

防伪码:20190909428650



涉执房地产处置司法评估报告

海南瑞寰房估报字[2019]第 08099 号

鉴定项目：海南省洋浦经济开发区 D58 区（浦馨苑）12 幢 2 层
202 房（建筑面积 152.03 平方米）房地产市场价格

委托鉴定方：海口市龙华区人民法院

受理鉴定方：海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

鉴定目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

鉴定价值时点：2019 年 8 月 20 日

鉴定人员：翁运良 张勇

鉴定日期：2019 年 8 月 20 日至 2019 年 8 月 26 日

目 录

致委托方函·····	1-3
估价鉴定单位承诺·····	4
估价鉴定人声明·····	5
估价的假设和限制条件·····	6-9
涉执房地产处置司法评估结果报告·····	10-16
涉执房地产处置司法评估技术报告·····	17-47

附 件

- 1、《海口市龙华区人民法院委托书》（2018）琼 0106 执 1451 号；
- 2、《海口市龙华区人民法院执行裁定书》（2018）琼 0106 执 1451 号之一；
- 3、《海口市龙华区人民法院民事判决书》（2016）琼 0106 民初 7659 号；
- 4、《房地产权登记信息》；
- 5、《查封登记信息》；
- 6、评估对象图片及位置；
- 7、鉴定单位营业执照和资格证书复印件；
- 8、鉴定估价师资格证书复印件。



海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

海南瑞寰房估报字[2019]第 08099 号

致委托方函

海口市龙华区人民法院：

受贵法院委托，我公司对位于海南省洋浦经济开发区 D58 区（浦馨苑）12 幢 2 层 202 房（建筑面积 152.03 平方米）房地产市场价格进行司法鉴定。

受理委托后，评估鉴定人员根据国家关于房地产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的房地产估价方法，对海口市龙华区人民法院办理的申请执行人海口市担保投资有限公司与被执行人李才敏，洋浦景春实业有限公司，李磊子，郑俊英，邓升明，李景春 追偿权纠纷一案所涉及的海南省洋浦经济开发区 D58 区（浦馨苑）12 幢 2 层 202 房（建筑面积 152.03 平方米）房地产进行了现场查勘，并做了必要的市场调查与征询，并在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对委估房地产进行了评估计算。

现出具评估鉴定报告，评估鉴定基本内容及鉴定结果如下：

评估对象：海南省洋浦经济开发区 D58 区（浦馨苑）12 幢 2 层 202 房（建筑面积 152.03 平方米）房地产。

鉴定目的：为海口市龙华区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

鉴定价值时点：2019 年 8 月 20 日。

鉴定价格定义：本次估价鉴定采用市场价格标准。房地产市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况



下，评估对象在鉴定价值时点进行正常公平交易的价格估计数额。

鉴定结果：鉴定人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于海南省洋浦经济开发区D58区（浦馨苑）12幢2层202房（建筑面积152.03平方米）房地产，于鉴定价值时点2019年8月20日的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

房地产单价：7,300.00 元/平方米；

房地产总价：RMB110.9819 万元；

大写：人民币壹佰壹拾万零玖仟捌佰壹拾玖元整。

特别提示（务必结合上述估价结果使用）：

1、关于土地使用权类型的情况说明及假设

根据估价委托人提供的查询资料《房地产权登记信息》，估价对象分摊土地权利性质内容为空白，无法确定土地使用权类型。

估价人员咨询了政府相关人员关于估价对象土地权利性质状况，该人员未明确答复估价对象分摊土地使用权类型是出让，仅确定该土地使用期限至2062年12月16日。

他项权利证书显示：土地地类（用途）为居住，使用权类型为转让，土地终止时间至2062年12月16日。综合考虑上述情况，本次估价假设估价对象土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用期限2062年12月16日止。如该假设与政府相关部门最终核定的不一致（比如核定为划拨），应做调整或重新出具报告（假如核定为划拨，将涉及补交土地出让金）。请报告使用人注意！

2、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

3、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为



是对评估对象处置成交价的保证。

报告有效期：本报告有效期从报告完成之日起一年。

鉴定的结果及有关说明，请见后附的《涉执房地产处置司法评估结果报告》。

鉴定的分析计算过程和有关技术依据请查阅《涉执房地产处置司法评估技术报告》。

随函附送海南瑞寰房估报字[2019]第 08099 号《涉执房地产处置司法评估报告》正本四份。

此 致

法定代表人签章：

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

二〇一九年八月二十三日

估价鉴定单位承诺

本公司具有从事本次评估项目合法的资质和营业许可，并具有完成该评估司法鉴定行为的专业技术能力，同时，对评估的行为后果负责。本公司郑重承诺：

1、实行司法鉴定公开制度。公开的内容包括：

1.1、鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；

1.2、鉴定日程；

1.3、鉴定方法，鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；

1.4、鉴定证据资料（应当保密的除外）；

1.5、应听证勘误的初步鉴定结果，鉴定结论；

1.6、其他需公开的鉴定内容。

2、严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据鉴定程序进行估价鉴定活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反业已形成行业标准和公允的惯例。

3、不以鉴定的方式肯定或否定当事人须向法庭陈述并由法庭质证、认证的事实。

4、本评估鉴定报告除向委托鉴定方提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，鉴定单位承诺不制作本报告副本、复印件交付委托鉴定方以外的第三人，并对委托鉴定方、当事人提供的鉴定证据资料及在鉴定过程中所了解的评估对象有关资料保密。

本次评估鉴定向委托鉴定方提供海南瑞寰房估报字[2019]第08099号《涉执房地产处置司法评估报告》勘误稿四份。

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

二〇一九年八月二十六日



估价鉴定人声明

1、本人同意鉴定单位的指派，担任本案房地产估价鉴定的鉴定人，本人具有相关的执业资格，具有完成该项鉴定的专业知识。本人保证在鉴定工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行鉴定工作，不作伪证。

2、本人与本鉴定中的评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、本人已对本次鉴定评估中的评估对象进行了现场查勘。

4、我们依照民事诉讼法及有关专业规范，公开进行了本次房地产估价鉴定。

5、我们在本评估鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

6、本涉执房地产处置司法评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及评估鉴定人员客观能力的影响。

7、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价鉴定报告。

8、没有人对本评估鉴定报告提供过重要专业帮助。

9、未经鉴定人许可，本报告内容不得发表于任何公开媒体上。除评估人员签署本报告正本外，其他所载相同内容，鉴定人不负任何责任。

撰写本估价鉴定报告的估价师：

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
翁运良	4620150008		2019年8月26日
张勇	4620140011		2019年8月26日



估价假设与限制条件

【重要提示】

本假设与限制条件不仅是报告的重要组成部分，同时是《涉执房地产处置司法评估结果报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》成立和使用的前提条件。

一、估价的前提和假设条件

房地产估价报告的估价假设条件包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等方面的假设条件。本估价报告的估价假设条件如下：

（一）一般假设

- 1、本次估价鉴定以委托评估鉴定内容为基本依据和前提。
- 2、本次估价鉴定以评估对象合法使用为基本条件。
- 3、评估对象的实物状态以鉴定价值时点的客观状况为准，本次鉴定评估鉴定人员仅对评估对象的外部状况进行了现场查勘，受条件限制，对于其中被遮盖、未暴露及难以接触到的部分无法进行勘查。
- 4、本次鉴定价值时点为 2019 年 8 月 20 日，该日为现场查勘日。本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
- 5、本报告所称“评估对象价格”为市场价格，价格定义所设定的条件为：

（1）评估对象估价以评估设定的鉴定价值时点、即 2019 年 8 月 20 日为基准日期，鉴定单位对这一基准日以后该房地产价格发生的重大变化不负任何责任。

（2）本次评估评估对象价格为评估对象在正常市场条件和政策条件下拥有合法完整的产权手续并合法使用为前提的公允市场价格。

（二）未定事项假设



根据估价委托人提供的查询资料《房地产权登记信息》，估价对象分摊土地权利性质内容为空白，无法确定土地使用权类型。

估价人员咨询了政府相关人员关于估价对象土地权利性质状况，该人员未明确答复估价对象分摊土地使用权类型是出让，仅确定该土地使用期限至 2062 年 12 月 16 日。

