

房地产估价报告

估价报告编号：苏金汇通房估字第[F-2022-115]号

估价项目名称：泰兴市涌金商业广场D1幢A112室商业房地产
市场价值评估

估价委托人：江苏省沿海开发投资有限公司

房地产估价机构：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：沙海建 3220150106

王仁雷 3320110096

估价报告出具日期：2022年03月28日

致估价委托人函

江苏省沿海开发投资有限公司：

我公司按照贵方的委托和要求，对位于泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室商业房地产进行了市场价值评估。

依据贵方提供的有关信息，我公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，遵照有关法规、政策及标准，在合理的假设下，采用科学的估价方法，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，得出了估价结果，完成了估价报告。现将估价报告的主要事项函告如下：

一、估价目的

为估价委托人了解待估房地产的现状市场价值提供参考。

二、估价对象

本次估价对象为位于泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室商业房地产，建筑面积为 52.42 平方米。

估价对象范围为位于泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室商业房地产，证载建筑面积 52.42 平方米、相应分摊的土地使用权价值及证载的房地产以及附着在房地产上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

三、价值时点

2022年03月15日。

四、价值类型

本次评估的价值类型为房地产的市场价值。

五、估价方法

本次估价采用比较法、收益法。

六、估价结果

依据估价委托人提供的有关资料,本公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上,根据估价目的,遵循估价原则,按照严谨的估价程序,遵照有关法规、政策及标准,在合理的假设下,采用比较法与收益法对估价对象在价值时点的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断,最终评定在满足估价的假设和限制条件的前提下,估价对象在2022年03月15日的市场价值评估结果如下:

坐落	面积 (元/m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
泰兴市涌金商业广场 D1幢 A112室	52.42	3114	16.32

即商业房的**市场价值:人民币16.32万元,大写人民币壹拾陆万叁仟贰佰元整。**

七、特别提示

- 1、本函为估价报告的一部分,为了能够正确理解和使用估价报告及其结果,请贵方全面阅读本函后附的估价报告书全文。
 - 2、本估价报告仅在本次估价目的下使用,其他用途无效。
 - 3、本估价报告使用期限自2022年03月15日起为一年。
- 特此函告。

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司
法定代表人:

二〇二二年三月二十八日

目 录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师及签名.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
估价技术报告.....	14
一、估价对象描述与分析.....	14
二、市场背景分析.....	14
三、最高最佳利用分析.....	17
四、估价方法适用性分析.....	25
五、估价测算过程.....	35
六、估价结果的确定.....	36
附件.....	56

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般性假设

1、产权人提供估价对象的相关权属证明等资料，估价师已对估价对象的使用现状进行了常规检查，未发现异常情况，本报告以委托方提供的房地产的真实、合法、有效为假设前提，以估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让情形，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的条件，产权人拥有估价对象合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。

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市场价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在重大安全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、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：

3.1 交易双方自愿地进行交易；

3.2 交易双方处于利己动机进行交易；

3.3 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

3.4 交易双方有较充裕的时间进行交易；

3.5 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、估价对象可享有所在建筑物公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

5、本次评估以估价对象维持现状规模和用途继续利用为前提。

(二) 未定事项假设：无。

(三) 背离事实假设：无。

(四) 不相一致假设

本次估价项目的价值时点为2022年03月15日（为委托方指定），而现场查勘日期为2022年01月06日，本次估价假设估价对象在价值时

点的房地产状况与实地查勘之日的房地产状况一致。

(五) 依据不足假设：无。

二、估价报告使用的限制条件

(一) 本估价报告使用期限自评估基准日起为壹年。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(二) 估价结果是客观市场价值，未考虑特殊买家的附加出价。

(三) 本估价报告和估价结果仅按报告中已说明的估价目的提供给估价委托人使用。其他用途无效。

(四) 除应用于本次估价目的外，任何人未经本估价机构书面同意，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用本估价报告的全部或部分内容，亦不得以其他任何方式公开发表。

(五) 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。估价机构和估价人员不承担交易各方最终决策定价的责任。

(六) 估价报告须成套完整使用，拆分使用是无效的。

(七) 如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，敬请通知本公司进行更正。因电算化数值取整引起的误差不在更正范围。

(八) 除另有指明外，本报告呈列的所有款额均以人民币为单位。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

江苏省沿海开发投资有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

机构地址：南京市鼓楼区广州路 37 号 23 层 06-12 室

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00042

法定代表人：李忠营

三、估价目的

为估价委托人了解待估房地产的现状市场价值提供参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象位于泰兴市涌金商业广场D1幢A112室商业房地产，其所属宗地四至为北至现状、南至阳江西路、西至现状、东至居然之家。

估价对象范围为证载的房地产以及附着在房地产上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。根据估价对象委托人提供的资料，估价对象的权利人为江苏钟山仁和房地产经纪有限公司，商业房的建筑面积为52.42平方米。具体见下表：

房屋权属状况							
房屋所有权证号	所有人	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	建筑年代	结构
泰房权证泰兴字第 150236 号	江苏钟山仁和房地产经纪有限公司	泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室	商业	1/3	52.42	约 2006 年	--
土地使用状况							

土地使用证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	地号	终止日期	使用权面积(m ²)
泰国用(2013)第1461号	江苏钟山仁和房地产经纪有限公司	泰兴市涌金商业广场D1幢A112室	商业用地	出让	24-04-D1A	2044年10月24日	17.60

(二) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况

1.1坐落：估价对象位于泰兴市涌金商业广场D1幢A112室。

1.2方位：估价对象位于泰兴市城北地区。

1.3与重要场所的距离：估价对象旁边是泰兴的居然之家，对面是红星美凯龙。

1.4临路状况：估价对象临阳江西路，临路状况较好。

1.5朝向：估价对象为坐南朝北。

1.6楼层：估价对象所在建筑物总层数为3层，估价对象位于第1层的部分。

2、交通状况

2.1道路状况：估价对象区域内有阳江西路、江平路等城市主次干道，道路密度较高，道路通达度较高。

2.2公共交通状况：估价对象区域内6路、211路等多条公交线路经过，交通便利度较好。

2.3交通管制情况：估价对象所在区域内没有交通管制。

2.4停车状况：估价对象所在区域为建材批发市场，停车位一般，停车方便度一般。

3、外部配套设施状况

3.1基础设施状况：估价对象所在区域内供电、供水、供气、通讯等基础设施配套完善，保证率达98%以上，排水采用雨污分流制，排水管管径较大，大雨过后基本无积水，排水状况较好，综上所述，区域内基础设施条件较好。

3.2公用设施状况：估价对象所在区域为泰兴城北区域，公用设施配套

齐全，公用设施状况较好。

3.3生活服务设施状况：估价对象所在区域为泰兴城北区域，生活服务设施配套齐全，生活服务设施状况较好。

4、环境状况

4.1自然环境：估价对象所在区域内有泰兴公园、龙河湾公园等，自然环境较好。

4.2人文环境：估价对象所在区域内有泰兴公园、龙河湾公园，有城北路小学等，人文环境较好。

4.3区域景观：估价对象所在区域为泰兴公园、龙河湾公园等，市政绿地较多，景观配套较多，区域景观状况较好。

(三) 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

座落	泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室
地类（用途）	商业用地
四至	所属宗地四至为北至现状、南至阳江西路、西至现状、东至居然之家
宗地形状	近似矩形，较规则
地形、地势	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好
地质	地质条件较稳定
地基	地基较好，承载力较大
土地开发程度	宗地红线内外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整，宗地内建有估价对象等所在建筑物

2、建筑物实物状况描述与分析

坐落	泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室
建筑面积（平方米）	52.42 平方米
设计用途	商业
实际用途	仓库
结构	钢混

所在层数/总层数	1/3
建筑年代	约 2006 年
层高 (m)	约 4.38 米
空间布局	较合理
设施设备	消防、水电等设施设备齐全
外观及装饰装修	外立面以涂料装饰为主，室内为毛坯。
使用及维护状况	维护保养较差
成新率	80%
完损状况	基本完好房

（四）估价对象权益状况描述与分析

在价值时点，已办理权属登记手续，产权人提供相关权证资料。根据委托方提供的相关资料及估价人员所能掌握的情况，估价对象尚未设定抵押权，未发现估价对象有其他他项权利记载，未发现估价对象存在其他特殊情况。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为委托方指定：2022年03月15日。

六、价值类型

（一）价值类型与定义

价值类型为市场价值。

市场价值是房地产经适度营销，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买卖交易的金额。

（二）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足估价假设和限制条件下的证载建筑物（不含内室内二次装修）、相应分摊的土地使用权价值及证载的房地产以及附着在房地产上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

七、估价原则

（一）此次估价遵循的行为原则

独立、客观、公正原则。该原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，秉持实事求是、公平正直的态度，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。

（二）此次估价遵循的技术原则

1、合法原则。该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。

2、价值时点原则。该原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

3、替代原则。该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。

4、最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（自1995年1月1日起施行、2019年8月26日第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号、自1999年1月1日起施行、2019年8月26日第三次修正）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2019年4月23日第二次修正）；

