

房地产估价报告

估价项目名称: 位于长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景
运动中心商业用房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: 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师: 孔军[注册号: 3420210013]

刘健[注册号: 3420210021]

估价报告出具日期: 二〇二六年五月二十五日

估价报告编号: 安徽德信安房评[2026]第 2-0018号

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，我公司对长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心商业用房房地产租赁底价进行评估。本估价机构经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，对估价对象进行评估，现报告如下：

1. 估价目的：反映委估房地产于价值时点的市场租金，为委托方拟出租房地产租赁底价提供价值参考。

2. 估价对象：合肥兴泰资产管理有限公司所拥有的长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心商业用房房地产。（具体详见下表1）

表 1 估价对象房地产权登记情况一览表

序号	产权人	资产名称	产权证号	层次/层数	用途	建筑结构	建成年代	租赁面积(m²)	备注
1	合肥兴泰资产管理有限公司	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心	皖(2025)长丰县不动产权第0026031号	1/5	商业	钢混结构	2013	9,484.45	租赁底价
				2/5				3,594.48	
				3/5				2,599.04	
				4/5				3,808.12	
合计				/	/	/	/	19,486.09	

3. 价值时点：2026 年 5 月 20 日（依据评估委托书确定）。

4. 价值类型：市场价值（租赁价值）。

5. 估价方法：比较法

6. 估价结果：

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇二六年五月二十日商业用房房地产租赁价值为年租金总价¥5,301,444.00 元（大写：人民币伍佰叁拾万零壹仟肆佰肆拾肆元整）。详见下列估价结果明细表：

表 2 估价结果明细表

序号	资产名称	用途	层次/ 层数	评估单价 (元/㎡·月)	租赁面积 (㎡)	月租金（元 /月）	年租金总价 （元/年）	备注
1	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心	商业	1/5	28.00	9,484.45	265,565.00	3,186,780.00	租赁底价
			2/5	18.00	3,594.48	64,701.00	776,412.00	
			3/5	18.00	2,599.04	46,783.00	561,396.00	
			4/5	17.00	3,808.12	64,738.00	776,856.00	
合计					19,486.09	441,787.00	5,301,444.00	

特别提示:

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

2. 估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2026年5月25日）起壹年内有效。

3. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：任德慧

二〇二六年五月二十五日



DXA

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
一、假设条件	5
二、限制条件	6
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
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	11
十二、实地查勘日期	11
十三、估价作业日期	11
房地产估价技术报告	12
一、估价对象描述与分析	12
二、市场背景分析	13
三、最高最佳使用分析	24
四、估价方法适用性分析	25
五、估价测算过程	26
六、估价结果确定	34
附 件	35
附件 1：《评估委托书》复印件；	35
附件 2：《不动产权证书》、《分层房屋(幢)面积对照表》复印件；	35
附件 3：估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片；	35
附件 4：估价对象位置示意图；	35
附件 5：估价机构资质证书（备案证书）及营业执照复印件；	35
附件 6：注册房地产估价师注册证书复印件。	35

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们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。

4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 估价人员已于2026年5月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 参与本次估价的注册房地产估价师：孔军、刘健

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
孔军	3420210013		2026年5月25日
刘健	3420210021		2026年5月25日

估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。

1. 委托方向本估价机构提供的有关证件、资料和陈述的情况是真实的、准确的。

2. 参加本次评估的注册房地产估价师已于 2026 年 5 月 20 日对本估价报告中的估价对象外部进行实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以委托方提供的资料记载信息为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

3. 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

4. 假设估价对象与其他生产要素相结合，能满足正常使用年限内经营活动的正常进行，并能产生相应的收益。

5. 本次评估以房地产交易中税费是按正常分摊的为假设前提。

(二) 未定事项假设

未定事项假设应说明对估价所必需的尚未明确或不能明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。当估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

背离事实假设应说明估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定，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。当估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致时，应无背离事实假设。

本次估价无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

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，或不同权属证明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、地址等的合理界定。当估价对象状况之间无不一致时，应无不相一致假设。

委托方提供的《不动产权证书》记载用途为其他，与《评估委托书》记载

用途商业，不相一致，经估价师实地勘查，评估对象实际用途为商业，结合本次评估目的，本次评估用途按照商业设定，并以此为依据进行评估。

委托方提供的《不动产权证》与《分层房屋(幢)面积对照表》、《评估委托书》面积不相一致，本次评估面积为 1-4 层面积，相关信息以委托方提供的《评估委托书》为准。

（五）依据不足假设

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。当无依据不足假设时，应无依据不足假设。

本次估价无依据不足假设。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、限制条件

1、此次评估的目的为市场租赁底价评估，为委托方拟出租房地产提供价值参考。

2、本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅为委托方拟出租房地产提供价值参考，不得用于其他目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本报告对估价对象租金价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产租金可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产租金进行再评估。

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

6. 评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。当事人、利害关系人认为评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：合肥兴泰商业资产运营有限公司
2. 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

1. 机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
2. 法定代表人：任德慧
3. 地址：合肥市蜀山区黄山路 665 号西环商贸中心 12 幢 2001-2002 室
4. 资格等级：一级
5. 证书编号：GA191008

三、估价目的

反映委估房地产于价值时点的市场租金，为委托方拟出租房地产租赁底价提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、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

1. 名称：长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心商业用房房地产。
2. 坐落：长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心。
3. 规模：租赁面积 19,486.09 平方米
4. 用途：法定用途为其他用房，实际用途为商业用房。
5. 权属：估价对象已取得《房地产权证》，权属清楚，权利人为合肥兴泰资产管理有限公司。

（三）土地基本状况

1. 四至：东至章华台路，南至筱斋路，西至阜阳北路，北至恒大帝景商业中心。
2. 形状：形状较规则。
3. 土地使用期限：终止日期为 2051 年 8 月 24 日，土地剩余使用年限约 25.26 年。
4. 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

(三) 建筑基本状况

序号	估价对象	建筑结构	建成年代	装修	租赁面积(m ²)	设施设备	使用及维护状况	新旧程度
1	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心	钢混结构	2013	中档装修	19,486.09	水电通讯设施齐全,有消防系统	定期检修,使用及维护状况良好	80%

五、价值时点

二〇二六年五月二十日(依据评估委托书确定)

六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场租赁价值,属于市场价值类型。

房地产市场价值是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格:①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者,一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产;②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化;③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象;④交易双方掌握必要的市场信息;⑤交易双方有较充裕的时间进行交易;⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指:①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益,不因其他利益抬高或降低房地产客观价值;②交易双方有充裕的交易时间;③交易双方掌握必要的市场信息;④交易双方具有必要的专业知识;⑤交易条件公开并不具有排他性。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

估价机构和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害关系,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。本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则,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。

注册房地产估价师依据相关法律法规和相关技术标准,按照估价程序判断估价对象的价值。

3. 价值时点原则

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。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

4. 替代原则

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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5. 最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是房地产在法律上允许、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。

估价对象已取得《不动产权证书》，证载合法用途为其他，现状实际用途为商业，经估价人员现场勘查，估价对象现状使用正常，周边有较多同类用途物业，租赁和交易市场活跃。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

八、估价依据

(一) 国家法律法规

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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，于2020年1月1日施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（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〉的决定》第三次修正，于2020年1月1日施行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；

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日修订通过，2021年9月1日起施行）；

6. 《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》（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》（中华人民共和国国务院令 第 732 号）修订并实施）。

7. 《安徽省城市房地产交易管理条例》（2000 年 5 月 29 日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）。

（二）部门规章、规范性文件

1. 《城市房地产转让管理规定》（1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号发布，2001 年 8 月 15 日修正）。

（三）技术标准

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

（四）房地产权利人、估价委托人提供的相关材料

1. 《评估委托书》复印件
2. 《不动产权证书》、《分层房屋(幢)面积对照表》复印件等。

（五）注册房地产估价师实地查勘收集、调查的有关资料

1. 估价对象室内、室外、周围环境和景观照片；
2. 估价对象位置示意图；
3. 房地产市场有关价格信息。

九、估价方法

1. 不适宜采用的方法

①估价对象设定为已建成房地产，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

②成本法先计算估价对象的重置价值，然后扣除折旧，得到估价对象的成本价值。本次评估的估价对象商业房地产，成本法无法体现其市场租金。因此不采用成本法进行评估。

③收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。本次估价目的为市场租金评估，无法单独采用收益法进行评估，因此不采用收益法。

2. 适宜采用的方法

①比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。本估价对象为商业房屋房地产，同一供需圈内类似房地产交易较频繁，适宜采用比较法进行评估。

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察、分析，对于委估房地产估价方法拟采用比较法进行评估。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇二六年五月二十日的房地产市场租赁底价为年租金总价¥5,301,444.00元（大写：人民币伍佰叁拾万零壹仟肆佰肆拾肆元整）。详见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	资产名称	用途	层次/ 层数	评估单价 (元/m²·月)	租赁面积 (m²)	月租金(元 /月)	年租金总价 (元/年)	备注
1	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心	商业	1/5	28.00	9,484.45	265,565.00	3,186,780.00	租赁底价
			2/5	18.00	3,594.48	64,701.00	776,412.00	
			3/5	18.00	2,599.04	46,783.00	561,396.00	
			4/5	17.00	3,808.12	64,738.00	776,856.00	
合计					19,486.09	441,787.00	5,301,444.00	

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
孔军	3420210013		2026年5月25日
刘健	3420210021		2026年5月25日

十二、实地查勘日期

二〇二六年五月二十日至二〇二六年五月二十日

十三、估价作业日期

二〇二六年五月二十日至二〇二六年五月二十五日

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：合肥兴泰商业资产运营有限公司位于长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心的商服用地。

(2) 四至：东至章华台路，南至筱斋路，西至阜阳北路，北至恒大帝景商业中心。

(3) 面积：共有宗地面积 92861.37 平方米。

(4) 用途：商服用地。

(5) 形状：形状较规则。

(6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。

(7) 开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“五通一平”（供水、排水、通路、通电、通讯及场地平整），保障率较高。

(8) 分析评价：估价对象土地面积较适中，对土地利用较有利；形状较规则，地形地质条件较好，宗地开发程度较好，土地实物状况对估价对象较有利。

2. 建筑物实物状况描述与分析

名称	租赁面积 (m ²)	用途	层数	建筑结构	设施设备	装饰装修	空间 布局	建成 年代 (年)	使用 及维 护状 况	完 损 状 况	分析评 价
长丰县 双墩镇 阜阳北 路与泉 阳路交 口恒大 帝景运 动中心	9,484.45	商业	1/5	钢混 结构	水电通 讯设施 齐全， 有消防 系统	中档装 修	各功 能空 间布 局较 合理	2013	定期 检修， 使用 及维 护状 况良 好	完好	装饰装 修，空 间布 局和 设施 设备 等状 况良 好， 建筑 物实 物状 况较 好
	3,594.48		2/5								
	2,599.04		3/5								
	3,808.12		4/5								
	19,486.09	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