他项权利证书显示：土地地类（用途）为居住，使用权类型为**转让**，土地终止时间至 2062 年 12 月 16 日。综合考虑上述情况，本次估价假设估价对象土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用期限 2062 年 12 月 16 日止。如该假设与政府相关部门最终核定的不一致（比如核定为划拨），应做调整或重新出具报告（假如核定为划拨，将涉及补交土地出让金）。请报告使用人注意！

（三）背离事实假设

评估对象已被查封，根据房地产估价规范规定，涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封、抵押以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，即视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、其他需要特殊说明的事项

1、报告所涉及的有关法律证明文件及委托评估对象的权属状况等均以鉴定委托方提供资料为准，注册房地产估价师不对评估对象的法律权属提供任何担保。

2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对评估对象在鉴定价值时点特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、本估价鉴定报告的估价结论受估价鉴定人员的职业判断能力及估价经验的影响。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

6、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（三）估价结果和估价报告的使用

1、本报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。

2、本报告仅供本次委托及委托确定的鉴定目的使用，具体目的是为委托方拍卖房地产提供拍卖底价的价格参考，并非为竞拍人确定评估对象状况的保证，对与本报告委托书分离使用的他项利用均属无效，即使对同一标的物也无任何价格说明和参考意义。

3、本报告估价鉴定结论为鉴定价值时点的客观价格，随时间的推移和市场的变化本估价鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告有效期从出具报告日起为一年。

4、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。



5、本报告和鉴定结论的使用权归委托方所有，鉴定单位对报告内容和鉴定结果有解释权。

6、本假设与限制条件仅适用于本次价格司法鉴定。



涉执房地产处置司法评估结果报告

海南瑞寰房估报字[2019]第 08099 号

一、委托鉴定方海口市龙华区人民法院

二、受理鉴定方 海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

地址：海口市国贸路 48 号新达商务大厦 807 室

电话：（0898）68540528、68536482

备案等级：贰级

证书编号：【2019】琼建审房估证字第 2008 号

法定代表人：王保泰

三、鉴定项目海南省洋浦经济开发区 D58 区（浦馨苑）12 幢 2 层 202 房（建筑面积 152.03 平方米）房地产市场价格涉执房地产处置司法评估。

四、案情摘要

（一）案由：追偿权纠纷

（二）当事人

1、申请执行人：海口市担保投资有限公司

2、被执行人：邓升明

（三）主要案情

申请执行人海口市担保投资有限公司与海口市担保投资有限公司与被执行人李才敏，洋浦景春实业有限公司，李磊子，郑俊英，邓升明，李景春因追偿权纠纷一案涉及的位于海南省洋浦经济开发区 D58 区（浦馨苑）12 幢 2 层 202 房（建筑面积 152.03 平方米）房地产市场价格进行估价。

五、鉴定过程



（一）海口市龙华区人民法院根据司法鉴定有关规定，委托海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司为本案技术鉴定单位。

（二）2019年8月20日，鉴定单位海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司接受海口市龙华区人民法院的委托，指派翁运良（注册房地产估价师）、张勇（注册房地产估价师）担任本案鉴定人。

（三）于2019年8月20日前往评估对象所在地进行现场查勘工作。

（四）本次鉴定工作于2019年8月20日开始进行工作，鉴定单位于2019年8月26日出具《涉执房地产处置司法评估报告》的勘误稿。

（五）鉴定单位于2019年*月*日出具海南瑞寰房估报字[2019]第08099号《涉执房地产处置司法评估报告》（正式稿）。

六、评估对象概况:

评估对象位于海南省洋浦经济开发区D58区（浦馨苑）12幢2层202房，于2008年建成，钢混结构，总层数为13层，有电梯，评估对象位于第2层，空间布局为平层，户型为4房2厅1厨2卫（另配一间入户花园），建筑面积为152.03平方米，用途为住宅，房屋外墙为防水涂料，其室内装修状况如下表:

项目	状况
外门	防盗门
窗	铝合金玻璃窗
室内地面	厨房、卫生间铺地板砖，房间地面为80*80瓷砖
墙面	客厅、卧室刷白色乳胶漆，厨、卫高档瓷砖至顶
天棚	厨房、卫生间做吊顶；卧室刷白色乳胶漆
水电、厨卫设备设施	齐全
装修状况	普通装修
朝向	东南
户型	4房2厅1厨2卫（另配一间入户花园）

（一）权益状况



1、产权状况

委托方提供了评估对象的《房地产权登记信息》，其房屋登记情况如下表：

《房地产权登记信息》

证号	洋浦房地产证字第 G05467 号			
房屋所有权人	邓升明			
房屋座落	海南省洋浦经济开发区 D58 区（浦馨苑）12 幢 2 层 202 房			
登记时间	2011 年 3 月 03 日			
规划用途	住宅			
房屋状况	建筑面积（m ² ）	分摊建筑面积（m ² ）	总层数	所在楼层
	152.03	20.46	13	2
土地状况	分摊土地面积（m ² ）		土地使用年限	
	90.61		2062 年 12 月 16 日止	

2、他项权利状况

（1）根据委托方提供的资料显示，该房屋已查封。

（2）根据现场查勘及委托方提供的《查封登记信息》，评估对象现状使用为查封状态。

根据本次鉴定目的，依房地产估价规范要求，本次评估不考虑查封及抵押对评估对象价值的影响。

3、使用状况

（1）据现场查勘了解，估价对象已被查封、评估对象现为被申请执行人自用。

（2）在该小区物业部门了解到：评估对象小区物业管理费为 1.1 元/m²、电梯电费为 25 元/月，从 2019 年 5 月 1 日-2019 年 8 月 20 日估价对象尚有物业费未缴纳。

七、鉴定目的：海口市龙华区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

八、鉴定日期：2019 年 8 月 20 日至 2019 年 8 月 26 日。



九、鉴定价值时点：2019年8月20日。

十、鉴定原则

（一）合法原则：以评估对象合法产权、合法使用、合法处分为前提。

（二）最高最佳使用原则：根据评估对象所处的区位和相关法规、政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，确定能使评估对象产生最高价值的使用状态为为依据。

（三）替代原则：即在评估一宗房地产价值时，如若附近地区有若干相近效用的房地产存在，则可依据这些具有替代性的房地产作为参照物来进行评估，然后对其中之间的差别作些适当的修正，估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。

（四）价值时点原则：房地产价值具有很强的时间相关性和时效性，估价结果应是评估对象在价值时点的客观合理价格或价值。

十一、鉴定依据

（一）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

（二）《中华人民共和国城市物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过并公布，自2007年10月1日起施行）；

（三）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自公布之日起施行）；

（四）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，自2004年8月28日起施



行)；

(五)《海南经济特区土地管理条例》(1994年6月24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过,根据2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第五次修正,自2018年4月3日起施行)；

(六)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(七)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(八)《海口市龙华区人民法院委托书》(2018)琼0106执1451号；

(九)《海口市龙华区人民法院民事判决书》(2016)琼0106民初7659号；

(十)《海口市龙华区人民法院执行裁定书》(2018)0106执1451号之一；

(十一)《查封登记信息》；

(十二)《房地产权登记信息》；

(十三)估价鉴定人员市场调查、咨询获取的资料。

十二、价值定义

本次估价鉴定采用市场价格标准。

房地产市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在价值时点进行正常公平交易的平均价格估计数额。

十三、鉴定方法

根据鉴定目的及评估对象的具体情况,本次估价采用比较法对委估房地产于鉴定时点的正常市场价格进行估价,具体采用方法如下:

(一)比较法,是指选取一定数量的可比实例,将它们与评估对



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评估对象价值或价格的方法。其基本公式为:

$$V = V_B \times A \times B \times C$$

$$= V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中: V——评估对象比较价值

V_B ——可比实例成交价格

A——交易情况修正系数

B——市场状况调整系数

C——房地产状况调整系数

(二)收益法,预测鉴定对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到鉴定对象价值或价格的方法。收益法的计算公式为:

