



独立 客观 公正 严谨 团结

诚信 创新 专业 权威 高效

# 房地产估价报告

估价报告编号：皖建英房估字〔2026〕第469号

估价项目名称：合肥市合经区明珠广场3#楼103、104、401、402

室住宅房地产市场价值评估

JIANYINGPINGGU

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：安徽建英房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：尹鹏飞（注册号：3420210005）

王红（注册号：3420050055）

估价报告出具日期：2026年4月22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，本估价机构委派注册房地产估价师尹鹏飞（注册号：3420210005）、王红（注册号：3420050055）及助手房地产估价员薛凤肖对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

**估价目的：**为委托方挂牌转让提供参考价而评估房地产市场价值。

**估价对象：**合肥市合经区明珠广场 3#楼 103、104、401、402 室住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；权利人：合肥市城乡建设开发公司，《房屋所有权证》证号：合肥市房权证产字第 089359 号，用途：住宅，房屋建筑面积 572.36 平方米，总层数：7 层，所在层：1、4 层，建筑结构为混合结构；建成年代：2000 年。

**价值时点：**2026 年 4 月 16 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法和收益法。

**估价结果：**

估价对象市场价值：总价为 372.95 万元（大写：叁佰柒拾贰万玖仟伍佰元整），房地产单价：6516 元/平方米（币种：人民币）。

**特别提示：**

- （1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
- （2）估价结果没有扣除交易过程发生的处置费用和税金。
- （3）本估价结果不应作为价格实现的保证。
- （4）本报告使用期限为自 2026 年 4 月 22 日起至 2027 年 4 月 21 日。

(注册房地产估价师)法定代表人  
安徽建英房地产土地资产评估有限公司  
2026 年 4 月 22 日





# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
(一) 一般假设 .....	2
(二) 未定事项假设 .....	2
(三) 背离事实假设 .....	3
(四) 不相一致假设 .....	3
(五) 依据不足假设 .....	3
(六) 估价报告使用限制 .....	3
估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 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 .....	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) 估价作业期 .....	10
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 .....	15
(三) 估价对象最高最佳利用分析 .....	17
(四) 估价方法适用性分析 .....	18
(五) 估价测算过程 .....	20
(六) 估价结果确定 .....	34
附件 .....	36
1. 房地产估价委托书	
2. 估价对象实地照片及位置图	
3. 估价对象权属证明复印件	
4. 专业帮助情况和相关专业意见	
5. 估价所依据的其他评估资料	
6. 房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件	
7. 房地产估价师估价资格证书复印件	



# 估价师声明

## 注册房地产估价师郑重声明：

1. 参加估价的注册房地产估价师严格遵守估价职业道德，在估价过程中承诺和保证具有专业胜任能力和勤勉尽责。
2. 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。
3. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
4. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托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。
5. 注册房地产估价师是按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）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师及助手房地产估价员已对本估价报告中的估价对象在 2026 年 4 月 16 日进行了实地查勘，查勘人员：注册房地产估价师王红及助手房地产估价员薛凤肖，但注册房地产估价师及助手房地产估价员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准和相关规范进行评估。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场、即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

2. 估价对象按照现有用途可持续使用，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3. 估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》权属资料复印件，本公司对估价委托人提供的资料进行了审慎的检查和尽职调查并与原件进行了核对，但未予以相关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供的房地产权属资料是合法、真实、准确、完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

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

5. 本次估价的现场查勘日为 2026 年 4 月 16 日，根据本次估价目的，并结合估价委托人要求，确定本次估价的时点为 2026 年 4 月 16 日，本次估价以估价对象现场查勘日期和价值时点的权益状况、实物状况和区位状况为估价前提。

6. 本次估价未考虑估价对象任何有关应缴未缴税费。

### （二）未定事项假设

1. 因估价委托人提供的《房屋所有权证》未证载估价对象的建成年代，估价人员通过现场查勘及询问得知估价对象于 2000 年建成，因此假设估价对象以 2000 年为建成年代，实际以不动产部门登记为准，若与假设不符，需在本次估价结果基础上予以调整。



2. 根据委托方提供的《房屋所有权证》证载得知，估价对象为混合结构，根据房屋结构分类可分为砖混一等（即部分钢筋混凝土，主要是砖墙承重的结构，外墙部分砖砌、水刷石、水泥抹面或涂料粉刷，并设有阳台，内外设备齐全的单元式住宅或非住宅房屋）；砖混二等（即部分钢筋混凝土，主要是砖墙承重的结构，外墙是清水墙，没有阳台，内外设备不全的单元式住宅或非住宅房屋），经估价人员现场勘验得知，估价对象属于砖混一等，本次估价设定估价对象为砖混一等结构进行评估。

3. 由于估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》，本次估价通过对估价对象周边相邻房地产的调查了解，结合估价对象所属项目工程建设规模实际状况，假设该宗土地使用权自建筑物 2000 年竣工之日起前一年通过出让方式取得土地使用权，土地用途为住宅，土地使用权剩余年限按住宅用地法定最高使用年期 70 年计算为 43 年，实际以不动产登记部门登记的为准。

### **（三）背离事实假设**

无背离事实假设。

### **（四）不相一致假设**

无不相一致假设。

### **（五）依据不足假设**

无依据不足假设。

### **（六）估价报告使用限制**

1. 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，为委托方挂牌转让提供参考价而评估房地产市场价值为估价目的，不作他用，若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2. 本次评估的价值含有估价对象所分摊的国有出让土地使用权价值。

3. 本报告价值时点为 2026 年 4 月 16 日。估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效，但价值时点后，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。



4. 本报告书包括封面、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、估价技术报告、附件共八部分，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，我公司不承担责任。

5. 本报告估价结果的计算以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价假设和限制条件为依据进行，如估价报告中对估价假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

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

7. 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。

8. 本报告由安徽建英房地产土地资产评估有限公司负责解释。



# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

合肥兴泰商业资产运营有限公司

## (二) 估价机构

**机构名称：**安徽建英房地产土地资产评估有限公司

**法定代表人：**黄显珊

**住所：**安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202、1204 室

**统一社会信用代码：**91340100771138315N

**备案等级：**一级      **证书编号：**GA141001

**有效期限：**2023 年 6 月 6 日至 2026 年 6 月 6 日

## (三) 估价目的

为委托方挂牌转让提供参考价而评估房地产市场价值。

## (四) 估价对象

### 1. 财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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。

### 2. 估价对象基本状况

合肥市合经区明珠广场 3#楼 103、104、401、402 室住宅房地产，权利人：合肥市城乡建设开发公司，《房屋所有权证》证号：合肥市房权证产字第 089359 号，用途：住宅，房屋建筑面积 572.36 平方米，总层数：7 层，所在层：1、4 层，建筑结构为混合结构；建成年代：2000 年。

### 3. 土地基本状况

(1) 小区四至：东临欧风东街，南临支路，西临明珠广场，北临其他项目用地。

(2) 形状：较规则多边形。

(3) 开发程度：宗地内基础设施已达“六通一平”，2000 年开发完成。

(4) 土地使用权类型及土地使用期限：由于估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》，本次估价通过对估价对象周边相邻房地产的调查



了解，结合估价对象所属项目工程建设规模实际状况，假设该宗土地使用权自建筑物 2000 年竣工之日起前一年通过出让方式取得土地使用权，土地用途为住宅，土地使用权剩余年限按住宅用地法定最高使用年期 70 年计算为 43 年，实际以不动产登记部门登记的为准。

#### 4. 估价对象房屋基本状况

(1) 建筑结构：混合结构。

(2) 设备设施：基础设施配套完备，水电、消防等设施齐全。

(3) 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙为墙砖，窗为彩铝窗，入户门为防盗门。客厅地面为地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆；卧室地面为地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆；厨房、卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶棚为铝合金板，厨卫设备安装到位。

(4) 新旧程度：估价对象竣工日期为 2000 年，建筑物的经济耐用年限为 50 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 24 年，估价对象为住宅用地，以建筑物的剩余耐用年限采用直线法测算其成新率为 52.96%。

