

房地产估价报告

估价项目名称：青岛理工大学公有住房市场价格估价项目

估价委托人：青岛理工大学

房地产估价机构：山东恒立信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：熊云（注册号：3320200197）

满国发（注册号：6220090007）

估价作业日期：2024年9月17日至2024年10月19日

估价报告出具日期：二〇二四年十月十九日

估价报告编号：鲁恒立信估字第2024120号

致估价委托人函

青岛理工大学：

受贵单位的委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的20套公有住房于2024年9月17日进行了实地查勘、广泛收集有关资料，根据实地查勘并经专业分析及测算，评估工作已经完成，现将报告主要内容说明如下：

（一）估价目的：为委托人了解挂牌转让起始价格（转让底价）提供价值参考依据。

（二）估价对象：估价对象分别坐落于青岛市市北区抚顺路11号、抚顺路11号甲和山东路178号，共20套公有住房，混合结构，建成年代为1954年-1997年，装修均为简单装修，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：划拨/自建房，用途为住宅，权利人为青岛理工大学，不考虑租赁、查封、抵押及居住权等因素影响，具体明细如下：

序号	房屋地址	建成年代	建筑面积	户型	朝向	装修	备注
1	抚顺路11号2-1-502	1954年	80.94	三室一厅	两南一北	简装	空置
2	抚顺路11号3-2-502	1991年	84.56	三室一厅	两南一北	简装	空置
3	抚顺路11号5-1-505	1979年	46.62	二室无厅	双南	简装	空置
4	抚顺路11号6-2-501	1979年	62.31	三室无厅	双南一北	简装	空置
5	抚顺路11号6-2-504	1979年	61.55	三室无厅	双南一北	简装	空置
6	抚顺路11号6-3-502	1979年	61.84	三室无厅	双南一北	简装	空置
7	抚顺路11号9-5-201	1981年	57.98	两室无厅	双南	简装	空置
8	抚顺路11号11-4-303	1995年	57.87	两室一厅	一南一北	简装	空置
9	抚顺路11号11-5-303	1995年	57.86	两室一厅	一南一北	简装	空置
10	抚顺路11号11-5-802	1995年	54.85	两室一厅	双南	简装	空置
11	抚顺路11号11-2-402	1995年	54.85	两室无厅	双南	简装	空置
12	抚顺路11号甲1-1-503	1986年	65.01	两室无厅	双南	简装	空置
13	抚顺路11号甲1-1-601	1986年	75.44	三室无厅	东西	简装	空置
14	抚顺路11号甲2-1-402	1997年	68.86	两室一厅	双东	简装	空置
15	抚顺路11号甲2-1-702	1997年	68.86	两室一厅	双东	简装	空置
16	抚顺路11号甲2-2-702	1997年	92.71	三室一厅	双南一北	简装	空置
17	山东路178号2-1-601	1982年	67.97	三室无厅	南北、东	简装	空置

18	山东路178号2-1-602	1982年	30.61	两室无厅	双南	简装	空置
19	山东路178号2-2-102	1982年	28.47	一室无厅	南	简装	空置
20	山东路178号2-2-505	1982年	38.66	一室无厅	西	简装	空置
合计			1217.82				

(三)价值时点：2024年9月17日

(四)价值类型：本次估价的价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，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。

(五)估价方法：根据估价目的，并按照《房地产估价规范》等有关法律法规，结合估价对象具体状况，本次估价采用比较法评估。

(六)估价结果：估价人员遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，最终确定于价值时点估价对象的价格：详见附件《青岛理工大学公有住房评估结果明细表》。

特别提示：

1、本次评估的市场价格未考虑水、电、物业费、房屋维修费、房屋空置损失等因素，提请报告使用人注意。

2、本次评估，我公司仅对其评估价值发表专业的意见，但不对其权属、建筑面积及用途等情况发表意见，提请报告使用者注意。

3、估价对象可能会由于房屋现状变更、环境变化等原因导致房地产 market 价格的减损。对以上可能产生的房地产风险，估价报告使用者应给予关注。同时建议定期或者在房地产市场价格变化比较快时对房地产价格进行再评估。

注：以上内容摘自估价报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。

致函日期：2024年10月19日

估价机构法定代表人（盖章）：



山东恒立信土地房地产资产评估有限公司



二〇二四年十月十九日

目 录

房地产估价报告	1
致估价委托人函	1
注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	7
结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
十四、估价报告使用期限	16
附 件	17

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们估价机构专业人员独立、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。
- 3、我们与本次估价中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、本评估报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，同时其所提供资料的真实性、合法性、完整性、恰当使用评估报告是委托人及相关当事人的责任。
- 5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）的相关规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、我们于2024年9月17日对估价报告中的估价对象进行了实地勘察，实地查勘人为注册房地产估价师熊云，估价人员为满国发；估价人员对标的物现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价标的物的勘察仅限于标的物的外观和使用状况，不承担对估价标的物建筑结构质量进行调查的责任，及其它被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 7、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。
- 8、没有人对本次评估提供重要专业帮助。

9、本估价报告由山东恒立信土地房地产资产评估有限公司负责解释。

参加估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师	房地产估价师注册号	签章
熊云	3320200197	<div>中华人民共和国房地产估价师 姓名 熊云 注册号 3320200197 有效期至 2026.07.26</div>
满国发	6220090007	<div>中华人民共和国房地产估价师 姓名 满国发 注册号 6220090007 有效期至 2025.01.10</div>

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 本次估价，对委托人提供的估价对象所依据的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 估价对象在价值时点仍保持合法用途继续使用，持续收益，估价范围内的房屋结构均稳固安全，无环境污染，且按其合法的最高最佳利用方式为估价前提。

(3) 假定在价值时点房地产政策无改变或房地产市场未发生重大变化。

(4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①买卖双方自愿地进行交易；
- ②买卖双方处于利己动机进行交易；
- ③买卖双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④买卖双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据本次估价目的及签订的《评估委托函》，本次估价假设估价对象无抵押、无查封、无租赁等他项权利限制。

4、不相一致假设

本次估价不相一致假设以《评估委托函》为准。

5、依据不足假设

本次估价依据不足假设以《评估委托函》为准。

二、估价限制条件

1、本评估结果是在价值时点估价对象的市场价值，未考虑水、电、物业费、房屋维修等因素。若有税费政策改变或房地产市场发生重大变化等，委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

