

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

红楼集团有限公司、朱宝良、洪一丹拟对解除其持有的  
兰州民百（集团）股份有限公司部分股份  
不可质押、不可托管的承诺提供增信  
涉及的单项资产价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2019〕2号

（共一册第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年一月五日

## 目录

资产评估师声明.....	2
资产评估报告·摘要 .....	3
资产评估报告·正文 .....	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	10
七、宏观经济及行业分析 .....	11
八、评估方法 .....	37
九、评估程序实施过程和情况 .....	39
十、评估假设 .....	40
十一、评估结论 .....	41
十二、特别事项说明 .....	41
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	43
十四、资产评估报告日 .....	44
资产评估报告·附件	
一、委托人及产权持有人承诺函 .....	45
二、评估机构备案公告及签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	47
三、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	51
四、企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	158
评估结果汇总表及明细表 .....	166

## 资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 红楼集团有限公司、朱宝良、洪一丹拟对解除其持有的 兰州民百（集团）股份有限公司部分股份 不可质押、不可托管的承诺提供增信 涉及的单项资产价值评估项目

## 资产评估报告

坤元评报〔2019〕2号

### 摘要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

#### 一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人分别为红楼集团有限公司（以下简称红楼集团）、朱宝良、洪一丹，产权持有人分别为杭州红楼房地产开发有限公司（以下简称红楼房地产）、朱宝良、洪一丹（曾用名洪涛）及朱洪莹。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

#### 二、评估目的

因红楼集团、朱宝良、洪一丹拟对解除其持有的兰州民百（集团）股份有限公司部分股份不可质押、不可托管的承诺提供增信，故由红楼集团、朱宝良及洪一丹共同委托坤元资产评估有限公司对涉及的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供涉及的单项资产价值的参考依据。

#### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的单项资产。

评估范围为涉及的 34 项房地产，具体为红楼房地产持有的 25 项（建筑面积合

计 4,849.04 平方米)位于杭州市桐庐县县城富春路 156 号红楼国际花园的住宅用房；朱宝良持有的 4 项（建筑面积合计为 828.85 平方米）位于上海市淮海中路 138 号上海广场的办公用房；朱宝良、洪涛共同持有的 2 项（建筑面积合计 360.07 平方米）位于杭州市朝晖路 207 号绿城深蓝广场的住宅用房；朱宝良、洪一丹共同持有的 1 项（建筑面积 945.03 平方米）位于桐庐县瑶琳镇瑶桃路 2 号的低密度用房；洪涛持有的 1 项（建筑面积 269.43 平方米）位于上海市中山南路 200 弄金外滩花园的住宅用房；朱洪莹持有的 1 项（建筑面积 179.19 平方米）位于上海市中山南路 200 弄金外滩花园的住宅用房。

#### **四、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **五、评估基准日**

评估基准日为 2018 年 12 月 12 日。

#### **六、评估方法**

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对于住宅采用市场法，对办公用房分别采用市场法与收益法进行评估。

#### **七、评估结论**

在本报告所揭示的评估假设基础上，涉及的单项资产的评估价值为 199,890,000.00 元（大写为人民币壹亿玖仟玖佰捌拾玖万元整）。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论仅对增信之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 12 月 12 日起至 2019 年 12 月 11 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 红楼集团有限公司、朱宝良、洪一丹拟对解除其持有的 兰州民百（集团）股份有限公司部分股份 不可质押、不可托管的承诺提供增信 涉及的单项资产价值评估项目

## 资产评估报告

坤元评报〔2019〕2号

红楼集团有限公司、朱宝良、洪一丹：

坤元资产评估有限公司接受您们的共同委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用市场法与收益法，按照必要的评估程序，对贵方拟对解除持有的兰州民百（集团）股份有限公司部分股份不可质押、不可托管的承诺提供增信涉及的单项资产在2018年12月12日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人一概况

1. 名称：红楼集团有限公司（以下简称公司或“红楼集团”）
2. 住所：杭州新华路218号
3. 法定代表人：朱宝良
4. 注册资本：48,000万元人民币
5. 类型：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：913301031431982889
7. 发照机关：杭州市下城区市场监督管理局
8. 经营范围：停车业务（详见《设置路外停车场登记证》（在有效期内方可经营），预包装食品批发兼零售服务（在有效期内方可经营）；以自有资金投资实业；旅游项目开发、投资，经济信息咨询（除证券、期货），物业管理服务；经营市场：批发、

零售：服装及面料、百货、日用杂货、小五金、工艺品、装饰材料。

## （二）委托人二概况

1. 姓名：朱宝良
2. 住所：上海市黄浦区中山南路200弄3号2702室
3. 身份证号码：\*\*\*\*\*

## （三）委托人三概况

1. 姓名：洪一丹（曾用名洪涛）（系朱宝良配偶）
2. 住所：上海市黄浦区中山南路200弄3号2702室
3. 身份证号码：\*\*\*\*\*

## （四）产权持有人一概况

1. 名称：杭州红楼房地产开发有限公司（以下简称“红楼房地产”）
2. 住所：桐庐县桐君街道富春路179号
3. 法定代表人：余樟炎
4. 注册资本：6,500万元人民币
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：9133012277359033X6
7. 发照机关：桐庐县市场监督管理局
8. 经营范围：房地产开发。

## （五）产权持有人二概况（同委托人二概况）

## （六）产权持有人三概况（同委托人三概况）

## （七）产权持有人四概况

1. 姓名：朱洪莹
2. 住所：上海市黄浦区中山南路200弄3号2702室
3. 身份证号码：\*\*\*\*\*

## （八）委托人与产权持有人的关系

委托人一为产权持有人一的控股母公司的大股东，产权持有人四为委托人二和委托人三的婚生女。

## （九）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规

定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

因红楼集团、朱宝良、洪一丹拟对解除其持有的兰州民百（集团）股份有限公司部分股份不可质押、不可托管的承诺提供增信，故由红楼集团、朱宝良及洪一丹共同委托坤元资产评估有限公司对涉及的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供涉及的单项资产价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的单项资产。

评估范围为涉及的 34 项房地产，具体为红楼房地产持有的 25 项（建筑面积合计 4,849.04 平方米）位于杭州市桐庐县县城富春路 156 号红楼国际花园的住宅用房；朱宝良持有的 4 项（建筑面积合计为 828.85 平方米）位于上海市淮海中路 138 号上海广场的办公用房；朱宝良、洪涛共同持有的 2 项（建筑面积合计 360.07 平方米）位于杭州市朝晖路 207 号绿城深蓝广场的住宅用房；朱宝良、洪一丹共同持有的 1 项（建筑面积 945.03 平方米）位于桐庐县瑶琳镇瑶桃路 2 号的低密度用房；洪涛持有的 1 项（建筑面积 269.43 平方米）位于上海市中山南路 200 弄金外滩花园的住宅用房；朱洪莹持有的 1 项（建筑面积 179.19 平方米）位于上海市中山南路 200 弄金外滩花园的住宅用房。具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	房屋所有权（土地使用权）人	房产证（房地产证）编号	国有土地使用证编号	房地产用途	结构	建成年份	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	装修情况	备注
1	红楼国际花园 1 单元 1201 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067010 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	166.16	精装修	开发自持
2	红楼国际花园 1 单元 1202 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067011 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	232.42	精装修	开发自持
3	红楼国际花园 1 单元 2002 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067035 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	221.78	毛坯	开发未售
4	红楼国际花园 1 单元 2301 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067043 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	162.09	毛坯	开发未售
5	红楼国际花园 1 单元 2302 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067044 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	221.78	毛坯	开发未售
6	红楼国际花园 1 单元 2303 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067045 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	179.93	毛坯	开发未售
7	红楼国际花园 1 单元 2501 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067046 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	162.09	毛坯	开发未售
8	红楼国际花园 1	杭州红楼房地产	桐房权证初字第	桐土国用（2014）	住宅	钢混	2014 年	221.78	毛坯	开发未售



	单元 2502 室	开发有限公司	12067047 号	第 0010926 号						
9	红楼国际花园 1 单元 2503 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067036 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	179.93	毛坯	开发未售
10	红楼国际花园 1 单元 2701 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067051 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	162.09	毛坯	开发未售
11	红楼国际花园 1 单元 2702 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067052 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	221.78	毛坯	开发未售
12	红楼国际花园 1 单元 2703 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067053 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	179.93	毛坯	开发未售
13	红楼国际花园 1 单元 2802 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067055 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	221.78	毛坯	开发未售
14	红楼国际花园 1 单元 2803 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067056 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	179.93	毛坯	开发未售
15	红楼国际花园 1 单元 2901 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067057 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	162.09	毛坯	开发未售
16	红楼国际花园 1 单元 2902 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067058 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	221.78	毛坯	开发未售
17	红楼国际花园 1 单元 3001 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067060 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	162.09	毛坯	开发未售
18	红楼国际花园 1 单元 3002 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067061 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	221.78	毛坯	开发未售
19	红楼国际花园 1 单元 3003 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067062 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	179.93	毛坯	开发未售
20	红楼国际花园 2 单元 2301 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067076 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	194.52	毛坯	开发未售
21	红楼国际花园 2 单元 2302 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067077 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	228.42	毛坯	开发未售
22	红楼国际花园 2 单元 2501 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067078 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	194.52	毛坯	开发未售
23	红楼国际花园 2 单元 2502 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067079 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	228.42	毛坯	开发未售
24	红楼国际花园 1 单元 2801 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067054 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	162.09	毛坯	开发未售
25	红楼国际花园 1 单元 2903 室	杭州红楼房地产开发有限公司	桐房权证初字第 12067059 号	桐土国用（2014）第 0010926 号	住宅	钢混	2014 年	179.93	毛坯	开发未售
26	上海市淮海中路 138 号办公楼 21 楼 2101 室	朱宝良	沪房地黄字（2012）第 050433 号		综合（办公）	钢混	1997 年	194.99	精装修	由关联方使用
27	上海市淮海中路 138 号办公楼 21 楼 2102 室	朱宝良	沪房地黄字（2012）第 050434 号		综合（办公）	钢混	1997 年	165.47	精装修	由关联方使用
28	上海市淮海中路 138 号办公楼 21 楼 2103 室	朱宝良	沪房地黄字（2012）第 050432 号		综合（办公）	钢混	1997 年	175.03	精装修	由关联方使用
29	上海市淮海中路 138 号办公楼 21 楼 2104 室	朱宝良	沪房地黄字（2012）第 050435 号		综合（办公）	混合	1997 年	293.36	精装修	由关联方使用

