

芒市公共租赁住房周边普通 商品房市场租金调查报告

二零二一年八月

目录

- 一、风平小区周边普通商品房市场租金调查报告
- 二、大湾小区周边普通商品房市场租金调查报告
- 三、南蚌小区周边普通商品房市场租金调查报告
- 四、盛世小区周边普通商品房市场租金调查报告
- 五、城北小区周边普通商品房市场租金调查报告
- 六、斑色路小区周边普通商品房市场租金调查报告

芒市锦绣阳光家园. 风平小区周边普通商品房
市场租金调查报告

估价报告编号：鸿房评估芒字（2021）第 0805-222 号

估价项目名称：芒市锦绣阳光家园. 风平小区周边普通商品房
市场租金调查评估

估价委托人：芒市住房和城乡建设局

房地产估价机构：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：魏丽英（注册号：5319970044）

汤志勇（注册号：5320080033）

估价报告出具日期：2021 年 08 月 04 日

致估价委托人函

芒市住房和城乡建设局：

我公司受贵单位委托，在价值时点 2021 年 08 月 02 日对位于芒市锦绣阳光家园·风平小区周边普通商品房市场租金进行了调查评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及房地产估价规范（GB/T 50291-2015）、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了租金评估，完成了法定的估价程序，现将调查结果报告如下：

一、估价对象：芒市锦绣阳光家园·风平小区公共租赁住房。

二、价值时点：2021 年 08 月 02 日。

三、价值类型：公开市场租金。

四、估价目的：根据芒市住房和城乡建设局的委托，对芒市锦绣阳光家园·风平小区公共租赁住房周边普通商品房的市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定芒市锦绣阳光家园·风平小区公共租赁住房市场租金提供参考依据。

五、估价结果

估价人员通过对风平小区周边普通商品房的市场租金调查，并结合当地住房出租市场状况综合分析，确定风平小区周边普通商品房的市场租金平均为 18.06 元/m²·月。

六、特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；

2、本估价报告自 2021 年 08 月 04 日 至 2022 年 08 月 03 日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素，影响房地产市场租金变化时，需重新评估其租金。

3、本公司提供给估价委托人的本估价报告共一式二份。

德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

法定代表人：



2021 年 08 月 04 日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价的假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 委托估价人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象概况.....	4
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	8
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业时期.....	9
(十四) 估价报告应用的有效期.....	9
(十五) 特别事项说明.....	9
(十六) 房地产调查租金估价报告使用提示.....	10
四、估价技术报告	
(一) 估价对象描述与分析.....	11
(二) 市场背景描述与分析.....	12
(三) 最高最佳使用分析.....	23
(四) 估价方法适用性分析.....	23
(五) 估价测算过程.....	23
(六) 租金确定.....	27
五、附 件.....	28

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国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），由建设部、人民银行、银监会三部委联合发布的《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们并未得到授权也没有专业上的能力对由委托方提供的有关数据、资料及权属证明、法律性文件等，进行考证，其真实性与可靠性由委托方负责。由于委托方提供资料不实造成的失误，本评估公司不承担责任；
- 6、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘核实，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。在本次估价过程中，房地产估价师魏丽英、汤志勇于2021年08月02日对估价对象进行了实地查勘。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般性假设

（1）、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）、我们已对房屋安全、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）、我们未对估价对象房屋建筑面积、土地面积进行专业测量，估价面积依据委托方提供的相关数据为准。

（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、交易双方自愿地进行交易；
- ②、交易双方处于利己动机进行交易；
- ③、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（5）、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

委托方未提供估价对象《房屋产权证》，房屋相关数据资料依据委托方提供的数据为准。

3、背离事实假设

本报告无背离事实假设

4、不相一致假设

本报告无不相一致假设

5、依据不足假设

本报告无依据不足假设

(二)、估价报告使用限制

1、估价报告用途限制：本报告的估价结果仅为委托方确定估价对象周边房地产市场租金提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2021 年 08 月 04 日 至 2022 年 08 月 03 日。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。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任。

4、本报告由德宏州鸿房房地产估价有限责任公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 委托估价人

姓名：芒市住房和城乡建设局

住址：芒市白象街 101 号

联系电话：0692-2116081

(二) 房地产估价机构

机构名称：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

机构地址：芒市翡翠路 12 号

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 72 号

法定代表人：汤志勇

(三) 估价目的

根据芒市住房和城乡建设局的委托，对芒市锦绣阳光家园，风平小区公共租赁住房周边普通商品房的市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定芒市锦绣阳光家园，风平小区公共租赁住房市场租金提供参考依据。

(四) 估价对象概况

1、地理位置及基本情况

估价对象位于芒市风平镇（风平小区公共租赁住房），该小区四至情况为：东至高速路风平段出入通道，南至芒市机场大道，西至芒市风平镇村民居住区，北至芒市大河。估价对象临机场大道，交通便捷度好；距风平镇镇中心约 950 米、距芒市机场约 550 米；周边住宅

小区有：风平教师小区、风平村民居住区，周边公共设施较齐全，居住人口较密集。风平小区公共租赁住房针对本市进城务工、创业人员和农转城人员及地质灾害和生态保护必须搬迁人员等对象出租。

2、估价对象概况

(1) 估价对象实物状况

估价对象位于芒市风平镇（锦绣阳光家园. 风平小区公共租赁住房），建于2016年，共有住房1624套，住房建筑面积为86885.32平方米。房屋建成后，进行了普通装修，完善了生活配套设施：通电、通水、通讯等。房屋外墙面刷防晒漆、内墙墙面为乳胶漆、室内地面铺地板砖、套装门、铝合金窗。

(2) 估价对象权益状况

①委托方提供的《国有土地使用权证》（芒国用（2012）第0090005号）土地使用权人为：云南省城乡建设投资有限公司；土地使用权面积为31478.40 m²；用途为：城镇单一住宅用地；使用权类型为：国有出让；终止日期：2082年09月20日。出租住房建筑面积：86885.32 m²（未提供房产证，建筑面积由委托方提供）。

②他项权利状况：

根据委托方出具的房地产他项权利状况承诺函，估价对象在价值时点2021年08月02日无抵押、担保等他项权利。

(五) 价值时点

价值时点为完成估价对象实地查勘之日2021年08月02日，故本次评估价的价值时点确定为2021年08月02日。

（六）价值类型

公开市场租金。

（七）估价原则：

本报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则及谨慎原则。

1、遵循独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则：评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

（八）估价依据

1、本次估价依据的法律、法规和政策性文件

①、《中华人民共和国民法典》（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）；

②、《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）；

③、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

④、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

⑤、《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995 年 10 月 1 日起施行）；

⑥、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（在中华人民共和国国务院令 256 号于 1998 年 12 月 24 日通过，1999 年 1 月 1 日起执行）；

⑦、《在中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 55 号发布，自发布之日起施行）。

⑧、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令 96 号）；

2、本次评估主要依据的技术标准

①、中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T 50291-2015）；

②、中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）。

3、委托人提供的估价所需资料

①、房地产估价委托合同；

②、委托人提供的估价对象《国有土地使用权证》（芒国用（2012）第 0090005 号）。

4、估价人员现场查看、丈量、记录的资料和搜集的市场信息资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况 & 委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的住宅有一定的出租市场，租金收益较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法来测算周边普通商品房的市场平均租金。

（十）估价结果

估价人员通过对风平小区周边普通商品房的市场租金调查，并结合当地住房出租市场状况综合分析，确定风平小区周边普通商品房的市场租金平均为 18.06 元/m². 月。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏丽英	5319970044		2021年08月04日
汤志勇	5320080033		2021年08月04日

(十二) 实地查勘期

2021年08月02日

(十三) 估价作业期

2021年08月02日

(十四) 估价报告应用的有效期:

本报告自2021年08月04日至2022年08月03日之内有效。

(十五) 特别事项说明

1、芒市住房和城乡建设局只提供我公司出租住房建筑面积，未提供房屋产权证，相关数据依据委托方提供的为准，如果所提供数据与产权登记有出入，由委托方承担相关责任；

2、本报告不对估价对象的产权权属的合法性作出界定，仅对房屋

的市场租金作出评估。

（十六）房地产调查租金估价报告使用提示

估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对市场租金可能产生影响，本报告测算的估价对象的市场租金是在满足估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，如果国家金融政策有变化或者房地产市场租金变化比较快时，需对市场出租租金进行实时调整。

四、估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况

估价对象位于芒市风平镇（风平小区公共租赁住房），该小区四至情况为：东至高速路风平段出入通道，南至芒市机场大道，西至芒市风平镇村民居住区，北至芒市大河。估价对象临机场大道，交通便捷度好；距风平镇镇中心约 950 米、距芒市机场约 550 米；周边住宅小区有：风平教师小区、风平村民居住区，周边公共设施较齐全，居住人口较密集。风平小区公共租赁住房针对本市进城务工、创业人员和农转城人员及地质灾害和生态保护必须搬迁人员等对象出租。

2、实物状况

估价对象位于芒市风平镇（锦绣阳光家园. 风平小区公共租赁住房），建于 2016 年，共有住房 1624 套，住房建筑面积为 86885.32 平方米。房屋建成后，进行了普通装修，完善了生活配套设施：通电、通水、通讯等。房屋外墙面刷防晒漆、内墙墙面为乳胶漆、室内地面铺地板砖、套装门、铝合金窗。

3、估价对象权益状况

委托方提供土地使用权证《芒国用（2012）第 0090005 号》土地使用权人为：云南省城乡建设投资有限公司；土地使用权面积为 31478.40 m²；用途为：城镇单一住宅用地（公共租赁住房）；使用权类型为：国有出让；终止日期：2082 年 09 月 20 日，出租住房建

筑面积：86885.32 m²（未提供房产证，建筑面积由委托方提供）。

二、市场背景描述与分析

1、地理位置及自然环境

估价对象位于芒市，芒市位于我国西南部，云南省西部，德宏州东南部，位于东经 98° 01′ -98° 44′ ，北纬 24° 05′ -24° 39′ 之间。东、东北接保山龙陵县，西南接瑞丽市，西、西北与梁河县、陇川县隔龙江相望，南与缅甸交界，国境线长 68.3 公里。市政府驻地为芒市镇，同时也是德宏州政府驻地，是德宏州政治、经济、文化中心和交通、通信枢纽，是中国通向东南亚，也是中国通往南亚、东南亚的重要门户。古为“滇越乘象国”地，是中国历史上较早通向世界的门户之一，是古代著名“南方丝绸之路”的重要驿站，素有“滇西边陲第一镇”之称，南亚的重要门户。

芒市国土总面积 2987 平方公里（其中山区占 74%，坝区占 26%），东西距 71 公里、南北距 62 公里，城市建成区面积 18.66 平方公里。有 6 乡 5 镇 1 个街道 2 个农场管委会，80 个村委会，23 个社区居委会，1006 个村民小组，总人口 42.3566 万人，以傣族、景颇族、德昂族、阿昌族、傈僳族为主的少数民族人口占总人口的 44.92%。陆距省会昆明 679 公里，空距 427 公里。

芒市景色秀丽，气候宜人，民族风情淳朴，资源丰富，生物多样性特征明显，中国咖啡之乡，被国内外誉为“孔雀之乡”、“黎明之城”，是中国优秀旅游城市、中国特色魅力城市、国家卫生城市、国家园林城市、全国科普示范市、全国双拥模范城，省级文明城市、

云南省四大旅游热区之一。

芒市地处低纬高原，热量丰富，气候温和，属南亚热带季风气候，具有夏长冬短、干湿分明、冬无严寒、夏无酷暑，日照时间长、雨量充沛、冬季多雾等特点。年平均气温 19.6℃，年积温 7170℃。年平均降水量 1654.6 mm，雨季（5~10 月）降水量占全年降水量的 89%，年平均降雨日数 170 天，日照时数 2252.9 小时，蒸发量 1723.6 mm，无霜期 315 天。

芒市全境是以中、低山山地为主的低纬高原地区。山地面积占 89%，平坝平地河谷占 11%；海拔 210.0 米至 3404.6 米，山脊线多在海拔 2000 米上下，山体多为东北至西南走向，东北高而峻峭，西南低而宽缓，向西南倾斜展布，河谷与断裂带走向一致，甚至发育在断裂带上。

芒市海拔高差悬殊很大，山谷、河流、盆谷走向一致，并呈相间平行排列势态，展现了两山夹一峡谷、一条河、一个盆坝的地貌特征。以溶蚀槽谷、溶蚀洼地、漏斗、溶洞、落水洞、溶牙、溶峰等地貌较为显著。

2、经济社会发展情况

德宏州 2020 年全州实现地区生产总值 575.54 亿元，同比增长 7.9%，排全省第 1 位。其中：第一产业增加值 120.41 亿元，同比增长 5.8%；第二产业增加值 121.52 亿元，增长 12.3%；第三产业增加值 333.60 亿元，增长 6.9%。

固定资产投资快速增长。全州固定资产投资（不含农户）同比增长 15.5%，比上年提高 5.1 个百分点，比全省高 7.8 个百分点，排全

省第 3 位。其中，项目投资增长 5.6%，房地产开发投资增长 47.9%。基础设施投资同比下降 11%，占全州总投资的比重为 38.3%，影响总投资下降 5.5 个百分点。房地产开发投资成为拉动全州投资的主要动力，同比增长 47.9%，占全州总投资的比重为 29.8%，拉动总投资增长 11.2 个百分点。

全州住建行业固定资产投资完成 120 亿元，同比增长 50%。全州完成商品房销售面积 113.29 万平方米，同比增长 2.5%；建筑业蓬勃发展，全州完成建筑业总产值 87.58 亿元，建筑业成为 GDP 重要增长极，全州复工开工房建和市政项目 254 个，总投资 121.13 亿元。增速 42%，增幅全省第二，拉动 GDP 增长 2.6 个百分点。实现建筑业税收 6.522 亿元，同比增长 91.73%，占全州税收收入的 7%，实现房地产税收 5.39 亿元，同比增长 38.9%，为全州经济发展发挥了积极作用。市政基础设施建设。加大城市路网新建、改造、提升力度，完成投资 10.53 亿元，城市路网密度达 6.95 公里/平方公里。

房地产市场平稳运行。推进房屋网签备案“一网通办”初见成效；在全国首家使用区块链技术，实现电子认证数字证书和电子签章全域覆盖；通过手机、终端自助服务机具等应用，有效打破了房屋交易场景的地域限制，可实现“异地办、网上办、掌上办”；坚决遏制增量问题发生，全州 42 个问题楼盘和烂尾楼项目有 29 个取得重大进展，处置化解率 69.05%。

芒市全市 2020 年经济社会保持平稳健康发展，芒市地区生产总值预计完成 179.1 亿元，增长 10.1%；固定资产投资预计完成 119.6 亿元，增长 38.7%；一般公共预算收入预计完成 8 亿元，增长 14%；

社会消费品零售总额预计完成 116.1 亿元，增长 1.9%；城乡常住居民人均可支配收入预计为 32070 元和 13618 元，增长 4.5%和 9%，多项经济指标增速位居全省前列。

3、城市基础设施

(1)、供水：目前，芒市城区供水以勐板河水库水源为主，芒究水库为备水水源，城市供水普及率为 100%。

(2)、供电：目前，芒市城区供电接南方电网城区供电网，供电率 100%。

(3)、城镇垃圾及污水处理：芒市城区建有无害垃圾填埋场及污水处理厂，城镇生活垃圾无害化处理率 100%，污水处理率 86.51%。

(4)、通讯：芒市通讯业务已实现微机、自动、高效化，以光纤电缆，卫星数字通信和税控交换为主电信网络已建成，目前，运营商有中国电信、中国移动、中国联通。

(5)、公共交通：目前芒市城区共开通近十条公交线路，设有 200 多个站点，还开通了芒市至郊区的数条城乡公交线路。

(6)、对外交通

公路：已形成了以高速、国道、省道为主线，以市区为中心、市乡公路为支线公路辐射网络，芒市地处云南西部，杭瑞高速穿境而过，可由杭瑞高速至瑞丽、腾冲，有腾陇高速及遮陇、芒那二级公路至陇川、盈江、梁河，经杭瑞高速直达昆明及省内外。目前，芒梁高速公路已开工建设。

铁路：目前大瑞铁路正在建设，预计 2022 年前建成通车。

航空：芒市机场属于 3C 级民用机场，距芒市城区 6.5 公里，现

已开通芒市-北京、芒市-昆明，芒市-成都，芒市-广州、芒市-重庆、芒市-缅甸曼德勒等国内外多条航线，日进出二十多个航班。

4、宏观房地产市场形势和相关政策

2020年初，新冠肺炎疫情集中爆发，给我国经济发展带来较大冲击。面对经济的下行压力，中央加大逆周期调节力度，强调积极的财政政策更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，保持流动性合理充裕，多次降准降息下，货币环境整体表现较为宽松。

(1)、宏观经济形势

2020年国民经济稳定恢复，全年国内生产总值1015986亿元，按可比价格计算，比上年增长2.3%。

其中，分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%，三季度增长4.9%，四季度增长6.5%。分产业看，第一产业增加值77754亿元，比上年增长3.0%；第二产业增加值384255亿元，增长2.6%；第三产业增加值553977亿元，增长2.1%。

(2)、宏观房地产市场形势

①、中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。

对于房地产市场来说，2020年中央调控力度不放松，即使是在疫情最为严重的一季度，仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，银保监会、央行、住建部等中央部委多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性。7月以来，受热点城市房价、地价的不稳定预期增加影响，中央多次召开会议强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。与此同时，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和

稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度，下半年房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势。

②、地方因城施策，调控政策先松后紧

在“房住不炒”基调指导下，地方政府因城施策更加灵活。上半年，为了减弱疫情防控对房地产市场的干扰，各地更加灵活地因城施策，多地从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策。下半年政策环境趋紧，多地升级楼市调控政策，但整体来看，除深圳等个别城市外，多数城市出台的调控政策较为温和。

③、价格稳中有升，长三角和珠三角地区价格上涨明显

2020年1-11月百城新建住宅价格累计上涨3.19%，涨幅较去年同期扩大0.28个百分点。一季度受疫情影响新建住宅价格累计涨幅较去年同期明显收窄，二季度以来随着疫情影响逐步减弱，各季度累计涨幅较去年同期均有所扩大，二、三季度累计涨幅均在1%以上，10-11月价格累计上涨0.72%，较去年同期扩大0.36个百分点。单月来看，2020年11月，百城新建住宅均价15755元/平方米，同比上涨3.63%，涨幅较10月扩大0.11个百分点；环比上涨0.32%，较10月收窄0.08个百分点，涨幅连续41个月在0.6%以内，维持在低位区间，整体价格平稳运行。

④、成交规模基本恢复，成交结构上移

2020年重点城市商品住宅成交面积同比小幅调整，整体规模接近前三年平均水平。据初步统计，2020年1-11月，50个代表城市商品住宅月均成交面积约3044万平方米，处于2015年以来同期最低位，但同比降幅已收窄至2%，整体规模接近前三年平均水平。

⑤、市场短期供应相对充足，可售面积稳步提升

据初步统计，2020年1-11月，20个代表城市商品住宅月均新批上市面积约2044万平方米，同比增长约3%。短期库存来看，可售面积稳步提升，短期库存规模及去化时间均提升至近年高位。

据统计，截至2020年10月底，20个代表城市商品住宅可售面积提升至2.2亿平方米以上，短期库存规模较2019年末增长11.4%。接近12个月的平均销售速度计算，截至10月底，20个代表城市短期库存去化时间为11.9个月，较2019年末延长1.9个月。当前，代表城市短期库存规模及去化时间已提升至近年高位，但整体仍处合理区间。

⑥、多数城市套总价继续上涨，高端改善需求加速释放

多数城市套总价继续上涨，部分城市群内热点城市涨幅突出基于套总价、结合成交量，将30个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前10%的属于高价位楼盘，10%-40%属于中高价位楼盘，后60%属于中低价位楼盘。

⑦、一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价上涨土地市场整体推地节奏有所加快，住宅用地供求小幅增长，出让金增长近两成。据初步统计，2020年1-11月，全国300城住宅用地推出11.1亿平方米，同比增长2.2%；成交9.3亿平方米，同比增长6.3%；住宅用地出让金为4.4万亿元，同比增长17.8%。住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率与去年同期基本持平。

整体来看，2020年一季度，受新冠肺炎疫情影响，房地产市场

不确定性较大，企业拿地积极性受挫，土地市场热度较低；二季度，随着疫情得到控制，部分一、二线城市优质地块推出量增多，叠加相对宽松的金融环境，企业拿地意愿明显提升，土地市场逐步升温；三季度以来，多地陆续发布楼市调控收紧政策，同时房地产金融监管趋严、“三道红线”新规试点实施，企业资金压力加大，拿地热情有所回落，土地市场逐渐回归理性，但优质地块竞拍热度仍较高。

5、当地房地产市场状况

随着国家“一带一路”建设和“人”字形经济走廊的实施，加上近年来德宏州对外宣传形象的进一步提升，德宏州房地产市场得到进一步回暖，商品房销售形势上升。

(1)、新建商品房批准预售情况

①、1-6月累计批准预售情况

根据云南省房地产交易信息日报系统数据，1-6月，全州批准新建商品房预售许可项目34个，批准预售总面积57.33万平方米，同比增长31.06%，其中：商品住房3175套、46.84万平方米。分县市情况为：芒市批准新建商品房预售许可项目7个，批准预售总面积6.28万平方米，其中商品住房247套、6.28万平方米；瑞丽市批准新建商品房预售许可项目17个，批准预售总面积38.93万平方米，其中商品住房2427套、31.31万平方米；陇川县批准新建商品房预售许可项目7个，批准预售总面积8.53万平方米，其中商品住房380套、8.24万平方米；盈江县批准新建商品房预售许可项目3个，批准预售总面积3.59万平方米，其中商品住房121套、1.01万平方米；梁河县无批准新建商品房预售许可项目。

