



房地产估价报告

估价报告编号：海南汇德 [2025] 房（估）字第 0304R18 号

估价项目名称：受三亚市住房和城乡建设局委托对三亚城市发展联合投资有限公司所属的位于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区（建港新城小区）商铺合计 20094.46 m²，办公用房 5515.56 m²，商业仓储配套 4155.52 m²，合计 29765.54 m²房地产市场价值（均价）进行评估

估价委托方：三亚市住房和城乡建设局

房地产估价机构：海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

注册房地产估价师：卫道仁 注册证号：4420120004

符传斯 注册证号：4620210018

估价报告出具日期：2025 年 06 月 30 日

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

海南汇德 [2025] 房（估）字第 0304R18 号

致估价委托方函

三亚市住房和城乡建设局：

受贵单位的委托，本公司对三亚城市发展联合投资有限公司位于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区（建港新城小区）商铺合计 20094.46 m²，办公用房 5515.56 m²，商业仓储配套 4155.52 m²，合计 29765.54 m² 房地产市场价值（均价）进行评估。

受理委托后，本公司估价人员在贵单位的协助下对估价对象进行了现场查勘，估价人员对估价对象所在区域房地产市场进行了必要的调查了解。在此基础上，遵循房地产价格评估有关规范，对估价对象房地产价值进行了评估。在委托限期内完成了评估工作，评估基本内容及结果如下：

估价目的：

为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋（商铺合计 20094.46 m²，办公用房 5515.56 m²，商业仓储配套 4155.52 m²，合计 29765.54 m²）结算价差提供依据，评估用于产权调换的房屋的市场价值（均价）。

估价目的确定的理由：

根据委托方提供的资料，本次评估对应的经济行为是为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，因此本次评估的估价目的是根据委托方提供的《估价委托书》中确定的为准。

估价对象：

估价对象是位于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区（建港新城小区）房地产项目中的 A、B、C、D、E 五栋一至四层的商业裙楼中的商铺（临解放路路段一至四层 9311.10 m²，临胜利路路段一至二层 3097.52 m²，临跃进路路段一至二层 1712.21 m²，临新建路路段 3261.28 m²，临新港路路段一层 469.60 m²，临小区内部道路商铺 2242.75 m²，合计 20094.46 m²）、办公用房（一至四层合计 5515.56 m²）、商业仓储配套（一至二层的 4155.52 m²），合计 29765.54 m² 商业类回迁房。

价值时点：

2025年02月17日

价值时点确定的理由：

以估价委托方在估价委托书中确定的为依据。本次现场查勘日期为2025年02月17日，经委托方确定以现场查勘时间作为价值时点。

价值类型：

本估价报告评估的价值类型为市场价值（均价）。市场价值指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，根据委托方的要求，本报告评估结果为完全产权（出让土地使用权）条件下的商业类回迁房房地产平均价格。

估价方法：

运用市场比较法、收益法对估价对象进行估价。

估价结果：

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算，确定估价对象位于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房商铺合计20094.46 m²，办公用房5515.56 m²，商业仓储配套4155.52 m²，合计29765.54 m²在价值时点2025年02月17日的估价结果为：

房地产市场价值估价结果汇总表

类型	位置	层数	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	小计 (万元)
商铺	解放路	1	3596.34	63890	22977.02	40440.04
		2	4253.71	31945	13588.48	
		3	440.31	28751	1265.94	
		4	1020.74	25556	2608.6	
	新建路	1	2130.04	48261	10279.79	13009.59
		2	1131.24	24131	2729.8	
	跃进路	1	1193.81	50698	6052.38	7366.47
		2	518.4	25349	1314.09	
	胜利路	1	2404.7	50191	12069.43	13808.13
		2	692.82	25096	1738.7	
	新港路	1	469.6	42085	1976.31	1976.31
临小区内 部道路	1	2242.75	35366	7931.71	7931.71	
办公用房	/	1	173.92	23965	416.8	13317.92
		2	2650.29	24085	6383.22	
		3	2398.43	24205	5805.4	
		4	292.92	24324	712.5	
商业仓储 配套	/	1	2200.99	28293	6227.26	8992.33
		2	1954.53	14147	2765.07	
合计			29765.54			106842.50

备注：商业类回迁房完全产权下房地产价值总价为106842.50万元。

特别提示

1.本报告有效期从报告完成之日起一年，即有效期从 2025 年 06 月 30 日起至 2026 年 06 月 29 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果应作相应调整或重新估价。估价结果还受“估价假设与限制条件”设定的假设条件所限制，若条件有变化，估价结果应做相应的调整或重新估价。评估价值为安置区内商业类回迁房的市场价值（均价）。

2.本次估价对象为三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目小区商业房地产。目前小区主体已封顶竣工，但尚未竣工验收。本次评估基于项目能按照既定的规划设计条件顺利建设完成，并通过竣工验收实现交付的假设前提开展。

3.根据估价委托方提供的《关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区（建港新城小区）非住宅类回迁房地产项目用地情况及评估设定的说明》，文中描述“现委托评估的非住宅物业回迁房，是三亚市危旧房改造工程项目（原武装部片区）住宅小区中的配套商业房地产，该小区用地由三宗地组成，产权证书分别为《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号和《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号，上述《不动产权证书》证载的土地用途均为城镇住宅用地（经济适用住房用地），权利性质均为划拨；但其中的非住宅物业，在未来办理产权登记时，所分摊的土地用途需调整为商业性质，土地权利性质调整为出让，土地用途和土地权利性质调整产生的相关费用政府会另行处理。故本次委托要求评估设定为：商业房地产所分摊的土地用途为完全产权（出让土地使用权）的商业用地条件下的房地产市场价值（均价），不考虑土地用途和土地权利改变需补交的出让金及相关费用。”故本次评估设定评估对象所分摊的土地用途为完全产权(出让土地使用权)的商业用地条件下的房地产市场价值（均价），不考虑土地用途和土地性质改变需补交的出让金及相关费用。若未来相关部门在办理《不动产权证书》时，所记载的土地权利性质和土地用途与本次设定不符，则本报告作废并需要重新评估。

4.根据委托方提供的《估价委托书》，本次评估对象的商铺合计 20094.46 m²，办公用房 5515.56 m²，商业仓储配套 4155.52 m²，合计 29765.54 m²。根据委托方提供的《平面图布局》得知，本次评估对象商铺合计 20094.46 m²分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋楼宇一至四层商业裙楼中，其中各区域临街商铺

面积如下：临解放路路段商铺 9311.10 m²、临胜利路路段商铺 49079.00 m²、临新建路路段商铺 3261.28 m²、临跃进路路段商铺 1712.21 m²、临新港路路段商铺 469.60 m²、临小区内部道路路段商铺 2242.75 m²。办公用房合计 5515.56 m²分布在建港新城小区 A 栋的一至四层，B 栋的二层和 E 栋的二层。商业仓储配套分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋商业裙楼中的一至二层，其分布的位置为小区内部道路一侧，主要分布在楼宇的电梯、步梯附近或是卫生间等三角区域，商业仓储配套所分布的位置较差。因评估对象尚未进行割，故本次仅对商铺、办公用房和商业仓储配套的各层评估出每一层的评价价格，上述的 29765.54 m²商业回迁房后期会分割出若干个大小不一的户型产权调换给回迁户，在期办证过程中位置、面积、宽度、深度不一样会导致价格存在差异，提请报告使用者注意。

5.根据估价委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》

“1、本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储。2、根据个别《房屋征收产权调换安置协议（非住宅）》第十条‘1.甲方将置换项目商业区范围内仓库用房给予乙；2.置换后仓库原则，按总面积分配在地面一、二层各 50%。’3、根据《房屋征收产权调换安置协议（非住宅）》第八条‘非住宅房屋产权调换，房屋差额面积按征收区域新建同类非住宅房屋市场价格结清差价。’4、评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储配套，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让。”故本次设定商铺、办公用房和商业仓储配套的土地为商业用途，性质为出让。

6. 根据估价委托方提供的现有估价资料，截止价值时点，估价对象未抵押、未查封；本次估价价值类型为市场价值（均价），不考虑估价对象可能存在他项权利情况对估价对象房屋建筑物市场价值的影响；因条件所限，注册房地产估价师的调查不能替代相关利害关系人对估价对象权利状况的核查，提请相关利害关系人在确定市场价值时，对估价对象的权利状况及是否存在法定优先受偿款作相应的核查。

7.根据委托方要求，评估对象完全产权下三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目小区商业房地产，房地产财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权，不包含动产、房屋装修、债权债务、特许经营权等

其他财产或权益。

8.本次评估对象为商业类回迁房，根据委托方提供的《不动产权证书》，土地证载用途为城镇住宅用地（经济适用住房用地），与评估对象用地性质存在不一致的情况，根据委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》，文中描述“本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储；评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储配套，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让。”故本次评估设定评估对象为商铺、办公用房和商业仓储配套，土地为商业用途，性质为出让。如与未来实际情况不同，则此报告作废，需重新进行评估。

估价结果及有关说明详见后附《估价结果报告》，估价分析计算过程和有关技术依据详见后附《估价技术报告》，附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

此致！

法定代表人：

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

2025年06月30日

送：估价委托方共印 3 份	房档 1 份	共印 4 份
电 话：0898-66804584	66804684	68583512
传 真：0898-68583612		
网 址：www.hd100.net	E-mail: huidegj@126.com	
地 址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦第 18 层		

目录

一、估价师声明	8
二、估价的假设和限制条件	9
(一) 一般假设	9
(二) 未定事项假设	9
(三) 背离事实假设	10
(四) 不相一致假设	10
(五) 依据不足假设	11
(六) 估价报告使用限制	11
(七) 本次估价时需要注意的其他事项	11
三、估价结果报告	13
(一) 估价委托方	13
(二) 房地产估价机构	13
(三) 估价目的	13
(四) 估价对象	13
(五) 价值时点	21
(六) 价值类型	21
(七) 估价原则	21
(八) 估价依据	22
(九) 估价方法	25
(十) 估价结果	29
(十一) 注册房地产估价师	30
(十二) 实地查勘期	30
(十三) 估价作业期	30
四、估价技术报告	31

(一) 估价对象描述与分析	31
(二) 房地产市场背景描述与分析	38
(三) 最高最佳利用分析	45
(四) 估价方法适用性分析	46
(五) 估价测算过程	51
(六) 估价结果确定	106
五、附件	107
(一) (一) 《估价委托书》	
(二) 《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号；	
(三) 《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号；	
(四) 《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号；	
(五) 《三亚市规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目的工程审批意见》（三规建工审〔2017〕17号）；	
(六) 《三亚市自然资源和规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造工程局部设计修改的补充工程审批意见》（三自然资规审〔2020〕7号）；	
(七) 《三亚市建设工程规划许可证（临时）》（编号：〔2017〕09号）；	
(八) 《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 460200201600207 号）；	
(九) 《关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区（建港新城小区）非住宅类回迁房地产项目用地情况及评估设定的说明》；	
(十) 《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》；	
(十一) 《平面图布局》	
(十二) 估价对象位置图及现状照片；	
(十三) 可比实例位置图和外观照片；	
(十四) 估价机构营业执照（副本）复印件；	
(十五) 估价机构房地产评估资格证书（复印件）；	
(十六) 估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）；	
(十七) 汇德机构业务全案档案目录（复印件）。	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告所说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。
4. 接受委托后，注册房地产估价师卫道仁、符传斯于 2025 年 02 月 17 日对估价对象进行了实地查勘并进行拍照、记录。
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
6. 本估价报告仅供本次估价目的使用，不作他用。
7. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
卫道仁	4420120004		2025 年 06 月 30 日
符传斯	4620210018		2025 年 06 月 30 日

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。

2. 估价对象为三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目小区商业房地产，截至价值时点，估价对象尚未办理房屋登记手续，估价委托方提供了《估价委托书》、《不动产权证书》、《三亚市规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目的工程审批意见》（三规建工审〔2017〕17号），注册房地产评估师对记载的权属、面积等资料进行了审慎核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 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。

4. 估价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，即能满足以下条件：

- （1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- （2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- （3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在特殊买者的附加出价。

（二）未定事项假设

1.根据估价委托方提供的《关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区（建港新城小区）非住宅类回迁房地产项目用地情况及评估设定的说明》，文中描述“现委托评估的非住宅物业回迁房，是三亚市危旧房改造工程项目

（原武装部片区）住宅小区中的配套商业房地产，该小区用地由三宗地组成，产权证书分别为《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号和《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号，上述《不动产权证书》证载的土地用途均为城镇住宅用地（经济适用住房用地），权利性质均为划拨；但其中的非住宅物业，在未来办理产权登记时，所分摊的土地用途需调整为商业性质，土地权利性质调整为出让，土地用途和土地权利性质调整产生的相关费用政府会另行处理。故本次委托要求评估设定为：商业房地产所分摊的土地用途为完全产权（出让土地使用权）的商业用地条件下的房地产市场价格（均价），不考虑土地用途和土地权利改变需补交的出让金及相关费用。”若未来相关部门在办理《不动产权证书》时，所记载的土地权利性质和土地用途与本次设定不符，则本报告作废并需要重新评估。

本次评估存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价价值时点为 2025 年 02 月 17 日，完成实地查勘日期为 2025 年 02 月 17 日，评估对象建筑主体已完工，房屋内部尚未装修，公共区域已装修，仅差竣工验收。

根据评估目的本次评估对象是用于为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，本次评估假设价值时点能通过竣工验收，若将来未能通过竣工验收，评估结果应调整或重估。

本次评估存在背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次评估对象为商业类回迁房，根据委托方提供的《不动产权证书》，土地证载用途为城镇住宅用地（经济适用住房用地），与评估对象用地性质存在不一致的情况，根据委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》，文中描述“本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储；评估对象商业区域内的仓库用房

将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储配套，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让。”故本次评估设定评估对象为临街商铺、临小区内部道路商铺、办公用房和商业仓储配套，土地为商业用途，性质为出让。如与未来实际情况不同，则此报告作废，需重新进行评估。

本次评估存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

无。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，不得用于其他用途，他用无效。

2. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

3. 本评估报告自出具之日起一年内有效，即报告有效期从 2025 年 06 月 13 日至 2026 年 06 月 12 日止。但价值时点后，在报告有效期内评估对象的质量及价格标准发生变化，并对评估对象价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结果；超过一年，需重新进行评估。

4. 本估价报告由海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司负责解释。

5. 本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（七）本次估价时需要注意的其他事项

1. 报告使用方应结合评估的假设和限制条件正确使用评估结果。

2. 评估对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响。定期或在房地产市场价格变化较快时应对房地产价值进行再评估。

3. 估价委托方未提供评估对象是否欠缴房产税和土地使用税的相关资料，因查询条件所限，评估人员亦未能收集到此信息，提请法院在拍卖前查询此事项，特别是相关利害人、意向买售方在决策前查清评估对象是否存在欠缴税、费的情况。本次评估结果未扣除已知欠款及其他应缴未缴费用，提请法院在拍卖成交后，明确评估对象所需缴纳的税、费该由谁承担后再进行价款分配。

4. 评估结果及有关说明详见后附《评估结果报告》，评估分析计算过程和有关技术依据详见后附《评估技术报告》，附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

5. 报告使用人应合理使用评评估值，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本假设与限制条件仅适用于海南汇德 [2025] 房（估）字第 0304R18 号《房地产估价报告》。

三、估价结果报告

（一）估价委托方

姓名：三亚市住房和城乡建设局
地址：三亚市吉阳区河东路 152 号
电话：0898-88712345

（二）房地产估价机构

名称：海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司
地址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦 18 层
电话：0898-66804584 66804684
统一社会信用代码：91460000767496654D
资质等级：房地产估价壹级
证书编号：【2019】琼建审房估证字第 1045 号
有效期限：2028 年 01 月 20 日止
资信等级：准 A 级
资信编号：2025 准 A-018
法人代表：何子升

经营范围：许可经营项目：工程造价咨询业务；测绘服务（许可经营项目凭许可证件经营）一般经营项目：房地产评估；土地调查评估服务；房地产经纪；房地产咨询；资产评估；机动车鉴定评估；土地整治服务；水土流失防治服务；社会稳定风险评估；财政资金项目预算绩效评价服务（经营范围中的一般经营项目依法自主开展经营活动，通过国家企业信用信息公示系统（海南）向社会公示）。

（三）估价目的

为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，评估用于产权调换的房屋的市场价值。

（四）估价对象

1. 估价对象范围

估价对象名称及财产范围	三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目小区商业房地产, 根据委托方要求, 完全产权下房地产财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权, 不包含动产、房屋装修、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。			
座落	三亚建港新城小区内 A、B、C、D、E 五栋一至四层商业裙楼			
四至	东至	解放路	南至	新建街
	西至	胜利路	北至	跃进街
面积	估价对象总建筑面积 29765.54 平方米。			
现状用途	商铺、办公用房、商业仓储配套			
实物现状	估价对象商业裙楼主体已完工, 内部尚未装修, 未对外出租, 现状空置中。			
权属	权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。			
土地开发程度	据实地查勘, 估价对象红线外土地已到达“六通”(即红线外通路、通电、供水、通讯、排水、通气), 宗地红线内土地已平整。			

2. 估价对象基本情况

(1) 名称: 三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目小区商业房地产。

(2) 坐落及位置: 估价对象位于三亚建港新城小区内 A、B、C、D、E 五栋一至四层商业裙楼, 建港新城小区位于三亚市天涯区跃进路南侧, 北至跃进街, 西至胜利路, 南至新建街, 东至解放路

本次评估对象涉及商铺合计 20094.46 m², 办公用房 5515.56 m², 商业仓储配套 4155.52 m², 合计 29765.54 m²。根据委托方提供的《平面图布局》得知, 本次评估对象商铺合计 20094.46 m²分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋楼宇一至四层商业裙楼中, 其中各区域临街商铺面积如下: 临解放路路段商铺 9311.10 m²、临胜利路路段商铺 49079.00 m²、临新建路路段商铺 3261.28 m²、临跃进路路段商铺 1712.21 m²、临新港路路段商铺 469.60 m²、临小区内部道路路段商铺 2242.75 m²。办公用房合计 5515.56 m²分布在建港新城小区 A 栋的一至四层, B 栋的二层和 E 栋的二楼。商业仓储配套分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋商业裙楼中的一至二楼, 其分布的位置为小区内部道路一侧, 主要分布在楼宇的电梯、步梯附近或是卫生间等三角区域, 商业仓储配套所分布的位置较差。

(3) 权属、面积、用途:

①权属: 依据估价委托方所提供的《三亚市自然资源和规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造工程局部设计修改的补充工程审批意见》(三自然资规审〔2020〕7号)、《三亚市规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造项

目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目的工程审批意见》（三规建工审〔2017〕17号）以及《估价委托书》，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。

②面积：项目总建筑面积为426765.03平方米，项目总建筑面积包含了住宅和商业两种用途。其中（其中不计容建筑面积为地下室建筑面积118333.85平方米，架空层建筑面积1509.22平方米，雨篷建筑面积31.77平方米，地下室出地面独立楼梯间建筑面积19.28平方米；应用太阳能热水系统补偿建筑面积1530.43平方米）；其中计容建筑面积为305340.48平方米。总户数为2030户，机动车停车位为2784个（地下2642个，地面142个）。

商业部分具体分述为：A区总建筑面积为69924.71平方米（其中不计容建筑面积为雨篷建筑面积31.77平方米，地下室出地面独立楼梯间建筑面积19.28平方米，应用太阳能热水系统补偿建筑面积117平方米），计容建筑面积为69756.66平方米。其中：A区商业裙房建筑层数为地上4层，总建筑面积为23395.41平方米（其中不计容建筑面积为地下室出地面独立楼梯间建筑面积19.28平方米），计容建筑面积为23376.13平方米，第层至第四层功能主要为商业，层高除第四层层高5.2米，局部4.75米外，其余层高均为5.2米。

B区商业裙房及中庭架空停车楼建筑层数为地上2层，第一层至第二层功能主要为商业及停车，除第二层架空停车楼层高4.8米外，其余层高均为5.2米，B栋商业裙房总建筑面积12643.53平方米（架空层建筑面积543.62平方米）其中计容建筑面积12099.91平方米。

C区商业裙房及中庭架空停车楼建筑层数为地上2层，第一层至第二层功能主要为商业及停车，除第二层架空停车楼层高4.8米外，其余层高均为5.2米。C栋商业裙房总建筑面积7535.50平方米（架空层建筑面积203.49平方米），其中计容建筑面积7332.01平方米。。

D栋商业总建筑面积8082.33平方米（架空层建筑面积354.55平方米）其中计容建筑面积7727.77平方米。

E栋商业裙房总建筑面积9280.56平方米架空层建筑面积407.56平方米），其中计容建筑面积8873.00平方米。

③用途：本次估价对象为三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港

新城小区)商业类回迁房地产项目小区商业裙楼的一部分,本次评估对象涉及商铺合计 20094.46 m², 办公用房 5515.56 m², 商业仓储配套 4155.52 m², 合计 29765.54 m²。根据委托方提供的《平面图布局》得知,本次评估对象商铺合计 20094.46 m²分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋楼宇一至四层商业裙楼中,其中各区域临街商铺面积如下:临解放路路段商铺 9311.10 m²、临胜利路路段商铺 49079.00 m²、临新建路路段商铺 3261.28 m²、临跃进路路段商铺 1712.21 m²、临新港路路段商铺 469.60 m²、临小区内部道路路段商铺 2242.75 m²。办公用房合计 5515.56 m²分布在建港新城小区 A 栋的一至四层, B 栋的二层和 E 栋的二楼。商业仓储配套分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋商业裙楼中的一至二楼,其分布的位置为小区内部道路一侧,主要分布在楼宇的电梯、步梯附近或是卫生间等三角区域,商业仓储配套所分布的位置较差。具体分路段、楼层面积如下表所示:

用途	路段	一层 (m ²)	二层 (m ²)	A 栋三层 (m ²)	A 栋四层 (m ²)	合计 (m ²)	备注
商铺	解放路	3596.34	4253.71	440.31	1020.74	9311.10	毛坯
	新建路	2130.04	1131.24	-	-	3261.28	
	跃进路	1193.81	518.40	-	-	1712.21	
	胜利路	2404.70	692.82	-	-	3097.52	
	新港路	469.60	-	-	-	469.60	
	临小区内部道路	2242.75	-	-	-	2242.75	
小计	20094.46						
办公用房	173.92	2650.29	2398.43	292.92	5515.56		
小计	5515.56						
商业仓储配套	2200.99	1954.53	-	-	4155.52		
小计	4155.52						
总计						29765.54	