30	朝晖路 207 号 1 单元 501 室	朱宝良、洪涛	杭房权证下移字第 07516452 号	杭下国用（2007）第 005007 号	住宅	钢混	2006 年	203.64	精装修	自用
31	朝晖路 207 号 1 单元 502 室	朱宝良、洪涛	杭房权证下移字第 07516444 号	杭下国用（2007）004925 号	住宅	钢混	2006 年	156.43	精装修	自用
32	低密度用房	朱宝良、洪一丹	桐房权证移字第 12040004 号、桐房权证移字第 12040005 号	桐土国用（2013）0100072 号	商业	钢混	1993 年	945.03	精装修	自用
33	中山南路 200 弄 10 号及 200 弄 21、22 号地下 1 层车位	朱洪莹	沪房地黄字（2012）第 000806 号		住宅	钢混	2006 年	179.19	精装修	含 1 个地下车位，自用
34	中山南路 200 弄 3 号 2702 室	洪涛	沪房地黄字（2009）第 005283 号		住宅	钢混	2006 年	269.43	精装修	
合计								7,431.61		

截至评估基准日，上述房地产均已办理了房屋所有权证、国有土地使用证（或房地产权证）等相关权证，未发现评估对象的法律权属资料存在明显的瑕疵事项。其中 4 项位于上海市淮海中路 138 号的办公用房已为向中国工商银行上海市分行借款（借款金额为人民币 1,860.00 万元，借款期至 2022 年 2 月 1 日止）设立抵押权及 1 项位于上海市中山南路 200 弄 3 号 2702 室的住宅用房已向渣打银行上海分行（借款金额为人民币 450 万元，借款期至 2037 年 5 月 13 日止）设立抵押权。

#### 四、价值类型及其定义

##### （一）价值类型及其选取：

本次评估的价值类型为市场价值。

##### （二）市场价值的定义：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 12 月 12 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 2016年7月2日第46号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》等法律法规；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### （三）权属依据

1. 企业法人营业执照、身份证(复印件)；
2. 房屋所有权证、国有土地使用证、房地产权证等权属证明；
3. 其他产权证明文件。

### （四）取价依据

1. 委托人提供的评估申报明细表及相关的会计资料；
2. 杭州市、上海市房地产市场近期交易案例；
3. 上海市与所持物业类似地段的近期办公楼租赁案例；
4. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；
5. 上海市和浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
6. 评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资

料；

7. 企业提供的其他有关资料；

8. 评估机构掌握的其他资料。

## 七、宏观经济及行业分析

### 1. 宏观经济因素分析

2018 年前三季度，面对异常复杂严峻的国际形势和国内艰巨繁重的改革发展任务，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定践行新发展理念，以深化供给侧结构性改革为主线，主动对标对表高质量发展要求，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，国民经济运行总体平稳、稳中有进，经济结构不断优化，新旧动能接续转换，质量效益稳步提升，高质量发展扎实推进。

初步核算，前三季度国内生产总值 650,899 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 42,173 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 262,953 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 345,773 亿元，增长 7.7%。

#### （1）农业生产形势稳定，种植结构合理调整

全国夏粮总产量 13,872 万吨，比上年减少 306 万吨，下降 2.2%；早稻总产量 2,859 万吨，比上年减少 128 万吨，下降 4.3%。秋粮生长形势较好，有望再获丰收。种植结构进一步优化，优质稻谷播种面积扩大，玉米面积调减，大豆面积增加，棉花、糖料等作物面积增加。前三季度，猪牛羊禽肉产量 6,007 万吨，同比增长 0.2%；其中，猪肉产量 3843 万吨，增长 0.3%。生猪存栏 42,887 万头，同比下降 2.3%；生猪出栏 49,579 万头，增长 0.1%。

#### （2）工业服务业生产总体平稳，企业效益较快增长

前三季度，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.4%，增速比上半年回落 0.3 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 7.0%，集体企业下降 1.4%，股份制企业增长 6.6%，外商及港澳台商投资企业增长 5.7%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 1.8%，制造业增长 6.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 10.3%。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.8%。前三季度，全国服务业生产指

数同比增长 7.8%，增速比上半年回落 0.2 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业同比分别增长 37.5%和 10.8%。9 月份，全国服务业生产指数同比增长 7.3%。1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 44249 亿元，同比增长 16.2%；规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.43%，同比提高 0.35 个百分点。1-8 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 12.0%；规模以上服务业企业营业利润同比增长 15.5%。

### （3）市场销售持续增长，居民消费支出增幅加快

前三季度，社会消费品零售总额 274,299 亿元，同比增长 9.3%，增速比上半年回落 0.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 234,717 亿元，增长 9.1%；乡村消费品零售额 39,582 亿元，增长 10.4%。按消费类型分，餐饮收入 29,763 亿元，增长 9.8%；商品零售 244,536 亿元，增长 9.2%。消费升级类商品销售增长较快，在限额以上单位商品零售额中，石油及制品类、通讯器材类同比分别增长 14.4%和 10.7%，比上年同期分别加快 5.4 和 1.4 个百分点。9 月份，社会消费品零售总额同比增长 9.2%，比上月加快 0.2 个百分点。前三季度，全国居民人均消费支出 14,281 元，同比名义增长 8.5%，比上年同期加快 1.0 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.3%，加快 0.4 个百分点。其中，城镇居民人均消费支出名义增长 6.5%，加快 0.3 个百分点；农村居民人均消费支出名义增长 12.0%，加快 3.4 个百分点。

### （4）固定资产投资缓中趋稳，民间投资和制造业投资增势明显

前三季度，全国固定资产投资（不含农户）483,442 亿元，同比增长 5.4%，增速比上半年回落 0.6 个百分点，比 1-8 月份加快 0.1 个百分点。其中，民间投资 301,664 亿元，同比增长 8.7%，增速比上半年加快 0.3 个百分点，比上年同期加快 2.7 个百分点。分产业看，第一产业投资增长 11.7%；第二产业投资增长 5.2%，其中制造业投资增长 8.7%，比上半年加快 1.9 个百分点，增速连续 6 个月加快；第三产业投资增长 5.3%，其中基础设施投资增长 3.3%。前三季度，全国房地产开发投资 88,665 亿元，同比增长 9.9%。全国商品房销售面积 119,313 万平方米，增长 2.9%。全国商品房销售额 104,132 亿元，增长 13.3%。

### （5）出口增速加快，进口显著增加

前三季度，货物进出口总额 222,839 亿元，同比增长 9.9%，增速比上半年加快 2.1 个百分点。其中，出口 118,585 亿元，增长 6.5%，加快 1.8 个百分点；进口 104,254

亿元，增长 14.1%，加快 2.5 个百分点。进出口相抵，顺差 14,331 亿元，比上年同期收窄 28.3%。我国与主要贸易伙伴进出口均实现增长，对欧盟、美国和东盟进出口分别增长 7.3%、6.5%和 12.6%。与部分“一带一路”沿线国家进出口增势较好，对俄罗斯、波兰和哈萨克斯坦进出口分别增长 19.4%、11.9%和 11.8%。9 月份，进出口总额 28,852 亿元，同比增长 17.2%。其中，出口 15,492 亿元，增长 17.0%；进口 13,360 亿元，增长 17.4%。前三季度，规模以上工业企业实现出口交货值 89,729 亿元，同比增长 8.1%。9 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 11,839 亿元，增长 11.7%。

#### （6）居民消费价格温和上涨，工业品价格涨势平稳

前三季度，全国居民消费价格同比上涨 2.1%，涨幅比上半年扩大 0.1 个百分点。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 1.6%，衣着上涨 1.2%，居住上涨 2.4%，生活用品及服务上涨 1.6%，交通和通信上涨 1.7%，教育文化和娱乐上涨 2.2%，医疗保健上涨 5.0%，其他用品和服务上涨 1.1%。9 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.5%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点，环比上涨 0.7%。前三季度，全国工业生产者出厂价格同比上涨 4.0%，涨幅比上半年扩大 0.1 个百分点；工业生产者购进价格同比上涨 4.5%。9 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 3.6%，涨幅比上月缩小 0.5 个百分点，环比上涨 0.6%；工业生产者购进价格同比上涨 4.2%，环比上涨 0.6%。

#### （7）城镇调查失业率下降，就业形势保持稳定

9 月份，全国城镇调查失业率为 4.9%，比上月下降 0.1 个百分点，比上年同月下降 0.1 个百分点；31 个大城市城镇调查失业率为 4.7%，比上月下降 0.2 个百分点，比上年同月下降 0.1 个百分点。其中，全国主要就业人员群体 25-59 岁人口调查失业率为 4.3%，与上月持平。三季度末，外出务工农村劳动力总量 18,135 万人，比上年同期增加 166 万人，增长 0.9%。外出务工农村劳动力月均收入 3,710 元，同比增长 7.3%。

#### （8）居民收入增长与经济增长同步，城乡居民收入倍差缩小

前三季度，全国居民人均可支配收入 21,035 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 6.6%，增速与上半年持平，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 29,599 元，同比名义增长 7.9%，扣除价格因素实际增长 5.7%；农村居民人均可支配收入 10,645 元，同比名义增长 8.9%，扣除价格因素实际增长

6.8%。城乡居民人均收入倍差 2.78，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 18,236 元，同比名义增长 8.7%。

#### （9）经济结构持续优化，消费基础作用进一步增强

产业发展持续升级。前三季度，第三产业增加值增速比第二产业快 1.9 个百分点；占国内生产总值的比重为 53.1%，比上年同期提高 0.3 个百分点，高于第二产业 12.7 个百分点。消费基础作用继续巩固。前三季度，最终消费支出对经济增长的贡献率为 78.0%，高于资本形成总额 46.2 个百分点。服务消费占比持续提高。三季度，全国居民消费支出中，服务消费占比为 52.6%，比上年同期提高 0.2 个百分点。投资结构继续优化。前三季度，高技术制造业投资同比增长 14.9%，增速比全部投资快 9.5 个百分点。贸易结构进一步优化。前三季度，一般贸易进出口增长 13.5%，占进出口总额的 58.4%，比上年同期提高 1.9 个百分点。机电产品出口增长 7.8%，占出口总额的 58.3%。

#### （10）供给侧结构性改革成效继续显现，新动能加快成长

产能利用率保持稳定。前三季度，全国工业产能利用率为 76.6%，与上年同期持平。三季度，黑色金属冶炼和压延加工业、煤炭开采和洗选业产能利用率分别为 78.7%和 70.1%，分别比上年同期提高 2.0 和 1.1 个百分点。企业经营成本和杠杆率降低。1-8 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 84.39 元，同比减少 0.35 元。8 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.6%，同比下降 0.5 个百分点。商品房库存继续减少。9 月末，全国商品房待售面积同比下降 13.0%。重点领域补短板力度加大。前三季度，生态保护和环境治理业、农业投资同比分别增长 33.7%和 12.4%，增速分别快于全部投资 28.3 和 7.0 个百分点。绿色发展稳步推进。前三季度，单位国内生产总值能耗同比下降 3.1%。

