

系迎来拨乱反正的机会之窗。中欧关系持续发展，中欧地理标志协定如期签署生效，中欧投资协定谈判顺利完成，双方合作取得积极成果。美国试图重振同盟体系，在抗击疫情、气候变化等领域重返多边平台，但美国是真正致力于多边合作，还是要搞选择性、排他性多边合作，国际社会仍在观望。美国和欧洲同俄罗斯的关系持续僵化，双方政治对抗升级。英国脱欧后，欧洲内部团结面临新的挑战。

三、地区热点问题此起彼伏，传统与非传统安全交织蔓延。

新冠肺炎疫情仍在肆虐，全世界已有 260 多万人被夺去生命。全球地区热点问题频发，地区局势仍不安宁，这既有地区固有矛盾的发展，也有疫情导致的一些国家国内政治经济社会转变，还有单边主义、霸凌主义以及军事干预等行动带来的恶果。中东地区形势混乱，美国空袭叙利亚，延长对伊朗制裁，重返伊核协议充满变数，中东局势难现曙光。缅甸局势持续动荡，军民对峙对抗相当激烈。全球范围内的传统安全与非传统安全议题联动蔓延，部分地区恐怖主义、难民问题、领土争端等持续加剧。

四、全球经济重启增长，温和复苏预期加大。

国际货币基金组织（IMF）预计，2021 年世界经济实际 GDP 增速将达到 5.5%，较 2020 年增长回升 9 个百分点，其中，中国经济将实现 6% 以上的增长。拜登政府出台 1.9 万亿美元经济救助计划，疫苗接种计划加速推进，全年经济增长有望达到 3% 以上。但美国加大印钞并大量投放市场，对世界经济及美元地位将产生何种影响，引起广泛担忧。其他 G20 成员国经济增速也都有望实现正增长。不过，全球疫苗接种进度、美国大规模刺激政策外溢影响以及发展中国家债务高企等风险也给世界经济复苏带来不确定性。

五、新科技革命蓄势待发，数字鸿沟继续扩大

疫情期间，数字经济、在线办公等新经济、新业态蓬勃发展。未来若干年，5G、人工智能、生物技术、能源技术等或将迎来重大进展，“通信革命”和“智能革命”的深度和广度将超过以往工业

革命。区块链技术引领数字经济及数字货币发展，萌生推动国际货币体系变革的力量，加密数字货币研发和监管将同步加强。大国间科技竞争势必更加激烈，各国将加紧科技创新战略布局，科技竞争将成为地缘政治和经济竞争的先导力量。发展中国家与发达国家之间的数字鸿沟进一步拉大。

（2）国内经济形势

2021 年是中国共产党成立 100 周年，是“十四五”开局之年，也是全面建设社会主义现代化国家新征程开启之年。业内人士认为，良好的经济开局为未来经济发展奠定坚实基础，经济保持良好态势底气足。2021 年是我国现代化建设进程中具有特殊重要性的一年，“十四五”开局，全面建设社会主义现代化国家新征程开启，做好发展改革工作意义重大。“要巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，更好统筹安全和发展，扎实做好‘六稳’工作、全面落实‘六保’任务，科学精准实施宏观政策，努力保持经济运行在合理区间，确保‘十四五’开好局、起好步。”

2021 年经济继续保持稳定恢复态势有基础、有条件。“从趋势上来看，今年 1 月至 2 月主要指标延续稳定恢复态势，这种延续为整体经济持续恢复奠定坚实基础。从要素支撑看，中国经济物质基础比较雄厚、产业体系完整、市场空间广阔、人力资源丰富的优势日益彰显，成为应对各类风险挑战、支持经济持续恢复的信心所在。从政策支撑看，宏观经济政策对经济形势的复杂严峻有预见、有准备。支撑经济稳定恢复的有利因素比较多，经济有基础也有条件延续恢复态势。”

统计数据显示，我国经济实力大幅跃升，经济总量突破百万亿大关。2021 年全年国内生产总值达 101.6 万亿元，比上年增长 2.3%，是全球唯一实现经济正增长的主要经济体。按年平均汇率折算，2020 年我国经济总量占世界经济的比重预计超过 17%。

2021 年全年货物进出口总额 321557 亿元，比上年增长 1.9%，其中出口增长 4.0%。进出口、出口总值双双创历史新高，继续稳居

全球货物贸易第一位。

（3）地方经济形势

根据 2020 年宜昌市统计部门发布的经济数据显示，全市实现生产总值 4460.82 亿元，比上年增长 8.1%。分产业看，第一产业实现增加值 416.05 亿元，比上年增长 3.3%；第二产业实现增加值 2054.15 亿元，比上年增长 9.6%；第三产业实现增加值 1990.62 亿元，比上年增长 7.5%。根据第四次经济普查结果，对 2018 年地区生产总值、三次产业及相关行业增加值等相关指标的历史数据进行了修订，修订后，2018 年三次产业结构由 9.5:52.5:38.0 调整为 9.6:45.9:44.5，据此核算 2019 年三次产业结构为 9.3:46.1:44.6。按常住人口计算，人均地区生产总值 107830 元，比上年增长 8.1%，较上年增加 10162 元。

