

— **估价项目名称：**

北京市房山区房山兴房大街 12 号院 2 号楼 1 层 2-102 号住宅用房房地产市场价值评估

— **估价委托人：**

北京市房山区人民法院

— **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

— **注册房地产估价师：**

杨红英（注册号：1120070085）、叶凌（注册号：1119970111）

— **估价报告出具日期：**

2018 年 5 月 31 日

— **估价报告编号：**

康正评字 2018-1-0246-F01SFZC6 号



致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院委托，我对北京市房山区房山兴房大街 12 号院 2 号楼 1 层 2-102 号住宅用房房地产市场价值进行了评估。

估价对象：估价对象为北京市房山区房山兴房大街 12 号院 2 号楼 1 层 2-102 号住宅用房，为李天单独所有。根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京（2016）房山区不动产权第 0025889 号]复印件，估价对象建筑面积为 72.72 平方米。

估价目的：为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。

价值时点：2018 年 4 月 16 日

价值类型：根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2018 年 4 月 16 日，估价对象用途为住宅，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限设定为 42 年的房地产市场价值。

估价方法：本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

估价结果：评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

（转下页）



估价结果一览表

估价对象及结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价	23910	6844
评估价值	总价	1490542	
	大写金额	壹佰肆拾玖万零伍佰肆拾贰元整	
	单价	20497	

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

特殊事项说明表

房屋性质	商品房	规划用途	住宅（居住）	现状用途	住宅（居住）
房屋使用状况	自用		建成年代	设定为 1979 年（2015 年重新翻建）	
土地使用权类型	有偿（出让）	法定最高土地 使用年限	70 年	剩余土地使用年 限	设定为 42 年
法定优先受偿款 （单位：元）	已抵押担保的债权数额		—；		
	土地出让金、综合地价款、 房价款		—；		
他项权利状况	抵押权		已抵押；		
	租赁权		—；		

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年五月三十一日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、影响房地产价格因素分析.....	13
六、价值时点.....	19
七、价值类型.....	19
八、估价原则.....	19
九、估价依据.....	21
十、估价方法.....	22
十一、估价结果.....	22
十二、参与本次估价工作的评估专业人员.....	24
十三、实地查勘期	24
十四、估价作业期	24
附 件.....	25
1. 《北京市房山区人民法院委托评估函》[（2017）京 0111 执 6890 号]复印件	
2. 估价对象所在位置示意图	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4. 《不动产权证书》[京（2016）房山区不动产权第 0025889 号]复印件	
5. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件	
6. 《建成年代证明》复印件	
7. 《证明》复印件	
8. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件	
9. 房地产估价机构资质证书复印件	
10. 评估专业人员执业证书复印件	



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

（一）注册房地产估价师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估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与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。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）本估价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。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（六）本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

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.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

4.评估专业人员已对估价委托人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5.估价对象建筑面积以《不动产权证书》[京（2016）房山区不动产权第 0025889 号]复印件上载明的为准。

6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。

7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8.经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必



要性原则要求，本估价报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

9.本次估价结果未考虑国家宏观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果的影响。

10.估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务对其价值的影响。本报告的估价结果未考虑估价对象未来处置可能带来的额外支出及不可预见费用对房地产市场价值的影响。

（二）特殊事项假设前提

1. 截至价值时点，估价委托人未提供李天个人出租住房月收入情况的说明，故本次评估未考虑税收优惠政策对估价结果的影响。

2. 估价委托人提供的《不动产权证书》[京（2016）房山区不动产权第 0025889 号]复印件中未对其建成年代进行标注，根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，估价对象登记建成年代为 1979 年，本报告按登记建成年代设定估价对象所属楼宇建成于 1979 年。若估价对象登记情况与设定情况不符，则估价结果要做相应的调整直至重新评估。

3. 根据估价委托人出具的《证明》及被执行人李天介绍，“估价对象已于 2012 年 10 月份进行翻建，推倒后重新打地基新建，并于 2015 年 8 月份交付使用，该房屋翻建后地址、面积不变，房屋产权证不更换。”经与估价委托人沟通，本报告设定估价对象于 2015 年重新翻建。截至价值时点，结合估价对象的翻建年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象实际成新率。

