876.96 m ²)		
备注事项	/		

备注：根据估价委托人提供的《厦门土地房屋权证》（厦地房证第 00444626、00444627 号）复印件，权属人为福建省永安林业（集团）股份有限公司。本次估价为福建省永安林业（集团）股份有限公司委托。

（四）土地基本状况

1、宗地四至：东临槟榔小区、南临槟榔幼儿园、西临槟榔西里 11 号、北临槟榔路、筓笪湖。

2、土地等级：根据《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》（厦府[2017]413 号）规定，估价对象属厦门市住宅 1 级地。

3、土地使用期限：估价对象土地使用权类型为出让，批准使用期限自 1990 年 05 月 19 日起至 2060 年 05 月 18 日止，至价值时点剩余土地使用年限为 42 年。（取整）

4、规划条件：用途为住宅，绿化率较好。

5、开发程度：该建筑物于 1985 年已开发完成。

（五）建筑物基本状况

表 3 建筑物基本状况说明表

估价对象所处小区状况	所在位置周边绿化较好，卫生状况较好。	
估价对象所处建筑物状况	建筑结构、质式	混合结构，点状式建筑物
	设施设备	所在单元无电梯，1 组步行楼梯，照明、给水、排水、电气、通讯、网络、燃气等设施齐全
	建成年份及成新率	建成于 1985 年，至价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 17 年（取整），估价对象建筑物后经政府整治工程，将建筑外观进行了统一翻新，并由原平屋顶改造为坡屋顶，以及重修了保温隔热层等，综合成新率为 60%。
	楼层	总楼层 7 层，估价对象位于第 1-7 层
	外观及外墙面饰材	外观较好，外观为涂料粉刷
	楼幢位置	临槟榔路，位置较好
估价对象室内状况	层高	各层均为 2.8 米
	朝向	南北
	建筑面积	共 1753.92 m ² (东、西两侧各 876.96 m ²)

	室内装饰装修	室内为简单装修 室内水电卫设施齐全，入户门为玻璃门，窗为铝合金窗。
	维护状况	目前闲置，整体使用维护状况一般

五、价值时点

本估价报告的价值时点为实地查勘日，即为 2018 年 7 月 6 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型为抵押价值。

（二）价值定义

抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下估价对象建筑物价值及土地使用权价值（含土地出让金），不包括动产、债权债务等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”；已扣除预期实现抵押权的处置费用和税金。

七、估价原则

本估价报告遵循以下估价原则：

（一）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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）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。

（三）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。

（四）替代原则：要求估价结果应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的原则。

（五）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。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、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。

（六）谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）法律、法规和文件依据

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2012 年 10 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2009 年 8 月 27 日第十届全国人大常委会第二十九次会议通过部分修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日第十一届全国人大常委会第十次会议通过第二次修正）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
- 5、《城市房地产抵押管理办法》（2001 年 8 月 15 日建设部令第 98 号，2001 年 8 月 15 日施行）；
- 6、《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》（厦府[2017]413 号，2018 年 2 月 1 日起施行）。

（二）估价标准依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 3、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8 号文件附件，2006 年 3 月 1 日起施行）。

（三）估价委托人提供的资料依据

- 1、估价委托书；
- 2、估价委托人身份证复印件；
- 3、《厦门土地房屋权证》厦地房证第 00444626、00444627 号；
- 4、房地产估价委托合同。

（四）估价机构及估价师掌握和搜集的资料依据

- 1、估价对象实地查勘照片及实地查勘记录；
- 2、可比实例等相关资料；
- 3、关于估价对象法定优先受偿权利的调查记录；
- 4、现行金融机构存贷款基准利率标准。

九、估价方法

本次采用的估价方法为比较法、收益法。

- （一）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。

计算公式为：房地产比较单价=可比实例建立比较基础后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

(二) 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。选用公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V—房地产价值； A_i —未来第 i 年的净收益；Y—报酬率。

十、估价结果

1、估价对象于价值时点（2018年7月6日）未设立法定优先受偿权下的价值为人民币陆仟捌佰零壹万捌仟捌佰元整(RMB6801.88万元)，单价为RMB38781元/m²。

2、房地产估价师知悉的各项法定优先受偿款为0万元。

3、抵押价值为人民币陆仟捌佰零壹万捌仟捌佰元整(RMB6801.88万元)，单价为RMB38781元/m²。

4、扣除预期实现抵押权时的处置税金为伍佰捌拾捌万叁仟柒佰元整(RMB588.37万元)。

5、抵押净值总计为人民币陆仟贰佰壹拾叁万伍仟壹佰元整(RMB6213.51万元)，单价为RMB35426元/m²。

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，估价对象建筑物价值及土地使用权价值（含土地出让金），不包括动产、债权债务等其他财产或权益；已扣除预期实现抵押权的处置费用和税金。

