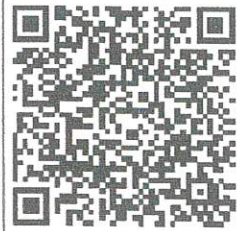


查询码防伪查询

评估报告查询网址：  
<http://www.gdxdpg.com>:8080

评估报告防伪查询码： 0421260394774

声明：以防伪查询码查询为准，凡报告内容与本网址查询结果不一致，即为虚假报告；使用虚假报告所带来的后果我司不承担任何责任。



防伪二维码

## 房地产估价报告

估价项目名称：合肥市庐阳区九狮桥路 45 号南楼菜市场综合楼

五楼 502、503 房地产租金市场价值评估

估价委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司

估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：张诚（注册号：4420190124）

郁令（注册号：3420240042）

估价报告出具日期：二〇二六年四月十七日

估价报告编号：评 F26046310208

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质                      房地产估价一级资质                      资产评估资质

公司地址：佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林商务中心二、四、五、七、八层

网址：[www.gdxdpg.com](http://www.gdxdpg.com)                      总部电话：0757-22336311                      分公司电话：0551-65622686

分公司地址：安徽省合肥市包河区屯溪路 239 号富广大厦 1908 室

## 致估价委托人函

合肥兴泰商业资产运营有限公司：

承蒙委托，本公司对位于合肥市庐阳区九狮桥路 45 号南楼菜市场综合楼五楼 502、503 房地产租金市场价值进行了估价，有关内容报告如下：

■ 估价目的：为估价甲方确定房地产租赁底价提供参考依据。

■ 估价对象：合肥市庐阳区九狮桥路 45 号南楼菜市场综合楼五楼 502、503 房地产。房地产权证号为房地权证合产字第 110141617 号，权利人为合肥兴泰股权投资管理有限公司，本次拟出租面积为 71.84 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢筋混凝土结构，所在层/总楼层：5/5 层，规划用途为办公，实际用途为办公，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：2026 年 4 月 14 日。

■ 价值类型：市场价值，是指估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

■ 估价方法：比较法。

■ 估价依据：《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术规范；委托方提供的有关资料；估价人员实地查勘、调查所获得的资料。

■ 估价结果：估价人员遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用合理的估价方法对估价对象进行了分析和测算判断，确定估价对象在价值时点 2026 年 4 月 14 日的估价结果为：

年租金总价：¥17242 元（大写人民币壹万柒仟贰佰肆拾贰元整）。（四舍五入至个位）

在价值时点的市场租金价格详见《租金估价结果明细表》

### 租金估价结果明细表

价值时点：2026年4月14日

序号	房地产权利人	产权证号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/ 总楼层	用途	建筑 结构	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	年租金 (元)
1	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141617号	合肥市庐阳区九狮桥路45号南楼莱场综合楼五楼502、503	71.84	5/5	办公	钢混	20.00	17242
合计				71.84					17242

■ 估价报告使用期限：自2026年4月17日起一年内有效。  
报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免因使用不当而造成损失！

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司



法定代表人：

*张中军*

2026年4月17日

# 目 录

致估价委托人函 .....	2
一、房地产估价师声明 .....	2
二、估价假设和限制条件 .....	3
(一) 估价的假设条件 .....	3
(二) 估价的限制条件 .....	4
三、房地产估价报告 .....	5
合肥兴泰商业资产运营有限公司: .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、估价机构 .....	5
三、估价对象 .....	5
四、估价目的 .....	6
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 .....	7
十、估价结果确定 .....	8
十一、注册房地产估价师 .....	8
十二、实地查勘日期 .....	9
十三、估价作业期 .....	9
十四、特别事项说明 .....	9
四、估价技术报告 .....	10
(一) 估价对象实物状况描述与分析 .....	10
(二) 估价对象权益状况描述与分析 .....	10
(三) 估价对象区位状况描述与分析 .....	10
(四) 市场背景描述与分析 .....	11
(五) 最高最佳利用分析 .....	14
(六) 估价方法适用性分析 .....	16
(七) 估价测算过程 .....	16
五、附件 .....	1

## 一、房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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

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

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

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、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。

6、有非本公司人士对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所列附件为报告的组成部分，与正文同时使用具有同等法律效力。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）估价的假设条件

#### 1、一般假设

估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》，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）关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，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，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（3）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 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。

（4）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。

（5）本报告以估价委托人领勘准确性为假设前提。假设估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权属资料的估价对象一致，具有唯一性。

（6）由于估价委托人告知没有抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提

#### 2、未定事项假设

未定事项假设指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、房屋类型、房屋用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

委托人提供的《房地产权证》（房地权证合产字第 110141617 号），权利人为合肥兴泰股权投资管理有限公司，房屋建筑面积为 7420.93 平方米，依据委托人提供的《房地产估价对象信息表》本次拟出租面积 71.84 平方米。本次评估设定评估面积 71.84 平方米。