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中: R——未来第1个收益期的预期收益额;

r——报酬率;

s——每期收益增长率;

n——收益期限。

十四、鉴定结论

鉴定人员按照国家规定的技术标准和程序,本着独立、客观、公正、合法的估价原则,在合理的假设下,对位于海南省洋浦经济开发区D58区(浦馨苑)12幢2层202房(建筑面积152.03平方米)房地产,于鉴定价值时点2019年8月20日的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断,结果如下:

房地产单价: 7,300.00 元/平方米;

房地产总价: RMB110.9819 万元;

大写: 人民币壹佰壹拾万零玖仟捌佰壹拾玖元整。

十五、鉴定报告应用的有效期

本报告有效期从报告完成之日起一年(即为 2019 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日)。

十六、 估价鉴定人员

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
翁运良	4620150008		2019 年 8 月 26 日
张 勇	4620140011		2019 年 8 月 26 日

涉执房地产处置司法评估技术报告

海南瑞寰房估报字[2019]第 08099 号

一、评估对象描述与分析

(一) 评估对象实物状况描述与分析

评估对象位于海南省洋浦经济开发区 D58 区（浦馨苑）12 幢 2 层 202 房，于 2008 年建成，钢混结构，总层数为 13 层，有电梯，评估对象位于第 2 层，空间布局为平层，户型为 4 房 2 厅 1 厨 2 卫（另配一间入户花园），建筑面积为 152.03 平方米，用途为住宅，房屋外墙为防水涂料，其室内装修状况如下表：

项目	状况
外门	防盗门
窗	铝合金玻璃窗
室内地面	厨房、卫生间铺地板砖，房间地面为 80*80 瓷砖
墙面	客厅、卧室刷白色乳胶漆，厨、卫高档瓷砖至顶
天棚	厨房、卫生间做吊顶；卧室刷白色乳胶漆
水电、厨卫设备设施	齐全
装修状况	普通装修
朝向	东南
户型	4 房 2 厅 1 厨 2 卫（另配一间入户花园）

(二) 权益状况

1、产权状况

委托方提供了评估对象的《房地产权登记信息》，其房屋登记情况如下表：

《房地产权登记信息》

证号	洋浦房地产证字第 G05467 号			
房屋所有权人	邓升明			
房屋座落	海南省洋浦经济开发区 D58 区（浦馨苑）12 幢 2 层 202 房			
登记时间	2011 年 3 月 03 日			
规划用途	住宅			
房屋状况	建筑面积（m ² ）	分摊建筑面积（m ² ）	总层数	所在楼层



	152.03	20.46	13	2
土地状况	分摊土地面积 (m ²)		土地使用年限	
	90.61		2062年12月16日止	

2、他项权利状况

(1) 根据委托方提供的资料显示, 该房屋已查封。

(2) 根据现场查勘及委托方提供的《查封登记信息》, 评估对象现状使用为查封状态。

根据本次鉴定目的, 依房地产估价规范要求, 本次评估不考虑查封及抵押对评估对象价值的影响。

3、使用状况

(1) 据现场查勘了解, 估价对象已被查封, 评估对象现为被申请执行人自用。

(2) 在该小区物业部门了解到: 评估对象小区物业管理费为 1.1 元/m²、电梯电费为 25 元/月, 截止到 2019 年 5 月 1 日-2019 年 8 月 20 日估价对象未交物业费。

二、区域因素描述与分析

交通便捷度	评估对象所在小区位于海南省洋浦经济开发区 D58 区 (浦馨苑) 12 幢 2 层 202 房, 所在片区道路路网较完善, 道路通达度较好, 对外交通较便利。
自然人文环境质量	评估对象所在区域为洋浦经济开发区, 所在区域自然环境和人文环境较好。
居住成熟度	评估对象所在洋浦经济开发区, 居住人口较好, 社区配套较好, 居住社区成熟度较好。
基础设施配套情况	评估对象所在区域已达到宗地外高配置“六通”, 即通路、通电、供气、通供水、通讯及排水。
公共设施配套情况	评估对象所在区域公共设施、公共配套设施完善度较好, 生活便利度较好。
未来发展潜力	评估对象所在区域为洋浦经济开发区, 居住环境较好, 其未来发展潜力较好。

三、市场背景分析

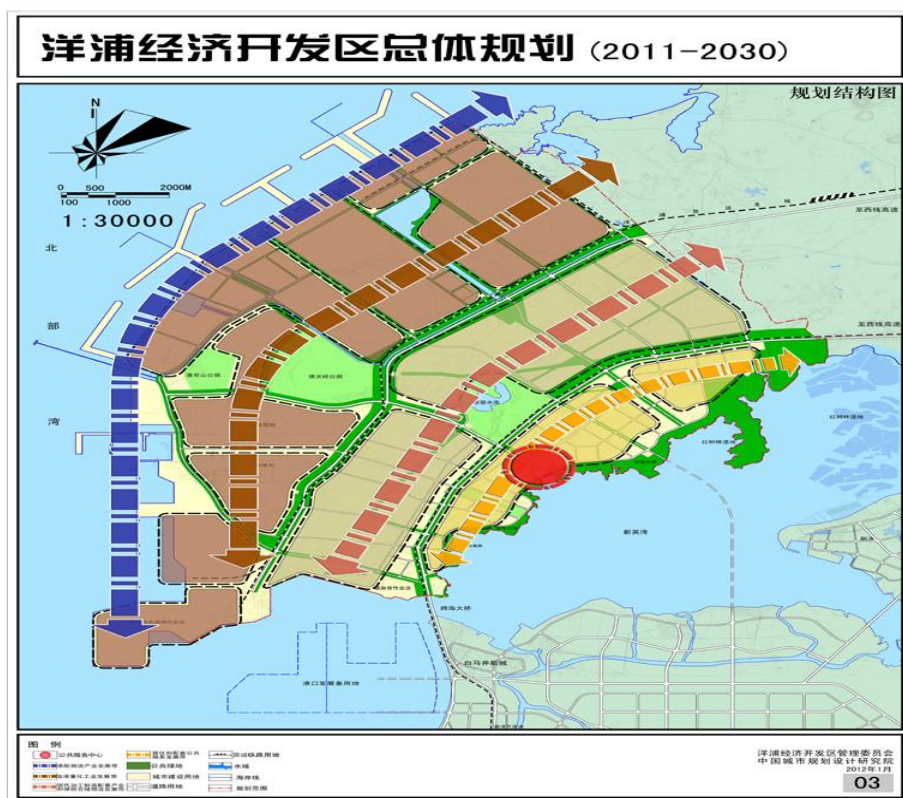
（一）估价对象所在地区的经济社会发展状况

洋浦经济开发区是小平同志亲自批示，国务院 1992 年批准设立的我国第一个由外商成片开发、享受保税区政策的国家级开发区，是国家首批新型工业化产业示范基地、国家循环化改造示范试点园区和国家首批绿色园区。位于海南西北部洋浦半岛，规划控制面积 114.5 平方公里，总人口约 10 万人。环境质量一流。2018 年环境空气质量优良天数为 361 天，PM2.5 指数为 17，优良率达到 98.9%，近岸海域海水水质达到国家一类标准，地表水地下水质量保持稳定。

1、发展战略

市委市政府认真研究国际、国内经济发展走势，客观分析洋浦的优劣势和面临的机遇与挑战，确立了“利用国际、国内两种资源，大力发展资源、能源型加工工业，把洋浦建设成为我国重要的进口替代加工基地，进而延伸产业链，打造若干产业集群，发展高新技术产业，开拓国际市场，最终把洋浦建设成为我国重要的出口加工基地”的两步走战略。按照战略指导思想，在总体规划修编的基础上，编制了经济发展和产业规划，明确了“一港三基地”的发展定位，确定了“集中布局，上下游衔接，相关产业配套，环境友好，节约生产”的循环式发展思路，提出了打造“油气化工综合开发、林浆纸纸制品包装印刷、现代物流”三个主导产业集群的发展目标；根据规划的框架和发展思路，组织编制了《洋浦经济开发区产业链规划》、《洋浦经济开发区工业布局规划》等一系列规划。这些工作，为洋浦的长远和可持续发展指明了方向，奠定了基础。

