

房地产估价报告

估价报告编号：金房[2017B]估字第0090号

估价项目名称：北京市丰台区南方庄1号院(方安苑)8号楼
308号住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：北京市海淀区人民法院

房地产估价机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：霍桂英（注册号：1120120015）

苗 永（注册号：1120100043）

估价报告出具日期：2017年2月17日



致估价委托人函

北京市海淀区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于北京市丰台区南方庄1号院（方安苑）8号楼308号住宅用途房地产（建筑面积为105.79平方米，房屋规划及现状用途均为住宅，以下简称“估价对象”）的市场价值进行了估价，为贵院办理相关案件提供价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2016年12月28日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：548万元

大写金额：伍佰肆拾捌万元整

房地产市场单价：51801元/平方米

（币种：人民币）

估价的详细结果及相关说明，详见附后的《估价结果报告》及相关附件。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：

2017年2月17日



目 录

注册房地产估价师声明	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、市场背景描述与分析	8
六、价值时点	20
七、价值类型	21
八、估价依据	21
九、估价原则	23
十、估价方法	26
十一、估价结果	26
十二、注册房地产估价师	27
十三、实地查勘期	27
十四、估价作业期	27
附 件	27



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一)【市场条件】于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

(二)【转让前提】以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让的房地产为假设前提。

(三)【销售情况】以估价对象于价值时点未有任何形式的出售为假设前提。

(四)【权属】以产权人能够合法取得估价对象的房屋所有权及相应分摊的国有出让建设用地使用权，无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持现状利用为假设前提。

(五)【实地查勘】注册房地产估价师已于 2016 年 12 月 28 日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘，注册房地产估价师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。

(六)【资料来源】本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由相关当事人提供，本次估价是以相关当事人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。相关当事人对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

(七)【房屋安全、环境污染】注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，未发现估价对象存在安全隐患及环境污染问题且专业机构未进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象能正常使用、无环境污染问题。



二、未定事项假设

(一)【债权债务】本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(二)【不可抗力、违约责任、特殊交易】本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜，以及特殊交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(三)【征收、征用】本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围或者受其他形式限制为假设前提。

三、背离事实假设

【租赁权】根据相关当事人介绍及注册房地产估价师实地查勘，估价对象于价值时点存在租赁权。但由于估价委托人及相关当事人未能提供《租赁合同》等相关资料，无法确定其租赁详情。根据估价委托人要求，本次估价未来考虑上述租赁权对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

本次估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

(一)【报告使用】本报告的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。未经本估价机构书面同意，本报



告的全部或任何一部分均不得以任何形式公开发表。

（二）【快速变现】估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

（三）【估价结果】本报告的估价结果以总价为准，单价为总价除以建筑面积的取整值。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、单位面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

（四）【使用期限】在无明显市场波动的前提下本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即 2017 年 2 月 17 日至 2018 年 2 月 16 日。

（五）【最终解释权】本报告由北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市海淀区人民法院

地址：北京市海淀区彰化路 13 号冠方大厦海淀区人民法院审判管理办公室

联系人：王平

联系电话：82956099

二、房地产估价机构

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

办公地址：北京市海淀区蓝靛厂南路 25 号牛顿办公区 607 室

法定代表人：谢 静

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]083 号

有效期限：2019 年 9 月 17 日

联系人：王 慧

办公电话：(010) 88400910 -622

三、估价目的

为估价委托人了解估价对象于价值时点 2016 年 12 月 28 日的市场价值，办理相关案件提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象基本状况

本次估价对象为位于北京市丰台区南方庄 1 号院 8 号楼 308 号住宅用途房地产，建筑面积为 105.79 平方米。

(二) 土地基本状况

估价对象位于北京市丰台区南方庄 1 号院 8 号楼 308 号。根据相



关当事人提供的《北京市内销商品房预售契约》【编号：NO.157933】，土地使用年限自1999年1月5日至2069年1月4日，于价值时点剩余土地使用权年限为52年。

估价对象所在宗地四至：东至方庄南路，南至嘉和人家二期，西至市政道路，北至方嘉国际。基础设施状况达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）及宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及场地平整）。

（三）建筑物基本状况

估价对象位于北京市丰台区南方庄1号院8号楼308号，所在小区推广名为“方安苑”，所在楼宇地上共24层，地下1层，所在楼宇设两部电梯，两梯九户，钢混结构，建成年份约为2001年；估价对象位于第3层，建筑面积为105.79平方米，户型为2室1厅1厨1卫，朝向为西。于价值时点房屋已出租，用途为住宅。

估价对象建筑物权益状况详见下表：

坐落	丰台区南方庄1号院8号楼				
所有权人	陈永昌				
产别	私产	房屋用途	住宅		
楼号或幢号	部位号及房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（m ² ）
8	308号	钢混	24	3	105.79

估价对象建筑物装修装饰、设施设备状况以及新旧程度如下：

-	部位	地面	墙壁	顶棚	备注
内装修	卧室1	地砖	涂料	石膏板	朝西，带阳台
	卧室2	地砖	涂料	石膏板	朝西
	客厅	地砖	涂料+软包	石膏板	朝西
	厨房	地砖	墙砖	PVC	-
	卫生间	地砖	墙砖	PVC	暗卫
	阳台	地砖	墙砖	PVC	-
公共部分	地砖	墙砖	涂料	-	-
外装修	外墙石材+涂料；塑钢窗				
设施设备	市政供暖、消防系统、两部电梯				



根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象房屋承重构件和围护墙较好；地面平整；门窗启闭较灵活，涂料光泽度较好；墙面及顶棚墙皮完好；管道通畅、水卫、电照设备齐全完好；房屋日常维护保养状况良好，成新率为八成新。