②、6月份批准预售情况

2020年6月，全州批准新建商品房预售许可项目6个，批准预售商品房总面积9.09万平方米，同比下降71.92%。其中：芒市批准新建商品房预售许可项目2个，批准预售商品房总面积1.3万平方米；瑞丽市批准新建商品房预售许可项目4个，批准预售商品房总面积7.79万平方米。陇川县、盈江县、梁河县无新批准新建商品房预售许可项目。

(2)、新建商品房销售情况

①、1-6月累计销售情况

1-6月，全州新建商品房成交面积34.55万平方米，同比下降30.4%。其中：商品住房成交面积29.45万平方米，同比下降34.2%，成交套数1768套，同比下降41.47%；其他类商品房成交面积5.12万平方米，同比增长4.48%。

②、6月份销售情况。2020年6月，全州新建商品房成交面积6.88万平方米，同比下降22.35%。其中：商品住房成交面积5.37万平方米，同比下降34.27%，成交套数437套，同比下降1.79%；其他类商品房成交面积1.51万平方米，同比增长118.84%。

(3)、存量房（二手房）交易情况

①、1-6月累计成交情况。1-6月，全州存量房成交面积39.68万平方米，同比增长23.46%。其中：存量住房成交面积30.86万平方米，同比增长14.13%。成交套数2618套，同比增长36.71%。

②、6月份成交情况。2020年6月，全州存量房成交面积7.07万平方米，同比增长42.82%。其中存量住房成交面积5.83万平方米，

同比增长 36.85%，成交套数 520 套，同比增长 68.28%。

（4）、州内新建商品房成交及省内横向比较情况

①、州内新建商品房成交价格情况。1-6 月，全州商品房平均成交价格 6168 元/平方米，同比增长 30.4%，环比下降 5.19%。其中商品住房成交均价 6161 元/平方米，同比增长 33.6%，环比下降 4.55%。

②、德宏州商品房销售价格横向比较情况。1-6 月，云南省商品房销售面积共计 1871 万平方米，同比下降 6.9%，销售均价为 7921 元/平方米。德宏州商品房销售面积 34.6 万平方米，同比下降 30.4%，全省占比为 1.84%，全省排名 13 位；销售均价为 6168 元/平方米，全省排名第 8 位。

（5）、存量房（二手房）成交价格情况。

1-6 月，全州存量房平均成交价格 4945 元/平方米，同比增长 17.9%，环比增长 0.32%。其中存量住房成交均价 4979 元/平方米，同比增长 26.95%，环比增长 0.24%。6 月份全州存量房平均成交价格 5023 元/平方米，同比增长 16.24%，其中存量住房平均成交价格 5033 元/平方米，同比增长 25.88%。

（6）、购房群体情况

①、新建商品房购房群体。1-6 月，全州新建商品房购房群体占比为省内人员 72.41%、省外人员 27.59%，其中商品住房购房群体占比为省内人员 71.64%、省外人员 28.36%。

②、存量房（二手房）购房群体。1-6 月，全州存量房购房群体占比为省内人员 64.23%、省外人员 35.77%，其中存量住房购房群体占比为省内人员 65.09%、省外人员 34.91%。

(7)、商品房可售库存情况

①、商品房可售面积情况。2020年6月末，全州商品房累计可售面积203.1万平方米，同比增加29.58%，全省占比为2.46%、排名第11位。其中商品住房累计可售面积114.29万平方米，同比增加44.81%，环比增加1.58%。

②、商品房去库存周期情况。2020年6月末，全州商品房平均去库存周期为27.38个月，在全省排名第5位。分县市去库存周期情况：芒市18.01个月、瑞丽市34.46个月、盈江县57.83个月、陇川县41.51个月、梁河县6.34个月。梁河已处于合理可控区间，芒市超出合理范围0.01个月，瑞丽市超出合理范围16.46个月，盈江县超出合理范围39.83个月，陇川县超出合理范围23.51个月。

6、芒市公共租赁住房基本情况

自2007年以来，芒市人民政府坚持把保障性住房建设作为改善民生的重大任务，连续多年加大项目争取力度，多渠道筹措建设资金，全面加快住房保障体系建设，累计开工建设公共租赁住房23905套，其位置分别为：广腊亮小区、风平小区、风平小区、盛世佳园小区、风平小区、咖啡小区、户育小区。其中：广腊亮小区、风平小区、盛世佳园小区位于芒市市区内，其他分布于芒市郊区。公共租赁住房不仅使现有城镇低收入家庭基本实现了应保尽保，还解决了大量城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员 and 进城落户农民的住房问题。

三、最高最佳使用分析

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

委托人提供的房屋用途为公共租赁住房，公共租赁住房是政府扶持保障民生工程，符合当前的政策。因此保持现状继续使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，故本报告估价对象以保持现状继续使用为前提估价。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况 & 委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的住宅出租较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法对估价对象房地产租金进行估算。

五、估价测算过程

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似出租房地产案例进行比较，对这些类似出租房地产的已知租金作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

根据估价对象特点，分别选取与估价对象建筑结构、区位、用途等类似的三个交易实例作为可比实例，进行交易情况、交易日期、区位、个别情况等因素的修正，估算估价对象价值，具体步骤如下：

1、选择比较出租案例

根据芒市地区住房出租情况，我公司于2021年08月02日，对估价对象周边普通商品房住出租情况进行了调查。由于芒市位于云南省边陲小城，估价对象位于芒市城区以外，周边小区相当户型、面积租金的市场价格案例难以收集，调查情况汇总如下表：

周边普通商品房住出租案例

次序	出租案例	市场租金（元/m ² .月）	用途	装修情况	出租日期
1	风平街道（粮油公司对面）	16.67	住房	普装	2021年
2	风平农贸市场内	21.15	住房	普装	2021年
3	风平开发区北面	30	住房	普装	2021年
4	后谷庄园小区	11.67	住房	普装	2021年
5	芒市泛亚壹城小区5幢	12.4	住房	普装	2021年

2、测算比准租金

因调查对象与出租案例存在区域及个别因素差异，需要进行比较修正，以此估算出调查对象的客观合理的市场租金参考依据。具体步骤如下：

①编制调查对象与收集出租案例比较因素条件说明表

表一、比较因素条件说明表

项目名称	委估房地 产	实例 1	实例 2	实例 3	实例 4	实例 5	
位置	芒市风平 小区	风平街道 (粮油公 司对面)	风平农贸市 场内	风平开发 区北面	后谷庄园 小区	芒市泛亚 壹城小区 5 幢	
租金单价(元/㎡·月)	—	16.67	21.15	30	11.67	12.4	
出租年限	2021	2021	2021	2021	2021	2021	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	
区域 因素	交通条件	较便利	较便利	较便利	较便利	较便利	
	公共配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	
	商业繁华程度	一般	较繁华	较繁华	一般	一般	
	道路状况	临城市干 道	临城市干 道	临城市干道	临城市干道	临城市干道	临城市干道
	人口居住密度	较密集	较密集	较密集	较密集	一般	较密集
	周边环境状况	较好	较好	较好	较好	较好	较好
个别 因素	装修情况	普装	普装	普装	普装	普装	
	成新度	较新	较好	较好	较新	较新	
	是否带家具	否	否	否	是	是	是
	停车方便度	较方便	较方便	较方便	较方便	较方便	较方便

②比较因素修正指数表

根据表一中调查对象与收集出租案例各项比较因素的说明情况，以调查对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例中各比较因素指标差异折算为反映价格差异的条件指数，编制比较因素条件指数表。

表二、比较因素修正指数表

项目名称		委估房地 产	实例 1	实例 2	实例 3	实例 4	实例 5
租金单价 (元/㎡·月)		—	16.67	21.15	30	11.67	12.4
交易日期修正		100	100	100	100	100	100
用途		100	100	100	100	100	100
区域 因素	交通条件	100	100	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	102	102	100	100	100
	道路状况	100	100	100	100	100	100
	人口居住密度	100	100	100	100	98	100
	周边环境状况	100	100	100	100	100	100
个别 因素	装修情况	100	100	100	100	100	100
	成新度	100	100	100	100	100	100
	是否带家具	100	100	100	102	102	102
	停车方便度	100	100	100	100	100	100

表三 可比因素比较修正表

项目名称		实例 1	实例 2	实例 3	实例 4	实例 5
租金单价 (元/㎡·月)		16.67	21.15	30	11.67	12.4
交易日期修正		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
区域 因素	交通条件	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/102	100/102	100/100	100/100	100/100
	道路状况	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	人口居住密度	100/100	100/100	100/100	100/98	100/100

	周边环境状况	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	是否带家具	100/100	100/100	100/102	100/102	100/102
	停车方便度	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9803	0.9803	0.9803	1.0004	0.9803
修正后租金价格（元/m ² .月）		16.34	20.73	29.4	11.67	12.16
比准租金（元/m ² .月）		18.06				

经修正比较,采用算术平均数得出待估对象周边普通商品房平均租金为:

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象比准租金} &= (\text{实例 1} + \text{实例 2} + \text{实例 3} + \text{实例 4} + \text{实例 5}) \div 5 \\
 &= (16.34 + 20.73 + 29.4 + 11.67 + 12.16) \div 5 \\
 &\approx 18.06 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}
 \end{aligned}$$

六、租金确定

估价人员通过对风平小区周边普通商品房的市场租金调查,并结合当地住房出租市场状况综合分析,确定风平小区周边普通商品房的市场租金平均为 18.06 元/m².月。

五、 附 件

- 1、 房地产估价委托合同复印件；
- 2、 估价对象现状图片；
- 3、 委托方提供的国有土地使用权证复印件；
- 4、 委托方统一社会信用代码证书复印件；
- 5、 委托方负责人身份证复印件；
- 6、 房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 7、 房地产估价师资格证书复印件。

德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

2021年08月04日

芒市锦绣阳光家园. 大湾小区周边普通商品房
市场租金调查报告

估价报告编号：鸿房评估芒字（2021）第 0804-221 号

估价项目名称：芒市锦绣阳光家园. 大湾小区周边普通商品房
市场租金调查评估

估价委托人：芒市住房和城乡建设局

房地产估价机构：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：魏丽英（注册号：5319970044）

汤志勇（注册号：5320080033）

估价报告出具日期：2021 年 08 月 04 日

致估价委托人函

芒市住房和城乡建设局：

我公司受贵单位委托，在价值时点 2021 年 08 月 02 日对位于芒市锦绣阳光家园·大湾小区周边普通商品房市场租金进行了调查评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及房地产估价规范（GB/T 50291-2015）、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了租金评估，完成了法定的估价程序，现将调查结果报告如下：

一、估价对象：芒市锦绣阳光家园·大湾小区公共租赁住房。

二、价值时点：2021 年 08 月 02 日。

三、价值类型：公开市场租金。

四、估价目的：根据芒市住房和城乡建设局的委托，对芒市锦绣阳光家园·大湾小区公共租赁住房周边普通商品房的市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定芒市锦绣阳光家园·大湾小区公共租赁住房市场租金提供参考依据。

五、估价结果

估价人员通过对大湾小区周边普通商品房的市场租金调查分析，并结合当地住房出租市场状况，确定大湾小区周边普通商品房的市场租金平均为 12.21 元/m².月。

六、特别提示:

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；

2、本估价报告自 2021 年 08 月 02 日至 2022 年 08 月 03 日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素，影响房地产市场租金变化时，需重新评估其租金。

3、本公司提供给估价委托人的本估价报告共一式二份。

德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

法定代表人:



何老勇

2021 年 08 月 04 日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	3
(一) 估价的假设条件.....	3
(二) 估价的限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	5
(一) 委托估价人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象概况.....	5
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业时期.....	10
(十四) 估价报告应用的有效期.....	10
(十五) 特别事项说明.....	10
(十六) 房地产调查租金估价报告使用提示.....	11
四、估价技术报告	
(一) 估价对象描述与分析.....	12
(二) 市场背景描述与分析.....	13
(三) 最高最佳使用分析.....	23
(四) 估价方法适用性分析.....	24
(五) 估价测算过程.....	24
(六) 租金确定.....	29
五、附 件.....	29

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国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），由建设部、人民银行、银监会三部委联合发布的《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们并未得到授权也没有专业上的能力对由委托方提供的有关数据、资料及权属证明、法律性文件等，进行考证，其真实性与可靠性由委托方负责。由于委托方提供资料不实造成的失误，本评估公司不承担责任；
- 6、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘核实，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。在本次估价过程

中，房地产估价师魏丽英、汤志勇于 2021 年 08 月 02 日对估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般性假设

（1）、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）、我们已对房屋安全、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）、我们未对估价对象房屋建筑面积、土地面积进行专业测量，估价面积依据委托方提供的相关数据为准。

（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、交易双方自愿地进行交易；
- ②、交易双方处于利己动机进行交易；
- ③、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（5）、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

委托方未提供估价对象《房屋产权证》，房屋相关数据资料依据委托方提供的《芒市公共租赁住房大湾小区资产盘活处置方案》中相关数据为准。

3、背离事实假设

本报告无背离事实假设

4、不相一致假设

本报告无不相一致假设

5、依据不足假设

本报告无依据不足假设

（二）、估价报告使用限制

1、估价报告用途限制：本报告的估价结果仅为委托方确定估价对象周边房地产市场租金提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2021 年 08 月 02 日 至 2022 年 08 月 03 日。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。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任。

4、本报告由德宏州鸿房房地产估价有限责任公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 委托估价人

姓名：芒市住房和城乡建设局

住址：芒市白象街 101 号

联系电话：0692-2116081

(二) 房地产估价机构

机构名称：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

机构地址：芒市翡翠路 12 号

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 72 号

法定代表人：汤志勇

(三) 估价目的

根据芒市住房和城乡建设局的委托，对芒市锦绣阳光家园·大湾小区公共租赁住房周边普通商品房的市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定芒市锦绣阳光家园·大湾小区公共租赁住房市场租金提供参考依据。

(四) 估价对象概况

1、地理位置及基本情况

估价对象位于芒市大湾（大湾小区公共租赁住房），该小区四至情况为：东至山林地，南至山林地，西至 320 国道，北至 320 国道。估价对象临 320 国道，交通便捷度好；西距龙瑞高速出入口约 3.5 公

里、距大湾村约 1.4 公里、距芒市市区约 4 公里，有公交线路往返芒市城区。大湾小区公共租赁住房针对本市进城务工、创业人员和农转城人员及地质灾害和生态保护必须搬迁人员等对象出租。

2、估价对象概况

(1) 估价对象实物状况

估价对象位于芒市大湾（锦绣阳光家园·大湾小区公共租赁住房），建于 2016 年，共有住房 2691 套，土地使用权面积为 125374.6 平方米，可出租住房建筑面积为 128500 平方米。房屋建成后，进行了装修，完善了生活配套设施：通电、通水、通讯等。房屋外墙面刷防晒漆、内墙墙面为乳胶漆、室内地面铺地板砖、套装门、铝合金窗。

(2) 估价对象权益状况

①委托方提供的《国有土地使用权证》（芒国用（2012）第 0002467 号）土地使用权人为：云南省城乡建设投资有限公司；用途为：城镇单一住宅用地；使用权类型为：国有出让；终止日期：2082 年 08 月 22 日。出租房屋建筑面积：128500 m²（未提供房产证，建筑面积由委托方提供）。

②他项权利状况：

根据委托方出具的房地产他项权利状况承诺函，估价对象在价值时点 2021 年 08 月 02 日无抵押、担保等他项权利。

(五) 价值时点

价值时点为完成估价对象实地查勘之日 2021 年 08 月 02 日，故

本次评估价的价值时点确定为 2021 年 08 月 02 日。

（六）价值类型

公开市场租金。

（七）估价原则：

本报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则及谨慎原则。

1、遵循独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则：评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

（八）估价依据

1、本次估价依据的法律、法规和政策性文件

①、《中华人民共和国民法典》（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）；

②、《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）；

③、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

④、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

⑤、《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995年10月1日起施行）；

⑥、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（在中华人民共和国国务院令 第256号于1998年12月24日通过，1999年1月1日起执行）；

⑦、《在中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令 第55号发布，自发布之日起施行）。

⑧、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令 第96号）；

2、本次评估主要依据的技术标准

①、中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T 50291-2015）；

②、中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）。

3、委托人提供的估价所需资料

①、房地产估价委托合同；

②、委托人提供的估价对象《国有土地使用权证》（芒国用（2012）第 0002467 号）。

4、估价人员现场查看、丈量、记录的资料和搜集的市场信息资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况 & 委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的住宅有一定的出租市场，租金收益较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法来测算周边普通商品房的市场平均租金。

（十）估价结果

估价人员通过对大湾小区周边普通商品房的市场租金调查分析，并结合当地住房出租市场状况，确定大湾小区周边普通商品房的市场租金平均为 12.21 元/m². 月。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏丽英	5319970044		2021年08月04日
汤志勇	5320080033		2021年08月04日

(十二) 实地查勘期

2021年08月02日

(十三) 估价作业期

2021年08月02日

(十四) 估价报告应用的有效期:

本报告自2021年08月02日至2022年08月03日之内有效。

(十五) 特别事项说明

1、芒市住房和城乡建设局只提供我公司出租住房建筑面积，未提供房屋产权证，相关数据依据委托方提供的为准，如果所提供数据与产权登记有出入，由委托方承担相关责任；

2、本报告不对估价对象的产权权属的合法性作出界定，仅对房屋的市场租金作出评估。

（十六）房地产调查租金估价报告使用提示

估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对市场出租租金可能产生影响，本报告测算的估价对象的市场出租租金是在满足估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，如果国家金融政策有变化或者房地产市场租金变化比较快时需对市场出租租金进行再评估。

四、估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况

估价对象位于芒市大湾村东北面，四至情况为：东至山林地，南至山林地，西至 320 国道，北至 320 国道。估价对象临 320 国道，交通便捷度好；西距龙瑞高速出入口约 3.5 公里、距大湾村约 1.4 公里、距芒市市区约 4 公里，有公交线路往返芒市城区。

2、实物状况

估价对象位于芒市大湾（锦绣阳光家园.大湾小区公共租赁住房），建于 2016 年，共有住房 2691 套，土地使用权面积为 125374.6 平方米，可出租住房建筑面积为 128500 平方米。房屋建成后，进行了装修，完善了生活配套设施：通电、通水、通讯等。房屋外墙面刷防晒漆、内墙墙面为乳胶漆、室内地面铺地板砖、套装门、铝合金窗。

3、估价对象权益状况

委托方提供土地使用权证《芒国用（2012）第 0002467 号》土地使用权人为：云南省城乡建设投资有限公司；用途为：城镇单一住宅用地（公共租赁住房）；使用权类型为：国有出让；终止日期：2082 年 08 月 22 日，出租房屋建筑面积：128500 m²（未提供房产证，建筑面积由委托方提供）。大湾小区公共租赁住房针对本市进城务工、创业人员和农转城人员及地质灾害和生态保护必须搬迁人员等对象出租。

二、市场背景描述与分析

1、地理位置及自然环境

估价对象位于芒市，芒市位于我国西南部，云南省西部，德宏州东南部，位于东经 $98^{\circ} 01' - 98^{\circ} 44'$ ，北纬 $24^{\circ} 05' - 24^{\circ} 39'$ 之间。东、东北接保山龙陵县，西南接瑞丽市，西、西北与梁河县、陇川县隔龙江相望，南与缅甸交界，国境线长 68.3 公里。市政府驻地芒市镇，同时也是德宏州政府驻地，是德宏州政治、经济、文化中心和交通、通信枢纽，是中国通向东南亚，也是中国通往南亚、东南亚的重要门户。古为“滇越乘象国”地，是中国历史上较早通向世界的门户之一，是古代著名“南方丝绸之路”的重要驿站，素有“滇西边陲第一镇”之称，南亚的重要门户。

芒市国土总面积 2987 平方公里（其中山区占 74%，坝区占 26%），东西距 71 公里、南北距 62 公里，城市建成区面积 18.66 平方公里。有 6 乡 5 镇 1 个街道 2 个农场管委会，80 个村委会，23 个社区居委会，1006 个村民小组，总人口 42.3566 万人，以傣族、景颇族、德昂族、阿昌族、傈僳族为主的少数民族人口占总人口的 44.92%。陆距省会昆明 679 公里，空距 427 公里。

芒市景色秀丽，气候宜人，民族风情淳朴，资源丰富，生物多样性特征明显，中国咖啡之乡，被国内外誉为“孔雀之乡”、“黎明之城”，是中国优秀旅游城市、中国特色魅力城市、国家卫生城市、国家园林城市、全国科普示范市、全国双拥模范城，省级文明城市、云南省四大旅游热区之一。

芒市地处低纬高原，热量丰富，气候温和，属南亚热带季风气候，具有夏长冬短、干湿分明、冬无严寒、夏无酷暑，日照时间长、雨量充沛、冬季多雾等特点。年平均气温 19.6℃，年积温 7170℃。年平均降水量 1654.6 mm，雨季（5~10 月）降水量占全年降水量的 89%，年平均降雨日数 170 天，日照时数 2252.9 小时，蒸发量 1723.6 mm，无霜期 315 天。

芒市全境是以中、低山山地为主的低纬高原地区。山地面积占 89%，平坝平地河谷占 11%；海拔 210.0 米至 3404.6 米，山脊线多在海拔 2000 米上下，山体多为东北至西南走向，东北高而峻峭，西南低而宽缓，向西南倾斜展布，河谷与断裂带走向一致，甚至发育在断裂带上。

芒市海拔高差悬殊很大，山谷、河流、盆谷走向一致，并呈相间平行排列势态，展现了两山夹一峡谷、一条河、一个盆坝的地貌特征。以溶蚀槽谷、溶蚀洼地、漏斗、溶洞、落水洞、溶牙、溶峰等地貌较为显著。

2、经济社会发展情况

德宏州 2020 年全州实现地区生产总值 575.54 亿元，同比增长 7.9%，排全省第 1 位。其中：第一产业增加值 120.41 亿元，同比增长 5.8%；第二产业增加值 121.52 亿元，增长 12.3%；第三产业增加值 333.60 亿元，增长 6.9%。

