行业资料
注意保存

双月刊
（电子）

价格评估行业会刊

6
2021

主办单位：中国价格协会价格评估分会　　2021 年 12 月

新 年 贺 词

回顾 2021 年，价格评估分会始终把服务会员作为分会工作的出发点和落脚点；始终把解决行业难题作为分会工作的行动指南；始终把处理价格矛盾，调节价格纠纷作为分会工作的根本宗旨。价格鉴证评估行业虽然经历了诸多挑战，但在各地价格协会、代表处及全体会员的共同努力下，价格鉴证评估行业紧紧围绕“合法依规、严谨求实、客观公正、立足诚信、追求卓越”的职业操守，战胜疫情，共克时艰，在服务司法、服务社会、服务政府上取得了可喜的成绩，为社会主义市场经济健康有序发展发挥了应有的作用。

新的一年，价格鉴证评估行业要以党的十九届六中全会精神和《中共中央关于党的百年奋斗重大成就和历史经验的决议》为指导，统领行业协会各项工作。价格鉴证评估行业将根据行业实际情况，

以价格鉴证评估行业规范化建设为契机，进一步引导会员自律，增强行业意识，提升专业人员业务能力水平，拓宽业务领域，为新时代中国特色社会主义法治化建设和社会主义市场经济高质量发展做出新贡献，谱写新篇章。

疾风知劲草，烈火见真金。越是紧要关头，我们越是要撸起袖子加油干。让我们一起抱团取暖，走过寒冬、迎接春暖花开。

《价格评估行业会刊（电子）》
编委会

主　任　杨润生
副主任　钟　丹
编　委　（以姓氏笔划为序）
王苗林　王海涛　云金平
叶树滔　冯望均　宁龙德
吕玉华　吕宗月　吕明良
李德胜　杨润生　张　皓
欧阳百鸣　赵明龙　钟　丹

主编　钟　丹
编辑　刘木子　马　洁　席燕龙

《价格评估行业会刊（电子）》双月刊
2021 年第 6 期（总第 24 期）
主办：中国价格协会价格评估分会
编辑：《价格评估行业会刊（电子）》编辑部
地址：北京市西城区白云路 1 号白云大厦 9 层
电话：010-68042400
邮箱：jgpgfhhk@sina.com
发送：会员

目　录

法规政策
最高人民法院关于审理侵害知识产权民事案件适用惩罚性赔偿的解释……1
最高人民法院关于审理侵害植物新品种权纠纷案件具体应用法律问题的若干规定（二）……4

价格评估案例探讨
房地产贷款项目评估报告……8

行业动态
关于价格鉴证评估行业进入市场监管总局经营规范表述目录的通知……45
关于统计价格评估分会会员单位受理和完成业务量的通知……46
昆明市消防救援支队召开火灾调查及火灾损失价格鉴证评估中介服务机构联席会议……48

价格评估业务探讨
债券评估概述及运作……49

法规政策

最高人民法院关于审理侵害知识产权民事案件适用惩罚性赔偿的解释

法释〔2021〕4 号

《最高人民法院关于审理侵害知识产权民事案件适用惩罚性赔偿的解释》已于 2021 年 2 月 7 日由最高人民法院审判委员会第 1831 次会议通过，现予公布，自 2021 年 3 月 3 日起施行。

最高人民法院

2021 年 3 月 2 日

最高人民法院关于审理侵害知识产权民事案件适用惩罚性赔偿的解释

（最高人民法院审判委员会第 1831 次会议通过，现予公布，自 2021 年 3 月 3 日起施行）

为正确实施知识产权惩罚性赔偿制度，依法惩处严重侵害知识产权行为，全面加强知识产权保护，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国著作权法》《中华人民共和国商标法》《中华人民共和国专利法》《中华人民共和国反不正当竞争法》《中华人民共和国种子法》《中华人民共和国民事诉讼法》等有关法律规定，结合审判实践，制定本解释。

第一条 原告主张被告故意侵害其依法享有的知识产权且情节严重，请求判令被告承担惩罚性赔偿责任的，人民法院应当依法审查处理。

本解释所称故意，包括商标法第六十三条第一款和反不正当竞争法第十七条第三款规定的恶意。

第二条 原告请求惩罚性赔偿的，应当在起诉时明确赔偿数额、计算方式以及所依据的事实和理由。

原告在一审法庭辩论终结前增加惩罚性赔偿请求的，人民法院应当准许；在二审中增加惩罚性赔偿请求的，人民法院可以根据当事人自愿的原则进行调解，调解不成的，告知当事人另行起诉。

第三条 对于侵害知识产权的故意的认定，人民法院应当综合考虑被侵害知识产权客体类型、权利状态和相关产品知名度、被告与原告或者利害关系人之间的关系等因素。

对于下列情形，人民法院可以初步认定被告具有侵害知识产权的故意:

（一）被告经原告或者利害关系人通知、警告后，仍继续实施侵权行为的;

（二）被告或其法定代表人、管理人是原告或者利害关系人的法定代表人、管理人、实际控制人的;

（三）被告与原告或者利害关系人之间存在劳动、劳务、合作、许可、经销、代理、代表等关系，且接触过被侵害的知识产权的;

（四）被告与原告或者利害关系人之间有业务往来或者为达成合同等进行过磋商，且接触过被侵害的知识产权的;

（五）被告实施盗版、假冒注册商标行为的;

（六）其他可以认定为故意的情形。

第四条 对于侵害知识产权情节严重的认定，人民法院应当综合考虑侵权手段、次数，侵权行为的持续时间、地域范围、规模、后果，侵权人在诉讼中的行为等因素。

被告有下列情形的，人民法院可以认定为情节严重：

（一）因侵权被行政处罚或者法院裁判承担责任后，再次实施相同或者类似侵权行为；

（二）以侵害知识产权为业；

（三）伪造、毁坏或者隐匿侵权证据；

（四）拒不履行保全裁定；

（五）侵权获利或者权利人受损巨大；

（六）侵权行为可能危害国家安全、公共利益或者人身健康；

（七）其他可以认定为情节严重的情形。

第五条 人民法院确定惩罚性赔偿数额时，应当分别依照相关法律，以原告实际损失数额、被告违法所得数额或者因侵权所获得的利益作为计算基数。该基数不包括原告为制止侵权所支付的合理开支；法律另有规定的，依照其规定。

前款所称实际损失数额、违法所得数额、因侵权所获得的利益均难以计算的，人民法院依法参照该权利许可使用费的倍数合理确定，并以此作为惩罚性赔偿数额的计算基数。

人民法院依法责令被告提供其掌握的与侵权行为相关的账簿、资料，被告无正当理由拒不提供或者提供虚假账簿、资料的，人民法院可以参考原告的主张和证据确定惩罚性赔偿数额的计算基数。构成民事诉讼法第一百一十一条规定情形的，依法追究法律责任。

第六条 人民法院依法确定惩罚性赔偿的倍数时，应当综合考虑被告主观过错程度、侵权行为的情节严重程度等因素。

因同一侵权行为已经被处以行政罚款或者刑事罚金且执行完毕，被告主张减免惩罚性赔偿责任的，人民法院不予支持，但在确定前款所称倍数时可以综合考虑。

第七条 本解释自 2021 年 3 月 3 日起施行。最高人民法院以前发布的相关司法解释与本解释不一致的，以本解释为准。

最高人民法院关于审理侵害植物新品种权纠纷案件具体应用法律问题的若干规定（二）

法释〔2021〕14 号

（2021 年 6 月 29 日最高人民法院审判委员会第 1843 次会议通过，自 2021 年 7 月 7 日起施行）

为正确审理侵害植物新品种权纠纷案件，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国种子法》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律规定，结合审判实践，制定本规定。

第一条 植物新品种权（以下简称品种权）或者植物新品种申请权的共有人对权利行使有约定的，人民法院按照其约定处理。没有约定或者约定不明的，共有人主张其可以单独实施或者以普通许可方式许可他人实施的，人民法院应予支持。

共有人单独实施该品种权，其他共有人主张该实施收益在共有人之间分配的，人民法院不予支持，但是其他共有人有证据证明其不具备实施能力或者实施条件的除外。

共有人之一许可他人实施该品种权，其他共有人主张收取的许可费在共有人之间分配的，人民法院应予支持。

第二条 品种权转让未经国务院农业、林业主管部门登记、公告，受让人以品种权人名义提起侵害品种权诉讼的，人民法院不予受理。

第三条 受品种权保护的繁殖材料应当具有繁殖能力，且繁殖出的新个体与该授权品种的特征、特性相同。

前款所称的繁殖材料不限于以品种权申请文件所描述的繁殖方式获得的繁殖材料。

第四条 以广告、展陈等方式作出销售授权品种的繁殖材料的意思表示的，人民法院可以以销售行为认定处理。

第五条 种植授权品种的繁殖材料的，人民法院可以根据案件具体情况，以生产、繁殖行为认定处理。

第六条 品种权人或者利害关系人（以下合称权利人）举证证明被诉侵权品种繁殖材料使用的名称与授权品种相同的，人民法院可以推定该被诉侵权品种繁殖材料属于授权品种的繁殖材料；有证据证明不属于该授权品种的繁殖材料的，人民法院可以认定被诉侵权人构成假冒品种行为，并参照假冒注册商标行为的有关规定确定民事责任。

第七条 受托人、被许可人超出与品种权人约定的规模或者区域生产、繁殖授权品种的繁殖材料，或者超出与品种权人约定的规模销售授权品种的繁殖材料，品种权人请求判令受托人、被许可人承担侵权责任的，人民法院依法予以支持。

第八条 被诉侵权人知道或者应当知道他人实施侵害品种权的行为，仍然提供收购、存储、运输、以繁殖为目的的加工处理等服务或者提供相关证明材料等条件的，人民法院可以依据民法典第一千一百六十九条的规定认定为帮助他人实施侵权行为。

第九条 被诉侵权物既可以作为繁殖材料又可以作为收获材料，被诉侵权人主张被诉侵权物系作为收获材料用于消费而非用于生产、繁殖的，应当承担相应的举证责任。

第十条 授权品种的繁殖材料经品种权人或者经其许可的单位、个人售出后，权利人主张他人生产、繁殖、销售该繁殖材料构成侵权的，人民法院一般不予支持，但是下列情形除外:

（一）对该繁殖材料生产、繁殖后获得的繁殖材料进行生产、繁殖、销售;

（二）为生产、繁殖目的将该繁殖材料出口到不保护该品种所属植物属或者种的国家或者地区。

第十一条 被诉侵权人主张对授权品种进行的下列生产、繁殖行为属于科研活动的，人民法院应予支持:

（一）利用授权品种培育新品种;

（二）利用授权品种培育形成新品种后，为品种权申请、品种审定、品种登记需要而重复利用授权品种的繁殖材料。

第十二条 农民在其家庭农村土地承包经营合同约定的土地范围内自繁自用授权品种的繁殖材料，权利人对此主张构成侵权的，人民法院不予支持。

对前款规定以外的行为，被诉侵权人主张其行为属于种子法规定的农民自繁自用授权品种的繁殖材料的，人民法院应当综合考虑被诉侵权行为的目的、规模、是否营利等因素予以认定。

第十三条 销售不知道也不应当知道是未经品种权人许可而售出的被诉侵权品种繁殖材料，且举证证明具有合法来源的，人民法院可以不判令销售者承担赔偿责任，但应当判令其停止销售并承担权利人为制止侵权行为所支付的合理开支。

对于前款所称合法来源，销售者一般应当举证证明购货渠道合法、价格合理、存在实际的具体供货方、销售行为符合相关生产经营许可制度等。

第十四条 人民法院根据已经查明侵害品种权的事实，认定侵权行为成立的，可以先行判决停止侵害，并可以依据当事人的请求和具体案情，责令采取消灭活性等阻止被诉侵权物扩散、繁殖的措施。

