
房地产估价报告

估价项目名称：文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房（建筑面积80.24平方米）的房地产市场价格价值评估

委托方：海南省文昌市人民法院

估价方：海南博信资产评估土地房地产估价有限公司

估价人员：王树卫 王维雄

估价作业日期：2019年05月29日至2019年06月25日

报告编号：琼博评字（2019）076号

致估价委托人函

海南省文昌市人民法院：

受贵院委托，本公司对位于文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房（建筑面积80.24平方米）的房地产市场价值进行估价，为法院办理案件提供价格依据而评估房地产价值。经我公司有关专业技术人员实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，进行市场调查，采用科学合理的估价方法，认真分析测算，并结合估价经验，最后一致确定在价值时点2019年05月29日，估价对象文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房（建筑面积80.24平方米）的房地产市场（已扣除土地出让金）价值为584388.00元，大写人民币伍拾捌万肆仟叁佰捌拾捌元整，房地产评估单价为7283.00元/m²。

根据委托方提供的由海南金鹿物业管理有限公司出具的物业管理费电梯维保费等费用，截止价值时点，1栋A2单元204号房拖欠物业管理费电梯维保费等费用共计6863.94元。（详见附件）

估价的测算过程及有关说明，详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

特此致函

海南博信资产评估土地房地产估价有限公司

2019年06月25日

目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
(一)一般假设.....	4
(二)未定事项假设.....	4
(三)背离事实假设.....	4
(四)不相一致假设.....	5
(五)依据不足假设.....	5
(六)估价报告使用限制.....	5
三、房地产估价结果报告.....	7
(一)估价委托人.....	7
(二)房地产估价机构.....	7
(三)估价目的.....	7
(四)估价对象.....	7
(五)价值时点.....	9
(六)价值类型.....	9
(七)估价原则.....	9
(八)估价依据.....	10
(九)估价方法.....	11
(十)估价结果.....	13
(十一)注册房地产估价师.....	14
(十二)实地查勘期.....	14
(十三)估价作业期.....	14
房地产估价技术报告.....	15
(一)估价对象描述与分析.....	15
(二)市场背景描述与分析.....	16
(三)估价对象最高最佳利用分析.....	21
(四)估价方法应用分析.....	21
(五)估价测算过程.....	24
(六)、估价结果确定.....	37
六、附 件.....	38

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估价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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有其他单位和个人对本估价报告提供专业帮助。

7、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、完整性负责，因资料失实造成评估结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师：

注册房地产估价师：

二、估价假设和限制条件

(一)一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

3、房地产市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，且有合理的时间达成交易。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

6、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

7、报告有效期内政府有关税率、利率政策是相对稳定的，并没有发生重大变化。

8、估价对象按现状持续使用。

(二)未定事项假设

1、根据现场勘查，估价对象房门不能打开，估价人员未能进入室内进行现场勘查及记录。通过物业工作人员了解到，估价对象所在物业为经济适用房，各房屋的装修为同时期统一装修，风格类似，经委托方及相关当事方同意，估价人员对相同装修状况的房屋进行现场勘查，估价对象最终装修情况以估价对象实际装修为准。

2、根据委托方提供的许可证编号：文市规证建(2010)A177-1号《文昌市建设工程规划许可证副本》可知容积率2.24， $\text{分摊土地面积} = \text{房屋建筑面积} \div \text{容积率} = 80.24 \text{平方米} \div 2.24 = 35.82 \text{平方米}$ ，本次评估分摊

土地面积设定为35.82平方米，估价对象最终分摊土地面积以相关部门确定为准。

如本次估价设定与以上最终确定情况不符合，则估价结果应作相应调整。

(三) 背离事实假设

估价对象证载用途与实际用途一致，估价对象不存在背离事实情况。

(四) 不相一致假设

本估价项目不存在不相一致的情况，故本估价报告没有不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本估价项目不存在依据不足的情况，故本估价报告没有依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告为法院办理案件提供价格依据而评估房地产价值，评估结果并不能等同于是必然的交易价格，不能作为其他目的使用；

2. 本估价报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，因此本报告建议应用的有效期为一年，当以上影响房地产价格的因素发生较大变化时，应及时根据市场状况进行重新评估。

3. 未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本报告不得向估价委托人、产权人和估价报告审查人之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体或进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

4. 本报告附件是报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读

附件。报告经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章且作为一个整体使用时有效，复印件无效。本报告须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：海南省文昌市人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：海南博信资产评估土地房地产估价有限公司

联系地址：海口市国贸北路德派斯大厦C-1601房

联系电话：0898-68546488 0898-68566861

传真：0898-68538382

(三) 估价目的

为法院办理案件提供价格依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围及名称

本次评估的估价对象为文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房（建筑面积80.24平方米）。包含其合法分摊的国有划拨土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2. 估价对象概况

文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房位于海南省文昌市文城镇，临庆龄西横路，地理位置较好。建筑物约建成于2012年。建筑面积80.24平方米，钢混结构，户型为2房1厅1厨1卫1阳台，规划用途为住宅，总层数11层，所在层数2层，配有1部电梯，小区内停车位较充足。目前，该房产作为住宅使用，已被查封，估价对象整体维护较好，室内装修为普通装修。

本次仅评估对象为文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房（建筑面积80.24平方米）。

3. 估价对象权利状况

根据委托估价人提供的文昌市房权证文房证字第50915号《房屋所有权证》、文国用（2011）第W0104604号《国有土地使用证》、许可证编号：文市规划证建（2010）A177-1号《文昌市建设工程规划许可证副本》及《房产面积测算报告书》，估价对象房地产登记状况如下：

