

# 房地产估价报告书

估价项目：山东新华锦纺织有限公司位于市北区南京路  
244-1、244-2、244-3、244-4；240号己、丙、丁、戊商业  
房地产市场价值评估

估价委托人：山东新华锦纺织有限公司

房地产估价机构：青岛青房房地产土地评估事务所有限公司

注册房地产估价师：姜晓侠 [3720160166]，张传振 [3720210024]

估价报告出具日期：2024年02月29日

估价报告编号：青房估字 2024-QF02020 号



## 致估价委托人函

山东新华锦纺织有限公司：

受贵公司委托，本公司遵循“独立、客观、公正、合法”的原则，对贵公司所属下列 8 处商业房地产进行了评估（详见下表）。

房地坐落	权证字号	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	所在层数	规划用途
市北区南京路 244-1	青房地权市字第 201120263 号	混合	285.78	1-2	商业
市北区南京路 244-2	青房地权市字第 201120261 号	混合	301.06	2	商业
市北区南京路 244-3	青房地权市字第 201120260 号	混合	387.68	1-2	商业
市北区南京路 244-4	青房地权市字第 201120264 号	混合	422.00	2	商业
市北区南京路 240 号丙	青房地权市字第 201120265 号	混合	144.48	1	商业
市北区南京路 240 号丁	青房地权市字第 201120266 号	混合	124.76	1	商业
市北区南京路 240 号戊	青房地权市字第 201120262 号	混合	119.26	1	商业
市北区南京路 240 号己	青房地权市字第 201120267 号	混合	223.84	1	商业
合计			2008.86		

估价目的：为委托方明晰房地产市场价值提供价值咨询参考依据。

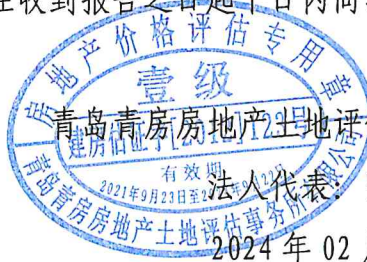
价值时点：2023 年 12 月 31 日，为估价人员现场查勘之日。

估价人员依据中华人民共和国《房地产估价规范》、《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规，结合估价经验和价值影响因素的分析，采用比较法、收益法测算，确认估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的价值为：

估价对象坐落	市北区南京路上述 8 处网点
建筑面积（平方米）	合计 2008.86
规划用途	商业
市场价值合计（万元）	4752.16
	大写人民币：肆仟柒佰伍拾贰万壹仟陆佰元整
评估均价（元/平方米）	23656

提示：了解估价对象的权益状况、实物状况及估价结果形成过程等全面情况，应认真阅读“估价结果报告”“估价技术报告”等估价报告书全文

如您对本报告有异议，请在收到报告之日起十日内向我公司提出。



法人代表：张志涛

2024年02月29日



## 目 录

一、致估价委托人函.....	
二、估价师声明.....	(1)
三、估价的假设和限制条件.....	(2)
四、房地产估价结果报告.....	(4)
1 估价委托方.....	(4)
2 房地产估价机构.....	(4)
3 估价目的.....	(4)
4 估价对象.....	(4)
5 价值时点.....	(6)
6 价值类型.....	(6)
7 估价依据.....	(6)
8 估价原则.....	(6)
9 估价方法.....	(7)
10 估价结果.....	(7)
11 估价人员.....	(8)
12 估价作业日期.....	(8)
13 估价报告应用的有效期.....	(8)
五、技术报告.....	(9)
六、附件.....	(24)

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《中华人民共和国资产评估法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
6. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经估价机构书面同意，本报告的全部或任一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
7. 估价人员姜晓侠、张传振对估价对象进行了实地查勘，现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部位进行深度查勘，除非另有协议，我们不承担估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
8. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，本估价报告由青岛青房房地产土地评估事务所有限公司负责解释。

估价师姓名	房地产估价师注册号
姜晓侠	3720160166
张传振	3720210024



## 估价的假设和限制条件

一、本估价报告基于以下的假设条件得出结论:

### 1、一般假设

(1) 假设估价对象具有完全产权, 并且产权明晰无争议, 可在公开市场上自由转让。

(2) 注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注, 无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况下, 假设估价对象不存在基础、结构等难以直观发现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 估价对象于价值时点所处的房地产市场相对稳定, 交易双方都具有完全市场信息, 对交易对象具有必要的专业知识。不存在特殊买家的附加出价。

(4) 估价对象应以保持价值时点合法权证载明的法定用途继续使用, 且为估价对象合法的最高最佳利用用途为估价前提。

(5) 估价结果未考虑未来处置风险。

### 2、未定事项假设

估价对象无未定事项, 无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致, 无背离事实假设。

### 4、不相一致假设

估价对象用途、名称、权利人状况等均与权属证明一致, 无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

估价委托人提供的相应估价资料, 注册房地产估价师进行了尽职调查, 估价对象状况的相关依据充分, 无依据不足假设。

## 二、说明和限制条件

(一) 本报告估价结果仅适用于本次估价目的，不作他用。

(二) 本次评估结果是评估对象占用的土地及地上建筑物作为一个整体使用的基础上得出，本次估价结果未考虑估价对象改变用途或整体处置等对其价格的影响。

(三) 本报告中所使用货币为人民币。

(四) 估价结果自估价报告完成之日起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境、城市规划、相关税费、银行利率及物业本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。

(五) 在本报告有效期内，按“估价的假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

(六) 评估技术报告只作评估机构存档及有关房产管理部门审查之用。未经本评估机构书面同意，不得将评估报告公布于媒体或与委托目的不相关之人。凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任，并保留追究相关人员法律责任的权利。

(七) 评估报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算数据保留小数位数的原因，可能出现个别算式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结果的准确性。

(八) 报告经估价人员、本所签章，并作为一个整体使用时有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担任何责任。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人:

委托单位: 山东新华锦纺织有限公司

### 二、房地产估价机构:

估价机构: 青岛青房房地产土地评估事务所有限公司

资质等级: 国家壹级

资质证书编号: 建房估证字[2012]123号

法人代表: 张志涛

机构地址: 青岛市市南区瞿塘峡路19号4楼

### 三、估价目的:

为委托方明晰房地产市场价值提供价值咨询参考依据。

### 四、估价对象:

估价对象为山东新华锦纺织有限公司位于市北区南京路8处网点房地产。

#### (一) 房地产登记状况:

- 1、房地坐落: 青岛市市北区南京路 244-1、244-2、244-3、244-4;  
240号己、丙、丁、戊
- 2、房地产权利人: 山东新华锦纺织有限公司
- 3、房地产证载用途: 商业, 实际用途为商业
- 4、土地用途: 住宅, 商业
- 5、土地取得方式: 出让
- 6、地号: 0301500081011000
- 7、土地使用年限: 2048年10月29日止
- 8、建筑面积合计: 2008.86 m<sup>2</sup>

9. 明细如下:

房地坐落	权证字号	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在 层数	规划用途
市北区南京路 244-1	青房地权市字第 201120263 号	混合	285.78	1-2	商业
市北区南京路 244-2	青房地权市字第 201120261 号	混合	301.06	2	商业
市北区南京路 244-3	青房地权市字第 201120260 号	混合	387.68	1-2	商业
市北区南京路 244-4	青房地权市字第 201120264 号	混合	422.00	2	商业
市北区南京路 240 号丙	青房地权市字第 201120265 号	混合	144.48	1	商业
市北区南京路 240 号丁	青房地权市字第 201120266 号	混合	124.76	1	商业
市北区南京路 240 号戊	青房地权市字第 201120262 号	混合	119.26	1	商业
市北区南京路 240 号己	青房地权市字第 201120267 号	混合	223.84	1	商业
合计			2008.86		

(二) 待估房地产产权清楚、无纠纷，无他项权利状况。

(三) 实物状况

估价对象位置示意图



现场照片 (外部)



经估价人员现场查勘，估价对象维护状况较好，具体如下：

估价对象设计用途为商业，户型布局合理，证载建筑面积合计为 2008.86 平方米，混合结构，所在层数为 1、1-2、2 层；经勘查，待估建筑物现状用途为商业，东邻青岛地铁三号线敦化路站。

估价对象四至为：东至南京路；南至延吉路；西至连云港路；北至敦化路。

估价对象所在土地形状规则，地势平坦，基础设施较为完备，估价对象开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、供电、供水、排水、供气、



供暖、通讯)。

## 五、价值时点:

二〇二三年十二月三十一日

## 六、价值类型:

本报告中所称的房地产价值为根据公开市场原则对估价对象以其实际使用状况确定的价值时点上的公开市场价格,未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对其价格的影响。

## 七、估价依据:

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国城乡规划法》
5. 《中华人民共和国资产评估法》
6. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、  
《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
7. 估价委托人提供的有关资料
8. 评估人员现场勘估记录和市场调查获取的资料
9. 青岛市近期房地产交易行情

## 八、估价原则:

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高原则。要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

## 2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。

## 3. 替代原则

要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供需圈中某宗房地产的价格，必然会受到同类型具有替代关系的其他房地产价格的影响，并相互竞争，是价格在某种程度上趋于一致。

## 4. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 5. 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

## 九、估价方法：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本项目的估价技术思路与方法：由于估价对象用途为商业，在市场上成交案例较多，根据我们对估价对象同一区域类似房地产交易案例及租赁市场的调查，本次采用比较法、收益法对估价对象进行评估。

## 十、估价结果：

估价人员依据中华人民共和国《房地产估价规范》、《中华人民共和国

资产评估法》等有关法律法规，依照估价目的，遵循估价原则，结合估价经验和价值影响因素的分析，采用比较法、收益法测算，最终确认估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价值合计为 **4752.16 万元**，大写人民币肆仟柒佰伍拾贰万壹仟陆佰元整，评估均价为 23656 元/平方米。

### 十一、注册房地产估价师：

估价师姓名	房地产估价师注册号：	姜晓侠	姜晓侠
姜晓侠	3720160166		
张传振	3720210024		



### 十二、估价作业日期：

2023年12月31日 至 2024年02月29日

### 十三、估价报告应用的限制及有效期：

本估价报告自出具之日起壹年内有效，即自 2024年02月29日 至 2025年

02月28日



青房青房房地产土地评估事务所有限公司  
法定代表人：张志涛  
二〇二四年二月二十九日



# 估价技术报告

## 一、个别因素分析:

基本情况如下:

房地坐落	权证字号	结构	建筑面积m <sup>2</sup>	所在层数	规划用途
市北区南京路244-1号网点	青房地权市字第201120263号	混合	285.78	1-2	商业
市北区南京路244-2号网点	青房地权市字第201120261号	混合	301.06	2	商业
市北区南京路244-3号网点	青房地权市字第201120260号	混合	387.68	1-2	商业
市北区南京路244-4号网点	青房地权市字第201120264号	混合	422.00	2	商业
市北区南京路240号丙网点	青房地权市字第201120265号	混合	44.48	1	商业
市北区南京路240号丁网点	青房地权市字第201120266号	混合	124.76	1	商业
市北区南京路240号戊网点	青房地权市字第201120262号	混合	119.26	1	商业
市北区南京路240号己网点	青房地权市字第201120267号	混合	223.84	1	商业
合计			2008.86		

## 二、区域因素分析:

估价对象位于青岛市市北区南京路244、240号，这里城市基础设施完备，有完善的公用设施和全方位的物业管理，周边商业聚集，建筑档次高，故从区域因素分析，目前该区域经济发展潜力较优，委估房地产发展前景较好。

围绕打造“产城融合型国家级CBD”目标，估价对象所在的青岛中央商务区以“产城融合”为发展思路，定位云计算大数据、生物科技、地理信息三大产业方向，拓展新金融、智库经济、高端孵化器、未来商业生活港四大新型业态，计划于2022年“晋级”为产城融合型国家级CBD。

青岛中央商务区是市北区于2005年获批动工建设的一片集“一心、三轴、一带、两区”于一体的综合性商务中心，位于青岛市区中部，西起山东路，东至福州路，南起延吉路，北至辽源路，用地面积为2.46平方公里，规划人口5.4万人，建筑面积约500万平方米，是目前市内可供开发建设面积最大的一块商务用地。

### 三、市场背景分析:

#### 1、国家宏观经济政策因素分析

2023 年全年国内生产总值 1260582 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。分产业看，第一产业增加值 89755 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 482589 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 688238 亿元，增长 5.8%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.5%，二季度增长 6.3%，三季度增长 4.9%，四季度增长 5.2%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.0%。

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 4.6%。分三大门类看，采矿业增加值增长 2.3%，制造业增长 5.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 4.3%。装备制造业增加值增长 6.8%，增速比规模以上工业快 2.2 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 5.0%；股份制企业增长 5.3%，外商及港澳台商投资企业增长 1.4%；私营企业增长 3.1%。分产品看，太阳能电池、新能源汽车、发电机组（发电设备）产品产量分别增长 54.0%、30.3%、28.5%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.8%，环比增长 0.52%。1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 69823 亿元，同比下降 4.4%；其中 11 月份增长 29.5%，连续 4 个月增长。

全年全国固定资产投资（不含农户）503036 亿元，比上年增长 3.0%；扣除价格因素影响，增长 6.4%。分领域看，基础设施投资增长 5.9%，制造业投资增长 6.5%，房地产开发投资下降 9.6%。全国商品房销售面积 111735 万平方米，下降 8.5%；商品房销售额 116622 亿元，下降 6.5%。分产业看，第一产业投资下降 0.1%，第二产业投资增长 9.0%，第三产业投资增长 0.4%。民间投资下降 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 9.2%。高技术产业投资增长 10.3%，快于全部投资 7.3 个百分点。其中，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 9.9%、11.4%。高技术制造业

