

(2019)内0802执2710号

房地产估价鉴定报告

估价项目： 海南省万宁市礼纪镇先进农场地段石梅假日度假酒店一期 A24 号楼 A24-06 号房套内建筑面积为 74.98 平方米房地产价值评估鉴定

估价委托人： 巴彦淖尔市临河区人民法院

房地产估价机构： 海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 姓名：高淑娟 注册号：4620080001

姓名：陈吉荣 注册号：4620110004

估价报告出具日期： 2020 年 3 月 10 日

报告编号： 琼联振房评字 (2020) 第 10110 号

致估价委托人函

巴彦淖尔市临河区人民法院：

受贵院委托，我对海南省万宁市礼纪镇先进农场地段石梅假日度假酒店一期 A24 号楼 A24-06 号房套内建筑面积为 74.98 平方米房地产市场价值进行了评估鉴定。

经过实地查勘、市场调查，遵照国家有关估价的法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用了比较法和收益法进行了分析、测算和判断，对房地产市场价值进行了评估测算。

现将评估的基本内容及估价结果如下：

鉴定对象：海南省万宁市礼纪镇先进农场地段石梅假日度假酒店一期 A24 号楼 A24-06 号房套内建筑面积为 74.98 平方米。

估价目的：为巴彦淖尔市临河区人民法院执行案件提供市场价值参考。

价值时点：2019 年 12 月 3 日。

价格类型：本次评估采用的价值类型是公开市场价值。本报告评估结论中评估值的价格定义是指其在价值时点按（产权式酒店）用途使用前提下房屋所有权价格及其所分摊的土地使用权尚余使用年限内的公开市场价值。该价值设定的条件为：

- 1、该价格是价值时点的价格；
- 2、该价格包含物及物的权利价格，其中物的基本内容是在价值时点现状装修条件下房屋及其附属设施的价格，权利价格是指房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格，不包含其他可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

3、价格计价单位为人民币元。

估价结果：估价人员根据估价鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密、准确的测算，截止价值时点 2019 年 12 月 3 日，委估房地产在现状产权及装修状态下按（产权式酒店）用途使用前提下的市场价值为 2,091,792.00 元，**大写人民币贰佰零玖万壹仟柒佰玖拾贰元整**，按套内建筑面积计算的评估单价为 27,898.00 元/m²。

以上内容摘自估价报告正文，欲了解本估价项目全面情况，应认真阅读报告全文。

估价的结果及有关说明，请见后附的《估价结果报告》。

估价的分析计算过程和有关技术依据请查阅《估价技术报告》。

特别提示：

1、估价报告使用的有效期自出报告日起计不超过一年。

2、使用本报告前请扫描封面后扉页右上角防伪查询二维码，查看本报告信息，若上述查询无本报告相关信息，说明报告非我公司出具的报告，在查询无信息基础上使用评估报告造成的法律风险与我公司无关，若查无信息请及时和我公司联系。

海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：胡发新

二〇二〇年三月十日

目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价单位承诺	3
三、估价师声明	4
四、估价假设和限制条件	6
五、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 估价机构	9
(三) 鉴定对象	9
(四) 估价目的	13
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	16
(十一) 实地查勘期	17
(十二) 估价作业期	17
(十三) 估价报告使用期限	17
六、估价技术报告	18

（一）鉴定对象描述与分析	18
（二）市场背景描述与分析	21
（三）最高最佳利用分析.....	34
（四）估价方法适用性分析	34
（五）估价测算过程.....	37
（六）估价结果的确定.....	50
七、附 件	51

估价单位承诺

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估价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、估价单位资质、估价人的姓名和执业资格；

1.2、估价日程；

1.3、估价方法，估价标准及所依据的法律、法规和技术规范；

1.4、估价证据资料（应当保密的除外）；

1.5、应听证勘误的初步估价结果，估价结论；

1.6、其他需公开的估价内容。

2、严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据估价程序进行估价活动。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、本估价报告除向委托估价方提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，估价单位承诺不制作本报告副本、复印件交付委托估价方以外的第三人，并对委托估价方、当事人提供的估价证据资料及在估价过程中所了解的鉴定对象有关资料保密。

5、本次估价向委托估价方提供琼联振房评字（2020）第 10110 号《房地产估价报告》中文版本。

估价师声明

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

3、本人已对本次鉴定中的鉴定对象进行了实地勘查。

4、本次估价鉴定采用公开市场价值标准，估价鉴定价格为客观公允市场评估价格。

5、本次估价假设委估房产产权明晰，假设鉴定对象权利主体的变化对本报告估价鉴定价格没有影响。

6、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。本报告仅供本次鉴定目的使用，他项利用无效。

7、我们依照民事诉讼法及有关专业规范，公开进行本次估价鉴定。

8、我们在本估价鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

9、本估价鉴定报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及估价鉴定人员执业能力的影响。

10、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。

11、没有人对本估价鉴定报告提供过重要专业帮助。

12、未经鉴定人许可，本报告内容不得发表于任何公开媒体上。除估价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。

中国注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：

2020 年 3 月 10 日

估价假设和限制条件

(一)一般假设

1. 鉴定对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
3. 鉴定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。
4. 本次评估对涉及鉴定对象房屋安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑鉴定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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
5. 本次评估所依据的鉴定对象的面积及用途等参数以估价委托人提供的《万宁市产权式酒店客房买卖合同》数据为测算依据，本次评估假设估价委托人所提供的资料真实、合法、有效、完整。
6. 报告使用人应合理使用评估价值，估价结论不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证。
7. 本报告仅对委托鉴定对象的价值进行评估鉴定，对其产权不做任何佐证。

(二)未定事项假设

1. 未定事项是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。由于估价委托人未提供鉴定对象分摊的土地面积相关资料，本次评估假设鉴定对象拥有按建筑面积分摊的土地面积的使用权，并且可按照相关程序办理合法手续，假设土地使用权人与房屋所有权人一致，以上假设如与实际情况不符，则应对报告进行相应的调整，甚至重估。

(三)背离事实假设

1. 背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定、对鉴定对象状况所做的与鉴定对象的实际状况不一致的合理假定。注册房地产估价师通过对估价委托人提供的资料分析，并结合现场查勘情况，本次估价无背离事实假设。

(四)不相一致假设

不相一致假设是指鉴定对象存在实际用途、证载用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，鉴定对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。注册房地产估价师通过对估价委托人提供的资料分析，并结合现场查勘情况，本次估价的鉴定对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

(五)依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映鉴定对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的鉴定对象状况的合理假定。根据估价委托人提供的《万宁市产权式酒店客房买卖合同》记载出卖人应当在 2019 年 3 月 30 日前交付鉴定对象给买受人使用，2019 年 12 月 3 日鉴定对象尚未交付给买受人，通过调查出买人相关人员和物业管理人員告知政府部门暂停项目竣工验收手续，经估价人员现场勘察，鉴定对象已达到交房标准，本次鉴定按现房进行估价，如在交付鉴定对象过程中，买受人合同外生产相关费用应从评估价值中扣除。在此提醒报告使用都注意！

(六)估价报告使用限制

1. 报告仅为巴彦淖尔市临河区人民法院执行案件事宜提供价值参考，不得用于其他用途。未经估价机构允许，不得向委托方、估价报告审查

以及使用部门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上，如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成损失，本公司不承担任何责任。

2. 本报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算，如果在报告使用期限内房地产市场价格出现较大的涨落情况，应相应调整估价结果再使用或重新进行估价。超过使用期限，需重新进行估价。

(七)其他事项说明

1. 报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响运算结果和最终估价结果的准确性和普适指导性。

估价结果报告

(一) 估价委托人：巴彦淖尔市临河区人民法院

资产占有方：闫飞

(二) 估价机构：海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

地 址：海南省海口市龙华区龙昆北路 2 号珠江广场帝豪大

厦第 14 层 1406-1407 房

电 话： 68510585 68545910

资 质： 壹级 法定代表人：胡发新

资格证书号：(2019)琼海口房估证字第 1001 号

(三) 鉴定对象：

1、房地产基本状况

(1)名称：海南省万宁市礼纪镇先进农场地段石梅假日度假酒店一期 A24 号楼 A24-06 号房。

(2)坐落：鉴定对象位于海南省万宁市礼纪镇先进农场地段兴梅大道南侧，小区东面靠近东线高速公路，南面、西面至山地、北面至兴梅大道。

(3)范围：估价范围是房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格，不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

(4)规模：套内建筑面积为 74.98 m²。

(5)用途：根据估价委托人提供的《万宁市产权式酒店客房买卖合同》，房屋用途为住宅。

(6)权属：根据估价委托人提供的《万宁市产权式酒店客房买卖合同》，买受人为闫飞；土地为出让国有建设用地。

2、房地产实物状况

(1)土地实物状况

①土地面积：土地总面积为 50629.83 m²，由于估价委托人未提供鉴定对象分摊的土地面积相关资料，本次评估假设鉴定对象拥有按建筑面积分摊的土地面积的使用权，并且可按照相关程序办理合法手续。