4. 截至报告出具日，估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》及其土地信息相关资料，本报告设定估价对象土地用途与房屋用途一致——均为住宅（居住类）。根据《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》[中华人民共和国国务院令第 55 号]规定，居住用地土地使用权出让最高年限为 70 年，故本报告假设估价对象土地使用权出让年限为 70 年。同时根据《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》[中华人民共和国国务院令第 55 号]，本次评估设定估价对象出让国有建设用地使用权起始年限为 1990 年，故估价对象出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限设定为 42 年，并以此作为估价的假设前提。准确的出让国有建设用地使用权土地终止日期以房地产相关管理部门核发的《不动产权证书》上载明的信息为准。

5. 根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京（2016）房山区不动产权第 0025889 号]复印件记



载，估价对象已设定抵押，设立抵押登记日期为 2016 年 7 月 15 日。截至价值时点，该笔抵押权利登记未见注销登记。本报告是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据，故本次估价结果未考虑该笔抵押权利对估价结果的影响。截至价值时点，估价对象除上述抵押权登记外，未见估价对象存在租赁权、地役权等他项权利的记录。

（三）估价报告使用限制

1.使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

3.除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5.本估价报告评估目的是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

6.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

7.评估专业人员已于 2018 年 4 月 16 日在法官魏静及被执行人李天的共同见证下对估价对象进行了实地查勘并对估价对象现场拍照。实地查勘时，法官魏静及被执行人李天对查勘记录进行了签字确认，申请人陈博未到场未签字；我方查勘过程公开透明，调查结果属客观事实，因此申请人陈博未在调查记录上签字不影响调查记录的公正客观。本报告估价对象的装修情况以评估专业人员在价值时点实地查勘并经法官魏静及被执行人李天现场签字确认的调查记录为依据，本报告估价结果已包含装修价值，特此说明。



8. 估价委托人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供者有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》[京（2016）房山区不动产权第 0025889 号]、《不动产登记资料查询结果证明》等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请报告使用者注意，并确定实际不动产与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

9. 本估价报告中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保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10 本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字的条件下有效。

11. 本估价报告自出具日起壹年内有效（即 2018 年 5 月 31 日至 2019 年 5 月 30 日）。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市房山区人民法院

联系人：魏静

联系电话：18610701131、18610701322

二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081号

有效期限：2016年9月18日至2019年9月17日

注册地址：北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室

法定代表人：齐宏

联系人：李诗霖

联系电话：010-82253558-235

三、估价目的

为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为北京市房山区房山兴房大街12号院2号楼1层2-102号住宅用房房地产。

估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



(二) 估价对象基本状况

估价对象位于北京市房山区房山兴房大街 12 号院 2 号楼 1 层 2-102 号，为李天单独所有。本次估价对象建筑面积为 72.72 平方米，用途为住宅。

(三) 房地产基本状况

1. 不动产登记状况

证号	京(2016)房山区不动产权第 0025889	权利性质	商品房
权利人	李天	共有情况	房屋单独所有
坐落	房山区房山兴房大街 12 号院 2 号楼 1 层 2-102		
楼号或幢号	——	房号及部位	——
房屋总层数	5	所在层数	1
建筑面积(m ²)	72.72	房屋结构	混合
建成年代	——	用途	住宅

《不动产权证书》[京(2016)房山区不动产权第 0025889 号]中未登记事项及其他需特殊说明事项：

1. 估价对象《不动产权证书》[京(2016)房山区不动产权第 0025889 号]中未对其建成年代进行标注，根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，估价对象登记建成年代为 1979 年，本报告按登记建成年代设定估价对象所属楼宇建成于 1979 年。

2. 根据估价委托人出具的《证明》及被执行人李天介绍，“估价对象已于 2012 年 10 月份进行翻建，推倒后重新打地基新建，并于 2015 年 8 月份交付使用，该房屋翻建后地址、面积不变，房屋产权证不更换。”经与估价委托人沟通，本报告设定估价对象于 2015 年重新翻建。截至价值时点，结合估价对象的翻建年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象实际成新率。

3. 其他情况：

估价对象所属项目名称	兴房大街
估价对象所属楼宇基础设施完备程度	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供热）
规划限制条件	根据估价委托人提供的相关资料及规划的一般情况，估价对象所属项目规划在建筑高度、绿地率等方面有一定的限制。估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件。