（四）其他权利状况

根据相关当事人介绍及注册房地产估价师实地查勘，估价对象于价值时点存在租赁权。但由于估价委托人及相关当事人未能提供《租赁合同》等相关资料，无法确定其租赁详情。

除此之外，估价委托人及相关当事人提供的全部资料中未显示估价对象于价值时点存在抵押权、担保权、典权等其他他项权利；注册房地产估价师收集的相关资料中亦未显示估价对象于价值时点存在抵押权、担保权、典权等其他他项权利。

（五）区位状况

1、位置

估价对象位于北京市丰台区南方庄1号院8号楼308号，所在小区推广名为“方安苑”，所在楼宇地上共24层，地下共1层，估价对象位于第3层。紧邻方庄南路，位置较优。

2、居住社区成熟度

周边主要有四方景园、世纪星家园、方嘉国际等居住小区，居住社区成熟度较优。

3、交通

估价对象区域内有方庄南路、南三环等道路，道路通达度较优；周边有 511 路、25 路、623 路、128 路等公交线路，北距地铁 14 号线方庄站约 1 公里，除执行北京市小客车尾号限行政策外，无其它特



殊交通管制；估价对象所在小区有地上及地下停车位，停车位较充足。

综合分析，交通便捷度较优。

4、外部配套设施

区域内有交通银行、浦发银行等金融机构；有家乐福超市等商业设施；有北京华博医院等医疗机构，有芳星园第二小学等教育机构，综合分析，公共服务设施状况较优。

估价对象所在区域基础设施状况达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），基础设施状况优。

5、周围环境

区域内公共绿化设施较少，自然环境一般；区域内无国内知名高等院校，一般。综合分析，自然与人文环境一般。

五、市场背景描述与分析

（一）2016年1-11月北京市经济运行情况

1、工业生产

1-11月，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长4.7%，增速比1-10月提高0.8个百分点。其中，汽车制造业增长26.5%，比1-10月提高0.6个百分点；计算机、通信和其他电子设备制造业下降1.8%，降幅收窄3.3个百分点；医药制造业增长7.3%，增速提高1.2个百分点。部分产品生产增势较好，新能源汽车、卫星导航定位接收机、运动型多用途乘用车（SUV）、液晶显示屏产量分别增长1.6倍、1.2倍、81.4%和74.2%。

2、固定资产投资

1-11月，全市完成全社会固定资产投资7531.4亿元，同比增长5.8%，增幅与1-10月持平。基础设施投资和部分重点产业投资较快增长。其中，基础设施投资完成2070.8亿元，增长14.8%；商务服务



业、高技术制造业、文化体育和娱乐业投资分别增长 95.7%、55.8% 和 37.5%。

分产业看，第一产业完成投资 83.4 亿元，同比下降 17.1%；第二产业完成投资 612.7 亿元，增长 7.7%；第三产业完成投资 6835.3 亿元，增长 6.0%。

3、房地产开发和销售

1-11 月，全市完成房地产开发投资 3626.3 亿元，同比下降 6.4%，降幅比 1-10 月收窄 1.6 个百分点。11 月末，全市商品房施工面积 12938.4 万平方米，同比增长 1.4%。其中，住宅施工面积 5865.9 万平方米，下降 5.6%。1-11 月，全市商品房新开工面积 2626.2 万平方米，同比增长 10.7%。其中，住宅新开工面积 1087.5 万平方米，增长 7.5%。

全市商品房竣工面积 1439.5 万平方米，同比下降 16.3%。其中，住宅竣工面积 796 万平方米，下降 13.5%。

全市商品房销售面积 1377 万平方米，同比增长 2.7%。其中，住宅销售面积 805.8 万平方米，下降 19.8%。

11 月末，全市商品房待售面积 2070.6 万平方米，同比下降 2.1%。其中，住宅待售面积 859.3 万平方米，增长 0.6%。

4、消费品市场

1-11 月，全市实现社会消费品零售总额 9904.4 亿元，同比增长 6.1%，增速比 1-10 月提高 0.9 个百分点。其中，限额以上批发零售企业实现网上零售额 1765.8 亿元，增长 18.2%，增速提高 4.8 个百分点。按消费形态分，商品零售额 9066.4 亿元，增长 6.3%；餐饮收入 838 亿元，增长 3.5%。从商品类别看，限额以上批发零售企业实现零售额中，新能源汽车类、家用电器和音像器材类、通讯器材类零售额



分别增长 2.5 倍、16.4%和 9.4%。

5、价格

1-11 月，全市居民消费价格同比上涨 1.3%，涨幅与 1-10 月持平。其中，食品价格上涨 3.4%，非食品价格上涨 1.0%；消费品价格上涨 0.5%，服务项目价格上涨 2.6%。11 月份，全市居民消费价格同比上涨 2.0%，涨幅比 10 月份上升 0.1 个百分点。

1-11 月，全市工业生产者出厂价格同比下降 2.2%，降幅比 1-10 月收窄 0.1 个百分点；工业生产者购进价格同比下降 1.9%，降幅收窄 0.4 个百分点。11 月份，工业生产者出厂价格同比下降 0.2%，降幅比 10 月份收窄 0.7 个百分点；工业生产者购进价格同比上涨 2.4%，涨幅比 10 月份提高 2.1 个百分点。

（二）2016 年 1-11 月北京市房地产市场运行情况

1、房地产开发投资完成情况

1-11 月，全市完成房地产开发投资 3626.3 亿元，同比下降 6.4%。其中，住宅投资完成 1773.3 亿元，增长 2.1%；写字楼投资完成 636.1 亿元，下降 21.3%；商业、非公益用房及其他投资完成 1216.9 亿元，下降 8.3%。

2、房地产市场供给情况

截至 11 月末，全市商品房施工面积为 12938.4 万平方米，同比增长 1.4%。其中，住宅施工面积为 5865.9 万平方米，下降 5.6%；写字楼为 2474.7 万平方米，增长 5.1%；商业、非公益用房及其他为 4597.8 万平方米，增长 9.6%。