(5) 使用及维护情况：价值时点估价对象使用状况为出租，维护较好，使用正常，综合成新率一般，为基本完好房。

(6) 外观：建筑物外观较好。

(7) 建筑面积：建筑面积为 572.36 平方米。

(8) 户型：户型较好。

(9) 层高：约 2.8 米。

(10) 楼幢位置：估价对象楼幢位于小区内部，不临路，位置较好。

(11) 朝向：建筑物南北朝向，条状建筑，估价对象南北朝向。

(12) 总楼层及层次：楼宇总层数：7 层，估价对象所在层为第 1、4 层。

#### (五) 价值时点

根据本次估价的估价目的并结合估价委托人要求，确定本次估价的价值时点为 2026 年 4 月 16 日。

#### (六) 价值类型

##### 1. 价值类型的名称

本次估价的类型类型为市场价值。



## 2. 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

### （七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：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。

1. 独立、客观、公正原则：要求评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求评估价值应为在依法判定的估价对象现状的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求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的原则。

4. 替代原则：要求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的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求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的原则。

### （八）估价依据

#### 1. 法律、法规和政策性文件

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

（2）《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；



(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

(4) 《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日中华人民共和国国务院令第55号,2020年11月29日,根据《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(中华人民共和国国务院令第732号)修订);

(5) 《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);

(6) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过,自2016年12月1日起施行);

(7) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011年1月8日根据国务院令第588号修订);

(8) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告2016年第16号;

(9) 财政部、国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》财税〔2016〕43号;

(10) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第448号);

## 2. 技术标准、规程、规范

(1) 《城市房地产市场估价管理暂行办法》建设部建房[1992]579号;

(2) 《房屋完损等级评定标准》(试行)1984年11月8日原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号);

(3) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015;

(4) 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. 估价委托人提供的相关材料

- (1) 房地产估价委托书;
- (2) 《房屋所有权证》(合肥市房权证产字第 089359 号) 复印件;

4. 估价机构及注册房地产估价师调查搜集的相关资料

- (1) 估价对象照片;
- (2) 实地查勘记录表;
- (3) 近期合肥市房地产市场有关价格信息;
- (4) 注册房地产估价师实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

**(九) 估价方法**

本次估价所采用的估价方法为比较法和收益法。

(1) 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) 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率，收益乘数将未来收益换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

**(十) 估价结果**

表 1 估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价 (元/平方米)	6516	2755
估价价值	总价 (万元)	372.95 (大写：叁佰柒拾贰万玖仟伍佰元整)	
	单价 (元/平方米)	6516	



### (十一) 注册房地产估价师

表 2 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
尹鹏飞	3420210005		2026年4月22日
王红	3420050055		2026年4月22日
薛凤肖	助手房地产估价员	薛凤肖	2026年4月22日

### (十二) 实地查勘期

2026年4月16日——2026年4月16日

### (十三) 估价作业期

2026年4月16日——2026年4月22日

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

2026年4月22日





# 估价技术报告

## (一) 估价对象描述与分析

### 1. 区位状况

#### (1) 位置状况

①坐落：估价对象位于合肥市合经区明珠广场 3#楼 103、104、401、402 室住宅房地产，具体位置见估价对象位置示意图。

图 1 估价对象位置示意图



②方位：估价对象位于合肥市经开区，东临欧风东街，南临支路，西临明珠广场，北临其他项目用地。

③与相关场所的距离：距市中心淮河路步行街约 11 公里，距合肥南站约 6 公里。

④临路状况：估价对象所在小区临路状况较好。

⑤楼幢位置：估价对象楼幢位于小区内部，不临路，位置较好。

⑥朝向：建筑物南北朝向，条状建筑，南北朝向。

⑦楼层：总层数：7 层，估价对象所在层为第 1、4 层。

⑧居住聚集度：区域内有华地润园、上海城市小区、中皖金大地等住宅生活小区，居住聚集度较高。



## (2) 交通状况

①道路状况：区域内路网畅通，道路通达度较好。

②出入可利用的交通工具：估价对象距离公交站台约 200 米，公交：20 路、52 路、57 路、64 路等公交车经过，公交车、出租车随时经过，交通出行便捷。

④停车方便程度：小区内有地上停车位，停车较方便。

## (3) 外部配套设施状况

①外部基础设施：基础设施已达到红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通信（电话、互联网、有线电视）、通天然气），水、电供应保证率高，基础设施完备。

②外部公共服务设施：周边银行有交通银行（合肥繁华支行）、中国建设银行（合肥经济技术开发区支行）等，教育有合肥市明珠小学、168 玫瑰园东校（繁华校区）等；购物有百乐门广场、合肥正大广场等；医院有合肥瑞康骨科医院等，菜市场有名邦小菜市（名邦锦绣年华锦庭苑店）等，区域内公共配套设施完备。

## (4) 环境和景观状况

①自然环境：合肥属亚热带湿润性季风气候。地处中纬度地带，位于江淮之间，全年气温冬寒夏热，春秋温和，属于暖温带向亚热带的过渡带气候类型，为亚热带湿润季风气候。年平均气温 15.7 度，降雨量近 1000 毫米，日照 2100 多个小时。四季分明，气候温和、雨量适中、春温多变、秋高气爽、梅雨显著、夏雨集中，估价对象小区内环境好。区域内车流量较大，社区内环境卫生整洁，周边无高压输电线路等，所在区域无水源、固体废物污染，较少的气、声等污染，自然环境较好。

②人文环境：区域内小区居民主要为公司职员、自由职业者等，居住的居民素质较好，治安状况较好，相邻房地产主要为商业、住宅房地产，整体人文环境较好。

③景观：估价对象景观情况较好，居住环境较好。

## (5) 区位优势度

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况，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。

## 2. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：合肥市合经区明珠广场 3#楼 103、104、401、402 室住宅所属土地。

(2) 四至：东临欧风东街，南临支路，西临明珠广场，北临其他项目用地。

(3) 共有宗地面积：未记载。

(4) 用途：住宅。

(5) 形状：较规则，有利于建筑物布局。

(6) 地形：地形为平地，对估价对象的价值产生有利影响。

(7) 地势：估价对象所在住宅楼的地面正负零标高高于道路标高，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小，对估价对象的价值产生有利影响。

(8) 土壤和地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入。

(9) 开发程度：宗地内基础设施已达“六通一平”，2000 年开发完成。

## 3. 估价对象房屋实物状况描述与分析

(1) 名称：合肥市合经区明珠广场 3#楼 103、104、401、402 室住宅房地产。

(2) 建筑规模：建筑面积为 572.36 平方米。

(3) 建筑结构：混合结构。

(4) 设备设施：基础设施配套完备，水电、消防等设施齐全。

(5) 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙为墙砖，窗为塑钢窗，入户门为防盗门。客厅地面为地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆；卧室地面为地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆；厨房、卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶棚为铝合金板，厨卫设备安装到位。

(6) 层高：层高约 2.8 米。

(7) 空间布局：估价对象所在楼幢为住宅楼，楼宇上下垂直交通为楼梯，有人行安全通道，平面为住宅布局，房屋总层数为 7 层，整体空间布



局较好，对估价对象的价值产生有利影响。

(8) 建筑功能：住宅及功能配套、空间利用率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、日照都较好，采光较好，对估价对象的价值产生有利影响。

(9) 外观：建筑物外观较好。

(10) 新旧程度：估价对象竣工日期为 2000 年，建筑物的经济耐用年限为 50 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 24 年，估价对象为住宅用地，以建筑物的剩余耐用年限采用直线法测算其成新率为 52.96%。

(11) 使用及维护情况：价值时点估价对象使用状况为出租，维护较好，使用正常，综合成新率一般，为基本完好房。

(12) 物业服务：半封闭式物业管理，物业服务公司品牌较好，物业服务及安防管理较好，对估价对象价值产生有利影响。

(13) 特殊景观：无特殊景观。

#### 4. 权益状况

(1) 用途：证载用途为住宅，实际用途为住宅。

(2) 规划条件：未记载

(3) 所有权：土地所有权为国家所有，所有权人合肥市城乡建设开发公司。

(4) 土地使用权：土地使用权人为合肥市城乡建设开发公司。

(5) 共有情况：单独所有。

(6) 用益物权设立情况：国有建设用地使用权（出让）

(7) 担保物权设立情况：无。

(8) 租赁或占用情况：有租赁，无占用。

(9) 拖欠工程款情况：无。

(10) 查封等形式限制权利情况：无。

(11) 权属清晰情况：权属清晰。

综上所述，估价对象房地产权益状况合法、使用权状况明确，估价对象于价值时有租赁权，无占用情况，对权益状况无影响。



## （二）市场背景描述与分析

### 1. 合肥市经济社会发展简况

2025 年，合肥市地区生产总值 14210 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 338.4 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 5221.9 亿元，增长 8.7%；第三产业增加值 8649.7 亿元，增长 4.4%。