(4) 基础设施开发程度:据现场勘查,红线外土地已到达高配置“六通一平”即红线外通路、通电、供水、通讯、排水、通气),宗地红线内土地已平整。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①位置及四至:估价对象位于建港新城小区内的五栋一至四层商业裙楼中,建港新城小区位于三亚市天涯区跃进路南侧,北至跃进街,西至胜利路,南至新建街,东至解放路,地理位置较好。

②权益及使用年限、面积、用途:依据估价委托方所提供的《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市

不动产权第 0026540 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号以及《估价委托书》，本次估价对象坐落在 3 个地块上，面积分别为 31186.01 平方米、14287.26 平方米、22341.1 平方米，总面积合计 67814.37 平方米。均属于国有划拨城镇住宅用地，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。根据《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 460200201600207 号），用地性质为商住用地，本次评估工作仅针对地上的商业回迁房展开。根据委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》，文中描述“本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储；评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储配套，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让。”故本次估价设定估价对象所分摊的土地为商业用途，性质为出让，土地使用年期按商业用地最高出让年期 40 年。

③形状：项目用地形状规则度一般，形状对土地利用无不良影响。

④地形地势：宗地地势、地形平坦。

⑤地质条件：宗地地质条件符合工程建设的要求。

⑥开发程度：小区已建成配建一定比例的绿地（绿地率 38.78%）、地面地下停车位、运动场所、商业广场等其中商业裙楼有五栋，室内尚未装修；住宅楼有十栋，室内普通装修，小区居民结构以原棚户改造区为主，建成小区达到六通一平，能满足该区域生产生活，整体小区环境能达一般住宅小区水平。

（2）建筑物实物状况

根据估价人员现场勘查，估价对象地上已建成建港新城小区，估价对象为建港新城小区外围五栋一至四层的商业裙楼，层高约为 5 米，估价对象小区位于三亚市天涯区跃进路南侧，北至跃进街，西至胜利路，南至新建街，东至解放路，估价对象为框架结构。

①建成年代及成新率：本次估价价值时点为 2025 年 02 月 17 日，完成实地查勘日期为 2025 年 02 月 17 日，评估对象建筑主体已完工，房屋内部尚未装

修，公共区域已装修，仅差竣工验收。

根据评估目的本次评估对象是用于为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，本次评估假设价值时点能通过竣工验收，建成时间为 2025 年，成新率为 100%。若将来未能通过竣工验收，评估结果应调整或重估。

②权属：根据《估价委托书》，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。

③工程质量：截止价值时点建筑物尚未竣工验收，本次评估设定质量能够通过验收。

④通风采光：通风畅通。

⑤使用及维护情况：本次估价价值时点为 2025 年 02 月 17 日，完成实地查勘日期为 2025 年 02 月 17 日，评估对象建筑主体已完工，房屋内部尚未装修，公共区域已装修，仅差竣工验收。

根据评估目的本次评估对象是用于为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，本次评估假设价值时点能通过竣工验收，建成时间为 2025 年，成新率为 100%。若将来未能通过竣工验收，评估结果应调整或重估。

⑥完损状况：临街商铺、不临街商铺、办公用房、商业仓储配套尚未使用，故估价对象为全新。

本次评估对象涉及商铺合计 20094.46 m²，办公用房 5515.56 m²，商业仓储配套 4155.52 m²，合计 29765.54 m²。根据委托方提供的《平面图布局》得知，本次评估对象商铺合计 20094.46 m²分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋楼宇一至四层商业裙楼中，其中各区域临街商铺面积如下：临解放路路段商铺 9311.10 m²、临胜利路路段商铺 49079.00 m²、临新建路路段商铺 3261.28 m²、临跃进路路段商铺 1712.21 m²、临新港路路段商铺 469.60 m²、临小区内部道路路段商铺 2242.75 m²。办公用房合计 5515.56 m²分布在建港新城小区 A 栋的一至四层，B 栋的二层和 E 栋的二楼。商业仓储配套分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋商业裙楼中的一至二楼，其分布的位置为小区内部道路一侧，主要分布在楼宇的电梯、步梯附近或是卫生间等三角

区域，商业仓储配套所分布的位置较差。

4. 估价对象权益状况描述与分析

(1) 土地权益状况描述与分析

根据估价委托方提供的《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号，土地权利性质为划拨，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。

土地所有权状况：估价对象所在土地所有权性质属国家所有。

权益及使用年限、面积、用途：依据估价委托方所提供的《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号以及《估价委托书》，本次估价对象坐落在 3 个地块上，面积分别为 31186.01 平方米、14287.26 平方米、22341.1 平方米，总面积合计 67814.37 平方米。均属于国有划拨城镇住宅用地，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。根据《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 460200201600207 号），用地性质为商住用地，本次评估工作仅针对地上的商业回迁房展开。根据委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》，文中描述“本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储；评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储配套，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让。”故本次估价设定估价对象所分摊的土地为商业用途，性质为出让，土地使用年期按商业用地最高出让年期 40 年。

土地他项权利状况

根据估价委托方提供的现有估价资料，截止价值时点，估价师未发现委估宗地存在抵押权、担保权等他项权利。

(2) 建筑物权益状况分析

根据估价委托方提供的《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号，土地权利性质为划拨，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。有根据委托方提供的《关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区（建港新城小区）非住宅类回迁房地产项目用地情况及评估设定的说明》，文中描述“本次委托要求评估设定为:商业房地产所分摊的土地用途为完全产权(出让土地使用权)的商业用地条件下的房地产市场价值（均价），不考虑土地用途和土地权利改变需补交的出让金及相关费用。”故本次估价设定估价对象的商业房地产所分摊的土地用途为完全产权(出让土地使用权)。

使用现状（出租或占用）：截止于价值时点，本次评估对象临街商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储配套尚未出租，现状为空置。

房屋他项权状况：

根据估价委托方提供的现有估价资料，截止价值时点，估价师未发现估价对象存在抵押权、担保权等他项权利。注册房地产估价师对估价对象的权利限制状况未作其他调查。本次估价以假设估价对象在价值时点不存在租赁权，不存在抵押权、担保权等其他他项权利为基本前提。

5. 小区状况描述及分析

小区状况：估价对象所在小区规模较大，主要有十栋高层住宅楼、五栋低层商业等建筑类别。

①住宅环境

小区住宅规划布局合理，建筑物成新度高，小区内绿化率较高，小区内道路已硬化或美化处理，设有地面停车位，地下停车场，停车位基本能满足用户需求，小区居民结构以原棚户改造区被征收人为主，小区供水、排水设施齐全，完善。配有各种观赏花木，设有凉亭、运动场所、休闲娱乐设施等。小区东临解放路，过马路就是三亚第一农贸市场，商业繁华，距离海边 480 米，景观环境较好。现由专门物业管理有限公司统一管理，物业管理水平稍好，人文环境较好，治安状况较好。估价对象小区状况较好。

②商业环境

建港新城小区位于三亚市天涯区跃进路南侧，北至跃进街，西至胜利路，南至新建街，东至解放路。从路段看解放路为三亚重要的商业型主干道，其商业体系已形成规模，商业氛围好，人流量大；虽然跃进路为次干道，但跃进路与解放路相交，受解放路的带动，跃进路的商业体系也形成一定的规模，其商业氛围较好，人流量较大；胜利路为交通型主干道，过往车速较快，停车位较少，道路中心为有轨电车的轨道，受有轨电车轨道的影响，小区对面道路的行人无法通过自由通过马路，且胜利路朝向为正西，下午西晒，上述影响导致胜利路的商业氛围较低，人流量较小；新建路为新建的一条次干道，人流量较小，商业体系尚不完善。从整体区域来看，建港新城小区为安置房小区，周边商业规模体系除解放路段已形成规模外，其余路段尚未形成较大的规模，但可通过解放路已成规模的商业体系带动剩余路段，故整体区域的商业环境较好。

（五）价值时点

2025年02月17日

价值时点确定的理由：以估价委托方在估价委托书中确定的为依据。本次现场查勘日期为2025年02月17日，经委托方确定以现场查勘时间作为价值时点。

（六）价值类型

本估价报告评估的价值类型为市场价值（均价）。市场价值指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，根据委托方的要求，本报告评估结果为完全产权（出让土地使用权）条件下的商业类回迁房房地产平均价格。

价值内涵：为估价对象在价值时点2025年02月17日的房屋所有权价值及其所分摊的土地使用权价值，含相应的配套设施设备，不含可与房产价值分离、可移动的设备及低值易耗品。

完全产权下商业类回迁房平均价格是指出让土地使用权下的房地产价格。

（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

要求估价师站在中立的立场上，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。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

要求估价结果与估价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。

5. 预期收益原则

是指房地产估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

6. 最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。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、档次等。

7. 供求原则：进行房地产估价时，必须充分考虑到房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素。由于房地产具有很强的区域性，这些供求关系主要是指委估物所在区域的房地产供求市场关系。

8. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

9. 一致性原则：为同一估价目的，对同一或相关估价项目涉及的各宗同类房地产，应采用相同的估价方法或对待方式进行估价。

（八）估价依据

1. 国家有关法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 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，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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），自 2020 年 01 月 01 日施行）；

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

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自 2019 年 10 月 23 日起试行）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 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（国家税务总局公告 2016 年第 16 号，由 2016 年 3 月 31 日国家税务总局公布，自 2016 年 5 月 1 日起执行）；

(7) 《关于全面推开营改增试点的通知》（财税[2016]36 号文）。

(8) 《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》（建房[2016]275 号）；

(9) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 590 号）；

(10) 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）。

2. 地方有关法规和政策文件

(1) 《海南自由贸易港土地管理条例》（2023 年 4 月 16 日海南省第七届人民代表大会常务委员会第三次会议通过）。

(2) 《三亚市棚户区改造房屋征收补偿安置暂行办法》（三府[2015]112号）自2015年6月19日起施行。

(3) 《三亚市国有建设用地土地定级与基准地价更新项目成果汇编》（2020年4月19日颁布实施）

3. 估价技术标准、规程和规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

4. 估价委托方提供的资料

- (1) 估价委托书；
- (2) 《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号；
- (3) 《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号；
- (4) 《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号；
- (5) 《三亚市规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目的工程审批意见》（三规建工审〔2017〕17号）；
- (6) 《三亚市自然资源和规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造工程局部设计修改的补充工程审批意见》（三自然资规审〔2020〕7号）；
- (7) 《三亚市建设工程规划许可证（临时）》（编号：〔2017〕09号）；
- (8) 《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 460200201600207号）；
- (9) 《关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区（建港新城小区）非住宅类回迁房地产项目用地情况及评估设定的说明》；
- (10) 《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》；
- (11) 《平面图布局》。

5. 由估价人员调查取得的资料

- (1) 估价人员现场查勘记录、照片；
- (2) 估价人员市场调查取得资料。

(3) 海南房地产杂志及网上公布资料；

(4) 本公司掌握的同类区域房地产交易情况；

(九) 估价方法

根据本次委托评估要求，需要评估安置小区商业出让用地条件下的房地产市场平均价值。

1. 估价方法适用性分析：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

(1) 估价对象商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储配套出让条件下房地产评估

①排除的估价方法

a. 排除假设开发法。评估对象已建成小区，小区整体分为住宅、临街商铺、小区内部道路商铺、商业仓储配套，小区内建筑物、配套设施（如绿化、道路、管网）均已完工并投入使用，整体开发完成，并且小区的十栋高层住宅已有业主入住，小区整体已具备居住条件，仅差竣工验收。而假设开发法仅适用于尚未开发完成的在建工程的房地产，因此本次评估不适用假设开发法。

b. 排除成本法。估价对象已建成房地产项目，但是估价人员结合当前的商业房地产市场状况分析认为房地产的成本价值远低于市场价值（均价），采用成本评估结果不能反应估价对象的市场价值（均价），因此决定不采用成本法对商业房地产价值进行评估。

②选择的方法

a. 估价对象用途为临街商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储配套房地产，具有现实及潜在的收益，根据对同一供求圈内与估价对象同类物业的经营市场收益情况调查了解，近期内类似房地产有较多交易的实例，故对估价对象价格评估宜采用收益法。

b. 估价对象用途为临街商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储配套房地产，根据对同一供求圈内与估价对象同类物业的使用情况调查了解，同一供求圈内类似房地产交易市场发育相对成熟，近期内类似房地产有交易的实例，故对估价对象价格评估宜采用比较法。

估价技术路线：

在出让土地下（完全产权条件下），分别采用比较法和收益法评估测算临街商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储配套房的价值，然后根据两种方法评估测算的结果在可信度分析基础上，综合确定估价对象的市场价值。

（2）估价方法定义：

①比较法

比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。即根据替代原理，选取与估价对象类似的可比实例，对可比实例成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整后得到估价对象价值。

计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

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

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估价对象价值的方法。

报酬资本化法是指预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是指预测估价对象未来一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

收益乘数法是指预测估价对象未来一年的收益，将其乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估采用报酬资本化法，根据估价对象所处区域类似房地产的年租金变动状况，净收益按一定比率递增的方式计算收益价值，计算公式如下：

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

式中：V——收益价值； A——第 1 年净收益； Y——报酬率；
g——年净收益增长率（ $g \neq Y$ ）； n——收益年期。

（5）评估思路

本次评估对象涉及商铺合计 20094.46 m²，办公用房 5515.56 m²，商业仓储配套 4155.52 m²，合计 29765.54 m²，其中解放路路段商铺 9311.10 m²、胜利路路段商铺 49079.00 m²、新建路路段商铺 3261.28 m²、跃进路路段商铺 1712.21 m²、新港路路段商铺 469.60 m²、小区内部道路商铺 2242.75 m²。根据委托方提供的《平面图布局》得知，本次评估对象商铺合计 20094.46 m²分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋楼宇一至四层商业裙楼中，其中各区域临街商铺面积如下：解放路路段商铺 9311.10 m²、胜利路路段商铺 49079.00 m²、新建路路段商铺 3261.28 m²、跃进路路段商铺 1712.21 m²、新港路路段商铺 469.60 m²、小区内部道路路段商铺 2242.75 m²。

因本次评估对象的路段不同，位置不同，道路等级和商业繁华程度均有所不同，商业价值也不同，故本次先评估出各路段的首层市场价值（均价），然后对比市场上已成交的各楼层案例，计算出各楼层的修正系数，通过其修正系数计算出各路段首层以外的剩余楼层市场价值（均价）

①商铺

根据估价人员与委托方了解，评估对象现状为整层的大开间，没有隔开独立的商铺，根据本次评估目的房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，又根据委托方提供的《房屋征收产权调换安置协议书（非住宅）》，本次评估对象未来会分割出面积不等的若干户型，分布的层次、路段均略有不同，本次委托方要求评估的为每层的均价。因此设定每一层具有代表性的中间位置作为基准房，根据委托方提供的《房屋征收产权调换安置协议书（非住宅）》，委托方与产权调换方调换的面积 200 m²的居多，故本次设定单户 200 m²作为估价对象位于一层中间位置的基准对比对象进行计算。

根据估价人员进行市场调查，市场上的商铺成交可比实例多为一层商铺，故本次先计算出评估对象首层单价，再根据商业楼层价值比例对剩余的楼层进行比例修正后得出估价对象的市场价值（均价）。

本次估价范围涉及临解放路商铺、临新建路商铺、临跃进路商铺、临胜利路商铺、临新港路商铺、临小区内部道路商铺。

经过估价人员现场勘查，临新建路商铺、临跃进路商铺和临胜利路商铺的商业氛围较为接近，且本次评估临新建路商铺、临跃进路商铺和临胜利路商铺所选取的市场法的可比实例和收益法的可比实例均一致，且三个路段的实物状况和权益状况均一致，区位状况仅有道路等级、道路类型和商业繁华度存在差异。故本次评估先用市场法和收益法对临胜利路商铺的首层单价进行测算并得出单价，再用临胜利路商铺的首层单价对比临新建路商铺和临跃进路商铺的区位状况中的道路等级、道路类型和商业繁华度进行修正，从而得出临新建路商铺和临跃进路商铺的首层单价。

经过估价人员现场勘查，临新港路商铺和临小区内部道路商铺的商业氛围较为接近，且本次评估临新港路商铺和临小区内部道路商铺所选取的市场法的可比实例和收益法的可比实例均一致，且三个路段的实物状况和权益状况均一致，区位状况仅有道路等级、临街状况和商业繁华度存在差异。故本次评估先用市场法和收益法对临新港路商铺的首层单价进行测算并得出单价，再用临新港路商铺的首层单价对比临小区内部道路商铺的区位状况中的道路等级、道路类型和商业繁华度进行修正，从而得出临小区内部道路商铺的首层单价。

②办公

根据委托方提供的《平面图布局》得知，办公用房合计 5515.56 m²分布在建港新城小区 A 栋的一、二、三、四层，B 栋的二层和 E 栋的三层。

根据估价人员与委托方了解，评估对象现状为整层的大开间，没有隔开独立的商铺，根据本次评估目的房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，又根据委托方提供的《房屋征收产权调换安置协议书（非住宅）》，本次评估对象未来会分割出面积不等的若干户型，分布的层次、路段均略有不同，本次委托方要求评估的为每层的均价。因此设定每一层具有代表性的中间位置作为基准房，根据委托方提供的《房屋征收产权调换安置协议书

（非住宅）》，委托方与产权调换方调换的面积 200 m²的居多，故本次设定单户 200 m²作为估价对象位于一层中间位置的基准对比对象进行计算。

根据估价人员进行市场调查，市场上的办公用房成交可比实例较多，故本次先计算出评估对象首层单价，再根据办公楼层价值比例对剩余的楼层进行比例修正后得出办公用房的市場价值（均价）。

③商业仓储配套

根据委托方提供的《平面图布局》得知，商业仓储配套分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋商业裙楼中的一至二层，分布的位置为小区内部道路一侧，主要分布在楼宇的电梯、步梯附近或是卫生间等三角区域，商业仓储配套所分布的位置较差。其分别的位置与临小区内部道路商铺的位置相近，两者为位置相当。

根据委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺日后办证说明》中的描述“本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储；评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储用房，土地为商业用途，性质为出让。”

根据委托方提供的资料，商业仓储配套与临小区内部道路商铺的位置相近，两者为位置相当，商业仓储配套与临小区内部道路商铺两个类型的用房仅存在用途上的差异，实物状况、区位状况、权益状况均一致，故本次评估商业仓储配套首层单价时，直接采用临小区内部道理商铺的首层单价进行用途修正即可得出商业仓储配套首层单价。再根据商业楼层价值比例对剩余的楼层进行比例修正后得出商业仓储配套的市場价值（均价）。

（十）估价结果

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算，确定估价对象位于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目小区商业房地产平均市場价格在价值时点 2025 年 02 月 17 日的估价结果为：

房地产市场价值估价结果汇总表

类型	位置	层数	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	小计 (万元)
商铺	解放路	1	3596.34	63890	22977.02	40440.04
		2	4253.71	31945	13588.48	
		3	440.31	28751	1265.94	
		4	1020.74	25556	2608.6	
	新建路	1	2130.04	48261	10279.79	13009.59
		2	1131.24	24131	2729.8	
	跃进路	1	1193.81	50698	6052.38	7366.47
		2	518.4	25349	1314.09	
	胜利路	1	2404.7	50191	12069.43	13808.13
		2	692.82	25096	1738.7	
	新港路	1	469.6	42085	1976.31	1976.31
	临小区内部道路	1	2242.75	35366	7931.71	7931.71
办公用房	/	1	173.92	23965	416.8	13317.92
		2	2650.29	24085	6383.22	
		3	2398.43	24205	5805.4	
		4	292.92	24324	712.5	
商业仓储配套	/	1	2200.99	28293	6227.26	8992.33
		2	1954.53	14147	2765.07	
合计			29765.54			106842.50

备注：商业类回迁房完全产权下房地产价值总价为 106842.50 万元。

(十一) 注册房地产估价师

参加撰写本报告的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
卫道仁	4420120004		2025 年 06 月 30 日
符传斯	4620210018		2025 年 06 月 30 日

(十二) 实地查勘期

2025 年 02 月 17 日。

(十三) 估价作业期

2025 年 02 月 17 日至 2025 年 06 月 30 日。

四、估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1. 估价对象区位状况描述与分析

（1）位置状况

估价对象位于建港新城小区内的 A、B、C、D、E 五栋一至四层商业裙楼中，建港新城小区位于三亚市天涯区跃进路南侧，北至跃进街，西至胜利路，南至新建街，东至解放路，地理位置较好。

（2）交通状况描述与分析

估价对象周边道路网密集，区内有解放路、胜利路 2 条主干道通过，道路通达度高，路面质量好，所在的位置“一市场路口”公交站车线路有：5 路、16 路、58 路、101 路、102 路、103 路、106 路、107 路、108 路、109 路、116 路、118 路、210 路、240 路、250 路、251 路、254 路、254 路区间、403 路；距汽车站 2.5 公里，距动车站 8.5 公里，距机场约 16.3 公里，交通条件较好，对外交通便利。

（3）环境状况描述及分析

估价对象所处区域环境绿化率较高，环境卫生状况较好，无工业污染源，距离三亚河 430 米，距离大海 480 米。区域内主要以常住人口和流动人口为主，附近民宅、商品房小区、临街商铺、酒店商业街较多，人文环境较好。整体评价：周围环境较好。

（4）外部配套设施（基础、公共配套设施）状况描述及分析

基础设施完备度：估价对象所处区域道路已形成网络，电力供应充分，电话装机容量充足，在市政供水管网覆盖范围之内，市政基础设施完善，雨污分流，暗沟排污，已达完全六通，即完全通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气等，基础设施完善。

公共服务设施：区域内有距三亚市第二集贸市场、三亚汽车站-农贸市场、三亚市第一农贸市场、鸿港海鲜批发市场、三亚华侨医院、中国人民解放军总医院海南医院、三亚中心医院、三亚中医院、三亚市人民医院、艺源文武艺术培训学校（明珠校区）、三亚市第四小学、三亚市第五中学、三亚市第三中学、三亚市第七小学（祥瑞校区）、东方明珠幼儿园、华帆幼儿园、旺豪超市