②形状：根据估价人员现场查勘，委估宗地（所在小区）形状规则。

③地形、地势、地质、土壤：委估宗地为坡地，北高南低，排水状况较好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤未受污染。

④土地开发程度：红线外“五通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路，场地平整。

⑤土地使用年限：土地使用权年限至 2048 年 10 月 21 日止，至价值时点土地剩余使用年限约 29 年。

(2)建筑物实物状况

①建筑规模：套内建筑面积为 74.98 m²，室内层高约 3.15 米，为 2 层建筑物。

②建筑结构：钢混。

③设施设备：鉴定对象配备走梯 1 处，水电、电视、电话、网络等线路畅通。

④装修：整体精装修。

⑤空间布局：两层，户型为两房两卫一厨，第一层为赠送面积，户型设计合理，空间布局较好。

⑥新旧程度：2019 年建成，维护保养较好，成新率较高。

⑦通风采光：通风采光较好。

⑧景观视野：山景、湖景，景观视野较好。

⑨使用状况：目前空置。

3、房地产权益状况

(1)土地权益状况

- ①土地所有权状况：国有。
- ②土地使用权状况：为出让国有建设用地。
- ③土地使用管制情况：为建设用地，无特殊使用管制情况。
- ④土地利用现状：地上有建筑物。
- ⑤他项权利设立情况：本次鉴定对象涉及诉讼，即存在他项权利。

(2)建筑物权益状况

由于鉴定对象尚未办理产权证证书，根据估价委托人提供的《万宁市产权式酒店客房买卖合同》，其权属状况如下表：

权证登记表

买受人	闫飞		
房屋坐落	海南省万宁市礼纪镇先进农场地段石梅假日度假酒店（产权式）一期 A24 号楼（幢）2，1（层）A24-06（房号）		
所在层/总层数	1-2/2	房号	A24-06
用途	产权式酒店客房	套内建筑面积（m ² ）	74.98

①房屋所有权状况：根据估价委托人提供的《万宁市产权式酒店客房买卖合同》，买受人为闫飞。

- ②出租或占用情况：无。
- ③他项权利设立情况：本次鉴定对象涉及诉讼，即存在他项权利。

4、房地产区位状况

(1)位置状况

①坐落：海南省万宁市礼纪镇先进农场地段石梅假日度假酒店一期 A24 号楼 A24-06 号房。

②方位：鉴定对象位于万宁市礼纪镇先进农场地段兴梅大道南侧。

③与相关场所的距离：距海南东线高速石梅湾互通约 1 公里，区域内有海南环岛高铁万宁站和神州站，距万宁市市区约 30 公里，距海边约 3 公里。

④临街状况：所在小区北面有双向两车道连接兴梅大道。

⑤朝向：南北。

⑥楼层：鉴定对象为楼梯房，房屋总层数为 2 层，所在层为 1-2 层（第一层为赠送面积）。

(2)交通状况

①道路状况：区域内有交通要道——兴梅大道、石梅大道等，道路等级均较高，路面质量较高，交通流量大，鉴定对象距上述道路均不远。

②出入可利用的交通工具：兴梅大道有公共汽车经过，公交便捷度一般，出入小区主要以私家车或物业管理公司公用车为主。

③交通管制情况：所临道路为交通要道，区域属于旅游度假区，较少有交通管制措施。

④停车方便程度：鉴定对象设有地上停车场，停车位充足；区域属于旅游度假区，周边公共区域停车位较多，停车方便程度较好。

(3)外部配套设施状况

①外部基础设施：区域内基础设施配套完善，电力具备工业、一般民用供给条件，给水、程控电话、有线电视等均可到户接入利用，覆盖移动通讯网，排水设施为暗沟排污，即区域内已达到“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）。

②外部公共服务设施：教育资源有兴隆第一中学、兴隆第五小学、新梅小学、小浪花幼儿园等；医疗机构有海南兴隆红十字医院；区域内有银行分设网点、邮政储蓄网点等公共服务配套设施。

(4)周围环境

①自然环境：区域内无明显的污染源，绿地覆盖率较高，环境质量较优，周边无高压输电线路、垃圾站、无线电发射塔等。

②人文环境：区域为旅游度假区，治安状况较好，卫生条件较好，

人文环境较好。

③景观：区域内有海南青皮林省级自然保护区、三角梅主题公园、兴隆东南亚风情村等休闲景观，主要为山景、湖景。

(四) 估价目的：为巴彦淖尔市临河区人民法院执行案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

(五) 价值时点：2019 年 12 月 3 日。

(六) 价值类型：本次评估采用的价值类型是公开市场价值。本报告评估结论中评估值的价格定义是指其在价值时点按（产权式酒店）用途使用前提下房屋所有权价格及其所分摊的土地使用权尚余使用年限内的公开市场价值。该价值设定的条件为：

1、该价格是价值时点的价格；

2、该价格包含物及物的权利价格，其中物的基本内容是在价值时点现状装修条件下房屋及其附属设施的价格，权利价格是指房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格，不包含其他可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

3、价格计价单位为人民币元。

(七) 估价原则

本估价报告遵循的原则为：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，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。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格，则房地产估价必须以鉴定对象合法使用、合法交易和合法处分为前提进行。

3、价值时点原则：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。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

4、替代原则：要求估价结果与鉴定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。

5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

(八) 估价依据

1、法律、法规及政策文件：

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国物权法》；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 其他相关法律、法规及政策文件。

2、估价行业标准及规范：

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及省市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件；
- (2) 《房地产估价基本术语》GB/T50899-2013。

3、估价委托人提供的资料：

- (1) (2019) 内 0802 执 2710 号《委托书》；
- (2) 《万宁市产权式酒店客房买卖合同》复印件；
- (3) (2019) 内 0802 执 2710 号之一《执行裁定书》。

4、估价人员调查取得的资料：

- (1) 海南房地产报刊杂志及网络收集资料；

- (2) 估价人员实地勘察的周边环境和实体现状的文字图片资料；
- (3) 估价人员市场调查、走访查阅获取的资料；
- (4) 本公司长期积累的其他房地产宏观形势资料；
- (5) 本公司自建数据库和外购数据库。

(九) 估价方法:

9.1 估价方法的选用

结合鉴定对象自身的特点，本次评估采用比较法及收益法进行评估，理由如下：

①根据估价人员的调查了解，鉴定对象所处区域有较多类似物业成交案例，宜采用比较法进行评估。

②根据估价人员的调查了解，鉴定对象所处区域有较多类似物业出租案例，具有经济收益或潜在经济收益，宜采用收益法进行评估。

③鉴定对象为现房，不适合采用假设开发法评估。

④现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，不宜采用成本法评估。

据此，在其他评估方法不可用或存在较大难度的前提下，考虑方法的适宜性和可操作性，结合评估目的，本次评估最终采用比较法及收益法进行估价。

9.2 方法定义

①所谓比较法，是选取一定数量的可比实例，将他们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

鉴定对象所在区域有较多类似房地产交易实例，因此拟选用比较法对鉴定对象进行评估，即对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算得出鉴定对象的价格。公式为：

鉴定对象市场价格=可比实例市场价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

②所谓收益法，是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。

鉴定对象具有潜在收益，其收益能客观地反映出物业效用价格，故对鉴定对象可采用收益法进行评估。基本思路为，通过现场调查和对鉴定对象所在区域内的类似物业租金收益水平地调查，经营情况调查比较，求出鉴定对象的客观收益，然后减去相关的运营费用即为鉴定对象的净收益，用净收益与适当的还原利率相比，计算出鉴定对象的收益价格。根据调查鉴定对象及同区域内类似房地产出租时一般采用前若干年租金水平逐年增加，若干年后租金水平不变的出租模式，故本次用收益法估价时采用净收益在前若干年有变化的公式：

$$V = \sum_{i=1}^n [A_i / (1+Y)^i] + [A/Y(1+Y)^t] \cdot [1 - 1/(1+Y)^{n-t}]$$

其中：V—委估物价格；

A_i —一年净收益在前 t 年有变化，分别为 A_1 、 A_2 、…、 A_{10} ，在 t 年后无变化为 A；

Y—资本化率； n—收益年限。

(十) 估价结果：

估价人员根据估价鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密、准确的测算，截止价值时点 2019 年 12 月 3 日，委估房地产在现状产权及装修状态下按（产权式酒店）用途使用前提下的市场价值为 2,091,792.00 元，大写人民币贰佰零玖万壹仟柒佰玖拾贰元整，按套内建筑面积计算的评估单价为 27,898.00 元/m²。

