* **估价项目名称：**

**福清裕荣投资有限公司福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分商业、部分办公（商业）、部分居住、部分地下车位用房房地产市场价值评估**

* **估价委托人：**

**中信信诚资产管理有限公司**

* **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：**

**马琳琳、郑 燚、叶 凌**

* **估价报告出具日期：**

**2016年7月8日**

* **估价报告编号：**

**康正评字2016-1-A-4-008号**

**致估价委托人函**

**中信信诚资产管理有限公司**：

受贵公司委托，我公司对福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分商业、部分办公（商业）、部分居住、部分地下车位用房设定已全部取得《不动产权证书》（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》）为前提下的房地产市场价值进行了评估。

**估价对象：**估价对象为福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分商业、部分办公（商业）、部分居住、部分地下车位用房房地产，属福清裕荣投资有限公司开发建设的“裕荣汇”项目。该项目原《国有土地使用证》[融音西国用（2012）第A1099号、融音西国用（2014）第A0256号]，项目出让国有建设用地使用权面积为（以下简称“土地面积”）52003平方米。该项目于2014年竣工，并已取得《福建省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。截至价值时点，估价对象部分已取得《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，部分尚未办理取得上述证件。

根据《国有土地使用证》[融音西国用（2012）第A1099号（已收回）、融音西国用（2014）第A0256号（已收回）、融国用（2015）第00395、14663-14664、14666-14683、15111-15120、15144-15145、15147-15166、15172-15173、15183-15187、15199-15200、15202、15204、15206、15208、15210-15213、15215、15219-15224、15227、15229-15240、15260-15261号；融国用（2016）第00118-00125、00127-00128、00130-00133、00135-00138、00141-00148、00172-00175、00177-00193、00209、00211-00233、00225-00232、00234-00236、00238、00240-00245、00250、00252、00254、00256-00259、00261-00262、00383-00394、00396-00398、00400-00402、00404-00405、00407、00409、00411-00415、00418-00421、00424-00430、00432、00435-00444、00446-00455、00457-00461、00463-00496、00526-00530、00532-00536、00538、00543-00553、00555-00557、00559、00561-00563、00565-00567、00569、00571、00574、00577-00579、00582-00586、00597-00661、00663-00707、00742、00745-00753、03624-03625、03627-03640号]（以下证号省略为[融国用（2015）第00395号等]） 、《同意评估函》，估价对象分摊出让国有建设用地使用权面积为32148.14平方米。根据《房地产项目测绘计算书》、《房屋所有权证》[融房权证R字第1512298-1512318、1512378-1512384、1512391-1512394、1512451、1512453-1512466、1512506-1512514、1512516、1512625、1512627-1512638、1512640-1512656、1512934-1512954、1512993-1513002、1513004-1513006、1513044-1513071、1507856、1507861-1507864、1507866-1507880、1508333-1508334、1508392-1508393、1508396、1508399-1508400、1508402、1508404-1508410、1508413、1511789-1511790、1511898-1511903、1512574-1512575、1513872-1513875、1513877-1513881、1513894-1513958、1513998-1514042、1514077-1514148、1514155-1514204、1514209-1514231号] （以下证号省略为[融房权证R字第1512298-1512318等]）、《同意评估函》，估价对象规划总建筑面积为165644.35平方米，其中，办公（商业）用房建筑面积13047.59平方米，商业用房建筑面积105672.27平方米，住宅用房建筑面积3433.45平方米，地下车位用房建筑面积43491.04平方米，均为经营性用途房地产用房。截至价值时点，估价对象商业、办公（商业）、住宅、地下车位用房均未出售。

估价对象清单详见附表。

**估价目的：**估价委托人为了解福清裕荣投资有限公司所有的、位于福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分商业、部分办公（商业）、部分居住、部分地下车位用房房地产设定已全部取得《不动产权证书》（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》）为前提下的房地产市场价值，特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述房地产进行评估。本次评估为确定估价对象可能形成的市场价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

**价值时点：**2016年4月20日

**价值类型：**根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，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》，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“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2016年4月20日，估价对象用途为商业、办公（商业）、住宅、地下车位，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为商业、办公（商业）36.66年，住宅、地下车位66.66年的房地产市场价值。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为商业、办公（商业）、住宅、地下车位，实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为商业、办公（商业）36.66年，住宅、地下车位66.66年的出让国有建设用地使用权价值；“建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同成新度下的建筑物的正常价值。

**估价结果：**估价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，选用成本法、收益法和比较法，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2016年4月20日，用途为办公（商业）、商业、住宅、地下车位，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为商业、办公（商业）36.66年，住宅、地下车位66.66年的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

（转下页）

**估价结果一览表**

**结果表-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法估价 对象及结果 | | 测算结果 | | 估价结果 |
| 成本法/比较法 | 收益法 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分办公（商业）用房房地产 | 总价（万元） | 13517 | 11294 | 12406 |
| 单价（元/m2） | 10360 | 8656 | 9508 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分部分裙房（商业）用房房地产 | 总价（万元） | 130989 | 154818 | 142904 |
| 单价（元/m2） | 12396 | 14651 | 13523 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分地下车位（居住）用房房地产 | 总价（万元） | 17718 | 18928 | 18323 |
| 单价（元/m2） | 4074 | 4352 | 4213 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分居住用房房地产 | 总价（万元） | 4026 | 2962 | 3600 |
| 单价（元/m2） | 11726 | 8627 | 10485 |
| 汇总评估价值 | 总价（万元） | —— | —— | 177233 |

（转下页）

**结果表-2**

| 抵押物名称 | 建筑面积 | 分摊土地面积 | 出让国有建设用地使用权价值 | | 建筑物价值 | | 房地产价值 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 总价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分办公（商业）用房房地产 | 13047.59 | 2940.44 | 6655 | 5101 | 5751 | 4407 | 12406 | 9508 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分部分裙房（商业）用房房地产 | 105672.27 | 19873.76 | 63208 | 5982 | 79696 | 7541 | 142904 | 13523 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分地下车位（居住）用房房地产 | 43491.04 | 8560.17 | 841 | 193 | 17482 | 4020 | 18323 | 4213 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分居住用房房地产 | 3433.45 | 773.77 | 1939 | 5647 | 1661 | 4838 | 3600 | 10485 |
| **合计** | **165644.35** | **32148.14** | **72643** | | **104590** | | **177233** | |
| 大写金额 | | | 柒亿贰仟陆佰肆拾叁万元整 | | 壹拾亿肆仟伍佰玖拾万元整 | | 壹拾柒亿柒仟贰佰叁拾叁万元整 | |

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）

（以上估价结果中楼面单价为总价除以建筑面积得出）

（转下页）

特别提示：

1. 本报告为咨询价值报告，评估目的是专为估价委托人中信信诚资产管理有限公司了解估价对象在设定状态下可能形成的市场价值，不做其他评估目的之用。本次仅参照鉴证性报告格式要求呈现，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。

2.本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。

3. 根据《国有土地使用证》[融国用（2015）第00395号等]（复印件）、《房屋所有权证》[融房权证R字第1512298-1512318号等]（复印件）及不动产权利人的介绍，截至价值时点，估价对象部分商业用房、部分地下车位用房现状已设定抵押权且尚未注销。依据《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3501812012B00061]及相关票据，估价委托人尚未缴纳全部地价款。截至价值时点，估价对象所属项目建筑面积超过《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3501812012B00061]约定的容积率上限。根据上述《国有建设用地使用权出让合同》及附件约定，该部分需补缴政府土地收益，应补缴的金额应以土地管理部门的审定结果为准。本报告中房地产价值设定为市场价值，未考虑估价对象于价值时点可能存在的抵押担保权利价值、应补交地价款及应付未付工程款等债权债务情况。特提请使用者注意。

4.本估价结果同时受本报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

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○一六年七月八日

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼号或幢号 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建成年代 | 未售建筑面积(m2) | 分摊土地面积(m2) | 房屋规划用途 | 设计用途 |
| 1#办公楼 | 31 | 5-31 | 2014 | 13047.59 | 2940.44 | 商业 | 办公  （商业） |
| 2#住宅楼 | 28 | 5-28 | 3433.45 | 773.77 | 住宅 | 住宅 |
| 3#住宅楼 | 27 | 5-27 |
| 5A#住宅楼 | 27 | 5-27 |
| 5B#住宅楼 | 27 | 5-27 |
| 地上一、二、五、六层商业 | -3至6 | 1-2、5-6 | 35124.74 | 7915.8 | 商业 | 商业 |
| 地上三、四层商业 | 3-4 | 39352.97 | 8868.68 |
| 地下一层商业 | 地下1 | 31194.56 | 7030.08 |
| 地下二、三层停车场 | 地下2-地下3 | 43491.04 | 9801.25 | 地下  车位  （住宅） | 地下  车位  （住宅） |
| 总计 | —— | —— | —— | 165644.35 | 32148.14 | —— | —— |

**附表：**

**估价对象清单**

**已取得《房屋所有权证》及《国有土地使用证》部分：**

**部分地下车库用房：**

| 序号 | 《房屋所有权证》  编号 | 坐 落 | 建筑面积（m2） | 《国有土地使用证》  编号 | 分摊土地面积（m2） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 融房产证R字第1512506号 | 地下室地下2层B2-A001-A003 | 26.8 | 融国用（2015）第15238号 | 15.01 |
| 2 | 融房产证R字第1512508号 | 地下室地下2层B2-A007-A015 | 241.2 | 融国用（2015）第15237号 | 45.03 |
| 3 | 融房产证R字第1512301号 | 地下室地下2层B2-A016-A024 | 232.9 | 融国用（2015）第15236号 | 43.49 |
| 4 | 融房产证R字第1512507号 | 地下室地下2层B2-A028 | 26.8 | 融国用（2015）第15235号 | 5.00 |
| 5 | 融房产证R字第1512509号 | 地下室地下2层B2-A048-A054 | 179.3 | 融国用（2015）第15234号 | 33.48 |
| 6 | 融房产证R字第1512302号 | 地下室地下2层B2-A055-A061 | 187.6 | 融国用（2015）第15233号 | 35.02 |
| 7 | 融房产证R字第1512510号 | 地下室地下2层B2-A064-A072 | 241.2 | 融国用（2015）第15232号 | 45.03 |
| 8 | 融房产证R字第1512511号 | 地下室地下2层B2-A076-A083 | 214.4 | 融国用（2015）第15231号 | 40.02 |
| 9 | 融房产证R字第1512303号 | 地下室地下2层B2-A085-A093 | 241.2 | 融国用（2015）第15230号 | 45.03 |
| 10 | 融房产证R字第1512300号 | 地下室地下2层B2-A094-A102 | 232.9 | 融国用（2015）第15229号 | 43.49 |
| 11 | 融房产证R字第1512512号 | 地下室地下2层B2-A103-A110 | 214.4 | 融国用（2015）第15227号 | 40.02 |
| 12 | 融房产证R字第1512513号 | 地下室地下2层B2-A111-A118 | 214.4 | 融国用（2015）第15261号 | 40.02 |
| 13 | 融房产证R字第1512304号 | 地下室地下2层B2-A-119-126 | 214.4 | 融国用（2015）第15224号 | 40.02 |
| 14 | 融房产证R字第1512516号 | 地下室地下2层B2-A127-A131 | 134 | 融国用（2015）第15240号 | 25.02 |
| 15 | 融房产证R字第1512514号 | 地下室地下2层B2-A132-A139 | 214.4 | 融国用（2015）第15223号 | 40.02 |
| 16 | 融房产证R字第1512378号 | 地下室地下2层B2-A141-A149 | 232.9 | 融国用（2015）第15222号 | 43.49 |
| 17 | 融房产证R字第1512298号 | 地下室地下2层B2-A150-A158 | 241.2 | 融国用（2015）第15221号 | 45.03 |
| 18 | 融房产证R字第1512379号 | 地下室地下2层B2-A159-A167 | 241.2 | 融国用（2015）第15220号 | 45.03 |
| 19 | 融房产证R字第1512317号 | 地下室地下2层B2-A168-A176 | 241.2 | 融国用（2015）第15219号 | 45.03 |
| 20 | 融房产证R字第1512299号 | 地下室地下2层B2-A177-A185 | 241.2 | 融国用（2015）第15215号 | 45.03 |
| 21 | 融房产证R字第1512380号 | 地下室地下2层B2-A186-A194 | 241.2 | 融国用（2015）第15213号 | 45.03 |
| 22 | 融房产证R字第1512381号 | 地下室地下2层B2-A195-A201 | 187.6 | 融国用（2015）第15212号 | 35.02 |
| 23 | 融房产证R字第1512306号 | 地下室地下2层B2-A203-A212 | 268 | 融国用（2015）第15239号 | 50.03 |
| 24 | 融房产证R字第1512392号 | 地下室地下2层B2-A213-A222 | 268 | 融国用（2015）第15211号 | 50.03 |
| 25 | 融房产证R字第1512393号 | 地下室地下2层B2-A223-A232 | 268 | 融国用（2015）第15210号 | 50.03 |
| 26 | 融房产证R字第1512625号 | 地下室地下2层B2-A233-A242 | 259.7 | 融国用（2015）第15208号 | 48.49 |
| 27 | 融房产证R字第1512307号 | 地下室地下2层B2-A243-A252 | 268 | 融国用（2015）第15206号 | 50.03 |
| 28 | 融房产证R字第1512394号 | 地下室地下2层B2-A266-A275 | 259.7 | 融国用（2015）第15204号 | 48.49 |
| 29 | 融房产证R字第1512391号 | 地下室地下2层B2-A276-A285 | 259.7 | 融国用（2015）第15260号 | 48.49 |
| 30 | 融房产证R字第1512308号 | 地下室地下2层B2-A286-A295 | 259.7 | 融国用（2015）第15202号 | 48.49 |
| 31 | 融房产证R字第1512305号 | 地下室地下2层B2-A296-A304 | 241.2 | 融国用（2015）第15200号 | 45.02 |
| 32 | 融房产证R字第1512654号 | 地下室地下2层B2-B001-B009 | 241.2 | 融国用（2015）第15187号 | 45.03 |
| 33 | 融房产证R字第1512653号 | 地下室地下2层B2-B011-B019 | 241.2 | 融国用（2015）第15186号 | 45.03 |
| 34 | 融房产证R字第1512652号 | 地下室地下2层B2-B020-B029 | 268 | 融国用（2015）第15155号 | 50.03 |
| 35 | 融房产证R字第1512651号 | 地下室地下2层B2-B030-B035 | 160.8 | 融国用（2015）第15159号 | 30.02 |
| 36 | 融房产证R字第1512650号 | 地下室地下2层B2-B038-B047 | 268 | 融国用（2015）第15160号 | 50.03 |
| 37 | 融房产证R字第1512648号 | 地下室地下2层B2-B048-B057 | 268 | 融国用（2015）第15161号 | 50.03 |
| 38 | 融房产证R字第1512647号 | 地下室地下2层B2-B058-B067 | 268 | 融国用（2015）第15164号 | 50.03 |
| 39 | 融房产证R字第1512646号 | 地下室地下2层B2-B069-B078 | 268 | 融国用（2015）第15165号 | 50.03 |
| 40 | 融房产证R字第1512645号 | 地下室地下2层B2-B079-B088 | 268 | 融国用（2015）第15166号 | 50.03 |
| 41 | 融房产证R字第1512644号 | 地下室地下2层B2-B089-B090 | 26.8 | 融国用（2015）第15172号 | 10.01 |
| 42 | 融房产证R字第1512656号 | 地下室地下2层B2-B092-B101 | 268 | 融国用（2015）第15173号 | 50.03 |
| 43 | 融房产证R字第1512649号 | 地下室地下2层B2-B102-B111 | 268 | 融国用（2015）第15183号 | 50.03 |
| 44 | 融房产证R字第1512643号 | 地下室地下2层B2-B112-B121 | 268 | 融国用（2015）第15184号 | 50.03 |
| 45 | 融房产证R字第1512642号 | 地下室地下2层B125-B134 | 259.7 | 融国用（2015）第15185号 | 48.49 |
| 46 | 融房产证R字第1512655号 | 地下室地下2层B2-B135-B144 | 259.7 | 融国用（2015）第15163号 | 48.49 |
| 47 | 融房产证R字第1512638号 | 地下室地下2层B2-B145-B154 | 268 | 融国用（2015）第15162号 | 50.03 |
| 48 | 融房产证R字第1512640号 | 地下室地下2层B2-B155-B164 | 268 | 融国用（2015）第15157号 | 50.03 |
| 49 | 融房产证R字第1512641号 | 地下室地下2层B2-B165-B174 | 268 | 融国用（2015）第15156号 | 50.03 |
| 50 | 融房产证R字第1512627号 | 地下室地下2层B2-B175-B184 | 268 | 融国用（2015）第15158号 | 50.03 |
| 51 | 融房产证R字第1512628号 | 地下室地下2层B2-B185-B194 | 268 | 融国用（2015）第15154号 | 50.03 |
| 52 | 融房产证R字第1512629号 | 地下室地下2层B2-B195-B204 | 268 | 融国用（2015）第15153号 | 50.03 |
| 53 | 融房产证R字第1512630号 | 地下室地下2层B205-B210 | 152.5 | 融国用（2015）第15152号 | 28.48 |
| 54 | 融房产证R字第1512631号 | 地下室地下2层B2-B212-B213 | 26.8 | 融国用（2015）第15151号 | 10.01 |
| 55 | 融房产证R字第1512632号 | 地下室地下2层B2-B214-223 | 268 | 融国用（2015）第15150号 | 50.03 |
| 56 | 融房产证R字第1512633号 | 地下室地下2层B2-B224-B233 | 268 | 融国用（2015）第15149号 | 50.03 |
| 57 | 融房产证R字第1512637号 | 地下室地下2层B2-B234-B243 | 268 | 融国用（2015）第15148号 | 50.03 |
| 58 | 融房产证R字第1512634号 | 地下室地下2层B2-B244-B253 | 259.7 | 融国用（2015）第15147号 | 48.49 |
| 59 | 融房产证R字第1512635号 | 地下室地下2层B2-B254-B263 | 268 | 融国用（2015）第15145号 | 50.03 |
| 60 | 融房产证R字第1512636号 | 地下室地下2层B2-B264-B273 | 268 | 融国用（2015）第15144号 | 50.03 |
| 61 | 融房产证R字第1512309号 | 地下室地下2层B2-C001-C009 | 241.2 | 融国用（2015）第15199号 | 45.03 |
| 62 | 融房产证R字第1512382号 | 地下室地下2层B2-C010-C015 | 160.8 | 融国用（2016）第00118号 | 30.02 |
| 63 | 融房产证R字第1512383号 | 地下室地下2层B2-C022-C031 | 268 | 融国用（2016）第00119号 | 50.03 |
| 64 | 融房产证R字第1512310号 | 地下室地下2层B2-C032-C038 | 187.6 | 融国用（2016）第00120号 | 35.02 |
| 65 | 融房产证R字第1512384号 | 地下室地下2层B2-C039-C042 | 107.2 | 融国用（2016）第00121号 | 20.01 |
| 66 | 融房产证R字第1512311号 | 地下室地下2层B2-C044-C053 | 259.7 | 融国用（2016）第00122号 | 48.49 |
| 67 | 融房产证R字第1512453号 | 地下室地下2层B2-C054-C063 | 268 | 融国用（2016）第00123号 | 50.03 |
| 68 | 融房产证R字第1512454号 | 地下室地下2层B2-C064-C073 | 268 | 融国用（2016）第00124号 | 50.03 |
| 69 | 融房产证R字第1512312号 | 地下室地下2层B2-C074-C083 | 268 | 融国用（2016）第00125号 | 50.03 |
| 70 | 融房产证R字第1512457号 | 地下室地下2层B2-C084-C093 | 259.7 | 融国用（2016）第00127号 | 48.49 |
| 71 | 融房产证R字第1512458号 | 地下室地下2层B2-C094-C103 | 268 | 融国用（2016）第00128号 | 50.03 |
| 72 | 融房产证R字第1512313号 | 地下室地下2层B2-C104-C113 | 251.5 | 融国用（2016）第00130号 | 46.95 |
| 73 | 融房产证R字第1512455号 | 地下室地下2层B2-C114-C123 | 268 | 融国用（2016）第00131号 | 50.03 |
| 74 | 融房产证R字第1512456号 | 地下室地下2层B2-C124-C133 | 268 | 融国用（2016）第00132号 | 50.03 |
| 75 | 融房产证R字第1512451号 | 地下室地下2层B2-C134-C136 | 26.8 | 融国用（2016）第00133号 | 15.01 |
| 76 | 融房产证R字第1512314号 | 地下室地下2层B2-C138-C147 | 268 | 融国用（2016）第00135号 | 50.03 |
| 77 | 融房产证R字第1512459号 | 地下室地下2层B2-C148-C156 | 241.2 | 融国用（2016）第00136号 | 45.03 |
| 78 | 融房产证R字第1512466号 | 地下室地下2层B2-C159-C168 | 259.7 | 融国用（2016）第00137号 | 48.49 |
| 79 | 融房产证R字第1512318号 | 地下室地下2层B2-C169-C174 | 160.8 | 融国用（2016）第00138号 | 30.02 |
| 80 | 融房产证R字第1512465号 | 地下室地下2层B2-C175-C179 | 125.7 | 融国用（2016）第00142号 | 23.47 |
| 81 | 融房产证R字第1512462号 | 地下室地下2层B2-C188-C196 | 232.9 | 融国用（2016）第00141号 | 43.49 |
| 82 | 融房产证R字第1512315号 | 地下室地下2层B2-C198-C207 | 268 | 融国用（2016）第00143号 | 50.03 |
| 83 | 融房产证R字第1512460号 | 地下室地下2层B2-C208-C217 | 268 | 融国用（2016）第00144号 | 50.03 |
| 84 | 融房产证R字第1512461号 | 地下室地下2层B2-C218-C227 | 268 | 融国用（2016）第00145号 | 50.03 |
| 85 | 融房产证R字第1512316号 | 地下室地下2层B2-C228-C237 | 259.7 | 融国用（2016）第00146号 | 48.49 |
| 86 | 融房产证R字第1512464号 | 地下室地下2层B2-C238-C247 | 259.7 | 融国用（2016）第00147号 | 48.49 |
| 87 | 融房产证R字第1512463号 | 地下室地下2层B2-C248-C251 | 107.2 | 融国用（2016）第00148号 | 20.01 |
| 88 | 融房产证R字第1512941号 | 地下室地下3层B3-D001-D010 | 268 | 融国用（2016）第00172号 | 50.03 |
| 89 | 融房产证R字第1512942号 | 地下室地下3层B3-D011-D020 | 268 | 融国用（2016）第00173号 | 50.03 |
| 90 | 融房产证R字第1512943号 | 地下室地下3层B3-D021-D030 | 268 | 融国用（2016）第00174号 | 50.03 |
| 91 | 融房产证R字第1512944号 | 地下室地下3层B3-D031-D040 | 268 | 融国用（2016）第00175号 | 50.03 |
| 92 | 融房产证R字第1512995号 | 地下室地下3层B3-D046-D050 | 134 | 融国用（2016）第00177号 | 25.02 |
| 93 | 融房产证R字第1512994号 | 地下室地下3层B3-D058-D062 | 125.7 | 融国用（2016）第00178号 | 23.47 |
| 94 | 融房产证R字第1512993号 | 地下室地下3层B3-D063-D070 | 214.4 | 融国用（2016）第00179号 | 40.02 |
| 95 | 融房产证R字第1512954号 | 地下室地下3层B3-D071-D080 | 268 | 融国用（2016）第00180号 | 50.03 |
| 96 | 融房产证R字第1512953号 | 地下室地下3层B3-D081-D090 | 268 | 融国用（2016）第00181号 | 50.03 |
| 97 | 融房产证R字第1512952号 | 地下室地下3层B3-D091-D094 | 107.2 | 融国用（2016）第00182号 | 20.01 |
| 98 | 融房产证R字第1513005号 | 地下室地下3层B3-D095-D100 | 160.8 | 融国用（2016）第00183号 | 30.02 |
| 99 | 融房产证R字第1513000号 | 地下室地下3层B3-D146-D155 | 337.9 | 融国用（2016）第00184号 | 63.07 |
| 100 | 融房产证R字第1512999号 | 地下室地下3层B3-D156-D158 | 26.8 | 融国用（2016）第00185号 | 15.01 |
| 101 | 融房产证R字第1512998号 | 地下室地下3层B3-D184 | 26.8 | 融国用（2016）第00186号 | 5.00 |
| 102 | 融房产证R字第1512951号 | 地下室地下3层B3-D201-D210 | 268 | 融国用（2016）第00261号 | 50.03 |
| 103 | 融房产证R字第1512950号 | 地下室地下3层B3-D211-220 | 268 | 融国用（2016）第00187号 | 50.03 |
| 104 | 融房产证R字第1512949号 | 地下室地下3层B3-D221-D222 | 26.8 | 融国用（2016）第00188号 | 10.01 |
| 105 | 融房产证R字第1512997号 | 地下室地下3层B3-D223-D230 | 214.4 | 融国用（2016）第00189号 | 40.02 |
| 106 | 融房产证R字第1512996号 | 地下室地下3层B3-D231-D240 | 259.7 | 融国用（2016）第00190号 | 48.49 |
| 107 | 融房产证R字第1512948号 | 地下室地下3层B3-D241-D250 | 268 | 融国用（2016）第00191号 | 50.03 |
| 108 | 融房产证R字第1512947号 | 地下室地下3层B3-D251-D260 | 259.7 | 融国用（2016）第00192号 | 48.49 |
| 109 | 融房产证R字第1512946号 | 地下室地下3层B3-D261-D270 | 372.2 | 融国用（2016）第00193号 | 69.47 |
| 110 | 融房产证R字第1512945号 | 地下室地下3层B3-D271-D280 | 294 | 融国用（2016）第00209号 | 54.90 |
| 111 | 融房产证R字第1513006号 | 地下室地下3层B3-D281-D290 | 268 | 融国用（2016）第00211号 | 50.03 |
| 112 | 融房产证R字第1513004号 | 地下室地下3层B3-D291-D300 | 259.7 | 融国用（2016）第00212号 | 48.49 |
| 113 | 融房产证R字第1513002号 | 地下室地下3层B3-D301-D307 | 179.3 | 融国用（2016）第00213号 | 33.48 |
| 114 | 融房产证R字第1513001号 | 地下室地下3层B3-D310-D319 | 259.7 | 融国用（2016）第00214号 | 48.49 |
| 115 | 融房产证R字第1513068号 | 地下室地下3层B3-E001-E010 | 268 | 融国用（2016）第00215号 | 50.03 |
| 116 | 融房产证R字第1513069号 | 地下室地下3层B3-E011-E020 | 268 | 融国用（2016）第00216号 | 50.03 |
| 117 | 融房产证R字第1513070号 | 地下室地下3层B3-E021-E030 | 268 | 融国用（2016）第00217号 | 50.03 |
| 118 | 融房产证R字第1513071号 | 地下室地下3层B3-E031-E037 | 187.6 | 融国用（2016）第00218号 | 35.02 |
| 119 | 融房产证R字第1513065号 | 地下室地下3层B3-F001-F010 | 268 | 融国用（2016）第00219号 | 50.03 |
| 120 | 融房产证R字第1513066号 | 地下室地下3层B3-F011-F020 | 268 | 融国用（2016）第00220号 | 50.03 |
| 121 | 融房产证R字第1513067号 | 地下室地下3层B3-F021-F030 | 268 | 融国用（2016）第00221号 | 50.03 |
| 122 | 融房产证R字第1513059号 | 地下室地下3层B3-F031-F040 | 268 | 融国用（2016）第00222号 | 50.03 |
| 123 | 融房产证R字第1513058号 | 地下室地下3层B3-F041-F050 | 268 | 融国用（2016）第00223号 | 50.03 |
| 124 | 融房产证R字第1513057号 | 地下室地下3层B3-F051-F055 | 134 | 融国用（2016）第00225号 | 25.02 |
| 125 | 融房产证R字第1513048号 | 地下室地下3层B3-F069-F073 | 134 | 融国用（2016）第00226号 | 25.02 |
| 126 | 融房产证R字第1513056号 | 地下室地下3层B3-F074-083 | 268 | 融国用（2016）第00227号 | 50.03 |
| 127 | 融房产证R字第1513049号 | 地下室地下3层B3-F084-F089 | 160.8 | 融国用（2016）第00228号 | 30.02 |
| 128 | 融房产证R字第1513050号 | 地下室地下3层B3-F096-F101 | 160.8 | 融国用（2016）第00229号 | 30.02 |
| 129 | 融房产证R字第1513055号 | 地下室地下3层B3-F102-F105 | 107.2 | 融国用（2016）第00230号 | 20.01 |
| 130 | 融房产证R字第1513051号 | 地下室地下3层B3-F155-F160 | 160.8 | 融国用（2016）第00231号 | 30.02 |
| 131 | 融房产证R字第1513062号 | 地下室地下3层B3-F161-F170 | 268 | 融国用（2016）第00232号 | 50.03 |
| 132 | 融房产证R字第1513061号 | 地下室地下3层B3-F171-F172 | 26.8 | 融国用（2016）第00262号 | 10.01 |
| 133 | 融房产证R字第1513052号 | 地下室地下3层B3-F173-F182 | 268 | 融国用（2016）第00234号 | 50.03 |
| 134 | 融房产证R字第1513063号 | 地下室地下3层B3-F196-F200 | 186.1 | 融国用（2016）第00235号 | 34.74 |
| 135 | 融房产证R字第1513064号 | 地下室地下3层B3-F201-F210 | 320.1 | 融国用（2016）第00236号 | 59.76 |
| 136 | 融房产证R字第1513053号 | 地下室地下3层B3-F211-F220 | 450.3 | 融国用（2016）第00238号 | 84.06 |
| 137 | 融房产证R字第1513054号 | 地下室地下3层B3-F221-F230 | 320.1 | 融国用（2016）第00240号 | 59.75 |
| 138 | 融房产证R字第1513060号 | 地下室地下3层B3-F231 | 26.8 | 融国用（2016）第00241号 | 5.00 |
| 139 | 融房产证R字第1512940号 | 地下室地下3层B3-G015-G022 | 212.4 | 融国用（2016）第00242号 | 40.02 |
| 140 | 融房产证R字第1512938号 | 地下室地下3层B3-G023-G029 | 187.6 | 融国用（2016）第00243号 | 35.02 |
| 141 | 融房产证R字第1512937号 | 地下室地下3层B3-G046-G051 | 212.9 | 融国用（2016）第00244号 | 39.74 |
| 142 | 融房产证R字第1512936号 | 地下室地下3层B3-G088-G092 | 134 | 融国用（2016）第00245号 | 25.02 |
| 143 | 融房产证R字第1512939号 | 地下室地下3层B3-G143-G145 | 26.8 | 融国用（2016）第00250号 | 13.47 |
| 144 | 融房产证R字第1512935号 | 地下室地下3层B3-G146-G152 | 187.6 | 融国用（2016）第00252号 | 35.02 |
| 145 | 融房产证R字第1512934号 | 地下室地下3层B3-G153-G162 | 268 | 融国用（2016）第00254号 | 50.03 |
| 146 | 融房产证R字第1513047号 | 地下室地下3层B3-G163-G172 | 398.2 | 融国用（2016）第00256号 | 74.34 |
| 147 | 融房产证R字第1513046号 | 地下室地下3层B3-G173-G182 | 243.2 | 融国用（2016）第00257号 | 45.40 |
| 148 | 融房产证R字第1513045号 | 地下室地下3层B3-G183-G192 | 389.9 | 融国用（2016）第00258号 | 72.80 |
| 149 | 融房产证R字第1513044号 | 地下室地下3层B3-G193-G196 | 211.4 | 融国用（2016）第00259号 | 39.46 |