1-11 月，全市商品房新开工面积为 2626.2 万平方米，同比增长 10.7%。其中，住宅新开工面积为 1087.5 万平方米，增长 7.5%；写字楼为 465.1 万平方米，下降 11.6%；商业、非公益用房及其他为



1073.6 万平方米，增长 28.7%。

全市商品房竣工面积为 1439.5 万平方米，同比下降 16.3%。其中，住宅竣工面积为 796 万平方米，下降 13.5%；写字楼为 217.7 万平方米，下降 4%；商业、非公益用房及其他为 425.8 万平方米，下降 25.6%。

3、房地产市场销售情况

1-11 月，全市商品房销售面积为 1377 万平方米，同比增长 2.7%。其中，住宅销售面积为 805.8 万平方米，下降 19.8%；写字楼为 369.8 万平方米，增长 1 倍；商业、非公益用房及其他为 201.4 万平方米，增长 31.3%。

4、保障性住房和自住型商品房建设情况

1-11 月，全市保障性住房完成投资 837.1 亿元，同比增长 17.4%。保障房施工面积为 3878.6 万平方米，增长 3.3%，其中，新开工面积为 967.7 万平方米，增长 96.8%。保障房竣工面积为 329.4 万平方米。

1-11 月，全市自住型商品房完成投资 198.1 亿元，施工面积为 677 万平方米，其中新开工面积为 94.9 万平方米。

5、房地产开发企业项目资金到位情况

1-11 月，全市房地产开发企业项目到位资金为 7061.9 亿元，同比增长 14.9%。其中，自筹资金为 1810.9 亿元，下降 3.3%；金融贷款为 1843.5 亿元，增长 5.4%；定金及预收款为 2148 亿元，增长 46.5%。

（三）2016 年 11 月北京市存量房（二手房）市场

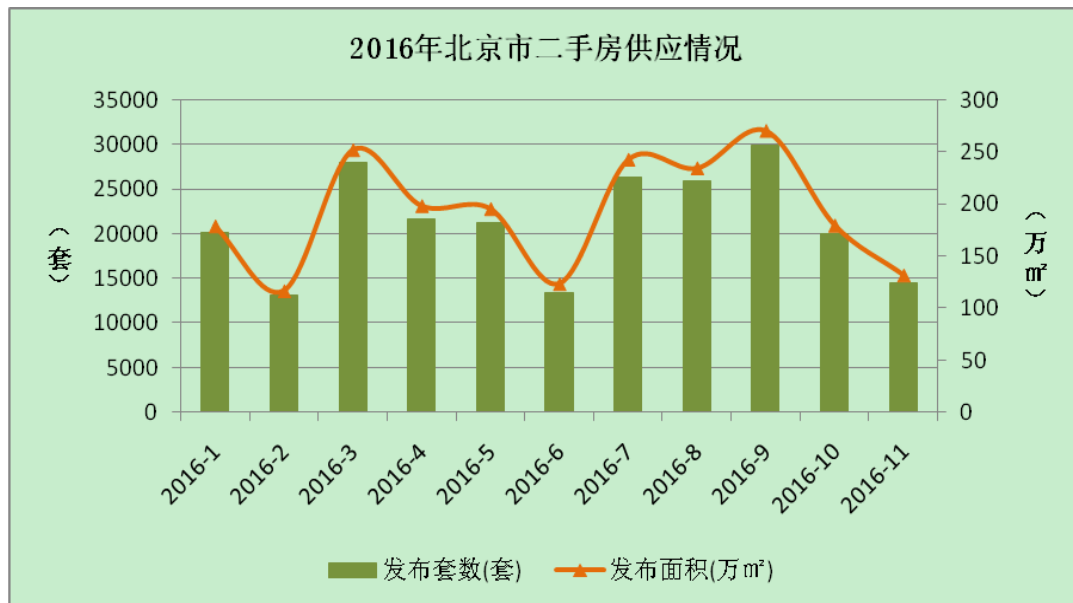
1、供应分析

（1）整体情况

11 月全市二手房发布房源 14502 套，环比下跌 27.61%，较上个月跌幅收窄 5.35 个百分点；同比上涨 5.57%，较上个月涨幅收窄 57.67



个百分点。发布面积 131.35 万平方米，环比下跌 26.67%，较上个月跌幅收窄 6.9 个百分点；同比增长 6.58%，较上个月涨幅收窄 57.66 个百分点。二手房市场供应量环比持续大幅度减少，同比涨幅跌亦大幅度下降至个位数。



2016年	发布套数			发布面积		
	套数(套)	环比增长(%)	同比增长(%)	面积(万㎡)	环比增长(%)	同比增长(%)
1月	20056	-0.20	119.86	178.39	-0.55	125.52
2月	13117	-34.60	102.58	116.37	-34.77	105.71
3月	28023	113.64	203.81	251.21	115.87	216.19
4月	21623	-22.84	36.55	197.8	-21.26	48.19
5月	21216	-1.88	65.93	194.9	-1.47	71.91
6月	13379	-36.94	-10.57	123.15	-36.81	-7.17
7月	26306	96.62	56.72	242.03	96.53	61.46
8月	25903	-1.53	74.60	233.87	-3.37	76.00
9月	29881	15.36	102.84	269.65	15.30	104.81
10月	20033	-32.96	63.24	179.12	-33.57	64.24
11月	14502	-27.61	5.57	131.35	-26.67	6.58
合计	234039	—	—	2117.84	—	—