(二) 权益状况描述与分析

本次估价目的仅为反映委估房地产于价值时点的市场租金，为委托方拟出租房地产租赁底价提供价值参考，不考虑被评估商业房地产抵押、查封等因素的影响。该权益状况对估价对象价值较有利。

(三) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

(1) 坐落：长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心。

- (2) 方位：长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口。
- (3) 与重要场所（设施）的距离：距离双墩地铁口较近。
- (4) 临街（路）状况：两面临路，南临筱斋路，西临阜阳北路。
- (5) 朝向：朝南。
- (6) 楼层：总楼层 5 层，评估楼层为 1 至 4 层。
- (7) 分析评价：区域位置较好，对估价对象较有利。

2. 交通状况描述与分析

- (1) 道路状况：周边有阜阳北路、筱斋路等，区域主次干道并重。
- (2) 出入可利用的交通工具：公交、地铁、出租、共享单车等。
- (3) 交通管制情况：无单行道。
- (4) 停车方便程度：周边有市政配套停车场及停车位，能够满足停车需求，停车便捷。
- (5) 分析评价：地铁 8 号线，55 路、58 路、C121 路，无交通管制，交通便捷。

3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：属亚热带季风性湿润气候与暖温带半湿润气候的过渡地带，东近海洋，西背内陆，受季风影响明显。冬季来自高纬度大陆内部的偏北风，气候寒冷干燥；夏季来自太平洋面的东南风，气候炎热多雨。因受季风影响，四季分明。地质：多处岩石裸露，为典型的侵蚀平原。因地处江淮要冲，素有“淮右襟喉，江东屏蔽”之称。

(2) 人文环境：周边居民素质较高，治安状况较好。

(3) 景观：元一双凤湖国际旅游度假区、北城运动公园，绿化面积覆盖率较好，环境景观状况较好。

(4) 分析评价：区域环境总体状况较好，对估价对象较有利。

4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：区域基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施保障率较高。

(2) 公共服务设施：区域配套有上海师范大学附属合肥实验学校(东区)，恒大帝景商业中心，中国邮政储蓄银行(双墩镇支行)，长丰县双墩中心卫生院(邻里中心院区)等公共服务设施。

(3) 商业繁华度：区域商业类型较多，购物较方便，商业繁华度较高。

(4) 分析评价：区域基础设施条件较好，公共服务设施条件较好，商业繁华度较高，总体而言，外部配套设施状况较好，对估价对象较有利。

二、市场背景分析

市场背景分析包括估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场

总体状况，并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

（一）城市资源状况

长丰县隶属于安徽省合肥市，地处安徽省中部核心区域、江淮分水岭腹地，是合肥市北部重要的门户县域，也是衔接合肥都市圈与淮南、皖北地区的关键枢纽节点。县域整体地形地貌起伏错落，区域内多处岩体裸露，属于江淮地区典型的侵蚀平原地貌。气候区位独特，处于亚热带季风性湿润气候与暖温带半湿润气候的过渡交汇地带，兼具南北气候特征，气候资源优越。全县行政辖区总面积 1841 平方千米，行政区划保持长期稳定，截至 2025 年末，全域辖 12 个镇、2 个乡，辖区布局规整，城乡空间格局清晰，产业、居住、生态功能分区明确，是合肥市重点打造的北部产业承载高地与宜居生活新城。

长丰县历史底蕴深厚，县名寓意“长治久安，人寿年丰”，寄托了区域安稳富庶、民生安康的美好愿景。县域建制于 1964 年，由原寿县、定远县、肥东县、肥西县四县边境交界区域析置设立，整合四县边缘腹地，区位独立性与战略价值突出。自古为江淮军事、交通要冲，素有“淮右襟喉，江东屏蔽”的美誉，是古代江淮流域的咽喉重地，战略地位举足轻重。县域历史文脉绵延千年，拥有丰富的历史遗存与文化印记，历史上著名的淝水之战，便是在县境东北的洛涧区域正式拉开战事序幕，留下了深厚的战争历史文化底蕴。同时，县境西北部区域，曾是战国后期楚都寿春的核心畿辅腹地，是楚国晚期王侯贵族的主要墓葬聚集区，境内古墓葬群分布密集、文物遗存丰富，考古与历史价值极高；县境中南部区域留存有完整的两汉时期成德故城遗址，古城遗迹、人文遗存保存完好，是江淮地区两汉历史文化的重要实物见证，为县域文旅发展、城市文化建设提供了丰厚的资源支撑。

长丰县地理坐标为东经 $116^{\circ} 52'$ — $117^{\circ} 26'$ ，北纬 $31^{\circ} 55'$ — $32^{\circ} 37'$ ，全域四至边界清晰、区位衔接优势显著。县域东部，沛河、隆兴等乡镇以东毗邻定远县，造甲、埠里、吴店、卅头等乡镇以东接壤肥东县，无缝衔接滁州、合肥东部发展带；县域西部，朱集、孙庙、庄墓、义井、杨庙、涂郢等乡镇及吴山镇以西依托瓦埠湖中心线为界，与寿县紧密相连；县域南部，双墩、岗集等乡镇紧邻合肥主城区，全面融入合肥主城发展体系，承接主城产业、人口、功能外溢；县域北部，三和、孤堆、马厂、孔店等乡镇以北，以舜耕山脊分水线为天然边界，与淮南市接壤；县域西南端土山乡与肥西县相邻，是串联合肥、淮南、六安三大城市的重要衔接节点，区位辐射范围广泛，区域协同发展优势突出。

县域地貌类型丰富多元，整体地势起伏较大，岩体裸露区域较多，以典

型侵蚀平原为核心主体地貌。依据地形组合特征、地势高低及形成成因，可将全县地貌划分为三大核心板块，各板块分布规整、功能属性差异鲜明。第一类为沿淮河湖滩地平原，由瓦埠湖、高塘湖及其沿线支流常年泥沙沉积形成，属于近代沉积滩地，整体地面起伏极小、地势平坦开阔，土壤肥沃、水源充足，是县域核心农耕区域。该地貌主要分布于杨公片区、水湖片区大部分区域，同时覆盖蔡城塘区孔店乡、朱巷区戴集、沛河等乡镇，占地面积约为全县总面积的四分之一，适配粮食种植、水产养殖、生态滨水建设等发展需求。第二类为淮南阶地平原，坐落于沿淮河湖滩地后缘区域，整体呈现平岗缓坡形态，地势略有起伏、地形平整规整，地质条件稳定，极为适宜城乡建设、产业园区布局与基础设施落地，是县域城镇化、工业化发展的核心载体。该地貌广泛分布于水湖区南部、朱巷区东部及南部、下塘区与杨庙区大部分区域，占地面积约为全县总面积的三分之一。第三类为江淮丘陵台地区，也称岗地区域，地处淮南阶地平原南部、江淮分水岭两侧核心地带，整体岗冲交错、地势起伏显著，地貌特色鲜明，生态资源优越。该区域主要分布于下塘、杨庙片区南部及双墩片区大部，占地面积为全县总面积的三分之一弱。除此之外，县域北部舜耕山南麓分布有少量带状残丘，地形错落独特；南部与合肥主城区接壤地带，留存小面积平整阶地平原，全域地貌类型多样，可适配农业生产、工业发展、城市建设、生态文旅等多元化发展需求。

气候层面，长丰县地处我国南北气候过渡核心地带，东临近海洋、西背靠内陆腹地，受东亚季风影响极为显著，气候特征过渡性极强，四季分明、雨热同期、光照充足。冬季主要受高纬度大陆内部偏北风控制，整体气候寒冷干燥、降水稀少、光照充足；夏季受太平洋东南季风主导，水汽充沛、气候炎热多雨，降水量集中，适配农作物生长与生态涵养。全年气候温和、宜居性强，无极端气候常态化影响，优越的气候条件不仅保障了县域农业稳产增收，也为城乡人居环境提升、文旅产业发展、企业生产经营提供了良好的自然条件。

人口资源是县域发展的核心支撑，2025年末长丰县人口规模稳步增长、人口结构持续优化、城镇化质量持续提升，人口集聚效应不断凸显。截至2025年末，全县常住人口达84.2万人，较2023年末净增加0.9万人，持续保持人口净流入态势，充分体现了县域宜居属性、就业优势与发展吸引力持续增强。2025年全县常住人口城镇化率达到67.15%，较上年提升0.92个百分点，城镇化进程稳步推进，城乡人口布局持续优化，城镇人口集聚能力进一步提升。户籍人口方面，2025年末全县户籍人口82.15万人，较上年实现小幅稳步增长，其中城镇户籍人口27.8万人，户籍城镇化水平稳步提升，人口市民化进程有序推进。人口自然增长态势平稳可控，2025年全县人口出生率

7.12%，较上年小幅回落，人口生育结构趋于稳定；人口死亡率 5.35%，持续保持平稳低位，民生医疗保障水平持续提升；人口自然增长率 1.77%，整体人口结构健康稳定，劳动力资源储备充足，为县域经济高质量发展、产业升级、房地产市场稳健运行提供了坚实的人口基础与消费支撑。

（二）不动产制度与不动产市场状况

1. 市级供地制度与规划导向

2025 年，合肥市持续延续精细化国土空间治理、稳楼市、补短板、优布局的发展思路，严格落实年度国有建设用地供应计划，持续优化全市土地供应总量、结构、空间布局与供地时序，全力支撑合肥现代化中心城市建设、城市更新提质、公共服务均等化及房地产市场平稳健康发展。全市始终坚持“优化空间布局、精准有序供地、盘活存量资源、提升利用效能”的核心供地原则，聚焦构建“多中心、组团式、网络化”的现代化城市空间结构，持续深化批而未供土地、闲置土地、工业低效用地全域专项治理攻坚行动，全面盘活存量土地资源，倒逼土地集约高效利用，大幅提升全市国土空间资源配置效率。

在供地结构与保障重点上，2025 年合肥市持续优化用地保障体系，实行分类精准供地、重点领域应保尽保。优先保障教育、医疗、文化、养老、体育等民生公共服务设施用地，做到按需供给、能供快供，全力补齐城乡公共服务配套短板，推动市域公共服务资源均衡配置、全域覆盖。同时，深度落实房地产发展新模式，重点保障保障性住房、保障性租赁住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造、老旧小区更新等重点项目用地，持续构建“保障+市场”双轨并行的房地产发展新格局。通过科学调控土地供应节奏与结构，精准支持居民刚性住房和合理改善性住房需求，有效稳定全市不动产市场发展基本面，为县域不动产市场发展提供了清晰的政策导向与制度支撑。

2. 合肥市整体不动产市场态势

2025 年全国房地产行业持续处于深度调整、稳步修复的周期，城市市场分化格局进一步加剧，一线及强二线城市市场韧性突出，三四线城市市场整体依旧承压，行业整体信心处于缓慢修复阶段。合肥市作为安徽省会、长三角副中心城市，依托强劲的经济增长动能、持续的人口净流入优势、完善的产业体系与优质的城市配套资源，房地产市场整体表现显著优于全国大部分城市，全年保持稳健修复、稳步回暖的运行态势，土地市场、新房市场、二手房市场活跃度持续稳步提升，市场韧性与抗风险能力突出。

