

# 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价对象概况.....	4
四、估价目的.....	8
五、价值时点.....	8
六、价值定义.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、实地查勘期.....	11
十二、估价作业日期.....	11
房地产估价技术报告.....	12
一、个别因素描述与分析.....	12
二、区域因素描述与分析.....	15
三、市场背景分析.....	15
四、最高最佳使用分析.....	20
五、估价方法选用.....	20
六、估价测算过程.....	22
七、估价结果确定.....	45
附    件.....	46
1、估价对象房地产现场相片.....	46
2、估价对象估价对象区位图.....	46

# 估 价 师 声 明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、我们参照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。但仅限于对估价对象外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任。也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供。

8、本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。

# 估价的假设和限制条件

## 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。

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、估价对象按规划用途持续使用。

## 二、未定事项假设

1、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了其占用土地的国有土地使用权价格。至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而实际未缴税费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价对象由委托人有关人员现场指认，估价人员以委托估价方提供的《房屋所有权证》海口房权证海房字第9114号登记内容，现场核对，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

## 三、背离事实假设

无。

#### 四、不相一致假设

无。

#### 五、依据不足假设

无。

#### 六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅供估价委托人、产权人和报告使用人用于了解估价对象房地产市场价格提供参考依据，不得用于其他用途。

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（自报告出具之日起），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。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：海南中宝工贸发展总公司

地址：海口市滨海大道 288 号 4 栋 201 室

经营范围：土石方工程；装修装饰工程；水电安装（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 二、估价机构

名称：海南世宏房地产评估有限公司

地址：海口市和平大道 20 号鹏晖国际大厦 6A 号

注册号：91460000735827471K

法定代表人：谢朝辉

资格等级：贰级

房地产估价资格证书号：【2019】琼建审房估证字第 2030 号

经营范围：房地产估价、土地评估、房地产信息咨询、房地产开发项目可行性分析及租赁中介代理服务（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

## 三、估价对象概况

### 1、估价对象坐落、范围、用途、建成年代及规模状况

估价对象位于海口市龙昆北路国贸大院主楼 B 幢 403 房（现国贸大厦），建筑面积 78.54 平方米，含建筑物、及其合法分摊的国有土地使用权，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。估

价对象为钢混结构住宅房产，约 1994 年建成，总层数 7 层，估价对象位于 4 层，已装修，目前空置。

## 2、估价对象的权益状况

### (1)、房屋登记状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》海口市房权证海房字第 9114 号，产权登记状况为：

房屋所有权人		海南三湘（集团）进出口公司					
房屋坐落		海口市龙昆北路国贸大院主楼 B 幢					
丘(地)号					产别	全民	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		403	混合		4	78.54	住宅
共有人 等 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质			使用年限	年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
附记							

## (2)、房屋登记状况

依据委托人提供的《调查审核表》记载：该宗地位于海口市龙华区国贸路 13 号，还未登记发证，根据海土资籍字[2017]262 号海口市国土资源局文件，该宗地已办理外围用地界线确权手续，现使用权人为国贸大厦 B 座全体业主，土地用途为城镇住宅用地(包含批发零售用地)，使用权类型为划拨。现申请人海南三湘进出口公司持海口市房权证海房字第 9114 号房屋所有权证、《企业机读档案登记资料》等材料申请办理土地使用权分摊登记业务。经调查，该宗地共有使用权面积为 3290.11 平方米，界址点共 10 个，现状已建成国贸大厦 B 座。申请人拥有龙昆北路国贸大院主楼 B 幢(国贸大厦 B 栋)403 房的房产，建筑面积为 78.54 平方米。因申请人未能提供国贸大厦 B 座房产总建筑面积的相关登记材料，经实地调查核算出国贸大厦 B 座的总建筑面积为 12439.66 平方米(根据国贸大厦 B 座基底占地面积乘以楼层数核算总建筑面积，其中主楼一至七层建筑面积为 5103.35 平方米，八至九层跃层建筑面积为 269.88 平方米，二至三层商铺建筑面积为 2206.82 平方米，西侧裙楼一至四层建筑面积为 360.48 平方米，一至五层建筑面积为 589.15 平方米至六层建筑面积为 14112 平方米，东侧裙楼一至四层建筑面积为 29836 平方米，一室五层建筑面积为 998.5 平方米，一至六层建筑面积为 1201.92 平方米，合计总建筑面积为 12439.66 平方米)。根据国贸大厦 B 座原地籍调查土地分摊成果及琼土环资用字[2002]18 号文件，按(共有使用权面积 3290.11 平方米/总建筑面积 12439.66 平方米)\*个人房产建筑面积 78.54 平方米核算分摊面积，即龙昆北路国贸大院主楼 B 幢 403 房的分摊土地

使用权面积为 20.77 平方米。

(3)、他项权状况

估价委托人未提供估价对象于价值时点他项权登记资料。

3、估价对象实物状况

(1) 建筑物占地实物状况

包括土地面积、土地形状、地形、地势、土壤、地基、土地条件（土地开发程度）等。根据估价人员查勘，估价对象所在土地形状较规则，所在区域实际基础设施开发程度达到“六通一平”（即通路、通电、通讯、通燃气、上水通、下水通及宗地红线内场地平整），地势平坦，无异常地质现象，无特殊城市规划限制条件。

(2) 建筑物状况

结构形式	钢混	建筑类型	塔楼
外立面装饰	马赛克	建筑年代	约 1994 年建成
楼梯	电梯房（1 梯 11 户）		
通讯系统	电话线、有线电视、宽带线入户。	水电气计量系统	抄表
所在楼层	电梯房 4 层 （总层数 7 层）	户型	一房一厅一卫
朝向	东南	通风采光情况	较好
现状用途	住宅	使用情况	空置
维护保养及成新状况	正常，八成新	临街状况	国贸路
环境景观	街道绿化景观		
室 内 建 筑 装 修			
内墙	厅房涂料，厨卫瓷砖至顶		
楼地面	瓷砖		
天棚	厅涂料，房涂料		
门窗	户门铁门；房门木门，卫木门，铝合金玻璃窗。		
水电	明装水电管线		

4、区域状况

## 估价对象区位状况描述

小区交通组织方式	人车分流	小区封闭性	开放
小区物业管理状况	一般	小区景观及绿化	一般绿化景观
小区临近交通最高道路级别	次干道	小区车位状况	设有地上停车位
区域商业繁华度	距玉沙京华城约 549 米，商业繁华较好		
交通便捷度	区位于国贸路，道路通达度较高，交通方便。		
自然景观、人文环境质量	估价对象人流较密集，环境质量一般。		
居住社区成熟度	附近有富豪花园、城市精英、中盐大厦等住宅小区，作为住宅条件较好。		
基础设施配套情况	基础设施达到高配置“六通”（即通路、通电、通讯、通燃气、上水通、下水通）。		
公建设施配套情况	有上邦百汇城、友谊阳光城、玉沙小学、万绿园、家乐福超市等公共配套设施。		
环境污染及社会治安状况	无废水、废气、固体废弃物等“三废”及明显噪音污染，社会治安环境良好。		
未来发展潜力	周边开发程度较高，人口密集度较密集，各类商服设施齐全，居住环境良好。		

### 四、估价目的

为委托人了解房地产市场价值提供参考依据。

### 五、价值时点

2021 年 07 月 01 日

### 六、价值定义

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2021 年 07 月 01 日的房地产市场价值。

### 七、估价依据

#### 1、国家有关法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 08 月 30 日通过，自 2007 年 08 月 30 日起施行；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正；

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

(5) 其他法律规定、政策文件等。

## 2、估价技术资料及规范文件

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

## 3、委托人提供的相关资料

(1) 委托人身份证复印件；

(2) 估价委托人提供《房屋所有权证》海口市房权证海房第 9114号复印件。

## 4、估价人员现场查勘及调查所收集的资料

(1) 估价对象现场查勘记录、现场相片；

## 八、估价原则

在本次估价过程中，我们根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，主要遵循以下房地产估价原则：

1、合法原则：房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

2、最高最佳使用原则：根据评估房地场所所在的区位和当地的法规和政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的分析，确定评估房地产的最高最佳使用用途。

