

房地产租赁估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2025]字第 1526 号

估价项目名称：合肥市政务区圣泉路西、祁门路北商业房产(山水名城会所)商业用途房地产租赁底价评估

估价委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司

房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：花 东（3420190031）

章金莲（3420140024）

估价报告出具日期：2025 年 07 月 31 日

致估价委托人函

合肥兴泰商业资产运营有限公司：

受贵方委托，本估价机构选派注册房地产估价师，对估价对象的价值或价格进行了分析、测算、判断，从而形成意见和结论，有关摘要内容如下。

估价目的：为估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《房地产估价委托书》《评估明细一览表》及估价人员实地查勘，估价对象为合肥市政务区圣泉路西、祁门路北商业房产(山水名城会所)商业用途房地产，权利人为合肥兴泰股权投资管理有限公司，本次评估建筑面积：1838.18 m²，所在层/总楼层：-1-3/4 层，建筑结构为钢筋混凝土结构，房屋用途为商业服务，实际用途为商业服务，建成年代：2008 年，土地权利性质：出让；财产范围包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2025 年 07 月 28 日。

价值类型：租赁底价。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据国家和安徽省、合肥市有关法律、法规和政策要求，遵循《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，认真核查了估价委托人提交的本次委估房地产的相关资料，对现场进行了细致地勘察，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，根据估价目的，遵循估价原则，运用合理的估价方法，经过综合测算，估价对象于价值时点的房地产租赁底价单价为 20 元/m²·月，月租金为人民币大写：叁万陆仟柒佰陆拾肆元整（¥：36764 元），该估价对象年租金为人民币大写：肆拾肆万壹仟壹佰陆拾捌元整（¥：441168 元）。

特别提示：1. 由于估价对象未提供相关权属证书，本次评估设定估价对象坐落、建筑面积、楼层、房屋用途、结构等状况依据估价委托人提供的《房地产估价委托书》《评估明细一览表》为准，并结合估价人员现场勘查和相关资料的收集。上述信息仅供本次评估使用，如以上条件发生变化，估价结果作相应调整，特别提醒报告使用人注意。2. 本报告仅限于委托人确定房地产租赁底价使用，本估价报告自出具之日起壹年内有效。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2025 年 07 月 31 日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
估价技术报告	12
一、估价对象描述与分析	12
二、市场背景描述与分析	14
三、估价对象最高最佳利用分析	14
四、估价方法适用性分析	29
五、估价测算过程	30
六、估价结果确定	35
附 件	36
附件 1：估价对象位置图	36
附件 2：估价对象实地查勘情况和相关照片	36
附件 3：房地产估价委托书复印件	36
附件 4：估价所依据的其他文件资料	36
附件 5：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	36
附件 6：注册房地产估价师估价资格证书复印件	36

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等法律法规的规定，进行估价作业中严格遵纪守法，诚信执业，恪守职业道德和执业准则、标准，并撰写估价报告。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，受估价报告中假设和限制条件的限制，估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（三）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（四）本评估机构及注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，也对估价对象、相关当事人不存在偏见。

（五）注册房地产估价师已经对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；已经对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请估价委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

（六）参加本次估价的注册房地产估价师是通过国家职业资格 examination 取得中华人民共和国房地产估价师职业资格证书，并经注册后从事房地产估价业务的专业技术人员，具备扎实的房地产知识、估价原理与方法的理解，以及熟练运用相关工具和技术进行估价工作的能力，此外，还具备良好的沟通能力、分析能力和判断能力，以及相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力，估价作业中没有利用特定的专业帮助、其他机构报告的情形。

（七）参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
花 东	3420190031		2025 年 07 月 31 日
章金莲	3420140024		2025 年 07 月 31 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

(二) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

(三) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

(四) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

(五) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

(六) 假设估价拟进入的市场是一个充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

(七) 假设估价对象已经处在交易的过程中，根据待估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(八) 对于本估价报告中全部或部分价值评估结论所依据而由估价委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的合法性、真实性、准确性和完整性不做任何保证。

(九) 对于估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定其是安全、无环境污染的。

二、未定事项假设

估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

无未定事项假设。

三、背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

无背离事实假设。

四、不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或

不同权属证书上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

无不相一致假设。

五、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

由于估价对象未提供相关权属证书，本次评估设定估价对象坐落、建筑面积、楼层、房屋用途、结构等状况依据估价委托人提供的《房地产估价委托书》《评估明细一览表》为准，并结合估价人员现场勘查和相关资料的收集。上述信息仅供本次评估使用，如以上条件发生变化，估价结果作相应调整，特提醒报告使用人注意。

六、估价报告使用限制

（一）估价报告只能用于估价报告载明的估价目的和用途；

（二）估价报告只能由估价报告载明的估价报告使用者使用，本估价报告的使用者为估价委托人（合肥兴泰商业资产运营有限公司）和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；

（三）本报告书的评估结论仅供估价委托人为本次估价目的使用，报告书的使用权归估价委托人所有，未征得出具估价报告的评估机构同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）当政策调整对估价结论产生重大影响时，应当重新确定价值时点进行评估；

（五）本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

（六）本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名（或盖章）后方可有效。

（七）本估价报告自估价报告出具之日（2025年07月31日）起一年内有效，超过一年，需重新进行评估。

七、特别事项说明

以下事项并非本公司注册房地产估价师执业水平和能力所能评定和估算，但

该事项确实可能影响评估结论，本估价报告使用者对此应特别引起注意：

1. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，评估机构及评估专业人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 对存在的可能影响估价结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而注册房地产估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 纳入评估范围的资产均已向贵公司如实申报，不存在故意隐瞒、虚报、漏报的情况。

4. 本估价报告中所描述、分析、采用的数据及估价假设等仅为本次估价使用。

5. 引用其他机构出具的报告结论的情况

我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估没有引用其他机构或专家的工作成果。

6. 本评估报告中的数据全部采用电算化计算得出，由于报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

8. 由于估价对象未提供相关权属证书，本次评估设定估价对象坐落、建筑面积、楼层、房屋用途、结构等状况依据估价委托人提供的《房地产估价委托书》《评估明细一览表》为准，并结合估价人员现场勘查和相关资料的收集。上述信息仅供本次评估使用，如以上条件发生变化，估价结果作相应调整，特提醒报告使用人注意。

【此页以下无正文】

估价结果报告

一、估价委托人

- (一) 估价委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司
- (二) 统一社会信用代码：91340100711008981D
- (三) 法定代表人：吴辉
- (四) 地址：合肥市庐阳区九狮桥街 45 号附属南楼五楼

二、房地产估价机构

- (一) 房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
- (二) 法定代表人：章俊
- (三) 备案等级：一级，证书编号：GA161003
- (四) 有效期限：2025 年 03 月 09 日
- (五) 办公地址：合肥市庐阳区濉溪路 425 号远航大厦 1301 室
- (六) 联系电话：0551-62658800、62619911（传真）
- (七) 公司网址：www.ahzcpj.com

三、估价目的

为估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《房地产估价委托书》《评估明细一览表》及估价人员实地查勘，估价对象坐落于合肥市政务区圣泉路西、祁门路北商业房产（山水名城会所），权利人为合肥兴泰股权投资管理有限公司，房屋用途为商业服务，实际用途为商业服务，本次评估建筑面积为 1838.18 m²，所在层/总楼层：-1-3/4 层，建成年代：2008 年，建筑结构为钢筋混凝土结构。入户门为卷帘门，室内地面为水泥地及地板砖，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆等，室内整体装修等级为简单装修，使用正常，维护状况较好。

【此页以下无正文】

（三）土地基本状况

1. 四至：东至翡翠路、西至茂荫路、南至祁门路、北至龙感湖路。
2. 形状、地势、地质条件：形状不规则，地势较平坦，地质条件较好。
3. 开发程度：经实地查勘确定宗地所在区域基础设施已达到“五通”，宗地已开发完成。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
2. 设施设备：供水、排水、供电、通讯、照明、消防等设施完备，配置基本完备。
3. 建成时间（新旧程度）：2008 年，新旧程度一般。
4. 装饰装修：建筑物外墙为真石漆及铝板，公共通道地面为地板砖。
5. 使用及维护状况：建筑物结构构件、设备完好齐全，管道畅通，整体使用及维护情况较好。

五、价值时点

2025 年 07 月 28 日（依据委托书约定的日期为准）。

六、价值类型

价值类型名称：本次评估的价值类型为租赁底价。

价值定义：租赁底价是指租赁标的租赁的最低价格，即租赁活动中不得以低于租赁底价的价格对外出租租赁标的物。

价值内涵：是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

租金内涵：建筑面积租金，租期为一年，开发程度为现房，具备“五通”。包括地租、房屋折旧费、维修费、管理费、保险费、税费、利息和利润八项，不包括承租方负担的物业管理费、水电费、网络通信费等。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

我估价机构及其注册房地产估价师是站在中立的立场上，实事求是、公平正直

地进行评估，其评估价值或价格对各方估价利害关系人均是公平合理的。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价中严格按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、政策的规定，根据估价对象提供的《房地产估价委托书》等材料，结合估价目的，依法判定估价对象的状况，特别是估价对象的权益状况后，再进行的估价从而确定与之相匹配的估价结论。

（三）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则；最高最佳利用是估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- （1）以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- （2）以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- （3）以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- （4）以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- （5）以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- （6）其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

（1）法律上允许。估价对象提供的《房地产估价委托书》《评估明细一览表》，用途为商业服务，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据，应以合法原则为基础，从《房地产估价委托书》上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

（2）技术上可能。估价对象规划用途为商业服务，形状不规则、建筑规模小、维护保养情况良好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非

常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象提供的《房地产估价委托书》《评估明细一览表》，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，本次估价中根据估价目的，按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，结合估价对象提供的《房地产估价委托书》《评估明细一览表》，在遵循合法原则前提下，确定估价对象的利用状况，即估价对象在不进行更新改造、改变用途、改变规模、重新开发等利用下维持现状为最高最佳利用。

(四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价中采用的比较法中租金水平等有关技术数据的确定利用了替代原则，并且在进行确定其估价结果时，也将评估出的结果放置市场中进行了衡量、比较分析，确定所采用的估价方法测算结果的合理性，以确保估价结果最终的合理性。

(五) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

根据本次估价目的，并结合估价委托人提供的《房地产估价委托书》，价值时点的确定依据委托书约定的要求之日，利于估价结果有效的服务于估价目的。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》 物权编（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743

号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

5. 《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（第六十五号，2022年5月27日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次会议修订，自2022年12月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

7. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

8. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令656号，2016年11月24日发布，自2015年3月1日起施行。2019年3月24日根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改）；

9. 财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

10. 其他有关法律、法规和政策文件。

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《房地产估价委托书》；

2. 《评估明细一览表》。

（四）估价机构掌握和收集的估价所需资料

1. 房地产租赁实例的收集资料；

2. 本机构所掌握、收集的有关当地房地产市场状况及实地查勘的资料等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》等相关法律、法规及技术性规范，对估价对象的实物、权益、区位状况分析并结合估价对象的特点，选择适合的估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，估价方法的选用，应符合下列规定：

估价方法名称	估价方法选用规定	建议
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的	应选用

收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的	应选用
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的	应选用
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时	宜选用/应选用
当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由		