(十一) 实地查勘期：自 2019 年 12 月 3 日起至 12 月 4 日止。

(十二) 估价作业期：自 2019 年 12 月 3 日起至 2020 年 3 月 10 日止。

(十三) 估价报告使用期限：自出报告日起计不超过一年。

海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

中国注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：

2020 年 3 月 10 日

估价技术报告

(一) 鉴定对象描述与分析

1、房地产实物状况描述与分析

(1) 土地实物状况

①土地面积：土地总面积为 50629.83 m²，由于估价委托人未提供鉴定对象分摊的土地面积相关资料，本次评估假设鉴定对象拥有按建筑面积分摊的土地面积的使用权，并且可按照相关程序办理合法手续。

②形状：根据估价人员现场查勘，委估宗地（所在小区）形状规则。

③地形、地势、地质、土壤：委估宗地为坡地，北高南低，排水状况较好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤未受污染。

④土地开发程度：红线外“五通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路，场地平整。

⑤土地使用年限：土地使用权年限至 2048 年 10 月 21 日止，至价值时点土地剩余使用年限约 29 年。

(2) 建筑物实物状况

①建筑规模：套内建筑面积为 74.98 m²，室内层高约 3.15 米，为 2 层建筑物。

②建筑结构：钢混。

③设施设备：鉴定对象配备走梯 1 处，水电、电视、电话、网络等线路畅通。

④装修：整体精装修。

⑤空间布局：两层，户型为两房两卫一厨，第一层为赠送面积，户型设计合理，空间布局较好。

⑥新旧程度：2019 年建成，维护保养较好，成新率较高。

⑦通风采光：通风采光较好。

⑧景观视野：山景、湖景，景观视野较好。

⑨使用状况：目前空置。

2、房地产权益状况描述与分析

(1)土地权益状况

①土地所有权状况：国有。

②土地使用权状况：为出让国有建设用地。

③土地使用管制情况：为建设用地，无特殊使用管制情况。

④土地利用现状：地上有建筑物。

⑤他项权利设立情况：本次鉴定对象涉及诉讼，即存在他项权利。

(2)建筑物权益状况

由于鉴定对象尚未办理产权证证书，根据估价委托人提供的《万宁市产权式酒店客房买卖合同》，其权属状况如下表：

权证登记表

买受人	闫飞		
房屋坐落	海南省万宁市礼纪镇先进农场地段石梅假日度假酒店（产权式）一期 A24 号楼（幢）2，1（层）A24-06（房号）		
所在层/总层数	1-2/2	房号	A24-06
用途	产权式酒店客房	套内建筑面积（m ² ）	74.98

①房屋所有权状况：根据估价委托人提供的《万宁市产权式酒店客房买卖合同》，买受人为闫飞。

②出租或占用情况：无。

③他项权利设立情况：本次鉴定对象涉及诉讼，即存在他项权利。

3、房地产区位状况描述与分析

(1)位置状况

①坐落：海南省万宁市礼纪镇先进农场地段石梅假日度假酒店一期 A24 号楼 A24-06 号房。

②方位：鉴定对象位于万宁市礼纪镇先进农场地段兴梅大道南侧。

③与相关场所的距离：距海南东线高速石梅湾互通约 1 公里，区域内有海南环岛高铁万宁站和神州站，距万宁市市区约 30 公里，距海边约 3 公里。

④临街状况：所在小区北面有双向两车道连接兴梅大道。

⑤朝向：南北。

⑥楼层：鉴定对象为楼梯房，房屋总层数为 2 层，所在层为 1-2 层（第一层为赠送面积）。

(2)交通状况

①道路状况：区域内有交通要道——兴梅大道、石梅大道等，道路等级均较高，路面质量较高，交通流量大，鉴定对象距上述道路均不远。

②出入可利用的交通工具：兴梅大道有公共汽车经过，公交便捷度一般，出入小区主要以私家车或物业管理公司公用车为主。

③交通管制情况：所临道路为交通要道，区域属于旅游度假区，较少有交通管制措施。

④停车方便程度：鉴定对象设有地上停车场，停车位充足；区域属于旅游度假区，周边公共区域停车位较多，停车方便程度较好。

(3)外部配套设施状况

①外部基础设施：区域内基础设施配套完善，电力具备工业、一般民用供给条件，给水、程控电话、有线电视等均可到户接入利用，覆盖移动通讯网，排水设施为暗沟排污，即区域内已达到“五通”（即通路、

通电、供水、排水、通讯)。

②外部公共服务设施：教育资源有兴隆第一中学、兴隆第五小学、新梅小学、小浪花幼儿园等；医疗机构有海南兴隆红十字医院；区域内有银行分设网点、邮政储蓄网点等公共服务配套设施。

(4)周围环境

①自然环境：区域内无明显的污染源，绿地覆盖率较高，环境质量较优，周边无高压输电线路、垃圾站、无线电发射塔等。

②人文环境：区域为旅游度假区，治安状况较好，卫生条件较好，人文环境较好。

③景观：区域内有海南青皮林省级自然保护区、三角梅主题公园、兴隆东南亚风情村等休闲景观，主要为山景、湖景。

(二) 市场背景描述与分析

1、资源概况

海南省，位于中国的最南面，是中国唯一的热带海岛省份，亦是中国最大特区，也是全国建省时间最短的省份，是全国第一个生态示范省，一流的人居环境成为居民“二次置业”的选择，汇集了最优质的空气、阳光、海水、沙滩、森林、温泉等，是适合休闲旅游的度假圣地。

2、城市规划布局

海南省规划战略定位可概括为：“一点、两区、三地”。“一点”即 21 世纪海上丝绸之路的战略支点；“两区”即全国生态文明建设示范区、全国改革创新试验区；“三地”即世界一流的海岛海洋休闲度假旅游目的地、国家热带特色产业基地、南海资源开发服务及海上救援基地。根据全省“一点两区三地”的战略定位，结合海南岛屿省特征、生态环境承载能力和现状发展基础，按照“严守生态底线、优化经济布局、促进陆海统筹”的空间发展思路，统一筹划海南本岛和南海海域两大系统

的环境保护、资源利用、设施保障、功能布局、经济发展，在构建全省生态安全格局，保护好海南绿水青山、碧海蓝天的基础上，调整优化全省开发建设空间，合理配置资源，促进海南全面健康可持续发展。

建设海口、澄迈、文昌一体化的琼北综合经济圈和三亚、陵水、乐东、保亭一体化的琼南旅游经济圈，辐射带动全省；以高速公路、高速铁路、滨海旅游公路、机场港口为依托，优化全省城镇、旅游度假区和产业园区布局；加快特色产业小镇和美丽乡村建设，形成“日月同辉满天星”的开发建设结构。以海南岛及三沙市主要岛礁为依托，加强海上基地、机场航空、港口码头等基础设施建设，建立“布局合理、配套完善、保障有力”的海洋资源开发格局。优化省域各类资源要素配置，突出重点、差异引领，形成以南、北两极一体化发展区为全省新型城镇化、新型工业化核心，以其它设市城市和县城镇为支撑，以特色产业小镇为基础，以旅游度假区、产业园区为补充的城镇化实施路径。

3、房地产制度概况

2016年2月2日，中国人民银行联合银监会首先送出“信贷大礼”，决定在不实施限购的城市对首套房首付比例最低降至两成，二套房首付比例最低可付三成。

2016年2月19日，财政部、国家税务总局和住建部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，对个人购买前两套住房给予降低契税优惠；对个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。

2016年，海南省提出“两个暂停”调控新举措，对商品住宅库存消化期超过全省平均水平的县市，暂停办理新增商品住宅及产权式酒店用地供应，暂停新建商品住宅项目规划报建审批，借此加快消化全省商品房库存，改善房地产供求结构。

为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持“房

子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，2017年4月1日住建部、国土资源部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，强化合理安排住宅用地及相关住房建设政策。

2017年4月14日，海南省住建厅、省国土资源厅、中国人民银行海口中心支行联合发布《关于限制购买多套商品住宅的通知》（琼建房[2017]96号），规定多项房产调控政策：暂停向在海南已拥有1套及以上商品住宅的非本省户籍居民出售新建商品住宅，暂停向购买第3套及以上商品住宅的居民家庭发放商业性个人住房贷款；禁止期房转让和限制现房转让，居民家庭新购第2套房拿证满2年后方可转让，企事业单位、社会组织等法人单位新购买的新建商品住宅，须取得不动产权证满3年后方可转让。