**地下一层商业用房：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 《房屋所有权证》  编号 | 坐 落 | 建筑面积（m2） | 《国有土地使用证》编号 | 使用权面积（m2） |
| 1 | 融房权证R字第1511900号 | 地下室地下1层商铺一区商业用房 | 532.34 | 融国用（2015）第15111号 | 99.38 |
| 2 | 融房权证R字第1511899号 | 地下室地下1层商铺二区商业用房 | 537.75 | 融国用（2015）第15112号 | 100.39 |
| 3 | 融房权证R字第1512575号 | 地下室地下1层商铺三区商业用房 | 556.08 | 融国用（2015）第15113号 | 103.81 |
| 4 | 融房权证R字第1511790号 | 地下室地下1层商铺四区商业用房 | 766.42 | 融国用（2015）第15114号 | 143.08 |
| 5 | 融房权证R字第1511903号 | 地下室地下1层商铺五区商业用房 | 358.39 | 融国用（2015）第15115号 | 66.90 |
| 6 | 融房权证R字第1511901号 | 地下室地下1层商铺六区商业用房 | 379.93 | 融国用（2015）第15116号 | 70.93 |
| 7 | 融房权证R字第1511789号 | 地下室地下1层商铺七区商业用房 | 445.38 | 融国用（2015）第15117号 | 83.14 |
| 8 | 融房权证R字第1512574号 | 地下室地下1层商铺八区商业用房 | 895.14 | 融国用（2015）第15118号 | 167.10 |
| 9 | 融房权证R字第1511898号 | 地下室地下1层商铺九区商业用房 | 434.73 | 融国用（2015）第15119号 | 81.16 |
| 10 | 融房权证R字第1511902号 | 地下室地下1层商铺十区商业用房 | 26288.4 | 融国用（2015）第15120号 | 4907.52 |