房屋所有权人：文昌市旅游投资控股有限公司；
房屋坐落：文昌市文城镇庆龄西横路7号（椰乡人家1#楼）；
房屋性质：经济房； 规划用途：住宅；
总层数：11层； 总建筑面积：10494.99平方米；
土地使用权人：文昌市旅游投资控股有限公司；
土地坐落：文城镇文航路东北侧地段；
地类用途：居住； 使用权类型：划拨；
土地使用权面积：26663.43平方米；
容积率：2.24；
A2单元204号房分摊土地面积：35.82平方米；
A2单元204号房建筑面积：80.24平方米；

4. 估价对象使用状况

根据估价人员的现场查看向委托方了解，估价对象使用状况如下：

目前，委估对象目前为普通装修，作为住宅空置中，现已查封。

5. 区位状况

估价对象位于文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房，临庆龄西横路。区域内有福林酒店、龙源时代广场、千百汇超市、文城农产品批发市场等繁华度较好。所处区域内有杏林花园小区、文城佳园、一品华府小区等居住人口密度较高。所处区域内有银行、医院、学校、邮政、公园等公共服务配套设施完善。所属区域属文昌市文城镇内，市政基础设施齐全。

(五) 价值时点

本公司于 2019年03月13日接受委托方的委托，并于 2019年05月29日对估价对象进行了实地查勘，因此确定本次估价的价值时点为2019年05月29日。

(六) 价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点 2019年05月29日的房地产市场价值，包括估价对象所分摊的国有划拨土地使用权价值及地上建筑物价值。

房地产市场价值为房地产在价值时点的市场价值，市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

(七) 估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。

2. 合法原则

遵循合法原则，指估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3. 价值时点原则

遵循价值时点原则，指估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4. 替代原则

遵循替代原则，指估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条

件下的价值偏差在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，指估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

6. 谨慎原则

遵循谨慎原则，要求房地产估价应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制，未来可能发生的风险和损失，审慎合理确定评估价值。

(八) 估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行。）

(2) 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自1995年10月1日起施行。）

(3) 《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。）

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行。）

(5) 《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。）

(6) 其他法律规定、政策文件等。

2. 本次估价采用的技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3. 委托方提供的估价所需资料

- (1) 委托书；
- (2) 文昌市房权证文房证字第50915号《房屋所有权证》复印件；
- (3) 文国用（2011）第W0104604号《国有土地使用证》复印件；
- (4) 许可证编号：文市规划证建（2010）A177-1号《文昌市建设工程规划许可证副本》复印件；
- (5) 《房产面积测算报告书》复印件；
- (6) 拖欠物业管理费等清单复印件；
- (7) 其他相关资料。

4. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

估价人员现场核实、勘查、鉴定的数据资料及收集掌握的其他估价资料和本估价机构积累的相关估价信息。

(九) 估价方法

1. 估价方法的选用

根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和委估对象所在地房地产市场的实际情况，估价人员深入细致地分析了本评估项目的特点及估价对象的实际情况，研究了委托方提供的以及评估人员所掌握的资料，在实地勘查、市场调查的基础上，决定采用比较法和收益法进行评估，理由如下：

(1) 比较法

委估对象所在地与估价对象相类似的交易实例较多，可采用比较法进行评估。

(2) 收益法

委估对象房地产租赁市场活跃，与估价对象所在区域类似的租赁实例较多，租金较易获得，故可采用收益法进行评估。

(3) 成本法

房地产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，且估价对象为整体房地产的一部分，采用成本法不能体现其市场价值，所以不采用成本法。

(4) 假设开发法

估价对象已开发完成，现使用状况较好，再开发建设不经济，故不宜采用假设开发法进行评估。

据此，在其他评估方法不可用或存在较大难度的前提下，结合评估目的，最终采用比较法和收益法进行估价。另外，采用基准地价系数修正法测算分摊的土地使用权价值。

2. 技术思路

采用比较法和收益法分别测算估价对象价值，根据评估方法得出的评估结果，分析两种结果的可靠性、真实性、体现市场性，结合委估对象房地产市场状况、本次评估目的、估价师经验等因素，采用一定的方法确定委估对象的市场价值。另外，采用基准地价系数修正法测算分摊的土地使用权价值。

3、房地产估价方法的选用

(1) 比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式如下：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整。

(2) 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：V—收益价值
a—净收益
r—综合资本化率
g—净收益逐年递增的比率
n—收益期

4、土地估价方法的选用

(1) 基准地价修正法

《文昌市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》是在大量市场调查基础上形成的基准地价成果，该基准地价以 2017 年 1 月 1 日为估价基准日，具有一定的科学性与市场适应性，不仅对区段内土地一级市场价格有较强的调控作用，而且对区域土地成本构成及土地效用价值也有较好的说明意义。根据土地估价规范，对宗地的价格评估可采用基准地价修正法。基本思路是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

基本公式：土地价格=（区片基准地价×交易期日修正系数±土地开发程度费用差异费）×（1+区域因素修正系数）×个别因素修正系数的乘积。

(十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，进行市场调查，采用科学合理的估价方法，认真分析测算，并结合估价经验，最后一致确定在价值时点 2019 年 05 月 29 日，估价对象文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目 1 栋 A2 单元 204 号房（建筑面积 80.24 平方米）的房地产市场（已扣除土地出让金）价值为 584388.00 元，大写人民币伍拾捌万肆仟叁佰捌拾捌元整，房地产评估单价为 7283.00 元/m²。

根据委托方提供的由海南金鹿物业管理有限公司出具的物业管

理费电梯维保费等费用，截止价值时点，1 栋 A2 单元 204 号房拖欠
物业物业管理费电梯维保费等费用共计 6863.94 元。（详见附件）

(十一)注册房地产估价师

房地产估价师：王树卫

房地产估价师：王维雄

(十二)实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自 2019年05月29日进入估价对
象现场进行查勘，并于 2019年05月29日完成对估价对象的实地查勘。

(十三)估价作业期

本估价机构于 2019年03月13日接受估价委托，并于2019年06月
25日出具估价报告，因此本估价报告的估价作业期为 2019年03月13
日至2019年06月25日 。

