



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 477 号

估价项目名称：合肥市蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 32 幢 111/211
室商业服务房地产市场价值评估

估价委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司

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王红（注册号：3420050055）、尹鹏飞（注册号：3420210005）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：为了解房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：合肥市蜀山区东至路8号香樟雅苑32幢111/211室商业服务房地产，财产范围包括建筑物（室内为简单装修）、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：合肥兴泰股权投资管理有限公司，《房地产权证》证号：房地权证合产字第8110125599号，共有情况：单独所有，用途：商业服务，房屋建筑面积148.83平方米，总层数：4层，所在层：1-2层，建筑结构为钢混结构；建成年代：2007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201.96万元（大写：贰佰零壹万玖仟陆佰元整），房地产单价：13570元/平方米（币种：人民币）。

特别提示：

- （1）本估价结果不应作为价格实现的保证。
- （2）本报告使用期限为自2026年4月22日起至2027年4月21日止。

(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	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	7
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	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	18
(四) 估价方法适用性分析	19
(五) 估价测算过程	20
(六) 估价结果确定	35
附件	35
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《房地产权证》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

由于估价委托人提供的《房地产权证》未记载土地相关信息且估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》，注册房地产估价师通过《合肥市住房保障和房产管理局》网上备案结果可知，土地使用权证：合国用（2004）第 0664 号，故假设估价对象为 2004 年通过有偿出让取得土地使



用权，土地用途为商业，土地使用权剩余年限按商业用地法定最高使用年期 40 年计算为 18 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



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

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

为了解房地产价值提供参考依据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（室内为简单装修）、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

合肥市蜀山区东至路8号香樟雅苑32幢111/211室商业服务房地产，财产范围包括建筑物（室内为简单装修）、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：合肥兴泰股权投资管理有限公司，《房地产权证》证号：房地权证合产字第8110125599号，共有情况：单独所有，用途：商业服务，房屋建筑面积148.83平方米，总层数：4层，所在层：1-2层，建筑结构为钢混结构；建成年代：2007年。

3. 土地基本状况

- （1）小区四至：东临住宅区，南至支路，西至东至路，北至住宅区。
- （2）形状：较规则多边形。
- （3）开发程度：2007 年已开发建设完成。



(4) 土地使用权类型及土地使用期限：由于估价委托人提供的《房地产权证》未记载土地相关信息且估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》，注册房地产估价师通过《合肥市住房保障和房产管理局》网上备案结果可知，土地使用权证：合国用（2004）第 0664 号，故假设估价对象为 2004 年通过有偿出让取得土地使用权，土地用途为商业，土地使用权剩余年限按商业用地法定最高使用年期 40 年计算为 18 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：钢混结构。

(2) 设备设施：估价对象基础设施配套完备（通路、供电、供水、排水、通讯），水电、消防等设施齐全。

(3) 装饰装修：估价对象外立面为墙砖，入户门为玻璃推拉门，彩铝窗，室内装修状况：地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为造型吊顶。

(4) 新旧程度：估价对象竣工日期为 2007 年，房屋结构为钢混结构，残值率为 0%，钢混结构非生产用房房屋耐用年限为 60 年，于价值时点已使用 19 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 41 年；土地的剩余使用年限为 18 年，建筑物的剩余耐用年限长于土地的剩余使用年限 23 年，建筑物的剩余耐用年限长于土地的剩余使用年限采用直线法求取其成新率计算公式： $\text{价值时点至土地终止日期的年数} / (\text{建筑物耐用年限} - \text{建筑物耐用年限长于土地的年数}) = 18 / (60 - 23) \approx 48.65\%$ 。

(5) 使用及维护情况：于价值时点，估价对象用途为商业，使用状况为出租，维护较好，使用正常，结合估价对象实际维护和保养情况最终综合确定成新率为 70%，属于基本完好房。

(6) 外观：建筑物外观较好。

(7) 建筑面积：建筑面积为 148.83 平方米。

(9) 层高：每层约 3 米。

(10) 临街状况：估价对象位于合肥市蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 32 幢 111/211 室，临东至路，临路状况较好。

(11) 总楼层及层次：总层数为 4 层，估价对象所在层为第 1-2 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查勘现场的日期，即 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（室内为简单装修）、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“五通”。

（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》（中华人民共和国主席令第二十八号，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，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》（中华人民共和国主席令第二十九号公布，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，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建设用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，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，根据2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，2021年9月1日实施）；

(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) 房地产估价委托书复印件；
 - (2) 《房地产权证》（房地权证合产字第8110125599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）	13996	13143
估价价值	总价（万元）	201.96（大写：贰佰零壹万玖仟陆佰元整）	



	单价（元/平方米）	13570
--	-----------	-------

（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及助手房地产估价员

姓名	注册号	签名	签名日期
王红	3420050055		2026 年 4 月 22 日
尹鹏飞	3420210005		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蜀山区东至路8号香樟雅苑32幢111/211室商业服务房地产，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蜀山区，东临住宅区，南至支路，西至东至路，北至住宅区。