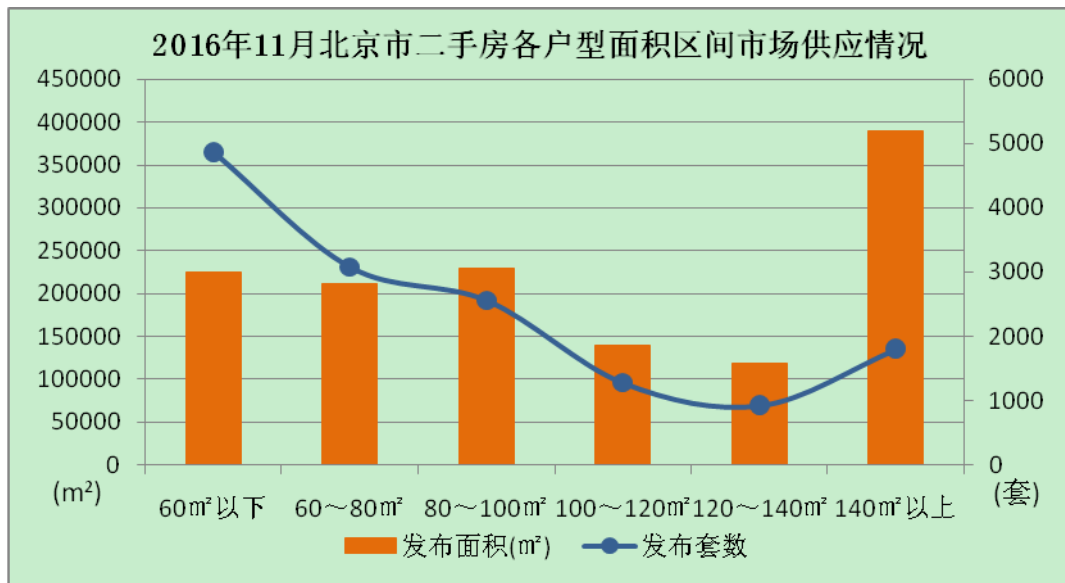
(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

(2) 户型面积

以发布套数排序，11月面积区间在60㎡以下的户型发布最多，发布4870套，发布面积22.51万平方米，套数占比为33.58%；其次



为 60-80 m² 的户型，发布 3079 套，发布面积 21.13 万平方米，套数占比为 21.23%；排在第三位的是 80-100 m² 的户型，发布套数 2558 套，发布面积 22.92 万平方米，套数占比为 17.64%。11 月二手房市场供应结构仍以 100 平方米以下户型为主，占总供应套数的 72.45%。



户型面积	发布套数 (套)	发布面积 (m ²)	套数占比 (%)
60 m ² 以下	4870	225079.75	33.58
60 ~ 80 m ²	3079	211292.84	21.23
80 ~ 100 m ²	2558	229159.04	17.64
100 ~ 120 m ²	1272	138869.61	8.77
120 ~ 140 m ²	921	119185.6	6.35
140 m ² 以上	1802	389921.9	12.43
合计	14502	1313508.74	100

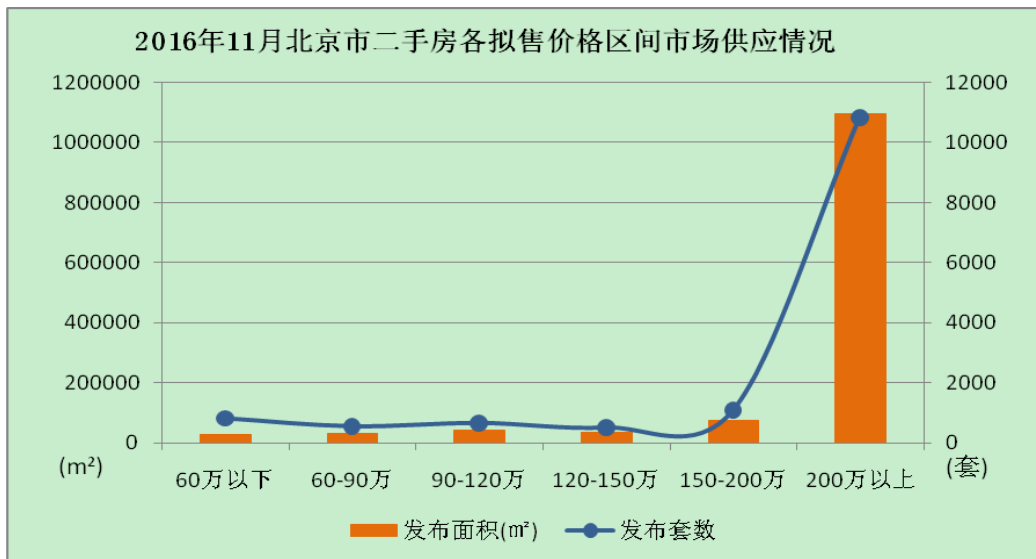
(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

(3) 房屋价格

11 月二手房市场发布套数以拟售 200 万元以上/套的房屋数量为首，共发布 10845 套，发布面积 109.41 万平方米，套数占比为 74.78%；其次为 150-200 万/套的房屋，发布 1091 套，发布面积为 7.73 万平方米，套数占比为 7.52%；发布数量第三的为 60 万以下/套的房屋，发布套数为 824 套，发布面积为 3.06 万平方米，套数占比为 5.68%；其他拟售价格区间合计仅占总发布套数的 12.02%。11 月北京二手房



供应仍以拟售总价200万/套以上的房源为市场主流。



房屋价格 (拟售价格)	发布套数 (套)	发布面积 (m ²)	套数占比 (%)
60 万以下	824	30556.18	5.68
60-90 万	558	32527.34	3.85
90-120 万	669	43754.91	4.61
120-150 万	515	35250.78	3.55
150-200 万	1091	77289.32	7.52
200 万以上	10845	1094130.21	74.78
合 计	14502	1313508.74	100