第十五条 人民法院为确定赔偿数额，在权利人已经尽力举证，而与侵权行为相关的账簿、资料主要由被诉侵权人掌握的情况下，可以责令被诉侵权人提供与侵权行为相关的账簿、资料；被诉侵权人不提供或者提供虚假账簿、资料的，人民法院可以参考权利人的主张和提供的证据判定赔偿数额。

第十六条 被诉侵权人有抗拒保全或者擅自拆封、转移、毁损被保全物等举证妨碍行为，致使案件相关事实无法查明的，人民法院可以推定权利人就该证据所涉证明事项的主张成立。构成民事诉讼法第一百一

十一条规定情形的，依法追究法律责任。

第十七条 除有关法律和司法解释规定的情形以外，以下情形也可以认定为侵权行为情节严重:

（一）因侵权被行政处罚或者法院裁判承担责任后，再次实施相同或者类似侵权行为;

（二）以侵害品种权为业;

（三）伪造品种权证书;

（四）以无标识、标签的包装销售授权品种;

（五）违反种子法第七十七条第一款第一项、第二项、第四项的规定;

（六）拒不提供被诉侵权物的生产、繁殖、销售和储存地点。存在前款第一项至第五项情形的，在依法适用惩罚性赔偿时可以按照计算基数的二倍以上确定惩罚性赔偿数额。

第十八条 品种权终止后依法恢复权利，权利人要求实施品种权的单位或者个人支付终止期间实施品种权的费用的，人民法院可以参照有关品种权实施许可费，结合品种类型、种植时间、经营规模、当时的市场价值等因素合理确定。

第十九条 他人未经许可，自品种权初步审查合格公告之日起至被授予品种权之日止，生产、繁殖或者销售该授权品种的繁殖材料，或者为商业目的将该授权品种的繁殖材料重复使用于生产另一品种的繁殖材料，权利人对此主张追偿利益损失的，人民法院可以按照临时保护期使用费纠纷处理，并参照有关品种权实施许可费，结合品种类型、种植时间、经营规模、当时的市场价值等因素合理确定该使用费数额。

前款规定的被诉行为延续到品种授权之后，权利人对品种权临时保护期使用费和侵权损害赔偿均主张权利的，人民法院可以合并审理，但应当分别计算处理。

第二十条 侵害品种权纠纷案件涉及的专门性问题需要鉴定的，由

当事人在相关领域鉴定人名录或者国务院农业、林业主管部门向人民法院推荐的鉴定人中协商确定；协商不成的，由人民法院从中指定。

第二十一条 对于没有基因指纹图谱等分子标记检测方法进行鉴定的品种，可以采用行业通用方法对授权品种与被诉侵权物的特征、特性进行同一性判断。

第二十二条 对鉴定意见有异议的一方当事人向人民法院申请复检、补充鉴定或者重新鉴定，但未提出合理理由和证据的，人民法院不予准许。

第二十三条 通过基因指纹图谱等分子标记检测方法进行鉴定，待测样品与对照样品的差异位点小于但接近临界值，被诉侵权人主张二者特征、特性不同的，应当承担举证责任；人民法院也可以根据当事人的申请，采取扩大检测位点进行加测或者提取授权品种标准样品进行测定等方法，并结合其他相关因素作出认定。

第二十四条 田间观察检测与基因指纹图谱等分子标记检测的结论不同的，人民法院应当以田间观察检测结论为准。

第二十五条 本规定自 2021 年 7 月 7 日起施行。本院以前发布的相关司法解释与本规定不一致的，按照本规定执行。

价格评估案例探讨

房地产项目贷款评估

背景介绍：

企业为投资开发经营某综合房地产项目，向银行进行贷款，抵押物为土地使用权及其在建工程。受银行委托，对该企业和该项目进行全面调查、分析、测算、评价，为银行贷款提供有效的决策依据。

房地产贷款项目评估报告

第一章　评估依据及主要结论

一、评估依据（略）

二、评估结论

（一）借款人****置业有限公司成立于 2004 年 4 月，法人代表***，注册资金 10000 万元，其中中国***（集团）公司出资 800 万元，**国际经贸公司出资 4100 万元，****投资有限公司出资 5100 万元，公司主要从事开发建设**市**区***商业及居住区北区项目（现定名为：**购物中心）。截止 2005 年底，公司资产总额 46956 万元，所有者权益 9686 万元，负债总额 35361 万元，资产负债率 79%。借款人信用等级为 A 级

（二）公司目前是临时资质。

（三）借款项目是****置业有限公司开发建设的、位于**市**区**商业及居住区北区公建（现定名为：**购物中心）项目（规划建筑面积 154770 平方米、土地面积 32484.04 平方米），位于**区**桥西南角，东临**环，南临规划**街，西临规划**东路，北临规划**街。该项目于 2004 年 1 月开始筹建，2005 年 3 月开工，预计 2006 年 1 月中旬主体结构封顶。计划 2006 年 6 月竣工验收，7 月试营业，8 月正式开业。目前项目四证齐全。

（四）、本项目总投资**千万元，其中，自有资金**千万元，向银行申请项目开发贷款人民币 3 亿元，期限 3 年，用于**置业开发建设的**购物中心项目工程建设、设备采购及装修工程款项的支付，其余 16129 万元由以下两种方式弥补建设资金缺口，其一为：该公司的外资股东在完成国家发改委、商务部、外管局等部门审批后投入的资金。其二为：以本项目租售并举的租售收入（采用租售并举的方案：出售 B 座 4、5

层各一半，其余部分出租）。

（五）项目进展情况：该项目为地上 5 层，地下 2 层的钢筋混凝土框架剪力墙结构的建筑物。截至 2005 年 12 月 31 日止，工程的形象进度为：A 座已结构封顶，B 座已到地上 5 层结构，其中竖向结构已全部完成；安装工程现已加工，并开始予埋、安装部分管件。

（六）该笔贷款由该项目土地使用权及在建工程做抵押，据****房地产评估有限公司对位于**市**区**商业及居住区北区公建（现定名为：**购物中心）项目土地使用权及其在建工程（规划建筑面积 154770 平方米、土地面积 32484.04 平方米），在 2005 年 12 月 31 日的综合评估，其价值约为 86000 万元。抵押率为 34.9%。

（七）还款来源为项目的租售收入。三年租售收入为 49976 万元，其中：销售收入可达 13140 万元； 出租总租金收入为 36846 万元，平均租金 3.59 元/平方米.天。销售均价 10801 元/平方米，价格确定有竞争力，还款来源有保障。

（八）该笔贷款在国家宏观政策的影响、项目投资控制和项目市场租售实现方面存在一定不确定性。

（九）综上所述，**购物中心项目市场定位适中，性能价格比较好，周边同类项目较少，具有较强的市场竞争能力，开发顺利，招租良好，开发商**置业信用等级评定为 A 级，自有资金占项目总投资的 54%，资金到位比例符合银监会、人民银行及银行有关规定，贷款以该项目在建工程抵押，抵押物足值，且具备一定升值潜力，最终风险较小。同意向**置业提供 30000 万元贷款，用于**购物中心项目的开发建设，期限 3 年，以**购物中心在建工程抵押。

第二章　借款企业概况（略）

第三章　借款企业财务分析（略）

第四章　项目概况

一、位置

本项目位于**市**区**路、**桥西南角。东临，南临，西临，北临。

二、开发计划

本项目总建筑面积 15.477 万平方米，于 2005 年 3 月开工，预计 2006 年 1 月中旬主体结构封顶。计划 2006 年 6 月竣工验收，7 月试营业，8 月正式开业。

三、招租情况（略）

四、建筑特色

项目设计充分利用地块所处位置的优势，地上部分设计为南北（南楼为 A 座、北楼为 B 座）两个单独的楼体，地下相连通。南北两建筑物相距 17 米，既解决了消防通道问题，又弱化了建筑的体量，同时也为不同功能的不同空间高度提供了可能性。

项目方案以方格状玻璃和铝板为元素，大面积实墙与透明玻璃形成鲜明的对比，体型简洁实用。本方案将人流、车流设在地块的东侧、南侧和北侧解决，服务和货流则由西侧服务入口进出，避免交叉。

项目规划建设为大型百货商场及购物中心，根据项目的设计说明，建成后该项目为地上 5 层，地下 2 层的钢筋混凝土框架、剪力墙结构的建筑物。地上部分设计为南北两个商业体，地上在三层以上局部连通，地下为整体连通，地下二层为车库及设备用房，局部设为人防。地下一层至地上五层目前规划业态为:

1、地下一层为商业、超市及设备用房。

2、南楼: 一至三层为百货店，四层为健身中心、户外用品店、园艺园及素食餐厅，五层为洗浴中心。

3、北楼: 一层为饰品、手表、年轻时尚国际品牌、汽车展示、银行、咖啡厅、快餐、休闲餐厅等，二层为休闲服饰、鞋/包等皮具、咖啡厅等，

三层为运动产品、家居用品、儿童天地、电器、咖啡厅等，四层为语言培训中心、儿童培训中心、书店、音像店、宠物用品等，五层为卡拉 OK、游戏厅美食广场、中餐厅、折扣广场、美容美发等。

五、装修、配套设施及智能化

项目将采用国内先进的设备系统、技术、管理方法，以现代化的设施、科学的管理服务于项目用户。

项目装修及设备概况:

外装修：铝板和玻璃幕墙;

公共区域：精装修;

地面：石材或高级玻化砖;

顶棚：局部吊顶。

电梯:（略）

客梯：上海三菱无机房电梯（15 部），其中六部为观光梯;

扶梯：1～5 层共有 6 组（1 上 1 下）扶梯，品牌为西子 OTIS;

货梯：品牌为上海三菱，10 部。

中央空调及新风系统：双良直燃机，型号 ZX-465H2M

供电：双回路供电

六、项目形象进度及评价

根据**置业有限公司提供的资料及评估人员现场勘察资料，截至 2005 年 12 月 31 日止，该项目形象进度为：A 座已结构封顶，B 座已到地上 5 层结构，其中竖向结构已全部完成；安装工程现已加工，并开始予埋、安装部分管件。

该项目计划整体工程于 2006 年 1 月主体结构封顶，2006 年 6 月竣工验收达到可使用状态，2006 年 7 月开业。

七、项目合法有效性分析

根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《城市规划法》及房地产开发项目的相关法律、法规及政府有关部门的规定，房地产开发项目

从项目报批、土地取得、规划设计、施工建设、市场营销、物业管理等全部环节均应符合政策法规的要求，项目方具有合法有效性。

（一）土地、项目取得:

该项目宗地土地使用权通过有偿出让方式取得，**置业持有《国有土地使用证》，截止 2005 年 12 月 31 日，宗地商业、地下商业用途土地使用权剩余使用年限约 39 年（终止日期为 2044 年 8 月 5 日），地下车库用途土地使用权剩余使用年限约 49 年（终止日期为 2054 年 8 月 5 日）。

土地具体登记情况如下:

土地证号：***

土地使用者：****置业有限公司。

土地坐落：**市**区**商业及居住区北区地块。

图号：I-3-1-[7]、[12]

土地用途：公寓、商业、地下商业、地下车库。

土地使用权类型：出让。

终止日期：公寓 2074 年 8 月 5 日止；商业、地下商业 2044 年 8 月 5 日止；地下车库 2054 年 8 月 5 日止。

土地使用权面积：32484.04 平方米。

用地四至：东临**环，南临规划**街，西临规划**东路，北临规划**街。

根据委托方提供的《国有土地使用权出让合同》及其《补充协议二》及委托方缴纳地价款凭据，委托方已缴齐地价款并取得《国有土地使用证》; 在上述《国有土地使用权出让合同》及其《补充协议二》的基础上; 委托方又于 2005 年 4 月签定《补充协议三》，将出让合同约定的土地规划用途由公寓、商业、地下商业、地下车库，变更为商业、地下商业、地下车库，并补缴地价款，《国有土地使用证》变更尚在办理中。