(三亚国际购物中心店)、图娅幼儿园、三亚市公安局天涯分局、三亚市天涯区委、三亚心一境禅意大酒店、三亚黎客国际酒店、三亚伯爵佰悦酒店、三亚国际购物中心、明珠广场、一方百货广场、超市、药房、邮政网点等公共服务配套设施，区域内公共服务配套设施完善。

(5) 经济区位及商服繁华程度描述及分析

估价对象所处区域功能规划为以居住、商业办公为主，商业服务配套的城市居住片区，区域主要分布长城花园小区、亚银公寓、海圣大厦、鸿洲时代海岸-一期(西区)、鸿洲香榭左岸、国药中服免税(三亚店)、创业大厦、三亚中心皇冠假日酒店，区域内有三亚市公安局天涯分局、三亚市天涯区委，超市、综合市场、文化广场等，周边聚集商业集度较高有一方百货、三亚国际购物中心、步行街等商业场所约 2.5 公里，商业繁华度较高。

(6) 城市规划限制：估价对象所处区域城市规划限制一般，所临街道无特殊的交通管制。

2.估价对象实物状况描述与分析

(1) 土地实物状况描述与分析

①位置及四至：根据《控规图则》，估价对象位于建港新城小区内的 A、B、C、D、E 五栋一至四层商业裙楼中，建港新城小区位于三亚市天涯区跃进路南侧，北至跃进街，西至胜利路，南至新建街，东至解放路，地理位置较好。

②权益及使用年限、面积、用途：依据估价委托方所提供的《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号以及《估价委托书》，本次估价对象坐落在 3 个地块上，面积分别为 31186.01 平方米、14287.26 平方米、22341.1 平方米，总面积合计 67814.37 平方米。均属于国有划拨城镇住宅用地，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。根据《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 460200201600207 号），用地性质为商住用地，本次评估工作仅针对地上的商业回迁房展开。根据委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》，文中描述“本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超

用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储；评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储配套，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让。”故本次估价设定估价对象所分摊的土地为商业用途，性质为出让，土地使用年期按商业用地最高出让年期 40 年。

③形状：项目用地形状规则度一般，形状对土地利用无不良影响。

④地形地势：宗地地势、地形平坦。

⑤地质条件：宗地地质条件符合工程建设的要求。

⑥开发程度：小区已建成配建一定比例的绿地（绿地率 38.78%）、地面地下停车位、运动场所、商业广场等其中商业裙楼有五栋，室内毛坯装修；住宅楼有十栋，室内普通装修，小区居民结构以原棚户改造区为主，建成安置区达到六通一平，能满足该区域生产生活，整体小区环境能达一般住宅小区水平。

（2）建筑物实物状况描述与分析

根据估价人员现场勘查，估价对象地上已建成建港新城小区，估价对象为建港新城小区 A、B、C、D、E 五栋一至四层的商业裙楼，层高约为 5 米，估价对象小区位于三亚市天涯区跃进路南侧，北至跃进街，西至胜利路，南至新建街，东至解放路，估价对象为框架结构。

估价对象经估价人员现场查勘，截止于价值时点，评估对象尚未进行分割。经委托方提供的《平面图布局》得知，本次评估对象商铺合计 20094.46 m² 分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋楼宇一至四层商业裙楼中，其中各区域临街商铺面积如下：解放路路段商铺 9311.10 m²、胜利路路段商铺 49079.00 m²、新建路路段商铺 3261.28 m²、跃进路路段商铺 1712.21 m²、新港路路段商铺 469.60 m²、小区内部道路商铺 2242.75 m²。办公用房合计 5515.56 m² 分布在建港新城小区 A 栋的一、二、三、四层，B 栋的二层和 E 栋的二层。商业仓储配套分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋商业裙楼中的一至二层，其分布的位置为小区内部道路一侧，主要分布在楼宇的电梯、步梯附近或是卫生间等三角区域，商业仓储配套所分布的位置较差。

规模、建筑功能、用途、空间及布局、层高：

①规模

依据估价委托方所提供的《三亚市自然资源和规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造工程局部设计修改的补充工程审批意见》（三自然资规审〔2020〕7号）、《三亚市规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目的工程审批意见》（三规建工审〔2017〕17号）以及《估价委托书》，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司，项目总建筑面积为426765.03平方米（其中不计容建筑面积为地下室建筑面积118333.85平方米，架空层建筑面积1509.22平方米，雨篷建筑面积31.77平方米，地下室出地面独立楼梯间建筑面积19.28平方米；应用太阳能热水系统补偿建筑面积1530.43平方米）；其中计容建筑面积为305340.48平方米。总户数为2030户，机动车停车位为2784个（地下2642个，地面142个）。

商业部分具体分述为：A区总建筑面积为69924.71平方米（其中不计容建筑面积为雨篷建筑面积31.77平方米，地下室出地面独立楼梯间建筑面积19.28平方米，应用太阳能热水系统补偿建筑面积117平方米），计容建筑面积为69756.66平方米。其中：

A区商业裙房建筑层数为地上4层，总建筑面积为23395.41平方米（其中不计容建筑面积为地下室出地面独立楼梯间建筑面积19.28平方米），计容建筑面积为23376.13平方米，第层至第四层功能主要为商业，层高除第四层层高5.2米，局部4.75米外，其余层高均为5.2米。

B区商业裙房及中庭架空停车楼建筑层数为地上2层，第一层至第二层功能主要为商业及停车，除第二层架空停车楼层高4.8米外，其余层高均为5.2米，B栋商业裙房总建筑面积12643.53平方米（架空层建筑面积543.62平方米）其中计容建筑面积12099.91平方米。

C区商业裙房及中庭架空停车楼建筑层数为地上2层，第一层至第二层功能主要为商业及停车，除第二层架空停车楼层高4.8米外，其余层高均为5.2米。C栋商业裙房总建筑面积7535.50平方米（架空层建筑面积203.49平方米），其中计容建筑面积7332.01平方米。。

D栋商业总建筑面积8082.33平方米（架空层建筑面积354.55平方米）其

中计容建筑面积 7727.77 平方米。

E 栋商业裙房总建筑面积 9280.56 平方米架空层建筑面积 407.56 平方米），其中计容建筑面积 8873.00 平方米。

②用途

本次估价对象为三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目小区商业裙楼的一部分，本次评估对象涉及商铺合计 20094.46 m²，办公用房 5515.56 m²，商业仓储配套 4155.52 m²，合计 29765.54 m²。根据委托方提供的《平面图布局》得知，本次评估对象商铺合计 20094.46 m²分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋楼宇一至四层商业裙楼中，其中各区域临街商铺面积如下：临解放路路段商铺 9311.10 m²、临胜利路路段商铺 49079.00 m²、临新建路路段商铺 3261.28 m²、临跃进路路段商铺 1712.21 m²、临新港路路段商铺 469.60 m²、临小区内部道路路段商铺 2242.75 m²。办公用房合计 5515.56 m²分布在建港新城小区 A 栋的一至四层，B 栋的二层和 E 栋的二层。商业仓储配套分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋商业裙楼中的一至二层，其分布的位置为小区内部道路一侧，主要分布在楼宇的电梯、步梯附近或是卫生间等三角区域，商业仓储配套所分布的位置较差。具体分路段、楼层面积如下表所示：

用途	路段	一层 (m ²)	二层 (m ²)	A 栋三层 (m ²)	A 栋四层 (m ²)	合计 (m ²)	备注
商铺	解放路	3646.97	4907.45	556.06	1025.54	10136.02	毛坯
	新建路	2155.07	613.62			2768.69	
	跃进路	1180.09	1225.73			2405.82	
	胜利路	2425.75	692.82			3097.52	
	新港路	473.63				473.63	
	临小区内部道路	2103.34				2103.34	
办公用房		170.46	2680.37	2405.73	292.83	5549.39	
商业仓储配套		2221.59	1972.92			4194.51	
总计						29765.54	

本次估价值时点为 2025 年 02 月 17 日，完成实地查勘日期为 2025 年 02 月 17 日，评估对象建筑主体已完工，房屋内部尚未装修，公共区域已装修，仅差竣工验收。

根据评估目的本次评估对象是用于为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，本次评估假设价值时点能通过竣工验收，建成时间为 2025 年，成新率为 100%。若将来未能通过竣工验收，评估结果应调整

或重估。

③权属：根据《估价委托书》，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。

④工程质量：截止价值时点建筑物尚未竣工验收，本次评估设定质量能够通过验收。

⑤通风采光：通风畅通。

⑥使用及维护情况：本次估价值时点为 2025 年 02 月 17 日，完成实地查勘日期为 2025 年 02 月 17 日，评估对象建筑主体已完工，房屋内部尚未装修，公共区域已装修，仅差竣工验收。

根据评估目的本次评估对象是用于为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，本次评估假设价值时点能通过竣工验收，建成时间为 2025 年，成新率为 100%。若将来未能通过竣工验收，评估结果应调整或重估。

完损状况：估价对象为全新。

分析结论：综合分析估价对象的建筑结构、工程质量等，估价对象的实物状况对评估价值有正面影响。

3.估价对象权益状况描述与分析

(1) 土地权益状况描述与分析

根据估价委托方提供的《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号，土地权利性质为划拨，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。

土地所有权状况：估价对象所在土地所有权性质属国家所有。

权益及使用年限、面积、用途：依据估价委托方所提供的《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号以及《估价委托书》，本次估价对象坐落在 3 个地块上，面积分别为 31186.01 平方米、14287.26 平方米、22341.1 平方米，总面积合计 67814.37 平方米。均属于国有划拨城镇住宅用地，权利人为三亚城市发展联合有限公

司。根据《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 460200201600207 号），用地性质为商住用地，本次评估工作仅针对地上的商业回迁房展开。根据委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》，文中描述“本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储；评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储配套，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让。”故本次估价设定估价对象所分摊的土地为商业用途，性质为出让，土地使用年期按商业用地最高出让年期 40 年。

土地他项权利状况

根据估价委托方提供的现有估价资料，截止价值时点，估价师未发现委估宗地存在抵押权、担保权等他项权利。

（2）建筑物权益状况分析

根据估价委托方提供的《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号、《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号，土地权利性质为划拨，权利人为三亚城市发展联合投资有限公司。有根据委托方提供的《关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区（建港新城小区）非住宅类回迁房地产项目用地情况及评估设定的说明》，文中描述“本次委托要求评估设定为:商业房地产所分摊的土地用途为完全产权(出让土地使用权)的商业用地条件下的房地产市场价值（均价），不考虑土地用途和土地权利改变需补交的出让金及相关费用”。故本次估价设定估价对象的商业房地产所分摊的土地用途为完全产权(出让土地使用权)。

使用现状（出租或占用）：截止于价值时点，本次评估对象临街商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储配套尚未出租，现状为空置。

房屋他项权状况：

根据估价委托方提供的现有估价资料，截止价值时点，估价师未发现估价

对象存在抵押权、担保权等他项权利。注册房地产估价师对估价对象的权利限制状况未作其他调查。本次估价以假设估价对象在价值时点不存在租赁权，不存在抵押权、担保权等其他他项权利为基本前提。

4. 小区状况描述及分析

小区状况：估价对象所在小区规模较大，主要有十栋高层住宅楼、五栋低层商业等建筑类别。

①住宅环境

小区住宅规划布局合理，建筑物成新度高，小区内绿化率较高，小区内道路已硬化或美化处理，设有地面停车位，地下停车场，停车位基本能满足用户需求，小区居民结构以原棚户改造区被征收人为主，小区供水、排水设施齐全，完善。配有各种观赏花木，设有凉亭、运动场所、休闲娱乐设施等。小区东临解放路，过马路就是三亚第一农贸市场，商业繁华，距离海边 480 米，景观环境较好。现由专门物业管理有限公司统一管理，物业管理水平稍好，人文环境较好，治安状况较好。估价对象小区状况较好。

②商业环境

建港新城小区位于三亚市天涯区跃进路南侧，北至跃进街，西至胜利路，南至新建街，东至解放路。从路段看解放路为三亚重要的商业型主干道，其商业体系已形成规模，商业氛围好，人流量大；虽然跃进路为次干道，但跃进路与解放路相交，受解放路的带动，跃进路的商业体系也形成一定的规模，其商业氛围较好，人流量较大；胜利路为交通型主干道，过往车速较快，停车位较少，道路中心为有轨电车的轨道，受有轨电车轨道的影响，小区对面道路的行人无法通过自由通过马路，且胜利路朝向为正西，下午西晒，上述影响导致胜利路的商业氛围较低，人流量较小；新建路为新建的一条次干道，人流量较小，商业体系尚不完善。从整体区域来看，建港新城小区为安置房小区，周边商业规模体系除解放路段已形成规模外，其余路段尚未形成较大的规模，但可通过解放路已成规模的商业体系带动剩余路段，故整体区域的商业环境较好。

（二）房地产市场背景描述与分析

影响房价的一般因素有：城市资源状况、城市规划与发展目标、城市经济布局、城市社会经济发展状况、房地产制度、房地产市场状况等。

1.城市资源状况概况

三亚市位于海南省南部，是中国最南端的滨海城市，也是中国唯一的国际化热带滨海旅游城市，陆地总面积 1919 平方公里，海域总面积 6000 平方公里。三亚市位于海南省南部，是中国最南端的滨海城市，也是中国唯一的国际化热带滨海旅游城市，陆地总面积 1919 平方公里，海域总面积 6000 平方公里。三亚市辖海棠、吉阳、天涯、崖州 4 个行政区，共有社区 49 个，村 92 个，自然村 491 个；境内有 5 个国有农场：国营南田农场、国营南新农场、国营南岛农场、国营立才农场、国营南滨农场。全市常住人口为 53.6 万人，户籍人口为 52.4 万人，其中城镇人口约为 25.69 万人，乡村人口约为 26.60 万人。三亚聚居了汉、黎、苗、回等 20 多个民族，少数民族人口占总人口的 43.1%，其中以黎族人口居多，约 20.5 万人。三亚市属于热带海洋季风性气候，年平均气温 25.4℃，气温最高为七月，平均气温 28.4℃；气温最低为 1 月，平均气温 21 全年日照时间达到 2563 个小时，年平均降雨量 1279 毫米。

2.城市规划与发展目标

三亚的城市规划与发展目标主要体现在《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》和《美丽三亚建设规划纲要（2024—2035 年）》等文件中，具体如下：

《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

总体定位：打造世界级热带滨海城市、国际旅游消费中心城市、国家创新城市。

优化格局：促进耕地集中连片，发展南繁科研育种；做好生态保护，推进一体化修复；构建“三极一带一区”格局，推进“三亚经济圈”一体化，提升中心城区能级，加强城乡、垦地融合，推动陆海统筹。

节约集约：严守城镇开发边界，合理安排用地，加强准入管控，挖潜存量用地，提高利用水平。

提升品质：推动三亚湾、海棠湾-亚龙湾、崖州湾三大城区协调发展；统筹公共服务设施布局，管控城市“四线”，推进城市更新和乡村建设。

保护特色：保护文物古迹与非物质文化遗产，加强对历史文化名镇、名村等的保护，优化空间形态，突出“海韵椰风、秀美精致、国际风采、本土风情”

风貌。

设施体系：完善基础设施，强化交通互联，健全公共安全和防灾体系。

《美丽三亚建设规划纲要（2024—2035年）》

2027年目标：成为海南自由贸易港生态文明建设的前沿阵地和重要窗口，世界级美丽滨海城市建设实现新跨越。

2035年目标：形成以南繁“温度”、南海“深度”、三亚“纬度”为特点的城市核心竞争力，总体建成世界级美丽滨海城市。

21世纪中叶目标：全面建成世界级美丽滨海城市。

具体任务：提升特殊生态系统价值，推进生物多样性保护；对标国际环境质量，提供优质生态产品；打造绿色低碳产业与能源体系；提升适应气候变化能力，打造幸福宜居城市标杆。

3.城市经济布局

城乡发展空间结构将采取“山海相连，指状生长”的空间结构模式，构筑东西带动两翼，南北串联山海，滨海地区和内陆腹地兼顾的城乡发展空间结构。而对于三亚城市规划的重头滨海地区的规划空间结构，将围绕一心两翼，带状组团。“一心”指南山至鹿回头之间的大三亚湾地区作为滨海地区中心及发展重点，打造为海南南部区域旅游服务中心。“两翼”中东翼为亚龙湾至海棠湾一带，以旅游度假为主题；西翼为崖州湾至乐东一带，应突出历史文化主题，以崖城镇为核心统筹周边地区。“带状组团”为滨海地区组团式布局的一系列城镇、旅游区和组团等。

4.城市社会经济发展状况

据统计，2023年全年，三亚市生产总值（GDP）971.34亿元，按可比价格计算，比上年增长12.0%。其中，第一产业增加值110.89亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值132.64亿元，同比增长13.0%；第三产业增加值727.81亿元，同比增长13.0%。

据统计，2024年第三季度，三亚市全市生产总值712.46亿元，按不变价格计算，同比增长4.5%。分产业看，第一产业生产总值86.05亿元，同比增长4.3%；第二产业生产总值108.98亿元，同比增长36.6%；第三产业生产总值517.43亿元，同比下降0.6%。

5. 房地产制度概况

影响房地产价格的主要制度有土地使用制度、住房制度、地价政策、房价政策等。

2018年04月22日中共海南省委办公厅、海南省人民政府办公厅发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》，海南省各市县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。具体按三个层面进行限购，一是五指山、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；二是海口、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，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；三是目前未实行限购的其他区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在我省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

2018年05月13日为深入贯彻落实习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上的重要讲话和《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（中发〔2018〕12号）精神，按照习近平总书记“海南要坚持五湖四海广揽人才”重要指示，更好地吸引人才、留住人才、用好人才，扎实推进海南全岛自由贸易试验区和中国特色自由贸易港（以下简称“酒店海南自由贸易试验区（港）”）建设，结合海南省实际，中国共产党海南省第七届委员会第四次全体会议通过决定实施“百万人才进海南行动计划（2018—2025年）”。

2018年09月08日海南省住建厅联合省委宣传部、省公安厅、省司法厅、省税务局、省工商局、海南银监局、海南保监局共8个部门印发了《关于开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动方案》。

2018年09月18日海南加强中秋国庆房地产市场价格监管打击囤积房源、哄抬房租等行为。

2019年01月05日海口市人民政府发布《关于严格落实琼办发〔2018〕29号文件精神进一步稳定房地产市场的通知》，通知要求暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品商业（经批准的企业人才周转房除外）；2018年04月22日20:00后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买一套商品商业（引进

人才落户购房除外)；进一步加强商业、办公类建设项目管理，规划部门在审批新建的商业、办公类项目规划报建时必须严格按照土地用途和规划性质审批；在本通知发布之日起取得建设工程规划许可证的项目，销售时单一购房人在同一项目购买办公用房的累计面积原则上不低于 150 m²。商品商业项目按照一房一价从严管理，不得擅自上调。

2019 年 03 月，为海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设提供强有力的人才支撑，海南省住房和城乡建设厅中共海南省委人才发展局发布《关于完善人才住房政策的补充通知》，通知中规定，对符合引进人才相应标准的员工可在海南购买一套住房。

2020 年 04 月 06 日，海南省委办公厅、海南省政府办公厅印发了《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（以下简称《通知》），《通知》创新安居型商品住房，提出出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度；继续坚持全域限购政策不改变，本地居民购买多套住房的限购政策，对在我省已拥有 2 套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭（含夫妻双方及未成年子女），停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。

2020 年 04 月 08 日，海南省人民政府办公厅印发《关于开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见》（琼府办（2020）21 号），《意见》决定在海口市、三亚市、儋州市、五指山市、万宁市、陵水黎族自治县开展安居型商品住房建设试点。

2021 年 04 月 09 日，中国人民银行、银保监会、证监会、外汇局发布《关于金融支持海南全面深化改革开放的意见》，探索放宽个人跨境交易政策。支持在海南自由贸易港内就业的境外个人开展包括证券投资在内的各类境内投资。允许符合条件的非居民按按需原则在海南自由贸易港内购买房地产，对符合条件的非居民购房给予汇兑便利。研究进一步便利海南居民个人用汇。

2022 年 05 月 15 日，海口四部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从支持人才刚性住房需求、满足合理购房信贷需求、完善商品住房销售价格备案政策等方面促进房地产市场平稳健康发展，政策内容涉及优化人才限购政策、降低二套房首付比例、优化限售和备案价、优化商品房预售资金监管、优化商业用地出让条件等方面。

2022年09月17日，海南省人民政府办公厅关于印发《海南省统筹疫情防控和经济社会恢复提振行动方案》和《海南省稳经济助企纾困发展特别措施（2.0版）》的通知，为全面深入贯彻落实习近平总书记关于“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”重要指示要求，全力克服新一轮疫情对经济平稳健康发展造成的影响，高效精准统筹疫情防控和经济社会发展，多措并举推动全省经济恢复提振。降低二套首付比例：对拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通商品住房的，最低首付款比例调减为不低于40%。二手房：探索对未设立住房公积金贷款抵押的二手房开展“带押过户”登记试点。

2022年10月09日，海南省住房公积金管理局关于调整个人住房公积金贷款利率的通知，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。

2023年1月5日，人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品商业销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整，有利于支持城市政府科学评估当地商品商业销售价格变化情况，“因城施策”用足用好政策工具箱，更好地支持刚性住房需求，形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。

2023年11月9日起，对于拥有海南省户籍的居民家庭，贷款购买东方市、文昌市和琼海市3个市商品住房，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为25%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为35%；二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加30个基点。

2024年1月5日，海口市住房和城乡建设局（海住建管【2024】6号）发布海口市住房和城乡建设局关于优化房地产政策的通知。

2024年02月06日，中国人民银行海南省分行发布公告，为促进房地产市场平稳健康发展，按照中国人民银行、国家金融监督管理总局有关文件精神，

根据海口市等 11 个市县政府调控要求，结合当地房地产市场形势，经研究，海南省市场利率定价自律机制确定：2 月 7 日起，对于符合当地购房政策条件的海南省户籍居民家庭，贷款购买海口市、万宁市、文昌市、东方市、琼海市、陵水县、乐东县、屯昌县、保亭县、琼中县、五指山市等 11 个市县的商品住房，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为 30%；二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 20 个基点。