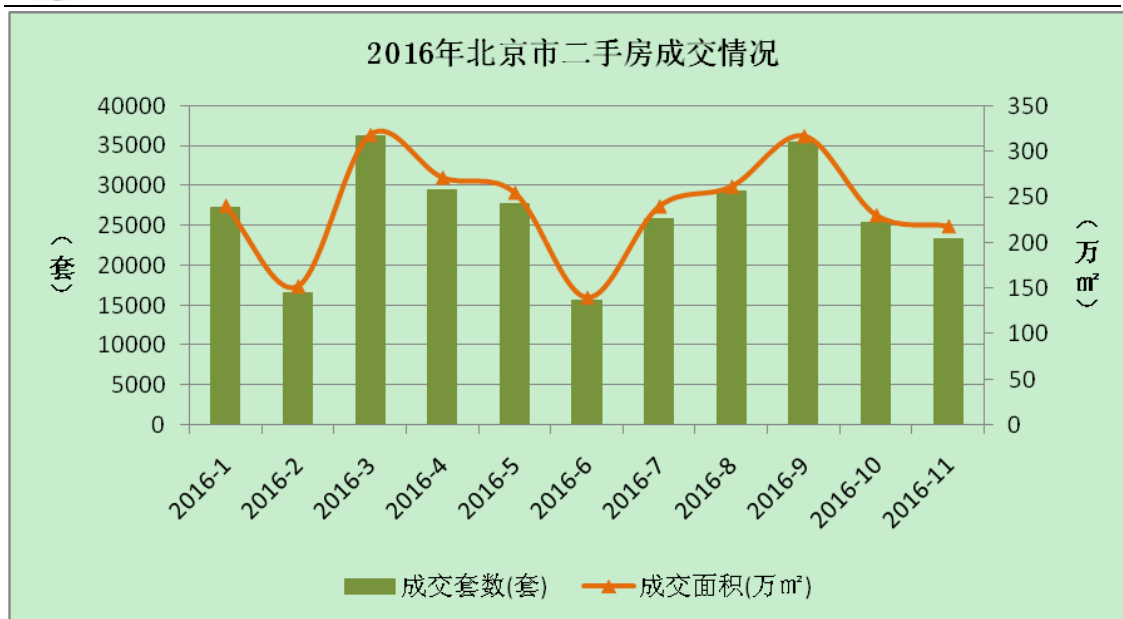
(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

2、成交分析

(1) 整体情况

11月共成交二手房23263套，环比下跌8.13%，较上月跌幅收窄20.5个百分点；同比上涨16.65%，较上个月涨幅收窄35.27个百分点。成交面积218.32万平方米，环比下跌5.25%，较上月跌幅收窄22.16个百分点；同比增长21.8%，较上个月涨幅收窄32.79个百分点。

11月二手房市场成交量环比继续下跌但跌幅收窄，同比涨幅继续收窄，成交量快速增长态势得到持续的抑制。

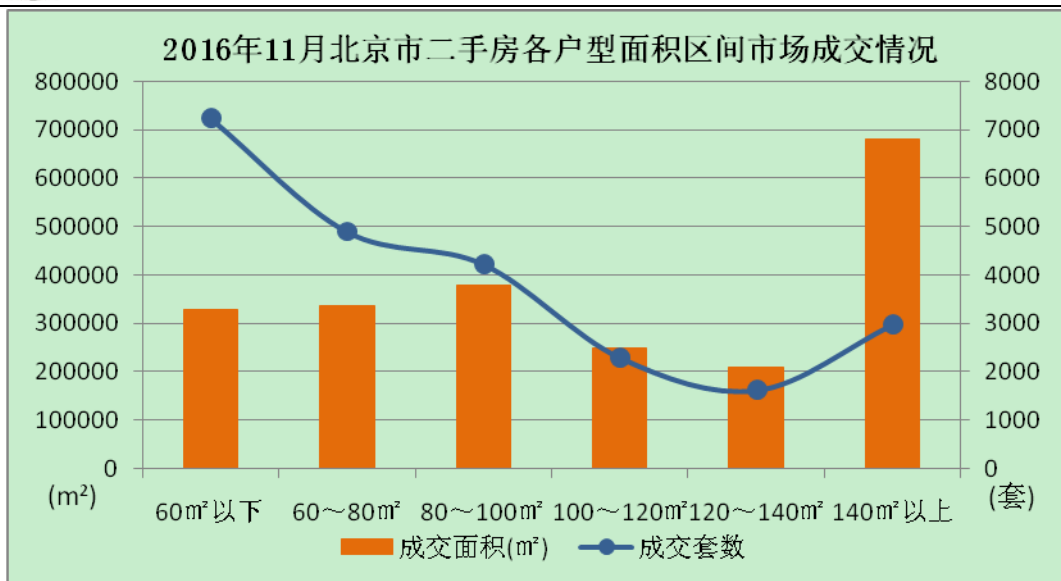


2016年	成交套数			成交面积		
	套数(套)	环比增长(%)	同比增长(%)	面积(万㎡)	环比增长(%)	同比增长(%)
1月	27166	5.66	90.84	240.99	1.63	83.86
2月	16583	-38.96	69.35	152.07	-36.90	71.23
3月	36182	118.19	169.07	318.61	109.52	160.13
4月	29502	-18.46	51.88	271.74	-14.71	58.31
5月	27752	-5.93	49.88	255.11	-6.12	42.42
6月	15594	-43.81	-24.70	139.83	-45.19	-26.10
7月	25835	65.67	10.01	240.07	71.69	4.83
8月	29221	13.11	37.82	261.84	9.07	35.30
9月	35480	21.42	77.04	317.41	21.22	68.20
10月	25323	-28.63	51.92	230.42	-27.41	54.59
11月	23263	-8.13	16.65	218.32	-5.25	21.80
合计	291901	—	—	2646.41	—	—

(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

(2) 户型面积

11月二手房市场以成交套数排序，60 m²以下户型成交最多，为7244套，成交面积为32.81万平方米，套数占比31.14%；60-80 m²户型次之，成交4897套，成交面积33.71万平方米，套数占比21.05%；第三位是80-100 m²的户型，成交4222套，成交面积37.85万平方米，套数占比18.15%。与市场供应结构相对应，11月100平方米以下户型占二手房总成交套数的70.34%，是市场主力成交户型。

