

房地产估价鉴定报告

鉴定项目名称: 三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价
值司法技术鉴定

委托鉴定方: 海南省第一中级人民法院

受理鉴定方: 海南中力信房地产土地估价有限公司

鉴定人员: 吴宇帅、邓建超

鉴定日期: 2022 年 3 月 29 日至 2022 年 6 月 6 日

报告编号: 海中力信(2022)司法鉴字第 0601 号

目 录

致委托鉴定方函.....	2
估价鉴定单位承诺.....	4
估价的假设及限制条件.....	6
估价鉴定结果报告.....	8
一、委托鉴定方.....	8
二、受理鉴定方.....	8
三、鉴定项目.....	8
四、案情摘要.....	8
五、鉴定过程.....	9
六、鉴定目的.....	9
七、鉴定日期.....	9
八、鉴定基准日.....	9
九、鉴定原则.....	9
十、鉴定依据.....	10
十一、鉴定结论.....	11
十二、鉴定人员.....	11
估价鉴定技术报告.....	12
一、委托鉴定方.....	12
二、受理鉴定方.....	12
三、鉴定项目.....	12
附 件.....	53
一、《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》（2022）琼96委24-1号复印件.....	53
二、三亚市新建《商品房买卖合同》网签机读查询单复印件.....	53
三、海南省高级人民法院刑事判决书（2021）琼刑终49号复印件.....	53
四、海南省第一中级人民法院刑事判决书（2020）琼96刑初51号复印件.....	53
五、估价鉴定对象位置示意图及其现状照片.....	53
六、估价机构营业执照.....	53
七、资产评估机构备案公告复印件.....	53
八、估价鉴定人员资格证书复印件.....	53

海南中力信房地产土地估价有限公司

海中力信（2022）司法鉴字第 0601 号

致委托鉴定方函

海南省第一中级人民法院：

受贵法院委托，我公司对三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价值进行评估鉴定。

受理委托后，评估鉴定人员根据国家关于房地产估价的有关规定，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，对海南省第一中级人民法院执行案件之目的，而委托估价的三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价值进行了核对，并做了必要的市场调查与征询。在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对估价鉴定对象进行了评估计算。

现本案已鉴定终结。估价鉴定基本内容及鉴定结果如下：

鉴定对象：三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价值。

鉴定目的：为法院执行案件提供价格参考。

估价鉴定基准日：2022 年 5 月 11 日

鉴定结果：估价鉴定人员根据鉴定目的，遵循房地产估价的相关原则，按照房地产法估价程序和估价方法，经过分析评定，2022 年 5 月 11 日，海南省第一中级人民法院委托估价的三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价值的估价结果为：

单价为 26163 元/m²；

总价为 RMB：2,681,708 元，大写人民币贰佰陆拾捌万壹仟柒佰零捌元整。

评估鉴定费用：根据风险告知书，鉴定对象处置后应付评估鉴定费用

①根据《海南省房地产评估收费行业指导意见》琼估协【2016】7 号，本次评估鉴定费用为 11,966 元【 $1000000 \times 6.5\% + 1681708 \times 3.25\% = 11,966$ 】；

②国色天香花园 B 栋二单元 602 房开锁及换锁费用 790 元；

③评估鉴定费用合计 12,756 元（大写人民币壹万贰仟柒佰伍拾陆元整）。

鉴定的结果及有关说明，请详见《房地产估价鉴定结果报告》；鉴定的分析计算过程和有关技术依据请详见《房地产估价鉴定技术报告》。随函附送海中力信（2022）司法鉴字第 0601 号《房地产估价鉴定报告》正本伍份。

此致

海南中力信房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月六日



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评估鉴定活动。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，并按房地产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鉴定对象有关资料保密。

本估价鉴定报告向委托鉴定方提供海中路信（2022）司法鉴字第 0601 号《房地产估价鉴定报告》正本伍份。

海南中路信房地产土地估价有限公司

二〇二二年六月六日

估价鉴定人声明

1、本人同意鉴定单位的指派，担任本案估价鉴定对象估价鉴定的鉴定人，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、本人已对本鉴定中的鉴定对象进行了核实。

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、我们在本估价鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

6、本房地产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，以及估价鉴定人员客观能力的影响。

7、我们依照房地产估价相关规范进行分析，形成意见和结论，撰写本估价鉴定报告。

8、没有人对本估价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。除估价鉴定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。

撰写本房地产估价鉴定报告的估价师：

中国注册房地产估价师：吴宇帅

中国注册房地产估价师：邓建超



估价的假设及限制条件

1、本报告所称“估价鉴定价值”系指我们对估价鉴定对象在现有用途不变并持续经营，以及在估价鉴定基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允价值意见。

2、受海南省第一中级人民法院的委托，本次估价鉴定范围只对委托鉴定方要求估价鉴定对象为限。

3、本次估价鉴定结果是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，鉴定单位及参加估价鉴定工作的全体人员与相关当事人之间无任何特殊利害关系，估价鉴定人员在估价鉴定过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本报告评估结论是对估价鉴定对象于2022年5月11日的市场价值反映，本报告是在委托鉴定方所提供的资料，实地查勘，参照有关技术文件的基础上作出的，鉴定单位对这一基准日以后该房地产价值发生的重大变化不负任何责任。

5、报告所涉及的有关法律证明文件及估价鉴定对象的权属状况等均以法院判决为准。估价鉴定人员执行房地产估价业务，应当关注估价鉴定对象的法律权属，并在估价鉴定报告中对估价鉴定对象法律权属及其证明资料来源予以必要说明。估价鉴定人员不对估价鉴定对象的法律权属提供担保。

6、本估价鉴定报告的估价鉴定结论受估价鉴定人员的职业判断能力及估价经验的影响。

7、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对估价鉴定对象在估价基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是估价鉴定人员的责任；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，恰当使用估价鉴定报告是委托鉴定方和相关当事人的责任。估价鉴定人员执行司法鉴定估价业务，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估价鉴定对象可实现价格的保证。

8、本报告中不对其权属状况发表意见，仅披露其评估价值。

9、根据提供资料，鉴定对象国色天香花园 B 栋二单元 602 房截止 2022 年 5 月尚应支付物业服务费用 7216 元。

10、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。

11、本报告估价鉴定结论为估价时点的客观价格，随着时间的推移和市场的变化本评估鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告使用期限为自估价鉴定报告出具之日起算，原则上不超过壹年。

12、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。本报告仅供本次估价鉴定目的使用，他项利用无效。

13、本假设与限制条件仅适用于对三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价值评估鉴定。

估价鉴定结果报告

海中力信（2022）司法鉴字第 0601 号

一、委托鉴定方

海南省第一中级人民法院

二、受理鉴定方

1. 名称：海南中力信房地产土地估价有限公司
2. 地址：：海南省海口市国贸北路 A1-12 德派斯大厦 D1002 房
3. 法定代表人：邓建超
4. 资质等级：壹级
5. 证书编号：[2020]琼海口房估证字第 1006 号
6. 联系电话：0898-68545196

三、鉴定项目

三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价值评估鉴定。

四、案情摘要

（一）案由

海南第一中级人民法院执行的被执行人董艳莉、董艳、张天龙、孙嘉靖责令退赔一案。

（二）当事人

被执行人：董艳莉、董艳、张天龙、孙嘉靖。

（三）主要案情

海南第一中级人民法院执行的被执行人董艳莉、董艳、张天龙、孙嘉靖责令退赔一案中，需对被执行人董艳莉名下位于三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价值进行评估鉴定。

五、鉴定过程

2022 年 3 月 29 日，我公司接受海南省第一中级人民法院的委托，鉴定单位海南中力信房地产土地估价有限公司指派吴宇帅（注册房地产估价师、土地估价师）、邓建超（注册房地产估价师、土地估价师）担任本案鉴定人。

2022 年 5 月 11 日，在法院工作人员及相关当事人的陪同下对本次估价鉴定对象进行了现场勘察。

2022 年 5 月 11 日至 2022 年 5 月 31 日，鉴定人员根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，鉴定人员根据土地、房地产估价的有关原则和规定，按照土地、房地产估价程序和估价方法，对鉴定对象进行评估鉴定。

2022 年 6 月 6 日出具海中力信（2022）司法鉴字第 0601 号《房地产估价鉴定报告》。

六、鉴定目的

为海南省第一中级人民法院执行案件提供价格参考。

七、鉴定日期

2022 年 3 月 29 日至 2022 年 6 月 6 日。

八、鉴定基准日

2022 年 5 月 11 日。

九、鉴定原则

（一）独立、客观、公正原则

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。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价鉴定对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价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的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

十、鉴定依据

（一）法律法规

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. 《中华人民共和国民法典》
4. 《中华人民共和国资产评估法》

（二）经济行为文件

1. 《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》（2022）琼96委24-1号

（三）重大合同协议、产权证明文件

1. 三亚市新建《商品房买卖合同》网签机读查询单复印件
2. 海南省高级人民法院刑事判决书（2021）琼刑终49号复印件
3. 海南省第一中级人民法院刑事判决书（2020）琼96刑初51号复印件

（四）鉴定标准

1. 《房地产估价规范》GB/T50291—2015
2. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

（五）鉴定机构及鉴定人员调查取得的资料

1. 估价鉴定人员现场勘察笔录、照片
2. 估价鉴定人员市场调查资料
- 3 三亚市近期房地产造价信息、房地产市场行情

十一、鉴定结论

估价鉴定人员根据鉴定目的，遵循房地产估价的相关原则，按照房地产估价程序和估价方法，经过分析评定，截止估价鉴定基准日 2022 年 5 月 11 日，海南省第一中级人民法院委托估价的三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价值评估结果为：

单价为 26163 元/m²；

总价为 RMB：2,681,708 元，大写人民币贰佰陆拾捌万壹仟柒佰零捌元整。

十二、鉴定人员

中国注册房地产估价师：吴宇帅



中国注册房地产估价师：邓建超



海南中力信房地产土地估价有限公司

二〇二二年六月六日



估价鉴定技术报告

海中力信（2022）司法鉴字第 0601 号

一、委托鉴定方

海南省第一中级人民法院

二、受理鉴定方

- 名称：海南中力信房地产土地估价有限公司
- 地址：：海南省海口市国贸北路 A1-12 德派斯大厦 D1002 房
- 法定代表人：邓建超
- 资质等级：壹级
- 证书编号：[2020]琼海口房估证字第 1006 号
- 联系电话：0898-68545196

三、鉴定项目

三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价值评估鉴定。

（一）实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

鉴于提供资料所限，本次鉴定对象三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房分摊的土地使用权情况不详。

2. 建筑物实物状况描述与分析

2.1 名称

估价鉴定对象名称为三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房屋。

2.2 规模

2.2.1 国色天香花园

据网络资料查询，国色天香花园位于三亚市春光路一巷，项目由 A、B、C 三栋建筑物组成，其中 A 栋高 15 层，B、C 两栋高 9 层，项目容积率 1.9，绿化率 30%，总户数 296 户。

2.2.2 鉴定对象

本次鉴定对象为三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房，建筑面积 102.5 m²，为一成套商品房。

2.3 用途

根据提供的案宗资料，委估房屋用途为住宅，本次估价设定其法定用途为住宅。

2.4 层数或高度

实地查看，委估鉴定对象所在的国色天香花园 B 栋房屋高 9 层，属于高层建筑，估价鉴定对象位于 6 层。

2.5 建筑结构

估价鉴定对象的结构为钢混结构。根据《建筑抗震设防分类标准》GB50223、建筑抗震设计规范 GB 50021-2002，符合当地房屋抗震设计要求，建筑安全性一般。

2.6 装饰装修

国色天香花园 B 栋房屋建筑物外墙为涂料，铝合金玻璃窗。

室内装修情况如下：

客厅及房间地面：客厅铺 80*80CM 地砖，房间铺 60*60CM 地砖，内墙涂料/客厅有电视背景墙面，顶棚涂料/客厅之餐厅部分顶棚木板吊顶，房门为普通木板门。