3、替代原则：房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、价值时点原则：是要求估价结果在由估价目的决定的某个特定日期的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间的推移，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物会变得陈旧过时。因此，同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间。估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

### 1、估价方法选用

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），结合估价对象的特点、估价目的、估价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，依据待估对象为划拨用地的特点，决定采用收益法、成本法进行评估。

### 2、估价方法定义及公式

收益法定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。计算公式如下：

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

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

成本法的定义:以开发或建造估价对象房地产所需要的各项费用之和为基础,再加上正常利润和税金,得出房地产的重置价格,然后再扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

成本法公式:

全新房屋重置价格=开发成本+管理费用+利息+利润+税费

房地价格=土地价值+房屋重置价格×成新率

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的,经过实地查勘和市场调查,遵循独立、客观、公正、合法、谨慎原则,按照国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,采用科学的估价方法,进行了分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点 2021 年 07 月 01 日的估价结果为:673,991 元,大写人民币陆拾柒万叁仟玖佰玖拾壹元整,单价为人民币 8,581 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、实地查勘期

2021 年 06 月 18 日

## 十二、估价作业日期

本次估价作业日期自 2021 年 07 月 01 日至 2021 年 08 月 03 日止。

# 房地产估价技术报告

## 一、个别因素描述与分析

### 1、估价对象坐落、范围、用途、规模状况

估价对象位于海口市龙昆北路国贸大院主楼 B 幢 403 房（现国贸大厦），建筑面积 78.54 平方米，含建筑物、及其合法分摊的国有土地使用权，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。估价对象为钢混结构住宅房产，约 1994 年建成，总层数 7 层，估价对象位于 4 层，已装修，目前空置。

### 2、估价对象的权益状况

#### （1）、房屋登记状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》海口市房权证海房字第 9114 号，产权登记状况为：

房屋所有权人		海南三湘（集团）进出口公司					
房屋坐落		海口市龙昆北路国贸大院主楼 B 幢					
丘(地)号					产别	全民	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		403	混合		4	78.54	住宅
共有人 等 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质			使用年限	年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							

权利人	权利种类	权利范围	权利价值 (元)	设定日期	约定期限	注销日期
附记						

## (2)、房屋登记状况

依据委托人提供的《调查审核表》记载：该宗地位于海口市龙华区国贸路 13 号，还未登记发证，根据海土资籍字[2017]262 号海口市国土资源局文件，该宗地已办理外围用地界线确权手续，现使用权人为国贸大厦 B 座全体业主，土地用途为城镇住宅用地(包含批发零售用地)，使用权类型为划拨。现申请人海南三湘进出口公司持海口市房权证海房字第 9114 号房屋所有权证、《企业机读档案登记资料》等材料申请办理土地使用权分摊登记业务。经调查，该宗地共有使用权面积为 3290.11 平方米，界址点共 10 个，现状已建成国贸大厦 B 座。申请人拥有龙昆北路国贸大院主楼 B 幢(国贸大厦 B 栋)403 房的房产，建筑面积为 78.54 平方米。因申请人未能提供国贸大厦 B 座房产总建筑面积的相关登记材料，经实地调查核算出国贸大厦 B 座的总建筑面积为 12439.66 平方米(根据国贸大厦 B 座基底占地面积乘以楼层数核算总建筑面积，其中主楼一至七层建筑面积为 5103.35 平方米，八至九层跃层建筑面积为 269.88 平方米，二至三层商铺建筑面积为 2206.82 平方米，西侧裙楼一至四层建筑面积为 360.48 平方米，一至五层建筑面积为 589.15 平方米至六层建筑面积为 14112 平方米，东侧裙楼一至四层建筑面积为 29836 平方米，一室五层建筑面积为 998.5 平方米，一至六层建筑面积为 1201.92 平方米，

合计总建筑面积为 12439.66 平方米)。根据国贸大厦 B 座原地籍调查土地分摊成果及琼土环资用字[2002]18 号文件，按(共有使用权面积 3290.11 平方米/总建筑面积 12439.66 平方米)\*个人房产建筑面积 78.54 平方米核算分摊面积，即龙昆北路国贸大院主楼 B 幢 403 房的分摊土地使用权面积为 20.77 平方米。

### (3)、他项权状况

估价委托人未提供估价对象于价值时点他项权登记资料。

### 3、估价对象实物状况

#### (1) 建筑物占地实物状况

包括土地面积、土地形状、地形、地势、土壤、地基、土地条件(土地开发程度)等。根据估价人员查勘，估价对象所在土地形状较规则，所在区域实际基础设施开发程度达到“六通一平”(即通路、通电、通讯、通燃气、上水通、下水通及宗地红线内场地平整)，地势平坦，无异常地质现象，无特殊城市规划限制条件。

#### (2) 建筑物状况

结构形式	钢混	建筑类型	塔楼
外立面装饰	马赛克	建筑年代	约 1994 年建成
楼梯	电梯房(1 梯 11 户)		
通讯系统	电话线、有线电视、宽带线入户。	水电气计量系统	抄表
所在楼层	电梯房 4 层 (总层数 7 层)	户型	一房一厅一卫
朝向	东南	通风采光情况	较好
现状用途	住宅	使用情况	空置
维护保养及成新状况	正常，八成新	临街状况	国贸路
环境景观	街道绿化景观		
室 内 建 筑 装 修			
内墙	厅房涂料，厨卫瓷砖至顶		
楼地面	瓷砖		
天棚	厅涂料，房涂料		
门窗	户门铁门；房门木门，卫木门，铝合金玻璃窗。		
水电	明装水电管线		

估价对象位于国贸，有利于出租。

## 二、区域因素描述与分析

影响房地产价格水平的区域因素主要有位置、商业繁华度、交通、基础设施状况、外部配套设施、周围环境、楼层、朝向等。

- 1、位置状况：估价对象位于国贸路，区域良好。
- 2、商业繁华度：距和玉沙京华城约 549 米，商业繁华较好。
- 3、交通条件：区域道路网发达，交通便利。
- 4、外部基础设施状况：经现场查勘，估价对象所在区域基础设施达到“六通”（即通路、通电、通讯、通燃气、上水通、下水通）。电力供应充分；燃气到户；供水能满足需要，用水条件便利；地下管网已建成，雨污分流，暗沟排污，排水能满足的需要。基础设施状况满足居住要求。
- 5、外部配套设施状况：周边超市、银行、农贸市场公共公用配套能满足居住要求。
- 6、环境条件：区域内无废水、废气、固体废弃物等“三废”及明显噪音污染，空气环境较好。社会治安环境良好。
- 7、未来发展潜力：周边商业较好，未来发展潜力好。
- 8、所处楼层状况：经估价人员实地查勘，估价对象位于电梯低层，可用于住宅使用。

## 三、市场背景分析

### 1、地理位置及气候条件

海口市位于东经  $110^{\circ} 10' - 110^{\circ} 41'$ ，北纬  $19^{\circ} 32' - 20^{\circ} 5'$ ，地处海南岛北部，北濒琼州海峡，隔 18 海里与大陆本土最南端海安镇相望，东面与文昌市相邻，南面与文昌市、定安县接壤，西面邻接澄迈县。海口市东起大致坡镇老村，西至西秀镇拨南村，两端相距 60.6 公里；南起大坡镇五车上村，北至大海，两端相距 62.5 公里。

### 2、行政区划状况

海口市陆地规划总面积 2304.84 平方公里，其中农业用地 1756 平方公里，建设用地 363 平方公里，未利用土地 153 平方公里；海域面积 830 平方公里，海岸线 131 公里。海口市设秀英、龙华、琼山、美兰 4 个县