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

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行）；

- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日，中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；
- 7、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）
- 8、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）
- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）
- 10、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36号）
- 11、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）
- 12、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）
- 13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权〔2009〕941号）
- 14、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64号）
- 15、《关于进一步规范国有企业改制工作实施意见的通知》（国务院办公厅转发国资委〔2005〕60号）；
- 16、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年03月16日通过）
- 17、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）
- 18、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第538号）
- 19、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
- 20、《财政部、工商总局关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》（财企〔2009〕46号）

21、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等

(二) 技术标准、规程、规范

1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施）；

3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施）。

4、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42 号

5、《金融企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕43 号

6、其他与评估工作相关的技术标准、规程、规范等

(三) 估价委托人提供的资料

估价对象产证资料。

(四) 估价机构、估价人员掌握和搜集的其他估价所需资料。

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

3、估价人员实地踏勘和调查收集的有关咨询估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

4、估价人员实地踏勘和调查收集的有关咨询估价对象建筑物状况资料；

5、估价人员实地拍摄的有关咨询估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的照片；

6、估价人员实地踏勘和调查收集的咨询估价对象所在地房地产市场等方面的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价格水平，只是各种方法的适用条件、对资料的要求有所不同，需根据特定的市场情况、估价条件、估价目的等因素，选择适用的估价方法。

估价对象为商业房地产用途房地产，经市场调查，当前估价对象所在地类似房地产租赁交易市场比较多。本次估价从成交案例及收益角度，分别采用比较法、收益法进行评估。

（1）比较法

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，建立比较基础后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。基本公式如下：

经修正和调整后的可比实例价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

确定房地产评估价值：估价师对经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

（2）收益法

收益法估价的基本思路是在收益的基础上，扣除相关成本费用，然后通过适当的还原率估算收益价格。即：

首先，通过市场比较法测算出估价对象的租金；

第二步：考虑其他收入和空置和租金损失因素得到客观收入，测算出毛收入租金；

第三步：毛收入扣除运营的费用得出租金的净收益

第四步：估价对象是可以通出租房地产的模式收益，通设定资本化率、收益年增长率及收益期限等参数计算出收益乘数；

第五步：测算出房地产的市场价值；

十、估价结果

依据估价委托人提供的有关资料，本公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，遵照有关法规、政策及标准，在合理的假设下，采用比较法与收益法对估价对象在价值时点的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终评定在满足估价的假设和限制条件的前提下，估价对象在 2022 年 03 月 15 日的市场价值评估结果如下：

坐落	面积 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室	52.42	3114	16.32

房屋市场价值：人民币 16.32 万元，大写人民币壹拾陆万叁仟贰佰元整。

十一、注册房地产估价师及签名

姓名	注册号	签名	签名日期
沙海建	3220150106		2022 年 03 月 28 日
王仁雷	3320110096		2022 年 03 月 28 日

十二、实地查勘期

2022年01月06日

十三、估价作业期

2022年01月06日至2022年03月28日

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

2022 年 03 月 28 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象范围

估价对象位于泰兴市涌金商业广场D1幢A112室商业房地产，其所属宗地四至为北至现状、南至阳江西路、西至现状、东至居然之家。

估价对象范围为证载的房地产以及附着在房地产上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。根据估价对象委托人提供的资料,估价对象的权利人江苏钟山仁和房地产经纪有限公司,房屋总建筑面积为52.42平方米。具体见下表:

房屋权属状况							
房屋所有权证号	所有权人	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	建筑年代	结构
泰房权证泰兴字第150236号	江苏钟山仁和房地产经纪有限公司	泰兴市涌金商业广场D1幢A112室	商业	1/3	52.42	约2006年	--
土地使用状况							
土地使用证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	地号	终止日期	使用权面积(m ²)
泰国用(2013)第1461号	江苏钟山仁和房地产经纪有限公司	泰兴市涌金商业广场D1幢A112室	商业用地	出让	24-04-D1A	2044年10月24日	17.60

(二) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况

1.1坐落：估价对象位于泰兴市涌金商业广场D1幢A112室。

1.2方位：估价对象位于泰兴市城北地区。

1.3与重要场所的距离：估价对象旁边是泰兴的居然之家，对面是红星美凯龙。

1.4临路状况：估价对象临阳江西路，临路状况较好。

1.5朝向：估价对象为坐南朝北。

1.6楼层：估价对象所在建筑物总层数为3层，估价对象分别位于第1

层的部分。

2、交通状况

2.1道路状况：估价对象区域内有阳江西路、江平路等城市主次干道，道路密度较高，道路通达度较高。

2.2公共交通状况：估价对象区域内6路、211路等多条公交线路经过，交通便利度较好。

2.3交通管制情况：估价对象所在区域内没有交通管制。

2.4停车状况：估价对象所在区域为建材批发市场，停车位较多，停车方便度一般。

3、外部配套设施状况

3.1基础设施状况：估价对象所在区域内供电、供水、供气、通讯等基础设施配套完善，保证率达98%以上，排水采用雨污分流制，排水管管径较大，大雨过后基本无积水，排水状况较好，综上所述，区域内基础设施条件较好。

3.2公用设施状况：估价对象所在区域为泰兴城北区域，公用设施配套齐全，公用设施状况较好。

3.3生活服务设施状况：估价对象所在区域为泰兴城北区域，生活服务设施配套齐全，生活服务设施状况较好。

4、环境状况

4.1自然环境：估价对象所在区域内有泰兴公园、龙河湾公园等，自然环境较好。

4.2人文环境：估价对象所在区域内有泰兴公园、龙河湾公园，有城北路小学等，人文环境较好。

4.3区域景观：估价对象所在区域为泰兴公园、龙河湾公园等，市政绿地较多，景观配套较多，区域景观状况较好。

(三) 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

座落	泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室
地类（用途）	商业用地
四至	所属宗地四至为北至现状、南至阳江西路、西至现状、东至居然之家
宗地形状	近似矩形，较规则
地形、地势	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好
地质	地质条件较稳定
地基	地基较好，承载力较大
土地开发程度	宗地红线内外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整，宗地内建有估价对象等所在建筑物

2、建筑物实物状况描述与分析

坐落	泰兴市涌金商业广场商业 D1 幢 A112 室
建筑面积（平方米）	52.42 平方米
设计用途	商业
实际用途	仓库
结构	钢混
所在层数/总层数	1/3
建筑年代	约 2006 年
层高（m）	约 4.38 米
空间布局	较合理
设施设备	消防、水电等设施设备齐全
外观及装饰装修	外立面以涂料装饰为主，室内为毛坯。
使用及维护状况	维护保养较差
成新率	80%
完损状况	基本完好房

（四）估价对象权益状况描述与分析

在价值时点，已办理权属登记手续。根据估价对象产权人提供的相关

资料及估价人员所能掌握的情况，估价对象尚未设定抵押权，未发现估价对象有其他他项权利记载，未发现估价对象存在其他特殊情况。

二、市场背景分析

（一）全国房地产市场状况

1、全国政策走向：房地产仍需坚守“房住不炒”底线

《政府工作报告》对房地产定调：深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业，增加就业。坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

各主管部门出台相应措施及政策。住建部建立房屋网签备案数据，为基础的房地产市场监测体系，为房地产市场调控提供数据支撑和决策依据；银保监会要求持续遏制房地产金融化泡沫化，遵循一城一策原则，地方可在房住不炒大方向下，根据城市情况安排；央行要求保持房地产金融政策连续性，一致性和稳定性。上半年，降准下调 LPR 利率，信贷政策放松，下半年“三道红线”去杠杆、倒逼房企降负债，政策明显收紧，坚持房住不炒，防止资金违规流入房地产市场。

2021 年 07 月 02 日，国务院办公厅发文的《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号），宗旨是坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足。

2021 年 12 月 6 日，央行宣布全面降准，降低存款准备金率 0.5 个百分点，释放长期资金 1.2 万亿。2021 年 12 月 20 日，央行宣布降准，1 年期 LPR 为 3.8%，较上月下降 0.05 个百分点；5 年期 LPR 为 4.65%，连续第 21 个月保持不变。

2021 年 12 月 19 日，最高人民法院正式公布《最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》，法拍房将纳入各地房地产限购政策约束，受限购约束的竞买人将不被允许参与法拍房竞拍，并于 2022 年 1 月 1 日起施行。