2、报告中所做的预测、估价等都是在当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上做出的，所以，这些预测会受到未来条件变化的影响。在估价报告有效期内，若估价对象状况或房地产市场状况、国家经济形势、城市规划、房地产税费或调控政策等发生变化，对估价对象的市场价值可能产生影响，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、发现本报告的文字或数据因打印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正，估价师有权对估价报告中的数据误差进行更正或解释，否则视同文字数据等错漏部分无效。

4、本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，因保留小数点位数的原因，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

5、本估价报告仅供委托人了解使用，不得挪作它用；估价技术报告只作估价机构存档及有关房产管理部门审查之用，不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本估价报告对任何第三者不承担责任。

6、本报告书由“致估价委托人函”“房地产估价师声明”“估价假设和限制条件”“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本报告全部完整地使用，我们不对任何割离和复印

使用的应用行为负责。本报告经法定代表人签字，注册房地产估价师签字，估价机构盖章作为一个整体时有效。

9、本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起为一年，若超过评估日期一年，按照评估惯例应重新评估，否则，本单位对因此而发生的一切经济行为皆不负责任。

青岛理工大学公有住房市场价格估价项目

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：：青岛理工大学

估价委托人地址：青岛市市北区抚顺路11号

二、房地产估价机构

估价机构名称：山东恒立信土地房地产资产评估有限公司

估价机构地址：青岛市城阳区正阳路196号国际商务港1301

法定代表人：毛德玉

资质等级：三级

证书编号：鲁评023058

联系电话：0532-89089345

三、估价目的

为估价委托人了解挂牌转让起始价格（转让底价）提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象分别坐落于青岛市市北区抚顺路11号、抚顺路11号甲和山东路178号，共20套公有住房，混合结构，建成年代为1954年-1997年，装修均为简单装修，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：划拨/自建房，用途为住宅，权利人为青岛理工大学，不考虑租赁、查封、抵押及居住权等因素影响。

2、估价对象基本状况

（1）土地使用权状况

土地取得方式为划拨，用途为住宅，宗地开发程度已达到宗地内外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通燃气、暖气以及宗地内土地平整，道路通达性较好，对外交通便利，环境条件良好。

(2) 房屋建筑物状况

估价对象房屋均为混合结构，建筑面积合计为1217.82平方米，建成年代为1954年-1997年，装修均为简单装修；配套水、电、暖气等；房屋建成年代较久，缺乏必要的维护保养，部分状况较差，部分房屋有漏水现象。各套房屋面积、户型、朝向、建成年代详细信息如下：

序号	房屋地址	建成年代	建筑面积	户型	朝向	装修	备注
1	抚顺路11号2-1-502	1954年	80.94	三室一厅	两南一北	简装	空置
2	抚顺路11号3-2-502	1991年	84.56	三室一厅	两南一北	简装	空置
3	抚顺路11号5-1-505	1979年	46.62	二室无厅	双南	简装	空置
4	抚顺路11号6-2-501	1979年	62.31	三室无厅	双南一北	简装	空置
5	抚顺路11号6-2-504	1979年	61.55	三室无厅	双南一北	简装	空置
6	抚顺路11号6-3-502	1979年	61.84	三室无厅	双南一北	简装	空置
7	抚顺路11号9-5-201	1981年	57.98	两室无厅	双南	简装	空置
8	抚顺路11号11-4-303	1995年	57.87	两室一厅	一南一北	简装	空置
9	抚顺路11号11-5-303	1995年	57.86	两室一厅	一南一北	简装	空置
10	抚顺路11号11-5-802	1995年	54.85	两室一厅	双南	简装	空置
11	抚顺路11号11-2-402	1995年	54.85	两室无厅	双南	简装	空置
12	抚顺路11号甲1-1-503	1986年	65.01	两室无厅	双南	简装	空置
13	抚顺路11号甲1-1-601	1986年	75.44	三室无厅	东西	简装	空置
14	抚顺路11号甲2-1-402	1997年	68.86	两室一厅	双东	简装	空置
15	抚顺路11号甲2-1-702	1997年	68.86	两室一厅	双东	简装	空置
16	抚顺路11号甲2-2-702	1997年	92.71	三室一厅	双南一北	简装	空置
17	山东路178号2-1-601	1982年	67.97	三室无厅	南北、东	简装	空置
18	山东路178号2-1-602	1982年	30.61	两室无厅	双南	简装	空置
19	山东路178号2-2-102	1982年	28.47	一室无厅	南	简装	空置
20	山东路178号2-2-505	1982年	38.66	一室无厅	西	简装	空置
合计			1217.82				

(3) 区域状况

①抚顺路11号11套公有住房，位于青岛市市北区抚顺路11号，西临抚顺之路、东靠青岛理工大学；②抚顺路11号甲5套公有住房，位于青岛市市北区抚顺路11号甲，东临抚顺之路、西靠东山社区、北靠恩马山庄；

③山东路178号4套公有住房，东临山东路、西临学府苑小区、南临青岛理工大学。

估价对象所处位置交通较通达，公共交通便利，靠近市北区家乐福、延吉路万达等购物中心，较为热闹繁华。区内住宅楼及居民小区集中，居住环境成熟。基础配套设施齐全。

3、权益状况

依据委托人提供的不动产权证书，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：划拨/自建房，用途：住宅，权利人：青岛理工大学。

五、价值时点

2024年9月17日（依据委托人提供的“评估委托函”确定）。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，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。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则：指估价人员和估价机构在评估过程中，应遵循相关法律、法规和规定，应以估价对象的合法使用，合法处分为前提估价。

3、价值时点原则：是指估价结果应是估价对象根据估价目的确定的某一特定时间的客观合理价格或价值。

4、替代原则：是指估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格或价值。

5、最高最佳利用原则：是指估价对象的评估价值应为最高最佳利用状况下的价格或价值。

八、估价依据

（一）有关法律法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，1994年7月5日颁布，2007年8月30日第一次修订，2009年8月27日第二次修订，2020年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日进行颁布，2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修正，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日颁布，2016年12月1日施行）；

4. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日施行）。

（二）有关技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年4月8日发布，2015年12月1日实施）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）（2013年6月26日发布，2014年2月1日实施）；

（三）委托人提供的有关资料

1. 《政府采购合同》；
2. 《评估委托函》；
3. 《不动产权证书》；

（四）评估人员搜集及现场勘查的有关资料

1. 估价对象周边近期房地产交易、买卖行情等其他有关资料；
2. 评估人员实地勘察记录及搜集掌握的有关资料。
3. 其他与本次评估有关的资料、信息。

九、估价方法

（一）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》等有关技术标准，房地产市场价格的估价方法有比较法、收益法和成本法，估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，根据估价目的及估价对象的具体状况，结合当地市场状况，选择适当的方法。

1、比较法：在房地产市场比较发达，交易实例资料比较丰富的地区，比较法是房地产估价的首选方法。估价对象周边区域买卖的案例相对比较多，故可采用比较法。根据替代原则，在同一供需范围内的类似地区，选取在近期内发生的，相同用途物业的交易案例，对其市场价格进行区域因素、实物因素、交易情况、交易日期因素等比较、修正后得出估价对象的公开市场价格。

2、收益法：在房屋预期收益可预测或可确定的情况下常用的估价方法。收益法评估房屋价格的关键仍然是年净收益的计算和报酬率的选定。

估价对象的租赁净收益的预测和报酬率的选取不易准确，估本次评估不宜采用收益法。

3、成本法：成本法是采用成本累加的方法计算房屋价格的一种方法。估价对象土地取得成本、开发成本、管理费用等信息难以搜集，因此本次评估的估价方法不宜采用成本法。

综上所述，同时结合本次评估背景和估价目的，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为适宜采用比较法进行评估。

（二）评估方法定义


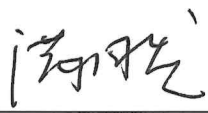
比较法是通过比较估价对象与估价时点近期交易的类似房地产的异同，并将类似房地产交易价格进行适当调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。

十、估价结果

估价人员遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，最终确定于价值时点估价对象的价格，详见附件《青岛理工大学公有住房评估结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	日期
熊云	3320200197		2024.10.19
满国发	6220090007		2024.10.19

十二、实地查勘期：2024年9月17日。

十三、估价作业期：2024年9月17日--2024年10月19日。

十四、估价报告使用期限

按现行有关规定，自估价报告出具之日起一年内有效，即2024年10月19日至2025年10月18日。

山东恒立信土地房地产资产评估有限公司



二〇二四年十月十九日

附 件

- 1、青岛理工大学公有住房评估结果明细表；
- 2、不动产权证复印件；
- 3、估价对象照片；
- 4、估价对象位置图；
- 5、《评估委托函》；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构资格证书复印件；
- 8、房地产估价师资格证书复印件。

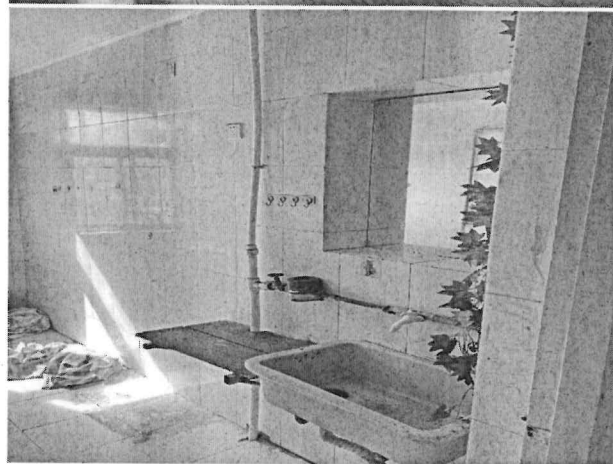
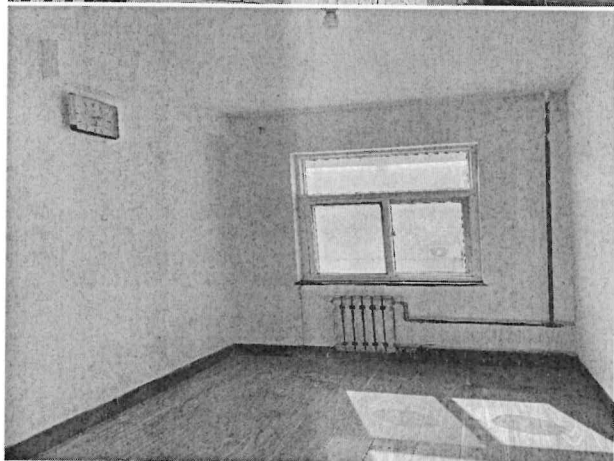
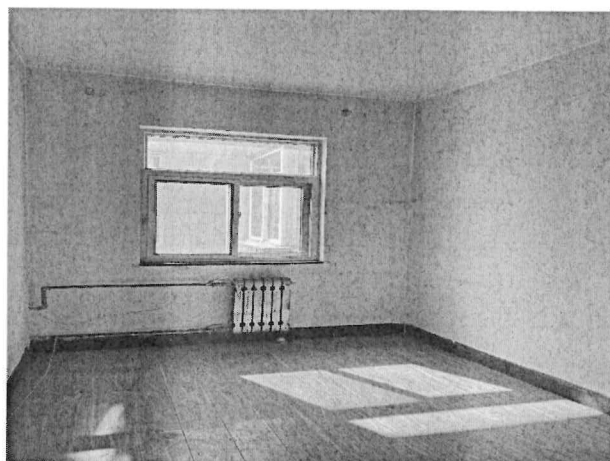
青岛理工大学公有住房评估结果明细表

[illegible]