十一、实地查勘期

实地查勘期为2018年7月6日。

十二、估价作业期

估价作业期为2018年7月6日至2018年7月8日。

十三、注册房地产估价师

李 新 注册房地产估价师 注册号：4120060087 签字：

张河源 注册房地产估价师 注册号：3520040149 签字：

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

2018年7月8日

估价技术报告

一、区位状况描述与分析

（一）位置状况

1、坐落：厦门市思明区槟榔西里 13 号一至七层。

2、方位：所处行政区划属于厦门市思明区，思明区全境位于厦门本岛，估价对象位于思明区槟榔路，所处区域为基准地价等级为 1 级。

3、与重要场所（设施）的距离：与厦门市体育中心仅隔一座筭筭湖，距厦门市火车站（厦门站）和梧村长途汽车站约 1.8 公里，距槟榔中、小学约 200 米。

4、临街（路）状况：东临槟榔小区、南临槟榔幼儿园、西临槟榔西里 11 号、北临槟榔路、筭筭湖，周边交通路网较密集。

5、楼幢位置：所在楼幢位置较好。

6、楼层：建筑物总层数为 7 层，估价对象位于第 1-7 层。

7、朝向：估价对象南北朝向，室内通风、采光条件较好。

8、居住聚集度：周边有南湖公园、槟榔小区、湖东花园等住宅小区，居住聚集度较高。

（二）交通状况

1、道路状况：临近的道路有槟榔路、湖滨东路等，城市路网铺设较完善，道路通达度较高，线路较顺畅。

2、出入可利用交通工具：出入可利用公交车、的士等交通工具，离“安平路口”公交站点较近，有 16/85/301 路等公交线路经过，公交线路数量略多、公交班次略多、公交线路连接范围较广，线路较顺畅；乘坐的士方便度一般，出行便捷度较好。

3、交通管制情况：所临道路无特殊交通管制。

4、停车方便程度：小区内无地下停车场，周边也没有公共停车场，周边路面的公共停车位、停车位数量较少，停车位较紧张，停车方便度一般。

（三）外部配套设施状况

1、基础设施：估价对象区域内基础设施完善，已达“六通”（上水、下水、路、电、通讯、燃气），水、电供应保证率高。

2、公共服务设施：周边区域内有厦门市体育中心、槟榔中小学、幼儿园等，公共服务设施齐全。

（四）周边环境状况

1、自然环境：厦门市属亚热带海洋性季风气候，温和多雨，年平均气温在 21℃左右，年平均降雨量在 1200 毫米左右。地貌主要由丘陵、台地、平原组成，地势平坦，地质结构稳定。估价对象周边无高压输电线路、无线电发射塔、公共厕所、垃圾站，基本无空气、水、噪声、辐射污染，道路清洁，环境卫生状况较好，自然环境较好。

2、人文环境：周边居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好。

3、景观：区域内有筓筓湖、环湖步道等，绿化较好，景观较好；估价对象内部可近观筓筓湖风景，景色优美，视野景观较好。

（五）区位优势度

估价对象的位置、交通、外部配套设施及周边环境状况均较好，总体区位优势较优。

二、实物状况描述与分析

（一）土地实物状况

1、名称：厦门市思明区槟榔西里 13 号一至七层所在宗地。

2、宗地四至：东临槟榔小区、南临槟榔幼儿园、西临槟榔西里 11 号、北临槟榔路、筓筓湖。

3、面积：估价对象宗地面积为 277.25 m²。

4、形状：宗地形状大致呈长方形，形状较规则。

5、地形、地势、地质：地形为平地，地势平坦。自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小。地质条件较好，地基承载力和稳定性满足工程要求。

6、开发程度：至价值时点，已建成现房，开发程度 100%。

（二）建筑物实物状况

1、名称：厦门市思明区槟榔西里 13 号一至七层。

2、规模：建筑面积共 1753.92 m²。

3、建筑结构：混合结构，结构等级一般，抗震性能一般。

4、设施设备：所在单元无电梯，照明、给水、排水、电气、通讯、网络等设施、管道天然气等设备齐全。

5、装饰装修：外墙为贴为涂料粉刷、窗为铝合金窗；室内为简单装修。

6、层高：各层层高均为 2.8 米。

7、空间布局：估价对象内部空间格局较好，空间利用率较高，垂直交通为步行楼梯。

8、建筑功能：房屋用途为住宅，使用安全性较好。

9、工程质量：较好。

10、外观：楼宇外墙为涂料粉刷，外观整体设计风格较好。

11、新旧程度：建成于 1985 年，估价对象建筑物后经政府整治工程，将建筑外观进行了统一翻新，并由原平屋顶改造为坡屋顶，以及重修了保温隔热层等，综合成新率为 60%。

12、物业管理：估价对象无物业管理。

13、维护情况和完损状况：估价人员通过现场观察，未发现基础有明显沉降，基础稳固性较好，墙面、地面等维护保养状况较好。

三、权益状况描述与分析

1、用途：估价对象房屋及土地用途均为住宅。

2、规划条件：绿化率较好。

3、所有权：土地所有权属于国家所有，房屋所有权为福建省永安林业（集团）股份有限公司。

4、土地使用权：土地使用权人为福建省永安林业（集团）股份有限公司。

5、共有情况：无。

6、用益物权设立情况：国有建设用地使用权类型为出让。

7、担保物权设立情况：价值时点估价对象已设立抵押权。

8、租赁或占用情况：无租赁，无占用情况。

9、拖欠税费情况：无拖欠税费情况。

10、查封等形式限制权利情况：无被查封、扣押、监管等权利限制。

11、权属清晰情况：手续齐全，权属清晰无争议。

四、市场背景描述与分析

（一）当地经济社会发展简况

2017 年以来，厦门深入贯彻落实中央和省委、省政府各项决策部署，深化供给侧结构性改革，加快产业转型升级，实施创新驱动发展战略，积极促进有效投资，扎实推进厦门会晤筹备及灾后重建工作，全市经济运行呈现稳中向好、稳中有进的良好态势。

上半年厦门市实现地区生产总值增长 8%，全社会固定资产投资增长 12.3%，财政总收入增长 11.2%，地方级收入增长 13.3%，实际利用外资 104.8 亿元，规模占全省 30.6%。从上半年厦门主要指标来看，规模以上工业增加值、社会消费品零售总额、实际利用外资、地方级财政收入等指标增速在全省排名靠前；地区生产总值、固定资产投资、规模以上工业增加值、社会消费品零售总额、地方级财政收入等指标增速在副省级城市排名靠前。省重大、重点在建项目和省下达投资工程包建设任务超序时进度完成。轨道交通、第二西通