中，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业，电子及通信设备制造业投资分别增长 18.4%、14.5%、11.1%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、电子商务服务业投资分别增长 31.8%、29.2%。12 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.09%。

总的来看，2023 年我国顶住外部压力、克服内部困难，国民经济回升向好，高质量发展扎实推进，主要预期目标圆满实现，全面建设社会主义现代化国家迈出坚实步伐。同时也要看到，当前外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，经济发展仍面临一些困难和挑战。

## 2、青岛市宏观经济形势分析

根据市级生产总值统一核算结果，2023 年全年青岛市生产总值 15760.34 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.9%。分产业看，第一产业增加值 492.75 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 5268.39 亿元，增长 5.6%；第三产业增加值 9999.20 亿元，增长 6.1%。

全年规模以上工业增加值比上年增长 5.8%。分行业看，35 个大类行业中，21 个行业实现增长，增长面为 60.0%。装备制造业增势良好，规模以上装备制造业增加值增长 10.1%，对规模以上工业增加值增长的贡献率达到 80.6%。其中，计算机、通信和其他电子设备制造业，通用设备制造业，仪器仪表制造业分别增长 31.6%、13.2%和 10.5%。充电桩、虚拟现实设备产品产量分别增长 34.1 倍和 98.1%。1-11 月份，全市规模以上工业企业实现利润总额 541.8 亿元，增长 8.8%。

全年服务业增加值比上年增长 6.1%。其中，批发和零售业增长 9.7%，金融业增长 6.5%。现代服务业增势良好，1-11 月份，规模以上信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，科学研究和技术服务业营业收入分别增长 16.3%、10.4%和 7.9%。聚集性服务业恢复较快，住宿和餐饮业增加值增长 17.5%，航空、铁路、水路和公路客运量分别增长 120.4%、

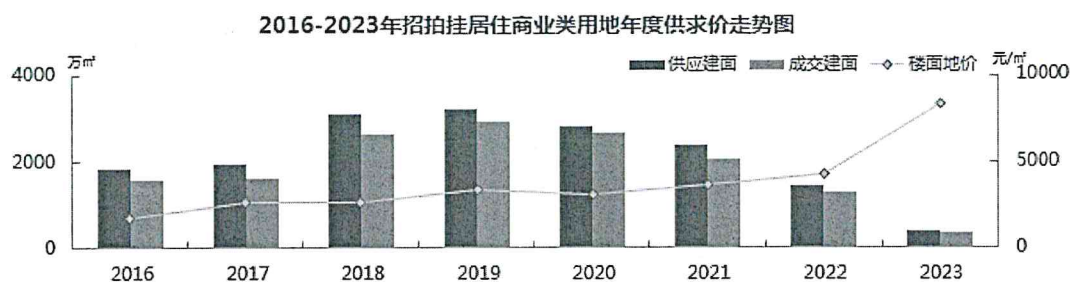
161.7%、307.0%和 28.3%。1-11 月份，规模以上文化、体育和娱乐业营业收入增长 26.0%，其中电影放映增长 65.3%，艺术表演场馆增长 191.2%。

全年固定资产投资比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业投资下降 2.5%，第二产业投资增长 11.1%，第三产业投资增长 2.8%。重点领域投资增势良好，基础设施、高技术产业、战略性新兴产业、制造业投资分别增长 38.0%、27.6%、24.5%和 10.8%。民间投资增长 4.5%。全市在建项目 7209 个，比上年增加 151 个。其中，产业类项目 5895 个，增加 217 个。

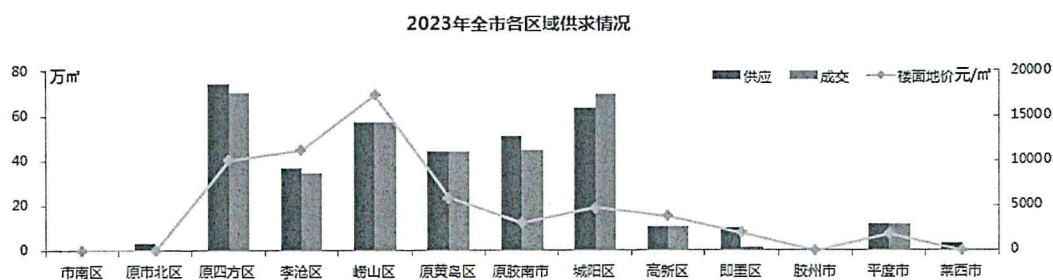
总的来看，2023 年全市经济总体回升向好，质量效益加快提升，发展后劲不断增强，风险防范积极有效，民生福祉持续增进，现代化国际大都市建设迈出坚实步伐。

### 3、本地房地产市场状况分析

#### (1) 土地市场分析



2023 年全市供应土地 366 万 m<sup>2</sup>，同比下降 74%；成交土地 344 万 m<sup>2</sup>，同比减少 73%；成交土地平均楼面地价 8370 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 96%。



2023 年全市土地市场活跃区域主要为主城区、西海岸和城阳区；原四方区以 75 万 m<sup>2</sup>的供应量位居青岛市首位，城阳区供应 63 万 m<sup>2</sup>位居第二，

崂山区供应 57 万 m<sup>2</sup> 位居第三；成交方面，原四方区成交 70 万 m<sup>2</sup> 居首，城阳区成交 70 万 m<sup>2</sup> 位居第二，崂山区成交 57 万 m<sup>2</sup> 位居第三；板块方面，崂山区株洲路板块成交 56 万 m<sup>2</sup> 位居全市首位。

从各区域平均楼面地价来看，各区域楼面地价水平均有提升，崂山区株洲路多地块成交及沙子口新地王诞生，带动楼面地价位居全市首位，整体成交楼面价达 17320 元/m<sup>2</sup>，李沧区位居第二位；西城区、北城区因核心地段地块占比增加，带动整体地价小幅增长，近远郊区低位运行。

## (2) 房地产市场分析

### ①. 住宅市场

受疫情、房企暴雷影响，近两年客户观望情绪加剧，2023 年供销大幅回落。2024 年维稳+保证合理住房需求相关政策，预计销量有所回升。

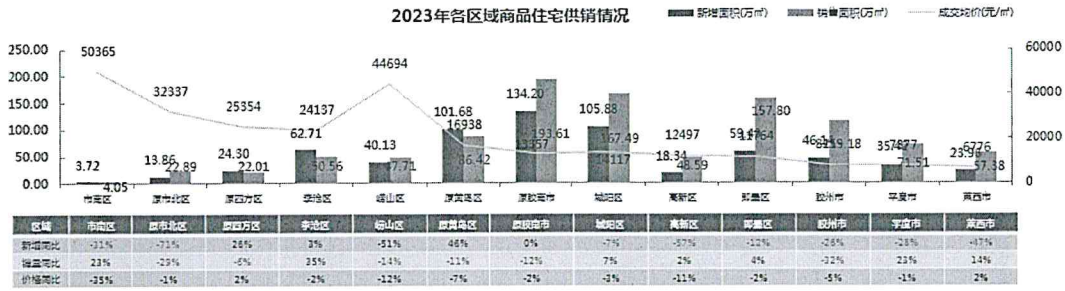


供应方面，2023 年青岛市商品住宅供应量同比下降 16%，新增面积 670 万 m<sup>2</sup>。

成交方面，较之去年成交面积同比下降 15%，新增销售面积 1045 万 m<sup>2</sup>。

价格方面，住宅市场成交均价 14960 元/m<sup>2</sup>，同比下降 5%。





从新增分布看，2023年原胶南市新增供应最多，134.20万 $m^2$ ，较去年基本持平；城阳区新增供应105.88万 $m^2$ 紧随其后排名第二，同比下降7%。

从成交分布看，原胶南市、城阳区成交量领先其他区市位居一二位，分别成交193.61万 $m^2$ 和167.49万 $m^2$ ，销售分别同比下降12%和上涨7%。

价格方面，市南区签约均价50365元/ $m^2$ ，高居榜首；崂山区整体均价44694元/ $m^2$ 紧随其后；主城区其他区域价格在24000-32000元/ $m^2$ 之间；北城区和西城区价格在12000-17000元/ $m^2$ 之间，近郊区价格在6000-12000元/ $m^2$ 之间。

## ②. 商业市场

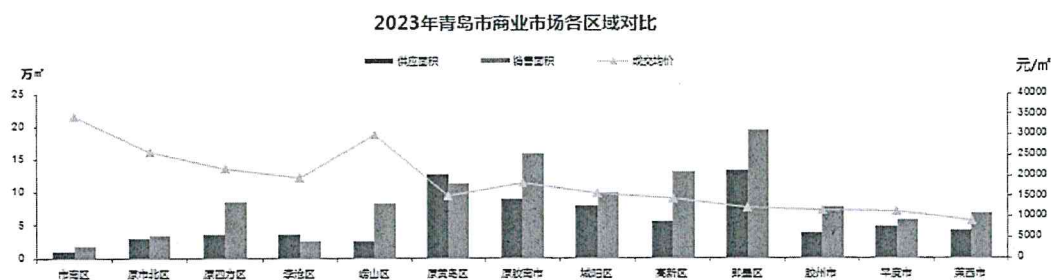
2023年商业供应萎缩，成交多为政府平台公司的集中收购网签，整体成交均价同比上涨15%。



供应方面，2023年青岛市共新增约0.54万套，约75.2万 $m^2$ ，面积同比减少30%。商业开发降速，供应量萎缩。

成交方面，2023年商业共成交约0.84万套，约114.7万 $m^2$ ，成交面积同比减少32%，供应不足且旺销的背后推手多为平台公司的集中收购网签。

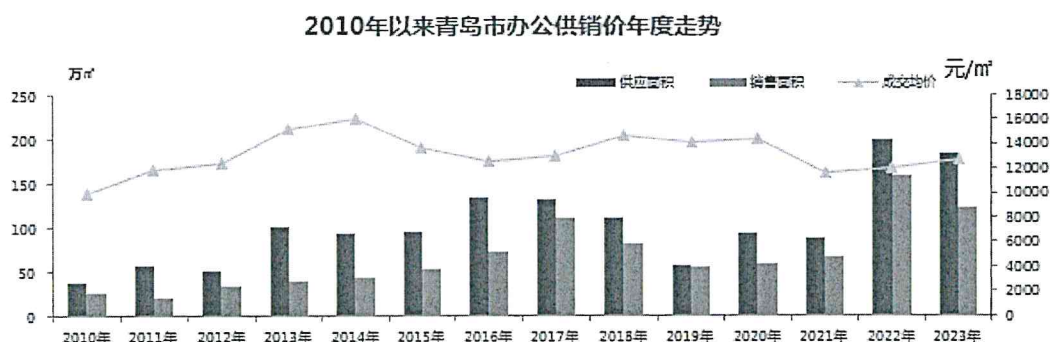
价格方面，2023年商业市场成交均价16544元/ $m^2$ ，同比上涨15%。从月度走势看，6月份供应较大集中网签，成交均价受成交结构影响波动较大，年底在海信君颂商墅的集中网签带动下达到峰值。



各区域中即墨区及原黄岛区供应量集中；即墨区销售面积占比最大，约占全市销量17%，原胶南市、崂山区及即墨区销售额均达12%以上。

### ③. 办公市场

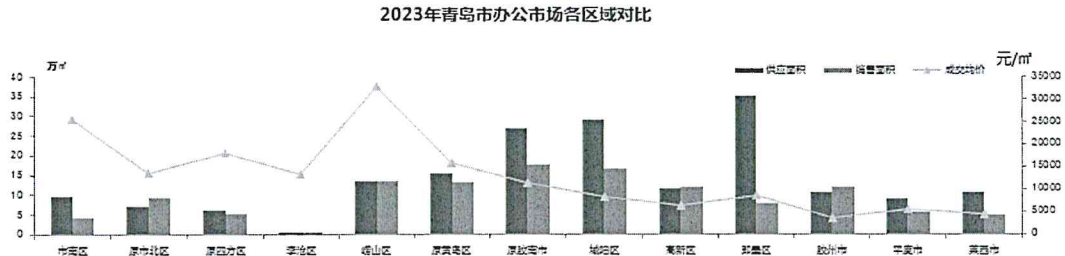
2023年办公产品供销虽同比下降但依旧高企，多为政府平台公司的集中网签，以6月为最，当月供应面积、销售面积分别占全年供应量、销售量的13%、26%。



供应方面，2023年青岛市办公供应量同比下降。共新增6473套，约184.2万 $m^2$ ，面积同比增长130%，其中9月份供应占全年17%的份额。

成交方面，2023年办公共成交5139套，约121.1万 $m^2$ ，成交面积同比下降24%，其中6月份成交占全年26%的份额。

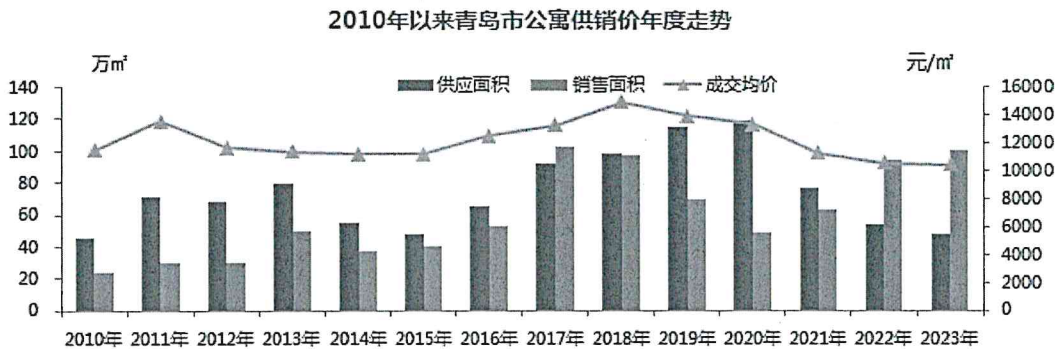
价格方面，2023年办公市场成交均价12720元/ $m^2$ ，同比上涨5%。从月度走势看，每季度末月份多为供销两旺，且价格高企，以6月份为最。