图 1 洋浦经济开发区总体规划（2011-2030）



2、近期洋浦开发区主要经济运行指标

1)2018 年 1-12 月洋浦经济开发区主要经济运行指标如下图 2 所示：

2018年1-12月洋浦开发区主要经济运行指标			
指标名称	计量单位	本月止累计	同比增减%
一、地区生产总值（四季度）	万元	2433310	-2.9
其中：第一产业	万元	24752	-0.7
第二产业	万元	1582467	10.3
第三产业	万元	826091	-21.4
二、工业总产值	万元	9178297.8	23.8
三、工业增加值	万元	1392840	11.2
四、税收总额	万元	1680168	8.8
其中：海关代征税	万元	620589	45.5
五、地方财政收入	万元	267896	0.7
其中：地方公共财政收入	万元	264686	-0.5
六、进出口总值	亿元	396.8	1.9
其中：出口总值	亿元	200.5	-3.3
七、港口吞吐量	万吨	4205.54	-1.7

图 2 2018 年 1-12 月洋浦经济开发区主要经济运行指标

2) 2019年1-2月洋浦经济开发区主要经济运行指标如下图3所示:

指标名称	计量单位	本月止累计	同比增减%
一、工业总产值	万元	1378503	34.1
二、工业增加值	万元	—	53.1
三、固定资产投资	万元	—	-43.2
四、税收总额	万元	484505	70.7
其中：海关代征税	万元	119653	77.0
五、地方财政收入	万元	67413	5.9
其中：地方公共财政收入	万元	66798	6.0
六、进出口总值	亿元	59.7	71.7
其中：出口总值	亿元	26.0	153.0
七、港口吞吐量	万吨	743.3	31.1
其中：集装箱吞吐量	万TEU	8.60	20.6

图3 2019年1-2月洋浦经济开发区主要经济运行指标

(二) 房地产发展状况

近几年来海南房地产市场发展经历了下列几个阶段:

1、2016年海南省房地产市场状况

2016年，房地产市场迎来了诸多新政，2016年2月中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，《通知》明确，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

2月19日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布通知，自2016年2月22日起，调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策。契税方面，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为90平方米及以下的，减按1%

的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。“家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。”在营业税方面，通知中明确，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。有关专家表示，此次税费调整更多是利好改善性需求，在宽松政策基调下，2016 年楼市成交有望稳步攀升。此次政策的亮点在于对改善型、二套购房的群体赋予了减税政策。此前对于二套房的购置，无论面积大小，都统一按照 3% 的税率进行计征。政策调整后，90 平方米及以下的契税税率由 3% 调整到 1%，相当于按照首套购房的资格进行计算。而对于面积超过 90 平方米以上的住房，从过去的 3% 的契税降到 2%，使购置大户型的改善型用户获得利好。

2、2017 年海南省房地产市场发展状况

（1）2017 年房市政策

2017 年，是中国房地产政策在过去 20 年房地产调控中最密集的一年。数据显示，年内约 110 个城市部门（县级以上）发布了调控政策次数近 260 次。海南的调控政策也让人应接不暇。

2017 年 3 月，全省价格规范整顿，海南省住建厅明确对销售价格超过备案价格 5% 以上、随意涨价的，责令限期整改、暂停网签、停发后期预售许可。

2017 年 3 月，三亚市购买第二套房首付比 50%，三套暂停房贷。

2017 年 4 月，全省限购限贷，非海南省户籍限购 1 套房，居民在三亚市购买第 2 套房首付比 50%。在其他市县（包括海口市）购买第 2 套房首付比 40%。三套暂停房贷。

2017 年 4 月，限价，商品住房预售价须备案，销售价不得高于申

报价。

2017年8月，将继续对全省房地产市场实施“两个暂停”调控政策，并严格管控海岸带、生态红线区域以及中部生态核心区内的房地产开发。

2017年9月，发布政策，永久停止五指山、保亭、琼中、白沙四个中部生态核心区市县开发新建外销房地产项目。

2017年9月，小户型禁批。全面停止审批建筑面积100m²及以下的新建商品住宅。

2017年10月，海南暂停土地二级市场转让。

2017年10月，调控升级。三亚楼市调控再升级，非本省户籍需提供2年社保证明。

2017年10月，限制转让年限。海口、三亚、万宁、陵水四市县将住房限制转让年限提高到5年。

2017年11月，暂停商转公。海南公积金管理局停止受理个人商业住房按揭贷款转住房公积金贷款业务。

（2）2017年房市状况

2017年海南省房地产开发完成投资2053.11亿元，增长14.9%。其中住宅投资1477.53亿元，同比增长12.1%。2017年房屋销售面积2292.61万平方米，同比增长52.0%。房屋销售金额2713.72亿元，比2016年增加1223.52亿元，同比增长82.1%。

2017年海南去库存取得明显成效，商品住宅库存去化期下降至约11个月，比上年末减少12个月。海南商品住宅库存去化期在2016年一度高达45个月，部分市县甚至超过50个月，成为海南房地产业发展的“隐疾”。经过实施“两个暂停”等一系列去化措施，从2016年底开始，海南房地产销售迎来几波行情，伴随着房价上涨，商品住宅库存也快速实现了去化。

据悉，2017年定安县、琼中县、白沙县、琼海市、澄迈县房屋销



售面积同比涨幅超 100%，分别为：140.7%、136.6%、110.3%、147%、148.1%。三亚、海口房屋销售面积也出现不同幅度上涨，其中海口销售面积 549.47 万平方米，同比增加 116.82 万平方米，增长 27.0%。三亚房屋销售面积 213.79 万平方米，同比增加 62.26 万平方米，增长 41.1%。

2017 年加入限购的城市销售面积涨幅也格外明显，2017 年白沙县房屋销售面积 17.61 万平方米，同比增加 9.23 万平方米，增长 110.3%。琼海房屋销售面积 145.47 万平方米，同比增长 46.7%。五指山房屋销售面积 28.23 万平方米，同比增长 52.0%。

销售面积大涨，销售金额也水涨船高。2017 年三亚房屋销售金额 551.46 亿元，同比增长 96.8%。海口销售金额 658.79 亿元，同比增长 68.4%。

老城经济开发区隶属澄迈县管辖，澄迈县 2017 年商品房销售面积同比上涨 148.1%，销售金额亦有大幅上涨。

3、2018 年海南省房地产市场发展状况

1 月 19 日，海南召开了 2018 年全省住建工作会议，会上提出了 2018 年海南房地产发展的小目标：“力争房地产开发投资同比增长约 10%，商品房销售面积同比下降 10%左右”。

会议主要从三个方面着手确保小目标的实现：

一是要继续深化“两个暂停”政策，加快建立租购并举的住房制度；

二是坚持本省居民基本性需求由政府来保障，投资性需求靠制度来限制；

三是成交量过大、价格上涨过快的市县，要适时出台更加严格的调控措施。

会议主要依据习近平总书记在党的十九大报告中强调的“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以及海南省委书记刘赐贵在海南省

委经济工作会议上强调的“海南绝不做房地产加工厂”的指示做出的相关要求。

内容解读：2017年8月16日海南政府发布深化“两个暂停”的政策，永久停止中部生态核心区开发新建外销房地产项目，海岸带可开发的一线土地、新批填海土地严禁用于开发商品住宅。2018年全省住建工作会议再次提出继续深化“两个暂停”政策，最终的目的都是要保持房地产市场平稳健康，防止房价大起大落。

由于海南的房地产有着自己的特殊性，放眼全国，真正全国性的市场只有海南，只有海南把房子卖到全国各地。也就导致了海南的房价与本地人的收入存在着一定的不和谐，很多本省人缺乏买房子的资金，而外省人却大肆在海南买房，甚至是多套，所以从根本上解决这种现象，则需要政府来保障居民基本性需求，用制度来限制投资性需求。

而加快租购并举的住房制度，同时又与海南本地居民的基本性需求由政府来保障是相互吻合的。只有在政府的主导下，租赁市场才能更好更快地建立起来，保证人人都有房住。

而那些成交量过大、价格上涨过快的市县，更是要适时出台更加严格的调控措施。这一系列限制房地产发展的调控，都是为了实现省委书记刘赐贵提出的加快建设美好新海南的愿景。

总体上，我们看到三个方面带来的一个原则是：分类调控。2018年政府会进一步加强环境保护，重罚污染环境行为，限制房地产开发，减少房地产土地供给。

2018年以来的主要房地产政策：

2018年1月4日：

- ①海南最严土地管理措施出台
- ②禁止住宅用地与其他产业用地捆绑出让
- ③实行建设用地总量和强度双控制度，禁止对产能过剩、高耗能、

高污染项目供地，禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应，将土地投资强度、产值、税收等相关指标作为建设用地供应准入标准，实行“弹性年期”+“对赌协议”供应方式。