新产业增长较快。前三季度，高技术制造业和装备制造业增加值同比分别增长 11.8%和 8.6%，分别快于规模以上工业 5.4 和 2.2 个百分点。工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.8%，比规模以上工业快 2.4 个百分点。新产品快速成长。前三季度，新能源汽车产量同比增长 54.8%，集成电路增长 11.7%。新业态蓬勃发展。前三季度，全国网上零售额 62,785 亿元，同比增长 27.0%。其中，实物商品网上零售额 47,938 亿元，增长 27.7%，占社会消费品零售总额的比重为 17.5%，同比提高 3.5 个百分点；非实物商品网上零售额 14,847 亿元，增长 24.8%。

总的来看，前三季度国民经济运行在合理区间，保持总体平稳、稳中有进发展态势，经济结构调整优化，发展质量效益不断改善，改革开放力度明显加大，民生福祉持续增进。同时也要看到，外部挑战变数明显增多，国内结构调整阵痛继续显现，经济运行稳中有变、稳中有缓，下行压力加大。下阶段，要在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实推动高质量发展要求，持续深化改革开放，把补短板作为当前深化供给侧结构性改革的重点任务，着力扩大有效需求，狠抓稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期政策落实，促进经济平稳健康发展，实现全年经济社会发展主要预期目标。

## 2. 区域经济因素分析

### （1）杭州市

2018年前三季度，杭州市实现生产总值9,673亿元、同比增长7.3%，其中第一产业实现增加值211亿元、增长1.8%，第二产业、第三产业分别实现增加值3,377亿元和6,085亿元，增长6.3%和8.2%，三次产业结构调整为2.2:34.9:62.9。

#### 1) 农业生产稳定、特色优势产业增长较快

前三季度，农林牧渔业实现增加值216亿元、增长1.9%，增速比上年同期提高0.1个百分点。特色优势产业实现产值264亿元、增长3.4%，增速比农林牧渔业整体水平高2.6个百分点。

#### 2) 工业服务业生产平稳、企业效益有所回升

前三季度，规模以上工业增加值增长6.7%，其中高新技术产业、战略性新兴产业和装备制造业增加值分别增长11.6%、14.0%和9.4%，均高于规模以上工业增速。1-8月，规模以上服务业营业收入增长19.8%，其中高技术服务业营业收入增长24.3%。

1-8月，规模以上工业实现利润总额579亿元、增长4.8%，增速比上半年提高4.4个百分点；规模以上服务业实现利润总额988亿元，由上半年下降2.1%转为增长2.6%。

#### 3) 固定资产投资增长较快、基础设施贡献较大

前三季度，固定资产投资增长13.5%，其中基础设施投资增长36.1%，对固定资产投资增长的贡献率达54.9%。

#### 4) 消费需求持续升级、网络消费快速增长



前三季度，实现社会消费品零售总额 4,101 亿元、增长 9.6%，其中改善类商品增长较快，化妆品类、电子出版物及音像制品类零售额分别增长 31.3%和 22.6%。网络消费持续快速增长，实现网络零售额 3,400 亿元、增长 23.2%，居民网络消费 1,551 亿元、增长 23.8%。

#### 5) 对外贸易增速回升、出口结构继续优化

前三季度，实现货物进出口 3,888 亿元、增长 4.3%，增速比上半年提高 2.8 个百分点，其中进口 1,349 亿元、增长 12.7%，提高 3.3 个百分点，出口 2,539 亿元、增长 0.3%，提高 2.6 个百分点。出口结构中，高新技术产品出口增长 11.3%，对东南亚联盟和非洲出口分别增长 13.0%和 8.9%。

#### 6) 消费价格涨幅回落、工业品价格涨幅扩大

前三季度，居民消费价格（CPI）上涨 2.4%，涨幅比上半年回落 0.1 个百分点；工业生产者出厂价格（PPI）上涨 2.7%，比上半年扩大 0.2 个百分点；工业生产者购进价格上涨 4.2%，扩大 0.3 个百分点。

#### 7) 居民收入增长加快、收入倍差继续缩小

前三季度，城乡居民人均可支配收入分别为 49,202 元和 25,432 元，增长 8.6%和 9.3%，扣除物价因素，实际增长 6.1%和 6.7%。城乡居民收入比由上年同期 1.947:1 缩小为 1.935:1。

#### 8) 财政收入增长稳健、金融支撑保持稳定

前三季度，实现财政总收入 2,923 亿元、增长 18.8%，其中一般公共预算收入 1,515 亿元、增长 16.0%。税收占一般公共预算收入的 92.4%，比上年同期提高 1.1 个百分点。

9 月末金融机构本外币贷款余额增速为 22.1%、比 6 月末提高 4.3 个百分点，金融机构本外币存款余额增速为 11.2%。

#### 9) 数字经济引领增长、重点产业发展较快

前三季度，数字经济核心产业实现增加值 2,224 亿元、增长 15.0%，增速比 GDP 快 7.7 个百分点，占 GDP 的 23.0%。其中电子商务、软件与信息服务产业增加值分别增长 18.8%和 18.5%。

文创产业、旅游休闲产业增加值分别增长 11.8%和 13.0%。

总的来看，前三季度杭州市经济平稳运行、长期向好的基本态势未发生改变，

但受外部环境对经济带来的困扰增加、内部结构性矛盾仍然突出等多重因素叠加影响，经济下行压力加大。下阶段，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持问题导向和目标导向，狠抓政策落地落实，不断提升经济工作的系统性、科学性和针对性，努力当好“八八战略”再深化改革开放再出发排头兵。

## （2）上海市

2018年以来，面对复杂严峻的国内外环境，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，上海全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，按照高质量发展的要求，加快建设“五个中心”，全力推进“四大品牌”建设，上海市经济发展总体平稳、稳中有进。

前三季度，上海市经济运行主要呈现以下特点：

### 1) 经济运行总体平稳，第三产业保持较快增长

初步核算，前三季度上海市生产总值 23,656.69 亿元，按可比价格计算，比去年同期增长 6.6%。其中，第一产业增加值 61.34 亿元，下降 2.1%；第二产业增加值 7,112.48 亿元，增长 3.0%；第三产业增加值 16,482.87 亿元，增长 8.2%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 69.6%。

从主要行业看，前三季度，工业增加值 6,451.84 亿元，比去年同期增长 3.3%；批发和零售业增加值 3,255.95 亿元，增长 3.9%；交通运输、仓储和邮政业增加值 1,179.29 亿元，增长 12.7%；金融业增加值 4,122.08 亿元，增长 5.3%；房地产业增加值 1,407.23 亿元，增长 2.6%。

### 2) 投资增速稳中有升，工业投资快速增长

前三季度，上海市固定资产投资总额比去年同期增长 6.9%，增速比上半年提高 0.9 个百分点。

从主要领域看，工业投资增长 18.5%；城市基础设施投资比去年同期增长 5.5%；房地产开发投资增长 5.3%。从产业看，第一产业投资比去年同期增长 3.7 倍；第二产业投资增长 18.1%；第三产业投资增长 5.1%。从经济主体看，国有经济投资比去年同期增长 2.2%；非国有经济投资增长 8.6%，其中，民间投资增长 7.2%，占上海市固定资产投资总额的比重为 39.2%。

### 3) 市场销售增势基本平稳，网络零售增长较快

前三季度，上海市社会消费品零售总额 9,244.01 亿元，增长 7.9%，增速比上

半年提高 0.2 个百分点；商品销售总额 86,801.28 亿元，比去年同期增长 6.6%，增速比上半年回落 1.2 个百分点。

分行业看，批发和零售业零售额 8,427.38 亿元，比去年同期增长 8.2%；住宿和餐饮业零售额 816.63 亿元，增长 4.5%。分商品类别看，家用电器和音像器材类、化妆品类以及服装、鞋帽、针纺织品类零售额增长较快，分别增长 24.1%、19.5%和 15.9%。

从零售业态看，无店铺零售额 1,351.54 亿元，比去年同期增长 11.9%。其中，网上商店零售额 1,044.23 亿元，增长 14.2%，占社会消费品零售总额的比重为 11.3%。

#### 4) 货物贸易较快增长，利用外资金额保持增长

据上海海关统计，前三季度，上海市货物进出口总额 25,168.99 亿元，比去年同期增长 5.8%，增速比上半年提高 2.0 个百分点。其中，进口 15,236.74 亿元，增长 7.7%；出口 9,932.25 亿元，增长 2.9%。按贸易方式分，一般贸易进出口 13,141.91 亿元，增长 8.1%；加工贸易进出口 5,370.61 亿元，下降 2.4%。按经济类型分，国有企业进出口 3,919.29 亿元，增长 14.1%；外商投资企业进出口 16,174.41 亿元，增长 2.2%；私营企业进出口 4,881.70 亿元，增长 11.4%。

前三季度，上海市外商直接投资实际到位金额 129.43 亿美元，比去年同期增长 2.1%。

#### 5) 工业生产增速放缓，企业利润保持较快增长

前三季度，上海市规模以上工业总产值 25,729.72 亿元，比去年同期增长 2.2%。分行业看，六个重点行业工业总产值 17,494.48 亿元，增长 1.8%。其中，电子信息产品制造业下降 1.0%，汽车制造业增长 4.7%，石油化工及精细化工制造业增长 0.8%，精品钢材制造业下降 7.0%，成套设备制造业增长 3.2%，生物医药制造业增长 9.5%。规模以上工业出口交货值 5,513.72 亿元，比去年同期下降 3.3%。

前三季度，上海市工业战略性新兴产业总产值 7,664.28 亿元，比去年同期增长 3.5%，增速比上半年回落 4.6 个百分点。其中，生物增长 9.5%，新能源汽车增长 9.3%，新一代信息技术增长 4.7%，节能环保增长 3.7%，高端装备增长 3.1%，新能源增长 2.5%，新材料下降 0.1%。

1-8 月，上海市规模以上工业企业主营业务收入 25,158.44 亿元，比去年同期增长 5.3%；实现利润总额 2,281.85 亿元，增长 9.6%。

#### 6) 一般公共预算收入平稳增长，货币信贷运行平稳

前三季度，上海市地方一般公共预算收入 5,950.69 亿元，比去年同期增长 7.0%，增速比上半年提高 0.2 个百分点。其中，增值税 2,215.32 亿元，增长 6.8%；企业所得税 1,363.57 亿元，增长 9.4%；个人所得税 622.25 亿元，增长 13.7%。上海市地方一般公共预算支出 5,894.52 亿元，比去年同期增长 7.0%，增速比上半年提高 0.9 个百分点。其中，节能环保支出 186.54 亿元，增长 26.0%；城乡社区支出 1,357.07 亿元，增长 18.8%；一般公共服务支出 258.34 亿元，增长 14.9%；公共安全支出 281.39 亿元，增长 13.6%。