级市辖区，共辖 23 个镇、18 个街道办事处、136 个居委会、248 个村民委员会、2765 个经济社(村民小组)、4 个农垦农场、2 个省属农场。

### 3、海口市经济发展状况

2020 年全市实现地区生产总值总值 1671.9 亿元、增长 7.5%，高于全省 1.7 个百分点；地方一般公共预算收入 185.3 亿元，增长 9.1%；固定资产投资 1110.9 亿元，下降 15.4%；社会消费品零售总额 785.6 亿元，增长 4.7%；城镇和农村常住居民人均可支配收入分别为 38977 元和 16116 元，分别增长 7.9%和 8.3%；居民消费价格同比上涨 3.3%。

### 4、海口市城市建设状况

海口市新的城市规划将按照“突出沿海、开发沿江、提升中心、拓展两翼、带动腹地”的基本思路，建构沿海带状发展，以海府地区为中心，以南渡江沿岸为重点，以长流、江东地区为两翼的多片区、多组团布局，将努力克服原海口市城建中存在的不足，建设一个国际化、服务化、生态化、智能化的新城市。

为加快海口市“十一五”规划期间旧城区和城中村改造，完善城市功能，建设良好的城市环境和人居环境，海口市委、市政府将玉沙村改造、海甸溪北岸改造、长堤路改造三大旧改项目，列入“十一五”规划八大工程之一的“品质海口工程”重点项目，玉沙村改造、海甸溪北岸改造被列为省“十一五”规划重点项目。三大旧城改造项目对改善旧区环境、完善功能配套，提升城市品质产生巨大影响。

海口市委、市政府明确提出海口人居环境建设目标，把人居环境建设视为生命线、经济线、政治线，确定了环境是生产力、生命力、国际竞争力的战略思路。一是高起点修编城市总体规划，确保良好人居环境的形成。二是高标准建设城市基础设施，完善城市服务功能。5 年来全市共投放城市基础设施资金约 211.13 亿元，使城市基础设施日益完善，目前具有现代水平的美兰国际机场，横渡琼州海峡的粤海铁路通道，白沙门污水处理厂、米铺水厂、颜春岭垃圾处理场，世纪大桥、滨海立交桥和海甸五西路、南海大道、秀英大道、滨海东路以及美舍河综合整治等事关长远发展的基础设施相继竣工投入使用。以改造三座桥，新建三座

桥，改造六条路，新建六条路为龙头的“3366”路桥工程等一批重点工程相继开工建设，不断完善的城市功能，极大地改善了海口的人居环境。全市还积极开展城市节水活动，创建节水型城市。

海口市通过改善人居环境，促进人居环境建设和经济建设的协调发展，进一步提高了城市综合竞争力。海口市已成为中国经济发展最快的地区之一，经济运行质量和效益明显提高，经济结构调整成效显著，优势产业发展迅猛，房地产交易活跃。

#### 5、海南其他市县及海口市房产新政

海南省委、省政府 2018 年 4 月 22 日召开新闻发布会介绍，《中共海南省委办公厅海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知》今日印发并执行。根据该通知，海南实施全域限购。

通知明确，海南实行严格的限购政策，在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。

五指山、保亭、琼中、白沙 4 个中部生态核心区市县建设的住房只能面向本市县居民家庭销售。

海口、三亚、琼海已实行限购的区域，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该省累计 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，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该省累计 24 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

自本通知发布后户籍迁入海南省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该省累计 24 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

通知要求，各市县要加强购房资格审查，规范住房交易行为。非本省户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房。

海南将严格限贷、限制转让和价格备案管理。要求非本省户籍居民家庭在该省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于 70%。居民家庭或企事业单位、社会组织在该省购买的住房，取得不动产

权证满 5 年后方可转让。

对取得预售许可证的商品住宅项目，房地产开发企业要公开全部房源并明码标价，一次性对外销售，不得分期分批销售。商品住宅价格备案后，6 个月内不得调高备案价格；调整备案价格的须重新备案。

通知称，关于引进人才的住房政策由海南省政府另行制定。

海南将严厉打击违法违规行为。各市县要深入开展房地产市场秩序专项整治，对违法违规行为依法依规从严从重进行处罚，并公开曝光。海南省住房城乡建设厅等单位要强化对市县的随机抽查、定向督查和明察暗访。对违法用地、违法建设行为，要按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》相关规定严肃查处；对提供虚假证明、规避限购政策购买住房的个人，撤销其购房合同网签备案，5 年内不得在海南省购房；对未完成价格备案进行销售或超出备案价格销售的房地产开发企业，依法依规严肃查处，取消网签备案资格，并限制企业和法人代表在该省从事新的房地产开发业务；对违规销售的房地产中介机构及其工作人员，撤销经纪机构及人员备案资格，5 年内禁止在该省从事房地产中介业务；对协助提供虚假证件材料骗取购房资格，或对购房资格审核不严的政府工作人员，依法依规追究责任。

该通知明确，海南将加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，通过建设公共租赁住房、共有产权住房、限售商品住房、租赁住房以及实施棚户区改造，妥善解决好本地居民基本住房需求问题，推动从住有所居向住有宜居迈进。

根据通知，海南实行最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控行动，确保海南建设用地总量在现有基础上不增加，落实《海南省总体规划(空间类 2015—2030)》，严格自然生态空间用途管制。建设用地供应向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港亟需的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜，大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地。研究出台具体措施，鼓励和引导已出让尚未开发的商品住宅用地转型用于发展其它产业或共有产权住房、限售商品住房、

租赁住房等。属于闲置土地的，按《海南省闲置土地认定和处置规定》等相关规定处理。

## 6、海口市房商品房过去、现在、未来状况分析

### (1)、海口市房地产过去市场形势分析

2005 年之前，海口房地产市场主要为处理历史遗留问题，当时房价为 1500~3000 元。房产交易有诸多税收优惠政策。

### (2)、海口市房地产现在市场形势分析

2005 年至此今，海口市房产价量齐升，特别是 2010 年 4 月份宣布建设海南国际旅游岛，新房价格已经突破 8000 元/m<sup>2</sup>。2017 年 10 月之后，海南房价又有了翻翻，达到 18000 元/m<sup>2</sup>。2018 年 4 月 13 日，习近平主席出席海南建省办经济特区 30 周年会议时表示中国计划在海南建设自由贸易试验区，计划在海南建设自由贸易港。海南建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港，发挥自身优势，大胆探索创新，着力打造全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心、国家重大战略服务保障区，争创新时代中国特色社会主义生动范例，让海南成为展示中国风范、中国气派、中国形象的靓丽名片。到目前为止受到新政影响海口市新房均价在 18500 元/m<sup>2</sup>左右。

### (3)、海口市房地产未来市场形势分析

随着海南省自贸岛建设步伐加快，海南住宅商品房价格有较大的涨幅。相比较于内陆沿海城市房价都在 5 万元/m<sup>2</sup>以上，海南凭借良好的环境，未来房价仍然有较好的预期。

综上所述，估价对象具有优越的地理位置，自然环境得天独厚，优越的空气环境，可以预见在不久的将来海口市房地产市场仍将处于平稳发展的阶段。可见一般因素对待估对象有正面影响。

#### 四、最高最佳使用分析

最高最佳利用是指：法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的使用方法。本次房地产估价是以房地产的最高最佳利用为前提。

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用前提下的价值。最高最佳利用必须同时满足以下 4 个条件：①法律上许可；②技术上可能；③经济上可行；④价值最大化，并且按照以上顺序进行筛选。当估价对象已经做了某种使用，则在估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提做维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发等的判断和选择。

针对本估价对象，从上述四个方面进一步分析：依据估价委托人提供的估价对象资料，估价对象房屋用途为住宅，若改变用途将与“法律上许可”相冲突；根据估价人员对周边房地产调查，估价对象目前的开发规模、建筑形态状况均属正常合理范围，若对估价对象进行重新开发、改变规模，虽然在“技术上可能”，但不符合“经济上可行”。因此，经全面分析认为估价对象维持现状（规划）用途利用最为有利，本报告以维持现状（规划）用途、继续利用为前提进行估价。

