

房地产租赁估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2026]字第 1153 号

估价项目名称：合肥市庐阳区亳州路东、沿河路北亳州路 3 号综合楼 101,102 室
商业服务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）

贺 伟（3420200008）

估价报告出具日期：2026 年 04 月 18 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《房地产权证》【房地权证合产字第110048202号】《国有土地使用证》【合国用（2010）第469号】《房地产估价委托书》《评估明细一览表》及估价人员实地查勘，估价对象为合肥市庐阳区亳州路东、沿河路北亳州路3号综合楼101,102室商业服务用途房地产，权利人为合肥市国投建设发展有限公司，单独所有，房屋建筑面积：64.95 m²，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代：1993年，证载用途为商业服务，实际用途为商业服务；所在层与总楼层：1/6层；土地用途为商业，使用权面积为18.98 m²；土地权利性质：划拨；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04月15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22元/m²·月，月租金为人民币大写：**壹仟肆佰贰拾玖元整（¥：1429元）（取整）**，该估价对象年租金为人民币大写：**壹万柒仟壹佰肆拾捌元整（¥：17148元）（取整）**。

特别提示：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》、《估价技术报告》。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2026年04月18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	7
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景描述与分析	15
三、估价对象最高最佳利用分析	15
四、估价方法适用性分析	21
五、估价测算过程	22
六、估价结果确定	27
附 件	28
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	

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		2026 年 04 月 18 日
贺 伟	3420200008		2026 年 04 月 18 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去进行的。

(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。

无依据不足假设。

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、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后方可有效。

(七) 本估价报告自估价报告出具之日（2026年04月18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。

【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) 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：2028年03月05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《房地产权证》【房地权证合产字第110048202号】《国有土地使用证》【合国用（2010）第469号】《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庐阳区亳州路东、沿河路北亳州路3号综合楼101,102室，权利人为合肥市国投建设发展有限公司，单独所有，房屋建筑面积为64.95 m²，所在层与总楼层：1/6层；房屋用途为商业服务，实际用途为商业服务，建成年代：1993年，建筑结构为钢筋混凝土结构。

于价值时点，室内地面为地板砖，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆，入户门为防盗门等，室内整体装修等级为简单装修，使用正常，维护状况较好。

权属登记摘录表 1

权利人	合肥市国投建设发展有限 公司	权属证号	房地权证合产字第 110048202 号
共有情况	单独所有		
坐落	亳州路东、沿河路北亳州路 3 号综合楼 101,102		
不动产单元号	-		
权利类型	-/-		
面积	-/房屋建筑面积 64.95 m ²		
权利性质	-/-	用途	-/商业服务
使用期限	-		
所在层与总层数	1/6	建筑结构	钢筋混凝土结构

（三）土地基本状况

1. 权利性质：划拨。
2. 土地用途：商业。
3. 面积：使用权面积 18.98 m²。
4. 四至：东至支路，西至亳州路，南近沿河路，北至支路。
5. 形状、地势、地质条件：形状基本规则，地势较平坦，地质条件较好。
6. 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）：1993 年，新旧程度较差。
4. 装饰装修：建筑物外墙为真石漆，窗户为铝合金窗；公共通道地面为地板砖，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆。
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，整体使用及维护状况较好。

五、价值时点

2026 年 04 月 15 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：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，根据估价委托人提供的《房地产估价委托书》、《评估明细一览表》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。估价对象已取得的权属资料，房屋用途为商业服务，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，从现有权属资料上看，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，形状基本规则、建筑规模适宜商业服务、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。估价对象已取得相关权属资料，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，结合估价对象已取得合法的权属证书，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》、《评估明细一览表》，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，2014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. 《中华人民共和国电子签名法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

11. 《电子印章管理办法》（国办发[2025]）33号，2025年9月27日国务院办公厅印发，自2025年9月27日起施行）；

12. 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》、《评估明细一览表》；
2. 《房地产权证》【房地权证合产字第110048202号】复印件；
3. 《国有土地使用证》【合国用（2010）第469号】。