厨房地面铺地砖、内墙贴瓷砖、顶棚吊顶，内配整体厨柜。

卫生间地面铺地砖、内墙贴瓷砖、顶棚吊顶，内配坐便器。

2.7 设施设备

实地查看，估价鉴定对象已经配置有给排水、卫生、照明、通信等设施设备。

2.8 层高

实地查看，估价鉴定对象层高约为3米，能满足正常住宅要求。

2.9 空间布局

实地查看，鉴定对象户型均为2F1T1C2W。

2.10 建成时间

经物业相关人员介绍估价鉴定对象建成于2009年。

2.11 维护状况

实地查看，估价鉴定对象现状维护情况较好。

2.12 完损状况

房屋完损等级是根据房屋的结构（地基基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面）、装修（门窗、外抹灰、内抹灰、顶棚、细木装修）、设备（水卫、电照及空调等）三个组成部分的各个项目完好、损坏程度可分为完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房及危险房。

实地查看，估价鉴定对象结构完好，室内外装修完好，属于完好房。

2.13 物业管理

经估价鉴定人员实地查勘及相关人员介绍，估价鉴定对象所在小区有物业管理，日常物业管理较好。

（二）权益状况描述与分析

1. 不动产权益状况

鉴于资料所限，估价鉴定对象办理不动产证情况不详，根据提供的三亚市

新建《商品房买卖合同》网签机读查询单复印件，鉴定对象购买人为董艳莉，合同备案日期为2012年4月6日。

2. 他项权利设立情况

鉴于资料所限，估价鉴定他项权利如抵押、担保等权利状况不详，现已被法院查封。

3. 权益状况分析评价

综上所述，鉴于资料所限，估价鉴定对象办理不动产证情况不详，根据提供的三亚市新建《商品房买卖合同》网签机读查询单复印件，鉴定对象购买人为董艳莉，现已被法院查封。

（三）区位状况描述与分析

1. 位置状况

估价鉴定对象位于三亚市春光路一巷，周边有临春岭森林公园、名花公园、临春河公园、榕根农贸市场、三亚双品实验学校等等，所在三亚湾区域是三亚市中心城区。

2. 交通状况

经估价鉴定人员实地查勘，估价鉴定对象位于三亚市春光路一巷，临近凤凰路，凤凰路为主要道路，该段为双向四车道，道路等级较高；鉴定对象所在区域路网较完善，交通方便。

3. 环境状况

3.1 自然环境

三亚地处低纬度，属热带海洋性季风气候区，年平均气温 25.7°C ，气温最高月为6月，平均 28.7°C ；气温最低月为1月，平均 21.4°C 。全年日照时间2534小时；年平均降水量1347.5MM；素有“天然温室”之称。

3.2 人文环境

三亚历史悠久，源远流长，文化多姿多彩。天涯海角、大小洞天、崖州古城、落笔洞三亚古人类遗址等都蕴涵着丰厚的历史文化。

3.3 景观

三亚地处海南省的最南端，是我国唯一的热带滨海旅游城市，境内汇集了阳光、海水、沙滩、气候、森林、动物、温泉、岩洞、田园、风情十大风景资源。估价鉴定对象位于三亚湾海坡度假区，景观较优。

4. 外部配套设施状况

4.1 基础设施

经估价鉴定人员实地查勘，估价鉴定对象所在区域基本达到高配置“六通一平”，（即通路、通电、通讯、供气、通给水、通排水及土地平整）。

4.2 公共服务设施

估价鉴定对象周围区域内有临春岭森林公园、名花公园、临春河公园、榕根农贸市场、三亚双品实验学校等等。所在区域是三亚市中心城区，公共服务设施完善度较高。

5. 区位状况未来变化趋势分析评价

根据三亚市城市总体规划，三亚市定位为国际性热带海滨风景旅游城市，城市职能为国际性热带海滨风景旅游城市及旅游度假胜地，国家南部国际经济文化交流平台及门户城市，国际旅游岛（海南省）以旅游综合服务为主的南部中心城市。三亚的房地产植根于得天独厚的三亚旅游度假环境，“美丽三亚、浪漫天涯”的内涵直接提升了三亚房地产的附加值，三亚销售的房不仅仅是房，而是整体环境、城市居住氛围本身。随着三亚市旅游的快速发展，估价对象房地产的商住品质将会得到进一步提高。

（四）市场背景描述与分析

1. 国家宏观房地产经济政策因素分析

2010年1月10日国务院下发了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国11条），除了规定二套房贷首付款比例不得低于40%外，在贷款利率方面则明确表述为“贷款利率严格按照风险定价”。

2010年4月17日新国十条出台，规定二套房首付不低于5成，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；购买首套但90平以上的首付不得低于30%；

在房价过高、上涨过快、供应紧张的地区，暂停第三套及以上房贷；对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

2011 年 1 月 26 日新国八条出台，提高了二套房首付比例至 6 成，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。

2013 年 2 月 20 日国务院出台楼市调控“国五条”，进一步完善调控措施。

2014 年 3 月全国“两会”提出“分类调控”，赋予地方政府更多自主权。

2014 年 4 月国务院常务会议上推出了三项“微刺激”举措，一是继续减少小微企业的赋税；二是筹措资金进行棚户区改造；三是设立铁路发展基金。

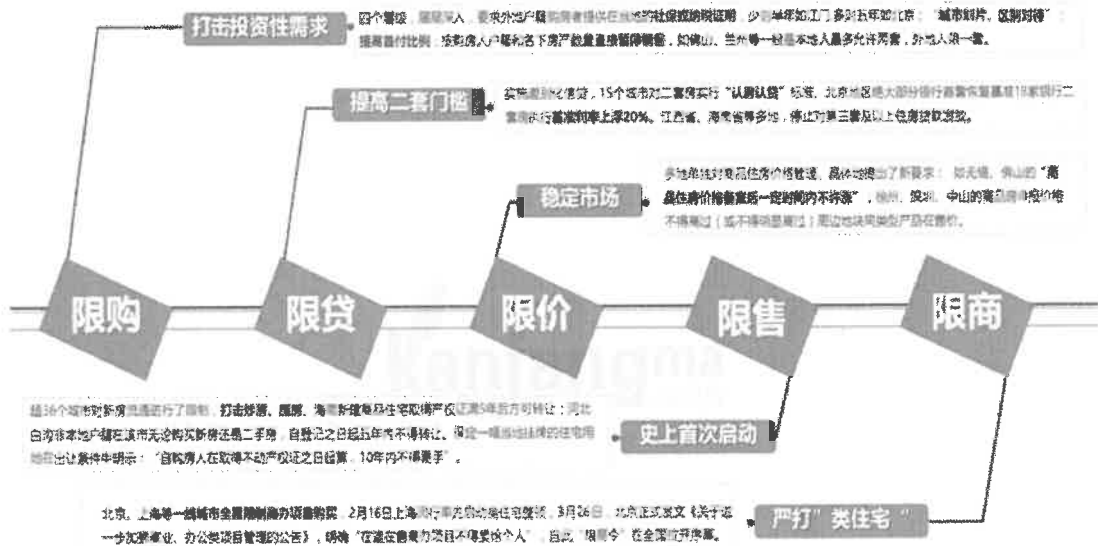
2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会昨天联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%。同时，财政部、国家税务总局联合发布称二手房营业税免征期限由 5 年降至 2 年。

2015 年 12 月 14 日中共中央政治局召开会议分析研究 2016 年经济工作，其中一项重要议题即是房地产库存去化的问题。会上指出，要化解当前房地产的高库存，要通过农民工市民化，推进满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场。这意味着支持农民工购房，刺激新需求入市将成为去库存稳市场的一个重要着力点。

2017 年上半年，“刺激与抑制”两条主线始终贯穿，全国去库存政策与部分热点城市调控房价紧缩政策双向并行，在“稳中求进”为总基调，因城施策为方针的指导下，热点城市调控全面收紧，去库存压力大的三四线城市在供给端减少甚至暂停住宅用地供应。



楼市进入“5限”时代 抑制投资、稳定市场、力度空前。相比往年，本轮调控政策打击更精准，实施手段更为新颖。在限购层面特别强调限制非本地户籍居民购房，打击投资需求；在限贷层面，提高了特别是二套房的认定标准和首付比例，直接影响本地改善性需求，同时本轮调控中限售、限商开始“助力”，调控力度空前。



然而，我国国情及社会经济环境都决定了“构建长效市场机制”将是一个相对漫长、循序渐进的过程。未来数年在宏观调控和资源配置上，将由“政府主导”向“市场主导”逐步过渡，“限购、限贷”政策的整体退出尚需时日。

估价师认为，未来中国房地产业将会进一步调整。

2. 海南宏观房地产经济政策因素分析

《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》发布后，海南建设国际旅游岛吸引众多开发商及房地产投资者再次涌向海南，针对以上情况近期海南省出台一系列相关房地产政策：

2010年1月4日，国务院发布《关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》，海南建设国际旅游岛正式上升为国家战略。

2010年2月3日，海南出台调控房市八项措施。

2010年5月1日，“海南楼市十一条”正式实施，规定严禁开发企业直接收取现金；投资未达25%土地禁转让抵押；普通商品住房首次购买予以优惠；商品房销售应明码标价并公开房源；适当提高商品房基础设施配套费等。

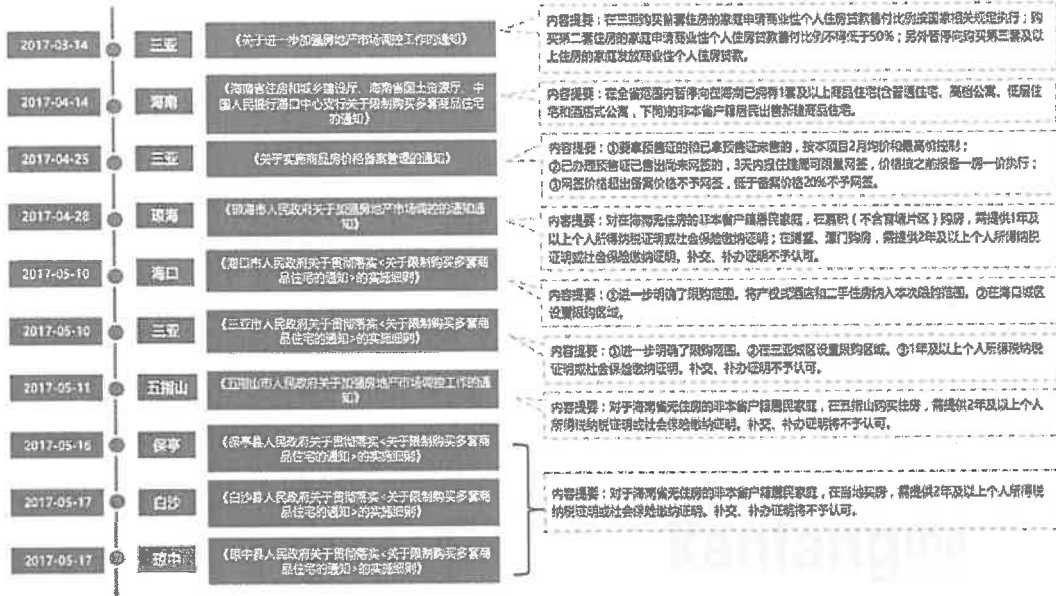
2010年6月8日，国务院正式批复《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》（以下称《规划纲要》）。《规划纲要》的获批，是国家实施区域协调发展战略的又一重大举措，势必会对海南房地产业产生重大影响。

2014年12月1日，海南省自2015年1月1日将下调住房公积金贷款利率0.25个百分点，其中，存款利率当年归集的个人住房公积金存款利率不变；上年结转的个人住房公积金存款利率将由现行的2.6%下调至2.35%。2014年12月1日，海南省自2015年1月1日将下调住房公积金贷款利率0.25个百分点，其中，存款利率当年归集的个人住房公积金存款利率不变；上年结转的个人住房公积金存款利率将由现行的2.6%下调至2.35%。