#### 五、估价方法选用

##### 1、估价方法适用性分析

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），结合估价对象的特点、估价目的、估价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，依据待估对象为划拨用地的特点，决定采用收益法和成本法进行评估，理由如下：

(1)收益法：估价对象所在地住宅楼房地产市场活跃，估价对象为住宅类型收益型物业，与估价对象所在区域类似的物业有一定的租赁

实例，租金较易获得，故可采用收益法进行评估。

(2) 成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象有明确的分摊土地面积，建筑物其建造成本清晰可以测算，故可采用成本法进行评估。

(3) 比较法：估价对象所在区域内其类似的划拨地住宅楼交易实例极少，无法采用比较法进行评估。

(4) 假设开发法：估价对象为已按规划建成，正常使用的房产，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，最终采用收益法和成本法进行估价。

## 2、估价技术路线

采用收益法测算估价对象的价值。首先收集待估对象周边租金案例通过市场法调整测算委估对象的单位建筑面积月租金，其次，测算待估对象出租成本，扣除成本后，求取单位建筑面积年租金净值，最后通过市场还原法计算待估对象市场价值。成本法思路如下：对估价对象地、房分开，再地、房合一估价。①对土地估价。估价对象处于《海口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》覆盖范围内，可采用基准地价系数修正法对地价评估，依据规定扣除土地出让金得到划拨地价。②估价对象建筑物建造成本清晰可以测算，可采用成本法测算建筑物重置价值，扣减折旧得到建筑物现值，将土地价值与建筑物现值相加得到估价对象总价值。

## 3、估价方法定义及公式

### 收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。计算公式如下：

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

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

成本法（含基准地价系数修正法）

基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是以《海口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》为基础，并结合委估土地的实际情况，进行区位因素、个别因素等相关因素修正后得出委估土地价格的一种方法。

基准地价系数修正法：待估宗地楼面地价  $P_i = (P \times P_y \times P_q \times P_f) \times (1+K) \times IIS \times (F) + \text{基础设施开发程度差异}$

成本法的定义：以开发或建造估价对象房地产所需要的各项费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出房地产的重置价格，然后再扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

成本法公式：

全新房屋重置价格=开发成本+管理费用+利息+利润+税费

房地价格=土地价值+房屋重置价格×成新率

## 六、估价测算过程

### A、采用比较法测算估价对象市场客观租金

采用比较法测算公式：

市场客观租金=可比实例租金×出租情况修正系数×市场租金状况调整系数×房地产出租状况调整系数。

#### 1、选择可比实例

根据房地产中的替代原理，估价人员在认真分析估价对象特点的基础上，遵循与其用途相同、结构近似，所在地区相同或相似的原则，选取三个类似的交易实例作为可比实例。

## 2、比较因素选择

比较因素选择租金情况、市场状况、房地产出租状况（区位状况、实物状况）等；

(1) 租金情况，是指出租行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差。

(2) 市场状况，是指比较实例的成交时间。

(3) 区位状况：区位状况比较因素选择商业繁华程度、距区域商服中心距离、道路等级、交通便捷程度、公共配套设施完备程度、环境景观、朝向等；

(4) 实物状况：实物状况比较因素选择建筑结构、装饰装修、设备设施状况、新旧程度、平面布局、面积、临街状况、小区内环境等。

## 3、编制比较因素条件说明表

评估对象与比较实例的比较因素条件说明表

项目名称 因素条件		待估对象	案例一	案例二	案例三
		海口市龙昆北路国贸大院主楼B幢403房	海口市国贸路19号城市精英B座6层租金	国贸大道16-1号国贸钰翔商业花园B3座4层租金	海口市国贸路6号瑞特广场6层租金
项目位置		国贸路	国贸路	国贸路	国贸路
建筑面积（m <sup>2</sup> ）		78.54	108	175	78
交易价格（元/m <sup>2</sup> ·月）		—	30	28	32
交易日期		2021年06月	2021年06月	2021年06月	2021年06月
交易情况		正常	正常	正常	正常
租赁权益状况		租期内使用权	租期内使用权	租期内使用权	租期内使用权
区位因素	商业繁华度	繁华	繁华	繁华	繁华
	距区域商务中心距离	近	近	近	近
	道路等级	主干道	主干道	主干道	主干道
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
	人流状况	密集	密集	密集	密集
环境景观		一般	一般	一般	一般

	楼层	较好	较好	较好	较好
	朝向	不影响	不影响	不影响	不影响
个别因素	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	设施设备	较完善	较完善	较完善	完善
	平面布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	建成年份	21 年以上	21 年以上	16~20 年	16~20 年

#### 4、比较因素条件指数的确定

调查分析委估对象所在地房地产市场的发展变化，确定各比较因素条件指数如下：

##### (1) 交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均来源于市场租金，均不做交易情况修正。

##### (2) 市场状况调整

根据委估对象所在地房地产市场状况，近年来委估对象所在地房地产出租市场价格平稳，没有明显上升或下跌的现象，故不做市场状况调整。

##### (3) 区域状况修正

商业繁华程度，指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，人流、车流量多大等，分为极不繁华、不繁华、一般、较繁华、繁华五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正3%。

距区域商服中心距离，指估价对象到区域商服中心的距离远近，分近、较近、较远、远四个等级。以估价对象为 100，每增加或减少一个等级，相应修正 1%。

道路等级，指估价对象临街的道路是不临路、街巷、支路、次干道、主干道五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

交通便捷程度，主要指城市公共交通的通达程度，如估价对象附近是否通行公共汽车、距公交车站的距离远近等，分为不便捷、一般、较

便捷、便捷四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正 2%。

公共配套设施完备程度，指估价对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如菜市场、商店、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施等，分为不完备、一般、较完备、完备四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正 5%。

人口状况，指估价对象所在区域的居住人口密度、客流量等，分为密集、较密集、一般、不密集四个等级，每相差一个等级修正 2%。

环境景观，指估价对象附近以及小区的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正 3%。

楼层，高层楼（配电梯）应考虑楼间距、采光、空气质量、视野与出入方便等因素，分为差、一般、较好、好四个等级，一般情况下，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

朝向，除了考虑采光、通风等因素外，还要考虑景观，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，一般坐北朝南、东南为最好，朝西南为较好，朝北、东北为一般，朝西北为较差，朝东、西为最差，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%，本例为内廊是式住宅，朝向无影响。

#### (4) 实物状况：

临街状况，指估价对象是否临街，几面临街，分为不临街、一面临街、两面临街、三面临街、四面临街五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 3%。

建筑结构，可分为钢结构、钢混、砖混、砖木等，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 5%。

装修标准，按不同装修档次区分为毛坯、普通装修、中档装修、高档装修，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 5%。

设备设施状况，指房屋供水、排水、供电、供气、通讯等管线的完

备程度，厨房、卫生间洁具的情况等，分为不完备、一般、较完备、完备四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 3%。

平面布局，指房屋平面的布置，户型设计是否合理，分为不合理、一般、较合理、合理四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 3%。

用途，一般为商铺，办公，仓库，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

商业服务网点物业管理，小区内是否配套有会所、园林绿化及小区的物业管理状况等，分为差、较差、一般、良好、优秀五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

新旧程度，指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低，分为旧（20 年以上）、较旧（15-20 年）、一般（10-15 年）、较新（5-10 年）、新（5 年以内）五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%。

### 5、编制比较因素条件指数表

以估价对象为基准，比较实例各项因素分别与其逐项比较，得到可比实例的指数表。

比较因素条件指数表

项目名称		待估对象	案例一	案例二	案例三
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
租赁权益状况		100	100	100	100
区位因素	商业繁华度	100	100	100	100
	距区域商务中心距离	100	100	100	100
	道路等级	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	人流状况	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100

个别因素	临街状况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑装修	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	103
	平面布局	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	建成年份	100	100	101	101