（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

估价对象为商业服务用途房地产，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（2026年04月15日）的房地产租赁底价单价为22元/m²·月，月租金为人民币大写：壹仟肆佰贰拾玖元整（¥：1429元）（取整），该估价对象年租金为人民币大写：壹万柒仟壹佰肆拾捌元整（¥：17148元）（取整）。

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；租赁面积为评估面积；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		2026 年 04 月 18 日
贺 伟	3420200008		2026 年 04 月 18 日

十二、实地查勘期

2026 年 04 月 15 日-2026 年 04 月 15 日

十三、估价作业期

2026 年 04 月 15 日-2026 年 04 月 18 日

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
2026 年 04 月 18 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	合肥市庐阳区亳州路东、沿河路北亳州路3号综合楼101,102室。
	方位	位于合肥市庐阳区。
	与相关场所(设施)的距离	距离柏景湾幼儿园直线距离约为205米。
	四至	东至支路,西至亳州路,南近沿河路,北至支路。
	临街(路)状况	估价对象临近阜阳北路,临路状况好。
	楼层(所在层/总层数)	1/6层
	商务繁华度	区域内有安信地产大厦、置地财富广场等,商务繁华度一般。
	人流量	估价对象所在区域人流量一般。
交通状况	道路状况	估价对象临近亳州路等,为交通型主干道,路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有106路、131路等公共交通经过,距公交车站点约90米,故选用公共交通出行较为便捷。
	交通管制情况	亳州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	该商业区内停车位较宽裕,停车较为方便。
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世纪家园、金蓝湾等住宅生活小区,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善,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	估价对象附近有柏景湾幼儿园、超市、银行等,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。

【此页以下无正文】

(二) 估价对象实物状况描述与分析

建筑 物实 物状	建筑面积	64.95 平方米		建筑功能	商业服务, 功能配套较齐全
	建筑结构	钢筋混凝土结构		外观	楼宇外观一般
	装饰装修	建筑物外墙为马赛克墙砖; 窗户为铝合金窗; 室内地面为地板砖, 内墙为乳胶漆, 天棚为乳胶漆, 入户门为防盗门等, 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、照明等设施较完备; 区域内有消防栓等设施齐全。			
	空间布局	空间布局较合理。			
	新旧程度	1993 年建成, 新旧程度较差。			
	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, 整体使用及维护情况较好。			
土地 实 物 状 况	分摊/宗地面积	土地使用权面积 18.98 m ²	形状	基本规则	
	地形	地形为平地	地势	地势较平坦	
	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。			
	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较平坦, 形状基本规则, 土壤地质条件较好; 建筑规模适宜商业服务、办公, 设施设备完好, 空间布局较合理, 新旧程度较差。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	为合肥市国投建设发展有限公司拥有
	用益物权设立情况	国有建设用地使用权划拨	土地用途	商业
	土地使用期限	/		
建筑物权益 状况描述		房屋所有权状况	所有权为合肥市国投建设发展有限公司所有	
		规划用途及实际用途	商业服务/商业服务	
共有权情况		单独所有		
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, 各项权利因素相对完整,		

可以在房地产市场上进行交易，估价对象国有建设用地使用权为划拨，对估价对象的价值有影响。

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、合肥，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°57′—32°32′，东经116°41′—117°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，2025年全市地区生产总值（GDP）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%。

1. 农业经济稳中向好，粮食产量再创新高

全年农林牧渔业总产值574.46亿元，按可比价格计算，同比增长3.5%。全年粮食产量303.16万吨，同比增长0.3%，连续两年突破300万吨，亩产达382.43公斤/亩；蔬菜产量267.02万吨，增长2.5%；水果产量56.95万吨，增长2.1%；畜产品总产量72.22万吨，增长1.4%，其中猪肉产量14.15万吨、增长5.4%，牛奶产量13.54万吨、增长10.1%。