2016年2月23日，海南省印发了《海南省人民政府关于加强房地产市场调控的通知》（以下简称《通知》），对商品住宅库存消化期超过全省平均水平的市县，暂停办理新增商品住宅及产权式酒店用地审批，暂停新建商品住宅项目规划报建审批。

2017年4月14日，《海南省住房和城乡建设厅、海南省国土资源厅、中国人民银行海口中心支行关于限制购买多套商品住宅的通知》（琼建房〔2017〕96号），支持合理住房需求，遏制投机性购房，以促进海南省房地产市场平稳

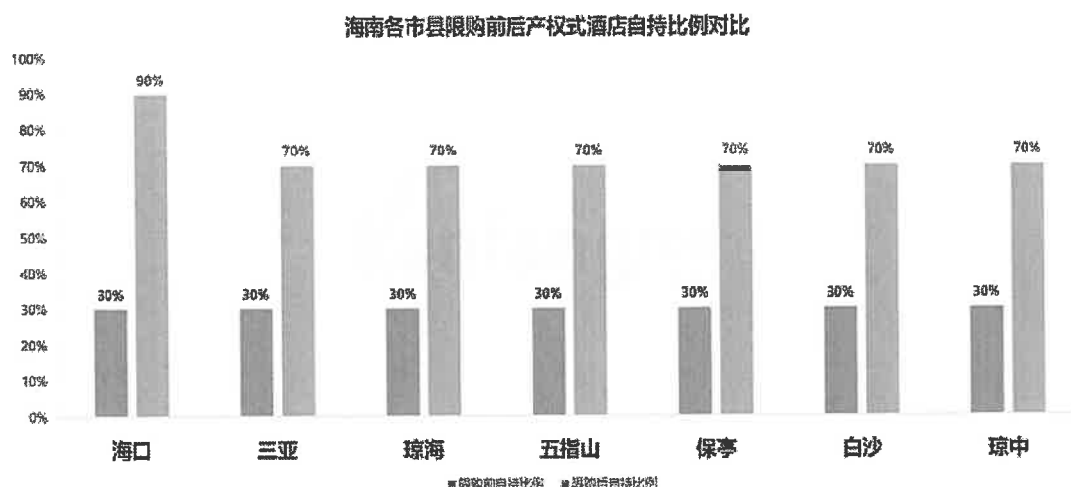
健康发展。



除了海口和三亚，琼海、五指山、保亭、琼中、白沙等市县均出台限购细则，提高购房门槛，增加现房转让限制。

地区	升级限购区域购房需纳税或社保证明	首套房结清，二套房付款比例	首套房未结清，二套房付款比例	产权酒店销售比	现房转让年限 (企事业单位、社会组织等法人单位新购买的所出商品住宅，取得不动产权证后)
三亚	连续1年以上	不低于50%	不低于50%	不得高于30%	满3年
海口	连续2年以上	不低于40%	70%以上	不得高于10%	满5年
琼海	限购区连续1年以上、博鳌、潭门镇连续2年以上	不低于40%	不低于50%	不得高于30%	满3年
五指山	连续2年以上	—	—	不得高于30%	满3年
保亭	连续2年以上	不低于40%	不低于50%	不得高于30%	满2年
白沙	连续2年以上	不低于40%	不低于50%	不得高于30%	满3年
琼中	连续2年以上	不低于40%	不低于50%	不得高于30%	满3年

产权式酒店纳入限购范围，大幅度提升开发商自持比例，通过政策手段推动海南房地产转型。



海南楼市进入“提质”阶段，省级“全装修”，硬装执行标准化、多举措保品质，政府监管力强，海南省覆盖范围广。

- 2017年5月22日，海南省政府《海南省商品住宅全装修管理办法(试行)》正式印发出台，在2017年7月1日(含)后取得施工许可证的商品住宅工程须全部实行全装修(非商品住宅、保障性住房、棚户区改造项目可参考)，全装修费用将纳入到商品住宅总价中。
- 全装修：交房之前，套内和公共部分的墙面、地面等房屋固定面完成装修，水电管线、开关插座等基本设施完成安装，厨房和卫生间的固定设施如橱柜、洁具等安装到位。

2017年9月28日，海南省政府公布了《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号文：一，提出永久停止五指山、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；对四个中部生态核心区市县，停止办理新增商品住宅用地审批；其余市县实行年度商品住宅用地计划管理等；二，实行商品住宅年度建设指导性计划管理，加快培育发展住房租赁市场，建立购租并举的住房制度；三，提高商品房预售条件，除采取装配式建造方式建造的建筑可按我省原预售许可条件批准预售外，其余建筑应在主体工程封顶后方可批准预售；四，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10日海口、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日海南暂停“商转公”：海南省公积金管理局暂停执行《关于印发〈海南省个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款暂行办法〉的通知》，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。

2018年3月31日，海南省住建厅向外发布《关于做好稳定房地产市场工作的通知》，通知要求全省加强严格购房资格审查，非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买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我省购买住房，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我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

2018年4月22日，海南省商品住宅限贷限购逐步升级，目前全域调控，商品住宅处于限制开发。全岛岛外客户以家庭为单位限购1套，岛外客户购房首付至少70%，全岛2018年3月30日所购新房取得不动产5年内限制转让，岛外客户在以往限购区购房需5年社保，目前政策仅针对商品住宅，商业变现产品不受限。

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9日，海南省发布《关于加快推进实施标准地制度的通知》，《通知》明确：完成标准地项目区域评估工作；构建标准地出让控制指标体系；

提前做好标准地收储；改革标准地供应方式，标准地可采取招标拍卖挂牌出让、先租后让、弹性年期以及竞报年度税收指标、带项目协议出让（出租）、双信封招标等方式供应；明确标准地用地履约要求；加强标准地项目审批服务；规范标准地项目按标验收；建立标准地供用地全过程监管体系。《通知》所指的标准地适用于海南自由贸易试验区和自由贸易港重点产业园区具备条件的产业项目用地管理工作，具体包括先行推广极简审批的博鳌乐城国际医疗旅游先行区、海口国家高新技术产业开发区、海南老城经济开发区、海口美安科技新城、海南生态软件园、三亚崖州湾科技城、东方临港产业园和海南湾岭农产品综合物流园等产业园区具备条件的产业项目用地管理工作。其他产业园区由省政府评估论证后，报省人民代表大会常务委员会决定推广极简审批后同等适用。

2019年4月23日，为贯彻落实《中共海南省委海南省人民政府关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的实施意见》（琼发〔2020〕1号），建立更加灵活、更加精细的土地利用制度，助力乡村振兴战略实施，促进海南自贸区（港）建设，海南省发布《关于实施点状用地制度的意见》，《意见》明确，点状用地项目建设用地总面积不超过30亩。挖山填湖（海）、削峰填谷等破坏生态环境的项目；商品住宅、私家庄园、私人别墅等房地产和变相发展房地产的项目，不得纳入点状用地范围。

2019年4月29日，海南省将出台《海南省全装修住宅工程质量分户验收管理办法》，实现商品住宅全装修分户验收100%覆盖。

2019年5月22日，海南省住房和城乡建设厅印发《海南省住房和城乡建设厅关于明确本地居民多套住房限购政策及现房销售有关问题的通知》，该《通知》作为补充细则明确了本地居民多套住房限购具体措施，以及项目现房销售

的界限。本地居民限购政策措施，涉及商品住宅、保障性住房、安置住房和自建房，限购范围包括新房和二手房。该通知还重点提及了司法裁判、合法继承等情形下房屋交易的限购规定。《通知》对商品住宅项目是否实行现房销售制也做了明确的规定，在 2002 年 3 月 8 日后（含 3 月 8 日），通过出让取得的土地建设的商品住宅，实行现房销售制度。此前的此类商品住宅项目，可继续按照预售制度执行。

2020 年 6 月 11 日，中共海南省第七届委员会第八次全体会议通过“关于贯彻落实《海南自由贸易港建设总体方案》的决定”。“决定”提到，坚持“房住不炒”，建立健全房地产调控长效机制和调控评价考核查处机制，坚决做到任何项目不附带商品房用地。改革商品住房预售制度，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。解读继续严控房住不炒。

2020 年 12 月 8 日，海南省发布《关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确，健全多层次住房保障和供应体系。坚持“房住不炒”的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。加快安居型商品住房、公共租赁住房、市场化租赁住房、人才住房等各类住房建设，切实解决好本地居民和引进人才基本住房需求。推动商务地产、旅游地产、商业地产、工业地产等鼓励类地产转型发展。

政策综合评价：

海南从不缺利好政策，从经济特区到国际旅游岛开发，但很多政策往往成为投机的天堂。这次自贸港建设，海南提前锁死投机空间，海南房价大涨无望。

2020 年 6 月 1 日，中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》。方案指出到 2025 年初步建成自贸港政策制度体系，到 2035 年成为我国开放型经济新高地，到本世纪中叶全面建成具有较强国际影响力的高水平自由

贸易港。同时，《海南自由贸易港建设总体方案》详细规定了土地利用规则。政策授权海南在不突破海南省国土空间规划明确的生态保护红线、永久基本农田面积、耕地和林地保有量、建设用地总规模等重要指标并确保质量不降低的前提下，按照国家规定的条件，对全省耕地、永久基本农田、林地、建设用地布局调整进行审批并纳入海南省和市县国土空间规划。

海南升级自贸港，将吸引越来越多的企业入驻，海南将增加产业用地及商业物业用地供应规模，住宅用地供应随之减少。海南将走上“去住宅”的道路，主赛道也将由住宅地产切换为商用物业，产业物业。

3. 三亚市房地产经济政策因素分析

2010年3月3日，三亚市政府下发了《关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强我市房地产市场调控工作的通知》：在三亚主城区内，原则上对已拥有1套住房的本市户籍居民家庭、能提供本市1年以上(含1年)的纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房(含新建商品住房和二手住房)；对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供本市1年以上(含1年)的纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市主城区向其售房。

2014年4月3日三亚市城乡规划委员会通过《加强三亚市商品房户型管理的决定》，三亚市域范围内的居住类项目户型设计建筑面积应达到80平方米(含公摊)以上。

2014年10月7日，三亚市住建部门明确表示：目前，三亚仍按照国家分类调控的要求，执行住房限购政策，还没有考虑取消房地产限购政策。

2017年5月10日，三亚正式出台房地产市场调控措施，明确限购范围和区域，禁止期房转让和限制现房转让，提高产权式酒店经营比例。为促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，三亚实施住房限购政策。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。针对人才

购房该市已制定相关政策。对在海南无住房的非本省户籍居民家庭，在三亚中心主城区(东至凤凰路 and 红沙隧道、南至榆亚路和南边海路、西至三亚湾路、北至金鸡岭路，不含棚户区改造项目)范围内购买住房及在海棠湾、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。补交、补办个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明的，不予认可。对已签订购房合同或认购协议并已支付首付款，但还未实施网签的购房者，凭完税凭证、税务发票或首付款银行转账有效凭证(POS机购房签单、购房转账单)等有效证明材料，可继续办理网签备案手续和执行原有的差别化住房信贷政策;对已交定金但不符合购房条件的购房者，房地产开发企业要无条件退款。三亚将全面禁止期房转让和限制现房转让。该市将禁止商品住宅预购人将购买的未竣工的预售商品住宅和产权式酒店客房再行转让。在预售商品住宅和产权式酒店客房竣工交付、预购人取得不动产权证之前，三亚住建部门不得为其办理转让手续;不动产登记申请人与网签备案的预售合同载明的预购人不一致的，不动产登记机关不得为其办理不动产登记手续。方案印发后，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;企事业单位、社会组织等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。作为产权式酒店业态发展的热门地区，三亚将提高产权式酒店经营比例。今后，三亚产权式酒店项目销售比例不得高于该项目客房总面积(或客房总套数)的30%，其余70%必须用于自持经营使用。原已销售的项目其销售比例已超出前述比例的，立即停止销售，新批准的项目严格按照规定销售比例进行销售。三亚坚持以精细化管理促进房地产市场稳健发展，将全面加强商品房价格备案管理，严格管理违法违规经营行为。今后，在三亚范围内从事房地产开发经营的企业，在办理商品房项目(含商品住房、酒店式公寓、产权式酒店等项目)预售许可证或现房销售时，应当合理确定预售价格并向物价部门申报价格备案。方案实施之日前已办理预售许可证或现房销售的商品房项目，应在方案发布后1个月内到物价部门完善备案手续，如1