2021 年 9 月-11 月房地产金融政策及重要会议：

时间	领导/部门	主要内容
9.24	央行	中国人民银行货币政策委员会 2021 年第三季度例会召开，指出要“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”。
9.29	央行 银保监会	召开房地产金融工作座谈会，重点商讨“两个维护”落地方案，对金融部门和机构提出精细化要求，对金融部门实施房地产金融审慎管理的提法由原来的“持续加强”、“深化”转为“准确把握和执行好”，金融部门或对以往部分做法进行完善和改进。
10.15	央行	央行在第三季度金融统计数据新闻发布会上，针对房贷问题进一步指出，“因房价上涨过快而导致房贷投放受到约束的城市，房价回稳后，房贷供需关系也将回归正常。”
10.20	央行 副行长潘功胜	在金融管理部门的预期引导下，对于房地产市场，“金融机构和金融市场价格正逐步恢复正常”。
10.26	发改委 外汇局	房地产企业外债座谈会。会议指出，将继续在外债备案登记、资金出境等方面满足企业合理合规的外债置换和偿付需求，同时要求企业不断优化外债结构，共同维护企业自身信誉和市场整体秩序。
11.08	国务院发展研究中心	在深圳召开深圳房地产形势座谈会，召集包括万科，佳兆业，卓越在内的代表性房地产企业、深圳房协以及多家金融机构代表参与座谈。
11.09	交易商协会	举行房地产企业代表座谈会。会后，招商蛇口、保利发展、等公司相继在银行间市场注册发行债务融资工具。

2、全国房地产市场状况

(1) 价格水平方面

①新建住宅方面

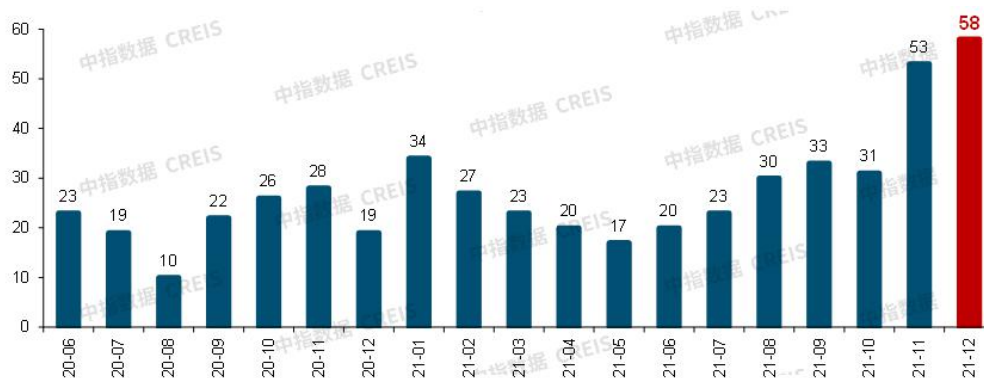
2021 年百城新建住宅价格累计上涨 2.44%，为近七年最低水平。其中上半年市场表现平稳向好，下半年以来市场持续降温，累计涨幅明显收窄。

2020 年 1 月至 2021 年 12 月百城新建住宅均价及环比变化

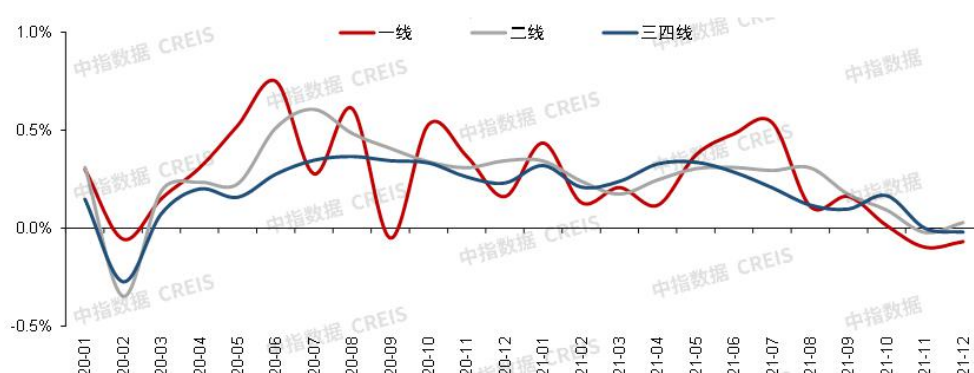


②从涨跌城市个数看

自 2021 年 6 月起，百城新建住宅价格环比下跌城市数量呈上升趋势，至 12 月，百城中价格环比下跌的城市有 58 个，较 11 月增加 5 个，为年内最高。



③2020 年 1 月至 2021 年 12 月各梯队城市新建住宅均价环比变化



综合来看，2021 年上半年，百城新建住宅价格涨幅较 2020 年同期有所扩大，二手住宅价格涨幅也居年内高位。下半年以来，受调控政策和信贷环境收紧影响，新房和二手房市场降温；部分城市受“二手房成交参考价”政策的叠加影响，二手房市场降温更为明显。虽然 10 月份以来，信贷政策边际宽松信号不断释放，调控政策边际调整预期不断增强，但市场下行预期短期内仍难以改变，12 月市场价格仍呈现下跌态势，百城新建住宅价格环比连续 2 个月下跌，二手住宅价格环比连续 3 个月下跌。

(2) 成交规模

根据统计局数据，2021 年 1-11 月，全国商品房销售面积已达 15.8 亿

平方米，销售额达 16.2 万亿元，同比增速分别为 4.8%、8.5%。11 月，全国市场保持低温运行，全国商品房销售面积、销售额分别下降 14.0% 和 16.3%，连续四个月保持两位数下降，但受信贷环境边际改善等因素影响，同比降幅分别收窄 7.7 和 6.3 个百分点。

分梯队来看，2021 年，一线及二线代表城市新建商品住宅成交面积同比均增长，三线代表城市同比有所下降。分区域来看，下半年以来长三角、珠三角同比增速均有所回落，珠三角代表城市降温明显。

（3）需求结构

从面积段成交套数占比来看，90-120 平方米产品仍占据市场主流地位，一线和部分长三角热点城市刚改需求积极释放；但值得注意的是，房价涨幅较高、银行按揭额度受限、供应结构变化等均对热点城市中高端改善需求形成一定抑制，30 个代表城市中多数城市 120-144、144-200 平方米户型占比均不及 2020 年。

（4）供求关系

从销供比来看，供需均走弱背景下，重点 20 城整体表现出供求弱平衡，但销供比整体回落。据统计，2021 年，20 个代表城市商品住宅月均新增供应约 2002 万平方米，同期月均成交面积为 2087 万平方米，销供比为 1.04。前三季度销供比逐季回落，四季度略有回升，一季度为 1.41，二季度为 1.15，三季度为 0.86，四季度为 0.88。

2017 年至 2021 年 20 个代表城市商品住宅销供比走势

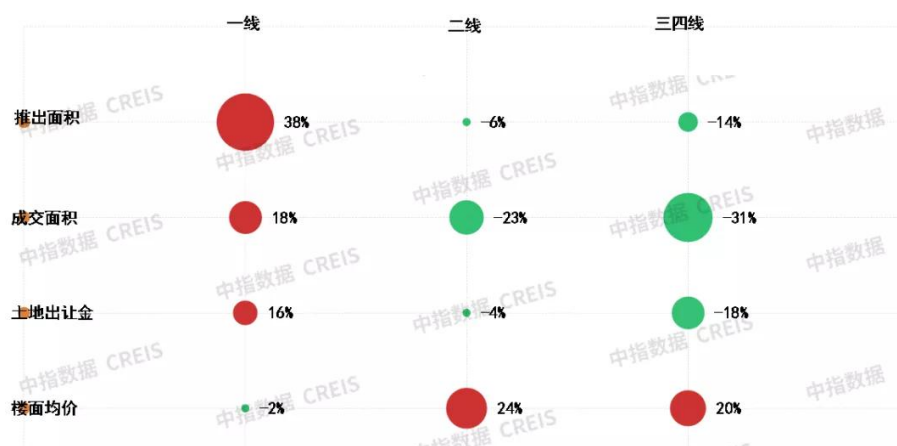


（5）土地供求

受“两集中”政策影响，全国 300 城住宅用地供求规模较 2020 年同期下降明显，成交楼面均价结构性上涨。据初步统计，2021 年，全国 300 城住宅用地推出 12.2 亿平方米，同比下降 9.2%，绝对规模为近四年最低水平；住宅用地成交 8.4 亿平方米，同比下降 26.1%；出让金 4.8 万亿元，同比下降 6.7%；成交楼面均价为 5651 元/平方米，同比上涨 26.3%。

一线城市住宅用地供求规模同比增长，二线和三四线城市成交面积同比下降明显。据初步统计，2021 年，一线城市住宅用地供应放量，同比增长 38.2%，成交规模同比增长 17.8%；二线城市住宅用地整体成交 3.5 亿平方米，同比下降 22.9%，其中 22 城中 18 个二线城市成交 2.6 亿平方米，同比下降 7.7%，其他普通二线城市成交面积同比下降 47.9%；三线城市成交 4.4 亿平方米，同比下降 31.1%。价格方面，一线城市住宅用地成交楼面均价同比小幅下跌 1.7%，二线和三四线城市成交楼面价结构性上涨，且幅度较大。

2021 年全国 300 城各线城市住宅用地推出和成交相关指标同比变化



流拍和撤牌方面，全国土地市场撤牌地块数量和流拍撤牌率均高于 2020 年。

整体来看，受重点城市供地“两集中”政策影响，2021 年 300 城住宅用地供求规模明显缩量。上半年土地市场热度较高，重点城市首批集中供地高价地频现；下半年重点城市后两批集中供地土拍规则有所调整，稳地价效果显现，交易市场调整和资金压力下房企拿地意愿降低，全国土地市场出现明显降温，流拍和撤牌情况较为严重。一线城市加大供地下宅地成交