2. 工业动能持续攀升，先进制造聚力赋能

全年规模以上（以下简称规上）工业增加值同比增长17.6%，创近4年新高。从行业看，37个行业大类中，25个行业增加值实现正增长，增长面67.6%，14个行业保持两位数增长，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长60.6%，汽车制造业增加值增长11.1%。新质生产力加快培育，战略性新兴产业产值同比增长16.6%，占规上工业比重达60.4%，同比提升2.7个百分点。从主要产品看，

新能源汽车产量 137.1 万辆、占全国 8.3%，微型计算机设备 2772.3 万台、占全国 8.4%；半导体分立器件、工业机器人、存储芯片产量分别增长 42.7%、1.1 倍和 1.3 倍。

3. 服务业多点发力，生产性服务业引领增长

全年服务业增加值 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%。

4. 消费市场扩容提质，对外贸易高位运行

全年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%。

全年进出口总额 4551.8 亿元，同比增长 20.2%，较上年加快 14.5 个百分点；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%。

5. 固定资产投资换挡升级，重点领域增量增效

全年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%。

6. 财政收支平稳增长，金融信贷保障稳健

全年一般公共预算收入 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%。

年末全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%。

7. 市场信心持续提振，居民收入稳步增加

年末实有市场经营主体 183.3 万户，同比增长 2.6%；“四上”企业总数 12664 家，同比增长 8.2%。全市城镇新增就业 24.06 万人，比上年增加 2.62 万人，失业人员再就业 58226 人，困难人员再就业 5325 人。

全年全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。

（二）房地产市场状况

1. 全年合肥新房与二手房销量

根据安徽省住房和城乡建设厅数据显示，2025 年合肥（不包含 4 县 1 市）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，近 8 万套，日均卖 218 套。

合肥市区新房 2025 年累计销售 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。1-4 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 年合肥市区二手房全年累计成交 58881 套。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。整体市场全年波动明显，政策调整及传统旺季推动成交量保持活跃，形成“春高夏稳冬回升”的季度特征，尤其 12 月 5398 套的成绩显示年底购买力支撑强劲。

2. 合肥 2025 年新房市场具体分析

合肥 2025 年新房成交量与成交均价

2025 年合肥市区新房供应 191.89 万方，成交 246 万方，虽然供应量同比缩量 25%，成交量缩量 5.6%，整体“量跌价平”。

2025 年合肥市区新房成交均价 22086 元/m²，较 2024 年的 21930 元/m²微幅上涨。从区域表现看，包河区一骑绝尘，以 208.27 亿元的成交金额、80.15 万 m² 的成交面积和 5652 套的成交套数，夺得“三冠王”。其成交金额几乎相当于第

二、三、四名滨湖区、经开区和瑶海区的总和。

合肥 2025 年新房成交以改善房为主导

2025 年合肥新房市场呈现改善需求主导格局，高端项目持续霸榜销售榜单。具体楼盘成交总额榜上，意禾澄庐排名第一，绿城锦海棠排名第二，华润城建望雲排名第三。之后是置地松谷鸣翠、中海悦府二期、四川邦泰璟和朗月等盘，以新计容、改善盘为主。

数据显示，全年九区项目销售 TOP20 中，除部分刚需项目外，其余多为改善定位，核心区域新盘起步户型普遍 120 m²+。其中，中海悦府、意禾澄庐、绿城锦海棠等高端项目成交额均突破 18 亿元，成为市场热点。

政策支持与产品创新推动市场稳步回升，中高改客群购买力强劲。尽管二手房市场仍面临价格压力，但随着政策效应持续释放及经济基本面支撑，2026 年合肥新房市场有望向高品质方向继续迈进。

3. 合肥 2025 年二手房市场具体分析

2025 合肥楼市二手房量涨价跌

根据贝壳成交数据显示，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；12 月最低，为 1.09 万/平，不过 10、11、12 月已经趋于平稳，波动很小。