个月内未完善备案手续，依法暂停其预售或现售资格。同时，三亚市住建部门须与房地产开发企业、中介机构签订责任书。房地产开发企业、中介机构必须信守承诺、诚信经营，如有违反住建部确定的 9 种不正当经营行为或 10 种违法违规行为，须承担相应法律责任和由此造成的一切后果。该市住建、工商、物价、税务等部门将加强联动，对房地产开发企业和中介机构涉及虚假宣传、违法广告、囤积房源、捂盘惜售、人为制造房源紧张、哄抬房价、不明码标价、违规销售、一房多卖、“黑中介”等违法违规行为，一经查实，顶格处罚，并进行公开曝光。构成犯罪的，移交有关部门依法追究刑事责任。据悉，住房包括商品住宅、产权式酒店客房、符合转让条件的保障性住房，含新房和二手房。商品住宅包括普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓。

2018 年 2 月 11 日，三亚《关于加强商品房销售价格备案管理的通知》要求做好商品房销售价格备案有关工作要求新房备案价格不得高于 2017 年 2 月同区域同类型产品的网签均价之前备案价格高的必须重新价格备案销售价格超过备案价格的不予网签降价销售幅度不得超过备案价格的 20%。

2018 年 8 月 18 日，三亚市政府表示将重点从五个方面落实房地产调控主体责任加快住房保障和供应体系建设重点抓好保障性住房、棚户区改造安置房和人才房建设增加有效供给加强用地供应管理和规划审批稳地价、稳房价、稳预期引导开发企业转型大力发展租赁住房产业加大房地产市场整治力度进一步加强商品房销售价格备案管理从源头上遏制房价上涨。

2018 年 8 月 24 日，三亚市住建局下发“关于规范新建商品房《商品房买卖合同》网签备案管理的通知”开发商与购房人确定购房意向应先到三亚市住房和城乡建设局核定购房人资格符合条件后才能签订认购协议收取购房款。明确要求从 2018 年 9 月 1 日起开始实行限时网签即当月销售当月网签。

2018 年 8 月 29 日，三亚市发改委、住建局共同发布《关于进一步做好商品房价格备案管理的通知》要求房企依据开发建设成本合理确定或调整销售价格于 2018 年 9 月 30 日前向市发展改革委重新申报销售价格备案。

2019 年 1 月 31 日，三亚市发布《关于进一步加大房地产领域违法违规销

售和虚假宣传等行为查处力度的通知》，指出，如发现房地产开发企业采取“先登记支付房款、后补交社保或个税”方式销售的，将予以严肃查处，并列入我市诚信体系“黑名单”。具体的处理方式为一是对购房人，5年内不得在我市购房；二是对开发企业，已批准预售房源网签量未达到70%的，不再核发新的预售许可证；三是对中介机构，取消房地产中介机构备案证，相关人员禁止在我市从事房产中介业务。

2019年4月24日，三亚市自然资源和规划局发布关于《三亚市国有建设用地土地定级与基准地价》和《三亚市集体建设用地土地定级与基准地价》的通告。有关问题说明如下：一、本次《三亚市国有建设用地土地定级与基准地价》系以2019年7月1日为价值时点重新修订后的新一轮基准地价成果，本次《三亚市集体建设用地土地定级与基准地价》系以2019年7月1日为价值时点初次制定的基准地价成果。二、本次基准地价适用范围为三亚市行政辖区。三、本次基准地价成果自2020年4月19日起正式执行。四、本次基准地价成果有效期限自2020年4月19日起至下一次基准地价成果公告发布之日止。

三亚从2010年开始实施的限购政策，促进了房地产业的发展，尽管在经济增长速度上作出了牺牲，但培育发展新兴产业的发展战略得以稳步实施，三亚多元化的产业经济支撑力也正在逐步形成。目前，三亚市房地产市场环境较为乐观。

4. 三亚市房地产过去、现在、未来状况分析

4.1 三亚市住宅房地产过去市场形势分析

2018年三亚房地产开发投资额为403.14亿元，同比下降26.7%；2018年三亚商品住宅开发投资额为297.16亿元，同比下降9.8%；2018年三亚本年购置土地面积为4.08万 m^2 ，同比下降91.2%。

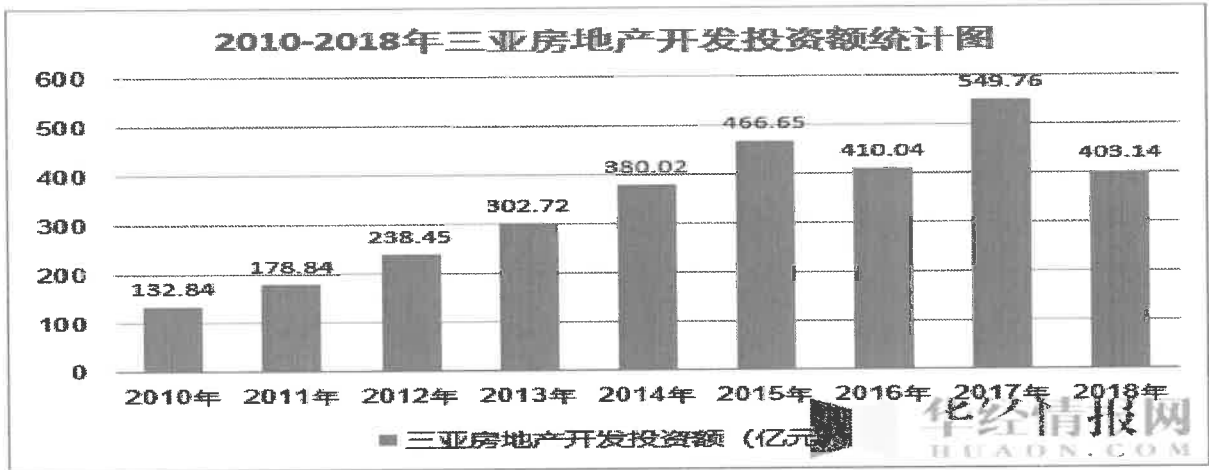
2018年三亚商品房施工面积为1490.48万 m^2 ，同比下降21.9%；2018年三亚商品房新开工面积为170.56万 m^2 ，同比下降42.5%；2018年三亚商品房竣工面积为201.74万 m^2 ，同比增长71.4%。

2018年三亚商品住宅施工面积为1058.39万 m^2 ，同比下降20.2%；2018

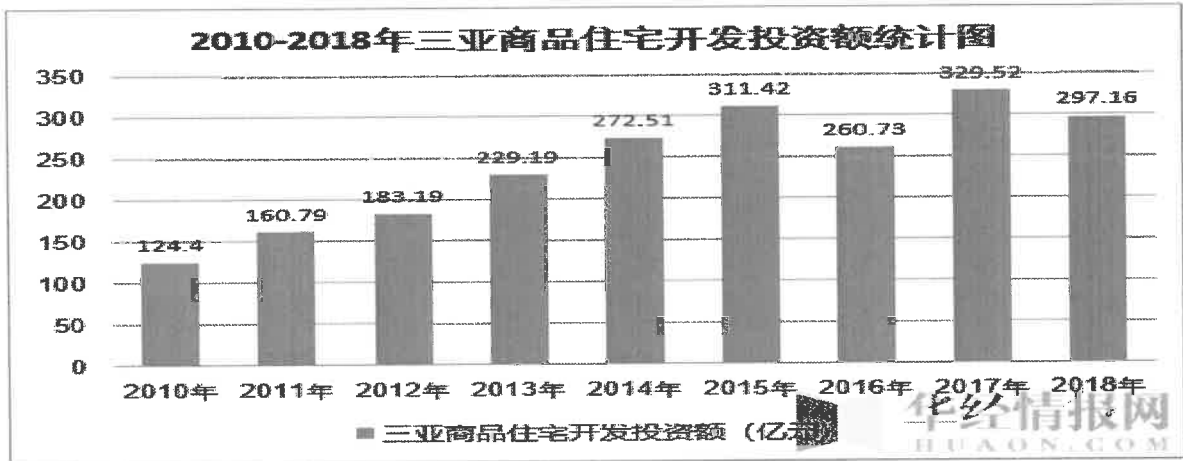
年三亚商品住宅新开工面积为 127.78 万 m²，同比下降 42.8%；2018 年三亚商品住宅竣工面积为 165.99 万 m²，同比增长 71.3%。

2018 年三亚商品房销售面积为 244.79 万 m²，同比增长 14.5%；商品房销售额为 601.37 亿元，同比增长 9.1%。2018 年三亚商品住宅销售面积为 212.94 万 m²，同比增长 9.4%；商品住宅销售额为 495.04 亿元，同比增长 8.6%。

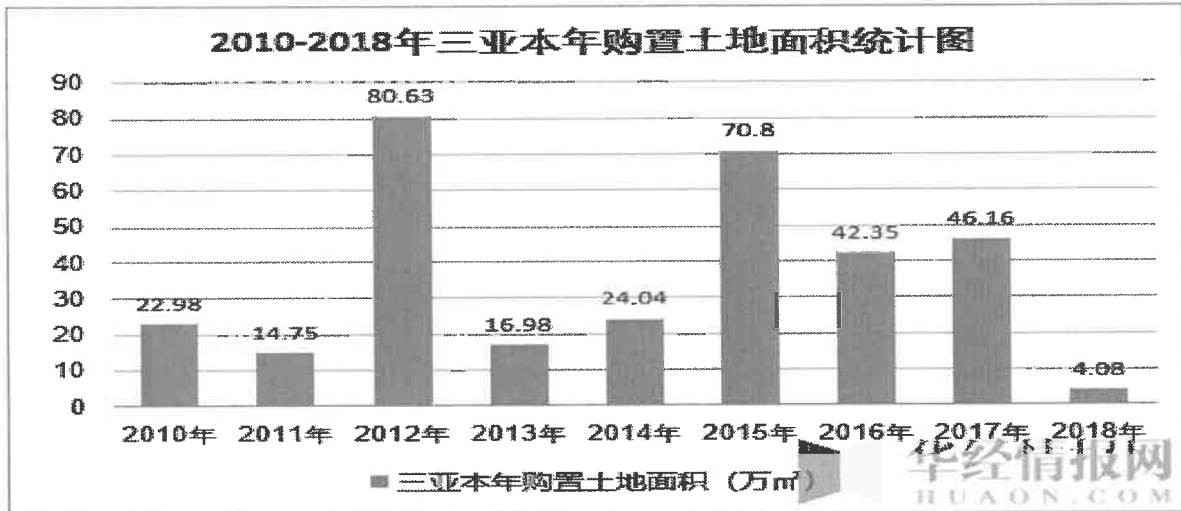
以下为 2010-2018 年三亚房地产运行统计比较图



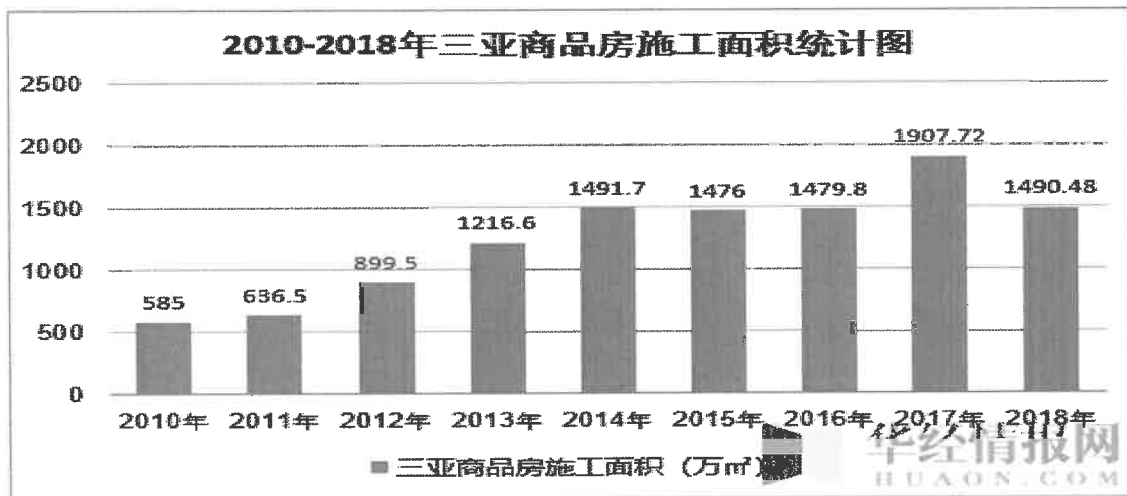
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