#### 5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### （二）估价的限制条件

1、本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的确认为决策，报告使用人只能参考本估价结果自行判断并作相应决策。

2、估价结果是于本报告所述的价值时点的价值，不能作为其它时点或时期的价值或价格。

3、本估价报告仅作为本次估价目的之用，不得用作其它用途；且本估价报告仅供估价委托人使用；超出该目的及范围，本报告无效。

4、本估价报告中对估价对象权属状况的描述不能作为是对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

5、根据《房地产估价规范》的相关规定，本估价报告自出具之日起一年内有效，请报告使用人在报告应用有效期内使用，否则，本估价结果无效。价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

6、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本机构书面许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体。本公司不承担以上使用人以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的责任。

7、本报告由广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司负责解释。

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

## 三、房地产估价报告

### 合肥兴泰商业资产运营有限公司：

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司受贵方的委托，根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设和限制条件下，按照必要的评估程序以及公认的评估方法，并结合估价对象的实际情况，对贵方拟出租而需要评估的物业进行了实地查勘和测算，且对有关资料进行分析，现将有关估价答复报告如下：

#### 一、估价委托人

名称：合肥兴泰商业资产运营有限公司

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：宣静

#### 二、估价机构

机构名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁伟雄

住所：广东省佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401-405 号

备案等级：壹级

备案证书编号：粤房估备字壹 1300005

证书有效期：2027 年 02 月 28 日止

联系电话：0551-65622686

#### 三、估价对象

##### 1、估价对象范围

本次评估的估价对象为合肥市庐阳区九狮桥路 45 号南楼菜市场综合楼五楼 502、503 房地产，拟出租面积为 71.84 m<sup>2</sup>，物业规划用途为办公，实际用途为办公。

##### 2、估价对象概况

名称	合肥市庐阳区九狮桥路 45 号南楼菜市场综合楼五楼 502、503 房地产
坐落	合肥市庐阳区九狮桥路 45 号南楼菜市场综合楼五楼 502、503
规模	估价对象所在建筑物为钢混结构办公用房，估价对象位于 5 层的房地产，建筑面积



## （八）估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- ① 《中华人民共和国资产评估法》；
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ③ 《中华人民共和国土地管理法》；
- ④ 《中华人民共和国民法典》；
- ⑤ 国家、安徽省和合肥市政府颁布的其他相关法律、法规。

2. 估价标准

- ① 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- ② 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 估价委托人提供的有关资料

- ① 《房地产权证》复印件；
- ② 《房地产估价对象信息表》。

4. 其他资料

- ① 注册房地产估价师实地查勘记录、摄影及市场调查资料；
- ② 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- ③ 估价委托人提供的其它相关资料。

## 九、估价方法

现行的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发展情况，结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据《房地产估价规范》的要求，对同一估价对象宜选用两种以上估价方法进行估价；有条件选择比较法进行估价的，应当以比较法为主要方法；收益性房地产的估价，应当选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应当选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分，且不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以采用成本法作为主要的估价方法。

### （一）选用的估价方法及理由

估价对象所在区域市场比较活跃，交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。

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

基本公式：估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

(二) 未选用的估价方法及理由

1. 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由

本报告估价对象为已建成的房地产，无需再行开发，也不具有再开发潜力，因而不具备采用假设开发法进行估价的条件，故不适合选用假设开发法。

3. 不选用收益法的理由

估价对象为办公，收益还原法需要大量的租赁市场数据和专业支持，而这些信息可能难以获取或不准确。故不宜采用收益法进行估价。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象租金市场价值进行估价。

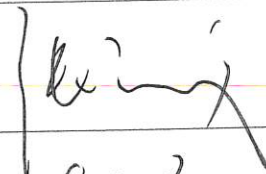

十、估价结果确定

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，遵循估价程序，运用适当的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的年租金价值为(币种：人民币)：¥17242.00元(大写人民币壹万柒仟贰佰肆拾贰元整)。

(详见《租金估价结果明细表》)

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
张诚	4420190124		2026年4月17日
郁令	3420240042		2026年4月17日

## 十二、实地查勘日期

2026年4月10日。

## 十三、估价作业期

2026年4月10日至2026年4月17日。

## 十四、特别事项说明

1、本次估价价值时点至房地产估价报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本房地产估价报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响；

2、本次估价建筑面积是按委托方提供的《房地产权证》及《房地产估价对象信息表》复印件为准，评估人员未对其进行测量核实；若实际建筑面积与委估建筑面积不符，评估结果应做相应调整，请本房地产估价报告使用者注意；

3、本次房地产估价报告评估结果不包括承租方负担的物业管理费、水电费、网络通信费等；

4、评估人员已对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况；除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，请房地产估价报告使用者注意。