即墨区、城阳区供应领跑全市，原胶南市销量全市最高；崂山区销售额为全市首位，占据29%的市场份额。

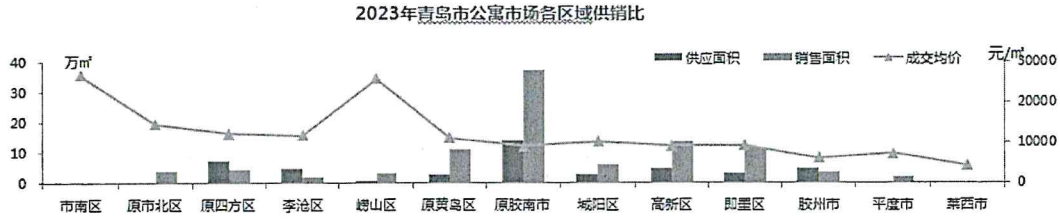
#### ④. 公寓市场

2023年整体市场下行，投资兼居住属性公寓产品遇冷，供应有所下降；受政府平台公司的集中备案影响成交攀升，年度销量同比增加6.8%，价格微降。



2023年青岛市公寓供应量下降，共新增0.92万套，约47.28万 $m^2$ ，面积同比下降11%；成交2.03万套，约100.76万 $m^2$ ，成交面积同比增加6.8%；成交均价10445元/ $m^2$ ，同比微降1%。

2023年全市公寓受平台公司的集中备案网签影响，成交量同比略增，接近2017年的巅峰成交量，成交均价同比微降。



2023年原胶南市位居成交首位，原黄岛区、高新区及即墨区成交量亦较高。

#### 4. 总结展望

当前，中国经济仍然面临“需求收缩、供给冲击、预期转弱”的三重压力，经济运行有望总体回升，将逐步推动经济彻底走出疫情的阴霾，带来总需求的改善与生产能力的修复。当前房地产行业仍处在风险出清期，复苏动能不足，尽管政策面持续发力，各地方购房政策优化，监管层支持房地产企业合理融资需求，但落地成效还有待观望，购房者的信心和预期修复尚需时间，预计销售低迷态势短期难以扭转。

青岛楼市政策去限制化，进入促进扶持阶段，预计2024年继续以宽松为主，根据目前市场情况，跟随国家节奏，出台扶持性措施，促进需求回暖、市场平稳发展。

#### 四、最高最佳利用分析：

在合法前提下的最高使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态，房地产价格评估据此进行。估价对象规划用途为商业，现状用途亦为商业，根据委托方提供的有关资料，估价人员现场踏勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为估价前提。

#### 五、估价方法选用

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等；有条件选用比较法进行估价的，应

以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本项目的估价技术思路与方法：由于此次估价对象为商业，市场上成交案例较多，容易选取类似实例，且租赁情况也较多，收益法中一些相关数据容易掌握，故采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

## 六、估价测算过程

### （一）比较法

比较法是通过比较被评估房地产与最近出售类似房地产的异同，并将类似房地产的市场价格进行调整，从而确定被评估房地产价值的一种评估方法。

公式：

$$\text{待估房地产价格} = \text{可比交易价格} \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：A—交易情况修正系数

B—市场状况修正系数

C—区位因素修正系数

D—实物因素修正系数

E—权益状况修正系数

①编制比较因素条件说明表：

我们选取了与评估对象相近的三个交易案例作为比较实例来测算待估宗地上房地产的价格；

案例调查表

可比案例	位置	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	楼层	单价(元/m <sup>2</sup> )	交易日期
1	山东路	商业	1620	1-2	27522	2023.10
2	敦化路	商业	45.99	1	25839	2023.11
3	辽阳西路	商业	486	1-2	24453	2023.12

根据估价对象与交易案例实际情况，选取影响房地产价格的各项因素，主要包括：交易情况、市场状况、区位因素、实物因素、权益状况等。

**比较因素条件说明表**

比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
位置		本案	山东路	敦化路	辽阳西路
交易单价(元/m <sup>2</sup> )		待估	27522	25839	24453
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		——	2023.10	2023.11	2023.12
权益状况		正常	正常	正常	正常
区位状况	繁华程度	较好	较好	较好	较好
	公共设施	好	好	好	好
	交通便捷度	好	好	较好	好
	景观	较好	较好	较好	较好
	环境质量	好	好	好	好
实物状况	建筑结构	好	好	好	好
	设施设备	好	好	好	好
	面积	2008.86	1620	45.99	486
	装修	简装	毛坯	简装	精装
	楼层	1-2	1-2	1	1-2
	物业管理	一般	较好	较好	一般
	成新度	较好	好	好	较好
	临街状况	好	好	好	好

②根据因素比较表进行价格修正及评估测算：

**价格修正及测评表**

比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
位置		待估	山东路	敦化路	辽阳西路
交易单价(元/m <sup>2</sup> )		待估	27522	25839	24453
交易情况		100	100	100	100
交易日期		——	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区位状况	繁华程度	20	20	20	20
	公共设施	20	20	20	20
	交通便捷度	20	20	18	20
	景观	20	20	20	20
	环境质量	20	20	20	20

	小计	100	100	98	100
实物状况	建筑结构	10	10	10	10
	设施设备	10	10	10	10
	面积	10	10	14	11
	装修	20	18	20	22
	楼层	10	10	12	10
	物业管理	10	12	12	10
	成新度	10	12	12	10
	临街状况	20	20	20	20
	小计	100	102	110	103

③评估过程如下表:

比较案例交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	27522	25839	24453
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
区位因素修正	100/100	100/98	100/100
实物因素修正	100/102	100/110	100/103
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	26982.35	23969.39	23740.78
权重	1/3	1/3	1/3
评估均价 (元/m <sup>2</sup> )	24898 (取整)		

(二) 收益法

收益法是在估算待估房地产在未来每年预期纯收益 (正常年纯收益) 的基础上, 以一定的房地产资本化率, 折算为价值时点收益总和的一种方法。

1. 经评估人员近期对该区域同类房地产的调查, 选取比较案例详细如下表:

物业地址	面积 (平方米)	装修	楼层	租金 (元/m <sup>2</sup> /天)
市北区敦化路	75	一般	1	4.9
市北区阜外医院附近网点	800	较好	1	5
市北区阜外医院附近网点	100	一般	1	5

根据比较因素进行租金价格修正及测算

比较案例租金价格 (元/m <sup>2</sup> /天)	4.9	5	5
区域因素修正	100/96	100/100	100/100
楼层因素修正	100/102	100/102	100/102
装修因素修正	100/97	100/100	100/97
比较案例租金比准价格	5.16	4.90	5.05
平均价格	(5.16+4.90+5.05) / 3=5.04 元		

得到同一区域类似房地产的社会客观平均租金价格为 5.04 元/m<sup>2</sup>/天；

## 2. 计算年净收益:

公式: 年净收益=年总收益(租金)-年总费用

### 各参数计算表:

序号	内容	金额 (元/m <sup>2</sup> )	备注
一	年总收益	1839.60	年房地产总收益 5.04 × 365=1839.60 (元/m <sup>2</sup> )
二	年总费用	542.56	年总费用=1+2+3+4+5+6
1	维修费	80.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用, 根据估价对象的实际情况, 我们按房屋重置价格的 2% 计。
2	管理费	55.19	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用, 根据估价对象的实际情况, 我们按年房地产总收益的 3% 计。
3	房产税	220.75	按年房地产总收益的 12% 计。
4	增值税及附加	103.02	按年房地产总收益的 5.6% 计。
5	保险费	8.00	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, 按房屋重置价格的 0.2% 计, 当地该类型房屋的重置价格为 4000 元/m <sup>2</sup> 。
6	租金损失	76.50	指房屋在出租过程中遇到没有租出去的空置期。按半个月计算。
三	其他收入 (押金利息)	2.27	其他收入一般是指租赁保证金或押金的利息收入, 以及洗衣房、自动售货机、投币电话等收入。 根据租赁市场的一般情况, 本次租赁保证金或押金按一个月的租金收入计算, 利息率按照中国人民银行公布的一年期整存整取利率, 即为 1.5% 则: 5.04 × 30 × 0.015 = 2.27 (元/m <sup>2</sup> )



四	年净收益 (a)	1299.31	年净收益=年总收益(租金)-年总费用+其他收入 1839.60-542.56+2.27=1299.31 (元/m <sup>2</sup> )
五	资本化率 (r)	8%	取安全利率加上风险调整值确定资本化率。安全利率: 取一年期存款利率 1.5%; 风险调整值: 风险分低 (0-2%)、中 (2.5-5%)、高 (5.5-8%)。评估对象的风险调整值处在高风险区域内, 则资本化率为 8%。
六	可收益年限 (n)	24.83 年	房屋建筑物 1998 年建成, 混合结构, 经济使用寿命为 60 年, 则剩余使用年限为 34 年; 土地使用权出让终止日期是 2048 年 10 月 29 日, 剩余使用年限为 24.83 年; 本次房地产可收益年期根据孰短原则按土地剩余使用年期计, 则房地产可收益年限为 24.83 年。
七	年租金增长率 (g)	5%	根据周边市场行情和估价对象自身条件确定。

### 3、计算过程:

$$\text{计算公式: } V=A/(R-G) \times \{1-[(1+G)/(1+R)]^N\}$$

式中 V——收益价格

A——房地产年净收益

R——房地产年资本化率

G——年租金增长率

N——房地产剩余收益年期

$$\begin{aligned} V &= A/(R-G) \times \{1-[(1+G)/(1+R)]^N\} \\ &= 1299.31/(8\%-5\%) \times \{1-[(1+5\%)/(1+8\%)]^{24.83}\} \\ &= 21792 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

### (三) 估价结果确定

根据《房地产估价规范》及估价对象的具体情况, 评估测算采用了比较法和收益法, 得出评估结果分别为 24898 元/平方米和 21792 元/平方米, 根据同类房地产的价格水平, 结合评估人员的估价经验, 以及两种估价方法的差别程度, 市场法更能体现估价对象市场价值, 故采用加权算术平均法确定最终估价结果, 则得到估价对象的价格如下:

$$\text{评估均价} = 24898 \times 0.6 + 21792 \times 0.4 = 23656 \text{ 元/平方米};$$

总价合计=23656 × 2008.86 /10000=4752.16 万元。

### 七、估价结果确定:

根据评估目的,依据科学的估价方法和程序,经周密、细致的计算,最终确定估价对象在价值时点的市场价值合计为 **4752.16 万元**,大写人民币肆仟柒佰伍拾贰万壹仟陆佰元整,评估均价为 23656 元/平方米。



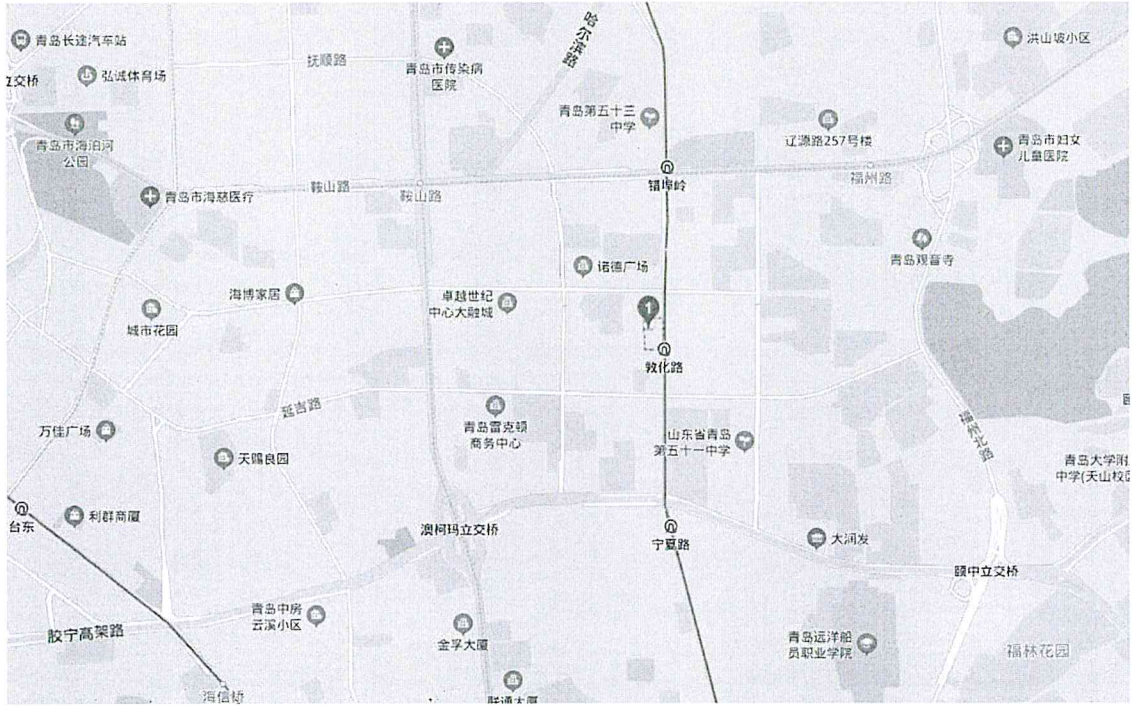
二〇二四年二月二十九日



## 附件

- 附件 1 现场照片及位置示意图
- 附件 2 房地产权证复印件
- 附件 3 估价机构营业执照复印件
- 附件 4 估价机构资质证书复印件
- 附件 5 房地产估价师资格证书复印件