（一）选用的估价方法及理由

估价对象为商业用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（二）未选用的估价方法及理由

1. 收益法：由于收益期限较长，难以准确预测收益期内租金收益状况及报酬率等相关参数，且该参数对评估结果影响较大，因此不适合采用收益法（收益倒算法）进行估价。

2. 成本法：由于缺少分摊的土地使用权面积，租金构成资料不齐全，故不宜采用成本法。

3. 假设开发法：估价对象不属于待开发或再开发房地产，且本次评估目的为租赁底价评估，因此不适合采用假设开发法进行估价。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象租赁价格进行估价。

（三）估价技术路线

1. 比较法估价：收集交易实例，选取同一供需圈内的3个可比实例，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，再进行交易情况修正，市场状况调整，区位、实物以及权益状况调整，选用直接比较调整路径，进而采用适当的方法求出比较价值。

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{区位状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{实物状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{权益状况}}{\text{调整系数}}$$

2. 确定估价结果：综合分析比较法的评估结果，在对区域内市场充分的调研，把评估结果与当地房地产租赁市场状况进行充分的分析论证，同时考虑本次评估

目的，确定估价对象租赁底价。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2025年07月28日）的房地产租赁底价单价为20元/m²·月，月租金为人民币大写：叁万陆仟柒佰陆拾肆元整（¥：36764元），该估价对象年租金为人民币大写：肆拾肆万壹仟壹佰陆拾捌元整（¥：441168元）

估价结果内涵：满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的租赁底价；租赁面积为建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。租赁底价不包括承租方负担的物业管理费、水电费、网络通信费等。

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
花东	3420190031		2025年07月31日
章金莲	3420140024		2025年07月31日

十二、实地查勘期

2025年07月28日-2025年07月28日

十三、估价作业期

2025年07月28日-2025年07月31日

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2025年07月31日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

位置 状况	坐落	合肥市政务区山水名城 7、8 幢商业 115 室经营用途。
	方位	合肥市政务区。
	与相关场所(设施) 的距离	距合肥市中心图书馆直线距离约为 160 米。
	四至	东至翡翠路、西至茂荫路、南至祁门路、北至龙感湖路。
	临街(路)状况	估价对象主入口翡翠路, 临路状况好。
	朝向	朝南。
	楼层 (所在层/总层数)	-1-3/4 层。
	商务聚集度	区域内有合肥市中心图书馆、安徽广播电视台演播中心, 商务聚集度较高
交通 状况	道路状况	估价对象临近翡翠路等, 为交通型主干道, 路况较好。
	出入可利用 交通工具	附近有 13 路、20 路等公共交通经过, 距公交车站点约 160 米, 故选用公共交通出行较为便捷。
	交通管制情况	翡翠路作为交通型主干道, 限制大型货运车辆、农用车辆等通行, 道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位, 停车较便捷。
环境 状况	自然 环境	估价对象所在区域内环境整洁, 道路两旁绿化率较好, 主要污染源为道路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染, 无高压输电线路, 安全系数较高。自然环境条件较好。
	人文 环境	估价对象所属区域内有国际丽晶城、绿地·内森庄园等住宅生活小区, 整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部 配套 设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、通气等基础设施, 综合基础设施条件较完备, 设施较新, 且保管较完善, 保障率较高, 保障率在 95%以上。
	公共服务 设施	估价对象附近有安徽广播电视台演播中心、合肥市中心图书馆、银行、超市等, 公共服务配套设施完善。
区位状况分析		综合分析估价对象的位置、交通、环境、外部配套设施, 估价对象的区位整体较优, 对估价对象的价值产生有利影响。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

建筑 物实 物状	建筑规模/面积	1838.18 m ² （评估面积）		建筑功能	商铺，功能配套较齐全
	建筑结构	钢筋混凝土结构		外观	外观一般
	层高	估价对象标准层高，对估价对象的价值产生有利的影响。			
	装饰装修	建筑物外墙为真石漆，公共部位为地板砖，室内地面为水泥地及地板砖，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆等，室内整体装修等级为简单装修；			
	设施设备	估价对象于价值时点的供水、排水、供电、通讯、照明及完备；内有物业管理、消防栓等设施齐全。			
	空间布局	估价对象为平层，空间布局较合理。			
	新旧程度	2008 年建成，新旧程度一般。			
	使用及维护情况	经实地查勘建筑物结构构件、设备完好齐全，管道畅通，使用及维护较好。			
	物业服务	物业服务及安防管理较好。			
土地 实物 状况	使用权面积	/	形状	/	
	地形	地形为平地	地势	地势平坦	
	开发程度	经实地查勘宗地为已开发完成，已达“五通”			
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好			
实物状况分析		综上所述，估价对象土地的地势平坦，形状基本规则，土壤地质条件较好；建筑规模适宜，设施设备完好，空间布局较合理，新旧程度较好。经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。			

(三) 估价对象权益状况描述与分析

土地权益 状况描述	土地所有权状况	为国家所有	土地使用权状况	为合肥兴泰股权投资管 理有限公司所有
	用益物权设立情况	国有建设用地使用权 （出让）	土地用途	商业服务
	土地使用期限	/		
建筑物权益状况描述		房屋所有权状况	为合肥兴泰股权投资管理有限公司所有	
		规划用途及实际用途	商业服务	
共有权情况		/		
担保物权设立情况		无		
租赁或占用情况		无。		
拖欠税费情况		无		
查封等形式限制权利情况		无		
权属清晰情况		权属清晰。		
权益状况分析		综上所述，估价对象权属合法、清晰，各项权利因素完整，对估价对象无不良影响。		

二、市场背景描述与分析

（一）当地经济社会发展状况

合肥市，简称“庐”或“合”，古称庐州、庐阳、合淝，是安徽省辖地级市、省会，特大城市，合肥都市圈中心城市，国务院批复确定的中国长三角城市群副中心城市，国家重要的科研教育基地、现代制造业基地和综合交通枢纽。全市下辖4个区、4个县，代管1个县级市，总面积11445平方千米，常住人口为963.4万人，城镇人口815.4万人，城镇化率84.64%。合肥市地处中国华东地区、安徽省中部、江淮之间、长江三角洲西翼，介于北纬 $30^{\circ}57'$ — $32^{\circ}32'$ ，东经 $116^{\circ}41'$ — $117^{\circ}58'$ 之间，环抱巢湖，境内有丘陵岗地、低山残丘、低洼平原三种地貌。合肥市属亚热带季风性湿润气候，四季分明。合肥市是皖江城市带承接产业转移示范区核心城市、G60科创走廊中心城市、“一带一路”和长江经济带战略双节点城市、综合性国家科学中心、世界科技城市联盟会员城市、国家科技创新型试点城市。

根据地区生产总值统一核算结果，2024年全市生产总值（GDP）13507.7亿元，按不变价格计算，同比增长6.1%。分产业看，第一产业增加值343.3亿元，增长3.0%；第二产业增加值4961.2亿元，增长8.4%；第三产业增加值8203.2亿元，增长4.8%。

1. 农业经济稳中向好，粮食生产再获丰收

全年农林牧渔业产值580.99亿元，按可比价格计算，同比增长3.2%。全年粮食产量302.32万吨，同比增长1.2%，近五年首次超300万吨，亩产持续提升，达382公斤/亩；蔬菜产量260.59万吨，增长2.3%；茶叶产量2734吨，增长4.0%；畜产品总产量71.20万吨，增长2.6%，其中禽蛋产量22.53万吨、增长0.7%，牛奶产量12.30万吨、增长19.6%。

2. 工业生产高位运行，新质产业攀高向新

全年规模以上（以下简称规上）工业增加值同比增长14.8%，创近3年同期新高。37个工业大类行业中29个同比增长，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值同比增长26.9%，汽车制造业增加值同比增长38.5%，合计拉动规上工业11.4个百分点。先进制造业突破提升，战略性新兴产业产值同比增长12.6%，创近24个月新高；新能源汽车产量突破百万辆、达137.6万辆，增长84.5%，充电桩、汽车用锂离子动力电池产量分别增长1.5倍、31.2%，逻辑芯片、智能电视和工业机器人产量分别增长49.8%、32.8%和3.6倍。大企业引领增长，百亿企

业合计完成产值 5520 亿元，同比增长 18.2%，拉动全市规上工业 9.2 个百分点。

3. 服务业多点突破，生产性服务业引领发展

全年服务业增加值 8203.2 亿元，同比增长 4.8%。其中，其他营利性服务业、批发和零售业、住宿和餐饮业增加值分别增长 7.8%、6.6%、5.6%。1-11 月，规上服务业营业收入突破 3 千亿元、达 3119.02 亿元，同比增长 13.2%。生产性服务业快速发展，规上多式联运和运输代理、研究和试验发展、科技推广和应用服务业营业收入分别增长 20.8%、71.1%和 28.7%；集成电路设计、信息技术咨询服务、互联网信息服务、人力资源服务业营业收入均实现两位数增长，分别为 80.8%、30.8%、24.2%和 18.5%。高技术服务业增势良好，实现营业收入 1308.16 亿元，同比增长 16.8%，占规上服务业比重达 41.9%，同比提高 4.0 个百分点。演唱会、体育赛事等休闲消费需求不断激发，文化艺术业、娱乐业、体育业营业收入分别增长 18.7%、33.5%和 37.1%。

4. 固定资产投资平稳运行，结构向好质效提升

全年固定资产投资同比增长 3.3%，较上年加快 0.3 个百分点。其中，工业投资增长 8.7%，占固定资产投资的 33.9%，占比创近 7 年新高，“稳投资”作用凸显。新动能加快培育，战略性新兴产业投资同比增长 8.6%，占全市投资比重 38%，同比提高 1.9 个百分点；高技术产业投资增长 16.2%，占全市投资 22.9%，创近 9 年新高，其中电子及通信设备制造业、环境监测及治理服务、研发与设计服务投资分别增长 21.8%、25.7%和 1.5 倍。大规模设备更新政策效应持续显现，设备工器具购置投资同比增长 24.8%，连续 16 个月保持两位数增长，占全市投资的 25.1%，同比提高 4.4 个百分点。绿色低碳转型持续深入，节能环保产业投资同比增长 46.9%，高耗能产业投资同比下降 15.6%。

5. 消费需求不断释放，对外贸易稳步增长

全年社会消费品零售总额 5494.24 亿元，同比增长 4.2%。其中，限额以上（以下简称限上）消费品零售额 2545.45 亿元，增长 6.1%，创近 3 年同期新高。城乡市场共同壮大，城镇消费品零售额突破 5 千亿元、达 5167.74 亿元，增长 4.0%；乡村消费品零售额 326.50 亿元，增长 8.9%。新业态加速成长，限上实物商品网上零售额超 600 亿元、达 626.92 亿元，增长 16.0%，占限上零售额的 24.6%，同比提高 2.3 个百分点。智能消费较快增长，限上智能家用电器类、智能手机类、可穿戴智能设备消费同比分别增长 4.4%、15.4%和 21.5%，智能产品消费占限上零售额比重 6.1%，同比提高 0.3 个百分点。绿色低碳消费表现亮眼，新能源汽车

零售额连跨两个百亿元台阶，达 344.91 亿元，增长 69.8%，连续 52 个月保持两位数增长。

全年进出口总额 3790.73 亿元，同比增长 5.7%，较上年加快 6.3 个百分点。其中，出口总额 2572.74 亿元，增长 10.6%，较上年加快 9.4 个百分点，以新能源汽车、锂电池、太阳能电池为代表的“新三样”产品出口额 348.4 亿元，增长 31.2%。