## 四、估价技术报告

### (一) 估价对象实物状况描述与分析

1. 建筑物名称：合肥市庐阳区九狮桥路45号南楼菜场综合楼五楼502、503；
2. 建筑物用途：房屋证载用途为办公，实际用途为办公；
3. 建筑面积：71.84m<sup>2</sup>；
4. 建筑结构：钢筋混凝土结构；
5. 层高：标准层高；
6. 设施设备：水电、通信、网络等配套设施一般；
7. 新旧状况：一般；
8. 装饰装修：简单装修。

分析：建筑规模较小，设施设备一般，标准层高，经实地查勘装饰装修为简单装修。经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。

### (二) 估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供有估价对象《房地产权证》复印件，证号为房地权证合产字第110141617号如下：

#### 1. 房屋权益

- (1) 房屋所有权人：合肥兴泰股权投资管理有限公司；
- (2) 他项权利设立情况：无他项权利；
- (3) 出租或者占用情况：空置；
- (4) 其他特殊情况：无。

分析：估价对象产权清晰，无产权纠纷，在价值时点无他项权利，正常使用情况良好，进入市场转让无特殊限定条件。

### (三) 估价对象区位状况描述与分析

#### 1. 位置状况：

- (1) 坐落：合肥市庐阳区九狮桥路45号南楼菜场综合楼五楼502、503；
- (2) 方位：东至九狮桥街，南至支路，西临百盛购物中心，北至支路；
- (3) 与区域中心距离：距区域中心距离适中；
- (4) 集聚程度：大型综合零售商业建筑聚集区；

- (5) 朝向：建筑朝南；
- (6) 采光通风：采光通风一般
- (7) 景观：景观一般
- (8) 楼层：估价对象总层数为5层，所在层数为5层。

## 2. 交通状况

(1) 道路通达度：东至九狮桥街，南至支路，西临百盛购物中心，北至支路；道路通达度较高；

(2) 公交便捷度：周边有1路、3路、98路、171路等公交线路停靠，公交便捷度高；

(4) 停车方便程度：有停车场，车位一般，停车较方便；

## 3. 周围环境状况

(1) 庐阳区：庐阳区位于合肥市中北部，是安徽省经济、文化、金融中心。行政区域面积139.32平方公里，常住人口76.72万人（2016年），辖9个街道、1个镇、1个乡和1个省级开发区。

庐阳区城区交通便利，环绕老城区的环城公园长8.2千米，总面积137.6公顷，串起逍遥津公园、杏花公园、西山景区、银河景区、包河景区的若干带状景区，形成“城在园中，园在城中，人在景中”的独特美景。庐阳区环境优美，穿城而过的南淝河、大房郢水库、翠色欲流的环城公园、三国遗址公园、庐州公园等，形成了“一河襟两水带多园”的独特生态环境。

(2) 景观：估价对象景观周边有少量绿地，卫生环境一般

## 4. 商务生活服务设施状况

在价值时点，已实现宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整的“一平”的开发条件。附近1路、3路、98路、171路等，周边配套有百盛购物中心，合肥银泰中心，合肥市第四十二中学；商务生活服务设施状况较完善。

5. 区位状况优劣分析：目前该区域综合分析估价对象的位置、交通、环境、外部配套设施整体较好，交通便捷，区域内物业交投活跃。

## （四）市场背景描述与分析

### 1、合肥市经济运行情况

全年国内生产总值 1210207 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.0%。分产业看，第一产业增加值 88345 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 483164 亿元，增长 3.8%；第三产业增加值 638698 亿元，增长 2.3%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.8%，

二季度增长 0.4%，三季度增长 3.9%，四季度增长 2.9%。从环比看，四季度国内生产总值与三季度持平。

(一) 全年粮食增产丰收，畜牧业生产稳定增长。全年全国粮食总产量 68653 万吨，比上年增加 368 万吨，增长 0.5%。其中，夏粮产量 14740 万吨，增长 1.0%；早稻产量 2812 万吨，增长 0.4%；秋粮产量 51100 万吨，增长 0.4%。全年猪牛羊禽肉产量 9227 万吨，比上年增长 3.8%；牛奶产量 3932 万吨，增长 6.8%；禽蛋产量 3456 万吨，增长 1.4%。年末生猪存栏 45256 万头，增长 0.7%；全年生猪出栏 69995 万头，增长 4.3%。

(二) 工业生产持续发展，高技术制造业和装备制造业较快增长。全年全国规模以上工业增加值比上年增长 3.6%。分三大门类看，采矿业增加值增长 7.3%，制造业增长 3.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.0%。高技术制造业、装备制造业增加值分别增长 7.4%、5.6%，增速分别比规模以上工业快 3.8、2.0 个百分点。分产品看，新能源汽车、移动通信基站设备、工业控制计算机及系统产量分别增长 97.5%、16.3%、15.0%。1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 77180 亿元，同比下降 3.6%。