估价对象位置示意图

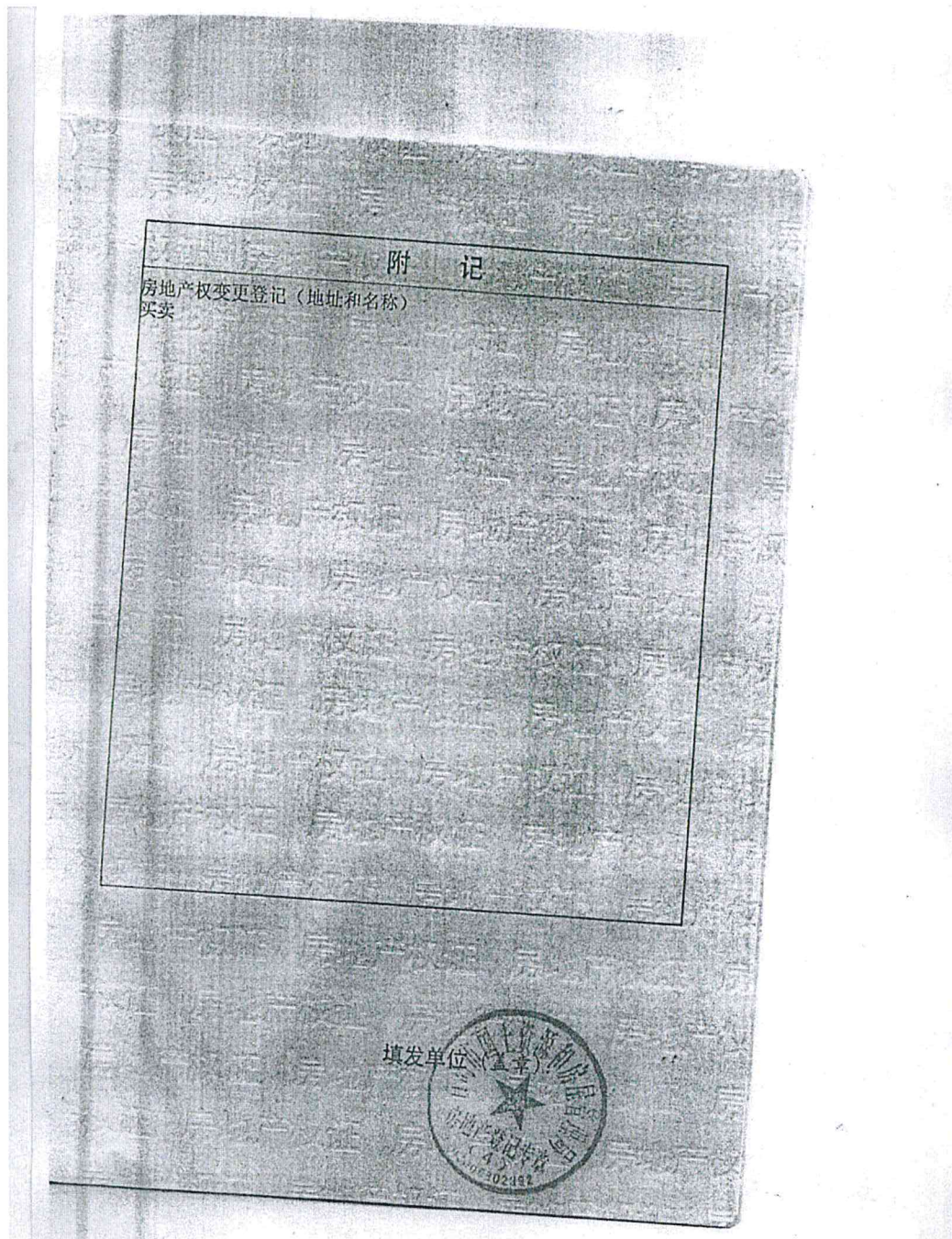


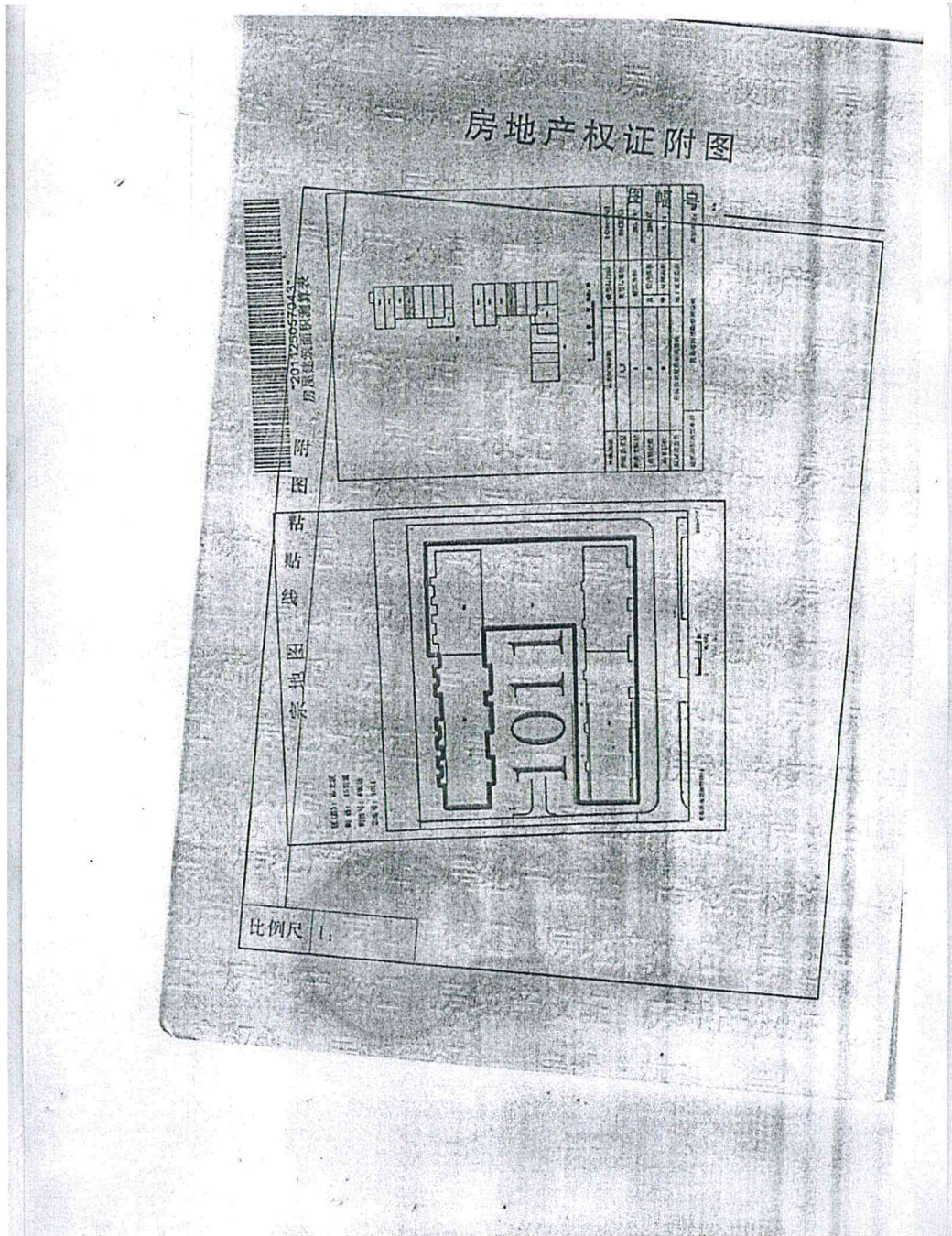
现场照片



青房地权 市 字第 201120263 号

房地产权利人		山东新华锦纺织有限公司		
身份证明名称	组织机构代码证	身份证明号码	75177442-9	
房地坐落	市北区南京路244-1			
共有情况	单独所有			
登记时间	2011年3月11日			
房屋状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	285.78	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 280.37	
	规划用途	商业	房屋性质	
土地状况	地号	0301500081011000	土地用途 住宅, 商业	
	取得方式	出让	使用年限 至 2048年10月29日	
	使用权面积 (m <sup>2</sup> )		其中 独用面积 (m <sup>2</sup> )	
			分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
共用使用权面积 (m <sup>2</sup> )	4887.9			