③与相关场所的距离：距市中心淮河路步行街约5公里，距合肥南站约6公里。

④临街状况：估价对象临东至路，临路状况较好。

⑤楼层：总层数为4层，估价对象所在层为第1-2层，所在层次较好。

⑥商业繁华度：位于合肥市蜀山区东至路8号香樟雅苑32幢312、313室，该区域内附近有合肥蜀山万象汇、名郡生活广场等附近各类型商业，商业繁华度较好。

⑦人流量：估价对象位于合肥市蜀山区东至路8号香樟雅苑32幢312、



313 室，周边有合肥蜀山万象汇、名郡生活广场等商业办公点，人流量较多。

(2) 交通状况

①道路状况：紧邻城市主干道东至路，路网畅通，道路通达度好。

②出入可利用的交通工具：估价对象距离公交站台约 100 米，公交：13 路、125 路、102 路、111 路等公交车经过，轨道交通 6 号线，公交车、出租车随时经过，交通出行便捷。

③交通管制情况：紧邻城市主干道东至路，双向通行道路，没有步行街、单行道交通管制，有车辆限行、限速 60（公里/小时）交通管制。

④停车方便程度：有地下车库，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“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通信（电话、互联网、有线电视）），水、电供应保证率高，基础设施完备。

②外部公共服务设施：周边银行有中国邮政储蓄银行（望江西路营业所）、九江银行合肥望江西路支行等，教育有合肥市东至路幼儿园、黄山路小学东区、合肥市第十七中学等；购物有合肥蜀山万象汇、名郡生活广场等；医院有合肥安中中医医院等，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：估价对象周边绿化较好，景观较好。



综上所述，估价对象为商业房地产，位于合肥市蜀山区，地理位置较好，交通便捷，出行方便度较高，该区域整体自然与人文环境较好，景观较好，整体商业环境较好，整体朝向较好、采光条件较好，所在层次较好，商业繁华度较高，各种基础设施和公共设施完备。通过以上分析可以看出，估价对象的区位整体较优，对估价对象的价值增值有一定作用。

2. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：合肥市蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 32 幢 111/211 室商业服务所属土地。

(2) 四至：东临住宅区，南至支路，西至东至路，北至住宅区。

(3) 面积：未记载。

(4) 用途：商业用地。

(5) 形状：基本规则，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：估价对象所在的建筑物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“五通一平”，2007 年开发完成。

3. 估价对象房屋实物状况描述与分析

(1) 名称：合肥市蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 32 幢 111/211 室商业服务房地产。

(2) 建筑规模：建筑面积为 148.83 平方米。

(3) 建筑结构：钢混结构。

(4) 设备设施：估价对象基础设施配套完备（通路、供电、供水、排水、通讯），水电、消防等设施较齐全。

(5) 装饰装修：估价对象外立面为墙砖，入户门为玻璃推拉门，彩铝窗，室内装修状况：地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为造型吊



顶。

(6) 层高：每层约 3 米。

(7) 空间布局：估价对象为商业房地产，1 至 4 层为商业，垂直交通为楼梯，平面布局较好，房屋总层数为 4 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：商业及功能配套、空间利用率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好，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) 宽深比：宽深比较好。

(11) 新旧程度：估价对象竣工日期为 2007 年，房屋结构为钢混结构，残值率为 0%，钢混结构非生产用房房屋耐用年限为 60 年，于价值时点已使用 19 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 41 年；土地的剩余使用年限为 18 年，建筑物的剩余耐用年限长于土地的剩余使用年限 23 年，建筑物的剩余耐用年限长于土地的剩余使用年限采用直线法求取其成新率计算公式： $\text{价值时点至土地终止日期的年数} / (\text{建筑物耐用年限} - \text{建筑物耐用年限长于土地的年数}) = 18 / (60 - 23) \approx 48.65\%$ 。