道等重大项目进展顺利。跨岛发展加快推进，岛外四区地区生产总值、规模以上工业增加值占全市比重均高于去年同期。

上半年，厦门改革开放成效显著增强。经过近十年的努力，鼓浪屿成功列入世界遗产名录；自贸试验区社会资本投资项目及财政性投融资项目施工许可审批时限大幅缩短；海沧保税港区汽车整车进口口岸获国家批复。厦门民生保障投入加大，财政八项支出增长超三成，主要投向城乡社区事务、教育和交通运输等领域。医药卫生体制改革工作全面深化；实验小学改扩建工程、复旦中山医院厦门医院等项目建设加快；加快推进保障性住房建设，地铁社区开工建设。

从就业、收入、空气质量等指标来看，上半年，厦门新增城镇就业 9.75 万人，城乡居民人均可支配收入增幅预计与经济增长基本同步，上半年空气质量优良率在全国 74 个重点城市中位列第 9。同时，厦门会晤各项筹备工作有序推进，“文明创建再提升灾后重建再发力”持续开展，城市公共安全水平进一步提升，刑事警情同比大幅下降。

（二）当地房地产市场总体状况

2017 年，厦门市全市经营性用地出让 20 宗，土地面积为 58.7 万 m^2 ，同比增长 34.9%，总建筑面积为 138.7 万 m^2 ，同比增长 63.7%；其中商住用地成交 12 宗，总建筑面积 60.4 万 m^2 ，占比 44%，同比增长 44%；商业用地成交 2 宗，总建筑面积 5.5 万 m^2 ，占比 3.9%；其他商服用地成交 6 宗，总建筑面积 72.7 万 m^2 ，占比 52%，同比增长 249%。

2017 年厦门市商品房批售面积 166.5 万 m^2 ，同比减少 5%。岛内批准预售面积 35.1 万 m^2 ，占全市总量的 21%；岛外批准预售面积 131.4 万 m^2 ，占全市总量比为 79%。同期，厦门市商品销售面积为 181.3 万 m^2 ，同比下降 42%，其中岛内销售面积 31.4 万 m^2 ，占销售总量 17%；岛外销售面积为 149.8 万 m^2 ，占全市总量 83%。

从各区商品房供销情况来看，集美区和同安区两区商品房新增供应量较高，分别占比 25%和 21%，销售情况来看，集美区商品房销售量最高，为 60.9 万 m^2 ，全市占比 34%。

分物业来看，住宅仍占据主导地位，批准预售面积分别 54.5 万 m^2 ，占比 33%；销售面积 83.9 万 m^2 ，占比 46%，与去年同期相比下降 17 个百分点；办公物业销售量 43.1 万 m^2 ，占比 24%；商业物业销售量 8.8 万 m^2 ，占比 5%。供销情况来看，住宅及商业供应量相对趋紧，办公物业供应量相对过剩。

五、最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上许可、技术可能、财务可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。根据估价对象的产权资料和实地查勘，估价对象所在区域对住宅的需求较大，估价对象已满足用途合法性、技术可能性、财务可行性，本估价以估价对象保持合法用途及现状为最高最佳利用方式。

六、估价方法适用性分析

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可作为独立的开发建设项目重新开发建设的，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，应选用假设开发法。

（一）选用的估价方法及理由

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，考虑到估价对象为有收益的房产，且周边区域类似房地产的买卖可比实例及租赁可比实例较多，因此本次估价选用比较法和收益法。

（二）不选用的估价方法及理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到客观条件限制，特别是现时住宅房地产的价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产的价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故本次估价不适合选用成本法。

由于估价对象为非待开发的房地产，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

（三）估价技术路线

1、比较法估价

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- （4）求取比较价值的单价。

2、收益法估价

- （1）采用出租型求取有效毛收入；
- （2）估价对象目前自住，估价对象没有租赁合同约束，故直接采用市场租金求取收益价值。

（3）假设报酬率每年不变，净收益前 20 年内逐年递增 3%，求取收益价值折现到价值时点；

- （4）以建筑物剩余经济寿命作为收益期；

- （5）将以上各期收益价值累加得到估价对象的收益单价。

- 3、综合收益法与比较法的评估单价求取估价对象未设立法定优先受偿权利下的单价。
- 4、根据单价及建筑面积求取估价对象未设立法定优先受偿权利下的价值。
- 5、将未设立法定优先受偿权利下的价值减去法定优先受偿款求得抵押价值。
- 6、将抵押价值减去预期实现抵押权时的处置费用和税金求得抵押净价值。

七、估价测算过程

估价对象为 1-7 层的整幢建筑，总建筑面积共 1753.92 m²（东、西两侧各 876.96 m²）。市场上多为套房的交易和租赁，本次估价假设估价对象为套房（位于第 3 层、二房二厅、建筑面积约 70 平方米），通过两种方法测算后得出套房的房地产单价，再进行面积修正得出估价对象的房地产单价，进而得出房地产总价。

（一）比较法

1、计算公式

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。

计算公式为：房地产比较单价=可比实例建立比较基础后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

2、选取可比实例

根据替代原则，选取近期交易的三个交易实例为可比实例，详见表 5。

表 5 可比实例调查表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	槟榔社区	槟榔社区	槟榔社区
房地坐落	思明区槟榔西里 125 号 3 01 室	思明区槟榔西里 160 号 5 01 室	思明区槟榔西里 115 号 2 01 室
交易日期	2017.09	2017.08	2017.07
交易价格(元/m ²)	55726	54839	56400
财产范围	包含装修	包含装修	包含装修
税费负担	税费正常负担	税费正常负担	税费正常负担
计价单位	按建筑面积计价	按建筑面积计价	按建筑面积计价
建筑结构	混合	混合	混合
建成年份	1985 年	1998 年	1987 年
房屋类型	多层	多层	多层
空间布局	平层	平层	平层
层次/层数	第 3 层	第 5 层	第 2 层
朝向	南北	南北	南北
装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修
建筑面积	52.04	67.47	83.58
实例来源	来自厦门市房地产中介 行业协会评估案例系统	来自厦门市房地产中介 行业协会评估案例系统	来自厦门市房地产中介 行业协会评估案例系统