2024 年 3 月 18 日，中国人民银行海南省分行发布公告，结合我省房地产市场形势，经研究，海南省市场利率定价自律机制确定：3 月 19 日起，符合当地购房政策条件的居民家庭（含本省户籍、非本省户籍和人才）贷款购买商品住房，其住房商业性个人住房贷款最低首付款比例和住房贷款利率下限执行当地个人住房信贷政策标准。

2024 年 05 月 17 日，中国人民银行决定，自 2024 年 5 月 18 日起，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。

2024 年 11 月 07 日，海南 7 部门联合发文，优化调整房地产政策，加强房地产相关的财税、金融支持力度，房地产开发企业办理施工报建手续且尚未缴纳城市基础设施配套费的，可在领取建设工程施工许可证时缴纳 50%、在办理商品房销售许可证（含现售、预售）时缴纳 50%。落实与调整普通商业标准相衔接的税收政策。对于贷款购买商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于 15%。因多孩家庭等原因获得多套房购房资格，并已结清相应市县名下购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

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 2017 年初以来，省内房地产市场发展较快，政府相继出台房地产市场调控政策，尤其 2018 年至 2024 年出台的相关政策在一定程度上稳定了海南省房地产

市场发展。

6. 房地产市场状况

(1) 海南省的房地产市场状况

据统计，2023 年全年，全省房地产开发投资额 1170.73 亿元，同比上升 1.1%。房屋销售面积 899.69 万平方米，同比增长 39.7%；房屋销售额 1493.80 亿元，同比增长 36%。

据统计，2024 年第三季度，全省房地产开发投资额 860.45 亿元，同比下降 0.4%。新建商品房销售面积 656.31 万平方米，同比增长 3.6%；新建商品房销售额 1004.91 亿元，同比下降 8.1%。

根据上述数据显示，2024 年第三季度全省房地产开发投资额、新建商品房销售额较去年同期有一定程度的下降，总体呈现价跌量微缩的情况，市场进入调整期间。

(2) 三亚市的房地产市场状况

据统计，2023 年全年，三亚市房地产开发投资完成 255.01 亿元，同比下降 3.4%，房屋销售面积 413.57 万平方米，同比减少 3.8%；房屋销售额 650.35 亿元，同比下降 13.8%。

据统计，2024 年全年，三亚市房地产开发投资完成 351.29 亿元，同比上涨 37.8%，新建商品房销售面积 161.77 万平方米，同比下降 21.5%；新建商品房销售额 401.54 亿元，同比下降 15.8%。

根据上述数据显示，2024 年年度三亚市房地产开发投资额有所增长，新建商品房销售面积和新建商品房销售额稍微下降。预计三亚市房地产市场逐渐趋于平稳。

(三) 最高最佳利用分析

最高最佳使用是指在法律上允许、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。

1. 估价对象的商业用途是法律上允许的。本次评估的估价对象用途为商业，在法律上是允许的，符合合法性原则；

2. 技术上可行。估价对象现状用途为商业，现状使用情况为安置小区大部

分商业已入住，商业目前空置中等待安置，户型布局合理、层高适中、维护保养情况较好。从现场勘查的情况来看，估价对象保持现状利用在技术上是适宜和可行的；

3. 经济上可行。估价对象至价值时点，维护较好，所处区域环境以目前的用途能使估价对象产生最高经济收益，因此，本次估价采用保持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的。

综合以上分析，估价对象保持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行的最高最佳用途。

（四）估价方法适用性分析

根据本次委托评估要求，需要评估安置小区商业出让用地条件下的房地产市场平均价值。

1. 估价方法适用性分析：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

（1）估价对象临街商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储配套出让条件下房地产评估

①排除的估价方法

a. 排除假设开发法。评估对象已建成小区，小区整体分为住宅、临街商铺、小区内部道路商铺、商业仓储配套，小区内建筑物、配套设施（如绿化、道路、管网）均已完工并投入使用，整体开发完成，并且小区的十栋高层住宅已有业主入住，小区整体已具备居住条件，仅差竣工验收。而假设开发法仅适用于尚未开发完成的在建工程的房地产，因此本次评估不适用假设开发法。

b. 排除成本法。估价对象已建成房地产项目，但是估价人员结合当前的商业房地产市场状况分析认为房地产的成本价值远低于市场价值（均价），采用成本评估结果不能反应估价对象的市场价值（均价），因此决定不采用成本法对商业房地产价值进行评估。

②选择的方法

a. 估价对象用途为临街商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储

配套房地产，具有现实及潜在的收益，根据对同一供求圈内与估价对象同类物业的经营市场收益情况调查了解，近期内类似房地产有较多交易的实例，故对估价对象价格评估宜采用收益法。

b. 估价对象用途为商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储配套房地产，根据对同一供求圈内与估价对象同类物业的使用情况调查了解，同一供求圈内类似房地产交易市场发育相对成熟，近期内类似房地产有交易的实例，故对估价对象价格评估宜采用比较法。

估价技术路线：

在出让土地下（完全产权条件下），分别采用比较法和收益法评估测算商业类回迁房的价值，然后根据两种方法评估测算的结果在可信度分析基础上，综合确定估价对象的市场价值。

（2）估价方法定义：

①比较法

比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。即根据替代原理，选取与估价对象类似的可比实例，对可比实例成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整后得到估价对象价值。

计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

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

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估价对象价值的方法。

报酬资本化法是指预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是指预测估价对象未来一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

收益乘数法是指预测估价对象未来一年的收益，将其乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估采用报酬资本化法，根据估价对象所处区域类似房地产的年租金变动状况，净收益按一定比率递增的方式计算收益价值，计算公式如下：

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

式中：V——收益价值； A——第1年净收益； Y——报酬率；
g——年净收益增长率（ $g \neq Y$ ）； n——收益年期。

（5）评估思路

本次评估对象涉及商铺合计 20094.46 m²，办公用房 5515.56 m²，商业仓储配套 4155.52 m²，合计 29765.54 m²，其中解放路路段商铺 9311.10 m²、胜利路路段商铺 49079.00 m²、新建路路段商铺 3261.28 m²、跃进路路段商铺 1712.21 m²、新港路路段商铺 469.60 m²、小区内部道路商铺 2242.75 m²。根据委托方提供的《平面图布局》得知，本次评估对象商铺合计 20094.46 m²分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋楼宇一至四层商业裙楼中，其中各区域临街商铺面积如下：解放路路段商铺 9311.10 m²、胜利路路段商铺 49079.00 m²、新建路路段商铺 3261.28 m²、跃进路路段商铺 1712.21 m²、新港路路段商铺 469.60 m²、小区内部道路路段商铺 2242.75 m²。

因本次评估对象的路段不同，位置不同，道路等级和商业繁华程度均有所不同，商业价值也不同，故本次先评估出各路段的首层市场价值（均价），然后对比市场上已成交的各楼层案例，计算出各楼层的修正系数，通过其修正系数计算出各路段首层以外的剩余楼层市场价值（均价）

① 商铺

根据估价人员与委托方了解，评估对象现状为整层的大开间，没有隔开独立的商铺，根据本次评估目的房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结

算价差提供依据，又根据委托方提供的《房屋征收产权调换安置协议书（非住宅）》，本次评估对象未来会分割出面积不等的若干户型，分布的层次、路段均略有不同，本次委托方要求评估的为每层的均价。因此设定每一层具有代表性的中间位置作为基准房，根据委托方提供的《房屋征收产权调换安置协议书（非住宅）》，委托方与产权调换方调换的面积 200 m²的居多，故本次设定单户 200 m²作为估价对象位于一层中间位置的基准对比对象进行计算。

根据估价人员进行市场调查，市场上的商铺成交可比实例多为一层商铺，故本次先计算出评估对象首层单价，再根据商业楼层价值比例对剩余的楼层进行比例修正后得出估价对象的市场价值（均价）。

本次估价范围涉及临解放路商铺、临新建路商铺、临跃进路商铺、临胜利路商铺、临新港路商铺、临小区内部道路商铺。

经过估价人员现场勘查，临新建路商铺、临跃进路商铺和临胜利路商铺的商业氛围较为接近，且本次评估临新建路商铺、临跃进路商铺和临胜利路商铺所选取的市场法的可比实例和收益法的可比实例均一致，且三个路段的实物状况和权益状况均一致，区位状况仅有道路等级、道路类型和商业繁华度存在差异。故本次评估先用市场法和收益法对临胜利路商铺的首层单价进行测算并得出单价，再用临胜利路商铺的首层单价对比临新建路商铺和临跃进路商铺的区位状况中的道路等级、道路类型和商业繁华度进行修正，从而得出临新建路商铺和临跃进路商铺的首层单价。

经过估价人员现场勘查，临新港路商铺和临小区内部道路商铺的商业氛围较为接近，且本次评估临新港路商铺和临小区内部道路商铺所选取的市场法的可比实例和收益法的可比实例均一致，且三个路段的实物状况和权益状况均一致，区位状况仅有道路等级、临街状况和商业繁华度存在差异。故本次评估先用市场法和收益法对临新港路商铺的首层单价进行测算并得出单价，再用临新港路商铺的首层单价对比临小区内部道路商铺的区位状况中的道路等级、道路类型和商业繁华度进行修正，从而得出临小区内部道路商铺的首层单价。

②办公

根据委托方提供的《平面图布局》得知，办公用房合计 5515.56 m²分布在建港新城小区 A 栋的一、二、三、四层，B 栋的二层和 E 栋的二层。

根据估价人员与委托方了解，评估对象现状为整层的大开间，没有隔开独立的商铺，根据本次评估目的房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，又根据委托方提供的《房屋征收产权调换安置协议书（非住宅）》，本次评估对象未来会分割出面积不等的若干户型，分布的层次、路段均略有不同，本次委托方要求评估的为每层的均价。因此设定每一层具有代表性的中间位置作为基准房，根据委托方提供的《房屋征收产权调换安置协议书（非住宅）》，委托方与产权调换方调换的面积 200 m² 的居多，故本次设定单户 200 m² 作为估价对象位于一层中间位置的基准对比对象进行计算。

根据估价人员进行市场调查，市场上的办公用房成交可比实例较多，故本次先计算出评估对象首层单价，再根据办公楼层价值比例对剩余的楼层进行比例修正后得出办公用房的市场价值（均价）。

③商业仓储配套

根据委托方提供的《平面图布局》得知，商业仓储配套分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋商业裙楼中的一至二层，分布的位置为小区内部道路一侧，主要分布在楼宇的电梯、步梯附近或是卫生间等三角区域，商业仓储配套所分布的位置较差。其分别的位置与临小区内部道路商铺的位置相近，两者为位置相当。

根据委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺日后办证说明》中的描述“本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储；评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储用房，土地为商业用途，性质为出让。”

根据委托方提供的资料，商业仓储配套与临小区内部道路商铺的位置相近，两者为位置相当，商业仓储配套与临小区内部道路商铺两个类型的用房仅存在用途上的差异，实物状况、区位状况、权益状况均一致，故本次评估商业仓储配套首层单价时，直接采用临小区内部道路商铺的首层单价进行用途修正即可得出商业仓储配套首层单价。再根据商业楼层价值比例对剩余的楼层进行比例修正后得出商业仓储配套的市场价值（均价）。

（五）估价测算过程

A. 临解放路商铺首层市场价值（均价）的测算

1. 采用市场比较法评估临解放路商铺首层房地产公开市场价格估算过程

（1）比较法计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

设以 100 为基准，可简写成为：

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

（2）可比实例选取

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年。估价师经过对 2023 年到 2024 年三亚市房地产市场行情调查，期间类似的商业性质房房地产交易案例较多，且价格波动不大，按照房地产区域类型，结合地理位置、交易时间等因素，选择了如下 3 个交易实例作为可比实例。

可比实例情况表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
名称	三亚国际金融中心 1# 商业办公楼	三亚国际金融中心 2#楼	保利 C+商业中心项目 3#楼	解放路段商业裙楼一层商铺
座落	三亚国际金融中心 2# 商业办公楼 106 号房	三亚国际金融中心 2#楼 105 号房	保利 C+商业中心项目 3#楼 108 号房	三亚市天涯区跃进路 59 号维也纳对面建港新城小区-解放路段商业裙楼一层
所在层数	1 层	1 层	1 层	1 层
面积	217.20	71.7	132.66	3596.34（设定单户 200 m ² ）
建成年代	2024 年	2024 年	2023 年	2025 年
物业类型	商铺	商铺	商铺	商铺
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
商业设施配套停车位	较好	较好	较好	较好
人流量	较高	较高	较高	较高
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置	已配置
临街状态	临主干道、次干道（月川中路、三亚河东路）	临主干道、次干道（月川中路、三亚河东路）	临支路（月北路）	临主路（解放路）
交通便捷程度	便捷	便捷	较便捷	便捷

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
装修标准	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
价值时点均价 (元/m ²)	60022	60573	64051	待估
估价案例来源	实地调查	实地调查	实地调查	

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
繁华程度	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象劣。	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象劣。	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象劣。	商业形态较稍高，商业网点分布密度高，规模等级较高，区域人流量较高，商业繁华程度高。
	指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，车流量多大等，分为劣、较劣、稍劣、稍高、较高、高六个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍劣与稍高相应往上或往下修正 1%			
距市级商服中心距离	距市级商服中心约 1.5 公里，距离稍劣	距市级商服中心约 1.5 公里，距离稍劣	距市级商服中心约 4.8 公里，距离劣	距市级商服中心约 0.5 公里，距离近
	指评估对象到市级商服中心的距离远近。分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，			
临街状况	主干道	主干道	主干道	主干道
	指商铺临街的道路等级，分为主干道、次干道、支路、不临街四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
公共设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指评估对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级，修正 2%。			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度，分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
交通条件	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度较便捷	区域对外交通便捷度便捷
	主要指城市道路、公共交通的通达程度，如评估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，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
环境及景观	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件、临河临海、公园景观因素等，分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为 100，修正幅度为 2%			
人流量	人流量大	人流量大	人流量大	人流量大
	指区域内的人流量大小，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
	商业 1 层最后，逐层递减 5%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
工程质量	合格	合格	合格	合格
	可分为好、良好、一般、较差四个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 5%			
装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	按不同装修档次区分为毛坯、简单装修、普通装修、中档装修、高档装修五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
面积 (m ²)	217.20 (相当)	71.7 (小)	132.66 (较小)	3596.34 (设定单 户 200 m ²) (大)
	一般商业建筑面积越小, 单价就越高, 成交难度就越大, 分为小、一般、较大、较大五个等级, 以评估对象为基准, 每相差一个等级修正 2%			
新旧程度	2024 年	2024 年	2024 年	2025 年 (设定价 值时点全新)
	指房屋的成新率, 竣工时间长的房屋相应成新率低, 以评估对象为基准, 房屋竣工时间相差 5 年, 修正 3%			
平面布局	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理
	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, 以评估对象为基准, 每相差一个等级修正 3%			
临街宽深比	1	1	1	1.6
	指商铺的宽度和深度的比值, 一般比值越大越好, 以评估对象为基准, 每相差 1 修正 2%, 相差 1 以下的修正 1%			
停车位	停车位数量较多	停车位数量较多	停车位数量较多	停车位数量较多
	指商铺附近的停车位数量, 分为少、较少、一般、较多、多五个等级, 以评估对象为基准, 每相差一个等级修正 3%			
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	指所在楼宇有无电梯, 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, 分为极差、差、一般、较好、好五个等级, 以评估对象为 100, 每相差一个等级修正 2%			
层高	6 米	6 米	6 米	5 米
	指商铺每层的高度, 一般高度越高越好, 以评估对象为基准, 每相差 0.5 米修正 2%			

权益状况比较说明表及权益因素修正说明表

权益因素	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
土地剩余使用年限	为出让地, 剩余使用 年限 40 年	为出让地, 剩余使用 年限 40 年	为出让地, 剩余使用 年限 40 年	为出让地, 剩余 使用年限 40 年
	以评估对象为基准, 土地剩余使用年限相差 5 年, 修正 2%			
租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	分为有租约限制、无租约限制两个等级, 以评估对象为基准, 每相差一个等级修正 2%			
城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	城市规划限制指近期及远期城市的发展方向、功能定位等规划会对区域内不同用途的土地的价值照成一定的影响。预期会给评估对象相应用途土地价值带来升值效益的界定为好, 无大的影响界定为一般, 带来贬值效益的界定为差, 根据城市规划限制对土地价值预期影响程度分好、一般、差三个等级, 以评估对象为基准, 每增加或减少一个等级, 相应往上或往下修正 2%			
产权状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	分为产权清晰、产权不清晰两个等级, 以评估对象为基准, 每相差一个等级修正 2%			
他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况
	他项权是指房屋产权基础上的典权、租赁、抵押、继承权, 分为有他项权、无他项权, 每相差一个等级修正 2%			

(3) 交易情况修正

根据估价师了解, 可比实例 A、B、C 为在公开市场上成交的, 均为正常交易, 无需进行交易情况修正, 确定其修正系数为 100/100。

(4) 交易日期修正

可比实例 A、B、C 交易日期与价值时点相差一年多, 根据估价人员对三亚

市房地产市场状况及估价对象所在地区房地产交易情况调查，期间类似的商业性质的房地产价格波动不大，结合区域类似房地产的交易情况，综合确定其交易日期修正系数均为 100/100。

(5) 区位状况修正

将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与估价对象进行比较，以估价对象基数为 100，可比实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作为区域修正系数，列表修正如下：

区位状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
繁华程度	劣	8	劣	8	劣	8	12
距市级商服中心距离	稍劣	10	稍劣	10	劣	8	12
临街状况	相当	12	相当	12	相当	12	12
公共设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
基础设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
交通条件	相当	12	相当	12	相当	12	12
环境及景观	相当	12	相当	12	相当	12	12
人流量	相当	10	相当	10	相当	10	10
所在层数	相当	10	相当	10	相当	10	10
合计		94		94		92	100
修正系数		100/94		100/94		100/92	

(6) 实物状况修正

以估价对象房地产的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为实物状况修正系数，列表修正如下：

实物状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
工程质量	相当	10	相当	10	相当	10	10
装修情况	相当	10	相当	10	相当	10	10
建筑结构	相当	10	相当	10	相当	10	10
面积	相当	10	小	6	较小	8	10
新旧程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
平面布置	相当	10	相当	10	相当	10	10
临街宽深比	相当	10	相当	10	相当	10	10
停车位	多	14	多	14	较多	12	10
设施设备	相当	10	相当	10	相当	10	10
层高	较好	12	较好	12	较好	12	10
合计		106		102		102	100
修正系数		100/106		100/102		100/102	

(7) 权益状况修正

以估价对象权益的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项权益因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为权益修正系数，列表修正如下：

权益状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
土地剩余使用年限	相当	25	相当	25	相当	25	相当
租约限制	相当	15	相当	15	相当	15	相当
城市规划限制	相当	25	相当	25	相当	25	相当
产权状况	相当	20	相当	20	相当	20	相当
他项权利状况	相当	15	相当	15	相当	15	相当
合计		100		100		100	
修正系数		100/100		100/100		100/100	

把以上求得的修正系数列成表进行综合修正计算，求修正后的单价。

综合修正计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)	60022.00	60573.00	64051.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区位因素修正	100/94	100/94	100/92
实物因素修正	100/106	100/102	100/102
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	60239.00	63176.00	68256.00

(8) 求估价对象的单位价格

三个可比实例修正后的比较价值差异不大，为客观、公允地反映估价对象的价值，采用各可比实例修正后的比较价值的简单算术平均数作为估价对象的比较价值。则：

$$\begin{aligned} \text{比较价值 (单价)} &= (60239+63176+68256) \div 3 \\ &= 63890 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

2. 采用收益法评估估价对象临解放路商铺首层房地产公开市场价格

收益法，又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，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估价对象价值的方法。

报酬资本化法是指预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是指预测估价对象未来一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

收益乘法法是指预测估价对象未来一年的收益，将其乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

A. 本次评估，评估对象现状用作商铺使用，未出租，委托方提供的现有评估资料未明确评估对象存在租赁权，注册房地产估价师经现场查勘及调查了解也未发现、掌握该情况，本次评估假设评估对象不存在租赁权，不带租约限制。

B. 三亚市租金变化趋势

根据估价对象所处区域房地产租赁市场状况，从短期上来看，三亚市受政策限制及保租房放量影响，普通商业租金或维持[1%，4%]区间窄幅波动；从长期来看，旅游地产复苏和经济的发展，可能会带动整体租金均值上移。

随着市场规范化程度提升，中介虚假房源、高服务费等问题整改后，租客决策效率提高，供需匹配更趋理性，因此三亚市商铺租金未来可能会小幅上涨，其净收益可能也会小幅上涨。因此本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公司，其公式为：

$$V=[A/(Y-S)] \times \{1-[(1+S) / (1+Y)]^n\}$$

式中：V——收益价值； A——第1年净收益； Y——报酬率；

g——年净收益增长率（g≠Y）； n——收益年期。

(1) 求取估价对象的租金收入

①确定租金水平

估价人员通过对同供需圈内距离较近规模相同的三亚保利国际广场、五矿国际广场、中交国际自贸中心等类似商铺租赁市场调查，其月租金水平如下表：

类似商铺租金水平调查表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C
名称	三亚保利国际广场	五矿国际广场	中交国际自贸中心
座落	三亚市吉阳区迎宾路金鸡岭花园山庄东侧约 50 米	海南省三亚市吉阳区迎宾路 128 号	三亚市吉阳区迎宾路
所在层数	1	1	1
面积	389	271	200
建成年代	2024 年	2022 年	2023 年
物业类型	商铺	商铺	商铺
结构	钢混	钢混	钢混
商业设施配套停车位	较好	较好	较好
人流量	较高	较高	较高
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置
临街状态	临主路（迎宾路）	临主路（迎宾路）	临主路（迎宾路）

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
装修标准	毛坯	毛坯	毛坯
交易价格(元/m ²) (不含水电、物业费)	200	240	200
水单费、物业费、税费	承租户承担水电、物业, 税费出租方承担	承租户承担水电、物业, 税费出租方承担	承租户承担水电、物业, 税费出租方承担
可比实例来源	实地调查		