全年固定资产投资（不含农户投资）比上年增长 12.1%，高于全省平均增幅 1.5 个百分点。其中，5000 万元以上项目投资比上年增长 13.3%。分产业看，第一产业投资比上年增长 102.0%；第二产业投资比上年增长 9.5%；第三产业投资比上年增长 12.5%。

全年房地产开发投资比上年增长 2.9%。全市房屋施工面积 1758.61 万平方米，比上年下降 7.5%；其中，商品住宅 1431.74 万平方米，比上年下降 5.7%。房屋竣工面积 180.46 万平方米，比上年下降 22.2%；其中，商品住宅 160.15 万平方米，比上年下降 22.8%。全市商品房销售面积（含现房和期房）519.81 万平方米，比上年增长 12.3%；其中，商品住宅 499.34 万平方米，比上年增长 9.3%。商品房销售额 361.44 亿元，比上年增长 12.2%；其中，商品住宅 343.51 亿元，比上年增长 8.3%。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能使估价对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。

估价对象最高最佳利用分析由以下四部分内容组成：

- 1、合法性分析：是就各种潜在利用方式是否为法律、法规、政

策、合同（如土地使用权出让合同）等允许进行的分析。

2、技术可能性分析：是对已通过了合法性分析的各种潜在利用方式，在技术上能否实现（包括建材性能、施工技术）所进行的分析。

3、经济可行性分析：是对已通过了合法性分析和技术可能性分析的各种潜在利用方式所进行的财务指标（如净现值、内部收益率、投资回收期等）评价和经济分析。

4、最高最佳利用方式分析：当估价对象已做了某种使用（即估价对象并非一宗尚未建设的地块），则在估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出做下列之一的判断和选择：

（1）保持现状前提：保持现状继续使用最为有利时，以保持现状继续使用为前提估价；

（2）装饰装修改造前提：装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

（3）改变用途前提：转换用途再予以使用最为有利时，以转换用途后再予以使用为前提估价；

（4）重新开发前提：拆除现有建筑物再予以使用最为有利时，以拆除现有建筑物再予以使用为前提估价；

（5）上述情形的某种组合。

根据分析，估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅，则估价对象按其设计用途使用最能体现其价值，即本次对估价对象以保持现状继续使用为前提估价。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》：①对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；②有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；③收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；④具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；⑤估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的或在无市场依据或市

场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。本次估价过程中依据具体的房地产用途以及估价人员收集的所在地资料情况选择恰当的估价方法。

1、假定未设立法定优先受偿权利下的房地产市场价格

本次估价的估价对象为住宅用房，其所在区域房地产市场较为成熟，市场上类似房地产的交易活跃、成交案例较多，并且其客观的收益或潜在收益数据较易获取。估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查看、调查后，根据估价对象的特点和实际状况，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，经过反复研究，采用收益法与市场比较法求取房地产价值。选取这两种估价方法的原因，一是由于估价对象所在的区域周边有部分用于出租的住宅用房，其市场租金可以进行量化，从而还原出估价对象收益价格，因此采用收益还原法进行计算；二是由于根据《房地产估价规范》，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法，该估价对象为住宅用房，相同交易实例较多，故选市场比较法进行估价。

(1) 市场比较法

市场比较法是将估价对象与在价值时点近期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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

估价对象房地产价格=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

(2) 收益法

收益法是指通过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值的一种估价方法。其基本公式为：

$$V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中：V—收益法估价值

- a—房地产年净收益
- r—房地产资本化率
- n—房地产收益年限

五、估价测算过程

估价对象测算过程：

（一）收益法测算过程

估价对象为收益性房地产，宜昌市同类房地产的出租状况及租金、出租率等数据均可获取；依据《房地产估价规范》，采用出租型房地产的测算方法确定房地产的年有效毛收入、运营费及净收益等，其中租金按目前市场同类物业正常的市场客观租金标准确定。本次估价考虑净收益按一定比例递增，以使估价结果符合租赁市场情况，选用收益法公式如下：

收益法计算公式： $V=a/(r-g) \times \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$