## 6、编制比较因素修正系数表

比较因素修正系数表

项目名称		案例一	案例二	案例三
交易价格（元/月m <sup>2</sup> ）		30	28	32
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
权属状况		100/100	100/100	100/100
区位因素	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	距区域商务中心距离	100/100	100/100	100/100
	道路等级	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100/100	100/100	100/100
	人流状况	100/100	100/100	100/100
	环境景观	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑装修	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/103
	平面布局	100/100	100/100	100/100
	用途	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	建成年份	100/100	100/101	100/101
案例修正系数		1.0000	0.9901	0.9613
可比实例价格（元/月·m <sup>2</sup> ）		30	28	31
权重		1/3	1/3	1/3
比较价值（元/月m <sup>2</sup> ）		30		

## 7、估价对象市场租金确定

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015中采用比较法相关规定，交易案例调整后，分别对案例成交价格的修正或调整幅度不宜超过20%，

共同对案例成交价格的修正或调整幅度不宜超过30%，且经修正或调整后的各个案例价格中，最高价与最低价的比值不宜大于1.2。经将以上可比实例进行比较修正后的可比实例价格均满足规范要求。因此，最后采用简单算术平均法确定估价对象的比较价值。

$$\begin{aligned}\text{比较价值} &= (30+28+31) \div 3 \\ &= 30 \text{ (元/月} \cdot \text{m}^2\text{)} \text{ (取整)}\end{aligned}$$

## B、收益法测算估价对象价值

### 1、估算年有效毛收入

经过以上计算，估价对象房地产潜在月毛租金为30元/m<sup>2</sup>，有效出租面积比率为100%，设定一年中空置和收租损失率为5%，另外租房押金一般为两个月房租，同期银行一年期存款基准利率为1.50%。

$$\text{年有效毛收入} = \text{潜在毛租金收入} + \text{押金利息收入} - \text{空置和收租损失}$$

### 2、估算年运营费用

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房产税、营业税及附加、人员工资及管理费、保持房地产正常运转的相关场地维护维修费、保险费。

#### (1) 保险费

指房地产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，约为建筑物重置成本的0.15%~0.2%，本次根据估价对象的具体情况确定为0.15%。根据海口市房屋造价信息，该类结构房屋的重置单价为2500元/m<sup>2</sup>。

$$\text{保险费} = \text{重置单价} \times 0.15\%$$

#### (2) 维修维护费

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，约为建筑物重置成本的1%~2%，本次根据估价对象的具体情况确定为1%。

$$\text{维修维护费}=\text{重置单价}\times 1\%$$

### (3) 管理费

指对出租房屋进行的必要的管理所需的费用，约为年租金总收益的2%~5%，本次根据估价对象的具体情况确定为年有效毛收入的2%计。

$$\text{管理费}=\text{年有效毛收入}\times 2\%$$

### (4) 税费

依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36号）：经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。出租方应缴纳的税费有房产税、增值税及附加，分别按租金收入的12%、5%、7%、3%、2%计取。

$$\text{税费}=\text{年有效毛收入}\times [12\%+5\%\times (1+12\%)]\div (1+5\%)$$

### (5) 年运营费用

年运营费用为上述四项费用之和。

$$\text{年运营费用}=\text{保险费}+\text{维修维护费}+\text{管理费}+\text{税费}$$

### 3、计算房地产年净收益

$$\text{年净收益}=\text{年有效毛收入}-\text{年运营费用}$$

### 4、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1.50%，取安全利率为1.50%；风险调整值可分为低、中、高、投机四个档次，风险调整值分别为0~2%，2~5%，5~8%，

8%以上。根据海口市的经济现状、该市同地区同档次物业的投资利润率、估价对象的用途、新旧程度、个人出租房屋特点和使用情况，结合目前租售比为4.00~5%之间，确定估价对象风险调整值为2.0%，则

$$\begin{aligned} \text{资本化率} &= 1.50\% + 2.0\% \\ &= 3.5\% \end{aligned}$$

### 5、收益年限

指估价对象的剩余收益年限。主体约1994年建成，至价值时点已使用37年，该类钢混结构建筑物经济寿命为60年，剩余年限为33年；土地为划拨地。则依据孰短原则，收益年限取33年。

### 6、年净收益递增比率

据调查了解，委估对象所在地类似住宅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%—3%，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3%，即递增比率为3%。

### 7、房地产收益价值的计算公式：

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

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

### 8、收益法计算结果

收益法结算结果表

项目	待估房产数值	备注
月租金（元/月·m <sup>2</sup> 建筑面积）	30	按类似物业市场平均租金取值
建筑面积	78.54	证载建筑面积
空置率	5%	按每年空置约半个月和及租金损失
押金收入	70.69	两个月房租按一年期存款利率1.5%计算

年有效毛收入	26,931.37	乘以每年 12 个月
年管理费 (2%)	538.63	按年有效毛收入 2% 计算
建筑物重置价格	196,350	按每平方米 2500 元计算
保险费 (0.15%)	294.53	按建筑物重置价格 0.15% 计算
维修费 (1%)	1,963.50	按建筑物重置价格 1% 计算
税费	4,514.21	年有效毛收入 $\times [12\% + 5\% \times (1+12\%)^n] \div (1+5\%)$
年总费用 (元)	7,310.87	以上各项费用之和
年净收益 a (元)	19,620.50	年有效毛收入减年总费用
资本化率 r	3.5%	资本化率 3.5%
净收益逐年递增的比率 g	3.0%	净收益逐年递增的比率 3%
收益年期 n (年)	33.0	按建筑物剩余使用年限计算
收益价值 V (元)	673,991	计算公式 $V = a / (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$
扣减土地出让金	117,550	划拨地要扣减土地出让金
划拨地房产价值	462,006	扣减土地出让金后
单价 (元/m <sup>2</sup> )	5,882	收益价值/建筑面积

### C、采用基准地价系数修正法测算待估土地价格

#### 1、海口市基准地价内涵：

基准地价是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质的土地，按照商服、住宅、工矿仓储等用途，分别评估确定的某一评估基准日上法定最高出让年限土地使用权区域平均价格。基准地价具有区域性、分用途、平均性、有限期和时效性的特点。

海南省国土资源厅关于发布海口市城镇土地定级及基准地价成果的公告：海口市以 2017 年 1 月 1 日为基准日的城镇土地定级及基准地价成果已经省人民政府批准，现予以公布，并于公布之日起执行。（颁布实施时间 2018 年 2 月 11 日）。

#### 2、海口市住宅用地基准地价内涵：

(1)、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 2.5，出让年期为 70 年，基础设施开发程度为“六通一平”（宗地外围道路、通电、通讯、供水、排水、供气和宗地内土地平整），每单位建筑面积分摊的国有出让土地使用权的区域平均价格，采用楼面地价的表现形式，地价以元/建筑 m<sup>2</sup> 表示。

(2)、上述地价含“六通一平”开发费用 132 元/建筑 m<sup>2</sup>。

#### 3、基准地价系数修正法计算公式

待估宗地楼面地价  $P_i = (P \times P_y \times P_q \times P_f) \times (1+K) \times \Pi S \times (F) + \text{基}$

## 基础设施开发程度差异

式中： $P_i$ —待估宗地楼面（地面）地价

$P$ —待估宗地对应的楼面（地面）地价

$P_y$ —土地用途修正系数

$P_q$ —期日修正系数

$P_f$ —分类用途修正系数（仅在评定住宅用地土地使用权时使用）

$F$ —楼层修正系数（仅在评定商服、住宅某一楼层分摊土地使用权价格时使用）

$K$ —待估宗地区域影响因素总修正值

$\prod_{i=1}^n$ —待估宗地个别因素修正系数的乘积

$n$

其中： $K = \sum_{i=1} K_i$

$i=1$

$K_i$ —第  $i$  个待估宗地区域因素修正系数

注：（1）基础设施开发程度差异=待估宗地所在区域实际基础设施开发程度对应的开发费-区域平均基础设施开发程度对应的开发费；

（2）在评估商服用地、住宅用地楼层分摊土地使用权价格时还应进行楼层修正，楼层修正在上述公式基础上乘以楼层修正系数  $F$ ，在评定完整宗地时则不需进行楼层修正；