9 月末，上海市中外资金融机构本外币存款余额 11.79 万亿元，比去年同期增长 6.6%，比年初增加 5,482.77 亿元。中外资金融机构本外币贷款余额 7.31 万亿元，增长 10.5%，比年初增加 5,517.40 亿元。

#### 7) 城乡居民收入稳步增长，就业形势保持稳定

据抽样调查，前三季度上海市居民人均可支配收入 48,339 元，比去年同期名义增长 9.0%，扣除价格因素，实际增长 7.4%，实际增速比去年同期提高 0.8 个百分点。其中，城镇常住居民人均可支配收入 50,989 元，名义增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.3%；农村常住居民人均可支配收入 25,131 元，名义增长 9.2%，扣除价格因素，实际增长 7.6%。

前三季度，上海市新增就业岗位 55.57 万个，比去年同期增加 2.89 万个。截至 9 月底，上海市城镇登记失业人数 19.25 万人，同比减少 2.46 万人。

#### 8) 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅提高

前三季度，上海市居民消费价格比去年同期上涨 1.5%，涨幅与上半年持平。从两大分类看，服务价格上涨 1.4%，涨幅比上半年回落 0.2 个百分点；消费品价格上涨 1.6%，涨幅扩大 0.1 个百分点。从八大类别看，食品烟酒价格上涨 2.5%，衣着价格下降 1.9%，居住价格持平，生活用品及服务价格上涨 1.3%，交通和通信价格上涨 4.3%，教育文化和娱乐价格上涨 3.1%，医疗保健价格上涨 1.9%，其他用品和服务价格上涨 2.3%。

前三季度，上海市工业生产者出厂价格比去年同期上涨 2.0%，涨幅比上半年提高 0.1 个百分点；工业生产者购进价格上涨 5.1%，涨幅提高 1.0 个百分点。

总的来看，前三季度上海经济运行在合理区间，保持总体平稳、稳中有进的发

展态势，经济结构不断优化，发展质量效益不断提升，改革开放力度明显加大，民生福祉持续改善。同时也要看到，外部挑战明显增多。下阶段，上海将继续按照当好全国改革开放排头兵、创新发展先行者的要求，持续深化改革开放，全面推动高质量发展，狠抓稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期政策落实，促进经济平稳健康发展，确保实现全年经济社会发展主要预期目标。

### 3. 房地产行业现状与发展前景分析

#### （1）行业政策

我国对房地产行业的产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20世纪90年代末，当房地产行业处于发展的培育期时，国家对房地产行业实施了扶持发展的产业政策；2003年以来，国家在房地产行业出现结构性过热的时期实施结构性的宏观调控政策。为规范房地产行业，促进行业的健康发展，国务院及有关部委近几年连续出台了一系列相关政策，要求加强国有土地资产管理，整顿和规范房地产市场及土地市场秩序。相关政策主要包括：《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》、国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、中国银监会《关于商业银行房地产贷款风险管理指引》、人民银行、住房和城乡建设部、中国银监会联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，以及财政部、国家税务总局联合发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》等。2008年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的外部经济环境及政策扶持影响，房地产市场自2009年起走出了成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温。2009年末至2011年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013年，在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，从区域来看，房地产市场出现了“两极分化”现象，一、二线城市房地产市场延续了2012年年底的高涨趋势，市场全面复苏，但部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落。

房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。2014年是房地产行业由高速发展向平稳发展过渡的转折点，整体行业仍基本处于平稳态势，2014年房地产行业的宏观调控方向发生变化，各地方限购、限贷松绑，行政手段逐步退出市场。2015年以来，在楼市调控政策与货币政策持续宽松的情况下，我国房地产市场逐步回暖。但城市分化趋势仍在加剧，一线城市及部分大型二线城市销售明显改善，库存销售周期下降明显，销售带来的资金回笼改善开发商的财务压力；而在三四线城市，存量房的去库存压力仍然较大。2016年10月28日中央政治局会议指出，“要坚持稳健的货币政策，在保持流动性合理充裕的同时，注重抑制资产泡沫和防范经济金融风险”。12月16日中央经济工作会议明确：“促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。2016年12月21日中央财经领导小组第十四次会议提出，“规范住房租赁市场和抑制房地产泡沫，是实现住有所居的重大民生工程。要准确把握住房的居住属性，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，分类调控，地方为主，金融、财税、土地、市场监管等多措并举，形成长远的制度安排，让全体人民住有所居。”中央下决心“抑制资产泡沫”（主要是指房地产泡沫），并于9月28日、9月30日在中央和建设部两个层面召开专题部署会议后，短短一个月左右的时间，有二十多个城市集中出台了紧缩性调控政策，落实中央“因城施策”要求，一些城市甚至接连出台加码政策，以强化政策力度和效果。本轮政策调控以城市为具体的实施主体，主要措施涵盖限购、限贷、限价（包括项目预售审批，土地出让价格等）等，是一次范围广、力度大、中央决策，地方执行的重要调控举措。

2017年3月5日在第十二届全国人民代表大会第五次会议上国务院总理李克强作政府工作报告，提出“坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任。加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为，遏制热点城市房价过快上涨。”2017年4月10日中国银监会关于银行业风险防控工作的指导意见提出，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，

以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。2017年7月14日-7月15日，全国金融工作会议提出要提高防范化解金融风险能力，以强化金融监管为重点，以防范系统性金融风险为底线，同时设立国务院金融稳定发展委员会，强化人民银行宏观审慎管理和系统性风险防范职责。2017年8月15日，国家发展改革委办公厅发布《关于在企业债券领域进一步防范风险加强监管和服务实体经济有关工作的通知》，要求积极防范企业债券领域地方政府债务风险。2017年12月18日，中央经济工作会议指出，要做好重点领域风险防范和处置，坚决打击违法违规金融活动，加强薄弱环节监管制度建设。楼市调控政策密集出台、区域联动性增强。2016年9月底至今，共计40个地级以上城市和部分县市出台调控收紧政策，其中此轮有30余城（县市）出台政策，包括15个地级以上城市和2个县市调控升级。总体来看，本轮政策以中心城市为单位，周边三四线城市联动收紧。在后续政策的影响下，由于不同城市群内部协同发展的周期、城市之间紧密度存在差异，面对调控政策的表现也不尽相同。

## （2）行业发展状况

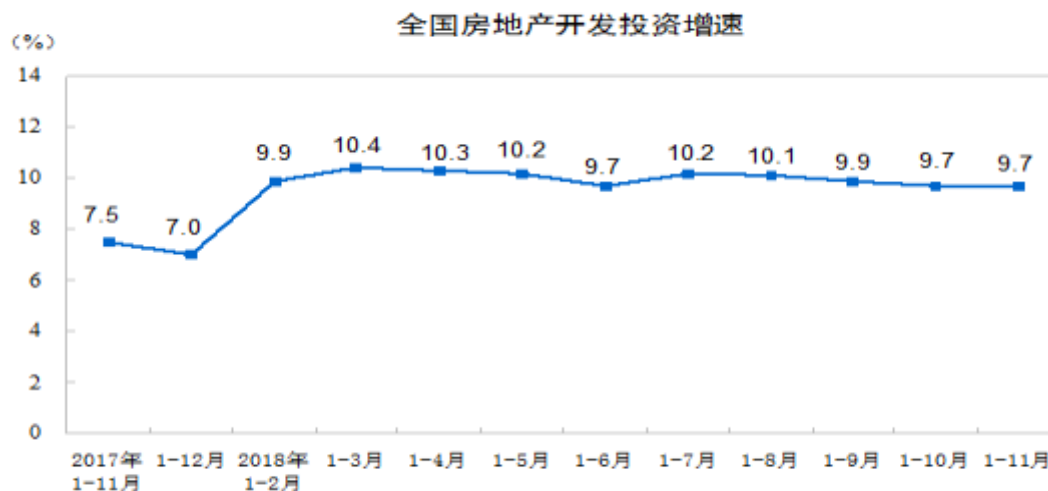
### 1）房地产行业现状

我国正处于工业化和城市化的发展阶段，整体国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们居住水平不断提高带来的改善型需求都是房地产市场的快速发展的影响因素。2016年二胎生育政策的正式出台，从近期看导致家庭成员增加，将会产生对大户型的改善需求；从远期看由于人口总量的增加会加大对住房的需求。

### 2）2018年1月-11月全国房地产开发投资和销售情况

#### A. 房地产开发投资完成情况

2018年1-11月份，全国房地产开发投资110,083亿元，同比增长9.7%，增速与1-10月份持平。其中，住宅投资78,027亿元，增长13.6%，增速回落0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.9%。

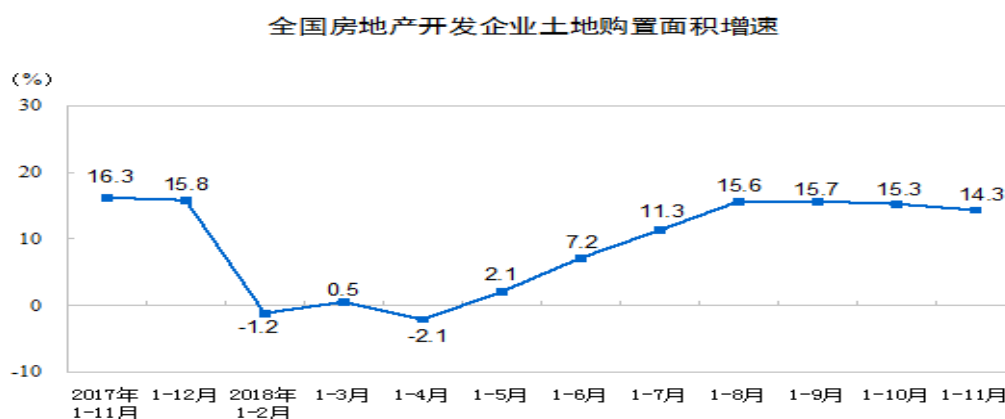


来源：中华人民共和国国家统计局

1-11 月份，东部地区房地产开发投资 58,857 亿元，同比增长 11.3%，增速比 1-10 月份提高 0.5 个百分点；中部地区投资 22,886 亿元，增长 5.9%，增速回落 1.2 个百分点；西部地区投资 23,806 亿元，增长 8.2%，增速回落 0.2 个百分点；东北地区投资 4,534 亿元，增长 16.2%，增速提高 0.6 个百分点。