置业执业有限公司于 2004 年 8 月 9 日与**房地产开发有限公司签定了《项目转让合同》，取得了项目开发权。

综上所述，本项目宗地使用权归属****置业有限公司并由该公司开发建设。

（二）、规划设计:

依据**置业有限公司提供的《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》、《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权出让合同》及其他相关资料，本项目房地产各项技术指标如下:

土地面积: 32484.04 平方米

建筑面积: 154770 平方米

其中:

地上商业建筑面积: 97500 平方米

地下商业建筑面积: 18656 平方米

地下车库建筑面积: 13250 平方米

配套设施及其它建筑面积: 25364 平方米

（三）、施工建设:

该项目已取得编号为***的《建筑工程施工许可证》。

（四）、市场营销:

该项目为大型商场，计划主要采用出租经营的方式管理该物业，目前尚未办理《商品房预售许可证》。

从上述已获得的政府有关批准文件上分析，该项目从土地取得、项目转让、规划设计、施工建设等方面均具有合法有效性。

八、项目建设必要性

（一）建设意义

本项目位于**区**桥西南角、**环**路，临近**高速和***高速的**起点，未来连接**两个国际机场。随着**环路成为连接**机场与第二国际机场的必经之路，以东*环为轴心，一条北起**中心，南至物流港的商业走廊正在崛起。而**购物中心承前启后，以东*环内侧 300m 的延长面，镶嵌于这条黄金走廊的中心环节，将成为**经济文化、信息传媒、生活

娱乐的新中心。

本项目 3 公里范围内已建及在建的住宅总面积逾 1500 万平方米，其中在建住宅面积 800 万平方米，最晚在 2006 年底入住，且多为中高端项目，售价基本在 7000-9000 元/平米左右。诸如*港国际、*果社区、*江帝景、*成国际、*度柏林、*水文园、*天国际等。届时将有包括已有 20 万居民在内的 70 万居民在范围内居住，如果加上上班族则超过 100 万人口。随着**经济中心规划东移，**北路以南，**高速路以北，东*环以西和东*环以东区域已经初步凸显了其作为中心居住区的优势和功能，成为 CBD 最为便捷的首席居住、生活、娱乐大本营，汇聚了大量的高端人群，未来潜在的庞大的消费群体将会成为市场的保证。

但目前周边的大型商场较少，区域内成规模的商业设施仅有**奥特莱斯名品折扣店、家乐福和百安居，其余主要以配套商业为主。因此在该区域内开发大型商业具有较好的发展前景。作为填补区域空白的一种全新商业形态，本项目建成后将为该地区居民提供一处便捷的购物休闲场所。

（二）最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，项目要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是项目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、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给项目带来最高价值的使用。

衡量、判断房地产项目是否处于最优使用状态主要从下列方面:

◎在法律上可行：如前所述该项目从立项、土地取得、规划设计、施工建设方面具有合法有效性，因此符合“在法律上允许”的前提条件。

◎在技术上可行：该项目的建筑规划设计由****建筑设计工程有限责任公司设计，工程建设由**市**建筑工程公司施工，其技术属于目前国内正常施工的技术范围之内，不包含现在无法实际操作的设计，因此，项目符合“在技术上可行”原则。

◎可持续发展性：本项目所处**区的区域特色是:（1）是**面积最大、人口最多的城区，交通便利，文化教育发达;（2）**区是**市、乃至我国的主要**活动区,一百六十余个外国驻华使馆、联合国办事机构、国际组织办事处都设在**区;（3）**是重要的旅游经济强区，高品质的旅游资源和齐全的旅游接待设施，吸引了大量的旅游者，带来了大量的旅游收入，据统计，近年来**区的直接旅游收入每年在 120 亿元人民币以上，排名在**各区县首位;（4）**区是**重要的经济强区，世界 500 强跨国集团有 180 家在**区设立了公司和办事处,各国驻***机构的 90%以上，海外企业代表机构的 60%以上也在**区。新千年，**发展的三大亮点有两大亮点将闪耀在**区，世纪奥运的举办，CBD 的建设，必将大大加快**区农村城市化、城市现代化和区域国际化的进程。因此，在政策和楼市本身的发展趋势上，该项目都符合“可持续发展性”的原则。

通过以上的分析可以看出，项目规划建设为时尚购物中心较好地体现了最高最佳使用原则，具有可实施性。

九、项目物业管理

结合租户的实际情况和行业惯例，项目开业后的物业管理主要是对中小租户租赁区的物业管理、建筑外围的管理、公共停车场的管理以及消防、空调等整个建筑物使用统一系统，无法分割部分的物业管理，拟采用如下方案:

在**公司现有工程部的基础上组成物业部,在现有人员基础上对水、电、空调等各专业技术人员进行扩充，对整个建筑物的物业进行管理。

委托专业管理公司（例如：CBRE）对整个建筑物的物业进行管理。

十、市政设施条件

该项目所在的**区各项市政设施配套齐全，供电、供水、供热全部齐备，电信通道容量充足，雨污水分流排泄符合环保要求。**区市政基础设施完善。区内有 110 千伏变电站 10 座、35 千伏变电站 2 座、配电小区开闭站配电室 191 座；有**店、**桥、北小河、定福庄和东南郊等

污水处理系统 5 个；有水厂四座，其中**水源九厂是**市最大的地表水厂，日供水能力 1000 万立方米。除此之外，辖区内还有充足的煤气、液化石油气和天然气供应能力。区内的国际邮电局、**国际电信大厦是我国目前具有世界水平的电讯中心。**国际电信大楼是我国目前规模最大的国际自动电话、国际用户电报通信枢纽,终期装机容量为国际电话 2000 路，国际用户电报 12000 线。

项目周边市政工程红线外部分由北统一完成，红线内部分由**置业有限公司完成。其中上水由地块南侧引入 DN200 水管；雨水由地块西侧排入市政 DN500 水管；污水由地块西侧排入市政 DN400 水管；电力由西区变电站由地块西侧接入，总电量为 14400KVA，建筑物内建 4 个独立的高压配电室；天然气由项目西侧中压管引入。

十一、环境保护评价

该项目为**大型中高档商业、住宅小区，污染物主要是生活污水和生活垃圾。生活污水通过化粪池常规处理后排入市政管网；生活垃圾由物业部门负责运至垃圾站。

第五章　项目市场评估

一、行业发展趋势

（一）房地产业的发展概况（略）

（二）商业地产的市场现状（略）

（三）商业地产的未来发展趋势

2005-2006 年，是商业地产集中放量年，2005-2006 年**市新增商业将集中推向市场，总数共达到 30 个左右，计 142 万平方米，呈现集中放量情况，新增供应量主要集中在中央商务区，绝大多数商业将以综合项目的形象出现，尤其在 CBD 地区和**村**区，如财富中心和**村西区。从 2006 年起，所有商业项目将承担起**市商业规划的重任——到 2010 年**市人均商业面积由 0.9 平方米达到 1 平方米，也即还要再增加 150

万平方米左右。

根据统计，50.9%的商业地产项目以住宅底商或者社区配套的形式出现，越来越多的开发商认可和重视这种上面是住宅下面是商业的开发模式，高额的商业地产利润驱使开发商纷纷上马底商项目。而写字楼底商因占据重要地理位置，周边人流量大，且消费水平高，成为目前写字楼开发中必不可少的一项内容。

从未来的区域供应特点来看，由于对市区内商业面积的限制，所以造成**市未来商业面积向城市外围扩展，主要集中在*环、*环和*环沿线。其中，**市东*环将成新商业中心。从近两年**市房地产市场的发展情况来看，东*环沿线的住宅开发十分火热。据统计，2003 年至今，东*环沿线住宅项目的开发总量已经在 5000 万平方米左右，并陆续出现了**帝景、**上东、**泉等大型成熟的高端人群生活社区，而随着这些开发项目的陆续入住，集中在东*环沿线周边的居住人口肯定会继续增长。一方面，对于东*环沿线商业的发展，为居住人口提供了很好的生活条件，另一方面，居住人口的不断增加，也使商业业态的出现成为迫切的命题，商业中心地位开始显现。

随着**市商业市场日趋成熟，无论从消费者的角度还是从开发商的角度，都希望商业物业为租赁的方式而不是销售。而且只有主题突出，适合消费者需求的商业才可在商场中立足。未来，**市商业市场中的百货公司形态仍受欢迎，但数量将逐渐减少，而购物中心的数量将逐渐增加。目前**市大型商业供应主要集中在百货公司类型，且缺乏餐饮和娱乐设施，所以在未来购物、餐饮和娱乐一体的购物中心及综合性较强的百货公司将在吸引消费者方面有很大的优势。

（四）相关政策的出台

央行于 2003 年 6 月颁布了《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121 号），该通知的下发，旨在治理整顿国内房地产业的不规范经营，杜绝一些开发商过分依赖银行贷款，

出现“启动资金靠贷款、后续资金靠按揭”的情况，适当限制房地产的盲目扩张，通过提高对房地产开发商的自有资金比例、严格开发资质、规范商品房按揭成数期限及起点等，调控房地产开发的准入门槛。“121 号”文件出台后在房地产企业中引起了不小的反响，通过一段时间的整顿，各家银行对于新增房地产贷款的发放都提高了标准，对于存量房地产贷款中不符合规定要求的也在逐步压缩。

但是，我们应该看到，在过去几年甚至未来几年中，房地产仍然是经济增长的重要因素，尤其是 2008 申奥的成功，有可能会拉动房地产业新一轮的增长。继“121 号”文件下发后不久，国务院又颁布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(简称 18 号令)，通知对完善住房供应政策、调整供应结构、发展住房信贷、整顿房地产市场秩序等方面作了明确规定，在该通知中，首次提出我国房地产行业“已经成为国民经济的支柱产业”。从人民银行在短短两个月时间内发出两个文件来看，“121 号”文件注重限制，“18 号令”注重引导，在这两个文件的背后，是国家对房地产行业在适度限制中寻求发展的指导思想。

通过对人民银行下发的两个文件精神分析，今后一段时间内对于适应市场需求、产品定位适中的商品房仍然是发展的重点；对于那些综合实力强、自有资金比例高、开发资质好的房地产开发商仍然要给予一定的信贷支持。而人民银行下发的两个文件，在政策导向上做了进一步明确，一定程度上规范了目前的市场环境及市场秩序，对于资金充实、操作严谨的开发商来说不失为一个利好消息。

二、项目所在区域市场前景分析

（一）周边主要项目概况

1、本项目 3 公里到 2 公里范围内主要商业项目

（1）**商城位于 CBD 中心，与本项目直线距离 3 公里，总建筑面积 56 万平方米,其中商业面积为 3 万平方米,分为地上两层和地下两层。近 200 家专卖店为宾客提供高品质的商品和服务，包括：国际精品、服

装服饰、中西餐饮、娱乐健身、礼品玩具、邮政快递、银行等。

（2）**广场（建设中）位于东*环**桥东 300 米，距离本项目 2.2 公里。**市**广场总规划占地逾 10 公顷，涵盖国际品牌商业中心、国际商务港、五星级酒店、5A 写字楼、特色商业街区等多种功能。其中，商业面积 3 万平方米。预计建成于 2006 年。

（3）**中心（建设中）坐落于**街**以东 900 米处，距离本项目 2 公里，总建筑面积近 100 万平方米。其中，超 5A 智能写字楼 20 万平方米、2 座超豪华酒店 6 万平方米、“水主题”国际商城约 16 万平方米、国际公寓 20 万平方米和运动主题公园占地约 20 公顷组成。预计建成于 2006 年。

2、本项目 2 公里到 1 公里范围内主要商业项目

（1）**奥特莱斯购物中心位于本项目南侧 2 公里，于 2002 年 12 月 18 日开业，是国内首家开业的 OUTLETS 购物中心，销售过季、下架、断码的高档商品。**奥特莱斯购物中心建筑面积 3.5 万平方米，营业面积 1.9 万平方米，分 A、B 两座，每座上下两层。**奥特莱斯购物中心**市****商城有限公司的第一家直属分店，也是国内第一家规范的品牌直销购物中心。