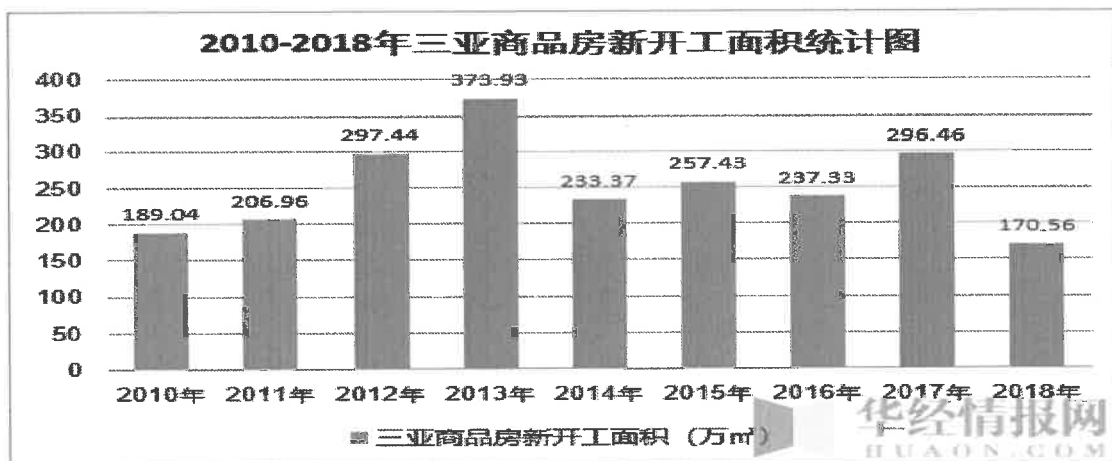
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



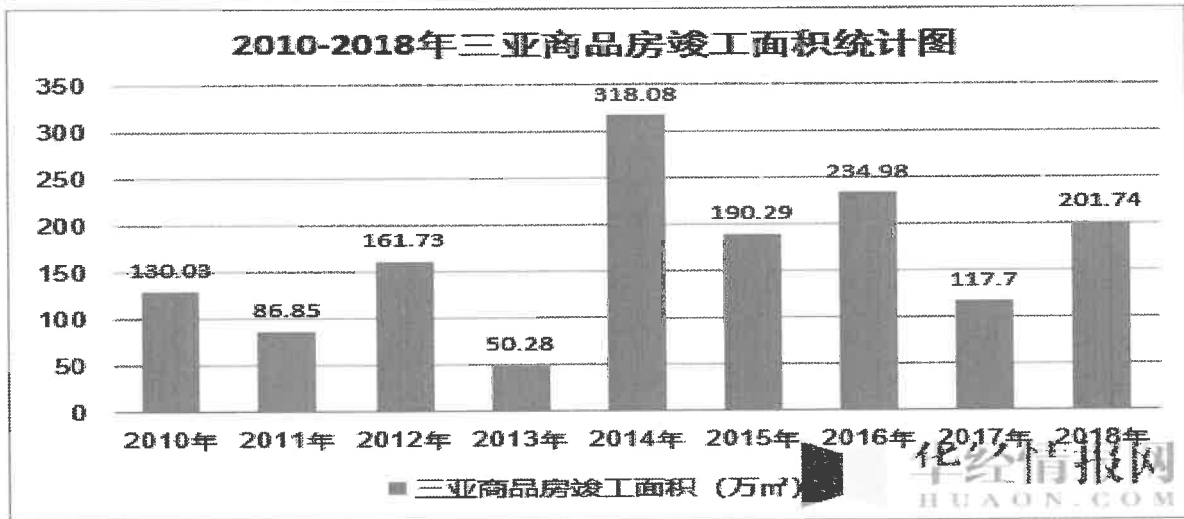
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



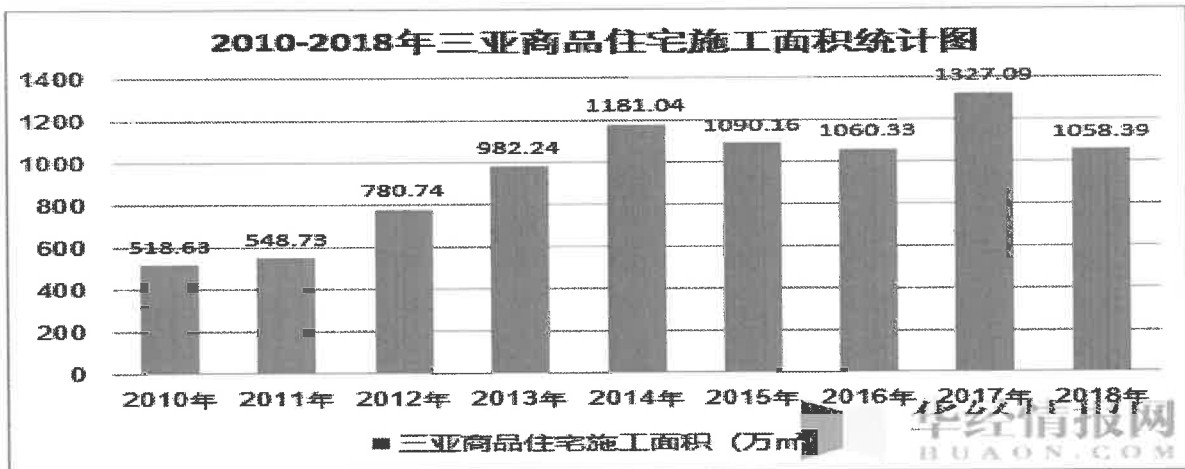
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



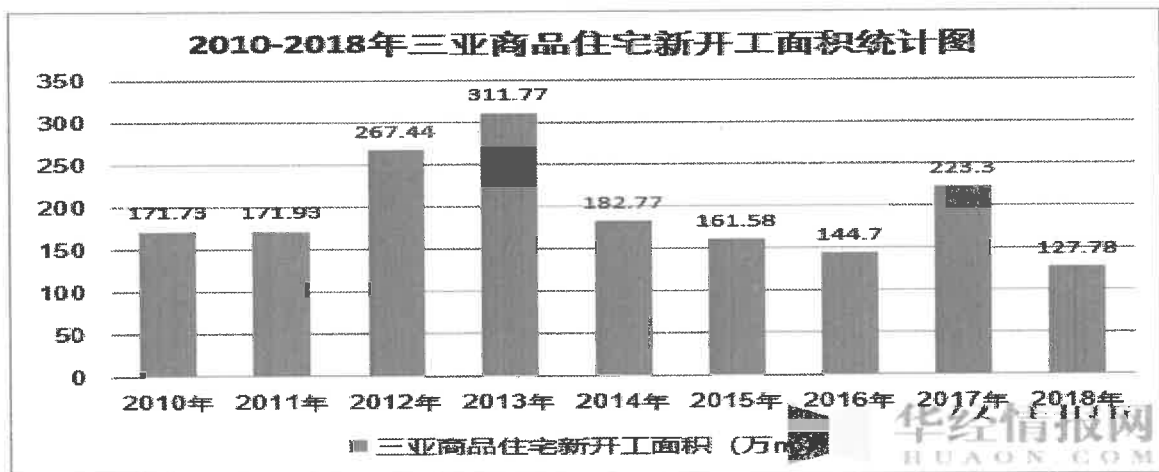
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



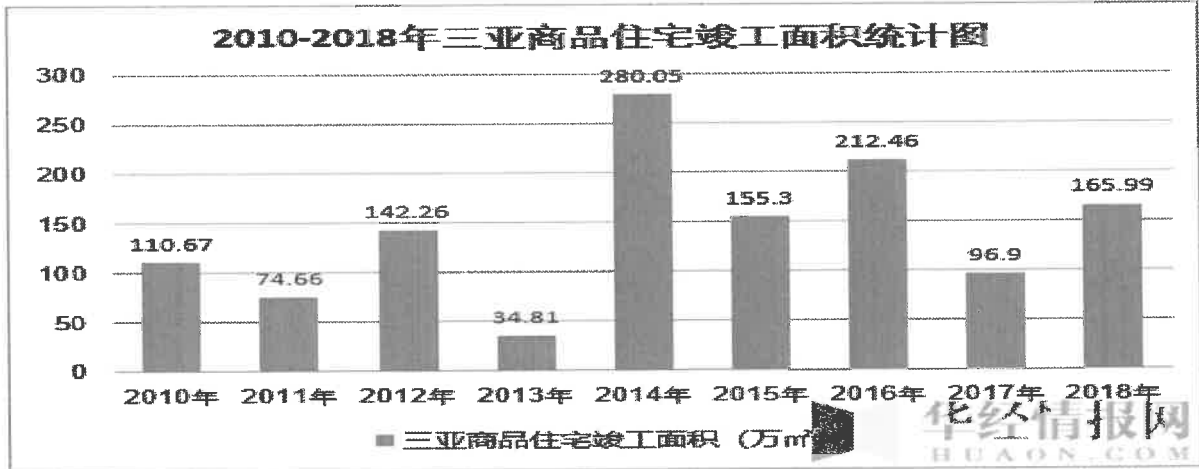
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



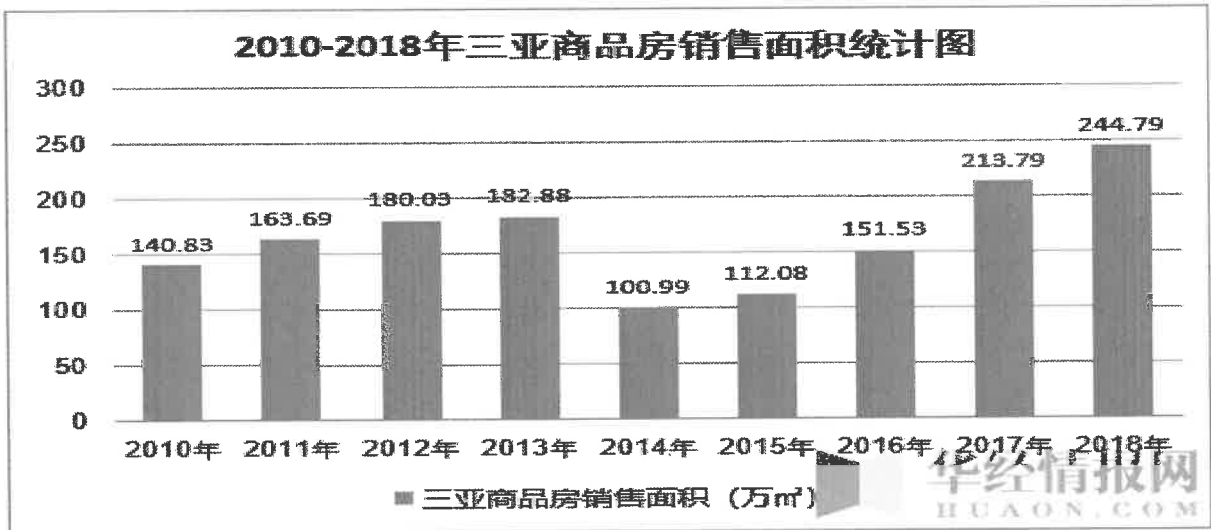
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