**一层部分商业用房：**

| 序号 | 《房屋所有权证》  编号 | 坐 落 | 建筑面积（m2） | 《国有土地使用证》编号 | 使用权面积（m2） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 融房权证R字第1508404号 | 裙楼1层001（地下室专用商铺）商业用房 | 288.89 | 融国用（2016）第03624号 | 53.93 |
| 2 | 融房权证R字第1508405号 | 裙楼1层002商业用房 | 25.04 | 融国用（2016）第03627号 | 4.67 |
| 3 | 融房权证R字第1508406号 | 裙楼1层003商业用房 | 269.78 | 融国用（2016）第03629号 | 50.36 |
| 4 | 融房权证R字第1508407号 | 裙楼1层005商业用房 | 165.49 | 融国用（2016）第03625号 | 30.89 |
| 5 | 融房权证R字第1508408号 | 裙楼1层006商业用房 | 152.3 | 融国用（2016）第03630号 | 28.43 |
| 6 | 融房权证R字第1513911号 | 裙房1层007商铺商业用房 | 250.38 | 融国用（2016）第00383号 | 46.74 |
| 7 | 融房权证R字第1513913号 | 裙房1层009商铺商业用房 | 188.02 | 融国用（2016）第00384号 | 35.10 |
| 8 | 融房权证R字第1513915号 | 裙房1层011商铺商业用房 | 189.72 | 融国用（2016）第00387号 | 35.42 |
| 9 | 融房权证R字第1513916号 | 裙房1层012商铺商业用房 | 236.50 | 融国用（2016）第00388号 | 44.15 |
| 10 | 融房权证R字第1513957号 | 裙房1层015商铺商业用房 | 222.35 | 融国用（2016）第00392号 | 41.51 |
| 11 | 融房权证R字第1513918号 | 裙房1层016商铺商业用房 | 148.10 | 融国用（2016）第00393号 | 27.65 |
| 12 | 融房权证R字第1513919号 | 裙房1层017商铺商业用房 | 112.41 | 融国用（2016）第00394号 | 20.98 |
| 13 | 融房权证R字第1513920号 | 裙房1层018商铺商业用房 | 97.90 | 融国用（2015）第00395号 | 18.28 |
| 14 | 融房权证R字第1513921号 | 裙房1层019商铺商业用房 | 58.62 | 融国用（2016）第00397号 | 10.94 |
| 15 | 融房权证R字第1508409号 | 裙楼1层020商铺商业用房 | 36.36 | 融国用（2016）第03631号 | 6.79 |
| 16 | 融房权证R字第1513922号 | 裙房1层021商铺商业用房 | 95.88 | 融国用（2016）第00398号 | 17.90 |
| 17 | 融房权证R字第1513923号 | 裙房1层022商铺商业用房 | 56.32 | 融国用（2016）第00400号 | 10.51 |
| 18 | 融房权证R字第1513924号 | 裙房1层023商铺商业用房 | 89.32 | 融国用（2016）第00401号 | 16.67 |
| 19 | 融房权证R字第1513925号 | 裙房1层025商铺商业用房 | 59.62 | 融国用（2016）第00752号 | 11.13 |
| 20 | 融房权证R字第1513926号 | 裙房1层026商铺商业用房 | 67.02 | 融国用（2016）第00405号 | 12.51 |
| 21 | 融房权证R字第1513927号 | 裙房1层027商铺商业用房 | 87.00 | 融国用（2016）第00750号 | 16.24 |
| 22 | 融房权证R字第1513928号 | 裙房1层028商铺商业用房 | 103.81 | 融国用（2016）第00749号 | 19.38 |
| 23 | 融房权证R字第1513929号 | 裙房1层029商铺商业用房 | 173.95 | 融国用（2016）第00526号 | 32.47 |
| 24 | 融房权证R字第1513930号 | 裙房1层030商铺商业用房 | 135.69 | 融国用（2016）第00404号 | 25.33 |
| 25 | 融房权证R字第1513931号 | 裙房1层031商铺商业用房 | 134.39 | 融国用（2016）第00413号 | 25.09 |
| 26 | 融房权证R字第1513932号 | 裙房1层032商铺商业用房 | 135.15 | 融国用（2016）第00415号 | 25.23 |
| 27 | 融房权证R字第1513933号 | 裙房1层033商铺商业用房 | 136.87 | 融国用（2016）第00418号 | 25.55 |
| 28 | 融房权证R字第1513934号 | 裙房1层035商铺商业用房 | 44.31 | 融国用（2016）第00420号 | 8.27 |
| 29 | 融房权证R字第1513935号 | 裙房1层036商铺商业用房 | 44.31 | 融国用（2016）第00421号 | 8.27 |
| 30 | 融房权证R字第1513936号 | 裙房1层037商铺商业用房 | 44.31 | 融国用（2016）第00747号 | 8.27 |
| 31 | 融房权证R字第1513937号 | 裙房1层038商铺商业用房 | 44.31 | 融国用（2016）第00427号 | 8.27 |
| 32 | 融房权证R字第1513938号 | 裙房1层039商铺商业用房 | 44.31 | 融国用（2016）第00429号 | 8.27 |
| 33 | 融房权证R字第1513939号 | 裙房1层040商铺商业用房 | 44.31 | 融国用（2016）第00748号 | 8.27 |
| 34 | 融房权证R字第1513940号 | 裙房1层041商铺商业用房 | 44.31 | 融国用（2016）第00436号 | 8.27 |
| 35 | 融房权证R字第1513941号 | 裙房1层042商铺商业用房 | 44.31 | 融国用（2016）第00438号 | 8.27 |
| 36 | 融房权证R字第1513942号 | 裙房1层043商铺商业用房 | 44.31 | 融国用（2016）第00440号 | 8.27 |
| 37 | 融房权证R字第1513943号 | 裙房1层045商铺商业用房 | 44.31 | 融国用（2016）第00443号 | 8.27 |
| 38 | 融房权证R字第1513944号 | 裙房1层046商铺商业用房 | 73.95 | 融国用（2016）第00559号 | 13.80 |
| 39 | 融房权证R字第1513945号 | 裙房1层047商铺商业用房 | 61.86 | 融国用（2016）第00448号 | 11.55 |
| 40 | 融房权证R字第1513946号 | 裙房1层048商铺商业用房 | 71.89 | 融国用（2016）第00450号 | 13.42 |
| 41 | 融房权证R字第1513947号 | 裙房1层049商铺商业用房 | 84.46 | 融国用（2016）第00452号 | 15.77 |
| 42 | 融房权证R字第1513948号 | 裙房1层050商铺商业用房 | 49.41 | 融国用（2016）第00454号 | 9.22 |
| 43 | 融房权证R字第1513949号 | 裙房1层051商铺商业用房 | 56.66 | 融国用（2016）第00746号 | 10.58 |
| 44 | 融房权证R字第1513950号 | 裙房1层052商铺商业用房 | 91.14 | 融国用（2016）第00458号 | 17.01 |
| 45 | 融房权证R字第1513951号 | 裙房1层053商铺商业用房 | 113.11 | 融国用（2016）第00745号 | 21.12 |
| 46 | 融房权证R字第1513952号 | 裙房1层055商铺商业用房 | 137.25 | 融国用（2016）第00464号 | 25.62 |
| 47 | 融房权证R字第1513953号 | 裙房1层056商铺商业用房 | 107.01 | 融国用（2016）第00466号 | 19.98 |
| 48 | 融房权证R字第1513954号 | 裙房1层057商铺商业用房 | 109.15 | 融国用（2016）第00467号 | 20.38 |
| 49 | 融房权证R字第1513955号 | 裙房1层058商铺商业用房 | 154.66 | 融国用（2016）第00470号 | 28.87 |
| 50 | 融房权证R字第1513956号 | 裙房1层059商铺商业用房 | 144.29 | 融国用（2016）第00471号 | 26.94 |
| 51 | 融房权证R字第1513958号 | 裙房1层060商铺商业用房 | 139.23 | 融国用（2016）第00473号 | 25.99 |
| 52 | 融房权证R字第1514195号 | 裙房1层061商铺商业用房 | 73.39 | 融国用（2016）第00475号 | 13.70 |
| 53 | 融房权证R字第1514193号 | 裙房1层062商铺商业用房 | 122.96 | 融国用（2016）第00477号 | 22.95 |
| 54 | 融房权证R字第1514192号 | 裙房1层063商铺商业用房 | 75.55 | 融国用（2016）第00479号 | 14.10 |
| 55 | 融房权证R字第1514190号 | 裙房1层065商铺商业用房 | 64.64 | 融国用（2016）第00481号 | 12.07 |
| 56 | 融房权证R字第1514189号 | 裙房1层066商铺商业用房 | 37.98 | 融国用（2016）第00483号 | 7.09 |
| 57 | 融房权证R字第1514187号 | 裙房1层067商铺商业用房 | 58.74 | 融国用（2016）第00485号 | 10.97 |
| 58 | 融房权证R字第1514185号 | 裙房1层068商铺商业用房 | 59.36 | 融国用（2016）第00486号 | 11.08 |
| 59 | 融房权证R字第1514184号 | 裙房1层069商铺商业用房 | 48.87 | 融国用（2016）第00488号 | 9.12 |
| 60 | 融房权证R字第1514182号 | 裙房1层070商铺商业用房 | 124.58 | 融国用（2016）第00490号 | 23.26 |
| 61 | 融房权证R字第1514181号 | 裙房1层071商铺商业用房 | 107.49 | 融国用（2016）第00492号 | 20.07 |
| 62 | 融房权证R字第1514179号 | 裙房1层072商铺商业用房 | 86.76 | 融国用（2016）第00493号 | 16.20 |
| 63 | 融房权证R字第1514178号 | 裙房1层073商铺商业用房 | 69.69 | 融国用（2016）第00495号 | 13.01 |
| 64 | 融房权证R字第1514175号 | 裙房1层075商铺商业用房 | 137.21 | 融国用（2016）第00527号 | 25.61 |
| 65 | 融房权证R字第1514174号 | 裙房1层076商铺商业用房 | 135.95 | 融国用（2016）第00528号 | 25.38 |
| 66 | 融房权证R字第1514172号 | 裙房1层077商铺商业用房 | 76.13 | 融国用（2016）第00529号 | 14.21 |
| 67 | 融房权证R字第1514170号 | 裙房1层078商铺商业用房 | 89.32 | 融国用（2016）第00530号 | 16.67 |
| 68 | 融房权证R字第1514169号 | 裙房1层079商铺商业用房 | 99.93 | 融国用（2016）第00532号 | 18.65 |
| 69 | 融房权证R字第1514167号 | 裙房1层080商铺商业用房 | 120.24 | 融国用（2016）第00565号 | 22.45 |
| 70 | 融房权证R字第1514166号 | 裙房1层081商铺商业用房 | 108.09 | 融国用（2016）第00533号 | 20.18 |
| 71 | 融房权证R字第1514164号 | 裙房1层082商铺商业用房 | 70.85 | 融国用（2016）第00534号 | 13.23 |
| 72 | 融房权证R字第1514163号 | 裙房1层083商铺商业用房 | 87.52 | 融国用（2016）第00535号 | 16.34 |
| 73 | 融房权证R字第1514162号 | 裙房1层085商铺商业用房 | 114.58 | 融国用（2016）第00566号 | 21.39 |
| 74 | 融房权证R字第1514155号 | 裙房1层086商铺商业用房 | 96.96 | 融国用（2016）第00536号 | 18.10 |
| 75 | 融房权证R字第1508410号 | 裙楼1层087铺商商业用房 | 114.58 | 融国用（2016）第03628号 | 21.39 |
| 76 | 融房权证R字第1514161号 | 裙房1层088商铺商业用房 | 123.94 | 融国用（2016）第00538号 | 23.14 |
| 77 | 融房权证R字第1514159号 | 裙房1层089商铺商业用房 | 122.40 | 融国用（2016）第00402号 | 22.85 |
| 78 | 融房权证R字第1514157号 | 裙房1层090商铺商业用房 | 122.10 | 融国用（2016）第00753号 | 22.79 |
| 79 | 融房权证R字第1514147号 | 裙房1层091商铺商业用房 | 122.98 | 融国用（2016）第00396号 | 22.96 |
| 80 | 融房权证R字第1514146号 | 裙房1层092商铺商业用房 | 122.98 | 融国用（2016）第00391号 | 22.96 |
| 81 | 融房权证R字第1514144号 | 裙房1层093商铺商业用房 | 122.98 | 融国用（2016）第00389号 | 22.96 |
| 82 | 融房权证R字第1514223号 | 裙房1层095商铺商业用房 | 122.98 | 融国用（2016）第00409号 | 22.96 |
| 83 | 融房权证R字第1513872号 | 裙房1层096商铺商业用房 | 122.98 | 融国用（2016）第00411号 | 22.96 |
| 84 | 融房权证R字第1514142号 | 裙房1层101商铺商业用房 | 71.47 | 融国用（2016）第00412号 | 13.34 |
| 85 | 融房权证R字第1514141号 | 裙房1层102商铺商业用房 | 91.38 | 融国用（2016）第00414号 | 17.06 |
| 86 | 融房权证R字第1514138号 | 裙房1层103商铺商业用房 | 133.71 | 融国用（2016）第00751号 | 24.96 |
| 87 | 融房权证R字第1513877号 | 裙房1层105商铺商业用房 | 140.87 | 融国用（2016）第00419号 | 26.30 |
| 88 | 融房权证R字第1514228号 | 裙房1层106商铺商业用房 | 140.87 | 融国用（2016）第00424号 | 26.30 |
| 89 | 融房权证R字第1514229号 | 裙房1层107商铺商业用房 | 232.19 | 融国用（2016）第00425号 | 43.35 |
| 90 | 融房权证R字第1513878号 | 裙房1层108商铺商业用房 | 211.38 | 融国用（2016）第00426号 | 39.46 |
| 91 | 融房权证R字第1513879号 | 裙房1层109商铺商业用房 | 56.72 | 融国用（2016）第00407号 | 10.59 |
| 92 | 融房权证R字第1514230号 | 裙房1层110商铺商业用房 | 73.83 | 融国用（2016）第00428号 | 13.78 |
| 93 | 融房权证R字第1514231号 | 裙房1层111商铺商业用房 | 95.28 | 融国用（2016）第00543号 | 17.79 |
| 94 | 融房权证R字第1513880号 | 裙房1层112商铺商业用房 | 109.65 | 融国用（2016）第00430号 | 20.47 |
| 95 | 融房权证R字第1513881号 | 裙房1层113商铺商业用房 | 123.10 | 融国用（2016）第00432号 | 22.98 |
| 96 | 融房权证R字第1508413号 | 裙楼1层115铺商商业用房 | 89.28 | 融国用（2016）第03632号 | 16.67 |
| 97 | 融房权证R字第1514137号 | 裙房1层117商铺商业用房 | 86.18 | 融国用（2016）第00435号 | 16.09 |
| 98 | 融房权证R字第1514135号 | 裙房1层118商铺商业用房 | 67.72 | 融国用（2016）第00437号 | 12.64 |
| 99 | 融房权证R字第1514132号 | 裙房1层119商铺商业用房 | 88.68 | 融国用（2016）第00439号 | 16.55 |
| 100 | 融房权证R字第1514127号 | 裙房1层120商铺商业用房 | 101.33 | 融国用（2016）第00441号 | 18.92 |
| 101 | 融房权证R字第1514136号 | 裙房1层121商铺商业用房 | 104.55 | 融国用（2016）第00442号 | 19.52 |
| 102 | 融房权证R字第1514183号 | 裙房1层122商铺商业用房 | 147.08 | 融国用（2016）第00444号 | 27.46 |
| 103 | 融房权证R字第1514188号 | 裙房1层125商铺商业用房 | 89.82 | 融国用（2016）第00446号 | 16.77 |
| 104 | 融房权证R字第1514191号 | 裙房1层126商铺商业用房 | 92.18 | 融国用（2016）第00447号 | 17.21 |
| 105 | 融房权证R字第1514194号 | 裙房1层127商铺商业用房 | 88.86 | 融国用（2016）第00449号 | 16.59 |
| 106 | 融房权证R字第1514196号 | 裙房1层128商铺商业用房 | 84.24 | 融国用（2016）第00451号 | 15.73 |
| 107 | 融房权证R字第1514197号 | 裙房1层129商铺商业用房 | 108.59 | 融国用（2016）第00453号 | 20.27 |
| 108 | 融房权证R字第1514198号 | 裙房1层130商铺商业用房 | 177.26 | 融国用（2016）第00455号 | 33.09 |
| 109 | 融房权证R字第1514199号 | 裙房1层131商铺商业用房 | 160.79 | 融国用（2016）第00457号 | 30.02 |
| 110 | 融房权证R字第1514200号 | 裙房1层132商铺商业用房 | 217.34 | 融国用（2016）第00459号 | 40.57 |
| 111 | 融房权证R字第1514201号 | 裙房1层133商铺商业用房 | 134.65 | 融国用（2016）第00460号 | 25.14 |
| 112 | 融房权证R字第1514202号 | 裙房1层135商铺商业用房 | 123.68 | 融国用（2016）第00461号 | 23.09 |
| 113 | 融房权证R字第1514203号 | 裙房1层136商铺商业用房 | 153.28 | 融国用（2016）第00463号 | 28.61 |
| 114 | 融房权证R字第1514204号 | 裙房1层137商铺商业用房 | 168.75 | 融国用（2016）第00465号 | 31.50 |
| 115 | 融房权证R字第1514165号 | 裙房1层138商铺商业用房 | 169.19 | 融国用（2016）第00468号 | 31.58 |
| 116 | 融房权证R字第1514168号 | 裙房1层139商铺商业用房 | 69.57 | 融国用（2016）第00469号 | 12.99 |
| 117 | 融房权证R字第1514171号 | 裙房1层140商铺商业用房 | 134.25 | 融国用（2016）第00472号 | 25.06 |
| 118 | 融房权证R字第1514173号 | 裙房1层141商铺商业用房 | 133.81 | 融国用（2016）第00474号 | 24.98 |
| 119 | 融房权证R字第1514176号 | 裙房1层142商铺商业用房 | 132.91 | 融国用（2016）第00476号 | 24.81 |
| 120 | 融房权证R字第1514177号 | 裙房1层143商铺商业用房 | 130.27 | 融国用（2016）第00478号 | 24.32 |
| 121 | 融房权证R字第1514180号 | 裙房1层145商铺商业用房 | 130.27 | 融国用（2016）第00480号 | 24.32 |
| 122 | 融房权证R字第1514209号 | 裙房1层146商铺商业用房 | 126.76 | 融国用（2016）第00482号 | 23.66 |
| 123 | 融房权证R字第1514210号 | 裙房1层147商铺商业用房 | 126.42 | 融国用（2016）第00484号 | 23.60 |
| 124 | 融房权证R字第1514211号 | 裙房1层148商铺商业用房 | 123.24 | 融国用（2016）第00487号 | 23.01 |
| 125 | 融房权证R字第1514212号 | 裙房1层149商铺商业用房 | 118.22 | 融国用（2016）第00489号 | 22.07 |
| 126 | 融房权证R字第1514213号 | 裙房1层150商铺商业用房 | 105.63 | 融国用（2016）第00491号 | 19.72 |
| 127 | 融房权证R字第1514214号 | 裙房1层151商铺商业用房 | 89.44 | 融国用（2016）第00494号 | 16.70 |
| 128 | 融房权证R字第1514215号 | 裙房1层152商铺商业用房 | 84.66 | 融国用（2016）第00496号 | 15.80 |
| 129 | 融房权证R字第1514216号 | 裙房1层153商铺商业用房 | 80.17 | 融国用（2016）第00544号 | 14.97 |
| 130 | 融房权证R字第1508402号 | 裙楼1层155商铺商业用房 | 128.56 | 融国用（2016）第03633号 | 24.00 |
| 131 | 融房权证R字第1514217号 | 裙房1层156商铺商业用房 | 147.66 | 融国用（2016）第00545号 | 27.57 |
| 132 | 融房权证R字第1514227号 | 裙房1层157商铺商业用房 | 99.77 | 融国用（2016）第00546号 | 18.63 |
| 133 | 融房权证R字第1514226号 | 裙房1层158商铺商业用房 | 101.91 | 融国用（2016）第00547号 | 19.02 |
| 134 | 融房权证R字第1513875号 | 裙房1层159商铺商业用房 | 100.95 | 融国用（2016）第00548号 | 18.85 |
| 135 | 融房权证R字第1513874号 | 裙房1层160商铺商业用房 | 98.38 | 融国用（2016）第00549号 | 18.37 |
| 136 | 融房权证R字第1514225号 | 裙房1层161商铺商业用房 | 103.19 | 融国用（2016）第00550号 | 19.26 |
| 137 | 融房权证R字第1514224号 | 裙房1层162商铺商业用房 | 94.86 | 融国用（2016）第00551号 | 17.71 |
| 138 | 融房权证R字第1513873号 | 裙房1层163商铺商业用房 | 106.45 | 融国用（2016）第00552号 | 19.87 |
| 139 | 融房权证R字第1514217号 | 裙房1层165商铺商业用房 | 91.34 | 融国用（2016）第00553号 | 17.05 |
| 140 | 融房权证R字第1514218号 | 裙房1层166商铺商业用房 | 111.01 | 融国用（2016）第00555号 | 20.72 |
| 141 | 融房权证R字第1514219号 | 裙房1层167商铺商业用房 | 87.78 | 融国用（2016）第00556号 | 16.39 |
| 142 | 融房权证R字第1514220号 | 裙房1层168商铺商业用房 | 117.80 | 融国用（2016）第00557号 | 21.99 |
| 143 | 融房权证R字第1514221号 | 裙房1层169商铺商业用房 | 83.41 | 融国用（2016）第00742号 | 15.57 |
| 144 | 融房权证R字第1514222号 | 裙房1层170商铺商业用房 | 198.57 | 融国用（2016）第00561号 | 37.07 |
| 145 | 融房权证R字第1513894号 | 裙房1层171商铺商业用房 | 148.72 | 融国用（2016）第00562号 | 27.76 |
| 146 | 融房权证R字第1513895号 | 裙房1层172商铺商业用房 | 144.57 | 融国用（2016）第00563号 | 26.99 |
| 147 | 融房权证R字第1513896号 | 裙房1层173商铺商业用房 | 117.96 | 融国用（2016）第00581号 | 22.02 |
| 148 | 融房权证R字第1513897号 | 裙房1层175商铺商业用房 | 98.34 | 融国用（2016）第00582号 | 18.36 |
| 149 | 融房权证R字第1513898号 | 裙房1层176商铺商业用房 | 89.50 | 融国用（2016）第00583号 | 16.71 |
| 150 | 融房权证R字第1513899号 | 裙房1层177商铺商业用房 | 89.04 | 融国用（2016）第00584号 | 16.62 |
| 151 | 融房权证R字第1513900号 | 裙房1层178商铺商业用房 | 103.21 | 融国用（2016）第00585号 | 19.27 |
| 152 | 融房权证R字第1513901号 | 裙房1层179商铺商业用房 | 65.92 | 融国用（2016）第00586号 | 12.31 |
| 153 | 融房权证R字第1513902号 | 裙房1层180商铺商业用房 | 53.96 | 融国用（2016）第00567号 | 10.07 |
| 154 | 融房权证R字第1513903号 | 裙房1层181商铺商业用房 | 57.62 | 融国用（2016）第00574号 | 10.76 |
| 155 | 融房权证R字第1513904号 | 裙房1层182商铺商业用房 | 57.62 | 融国用（2016）第00571号 | 10.76 |
| 156 | 融房权证R字第1513905号 | 裙房1层183商铺商业用房 | 53.88 | 融国用（2016）第00572号 | 10.06 |
| 157 | 融房权证R字第1513906号 | 裙房1层185商铺商业用房 | 110.27 | 融国用（2016）第00573号 | 20.59 |
| 158 | 融房权证R字第1513907号 | 裙房1层186商铺商业用房 | 47.21 | 融国用（2016）第00569号 | 8.81 |
| 159 | 融房权证R字第1513908号 | 裙房1层187商铺商业用房 | 47.21 | 融国用（2016）第00577号 | 8.81 |
| 160 | 融房权证R字第1513909号 | 裙房1层188商铺商业用房 | 52.75 | 融国用（2016）第00578号 | 9.85 |
| 161 | 融房权证R字第1513910号 | 裙房1层189商铺商业用房 | 81.85 | 融国用（2016）第00579号 | 15.28 |

**二层部分商业用房：**

| 序号 | 《房屋所有权证》编号 | 坐 落 | 建筑面积（m2） | 《国有土地使用证》编号 | 使用权面积（m2） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 融房权证R字第1513998号 | 裙房2层001商铺商业用房 | 173.95 | 融国用（2016）第00707号 | 32.47 |
| 2 | 融房权证R字第1513999号 | 裙房2层002商铺商业用房 | 152.42 | 融国用（2016）第00706号 | 28.45 |
| 3 | 融房权证R字第1514000号 | 裙房2层005商铺商业用房 | 151.84 | 融国用（2016）第00705号 | 28.35 |
| 4 | 融房权证R字第1514001号 | 裙房2层006商铺商业用房 | 168.87 | 融国用（2016）第00704号 | 31.52 |
| 5 | 融房权证R字第1514002号 | 裙房2层007商铺商业用房 | 169.79 | 融国用（2016）第00703号 | 31.70 |
| 6 | 融房权证R字第1514003号 | 裙房2层008商铺商业用房 | 196.51 | 融国用（2016）第00702号 | 36.68 |
| 7 | 融房权证R字第1514004号 | 裙房2层009商铺商业用房 | 174.05 | 融国用（2016）第00701号 | 32.49 |
| 8 | 融房权证R字第1514005号 | 裙房2层010商铺商业用房 | 144.94 | 融国用（2016）第00700号 | 27.06 |
| 9 | 融房权证R字第1514651号 | 裙房2层011商铺商业用房 | 119.72 | 融国用（2016）第00699号 | 22.35 |
| 10 | 融房权证R字第1514007号 | 裙房2层012商铺商业用房 | 71.89 | 融国用（2016）第00698号 | 13.42 |
| 11 | 融房权证R字第1514008号 | 裙房2层013商铺商业用房 | 69.01 | 融国用（2016）第00697号 | 12.88 |
| 12 | 融房权证R字第1514009号 | 裙房2层015商铺商业用房 | 142.95 | 融国用（2016）第00696号 | 26.69 |
| 13 | 融房权证R字第1514010号 | 裙房2层016商铺商业用房 | 145.58 | 融国用（2016）第00695号 | 27.18 |
| 14 | 融房权证R字第1514011号 | 裙房2层017商铺商业用房 | 136.99 | 融国用（2016）第00694号 | 25.57 |
| 15 | 融房权证R字第1514012号 | 裙房2层018商铺商业用房 | 128.9 | 融国用（2016）第00693号 | 24.06 |
| 16 | 融房权证R字第1514013号 | 裙房2层019商铺商业用房 | 128.96 | 融国用（2016）第00692号 | 24.07 |
| 17 | 融房权证R字第1514014号 | 裙房2层020商铺商业用房 | 43.93 | 融国用（2016）第00691号 | 8.20 |
| 18 | 融房权证R字第1514015号 | 裙房2层021商铺商业用房 | 74.17 | 融国用（2016）第00690号 | 13.85 |
| 19 | 融房权证R字第1514016号 | 裙房2层022商铺商业用房 | 84.9 | 融国用（2016）第00689号 | 15.85 |
| 20 | 融房权证R字第1514017号 | 裙房2层023商铺商业用房 | 172.37 | 融国用（2016）第00688号 | 32.18 |
| 21 | 融房权证R字第1514018号 | 裙房2层025商铺商业用房 | 149.56 | 融国用（2016）第00687号 | 27.92 |
| 22 | 融房权证R字第1514019号 | 裙房2层026商铺商业用房 | 239.38 | 融国用（2016）第00686号 | 44.69 |
| 23 | 融房权证R字第1514020号 | 裙房2层027商铺商业用房 | 190.97 | 融国用（2016）第00685号 | 35.65 |
| 24 | 融房权证R字第1514021号 | 裙房2层028商铺商业用房 | 148.14 | 融国用（2016）第00684号 | 27.65 |
| 25 | 融房权证R字第1514022号 | 裙房2层029商铺商业用房 | 212.78 | 融国用（2016）第00683号 | 39.72 |
| 26 | 融房权证R字第1508393号 | 裙楼2层030商业用房 | 78.47 | 融国用（2016）第03634号 | 14.65 |
| 27 | 融房权证R字第1514023号 | 裙房2层031商铺商业用房 | 50.25 | 融国用（2016）第00682号 | 9.38 |
| 28 | 融房权证R字第1514024号 | 裙房2层032商铺商业用房 | 43.83 | 融国用（2016）第00681号 | 8.18 |
| 29 | 融房权证R字第1514025号 | 裙房2层033商铺商业用房 | 39.01 | 融国用（2016）第00680号 | 7.28 |
| 30 | 融房权证R字第1514026号 | 裙房2层035商铺商业用房 | 49.67 | 融国用（2016）第00679号 | 9.27 |
| 31 | 融房权证R字第1514027号 | 裙房2层036商铺商业用房 | 110.87 | 融国用（2016）第00678号 | 20.70 |
| 32 | 融房权证R字第1514028号 | 裙房2层037商铺商业用房 | 102.05 | 融国用（2016）第00677号 | 19.05 |
| 33 | 融房权证R字第1514029号 | 裙房2层038商铺商业用房 | 128.76 | 融国用（2016）第00676号 | 24.04 |
| 34 | 融房权证R字第1514030号 | 裙房2层039商铺商业用房 | 136.73 | 融国用（2016）第00675号 | 25.52 |
| 35 | 融房权证R字第1514031号 | 裙房2层040商铺商业用房 | 101.67 | 融国用（2016）第00674号 | 18.98 |
| 36 | 融房权证R字第1514032号 | 裙房2层041商铺商业用房 | 105.41 | 融国用（2016）第00673号 | 19.68 |
| 37 | 融房权证R字第1514033号 | 裙房2层042商铺商业用房 | 107.33 | 融国用（2016）第00672号 | 20.04 |
| 38 | 融房权证R字第1514034号 | 裙房2层043商铺商业用房 | 104.95 | 融国用（2016）第00671号 | 19.59 |
| 39 | 融房权证R字第1514035号 | 裙房2层045商铺商业用房 | 100.45 | 融国用（2016）第00670号 | 18.75 |
| 40 | 融房权证R字第1514036号 | 裙房2层046商铺商业用房 | 49.19 | 融国用（2016）第00669号 | 9.18 |
| 41 | 融房权证R字第1514037号 | 裙房2层047商铺商业用房 | 47.37 | 融国用（2016）第00668号 | 8.84 |
| 42 | 融房权证R字第1514038号 | 裙房2层048商铺商业用房 | 47.37 | 融国用（2016）第00667号 | 8.84 |
| 43 | 融房权证R字第1514039号 | 裙房2层049商铺商业用房 | 61.06 | 融国用（2016）第00666号 | 11.40 |
| 44 | 融房权证R字第1514040号 | 裙房2层050商铺商业用房 | 132.09 | 融国用（2016）第00665号 | 24.66 |
| 45 | 融房权证R字第1514041号 | 裙房2层051商铺商业用房 | 113.05 | 融国用（2016）第00664号 | 21.10 |
| 46 | 融房权证R字第1514042号 | 裙房2层052商铺商业用房 | 91.24 | 融国用（2016）第00663号 | 17.03 |
| 47 | 融房权证R字第1514077号 | 裙房2层053商铺商业用房 | 73.45 | 融国用（2016）第00661号 | 13.71 |
| 48 | 融房权证R字第1514078号 | 裙房2层055商铺商业用房 | 103.93 | 融国用（2016）第00660号 | 19.40 |
| 49 | 融房权证R字第1514079号 | 裙房2层056商铺商业用房 | 119.46 | 融国用（2016）第00659号 | 22.30 |
| 50 | 融房权证R字第1514080号 | 裙房2层057商铺商业用房 | 57.18 | 融国用（2016）第00658号 | 10.67 |
| 51 | 融房权证R字第1514081号 | 裙房2层058商铺商业用房 | 104.45 | 融国用（2016）第00657号 | 19.50 |
| 52 | 融房权证R字第1514082号 | 裙房2层060商铺商业用房 | 100.69 | 融国用（2016）第00656号 | 18.80 |
| 53 | 融房权证R字第1514083号 | 裙房2层061商铺商业用房 | 124.42 | 融国用（2016）第00655号 | 23.23 |
| 54 | 融房权证R字第1508333号 | 裙楼2层062商业用房 | 119.54 | 融国用（2016）第03635号 | 23.32 |
| 55 | 融房权证R字第1508396号 | 裙楼2层065商业用房 | 106.89 | 融国用（2016）第03636号 | 19.95 |
| 56 | 融房权证R字第1508334号 | 裙楼2层066商业用房 | 115.58 | 融国用（2016）第03637号 | 21.58 |
| 57 | 融房权证R字第1508399号 | 裙楼2层070商业用房 | 131.99 | 融国用（2016）第03638号 | 24.64 |
| 58 | 融房权证R字第1508400号 | 裙楼2层071商业用房 | 97.18 | 融国用（2016）第03639号 | 18.14 |
| 59 | 融房权证R字第1514084号 | 裙房2层090商铺商业用房 | 103.71 | 融国用（2016）第00654号 | 19.36 |
| 60 | 融房权证R字第1514085号 | 裙房2层091商铺商业用房 | 102.21 | 融国用（2016）第00653号 | 19.08 |
| 61 | 融房权证R字第1514087号 | 裙房2层092商铺商业用房 | 110.81 | 融国用（2016）第00652号 | 20.69 |
| 62 | 融房权证R字第1514088号 | 裙房2层093商铺商业用房 | 110.81 | 融国用（2016）第00651号 | 20.69 |
| 63 | 融房权证R字第1508392号 | 裙楼2层095商业用房 | 110.81 | 融国用（2016）第03640号 | 20.69 |
| 64 | 融房权证R字第1514089号 | 裙房2层097商铺商业用房 | 187.3 | 融国用（2016）第00650号 | 34.97 |
| 65 | 融房权证R字第1514092号 | 裙房2层099商铺商业用房 | 175.18 | 融国用（2016）第00648号 | 32.70 |
| 66 | 融房权证R字第1514095号 | 裙房2层100商铺商业用房 | 294.79 | 融国用（2016）第00647号 | 55.03 |
| 67 | 融房权证R字第1514096号 | 裙房2层101商铺商业用房 | 123.78 | 融国用（2016）第00646号 | 23.11 |
| 68 | 融房权证R字第1514098号 | 裙房2层102商铺商业用房 | 61.68 | 融国用（2016）第00645号 | 11.51 |
| 69 | 融房权证R字第1514100号 | 裙房2层103商铺商业用房 | 99.87 | 融国用（2016）第00644号 | 18.64 |
| 70 | 融房权证R字第1514103号 | 裙房2层105商铺商业用房 | 110.93 | 融国用（2016）第00643号 | 20.71 |
| 71 | 融房权证R字第1514106号 | 裙房2层106商铺商业用房 | 120.54 | 融国用（2016）第00642号 | 22.50 |
| 72 | 融房权证R字第1514108号 | 裙房2层107商铺商业用房 | 75.27 | 融国用（2016）第00641号 | 14.05 |
| 73 | 融房权证R字第1514109号 | 裙房2层108商铺商业用房 | 164.55 | 融国用（2016）第00640号 | 30.72 |
| 74 | 融房权证R字第1514112号 | 裙房2层109商铺商业用房 | 212.56 | 融国用（2016）第00639号 | 39.68 |
| 75 | 融房权证R字第1514114号 | 裙房2层110商铺商业用房 | 132.13 | 融国用（2016）第00638号 | 24.67 |
| 76 | 融房权证R字第1514118号 | 裙房2层111商铺商业用房 | 249.28 | 融国用（2016）第00637号 | 46.54 |
| 77 | 融房权证R字第1514120号 | 裙房2层112商铺商业用房 | 163.51 | 融国用（2016）第00636号 | 30.52 |
| 78 | 融房权证R字第1514123号 | 裙房2层113商铺商业用房 | 110.77 | 融国用（2016）第00635号 | 20.68 |
| 79 | 融房权证R字第1514126号 | 裙房2层115商铺商业用房 | 94.2 | 融国用（2016）第00634号 | 17.59 |
| 80 | 融房权证R字第1514129号 | 裙房2层116商铺商业用房 | 83.37 | 融国用（2016）第00633号 | 15.56 |
| 81 | 融房权证R字第1514130号 | 裙房2层117商铺商业用房 | 83.37 | 融国用（2016）第00632号 | 15.56 |
| 82 | 融房权证R字第1514131号 | 裙房2层118商铺商业用房 | 85.64 | 融国用（2016）第00631号 | 15.99 |
| 83 | 融房权证R字第1514133号 | 裙房2层119商铺商业用房 | 97.76 | 融国用（2016）第00630号 | 18.25 |
| 84 | 融房权证R字第1514134号 | 裙房2层120商铺商业用房 | 129.16 | 融国用（2016）第00629号 | 24.11 |
| 85 | 融房权证R字第1514186号 | 裙房2层121商铺商业用房 | 163.61 | 融国用（2016）第00628号 | 30.54 |
| 86 | 融房权证R字第1514139号 | 裙房2层122商铺商业用房 | 167.45 | 融国用（2016）第00627号 | 31.26 |
| 87 | 融房权证R字第1514140号 | 裙房2层123商铺商业用房 | 171.89 | 融国用（2016）第00626号 | 32.09 |
| 88 | 融房权证R字第1514143号 | 裙房2层125商铺商业用房 | 168.25 | 融国用（2016）第00625号 | 31.41 |
| 89 | 融房权证R字第1514145号 | 裙房2层126商铺商业用房 | 152.2 | 融国用（2016）第00624号 | 28.41 |
| 90 | 融房权证R字第1514148号 | 裙房2层127商铺商业用房 | 102.53 | 融国用（2016）第00623号 | 19.14 |
| 91 | 融房权证R字第1514156号 | 裙房2层128商铺商业用房 | 98.68 | 融国用（2016）第00622号 | 18.42 |
| 92 | 融房权证R字第1514158号 | 裙房2层129商铺商业用房 | 161.17 | 融国用（2016）第00621号 | 30.09 |
| 93 | 融房权证R字第1514160号 | 裙房2层130商铺商业用房 | 116.52 | 融国用（2016）第00620号 | 21.75 |
| 94 | 融房权证R字第1514086号 | 裙房2层131商铺商业用房 | 131.55 | 融国用（2016）第00619号 | 24.56 |
| 95 | 融房权证R字第1514090号 | 裙房2层132商铺商业用房 | 98.86 | 融国用（2016）第00618号 | 18.46 |
| 96 | 融房权证R字第1514093号 | 裙房2层133商铺商业用房 | 199.81 | 融国用（2016）第00617号 | 37.30 |
| 97 | 融房权证R字第1514094号 | 裙房2层135商铺商业用房 | 123.62 | 融国用（2016）第00615号 | 23.08 |
| 98 | 融房权证R字第1514097号 | 裙房2层136商铺商业用房 | 125.84 | 融国用（2016）第00614号 | 23.49 |
| 99 | 融房权证R字第1514099号 | 裙房2层137商铺商业用房 | 129.12 | 融国用（2016）第00613号 | 24.10 |
| 100 | 融房权证R字第1514101号 | 裙房2层138商铺商业用房 | 107.63 | 融国用（2016）第00612号 | 20.09 |
| 101 | 融房权证R字第1514102号 | 裙房2层139商铺商业用房 | 75.59 | 融国用（2016）第00611号 | 14.11 |
| 102 | 融房权证R字第1514104号 | 裙房2层140商铺商业用房 | 171.95 | 融国用（2016）第00610号 | 32.10 |
| 103 | 融房权证R字第1514105号 | 裙房2层141商铺商业用房 | 106.01 | 融国用（2016）第00609号 | 19.79 |
| 104 | 融房权证R字第1514107号 | 裙房2层142商铺商业用房 | 115.98 | 融国用（2016）第00608号 | 21.65 |
| 105 | 融房权证R字第1514110号 | 裙房2层143商铺商业用房 | 115.72 | 融国用（2016）第00607号 | 21.60 |
| 106 | 融房权证R字第1514111号 | 裙房2层145商铺商业用房 | 77.41 | 融国用（2016）第00606号 | 14.45 |
| 107 | 融房权证R字第1514113号 | 裙房2层146商铺商业用房 | 140.39 | 融国用（2016）第00605号 | 26.21 |
| 108 | 融房权证R字第1514115号 | 裙房2层147商铺商业用房 | 171.67 | 融国用（2016）第00604号 | 32.05 |
| 109 | 融房权证R字第1514116号 | 裙房2层148商铺商业用房 | 66.26 | 融国用（2016）第00603号 | 12.37 |
| 110 | 融房权证R字第1514117号 | 裙房2层149商铺商业用房 | 113.33 | 融国用（2016）第00602号 | 21.16 |
| 111 | 融房权证R字第1514119号 | 裙房2层150商铺商业用房 | 121.24 | 融国用（2016）第00601号 | 22.63 |
| 112 | 融房权证R字第1514121号 | 裙房2层151商铺商业用房 | 178.96 | 融国用（2016）第00600号 | 33.41 |
| 113 | 融房权证R字第1514122号 | 裙房2层152商铺商业用房 | 262.75 | 融国用（2016）第00599号 | 49.05 |
| 114 | 融房权证R字第1514124号 | 裙房2层153商铺商业用房 | 62.88 | 融国用（2016）第00598号 | 11.74 |
| 115 | 融房权证R字第1514125号 | 裙房2层155商铺商业用房 | 62.16 | 融国用（2016）第00597号 | 11.60 |
| 116 | 融房权证R字第1514128号 | 裙房2层156商铺商业用房 | 56.4 | 融国用（2016）第00616号 | 10.53 |