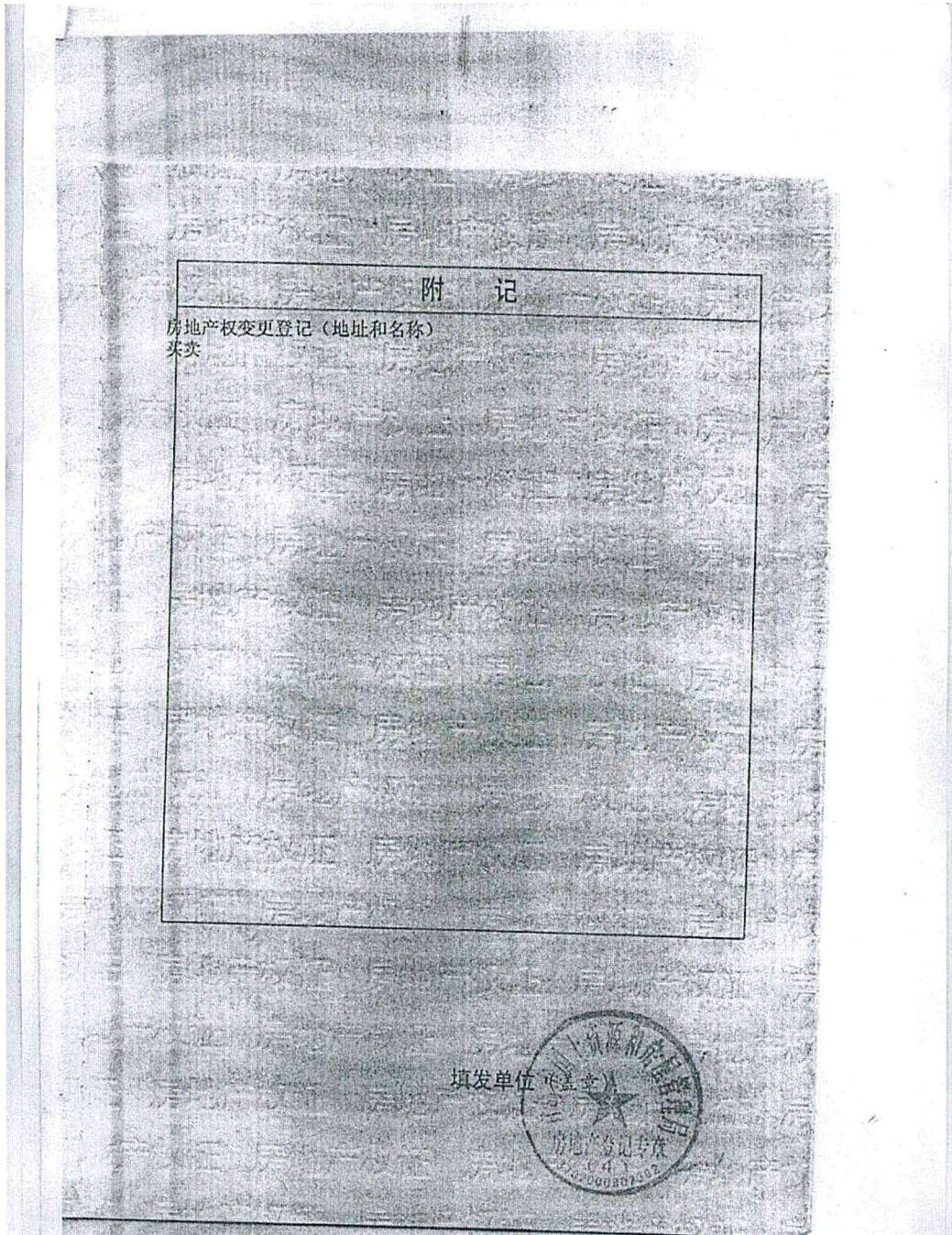


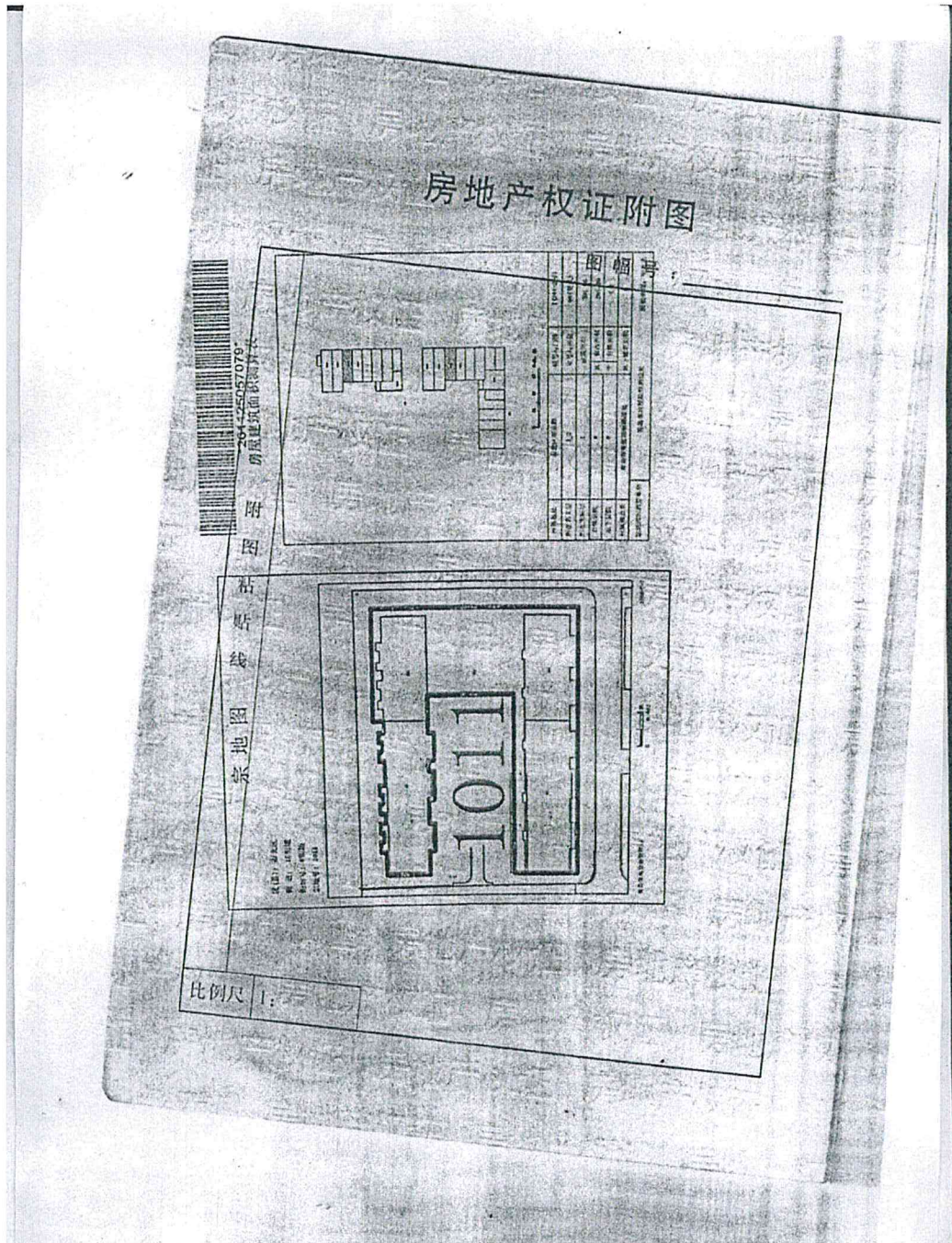




青房地权 市 字第 201120261 号

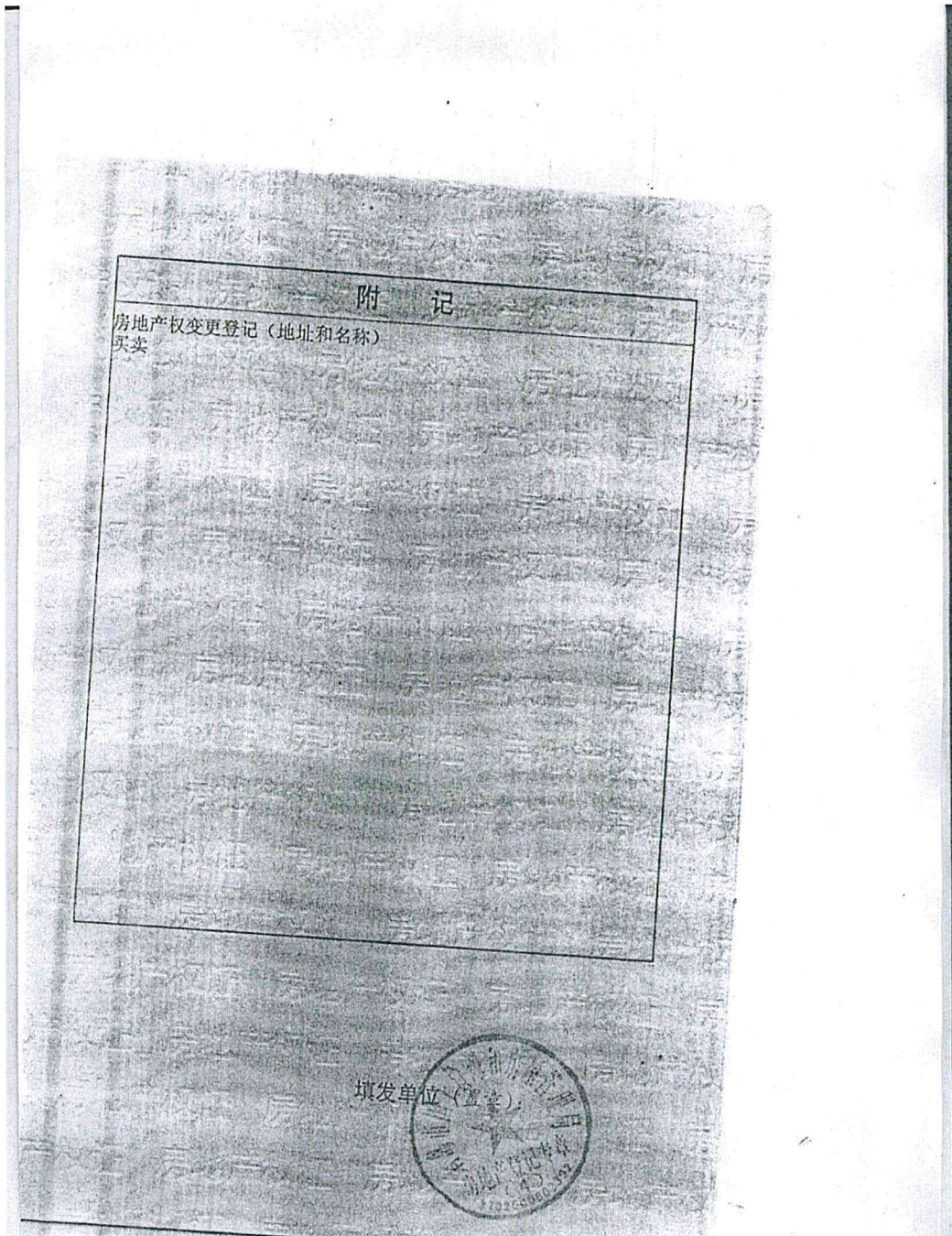
房地产权利人		山东新华锦纺织有限公司		
身份证明名称		组织机构代码证	身份证明号码 75177442-9	
房地坐落		市北区南京路244-2		
共有情况		单独所有		
登记时间		2011年3月11日		
房屋状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	301.06	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 295.36	
	规划用途	商业	房屋性质	
土地状况	地号	0301500081011000	土地用途 住宅, 商业	
	取得方式	出让	使用年限 至 2048年10月29日	
	使用权面积 (m <sup>2</sup> )		其中 独用面积 (m <sup>2</sup> )	
			分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
共用使用权面积 (m <sup>2</sup> )	4887.9			