住宅土地市场层面，2025 年合肥市区土拍市场信心持续修复，市场热度稳步回升，优质核心地段、配套成熟片区地块竞争优势凸显，多家央企、国企及优质品牌民营房企积极参与竞拍，核心区域优质地块地价平稳、价值稳

固，部分稀缺地块竞拍热度较高，持续刷新区域土地价值认知。全年市区居住用地供需规模稳步回升，土地成交价格平稳运行，无大幅涨跌波动，市场逐步摆脱前期低迷状态，房企投资信心持续修复。但市域县域土地市场修复节奏显著滞后于市区，长丰县作为合肥北部核心县域，住宅土地市场仍处于低位蓄力、缓慢修复阶段，全年住宅用地供应与成交规模逐步回暖，但整体市场活跃度、房企参与度仍远低于市区。房企拿地心态持续谨慎，坚持择优布局、谨慎投资，优先选择县域核心发展板块、配套成熟、去化稳定的优质地块，避险经营心态显著，央国企、地方国资平台依旧是县域土地市场的核心拿地主力，民营房企参与度整体偏低。

工业用地市场层面，2025年合肥市工业土地市场持续保持高质量、高活力的发展态势，供需两旺、提质增效特征显著。依托全市工业经济持续稳健增长、产业结构不断优化升级的利好，新能源、高端装备制造、生物医药、电子信息、医药物流、新材料等战略性新兴产业用地需求持续集中释放。合肥市持续优化工业用地供应政策，简化产业项目供地流程，优先保障重点产业链项目、高新技术产业项目落地，同时持续深化低效工业用地清理整治、存量工业用地转型升级，工业土地资源集约利用水平持续提升。全市工业用地市场的良好发展态势，为长丰县承接合肥产业外溢、推进工业产业升级、落地优质产业项目提供了优越的市级市场环境 with 政策支撑。

3. 长丰县不动产市场专项表现

2025年长丰县不动产市场依托合肥市级政策红利持续释放、县域配套不断完善、经济稳步增长的多重利好，整体呈现“稳步修复、结构优化、韧性增强、逐步回暖”的良好发展态势。新房市场方面，县域全面落地执行购房补贴、利率下调、税费优惠、限购优化等一系列楼市利好政策，叠加县域交通路网、教育资源、医疗配套、商业设施持续提档升级，区域宜居价值不断提升，刚需住房、刚性改善住房需求持续有序释放，新建商品房市场去化速度持续加快，库存压力稳步缓解，新房市场成交规模稳步回升，市场运行稳定性持续增强。二手房市场方面，全县全面落实房源核验、资金托管、带押过户、换购退税、契税优惠等便民政策，彻底规范二手房交易流程，大幅降低交易成本、规避交易风险，有效激活居民“卖旧买新、以旧换新”的置换需求，二手房市场流通性、活跃度持续提升，市场交易秩序持续规范。

土地市场方面，经历前期长时间的低迷休整后，2025年长丰县土地市场逐步破冰回暖，结束了前期住宅用地零供应、零成交的低谷状态。县域结合城市更新、产业发展、民生配套建设需求，适度有序推出优质居住用地、产业用地及配套设施用地，地块主要集中在县城核心板块、合肥北向衔接片区、重点产业园区配套片区等优质区位。土地成交主体仍以地方国企托底、稳健

型房企择优拿地为主，市场整体修复节奏温和，尚未进入全面活跃、快速升温阶段，整体处于蓄力修复、稳步提质的发展周期。同时，县域持续推进闲置土地、批而未供土地、低效建设用地全域整治攻坚，大力盘活存量土地资源，精准保障重点产业项目、城市更新项目、民生配套项目落地，土地资源精细化管理水平与利用效率持续提升。

建造成本层面，2025年合肥市及长丰县全域建筑工程市场运行平稳有序，市场波动幅度极小。钢材、水泥、砂石、砖块、防水材料等核心建筑主材价格保持平稳运行，无大幅涨跌、无极端波动；建筑人工薪酬、工程机械租赁费用、运输成本等建造成本参数长期稳定，整体建造成本处于平稳可控、规范统一的区间范围内。本次估价对象以房屋建筑物及附属设施为主，其价值受宏观房地产市场行情波动影响较小，核心价值依据为区域建造成本参数。当前区域建造成本稳定、市场参数统一规范，为不动产成本法估价提供了客观、稳定、精准的测算依据，有效保障估价结果的真实性、合理性与科学性。

（三）产业政策（含税收政策、金融政策）

1. 房地产专项扶持政策

2025年，为持续稳定房地产市场预期、提振市场信心、激活合理住房消费、优化行业发展环境，合肥市持续延续并迭代优化2024年出台的房地产调控优化系列政策，从购房补贴、销售管理、交易流通、金融信贷、税费减免、住房保障等多维度精准发力，构建全方位、多层次的楼市扶持体系。长丰县全面对标、落地执行合肥市各项房地产优化政策，结合县域市场实际细化配套执行细则，持续优化县域房地产发展营商环境，全力推动县域不动产市场平稳健康、良性循环发展。

（1）分级分类购房补贴政策落地见效。政策执行周期为2024年5月15日至2025年5月14日，补贴精准覆盖不同购房群体，差异化支持刚需及改善性住房消费。普通购房人群在县域新购新建商品住房，可享受房屋总房价1%的购房补贴；合肥市户籍二孩及以上多子女家庭，新购新建商品住房补贴比例提升至1.5%；针对新市民、进城落户农民、城市公共服务一线人员等重点群体，给予最高2%的购房补贴；居民新购置新建车位（车库），可享受车位总价款3%的购置补贴；对于“卖旧买新”置换家庭，1年内新旧住房置换的，可享受新建商品住房总房价2%的置换补贴。所有补贴项目实行单套最高10万元封顶限制，且按照“就高不重复”原则执行，由属地政府、开发区管委会统筹落实。同时，购房人群可同步申领家居家电、汽车、加油充电、餐饮、商超百货等各类消费券，多重政策红利叠加激活市场消费，同时鼓励房企自主出台让利优惠政策，进一步降低居民购房成本。

（2）商品房销售机制全面优化。县域全面取消商品住房公证摇号公开销

售要求，由房企结合市场情况自主开展销售工作，充分释放企业经营自主权。全面取消楼层差价、朝向差价限制，优化商品房价格动态调整机制，支持企业结合市场行情合理调整售价。优化商办物业管控政策，适度调低企业自持商办物业比例，支持自持租赁住房整体转让、盘活处置。同时优化车位与住宅同步销售、分批增购政策，提升楼盘销售灵活性。针对总部企业，落实办公用房购置专项补助政策，全力扶持总部经济落地发展，丰富楼市需求结构。

(3) 二手房流通体系持续完善升级。全县全面推行二手房房源核验制度，对线上线下发布的二手房房源进行全覆盖核验，杜绝虚假房源、不实信息，规范房源发布秩序。优化二手房交易资金全程托管机制，实现交易资金闭环监管，全方位保障买卖双方资金安全。常态化、全域化落实二手房“带押过户”政策，无需提前还贷、无需结清贷款即可完成产权过户，大幅降低二手房交易的资金成本、时间成本与交易风险。依托全市二手房互换服务平台，全面落实住房互换契税减免、换购住房个人所得税退税优惠政策，畅通居民住房置换通道。同时强化房地产经纪行业监管，规范中介服务收费标准、服务流程与服务标准，严厉查处违规经营行为，净化二手房交易市场环境。

(4) 大力支持居民“卖旧买新、以旧换新”。依托行业协会搭建新房、二手房高效换购通道，简化置换流程、压缩办理时限，引导房地产经纪机构主动下调居间服务费率，切实降低居民置换成本。同时，县域国有平台公司按照市场化、规范化原则，按需收购居民闲置二手住房、合规安置房，收购房源统一转化为市场化租赁住房、保障性租赁住房，充实县域住房保障房源超市，有效解决居民旧房处置难题，全方位激活改善性住房置换需求。

(5) 全面推广规范化房票安置制度。持续搭建县域标准化房源超市，打通房票跨区域流通、使用、兑付渠道，升级数字化房票管理系统，实现房票核发、使用、核销、兑付全流程线上化、规范化监管。严格落实房票安置配套奖励政策，保障征地拆迁、城市更新涉及的被征收群众合法权益，拓宽住房安置渠道，丰富安置方式，进一步推动城市更新、征地拆迁工作高效推进。

2. 金融信贷配套政策

(1) 住房公积金贷款额度大幅提升，精准减负刚需群体。2025年持续执行优化后的公积金信贷政策，大幅提升住房贷款支持力度。普通刚需住房家庭，夫妻双方正常连续缴存公积金的，最高贷款额度提升至100万元；单方正常缴存的，最高贷款额度70万元。针对多子女改善型家庭，政策倾斜力度进一步加大，夫妻双方缴存最高可贷120万元，单方缴存最高可贷84万元，有效缓解刚需、改善型家庭购房资金压力，降低置业门槛。

(2) 首套房贷利率动态调整，持续降低融资成本。严格落实国家、省

市首套住房贷款利率动态调整机制，根据县域新建商品房价格波动情况，按程序动态调整首套商业性个人住房贷款利率下限。各金融机构按照市场化、法治化原则，结合自身经营状况、客户信用资质、房屋区位等因素，自主确定差异化贷款利率，持续下调居民购房融资成本，刺激住房消费需求。

(3) 优化首套房认定标准，放宽刚需置业条件。执行县域差异化首套房认定政策，居民在长丰县购置住房，仅核查购房家庭在本县范围内的住房保有情况，县域内无自有住房即可按首套房标准认定，大幅放宽刚需置业认定条件，精准释放刚需购房潜力，助力新市民、青年人安居置业。

4. 产业与税收配套政策

产业扶持政策方面，2025年长丰县深度依托合肥市科创资源与产业优势，聚焦新能源汽车、高端装备制造、电子信息、现代农业、现代服务业五大核心主导产业，出台一揽子精准产业扶持政策，全方位赋能产业高质量发展。针对重大产业项目落地、企业技术改造、科技创新研发、高新技术企业培育、高端人才引进、产业链配套建设等方面给予专项资金补贴、政策倾斜与服务保障。持续深化“放管服”改革，简化项目审批流程、压缩办理时限、优化营商环境，全力保障重点产业项目快速落地、建设投产、稳产增效，推动县域产业集群化、规模化、高端化发展，持续夯实实体经济根基。