2017年4月19日，为进一步遏制投机性购房，海南省物价局出台了《海南省物价局关于实施商品住房预售价格备案的通知》（琼价费管〔2017〕180号），严格控制期房市场的炒作：暂停向在海南已拥有1套及以上商品住宅的非本省户籍居民出售新建商品住宅，暂停向购买第3套及以上商品住宅的居民家庭发放商业性个人住房贷款；禁止期房转让和限制现房转让，居民家庭新购第2套房拿证满2年后方可转让，企事业单位、社会组织等法人单位新购买的新建商品住宅，须取得不动产权证满3年后方可转让。

2017年5月10日，海口市人民政府发布了海口市贯彻落实省住房城乡建设厅等三部门《关于限制购买多套商品住宅的通知》的实施细则（海府[2017]37号）：全省范围内暂停向在海南已拥有1套及以上商品住宅的非本省户籍居民出售新建商品住宅，将产权式酒店、二手住房一并纳入限购范围；在限购区域内，要求非本省户籍居民家庭提供在我省各市县

的连续 2 年以上缴纳社保证明才能购买首套房；提高限制现房转让的年限。法人单位新购买的新建商品住宅，须取得不动产权登记满 5 年后方可转让；购房贷款未结清的居民家庭，购买第 2 套房贷首付比例提高到 70%以上。

2017 年 5 月 10 日，三亚市人民政府印发了《关于做好当前房地产市场调控工作有关事项的通知》：在三亚市(区)范围内非本省户籍居民家庭限购 1 套住房；暂停向在海南已拥有 1 套及以上住房的非本省户籍居民家庭出售住房；在海南无住房的非本省户籍居民家庭，在三亚中心主城区、海棠湾、崖州湾沿海一线购买商品住宅的，需提供从购房申请之日前在海南连续缴纳 1 年及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明；本省户籍居民家庭新购买第 2 套及以上住房，须取得不动产权证满 2 年后方可转让；非本省户籍居民家庭新购买的住房，须取得不动产权证满 2 年后方可转让；法人单位新购买的住房，须取得不动产权证满 3 年后方可转让。

2017 年 5 月 11-17 日,五指山、保亭、琼中、白沙限购。

2017 年 5 月 22 日，海南省住建厅正式印发公布《海南省商品住宅全装修管理办法(试行)》：海南从 2017 年 7 月 1 日(含)后取得施工许可证的商品住宅工程全部实行全装修。

2017 年 9 月 22 日,海南省国土资源厅印发了【琼国土资用字(2017)88 号】《海南省国土资源厅关于暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续的通知》：海南暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续。有 3 种情况不列入暂停转让交易范围：因依法转让房屋所有权、司法机关依法裁定、国有企业改制改组涉及建设用地使用权转让的。

2017 年 9 月 28 日，海南省人民政府发布了《海南省人民政府关于进一步深化“两个暂停”政策促进房地产业平稳健康发展的意见》（琼府【2017】76 号）：禁止围填海，实施严格的围填海总量控制制度和规范审

批程序，除国家和省重大基础设施建设、重大民生项目和重点海域生态修复治理项目外，严禁围填海；永久停止中部生态核心区（五指山、保亭、琼中、白沙）开发新建外销房地产项目；严禁以产权式酒店的名义变相开发商品住宅，停止产权式酒店项目规划报建审批。

2017 年 9 月 29 日，海南省住房和城乡建设厅、海南省规划委员会于发布了《关于严格控制小户型商品住宅审批有关问题的通知》（琼建房【2017】250 号）停止小户型商品住宅建设，提高商品住宅套型面积，在海南实行开发规模总量调控的情况下，可以降低入住人群规模，缓解基础设施和公共服务设施压力，提升居住环境质量。同时，大户型商品住宅销售及资金回笼相对较慢，对企业资金实力等方面要求较高，将倒逼房地产企业结构调整，逐步淘汰实力弱小的企业，支持有实力的企业做大做强，提升海南房地产业整体开发水平。

2017 年 10 月 10 日，海南省住建厅发布的《海南省住房和城乡建设厅关于延长住房限制转让年限的通知》：住房转让年限提升至 5 年，海口、三亚、万宁、陵水等四个市县，居民家庭或企事业单位、社会组织新购买的住房住房限制转让年限提高至 5 年。

2017 年 11 月 1 日，省住房公积金管理局下发《关于暂停个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款的通知》：海南暂停“商转公”，停止受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务。

2017 年 11 月 28 日，海南省住房公积金管理局下发《关于停止执行装修提取住房公积金政策的通知》，从即日起全省停止执行装修提取住房公积金政策，不再受理装修提取住房公积金业务。

2017 年 11 月 30 日，海南省委、省政府下发《关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》：海南全面实行商品住宅用地供应计划管理，进一步缩减住宅用地规模；落实“十三五”时期建设用地总量和单位国内生产总值占用建设用地面积下降 20% 的目标任务。全面实行商品住宅用地供应计划

管理，在保障省内居民住房基础上，进一步减缩商品住宅用地规模。

2017 年 12 月 15 日，海南省人民政府发布了琼府[2017]96 号《关于加强新建住宅小区配套公共服务设施建设管理的意见》：明确要求新建住宅小区必须配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、消防安全、市政公用和行政管理以及其他设施。居住区户数在 1500 户及以上的，应规划建设幼儿园；居住区户数在 4000 户及以上的，应规划建设小学；居住区户数在 9000 户及以上的，应规划建设初中。

2018 年 1 月 10 日海南省人民政府发布了琼府[2018]3 号《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》：禁止住宅用地与其他产业用地捆绑出让；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，海南省政府印发《关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》：对位于生态保护核心区的市县，停止安排新增外销型商品住宅用地供应计划；全面停止办理产权式酒店用地审批手续(含农用地转用、土地供应和改变用途审批)；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；严禁其他用地改变为住宅用地，保障本省刚需。

2018 年 3 月 31 日，海南省住建厅发布《关于做好稳定房地产市场工作的通知》：完善房地产限购政策；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；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13日下午,在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上,国家主席习近平主席在会议上郑重宣布,党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区,支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设,分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。在发言中具体提出要强化改革举措系统集成,科学配置各方面资源,加快推进城乡融合发展体制机制、人才体制、财税金融体制、收入分配制度、国有企业等方面的改革,支持海南设立国际能源、航运、大宗商品、产权、股权、碳排放权等交易场所,形成更加成熟更加定型的制度体系。自从中央宣布支持海南建设自由贸易试验区和稳步推进建设自由贸易港以来,海南房市再次引爆,连夜开盘销售的、封盘待涨的、明里暗里涨价的,以至于政府职能部门不得不连夜出击,接连约谈并查处违规开发商和中介机构。自贸区和自由贸易港的突发利好,吹响了海南购房集结号,人们争先恐后,希望能搭上末班车,然而,这一愿望估计泡汤了。

2018年4月20日,海南省住房公积金管理局印发了《关于调整住房公积金有关政策的通知》:职工家庭购买首套新建住房的,海南省公积金贷款首付提至30%;职工家庭有未结清住房公积金贷款的,夫妻双方只能办理偿还住房公积金贷款本息(含组合贷款的商业贷款本息)提取业务,不得再办理其他住房消费类提取业务。

2018年4月22日,海南省委、省政府发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》: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;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;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;《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；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。

2019 年 3 月 13 日，海南发布《关于进一步规范商品房销售中使用住房公积金贷款购房行为的通知》（以下简称“通知”），进一步维护住房公积金缴存职工合法权益。通知明确表示，房企不得变相拒绝公积金贷款，购房人使用住房公积金个人住房贷款购房，应享有与一次性付款或者商业贷款等其他付款方式选择房源的同等权利。

2019 年 3 月 24 日，海南出台《关于鼓励存量商品住宅用地转型利用和解决有关历史遗留问题的实施意见》，鼓励海南省存量商品住宅用地转型利用和处置盘活，妥善解决招商引资产业项目配套商品住宅用地历史遗留问题，保持房地产市场平稳健康发展。

2019 年 4 月 8 日，国家发展改革委印发《2019 年新型城镇化建设重点任务》，提出继续加大户籍制度改革力度，积极推动已在城镇就业的农业转移人口落户。根据《重点任务》，此次公布的户籍政策具体涉及三类城市：城区常住人口 100 万—300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口 300 万—500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。

2019 年 4 月 26 日，海南印发《关于支持和规范住房租赁市场发展的通知》，多渠道支持住房租赁经营，同时为防范以租代售行为，规定住房租赁合同最长期限一般不得超过 5 年。进一步支持和规范租赁住房土地供给和建设管理工作，盘活闲置社会房源，提高资源使用效率。

综合考虑房地产调控政策，重点在于遏制城市房价过快上涨，促进土地合理高效利用，规范房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。海南省自建设国际旅游岛战略目标以来，省内房地产市场发展迅猛，政府相继出台房地产市场调控政策，在一定程度上稳定了海南省房地产