（2）家乐福是本项目周边 2 公里范围内仅有的一家生活超市，位于本项目西北侧 1.8 公里。超市卖场面积约 1.2 万平方米，一层有近 5 千平方米的店中店。

3、本项目 1 公里范围内主要商业项目

（1）CBD 东都项目包括近 7 万平方米的商业面积。其中写字楼占 1.8 万平米；商业及配套面积近 5 万平米，以法国迪卡侬运动营、深圳方特科技娱乐城、美国华纳兄弟国际五星级影城等为主。

（2）**美凯龙建材家居市场总建筑面积为 8.24 万平米，地上 5.71 万平米为集中商业，地下 1 万平米，主要业态为家具、家居。

（3）**帝景欧洲风情商业走廊位于本项目西侧，全长 2500 米，进

深 20 米，包括餐饮、娱乐、休闲、购物。

以上三个项目与本项目都将于 2006 年上半年营业，将成为该地区最大商业购物群。

将上述周边主要项目列表如下:

项目名称	距本项目距离（公里）	项目规模（万平方米）	项目形式	市场均价（元/平方米）
CBD 东都	1 公里	5	运动营、科技娱乐城、国际五星级影城	租：8 元/m^2.天
**美凯龙建材家居市场	1 公里	8.24	家具、家居。	租:: 6 元/ m^2.天天
**帝景欧洲风情商业走廊	本项目西侧 1 公里	5	餐饮、娱乐、休闲、购物	售：30000 元/ m^2 租：:5 元/ m^2.天
**广场（建设中）	2～3 公里	3	特色商业街区	租：9.5 元/ m^2.天
**中心（建设中）	2 公里	16	“水主题”国际商城	售：26000-30000 租：8 元/ m^2.天
后现代城	2 公里	8	餐饮、娱乐、休闲、购物	售：10000 元/ m^2 租：6-10 元/ m^2.天
**赛洛城	3 公里	15	餐饮、娱乐、休闲、购物	售：20000 元/ m^2

本项目的主要可比项目：**购物中心，该购物中心为位于西*环的 68 万平方米的 Shopping Mall，集各种业态及娱乐于一体。

（二） 地块周边楼盘

本项目位于**东部中央商务区（CBD，西起*大桥、东至西*望路、北起*阳路、南至*惠河；以东*环为南北轴、****大街为东西轴）南侧 1.5 公里处，距 CBD 中心（*贸）约 2 公里，属泛 CBD 区域。在泛 CBD 区域内汇聚了**市 70%的涉外机构，50%以上的星级酒店和国际交往场所，200 家世界 500 强企业的***机构。

本项目 3 公里—1 公里范围内有著名的**国际贸易中心（56 万平方米）、**银泰中心（在建，35 万平方米）、**财富中心（在建，72 万平方米）、**科贸中心（32 万平方米）、*外 SOHO（72 万平方米）、后*代城（60 万平方米）、SOHO*代城（49 万平方米）、*贸中心（在建，100 万平方米）、**广场（在建，48 万平方米）、**尚都（10 万平方米）、**中心（8 万平方米）、*嘉中心（6 万平方米）、**电视台（55 万平方米）、***市电视台（18 万平方米）、**市**城欢乐谷主题公园（在建，10 万平方米）。

本项目 3 公里范围内已建及在建的住宅总面积 1500 万平方米，其中在建住宅面积 800 万平方米，最晚在 2006 年底入住，且多为中高端项目，诸如**国际、**社区、**帝景、**国际、**柏林、*水文园、*天国际等。项目周边主要楼盘列表如下:

项目周边主要楼盘情况表

项目名称	规　模	距　离	均　价（元/m^2）	起　价（元/m^2）	最高价（元/m^2）	入住时间	人口
**国际	28 万平方米 1700 套	1500 米	7600	7280	9000	已入住	5000
**国际	28.27 万平方米，1599 套	500 米	6800	6500	7100	2005.5	5000
**柏林	17 万平方米 1300 套	1000 米	8200	7800	9000	06 年 8 月	4000
*****国际公寓	5 万平方米 220 套	3000 米	7800	7500	8400	2005.10	500
*水文园	100 万平方米	1500 米	7180	9000	14800	3 期 06 年 5 月	20000
**华侨城	83 万平方米 2800 套	2000 米	6500		10000	1 期 2006 年 7 月	7000
*龙花园	80 万平方米	2000 米	7110	5800		已入住	20000
**赛洛城	89.37 万平方米 4983 套	2000 米	7000			2006.12	15000
**骄子	13.6 万平方米 707 套	3000 米	9000			2006.6	2000
**嘉园	36.5 万平方米	1000 米	17000			2006.7	3000

**社区	70 万平方米	2000 米	8400			2005.9	10000
**代城	60 万平方米 2800 套	1500 米	12000			3 期 06 年 11 月	7000
**国际	17.75 万平方米	1500 米	10600			2006.5	1500
**湾 1 号	48 万平方米	2000 米	3830			2006	10000
**帝景	90 万平方米 4200 套	500 米	9500			2005 年底	12000
*城	230 万平方米	3000 米	3180			06 年底	60000
**浩庭	8 万平方米 818 套	2000 米	9000			已入住	2500
**家园	22 万平方米 800 余套	2000 米	4500			已入住	2500
**城	48 万平方米	3000 米	12500			已入住	7000
** 高尔夫花园	26 万平方米	3000 米	——				3000

典型项目购买者情况

项目名称	购买者分析
**国际	CBD 中层一部分投资者。
**东方	高级白领，公务员，一二次置业者，部分投资客。
**生活	东部地区工作的年轻白领，广告界人士，部分投资客。
易构空间	较多投资客及东区工作的白领，初次置业者。
**代城	CBD 年轻白领，广告界人士，传媒人，商务公寓多为成长型公司及广告公司。
**柏林	东部地区工作的白领，公务员，初次置业者，部分投资客。
**社区	青苹果为收入较高，思想新潮的年轻一族，白领，演艺界人士，投资客等。
**浩庭	CBD 中产阶级，教师，公务员，地源性客户，较少投资客。
**国际	初次置业者，CBD 工作的年轻白领，小业主。
**东方城	东区工作的白领，地源性客户及看好该地区的购买者。

通过以上所显示的情况可以看出:随着**市经济中心规划东移，**北路以南，**高速路以北，东*环以西和东*环以东区域已经初步凸显了其作为中心居住区的优势和功能，将成为“居住中心区”。该项目周边聚集了庞大的高端消费群体，但该区域内的商业大多是底商的形式，缺少纯商业的商场,不能满足大量人群的需求,本项目的建成弥补了这一空缺，必将在未来有很好的发展。

（三）市场定位

确定本项目的市场定位就是在**市的零售业市场上为他确立一个独特的地位，使零售商和消费者能够很清楚的了解并认同他，并把他与其他有竞争力的项目予以区别。

目前**市具有不同市场定位的商业代表项目有: **饭店——“**最高档的购物场所”，*贸——“具有国际标准的购物中心”，**广场——“**最好的休闲购物中心”，****商城——“外国人的购物中心”，**金源 Shopping Mall——“**最大的购物中心”。

本项目定位为大型综合的中档购物中心。具体为：一个面向家庭型的大型中档购物中心，提供家庭型购物、就餐、休闲、娱乐消费。在满足不同年龄、层次消费者的购物需求以外，还将满足消费者在体验、参与等方面的消费需求。定位依据如下:

1、本项目所在的东南部区域在商业分布上目前暂时空白，所有供应基本都集中在未来 2-3 年给本项目的商业发展提供了很好的空间，为本项目的辐射提供了更为广阔的区域。

2、本项目区域是一个发展较快的区域，区域内人口正处于急剧上升的阶段，且这部分人群的消费能力非常强，这是对本项目发展商业有利的市场支持。

3、本项目紧邻*环路及多条高速路，方便城市东部及*州、**地区的消费者来本项目消费。

4、通过调查，本项目辐射范围内的消费主力群体的年龄大都集中在

25-45 岁，多数都已经有了自己的家庭，且家庭中的每一个成员都会有自己的消费要求，所以他们在消费时会更加注重家庭消费，关注商业所提供的服务能否满足家庭整体和个体的需求。

5、本项目的目标消费者属于**精干的人群，通过他们的工作，他们的外国同事，做生意和旅游而接触并接受国际生活方式和流行趋势，他们将通过自己的经验，杂志，图书和电视是自己的生活方式，着装和饮食紧随时代潮流。

6、21 世纪是“中国的世纪”，越来越多的中国人有机会看到外面的世界和越来越多的娱乐休闲时间，他们对休闲娱乐和生活品质的要求也随之增加。

7、本项目的商业面积约 15 万平方米，有足够的能力提供齐全的商品种类，包括服饰、运动用品、图书、音像制品、展示、家居和其他便利的服务，及全面的餐饮、娱乐、休闲和美容、美体设施。

8、本项目将展示多样的零售业态和品牌，为消费者提供一站式购物的便利，营造一种现代而舒适的生活方式和生活概念。

基于上述分析及所作调查，本项目的周边市场研究、消费者研究及项目自身的规模都支持本项目定位为面向**东部的家庭型大型综合购物中心。

本项目作为**集团和**集团的公众形象，将具有以下特征:

○丰富且有质量的租户;

○有吸引力的设计和布局;

○在公共活动区域举行最好的展示生活方式的促销展示活动;

○便利的交通和充足的车位;

○专业的管理。

本项目商业在开业初期，将主要以中档消费为主，但同时也将包括部分国际二线和一线品牌，与 CBD*都的其他商业部分共同形成**东南部地区的目的性消费场所，商圈可辐射到**东部。

随着商圈的成熟和区域消费购买力的提升，本项目商业的业态和档次可随即调整，以满足目标消费者的消费需求。

（四）项目售价预测

本次项目评估预期售价的确定，采用房地产估价的方法进行分析，得出其公开市场价格；结合企业实际营销策略，综合分析周边项目的销售情况，本着谨慎原则确定测算价格；通过对比较案例的分析，得出该项目商业销售单价在 10000～20000 元/平方米范围内。

三、项目优势分析

（一）项目综合优势

该项目投资商具有丰富的商业经营经验，外资的引入也将为项目注入国际先进的经营理念。东*环中路的地理优势加上投资商的成功运作，使该项目具有先天的市场竞争优势。

（二）品牌优势

该项目所使用“**”品牌由**集团在国内注册并授权**置业公司使用。**集团目前在国内已有上海**城，并在广州、新疆等地均有项目。“**”品牌加上**集团的管理团队将成为本项目很大的优势。

（三）资金优势

市**置业投资有限公司目前股东的资金实力，从项目资金投入情况已经证实。拟通过并购成为公司新股东的**集团是新加坡的上市公司，拥有雄厚的资金基础。具有实力的股东为该项目的良性运转提供了最重要的支持。

（四）购物中心的优势

随着**商业市场日趋成熟，无论从消费者的角度还是从开发商的角度，都希望商业物业为租赁的方式而不是销售。而且只有主题突出，适合消费者需求的商业才可在商场中立足。未来，**商业市场中的百货公司形态仍受欢迎，但数量将逐渐减少，而购物中心的数量将逐渐增加。目前**大型商业供应主要集中在百货公司类型，且缺乏餐饮和娱乐设施，

所以在未来购物、餐饮和娱乐一体的购物中心及综合性较强的百货公司将在吸引消费者方面有很大的优势。

（五）区域优势

泛 CBD 区域有较大的发展空间。未来二三年内将陆续开发建成一大批高档写字楼、高尚住宅区及商业设施，使东*环聚集了大量高端消费人群，具备了越来越浓厚的“商气”。

（六）交通便利优势

建设中的地铁**号线与地铁*号线**站相交，与地铁*号线在**庄相交；**号线的**站距本项目 1 公里内，预计 2007 年底竣工；规划中的轻轨 7 号线在本项目北侧设有站点。本项目是**高速、**经济开发区、***高速进入**的交汇点，本项目紧邻东*环，由**路直通*、*环，周边有多条公交线路，且距**商圈较近，具有良好的交通系统。