税收优惠政策方面，全县全面落实国家、省、市各级减税降费、税费减免政策，精准赋能企业发展与楼市稳增长。对小微企业、高新技术企业、制造业企业落实增值税减免、企业所得税优惠、研发费用加计扣除等税收政策，降低实体经济经营成本。针对保障性住房建设、城市更新、老旧小区改造等民生项目，落实专项税费减免政策，降低项目建设运营成本。同时持续落实房地产交易契税减免、换购个税退税、住房租赁税费优惠等政策，全方位支持居民合理住房消费，助力不动产市场平稳修复、良性发展。

(四) 城市规划与发展目标

2025年，长丰县全面衔接《合肥市国土空间总体规划（2021-2035年）》顶层规划定位，深度融入合肥城市整体发展格局。合肥市作为安徽省省会、人口大省核心城市、内陆开放型经济高地，同时也是“一带一路”与长江经济带双节点城市、长三角世界级城市群副中心城市，肩负着构建国内国际双循环重要链接、引领区域科技创新、推动长三角一体化高质量发展的核心使命。长丰县作为合肥北向核心拓展腹地，全面承接市级规划部署，精准对接合肥“双循环”发展格局，立足合肥北部门户区位优势，全面融入市域一体化发展体系。

依据合肥市整体发展愿景，合肥全力打造“创新引领的全国典范城市、具有国际影响力的社会主义现代化大都市”，力争高水平基本实现现代化、

建成创新驱动发展示范城市、迈向国家级中心城市。在市级整体规划框架下，长丰县承担着合肥主城产业外溢、人口疏解、城市功能延伸、城乡融合发展的核心职能，是合肥市推进合芜蚌自主创新示范区建设、科技成果产业化、北部区域协同发展的核心承载县域，在全市空间布局、产业布局、生态布局中占据重要战略地位。

城乡建设与宜居发展层面，长丰县紧扣合肥“幸福宜居城市”建设总目标，对标市民对创新、开放、包容的城市精神，以及宜居宜业的发展诉求，持续优化城乡空间布局。重点补齐教育、医疗、交通、文旅、养老等公共服务短板，推进城乡公共服务资源均衡配置、全域覆盖。持续推进城市更新、老旧小区提质改造、城乡基础设施提档升级，优化居住空间品质，加大低密生态住宅、立体宜居智慧住宅供给，优化地块规划指标、提升住宅得房率，全面提升县域城市承载力、宜居性与幸福感，打造合肥北部宜居新城。

产业创新发展层面，长丰县深度承接合肥综合性国家科学中心科创资源，推动科创成果在县域落地转化、产业化发展。依托合芜蚌国家自主创新示范区建设机遇，坚持创新赋能产业升级，重点做强新能源汽车、高端装备制造、电子信息等核心主导产业，培育壮大战略性新兴产业、未来产业，改造提升传统优势产业，持续完善产业链条、壮大产业集群，全力打造合肥北部先进制造业高地，助力合肥引领全国科技与产业创新发展。

区域协同发展层面，长丰县充分发挥江淮枢纽、毗邻主城的区位优势，持续深化与合肥主城、淮南、滁州、六安等周边城市的联动协同。完善全域互联互通交通路网体系，推进产业协同共建、公共服务互通共享、生态环境联防联控，全方位融入长三角更高质量一体化发展格局，着力打造皖中地区城乡融合、区域协同、产业联动的示范县域。

（五）城市社会经济发展状况

2025年，长丰县坚持稳中求进工作总基调，统筹产业升级、城乡建设、民生保障与市场稳定，全县社会经济发展稳中提质、结构持续优化、韧性持续增强、民生持续改善，整体经济运行态势稳健向好，多项核心经济指标增速持续领跑合肥市县域板块，综合经济实力与区域竞争力稳步攀升。2025年全县实现地区生产总值1089.26亿元，按不变价格计算，同比增长9.8%，增速大幅高于合肥市全市平均水平，经济增长动能充沛、势头强劲。分产业结构来看，三次产业协同提质、结构持续优化：第一产业增加值75.26亿元，同比增长2.8%，农业生产稳产提质、基础稳固；第二产业增加值602.18亿元，同比增长14.5%，工业经济强势领跑，支撑作用凸显；第三产业增加值411.82亿元，同比增长4.9%，服务业稳步复苏、提质增效，产业结构持续向高端化、智能化、现代化迭代升级。

1. 农业生产稳中向好，粮食产能稳定夯实

2025 年长丰县持续夯实农业发展基础，全力保障粮食安全，推进农业现代化、产业化、规模化发展，农业生产整体平稳向好、稳产丰收。全年实现农林牧渔业总产值 128.35 亿元，可比价同比增长 2.6%，农业经济稳步增长。全县粮食生产产能稳固，全年粮食总产量达 67.8 万吨，较上年增长 0.9%，连续多年保持稳产丰收，牢牢守住粮食安全底线。分品种产量态势平稳有序，其中小麦产量 17.12 万吨，同比小幅稳步增长；稻谷产量 46.8 万吨，持续稳产提质，是县域核心粮食作物；玉米、豆类等杂粮产量小幅平稳波动，整体农业种植结构持续优化。同时，县域持续推进高标准农田改造、农业机械化升级、智慧农业建设，大力培育特色种养、农产品精深加工、乡村休闲旅游等现代农业业态，持续提升农业产业化水平，完善现代农业产业体系，推动乡村产业振兴，为全县经济高质量发展筑牢农业根基。

2. 工业经济高速增长，主导产业强势领跑

2025 年长丰县工业经济保持高速增长态势，产业集群效应持续凸显，工业发展质效、规模、能级同步提升，是全县经济增长的核心引擎。全年规模以上工业总产值同比增长 24.8%，规模以上工业增加值同比增长 28.5%，增速大幅高于合肥市全市平均增速，工业拉动经济增长的核心作用极为突出。分行业门类来看，制造业发展势头最为强劲，全年制造业增加值同比增长 29.2%；电力、热力、燃气及水生产和供应业稳步增长，同比增长 22.3%，全域工业产业活力充沛、增长动力充足。分经济类型来看，国有控股企业、股份制企业增长势头强劲，增速领跑全域；外商及港澳台商投资企业平稳增长，各类市场主体协同发力、共同发展。

县域工业行业发展亮点突出、优势显著，全县 26 个工业行业大类中，超半数行业实现高速正增长，核心主导产业爆发式增长、支撑力极强。其中汽车制造业同比增长 52.6%，持续保持高位增长，产业链不断完善、产能持续释放，稳居县域第一支柱工业产业地位；计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长 30.5%，新兴产业赋能作用持续凸显，成为工业增长新亮点；造纸、新材料、通用设备制造等传统产业持续技改升级，稳步提质增效。企业培育成效显著，全县规上工业产值超亿元企业突破 100 户，头部龙头企业带动能力、产业链整合能力持续增强，企业户均产值稳步提升，产业集聚度、产业链完整性、产业核心竞争力持续提升，全县工业高质量发展根基愈发坚实。

3. 消费市场持续复苏，服务业提质增效

2025 年长丰县消费市场持续回暖复苏，城乡消费协同升级，消费结构持续优化，新型消费、品质消费快速崛起，消费对经济的拉动作用持续增强。

全年实现社会消费品零售总额 382.15 亿元，同比增长 4.3%，消费市场整体运行平稳、稳步向好。分城乡来看，城镇消费品零售额 336.82 亿元，同比增长 4.1%；乡村消费品零售额 45.33 亿元，同比增长 5.8%，乡村消费增速持续高于城镇，城乡消费差距持续缩小，城乡消费均衡发展态势凸显。分消费类型来看，商品零售持续提质，全年商品零售 348.6 亿元，同比增长 4.2%；线下餐饮消费快速复苏，全年餐饮收入 33.55 亿元，同比增长 6.2%，体验式消费、服务类消费活力持续释放。

限额以上消费增长稳健有力，全年限上消费品零售额 162.3 亿元，同比增长 7.2%，增速显著高于整体消费增速。线上消费持续蓬勃发展，全年限上实物商品网上零售额 130.2 亿元，同比增长 3.1%，线上消费占全年限上零售额比重超 80%，网络零售、直播电商等新型消费成为消费增长的核心支撑。服务业发展质效同步提升，全年服务业增加值 411.82 亿元，同比增长 4.9%，增速较上年持续提升。其中金融业增加值同比增长 5.8%，交通运输、仓储和邮政业增加值同比增长 5.5%，生产性服务业精准赋能实体经济发展，民生性服务业持续完善配套，规上服务业企业营收稳步回升，服务业整体韧性、活力持续增强。

4. 固定资产投资稳步推进，房地产业良性修复

2025 年长丰县固定资产投资结构持续优化，投资质量稳步提升，重点领域投资精准发力，全域投资呈现“稳增长、优结构、提质量”的良好态势。全年固定资产投资同比增长 3.5%，实现稳步正增长，投资基本面持续向好。分领域投资来看，基础设施投资强势发力，全年同比增长 48.2%，县域交通路网、市政设施、生态配套、民生工程等基础设施建设加速推进，城乡建设面貌持续更新，城市承载能力持续提升；工业投资、制造业投资逐步企稳回升，产业投资信心持续修复；第三产业投资活力凸显，全年同比增长 22.3%，成为全域投资增长的核心动力。

房地产行业呈现稳步修复、良性循环的发展态势，投资信心持续回升，市场供需关系持续优化。全年房地产开发投资实现稳步正增长，房企投资意愿、项目建设积极性持续提升。商品房市场量价齐稳、稳步回升，全年商品房销售面积 121.5 万平方米，同比增长 6.3%；商品房销售额 98.3 亿元，同比增长 6.1%，市场去化压力持续缓解，库存结构持续优化，刚需及改善型住房需求持续释放。民间投资逐步回暖，全县在建重点投资项目数量稳步增加，城乡建设、产业发展、民生保障、城市更新类项目有序推进，固定资产投资整体结构持续优化，为县域经济持续增长提供坚实的投资支撑。

5. 财政金融稳健运行，实体经济保障有力

2025 年长丰县财政收支运行稳健，财税结构持续优化，民生保障、产业

扶持、城市建设资金保障充足有力。全年实现财政总收入 123.5 亿元，同比增长 18.8%；其中地方一般公共预算收入 65.9 亿元，同比增长 5.0%，财政综合实力持续增强。收入结构持续优化，税收收入占比稳步提升，非税收入规范合理，出口退税政策精准落地执行，财税体系健康可持续。财政支出精准聚焦民生保障、基础设施建设、产业转型升级、公共服务提质等重点领域，全年财政支出精准高效，全力保障教育、医疗、养老、就业、城乡建设等民生事业发展，公共服务保障能力持续升级。

金融市场运行平稳有序，金融活水精准赋能实体经济与不动产市场发展。2025 年末全县金融机构存贷款总额突破 1950 亿元，较年初实现大幅增量，同比增长 12.6%，金融资产规模持续扩容。各项存款余额稳步增长，其中住户存款持续攀升，居民财富储备不断积累，消费与置业潜力充足；各项贷款余额增速持续高于存款增速，金融机构持续加大对企业生产经营、重点项目建设、居民住房消费的信贷投放力度，存贷结构持续优化，金融服务实体经济、赋能楼市稳增长的效能持续凸显，为县域经济社会高质量发展、不动产市场平稳修复提供了强有力的金融支撑。