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

(13) 物业服务：专业化物业管理公司管理，物业管理较好，对提升估价对象价值有利影响。

4. 权益状况

(1) 用途：规划用途为商业服务，实际用途为商业服务。

(2) 规划条件：未记载

(3) 所有权：土地所有权为国家所有，所有权人合肥兴泰股权投资管理有限公司。

(4) 土地使用权：土地使用权人为合肥兴泰股权投资管理有限公司。

(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

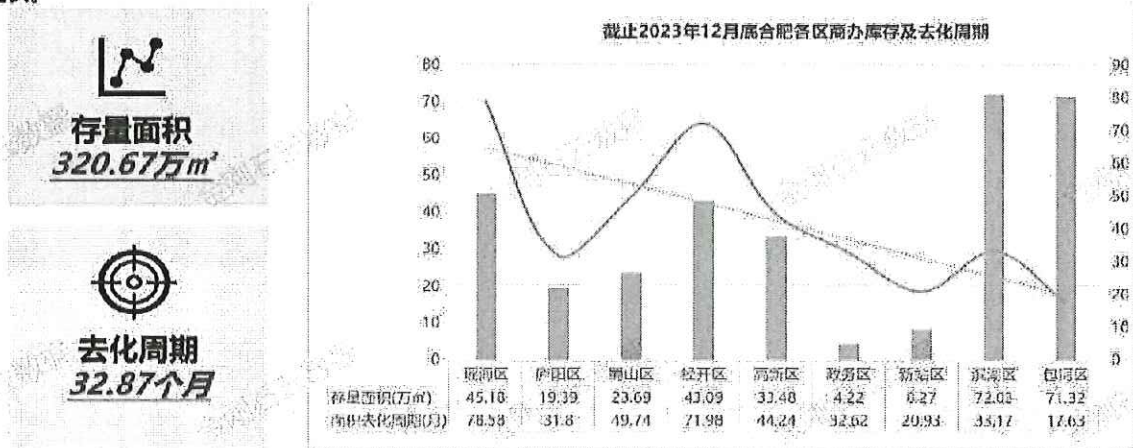
(1) 近年来合肥市商办房地产市场发展状况

2023 年合肥市区商办市场供应 97.62 万 m²，同比下滑 24%，成交 133.46 万 m²，同比上涨 21%，成交均价 16352 元/m²，同比下滑 3.7%，呈现量涨价跌态势，年度主基调为“降价去库存”。

截止 2023 年 12 月底，合肥市区商办市场存量 320.67 万 m²，去化周期 32.87 个月，库存去化压力较大，去化周期持续延长。

商办市场--库存情况

截止2023年12月底，合肥市区商办市场存量320.67万m²，去化周期32.87个月，库存去化压力较大，去化周期持续延长。



(2) 当前合肥市商办房地产概况

2024 年 12 月，中央经济工作会议将“扩大内需”列为 2025 年经济工作首要任务，提出了“实施提振消费专项行动，推动中低收入群体增收减负，提升消费能力、意愿和层级。”“加力扩围实施‘两新’政策，创新多元化消费场景，扩大服务消费，促进文化旅游业发展。积极发展首发经济、冰雪经济、银发经济”等多方面工作任务。

政策发力下，预计 2026 年消费市场将有所提振，商铺租赁需求或有所



释放，但短期商铺租金或继续承压。商业运营企业需在消费内容和服务方面继续发力，保障项目稳定经营。消费内容方面，商业运营企业可重点关注智能家居、文娱旅游、体育赛事、国货“潮品”等新型消费，适时吸纳优质品牌，调整业态配比，更新消费场景，以吸引消费者；服务方面，商业运营企业可通过丰富会员权益、举办营销活动等方式吸引消费者，与商户共同制定经营策略，以稳定营业额，进而稳定出租率。综合以上各方面因素的影响，注册房地产估价师预测估价对象商业房地产未来会在城市发展中以及政府的宏观调控下保持基本平稳的发展趋势。

（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，估价对象法定用途及实际用途均为商业，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商业房地产有效需求较大，且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继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商业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，根据估价对象商业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，特别是价值时点上商业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，商业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商业房地产，由于估价对象同一供求圈内有多数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估价对象有租赁合同约束，考虑租赁时间为短期，且租赁租金与市场客观租金相当，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 10 年内的收益价值折现到价值时点；
- ⑤求取估价对象 10 年后的转售收益并折现到价值时点

(3) 确定估价结果：

- ①综合比较法与收益法的估价单价求取估价对象单价。
- ②根据单价结果及建筑面积求取估价对象价值。

(五) 估价测算过程

1. 比较法

计算公式：

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

(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。具体如下表 3-1。

表 3-1 比较因素条件说明表

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	合肥市蜀山区东至路 8号香樟雅苑32幢 111/211室商业服务 房地产	海卉花市商业房 地产 a	凤凰城商业房地 产 b	华府骏苑商业房 地产 c	
交易价格(元/平方米)	/	13300	13900	12600	
位置	东至路 8 号	华府骏苑	凤凰城	海卉花市	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
成交价格内涵	假设估价对象在成交 时产权建筑面积计 价；成交价中不含室 内二次装修(承租方 负责)；交易税费各 付	产权建筑面积计 价；成交价中不含 室内二次装修(承 租方负责)；交易 税费各付	产权建筑面积计 价；成交价中不含 室内二次装修(承 租方负责)；交易 税费各付	产权建筑面积计 价；成交价中不含 室内二次装修(承 租方负责)；交易 税费各付	
资料来源	/	询价	询价	询价	
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让	
土地用途	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地	
交易日期	2026 年 4 月	2026 年 1 月	2026 年 1 月	2026 年 2 月	
区 位 状 况	距市中心距离	约 5 公里	约 6 公里	约 5 公里	约 6 公里
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	地段商业繁华程度	较好	较好	较好	较好
	外部配套设施完备度	完备	完备	完备	完备
	环境状况	较好	较好	较好	较好
	层次	1-2F/4F	1-2F/2F	1-2F/2F	1-2F/2F
	临街状况	较好	较好	较好	一般
实 物 状 况	设备与设施完善程度	完备	完备	完备	完备
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	较好	较好	较好	较好
	宽深比	较好	一般	较好	一般
	建筑面积	148.83m ² , 建筑面积 适中	225m ² , 建筑面积 较大	104m ² , 建筑面积适 中	330m ² , 建筑面积 较大
	成新度	2007	2007	2009	2007
	装饰装修	简装	简装	简装	简装
	物业管理	较好	较好	较好	较好
权益状况	无限制	无限制	无限制	无限制	