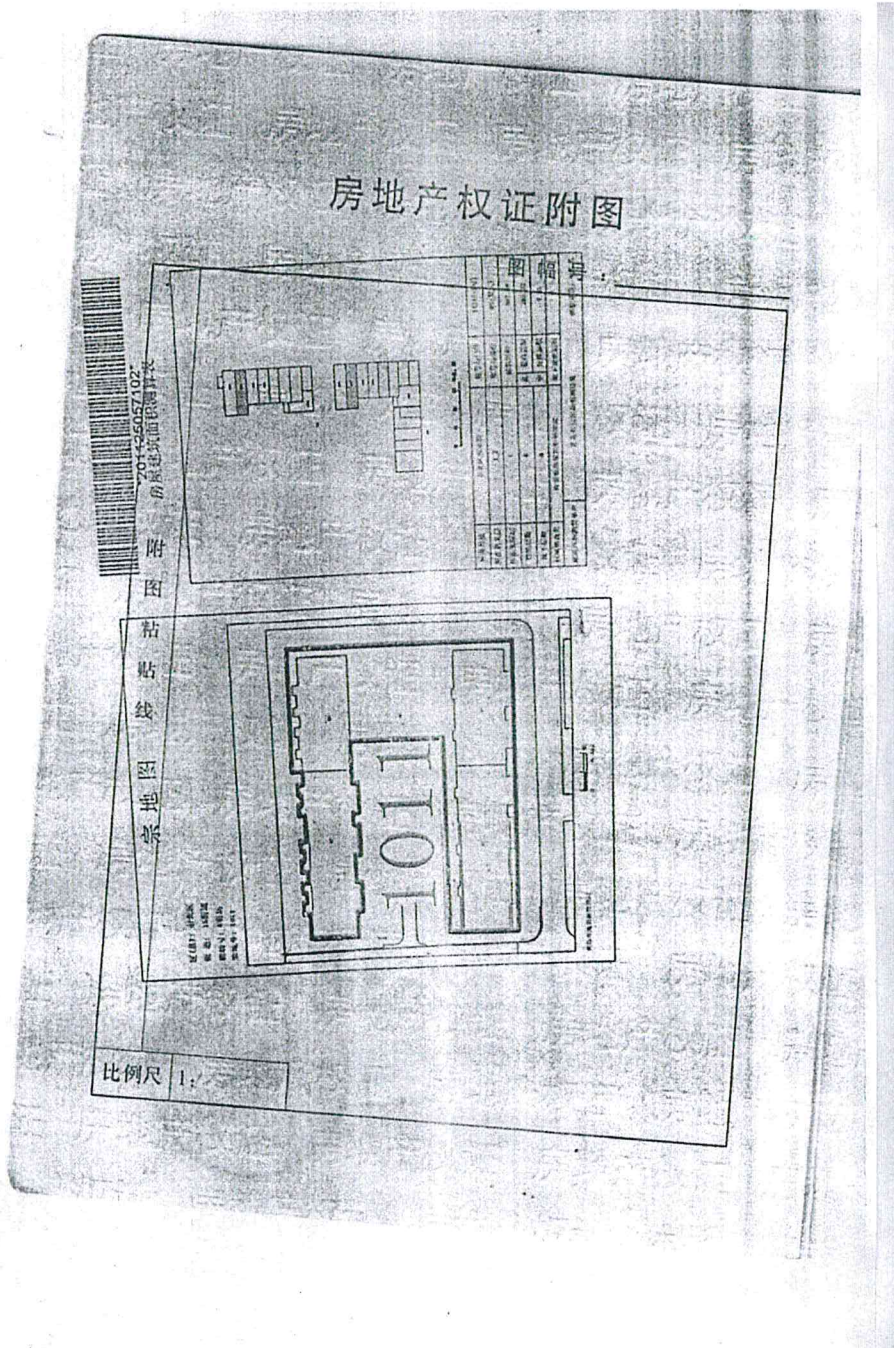




青房地权 市 字第 201120260 号

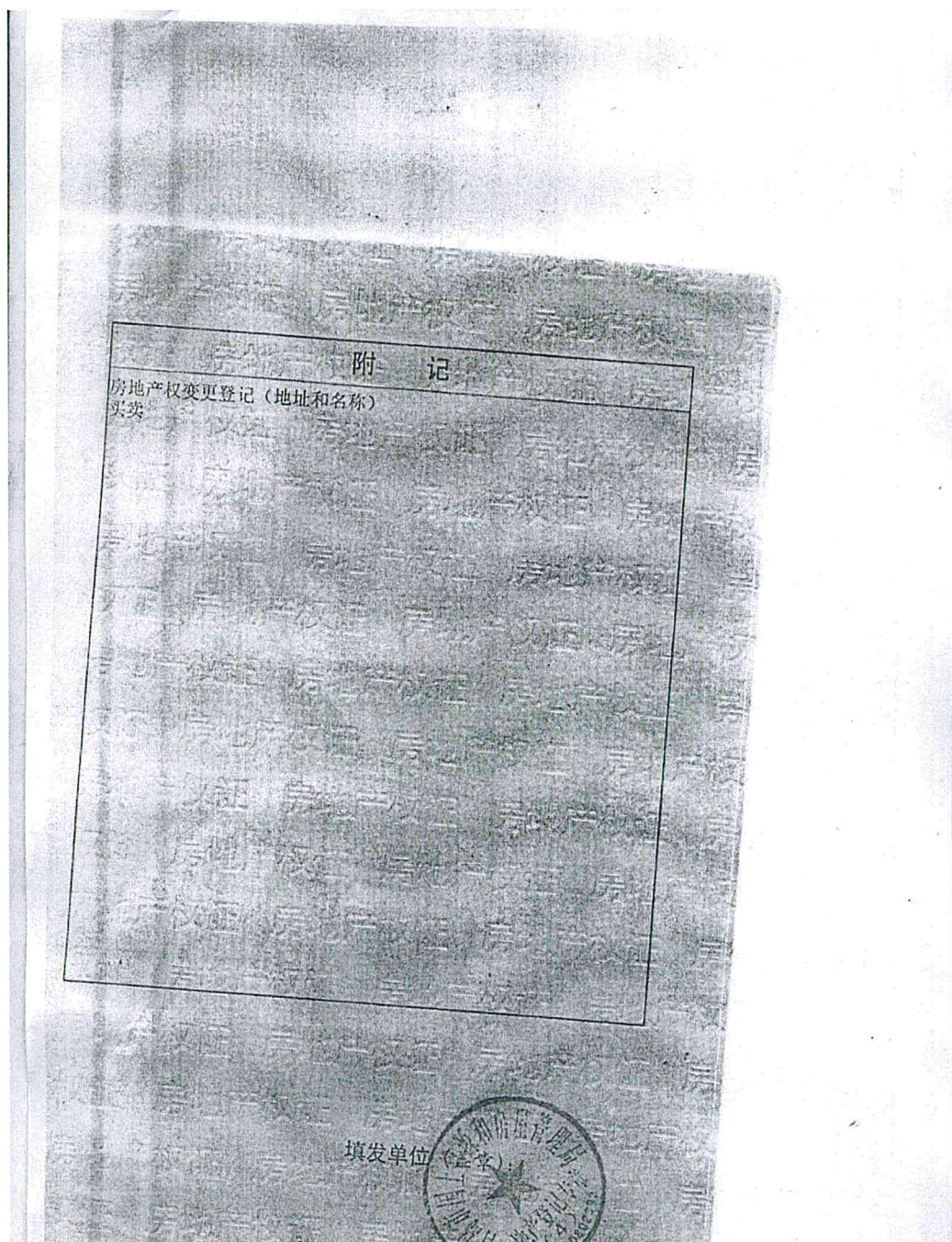
房地产权利人	山东新华锦纺织有限公司		
身份证明名称	组织机构代码证	身份证明号码	75177442-9
房地坐落	市北区南京路244-3		
共有情况	单独所有		
登记时间	2011年3月11日		
房屋状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	387.68	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 380.33
	规划用途	商业	房屋性质
土地状况	地号	0301500081011000	土地用途 住宅, 商业
	取得方式	出让	使用年限 至 2048年10月29日
	使用权面积 (m <sup>2</sup> )		其中 独用面积 (m <sup>2</sup> )
			分摊面积 (m <sup>2</sup> )
共用使用权面积 (m <sup>2</sup> )	4887.9		



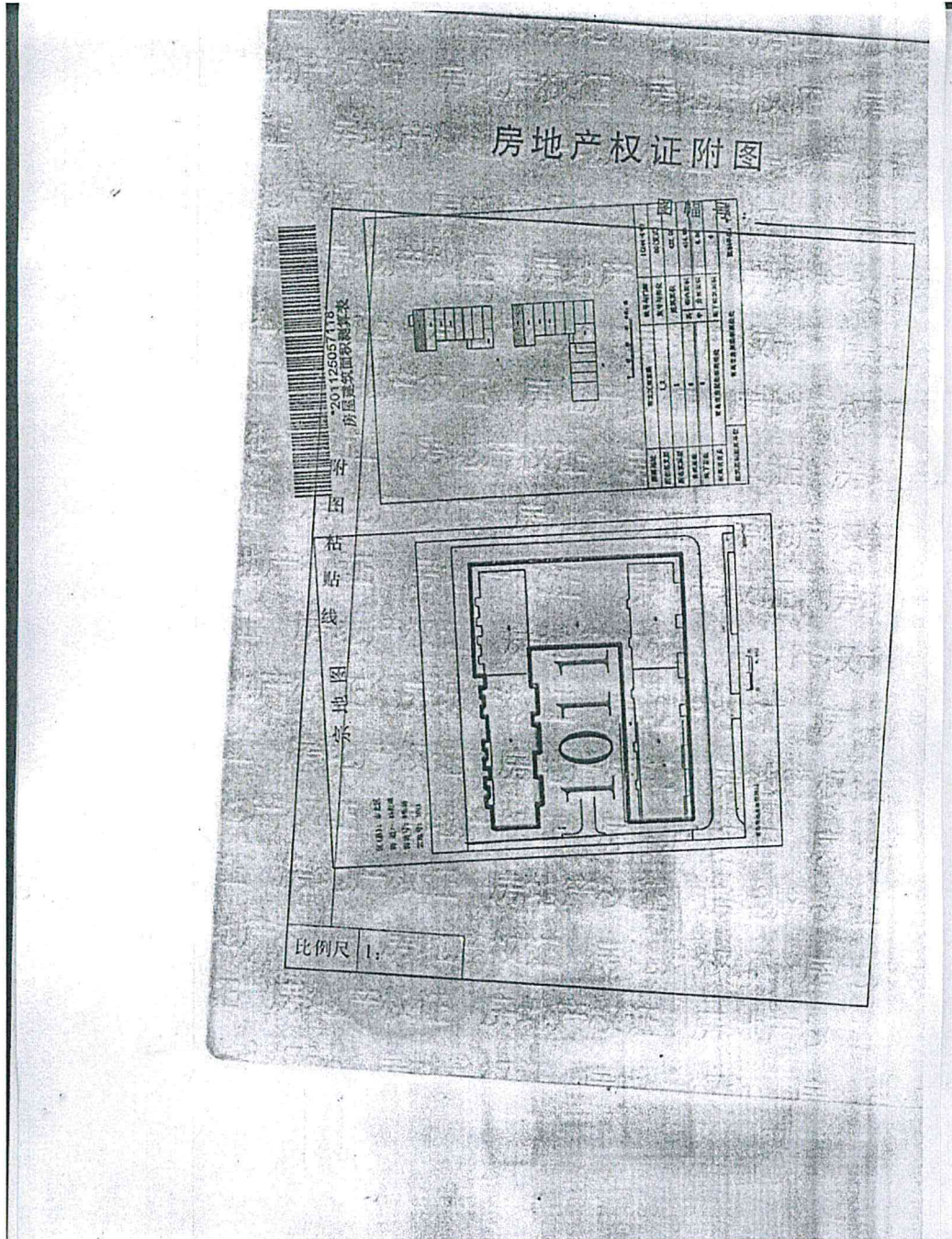


青房地权 市 字第 201120264 号

房地产权利人		山东新华锦纺织有限公司		
身份证明名称	组织机构代码证	身份证明号码	75177442-9	
	房地坐落 市北区南京路244-4			
共有情况		单独所有		
登记时间		2011年3月11日		
房屋状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	422.00	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 414.00	
	规划用途	商业	房屋性质	
土地状况	地号	0301500081011000	土地用途 住宅, 商业	
	取得方式	出让	使用年限 至 2048年10月29日	
	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	其中	独用面积 (m <sup>2</sup> )	
			分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
共用使用权面积 (m <sup>2</sup> )	4887.9			