6. 居民收入稳步提升，城乡差距持续缩小

2025 年长丰县始终坚持民生优先发展理念，持续拓宽居民增收渠道，完善收入分配机制，城乡居民收入稳步增长，民生福祉持续增进，城乡发展均衡性、协调性持续提升。全年城镇常住居民人均可支配收入达 53860 元，同比增长 5.7%，城镇居民收入稳定增长、生活品质持续提升；农村常住居民人均可支配收入 34320 元，同比增长 7.0%，农村居民收入增速持续快于城镇居民，乡村振兴增收成效显著。城乡居民人均可支配收入比值缩小至 1.57，较上年持续下降，城乡收入差距进一步收窄，共同富裕建设成效持续显现。居民收入的稳步增长，有效提升了城乡居民消费能力、住房购买力与置业意愿，为县域不动产市场长期平稳健康发展、持续良性循环筑牢了坚实的民生基础。

鉴于以上分析，可以展望未来，商业综合体市场，新增商业综合体持续入市，市场竞争加剧；首店经济政策持续发力，优质品牌加速入驻；烂尾项目盘活持续推进，存量商业资产优化升级；高端商业项目稀缺，高端商业价值持续提升。写字楼市场，甲级写字楼存量持续增加，市场竞争加剧；核心商圈写字楼租金相对稳定，一般写字楼租金面临下行压力；产业升级持续，现代服务业企业需求增加；楼宇经济政策持续推进，优质楼宇价值提升。商业用地市场，商业用地供应相对稀缺，核心区域地块稀缺；商业用地价格相对较高，开发商拿地谨慎。

三、最高最佳使用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是

指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

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，不受估价对象现时使用状况的限制，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. 经济上的可行性，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。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于估价对象法定规划用途为其他房地产，实际用途为商业用房，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，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳使用。

四、估价方法适用性分析

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法和技术路线。

1. 不适宜采用的方法

①估价对象设定为已建成房地产，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

②成本法先计算估价对象的重置价值，然后扣除折旧，得到估价对象的成本价值。本次评估的估价对象商业房地产，成本法无法体现其市场租金。因此不采用成本法进行评估。

③收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。本次估价目的为市场租金评估，无法单独采用收益法进行评估，因此不采用收益法。

2. 适宜采用的方法

①比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。本估价对象为商业房屋房地产，同一供需圈内类似房地产交易较频繁，适宜采用比较法进行评估。

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察、分析，对于委估房地产估价方法拟采用比较法进行评估。

五、估价测算过程

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况修正系数

1. 可比实例选择

①搜集可比实例

从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产。

②选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

- a. 可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- b. 可比实例的交易类型适用于估价目的；
- c. 可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- d. 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个实例，估价对象与可比实例的基本状况见《比较因素条件说明表》。

③建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、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相同造成的价格差异。

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。

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，调整为在常规融资条件下的价格。

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。

⑤统一计价单位应包括统一总价或单价、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。

可比实例标准化处理一览表

项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心一层	凤栖苑金峰路商业	力高共和城蒙城北路商业	北城世纪城禄徽苑商业
成交价格	--	40	40.74	48.48
统一财产范围后的价格	房地产	40	40.74	48.48
统一付款方式后的价格	一次性付款	40	40.74	48.48
统一融资条件后的价格	常规融资条件	40	40.74	48.48
统一税费负担后的价格	正常税费负担	40	40.74	48.48
统一计价单位后的价格	单价，人民币，建筑面积，元/m ² ·月	40	40.74	48.48
标准化处理后的价格	--	40	40.74	48.48

可比实例标准化处理一览表

项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心二层	北城世纪城祥徽苑商业	北城中环城商业	北城世纪城吉徽苑商业
成交价格	--	30	26	26.67
统一财产范围后的价格	房地产	30	26	26.67
统一付款方式后的价格	一次性付款	30	26	26.67
统一融资条件后的价格	常规融资条件	30	26	26.67
统一税费负担后的价格	正常税费负担	30	26	26.67
统一计价单位后的价格	单价，人民币，建筑面积，元/m ² ·月	30	26	26.67
标准化处理后的价格	--	30	26	26.67

比较因素条件说明详表 1

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心一层	凤栖苑金峰路商业	力高共和城蒙城北路商业	北城世纪城禄徽苑商业
交易价格(元/平方米·月)	--	40	40.74	48.48
类 型	商业	商业	商业	商业
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2026/5/20	近期	近期	近期
区 位 状 况	距市级商服中心距离	>3 公里	>3 公里	>3 公里
	区域商业繁华度	较繁华	繁华	繁华
	公共交通便捷度	公交便捷度高	公交便捷度高	公交便捷度高
	人流量	较大	大	大
	公共服务设施完备度	较高	较高	较高
	基础配套设施	较完备	较完备	较完备
实 物 状 况	临街状况	不临街, 距街 > 5 米	一面临街	一面临街
	商铺分布状况	连续, 密集分布	连续, 密集分布	连续, 密集分布
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	设施设备与装修	中档装修	普通装修	中档装修
	停车便利度	便利	便利	便利
	层高	>3.2 米	>3.2 米	2.8-3.2 米
	门面宽深比	1:1-0.5:1	1:1-0.5:1	1:1-0.5:1
	建筑面积	/	1000	220
权 益 状 况	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有

比较因素条件说明详表 2

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心二层	北城世纪城祥徽苑商业	北城中环城商业	北城世纪城吉徽苑商业
交易价格(元/平方米·月)	--	30	26	26.67
类 型	商业	商业	商业	商业
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2026/5/20	近期	近期	近期
区 位 状 况	距市级商服中心距离	>3 公里	>3 公里	>3 公里
	区域商业繁华度	较繁华	较繁华	繁华
	公共交通便捷度	公交便捷度高	公交便捷度高	公交便捷度高
	人流量	较大	较大	大
	公共服务设施完备度	较高	较高	较高
	基础配套设施	较完备	较完备	较完备
实 物 状 况	临街状况	不临街, 距街 > 5 米	一面临街	一面临街
	商铺分布状况	连续, 密集分布	连续, 密集分布	连续, 密集分布
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	设施设备与装修	中档装修	普通装修	普通装修
	停车便利度	便利	便利	便利
	层高	>3.2 米	>3.2 米	2.8-3.2 米
	门面宽深比	1:1-0.5:1	1:1-0.5:1	1:1-0.5:1
	建筑面积	/	1200	300
权 益 状 况	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有

2. 交易情况修正

估价对象与可比实例交易情况均为正常，不予修正。

3. 市场状况调整

可比案例交易时间均为近期，期间区域房地产市场情况变化不大，不予修正。

4. 区位状况调整

估价人员经过认真地调查研究，根据可比实例和估价对象的具体情况，选取了与商业中心的接近程度、区域商业繁华度、公共交通便利度、人流量、公共设施完备度和基础设施完备度等六个可比性较强、对价格影响较大的区位状况调整因素进行了对比分析，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正。

（1）距市级商业服务中心距离

距市级商服中心距离：分为<1公里、1-2公里、2-3公里、>3公里四个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

（2）区域商业服务繁华度

区域商业服务繁华度指估价对象所在区域范围内商业服务街及各种规模商业服务中心多少。区域商业服务繁华度分为繁华、较繁华、一般、较不繁华、不繁华五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

（3）公共交通便利度

公交便捷度是指估价对象距公交（地铁）站点的距离及公交（地铁）线路多少，离公交站点的距离公交便捷度<200米范围内：分为公交便捷度高、公交便捷度较高、公交便捷度一般、公交便捷度较差、公交便捷度差五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

（4）人流量

人流量是指单位时间内估价对象所在区域的人员经过数量，根据人流量的不同分为人流量大、人流量较大、一般、人流量较小、人流量小五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

（5）公共设施完备度

公共服务设施完善度是指估价对象所在区域的教育、医疗卫生、文化娱乐、交通、体育、社会福利与保障、行政管理与社区服务、邮政电信和商业服务金融服务等的完善程度，及估价对象与公共设施的设施距离。公用设施完备度：分为等级高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为100，

每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(6) 基础设施完备度

基础设施完备度是指估价对象所在区域的供水、排水、道路、电、电讯、燃气、热力的完备程度。基础设施完备度：完备程度高、较完备、一般、完备程度较低、完备程度低五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

5. 实物状况调整

根据估价对象的实际情况，估价人员选取了临街状况、店铺分布状况、建筑结构、设施设备与装修情况、停车便利度、层高、门面宽深比、建筑面积等七个实物状况调整因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，现分述如下：

(1) 临街状况

临街状况：分为三、四面临街；二面临街；一面临街；间接临街，距街 < 5 米；不临街，距街 > 5 米；五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(2) 店铺分布状况

店铺分布状况分为：连续，密集分布、间断分布和独立，不连续三个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(3) 建筑结构

建筑物结构类型分为钢混、混合（砖混）、砖木、简易，考虑到建筑结构对商业用房的影响程度，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(4) 设施设备及装修情况

设备指建筑物在使用功能上的齐全程度，如是否包含卫生间、车库、电梯等设备设施；装修情况指装修的档次及年代。将设施设备及装修情况分为精装修、中等装修、普通装修、简单装修、毛坯五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(5) 停车便利度

停车便利度是根据估价对象有无停车场或有无少量停车位，分为便利、一般、不便利三个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(6) 层高

层高是指房屋上下两层楼面，或楼面至地面，或楼面至屋顶面的垂直距离，商业服务用房层高分为 >3.2 米、2.8-3.2 米、<2.8 米三个等级，以估

价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%，层高大于 5.4 米或可隔设为两层，要单独考虑。

(7) 门面宽深比

宽深比是指估价对象临街宽度与临街深度的比例，商业服务用房宽深比分为 $>1:1$ 、 $1:1-0.5:1$ 、 $<0.5:1$ 三个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(8) 建筑面积

建筑面积分为偏小（60 平方米以下）、适中（60-120 平方米）、较适中（120-180 平方米）、偏大（180 平方米以上）四个等级，以估价对象的面积为基准，估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应调整 2%。

6. 权益状况调整

权益状况选取了土地使用权类型、土地剩余使用年期、土地使用管制、共有情况、租赁情况等主要权益调整因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，具体如下：

(1) 共有情况

分为单独所有、共同所有和按份共有情况三种情况，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1%。

7. 编制比较因素条件指数与系数表

根据上述条件指数，编制比较因素条件指数表，因素条件指数与修正系数详见下表《比较因素条件指数与系数修正表》。

8. 比较法价值确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整得出三个案例的比准价格差别较小，决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价。