6. 财政收支保持平稳，金融支持实体经济有力有效

全年，全市一般公共预算收入 955.01 亿元，同比增长 2.7%；一般公共预算支出 1581.06 亿元，同比增长 12.0%，民生支出连续两年超 1200 亿元，达 1248.15 亿元。年末，全市本外币存贷款余额 6.24 万亿元，同比增长 12.6%，存款、贷款余额均超 3 万亿元。其中，存款余额 3.08 万亿元，增长 12.9%；贷款余额 3.16 万亿元，增长 12.2%，制造业贷款余额 4208.44 亿元，增长 22.4%。

7. 就业物价总体平稳，收入差距稳步缩小

全年，全市城镇新增就业 21.43 万人，失业人员再就业 42749 人，困难人员再就业 7935 人。居民消费价格同比上涨 0.4%，分类别看，衣着价格上涨 1.8%，食品烟酒价格上涨 0.6%，居住价格上涨 0.3%，交通和通信价格下降 2.1%，生活用品及服务价格下降 0.1%，教育文化和娱乐价格上涨 1.0%，医疗保健价格上涨 1.4%，其他用品和服务价格上涨 3.9%。全年居民人均可支配收入 55832 元，同比增长 6.2%。其中，城镇居民人均可支配收入 62685 元，增长 5.2%；农村居民人均可支配收入 33289 元，增长 6.9%。城乡居民收入比由上年的 1.91 缩小为 1.88。

总的来看，2024 年，全市上下戮力同心、奋勇拼搏，以进一步全面深化改革激动力增活力，奋力推动全市经济持续回升向好。2025 年，全市上下将深入学习贯彻党的二十届三中全会、中央经济工作会议和习近平总书记考察安徽重要讲话精神，全面落实党中央和省市各项决策部署，进一步强化责任意识、省会担当，全力巩固和增强经济回升向好态势，奋力交出“十四五”高分答卷，为实现“十五五”良好开局奠定坚实基础。

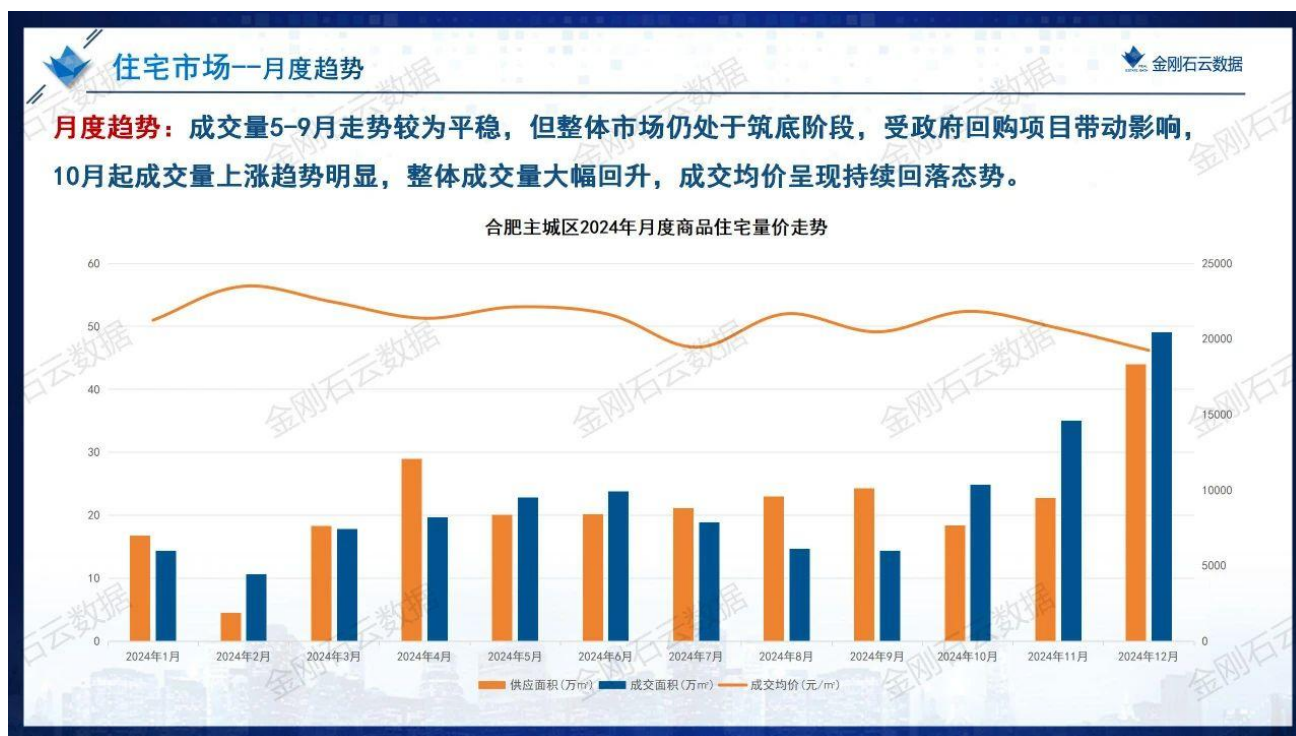
（二）当地房地产市场状况

2024 年合肥市住宅市场情况：

年度趋势：合肥住宅市场近五年成交量在 2020-2021 年达到顶峰，成交均价稳步上升，整体市场健康度较高，但受整体大环境影响，2022-2023 年成交持续回落，2024 年达近年最低值。



月度趋势：成交量5-9月走势较为平稳，但整体市场仍处于筑底阶段，受政府回购项目带动影响，10月起成交量上涨趋势明显，整体成交量大幅回升，成交均价呈现持续回落态势。



存量现状：房企推货节奏加快，9月前市场成交波动较小，住宅库存面积明显增加，库存周期持续延长，9月后受政府回购项目带动影响，库存去化周期持续下滑。

住宅市场—存量现状

金刚石云数据

存量现状：房企推货节奏加快，9月前市场成交波动较小，住宅库存面积明显增加，库存周期持续延长，9月后受政府回购项目带动影响，库存去化周期持续下滑。



区域供销：合肥九区供销量集中在包河区，市场需求旺盛，区域认可度大幅提高，但供地同步放量，后续区域内竞争加剧；瑶海区、新站区受回购项目影响，成交量位居第二、第三。

住宅市场—区域供销

金刚石云数据

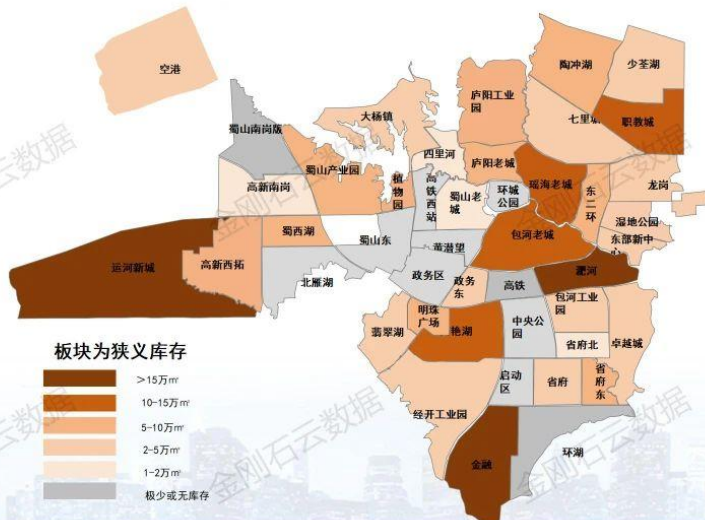
区域供销：合肥九区供销量集中在包河区，市场需求旺盛，区域认可度大幅提高，但供地同步放量，后续区域内竞争加剧；瑶海区、新站区受回购项目影响，成交量位居第二、第三。



区域库存：狭义库存主要集中在包河、滨湖和蜀山等区域，其中包河库存处于全市最高位，运河新城、淝河、金融板块库存均超 15 万 m²；广义库存集中于包河、滨湖、蜀山，后续竞争激烈。

住宅市场一区域库存

区域库存：狭义库存主要集中在包河、滨湖和蜀山等区域，其中包河库存处于全市最高位，运河新城、淝河、金融板块库存均超15万㎡；广义库存集中于包河、滨湖、蜀山，后续竞争激烈。



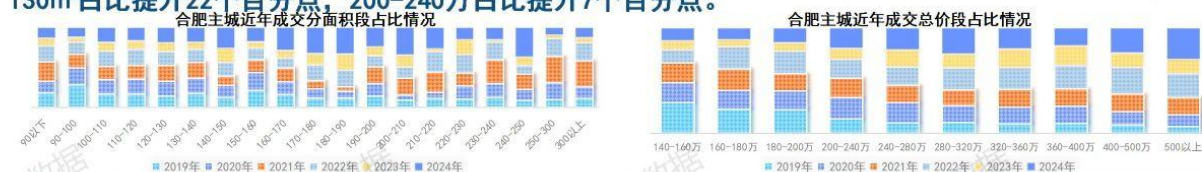
截止2024年12月合肥九区库存

区域	狭义库存 (万㎡)	去化周期 (月)	广义库存 (万㎡)	去化周期 (月)
瑶海区	27.55	9.07	91.67	32.65
庐阳区	17.92	12.53	55.37	55.18
蜀山区	40.68	25.57	93.97	74.54
经开区	33.03	18.5	60.81	35.09
高新区	13.71	8.28	54.83	33.96
政务区	2.35	60.35	30.09	-
新站区	28.68	9.44	76.56	31.93
滨湖区	46.92	28.15	142.31	87.51
包河区	60.21	7.62	240.26	32.96
合计	271.04	12.24	845.86	42.87

成交结构：合肥九区住宅成交面积段在90-130㎡、总价段在200-320万区间成交量位居前列，90-130㎡占比提升22个百分点，200-240万占比提升7个百分点。

住宅市场一成交结构

成交结构：合肥九区住宅成交面积段在90-130㎡、总价段在200-320万区间成交量位居前列，90-130㎡占比提升22个百分点，200-240万占比提升7个百分点。