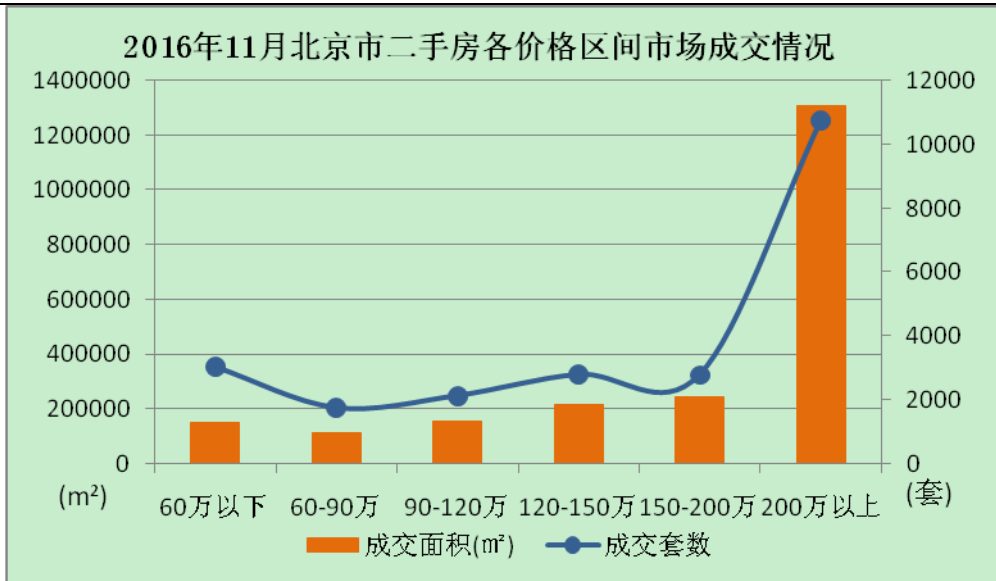


户型面积	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	套数占比 (%)
60 m ² 以下	7244	328123.92	31.14
60 ~ 80 m ²	4897	337079.86	21.05
80 ~ 100 m ²	4222	378488.18	18.15
100 ~ 120 m ²	2295	249957.38	9.87
120 ~ 140 m ²	1621	209754.85	6.97
140 m ² 以上	2984	679795.71	12.83
合计	23263	2183199.9	100

(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

(3) 房屋价格

11月二手房市场成交套数仍以成交价200万以上/套房屋为首，共成交10756套，成交面积130.70万平方米，套数占比46.24%；其次为60万以下/套的房屋，成交3042套，成交面积14.93万平方米，套数占比13.08%；成交数量第三的为120-150万/套的房屋，成交套数2797套，成交面积21.67万平方米，套数占比12.02%。从成交价格来看，11月60万以下/套二手房成交套数位列第二，低总价户型成交比重上升；但120万以上/套的二手房成交套数占70.24%，仍是市场主流。

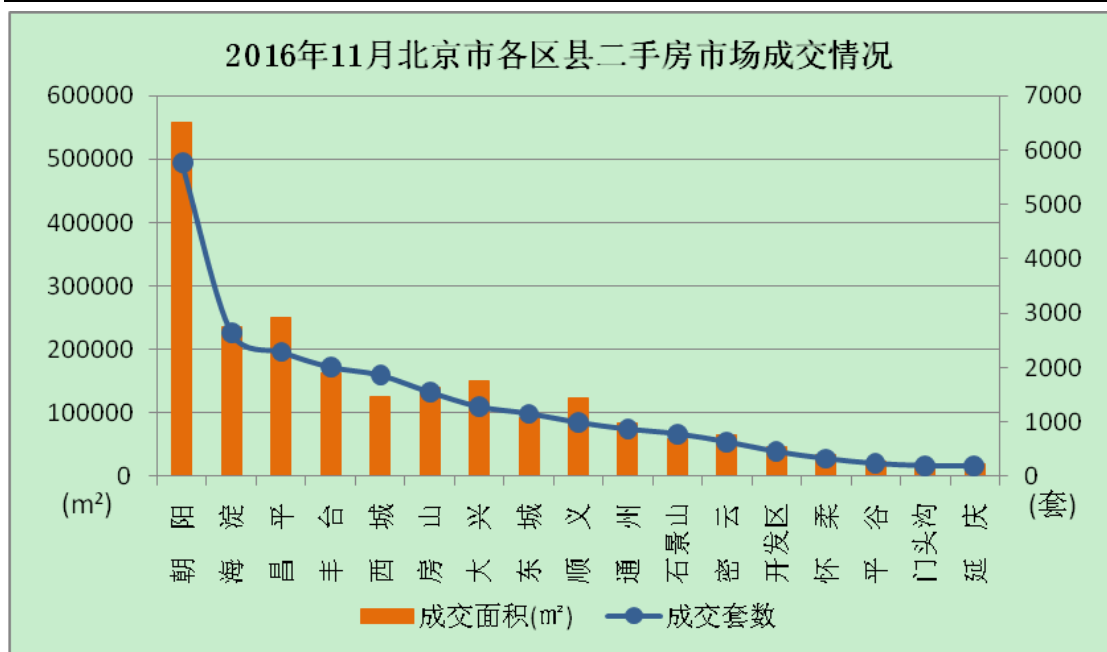


房屋价格 (成交价格)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	套数占比 (%)
60 万以下	3042	149312.7	13.08
60-90 万	1753	114134.19	7.54
90-120 万	2129	153448.11	9.15
120-150 万	2797	216687.68	12.02
150-200 万	2786	242650.85	11.98
200 万以上	10756	1306966.37	46.24
合计	23263	2183199.9	100