2018年1月12日：

①海南全面停止办理产权式酒店用地审批

②鼓励发展租赁型商品住宅，对用于租赁的商品住宅基准地价可以按照商品住宅基准地价的70%确定。严禁严禁其他用地改变为住宅用地，保障本省刚需。

2018年3月31日：

①完善房地产限购政策

②非本省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买1套住房。五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。

③非本省户籍居民家庭在海南省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。本通知印发后购买的住房，自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。非本省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房，需提供至少一名家庭成员在海南省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

2018年4月14日：

①海南建设用地总量在现有基础上不增加

②中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见中称，实行最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控行动，推进城市更新改造，对低效、零散用地进行统筹整合、统一开发，确保海南建设用地总量在现有基础上不增加，人均城镇工矿用地和单位国内生产总值建设用地使用面积稳步下降。

2018年4月20日：

海南省公积金贷款首付提至30%，海南省住房公积金管理局连发

两个通知文件，对我省住房公积金贷款首付、偿还贷款本息政策，以及购房提取业务材料有所调整。

2018年4月22日：

海南省委、省政府召开新闻发布会介绍，《中共海南省委办公厅海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知》今日印发并执行。根据该通知，海南实施全域限购。

这次的调控政策的几个重点总结如下：

①只能面向本市县居民家庭销售的市县：五指山、保亭、琼中、白沙

②重点城市限购：海口、三亚、琼海：非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在海南省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

③上述区域之外地区限购：非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在海南省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

④《通知》发布后户籍迁入海南的居民家庭，只能购买一套住房，并须提供至少一名家庭成员在海南累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

⑤此外，除了限购之外，非本省户籍居民家庭在海南省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。购买的住房，取得不动产权证满5年后方可转让。

2018年6月6日，海南省物价局、省住房和城乡建设厅联合发布《关于进一步做好商品住宅销售价格备案管理工作的通知》，进一步将调控落到实处。

2018年7月31日，中共中央政治局召开会议，强调“坚决遏制房价上涨”，去掉“过快”，将原政策“坚决遏制房价过快上涨”调整为“坚决遏制房价上涨”，国家对房地产市场的调控基调进一步提

高，调控力度进一步加强。

纵观 2018 年发布的政策，海南房地产市场调控力度很大，商品住宅经历了连续数月的上涨，逐渐进入稳定阶段。

4、2019 年海南省（含海口市）房地产市场发展状况预测

1) 政策方面

①海南省坚持调控不放松，严禁其他产业变相开发房地产，进一步稳定房地产市场，加强规范房地产销售行为。

1 月，海口市出台文件，暂停向企事业单位、社会组织和个体商户出售商品房住宅。

6 月，海口市出台文件，严禁商品房住宅销售过程中捆绑销售车位、装修等产品、要求购房者选择二次装修或升级装修以及收取购房指标费等购房合同约定之外的费用的行为。

②进一步收紧土地供应，严控住宅用地入市，鼓励存量商品房住宅用地转型利用和处置盘活。

③各市县结合实际出台人才住房保障实施细则，不断加大对人才住房政策的支持力度。

海南省对实际引进并在海南工作尚未落户的各类人才，购房社保或个税年限，降低至一年。

海口市对引进人才实施免费租赁人才公寓及赠送产权、货币补贴、配租配售住房等方式。

④鼓励发展总部经济、乡村民宿产业，提升生态环境质量和资源利用效率。



2) 市场表现

①全省商品房住宅市场

2019年上半年,全省供求价均有下降,供应 346.38 m²,成交 367.02 m²,成交均价 14139 元/m²,同比下降 13%。

	2018年上半年	2019年上半年	同比2018年上半年 (%)
供应面积 (万m ²)	462.75	347.38	-25%
成交面积 (万m ²)	847.14	367.02	-57%
成交均价 (元/m ²)	16243	14139	-13%
成交金额 (亿元)	1376	518.92	-62%
供求比	0.55	0.95	72%

②海口市土地交易状况

2019年上半年,海口市成交用地面积 66.65 万亩,环比下降 34%,综合楼面地价 1209 元/m²,住宅用地占比 23%,且均为回迁安置房用地,用地面积 15.74 万m²。



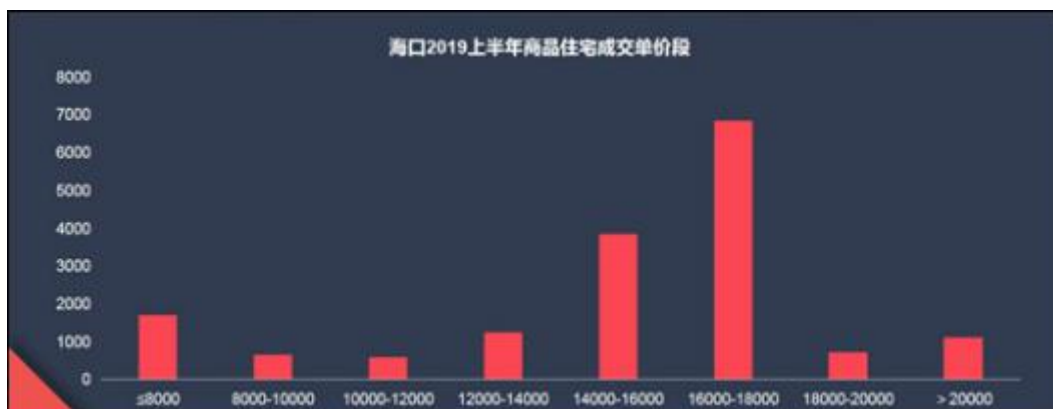
③海口市商品房住宅供求状况

2019年上半年,海口商品房住宅供应 135.74 m²,同比上涨 25%,商品房成交 176.17 m²,同比上涨 13%,供求比 0.78。成交金额 2711.62 亿元,同比下降 11%,成交均价 15420 元/m²,同比上涨 2%。

	2018年1-6月	2019年1-6月	同比
供应面积 (万 m^2)	108.21	135.74	25%
成交面积 (万 m^2)	202.67	176.17	-13%
成交均价 (元/ m^2)	15084	15420	2%
成交金额 (亿元)	306	271.62	-11%

④海口市商品房住宅销售价格状况

2019年上半年,海口商品房住宅成交单价集中在14000-16000元/ m^2 、16000-18000元/ m^2 之间,也贴合17300元/ m^2 的政府指导价标准。



⑤2019年下半年房地产市场预测

估价人员预测,2019年下半年,海南省房地产市场政策基调不会发生较大变化,基本保持政策延续性,严控房地产市场规范发展。海口市在刚需托市、叠加总部经济、人才引进等政策影响下,住宅房地产的需求将会有所增长。

洋浦开发区的房地产市场趋势与海南省整体的房地产市场基本一致。

四、估价方法适用性分析

(一) 估价方法

房地产价格评估的基本方法主要有成本法、收益法、比较法、假设开发法以及用这些方法派生的其他方法等。根据评估对象的特点和鉴定目的及房地产估价理论、方法和评估对象房地产市场的实际情况,估价

方法适用性分析如下：

1、比较法：是将评估对象与近期内已发生交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的成交价格进行适当的修正，以此作为评估对象在估价时点的客观合理价格的估价方法。评估对象所在大区域房地产市场较活跃，存在与评估对象类似的房地产交易，可比性较好，适用性强，故可采用比较法进行估价。

2、收益法：将待估不动产未来每年的预期客观纯收益以一定的资本化率（还原利率）统一折算到鉴定价值时点现值的估价方法。鉴定对象现状设定为住宅，根据市场调查情况，与鉴定对象同类型物业较多，租赁市场活跃，同类房地产出租案例多，故可采用收益法进行测算。

3、成本法：是指求评估对象在鉴定时点时的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。因房地价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格。评估对象属于洋浦经济开发区的高价位房地产，成本法测算难以体现其较高的房地产市场价值，故不宜采用成本法进行评估。

