

房地产估价报告

估价报告编号：国众联评字（2021）第 HN-10619 号

估价项目名称：海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路 39 号 4 号楼 20 层 76 号房地产市场价格价值估价

估价委托人：海南天悦拍卖有限公司

房地产估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：钟麟芬（注册证号：4620140004）

陈文庄（注册证号：4620200017）

估价报告出具日期：二〇二一年十月二十七日



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦
10 楼

电话：(0755) 25132325 传真：(0755) 25132275

海南分公司地址：海口市龙华区国贸大道 1 号景瑞大厦 A 座
13B

电话：(0898) 66727679 邮政编码：570125

致估价委托人函

海南天悦拍卖有限公司：

承蒙委托，我公司对张丽娟名下的位于郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号房地产进行了估价。

估价目的：为委托人拟进行房地产拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象为位于郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号房地产，土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为成套住宅。

价值时点：2021年10月18日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在价值时点满足本估价报告假设与限制条件的评估单价（含税）为28,500.00元/平方米，已含出让地地价的的市场价值（含税）合计为RMB4,422,345.00元（大写：人民币肆佰肆拾贰万贰仟叁佰肆拾伍元整）。详见《估价结果明细表》。

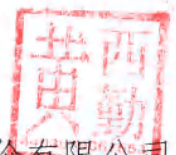
与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、本报告中的市场价值为含增值税价值；
- 2、本报告中的市场价值是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。
- 3、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。
- 4、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。
- 5、本报告的估价委托人与产权人为不同的主体，本报告仅为本次估价目的下使用，敬请本报告用者合法使用本报告，勿随意泄露产权人隐私。

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年十月二十七日



海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

估价结果明细表

估价委托人：海南天悦拍卖有限公司 价值时点：2021年10月18日 金额：人民币

序号	坐落	产权证号	权利人	共有情况	用途	所在层/总层	朝向	建筑面积	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)	备注
1	郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号	豫(2018)郑州市不动产权第0189499号	张丽娟	单独所有	成套住宅	20/24	南北	155.17	28,500.00	4,422,345.00	
合计								155.17		4,422,345.00	



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年十月二十七日

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
三、 估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
2、 区位状况描述与分析.....	7
3、 实物状况描述与分析.....	8
4、 权益状况描述与分析.....	9
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
四、 估价技术报告.....	17
(一) 区位状况描述与分析.....	17
(二) 实物状况描述与分析.....	18
4、 权益状况描述与分析.....	19
(三) 市场背景描述与分析.....	20
(四) 最高最佳利用分析.....	25
(五) 估价方法适用性分析.....	27
(六) 估价测算的过程.....	29
(七) 估价结果.....	51
五、 附件.....	54

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
钟麟芬	4620140004		2022年10月27日
陈文庄	4620200017		2022年10月27日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》、《郑州市个人房屋产权信息表》、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》和《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》，我们已经履行了相应的核查验证程序，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象的建筑面积等数据均以估价委托人提供的《不动产权证书》、《郑州市个人房屋产权信息表》、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》为依据，我们并未进行实地丈量。

4、本次评估估价对象用途按《不动产权证书》、《郑州市个人房屋产权信息表》、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》上记载用途进行评估。

5、估价对象在合法的前提下，按其规划设计用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

6、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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 房地产交易符合国家法律规定；
- (7) 期间房地产市场基本保持稳定。

7、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

- 8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。
- 9、估价对象在其剩余经济寿命期内，能正常出租并获取租金收益。
- 10、租赁性住宅房地产的报酬率在租赁经营期内不发生重大变化。

(二) 未定事项假设

本项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》上记载的内容“查封信息：2020-07-08 由三亚市公安局海棠分局查封，查封文号：三公(海棠)封字[2020]089号，查封期限：2020-07-08至2020-07-07。”，本次评估不考虑查封因素对估价对象的影响。提请报告使用者关注此事项。

2. 根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》上记载的内容“抵押信息：2018-06-28 转移抵押合并办理，权利人：中国银行股份有限公司郑州中原支行，抵押金额：144万元。”，本次评估不考虑他项权因素对估价对象的影响。提请报告使用者关注此事项。

3. 在执法人员组织下，我们对估价对象进行了实地查勘，发现估价对象存在出租情况，由于价值时点时的出租情况是在查封后才存在的，且执法人员现场告知承租人员“估价对象已被查封，且让其进行搬离房屋”通告，截止价值时点，估价对象房屋内的人员尚未搬离估价对象房屋。本次评估不考虑估价对象存在租赁因素的影响。提请报告使用者关注此事项。

（四）不相一致假设

1. 估价对象权利人与估价委托人不一致，提请报告使用者关注此事项。

2. 根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《郑州市郑东新区初始登记信息对照表》上记载的内容“预售房屋座落：郑东新区福禄街南、心怡路西4号楼20层2004，产权登记房屋座落：郑东新区普惠路39号4号楼20层76号”，实地查勘估价对象座落为郑东新区普惠路39号为海马公园C区4号楼20层2004房，经领勘人确认，记载的内容的估价对象和实地查勘估价对象为同一物业。本次评估以产权登记房屋座落对估价对象进行描述。提醒报告使用者关注此事项。

（五）依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足事项假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为估价委托人拟进行房地产拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

- 4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归国众联资产评估土地房地产估价有限公司所有。
- 5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。
- 6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。
- 7、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。
- 8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。
- 9、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2021年10月27日-2022年10月26日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。
- 10、本估价报告评估结果包含市场地价及增值税，但未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：海南天悦拍卖有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：海口市美兰区国兴大道5号海南大厦主楼3801号房

法定代表人：詹慈泉

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2001年05月29日

营业期限：2001年05月29日至2022年05月29日

经营范围：国家机关、企业、事业单位和公民个人委托的依法可处分的动产、不动产或者其他财产权利的拍卖（涉及专项审批的除外）。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 房地产估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

资质等级：壹级

统一社会信用代码：91440300674802843P

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2024年04月23日止

（三）估价目的

为委托人拟进行房地产拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象：

估价对象为位于郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号房地产。

2、区位状况描述与分析

2-1. 位置状况：

（1）坐落：郑州市郑东新区普惠路39号；

（2）方位：郑州市郑东新区普惠路39号；

（3）与重要场所（设施）的距离：估价对象距郑东新区实验学校、郑州市第1012中学约0.72公里，距河南省洛阳正骨医院（郑州院区）、新发展篮球公园约0.5公里，距田园农贸市场（郑东商业中心店）约1.4公里；

（4）临街（路）状况：估价对象东临心怡路，南临寿丰街、西临普惠路，北临福禄街；

（5）所在层/总楼层：估价对象所在层数为20层，建筑物总楼层为24层；

（6）朝向：南北向；

2-2. 交通状况

（1）道路状况：有心怡路、寿丰街、普惠路、福禄街；

（2）出入可利用交通工具：有公交及出租车通行率便捷，交通便捷度较便捷；

（3）交通管制情况：无交通管制；

（4）停车方便程度：较方便。

2-3. 外部配套设施状况

(1)基础设施:宗地内已建成海马公园C区,宗地内外已达到六通(即宗地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水),基础设施完善;

(2)公共服务设施:距郑东新区实验学校、郑州市第1012中学约0.72公里,近;距田园农贸市场(郑东商业中心店)约1.4公里,较近;周边有幼儿园、酒店、银行、超市等,公共配套设施完善。

2-4. 周围环境状况

1)自然环境景观:区域内绿化率较高,小区绿化率较好,自然环境景观较好;

2)人文环境:估价对象位于郑州市郑东新区普惠路39号,人文环境较好;

3)景观:无特殊景观。

区位状况分析:目前该区域人文环境较好、自然环境较好,公共配套完善度完善、交通便捷度较便捷,区域内住宅、商业物业交易投资较活跃、出租率较高。

3、实物状况描述与分析

3-1. 土地实物状况描述与分析:

(1)名称:郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号分摊土地使用权。

(2)面积、用途、使用年限:根据估价委托人提供的相关资料,可知估价对象所在宗地共有土地使用权面积为36156m²,土地用途为城镇住宅用地,土地终止日期为2078年05月07日,至价值时点剩余使用年限为56.55年。

(3)形状:根据估价委托人提供的资料,估价对象所在宗地土地形状为较规则多边形,形状对房地产开发较为有利。

(4) 地形、地势：地势较好，地形较好，符合建设要求。

(5) 地质：地质情况较好，承载力较好。

(6) 开发程度：宗地内已建成海马公园C区，宗地内外达到六通（即宗地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水）。

(7) 土壤：土壤未受过污染。

土地实物状况分析：地理位置较好，地势较好，地形较好，土地的承载力较好，基础设施条件完善。

3-2. 建筑物实物状况描述与分析：

(1) 建筑结构：钢混结构；

(2) 建筑面积：155.17m²；

(3) 所在层/总楼层：估价对象所在层数为20层，建筑物总楼层为24层；

(4) 设备设施：供水：暗装；供电：暗装；通讯：宽带；消防设施：消防栓、灭火器；电梯：有电梯；

(5) 装饰装修：实地勘查时，估价对象房屋外墙为墙砖、入户门为防盗门、内门为套门、室内装修：精装修（具体详见附件照片）。

(6) 平面布置及层高：估价对象平面布置合理，标准层高。

(7) 使用状况：实地勘查时，于价值时点为出租。

(8) 新旧程度：估价对象于2016年12月27日建成，约9.2成新；

(9) 维护状况：外墙维护状况较好，公共电梯维护状况较好，室内装修维护较好。

建筑物实物状况分析：实地勘查时，估价对象公共部分维护较好，室内装修保养程度较好，维护状况较好。

4、权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产登记资料查询结果

证明（房屋）》、《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》、《郑州市郑东新区初始登记信息对照表》、《郑州市房产分层分户图》、《郑州市个人房屋产权信息表》显示，估价对象权益状况如下：

- （1）用途：估价对象土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为成套住宅。
- （2）权利人：张丽娟；
- （3）共有情况：房屋单独所有；
- （4）用益物权设立情况：未知；
- （5）担保物权设立情况：已设立抵押权，本次评估不考虑抵押等形式限制权利情况；
- （6）租赁或占用情况：存在租赁情况，本次评估不考虑估价对象存在租赁因素的影响；
- （7）拖欠税费情况：未知；
- （8）查封等形式限制权利情况：已被查封、本次评估不考虑查封等形式限制权利情况；
- （9）权属清晰情况：权属清晰无纠纷；

权益状况分析：估价对象产权清晰，无产权纠纷，正常使用情况良好，进入市场转让无特殊限定条件。

（五）价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，此次价值时点依据实地查勘日定为2021年10月18日。

（六）价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指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

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

定义：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》、《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》、《郑州市郑东新区初始登记信息对照表》、《郑州市个人房屋产权信息表》为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

4、替代原则

定义：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

定义：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价中注册房地产估价师对估价对象所处区片进行了规划条件的调查分析，并以此与估价对象的合法用途进行了对比分析，得出估价对象能达到最有效使用的结论，也就是说能实现最有效使用。

（八）估价依据

1、国家有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订，本决定自2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

(5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起施行）；

(6) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号，自2016年5月1日起施行）。

2、技术规程

(1) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(2) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

3. 委托评估方提供的资料

(1) 《估价委托书》；

(2) 估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》、《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》、《郑州市郑东新区初始登记信息对照表》、《郑州市房产分层分户图》、《郑州市个人房屋产权信息表》等资料。

4. 估价人员掌握和搜集的估价所需资料

(1) 估价人员实地查勘、拍照和记录；

(2) 价值时点河南省及郑州市房地产市场相关价格信息；

(3) 估价委托人提供的估价相关资料；

(4) 估价人员掌握和搜集的其他估价相关资料。

（九）估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜

采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力，能够正确判断最佳开发利用方式、能够预测开发完成价值的房地产估价。

1、估价方法适用性分析：

评估专业人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域类似房地产市场交易较活跃，租赁市场较活跃，因此适用比较法、收益法进行评估。具体分析如下：

1-1、比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象为住宅房地产，所在区域类似房地产市场交易较活跃，比较实例较易搜集，采用比较法的基础条件充分，故适宜采用比较法对估价对象房地产进行估价。

1-2、收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象为住宅房地产，估价对象所在区域类似房地产租赁市场较活跃，故适宜采用收益法对估价对象房地产进行估价。

1-3、成本法的适用性分析：成本法所得到的是一种积算价格，即是根据生产费用价值论，通过根据估价对象现有开发程度，估价假设在现有经济条件下，以在同一供需圈内通过重新开发建设，并达到现有估价对象现状，所需发生的成本、费用、税金和利润的现行标准为基础，我们认为该方法有一定的理论基础，可操作性较强，但房地产价格直接取决于效用而非成本，其估价结果可能与其实际价格水平有一定差异，故不适宜采用成本法。

1-4、假设开发法的适用性分析：估价对象所在楼盘已开发完成，维护状况较好，于价值时点不具有开发或再开发潜力（即在价值时点重新开发或再开发不经济），故不适宜采用假设开发法。

2、估价方法介绍

比较法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式： } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的调整系数。

收益法定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用资本化率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）。

（十）估价结果

估价对象为郑州市郑东新区普惠路 39 号 4 号楼 20 层 76 号房地产，在价值时点 2021 年 10 月 18 日符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条

件的评估单价（含税）为 28,500.00 元/平方米，已含出让地地价的市值价值（含税）合计为 RMB4,422,345.00 元（大写：人民币肆佰肆拾贰万贰仟叁佰肆拾伍元整）。详见《估价结果明细表》。

（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	签名日期
钟麟芬	4620140004		2021年10月27日
陈文庄	4620200017		2021年10月27日

（十二）实地查勘期

实地查勘期为 2021 年 10 月 18 日。

（十三）估价作业期

估价作业期为 2021 年 10 月 18 日至 2021 年 10 月 27 日。

四、估价技术报告

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况:

(1) 坐落: 郑州市郑东新区普惠路 39 号;

(2) 方位: 郑州市郑东新区普惠路 39 号;

(3) 与重要场所(设施)的距离: 估价对象距郑东新区实验学校、郑州市第 1012 中学约 0.72 公里, 距河南省洛阳正骨医院(郑州院区)、新发展篮球公园约 0.5 公里, 距田园农贸市场(郑东商业中心店)约 1.4 公里;

(4) 临街(路)状况: 估价对象东临心怡路, 南临寿丰街、西临普惠路, 北临福禄街;

(5) 所在层/总楼层: 估价对象所在层数为 20 层, 建筑物总楼层为 24 层;

(6) 朝向: 南北向;

2. 交通状况

(1) 道路状况: 有心怡路、寿丰街、普惠路、福禄街;

(2) 出入可利用交通工具: 有公交及出租车通行率便捷, 交通便捷度较便捷;

(3) 交通管制情况: 无交通管制;

(4) 停车方便程度: 较方便。

3. 外部配套设施状况

(1) 基础设施: 宗地内已建成海马公园 C 区, 宗地内外已达到六通(即宗地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水), 基础设施完善;

(2) 公共服务设施: 距郑东新区实验学校、郑州市第 1012 中学约 0.72

公里，近；距田园农贸市场（郑东商业中心店）约 1.4 公里，较近；周边有幼儿园、酒店、银行、超市等，公共配套设施完善。

4. 周围环境状况

1) 自然环境景观：区域内绿化率较高，小区绿化率较好，自然环境景观较好；

2) 人文环境：估价对象位于郑州市郑东新区普惠路 39 号，人文环境较好；

3) 景观：无特殊景观。

区位状况分析：目前该区域人文环境较好、自然环境较好，公共配套完善度完善、交通便捷度较便捷，区域内住宅、商业物业交易投资较活跃、出租率较高。

（二）实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析：

（1）名称：郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号分摊土地使用权。

（2）面积、用途、使用年限：根据估价委托人提供的相关资料，可知估价对象所在宗地共有土地使用权面积为36156m²，土地用途为城镇住宅用地，土地终止日期为2078年05月07日，至价值时点剩余使用年限为56.55年。

（3）形状：根据估价委托人提供的资料，估价对象所在宗地土地形状为较规则多边形，形状对房地产开发较为有利。

（4）地形、地势：地势较好，地形较好，符合建设要求。

（5）地质：地质情况较好，承载力较好。

（6）开发程度：宗地内已建成海马公园C区，宗地内外达到六通（即宗

地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水)。

(7) 土壤: 土壤未受过污染。

土地实物状况分析: 地理位置较好, 地势较好, 地形较好, 土地的承载力较好, 基础设施条件完善。

2. 建筑物实物状况描述与分析:

(1) 建筑结构: 钢混结构;

(2) 建筑面积: 155.17m²;

(3) 所在层/总楼层: 估价对象所在层数为20层, 建筑物总楼层为24层;

(4) 设备设施: 供水: 暗装; 供电: 暗装; 通讯: 宽带; 消防设施: 消防栓、灭火器; 电梯: 有电梯;

(5) 装饰装修: 实地勘查时, 估价对象房屋外墙为墙砖、入户门为防盗门、内门为套门、室内装修: 精装修(具体详见附件照片)。

(6) 平面布置及层高: 估价对象平面布置合理, 标准层高。

(7) 使用状况: 实地勘查时, 于价值时点为出租。

(8) 新旧程度: 估价对象于2016年12月27日建成, 约9.2成新;

(9) 维护状况: 外墙维护状况较好, 公共电梯维护状况较好, 室内装修维护较好。

建筑物实物状况分析: 实地勘查时, 估价对象公共部分维护较好, 室内装修保养程度较好, 维护状况较好。

4、权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产登记资料查询结果证明(房屋)》、《不动产登记资料查询结果证明(宗地)》、《郑州市郑东新区初始登记信息对照表》、《郑州市房产分层分户图》、《郑州市个人

房屋产权信息表》显示，估价对象权益状况如下：

- (1) 用途：估价对象土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为成套住宅。
- (2) 权利人：张丽娟；
- (3) 共有情况：房屋单独所有；
- (4) 用益物权设立情况：未知；
- (5) 担保物权设立情况：已设立抵押权，本次评估不考虑抵押等形式限制权利情况；
- (6) 租赁或占用情况：存在租赁情况，本次评估不考虑估价对象存在租赁因素的影响；
- (7) 拖欠税费情况：未知；
- (8) 查封等形式限制权利情况：已被查封、本次评估不考虑查封等形式限制权利情况；
- (9) 权属清晰情况：权属清晰无纠纷；

权益状况分析：估价对象产权清晰，无产权纠纷，正常使用情况良好，进入市场转让无特殊限定条件。

(三) 市场背景描述与分析

1、城市资源状况

(1) 地理位置

郑州市是河南省省会，位于河南省中部偏北，东经 112° 42' --114° 14'，北纬 34° 16' -34° 58'，北临黄河，西依嵩山，东南为广阔的黄淮平原。全市总面积 7567 平方公里，市区面积 1284.89 平方公里，中心城区建成区面积 709.69 平方公里（含航空港经济综合实验区），市域城市建成区面积 1284.89 平方公里，城镇化率 78.4%。郑州地区属暖温带大陆性气候，四季

分明，年平均气温 14.4° C。7 月最热，平均 27.3° C；1 月最冷，平均 0.2° C；年平均降雨量 640.9 毫米，无霜期 220 天，全年日照时间约 2400 小时。境内大小河流 35 条，分属于黄河和淮河两大水系，其中流经郑州段的黄河 150.4 公里。郑州是中国历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家生态园林城市、国家森林城市、全国绿化模范城市、全国科技进步先进城市、全国双拥模范城市、全国文明城市。郑州是首批中国优秀旅游城市，历史人文景观众多，自然山水资源丰富。有“天下第一名刹”禅宗祖庭少林寺，全球闻名的少林功夫；有“五代同堂”的首批世界地质公园中岳嵩山；有海内外华人的精神家园轩辕黄帝故里；有饱览中华母亲河黄河风光的黄河文化公园；有我国现存最早的天文观星台；有最古老的道教庙宇中岳庙；有中国四大书院之一的嵩阳书院；有画像与壁画共美的打虎亭汉墓；有峡谷飞瀑环翠峪和风光旖旎的雁鸣湖等众多旅游胜地。郑州是全国自然资源储量丰富的城市。已探明的矿藏有煤、铝矾土、耐火粘土、油石等 36 种，其中，煤炭保有储量 72.12 亿吨，铝土矿保有储量 2.49 亿吨，耐火粘土、水泥用灰岩等为优势矿产，天然油石矿质优良。

（2）行政区划状况

郑州市辖中原区、二七区、管城回族区、金水区、上街区、惠济区、中牟县、巩义市、荥阳市、新密市、新郑市、登封市及郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州经济技术开发区、郑州高新技术产业开发区。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，郑州市常住人口为 12600574 人。