固定资产投资快速增长。全州固定资产投资（不含农户）同比增长 15.5%，比上年提高 5.1 个百分点，比全省高 7.8 个百分点，排全省第 3 位。其中，项目投资增长 5.6%，房地产开发投资增长 47.9%。

基础设施投资同比下降 11%，占全州总投资的比重为 38.3%，影响总投资下降 5.5 个百分点。房地产开发投资成为拉动全州投资的主要动力，同比增长 47.9%，占全州总投资的比重为 29.8%，拉动总投资增长 11.2 个百分点。

全州住建行业固定资产投资完成 120 亿元，同比增长 50%。全州完成商品房销售面积 113.29 万平方米，同比增长 2.5%；建筑业蓬勃发展，全州完成建筑业总产值 87.58 亿元，建筑业成为 GDP 重要增长极，全州复工开工房建和市政项目 254 个，总投资 121.13 亿元。增速 42%，增幅全省第二，拉动 GDP 增长 2.6 个百分点。实现建筑业税收 6.522 亿元，同比增长 91.73%，占全州税收收入的 7%，实现房地产税收 5.39 亿元，同比增长 38.9%，为全州经济发展发挥了积极作用。市政基础设施建设。加大城市路网新建、改造、提升力度，完成投资 10.53 亿元，城市路网密度达 6.95 公里/平方公里。

房地产市场平稳运行。推进房屋网签备案“一网通办”初见成效；在全国首家使用区块链技术，实现电子认证数字证书和电子签章全域覆盖；通过手机、终端自助服务机具等应用，有效打破了房屋交易场景的地域限制，可实现“异地办、网上办、掌上办”；坚决遏制增量问题发生，全州 42 个问题楼盘和烂尾楼项目有 29 个取得重大进展，处置化解率 69.05%。

芒市全市 2020 年经济社会保持平稳健康发展，芒市地区生产总值预计完成 179.1 亿元，增长 10.1%；固定资产投资预计完成 119.6 亿元，增长 38.7%；一般公共预算收入预计完成 8 亿元，增长 14%；社会消费品零售总额预计完成 116.1 亿元，增长 1.9%；城乡常住居

民人均可支配收入预计为 32070 元和 13618 元，增长 4.5%和 9%，多项经济指标增速位居全省前列。

3、城市基础设施

(1)、供水：目前，芒市城区供水以勐板河水库水源为主，芒究水库为备水水源，城市供水普及率为 100%。

(2)、供电：目前，芒市城区供电接南方电网城区供电网，供电率 100%。

(3)、城镇垃圾及污水处理：芒市城区建有无害垃圾填埋场及污水处理厂，城镇生活垃圾无害化处理率 100%，污水处理率 86.51%。

(4)、通讯：芒市通讯业务已实现微机、自动、高效化，以光纤电缆，卫星数字通信和税控交换为主电信网络已建成，目前，运营商有中国电信、中国移动、中国联通。

(5)、公共交通：目前芒市城区共开通近十条公交线路，设有 200 多个站点，还开通了芒市至郊区的数条城乡公交线路。

(6)、对外交通

公路：已形成了以高速、国道、省道为主线，以市区为中心、市乡公路为支线公路辐射网络，芒市地处云南西部，杭瑞高速穿境而过，可由杭瑞高速至瑞丽、腾冲，有腾陇高速及遮陇、芒那二级公路至陇川、盈江、梁河，经杭瑞高速直达昆明及省内外。目前，芒梁高速公路已开工建设。

铁路：目前大瑞铁路正在建设，预计 2022 年前建成通车。

航空：芒市机场属于 3C 级民用机场，距芒市城区 6.5 公里，现已开通芒市-北京、芒市-昆明，芒市-成都，芒市-广州、芒市-重庆、

芒市-缅甸曼德勒等国内外多条航线，日进出二十多个航班。

4、宏观房地产市场形势和相关政策

2020年初，新冠肺炎疫情集中爆发，给我国经济发展带来较大冲击。面对经济的下行压力，中央加大逆周期调节力度，强调积极的财政政策更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，保持流动性合理充裕，多次降准降息下，货币环境整体表现较为宽松。

(1)、宏观经济形势

2020年国民经济稳定恢复，全年国内生产总值1015986亿元，按可比价格计算，比上年增长2.3%。

其中，分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%，三季度增长4.9%，四季度增长6.5%。分产业看，第一产业增加值77754亿元，比上年增长3.0%；第二产业增加值384255亿元，增长2.6%；第三产业增加值553977亿元，增长2.1%。

(2)、宏观房地产市场形势

①、中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。

对于房地产市场来说，2020年中央调控力度不放松，即使是在疫情最为严重的一季度，仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，银保监会、央行、住建部等中央部委多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性。7月以来，受热点城市房价、地价的不稳定预期增加影响，中央多次召开会议强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。与此同时，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度，下半年房地产金融监管

整体呈现逐渐收紧态势。

②、地方因城施策，调控政策先松后紧

在“房住不炒”基调指导下，地方政府因城施策更加灵活。上半年，为了减弱疫情防控对房地产市场的干扰，各地更加灵活地因城施策，多地从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策。下半年政策环境趋紧，多地升级楼市调控政策，但整体来看，除深圳等个别城市外，多数城市出台的调控政策较为温和。

③、价格稳中有升，长三角和珠三角地区价格上涨明显

2020年1-11月百城新建住宅价格累计上涨3.19%，涨幅较去年同期扩大0.28个百分点。一季度受疫情影响新建住宅价格累计涨幅较去年同期明显收窄，二季度以来随着疫情影响逐步减弱，各季度累计涨幅较去年同期均有所扩大，二、三季度累计涨幅均在1%以上，10-11月价格累计上涨0.72%，较去年同期扩大0.36个百分点。单月来看，2020年11月，百城新建住宅均价15755元/平方米，同比上涨3.63%，涨幅较10月扩大0.11个百分点；环比上涨0.32%，较10月收窄0.08个百分点，涨幅连续41个月在0.6%以内，维持在低位区间，整体价格平稳运行。

④、成交规模基本恢复，成交结构上移

2020年重点城市商品住宅成交面积同比小幅调整，整体规模接近前三年平均水平。据初步统计，2020年1-11月，50个代表城市商品住宅月均成交面积约3044万平方米，处于2015年以来同期最低位，但同比降幅已收窄至2%，整体规模接近前三年平均水平。

⑤、市场短期供应相对充足，可售面积稳步提升

据初步统计，2020年1-11月，20个代表城市商品住宅月均新批上市面积约2044万平方米，同比增长约3%。短期库存来看，可售面积稳步提升，短期库存规模及去化时间均提升至近年高位。

据统计，截至2020年10月底，20个代表城市商品住宅可售面积提升至2.2亿平方米以上，短期库存规模较2019年末增长11.4%。接近12个月的平均销售速度计算，截至10月底，20个代表城市短期库存去化时间为11.9个月，较2019年末延长1.9个月。当前，代表城市短期库存规模及去化时间已提升至近年高位，但整体仍处合理区间。

⑥、多数城市套总价继续上涨，高端改善需求加速释放

多数城市套总价继续上涨，部分城市群内热点城市涨幅突出基于套总价、结合成交量，将30个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前10%的属于高价位楼盘，10%-40%属于中高价位楼盘，后60%属于中低价位楼盘。

⑦、一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价上涨土地市场整体推地节奏有所加快，住宅用地供求小幅增长，出让金增长近两成。据初步统计，2020年1-11月，全国300城住宅用地推出11.1亿平方米，同比增长2.2%；成交9.3亿平方米，同比增长6.3%；住宅用地出让金为4.4万亿元，同比增长17.8%。住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率与去年同期基本持平。

整体来看，2020年一季度，受新冠肺炎疫情影响，房地产市场不确定性较大，企业拿地积极性受挫，土地市场热度较低；二季度，

随着疫情得到控制，部分一、二线城市优质地块推出量增多，叠加相对宽松的金融环境，企业拿地意愿明显提升，土地市场逐步升温；三季度以来，多地陆续发布楼市调控收紧政策，同时房地产金融监管趋严、“三道红线”新规试点实施，企业资金压力加大，拿地热情有所回落，土地市场逐渐回归理性，但优质地块竞拍热度仍较高。

5、当地房地产市场状况

随着国家“一带一路”建设和“人”字形经济走廊的实施，加上近年来德宏州对外宣传形象的进一步提升，德宏州房地产市场得到进一步回暖，商品房销售形势上升。

(1)、新建商品房批准预售情况

①、1-6月累计批准预售情况

根据云南省房地产交易信息日报系统数据，1-6月，全州批准新建商品房预售许可项目34个，批准预售总面积57.33万平方米，同比增长31.06%，其中：商品住房3175套、46.84万平方米。分县市情况为：芒市批准新建商品房预售许可项目7个，批准预售总面积6.28万平方米，其中商品住房247套、6.28万平方米；瑞丽市批准新建商品房预售许可项目17个，批准预售总面积38.93万平方米，其中商品住房2427套、31.31万平方米；陇川县批准新建商品房预售许可项目7个，批准预售总面积8.53万平方米，其中商品住房380套、8.24万平方米；盈江县批准新建商品房预售许可项目3个，批准预售总面积3.59万平方米，其中商品住房121套、1.01万平方米；梁河县无批准新建商品房预售许可项目。

②、6月份批准预售情况

2020年6月，全州批准新建商品房预售许可项目6个，批准预售商品房总面积9.09万平方米，同比下降71.92%。其中：芒市批准新建商品房预售许可项目2个，批准预售商品房总面积1.3万平方米；瑞丽市批准新建商品房预售许可项目4个，批准预售商品房总面积7.79万平方米。陇川县、盈江县、梁河县无新批准新建商品房预售许可项目。

（2）、新建商品房销售情况

①、1-6月累计销售情况

1-6月，全州新建商品房成交面积34.55万平方米，同比下降30.4%。其中：商品住房成交面积29.45万平方米，同比下降34.2%，成交套数1768套，同比下降41.47%；其他类商品房成交面积5.12万平方米，同比增长4.48%。

②、6月份销售情况。2020年6月，全州新建商品房成交面积6.88万平方米，同比下降22.35%。其中：商品住房成交面积5.37万平方米，同比下降34.27%，成交套数437套，同比下降1.79%；其他类商品房成交面积1.51万平方米，同比增长118.84%。

（3）、存量房（二手房）交易情况

①、1-6月累计成交情况。1-6月，全州存量房成交面积39.68万平方米，同比增长23.46%。其中：存量住房成交面积30.86万平方米，同比增长14.13%。成交套数2618套，同比增长36.71%。

②、6月份成交情况。2020年6月，全州存量房成交面积7.07万平方米，同比增长42.82%。其中存量住房成交面积5.83万平方米，同比增长36.85%，成交套数520套，同比增长68.28%。

（4）、州内新建商品房成交及省内横向比较情况

①、州内新建商品房成交价格情况。1-6月，全州商品房平均成交价格 6168 元/平方米，同比增长 30.4%，环比下降 5.19%。其中商品住房成交均价 6161 元/平方米，同比增长 33.6%，环比下降 4.55%。

②、德宏州商品房销售价格横向比较情况。1-6月，云南省商品房销售面积共计 1871 万平方米，同比下降 6.9%，销售均价为 7921 元/平方米。德宏州商品房销售面积 34.6 万平方米，同比下降 30.4%，全省占比为 1.84%，全省排名 13 位；销售均价为 6168 元/平方米，全省排名第 8 位。

（5）、存量房（二手房）成交价格情况。

1-6月，全州存量房平均成交价格 4945 元/平方米，同比增长 17.9%，环比增长 0.32%。其中存量住房成交均价 4979 元/平方米，同比增长 26.95%，环比增长 0.24%。6 月份全州存量房平均成交价格 5023 元/平方米，同比增长 16.24%，其中存量住房平均成交价格 5033 元/平方米，同比增长 25.88%。

（6）、购房群体情况

①、新建商品房购房群体。1-6月，全州新建商品房购房群体占比为省内人员 72.41%、省外人员 27.59%，其中商品住房购房群体占比为省内人员 71.64%、省外人员 28.36%。

②、存量房（二手房）购房群体。1-6月，全州存量房购房群体占比为省内人员 64.23%、省外人员 35.77%，其中存量住房购房群体占比为省内人员 65.09%、省外人员 34.91%。

（7）、商品房可售库存情况

①、商品房可售面积情况。2020年6月末，全州商品房累计可售面积203.1万平方米，同比增加29.58%，全省占比为2.46%、排名第11位。其中商品住房累计可售面积114.29万平方米，同比增加44.81%，环比增加1.58%。

②、商品房去库存周期情况。2020年6月末，全州商品房平均去库存周期为27.38个月，在全省排名第5位。分县市去库存周期情况：芒市18.01个月、瑞丽市34.46个月、盈江县57.83个月、陇川县41.51个月、梁河县6.34个月。梁河已处于合理可控区间，芒市超出合理范围0.01个月，瑞丽市超出合理范围16.46个月，盈江县超出合理范围39.83个月，陇川县超出合理范围23.51个月。

5、芒市公共租赁住房基本情况

自2007年以来，芒市人民政府坚持把保障性住房建设作为改善民生的重大任务，连续多年加大项目争取力度，多渠道筹措建设资金，全面加快住房保障体系建设，累计开工建设公共租赁住房23905套，其位置分别为：广腊亮小区、南蚌小区、风平小区、盛世佳园小区、大湾小区、咖啡小区、户育小区。其中：广腊亮小区、南蚌小区、盛世佳园小区位于芒市市区内，其他分布于芒市郊区。公共租赁住房不仅使现有城镇低收入家庭基本实现了应保尽保，还解决了大量城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员和进城落户农民的住房问题。

三、最高最佳使用分析

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应

按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

委托人提供的房屋用途为公共租赁住房，公共租赁住房是政府扶持保障民生工程，符合当前的政策。因此保持现状继续使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，故本报告估价对象以保持现状继续使用为前提估价。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况 & 委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的住宅出租较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法对估价对象房地产租金进行估算。

五、估价测算过程

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似出租房地产案例进行比较，对这些类似出租房地产的已知租金作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

根据估价对象特点，分别选取与估价对象建筑结构、区位、用途等类似的三个交易实例作为可比实例，进行交易情况、交易日期、区位、个别情况等因素的修正，估算估价对象价值，具体步骤如下：

1、选择比较出租案例

根据芒市地区住房出租情况，我公司于2021年08月02日，对估价对象周边普通商品房住出租情况进行了调查。由于芒市位于云南省边陲小城，估价对象位于芒市城区以外，周边小区相当户型、面积租金的市场价格案例难以收集，调查情况汇总如下表：

周边普通商品房住出租案例

次序	出租案例	市场租金（元/ m ² .月）	用途	装修情况	出租日期
1	盛世佳园小区 16 栋	11.28	住房	普装	2021 年
2	芒市煤厂家属区（粮油公司旁）	15.63	住房	普装	2021 年
3	芒市街坡村	16.67	住房	普装	2021 年
4	芒市祥云居 A 座	10.95	住房	普装	2021 年

2、测算比准租金

因调查对象与出租案例存在区域及个别因素差异，需要进行比较修正，以此估算出调查对象的客观合理的市场租金参考依据。具体步骤如下：

①编制调查对象与收集出租案例比较因素条件说明表

表一、比较因素条件说明表

项目名称		委估房地产	实例 1	实例 2	实例 3	实例 4
位置		芒市大湾小区公共租赁住房	盛世佳园小区 16 栋	芒市煤厂家属区（粮油公司旁）	芒市街坡村	芒市祥云居 A 座
租金单价（元/m ² .月）		--	11.28	15.63	16.67	10.95
出租年限		2021	2021	2021	2021	2021
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
区域因素	交通条件	较便利	便利	便利	便利	便利
	公共配套设施	一般	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	商业繁华程度	一般	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	道路状况	临 320 国道	临城市主干道	临城市主干道	临城市主干道	临城市主干道
	人口居住密度	一般	较集聚	较集聚	较集聚	较集聚
	周边环境状况	一般	较好	较好	较好	较好
个别因素	装修情况	普装	普装	普装	普装	普装
	成新度	较新	较新	一般	较新	较新
	是否带家具	否	是	是	否	是
	停车方便度	方便	较方便	较方便	较方便	较方便

②比较因素修正指数表

根据表一中调查对象与收集出租案例各项比较因素的说明情况，以调查对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例中各比较因素指标差异折算为反映价格差异的条件指数，编制比较因素条件指数表。

表二、比较因素修正指数表

		委估对象	实例 1	实例 2	实例 3	实例 4
项目名称		芒市大湾小区 公共租赁住房	盛世佳园小 区 16 栋	芒市煤厂家属区 (粮油公司旁)	芒市街坡村	芒市祥云居 A 座
租金单价 (元/m ² .月)		--	11.28	15.63	16.67	10.95
交易日期修正		100	100	100	100	100
用途		100	100	100	100	100
区域 因素	交通条件	100	101	101	101	101
	公共配套设施	100	102	102	102	102
	商业繁华程度	100	102	102	102	102
	道路状况	100	100	100	100	100
	人口居住密度	100	102	102	102	102
	周边环境状况	100	102	102	102	102
个别 因素	装修情况	100	100	100	100	100
	成新度	100	100	98	100	100
	是否带家具	100	101	101	100	101
	停车方便度	100	102	102	102	102

表三 可比因素比较修正表

		实例 1	实例 2	实例 3	实例 4
项目名称		盛世佳园小区 16 栋	芒市煤厂家属区 (粮油公司旁)	芒市街坡村	芒市祥云居 A 座
租金单价 (元/m ² .月)		11.28	15.63	16.67	10.95
交易日期修正		100/100	100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域 因素	交通条件	100/101	100/101	100/101	100/101
	公共配套设施	100/102	100/102	100/102	100/102
	商业繁华程度	100/102	100/102	100/102	100/102
	道路状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	人口居住密度	100/102	100/102	100/102	100/102
	周边环境状况	100/102	100/102	100/102	100/102
个别 因素	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/98	100/100	100/100
	是否带家具	100/101	100/101	100/100	100/101
	停车方便度	100/102	100/102	100/102	100/102
修正系数		0.8879	0.9060	0.8968	0.8879
修正后租金价格 (元/ m ² .月)		10.02	14.16	14.95	9.72
比准租金 (元/m ² .月)		12.21			

经修正比较,修正后的实例比准租金较为接近,故采用算术平均数得出待估对象周边普通商品房平均租金为:

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象比准租金} &= (\text{实例 1} + \text{实例 2} + \text{实例 3} + \text{实例 4}) \div 4 \\
 &= (10.02 + 14.16 + 14.95 + 9.72) \div 4 \\
 &\approx 12.21 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}
 \end{aligned}$$

六、租金确定

估价人员通过对大湾小区周边普通商品房的市场租金调查分析，并结合当地住房出租市场状况，确定大湾小区周边普通商品房的市场租金平均为 12.21 元/m². 月。

五、附件

- 1、房地产估价委托合同复印件；
- 2、估价对象现状图片；
- 3、委托方提供的国有土地使用权证复印件；
- 4、委托方统一社会信用代码证书复印件；
- 5、委托方负责人身份证复印件；
- 6、房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 7、房地产估价师资格证书复印件。

德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

2021年08月04日



芒市锦绣阳光家园·南蚌小区周边普通商品房
市场租金调查报告

估价报告编号：鸿房评估芒字（2021）第 0801-218 号

估价项目名称：芒市锦绣阳光家园·南蚌小区周边普通商品房

市场租金调查评估

估价委托人：芒市住房和城乡建设局

房地产估价机构：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：魏丽英（注册号：5319970044）

汤志勇（注册号：5320080033）

估价报告出具日期：2021 年 08 月 04 日

致估价委托人函

芒市住房和城乡建设局：

我公司受贵单位委托，在价值时点 2021 年 08 月 02 日对位于芒市锦绣阳光家园·南蚌小区周边普通商品房市场租金进行了调查评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及房地产估价规范（GB/T 50291-2015）、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了租金评估，完成了法定的估价程序，现将调查结果报告如下：

一、估价对象：芒市锦绣阳光家园·南蚌小区公共租赁住房。

二、价值时点：2021 年 08 月 02 日。

三、价值类型：公开市场租金。

四、估价目的：根据芒市住房和城乡建设局的委托，对芒市锦绣阳光家园·南蚌小区公共租赁住房周边普通商品房的市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定芒市锦绣阳光家园·南蚌小区公共租赁住房市场租金提供参考依据。

五、估价结果

估价人员通过对南蚌小区周边普通商品房的市场租金调查，并结合当地住房出租市场状况综合分析，确定南蚌小区周边普通商品房的市场租金平均为 17.69 元/m². 月。

六、特别提示：


1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；

2、本估价报告自 2021 年 08 月 04 日 至 2022 年 08 月 03 日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素，影响房地产市场租金变化时，需重新评估其租金。

3、本公司提供给估价委托人的本估价报告共一式二份。

德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

法定代表人：



何老勇

2021 年 08 月 04 日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价的假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 委托估价人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象概况.....	4
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业时期.....	9
(十四) 估价报告应用的有效期.....	10
(十五) 特别事项说明.....	10
(十六) 房地产调查租金估价报告使用提示.....	10
四、估价技术报告	
(一) 估价对象描述与分析.....	11
(二) 市场背景描述与分析.....	12
(三) 最高最佳使用分析.....	23
(四) 估价方法适用性分析.....	23
(五) 估价测算过程.....	24
(六) 租金确定.....	27
五、附 件.....	28

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国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），由建设部、人民银行、银监会三部委联合发布的《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们并未得到授权也没有专业上的能力对由委托方提供的有关数据、资料及权属证明、法律性文件等，进行考证，其真实性与可靠性由委托方负责。由于委托方提供资料不实造成的失误，本评估公司不承担责任；
- 6、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘核实，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。在本次估价过程中，房地产估价师魏丽英、汤志勇于2021年08月02日对估价对象进行了实地查勘。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般性假设