**三层商业用房：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 《房屋所有权证》编号 | 坐 落 | 建筑面积（m2） | 《国有土地使用证》编号 | 使用权面积（m2） |
| 1 | 融房权证R字第1507856号 | 裙房3层商铺一区商业用房 | 5719.6 | 融国用（2015）第14663号 | 1067.7 |
| 2 | 融房权证R字第1507866号 | 裙房3层商铺二区商业用房 | 1670.3 | 融国用（2015）第14664号 | 311.81 |
| 3 | 融房权证R字第1507867号 | 裙房3层商铺三区商业用房 | 1739.7 | 融国用（2015）第14666号 | 324.77 |
| 4 | 融房权证R字第1507868号 | 裙房3层商铺四区商业用房 | 1672.4 | 融国用（2015）第14667号 | 312.2 |
| 5 | 融房权证R字第1507869号 | 裙房3层商铺五区商业用房 | 1421.1 | 融国用（2015）第14668号 | 265.28 |
| 6 | 融房权证R字第1507870号 | 裙房3层商铺六区商业用房 | 1691.3 | 融国用（2015）第14669号 | 315.73 |
| 7 | 融房权证R字第1507863号 | 裙房3层商铺七区商业用房 | 1117.9 | 融国用（2015）第14670号 | 208.68 |
| 8 | 融房权证R字第1507864号 | 裙房3层商铺八区商业用房 | 1004.8 | 融国用（2015）第14671号 | 187.58 |
| 9 | 融房权证R字第1507862号 | 裙房3层商铺九区商业用房 | 878.97 | 融国用（2015）第14672号 | 164.09 |
| 10 | 融房权证R字第1507861号 | 裙房3层商铺十区商业用房；2层003商铺 | 2512.3 | 融国用（2015）第14673号 | 468.99 |

**四层商业用房：**

| 序号 | 《房屋所有权证》编号 | 坐 落 | 建筑面积（m2） | 《国有土地使用证》编号 | 使用权面积（m2） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 融房权证R字第1507871号 | 裙房4层商铺一区商业用房 | 2751.8 | 融国用（2015）第14674号 | 513.71 |
| 2 | 融房权证R字第1507872号 | 裙房4层商铺二区商业用房 | 920.1 | 融国用（2015）第14675号 | 171.76 |
| 3 | 融房权证R字第1507873号 | 裙房4层商铺三区商业用房 | 2026.1 | 融国用（2015）第14676号 | 378.23 |
| 4 | 融房权证R字第1507874号 | 裙房4层商铺四区商业用房 | 1814.8 | 融国用（2015）第14677号 | 338.78 |
| 5 | 融房权证R字第1507875号 | 裙房4层商铺五区商业用房 | 1173.1 | 融国用（2015）第14678号 | 218.99 |
| 6 | 融房权证R字第1507876号 | 裙房4层商铺六区商业用房 | 1283.2 | 融国用（2015）第14679号 | 239.54 |
| 7 | 融房权证R字第1507877号 | 裙房4层商铺七区商业用房 | 932.21 | 融国用（2015）第14680号 | 174.02 |
| 8 | 融房权证R字第1507878号 | 裙房4层商铺八区商业用房 | 1246.4 | 融国用（2015）第14681号 | 232.67 |
| 9 | 融房权证R字第1507879号 | 裙房4层商铺九区商业用房 | 2516.1 | 融国用（2015）第14682号 | 469.71 |
| 10 | 融房权证R字第1507880号 | 裙房4层商铺十区商业用房 | 5125.7 | 融国用（2015）第14683号 | 956.86 |

**目 录**

[估价师声明 31](#_Toc448755657)

[估价假设和限制条件 32](#_Toc448755658)

[估　价　结 果 报　告 35](#_Toc448755659)

[一.估价委托人 35](#_Toc448755660)

[二.房地产估价机构 35](#_Toc448755661)

[三.估价目的 35](#_Toc448755662)

[四.估价对象 36](#_Toc448755663)

[五.价值时点 38](#_Toc448755665)

[六.价值类型 38](#_Toc448755666)

[七.估价原则 39](#_Toc448755667)

[八.估价依据 40](#_Toc448755668)

[九.估价方法 43](#_Toc448755669)

[十.估价结果 44](#_Toc448755670)

[十一.参与本次估价工作的人员 47](#_Toc448755671)

[十二.实地勘察期 47](#_Toc448755672)

[十三.估价作业日期 47](#_Toc448755673)

[估价技术报告 48](#_Toc453601190)

[一.估价对象描述与分析 48](#_Toc453601191)

[（一）实物状况分析 48](#_Toc453601192)

[（二）权益状况分析 50](#_Toc453601193)

[（三）区位状况分析 52](#_Toc453601194)

[二.市场背景描述与分析 53](#_Toc453601195)

[三.最高最佳利用分析 57](#_Toc453601196)

[四.估价方法适用性分析 59](#_Toc453601197)

[五.估价测算过程 65](#_Toc453601198)

[六.估价结果确定 126](#_Toc453601199)

[附 件 129](#_Toc448755677)

* 《同意评估函》
* 估价对象所在位置示意图
* 估价对象实地勘察情况和相关照片
* 《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3501812012B00061]
* 土地价款及相关税费支付凭证
* 《建设用地规划许可证》及附件[地字第350181-2012-147DA号]
* 《国有土地使用证》[融国用（2015）第00395号等]复印件
* 《建设工程规划许可证》及附件[建字第350181-2013-278JA、350181-2013-279JA、350181-2013-280JA、350181-2013-281JA、350181-2013-282JA、350181-2013-283JA号]复印件
* 《建筑工程施工许可证》及附件[编号：350181201307260101（补办）、350181201307150101、350181201304020201（补办）]复印件
* 《关于裕荣汇1#办公楼、5#A住宅、5#B住宅等工程施工许可证变更的批复》[融建[2013]470号]复印件
* 《商品房预售许可证》[ZJ<2013>融房许字第066、067、077号、ZJ<2014>融房许字第004号]复印件
* 《福建省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》复印件
* 《房地产项目测绘计算书》复印件
* 《房屋所有权证》[融房权证R字第1512298-1512318号等]复印件
* 估价委托人《营业执照》复印件
* 不动产权利人《营业执照》复印件
* 房地产估价机构《营业执照》（副本）
* 房地产估价机构资质证书
* 房地产估价人员执业证书

# 估价师声明

我们郑重声明：

（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、意见和结论是我们自己独立、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）我们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。

（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分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）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。未经本估价机构书面同意，本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。

（七）本评估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在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.估价人员已对不动产权利人所提供的、本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。本次评估设定不动产权利人提供的资料合法、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.估价对象中已经办理《房屋所有权证》的商业、地下车位用房建筑面积以《房屋所有权证》上载明的为准，其余未办理《房屋所有权证》的商业、地下车位、办公（商业）、住宅用房建筑面积以《房地产项目测绘计算书》及《同意评估函》上载明的为依据;估价对象中已办理《国有土地使用证》的商业、地下车位用房分摊土地面积以《国有土地使用证》[融国用（2015）第00395号等]上载明的为准，其余未办理《国有土地使用证》的商业、地下车位、办公（商业）、住宅用房分摊土地面积按其建筑面积占总建筑面积比例计算。

6.估价人员对估价对象及其周边环境进行了一般性勘查，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.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。

9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（二）特殊事项假设前提

1.根据《国有建设用地使用权出让合同》及《国有土地使用证》估价对象规划用途为住宅、商业。根据不动产权利人的介绍估价对象现状用途为办公（商业）、商业、住宅、地下车位，由于本次评估目的为估价委托人用于了解估价对象在现状用途下的市场价值，故本次评估设定估价对象用途为商业、办公（商业）、住宅、地下车位用房。

2.截至价值时点，估价对象均已完成竣工验收，并已取得《福建省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，尚未全部取得《不动产权证书》（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》）。依据《同意评估函》，本次评估设定估价对象均已取得《不动产权证书》（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》）为估价的假设前提。

4.根据不动产权利人的介绍及《国有土地使用证》[融国用（2015）第00395号等]（复印件），《房屋所有权证》[融房权证R字第1512298-1512318号等],截至价值时点，估价对象部分商业用房、部分地下车位用房现状已设定抵押权且尚未注销。

5.截至本评估报告出具之日，不动产权利人未能提供《国有土地使用证》[融国用（2015）第00395号等]及《房屋所有权证》[融房权证R字第1512298-1512318号等]原件供估价人员核对。本次评估以不动产权利人提供的《国有土地使用证》[融国用（2015）第00395号等]及《房屋所有权证》[融房权证R字第1512298-1512318号等]复印件与原件一致为估价的假设前提。

（三）估价报告使用限制

1.本报告评估目的是估价委托人中信信诚资产管理有限公司为了解估价对象在设定状态下可能形成的市场价值，不做其他评估目的之用。本次仅参照鉴证性报告格式要求呈现，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。

2. 本报告中房地产价值设定为完全市场价值，故未考虑估价对象于价值时点可能存在的已抵押担保权利价值、应补交地价款及应付未付工程款等债权债务情况。特提请使用者注意。

3. 本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。

4.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。

5.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

6.本估价报告自出具日起壹年内有效（即2016年7月8日至2017年7月7日）

# 估　价　结 果 报　告

## 一.估价委托人

本次评估估价委托人为中信信诚资产管理有限公司，非估价对象的不动产权利人。

单位名称：中信信诚资产管理有限公司

住所：上海市浦东新区北张家浜路128号101-2室

法定代表人姓名：包学勤

联系人： 王愉乐

联系电话：15210836816

## 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：2013年9月18日至2016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：马琳琳

联系电话：010-82253558-118

## 三.估价目的

估价委托人为了解不动产权利人福清裕荣投资有限公司所有的、位于福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分商业、部分办公（商业）、部分居住、部分地下车位用房房地产设定已全部取得《不动产权证书》（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》）为前提下的房地产市场价值，特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述房地产进行评估。本次评估为确定估价对象可能形成的市场价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四.估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分商业、部分办公（商业）、部分居住、部分地下车位用房及其分摊的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

估价对象位于福建省福州市福清市音西街道福和路东侧，属福清裕荣投资有限公司开发建设的“裕荣汇”项目。估价对象所属项目为五栋办公（商业）、住宅用房及一栋地下三层至地上六层的商业裙房，估价对象所属项目规划总建筑面积278575.4平方米，规划用途为住宅、地下车库、商业。

本次评估估价对象为未售99套办公（商业）用房，共计13047.59平方米；未售18套住宅用房，共计3433.45平方米；未售地上1、2、5、6层商业及地下1层、地上3、4层商业用房，共计105672.27平方米；未售1571套地下车位用房，共计43491.04平方米。

（三）土地基本状况

1.根据《国有土地使用证》[融国用（2015）第00395号等],估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；福清裕荣投资有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为住宅、商业，土地使用权终止日期为住宅2082年12月18日、商业2052年12月18日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为商业、办公（商业）36.66年，住宅、地下车位66.66年。

2.估价对象分摊土地面积为32148.14平方米，地上容积率为3.1。估价对象现状已完成竣工验收，无特别规划限制条件。

3.估价对象所属项目用地四至：

由于估价对象所属项目《国有土地使用证》[融音西国用（2012）第A1099号、融音西国用（2014）第A0256号]已由当地政府部门收回用于办理分户《不动产权证书》，且不动产权利人提供的《国有土地使用证》[融音西国用（2012）第A1099号、融音西国用（2014）第A0256号]复印件未包含附图页，故本次评估无法描述估价对象所属地块的证载四至。

现状四至：东至中联天玺居住区，南至市政道路，西至福和路，北至福清市体育馆。

4.估价对象所属项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦。

5. 基础设施状况：

估价对象现状市政基础设施完备，达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。

（四）建筑物基本状况

估价对象属“裕荣汇”项目，拟建建筑规模约28万平方米，包含一栋办公楼宇、四栋住宅楼宇，办公及住宅楼宇底部为一栋地下三层至六层的商业裙房连接。商业裙房地上四层顶部建有多栋两层独立商业用房。估价对象于2013年开工建设，并于2014年竣工。估价对象商业、住宅、办公用房的公共部位为精装修，内部为毛坯交房，地下二层商业、办公用房车位用房现已投入使用，地下三层住宅用房车位尚未全部投入使用。

截至价值时点，该项目已有部分住宅、办公、商业、地下车位用房完成预售。本次评估估价对象范围为该项目未售部分。

## 五.价值时点

2016年4月20日（估价人员实地勘察之日）

## 六.价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，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》，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“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2016年4月20日，估价对象用途为商业、办公（商业）、住宅、地下车位，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为商业、办公（商业）36.66年，住宅、地下车位66.66年的房地产市场价值。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为商业、办公（商业）、住宅、地下车位，实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为商业、办公（商业）36.66年，住宅、地下车位66.66年的出让国有建设用地使用权价值；“建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同工程形象进度下的建筑物的正常价值。

## 七.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、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

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。估价对象所属项目已取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《福建省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。估价对象部分地下车位、部分商业用房（详见附表：估价对象清单）已取得《国有土地使用证》及《房屋所有权证》。

（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《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《福建省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。规划用途为住宅、商业，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。

## 八.估价依据

（一）有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国物权法》[主席令第62号]
2. 《中华人民共和国土地管理法》[主席令第28号]
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第72号]
4. 《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]
5. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
6. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]
7. 《福清市人民政府关于印发福清市城市基础设施配套费征收管理暂行规定的通知》[融政综〔2011〕444号]
8. 《福州市城市地下空间开发利用管理若干规定》

（二）不动产权利人提供的资料

估价委托人《营业执照》复印件

（三）不动产权利人提供的资料

1. 《同意评估函》
2. 《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3501812012B00061]
3. 土地价款及相关税费支付凭证
4. 《国有土地使用证》[融音西国用（2012）第A1099号（已收回）、融音西国用（2014）第A0256号（已收回）、融国用（2015）第00395、14663-14664、14666-14683、15111-15120、15144-15145、15147-15166、15172-15173、15183-15187、15199-15200、15202、15204、15206、15208、15210-15213、15215、15219-15224、15227、15229-15240、15260-15261号；融国用（2016）第00118-00125、00127-00128、00130-00133、00135-00138、00141-00148、00172-00175、00177-00193、00209、00211-00233、00225-00232、00234-00236、00238、00240-00245、00250、00252、00254、00256-00259、00261-00262、00383-00394、00396-00398、00400-00402、00404-00405、00407、00409、00411-00415、00418-00421、00424-00430、00432、00435-00444、00446-00455、00457-00461、00463-00496、00526-00530、00532-00536、00538、00543-00553、00555-00557、00559、00561-00563、00565-00567、00569、00571、00574、00577-00579、00582-00586、00597-00661、00663-00707、00742、00745-00753、03624-03625、03627-03640号]复印件
5. 《建设工程规划许可证》及附件[建字第350181-2013-278JA、

350181-2013-279JA、350181-2013-280JA、350181-2013-281JA、350181-2013-282JA、350181-2013-283JA号]复印件