(四) 权益状况

1. 抵押权

根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京(2016)房山区不动产权第0025889号]复印件, 估价对象已设定抵押, 设立抵押登记日期为2016年7月15日, 截至价值时点, 该笔抵押权利登记未见注销登记。

2. 租赁权及其他

根据评估专业人员实地查勘及被执行人李天介绍, 截至价值时点, 估价对象未设定租赁、地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在租赁、地役权等其他他项权利。

(五) 实物状况

1. 公共部分:

结构形式	混合	建筑类型	多层板楼
外立面装饰	涂料		
楼梯间装修	涂料顶棚; 涂料墙面; 水泥地面		
基础设施情况			
道路	城市主干道——兴房大街	供水	市政管网供水
排水	市政管网排水	供电	市政供电
供暖	市政供暖	供气	管道天然气
通讯	电话线、有线电视、宽带入户	通风空调系统	分体空调
消防系统	消防井		
安全系统	楼宇对讲门禁		
停车	地面可停车		
物业管理	物业公司管理		

(转下页)



2.户内部分:

单元类型	平层		朝向	南北
户型	二室二厅一卫一厨			
外门窗	防盗门、塑钢窗、金属护栏		内门	木门、铝合金门、玻璃门
建设内容	顶棚	墙面	地面	建筑装饰配件及附属设备
客厅及卧室	涂料、石膏角线	涂料、壁纸	地砖	木质门套、木质窗套、瓷砖踢脚、
厨房	PVC	墙砖	地砖	不锈钢洗菜池、整体橱柜
卫生间	铝扣板	墙砖	地砖	陶瓷洗手池、座便器

3.估价对象装修及设备的维护保养状况:

建设内容		折旧程度
装饰部分	外墙面	基本完好
	内墙面	基本完好
	门窗	基本完好
	顶棚	基本完好
	楼地面	基本完好
设备部分	水卫	上、下水基本畅通
	电照	线路和各种照明装置基本完好
	特种设备	——

截至价值时点，结合估价对象的翻建年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象成新率为 90%。

(转下页)



（六）区位状况

估价对象所属楼宇四至	东至：兴房大街 12 号院 3 号
	南至：现状平房
	西至：小区围墙
	北至：兴房大街 12 号院 1 号、小区停车棚
居住社区成熟度	周边有新东关南里、永乐园三里、南沿里、兴房东里等住宅小区，居住社区成熟度较好。
交通便捷度	周边有地铁房山线（房山城关站）、有房 11 路、房 20 路、房 21 路、房 22 路、房 23 路等多条公交线路，交通便捷度较好。
道路状况	所属项目临近兴房大街，为城市主干道。
环境状况	自然环境：迎宾公园、朝曦公园等公园； 人文环境：房山区体育运动学校房山训练基地等人文设施； 综合评价环境状况一般。
公共服务设施	银行：中国农业银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行等金融设施； 医院：北京市房山区第一医院、北关社区卫生站等医疗设施； 学校：房山中学、北京市房山区城关小学、房山区小太阳幼儿园等教育设施； 商业：华冠欢乐城、米兰大厦、金州日用百货、华冠天地超市等商业设施； 综合评价公共服务设施齐备度一般。

五、影响房地产价格因素分析

（一）类似房地产市场状况

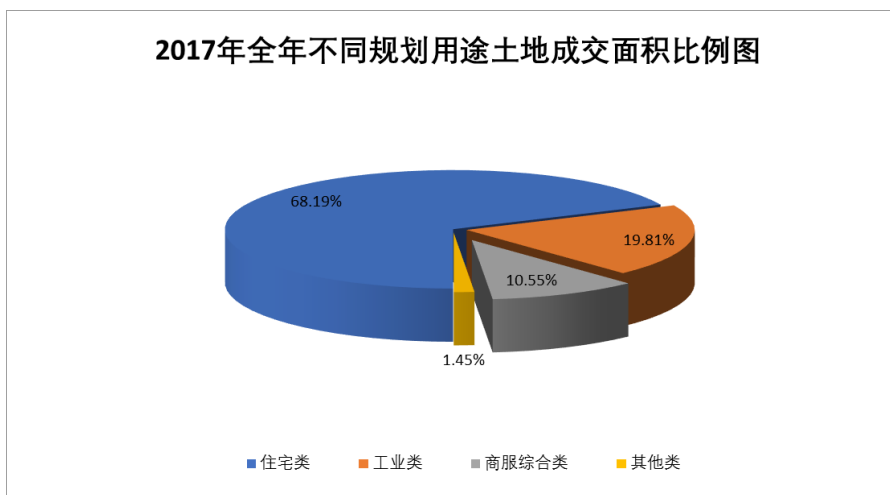
2017 年，北京市坚持“稳中求进”工作总基调，紧紧围绕新发展理念和首都城市战略定位，深入推进供给侧结构性改革，统筹推进疏功能、稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险等各项工作，经济保持了稳中向好的发展态势。