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
繁华程度	商业形态较高, 商业网点分布密度较高, 规模等级一般, 区域人流量一般, 商业繁华程度比估价对象较差。	商业形态较高, 商业网点分布密度较高, 规模等级一般, 区域人流量一般, 商业繁华程度比估价对象较差。	商业形态较高, 商业网点分布密度较高, 规模等级一般, 区域人流量一般, 商业繁华程度比估价对象较差。	商业形态较稍高, 商业网点分布密度高, 规模等级较高, 区域人流量较高, 商业繁华程度高。
	指区域的商业繁华度, 如是否是区域的商服中心, 车流量多大等, 分为劣、较劣、稍劣、稍高、较高、高六个等级, 以评估对象为基准, 每增加或减少一个等级, 相应往上或往下修正 2%, 稍劣与稍高相应往上或往下修正 1%			
距市级商服中心距离	距市级商服中心约 2.0 公里, 距离较近	距市级商服中心约 2.2 公里, 距离较近	距市级商服中心约 4.1 公里, 距离一般	距市级商服中心约 0.5 公里, 距离近
	指评估对象到市级商服中心的距离远近。分为劣、较劣、较劲、近四个等级, 以评估对象为基准, 每增加或减少一个等级, 相应往上或往下修正 2%, 稍远和稍近修正 1%			
临街状况	主干道	主干道	主干道	主干道
	指商铺临街的道路等级, 分为主干道、次干道、支路、不临街四个等级, 以评估对象为基准, 每增加或减少一个等级, 相应往上或往下修正 2%			
公共设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指评估对象周边是否具备一定的基本生活服务设施, 如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等, 分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级, 以评估对象为基准, 每相差一个等级, 修正 2%。			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度, 分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通, 以评估对象为基准, 每增加或减少一个等级, 相应往上或往下修正 2%			
交通条件	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度较便捷	区域对外交通便捷度便捷
	主要指城市道路、公共交通的通达程度, 如评估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, 以评估对象为基准, 每增加或减少一个等级, 相应往上或往下修正 2%			
环境及景观	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件、临河临海、公园景观因素等, 分为劣、较劣、较劲、近四个等级, 以评估对象为 100, 修正幅度为 2%			
人流量	人流量大	人流量大	人流量大	人流量大
	指区域内的人流量大小, 以评估对象为基准, 每相差一个等级修正 2%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
面积 (m ²)	389 (相当)	271 (相当)	200 (相当)	3596.34 (设定单户 200 m ²) (一般)
	一般商业建筑面积越小, 单价就越高, 成交难度就越大, 分为小、一般、较大、较大五个等级, 以评估对象为基准, 每相差一个等级修正 2%			
新旧程度	2024 年	2022 年	2023 年	2025 年 (设定价值时点全新)

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
	指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低，以评估对象为基准，房屋竣工时间相差 5 年，修正 3%			
平面布局	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理
	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，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 3%			
临街宽深比	1	1	1	1.6
	指商铺的宽度和深度的比值，一般比值越大越好，以评估对象为基准，每相差 1 修正 2%，相差 1 以下的修正 1%			
停车位	停车位数量较多	停车位数量多	停车位数量较多	停车位数量较多
	指商铺附近的停车位数量，分为少、较少、一般、较多、多五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 4%			
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	指所在楼宇有无电梯，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，分为极差、差、一般、较好、好五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2%			
层高	4.5 米	4.5 米	4.5 米	5 米
	指商铺每层的高度，一般高度越高越好，以评估对象为基准，每相差 0.5 米修正 2%			

②出租情况修正

根据估价人员了解，可比实例A、B、C为在公开市场上出租的，均为正常出租情况，无需进行出租情况修正，确定其修正系数为100/100。

③交易日期修正

根据海南房地产市场状况及估价对象所在地区房地产出租情况，可比实例A、B、C出租日期与价值时点比较接近，期间类似房地产价格波动不大，结合区域类似房地产的出租情况，综合确定其出租日期修正系数均为100/100。

④区位状况修正

将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与估价对象进行比较，以估价对象基数为100，可比实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作为区域修正系数，列表修正如下：

区位状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
繁华程度	较劣	10	较劣	10	较劣	10	12
距市级商服中心距离	较差	10	较差	10	差	8	12
临街状况	相当	12	相当	12	相当	12	12
公共设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
基础设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
交通条件	相当	15	相当	15	相当	15	15
环境及景观	相当	14	相当	14	相当	14	14
人流量	相当	15	相当	15	相当	15	15
合计		96		96		94	100
修正系数		100/96		100/96		100/94	

⑤实物状况修正

以估价对象房地产的状况基数为100，将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为实物状况修正系数，列表修正如下：

实物状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	分数
建筑结构	相当	15	相当	15	相当	15	15
面积	相当	10	相当	10	相当	10	10
新旧程度	相当	15	相当	15	相当	15	15
平面布置	相当	15	相当	15	相当	15	15
宽深比	稍差	9	稍差	9	稍差	9	10
停车位	相当	10	好	14	相当	10	10
设施设备	相当	15	相当	15	相当	15	15
层高	较劣	8	较劣	8	较劣	8	10
合计		97		101		97	100
修正系数		100/97		100/101		100/97	

把以上求得的修正系数列成表进行综合修正计算，求修正后的比较租金。

综合修正计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
比较实例租金（元/平方米·月）	200.00	240.00	200.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区位因素修正	100/96	100/96	100/94
实物因素修正	100/97	100/101	100/97
比较租金（元/平方米·月）	215.00	248.00	219.00

⑦求估价对象的单位租金

三个实例修正后的单位租金较为接近，故取其简单算术平均值为估价对象的比较租金，即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象单位市场租金} &= (215+248+219) \div 3 \\ &= 227 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

⑧空置率、租金损失

经估价人员现场调查，估价对象所处地段商业楼较多，交通便捷度较高，市政配套设施生活设施完善，便于居住，但估价对象面积较大，若整栋出租，空置率比一般单套商业略高，根据估价人员对类似物业的调查分析，本次估价取空置率为8.33%（约为1个月）。因市场上租金方式多为押三付一，其通过押金的方式可以弥补租金的损失，故本次不考虑租金损失的影响。

$$\begin{aligned} \text{年有效租金收入} &= 227 \times (12-8.33\%) \\ &= 2705.09 \end{aligned}$$

⑨其他收入

估价对象为商业，经了解，除了正常的租金收入、租赁保证金利息收入外，不存在其他收入来源。租赁保证金通常按1-3个月房租收取，其能实现的利息收入很少，本次估价取3个月租赁保证金利息；参照价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率水平1.5%，估价师取安全利率为1.5%；本次估价其他收入：

$$\begin{aligned} \text{其他收入} &= 227 \times 3 \times 1.5\% \times (12 - 8.33\%) \div 12 \\ &= 10.14 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑩年有效毛收入确定

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{年有效租金收入} + \text{其他收入} \\ &= 2705.09 + 10.14 \\ &= 2715.23 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(2) 年运营费用的估算

①年税费的估算

根据有关规定，个人商业（证载）房屋出租时，出租方应缴纳的税费有房产税、增值税、城市建设维护税及教育附加等，其中增值税分别按租金收入的5%计缴，房产税按不含增值税年有效毛收入的12%计缴，城市建设维护税及教育附加按增值税的7%、5%计缴。根据国家税务总局公告2023年第1号《关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》内容第三条：《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，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。根据估价人员向委托方了解，本次评估对象的商铺20094.46m²未来会分割出若干个大小不一致的户型用于产权调换给回迁户，其分割后户型的月租金收入未超过10万元，故评估对象免征增值税和城市建设维护税及教育附加。

故出租方应缴纳的税费为房产税，又根据中华人民共和国财政部发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，其中描述“自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费

附加、地方教育附加” 则：

$$\text{房产税}=2715.23 \times (12\% \div 2) = 162.91 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

②年维修费的估算

估价人员根据估价对象现状，参照《海南省建筑工程综合定额》、《海南省建设标准定额站关于印发〈2024年版海南省建设工程典型案例造价指标〉的通知》及有关概算指标，结合对房地产开发商及建筑公司的类似建筑物造价的经验数据的调查，并考虑材料、人工价差等相关因素，对建材、人工市场及类似建筑物的装修价格进行调查，综合确定估价对象房屋重置成本为5000.00元/m²，据对类似物业维修费支出的调查，维修费率约为重置成本的3%，则：

$$\begin{aligned} \text{年维修费} &= 5000.00 \times 3\% \\ &= 150 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

③年保险费的估算

据估价人员调查，年保险费一般按房屋现值的2%计，本次估价价值时点为2025年02月17日，完成实地查勘日期为2025年02月17日，评估对象建筑主体已完工，房屋内部尚未装修，公共区域已装修，仅差竣工验收。

根据评估目的本次评估对象是用于为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，本次评估假设价值时点能通过竣工验收，建成时间为2025年，成新率为100%。若将来未能通过竣工验收，评估结果应调整或重估，则：

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 5000.00 \times 100\% \times 2\% \\ &= 100 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

④年管理费的估算

根据估价人员调查分析，类似房地产的年管理费一般按年租金有效总收入的2%计，则：

$$\begin{aligned} \text{年管理费} &= 2715.23 \times 2\% \\ &= 54.30 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑤年运营费用总计

$$\text{⑤} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④}$$

$$\text{年运营费用} = 162.91 + 150 + 100 + 54.30$$

$$=467.21 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(3) 年净收益的确定

年净收益=不含增值税年有效毛收入-一年运营费用

$$=2715.23-467.21$$

$$=2248.02 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(4) 房地产报酬率的确定

报酬率是将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率，一般可通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。

基于上述分析，参照价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率水平1.5%，估价师取安全利率为1.5%；本项目投资风险主要体现在出租率和租金水平风险上，根据估价人员对区域内类似商业出租情况的调查，上述风险属低等水平，风险利率一般为5.5%，则根据公式：

报酬率=安全利率+风险调整值

$$=1.5\%+5.5\%$$

$$=7.0\%$$

(5) 确定估价对象房地产年净收益增长率

据估价人员对区域内类似房地产近几年的净收益进行调查，近三年房价无明显增长或下降的情况，但随着经济的发展，房价整体缓慢上升的趋势，结合估价对象房地产的实际情况，综合确定估价对象房地产年净收益平均增长率为1.5%。

(6) 房地产收益年限的确定

估价对象拟2025年建成，钢混结构，该类房产经济耐用年限一般为60年，至价值时点已使用0年，尚余60年。根据委托方提供《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》描述，“评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储用房，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让”则本次评估对象分摊土地使用权年限设定为商业法定最高出让年限，即40年。根据熟短原则，综合确定估价对象房地产

收益年限为40年，即房地产收益年限为N=40年。

(7) 求取估价对象房地产的公开市场价格（含税）

$$\begin{aligned}
 V &= [A / (Y - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + Y)]^N\} \times (1 + 5\%) \\
 &= [2248.02 / (7.0\% - 1.5\%)] \times \{1 - [(1 + 1.5\%) / (1 + 7.0\%)]^{40}\} \times (1 + 5\%) \\
 &= 37719 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

3. 临解放路商铺首层单价确定

根据上述采用比较法评估的单价为63890元/m²，收益法评估的单价为37719元/m²，两种方法差幅为59%，综合分析比较法和收益法的估价结果。分析认为，收益法评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、资本化率、收益年限等因素影响，因其测算周期长，随着房地产市场的不断变化，租金收益有较大的不确定性，且三亚市近几年的房屋销售价格有较高增长但租赁价格却没有较大提高，故用收益法评估出的价格不能客观的反映房地产的市场价格；而比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易案例作为可比实例，将估价对象与可比实例房地产进行比较，在此基础上对这些可比实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出估价对象的价格,更能直接体现当前房地产的市场交易价格，故其评估结果具有较高的可信度。根据上述分析，本次评估取比较法的评估结果为临解放路商铺的首层单价，即63890元/m²。

B. 胜利路商铺市场价值的测算

1. 采用市场比较法评估估价对象房地产公开市场价格估算过程

(1) 比较法计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\begin{aligned}
 & \qquad \qquad \qquad 100 \quad () \quad 100 \quad 100 \quad 100 \\
 \text{估价对象价格} &= \text{可比实例价格} \times \frac{\quad}{()} \times \frac{\quad}{100} \times \frac{\quad}{()} \times \frac{\quad}{()} \times \frac{\quad}{()}
 \end{aligned}$$

(2) 可比实例选取

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年。估价师经过对

2023 年到 2024 年三亚市房地产市场行情调查，期间类似的商业性质房房地产交易案例较多，且价格波动不大，按照房地产区域类型，结合地理位置、交易时间等因素，选择了如下 3 个交易实例作为可比实例。

可比实例情况表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
名称	保利 C+商业中心项目 商业 2#楼	保利 C+商业中心项目 商业 2#楼	三亚国际金融中心 (YC01-01-02I 地块) 1#商业办公楼	胜利路路段商业裙楼 一层商铺
座落	保利 C+商业中心项目 商业 2#楼 102 号	保利 C+商业中心项目 商业 2#楼 124 号	三亚国际金融中心 (YC01-01-02I 地块) 1#商业办公楼 109 号	三亚市天涯区跃进路 59 号维也纳对面建港新城小区-胜利路段一层
所在层数	1 层	1 层	1 层	1 层
面积	107.56	122.93	115.11	2404.70 (设定单户 200 m ²)
建成年代	2024 年	2024 年	2024 年	2025 年
物业类型	商铺	商铺	商铺	商铺
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
商业设施配套停车位	较好	较好	较好	较好
人流量	较高	较高	较高	较高
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置	已配置
临街状态	临主干道、次干道 (迎宾路、三亚河东路)	临主干道、次干道 (迎宾路、三亚河东路)	临主干道、次干道 (迎宾路、三亚河东路)	临主路 (胜利路)
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
装修标准	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
价值时点均价 (元/m ²)	50142	49878	51950	待估
估价案例来源	实地调查	实地调查	实地调查	

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
繁华程度	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级较高，区域人流量较高，商业繁华程度比估价对象较高。	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级较高，区域人流量较高，商业繁华程度比估价对象较高。	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级较高，区域人流量较高，商业繁华程度比估价对象较高。	商业形态较稍高，商业网点分布密度高，规模等级较高，区域人流量较低，商业繁华程度一般。
	指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，车流量多大等，分为劣、较劣、稍劣、稍高、较高、高六个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍劣与稍高相应往上或往下修正 1%			
距市级商服中心距离	距市级商服中心约 1.0 公里，距离对比与估价对象相比较稍劣	距市级商服中心约 1.0 公里，距离对比与估价对象相比较稍劣	距市级商服中心约 1.0 公里，距离对比与估价对象相比较稍劣	距市级商服中心约 0.5 公里，距离近

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
	指评估对象到市级商服中心的距离远近。分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍远和稍近修正 1%			
临街状况	主干道	主干道	主干道	主干道
	指商铺临街的道路等级，分为主干道、次干道、支路、不临街四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
公共设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指评估对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级，修正 2%。			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度，分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
交通条件	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度较便捷	区域对外交通便捷度便捷
	主要指城市道路、公共交通的通达程度，如评估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，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
环境及景观	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件、临河临海、公园景观因素等，分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为 100，修正幅度为 2%			
人流量	人流量大	人流量大	人流量较大	人流量较大
	指区域内的人流量大小，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
	商业 1 层最后，逐层递减 5%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
工程质量	合格	合格	合格	合格
	可分为好、良好、一般、较差四个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 5%			
装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	按不同装修档次区分为毛坯、简单装修、普通装修、中档装修、高档装修五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
面积 (m ²)	107.56 (较小)	122.93 (较小)	115.11 (较小)	2404.70 (设定单户 200 m ²) (大)
	一般商业建筑面积越小，单价就越高，成交难度就越大，分为小、一般、较大、较大五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
新旧程度	2024 年	2024 年	2024 年	2025 年 (设定价值时点全新)
	指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低，以评估对象为基准，房屋竣工时间相差 5 年，修正 3%			
平面布局	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理
	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，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 3%			
临街宽深比	0.6	0.6	0.6	1.6
	指商铺的宽度和深度的比值，一般比值越大越好，以评估对象为基准，每相差 1 修正 2%，相差 1 以下的修正 1%			
停车位	停车位数量多	停车位数量多	停车位数量多	停车位数量较多
	指商铺附近的停车位数量，分为少、较少、一般、较多、多五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
	指所在楼宇有无电梯，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，分为极差、差、一般、较好、好五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2%			
层高	5.5 米	5.5 米	5 米	5 米
	指商铺每层的高度，一般高度越高越好，以评估对象为基准，每相差 0.5 米修正 2%			

权益状况比较说明表及权益因素修正说明表

权益因素	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
土地剩余使用年限	为出让地，剩余使用年限 40 年	为出让地，剩余使用年限 40 年	为出让地，剩余使用年限 40 年	为出让地，剩余使用年限 40 年
	以评估对象为基准，土地剩余使用年限相差 5 年，修正 2%			
租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	分为有租约限制、无租约限制两个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	城市规划限制指近期及远期城市的发展方向、功能定位等规划会对区域内不同用途的土地的价值照成一定的影响。预期会给评估对象相应用途土地价值带来升值效益的界定为好，无大的影响界定为一般，带来贬值效益的界定为差，根据城市规划限制对土地价值预期影响程度分好、一般、差三个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
产权状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	分为产权清晰、产权不清晰两个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况
	他项权是指房屋产权基础上的典权、租赁、抵押、继承权，分为有他项权、无他项权，每相差一个等级修正 2%			

(3) 交易情况修正

根据估价师了解，可比实例 A、B、C 为在公开市场上成交的，均为正常交易，无需进行交易情况修正，确定其修正系数为 100/100。

(4) 交易日期修正

可比实例 A、B、C 交易日期与价值时点相差一年多，根据估价人员对三亚市房地产市场状况及估价对象所在地区房地产交易情况调查，期间类似的商业性质的房地产价格波动不大，结合区域类似房地产的交易情况，综合确定其交易日期修正系数均为 100/100。

(5) 区位状况修正

将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与估价对象进行比较，以估价对象基数为 100，可比实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作为区域修正系数，列表修正如下：

区位状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
繁华程度	较好	14	较好	14	较好	14	12
距市级商服中心距离	稍劣	11	稍劣	11	稍劣	11	12
临街状况	相当	12	相当	12	相当	12	12
公共设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
基础设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
交通条件	相当	12	相当	12	相当	12	12
环境及景观	相当	12	相当	12	相当	12	12
人流量	好	12	好	12	相当	10	10
所在层数	相当	10	相当	10	相当	10	10
合计		103		103		101	100
修正系数		100/103		100/103		100/101	

(6) 实物状况修正

以估价对象房地产的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为实物状况修正系数，列表修正如下：

实物状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
工程质量	相当	10	相当	10	相当	10	10
装修情况	相当	10	相当	10	相当	10	10
建筑结构	相当	10	相当	10	相当	10	10
面积	较小	8	较小	8	较小	8	10
新旧程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
平面布置	相当	10	相当	10	相当	10	10
临街宽深比	稍劣	8	稍劣	8	稍劣	8	10
停车位	较好	12	较好	12	较好	12	10
设施设备	相当	10	相当	10	相当	10	10
层高	稍好	11	稍好	11	相当	10	10
合计		99		99		98	100
修正系数		100/99		100/99		100/98	

(7) 权益状况修正

以估价对象权益的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项权益因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为权益修正系数，列表修正如下：

权益状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
土地剩余使用年限	相当	25	相当	25	相当	25	相当
租约限制	相当	15	相当	15	相当	15	相当
城市规划限制	相当	25	相当	25	相当	25	相当
产权状况	相当	20	相当	20	相当	20	相当
他项权利状况	相当	15	相当	15	相当	15	相当
合计		100		100		100	
修正系数		100/100		100/100		100/100	

把以上求得的修正系数列成表进行综合修正计算，求修正后的单价。

综合修正计算表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/m ² ）	50142.00	49878.00	51950.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区位因素修正	100/103	100/103	100/101
实物因素修正	100/99	100/99	100/98
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/m ² ）	49173.00	48914.00	52485.00

（8）求估价对象的单位价格

三个可比实例修正后的比较价值差异不大，为客观、公允地反映估价对象的价值，采用各可比实例修正后的比较价值的简单算术平均数作为估价对象的比较价值。则：

$$\begin{aligned} \text{比较价值（单价）} &= (49173+48914+52485) \div 3 \\ &= 50191 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

2. 采用收益法评估估价对象胜利路一层房地产公开市场价格

收益法，又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，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估价对象价值的方法。

报酬资本化法是指预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是指预测估价对象未来一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

收益乘数法是指预测估价对象未来一年的收益，将其乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

A. 本次评估，评估对象现状用作商铺使用，未出租，委托方提供的现有评估资料未明确评估对象存在租赁权，注册房地产估价师经现场查勘及调查了解也未发现、掌握该情况，本次评估假设评估对象不存在租赁权，不带租约限制。

B. 三亚市租金变化趋势

根据估价对象所处区域房地产租赁市场状况，从短期上来看，三亚市受政策限制及保租房放量影响，普通商业租金或维持[1%，4%]区间窄幅波动；从长

期来看，旅游地产复苏和经济的发展，可能会带动整体租金均值上移。

随着市场规范化程度提升，中介虚假房源、高服务费等问题整改后，租客决策效率提高，供需匹配更趋理性，因此三亚市商铺租金未来可能会小幅上涨，其净收益可能也会小幅上涨。因此本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公司，其公式为：

$$V=[A/(Y-S)] \times \{1-[(1+S) / (1+Y)]^n\}$$

式中：V——收益价值； A——第1年净收益； Y——报酬率；

g——年净收益增长率（g≠Y）； n——收益年期。

(1) 求取估价对象的租金收入

①确定租金水平

估价人员通过对同供需圈内距离较近规模相同的三亚保利国际广场、五矿国际广场、中交国际自贸中心等类似商铺租赁市场调查，其月租金水平如下表：

类似商铺租金水平调查表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C
名称	三亚保利国际广场	五矿国际广场	中交国际自贸中心
座落	三亚市吉阳区迎宾路金鸡岭花园山庄东侧约 50 米	海南省三亚市吉阳区迎宾路 128 号	三亚市吉阳区迎宾路
所在层数	1	1	1
面积	389	271	200
建成年代	2024 年	2022 年	2023 年
物业类型	商铺	商铺	商铺
结构	钢混	钢混	钢混
商业设施配套停车位	较好	较好	较好
人流量	较高	较高	较高
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置
临街状态	临主路（迎宾路）	临主路（迎宾路）	临主路（迎宾路）
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
装修标准	毛坯	毛坯	毛坯
交易价格(元/m ²)（不含水电、物业费）	200	240	200
可比实例来源	实地调查		