房地产估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 估价对象实物状况描述与分析

① 土地基本状况

根据估价人员现场勘察，估价对象位于文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房，所在区域实际基础设施开发程度达到高配置“五通一平”（即通路、通电、通讯、通水、排水及土地平整），地势平坦，无异常地质现象，无特殊城市规划限制条件。

② 建筑物基本状况

该建筑物约建于2012年，户型为2房1厅1厨1卫1阳台，房屋总层数为11层，委估对象所在层数为第2层，电梯房。估价对象通风较好，户型方正，周边自然环境良好。目前装修状况：为普通装修。具体装修状况如下：

外墙：涂料；

内墙：涂料；

地面：瓷砖；

天棚：涂料；

厨房：地面瓷砖，内墙1.5米瓷砖墙群，天棚涂料；

卫生间：地面瓷砖，内墙2米瓷砖墙群，天棚涂料。

门窗、消防设施已安装。

2. 估价对象权利状况

① 权属状况

根据委托估价人提供的文昌市房权证文房证字第50915号《房屋所有权证》、文国用（2011）第W0104604号《国有土地使用证》、许可证编号：文市规划证建（2010）A177-1号《文昌市建设工程规划许可证副本》及《房产面积测算报告书》，估价对象房地产登记状况如下：

房屋所有权人：文昌市旅游投资控股有限公司；
房屋坐落：文昌市文城镇庆龄西横路7号（椰乡人家1#楼）；
房屋性质：经济房； 规划用途：住宅；
总层数：11层； 总建筑面积：10494.99平方米；
土地权利使用人：文昌市旅游投资控股有限公司；
土地坐落：文城镇文航路东北侧地段；
地类用途：居住； 使用权类型：划拨；
土地使用权面积：26663.43平方米；
容积率：2.24；
A2单元204号房分摊土地面积：35.82平方米；
A2单元204号房建筑面积：80.24平方米；

3. 估价对象使用状况

根据估价人员的现场查看向委托方了解，估价对象使用状况如下：

目前，委估对象目前为普通装修，作为住宅空置中，现已查封。

4. 区位状况

估价对象位于文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房，临庆龄西横路。区域内有福林酒店、龙源时代广场、千百汇超市、文城农产品批发市场等繁华度较好。所处区域内有杏林花园小区、文城佳园、一品华府小区等居住人口密度较高。所处区域内有银行、医院、学校、邮政、公园等公共服务配套设施完善。所属区域属文昌市文城镇内，市政基础设施齐全。

(二) 市场背景描述与分析

海南作为中国唯一的热带省份，具有绝佳而不可替代的旅游资源，国际旅游岛获批后，海南旅游业已经具有更为广阔的发展空间，进而成为海南房地产市场发展的坚实基础。近年来，人们追求高品质生活的意识不断被唤醒，越来越多的购房者和投资者将目光投到了拥有稀缺海景资源的海南。同时，由于近期股市、基金、期货市场等投

资领域的不稳定因素，使得物业面临着巨大的升值潜力，旅游度假地产的升值潜力吸引越来越多高端者的目光。海南房地产属于旅游地产，非硬性需求，即旅游、投资、度假、养老为一体的复合式地产。大海、沙滩、空气、椰树、温泉、雨林等有限的自然资源，国际旅游岛独一无二的发展机遇，吸引了国内众多的购房者。目前海南每个楼盘的岛外客户成交量都占到80%以上，而来自岛外的需求中，外地迁移入岛经商居民的投资需求、岛外过剩流动性资金投资需求以及跟随外地入岛开发商品牌进入的半生引导型购房需求占到主流。

2017年海南房地产运行情况

一季度，全省房地产开发投资平稳增长，房屋销售及新开工面积增速保持着快速增长态势，待售面积增速下降，去库存成效明显。

1、主要特点

(1) 房地产开发投资平稳增长，对全省投资增长的拉动作用明显

一季度，全省房地产开发投资保持平稳增长，完成投资355.17亿元，增长13.3%，增速同比回落2.4个百分点，比上月回落0.7个百分点。

分类型看，住宅和商业营业用房投资增速较快。2017年一季度，住宅投资274.51亿元，增长20.0%；商业营业用房投资31.52亿元，增长40.9%，增速分别高于全部开发投资6.7个和27.6个百分点；办公楼投资5.26亿元，下降40.7%；其它投资43.88亿元，下降17.7%。

从地区看，东、西部地区房地产开投资增速回落。一季度，东部地区房地产开发投资274.17亿元、增长10.9%，西部地区房地产开发投资64.53亿元、增长20.7%，东、西部地区房地产开发投资增速比上年同期分别回落4.9个和5.5个百分点。中部地区房地产开发投资13.47亿元、增长33.2%，增速同比提高54.9个百分点。

房地产开发投资占全省固定资产总额的51.0%，比上年同期提升0.6个百分点，房地产开发投资带动固定投资增长的作用明显，对固

定资产投资增长的贡献率为54.9%。

（2）新开工面积快速增长，房屋施工面积增速回落

受全省房屋销售高速增长的影响，房屋新开工面积增速较快。一季度，全省房屋新开工面积437.00万平方米，同比增长108.8%。其中，住宅新开工面积330.27万平方米，同比增长84.7%。与上年相比，新开工面积增加151.41万平方米，其中海口的新城吾悦广场、澄迈的四季康城二期、海口的博义盐灶片区棚户区改造项目等11个项目新开工面积均超过10万平方米，是房地产新开工面积增长的主要推动因素。

受继续实施“两个暂停”的影响，全省房屋施工面积增速回落。一季度，全省房屋施工面积7681.64万平方米，同比增长5.4%，增速同比回落7.2个百分点。其中，住宅施工面积5549.48万平方米，下降1.1%，增速同比回落12.8个百分点。住宅施工面积的下降直接导致了房屋施工面积的回落。