1. 《建筑工程施工许可证》及附件[编号：350181201307260101（补办）、350181201307150101、350181201304020201（补办）]复印件
2. 《关于裕荣汇1#办公楼、5#A住宅、5#B住宅等工程施工许可证变更的批复》[融建[2013]470号]复印件
3. 《商品房预售许可证》[ZJ<2013>融房许字第066、067、077号、ZJ<2014>融房许字第004号]复印件
4. 《福建省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》复印件
5. 《房地产项目测绘计算书》复印件
6. 《房屋所有权证》[融房权证R字第1512298-1512318、1512378-1512384、1512391-1512394、1512451、1512453-1512466、1512506-1512514、1512516、1512625、1512627-1512638、1512640-1512656、1512934-1512954、1512993-1513002、1513004-1513006、1513044-1513071、1507856、1507861-1507864、1507866-1507880、1508333-1508334、1508392-1508393、1508396、1508399-1508400、1508402、1508404-1508410、1508413、1511789-1511790、1511898-1511903、1512574-1512575、1513872-1513875、1513877-1513881、1513894-1513958、1513998-1514042、1514077-1514148、1514155-1514204、1514209-1514231号]复印件
7. 不动产权利人《营业执照》复印件（副本）

（四）估价人员实地勘查的有关资料

（五）估价机构资质证书

## 九.估价方法

由于本次评估是为估价委托人确定房地产市场价值提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值，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,估价对象办公（商业）用房、商业用房、地下车位用房选用成本法、收益法为主方法，住宅用房选用比较法、收益法为主方法进行估价。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。

成本法：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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

## 十.估价结果

估价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，选用成本法、收益法和比较法，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2016年4月20日，用途为商业、办公（商业）、住宅、地下车位，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为商业、办公（商业）36.66年，住宅、地下车位66.66年的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

（转下页）

**估价结果一览表**

**结果表-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法估价 对象及结果 | | 测算结果 | | 估价结果 |
| 成本法/比较法 | 收益法 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分办公（商业）用房房地产 | 总价（万元） | 13517 | 11294 | 12406 |
| 单价（元/m2） | 10360 | 8656 | 9508 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分部分裙房（商业）用房房地产 | 总价（万元） | 130989 | 154818 | 142904 |
| 单价（元/m2） | 12396 | 14651 | 13523 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分地下车位（居住）用房房地产 | 总价（万元） | 17718 | 18928 | 18323 |
| 单价（元/m2） | 4074 | 4352 | 4213 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分居住用房房地产 | 总价（万元） | 4026 | 2962 | 3600 |
| 单价（元/m2） | 11726 | 8627 | 10485 |
| 汇总评估价值 | 总价（万元） | —— | —— | 177233 |

**结果表-2**

| 抵押物名称 | 建筑面积 | 分摊土地面积 | 出让国有建设用地使用权价值 | | 建筑物价值 | | 房地产价值 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 总价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分办公（商业）用房房地产 | 13047.59 | 2940.44 | 6655 | 5101 | 5751 | 4407 | 12406 | 9508 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分部分裙房（商业）用房房地产 | 105672.27 | 19873.76 | 63208 | 5982 | 79696 | 7541 | 142904 | 13523 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分地下车位（居住）用房房地产 | 43491.04 | 8560.17 | 841 | 193 | 17482 | 4020 | 18323 | 4213 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分居住用房房地产 | 3433.45 | 773.77 | 1939 | 5647 | 1661 | 4838 | 3600 | 10485 |
| **合计** | **165644.35** | **32148.14** | **72643** | | **104590** | | **177233** | |
| 大写金额 | | | 柒亿贰仟陆佰肆拾叁万元整 | | 壹拾亿肆仟伍佰玖拾万元整 | | 壹拾柒亿柒仟贰佰叁拾叁万元整 | |

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）

（以上估价结果中楼面单价为总价除以建筑面积得出）

## 十一.参与本次估价工作的人员

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **注册房地产估价师** | | | |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 马琳琳 | 1120130020 |  | 年 月 日 |
| 郑 燚 | 1120070131 |  | 年 月 日 |
| 叶 凌 | 1119970111 |  | 年 月 日 |
|  | | | |
| **协助估价的人员** | | | |
| 姓 名 | 相关资格或职称 | 签名 | 签名日期 |
| 无 | —— |  | 年 月 日 |

## 十二.实地勘察期

2016年4月20日

## 十三.估价作业日期

2016年4月20日至2016年7月8日

**估 价 技 术 报 告**

## 一．估价对象描述与分析

**（一）实物状况分析**

1.土地实物状况

（1）土地面积：根据《国有土地使用证》[融音西国用（2012）第A1099号（已收回）、融音西国用（2014）第A0256号（已收回）、融国用（2015）第00395、14663-14664、14666-14683、15111-15120、15144-15145、15147-15166、15172-15173、15183-15187、15199-15200、15202、15204、15206、15208、15210-15213、15215、15219-15224、15227、15229-15240、15260-15261号；融国用（2016）第00118-00125、00127-00128、00130-00133、00135-00138、00141-00148、00172-00175、00177-00193、00209、00211-00233、00225-00232、00234-00236、00238、00240-00245、00250、00252、00254、00256-00259、00261-00262、00383-00394、00396-00398、00400-00402、00404-00405、00407、00409、00411-00415、00418-00421、00424-00430、00432、00435-00444、00446-00455、00457-00461、00463-00496、00526-00530、00532-00536、00538、00543-00553、00555-00557、00559、00561-00563、00565-00567、00569、00571、00574、00577-00579、00582-00586、00597-00661、00663-00707、00742、00745-00753、03624-03625、03627-03640号] 、《同意评估函》, 估价对象所属项目地块土地面积为52003平方米，其中估价对象分摊土地面积为32148.14平方米。

（2）土地利用状况：估价对象所在项目现状已完成开发建设。估价对象所属项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。估价对象属住房用地三级、商业用地三级地价区。综上，该地块土地利用程度较好。

（3）土地开发程度：估价对象现状市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），保障程度较高。

2．建筑物实物状况

估价对象属“裕荣汇”项目，拟建建筑规模约28万平方米，包含一栋办公楼宇、四栋住宅楼宇，办公及住宅楼宇底部为一栋地下三层至六层的商业裙房连接。商业裙房地上四层顶部建有多栋两层独立商业用房。

估价对象已于2014年竣工。估价对象内部商业、住宅、办公（商业）用房的公共部位为精装修，内部为毛坯交房，地下二层商业、办公用房车位用房现已投入使用，地下三层住宅用房车位尚未全部投入使用。

截至价值时点，该项目已有部分住宅、办公（商业）、商业、地下车位用房已公开对外销售。本次评估估价对象范围为该项目未售部分。

估价对象办公（商业）用房235套、住宅用房306套均可对外公开销售；地下车位用房除地下二层75个及地下三层6个，共计81个公共车位不可对外出售，为估价委托人自持经营，其余1577个地下车位均可对外销售；根据不动产权利人的介绍及《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3501812012B00061]约定，地下一层、地上三层及四层商业用房不可对外销售，地上一层及二层共计309套商业用房均可对外销售，地上5、6层为8套独立商业用房，均可对外销售。

该项目装修标准如下：

**公共部分装修：**

外墙：玻璃幕墙及石材

大堂：墙面砖；地面砖；顶棚造型吊顶。

公共走廊：地面砖；墙面乳胶漆或；顶棚造型吊顶。

楼梯间： 地面砖、墙面、天棚抹灰

**内部装修：**

**住宅、办公（商业）部分**

户门：高级防盗门

外窗：高级塑钢窗

客厅：顶棚：水泥胶浆找平

墙面：混合砂浆墙面

地面：细石混凝土地面

卧室：顶棚：水泥胶浆找平

墙面：混合砂浆墙面

地面：细石混凝土地面

厨房：顶棚：水泥胶浆找平

墙面：水泥砂浆搓毛

地面：细石混凝土地面

卫生间：顶棚：水泥胶浆找平

墙面：水泥砂浆搓毛

地面：防水上抹水泥砂浆保护层

墙面：混合砂浆墙面

地面：细石混凝土地面

**（二）权益状况分析**

1.土地状况

估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据《国有土地使用证》[融国用（2015）第00395号等]及《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3501812012B00061]，福清裕荣投资有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为住宅、商业，土地使用年限为商业40年，终止日期为2052年12月18日；住宅70年，终止日期为2082年12月18日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为商业、办公（商业）36.66年、住宅、地下车位66.66年。

依据《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3501812012B00061]及相关票据，估价委托人尚未缴纳全部地价款。截至价值时点，估价对象所属项目建筑面积超过《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3501812012B00061]约定的容积率上限。根据上述《国有建设用地使用权出让合同》及附件约定，该部分需补缴政府土地收益，应补缴的金额应以土地管理部门的审定结果为准。

2.建筑物状况

根据《建设工程规划许可证》[建字第220000201100513、220000201500407号]、《建筑工程施工许可证》及附件[编号：350181201307260101（补办）、350181201307150101、350181201304020201（补办）]，福清裕荣投资有限公司合法取得估价对象所属项目开发建设权。根据估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象不存在应付未付工程款项。

3.他项权利设置

（1）抵押权

根据《国有土地使用证》[融国用（2015）第00395号等]（复印件）、《房屋所有权证》[融房权证R字第1512298-1512318号等]（复印件）及不动产权利人的介绍，截至价值时点，估价对象部分商业用房、部分地下车位用房现状已设定抵押权且尚未注销。

（2）租赁权及其他

根据估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象部分已出租。依据《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3501812012B00061]及相关票据，估价委托人尚未缴纳全部地价款。截至价值时点，估价对象所属项目建筑面积超过《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3501812012B00061]约定的容积率上限。根据上述《国有建设用地使用权出让合同》及附件约定，该部分需补缴政府土地收益，应补缴的金额应以土地管理部门的审定结果为准。本报告中房地产价值设定为市场价值，未考虑估价对象于价值时点可能存在的抵押担保权利价值、应补交地价款及应付未付工程款等债权债务情况。特提请使用者注意。

**（三）区位状况分析**

1.位置状况

“裕荣汇”项目位于福建省福州市福清市音西街道中心位置，现状四至为东至中联天玺项目，南至市政道路，西至福和路，北至福清市体育馆，其中福和路为城市次干道。南至龙江公园1.8公里，估价对象对外交通出行较为便利，距离福州市车程约1.5小时。综合考虑，估价对象地理位置条件较好。

2.区域成熟度

（1）居住社区成熟度

估价对象位于福建省福州市福清市音西街道，周边2公里内有中联天玺、中联天御、融侨城等在建或已建成居住社区，居住项目较密集，居住小区规模较大。其中已建成项目入住率较高，社区发展完善程度较好，综合考虑居住社区成熟度较好。

（2）商业繁华度

估价对象位于福建省福州市福清市音西街道，周边2公里内有万达广场、福清金街、沃尔玛以及周边居住社区的配套商业，已形成一定的商业氛围，综合考虑商业繁华度较好。

3.交通便捷度

估价对象紧邻城市次干道福和路，道路密集程度一般，出入便捷度及道路通达情况较好。估价对象周边2公里内有801路、806路、815路、823路、827路等多条公交线路，无轨道交通站，东距福清市长途汽车站约3公里，公共交通状况较好。综合考虑，估价对象交通便捷度较好。

4.环境状况

估价对象位于福建省福州市福清市音西街道，南距龙江公约1.8公里，绿化程度较好，自然环境状况较好。

估价对象北侧紧邻福清市体育馆、福清市侨乡博物馆等人文景观，人文环境状况较好。

综合考虑，估价对象自然及人文环境状况较好。

5.外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）条件，且保证程度较高。

周边2公里内的公共服务配套设施分布状况较好，有购物场所（万达广场、沃尔玛超市）、银行（浦发福清支行、工行福清支行）、医院（福清市红十字医院）、学校（福清百合小学）、餐饮、创元千禧大酒店、瑞鑫大酒店等公共服务配套设施。

综合考虑，估价对象公用设施及基础设施水平状况较好。

综上，估价对象所属福建省福州市福清市音西街道，地理位置条件一般，周边2公里内居住社区成熟度较好，商业繁华度较好，交通便捷度较好，自然及人文环境状况较好，公用设施及基础设施水平状况较好，该区域局部地区处于开发发展阶段，总体区位状况较好。

**二．市场背景描述与分析**

1.福州市经济运行情况（2015年全年）

2015年，福州市主动适应新常态，坚持以全面深化改革为根本动力，全力稳增长、调结构、促改革、惠民生，福州市经济在新常态下运行平稳。

（1）经济运行稳中向好，财政收入稳定增长

初步核算，全年地区生产总值5618.10亿元， 比上年增长9.6%，“十二五”期间年均增长11.2%。其中：第一产业增加值434.74亿元，增长4.0%；第二产业增加值2482.44亿元，增长8.9%；第三产业增加值2700.92亿元，增长11.3%，较上年提升1.6个百分点。三次产业比为7.7：44.2：48.1。福清市在全省84个县（市）区排位中，GDP总量位列第6。福州市人均地区生产总值75259元，增长8.4%。

2015年，福州市实现一般公共预算总收入848.04亿元，增长8.7%。其中一般公共预算收入560.46亿元，增长9.7%。“十二五”期间年均增长17.7%。其中税收收入441.01亿元，增长3.2%。一般公共预算总支出1237.24亿元，增长10.4%，其中一般公共预算支出723.68亿元，增长25.9%。

（2）福州市投资实现平稳增长、产业结构进一步优化

福州市不断加快新区、自贸区建设，加快 “海绵城市”、“智慧城市”建设，大力发展高新技术产业、现代服务业，持续推进基础设施建设，福州市投资实现平稳增长。2015年，全社会固定资产投资突破4500亿大关，完成4893.91亿元，增长10.5%。从规模来看，2015年投资是2010年的2.11倍，2011-2015年福州市累计完成投资19178.10亿元，平均每年完成3835.62亿元。从增长来看，“十二五”期间全社会固定资产投资增幅依次为23.2%、21.0%、18.5%、14.9%、10.5%，均保持两位数增长，年均增幅达16.1%。

新兴服务业占比提升是第三产业比重提升的主要因素，其中，金融业占GDP的比重为8.4%，较上年提升0.7个百分点；营利性服务业占GDP的比重为11.5%，较上年提升0.9个百分点。

（3）开放型经济水平提升、活力增强

1-12月，福州市新批合同外资项目339项，比上年增加213项，新批合同外资金额31.75亿美元，增长116.9%；实际利用外资（按验资口径）16.79亿美元，增长8.5%。

全年进出口总额2065.5亿元，下降2.8%，其中出口总额1312.3亿元，增长0.6%，比上年增幅回落9.3个百分点，进口总额753.2亿元，下降8.2%。

（4）金融运行总体平稳，贷款增速快于存款

2015年存贷款余额稳步增长，年末福州市金融机构存款余额（本外币）11270.96亿元，增长11.4%，其中储蓄存款3634.55亿元，增长8.3%；贷款余额11114.84亿元，增长13.8%。

（5）就业形势保持稳定，民计民生继续改善

全年城镇登记失业率2.44%，城镇新增就业14.91万人，农业富余劳动力转移就业4.93万人，就业困难人员再就业4132人，失业人员再就业8826人。2015年末经工商注册登记的个体工商户24.39万户，增长16.5%，个体从业人员53.58万人，增长18.5%；私营企业14.80万个，增长28.8%，私营企业从业人员97.88万人，增长16.9%，城镇个体私营从业人员122.83万人，增长16.6%，城镇私营企业从业人员82.86万人，增长15.9%。

全年全体居民人均可支配收入27782元，增长8.0%，扣除价格因素，实际增长6.2%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入34982元，增长7.8%，扣除价格因素，实际增长6.1%；农村居民人均可支配收入15203元，增长8.5%，扣除价格因素，实际增长6.4%。“十二五”期间，城镇居民人均可支配收入年均增长10.9%，扣除价格因素，年均实际增长8.0%；农村居民人均可支配收入年均增长12.8%，扣除价格因素，年均实际增长9.9%。

全体居民人均生活消费支出20575元，增长6.8%，扣除价格因素，实际增长5.0%。按常住地分，城镇居民人均生活消费支出24825元，增长6.4%，扣除价格因素，实际增长4.7%；农村居民人均生活消费支出13152元，增长8.1%，扣除价格因素，实际增长6.0%。

2015年末福州市社会养老保险参保人数424.01万人，增长3.0%，其中，城镇企业职工基本养老保险参保人数157.74万人，增长6.0%；城乡居民养老保险参保人数210.73万人，增长0.6%；城乡居民社会养老保险参保率98.66%。城镇基本医疗保险参保人数286.35万人，比上年末增加8.54万人，其中，城镇职工基本医疗保险参保人数152.44万人，城镇居民基本医疗保险参保人数133.91万人。失业保险参保人数115.27万人；领取失业保险金人数5670人；生育保险参保人数102.53万人；工伤保险参保人数144.99万人。

（6）消费价格基本稳定

2015年1-12月，全年居民消费价格总水平上涨1.7%。从结构看，八大类商品价格“七涨一降”：医疗保健和个人用品类上涨6.1%，烟酒类上涨4.2%，衣着类上涨3.5%，居住类上涨2.3%，食品类上涨1.2%，娱乐教育文化用品及服务类上涨1.0%，家庭设备用品及维修服务类上涨0.7%，交通和通信类下降2.2%。

2.福州市房地产市场状况

2015福州诞生了史上最多的“万元”地块。统计数据显示，在26宗成功出让的地块中，万元地块占比将近五成，达12宗。其中，由保利、首开、中庚联合体——福建中鼎投资有限公司拿下的鼓楼区旧改地块楼面价更是高达22584元/平方米，创下福州地价新高。

据福州房地产信息网公布，2015年福州五行政区住宅签约面积280.54万平方米，签约24283套，同比2014年增幅接近四成，达到38.23%。

其中，最高成交出现在12月份。据监测，2015年12月份，福州五行政区住宅总签约套数3179套，环比增长15.85%，签约面积36.29万平方米，增幅为14.22%，同时创下过去32个月新高。

除行政区外，闽侯地区在最后一个月表现同样值得关注。12月份，闽侯住宅签约套数2078套，环比增长30.28%，签约面积突破20万平方米，达22.44万平方米，环比增长34.04%。

成交大幅上扬之余，福州的房价也是节节上升。根据国家统计局公布的数据显示，截至2015年11月，福州房价已经连续六个月环比上涨。

具体来看，6月环比上涨0.4%，7月环比上涨0.2%，8月环比上涨0.1%，9月环比上涨0.3%，10月环比上涨0.3%，11月环比上涨0.9%。

3.估价对象所在区域住宅、商业用房市场概况

估价对象位于福建省福州市福清市音西街道福和街东侧，邻近中联天玺、中联天御、融侨城等中、高端居住项目，主要建筑类型为高层住宅。住宅用房销售价格水平约为10000-12000元/平方米。商业用房主要集中在项目西侧的万达广场、福清金街以及周边融侨城住宅商业底商，商业氛围较好，住宅小面积底商售价约为20000-40000元/平方米。

## 三.最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面:

（一）法律上允许(规划及相关政策法规许可)：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象所属项目已经取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，福清裕荣投资有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权和建筑物的所有权，产权清晰、合法。

（二）技术上可能：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；估价对象所属项目已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

（三）经济上可行：即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

（四）价值最大化，即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象规划用途为商业、居住、地下车位,其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

（五）使用前提说明与分析，估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价。现状应予保持的是：现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前房地产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，我们认为估价对象规划为商业、居住、地下车位用途，为其最高最佳使用途径。

## 四.估价方法适用性分析

由于本次评估是为确定估价对象房地产在设定条件下可能形成的价值而评估估价对象房地产价值，因此估价人员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,确定如下技术路线:

首先,根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的估价程序。估价对象办公（商业）用房、商业用房、地下车位用房选用成本法、收益法为主方法，住宅用房选用比较法、收益法为主方法进行估价。

其次,依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产价值。

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。四种估价方法的定义及适用条件如下：

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。

成本法：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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

估价人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的,对上述估价方法分析如下：

（转下页）

| 估价方法 | 适用性分析 | 是否选用 |
| --- | --- | --- |
| 比较法 | 估价对象为住宅、地下车库、商业、办公（商业）用房，同一供需圈内同类或类似房地产市场活跃，交易实例较多 | 是 |
| 收益法 | 估价对象为商业、办公（商业）、住宅、地下车库用房，属于收益性物业，估价对象同类或类似房地产租赁情况较多 | 是 |
| 成本法 | 本次评估设定估价对象已完成开发建设，可使用成本法 | 是 |
| 假设开发法 | 本次评估设定估价对象为已建成物业且处于正常运营状态，不符合假设开发法适用条件 | 否 |

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法、成本法、收益法三种方法进行测算，评估估价对象房地产价值。其中，成本法中土地购买价格采用比较法求取。

（二）估价思路

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。其计算公式为：

比较价值＝比较案例房地产价格×（待估房地产交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（待估房地产价值时点房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数）×…×（待估房地产权益状况条件指数/比较案例房地产权益状况条件指数）×（待估房地产区位状况条件指数/比较案例房地产区位状况条件指数）×（待估房地产实物状况条件指数/比较案例房地产实物状况条件指数）

具体步骤如下：

（1）选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估房地产比较）

①用途相同

②属于正常交易

③房地产状况各因素相近

④价值时点接近

⑤统一价格基础

（2）进行交易情况、交易日期、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正

（3）求取估价对象比较价值

2. 成本法

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。计算公式为：

成本价值＝土地价值+建筑物现值

具体步骤如下：

（1）计算估价对象土地价值。

土地价值＝土地取得成本+土地开发成本+管理费用+销售费用+销售税费+利息+利润

（2）计算建筑物重置价值。

建筑物重置价值＝建造成本+管理费用+销售费用+销售税费+利息+利润

（3）计算建筑物现值。

建筑物现值＝建筑物重置价值×成新度

（4）计算估价对象成本价值

3. 比较法（成本法套用）

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。其计算公式为：

比较价值＝比较案例宗地价格×（待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（待估宗地价值时点地价指数/比较案例交易日期地价指数）×…×（待估宗地权益状况条件指数/比较案例宗地权益状况条件指数）×（待估宗地区位状况条件指数/比较案例宗地区位状况条件指数）×（待估宗地实物状况条件指数/比较案例宗地实物状况条件指数）

具体步骤如下：

（1）选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估宗地比较）

①用途相同

②属于正常交易

③房地产状况各因素相近

④价值时点接近

⑤统一价格基础

（2）进行交易情况、交易日期、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正

（3）求取成本法中土地购买价格比较价值

4.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。由于估价对象已部分出租，且租约期较长。因此，本次评估采用收益法分两部分计算估价对象已出租部分及未出租部分房地产收益价值。