2、房地产市场状况

（1）河南省楼市现状分析

郑州市限购最新政策，限购区域有郑州市市内五区和郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区范围内，新郑市、荥阳市、中牟县；不限购区域有巩义市、登封市、上街区、新密市。郑州市户口限购 2 套，但是单身的限购一套。非郑州市户口限购 1 套。郑州限购政策的其他内容：（1）限购区域内暂停向注册时间不足 3 年的企业（不含专营住房租赁业务的企业）销售住房（含新建商品住房和存量住房）。（2）在郑州市行政区域内，2017 年 5 月 3 日（含）之后购买的住房，自取得《不动产权证书》之日起不满 3 年的不得上市转让。（3）在郑州市行政区域内，2017 年 5 月 3 日（含）之后通过赠与方式转让住房，自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起，赠与人满 3 年后方可再次购买住房。满足以下条件之一可以在郑州买房：（1）在郑州连续缴纳社保满 24 个月（社保必须是购房前 3 年内连续 24 个月缴纳，补缴的社保不认可）；（2）在郑州连续缴纳个税 24 个月；（3）在郑州工作的全日制本科或者以上学历毕业生；（4）在郑州工作的副高级（高级技师）职称或者以上职称的对象；（5）具有郑州市户籍。

2021 年 1-6 月份，河南省固定资产投资（不含农户）同比增长 7.8%，比 2019 年 1-6 月份增长 10.6%。分产业看，第一产业投资同比下降 5.4%，第二产业投资增长 7.5%，第三产业投资增长 8.8%。从三大主要领域看，工业投资同比增长 7.7%，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）增长 9.6%，房地产开发投资增长 11.5%。工业投资中，采矿业投资同比增长 20.1%，制造业投资增长 7.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 5.4%。基础设施投资中，水利、环境和公共设施管理业（不含土地管理业）投资同比增长 4.8%，交通运输和邮政业投资增长 19.4%，信息传输业投资增长 51.4%。分登记注册类型看，内资企业投资同比增长 6.7%，港澳

台商投资增长 72.7%，外商投资增长 172.6%。从隶属关系看，中央项目投资同比增长 34.9%，地方项目投资增长 7.4%。

2021 年 1-6 月河南省房地产累计投资 3729.77 亿元，相比 2020 年同期增长了 383.63 亿元，同比增长 11.5%，其中住宅投资额为 3132.58 亿元，相比 2020 年同期增长了 379.1 亿元，同比增长 13.8%。河南省房地产施工面积为 56563.69 万平方米，同比增长 10.4%；房地产新开工施工面积为 7446.87 万平方米，相比 2020 年同期增长了 509.79 万平方米；房地产竣工面积为 2511.73 万平方米，相比 2020 年同期增长了 1137.23 万平方米。

从各类别房屋来看，2021 年 1-6 月河南省商品住宅施工面积为 43670.46 万平方米，相比 2020 年同期增长了 4494.05 万平方米，新开工施工面积为 6207.05 万平方米，竣工面积为 1976.87 万平方米；办公楼施工面积为 1721.65 万平方米，相比 2020 年同期减少了 1636.06 万平方米，新开工施工面积为 93.8 万平方米，竣工面积为 59.86 万平方米；商业营业用房施工面积为 4858.19 万平方米，相比 2020 年同期减少了 211.68 万平方米，新开工施工面积为 490.39 万平方米，竣工面积为 253.83 万平方米。

2021 年 1-6 月河南省商品房累计销售面积为 6224.21 万平方米，相比 2020 年同期增长了 776.99 万平方米，其中商品房现房销售面积为 868.62 万平方米；商品住宅销售面积为 5790.02 万平方米，相比 2020 年同期增长了 800.66 万平方米，其中商品住宅现房销售面积为 745.72 万平方米。河南省商品房累计销售额为 4214.97 亿元，同比增长 19.2%，相比 2020 年同期增长了 679.36 亿元；商品住宅销售额为 3886.88 亿元，同比增长 21.7%。

6 月末，商品房待售面积 2631.93 万平方米，比 5 月末增加 72.61 万平方米。其中，住宅待售面积增加 38.20 万平方米，办公楼待售面积增加 10.07

万平方米，商业营业用房待售面积增加 8.34 万平方米。1-6 月份，房地产开发企业实际到位资金 3994.50 亿元，同比增长 12.2%，比 2019 年 1-6 月份增长 11.0%。其中，国内贷款 301.88 亿元，下降 1.7%；自筹资金 2115.71 亿元，增长 2.5%；定金及预收款 985.86 亿元，增长 23.3%；个人按揭贷款 532.96 亿元，增长 50.6%。

2021 年 1-6 月份河南省房地产开发和销售情况表

指标	绝对量	同比增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	3729.77	11.5
其中:住宅	3132.58	13.8
办公楼	101.72	19.3
商业营业用房	261.27	-9.0
房屋施工面积 (万平方米)	56563.69	10.4
其中:住宅	43670.46	11.5
办公楼	1721.65	5.2
商业营业用房	4858.19	-4.2
房屋新开工面积 (万平方米)	7446.87	7.3
其中:住宅	6207.05	10.6
办公楼	93.80	4.3
商业营业用房	490.39	-13.4
房屋竣工面积 (万平方米)	2511.73	82.7
其中:住宅	1976.87	77.6
办公楼	59.86	222.0
商业营业用房	253.83	45.7
土地购置面积 (万平方米)	177.39	-34.8
土地成交价款 (亿元)	106.06	-47.9
商品房销售面积 (万平方米)	6224.21	14.3
其中:住宅	5790.02	16.0
办公楼	33.82	-50.9
商业营业用房	295.31	-2.4
商品房销售额 (亿元)	4214.97	19.2
其中:住宅	3886.88	21.7
办公楼	36.23	-44.5
商业营业用房	237.71	3.6
商品房待售面积 (万平方米)	2631.93	4.4
其中:住宅	1764.71	1.6
办公楼	114.35	-3.9
商业营业用房	487.06	4.1
房地产开发企业到位资金 (亿元)	3994.50	12.2
其中:国内贷款	301.88	-1.7
利用外资		
自筹资金	2115.71	2.5
定金及预收款	985.86	23.3
个人按揭贷款	532.96	50.6

（2）河南省楼市走势前景

河南省房地产市场整体上基本延续了上半年平稳发展的态势，供应端，受市场周期性调整，叠加省内多个地市受水灾影响，全省范围内新开盘项目明显减少；成交方面，供应端收紧也导致本月成交规模环比略有回调。展望未来河南省房地产市场，各大房企受经营压力影响，下半年会加速冲刺业绩，新入市项目或将陆续集中推出，市场营销竞争加剧，去化压力较大。各大房企需密切关注省内各城市市场表现，把握节奏、积极营销；另外会紧跟城市规划和发展脉搏，在此基础上调整投拓策略，科学决策企业发展战略。在省内战略布局上，企业会结合自身成本、资源、口碑等优势聚焦深耕，并持续提升产品力和品牌的市场发声度，实现自身健康和高质量发展。

（四）最高最佳利用分析

结合估价目的，本次估价以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提。所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的利用指房地产在是法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。以下从最高最佳利用的四个条件进行具体分析：

（1）在法律上允许：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

估价对象权属证明：根据《不动产权证书》、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》、《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》、《郑州市

郑东新区初始登记信息对照表》、《郑州市个人房屋产权信息表》得知，估价对象郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为成套住宅。本次评估根据记载用途或现状用途进行估价，另于价值时点，无任何规划及政策法规支持其更新改造、改变用途、改变规模、重新开发。因此，从法律角度分析，用途按记载用途或现状用途可行。

（2）在技术上可行：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行使用。

估价对象是否可以更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建，依赖于物业所在整栋楼宇的改变，对于整栋楼宇而言，技术上用途按记载用途后现状用途可行。

（3）在财务上可行（在经济上可行）：即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

估价对象记载用途为住宅，在经济上投入物业管理费等即可获得最大收益，而更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建均需投入高额的更新改造费用。经分析，各种使用方式产生的综合收益上，维持现状用途。因此，从财务角度分析，各估价对象维持现状用途可行。

（4）价值最大化（最高最佳利用方式）：价值最大化是指估价对象在具有可行性的使用方式中使价值达到最大的一种。

估价对象土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为成套住宅。虽然从技术角度上而言，估价对象维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发均可行，但从法律角度上而言，估价对象按其批复用途可行且价值达到最大的使用方式。

（五）估价方法适用性分析

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力，能够正确判断最佳开发利用方式、能够预测开发完成价值的房地产估价。

1、估价方法适用性分析：

评估专业人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域类似房地产市场交易较活跃，租赁市场较活跃，因此适用比较法、收益法进行评估。具体分析如下：

1-1、比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象为住宅房地产，所在区域类似房地产市场交易较活跃，比较实例较易搜集，采用比较法的基础条件充分，故适宜采用比较法对估价对象房地产进行估价。

1-2、收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象为住宅房地产，估价对象所在区域类似房地产租赁市场较活跃，故适宜采用收益法对估价对象房地产进行估价。

1-3、成本法的适用性分析：成本法所得到的是一种积算价格，即是根据生产费用价值论，通过根据估价对象现有开发程度，估价假设在现有经济条件下，以在同一供需圈内通过重新开发建设，并达到现有估价对象现状，所需发生的成本、费用、税金和利润的现行标准为基础，我们认为该方法有

一定的理论基础，可操作性较强，但房地产价格直接取决于效用而非成本，其估价结果可能与实际价格水平有一定差异，故不适宜采用成本法。

1-4、假设开发法的适用性分析：估价对象所在楼盘已开发完成，维护状况较好，于价值时点不具有开发或再开发潜力（即在价值时点重新开发或再开发不经济），故不适宜采用假设开发法。

2、估价方法介绍

比较法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的调整系数。

收益法定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用资本化率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）。

（六）估价测算的过程

1、比较法估价测算过程

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：估价对象比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

1-1、可比实例选择

根据估价对象所处区位和特点，选择了三个房屋用途、市场状况、交易方式、区位状况、实物状况和权益状况比较接近的三个市场交易实例：

可比实例为估价对象同一供需圈的住宅小区，可比性均较强。具体情况如下：

可比实例A：郑州市郑东新区普惠路36号海马公园（A区）8号楼8层**号，实例的来源为市场交易，成交市场价为28,132.00元/m²（含增值税价），建筑面积为91平方米，结构为钢混结构，交易时间为2021年10月。实例A所在小区周围所在区域有幼儿园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市等公共配套，公共设施完善，实例A位于第8层，总33层，平面布置为平层，精装修电梯房，东南朝向，有物业管理公司实施管理。

可比实例B：郑州市郑东新区普惠路36号海马公园（A区）8号楼10层**号，实例的来源为市场交易，成交市场价为28,683.00元/m²（含增值税价），建筑面积为129平方米，结构为钢混结构，交易时间为2021年9月。实例B所在小区周围所在区域有幼儿园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市

等公共配套，公共设施完善，实例B位于第10层，总33层，平面布置为平层，精装修电梯房，南北朝向，有物业管理公司实施管理。

可比实例C：郑州市郑东新区普惠路39号4号楼8层**号，实例的来源为市场交易，成交市场价为28,655.00元/m²（含增值税价），建筑面积为171平方米，结构为钢混结构，交易时间为2021年5月。实例C所在小区周围所在区域有幼儿园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市等公共配套，公共设施完善，实例C位于第8层，总24层，平面布置为平层，精装修电梯房，南北朝向，有物业管理公司实施管理。



1-2、比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响房地产价格的主要因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照交易实例的房屋用途、交易情况、市场状

况、交易方式、区位状况、实物状况和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

(1) 房屋用途：考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。

(2) 交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。

(3) 市场状况：考虑市场状况的不同房价存在差异而进行市场状况调整，估价对象可比实例成交价格距价值时点均较近，房地产市场状况较平稳，故市场状况做相同调整。

(4) 交易方式：考虑交易方式的不同房价存在差异而进行交易方式调整。

(5) 区位状况：主要有商服繁华度、距市、区级商服中心距离、公共设施完善度、基础设施完善度、交通便捷程度、环境景观、楼层及朝向。

(6) 实物状况：主要有建筑结构、装修情况、面积、新旧程度、平面布置、设施设备及物业管理。

(7) 权益状况：主要有规划条件和他项权利设立情况等。

1-3、房地产状况说明

根据估价师收集的有关资料，将估价对象与可比实例的状况列表表示。

估价对象与可比实例状况说明表

估价对象与实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素					
名称		郑州市郑东新区普惠路 39 号 4 号楼 20 层 76 号	郑州市郑东新区普惠路 36 号海马公园 (A 区) 8 号楼 8 层**号	郑州市郑东新区普惠路 36 号海马公园 (A 区) 8 号楼 10 层**号	郑州市郑东新区普惠路 39 号 4 号楼 8 层**号
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况		2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 9 月	2021 年 5 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		——	转让	转让	转让
区 位 状	商服繁华程度	位于郑州市郑东新区普惠路 39 号，区域内人流	位于郑州市郑东新区普惠路 36 号，区域内人流	位于郑州市郑东新区普惠路 36 号，区域内人流	位于郑州市郑东新区普惠路 39 号，区域内人流

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路
39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

况		量高，商业形态齐全，商服繁华度高。	量高，商业形态齐全，商服繁华度高。	量高，商业形态齐全，商服繁华度高。	量高，商业形态齐全，商服繁华度高。
	距市、区级商服中心距离	距区级商服中心约1公里范围内，近	距区级商服中心约1公里范围内，近	距区级商服中心约1公里范围内，近	距区级商服中心约1公里范围内，近
	公共设施完善度	所在区域有幼儿园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市等公共配套，公共配套设施完善	所在区域有幼儿园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市等公共配套，公共配套设施完善	所在区域有幼儿园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市等公共配套，公共配套设施完善	所在区域有幼儿园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市等公共配套，公共配套设施完善
	基础设施完善度	区域内通路、通讯、通电、供水、排水、供气，基础设施完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水、供气，基础设施完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水、供气，基础设施完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水、供气，基础设施完善。
	交通便捷度	区域内有普惠路、心怡路、福祿街等，周围有公交站，有多条线路途经，公交及出租车通行率便捷，交通便捷度较便捷。	区域内有普惠路、心怡路、福祿街等，周围有公交站，有多条线路途经，公交及出租车通行率便捷，交通便捷度较便捷。	区域内有普惠路、心怡路、福祿街等，周围有公交站，有多条线路途经，公交及出租车通行率便捷，交通便捷度较便捷。	区域内有普惠路、心怡路、福祿街等，周围有公交站，有多条线路途经，公交及出租车通行率便捷，交通便捷度较便捷。
	环境景观	区域内绿化率较高，小区绿化率较好，环境景观较好。	区域内绿化率较高，小区绿化率较好，环境景观较好。	区域内绿化率较高，小区绿化率较好，环境景观较好。	区域内绿化率较高，小区绿化率较好，环境景观较好。
	所在楼层/总楼层	位于第20层，总24层，高层	位于第8层，总33层，低层	位于第10层，总33层，低层	位于第8层，总24层，低层
	朝向	南北	东南	南北	南北
实物状况	建筑结构及工程质量	钢混结构，工程质量合格	钢混结构，工程质量合格	钢混结构，工程质量合格	钢混结构，工程质量合格
	装修情况	精装修	精装修	精装修	精装修
	建筑面积	155.17 m ² ，市场需求量较小	91 m ² ，市场需求量较大	129 m ² ，市场需求量一般	171 m ² ，市场需求量小
	新旧程度	2016年建成，新	2015年建成，新	2015年建成，新	2016年建成，新
	平面布置	平层	平层	平层	平层
	设施设备	设施设备完善	设施设备完善	设施设备完善	设施设备完善
	物业管理	较优	较优	较优	较优
权益状况	规划条件	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求
	他项权利设立情况	无	无	无	无

1-4、房地产状况指数表编制

根据本次评估运用比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由估价师根据市场交易情况，确定指数调整程度。

(1) 考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。估价对象实际用途为住宅，实例A、B、C房屋用途均为住宅，根据实际情况，以估价对象房屋用途为基准（100），估价对象与三个交易实例用途均为住宅，因此修正指数均为100。

(2) 交易情况：估价对象与可比实例交易情况均属正常，因此交易情况修正指数均为100。

(3) 市场状况：估价对象与可比实例市场状况均属正常，因此市场状况修正指数均为100。

(4) 交易方式：估价对象与可比实例交易情况均为转让，且均属正常交易，因此交易方式修正指数均为100。

(5) 区位状况：

A、商服繁华度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象商服繁华程度为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正 $\pm 3\%$ 。

B、距市、区级商服中心距离：距市、区商服中心距离分为位于市（区）级商服中心、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象距市（区）级商服中心距离为基准（100），每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ 。

C、公共设施完善度：公共设施完善度以医疗卫生、教育、生活便利等配套为主要因素，分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以估价对象所在区域公共设施完善程度为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正 $\pm 5\%$ 。

D、基础设施完善度：基础设施完善程度主要考虑通路、通电、通讯、供水、排水、供气等因素，分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以估价对象所在区域基础设施完善程度为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正 $\pm 5\%$ 。

E、交通便捷度：按交通便利状况分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象交通便捷程度为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正 $\pm 3\%$ 。

F、环境景观：根据自然环境景观状况、人文环境状况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象环境景观为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ 。

G、所在楼层/总楼层：电梯房分为楼层高层（优）、楼层中层（较优）、楼层低层及顶层（一般）三个等级，以估价对象房地产楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 1\%$ 。

H、朝向：按照南方通风、日照状况，按南北向和东南向、东西向和南向、东向和西南向、西向和东北向、西北向和北向五个等级，以估价对象朝向为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ 。

（5）实物状况：

A、建筑结构：按建筑结构分钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构三个等级，以估价对象建筑结构状况为基准（100），相差一个等级，价格修正 $\pm 10\%$ 。

B、装修情况：装修从优到劣分为豪华装修、精装修、中档装修、普通装修、毛坯五个档次，以估价对象装修为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ 。

C、建筑面积：建筑面积按市场需求量大、市场需求量较大、市场需求量一般、市场需求量较小、市场需求量小分为三个等级，以估价对象市场需求量为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正+/-2%。

D、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以待估房地产新旧程度为基准（100），相差一个等级，房价修正+/-2%。

E、平面布置：按跃层、复式、平层，分为三个等级，以估价对象的平面布置为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正+/-3%。

F、设备设施：按照设备设施配套完善程度，分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以估价对象设备设施完善程度为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正+/-3%。

G、物业管理：物业管理状况分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象物业管理状况为基准（100），每上升或下降一个等级，价格修正+/-2%。

（6）权益状况：

A、规划条件：估价对象及三个可比实例均符合规划条件，故无需对规划条件进行修正，规划条件修正指数均为100。

B、他项权利设立情况：估价对象存在他项权，本次评估不考虑他项权因素的影响，三个可比实例均无他项权利，因此估价对象与三个可比实例他项权利设立情况修正指数均为100。

根据房地产状况说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表：

比较因素条件指数表

估价对象与实例 比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
-----------------	------	--------	--------	--------

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路
39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

名称		郑州市郑东新区 普惠路39号4号 楼20层76号	郑州市郑东新区 普惠路36号海马 公园(A区)8号 楼8层**号	郑州市郑东新区 普惠路36号海 马公园(A区)8 号楼10层**号	郑州市郑东新区 普惠路39号4号 楼8层**号
用途		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	100	100	100
	距市、区级商服中心距离	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	所在楼层/总楼层	100	98	98	98
朝向		100	100	100	100
实物状况	建筑结构及工程质量	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	建筑面积	100	106	102	98
	新旧程度	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	他项权利设立情况	100	100	100	100

1-5、因素调整

在因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素调整系数：

比较因素调整系数表

比较因素	可比实例			
	可比实例 A		可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/m ²)	28,132.00		28,683.00	28,655.00
用途修正	100	/ 100	100 / 100	100 / 100
市场状况修正	100	/ 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正	100	/ 100	100 / 100	100 / 100

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路
39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

交易方式修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位 状况	商服繁华程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	距市、区级商服中心距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层/总楼层	100	/	98	100	/	98	100	/	98
	朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1.0204			1.0204			1.0204		
实物 状况	建筑结构及工程质量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑面积	100	/	106	100	/	102	100	/	98
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	平面布置	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设施设备	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	0.9434			0.9804			1.0204		
权益 状况	规划条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	他项权利设立情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1.0000			1.0000			1.0000		
比较系数		0.9626			1.0004			1.0412		
比较单价（元/m ² ）		27,081.00			28,694.00			29,837.00		