其中：V—收益价格、a—房地产年净收益

g—纯收益年递增率（还原利率）

r—房地产资本化率，n—房地产收益年限

1、年有效毛收入

估价人员通过对估价对象区域同类物业现行租赁市场调查，结合估价对象的具体用途、楼层等状况，排除实际收益中属于特殊的、偶然的要素后得到的一般正常收益，据此确定月租金价格约为 30 元/平方米、房屋空置率及坏帐损失率之和为 2%。

年有效毛收入=年有效毛租金收入+租金、租赁保证金、押金等的利息收入

=月租金×12 个月×建筑面积×(1-房屋空置率及坏帐损失率之和)×(1+0%)

2、年运营费用

根据我国相关税收法律法则及地方税务部门有关规定，出租经营性物业收入应缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附

加和房产税等税费，以及还将发生必要的房屋维修费、房屋保险费、租赁费用等其他费用。根据相关规定及结合市场调查，确定各项相关费用如下：

(1) 相关税费

估价对象用途为住宅，登记在个人名下，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（2016年第16号）及估价对象所在地相关税收政策，其他个人出租住房，增值税征收按照5%的征收率减按1.5%征收。城建税、教育费附加及地方教育费附加税率分别为7%、3%、1.5%，以实际缴纳的增值税税额计算；印花税税率为0.1%。则有：

以上税费按含税租金收入计，综合费率折合为1.60%。

(2) 房产税：湖北省地方税务局《关于房屋出租有关税收政策的公告》（2015年第7号）规定，对个人出租住房按4%的税率征收房产税。根据《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》（财税[2016]43号）相关规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。即房产税实际为含税租金收入的3.80%。

(3) 房屋维修费：估价对象同类型房屋出租的室内装修、设备设施等维修、养护、管理和环境卫生、维护秩序所收取的费用一般为承租方承担，而估价对象公共部位维护和合同未记载的事项所产生的费用一般为出租方承担，估计对象房屋公共部位维护情况良好，根据对同类房屋市场调查情况分析，估价时，取房屋维修所需分摊费用按房屋重置价格的0.5%计算。

本次估价确定估价对象房屋重置价格为：1,100元/平方米。

(4) 房屋保险费：根据保险公司平均收费的水平，房屋保险费一般取房屋重置价格的0.1%-0.2%，估价对象结构及工程质量良好，估价时，取房屋保险费费率为0.15%。

维修费及保险费经测算合计为年有效毛收入的2%；

(5) 其他费用：主要是管理费，一般为房地产年有效毛收入 1%-3%。由于估价对象物业管理费为承租方另行缴纳，而出租方所支付管理成本较少，故取其他费用为 3.00%。

年净收益=年租金收入-年运营费用

年净收益=月租金×12×（1-年运营费用）×（1-空置率）

年净收益测算过程见表 5。

表 5：年净收益测算过程表

估价对象	权利人	楼层	建筑面积 (m ²)	结构	月租金 (元/m ²)	空置率	年有效毛收入 (万元)	费用率	年运营费用 (万元)	年净收益 (万元)
一	李海燕	27/28F	162.29	钢混	30	5%	5.73	10.4%	0.60	5.13

4、资本化率 (r)

结合该类型房地产实际情况以及估价对象所在区域租赁状况本次估价资本化率采用安全利率加风险调整值法确定。安全利率按照价值时点中国人民银行公布的一年期银行存款利率 1.50%，考虑到该地区社会、经济发展状况及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等因素，本次估价确定风险调整值为 4.25%。则估价对象资本化率 $r=1.50\%+4.25\%=5.75\%$ ，见下表 3-2。

表 4-1：资本化率安全利率调整法确定表

项目	取值	说明
1 无风险投资报酬率	1.50%	一年定期存款利率
2 风险调整值【(1)+(2)+(3)-(4)】	4.25%	/
(1) 对投资风险的补偿	2.00%	市场需求较好，符合当地产业导向，租金水平适中
(2) 对管理负担的补偿	1.25%	一般性的物业管理，满足基本服务需求
(3) 对缺乏流动性的补偿	1.00%	租赁市场出租状况良好
(4) 投资带来的优惠	0.00%	无其他优惠
合计 (1)+(2)	5.75%	/

5、收益年限 (n)

本次估价对象土地使用权为住宅用地，以出让方式取得，自估

价时点土地剩余使用年期约 54.15 年，估价对象建筑物于 2009 年建成，建筑结构为钢混，经济耐用年限为 60 年，于估价时点已使用 13 年，剩余经济年限为 47 年，故估价对象的收益年限为 47 年。

6、纯收益年递增率 (g)

根据国家统计年鉴及宜昌市房地产价格统计数据并参照物价指数变化状况，通过调查估价对象所在区域未来规划发展状况、产业聚焦度以及周边同类房地产租金水平，同类型用房的年平均租金水平一般以 3%-6% 的幅度递增，预计估价对象的净收益会在上一年的基础上增长 5.2%，即纯收益年递增率 (g) 为 5.2%。