（1）、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）、我们已对房屋安全、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）、我们未对估价对象房屋建筑面积、土地面积进行专业测量，估价面积依据委托方提供的相关数据为准。

（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、交易双方自愿地进行交易；
- ②、交易双方处于利己动机进行交易；
- ③、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（5）、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

委托方未提供估价对象《房屋产权证》，房屋相关数据资料依据委托方提供的数据为准。

3、背离事实假设

本报告无背离事实假设

4、不相一致假设

本报告无不相一致假设

5、依据不足假设

本报告无依据不足假设

(二)、估价报告使用限制

1、估价报告用途限制：本报告的估价结果仅为委托方确定估价对象周边房地产市场租金提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2021 年 08 月 04 日 至 2022 年 08 月 03 日。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。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任。

4、本报告由德宏州鸿房房地产估价有限责任公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 委托估价人

姓名：芒市住房和城乡建设局

地址：芒市白象街 101 号

联系电话：0692-2116081

(二) 房地产估价机构

机构名称：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

机构地址：芒市翡翠路 12 号

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 72 号

法定代表人：汤志勇

(三) 估价目的

根据芒市住房和城乡建设局的委托，对芒市锦绣阳光家园·南蚌小区公共租赁住房周边普通商品房的市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定芒市锦绣阳光家园·南蚌小区公共租赁住房市场租金提供参考依据。

(四) 估价对象概况

1、地理位置及基本情况

估价对象位于芒市南蚌路（南蚌小区公共租赁住房），该小区四至情况为：东至芒市营水路，南至河道，西至芒市南蚌路，北至小区道路。估价对象西临芒市南蚌路、东临芒市营水路，交通便捷度好；

距德宏职业学院约 850 米、距德宏州第二人民医院约 650 米；周边住宅小区有：学府时代住宅小区、金塔水乡住宅小区、胶林小区、营华小区等，周边公共设施较齐全，居住人口密集。南蚌小区公共租赁住房针对本市进城务工、创业人员和农转城人员及地质灾害和生态保护必须搬迁人员等对象出租。

2、估价对象概况

（1）估价对象实物状况

估价对象位于芒市南蚌路（锦绣阳光家园·南蚌小区公共租赁住房），建于 2014 年，共有住房 9118 套，住房建筑面积为 448664.46 平方米。房屋建成后，进行了普通装修，完善了生活配套设施：通电、通水、通讯等。房屋外墙面刷防晒漆、内墙墙面为乳胶漆、室内地面铺地板砖、套装门、铝合金窗。

（2）估价对象权益状况

①委托方提供的《国有土地使用权证》（芒国用（2012）第 0090001 号、芒国用（2012）第 0090002 号、芒国用（2012）第 0090003 号、芒国用（2012）第 0090004 号）土地使用权人为：云南省城乡建设投资有限公司；土地使用权总面积 419411.9 m²；用途为：城镇单一住宅用地（公共租赁住房）；使用权类型为：国有出让；终止日期：2082 年 09 月 20 日。住宅房屋建筑面积：448664.46 m²（未提供房产证，建筑面积由委托方提供）。

②他项权利状况：

根据委托方出具的房地产他项权利状况承诺函，估价对象在价值时点 2021 年 08 月 02 日无抵押、担保等他项权利。

（五）价值时点

价值时点为完成估价对象实地查勘之日 2021 年 08 月 02 日，故本次评估价的价值时点确定为 2021 年 08 月 02 日。

（六）价值类型

公开市场租金。

（七）估价原则：

本报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则及谨慎原则。

1、遵循独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则：评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

（八）估价依据

1、本次估价依据的法律、法规和政策性文件

①、《中华人民共和国民法典》（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）；

②、《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）；

③、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

④、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

⑤、《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995 年 10 月 1 日起施行）；

⑥、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（在中华人民共和国国务院令 256 号于 1998 年 12 月 24 日通过，1999 年 1 月 1 日起执行）；

⑦、《在中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 55 号发布，自发布之日起施行）。

⑧、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；

2、本次评估主要依据的技术标准

①、中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T 50291-2015）；

②、中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）。

3、委托人提供的估价所需资料

①、房地产估价委托合同；

②、委托人提供的估价对象《国有土地使用权证》（芒国用（2012）第0090001号、芒国用（2012）第0090002号、芒国用（2012）第0090003号、芒国用（2012）第0090004号）。

4、估价人员现场查看、丈量、记录的资料和搜集的市场信息资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况 & 委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的住宅有一定的出租市场，租金收益较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法来测算周边普通商品房的市场

平均租金。

（十）估价结果

估价人员通过对南蚌小区周边普通商品房的市场租金调查，并结合当地住房出租市场状况综合分析，确定南蚌小区周边普通商品房的市场租金平均为 17.69 元/m². 月。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏丽英	5319970044	 魏丽英 德宏州鸿房房地产估价有限责任公司 5319970044 有效期至:2023.7.2	2021年08月04日
汤志勇	5320080033	 汤志勇 德宏州鸿房房地产估价有限责任公司 5320080033 有效期至:2023.7.2	2021年08月04日

（十二）实地查勘期

2021年08月02日

（十三）估价作业期

2021年08月02日

（十四）估价报告应用的有效期：

本报告自 2021 年 08 月 04 日至 2022 年 08 月 03 日之内有效。

（十五）特别事项说明

1、芒市住房和城乡建设局只提供我公司出租住房建筑面积，未提供房屋产权证，相关数据依据委托方提供的为准，如果所提供数据与产权登记有出入，由委托方承担相关责任；

2、本报告不对估价对象的产权权属的合法性作出界定，仅对房屋的市场租金作出评估。

（十六）房地产调查租金估价报告使用提示

估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对市场租金可能产生影响，本报告测算的估价对象的市场租金是在满足估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，如果国家金融政策有变化或者房地产市场租金变化比较快时，需对市场出租租金进行实时调整。

四、估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况

估价对象位于芒市南蚌路（南蚌小区公共租赁住房），该小区四至情况为：东至芒市营水路，南至河道，西至芒市南蚌路，北至小区道路。估价对象西临芒市南蚌路、东临芒市营水路，交通便捷度好；距德宏职业学院约 850 米、距德宏州第二人民医院约 650 米；周边住宅小区有：学府时代住宅小区、金塔水乡住宅小区、胶林小区、营华小区等，周边公共设施较齐全，居住人口密集。南蚌小区公共租赁住房针对本市进城务工、创业人员和农转城人员及地质灾害和生态保护必须搬迁人员等对象出租。

2、实物状况

估价对象位于芒市南蚌路（锦绣阳光家园，南蚌小区公共租赁住房），建于 2014 年，共有住房 9118 套，住房建筑面积为 448664.46 平方米。房屋建成后，进行了普通装修，完善了生活配套设施：通电、通水、通讯等。房屋外墙面刷防晒漆、内墙墙面为乳胶漆、室内地面铺地板砖、套装门、铝合金窗。

3、估价对象权益状况

委托方提供土地使用权证《芒国用（2012）第 0090001 号、芒国用（2012）第 0090002 号、芒国用（2012）第 0090003 号、芒国用（2012）第 0090004 号》土地使用权人为：云南省城乡建设投资有限公司；土

地使用权总面积 419411.9 m²；用途为：城镇单一住宅用地（公共租赁住房）；使用权类型为：国有出让；终止日期：2082 年 09 月 20 日，住宅房屋建筑面积：448664.46 m²（未提供房产证，建筑面积由委托方提供）。南蚌小区公共租赁住房针对本市进城务工、创业人员和农转城人员及地质灾害和生态保护必须搬迁人员等对象出租。

二、市场背景描述与分析

1、地理位置及自然环境

估价对象位于芒市，芒市位于我国西南部，云南省西部，德宏州东南部，位于东经 98° 01′ -98° 44′ ，北纬 24° 05′ -24° 39′ 之间。东、东北接保山龙陵县，西南接瑞丽市，西、西北与梁河县、陇川县隔龙江相望，南与缅甸交界，国境线长 68.3 公里。市政府驻地芒市镇，同时也是德宏州政府驻地，是德宏州政治、经济、文化中心和交通、通信枢纽，是中国通向东南亚，也是中国通往南亚、东南亚的重要门户。古为“滇越乘象国”地，是中国历史上较早通向世界的门户之一，是古代著名“南方丝绸之路”的重要驿站，素有“滇西边陲第一镇”之称，南亚的重要门户。

芒市国土总面积 2987 平方公里（其中山区占 74%，坝区占 26%），东西距 71 公里、南北距 62 公里，城市建成区面积 18.66 平方公里。有 6 乡 5 镇 1 个街道 2 个农场管委会，80 个村委会，23 个社区居委会，1006 个村民小组，总人口 42.3566 万人，以傣族、景颇族、德昂族、阿昌族、傈僳族为主的少数民族人口占总人口的 44.92%。陆距省会昆明 679 公里，空距 427 公里。

芒市景色秀丽，气候宜人，民族风情淳朴，资源丰富，生物多样性特征明显，中国咖啡之乡，被国内外誉为“孔雀之乡”、“黎明之城”，是中国优秀旅游城市、中国特色魅力城市、国家卫生城市、国家园林城市、全国科普示范市、全国双拥模范城，省级文明城市、云南省四大旅游热区之一。

芒市地处低纬高原，热量丰富，气候温和，属南亚热带季风气候，具有夏长冬短、干湿分明、冬无严寒、夏无酷暑，日照时间长、雨量充沛、冬季多雾等特点。年平均气温 19.6℃，年积温 7170℃。年平均降水量 1654.6 mm，雨季（5~10 月）降水量占全年降水量的 89%，年平均降雨日数 170 天，日照时数 2252.9 小时，蒸发量 1723.6 mm，无霜期 315 天。

芒市全境是以中、低山山地为主的低纬高原地区。山地面积占 89%，平坝平地河谷占 11%；海拔 210.0 米至 3404.6 米，山脊线多在海拔 2000 米上下，山体多为东北至西南走向，东北高而峻峭，西南低而宽缓，向西南倾斜展布，河谷与断裂带走向一致，甚至发育在断裂带上。

芒市海拔高差悬殊很大，山谷、河流、盆谷走向一致，并呈相间平行排列势态，展现了两山夹一峡谷、一条河、一个盆坝的地貌特征。以溶蚀槽谷、溶蚀洼地、漏斗、溶洞、落水洞、溶牙、溶峰等地貌较为显著。

2、经济社会发展情况

德宏州 2020 年全州实现地区生产总值 575.54 亿元，同比增长 7.9%，排全省第 1 位。其中：第一产业增加值 120.41 亿元，同比增

长 5.8%；第二产业增加值 121.52 亿元，增长 12.3%；第三产业增加值 333.60 亿元，增长 6.9%。

固定资产投资快速增长。全州固定资产投资（不含农户）同比增长 15.5%，比上年提高 5.1 个百分点，比全省高 7.8 个百分点，排全省第 3 位。其中，项目投资增长 5.6%，房地产开发投资增长 47.9%。基础设施投资同比下降 11%，占全州总投资的比重为 38.3%，影响总投资下降 5.5 个百分点。房地产开发投资成为拉动全州投资的主要动力，同比增长 47.9%，占全州总投资的比重为 29.8%，拉动总投资增长 11.2 个百分点。

全州住建行业固定资产投资完成 120 亿元，同比增长 50%。全州完成商品房销售面积 113.29 万平方米，同比增长 2.5%；建筑业蓬勃发展，全州完成建筑业总产值 87.58 亿元，建筑业成为 GDP 重要增长极，全州复工开工房建和市政项目 254 个，总投资 121.13 亿元。增速 42%，增幅全省第二，拉动 GDP 增长 2.6 个百分点。实现建筑业税收 6.522 亿元，同比增长 91.73%，占全州税收收入的 7%，实现房地产税收 5.39 亿元，同比增长 38.9%，为全州经济发展发挥了积极作用。市政基础设施建设。加大城市路网新建、改造、提升力度，完成投资 10.53 亿元，城市路网密度达 6.95 公里/平方公里。

房地产市场平稳运行。推进房屋网签备案“一网通办”初见成效；在全国首家使用区块链技术，实现电子认证数字证书和电子签章全域覆盖；通过手机、终端自助服务机具等应用，有效打破了房屋交易场景的地域限制，可实现“异地办、网上办、掌上办”；坚决遏制增量

问题发生，全州 42 个问题楼盘和烂尾楼项目有 29 个取得重大进展，处置化解率 69.05%。

芒市全市 2020 年经济社会保持平稳健康发展，芒市地区生产总值预计完成 179.1 亿元，增长 10.1%；固定资产投资预计完成 119.6 亿元，增长 38.7%；一般公共预算收入预计完成 8 亿元，增长 14%；社会消费品零售总额预计完成 116.1 亿元，增长 1.9%；城乡常住居民人均可支配收入预计为 32070 元和 13618 元，增长 4.5%和 9%，多项经济指标增速位居全省前列。

3、城市基础设施

(1)、供水：目前，芒市城区供水以勐板河水库水源为主，芒究水库为备水水源，城市供水普及率为 100%。

(2)、供电：目前，芒市城区供电接南方电网城区供电网，供电率 100%。

(3)、城镇垃圾及污水处理：芒市城区建有无害垃圾填埋场及污水处理厂，城镇生活垃圾无害化处理率 100%，污水处理率 86.51%。

(4)、通讯：芒市通讯业务已实现微机、自动、高效化，以光纤电缆，卫星数字通信和税控交换为主电信网络已建成，目前，运营商有中国电信、中国移动、中国联通。

(5)、公共交通：目前芒市城区共开通近十条公交线路，设有 200 多个站点，还开通了芒市至郊区的数条城乡公交线路。

(6)、对外交通

公路：已形成了以高速、国道、省道为主线，以市区为中心、市乡公路为支线公路辐射网络，芒市地处云南西部，杭瑞高速穿境而过，

可由杭瑞高速至瑞丽、腾冲，有腾陇高速及遮陇、芒那二级公路至陇川、盈江、梁河，经杭瑞高速直达昆明及省内外。目前，芒梁高速公路已开工建设。

铁路：目前大瑞铁路正在建设，预计 2022 年前建成通车。

航空：芒市机场属于 3C 级民用机场，距芒市城区 6.5 公里，现已开通芒市-北京、芒市-昆明，芒市-成都，芒市-广州、芒市-重庆、芒市-缅甸曼德勒等国内外多条航线，日进出二十多个航班。

4、宏观房地产市场形势和相关政策

2020 年初，新冠肺炎疫情集中爆发，给我国经济发展带来较大冲击。面对经济的下行压力，中央加大逆周期调节力度，强调积极的财政政策更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，保持流动性合理充裕，多次降准降息下，货币环境整体表现较为宽松。

（1）、宏观经济形势

2020 年国民经济稳定恢复，全年国内生产总值 1015986 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.3%。

其中，分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 77754 亿元，比上年增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。

（2）、宏观房地产市场形势

①、中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。

对于房地产市场来说，2020 年中央调控力度不放松，即使是在疫情最为严重的一季度，仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”

定位不变，银保监会、央行、住建部等中央部委多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性。7月以来，受热点城市房价、地价的不稳定预期增加影响，中央多次召开会议强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。与此同时，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度，下半年房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势。

②、地方因城施策，调控政策先松后紧

在“房住不炒”基调指导下，地方政府因城施策更加灵活。上半年，为了减弱疫情防控对房地产市场的干扰，各地更加灵活地因城施策，多地从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策。下半年政策环境趋紧，多地升级楼市调控政策，但整体来看，除深圳等个别城市外，多数城市出台的调控政策较为温和。

③、价格稳中有升，长三角和珠三角地区价格上涨明显

2020年1-11月百城新建住宅价格累计上涨3.19%，涨幅较去年同期扩大0.28个百分点。一季度受疫情影响新建住宅价格累计涨幅较去年同期明显收窄，二季度以来随着疫情影响逐步减弱，各季度累计涨幅较去年同期均有所扩大，二、三季度累计涨幅均在1%以上，10-11月价格累计上涨0.72%，较去年同期扩大0.36个百分点。单月来看，2020年11月，百城新建住宅均价15755元/平方米，同比上涨3.63%，涨幅较10月扩大0.11个百分点；环比上涨0.32%，较10月收窄0.08个百分点，涨幅连续41个月在0.6%以内，维持在低位区间，整体价格平稳运行。

④、成交规模基本恢复，成交结构上移

2020年重点城市商品住宅成交面积同比小幅调整，整体规模接近前三年平均水平。据初步统计，2020年1-11月，50个代表城市商品住宅月均成交面积约3044万平方米，处于2015年以来同期最低位，但同比降幅已收窄至2%，整体规模接近前三年平均水平。

⑤、市场短期供应相对充足，可售面积稳步提升

据初步统计，2020年1-11月，20个代表城市商品住宅月均新批上市面积约2044万平方米，同比增长约3%。短期库存来看，可售面积稳步提升，短期库存规模及去化时间均提升至近年高位。

据统计，截至2020年10月底，20个代表城市商品住宅可售面积提升至2.2亿平方米以上，短期库存规模较2019年末增长11.4%。接近12个月的平均销售速度计算，截至10月底，20个代表城市短期库存去化时间为11.9个月，较2019年末延长1.9个月。当前，代表城市短期库存规模及去化时间已提升至近年高位，但整体仍处合理区间。

⑥、多数城市套总价继续上涨，高端改善需求加速释放

多数城市套总价继续上涨，部分城市群内热点城市涨幅突出基于套总价、结合成交量，将30个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前10%的属于高价位楼盘，10%-40%属于中高价位楼盘，后60%属于中低价位楼盘。

⑦、一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价上涨土地市场整体推地节奏有所加快，住宅用地供求小幅增长，出让金增长

近两成。据初步统计,2020年1-11月,全国300城住宅用地推出11.1亿平方米,同比增长2.2%;成交9.3亿平方米,同比增长6.3%;住宅用地出让金为4.4万亿元,同比增长17.8%。住宅用地成交楼面价为历史最高水平,平均溢价率与去年同期基本持平。

整体来看,2020年一季度,受新冠肺炎疫情影响,房地产市场不确定性较大,企业拿地积极性受挫,土地市场热度较低;二季度,随着疫情得到控制,部分一、二线城市优质地块推出量增多,叠加相对宽松的金融环境,企业拿地意愿明显提升,土地市场逐步升温;三季度以来,多地陆续发布楼市调控收紧政策,同时房地产金融监管趋严、“三道红线”新规试点实施,企业资金压力加大,拿地热情有所回落,土地市场逐渐回归理性,但优质地块竞拍热度仍较高。

5、当地房地产市场状况

随着国家“一带一路”建设和“人”字形经济走廊的实施,加上近年来德宏州对外宣传形象的进一步提升,德宏州房地产市场得到进一步回暖,商品房销售形势上升。

(1)、新建商品房批准预售情况

①、1-6月累计批准预售情况

根据云南省房地产交易信息日报系统数据,1-6月,全州批准新建商品房预售许可项目34个,批准预售总面积57.33万平方米,同比增长31.06%,其中:商品住房3175套、46.84万平方米。分县市情况为:芒市批准新建商品房预售许可项目7个,批准预售总面积6.28万平方米,其中商品住房247套、6.28万平方米;瑞丽市批准新建商品房预售许可项目17个,批准预售总面积38.93万平方米,

其中商品住房 2427 套、31.31 万平方米；陇川县批准新建商品房预售许可项目 7 个，批准预售总面积 8.53 万平方米，其中商品住房 380 套、8.24 万平方米；盈江县批准新建商品房预售许可项目 3 个，批准预售总面积 3.59 万平方米，其中商品住房 121 套、1.01 万平方米；梁河县无批准新建商品房预售许可项目。

②、6 月份批准预售情况

2020 年 6 月，全州批准新建商品房预售许可项目 6 个，批准预售商品房总面积 9.09 万平方米，同比下降 71.92%。其中：芒市批准新建商品房预售许可项目 2 个，批准预售商品房总面积 1.3 万平方米；瑞丽市批准新建商品房预售许可项目 4 个，批准预售商品房总面积 7.79 万平方米。陇川县、盈江县、梁河县无新批准新建商品房预售许可项目。

(2)、新建商品房销售情况

①、1-6 月累计销售情况

1-6 月，全州新建商品房成交面积 34.55 万平方米，同比下降 30.4%。其中：商品住房成交面积 29.45 万平方米，同比下降 34.2%，成交套数 1768 套，同比下降 41.47%；其他类商品房成交面积 5.12 万平方米，同比增长 4.48%。

②、6 月份销售情况。2020 年 6 月，全州新建商品房成交面积 6.88 万平方米，同比下降 22.35%。其中：商品住房成交面积 5.37 万平方米，同比下降 34.27%，成交套数 437 套，同比下降 1.79%；其他类商品房成交面积 1.51 万平方米，同比增长 118.84%。

(3)、存量房（二手房）交易情况

①、1-6月累计成交情况。1-6月,全州存量房成交面积39.68万平方米,同比增长23.46%。其中:存量住房成交面积30.86万平方米,同比增长14.13%。成交套数2618套,同比增长36.71%。

②、6月份成交情况。2020年6月,全州存量房成交面积7.07万平方米,同比增长42.82%。其中存量住房成交面积5.83万平方米,同比增长36.85%,成交套数520套,同比增长68.28%。

(4)、州内新建商品房成交及省内横向比较情况

①、州内新建商品房成交价格情况。1-6月,全州商品房平均成交价格6168元/平方米,同比增长30.4%,环比下降5.19%。其中商品住房成交均价6161元/平方米,同比增长33.6%,环比下降4.55%。

②、德宏州商品房销售价格横向比较情况。1-6月,云南省商品房销售面积共计1871万平方米,同比下降6.9%,销售均价为7921元/平方米。德宏州商品房销售面积34.6万平方米,同比下降30.4%,全省占比为1.84%,全省排名13位;销售均价为6168元/平方米,全省排名第8位。