(三) 服务业保持恢复，现代服务业增势较好。全年服务业增加值同比增长 2.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 9.1%、5.6%。12 月份，服务业生产指数同比下降 0.8%，降幅比上月收窄 1.1 个百分点。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 3.9%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业，卫生和社会工作企业营业收入分别增长 8.3%、8.3%、8.1%。

(四) 市场销售规模基本稳定，基本生活类商品销售和网上零售增长较快。全年社会消费品零售总额 439733 亿元，比上年下降 0.2%。按消费类型分，商品零售 395792 亿元，增长 0.5%；餐饮收入 43941 亿元，下降 6.3%。基本生活消费稳定增长，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额比上年分别增长 8.7%、5.3%。全国网上零售额 137853 亿元，比上年增长 4.0%。其中，实物商品网上零售额 119642 亿元，增长 6.2%，占社会消费品零售总额的比重为 27.2%。

(五) 固定资产投资平稳增长，高技术产业投资增势较好。全年全国固定资产投资（不含农户）572138 亿元，比上年增长 5.1%。分领域看，基础设施投资增长 9.4%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 10.0%。全国商品房销售面积 135837 万平方米，下降 24.3%；商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%。分产业看，第一产业投资增长 0.2%，第二产业投资增长 10.3%，第三产业投资增长 3.0%。民间投资增长 0.9%。高技术产业投资增长 18.9%，快于全部投资 13.8 个百分点。其中，高技术制造业、高技术服务业投资

分别增长 22.2%、12.1%。高技术制造业中，医疗仪器设备及仪器仪表制造业、电子及通信设备制造业投资分别增长 27.6%、27.2%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、研发设计服务业投资分别增长 26.4%、19.8%。社会领域投资增长 10.9%，其中卫生、教育投资分别增长 27.3%、5.4%。

(六)货物进出口较快增长，贸易结构持续优化。全年货物进出口总额 420678 亿元，比上年增长 7.7%。其中，出口 239654 亿元，增长 10.5%；进口 181024 亿元，增长 4.3%。进出口相抵，贸易顺差 58630 亿元。一般贸易进出口增长 11.5%，占进出口总额的比重为 63.7%，比上年提高 2.2 个百分点。民营企业进出口增长 12.9%，占进出口总额的比重为 50.9%，比上年提高 2.3 个百分点。机电产品进出口增长 2.5%，占进出口总额的比重为 49.1%。

(七)居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅回落。全年居民消费价格(CPI)比上年上涨 2.0%。分类别看，食品烟酒价格上涨 2.4%，衣着价格上涨 0.5%，居住价格上涨 0.7%，生活用品及服务价格上涨 1.2%，交通通信价格上涨 5.2%，教育文化娱乐价格上涨 1.8%，医疗保健价格上涨 0.6%，其他用品及服务价格上涨 1.6%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 6.8%，粮食价格上涨 2.8%，鲜菜价格上涨 2.8%，鲜果价格上涨 12.9%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.9%。全年工业生产者出厂价格比上年上涨 4.1%。全年工业生产者购进价格比上年上涨 6.1%。

(八)就业形势总体稳定，城镇调查失业率有所回落。全年城镇新增就业 1206 万人，超额完成 1100 万人的全年预期目标任务。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.5%，比上月下降 0.2 个百分点。31 个大城市城镇调查失业率为 6.1%，比上月下降 0.6 个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为 47.9 小时。全年农民工总量 29562 万人，比上年增加 311 万人，增长 1.1%。农民工月均收入水平 4615 元，比上年增长 4.1%。

(九)居民收入增长与经济增长基本同步，农村居民收入增长快于城镇。全年全国居民人均可支配收入 36883 元，比上年名义增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 2.9%，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 49283 元，比上年名义增长 3.9%，扣除价格因素实际增长 1.9%；农村居民人均可支配收入 20133 元，比上年名义增长 6.3%，扣除价格因素实际增长 4.2%。全国居民人均可支配收入中位数 31370 元，比上年名义增长 4.7%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 8601 元，中间偏下收入组 19303 元，中间收入组 30598 元，中间偏上收入组 47397 元，高收入组 90116 元。全年全国居民人均消费支出 24538 元，比上年名义增长 1.8%，扣除价格因素实际下

降 0.2%。

(十) 人口总量有所减少，城镇化率持续提高。年末全国人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员）141175 万人，比上年末减少 85 万人。从城乡构成看，城镇常住人口 92071 万人，比上年末增加 646 万人；乡村常住人口 49104 万人，减少 731 万人；城镇人口占全国人口比重（城镇化率）为 65.22%，比上年末提高 0.50 个百分点。

## 2、合肥市房地产市场状况

今年以来，房地产市场总体低迷，全市与全国全省投资趋势保持一致，稍好于全国全省。前三季度，房地产开发投资下降 2.2%，较 1—8 月收窄 0.4 个百分点，好于全省 3.5 个百分点，位于全省第 5 位。