4、假设开发法：是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除未来不动产的开发成本（如造地费、建筑物建造费等）、利息、利润、税收等费用后，以剩余之数来确定评估对象不动产价格的一种方法。由于评估对象已是建成数年的房地产，且现状使用能体现其最高最佳利用状态，所以不适合选取假设开发法进行估价。

综上所述，对评估对象而言，可采用比较法评估评估对象房地产市场价格。

（二）估价方法简介

1、比较法：是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C$$

$$= V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中：V——评估对象比较价值

V_B ——可比实例成交价格

A——交易情况修正系数

B——市场状况调整系数

C——房地产状况调整系数

2、收益法，预测鉴定对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到鉴定对象价值或价格的方法。收益法的计算公式为：

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中：R——未来第1个收益期的预期收益额；

r——报酬率；

s——每期收益增长率；

n——收益期限。

五、估价测算过程

（一）比较法计算过程

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- 搜集交易实例；
- 选取可比实例；
- 建立比较基础；
- 进行交易情况修正；
- 进行市场状况调整；
- 进行房地产状况调整；
- 计算比较价值。

具体测算过程如下：

1) 搜集交易实例并选取可比实例

根据房地产交易活动中的替代原理，鉴定人员在认真分析评估对象具体情况的基础上，搜集了与评估对象相似的房地产交易实例，并从诸多交易实例里，遵循以下选取规定，选取了三个可比实例：

- 可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- 可比实例的交易方式应适合估价目的；
- 可比实例房地产应与评估对象房地产相似；
- 可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；
- 可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；
- 在同等条件下，应将位置与评估对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

2) 可比实例与评估对象的情况说明

可比实例选取之后, 鉴定人员对可比实例与评估对象进行相应说明, 详见以下各说明表。

① 成交价格、交易情况及交易日期等情况说明表

评估对象与交易实例	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
房地产名称	浦馨苑 12 幢 2 层 202 房	华泰豪苑	汇丰花园	汇丰花园
房地产类别	住宅	住宅	住宅	住宅
房地产座落	金浦路	新英湾大道	开源大道	开源大道
成交日期或价值时点	2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
销售价格(元/建筑面积 m^2)	待估	7000	8500	7600
建筑面积(m^2)	152.03	105	84.51	127.49

② 房地产状况之区位状况说明表 1

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位状况 (所在区域)	位置	距市级商服中心距离	一般	一般	一般
		所在位置商业聚集度	一般	一般	一般
	交通条件	道路通达度	较好	较好	较好
		公交便捷度	一般	一般	一般
	外部配套	基础设施	较完善	较完善	较完善
		公共服务设施	较完善	较完善	较完善
		生活配套	较齐全	较齐全	较齐全
	周围环境	自然环境	较好	较好	较好
		人文环境	较好	较好	一般
	城市规划	城市规划影响	较好	较好	一般

③ 房地产状况之区位状况说明表（表 2--为表 1 的续表）

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
区位状况 (小区与楼栋)	所在小区	小区规模	大型	中型	中型	中型
		小区档次及配套	稍好	稍好	稍好	稍好
		小区物业管理水平	稍好	稍好	较好	较好
		小区安全管理	一般	一般	一般	一般
		小区对外进出状况	一般	一般	一般	一般
		内部行车泊车状况	一般	一般	一般	一般
		容积率状况	一般	一般	一般	一般
		地势状况	一般	一般	一般	一般
	所在小区	大楼外观	一般	一般	一般	一般
		建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
		成新度	七九成新	九六成新	九七成新	九七成新
		工程质量	较好	较好	较好	较好
		电梯配套	有电梯	有电梯	有电梯	有电梯
		楼宇智能化管理	较好	较好	较好	较好
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全		

④ 房地产状况之实物状况说明表

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
实物状况	房屋状况	功能使用	较好	较好	较好	
		户型布局	4 房 2 厅 2 卫	3 房 2 厅 1 卫	2 房 2 厅 1 卫	3 房 2 厅 1 卫
		空间布局	平层	平层	平层	平层
		建筑面积	152.03	105.00	84.51	127.49
		层高状况	一般	一般	一般	一般
		所在楼层	2	17	16	17
		是否顶层	否	否	否	否
		朝向日照	东南	南北	南北	南北
		采光通风	较好	较好	较好	较好
		噪音灰尘	略有影响	略有影响	略有影响	略有影响
		房屋装修	普通装修	毛坯	毛坯	毛坯
		观景状况	一般	一般	一般	一般
入户花园	有	无	无	无		

房地产状况之权益状况说明表

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	产证办理状况	已办理	已办理	已办理	已办理
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地

3、建立比较基础，进行标准化处理，统一价值内涵



选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

以下根据《建立比较基础（统一价值内涵）说明表》，以评估对象内涵为基准，通过换算，统一各可比实例的原成交价格为建立比较基础后的成交价格。

建立比较基础（统一价值内涵）说明表

因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
财产范围	是否含有非房地产成分	否	否	否	否
	是否属于带有债权债务的房地产	否	否	否	否
	房地产的实物范围	“纯粹”房地产实物，不含其他。	“纯粹”房地产实物，不含其他。	“纯粹”房地产实物，不含其他。	“纯粹”房地产实物，不含其他。
付款方式	付款期限长短	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	付款次数	一次	一次	一次	一次
	每笔付款金额在付款期限内的分布	交易时支付	交易时支付	交易时支付	交易时支付
税费负担	买卖税费缴纳情况	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费
	交易手续费支付情况	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费
计价单位	价格表示单位	建筑面积单价	建筑面积单价	建筑面积单价	建筑面积单价
	货币单位(人民币)	元	元	元	元
面积内涵和计量单位	面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
	面积计量单位	m ²	m ²	m ²	m ²

建立比较基础（统一价值内涵）的换算表

建立的比较基础		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
统一财产范围	不含非房地产成分	100	100	100	100
	属不带债权债务的房地产	100	100	100	100
	“纯粹”房地产实物，不含其他	100	100	100	100
统一付款方式	交易时一次性付款	100	100	100	100
统一税费负担	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	100	100	100	100
	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	100	100	100	100
统一计价单位	按建筑面积单价计量	100	100	100	100
	货币单位为“人民币：元”	100	100	100	100
统一面积内涵和计量单位	面积内涵为建筑面积	100	100	100	100
	计量单位为“平方米”	100	100	100	100



得分小计	100	100	100	100
换算为建立比较基础(统一价格内涵)后的成交价格	—	7,000.00	8,500.00	7,600.00
备注: 当可比实例成交价格内涵与比较基础相同时, 取分值为 100; 当可比实例成交价格内涵与比较基础不同时, 需要进行换算处理, 求出换算系数, 再将该系数转换为上表分值形式予以体现。				

4、进行交易情况修正

进行交易情况修正, 是为了消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差, 将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。当可比实例成交价格因特殊交易导致成交价格低于正常价格时, 进行正值修正, 反之, 进行负值修正。

修正系数的具体取值, 视可比实例与评估对象的交易情况差异程度, 进行分析判断来确定。本报告经修正后, 确定各可比实例的交易情况修正系数如下表所示。

交易情况修正表

评估对象与可比实例	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易情况分析判断结果	—	0%	0%	0%
交易情况修正系数	—	1.00	1.00	1.00

5、进行市场状况调整

进行市场状况调整, 是为了消除成交日期的市场状况与鉴定价值时点的市场状况不同造成的价格差异, 将可比实例在其成交日期的价格调整为在鉴定价值时点的价格。当可比实例所在地同类房地产的价格变动趋势为上涨时, 进行正值调整, 反之, 进行负值调整。

根据各可比实例所在地的房地产价格指数或价格变动趋势, 测算各可比实例自成交日期至鉴定价值时点期间的价格变动率或价格指数, 由此确定调整系数。

本报告经调整后, 确定各可比实例的市场状况调整系数如下表所示。

市场状况调整(交易日期调整)表

评估对象与可比实例	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
价值时点与成交日期	2019 年 8 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月
成交日期至价值时点期间的市场变化状况(正值表示上涨, 负值表示下跌)	—	0.00%	0.00%	0.00%