(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。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

公式：可比实例在价值时点的价格 = 可比实例在成交日期的价格 × 市场状况调整系数

结合合肥市商业房地产交易市场实际状况和估价对象所在区域，以可比实例成交时期的价格为基准于价值时点，合肥市商业房地产市场波动不大，该时期同一供求范围内房地产价格无明显波动，故房地产市场状况无需修正；

(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. 距市中心距离

以估价对象距市中心距离为 100，每增加 1 公里，指数相应向下修正 1。

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，每相差一个级别，指数相应修正 3。

C. 地段商业繁华程度

分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象地段商业繁华程度为 100，每相差一个级别，指数相应修正 3。

D. 外部配套设施完备度

分为完备、基本完备、不完备三个级别，以估价对象外部配套设施完备度为 100，每相差一个级别，指数相应修正 2。

E. 环境状况

分好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象环境状况为 100，每相差一个级别，指数相应修正 3。

F. 层次

估价对象总层数为 4 层，所在层为 1-2 层，可比案例 A、B、C 与估价对象所在楼层均一致，因此不予修正。

G. 临街状况

分好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象临街状况为 100，每相差一个级别，指数相应修正 5。

(6) 建筑物实物状况调整

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、一般三个级别，以估价对象设备与设施完善程度为 100，每相差一个级别，指数相应修正 2。

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. 层高

分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象层高为 100，每相差一个级别，指数相应修正 3。

D. 宽深比

分为 1~1.5，好、0.5~1，较好、0.33~0.5，一般、0.2~0.33，差四个级别，以估价对象宽深比为 100，每相差一个级别，指数相应修正 3。

E. 建筑面积

分为面积小、面积较小、面积适中、面积较大、面积大五个级别，面积小为最优，以估价对象面积为 100，每相差一个级别，指数相应修正 2。

F. 新旧程度

以每年 0.5 的指数相应修正。

G. 装修情况

分为毛坯、简装、中装、精装四个级别，以估价对象装修情况为 100，每相差一个级别，指数相应修正 2。

H. 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，每相差一个级别，指数相应修正 1。

(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) 根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，具体见表 3-2。

表 3-2 比较因素条件指数表

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	合肥市蜀山区东至路8号香樟雅苑32幢111/211室商业服务房地产	海卉花市商业房地产 a	凤凰城商业房地产 b	华府骏苑商业房地产 c
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
区 位 状	距市中心距离	100	99	99
	交通便捷度	100	100	100
	地段商业繁华程度	100	100	100



况	外部配套设施完备度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	层次	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	95
实物状况	设备与设施完善程度	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	宽深比	100	97	100	97
	建筑面积	100	98	100	98
	新旧程度	100	100	101	100
	装饰装修	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况		100	100	100	100

(9) 根据比较因素条件指数表, 编制因素比较修正系数(见下表 3-3)。

表 3-3 比较因素修正系数表

项目名称		可比实例A	可比实例B	可比实例C
比较因素	可比实例	海卉花市商业房地产 a	凤凰城商业房地产 b	华府骏苑商业房地产 c
	交易价格(元/平方米)	13300	13900	12600
	交易情况	100/100	100/100	100/100
	交易日期	100/100	100/100	100/100
区位状况	距市中心距离	100/99	100/100	100/99
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	地段商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	层次	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/95
实物状况	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
	层高	100/100	100/100	100/100
	宽深比	100/97	100/100	100/97
	建筑面积	100/98	100/100	100/98
	成新度	100/100	100/101	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	物业管理	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）	14132	13762	14093

(10) 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较为接近，故采用简单算术平均法得出估价对象平均比准价格：

$$P = (14132 + 13762 + 14093) / 3 \approx 13996 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

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转换为价值得到估价对象价格或价值的方法。本次估价注册房地产估价师根据合肥市同类型商业房地产的出租情况，选用持有加转售模式进行估价。

收益价值按下式计算：

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

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。

I 持有期内收益单价测算：

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蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 32 幢 111/211 室商业服务房地产，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、5。