初步核算，2017 年北京市实现地区生产总值 28000.4 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%，增速略低于上年 0.1 个百分点。2017 年，北京市商品房新开工面积为 2475.7 万平方米，比上年下降 12%。其中，住宅新开工面积为 1226.7 万平方米，增长 1.4%；全市商品房销售面积为 875 万平方米，比上年下降 47.8%。其中，住宅销售面积为 612.8 万平方米，下降 38.3%。

1. 土地市场

（1）土地成交情况

根据土地市场监测数据，2017 年全年度成交的 102 宗土地当中，住宅类用地为 22 宗，成交面积为 568.97 万平方米，占全年总成交量的 68.19%。



数据来源：北京市土地储备中心

从成交土地区域分布上分析，2017 年全年度，郊区县成交土地面积共计 629.25 万平方米，占全市总成交面积的 75.41%；城区成交土地面积共计 205.18 万平方米，占全市总量的 24.59%。2017 年度城区土地供应除西城区以外，其他各区均有土地成交，其中丰台区成交土地数量最大，全年共有 8 宗地块成交，土地总面积为 61.24 万平方米，占城区土地成交总量的 29.85%；郊区方面，各区县均有土地成交。其中顺义区成交量最大，当季成交土地 11 宗，成交土地面积 137.9 万平方米，占全市成交土地总面积的 16.53%。全市成交住宅用地共计 71 宗，成交总量为 568.99 万平方米。城区全年住宅用地成交 21 总，成交总量为 168.58 万平方米。

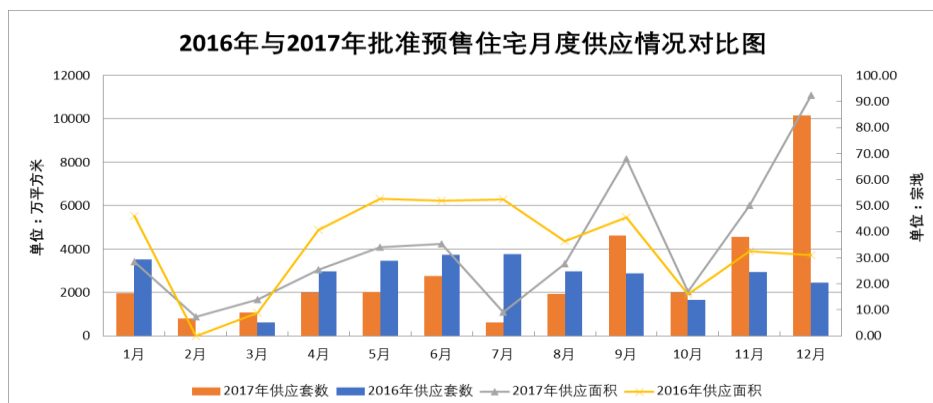
（2）土地成交价格

2017 年度住宅类用地楼面地价为 24749 元/平方米，相比上一年度上涨了 3.61%。

2.商品住宅市场

（1）商品住宅供给状况

2017 年全年度获批预售的房地产项目共计 212 个，累积批准预售建筑面积为 636.09 万平方米，相比 2016 年批准预售项目数量减少了 57 个，建筑面积供应总量相比去年减少了 346.36 万平方米，供应面积总量下降了 35.25%。其中，新增住宅 34499 套，批准预售住宅建筑面积为 408.94 万平方米，与 2016 年新增住宅数量相比，套数上同比增加了 3600 套，上涨了 11.65%；新增住宅面积上同比下降了 5.14 万平方米，下降 1.24%。