（3）市场持续回暖，房屋销售保持高速增长

受市场需求旺盛的影响，房屋销售面积保持高速增长态势。一季度，全省房屋销售面积为692.93万平方米，增长103.8%，增速同比加快25.7个百分点；房屋销售额为819.36亿元，增长132.2%，同比提升58.3个百分点。

从房屋性质看，住宅销售面积增速高于非住宅类销售面积增速。一季度，住宅销售面积为668.10万平方米，增长105.9%，占房屋销售面积的比重为96.4%；非住宅类商品房销售面积为24.83万平方米，增长61.0%，占商品房销售面积的比重为3.6%。从住宅类型看，144平方米以上住宅增长较快。2017年一季度，90平方米及以下、90-144平米、144平米以上三类户型销售面积分别增长91.1%、122.1%和174.2%。随着全面二孩政策的实施和消费升级改善型需求的释放，大户型住宅越来越受到购房者青睐。

从项目看，一季度，住宅销售面积超过10万平方米的项目8个，比上年同期增加7个，其中儋州的海花岛2号及陵水的清水湾旅游度假

区项目住宅销售超过19万平方米，有效的带动全省房屋销售高速增长。

（4）、销售均价小幅回落，去库成效明显

海南严格按照中央经济工作会议“坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’的定位”的要求，采取多种措施加强房地产市场监管，严肃查处各种违法违规行为，确保房地产市场平稳运行。2017年一季度，全省房屋销售均价为11825元/平方米，比上月回落242元/平方米，同比增长13.9%，增速比上月回落2个百分点。其中住宅销售均价为11355元/平方米，比上月回落223元/平方米，同比增长10.6%，增速比上月回落1.7个百分点。

截止3月末，全省商品房待售面积为1125.37万平方米，比上月末减少118.74万平方米，同比下降24.7%。其中，住宅待售面积902.56万平方米，比上月末减少105.11万平方米，同比下降27.4%，这是自2016年以来，首次实现当月待售面积减少超100万平方米，去库存明显。

2、存在问题

（1）部分市县房地产开投资占比过高。一季度，全省共有10个市县房地产开投资占比超过全省平均水平。其中，临高、三亚、陵水房地产开投资分别占当地固定资产投资总额的75.5%、71.4%、70.9%，投资结构调整变化不大，应引起关注。

（2）空置房现象比较突出。随着岛外改善型购房者增多，空置房在海南本岛随处可见。由于这部分业主的居住时间较短且季节性明显，这给部分重点城镇的基础设施和公共服务设施的建设带来较大压力，影响土地资源的利用效率提高，并引发相关的社会管理服务问题，应引起重视。

（3）少数项目严重滞销。一季度，全省有191个项目待售面积超过2万平方米，占在库房地产项目总数的15.2%，其中13个项目待售面积超过10万平方米，合计占全省待售面积总额的15.1%。特别是部分

2007年前后开工的项目，受各种因素的影响滞销严重，给全省房地产去库存带来不利影响，应引起重视。

3、对策与建议

(1) 积极探索“房地产+”产业模式，吸引并留住更多在海南创业发展。随着海南加快国际旅游岛建设进程，努力把海南打造成为全省人民的幸福家园、全国人民的四季花园、中外游客的度假天堂，到海南购房的需求不断增加。要利用房地产发展的优势，通过打造宜居宜游环境，形成人口集聚效应，不断推动相关产业的发展。一是积极开拓提高教育质量海南特色的新路子，引进高素质的教育人才及优质教学资源，缩小城乡教育差距，使全岛教育水平全面上新台阶，为吸引和聚集各类人才提供有利条件。二是积极探索海南特色的医疗保障体系，引进高素质的医务人员及品质优良医疗机构，优化异地结算医保措施及办法，简化办理流程，使大家享受到更好的医疗健康服务，助推我省医疗健康产业加快发展。三是按照“多规合一”的要求，推进全域旅游的发展，不断提高服务保障水平，打造海南特色旅游，真正把海南建设成为“绿化岛、幸福岛、长寿岛”，促进海南旅游房地产健康有序发展。

(2) 积极开拓海南房地产租售结合的新路子，不断优化海南房地产产品结构，探索化解空置房的不利影响

随着人们生活水平不断提高，人们的观念将有所改变，将来到海南购房不单是买房子，更是选择海南的阳光、蓝天、清新空气及天然优美的独特环境。但海南土地资源是有限的，无法敞开供应满足所有购房者的需求，这需要我们不断优化我省房地产的产品结构，最大限度地提高资源的利用效率。一方面制定和完善产权式酒店公寓或分时段式租售公寓的管理办法，引导消费需求转向经营性房地产消费，促进经营性房地产的稳步发展。另一方面，探索研究海南特色管理空置房的办法和措施，提高资源共享效率，满足不同群体的需求，较好地解决海南较多空置房问题，达到双赢目的，全面促进海南房地产开发

健康有序的发展。

(3) 强化规划落实，提升城市品位

树立一种没有最好，只有更好的建设国际旅游岛建设理念，结合城市特点，广泛开展“双创”、“双修”等各类活动，探索建设有海南特色城市化道路，不断提升海南城市品位，增强海南房地产的吸引力。一是强化规划的严肃性，研究建立符合省情、符合城市规划发展的基础性制度和长效机制，按照一张蓝图干到底的要求，保证制订的规划发挥作用。二是抓好规划的落实，按照把全岛作为一个大城市来建的要求，优化部局，不断完善配套建设，避免“单打独斗、闭门造车、重复建设”等不良现象，不断提高城镇建设质量。

(三) 估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象的价值达到最大的使用方法，房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。

估价对象按原用途使用最为有利，为最高最佳使用，并以此为前提进行估价。

(四) 估价方法应用分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），房地产的估价方法有比较法、收益法、比较法和收益法、假设开发法等，各种估价方法的应用分析、本次所采用的估价方法的理由及其技术路线如下：