7、计算收益价格

根据收益法公式： $V=a/(r-g) \times \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$

估价对象估价结果见下表 3-3。

表 7-1：收益法的测算结果表

序号	不动产权证书号	楼层	建筑面积 (m ²)	年净收益 (万元)	收益价格 (万元)	评估单价 (元/m ²)
1	0375241	27/28F	162.29	5.13	92.38	5692
合 计			162.29	5.13	92.38	5692

(二)、比较法测算过程

1、收集交易实例资料

实例 A：廊桥水岸小区

实例 B：金色海岸小区

实例 C：中南二号小区

实例 A、B、C 三个交易对象的具体情况见表 4-1。

表 1-1：交易实例概况表

比较实例基本情况	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
成交单价	/	11694.00 元/m ²	11291.00 元/m ²	12254.00 元/m ²
成交日期	/	2022 年 8 月	2022 年 8 月	2022 年 8 月
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混

楼层	27/28F	7/28F	16/32F	3/24F
建筑面积 (m ²)	162.29	124.00	186.00	91.40
房地产用途	住宅	住宅	住宅	住宅
装修	精装修	精装修	豪华装修	精装修

2、交易情况修正

实例 A、B、C 均为正常交易，不存在有利害关系人之间的交易等非正常交易情况，因此，不需要进行交易情况修正。

3、交易日期修正

实例 A、B、C 都为同时段交易。根据市场调查和相关部门公布的统计数据，该地区房地产市场交易价格近期波动幅度不明显，因此，不需要进行交易日期修正。

4、区域因素和个别因素修正

因对房地产状况修正需考虑的内容较多，本次评估选取影响房地产状况的几个主要因素，采用直接法，逐项比较打分，见表 4-2、表 4-3。

表 4-1：区域因素和个别因素比较表

		估价对象	A	B	C
交易日期			2022 年 8 月	2022 年 8 月	2022 年 8 月
交易情况		—	正常	正常	正常
坐落		宜昌市沿江大道 169-6-048 号	廊桥水岸	金色海岸	中南二号
区域因素	商业繁华程度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	便利	便利	便利	便利
	居住环境	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	较好	较好	较好	较好
	城市规划限制	前景较好	前景较好	前景较好	前景较好
个别因素	建成年限	2009	2009	2012	2008
	楼层	27/28F	7/28F	16/32F	3/24F
	建筑装修	精装修	精装修	豪华装修	精装修
	物业状况	一般	一般	一般	一般
	面积	162.29	124.00	186.00	91.40

表 4-2：比较因素条件指数表

修正因素		估价对象	A	B	C
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
位置		100	100	98	98
区域因素	商业繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	居住环境	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	建成年限	100	100	102	100
	楼 层	100	96	98	96
	建筑装修	100	100	102	100
	物业状况	100	100	100	100
	面 积	100	98	100	96

表 4-3：区域因素和个别因素修正情况表

修正因素		A	B	C
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
位置		100/100	100/98	100/98
区域因素	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	居住环境	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/98	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
	合 计	100/100	100/98	100/100
个别因素	建成年限	100/100	100/102	100/98
	楼 层	100/96	100/98	100/96
	建筑装修	100/100	100/102	100/100
	物业状况	100/100	100/100	100/100
	面 积	100/98	100/100	100/96
交易价格（元/m ² ）		11694.00	11291.00	12254.00
比准价格（元/m ² ）		12430.00	11300.00	13568.00

5、比准价格的确定

实例 A、B、C 经修正后的单价接近。经评估人员讨论分析，取

三个比较实例修正后单价的简单算术平均数作为比准价格，即：

$$\text{比准价格} = (12430.00 + 11300.00 + 13568.00) / 3 = 12433.00 \text{元/m}^2$$

（三）估价结果的确定

采用收益法测算结果为 5692 元/平方米，采用市场比较法测算结果为 12433.00 元/平方米。上述两种估价方法均有可靠依据，但要点各有不同。第一种方法反映估价对象收益价格；第二种方法反映估价对象的市场价格。两种估价方法的最终结果差距较大，且估价人员根据估价经验，综合分析影响房地产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，决定取市场比较法的平均值作为估价对象的评估单价。

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在经过实地勘察、收集和认真分析相关资料的基础上，采用市场比较法及收益法，通过专业测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，最后综合考虑确定房地产市场价值有关结果如下：

估价对象房地产市场单价为 12,433.00 元/平方米；总价值为 RMB2,017,752.00 元，大写（人民币）：贰佰零壹万柒仟柒佰伍拾贰元整。