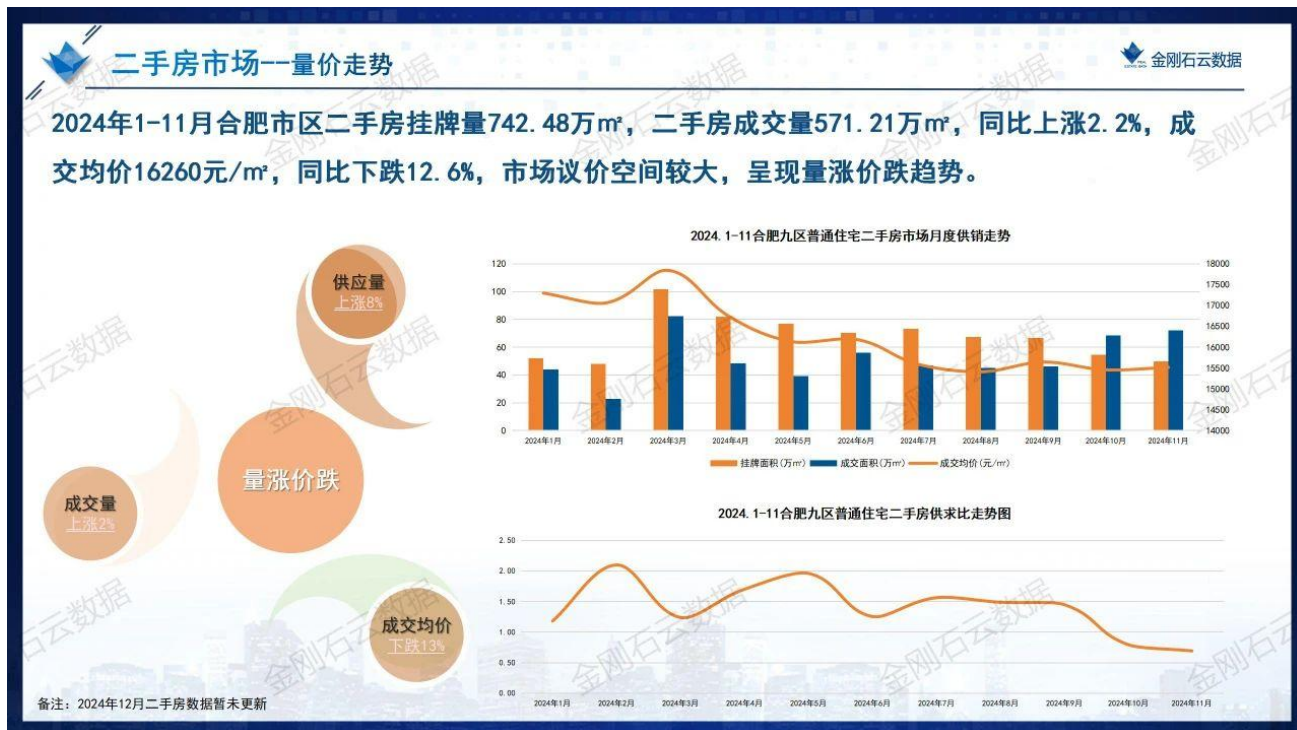
面积-总价段	140万以下	140-160万	160-180万	180-200万	200-240万	240-280万	280-320万	320-360万	360-400万	400-500万	500万以上	汇总	占比
90以下	848	42	37	15	3	0	0	0	0	0	0	945	5%
90-100	1369	436	383	190	73	2	0	0	0	0	0	2453	12%
100-110	362	502	396	737	1483	547	58	0	0	0	0	4085	20%
110-120	178	160	378	336	879	437	197	0	0	0	0	2565	12%
120-130	2	145	79	189	874	1119	497	200	71	2	0	3178	15%
130-140	6	7	33	10	105	438	650	291	67	42	0	1643	8%
140-150	2	1	0	13	103	337	839	759	322	273	0	2649	13%
150-160	0	0	2	0	14	1	126	68	113	142	6	472	2%
160-170	3	1	0	0	0	31	26	39	92	301	26	519	3%
170-180	3	0	0	0	4	11	22	34	69	305	140	588	3%
180-190	1	3	0	0	1	2	11	2	15	165	368	568	3%
190-200	0	2	4	3	4	6	6	2	7	82	53	169	1%
200-210	2	16	4	1	4	1	0	0	2	36	186	252	1%
210-220	1	8	1	0	3	2	0	0	2	1	99	117	1%
220-230	4	1	1	1	1	1	2	1	1	7	52	72	0%
230-240	0	1	0	1	5	4	6	0	0	0	26	43	0%
240-250	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	131	134	1%
250-260	0	0	0	0	6	7	4	9	6	4	58	95	0%
260-270	0	0	1	0	1	6	0	6	8	38	116	176	1%
合计	2775	1329	1319	1497	3563	2953	2446	1411	725	1396	1261	20723	100%
占比	13%	6%	6%	7%	17%	14%	12%	7%	4%	7%	6%	100%	

开盘一览：2-5月开盘量及去化率稳步上升，6-8月天气炎热为传统淡季，9-12月受“新规”项目带动影响，整体去化率保持在25-27%，首开项目去化率集中于50%以下，包河区为主力推货区域。



2024 年合肥市二手房市场情况：

量价走势：2024 年 1-11 月合肥市区二手房挂牌量 742.48 万 m²，二手房成交量 571.21 万 m²，同比上涨 2.2%，成交均价 16260 元/m，同比下跌 12.6%，市场议价空间较大，呈现量涨价跌趋势。



区域供销：2024 年 1-11 月包河区以 80.86 万 m² 位居全市二手房成交量第一，政务区以 26016 元/m² 成交均价位居全市价格第一，滨湖区以 18441 元/m 位居全市第二。

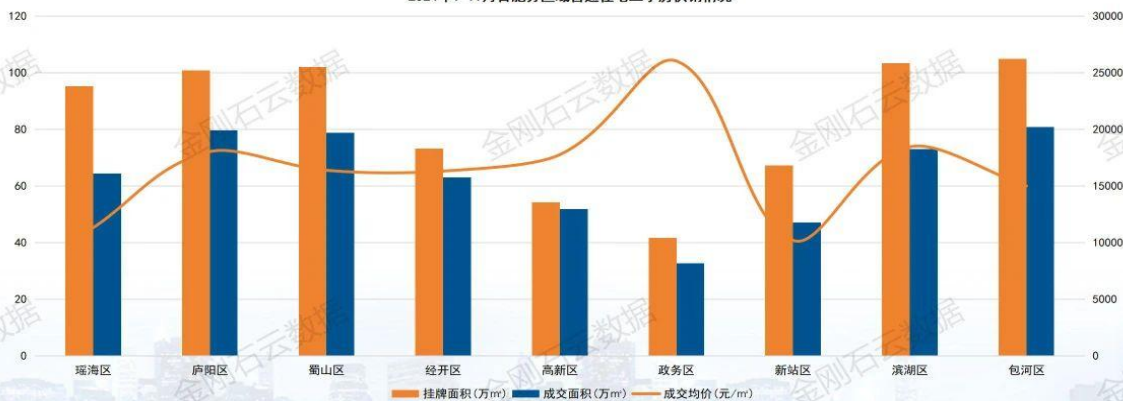


二手房市场一区域供销

◆ 金刚石云数据

2024年1-11月包河区以80.86万m²位居全市二手房成交量第一，政务区以26016元/m²成交均价位居全市价格第一，滨湖区以18441元/m²位居全市第二。

2024年1-11月合肥分区域普通住宅二手房供销情况



成交结构：2024年1-11月合肥二手房成交面积段主要集中于80-100m，占比达36%，成交总价段集中于80-140万，占比高达35%，二手房成交以小面积、低总价为主要特征。



二手房市场一成交结构

◆ 金刚石云数据

2024年1-11月合肥二手房成交面积段主要集中于80-100m²，占比达36%，成交总价段集中于80-140万，占比高达35%，二手房成交以小面积、低总价为主要特征。

合肥市区二手房市场（面积段/总价段）产品趋势分析（成交套数占比）

面积段/总价段	40万以下	40-60万	60-80万	80-100万	100-120万	120-140万	140-160万	160-180万	180-200万	200-240万	240-280万	280-320万	320-360万	360-400万	400-500万	500万以上	合计	占比
70以下	1368	2606	2205	1568	1083	635	410	280	128	115	38	6	2	0	0	0	10444	18%
70-80	90	425	1026	936	637	410	249	186	101	138	56	28	7	3	0	0	4292	7%
80-90	97	338	1255	1909	1907	1681	1190	803	462	522	159	44	14	10	0	0	10391	18%
90-100	64	178	645	1319	1620	1632	1305	1133	705	921	356	120	51	18	6	1	10074	18%
100-110	35	57	186	454	768	855	812	706	566	744	366	155	72	20	20	1	5817	10%
110-120	25	33	80	179	373	506	553	513	434	676	386	265	136	58	41	2	4260	7%
120-130	11	25	44	157	260	392	403	433	400	736	537	330	225	117	88	12	4170	7%
130-140	10	9	26	54	118	190	224	222	223	493	452	325	263	176	183	51	3019	5%
140-150	1	4	11	24	69	76	90	100	103	237	242	214	170	128	177	108	1754	3%
150-160	1	1	1	11	18	32	40	40	50	87	81	64	64	63	90	62	705	1%
160-170	0	1	1	4	7	12	22	13	24	53	40	46	34	49	89	74	469	1%
170-180	0	1	1	3	6	18	22	18	17	45	33	37	29	20	54	73	377	1%
180-190	3	1	0	0	3	9	5	12	15	35	24	17	24	33	56	59	296	1%
190-200	0	0	0	1	2	2	5	8	8	13	21	16	11	18	34	71	210	0%
200以上	11	0	1	1	6	9	17	12	25	49	60	73	78	79	194	590	/	/
合计	1716	3679	5482	6620	6877	6459	5347	4479	3261	4864	2851	1740	1180	792	1032	1104	/	/
占比	3%	6%	10%	12%	12%	11%	9%	8%	6%	8%	5%	3%	2%	1%	2%	2%	1205	2%

2024年三季度合肥新房市场保持低迷态势，供需两端活跃度均有下降。其中上市面积68.4万m²，环比下降9.1%；成交面积61.7万m²，环比下降15.9%；受多个人才公寓项目转商品房销售影响，三季度成交均价环比结构性下降12.5%。

2024年
三季度

上市套数
5002套
环比↓9.9%
同比↓52.2%

上市面积
68.4万㎡
环比↓9.1%
同比↓45.7%

成交套数
5036套
环比↓11.7%
同比↓13.7%

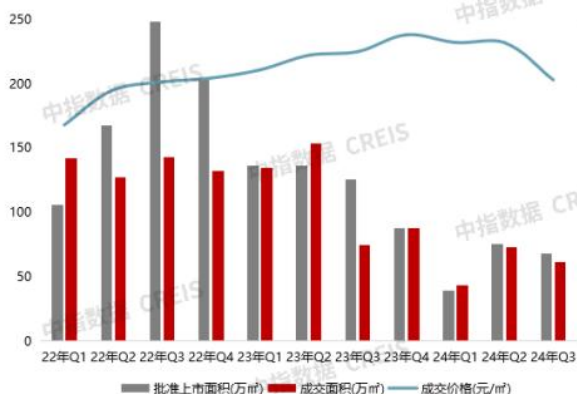
成交面积
61.7万㎡
环比↓15.9%
同比↓17.3%

销供比
0.90
24年二季度**0.97**
23年三季度**0.59**

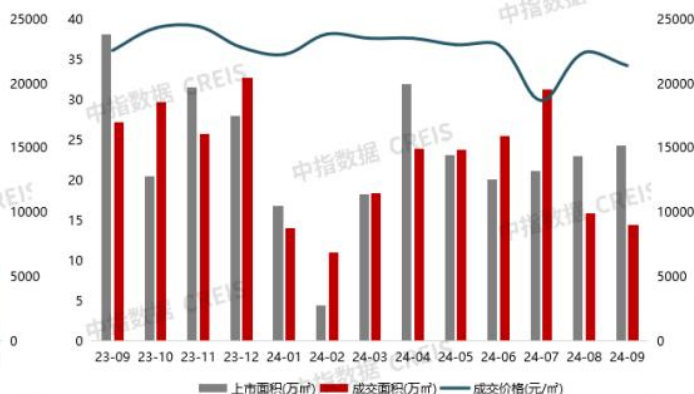
成交金额
125.2亿元
环比↓26.4%
同比↓25.3%

成交价格
20305元/㎡
环比↓12.5%
同比↓19.8%

图：2022年以来合肥市商品住宅供需量价季度走势

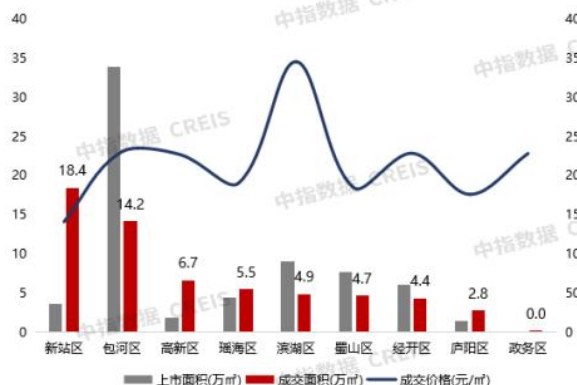


图：2023年9月至今合肥市商品住宅供需量价走势



多数区域三季度成交规模环同比下降，其中瑶海、经开两区环比降幅超过50%；而仅有新站区、高新区由于人才公寓转商品房项目集中网签成交面积增长。从价格上看，仅有滨湖区成交价格环同比增长，主要是改善型项目招商玺入市热销拉高整体价格，其他区域成交价格均环比下降。