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
繁华程度	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象稍劣。	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象稍劣。	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象稍劣。	商业形态较稍高，商业网点分布密度高，规模等级较高，区域人流量较高，商业繁华程度高。
	指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，车流量多大等，分为劣、较劣、稍劣、稍高、较高、高六个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍劣与稍高相应往上或往下修正 1%			

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
距市级商服中心距离	距市级商服中心约 2.0 公里，距离较近	距市级商服中心约 2.2 公里，距离较近	距市级商服中心约 4.1 公里，距离一般	距市级商服中心约 0.5 公里，距离近
	指评估对象到市级商服中心的距离远近。分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍远和稍近修正 1%			
临街状况	主干道	主干道	主干道	主干道
	指商铺临街的道路等级，分为主干道、次干道、支路、不临街四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
公共设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指评估对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级，修正 2%。			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度，分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
交通条件	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度较便捷	区域对外交通便捷度便捷
	主要指城市道路、公共交通的通达程度，如评估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，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
环境及景观	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件、临河临海、公园景观因素等，分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为 100，修正幅度为 2%			
人流量	人流量大	人流量大	人流量大	人流量大
	指区域内的人流量大小，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
面积 (m ²)	389 (大)	271 (大)	200 (大)	2404.70 (设定单户 200 m ²) (一般)
	一般商业建筑面积越小，单价就越高，成交难度就越大，分为小、一般、较大、较大五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
新旧程度	2024 年	2022 年	2023 年	2025 年 (设定价值时点全新)
	指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低，以评估对象为基准，房屋竣工时间相差 5 年，修正 3%			
平面布局	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理
	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，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 3%			
临街宽深比	1	1	1	1.6
	指商铺的宽度和深度的比值，一般比值越大越好，以评估对象为基准，每相差 1 修正 2%，相差 1 以下的修正 1%			
停车位	停车位数量较多	停车位数量多	停车位数量较多	停车位数量较多
	指商铺附近的停车位数量，分为少、较少、一般、较多、多五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 4%			
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	指所在楼宇有无电梯，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，分为极差、差、一般、较好、好五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2%			
层高	4.5 米	4.5 米	4.5 米	5 米
	指商铺每层的高度，一般高度越高越好，以评估对象为基准，每相差 0.5 米修正 2%			

②出租情况修正

根据估价人员了解，可比实例A、B、C为在公开市场上出租的，均为正常出租情况，无需进行出租情况修正，确定其修正系数为100/100。

③交易日期修正

根据海南房地产市场状况及估价对象所在地区房地产出租情况，可比实例A、B、C出租日期与价值时点比较接近，期间类似房地产价格波动不大，结合区域类似房地产的出租情况，综合确定其出租日期修正系数均为100/100。

④区位状况修正

将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与估价对象进行比较，以估价对象基数为100，可比实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作为区域修正系数，列表修正如下：

区位状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
繁华程度	稍劣	11	稍劣	11	稍劣	11	12
距市级商服中心距离	较差	10	较差	10	差	8	12
临街状况	相当	12	相当	12	相当	12	12
公共设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
基础设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
交通条件	相当	15	相当	15	相当	15	15
环境及景观	相当	14	相当	14	相当	14	14
人流量	相当	15	相当	15	相当	15	15
合计		97		97		95	100
修正系数		100/97		100/97		100/95	

⑤实物状况修正

以估价对象房地产的状况基数为100，将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为实物状况修正系数，列表修正如下：

实物状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
建筑结构	相当	15	相当	15	相当	15	15
面积	较差	8	相当	10	相当	10	10
新旧程度	相当	15	相当	15	相当	15	15
平面布置	相当	15	相当	15	相当	15	15
宽深比	稍差	9	稍差	9	稍差	9	10
停车位	相当	10	好	14	相当	10	10
设施设备	相当	15	相当	15	相当	15	15
层高	较差	8	较差	8	较差	8	10

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	分数
合计		95		101		97	100
修正系数		100/95		100/101		100/97	

把以上求得的修正系数列成表进行综合修正计算，求修正后的比较租金。

综合修正计算表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
比较实例租金（元/平方米·月）	200.00	240.00	200.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区位因素修正	100/97	100/97	100/95
实物因素修正	100/95	100/101	100/97
比较租金（元/平方米·月）	217.00	245.00	217.00

⑦求估价对象的单位租金

三个实例修正后的单位租金较为接近，故取其简单算术平均值为估价对象的比较租金，即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象单位市场租金} &= (217+245+217) \div 3 \\ &= 226 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

⑧空置率、租金损失

经估价人员现场调查，估价对象所处地段商业楼较多，交通便捷度较高，市政配套设施生活设施完善，便于居住，但估价对象面积较大，若整栋出租，空置率比一般单套商业略高，根据估价人员对类似物业的调查分析，本次估价取空置率为8.33%（约为1个月）。因市场上租金方式多为押三付一，其通过押金的方式可以弥补租金的损失，故本次不考虑租金损失的影响。

$$\begin{aligned} \text{年有效租金收入} &= 226 \times (12-8.33\%) \\ &= 2693.17 \end{aligned}$$

⑨其他收入

估价对象为商业，经了解，除了正常的租金收入、租赁保证金利息收入外，不存在其他收入来源。租赁保证金通常按1-3个房租收取，其能实现的利息收入很少，本次估价取3个月租赁保证金利息；参照价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率水平1.5%，估价师取安全利率为1.5%；本次估价其他收入：

$$\begin{aligned} \text{其他收入} &= 226 \times 3 \times 1.5\% \times (12-8.33\%) \div 12 \\ &= 10.10 \text{（元/m}^2\text{）} \end{aligned}$$

⑩年有效毛收入确定

$$\begin{aligned}\text{年有效毛收入} &= \text{年有效租金收入} + \text{其他收入} \\ &= 2693.17 + 10.10 \\ &= 2703.27 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(2) 年运营费用的估算

① 年税费的估算

根据有关规定，个人商业（证载）房屋出租时，出租方应缴纳的税费有房产税、增值税、城市建设维护税及教育附加等，其中增值税分别按租金收入的5%计缴，房产税按不含增值税年有效毛收入的12%计缴，城市建设维护税及教育附加按增值税的7%、5%计缴。根据国家税务总局公告2023年第1号《关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》内容第三条：《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，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。根据估价人员向委托方了解，本次评估对象的商铺20094.46m²未来会分割出若干个大小不一致的户型用于产权调换给回迁户，其分割后户型的月租金收入未超过10万元，故评估对象免征增值税和城市建设维护税及教育附加。

故出租方应缴纳的税费为房产税，又根据中华人民共和国财政部发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，其中描述“自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加”则：

$$\text{房产税} = 2703.27 \times (12\% \div 2) = 164.04 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

② 年维修费的估算

估价人员根据估价对象现状，参照《海南省建筑工程综合定额》及有关概算指标，结合对房地产开发商及建筑公司的类似建筑物造价的经验数据的调查，并考虑材料、人工价差等相关因素，对建材、人工市场及类似建筑物的装修价格进行调查，综合确定估价对象房屋重置成本为5000.00元/m²，据对类似物业维修费支出的调查，维修费率约为重置成本的3%，则：

$$\begin{aligned} \text{年维修费} &= 5000.00 \times 3\% \\ &= 150 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

③年保险费的估算

据估价人员调查，年保险费一般按房屋现值的 2% 计，本次估价价值时点为 2025 年 02 月 17 日，完成实地查勘日期为 2025 年 02 月 17 日，评估对象建筑主体已完工，房屋内部尚未装修，公共区域已装修，仅差竣工验收。

根据评估目的本次评估对象是用于为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，本次评估假设价值时点能通过竣工验收，建成时间为 2025 年，成新率为 100%。若将来未能通过竣工验收，评估结果应调整或重估，则：

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 5000.00 \times 100\% \times 2\% \\ &= 100 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

④年管理费的估算

根据估价人员调查分析，类似房地产的年管理费一般按年租金有效总收入的 2% 计，则：

$$\begin{aligned} \text{年管理费} &= 2734.04 \times 2\% \\ &= 54.68 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑤年运营费用总计

$$\text{⑤} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④}$$

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= 162.20 + 150 + 100 + 54.68 \\ &= 466.27 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(3) 年净收益的确定

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{不含增值税年有效毛收入} - \text{年运营费用} \\ &= 2703.27 - 466.27 \\ &= 2237 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(4) 房地产报酬率的确定

报酬率是将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率，一般可通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。

基于上述分析，参照价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率水平

1.5%，估价师取安全利率为1.5%；本项目投资风险主要体现在出租率和租金水平风险上，根据估价人员对区域内类似商业出租情况的调查，上述风险属低等水平，风险利率一般为5.5%，则根据公式：

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{安全利率} + \text{风险调整值} \\ &= 1.5\% + 5.5\% \\ &= 7.0\% \end{aligned}$$

（5）确定估价对象房地产年净收益增长率

据估价人员对区域内类似房地产近几年的净收益进行调查，近三年房价无明显增长或下降的情况，但随着经济的发展，房价整体缓慢上升的趋势，结合估价对象房地产的实际情况，综合确定估价对象房地产年净收益平均增长率为1.5%。

（6）房地产收益年限的确定

估价对象拟2025年建成，钢混结构，该类房产经济耐用年限一般为60年，至价值时点已使用0年，尚余60年。根据委托方提供《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》描述，“评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储用房，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让”则本次评估对象分摊土地使用权年限设定为商业法定最高出让年限，即40年。根据熟短原则，综合确定估价对象房地产收益年限为40年，即房地产收益年限为 $N=40$ 年。

（7）求取估价对象房地产的公开市场价格（含税）

$$\begin{aligned} V &= [A / (Y - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + Y)]^N\} \times (1 + 5\%) \\ &= [2237 / (7.0\% - 1.5\%)] \times \{1 - [(1 + 1.5\%) / (1 + 7.0\%)]^{40}\} \times (1 + 5\%) \\ &= 37534 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)} \end{aligned}$$

3. 临胜利路商铺首层单价确定

根据上述采用比较法评估的单价为50191元/m²，收益法评估的单价为37534元/m²，两种方法差幅为75%，综合分析比较法和收益法的估价结果。分析认为，收益法评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、资本化率、收益

年限等因素影响，因其测算周期长，随着房地产市场的不断变化，租金收益有较大的不确定性，且三亚市近几年的房屋销售价格有较高增长但租赁价格却没有较大提高，故用收益法评估出的价格不能客观的反映房地产的市场价格；而比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易案例作为可比实例，将估价对象与可比实例房地产进行比较，在此基础上对这些可比实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出估价对象的价格,更能直接体现当前房地产的市场交易价格，故其评估结果具有较高的可信度。根据上述分析，本次评估取比较法的评估结果为临胜利路商铺的首层单价，即50191元/m²。

C. 跃进路首层商铺市场价值（均价）的确定

本次计算临跃进路商铺时所选取的可比实例和计算临胜利路商铺选取的可比实例均一致，根据估价人员现场查勘，临跃进路商铺与临胜利路商铺临街宽深比等实物状况与权益状况均一致，两个路段仅有区位因素中的道路等级、道路类型和商业繁华度有所差别外，其余的修正系数均一致，故本次评估不作重复赘述，直接利用上述“B”的首层单价结果即 50191 元/m²，对两个路段的道路等级、道路类型和商业繁华度进行修正，即可得出跃进路一层的商铺市场价值（均价），根据估价人员现场勘查，对比临跃进路商铺和临胜利路商铺道路等级、道路类型和商业繁华度，临跃进路商铺路与临胜利路商铺上述的三个区位因素修正系数约为+1.01%，则：

跃进路首层商铺单价=50191×（1+1.01%）≈50698（元/m²）（取整）

D. 新建路首层商铺市场价值（均价）的确定

本次计算临新建路商铺时所选取的可比实例和计算临胜利路商铺选取的可比实例均一致，根据估价人员现场查勘，临新建路商铺与临胜利路商铺临街宽深比等实物状况与权益状况均一致，两个路段仅有区位因素中的道路等级、道路类型和商业繁华度有所差别外，其余的修正系数均一致，故本次评估不作重复赘述，直接利用上述“B”的首层单价结果即 50191 元/m²，对两个路段的道路等级、道路类型和商业繁华度进行修正，即可得出新建路一层的商铺市场价值（均价），根据估价人员现场勘查，对比临新建路商铺和临胜利路商铺道路等级、道路类型和商业繁华度，临新建路商铺与临胜利路商铺上述的三个区位因素修正系数约为-4%，则：

新建路首层商铺单价=50191×(1-4%)≈48261(元/m²)(取整)

E. 新港路首层商铺市场价值(均价)的测算

1. 采用市场比较法评估估价对象房地产公开市场价格估算过程

(1) 比较法计算公式如下:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

设以100为基准,可简写成为:

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

(2) 可比实例选取

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),可比实例的成交日期应接近价值时点,与价值时点相差不宜超过一年,且不得超过两年。估价师经过对2023年到2024年三亚市房地产市场行情调查,期间类似的商业性质房房地产交易案例较多,且价格波动不大,按照房地产区域类型,结合地理位置、交易时间等因素,选择了如下3个交易实例作为可比实例。

可比实例情况表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
名称	三亚天悦湖畔小区	三亚天悦湖畔小区	三亚槟榔河演艺文旅综合体-演艺小镇项目一期	新港路路段商业裙楼一层商铺
座落	三亚天悦湖畔小区10#商业楼110号房	三亚天悦湖畔小区10#商业楼111号房	三亚槟榔河演艺文旅综合体-演艺小镇项目一期2#商业楼106号房	三亚市天涯区跃进路59号维也纳对面建港新城小区-新港路段一层
所在层数	1层	1层	1层	1层
面积	65.17	95.49	52.77	469.60(设定单户200m ²)
建成年代	2024年	2024年	2024年	2025年
物业类型	商铺	商铺	商铺	商铺
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
商业设施配套停车位	较好	较好	较好	较好
人流量	较高	较高	较高	较高
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置	已配置

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
临街状态	临次干道（海螺一路）	临次干道（海螺一路）	临支路（槟鹅路）	临支路（新港路，小区内部道路）
交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较不便捷
装修标准	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
价值时点均价（元/m ² ）	38000	38000	41778	待估
估价案例来源	实地调查	实地调查	实地调查	

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
繁华程度	商业形态较劣，商业网点分布密度较劣，规模等级较劣，区域人流量较劣，商业繁华程度比估价对象较劣。	商业形态较劣，商业网点分布密度较劣，规模等级较劣，区域人流量较劣，商业繁华程度比估价对象较劣。	商业形态较劣，商业网点分布密度较劣，规模等级较劣，区域人流量较劣，商业繁华程度比估价对象劣。	商业形态一般，商业网点分布密度一般，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度一般。
	指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，车流量多大等，分为劣、较劣、稍劣、稍高、较高、高六个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍劣与稍高相应往上或往下修正 1%			
距市级商服中心距离	距市级商服中心约 4.6 公里，距离对比估价对象较劣	距市级商服中心约 4.6 公里，距离对比估价对象较劣	距市级商服中心约 8.3 公里，距离对比估价对象劣	距市级商服中心约 0.5 公里，距离近
	指评估对象到市级商服中心的距离远近。分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍远和稍近修正 1%			
临街状况	次干道	次干道	支路	支路（小区内部道路）
	指商铺临街的道路等级，分为主干道、次干道、支路、不临街四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
公共设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指评估对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级，修正 2%。			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度，分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
交通条件	区域对外交通便捷度较便捷	区域对外交通便捷度较便捷	区域对外交通便捷度较便捷	区域对外交通便捷度较不便捷
	主要指城市道路、公共交通的通达程度，如评估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，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
环境及景观	区域内环境景观状况相当。	区域内环境景观状况相当。	区域内环境景观状况好。	区域内环境景观状况较好。
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件、临河临海、公园景观因素等，分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为 100，修正幅度为 2%			
人流量	人流量大	人流量大	人流量大	人流量大
	指区域内的人流量大小，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
	商业 1 层最后，逐层递减 5%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
工程质量	合格	合格	合格	合格
	可分为好、良好、一般、较差四个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 5%			
装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	按不同装修档次区分为毛坯、简单装修、普通装修、中档装修、高档装修五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
面积 (m ²)	65.17 (小)	95.49 (小)	52.77 (小)	469.60 (设定单户 200 m ²) (大)
	一般商业建筑面积越小，单价就越高，成交难度就越大，分为小、一般、较大、较大五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
新旧程度	2024 年	2024 年	2024 年	2025 年 (设定价值时点全新)
	指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低，以评估对象为基准，房屋竣工时间相差 5 年，修正 3%			
平面布局	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理
	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，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 3%			
临街宽深比	0.6	0.6	0.6	1.6
	指商铺的宽度和深度的比值，一般比值越大越好，以评估对象为基准，每相差 1 修正 2%，相差 1 以下的修正 1%			
停车位	停车位数量较多	停车位数量较多	停车位数量较多	停车位数量较多
	指商铺附近的停车位数量，分为少、较少、一般、较多、多五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 3%			
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	指所在楼宇有无电梯，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，分为极差、差、一般、较好、好五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2%			
层高	4.5 米	4.5 米	4.5 米	5 米
	指商铺每层的高度，一般高度越高越好，以评估对象为基准，每相差 0.5 米修正 2%			

权益状况比较说明表及权益因素修正说明表

权益因素	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
土地剩余使用年限	为出让地，剩余使用年限 40 年	为出让地，剩余使用年限 40 年	为出让地，剩余使用年限 40 年	为出让地，剩余使用年限 40 年
	以评估对象为基准，土地剩余使用年限相差 5 年，修正 2%			
租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	分为有租约限制、无租约限制两个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	城市规划限制指近期及远期城市的发展方向、功能定位等规划会对区域内不同用途的土地的价值照成一定的影响。预期会给评估对象相应用途土地价值带来升值效益的界定为好，无大的影响界定为一般，带来贬值效益的界定为差，根据城市规划限制对土地价值预期影响程度分好、一般、差三个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
产权状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	分为产权清晰、产权不清晰两个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况
	他项权是指房屋产权基础上的典权、租赁、抵押、继承权，分为有他项权、无他项权，每相差一个等级修正 2%			

(3) 交易情况修正

根据估价师了解，可比实例 A、B、C 为在公开市场上成交的，均为正常交

易，无需进行交易情况修正，确定其修正系数为 100/100。

(4) 交易日期修正

可比实例 A、B、C 交易日期与价值时点相差一年多，根据估价人员对三亚市房地产市场状况及估价对象所在地区房地产交易情况调查，期间类似的商业性质的房地产价格波动不大，结合区域类似房地产的交易情况，综合确定其交易日期修正系数均为 100/100。

(5) 区位状况修正

将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与估价对象进行比较，以估价对象基数为 100，可比实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作为区域修正系数，列表修正如下：

区位状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
繁华程度	较劣	10	较劣	10	劣	8	12
距市级商服中心距离	较劣	10	较劣	10	劣	8	12
临街状况	较好	14	较好	14	相当	12	12
公共设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
基础设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
交通条件	相当	12	相当	12	相当	12	12
环境及景观	相当	12	相当	12	好	14	12
人流量	相当	10	相当	10	相当	10	10
所在层数	相当	10	相当	10	相当	10	10
合计		98		98		94	100
修正系数		100/98		100/98		100/94	

(6) 实物状况修正

以估价对象房地产的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为实物状况修正系数，列表修正如下：

实物状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
工程质量	相当	10	相当	10	相当	10	10
装修情况	相当	10	相当	10	相当	10	10
建筑结构	相当	10	相当	10	相当	10	10
面积	小	6	小	6	小	6	10
新旧程度	相当	10	较劣	8	较劣	8	10
平面布置	好	14	好	14	好	14	10
临街宽深比	相当	10	相当	10	相当	10	10
停车位	相当	10	相当	10	相当	10	10
设施设备	相当	10	相当	10	相当	10	10
层高	较劣	8	较劣	8	较劣	8	10

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	分数
合计		98		96		96	100
修正系数		100/98		100/96		100/96	

(7) 权益状况修正

以估价对象权益的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项权益因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为权益修正系数，列表修正如下：

权益状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	分数
土地剩余使用年限	相当	25	相当	25	相当	25	相当
租约限制	相当	15	相当	15	相当	15	相当
城市规划限制	相当	25	相当	25	相当	25	相当
产权状况	相当	20	相当	20	相当	20	相当
他项权利状况	相当	15	相当	15	相当	15	相当
合计		100		100		100	
修正系数		100/100		100/100		100/100	

把以上求得的修正系数列成表进行综合修正计算，求修正后的单价。

综合修正计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)	38000.00	38000.00	41778.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区位因素修正	100/98	100/98	100/94
实物因素修正	100/98	100/96	100/96
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	39567.00	40391.00	46297.00

(8) 求估价对象的单位价格

三个可比实例修正后的比较价值差异不大，为客观、公允地反映估价对象的价值，采用各可比实例修正后的比较价值的简单算术平均数作为估价对象的比较价值。则：

$$\begin{aligned} \text{比较价值 (单价)} &= (39567+40391+46297) \div 3 \\ &= 42085 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

2. 采用收益法评估估价对象新港路房地产公开市场价格

收益法，又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，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估价对象价值的方法。

报酬资本化法是指预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到

价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是指预测估价对象未来一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

收益乘数法是指预测估价对象未来一年的收益，将其乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

A. 本次评估，评估对象现状用作商铺使用，未出租，委托方提供的现有评估资料未明确评估对象存在租赁权，注册房地产估价师经现场查勘及调查了解也未发现、掌握该情况，本次评估假设评估对象不存在租赁权，不带租约限制。

B. 三亚市租金变化趋势

根据估价对象所处区域房地产租赁市场状况，从短期上来看，三亚市受政策限制及保租房放量影响，普通商业租金或维持[1%，4%]区间窄幅波动；从长期来看，旅游地产复苏和经济的发展，可能会带动整体租金均值上移。