市场发展，促进房价逐渐趋于合理平稳的发展。

4、房地产市场状况

4.1、全国房地产市场状况

①房地产开发投资完成情况

2016年，全国房地产开发投资102581亿元，比上年名义增长6.9%（扣除价格因素实际增长7.5%），增速比1-11月份提高0.4个百分点。其中，住宅投资68704亿元，增长6.4%，增速提高0.4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。

2017年，全国房地产开发投资109799亿元，比上年名义增长7.0%，增速比1-11月份回落0.5个百分点。其中，住宅投资75148亿元，增长9.4%，增速回落0.3个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为68.4%。

2018年，全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。其中，住宅投资85192亿元，增长13.4%，比1-11月份回落0.2个百分点，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。

2019年1—6月份，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%，增速比1—5月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资45167亿元，增长15.8%，增速回落0.5个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%。

②商品房销售和待售情况

2016年，商品房销售面积157349万平方米，比上年增长22.5%，增速比1-11月份回落1.8个百分点。其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%。商品房销售额117627亿元，增长34.8%，增速回落2.7个百分点。其中，住宅销售额增长36.1%，办公楼销售额增长45.8%，商业营业用房销售额增长19.5%。

2017 年，商品房销售面积 169408 万平方米，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年 1—6 月份，商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%，降幅比 1—5 月份扩大 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积下降 1.0%，办公楼销售面积下降 10.0%，商业营业用房销售面积下降 12.3%。商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%，增速回落 0.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 8.4%，办公楼销售额下降 12.5%，商业营业用房销售额下降 10.0%。

③房地产开发企业到位资金情况

2016 年，房地产开发企业到位资金 144214 亿元，比上年增长 15.2%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点。其中，国内贷款 21512 亿元，增长 6.4%；利用外资 140 亿元，下降 52.6%；自筹资金 49133 亿元，增长 0.2%；其他资金 73428 亿元，增长 31.9%。在其他资金中，定金及预收款 41952 亿元，增长 29.0%；个人按揭贷款 24403 亿元，增长 46.5%。

2017 年，房地产开发企业到位资金 156053 亿元，比上年增长 8.2%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 25242 亿元，增长 17.3%；利用外资 168 亿元，增长 19.8%；自筹资金 50872 亿元，增长 3.5%；其他资金 79770 亿元，增长 8.6%。在其他资金中，定金及预收款 48694

亿元，增长 16.1%；个人按揭贷款 23906 亿元，下降 2.0%。

2018 年，房地产开发企业到位资金 165963 亿元，比上年增长 6.4%，增速比 1-11 月份回落 1.2 个百分点，比上年回落 1.8 个百分点。其中，国内贷款 24005 亿元，下降 4.9%；利用外资 108 亿元，下降 35.8%；自筹资金 55831 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 55418 亿元，增长 13.8%；个人按揭贷款 23706 亿元，下降 0.8%。

2019 年 1—6 月份，房地产开发企业到位资金 84966 亿元，同比增长 7.2%，增速比 1—5 月份回落 0.4 个百分点。其中，国内贷款 13330 亿元，增长 8.4%；利用外资 43 亿元，增长 51.8%；自筹资金 26731 亿元，增长 4.7%；定金及预收款 28465 亿元，增长 9.0%；个人按揭贷款 12806 亿元，增长 11.1%。

4.2、海南省房地产市场状况

2016 年，海南省房地产开发投资完成 1787.60 亿元，增长 4.9%，增速同比下降 14.1 个百分点，比 1-11 月提升 2.1 个百分点。从地区看，我省房地产开发投资热点由东部地区向西部地区转移。2016 年，东部地区房地产开发完成投资 1384.71 亿元，下降 0.3%，增速同比回落 26.3 个百分点；中部地区完成投资 69.61 亿元，增长 0.9%，增速同比提升 10.2 个百分点，西部地区完成投资 333.28 亿元，增长 35.1%，增速同比提升 37.7 个百分点。从市县看，不同地区之间投资增速差异巨大。2016 年，市县（含洋浦）房地产开投资增速列前三名的为洋浦增长 1246.4%、儋州增长 190.8%、乐东增长 65.4%，倒数三名为白沙下降 48.6%、琼海下降 38.3%、万宁下降 20.2%。2016 年，按照中央经济工作会议的部署，省委省政府出台了一系列房地产利好政策措施，加快我省房地产去库存。随着“两个暂停”等政策措施的实施，有效刺激了房地产市场需求的释放，全年我省房屋销售保持着高速增长态势。2016 年，全省房屋销售面积 1508.53 万平方米，增长 43.8%，增速比上年同期提升 39 个百分点；销

销售额 1490.20 亿元，增长 51.6%，比上年同期增速提升 46.5 个百分点。从房屋性质看，现房及期房销售双双保持快速增长态势。2016 年，全省现房销售面积 425.98 万平方米，增长 49.5%，增幅较上年同期提升 15 个百分点；销售额 402.45 亿元，增长 64.5%。期房销售面积 1082.56 万平方米，增长 41.0%，增幅较上年同期提升 44.1%；销售额 1087.76 亿元，增长 47.3%。从房屋用途看，住宅、办公楼、商业营业用房及其他房屋销售均呈增长态势。2016 年，全省住宅销售 17.24 万套，增长 44.3%，销售面积 1417.09 万平方米，增长 43.8%，销售额 1385.26 亿元，增长 52.4%；办公楼销售面积 9.47 万平方米，增长 4.6%，销售额 12.66 亿元，增长 3.5%；商业营业用房销售面积 55.99 万平方米，增长 46.4%，销售额 66.31 亿元，增长 66.4%；其他房屋销售面积 25.98 万平方米，增长 28.6%，销售额 25.97 亿元，增长 17.7%。

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，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%。

2018 年来，面对海南建省办经济特区 30 周年和建设自贸区（港）等利好消息带来房价上涨的压力，海南实施全域限购，坚决防范炒房炒地投机行为。2018 年海南房地产市场运行稳中有降，商品房销售面积和销售金额同比出现下滑，部分市县销售面积和销售金额遭腰斩。2018 年海南全域限购，很多外地人丧失购房资格，商品房销售下滑。商品房销售面积 1432.25 万平方米，比上年下降 37.5%；房屋销售额 2083.29 亿元，下降 23.2%。具体市县来看，2018 年除三亚和洋浦外，大部分市县商品房销售面积同比均出现下滑。洋浦同比涨幅最大。三亚销售面积 244.79 万平方米，同比增长 14.5%。海南候鸟老人对三亚情有独钟，据海南省政协官方调查报告，三亚候鸟人口占全省候鸟人口的 24.9%。海口销售面积 393.32 万平方米，同比减少 28.4%。此外，琼海市、万宁市、陵水县、

五指山市、屯昌县、琼中县、保亭县、东方市、临高县、乐东县、昌江县房地产遭到重创，销售面积同比降幅超 50%，其中五指山市销售面积同比降幅最大，销售面积 5.41 万平方米，同比减少 80.8%。销售额方面，仅三亚市、定安县、白沙县、洋浦商品房销售额同比增长。2018 年三亚商品房销售额 601.37 亿元，同比增长 9.1%。海口商品房销售额 520.49 亿元，同比减少 21%。五指山市、琼中县、保亭县、东方市、乐东县商品房销售额同比降幅超 50%，其中乐东县商品房销售额降幅最大，同比下降 77.7%。

2019 年上半年，全省房屋销售面积 394.43 万平方米，同比下降 57.1%；房屋销售额 620.39 亿元，同比下降 54.9%。目前海南省房地产市场，海口销售热度最高，三亚次之，其他市县基本上已难觅一年多前的火爆景象。上半年，海口销售面积 196.39 万平方米，同比减少 15.7%。销售金额 301.31 亿元，同比增长 5%。海口贡献了海南省房地产近一半的销量。三亚虽不敌海口，销售面积和销售金额却遥遥领先其他市县。上半年，三亚销售面积遭腰斩，仅 79.25 万平方米，销售金额 190.85 亿元，同比减少 54.7%。上半年除海口市、屯昌县、五指山市外，其他市县房屋销售面积同比跌幅均超 50%。昌江县、陵水县房屋销售面积跌幅超 90%。销售金额方面，除海口市、屯昌县外，其他市县房屋销售金额同比均有所下跌，且跌幅均超 50%。乐东县、陵水县房屋销售金额跌幅超 90%。

5、市场预期

2020 年海南房地产市场能否继续保持增长态势，最终取决于国家宏观调控取向，政策的延续性，以及调控的力度。在国家密集出台的调控政策之下，房地产市场回归理性的趋势是比较明显的。海南“国际旅游岛”获批后至今，海南房地产市场经过新一轮的高速、快速扩张后，随着国家宏观调控的持续推进，投资热潮有较大回落，但由于海南作为热带岛屿，决定了海南房地产在全国具有唯一性、稀缺性和不可再生性，