通过将估价对象与三个可比实例分别进行比较分析，可比实例为估价对象同一住宅小区，可比性均较强，且得到的比准价格结果相差不大，根据当地市场实际情况并结合估价师经验，取三者的简单算术平均值作为待估房地产的估价单价，即：

$$\begin{aligned} \text{估价单价} &= (27,081.00 + 28,694.00 + 29,837.00) \div 3 \\ &= 28500.00 \text{ (元/平方米) (百位取整) (含增值税价)} \end{aligned}$$

2、收益法估价测算过程

收益法是预测估价对象的未来正常收益，利用资本化率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法评估时，可区分为报酬资本化法和直接资本化法，在市场稳定时，可选用直接资本化法，但是目前的房地产市场无论是租金还是售价均在不断地变化，因此本次考虑报酬资本化法。报酬资本化法估价时，分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本项目虽然收益期较长，但是租金的增长情况呈现的是稳中有升、相对较为稳定的状态，因此本次收益法可采用全剩余寿命模式。

选用全剩余寿命模式估价时，可按以下公式计算：

$$V = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）

2-1、估算有效毛收入

（1）租赁面积确定

由于估价对象已办理《不动产权证书》，郑州市房地产租赁合同中一般约定的租金水平已考虑了实际使用面积与建筑面积之间的差异及公共走道的分摊，故本次估价过程中有效出租面积为 100% 出租。

（2）租约限制

估价人员经过实地查勘，估价对象为出租，租约中的租金与市场租金相当，无需单独考虑，故本次评估不考虑存在的租约的影响。

(3) 客观租金的确定

由于估价对象周边同类型房地产租赁实例较多，且租金收益较稳定，因此可以采用比较法确定估价对象的客观租金水平。

本次估价，通过房地产报刊信息、房地产网络信息、实地调查和电话调查询价等途径，根据估价对象所处区位和特点，选择了用途、交易时间、区位状况和实物状况比较接近的三个市场租赁实例。实例选取原则：

①本次估价交易实例主要通过以下途径取得：

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；

查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；

查访房地产交易经办人，了解多方信息；

查阅相关报刊及相关资料。

②本次估价所选择的比较交易实例均符合以下条件：

与估价对象具有相同的用途，均为住宅；

与估价对象交易类型相同，均为租赁交易；

与估价对象在同一或邻近供需圈；

属于正常交易或可修正为正常交易；

可以进行日期修正，交易时间与估价对象的价值时点接近。

区域及个别条件相近，可以进行区域状况和实物状况比较、修正。

实例情况如下：

项目实例	位置	面积 (m ²)	装修	用途	月租金 (元/月)	月租金(元/ 月/m ²)	成交日期
可比实例 D	郑州市郑东新区普惠路39号2 号楼9层**号	148	精装修	住宅	4800	32	2021年10月
可比实例 E	郑州市郑东新区普惠路39号6 号楼9层**号	150	精装修	住宅	5000	33	2021年10月
可比实例 F	郑州市郑东新区康宁街与普惠 路交叉口西南侧海马公园(B区) 3号楼25层**号	92	精装修	住宅	3300	36	2021年10月

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号房地产市场价值估价



估价对象及可比实例位置示意图

用比较法测算估价对象的客观租金:

房地产状况说明表

估价对象与实例比较因素		估价对象	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
名称		郑州市郑东新区普惠路 39 号 4 号楼 20 层 76 号	郑州市郑东新区普惠路 39 号 2 号楼 9 层**号	郑州市郑东新区普惠路 39 号 6 号楼 9 层**号	郑州市郑东新区康宁街与普惠路交叉口西南侧海马公园 (B 区) 3 号楼 25 层**号
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况		2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		——	租赁	租赁	租赁
区位状况	商服繁华程度	位于郑州市郑东新区普惠路 39 号, 区域内人流量高, 商业形态齐全, 商服繁华度高。	位于郑州市郑东新区普惠路 36 号, 区域内人流量高, 商业形态齐全, 商服繁华度高。	位于郑州市郑东新区普惠路 36 号, 区域内人流量高, 商业形态齐全, 商服繁华度高。	位于郑州市郑东新区康宁街与普惠路交叉口西南侧, 区域内人流量高, 商业形态齐全, 商服繁华度高。
	距市、区级商服中心距离	距区级商服中心约 1 公里范围内, 近	距区级商服中心约 1 公里范围内, 近	距区级商服中心约 1 公里范围内, 近	距区级商服中心约 1 公里范围内, 近
	公共设施完善度	所在区域有幼儿	所在区域有幼儿	所在区域有幼儿	所在区域有幼儿

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路
39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

		园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市等公共配套，公共配套设施完善	园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市等公共配套，公共配套设施完善	园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市等公共配套，公共配套设施完善	园、学校、医院、农贸市场、酒店、银行、超市等公共配套，公共配套设施完善
	基础设施完善度	区域内通路、通讯、通电、供水、排水、供气，基础设施完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水、供气，基础设施完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水、供气，基础设施完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水、供气，基础设施完善。
	交通便捷度	区域内有普惠路、心怡路、福祿街等，周围有公交站，有多条线路途经，公交及出租车通行率便捷，交通便捷度较便捷。	区域内有普惠路、心怡路、福祿街等，周围有公交站，有多条线路途经，公交及出租车通行率便捷，交通便捷度较便捷。	区域内有普惠路、心怡路、福祿街等，周围有公交站，有多条线路途经，公交及出租车通行率便捷，交通便捷度较便捷。	区域内有普惠路、心怡路、福祿街等，周围有公交站，有多条线路途经，公交及出租车通行率便捷，交通便捷度较便捷。
	环境景观	区域内绿化率较高，小区绿化率较好，环境景观较好。	区域内绿化率较高，小区绿化率较好，环境景观较好。	区域内绿化率较高，小区绿化率较好，环境景观较好。	区域内绿化率较高，小区绿化率较好，环境景观较好。
	所在楼层/总楼层	位于第 20 层，总 24 层，高层	位于第 9 层，总 32 层，低层	位于第 10 层，总 30 层，低层	位于第 16 层，总 32 层，中层
	朝向	南北	南北	南北	南
实物状况	建筑结构及工程质量	钢混结构，工程质量合格	钢混结构，工程质量合格	钢混结构，工程质量合格	钢混结构，工程质量合格
	装修情况	精装修	精装修	精装修	精装修
	建筑面积	155.17 m ² ，市场需求量较小	148 m ² ，市场需求量较小	150 m ² ，市场需求量较小	92 m ² ，市场需求量大
	新旧程度	2016 年建成，新	2016 年建成，新	2016 年建成，新	2015 年建成，新
	平面布置	平层	平层	平层	平层
	设施设备	设施设备完善	设施设备完善	设施设备完善	设施设备完善
	物业管理	较优	较优	较优	较优
权益状况	规划条件	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求
	他项权利设立情况	无	无	无	无

比较因素与上述运用比较法测算估价对象市场价值所选择的比较因素的指数修正程度相同。

比较因素条件指数表

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路
39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

估价对象与实例 比较因素		估价对象	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
名称		郑州市郑东新区 普惠路 39 号 4 号 楼 20 层 76 号	郑州市郑东新区 普惠路 39 号 2 号 楼 9 层**号	郑州市郑东新区 普惠路 39 号 6 号 楼 9 层**号	郑州市郑东新区 康宁街与普惠路 交叉口西南侧海 马公园 (B 区) 3 号楼 25 层**号
用途		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区 位 状 况	商服繁华程度	100	100	100	100
	距市、区级商服中心 距离	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	所在楼层/总楼层	100	98	98	99
朝向	100	100	100	98	
实 物 状 况	建筑结构及工程质量	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	106
	新旧程度	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权 益 状 况	规划条件	100	100	100	100
	他项权利设立情况	100	100	100	100

比较因素修正系数表

比较因素	可比实例								
	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
成交租金 (元/月/m ²)	32.00			33.00			36.00		
用途修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路
39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

交易方式修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位 状况	商服繁华程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	距市、区级商服中心距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层/总楼层	100	/	98	100	/	98	100	/	99
	朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	98
	小计	1.0204			1.0204			1.0307		
实物 状况	建筑结构及工程质量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑面积	100	/	100	100	/	100	100	/	106
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	平面布置	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设施设备	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1.0000			1.0000			0.9434		
权益 状况	规划条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	他项权利设立情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1.0000			1.0000			1.0000		
比较系数		1.0204			1.0204			0.9724		
比较租金(元/月/m ²)		33.00			34.00			35.00		

待估对象通过与三个可比实例分别进行比较，得到的比较租金结果相差不大，故取三者的算术平均值作为待估房地产的评估单价，即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象的评估单位月租金} &= (33.00 + 34.00 + 35.00) \div 3 \\ &= 34 \text{ (元/月/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象月租金} &= 34 \times 155.17 \\ &= 5276 \text{ (元/月) (取整至个位)} \end{aligned}$$

(4) 经估价人员实地查勘了解，估价对象所在片区流动人口较大，对住宅需求较大，考虑通货膨胀以及近几年居民消费价格指数的上涨趋势，综合考虑估价对象的实际情况，确定前5年租金每年按3%递增，第5年之后租金每年按2.5%递增。

(5) 利息收入：由于房产出租一般要收押金，根据评估人员对周边市场调查，该区域住宅用房一般需要交相当于3个月月租金作为押金，押金产生衍生收益。根据价值时点近期中国人民银行公布的一年定期的存款利率为1.5%，则据此计算得出押金产生的利息收入。

利息=押金×年利率

(6) 空置率与租金损失

根据评估人员现场调查了解，估价对象所在片区繁华，由于新建住宅的不断增加，长期以来对物业的租售存在一定的制约，此次评估结合估价对象现状取空置率及租金损失率为5%。

有效毛收入=客观租金×有效出租面积×(1-空置率及租金损失率)+利息收入

2-2、估算运营费用：

税金指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等，根据海南省地方税务局公布的现行政策，出租房屋应缴纳的税金标准如下：

① 房产税：根据《财政部 国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》〔财税（2008）24号〕，个人出租住房以租金收入的4%计算缴纳；

② 增值税：根据财政部 税务总局公告2021年第11号《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》：第四条《中华人

民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过 15 万元的，免征增值税。

③附加税费：郑州市房屋出租附加税费包括城市维护建设税（税率 7%），教育费附加为（税率 3%），地方教育费附加（税率 2%），附加费合计税率 12%，计征基数为增值税额，估价对象免增值税，则城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加税费合计为 0；

④印花税：根据财政部、国家税务总局《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）第二条第二项规定，自 2008 年 3 月 3 日起，对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税；

⑤管理费：根据估价对象所在区域市场行情，出租房屋管理费约为 1%~3%，此次评估取管理费收率 2%，计费基础是含税租赁收入；

⑥维修费及保险费：根据郑州市市场行情出租房屋维修费约为 1%，此次评估取维修费收率 1%，计费基础是建筑重置成本；保险费率一般为建购价格的 0.1%~0.3%，根据物业状况取 0.1%，计费基础是建筑重置成本；根据住房和城乡建设部标准定额研究所，公布的 2021 年上半年省会城市住宅工程造价指标、河南省郑州市人民政府 2007 年 9 月 24 日颁布的郑政文[2007]170 号《河南省郑州市人民政府关于印发郑州市城市基础设施配套费征收管理办法的通知》、《河南省人民防空办公室 河南省发展和改革委员会 河南省监察厅 河南省财政厅 河南省住房和城乡建设厅关于规范人防工程建设有关问题的通知》（豫防办〔2009〕100 号）、国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发〔2009〕31

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路
39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

号)，结合估价对象实际状况，确定估价对象建筑重置成本为 5200.00 元/
m²；

内容	序号	项 目	单价和取值	面积(m ²)	金额(元)	公式
基本信息		规划总建筑面积		155.17		
		其中：地上建筑面 积		155.17		
		地下室		0.00		
开发成本	一	开发成本			552,227	(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)
	1	建筑安装工程费	3,137		486,768	
		土建及安装工程	1,887	155.17	292,806	根据住房和城乡建设部标准定额研究所，公布的2021年上半年省会城市住宅工程造价指标，2021年上半年郑州市高层住宅工程造价指标为1887元/m ² （全装修），2021年上半年郑州市高层住宅工程造价指标，结合估价对象所在区域经济状况以及估价对象的实际情况，确定建安工程费1887元/m ² 。
		装修装饰工程	1,200	155.17	186,204	已包含在土建及安装工程费中
		室外附属工程	50	155.17	7,759	估价对象的前后庭路面硬化、短围墙
	2	专业费用	5%		24,338	建筑安装工程费 × 比率
	3	基础设施建设费	0%		0.00	该费用已在城市基础设施配套费和项目的建安工程费用室外附属工程中体现，不需另计。
	4	公共配套设施建设费	0%		0.00	将该项费用纳入到出让地价中，不需缴纳该项费用。
	5	开发期间税费			41,120	
	a	城市基础设施配 套费	170	155.17	26,379	根据河南省郑州市人民政府2007年9月24日颁布的郑政文〔2007〕170号《河南省郑州市人民政府关于印发郑州市城市基础设施配套费征收管理办法的通知》，郑州市城市配套费的征收标准按建设项目的建筑面积计征，每平方米征收170元；
	b	防空地下室易地 建设费	1,900	5%	14,741	建筑总面积 × 比率 × 收费标准
6	房屋公用设施专 用基金	0	155.17	0	公用设施专用基金=建造成本 × 公用设施专用基金率	

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路
39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

管理费用	二	管理费用	3%		16,567	开发成本 × 3%
销售费用	三	销售费用	2%		16,044	售价 × 2%
投资利息	四	投资利息			22,360	
	1	建筑物开发成本利息 L			21,899	$L = (\text{建筑物开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1+L)^{(n/2)} - 1)$
	2	销售费用的成本利息			461	
		开发周期 (n)	2			
		销售周期 (n)	1.5			
		利息率 (L)	3.85%			1年期(5年以内) LPR 利率 3.85%
销售税费	五	销售税费			43,184	售价 × 5.65%
	1	增值税	5%		38,199	
	2	城市维护建设税	7%		2,674	
	3	教育费附加	3%		1,146	
	4	地方教育费附加	2%		764	
	5	印花税	0.05%		401	
开发利润	六	开发利润	25.0%		151,799	成本利润率
建筑物重置全价	七	建筑物重置价格 (V)	5,200.00		802,180	一+二+三+四+五+六

⑦城镇土地使用税：根据《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知财税》〔2008〕24号，个人出租住房城镇土地使用税免征；

2-3、计算净收益

年租金净收益=年租金单价 × (1-出租空置率及租金损失率) +年押金利息收入-房产税-增值税-城建维护税-教育费附加-维修管理费-保险费-租赁管理费

2-4、报酬率的确定

报酬率采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为报酬率，安全利率我们选用价值时点中国人民银行一年定期存款年利率本次测算即为 1.50%；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测，估价对象的用途及新旧程度等确定。

本次测算风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及估价对象所处位置确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，相应地赋予其风险调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	报酬率
低	1.50%	0-2.5%	1.50%-4.00%
中	1.50%	2.5%-5%	4.00%-6.50%
高	1.50%	5%-7.5%	6.50%-9.00%
投机	1.50%	> 7.5%	> 9.00%

系数取值考虑估价对象所在区域、片区的租赁情况以及郑州市房地产市场的行情，故本次评估风险系数取中档标准 4.5%，则：

$$\text{报酬率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值法} = 1.50\% + 4.5\% = 6\%$$

2-5、收益年限的确定

估价对象建筑物为钢混结构的住宅用房，估价对象于 2016 年 12 月 27 日建成，根据相关文件，其钢筋混凝土结构非生产性用房使用年限为 60 年，至价值时点其房屋剩余理论经济耐用年限为 55.19 年；估价委托人提供的《不动产权证书》记载土地终止日期 2078 年 05 月 07 日，至价值时点土地剩余使用年限为 56.55 年。由于房屋剩余使用年限和土地的剩余使用年限相近，且本次估价结果仅采用比较法结果，故本次评估未计算土地使用权价值，确定估价对象的收益年限为 55.19 年。

2-6、估算房地产价值

通过收益法计算得出估价对象的评估单价为 8,100.00 元/m²（百位取整），如表：

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

序号	项目内容	单价或 税费率	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年及 以后	说明	
	建筑面积 (m ²)		155.17							
	分摊土地面积 (m ²)		未记载							
	重置价格 (元) -含税	5,200	806,884							
	收益有变化期限 (t)		5							
	收益期限 (n)		55.19							
	资本化率 (r)		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%		
	租金年递增率 (g)		3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.5%		
	含税租金 (元/m ²)		34.00	35.02	36.07	37.15	38.27	39.42	第6年开始稳定增长	
1	月租金收益 (元) -含税	100%	5,276	5,434	5,597	5,765	5,938	6,116	月租金 × 建筑面积 × 可出租面积 比率	
2	空置损失收益 (元)		264	272	280	288	297	306	空置率 × 月租金收益	
	空置率		5%	5%	5%	5%	5%	5%		
3	年租金收益 (元) -含税		60,144	61,948	63,807	65,721	67,692	69,723	(月租金收益 - 空置损失收益) × 12	
4	扣减项目 (元)		12,691	12,805	12,923	13,044	13,169	13,298	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J	
	A. 房产税	4.00%	2,291	2,360	2,431	2,504	2,579	2,656	含税年租金收益 ÷ (1+5%) × 4%	
	B. 增值税	0.50%	286	295	304	313	322	332	财政部 税务总局公告2021年第 11号《财政部 税务总局关于明确 增值税小规模纳税人免征增值税 政策的公告》	
	C. 城建费及教育费附加	12.00%	34	35	36	38	39	40	增值税 × 12%	
	D. 印花税	免征	0	0	0	0	0	0	根据财政部、国家税务总局《关于 廉租住房、经济适用住房和住房租 赁有关税收政策的通知》(财税 [2008]24号)第二条第二项规定, 自2008年3月3日起,对个人出	

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

														租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税
	E. 管理费	2.0%	1,203	1,239	1,276	1,314	1,354	1,394						年租金 × 费率
	F. 维修费	1.0%	8,069	8,069	8,069	8,069	8,069	8,069						原建购价 (或重置价) × (0.5%~2%)
	G. 保险费	0.10%	807	807	807	807	807	807						原建购价 (或重置价) × 费率
	H. 城镇土地使用税	免征	0	0	0	0	0	0						财税 [2008] 24 号
5	押金年收益 (元)	1.50%	226	232	239	246	254	261						押金 × 年利率 (押 3 个月租金)
6	年租金纯收益 (元)		47,679	49,376	51,123	52,923	54,777	56,687						年租金收益-扣减项目+押金年收益
	年期		1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	50.2						
	系数		0.94	0.89	0.84	0.79	0.75	17.39						
7	年收益现值 (元)		44,980	43,944	42,924	41,920	40,933	985,877						
8	收益合计 (元)		1,200,577										评估单价 × 建筑面积	
9	收益单价 (元/m ² , 取整) -不含税		7,700										收益总值 ÷ 建筑面积	
10	收益单价 (元/m ² , 取整) -含税	5.00%	8,100										收益单价 × (1+增值税税率)	

3、市场价值的确定

通过对估价对象郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号采用两种评估方法测算的评估结果进行比较，其结果差异较大。比较法评估结果是一种比准价格，估价对象区域内房地产交易实例较多，运用市场比较法修正的估价结果与其实地房地产价格较为接近，更能客观表现房地产的真实价值。收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，虽估价对象为具有收益或潜在收益物业的特点，但评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、报酬率、收益年限等因素影响，因其测算周期长，随着房地产市场的不断变化，租金收益有一定的不确定性，郑州市房地产市场交易价格大幅上涨，而估价对象所在区域，房屋租金未有明显的增涨，但当前房地产市场的租售比严重背离，由此测算的房地产价格过度偏离了当前的市场价格。结合评估人员的估价经验以及该区域的物业供需状况分析，认为比较法的测算结果能够合理可靠地反映估价对象市场价格。故在确定评估结果时，综合考虑多方面影响因素，采用比较法求取的结果权重为100%，采用收益法测算的结果权重为0%，则详见下表：

估价方法	评估单价（元/平方米）	权重	加权平均值（元/平方米）
比较法	28,500.00	100%	28,500.00（取整至百位）
收益法	8,100.00	0%	

则：估价对象估价价值=28,500.00元/平方米×155.17平方米
=4,422,345.00元（含增值税价）

（七）估价结果

估价对象为郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号房地产，在价值时点2021年10月18日符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的评估单价（含税）为28,500.00元/平方米，已含出让地地价的市场价