(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

(4) 区县分布

11月各区县二手房以成交套数排序，朝阳成交最多，成交5771套，成交面积55.76万平方米，套数占比24.81%；其次是海淀，成交2649套，成交面积23.63万平方米，套数占比11.39%；昌平位于第三，成交2288套，成交面积25.06万平方米，套数占比分别9.84%。11月，朝阳区仍居北京各区县二手房成交套数之首。



区县	成交套数(套)	成交面积(m ²)	套数占比(%)
朝 阳	5771	557616.34	24.81
海 淀	2649	236290	11.39
昌 平	2288	250635.22	9.84
丰 台	2009	163022.28	8.64
西 城	1862	124070.1	8.00
房 山	1550	139385.46	6.66
大 兴	1282	150989.67	5.51
东 城	1157	92343.36	4.97
顺 义	992	122374.84	4.26
通 州	870	83963.72	3.74
石 景 山	783	59014.13	3.37
密 云	637	64814.66	2.74
开 发 区	457	45774.58	1.96
怀 柔	330	33985.13	1.42
平 谷	238	22921.41	1.02
门 头 沟	197	16301.02	0.85
延 庆	191	19697.98	0.82
合 计	23263	2183199.9	100

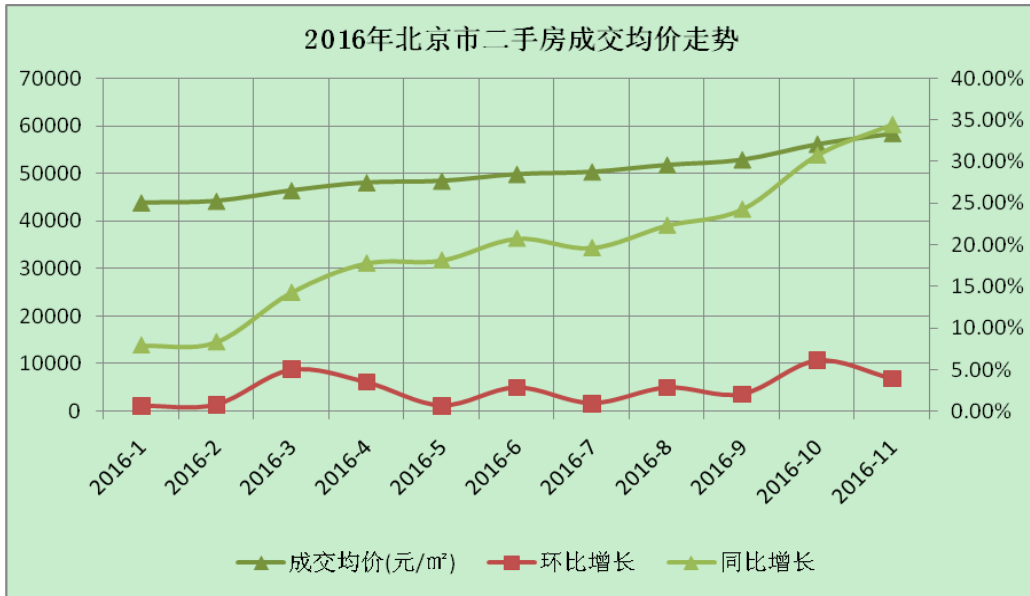
(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

(5) 成交价格

根据搜房网公布的数据显示，11月二手房市场成交平均价格为



58339 元/m²，环比上涨 3.96%，较上个月涨幅收窄 2.2 个百分点；同比涨幅为 34.45%，较上个月涨幅扩大 3.67 个百分点。11 月二手房成交均价继续保持增长，同比涨幅再次创下年内新高，但环比涨幅明显收窄。

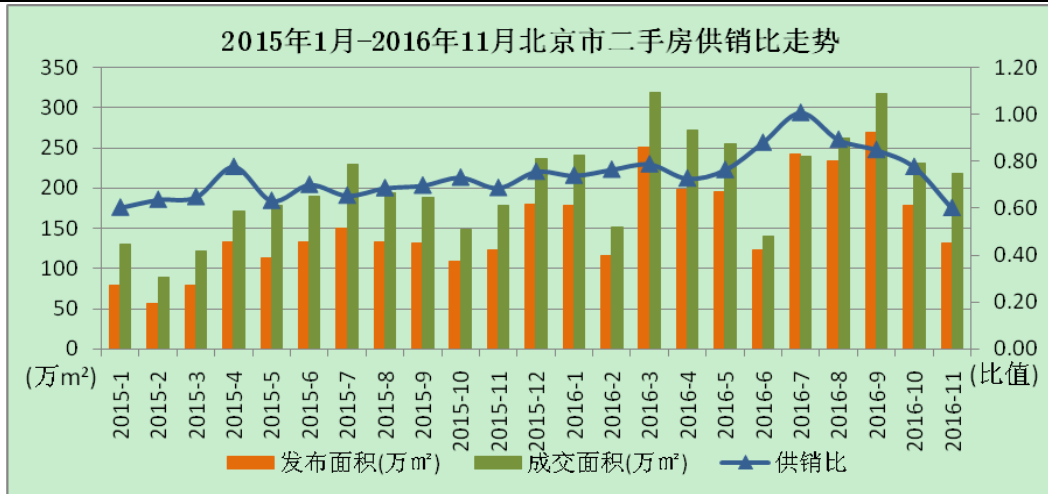


2016 年	成交均价 (元/m ²)	环比增长 (%)	同比增长 (%)
1 月	43855	0.67	7.95
2 月	44210	0.81	8.35
3 月	46434	5.03	14.29
4 月	48080	3.54	17.81
5 月	48425	0.72	18.16
6 月	49827	2.90	20.77
7 月	50325	1.00	19.66
8 月	51778	2.89	22.35
9 月	52862	2.09	24.27
10 月	56116	6.16	30.78
11 月	58339	3.96	34.45

(数据来源：搜房网)