（3）商服用地、住宅用地用上述公式测算出的是楼面地价，对应地面地价=楼面地价×待估宗地实际容积率。

## 4、基准地价系数修正法测算过程

### （1）、确定待估宗地基准地价

根据《海口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》，待估宗地位于

海口市国贸大道，用途为城镇住宅用地。属国贸世贸片区（如下基准地价图），为海口市二级住宅用地，区片基准地价为 2700 元/建筑m<sup>2</sup>。



基准地价图

(2)、土地用途修正系数

土地用途修正系数表(节选部分)

一级类	二级类	用途修正系数
住宅用地	城镇住宅用地	100%

说明：(1) 非政府投资的‘公共管理与公共服务用地’在采用上述用途修正系数时，还需在宗地个别因素修正中增设容积率修正，容积率修正系数详见下表：

公共管理与公共服务用地（非政府投资）容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	≥3.0
修正系数	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

注：除表中列出的容积率修正系数外，其他容积率修正通过表中相邻容积率对应修正系数内插计算。

(2) 采用上述用途修正系数评估宗地价格时，最终评估结果不得低于土地的成本价格。

待估宗地证载用途为城镇住宅用地，参照土地用途修正系数表，取土地用途修正系数为 100%。

(3)、期日修正

待估宗地价值时点为 2021 年 07 月 01 日。海口市基准地价评估基准为 2017 年 1 月 1 日。据海口市地价动态监测体系公布数据，海口市国土局商业地价动态监测体系公布数据（2017 年 1 月 1 日至价值时点的上季度），如下表：

海口市住宅地价动态监测表（环比）

时期	2017 年			
	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
地价变化率 (%)	1.95	2.15	2.17	2.74
时期	2018 年			
	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
地价变化率 (%)	3.72	3.67	2.42	2.17
时期	2019 年			
	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
地价变化率 (%)	1.64	1.22	1.21	1.69
时期	2020 年			
	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
地价变化率 (%)	0.36	1.04	1.16	1.51
时期	2021 年			
	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
地价变化率 (%)	1.20	2.04	--	--

$$\begin{aligned} \text{期日修正系数} &= 1 \times (1+1.95\%) \times (1+2.15\%) \times (1+2.17\%) \times \\ &\quad (1+2.74\%) \times (1+3.72\%) \times (1+3.67\%) \times (1+2.42\%) \\ &\quad \times (1+2.17\%) \times (1+1.64\%) \times (1+1.22\%) \times (1+1.21\%) \\ &\quad \times (1+1.69\%) \times (1+0.36\%) \times (1+1.04\%) \times (1+1.16\%) \\ &\quad \times (1+1.51\%) \times (1+1.20\%) \times (1+2.04\%) = 1.4004 \end{aligned}$$

期日修正系数取值为 140.04%。

#### （4）、分类用途修正

分类用途修正系数表

项目类型	低密度住宅区	高级住宅及低密度住宅综合区	高级住宅区	普通住宅区
修正系数	2.0	1.5	1.2	1.0

待估宗地为海口市国贸住宅区，查分类用途修正系数表，取分类用途修正系数为 1.0。

(5)、基础设施开发程度差异修正

①基准地价设定的基础设施开发程度

六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				
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(11~20]	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	(0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	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	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	(0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通信电缆、电线经过，接线方便	(0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	(0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接使用
供水	(7.5~9]	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	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	(0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	(0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排污条件差
平整	(4~5.5]	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，才可以利用

②待估宗地实际基础设施开发程度

估价人员经现场查勘，确定待估宗地所在区域土地开发程度为“六通一平”，对照“六通一平开发程度修正系数表”，分别进行修正如下表：

待估宗地实际开发程度修正系数表

项目	系数 (%)	开发情况
通路	27.5	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。
通电	13	建有变电站，通过架杆明线输送电源。电力供应充分
通讯	17	通讯方便快捷，电话装机容量充足
供气	8	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准
供水	9	有水厂，供水系统呈树枝状，供水能满足需要，达到规划设计标准
排水	20	雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准
平整	5.5	地面平整，可以利用
评价	100	高配置

## ③基础设施开发费差异

从上表可得待估宗地基础设施开发程度达到完全“六通一平”的100%，“六通一平”开发费用为132元/建筑·平方米。则

待估宗地土地开发程度费用差异=132×100%-132

=0元/建筑·m<sup>2</sup>

## (6)、区域因素修正

## ①II级住宅用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离(M)	≤3000	(3000-4000]	(4000-5000]	(5000-6000]	>6000
	现状土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其他用地
交通条件	道路通达度	道路通畅，形成网络，区域内至少有3条主干道经过	道路通畅，形成网络，区域内至少有2条主干道经过	道路通畅，形成网络，区域内至少有1条主干道经过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内仅有支路通过
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	至少有3条公交线路通过	至少有2条公交线路通过	至少有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外
	对外交通便	至少有	至少有3条公	至少有2条公	至少有1条	公交站

		利度	4 条公交线路通过	交线路通过	交线路通过	公交线路通过	点在 1000 米以外	
基本设施状况	基础设施状况	完善	较完善	一般	较差	差	差	
		完善	较完善	一般	较差	差	差	
		完善	较完善	一般	较差	差	差	
		完善	较完善	一般	较差	差	差	
		完善	较完善	一般	较差	差	差	
	公用设施完善度							
	距公园或广场距离 (M)		≤500	(500-1000]	(1000-1500]	(1500-2000]	>2000	
	距滨海浴场距离 (M)		≤1000	(1000-2000]	(2000-3000]	(3000-4000]	>4000	
环境状况	本级环境质量优劣度		优	良	一般	较差	劣	
	本级绿地率		优	良	一般	较差	劣	
	距海、江、湖、水库的距离 (M)		≤300	(300-500]	(500-800]	-----	-----	
	自然条件优劣度		优	良	一般	较差	劣	
人口状况	区域人口密度		密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划	规划土地利用类型		高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其他用地	

②II 级住宅用地基准地价区位因素修正系数表 (%)

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离 (M)	0.44	0.22	0.00	-0.22	-0.44	
	现状土地利用类型	0.82	0.71	0.00	-0.41	-0.82	
交通条件	道路通达度	0.62	0.31	0.00	-0.31	-0.62	
	公交便捷度	0.61	0.31	0.00	-0.31	-0.61	
	对外交通便利度	0.36	0.18	0.00	-0.18	-0.36	
基本设施状况	0.36	0.18	0.00	-0.18	-0.36	-0.36	
	0.37	0.19	0.00	-0.19	-0.37	-0.37	
	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32	-0.32	
	0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.26	-0.26	
	0.24	0.12	0.00	-0.12	-0.24	-0.24	
	公用设施完善度		1.25	0.64	0.00	-0.64	-1.25
	距公园或广场距离 (M)		0.18	0.09	0.00	-0.09	-0.18
距滨海浴场距离 (M)		0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.11	
环境状况	本级环境质量优劣度	0.44	0.22	0.00	-0.22	-0.44	

	本级绿地率	0.29	0.15	0.00	-0.15	-0.29
	距海、江、湖、水库的距离 (M)	0.37	0.19	0.00	---	---
	自然条件优劣度	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
人口状况	区域人口密度	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
城市规划	规划土地利用类型	0.77	0.39	0.00	-0.39	-0.77

### ③待估宗地区位因素修正系数

待估宗地区位因素修正系数表 (%)