图：2024年三季度合肥各区供需量价情况



图：2024年三季度合肥各区供需量价环比同比情况

区县	批准上市面积(万㎡)			成交面积(万㎡)			成交价格(元/㎡)		
	值	环比	同比	值	环比	同比	值	环比	同比
新站区	3.7	-49.9%	-87.2%	18.4	164.2%	145.9%	14145	-5.2%	-10.5%
包河区	33.9	28.8%	54.2%	14.2	-36.1%	-19.9%	23080	-3.2%	0.1%
高新区	1.9	-60.7%	-68.9%	6.7	130.8%	34.2%	22707	-2.3%	-6.7%
瑶海区	4.4	-50.6%	-81.4%	5.5	-54.7%	-21.2%	19011	-8.0%	-1.6%
滨湖区	9.1	-38.3%	-38.8%	4.9	-29.9%	-57.1%	34552	15.1%	18.1%
蜀山区	7.7	18.6%	-39.7%	4.7	-49.8%	-45.3%	18444	-25.7%	-6.2%
经开区	6.1	40.1%	-62.8%	4.4	-52.4%	-68.4%	22872	-8.7%	-1.3%
庐阳区	1.5	-26.3%	57.1%	2.8	-19.8%	-17.0%	17626	-17.9%	-10.0%
政务区	0.0	/	/	0.03	/	-40.0%	22838	/	-15.1%

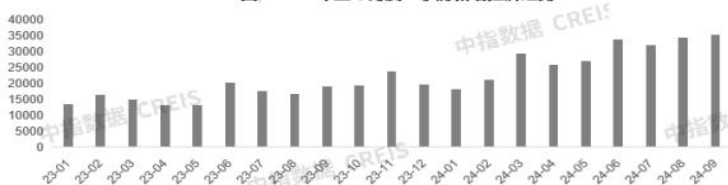
2024年三季度合肥市区二手房新增挂牌量环比增长了17.3%，存量压力持续增加。而成交端热度大幅下降，三季度二手房仅成交13389套，环比下降31.5%，同比下降14.6%。楼市的持续低迷不断挤出二手房价格泡沫，市场成交以价换量继续深化，三季度市区二手房成交均价为19344元/㎡，环比下降1.7%，同比下降7.0%。

三季度二手房市场活跃度下降，二手房成交套数在新房、二手房成交总量的占比环比下降了4.7个百分点，但占比仍高达72.7%。随着价格泡沫的挤出，二手房的性价比不断提高，新房市场的置业需求被二手房市场虹吸，特别是刚需客

群大量流入了二手房市场，二手房已经成为住宅成交主流。

2024年 三季度	成交套数	环比	同比	成交价格	环比	同比	二手房成交占比	环比	同比
	13389套	↓31.5%	↓14.6%	19344元/m²	↓1.7%	↓7.0%	72.70%	收缩4.7个百分点	收缩0.2个百分点

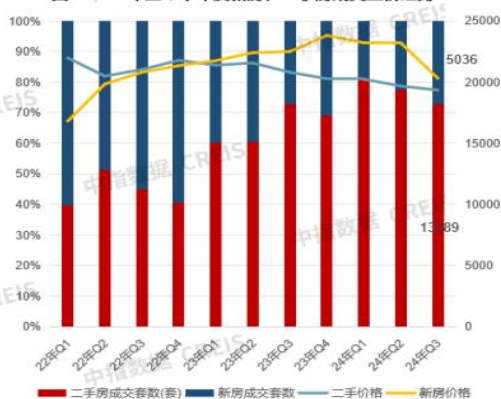
图：2023年至今月度二手房新增挂牌走势



图：2023年至今月度二手房成交量价走势



图：2022年至今半年度新房、二手房成交量价走势



当前自住刚性需求仍是二手房市场主流，其中 100 m² 以下刚需户型成交占比仍保持 60% 以上，与新房市场以改善需求为主形成互补。在 2024 上半年成交 TOP20 小区中刚需型项目也占多数，其中套均面积 100 m² 以下的小区占 13 席，房价 2W 以下的小区仍占 14 席。

上半年二手房市场的改善性需求占比有明显提升。得益于二手房价格持续下降以及新房供应规模收缩，更多改善性需求流入二手房市场。从成交面积段上看，上半年 100-140 m² 户型占比提升 1.9 个百分点，140 m² 以上户型成交占比也提升了 1.8 个百分点。

图：2024年三季度合肥市九区二手住宅成交套数对比

区县	成交套数(套)			成交面积(万m²)			成交均价(元/m²)		
	值	环比	同比	值	环比	同比	值	环比	同比
瑶海区	2165	-36.0%	-26.3%	20.2	-35.8%	-25.7%	13338	-1.3%	-6.5%
庐阳区	1967	-35.6%	-11.9%	17.6	-36.3%	-8.7%	20567	-1.6%	-9.1%
包河区	1963	-37.0%	-22.8%	19.0	-37.9%	-20.4%	18577	-3.4%	-8.9%
新站区	1542	-24.8%	-2.0%	15.4	-22.3%	2.5%	12613	-2.5%	-9.3%
蜀山区	1448	-33.5%	-25.0%	13.7	-33.9%	-22.5%	20988	-2.2%	-9.5%
高新区	1286	-24.3%	-0.5%	14.5	-22.7%	11.8%	22347	-2.8%	-7.7%
经开区	1278	-31.0%	-11.2%	13.2	-28.8%	-5.3%	19727	-1.9%	-10.0%
滨湖区	1154	-29.1%	-14.1%	12.6	-30.5%	-10.4%	24570	-4.9%	-10.5%
政务区	586	1.0%	55.4%	6.5	0.6%	74.7%	31869	-4.6%	-14.4%

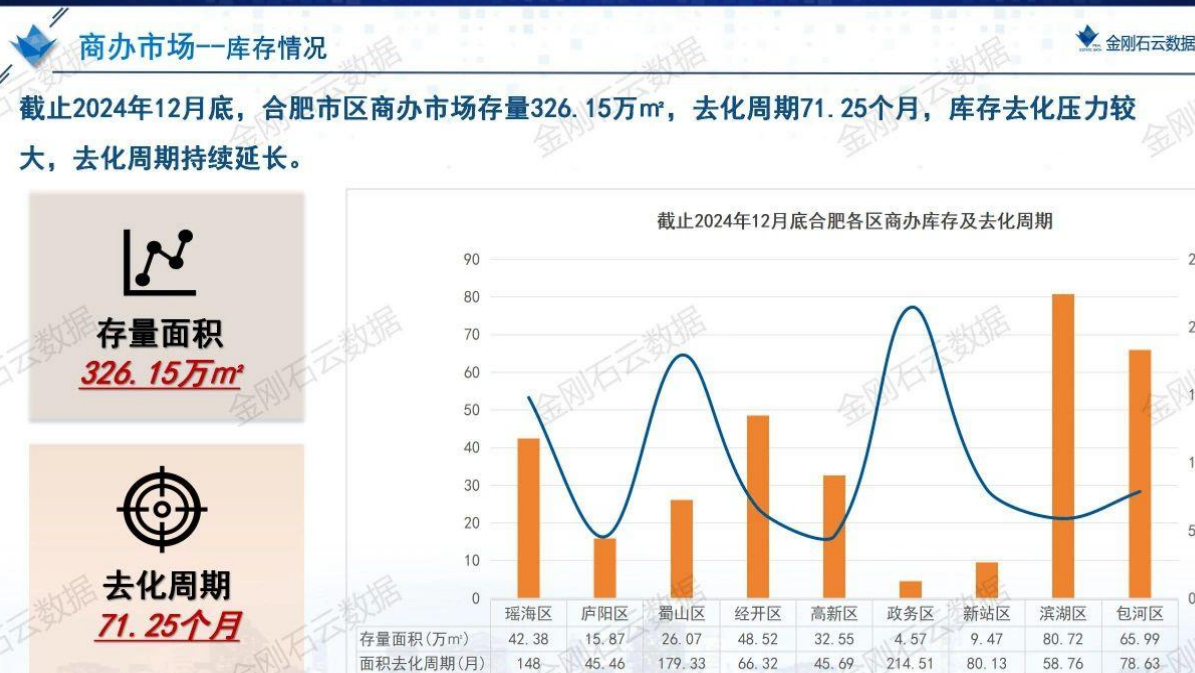
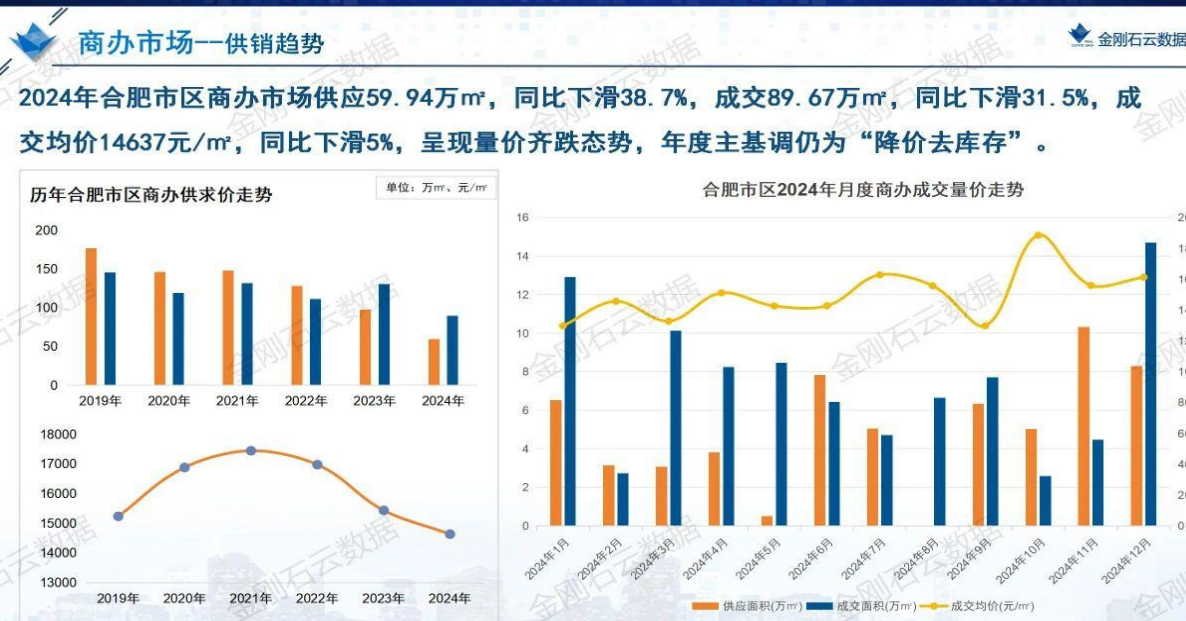
图：2024年三季度二手住宅成交套数TOP20板块