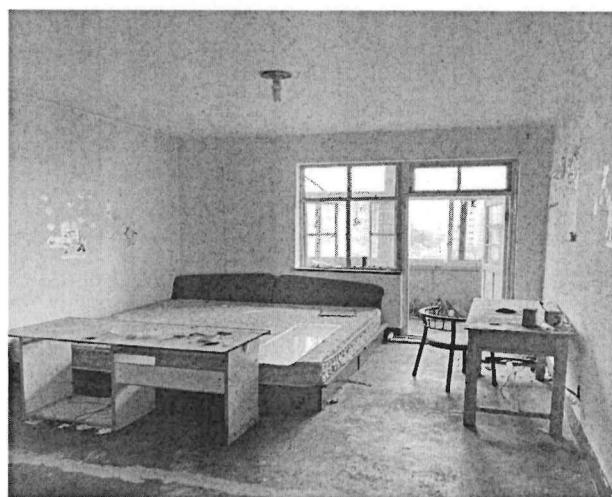
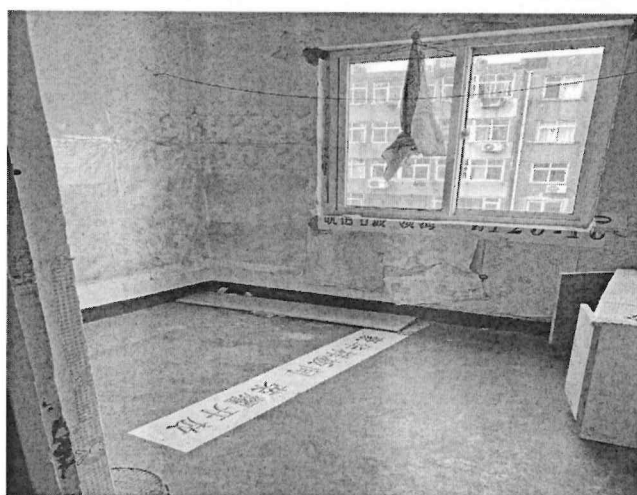
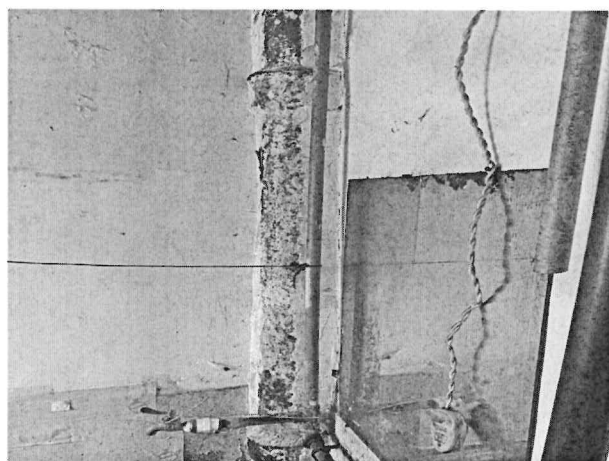
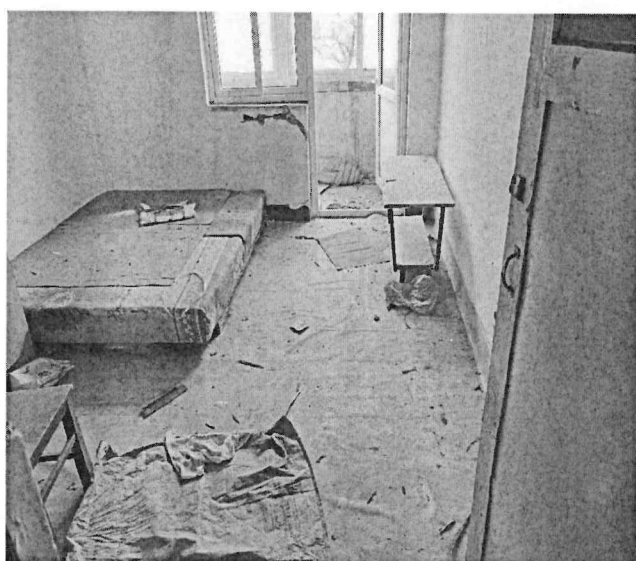
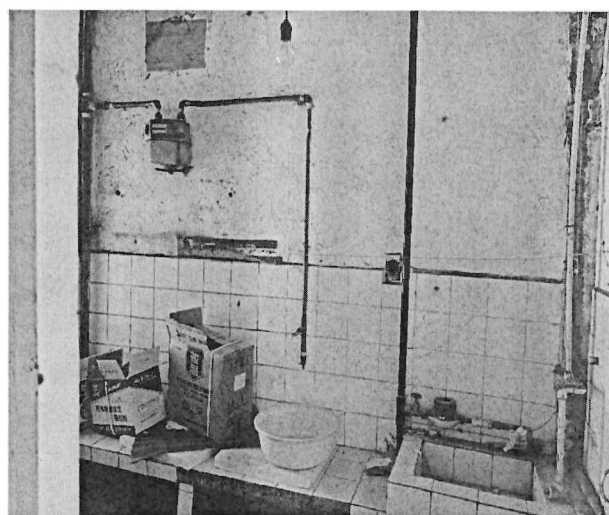
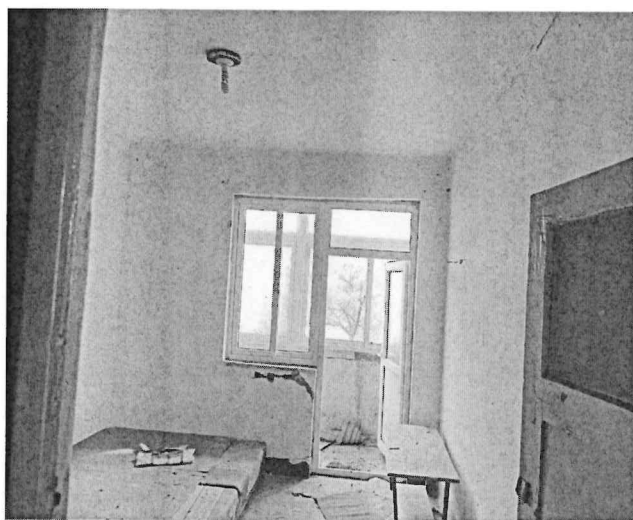
估价对象位置示意图



现场照片



现场照片



权利人	青岛理工大学		
共有情况	未设定		
坐落	市北区抚顺路11号2号楼1单元502户		
不动产单元号	370203010005GB00013F00090010		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利来源	划拨/自建房		
用途	住宅/住宅		
面积	24779.69(共用土地使用权面积)/80.94(房屋建筑面积)		
使用期限	土地使用期 起 止		
权利其他状况	姓名：青岛理工大学 证件号码：1237000042740184XK 未设定		