规模稳中有增，二线和三四线城市宅地供求规模明显缩量，成交楼面价结构性上涨，热点城市高价地数量冲高回落，流拍撤牌率明显上升。

（6）开发投资

全国房地产开发投资额增速明显放缓，单月已连续 3 个月同比下降，11 月降幅收窄。2021 年 1-11 月，全国房地产开发投资额为 13.7 万亿元，同比增长 6.0%。单月来看，3 月以来投资额增速持续放缓，9 月同比首次由正转负，11 月同比下降 4.3%，连续 3 个月同比下降，降幅小幅收窄。

2021 年以来房企到位资金同比增速逐渐放缓，前 11 月定金及预收款、个人按揭贷款、自筹资金同比增长，国内贷款同比下降。2021 年 1-11 月，房地产开发企业到位资金为 18.3 万亿元，同比增长 7.2%，年度累计增速持续收窄。其中，国内贷款为 2.2 万亿元，同比下降 10.8%，已连续 6 个月累计同比下降，降幅亦持续扩大；占到位资金的比重为 11.8%，较 2020 年同期下降 2.4 个百分点。

（二）泰兴市总体经济社会发展状况

1、泰州市

（1）概况

泰州地处江苏中部，南部濒临长江、北部与盐城毗邻、东临南通、西接扬州，是长三角中心城市之一。全市总面积 5787 平方公里，其中陆地面积占 77.85%，水域面积占 22.15%。市区面积 1567 平方千米。截至 2018 年末户籍总人口 503.38 万人，现辖靖江、奉兴、兴化三个县级市，海陵、高港、姜堰三区和泰州医药高新区。2021 年实现地区生产总值 6025.26 亿，同比增长 10.1%，在江苏省 13 个地级市中排名第 9。

（2）泰州市房地产情况

2.1 土地市场

①近 3 年在泰州市区中，高港区未成交一块涉宅用地，即近 3 年泰州市区仅有姜堰、海陵、医药高新区的宅地成交。

②宅地市场历经 2017 年的火热后趋于理性，但成交仍较为活跃。2018-2019 两年，宅地成交量均在百万方以上；虽然 2019 年成交楼面价 4011

元/m²，已较 2017 年下跌 1027 元/m²，跌幅超 20%，但是平均 19.5%的溢价率仍处于较高水平，反应出开发商仍看好泰州市场。

③2018 年起泰州市区商办土地市场全面上扬，当年成交楼面价达 4568 元/m²较 2017 年上涨 507%，超过同期住宅楼面价;2019 年商办土地市场，虽有所降温，但 3147 元/m²的楼面价仍较 2017 年上涨 318%,24.5%的溢价率也显示出成交的活跃。

2.2 商品房市场

海陵区为泰州城市中心区域城市发展成熟配套完善市场交易较为火热，

成交均价为 13095 元/m²。医药高新区板块品牌房企聚集且项目众多，是泰州市重点打造的新区，成交均价为 11241 元/m²呈增长态势。高港区为典型的内生型市场，是泰州市区价格洼地。

2 泰兴市

(1) 概况

泰兴，寓意“国泰民安、百业兴旺”，置县于南唐升元元年，迄今已有一千多年历史，素有“教育之乡”“银杏之乡”“建筑之乡”“提琴之乡”“减速机之乡”等美誉。中国地质之父丁文江，著名剧作家、物理学家丁西林，著名作家陆文夫，国际主义战士杨根思等，都是泰兴名人的杰出代表。全市总人口 114.69 万，总面积 1172 平方公里，现辖 14 个乡镇、3 个街道、3 个省级开发区和 3 个市级工业园区。先后被评为国家生态市、国家卫生城市、全国绿化模范市、全国城市环境综合整治先进城市、全国文化先进市、全国科技进步先进市、国家级知识产权强县工程示范市、江苏省文明城市、江苏省园林城市、江苏省金融生态优秀市、江苏省社会治安安全市，被列为国家级循环经济示范城市（县）、江苏省首批创新型试点城市和江苏省直管县体制改革试点市

(2) 房地产状况

2021 年全年，泰兴新房共成交 950，其中，住宅成交 7955 套，成交面积 1026865 m²；非住宅成交 1549 套，成交面积 137406 m²。

两个方面值得关注：新房数据量没有突破万套，与往年相比，属于较低的水平；住宅成交量为 7955 套，也属于较低的水平。

（三）泰兴市建材及批发市场状况

1、整体状况

中商产业研究院发布《2019-2023 年泰兴市建材行业市场前景及投融资战略研究报告》由资深专家和研究人员通过周密的市场调研，泰兴市建材行业发展环境、泰兴市建材行业情况和细分领域情况，对泰兴市建材行业未来投资前景作出审慎分析与预测。

总投资 1 亿多元的泰兴好来居家饰广场开张营业。这个广场总经营面积 8 万平方米，是苏中地区规模较大的中高档家居建材广场。

据了解，截至目前，以泰兴北二环为轴线的 100 平方公里区域内已集聚各类专业市场 10 个，年销售额突破 10 亿元，成为该市三产服务业的新型集聚区。在召开的全市“833”工程动员大会上，泰兴北二环商圈被确定为全市八个重点培植的服务业集聚区之一。

泰兴北二环专业市场群是在该市苏中批发城的带动下逐步发展起来的。近年来，该市抢抓城区工业园开发的机遇，坚持二、三产业联动发展的招商策略，先后招引浙江、苏州客商来园区投资，相继衍生出苏中蔬菜批发市场、金汉马家具城、苏中食品城等规模专业市场。

2、泰兴涌金商业广场

泰兴市涌金商业广场位于泰兴市泰常路 8 号，因泰兴涌金商业广场 2006 年招商时的推广文案——“零风险、高回报、6 年包租 160%回购、8 年包租 150%回购”，泰兴、上海、义乌等 900 多位业主于 2007~2009 年购买了涌金商业广场的商店。根据推广和合同，投资涌金商业广场分为三种模式。一个是包租五年，前三年按合同价格每年 8%的租金抵扣购房款，后两年按现金方式支付租金给业主。第二种方法是 6 年租金，前 3 年按合同价格的 24%租金一次性退还扣除费，第 4、5 年按合同价格的年 12%租金退还业主，第 6 年按合同价格的 16%退还，第 6 年最后一个月无条件按合同价格的 160%回购。第三种模式是八年包租，前三年按合同价格的

21%抵扣房款，第四、五年按每年 8%返还，第六年按每年 10%返还，第七、八年按每年 12%返还，第八年最后一个月按合同价格的 150%回购。

开业半年，开发商因项目失败，突然停止向业主支付租金，拖欠房租近千万元。现在整个项目 98%的商店处于关门状态。除了道路附近的商店开业外，在项目中，从 1 楼到 3 楼的商店大门都被牢牢锁着。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

1、**法律上允许**：法律上允许是指在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。估价对象为商业房地产，已办理相关权证手续，保证其合法性。

2、**技术上可能**：对法律上允许的每一种利用方式，要检查其技术上是否具有可能。估价对象为合法的商业房地产用房，现状利用方式没有技术上的问题。

3、**财务上可行**：对法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，需从财务上预测其可行性。估价对象作为商业房地产利用，财务上可行。

4、**价值最大化**：在法律上允许、技术上可能、财务上可行的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式。根据分析，估价对象做商业房地产利用，能在合法前提下实现价值的最大化。

综上所述，我们认为估价对象的最高最佳利用方式为维持现状继续使用。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价格水平，只是各种方法的适用条件、对资料的要求有所不同，需根据特定的市场情况、估价条件、估价目的等因素，选择适用的估价方法。

估价对象为商业房地产用途房地产，经市场调查，当前估价对象所在地类似房地产租赁交易市场比较多。本次估价从成交案例及收益角度，分别采用比较法、收益法进行评估。

（1）比较法

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，建立比较基础后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。基本公式如下：

经修正和调整后的可比实例价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

确定房地产评估价值：估价师对经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

（2）收益法

收益法估价的基本思路是在收益的基础上，扣除相关成本费用，然后通过适当的还原率估算收益价格。即：

首先，通过市场比较法测算出估价对象的租金；

第二步：考虑其他收入和空置和租金损失因素得到客观收入，测算出毛收入租金；

第三步：毛收入扣除运营的费用得出租金的净收益

第四步：估价对象是可以通出租房地产的模式收益，通设定资本化率、收益年增长率及收益期限等参数计算出收益乘数；

第五步：测算出房地产的市场价值；

五、测算过程

（一）比较法

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，建立比较基础后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。基本公式如下：

经修正和调整后的可比案例价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

确定房地产评估价值：估价师对经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

1.选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

可比实例房地产与估价对象房地产相似；

可比实例的交易类型适用于估价目的；

可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；

可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从估价人员所掌握的交易资料中选取了三个实例。具体见下表：