表4 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	合肥市蜀山区东至路8号香樟雅苑32幢111/211室商业服务房地产	香樟雅苑商业房地 产 d	香樟雅苑商业房地 产 e	香樟雅苑商业房地 产 f	
市场月租金（元/平方米·月）	/	66	67	68	
位置	东至路 8 号	东至路 8 号	东至路 8 号	东至路 8 号	
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	
区 位 状 况	距市中心距离	约 5 公里	约 5 公里	约 5 公里	
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	
	地段商业繁华程度	较好	较好	较好	
	外部配套设施完备度	完备	完备	完备	
	环境状况	较好	较好	较好	
	层次	1-2F/4F	1-2F/4F	1-2F/4F	
	临街状况	较好	较好	较好	
实 物 状 况	设备与设施完善程度	完备	完备	完备	
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	
	层高	较好	较好	较好	
	宽深比	较好	一般	较好	
	建筑面积	148.83m ² ，面积适中	220m ² ，面积较大	150m ² ，面积适中	140m ² ，面积适中
	新旧程度	2007	2007	2007	2007
	装饰装修	简装	简装	简装	简装
	物业管理	较好	较好	较好	较好
权益状况	无限制	无限制	无限制	无限制	

综合确定估价对象的租金价格，具体见表 5。



表5 租金测算表

项目名称		可比实例D	可比实例E	可比实例F
比较因素	可比实例	香樟雅苑商业房地产 d	香樟雅苑商业房地产 e	香樟雅苑商业房地产 f
	租金价格 (元/平方米·月)	66	67	68
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场状况		100/100	100/100	100/100
区位状况	距市中心距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	地段商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	层次	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
实物状况	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
	层高	100/100	100/100	100/100
	宽深比	100/97	100/100	100/100
	建筑面积	100/98	100/100	100/100
	建成年代	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
权益状况		100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/平方米)		69.43	67	68
最终确定月租金 (简单算术平均法, 取整) (元/平方米)		68		

$$\begin{aligned} \text{年潜在毛收入} &= \text{月租金 (元/建筑平方米·月)} \times 12 \\ &= 68 \times 12 \\ &= 816 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

②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。

③确定有效租赁面积



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，故本次评估中有效出租面积系数为 100%。

④确定出租和租金损失

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同类型物业的出租率在 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同类型物业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%。

⑤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 68 元/平方米)

$$\begin{aligned} \text{年其他收入} &= 68 (\text{元/平方米}) \times 1.5\% \\ &\approx 1.02 (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

综上所述，

$$\begin{aligned} \text{房地产年有效毛收入} &= \text{租金水平} \times \text{租赁面积} \times (1 - \text{出租和租金损失}) + \\ &\quad \text{其他收入} \\ &= 816 \times 100\% \times (1 - 5\%) + 1.02 \\ &= 776.22 (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

(2) 估算年运营费用

根据合肥市房地产租赁市场的调查，目前合肥市同类型房地产租赁



由出租人承担的运营费用一般包含维修费、管理费、房屋保险费、房地产税、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年近期合肥市《工程造价信息》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）。

$$\begin{aligned}\text{维修费} &= \text{建筑物重置价格} \times \text{维修费率} \\ &= 2200 \times 2\% = 44 \text{ (元/平方米} \cdot \text{年)}\end{aligned}$$

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%。

$$\begin{aligned}\text{管理费} &= \text{房地产年有效毛收入} \times \text{管理费率} \\ &= 776.22 \times 2\% \approx 15.52 \text{ 元/平方米} \cdot \text{年)}\end{aligned}$$

③保险费：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，通常为建筑物市场价值的一定比例，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年近期合肥市《工程造价信息》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。估价对象竣工日期为2007年，房屋结构为钢混结构，残值率为0%，钢混结构非生产用房房屋耐用年限为60年，于价值时点已使用19年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为41年；土地的剩余使用年限为18年，建筑物的剩余耐用年限长于土地的剩余使用年限23年，建筑物的剩余耐用年限长于土地的剩余使用年限采用直线法求取其成新率计算公式：价值时点至土地终止日期的年数/（建筑物耐用年限-建筑物耐用年限长于土地的年数）=18/（60-23）≈48.65%，估价对象维护较好，使用正常，基本无外部



折旧，结合估价对象实际维护和保养情况最终综合确定成新率为 70%。

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{建筑物市场价值} \times \text{保险费率} \\ &= \text{建筑物重置价格} \times \text{成新率} \times \text{保险费率} \\ &= 2200 \times 70\% \times 2\% \\ &= 3.08 \text{ (元/平方米} \cdot \text{年)} \end{aligned}$$

④房产税：是以房产为征税对象，由房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的一种财产税，依据《中华人民共和国房产税暂行条例》、财政部、国家税务总局《关于营改增后契税法 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，房产出租的，以房产不含税租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%。则：

$$\begin{aligned} \text{房产税} &= \text{房地产年有效毛收入} \div (1+5\%) \times 12\% \\ &= 776.22 \div (1+5\%) \times 12\% \\ &\approx 88.71 \text{ (元/平方米} \cdot \text{年)} \end{aligned}$$