2025 年，合肥市固定资产投资同比下降 16.5%。先进制造相关投资较快增长，高端装备制造业投资同比增长 17.4%，占全部制造业投资的比重较上年提高 1.8 个百分点。高技术服务业投资规模扩大，同比增长 5.9%，占全部服务业投资比重较上年提高 2.0 个百分点。绿色发展步伐加快，新能源产业投资同比增长 10.1%，高耗能产业中石油煤炭及其他燃料加工业、化学原料和化学制品制造业投资大幅下降 97.9%和 29.9%。

2025 年，合肥市一般公共预算收入 977.35 亿元，同比增长 2.3%，其中税收收入 698.19 亿元，同比增长 3.4%；一般公共预算支出 1558.59 亿元，其中民生支出占比超八成，达 1336.79 亿元，同比增长 7.1%。

2025 年，合肥市居民人均可支配收入 58930 元，同比增长 5.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 65568 元，增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 35253 元，增长 5.9%。城乡居民收入比由上年的 1.88 缩小为 1.86。

2025 年，合肥市服务业增加值 8649.7 亿元，同比增长 4.4%。其中，金融业、批发和零售业、交通运输仓储邮政业增加值分别增长 6.7%、6.6%和 5.5%。1-11 月，规上服务业实现营业收入 3459.68 亿元，同比增长 8.3%。生产相关服务业快速发展，规上研究和试验发展、互联网和相关服务、科技推广和应用服务业、人力资源服务业、集成电路设计营业收入均实现两位数增长，分别达 14.0%、15.1%、16.6%、27.9%和 36.5%。

2025 年，合肥市社会消费品零售总额 5320.9 亿元，同比增长 3.2%。网络消费活力增强，限上实物商品网上零售额 699.62 亿元，增长 16.5%，占限上零售额 28.1%，同比提高 3.5 个百分点。以旧换新政策持续加力，限上通讯器材类、高能效等级家电、文化办公用品类商品零售额分别增长 16.7%、21.5%和 39.5%。智能消费需求加速释放，限上可穿戴智能设备、智能手机、计算机及其配套产品零售额分别增长 40.4%、70.0%和 93.2%。



2025年，合肥市进出口总额4551.8亿元，同比增长20.2%，较上年加快14.5个百分点；在全国省会城市中排名第7位，进出口、出口增幅在长三角万亿GDP城市中均排名第1位。其中，出口总额3174.1亿元，增长23.6%，较上年加快13.0个百分点。以电动汽车、锂电池、光伏产品为代表的“新三样”产品出口额469.5亿元，增长34.8%。2025年合肥市机电产品出口2526.8亿元、增长22.6%。其中“新三样”出口469.5亿元，增长34.8%。

2025年末，合肥市本外币存贷款余额6.74万亿元，同比增长8.0%。其中，存款余额3.33万亿元，增长8.1%；贷款余额3.41万亿元，增长8.0%，其中营利性服务业贷款余额增长28.9%。

## 2. 合肥房地产总体发展情况

2025年，合肥9区3县共成功出让47宗2580亩（住宅用地面积2387.4亩）涉宅用地，总成交金额234.42亿元。与2024年相比，交易数量和总金额均显著下降（2024年为65宗4173.3亩涉宅用地，总成交金额555.2亿元）。供应与成交面积同比均降约50%，成交楼面价8758元/平方米，同比降24.6%。

2025年，包河区成交18宗522.3亩，土地收入70.55亿元，成为供地主力。而滨湖区、政务区全年零供应，反映出土地供应向成熟区域集中的趋势。地块低容积率特征依然明显，2025年出让地块容积率普遍低于2.0（超过70%），部分地块容积率甚至低至1.3。

根据安徽省住房和城乡建设厅数据显示，2025年合肥市区成交20472套新房、58981套二手房，全年新房与二手房合计成交量79363套。2025年合肥市区新房供应191.89万方，成交246万方，供应量同比缩量25%，成交量缩量5.6%。2025年合肥新房市场呈现改善需求主导格局，以新计容、改善盘为主。

## 3. 同类房地产市场状况

2025年，合肥市区新房累计销售20472套，各月成交波动明显，11月以2582套创年度最高，6月仅768套为全年最低，呈现年中淡季、年末旺季特征。1月-4月成交逐步增长，4月达2500套；5月回落至1513套，6月进入低谷。下半年9月、11月两次突破2000套，12月小幅降至1285套。



2025年合肥市区新房成交均价22086元/平方米，较2024年的21930元/平方米小幅上涨。

2025年合肥市区二手房全年累计成交58981套。根据贝壳成交数据显示，各月成交呈现“年中高位、年末回升”态势，其中3月以6230套创年度最高，1月为全年最低3459套，6月5739套、12月5398套等月份也保持高位运行。2025年合肥二手房均价呈下滑趋势，全年1月份均价最高，为1.4万/平方米；12月最低，为1.09万/平方米，不过10月至12月已经趋于平稳。2025年合肥二手房均价普降，滨湖新区跌幅最大22.1%，业主挂牌量增长但价格预期减弱。二手房市场成交量同比增长9.5%，成交均价同比下降19.6%，呈现出以价换量的局面。

#### 4. 对未来住宅房地产市场状况的预测

自2024年以来，合肥市房地产宏观层面保持宽松节奏，新一轮楼市激励政策下，限购区域进一步放开、购房门槛适当降低、土市规则趋于市场化，供需两端同频共振，市场活跃度有所恢复。进入2026年，合肥市新房或将保持成交低位运行，而二手房预计将持续以价换量。估价对象位于合肥市经开区，区域地理位置较好，交通便捷，基础设施和外部配套设施完备，居住环境较好，从近期包河区的房价与成交状况综合分析，注册房地产估价师认为估价对象住宅房地产会随着城市发展和政府的宏观调控政策下总体将保持平稳发展趋势。

### （三）估价对象最高最佳利用分析

估价对象现在的使用用途是在法律上许可的能获利最多的最有效地使用。故以维持估价对象现状持续使用（或经营）为前提进行评估。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格的原则。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳使用方式，主要考虑以下方面：

1. 法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按



照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2. 技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用。要在技术可能的前提下确定最高最佳使用方式进行估价。

3. 财务上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4. 价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5. 土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6. 房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在房地产的最高最佳价值利用方式的选择上，价值最大的为商业，其次为住宅。但最高最佳价值得最大必须是在合法的基础上进行，其利用前提为合法使用。

在合法前提下的最高最佳使用是使房地产获利最大的利用方式。根据估价对象的产权资料和实地查勘，估价对象用途为住宅，满足用途合法性；估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足现有技术的可能性；估价对象所在区域的住宅房地产有效需求较大，且估估价对象能获得较好的经济收益，满足财务的可行性；实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优；本估价以估价对象保持合法用途及维持现状持续利用为最高最佳利用方式。

#### （四）估价方法适用性分析

估价方法选用本次估价的估价目的是对已建成的房地产即住宅房地产进行市场价值估价。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象住宅房地产的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

##### 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，特别是价值时点上住宅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，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的价值时点上市场价格，故不适合选用成本法。

### (2) 不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

## 2. 选用的估价方法及理由

### (1) 选用收益法的理由

由于估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

### (2) 选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖可比实例，故选用比较法。

根据以上分析，最终选择比较法和收益法作为本次估价的基本方法，两种估价方法相互验证，最终综合评定其价值。

## 3. 估价技术路线如下：

### (1) 比较法：

- ①搜集可比实例；
- ②选取 3 个可比实例；
- ③对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- ④求取比较价值（单价）。

### (2) 收益法：

- ①选取报酬资本化法，并选用持有加转售模式；
- ②有效毛收入按出租型求取；
- ③采用市场租金求取收益价值；
- ④确定报酬率，并假设报酬率每年不变，期间收益逐年递增，求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点；



- ⑤求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；
  - ⑥利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值（单价）。
- (3) 根据比较法结果综合分析求取估价对象市场价值。

## (五) 估价测算过程

### 1. 比较法

计算公式：

$$\text{比准价格} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}}$$

(1) 可比实例选取：估价对象同一供求圈内类似物业可比实例较多，所以采用比较法测算其比准价格。根据替代原则，选取与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生买卖交易的类似房地产作为可比实例。具体见估价对象与可比实例情况说明表（表 3-1）。