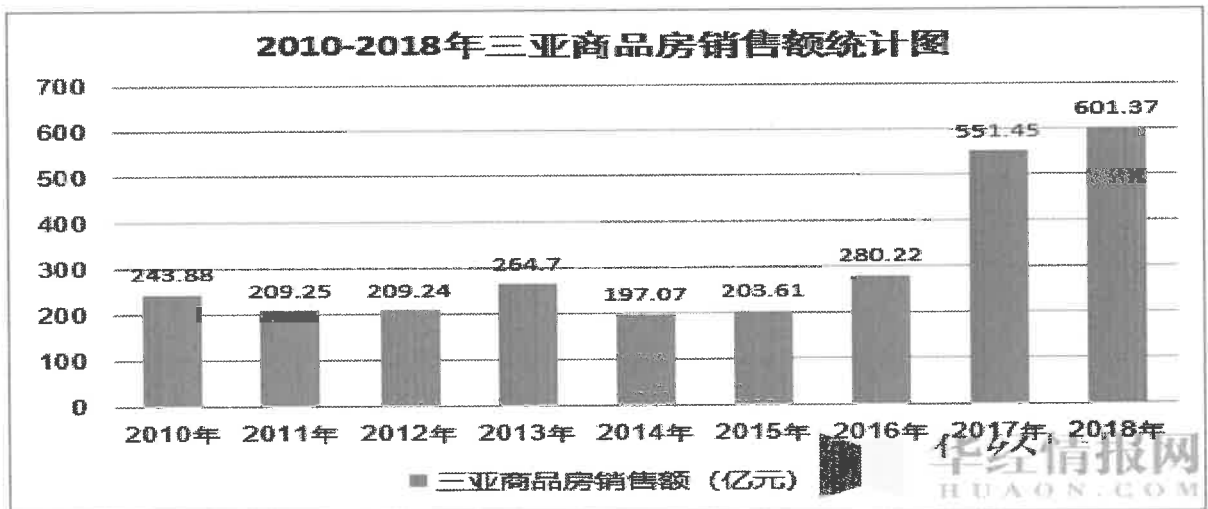
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



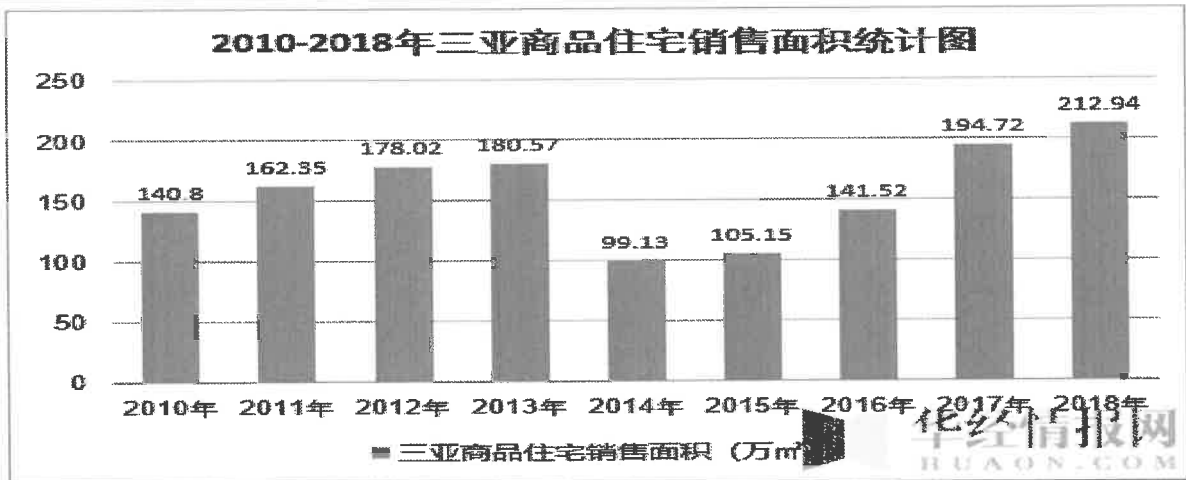
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



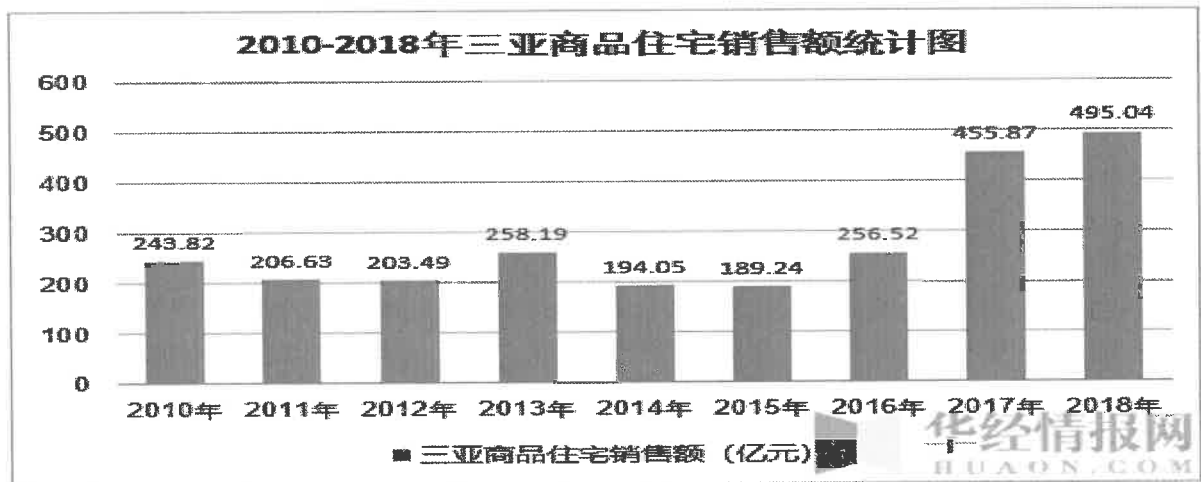
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

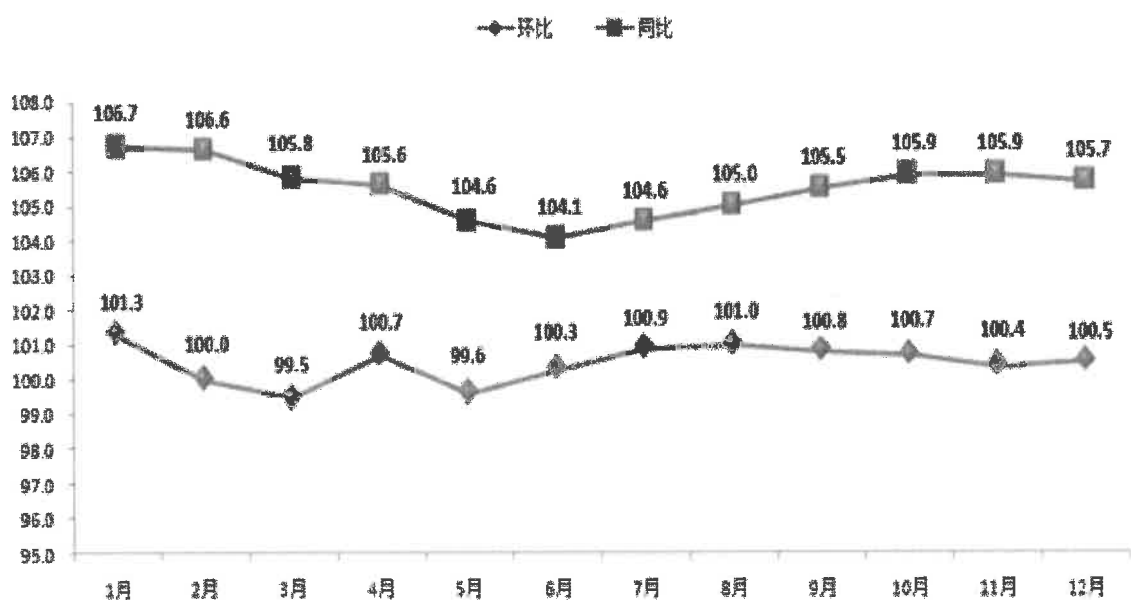
受投资热及“候鸟”一族对三亚住房需求的推动，自2016年底开始，三亚房价呈现上涨态势。2017年下半年，受调控政策陆续出台，房价虽有降温，但仍保持上涨。截止2017年底，三亚新建商品住宅平均价格全年累计涨幅达21.85%，较2016年累计跌幅5.88%、2015年累计跌幅8.40%均明显上涨。2018年三亚新建商品住宅平均价格涨幅明显收窄。2018年下半年，三亚市新房价格下降，二手房价格上升比较明显，从7月份的32228元/平方增长至12月的38266元/平方，增长幅度超过了5000元/平方，这主要受益于外省投资热的影响。

4.2 三亚市住宅房地产现在市场形势分析

2019年三亚市房地产开发投资比上年下降25.6%。房屋施工面积1225.26万平方米。其中，住宅839.83万平方米，办公楼35.56万平方米，商品营业用房175.71万平方米，其他174.17万平方米。2019年房屋新开工面积125.69万平方米，下降26.3%。其中，住宅77.53万平方米。本年房屋竣工面积141.18万平方米，下降30.0%。其中，住宅112.66万平方米。商品房销售面积121.15万平方米，下降50.5%。

2020年三亚市全年房地产开发投资增长13.3%，房地产开发投资比上年增长13.3%。房屋施工面积1345.43万平方米，增长9.8%。其中，住宅882.03万平方米，办公楼55.17万平方米，商品营业用房205.30万平方米，其他202.93万平方米。房屋施工面积中，本年新开工面积249.90万平方米，增长98.8%。其中，住宅146.97万平方米。本年房屋竣工面积88.52万平方米，下降37.3%。其中，住宅51.80万平方米。商品房销售面积77.05万平方米，下降36.4%。各月度新建商品住宅销售价格指数详见图2。

图2:2020年分月度新建商品住宅销售价格指数



2020年三亚市全年房地产开发投资到位资金688.08亿元，比上年增长29.4%，资金到位率为202.4%。其中本年资金来源522.81亿元，增长30.4%，占全部资金来源的76.0%。本年资金中，国内贷款64.15亿元，增长38.1%；自筹资金250.89亿元，增长67.8%；其他资金22.88亿元，下降86.1%。

2021年三亚市全年房地产开发投资比上年增长3.3%。房屋施工面积371.4万平方米。其中，住宅262.7万平方米，办公楼4.1万平方米，商品营业用房62.4万平方米，其他42.2万平方米。房屋施工面积中，本年新开工面积66.0万平方米。其中，住宅39.5万平方米。本年房屋竣工面积17.2万平方米。其中，住宅14.9万平方米。商品房销售面积34.4万平方米。房地产开发投资到位资金134.4亿元，比上年下降20.4%。本年资金中，国内贷款25.6亿元，增长15.3%；自筹资金38.6亿元，下降61.8%；其他资金9.0亿元，下降17.5%。

据安居客平台统计，三亚市2020-2022年商品房价格走势如下：

2020-2022年三亚商品房均价

年月份	房价（元/㎡）	年月份	房价（元/㎡）	年月份	房价（元/㎡）
2020年1月	28478	2021年1月	28732	2022年1月	29417
2020年2月	28149	2021年2月	28662	2022年2月	29793
2020年3月	27878	2021年3月	29210	2022年3月	29974
2020年4月	27114	2021年4月	29552	2022年4月	30161
2020年5月	27021	2021年5月	29674		
2020年6月	27285	2021年6月	29601		
2020年7月	27500	2021年7月	29792		
2020年8月	28061	2021年8月	30253		
2020年9月	28056	2021年9月	30776		
2020年10月	28216	2021年10月	30426		
2020年11月	28282	2021年11月	30365		
2020年12月	28645	2021年12月	29669		