(一)、建安投资降幅收窄。前三季度，占房地产开发投资 42.5% 的建安投资下降 6.2%，较 1—8 月和上半年收窄 1.3 和 0.9 个百分点。

(二)、房地产开发新增项目个数增多。1—9 月，新增项目 101 个，较去年同期增加 32 个，新入库项目计划总投资同比增长 35.3%。其中，9 月份新增项目个数创年内新高，达到 24 个，同比增加 19 个。新增项目完成投资下降 7.9%，较 1—8 月和上半年收窄 5.3 和 19.7 个百分点。

### (五) 最高最佳利用分析

#### 1. 合法性分析

同一实物的房地产，权益不同，价值会有所不同。但在估价时估价对象的权益不是注册房地产估价师可以随意假定的，必须有合法的依据。

合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体有下列几个方面：

1.1 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据

现行的土地权属证书有《不动产权证书》、《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》和《土地他项权利证明书》五种，房屋权属证书有《不动产权证书》、《房屋所有权证》和《房屋他项权证》三种。当县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可能制作、颁发同一的房地产权证书。统一的房地产权证书有《不动产权证书》、《房地产权证》、《房地产共有权证》和《房地产他项权证》四种。

1.2 在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据

1.3 在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据

## 2. 最高最佳利用前提

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出下列五个最高最佳利用前提之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

2.1 维持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续利用为前提估价；

2.2 更新改造再予以利用前提：认为更新改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以更新改造但不转换用途再予以利用为前提估价；

2.3 改变用途再予以利用前提：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利用为前提估价；

2.4 重新开发再予以利用前提：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；

2.5 上述情形的某种组合。

## 3. 最高最佳利用原则应遵循以下三个原理：

3.1 收益递增递减原理：可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。

3.2 均衡原理：是以估价对象的各个组成部分是否搭配，来判定估价对象是否为最高最佳利用，可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。

3.3 适合原理：是以估价对象与其外部环境是否协调，来判定估价对象是否为最高最佳利用，可以帮助确定估价对象的最佳用途。

## 4. 最高最佳利用原则必须同时满足以下 4 个条件：

4.1 法律上的许可性（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

4.2 技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

4.3 经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4.4 价值最大化。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5. 从估价对象所处区域、实物状况、设计及法定用途分析，我们认为估价对象保持现

状利用，即继续用作办公为其最高最佳利用方式，因此以维持现状为前提进行估价。

## （六）估价方法适用性分析

### 1、不选用的估价方法及理由

#### （1）不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适用成本法。

#### （2）不选用假设开发法的理由

本报告估价对象为已建成的房地产，无需再行开发，也不具有再开发潜力，因而不具备采用假设开发法进行估价的条件，故不适合选用假设开发法。

#### （2）不选用收益法的理由

估价对象为办公，收益还原法需要大量的租赁市场数据和专业知识支持，而这些信息可能难以获取或不准确。故不宜采用收益法进行估价。

### 2、选用的估价方法及理由

#### （1）选用比较法的理由

估价对象所在区域市场比较活跃，交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。

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

基本公式：估价对象房地产价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

## （七）估价测算过程

运用比较法评估市场租金根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的可比实例进行比较，并对可比实例的交易价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理的租金价格的方法。

$$\text{计算公式： } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P——估价对象租金价格

$n$ ——选取的可比实例个数

$X_i$ ——第 $i$ 个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ ——第 $i$ 个可供比较实例的交易情况、市场状况、实物状况的修正系数。

(1) 本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

- ①查阅相关政府职能部门的房地产交易资料；
- ②查找地方网络信息资料；
- ③查访房地产交易经办人，了解多方信息；
- ④查阅相关报刊杂志、本公司收集的售楼资料等；
- ⑤本公司的交易资料数据库。

(2) 本次估价选择的比较交易案例符合以下条件：

- ①与估价对象具有相同的用途；
- ②与估价对象建筑结构相同；
- ③与估价对象处于同一供需圈；
- ④属于正常交易或可修正为正常交易；
- ⑤可以进行日期修正，交易日期与估价对象的价值时点接近；
- ⑥区位、权益及实物状况相近，可以进行区位状况、权益状况以及实物状况修正。

(3) 选择确定可比实例

根据上述原则，本次评估选择了三个可比实例：

表 3-1 可比实例基本情况表

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称及位置	天徽大厦	安徽科技大厦	华都大厦
成交价格 (元/ $m^2$ ·月)	23.00	21.00	20.00
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	2026 年 3 月	2026 年 3 月	2026 年 2 月
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积( $m^2$ )	100.00	143.68	120.00