（1）已出租部分：分别计算租约期内及租约其外的房地产收益价值，并将租约期外房地产收益价值折现后最终确定估价对象收益价值。

①计算租约期内房地产收益价值：

V1＝A×{1-[(1/(1+Y)]n}÷Y

其中：V1-----收益价值（租赁期内）

A-----未来第一年净收益

Y-----报酬率

n1----收益年期（剩余租期）

②计算期租约期外房地产收益价值：

A.本次评估估价对象租约期外房地产收益价值参考估价对象租约情况，同时考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价对象租约期外房地产收益价值采用净收益按一定比率递增的公式计算，计算公式为：

V2＝A×{1-[(1+g)/(1+Y)]n}÷(Y-g)

其中：V2-----收益价值（未折现租赁期外）

A-----未来第一年净收益（租期后第一年）

g-----净收益逐年增长比率

Y-----报酬率

n2--- 收益年期（收益年期—剩余租期）

B.将租约期外房地产收益价值折现

V3＝V2/[（1+Y）n1]

③确定估价对象收益价值，即:

V＝V1+V3

（2）未出租部分

考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价未出租部分采用净收益按一定比率递增的公式计算，计算公式为：

V=A×｛1-[(1+g)/(1+Y)]n｝÷(Y-g)

其中：V-----收益价值

A-----未来第一年净收益

Y-----报酬率

n-----收益年期

g-----净收益年增长率

具体步骤如下：

①计算估价对象未来第一年总收益

②采用重置成本法计算估价对象房屋现值

③计算估价对象未来第一年经营费用

④计算估价对象未来第一年净收益

⑤选用适当的报酬率

⑥确定适当的净收益年增长率

⑦计算估价对象收益价值

## 五.估价测算过程

**技术指标**

1.估价对象经济技术指标

①土地面积

根据《国有土地使用证》[融音西国用（2014）第A0256号]（复印件），估价对象所属项目土地面积为52003平方米。根据[融国用（2015）第00395号等]、《同意评估函》，估价对象分摊土地面积为32148.14平方米。

②建筑面积

根据[融房权证R字第1512298-1512318等]、《同意评估函》,估价对象总建筑面积为165644.35平方米，其中，办公（商业）用房建筑面积13047.59平方米，住宅用房建筑面积3433.45平方米，商业用房建筑面积105672.27平方米，地下车位用房建筑面积43491.04平方米，均为经营性用途用房。

③利润率

本次利润率的记取中，办公（商业）用房取15%、住宅用房取15%、地上商业用房取35%、地下商业用房取30%、地下车库用房取5%。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：2.5年

3.成新率

根据估价人员现场勘查，估价对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。本次评估估价对象建成年代为2014年，故估价对象成新率为97%。

以上述条件为基础计算估价对象的房地产价值。

●办公（商业）用房

**（一）成本法**

1.土地价值的求取

（1）土地取得成本

①土地购买价格

估价对象土地购买价格采用比较法求取，根据估价人员所掌握的市场资料，采用宗地交易中的替代原则，选取与估价对象所属物业相关性的案例，做出交易时间、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况的修正。

a.选取案例并作因素条件说明

通过对福州市商服用地出让国有建设用地使用权交易市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个招拍挂案例进行比较。(见表1)

（转下页）

**表1：因素条件说明表**

| **比较因素** | | **估价对象** | **案例A** | **案例B** | **案例C** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 福建省福州市音西街道音西村住宅、商业用地 | 福建省福州市龙江街道观音埔村和宏路街道溪下村住宅、商业用地 | 福建省福州市玉屏街道融北村商业、住宅用地 | 福建省福州市宏路街道宏路村商业、住宅用地 |
| **成交价格（楼面单价，单位：元/平方米）** | | **待估** | **3823** | **3236** | **3472** |
| 交易时间 | | 2016.4 | 2015.3 | 2015.3 | 2015.12 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 权益状况 | 土地用途 | 商业、住宅 | 商业、住宅 | 商业、住宅 | 商业、住宅 |
| 土地使用年限 | 商业36.66年、住宅66.66年 | 商业40年、住宅70年 | 商业40年、住宅70年 | 商业40年、住宅70年 |
| 地上容积率 | 3.1 | 3.5 | 1.5 | 3 |
| 区位状况 | 居住社区成熟度 | 估价对象周边有中联天玺、中天天御、融侨城等在建或已建成社区，估价对象居住社区成熟度较好。 | 估价对象周边有一品江山小区，成规模社区较少，估价对象居住社区成熟度一般。 | 估价对象周边有锦绣豪庭、锦绣山庄小区，成规模社区较少，估价对象居住社区成熟度一般。 | 估价对象周边有金朱水花园、凯福新景苑小区，成规模社区较少，估价对象居住社区成熟度一般。 |
| 商业繁华度 | 估价对象周边有万达广场、福清金街、沃尔玛及周边居住社区配套商业、估价对象商业繁华度较好。 | 估价对象周边有大型商业项目较少，多为居住社区底商等，估价对象商业繁华度一般。 | 估价对象周边有大型商业项目较少，多为居住社区底商等，估价对象商业繁华度一般。 | 估价对象周边有大型商业项目较少，多为居住社区底商等，估价对象商业繁华度一般。 |
| 交通便捷度 | 估价对象紧邻福和路，周边有801路、806路、815路等多条公交线路，估价对象交通便捷度较好。 | 估价对象紧邻市政支路，周边有819路、901路等多条公交线路，估价对象交通便捷度一般。 | 估价对象紧邻市政支路，周边有811路、827路等多条公交线路，估价对象交通便捷度一般。 | 估价对象紧邻市政支路，周边有806路、823路等多条公交线路，估价对象交通便捷度一般。 |
| 区域土地利用方向 | 估价对象周边以商业、居住用地为主，土地利用方向一致。 | 估价对象周边以商业、居住用地为主，土地利用方向一致。 | 估价对象周边以商业、居住用地为主，土地利用方向一致。 | 估价对象周边以商业、居住用地为主，土地利用方向一致。 |
| 自然及人文环境 | 估价对象周边有龙江公园、福清侨乡博物馆，自然及人文环境较好。 | 估价对象周边无较大规模绿化设施、且无大学、博物馆，自然及人文环境一般。 | 估价对象周边无较大规模绿化设施、且无大学、博物馆，自然及人文环境一般。 | 估价对象周边无较大规模绿化设施、且无大学、博物馆，自然及人文环境一般。 |
| 公用设施及基础设施水平 | 周边有购物场所、医院、银行、学校、餐饮等公共服务配套设施，公共服务设施齐备度较好。 | 周边有购物场所、医院、银行、学校、餐饮等公共服务配套设施，公共服务设施齐备度较好。 | 周边有购物场所、医院、银行、学校、餐饮等公共服务配套设施，公共服务设施齐备度较好。 | 周边有购物场所、医院、银行、学校、餐饮等公共服务配套设施，公共服务设施齐备度较好。 |
| 毗邻道路的类型与级别 | 城市次干道——福和路 | 城市支路——市政道路 | 城市支路——市政道路 | 城市支路——市政道路 |
| 实物状况 | 宗地面积（平方米） | 52003 | 55673 | 11742 | 50016 |
| 宗地形状 | 较规整 | 较规整 | 较规整 | 较规整 |
| 宗地内开发程度 | 六通 | 六通 | 六通 | 六通 |
| 工程地质条件 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |

b. 各比较因素条件指数确定。

（a）交易日期价格指数的确定

根据中国城市地价动态监测网站公布的数据，2015年至2016年福州市住宅、商业土地市场交易价格持续上升，具体情况如下表：

2015年至2016年福州市地价涨幅水平（住宅）一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2015 | -0.6 | -0.28 | 0.25 | 0.16 |
| 2016 | 3.08 | —— | —— | —— |

2015年至2016年福州市地价涨幅水平（商服）一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2015 | -0.2 | 0.66 | 0.35 | 0.98 |
| 2016 | 0.83 | —— | —— | —— |

根据上述福州市地价变化水平，同时参考估价对象所在区域具体情况，确定该地区土地地价平均季度增幅约为0.50%。估价对象价值时点为2016年4月，案例A、B、C交易时间分别为2015年3月、2015年3月、2015年12月。因此，估价对象及案例的修正系数为100、98、98、99.5。

（b）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

（c）房地产状况修正

<a>权益状况

<a-1>土地用途

由于估价对象和各案例用途相同，均为住宅、商业用地，修正系数为100。

<a-2>土地使用年限

Ki＝ [1－1/(1+r) ni]/[ 1－1/(1+r) n ]

式中：

r--土地报酬率

i--比较案例序号

ni--比较案例i的宗地土地使用年限

n--估价对象的土地使用年限

各宗地使用年限指数为100×Ki。

估价对象土地使用年限为住宅66.66年、商业36.66年，土地报酬率为住宅4.5%、商业5.0%。依据上述公式，则有：

K住宅＝0.992，K商业=0.971

K=（0.992×89683.3+0.971×141069.49）÷（89683.3+141069.49）

=0.979

案例土地使用年限均为法定最高出让年限，土地使用年限系数为1。则以估价对象为100，各案例土地使用年限修正系数为：

案例A＝100×1/0.979＝102（只保留整数位）

案例B＝100×1/0.979＝102

案例C＝100×1/0.979＝102

<a-3>地上容积率

估价对象地上容积率为3.1，案例地上容积率分别为3.5、1.5、3。本次容积率修正以3.0（含）-4.0为标准，每增加或减少1.0为一区间相应向下或向上进行修正，修正幅度为1%。则估价对象及案例A、B、C的容积率修正系数为100、100、102、100。

<b>区位状况

区位状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区位状况 | 等 级 划 分 | | | | | | | | 每等级向下  修正幅度 |
| 居住社区成熟度 | 好 | 较好 | | 一般 | | 较差 | | 差 | 2% |
| 商业繁华度 | 好 | 较好 | | 一般 | | 较差 | | 差 | 2% |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | | 一般 | | 较差 | | 差 | 2% |
| 区域土地利用方向 | 一致 | | | | 不一致 | | | | 2% |
| 自然及人文环境 | 好 | 较好 | | 一般 | | 较差 | | 差 | 2% |
| 公用设施及基础设施水平 | 好 | 较好 | | 一般 | | 较差 | | 差 | 2% |
| 毗邻道路的类型与级别 | 城市快速路 | | 城市主干道 | | 城市次干道 | | 城市支路 | | 2% |

<c>实物状况

实物状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 实物状况 | 等 级 划 分 | | | | | | | 每等级向下修正幅度 |
| 宗地面积  （平方米） | 60000以上 | | 30000-60000（含） | | | 30000（含）以下 | | 2% |
| 宗地形状 | 规整 | | 较规整 | | | 不规整 | | 2% |
| 宗地内开发程度 | 七通 | 六通 | | 五通 | 四通 | | 三通 | 2% |
| 工程地质条件 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 2% |

（d） 因素修正

在各因素条件指数确定的基础上，进行比较实例交易时间修正、交易情况、因素修正，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象熟地地上楼面单价(见表2)：

（转下页）

**表2：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| 福建省福州市音西街道音西村住宅、商业用地 | | 福建省福州市龙江街道观音埔村和宏路街道溪下村住宅、商业用地 | | 福建省福州市玉屏街道融北村商业、住宅用地 | |
| 交易时间 | | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 99.5 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 地上容积率 | 100/ | 100 | 100/ | 102 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 居住社区成熟度 | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 商业繁华度 | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 交通便捷度 | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 区域土地利用方向 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 公用设施及基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 毗邻道路的类型与级别 | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 实物状况 | 宗地面积 | 100/ | 100 | 100/ | 98 | 100/ | 100 |
| 宗地形状 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地内开发程度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 工程地质条件 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 3823 | | 3236 | | 3472 | |
| 熟地地上楼面单价（元/平方米） | | 4231 | | 3583 | | 3785 | |

（e）估价对象土地购买价格的比较价值

结合估价对象土地购买价格比较价值情况以及《房地产估价规范》中有关结果确定方法，取三个比较价值的简单算术平均值计算估价对象熟地地上楼面单价。则有：

熟地地上楼面单价

＝（4231＋3583＋3785）÷3

＝3866（元/平方米）

（f） 根据《福州市城市地下空间开发利用管理若干规定》，通过有偿方式取得地下建设用地使用权的，根据地下建设所在地块相对应用途的基准地价折算为楼面地价的一定比例收取出让金：地下一层，用途为商业、办公、娱乐等的，按50%收取；地下二层、三层，用途为经营性停车场（库）的，分别按20%、10%收取，其地下一层商业用途出让金水平为1933元/平方米、地下二层、三层车库用途出让金水平分别为193元/平方米、97元/平方米。

（g）估价对象土地购买价格为：

土地购买价格＝3866×13047.59÷10000

＝5044（万元）

②取得税费

取得税费为契税、印花税，根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项税费已包含在土地挂牌成交价中，故本项费用不再计取。

③城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项税费已包含在土地挂牌成交价中，故本项费用不再计取。

④土地取得成本总额

土地取得成本为上述3项之和。则有：

土地取得成本

＝5044＋0＋0

＝5044（万元）

（2）土地开发成本

土地开发成本主要包含红线外市政基础建设费用，根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项成本已包含在土地购买价格中，故本项费用不再计取。

（3）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照以上二项之和的3%计算。则有：

管理费用

＝（5044＋0）×3%

＝151（万元）

（4）销售费用，按估价对象土地价值的3%计算，假设估价对象土地价值为V土。则有：

销售费用＝V土×3%（万元）

（5）利息

土地开发期为0年，建设期为2.5年。土地取得成本开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目已运行期内均匀投入，利息率取1～3（含）年期银行贷款利率4.75%。则有：

利息

＝5044×4.75%×（0＋2.5）＋0×4.75%×（0÷2＋2.5）＋（151＋V土×3%）×4.75%×2.5÷2

＝608＋0.0018×V土（万元）

（6）投资利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据估价人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高，而且，近年来福州市商业等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所在项目为大型商业项目，且属于福州市福清市，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在10%-20%之间，综合上述各项因素，本次取项目利润率为15%，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用。则有：

利润

＝（5044＋0＋151＋V土×3%）×15%

＝779＋V土×0.0045（万元）

（7）销售税费：主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，以估价对象土地价值（V土）为基数，税率为5.6%。则有：

销售税费＝V土×5.6%（万元）

（8）估价对象土地价值

土地价值为前述7项之和。则有：

土地价值（V土）

＝5044＋0＋151＋V土×3%＋608＋0.0018×V土＋779＋V土×0.0045＋V土×5.6%

＝7251（万元）

2.求取建筑物现值

（1）建造成本

①.建安费用

本次评估参考2014年福州市工程概预算定额，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定办公用房建安费用为3200元/平方米。则有：

建安费用

＝3200×13047.59÷10000

＝4175（万元）

②勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的5%取费。则有：

勘查设计和前期工程费

＝4175×5%

＝209（万元）

③公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不再计取。

④红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象红线内基础设施为 “六通”，结合估价对象所在区域实际情况，基础设施建设费按200元/平方米计取。则有：

红线内市政基础设施费

＝200×13047.59÷10000

＝261（万元）

⑤相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费。则有：

相关税费

＝4175×1.5%

＝63（万元）

⑥建造成本

建造成本为上述5项之和。则有：

建造成本

＝4175+209+0+261+63

＝4708（万元）

（2）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照建造成本的3%计算。则有：

管理费用

＝4708×3%

＝141（万元）

（3）销售费用

假设建筑物重置价值为V建，按照建筑物重置价值的3%计算。则有：

销售费用＝V建×3%（万元）

（4）贷款利息

建筑物建设期为2.5年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入，利息率取1～3（含）年期银行贷款利率4.75%。则有：

利息

＝（4708+141＋V建×3%）×4.75%×2.5÷2

＝288＋V建×0.0018（万元）

（5）投资利润

依前述，本次评估取项目利润率为15%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用。则有：

利润

＝（4708+141＋V建×3%）×15%

＝727＋V建×0.0045（万元）

（6）销售税费

销售税费主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，以估价对象在建建筑物价值（V建）为基数，税率为5.6%。则有：

销售税费＝V建×5.6%（万元）

（7）建筑物重置价值

在建工程重置价值为上述6项之和。则有：

在建工程重置价值（V建）

＝4708+141＋V建×3%+288＋V建×0.0018＋727＋V建×0.0045

＋V建×5.6%

＝6460（万元）

（8）成新度

根据估价人员现场勘查，估价对象围护墙完好；地面、墙面较平整；门窗开启关闭灵活；设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象的成新度为：

成新度

＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限

＝1-（1-0%）×2÷60

＝97%

（9）建筑物现值

建筑物现值

＝建筑物重置价值×成新度

＝6460×97%

＝6266（万元）

3.成本价值

成本价值为土地价值与建筑物现值之和。则有：

成本价值

＝7251＋6266

＝13517（万元）

**（二）收益法**

1.求取房地年未来第一年净收益

（1）未来第一年总收益

根据估价人员调查，目前同类地区相同档次类似物业租赁情况如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 位置 | 面积（㎡） | 租金（元/㎡.天） |
| 万达广场 | 福建省福州市福清市 | 233 | 1.29 |
| 融商大厦 | 福建省福州市福清市 | 420 | 1.33 |
| 容商大厦 | 福建省福州市福清市 | 435 | 1.17 |

综上，结合估价对象自身情况，确定其地上办公用房租金水平为1.6元/天·平方米，每年按365天计算，空置率10%，则该项目未来第一年租金收益为：

未来第一年总收益＝1.6×13047.59×365×（1-10%）÷10000

＝686（万元）

（2）建筑物现值

计算过程同成本法，建筑重置成本为6460万元，建筑物现值为6266万元。

（3）年经营费用（详见下表）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 总额  （万元） | 相关系数 | 备注 |
| 1 | 税费 | 93 | —— | 1.1+1.2+1.3 |
| 1-1 | 两税两费 | 38 | 5.6% | 年总收益×费率 |
| 1-2 | 房产税 | 54 | 1.2% | 房产原值×（1-30%）×税率 |
| 1-3 | 土地使用税 | 1 | 20 | 土地面积×单价 |
| 2 | 维修费 | 13 | 0.2% | 建筑物重置价值×维修费率 |
| 3 | 保险费 | 2 | 0.025% | 建筑物现值×保险费率 |
| 4 | 管理费用 | 21 | 10% | 年总收益×费率 |
| 5 | 年经营费用 | 129 |  | 1+2+3+4 |

注：房产原值即为建筑物重置价值。

即年经营费用129万元。

（4）房地年纯收益（A）：

房地年纯收益

＝未来第一年总收益-年经营费用

＝686-129

＝557（万元）

2.报酬率（Y）

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为3%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为4%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。

3.收益年期（n）

估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为商业36.66年；估价对象为钢混结构，建成于2014年，经济耐用年限为58年。根据《房地产估价规范》，对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物剩余经济耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用年限确定未来可获收益的年限。因此，估价对象收益年限确定为36.66年。

4.净收益逐年增长比率（g）

福州市近年来的租金水平呈逐年增长趋势。根据估价人员对估价对象所在区域房地产市场的调查，该地区类似物业租金增长幅度约在2%～5%之间。估价对象地处福州市福清市万达商圈，商业类型为办公（商业），随着周边居住、商务氛围的渐趋完善，未来租金具有一定的增长潜力。本次评估依据估价目的，从谨慎原则考虑确定其净收益逐年增长比率为2%。

5.收益价值

估价对象收益价值

＝A×{1-[(1+g)÷(1+Y)]n}÷（Y-g）

＝11294（万元）

（三）房地产总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权重确定打分评价体系 | | | | |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 成本法 | 收益法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1、估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 22 | 22 |
| 2、估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3、估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1、估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1、参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1、参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过2年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 20 | 1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取15～20分； | 12 | 12 |
| 2、估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～14分； |
| 3、估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 64 | 64 |
| **权重** | | | 0.50 | 0.50 |

则有：

房地产价值＝13517×50%+11294×50%＝12406（万元）

房地产楼面单价＝12406×10000÷13047.59＝9508（元/平方米）

其中：

估价对象出让国有建设用地使用权价值按照成本法测算结果中土地价值与成本价值比例计算得出，则有：

出让国有建设用地使用权价值＝12406×7251÷13517

＝6655（万元）

出让国有建设用地使用权楼面单价＝6655×10000÷13047.59

＝5101（元/平方米）

建筑物价值＝12406-6655＝5751（万元）

建筑物楼面单价＝9508-5101=4407（元/平方米）

●住宅用房

（一）比较法

通过比较法求取估价对象房地产价值

根据估价人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易期日、房地产状况（权益、区位、实物）的修正。

1.选取案例并作因素条件说明

通过对福建省福州市福清市用房市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个销售案例进行比较。

案例D：

·项目名称：中联天玺

·项目坐落：福建省福州市福清市福和路东侧

·交易时间：2016年4月

·用途： 住宅

·建筑类型：高层板楼

·土地使用年限：60-70年

交易价格为建筑面积单价12350元/平方米（数据来源:房天下网站）。案例所处区域居住社区成熟度较好，交通状况较好，公用设施及基础设施水平一般，自然及人文环境较好，项目建筑规模约15.6万平方米，建筑物为钢混结构，基础设施达到“六通”，外部装修为精装修、内部装修为毛坯，由专业物业管理公司管理。

案例E：

·项目名称：中联天御

·项目坐落：福建省福州市福清市福和路西侧

·交易时间：2016年4月

·用途： 住宅

·建筑类型：高层板楼

·土地使用年限：60-70年

交易价格为建筑面积单价11400元/平方米（数据来源:房天下网站）。案例所处区域居住社区成熟度较好，交通状况较好，公用设施及基础设施水平一般，自然及人文环境较好，项目建筑规模约33万平方米，建筑物为钢混结构，基础设施达到“六通”，外部装修为精装修、内部装修为毛坯，由专业物业管理公司管理。

案例F：

·项目名称：利嘉中心

·项目坐落：福建省福州市福清市清昌大道南侧

·交易时间：2016年4月

·用途： 住宅

·建筑类型：高层板楼

·土地使用年限：60-70年

交易价格为建筑面积单价11400元/平方米（数据来源:房天下网站）。案例所处区域居住社区成熟度较好，交通状况较好，公用设施及基础设施水平一般，自然及人文环境较好，项目建筑规模约68万平方米，建筑物为钢混结构，基础设施达到“六通”，外部装修为精装修、内部装修为毛坯，由专业物业管理公司管理。