（七）周围居住项目建设日趋成熟

项目所在地域具有国际化、青年化、时尚化的居住氛围，在市场中拥有了一定的知名度，对项目日后发展具有推动作用。

（八）专业优势

结合该项目的建设进度和开业计划，目前项目招商情况如下:

百货业态（A 座）已确定引进**购物中心，暂定名**东店，目前**的招商工作已经展开;地下一层超市目前潜在的租户有沃尔玛、TESCO、万客隆、麦德龙；电器目前潜在客户有上海*乐、*中、美国 BESTBUY。上述潜在承租户均是全国知名商业品牌，经营能力强，管理到位，具有很强的专业优势。

四、项目劣势分析

（一）本地区属新型商业区，消费群体对本项目的认知程度需要培养。需要加强广告宣传力度，完善交通引导标志;

（二）政府对**市未来的商业规划拟采取听证制度，目前已上报***审批。如未获批准，新建商业网点的分布将会有较大的随意性，会对项

目周边的商业环境带来不利影响。但听证制度一旦实施，将会规范**市的商业网点分布，对本项目非常有利;

（三）区域内竞争对手情况，**中心的“水世界”**商城，定位于高档，与**商圈接近。本项目与其错位经营。

第六章　项目投资估算及资金来源、筹措评估

一、投资估算依据

本项目投资估算范围为**市**区**在开发项目的总投资。

投资估算依据。本项目的投资估算是依据建设部关于房地产建设的有关规定，****置业有限公司提供的项目报批文件、补充资料及相关合同、协议、报表等文件，专业房地产评估事务所的咨询意见，经办行调查咨询所得资料。

二、项目在开发规模及面积

目前**项目在开发规模及面积如下表:

项目名称	面积（平方米）
出让宗地面积	32484.04
总建筑面积	154770.00
其中: 地上建筑面积	97500.00
地下建筑面积	57270.00
商业建筑面积	118000
地下车库建筑面积	13250
设备、人防用房建筑面积	25364
停车位	770 个

三、资金使用情况

	项　　目	预算金额	已投金额	说　　明
1		78388	38，514	
2	其中：土地费用	33，501	29，766	土地出让金+项目转让费+契税+大市政
3	前期费用	2，087	970	规划、勘察、设计、咨询及三通一平费
4	建安工程费	42800	7778	2765 元/平方米
	二、间接费用小计	5690	435	368 元/平方米
8	其中：管理费用	800	435	51 元/平方米
9	财务费用	4890	0	316 元/平方米
10	三、不可预见费用	1000		65 元/平方米
合　　计		85078	38，949	5497 元/平方米

目前项目的土地出让金已全部按时缴清，土地费用共支出了 29766 万元，加上其他工程费用 9183 万元，共计支付 38949 万元。如上表所示，项目总投资约为 85078 万元，公司已投入资金占总投资额的 46%。

截至 2005 年 12 月 31 日，根据监理审核，工程已完成工作量总计 20702 万元，目前已结算工程款 7778 万元。据此，工程目前已投入的款项共计 51873 万元，占总投资的 61%。

四、资金缺口情况

该项目自开发以来一直以自有资金及股东投入资金为资金来源。由于工程施工进度快，按照施工合同的要求，需要支付施工单位相应工程款，且结构封顶以后所需的大量设备也需要订货排产，而目前公司的自有资金已不能满足施工需求，故出现了一定的资金缺口。

五、资金来源与筹措

截至目前，开发项目总投资 85078 万元，自有资金 38949 万元。已开发项目建设资金来源具体分析如下:

1、企业自有资金：根据企业提供的资料，截止到 2005 年 12 月末，

该公司所有者权益为 10000 万元，股东借款 3 亿元，该部分自有资金已经陆续投入项目，其占项目总投资比例为 46%。

2、申请银行借款:****置业投资有限公司向银行申请银行借款 30000 万元，借款期限 3 年。

3、剩余约 1.6 亿元由该公司的外资股东在完成国家发改委、商务部、外管局等部门审批后投入资金解决。

六、项目进度与资金运用

截至 2005 年 12 月 31 日止，该项目已接近全面结构封顶。根据**** 置业投资有限公司提供的有关资料，以及相关合同约定，现有实际支付资金使用情况如下:

截止 2005 年 12 月底，已开发项目的土地取得费用已按期支付完毕，共已支付 29766 万元，加上其他工程费用 9183 万元，共计支付 38949 万元。由于本项目工程施工进度较快，按照施工合同的要求，需要支付施工单位相应工程款，同时工程所需设备也需订货排产。对此，该公司向银行申请借款以满足工程施工需要。

七、贷款用途

本次所申请的贷款主要用于支付项目工程款、设备采购及装修工程，具体明细如下:

建安工程款：20460.19 万元

其中：土建工程：6706.05 万元

消防工程：1144.2 万元

变配电工程：206.68 万元

通风空调工程:2524.87 万元

给排水工程：400 万元

弱电工程：200 万元

幕墙工程：2219.17 万元

电梯工程：509.22 万元

装修工程：5000 万元

公共市政配套：1550 万元

设备采购款：5169.91 万元

其中：消防设备：922.53 万元

变配电设备：1000 万元

通风空调设备：840 万元

给排水设备：230 万元

弱电设备：750 万元

电梯设备：1427.38 万元

C）大市政费用：3735 万元

八、资金用途评估结论

该公司所开发的项目具备良好的市场前景，现阶段资金来源主要依靠所有者权益和股东借款，存在的缺口资金通过向银行贷款解决，贷款通途合理。

第七章　项目收益评估

一、评估依据

依据****置业投资有限公司提供的相关资料及对**商业地产收益的分析。

二、财务分析说明及假设

本财务模型以稳健经营方式为构想，其设计及测算依据如下说明及假设:

（1）项目计算期为 40 年，其中筹备及建设期为 2.5 年，从 2004 年 1 月起至 2006 年 6 月，正式运营期为 37.5 年从 2006 年 6 月至 2044 年 12 月底。

（2）基准收益率按 10%计算。

（3）综合考虑经营发展趋势和租户流转状况，预计运营期间，项目租金收入水平自开始运营后前 5 年平均以 5.0%的速度增长，进入第 7 年后开始保持稳定；项目前 3 年空置率按照 40%、30%、15%考虑、进入第 4 年后开始保持稳定；相关费用也以按比例测算。

（4）本测算采用两套方案进行，第一套方案按照 B 座 4、5 层的一半销售、其余部分出租；第二套方案全部只租不售；本次测算将主要以第一套方案进行。

（5）商铺租户的押金按相当 3 个月的租金设定。

（6）应交纳税金及附加：物业出租按租金收入的 5%缴纳营业税，房产税每年按照出租物业建设成本的 70%乘以 1.2%的税率计算。

（7）所得税：所得税税率为 33%。

三、建筑规模

土地面积: 32484.04 平方米

建筑面积: 154770 平方米

其中：地上建筑面积: 97500 平方米

地下建筑面积: 57270 平方米

其中租金测算的面积依据列表如下:

用途	楼层	面积（平方米）
商业	1	19463.00
商业	M	1903.00
商业	2	18485.00
商业	3	19088.00
商业	4	19073.00
商业	5	19084.00
商业	Roof	886.00
商业	B1	20962.00
自行车库	B1	（3023.00）
设备	B1	（3547.00）

其他	B1	（1240.00）
车位	B2	16927.00
人防	B2	（9851.00）
设施	B2	（1217.00）
其他	B2	（493.00）
地上面积合计		97982.00
商业面积合计		118944.00
商业、车库面积合计		134985

四、项目总投资

项目物业建设投资按**置业公司提供的各项成本费用计算。初步估算，项目土地成本依照每平米 2165 元计算，总计 33501 万元，建安工程费总计 42800 万元，间接费用及不可预见费用为 6690 万元，总开发成本估算为 85078 万元。具体情况列表如下:

项目开发成本估算（单位：万元）

	项　　目	预算金额	说　　明
1		78388	
2	其中：土地费用	33501	土地出让金+项目转让费+契税+大市政
3	前期费用	2087	规划、勘察、设计、咨询及三通一平费
4	建安工程费	42800	2765 元/平方米
	二、间接费用小计	5690	368 元/平方米
8	其中：管理费用	800	51 元/平米
9	财务费用	4890	316 元/平方米
10	三、不可预见费用	1000	65 元/平米
合　　计		85078	5497 元/平方米

五、经营收入估算

本项目总建筑面积为 154770 平方米，租金测算面积 134985 平方米，租金测算见表 2。为了多角度考虑项目投资回收情况，本次测算采用租售结合的方式进行，同时对全部租赁的运营方案进行财务评估。

根据对本商业项目的预测，主要收入将由两部分组成：即销售收入、租金收入。

本项目具有发展潜力，具备获取可观广告收入的前景，但本次测算没有考虑这部分收入。

六、项目收益测算

租售并举方案

本项目如果采用租售并举的方案（出售 B 座 4、5 层各一半，其余部分出租），用于测算出租收益的面积为 115859 平方米，出售部分的建筑面积为 12166 平方米。

出售收入：本项目定价采用**2005 年 11 月 15 日对本项目评估时采用的售价，即地上一层 18752 元/平方米，二层 15002 元/平方米；三层 12001 元/平方米，四层及五层 10801 元/平方米，定价有较高的竞争力；根据以上结论，销售收入可达 13140 万元；该部分物业销售初步假设在 2006 至 2008 年间平均完成，进度如下表：

项目用于销售部分商业销售进度表

项目	2006	2007	2008
销售进度	70%	25%	5%

出租收入：按下表出租价格计算，100%出租率情况下，合计年总租金收入为 18，684 万元，平均 3.59 元/平方米/天。

租金收入测算表

用途	楼层	面积（平方米）	单位租金（元/ m^2.天）	使用率	租金（万元）
商业	1	19463.00	12	60.00%	5115
商业	M	1903.00	10	60.00%	417
商业	2	18485.00	8	60.00%	3239
商业	3	19088.00	6	60.00%	2508
商业	4	12990.00	6	60.00%	1707
商业	5	13001.00	6	60.00%	1708
商业	Roof	886.00	-	-	-
商业	B1	20962.00	6	60.00%	2754
自行车库	B1	（3023.00）	-	-	-
设备	B1	（3547.00）	-	-	-
其他	B1	（1240.00）	-	-	-
车位	B2	16927.00	2	100.00%	1235.67
人防	B2	（9851.00）	-		-
设施	B2	（1217.00）	-		-
其他	B2	（493.00）	-		-
地上面积合计		97982.00			
商业面积合计		118944.00			18684

全部租赁方案

本项目如果采用全部租赁运营方案，用于出租的面积为 134985 平方米。

本项目出租面积及其预期收益测算如下表，100%出租率情况下，合计年总租金收入为 20282 万元，平均 3.59 元/平方米/天。

租金收入测算表

用途	楼层	面积（平方米）	单位租金（元/天 m^2）	使用率	租金（万元）
商业	1	19，463.00	12	60.00%	5，115
商业	M	1，903.00	10	60.00%	417
商业	2	18，485.00	8	60.00%	3，239
商业	3	19，088.00	6	60.00%	2，508
商业	4	19，073.00	6	60.00%	2，506
商业	5	19，084.00	6	60.00%	2，508
商业	Roof	886.00	-	-	-
商业	B1	20，962.00	6	60.00%	2，754
自行车库	B1	（3，023.00）	-	-	-
设备	B1	（3，547.00）	-	-	-
其他	B1	（1，240.00）	-	-	-
车位	B2	16，927.00	2	100.00%	1235.67
人防	B2	（9，851.00）	-		-
设施	B2	（1，217.00）	-		-
其他	B2	（493.00）	-		-
地上面积合计		97，982.00			
商业面积合计		118，944.00			20，282