(5)、存量房(二手房)成交价格情况。

1-6月,全州存量房平均成交价格4945元/平方米,同比增长17.9%,环比增长0.32%。其中存量住房成交均价4979元/平方米,同比增长26.95%,环比增长0.24%。6月份全州存量房平均成交价格5023元/平方米,同比增长16.24%,其中存量住房平均成交价格5033元/平方米,同比增长25.88%。

(6)、购房群体情况

①、新建商品房购房群体。1-6月,全州新建商品房购房群体占

比为省内人员 72.41%、省外人员 27.59%，其中商品住房购房群体占比为省内人员 71.64%、省外人员 28.36%。

②、存量房（二手房）购房群体。1-6 月，全州存量房购房群体占比为省内人员 64.23%、省外人员 35.77%，其中存量住房购房群体占比为省内人员 65.09%、省外人员 34.91%。

（7）、商品房可售库存情况

①、商品房可售面积情况。2020 年 6 月末，全州商品房累计可售面积 203.1 万平方米，同比增加 29.58%，全省占比为 2.46%、排名第 11 位。其中商品住房累计可售面积 114.29 万平方米，同比增加 44.81%，环比增加 1.58%。

②、商品房去库存周期情况。2020 年 6 月末，全州商品房平均去库存周期为 27.38 个月，在全省排名第 5 位。分县市去库存周期情况：芒市 18.01 个月、瑞丽市 34.46 个月、盈江县 57.83 个月、陇川县 41.51 个月、梁河县 6.34 个月。梁河已处于合理可控区间，芒市超出合理范围 0.01 个月，瑞丽市超出合理范围 16.46 个月，盈江县超出合理范围 39.83 个月，陇川县超出合理范围 23.51 个月。

6、芒市公共租赁住房基本情况

自 2007 年以来，芒市人民政府坚持把保障性住房建设作为改善民生的重大任务，连续多年加大项目争取力度，多渠道筹措建设资金，全面加快住房保障体系建设，累计开工建设公共租赁住房 23905 套，其位置分别为：广腊亮小区、南蚌小区、风平小区、盛世佳园小区、南蚌小区、咖啡小区、户育小区。其中：广腊亮小区、南蚌小区、盛

世佳园小区位于芒市市区内，其他分布于芒市郊区。公共租赁住房不仅使现有城镇低收入家庭基本实现了应保尽保，还解决了大量城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员和进城落户农民的住房问题。

三、最高最佳使用分析

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

委托人提供的房屋用途为公共租赁住房，公共租赁住房是政府扶持保障民生工程，符合当前的政策。因此保持现状继续使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，故本报告估价对象以保持现状继续使用为前提估价。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况 & 委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的住宅出租较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法对估价对象房地产租金进行估算。

五、估价测算过程

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似出租房地产案例进行比较,对这些类似出租房地产的已知租金作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式: 估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

根据估价对象特点,分别选取与估价对象建筑结构、区位、用途等类似的三个交易实例作为可比实例,进行交易情况、交易日期、区位、个别情况等因素的修正,估算估价对象价值,具体步骤如下:

1、选择比较出租案例

根据芒市地区住房出租情况,我公司于2021年08月02日,对估价对象周边普通商品房住出租情况进行了调查。由于芒市位于云南省边陲小城,估价对象周边小区相当户型、面积租金的市场价格案例较少难以收集,调查情况汇总如下表:

周边普通商品房住出租案例

次序	出租案例	市场租金(元/m ² .月)	用途	装修情况	出租日期
1	芒市学府时代北区D7幢	15.15	住房	普装	2021年
2	芒市学府时代南区D1幢	14.17	住房	普装	2021年
3	芒市金塔水乡北区3幢	15.69	住房	普装	2021年
4	芒市华侨农场三队	26.46	住房	普装	2021年

2、测算比准租金

因调查对象与出租案例存在区域及个别因素差异,需要进行比较

修正，以此估算出调查对象的客观合理的市场租金参考依据。具体步骤如下：

①编制调查对象与收集出租案例比较因素条件说明表

表一、比较因素条件说明表

项目名称		委估房地产	实例 1	实例 2	实例 3	实例 4
位置		芒市南蚌小区	芒市学府时代北区 D7 幢	芒市学府时代南区 D1 幢	芒市金塔水乡北区 3 幢	芒市华侨农场三队
租金单价（元/m ² .月）		——	15.15	14.17	15.69	26.46
出租年限		2021	2021	2021	2021	2021
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
区域因素	交通条件	较便利	较便利	较便利	较便利	较便利
	公共配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	商业繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	道路状况	临城市干道	临城市干道	临城市干道	临城市干道	临城市干道
	人口居住密度	密集	密集	密集	密集	密集
	周边环境状况	较好	较好	较好	较好	较好
个别因素	装修情况	普装	普装	普装	普装	普装
	成新度	较新	较新	较新	较新	较新
	是否带家具	否	是	是	是	是
	停车方便度	较方便	较方便	较方便	较方便	较方便

②比较因素修正指数表

根据表一中调查对象与收集出租案例各项比较因素的说明情况，以调查对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例中各比较因素指标差异折算为反映价格差异的条件指数，编制比较因素条件指数表。

表二、比较因素修正指数表

项目名称		委估房地产	实例 1	实例 2	实例 3	实例 4
租金单价 (元/m ² .月)		—	15.15	14.17	15.69	26.46
交易日期修正		100	100	100	100	100
用途		100	100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100	100
	道路状况	100	100	100	100	100
	人口居住密度	100	100	100	100	100
	周边环境状况	100	100	100	100	100
个别因素	装修情况	100	100	100	100	100
	成新度	100	100	100	100	100
	是否带家具	100	101	101	101	101
	停车方便度	100	100	100	100	100

表三 可比因素比较修正表

项目名称		实例 1	实例 2	实例 3	实例 4
租金单价 (元/m ² .月)		15.15	14.17	15.69	26.46
交易日期修正		100/100	100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	道路状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	人口居住密度	100/100	100/100	100/100	100/100
	周边环境状况	100/100	100/100	100/100	100/100

个别因素	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/100	100/100	100/100
	是否带家具	100/101	100/101	100/101	100/101
	停车方便度	100/100	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9901	0.9901	0.9901	0.9901
修正后租金价格(元/m ² .月)		15.00	14.03	15.53	26.20
比准租金(元/m ² .月)		17.69			

经修正比较,采用算术平均数得出待估对象周边普通商品房平均租金为:

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象比准租金} &= (\text{实例 1} + \text{实例 2} + \text{实例 3} + \text{实例 4}) \div 4 \\
 &= (15.00 + 14.03 + 15.53 + 26.20) \div 4 \\
 &= 17.69 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}
 \end{aligned}$$

六、租金确定

估价人员通过对南蚌小区周边普通商品房的市场租金调查,并结合当地住房出租市场状况综合分析,确定南蚌小区周边普通商品房的市场租金平均为 17.69 元/m².月。

五、 附 件

- 1、 房地产估价委托合同复印件；
- 2、 估价对象现状图片；
- 3、 委托方提供的国有土地使用权证复印件；
- 4、 委托方统一社会信用代码证书复印件；
- 5、 委托方负责人身份证复印件；
- 6、 房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 7、 房地产估价师资格证书复印件。

德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

2021年08月04日



芒市盛世佳园周边普通商品房市场租金调查报告

估价报告编号：鸿房评估芒字（2021）第 0802-219 号

估价项目名称：芒市盛世佳园周边普通商品房市场租金调查评估

估价委托人：芒市住房和城乡建设局

房地产估价机构：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：魏丽英（注册号：5319970044）

汤志勇（注册号：5320080033）

估价报告出具日期：2021 年 08 月 04 日

致估价委托人函

芒市住房和城乡建设局：

我公司受贵单位委托，在价值时点 2021 年 08 月 02 日对位于芒市金孔雀大街东南侧（盛世佳园）周边普通商品房市场租金进行了调查评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及房地产估价规范（GB/T 50291-2015）、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了租金评估，完成了法定的估价程序，现将调查结果报告如下：

一、估价对象：芒市盛世佳园公共租赁住房。

二、价值时点：2021 年 08 月 02 日。

三、价值类型：公开市场租金。

四、估价目的：根据芒市住房和城乡建设局的委托，对芒市盛世佳园公共租赁住房周边普通商品房的市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定芒市盛世佳园公共租赁住房市场租金提供参考依据。

五、估价结果

估价人员通过对盛世佳园周边普通商品房的市场租金调查，并结合当地住房出租市场状况综合分析，确定盛世佳园周边普通商品房的市场租金平均为 16.76 元/m².月。

六、特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；

2、本估价报告自 2021 年 08 月 04 日至 2022 年 08 月 03 日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素，影响房地产市场租金变化时，需重新评估其租金。

3、本公司提供给估价委托人的本估价报告共一式二份。

德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

法定代表人：



冯志勇

2021 年 08 月 04 日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价的假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 委托估价人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象概况.....	4
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	5
(七) 估价原则.....	5
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	8
(十一) 注册房地产估价师.....	8
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业时期.....	9
(十四) 估价报告应用的有效期.....	9
(十五) 特别事项说明.....	9
(十六) 房地产调查租金估价报告使用提示.....	9
四、估价技术报告	
(一) 估价对象描述与分析.....	10
(二) 市场背景描述与分析.....	10
(三) 最高最佳使用分析.....	21
(四) 估价方法适用性分析.....	21
(五) 估价测算过程.....	22
(六) 租金确定.....	25
五、附 件.....	25

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国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），撰写本估价报告。
- 5、我们并未得到授权也没有专业上的能力对由委托方提供的有关数据、资料及权属证明、法律性文件等，进行考证，其真实性与可靠性由委托方负责。由于委托方提供资料不实造成的失误，本评估公司不承担责任；
- 6、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘核实，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。在本次估价过程中，房地产估价师魏丽英、汤志勇于 2021 年 08 月 02 日对估价对象进行了实地查勘。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般性假设

（1）、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，房产面积及相关资料由委托方提供，本次评估假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确为前提。

（2）、我们已对房屋安全、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）、我们未对估价对象房屋建筑面积、土地面积进行专业测量，估价面积依据委托方提供的相关数据为准。

（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、交易双方自愿地进行交易；
②、交易双方处于利己动机进行交易；
③、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

④、交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（5）、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

委托方未提供估价对象《不动产权证书》，房地产相关数据资料

第 2 页 共 25 页

地址：芒市翡翠路 12 号

电话：8880070 2133928（传真）

依据委托方提供的相关数据为准。

3、背离事实假设

本报告无背离事实假设

4、不相一致假设

本报告无不相一致假设

5、依据不足假设

本报告无依据不足假设

(二)、估价报告使用限制

1、估价报告用途限制：本报告的估价结果仅为委托方确定估价对象周边房地产市场租金提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2021 年 08 月 04 日至 2022 年 08 月 03 日。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。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任。

4、本报告由德宏州鸿房房地产估价有限责任公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 委托估价人

姓名：芒市住房和城乡建设局

住址：芒市白象街 101 号

联系电话：0692-2116081

(二) 房地产估价机构

机构名称：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

机构地址：芒市翡翠路 12 号

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 72 号

法定代表人：汤志勇

(三) 估价目的

根据芒市住房和城乡建设局的委托，对芒市盛世佳园公共租赁住房周边普通商品房的市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定芒市盛世佳园公共租赁住房市场租金提供参考依据。

(四) 估价对象概况

1、地理位置及基本情况

估价对象位于芒市金孔雀大街东南侧（盛世佳园），该小区四至情况为：东临芒市造纸厂家属区，南临芒市环城东路，西临芒市团结大街，北至芒市金孔雀大道延长线。估价对象临金孔雀大街、芒市环城东路，交通便捷度好。距龙瑞高速出入口约 60 米、距街坡农贸市

场及勐垵沙公园约 850 米，距芒市民族中学约 1700 米，周边公共服务设施齐全。盛世佳园公共租赁住房针对本市进城务工、创业人员和农转城人员及地质灾害和生态保护必须搬迁人员等对象出租。

2、估价对象概况

估价对象位于芒市金孔雀大街东南侧（盛世佳园），建于 2014 年，共有公租房 640 套，建筑面积为 35655.22 平方米。房屋建成后，进行了装修，完善了生活配套设施：通电、通水、通讯等。房屋外墙面粉防晒漆、内墙墙面为乳胶漆、室内地面铺地板砖、套装门、铝合金窗。

（五）价值时点

价值时点为完成估价对象实地查勘之日 2021 年 08 月 02 日，故本次评估价的价值时点确定为 2021 年 08 月 02 日。

（六）价值类型

公开市场租金。

（七）估价原则：

本报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则及谨慎原则。

1、遵循独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则：评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

（八）估价依据

1、本次估价依据的法律、法规和政策性文件

①、《中华人民共和国民法典》（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）；

②、《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）；

③、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

④、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

⑤、《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全

国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995 年 10 月 1 日起施行)；

⑥、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（在中华人民共和国国务院令 256 号于 1998 年 12 月 24 日通过，1999 年 1 月 1 日起执行）；

⑦、《在中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 55 号发布，自发布之日起施行）。

⑧、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令 96 号）；

2、本次评估主要依据的技术标准

①、中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T 50291-2015）；

②、中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）。

3、委托人提供的估价所需资料

①、房地产估价委托合同；

②、委托人提供的估价对象相关资料。

4、估价人员现场查看、丈量、记录的资料和搜集的市场信息资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况 & 委托方提供

的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的住宅有一定的出租市场，租金收益较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法来测算周边普通商品房的市场平均租金。

（十）估价结果

估价人员通过对盛世佳园周边普通商品房的市场租金调查，并结合当地住房出租市场状况综合分析，确定盛世佳园周边普通商品房的市场租金平均为 16.76 元/m². 月。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏丽英	5319970044		2021年08月04日
汤志勇	5320080033		2021年08月04日

（十二）实地查勘期

2021年08月02日

（十三）估价作业期

2021年08月02日至2021年08月04日

（十四）估价报告应用的有效期：

本报告自2021年08月04日至2022年08月03日之内有效。

（十五）特别事项说明

1、芒市住房和城乡建设局只提供我公司估价对象房屋建筑面积，未提供《不动产权证书》，相关数据依据委托方提供的为准，如果所提供数据与产权登记有出入，由委托方承担相关责任；

2、本报告不对估价对象的产权权属的合法性作出界定，仅对房屋的市场租金作出评估。

（十六）房地产调查租金估价报告使用提示

估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对市场租金可能产生影响，本报告测算的估价对象的市场租金是在满足估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，如果国家金融政策有变化或者房地产市场租金变化比较快时，需对市场出租租金进行实时调整。

四、估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况

估价对象位于芒市金孔雀大街东南侧（盛世佳园），四至情况为：东临芒市造纸厂家属区，南临芒市环城东路，西临芒市团结大街，北至芒市金孔雀大道延长线。估价对象临金孔雀大街、芒市环城东路，交通便捷度好。距龙瑞高速出入口约 60 米、距街坡农贸市场及勐垵沙公园约 850 米，距芒市民族中学约 1700 米，周边公共服务设施齐全。

2、实物状况

估价对象位于芒市金孔雀大街东南侧（盛世佳园），建于 2014 年，共有公租房 640 套，建筑面积为 35655.22 平方米。房屋建成后，进行了装修，完善了生活配套设施：通电、通水、通讯等。房屋外墙面刷防晒漆、内墙墙面为乳胶漆、室内地面铺地板砖、套装门、铝合金窗。

二、市场背景描述与分析

1、地理位置及自然环境

估价对象位于芒市，芒市位于我国西南部，云南省西部，德宏州东南部，位于东经 $98^{\circ} 01' - 98^{\circ} 44'$ ，北纬 $24^{\circ} 05' - 24^{\circ} 39'$ 之间。东、东北接保山龙陵县，西南接瑞丽市，西、西北与梁河县、陇川县隔龙江相望，南与缅甸交界，国境线长 68.3 公里。市政府驻地芒市镇，同时也是德宏州政府驻地，是德宏州政治、经济、文化中

心和交通、通信枢纽，是中国通向东南亚，也是中国通往南亚、东南亚的重要门户。古为“滇越乘象国”地，是中国历史上较早通向世界的门户之一，是古代著名“南方丝绸之路”的重要驿站，素有“滇西边陲第一镇”之称，南亚的重要门户。

芒市国土总面积 2987 平方公里（其中山区占 74%，坝区占 26%），东西距 71 公里、南北距 62 公里，城市建成区面积 18.66 平方公里。有 6 乡 5 镇 1 个街道 2 个农场管委会，80 个村委会，23 个社区居委会，1006 个村民小组，总人口 42.3566 万人，以傣族、景颇族、德昂族、阿昌族、傈僳族为主的少数民族人口占总人口的 44.92%。陆距省会昆明 679 公里，空距 427 公里。

芒市景色秀丽，气候宜人，民族风情淳朴，资源丰富，生物多样性特征明显，中国咖啡之乡，被国内外誉为“孔雀之乡”、“黎明之城”，是中国优秀旅游城市、中国特色魅力城市、国家卫生城市、国家园林城市、全国科普示范市、全国双拥模范城，省级文明城市、云南省四大旅游热区之一。

芒市地处低纬高原，热量丰富，气候温和，属南亚热带季风气候，具有夏长冬短、干湿分明、冬无严寒、夏无酷暑，日照时间长、雨量充沛、冬季多雾等特点。年平均气温 19.6℃，年积温 7170℃。年平均降水量 1654.6 mm，雨季（5~10 月）降水量占全年降水量的 89%，年平均降雨日数 170 天，日照时数 2252.9 小时，蒸发量 1723.6 mm，无霜期 315 天。

芒市全境是以中、低山山地为主的低纬高原地区。山地面积占 89%，平坝平地河谷占 11%；海拔 210.0 米至 3404.6 米，山脊线多在

海拔 2000 米上下，山体多为东北至西南走向，东北高而峻峭，西南低而宽缓，向西南倾斜展布，河谷与断裂带走向一致，甚至发育在断裂带上。

芒市海拔高差悬殊很大，山谷、河流、盆谷走向一致，并呈相间平行排列势态，展现了两山夹一峡谷、一条河、一个盆坝的地貌特征。以溶蚀槽谷、溶蚀洼地、漏斗、溶洞、落水洞、溶牙、溶峰等地貌较为显著。

2、经济社会发展情况

德宏州 2020 年全州实现地区生产总值 575.54 亿元，同比增长 7.9%，排全省第 1 位。其中：第一产业增加值 120.41 亿元，同比增长 5.8%；第二产业增加值 121.52 亿元，增长 12.3%；第三产业增加值 333.60 亿元，增长 6.9%。

固定资产投资快速增长。全州固定资产投资（不含农户）同比增长 15.5%，比上年提高 5.1 个百分点，比全省高 7.8 个百分点，排全省第 3 位。其中，项目投资增长 5.6%，房地产开发投资增长 47.9%。基础设施投资同比下降 11%，占全州总投资的比重为 38.3%，影响总投资下降 5.5 个百分点。房地产开发投资成为拉动全州投资的主要动力，同比增长 47.9%，占全州总投资的比重为 29.8%，拉动总投资增长 11.2 个百分点。

全州住建行业固定资产投资完成 120 亿元，同比增长 50%。全州完成商品房销售面积 113.29 万平方米，同比增长 2.5%；建筑业蓬勃发展，全州完成建筑业总产值 87.58 亿元，建筑业成为 GDP 重要增长极，全州复工开工房建和市政项目 254 个，总投资 121.13 亿元。增

速 42%，增幅全省第二，拉动 GDP 增长 2.6 个百分点。实现建筑业税收 6.522 亿元，同比增长 91.73%，占全州税收收入的 7%，实现房地产税收 5.39 亿元，同比增长 38.9%，为全州经济发展发挥了积极作用。市政基础设施建设。加大城市路网新建、改造、提升力度，完成投资 10.53 亿元，城市路网密度达 6.95 公里/平方公里。

房地产市场平稳运行。推进房屋网签备案“一网通办”初见成效；在全国首家使用区块链技术，实现电子认证数字证书和电子签章全域覆盖；通过手机、终端自助服务机具等应用，有效打破了房屋交易场景的地域限制，可实现“异地办、网上办、掌上办”；坚决遏制增量问题发生，全州 42 个问题楼盘和烂尾楼项目有 29 个取得重大进展，处置化解率 69.05%。

芒市全市 2020 年经济社会保持平稳健康发展，芒市地区生产总值预计完成 179.1 亿元，增长 10.1%；固定资产投资预计完成 119.6 亿元，增长 38.7%；一般公共预算收入预计完成 8 亿元，增长 14%；社会消费品零售总额预计完成 116.1 亿元，增长 1.9%；城乡常住居民人均可支配收入预计为 32070 元和 13618 元，增长 4.5%和 9%，多项经济指标增速位居全省前列。

3、城市基础设施

(1)、供水：目前，芒市城区供水以勐板河水库水源为主，芒究水库为备水水源，城市供水普及率为 100%。

(2)、供电：目前，芒市城区供电接南方电网城区供电网，供电率 100%。

(3)、城镇垃圾及污水处理：芒市城区建有无害垃圾填埋场及

污水处理厂，城镇生活垃圾无害化处理率 100%，污水处理率 86.51%。

(4)、通讯：芒市通讯业务已实现微机、自动、高效化，以光纤电缆，卫星数字通信和税控交换为主电信网络已建成，目前，运营商有中国电信、中国移动、中国联通。

(5)、公共交通：目前芒市城区共开通近十条公交线路，设有 200 多个站点，还开通了芒市至郊区的数条城乡公交线路。

(6)、对外交通

公路：已形成了以高速、国道、省道为主线，以市区为中心、市乡公路为支线公路辐射网络，芒市地处云南西部，杭瑞高速穿境而过，可由杭瑞高速至瑞丽、腾冲，有腾陇高速及遮陇、芒那二级公路至陇川、盈江、梁河，经杭瑞高速直达昆明及省内外。目前，芒梁高速公路已开工建设。