2025 年合肥楼市呈现分化态势，贝壳研究院数据显示：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，不少刚需客群趁价格回调入场，议价空间扩大至“买方主导”。

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。

合肥房价回落至 2016 年水平 2025 年均价同比降近两成

2025 年合肥二手房价持续下行，全年均价约 12580 元/m²，较 2016 年年均 14210 元/m²下降约 1150 元，第四季度成交均价 11370 元/m²，低于 2016 年第二季度的 13780 元/m²，仅略高于当年第一季度的 10780 元/m²。

数据显示，合肥房价自 2000 年起持续上涨至 2022 年峰值 18910 元/m²，但 2023 年起快速回落，2024 年均价降至 15600 元/m²（跌幅 15.81%），2025 年进一步降至 12580 元/m²（同比再降 19.36%），部分房产价值缩水近半。

2025 合肥二手房成交 TOP10 小区出炉政务滨湖等区表现突出

贝壳平台数据显示，合肥二手房挂牌量自 2025 年 5 月后实现 8 连降，成交

活跃度提升。各区成交量 TOP10 小区各有优势：政务区均价 2 万+，保利香槟国际、恒大华府等因学区与位置成热门；滨湖区多 1 字头，滨湖假日翰林园以学区、配套成全市销量冠军；高新区蜀西湖板块祥源金港湾公馆等 2 字头，价格分化明显；经开区南艳湖板块绿地滨湖国际花都因学区变更成交放量。

整体看，政务区因新房稀缺价格坚挺，滨湖区客群偏好配套成熟小区，高新区、经开区等区域小区凭借学区、生态资源受青睐。购房者可结合需求关注性价比高、配套完善的小区。

合肥 3 万+/m²二手房小区断崖式减少

自 2023 年 6 月起，合肥二手房市场调整已持续两年半，3 万+/m²高价小区数量显著减少。滨湖区域，葛洲坝中国府、信达公园里洋房 2025 年成交价约 3.5-4 万/m²；政务区融创壹号院仍有 4.8 万/m²洋房成交，栢悦公馆大户型超 3 万/m²，小户型降至 2 万+；庐阳、蜀山以学区房支撑高单价，但多为老破小；高新、经开多数小区跌穿 2 万/m²，仅绿城玫瑰园大户型 2.4 万/m²、保利西山林语别墅近 4 万/m²；包河、瑶海等区域次新小区普遍破发，新站区多数次新小区成交价不足 1 万/m²。

市场变化反映供需逆转（挂牌量激增）、投资需求弱化（自住主导）、区域分化加剧（核心区韧性强）及市场自我调节机制作用，房价逐步回归理性区间。

4. 合肥 2025 年土拍市场总结

2025 年合肥土拍市场量价齐跌，全年成交 71 宗经营性用地，总金额 250.5 亿元，同比下滑约 57%，较 2021 年（849 亿）、2022 年（996.2 亿）降幅更显著。涉宅用地 47 宗 2580 亩，揽金 234.42 亿元，较 2024 年（65 宗 555.2 亿）大幅收缩。供应与成交面积同比均降约 50%，成交楼面价 8758 元/m²，同比降 24.6%，房企拿地预期低迷。

区域表现分化：庐阳、高新成交面积上涨，包河以 67.5 万 m² 居首，政务、滨湖无供地；企业层面，中海、招商、华润等央企参拍积极，民企仅天阜、意禾、大富各竞得 1 宗，国央企拿地占比 69%，仍为市场主力，成交集中于包河老城、高新西拓、经开工业园等板块。

（三）同类型房地产市场状况分析

2025 年 5 月 7 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况。加大信贷投放、降低房贷利率、推进城市房地产融资协调机制、加快出台与房地产发展新模式相适配的系列融资制度……而