七、运营成本费用估算

根据项目可研测算模型及其有关资料，通过测算，本项目总投资为 85078 万元，建筑物分 20 年折旧分摊完毕，残值率为 10%。

项目出租、经营部分运营管理费用将包括租务佣金、公共区域水电

费、物业维护维修费用、不可预见费等，详情如下:

假设除首年出租面积中的 50%为运营商自行招商外，其它面积及每年将会有的 5%已出租面积的租户流失，均聘用租务代理重新招租，招租佣金相当与 1.5 个月租金。公共区域相关设备设施的水电费用，用电设定为出租面积中 40%的公共区域每天 14 小时、每平方米每小时 30w 的用电量，水费假设为电费的 20%。

除日常管理开支外，本公司也预期平均每年将需要花费相当于建安费 3%的维修费用，以保持本商业项目开业后 37.5 年间的整体硬件设施能达至一定的水平。此外在以上所有经营费用总和的基础上，本公司预留 3%的不可预见费，作为每年任何特别活动事件的储备费用。

根据相关规定，出租房屋将需交纳房产税，按 70%出租房屋房产开发建设投资为税基、1.2%的税率，每年房产税为 394.20 万元。

考虑到一般会向租户收取 2-3 个月的押金及其他保证费，根据项目的具体情况，该项费用按 3 个月测算。

另外，物业管理费（保安、保洁等）及各商家、租户各自承担与合理分摊的各项费用（空调、电费、特别的广告营销活动费用）按实收取支付，不另产生营业收入与支出，因此不在测算模型中考虑。

八、资金筹措及投资计划

项目建设总投资额为 85078 万元，其中一部分来自企业安排的自有资金、股东借款，其他部分通过银行借款筹措，剩余资金需求利用项目预售（租）收入及其它资金来源。

项目建设总投资

	项　　目	预算金额	说　　明
1		78388	
2	其中：土地费用	33501	土地出让金+项目转让费+契税+大市政
3	前期费用	2087	规划、勘察、设计、

			咨询及三通一平费
4	建安工程费	42800	2765 元/平方米
	二、间接费用小计	5690	368 元/平方米
8	其中：管理费用	800	51 元/平米
9	财务费用	4890	316 元/平方米
10	三、不可预见费用	1000	65 元/平米
合　　计		85078	5497 元/平方米

九、基本财务分析

租售并举方案

静态投资回报

投资回收期（税后）：7.7 年

动态现金流量投资分析

税后 （Ic = 10%）

FIRR（财务内部收益率）：15.54%

FNPV（财务净现值）：41102 万元

投资回收期（税后）：11.9 年

上述静态、动态的财务测算结果上表明，项目盈利能力较好，财务内部收益率（FIRR）大于基准收益率，财务净现值（FNPV）大于零，故项目在财务上可行。

全部租赁方案财务分析

税后 （Ic = 10%）

FIRR（财务内部收益率）：14.99%

FNPV（财务净现值）：434255.4 万元

投资回收期（静态）：7.9 年

上述静态财务测算结果上表明，全租情况下项目盈利能力较好，税后财务内部收益率（FIRR）大于基准收益率，财务净现值（FNPV）大

于零，故项目在财务上可行。

十、还款来源

租售并举方案

通过对项目从 2004 年 1 月到 2008 年 12 月净现金流量的测算，租售收入为 84657.93 万元，正常经营管理费为 18309.49 万元，所得税为 5988.34 万元；还款方案按照 3 年还清（第一年 5000 万元，第二年 12000 万元，第三年 13000 万元），则租售并举方案在 2008 年 12 月累计净现金流量为 1004.24 万元，3 年还款有保证，即在 2008 年 12 月前还清该笔贷款。具体计算见下表：

序号	年份	合计	2004	2005	2006	2007	2008
1	现金流入		26725.00	20000.00	49474.36	17017.62	18165.95
1.1	销售款流入				9198.35	3285.12	657.02
1.2	出租收入				10276.02	13732.49	17508.93
1.3	贷款流入				30000		
1.4	投资收入		26725	20000			
2	现金流出		23770.6	19813.12	46714.25	20567.80	19512.92
2.1	土地费用	33501	21766	8000	3735		
2.2	前期工程费用	2087	210	1241	636		
2.3	建设开发费用	46481.2	1794.6	10572.12	33118.48	996	
2.4	经营管理费用				1619.80	2421.47	2253.48
2.5	偿还借款本金				5000	13000	12000
2.6	借款利息				2008.8	2008.8	2008.8
2.7	所得税 33%（售为 15%）				596.17	2141.53	3250.64
3	净现金流量		2954.40	186.88	2760.12	（3550.18）	（1346.97）
	累计净现金流量		2954.40	3141.28	5901.40	2351.21	1004.24

全部出租方案

全部出租方案在 2009 年 12 月累计净现金流量为 8000.78 万元，3.4

年还款有保证，即在 2009 年 5 月还清该笔贷款。

第八章　不确定性分析

房地产投资开发是一个动态过程，具有开发周期长、投资量大的特点，因此很难在项目一开始就对整个开发过程中的有关费用和竣工后的收益情况作出精确估计。也就是说，计算中涉及的因素如开发成本和收益水平等基本上是在一般条件下估计的，而实际上这些数值取决于许多变量。其中，开发成本、收益、开发周期、借款利率等是主要变动因素。这些因素对房地产开发项目财务评价结果影响很大。

一、租售并举盈亏平衡分析

盈亏平衡分析目的是为了了解本项目对未来市场变化的适应能力。本项目收益测算采用两套方案进行，第一套方案按照 B 座 4、5 层的一半销售、其余部分出租；第二套方案全部只租不售；本次测算将主要以第一套方案进行。

该方案中进行销售的面积约只占总面积的 8%，因此售价对于其经济评价指标影响不大，针对项目收益影响最大的三个因素即租金、出租率和项目总投资进行分析（本项目的目标收益率设定为 10%）:

1.租金:

假设本项目可出租面积不变，销售部分售价不变，其他条件不变，经测算，本项目出租部分租金盈亏平衡点为在基准方案的基础上下降 38%，即在当前假设条件下，项目达到稳定经营期出租部分平均租金水平在 2.2 元/平方米/天以上的任何区位，项目财务净现值均大于零、项目可行。

2. 出租率

假设本项目可出租面积不变， 销售部分商铺售价不变，其他条件不变，经测算，本项目出租部分盈亏平衡点出租率为 49%，即在当前假设条件下，项目达到稳定经营时出租部分平均出租率为 49%以上的任何区

位，项目财务净现值均大于零、项目可行。

3. 项目总投资:

假设本项目其他条件不变，在工程建设期间总投资在基准方案的基础上增加 52%时，即在当前假设条件下，项目总投资高于 129318.56 万元，项目财务净现值才能大于零、项目可行。

从以上指标可以看出，本项目的盈亏平衡点适中，“宽容度”通道适中，抗风险能力较强，但该公司仍应严格控制开发成本的支出，并依据市场尽可能的保证项目获得最大收入，防止盈亏平衡点上移。

二、敏感性分析

考虑到整个财务分析为期 40 年之久，以及其中采用了一些假设数据，因此有必要进行敏感性分析从而了解不同参数对整个项目投资回报的影响。

最可能影响经济效益的主要因素有投资因素（投资额）、租金因素、出租率因素、收入因素（商铺销售收入），下面通过主要财务评价指标财务净现值、投资回收期和财务内部收益率来分别分析租金因素、出租率因素和投资因素对项目投资回报的影响状况。

敏感性分析表

一、租金变化对经济指标的影响									
租金变化幅度	-30%	-25%	-20%	-15%	-10%	-5%	基准方案	5%	10%
财务净现值	9027.22	14373.02	19718.81	25064.61	30410.41	35756.2	41102	46447.8	51793.59
投资回收期（年）	21.94	18.8	16.6	15	13.8	12.8	11.90	11.2	10.6
财务内部收益率%	11.31	12.04	12.78	13.49	14.18	14.86	15.54	16.2	16.85

二、出租率变化对经济指标的影响									
出租率	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	基准方案 85%	90%
财务净现值	1206.29	6905.67	12605.06	18304.45	24003.84	29703.22	35402.61	41102	46801.39
投资回收期（年）	34.2	23.5	19.3	16.9	15.1	13.8	12.8	11.90	11.3
财务内部收益率%	10.2	11.05	11.87	12.66	13.42	14.14	14.85	15.54	16.21

三、项目总投资对经济指标的影响									
总投资变化幅度	30%	25%	20%	15%	10%	5%	基准方案	-5%	-10%
财务净现值	17718.57	21615.81	25513.04	29410.28	33307.52	37204.76	41102	44999.24	48896.48
投资回收期（年）	19.5	17.8	16.3	15.1	13.9	12.9	11.90	11.1	10.3
财务内部收益率%	11.89	12.39	12.91	13.5	14.11	14.8	15.54	16.36	17.26

从敏感性分析结果看，本项目具有的抗风险能力较强。同时，分析结果也显示出三种主要因素的变化情况对项目收益情况均有显著影响，且租金和出租率的变化幅度对项目的收益情况敏感度较总投资的变化幅度大。投资总成本费用在正负 30%范围内波动时，项目财务净现值是均大于 0，有较好的抗风险能力。

三、财务分析结论

在现有假设条件、收益组合及测算模型下，静、动态财务分析结果均表明，本项目各项经济指标合理，可以达到较好的经济效益指标。

项目总成本费用 85078 万元，财务净现值（FNPV）大于零，财务内部收益率为 15.54%，具有较强的可行性。敏感性分析结果表明项目抗风险性较好。

第九章　风险评估及保证措施

一、贷款流动性评估指标

存贷比率=企业存款余额/企业贷款余额×100%

=9046/30000×100% =32.3%

企业存款余额按照销售总收入的 5%计提。

从上述指标看，本项目的存贷比率适当。

二、项目风险评估

本项目从项目转让、土地取得、开发资质、开工建设等环节均合规合法，项目自有资金也已达到总投资比例的 46%，所以本项目在国家法律法规允许的范围内，无法律法规方面的风险。本项目的风险主要存在

于国家宏观经济政策、项目市场营销、项目投资控制三个方面。

（一）国家宏观经济政策的影响

通过人民银行在 2003 年相继出台的“121 号”文件和“18 号”通知精神，我们可以看出中央对于房地产行业的态度，就是要扶持那些资质好、操作规范、资金相对充足、产品市场定位适中的房地产开发企业。中国成功申办 2008 年奥运会，将会给**带来更多的经济发展机会，而房地产业也将在未来几年中继续发挥国民经济增长的支柱产业作用。**置业作为中外合资企业，具有良好的股东背景，股东之一**集团是中国工艺美术的龙头企业，在资金上有股东的后续投入，按照人民银行的文件规定，在自有资金投资占比、开发资质等方面均符合规定，属于银行资金给予重点扶持的对象。

（二）项目市场营销

一个房地产开发项目的成功，其市场定位、地理位置选择、周边环境及营销策划非常关键。项目具有交通便捷的地理位置，产品定位是**市级大型中高档时尚购物、休闲、娱乐中心，该项目从品牌、资金、区域、交通便利程度、专业化管理等方面具有较强的综合优势，具有比较优越的性能价格比，该项目招租情况能够佐证。因此，本项目未来市场前景看好，投资成本回收率高，并有较高盈利水平。

（三）项目投资控制

对项目投资应按照测算的投资额进行严格控制，各部分资金落实情况应有比较明确的方案，是确保本项目未来顺利销售、出租并获得收益的重要因素。根据以上对资金来源与筹措的论述，总投资的 85078 万元中，公司自有资金投入 38949 万元，占总投资的 46%，拟向银行申请 30000 万元贷款，其余 16129 万元以以下两种方式弥补建设资金缺口，其一为：该公司的外资股东在完成国家发改委、商务部、外管局等部门审批后投入的资金。其二为：以本项目租售并举的租售收入（采用租售并举的方