4.3 三亚市住宅房地产未来市场形势分析

受海南省继续深化“两个暂停”以及限购政策影响，海南商品房供应量增

长放缓，成交量下降，需求逐渐回归理性，2022年三亚楼市将进入平稳调整期。

三亚是具有热带海滨风景特色的国际旅游城市，又被称为“东方夏威夷”。2016年6月14日，中国科学院对外发布《中国宜居城市研究报告》，三亚宜居指数在全国40个城市中位居第三。2017年2月，三亚入选第三批国家低碳城市试点之一。三亚也是同时入选中国特色魅力城市200强及世界特色魅力城市200强。三亚房地产市场依托其强势的旅游资源，稀缺的热带海景资源，结合自身优势城市配套，在建设海南自贸港大背景下，未来三亚市房地产市场将吸引更多的投资者关注，房地产产业发展也将上升为经济主导力量之一，未来三亚市商住类房价具有较大增长空间。

（五）最高最佳利用分析

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、规模和档次等。

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。

估价鉴定对象现状为普通住宅，估价师认为维持现状最为有利，故以维持现状为前提进行估价。

（六）估价方法适用性分析

1. 估价方法的确定原则

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产估价规范要求，根据当地房地产市场的情况，结合估价鉴定对象的具体特点和估价目的，选择适当的估价方法。

2. 估价技术路线及估价方法的选择

2.1 确定估价技术路线

本次估价鉴定对象为市场上常见的普通住宅，根据本次估价目的，其评估的价值类型为市场价值，故确定本次估价技术路线为：首先采用比较法求取估价对象房地产比较价值，其次采用收益法求取估价对象房地产收益价值，然后综合确定估价对象的市场价值。

2.2 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

2.2.1 本次估价选用的估价方法

比较法：由于近期类似房地产交易案例较多，故可选择比较法进行估价。

收益法：由于近期类似房地产出租案例较多，其房地产收益是可预测的和可量化的，故可以采用收益法进行估价。

2.2.2 本次估价不选用的估价方法

成本法：由于三亚市房价较高，采用成本法与实际情况存在较大出入，故不宜选择成本法进行估价。

假设开发法：由于本次估价鉴定对象为已建成使用的现房，故不宜选择假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价我们采用比较法和收益法进行估价

3. 本次估价选用方法的定义

3.1 比较法

比较法又称市场比较法、市场法，是将估价鉴定对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取

估价鉴定对象价值的方法。

本次估价具体运用的计算公式为：

房地产价值=类似房地产成交价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×权益状况修正×实物状况修正

3.2 收益法

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价鉴定对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价鉴定对象的方法。

本次估价具体运用的计算公式为：

$$\text{采用公式：} V = \frac{a}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V—房地产单位价值；

a—房地产单位年净收益；

r—报酬率；

s—年净收益递增比率；

n—收益年限年。

（七）估价测算过程

1. 比较法测算过程



1.1 收集可比案例

根据房地产交易活动中的替代原理，评估人员在认真分析评估对象物业特点的基础上，遵循与其用途相同、结构相同、建筑装饰标准相似、所在地区相同或相近的原则，以评估对象为标准，选取类似评估对象的比较案例作为可比实例，具体情况如下：



1.1.1 案例 A

名称	国色天香花园 A 栋一单元 602 房	位置	春光路一巷	物业类型	住宅
建筑面积	94 m ²	户型	2F1T1C1W	装修情况	中档装修
朝向	南	建成年份	2009	交易总价	250 万元
交易单价	26596 元/m ²	交易时间	2022 年 5 月	调查来源	市场调查
案例小区 位置及图 片	小区位置		案例图片		
					

1.1.2 案例 B

名称	国色天香花园 A 栋一单元 702 房	位置	春光路一巷	物业类型	住宅
建筑面积	94 m ²	户型	2F1T1C1W	装修情况	中档装修
朝向	南	建成年份	2009	交易总价	252 万元
交易单价	26809 元/m ²	交易时间	2022 年 5 月	调查来源	市场调查
案例小区 位置及图 片	小区位置		案例图片		
					

1.1.3 案例 C

名称	汇丰国际 1 栋 501 房	位置	凤凰路	物业类型	住宅
建筑面积	90.56 m ²	户型	2F1T1C1W	装修情况	中档装修
朝向	南	建成年份	2013	交易总价	240 万元
交易单价	26502 元/m ²	交易时间	2022 年 5 月	调查来源	市场调查
案例小区位置及图片	小区位置		案例图片		
					

1.1.4 比较案例情况

比较案例情况表

案例		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
项目	名称	国色天香花园 B 栋二单元 602 房	国色天香花园 A 栋一单元 602 房	国色天香花园 A 栋一单元 702 房	汇丰国际 1 栋 501 房
	坐落	春光路一巷	春光路一巷	春光路一巷	凤凰路
	建筑面积(m ²)	102.5	94.00	94.00	90.56
	交易价格(万元/套)	-	2,500,000	2,520,000	2,400,000
	交易价格(元/m ²)	-	26,596	26,809	26,502
	交易情况	-	正常交易	正常交易	正常交易
	交易日期	2022.5	2022.5	2022.5	2022.5
区位 状况	繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	区域规划类型	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅

	街道条件	支路	支路	支路	主干道
	公交便捷度	便捷	便捷	较便捷	便捷
	道路通达度	有 1 条主干道经过	有 1 条主干道经过	有 1 条主干道经过	有 1 条主干道经过
	商品服务网点配置情况	较优	较优	较优	较优
	总楼层/所在楼层	9/6	15/6	15/7	16/5
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
	公用设施完善度	优	优	优	优
	环境状况	一般	一般	一般	一般
权益	剩余土地使用期限 (年)	-	-	-	-
状况	城市规划限制条件	影响一般	影响一般	影响一般	影响一般
实物	建筑规模	中型	中型	中型	中型
	建筑类型	高层建筑	高层建筑	高层建筑	高层建筑
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装饰装修	中档	中档	中档	中档
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	朝向	东西	南	南	南
	建筑面积	中	中	中	中
	建成时间	2009	2009	2009	2013
	维护状况	较好	较好	较好	较好
	完损状况	完好房	完好房	完好房	完好房

1.2 建立可比基础

建立可比基础主要是对收集的交易案例在计价单位、付款方式、融资条件、税费负担及财产范围等方面进行统一，使案例具有可比性，具体内容如下表：

案例	计价单位	付款方式	融资条件	税费负担	财产范围
实例 A	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例 B	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例 C	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
评估对象	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产

1.3 建立可比价格

建立可比价格是指对选定的交易案例就其计价单位、付款方式、融资条件、税费负担及财产范围等方面进行比较调整，具体调整情况如下表：

案例	交易单价 (元/m ²)	付款方式调整	融资条件调整	税费负担调整	财产范围调整	可比价格
----	--------------------------	--------	--------	--------	--------	------

实例 A	26,596	0	0	0	0	26,596
实例 B	26,809	0	0	0	0	26,809
实例 C	26,502	0	0	0	0	26,502

1.4 交易情况修正

案例 A、B、C 均为正常交易，故本次评估无需交易情况修正，则案例 A、B、C 交易情况修正系数作相同处理，具体见下表：

交易情况修正系数表

可比案例 项目	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	26,596	26,809	26,502
价格内涵	正常交易	正常交易	正常交易
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100

1.5 市场状况调整

实例 A、实例 B、实例 C 交易日期均为 2022 年 5 月，故不对市场状况进行调整，则市场状况调整系数为：

市场状况调整系数表

可比案例 项目	案例 A	案例 B	案例 C
交易日期	2022.5	2022.5	2022.5
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100

1.6 区位状况调整

以评估对象的区位状况为标准，将可比案例的区位因素与评估对象的区位因素加以比较修正，得出各案例的区位状况调整系数。

区位状况调整系数说明表

因素	修正系数说明
繁华程度	繁华+3~4%，较繁华+1~2%，一般0%，较劣-1~2%，劣-3~4%。
区域规划类型	高档住宅区、别墅区+3~4%，商、住综合区+1~2%，普通住宅区0%，文教科研区-1~2%，其它-3~4%。
街道条件	临繁华主干道+2~3%，主干道+1%，繁华次干道0%，次干道-1%，支路或不临路-2%。
公交便捷度	公交便捷度按便捷、较便捷、一般、较差、差五等，等级差修正-1%或+1%。
道路通达度	至少有3条主干道通过+2%，有2条主干道通过+1%，有1条主干道通过0%，有次干道通过-1%，仅有支路通过-2%。

商品服务网点配置情况	优+2~3%，较优+1%，一般0%，较差-1%，差-2~3%。
楼层	无电梯住宅楼：1楼/8楼，7楼，6楼，5楼，4楼，3楼，2楼，以1楼/8楼为基础，每级+0.5%（基数高应适当下调）；有电梯住宅楼/公寓楼/写字楼：每层+0.3%（基数高应适当下调）。
基础设施完善度	完善+2%，较完善+1%，一般0%，较差-1%，劣-2%。
公用设施完善度	优+2~3%，较优+1%，一般0%，较差-1%，差-2~3%。
环境状况	优+3~4%，较优+1~2%，一般0%，较差-1~2%，差-3~4%。

区位状况调整系数表

可比实例 区位因素	权重	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
			比较调整值	比较调整值	比较调整值
繁华程度	0.1	100	0	0	0
距市级商服中心距离	0.1	100	0	0	0
区域规划类型	0.1	100	0	0	4
街道条件	0.1	100	0	0	0
公交便捷度	0.1	100	0	0	0
道路通达度	0.1	100	0	0	0
总楼层/所在楼层	0.1	100	0	0.3	-0.3
基础设施完善度	0.1	100	0	0	0
公用设施完善度	0.1	100	0	0	0
环境状况	0.1	100	0	0	0
调整值合计	1	100	0	0.3	3.7
区位状况调整系数		100/100	100/100	100/100.3	100/103.7

1.7 进行权益状况调整

以评估对象的权益状况为标准，将可比案例的权益状况与评估对象的权益状况加以比较修正，得出权益状况调整系数。

权益状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
土地使用期限（年）	70-60年+3~4%，60-50年+1~2%，50-40年0%，40-30年-1~2%，30年以下-3~4%。
城市规划限制条件	影响好+3~5%，影响较好+1~2%，影响一般0%，影响较差-1~2%，影响差-3~4%。

权益状况调整系数表

可比实例 权益因素	权重	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
			比较调整值	比较调整值	比较调整值
土地使用期限	0.5	100	0	0	0
城市规划限制条件	0.5	100	0	0	0
调整值合计	1	100	0	0	0
权益状况调整系数		100/100	100/100	100/100	100/100

1.8 实物状况调整

以评估对象的实物状况为标准，将可比实例的实物状况与评估对象的实物状况加以比较修正，得出实物状况调整系数。

实物状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
建筑规模	规模大+3~4%，规模较大+1~2%，规模中等 0%，规模较小-1~2%，规模小-3~4%。
建筑类型	超高层建筑+3~4%，高层建筑+1~2%，中高层建筑、多层建筑 0%，低层建筑-1~2%。
建筑结构	钢混（框架）结构+2%，砖混结构 0%。
装饰装修	豪华装修+8-10，高档装修+5~8%，中档装修+2~5%，简单装修 0%，毛坯-3~8%。
设施设备	齐全+3~4%，较齐全+1~2%，一般 0%，较不齐全-1~2%，不齐全-3~4%。
朝向	南北 2%，南 1.5%，东西 1%，东南 0.5%，西南 0%，东 -0.5%，西 -1%，东北 -1.5%，西北 -2%，北
建筑面积	面积按大、中、小划分，大面积修正 0%，中面积修正+5%，小面积+10%。
建成时间	新+3~4%，较新+1~2%，一般 0%，较旧-1~2%，旧-3~4%。
维护状况	好+3~4%，较好+1~2%，一般 0%，较差-1~2%，差-3~4%。
完损状况	完好房 0%，基本完好房-10~20%，一般损坏房-20~30%，严重损坏房-30~50%，危险房-50~90%。