铁路：目前大瑞铁路正在建设，预计 2022 年前建成通车。

航空：芒市机场属于 3C 级民用机场，距芒市城区 6.5 公里，现已开通芒市-北京、芒市-昆明，芒市-成都，芒市-广州、芒市-重庆、芒市-缅甸曼德勒等国内外多条航线，日进出二十多个航班。

4、宏观房地产市场形势和相关政策

2020 年初，新冠肺炎疫情集中爆发，给我国经济发展带来较大冲击。面对经济的下行压力，中央加大逆周期调节力度，强调积极的财政政策更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，保持流动性合理充裕，多次降准降息下，货币环境整体表现较为宽松。

(1)、宏观经济形势

2020 年国民经济稳定恢复，全年国内生产总值 1015986 亿元，

按可比价格计算，比上年增长 2.3%。

其中，分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 77754 亿元，比上年增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。

（2）、宏观房地产市场形势

①、中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。

对于房地产市场来说，2020 年中央调控力度不放松，即使是在疫情最为严重的一季度，仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，银保监会、央行、住建部等中央部委多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性。7 月以来，受热点城市房价、地价的不稳定预期增加影响，中央多次召开会议强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。与此同时，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度，下半年房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势。

②、地方因城施策，调控政策先松后紧

在“房住不炒”基调指导下，地方政府因城施策更加灵活。上半年，为了减弱疫情防控对房地产市场的干扰，各地更加灵活地因城施策，多地从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策。下半年政策环境趋紧，多地升级楼市调控政策，但整体来看，除深圳等个别城市外，多数城市出台的调控政策较为温和。

③、价格稳中有升，长三角和珠三角地区价格上涨明显

2020年1-11月百城新建住宅价格累计上涨3.19%，涨幅较去年同期扩大0.28个百分点。一季度受疫情影响新建住宅价格累计涨幅较去年同期明显收窄，二季度以来随着疫情影响逐步减弱，各季度累计涨幅较去年同期均有所扩大，二、三季度累计涨幅均在1%以上，10-11月价格累计上涨0.72%，较去年同期扩大0.36个百分点。单月来看，2020年11月，百城新建住宅均价15755元/平方米，同比上涨3.63%，涨幅较10月扩大0.11个百分点；环比上涨0.32%，较10月收窄0.08个百分点，涨幅连续41个月在0.6%以内，维持在低位区间，整体价格平稳运行。

④、成交规模基本恢复，成交结构上移

2020年重点城市商品住宅成交面积同比小幅调整，整体规模接近前三年平均水平。据初步统计，2020年1-11月，50个代表城市商品住宅月均成交面积约3044万平方米，处于2015年以来同期最低位，但同比降幅已收窄至2%，整体规模接近前三年平均水平。

⑤、市场短期供应相对充足，可售面积稳步提升

据初步统计，2020年1-11月，20个代表城市商品住宅月均新批上市面积约2044万平方米，同比增长约3%。短期库存来看，可售面积稳步提升，短期库存规模及去化时间均提升至近年高位。

据统计，截至2020年10月底，20个代表城市商品住宅可售面积提升至2.2亿平方米以上，短期库存规模较2019年末增长11.4%。按近12个月的平均销售速度计算，截至10月底，20个代表城市短期库存去化时间为11.9个月，较2019年末延长1.9个月。当前，代表城市短期库存规模及去化时间已提升至近年高位，但整体仍处合理

区间。

⑥、多数城市套总价继续上涨，高端改善需求加速释放

多数城市套总价继续上涨，部分城市群内热点城市涨幅突出基于套总价、结合成交量，将 30 个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前 10%的属于高价位楼盘，10%-40%属于中高价位楼盘，后 60%属于中低价位楼盘。

⑦、一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价上涨土地市场整体推地节奏有所加快，住宅用地供求小幅增长，出让金增长近两成。据初步统计，2020 年 1-11 月，全国 300 城住宅用地推出 11.1 亿平方米，同比增长 2.2%；成交 9.3 亿平方米，同比增长 6.3%；住宅用地出让金为 4.4 万亿元，同比增长 17.8%。住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率与去年同期基本持平。

整体来看，2020 年一季度，受新冠肺炎疫情影响，房地产市场不确定性较大，企业拿地积极性受挫，土地市场热度较低；二季度，随着疫情得到控制，部分一、二线城市优质地块推出量增多，叠加相对宽松的金融环境，企业拿地意愿明显提升，土地市场逐步升温；三季度以来，多地陆续发布楼市调控收紧政策，同时房地产金融监管趋严、“三道红线”新规试点实施，企业资金压力加大，拿地热情有所回落，土地市场逐渐回归理性，但优质地块竞拍热度仍较高。

5、当地房地产市场状况

随着国家“一带一路”建设和“人”字形经济走廊的实施，加上近年来德宏州对外宣传形象的进一步提升，德宏州房地产市场得到进

一步回暖，商品房销售形势上升。

(1)、新建商品房批准预售情况

①、1-6 月累计批准预售情况

根据云南省房地产交易信息日报系统数据，1-6 月，全州批准新建商品房预售许可项目 34 个，批准预售总面积 57.33 万平方米，同比增长 31.06%，其中：商品住房 3175 套、46.84 万平方米。分县市情况为：芒市批准新建商品房预售许可项目 7 个，批准预售总面积 6.28 万平方米，其中商品住房 247 套、6.28 万平方米；瑞丽市批准新建商品房预售许可项目 17 个，批准预售总面积 38.93 万平方米，其中商品住房 2427 套、31.31 万平方米；陇川县批准新建商品房预售许可项目 7 个，批准预售总面积 8.53 万平方米，其中商品住房 380 套、8.24 万平方米；盈江县批准新建商品房预售许可项目 3 个，批准预售总面积 3.59 万平方米，其中商品住房 121 套、1.01 万平方米；梁河县无批准新建商品房预售许可项目。

②、6 月份批准预售情况

2020 年 6 月，全州批准新建商品房预售许可项目 6 个，批准预售商品房总面积 9.09 万平方米，同比下降 71.92%。其中：芒市批准新建商品房预售许可项目 2 个，批准预售商品房总面积 1.3 万平方米；瑞丽市批准新建商品房预售许可项目 4 个，批准预售商品房总面积 7.79 万平方米。陇川县、盈江县、梁河县无新批准新建商品房预售许可项目。

(2)、新建商品房销售情况

①、1-6 月累计销售情况

1-6月，全州新建商品房成交面积34.55万平方米，同比下降30.4%。其中：商品住房成交面积29.45万平方米，同比下降34.2%，成交套数1768套，同比下降41.47%；其他类商品房成交面积5.12万平方米，同比增长4.48%。

②、6月份销售情况。2020年6月，全州新建商品房成交面积6.88万平方米，同比下降22.35%。其中：商品住房成交面积5.37万平方米，同比下降34.27%，成交套数437套，同比下降1.79%；其他类商品房成交面积1.51万平方米，同比增长118.84%。

（3）、存量房（二手房）交易情况

①、1-6月累计成交情况。1-6月，全州存量房成交面积39.68万平方米，同比增长23.46%。其中：存量住房成交面积30.86万平方米，同比增长14.13%。成交套数2618套，同比增长36.71%。

②、6月份成交情况。2020年6月，全州存量房成交面积7.07万平方米，同比增长42.82%。其中存量住房成交面积5.83万平方米，同比增长36.85%，成交套数520套，同比增长68.28%。

（4）、州内新建商品房成交及省内横向比较情况

①、州内新建商品房成交价格情况。1-6月，全州商品房平均成交价格6168元/平方米，同比增长30.4%，环比下降5.19%。其中商品住房成交均价6161元/平方米，同比增长33.6%，环比下降4.55%。

②、德宏州商品房销售价格横向比较情况。1-6月，云南省商品房销售面积共计1871万平方米，同比下降6.9%，销售均价为7921元/平方米。德宏州商品房销售面积34.6万平方米，同比下降30.4%，全省占比为1.84%，全省排名13位；销售均价为6168元/平方米，

全省排名第 8 位。

(5)、存量房（二手房）成交价格情况。

1-6 月，全州存量房平均成交价格 4945 元/平方米，同比增长 17.9%，环比增长 0.32%。其中存量住房成交均价 4979 元/平方米，同比增长 26.95%，环比增长 0.24%。6 月份全州存量房平均成交价格 5023 元/平方米，同比增长 16.24%，其中存量住房平均成交价格 5033 元/平方米，同比增长 25.88%。

(6)、购房群体情况

①、新建商品房购房群体。1-6 月，全州新建商品房购房群体占比为省内人员 72.41%、省外人员 27.59%，其中商品住房购房群体占比为省内人员 71.64%、省外人员 28.36%。

②、存量房（二手房）购房群体。1-6 月，全州存量房购房群体占比为省内人员 64.23%、省外人员 35.77%，其中存量住房购房群体占比为省内人员 65.09%、省外人员 34.91%。

(7)、商品房可售库存情况

①、商品房可售面积情况。2020 年 6 月末，全州商品房累计可售面积 203.1 万平方米，同比增加 29.58%，全省占比为 2.46%、排名第 11 位。其中商品住房累计可售面积 114.29 万平方米，同比增加 44.81%，环比增加 1.58%。

②、商品房去库存周期情况。2020 年 6 月末，全州商品房平均去库存周期为 27.38 个月，在全省排名第 5 位。分县市去库存周期情况：芒市 18.01 个月、瑞丽市 34.46 个月、盈江县 57.83 个月、陇川县 41.51 个月、梁河县 6.34 个月。梁河已处于合理可控区间，芒市

超出合理范围 0.01 个月，瑞丽市超出合理范围 16.46 个月，盈江县超出合理范围 39.83 个月，陇川县超出合理范围 23.51 个月。

6、芒市公共租赁住房基本情况

自 2007 年以来，芒市人民政府坚持把保障性住房建设作为改善民生的重大任务，连续多年加大项目争取力度，多渠道筹措建设资金，全面加快住房保障体系建设，累计开工建设公共租赁住房 23905 套，其位置分别为：广腊亮小区、南蚌小区、风平小区、盛世佳园小区、盛世佳园、咖啡小区、户育小区。其中：广腊亮小区、南蚌小区、盛世佳园小区位于芒市市区内，其他分布于芒市郊区。公共租赁住房不仅使现有城镇低收入家庭基本实现了应保尽保，还解决了大量城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员和进城落户农民的住房问题。

三、最高最佳使用分析

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

委托人提供的房屋用途为公共租赁住房，公共租赁住房是政府扶持保障民生工程，符合当前的政策。因此保持现状继续使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，故本报告估价对象以保持现状继续使用为前提估价。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收

益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况 & 委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的住宅出租较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法对估价对象房地产租金进行估算。

五、估价测算过程

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似出租房地产案例进行比较，对这些类似出租房地产的已知租金作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理市场租金的方法。

计算公式：估价对象比准价格=可比实例租金×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

根据估价对象特点，分别选取与估价对象建筑结构、区位、用途等类似的三个交易实例作为可比实例，进行交易情况、交易日期、区位、个别情况等因素的修正，估算估价对象价值，具体步骤如下：

1、选择比较出租案例

根据芒市地区住房出租情况，我公司于 2021 年 08 月 02 日，对估价对象周边普通商品房住出租情况进行了调查。由于芒市位于云南省边陲小城，估价对象周边小区相当户型、面积租金的市场价格案例较少难以收集，调查情况汇总如下表：

周边普通商品房住出租案例

次序	出租案例	市场租金(元/㎡·月)	用途	装修情况	出租日期
1	芒市美丽春天小区 C 幢	17.34	住房	普装	2021 年

2	芒市盛世佳园小区 16 栋	11.28	住房	普装	2021 年
3	芒市宏美家园小区（复式楼）	18.52	住房	普装	2021 年
4	芒市环城东路傣民宿（盛世佳园南边）	20.31	住房	普装	2021 年

2、测算比准租金

因调查对象与出租案例存在区域及个别因素差异，需要进行比较修正，以此估算出调查对象的客观合理的市场租金参考依据。具体步骤如下：

①编制调查对象与收集出租案例比较因素条件说明表

表一、比较因素条件说明表

项目名称		委估房地产	实例 1	实例 2	实例 3	实例 4
位置		盛世佳园小区	芒市美丽春天小区 C 幢	芒市盛世佳园小区 16 栋	芒市宏美家园小区（复式楼）	芒市环城东路傣民宿（盛世佳园南边）
租金单价（元/m ² .月）		—	17.34	11.28	18.52	20.31
出租年限		2021	2021	2021	2021	2021
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
区域因素	交通条件	便利	便利	便利	便利	较便利
	公共配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	商业繁华程度	一般	较繁华	一般	较繁华	一般
	道路状况	临城市主干道	临城市主干道	临城市主干道	临城市主干道	临城市主干道
	人口居住密度	较集聚	较集聚	较集聚	较集聚	较集聚
	周边环境状况	较好	较好	较好	较好	一般
个别因素	装修情况	普装	普装	普装	普装	普装
	成新度	较新	较新	较新	较新	较新
	是否带家具	否	是	否	是	是
	停车方便度	较方便	较方便	较方便	较方便	较方便

②比较因素修正指数表

根据表一中调查对象与收集出租案例各项比较因素的说明情况，以调查对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例中各比较因素指标差异折算为反映价格差异的条件指数，编制比较因素条

件指数表。

表二、比较因素修正指数表

项目名称		委估房地 产	实例 1	实例 2	实例 3	实例 4
租金单价 (元/m ² .月)		--	17.34	11.28	18.52	20.31
交易日期修正		100	100	100	100	100
用途		100	100	100	100	100
区域 因素	交通条件	100	100	100	100	98
	公共配套设施	100	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	102	100	102	100
	道路状况	100	100	100	100	100
	人口居住密度	100	100	100	100	100
	周边环境状况	100	100	100	100	98
个别 因素	装修情况	100	100	100	100	100
	成新度	100	100	100	100	100
	是否带家具	100	101	100	101	101
	停车方便度	100	100	100	100	100

表三 可比因素比较修正表

项目名称		实例 1	实例 2	实例 3	实例 4
租金单价 (元/m ² .月)		17.34	11.28	18.52	20.31
交易日期修正		100/100	100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100	100/100
区域 因素	交通条件	100/100	100/100	100/100	100/98
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/102	100/100	100/102	100/100
	道路状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	人口居住密度	100/100	100/100	100/100	100/100
	周边环境状况	100/100	100/100	100/100	100/98
个别 因素	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/100	100/100	100/100
	是否带家具	100/100	100/100	100/100	100/100
	停车方便度	100/101	100/100	100/101	100/101
修正系数		0.9707	1.0	0.9707	1.0309
修正后租金价格 (元/ m ² .月)		16.83	11.28	17.98	20.94

经修正比较,修正后的比准租金较为接近,故采用算术平均数得出待估对象周边普通商品房平均租金为:

$$\begin{aligned}\text{比准租金} &= (\text{实例 1} + \text{实例 2} + \text{实例 3} + \text{实例 4}) \div 4 \\ &= (16.83 + 11.28 + 17.98 + 20.91) \div 4 \\ &\approx 16.76 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}\end{aligned}$$

六、租金确定

估价人员通过对盛世佳园周边普通商品房的市场租金调查,并结合当地住房出租市场状况综合分析,确定盛世佳园周边普通商品房的市场租金平均为 16.76 元/m²·月。

五、 附 件

- 1、房地产估价委托合同复印件;
- 2、估价对象现状图片;
- 3、委托方统一社会信用代码证书复印件;
- 4、委托方负责人身份证复印件;
- 5、房地产价格评估机构资格证书复印件;
- 6、房地产估价师资格证书复印件。

德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

2021年08月04日

潞西市芒市城北小区 93 号潞西市建设局房地产市场租金
调查报告

估价报告编号：鸿房评估芒字（2020）第 1237-509 号

估价项目名称：潞西市芒市城北小区 93 号潞西市建设局房地产市场

租金调查评估

估价委托人：芒市住房和城乡建设局

房地产估价机构：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：魏丽英（注册号：5319970044）

汤志勇（注册号：5320080033）

估价报告出具日期：2020 年 12 月 07 日

致估价委托人函

芒市住房和城乡建设局：

我公司受贵单位委托，在价值时点 2020 年 12 月 03 日对位于潞西市芒市城北小区 93 号周边房地产市场租金进行了调查评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及房地产估价规范（GB/T 50291-2015）、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了租金评估，完成了法定的估价程序，现将调查结果报告如下：

一、估价对象：潞西市芒市城北小区 93 号。

二、价值时点：2020 年 12 月 03 日。

三、价值类型：公开市场租金。

四、估价目的：受芒市住房和城乡建设局的委托，对潞西市芒市城北小区 93 号周边房地产市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定房地产市场租金提供参考依据。

五、估价结果

估价人员通过对潞西市芒市城北小区 93 号周边房地产市场租金调查分析，并结合当地房地产出租市场状况，确定潞西市芒市城北小区 93 号市场平均租金单价为 12.86 元/m².月。

六、特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；

2、本估价报告自2020年12月07日至2021年12月06日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素，影响房地产市场租金变化时，需重新评估其租金。

3、本公司提供给估价委托人的本估价报告共一式三份。

德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

法定代表人：



印老勇

2020年12月07日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价的假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 委托估价人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象概况.....	4
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	8
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业时期.....	9
(十四) 估价报告应用的有效期.....	9
(十五) 特别事项说明.....	10
(十六) 房地产调查租金估价报告使用提示.....	10
四、估价技术报告.....	11
(一) 估价对象描述与分析.....	11
(二) 市场背景描述与分析.....	12
(三) 最高最佳使用分析.....	19
(四) 估价方法适用性分析.....	19
(五) 估价测算过程.....	19
(六) 租金确定.....	23
五、附 件.....	24

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

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

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国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），形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们并未得到授权也没有专业上的能力对由委托方提供的有关数据、资料及权属证明、法律性文件等，进行考证，其真实性与可靠性由委托方负责。由于委托方提供资料不实造成的失误，本评估公司不承担责任；

6、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘核实，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。在本次估价过程中，房地产估价师魏丽英、汤志勇于2020年12月03日对估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般性假设

（1）、估价委托人未提供估价对象的《国用土地使用证》、《房屋所有权证》复印件，估价对象用途、面积等由委托方提供，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确及用途符合城镇规划要求为前提条件。

（2）、我们已对房屋安全、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）、我们未对估价对象房屋建筑面积、土地面积进行专业测量，估价面积依据委托方提供的相关数据为准。

（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、交易双方自愿地进行交易；
- ②、交易双方处于利己动机进行交易；
- ③、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（5）、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施

的使用权。

2、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

本报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

(二)、估价报告使用限制

1、估价报告用途限制：本报告的估价结果仅为委托方确定估价对象周边房地产市场租金提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2020 年 12 月 07 日 至 2021 年 12 月 06 日。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。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”为估价机构留档，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任。

4、本报告由德宏州鸿房房地产估价有限责任公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 委托估价人

姓名：芒市住房和城乡建设局

地址：芒市白象街 101 号

联系电话：0692-2122118

(二) 房地产估价机构

机构名称：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

机构地址：芒市翡翠路 12 号

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 72 号

法定代表人：汤志勇

(三) 估价目的

受芒市住房和城乡建设局的委托，对潞西市芒市城北小区 93 号周边房地产市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定房地产市场租金提供参考依据。

(四) 估价对象概况

1、地理位置及基本情况

估价对象位于潞西市芒市城北小区 93 号，估价对象四至情况为：东至芒市大街，南至居民区，西至芒市文蚌街，北至小区道路。估价对象临城市主干道芒市文蚌街及芒市大街，交通便捷度好，估

价对象处于芒市西片区地段，距芒市第一小学约 300 米，距街坡卫生院约 700 米，距芒市广场约 2 公里。周边商铺齐全，居住人口集中，商业氛围较好。

2、估价对象概况

(1) 估价对象实物状况

估价对象位于潞西市芒市城北小区 93 号，建于 2010 年，为一幢 5 层住宅楼，估价对象位于 1-5 层。至估价期日装修情况为：一层临街卷帘门，地板砖地坪，墙面乳胶漆；二至五层为套装门，地板砖地坪，墙面乳胶漆，铝合金窗。至估价期日房屋维护较好，能正常使用。

(2) 估价对象权益状况

证载房地产使用权人为：潞西市建设局；用途：城镇混合住宅用地/住宅；建筑面积 1215.14 平方米；土地使用权面积 558.00 平方米，终止日期 2054 年 06 月 17 日。

②他项权利状况：

根据委托方出具的房地产他项权利状况承诺函，估价对象在价值时点 2020 年 12 月 03 日无抵押、担保等他项权利。

(五) 价值时点

价值时点为完成估价对象实地查勘之日 2020 年 12 月 03 日，故本次评估价的价值时点确定为 2020 年 12 月 03 日。

（六）价值类型

公开市场租金。

（七）估价原则：

本报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则及谨慎原则。

1、遵循独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则：评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

（八）估价依据

1、本次估价依据的法律、法规和政策性文件

①、《中华人民共和国物权法》（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3月16日通过，自2007年10月1日起施行）；

②、《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）；

③、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

④、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

⑤、《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员第十四次会议通过 1995 年 10 月 1 日起施行）；

⑥、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（在人民共和国国务院令 第 256 号于 2010 年 12 月 24 日通过，1999 年 1 月 1 日起执行）；

⑦、《在人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号发布，自发布之日起施行）。

⑧、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令 第 96 号）；

2、本次评估主要依据的技术标准

①、中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T 50291-2015）；

②、中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）。

3、委托人提供的估价所需资料

①、房地产估价委托合同；

②、委托人提供的估价对象《国用土地使用证》、《房屋所有权证》复印件。

4、估价人员现场查看、丈量、记录的资料和搜集的市场信息资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况及委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的房地产有一定的出租市场，租金收益较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法来测算周边房地产的市场平均租金。

（十）估价结果

估价人员通过对潞西市芒市城北小区 93 号周边房地产市场租

金调查分析，并结合当地房地产出租市场状况，确定潞西市芒市城北小区 93 号市场平均租金单价为 12.86 元/m². 月。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏丽英	5319970044		2020 年 12 月 07 日
汤志勇	5320080033		2020 年 12 月 07 日