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%。

$$\begin{aligned} \text{租赁费用} &= \text{房地产年有效毛收入} \times \text{租赁费用率} \\ &= 776.22 \times 1\% \\ &\approx 7.76 \text{ (元/平方米} \cdot \text{年)} \end{aligned}$$

(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、租赁手续费。

a 增值税：根据国家税务总局关于发布《纳税人提供房地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 号文件，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的房地产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的房地产，适用一般计税方法计税。单位和个体工商户出租房地产（不含个体工商户出租住房），按照 5%的征收率计算应纳税额。

b 城市维护建设税：城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维



护建设税法》（中华人民共和国第五十一号主席令）文件，合肥市城市维护建设税为增值稅的 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稅的 3%，地方教育附加按增值稅的 2% 计。

d 水利基金：根据合肥市稅务相关规定，合肥市水利基金按毛收入扣除增值稅后的 0.6% 计。

$$\begin{aligned} \text{租賃稅費} &= \text{房地產年有效毛收入} \times (\text{增值稅} + \text{城市維護建設稅} + \\ &\quad \text{教育費附加及地方教育附加} + \text{水利基金}) \\ &= 776.22 \times 5.39\% \\ &\approx 41.84 \text{ (元/} \text{m}^2 \cdot \text{年)} \end{aligned}$$

综上所述，

$$\begin{aligned} \text{运营費用} &= \text{維修費} + \text{管理費} + \text{保險費} + \text{房產稅} + \text{租賃費用} + \text{租賃稅費} \\ &= 44 + 15.52 + 3.08 + 88.71 + 7.76 + 41.84 \\ &= 200.91 \text{ (元/平方米} \cdot \text{年)} \end{aligned}$$

(3) 淨收益確定

$$\begin{aligned} \text{淨收益} &= \text{房地產年有效毛收入} - \text{运营費用} \\ &= 776.22 - 200.91 \\ &= 575.31 \text{ (元/平方米} \cdot \text{年)} \end{aligned}$$

(4) 变化趋势分析

由于合肥市房地产业发展较快，房地產租金每年会有所增长，综合分析估价对象所处位置、商业繁华度、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，经注册估价师估价经验确定估价对象的递增比率 $b=2.5\%$ 。

(5) 报酬率的确定

报酬率根据安全利率加风险调整值法综合确定。

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%，估价对象为商业，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办公投资风险因素



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

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

项目		数值
安全利率		1.5%
风险调整值	投资风险补偿率	3.0%
	管理负担补偿率	1.0%
	缺乏流动性补偿率	1.0%
	投资带来的优惠率	-0.5%
报酬率 Y		6.5%

(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商业房地产市场状况，本次估价持有期取 10 年。

(7) 持有期内选用以下公式计算收益单价 V，本次估价设定自价值时点之后的 10 年为收益法测算的持有期。

收益法计算公式：

$$V = \frac{a}{r-b} \times \left[1 - \left(\frac{1+b}{1+r} \right)^t \right]$$

$$= \frac{575.31}{6.0\% - 2.5\%} \times \left[1 - \left(\frac{1+2.5\%}{1+6.0\%} \right)^{10} \right]$$

$$\approx 4688 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

II 期末转售收益 V_t 确定：

期末转售收益 V_t = 期末转售价格 (a) - 转售成本 (b)

① 预测持有期末的转售成本

假设收益单价为 V，本次估价注册房地产估价师通过对合肥市近 5 年的商业房地产销售价格变动情况调查，结合同区域同类型房产市场调查，结合注册房地产估价师对该区域商业的市场预期，本次估价确定市场价值递增



比率为 2.5%，则期末转售价格 $(a) = V(1+2.5\%)^5$

②预测持有期末的转售收益

通过对目前当地商业房地产交易市场的调查及当地税务的规定，企业商业转售成本主要为交易服务费、增值税及附加、土地增值税、土地增值税：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 $V_t = \text{转售价格} - \text{转售成本} = V \times (1+2.5\%)^{10} \times (1-10\%)$

选用计算公式，求取收益单价

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

则：

$$V = 4688 + \frac{V_t}{(1+6.0\%)^5}$$

收益单价 $V \approx 13143$ (元/平方米)

(六) 估价结果确定

根据以上评估过程，采用比较法和收益法对估价对象进行了房地产市场价值测算，比较法测算的结果为 13996 元/平方米，收益法测算的结果为 13143 元/平方米，两种方法计算结果相近，差距在 10%以内。注册房地产估价师结合合肥市商业房地产的市场状况及估价经验确定采用两种方法的简单算术平均数作为估价对象最终单价结果，则

估价对象单价 = $(13996+13143) \div 2 = 13570$ (元/平方米)