幢号	单元号	室号	专有建筑 面积(㎡)	分摊建筑 面积(㎡)	建筑结构	竣工日期
2号楼	1单元	502	73.41	7.53	混合	1954-01-01

公房剩余变更登记，自建；

青房地权 市 字第 200975466 号

房地产权利人		青岛理工大学		
身份证明名称		事业单位法人证书	身份证明号码	42740184-X
房地坐落		四方区抚顺路11号3号楼2单元502户		
共有情况		单独所有		
登记时间		2009年10月26日		
房屋状况	建筑面积 (m ²)	84.56	套内建筑面积 (m ²)	76.69
	规划用途	居住	房屋性质	
土地状况	地号	0500100021068000	土地用途	住宅
	取得方式	划拨	使用年限	至 止
	使用权面积 (m ²)		其中	独用面积 (m ²)
				分摊面积 (m ²)
	共用使用权面积 (m ²)	24780.0		

使用面积	74.81	36.78	33.7	53.4	41.1
套内面积	56.56	44.32	36.70	64.71	45.24

青房地权 市 字第 201183897 号

房地产权利人		青岛理工大学			
身份证明名称		组织机构代码证	身份证明号码	42740184-X	
房地坐落		四方区抚顺路11号5号楼1单元505户			
共有情况					
登记时间		2011年10月8日			
房屋状况	建筑面积 (m ²)	46.62	套内建筑面积 (m ²)	40.07	
规划用途	房屋性质	居住			
地号		0500100021068000	土地用途	住宅	
取得方式	划拨		使用年限		至 止
使用权面积 (m ²)			其中	独用面积 (m ²)	
				分摊面积 (m ²)	
共用使用权面积 (m ²)	24780.00				

附 记

其他
其他



房地产权利人		青岛理工大学	
身份证明名称		事业单位法人证书	身份证明号码
房地坐落		四方区抚顺路11号6号楼2单元501户	
共有情况		单独所有	
登记时间		2009年9月25日	
房屋状况	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	52.85
房屋用途	居住	房屋性质	
地号	0500100021068000	土地用途	住宅
取得方式	划拨	使用年限	至 止
使用权面积 (m²)	其中		独用面积 (m²)
共用使用权面积 (m²)	24780.0		分摊面积 (m²)

附 记

已购公有住房转移登记
买卖



填发单位

青房地权 市 字第 201122074 号

产权人	青岛理工大学		
证明名称	组织机构代码证	身份证明号码	42740184-X
地坐落	四方区抚顺路11号6号楼2单元504户		
情况	单独所有		
时间	2011年3月18日		
建筑面积 (m ²)	61.55	套内建筑面积 (m ²)	52.21
规划用途	居住	房屋性质	
地号	0500100021068000 住宅		
取得方式	划拨	使用年限	至 止
使用权 面积 (m ²)	其中		独用面积 (m ²)
			分摊面积 (m ²)
使用权 面积 (m ²)	24780.0		

附 记

其他
其他



青房地权 市 字第 201183160 号

房地产权利人		青岛理工大学	
身份证明名称	组织机构代码证	身份证明号码	42740184-X
房地坐落		四方区抚顺路11号6号楼3单元502户	
共有情况			
登记时间		2011年10月12日	
房屋状况	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	52.45
规划用途	居住	房屋性质	
地号	0500100021068000	土地用途	住宅
取得方式	划拨	使用年限	至 止
使用权面积 (m ²)	其中		独用面积 (m ²)
			分摊面积 (m ²)
共用使用权面积 (m ²)	24780.00		

土地状况

附 记

其他
其他



填发单位

青房地权 市 字第 200967501 号

房地产权利人	青岛理工大学		
身份证明名称	事业单位法人证书	身份证明号码	42740184-X
房地坐落	四方区抚顺路11号9号楼5单元201户		
共有情况	单独所有		
登记时间	2009年9月23日		
套内建筑面积 (m ²)	57.98	套内建筑面积 (m ²)	6.68
房屋规划用途	居住	房屋性质	
地号	0500100021068000	土地用途	住宅
取得方式	划拨	使用年限	至 止
使用权 面积 (m ²)	其中 独用面积 (m ²) 分摊面积 (m ²)		
共用使用权 面积 (m ²)	24779.7		

土地状况

附 记

已购公有住房转移登记
买卖



已购公有住房转移登记
买卖

房地产权利人		青岛理工大学		
身份证明名称	组织机构代码证	身份证/明号码	42740184-X	
房地坐落	四方区抚顺路11号11号楼4单元303户			
共有情况	单独所有			
登记时间	2011年4月18日			
房屋状况	建筑面积 (m²)	57.87	套内建筑面积 (m²)	53.03
	规划用途	居住	房屋性质	
土地状况	地号	0500100021068000		住宅
	取得方式	划拨	使用年限	至 止
	使用面积 (m²)	其中		独用面积 (m²)
共用使用面积 (m²)		24780.0		



青房地权 市 字第 200982588 号

房地产权利人		青岛理工大学	
身份证明名称		事业单位法人证书	身份证明号码 42740184-X
房地坐落		四方区抚顺路11号11号楼5单元303户	
共有情况		单独所有	
登记时间		2009年11月13日	
房屋状况	房屋面积	套内建筑面积 (m ²)	53.02
	房屋用途	房屋性质	
	地号	土地用途	住宅
取得方式	划拨	使用年限	至 止
使用权面积 (m ²)		其中	独用面积 (m ²)
			分摊面积 (m ²)
共用使用权面积 (m ²)	24780.0		

附 记

已购公有住房转移登记
买卖



权利人	青岛理工大学		
共有情况	未设定		
坐落	市北区抚顺路11号11号楼5单元802户		
不动产单元号	370203010005GB00013F00030120		
权利性质	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利类型	划拨/自建房		
用途	住宅/住宅		
面积	24779.69(共用土地使用权面积)/54.85(房屋建筑面积)		
使用期限	土地使用期 起 止		
权利其他状况	姓名：青岛理工大学 证件号码：1237000042740184XK 未设定		

幢号	单元号	室号	专有建筑 面积(㎡)	分摊建筑 面积(㎡)	建筑结构	竣工日期
11号楼	5单元	802	50.27	4.58	混合	1995-01-01

公房剩余变更登记, 自建;