1. 估价方法的选用

根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和委估对象所在地房地产市场的实际情况，估价人员深入细致地分析了本评估项目的特点及估价对象的实际情况，研究了委托方提供的以及评估人员所掌握的资料，在实地勘查、市场调查的基础上，决定采用比较法和收益法进行评估，理由如下：

(1) 比较法

委估对象所在地与估价对象相类似的交易实例较多，可采用比较法进行评估。

(2) 收益法

委估对象房地产租赁市场活跃，与估价对象所在区域类似的租赁实例较多，租金较易获得，故可采用收益法进行评估。

(3) 成本法

房地产价值是取决于它的效用，并非它是它所花的成本，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，且估价对象为整体房地产的一部分，采用成本法不能体现其市场价值，所以不采用成本法。

(4) 假设开发法

估价对象已开发完成，现使用状况较好，再开发建设不经济，故不宜采用假设开发法进行评估。

据此，在其他评估方法不可用或存在较大难度的前提下，结合评估目的，最终采用比较法和收益法进行估价。另外，采用基准地价系数修正法测算分摊的土地使用权价值。

2. 技术思路

采用比较法和收益法分别测算估价对象价值，根据评估方法得出的评估结果，分析两种结果的可靠性、真实性、体现市场性，结合委估对象房地产市场状况、本次评估目的、估价师经验等因素，采用一定的方法确定委估对象的市场价值。另外，采用基准地价系数修正法测算分摊的土地使用权价值。

3、房地产估价方法的选用

(1) 比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式如下：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房

地产状况调整。

(2) 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：V—收益价值

a—净收益

r—综合资本化率

g—净收益逐年递增的比率

n—收益期

4、土地估价方法的选用

(1) 基准地价修正法

《文昌市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》是在大量市场调查基础上形成的基准地价成果，该基准地价以2017年1月1日为估价基准日，具有一定的科学性与市场适应性，不仅对区段内土地一级市场价格有较强的调控作用，而且对区域土地成本构成及土地效用价值也有较好的说明意义。根据土地估价规范，对宗地的价格评估可采用基准地价修正法。基本思路是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

基本公式：土地价格=（区片基准地价×交易期日修正系数±土地开发程度费用差异费）×（1+区域因素修正系数）×个别因素修正系数的乘积。

(五) 估价测算过程

A、采用比较法求取估价对象房产价值

1、选择可比实例进行比较

估价人员经过对文城镇房地产市场行情调查，按照房地产区域类型，结合地理位置、交易时间等因素，选择了如下3个交易实例作为可比实例。

交易实例情况表

项目实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	椰乡人家1栋A2单元204号房	机械厂小区	半岛阳光	杏林花园
座落	庆龄西路	东风里	文东路	庆龄西路
建筑面积 (M2)	80.24	92.6	63.00	145.5
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
建成年代	2012	2013	2015	2014
所在楼层	2	11	2	8
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
交易时间	-----	2019.4	2019.5	2019.4
装修标准	普通装修	毛坯	普通装修	精装修
交易价格 (元 / M2)	待估	8855.00	7619.00	9965.00

2、交易情况修正。

实例 A、B、C 均为实例，故本例评估取三个比较实例的交易情况修正系数均为:100%。

3、交易日期修正。

根据海南房地产市场状况及估价对象所在地区房地产交易情况，近一年来，房地产的价格基本上没有多大变动，故无需进行交易日期修正。

4、进行区域因素修正。

将所选实例的各项影响房地产价格的区域因素分别与估价对象

进行比较，以估价对象基数为 10，实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作为区域因素修正系数，详见表 2：

区域因素修正表

实例项目	权数	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
繁华程度	0.1	10	10	10	10
周围环境	0.1	10	10	10	10
街道条件	0.1	10	10	10	10
交通便捷程度	0.1	10	10	10	10
景观视野的良否	0.1	10	10	10	10
教育与福利设施状态	0.1	10	10	10	10
商品服务网点配置	0.1	10	10	10	10
公共配套设施完备程度	0.1	10	10	10	10
噪音污染状况	0.1	10	10	10	10
城市规划限制	0.1	10	10	10	10
合计	1	100	100	100	100

(5)、进行个别因素修正

以估价对象基数为 10，将所选比较实例房地产的各项个别因素与其逐项比较并进行打分，以总分值作为个别因素修正系数，详见表 3：

个别因素修正表

实例项目	权数	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
临街状态	0.1	10	10	10	10
建筑面积 (M2)	0.1	10	10	12	8
建筑结构	0.1	10	10	10	10
工程质量	0.1	10	10	10	10
装修状况	0.1	10	8	10	12
新旧程度	0.1	10	11	13	12
设备设施状况	0.1	10	10	10	10

建材质量状况	0.1	10	10	10	10
楼层	0.1	10	13	10	11
朝向	0.1	10	10	10	10
合计	1	100	102	105	103

(6)、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分析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说明表

影响房地产状况的因素、因子		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
权属状况	产证办理状况	未办理	好	好	好
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰
	共有情况	有共有权人	无共有权人	无共有权人	无共有权人
限制权利情况	土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
	土地使用权类型	划拨	出让	出让	出让
	规划条件	好	好	好	好
	土地使用期限	长	长	长	长
	担保物权设立情况	有	无	无	无
	租赁或占用情况	无	无	无	无
	查封情况	有	无	无	无

权益状况修正表

实例项目	权数	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
产证办理状况	0.1	10	12	12	12
权属清晰情况	0.1	10	10	10	10
共有情况	0.1	10	12	12	12
土地用途	0.1	10	10	10	10
土地使用权类型	0.1	10	12	12	12
规划条件	0.1	10	10	10	10
土地使用期限	0.1	10	10	10	10
担保物权设立情况	0.1	10	12	12	12
租赁或占用情况	0.1	10	10	10	10