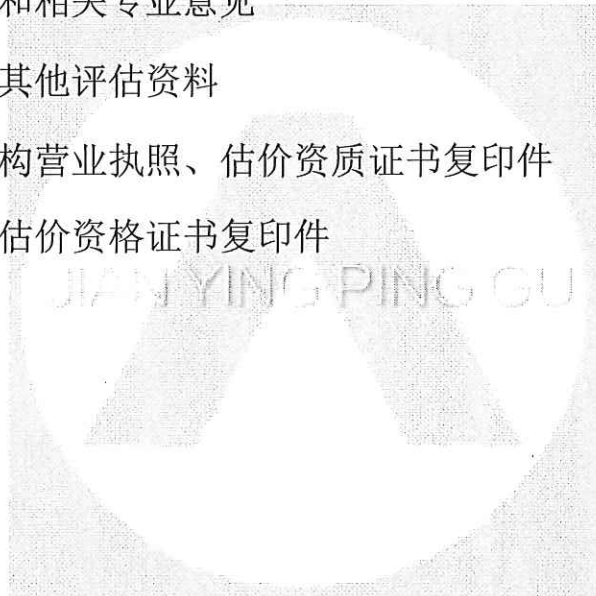
估价对象房地产总价 = $13570 \times 148.83 = 201.96$ (万元)

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 201.96 万元(大写：贰佰零壹万玖仟陆佰元整)，房地产单价 13570 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

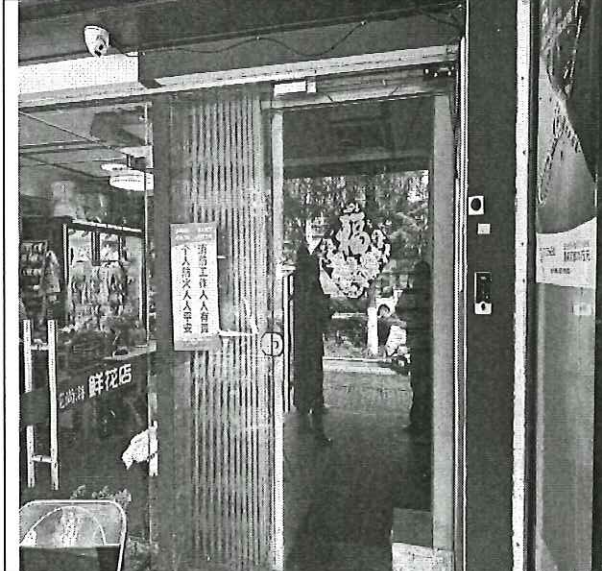
委托双方	估价委托人	合肥兴泰商业资产运营有限公司	评估单位	安徽建英房地产土地资产评估有限公司
	地 址	安徽省合肥市庐阳区九狮桥街附属南楼五楼	地 址	合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202 室
	联系电话	/	联系电话	18255009737
	联系人	徐爽爽	联系人	薛凤肖
评估标的物	标的物名称	合肥市蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 32 幢 111/211 室	用 途	商业服务
	权 利 人	合肥兴泰股权投资管理有限公司	数 量	148.83 m ²
委托评估要求	评估目的	为委托方挂牌转让提供参考价而评估房地产市场价值		
	价值时点	2026.4.16	估价作业日期	/
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）：		
				
委托日期：2026年4月21日		法定代表人（盖章）：		
				



扫描全能王 创建



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效



安徽建英房地产土地资产评估有限公司

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号
总商会大厦 1202、1204 室
Tel: 0551-63541513 13905510245



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效



安徽建英房地土地资产评估有限公司

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号
总商会大厦 1202、1204 室
Tel: 0551-63541513 13905510245