市场状况调整系数	---	1.00	1.000	1.00
----------	-----	------	-------	------

6、进行房地产状况调整(含区位、实物及权益状况共三项调整)

进行房地产状况调整,是为了消除可比实例状况与评估对象状况不同造成的价格差异,包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

(1) 房地产状况调整系数取值说明表

对房地产状况产生影响的各项因素,制定客观合理的调整系数取值标准,再根据评估对象与可比实例的具体房地产状况,对其进行比较、取值。以下为本报告调整系数取值说明表。

房地产状况之区位状况调整——系数取值说明表(表1)

影响房地产状况的因素、因子		调整系数取值说明	
区位 状况 (所在 区域)	位置	距市级商服中心距离	距离越近越好,取值越高,每增减一档取值增减1%-3%。
		所在位置繁华状况	越繁华越好,取值越高,每增减一档取值增减1%-3%。
	交通 条件	道路通达度	通达度越高越好,取值越高,每增减一档取值增减1%-2%。
		公交便捷度	越便捷越好,取值越高,每增减一档取值增减1%-2%。
	外部 配套	基础设施	越完善越好,取值越高,每增减一档取值增减1%-2%。
		公共服务设施	越齐全越好,取值越高,每增减一档取值增减1%-2%。
		生活配套	越齐全越好,取值越高,每增减一档取值增减1%-2%。
	周围 环境	自然环境	自然环境越好,取值越高,每增减一档取值增减1%-2%。
		人文环境	人文环境越好,取值越高,每增减一档取值增减1%-2%。
		景观状况	景观越好,取值越高,每增减一档取值增减2%-3%。
城市 规划	城市规划影响	影响越好,取值越高,每增减一档取值增减2%-3%。	

房地产状况之区位状况调整——系数取值说明表(表2--为表1的续表)

影响房地产状况的因素、因子		调整系数取值说明	
区位 状况 (小 区楼 幢)	所在小 区	小区规模	规模越大越好(过大不宜),取值越高,每增减一档取值增减1%~2%。
		小区档次及配套	越好取值越高,每增减一档取值增减2%~3%。
		小区物业管理水平	越好取值越高,每增减一档取值增减2%~3%。
		小区入住状况	入住率越高、居民素质越高,则越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~2%。
		小区安全管理	越安全越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~2%。
		小区对外进出状况	越便利越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~2%。
		内部行车泊车状况	泊车越便利,取值越高,每增减一档取值增减2%~3%。

所在大楼	地势状况	地势偏高且适合则好（过高不宜），越好取值越高，每增减一档取值增减 2%~3%。
	大楼外观	越好取值越高，每增减一档取值增减 2%~3%。
	建筑结构	取值钢混>混合>砖木，每增减一档取值增减 3%~5%。
	建筑总高	总高较高且电梯与其他配套相适宜则好，越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。
	新旧程度	越新取值越高，按成新率每增减 1%取值增减 0.5%。
	工程质量	越好取值越高，每增减一档取值增减 2%~3%。
	电梯配套	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。
	楼宇智能化管理	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。
	设施设备	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~3%。

房地产状况之实物状况调整——系数取值说明表

影响房地产状况的因素、因子		调整系数取值说明	
实物状况	房屋状况	功能使用	越好取值越高，每增减一档取值增减 2%~3%。
		建筑面积	一般面积越大需求越小，则单价越低，即取值越低，每增减一档取值增减 1%~3%。
		户型布局	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~3%。
		空间布局	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。
		层高状况	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。
		所在楼层	电梯房楼层越高，取值越好，根据估价对象与交易实例的具体状况，每层取值 0.5%。
		是否顶层	顶层夏热冬冷，夏天要比低层单位多耗电资源和水资源；如果屋顶的建筑质量有问题，容易出现渗水、裂缝，顶层价值降低 2%
		朝向日照	以朝南、东、西、北依次递减（南与东南相似，东与西相似），每减 1 档取值减 1%~2%。
		采光通风	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。
		噪音灰尘	影响越大取值越低，每增减一档取值增减 2%~4%。
		房屋装修	越好取值越高，一般每增减一档取值增减 3%~5%，档次差异明显的宜相应取更高值，
		观景状况	越好取值越高，一般每增减一档取值增减 2%~3%，档次差异明显的宜相应取更高值，
入户花园	有取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。		

房地产状况之权益状况调整——系数取值说明表

影响房地产状况的因素、因子		调整系数取值说明	
权益状况	权属状况	产证办理状况	视产证办理的完善程度合理取值，越完善取值越高。
		权属清晰情况	视权属清晰程度合理取值，越清晰取值越高。
		共有情况	视共有情况合理取值，受共有影响越小取值越高。
	限制权	土地用途	一般取案例的土地用途与评估对象相同，如此则可比性较强。



利情况	土地使用权类型	需考虑土地使用权类型不同的影响，涉及补交土地收益等。
-----	---------	----------------------------

(2) 房地产状况之区位状况、实物状况及权益状况调整过程

① 房地产状况之区位状况调整

进行区位状况调整，是为了将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格。经调整后，本报告确定各可比实例的区位状况调整系数如下表所示

房地产状况之区位状况调整表（表 1）

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
区位状况 (所在区域)	位置	距市级商服中心距离	一般	一般	一般	一般
		调整系数	100	100	100	100
		所在位置商业聚集度	一般	一般	一般	一般
		调整系数	100	100	100	100
	交通条件	道路通达度	较好	较好	较好	较好
		调整系数	100	100	100	100
		公交便捷度	一般	一般	一般	一般
		调整系数	100	100	100	100
	外部配套	基础设施	较完善	较完善	较完善	较完善
		调整系数	100	100	100	100
		公共服务设施	较完善	较完善	较完善	较完善
		调整系数	100	100	100	100
		生活配套	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
		调整系数	100	100	100	100
	周围环境	自然环境	较好	较好	较好	较好
		调整系数	100	100	100	100
		人文环境	较好	较好	一般	一般
		调整系数	100	100	98	98
		景观状况	较好	较好	一般	一般
		调整系数	100	100	98	98
城市规划	城市规划影响	一般	一般	一般	一般	
	调整系数	100	100	100	100	
表 1 得分小计（连乘计分法）		100	100	96	96	

房地产状况之区位状况调整表（表 2--为表 1 的续表）

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
区位状况	所在小区	小区规模	大型	中型	中型	
		调整系数	100	98	98	98
		小区档次及配套	稍好	稍好	稍好	稍好

况 (小区与楼幢)		调整系数	100	100	100	100
		小区物业管理水平	稍好	稍好	较好	较好
		调整系数	100	100	101	101
		小区安全管理	一般	一般	一般	一般
		调整系数	100	100	100	100
		小区对外进出状况	一般	一般	一般	一般
		调整系数	100	100	100	100
		内部行车泊车状况	一般	一般	一般	一般
		调整系数	100	100	100	100
		容积率状况	一般	一般	一般	一般
		调整系数	100	100	100	100
		地势状况	一般	一般	一般	一般
		调整系数	100	100	100	100
		所在大楼	大楼外观	一般	一般	一般
	调整系数		100	100	100	100
	建筑结构		钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	调整系数		100	100	100	100
	成新度		七九成新	九六成新	九七成新	九七成新
	调整系数		100	108	109	108
	工程质量		较好	较好	较好	较好
	调整系数		100	100	100	100
	电梯配套		有电梯	有电梯	有电梯	有电梯
	调整系数		100	100	100	100
	楼宇智能化管理		较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100	
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全		
调整系数	100	100	100	100		
区位状况调整系数—得分小计 (表1小计与表2小计乘值计分法)		100	106	104	103	

②房地产状况之实物状况调整

进行实物状况调整，是为了将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格。经调整后，本报告确定各可比实例的实物状况调整系数如下表所示。

房地产状况之实物状况调整表

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
实物状况	房屋状况	功能使用	较好	较好	较好
		调整系数	100	100	100
		户型布局	4房2厅2卫	3房2厅1卫	2房2厅1卫