青房地权 市 字第 200967503 号

地产权利人	青岛理工大学		
分证明名称	事业单位法人证书	身份证明号码	42740184-X
房地坐落	四方区抚顺路11号11号楼2单元402户		
共有情况	单独所有		
登记时间	2009年9月23日		
建筑面积 (m ²)	54.85	套内建筑面积 (m ²)	50.27
规划用途	居住	房屋性质	
地号	0500100021068000	土地用途	住宅
取得方式	划拨	使用年限	至 止
使用权 面积 (m ²)	其中		独用面积 (m ²)
			分摊面积 (m ²)
共用使用权 面积 (m ²)	24780.0		

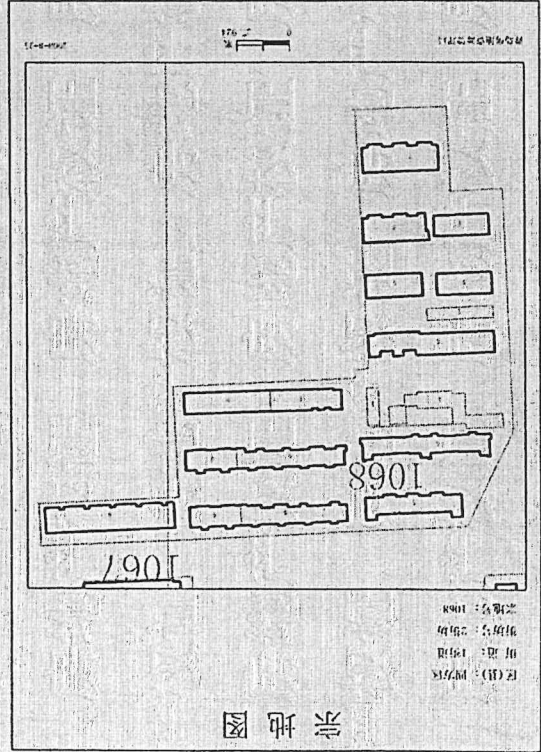
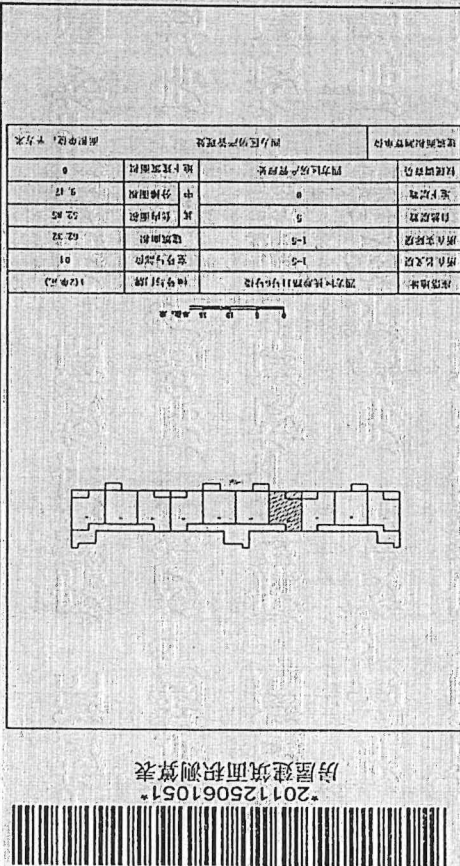
附 记

已购公有住房转移登记
买卖



房地产权证附图

图幅号：



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权和国有土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上登记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

房地产权利人		青岛理工大学	
身份证明名称		组织机构代码证	身份证明号码 42740184-X
房地坐落		四方区抚顺路11号甲1号楼1单元503户	
共有情况			
登记时间		2011年9月29日	
房屋状况	建筑面积 (m ²)	65.01	套内建筑面积 (m ²) 56.98
规划用途	居住	房屋性质	
地号	0500100021065000	土地用途 住宅	
取得方式	划拨	使用年限	至 止
使用权 面积 (m ²)		其中	独用面积 (m ²)
			分摊面积 (m ²)
共用使用权 面积 (m ²)	1717.40		

其他
其他



权利人	青岛理工大学			
共有情况				
坐落	市北区抚顺路11号甲1号楼1单元601户			
不动产单元号	370203010005GB00016F00010024			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权			
用途	划拨/自建房			
用途	住宅/住宅			
面积	1717.40(共用土地使用权面积)/75.44(房屋建筑面积)			
使用期限	土地使用期 起 止			
权利其他状况	姓名：青岛理工大学 证件号码：1237000042740184XK			

幢号	单元号	室号	专有建筑 面积(㎡)	分摊建筑 面积(㎡)	建筑结构	竣工日期
甲1号 楼	1单元	601	66.12	9.32	混合	1986-01-01

公房剩余变更登记，自建；

青房地权 市 字第 200981184 号

产权人	青岛理工大学		
证明名称	事业单位法人证书	身份证明号码	42740184-X
房地坐落	四方区抚顺路11号甲2号楼1单元402户		
共有情况			
登记时间	2009年11月10日		
建筑面积 (m ²)	68.86	套内建筑面积 (m ²)	64.36
规划用途	居住	房屋性质	
地号	0500100021066000	土地用途	住宅
取得方式	划拨	使用年限	至 止
使用权 面积 (m ²)	其中		独用面积 (m ²)
			分摊面积 (m ²)
共用使用权	1601.6		