查封情况	0.1	10	12	12	12
合计	1	100	110	110	110

(7)、把以上求得的修正系数列成表 5 进行综合修正计算，求其修正后的单价。

综合修正计算表

实例 项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/M ²)	8855.00	7619.00	9965.00
交易情况修正	100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易日期修正	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素修正	100 / 100	100 / 100	100 / 100
个别因素修正	100 / 102	100 / 105	100 / 103
权益状况修正	100/110	100/110	100/110
修正后单价(元 / M ²)	7892.00	6597.00	8795.00

7、求估价对象房地产比准价格：取上述修正后房地产单位价值的平均值作为比准价格，则

比准价格= (7892.00+6597.00+8795.00) ÷ 3=7761.00 (元/M²)
(取整)。

B、采用收益法求取估价对象价值

1、求取年有效收益

根据估价人员对同档次，同规模建筑的设查和了解，根据估价对象具体情况分析，确定估价对象月租金为20.00元/M²，每月空置1个月，出租率=1- (1/12) =92.00%，则年有效收益为：

$20.00 \times 12 \times 92.00\% = 221.00$ 元/M²。

2、维修费：以租金收入的1%计，则：

$221.00 \times 1\% = 2.21$ 元/M²。

3、管理费：以租金收入的2%计，则：

$221.00 \times 2\% = 4.42$ 元/M²。

4、房产税：以租金收入的4%计，则：

$$221.00 \times 4\% = 8.84 \text{元}/\text{M}^2。$$

5、增值税：以含税销售 $\div (1+5\%) \times 1.5\%$ 计，则：

$$221.00 \div (1+5\%) \times 1.5\% = 3.16 \text{元}/\text{M}^2。$$

6、保险费：以租金收入的0.5%计，则：

$$221.00 \times 0.5\% = 1.11 \text{元}/\text{M}^2。$$

7、求取净收益：

$$221.00 - 2.21 - 4.42 - 8.84 - 3.16 - 1.11 = 202.00 \text{元}/\text{M}^2。$$

8、资本化率

通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。参照现行一年期中国人民银行存款利率水平1.5%，取安全利率为1.5%；本项目投资风险主要体现在出租率和租金水平风险上，根据评估人员对区域内出租房的调查，上述风险属中等水平，风险利率一般为5.5%左右，则综合确定资本化率为7.0%。

9、收益年限

指估价对象的剩余收益年限。房产耐用年限60年，已使用7年，剩余年限为53年，在此收益年限以53年计。

10、年净收益递增比率

据调查了解，委估对象所在地类似物业的租金的上调一般分为每年上调一次和若干年上调一次，相当于租金水平一般平均每年递增1%，结合估价对象的未来市场发展趋势，同时考虑到相应运营费用的增加，确定估价对象年净收益按逐年等比递增1%，即递增比率 $g=1\%$ 。

7. 房地产收益价值的确定

$$\begin{aligned} \text{房地产收益单价 } V &= \frac{202}{7\% - 1\%} \left[1 - \left(\frac{1+1\%}{1+7\%} \right)^{53} \right] \\ &= 3533.00 \text{ (元}/\text{m}^2) \text{ (取整)} \end{aligned}$$

C、确定估价对象房地产价值

以上采用比较法及收益法对估价对象的评估结果相差较大，根据

评采用比较法与收益法两种方法评估的结果有很大的差异，分析认为，比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易案例作为比较实例，将委估对象与比较实例房地产进行比较，在此基础上对这些比较实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出委估对象的价格。因此，市场比较法评估出的比准价格能直接地体现委估对象在价值时点的市场客观价格。收益法评估是根据委估对象的预期未来净收益，运用适当的资本化率测算出物业的收益价格，故收益价格较能客观地反映物业的效用价格，对物业的交易价格具有一定的内在导向性和外在的显示性，但因目前租金与房价严重脱离，因此一致认为比较法结果较为准确，为市场价格，故认为比较法较为合理，所以采用比较法的价值作为评估结果。则：

估价对象文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房的评估单价=“市场比较法”评估单价=7761.00（元/m²）。

$$\begin{aligned} \text{房地产评估总价值} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 7761.00 \text{元/m}^2 \times 80.24 \text{m}^2 \\ &= 622743.00 \text{元（取整）} \end{aligned}$$

D、测算椰乡人家A2单元204号房分摊土地面积35.82平方米的土地价值

运用基准地价系数修正法求取土地部分价值

1.1、基准地价内涵介绍

住宅用地基准地价内涵：设定住宅用地基准地价的评估基准日为2017年1月1日，平均容积率为1.5，出让年限为70年，在对应基础设施开发程度条件下的国有土地使用权区域平均价格，地价以地面价元/m²表示。

1.2、区片基准地价

根据文昌市2017年颁布的《文昌市基准地价评估报告》（以下简称地价报告），结合委估宗地的座落，确定委估宗地所属区片为2号

片区，为III级住宅用地，基准地价为1930元/平方米。基础设施开发达到高配置五通一平，基础设施开发费用为202.50元/平方米（折合13.50万元/亩）。

1.3、交易期日修正

文昌市基准地价评估基准日为2017年1月1日，至本次评估基准日2019年05月29日区域地产市场价格已有了一定的上涨或下浮，故需对该基准地价做适当的期日修正，根据《海南省自然资源和规划厅关于发布2018年城镇地价监测指数的通知》（琼自然资用字[2019]9号），自基准地价评估基准日至本次评估基准日的文昌市住宅用地的地价指数为112.04%。