（转下页）

**表4：因素条件说明表**

| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：D | 案例：E | 案例：F |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 裕荣汇 | 中联天玺 | 中联天御 | 利嘉中心 |
| 福建省福州市福清市福和路东侧 | 福建省福州市福清市福和路东侧 | 福建省福州市福清市福和路西侧 | 福建省福州市福清市清昌大道南侧 |
| 交易时间 | | 2016-4 | 2016-4 | 2016-4 | 2016-4 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 权益状况 | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 土地使用年限 | 66.66年 | 60-70年 | 60-70年 | 60-70年 |
| 区位状况 | 居住社区成熟度 | 估价对象周边有中联天玺、中天天御、融侨城等在建或已建成社区，估价对象居住社区成熟度较好。 | 估价对象周边有中联天玺、中天天御、融侨城等在建或已建成社区，估价对象居住社区成熟度较好。 | 估价对象周边有中联天玺、中天天御、融侨城等在建或已建成社区，估价对象居住社区成熟度较好。 | 估价对象周边有中联天玺、中天天御、融侨城等在建或已建成社区，估价对象居住社区成熟度较好。 |
| 交通状况 | 估价对象紧邻福和路，周边有801路、806路、815路等多条公交线路，估价对象交通便捷度较好。 | 估价对象紧邻福和路，周边有801路、806路、815路等多条公交线路，估价对象交通便捷度较好。 | 估价对象紧邻福和路，周边有801路、806路、815路等多条公交线路，估价对象交通便捷度较好。 | 估价对象紧邻福和路，周边有801路、806路、815路等多条公交线路，估价对象交通便捷度较好。 |
| 公用设施及基础设施水平 | 周边2公里内的公共服务配套设施一般，有购物场所（万达广场、欧尚超市）、银行（浦发福清支行、工商银行福清支行）、学校（福清百合小学、福清三华职业学校等）、餐饮等 | 周边2公里内的公共服务配套设施一般，有购物场所（万达广场、欧尚超市）、银行（浦发福清支行、工商银行福清支行）、学校（福清百合小学、福清三华职业学校等）、餐饮等 | 周边2公里内的公共服务配套设施一般，有购物场所（万达广场、欧尚超市）、银行（浦发福清支行、工商银行福清支行）、学校（福清百合小学、福清三华职业学校等）、餐饮等 | 周边2公里内的公共服务配套设施一般，有购物场所（万达广场、欧尚超市）、银行（浦发福清支行、工商银行福清支行）、学校（福清百合小学、福清三华职业学校等）、餐饮等 |
| 自然及人文环境 | 估价对象周边有龙江公园、福清侨乡博物馆，自然及人文环境较好。 | 估价对象周边有龙江公园、福清侨乡博物馆，自然及人文环境较好。 | 估价对象周边有龙江公园、福清侨乡博物馆，自然及人文环境较好。 | 估价对象周边有龙江公园、福清侨乡博物馆，自然及人文环境较好。 |
| 实物  状况 | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 建筑类型 | 高层板楼 | 高层板楼 | 高层板楼 | 高层板楼 |
| 公共部分装修 | 精装 | 精装 | 精装 | 精装 |
| 物业管理 | 专业 | 专业 | 专业 | 专业 |
| 基础设施水平 | 六通 | 六通 | 六通 | 六通 |
| 项目建筑规模  （平方米） | 27.86万 | 15.6万 | 33万 | 68万 |
| 内部装修 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |

2.编制因素比较修正系数表（见表5）

各因素条件指数确定说明如下：

（1）交易时间价格指数的确定

估价对象和各案例交易日期相同，均为2016年4月，修正系数为100。

（2）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

（3）房地产状况修正

①权益状况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权益状况 | 等 级 划 分 | | | | | 每等级向下修正幅度 |
| 用途 | 由于估价对象和各案例用途相同，均为住宅，修正系数为100。 | | | | | —— |
| 土地使用年限（年） | 60（含）-70 | 50（含）-60 | 40（含）-50 | 30（含）-40 | 20（含）-30 | 1% |

②区位状况

区位状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区位状况 | 等 级 划 分 | | | | | 每等级向下修正幅度 |
| 居住社区成熟度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 交通状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 公用设施及基础设施水平 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 自然及人文环境 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 5% |

（转下页）

③实物状况

实物状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 实物状况 | 等 级 划 分 | | | | | | | | | | | | | 每等级向下修正幅度 |
| 建筑规模  （平方米） | | 40万以上 | | | | 20-40万（含） | | | | | 20万（含）以下 | | | 2% |
| 建筑结构 | | 钢混 | | | | | | 砖混 | | | | | | 5% |
| 建筑类型 | | 高层板楼 | | | | | | 高层塔楼 | | | | | | 5% |
| 公共部分装修 | | 精装修 | | 普通装修 | | | | 简单装修 | | | | 毛坯 | | 2% |
| 物业管理 | 专业 | | | | 普通 | | | | | 单位自管 | | | | 5% |
| 基础设施水平 | 七通 | | 六通 | | | | 五通 | | 四通 | | | | 三通 | 2% |
| 内部装修 | 精装修 | | | | 简单装修 | | | | | 毛坯 | | | | 2% |

（转下页）

**表5：比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：D | 案例：E | 案例：F |
| 交易时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 居住社区成熟度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公用设施及基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共部分装修 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 物业管理 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 项目建筑规模 | 100 | 98 | 100 | 102 |
| 内部装修 | 100 | 100 | 100 | 100 |

3. 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间修正、交易情况、因素修正，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象楼面单价(见表6)：

（转下页）

**表6：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 居住社区成熟度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交通状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公用设施及基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 建筑类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 物业管理 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 项目建筑规模 | 100/ | 98 | 100/ | 100 | 100/ | 102 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 12350 | | 11400 | | 11400 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 12602 | | 11400 | | 11176 | |

4.估价对象住宅用房的比较价值

结合估价对象比较价值情况以及《房地产估价规范》中有关结果确定方法，取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

住宅用房楼面单价＝（12602+11400+11176）÷3

＝11726（元/平方米）

房地产价值＝11726×3433.45÷10000＝4026（万元）

**（二）收益法**

1.求取房地年未来第一年净收益

①未来第一年总收益

根据估价人员调查，目前同类地区相同档次类似物业租赁情况如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 位置 | 面积（㎡） | 租金（元/㎡.天） |
| 万达广场 | 福建省福州市福清市 | 90 | 0.85 |
| 融侨城 | 福建省福州市福清市 | 75 | 1.11 |
| 融侨城 | 福建省福州市福清市 | 80 | 0.83 |

综上，结合估价对象自身情况，确定其地上住宅用房租金水平为1元/天·平方米，每年按365天计算，空置率15%，则该项目未来第一年租金收益为：

未来第一年总收益＝1×3433.45×365×（1-15%）÷10000

＝107（万元）

②建筑物现值

a.建造成本

<a> 建安费用

本次评估参考2014年福州市工程概预算定额，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定住宅用房建安费用为2500元/平方米。则有：

建安费用

＝2500×3433.45÷10000

＝858（万元）

<b>勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的5%取费。则有：

勘查设计和前期工程费

＝858×5%

＝43（万元）

<c>公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按5%记取，则有：

公共配套设施费用

=858×5%

=43（万元）

<d>红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象红线内基础设施为 “六通”，结合估价对象所在区域实际情况，基础设施建设费按200元/平方米计取。则有：

红线内市政基础设施费

＝200×3433.45÷10000

＝69（万元）

<e>相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费。则有：

相关税费

＝858×1.5%

＝13（万元）

<f>建造成本

建造成本为上述5项之和。则有：

建造成本

＝858+43+43+69+13

＝1026（万元）

b.管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照建造成本的3%计算。则有：

管理费用

＝1026×3%

＝31（万元）

c.销售费用

假设建筑物重置价值为V建，按照建筑物重置价值的3%计算。则有：

销售费用＝V建×3%（万元）

d.贷款利息

建筑物建设期为2.5年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入，利息率取1～3（含）年期银行贷款利率4.75%。则有：

利息

＝（1026+31＋V建×3%）×4.75%×2.5÷2

＝63＋V建×0.0018（万元）

e.投资利润

依前述，本次评估取项目利润率为15%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用。则有：

利润

＝（1026+31＋V建×3%）×15%

＝159＋V建×0.0045（万元）

f.销售税费

销售税费主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，以估价对象在建建筑物价值（V建）为基数，税率为5.6%。则有：

销售税费＝V建×5.6%（万元）

g.建筑物重置价值

在建工程重置价值为上述6项之和。则有：

在建工程重置价值（V建）

＝1026+31＋V建×3%+63＋V建×0.0018＋159＋V建×0.0045

＋V建×5.6%

＝1409（万元）

h.成新度

根据估价人员现场勘查，估价对象围护墙完好；地面、墙面较平整；门窗开启关闭灵活；设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象的成新度为：

成新度

＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限

＝1-（1-0%）×2÷60

＝97%

i.建筑物现值

建筑物现值

＝建筑物重置价值×成新度

＝1409×97%

＝1367（万元）

③年经营费用（详见下表）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 总额  （万元） | 相关系数 | 备注 |
| 1 | 税费 | 18.22 | —— | 1.1+1.2+1.3 |
| 1-1 | 两税两费 | 5.99 | 5.6% | 年总收益×费率 |
| 1-2 | 房产税 | 11.84 | 1.2% | 房产原值×（1-30%）×税率 |
| 1-3 | 土地使用税 | 0.39 | 20 | 土地面积×单价 |
| 2 | 维修费 | 2.82 | 0.2% | 建筑物重置价值×维修费率 |
| 3 | 保险费 | 0.34 | 0.025% | 建筑物现值×保险费率 |
| 4 | 管理费用 | 3.21 | 10% | 年总收益×费率 |
| 5 | 年经营费用 | 25 |  | 1+2+3+4 |

注：房产原值即为建筑物重置价值。

即年经营费用25万元。

④房地年纯收益（A）：

房地年纯收益

＝未来第一年总收益-年经营费用

＝107-25

＝82（万元）

2.报酬率（Y）

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为3%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为3.5%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.0%。

3.收益年期（n）

估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为住宅66.66年；估价对象为钢混结构，建成于2014年，经济耐用年限为58年。考虑到建筑在其经济耐用年限结束后，经维护维修仍可使用至土地出让期满，故本次评估设定估价对象收益年期为其剩余土地使用年限66.66年。

4.净收益逐年增长比率（g）

福州市近年来的租金水平呈逐年增长趋势。根据估价人员对估价对象所在区域房地产市场的调查，该地区类似物业租金增长幅度约在2%～5%之间。估价对象地处福州市福清市万达商圈，商业类型为办公，随着周边居住、商务氛围的渐趋完善，未来租金具有一定的增长潜力。本次评估依据估价目的，从谨慎原则考虑确定其净收益逐年增长比率为3%。

5.收益价值

估价对象收益价值

＝A×{1-[(1+g)÷(1+Y)]n}÷（Y-g）

＝2962（万元）

（三）房地产总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

（转下页）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权重确定打分评价体系 | | | | |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 比较法 | 收益法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1、估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 22 | 15 |
| 2、估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3、估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1、估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 14 | 10 |
| 2、估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1、参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 14 | 10 |
| 2、部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1、参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 14 | 10 |
| 2、参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过2年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 20 | 1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取15～20分； | 18 | 10 |
| 2、估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～14分； |
| 3、估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 82 | 55 |
| **权重** | | | 0.60 | 0.40 |

则有：

房地产价值＝4026×60%+2962×40%＝3600（万元）

房地产楼面单价＝3600×10000÷3433.45＝10485（元/平方米）

其中：

估价对象出让国有建设用地使用权价值按照成本法测算结果中土地价值与成本价值比例计算得出，则有：

建筑物价值＝3600×1367÷2962

＝1661（万元）

建筑物楼面单价＝1661×10000÷3433.45

＝4838（元/平方米）

出让国有建设用地使用权价值

＝3600-1661＝1939（万元）

出让国有建设用地使用权楼面单价

＝10485-4838=5647（元/平方米）

●商业用房

**（一）成本法**

1.土地价值的求取

（1）土地取得成本

①土地购买价格

计算过程同前，熟地地上楼面单价为3866元/平方米，其地下一层商业用途出让金水平为1933元/平方米。则估价对象土地购买价格为：

土地购买价格＝3866×74477.71÷10000+1933×31194.56÷10000

＝34823（万元）

②取得税费

取得税费为契税、印花税，根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项税费已包含在土地挂牌成交价中，故本项费用不再计取。

③城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项税费已包含在土地挂牌成交价中，故本项费用不再计取。

④土地取得成本总额

土地取得成本为上述3项之和。则有：

土地取得成本

＝34823＋0＋0

＝34823（万元）

（2）土地开发成本

土地开发成本主要包含红线外市政基础建设费用，根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项成本已包含在土地购买价格中，故本项费用不再计取。

（3）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照以上二项之和的3%计算。则有：

管理费用

＝（34823＋0）×3%

＝1045（万元）

（4）销售费用，按估价对象土地价值的3%计算，假设估价对象土地价值为V土。则有：

销售费用＝V土×3%（万元）

（5）利息

土地开发期为0年，建设期为2.5年。土地取得成本开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目已运行期内均匀投入，利息率取1～3（含）年期银行贷款利率4.75%。则有：

利息

＝34823×4.75%×（0＋2.5）＋0×4.75%×（0÷2＋2.5）

＋（1045＋V土×3%）×4.75%×2.5÷2

＝4197＋0.0018×V土（万元）

（6）投资利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据估价人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高，而且，近年来福州市商业等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所在项目为大型商业项目，且属于福州市福清市，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在30%-40%之间，综合上述各项因素，本次地上商业用房利润率为35%，地下商业用房利润率为30%，商业综合利润率为34%，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用。则有：

利润

＝（34823＋0＋1045＋V土×3%）×34%

＝12195＋V土×0.0102（万元）

（7）销售税费：主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，以估价对象土地价值（V土）为基数，税率为5.6%。则有：

销售税费＝V土×5.6%（万元）

（8）估价对象土地价值

土地价值为前述7项之和。则有：

土地价值（V土）

＝34823＋0＋1045＋V土×3%＋4197＋0.0018×V土＋12195＋V土×0.0102＋V土×5.6%

＝57938（万元）

2.求取建筑物现值

（1）建造成本

①建安费用

本次评估参考2014年福州市工程概预算定额，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定商业用房建安费用为4000元/平方米。则有：

建安费用

＝4000×（74477.71+31194.56）÷10000

＝42269（万元）

②勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的5%取费。则有：

勘查设计和前期工程费

＝42269×5%

＝2113（万元）

③公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不再计取。

④红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象红线内基础设施为 “六通”，结合估价对象所在区域实际情况，基础设施建设费按200元/平方米计取。则有：

红线内市政基础设施费

＝200×105672.27÷10000

＝2113（万元）

⑤相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费。则有：

相关税费

＝42269×1.5%

＝634（万元）

⑥建造成本

建造成本为上述5项之和。则有：

建造成本

＝42269+2113+0+2113+634

＝47129（万元）

（2）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照建造成本的3%计算。则有：

管理费用

＝47129×3%

＝1414（万元）

（3）销售费用

假设建筑物重置价值为V建，按照建筑物重置价值的3%计算。则有：

销售费用＝V建×3%（万元）

（4）贷款利息

建筑物建设期为2.5年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入，利息率取1～3（含）年期银行贷款利率4.75%。则有：

利息

＝（47129+1414＋V建×3%）×4.75%×2.5÷2

＝2882＋V建×0.0018（万元）

（5）投资利润

依前述，本次评估取项目利润率为34%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用。则有：

利润

＝（47129+1414＋V建×3%）×34%

＝16505＋V建×0.0102（万元）

（6）销售税费

销售税费主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，以估价对象在建建筑物价值（V建）为基数，税率为5.6%。则有：

销售税费＝V建×5.6%（万元）

（7）建筑物重置价值

在建工程重置价值为上述6项之和。则有：

在建工程重置价值（V建）

＝47129+1414＋V建×3%+2882＋V建×0.0018＋16505＋V建×0.0102

＋V建×5.6%

＝75310（万元）

（8）成新度

根据估价人员现场勘查，估价对象围护墙完好；地面、墙面较平整；门窗开启关闭灵活；设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象的成新度为：

成新度

＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限

＝1-（1-0%）×2÷60

＝97%

（9）建筑物现值

建筑物现值

＝建筑物重置价值×成新度

＝75310×97%

＝73051（万元）

3.成本价值

成本价值为土地价值与建筑物现值之和。则有：

成本价值

＝57938＋73051

＝130989（万元）

**（二）收益法**

根据估不动产权利人提供的《租约情况表》以及其他资料，截至价值时点，估价对象商业用房已出租。

本次评估需考虑租约对于估价对象价值的影响，在收益法中分租约期内、外分别进行计算。

i.2017年到期部分

1.求取房地年纯收益

（1） 未来房地产总收益

①租约期内：根据不动产权利人提供的《房屋租赁合同》，估价对象已出租。该合同总租赁期为两年，租赁期限至2017年11月27日止。具体租赁情况如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁周期 | 年租金  （万元） | 租赁面积（平方米） | 单位租金  （元/平方米·天） | 增长率 |
| 第1租赁期：2016.4.20至2017.11.27 | 83 | 763.5 | 1.86 | 租赁周期内租金无涨幅 |

截至价值时点，估价对象处于第1租赁期，年租金为83万元。

②租约期外：租赁期结束后估价对象的租金水平依据目前同类地区相同档次类似物业的租金水平，结合估价对象自身情况，按照市场客观平均增长率确定。根据估价人员调查，目前同类地区相同档次类似物业租金在2～5元/平方米·天，租金平均增长率在1%-3%之间。综合确定估价对象租约期结束后租金水平为2.4元/平方米·天，每年按365天计算，空置率取15%。

③估价对象未来年总收益情况如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **第1租赁期** | **租赁期外** | **公式** |
| 建筑(出租)面积（平方米） | 763.50 | 763.50 | —— |
| 日租金（元/平方米·天） | —— | 2.40 | —— |
| 空置率 | —— | 15% | —— |
| 年租金小计（万元） | 83 | 57 | 租金×天数×（1-空置率） |

（2）建筑物现值

①建造成本

a.建安费用

结合估价对象建筑物预计建造装修标准的实际情况，按福州市现行建筑工程概（预）算标准测算，综合考虑确定估价对象商业用房建安费用单价水平为4000元/平方米。

b.勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘查、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的5%取费。则有：

勘查设计和前期工程费单价水平＝4000×5%＝200（元/平方米）

c.公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不计取。

d．红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，确定估价对象的红线内市政基础设施费按200元/平方米取费。

e. 相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费。则有：

相关税费单价水平＝4000×1.5%＝60（元/平方米）

f．建造成本合计

建造成本为前述5项之和。则有：

建造成本＝4000＋200＋0+200＋60＝4460（元/平方米）

②管理费

管理费用包括人员工资、办公费、差旅费等，按照建造成本的3%计算。则有：

管理费单价水平＝4460×3%＝134（元/平方米）

③销售费用

假设建筑物重置价值为V建，按照建筑物重置价值的3%计算。则有：

销售费用＝V建×3%（元）

④贷款利息

以成本费用（建造成本＋管理费＋销售费用）为基数，取一至三年（含）固定资产贷款年利息率4.75%，建筑物工期为2.5年，计息期按工期一半计。则有：

贷款利息

＝（4460＋134＋V建×3%）×4.75%×2.5×0.5

＝273＋V建×0.0018（元/平方米）

⑤投资利润

根据福州市福清市房地产开发市场的平均开发利润，并结合估价对象的实际情况，以成本费用（建造成本＋管理费＋销售费用）为基数，确定商业用房投资利润率为34%。则有：

投资利润

＝（4460＋134＋V建×3%）×34%

＝1562＋V建×0.0102（元/平方米）

⑥销售税费

销售税费主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，以建筑物重置价值为基数，税率为5.6%。则有：

销售税费＝V建×5.6%（元/平方米）

⑦建筑物重置价值

建筑物重置价值为前述6项之和。则有：

建筑物重置价值单价水平（V建）

＝4460＋134＋V建×3%＋273＋V建×0.0018＋1562

＋V建×0.0102

＋V建×5.6%

＝7127（元/平方米）

⑧未来各年度建筑物现值

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 年度 | 综合成新 | 现值单价（元/平方米） |
| 2016 | 97% | 6913 |
| 2017 | 95% | 6771 |
| 2018 | 93% | 6628 |
| 2019 | 92% | 6557 |
| 2020 | 90% | 6414 |
| 2021 | 88% | 6272 |
| 2022 | 87% | 6200 |
| 2023 | 85% | 6058 |
| 2024 | 83% | 5915 |
| 2025 | 82% | 5844 |
| 2026 | 80% | 5702 |

（3）年经营费用 单位：万元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **第1租赁期** | **租赁期外** | **费率** | **公式** |
| 1-3-3-1 | 两税两费 | 4.65 | 3.19 | 5.60% | 年总收益×费率 |
| 1-3-3-2 | 房产税 | 0.86 | 0.86 | —— | 租约期内按年租金×费率（12%）计；租约期外按房产原值×（1-30%）×费率（1.2%）计 |
| 1-3-3 | 土地使用税 | 0.07 | 0.07 | 5 | 土地面积×取费标准 |
| **1-3-1** | **税费小计** | **5.58** | **4.12** | **——** | **以上3项合计** |
| **1-3-2** | **维修费** | **1.09** | **1.09** | **0.2%** | **建筑物重置价值×维修费率** |
| **1-3-3** | **保险费** | **0.13** | **0.13** | **0.025%** | **现值×保险费率** |
| **1-3-4** | **管理费用** | **2.49** | **1.71** | **3.0%** | **年总收益×费率** |
| **1-3-5** | **年经营成本费用小计** | **9** | **7** |  | **以上4项合计** |

备注：1.房屋原值即为建筑物重置价值；2.分摊土地面积按照建筑面积占比计算得出，分摊土地面积=19873.76×763.5÷105672.27=143.59平方米。

（4）房地产未来年净收益 单位：万元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **第1租赁期** | **租赁期外** | **公式** |
| 1 | 年租金 | 83 | 57 | —— |
| 2 | 年经营费用 | 9 | 7 | —— |
| 3 | 年净收益 | 74 | 50 | 第1、2项之差 |

①报酬率

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为2%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为4%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。

②收益年期

估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为商业36.66年；估价对象为钢混结构，建成于2014年，经济耐用年限为60年，剩余经济耐用年限为58年，剩余土地使用年限为36.66年。根据《房地产估价规范》，对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物剩余经济耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用年限确定未来可获收益的年限。因此，估价对象总收益年限确定为36.66年。