实物状况调整系数表

可比实例 区位因素	权重	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
			比较调整值	比较调整值	比较调整值
建筑规模	0.1	100	0	0	0
建筑类型	0.1	100	0	0	0
建筑结构	0.1	100	0	0	0
装饰装修	0.1	100	0	0	0
设施设备	0.1	100	0	0	0
朝向	0.1	100	0.5	0.5	0.5
建筑面积	0.1	100	0	0	0
建成时间	0.1	100	0	0	0
维护状况	0.1	100	0	0	0
完损状况	0.1	100	0	0	0
合计	1	100	0.5	0.5	0.5
实物状况调整系数		100/100	100/100.5	100/100.5	100/100.5

1.9 综合修正计算评估对象单价

根据公式：房地产价值=类似房地产成交价格×交易情况修正×市场状况调整×

区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整

对前述三个可比实例经过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整和实物状况调整后得出评估对象的比准价格如下表：

综合修正计算表

可比实例 修正因素	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/m ² ）	26,596	26,809	26,502
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	100/100.3	100/103.7
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/100.5	100/100.5	100/100.5
比准价格（元/m ² ）	26,464	26,596	25,429

采用上述三个比准价格的简单算术平均值求取评估对象的房地产单位价格，则：

$$\begin{aligned} \text{房地产单位价格} &= (26,464 + 26,596 + 25,429) \div 3 \\ &= 26,163 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

2. 收益法测算过程

2.1 年有效毛收入

2.1.1 确定租金水平

经估价鉴定人员对估价鉴定对象所在国色天香花园小区房产租金的调查，调查数据显示，出租房产税后净租金约为 36-86 元/月·m²，具体详见下表：

国色天香花园小区租赁情况调查表

名称	户型	建筑面积 (m ²)	装修标准	室内配套	月租金 (元/月)	单位租金 (元/m ²)	租金内涵
国色天香花园	2房1厅1卫	90	中档装修	配部分家具家电	2800	31	净租金
国色天香花园	2房1厅1卫	90	中档装修	配部分家具家电	3000	33	净租金
国色天香花园	2房1厅2卫	102	中档装修	配部分家具家电	3300	32	净租金
国色天香花园	2房1厅2卫	102	中档装修	配部分家具家电	3300	32	净租金

本次估价根据上述市场调查，选取上述三个租赁案例做为比较租金进行简单修正，具体见下表：

租金案例情况表

案例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目				
名称	国色天香花园 B 栋二单元 602 房	国色天香花园	国色天香花园	国色天香花园
位置	春光路一巷	春光路一巷	春光路一巷	春光路一巷
物业类型	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
租金价格 (元/月)	-	2800	3000	3300
折合 (元/月·m ²)	-	31	33	32
租金内涵	-	净租金	净租金	净租金
建筑面积 (m ²)	102.5	90	90	102
环境 (景观)	一般	一般	一般	一般
装修标准	中档装修	中档装修	中档装修	中档装修
配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
新旧程度	次新房	次新房	次新房	次新房

经过估价人员上述市场调查 (不限于上表)，估价人员考虑相关因素 [主要为：建筑面积大小、环境 (景观)、装修标准、配套设施、新旧程度] 的影响，对其进行相应的修正，最后对修正后的市场租金视具体情况，进行简单算术平均或加权平均综合求出近期最终的市场租金。

计算公式为：房地产客观租金=类似房地产市场租金×相关状况修正系数 [含：建筑面积状况、环境 (景观) 状况修正、装修标准状况修正、配套设施状况修正、新旧程度状况修正。

具体计算过程详见下述各表：

修正因素说明表

因素	调整系数说明
建筑面积	面积按大、中、小划分，大面积修正0%，中面积修正+5%，小面积+10%。
环境 (景观)	优+3~4%，较优+1~2%，一般0%，较差-1~2%，差-3~4%。
装修标准	豪华装修+8-1, 0, 高档装修+5~8%，中档装修+2~5%，简单装修0%，毛坯-3~8%。

配套设施	齐全+3~4%，较齐全+1~2%，一般0%，较不齐全-1~2%，不齐全-3~4%。
新旧程度	新+3~4%，较新+1~2%，一般0%，较旧-1~2%，旧-3~4%。

修正因素调整系数表

可比实例 区位因素	权重	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
			调整值	调整值	调整值
建筑面积	0.2	20	0	0	0
环境（景观）	0.2	20	0	0	0
装修标准	0.2	20	0	0	0
配套设施	0.2	20	0	0	0
新旧程度	0.2	20	0	0	0
合计	1	100	0	0	0
调整系数		100/100	100/100	100/100	100/100

综合修正计算表

可比实例 修正因素	实例 A	实例 B	实例 C
净租金价格（元/月·m ² ）	31	33	32
修正系数	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/月·m ² ）	31	33	32

由上表可见，以上参照案例比准价格较接近，故采用上述比准价格的简单算术平均值求取估价对象的房地产价格，则

$$\begin{aligned} \text{估价对象净租金单价} &= (31+33+32) \div 3 \\ &= 32 \text{元/m}^2 \text{（取整）} \end{aligned}$$

2.1.2 租约限制

无租约限制。

2.1.3 有效出租面积

有效出租面积与建筑面积一致。

2.1.4 空置率与租金损失

经调查，该区域内与估价鉴定对象类似的住宅房地产出租空置率约 5%，本次估价取：

空置率约为 5%

2.1.5 年有效毛收入

年有效毛收入=32×12×(1-5%)=365元/m²

2.2 其他收入

无其他收入。

2.3 运营费用

2.3.1 维修费

一般为年有效毛收入的1-2%，考虑到本次上述租金内涵为净租金。则：房地产单位年维修费按0计。

2.3.2 管理费

一般为年有效毛收入的2-4%，考虑到本次上述租金内涵为净租金。则：房地产单位年管理费按0计。

2.3.3 房产税

税法规定，房产纳税计税依据为扣除增值税后的租金收入，单位房产纳税税率标准为扣除增值税后年有效毛收入的12%，个人房产纳税税率标准为扣除增值税后年有效毛收入的4%。考虑到本次上述租金内涵为净租金。则：房地产单位年房产税按0计。

2.3.4 增值税及附加

销售税费主要指增值税金及附加，根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，销售税费主要指增值税及附加，当地税法规定，单位出租房产增值税为租金收入的5%，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%，则四项税费计算公式为（租金收入/(1+5%)×5%×112%）。考虑到本次上述租金内涵为净租金。则：房地产单位年增值税及附加按0计。

2.3.5 印花税

根据琼财税〔2008〕552号文，个人出租房屋免征印花税；单位出租房屋按租金的0.5%征收印花税。估价对象为公司出租房屋，故房地产印花税为0.5%。考虑到本次上述租金内涵为净租金。则：房地产单位年印花税按0计。

2.3.6 城镇土地使用税

根据琼财税（2013）2068号文，单位出租房屋按其占用土地面积计算，依土地类别不同，按每年2-18元/m²征收城镇土地使用税。

估价对象位于三亚市春光路一巷，属于一级用地，其单位税额为18元/平方米·年。

考虑到本次上述租金内涵为净租金。则：房地产单位年城镇土地使用税按0计。

2.3.7 保险费

一般为房屋重置原价的2%，考虑到本次上述租金内涵为净租金。则：房地产单位年保险费按0计。

2.3.8 房地产单位年运营费

为上述各项之和，则：

房地产单位年运营费用

=维修费+管理费+房产税+营业税及附加+印花税+城镇土地使用税+保险费

=0+0+0+0+0+0+0

=0元/m²

2.4 年净收益

房地产单位年净收益=年有效毛收入-年运营费用

=365-0

=365元/m²

2.5 净收益变化趋势分析

据调市场查了解，估价鉴定对象所在区域住宅的租金的上调幅度根据其所在区域位置、繁华程度、环境优劣度、室内装修及配套等有所差异，一般在3%-5%之间。并结合估价鉴定对象的自身的实际情况及未来市场发展趋势，同时考虑到相应运营费用的影响，确定估价鉴定对象年净收益按逐年等比递增4%，即年净收益递增比率s=4%。

2.6 报酬率（或者资本化率）

《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）规定了报酬率的四种确定方法：

市场提取法：搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出报酬率。

安全利率加风险调整值法（累加法）：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据估价鉴定对象所在地区的经济现状及未来预测、估价鉴定对象的用途及新旧程度等确定。

复合投资收益率法：将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资本收益率的加权平均数作为报酬率，按下式计算： $R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e$ 式中 R —— 资本化率（%）；M —— 贷款价值比率（%），抵押贷款额占房地产价值的比率%； R_m —— 抵押贷款报酬率（%），第一年还本息额与抵押贷款额的比率； R_e —— 自有资本要求的正常收益率（%）。

投资收益率排序插入法：找出相关投资类型及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将估价鉴定对象与这些投资的风险程度进行比较，判断、确定资本化率。

本次估价根据当地房地产市场行情及估价鉴定人员所掌握的资料，确定采用安全利率加风险调整值法（累加法）求取报酬率。

安全利率加风险调整值法（累加法）的细化公式为：

报酬率 = 自有资金比例 × 自有资金报酬率 + 借贷资金比例 × 借贷资金风险补偿率 + 投资类型风险补偿率 + 投资年限风险补偿率 + 其他风险补偿率

房地产报酬率计算表——住宅

项目		住宅	备注
自有资金比例	A	50%	
自有资金收益率	B	1.50%	1年存款 1.50%
贷款比例	C	50%	
贷款利率	D	4.90%	5年以上贷款利率
资金风险补偿率	E	3.20%	$E = A * B + C * D$

投资类型风险补偿率	F	1.65%	
投资年限风险补偿率	G	0.83%	5年以上与1年期贷款利率差的1.5倍
其他风险补偿	H	0.10%	小于1%，大于0
报酬率	R	5.78%	R=E+F+G+H

通过上表得出，累加法求得的报酬率为5.78%。

2.7 收益期限

估价鉴定对象为钢混结构建筑，房屋设计耐用年限60年，建成于2009年，已使用12年，房屋剩余使用年限为48年；受委托鉴定方提供资料的限制，估价鉴定对象土地使用权剩余使用年限不详；本次估价以房屋剩余使用年限取收益期限，则：收益期限为48年。

2.8 房地产收益价值

$$\text{采用公式: } V = \frac{a}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V—房地产单位价值；

a—房地产单位年净收益，a=365元/m²；

r—报酬率，r=5.78%；

s—年净收益递增比率，s=4%；

n—收益年限年，n=48年。

$$\begin{aligned} \text{单位房地产收益价值 } V &= \frac{365}{5.78\% - 4\%} \left[1 - \frac{(1+4\%)^{48}}{(1+5.78\%)^{48}} \right] \\ &= 11,425 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

3. 房地产市场价值确定

通过上述估价测算，采用比较法和收益法的测算结果如下表：

比较法(元/m ²)	收益法(元/m ²)	差异率
26,163	11,425	129%

上述两种方法估算所得结果差异率为129%，差异巨大。经综合比较分析，基于三亚地理位置在全国的特殊性，近十几年来，三亚住宅类房地产市场的显现以下主

要特点：一是购买群体是面对全国的，二是购买行为以投资性置业和外地二次置业需求为主。因此三亚住宅类房地产市场价值的形成更多的反映其投资价值，相反以租金为基础的收益法测算结果更多反映其持有的收益价值，鉴于三亚当地住宅类房地产租售比偏离巨大，导致采用收益法测算结果难以反映其市场价值，因此本次评估鉴定只采信比较法测算结果。则：

估价鉴定对象国色天香花园 B 栋二单元 602 号房单价=26,163 元/m²

建筑面积：102.5 m²

总价=26,163×102.5=2,681,708 元

（八）估价结果确定

估价鉴定人员根据鉴定目的，遵循房地产估价的相关原则，按照房地产估价程序和估价方法，经过分析评定，截止估价鉴定基准日 2022 年 5 月 11 日，海南省第一中级人民法院委托估价的三亚市国色天香花园 B 栋二单元 602 房的市场价值的估价结果为：

单价为 26163 元/m²；

总价为 RMB：2,681,708 元，大写人民币贰佰陆拾捌万壹仟柒佰零捌元整。