3、建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。

(1) 统一财产范围

估价对象室内为普通装修，可比实例 A、B、C 均为普通装修，需对其室内二次装修价值进行剔除。土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础条件。

参考厦门市现行的装修造价，同类建筑物室内二次装修价值考虑折旧后（包括物质与功能折旧），普通装修按 300 元/m² 计取。则各可比实例统一财产范围后的单价为：

可比实例 A 为：55726-300=55426 (元/m²)

可比实例 B 为：54839-300=54539 (元/m²)

可比实例 C 为：56400-300=56100 (元/m²)

(2) 统一付款方式

估价中为便于比较，通常以一次性付款金额为基准。可比实例如系分期付款，应将分期成交金额折算为一次性付款金额。本次估价选取的可比实例为一次性付款，故不做修正。

(3) 统一税费负担

可比实例均为在交易税费正常负担情况下的价格，故不做修正。

(4) 统一计价单位

可比实例房屋面积都为含公摊的建筑面积，都是采用单价，都按人民币计价，建筑面积单位均为 m²，故不做修正。

4、各可比实例与估价对象因素比较分析

表 6 房地产价格因素说明表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况	正常	正常	正常	正常
市场状况	价值时点	2017.09	2017.08	2017.07
区位状况	(1) 坐落：厦门市思明区槟榔西里 13 号一至七层。 (2) 方位：所处行政区划属于厦门市思明区，思明区全境位于厦门本岛。估价对象位于思明区槟榔路，所处区域为基准地价等级为 1 级。 3、与重要场所（设施）的距离：与厦门市体育中心仅隔一座筭筭湖，距厦门市火车站（厦门站）和梧村长途汽车站约 1.8 公里，距槟榔中、小学约 200 米。 (4) 临街（路）状况：东临槟榔小区、南临槟榔幼儿园、西临槟榔西里 11 号、北临槟榔路、筭筭	与估价对象位于同一片区，位置状况与估价对象相同	与估价对象位于同一片区，位置状况与估价对象相同	与估价对象位于同一片区，位置状况与估价对象相同

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	湖；周边交通路网较密集。 (5) 居住聚集度：周边有南湖公园、槟榔小区、湖东花园等住宅小区，居住聚集度较高。			
交通状况	(1) 道路状况：临近的道路有槟榔路、湖滨东路等，城市路网铺设较完善，道路通达度较高，线路较顺畅。 (2) 出入可利用交通工具：出入可利用公交车、的士等交通工具，离“安平路口”公交站点较近，有 16/85/301 路等公交线路经过，公交线路数量略多、公交班次略多、公交线路连接范围较广，线路较顺畅；乘坐的士方便度一般，出行便捷度较好。 (3) 交通管制情况：交通无特殊管制。 (4) 停车方便程度：小区内无地下停车场，周边也没有公共停车场，周边路面的公共停车位、停车位数量较少，停车位较紧张，停车方便度一般。	与估价对象位于同一片区，交通状况与估价对象相同	与估价对象位于同一片区，交通状况与估价对象相同	与估价对象位于同一片区，交通状况与估价对象相同
外部配套设施	(1) 基础设施：估价对象区域内基础设施完善，已达“六通”（上水、下水、路、电、通讯、燃气），水、电供应保证率高。 (2) 公共服务设施：周边区域内有厦门市体育中心、槟榔中小学、幼儿园等，公共服务设施齐全。	与估价对象位于同一片区，外部配套设施与估价对象相同	与估价对象位于同一片区，外部配套设施与估价对象相同	与估价对象位于同一片区，外部配套设施与估价对象相同
周围环境状况	(1) 自然环境：厦门市属亚热带海洋性季风气候，温和多雨，年平均气温在 21℃左右，年平均降雨量在 1200 毫米左右。地貌主要由丘陵、台地、平原组成，地势平坦，地质结构稳定。估价对象周边区域内绿化率较好，无其它影响生活的污染源，空气质量等自然环境较好。 (2) 人文环境：周边居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好。 (3) 景观：区域内有筓筓湖、环湖步道等，绿化较好，景观较好；估价对象内部可近观筓筓湖风景，景色优美，视野景观较好。	与估价对象位于同一片区，周围环境状况与估价对象相同	与估价对象位于同一片区，周围环境状况与估价对象相同	与估价对象位于同一片区，周围环境状况与估价对象相同
楼幢位置	楼幢位置较好	楼幢位置一般	楼幢位置一般	楼幢位置一般
层次	第 3 层	第 3 层	第 5 层	第 2 层
朝向	南北	南北	南北	南北
实 建筑结构	混合	混合	混合	混合

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物 状 况	建成年份	1985 年	1985 年	1998 年	1987 年
	房屋类型	多层	多层	多层	多层
	空间布局	平层	平层	平层	平层
	通风采光	较好	较好	较好	较好
	建筑面积	70 m ²	52.04 m ²	67.47 m ²	83.58 m ²
	设施设备	无电梯，能正常使用	无电梯，能正常使用	无电梯，能正常使用	无电梯，能正常使用
	物业管理	无物业管理	无物业管理	无物业管理	无物业管理
权 益 状 况	规划条件	用途为住宅	规划条件与估价对象相近	规划条件与估价对象相近	规划条件与估价对象相近
	土地使用期限	土地剩余使用年限为 42 年	与估价对象相近	比估价对象期限长	与估价对象相近
	他项权利限制	无限制	无限制	无限制	无限制