今年以来合肥市政府因城施策，支持刚性和改善性合理住房需求，优化住房公积金政策，优化已故缴存人提取流程、上调无房租住商品住房提取限额标准、放宽公积金购买范围及额度等，出台合肥市配售型保障性住房管理暂行办法等多项稳定房地产市场政策。相信随着后期宏观政策发挥效用，市场持续期待的止跌企稳的目标有望实现。

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权属证书及估价人员实地查勘得知估价对象房屋用途为商业服务，实际商业服务使用，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

估价人员根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《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。

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) 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。

五、估价测算过程

(一) 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 B	可比实例 C
名称（坐落）	亳州路与沿河路交口沿亳州路商业服务用房	亳州路与沿河路交口沿亳州路商业服务用房	亳州路与沿河路交口沿亳州路商业服务用房
成交价格(元/m ² ·月)	22.90	22.70	22.50
用途	商业服务	商业服务	商业服务
成交日期	2026.04	2025.12	2025.11
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	简单装修
楼层	1F	1F	1F
建成年份	1993年	2000年	2000年
建筑面积(m ²)	37	28	30

(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）		-	2026.04	2025.12	2025.11
其他 区 位 状 况	与相关场所的距离(m)	205	400	500	500
	商务繁华度	一般	一般	一般	一般
	楼层	1F	1F	1F	1F
	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
	临街（路）状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	街（路）性质	交通型	交通型	交通型	交通型
其他 实 物 状 况	建筑面积（m ² ）	64.95	37	28	30
	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	1993年	1993年	2000年	2000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	简单装修	普通装修	简单装修
	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
其他 权 益 状 况	租赁或占用情况	无	无	无	无
	担保物权设立情况	无	无	无	无
	用益物权设立情况	国有建设用地使 用权（划拨）	国有建设用地使 用权（划拨）	国有建设用地使 用权（划拨）	国有建设用地使 用权（划拨）
	其他权益情况	无	无	无	无

（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租赁价格指数，根据注册房地产估价师的市场调查，合肥市商业服务用途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、其他区位状况调整

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 $\pm 1\%$ ；

B、商务繁华度：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 $\pm 5\%$ ；

C、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 $\pm 2\%$ ；

D、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 $\pm 2\%$ ；

E、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 $\pm 2\%$ ；

F、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 $\pm 2\%$ ；

G、临街（路）状况：分为多面临街、两面临街、一面临街、不临街四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

H、临街（路）性质：分为商业型、生活型、交通型、支路（巷道）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 $\pm 3\%$ ；

4、其他实物状况调整

A、建筑面积：分为适中、较小、一般、较大、大五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

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 $\pm 2\%$ ；

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：以估价对象层高为标准，每增加或减少 0.2 米，指数调整 $\pm 1\%$ ；

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 $\pm 3\%$ 。

5、其他权益状况调整

A、租赁或占用情况：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+/-1%。

B、担保物权设立情况：分为无担保物权、有担保物权两种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-3%。根据本次估价目的、估价假设和限制条件，可知本次估价基于估价对象不存在担保物权，案例均为无担保物权，故担保物权设立情况无需调整。

C、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。

D、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+/-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
	商务繁华度	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
	临街（路）状况	100	100	100	100
	街（路）性质	100	100	100	100
实物 状况 调整 系数	建筑面积	100	102	102	102
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	100	102	102
	室内设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装修程度	100	100	105	100
	层高	100	100	100	100
	物业服务	100	100	100	100
权益 状况 调整 系数	租赁或占用情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	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/m ² ）		22.90	22.70	22.50
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	100/100	100/100	100/100
	商务繁华度	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
	临街（路）状况	100/100	100/100	100/100
	街（路）性质	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	建筑面积	100/102	100/102	100/102
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑年代	100/100	100/102	100/102
	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	100/100
	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	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100/100	100/100	100/100
	其他权益情况	100/100	100/100	100/100
成交价格处理后价格（元/m ² ）		22.45	20.78	21.63

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（取整），即：

$$\text{比较价值} = (22.45 + 20.78 + 21.63) \div 3 = 22 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$$