排名	板块	区县	成交套数	环比	同比
1	包河老城	包河区	1091	-36.1%	-27.5%
2	蜀山老城	蜀山区	848	-28.9%	-24.3%
3	七里塘	新站区	822	-29.9%	-15.9%
4	瑶海老城	瑶海区	788	-38.0%	-37.3%
5	庐阳老城	庐阳区	652	-33.6%	-11.8%
6	东七里	瑶海区	615	-34.9%	-26.8%
7	龙岗	瑶海区	602	-34.4%	-16.6%
8	翡翠湖	经开区	601	-30.0%	-14.5%
9	政务	政务区	561	2.7%	58.5%
10	大蜀山东	高新区	551	-25.8%	-4.5%
11	临泉路	庐阳区	516	-39.7%	-27.7%
12	职教城	新站区	430	-19.0%	-1.4%
13	高铁新城	蜀山区	379	-33.3%	-26.0%
14	金融	滨湖区	305	-34.8%	-2.2%
15	蜀西湖	高新区	298	-26.8%	12.9%
16	南艳湖	经开区	292	-27.2%	-2.3%
17	环湖	滨湖区	279	-29.0%	-17.7%
18	启动区	滨湖区	272	-30.6%	-35.8%
19	政务东	包河区	251	-44.3%	-12.8%
20	大杨镇	庐阳区	243	-22.4%	0.4%

2024 年合肥市商办市场情况：

2024 年合肥市区商办市场供应 59.94 万元 m²，同比下降 38.7%，成交 89.67

万 m^2 ，同比下滑 31.5%，成交均价 14637 元/ m^2 ，同比下滑 5%，呈现量价齐跌态势，年度主基调仍为“降价去库存”。



商办市场—成交结构

金刚石云数据

2024年合肥商办市场成交仍以小面积、低总价为主力，其中100万以下的总价段为成交主力，占比55%；成交面积段以70㎡以下的去化占比大，约54%。

合肥市区商办市场（面积段/总价段）产品趋势分析（成交套数占比）

总价段/面积段	50㎡以下	50-60㎡	60-70㎡	70-80㎡	80-90㎡	90-100㎡	100-120㎡	120-140㎡	140-160㎡	160-180㎡	180-200㎡	200-250	250㎡以上	合计	占比
80万以下	1501	583	758	271	200	6	25	1	0	0	0	0	0	3345	41%
80-100万	440	81	73	74	111	189	130	2	0	0	0	0	0	1110	14%
100-120万	173	111	36	28	54	44	137	36	6	0	0	0	0	625	8%
120-140万	88	101	59	32	22	16	93	61	16	2	0	1	0	491	6%
140-160万	17	0	0	38	16	18	55	36	51	2	1	1	0	414	5%
160-180万	0	0	0	22	28	11	23	22	10	15	14	2	0	243	3%
180-200万	0	0	0	79	20	21	18	14	19	14	19	6	0	243	3%
200-240万	0	0	5	36	74	43	66	23	14	28	3	89	12	393	5%
240-280万	0	0	0	0	9	41	80	35	37	5	10	41	32	290	4%
280万以上	0	0	0	0	0	0	42	66	65	71	41	183	442	910	11%
合计	2219	990	1125	580	534	389	669	296	218	137	98	323	486		
占比	28%	12%	14%	7%	7%	5%	8%	4%	3%	2%	1%	4%	6%		

面积段：70㎡以下产品为市场主力，占比约54%

总价段：100万以下总价段为市场主力，占比约55%

2025年2月合肥市住宅市场情况：

月度趋势：2月成交量17.76万㎡，环比下跌29%；本月受春节月假期影响，客户看房积极性偏低，带动整体成交量下滑，成交均价21885元/㎡，环比下滑2%，以价换量仍为主流趋势。

住宅市场—月度趋势

金刚石云数据

2月成交量17.76万㎡，环比下跌29%；本月受春节月假期影响，客户看房积极性偏低，带动整体成交量下滑，成交均价21885元/㎡，环比下滑2%，以价换量仍为主流趋势。

成交量
下跌29%

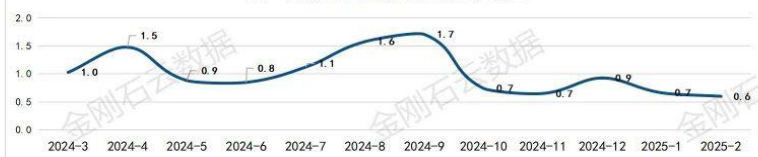
量价齐跌

成交价
下降2%

近一年市区商品住宅市场月度供销走势



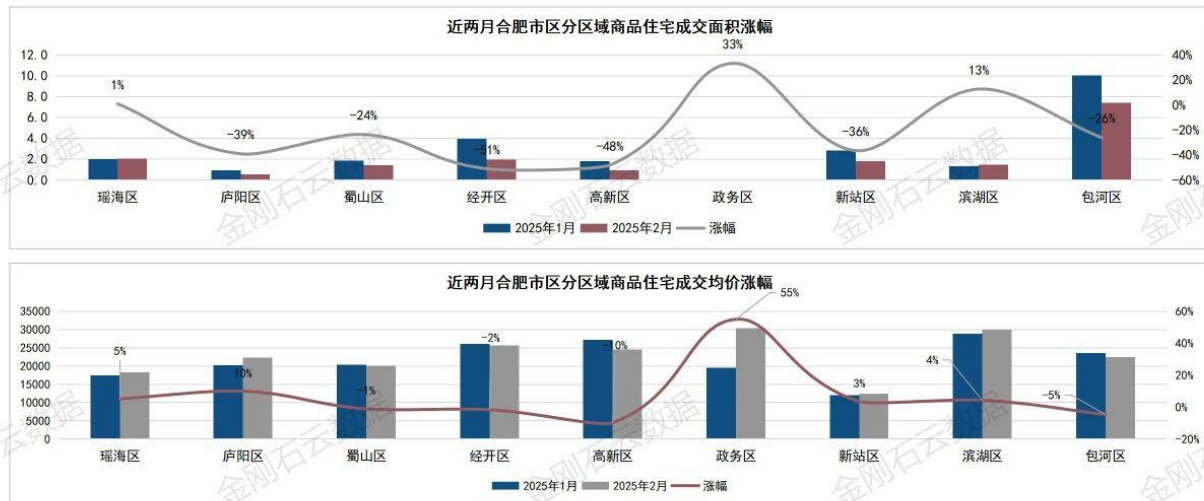
近一年合肥市商品住宅供求比走势图



板块供销：成交持续分化：2月主力成交量集中于包河区，该区域目前多项目集中销售，价格战现象严重，月度成交量位于市区首位，本月政务区（文渊府项目）以30317元/㎡领跑全市，九区中政务区成交价格涨幅较高。

住宅市场—板块供销

成交持续分化：2月主力成交量集中于包河区，该区域目前多项目集中销售，价格战现象严重，月度成交量位于市区首位，本月政务区（文澜府项目）以30317元/m²领跑全市，九区中政务区成交价格涨幅较高。



成交结构：2月合肥商品住宅主力成交面积段集中在100-110m²以及140-150m²之间，总占比34%，130m²以上面积段总占比46%；总价段集中在300万以下，总占比60%。

住宅市场—成交结构

2月合肥商品住宅主力成交面积段集中在100-110m²以及140-150m²之间，总占比34%，130m²以上面积段总占比46%；总价段集中在300万以下，总占比60%。

本月合肥市商品住宅（面积段/总价段）产品趋势分析（成交套数占比）														
面积段/总价段	200万以下	200-300万	300-400万	400-500万	500-600万	600-700万	700-800万	800-900万	900-1000万	1000-1200万	1200-1400万	1400-1600万	合计	占比
90以下	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	2%
90-100	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110	8%
100-110	157	74	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233	17%
110-120	70	99	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171	13%
120-130	24	110	34	2	0	0	0	0	0	0	0	0	170	13%
130-140	1	53	104	3	0	0	0	0	0	0	0	0	161	12%
140-150	4	56	150	16	6	0	0	0	0	0	0	0	232	17%
150-160	0	2	20	5	0	0	0	0	0	0	0	0	27	2%
160-170	5	1	2	35	0	0	0	0	0	0	0	0	43	3%
170-180	0	1	6	33	23	8	0	0	0	0	0	0	71	5%
180-190	0	3	2	9	6	0	0	1	0	0	0	0	21	2%
190-200	1	0	0	3	9	2	1	0	0	0	0	0	16	1%
200-210	1	0	0	0	1	4	2	0	1	1	0	0	10	1%
210-220	0	0	0	0	1	9	3	0	1	1	0	0	15	1%
220-230	0	7	1	0	1	1	4	2	0	0	0	0	16	1%
230-240	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	0	0	4	0%
240-250	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	3	0%
250-300	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	4	0%
300以上	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	5	7	1%
合计	404	406	326	107	48	25	11	3	4	5	1	5	1345	100%
占比	30%	30%	24%	8%	4%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	

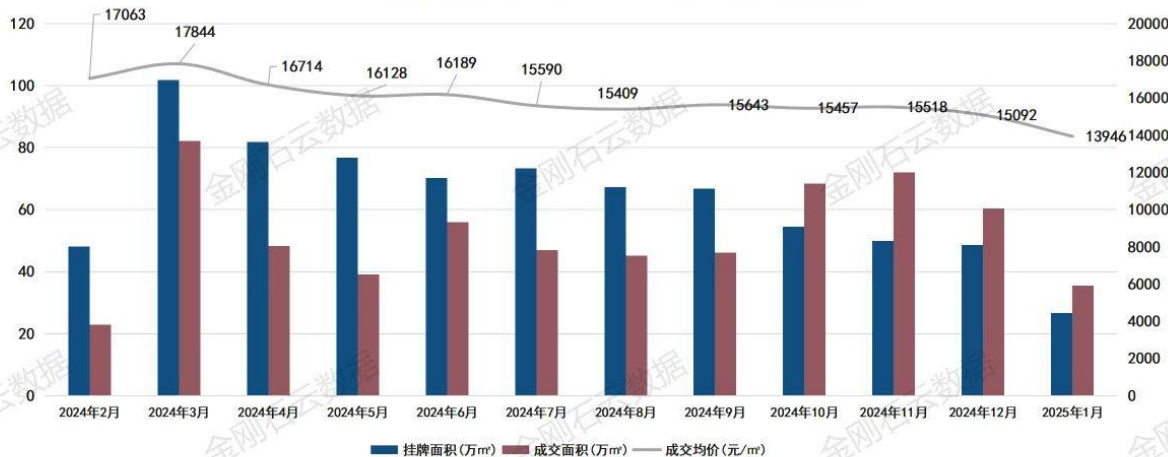
月度供销：1月二手房成交量环比下滑41%，成交均价环比下降8%，月度市场呈现量价齐跌趋势。