海南房地产优势仍在。

(三) 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、价值最大化，经过充分合理的论证，能使鉴定对象价值最大的一种最可能的利用。

1. 合法性（法律上允许）分析

根据估价委托人提供的《万宁市产权式酒店客房买卖合同》，载房产用途为住宅，本次评估依合法性原则按住宅用途评估，满足合法性要求。

2. 技术上可能分析

按现行的建筑材料性能、施工技术手段、建筑配套设施配备，鉴定对象所选择利用方式在技术上是可能的。

3. 经济可行性分析

鉴定对象法定用途即为住宅，估价师认为作为住宅用途使用经济上可行。

4. 价值最大分析

鉴定对象法定用途为住宅，鉴定对象继续按住宅用途利用，能使其价值最大化。

经过上述分析，结合估价人员对目前房地产市场状况的调查以及鉴定对象的适应性来看，鉴定对象以住宅用途维持现状、继续利用符合最高最佳利用原则，并以此作为本报告的估价前提。

(四) 估价方法适用性分析

4.1 估价方法适用性

通行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规则，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

①比较法：是选取一定数量的可比实例，将他们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

比较法适用的鉴定对象：是同类数量较多、有较多交易且具有一定的可比性的房地产。

②收益法：是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。

收益法适用的鉴定对象：是有经济收益或潜在经济收益的房地产。

③成本法：求取鉴定对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法适用的鉴定对象：新开发建设的房地产、旧的房地产、在正开发建设的房地产（即在建工程）、计划开发建设的房地产（如期房）；对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产；以公益、公用为目的的房地产；有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产。

④假设开发法：即求取鉴定对象未来开发完成后的价值，减去续建的正常开发成本、税费和利润等，以此估算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法适用的鉴定对象：凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后可采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

4.2 估价方法的选取

结合鉴定对象自身的特点，本次评估采用比较法及收益法进行评估，理由如下：

①根据估价人员的调查了解，鉴定对象所处区域有较多类似物业成

交案例，宜采用比较法进行评估。

②根据估价人员的调查了解，鉴定对象所处区域有较多类似物业出租案例，具有经济收益或潜在经济收益，宜采用收益法进行评估。

③鉴定对象为现房，不适合采用假设开发法评估。

④现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，不宜采用成本法评估。

据此，在其他评估方法不可用或存在较大难度的前提下，考虑方法的适宜性和可操作性，结合评估目的，本次评估最终采用比较法及收益法进行估价。

4.3 估价技术路线

(1) 比较法

鉴定对象所在区域有较多类似房地产交易实例，因此拟选用比较法对鉴定对象进行评估，即对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算得出鉴定对象的价格。公式为：

鉴定对象市场价格=可比实例市场价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\text{鉴定对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

比较法估价的步骤如下：

- | | |
|--------------|------------|
| ①搜集交易实例； | ②选取可比实例； |
| ③建立价格可比基础； | ④进行交易情况修正； |
| ⑤进行交易市场状况调整； | ⑥进行区位状况调整； |
| ⑦进行实物状况调整； | ⑧进行权益状况调整； |

⑨求出比准价格； ⑩计算综合结果。

(2)所谓收益法，是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。

鉴定对象具有潜在收益，其收益能客观地反映出物业效用价格，故对鉴定对象可采用收益法进行评估。基本思路为，通过现场调查和对鉴定对象所在区域内的类似物业租金收益水平地调查，经营情况调查比较，求出鉴定对象的客观收益，然后减去相关的运营费用即为鉴定对象的净收益，用净收益与适当的还原利率相比，计算出鉴定对象的收益价格。根据调查鉴定对象及同区域内类似房地产出租时一般采用前若干年租金水平逐年增加，若干年后租金水平不变的出租模式，故本次用收益法估价时采用净收益在前若干年有变化的公式：

$$V = \sum_{i=1}^n [A_i / (1+Y)^i] + [A/Y(1+Y)^t] \cdot [1 - 1/(1+Y)^{n-t}]$$

其中：V—委估物价格；

A_i —一年净收益在前 t 年有变化，分别为 A_1 、 A_2 、 \dots 、 A_{10} ，在 t 年后无变化为 A ；

Y —资本化率； n —收益年限。

(五) 估价测算过程

5.1 采用比较法评估

(1) 交易实例的搜集、选取

估价人员查阅大量房地产交易资料，收集报刊发布的售房广告，走访房地产交易市场和有关房地产开发商，收集大量类似房地产交易案例。估价人员通过对所收集的交易案例的时间、交易情况、价格类型、地点、用途、结构等进行分析、比较，选取 3 个可比实例。

比较因素条件说明表

比较因素		鉴定对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		石梅春墅	石梅春墅	石梅山庄	石梅半岛
位置		兴梅大道	兴梅大道	兴梅大道	兴梅大道
建筑面积 (m ²)		74.98	64.00	78.00	74.00
建成时间		2019 年	2019 年	2019 年	2018 年
交易价格 (元/m ²)			28,688.00	29,770.00	27,028.00
价格 内涵	财产范围	纯粹房产	纯粹房产	纯粹房产	纯粹房产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	税费负担	税费各付	税费各付	税费各付	税费各付
	计价单位	按建筑面积计, 人民币	按建筑面积计, 人民币	按建筑面积计, 人民币	按建筑面积计, 人民币
交易情况			正常	正常	正常
市场状况			2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 9 月
区位 状况	商业繁华度及旅游度假住宅聚集度	距区域商服中心较远, 商业繁华度较劣, 旅游度假住宅聚集度较高	距区域商服中心较远, 商业繁华度较劣, 旅游度假住宅聚集度较高	距区域商服中心较远, 商业繁华度较劣, 旅游度假住宅聚集度较高	距区域商服中心较远, 商业繁华度较劣, 旅游度假住宅聚集度较高
	交通便利度	区域内有兴梅大道、石梅大道等交通主干道, 道路通达度高, 有双向沥青路直达小区, 出入小区方便, 交通便利度较高	区域内有兴梅大道、石梅大道等交通主干道, 道路通达度高, 有双向沥青路直达小区, 出入小区方便, 交通便利度较高	区域内有兴梅大道、石梅大道等交通主干道, 道路通达度高, 有水泥路直达小区, 出入小区方便, 交通便利度较高	区域内有兴梅大道、莲兴路等交通主干道, 道路通达度高, 有水泥路直达小区, 出入小区方便, 交通便利度较高
	外部配套设施	基础设施达到五通, 公共服务配套设施基本完善	基础设施达到五通, 公共服务配套设施基本完善	基础设施达到五通, 公共服务配套设施基本完善	基础设施达到五通, 公共服务配套设施基本完善
	周围环境	自然环境质量较优, 人文环境优	自然环境质量较优, 人文环境优	自然环境质量较优, 人文环境优	自然环境质量较优, 人文环境优
	所在楼层	2 层 (楼高 2 层, 赠送第一层)	2 层 (楼高 2 层, 赠送第一层)	2 层 (楼高 2 层, 赠送第一层)	2 层 (楼高 2 层, 赠送第一层)
	朝向	南北	南北	南北	南北
实 物 状 况	建筑规模及小区配套	建筑规模较好, 小区配套齐全	建筑规模较好, 小区配套齐全	建筑规模较好, 小区配套齐全	建筑规模较好, 小区配套齐全

比较因素条件说明表

比较因素	鉴定对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构与质量	钢混, 建筑结构与质量较好	钢混, 建筑结构与质量较好	钢混, 建筑结构与质量较好	钢混, 建筑结构与质量较好
景观视野	山景、湖景, 景观视野较好	山景、湖景, 景观视野较好	山景、湖景, 景观视野较好	山景, 景观视野一般
面积因素	面积适中, 较易成交	面积适中, 较易成交	面积适中, 较易成交	面积适中, 较易成交
设施设备	供水、排水、供电设施齐备, 楼梯、消防系统完善	供水、排水、供电设施齐备, 楼梯、消防系统完善	供水、排水、供电设施齐备, 楼梯、消防系统完善	供水、排水、供电设施齐备, 楼梯、消防系统完善
装修	精装修	精装修	精装修	精装修
空间布局	户型设计合理, 空间布局好	户型设计合理, 空间布局好	户型设计合理, 空间布局好	户型设计合理, 空间布局好
通风采光	通风采光较好	通风采光较好	通风采光较好	通风采光较好
外观	建筑式样、外观风格较好	建筑式样、外观风格较好	建筑式样、外观风格较好	建筑式样、外观风格较好
新旧程度	2019 年建成, 维护保养较好, 成新率较高	2019 年建成, 维护保养较好, 成新率较高	2019 年建成, 维护保养较好, 成新率较高	2018 年建成, 维护保养较好, 成新率较高
物业管理	较好	较好	较好	较好
停车位	充足	充足	充足	充足
权益状况	规划及限制	无特殊规划限制, 规划条件较好	无特殊规划限制, 规划条件较好	无特殊规划限制, 规划条件较好
	租赁或占用情况	不存在租赁	不存在租赁	不存在租赁
	他项权利情况	涉及诉讼, 存在他项权利	无他项权利	无他项权利
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰

(2)建立比较基础

选取可比实例后, 应先对可比实例的成交价格内涵和形式进行标准化, 使它们之间的口径一致、相互可比。一般为统一财产范围、统一付款方式、统一税费负担、统一计价单位四个方面。

经估价人员市场调查, 三个实例均为纯粹房产、一次性付款交易、税费各付、按建筑面积人民币计价, 故可比实例价格不需要进行调整。见下表:

建立比较基础价格表

建立比较基础	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后价格(元/m ²)	28,688.00	29,770.00	27,028.00
①统一财产范围后价格	28,688.00	29,770.00	27,028.00
②统一付款方式后价格	28,688.00	29,770.00	27,028.00
③统一税费负担后价格	28,688.00	29,770.00	27,028.00
④统一计价单位后价格	28,688.00	29,770.00	27,028.00

(3)交易情况修正

为了排除交易行为中的一些特殊因素造成的价格偏差，须进行交易情况修正，估价人员经对房地产二手市场的调查及向相关工作人员的咨询，综合确定交易情况修正系数分别为 100/100、100/100、100/100。

(4)市场状况调整

采用比较法评估时，应考虑如果交易案例成交时间与价值时点不同，房地产市场状况可能已经发生了变化，因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格，才可以进行比较修正。可比实例价格与价值时点较为接近时间段的市场价格，该期间房地产市场平稳，不需进行市场状况调整，则市场状况调整系数均为 100/100。

(5)区位状况调整

区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况。区位状况调整是将可比实例在其自身区位状况下的价格，调整为在鉴定对象区位状况下的价格。以下为调整系数取值说明表：

区位状况调整系数取值说明表

区位状况因素	因素说明	调整系数取值说明
商业繁华度及旅游度假住宅聚集度	距商服中心距离、所在区域繁华状况、旅游度假住宅聚集度状况	每增减一档取值增减 1%-2%
交通便利度	区域道路通达度、公交便捷度、进出鉴定对象方便程度	每增减一档取值增减 1%-2%
外部配套设施	包括基础设施和公共服务配套设施	每增减一档取值增减 1%-2%
周围环境	包括自然环境及人文环境	每增减一档取值增减 1%-2%
所在楼层	所在楼层	楼梯房，赠送面积为产权面积 30%为一档，赠送面积为产权面积 30%~50%为二档，赠送面积为产权面积 50%~100%为三档，赠送面积为产权面积 100%~150%为四档，赠送面积为产权面积 150%~200%为五档，每增减一档取值 3%-5%；赠送面积越多取值越高
朝向	朝向	以南北→东南、东西→朝南、东北、西南→朝北、朝东→朝西、西北依次递减，每增减一档取值增减 1%
备注：除个别状况外，均以鉴定对象 100 为基准，分为差、较差、稍差、相当、稍好、较好、好七个等级（档）		

具体修正、调整情况如下表：

区位状况调整表							
影响因素	委估对象	实例 A		实例 B		实例 C	
	分数	判断	分数	判断	分数	判断	分数
商业繁华度及旅游度假住宅聚集度	100	相当	100	相当	100	相当	100
交通便利度	100	相当	100	相当	100	相当	100
外部配套设施	100	相当	100	相当	100	相当	100
周围环境	100	相当	100	相当	100	相当	100
所在楼层	100	相当	100	相当	100	相当	100
朝向	100	相当	100	相当	100	相当	100
合计	100		100.00		100.00		100.00
区位状况调整系数		100/100		100/100		100/100	

(6)实物状况调整

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况。实物状况调整是将可比实例在其自身实物状况下的价格，调整为在鉴定对象实物状况下的价格。以下为调整系数取值说明表：

实物状况调整系数取值说明表

实物状况因素	因素说明	调整系数取值说明
建筑规模及小区配套	建筑规模大小, 小区泳池、绿化、球场等配套状况	每增减一档取值增减 1%-2%
建筑结构与质量	结构主要为混合、钢混, 质量好坏	每增减一档取值增减 1%-2%
景观视野	景观视野	以城景及街景→看山或看公园→看江或看河或看湖→看海依次递增, 每增减一档取值增减 1%-2%
面积因素	面积大小因素	根据当地住宅销售行情, 分为六档: 60 m ² (含) 以下、60-100 m ² (含)、100-145 m ² (含)、145-190 m ² (含)、190-250 m ² (含)、250 m ² 以上, 面积越小的住宅销售价格较高, 每增减一档取值增减 1%-2%
设施设备	供水、排水、供电设施齐备, 电梯、楼梯、消防系统完善情况	每增减一档取值增减 1%-2%
装修	装修状况	装修分为毛坯、简单、普通、中档、高档, 每增减一档取值增减 1%-2%
通风采光	通风采光	每增减一档取值增减 1%-2%
空间布局	户型设计、空间布局	每增减一档取值增减 1%-2%
外观	外观风格、式样等状况	每增减一档取值增减 1%-2%
新旧程度	建成时间、维护保养状况	以两年为一档, 每增减一档取值增减 0.5%
物业管理	物业管理服务状况	每增减一档取值增减 1%-2%
停车位	停车位	每增减一档取值增减 1%-2%
备注: 除个别状况外, 均以鉴定对象 100 为基准, 分为差、较差、稍差、相当、稍好、较好、好七个等级 (档)		

具体修正、调整情况如下表:

实物状况调整表							
影响因素	委估对象	实例 A		实例 B		实例 C	
	分数	判断	分数	判断	分数	判断	分数
建筑规模及小区配套	100	相当	100	相当	100	相当	100
建筑结构与质量	100	相当	100	相当	100	相当	100
景观视野	100	相当	100	相当	100	稍差	98
面积因素	100	相当	100	相当	100	相当	100
设施设备	100	相当	100	相当	100	相当	100
装修	100	相当	100	相当	100	相当	100
空间布局	100	相当	100	相当	100	相当	100
通风采光	100	相当	100	相当	100	相当	100
外观	100	相当	100	相当	100	相当	100
新旧程度	100	相当	100	相当	100	相当	100
物业管理	100	相当	100	相当	100	相当	100
停车位	100	相当	100	相当	100	相当	100
合计	100		100.00		100.00		98.00
实物状况调整系数		100/100.00		100/100		100/98.00	

(7) 权益状况调整

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况。权益状况调整是将可比实例在其自身实物状况下的价格，调整为在鉴定对象权益状况下的价格。以下为调整系数取值说明表：

权益状况调整系数取值说明表

权益状况因素	因素说明	调整系数取值说明
规划条件	规划及限制	每增减一档取值增减 1%-2%
租赁或占用情况	租赁或占用情况	每增减一档取值增减 1%-2%
他项权利情况	他项权利情况	每增减一档取值增减 2%-3%
权属清晰情况	权属清晰情况	每增减一档取值增减 1%-2%

备注：均以鉴定对象 100 为基准，分为差、较差、稍差、相当、稍好、较好、好七个等级（档）

具体修正、调整情况如下表：

权益状况调整表							
影响因素	委估对象	实例 A		实例 B		实例 C	
	分数	判断	分数	判断	分数	判断	分数
规划条件	100	相当	100	相当	100	相当	100
租赁或占用情况	100	相当	100	相当	100	相当	100
他项权利情况	100	稍好	103	稍好	103	稍好	103
权属清晰情况	100	相当	100	相当	100	相当	100
合计	100		103.00		103.00		103.00
权益状况调整系数		100/103		100/103		100/103	

(8) 因素调整汇总

经过建立价格比较基础、交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等方面的修正、调整，将可比实例的价格变成鉴定对象的比准价格，对各比准价格采用加权平均，实例 A 权数取 0.35，实例 B 权

数取 0.35，实例 C 权数取 0.3。

鉴定对象价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整
×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

综合修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
可比实例价格	28,688.00	29,770.00	27,028.00
建立比较基础后价格	28,688.00	29,770.00	27,028.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/100.00	100/100	100/98.00
权益状况调整系数	100/103	100/103	100/103
比准价格（元/m ² ）	27,853.00	28,904.00	26,777.00
权数	0.35	0.35	0.30
评估单价（元/m ² ）	27,898.00		