案：出售 B 座 4、5 层各一半，其余部分出租）。

三、信贷业务风险度

贷款风险度=0.5×0.6=0.3

四、保证措施评估

本项目土地出让金已缴清并办理了正式的土地证。该项目的担保措施是以项目土地使用权及其在建工程抵押，据****房地产评估有限公司对位于**市**区**商业及居住区北区公建土地使用权及其在建工程（规划建筑面积 154770 平方米、土地面积 32484.04 平方米）在 2005 年 12 月 31 日的综合评估，其价值约为 86000 万元。该抵押物权属清晰，项目紧临东*环中路，未来二三年内将陆续开发建成一大批高档写字楼、高尚住宅区及商业设施，使东*环将聚集了大量的高端消费人群，而该项目位于泛 CBD 区域，这区域的城市发展将对拟抵押的项目所在地产生一定程度的促进和辐射作用，该土地价值在一段时间内具有升值的潜力，土地及在建工程的变现力较强。

总体看，上述抵押方式符合相关法律法规，在实际操作上是可行的，在抵押有效性上具有效力。

第十章　评估结论

本项目所在区域成为 CBD 最为便捷的首席居住、生活、娱乐大本营，这里汇聚了大量的高端消费人群，且未来两年还将新增至少 30-50 万居住人口，周边市场同类竞争项目较少，其规划建设等级与市场租售定位比较准确，目前的招租情况良好。同时借款人在银行信用等级评定为 A 级，项目四证齐全（本项目为商业项目，主要采用租赁经营，目前尚未办理商品房预售许可证），自有资金占总投资的 55%，符合银监会、人民银行及银行的有关房地产贷款要求。该项目具有较高的可行性。

附件（略）

点评：

房地产贷款项目评估报告不同于一般的估价报告，是综合性的评估报告，主要内容包括企业情况、项目概况、市场分析、投资和收益分析、资金和财务分析、不确定性和风险评估等。

撰写报告人员既要懂评估知识，更要善于运用市场分析、财务分析和项目可行性分析。

该项目要求估价公司从普通评估业务向咨询性业务转变，需要具备更多业务知识能力。

行业动态

关于价格鉴证评估行业进入市场监管总局经营规范表述目录的通知

中价协〔2021〕54 号

各省、自治区、直辖市价格协会、各价格鉴证评估协会，中价协各驻省代表处，各价格鉴证评估机构:

近期，我会收到地方价格协会及价格鉴证评估机构反映，在地方市场监管局登记注册或变更事项时，在经营范围规范目录中无法搜索到“价格鉴证评估”相关词条，给价格鉴证评估行业的生存和发展带来极大困扰。为此，中国价格协会正式向国家市场监管总局登记注册局去函，并做了专题汇报。目前，国家市场监管总局已在《经营范围规范表述目录》中正式增设了“价格鉴证评估”类别，各地价格鉴证评估机构已经可以正常进行注册登记和变更相关事项。

各省、自治区、直辖市价格协会、各价格鉴证评估协会、中价协各驻省代表处、各价格鉴证评估机构要高度重视并认真做好相关宣传和衔接工作，以此为契机，进一步加强行业自律，规范执业行为，勇于开拓进取，不断提升专业服务能力和水平，努力为推动中国特色社会主义市场经济高质量发展做出应有的贡献。

特此通知。

中国价格协会

2021 年 12 月 8 日

关于统计价格评估分会会员单位受理和完成业务量的通知

中价协估〔2021〕12 号

各会员单位:

按照《关于印发开展价格鉴证评估机构规范化建设及资信评价工作实施方案的通知》（中价协估〔2021〕8号）要求，为加强价格鉴证评估行业自律管理，做好价格鉴证评估统计工作，现需准确统计2020年11月1日至2021年10月31日，各会员单位执业人员数量及构成、单位受理、完成业务量、营业收入。请各会员单位认真填写价格鉴证评估行业统计调查表，并于2021年12月20日前将表格回传至评估分会邮箱（pinggufenhui@sina.com）。

特此通知。

附件：价格鉴证评估行业统计调查表

中国价格协会价格评估分会

2021年10月26日

附件

价格鉴证评估行业受理和完成评估业务量及从业人员数量调查表

（2020年11月1日至2021年10月31日）

填表单位:　　从业人员数量:　　人

项目	业务件数		标的金额（万元）	业务件数		标的金额（万元）
受理及完成司法案件的业务量	受理			完成		
受理及完成社会委托的业务量	受理			完成		
受理及完成价格咨询业务量	受理			完成		
合计	受理			完成		

填表日期:　　年　月　日　　中国价格协会价格评估分会制

昆明市消防救援支队召开火灾调查及火灾损失价格鉴证评估中介服务机构联席会议

8 月 26 日，昆明市消防救援支队召开火灾调查及火灾损失价格鉴证评估中介服务机构联席会议，昆明市消防救援支队邀请卓尔司法鉴定中心、云南云通司法鉴定中心、云南消防司法鉴定中心、云南诺太评估咨询有限公司、昆明市法医院司法鉴定中心共 5 家鉴定及价格鉴证评估机构和中国价格协会云南代表处共同研究商议当前司法鉴定和价格鉴证评估工作，支队恭开生副支队长、火调技术处相关人员、五家机构负责人及中国价格协会云南代表处主任太德同志参加了会议。

会上，各中介机构分别就当前火灾司法鉴定、火灾损失鉴定评估工作的开展情况、存在困难和工作建议进行了发言和讨论，并就行业执业规范和研究下一步解决方案提出了合理化建议。

为推动工作良性发展，会议要求：一是检验鉴定、火灾损失价格鉴证评估工作要提高工作效率，缩短鉴定、评估时限。二是要确保工作质量，各机构要明确鉴定、评估标准，出具的鉴定文书要规范，火灾损失鉴定评估应由不少于二名价格鉴证师签署报告，并按行业的执业规范和执业准则开展工作，确保出具报告的质量符合司法机关的要求，杜绝刻意压低财产损失、对出具虚假鉴定报告的机构和鉴定人、价格鉴证师实行一票否决制。三是确保公平正义，要求各机构进一步规范鉴定、火灾损失价格鉴证评估行为，切实维护司法活动的公平正义，支队将强化对鉴定报告的审查力度，各县区大队严格报告鉴定结果的运用及采信情况。四是要加强协作配合，全市消防救援机关要加强与中介机构的沟通协调，进一步提升服务便民的工作作风，严格执法，加强与中介机构对火灾案件中需要进行鉴定事项的评估方法、适用标准、报告内容等进行有效沟通，为更好地化解社会矛盾，服务人民群众。

昆明市法医院司法鉴定中心对火灾案件中如何解决尸检、伤检等方面的问题进行了交流。

中国价格协会云南代表处，对本属地内价格鉴证评估机构承接火灾损失类价格鉴证评估工作，提出了要高标准、高质量、高效率和优质服务完成好消防救援机关委托的工作任务。

会议取得圆满成功。

——中国价格协会云南代表处供稿

价格评估业务探讨

债券评估概述及运作

第一节　债券评估概述

一、债券的概念及其与股票的异同

债券是筹资者向投资者承诺有限期借款并按期还本付息的一种公开发行的有价证券，它是反映债券债务关系的书面凭证。

（一）债务与股票同属有价证券，二者相似之处在于

（1）都是发行者共筹资的手段;

（2）都是认购者为获取一定收益的投资凭证;

（3）都试试虚拟资本;

（4）上市债券和上市股票都可在证券市场流通和转让;

（5）都必须依法发行并确定的权利与义务

（二）债券与股票相比较，二者的不同特点表现在以下几个方面

1. 发行主体不同

债券的发行者，可以是政府，也可以是银行或公司；可以是股份公司，也可以是非股份公司。而股票的发行者必须是股份公司或股份制银行。

2. 经济关系的性质不同

债券体现着投资者或持有者与筹资用资者之间，是一种债权与债务的关系。股票则表示持有者与发行者之间，是一种资本金所有权与法人财产所有权的关系。

3. 投资收益与风险的程度

债券一般是固定利率，不随发行单位经营状况波动，安全系数较高，尤其是政府债券会保证本息兑现，被称为“金边债券”。而股票的红利与股息要由公司经营状况和利润水平及经营财务方针所决定，投资收益波动性大，并受股市行情影响，安全系数低，风险程度高。但在股票高涨期，债券收益有可能不如股票收益高。

4. 本金的回收方式不同

债券不但可以在约定时间兑现利息，而且可按票面值收回本金。而股票已经购入，就不得在公司正常经营期间向其退股，只能依法转让出售而按售价变现，其售价通常与股票面值并不相等。

5. 支付投资报酬的费用性质不同

债券利息作为债务企业的支出费用，属于财务费用，其支付额要从企业收益中扣除，并在企业缴纳所得税之前列支。股息红利则属受资公司净收益的分配，支付公司不得列作费用，是其所得税后的利润分配。

二、债务的种类

有多种划分债券的标准，分类的标准主要有：按发行主体、按期限、按利息支付方式、按有无担保、按是否记名、按募集方式、按发行地等。我们仅介绍其中的一种——按债券的发行主体来划分，债券分为下述三种。

（一）政府债券

是政府为筹集资金而向投资者出据的承诺在一定时期支付利息和偿

还本金的债务凭证。政府债券一般包括国家债券，即中央政府债券、地方政府债券和政府担保债券。

（二）公司债券

公司债券是企业所发行的，在一定时期支付利息和偿还本金的债务凭证。公司债券是筹措长期资金的重要方式，期限较长，大多为 10-30 年。公司债券的风险相对较大，因此其利率高于一般政府债券和金融债券。

由于公司债券的风险较高，为了保证投资者的资金安全，很多国家的法律都对公司债券的发行进行一定的限制。一般体现在以下几个方面:

第一，对拟发行债券的公司进行信用评级。所谓信用评级是指测

定对发债人履约能力的大小。债券发行者的信用等级反映了该债务人的资信水平。目前，在西方发达国家中，对信用的评级工作是由一些专门的公司来完成的。例如，在美国，穆迪投资服务公司和标准一普尔公司是专门从事债券资信评级的著名公司。评定债权等级的主要依据是发行公司的历史、业务范围、财务状况和经营管理水平等。等级越高，资信水平越高，债券风险越小。

第二，对于公司的资信水平符合一定标准的，一般还要求发行公司提供抵押担保。

第三，对公司债券拟发行额的限制。一般公司债券的发行额根据公司的财力及经营状况而定。如果发行有担保的公司债券，债券总额不得超过该公司资产减去负债所余的资产净值。如果发行无担保公司债券，一般不能超过公司资产净值的 1/2。

第四，规定禁止发行公司债券的情况。如果该公司发行债券的历史中有过违约未偿还债务的情况，则不能再发行无担保公司债券；该公司最近几年的平均净利，没有达到拟发行的公司债券应负担年息总额的一定百分比的，不得发行公司债券。

（三）金融债券

金融债券是指银行及其他金融机构发行的债券。金融债券的期限一般为 1-5 年，期利率略高于同期定期存款。金融债券由于发行者是金融机构，资信较高，所以金融债券多为信用债券，即无担保债券。金融债券的发行额一般可以达到其资产净值的 30 倍。

三、债券投资的风险评价

债券的风险是其价格的重要折扣，因此在评估前要对其风险进行评价。债券的风险可分为系统风险和非系统风险。系统风险是指由于某种原因对市场上的各种有价证券都会造成损失的可能性，所以不能通过证券的多样化来消除和回避。而非系统风险是指某种原因对某种证券造成损失的可能性，是可以通过证券组合来消除和回避的。系统风险和非系统风险主要都来自市场风险、信用风险、利率风险、通货膨胀风险。

在证券市场上多用信用评级来反映债券的信用风险，根据债务人违约的可能性、债务的性质和条款、债务的法律保障等条件，对债券信用划分若干个等级。目前世界上较权威的债券评级标准时美国的穆迪投资者服务公司和标准普尔公司制定的信用等级标准（见图表 1）