3、供销比

11 月二手房发布面积与成交面积的供销比比值为 0.6，较 10 月减小 0.18 个点，创下年内新低，市场供不应求的状况持续加重。



年份	月份	发布面积 (万m ²)	成交面积 (万m ²)	供销比
2015年	1月	79.1	131.07	0.60
	2月	56.57	88.81	0.64
	3月	79.45	122.48	0.65
	4月	133.48	171.65	0.78
	5月	113.37	179.13	0.63
	6月	132.66	189.22	0.70
	7月	149.9	229	0.65
	8月	132.88	193.52	0.69
	9月	131.66	188.71	0.70
	10月	109.06	149.05	0.73
	11月	123.24	179.25	0.69
	12月	179.38	237.12	0.76
2016年	1月	178.39	240.99	0.74
	2月	116.37	152.07	0.77
	3月	251.21	318.61	0.79
	4月	197.80	271.74	0.73
	5月	194.90	255.11	0.76
	6月	123.15	139.83	0.88
	7月	242.03	240.07	1.01
	8月	233.87	261.84	0.89
	9月	269.65	317.41	0.85
	10月	179.12	230.42	0.78
	11月	131.35	218.32	0.60

(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

六、价值时点

根据估价委托人提供的《北京市海淀区人民法院房地产评估委托



函》【(2015)海执字第 8765 号】，确定价值时点为实地勘查之日，即 2016 年 12 月 28 日。

七、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准，本报告的估价结果为房地产市场价值。

本次估价结果中的市场价值是指估价对象于价值时点 2016 年 12 月 28 日在现状利用条件和假设限制条件下的房地产市场价值。

八、估价依据

(一) 有关国家法律、法规和政策

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正);

2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号，2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》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七十四号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);

5、《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国国务院令 第 248 号，1998 年 7 月 20 日国务院常务会议通过;根据 2011 年 1 月 8 日国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决



定》修订)；

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》(国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日)；

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发〔1986〕90 号，1986 年 9 月 15 日国务院正式发布；2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

8、《中华人民共和国营业税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 540 号，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过)；

9、《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》(财政部、国家税务总局令第 65 号，2011 年 11 月 1 日)；

10、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行条例〉的决定》(国发〔1986〕50 号，1986 年 7 月 1 日实施；根据 2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订)；

11、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)。

(二) 有关地方法规、通知

1、《北京市人民政府关于修改〈北京市城市房地产转让管理办法〉的决定》(北京市人民政府 209 号，2008 年 11 月 18 日市人民政府第 17 次常务会议审议通过)；

2、《北京市人民政府关于修改〈北京市契税管理规定〉的决定》(北京市人民政府第 100 号令，2002 年 6 月 4 日市人民政府第 48 次常务会议审议通过)；

3、《北京市施行〈中华人民共和国房产税暂行条例〉的细则(修



正)》(北京市人民政府令第6号, 1998年6月12日);

4、《北京市施行〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》(京政发〔1985〕86号, 1985年5月11日);

5、《北京市地方教育附加征收使用管理办法》(京政发〔2011〕72号, 2011年12月21日)。

(三) 有关估价标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

4、《北京市建设工程计价依据-预算定额》(2012年)。

(四) 估价委托人及相关当事人提供的估价所需资料

1、《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》原件;

2、《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》【(2015)海执字第8765号】原件;

3、《房地平面图》及《北京市房屋登记表》复印件;

4、《北京市房屋产权登记申请书》原件;

5、《北京市内销商品房预售契约》【编号：NO.157933】及补充合同复印件;

6、估价对象其他相关资料。

(五) 我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

九、估价原则

房地产的市场价值评估, 应遵循下列原则:

(一) 独立、客观、公正原则

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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本公司及注册房地产估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

（二）合法原则

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。

在合法产权方面，根据相关当事人提供的资料，估价对象房屋所有权人为陈永昌；在合法使用方面，估价对象的规划条件符合城市规划和土地用途管制，故本次估价遵循合法原则。

（三）价值时点原则

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。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。



价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。如果没有了时间这个前提，价值评估无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这就要求估价时必须先确定某个时间。但是，这个时间既不是估价委托人也不是注册房地产估价师可以随意假定的，而应根据估价目的来确定。这个由估价目的决定的所评估的价值对应的时间，称为价值时点。

根据估价委托人提供的《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》【（2015）海执字第 8765 号】，确定价值时点为实地勘查之日，即 2016 年 12 月 28 日。

（四）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。根据经济学原理，在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的类似商品同时存在时，则理性买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

本次评估使用的比较法就是以替代原则为基础的。

（五）最高最佳利用原则

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。所谓最高最佳利用，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。

估价对象规划及现状用途均为住宅，根据估价对象所在区域及自身等综合影响因素分析，注册房地产估价师认为估价对象作为住宅用房利用为最佳，即按住宅用途对估价对象利用属最有效利用。

十、估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法。

比较法：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。

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十一、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（比较法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2016年12月28日符合估价假设和限制条件下的房地产市场价值为：

房地产市场总价：548 万元

大写金额：伍佰肆拾捌万元整

房地产市场单价：51801 元/平方米

（币种：人民币）



十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
霍桂英	1120120015		年 月 日
苗 永	1120100043		年 月 日

十三、实地查勘期

2016年12月28日

十四、估价作业期

2016年12月28日至2017年2月17日



附 件

附件一：《北京市高级人民法院司法委托项目通知书》复印件

附件二：《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》【(2015)海执字第 8765 号】复印件

附件三：估价对象位置图

附件四：估价对象实地查勘情况和相关照片，注册房地产估价师于 2016 年 12 月 28 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘

附件五：《房地平面图》及《北京市房屋登记表》复印件

附件六：《北京市房屋产权登记申请书》复印件

附件七：《北京市内销商品房预售契约》【编号：NO.157933】及补充合同复印件

附件八：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件九：注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件十：其他需要说明的情况：我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。