1-11 月份，房地产开发企业房屋施工面积 804,886 万平方米，同比增长 4.7%，增速比 1-10 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅施工面积 557,173 万平方米，增长 5.7%。房屋新开工面积 188,895 万平方米，增长 16.8%，增速提高 0.5 个百分点。其中，住宅新开工面积 138,536 万平方米，增长 19.3%。房屋竣工面积 66,856 万平方米，下降 12.3%，降幅收窄 0.2 个百分点。其中，住宅竣工面积 47,178 万平方米，下降 12.7%。

1-11 月份，房地产开发企业土地购置面积 25,326 万平方米，同比增长 14.3%，增速比 1-10 月份回落 1 个百分点；土地成交价款 13,746 亿元，增长 20.2%，增速回落 0.4 个百分点。

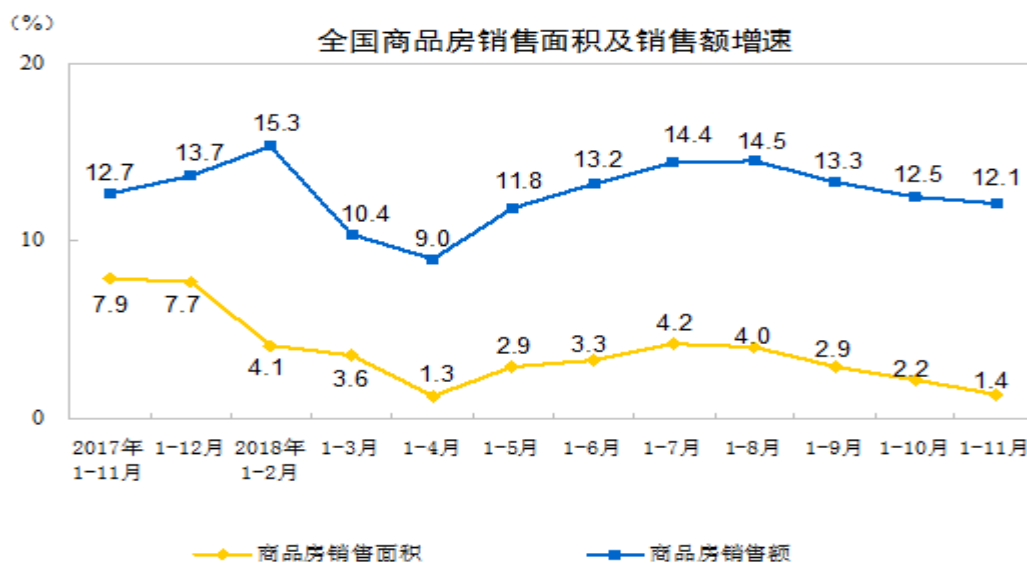


来源：中华人民共和国国家统计局



## B. 商品房销售和待售情况

1-11 月份，商品房销售面积 148,604 万平方米，同比增长 1.4%，增速比 1-10 月份回落 0.8 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.1%，办公楼销售面积下降 11.1%，商业营业用房销售面积下降 5.1%。商品房销售额 129,508 亿元，增长 12.1%，增速回落 0.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.8%，办公楼销售额下降 6.4%，商业营业用房销售额下降 0.2%。



来源：中华人民共和国国家统计局

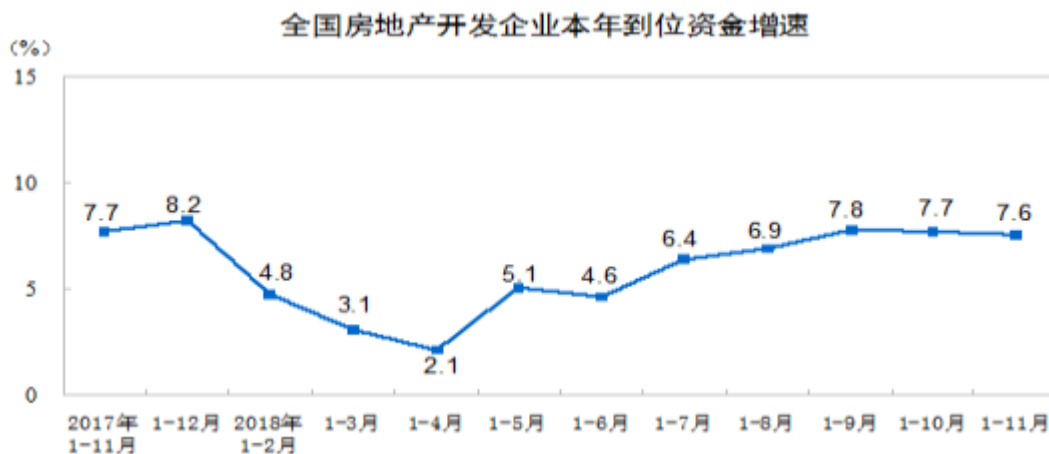
1-11 月份，东部地区商品房销售面积 59,142 万平方米，同比下降 5.1%，降幅比 1-10 月份扩大 0.4 个百分点；销售额 68,503 亿元，增长 5.6%，增速提高 0.2 个百分点。中部地区商品房销售面积 42,577 万平方米，增长 7.9%，增速回落 0.8 个百分点；销售额 28,695 亿元，增长 20.6%，增速回落 0.5 个百分点。西部地区商品房销售面积 39,732 万平方米，增长 6.6%，增速回落 2 个百分点；销售额 27,082 亿元，增长 23.5%，增速回落 2.5 个百分点。东北地区商品房销售面积 7,152 万平方米，下降 4.4%，降幅收窄 0.3 个百分点；销售额 5,228 亿元，增长 7.3%，增速提高 0.1 个百分点。

11 月末，商品房待售面积 52,627 万平方米，比 10 月末减少 162 万平方米。其中，住宅待售面积减少 204 万平方米，办公楼待售面积增加 26 万平方米，商业营业用房待售面积减少 15 万平方米。

## C. 房地产开发企业到位资金情况

1-11 月份，房地产开发企业到位资金 150,077 亿元，同比增长 7.6%，增速比

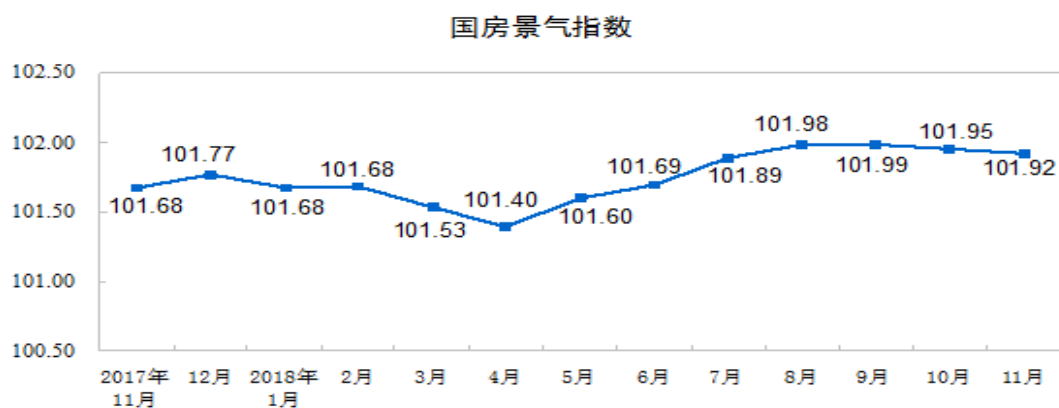
1-10 月份回落 0.1 个百分点。其中，国内贷款 21,807 亿元，下降 3.7%；利用外资 102 亿元，下降 30.4%；自筹资金 50,619 亿元，增长 10.0%；定金及预收款 49,551 亿元，增长 15.7%；个人按揭贷款 21,420 亿元，下降 0.9%。



来源：中华人民共和国国家统计局

#### D. 房地产开发景气指数

11 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.92，比 10 月份回落 0.03 点。



来源：中华人民共和国国家统计局

2018年1-11月份全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长(%)
房地产开发投资(亿元)	110083	9.7
其中:住宅	78027	13.6
办公楼	5423	-12.0
商业营业用房	13066	-9.4
房屋施工面积(万平方米)	804886	4.7
其中:住宅	557173	5.7
办公楼	35372	-0.2
商业营业用房	101540	-2.7
房屋新开工面积(万平方米)	188895	16.8
其中:住宅	138536	19.3
办公楼	5488	0.3
商业营业用房	18037	-3.2
房屋竣工面积(万平方米)	66856	-12.3
其中:住宅	47178	-12.7
办公楼	2611	-12.9
商业营业用房	8333	-15.3
土地购置面积(万平方米)	25326	14.3
土地成交价款(亿元)	13746	20.2
商品房销售面积(万平方米)	148604	1.4
其中:住宅	128714	2.1
办公楼	3606	-11.1
商业营业用房	10118	-5.1
商品房销售额(亿元)	129508	12.1
其中:住宅	109947	14.8
办公楼	5136	-6.4
商业营业用房	11064	-0.2
商品房待售面积(万平方米)	52627	-11.7
其中:住宅	25484	-17.3
办公楼	3555	0.3
商业营业用房	13960	-9.5
房地产开发企业到位资金(亿元)	150077	7.6
其中:国内贷款	21807	-3.7
利用外资	102	-30.4
自筹资金	50619	10.0
定金及预收款	49551	15.7
个人按揭贷款	21420	-0.9

来源: 中华人民共和国国家统计局

### 3) 未来行业展望

短期调控不放松稳预期。2018年房地产工作重点是要抓好房地产市场分类调控,促进房地产市场平稳健康发展。未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的,不是用来炒的”这一明确的主线,坚持调控目标不动摇、力度不放松,保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性,继续严格执行各项调控措施,防范化解房地产市场风险。同时,针对各类需求实行差别化调控政策,因城、因区施策将持续发酵,城

市群各级城市间调控将继续协作发力，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房，库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。此外，区域协调和城乡统筹也将重点推进，引导人口和住房需求合理分布。

长效机制继续深化促发展。2018年我国将在落实“住有所居”目标上将迈出实质性步伐，长效机制将是中长期房地产发展的重点，其中推进住房制度改革为首要工作，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。未来人口净流入的大中城市将大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，加快培育和发展住房租赁市场，试点城市相关租赁政策也将进一步落实和细化。推进国有租赁企业的建设，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，抓紧推进住房租赁立法，加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，推动住房租赁市场更加规范化、专业化。同时，也将分层次多渠道解决群众住房问题，扎实推进棚改工作、提升公租房保障能力、因地制宜发展共有产权住房。