5、房地产价值影响因素修正与调整系数的确定

以估价对象的各项影响因素与交易实例进行比较，其中市场状况调整以可比实例为基础，其余以估价对象为基础，得出房地产价值影响因素修正与调整系数。

(1) 交易情况修正

采用直接比较法和百分比法对估价对象交易情况进行修正。由于本次所选的三个可比实例均为正常交易，不必进行修正，则交易情况修正系数为：

表 7 交易情况修正系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100

(2) 市场状况调整

根据国家统计局公布的《全国 70 个大中城市房屋销售价格指数》中“厦门市二手住宅价格指数——定基（以 2015=100 为基准）”。

厦门市二手住宅销售价格指数表-定基

类型 \ 月份	2018 年 5 月	2018 年 4 月	2018 年 3 月	2018 年 2 月	2018 年 1 月	2017 年 12 月	2017 年 11 月
二手住宅	138.4	138.6	139.2	139.8	140.7	141.8	142.7
类型 \ 月份	2017 年 10 月	2017 年 9 月	2017 年 8 月	2017 年 7 月	2017 年 6 月	2017 年 5 月	2017 年 4 月
二手住宅	143.2	143.7	144.2	144.8	145.2	145.8	146.3

由于 2018 年 7 月、6 月的厦门市二手住宅销售价格定基指数尚未公布，考虑到近期同类房地产的市场价格波动不大，故参照采用 2018 年 5 月的指数 138.4，采用价格指数法（定基），各可比实例市场状况调整系数如下：

可比实例 A： $138.4 \div 143.7 * 100\% \approx 96\%$ 。

可比案例 B： $138.4 \div 144.2 * 100\% \approx 96\%$ 。

可比案例 C： $138.4 \div 144.8 * 100\% \approx 96\%$ 。

即各可比实例的市场状况调整系数为：

表 9 市场状况调整系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
市场状况调整系数	96/100	96/100	96/100

(3) 区位状况调整

采用直接比较法和百分比法对估价对象区位状况进行调整。以估价对象为基准，基准分值为 100，各可比实例分别与估价对象的各项影响因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”，得出各可比实例的区位状况调整系数。

①估价对象与可比实例 A、B、C 均位于相同或相邻小区，其位置、交通状况、外部基础设施及周围环境状况均相似，不作调整。

②层次/层数：估价对象位于第 3 层，可比实例 A、B、C 分别位于第 3 层、第 5 层、第 2 层，根据估价对象与三个可比实例所处的位置及档次，结合可比实例交易价格水平，确定可比实例 A、B、C 分别调整 0%、-3%、-3%。

③楼幢位置：可比实例 A、B、C 楼幢位置均为一般，比估价对象较差，确定可比实例 A、B、C 分别调整-5%、-5%、-5%。

④朝向景观：估价对象南北朝向，可比实例 A、B、C 朝向均为南北，与估价对象相近，确定可比实例 A、B、C 分别调整 0%、0%、0%。

表 10 区位状况调整系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
区位状况	位置状况	0	0	0
	交通状况	0	0	0
	外部配套设施	0	0	0
	周围环境状况	0	0	0
	层次/层数	0	-3	-3
	楼幢位置	-5	-5	-5
	朝向景观	0	0	0
	区位状况调整值小计	-4	-3	-4
	区位状况调整系数	100/95	100/92	100/92

(4) 实物状况调整

采用直接比较法和百分比法对估价对象实物状况进行调整。以估价对象为基准，基准分值为 100，各可比实例分别与估价对象的各项影响因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”，得出各可比实例的实物状况调整系数。

①建筑结构：可比实例 A、B、C 的建筑结构均为钢混，与估价对象相同，不作调整。

②建成年份：估价对象建成年份为 1985 年，可比实例 A、B、C 的建成年份分别为 1985 年、1998 年、1987 年，确定可比实例 A、B、C 分别调整 0%、5%、0%。

③房屋类型：可比实例 A、B、C 的房屋类型均为多层无电梯住宅楼，与估价对象相同，不作调整。

④空间布局：可比实例 A、B、C 的空间布局均为平层，与估价对象相似，不作调整。

⑤通风采光：可比实例 A、B、C 的通风采光较好，与估价对象相似，不作调整。

⑥建筑面积：估价对象建筑面积设定为 70 m²，可比实例 A、B、C 建筑面积分别为 52.04 m²、67.47 m²、83.58 m²，则调整系数分别为 1%、0、-1%。

⑦设施设备：可比实例 A、B、C 均设有防盗对讲系统，均能正常使用，与估价对象相似，不作调整。

⑧物业管理：可比实例 A、B、C 均无物业管理，与估价对象相同，不作调整。

表 11 实物状况调整系数表

项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实物状况	建筑结构	0	0	0
	建成年份	0	5	0
	房屋类型	0	0	0
	空间布局	0	0	0
	通风采光	0	0	0
	建筑面积	1	0	-1
	设施设备	0	0	0
	物业管理	0	0	0
	实物状况调整值小计	1	5	-1
	实物状况调整系数	100/101	100/105	100/99

(5) 权益状况调整

采用直接比较法和百分比法对估价对象权益状况进行调整。以估价对象为基准，基准分值为 100，各可比实例分别与估价对象的各项影响因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”，得出各可比实例的权益状况调整系数。

①规划条件：可比实例 A、B、C 规划条件与估价对象相同，不作调整。

②土地使用期限：可比实例 A、B、C 土地剩余使用年限与估价对象相同，不需调整

③他项权利限制：可比实例 A、B、C 均无他项权利限制，与估价对象相同，不需调整。

表 12 权益状况调整系数表

项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
权益状况	规划条件	0	0	0
	土地使用期限	0	5	0
	他项权利限制	0	0	0
	权益状况调整值小计	0	0	0
	权益状况调整系数	100/100	100/105	100/100