## A、概况及比较因素条件说明表：

比较因素		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C	
物业名称及位置		合肥市庐阳区九 狮桥路 45 号南楼 菜场综合楼五楼 502、503	天徽大厦	安徽科技大厦	华都大厦	
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		待估	23.00	21.00	20.00	
交易情况		设定为正常市场 租赁	正常市场租赁	正常市场租赁	正常市场租赁	
市场状况		价值时点	2026 年 3 月	2026 年 3 月	2026 年 2 月	
区位 状况	位置	与区域中心距 离	距区域中心距 适中	距区域中心距 离适中	距区域中心距 离适中	距区域中心距 离适中
		集聚程度	大型综合零售商 业建筑聚集区	大型综合零售 商业建筑聚集 区	大型综合零售 商业建筑聚集 区	大型综合零售商 业建筑聚集区
		朝向	南	南	南	南
		采光通风	采光通风一般	采光通风一般	采光通风一般	采光通风一般
		景观	景观一般	景观一般	景观一般	景观一般
		楼层	5/5	5 层	5 层	7 层
	交通 条件	道路通达度	道路通达度较高	道路通达度较 高	道路通达度较 高	道路通达度较高
		公交便捷度	公交便捷度高	公交便捷度高	公交便捷度高	公交便捷度高
		停车方便程度	停车较方便	停车较方便	停车较方便	停车较方便
	商务生活服务设施		配套较完善	配套较完善	配套较完善	配套较完善
周围环境状况		区域环境较好	区域环境较好	区域环境较好	区域环境较好	
实物 状况	建筑面积		较小	较小	一般	一般
	建筑结构		钢混	钢混	钢混	钢混
	层高		标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	设施设备		水电、通信、网 络等配套设施一 般	水电、通信、 网络等配套设 施较齐全	水电、通信、网 络等配套设施 较齐全	水电、通信、网 络等配套设施较 齐全
	新旧状况		一般	较新	较新	较新
	装饰装修		简装修	中等装修	简装修	中等装修
	无形价值		一般写字楼	一般写字楼	一般写字楼	一般写字楼
	附送使用面积		无	无	无	无
权益	物业管理		物业管理一般	物业管理一般	物业管理一般	物业管理一般

状况	他项权利设立	无	无	无	无
----	--------	---	---	---	---

根据估价对象与可比实例的差异，以估价对象的各因素条件为基础，指数均设定为100，将可比实例与估价对象状况因素进行比较，确定可比实例各因素的相应指数，上表中比较因素指数确定说明如下：

(1) 交易情况修正：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(2) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整显价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

(3) 实物状况：建筑面积、建筑结构、层高、设施设备：根据实际情况结合估价师经验进行调整；新旧状况、装饰装修、无形价值、附送使用面积：与估价对象相比，相差1个等级，调整±2%。

(4) 权益状况调整

物业管理：根据实际情况结合估价师经验进行调整；他项权利设立：与估价对象相比，相差1个等级，调整±1%。

(5) 区位状况调整：与区域中心距离、集聚程度、朝向、楼层：根据实际情况结合估价师经验进行调整；景观、道路通达度、公交便捷度、停车方便程度、商务生活服务设施、周围环境状况：与估价对象相比，相差1个等级，调整±2%。

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到因素比较调整系数表、比较法测算过程表：

#### B、比较因素调整系数表

比较因素		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
物业名称及位置		合肥市庐阳区九狮桥路45号南楼菜场综合楼五楼502、503	天徽大厦	安徽科技大厦	华都大厦
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		待估	23.00	21.00	20.00
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位状况	位置	与区域中心距离	100	100	100

		集聚程度	100	100	100	100
		朝向	100	100	100	100
		采光通风	100	100	100	100
		景观	100	100	100	100
		所在楼层	100	100	100	101
	交通条件	道路通达度	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100	100
	商务生活服务设施		100	100	100	100
	周围环境状况		100	100	100	100
	实物状况	建筑面积	100	100	102	102
建筑结构		100	100	100	100	
层高		100	100	100	100	
设施设备		100	102	102	102	
新旧状况		100	102	102	102	
装饰装修		100	102	100	102	
无形价值		100	100	100	100	
附送使用面积		100	100	100	100	
权益状况	物业管理	100	100	100	100	
	他项权利设立	100	100	100	100	

C、比较因素调整系数表

比较因素		可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
物业名称及位置		天徽大厦	安徽科技大厦	华都大厦
价格(元/㎡·月)		23.00	21.00	20.00
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	位置	与区域中心距离	100 / 100	100 / 100
		集聚程度	100 / 100	100 / 100
		朝向	100 / 100	100 / 100
		采光通风	100 / 100	100 / 100
		景观	100 / 100	100 / 100

	所在楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 101
交通条件	道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	停车方便程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商务生活服务设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	周围环境状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
实物状况	建筑面积	100 / 100	100 / 102	100 / 102
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	新旧状况	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	装饰装修	100 / 102	100 / 100	100 / 102
	无形价值	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	附送使用面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
权益状况	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	他项权利设立	100 / 100	100 / 100	100 / 100
比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		21.67	19.79	18.29
权重		1/3	1/3	1/3
评估单价(元/m <sup>2</sup> ·月)				