表 3-1 可比实例情况调查表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例比较因素	上海城市公寓成套住宅 a	上海城市公寓成套住宅 b	明珠广场公寓成套住宅 c
交易价格（取整） （元/平方米）	7043	6952	7000
位置	翠微路	翠微路	明珠广场公寓
交易情况	正常	正常	正常
交易日期	2026 年 2 月	2026 年 2 月	2026 年 3 月
成交价格内涵	产权建筑面积计价；成交价中含室内二次装修；交易税费各付	产权建筑面积计价；成交价中含室内二次装修；交易税费各付	产权建筑面积计价；成交价中含室内二次装修；交易税费各付
资料来源	链家	链家	链家
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混结构	钢混结构	混合结构
平面布局	平层	平层	平层
装修情况	简单装修	简单装修	简单装修
建筑面积（平方米）	55.58	63.15	130
建成年代（年份）	2008	2008	2000

#### (1) 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理应包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税



费负担和统一计价单位。

①统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异。主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。

估价对象与可比实例土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础条件；因此可比实例与估价对象财产范围一致。

②统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。可比实例均为一次性付款与估价对象付款方式已一致。

③统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为常规融资条件下的价格。可比实例与估价对象融资条件已一致。

④统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。可比实例均为正常税费负担与估价对象税费负担情况已一致。

⑤统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价、统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。可比实例计价单位均为人民币、建筑面积与估价对象已一致。

### (3) 交易情况修正

估价对象为正常二手市场交易价格，可比实例为二手市场正常交易价格，无需进行交易情况修正。

### (4) 市场状况调整

估价对象的价值时点为 2026 年 4 月 16 日，可比实例 A、B、C 交易日期分别为 2026 年 2 月、2026 年 2 月、2026 年 3 月，估价对象价值时点与可比实例成交日期相近，故无需进行交易情况修正。

### (5) 区位状况调整

注册房地产估价师根据现场查勘和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区位状况因素进行修正。

#### A. 楼幢位置

分为楼幢位置临中心花园，位置好；位于小区内部，不临路，位置较好；



位于小区围墙边，沿街或临路，位置差；以估价对象楼幢位置为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 4。

#### B. 交通便捷度

分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个级别，以估价对象交通便捷度为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 3。

#### C. 生活服务设施完备度

分为完备、较完备、基本完备、不完备四个级别，以估价对象生活服务设施完备度为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 3。

#### D. 教育配套设施完备度

分为完备、较完备、基本完备、不完备四个级别，以估价对象教育配套设施完备度为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 3。

#### E. 环境状况

分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象环境状况为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 3。

#### F. 景观状况

分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象景观状况为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 4。

#### G. 朝向

分为东南、南北、南朝向、西南、东北、东朝向、西朝向、西北、北朝向九个等级，以估价对象朝向为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2。

#### H. 居住聚集度

分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象居住聚集度为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 3。

### (6) 实物状况调整

注册房地产估价师根据现场查勘和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的实物状况因素进行修正。

#### A. 设备与设施完善程度

分为完备、较完备、一般、较差、差五个级别，以估价对象设备与设施完



善程度为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 3。

B. 建筑结构

分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象建筑结构为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2。

C. 建筑面积

分为好，较好，略好，一般，略差，较差，差七个级别，以好为最优，以估价对象建筑面积为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2。

D. 建成年代

以每年 0.5 的指数相应修正。

E. 空间布局

空间布局分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象空间布局为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 3。

F. 室内装修

室内装修为毛坯、简单装修、中装修、精装修四个等级，以估价对象室内装修为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 3。

G. 专业物业管理

分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象专业物业管理为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 3。

H. 小区环境景观

分为环境优美、卫生状况好、绿化率高；环境较好、卫生状况较好、绿化率较高；环境一般、卫生状况一般、绿化率一般；无小区环境景观、依托区域环境景观；以估价对象小区环境景观为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 4。

I. 特殊景观

分为有、无两个级别，以估价对象特殊景观为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 5。

(7) 权益状况调整：分为无限制、一般限制、有限制三个等级，以估价对象权益状况为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 5。

(8) 估价对象与各可比实例因素比较分析，具体见表 3-2。



表 3-2 估价对象与可比实例因素比较

项目名称	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
可比实例 比较因素	合肥市合经区明珠广场3#楼103、104、401、402室住宅	上海城市公寓住宅 a	上海城市公寓住宅 b	明珠广场公寓住宅 c
建立比较基础后的交易价格 (元/平方米)	/	7043	6952	7000
交易情况	正常	正常	正常	正常
市场状况	2026年4月16日	2026年2月	2026年2月	2026年3月
区位状况	楼幢位置	位于小区内部, 不临路, 位置较好	位于小区内部, 不临路, 位置较好	位于小区内部, 不临路, 位置较好
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷
	生活服务设施完备度	完备	完备	完备
	教育配套设施完备度	完备	完备	完备
	环境状况	较好	较好	较好
	景观状况	较好	较好	较好
	朝向	南北	南朝向	南朝向
	居住聚集度	较高	较高	较高
实物状况	设备与设施完善程度	完备	完备	完备
	建筑结构	混合结构	钢混结构	钢混结构
	建筑面积	一般	较好	较好
	建成年代	2000	2008	2008
	空间布局	较好	较好	较好
	室内装修	简单装修	简单装修	简单装修
	专业物业管理	较好	较好	较好
	小区环境景观	环境较好、卫生状况较好、绿化率较高	环境较好、卫生状况较好、绿化率较高	环境较好、卫生状况较好、绿化率较高
特殊景观	无	无	无	
其他权益状况	无限制	无限制	无限制	无限制

(9) 根据以上比较因素指数的说明, 编制比较因素条件指数表 (见下表 3-3)。

表 3-3 比较因素条件指数表

可比实例 比较因素	合肥市合经区明珠广场3#楼103、104、401、402室住宅	上海城市公寓住宅 a	上海城市公寓住宅 b	明珠广场公寓住宅 c
交易情况	100	100	100	100
市场状况	100	100	100	100



区 位 状 况	楼幢位置	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	生活服务设施完备度	100	100	100	100
	教育配套设施完备度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	景观状况	100	100	100	100
	朝向	100	98	98	100
	居住聚集度	100	100	100	100
实 物 状 况	设备与设施完善程度	100	100	100	100
	建筑结构	100	102	102	100
	建筑面积	100	104	104	106
	建成年代	100	104	104	100
	空间布局	100	100	100	100
	室内装修	100	100	100	100
	专业物业管理	100	100	100	100
	小区环境景观	100	100	100	100
	特殊景观	100	100	100	100
权益状况	100	100	100	100	

(10) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数，详见下表 3-4。

表 3-4 比较因素修正系数表

可比实例 比较因素		上海城市公寓住宅 a	上海城市公寓住宅 b	明珠广场公寓住宅 c
		建立比较基础后的交易价格 (元/平方米)	7043	6952
交易情况	100/100	100/100	100/100	
市场状况	100/100	100/100	100/100	
区 位 状 况	楼幢位置	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	生活服务设施完备度	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	景观状况	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/98	100/98	100/100
	居住聚集度	100/100	100/100	100/100
实 物	设备与设施完善程度	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/102	100/102	100/100



状 况	建筑面积	100/104	100/104	100/106
	建成年代	100/104	100/104	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	室内装修	100/100	100/100	100/100
	专业物业管理	100/100	100/100	100/100
	小区环境景观	100/100	100/100	100/100
	特殊景观	100/100	100/100	100/100
	权益状况	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/平方米） （取整）		6514	6430	6604

(9) 估价对象平均比准单价 P:

经修正比较，三个可比实例比准价格差距不大，故采用简单算术平均法得出估价对象平均比准价格：

$$P = (6514 + 6430 + 6604) \div 3 = 6516 \text{ (元/平方米)}$$

## 2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率，收益乘数将未来收益换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式：

$$\text{公式： } V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V—收益价值

A—房地产期间收益

Y—房地产报酬率

t—持有房地产的期限，简称持有期

g—净收益逐年递增的比率

$V_t$ —房地产未来第 t 年年末转售的净收益

注：本估价方法中的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用、净收益等，以年度计，并假设在年末发生。

(1) 估算年有效毛收入

① 租金水平的确定：

估价对象位于合肥市合经区明珠广场 3#楼 103、104、401、402 室住宅



房地产，经注册房地产估价师对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定以下三个租金可比实例，综合确定估价对象的租金价格，具体见表 4-1、4-2。