因素	因子	待估宗地实际状况	比较结论	修正系数(%)
繁华程度	距市级商服中心距离 (M)	800 米	优	0.44
	现状土地利用类型	普通住宅区	一般	0.00
交通条件	道路通达度	1 条主干道经过	一般	0.00
	公交便捷度	至少有 4 条公交线路经过	优	0.61
	对外交通便利度	便利	优	0.36
基本设施状况	本级通电状况	完善	优	0.36
	本级供水状况	完善	优	0.37
	本级排水状况	完善	优	0.32
	本级供气状况	完善	优	0.26
	本级通讯状况	完善	优	0.24
	公用设施完善度	1000 米内有学校、医院、超市等	优	1.25
	距公园或广场距离 (M)	500 米	优	0.18
	距滨海浴场距离 (M)	大于 4000 米	劣	-0.11
环境状况	本级环境质量优劣度	一般	一般	0.00
	本级绿地率	一般	一般	0.00
	距海、江、湖、水库的距离 (M)	大于 500 米	一般	0.00
	自然条件优劣度	优	优	0.32
人口状况	区域人口密度	密集	优	0.88
城市规划	规划土地利用类型	商住综合区	较优	0.39
总修正值				5.87

经上述估算，委估宗地的区位因素修正因素为：1+5.87%。

### (7)、个别因素修正

#### ①使用年期修正

住宅用地使用年期修正系数表（使用年限单位：年）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0630	0.1220	0.1774	0.2293	0.2780	0.3236	0.3665	0.4066	0.4442	0.4796
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5127	0.5437	0.5728	0.6001	0.6257	0.6497	0.6722	0.6933	0.7131	0.7317
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7491	0.7654	0.7807	0.7951	0.8085	0.8212	0.8330	0.8441	0.8545	0.8643
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8734	0.8820	0.8900	0.8976	0.9047	0.9113	0.9175	0.9234	0.9288	0.934
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9388	0.9433	0.9475	0.9515	0.9552	0.9587	0.9620	0.9650	0.9679	0.9706
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9731	0.9755	0.9777	0.9798	0.9818	0.9836	0.9853	0.9869	0.9885	0.9899
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9912	0.9924	0.9936	0.9947	0.9957	0.9967	0.9976	0.9985	0.9993	1.0000

待估宗地为划拨地，按住宅用地 70 年计算，查住宅用地使用年期修正系数表，得使用年期修正系数为 1.0000。

### ②容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。

住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.0	1.2
修正系数	7.500	5.027	4.150	3.403	2.931	2.598	2.121	1.807	1.583
容积率	1.4	1.6	1.8	2.0	2.2	2.4	2.5	2.6	2.8
修正系数	1.431	1.298	1.201	1.121	1.068	1.015	1.000	0.995	0.985
容积率	3.0	3.2	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6
修正系数	0.975	0.964	0.954	0.944	0.934	0.924	0.913	0.903	0.893
容积率	4.8	5	5.5	6	6.5	7	7.5	≥8.0	
修正系数	0.883	0.873	0.847	0.822	0.796	0.771	0.745	0.720	

注：对于表中列出的容积率，当  $R_1 < R < R_2$  时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub> 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X<sub>1</sub>、X<sub>2</sub> 为 R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub> 所对应的容积率修正系数。

待估宗地实际容积率为 3.78 (78.54/20.77)，依据上表采用内插法计算得容积率修正系数为 0.9350。

### ③宗地面积状况修正

住宅用地宗地面积修正说明表

指标说明	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	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

待估宗地面积对土地利用无不良影响，查住宅用地宗地面积修正说明表，得修正系数为 1.00。

### ④宗地形状修正

住宅用地宗地形状修正说明表

指标说明	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，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

待估宗地形状对土地利用无不良影响，查住宅用地宗地形状修正说明表，得修正系数为 1.00。

### ⑤宗地临街、临海（河、湖、水库）修正

宗地临街、临海（河、湖、水库）修正系数表

临街、临海（河）状况	修正系数
临规划路或不临路，不临海、江、湖、水库、公园(广场)	0.90
一面临支路	0.95
一面临次干道	1.00
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道另一面临次干道	1.08
两面临主干道	1.1
两面临主干道另一面临次干道	1.11
两面临主干道两面临次干道	1.12
一面临海	1.13
一面临支路另一面临海	1.16
一面临次干道另一面临海	1.19
一面临主干道另一面临海	1.22
一面临主干道一面临次干道另一面临海	1.25

一面临江（湖、水库）	1.11
一面临支路另一面临江（湖、水库）	1.13
一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.16
一面临主干道另一面临江（湖、水库）	1.19
一面临主干道一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.21
一面临公园（广场）	1.09
一面临支路另一面临公园（广场）	1.11
一面临次干道另一面临公园（广场）	1.14
一面临主干道另一面临公园（广场）	1.17
一面临主干道一面临次干道另一面临公园（广场）	1.19

注：1、在进行临特定路线价宗地地价评定时，原则上不进行临路修正；  
2、估价按临路现状评估，道路路面宽 $\geq 7$ 米以上道路才作临街修正，道路路面宽 $< 7$ 米或临规划路按不临街修正。

待估宗地一面临次干道，查宗地临街、临海（河、湖、水库）修正系数表得宗地临街、临海（河、湖、水库）修正系数为 1.00。

#### ⑥、楼层修正 F

待估宗地为完整地块，楼层修正不用修正，楼层修正为 1.00。

#### ⑦、宗地地价的计算

将以上各项代入计算公式，得

土地楼面地价

$$\text{出让土地楼面地价} = (P \times P_y \times P_q \times P_r + \text{基础设施开发程度差异}) \times (1+K) \times \text{IIS} \times (F)$$

$$\begin{aligned} \text{出让土地楼面地价} &= (2700 \times 100\% \times 140.04\% \times 1.00) \times (1+5.87\%) \times 1.0000 \\ &\times 0.9350 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 + 0 \\ &= 3743 \text{ (元/建筑m}^2\text{)} \end{aligned}$$

土地单价 = 出让土地楼面地价  $\times$  土地容积率

$$\begin{aligned} &= 3743 \times 3.78 \\ &= 14149 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

土地总价 = 土地单价  $\times$  土地面积

$$\begin{aligned} &= 14149 \times 20.77 \\ &= 293875 \text{ (元)} \end{aligned}$$

计算土地出让金：

估价对象土地为划拨用地，估价对象土地为划拨用地，依据关于修改《海南经济特区土地管理条例》的决定（2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议通过）第五十七条划拨土地使用权转让的，由受让方与市、县、自治县人民政府土地行政主管部门补签土地使用权出让合同，补办土地使用权出让手续，并按该宗地经确认的评估价格百分之四十补交土地使用权出让金；划拨土地使用权租赁、对外承包的，租赁方、发包方应当按经确认的租金、承包金的百分之四十向县级以上人民政府交纳土地收益。

$$\begin{aligned}\text{土地出让金} &= \text{出让地总价} \times 40\% \\ &= 293875 \times 40\% \\ &= 117550 \text{（元）}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{划拨土地价格} &= \text{出让地总价} - \text{土地出让金} \\ &= 293875 - 117550 \\ &= 176325 \text{（元）}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{划拨地单价} &= \text{划拨地总价} \div \text{土地总面积} \\ &= 176325 \div 20.77 \\ &= 8489 \text{（元/} \text{m}^2 \text{）}\end{aligned}$$

#### D、采用成本法测算估价对象建筑物价格

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其建筑物现值计算公式为：

积算价格=开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

对上述公式展开后得到下列公式：

积算价格=建筑物开发成本+建筑物开发成本×管理费用率+建筑物投资利息+（建筑物开发成本）×开发利润率+估价对象房地产重置价格或重建价格×销售税费率-建筑物折旧

### 1、建筑物重置成本价格测算

建筑物重置成本是指采用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价格。

#### （1）开发成本

开发成本包括建安费用、勘察设计和前期工程费。

##### ①建安费用

估价对象为地上钢混建筑，根据估价对象的具体情况和海口市建筑市场水平，确定估价对象的平均建安费为 2500 元/m<sup>2</sup>。

##### ②勘察设计和前期工程费

前期工程费包括专业费用（勘察、设计费）和配套设施建设费。专业费用主要为勘察、设计、监理等费用，费率一般为 2%~6%。取建安费用的 3%测算。

##### ③公共配套设施建设费

根据海南省物价局、省财政厅、省住房和城乡建设厅《海南省财政厅关于调整城市基础设施配套费征收标准的通知》（琼财税〔2020〕1112 号，海口市城市基础设施配套费按报建计容面积征收为 210 元/m<sup>2</sup>。