况	调整系数	100	98	97	98
	空间布局	平层	平层	平层	平层
	调整系数	100	100	100	100
	建筑面积状况	一般	一般	较好	一般
	调整系数	100	100	103	100
	层高状况	一般	一般	一般	一般
	调整系数	100	100	100	100
	所在楼层	2	17	16	17
	调整系数	100	107.5	107.0	107.5
	是否顶层	否	否	否	否
	调整系数	100	100	100	100
	朝向日照	东南	南北	南北	南北
	调整系数	100.0	102.0	102.0	102.0
	采光通风	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
况	噪音灰尘	略有影响	略有影响	略有影响	略有影响
	调整是系数	100	100	100	100
	房屋装修	普通装修	毛坯	毛坯	毛坯
	调整系数	100	95	95	95
	观景状况	一般	一般	一般	一般
	调整系数	100	100	100	100
	入户花园	有	无	无	无
	调整系数	100	98	98	98
	房屋状况调整系数小计	100	101	102	101

③ 房地产状况之权益状况调整

进行权益状况调整，是为了将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在评估对象权益状况下的价格。经调整后，本报告确定各可比实例的实物状况调整系数如下表所示。

房地产状况之权益状况调整表

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	权属状况	产证办理状况	好	好	好
		得分	100	100	100
		权属清晰情况	清晰	清晰	清晰
		得分	100	100	100
		共有情况	无共有人	无共有人	无共有人
		得分	100	100	100

限制权利情况	土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	调整系数	100	100	100	100
	得分	100	100	100	100
得分小计（连乘计分法）		100	100	100	100

（3）房地产状况调整结果

上文分别对房地产状况之区位状况、实物状况及权益状况进行了调整，在此将其合计，得出本报告各可比实例的房地产状况调整系数如下表所示。

房地产状况调整表

房地产状况调整项得分	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位状况调整得分	100	106	104	103
实物状况调整得分	100	101	102	101
权益状况调整得分	100	100	100	100
得分合计	100	107	106	104
调整系数 (=评估对象得分/可比实例得分)	1.000	0.930	0.940	0.960

7、评估对象评估价值的确定

建立比较基础之后，上文对各可比实例进行了交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，算出各自修正系数和调整系数，各可比实例的成交价格乘以相应修正系数和调整系数，即求得各可比实例的比较价值。

对经修正和调整后的各可比实例的比较价值，本报告考虑到它们之间差异很小、可比实例房地产与评估对象房地产的相似程度较高、可比实例资料均较为可靠等情况，故选用简单算术平均法来计算求取评估对象的评估价值。

计算过程与计算结果详见下表：

评估对象评估价值的确定

序号	房地产状况调整项得分	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
①	换算为建立比较基础后的成交价格	7,000.00	8,500.00	7,600.00
②	交易情况修正系数	1.00	1.00	1.00



③	市场状况调整系数	1.00	1.00	1.00
④	房地产状况调整系数	0.930	0.940	0.960
⑤	比较价值 (⑤=①×②×③×④)	6,510.00	7,990.00	7,296.00
⑥	采用简单算术平均法确定评估对象评估价值 (⑥=Σ⑤÷3)			
	评估对象评估价值 (单价)	7300		

则：评估对象评估单价

$$= (6,510.00 + 7,990.00 + 7,296.00) \div 3$$

$$= 7,300.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (百位取整)}$$

(二) 采用收益法评估评估对象价值

1、年租金收入的确定

估价人员通过对类似物业的市场租金的调查、分析、比较，结合估价对象的具体情况，综合确定估价对象每平方米计容建筑面积的客观月租金为20.00元/月，空置率取4.2%（即一年内空置0.5个月）。

则：

评估对象第1年客观年租金收入

$$= \text{月租金单价} \times \text{建筑面积} \times (1 - \text{空置率}) \times 12 \text{个月}$$

$$= 20.00 \times 152.03 \times (1 - 4.2\%) \times 12$$

$$= 34,955.00 \text{ (元)}。$$

2、测算第1年客观年经营成本费用：

客观年经营成本费用表

成本费用项目	金额 (元)	计算参数
管理费	699.00	2%
维修费	3,801.00	1.0%
保险费	760.00	0.20%
增值税及附加	-	0.00%
房产税	1,398.00	4.00%
成本费用合计	6,658.00	

有关年运营成本费用的说明：

①管理费：按年毛租金收入的2%计算。

②维修费：按房屋建安费的1%计算。

③保险费：按房屋建安费的0.2%计算。

④房屋建安费：参考洋浦经济开发区基准地价评估报告及洋浦经济开发区工程造价相关内容，确定房屋建安费为2300元/平方米。

增值税及附加：根据财税〔2019〕13号《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》一、对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。二、对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

评估对象月销售额未达到增值税起征点，免征增值税。

（6）房产税：房产税的计税依据是房产的计税价值或房产的租金收入，本次估价采用的是从租计征，按租金收入的4%计算。

3、确定第1年的客观纯收益

评估对象第1年的客观纯收益

=第1年客观租赁收入-第1年客观经营成本费用

=34,955.00-6,658.00

=28,297.00（元）。

4、纯收益年递增率

考虑到洋浦经济开发区房地产的租赁价格上升趋势较为明显，本次取估价对象的年客观纯收益在第1年的基础之上按年均3%的比例匀速增长。

5、报酬率的确定

本次采用累加法确定报酬率，累加法的数学表达式如下：

报酬率 = 无风险报酬率（即安全利率）+ 风险报酬率

报酬率，亦称贴现率，是用以将资产的未来收益还原（或转换）为现在价值的比率。可见，报酬率的实质是一种投资报酬率。投资者所要求的报酬可分为两部分，一为投资者的无风险报酬，相当于购买国库券和政府债券的利息，其报酬率称为无风险利息率。二为投资者的风险溢价（或称风险价值），即投资者冒着不能按时收回本金和利息的风险所要求的补偿，其报酬率称为风险报酬率。这些风险包括经营风险、利息率风险和市场风险三种。这样投资报酬率，即报酬率也可视为无风险报酬率加上风险报酬率。

无风险报酬率即是在不考虑风险报酬情况下的利息率，一般是指国库券、政府债券利率或银行存款利率，本次采用价值时点一年期银行固定存款利率1.5%作为无风险报酬率。

风险报酬率需要考虑技术风险、市场风险、经营风险、财务风险。对于房地产行业而言，市场风险的不确定因素较多，其他风险相对较小，风险报酬率一般约为5~8%。

报酬率是反映项目风险程度的参数，本次根据当前国债收益率、银行利率、房地产行业及本身风险等情况，确定住宅房地产报酬率为7%。

6、收益年限的确定

估价对象约于2008年建成使用，钢混结构非生产用房，使用寿命为60年，于价值时点已经使用13.0年，剩余使用年限47.00年，估价对象所对应的土地使用权终止日期为2062年12月16日，土地使用权剩余使用年限为43.40年，据孰短原则，则本次估价对象的收益年限取43.40年。

7、收益价值的确定

收益价值

$$=28,297.00 \div (7\%-3\%) \times [1 - (1+3\%)^{43.40} / (1+7\%)^{43.40}]$$

$$=601,310.00 \text{ (元)}$$

收益单价

$$= \text{总价} \div \text{建筑面积} = 601,310.00 \div 152.03 = 4,000.00 \text{ (元/平方米)}。$$

(百位取整)

(三) 评估对象市场价值的确定

通过对上述两种方法评估结果的比较、验证，发现两种方法的评估结果差异较大，其中比较法测算结果为7,300.00元/m²，收益法测算结果为4,000.00元/m²，考虑到目前市场状态下的房地产租金及租金上涨水平相对于市场房价及房价上涨水平偏低，采用收益法很难反映委估房地产较高的市场价值，故本次采用比较法测算结果作为估价对象假设未设立法定优先受偿权下的价值，即：

$$\text{房地产评估单价} = 7,300.00 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{房地产评估总价} = 7,300.00 \times 152.03 = 110.9819 \text{ (万元)}$$

六、房地产评估价格的确定

鉴定人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于南省洋浦经济开发区D58区（浦馨苑）12幢2层202房（建筑面积152.03平方米）房地产，于鉴定价值时点2019年8月20日的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

房地产单价：7,300.00 元/平方米；

房地产总价：RMB110.9819 万元；

大写：人民币壹佰壹拾万零玖仟捌佰壹拾玖元整。