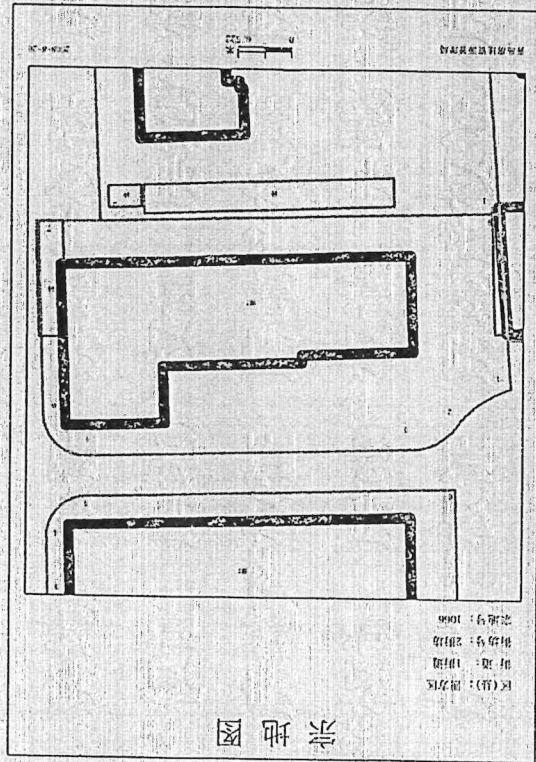
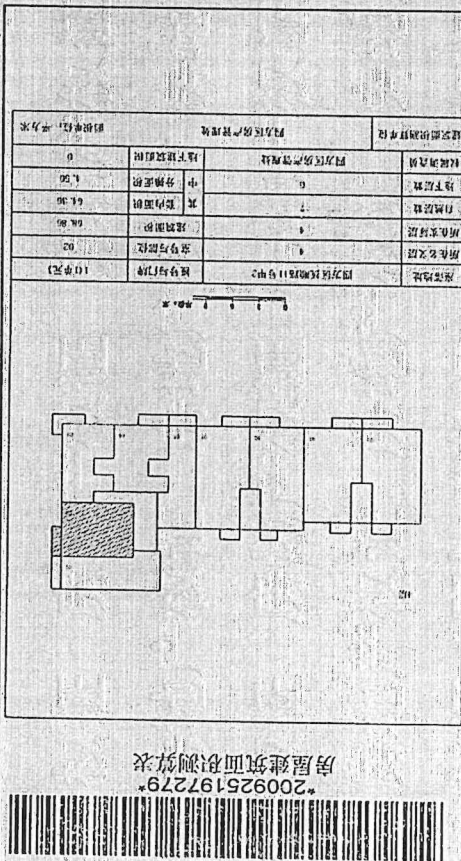
附 记

存量房屋转移登记
买卖

填发单位 (盖章):

房地产权证附图

图幅号：



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权和国有土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

房地产权利人		青岛理工大学	
身份证明名称	组织机构代码证	身份证明号码	42740184-X
房地坐落	四方区抚顺路11号甲2号楼1单元702户		
共有情况			
登记时间	2009年12月25日		
房屋状况	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	64.36
规划用途	居住	房屋性质	
地号	0500100021066000	土地用途	住宅
取得方式	划拨	使用年限	至 止
使用权面积 (m ²)	其中		独用面积 (m ²)
			分摊面积 (m ²)
共用使用权面积 (m ²)	1601.6		

存量房屋转移登记
买卖

附 记



青房地权 市 字第 200935581 号

房地产权利人	青岛理工大学		
身份证明名称	组织机构代码证	身份证明号码	42740184-X
房地坐落	四方区抚顺路11号甲2号楼2单元702户		
共有情况			
登记时间	2009年6月11日		
房屋状况	建筑面积 92.71	套内建筑面积 (m ²) 86.64	
房屋用途	居住	房屋性质	
地号	0500100021066000	土地用途	住宅
取得方式	划拨	使用年限	至 止
使用权面积 (m ²)	其中		独用面积 (m ²) 分摊面积 (m ²)
共用使用权面积 (m ²)	1601.6		

土地状况

附 记

已购公有住房转移登记
买卖



(3) 填发单位

权利人	青岛理工大学	
共有情况	未设定	
坐落	市北区山东路178号2号楼1单元601户	
不动产单元号	370203010005GB00010F00010077	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	划拨/自建房	
用途	住宅/住宅	
面积	2072.40（共用土地使用权面积）/67.97（房屋建筑面积）	
使用期限	土地使用期 起 止	
权利其他状况	姓名：青岛理工大学 证件号码：1237000042740184XK 未设定	

幢号	单元号	室号	专有建筑 面积(㎡)	分摊建筑 面积(㎡)	建筑结构	竣工日期
2号楼	1单元	601	61.95	6.02	混合	1982-01-01

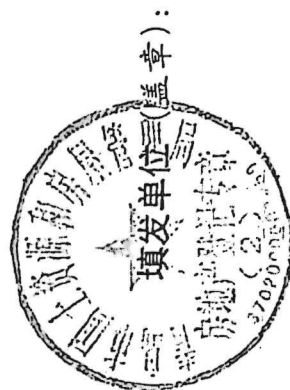
公房剩余变更登记，自建；

青房地权 市 字第 201180744 号

房地产权利人		青岛理工大学	
身份证明名称		组织机构代码证	身份证明号码 42740184-X
房地坐落		四方区山东路178号2号楼1单元602户 领办	
共有情况			
登记时间		2011年9月26日	
房屋状况	建筑面积 (m ²)	30.61	套内建筑面积 (m ²) 27.90
	规划用途	居住	房屋性质
地号		0500100021069000 住宅	
取得方式		划拨	使用年限 至 止
使用权面积 (m ²)		其中 独用面积 (m ²) 分摊面积 (m ²)	
共用使用权面积 (m ²)		2072.40	

附 记

其他
其他



权利人	青岛理工大学																			
共有情况	未设定																			
坐落	市北区山东路178号2号楼2单元102户																			
不动产单元号	370203010005GB00010F00010044																			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权																			
权利性质	划拨/自建房																			
用途	住宅/住宅																			
面积	2072.40(共用土地使用权面积)/28.47(房屋建筑面积)																			
使用期限	土地使用期 起 止																			
权利其他状况	<div>姓名：青岛理工大学 证件号码：12370000042740184XK 未设定</div> <table><tr><td>幢号</td><td>单元号</td><td>室号</td><td>专有建筑 面积(㎡)</td><td>分摊建筑 面积(㎡)</td><td>建筑结构</td><td>竣工日期</td></tr><tr><td>2号楼</td><td>2单元</td><td>102</td><td>25.95</td><td>2.52</td><td>混合</td><td>1982-01-01</td></tr></table>						幢号	单元号	室号	专有建筑 面积(㎡)	分摊建筑 面积(㎡)	建筑结构	竣工日期	2号楼	2单元	102	25.95	2.52	混合	1982-01-01
幢号	单元号	室号	专有建筑 面积(㎡)	分摊建筑 面积(㎡)	建筑结构	竣工日期														
2号楼	2单元	102	25.95	2.52	混合	1982-01-01														