可比实例修正后的单价较为接近,故取其简单算术平均数作为估价对象月租金单价。

评估单价 = (21.67+19.79+18.29) ÷ 3 = 20 (元/m<sup>2</sup>·月, 取整)

年租金 = 20 × 71.84 × 12 = 17242 (元/年, 取整)

## 五、附件

1. 《租金估价结果明细表》
2. 估价对象实地查勘照片
3. 估价对象位置图
4. 估价对象权属证明资料
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构估价备案证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 租金估价结果明细表

价值时点：2026年4月14日

委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司

金额单位：人民币元

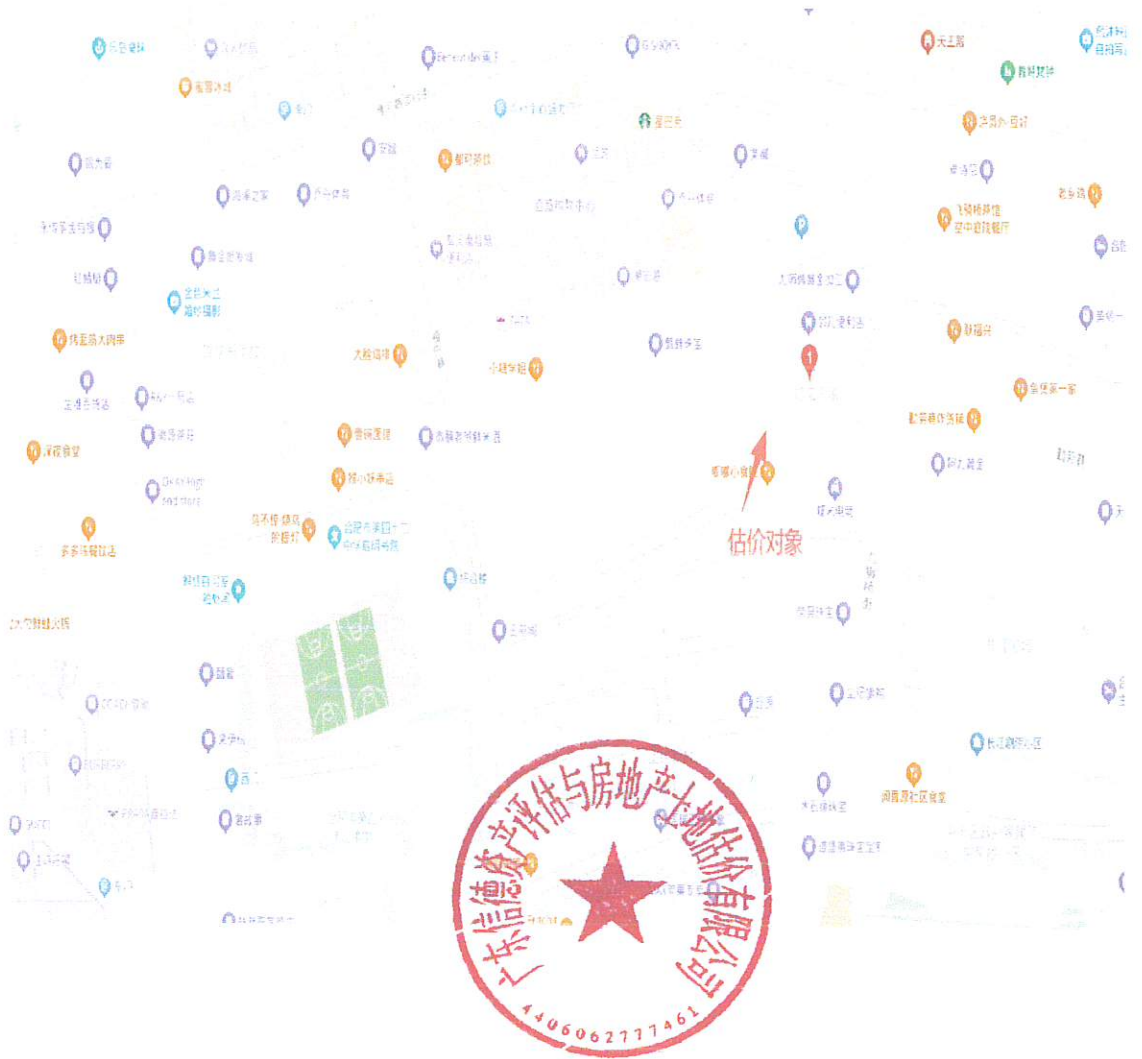
序号	房地产权利人	产权证号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/总楼层	用途	建筑结构	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	年租金 (元)
1	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地产权证合字第110141617号	合肥市庐阳区九狮桥路45号南楼菜场综合楼五楼502、503	71.84	5/5	办公	钢混	20.00	17242