(十二) 实地查勘期

2020 年 12 月 03 日

(十三) 估价作业期

2020 年 12 月 03 日

(十四) 估价报告应用的有效期:

本报告自 2020 年 12 月 07 日至 2021 年 12 月 06 日之内有效。

（十五）特别事项说明

1、芒市住房和城乡建设局只提供我公司《国用土地使用证》、《房屋所有权证》复印件，相关数据依据委托方提供的为准，如果所提供数据与产权登记有出入，由委托方承担相关责任；

2、本报告不对估价对象的产权权属的合法性作出界定，仅对房屋的市场租金作出评估。

（十六）房地产调查租金估价报告使用提示

估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对市场出租租金可能产生影响，本报告测算的估价对象的市场出租租金是在满足估价对象实物等因素不受意外损害，能正常维护使用，如果国家金融政策有变化或者房地产市场租金变化比较快时需对市场出租租金进行再评估。

四、估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况

估价对象位于潞西市芒市城北小区 93 号，估价对象四至情况为：东至芒市大街，南至居民区，西至芒市文蚌街，北至小区道路。估价对象临城市主干道芒市文蚌街及芒市大街，交通便捷度好，估价对象处于芒市西片区地段，距芒市第一小学约 300 米，距街坡卫生院约 700 米，距芒市广场约 2 公里。周边商铺齐全，居住人口集中，商业氛围较好。

2、实物状况

估价对象位于潞西市芒市城北小区 93 号，建于 2010 年，为一幢 5 层住宅楼，估价对象位于 1-5 层。至估价期日装修情况为：一层临街卷帘门，地板砖地坪，墙面乳胶漆；二至五层为套装门，地板砖地坪，墙面乳胶漆，铝合金窗。至估价期日房屋维护较好，能正常使用。

3、估价对象权益状况

证载房地产使用权人为：潞西市建设局；用途：城镇混合住宅用地/住宅；建筑面积 1215.14 平方米；土地使用权面积 558.00 平方米，终止日期 2054 年 06 月 17 日。

二、市场背景描述与分析

1、地理位置及自然环境

芒市地处云南省西部，德宏州东南部，位于东经 $98^{\circ} 01' - 98^{\circ} 44'$ ，北纬 $24^{\circ} 05' - 24^{\circ} 39'$ 之间。东、东北接保山龙陵县，西南接瑞丽市，西、西北与梁河县、陇川县隔陇川相望，南与缅甸交界，国境线长 68.3 公里。东西长约 71 公里，南北宽 62 公里。国土总面积 2987 平方公里，其中山区占 74%，坝区占 26%。市政府驻地芒市镇，同时也是德宏州政府驻地，是全州的政治、经济、文化中心，是通往瑞丽、陇川、盈江、梁河的交通枢纽，也是中国通往南亚、东南亚的重要门户。下辖 11 个乡镇，1 个街道办事处，80 个村民委员会 13 个社区居委会，719 个自然村，1008 个村居民小组及 2 个农场管委会，现居住着傣族、汉族、景颇族、德昂族、阿昌族、傈僳族等多种民族，总人口 394950 人（2012 年数据）。

芒市地处低纬高原，热量丰富，气候温和，属南亚热带季风气候，具有夏长冬短、干湿分明、冬无严寒、夏无酷暑，日照时间长、雨量充沛、冬季多雾等特点。年平均气温 19.6°C ，年积温 7170°C 。年平均降水量 1654.6 mm，雨季（5~10 月）降水量占全年降水量的 89%，年平均降雨日数 170 天，日照时数 2252.9 小时，蒸发量 1723.6 mm，无霜期 315 天。

芒市全境是以中、低山山地为主的低纬高原地区。山地面积占

89%，平坝平地河谷占 11%；海拔 210.0 米至 3404.6 米，山脊线多在海拔 2000 米上下，山体多为东北至西南走向，东北高而峻峭，西南低而宽缓，向西南倾斜展布，河谷与断裂带走向一致，甚至发育在断裂带上。

芒市海拔高差悬殊很大，山谷、河流、盆谷走向一致，并呈相间平行排列势态，展现了两山夹一峡谷、一条河、一个盆坝的地貌特征。以溶蚀槽谷、溶蚀洼地、漏斗、溶洞、落水洞、溶牙、溶峰等地貌较为显著。

2、经济社会发展情况

2019 年芒市实现生产总值 154.1 亿元，同比增长 9 %；完成固定资产投资 81.8 亿元，增长 2.3%；一般公共预算收入 7.02 亿元，增长 12.5%；社会消费品零售总额 58.4 亿元，增长 10%；城乡常住居民人均可支配收入分别为 30689 元和 12438 元，增长 8.5% 和 10%；居民消费价格指数控制在 103.5%以内。

农业产业持续向好，实现农林牧渔业总产值 40 亿元，增长 12.9%。

工业实现平稳发展，实现工业总产值 73 亿元。

固定资产投资完成 81.8 亿元，同比增长 2.3%。

实现旅游业总收入 211.9 亿万元。

3、城市基础设施

(1)、供水：目前，芒市城区供水以勐板河水库水源为主，芒究水库为备水水源，日供水 4 万立方米，城市供水普及率为 100%，城市管网年综合合格率为 100%。

(2)、供电：目前，芒市城区供电接南方电网城区供电网，供电率 100%。

(3)、城镇垃圾及污水处理：芒市城区建有无害垃圾填埋场及污水处理厂各一座，城镇生活垃圾无害化处理率 100%，污水处理率 86.51%。

(4)、通讯：芒市通讯业务已实现微机、自动、高效化，以光纤电缆，卫星数字通信和税控交换为主电信网络已建成，目前，运营商有中国电信、中国移动、中国联通。

(5)、公共交通：目前芒市城区共开通近十条公交线路，设有 200 多个站点，还开通了芒市至郊区的数条城乡公交线路。

(6)、对外交通

公路：芒市地处云南西部，杭瑞高速穿境而过，可由杭瑞高速至瑞丽、腾冲，有遮陇、芒那二级公路至陇川、盈江、梁河，经杭瑞高速直达昆明及省内外。目前，腾陇、芒梁高速公路已开工建设。

铁路：目前大瑞铁路正在建设，预计 2022 年前建成通车。

航空：芒市机场属于 3C 级民用机场，距芒市城区 6.5 公里，现已开通芒市-北京、芒市-昆明，芒市-成都，芒市-广州、芒市-

重庆、芒市-缅甸曼德勒等国内外多条航线，日进出二十多个航班。

4、宏观房地产市场形势和相关政策

2019年，我国房地产市场政策环境整体偏紧，房企资金面承压，积极推盘强化回款，但产品去化压力加大，重点城市市场规模有所调整，百城新建住宅价格涨幅进一步收窄，土地市场处低温状态。

(1)、调控政策整体偏紧，行业运行制度更趋完

2019年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。综合来说，近期房地产市场保持以稳为主正是基于2019年保持楼市调控定力、各地因城施策取得的积极效果。一方面，房地产金融抑制政策贯穿全年，这为部分城市实施定向微调、保障合理住房需求提供了坚实的基础。另一方面，相较于2018年，随着各地市场形势的分化，2019年因城施策进一步深化，这在一定程度上保障了市场的整体稳定。

(2)、宏观经济形势

2019 年全年国内生产总值 990865 亿元,按可比价格计算,比上年增长 6.1%,符合 6%-6.5%的预期目标。分季度看,一季度同比增长 6.4%,二季度增长 6.2%,三季度增长 6.0%,四季度增长 6.0%。分产业看,第一产业增加值 70467 亿元,比上年增长 3.1%;第二产业增加值 386165 亿元,增长 5.7%;第三产业增加值 534233 亿元,增长 6.9%。

(2)、全国房地产市场运行情况分析

2019 年 1-12 月份,全国房地产开发投资达到 132194 亿元,比上年增长 9.9%,增速比 1—11 月份回落 0.3 个百分点,比上年加快 0.4 个百分点。其中,住宅投资 97071 亿元,增长 13.9%,增速比 1—11 月份回落 0.5 个百分点,比上年加快 0.5 个百分点。

2019 年,受政策高压影响,购房者入市谨慎,新房成交市场热度平平,整体成交规模平稳。据统计,2019 年 1-12 月全国 40 个大中城市新建商品住宅共计成交 3007588 套,同比去年同期小幅增长 1.24%。销售面积 34542.43 万 m^2 ,同比增长 3.33%。其中重庆市以 203223 套居于成交量首位,其次是成都和武汉,成交量均在 180000 套以上,分别是 184308 套、183158 套。

全国 40 城新建商品住宅成交均价处于逐年上涨趋势,2019 年新房价格再创新高。据统计,2019 年 1-12 月全国 40 个大中城市新建商品住宅成交均价为 16099 元/ m^2 ,同比去年同期增长 15.16%。

主要是受到区域结构性影响，成交回归一二线，导致整体价格呈现小幅上涨趋势。40 个大中城市中深圳销售均价居首，达 55749 元/m²，上海 54075 元/m²紧随其后。北京、厦门、杭州销售均价均在 30000 元/m²以上，沈阳、长春、长沙等 9 个城市销售均价均低于 10000 元/m²。从同比情况来看，40 个大中城市中有 37 个城市销售均价同比增长，其中无锡涨幅最大，达 74.42%。武汉、合肥、广州、西宁、三亚、石家庄 6 个城市价格涨幅在 20%以上；郑州、福州、宁波 3 个城市销售均价低于去年同期，降幅分别是 2.81%、3.96%、22.59%。2019 年 1-12 月全国房地产市场经历了起伏波折，从年初的调控政策放松到后来的政策收紧，从楼市“小阳春”到现在的理性、平稳。国信达二手房指数显示，1-12 月全国二手房房价累计上涨 1.98%，涨幅不仅较去年同期收窄 9.77 个百分点，更是创下近 5 年以来的最低水平。

（4）、当地房地产市场状况

随着国家“一带一路”建设和“人”字形经济走廊的实施，加上近年来芒市对外宣传形象的进一步提升，芒市房地产市场得到进一步回暖，商品房销售形势上升。2019 年德宏州新建商品房成交面积 110.53 万平方米，同比增长 23.6%。其中：商品住房成交面积 99.65 万平方米，同比增长 26.3%，成交套数 6767 套，同比增长 8.46%；其他类商品房成交面积约 10.88 万平方米，同比增长 3.03%。芒市

新建商品房成交面积 38.81 万平方米，其中：商品住房成交面积 35.7 万平方米，其他类商品房成交面积约 3.11 万平方米。

2019 年德宏州存量房成交面积 75.83 万平方米，同比增长 44.46%。其中：存量住房成交面积 61.5 万平方米，同比增长 48.73%。成交套数 4667 套，同比增长 1.66 倍。芒市存量房成交面积 37.73 万平方米，存量住房成交面积 32.08 万平方米。

2019 年，德宏州商品房平均成交价格 5301 元/平方米，同比增长 37.6%，环比增长 0.21%。其中商品住房成交均价 5231 元/平方米，同比增长 38.1%，环比增长 0.69%。12 月份德宏州商品房平均成交价格 5618 元/平方米，同比增长 47.1%，其中商品住房平均成交价格 5863 元/平方米，同比增长 59%。

2019 年，德宏州存量房平均成交价格 4645 元/平方米，同比增长 28.03%，环比增长 2.31%。其中存量住房成交均价 4405 元/平方米，同比增长 27.9%，环比增长 1.77%。12 月份德宏州存量房平均成交价格 5606 元/平方米，同比增长 64.2%，其中存量住房平均成交价格 5156 元/平方米，同比增长 45.1%。

5、芒估价对象市场分析

估价对象位于潞西市芒市城北小区 93 号，估价对象处于芒市西片区地段，距芒市第一小学约 300 米，距街坡卫生院约 700 米，距芒市广场约 2 公里，周边商铺及人口居住较集中，商业氛围较好，

铺面出租率较高。

三、最高最佳使用分析

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

委托人提供的房屋证载用途为住宅，实际用途为商住楼，估价对象所在位置较好，周边商铺及人口居住较集中，因此保持现状继续使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，故本报告估价对象以保持现状继续使用为前提估价。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况及委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的房地产出租较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法对估价对象房地产租金进行估算。

五、测算过程

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似出租房地产案例进行比较，对这些类似出租房地产的已知租金作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

根据估价对象特点，分别选取与估价对象建筑结构、区位、用途等类似的三个交易实例作为可比实例，进行交易情况、交易日期、区位、个别情况等因素的修正，估算估价对象价值，具体步骤如下：

1、选择比较出租案例

根据芒市地区房地产出租情况，我公司于 2020 年 12 月 03 日，对估价对象周边住宅出租情况进行了调查。调查情况汇总如下表：

周边住宅出租案例

次序	出租案例	市场租金 (元/年)	建筑面积 (m ²)	用途	装修情况	出租日期
1	芒市城北小区 93-3 号	206944.00	684.32	住宅	普装	2020 年
2	芒市城北小区 125 号	162184.00	420	住宅	普装	2020 年
3	芒市城北小区 118 号	182184.00	430	住宅	普装	2020 年

2、测算比准租金

因调查对象与出租案例存在区域及个别因素差异，需要进行比较修正，以此估算出调查对象的客观合理的市场租金参考依据。具体步骤如下：

①编制调查对象与收集出租案例比较因素条件说明表

表一、比较因素条件说明表

项目名称		委估对象	实例 1	实例 2	实例 3
位置		潞西市芒市城北小区 93 号	芒市城北小区 93-3 号	芒市城北小区 125 号	芒市城北小区 118 号
租金单价 (元/年)		--	206944.00	162184.00	182184.00
出租年限		2020	2020	2020	2020
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区域因素	交通条件	便利	便利	便利	便利
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
	道路状况	临城市主干道	面临城市主干道	临城市主干道	临城市主干道
	人口居住密度	较集聚	较集聚	较集聚	较集聚
	周边环境状况	较好	较好	较好	较好
个别因素	房地产自然条件状况	好	较好	较好	较好
	房屋布局	合理	较合理	较合理	较合理
	装修情况	普装	普装	普装	普装
	停车方便度	方便	方便	方便	方便

②比较因素修正指数表

根据表一中调查对象与收集出租案例各项比较因素的说明情况，以调查对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例中各比较因素指标差异折算为反映价格差异的条件指数，编制比较因素条件指数表。

表二、比较因素修正指数表

		委估对象	实例 1	实例 2	实例 3
项目名称		潞西市芒市城北小区 93 号	芒市城北小区 93-3 号	芒市城北小区 125 号	芒市城北小区 118 号
租金单价 (元/年)		--	206944.00	162184.00	182184.00
交易日期修正		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	道路状况	100	100	100	100
	人口居住密度	100	100	100	100
	周边环境状况	100	100	100	100
个别因素	房地产自然条件状况	100	100	100	100
	房屋布局	100	98	98	98
	装修情况	100	100	100	100
	停车方便度	100	100	100	100

表三 可比因素比较修正表

		实例 1	实例 2	实例 3
项目名称		芒市城北小区 93-3 号	芒市城北小区 125 号	芒市城北小区 118 号
租金单价 (元/年)		206944.00	162184.00	182184.00
交易日期修正		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	道路状况	100/100	100/100	100/100
	人口居住密度	100/100	100/100	100/100
	周边环境状况	100/100	100/100	100/100

个别因素	房地产自然条件状况	100/100	100/100	100/100
	房屋布局	100/98	100/98	100/98
	装修情况	100/100	100/100	100/100
	停车方便度	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.0204	1.0204	1.0204
修正后租金价格（元/年）		211166.00	165493.00	185901.00
比准租金（元/年）		18752.00		

经修正比较,修正后的实例比准租金较为接近,故采用算术平均数得出待估对象周边住房平均租金为:

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象比准租金} &= (\text{实例 1} + \text{实例 2} + \text{实例 3}) \div 3 \\
 &= (211166.00 + 165493.00 + 185901.00) \div 3 \\
 &= 187520.00 \text{ 元/年}
 \end{aligned}$$

六、参考出租租金确定

估价人员通过对潞西市芒市城北小区 93 号周边房地产市场租金调查分析,并结合当地房地产出租市场状况,确定潞西市芒市城北小区 93 号市场平均租金单价为 12.86 元/m².月。

五、 附 件

- (一)、 房地产估价委托合同复印件；
- (二)、 《国用土地使用证》、《房屋所有权证》复印件；
- (三)、 估价对象现状照片；
- (四)、 估价对象位置示意图；
- (五)、 房地产估价机构备案证书复印件；
- (六)、 房地产估价师资格证书复印件。

芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）潞西市建设局房地产市场
租金调查报告

估价报告编号：鸿房评估芒字（2020）第 1238-510 号

估价项目名称：芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）潞西市建设局房地
产市场租金调查评估

估价委托人：芒市住房和城乡建设局

房地产估价机构：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：魏丽英（注册号：5319970044）

汤志勇（注册号：5320080033）

估价报告出具日期：2020 年 12 月 07 日

致估价委托人函

芒市住房和城乡建设局：

我公司受贵单位委托，在价值时点 2020 年 12 月 03 日对位于芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）周边房地产市场租金进行了调查评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及房地产估价规范（GB/T 50291-2015）、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了租金评估，完成了法定的估价程序，现将调查结果报告如下：

一、估价对象：芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）。

二、价值时点：2020 年 12 月 03 日。

三、价值类型：公开市场租金。

四、估价目的：受芒市住房和城乡建设局的委托，对芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）周边房地产市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定房地产市场租金提供参考依据。

五、估价结果

估价人员通过对芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）周边房地产市场租金调查分析，并结合当地房地产出租市场状况，确定芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）一层商铺的市场平均租金单价为 33.07 元/m². 月；二至四层住宅的市场平均租金单价为 14.19 元/m². 月。

六、特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；

2、本估价报告自2020年12月07日至2021年12月06日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素，影响房地产市场租金变化时，需重新评估其租金。

3、本公司提供给估价委托人的本估价报告共一式二份。

德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

法定代表人：



2020年12月07日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价的假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 委托估价人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象概况.....	4
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业时期.....	9
(十四) 估价报告应用的有效期.....	10
(十五) 特别事项说明.....	10
(十六) 房地产调查租金估价报告使用提示.....	10
四、估价技术报告.....	11
(一) 估价对象描述与分析.....	11
(二) 市场背景描述与分析.....	12
(三) 最高最佳使用分析.....	19
(四) 估价方法适用性分析.....	19
(五) 估价测算过程.....	19
(六) 租金确定.....	27
五、附 件.....	27

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国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），形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们并未得到授权也没有专业上的能力对由委托方提供的有关数据、资料及权属证明、法律性文件等，进行考证，其真实性与可靠性由委托方负责。由于委托方提供资料不实造成的失误，本评估公司不承担责任；
- 6、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘核实，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。在本次估价过程中，房地产估价师魏丽英、汤志勇于 2020 年 12 月 03 日对估价对象进行了实地查勘。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般性假设

（1）、估价委托人未提供估价对象的《国土地使用证》、《房屋所有权证》复印件，估价对象用途、面积等由委托方提供，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确及用途符合城镇规划要求为前提条件。

（2）、我们已对房屋安全、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）、我们未对估价对象房屋建筑面积、土地面积进行专业测量，估价面积依据委托方提供的相关数据为准。

（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、交易双方自愿地进行交易；
- ②、交易双方处于利己动机进行交易；
- ③、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（5）、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施

的使用权。

2、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

本报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

(二)、估价报告使用限制

1、估价报告用途限制：本报告的估价结果仅为委托方确定估价对象周边房地产市场租金提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2020 年 12 月 07 日 至 2021 年 12 月 06 日。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。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”为估价机构留档，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任。

4、本报告由德宏州鸿房房地产估价有限责任公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 委托估价人

姓名：芒市住房和城乡建设局

地址：芒市白象街 101 号

联系电话：0692-2122118

(二) 房地产估价机构

机构名称：德宏州鸿房房地产估价有限责任公司

机构地址：芒市翡翠路 12 号

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 72 号

法定代表人：汤志勇

(三) 估价目的

受芒市住房和城乡建设局的委托，对芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）周边房地产市场租金进行调查评估，为芒市住房和城乡建设局确定房地产市场租金提供参考依据。

(四) 估价对象概况

1、地理位置及基本情况

估价对象位于芒市胞波路 3-36 号（现斑色路），估价对象四至情况为：东至芒市斑色路，南至居民区，西至芒市勇罕街，北至芒市斑色路。估价对象临城市主干道芒市斑色路及勇罕街，交通便捷

度好，估价对象处于芒市市中心地段，距芒市财富中心约 480 米，距芒市第三小学约 200 米，距芒市第一农贸市场约 700 米、距德宏州第一人民医院约 620 米。周边商铺齐全，居住人口集中，商业氛围较好。

2、估价对象概况

(1) 估价对象实物状况

估价对象位于芒市胞波路 3-36 号（现斑色路），建于 1998 年，为一幢 4 层商住楼，一层为 6 间商铺，二层至四层为 15 间住宅，每层 5 间，布局为 2 室 1 厅 1 卫 1 厨。至估价期日装修情况为：一层临街卷帘门，地板砖地坪，墙面乳胶漆；二至四层防盗门，楼梯踏步面、走道为花岗石地坪，其余地板砖地坪，墙面乳胶漆，铝合金窗，楼梯实木扶手。至估价期日房屋维护较好，能正常使用。

(2) 估价对象权益状况

证载房地产使用权人为：潞西市建设局；用途：综合用地/住宅；建筑面积 1848.77 平方米；土地使用权面积 458.10 平方米，终止日期 2056 年 05 月 31 日。

②他项权利状况：

根据委托方出具的房地产他项权利状况承诺函，估价对象在价值时点 2020 年 12 月 03 日无抵押、担保等他项权利。

（五）价值时点

价值时点为完成估价对象实地查勘之日 2020 年 12 月 03 日，故本次评估价的价值时点确定为 2020 年 12 月 03 日。

（六）价值类型

公开市场租金。

（七）估价原则：

本报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则及谨慎原则。

1、遵循独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则：评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