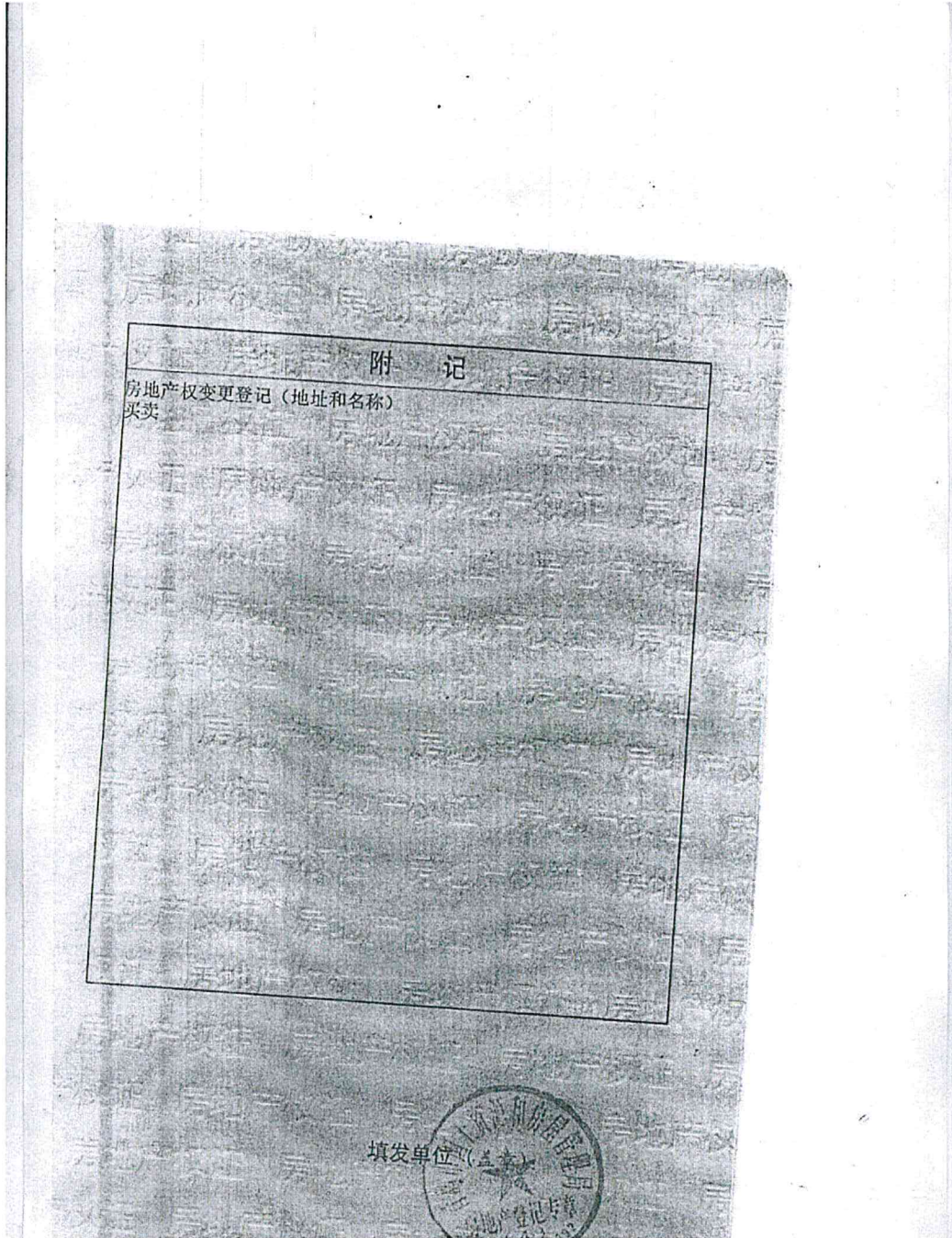


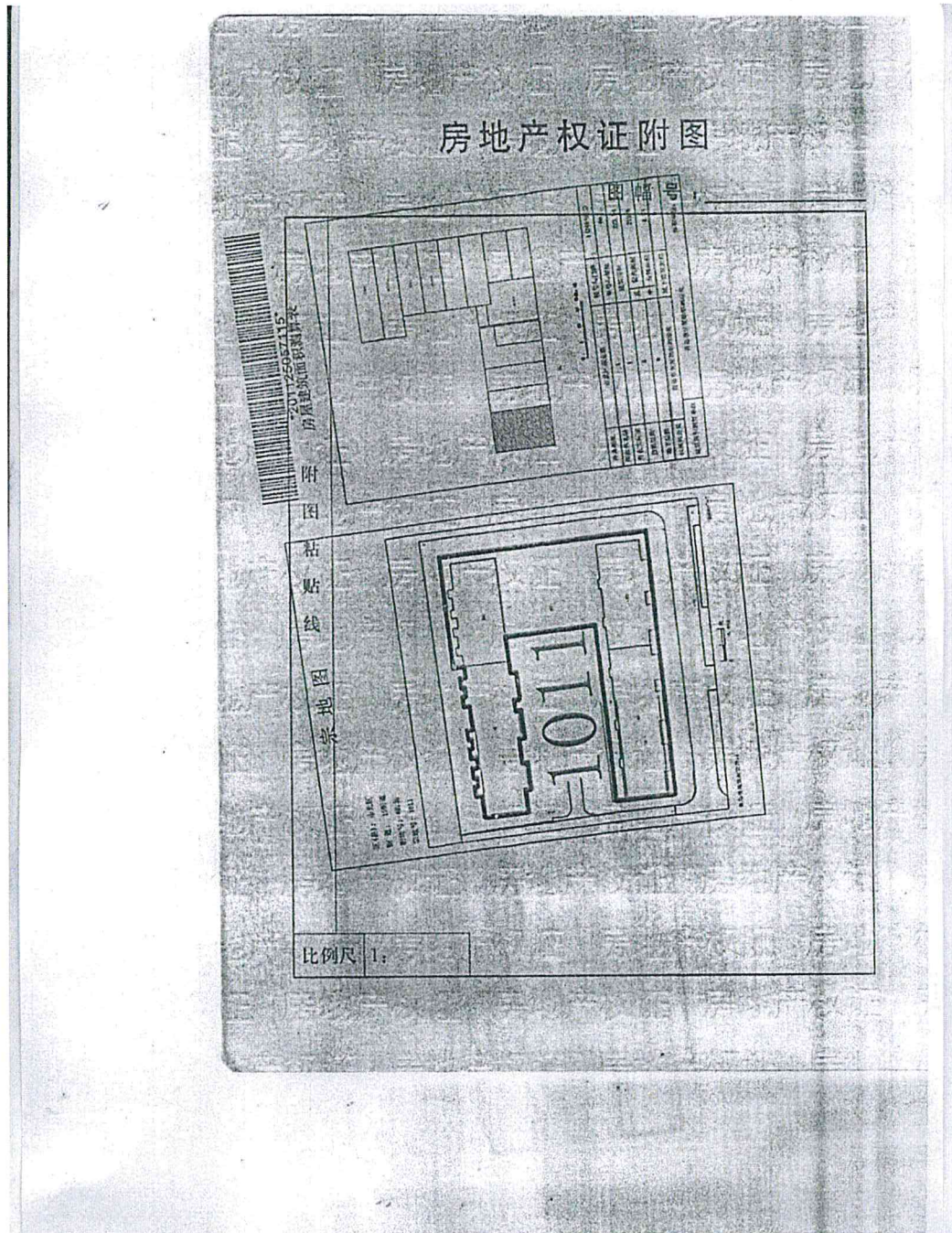




青房地权 市 字第 201120267 号

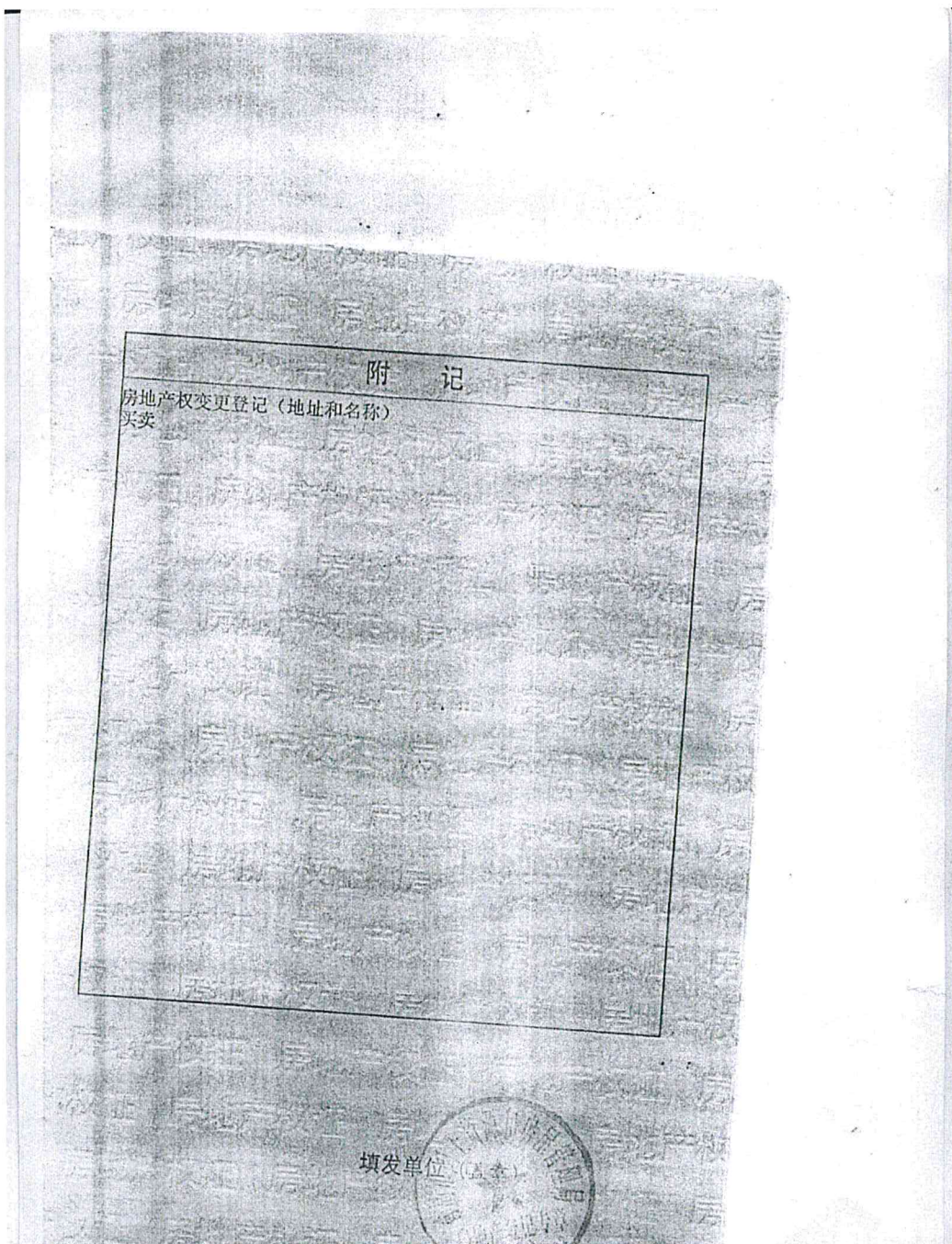
房地产权利人		山东新华锦纺织有限公司		
身份证明名称		组织机构代码证	身份证明号码 75177442-9	
房地坐落		市北区南京路240号己		
共有情况				
登记时间		2011年3月11日		
房屋状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	223.84	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 219.60	
	规划用途	商业	房屋性质	
土地状况	地号	0301500081011000	土地用途 住宅, 商业	
	取得方式	出让	使用年限 至 2048年10月29日	
	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	其中	独用面积 (m <sup>2</sup> )	
			分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
共用使用权面积 (m <sup>2</sup> )	4887.9			

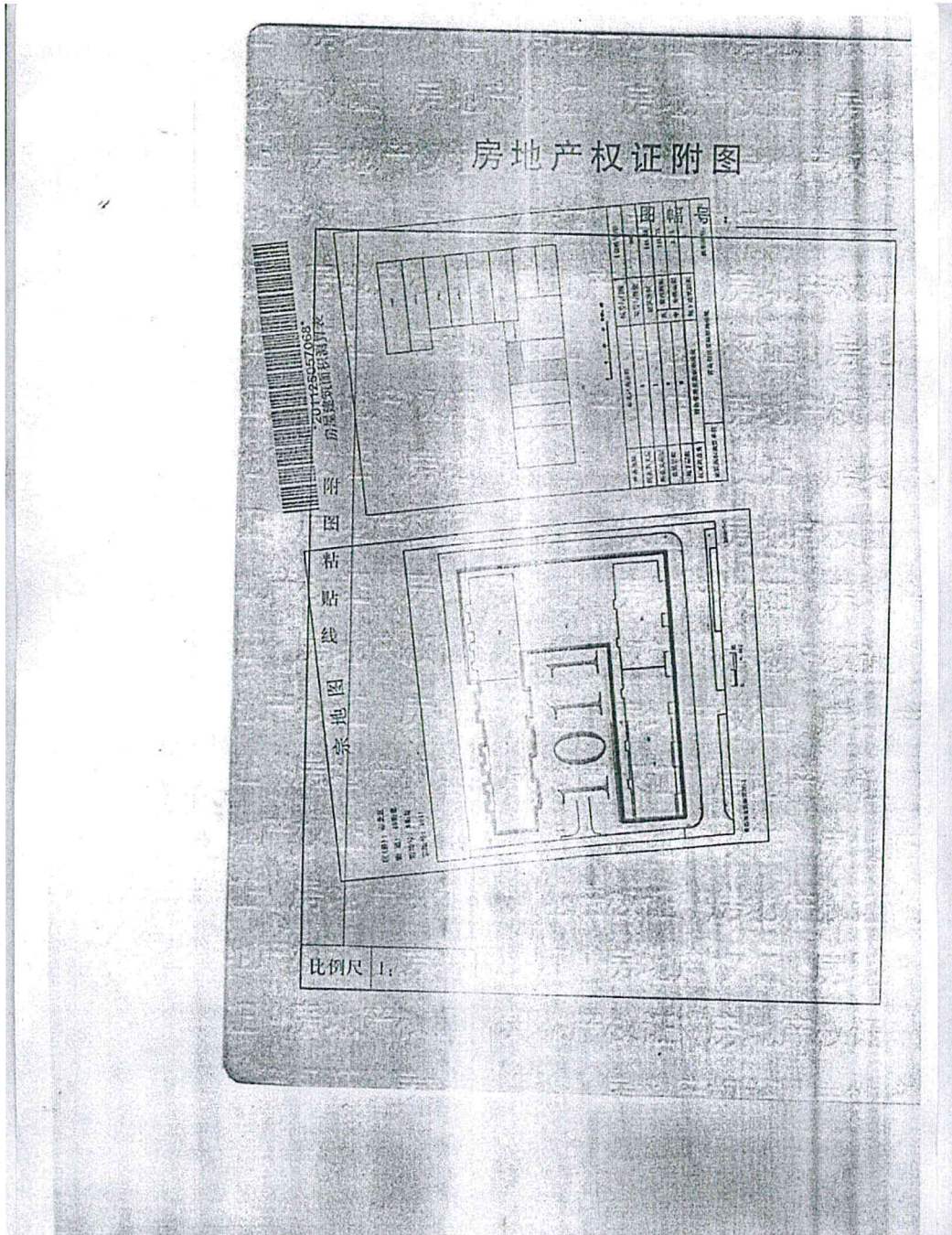




青房地权 市 字第 201120265 号

房地产权利人		山东新华锦纺织有限公司	
身份证明名称		组织机构代码证	身份证明号码 75177442-9
房地坐落		市北区南京路240号丙	
共有情况			
登记时间		2011年3月11日	
房屋状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	144.48	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 141.75
	规划用途	商业	房屋性质
土地状况	地号	0301500081011000	土地用途 住宅, 商业
	取得方式	出让	使用年限 至 2048年10月29日
	使用权面积 (m <sup>2</sup> )		其中 独用面积 (m <sup>2</sup> ) 分摊面积 (m <sup>2</sup> )
	共用使用权面积 (m <sup>2</sup> )	4887.9	