随着市场规范化程度提升，中介虚假房源、高服务费等问题整治后，租客决策效率提高，供需匹配更趋理性，因此三亚市商铺租金未来可能会小幅上涨，其净收益可能也会小幅上涨。因此本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公司，其公式为：

$$V=[A/(Y-S)] \times \{1-[(1+S) / (1+Y)]^n\}$$

式中：V——收益价值； A——第1年净收益； Y——报酬率；

g——年净收益增长率（ $g \neq Y$ ）； n——收益年期。

(1) 求取估价对象的租金收入

①确定租金水平

估价人员通过对同供需圈内距离较近规模相同的三亚保利国际广场、五矿国际广场、中交国际自贸中心等类似商铺租赁市场调查，其月租金水平如下表：

类似商铺租金水平调查表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C
名称	三亚保利国际广场	五矿国际广场	中交国际自贸中心
座落	三亚市吉阳区迎宾路金鸡岭花园山庄东侧约 50 米	海南省三亚市吉阳区迎宾路 128 号	三亚市吉阳区迎宾路
所在层数	1	1	1
面积	389	271	200
建成年代	2024 年	2022 年	2023 年

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C
物业类型	商铺	商铺	商铺
结构	钢混	钢混	钢混
商业设施配套停车位	较好	较好	较好
人流量	较高	较高	较高
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置
临街状态	临主路（迎宾路）	临主路（迎宾路）	临主路（迎宾路）
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
装修标准	毛坯	毛坯	毛坯
交易价格(元/m ²)（不含水电、物业费）	200	240	200
水电费、物业费、税费	承租方承担水单费、物业费，出租方承担税费	承租方承担水单费、物业费，出租方承担税费	承租方承担水单费、物业费，出租方承担税费
可比实例来源	实地调查		

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
繁华程度	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象好。	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象好。	商业形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象好。	商业形态一般，商业网点分布密度一般，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度一般。
	指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，车流量多大等，分为劣、较劣、稍劣、稍高、较高、高六个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍劣与稍高相应往上或往下修正 1%			
距市级商服中心距离	距市级商服中心约 2.0 公里，距离较近	距市级商服中心约 2.2 公里，距离较近	距市级商服中心约 4.1 公里，距离一般	距市级商服中心约 0.5 公里，距离近
	指评估对象到市级商服中心的距离远近。分为劣、较劣、稍差、一般、稍高、较高、高七个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍差和稍高修正 1%			
临街状况	主干道	主干道	主干道	支路（小区内部道路）
	指商铺临街的道路等级，分为主干道、次干道、支路、不临街四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
公共设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指评估对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级，修正 2%。			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度，分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
交通条件	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度较不便捷
	主要指城市道路、公共交通的通达程度，如评估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，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
环境及景观	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。	区域内环境景观状况较好。
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件、临河临海、公园景观因素等，分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为 100，修正幅度为 2%			
人流量	人流量大	人流量大	人流量大	人流量大
	指区域内的人流量大小，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
面积 (m ²)	389 (较大)	271 (相当)	200 (相当)	469.60 (设定单户 200 m ²) (一般)
	一般商业建筑面积越小, 单价就越高, 成交难度就越大, 分为小、一般、较大、较大五个等级, 以评估对象为基准, 每相差一个等级修正 2%			
新旧程度	2024 年	2022 年	2023 年	2025 年 (设定价值时点全新)
	指房屋的成新率, 竣工时间长的房屋相应成新率低, 以评估对象为基准, 房屋竣工时间相差 5 年, 修正 3%			
平面布局	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理
	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, 以评估对象为基准, 每相差一个等级修正 3%			
临街宽深比	1	1	1	1.6
	指商铺的宽度和深度的比值, 一般比值越大越好, 以评估对象为基准, 每相差 1 修正 2%, 相差 1 以下的修正 1%			
停车位	停车位数量较多	停车位数量多	停车位数量较多	停车位数量较多
	指商铺附近的停车位数量, 分为少、较少、一般、较多、多五个等级, 以评估对象为基准, 每相差一个等级修正 4%			
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	指所在楼宇有无电梯, 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, 分为极差、差、一般、较好、好五个等级, 以评估对象为 100, 每相差一个等级修正 2%			
层高	4.5 米	4.5 米	4.5 米	5 米
	指商铺每层的高度, 一般高度越高越好, 以评估对象为基准, 每相差 0.5 米修正 2%			

②出租情况修正

根据估价人员了解, 可比实例 A、B、C 为在公开市场上出租的, 均为正常出租情况, 无需进行出租情况修正, 确定其修正系数为 100/100。

③交易日期修正

根据海南房地产市场状况及估价对象所在地区房地产出租情况, 可比实例 A、B、C 出租日期与价值时点比较接近, 期间类似房地产价格波动不大, 结合区域类似房地产的出租情况, 综合确定其出租日期修正系数均为 100/100。

④区位状况修正

将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与估价对象进行比较, 以估价对象基数为 100, 可比实例各项因素分别与其比较打分, 以总分值作为区域修正系数, 列表修正如下:

区位状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
繁华程度	好	16	好	16	好	16	12
距市级商服中心距离	较差	10	较差	10	差	8	12

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
临街状况	好	18	好	18	好	18	12
公共设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
基础设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
交通条件	好	18	好	18	好	18	15
环境及景观	相当	12	相当	12	相当	12	14
人流量	相当	10	相当	10	相当	10	15
合计		111		111		109	100
修正系数		100/111		100/111		100/109	

⑤实物状况修正

以估价对象房地产的状况基数为100，将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为实物状况修正系数，列表修正如下：

实物状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
建筑结构	相当	15	相当	15	相当	15	15
面积	较劣	8	相当	10	相当	10	10
新旧程度	相当	15	相当	15	相当	15	15
平面布置	相当	15	相当	15	相当	15	15
宽深比	稍差	9	稍差	9	稍差	9	10
停车位	相当	10	好	14	相当	10	10
设施设备	相当	15	相当	15	相当	15	15
层高	较劣	8	较劣	8	较劣	8	10
合计		95		101		97	100
修正系数		100/95		100/101		100/97	

把以上求得的修正系数列表进行综合修正计算，求修正后的比较租金。

综合修正计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
比较实例租金（元/平方米·月）	200.00	240.00	200.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区位因素修正	100/111	100/111	100/109
实物因素修正	100/95	100/101	100/97
比较租金（元/平方米·月）	190.00	214.00	189.00

⑦求估价对象的单位租金

三个实例修正后的单位租金较为接近，故取其简单算术平均值为估价对象的比较租金，即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象单位市场租金} &= (190+214+189) \div 3 \\ &= 198 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

⑧空置率、租金损失

经估价人员现场调查，估价对象所处地段商业楼较多，交通便捷度较高，市政配套设施生活设施完善，便于居住，但估价对象面积较大，若整栋出租，空置率比一般单套商业略高，根据估价人员对类似物业的调查分析，本次估价取空置率为8.33%（约为1个月）。因市场上租金方式多为押三付一，其通过押金的方式可以弥补租金的损失，故本次不考虑租金损失的影响。

$$\begin{aligned} \text{年有效租金收入} &= 198 \times (12 - 8.33\%) \\ &= 2359.51 \end{aligned}$$

⑨其他收入

估价对象为商业，经了解，除了正常的租金收入、租赁保证金利息收入外，不存在其他收入来源。租赁保证金通常按1-3个房租收取，其能实现的利息收入很少，本次估价取3个月租赁保证金利息；参照价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率水平1.5%，估价师取安全利率为1.5%；本次估价其他收入：

$$\begin{aligned} \text{其他收入} &= 198 \times 3 \times 1.5\% \times (12 - 8.33\%) \div 12 \\ &= 8.85 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑩年有效毛收入确定

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{年有效租金收入} + \text{其他收入} \\ &= 2359.51 + 8.85 \\ &= 2368.36 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(2) 年运营费用的估算

①年税费的估算

根据有关规定，个人商业（证载）房屋出租时，出租方应缴纳的税费有房产税、增值税、城市建设维护税及教育附加等，其中增值税分别按租金收入的5%计缴，房产税按不含增值税年有效毛收入的12%计缴，城市建设维护税及教育附加按增值税的7%、5%计缴。根据国家税务总局公告2023年第1号《关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》内容第三条：《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，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。根据估价人员向委托方了解，本次评估对象的商铺20094.46m²未来会分割出若干个大小不一致的户型用于产权调换给回迁户，其分割后户型的月租金收入未超过10万元，故评估对象免

征增值税和城市建设维护税及教育附加。

故出租方应缴纳的税费为房产税，又根据中华人民共和国财政部发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，其中描述“自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育費附加、地方教育附加”则

$$\text{房产税} = 2368.36 \times (12\% \div 2) = 142.10 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

②年维修费的估算

估价人员根据估价对象现状，参照《海南省建筑工程综合定额》及有关概算指标，结合对房地产开发商及建筑公司的类似建筑物造价的经验数据的调查，并考虑材料、人工价差等相关因素，对建材、人工市场及类似建筑物的装修价格进行调查，综合确定估价对象房屋重置成本为5000.00元/m²，据对类似物业维修费支出的调查，维修费率约为重置成本的3%，则：

$$\begin{aligned} \text{年维修费} &= 5000.00 \times 3\% \\ &= 150 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

③年保险费的估算

据估价人员调查，年保险费一般按房屋现值的2%计，本次估价价值时点为2025年02月17日，完成实地查勘日期为2025年02月17日，评估对象建筑主体已完工，房屋内部尚未装修，公共区域已装修，仅差竣工验收。

根据评估目的本次评估对象是用于为房屋征收部门与被征收人计算用于产权调换房屋结算价差提供依据，本次评估假设价值时点能通过竣工验收，建成时间为2025年，成新率为100%。若将来未能通过竣工验收，评估结果应调整或重估，则：

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 5000.00 \times 100\% \times 2\% \\ &= 100 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

④年管理费的估算

根据估价人员调查分析，类似房地产的年管理费一般按年租金有效总收入的2%计，则：

$$\begin{aligned} \text{年管理费} &= 2368.36 \times 2\% \\ &= 47.37 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑤年运营费用总计

$$\text{⑤} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④}$$

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= 142.10 + 150 + 100 + 47.37 \\ &= 439.47 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(3) 年净收益的确定

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{不含增值税年有效毛收入} - \text{一年运营费用} \\ &= 2368.36 - 439.47 \\ &= 1928.89 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(4) 房地产报酬率的确定

报酬率是将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率，一般可通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。

基于上述分析，参照价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率水平1.5%，估价师取安全利率为1.5%；本项目投资风险主要体现在出租率和租金水平风险上，根据估价人员对区域内类似商业出租情况的调查，上述风险属低等水平，风险利率一般为5.5%，则根据公式：

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{安全利率} + \text{风险调整值} \\ &= 1.5\% + 5.5\% \\ &= 7.0\% \end{aligned}$$

(5) 确定估价对象房地产年净收益增长率

据估价人员对区域内类似房地产近几年的净收益进行调查，近三年房价无明显增长或下降的情况，但随着经济的发展，房价整体缓慢上升的趋势，结合估价对象房地产的实际情况，综合确定估价对象房地产年净收益平均增长率为1.5%。

(6) 房地产收益年限的确定

估价对象拟2025年建成，钢混结构，该类房产经济耐用年限一般为60年，至价值时点已使用0年，尚余60年。根据委托方提供《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》描述，“评估对象商业区域内的仓库用房将来办理

《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储用房，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让”则本次评估对象分摊土地使用权年限设定为商业法定最高出让年限，即40年。根据孰短原则，综合确定估价对象房地产收益年限为40年，即房地产收益年限为N=40年。

(7) 求取估价对象房地产的公开市场价格（含税）

$$\begin{aligned} V &= [A / (Y - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + Y)]^N\} \times (1 + 5\%) \\ &= [1928.89 / (7.0\% - 1.5\%)] \times \{1 - [(1 + 1.5\%) / (1 + 7.5\%)]^{40}\} \times (1 + 5\%) \\ &= 32365 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)} \end{aligned}$$

3. 临新港路商铺首层单价确定

根据上述采用比较法评估的单价为42085元/m²，收益法评估的单价为32365元/m²，两种方法差幅均为77%，综合分析比较法和收益法的估价结果。分析认为，收益法评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、资本化率、收益年限等因素影响，因其测算周期长，随着房地产市场的不断变化，租金收益有较大的不确定性，且三亚市近几年的房屋销售价格有较高增长但租赁价格却没有较大提高，故用收益法评估出的价格不能客观的反映房地产的市场价格；而比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易案例作为可比实例，将估价对象与可比实例房地产进行比较，在此基础上对这些可比实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出估价对象的价格，更能直接体现当前房地产的市场交易价格，故其评估结果具有较高的可信度。根据上述分析，本次评估取比较法的评估结果为临新港路商铺的首层单价，即42085元/m²。

F. 临小区内部道路商铺市场价值（均价）的确定

本次计算临小区内部道路商铺时所选取的市场可比实例和计算临新港路商铺选取的可比实例均一致，根据估价人员现场查勘，临小区内部道路商铺与临新港路商铺临街宽深比等实物状况与权益状况均一致，两个路段仅有区位因素中的道路等级、临街状况、商业繁华度有所差别外，其余的修正系数均一致，故本次评估不作重复赘述，直接利用上述“E”的首层单价结果即42085元/m²，对两个路段的道路等级、临街状况、商业繁华度进行修正，即可得出临小

区内部道路一层的商铺市场价值（均价），根据估价人员现场勘查，对比临小区内部道路商铺与新临新港路商铺道路等级、临街状况、商业繁华度，临小区内部道路商铺与临新港路商铺上述的三个区位因素修正系数约为-14%，则：

临小区内部道路首层商铺单价=42085×（1-14%）≈35366（元/m²）（取整）

G. 办公用房市场价值的测算

1. 采用市场比较法评估估价对象房地产公开市场价格估算过程

（1）比较法计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

设以 100 为基准，可简写成为：

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

（2）可比实例选取

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年。估价师经过对 2023 年到 2024 年三亚市房地产市场行情调查，期间类似的商业性质房房地产交易案例较多，且价格波动不大，按照房地产区域类型，结合地理位置、交易时间等因素，选择了如下 3 个交易实例作为可比实例。

可比实例情况表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
名称	绿地悦澜湾 H1-6 地块 1#-4#商业楼	三亚湾新城港湾区项目 HPA-03-03 地块	三亚中心城区控规 HP03-04-02-02 地块 5#、6#商务办公楼	建港新城小区商业裙楼中的办公用房一层
座落	绿地悦澜湾 H1-6 地块 1#-4#商业楼 105 号房	三亚湾新城港湾区项目 HPA-03-03 地块 101 创意办公	三亚中心城区控规 HP03-04-02-02 地块 5#、6#商务办公楼 102 号房	三亚市天涯区跃进路 59 号维也纳对面建港新城小区-办公用房一层
所在层数	1 层	1 层	1 层	1 层
面积	62.22	106.11	124.25	173.92
建成年代	2024 年	2023 年	2023 年	2025 年
物业类型	办公	办公	办公	办公
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
车户比	1:1.5	1:1.5	1:1.5	1:1.3

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
人流量	较好	较好	较好	较好
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置	已配置
临街状态	临主路（海南环岛旅游公路）	临次干道（海田路）	临主路（金鸡岭街和三亚湾路）	临主路（解放路）
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
装修标准	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
价值时点均价（元/m ² ）	19718	21921	23283	待估
估价案例来源	实地调查	实地调查	实地调查	

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
繁华程度	办公形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象劣。	办公形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象劣。	办公形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级一般，区域人流量一般，商业繁华程度比估价对象较劣。	办公形态较高，商业网点分布密度较高，规模等级较高，区域人流量较高，商业繁华程度较高。
	指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，车流量多大等，分为劣、较劣、稍劣、稍高、较高、高六个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 3%，稍劣与稍高相应往上或往下修正 2%			
距市级商服中心距离	距市级商服中心约 12.7 公里，距离对比估价对象较劣	距市级商服中心约 4.3 公里，距离对比估价对象劣	距市级商服中心约 10.9 公里，距离对比估价对象劣	距市级商服中心约 0.5 公里，距离近
	指评估对象到市级商服中心的距离远近。分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 3%，稍远和稍近修正 1%			
临街状况	主干道	主干道	主干道	主干道
	指商铺临街的道路等级，分为主干道、次干道、支路、不临街四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
公共设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指评估对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级，修正 2%。			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度，分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
交通条件	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度较便捷	区域对外交通便捷度便捷
	主要指城市道路、公共交通的通达程度，如评估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，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
环境及景观	区域内环境景观状况对比估价对象较劣。	区域内环境景观状况对比估价对象稍劣。	区域内环境景观状况对比估价对象较好。	区域内环境景观状况较好。
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件、临河临海、公园景观因素等，分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为 100，修正幅度为 2%			
人流量	人流量大	人流量大	人流量大	人流量大
	指区域内的人流量大小，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
	商业 1 层最后，逐层递减 5%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
工程质量	合格	合格	合格	合格
	可分为好、良好、一般、较差四个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 5%			
装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	按不同装修档次区分为毛坯、简单装修、普通装修、中档装修、高档装修五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
面积 (m ²)	62.22 (较小)	106.11 (相当)	124.25 (相当)	173.92 (设定每户 200 m ²) (大)
	一般商业建筑面积越小，单价就越高，分为小、较小、稍小、一般、稍大、较大、较大七个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%，稍小或稍大修正 1%			
新旧程度	2024 年	2024 年	2024 年	2025 年 (设定价值时点全新)
	指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低，以评估对象为基准，房屋竣工时间相差 5 年，修正 3%			
平面布局	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理
	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，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 3%			
车户比	1:1.5	1:1.5	1:1.5	1:1.3
	指办公区域内的车位数量和用户数量的比值，一般比值越大越好，以评估对象为基准，用户值每相差 1 修正 2%			
停车位	停车位数量较多	停车位数量较多	停车位数量较多	停车位数量较多
	指商铺附近的停车位数量，分为少、较少、一般、较多、多五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 3%			
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	指所在楼宇有无电梯，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，分为极差、差、一般、较好、好五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2%			
层高	5 米	5 米	5 米	5 米
	指办公每层的高度，一般高度越高越好，以评估对象为基准，每相差 0.5 米修正 3%			

权益状况比较说明表及权益因素修正说明表

权益因素	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
土地剩余使用年限	为出让地，剩余使用年限 40 年	为出让地，剩余使用年限 40 年	为出让地，剩余使用年限 40 年	为出让地，剩余使用年限 40 年
	以评估对象为基准，土地剩余使用年限相差 5 年，修正 2%			
租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	分为有租约限制、无租约限制两个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	城市规划限制指近期及远期城市的发展方向、功能定位等规划会对区域内不同用途的土地的价值照成一定的影响。预期会给评估对象相应用途土地价值带来升值效益的界定为好，无大的影响界定为一般，带来贬值效益的界定为差，根据城市规划限制对土地价值预期影响程度分好、一般、差三个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
产权状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	分为产权清晰、产权不清晰两个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况
	他项权是指房屋产权基础上的典权、租赁、抵押、继承权，分为有他项权、无他项权，每相差一个等级修正 2%			

(3) 交易情况修正

根据估价师了解，可比实例 A、B、C 为在公开市场上成交的，均为正常交易，无需进行交易情况修正，确定其修正系数为 100/100。

(4) 交易日期修正

可比实例 A、B、C 交易日期与价值时点相差一年多，根据估价人员对三亚市房地产市场状况及估价对象所在地区房地产交易情况调查，期间类似的商业性质的房地产价格波动不大，结合区域类似房地产的交易情况，综合确定其交易日期修正系数均为 100/100。

(5) 区位状况修正

将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与估价对象进行比较，以估价对象基数为 100，可比实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作为区域修正系数，列表修正如下：

区位状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
繁华程度	劣	12	劣	12	较劣	15	18
距市级商服中心距离	劣	10	较劣	13	劣	10	16
临街状况	相当	12	较劣	10	较好	14	12
基础设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
交通条件	相当	12	相当	12	相当	12	12
环境及景观	较劣	10	稍劣	11	较好	14	12
人流量	相当	10	相当	10	相当	10	10
所在层数	相当	10	相当	10	相当	10	10
合计		86		88		95	100
修正系数		100/86		100/88		100/95	

(6) 实物状况修正

以估价对象房地产的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为实物状况修正系数，列表修正如下：

实物状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
工程质量	相当	10	相当	10	相当	10	10
装修情况	相当	10	相当	10	相当	10	10
建筑结构	相当	10	相当	10	相当	10	10
面积	较好	12	相当	10	相当	10	10
新旧程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
平面布置	相当	10	相当	10	相当	10	10

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	分数
工位	相当	10	相当	10	相当	10	10
车户比	相当	10	相当	10	相当	10	10
设施设备	相当	10	相当	10	相当	10	10
层高	相当	10	相当	10	相当	10	10
合计		102		100		100	100
修正系数		100/98		100/99		100/99	

(7) 权益状况修正

以估价对象权益的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项权益因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为权益修正系数，列表修正如下：

权益状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	分数
土地剩余使用年限	相当	25	相当	25	相当	25	相当
租约限制	相当	15	相当	15	相当	15	相当
城市规划限制	相当	25	相当	25	相当	25	相当
产权状况	相当	20	相当	20	相当	20	相当
他项权利状况	相当	15	相当	15	相当	15	相当
合计		100		100		100	
修正系数		100/100		100/100		100/100	

把以上求得的修正系数列成表进行综合修正计算，求修正后的单价。

综合修正计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)	19718.00	21921.00	23283.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区位因素修正	100/86	100/88	100/95
实物因素修正	100/98	100/99	100/99
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	22478.00	24910.00	24508.00

(8) 求估价对象的单位价格

三个可比实例修正后的比较价值差异不大，为客观、公允地反映估价对象的价值，采用各可比实例修正后的比较价值的简单算术平均数作为估价对象的比较价值。则：

$$\begin{aligned} \text{比较价值 (单价)} &= (22478+24910+24508) \div 3 \\ &= 23965 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

2. 采用收益法评估估价对象办公用房房地产公开市场价格

收益法，又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，

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估价对象价值的方法。

报酬资本化法是指预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是指预测估价对象未来一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

收益乘数法是指预测估价对象未来一年的收益，将其乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

A. 本次评估，评估对象现状用作办公使用，未出租，委托方提供的现有评估资料未明确评估对象存在租赁权，注册房地产估价师经现场查勘及调查了解也未发现、掌握该情况，本次评估假设评估对象不存在租赁权，不带租约限制。

B. 三亚市租金变化趋势

根据估价对象所处区域房地产租赁市场状况，从短期上来看，三亚市受政策限制及保租房放量影响，普通商业租金或维持[1%，4%]区间窄幅波动；从长期来看，旅游地产复苏和经济的发展，可能会带动整体租金均值上移。