数据来源：北京市住房和城乡建设委员会

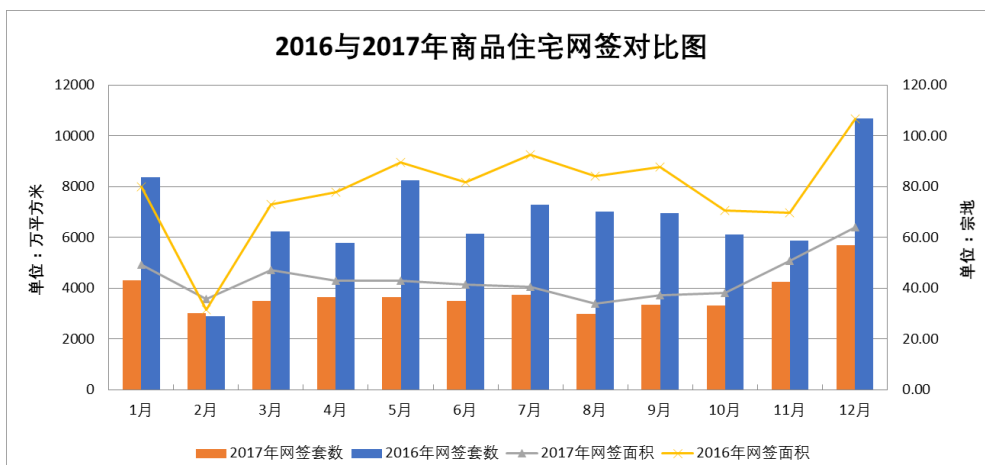
从各行政区县供应状况来看，2017年度昌平区和密云县供应量最为突出，其中昌平区全年批准预售的商品住宅套数为 3311 套，建筑面积为 63.66 万平方米，排在各区县榜首，其次是密云县，共有 2969 套，建筑面积为 25.89 万平方米的新建商品住宅获批预售。城区方面，朝阳、海淀差距不大，丰台区较为突出，供应套数 2423 套，面积 35.12 万平方米。

从 2017 年度获批准预售的住宅从环路分布上看，主要分布在五环以外的区域，五环以外供应量占全市总量的 88.81%，五环以内供应占比 11.19%。其中五至六环之间本年度供应商品住宅 9531 套，占全市供应总量的 38.68%；六环以外区域住宅供应套数为 12352 套，占全市供应总量的 50.13%。

(2) 商品住宅成交情况

根据北京市住房和城乡建设委员会公布的成交数据显示，2017 年全年北京成交商品住宅共计 44878 套，住宅网签面积共计 523.49 万平方米，相比 2016 年全年数据分别下降了 44.93%和 44.57%。

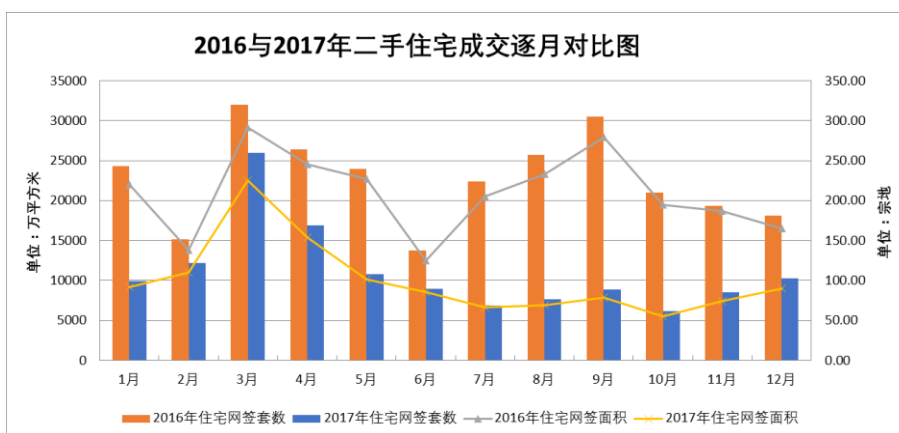
整体来看，2017 年北京房地产市场在整体收紧的调控政策大环境下，新建商品住宅整体成交量环比大幅下降，全年月度成交数据除 2 月与去年基本持平外，其他各月均低于去年同期水平，且落差明显，月度成交量走势相对平稳，未出现大起大落。