采用比较法评估单价为 27,898.00 元/m²。

5.2 采用收益法评估

(1)年潜在毛收入

据对区域内类似房地产租赁情况的调查，结合鉴定对象具体情况，本次评估租金取 40 元/平方米·月（按套内建筑面积）。本次评估假设前十年每年增长 3%，十年后保持不变，估算潜在毛收入时采用长期预测客观租金测算。潜在毛收入主要包括直接租金收入、租赁保证金、押金等的利息收入、在租期满后的残值收益等，根据本房产实际情况未计残值收益。本次评估采用的房地产出租价格为建筑面积价格，且一般交纳 3—6 个月租金作为押金，水电费、物业管理费另计，押金利息收入、其他收益合计按直接租金收入的 1%计，则鉴定对象房地产每平方米年潜在毛租金收入为：

年潜在毛租金收入=年客观租金×(1+其它租金收入率)×(1+租金增长率)ⁿ

年潜在毛收入表(单位:元/m²)

项目	鉴定对象
租金水平(元/m ² ·月)	40
其它租金收入率	1%
租金增长率	3%
第一年潜在毛收入	484.80
第二年潜在毛收入	499.34
第三年潜在毛收入	514.32
第四年潜在毛收入	529.75
第五年潜在毛收入	545.64
第六年潜在毛收入	562.01
第七年潜在毛收入	578.87
第八年潜在毛收入	596.24
第九年潜在毛收入	614.13
第十年及以后若干年潜在毛收入	632.55

(2)年有效毛收入

根据估价人员对类似物业的调查和分析,本次估价取空置率为 20% (约为两个月半)。根据估价人员对周边类似物业租赁情况的调查,市场上类似物业出租时均需一次性缴纳 1-3 个月房租作为保证金,可一定程度有效降低收租损失发生率,故本次评估不考虑收租损失率对鉴定对象价值的影响。则鉴定对象年有效毛租金收入为:

年有效毛收入=年潜在毛收入×(1-空置率、收租损失率)

年有效毛收入表(单位:元/m²)

项目	鉴定对象
房屋空置率及收租损失率	20%
第一年有效毛收入	387.84
第二年有效毛收入	399.47
第三年有效毛收入	411.46
第四年有效毛收入	423.80
第五年有效毛收入	436.51
第六年有效毛收入	449.61
第七年有效毛收入	463.10
第八年有效毛收入	476.99
第九年有效毛收入	491.30
第十年及以后若干年有效毛收入	506.04

(3)年运营费用及净收益

参考通行租赁契约的规定及估价人员的实际调查，在出租过程中，管理费等一般由承租方承担，房产税、增值税、城市建设维护税及教育费附加及地方教育附加、保险费、维修费等一般由出租方承担，本次评估假定未来若干年内仍按此模式进行出租，有关税率如下：

①管理费：在出租过程中，管理费等一般由承租方承担，不计。

②保险费：按租金年潜在毛收入 0.2%计。即保险费=租金年潜在毛收入×0.2%。

③维修费：按租金年潜在毛收入 1%计。即维修费=租金年潜在毛收入×1%。

④增值税：以租金年有效毛收入计。根据财政部、国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及第十三届全国人民代表大会第二次会议《政府工作报告》：2016年4月30日前取得的不动产适用简易计税方法（税率为5%）： $1/(1+5%) \times 5%$ ，2016年5月1日后取得的不动产适用一般计税方法（税率为9%）： $1/(1+9%) \times 9%$ 。根据国家税务总局公告2019年第4号《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》：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10万元的，免征增值税。鉴定对象月租金收入未达到增值税起征点，免征增值税。即增值税为0。

⑤增值税附加：以增值税计。城市建设维护税为增值税的7%，教育费附加为增值税的3%，地方教育附加为增值税的2%，合计为增值税的12%。增值税免征，故增值税附加即为0。

⑥房产税：以租金年有效毛收入计。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。本次估价采用的是从租计征，

根据财税[2008]24号《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用房和住房租赁有关税收政策的通知》：个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税(不含税)。根据财政部、国家税务总局财税[2016]43号《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》：免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。则房产税以租金年有效毛收入4%计。公式：房产税={租金年有效毛收入-[租金年有效毛收入/(1+增值税率)]}×房产税率，增值税已免，则房产税=租金年有效毛收入×4%

净收益表(单位：元/m²)

项目	鉴定对象
管理费率	0.00%
维修费率	1.00%
保险费率	0.20%
增值税	0.00%
增值税附加	0.00%
房产税率	4.00%
第一年净收益	366.51
第二年净收益	377.50
第三年净收益	388.83
第四年净收益	400.49
第五年净收益	412.50
第六年净收益	424.88
第七年净收益	437.63
第八年净收益	450.76
第九年净收益	464.28
第十年及以后若干年净收益	478.21

计算公式：

①年运营费用=管理费+维修费+保险费+增值税+增值税附加+房产税

②年净收益=年有效毛收入-年运营费用

(4)确定资本化率（即报酬率）

报酬率采用累加法求取，累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和

风险报酬率两大部分，先分别求取每一部分，然后将二者累加得到综合报酬率的方法。无风险报酬率也叫安全利率，一般选取同一时间的银行存款利率作为安全利率。风险报酬率包括投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率，通常情况下，住宅房产风险报酬率在 2%—4%之间，具体风险报酬率根据物业类型、出租情况、市场行情、市场认知度、资金回报率等实际情况而定。

本次评估无风险报酬率取一年期定期存款利率 1.5%，风险报酬率按 4.5%确定，则：报酬率=1.5%+4.5%=6.0%

房产出租时土地及地上建筑物同时产生收益，报酬率也是土地与建筑物合二为一的综合报酬率。

(5)确定房地产收益年限

鉴定对象已达到交房标准，政府相关部门尚未竣工验收，为钢混结构非生产用房，根据《房地产估价规范》，该类房产耐用年限为 60 年，至价值时点尚余 60 年，根据鉴定对象的实际使用情况及工程质量情况，综合确定鉴定对象建筑物剩余经济使用年限为 60 年，土地使用权年限至 2048 年 10 月 21 日止，至价值时点土地使用权剩余年限约为 29，根据孰短原则，综合确定鉴定对象房地产收益年限 29 年。

(6)求取鉴定对象房地产的公开市场价格

本次用收益法估价时采用净收益在前若干年有变化的公式：

$$V = \sum_{i=1}^n [A_i / (1+Y)^i] + [A / Y (1+Y)^t] \cdot [1 - 1 / (1+Y)^{n-t}]$$

其中：V—鉴定对象价格；

A_i —一年净收益在前 t 年有变化，分别为 A_1 、 A_2 、……、 A_{10} ，

在 t 年后无变化为 A；

Y—还原利率； n—收益年限。

鉴定对象每平方米单价：

$$V = A_1 / (1+Y)^1 + A_2 / (1+Y)^2 + \dots + A_{10} / (1+Y)^{10} + [A_{10} / Y \cdot (1+Y)^{10}] \times [1 - 1 / (1+Y)^{29-10}]$$

委估对象收益值：

收益价值表(单位：元/m²)

项目	鉴定对象
收益年限	29.00
第一年净现值	345.76
第二年净现值	335.97
第三年净现值	326.47
第四年净现值	317.23
第五年净现值	308.24
第六年净现值	299.52
第七年净现值	291.05
第八年净现值	282.81
第九年净现值	274.81
第十年及以后若干年净现值	3,246.58
确定鉴定对象收益价格	6,028.00

5.3、估价结果的确定

本次评估选择了比较法和收益法两种方法进行评估，经估价人员综合分析，近年来，特别是2017年春节后以来，海口市房地产市场发展变化明显，房地产价格上涨幅度较大，相对而言，房地产租金水平的上涨速度小于或滞后于房地产价格的变化，租金回报与实际成交价格不匹配，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格远低于市场的实际成交价格；运用比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较，经过合理的修正得出，在当前的房地产市场环境，更能客观、真实的反映房地产的价格水平，故估价人员取比较法评估值为最终评估结果，则：

评估单价= 27,898.00 元/平方米

$$\begin{aligned} \text{评估总价} &= 27,898.00 \times 74.98 \\ &= 2,091,792.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

（六）估价结果的确定

估价人员根据估价鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密、准确的测算，截止价值时点 2019 年 12 月 3 日，委估房地产在现状产权及装修状态下按（产权式酒店）用途使用前提下的市场价值为 2,091,792.00 元，大写人民币贰佰零玖万壹仟柒佰玖拾贰元整，按套内建筑面积计算的评估单价为 27,898.00 元/m²。

海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

2020 年 3 月 10 日

附 件

1. (2019) 内 0802 执 2710 号《委托书》;
2. 《万宁市产权式酒店客房买卖合同》复印件;
3. (2019) 内 0802 执 2710 号之一《执行裁定书》;
4. 鉴定单位营业执照复印件;
5. 鉴定单位资格证书复印件;
6. 鉴定单位人员资格证书复印件;
7. 收费通知;
8. 委托鉴定对象现场勘查照片及位置示意图。