1.4、开发程度费用差异费

五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数(%)	开发情况	系数(%)	开发情况	系数(%)	开发情况
通路	(22, 30]	道路畅通, 形成网络, 达到规划设计标准, 路面质量较高。	(14, 22]	有主干道路通过, 但未形成网络。基本能够通达, 路面质量一般。	(0, 14]	接近主干道, 有土路或砂石路与主干道相通。
供电	(10, 14]	建有变电站, 通过地下电缆或架杆明线输送电源, 电力供应充分, 达到规划设计标准。	(5, 10]	有输电线通过, 接电方便, 电力基本能满足需求。	(0, 5]	远离输电线路, 接电不方便。
通讯	(10, 18]	通讯方便快捷, 电话装机容量充足, 达到规划设计标准。	(5, 10]	有主要的通讯电缆电线经过, 接线方便。	(0, 5]	电缆电线经过, 可以接线但不方便。
供水	(8, 10]	有水厂, 供水系统呈循环状或树枝状, 供水能满足需要, 达到规划设计标准。	(4, 8]	邻近水厂或有主要供水系统经过, 用水系统基本便利。	(0, 4]	基本靠打井取水, 用水条件较不便利。
排水	(16, 22]	建有污水处理厂、雨污分流、暗沟排污。达到规划设计标准。	(10, 16]	雨水污水排放条件基本便利, 基本能满足需要。	(0, 10]	雨污合流, 明沟排污。排水条件差。
平整	(4, 6]	地面平整, 可以利用。	(2, 4]	地面基本平整, 基本可以利用。	(0, 2]	地面需经过平整, 可以利用。

注：“[”表示“ \geq ”，“]”表示“ \leq ”，“（”表示“ $>$ ”

根据上表结合委估对象区域开发现状，开发程度修正如下：

宗地所在区域道路畅通, 形成网络, 达到规划设计标准, 路面质量较高, 系数为25%; 建有变电站, 通过地下电缆或架杆明线输送电源, 电力供应充分, 达到规划设计标准, 系数为12%; 有水厂, 供水系统呈循环状或树枝状, 供水能满足需要, 达到规划设计标准, 系数为9%; 建有污水处理厂、雨污分流、暗沟排污。达到规划设计标准, 系数为18%; 通讯方便快捷, 电话装机容量充足, 达到规划设计标准, 系数

为16%；地面平整，可以利用，系数为6%。

委估宗地达到高配置“五通一平”，基础设施开发费为270.00元/m²（折合18.00万元/亩），则土地开发程度费用差异=270.00×（25%+12%+9%+18%+16%+6%）-202.50=29.7元/m²。

1.5、区位因素修正

文城镇住宅用地区域因素修正系数指标说明表（%）

因素	因子	优	次优	一般	较劣	劣	
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离（m）	【0,600）	【600,1500）	【1500,2000）	【2000,2500）	【2500+∞）	
	现状土地利用类型	高档住宅区、别墅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其他用地类型	
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏	
	公交便捷度	优	较优	一般	较劣	劣	
	距长途汽车站（或高铁站）距离（m）	≤600	【601,1500）	【1501,2000）	【2001,2500）	>2500	
基本设施	基础设施状况	供电状况	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
		供水状况	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
		排水状况	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
		通讯状况	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公共设施状况	距学校距离（m）	【0,800）	【800,1200）	【1200,1500）	【1500,2500）	【2500+∞）
		距医院距离（m）	【0,800）	【800,1200）	【1200,1500）	【1500,2500）	【2500+∞）
		距文娱设施距离（m）	【0,800）	【800,1200）	【1200,1500）	【1500,2500）	【2500+∞）
		距邮局、银行距离（m）	【0,800）	【800,1200）	【1200,1500）	【1500,2500）	【2500+∞）
		距农贸市场距离（m）	【0,800）	【800,1200）	【1200,1500）	【1500,2500）	【2500+∞）
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣	
	距江（河）、湖（水库）、海的距离（m）	【0,300）	【300,500）	【500,800）	——	——	
	旅游资源状况	优	较优	一般	较劣	劣	
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	

城市规划影响度	区域土地利用类型	高档住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其他用地
---------	----------	-------	--------	-------	-------	------

文城镇住宅用地区域因素修正系数表 (%)

因素	因子	优	次优	一般	较劣	劣	
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离	1.15	0.58	0	-0.50	-1.00	
	现状土地利用类型	0.78	0.39	0	-0.34	-0.68	
交通条件	道路通达度	0.89	0.45	0	-0.39	-0.78	
	公交便捷度	0.87	0.44	0	-0.38	-0.76	
	距长途汽车站（或高铁站）距离	0.52	0.26	0	-0.22	-0.62	
基本设施	基础设施状况	供电状况	0.71	0.36	0	-0.31	-0.62
		供水状况	0.61	0.31	0	-0.26	-0.53
		排水状况	0.50	0.25	0	-0.22	-0.44
		通讯状况	0.40	0.20	0	-0.17	-0.35
	公共设施状况	距学校距离	0.58	0.29	0	-0.25	-0.51
		距医院距离	0.46	0.23	0	-0.20	-0.41
		距文娱设施距离	0.30	0.15	0	-0.13	-0.26
		距邮局、银行距离	0.30	0.15	0	-0.13	-0.26
		距农贸市场距离	0.55	0.28	0	-0.24	-0.48
环境状况	环境质量优劣度	0.58	0.29	0	-0.34	-0.69	
	距江（河）、湖（水库）、海的距离	0.67	0.34	0	---	---	
	旅游资源状况	0.52	0.26	0	-0.29	-0.59	
人口状况	人口密度	1.17	0.59	0	-0.58	-1.17	
城市规划影响度	区域土地利用类型	0.58	0.29	0	-0.51	-1.02	