# 估价对象实地查勘照片



## 估价对象位置图





根据《中华人民共和国物权法》，  
房地产权证是权利人享有房地产权利  
的证明。



登记机关



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

建房注册号: 34001



房地产估价对象信息表

价值时点：2026年4月14日

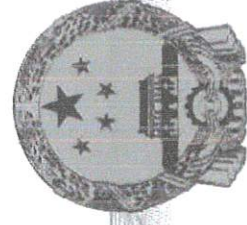
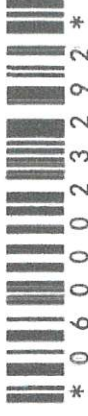


委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司

序号	产权证号	权利人	坐落	建筑结构	楼层	规划用途	拟出租面积 (m <sup>2</sup> )
1	房地权证合产字第110141617号	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合肥市庐阳区九狮桥路45号南楼菜场综合楼五楼502、503	钢混	5/5	办公	71.84
2	皖(2016)合不动产权第0142292号	合肥兴泰资产管理有限公司	合肥市瑶海区台裕路隆岗村1号1幢2层203室	混合	2/6	成套住宅	97.87
3	房地权证合产字第110184588号	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合肥市政务区山水名城9、10幢商业101室	钢混	1/18	经营	40.75
4	房地权证合产字第110021097号	合肥国控建设融资担保有限公司	合肥市庐阳区沿河路111号可苑新村A区1幢101-106	混合	1/6	经营	561.42
5	皖(2026)合肥市不动产权第1017508号	合肥市兴泰小额贷款有限公司	合肥市蜀山区潜山路209号华邦光明世家2幢2603室	钢混	26/26	成套住宅	82.37



6	皖(2022)合肥市不动产权第1143481号、皖(2022)合肥市不动产权第1143483号、皖(2022)合肥市不动产权第1143484号、皖(2022)合肥市不动产权第1143478号、皖(2022)合肥市不动产权第1143487号、皖(2022)合肥市不动产权第1143486号、皖(2022)合肥市不动产权第1143485号、皖(2022)合肥市不动产权第1143482号、皖(2022)合肥市不动产权第1143479号、皖(2022)合肥市不动产权第1143480号、皖(2022)合肥市不动产权第1143489号、皖(2022)合肥市不动产权第1143488号	合肥国控建设融资担保有限公司	合肥市蜀山区龙凤嘉园B区 国瑞大厦901-912	钢混	9/20	住宅	812.89
7	皖(2021)合肥市不动产权第11304483号	安徽兴泰典当有限责任公司	合肥市庐阳区濉溪路287号 金鼎广场19层	钢混	19/27	办公	695.91
8	房地权证合产字110027165号	合肥宏图房地产开发 有限公司	合肥市庐阳区濉溪路2号鸿 达大厦第四、五层部分	钢混	4-5/9	办公	766.04
	房地权证合产字107036号	合肥宏图房地产开发 有限公司	合肥市庐阳区濉溪路2号鸿 达大厦第七层	钢混	7/9	办公	435.8
合计							3564.89



# 营业执照

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



统一社会信用代码

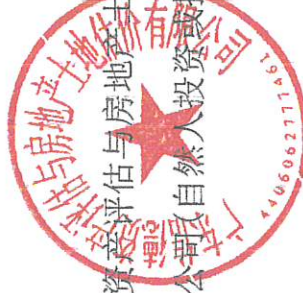
91440606280107071B

(副本)

(副本号:2-1)

名称 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 梁伟雄  
 经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；矿业权评估服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；工程造价评估；不动产登记代理服务；房屋拆迁服务；工程管理服务；社会稳定风险评估；工程造价咨询服务；招标投标代理服务；房地产咨询；环境保护服务；土壤污染防治与修复管理服务；土壤污染防治服务；水利相关咨询服务；节能管理服务；土地整治服务；生态资源监测；规划设计管理；专业设计服务；地理遥感信息服务；软件开发；数据处理服务；政策法规课题研究；破产清算服务；企业管理咨询；企业信用调查和评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；环境保护专用设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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）

注册资本 贰仟零贰万元人民币  
 成立日期 2000年03月13日  
 住所 佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号



登记机关

2025

年 11 月 18 日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1300005

企业名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91440606280107071B

法定代表人：梁伟雄

注册地址：佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号

有效期：至 2027年02月28日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年02月29日

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.



No. 00351421

姓名 / Full name

张斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340123199110284892

注册号 / Registration No.

4420190124

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司安徽分公司

有效期至 / Date of expiry

2028-08-31

持证人签名 / Holder's signature

张斌



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.



No. 00336571

姓名 / Full name

俞令

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

340123199110284892

注册号 / Registration No.

4420190124

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司安徽分公司

有效期至 / Date of expiry

2028-08-31

持证人签名 / Holder's signature

俞令