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
来源	现场调查	现场调查	现场调查
房屋坐落	涌金商业广场 A8-204	涌金商业广场 A3-112	涌金商业广场 C1-212
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所在楼层/总层数	2/3	1/3	2/3
装修	毛坯	毛坯	简装
面积(m ²)	46.59	45	46.2
交易日期	2021.11.22	2022.01.08	2021.11.8
成交总价(万元)	11.34	16.326	9.785
成交单价(元/m ²)	2434	3628	2118
一层/二层的楼层价格系数比	100/60	100/100	100/60
折算至一层成交单价(元/m ²)	4057	3628	3530

2.建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

3.建立比较因素条件说明表

估价人员根据估价对象所在区域及街道的特点和用途，选取三个可比实例与估价对象进行比较。根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。

估价对象和比较实例因素说明表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例情况	房屋坐落	涌金商业广场 D1-A112	涌金商业广场 A8-204	涌金商业广场 A3-112	涌金商业广场 C1-212
	一层成交价(元/m ²)	--	4057	3628	3530
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	交易日期	2021.12.31	2021.11.22	2022.01.08	2021.11.8
区位因素	楼幢位置	临路位置一般	临路位置较好	临路位置较好	临路位置好
	商业繁华度	区域内有居然之家、红星美凯龙、苏中批发城等大	区域内有居然之家、红星美凯龙、苏中批发城等大型建材市	区域内有居然之家、红星美凯龙、苏中批发城等大型建	区域内有居然之家、红星美凯龙、苏中批发城等大型建材市场，繁华度

		型建材市场，繁华度一般	场，繁华度一般	材市场，繁华度一般	一般
	临街状况	临内路	临内路	临内路	临主干道
	交通状况	道路有阳江西路、江平路等；出入可利用交通有公交211路、6路等；无特殊交通管制；停车位合理，停车方便度较好。	道路有阳江西路、江平路等；出入可利用交通有公交211路、6路等；无特殊交通管制；停车位合理，停车方便度较好。	道路有阳江西路、江平路等；出入可利用交通有公交211路、6路等；无特殊交通管制；停车位合理，停车方便度较好。	道路有阳江西路、江平路等；出入可利用交通有公交211路、6路等；无特殊交通管制；停车位合理，停车方便度较好。
	外部配套设施状况	基础设施已达“五通”，基础设施完善，区域内有城北路小学、万达广场，银行、邮局、医院、购物中心，公共服务设施齐全	基础设施已达“五通”，基础设施完善，区域内有城北路小学、万达广场，银行、邮局、医院、购物中心，公共服务设施齐全	基础设施已达“五通”，基础设施完善，区域内有城北路小学、万达广场，银行、邮局、医院、购物中心，公共服务设施齐全	基础设施已达“五通”，基础设施完善，区域内有城北路小学、万达广场，银行、邮局、医院、购物中心，公共服务设施齐全
	周围环境	区域有泰兴花园、龙河湾公园等，人文与自然环境一般，无明显污染源	区域有泰兴花园、龙河湾公园等，人文与自然环境一般，无明显污染源	区域有泰兴花园、龙河湾公园等，人文与自然环境一般，无明显污染源	区域有泰兴花园、龙河湾公园等，人文与自然环境一般，无明显污染源
实物状况	建筑面积(m ²)	52.42	46.59	45	46.2
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	电梯、消防等正常使用	电梯、消防等正常使用	电梯、消防等正常使用	电梯、消防等正常使用
	建筑外观	一般	一般	一般	一般
	进深(m)	10	10	10	10
	净高(m)	4.38	4.38	4.38	4.38
	面宽(m)	约4	约3.7	约4	约4.6
	新旧程度	约建成2006年，维护状况一般	约建成2006年，维护状况一般	约建成2006年，维护状况一般	约建成2006年，维护状况一般
	装饰装修	毛坯	一般	中等	一般
	环境景观	卫生状况较好，绿化状况一般	卫生状况较好，绿化状况一般	卫生状况较好，绿化状况一般	卫生状况较好，绿化状况一般
	配套设施	水、电、通信、网络、气等设施齐全，配套设施较齐全	水、电、通信、网络、气等设施齐全，配套设施较齐全	水、电、通信、网络、气等设施齐全，配套设施较齐全	水、电、通信、网络、气等设施齐全，配套设施较齐全
	物业服务	半封闭式物业服务	半封闭式物业服务	半封闭式物业服务	半封闭式物业服务

权益状况描述	规划条件	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
	其他	无	无	无	无

4 建立比较因素因素定级表

估价对象和比较实例因素说明表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例情况	房屋坐落	涌金商业广场 D1-A112	涌金商业广场 A8-204	涌金商业广场 A3-112	涌金商业广场 C1-212
	一层成交价(元/m ²)	--	4057	3628	3530
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	交易日期	2021.12.31	2021.11.22	2022.01.08	2021.11.8
区位因素	楼幢位置	一般	较好	较好	好
	商业繁华度	一般	一般	一般	一般
	临街状况	临内路	临内路	临内路	临主干道
	交通状况	较好	较好	较好	较好
	外部配套设施状况	较好	较好	较好	较好
	周围环境	较好	较好	较好	较好
实物状况	建筑面积(m ²)	较大	适中	适中	适中
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	一般	一般	一般	一般
	建筑外观	一般	一般	一般	一般
	进深(m)	10	10	10	10
	净高(m)	4.38	4.38	4.38	4.38
	面宽(m)	约4	约3.7	约4	约4.6
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	装饰装修	毛坯	一般	中等	一般
	环境景观	一般	一般	一般	一般
	配套设施	一般	一般	一般	一般
物业服务	一般	一般	一般	一般	
权益状况描述	规划条件	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制

	剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
	其他	无	无	无	无

5. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较。

①交易情况修正：估价对象与各可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100。

②交易日期修正：估价对象与各可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100。

③区位状况调整

(1) 商业繁华度：根据商业繁华状况为好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(2) 交通状况：根据道路通达情况分为好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(3) 外部配套设施：根据地铁、公交线路分为好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(4) 临街状况：分为临主干道临路状况好、临主干道临路状况较好、临次干道临路状况一般、临巷道临路状况较差、不临路临路状况劣五个等级，以估价对象为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，每相差一个等级，修正 2%；

(5) 楼幢位置：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 3\%$ ；

(6) 周围环境：分为环境条件好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对

象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 3\%$ ；

④实物状况调整

(1) 建筑面积：以估价对象的用途分析建筑面积对房价的影响程度，分为面积大、面积较大、面积适中、面积较小、面积小五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 3%；

(2) 建筑结构：分为钢混和混合，以估价对象为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，每相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(3) 设施设备：分为设施设备齐全、设施设备较齐全、设施设备不齐全三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 $\pm 2\%$ ；

(4) 装饰装修：分为高档装修、中等装修、一般与毛坯三个层级，以估价对象为 100，每级间相差 2%。

(5) 建筑外观：分为现代、非现代，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(6) 新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(7) 净高：分为好、较好、一般、较差、劣，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 1\%$ ；

(8) 配套设施：分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(9) 物业服务：分为好、较好、一般、较差、劣，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(10) 环境景观：分为好、较好、一般、较差、劣，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(11) 进深：分为好、较好、一般、较差、劣，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 1\%$ ；

(12) 面宽：分为好、较好、一般、较差、劣，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 1\%$ ；面宽 3.5 米-5 米为一般。

(13) 特殊情况修正：无。

⑤权益状况调整

(1) 剩余使用年限：考虑产权年限对房地产价值的影响程度较小，本次估价不做调整；

(2) 规划条件：按有无规划限制进行相应调整；

(3) 其它：分为设定了他项权利和未设定他项权利两种形式，考虑到估价对象的租约限制对房地产价值的影响较大，在后面进行了单独调整，在此不做修正；

估价对象和比较实例因素指数表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例情况	房屋坐落	涌金商业广场 D1-A112	涌金商业广场 A8-204	涌金商业广场 A3-112	涌金商业广场 C1-212
	一层成交价 (元/m ²)		4057	3628	3530
	交易情况	100	100	100	100
	交易日期	100	100	100	100
区位因素	楼幢位置	100	103	103	106
	商业繁华度	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	102
	交通状况	100	100	100	100
	外部配套设施 状况	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	103	103	103
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
	进深	100	100	100	100
	净高	100	100	100	100
	面宽	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100

权益状况描述	装饰装修	100	104	106	104
	环境景观	100	100	100	100
	配套设施	100	100	100	100
	物业服务	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100

根据因素条件说明表中的估价对象与比较案例的因素情况，以估价对象的各因素条件为基础，确定比较案例的各因素相应指数，编制因素条件指数表，见下表：

估价对象和比较实例因素修正表				
项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例情况	房屋坐落	涌金商业广场 A8-204	涌金商业广场 A3-112	涌金商业广场 C1-212
	一层成交价 (元/m ²)	4057	3628	3530
	交易情况	100/100	100/100	100/100
	交易日期	100/100	100/100	100/100
区位因素	楼幢位置	100/103	100/103	100/103
	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/102
	交通状况	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑面积	100/103	100/103	100/103
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	进深	100/100	100/100	100/100
	净高	100/100	100/100	100/100
	面宽	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100