表4-1 比较因素条件说明表

项目名称	估价对象	可比实例D	可比实例E	可比实例F
可比实例 比较因素	合肥市合经区明珠广场3#楼103、104、401、402室住宅房地产	明珠广场住宅房地产d	明珠广场住宅房地产e	明珠广场住宅房地产f
租金价格（取整） （元/平方米·月）	待估	20	21	22
位置	明珠广场	明珠广场	明珠广场	明珠广场
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2026年4月	2026年4月	2026年4月	2026年4月
租金内涵	假设估价对象在出租时租金内涵除装修外与可比实例一致	租金面积为建筑面积，租金于每年期初支付，押金为一个月房租，租赁价中含室内二次装修及室内简单设备；承租方负责：物业费、水电费、燃气费等；出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等		
资料来源	/	58同城	58同城	58同城
区位状况	楼幢位置	位于小区内部，不临路，位置较好	位于小区内部，不临路，位置较好	位于小区内部，不临路，位置较好
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷
	生活服务设施完备度	完备	完备	完备
	教育配套设施完备度	完备	完备	完备
	环境状况	较好	较好	较好
	景观状况	较好	较好	较好
	朝向	南北	南北	南北
居住聚集度	较高	较高	较高	
实物状况	设备与设施完善程度	完备	完备	完备
	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构
	建筑面积	一般	较好	较好
	建成年代	2000	2000	2000
	空间布局	较好	较好	较好
	室内装修	简单装修	简单装修	简单装修
	专业物业管理	较好	较好	较好
小区环境景观	环境较好、卫生状况	环境较好、卫生状况	环境较好、卫生状况	环境较好、卫生状况较



		较好、绿化率较高	较好、绿化率较高	较好、绿化率较高	好、绿化率较高
	特殊景观	无	无	无	无
权益状况		无限制	无限制	无限制	无限制

## ②租金可比实例调整

a. 建立比较基础：估价对象与可比实例租金内涵基本一致。

b. 交易情况修正：估价对象为正常租赁市场交易价格，可比实例为正常租赁市场交易价格，无需进行交易情况修正。

c. 市场状况调整：可比实例的交易日期与估价对象价值时点相近，无需进行市场状况调整。

d. 区位、实物及权益状况调整。

同比较法区位状况调整说明，均采用直接比较，调整方法为百分比法，具体见表 4-2。

表 4-2 租金测算表

项目名称		可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
可比实例 比较因素		明珠广场住宅房地产 <sup>d</sup>	明珠广场住宅房地产 <sup>e</sup>	明珠广场住宅房地产 <sup>f</sup>
交易价格（取整） （元/平方米·月）		20	21	22
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场状况		100/100	100/100	100/100
区位 状况	楼幢位置	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	生活服务设施完备度	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	景观状况	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
实物 状况	居住聚集度	100/100	100/100	100/100
	设备与设施完善程度	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/104	100/104	100/104
	建成年代	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	室内装修	100/100	100/100	100/100
专业物业管理	100/100	100/100	100/100	



	小区环境景观	100/100	100/100	100/100
	特殊景观	100/100	100/100	100/100
	权益状况	100/100	100/100	100/100
	比准价格（元/平方米）	19.23	20.19	21.15
	最终确定月租金（简单算术平均法，取整）（元/平方米）	20		

### ③市场租金的确定

根据上述计算过程，采用比较法计算的租金结果符合客观市场租金水平，即价值时点的市场月租金为 20 元/平方米。

### ④确定租约限制

经估价委托人说明及注册房地产估价师现场查勘，估价对象于价值时点有租约限制，考虑租赁时间为短期，且租赁租金与市场客观租金相当，故本次估价采用客观租金，未考虑租约对价值产生的影响，不存在其他特殊情况。

### ⑤确定租赁面积

经过注册房地产估价师调查，合肥市目前房地产租赁市场均以建筑面积出租并计算租金，建筑面积以产权证书登记的面积为准，故本次估价中有效出租面积系数为 100%。

### ⑥确定空置和租金损失

经过注册房地产估价师现场查勘和调查，估价对象所处区域周边住宅用房的出租率在 92%-98%之间，租金损失是指租出的面积因承租人拖欠租金，包括延迟支付租金、少付租金或不付租金造成的收入损失。空置和租金损失通常是按照潜在毛租金收入的一定比例估算。注册房地产估价师根据对该区域住宅房地产市场出租率的调查及对未来市场状况的预期分析，综合确定估价对象空置和租金损失为 5%。

### ⑦确定其他收入

其他收入一般指租赁保证金或押金的利息收入以及例如写字楼中设置的自动售货机、投币电话等获得的收入。在本次房地产租赁过程中表现为押金在租约期限内所产生的利息收入，再无其他所得。根据合肥市范围内的房地产出租情况调查得知，在租赁双方签约之日，承租方需要向出租方支付一定数量的押金，押金一般为一个月的租金。租约自然终止之日，依照租赁合同，押金可退还承租方，但在租约期限内，由押金所产生的利息收入归出租



方所有。

于价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率为 1.5%，估价对象押金为 1 个月 20（元/平方米）

年其他收入=月租金×一年期存款利率

综上所述，房地产年有效毛收入=租金水平×租赁面积×（1-空置和租金损失）+其他收入

## （2）估算年运营费用

运营费用一般包含维修费、管理费、保险费、房产税、租赁费用、租赁税费。

①维修费：维修费即维持物业正常运转所需的房屋和设施的维修、保养费用，按照行业的正常标准，一般按建筑物重置价的 1%~3%计取。根据估价对象建筑物和设备、设施状况，按房屋建安造价的 2%计算年维修费；注册房地产估价师参照《安徽省建设工程补充定额估价表》、2026 年近期合肥建设工程材料《市场价格信息》及当前合肥市同类建筑造价行情信息，再结合估价对象具体结构装修和设备情况，综合确定房屋重置价格为 2200（元/平方米）。

维修费=建筑物重置价格×维修费率

②管理费：管理费是指房屋出租过程中发生的费用、人员工资、福利等，按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收入）的 1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 2%。

管理费=房地产年有效毛收入×管理费率

③保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，通常为建筑物现值的一定比例，按照保险公司的相关费率规定确定为 2%，注册房地产估价师参照《安徽省建设工程补充定额估价表》、2026 年近期合肥建设工程材料《市场价格信息》及当前合肥市同类建筑造价行情信息，再结合估价对象具体结构装修和设备情况，综合确定房屋重置价格。估价对象为混合结构，残值率为 2%，用途为住宅，混合结构非生产用房，房屋耐用年限为 50 年，于价值时点已使用 26 年，由此直线法计算出估价对象的成新率为 52.96%，基本无功能性及外部性折旧，另注册房地产估价师根据现场查勘及



建筑物维护保养状况较好，最终确定综合成新率为 65%。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{房屋已使用年限} / \text{房屋耐用年限}] \times 100\% \\ &= [1 - (1 - R) \times t / N] \times 100\% \\ &= [1 - (1 - 2\%) \times 26 / 50] \times 100\% \\ &= 52.96\% \end{aligned}$$

保险费=建筑物现值×综合成新率×保险费率

④房产税：财政部、国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》财税〔2016〕43号第二条规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税；税率为12%。则：

$$\text{房产税} = \text{房地产年有效毛收入} \div (1 + 5\%) \times 12\%$$

⑤租赁费用：租赁费用是指委托房地产经纪机构出租，房地产经纪机构向出租人收取的佣金，按照行业的正常标准，租赁费用的取值范围一般为年租金（有效毛收入）的1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为1%。

$$\text{租赁费用} = \text{房地产年有效毛收入} \times \text{租赁费用率}$$

#### ⑥租赁税费

租赁税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、水利基金。

a 增值税：国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告2016年第16号，纳税人以经营租赁方式出租其取得的不动产，应缴纳增值税，计税依据为纳税人取得的不含税销售额，单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照5%的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额，其他个人出租不动产（不含住房），按照5%的征收率计算应纳税额。其他个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额，增值税的纳税人应当在缴纳增值税的同时缴纳城市维护建设税和教育费附加。目前国家对于单位出租住房取得的租金收入减按5%的税率征收增值税。则：

$$\text{增值税} = \text{房地产年有效毛收入} \div (1 + 5\%) \times 5\%$$



b 城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人大常委会第二十一次会议表决通过，并于2021年9月1日施行），合肥市城市维护建设税为增值税的7%，则：