6、比较单价的求取

比较单价=可比实例建立比较基础后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。测算过程见下表。

表 13 比较单价计算表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后的交易价格（元/m ² ）	55426	54539	56100
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	96/100	96/100	96/100
区位状况调整系数	100/95	100/92	100/92
实物状况调整系数	100/101	100/105	100/99
权益状况调整系数	100/100	100/105	100/100
比较单价（元/m ² ）	55455	51619	59130

7、比较法测算结果的确定

各可比实例的比较单价较接近，故采用简单算术平均数求取估价对象的比较单价。则：
估价对象比较单价 = (55455+51619+59130) / 3 = 55401（元/m²）。

（二）收益法

1、收益期的确定

估价对象建成于 1985 年，为混合结构，至价值时点建筑物剩余使用年限为 17 年，土地剩余使用年限为 42 年，根据孰短原则确定以建筑物剩余使用年限为收益期，即收益期为 17 年。

2、租约限制情况

收益法测算时估价对象按出租型的类型。经调查，估价对象目前为自住状态，无租约限制，本次估价采用市场租金进行测算。

3、租赁面积的确定

估价对象的有效出租面积按设定建筑面积为 70m²。

4、市场租金的确定

（1）选取租金的可比实例

估价人员通过市场调查，选择了以下三个可比实例。

表 14 可比实例调查表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	槟榔西里	槟榔西里	槟榔西里
租金单价（元/m ² .月）	45	48	40
建筑结构	混合	混合	混合
房屋用途	住宅	住宅	住宅
空间布局	平层	平层	平层
楼层	中层	高层	中层
朝向	南北	南北	南北
室内装饰装修	简单装修	简单装修	精装修
室内设备	齐全	齐全	齐全

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租赁面积（即为产权登记的建筑面积）	60 m ²	67 m ²	70 m ²
押金	一个月租金	一个月租金	一个月租金
租金给付方式	期头支付、季付	期头支付、季付	期头支付、季付
税费承担	出租方承担	出租方承担	出租方承担
案例来源	房产中介	房产中介	房产中介

说明：租金单价的交易时点与价值时点相近，本次评估不考虑市场状况因素调整。

(2) 租金可比实例调整

由于所选用的租金可比实例与估价对象位于同一供需圈，除楼层、朝向之外的区位状况相当，不必进行除楼层、朝向之外的区位状况调整，且租金单价均为建筑面积单价、租赁面积均为产权登记的建筑面积，税费负担等租金内涵已统一，故仅对以下因素进行调整，见表 14。

表 15 因素比照表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	混合	混合	混合	混合
房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
空间布局	平层	平层	平层	平层
楼层	第 3 层	中层	高层	中层
朝向	南北	南北	南北	南北
室内装饰装修	无装修	简单装修	简单装修	精装修
室内设备	不计	齐全	齐全	齐全
租赁面积 (m ²)	70 m ²	60 m ²	67 m ²	70 m ²

以估价对象为基准，采用百分比法进行调整，基准分值为 100，各可比实例分别与估价对象的各项影响因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”，得出各可比实例的调整系数。

表 16 调整系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金单价 (元/m ² . 月)	45	48	40
建筑结构	0	0	0
建成年份	0	0	0
房屋用途	0	0	0
空间布局	0	0	0
楼层	0	-2	0
朝向	0	0	0
室内装饰装修	2	2	4
室内设备	3	3	3
租赁面积	0	0	0
调整值小计	5	3	7
调整系数	100/105	100/103	100/107
比准单价 (元/m ² . 月)	43	47	37

(3) 市场租金的确定

由于各可比实例比较租金单价比较接近，故采用简单算术平均数法，则估价对象于价值时点的客观月租金=(43+47+37)/3=42 元/m²。

5、变化趋势分析

根据厦门市同类型房地产租赁市场近五年来公布的租金行情走势分析，同类物业租金逐年增长率为 2%-4%，经分析年净收益逐年增长率与租金逐年增长率大致相当，采用长期趋势法预期未来，确定估价对象未来十年内净收益年增长率为 3%。

6、其他参数的确定

(1) 空置期

根据对附近同类规模住宅物业的调查，空置期一般为 0.5 个月。

(2) 房屋重置价格

根据 2016 年厦门市工程造价信息，同类混合结构多层住宅楼，其房屋重置价格为 900 元/m²~1000 元/m²，根据估价对象建筑物特征，确定估价对象重置价格取 1000 元/m²。

(2) 报酬率确定

采用累加法求取报酬率，测算过程见表 17。

表 17 报酬率求取表

项目	数值	取值理由说明
无风险报酬率	1.50%	考虑稳定无风险，可选取价值时点一年期银行定期存款利率
投资风险补偿率	2.00%	相对于投资一年期银行定期存款，投资估价对象类似房地产所需要承受的风险程度，确定投资者应要求的投资风险补偿率
管理负担补偿率	1.00%	相对于投资一年期银行定期存款，投资估价对象类似房地产所需要承受的额外管理负担大小，确定投资者应要求的管理负担补偿率
缺乏流动性补偿率	1.00%	相对于投资一年期银行定期存款，投资估价对象类似房地产所需要承受的投入资金缺乏流动性程度，确定投资者应要求的缺乏流动性补偿率
投资带来的优惠率	-2.00%	相对于投资一年期银行定期存款，投资估价对象类似房地产额外获得的融资好处及所得税抵扣好处等，进而确定投资者愿适当降低的报酬率（即优惠率）
报酬率 Y	3.50%	以上各项数值之合计