值（含税）合计为 RMB4,422,345.00 元（大写：人民币肆佰肆拾贰万贰仟叁佰肆拾伍元整）。详见《估价结果明细表》。

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于郑州市郑东新区普惠路39号4号楼20层76号房地产市场价值估价

估价结果明细表

估价委托人：海南天悦拍卖有限公司		价值时点：2021年10月18日				金额：人民币					
序号	坐落	产权证号	权利人	共有情况	用途	所在层/ 总层	朝向	建筑面 积	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)	备注
1	郑州市郑东新区普 惠路39号4号楼 20层76号	豫(2018)郑州市不 动产权第0189499号	张丽娟	单独所有	成套住 宅	20/24	南北	155.17	28,500.00	4,422,345.00	
		合计						155.17		4,422,345.00	

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年十月二十七日

五、附件

- (一) 《估价委托书》
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象实地查勘照片
- (四) 《不动产权证书》复印件
- (五) 《不动产登记资料查询结果证明(房屋)》和《不动产登记资料查询结果证明(宗地)》复印件
- (六) 《郑州市郑东新区初始登记信息对照表》复印件
- (七) 《郑州市房产分层分户图》、《郑州市个人房屋产权信息表》、《居民身份证》复印件
- (八) 《予以没收、上缴国库黑财清单》[海南省三亚市中级人民法院刑事判决书(2020)琼02刑初28号]、《海南省高级人民法院刑事裁定书》[(2021)琼刑终8号]复印件
- (九) 可比实例位置图及外观照片
- (十) 估价委托人提供的其他资料
- (十一) 委托方营业执照复印件
- (十二) 估价机构营业执照复印件
- (十三) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (十四) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

估价委托书

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

我公司（单位/个人）因拟进行房地产拍卖的需要，特委托贵公司对位于郑州市郑东新区普惠路 39 号 4 号楼 20 层 76 号房地产市场价值估价。

评估目的：拟进行房地产拍卖；

价值时点：2021 年 10 月 18 日；

我公司提供资料如下：

- 1、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》复印件；
- 2、《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》复印件；
- 3、《宗地图》；
- 4、《郑州市房产分层分户图》复印件
- 5、《郑州市郑东新区初始登记信息对照表》复印件
- 6、提供的其他资料

我公司（单位/个人）保证所提供的评估资料的真实性、合法性和有效性负完全责任，并承诺该估价报告仅用于本次评估目的下的用途，不作为其他用途。

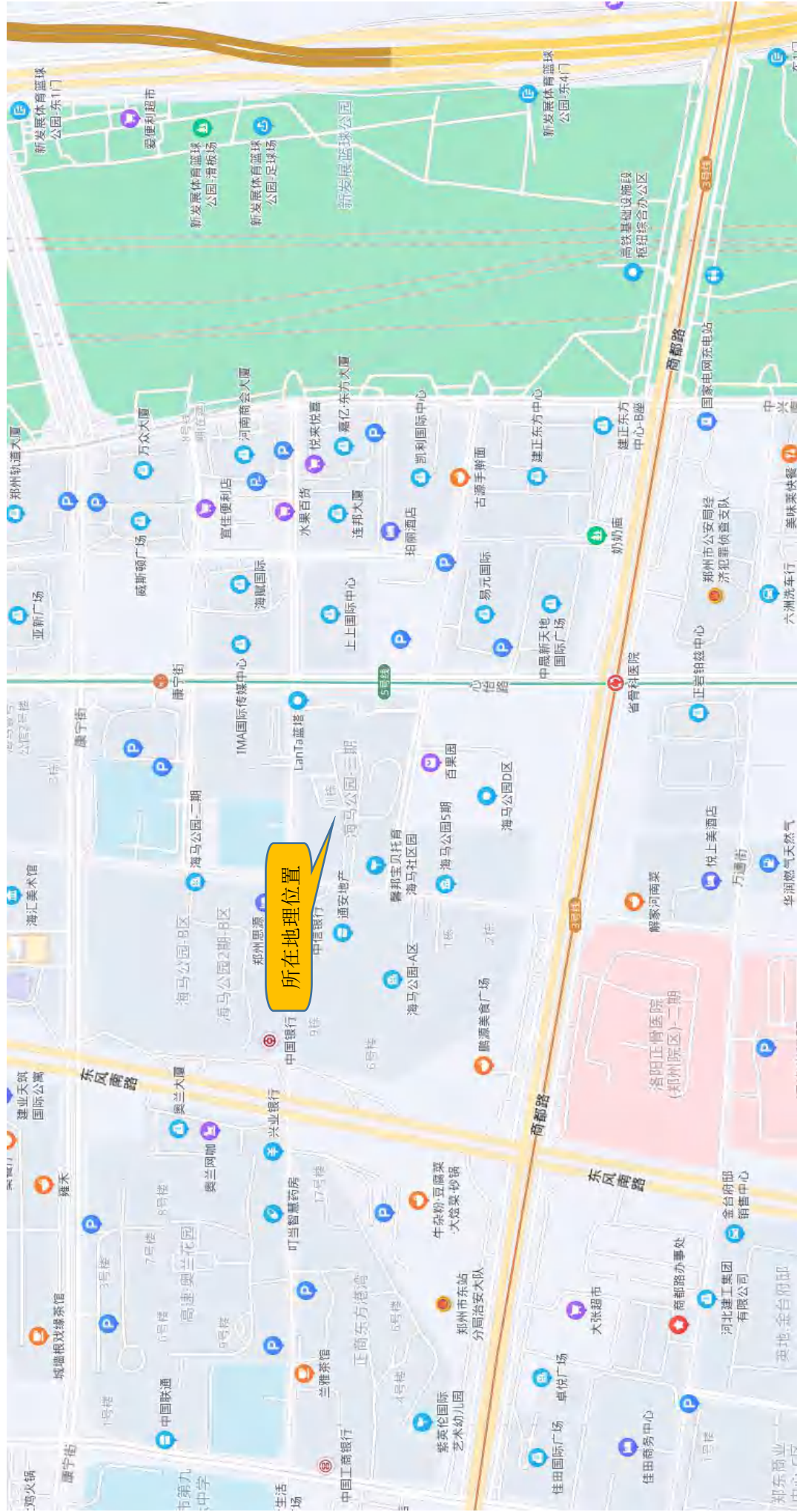
委托人（签章）：

罗昌健

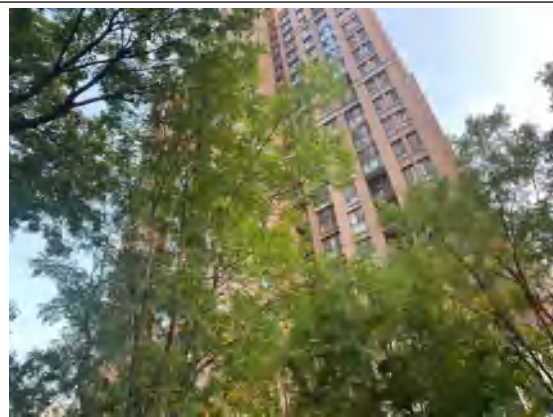
2021 年 10 月 18 日



估价对象地理位置图



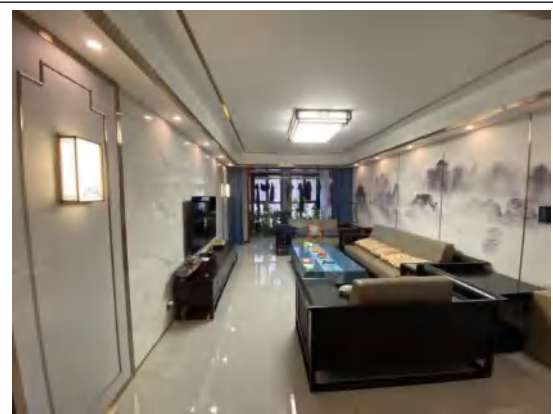
郑州市郑东新区普惠路 39 号 4 号楼 20 层 76 号相片



外观状况



门牌（房号）状况



室内状况



室内状况

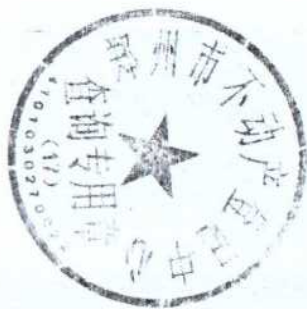
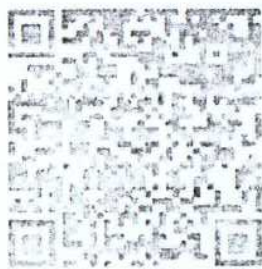


室内状况

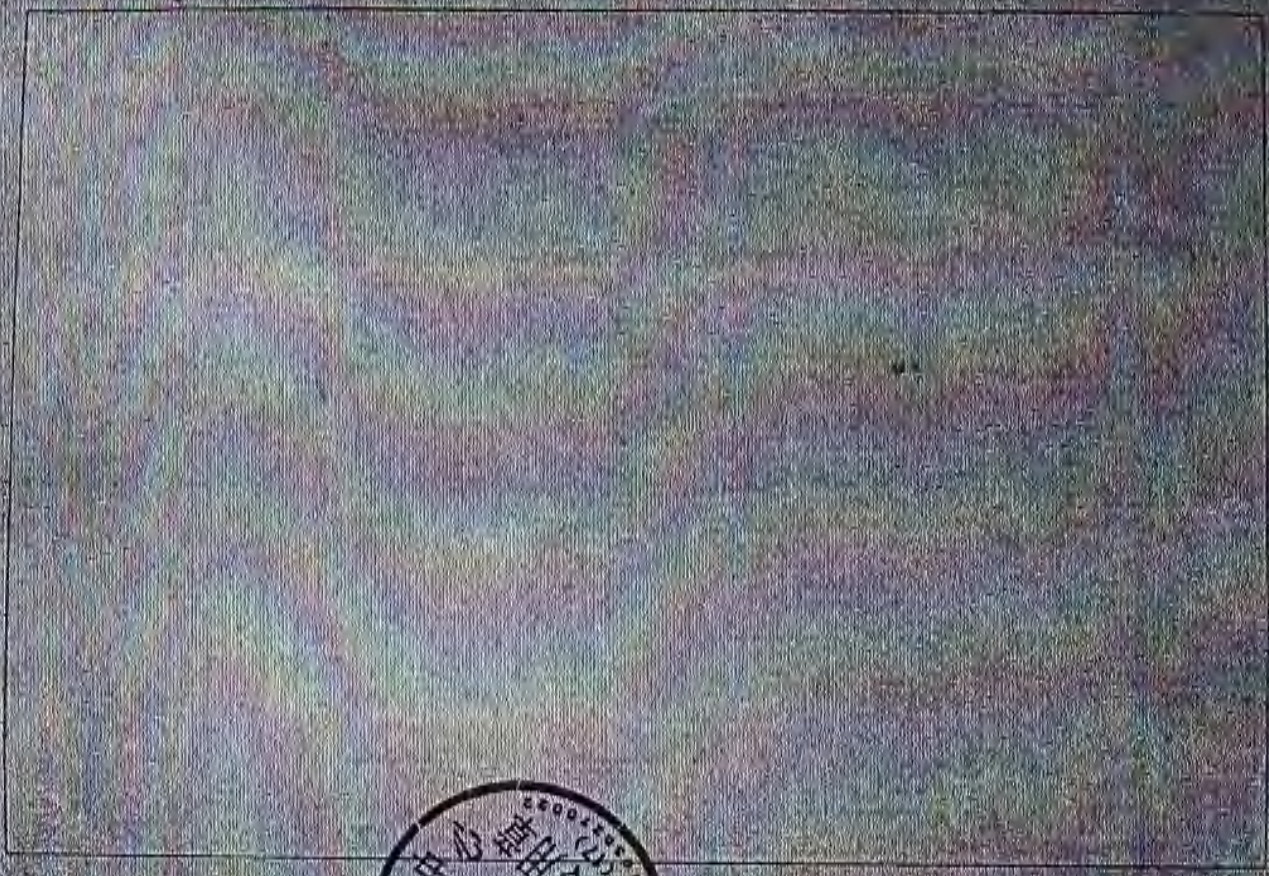


室内状况

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

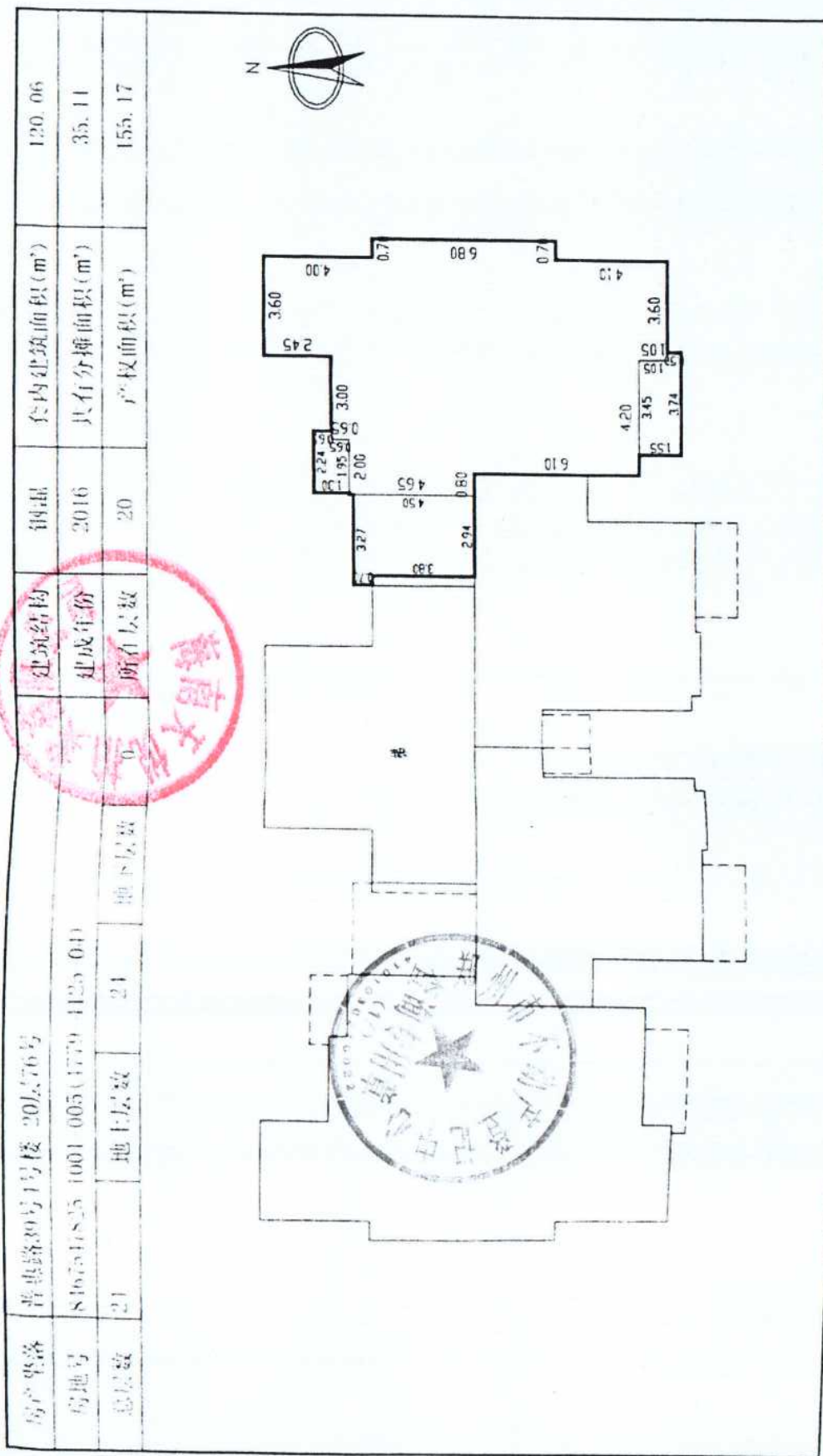


权利人	海马 (郑州) 房地产有限公司
共有情况	单独所有
坐落	郑东新区曹营路39号2号楼20层76
不动产单元号	4101050070020000034100100002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/出让土地使用权
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积156.17㎡/房屋建筑面积156.17㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2008年05月06日 至 2078年05月07日 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：29.06㎡，分摊建筑面积：35.11㎡； 房屋总层数：24，所在层数：20层； 竣工日期：2016年12月27日





郑州市房产分层分户图



2017年01月24日

测绘人: 张进

比例尺: 200

审核人: 李建

郑州市房产测绘队

示 地 图

单位 m m

地址：... 建设单位：... 测绘单位：... 房产局：... 监理单位：...



图 号



测绘单位：... 房产局：...

2017年7月解析法测绘界址点
制图日期：2017年7月28日
审核日期：2017年7月28日

1:2000

制图者：...
审核者：...

不动产登记资料查询结果证明 (房屋)



查询编号: X2021101803832

申请人名称: 海南省三亚市公安局海棠分局

申请人证件号: 021006、021261

依申请人申请, 根据申请人身份信息对郑州市不动产登记系统数据进行查询, 截止2021年10月18日14时23分57秒前, 产权登记信息查询结果如下:

不动产权证号: 豫(2018)郑州市不动产权第0189499号

产权人: 张丽娟(410105197812267129)

坐落: 郑东新区普惠路39号4号楼20层76号 2004层 (海马公园3期)

面积: 155.17平方米。

预告信息: 无预告信息。

抵押信息: 2018-06-28 转移抵押合并办理, 权利人: 中国银行股份有限公司郑州中原支行, 抵押金额: 144万元。

查封信息: 2020-07-08由三亚市公安局海棠分局查封, 查封文号: 三公(海棠)封字[2020]089号, 查封期限: 2020-07-08 至 2022-07-07。

特别声明:

1. 申请人请当场核实查询结果是否准确, 如信息有误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息, 自行承担法律责任。
2. 本查询仅限我单位管辖范围内不动产登记信息查询, 由于一二代身份证登记差异造成身份信息无法匹配的情况, 不能进行证明查询。
3. 本证明可能存在由于登记错误或历史档案录入过程中的错误造成的查询误差, 如出现误差以不动产登记簿信息为准。
4. 本证明仅供相关部门和单位参考, 凡采用本证明的部门和单位, 即视为同意本免责声明, 否则请不要采用。



不动产登记资料查询结果证明

(宗地)



查询编号: X2021101804707

申请人名称: 海南省三亚市公安局海棠分局

申请人证件号: 021261、021006

依申请人申请, 根据申请人身份信息对郑州市不动产登记系统数据进行查询, 截止2021年10月18日14时36分27秒前, 产权坐落宗地登记信息查询结果如下:

原不动产权证号: 郑国用(2013)第XQ1021号

原土地使用权人: 海马(郑州)房地产有限公司

宗地代码: 410104907002GB00034

土地坐落: 福禄街南、心怡路西

宗地面积: 36156平方米。

土地用途: 城镇住宅用地, 使用终止日期: 2078-05-07;

权利性质: 出让

土地抵押信息: 无抵押信息。

土地查封信息: 无查封信息。

是否存在房屋首次登记: 是

是否存在预购商品房预告登记: 是

是否存在预告抵押登记: 是

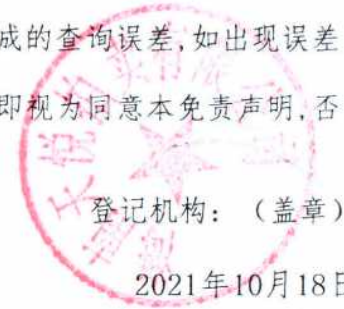
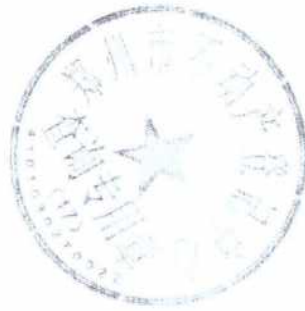
是否存在个人产权或转移登记: 是

附 记: 2017年09月06日11时28分42秒办理1号楼首次登记, 土地使用权已分摊。2017年09月06日11时36分03秒办理2号楼首次登记, 土地使用权已分摊。2017年09月06日11时34分35秒办理3号楼首次登记, 土地使用权已分摊。2017年09月06日11时08分45秒办理4号楼首次登记, 土地使用权已分摊。2017年09月06日11时10分41秒办理5号楼首次登记, 土地使用权已分摊。2017年09月06日11时31分56秒办理6号楼首次登记, 土地使用权已分摊。2020年01月16日14时05分20秒办理7号楼首次登记, 土地使用权已分摊。2016年8月20日前于房管部门办理商品房首次登记, 土地使用权已分摊。建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权为全体业主共有。