城市维护建设税=增值税×7%

c 教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号），合肥市教育费及地方附加为增值税的3%，地方教育附加按增值税的2%计，则：

教育费附加及地方教育附加=增值税×5%

d 水利基金：根据合肥市税务相关规定，合肥市水利基金按毛收入扣除增值税后的0.6‰计。

租赁税费=增值税+城市维护建设税+教育费附加及地方教育附加+水利基金  
=【房地产年有效毛收入÷（1+5%）×5%】×（1+7%+5%）  
+【房地产年有效毛收入÷（1+5%）】×水利基金税率

综上所述，

运营费用=维修费+管理费+保险费+房产税+租赁费用+租赁税费

### （3）净收益确定

净收益=房地产年有效毛收入-运营费用

### （4）变化趋势分析

由于合肥市近几年经济发展较快，房地产租金每年会有所增长，根据对合肥市同类型房地产租赁市场近5年来公布的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益基本以每年1%~5%递增，综合分析估价对象所处位置、环境景观状况、公共配套设施状况、建成年代、未来收益等情况以及本次估价目的，采用长期趋势法预测未来，确定估价对象尚可收益年期内每年的递增比率为3%。

### （5）报酬率的确定

报酬率采用“安全利率+风险调整值”的方法确定。安全利率取中国人民银行公布的一年期定期存款利率1.5%，估价对象为住宅用房，根据同



类房地产行业投资收益水平，考虑通货膨胀和同档次住宅投资风险因素求取，具体见下表。

风险报酬率=投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

$$\text{报酬率}(Y) = \text{安全利率} + \text{风险调整值} = 6.0\%$$

**报酬率(Y)求取表**

项目		数值
安全利率		1.5%
风险调整值	投资风险补偿率	2.0%
	管理负担补偿率	1%
	缺乏流动性补偿率	2%
	投资带来的优惠率	-0.5%
报酬率 Y		6.0%

#### (6)持有期的确定

持有期根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间，或者能够预测期间收益的一般期限来确定，一般为5年至10年，根据估价对象所属区域住宅房地产市场状况，本次估价持有期取5年。

#### (7) 预测持有期末的转售收益

期末转售收益 (V<sub>t</sub>) 为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。

设价值时点收益价格为 V，参考合肥市近五年房地产价格上涨迅速，年均增长率为 3%，考虑到未来房地产市场发展的趋势及估价对象的实际情况，经综合分析考虑，本次估价时同类型物业未来价格每年平均上涨率取 3.0%，则期末的转售价格为：

$$\text{转售价格} = V \times (1 + \text{平均年增长率})^{\text{持有期}}$$

#### ②预测持有期末的转售成本

通过对目前当地住宅房地产交易市场的调查及当地税务的规定，合肥市企业住宅房地产转售成本主要为：交易服务费、增值税及附加、土地增值税、企业所得税，综合上述，本次评估中，持有期末估价对象的转售成本为转让价格的 10%。

#### ③预测持有期末的转售收益

期末转售收益 = 转售价格 - 转售成本

$$= V \times (1 + \text{平均年增长率})^{\text{持有期}} \times (1 - 10\%)$$



(8)选用计算公式，求取收益单价

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

表5 收益法测算过程表

序号	内容	数量	备注
1	房地产年有效毛收入（元/m <sup>2</sup> ）	228.3	房地产年有效毛收入=月租金×12×有效出租面积系数×（1-空置和租金损失率）+其他收入
①	月租金（元/m <sup>2</sup> ）	20	根据上文已求取的市场租金
②	有效出租面积系数	100%	上文已说明，有效出租面积系数为100%
③	空置和租金损失率	5%	上文已说明，估价对象空置和租金损失率为5%
④	一年期存款利率	1.50%	上文已说明，根据押金一般为一个月的租金，结合一年期存款利率计算押金所产生的利息
⑤	其他收入（元/m <sup>2</sup> ）	0.3	其他收入=月租金×一年期存款利率
2	年运营费用（元/m <sup>2</sup> ）	92.11	年运营费用=维修费+管理费+保险费+房产税+租赁费用+租赁税费
①	维修费（元/m <sup>2</sup> ）	44	上文已说明，维修费=房屋重置价格×维修率
①.1	维修率	2%	上文已说明，维修费率为2%
①.2	房屋重置价格（元/m <sup>2</sup> ）	2200	上文已说明
②	管理费（元/m <sup>2</sup> ）	4.57	上文已说明，管理费=房地产年有效毛收入×管理费费率
②.1	管理费费率	2%	上文已说明，管理费率为2%
③	保险费（元/m <sup>2</sup> ）	2.86	上文已说明，保险费=房屋重置价格×综合成新率×保险费率
③.1	保险费率	0.2%	上文已说明，保险费率为2%
③.2	综合成新率	65%	上文已说明，综合成新率根据直线法计算的成新率综合确定
④	房产税（元/m <sup>2</sup> ）	26.09	上文已说明，房产税=房地产年有效毛收入÷（1+5%）×房产税税率
④.1	房产税税率	12%	上文已说明，房产税率为12%
⑤	租赁费用（元/m <sup>2</sup> ）	2.28	上文已说明，租赁费用=房地产年有效毛收入×租赁费用率
⑤.1	租赁费用率	1%	上文已说明，租赁费用率为1%
⑥	租赁税费（元/m <sup>2</sup> ）	12.31	上文已说明
⑥.1	租赁税费率	5.39%	上文已说明
3	净收益 A（元/m <sup>2</sup> ）	136.19	净收益 a =房地产年有效毛收入-年运营费用
4	未来租金每年的上涨率 g	3%	上文已说明，上涨率为3%
5	报酬率 Y	6.00%	上文已说明，报酬率为6%
6	持有期 t	5	上文已说明
7	房价增长率	3.00%	上文已说明
8	转售税费率	10.00%	上文已说明
9	收益价值（单价）V（元/m <sup>2</sup> ）	2755.00	$V = [A / (Y-g)] \times \{ 1 - (1+g)^t / (1+Y)^t \} + V_t / (1+Y)^t$

## （六）估价结果确定

根据以上估价过程，估价对象采用比较法的计算结果为：6516（元/



平方米)，采用收益法的计算结果为：2755（元/平方米），两种方法计算结果差距大，经注册房地产估价师综合分析认为，运用收益法估价的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期，近年来，合肥市房地产市场发展变化明显，相对而言，房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，租金回报与实际成交价格不匹配，变化波动的房地产市场现状加大了注册房地产估价师运用收益法的难度，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格往往低于市场的实际成交价格。运用比较法估价的比准价格是采用了类似的可比实例修正得出的，在当前的房地产市场环境，则更能反映房地产的价格水平，结合本次评估目的，注册房地产估价师结合经验确定以比较法测算作为最终结果，则

房地产单价=6516（元/平方米）

房地产总价=单价×建筑面积=6516×572.36≈372.95（万元）

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，在满足本次估价假设与限制条件下，考虑了影响房地产价值的各项因素，最后确定估价对象房地产在价值时点 2026 年 4 月 16 日的市场价值为（币种：人民币）：总价为 372.95 万元（大写：叁佰柒拾贰万玖仟伍佰元整），房地产单价 6516 元/平方米。（币种：人民币）。