估价对象租约终止日期为2017年11月27日，截至价值时点，剩余租赁期为1.6年。租赁期外收益年限为35.06年（即总收益年限-剩余租赁期）。

③净收益逐年增长比率（g）

租约期内增长比率按照租约约定计算，租约期外参照市场平均水平计算。

福州市福清市近年来的租金水平呈逐年增长趋势。根据估价人员对估价对象所在区域房地产市场的调查，该地区类似物业租金增长幅度约在2%～5%之间。估价对象地处福州市福清市核心商圈，商铺类型为整栋商业用房，随着周边居住、商务氛围的渐趋完善，未来租金具有一定的增长潜力。本次评估依据估价目的，从谨慎原则考虑确定其租约期外净收益逐年增长比率为3%。

④计算收益价值 单位：万元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 第1租赁期 | 租赁期外 | | 公式 |
| 1 | 房地产年净收益（A） | 74 | 50 | | —— |
| 2 | 报酬率（Y） | 5.5% | 5.5% | | —— |
| 3 | 增长率（g） | —— | 3.0% | | —— |
| 4 | 收益年限（n）（年） | 1.6 | 35.06 | | —— |
| 5 | 房地产价值 | 110 | 1137 | | A×{1-[(1+g)÷(1+Y)]n}÷（Y-g） |
| 6 | 折现年限（m）（年） | —— | 1.6 | | —— |
| 7 | 房地产价值/折现值 | 110 | 1044 | | 折现值=房地产价值÷(1+Y)m |
|  | 总价 | 1154 | | 各期间收益价值合计 | |

收益价值＝1154（万元）

ii.估价对象其余部分（租约截止日期为2018年、2019年、2020年、2021年、2022年、2023年、2024年、2025年，及未出租部分商业用房）

测算过程同前计算，具体测算过程详见下表： 单位：万元

| 序号 | **项目** | 租赁期1（2016.4.20至2017.11.27） | 租赁期1（2017.11.27至2052.12.18） | 租赁期2（2016.4.20至2018.11.23） | 租赁期2（2018.11.23至2052.12.18） | 租赁期3（2016.4.20至2019.12.19） | 租赁期3（2019.12.19至2052.12.18） | 租赁期4（2016.4.20至2020.12.14） | 租赁期4（2020.12.14至2052.12.18） | 租赁期5（2016.4.20至2021.3.31） | 租赁期5（2021.3.31至2052.12.18） | 租赁期6（2016.4.20至2022.9.30） | 租赁期6（2022.9.30至2052.12.18） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1-1 | 出租面积（m2） | 763.50 | 763.50 | 170.00 | 170.00 | 3205.00 | 3205.00 | 1162.20 | 1162.20 | 1414.00 | 1414.00 | 4635.00 | 4635.00 |
| 1-2 | **日租金**  **（元/m2·天）** | **——** | **2.40** | **——** | **2.50** | **——** | **2.60** | **——** | **2.70** | **——** | **2.80** | **——** | **2.90** |
| 1-3 | **空置率** | **——** | **15.0%** | **——** | **15.0%** | **——** | **15.0%** | **——** | **15.0%** | **——** | **15.0%** | **——** | **15.0%** |
| 1 | **年租金小计** | **83** | **57** | **16** | **13** | **237** | **259** | **86** | **97** | **63** | **123** | **289** | **417** |
| 2-1-1 | 两税两费 | 4.65 | 3.19 | 0.90 | 0.73 | 13.27 | 14.50 | 4.82 | 5.43 | 3.53 | 6.89 | 16.18 | 23.35 |
| 2-1-2 | 房产税 | 0.86 | 0.86 | 0.19 | 0.19 | 3.61 | 3.61 | 1.31 | 1.31 | 1.59 | 1.59 | 5.22 | 5.22 |
| 2-1-3 | 土地使用税 | 0.07 | 0.07 | 0.02 | 0.02 | 0.30 | 0.30 | 0.11 | 0.11 | 0.13 | 0.13 | 0.44 | 0.44 |
| **2-1** | **税费小计** | **5.58** | **4.12** | **1.11** | **0.94** | **17.18** | **18.41** | **6.24** | **6.85** | **5.25** | **8.61** | **21.84** | **29.01** |
| 2-2 | 维修费 | 1.09 | 1.09 | 0.24 | 0.24 | 4.57 | 4.57 | 1.66 | 1.66 | 2.02 | 2.02 | 6.61 | 6.61 |
| 2-3 | 保险费 | 0.13 | 0.13 | 0.03 | 0.03 | 0.55 | 0.53 | 0.20 | 0.19 | 0.24 | 0.22 | 0.80 | 0.72 |
| 2-4 | 管理费用 | 2.49 | 1.71 | 0.48 | 0.39 | 7.11 | 7.77 | 2.58 | 2.91 | 1.89 | 3.69 | 8.67 | 12.51 |
| 2 | **年经营成本费用小计** | **9** | **7** | **2** | **2** | **29** | **31** | **11** | **12** | **9** | **15** | **38** | **49** |
| 3 | **房地产年纯收益** | **74** | **50** | **14** | **11** | **208** | **228** | **75** | **85** | **54** | **108** | **251** | **368** |
| 4 | 还原利率（Y） | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% |
| 5 | 增长率（g） | —— | 3.0% | —— | 3.0% | —— | 3.0% | —— | 3.0% | —— | 3.0% | —— | 3.0% |
| 6 | 收益年限（n） | 1.6 | 35.06 | 2.59 | 34.07 | 3.66 | 33 | 4.65 | 32.01 | 4.94 | 31.72 | 6.44 | 30.22 |
| 7 | 房地产价值 | 110 | 1137 | 33 | 246 | 673 | 4987 | 301 | 1822 | 228 | 2301 | 1331 | 7589 |
| 8 | 折现值 | 110 | 1044 | 33 | 214 | 673 | 4100 | 301 | 1420 | 228 | 1766 | 1331 | 5376 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 序号 | **项目** | 租赁期7（2016.4.20至2023.8.31） | 租赁期7（2023.8.31至2052.12.18） | 租赁期8（2016.4.20至2024.12.19） | 租赁期8（2024.12.19至2052.12.18） | 租赁期9（2016.4.20至2025.6.30） | 租赁期9（2025.6.30至2052.12.18） | 自用部分 |
| 1-1 | 出租面积 | 2919.00 | 2919.00 | 144.00 | 144.00 | 668.00 | 668.00 | 90591.57 |
| 1-2 | **日租金** | **——** | **3.00** | **——** | **3.10** | **——** | **3.20** | **2.30** |
| 1-3 | **空置率** | **——** | **15.0%** | **——** | **15.0%** | **——** | **15.0%** | **15.0%** |
| 1 | **年租金小计** | **215** | **272** | **20** | **14** | **100** | **66** | **6464** |
| 2-1-1 | 两税两费 | 12.04 | 15.23 | 1.12 | 0.78 | 5.60 | 3.70 | 361.98 |
| 2-1-2 | 房产税 | 3.29 | 3.29 | 0.16 | 0.16 | 0.75 | 0.75 | 102.00 |
| 2-1-3 | 土地使用税 | 0.27 | 0.27 | 0.01 | 0.01 | 0.06 | 0.06 | 8.52 |
| **2-1** | **税费小计** | **15.60** | **18.79** | **1.29** | **0.95** | **6.41** | **4.51** | **472.50** |
| 2-2 | 维修费 | 4.16 | 4.16 | 0.21 | 0.21 | 0.95 | 0.95 | 129.13 |
| 2-3 | 保险费 | 0.50 | 0.44 | 0.02 | 0.02 | 0.12 | 0.10 | 15.66 |
| 2-4 | 管理费用 | 6.45 | 8.16 | 0.60 | 0.42 | 3.00 | 1.98 | 193.92 |
| 2 | **年经营成本费用小计** | **27** | **32** | **2** | **2** | **10** | **8** | **811** |
| 3 | **房地产年纯收益** | **188** | **240** | **18** | **12** | **90** | **58** | **5653** |
| 4 | 还原利率（Y） | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% |
| 5 | 增长率（g） | —— | 3.0% | —— | 3.0% | —— | 3.0% | 3.0% |
| 6 | 收益年限（n） | 7.36 | 29.3 | 8.66 | 28 | 9.19 | 27.47 | 36.66 |
| 7 | 房地产价值 | 1113 | 4846 | 121 | 235 | 636 | 1119 | 132252 |
| 8 | 折现值 | 1113 | 3268 | 121 | 148 | 636 | 684 | 132252 |

iii.收益价值

综上计算，估价对象收益价值为：

收益价值=110+1044+33+214+673+4100+301+1420+228+1766+1331

+5376+1113+3268+121+148+636+684+132252

＝154818（万元）

（三）房地产总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权重确定打分评价体系 | | | | |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 成本法 | 收益法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1、估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 22 | 22 |
| 2、估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3、估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1、估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1、参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1、参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过2年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 20 | 1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取15～20分； | 12 | 12 |
| 2、估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～14分； |
| 3、估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 64 | 64 |
| **权重** | | | 0.50 | 0.50 |

则有：

房地产价值＝130989×50%+154818×50%＝142904（万元）

房地产楼面单价＝142904×10000÷105672.27＝13523（元/平方米）

其中：

估价对象出让国有建设用地使用权价值按照成本法测算结果中土地价值与成本价值比例计算得出，则有：

出让国有建设用地使用权价值＝142904×57938÷130989

＝63208（万元）

出让国有建设用地使用权楼面单价＝63208×10000÷105672.27

＝5982（元/平方米）

建筑物价值

＝142904-63208＝79696（万元）

建筑物楼面单价

＝13523-5982=7541（元/平方米）

●地下车位用房

**（一）成本法**

1.土地价值的求取

（1）土地取得成本

①土地取得成本

a.土地购买价格

计算过程同前，地下二层、地下三层车库用途出让金水平分别为193元/平方米、97元/平方米。则估价对象土地购买价格为：

土地购买价格＝193×20033.74÷10000+97×23618.10÷10000

＝616（万元）

b.取得税费

取得税费为契税、印花税，根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项税费已包含在土地挂牌成交价中，故本项费用不再计取。

c.城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项税费已包含在土地挂牌成交价中，故本项费用不再计取。

d.土地取得成本总额

土地取得成本为上述3项之和。则有：

土地取得成本

＝616＋0＋0

＝616（万元）

②土地开发成本

土地开发成本主要包含红线外市政基础建设费用，根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项成本已包含在土地购买价格中，故本项费用不再计取。

③管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照以上二项之和的3%计算。则有：

管理费用

＝（616＋0）×3%

＝18（万元）

④销售费用，按估价对象土地价值的3%计算，假设估价对象土地价值为V土。则有：

销售费用＝V土×3%（万元）

⑤利息

土地开发期为0年，建设期为2.5年。土地取得成本开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目已运行期内均匀投入，利息率取1～3（含）年期银行贷款利率4.75%。则有：

利息＝616×4.75%×（0＋2.5）＋0×4.75%×（0÷2＋2.5）

＋（18＋V土×3%）×4.75%×2.5÷2

＝74＋0.0018×V土（万元）

⑥投资利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据估价人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高，而且，近年来福州市商业等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所在项目为大型商业项目，且属于福州市福清市，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在5%-10%之间，综合上述各项因素，本次地下车位用房利润率为5%，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用。则有：

利润

＝（616＋0＋18＋V土×3%）×5%

＝32＋V土×0.0015（万元）

⑦销售税费：主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，以估价对象土地价值（V土）为基数，税率为5.6%。则有：

销售税费＝V土×5.6%（万元）

⑧估价对象土地价值

土地价值为前述7项之和。则有：

土地价值（V土）

＝616＋0＋18＋V土×3%＋74＋0.0018×V土＋32＋V土×0.0015＋V土×5.6%

＝813（万元）

2.求取建筑物现值

（1）建造成本

①建安费用

本次评估参考2014年福州市工程概预算定额，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定地下车库用房建安费用为2800元/平方米。则有：

建安费用

＝2800×43651.84÷10000

＝12223（万元）

②勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的5%取费。则有：

勘查设计和前期工程费

＝12223×5%

＝611（万元）

③公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不再计取。

④红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象红线内基础设施为 “六通”，结合估价对象所在区域实际情况，基础设施建设费按200元/平方米计取。则有：

红线内市政基础设施费

＝200×43651.84÷10000

＝873（万元）

⑤相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费。则有：

相关税费

＝12223×1.5%

＝183（万元）

⑥建造成本

建造成本为上述5项之和。则有：

建造成本

＝12223+611+0+873+183

＝13890（万元）

（2）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照建造成本的3%计算。则有：

管理费用

＝13890×3%

＝417（万元）

（3）销售费用

假设建筑物重置价值为V建，按照建筑物重置价值的3%计算。则有：

销售费用＝V建×3%（万元）

（4）贷款利息

建筑物建设期为2.5年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入，利息率取1～3（含）年期银行贷款利率4.75%。则有：

利息＝（13890+417＋V建×3%）×4.75%×2.5÷2

＝850＋V建×0.0018（万元）

（5）投资利润

依前述，本次评估取项目利润率为5%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用。则有：

利润＝（13890+417＋V建×3%）×5%

＝715＋V建×0.0015（万元）

（6）销售税费

销售税费主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，以估价对象在建建筑物价值（V建）为基数，税率为5.6%。则有：

销售税费＝V建×5.6%（万元）

（7）建筑物重置价值

在建工程重置价值为上述6项之和。则有：

在建工程重置价值（V建）＝13890+417＋V建×3%+850

＋V建×0.0018＋715＋V建×0.0015＋V建×5.6%

＝17428（万元）

（8）成新度

根据估价人员现场勘查，估价对象围护墙完好；地面、墙面较平整；门窗开启关闭灵活；设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象的成新度为：

成新度

＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限

＝1-（1-0%）×2÷60

＝97%

（9）建筑物现值

建筑物现值

＝建筑物重置价值×成新度

＝17428×97%

＝16905（万元）

3.成本价值

成本价值为土地价值与建筑物现值之和。则有：

成本价值

＝813＋16905

＝17718（万元）

**（二）收益法**

1.求取房地年未来第一年净收益

（1）未来第一年总收益

根据估价人员调查，目前同类地区相同档次类似物业租赁情况如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 位置 | 面积（㎡） | 租金（元/㎡.月） |
| 东晖花园车位 | 福建省福州市福清市 | 25 | 500 |
| 融侨城车位 | 福建省福州市福清市 | 25 | 300 |
| 明珠小区车位 | 福建省福州市长乐市 | 28 | 260 |

综上，结合估价对象自身情况，确定其地下车位用房租金水平为550元/月·平方米，每年按12月计算，空置率10%，则该项目未来第一年租金收益为：

未来第一年总收益＝550×1571×12×（1-10%）÷10000

＝933（万元）

（2）建筑物现值

计算过程同成本法，建筑重置成本为17428万元，建筑物现值为16905万元。

（3）年经营费用（详见下表）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 总额  （万元） | 相关系数 | 备注 |
| 1 | 税费 | 202 | —— | 1.1+1.2+1.3 |
| 1-1 | 两税两费 | 52 | 5.6% | 年总收益×费率 |
| 1-2 | 房产税 | 146 | 1.2% | 房产原值×（1-30%）×税率 |
| 1-3 | 土地使用税 | 4 | 20 | 土地面积×单价 |
| 2 | 维修费 | 35 | 0.2% | 建筑物重置价值×维修费率 |
| 3 | 保险费 | 4 | 0.025% | 建筑物现值×保险费率 |
| 4 | 管理费用 | 28 | 10% | 年总收益×费率 |
| 5 | 年经营费用 | 269 |  | 1+2+3+4 |

注：房产原值即为建筑物重置价值。

即年经营费用269万元。

（4）房地年纯收益（A）：

房地年纯收益

＝未来第一年总收益-年经营费用

＝933-269

＝664（万元）

2.报酬率（Y）

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为3%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为3.5%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.0%。

3.收益年期（n）

估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为住宅66.66年；估价对象为钢混结构，建成于2014年，经济耐用年限为58年。考虑到建筑在其经济耐用年限结束后，经维护维修仍可使用至土地出让期满，故本次评估设定估价对象收益年期为其剩余土地使用年限66.66年。

4.净收益逐年增长比率（g）

福州市近年来的租金水平呈逐年增长趋势。根据估价人员对估价对象所在区域房地产市场的调查，该地区类似物业租金增长幅度约在2%～5%之间。估价对象地处福州市福清市万达商圈，车位类型为住宅、办公、商业车位，随着周边居住、商务氛围的渐趋完善，未来租金具有一定的增长潜力。本次评估依据估价目的，从谨慎原则考虑确定其净收益逐年增长比率为2%。

5.收益价值

估价对象收益价值

＝A×{1-[(1+g)÷(1+Y)]n}÷（Y-g）

＝18928（万元）

（三）房地产总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

（转下页）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权重确定打分评价体系 | | | | |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 成本法 | 收益法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1、估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 22 | 22 |
| 2、估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3、估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1、估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1、参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1、参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过2年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 20 | 1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取15～20分； | 12 | 12 |
| 2、估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～14分； |
| 3、估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 64 | 64 |
| **权重** | | | 0.50 | 0.50 |

则有：

房地产价值＝17718×50%+18928×50%＝18323（万元）

房地产楼面单价＝18323×10000÷43491.04＝4213（元/平方米）

其中：

估价对象出让国有建设用地使用权价值按照成本法测算结果中土地价值与成本价值比例计算得出，则有：

出让国有建设用地使用权价值＝18323×813÷17718

＝841（万元）

出让国有建设用地使用权楼面单价＝841×10000÷43491.04

＝193（元/平方米）

建筑物价值

＝18323-841＝17482（万元）

建筑物楼面单价

＝4213-193=4020（元/平方米）

## 六.估价结果确定

估价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，选用成本法、收益法和比较法，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2016年4月20日，用途为办公（商业）、商业、住宅、地下车位，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为商业、办公（商业）36.66年，住宅、地下车位66.66年的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

（转下页）

**估价结果一览表**

**结果表-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法  估价对象及结果 | | 测算结果 | | 估价结果 |
| 成本法/比较法 | 收益法 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分办公（商业）用房房地产 | 总价（万元） | 13517 | 11294 | 12406 |
| 单价（元/m2） | 10360 | 8656 | 9508 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分部分裙房（商业）用房房地产 | 总价（万元） | 130989 | 154818 | 142904 |
| 单价（元/m2） | 12396 | 14651 | 13523 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分地下车位（居住）用房房地产 | 总价（万元） | 17718 | 18928 | 18323 |
| 单价（元/m2） | 4074 | 4352 | 4213 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分居住用房房地产 | 总价（万元） | 4026 | 2962 | 3600 |
| 单价（元/m2） | 11726 | 8627 | 10485 |
| 汇总评估价值 | 总价（万元） | —— | —— | 177233 |
| 单价（元/m2） | —— | —— | —— |

（币种：人民币）

（转下页）

**结果表-2**

| 抵押物名称 | 建筑面积 | 分摊土地面积 | 出让国有建设用地使用权价值 | | 建筑物价值 | | 房地产价值 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 总价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 | 总 价 | 楼面单价 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分办公（商业）用房房地产 | 13047.59 | 2940.44 | 6655 | 5101 | 5751 | 4407 | 12406 | 9508 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分部分裙房（商业）用房房地产 | 105672.27 | 19873.76 | 63208 | 5982 | 79696 | 7541 | 142904 | 13523 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分地下车位（居住）用房房地产 | 43491.04 | 8560.17 | 841 | 193 | 17482 | 4020 | 18323 | 4213 |
| 福建省福州市福清市音西街道音西村裕荣汇项目部分居住用房房地产 | 3433.45 | 773.77 | 1939 | 5647 | 1661 | 4838 | 3600 | 10485 |
| **合计** | **165644.35** | **32148.14** | **72643** | | **104590** | | **177233** | |
| 大写金额 | | | 柒亿贰仟陆佰肆拾叁万元整 | | 壹拾亿肆仟伍佰玖拾万元整 | | 壹拾柒亿柒仟贰佰叁拾叁万元整 | |

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）

（以上估价结果中楼面单价为总价除以建筑面积得出）

# 附 件

1. 《同意评估函》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片
4. 《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3501812012B00061]
5. 土地价款及相关税费支付凭证
6. 《建设用地规划许可证》及附件[地字第350181-2012-147DA号]
7. 《国有土地使用证》[融音西国用（2012）第A1099号（已收回）、融音西国用（2014）第A0256号（已收回）、融国用（2015）第00395、14663-14664、14666-14683、15111-15120、15144-15145、15147-15166、15172-15173、15183-15187、15199-15200、15202、15204、15206、15208、15210-15213、15215、15219-15224、15227、15229-15240、15260-15261号；融国用（2016）第00118-00125、00127-00128、00130-00133、00135-00138、00141-00148、00172-00175、00177-00193、00209、00211-00233、00225-00232、00234-00236、00238、00240-00245、00250、00252、00254、00256-00259、00261-00262、00383-00394、00396-00398、00400-00402、00404-00405、00407、00409、00411-00415、00418-00421、00424-00430、00432、00435-00444、00446-00455、00457-00461、00463-00496、00526-00530、00532-00536、00538、00543-00553、00555-00557、00559、00561-00563、00565-00567、00569、00571、00574、00577-00579、00582-00586、00597-00661、00663-00707、00742、00745-00753、03624-03625、03627-03640号]复印件
8. 《建设工程规划许可证》及附件[建字第350181-2013-278JA、

350181-2013-279JA、350181-2013-280JA、350181-2013-281JA、350181-2013-282JA、350181-2013-283JA号]复印件

1. 《建筑工程施工许可证》及附件[编号：350181201307260101（补办）、350181201307150101、350181201304020201（补办）]复印件
2. 《关于裕荣汇1#办公楼、5#A住宅、5#B住宅等工程施工许可证变更的批复》[融建[2013]470号]复印件
3. 《商品房预售许可证》[ZJ<2013>融房许字第066、067、077号、ZJ<2014>融房许字第004号]复印件
4. 《福建省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》复印件
5. 《房地产项目测绘计算书》复印件
6. 《房屋所有权证》[融房权证R字第1512298-1512318、1512378-1512384、1512391-1512394、1512451、1512453-1512466、1512506-1512514、1512516、1512625、1512627-1512638、1512640-1512656、1512934-1512954、1512993-1513002、1513004-1513006、1513044-1513071、1507856、1507861-1507864、1507866-1507880、1508333-1508334、1508392-1508393、1508396、1508399-1508400、1508402、1508404-1508410、1508413、1511789-1511790、1511898-1511903、1512574-1512575、1513872-1513875、1513877-1513881、1513894-1513958、1513998-1514042、1514077-1514148、1514155-1514204、1514209-1514231号]复印件
7. 估价委托人《营业执照》
8. 不动产权利人《营业执照》
9. 房地产估价机构《营业执照》（副本）
10. 估价机构资质证书
11. 估价人员执业证书