公房剩余变更登记，自建；

权利人	青岛理工大学				
共有情况	未设定				
坐落	市北区山东路178号2号楼2单元505户				
不动产单元号	370203010005GB00010F00010014				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
权利性质	划拨/自建房				
用途	住宅/住宅				
面积	2072.40(共用土地使用权面积)/38.66(房屋建筑面积)				
使用期限	土地使用期 起 止				
权利其他状况	姓名：青岛理工大学 证件号码：1237000042740184XX 未设定				

幢号	单元号	室号	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	建筑结构	竣工日期
2号楼	2单元	505	35.24	3.42	混合	1982-01-01

公房剩余变更登记，自建；

评估委托函

山东恒立信土地房地产资产评估有限公司：

因了解价值的需要，委托贵方对位于青岛市市北区抚顺路 11 号、抚顺路 11 号甲和山东路 178 号的 20 套公有住房的市场价值、位于青岛市市北区抚顺路 11 号的 1 套“团结户”住房的市场价值分别进行评估（一户一价表），本次房地产估价结果作为该经济行为的价值参考依据。

一、估价对象：为位于青岛市市北区抚顺路 11 号、抚顺路 11 号甲和山东路 178 号的 20 套公有住房、位于青岛市市北区抚顺路 11 号的 1 套“团结户”住房，详见《青岛理工大学 2024 年委托评估明细表》，以上不动产权清晰，不考虑租赁、抵押、查封、限制等影响。

二、估价目的：为委托人了解价值提供价值参考依据。

三、价值时点：2024 年 9 月 17 日。

四、价值类型：市场价值。

五、价值内涵：

市场价格未考虑水、电、物业费、房屋维修费、房屋空置损失等因素。

六、委托评估条件：

1. 权利状况：土地性质：划拨，用途：住宅，委托评估设定估价对象权属清晰，不考虑租赁、抵押、查封、限制等影响。

特此委托。

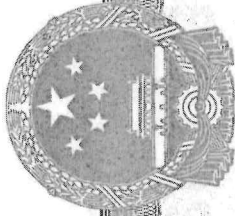




青岛理工大学2024年委托评估明细表

序号	房屋地址	建成年代	建筑面积	户型	总楼层	所在层	朝向	备注
1	抚顺路11号 2-1-502	1954年	80.94	三室一厅	5	5	两南一北	简装, 公有住房
2	抚顺路11号 3-2-502	1991年	84.56	三室一厅	5	5	两南一北	简装, 公有住房
3	抚顺路11号 5-1-505	1979年	46.62	二室无厅	5	5	双南	简装, 公有住房
4	抚顺路11号 6-2-501	1979年	62.31	三室无厅	5	5	双南一北	简装, 公有住房
5	抚顺路11号 6-2-504	1979年	61.55	三室无厅	5	5	双南一北	简装, 公有住房
6	抚顺路11号 6-3-502	1979年	61.84	三室无厅	5	5	双南一北	简装, 公有住房
7	抚顺路11号 9-5-201	1981年	57.98	两室无厅	5	2	双南	简装, 公有住房
8	抚顺路11号 11-4-303	1995年	57.87	两室一厅	8	3	一南一北	简装, 公有住房
9	抚顺路11号 11-5-303	1995年	57.86	两室一厅	8	3	一南一北	简装, 公有住房
10	抚顺路11号 11-5-802	1995年	54.85	两室一厅	8	8	双南	简装, 公有住房
11	抚顺路11号 11-2-402	1995年	54.85	两室无厅	8	4	双南	简装, 公有住房
12	抚顺路11号甲 1-1-503	1986年	65.01	两室无厅	7	5	双南	简装, 公有住房
13	抚顺路11号甲 1-1-601	1986年	75.44	三室无厅	7	6	东西	简装, 公有住房
14	抚顺路11号甲 2-1-402	1997年	68.86	两室一厅	7	4	双东	简装, 公有住房
15	抚顺路11号甲 2-1-702	1997年	68.86	两室一厅	7	7	双东	简装, 公有住房
16	抚顺路11号甲 2-2-702	1997年	92.71	三室一厅	7	7	双南一北	简装, 公有住房
17	山东路178号 2-1-601	1982年	67.97	三室无厅	7	6	南北、东	简装, 公有住房
18	山东路178号 2-1-602	1982年	30.61	两室无厅	7	6	双南	简装, 公有住房
19	山东路178号 2-2-102	1982年	28.47	一室无厅	7	1	南	简装, 公有住房
20	山东路178号 2-2-505	1982年	38.66	一室无厅	7	5	西	简装, 公有住房
21	抚顺路11号 3-2-102	1954年	81.33	三室无厅	5	1	两南一北	简装, 团结户住房
合计			1299.15					





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370214MA3MU6LC4T



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、
监管信息。

名称 山东恒立信土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 毛德玉

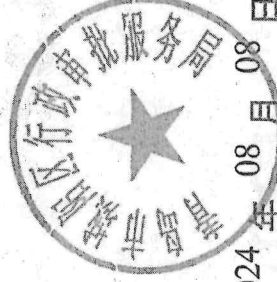
经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；工程造价咨询业务；价格鉴证评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；物业服务；信息咨询服务；企业管理咨询；企业管理咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2018年03月23日

住所 山东省青岛市城阳区正阳路196号国际商务港办公1301户



登记机关

2024 年 08 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:	山东恒立信土地房地产资产评估有限公司
法定代表人: (执行事务合伙人)	梁尤飞
住所:	青岛市城阳区正阳路196号国际商务港1301办公
统一社会信用代码:	91370214MA3MU6LC4T
备案等级:	三级
证书编号:	鲁评023058
有效期限:	2021年11月11日至2024年11月10日



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00295519

姓名 / Full name

熊云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362228199208141825

注册号 / Registration No.

3320200197

执业机构 / Employer

山东恒立信土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-26

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00257983

姓名/Full name

潘国发

性别/Sex

男

身份证号码/ID No.

622301197905170015

注册号/Registration No.

6220090007

执业机构/Employer

山东恒立信土地房地产资产评估有限公司

有效期至/Date of expiry

2025-01-10

持证人签名/Bearer's signature