委估宗地基准地价区位因素修正系数表如下 (%)：

因素	因子	评价	修正系数 (%)
商服繁华	距区域繁华商服中心距离	次优	0.58

程度	现状土地利用类型	一般	0	
交通条件	道路通达度	次优	0.39	
	公交便捷度	一般	0	
	距长途汽车站（或高铁站）距离	劣	-0.45	
基本设施	基础设施状况	供电状况	完善	0.71
		供水状况	完善	0.61
		排水状况	完善	0.50
		通讯状况	完善	0.40
	公共设施状况	距学校距离	次优	0.29
		距医院距离	次优	0.23
		距文娱设施距离	较劣	-0.13
		距邮局、银行距离	优	0.30
		距农贸市场距离	一般	0
环境状况	环境质量优劣度	一般	0	
	距江（河）、湖（水库）、海的距离	优	0.67	
	旅游资源状况	一般	0	
人口状况	人口密度	次优	0.59	
城市规划影响度	区域土地利用类型	一般	0	
合 计			4.11	

1.6、个别因素修正

①容积率修正

住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.2	0.4	0.6	0.8	1	1.2	1.4
修正系数	0.7844	0.8137	0.8451	0.8786	0.9121	0.9456	0.9819
容积率	1.5	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.6
修正系数	1.0000	1.0174	1.0495	1.0816	1.1204	1.1591	1.1989
容积率	2.8	3.0	3.2	3.4	3.6	3.8	4.0
修正系数	1.2387	1.2802	1.3217	1.3643	1.4068	1.4627	1.5185
容积率	4.2	4.4	4.6	4.8	5.0	5.2	5.4

修正系数	1.5590	1.5994	1.6371	1.6748	1.7097	1.7379	1.7661
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

估价对象容积率为 2.24，根据内插法计算得出修正系数为 1.1281。

②使用年期修正

住宅用地土地使用权法定使用年限为 70 年。按住宅用地土地还原率为 6.43% 计算住宅用地使用年期修正系数，计算公式为：

$$Y = [1 - (\frac{1}{1+R})^N] / [1 - (\frac{1}{1+R})^{70}]$$

式中：R—土地还原利率

N—土地剩余使用年限（70 年）

Y—土地使用年期修正系数

$$Y = [1 - (\frac{1}{1+6.43\%})^{70}] / [1 - (\frac{1}{1+6.43\%})^{70}]$$

=1.0。

③、宗地面积状况修正

住宅用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

委估宗地面积对土地利用较为有利，其修正系数为 1.02。

④、宗地形状修正

住宅用地宗地形状修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极	形状对土地利用较为有	形状对土地利用无不良	形状不规则，对土地利用有	形状较差，对土地利用产生严

	为有利	利	影响	一定影响	重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

委估宗地形状对土地利用较为有利，其修正系数为 1.02。

⑤、临路、临海（临河）状况修正

住宅用地临路、临河（江、海、水库）临海状况修正说明表

临路、临河（江、湖、水库、山）、临海状况	修正系数	临路、临河（江、湖、水库、山）、临海状况	修正系数	临路、临河（江、湖、水库、山）、临海状况	修正系数
临规划路或不临路、不临河（湖、海、水库）	0.88	两面临主干道、另一面临次干道	1.10	一面临主干道、一面临次干道、另一面临河（江、湖、水库、山）	1.19
一面临支路	0.95	两面主干道、另两面临次干道	1.11	一面临海	1.13
一面临次干道	1	一面临河（江、湖、水库、山）	1.09	一面临支路、一面临海	1.16
两面临次干道或一面临主干道	1.04	一面临支路另一面临河（江、湖、水库、山）	1.11	一面临次干道点、另一面临海	1.19
一面临主干道、另一面临次干道	1.07	一面临主干道另一面临河（江、湖、水库、山）	1.13	一面临主干道、另一面临海	1.22
两面临主干道	1.09	一面临主干道另一面临河（江、湖、水库、山）	1.16	一面临主干道、一面临次干道、另一面临海	1.24

委估宗地一面临次干道，其修正系数为 1.0。

1.7、计算估价对象土地价格

$$\begin{aligned} \text{宗地单价} &= (1930 \times 112.04\% + 29.7) \times (1 + 4.11\%) \times 1.1281 \times \\ &1.0 \times 1.0 \times 1.02 \times 1.02 = 2679.00 \text{ 元/m}^2. \text{（取整）} \\ \text{椰乡人家A2单元204号房分摊土地价值} &= 2679.00 \text{ 元/m}^2 \times 35.82 \text{ 平方米} \\ &= 95962.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

$$\text{应扣除的出让金} = 95962.00 \text{ 元} \times 40\% = 38385.00 \text{ 元（取整）}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产价值} &= \text{估价对象的房地产总价值} - \text{应扣除的出让金} \\ &= 622743.00 - 38385.00 \end{aligned}$$

=584358.00元

估价对象（已扣除土地出让金）房地产单价

=584358.00元÷80.24m²

=7283.00元/平方米（取整）

估价对象（已扣除土地出让金）房地产总价

=7283.00元/平方米×80.24m²

=584388.00元（取整）

（六）、估价结果确定

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，进行市场调查，采用科学合理的估价方法，认真分析测算，并结合估价经验，最后一致确定在价值时点2019年05月29日，估价对象文昌市文城镇文航路“椰乡人家”项目1栋A2单元204号房（建筑面积80.24平方米）的房地产市场（已扣除土地出让金）价值为584388.00元，大写人民币伍拾捌万肆仟叁佰捌拾捌元整，房地产评估单价为7283.00元/m²。

根据委托方提供的由海南金鹿物业管理有限公司出具的物业管理费电梯维保费等费用，截止价值时点，1栋A2单元204号房拖欠物业管理费电梯维保费等费用共计6863.94元。（详见附件）

六、附 件

- (1) 委托书；
- (2) 文昌市房权证文房证字第50915号《房屋所有权证》复印件；
- (3) 文国用（2011）第W0104604号《国有土地使用证》复印件；
- (4) 许可证编号：文市规划证建（2010）A177-1号《文昌市建设工程规划许可证副本》复印件；
- (5) 《房产面积测算报告书》复印件；
- (6) 拖欠物业管理费等清单复印件；
- (7) 估价对象房地产照片；
- (8) 估价机构和估价人员资格证明复印件。