特别声明:

1. 申请人请当场核实查询结果是否准确, 如信息有误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息, 自行承担法律责任。
2. 本查询仅限我单位管辖范围内不动产登记信息查询, 由于一二代身份证登记差异造成身份信息无法匹配的情况, 不能进行证明查询。

- 3. 本证明可能存在由于登记错误或历史档案录入过程中的错误造成的查询误差,如出现误差以不动产登记簿信息为准。
- 4. 本证明仅供相关部门和单位参考,凡采用本证明的部门和单位,即视为同意本免责声明,否则请不要采用。



登记机构: (盖章)

2021年10月18日



郑州市郑东新区初始登记信息对照表

开发(建设)单位名称		海马(郑州)房地产有限公司							
预售房屋座落		郑东新区福禄街南、心怡路西4号楼20层2004							
产权登记房屋座落		郑东新区普惠路39号4号楼20层76号							
预售项目名称		海马公园		有无电梯		丘号			
分类	幢号	总层数	所在层数	户数	单元	建筑结构	建成年份	规划用途	建筑面积(m²)
预售	4	24	20	2004	无	钢混	2016	成套住宅	155.25
产权	4	24	20	76	无	钢混	2016	成套住宅	155.17

一、本对照表不得擅自涂改, 避免遗失或损坏

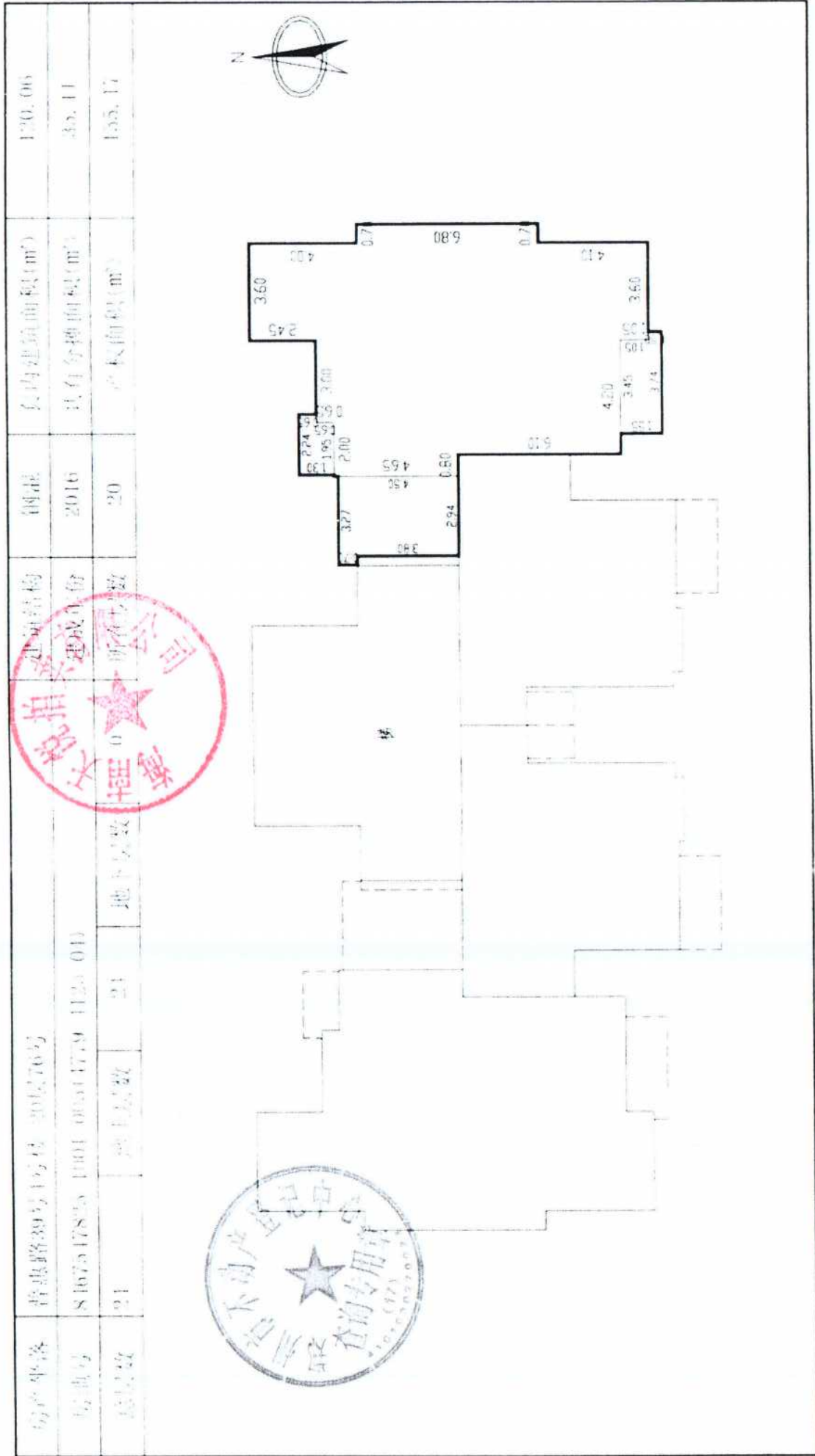
二、房屋所有权证办理完毕后, 本对照表加盖公章, 存入权属档案

填报单位(盖章):

2017年9月25日



郑州市房产分层分户图



2017年01月24日

测绘人: 张进

比例尺: 1:200

郑州市房产局测绘队

68



郑州市个人房屋产权信息表

编号: 2020-01-2004-012358

根据 的申请, 经查询郑州市房地产综合管理信息系统, 结果如下:

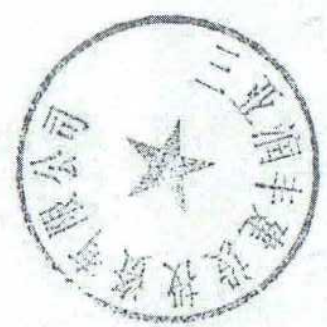
申请人	姓名		证件号码	410105197812267129		
本次查询结果共1套						
权属 信息 查询 结果	权利人	张丽娟	共有情况	单独所有		
	权利号码	1810012014		业务细项	商品房售给个人	
	房屋坐落	郑东新区普惠路39号4号楼20层76号				
	房屋用途	成套住宅	建筑面积	155.17	受理日期	2018-01-15 10:30:49
备注	<ol style="list-style-type: none">1. 本查询记录系通过郑州市房地产综合管理信息系统查询的郑州市市区范围的房屋权属信息、商品房合同信息。2. 申请人理应知悉本人房屋交易、产权信息, 为信息真实性第一责任人, 请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息, 须承担提供虚假信息造成后果的法律责任。3. 申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 也不得不正当使用。					

2020年07月08日11时36分33秒



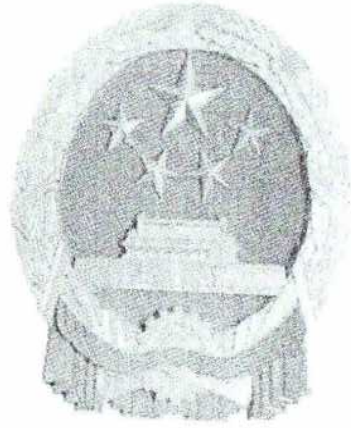
69

姓名 张丽娟
性别 女 民族 汉
出生 1978 年 12 月 26 日
住址 郑州市金水区未来路办事处燕庄村293号
公民身份证号码 410105197812267129



 中华人民共和国
居民身份证

签发机关 郑州市公安局金水分局
有效期限 2006.06.02-2026.06.02



海南省三亚市中级人民法院

刑事判决书

(2020)琼02刑初28号



附:

予以没收、上缴国库黑财清单

1、三亚神龙国际旅行社有限公司股份(董霞占股 90%，270 万元，董皖占股 10%，30 万元);

2、三亚神龙国际旅行社有限公司不动产：三亚市南航三亚总部基地综合办公楼综合楼 2B036 房(证号：201710218000041)、2B120 房(证号：201710218000042)、2B018 房(证号：201710218000038)、三亚市下洋田社区大真岭巷 19 号祥云公寓一幢、三亚市吉阳区凤凰路与迎宾路交叉口南航三亚总部基地综合楼 1204 房[证号：琼(2018)三亚市不动产权第 0014259 号]、1205 房[证号：琼(2018)三亚市不动产权第 0014344 号]、1206 房[证号：琼(2018)三亚市不动产权第 0014260 号]、1207 房[证号：琼(2018)三亚市不动产权第 0014345 号]、1208 房[证号：琼(2018)三亚市不动产权第 0014346 号]、1209 房[证号：琼(2018)三亚市不动产权第 0014347 号]、1210 房[证号：琼(2018)三亚市不动产权第 0014348 号];

3、车辆等财产：车牌号琼 012375 丰田小汽车、车牌号琼 BB2227 奔驰小汽车各一辆、宇通客车 2 辆、空调 13 台、电视机 1 台、电脑主机 8 台;

4、三亚神龙国际旅行社有限公司银行账户内余额。账号、卡号为：中国银行股份有限公司 795471053637、265000091826、266258448892、中国交通银行股份有限公司 462601501018800034487;

5、现金 243490 元(暂存三亚市公安局账户);

6、海南珠江国际旅行社有限公司三亚分社管理的财产；
7、车辆：车牌号琼 B0AT69 梅赛德斯奔驰小汽车一辆；
8、海南珠江国际旅行社有限公司三亚分社银行账户内
余额。账号为：中国银行股份有限公司 265000098425；

9、海南珠江国际旅行社有限公司董皖 10% 股份；

10、张丽娟房产：三亚市河东路凤凰路海韵假日休闲公
寓 5#楼 1101 房[证号：三土房（2011）字第 018104 号]、
三亚市红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼 303 房[证号：琼（2017）
三亚市不动产权第 0021368 号]、郑州市郑东新区普惠路 39
号 4 号楼 20 层 76 号[证号：豫（2018）郑州市不动产权第
0189499 号]；

11、张丽娟车辆：车牌号琼 BH8735 小汽车一辆；

12、张丽娟银行账户余额。账号、卡号：中国银行股份
有限公司 267510964595 、 6216667800000086655 、
266257435113、4662454669210668、6259074696060862、
266250887949、6216687800000053354、257239278895 、
6217858000051986617、267511826431、4096708684623742、
中国光大银行股份有限公司 6226631100537452、中国建设
银行股份有限公司 3525319980110185164 、
6227002432250055387、4367421217504335779；

13、张丽娟证券账户余额。账户号：中信建投 34542352、
金元证券 28008804；

14、三亚景山玉龙保健咨询服务有限公司股份（张丽娟
占股 70%，140 万元，董皖占股 30%，60 万元）；

15、刘忠奇银行账户余额。账号、卡号：中国建设银行
股份有限公司 6217000590002314981 、

3529809980110081818 、 4367423529800104388 、
3529809980110057511、6227003529800015081、中国交通银
行 股 份 有 限 公 司 6222624620000361407 、
6222621110000158956 、 6222524620189793 、
6222524623083852、6222524627085986、中国银行股份有限公司 2662655156352、6217857800000359597;

16、袁晓川车辆：车牌号琼 BP1883 丰田小汽车一辆;

17、袁晓川银行账户余额。账号、卡号：中国建设银行
股 份 有 限 公 司 1103779980100062044 、
6227003529800074716、6214663520023866、上海浦东发展
银行股份有限公司 29010066601100010031、三亚农村商业
银行股份有限公司 6214586480809114728、中国光大银行股
份有限公司 6214921103603284、中国交通银行股份有限公
司 4581244628384987 、 中国 银 行 股 份 有 限 公 司
267511983744;

18、王国斌车辆：车牌号琼 B76707 本田锋范小汽车一
辆;

19、王国斌银行账户余额。账号、卡号：上海浦东发展
银行股份有限公司 29010066601000106004、中国兴业银行
股份有限公司 623010126200089347、62302577831、中国交
通银行股份有限公司 6222601110006722775、中国银行股份
有 限 公 司 267501079034 、 6216617800011541137 、
267508064032 、6216617800000021059、中国建设银行股份
有限公司 6236683520005810689;

20、张云峰银行账户余额。账号、卡号：三亚农村商业
银行股份有限公司 6214586480818356856、中国交通银行股



份有限公司 4581244623888586、中国银行股份有限公司
266250895371、320750319301、265014824331、757567343721、
160400972849;

21、孙士国银行账户余额。账号、卡号：中国交通银行
股份有限公司 6222534623487086、6222601110006741502、
6222624620000657812、中国兴业银行股份有限公司
6250868983317102、623010126200670532、中国工商银行股
份有限公司 2201003101014947372、中国光大银行股份有限
公司 6226621104124092、中国建设银行股份有限公司
6217000010060659136 、 6227003529800161851 、
4213490011054127、中国民生银行股份有限公司
6226020040791645、6226230306125160、6226020014272309、
6226020820198144 、 6226230300908694 、
50000000000574628406、6226230306935675;

22、孙亮银行账户余额。账号、卡号：中国交通银行股
份有限公司 6222601110006724367、6222621110000067033、
中国银行股份有限公司 267509873155、中国农业银行股份
有限公司 6228480158026706677、中国民生银行股份有限公司
50000000000574635229、中国建设银行股份有限公司
6217003520004047195、1120029980130148989;

23、董皖银行账户余额。账号、卡号：中国银行股份有
限公司 4693804618034523、266250886865、266265529024、
267515529309、6259074654771690、中国交通银行股份有限
公司 4581244626583887 、 60142861114137304 、
6222601110005555101、6222621110000002436、中国华夏银
行股份有限公司 1765000000009869、中国工商银行股份有



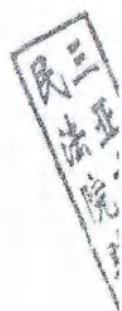
限公司 2201003101010016486、2201003101010828592、上海浦东发展银行股份有限公司 29010066601800078037、29010066601200107027、中国农业银行股份有限公司 6228480158018362273、中国邮政储蓄银行股份有限公司 46050000041063、606420003230214611、中国建设银行股份有限公司 6227003529800272229、6217002490002207079；

24、董皖的证券账户余额。账户号：万和证券 900001652、中银证券 32900269；

25、唐靓亮银行账户余额。账号、卡号：中国工商银行股份有限公司 1910020201200337338 、2201026201025950157 、 2201078801001501589 、6212262201008998181 、中国邮政储蓄银行股份有限公司 606420002272518022 、中国光大银行股份有限公司 6214911100006797 、中国建设银行股份有限公司 6210813520008802525 、中国交通银行股份有限公司 6222601110007700069；

26、刘忠帅银行账户余额。账号、卡号：中国交通银行股份有限公司 6222524620084085、6222620330000438874、中国工商银行股份有限公司 0705004201101900632、0705006801102093178 、 0705006801108073702 、2201028701014384744 、中国银行股份有限公司 266257271899；

27、朱锡焱银行账户余额。账号、卡号：中国民生银行股份有限公司 50000000000736608812、中国银行股份有限公司 267510770076、6217685800081469、265020300102、中国工商银行股份有限公司 2201003901013928543、



2201004001013400192、中国光大银行股份有限公司
78990051002074439、6226621101350351、中国邮政储蓄银
行 股 份 有 限 公 司 606420001230218621 、
6217996400007013172。





海南省高级人民法院
刑事裁定书

(2021)琼刑终8号

海南省高级人民法院 刑事裁定书

(2021)琼刑终8号

原公诉机关海南省三亚市人民检察院。

上诉人（原审被告）张丽娟，女，1978年12月26日出生，汉族，高中文化，三亚神龙国际旅行社有限公司总经理、董事长助理，户籍所在地河南省郑州市金水区，住三亚市同心家园14期E栋403室。因本案于2019年2月25日被抓获，同日被刑事拘留，同年3月30日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人李海鸥，北京星权律师事务所律师。

辩护人孙国良，河南元慧律师事务所律师。

上诉人（原审被告）刘忠奇，曾用名刘奇，绰号“喜子”，男，1975年4月7日出生，汉族，初中文化，无业，户籍所在地辽宁省抚顺市顺城区，住抚顺市顺城区辉南路32号2单元302房。曾因殴打他人，于2012年8月31日被三亚市公安局南田分局行政拘留五日；因犯盗窃罪，于1993年8月5日被辽宁省抚顺市中级人民法院判处无期徒刑，2006年7月6日刑满释放。因本案于2019年2月13日被抓获，同日被刑事拘留，同年3

月 15 日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人陈亚强，海南惠海律师事务所律师。

上诉人（原审被告）袁晓川，男，1983 年 7 月 29 日出生，汉族，高中文化，三亚神龙国际旅行社有限公司导游组组长，户籍所在地海南省三亚市，住海南省三亚市吉阳区双大山湖湾 1 栋 1705 室。因本案于 2019 年 2 月 23 日被抓获，同日被刑事拘留，同年 3 月 30 日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人黎峤，海南三和元律师事务所律师。

上诉人（原审被告）王国斌，男，1982 年 2 月 6 日出生，汉族，大学文化，三亚神龙国际旅行社有限公司原导游组组长，户籍所在地黑龙江省庆安县，住海南省三亚市吉阳区迎宾路清平乐小区 10 栋 3 单元 3A01 室。曾因殴打他人，于 2013 年 10 月 18 日被三亚市公安局河东分局行政拘留十日。因本案于 2019 年 3 月 14 日被抓获，同日被刑事拘留，同年 4 月 20 日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人李瑾文，海南三和元律师事务所律师。

上诉人（原审被告）张杨，绰号“二宝”，男，1982 年 12 月 16 日出生，汉族，初中文化，无业，户籍所在地辽宁省抚顺市顺城区，住上海市长宁区紫云路 61 号 603 室。曾因犯故意伤害罪，于 2010 年 11 月被抚顺市新抚区人民法院判处有期徒刑十个月，缓刑一年；因犯非法拘禁罪，于 2011 年 7 月 5 日被抚顺市东洲区人民法院判处有期徒刑八个月，并撤销缓刑，数罪并罚，



决定执行有期徒刑一年四个月，2012年5月25日刑满释放。因本案于2019年12月13日被抓获，同年12月23日被刑事拘留，2020年1月21日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

指定辩护人王琳，海南新概念律师事务所律师。

上诉人（原审被告）张云峰，男，1976年3月10日出生，汉族，大专文化，三亚神龙国际旅行社有限公司原导游组组长，户籍所在地吉林省德惠市，住原籍。因本案于2019年2月26日被传唤到案，同日被刑事拘留，同年3月30日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

指定辩护人吴英明，海南京园律师事务所律师。

上诉人（原审被告）孙士国，男，1989年6月27日出生，汉族，初中文化，三亚神龙国际旅行社有限公司原导游，户籍所在地吉林省桦甸市金沙乡，住原籍。因本案于2019年9月3日投案，同日被刑事拘留，同年9月3日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人范文彦，北京中银律师事务所律师。

上诉人（原审被告）孙亮，男，1969年11月4日出生，汉族，初中文化，三亚神龙国际旅行社有限公司原导游组组长，户籍所在地黑龙江省黑河市爱辉区大黑河岛六委十三组，住海南省三亚市吉阳区迎宾路聚鑫园小区A栋702室。曾因殴打他人，于2013年10月18日被三亚市公安局河东分局行政拘留十日。因涉嫌寻衅滋事罪，于2019年5月29日投案，同日被刑事拘留，

同年6月25日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人侯菲，北京京航律师事务所律师。

指定辩护人曾颖，海南金裕律师事务所律师。

上诉人（原审被告）董皖，女，1973年11月8日出生，汉族，大专文化，三亚神龙国际旅行社有限公司业务部主管，户籍所在地海南省三亚市，住海南省三亚市吉阳区春光路18号科兴园小区B1-2幢1C室。因本案于2019年4月9日被传唤到案，同年4月11日被刑事拘留，同年5月18日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人庞标，北京庞标律师事务所律师。

上诉人（原审被告）唐靓亮，女，1980年1月19日出生，汉族，大学文化，三亚神龙国际旅行社有限公司原会计主管，户籍所在地海南省三亚市，住海南省三亚市天涯区临海小区5栋305室。因本案于2019年4月9日被传唤到案，同年4月11日被刑事拘留，同年5月18日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人周练兵，海南威盾律师事务所律师。