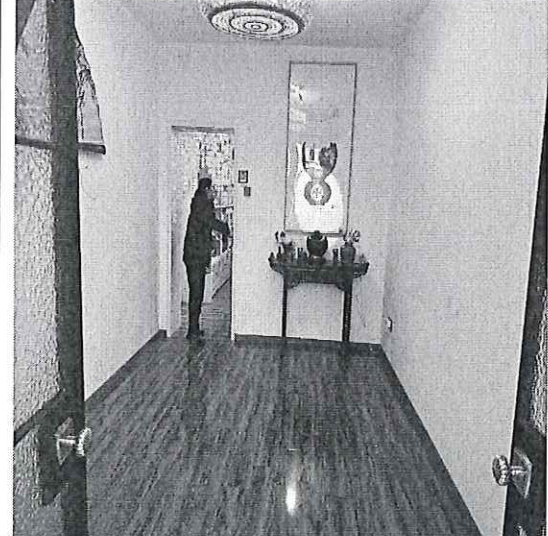
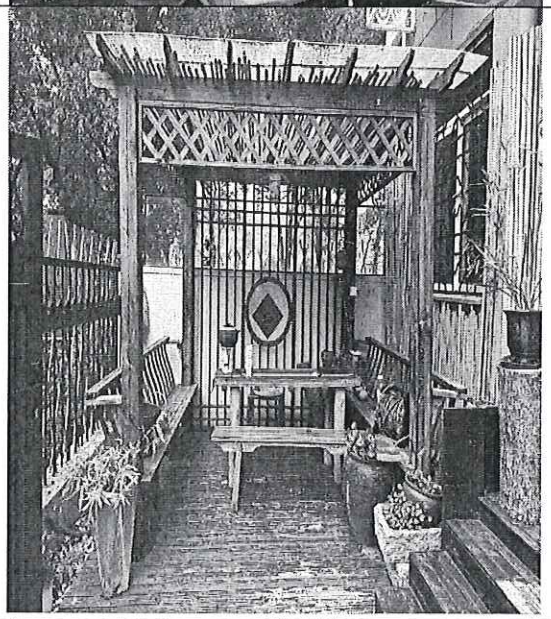
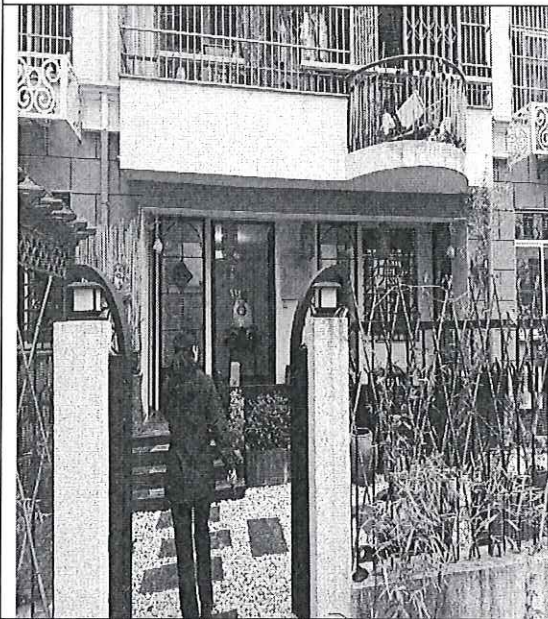
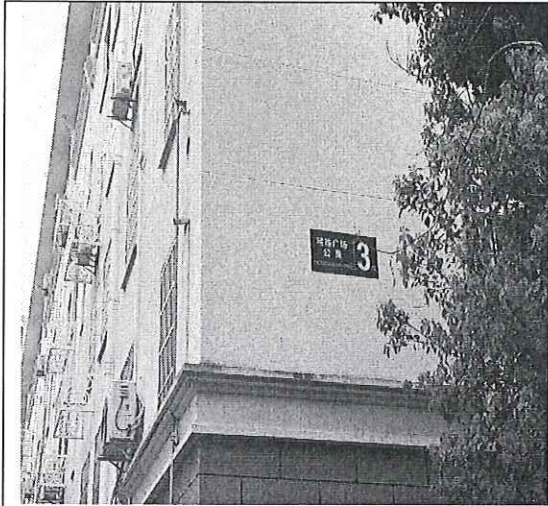
## 附件

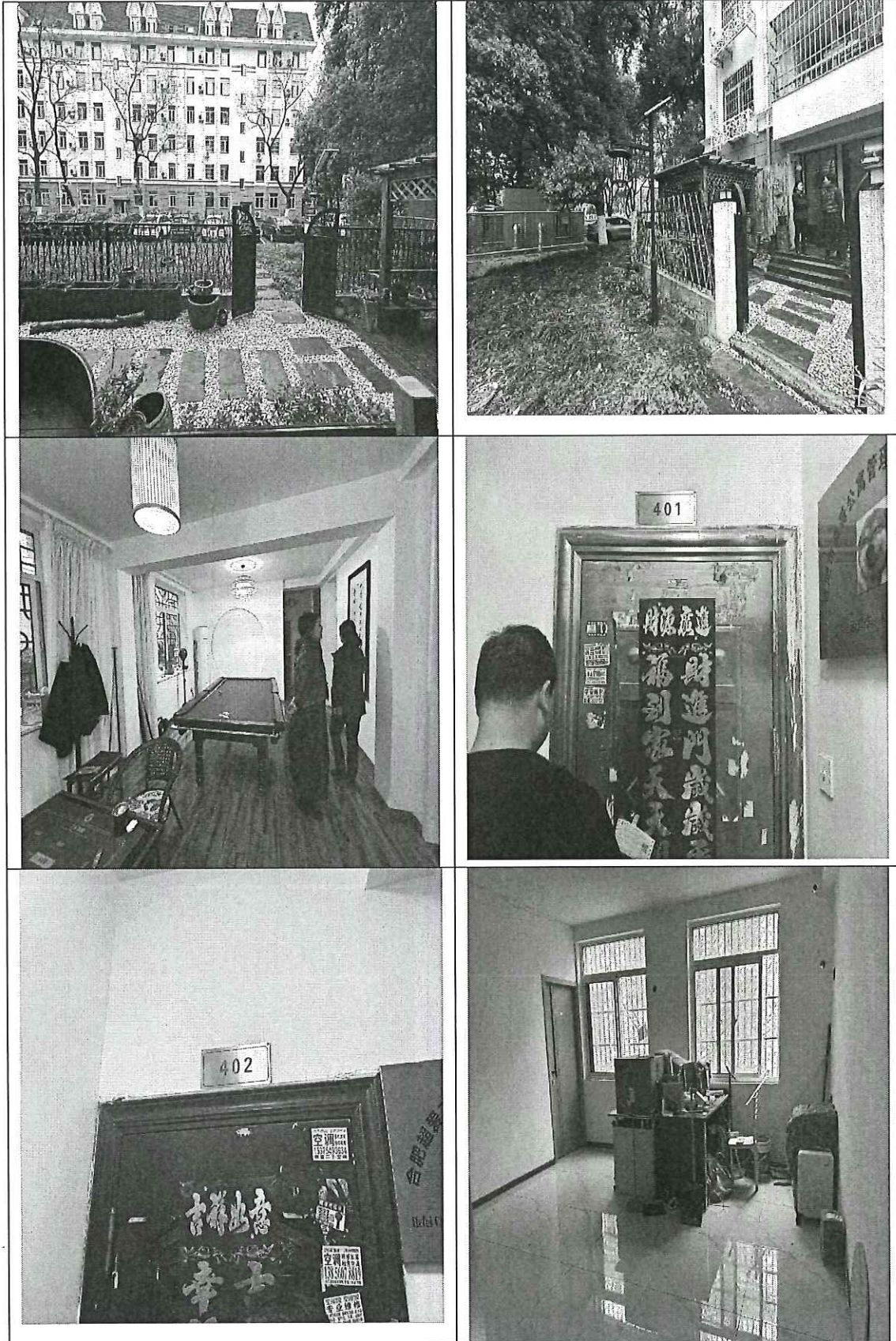
1. 房地产估价委托书
2. 估价对象实地照片及位置图
3. 估价对象权属证明复印件
4. 专业帮助情况和相关专业意见
5. 估价所依据的其他评估资料
6. 房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件
7. 房地产估价师估价资格证书复印件