### （3）所处市场概况

#### 1) 杭州市住宅市场

##### A. 新房住宅成交状况

杭州新房住宅上半年成绩单：总成交套数 47,764 套，总成交面积 574 万 $m^2$ ，成交均价 25,654 元/ $m^2$ 。



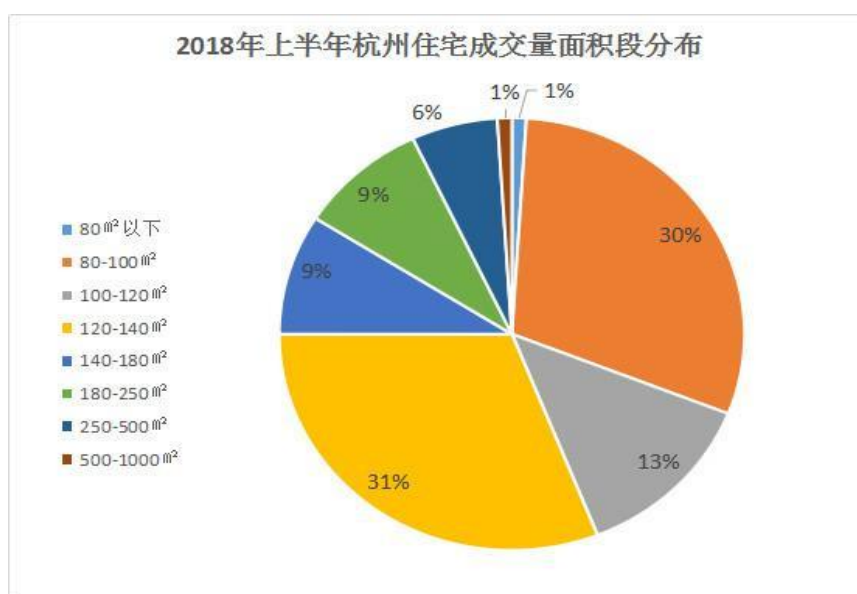


数据来源：腾讯网

成交量上，住宅交易量占比超 65%。余杭萧山区占比很大。其中，余杭区的闲林小和山板块近半年成交住宅 3,365 套，成为杭州市住宅销量最大的板块；萧山新区、未来科技城板块分别位列第二第三，成交量都在 2,500 套以上。

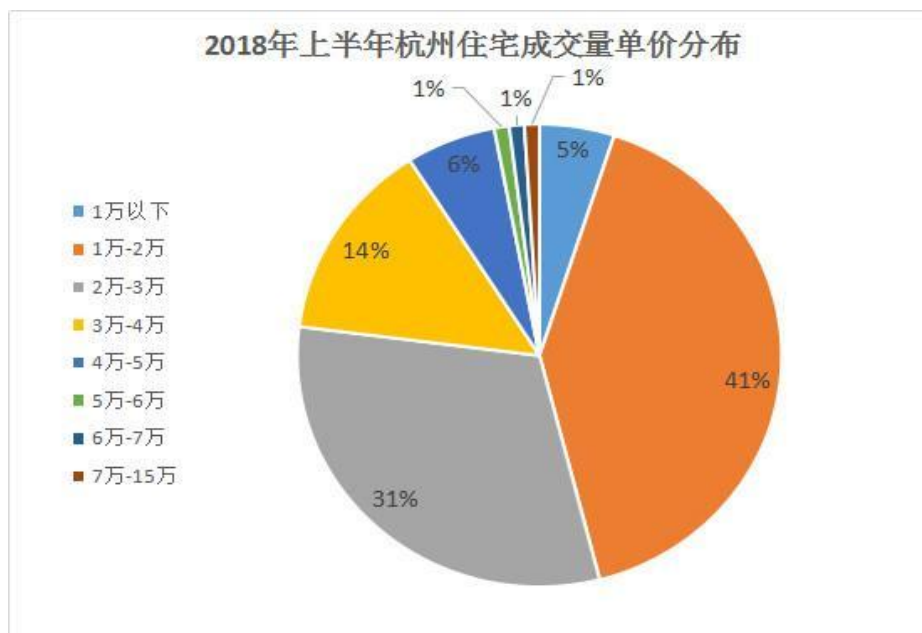
成交价格上，上城区住宅成交均价最高，约 6.8 万/㎡，大江东属价格低洼区域，均价仅 1.6 万/㎡左右。余杭区和萧山区的住宅成交均价普遍低于主城区。主城区的成交均价为 42,679 元/㎡，这几乎是余杭区住宅成交均价的 2 倍多。

细看成交数据可以发现，购房人群也在更新迭代，今年 120-140 ㎡户型的房源购买比例已经超过 80-100 ㎡小户型。



数据来源：腾讯网

杭州楼市房价阶梯的改变，也使购房主力在发生变化。从杭州购房单价分布图来看，1 万以下的房子占比仅 5%，主因还是房价上涨，万元房大幅减少；1-2 万单价段和 2-3 万的单价阶段，是主力购房区，共占比 72%；3-4 万的单价有 14%的占比，可见刚需依然是市场的主要购买力，但是 2-4 万单价的购买人群已经超过了刚需。



数据来源：腾讯网

#### B. 杭州住宅存量不及 2 年前的 1/4，库存严重不足

截至 2018 年 6 月 30 日，杭州市商品房存量为 67,831 套，其中住宅存量 21,908 套，6 月存量是近 2 年仅次于 5 月的第二低，不到 2 年前的四分之一，去化时间仅为 2.2 个月左右。



数据来源：腾讯网

可见，杭州住宅库存已经严重不足，不少板块的可见库存仅为个位数。比如，下沙大学城北、滨江西兴、长睦等。



数据来源：腾讯网

据数据显示，上半年杭州新房住宅整体新增量为 36,080 套房源，总计体量 420 万平方米，同比去年相差无几。而上半年的住宅去化量为 47,760 套，供应量追赶交易量仍有很大差距。

### C. 土地市场

2018 年上半年，杭州市区（包含主城、萧山、余杭、大江东、富阳，下同）共出让土地 84 宗，其中涉宅地（不含租赁用地，下同）51 宗，商业用地 26 宗，住房租赁用地 6 宗，其他类型用地 1 宗。合计出让面积 346.5 万平方米，同比 2017 年上半年增长 97.6%；成交金额 1,345.1 亿元，同比增长 110.5%。



数据来源：腾讯网

从推地节奏来看，上半年杭州市区供地主要集中在第一季度，土地成交金额达881.3亿元。进入第二季度后，土地出让节奏明显放缓，出让面积逐月下降。

1月，市区共出让17宗涉宅地和9宗商业用地，合计出让面积102.5万平方米，成交金额401.4亿元，为上半年月度金额最高，同时也是市区单月成交金额历史第二高（仅次于2017年9月）。



数据来源：腾讯网

## 2) 上海市房地产市场

2018年上半年上海房地产市场基本上呈现“量升价稳”的态势。土地市场出让面积同比增长84%，地价保持平稳；商品住房销售面积同比增长3%，价格指数同比下跌；二手住房成交同比减少2%，价格指数同比下跌。

### A. 土地市场供应量增加，土地价格保持平稳

2018年上半年，土地市场供应总量大幅增加。上海市共计出让国有建设用地使用权538.1公顷，同比增长84%。其中居住用地230.1公顷，同比增长40%。

2018年上半年，上海市实际供应住宅用地230.1公顷，同比减少13%。其中，保障房(动迁用房)用地130.5公顷，中小套型商品房用地6.1公顷，合计136.6公



顷，保障性用地、棚改用地和中小套型商品房三类用地 136.6 公顷占供地总量的 59.4%。在中小套型(90 平方米以下)商品房用地 6.1 公顷和中小套型以上商品住房用地 66.6 公顷中，租赁住房用地 26.9 公顷。

据民间机构统计，2018 年上半年上海共成交 33 幅地块(经营性用地)，成交面积合计 124 万平方米，同比增长 0.42%，成交金额共计 311 亿元，同比减少 0.14%。从地块性质来看，2018 年上半年可售住宅用地成交 2 幅，租赁地块成交 11 幅，成交面积 27 万平方米，占总成交地块面积的 21.8%，另还有商业类地块 20 幅。

2018 年上半年成交楼板价涨跌不一，住宅用地由于仅出让两幅，零溢价成交，平均楼板价为 30,326 元/平方米，同比上升 76%；商服用地楼板价为 9,793 元/平方米，同比下降 48.6%；工业用地平均楼板价 1,420 元/平方米，同比上升 24.9%。

表 1：上海招拍挂土地出让成交面积和成交楼板地价比较

	土地出让成交面积(公顷)				土地出让成交楼板地价(元/平方米)			
	2016 年上半年	2017 年上半年	2018 年上半年	同比增长	2016 年上半年	2017 年上半年	2018 年上半年	同比增长
住宅	86.25	73.44	7.68	-89.5%	27335	17228	30326	76.0%
商服	37.4	42.4	91.24	115.2%	9690	19059	9793	-48.6%
工业	55.46	85.24	216.74	152.9%	1748	1137	1420	24.9%

来源：上海市房地产业协会

总体上看，2018 年土地市场延续了上年的平稳态势，市场呈现出四大特点：一是土地市场供地节奏平稳，整体溢价率明显下降。上半年共拍出 23 幅底价地块，其中 2 块宅地全部以零溢价成交。二是租赁住宅用地成为土拍市场主角。上半年共出让了 11 幅租赁住宅用地，全部为国企以底价竞得。三是企业联合拿地成趋势，大多以低溢价或底价成交。今年的土地市场上抱团拿地的现象较多，例如万科联合体拿下了闵行七宝综合商业地块，上海地产联合体拿下龙阳路超大综合地块，尽管这些企业自身实力雄厚，但联合其他企业共担风险已经成为新趋势。纵观上半年出让的土地，有两幅土地值得关注。2 月 13 日，上海地产集团联合上海浦东轨道交通、上海申通地铁以 137.7 亿总价竞得龙阳路交通枢纽南侧的浦东新区北蔡 Z000501 单元(白杨路以东片区)01-01 等 19 幅地块，溢价率为 0.007%，楼板价约 10,018 元/平方米。这是上海土地市场有史以来最大宗土地拍卖，创下上海土地市场成交纪录。值