六、估价结果确定

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的房地产租赁底价单价为 22 元/m²·月，月租金为人民币大写：**壹仟肆佰贰拾玖元整（¥：1429 元）（取整）**，该估价对象年租金为人民币大写：**壹万柒仟壹佰肆拾捌元整（¥：17148 元）（取整）**。

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五河路 229 号 4 号楼 204. 205 室、合裕路北铜陵北路东天成大厦 401 室等 15 处房地产租赁底价进行评估，价值时点：2026 年 04 月 15 日，本次评估总面积：11246. 57 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：徐永燕

26年4月15日

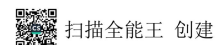


扫描全能王 创建

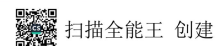


评估明细一览表

序号	资产名称	产证编号	评估地址	建筑面积 (m²)	(评估) 所在楼层/总楼层	房屋结构	规划用途	
1	五河路 229 号 4 号楼	皖 (2023) 合肥市不动产权第 1232405 号	合肥市城乡建设开发公司 庐阳区五河路 229 号 4 号楼 204.205 室	194.62	2/6	混合结构	住宅	
2	亳州路 3 号综合楼	房地权证合产字第 110048202 号	合肥国控建设融资担保有限公司 庐阳区亳州路东、沿河路北亳州路 3 号综合楼 101、102 室	64.95	1/6	钢混结构	商业服务	
3	天成大厦 401 室	房地权证合产字第 110039427 号	合肥国控建设融资担保有限公司 瑶海区合裕路北、铜陵北路东天成大厦第四层全部	1156.86	4/8	钢混结构	商办	
4	无为市无城镇四季花城	皖 (2023) 无为市不动产权第 0004126 号	合肥市兴泰小额贷款有限公司 无为市无城镇四季花城一期商业综合楼 101、201、301 号营业房	2472.77	1-3/3	混合结构	商业服务	
5	明珠广场 3 号楼 103/104 室	合肥市房权证字第 089359 号	合肥市城乡建设开发公司	合肥市合经区明珠广场 3# 楼 103、104 室	286.18	1/7	混合结构	住宅
	合肥市合经区明珠广场 3# 楼 401 室			143.09	4/7	混合结构	住宅	

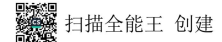


	明珠广场 3 号楼 402 室			合肥市合经区明珠广场 3# 楼 402 室	143.09	4/7	混合结构	住宅
6	南屏家园 3 幢 202	皖 (2018) 合肥市不动产权第 10032493 号	合肥国控建设融资担保有限公司	蜀山区望江西路南屏家园 3 幢 202 室	1026.22	2/24	钢混结构	商业服务
7	金寨路东皖新村 5 号综合楼 1 层商一	房地权证合产字第 110037848 号	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区金寨南路东侧 5 号综合楼第一层门面商 (一)	201.21	1/6	钢混结构	商业服务
8	金寨路东皖新村 5 号综合楼 1 层商二	房地权证合产字第 110037846 号		包河区金寨南路东侧 5 号综合楼第一层门面商 (二)	201.21	1/6	钢混结构	商业服务
9	艺校恢复楼	/	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区宣城路与屯溪路交叉口 102 室	25.00	/	钢混结构	仓储
10	青年小区	房地权证合产字第 110021101 号	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区青年小区 14 号楼 202 室	133.16	2/3	钢混结构	商业服务
	青年小区	房地权证合产字第 110021101 号	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区青年小区 14 号楼 302 室	128.28	3/3	钢混结构	商业服务
	青年小区	房地权证合产字第 110037827 号	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区太湖路北、徽州大道东青年小区 14 号楼 102 室	41.20	1/3	钢混结构	商业服务