评估对象一层月租金单价（取整）= $(37.72+38.81+44.81) \div 3 \approx 40.00$ （元/平方米·月）

评估对象二层月租金单价（取整）= $(27.73+25.77+25.41) \div 3 \approx 26.00$ （元/平方米·月）

比较因素条件指数与系数修正表 1

实例项目		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
位置		凤栖苑金峰路商业			力高共和城蒙城北路商业			北城世纪城禄徽苑商业		
交易价格（元/平方米·月）		40			40.74			48.48		
比准情况		估价对象	实例 A	修正系数	估价对象	实例 B	修正系数	估价对象	实例 C	修正系数
交易情况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
市场状况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区 位 状 况	距市级商服中心距离	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域商业繁华度	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	公共交通便捷度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	人流量	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实 物 状 况	临街状况	100	104	0.9615	100	104	0.9615	100	104	0.9615
	商铺分布状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备与装修	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	100	1.0000
	停车便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	层高	100	100	1.0000	100	99	1.0101	100	100	1.0000
	门面宽深比	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权 益 状 况	共有情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
综合修正系数		0.9431			0.9526			0.9242		
比准价格（元/平方米·月）		37.72			38.81			44.81		
权重		1/3			1/3			1/3		
算术平均（元/平方米·月）		40.00								

比较因素条件指数与系数修正表 2

实例项目		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
位置		北城世纪城祥徽苑商业			北城中环城商业			北城世纪城吉徽苑商业		
交易价格（元/平方米·月）		30			26			26.67		
比准情况		估价对象	实例 A	修正系数	估价对象	实例 B	修正系数	估价对象	实例 C	修正系数
交易情况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
市场状况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区 位 状 况	距市级商服中心距离	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域商业繁华度	100	102	0.9804	100	100	1.0000	100	102	0.9804
	公共交通便捷度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	人流量	100	102	0.9804	100	100	1.0000	100	102	0.9804
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实 物 状 况	临街状况	100	104	0.9615	100	104	0.9615	100	104	0.9615
	商铺分布状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备与装修	100	100	1.0000	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	停车便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	层高	100	100	1.0000	100	99	1.0101	100	99	1.0101
	门面宽深比	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权 益 状 况	共有情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	租赁情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
综合修正系数		0.9242			0.9911			0.9526		
比准价格（元/平方米·月）		27.73			25.77			25.41		
权重		1/3			1/3			1/3		
算术平均（元/平方米·月）		26.00								

（二）因素修正

1. 楼层确定

经上述测算出来的价格，从而以二层为标准价，对长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心进行楼层修正、规模修正，从而测算出其三层、四层的租金价值。

评估对象	面积 m^2	标准价 (元/ $m^2 \cdot$ 月)	楼层修正		修正后单价 (元/ $m^2 \cdot$ 月)
			位置	修正比例	
恒大帝景运动中心三层	2,599.04	26.00	三层	1.00	26.00
恒大帝景运动中心四层	3,808.12	26.00	四层	0.95	24.70

楼层对住商业房地产租金价值影响较大，楼层越高，租金越低，一层最佳，二三层次之、四层及以上最差，以估价对象所在的一层为 100，可比实例与之相比，增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 5%。

2. 整体出租价值确定

本次评估的恒大帝景运动中心整体出租租金底价的市场价值，评估人员通过市场搜集与评估对象类似的整体出租租金，和其分割面积出租租金或附近平均租金，进行比准，确定评估对象的折扣以平衡租赁风险与市场接受度，具体搜集信息资料如下：

序号	名称	出租面积 (m^2)	月租金 (万元)	每 m^2 月单价 (元/ 平米·月)	分割面积租金或 附近平均租金 (元/ 平米·月)	比例(折扣)	案例来源
1	新天地国际购物中心	7000	18.9	27.00	40.00	67.50%	58 同城
2	合肥南站旗舰商城	18000	36.00	20.00	25.01	79.97%	58 同城
3	元一时代广场	13000	27.5	21.15	33.33	63.46%	58 同城

综合：折扣 = $(67.50\% + 79.97\% + 63.46\%) \div 3 = 70.31\% \approx 70\%$

备注：若委托人未来考虑将评估对象整体出租，因租客范围窄、灵活性低、需求匹配难度大，其租金相比分割出租更难实现市场最优收益，经资产评估师对市场上同类房产租金的调查，确定需调整 70%折扣以平衡租赁风险与市场接受度。

折扣修正表

评估对象	面积 m^2	标准价 (元/ $m^2 \cdot$ 月)	整体出租折扣	修正后单价 (元/ $m^2 \cdot$ 月)
恒大帝景运动中心 一层	9,484.45	40.00	70%	28.00
恒大帝景运动中心 二层	3,594.48	26.00	70%	18.00
恒大帝景运动中心 三层	2,599.04	26.00	70%	18.00
恒大帝景运动中心 四层	3,808.12	24.70	70%	17.00

六、估价结果确定

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇二六年五月二十日商业用房房地产租赁价值为年租金总价¥5,301,444.00元（大写：人民币伍佰叁拾万零壹仟肆佰肆拾肆元整）。详见下列估价结果明细表：

表2 估价结果明细表

序号	资产名称	用途	层次/ 层数	评估单价 (元/m²·月)	租赁面积 (m²)	月租金（元 /月）	年租金总价 （元/年）	备注
1	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心	商业	1/5	28.00	9,484.45	265,565.00	3,186,780.00	租赁底价
			2/5	18.00	3,594.48	64,701.00	776,412.00	
			3/5	18.00	2,599.04	46,783.00	561,396.00	
			4/5	17.00	3,808.12	64,738.00	776,856.00	
合计					19,486.09	441,787.00	5,301,444.00	

附 件

- 附件 1：《评估委托书》复印件；
- 附件 2：《不动产权证》、《分层房屋(幢)面积对照表》复印件；
- 附件 3：估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片；
- 附件 4：估价对象位置示意图；
- 附件 5：估价机构资质证书（备案证书）及营业执照复印件；
- 附件 6：注册房地产估价师注册证书复印件。



《评估委托书》复印件

评估委托书

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司：
因我公司房屋出租经营的需要，特委托你公司对位于长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心商业用房房地产租赁底价进行评估，评估基准日为 2026 年 5 月 20 日。本次估价对象范围如下：

序号	产权人	资产名称	产权证号	层次/层数	用途	建筑结构	建成年代	评估面积 (m²)	备注
1	合肥兴泰资产管理有限公司	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心	皖(2025)长丰县不动产权第0026031号	1/5	商业	钢混结构	2013	9,484.45	租赁底价
				2/5				3,594.48	
				3/5				2,599.04	
				4/5				3,808.12	
合 计				/	/	/	/	19,486.09	



《不动产权证》、《分层房屋(幢)面积对照表》复印件

皖 (2025) 长丰县 不动产权第 0026031 号

权利人	合肥兴泰资产管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景运动中心
不动产单元号	340121261005GB000031F004000001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/其他
面积	共有宗地面积92861.37平方米/房屋建筑面积22241.5平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2011年08月24日起 2051年08月24日止
权利其他状况	专有建筑面积: 21047.03㎡ 分摊建筑面积: 1194.47㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 5 房屋所在层: -1至4

附 记

业务编号: 202509101172
持证人身份证件名称: 营业执照
持证人身份证号码: 913401007373061787
自持。

36 分层房屋（幢）面积对照表

幢 号: YDZX 年 代: 年

结 构: 钢混 层 数: 004

坐 落: 长丰县双墩镇（恒大帝景）运动中心

第(F)1-1页

单位: 平方米

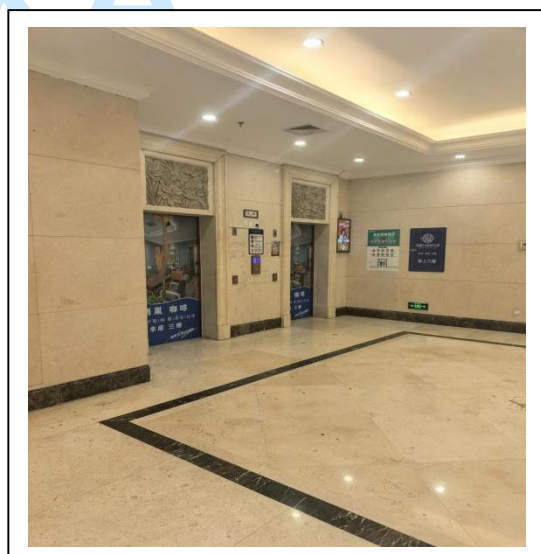
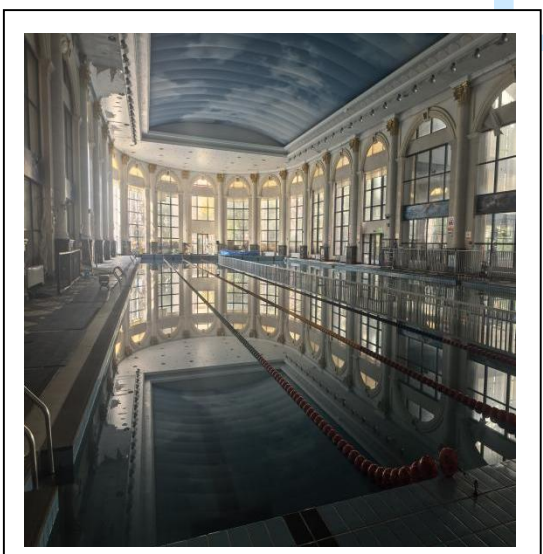
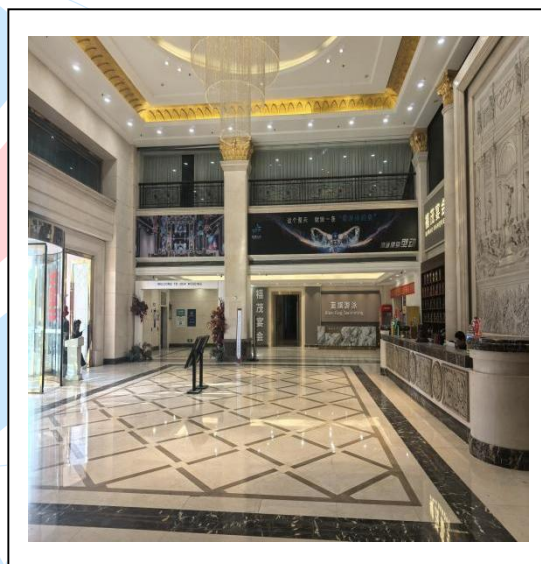
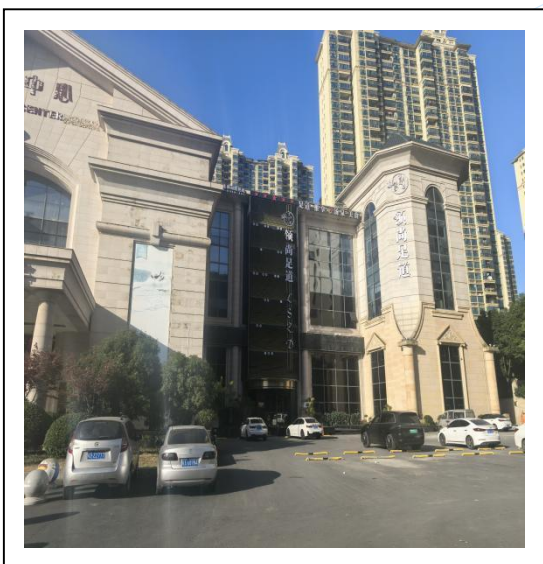
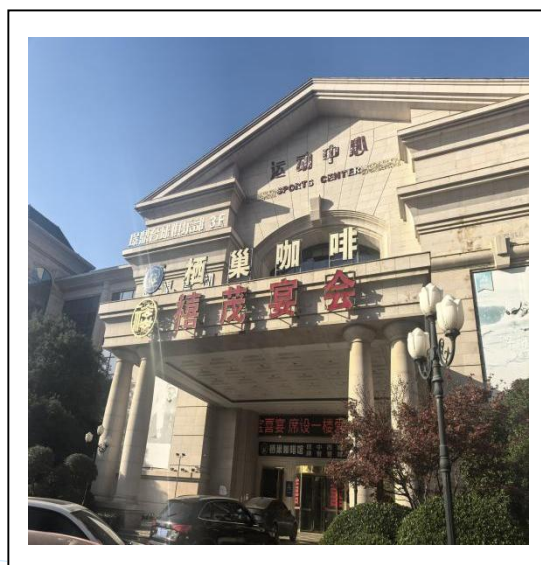
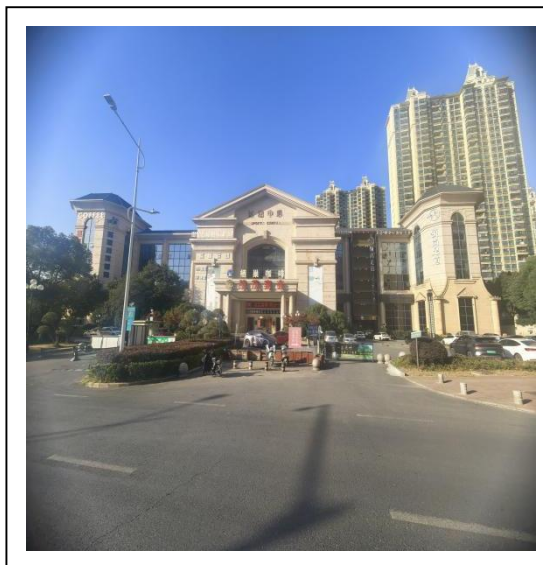
层 号	建筑面积	套内面积	公用面积	备 注
第-1层	2755.390	2707.690	47.700	
第1层	9484.450	9081.910	402.640	
第2层	3594.480	3322.310	272.170	
第3层	2599.040	2378.650	220.390	
第4层	3808.120	3556.560	251.560	
总 计	22241.50	21047.03	1194.47	