	装饰装修	100/104	100/106	100/104
	商业规模	100/100	100/100	100/100
	环境景观	100/100	100/100	100/100
	配套设施	100/100	100/100	100/100
	物业服务	100/100	100/100	100/100
权益状况描述	规划条件	100/100	100/100	100/100
	剩余使用年限	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100

经修正和调整后的可比实例价格

实例名称 项目名称	实例 A	实例 B	实例 C
综合调整系数	0.9063	0.8892	0.8634
比准价格(元/m ²)	3677	3226	3048
评估价格(元/m ²)	3317		

5.计算结果

采用比较法比较修正后，三个比准价格差距不大，以三者的算术平均值作为比较法的评估结果，

即：评估对象的单价：

$$(3677+3226+3048) \div 3 = 3317 \text{ 元/m}^2$$

即评估对象的市场价值为：

$$3317 \text{ 元/m}^2 \times 52.42 \text{ m}^2 = 17.39 \text{ 万元}$$

(二) 收益法

收益法估价的基本思路是在收益的基础上，扣除相关成本费用，然后通过适当的还原率估算收益价格。即：

首先，通过市场比较法测算出估价对象的租金；

第二步：考虑其他收入和空置和租金损失因素得到客观收入，测算出毛收入租金；

第三步：毛收入扣除运营的费用得出租金的净收益

第四步：估价对象是可以通出租房地产的模式收益，通过设定资本化率、收益年增长率及收益期限等参数计算出收益乘数；

第五步：测算出房地产的市场价值；

1.通过比较法测算估价对象租金价格

1.1 选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

可比实例房地产与估价对象房地产相似；

可比实例的交易类型适用于估价目的；

可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；

可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从估价人员所掌握的交易资料中选取了三个实例。

比较项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
来源	泰兴房产网	365 淘房	365 淘房
地址	苏中商贸城	碧云广场	碧云广场
面积 (m ²)	220	74	125
楼层	1-4/4	1-2/2	1-2/2
规划用途	商业	商业	商业
实际用途	商业	商业	商业
交易日期	2022.1	2022.3	2022.3
月租金(元/月)	2300	1493	2490
一层日租金(元/m ² /天)	0.68	0.81	0.8

估价对象与可比案例位置示意图如下：



1.2 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

1.3 建立比较因素条件说明表

估价人员根据估价对象所在区域及街道的特点和用途，选取三个可比实例与估价对象进行比较。根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实

例进行修正。

估价对象和比较实例因素说明表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
实例情况	房屋坐落	涌金商业广场 D1-A112 室	苏中商贸城	碧云广场	碧云广场
	一层日租金(元/m ² .天))	--	0.68	0.81	0.8
	交易情况	正常	有限制	有限制	有限制
	交易日期	2022.1	2022.1	2022.3	2022.3
区位因素	楼幢位置	临路位置较好	临路位置较好	临路位置较好	临路位置较好
	层数	1	1	1	1
	朝向	北	北	北	北
	商业繁华度	批发市场集中区,集聚程度较高	批发市场集中区,集聚程度较高	批发市场集中区,集聚程度高	批发市场集中区,集聚程度高
	临街状况	阳江西路、江平路	阳江中路、园林路	阳江中路、银杏东路	阳江中路、银杏东路
	交通状况	有 6 路、211 路等多条公交线路,交通便捷度较优	有 6 路、212 路等多条公交线路,交通便捷度较优	有 003 路、009 路、17 路等多条公交线路,交通便捷度较优	有 003 路、009 路、18 路等多条公交线路,交通便捷度较优
	外部配套设施状况	批发市场、餐饮等较多	批发市场、餐饮等较多	批发市场、餐饮等较多	批发市场、餐饮等较多
周围环境	属环境质量较优	属环境质量较优	属环境质量较优	属环境质量较优	
实物状况	建筑面积 (m ²)	52.42	55	37	62.5
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	电梯、消防等正常使用	电梯、消防等正常使用	电梯、消防等正常使用	电梯、消防等正常使用
	建筑外观	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	约建成 2006 年,维护状况一般	约建成 2006 年,维护状况一般	约建成 2006 年,维护状况一般	约建成 2006 年,维护状况一般
	装饰装修	毛坯	一般	精装	精装
	商业规模	较大	较大	较大	较大
	环境景观	卫生状况较好,绿化状况一般	卫生状况较好,绿化状况一般	卫生状况较好,绿化状况一般	卫生状况较好,绿化状况一般
	配套设施	水、电、通信、网络、气等设施齐全,配套设施较齐全	水、电、通信、网络、气等设施齐全,配套设施较齐全	水、电、通信、网络、气等设施齐全,配套设施较齐全	水、电、通信、网络、气等设施齐全,配套设施较齐全

	物业服务	半封闭式物业服务	半封闭式物业服务	半封闭式物业服务	半封闭式物业服务
权益状况描述	规划条件	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
	其他	无	无	无	无

1.4 建立比较因素因素定级表

估价对象和比较实例因素定级表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
实例情况	房屋坐落	涌金商业广场 D1-A112 室	苏中商贸城	碧云广场	碧云广场
	一层日租金 (元/m ² .天)	--	0.68	0.81	0.8
	交易情况	正常	有限制	有限制	有限制
	交易日期	2022.1	2022.1	2022.3	2022.3
区位因素	楼幢位置	临路位置较好	临路位置较好	临路位置较好	临路位置较好
	层数	1	1	1	1
	朝向	北	北	北	北
	商业繁华度	较高	较高	高	高
	临街状况	较好	较好	较好	较好
	交通状况	较优	较优	优	优
	外部配套设施状况	较好	较好	较好	较好
实物状况	周围环境	较好	较好	较好	较好
	建筑面积	较小	较小	小	较小
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	一般	一般	一般	一般
	建筑外观	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	装饰装修	毛坯	一般	精装	精装
	商业规模	较大	较大	较大	较大
	环境景观	一般	一般	一般	一般
	配套设施	较好	较好	较好	较好
权益状况	物业服务	较好	较好	较好	较好
	规划条件	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制

	剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
	其他	无	无	无	无

1.5 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较。

①交易情况修正：估价对象可单间出租，而估价案例需要整栋出租，故需要修正，修正 $\pm 2\%$ 。

②交易日期修正：估价对象与各可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100。

③区位状况调整

(1) 商业繁华度：根据商业繁华状况为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(2) 交通状况：根据道路通达情况分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(3) 外部配套设施：根据地铁、公交线路分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(4) 临街状况：分为临主干道临路状况好、临主干道临路状况较好、临次干道临路状况一般、临巷道临路状况较劣、不临路临路状况劣五个等级，以估价对象为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，每相差一个等级，修正 $\pm 10\%$ ；

(5) 楼栋位置：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(6) 周围环境：分为环境条件好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对

象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(7) 层数：分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(8) 朝向：分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

④实物状况调整

(1) 建筑面积：以估价对象的用途分析建筑面积对房价的影响程度，分为面积大、面积较大、面积适中、面积较小、面积小五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(2) 建筑结构：分为钢混和混合，以估价对象为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，每相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

(3) 设施设备：分为设施设备齐全、设施设备较齐全、设施设备不齐全三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 $\pm 2\%$ ；

(4) 装饰装修：分为高档装修、中等装修、一般与毛坯三个层级，以估价对象为 100，每级间相差 1%。

(5) 建筑外观：分为现代、非现代，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(6) 新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(7) 商业规模：分为大、较大、一般、较小、小，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(8) 配套设施：分为好、较好、一般、较劣、劣，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(9) 物业服务：分为好、较好、一般、较劣、劣，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

(10) 环境景观：分为好、较好、一般、较劣、劣，以估价对象为 100，

每相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

⑤权益状况调整

(1) 剩余使用年限：考虑产权年限对房地产价值的影响程度较小，本次估价不做调整；

(2) 规划条件：按有无规划限制进行相应调整；

(3) 其它：分为设定了他项权利和未设定他项权利两种形式，考虑到估价对象的租约限制对房地产价值的影响较大，在后面进行了单独调整，在此不做修正；

根据因素条件说明表中的估价对象与比较案例的因素情况，以估价对象的各因素条件为基础，确定比较案例的各因素相应指数，编制因素条件指数表，见下表：

估价对象和比较实例因素指数表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例情况	房屋坐落	涌金商业广场 D1-A112 室	苏中商贸城	碧云广场	碧云广场
	一层日租金 (元/m ² .天)	--	0.68	0.81	0.8
	交易情况	100	98	98	98
	交易日期	100	100	100	100
区位因素	楼幢位置	100	100	100	100
	层数	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	102	102
	临街状况	100	100	100	100
	交通状况	100	100	102	102
	外部配套设施 状况	100	100	100	100
周围环境	100	100	100	100	
实物状况	建筑面积	100	100	102	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	105	105

	商业规模	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	配套设施	100	100	100	100
	物业服务	100	100	100	100
权益状况描述	规划条件	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100