二手房市场—月度供销

金剛石云数据

1月二手房成交量环比下滑41%，成交均价环比下降8%，月度市场呈现量价齐跌趋势。

2024.2-2025.1合肥市区普通住宅二手房市场月度供销走势



◆备注：数据截止日期为2025年1月

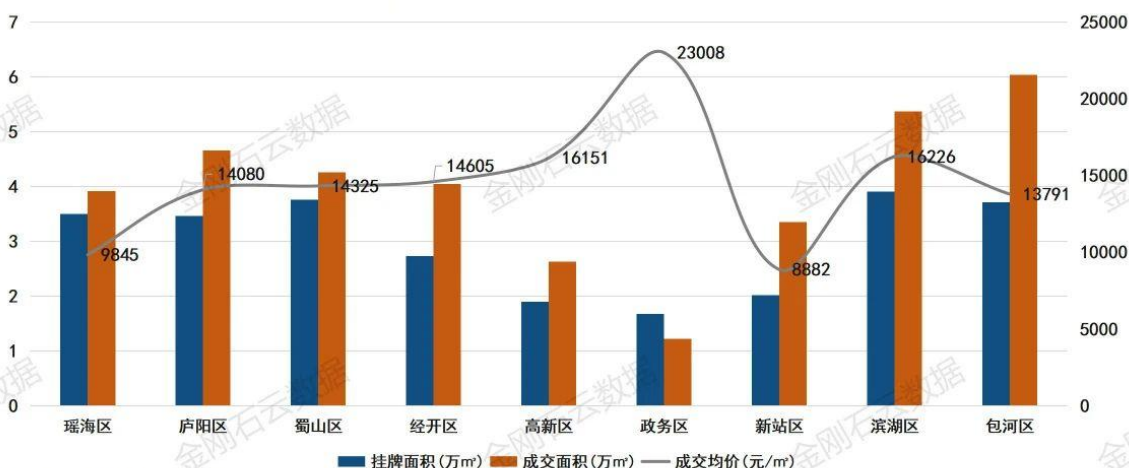
区域供销：2025年1月二手房市场滨湖、包河等区域成交量超5万m²，其中包河区以6.04万m²成交量位居全市第一，价格方面政务区以23008元/m²成交均价位居全市价格第一。

二手房市场—区域供销

金剛石云数据

2025年1月二手房市场滨湖、包河等区域成交量超5万m²，其中包河区以6.04万m²成交量位居全市第一，价格方面政务区以23008元/m²成交均价位居全市价格第一。

2025年1月合肥分区域普通住宅二手房供销情况



◆备注：数据截止日期为2025年1月

2025年2月合肥市商办市场情况：

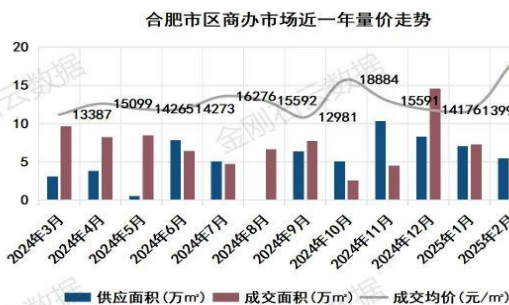
2024年2月商办市场成交量为4.66万m²，环比下滑36%，成交均价为21151元/

m²，主力成交区域为蜀山区，成交占比 43%，主要来源于大富鸿学府项目。

商办市场一月度趋势

金刚石云数据

2月商办市场成交量为4.66万m²，环比下滑36%，成交均价为21151元/m²，主力成交区域为蜀山区，成交占比43%，主要来源于大富鸿学府项目。



(三) 估价对象市场背景分析

房地产政策支撑向好，金融信贷明显宽松，市场整体出现积极变化。各地坚持“房住不炒”，因城施策，支持刚性和改善性合理住房需求，出台多项稳定房地产市场政策，房地产市场总体下行态势趋缓。当前整体上处于筑底阶段，随着房地产市场长效机制不断完善，因城施策效果逐步显现，房地产市场有望逐步企稳，保持平稳健康发展，对于经济的影响会逐步改善。

估价对象所在区域住宅小区密集，社区配套设施较完备，类似房地产需求相对平稳。结合考虑估价对象的区域内各种因素和其自身状况，合肥市房地产市场目前对类似估价对象房地产的需求状况分析，估价对象房地产市场前景状况一般，升值潜力一般。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上许可，技术可能、财务可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用，包括最佳的用途、规模、档次等。

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托人提供的资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下继续保持现状按规划用途使用能实现其房地产最高最佳利用价值。

估价对象最高最佳使用分析要点详见下表：

利用现状	概 况				
目前实际利用和规划利用情况	根据估价委托人提供的《房地产估价委托书》及估价人员实地查勘得知估价对象 1、2、3、4 的规划房屋用途为工业，实际工业使用，实际利用和规划利用基本一致。				
最高最佳使用的四个方面分析	法律上的许可与限制	技术上的可能性	经济上的可行性	价值最大化	
	估价对象保持现状按规划用途继续使用，法律上许可	估价对象保持现状按规划用途继续使用，技术上可能	估价对象保持现状按规划用途继续使用，经济上可行	估价对象各部分价值可达最大化	
最高最佳使用的三大原理分析	收益递增递减(边际收益递减)原理		均衡原理	适合原理	
三大原理分析主要结论	估价对象保持现状按规划用途继续使用，处于最佳规模与最佳集约度规模		估价对象内部各部分质量与数量配比合理	估价对象与外部环境的协调性较好	
利用前提	保持现状前提	转换用途前提	装修改造前提	重新利用前提	前四种情况组合
	认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价	认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价	认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价	认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价	前四种情形的某种组合
	√	×	×	×	×

本次估价中根据估价目的，按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，结合估价委托人提供的《房地产估价委托书》及估价人员实地查勘，在遵循合法前提下，确定估价对象的利用状况，即估价对象在不进行更新改造、改变用途、改变规模、重新开发等利用下维持现状为最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》等相关法律、法规及技术性规范，对估价对象的实物、权益、区位状况分析并结合估价对象的特点，选择适合的估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，估

价方法的选用，应符合下列规定：

估价方法名称	估价方法选用规定	建议
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的	应选用
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的	应选用
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的	应选用
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的； 当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时	宜选用 /应选用
当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由		

1. 选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为商业服务用途房地产，同区域内同类型房地产市场租赁市场较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象同种类型的房地产商品租金构成资料不齐全，成本法测算过程中土地取得成本难以获取，因此不适合成本法进行估价。

(2) 估价对象同一供求圈内相类似的房地产买卖交易实例较少，因此不适合采用收益法进行估价。

(3) 估价对象为现房，估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法进行估价。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行估价。

3. 估价技术路线

(1) 比较法估价：收集交易实例，选取同一供需圈内的3个可比实例，建立比较基础，对可比实例的租赁价格进行标准化处理，再进行交易情况修正，市场状况调整，区位、实物以及权益状况调整，选用直接比较调整路径，进而采用适当的方法求出比较价值。

②确定估价结果：综合分析比较法的评估单价，在对区域内市场充分的调研，把比较法的估价结果与当地房地产市场状况进行充分的分析论证，且组织公司内部估价师专家组讨论分析，同时考虑本次评估目的，确定估价对象市场单位租金。

五、估价测算过程

比较法

运用比较法估价，一般应按下列步骤进行分析：1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、计算比较价值。

(1) 选取可比实例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例。如下：

项目	可比实例 A	可比实例 C	可比实例 C
名称（坐落）	龙图路与笔架山路交口	龙图路与笔架山路交口	龙图路与笔架山路交口
成交价格（元/㎡·月）	19.80	20.80	20.78
用途	商业服务	商业服务	商业服务
成交日期	2024. 5	2024. 6	2024. 6
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
空间布局	较合理	较合理	较合理
装修程度	简单装修	普通装修	普通装修
所在楼层	1-3 层	1-3 层	1-3 层
建成年份	2010 年	2009 年	2010 年
建筑面积（㎡）	1500	1800	1780

(2) 建立比较基础：使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理；估价对象与可比实例的付款方式、融资条件、税费负担、计价单位、财产范围均为一致，故无需进行调整。

(3) 编制可比实例与估价对象因素比照说明表：

因素比照说明表

估价对象与实例 因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况（成交日期）		-	19.80	20.80	20.78
区 位 状 况	与相关场所的距离(m)	160	160	200	230
	商业繁华度	较高	较高	较高	较高
	朝向	南北通透	南北通透	南北通透	南北通透
	楼层	-1-3 层	1-3 层	1-3 层	1-3 层
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷

	环境状况	较优	较优	较优	较优
	外部配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
实 物 状 况	建筑面积 (m ²)	1838.18	1500	1800	1780
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	建筑年代	2008 年	2010 年	2009 年	2010 年
	设施设备	完备	完备	完备	完备
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	装修程度	简单装修	普通装修	普通装修	普通装修
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	物业服务	一般	一般	一般	一般
权 益 状 况	用益物权设立情况	国有建设用地使 用权 (出让)	国有建设用地使 用权 (出让)	国有建设用地使 用权 (出让)	国有建设用地使 用权 (出让)
	其他权益情况	对其有利情况	对其有利情况	对其有利情况	对其有利情况

(4) 因素的修正或调整说明:

1、交易情况修正

根据所掌握的资料,可比实例 A、B、C 均为正常交易,无需进行交易情况修正,则交易情况修正系数均为 100。

2、市场状况调整

由于缺少权威部门公布的办公房地产价格指数,根据注册房地产估价师的市场调查,合肥市房地产租赁市场呈平稳趋势,可比实例 A、B、C 的成交日期与价值时点接近,故不需进行成交日期的市场状况调整。

3、区位状况调整

A、与相关场所的距离:以估价对象距相关场所的距离为标准,每增加或减少 500 米,系数调整+/-1%;

B、商业繁华度:分为高、较高、一般、较低、低五个等级,以估价对象的等级为基准(100%),每相差一个等级,系数调整+/-5%;

C、朝向:分为南北通透、朝南、朝东或朝西、朝北四个等级,以估价对象的等级为基准(100%),每相差一个等级,系数调整+/-2%;

D、楼层:分为优、较优、一般、较差、差五个等级,以估价对象的等级为基准(100%),每相差一个等级,系数调整+/-2%;

E、交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

F、环境状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

G、外部配套设施设备完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ 。

4、实物状况调整

A、建筑面积：分为适中、一般、较大或较小三个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

B、建筑结构：分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 4\%$ ；

C、建成年代：以估价对象建成年代为基准（100%），每相差 5 年，系数调整 $\pm 1\%$ ；

D、设施设备：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

E、空间布局：分为合理、较合理、一般、不合理四个等级，以估价对象为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

F、装修程度：分为精修、普装、简装、毛坯房四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 5\%$ ；

G、层高：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

H、物业服务：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 5\%$ 。

5、权益状况调整

A、用益物权设立情况：可比实例 A、B、C 与估价对象一致，故无需进行用益物权设立情况调整，则可比实例 A、B、C 用益物权设立情况系数均为 100。

B、其他权益情况：分为无、有两种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。

6、根据因素修正或调整系数的说明，编制因素系数表：

因素系数表

估价对象及可比实例 因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况修正系数		100	100	100	100
市场状况调整系数		100	100	100	100
区位 状况 调整 系数	与相关场所的距离 (m)	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	外部配套设施完备度	100	100	100	100
实物 状况 调整 系数	建筑面积 (m ²)	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装修程度	100	100	105	105
	层高	100	100	100	100
	物业服务	100	100	100	100
权益 状况 调整 系数	用益物权设立情况	100	99	99	99
	其他权益情况	100	100	100	100

7、测算结果公式选用和计算过程：通过计算公式测算过程见下表

由于估价对象为常见且单一的房地产，而且与之类似的可比实例较多，因此本次选用直接比较调整路径。

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例建立比较基准后的价格}}{\text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}}$$