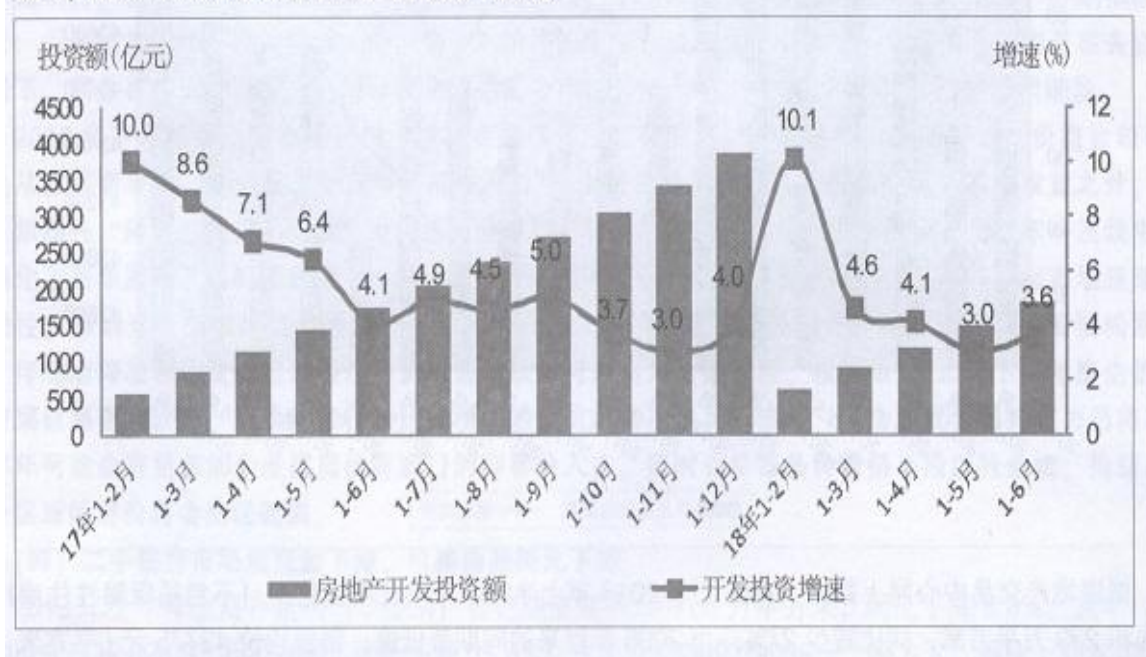
值得一提的是该地块要求企业全部自持，并且5年内竣工。4月12日，华行房地产开发有限公司（大华集团）以底价27.9亿元竞得宝山区N12—1001编制单元13A-02地块，楼板价30,194元/平方米。城中村改造是近年上海市重点推进的工程，未来将有更多相关地块进入土地市场。康家村经营性用地与保障房用地结合的改造方式，颇有借鉴意义。

2018年上半年上海土地市场走势平稳的主要原因：一是为了稳定市场预期，上半年对商品住宅类用地的推出非常谨慎，仅推出两幅宅地，更多的是商办用地和工业用地，商办类用地由于有较严格的自持条件、招商要求和业态规划，所以溢价率很低。二是上海所执行的拿地规则在平抑价格、严控高地价方面已经开始奏效，特别是商品住宅用地采用“招挂复合”的方式出让后，土地市场交易主体锐减，市场逐渐回归理性。

#### B. 房地产开发投资增速小幅增长

2018年上半年，上海市房地产开发投资1,816.91亿元，比去年同期增长3.6%，增速比一季度回落1个百分点。一季度以来，上海市房地产开发投资保持小幅增长，增速较为平稳，但均低于去年同期水平（见图1）。房地产开发投资占全社会投资比重为57.3%，同比回落1.4个百分点。

图1：2017-2018年本市房地产开发投资走势



来源：上海市房地产业协会

从房屋类型看，住宅和办公楼投资小幅增长，商业营业用房投资明显下降。上半年，上海市住宅投资 997.4 亿元，比去年同期增长 4.1%，增速比一季度回落 10 个百分点；办公楼投资 307.6 亿元，增长 5.5%，回落 1.5 个百分点；商业营业用房投资 223.68 亿元，下降 12.9%，降幅收窄 8.4 个百分点。

从投资构成看，土地购置费仍是支撑房地产开发投资增长的主要因素。上半年，房地产开发投资中土地购置费 781.65 亿元，比去年同期增长 18.7%，占全部开发投资的 43%，比重同比上升 5.5 个百分点。建安工程投资 941.93 亿元，下降 4.2%，占 51.8%。

### C. 商品住房销售量同比微升，价格同比下跌

2018 年上半年，上海商品房市场总体上呈现“量升价跌”的态势。上海市商品房批准预售 563.55 万平方米，同比增长 22.99%；其中商品住房批准预售 387.53 万平方米，同比减少 12.63%。上海市商品房销售（包括现房销售和期房销售）734.18 万平方米，同比增长 3%；其中商品住房销售 577.5 万平方米，同比增长 5.5%。

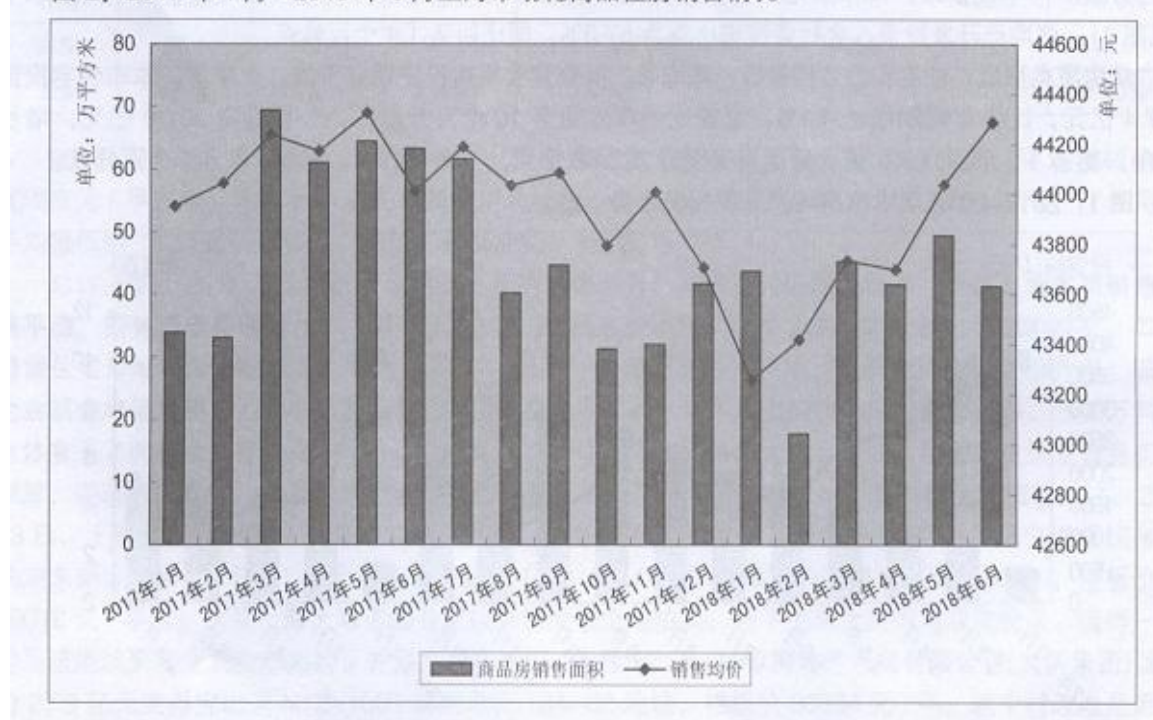
2018 年 1-6 月上海新建商品住房价格指数同比下跌。1 月份跌 0.4%、2 月份跌 0.4%，3 月份涨 0.2%，4 月份跌 0.1%、5 月份跌 0.2%，6 月份持平；6 月份同比下跌 0.2%。

从全国 70 城市新建商品住房价格指数看：各地房价出现明显分化，一线城市房价比较平稳，三四线城市房价涨幅较高。一线城市如上海和深圳房价在 2018 年上半年里大部分时间内处于下降态势，有 4 个月都是环比下降。部分二线城市和三四线城市受到人才引进政策、棚改货币化安置等政策的影响，楼市供给出现暂时性不足，市场出现了阶段性房价上涨的现象。2018 年第一季度，全国价格下降的城市逐渐减少，1 月份价格下降的城市有 13 个，2 月份价格下降的城市有 16 个，3 月份价格下降的城市缩小到只有 7 个。二季度部分二线城市和三四线城市出现了快速上涨，5 月，新建商品住房环比上涨的城市为 61 个，房价上涨城市增多，丹东、三亚、海口、成都涨幅均超过 2%，部分城市出现了买房即可以赚钱的财富效应，比如成都出现了万人排队抢一千套房的情况。6 月上漲城市进一步增加，63 个城市房价上涨，这是最近 21 个月以来房价上涨城市数量最多的一次，其中，海口、济南、丹东、三亚等 10 个城市上涨幅度较大，涨幅均超过了 2%。海口涨幅最大，为 3.9%。

据房地产交易中心网上数据：2018 年上半年，市场化商品住房（不包括保障性

住房)销售面积 239 万平方米，同比减少 27%，为 2005 年以来的同期最低值；销售均价 43,775 元 / 平方米，同比下跌 0.8%。从走势上看，2018 年上半年，上海加快了预售证的发放，市场供应量逐渐增多，带动了市场成交。1 月，有 14 个项目拿到预售证进入市场销售，单月成交 43.71 万平方米。2 月，受春节传统淡季影响，成交回落至 17.79 万平方米。3 月开始，市场逐渐复苏，供应量呈现出涨势，并在 4 月达到了峰值，单周供应量一度达到了约 45 万平方米，高供应也带动了楼市的成交，3 月、4 月、5 月分别成交 45.21 万平方米、41.56 万平方米、49.41 万平方米。6 月，受到住建部约谈 12 个房价过快上涨省市的影响，有关部门加强了对预售项目的监管，市场供应量大幅下滑，连续两周都是零供应，单月仅供应 2 万平方米左右，市场成交也受其影响出现下滑，回落至 41.34 万平方米。