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。





独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

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20日

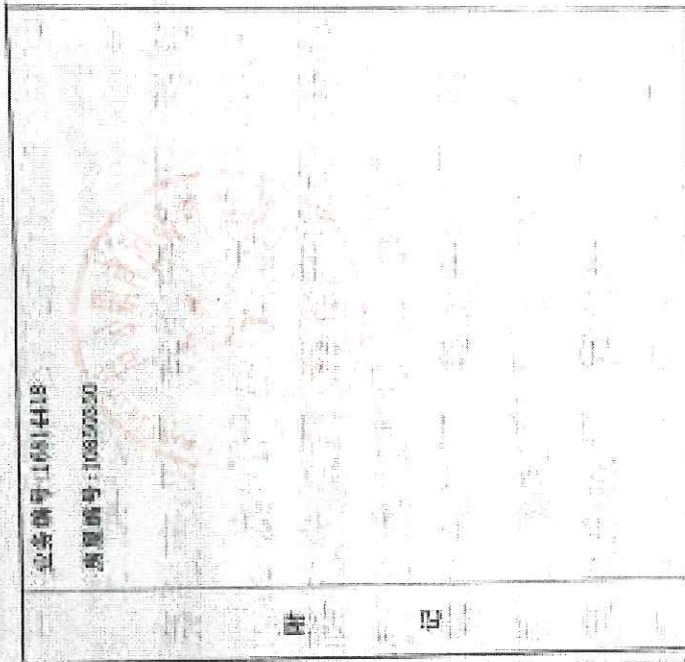




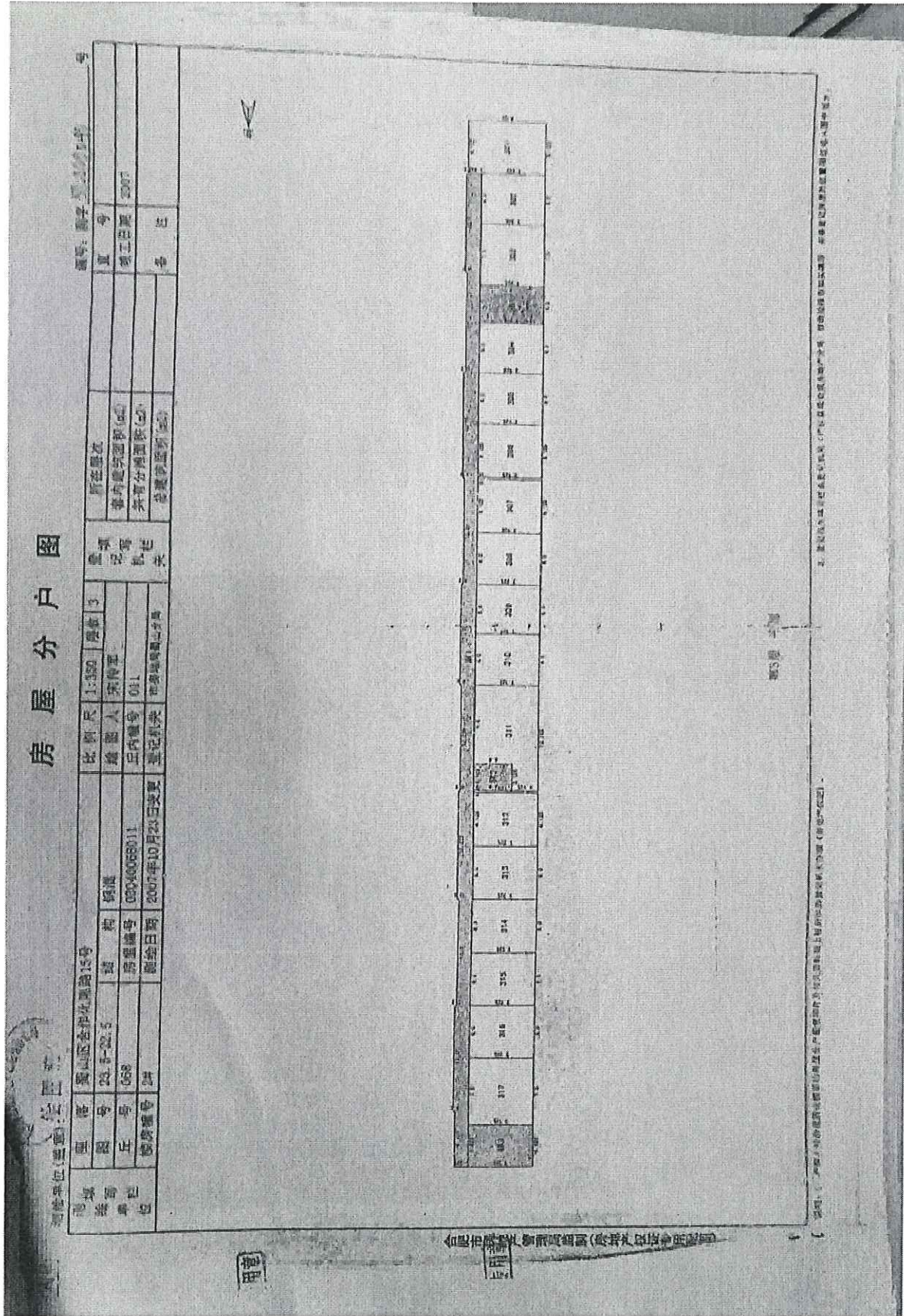
独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

房地产权证 合产 字第 8110125599 号

房地产权利人	合肥兴泰股权投资管理有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	蜀山区东至路8号青樟园32幢1111/211				
登记时间	2014年02月14日				
房屋性质					
房屋用途	商业服务				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	专用建筑面积 (m ²)	其他
	4	钢混	148.83	144.77	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	使用年限		起止



安徽建英房地产土地资产评估有限公司






国家企业信用信息公示系统网址:

统一社会信用代码
91340100771138315N

营业执照

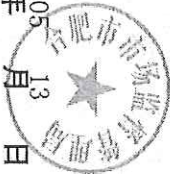


扫描二维码
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、许可监管信息。

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)
法定代表人 黄显珊
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)

注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2005年03月02日
住所 安徽省合肥政务区怀宁路1828号总商
会大厦1202、1204室

登记机关
2024年05月13日



http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

地址: 安徽省合肥政务区怀宁路 1828 号
总商会大厦 1202、1204 室
Tel: 0551-63541513 13905510245



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效



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：





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. 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>	

<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>	

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

地址: 安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号
总商会大厦 1202、1204 室
Tel: 0551-63541513 13905510245