测算过程见下表。

可比实例价格计算-结果表

估价对象及可比实例 因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后的价格(元/㎡·月)		19.80	20.80	20.78
交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数		100/100	100/100	100/100
区位 状况 调整 系数	与相关场所的距离 (m)	100/100	100/100	100/100
	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施完备度	100/100	100/100	100/100
实物 状况 调整 系数	建筑面积 (㎡)	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑年代	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	装修程度	100/100	100/105	100/105
	层高	100/100	100/100	100/100
	物业服务	100/100	100/100	100/100
权益 状况 调整 系数	用益物权设立情况	100/99	100/99	100/99
	其他权益情况	100/100	100/100	100/100
成交价格处理后价格 (元/㎡)		20	20.01	19.99

通过以上对可比实例成交价格进行处理后得到的价格比较接近,因此估价人员决定采用简单算术平均法求取比较价值,即:

$$\text{比较价值} = (20 + 20.01 + 19.99) \div 3 = 20 \text{ 元/㎡} \cdot \text{月}$$

六、估价结果确定

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准,根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料,按照估价目的,遵循估价原则,采用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断,在满足估价假设和限制条件下,估价对象于价值时点(2025年07月28日)的房地产市场租金单价为20元/㎡·月,月租金为人民币大写:叁万陆仟柒佰陆拾肆元整(¥:36764元),该估价对象年租金为人民币大写:肆拾肆万壹仟壹佰陆拾捌元整(¥:441168元)。

附 件

附件 1：估价对象位置图

附件 2：估价对象实地查勘情况和相关照片

附件 3：房地产估价委托书复印件

附件 4：估价所依据的其他文件资料

附件 5：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件 6：注册房地产估价师估价资格证书复印件

【此页以下无正文】

估价对象位置图



房地产估价委托书

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司：

我单位因办理房屋租赁的需要，现委托你评估公司对位于合肥市蜀山区肥西路奥林花园 19 幢 603 室、庐阳区沿河路 111 号可苑新村 A 区 1 幢 103 室、政务区山水名城 7.8 幢商业 115 室等 15 处房地产租赁底价进行评估，价值时点：2025 年 07 月 28 日，本次评估总面积：8339.97 m²（详见评估明细一览表）。

估价目的：为估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。评估费用依据《房地产估价委托合同》中的约定条款进行收取与支付。

备注：1. 评估结果仅作为估价委托人在本次估价目的提供价格参考依据；2. 估价委托人提供相关权属资料，权属明确、无产权纠纷。

估价委托人（盖章或签字）：

经办人：



扫描全能王 创建



评估明细一览表

序号	权利人	权属证号	结构	用途	建成年代	所在楼层/ 总楼层	评估面积
1	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	皖(2022)合肥市不动产权第1083048号	钢筋混凝土结构	成套住宅	2007年	6/6	250.93
2	合肥市国投建设发展有限公司	房地权证合产字第110021097号	混合结构	经营	1996年	1/6	93.57
3	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110184578号	钢筋混凝土结构	经营	2007年	1/18	123.21
4	合肥兴泰股权投资管理有限公司	/	钢筋混凝土结构	商业服务	2008年	-1-3/4	1838.18
5	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	皖(2023)舒城县市不动产权0044244 皖(2023)舒城县市不动产权0044245 皖(2023)舒城县市不动产权0044246 皖(2023)舒城县市不动产权0044247	钢筋混凝土结构 钢筋混凝土结构 钢筋混凝土结构 钢筋混凝土结构	公寓 公寓 公寓 公寓	2012年 2012年 2012年 2012年	17/24 17/24 17/24 17/24	197.34
6	合肥宏图房地产开发有限公司	皖(2024)合肥市不动产权第1087880号	钢筋混凝土结构	办公	1993年	19/23	19.8

扫描全能王 创建



7	振业（合肥）股份有限公司	皖（2024）合肥市不动产证第1087881号	庐阳区宿州路14号安图大厦1914室	钢筋混凝土结构	办公	1993年	19/23	21.16
		房地权证合产字第8110130862号	蜀山区水湖路17号雨雨花园1幢店辅2	混合结构	商业服务	1999年	1/7	
		房地权证合产字第8110130999号	蜀山区水湖路17号雨雨花园1幢店辅3	混合结构	商业服务	1999年	1/7	135.8
		房地权证合产字第8110131001号	蜀山区水湖路17号雨雨花园1幢店辅3	混合结构	商业服务	1999年	1/7	
8	合肥市国投建设发展有限公司	房地权证合产字第110019888号	宣城路与屯溪路交叉口218-224室	混合结构	办公	1999年	2/6	190.42
		房地权证合产字第110019882号	青年小区18号第二层、第三层西202、西203、东202、东203、东303号	钢筋混凝土结构	商办楼	1998年	2-3/3	380
		房地权证合产字第110019882号	太湖北路、徽州大道东青年小区18号楼304室	钢筋混凝土结构	商办楼	1998年	3/3	29.66
		房地权证合产字第110037857号	太湖北路、徽州大道东青年小区18号楼102室	钢筋混凝土结构	商办楼	1998年	1/3	12
9	合肥市国投建设发展有限公司	房地权证合产字第110037857号	太湖北路、徽州大道东青年小区21号106室	钢筋混凝土结构	商业服务	1997年	1/6	108.94
		皖（2019）合肥市不动产证第10137741号	包河区徽州大道1158号银杏大厦706室	钢筋混凝土结构	成套住宅	2006年	7/11	188.08
		房地权证合产字第110037857号	包河区徽州大道1158号银杏大厦706室	钢筋混凝土结构	成套住宅	2006年	7/11	188.08
		房地权证合产字第110037857号	包河区徽州大道1158号银杏大厦706室	钢筋混凝土结构	成套住宅	2006年	7/11	188.08
10	合肥市兴泰科技融资担保有限公司	皖（2019）合肥市不动产证第10137741号	包河区徽州大道1158号银杏大厦706室	钢筋混凝土结构	成套住宅	2006年	7/11	188.08
11	合肥国投建设融资担保有限公司	房地权证合产字第110037857号	包河区徽州大道1158号银杏大厦706室	钢筋混凝土结构	成套住宅	2006年	7/11	188.08



12	合肥市国投建设发展有限公司	房地产权证合产字第 110021121 号	寿春路 111 号一层全幢	钢筋混凝土结构	仓储	1991 年	1/7	7.9
	合肥市国投建设发展有限公司	房地产权证合产字第 110019887 号	阜阳北路 299 号双荣大厦 201 室、208 室	钢筋混凝土结构	办公	1996 年	2/7	1738.26
13	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地产权证合产字第 110141615 号	阜阳北路 299 号双荣大厦 612-635 室	钢筋混凝土结构	商业服务	1995 年	6/7	757.41
	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地产权证合产字第 110141615 号	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼五楼西侧办公楼	混合结构	商办	1998 年	5/5	253.21
14	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	皖 (2021) 合肥市不动产权第 11137899 号	瑶海区龙岗路与临泉东路西北侧	钢筋混凝土结构	办公	2005	1/6	1033.19
	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	皖 (2022) 合肥市不动产权第 1143481 号		钢筋混凝土结构	住宅	2011 年	9/20	91.46
15	合肥国控建设融资担保有限公司	皖 (2022) 合肥市不动产权第 1143483 号		钢筋混凝土结构	住宅	2011 年	9/20	88.06
		皖 (2022) 合肥市不动产权第 1143484 号	蜀山区潜山北路 478 号龙凤嘉园 B 区国瑞大厦 901 室-912 室	钢筋混凝土结构	住宅	2011 年	9/20	63.38
		皖 (2022) 合肥市不动产权第 1143478 号		钢筋混凝土结构	住宅	2011 年	9/20	72.83
		皖 (2022) 合肥市不动产权第 1143487 号		钢筋混凝土结构	住宅	2011 年	9/20	48.4
		皖 (2022) 合肥市不动产权第 1143486 号		钢筋混凝土结构	住宅	2011 年	9/20	97.55

扫描全能王 创建



皖(2022)合肥市不动产权第1143485号	钢筋混凝土结构	住宅	2011年	9/20	90.57
皖(2022)合肥市不动产权第1143482号	钢筋混凝土结构	住宅	2011年	9/20	66.67
皖(2022)合肥市不动产权第1143479号	钢筋混凝土结构	住宅	2011年	9/20	48.77
皖(2022)合肥市不动产权第1143480号	钢筋混凝土结构	住宅	2011年	9/20	48.4
皖(2022)合肥市不动产权第1143489号	钢筋混凝土结构	住宅	2011年	9/20	48.4
皖(2022)合肥市不动产权第1143488号	钢筋混凝土结构	住宅	2011年	9/20	48.4
合计	/	/	/	/	8339.97



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340100711008981D(1-1)

名称 合肥兴泰商业资产运营有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所 合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼
法定代表人 吴辉
注册资本 肆佰玖拾捌万圆整
成立日期 1998年08月18日
营业期限 1998年08月18日至2038年08月17日
经营范围 物业管理、代理房地产买卖、租赁、信息咨询服务、代办房屋所有权证手续、水电安装、房屋修理、承接室内外装饰工程、装饰材料、建材、金属材料、机电设备及配件、通讯器材、百货、五金、交电化工、汽车美容、停车场服务、卫生保洁、布草洗涤、灯箱制作、礼仪服务、外墙、玻璃幕墙洗涤,房屋维修、办公用品销售,餐饮服务(在许可证有效期内经营),停车场机械设备安装。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



每年1月1日至6月30日填报年度报告



照执业证

统一社会信用代码
91340100746769086N



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

名称 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

注册资本 伍佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2003年02月22

法定代表人 章俊

住所: 合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004

国
际
指
导

一般项目：房地产评估；房屋拆迁服务；资产评估；矿产清算服务；艺（美）品、收藏品鉴定评估服务；矿业权评估服务；二手车鉴定评估；价格鉴证评估；地理遥感信息服务；土地稳定风险评估；工程造价评估；土地整治服务（规划调查、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；工程管理服务；政府采购代理服务；不动产权登记代理服务；企业信用管理；土地整治服务；企业信用调查和评估；房地产业信用评级服务；规划设计管理；土地整治服务；保险公估业务；房地产经纪、中介服务咨询（不含许可类信息咨询业务）；社会经济咨询服务；融资咨询服务；环境咨询服务；税务服务；海洋业务外，可自主开展经营法律法规禁止或限制的项目。

许可项目：司法鉴定服务；测绘服务；国土空间规划编制（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。



登记机关

2022年09月29日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
<http://10.12.105.6:9080/Topics/CertTabPrint.do>

国家市场监督管理总局监制

2022/9/30



**中华人民共和国房地产估价机构
备案证书**

机构名称：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

住 所：合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室、1301室

统一社会信用代码：91340100746769086N 法定代表人：章俊
(执行事务合伙人)

注册资本：500万元人民币
(出 资 数 额)

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2003年02月20日 证书编号：GA161003

备案等级：一级 有效期限：2025年03月09日

发证机关：
2022年03月09日


房地产估价备案电子证照

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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



发证机关
No. 00262844

姓名 / Full name
花东

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
342623199103073412

注册号 / Registration No.
3420190031

执业机构 / Employer
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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



发证机关
No. 00289442

姓名 / Full name
章金莲

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
342622198205305842

注册号 / Registration No.
3420140024

执业机构 / Employer
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2026-04-12

持证人签名 / Bearer's signature