估价对象和比较实例因素修正表				
项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例情况	房屋坐落	苏中商贸城	碧云广场	碧云广场
	一层日租金(元/m ² .天)	0.68	0.81	0.8
	交易情况	100/98	100/98	100/98
	交易日期	100/100	100/100	100/100
区位因素	楼幢位置	100/100	100/100	100/100
	层数/总层数	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	商业繁华度	100/100	100/102	100/102
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	交通状况	100/100	100/102	100/102
	外部配套设施状况	100/100	100/100	100/100
实物状况	周围环境	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/102	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/102	100/105	100/105
	商业规模	100/100	100/100	100/100
	环境景观	100/100	100/100	100/100
	配套设施	100/100	100/100	100/100
物业服务	100/100	100/100	100/100	
权益状况描述	规划条件	100/100	100/100	100/100

	剩余使用年限	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100

经修正和调整后的可比实例价格

实例名称 项目名称	实例 A	实例 B	实例 C
综合调整系数	1.0004	0.9158	0.9341
比准价格(元/m ²)	0.68	0.74	0.75
评估价格(元/m ²)	0.72		

2.1.6、计算结果

采用比较法比较修正后，三个比准价格比较接近，以三者的算术平均值作为比较法的评估结果，

即评估对象的租金为：

$$(0.68+0.74+0.75) \div 3 = 0.72 \text{ 元/m}^2$$

2.测算年净收益

2.1 年有效毛收入

本估价对象没有租约限制；可租赁面积为建筑面积；按照市场上空置与租金损失率约为毛收入的 1-3%，本次评估取值为 1%。即年有效毛收入为：

项目	参照标准	数量	单位
估价对象面积		52.42	平方米
客观租金	单位日租金	0.72	元/平方米.日
	年总租金	13776	元
空置和收租损失费	1%-3%	1%	
其他收入 (押金利息)	月租金	1148	元
	一年期年利率	1.75%	
	利息收入	20	元

年有效毛 收入		13658	元
------------	--	-------	---

2.2 年运营费用

①维修费

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。通常按房屋年租金的 0%-2% 计。根据估价对象上房屋经营的维修状况，维修费按房屋年租金租金的 0.5% 计算。维修费=估价对象年租金×0.5%

②管理费

管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用，分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；另一是管理人员的工资支出。根据注册房地产估价师调查估价对象所在区域的类似房地产出租中的管理费用情况，及结合估价对象实际情况，确定本次评估估价对象管理费按年租金的 1% 收取，即：

$$\text{管理费} = \text{估价对象年租金} \times 1\%$$

③房产税

《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）规定：房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。根据财政部国家税务总局发布的《关于营改增后契税 房产税 土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》的有关规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。本次评估房产税以估价对象年有效毛收入的 12% 计，即：

$$\text{房产税} = \text{估价对象年租金} \times 12\%$$

④保险费

保险费是指房屋所有权人为使自己的房产避免受到意外损失而向保险公司支付的费用。根据保险公司的有关规定，非住宅物业保险费率为年租金的 0.01%，即

$$\text{估价对象房屋保险费} = \text{年租金} \times 0.01\%$$

⑤增值税及附加

根据 2016 年 3 月 23 日财政部国家税务总局发布的《关于全面推开营

业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及《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》（国家税务总局公告2016年第16号）有关规定

A 城市维护建设税：

《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）规定：城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳；纳税人所在地在市区的，税率为7%。故本次评估城市维护建设税以增值税的7%计，即：
城建税=增值税×7%。

B 教育费附加和地方教育附加

教育费附加和地方教育附加：根据《江苏省教育费附加、地方教育附加和地方教育基金征收使用管理办法》（苏政发〔2011〕3号）文件，教育费附加及地方教育附加合计为增值税的5%，即：

教育费附加和地方教育附加=增值税×5%。

增值税及附加=估价对象年有效毛收入（不含税）×5.6%。

房地出租年总费用计算：

估价对象的出租总费用=管理费+维修费+房产税+保险费+增值税附加

序号	项目	参照标准	本次评估取值	租金收入（元）	各项费用（元）	备注
1	房产税	租金收入的12%	12%	13776	1653	
2	增值税及附加	租金收入的5.6%	5.60%	13776	771	
3	房屋保险费	租金收入的0.01%	0.01%	13776	1.38	
4	物业服务费		0		0	承租方负担
5	管理费	租金收入的1%	1%	13776	138	
6	维修费	租金0.5%	0.5%	13776	69	
7	水电费	租金收入的10%	0.00%	13776	0	承租方负担

合计				2632	
----	--	--	--	------	--

2.3 计算房地产出租年净收益

估价对象的出租年净收益=房地出租年有效毛收入-房地出租年总费用

$$=13658-2632$$

$$=11026 \text{ 元}$$

3、还原率 r

3.1 利用安全利率加风险调整值法测算还原率

安全利率是指无风险的资本投资收益率，我们选取中国人民银行公布的一年期定期存款年利率 1.50% 作为安全利率。根据估价师调查的资料，目前在泰兴市土地投资存在一定风险，综合分析该市社会经济发展和土地市场状况对土地投资的影响程度，确定风险调整值为 4.0-6.0%，由此求得土地还原率为 5.50 -7.50%。

3.2 利用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算土地还原率

投资的收益与投资风险密切相关，目前比较安全、风险性小的投资有银行一年期定期存款，但其收益率也较低，为 1.750%；银行贷款存在一定风险，其收益率高于前者，为 2.85%；投资在房地产开发方面风险较大，其法定利润率为 6-12%，平均为 10%；而投资在股市则风险更大，其收益亦可能更高。经分析判断，土地投资风险大于银行一年期贷款而小于房地产开发。据此测得土地还原利率为 4.175%-7.175%。

综合上述二种方法测算结果，最终确定本次估价的还原利率为 5.00%。

4、收益期 n

估价对象建筑物为钢混结构商业用房，建成于 2006 年，钢混结构的经济寿命为 60 年，估价时点剩余经济寿命约为 48 年。土地使用权的性质是出让，商业使用期限为 40 年，终止日期为 2044 年 10 月 24 日，剩余土地使用年期 22.61 年。根据孰短原则，本次估价对象收益期按 22.61 年测算。

5、收益价值 V

收益法基本计算公式为：

$$V = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

V—评估价值

R_i —未来第 i 年的预期效益

r —折现率

n —收益年限

i —年序号

房屋的单价为 2862 元/m²；

房屋的市场价值为 $V=2862 \text{ 元/m}^2 \times 52.42\text{m}^2=15 \text{ 万元}$

六、估价结果的确定

本次估价采用的两种方法从不同的角度提示了估价对象的价值，都有其合理性，但测算的结果差距不大。其中收益法的租金收益是按规划用途进行测算，这样租金的取值能完全反映出估价对象效益最大化原则；同时，收益法运用的参数不确定性因素较多，如宏观方面受本地经济环境的影响较大，如经济环境发生变化，参数取值可能有较大变动，由此可能导致评估值会发生较大变化，还有微观方面受经营管理水平影响较大，如经营管理团队的能力强弱，可能会引起参数较大变化，也会可能导致评估值会发生较大变化，还有其他众多因素，都可能会导致收益法的测算结果可能与客观价值差异较大；而市场法更直接反映当下的市场状况，相对来说更接近客观价值。因此本次评估，赋予市场法的测算结果 60%的权重，赋予收益法的测算结果 40%的权重，通过加权平均法测算出估价对象的价值，见下表：

测算方法	合计面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	权重	综合单价 (元/m ²)
比较法	52.42	3317	60%	3114

收益法	52.42	2862	40%	
-----	-------	------	-----	--

即估价对象在 2022 年 03 月 15 日的市场价值评估结果如下：

坐落	面积 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室	52.42	3114	16.32

即商业房地产的市场价值为人民币 16.32 万元，即大写人民币壹拾陆万叁仟贰佰元整。

附 件

- 1、委托书；
- 2、估价对象营业执照；
- 3、估价对象产权证书；
- 4、承诺函；
- 5、估价对象相关照片、位置图；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构资质证书复印件；
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件。

委托书（后续添加）

估价对象营业执照

编号 32000000202104290038

统一社会信用代码
9132000134794627Q (1/1)

营 业 执 照

(副本)

名 称 江苏省沿海开发投资有限公司

类 型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 胡国平

经营范围 实业投资与管理, 股权投资与管理, 金融投资, 资产管理, 投资管理, 企业改制, 资产重组策划, 科技中介服务, 信息技术咨询服务, 知识产权服务, 技术推广服务, 企业管理咨询, 财务咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册 资 本 50000万元整

成 立 日 期 1997年04月30日

营 业 期 限 1997年04月30日至*****

住 所 江苏省南京市奥体大街68号新城科技园国际研发总部园4B栋

登记机关  2021年04月29日

编号 32000000202105210020

统一社会信用代码
9132000075324726XE

营 业 执 照

名 称 江苏钟山仁和房地产经纪有限公司

类 型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 胡国平


经营范围 房地产经纪、咨询, 物业管理, 房屋维修, 室内外装饰工程, 包装材料、建筑材料、装饰材料、五金、交电、化工产品的销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册 资 本 4600万元整