开发成本为以上三项合计。即

开发成本=建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施建设费

#### （2）管理费用

管理费用主要是指为组织和管理房地产开发经营活动所必须的费用。包括开发商的人员工资、办公费、差旅费等，费率一般为 1%~5%。

根据当地房地产市场的一般行情和估价师掌握的经验数据，结合估价对象的实际情况，确定管理费用按开发成本的 2% 计算。

### （3）投资利息

投资利息以土地取得成本加开发成本和管理费用合计为基数，利息率取银行现行一至三年期贷款利率 4.75%，假设建设资金在开发内均匀投入，开发期为二年，按复利计算。

投资利息 = (开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × [(1 + 4.75%)<sup>2/2</sup> - 1]

### （4）开发利润

根据评估人员掌握的目前房地产市场的有关资料，在测算房屋建筑物价格时，应当在成本费用基础上考虑一定的利润。开发商在开发房地产时以追求适当的利润为目的，根据估价对象的实际情况和所在区域同类型房地产的平均投资回报水平，确定估价对象的现状投资利润率为 20%。

### （5）销售税费

销售税费为销售价格的 5.3%。则

销售税费 = 销售价格 × 5.3%

（6）建筑物重置价格 = 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

### （7）成新率修正

建筑物约于 1990 年建成，钢混结构，耐用年限为 60 年，已经过 37 年，经过现场查勘，建筑物没有功能及经济折旧，故

建筑物成新率 = 1 - (1 - 残值率) × 已使用年限 / 60。

## 2、成本法测算测算结果

具体计算列表如下。

## 成本法测算表

单位：万元

序号	名称	数值	说明
1	开发成本	1,560,445.1	土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费
1.1	土地取得成本	183,378	地价款+购地税费
1.1.1	地价款	176,325	土地测算得到(已经扣除出让金)
1.1.2	购地税费	7,053.0	地价款×4%
1.2	建设成本	1,153,842.9	勘察设计和前期工程费+建安费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他工程费(监理、竣工验收费+开发期间费用(政府征收人防、绿化))
1.2.1	勘察设计和前期工程费	5,890.5	建安费×3%
1.2.2	建安费	196,350.0	建安费(2500元/m <sup>2</sup> )×投资建筑面积(78.54m <sup>2</sup> )
1.2.3	基础设施建设费	0.0	地价款中已包含
1.2.4	公共配套设施建设费	941,784.9	210元/m <sup>2</sup> ,按计容建筑面积计算(m <sup>2</sup> )
1.2.5	其他工程费(监理、竣工验收费)	3,927.0	建安费×2%
1.2.6	开发期间费用(政府征收人防、绿化)	5,890.5	建安费×3%
1.3	管理费用	23,076.9	建设成本×2%
1.4	销售费用	39,011.1	房地产价格×3%
1.5	投资利息	57,756.7	(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+4.75%) <sup>n</sup> (1)-1]
1.6	销售税费	103,379.5	房地重置成本×5.3%
2	开发利润	390,111.4	房地重置成本×20%
3	房地重置成本	1,950,557	开发成本+开发利润
4	建筑物重置成本	1,774,232	重置成本-地价款
5	建筑物成新率	40%	建筑物成新率 40%=1-(1-0%)×37/60
6	建筑物现值总价	709,693	建筑物重置成本×建筑物成新率
7	建筑物单价(元/m <sup>2</sup> )	9,036	建筑物现值总价÷建筑面积(m <sup>2</sup> )
8	房地总价(元)	886,018	土地取得成本+建筑物现值总价
9	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	11,281	房地总价(元)÷建筑面积(m <sup>2</sup> )

### D、综合两种方法计算估价对象价格

经计算估价对象房地合一价格详见下表：

#### 估价结果明细表

评估方法	评估结果(元)	取权重值	说明
成本法(元/m <sup>2</sup> )	11,281	0.5	综合两种方法取权重 (已经扣减土地出让金)
收益法(元/m <sup>2</sup> )	5,882	0.5	
评估单价(元/m <sup>2</sup> )	11281×0.5+5882×0.5=8582		
总建筑面积(m <sup>2</sup> )	78.54		建筑物面积
评估房地总价(元)	673,991		
平均单价(元/m <sup>2</sup> )	8,581		
出让地总价(元)	293,875		
土地出让金(40%)(元)	117,550		
划拨土地价格(元)	176,325		

### 七、估价结果确定

本评估以掌握的有关估价对象资料、数据为依据，根据估价目的，遵循评估程序，采用科学的估价方法，在认真分析资料的基础上，经实地勘察及以上分析计算，最后确定估价对象在价值时点2021年06月20日的估价结果为：673,991元，大写人民币陆拾柒万叁仟玖佰玖拾壹元整，单价为人民币8,581元/m<sup>2</sup>。

# 附 件

本估价报告书的附件包括以下资料：

- 1、估价对象房地产现场相片
- 2、估价对象估价对象区位图
- 3、委托人身份证复印件
- 4、估价委托人提供的海口市房权证海房字第 9114 号复印件
- 5、估价机构营业执照和资质证书复印件
- 6、估价人员资格证书复印件

## 估价对象及周边现场拍摄照片

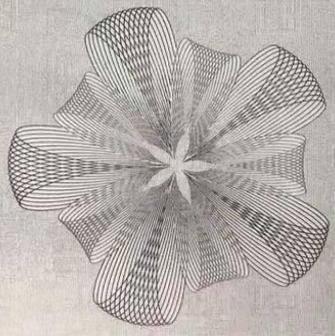


## 估价对象区位图



海口市房权证 海房字第 9114 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20.

附 记



填发单位 (盖章):  
填发日期: 1999年 月 日

|         |                   |              |            |            |      |
|---------|-------------------|--------------|------------|------------|------|
| 房屋所有权人  | 湖南三湘(集团)进出口有限公司   |              |            |            |      |
| 房屋坐落    | 长沙市北郊国际花园五楼B幢     |              |            |            |      |
| 丘 (地) 号 | 产别                | 所在层数         | 房屋层数       | 建筑面积 (平方米) | 设计用途 |
|         | 全民                | 4            | 4          | 78.44      | 住宅   |
| 幢号      | 房号                | 结构           | 房屋总层数      |            |      |
|         | 403               | 混合           |            |            |      |
| 房屋状况    | 共有 人 等 人 共有权证号自 至 |              |            |            |      |
| 土地证号    | 土地使用情况摘要          |              |            |            |      |
| 权属性质    | 使用期限              | 年 月 日至 年 月 日 | 使用面积 (平方米) |            |      |
| 权利人     | 设定他项权利摘要          |              |            |            |      |
|         | 权利种类              | 权利范围         | 权利价值 (元)   | 设定日期       | 注销日期 |
|         |                   |              |            |            |      |
|         |                   |              |            |            |      |
|         |                   |              |            |            |      |
|         |                   |              |            |            |      |
|         |                   |              |            |            |      |
|         |                   |              |            |            |      |

# 房地产平面图



比例尺: 1:400 公尺

## 注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房  
权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家  
地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠  
承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(权  
利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、  
号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、  
房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵  
押等)以及房地产权利因房屋或者土地  
土地使用年限届满、他项权利终止等,权  
当在规定的期限内持有相关证件到房屋所  
在政府房地产权登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及建设单位外,其它单  
个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地管理证件因工作需要核查产  
房屋所有权证持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的  
及时申请补办。