辩护人王伟志，92830部队法律顾问处律师。

上诉人（原审被告）窦永君，男，1978年2月4日出生，汉族，大专文化，三亚神龙国际旅行社有限公司原导游组组长，户籍所在地黑龙江省哈尔滨市道外区巨源镇繁兴村五组，住三亚市吉阳区凤凰路汇丰国际1号楼802室。因本案于2019年2月26日被抓获，同日被刑事拘留，同年3月30日被三亚市公安局



海棠分局取保候审，2020年3月17日被三亚市人民检察院取保候审，同年7月24日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

指定辩护人贾华磊，海南东方国信律师事务所律师。

上诉人（原审被告）王春磊，男，1990年12月23日出生，汉族，大专文化，三亚神龙国际旅行社有限公司原导游，户籍所在地黑龙江省肇东市里木店镇永安村永安屯，住海南省三亚市红沙社区内原二巷。因本案于2019年4月16日投案，同日被刑事拘留，同年5月18日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

指定辩护人颜明燕，海南天皓律师事务所律师。

上诉人（原审被告）韩志强，男，1983年4月1日出生，汉族，大专文化，三亚神龙国际旅行社有限公司原导游，户籍所在地黑龙江省海伦市海伦镇长聚胡同5号，住三亚市吉阳区榆亚路金色年华小区3栋703室。因本案于2019年2月26日被抓获，同日被刑事拘留，同年3月30日被三亚市公安局海棠分局取保候审，2020年3月17日被三亚市人民检察院取保候审，同年7月24日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人何灵凤，海南云帆律师事务所律师。

上诉人（原审被告）康飞，女，1981年7月14日出生，汉族，高中文化，三亚神龙国际旅行社有限公司办公室主任，户籍所在地海南省三亚市下洋田一路45号洋兴公寓408室，住原籍。因本案于2019年4月9日被传唤到案，同年4月11日被刑事拘留，同年5月8日被三亚市公安局海棠分局取保候审，2020

年3月17日被三亚市人民检察院取保候审，同年8月5日被三亚市中级人民法院取保候审，同年11月20日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人刘立伟、耿兆楠，海南三和元律师事务所律师。

上诉人（原审被告）郭仕香，女，1970年3月27日出生，汉族，大专文化，三亚神龙国际旅行社有限公司原会计，户籍所在地海南省三亚市吉阳区东海路D005号，住原籍。因本案于2019年4月9日被传唤到案，同年4月11日被刑事拘留，同年5月18日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

指定辩护人郑燕，海南新概念律师事务所律师。

上诉人（原审被告）胡蓉，女，1982年8月17日出生，汉族，初中文化，三亚神龙国际旅行社有限公司计调员，户籍所在地海南省昌江黎族自治县，住海南省三亚市群众街52号306室。因本案于2019年4月9日被传唤到案，同年4月11日被刑事拘留，同年5月18日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

指定辩护人林青霞，海南新概念律师事务所律师。

上诉人（原审被告）刘忠帅，绰号“兴旺”，男，1977年1月27日出生，汉族，高中文化程度，无业，户籍所在地辽宁省抚顺市顺城区，住辽宁省抚顺市顺城区远洋城48号2单元202房。曾因犯故意伤害罪，于2019年11月7日被辽宁省抚顺市顺城区人民法院判处有期徒刑一年。因本案于2020年1月23日被抓获，同日被刑事拘留，同年2月28日被逮捕。现押于三亚市



第一看守所。

指定辩护人陈帅，海南琼亚律师事务所律师。

上诉人（原审被告）朱锡焱，绰号“阿龙”，男，1978年10月15日出生，汉族，初中文化程度，无业，户籍所在地海南省三亚市，住三亚市天涯区回新社区居委会回新二组56号。曾因犯非法拘禁罪，于2004年4月12日被海口市龙华区人民法院判处有期徒刑九个月，2004年6月24日刑满释放。因本案于2019年12月16日投案，同年12月17日被刑事拘留，2020年1月21日被三亚市公安局海棠分局取保候审，同年5月13日被三亚市人民检察院取保候审，同年7月24日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

指定辩护人范灯辉，海南泽田律师事务所律师。

上诉人（原审被告）黄凯，男，1969年8月29日出生，汉族，大学文化程度，三亚神龙国际旅行社有限公司原导管部经理，户籍所在地吉林省珲春市，住海南省三亚市吉阳区丹州小区和兴家园F3栋202室。因本案于2019年11月25日被抓获，同日被刑事拘留，同年12月31日被三亚市公安局海棠分局取保候审，2020年5月13日被三亚市人民检察院取保候审，同年7月24日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人吴亚楠、王利成，海南惠海律师事务所律师。

上诉人（原审被告）王发珍，女，1969年3月5日出生，汉族，中专文化程度，海南珠江国际旅行社有限公司三亚分社原

财务主管，户籍所在地海南省三亚市吉阳区，住海南省三亚市吉阳区榆海路 13 号 2-1201 房。因本案于 2019 年 11 月 7 日被三亚市公安局海棠分局取保候审，2020 年 5 月 13 日被三亚市人民检察院取保候审，同年 8 月 6 日被三亚市中级人民法院取保候审，同年 11 月 20 日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

辩护人夏依博，海南邦威律师事务所律师。

上诉人（原审被告）范洁雪，女，1982 年 2 月 28 日出生，汉族，中专文化程度，三亚神龙国际旅行社有限公司原出纳，户籍所在地海南省文昌市，住海南省三亚市吉阳区荔枝沟印刷厂宿舍。因本案于 2019 年 11 月 8 日被三亚市公安局海棠分局取保候审，2020 年 5 月 13 日被三亚市人民检察院取保候审，同年 8 月 5 日被三亚市中级人民法院取保候审，同年 11 月 20 日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。



辩护人陈颖、杨燕，海南邦威律师事务所律师。

原审被告人郑德智，男，1983 年 12 月 15 日出生，汉族，大学文化，三亚神龙国际旅行社有限公司原导游组组长，户籍所在地河南省泌阳县泌水镇新村居委住花园 405 号，住原籍。因本案于 2019 年 8 月 3 日投案，同日被刑事拘留，同年 8 月 29 日被逮捕。现押于三亚市第一看守所。

海南省三亚市中级人民法院审理海南省三亚市人民检察院指控原审被告人张丽娟等 22 人分别犯组织、领导、参加黑社会性质组织罪、寻衅滋事罪、敲诈勒索罪、抢劫罪一案，于 2020

年11月23日作出(2020)琼02刑初28号刑事判决。宣判后,原审被告人张丽娟等21人不服,提出上诉。本院于2021年1月4日受理后,依法组成合议庭,经阅卷,讯问上诉人、原审被告人,听取辩护人意见,认为本案事实清楚,决定不开庭审理。现已审理终结。

原判认定:一、组织、领导、参加黑社会性质组织事实

2006年8月23日,董霞(另案处理)出资设立海南珠江国际旅行社有限公司三亚分社(以下简称珠江公司),任董事长。2009年三亚市政府为吸引境外游客到三亚旅游,制定相关航线补贴政策鼓励旅游公司承接入境游包机航线业务,董霞利用其丈夫安德烈·伊万诺夫(译名)是俄罗斯人的优势与政府商谈承接此项业务。2009年5月份,董霞为了与俄罗斯PEGAS旅行社合作,出资设立三亚神龙国际旅行社有限公司(以下简称神龙公司)并持有公司70%的股份。2010年3月份神龙公司股东变更为董霞、张丽娟,董霞持有公司70%的股份,张丽娟持有公司30%的股份。2018年12月29日神龙公司再次变更股东,董霞持有公司90%的股份,董晓持有公司10%的股份。2010年4月份,神龙公司与俄罗斯PEGAS旅行社的包机旅游正式运营。双方约定PEGAS旅行社在俄罗斯组团收取游客的机票及住宿费用,游客搭乘神龙公司的包机从俄罗斯飞抵三亚,神龙公司负责将游客送到预定酒店,包机客人在三亚期间可以自由选择出行方式、决定旅游项目。为达到非法垄断俄罗斯游客在三亚消费所有项目的目的,神龙公司

采取一系列手段非法控制俄罗斯游客，在包机游客入住的酒店大堂设置服务台，监视包机游客行踪，同时对神龙公司以外的揽客人员采取殴打、威胁等方法进行打压。此外，神龙公司还安排员工到合作的购物店当“驻店大使”，对游客消费进行监视，防止导游或商家“吃单”、“瞒单”或“漏单”，以维护神龙公司的非法利益。

2009年5月份以来，董霞以神龙公司、珠江公司管理人员架构和分工为依托，网罗刑满释放人员被告人刘忠奇、张杨、朱锡焱和社会闲散人员被告人刘忠帅等人，逐步建立起组织严密、层级分明的犯罪组织结构。董霞担任神龙公司和珠江公司的董事长，发起、创建该组织，对组织的发展、运行、违法犯罪活动进行决策、指挥、协调、管理，掌握并分配组织非法收益。张丽娟担任公司总经理、董事长助理，负责执行董霞指示及神龙、珠江公司日常经营管理。刘忠奇、朱锡焱担任“地下出警队队长”，接受董霞、张丽娟领导，并纠集刘忠帅、张杨等人通过采取殴打、恐吓等非法手段垄断俄罗斯客源市场。董皖受董霞指使管理组织部分经济实体，并于2018年12月份担任神龙公司业务部主管。被告人黄凯在董霞指使下制作纪律守则并对组织成员进行培训。被告人唐靓亮担任神龙公司会计主管组织财务，被告人康飞具体协调管理组织内部事务，唐靓亮、康飞直接听命于董霞、张丽娟的领导。被告人袁晓川、张云峰、王国斌、窦永君、郑德智等人接受董霞、张丽娟的领导并以神龙公司导游组组长身份管理被告



人孙亮、孙士国、韩志强、王春磊等导游，对发现的非组织人员招揽俄罗斯游客的行为进行处理，或层报给刘忠奇处理。被告人郭仕香协助唐靓亮等人管理组织财务，被告人范洁雪、王发珍具体管理组织财务，为黑社会性质组织发展提供服务，被告人胡蓉担任神龙公司计调向组织提供俄罗斯游客住房信息，为组织人员监视、跟踪游客提供便利。

为垄断俄罗斯 PEGAS 旅行社包机在三亚的客源市场，获取高额非法利益，2011 年 3 月份，董霞纠集张丽娟、刘忠奇等人，采取殴打、恐吓等手段，成功排挤潜在竞争对手李纲，树立非法权威。以此事件为标志，以董霞为首的黑社会性质组织正式形成。为进一步有效垄断市场，攫取巨额利润，董霞组建了以刘忠奇为首的“地下出警队”，刘忠奇、袁晓川等人通过在三亚南田温泉景区、千古情景区、大东海景区等地有组织地实施抢劫、寻衅滋事、敲诈勒索等多起违法犯罪行为，逐步形成了以董霞、张丽娟为组织者、领导者，刘忠奇为组织骨干分子，袁晓川、刘忠帅、王国斌、张杨、张云峰、孙士国、孙亮、朱锡焱、董皖、唐靓亮为积极参加者，郑德智、窦永君、王春磊、韩志强、康飞、黄凯、郭仕香、王发珍、范洁雪、胡蓉为一般参加者的黑社会性质组织。

以董霞为首的黑社会性质组织制定了严格的组织纪律和活
动规约。该组织在《神龙公司导游员工纪律守则》中规定导游遇上损害公司利益的情况时，要“挺身而出，文争武斗，坚决维护公司利益、集体利益”。组织成员在处理非组织人员揽客行为时

也形成严格的活动规约,当导游发现俄罗斯游客被非组织人员带走时,如果无法说服游客留下,就报告给导游组长,由组长报告给刘忠奇等人,再对非组织人员通过采取暴力、威胁手段进行恐吓索取财物,索取的财物作为“截留款”上交组织。组织成员入职时要缴纳高额入职保证金,董霞根据组织成员日常工作表现发放固定工资和相应奖金,违反纪律的组织成员要被扣除工资、入职保证金。

该组织通过抢劫、寻衅滋事、敲诈勒索等一系列违法犯罪活动为神龙公司、珠江公司等公司的垄断性经营提供保障,大肆敛取钱财,并以此成立三亚景山玉龙保健咨询服务有限公司、海南乐泰房地产开发有限公司、三亚神龙国际旅行社有限公司海口分公司、海口龙典贸易有限公司等若干经济实体,该组织利用已形成的强势地位,“以商养黑”“以黑护商”,通过上述途径攫取了巨额经济利益,用于组织的运行、发展。为摆平事端,逃避打击,该组织为在违法犯罪活动中受伤人员支付治疗费,向被该组织成员致伤的被害人支付赔偿金。为掩盖罪行,经董霞授意,张丽娟定期指使组织成员销毁神龙公司部分会计凭证。

2009年5月份以来,以董霞为首的黑社会性质组织共实施抢劫、寻衅滋事、敲诈勒索等违法犯罪活动24起,致1人轻伤、致5人轻微伤。该组织通过暴力、威胁手段所形成的组织势力、影响和犯罪能力,足以使他人产生恐惧、恐慌形成心理强制,进而形成对三亚市俄罗斯游客市场的垄断,并以此为基础,迫使三



亚景区购物店、理疗店等旅游产品销售商家与神龙公司签订合作协议，交纳高额诚信合作金，给予神龙公司高额回佣，从而实现了俄罗斯游客市场、旅游产品销售商的非法控制。经审计，该组织通过违法犯罪手段获取非法利益达 3.0996 亿余元。对三亚俄罗斯游客市场的经营和竞争等经济活动产生重大影响，严重干扰、破坏了三亚涉外旅游行业的正常生产、经营秩序，对三亚国际旅游城市形象造成恶劣影响。

二、该组织实施的具体犯罪事实

（一）抢劫事实

1. 2012 年 9 月某日 10 时许，被害人赵新锡带俄罗斯游客前往三亚市南田温泉游玩，途经三亚市迎宾路月川桥附近时，被告人王国斌、刘忠帅以赵新锡带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由，驾车跟踪、殴打赵新锡，并将赵新锡带至三亚市吉阳区大东海丽景酒店。被告人刘忠奇带人赶到酒店，胁迫赵新锡向朋友借钱后，当场劫取赵新锡人民币 1600 元。

2. 2012 年 11 月初某天，被害人董志涛带 3 名俄罗斯游客在南田温泉，被告人刘忠奇、张杨等人巡查发现后，以董志涛带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由，向董志涛索要人民币 500 元。董志涛拒绝后，刘忠奇、张杨等人便胁迫董志涛上刘忠奇的车，在车上继续威胁董志涛，董志涛被迫向刘忠奇、张杨等人支付人民币 500 元。

3. 2013 年 1 月 15 日 15 时许，被害人白凤全驾车带 8 名俄

罗斯游客前往三亚市南田温泉,被告人刘忠奇接到神龙公司人员报告后,驾车到三亚市南田温泉转盘处拦截后,以白凤全带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由,持刀威胁白凤全索要钱财。白凤全拒绝后,刘忠奇等人遂追打白凤全致伤。经鉴定,白凤全的伤势为轻微伤。

4. 2013年2月某天,被害人李青松驾车带7名俄罗斯游客从三亚市前往海口动物园游玩,接到被告人刘忠奇指使后,被告人张杨等人驾车到三亚市天涯区羊栏红绿灯路口拦截,并以李青松带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由,将李青松拉下车殴打并威胁索要人民币3000元,李青松被迫向张杨等人支付600美元(折合人民币3767.58元)后离开。当晚,在刘忠奇指使下,张杨再次到三亚市三亚湾椰蓝湾酒店大堂当场劫取李青松人民币550元。

5. 2013年3月1日12时许,被害人张韶冉带10名俄罗斯游客在三亚市南田好汉坡泡温泉,被告人刘忠奇、张杨、刘忠帅接到神龙公司人员报告后,驾车到南田好汉坡拦截,并以张韶冉带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由,暴力威胁张韶冉索要人民币4000多元,张韶冉被迫将身上人民币1400元和100美元(折合人民币627.98元)交给刘忠奇。刘忠奇、张杨等人仍不满足,又胁迫张韶冉上车到三亚市吉阳区大东海夏日百货旁工商银行ATM机支取现金人民币1500元交给张杨,张杨将上述款项上交刘忠奇。



6. 2013年6月，被害人王成国带2名俄罗斯游客去拍婚纱照，遭到被告人刘忠奇、王国斌、袁晓川等人驾车跟踪，在三亚市河东路月川桥中国银行停车场被拦截。刘忠奇、王国斌、袁晓川以王成国带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由，向王成国索要人民币2000元。王成国拒绝后，王国斌用手掐王成国脖子，刘忠奇、袁晓川威胁恐吓，王成国被迫交出人民币400元和写下保证书，保证今后不再带神龙公司俄罗斯游客。

7. 2014年7月15日，被害人王雁冰驾车带3名俄罗斯游客前往三亚市解放路步行街购买电子产品，被告人袁晓川、王国斌、孙士国接到神龙公司人员通知后，驾车跟踪，在大东海夏威夷酒店附近逼停王雁冰，以王雁冰带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由威胁索要人民币2000元。王雁冰拒绝后，遭到袁晓川、王国斌、孙士国殴打致伤。经鉴定，王雁冰的伤情为轻微伤。

（二）寻衅滋事事实

1. 2012年11月20日11时许，被告人孙亮、王春磊以隗纷、隗帅带神龙公司俄罗斯游客为由，在三亚市大东海林达海景酒店阻拦隗纷、隗帅离开，并打电话向被告人袁晓川汇报。这时隗纷给姚俊子打电话，告知被人阻拦不让离开。姚俊子便召集被害人姚雷、蒲南京等人赶到现场欲带隗纷、隗帅离开。同时袁晓川电话召集被告人窦永君、韩志强等多名神龙公司导游赶到现场，殴打蒲南京、姚雷致伤。经鉴定，蒲南京、姚雷的伤情均为轻微伤。

案发后，被告人张丽娟出面协商，由神龙公司向被害人赔偿



人民币9万元。

2. 2012年11月27日11时许，被害人胡顶铭带2名俄罗斯游客前往三亚市海棠湾南田珠江温泉酒店泡温泉，被告人刘忠奇接到神龙公司人员报告后，伙同两名男子（身份不详，另案处理）驾车追赶。在南田珠江温泉酒店门口，被告人刘忠奇等人找到胡顶铭，以胡顶铭带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由，用脚踹倒胡顶铭并殴打胡顶铭致伤。经鉴定，胡顶铭的伤情为轻伤。

3. 2013年10月15日16时许，被害人高俊松带2名俄罗斯游客到三亚市吉阳区红沙颐和轩理疗店理疗。被告人袁晓川、张云峰、王国斌、郑德智、孙士国、孙亮六人接到神龙公司人员报告后驾车追赶。当日17时许，上述六名被告人赶到颐和轩理疗店，以高俊松带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由，在店外殴打高俊松，其间王国斌持棒球棍和砖块、孙士国持砖块殴打高俊松。经鉴定，高俊松的伤情为轻微伤。

事后，董霞（另案处理）、被告人张丽娟出面解决并向高俊松赔偿人民币8000元，公安机关对王国斌、孙亮作行政拘留和罚款，对袁晓川、张云峰、郑德智、孙士国作行政罚款处理。张丽娟为王国斌、孙亮支付罚款，神龙公司奖励王国斌、孙亮共人民币12000元。

（三）敲诈勒索事实

1. 2013年10月15日，被害人王成国带6名俄罗斯游客前往三亚市南田温泉，途经三亚市天涯区水蛟路凤凰机场高速路口

时，遭到被告人王国斌、孙亮等人驾车逼停。王国斌、孙亮等人以王成国带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由，向王成国索要人民币 2800 元。王成国拒绝后，王国斌、孙亮阻止王成国离开并打电话报告被告人朱锡焱。朱锡焱来到现场殴打王成国头部，把王成国打倒在路边灌木丛中后离开。

2. 2013 年 10 月 26 日 8 时许，被害人张殿福、张博带 6 名俄罗斯游客从三亚市前往海口动物园游玩。被告人张云峰接到神龙公司导游汇报后，立即向被告人刘忠奇报告，并与杨立学驾车追赶。在海南省东线高速琼海市中原服务区，刘忠奇、张云峰驾车追上张殿福、张博，以二人带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由，向张殿福索要人民币 2000 元，但张殿福只同意给人民币 1000 元。经请示被告人张丽娟后，刘忠奇、张云峰要挟张殿福、张博驾车回三亚。途经琼海市中原西站加油站时，刘忠奇又强迫张殿福支付车辆加油费人民币 500 元。回到神龙公司楼下后，张丽娟下楼并向张殿福索要人民币 3000 元，张殿福拒绝并打电话报警，此时张丽娟也打电话向三亚市旅游质监部门举报张殿福为无证导游。双方到达派出所后，张殿福被公安机关行政拘留十日。