7、计算公式

收益法是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。

通过对厦门市同类房地产租赁市场的走势分析及对未来的发展预测，本次估价假设净收益在未来十年内逐年递增，十年后收益期内净收益不变，选用公式：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A(1+g)^{n-1}}{Y(1+Y)^n} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{N-n}} \right]$$

其中：A——房地产未来第一年的纯收益；Y——报酬率；n——前十年收益期
N——收益期；g——前十年净收益年增长率；V——收益法价值

8、具体测算过程

表 18 收益价格测算表

	项目	数量	备注
(一)	年有效毛收入 (元/m ²)	483.63	=年潜在毛收入-租金损失费+其他收入=504.00-21.00+0.63=483.63
1	月租金 (元/m ²)	42	根据已求取的市场租金
2	年潜在毛收入 (元/m ²)	504.00	充分利用、无空置状态下的年总收入，即=42×12=504.00
3	租金损失费 (元/m ²)	21.00	指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期，按 0.5 个月估计，即=42×0.5=21.00
4	其他收入 (元/m ²)	0.63	其他收入主要指押金的利息收入，利率取一年期银行存款利率 1.50%，即=42×1.50%=0.63
(二)	年运营费用 (元/m ²)	69.39	=维修费+管理费+保险费+房产税+增值税及附加=15.00+7.25+2.00+19.35+0.00=69.39
1	维修费 (元/m ²)	15.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，一般为房屋重置价格的 1%-2%，本次估价取 1.5%，即=1000×1.5%=15.00
2	管理费 (元/m ²)	7.25	指对出租房屋进行的必要管理所需费用，一般为房地产年有效毛收入的 1.5%-3%，本次估价取 1.5%，即=483.63×1.5%=7.25
3	保险费 (元/m ²)	2.00	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，一般为房屋重置价的 0.15%-0.2%，根据估价对象的实际情况，本次估价取房屋重置价的 0.2%，即=1000×0.2%=2.00
4	房产税 (元/m ²)	19.35	根据《厦门市地方税务局关于私房出租若干税收征管问题的房产税征收征管问题的公告》(厦门市地方税务局公告[2011]第 3 号)，房产税税率为房地产年有效毛收入的 4%，即=483.63×4%=19.35
5	增值税及附加 (元/m ²)	25.79	增值税及附加=483.63/(1+5%)×5.6%=25.79
(三)	年净收益 A (元/m ²)	414.24	=年有效毛收入-年运营费用=483.63-69.39=414.24
(四)	报酬率 Y	3.50%	参数取值依据见上述“其他参数的确定”
(五)	收益期 N (年)	17	参数取值依据见上述“收益期的确定”
(六)	净收益年增长率 g	3%	参数取值依据见上述“变化趋势分析”
(七)	收益价格 V (元/m ²)	6259	$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A(1+g)^{n-1}}{Y(1+Y)^n} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{N-n}} \right]$ =414.24/(3.50%-3.00%)×[1-(1+3.00%) ¹⁰ /(1+3.50%) ¹⁰]+414.24×(1+3.00%) ⁹ /3.50%/(1+3.50%) ¹⁰ ×[1-1/(1+3.50%) ¹⁷⁻¹⁰]=6259.29
(八)	土地剩余年限收益	7220.47	土地超出建筑物剩余使用年限为 25 年，折现率按现行贴现率 2.25%计，该区域住宅基准楼面地价为 19500 元/m ² ，则土地剩余年限折现值 =19500×[1-(1+2.25%) ⁻²⁵]/[1-(1+2.25%) ⁻⁷⁰]/(1+2.25%) ¹⁷ =7220.47
(九)	房地产单价 (元/m ²)	13479	收益价格+土地剩余年限收益=6513.78+7220.47=13479(取整)

9、收益法测算结果的确定

根据上述测算，收益法单价为 13479 元/m²。

八、估价结果确定

(一) 估价对象未设定法定优先受偿权的价值的确定

1、房地产单价的确定

综上所述，采用比较法测算的房地产单价为 55401 元/m²，收益法测算的房地产单价为 13479 元/m²，两者的差异较大，两者有一定的差异，经检查测算无误，且选取的参数合理。由于比较法的资料更完整、可靠，而且更直接地反映动态的市场价格，故本次取比较法评估结果为最终评估单价。

估价对象（设定为 70 m²）的房地产单价=55401 元/m²；

根据住宅房地产市场的交易规律，一般建筑面积越大的房地产，成交单价往往越低，呈现出逐步递减的趋势，结合估价对象自身的情况，将建筑面积的修正幅度调整如下：

建筑面积（m ² ）	价格递减幅度
50-80	0
80-110	-5%
110-140	-10%
140-180	-15%
180-250	-20%
250-400	-25%
400 以上	-30%

则估价对象的房地产单价=55401 元/m² × (1-30%) =38781 元/m²；

估价对象评估价值=38781 元/m² × 1753.92 m² ≈ 6801.88 万元。

(二) 法定优先受偿款的确定

根据估价委托人的声明，估价对象不存在抵押担保等债权，即房地产估价师知悉的法定优先受偿款为 0 万元。

表 19 法定优先受偿款表

估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
1、已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0
2、拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
3、其他法定优先受偿款	总额（万元）	0

(三) 抵押价值的求取

房地产抵押价值=未设立法定优先受偿权利下的市场价值-房地产估价师知悉的法定优先受偿款=6801.88 万元-0 万元=6801.88 万元。

(四) 预期实现抵押权的处置税金求取

按厦门市现行房地产转让的有关规定，预期实现抵押权的费用和税金主要包括增值税（按 5%）、城市维护建设税（按增值税的 7%）、教育费附加（按增值税的 3%）、地方教育附