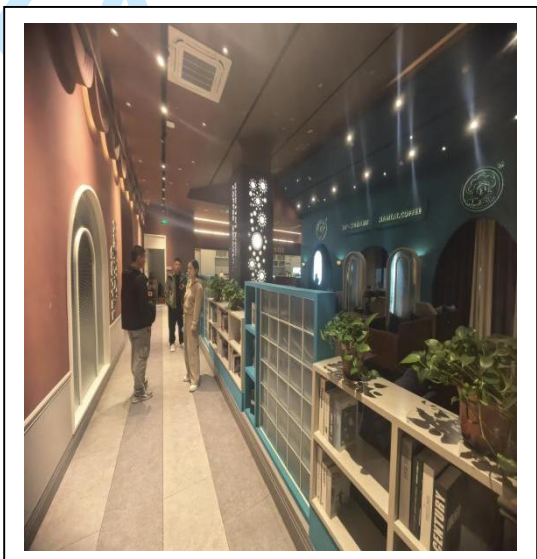
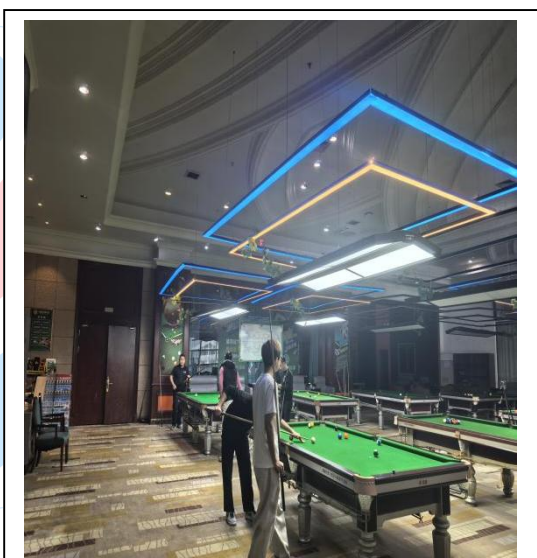
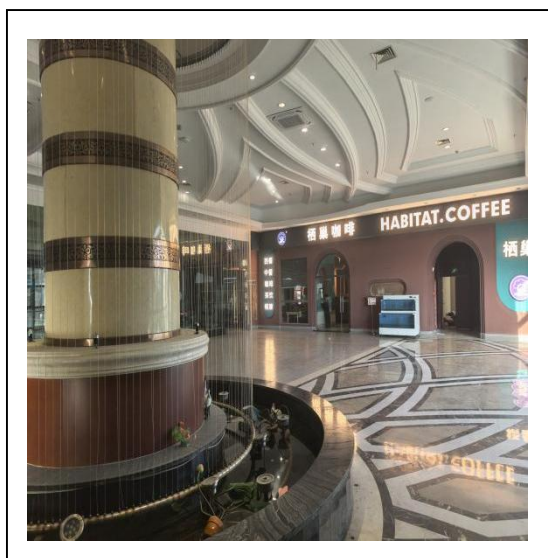
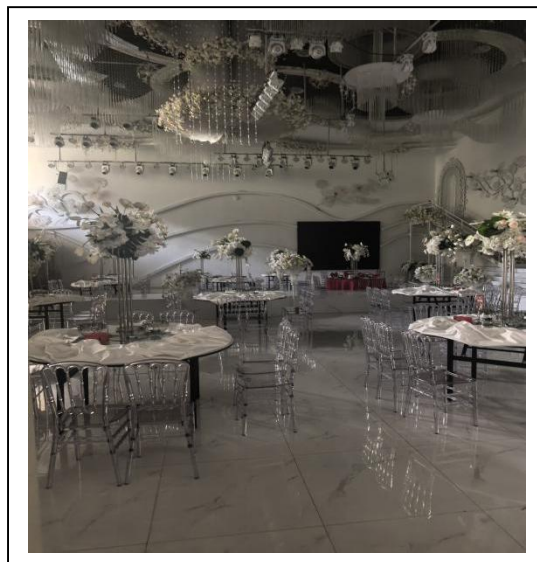
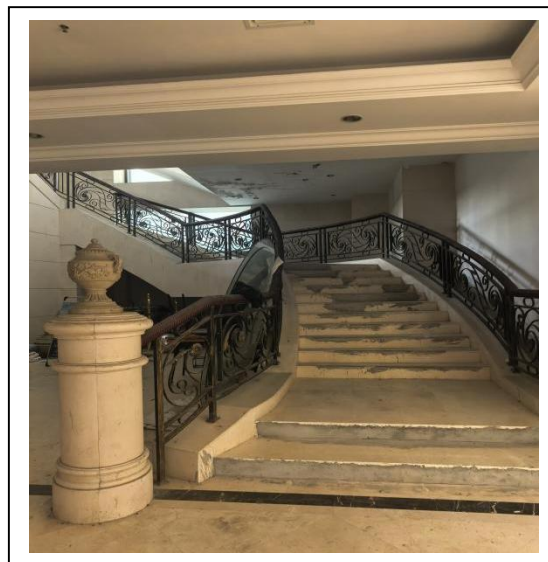
多功能分摊系数表