数据来源：北京市住房和城乡建设委员会

(3) 二手房住宅市场

2017 年全年，北京市二手房住宅网签数据共计 132906 套，签约面积为 1201.21 万平方米，同比去年全年分别下降了 51.21%和 52.14%。从本年度逐月成交量对比图中可以看出，本年度存量房市场在 3 月份之后成交量出现过山车式下滑，之后一直保持在低位运行。从全年各月成交数据来看，全年平均月成交套数 11076 套，不足去年一半。



数据来源：北京市住房和城乡建设委员会

3.产业政策

2017 年楼市经历了“政策大年”，上半年从 3.17 开始，楼市调控动作不断，继而推出调控政策“组合拳”，如果说上半年关键字是“限”，那么下半年关键字便是“供”。上半年，在强调坚持住房居住属性背景下，政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，着力抑制投资投机性需求。下半年，增加住宅供应、不断强调房子的居住属性，积极推进租售并举的房地产供应体系的建立。



回顾整个 2017 年房地产的政策调控，足以见得国家在建立房地产长效调控机制的决心和力度。

“十九大”为房地产业定调，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位。10月18日，中国共产党第十九次全国代表大会在北京人民大会堂开幕。习近平代表第十八届中央委员会向大会作报告。针对房地产市场平稳健康发展，报告提出“房子是用来住的、不是用来炒的”的基调，坚持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

中央定调楼市调控，坚持调控目标不动摇、力度不放松，切实防范化解房地产风险。10月25日，住建部与国家发改委联合发布《关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》，针对房地产开发企业和房地产中介机构，在全国范围内对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行联合检查。11月21日，住房城乡建设部会同国土资源局、人民银行在湖北省武汉市召开部分省市房地产工作座谈会，学习贯彻党的十九大精神，部署近期房地产工作，进一步落实地方调控主体责任，坚持分类调控、因城因地施策，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持调控政策的连续性稳定性。同时，会议对于供给侧结构性改革在租赁住房、公租房、共有产权住房、棚户区改造、公共服务和去库存等几方面给予了更明确的指导。

中央提出明年加快住房制度改革和长效机制建设。12月8日，中共中央政治局会议分析研究2018年经济工作，提出加快住房制度改革和长效机制建设，是2018年要着力抓好的一项重点工作，并强调要“力争取得明显成效”。12月18至20日，中央经济工作会议明确了2018年房地产重点“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”。会议提出要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

中央部署规范购房融资行为，严禁违规提供购房首付融资。在房地产调控升级的大背景下，监管层对资金违规流入楼市进行了严控。11月6日，住房城乡建设部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作，要求严禁房地产开发企业、房地产中介违规提供购房首付融资，并要求银行业金融机构加大对首付资金来源审核力度。

4. 未来市场预期



短期调控不放松稳预期。2018 年房地产工作重点是要抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，继续严格执行各项调控措施，防范化解房地产市场风险。同时，针对各类需求实行差别化调控政策，因城、因区施策将持续发酵，城市群各级城市间调控将继续协作发力，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房，库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。此外，区域协调和城乡统筹也将重点推进，引导人口和住房需求合理分布。

长效机制继续深化促发展。明年我国在落实“住有所居”目标上将迈出实质性步伐，长效机制将是中长期房地产发展的重点，其中推进住房制度改革将是明年的首要工作，加快建立多主体共计、多渠道保障、租购并举的住房制度。未来人口净流入的大中城市将大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，加快培育和发展住房租赁市场，试点城市相关租赁政策也将进一步落实和细化，推进国有租赁企业的建设，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，抓紧推进住房租赁立法，加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，推动住房租赁市场更加规范化、专业化。同时，也将分层次多渠道解决群众住房问题，扎实推进棚改工作、提升公租房保障能力、因地制宜发展共有产权住房。