3. 2014 年 10 月 31 日晚，被害人孙明建带 4 名俄罗斯游客到三亚市千古情景区游玩时，被告人王国斌等人巡查发现后在景区停车场拦截，并以举报孙明建非法营运搭载神龙公司俄罗斯游客相威胁，向孙明建索要人民币 6000 元。经协商，孙明建被迫向王国斌等人交付人民币 4000 元。



三、该组织实施的具体违法事实

(一) 寻衅滋事事实

1. 2012年2月18日晚,被害人王志强到三亚市凤凰国际机场接俄罗斯游客,神龙公司导游以王志强接神龙公司俄罗斯游客为由实施拦截,并向被告人刘忠奇报告。王志强不予理会并驾车将俄罗斯游客带到三亚市亚龙湾金棕榈酒店后,遭到被告人刘忠奇等人的辱骂和殴打。

2. 2012年8月31日10时许,被害人姜艳芹带4名俄罗斯游客前往三亚南田珠江温泉酒店泡温泉,被告人刘忠奇、袁晓川、孙亮、刘忠帅接到神龙公司人员报告后,驾车到该酒店门口拦截后,以姜艳芹带俄罗斯游客外出消费为由殴打姜艳芹致伤。事发后,刘忠奇被公安机关行政拘留五日。

3. 2012年11月某天,被害人张韶冉带2名俄罗斯游客到三亚市凤凰路丹州小区中国丝绸购物,被告人刘忠奇、刘忠帅等人发现后,以张韶冉抢神龙公司俄罗斯游客为由,殴打张韶冉头部,并威胁张韶冉今后不准再带神龙公司俄罗斯游客。

4. 2013年6月11日16时许,被告人刘忠奇、张云峰、袁晓川、孙亮、郑德智接神龙公司导游报告后,到三亚市吉阳区大东海夏日百货附近,以佛拉基米尔(译名)带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由,围堵、殴打佛拉基米尔,威胁佛拉基米尔今后不准再带神龙公司俄罗斯游客。

5. 2013年9月26日,被害人王朝父亲在三亚市大东海柏瑞

精品酒店大堂发放旅游传单，被告人王春磊和张云峰等人巡查发现后，驱赶并殴打王朝父亲至酒店大堂外。

6. 2018年9月21日15时许，被害人郭文祺驾车带6名俄罗斯游客到三亚市千古情景区游玩，被告人袁晓川等人巡查发现后，驾驶多辆轿车追截郭文祺，并在三亚市南山火锅城对面路段逼停郭文祺，以郭文祺带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由，恐吓、殴打郭文祺。郭文祺报案后，次日晚上，林明春和被告人孙亮出面协商并赔偿郭文祺人民币3000元医药费，郭文祺到三亚市大东海派出所撤案。

（二）敲诈勒索事实

1. 2012年12月中旬某天，被害人李青松带6名俄罗斯游客在三亚市南山寺景区游玩，被告人刘忠奇、张杨、刘忠帅等人巡查发现后，以李青松带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由，威胁李青松索得人民币700元。

2. 2012年某天，被害人李青松带5名俄罗斯游客前往陵水黎族自治县猴岛景区游玩，被告人刘忠奇接到神龙公司人员报告后，驾车到该景区门口拦截，并以李青松带神龙公司俄罗斯游客外出消费为由，威胁李青松索得人民币400元。

3. 2013年5月8日上午，被害人王志强驾车带9名俄罗斯游客前往三亚市南田温泉泡温泉，被告人张云峰发现后立即向神龙公司报告，并驾车拦截未果后，于当日12时许，与被告人刘忠奇等人赶到南田温泉处，以王志强带神龙公司俄罗斯游客外出



消费为由，向王志强索要人民币 1000 元，后因徐哲报警，刘忠奇、张云峰等人离开现场。

（三）非法拘禁事实

2011 年 3 月某日，董霞为排挤潜在竞争对手李纲，达到继续与俄罗斯 PEGAS 旅行社合作的目的，纠集被告人刘忠奇等人，殴打、辱骂李纲的支持者被害人刘一南，又胁迫刘一南上车带至董霞住处，董霞、安德烈·伊万诺夫、被告人张丽娟等人继续恐吓、威胁刘一南，迫使刘一南离开公司。李纲得知刘一南被殴打后，因害怕被打也离开三亚。

（四）故意销毁公司会计凭证事实

神龙公司经营期间，董霞、被告人张丽娟为故意隐瞒购物回佣的财务收入，将购物回佣票据凭证储存在公司仓库内，张丽娟再组织公司人员定期将该票据凭证拉去销毁。

另查明，查封、扣押、冻结董霞、张丽娟等人的财产有：房产 43 套、自建楼 1 栋、银行卡（余额人民币 3230 余万元、美元 1.7 万余元）、车辆 7 辆、游艇 1 艘、股票（金额人民币 130 万余元、美元 207 万余元）、基金（608 万余份）、股权投资（2000 万）等。

原判认为，以董霞、张丽娟为首的组织，层级分明，组织成员固定，在一定区域和行业内形成非法控制和重大影响，实施了多起违法犯罪行为，属于黑社会性质组织。被告人张丽娟组织、领导人数众多、骨干成员基本固定的犯罪组织，有组织地通过违

法犯罪活动或者其他手段获取经济利益，为非作恶，欺压、残害群众，在一定区域和行业形成非法控制和重大影响，严重破坏当地旅游行业的正常经营秩序，其行为已构成组织、领导黑社会性质组织罪，应当按照其所组织、领导的黑社会性质组织所犯的全部罪行处罚。该组织以暴力、威胁手段，多次劫取他人财物，致二人轻微伤；随意殴打他人，致一人轻伤、三人轻微伤，情节恶劣；敲诈勒索他人财物，数额较大。被告人张丽娟的行为构成组织、领导黑社会性质组织罪、抢劫罪、寻衅滋事罪、敲诈勒索罪。被告人刘忠奇、袁晓川、王国斌、张杨、张云峰、孙士国、孙亮、董皖、唐靓亮、刘忠帅、朱锡焱积极参加黑社会性质组织或多次积极参与组织的违法犯罪活动或者长时间在组织中具体主管财务、人员管理等事项，其行为均已构成参加黑社会性质组织罪，均系黑社会性质组织的积极参加者，其中刘忠奇系骨干成员。被告人郑德智、窦永君、王春磊、韩志强参加黑社会性质组织，参与该组织实施的违法犯罪活动，其行为均已构成参加黑社会性质组织罪；被告人郭仕香、黄凯、范洁雪、康飞、王发珍、胡蓉参加黑社会性质组织，其行为均已构成参加黑社会性质组织罪，均系黑社会性质组织的一般参加者。被告人刘忠奇积极参加黑社会性质组织；以暴力、胁迫手段，多次抢劫他人财物，致一人轻微伤；随意殴打他人，致一人轻伤；敲诈勒索他人财物，数额较大，其行为已构成参加黑社会性质组织罪、抢劫罪、寻衅滋事罪、敲诈勒索罪。被告人袁晓川积极参加黑社会性质组织；以



暴力、威胁手段，抢劫他人财物，致一人轻微伤；随意殴打他人，致三人轻微伤，情节恶劣，其行为已构成参加黑社会性质组织罪、抢劫罪、寻衅滋事罪。被告人王国斌积极参加黑社会性质组织；以暴力、威胁手段，多次抢劫他人财物，致一人轻微伤；随意殴打他人，致一人轻微伤，情节恶劣；敲诈勒索他人财物，数额较大，其行为已构成参加黑社会性质组织罪、抢劫罪、寻衅滋事罪、敲诈勒索罪。被告人张杨积极参加黑社会性质组织；以暴力、威胁手段，抢劫他人财物，其行为已构成参加黑社会性质组织罪、抢劫罪。被告人张云峰积极参加黑社会性质组织；随意殴打他人，致一人轻微伤，情节恶劣；敲诈勒索他人财物，数额较大，其行为已构成参加黑社会性质组织罪、寻衅滋事罪、敲诈勒索罪。被告人孙士国积极参加黑社会性质组织；以暴力、威胁手段，抢劫他人财物，致一人轻微伤；随意殴打他人，致一人轻微伤，情节恶劣，其行为已构成参加黑社会性质组织罪、抢劫罪、寻衅滋事罪。被告人孙亮积极参加黑社会性质组织；随意殴打他人，致三人轻微伤，情节恶劣；敲诈勒索他人财物，数额较大，其行为已构成参加黑社会性质组织罪、寻衅滋事罪、敲诈勒索罪。被告人董皖、唐靓亮积极参加黑社会性质组织，其行为均已构成参加黑社会性质组织罪。被告人郑德智参加黑社会性质组织；随意殴打他人，致一人轻微伤，情节恶劣，其行为已构成参加黑社会性质组织罪、寻衅滋事罪。被告人窦永君、王春磊、韩志强参加黑社会性质组织；随意殴打他人，致二人轻微伤，情节恶劣，其行为

已构成参加黑社会性质组织罪、寻衅滋事罪。被告人郭仕香、康飞、胡蓉参加黑社会性质组织，其行为均已构成参加黑社会性质组织罪。被告人刘忠帅积极参加黑社会性质组织；以暴力、胁迫手段，抢劫他人财物，其行为已构成参加黑社会性质组织罪、抢劫罪。被告人朱锡焱积极参加黑社会性质组织；敲诈勒索他人财物，数额较大，其行为已构成参加黑社会性质组织罪、敲诈勒索罪。被告人黄凯、王发珍、范洁雪参加黑社会性质组织，其行为均已构成参加黑社会性质组织罪。被告人张丽娟、刘忠奇、张杨、袁晓川、王国斌、张云峰、孙亮、郑德智、王春磊、孙士国、韩志强、窦永君、刘忠帅、朱锡焱均一人犯数罪，均应当数罪并罚。被告人刘忠奇、张杨曾因故意犯罪被判处有期徒刑以上刑罚，刑罚执行完毕以后，在五年以内再犯应当判处有期徒刑以上刑罚之罪，均系累犯，应当从重处罚。被告人朱锡焱有犯罪前科，可以酌情从重处罚。被告人窦永君协助公安机关抓获同案犯，系立功，可以从轻处罚。被告人郑德智、王春磊、朱锡焱、张云峰、孙士国、孙亮、黄凯、窦永君当庭自愿认罪，可以酌情从轻处罚。被告人王春磊、孙亮、郑德智、孙士国、朱锡焱、范洁雪案发后主动到公安机关投案，其中，王春磊、孙亮、郑德智、孙士国、朱锡焱如实供述犯罪事实，系自首，可以从轻、减轻处罚，被告人范洁雪如实供述犯罪事实后却当庭翻供，不能认定为自首，但可以根据其投案事实酌情从轻处罚。本案有部分犯罪、违法事实未遂，部分被害人经济损失已获得赔偿，如被害人白凤全被抢劫案



系犯罪未遂等,对参与该部分犯罪、违法的被告人可以从轻处罚。三亚神龙国际旅行社有限公司、海南珠江国际旅行社有限公司三亚分社的财产均系黑财,应予没收并上缴国库;其他被告人从上述公司获得的黑财,也应予没收并上缴国库。董霞因未到案,其财产不在本案中处理,待董霞到案后一并处理或者依照刑诉法第五编第四章的规定处理。

原判根据本案事实及相关法律规定,判决:一、被告人张丽娟犯组织、领导黑社会性质组织罪,判处有期徒刑十二年,剥夺政治权利五年,并处没收个人全部财产;犯抢劫罪,判处有期徒刑十五年,剥夺政治权利五年,并处没收个人全部财产;犯寻衅滋事罪,判处有期徒刑五年;犯敲诈勒索罪,判处有期徒刑三年,并处罚金人民币一万元;数罪并罚,决定执行有期徒刑二十四年,剥夺政治权利五年,并处没收个人全部财产。二、被告人刘忠奇犯参加黑社会性质组织罪,判处有期徒刑七年,剥夺政治权利四年,并处没收个人全部财产;犯抢劫罪,判处有期徒刑十五年,剥夺政治权利五年,并处没收个人全部财产;犯寻衅滋事罪,判处有期徒刑四年六个月;犯敲诈勒索罪,判处有期徒刑二年六个月,并处罚金人民币一万元;数罪并罚,决定执行有期徒刑二十年,剥夺政治权利五年,并处没收个人全部财产。三、被告人袁晓川犯参加黑社会性质组织罪,判处有期徒刑六年,剥夺政治权利二年,并处罚金人民币六万元;犯抢劫罪,判处有期徒刑八年,并处罚金人民币二万元;犯寻衅滋事罪,判处有期徒刑四年六个

月；数罪并罚，决定执行有期徒刑十七年，剥夺政治权利二年，并处罚金人民币八万元。四、被告人王国斌犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑六年，剥夺政治权利二年，并处罚金人民币六万元；犯抢劫罪，判处有期徒刑十年，剥夺政治权利一年，并处罚金人民币三万元；犯寻衅滋事罪，判处有期徒刑二年六个月；犯敲诈勒索罪，判处有期徒刑二年，并处罚金人民币一万元；数罪并罚，决定执行有期徒刑十九年，剥夺政治权利三年，并处罚金人民币十万元。五、被告人张杨犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑五年六个月，剥夺政治权利二年，并处罚金人民币二万元；犯抢劫罪，判处有期徒刑十一年，剥夺政治权利一年，并处罚金人民币四万元；数罪并罚，决定执行有期徒刑十五年，剥夺政治权利三年，并处罚金人民币六万元。六、被告人张云峰犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑五年，剥夺政治权利二年，并处罚金人民币六万元；犯寻衅滋事罪，判处有期徒刑三年；犯敲诈勒索罪，判处有期徒刑二年，并处罚金人民币九千元；数罪并罚，决定执行有期徒刑九年六个月，剥夺政治权利二年，并处罚金人民币六万九千元。七、被告人孙士国犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑三年，并处罚金人民币三万元；犯抢劫罪，判处有期徒刑三年，并处罚金人民币一万元；犯寻衅滋事罪，判处有期徒刑二年；数罪并罚，决定执行有期徒刑七年，并处罚金人民币四万元。八、被告人孙亮犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑五年六个月，剥夺政治权利二年，并处罚金人民币六万



元；犯寻衅滋事罪，判处有期徒刑四年六个月；犯敲诈勒索罪，判处有期徒刑一年六个月，并处罚金人民币五千六百元；数罪并罚，决定执行有期徒刑十年，剥夺政治权利二年，并处罚金人民币六万五千六百元。九、被告人董皖犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑五年，剥夺政治权利二年，并处罚金人民币六万元。十、被告人唐靓亮犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑四年，并处罚金人民币三万元。十一、被告人郑德智犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑一年，并处罚金人民币一万元；犯寻衅滋事罪，判处有期徒刑一年六个月；数罪并罚，决定执行有期徒刑二年，并处罚金人民币一万元。十二、被告人窦永君犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑二年六个月，并处罚金人民币二万元；犯寻衅滋事罪，判处有期徒刑二年；数罪并罚，决定执行有期徒刑三年六个月，并处罚金人民币二万元。十三、被告人王春磊犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑二年，并处罚金人民币二万元；犯寻衅滋事罪，判处有期徒刑二年；数罪并罚，决定执行有期徒刑三年，并处罚金人民币二万元。十四、被告人韩志强犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑二年六个月，并处罚金人民币二万元；犯寻衅滋事罪，判处有期徒刑二年；数罪并罚，决定执行有期徒刑四年，并处罚金人民币二万元。十五、被告人康飞犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑三年，并处罚金人民币二万元。十六、被告人郭仕香犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑二年六个月，并处罚金人民币二万元。十七、被告人

胡蓉犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑二年，并处罚金人民币二万元。十八、被告人刘忠帅犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑六年，剥夺政治权利二年，并处罚金人民币三万元；犯抢劫罪，判处有期徒刑八年，并处罚金人民币二万元；数罪并罚，决定执行有期徒刑十三年，剥夺政治权利二年，并处罚金人民币五万元。十九、被告人朱锡焱犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑三年，并处罚金人民币五万元；犯敲诈勒索罪，判处有期徒刑一年六个月，并处罚金人民币五千六百元；数罪并罚，决定执行有期徒刑四年，并处罚金人民币五万五千六百元。二十、被告人黄凯犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑二年九个月，并处罚金人民币二万元。二十一、被告人王发珍犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑二年，并处罚金人民币二万元。二十二、被告人范洁雪犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑二年六个月，并处罚金人民币二万元。二十三、被告人张丽娟、刘忠奇、袁晓川、王国斌、张杨、张云峰、孙士国、孙亮、董皖、唐靓亮、郑德智、窦永君、王春磊、韩志强、康飞、郭仕香、胡蓉、刘忠帅、朱锡焱、黄凯、王发珍、范洁雪共同退赔各被害人经济损失如下：赵锡新人民币1600元、董志涛人民币500元、李青松人民币5417.58元、张韶冉人民币3527.98元、王成国人民币400元、张殿福人民币500元、孙明建人民币4000元。二十四、侦查机关扣押的作案工具手机14部、优盘1个，笔记本3本予以没收，上缴国库。二十五、对本案涉案黑财，依法予以没收，上



缴国库。涉案黑财具体见判决所附清单。银行账户余额以判决执行时的账户余额为准。二十六、本案各被告人的其他违法犯罪所得，由公安机关继续追缴并予以没收，上缴国库，具体为：张丽娟人民币 1405145 元、董皖人民币 89563.4 元、王国斌人民币 47689.8 元、袁晓川人民币 69764.9 元、刘忠奇人民币 241312.5 元、朱锡焱人民币 43119 元、唐靛亮人民币 72064.5 元、张云峰人民币 27284.5 元、孙士国人民币 22868.76 元、孙亮人民币 2974 元、窦永君人民币 23282.2 元、胡蓉人民币 7700 元、范洁雪人民币 60139.9 元、郑德智人民币 40172 元、黄凯人民币 10999.8 元、王春磊人民币 11872 元。二十七、公安机关继续追缴三亚神龙国际旅行社有限公司在第二十五项中所被判处没收黑财的价值与其犯罪所得 46029023.18 元的差额部分、海南珠江国际旅行社有限公司三亚分社在第二十五项中所被判处没收黑财的价值与犯罪所得 107659788.47 元的差额部分。二十八、已查封、冻结、扣押的在案财产，涉及罚金刑、没收财产中的现金及银行账户中的存款，由人民法院执行，其他财产由查封、冻结、扣押机关依法执行。二十九、被告人张丽娟等人组织、领导的黑社会性质组织的其他违法犯罪所得，由公安机关继续追缴。

上诉人张丽娟的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 本案不具备黑社会性质组织犯罪的四个特征，不属于黑社会性质组织犯罪，张丽娟没有组织、领导黑社会性质组织的任何行为和主观故意，不构成组织、领导黑社会性质组织罪，一审认定事实不清，

证据不足；2. 一审对本案抢劫罪、敲诈勒索罪和寻衅滋事罪认定事实不清，适用法律不当，三项罪名的行为均为处理黑导抢客，索要损失，系同一目的，应统一认定为寻衅滋事罪，不应数罪并罚；3. 一审量刑过重，请求减轻处罚。

上诉人刘忠奇的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 本案不具备黑社会性质组织四个特征，刘忠奇不构成黑社会性质组织犯罪，不属于骨干成员，一审认定事实不清，证据不足；2. 一审程序违法，对非法证据排除申请视而不见，明显的假证据仍作为定案根据，重要核心证据“范洁雪U盘”没有核对原件，无法确定真实性，不能作为定案证据；3. 刘忠奇不构成抢劫罪，其没有抢劫的故意，仅是为了收回非法揽客人员造成的损失金额，非法拘禁刘一南的事实也根本不存在，一审认定事实错误，适用法律不当，量刑过重。

上诉人袁晓川的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 本案存在侦查机关伪造证据，应追究办案人员责任；2. 本案不具有黑社会性质组织四个特征，袁晓川不构成参加黑社会性质组织罪；3. 一审对袁晓川抢劫罪和寻衅滋事罪事实认定不清，证据不足；4. 一审对袁晓川量刑过重。

上诉人王国斌的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 本案不具备黑社会性质组织四个特征，王国斌不构成参加黑社会性质组织罪；2. 一审认定王国斌构成抢劫罪事实不清，证据不足，王国斌没有抢劫的主观故意和客观行为；3. 一审认定王国斌构成敲