## 房地产估价委托书

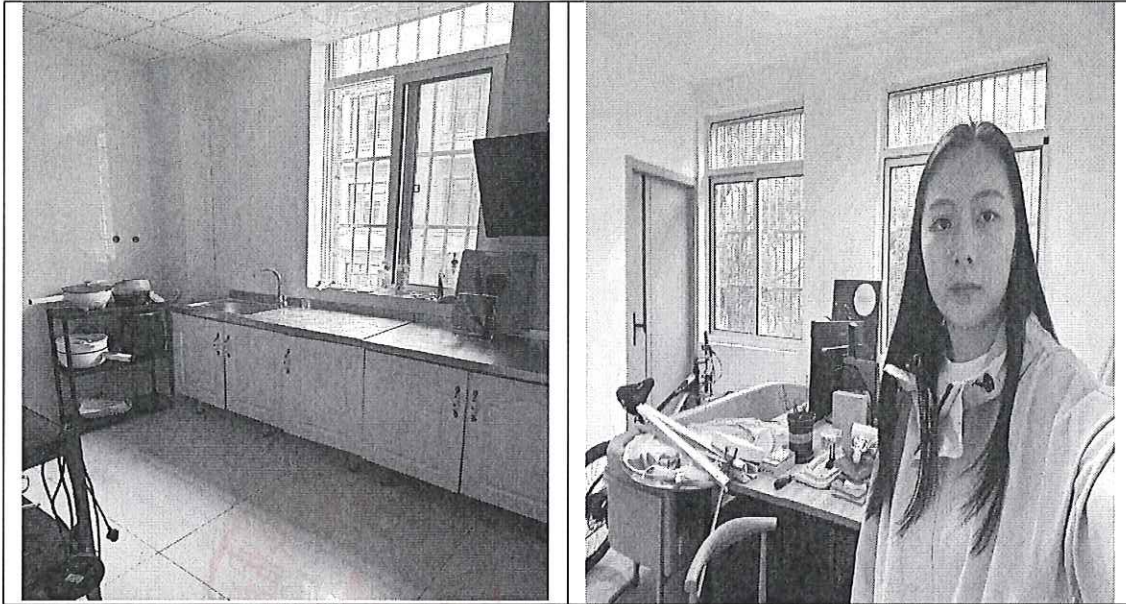
委托双方	估价委托人	合肥兴泰商业资产运营有限公司	评估单位	安徽建英房地产土地资产评估有限公司
	地址	安徽省合肥市庐阳区九狮桥街附属南楼五楼	地址	合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202 室
	联系电话	62623556	联系电话	18255009737
	联系人	徐爽爽	联系人	薛凤肖
评估标的物	标的物名称	合肥市合经区明珠广场 3#楼 103、104、401、402 室	用途	住宅
	权利人	合肥市城乡建设开发公司	数量	572.36 m <sup>2</sup>
委托评估要求	评估目的	为委托方挂牌转让提供参考价而评估房地产市场价值		
	价值时点	2026.4.16	估价作业日期	/
备注	<p>1、评估机构对评估的标准、程序和方法负责，使评估结果合乎评估专业规范的要求。</p> <p>2、评估结果仅作为委托人在房地产业务中定价的参考依据，评估机构不承担委托人在利用评估标的物从事房地产业务（买卖、投资、租赁、抵押、担保等经济行为）中所承担的法律风险。</p> <p>3、委托方据实填写此表，保证评估标的物权属明确、无产权纠纷，并提供评估标的物的一切相关资料。</p>			
估价委托人（盖章、签字）： 		受理单位（盖章）：  法定代表人（盖章）：		
委托日期：2026年4月21日				







独立 客观 公正 严谨 团结  
诚信 创新 专业 权威 高效





## 估价对象实地查勘情况

本估价机构注册房地产估价师王红于 2026 年 4 月 16 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其可见部分进行实勘，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供资料以及当前建筑行业一般标准和相关规范进行评估。

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

2026 年 4 月 22 日





## 专业帮助情况和相关专业意见

本次估价中没有专业帮助且未依据相关专业意见。

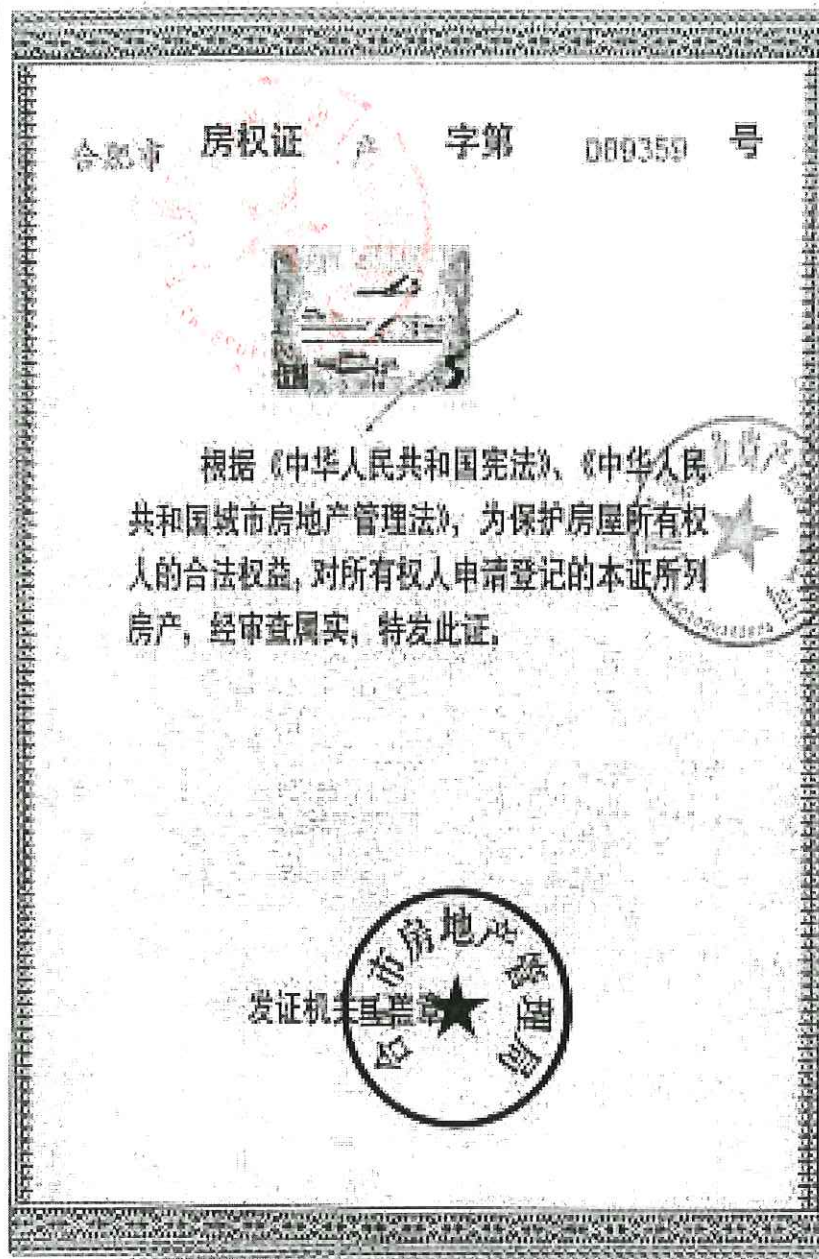
安徽建英房地产土地资产评估有限公司

2026年4月22日





印林





房屋所有权人		合肥市康宁建设开发公司					
房屋坐落		合肥市明珠广场3#楼					
丘(地)号		31153-1-1		产别		商品房	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	3		混合	7	4	572.36	住宅
共有人		等 人		共有权证号自			
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	



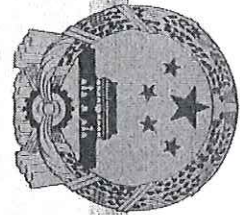


附 记	
买卖号. 房号: 103, 104, 101, 102.	



填发单位 (盖章):  
填发日期: 2000 年 11 月 11 日





# 营业执照

统一社会信用代码  
91340100771138315N

名称 安徽建英房地产土地资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2005年03月02日

法定代表人 黄显珊

住所

安徽省合肥市政务区怀宁路1828号总商会大厦1202、1204室

经营范围

一般项目：土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；不动产  
登记代理服务；房地产咨询；社会稳定风险评估；工程造价咨询  
业务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的  
项目）  
许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后  
方可开展经营活动）



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、许可等信用信息。

登记机关

2024





# 中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司  
 住 所：安徽省合肥市政务区怀宁路1828号总商会大厦1202、1204室  
 统一社会信用代码：91340100771138315N 法定代表人：黄显珊  
 注册资本：200万元人民币 (执行事务合伙人)  
 (出资数额) 经济性质：有限责任公司(自然人独  
 资)  
 成立日期：2005年03月02日 证书编号：GA141001  
 备案等级：一级 有效期限：2026年06月06日

2023年06月06日至2026年06月06日  
资质使用



房地产估价备案电子证照



发证机关：





2023年06月06日



独立 客观 公正 严谨 团结  
诚信 创新 专业 权威 高效

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00312224</p>	<p>姓名 / Full name 尹鹏飞</p> 
	<p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 342601199201241813</p> <p>注册号 / Registration No. 3420210005</p> <p>执业机构 / Employer 安徽建英房地产土地资产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-01-10</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00358095</p>	<p>姓名 / Full name 王红</p> 
	<p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 342425197102180024</p> <p>注册号 / Registration No. 3420050055</p> <p>执业机构 / Employer 安徽建英房地产土地资产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2029-02-12</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>