图表 1

债券信用等级标准

	穆迪系列	标准普尔	风险特征
投资级	Aaa	AAA	最佳投资级，信用级别最高，偿还能力最强，投资风险最小，或无风险
	Aa	AA	高质量投资级，信用度很好，偿还能力强，安全度略低于 AAA 级，但差别很小
	A	A	良好质量投资级，中上等信用级别，偿还能力较强，但存在着一定风险
	Baa	BBB	中等投资级，偿还能力尚好，但从长远看客观因素变化的影响会产生一些不稳定的因素，有风险
投资级	Ba	BB	下等投资级，具有偿还能力，但无足够的保障因素，从长期看不稳定，有风险
	B	B	下等信用级别，没有足够的偿还保障能力，有风险
	Caa	CCC	信用不好，存在危及偿还能力的因素，可能违约

	Ca	CC	高度投资性证券，很可能违约，风险较大
	C	C	信用等级最低，不能作为真正的投资对象
		D	违约债券，还本付息被拖欠

一般用债券的收益波动程度来衡量债券的市场风险。通常要有较完全的债券收益统计资料，一般用收益的方差作为风险指标，方差越大，风险则越大。

一般公式为:

$$\delta 2=\sum_{i=1}^{n} P_i\,(R_i-R)^2$$

$$R=\sum_{i=1}^{n} P_i/n \qquad (3.1)$$

式中：δ_2——收益的方差;

R_i——收益的样本值（可用债券价格代替）;

R——收益期望值，用样本均值代替;

P_i——R_i 出现的概率，可用 R_i 经验频率代替。

对债券风险评价后，确定相应的风险报酬率，与无风险收益率合并作为债券的本金化率。

四、债券投资资产评估的原则

依据债券的性质和特点，在长期债券的评估中，主要适用收益折现原则和实际变现原则。

投资债券主要是力求在较小的风险条件下，追求比一般储蓄更高的投资收益。在长期债券尚未满期时评估债券的现时价格，就要将余期可得收益连同本金分别折现进行总计。因而，对长期债券投资一般都奉行收益折现原则。

在证券市场开通知债券可上市的条件下，对未到期的可上市债券的评估，还应随行就市，在考虑债券实际折现能力因素的同时，依据实际可能变现的市价评估。因而，对长期债券的评估也适用实际变现原则。

第二节　债券评估运作

一、债券评估方法技巧及其例子

债券属于确定请求权证券，其面值固定，期限、利率和还本付息办法均已事先约定。只要发行方有足够的偿债能力，对其评估就比较容易、准确。对分期支息的债券进行余期分期折现加总，若是到期一次还本付息的则一次折现。参照国际惯例，考虑偿债风险程度时，可按发行方的资信分级档次确定相应的风险利率加进折现系数中去。对上市债券，则可按适宜的卖出市场评估。

债券的具体品种很多，各种债券具有不同的自身特点，在评估时须具体对待。下面分别介绍上市流通和非上市流通两种长期债券的评估方法。

（一）非上市流通债券的评估

非上市流通债券按照利息支付方式可以分成⑴一次支付债券，即债券购买者只能到期获得本利的债券；⑵多次支付债券，即债券购买者按规定的间隔日期获取利息的债券。下面分别用例子介绍各自的评估方法。

1．一次支付债券的评估方法

计算公式为

$$V=\frac{F}{(1+r)^n}=F(P/F,r,n) \qquad (3.2)$$

其中，V——债券评估值；

F——债券到期的本利和；

n——离到期的年数；

r——折现率

例 1 甲公司购有乙公司债券 80 张，每张面额 100 元。该债券年息 12%，5 年期满时一次还本付息，不计复利。评估时，债券尚有 3 年才到期。乙公司经营状况良好，资信可靠。评估时，银行储蓄利率为 11%，试评估该债券的现值。

解 先用单利公式 F=P（1+nr）求出每张债券到期的本利和:

F=110（100+5×12%）=160（元）

再用公式（3.2）求出每张债券的评估值

$$V=\frac{F}{(1+r)^n}=F\times(P/F,r,n)$$

=160×（P/F，11%，3）

=160×0.3712

=116.9920（元）

最后，所求评估值=80×116.9920=93593.6（元）

2. 多次支付债券的评估方法

计算公式为

$$V=\sum_{t=1}^{n}\frac{A_t}{(1+r_t)^t}+\frac{M}{(1+r_n)^n} \qquad (3.3)$$

其中：V——债券评估值;

A_t——第 t 年利息值;

r_t——第 t 年折现率;

n——至成熟期即至偿还期的年数。

M——成熟期价值，即偿还期价值。

例 2 设甲公司购有乙公司 3 年期附息债券 20000 元，按 15%的利率计算年息，每年付息一次，尚有 2 年到期。评估时 2 年期国库券年利

率为 10%，B 公司的风险报酬为 2%。试求该债券的评估值。

解 这里 n=2。先求出 A_t，显然 $A_1=20000\times15\%=3000=A_2$，再求 r_t，显然 $r_1=r_2=10\%+2\%=12\%$。

又有 M=20000

把上述数据代入公式（3.3），

$$V=\sum_{t=1}^{n}\frac{A_t}{(1+r_t)^t}+\frac{M}{(1+r_n)^n}$$

$$=A_1\times\frac{1}{(1+r_1)}+A_2\times\frac{1}{(1+r_2)^2}+M\times\frac{1}{(1+r_2)^2}$$

$$=A_1\times\frac{1}{1+12\%}+A_2\times\frac{1}{(1+12\%)^2}+M\times\frac{1}{(1+12\%)^2}$$

$$=A_1(P/F,12\%,1)+A_2(P/F,12\%,2)+M(P/F,12\%,2)$$

=3000×0.8929+3000×0.7972+2000×0.7972

=21014.3 元

例 3 甲公司购有乙公司附息债券 10000 元，年利率 12%，离偿还期 20 年，折现率取 15%，求评估值。

解 这里 n=20，M=10000，$A_1=A_2=\ldots A_{20}=10000\times12\%=1200$. $r_1=r_2=\ldots=r_{20}=15\%$，于是公式（3.3），可写成

$$V=\sum_{t=1}^{n}\frac{A_t}{(1+r_t)^t}+\frac{M}{(1+r_n)^n}$$

=A_t（P/A，15%，20）+M（P/A，15%，20）

=1200（P/A，15%，20）+10000（P/F，15%，20）

=1200×6.2593+10000×0.0611

=8122.16 元

即该 10000 元债券的评估值只有 8122.16 元。

（二）可上市债券的评估

可上市流通的债券，一般可随行就市，按现行市价法进行评估。证券交易有多种方式，且会有几种成交价格，评估时一般应按国家经营的证券交易所公布的卖出价确定重估值。

有价证券在市场转让交易，出售的实际价格称做证券市价，俗称行市，它决定证券的实际收益和当时的市场利率水平，与证券收益成正比，与当时的市场利率成反比，用公式表示即为

$$P = \frac{R}{r} \qquad (3.4)$$

式中：P——有价证券市价;

R——有价证券收益额;

r——市场一般利息率。

例 4 某种面额为 1000 元的债券，约定每年利率为 15%，即年收益额为 150 元。交易时的同档次银行存款利率为 12%，求它的市价。

解 由式（3.4），该债券的市价

$$P = \frac{150}{12\%} = 150 \div 0.12 = 1250\text{（元）}$$

如以交易市价为评估值。1250 元亦即该债券的重估价值。

二、中、长期债券的评估方法

属于长期投资的债券一般是指中、长期债券，主要有两种类型：一类是可上市流通的中、长期债券，另一类是非上市流通债券。

对于可上市流通债券来说，在具有比较完善的流通市场，在没有市场力量故意操纵的情况下，债券的市场价格基本上能够准确地反映债券

的内在价值。因此，对于上市债券的评估，一般应按现行市价法进行，即按国家经营的证券交易所公布的牌价作为评估的依据，确定该种债券的重估价格。一般地，债券可流通量越大，持有者越分散，和现行市价法评估得到的结果就越准确。当然，在某些特殊情况下，例如，证券市场投机严重，债券价格严重扭曲等等，此时对上市债券的评估也可以抛开其市场价格进行评价，具体评估方法可参照非上市债券的评估方法。

对于非上市流通债券，由于其利率和还本期都有事先约定，只要发行方有足够的偿债能力，评估就比较容易。当然，在发行方的偿债能力无法确定时，债券获利就具有一定的风险，因而，常常需要视风险的大小对折现率附加一定的风险报酬率。非上市债券可分为固定器(如一年)支付利息，到期还本的债券以及到期后一次性还本付息的债券。对非上市债券的评估一般采用有限期收益还本法，具体评估时，应根据债券票面载明的内容确定相应的参数。

债券的票面上一般应载明下列内容:

（1）发行公司（或企业、银行、政府）的名称、地址;

（2）债券的票面额;

（3）债券的票面利率;

（4）还本期限和还本方式;

（5）利息支付方式;

（6）债券发行日期和编号;

（7）发行单位的印记和法定代表人的签章;

（8）审批机关批准发行的文号、日期。

债券评估的关键是折现率的确定。一般应考虑两个因素：一是债券

类投资的正常利率，可以考虑采用银行储蓄利率、国库券利率或国家公债利率；二是所持债券所具有的风险，即风险报酬率。风险报酬率的高低取决于债券发行主体的经营业绩、财务状况、行业风险等等。就我国发行债券的情况来看，企业发行债券需要经国家批准，而且国家对发行债券的企业有着较严格的约束。所以，发行债券的企业一般都是信誉较好、风险较小的企业。其风险报酬率一般都不是很大。在确定了正常利率和风险报酬率之后，即可确定评估时要选用的折现率，它应当是正常利率与风险报酬率之和。

运用有限期限收益还本法具体评估债券价值时，主要有如下几种变形:

（一）固定期支付等额利息，到期还本债券的评估

评估公式为

$$P=\frac{C/m}{(1+r/m)}+\frac{C/m}{(1+r/m)^2}+\cdots\frac{C/m}{(1+r/m)^{mn}}+\frac{P_0}{(1+r/m)^{mn}}$$

式中，P 为债券的评估值，C 为债券年息收入，m 为每年利息支付次数，一般两次 m=2，n 是债券剩余期限，r 为评估基期的市场（安全）利息率，P_0 为期满还本时的金额，即本金或债券面额。

例 5　某企业拥有另一企业发行的债券 10000 元，5 年期，年利息率为 17%，评估时已购入债券 2 年 3 个月，每年支付利息一次，评估时的国库券利率为 8%，发行债券企业的风险报酬率为 2%，求该债券的评估值或市场价格。

解：C=17%×10000=1700（元）

m=1　n=3

r=8%+2%=10%

P_0=10000 元

$$P=\frac{1700}{(1+10\%)}+\frac{1700}{(1+10\%)^2}+\frac{1700}{(1+10\%)^3}+\frac{10000}{(1+10\%)^3}$$

=1700×0.091+1700×0.8264+1700×0.7513

+10000×0.7513

=11740.56（元）

（二）到期后一次还本付息债券的评估

评估公式为

$$P=F(1+r)^{-n}=(P_0+tC)(1+r)^{-n} \qquad (3.6)$$

式中 P——债券的重估价格;

F——债券到期时的本利和。

F=本金+债券期限×年利息收入=P_0+tC;

n——债券从评估时到期满还本付息的期限（单位为年），即债券剩余年限;

r——适用折现率

例 6　某企业购买国库券 10 万元，年利率为 10%，不计复利，5 年期。评估时，国库券已购入满 2 年，问该企业国库券的评估值为多少？

解：r=10%　P_0=10 万元　t=5

C=1 万元　n=3

F=10×（1+5×10%）=15

$P=15\times(1+10\%)^{-3}$=15×0.7513

=11.27（万元）

注：摘自资产评估手册