（二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况

估价对象位于北京市房山区，房山区地理位置优越，是首都北京的西南门户。东北与丰台区相邻，东与大兴县以一水相隔，南和西面与河北省涿州市、涞水县相连，北与门头沟区以百花山为界。是“探索自然变迁、欣赏秀美风光、浏览历史画卷、领略现代文明”的旅游胜地。全区总面积 2019 平方公里，区政府东移良乡后，其所在地距市区 22 公里。房山地形复杂多变。处于华北平原与太行山交界地带，西部和北部是山地、丘陵，约占全区总面积三分之二。

总面积 2019 平方公里，2016 年末常住人口 109.6 万人，辖 28 个乡镇、街道、地区办事处，459 个行政村，132 个社区居委会，拥有周口店北京人遗址、石花洞、银狐洞、仙栖洞等景点。房山区是北京南部地区的重要空间和门户通道，区府所在地良乡距北京市区仅 20 公里。房山区有京原、京九、京广、京石等铁路过境而过，107 国道、108 国道、京港澳高速、京昆高速、长周路、京良路连接区内外，轨道交通房山线 20 分钟直达市中心。



估价对象所属兴房大街小区紧邻城市主干道——兴房大街，估价对象周边有房 11 路、房 20 路、房 21 路、房 22 路、房 23 路等多条公交线路通过，有地铁房山线（房山城关站），交通便捷度较好。估价对象周边餐饮、商场、超市等商业配套一般；区域内有银行、邮局等金融邮电机构；有幼儿园、小学、中学等教育资源。各类商业及生活配套设施完备程度一般。估价对象所属小区住宅用房销售价格约 20000-25000 元/平方米，租金价格约 1500-2500 元/月。

六、价值时点

2018 年 4 月 16 日（评估专业人员实地查勘之日）

七、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2018 年 4 月 16 日，估价对象用途为住宅，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限设定为 42 年的房地产市场价值。

八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。



估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《不动产权证书》[京（2016）房山区不动产权第 0025889 号]。估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第 72 号]，估价对象符合司法拍卖的法律规定。

（三）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》[京（2016）房山区不动产权第 0025889 号]，用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

（四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

（五）价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。



九、估价依据

(一) 有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布 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通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布 自2016年12月1日起施行）

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布 自2007年10月1日起施行）

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）

5. 《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》（一九九〇年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布 自发布之日起施行）

6. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]

7. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]

8. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]

(二) 估价委托人提供的资料



1. 《北京市房山区人民法院委托评估函》[(2017)京0111执6890号]
2. 《不动产权证书》[京(2016)房山区不动产权第0025889号]复印件
3. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
4. 《证明》

(三) 估价委托人及被执行人李天共同提供的资料

《建成年代证明》

(四) 评估专业人员实地查勘的有关资料

(五) 房地产估价机构资质证书

十、估价方法

由于本次评估是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的估价程序，选用比较法、收益法为主方法进行估价。然后依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产市场价格。

估价方法简述如下：

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。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

十一、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评



估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

估价对象及结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价	23910	6844
评估价值	总价	1490542	
	大写金额	壹佰肆拾玖万零伍佰肆拾贰元整	
	单价	20497	

单位：元、元/平方米（币种：人民币）

特殊事项说明表

房屋性质	商品房	规划用途	住宅（居住）	现状用途	住宅（居住）
房屋使用状况	自用		建成年代	设定为 1979 年（2015 年重新翻建）	
土地使用权类型	有偿（出让）	法定最高土地 使用年限	70 年	剩余土地使用年 限	设定为 42 年
法定优先受偿款 （单位：元）	已抵押担保的债权数额		—；		
	土地出让金、综合地价款、 房价款		—；		
他项权利状况	抵押权		已抵押；		
	租赁权		—；		



十二、参与本次估价工作的评估专业人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
杨红英	1120070085		年 月 日
叶 凌	1119970111		年 月 日
其他评估专业人员			
姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
李诗霖	——		年 月 日

十三、实地查勘期

2018年4月16日

十四、估价作业期

2018年4月16日至2018年5月31日



附 件

1. 《北京市房山区人民法院委托评估函》[(2017)京 0111 执 6890 号]复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《不动产权证书》[京(2016)房山区不动产权第 0025889 号]复印件
5. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
6. 《建成年代证明》复印件
7. 《证明》复印件
8. 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件
9. 估价机构资质证书复印件
10. 评估专业人员执业证书复印件