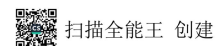


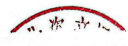


	青年小区	房地产权证合产字第110037853号	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区太湖路北、徽州大道东青年小区15号楼101室	92.49	1/6	钢混结构	商业服务
	青年小区	房地产权证合产字第110019882号	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区青年小区18号楼301、302	269.05	3/3	钢混结构	商办楼
	青年小区	房地产权证合产字第110040003号	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区青年小区18-104、105、204、305室	369.73	1-3/3	钢混结构	商业服务
		房地产权证合产字第110037854号						
		房地产权证合产字第110019882号						
11	银杏大厦	皖(2019)合肥市不动产权第10137741号	合肥市兴泰科技融资担保有限公司	包河区徽州大道1158号银杏大厦706室	188.08	7/11	钢混结构	住宅
12	新马大厦	房地产权证合产字第110037833号	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区徽州大道西、南一环路南新马大厦第一层全部	1245.76	1/5	钢混结构	商业服务

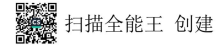


		房地产权证合产字第110037838号	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区徽州大道西、南一环路南新马大厦第二层全部	1245.76	2/5	钢混结构	商业服务
13	徽昌苑	皖(2021)合肥市不动产权第11012688号	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城·徽昌苑33幢商140商业一层	469.26	1/3	钢混结构	商业服务
14	华亿科学园	皖(2018)合肥市不动产权第10008623号	合肥兴泰资产管理有限公司	高新区天达路71号华亿科学园A幢202室	751.15	2/5	钢混结构	工业用房
15	包河区望江东路470号汇鑫大厦1208-1215	皖(2023)合肥市不动产权第1135740号	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦B-办1208室	50.33	12/27	钢混结构	办公
		皖(2023)合肥市不动产权第1135741号	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦B-办1209室	48	12/27	钢混结构	办公
		皖(2023)合肥市不动产权第1135742号	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦B-办1210室	56.22	12/27	钢混结构	办公
		皖(2023)合肥市不动产权第1135743号	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦B-办1211室	47.22	12/27	钢混结构	办公
		皖(2023)合肥市不动产权第1135744号	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦B-办1212室	48.92	12/27	钢混结构	办公





		皖(2023)合肥市不动产权第1135745号	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦B-办1213室	48.92	12/27	钢混结构	办公
		皖(2023)合肥市不动产权第1135746号	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦B-办1214室	48.92	12/27	钢混结构	办公
		皖(2023)合肥市不动产权第1135747号	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦B-办1215室	48.92	12/27	钢混结构	办公
合计					11246.57	/	/	/