诈勒索罪的事实不清，证据不足；4. 高俊松被寻衅滋事一案属于一般治安案件，且已过追诉时效，不应当追究刑事责任；5. 一审对王国斌量刑过重。

上诉人张杨的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 一审认定张杨构成参加黑社会性质组织罪的事实错误；2. 一审认定张杨构成抢劫罪的事实错误；3. 一审对张杨量刑过重。

上诉人张云峰的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：张云峰在共同犯罪中系从犯，一审开庭时当庭认罪，一审法院对张云峰的量刑过重，罚金过高。

上诉人孙士国的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：孙士国有自首、从犯、未遂、认罪认罚等情节，一审对孙士国量刑过重，罚金过高。

上诉人孙亮的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 一审没有陪审员参加合议庭，合议庭组成违法；2. 一审孙昱检察官系三亚市城郊检察院检察官，不具有公诉人资格，三亚市人民检察院委托下级城郊人民检察院检察官支持公诉程序违法；3. 本案存在对范洁雪取证程序违法，大量证据系伪造，非法证据应当排除适用；4. 本案不属于黑社会性质组织犯罪，一审判决认定孙亮参加黑社会性质组织事实不清，证据不足，孙亮也不是积极参加者；5. 一审认定孙亮构成寻衅滋事罪、敲诈勒索罪事实不清，证据不足，其中一宗敲诈勒索的事实公安机关未进行讯问，剥夺了孙亮的辩解权；6. 孙亮有自首、如实供述情节，一审量刑畸重。

上诉人董皖的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 一审认定董皖积极参加黑社会性质组织的事实不清，证据不足；2. 侦查机关伪造大量证据，必须予以排除；3. 孙昱检察官系三亚市城郊检察院检察官，不具有本案公诉人资格；4. 本案社会影响重大，应当由人民陪审员参加组成七人合议庭，本案合议庭只有三名法官，程序违法。

上诉人唐靓亮的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 唐靓亮没有参加黑社会性质组织的意愿，没有参与任何违法犯罪活动，不构成参加黑社会性质组织罪，一审认定事实不清，证据不足；2. 本案不具备黑社会性质组织四个特征，不构成黑社会性质组织犯罪。

上诉人窦永君的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：一审对窦永君量刑过重。

上诉人王春磊的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：王春磊主动投案自首，一审当庭认罪认罚，一审量刑过重，王春磊家属愿意在二审判决前全额缴纳罚金，请求二审依法从轻处罚。

上诉人韩志强的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 一审认定韩志强构成寻衅滋事罪的事实不清，证据不足；2. 本案不属于黑社会性质组织犯罪，韩志强不构成参加黑社会性质组织罪。

上诉人康飞的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 康飞没有参与任何违法犯罪活动，有受蒙蔽情节，可以不作为犯罪处理；2. 一审对其量刑过重，康飞在2019年4月15日至2019年5月



9日被羁押的时间没有在刑期中予以折抵。

上诉人郭仕香的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：郭仕香不构成参加黑社会性质组织罪，一审认定事实不清，证据不足。

上诉人胡蓉的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：胡蓉没有参加任何违法犯罪活动，不知道工作单位系黑社会性质组织，其受蒙蔽参加，情节轻微，应不作为犯罪处理。

上诉人刘忠帅的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 刘忠帅没有实施任何抢劫行为，一审认定刘忠帅构成抢劫罪的事实不清，证据不足，适用法律错误；2. 刘忠帅没有实施寻衅滋事和敲诈勒索行为，与神龙公司没有任何关系，不构成参加黑社会性质组织罪；3. 一审对刘忠帅量刑过重。

上诉人朱锡焱的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 一审认定朱锡焱为黑社会性质组织的积极参加者不当，朱锡焱的上级为郑德智，其地位作用应当低于郑德智；2. 朱锡焱主动投案，如实供述，有自首、未遂、中止情节，且当庭认罪认罚，并表示愿意主动缴纳罚金，一审量刑过重。

上诉人黄凯的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 黄凯没有加入黑社会性质组织的意愿，没有实施违法犯罪活动，本案不满足黑社会性质组织的四个特征，黄凯不构成参加黑社会性质组织罪；2. 黄凯已于2012年9月1日离开神龙公司，已过追诉时效；3. 一审对黄凯的量刑过重，没收其工资10999.8元不当。

上诉人王发珍的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 本案

不具有黑社会性质组织四个特征，不属于黑社会性质组织犯罪；
2. 王发珍没有参加黑社会性质组织的主观故意，客观上也没有接受组织领导和管理，不构成参加黑社会性质组织罪，应改判无罪。

上诉人范洁雪的上诉理由及其辩护人的辩护意见为：1. 本案不具有黑社会性质组织四个特征，不属于黑社会性质组织犯罪；
2. 范洁雪没有参加黑社会性质组织的主观故意，客观上只是正常履职，没有参加具体违法犯罪活动，不构成参加黑社会性质组织罪；
3. 范洁雪主动投案，如实供述，仅对性质进行辩解，一审未认定自首不当，本案认定大多数被告人构成犯罪的的主要证据来源于范洁雪的U盘，提供侦破案件的重要线索，应认定有立功情节，范洁雪案发前主动辞职，有犯罪中止表现，一审对其量刑过重，没收劳动所得不当。

本院经审理查明的事实与一审法院查明的事实一致。一审判决书中列举了认定本案事实的证据，相关证据均已在一审开庭审理时当庭出示并经质证，经本院审查，对一审判决认定的事实及所列证据予以确认。

综合全案事实和证据，针对各上诉人的上诉理由及辩护人的辩护意见，本院综合评析如下：

关于部分上诉人及辩护人提出本案不构成黑社会性质组织犯罪的上诉理由和辩护意见。1. 关于组织特征，经查，多名证人的证言、多名被害人的陈述、多名组织成员的供述共同证实，董霞、张丽娟利用神龙公司、珠江公司等经营实体，网罗刑满释放



人员、社会闲散人员，形成了架构清晰、层级分明、分工明确、成员众多的稳定的犯罪组织，非法控制俄罗斯游客的消费市场以攫取经济利益。多名证人和被告人明确指认董霞、张丽娟系公司股东及管理者，负责组织的运转，并指挥、协调多起有组织的违法犯罪活动，刘忠奇系骨干成员，朱锡焱等人系积极参加者，多次指挥、积极参加有组织的违法犯罪活动。多名证人和被告人对组织成员的职能分工和成员之间的上下级关系也予以明确陈述和供认，证实了该组织的层级结构和职责分工。多名证人证言及各被告人供述还证实，该组织制定了神龙公司的纪律守则，要求对损害公司利益的行为要“挺身而出，文争武斗”，违反纪律的成员要扣除工资和入职保证金。以上足以认定该组织具有黑社会性质组织的组织特征。

2. 关于经济特征，经查，该组织通过非法控制俄罗斯游客在三亚的消费市场，利用垄断俄罗斯游客客源市场的优势地位收取合作商家的高额回佣，并对组织外招揽俄罗斯游客的人员通过暴力、威胁、滋事等手段，劫取、勒索财物，非法攫取经济利益约3亿余元，具有较强的经济实力，足以认定该组织已具有黑社会性质组织的经济特征。

3. 关于行为特征，经查，该组织为垄断俄罗斯游客消费市场，树立非法权威，牟取不法利益，网罗前科劣迹人员及社会闲散人员组成地下执法队，有组织地实施抢劫、敲诈勒索、寻衅滋事等违法犯罪活动24次，致1人轻伤，多人轻微伤，为非作恶，欺压群众。上述违法犯罪活动，均为组织成员以组织名义、为组织利益、按组织惯例指挥实施，

各违法犯罪活动已经审理查明，有相关证据予以证实，足以认定该组织具有黑社会性质组织的行为特征。4. 关于危害性特征，经查，该组织通过抢劫、敲诈勒索、寻衅滋事等违法犯罪活动，非法控制俄罗斯游客在三亚的消费市场，通过垄断俄罗斯游客客源的优势迫使商家与之合作收取高额回佣，并向俄罗斯游客发布不当言论损害三亚旅游环境形象，严重破坏了公平竞争的市场经济秩序，损害了外国游客在三亚的获得感和幸福感，符合黑社会性质组织的危害性特征。综上，以董霞为首的犯罪组织已同时具备了黑社会性质组织的四个特征，依法应当认定为黑社会性质组织，上诉人及辩护人的该上诉理由及辩护意见均不能成立，不予采纳。

关于部分上诉人及辩护人提出一审法院认定犯罪事实不清，证据不足，适用法律不当的上诉理由和辩护意见。经查，1. 上诉人张丽娟、刘忠奇、袁晓川、王国斌、张杨、孙亮、韩志强、刘忠帅等人分别提出一审认定具体犯罪事实不清，存在证据不足和法律适用错误的问题，本院经审查相关证据卷宗，各上诉人实施的具体犯罪事实有证人证言、被害人陈述及被告人的供述等证据相互印证证实，事实清楚，一审认定犯罪事实符合刑事证据裁判原则，并无不当。虽然上诉人声称所实施的行为动机均属于驱赶他人揽客，挽回公司损失，维护公司利益，但其所实施的行为在主客观方面分别符合抢劫罪、敲诈勒索罪、寻衅滋事罪的犯罪构成，其动机并不影响行为性质的认定。上诉人张丽娟虽称其对绝大多数违法犯罪活动不知情，只是协助董霞处理公司事务，但张



丽娟对该组织的运行发展起到了组织、管理、协调作用，系组织成员公认的事实上的组织、领导者，依法应当对该组织所实施的全部犯罪行为承担刑事责任。其余各上诉人明知该组织实施违法犯罪活动，仍接受组织领导和安排，积极参与共同犯罪，其所实施的抢劫、敲诈勒索、寻衅滋事等违法犯罪活动皆按照组织惯例，执行组织意志，维护组织利益，依法已构成参加黑社会性质组织罪。2. 上诉人董皖、唐靓亮、康飞、郭仕香、胡蓉、黄凯、王发珍、范洁雪等人虽没有实施抢劫、敲诈勒索、寻衅滋事等犯罪行为，但在神龙公司均担任重要职务，对该组织的运行发展起到积极作用。在案多名证人证言及被告人的供述证实，上述上诉人在明知或应当知道该组织实施违法犯罪活动以垄断俄罗斯游客市场的情况下，仍加入并接受组织领导和管理的，依法应当认定为参加黑社会性质组织罪。其中，上诉人董皖、唐靓亮直接听命于董霞，董皖持有神龙公司股份，受董霞指使管理经营实体，唐靓亮根据组织安排主管神龙公司财务，二人在组织中起重要作用，依法应当认定为积极参加者，其余上诉人康飞、郭仕香、胡蓉、黄凯、王发珍、范洁雪为一般参加者。综上，一审认定各上诉人的犯罪事实清楚，证据确实、充分，适用法律正确，上诉人及辩护人的该上诉理由及辩护意见不能成立，不予采纳。

三、关于部分上诉人及辩护人提出一审合议庭组成违法及一审公诉人孙昱不具有出庭支持公诉资格的上诉理由和辩护意见。经查，根据《刑事诉讼法》第一百八十三条之规定：“基层人民

法院、中级人民法院审判第一审案件，应当由审判员三人或者由审判员和人民陪审员共三人或者七人组成合议庭进行……”，本案一审合议庭由三名审判员组成，符合法律规定。根据《人民检察院组织法》及《人民检察院刑事诉讼规则》的有关规定，上级人民检察院可以调用辖区检察人员办理案件，被调用的检察官可以代表办理案件的人民检察院履行出庭支持公诉等检察职责。因此，本案三亚市人民检察院调用三亚市城郊人民检察院检察官出庭支持公诉并无不当，上诉人及辩护人的该上诉理由及辩护意见不能成立，不予采纳。

四、关于上诉人王国斌、黄凯及辩护人提出犯罪已过追诉时效的上诉理由和辩护意见。经查，上诉人王国斌、黄凯均犯参加黑社会性质组织罪，案发时，组织犯罪仍处于继续状态，共同犯罪的后果和危害持续存在，根据《刑法》第八十九条之规定，二人的犯罪未过追诉时效，该上诉理由及辩护意见不能成立，不予采纳。

五、关于部分上诉人及辩护人提出公安机关伪造证据，非法证据应排除的上诉理由和辩护意见。经查，本案部分受案登记表、现场勘验笔录、辨认笔录、鉴定意见等证据确存在侦查取证不规范情形，如记载时间不统一，记载内容有矛盾，然以上证据证明的内容与在案其他主要证据能够相互印证，证据在形式上存在的不规范情形对本案事实的认定并无实质影响，不足以打破其他关键证据所形成的证据锁链，上诉人及辩护人以此否认犯罪事实理



由不充分，本院不予采纳。关于部分上诉人提出侦查机关对范洁雪的取证程序违法，范洁雪提供的U盘不能作为证据使用的问题，经本院审查，范洁雪提供的U盘资料记载了该组织的财物账目及资金流动情况，系该组织犯罪攫取经济利益的关键证据。该证据作为电子数据与在案其他证据能够印证，且经法庭质证、认证，查证属实。无证据显示该U盘提取程序违法或被篡改，范洁雪在上诉中亦明确表示该U盘系其主动提交给侦查部门，并未受威胁，也未对U盘进行改动，经本院审查对该证据收集的合法性不持疑问，故上诉人及辩护人的该上诉理由及辩护意见不能成立，不予采纳。

六、关于部分上诉人及辩护人提出一审量刑过重的上诉理由和辩护意见。经审查，一审对各上诉人、原审被告人的量刑，均已考虑其犯罪事实、性质、情节、对社会的危害程度及认罪悔罪态度，量刑并无不当。二审中没有发现新的量刑情节，各上诉人再请求从轻处罚，本院不予支持。

本院认为，原判认定上诉人张丽娟、刘忠奇、袁晓川、王国斌、张杨、张云峰、孙士国、孙亮、董皖、唐靓亮、窦永君、王春磊、韩志强、康飞、郭仕香、胡蓉、刘忠帅、朱锡焱、黄凯、王发珍、范洁雪及原审被告人郑德智的犯罪事实清楚，证据确实、充分，定罪准确，量刑适当，审判程序合法。各上诉人的上诉理由及其辩护人的辩护意见均不能成立，本院不予采纳。依照《中华人民共和国刑事诉讼法》第二百三十六条第一款第（一）项之

规定，裁定如下：

驳回上诉，维持原判。

本裁定为终审裁定。



审	判	长	田开进
审	判	员	周强
审	判	员	朱雅琴



二〇二一年三月十五日

本件与原本核对无异

法	官	助	理	易璐
法	官	助	理	林芳著
法	官	助	理	江学
法	官	助	理	王凯
法	官	助	理	刘小倩
书	记	员		阮琳雅
书	记	员		钟锐
书	记	员		符文潇

高级
书记员

附相关法律条文：

《中华人民共和国刑事诉讼法》

第二百三十六条 第二审人民法院对不服第一审判决的上诉、抗诉案件，经过审理后，应当按照下列情形分别处理：

（一）原判决认定事实和适用法律正确、量刑适当的，应当裁定驳回上诉或者抗诉，维持原判；

（二）原判决认定事实没有错误，但适用法律有错误，或者量刑不当的，应当改判；

（三）原判决事实不清楚或者证据不足的，可以在查清事实后改判；也可以裁定撤销原判，发回原审人民法院重新审判。

.....

撰稿：田开进

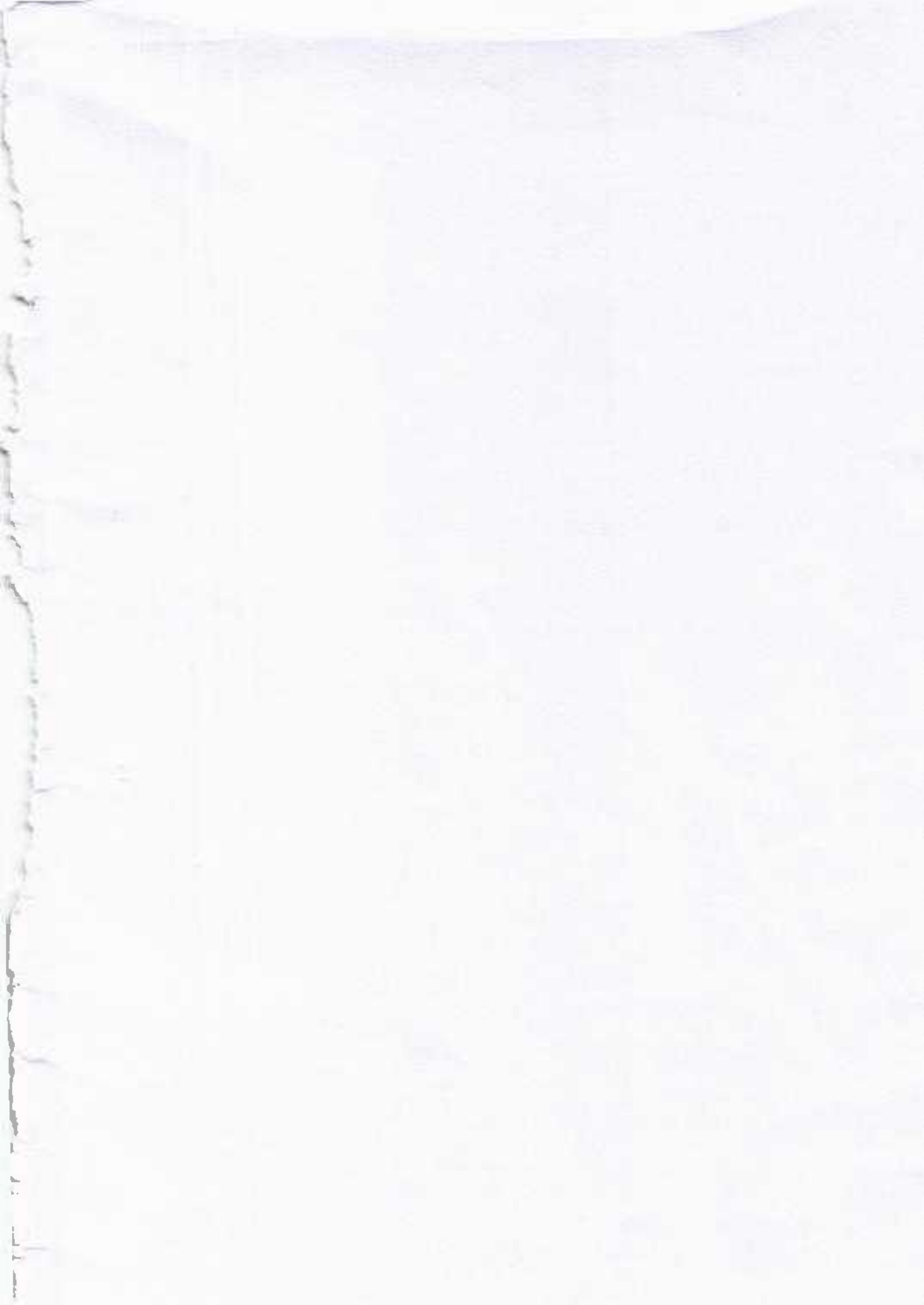
校对：易璐

印刷：冼时平

海南省高级人民法院

2021年3月15日印制

（共印120份）





三亚市公安局海棠分局 调取证据通知书

(副 本)

三公(海棠)调证字 [2021] 127 号



根据《中华人民共和国刑事诉讼法》五十四条之规定，我局侦办的 董霞、张丽娟等人组织、领导、参加黑社会性质组织 案需调取你处下列有关证据：张丽娟名下郑州市房产信息档案
(豫(2018)郑州市不动产第0189499号)

伪造证据、隐匿证据或者毁灭证据的，将受法律追究。



2021 年 10 月 18 日

本通知书已收到

证据持有人：

年 月 日 时

此联附卷



营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码 91460000721214375J

名称	海南天悦拍卖有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	海口市美兰区国兴大道5号海南大厦主楼3801号房
法定代表人	詹慈泉
注册资本	壹仟万圆整
成立日期	2001年05月29日
营业期限	2001年05月29日至2022年05月29日
经营范围	国家机关、企业、事业单位和公民个人委托的依法可处分的动产、不动产或者其他财产权利的拍卖(涉及专项审批的除外)。(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关





营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300674802843P

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 黄西勤

成立日期 2008年05月26日

住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登陆左下标的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2020年03月30日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200028

企业名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91440300674802843P

法定代表人：黄西勤

注册地址：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

有效期：至 2024年04月23日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年04月23日



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. 00205388

姓名 / Full name

钟麟芬

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

460033197902253213

注册号 / Registration No.

4620140004

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司海南分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

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. 00205941

姓名 / Full name

陈文庄

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

460004198603016413

注册号 / Registration No.

4620200017

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司海南分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

陈文庄