图 2：2017 年 1 月 -2018 年 6 月上海市场化商品住房销售情况



来源：上海市房地产业协会

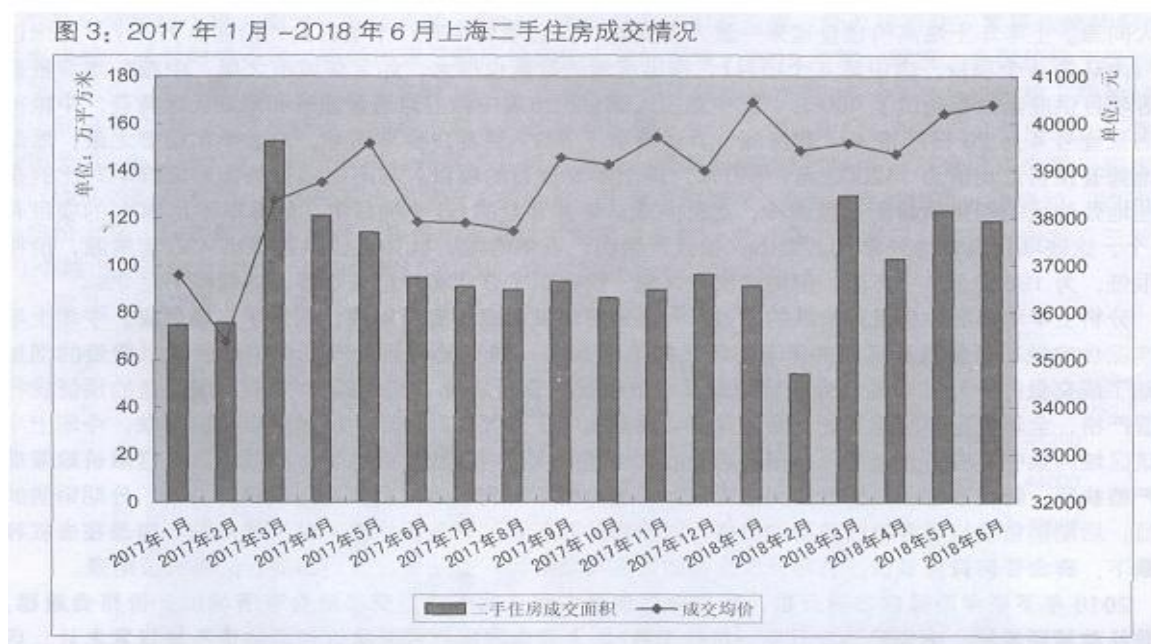
2018 年上半年商品住房库存进一步下降。截至 6 月 30 日，上海市市场化新建商品住房网上供应面积为 521.78 万平方米，同比减少 13.7%，为近年来的最低值。其中普通商品住房可售量为 78 万平方米，比去年同期减少 19.1%。另外，动迁安置住房可售量 2,516.97 万平方米，比去年同期减少 1.9%。

#### D. 二手住房市场成交量下降，价格指数同比下跌

2018 年上半年上海存量房(二手房)登记成交面积 876.66 万平方米，同比下降 8.8%。其中存量住宅成交面积 628.37 万平方米，同比下降 21.9%；住宅成交均价 39,936 元/平方米，同比上升 4.9%。

2018 年 1-6 月上海二手住房价格指数同比下跌，1 月份涨 0.1%，2 月份跌 0.4%，3 月份跌 0.6%，4 月跌 0.2%，5 月份跌 0.3%，6 月份跌 0.3%；6 月同比下跌 2.5%。主要原因：一是在一手房限价入市的背景下，不少区域出现了一二手房房价倒挂的现象，更多客户选择购买性价比更高的一手房，这对二手房市场产生了分流的作用。二是随着调控政策效应的持续，成交量在低位徘徊，市场观望气氛浓厚，除了部分急于出手的二手房业主会大幅调低挂牌价格外，其余业主还“按兵不动”，挂牌价并未明显松动。

据房地产交易中心网上数据(见图 3)，2018 年上半年二手住房呈现出量跌价稳的趋势。1 月份成交 11,383 套，2 月份春节长假期间成交量出现下探，单月仅成交 6,850 套。3 月份成交量迎来明显回升，成交 16,750 套。4 月份各大商业银行调整了首套房房贷利率优惠为最低 95 折，加之不少一手房预售获批，低价入市分流了部分二手房客户，成交量出现下滑，成交 13,097 套。在政府控预售、稳房价的措施下，二手房市场价格松动，致使购房需求得以一定量的释放，二手房市场逐步回升企稳，5、6 两月分别成交了 15,537 套和 14,975 套。



来源：上海市房地产业协会

## 八、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的相关规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

本次评估涉及的资产为住宅及办公用房。

其中，待估的住宅主要系位于上海市黄浦江畔、杭州市下城区运河畔及杭州市桐庐富春江畔的高端物业，该等住宅持有的目的主要为自住或获取资产增值，少有出租情形，较难取得类似物业租赁价格，因此，难以采用收益法评估；同时，该等房地产存在一定的稀缺性，成本途径测算的价格往往无法合理反映市场价格，因此，不宜采用成本法；考虑到周边类似物业的交易案例较容易取得，故本次采用市场法进行评估。

对于列入评估范围的办公用房等，结合所收集的资料，确定分别采用市场法和收益法进行评估，综合分析两种评估方法所得出的结果最终确定评估价值。

### （二）具体评估方法简介

#### 一）市场法

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。计算公式为：

$$\text{待估物业比准价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{不动产状况修正系数}$$

#### 1. 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

#### 2. 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、不动产状况等个别因素的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正，得出比准价

格。具体如下：

（1）交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

（2）交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

（3）不动产状况修正就是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区域因素修正、实物因素修正和权益因素修正。区域状况修正时考虑的因素主要有地区的商服繁华程度、公共交通便利程度、道路通行条件、区域人文景观环境、公共配套服务因素和基础设施保障程度。实物因素修正考虑的因素主要有楼盘品质、新旧程度、楼层因素、面积因素、装修条件、内部格局、进深因素、临街因素、物业管理条件、停车便捷度和其他特殊情况等。权益因素修正考虑的因素主要有土地使用权类型、规划限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况和权属清晰情况等。

### 3. 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上以算术平均值作为评估价值。

#### 二）收益法

收益法是指通过估算待估房地产在未来预期内的正常收益，选用适当的报酬率将其折成现值后累加，以此估算待估房地产评估价值的方法。该类建筑物的评估值中包括了相应土地使用权的评估价值。计算公式为：

$$V = \sum_{i=0.5}^{n-0.5} \frac{A_i}{(1+Y^i)^{ti}} + \frac{V_t}{(1+Y^i)^n}$$

式中：V—收益价值

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率

n—持有期

t<sub>i</sub>—第 i 年的折现期

## Vt—持有期末转售收益

### 1. 房地产净收益的确定

房地产净收益根据租赁合同和租赁市场调查资料测算，为年租金总收入减去年总费用。

#### （1）房地产年租金总收入

评估专业人员对列入评估范围的房地产周边租赁情况进行调查分析，根据当地租赁市场租金水平，结合预计的出租比率及可能存在的招租期因素，综合确定各年租金收入。

#### （2）房地产年总费用

A. 房产税：根据当地政府的有关规定结合产权持有人的实际情况综合确定。

B. 维修保养费：根据建筑物与附属设施建造及重置成本并结合房屋的使用状况、以前年度修缮费用、预期使用寿命等综合确定。

C. 房屋保险费：按重置价值的一定比例确定。

D. 土地使用税：根据对应土地等级及税额按土地使用权面积计缴。

E. 税金及附加：主要为城建税、教育费附加及地方教育附加等，按增值税的一定比例确定。

### 2. 报酬率的确定

通过对安全利率、房地产投资补偿、管理风险补偿、缺乏流动性补偿及当地类似物业租售比等影响因素的分析，同时考虑待估房地产成新度、规划用途限制等因素综合确定。

### 3. 持有期的确定

持有期根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间来确定。

### 4. 持有期末转售收益的确定

持有期末转售收益按照持有期末的房地产转售价格确定。

持有期末的房地产转售价格按照待估房产当前市价结合当地同类房地产未来价格变动预期趋势分析计算确定。

## 九、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2018年12月12日开始，评估报告日为2019年1月5日。整个



评估工作分五个阶段进行：

### **(一)接受委托阶段**

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### **(二)资产核实阶段**

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### **(三)评定估算阶段**

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

### **(四)结果汇总阶段**

1. 分析并汇总资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

### **(五)出具报告阶段**

征求意见后，正式出具评估报告。

## **十、评估假设**

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利

益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以产权持有人维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即产权持有人的委估资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5. 宏观环境相对稳定假设：国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

6. 经营环境相对稳定假设：企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当以上评估假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十一、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，涉及的单项资产的评估价值为199,890,000.00元（大写为人民币壹亿玖仟玖佰捌拾玖万元整）。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十二、特别事项说明

1. 在本次单项资产价值评估中，本公司评估专业人员对委托人提供的评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料及其来源进行了一般的核查验证，未发现评估对象及其所涉及的资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人的责任，评估专业人员的责任是对委托人提供的资料作一般的核查验证，评估报告不能作为对评估对象及其所涉及的资产的法律权属的确认和保证。

2. 委托人承诺，截至评估基准日，除以下事项外，列入评估范围的资产不存在其他资产抵押、质押、未决诉讼、未来义务及重大财务承诺等或有事项：

列入评估范围的4项位于上海市淮海中路138号的办公用房以及1项位于中山南路200弄3号2702室的住宅用房已设立抵押权，具体如下表：

序号	抵押人	房地产权证号	抵押物	面积 (M <sup>2</sup> )	抵押权人	抵押到期 日	抵押金额 (元)	借款金额 (元)
1	朱宝良	沪房地黄字 (2012)第 050433号	上海市淮海中路 138号办公楼21楼 2101室	194.99	中国工商银行 上海市分行	2022年2 月1日	8,794,049	4,390,000
2	朱宝良	沪房地黄字 (2012)第 050434号	上海市淮海中路 138号办公楼21楼 2102室	165.47	中国工商银行 上海市分行	2022年2 月1日	7,462,697	3,700,000
3	朱宝良	沪房地黄字 (2012)第 050432号	上海市淮海中路 138号办公楼21楼 2103室	175.03	中国工商银行 上海市分行	2022年2 月1日	7,893,853	3,900,000
4	朱宝良	沪房地黄字 (2012)第 050435号	上海市淮海中路 138号办公楼21楼 2104室	293.36	中国工商银行 上海市分行	2022年2 月1日	13,230,536	6,610,000
5	洪涛	沪房地黄字 (2009)第 005283号	中山南路200弄3 号2702室	269.43	渣打银行上海 分行	2037年5 月13日	4,500,000	4,500,000

本次对该5项房地产评估中，未考虑该等法定优先受偿因素的影响。

3. 本次房地产的评估值均不包含增值税。

4. 评估专业人员已对房屋安全等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，对评估对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对其做基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。在无理由怀疑存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定其能正常使用。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的单项资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

6. 本次单项资产价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业

人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关经济行为批文、营业执照、权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

8. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

**评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

### **十三、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 12 月 12 日起至 2019 年 12 月 11 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 1 月 5 日。

坤元资产评估有限公司



资产评估师：