加（按增值的 2%）、企业所得税（异地单位按 12% 的应税所得率确定应纳税所得额，并按 25% 的税率核定征收企业所得税）、土地增值税（）、印花税（按 0.05%）、交易服务费（80 元）。

1. 增值税：6801.88 万元 \times 5% = 340.09 万元；

2. 城市维护建设税：340.09 万元 \times 7% = 23.81 万元；

3. 教育费附加：340.09 万元 \times 3% = 10.20 万元；

4. 地方教育附加：340.09 万元 \times 2% = 6.80 万元；

5. 企业所得税：6801.88 万元 \times 12% \times 25% = 204.06 万元；

6. 土地增值税：土地增值税的征收通常需要以实际发生转让交易时的市场价或评估价来确定，故在此不予计算，但估价委托人和报告使用人应予以关注。

7. 印花税 = 6801.88 万元 \times 0.05% = 3.40 万元；

8. 交易服务费 = 80 元；

9. 预期实现抵押权的费用和税金（合计）= 增值税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+企业所得税+印花税+交易服务费

=340.09+23.81+10.20+6.80+204.06+3.40+0.008

=588.37 万元。

（五）抵押净值的求取

抵押净值 = 抵押价值 - 预期实现抵押权的处置税金

=6801.88 万元 - 588.37 万元 = 6213.51（万元）；

抵押净值单价 = 抵押净值 \div 建筑面积 = 6213.51 万元 \div 1753.92 m²

=35426（元/m²）

九、估价对象的变现能力分析和风险提示

（一）估价对象变现能力分析

1、估价对象通用性、独立使用性等分析

（1）通用性分析：根据本估价对象所处地理位置、用途、周边环境、建筑物情况等（详见本估价报告中关于估价对象的描述），估价对象为普通住宅，楼层、朝向较好，属于受众群体较多的房地产，其通用性较好。

（2）独立使用性分析：估价对象为成套住宅，独立使用性强。

（3）可分割转让性分析：不可分割转让。

（4）区位分析：估价对象所处区位较好，变现能力较强。

（5）开发程度分析：估价对象已经是现房，开发程度 100%，变现能力较强。

(6) 价值大小分析：估价对象价值适中，较容易变现。

(7) 房地产市场状况分析：估价对象所在区域市场交易活跃，有利于变现，变现能力较强。

2、假定在价值时点拍卖或变卖时最可能实现的价格与估价结果的差异

假定在价值时点拍卖或变卖时，由于买方心理等因素影响，最可能实现的价格会比估价结果低。最可能实现的价格会比估价结果低 30% 左右。

3、变现时间长短

由于估价对象为普通住宅，且通用性较好，变现时间一般在 6 个月左右。

4、变现费用、税金种类和清偿顺序

房地产变现通常需缴纳的税费项目有处置费用、佣金、增值税、土地增值税、合同和权证印花税、契税、交易手续费、评估费、登记费、合同公证费等。

变现成交后的房地产金额，除按规定先缴纳土地使用权出让金外（涉及划拨土地或改变出让条件的），余额按下列顺序分配：①支付处置费用和佣金；②偿还法定优先于抵押权受偿的法定优先受偿款；③扣缴应缴纳的税费；④偿还抵押权人或债权人的债权本息及违约金；⑤剩余金额交产权人。

(二) 风险提示

1、关注可能导致房地产抵押价值下跌的因素

主要有房地产的使用和维护情况，区位状况、市场供求变化，房地产政策等，建议估价报告使用者应关注估价对象抵押价值在未来下跌的风险，提请注意：

(1) 抵押期间房地产过度使用、市场泡沫等因素，都会使抵押房地产价值下降，相关金融机构应充分关注估价委托人收益情况等，控制与降低信贷风险。

(2) 有关部门制定的各项房地产政策、今后处置（变卖）估价对象可能发生的有关税费政策变化等可能导致房地产信贷风险。

(3) 本次估价没有扣除预期实现抵押权（处置或拍卖估价对象）时发生的处置费用和税金。报告使用者应合理使用本估价结果，并合理确定贷款限额和年期。

2、因时间变化对房地产抵押价值可能产生的影响

(1) 随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化，尤其是房屋折旧、土地使用年限缩短等，这些变化对房地产抵押价值可能产生不利影响；

(2) 房地产市场状况是可变的，估价对象的市场价值会随着当地房地产市场状况而发生变化，这些变化对房地产抵押价值可能产生不利影响。

3、抵押期间可能产生的房地产信贷风险

(1) 预期风险：预期市场下跌的风险及政策、税收对房地产价值的不良影响；

(2) 变现风险：抵押人不能履行债务时，抵押权人要将其抵押房地产变现，而非收回抵押物，这时会出现因处置抵押物的短期性、强制性、变现能力和处置时可能发生的费用和税金种类、标准的增加而造成其价值减损，甚至资不抵债的风险，以及今后的利息、违约金等许多不确定因素产生的风险；

(3) 系统风险：政策、政治风险，信用、道德、经营、管理风险，市场供求风险，或然风险等；

4、本估价报告使用者应在估价报告使用期限内合理使用本估价结果。

5、在房地产市场价格变化较大时（尤其是下跌较快时），应对抵押价值进行再评估。

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司（公章）

2018年7月8日

附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内部状况、外观状况和周围环境照片
- 四、估价委托人提供的权属等资料（复印件）
 - （一）估价委托人身份证复印件
 - （二）《厦门土地房屋权证》（厦地房证第 00444626、00444627 号）
- 五、关于估价对象法定优先受偿权利的调查记录复印件
- 六、估价机构及注册估价师相关的资料（复印件）
 - （一）估价机构营业执照
 - （二）估价机构资质证书
 - （三）房地产估价师注册证书

估价对象位置示意图



估价对象内部状况、外观状况和周围环境照片