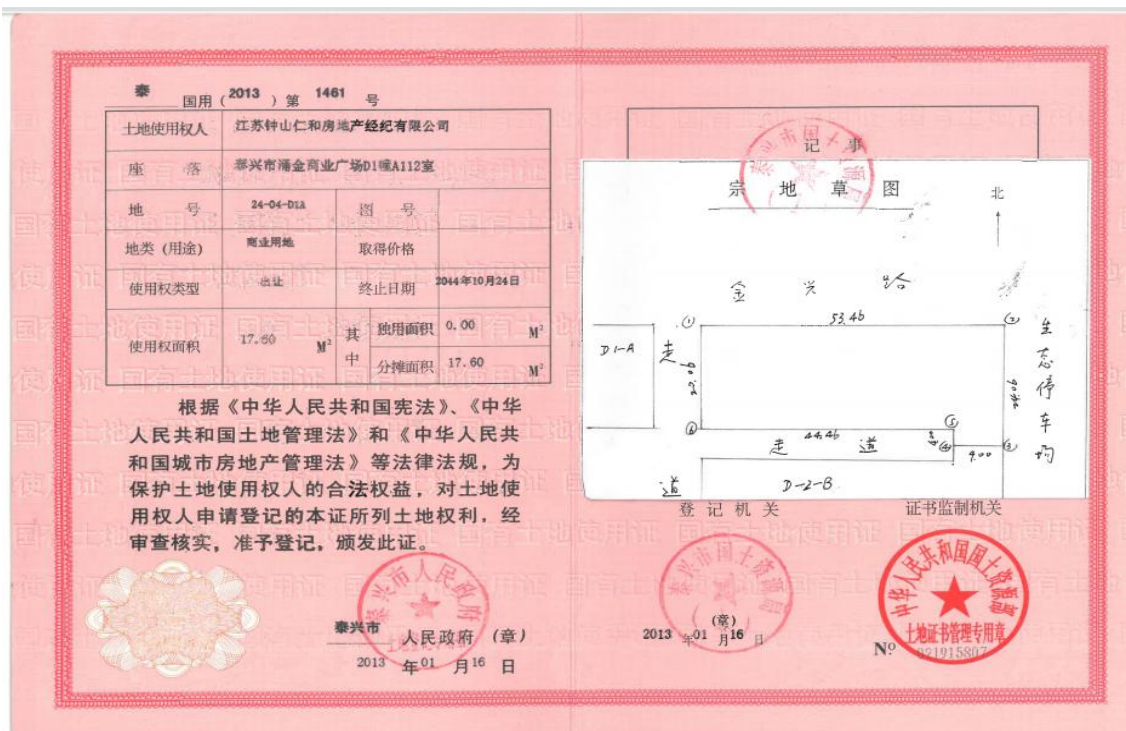
成 立 日 期 2003年09月08日

营 业 期 限 2003年09月08日至2033年09月07日

住 所 江苏省南京市奥体大街68号新城科技园国际研发总部园4B栋

登记机关  2021年05月21日

估价对象产证资料



承诺函

委托方承诺函

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司：

江苏省沿海开发投资有限公司由于出售资产的需要，对自持的泰兴市涌金商业广场，D2幢 A108-110室和D1幢 A112室共四套房地产的市场价值事项的需要，江苏省沿海开发投资有限公司委托你公司对位于泰兴市涌金商业广场，D2幢 A108-110室和D1幢 A112室共四套房地产的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、房地产评估的经济行为符合国家有关规定；
- 2、纳入评估范围的房地产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的企业资料、委评房地产资料以及其他与评估相关的资料均客观、真实；所提供的复印件或传真件与原件一致。

产权人签章

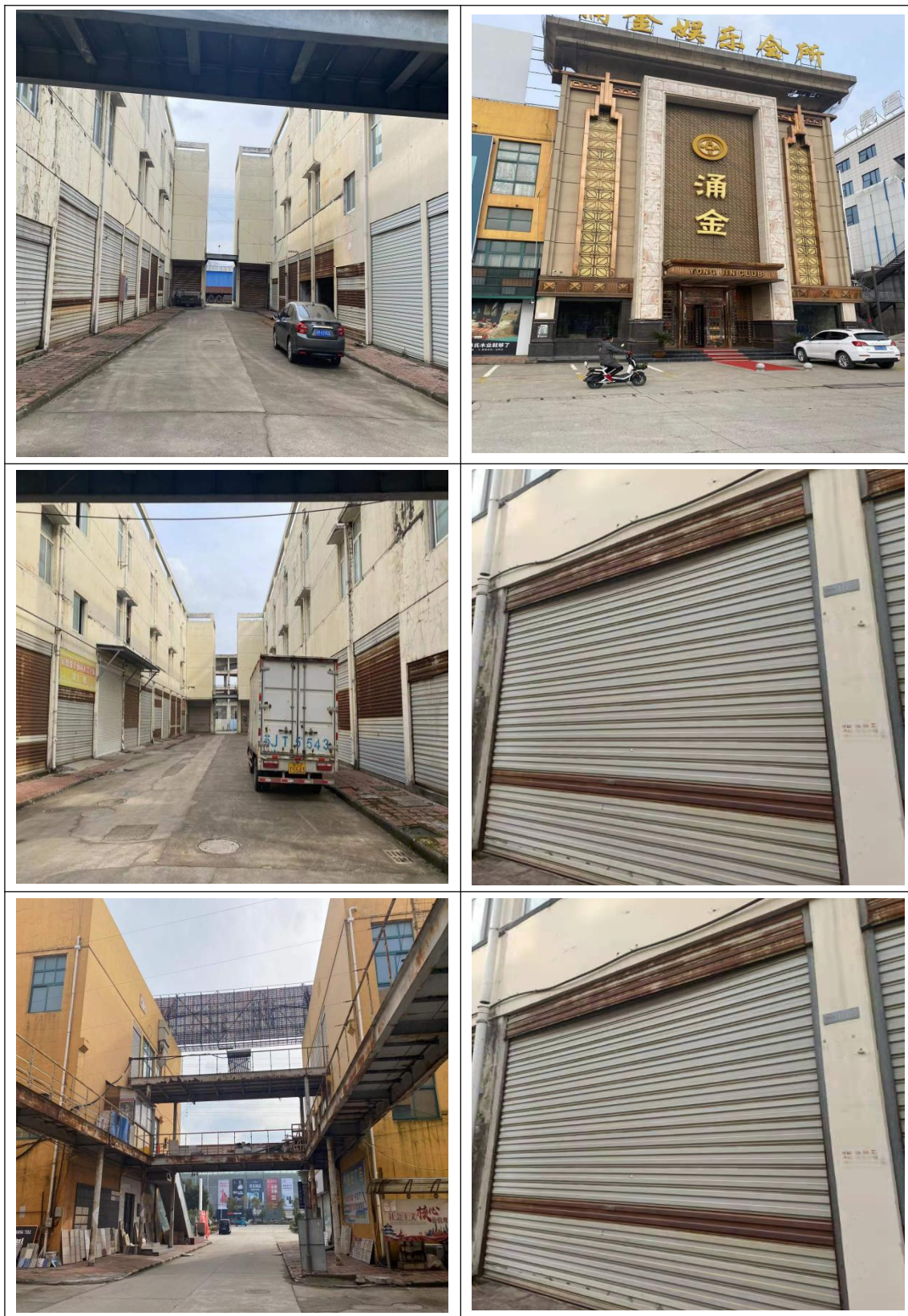


年 月 日

估价对象相关照片、位置图



估价对象实景图





营业执照 (副本)

编号 320106000202009170187

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91320106249682166W (1/4)

名称 江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司
 注册资本 1000万元整
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 成立日期 1996年01月24日
 法定代表人 李忠营
 营业期限 1996年01月24日至*****
 经营范围 房地产评估、咨询；土地评估、咨询；资产评估、咨询；工程造价咨询；工程咨询；土地登记代理；土地整治服务；土地调查；土地规划编制；地质灾害危险性评估；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
 住所 南京市鼓楼区广州路37号23层06-12室



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
 国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 李忠营

住所: 南京市鼓楼区广州路37号23层06-12室

统一社会信用代码: 91320106249682166W

备案等级: 壹级

证书编号: 苏建房估备(壹)南京 00042

有效期限: 2015年07月29日 至 2024年07月28日



发证机关(公章)
2021 07 15

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

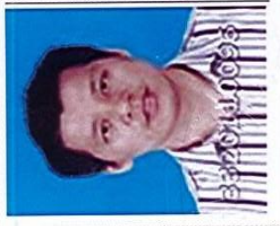
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00209940



姓名 / Full name

王仁伟 / Sex

性别 / Sex
男 / Male
身份证件号码 / ID No.

320113197301092118

注册号 / Registration No.

3320110096

执业机构 / Employer

江苏金汇通房地产资产评估
造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-21

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有者有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

沙海建

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

321083197901290390

注册号 / Registration No.

32201501106

执业机构 / Employer
江苏金汇通房地产资产评估
造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-07

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关

No. 00211767