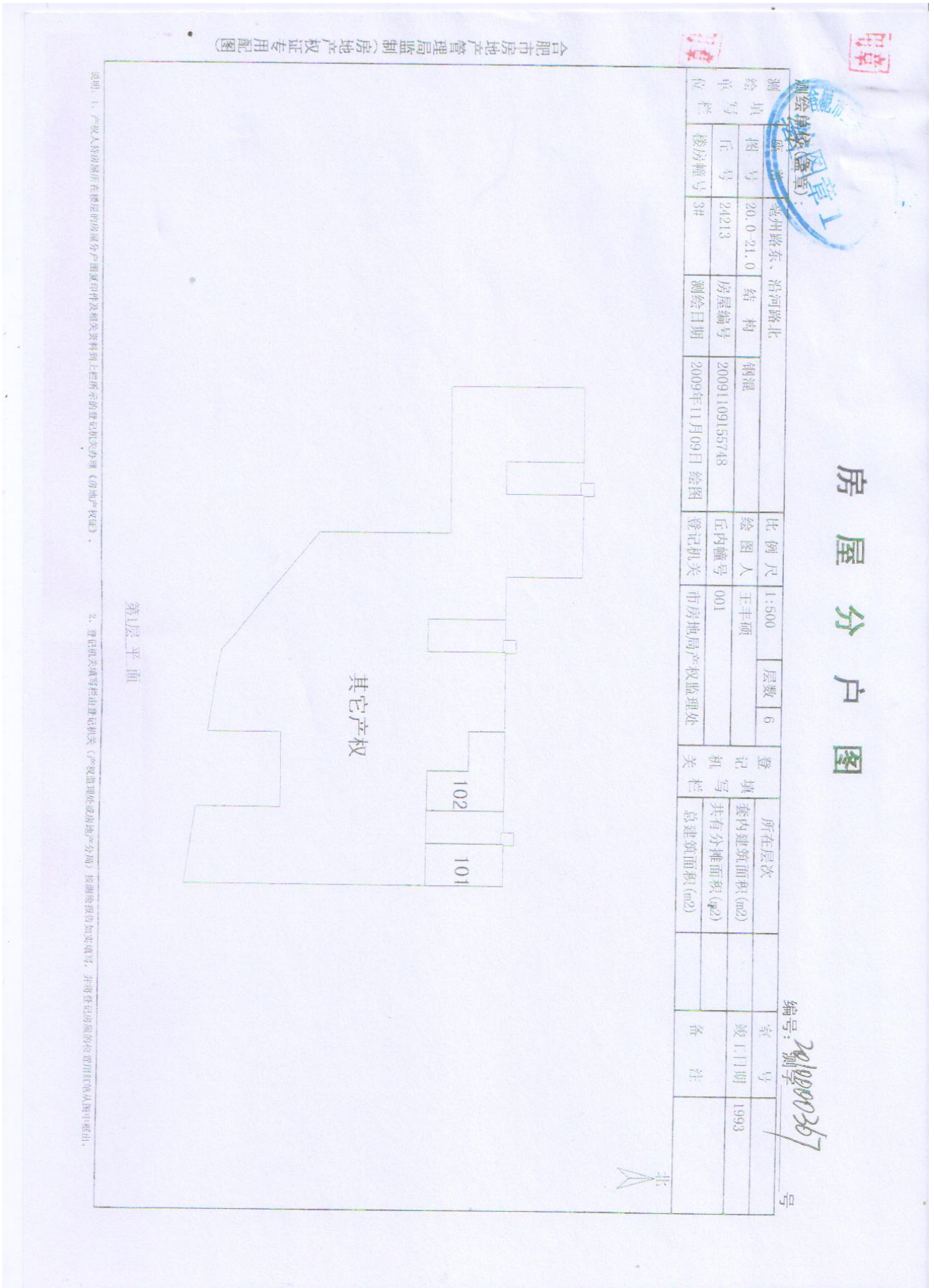
房地产权证 合产字第 110048202 号

房地产权利人	合肥市国投建设发展有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	亳州路东、沿河路北亳州路3号综合楼101, 102			
登记时间	2010-04-14			
房屋性质	商业服务			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	钢筋混凝土结构	64.95	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

填发单位 (盖章)

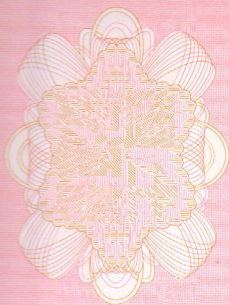




合 国 用 (2010) 第 469 号

土地使用权人	合肥市国投建设发展有限公司		
座 落	沿河路北亳州路3号综合楼101、102室		
地 号	L18089-2	图 号	28.00-24.75
地类 (用途)	商业	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	18.98 M ²	其 中	
		独用面积	18.98 M ²
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



合肥市 人民政府 (章)
2010 年 11 月 1 日



记 事

为共用宗地，总面积为956.46平方米。
证合产字第110048202号。

登 记 机 关




证书 监制 机关







<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. 00339446</p>	<p>姓名 / Full name 花东</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 342623199103073412</p> <p>注册号 / Registration No. 3420190031</p> <p>执业机构 / Employer 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2028-05-13</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. 00356862</p>	<p>姓名 / Full name 贺伟</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 340111198602223017</p> <p>注册号 / Registration No. 3420200008</p> <p>执业机构 / Employer 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2029-01-25</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	
---	--	---