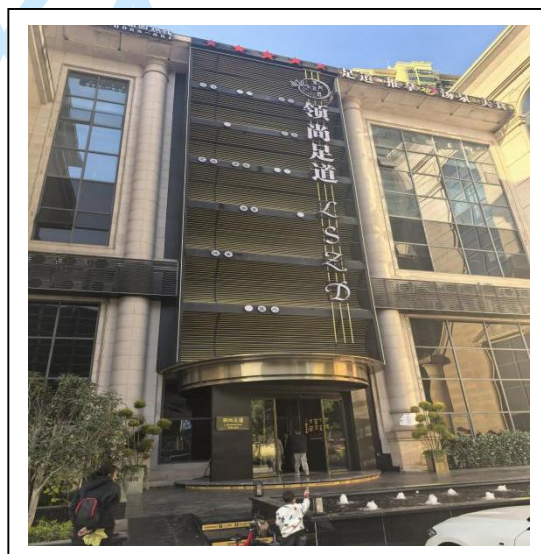
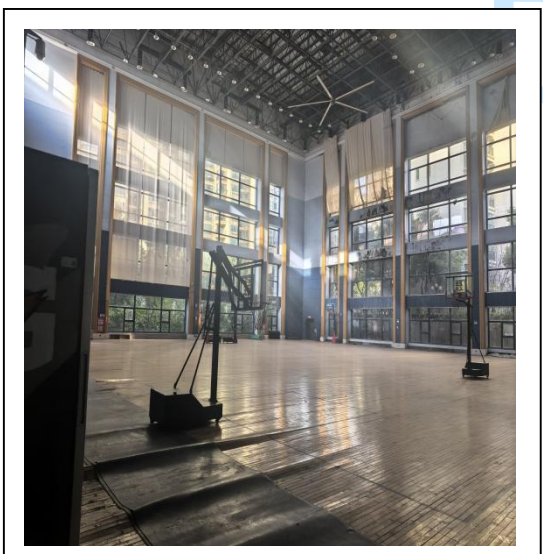
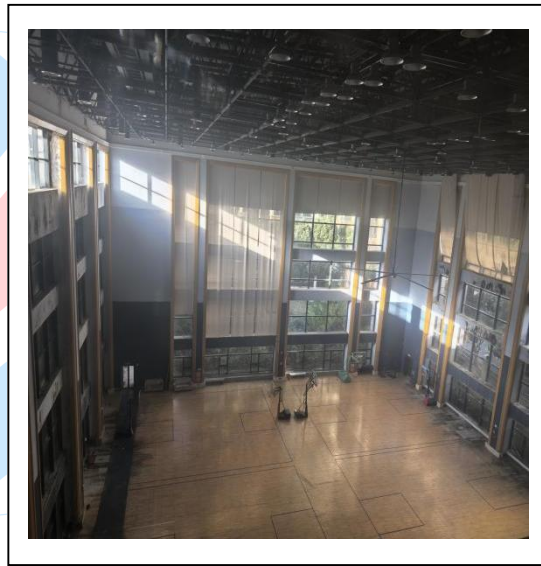
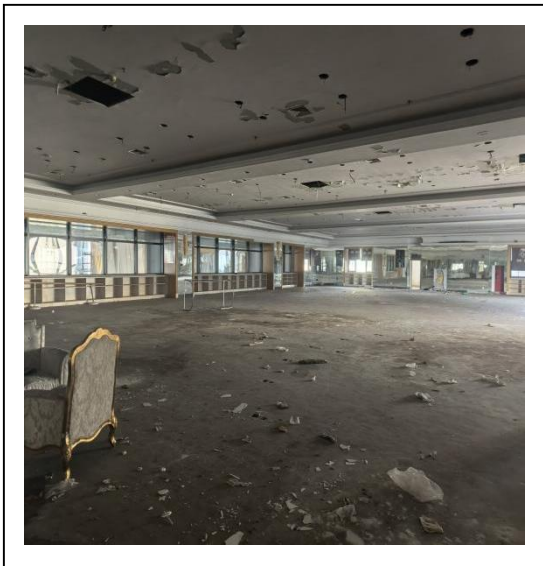
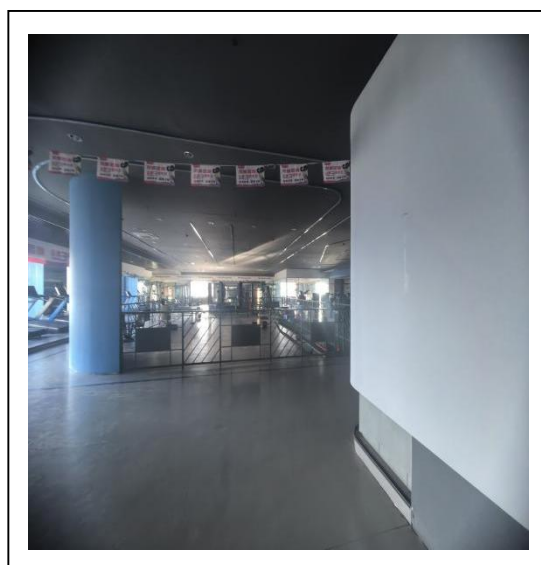
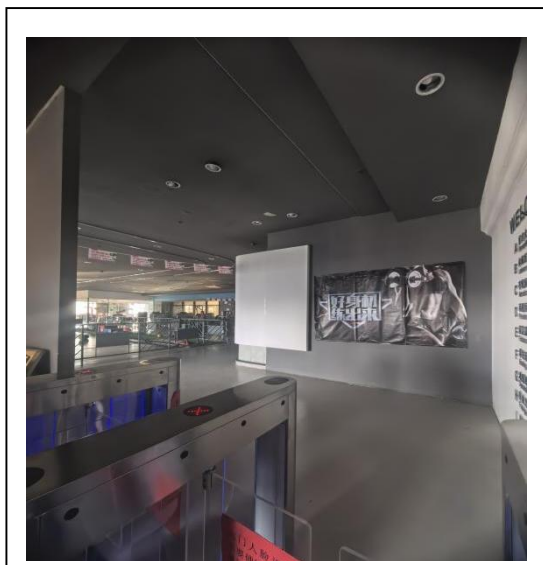
功能区号	功能区名称	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数
01	地上	9484.450	8339.3400	1127.7500	0.061494
02	地下室	2774.4100	2707.6900	66.7200	0.024640

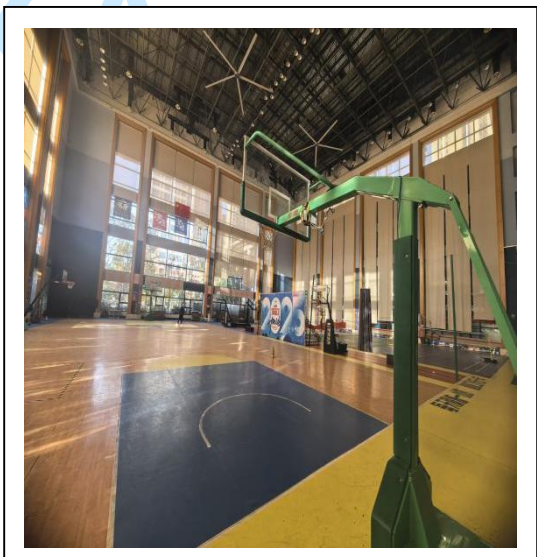
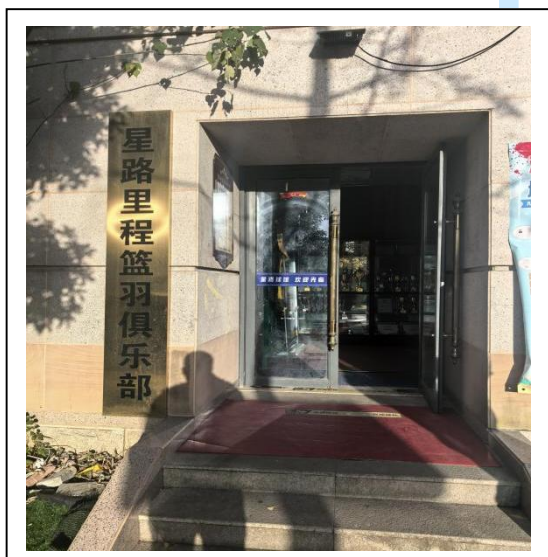
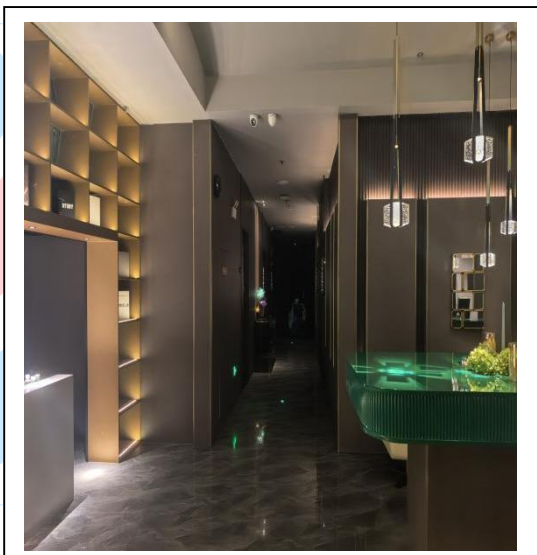
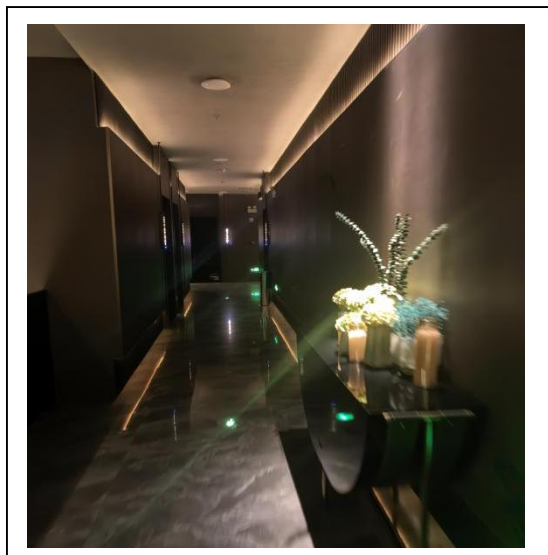
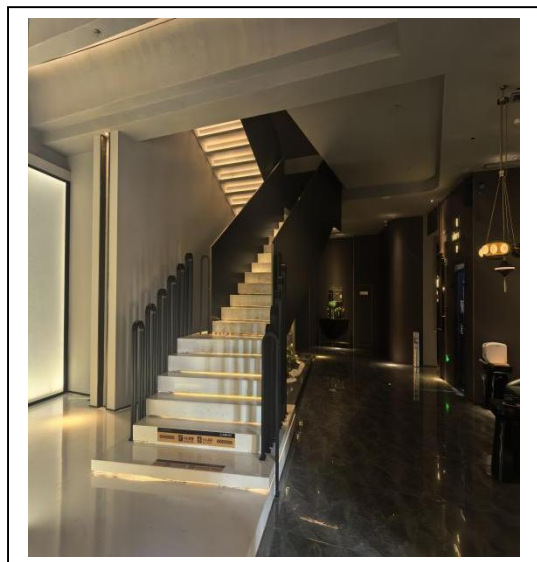
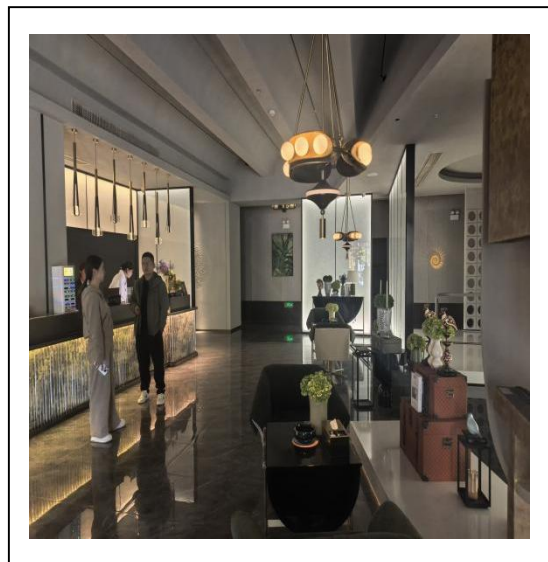
测绘单位: 长丰县房地产产权交易监理所(盖章)

估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片









估价对象位置示意图



DXA

估价机构资质证书（备案证书）及营业执照复印件



中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

住 所：合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室

统一社会信用代码：91340100692814987T

注册资本：200万元人民币
(出 资 数 额)

成立日期：2009年07月29日

备案等级：一级

法定代表人：任德慧
(执行事务合伙人)

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

证书编号：GA191008

有效期限：2028年03月19日



房地产估价备案电子证照

发证机关：



安徽省住房和城乡建设厅
房地产估价机构
备案专用章
2025年03月19日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100692814987T(1-3)

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。

注册 资本 贰佰万圆整

成 立 日期 2009年07月29日

住 所 合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心1
2幢2001-2002室

登记机关
2022 年 03 月 17 日

名称 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 任德慧

经营范围 土地价格评估、咨询；房地产价格评估、咨询；单项资产、资产重组、企业价值或其他经济权益评估；二手车价格鉴定评估；保险公估；社会鉴定风险评估；从事经营性拍卖业务；土地规划、测绘；不动产登记代理；土地复垦整理、开发；工程咨询；招标投标代理；房地产经纪业务；环境影响评价；土壤检测。（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）

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

注册房地产估价师注册证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



发证机关

No. 00313156

姓名 / Full name

孔军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

340122199108086778

注册号 / Registration No.

3420210013

执业机构 / Employer

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-25

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



发证机关

No. 00313157

姓名 / Full name

刘健

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

342622199101205139

注册号 / Registration No.

3420210021

执业机构 / Employer

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-25

持证人签名 / Bearer's signature