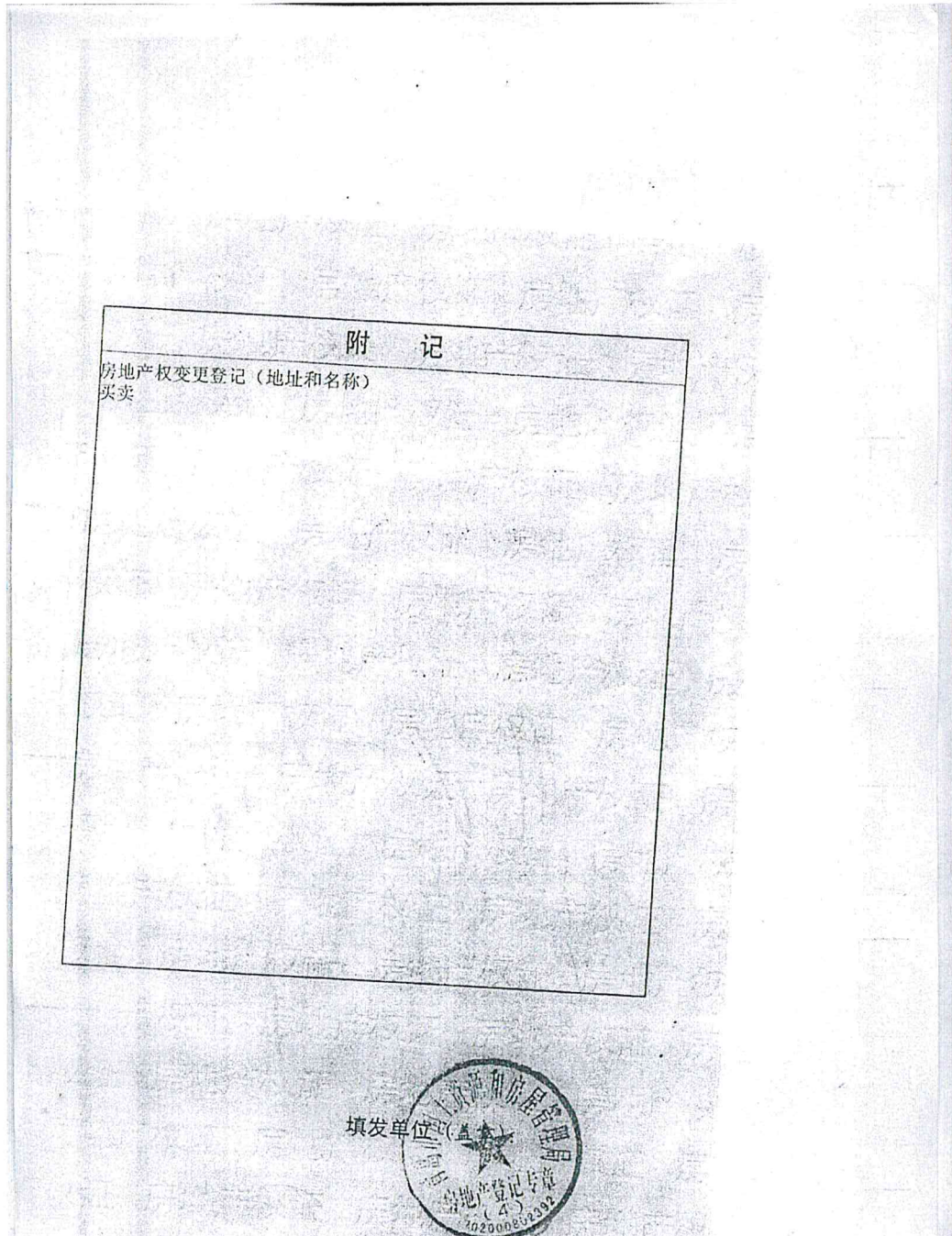


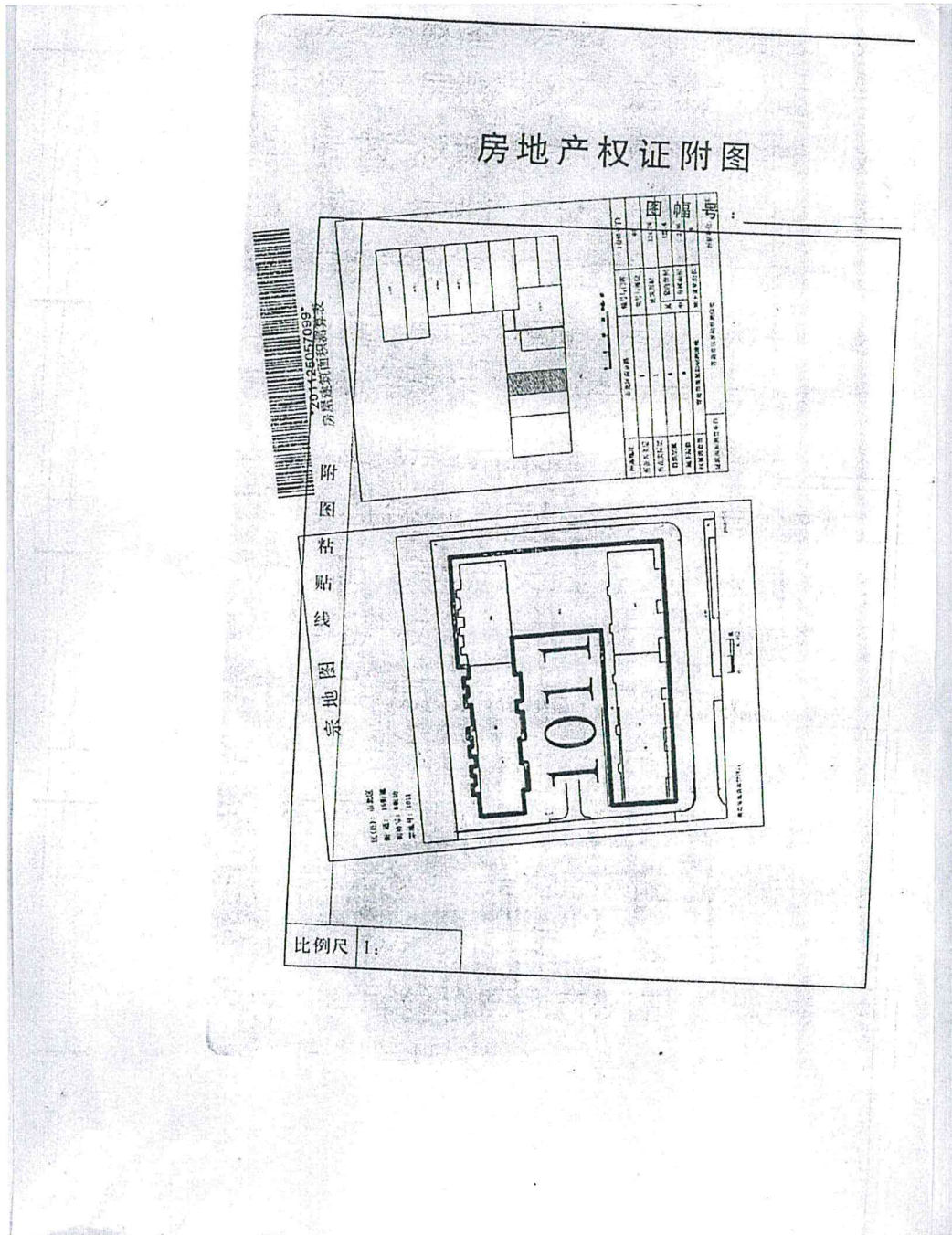


青房地权 市 字第 201120266 号

房地产权利人		山东新华锦纺织有限公司		
身份证明名称		组织机构代码证	身份证明号码 75177442-9	
房地坐落		市北区南京路240号丁		
共有情况				
登记时间		2011年3月11日		
房屋状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	124.76	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 122.40	
	规划用途	商业	房屋性质	
土地状况	地号	0301500081011000	土地用途 住宅, 商业	
	取得方式	出让	使用年限 至 2048年10月29日	
	使用权面积 (m <sup>2</sup> )		其中 独用面积 (m <sup>2</sup> )	
			分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
共用使用权面积 (m <sup>2</sup> )	4887.9			

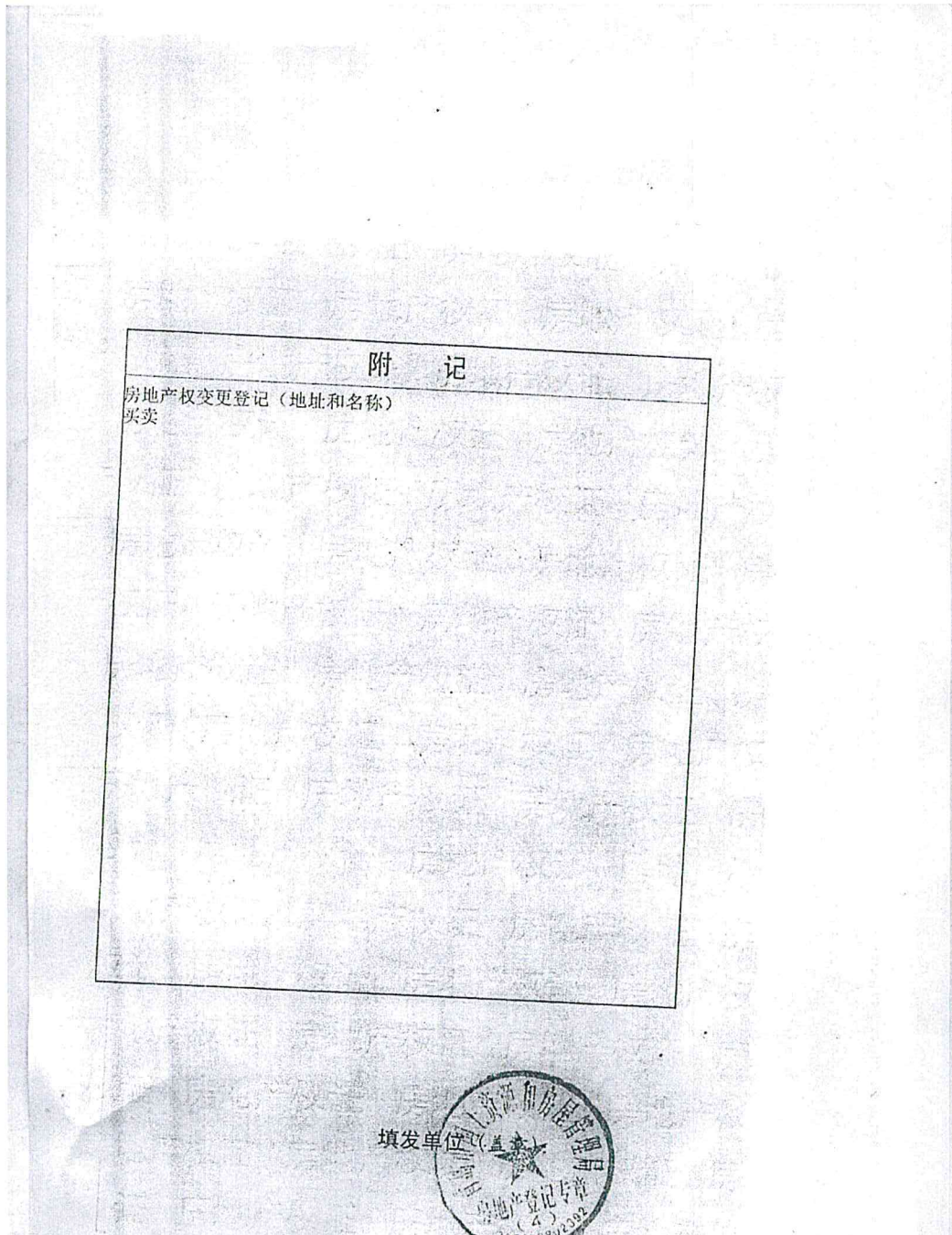


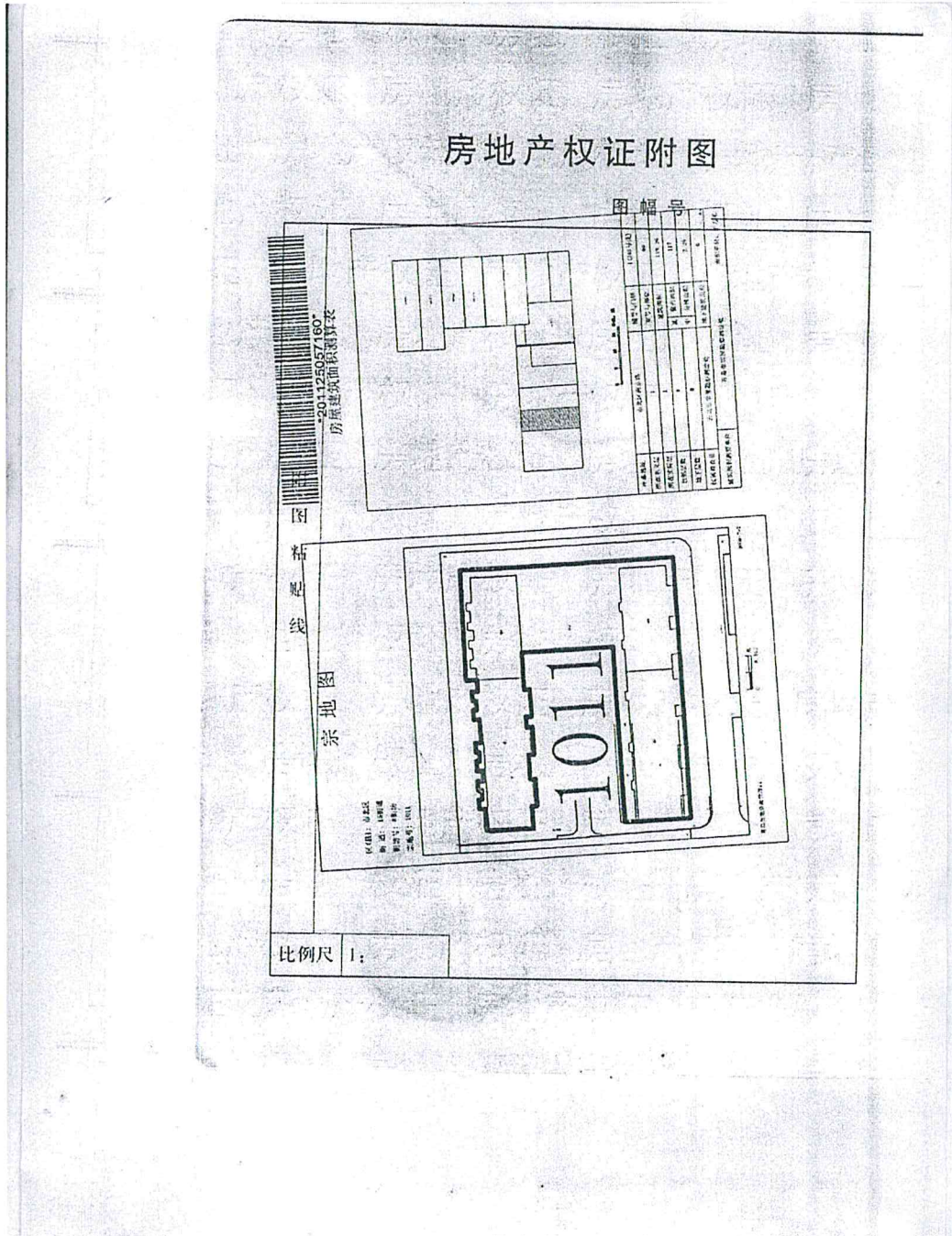




青房地权 市 字第 201120262 号

房地产权利人	山东新华锦纺织有限公司			
身份证明名称	组织机构代码证	身份证明号码	75177442-9	
房地坐落	市北区南京路240号戊			
共有情况				
登记时间	2011年3月11日			
房屋状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	119.26	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	117.00
	规划用途	商业	房屋性质	
土地状况	地号	0301500081011000	土地用途	住宅, 商业
	取得方式	出让	使用年限	至 2048年10月29日
	使用权面积 (m <sup>2</sup> )		其中	独用面积 (m <sup>2</sup> )
				分摊面积 (m <sup>2</sup> )
共用使用权面积 (m <sup>2</sup> )	4887.9			







中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：青岛青房房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人：张志涛  
(执行事务合伙人)

住所：青岛市市南区瞿塘峡路19号裙房四层1-1户

统一社会信用代码：913702007240433996

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2012]123号

有效期限：2021年9月23日至2024年9月22日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。                  本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。                  This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.                  The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关                  No. 00259841</p>	<p>姓名 / Full name                  姜晓侠</p> <p>性别 / Sex                  女</p> <p>身份证件号码 / ID No.                  370902197902161848</p> <p>注册号 / Registration No.                  3720160166</p> <p>执业机构 / Employer                  青岛青房房地产土地评估事务所有                  限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry                  2025-03-15</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
--	--

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。                  本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。                  This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.                  The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关                  No. 00312274</p>	<p>姓名 / Full name                  张传振</p> <p>性别 / Sex                  男</p> <p>身份证件号码 / ID No.                  371122198805184930</p> <p>注册号 / Registration No.                  3720210024</p> <p>执业机构 / Employer                  青岛青房房地产土地评估事务所有                  限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry                  2027-01-10</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
---	--