（八）估价依据

1、本次估价依据的法律、法规和政策性文件

①、《中华人民共和国物权法》（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 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

②、《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）；

③、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

④、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

⑤、《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995 年 10 月 1 日起施行）；

⑥、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（在人民共和国国务院令 256 号于 1998 年 12 月 24 日通过，1999 年 1 月 1 日起执行）；

⑦、《在人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 55 号发布，自发布之日起施行）。

⑧、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；

2、本次评估主要依据的技术标准

①、中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T 50291-2015）；

②、中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）。

3、委托人提供的估价所需资料

①、房地产估价委托合同；

②、委托人提供的估价对象《国用土地使用证》、《房屋所有权证》复印件。

4、估价人员现场查看、丈量、记录的资料和搜集的市场信息资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况及委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的房地产有一定的出租市场，租金收益较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法来测算周边房地产的市

场平均租金。

（十）估价结果

估价人员通过对芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）周边房地产市场租金调查分析，并结合当地房地产出租市场状况，确定芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）一层商铺的市场平均租金单价为 33.07 元/m².月；二至四层住宅的市场平均租金单价为 14.19 元/m².月。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏丽英	5319970044	 中华人民共和国房地产估价师 魏丽英 德宏州鸿房房地产估价有限责任公司 5319970044 有效期至:2023.7.2	2020 年 12 月 07 日
汤志勇	5320080033	 中华人民共和国房地产估价师 汤志勇 德宏州鸿房房地产估价有限责任公司 5320080033 有效期至:2023.7.2	2020 年 12 月 07 日

（十二）实地查勘期

2020 年 12 月 03 日

（十三）估价作业期

2020 年 12 月 03 日

（十四）估价报告应用的有效期：

本报告自 2020 年 12 月 07 日至 2021 年 12 月 06 日之内有效。

（十五）特别事项说明

1、芒市住房和城乡建设局只提供我公司《国用土地使用证》、《房屋所有权证》复印件，相关数据依据委托方提供的为准，如果所提供数据与产权登记有出入，由委托方承担相关责任；

2、本报告不对估价对象的产权权属的合法性作出界定，仅对房屋的市场租金作出评估。

（十六）房地产调查租金估价报告使用提示

估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对市场出租租金可能产生影响，本报告测算的估价对象的市场出租租金是在满足估价对象实物等因素不受意外损害，能正常维护使用，如果国家金融政策有变化或者房地产市场租金变化比较快时需对市场出租租金进行再评估。

四、估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况

估价对象位于芒市胞波路 3-36 号（现斑色路），估价对象四至情况为：东至芒市斑色路，南至居民区，西至芒市勇罕街，北至芒市斑色路。估价对象临城市主干道芒市斑色路及勇罕街，交通便捷度好，估价对象处于芒市市中心地段，距芒市财富中心约 480 米，距芒市第三小学约 200 米，距芒市第一农贸市场约 700 米、距德宏州第一人民医院约 620 米。周边商铺齐全，居住人口集中，商业氛围较好。

2、实物状况

估价对象位于芒市胞波路 3-36 号（现斑色路），建于 1998 年，为一幢 4 层商住楼，一层为 6 间商铺，二层至四层为 15 间住宅，每层 5 间，布局为 2 室 1 厅 1 卫 1 厨。至估价期日装修情况为：一层临街卷帘门，地板砖地坪，墙面乳胶漆；二至四层防盗门，楼梯踏步面、走道为花岗石地坪，其余地板砖地坪，墙面乳胶漆，铝合金窗，楼梯实木扶手。至估价期日房屋维护较好，能正常使用。

3、估价对象权益状况

证载房地产使用权人为：潞西市建设局；用途：综合用地/住宅；建筑面积 1848.77 平方米；土地使用权面积 458.10 平方米，终止

日期 2056 年 05 月 31 日。

二、市场背景描述与分析

1、地理位置及自然环境

芒市地处云南省西部，德宏州东南部，位于东经 $98^{\circ} 01' - 98^{\circ} 44'$ ，北纬 $24^{\circ} 05' - 24^{\circ} 39'$ 之间。东、东北接保山龙陵县，西南接瑞丽市，西、西北与梁河县、陇川县隔陇川相望，南与缅甸交界，国境线长 68.3 公里。东西长约 71 公里，南北宽 62 公里。国土总面积 2987 平方公里，其中山区占 74%，坝区占 26%。市政府驻地为芒市镇，同时也是德宏州政府驻地，是全州的政治、经济、文化中心，是通往瑞丽、陇川、盈江、梁河的交通枢纽，也是中国通往南亚、东南亚的重要门户。下辖 11 个乡镇，1 个街道办事处，80 个村民委员会 13 个社区居委会，719 个自然村，1008 个村居民小组及 2 个农场管委会，现居住着傣族、汉族、景颇族、德昂族、阿昌族、傈僳族等多种民族，总人口 394950 人（2012 年数据）。

芒市地处低纬高原，热量丰富，气候温和，属南亚热带季风气候，具有夏长冬短、干湿分明、冬无严寒、夏无酷暑，日照时间长、雨量充沛、冬季多雾等特点。年平均气温 19.6°C ，年积温 7170°C 。年平均降水量 1654.6 mm，雨季（5~10 月）降水量占全年降水量的 89%，年平均降雨日数 170 天，日照时数 2252.9 小时，蒸发量 1723.6 mm，无霜期 315 天。

芒市全境是以中、低山山地为主的低纬高原地区。山地面积占 89%，平坝平地河谷占 11%；海拔 210.0 米至 3404.6 米，山脊线多在海拔 2000 米上下，山体多为东北至西南走向，东北高而峻峭，西南低而宽缓，向西南倾斜展布，河谷与断裂带走向一致，甚至发育在断裂带上。

芒市海拔高差悬殊很大，山谷、河流、盆谷走向一致，并呈相间平行排列势态，展现了两山夹一峡谷、一条河、一个盆坝的地貌特征。以溶蚀槽谷、溶蚀洼地、漏斗、溶洞、落水洞、溶牙、溶峰等地貌较为显著。

2、经济社会发展情况

2019 年芒市实现生产总值 154.1 亿元，同比增长 9 %；完成固定资产投资 81.8 亿元，增长 2.3%；一般公共预算收入 7.02 亿元，增长 12.5%；社会消费品零售总额 58.4 亿元，增长 10%；城乡常住居民人均可支配收入分别为 30689 元和 12438 元，增长 8.5% 和 10%；居民消费价格指数控制在 103.5%以内。

农业产业持续向好，实现农林牧渔业总产值 40 亿元，增长 12.9%。

工业实现平稳发展，实现工业总产值 73 亿元。

固定资产投资完成 81.8 亿元，同比增长 2.3%。

实现旅游业总收入 211.9 亿万元。

3、城市基础设施

(1)、供水：目前，芒市城区供水以勐板河水库水源为主，芒究水库为备水水源，日供水 4 万立方米，城市供水普及率为 100%，城市管网年综合合格率为 100%。

(2)、供电：目前，芒市城区供电接南方电网城区供电网，供电率 100%。

(3)、城镇垃圾及污水处理：芒市城区建有无害垃圾填埋场及污水处理厂各一座，城镇生活垃圾无害化处理率 100%，污水处理率 86.51%。

(4)、通讯：芒市通讯业务已实现微机、自动、高效化，以光纤电缆，卫星数字通信和税控交换为主电信网络已建成，目前，运营商有中国电信、中国移动、中国联通。

(5)、公共交通：目前芒市城区共开通近十条公交线路，设有 200 多个站点，还开通了芒市至郊区的数条城乡公交线路。

(6)、对外交通

公路：芒市地处云南西部，杭瑞高速穿境而过，可由杭瑞高速至瑞丽、腾冲，有遮陇、芒那二级公路至陇川、盈江、梁河，经杭瑞高速直达昆明及省内外。目前，腾陇、芒梁高速公路已开工建设。

铁路：目前大瑞铁路正在建设，预计 2022 年前建成通车。

航空：芒市机场属于 3C 级民用机场，距芒市城区 6.5 公里，现已开通芒市-北京、芒市-昆明，芒市-成都，芒市-广州、芒市-

重庆、芒市-缅甸曼德勒等国内外多条航线，日进出二十多个航班。

4、宏观房地产市场形势和相关政策

2019年，我国房地产市场政策环境整体偏紧，房企资金面承压，积极推盘强化回款，但产品去化压力加大，重点城市市场规模有所调整，百城新建住宅价格涨幅进一步收窄，土地市场处低温状态。

(1)、调控政策整体偏紧，行业运行制度更趋完

2019年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。综合来说，近期房地产市场保持以稳为主正是基于2019年保持楼市调控定力、各地因城施策取得的积极效果。一方面，房地产金融抑制政策贯穿全年，这为部分城市实施定向微调、保障合理住房需求提供了坚实的基础。另一方面，相较于2018年，随着各地市场形势的分化，2019年因城施策进一步深化，这在一定程度上保障了市场的整体稳定。

(2)、宏观经济形势

2019 年全年国内生产总值 990865 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%，符合 6%-6.5%的预期目标。分季度看，一季度同比增长 6.4%，二季度增长 6.2%，三季度增长 6.0%，四季度增长 6.0%。分产业看，第一产业增加值 70467 亿元，比上年增长 3.1%；第二产业增加值 386165 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 534233 亿元，增长 6.9%。

(2)、全国房地产市场运行情况分析

2019 年 1-12 月份，全国房地产开发投资达到 132194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比 1—11 月份回落 0.3 个百分点，比上年加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97071 亿元，增长 13.9%，增速比 1—11 月份回落 0.5 个百分点，比上年加快 0.5 个百分点。

2019 年，受政策高压影响，购房者入市谨慎，新房成交市场热度平平，整体成交规模平稳。据统计，2019 年 1-12 月全国 40 个大中城市新建商品住宅共计成交 3007588 套，同比去年同期小幅增长 1.24%。销售面积 34542.43 万 m^2 ，同比增长 3.33%。其中重庆市以 203223 套居于成交量首位，其次是成都和武汉，成交量均在 180000 套以上，分别是 184308 套、183158 套。

全国 40 城新建商品住宅成交均价处于逐年上涨趋势，2019 年新房价格再创新高。据统计，2019 年 1-12 月全国 40 个大中城市新建商品住宅成交均价为 16099 元/ m^2 ，同比去年同期增长 15.16%。

主要是受到区域结构性影响，成交回归一二线，导致整体价格呈现小幅上涨趋势。40个大中城市中深圳销售均价居首，达55749元/m²，上海54075元/m²紧随其后。北京、厦门、杭州销售均价均在30000元/m²以上，沈阳、长春、长沙等9个城市销售均价均低于10000元/m²。从同比情况来看，40个大中城市中有37个城市销售均价同比增长，其中无锡涨幅最大，达74.42%。武汉、合肥、广州、西宁、三亚、石家庄6个城市价格涨幅在20%以上；郑州、福州、宁波3个城市销售均价低于去年同期，降幅分别是2.81%、3.96%、22.59%。2019年1-12月全国房地产市场经历了起伏波折，从年初的调控政策放松到后来的政策收紧，从楼市“小阳春”到现在的理性、平稳。国信达二手房指数显示，1-12月全国二手房房价累计上涨1.98%，涨幅不仅较去年同期收窄9.77个百分点，更是创下近5年以来的最低水平。

（4）、当地房地产市场状况

随着国家“一带一路”建设和“人”字形经济走廊的实施，加上近年来芒市对外宣传形象的进一步提升，芒市房地产市场得到进一步回暖，商品房销售形势上升。2019年德宏州新建商品房成交面积110.53万平方米，同比增长23.6%。其中：商品住房成交面积99.65万平方米，同比增长26.3%，成交套数6767套，同比增长8.46%；其他类商品房成交面积约10.88万平方米，同比增长3.03%。芒市

新建商品房成交面积 38.81 万平方米，其中：商品住房成交面积 35.7 万平方米，其他类商品房成交面积约 3.11 万平方米。

2019 年德宏州存量房成交面积 75.83 万平方米，同比增长 44.46%。其中：存量住房成交面积 61.5 万平方米，同比增长 48.73%。成交套数 4667 套，同比增长 1.66 倍。芒市存量房成交面积 37.73 万平方米，存量住房成交面积 32.08 万平方米。

2019 年，德宏州商品房平均成交价格 5301 元/平方米，同比增长 37.6%，环比增长 0.21%。其中商品住房成交均价 5231 元/平方米，同比增长 38.1%，环比增长 0.69%。12 月份德宏州商品房平均成交价格 5618 元/平方米，同比增长 47.1%，其中商品住房平均成交价格 5863 元/平方米，同比增长 59%。

2019 年，德宏州存量房平均成交价格 4645 元/平方米，同比增长 28.03%，环比增长 2.31%。其中存量住房成交均价 4405 元/平方米，同比增长 27.9%，环比增长 1.77%。12 月份德宏州存量房平均成交价格 5606 元/平方米，同比增长 64.2%，其中存量住房平均成交价格 5156 元/平方米，同比增长 45.1%。

5、芒估价对象市场分析

估价对象位于芒市胞波路 3-36 号（现斑色路），估价对象处于芒市市中心地段，距芒市财富中心约 480 米，距芒市第三小学约 200 米，距芒市第一农贸市场约 700 米、距德宏州第一人民医院约

620 米，周边商铺及人口居住较集中，商业氛围较好，铺面出租率较高。

三、最高最佳使用分析

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

委托人提供的房屋证载用途为住宅，实际用途为商住楼，估价对象所在位置较好，周边商铺及人口居住较集中，因此保持现状继续使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，故本报告估价对象以保持现状继续使用为前提估价。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的具体情况 & 委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘查和市场调查、结合估价目的，认为：

相似区域的房地产出租较平稳，且有一定的可比性，因此，本次评估采用比较法对估价对象房地产租金进行估算。

五、测算过程

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似出租房地产案例进行比较，对这些类似出租房地产的已知租金作适当

的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

根据估价对象特点，分别选取与估价对象建筑结构、区位、用途等类似的三个交易实例作为可比实例，进行交易情况、交易日期、区位、个别情况等因素的修正，估算估价对象价值，具体步骤如下：

A、测算一层商铺市场租金

1、选择比较出租案例

根据芒市地区房地产出租情况，我公司于 2020 年 12 月 03 日，对估价对象周边商铺出租情况进行了调查。调查情况汇总如下表：

周边商铺出租案例

次序	出租案例	市场租金(元/m ² .月)	用途	装修情况	出租日期
1	斑色路(兰仙理发店)	31.17	商铺	普装	2020年
2	斑色路(天天纸行)	31.34	商铺	普装	2020年
3	斑色路(照相馆)	37.82	商铺	普装	2020年

2、测算比准租金

因调查对象与出租案例存在区域及个别因素差异，需要进行比较修正，以此估算出调查对象的客观合理的市场租金参考依据。具体步骤如下：

①编制调查对象与收集出租案例比较因素条件说明表

表一、比较因素条件说明表

项目名称		委估对象	实例 1	实例 2	实例 3
位置		芒市胞波路 3-36 号 (现斑色路)	斑色路(兰仙理发店)	斑色路(天天纸行)	斑色路(照相馆)
租金单价(元/m ² .月)		--	31.17	31.34	37.82
出租年限		2020	2020	2020	2020
用途		商铺	商铺	商铺	商铺
区域因素	交通条件	便利	便利	便利	便利
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	商业繁华程度	繁华	繁华	繁华	繁华
	道路状况	临城市主干道	面临城市主干道	临城市主干道	临城市主干道
	人口居住密度	集聚	集聚	集聚	集聚
	周边环境状况	较好	较好	较好	较好
个别因素	临街状况	一面临城市主干道	一面临城市主干道	一面临城市主干道	一面临城市主干道
	临街宽度(米)	3.8	3.8	3.8	3.6
	进深(米)	13.0	13.0	13.0	6.8
	装修情况	普装	普装	普装	普装

②比较因素修正指数表

根据表一中调查对象与收集出租案例各项比较因素的说明情况，以调查对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例中各比较因素指标差异折算为反映价格差异的条件指数，编制比较因素条件指数表。

表二、比较因素修正指数表

		委估对象	实例 1	实例 2	实例 3
项目名称		芒市胞波路 3-36 号 (现斑色路)	斑色路 (兰仙理发店)	斑色路 (天天纸行)	斑色路 (照相馆)
租金单价 (元/m ² .月)		—	31.17	31.34	37.82
交易日期修正		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	道路状况	100	100	100	100
	人口居住密度	100	100	100	100
	周边环境状况	100	100	100	100
个别因素	临街状况	100	100	100	100
	临街宽度	100	100	100	100
	进深	100	100	100	103
	装修情况	100	100	100	100

表三 可比因素比较修正表

		实例 1	实例 2	实例 3
项目名称		斑色路 (兰仙理发店)	斑色路 (天天纸行)	斑色路 (照相馆)
租金单价 (元/m ² .月)		31.17	31.34	37.82
交易日期修正		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	道路状况	100/100	100/100	100/100

	人口居住密度	100/100	100/100	100/100
	周边环境状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/100
	临街宽度	100/100	100/100	100/100
	进深	100/100	100/100	100/103
	装修情况	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.0	1.0	0.9708
修正后租金价格(元/m ² .月)		31.17	31.34	36.71
比准租金(元/m ² .月)		33.07		

经修正比较,修正后的实例比准租金较为接近,故采用算术平均数得出待估对象周边商铺平均租金为:

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象比准租金} &= (\text{实例 1} + \text{实例 2} + \text{实例 3}) \div 3 \\
 &= (31.17 + 31.34 + 36.71) \div 3 \\
 &\approx 33.07 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}
 \end{aligned}$$

B、测算二至四层住宅市场租金

1、选择比较出租案例

根据芒市地区房地产出租情况,我公司于2020年08月18日,对估价对象周边住房出租情况进行了调查。调查情况汇总如下表:

周边住房出租案例

次序	出租案例	市场租金(元/m ² .月)	用途	装修情况	出租日期
1	斑色路(东方宾馆住宅区)	12.17	住宅	普装	2020年

2	斑色路 12 附 17 号	13.23	住宅	普装	2020 年
3	斑色路 5 号	11.75	住宅	普装	2020 年

2、测算比准租金

因调查对象与出租案例存在区域及个别因素差异，需要进行比较修正，以此估算出调查对象的客观合理的市场租金参考依据。具体步骤如下：

①编制调查对象与收集出租案例比较因素条件说明表

表一、比较因素条件说明表

项目名称		委估对象	实例 1	实例 2	实例 3
位置		芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）	斑色路（东方宾馆住宅区）	斑色路 12 附 17 号	斑色路 5 号
租金单价（元/m ² .月）		—	12.17	13.23	11.75
出租年限		2020	2020	2020	2020
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区域因素	交通条件	便利	便利	便利	便利
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	商业繁华程度	繁华	繁华	繁华	繁华
	道路状况	临城市主干道	面临城市主干道	临城市主干道	临城市主干道
	人口居住密度	集聚	集聚	集聚	集聚
	周边环境状况	较好	较好	较好	较好
个别因素	房地产自然条件状况	好	较好	较好	较好
	房屋布局	合理	较合理	较合理	较合理
	装修情况	普装	普装	普装	一般

	停车方便度	较方便	较方便	较方便	较方便
--	-------	-----	-----	-----	-----

②比较因素修正指数表

根据表一中调查对象与收集出租案例各项比较因素的说明情况，以调查对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例中各比较因素指标差异折算为反映价格差异的条件指数，编制比较因素条件指数表。

表二、比较因素修正指数表

		委估对象	实例 1	实例 2	实例 3
项目名称		芒市斑色路 10 号 芒市人大常委会	斑色路(东方宾馆住宅区)	斑色路 12 附 17 号	斑色路 5 号
租金单价 (元/m ² .月)		—	12.17	13.23	11.75
交易日期修正		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	道路状况	100	100	100	100
	人口居住密度	100	100	100	100
	周边环境状况	100	100	100	100
个别因素	房地产自然条件状况	100	95	95	95
	房屋布局	100	95	95	95
	装修情况	100	100	100	96
	停车方便度	100	98	98	98

表三 可比因素比较修正表

		实例 1	实例 2	实例 3
项目名称		斑色路（东方宾馆住宅区）	斑色路 12 附 17 号	斑色路 5 号
租金单价（元/m ² .月）		12.17	13.23	11.75
交易日期修正		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	道路状况	100/100	100/100	100/100
	人口居住密度	100/100	100/100	100/100
	周边环境状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	房地产自然条件状况	100/95	100/95	100/95
	房屋布局	100/95	100/95	100/95
	装修情况	100/100	100/100	100/96
	停车方便度	100/98	100/98	100/98
修正系数		1.1306	1.1306	1.1778
修正后租金价格（元/m ² .月）		13.76	14.96	13.84
比准租金（元/m ² .月）		14.19		

经修正比较,修正后的实例比准租金较为接近,故采用算术平均数得出待估对象周边住房平均租金为:

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象比准租金} &= (\text{实例 1} + \text{实例 2} + \text{实例 3}) \div 3 \\
 &= (13.76 + 14.96 + 13.84) \div 3 \\
 &\approx 14.19 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}
 \end{aligned}$$

六、参考出租租金确定

估价人员通过对芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）周边房地产市场租金调查分析，并结合当地房地产出租市场状况，确定芒市胞波路 3-36 号（现斑色路）一层商铺的市场平均租金单价为 33.07 元/m².月；二至四层住宅的市场平均租金单价为 14.19 元/m².月。

五、 附 件

- （一）、房地产估价委托合同复印件；
- （二）、《国用土地使用证》、《房屋所有权证》复印件；
- （三）、估价对象现状照片；
- （四）、估价对象位置示意图；
- （五）、房地产估价机构备案证书复印件；
- （六）、房地产估价师资格证书复印件。