随着市场规范化程度提升，中介虚假房源、高服务费等问题整治后，租客决策效率提高，供需匹配更趋理性，因此三亚市办公租金未来可能会小幅上涨，其净收益可能也会小幅上涨。因此本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公司，其公式为：

$$V=[A/(Y-S)] \times \{1-[(1+S) / (1+Y)]^n\}$$

式中：V——收益价值； A——第1年净收益； Y——报酬率；

g——年净收益增长率（ $g \neq Y$ ）； n——收益年期。

(1) 求取估价对象的租金收入

①确定租金水平

估价人员通过对同供需圈内距离较近规模相同的三亚保利国际广场、五矿国际广场、中交国际自贸中心等类似商铺租赁市场调查，其月租金水平如下表：

类似办公租金水平调查表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C
名称	三亚保利国际广场	五矿国际广场	中交国际自贸中心
座落	三亚市吉阳区迎宾路金鸡岭花园山庄东侧约 50 米	海南省三亚市吉阳区迎宾路 128 号	三亚市吉阳区迎宾路
所在层数	8	11	22
面积	389	271	200
建成年代	2024 年	2022 年	2023 年
物业类型	办公	办公	办公
结构	钢混	钢混	钢混
车户比	1:2	1:1.63	1:1
人流量	较高	较高	较高
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置
临街状态	临主路（迎宾路）	临主路（迎宾路）	临主路（迎宾路）
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
装修标准	毛坯	毛坯	毛坯
交易价格(元/m ²)（不含水电、物业费）	120	130	140
水电费、物业费、税费	承租方承担水电费、物业费，出租方承担税费	承租方承担水电费、物业费，出租方承担税费	承租方承担水电费、物业费，出租方承担税费
可比实例来源	实地调查		

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
繁华程度	办公形态高，办公网点分布密度高，规模等级高，区域人流量较高，商业繁华程度于估价对象相当。	办公形态高，商业网点分布密度高，规模等级高，区域人流量较高，商业繁华程度比估价对象较好。	办公形态高，办公网点分布密度高，规模等级高，区域人流量较高，商业繁华程度于估价对象相当。	办公形态高，办公网点分布密度高，规模等级高，区域人流量较高，区域繁华程度高
	指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，车流量多大等，分为劣、较劣、稍劣、稍高、较高、高六个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍劣与稍高相应往上或往下修正 1%			
距市级商服中心距离	距市级商服中心约 2.0 公里，距离较近	距市级商服中心约 2.0 公里，距离较近	距市级商服中心约 4.1 公里，距离一般	距市级商服中心约 0.5 公里，距离近
	指评估对象到市级商服中心的距离远近。分为劣、较劣、稍差、一般、稍高、较高、高七个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%，稍差和稍高修正 1%			
临街状况	主干道	主干道	主干道	主干道
	指商铺临街的道路等级，分为主干道、次干道、支路、不临街四个等级，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
公共设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指评估对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级，修正 2%。			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度，分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
交通条件	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度便捷	区域对外交通便捷度较便捷	区域对外交通便捷度便捷
	主要指城市道路、公共交通的通达程度，如评估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，以评估对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
环境及景	区域内环境景观状况	区域内环境景观状况	区域内环境景观状况	区域内环境景观状况

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
观	较好。	较好。	较好。	较好。
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件、临河临海、公园景观因素等，分为劣、较劣、较劲、近四个等级，以评估对象为 100，修正幅度为 2%			
人流量	人流量大	人流量大	人流量大	人流量大
	指区域内的人流量大小，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
所在楼层	8 层	11 层	22 层	1 层
	办公 1 层为最低，逐层递减 1%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
工程质量	合格	合格	合格	合格
	可分为好、良好、一般、较差四个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 5%			
装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	按不同装修档次区分为毛坯、简单装修、普通装修、中档装修、高档装修五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
面积 (m ²)	389 (大)	271 (相当)	200 (相当)	173.92 (设定每户 200 m ²) (较大)
	一般商业建筑面积越小，单价就越高，成交难度就越大，分为小、一般、较大、较大五个等级，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
新旧程度	2024 年	2022 年	2023 年	2025 年 (设定价值时点全新)
	指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低，以评估对象为基准，房屋竣工时间相差 5 年，修正 3%			
平面布局	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理	平面布局合理
	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，以评估对象为基准，每相差一个等级修正 3%			
车户比	1:2	1:1.63	1:1	1:1.3
	指办公区域内的车位数量和用户数量的比值，一般比值越大越好，以评估对象为基准，用户值每相差 1 修正 2%			
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	指所在楼宇有无电梯，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，分为极差、差、一般、较好、好五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2%			
等级	甲级	甲级	甲级	甲级
	指办公楼的等级，一般分为丙级、己级、甲级，以评估对象为基准，每相差一级修正 5%			

②出租情况修正

根据估价人员了解，可比实例 A、B、C 为在公开市场上出租的，均为正常出租情况，无需进行出租情况修正，确定其修正系数为 100/100。

③交易日期修正

根据海南房地产市场状况及估价对象所在地区房地产出租情况，可比实例 A、B、C 出租日期与价值时点比较接近，期间类似房地产价格波动不大，结合区域类似房地产的出租情况，综合确定其出租日期修正系数均为 100/100。

④区位状况修正

将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与估价对象进行比较，以估价对象基数为100，可比实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作为区域修正系数，列表修正如下：

区位状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
繁华程度	相当	12	较好	14	相当	12	12
距市级商服中心距离	好	18	好	18	相当	12	12
临街状况	相当	12	相当	12	相当	12	12
公共设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
基础设施配套程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
交通条件	相当	12	相当	12	相当	12	12
环境及景观	相当	12	相当	12	相当	12	12
人流量	相当	10	相当	10	相当	10	10
所在层数	相当	10	稍好	11	好	18	10
合计		106		109		108	100
修正系数		100/106		100/109		100/108	

⑤实物状况修正

以估价对象房地产的状况基数为100，将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为实物状况修正系数，列表修正如下：

实物状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		估价对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
工程质量	相当	10	相当	10	相当	10	10
装修情况	相当	10	相当	10	相当	10	10
建筑结构	相当	10	相当	10	相当	10	10
面积	较劣	8	相当	10	相当	10	10
新旧程度	较差	8	稍差	9	稍差	9	10
平面布置	相当	10	相当	10	相当	10	10
工位数	相当	10	相当	10	相当	10	10
车户比	稍差	9	较差	8	较差	8	10
设施设备	相当	10	相当	10	相当	10	10
等级	相当	10	相当	10	相当	10	10
合计		95		97		97	100
修正系数		100/95		100/97		100/97	

把以上求得的修正系数列成表进行综合修正计算，求修正后的比较租金。

综合修正计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
比较实例租金（元/平方米·月）	120.00	130.00	140.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区位因素修正	100/106	100/109	100/108

项目	实例 A	实例 B	实例 C
实物因素修正	100/95	100/97	100/97
比较租金（元/平方米·月）	119.00	123.00	134.00

⑦求估价对象的单位租金

三个实例修正后的单位租金较为接近，故取其简单算术平均值为估价对象的比较租金，即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象单位市场租金} &= (119+123+134) \div 3 \\ &= 130 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

⑧空置率、租金损失

经估价人员现场调查，估价对象所处地段商业楼较多，交通便捷度较高，市政配套设施生活设施完善，便于居住，但估价对象面积较大，若整栋出租，空置率比一般单套商业略高，根据估价人员对类似物业的调查分析，本次估价取空置率为8.33%（约为1个月）。因市场上租金方式多为押三付一，其通过押金的方式可以弥补租金的损失，故本次不考虑租金损失的影响。

$$\begin{aligned} \text{年有效租金收入} &= 130 \times (12-8.33\%) \\ &= 1549.17 \end{aligned}$$

⑨其他收入

估价对象为商业，经了解，除了正常的租金收入、租赁保证金利息收入外，不存在其他收入来源。租赁保证金通常按1-3个房租收取，其能实现的利息收入很少，本次估价取3个月租赁保证金利息；参照价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率水平1.5%，估价师取安全利率为1.5%；本次估价其他收入：

$$\begin{aligned} \text{其他收入} &= 130 \times 3 \times 1.5\% \times (12-8.33\%) \div 12 \\ &= 5.81 \text{（元/m}^2\text{）} \end{aligned}$$

⑩年有效毛收入确定

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{年有效租金收入} + \text{其他收入} \\ &= 1549.17 + 5.81 \\ &= 1554.98 \text{（元/m}^2\text{）} \end{aligned}$$

（2）年运营费用的估算

①年税费的估算

根据有关规定，个人商业（证载）房屋出租时，出租方应缴纳的税费有房产税、增值税、城市建设维护税及教育附加等，其中增值税分别按租金收入的

5%计缴，房产税按不含增值税年有效毛收入的12%计缴，城市建设维护税及教育附加按增值税的7%、5%计缴。根据国家税务总局公告2023年第1号《关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》内容第三条：《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，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。根据估价人员向委托方了解，本次评估对象的办公用房5515.56m²未来会分割出若干个大小不一致的户型用于产权调换给回迁户，其分割后户型的月租金收入未超过10万元，故评估对象免征增值税和城市建设维护税及教育附加

故出租方应缴纳的税费为房产税，又根据中华人民共和国财政部发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，其中描述“自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加”则：

$$\text{房产税} = 1554.98 \times (12\% \div 2) = 186.60 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

②年维修费的估算

估价人员根据估价对象现状，参照《海南省建筑工程综合定额》及有关概算指标，结合对房地产开发商及建筑公司的类似建筑物造价的经验数据的调查，并考虑材料、人工价差等相关因素，对建材、人工市场及类似建筑物的装修价格进行调查，综合确定估价对象房屋重置成本为5000.00元/m²，据对类似物业维修费支出的调查，维修费率约为重置成本的3%，则：

$$\begin{aligned} \text{年维修费} &= 5000.00 \times 3\% \\ &= 150 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

③年保险费的估算

据估价人员调查，年保险费一般按房屋现值的2%计，本次估价价值时点为2025年02月17日，完成实地查勘日期为2025年02月17日，评估对象建筑主体已完工，房屋内部尚未装修，公共区域已装修，仅差竣工验收。

根据评估目的本次评估对象是用于为房屋征收部门与被征收人计算用于产

权调换房屋结算价差提供依据，本次评估假设价值时点能通过竣工验收，建成时间为2025年，成新率为100%。若将来未能通过竣工验收，评估结果应调整或重估，则：

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 5000.00 \times 100\% \times 2\% \\ &= 100 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

④年管理费的估算

根据估价人员调查分析，类似房地产的年管理费一般按年租金有效总收入的2%计，则：

$$\begin{aligned} \text{年管理费} &= 1554.98 \times 2\% \\ &= 31.10 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑤年运营费用总计

$$\text{⑤} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④}$$

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= 186.60 + 150 + 100 + 31.10 \\ &= 517.70 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(3) 年净收益的确定

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{不含增值税年有效毛收入} - \text{一年运营费用} \\ &= 1554.98 - 517.70 \\ &= 1037.28 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(4) 房地产报酬率的确定

报酬率是将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率，一般可通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。

基于上述分析，参照价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率水平1.5%，估价师取安全利率为1.5%；本项目投资风险主要体现在出租率和租金水平风险上，根据估价人员对区域内类似商业出租情况的调查，上述风险属低等水平，风险利率一般为5.0%，则根据公式：

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{安全利率} + \text{风险调整值} \\ &= 1.5\% + 5.0\% \\ &= 6.5\% \end{aligned}$$

(5) 确定估价对象房地产年净收益增长率

据估价人员对区域内类似房地产近几年的净收益进行调查，近三年房价无明显增长或下降的情况，但随着经济的发展，房价整体缓慢上升的趋势，结合估价对象房地产的实际情况，综合确定估价对象房地产年净收益平均增长率为1.5%。

(6) 房地产收益年限的确定

估价对象拟2025年建成，钢混结构，该类房产经济耐用年限一般为60年，至价值时点已使用0年，尚余60年。根据委托方提供《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》描述，“评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储用房，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让；办公用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为办公用房，土地为商业用途，性质为出让”则本次评估对象分摊土地使用权年限设定为商业法定最高出让年限，即40年。根据孰短原则，综合确定估价对象房地产收益年限为40年，即房地产收益年限为 $N=40$ 年。

(7) 求取估价对象房地产的公开市场价格（含税）

$$\begin{aligned} V &= [A / (Y - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + Y)]^N\} \times (1 + 5\%) \\ &= [1037.28 / (6.5\% - 1.5\%)] \times \{1 - [(1 + 1.5\%) / (1 + 6.5\%)]^{40}\} \times (1 + 5\%) \\ &= 15412 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)} \end{aligned}$$

3. 办公用房首层单价确定

根据上述采用比较法评估的单价为23965元/m²，收益法评估的单价为15412元/m²，两种方法差幅为64%，综合分析比较法和收益法的估价结果。分析认为，收益法评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、资本化率、收益年限等因素影响，因其测算周期长，随着房地产市场的不断变化，租金收益有较大的不确定性，且三亚市近几年的房屋销售价格有较高增长但租赁价格却没有较大提高，故用收益法评估出的价格不能客观的反映房地产的市场价格；而比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易案例作为可比实例，将估价对象与可比实例房地产进行比较，在此基础上对这些可比实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出估价对象的价格,更能直接体现当前房地产的市场交易价格，故其评估结果具有较高的可信度。根据上述分析，本次评估取比较法的评估结果为办公用房的首层单价，即23965元/m²。

H. 商业仓储配套首层市场价值（均价）的测算

根据委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》描述“本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储；评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商业仓储用房，土地为商业用途，性质为出让；零售商铺将来办理《不动产权证书》时，建筑物为商铺，土地为商业用途，性质为出让。”故根据委托方提供的资料，本次评估设定为商业仓储配套，土地用途为商业，性质为出让，若与未来办理《不动产权证书》实际情况不符，则次报告作废，需重新进行评估。

根据委托方提供的《平面图布局》得知，商业仓储配套分布在建港新城小区 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋五栋商业裙楼中的一至二层，分布的位置为小区内部道路一侧，主要分布在楼宇的电梯、步梯附近或是卫生间等三角区域，商业仓储配套所分布的位置较差。其分别的位置与临小区内部道路商铺的位置相近，两者为位置相当。

本次计算商业仓储配套时所选取的市场可比实例与临小区内部道路商铺的可比实例均一致，根据估价人员现场查勘，商业仓储配套与临小区内部道路商铺区位状况、宽深比等实物状况及土地权益状况均一致，仅有建筑物用途不一致，两者的区别仅有未来办理《不动产权证书》时，建筑物的用途不一致，故直接利用上述“F”的首层单价结果即 35366 元/m²，对两者的建筑物用途进行修正，两者的用途修正系数约为 20%，则：

$$\text{商业仓储配套首层单价} = 35366 \times (1 - 20\%) \approx 28293 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}$$

3. 确定房地产估价结果

(1) 临街商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储配套首层结果如下

根据上述 A、B、C、D、E、F、G、H 的计算，本次评估对象临街商铺、临小区内部道路商铺、办公用房、商业仓储配套的首层单价如下表所示：

商铺、办公用房、商业仓储配套首层单价一览表

类型	位置	首层单价 (元/m ²)
商铺	解放路	63890
	新建路	48261
	跃进路	50698
	胜利路	50191
	新港路	42085
	临小区内部道路	35366
办公用房	/	23965
商业仓储配套	/	28293

(2) 确定各楼层单价

① 商铺

根据估价人员调查，三亚大悦城商业备案价格一层 67700 元/m²、二层单价 38700 元/m²、三层单价 32700 元/m²、四层单价 27700 元/m²、五层单价 26700 元/m²。其各层单价与首层单价的价格比例如下：

楼层	单价	差幅
一层	67700	/
二层	38700	57%
三层	32700	48%
四层	27700	41%
五层	26700	39%

三亚大悦城位于三亚市吉阳区迎宾路 233 号，东临迎宾路，北临支路，南临迎宾路，西临老郭园路。区域内商业体系已形成，商业氛围好，而本次评估对象为新建楼宇，其周边商业体系尚未形成，故评估对象对比三亚大悦城的商业氛围较差，本次参考三亚大悦城已成交的价格比例，设定评估对象二层占首层的 50%，三层占首层的 45%，四层占首层的 40%。

根据调查情况，二层以上各层占一层商业价格修正系数如下表所示：

位置	层数	面积 (m ²)	平均单价 (元/m ²)	修正系数 (%)	总价 (万元)	小计 (万元)
解放路	1	3596.34	63890	100.00%	22977.02	40440.04
	2	4253.71	31945	50.00%	13588.48	
	3	440.31	28751	45.00%	1265.94	
	4	1020.74	25556	40.00%	2608.6	
新建路	1	2130.04	48261	100.00%	10279.79	13009.59
	2	1131.24	24131	50.00%	2729.8	
跃进路	1	1193.81	50698	100.00%	6052.38	7366.47
	2	518.4	25349	50.00%	1314.09	
胜利路	1	2404.7	50191	100.00%	12069.43	13808.13
	2	692.82	25096	50.00%	1738.7	
新港路	1	469.6	42085	100.00%	1976.31	1976.31

位置	层数	面积 (m ²)	平均单价 (元/m ²)	修正系数 (%)	总价 (万元)	小计 (万元)
临小区内 部道路	1	2242.75	35366	100.00%	7931.71	7931.71
合计		20094.46	/	/	/	84532.25

上表计算（解放路）：

解放路二层平均单价=63890×50%=31945（元/m²）（取整）

解放路三层平均单价=63890×45%=28751（元/m²）（取整）

解放路四层平均单价=63890×40%=25556（元/m²）（取整）

解放路一至四层总价=（63890×3596.34+31945×4253.71+440.31×28751+
1020.74×25556）÷10000
=40440.04（万元）（保留两位小数）

②办公用房

根据估价人员对估价对象所在区域的办公进行的市场调查，周边相似业态的办公的平均单价为每层递增 0.5%，则办公各层平均单价和总价值为下表所示：

类型	层数	面积	平均单价 (元/m ²)	修正系数	总价	小计
办公	1	173.92	23965	100.00%	416.8	13317.92
	2	2650.29	24085	100.50%	6383.22	
	3	2398.43	24205	101.00%	5805.4	
	4	292.92	24324	101.50%	712.5	

上表计算如下：

办公二层平均单价=23965×100.50%=24085（元/m²）（取整）

办公三层平均单价=23965×101%=24205（元/m²）（取整）

办公四层平均单价=23965×101.50%=24324（元/m²）（取整）

办公总价=（23965×173.92+24085×2650.29+24205×2398.43+24324
×292.92）÷10000
≈13317.92（万元）（保留两位小数）

③商业仓储配套

根据委托方提供的《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》文中描述“本次评估对象商业仓储配套功能上是用于存放食品、日用品等各种商超用品及货物，满足商业、企业的库存需求，确保商品的供应连续性的商业房地产，并非工业用地的仓储；评估对象商业区域内的仓库用房将来办理《不

动产权证书》时，建筑物为商业仓储用房，土地为商业用途，性质为出让。”故本次参照上述“①”中的修正系数对商业仓储配套二层的平均单价进行修正。

类型	层数	面积	平均单价（元/m ² ）	修正系数	总价	小计
商业仓储配套	1	2200.99	28293	100.00%	6227.26	8992.33
	2	1954.53	14147	50.00%	2765.07	

商业仓储配套二层平均单价=28293×50%=14147（元/m²）（取整）

商业仓储配套总价=（28293×2200.99+14147×1954.53）÷10000≈8992.33（万元）（保留两位小数）

（六）估价结果确定

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算，确定估价对象位于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目小区商业房地产市场价值（均价）在价值时点2025年02月17日的估价结果为：

房地产市场价值估价结果汇总表

类型	位置	层数	面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（万元）	小计（万元）	
商铺	解放路	1	3596.34	63890	22977.02	40440.04	
		2	4253.71	31945	13588.48		
		3	440.31	28751	1265.94		
		4	1020.74	25556	2608.6		
	新建路	1	2130.04	48261	10279.79	13009.59	
		2	1131.24	24131	2729.8		
	跃进路	1	1193.81	50698	6052.38	7366.47	
		2	518.4	25349	1314.09		
	胜利路	1	2404.7	50191	12069.43	13808.13	
		2	692.82	25096	1738.7		
		新港路	1	469.6	42085	1976.31	1976.31
		临小区内 部道路	1	2242.75	35366	7931.71	7931.71
办公用房	/	1	173.92	23965	416.8	13317.92	
		2	2650.29	24085	6383.22		
		3	2398.43	24205	5805.4		
		4	292.92	24324	712.5		
商业仓储配套	/	1	2200.99	28293	6227.26	8992.33	
		2	1954.53	14147	2765.07		
合计			29765.54			106842.50	

备注：商业类回迁房完全产权下房地产价值总价为106842.50万元。

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

2025年06月30日

五、附件

- (一) 《估价委托书》
- (二) 《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026444 号；
- (三) 《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026540 号；
- (四) 《不动产权证书》琼(2023)三亚市不动产权第 0026539 号；
- (五) 《三亚市规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)商业类回迁房地产项目的工程审批意见》(三规建工审〔2017〕17号)；
- (六) 《三亚市自然资源和规划局关于三亚市原武装部片区危旧房改造工程局部设计修改的补充工程审批意见》(三自然资规审〔2020〕7号)；
- (七) 《三亚市建设工程规划许可证(临时)》(编号：〔2017〕09号)；
- (八) 《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第 460200201600207 号)；
- (九) 《关于三亚市原武装部片区危旧房改造项目安置区(建港新城小区)非住宅类回迁房地产项目用地情况及评估设定的说明》；
- (十) 《商业仓储配套、办公用房及零售商铺后续办证说明》；
- (十一) 《平面图布局》
- (十二) 估价对象位置图及现状照片；
- (十三) 可比实例位置图和外观照片；
- (十四) 估价机构营业执照(副本)复印件；
- (十五) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；
- (十六) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)；
- (十七) 汇德机构业务全案档案目录(复印件)。