

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市淮河路 272 号 408、409、412-417、
509-511、516、517、604-606、610、612、613、
615、616、701-703、708-712、714、715 房
产进行市场租赁价格评估

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：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：叶 琦（注册号：3420210066）

王曙光（注册号：3420110046）

估价报告出具日期：2025 年 09 月 15 日

估价报告编号：开诚房评[2025]第 04891 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，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，我公司对位于合肥市淮河路 272 号 408、409、412-417、509-511、516、517、604-606、610、612、613、615、616、701-703、708-712、714、715 房产于价值时点在正常利用条件下的市场租赁价格进行了评估，有关内容报告说明如下：

估价目的：为委托方出租房地产之经济行为提供价格参考，不作他用。

估价对象：合肥市淮河路 272 号 408、409、412-417、509-511、516、517、604-606、610、612、613、615、616、701-703、708-712、714、715 房产，财产范围包括建筑物、建筑物分摊的土地使用权及与建筑物不可分割的水、电以及配套装饰装修等，不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据委托人提供的《房地产权证》、《评估业务委托书》等资料，估价对象基本情况如下：

序号	产权证号	房地产权利人	项目名称	结构	用途	评估面积（m²）	楼层
1	房地权证合产字第 110037815 号	合肥市国投建设发展有限公司	淮河路 272 号 408、409、412-417	钢混	商办	270.08	4/7
2	房地权证合产字第 110021118 号	合肥市国投建设发展有限公司	淮河路 272 号 509-511、516、517	钢混	办公	192.90	5/7
3	房地权证合产字第 110021118 号	合肥市国投建设发展有限公司	淮河路 272 号 604-606、610、612、613、615、616	钢混	办公	273.74	6/7
4	房地权证合产字第 110037817 号	合肥市国投建设发展有限公司	淮河路 272 号 701-703、708-712、714、715	钢混	商办	308.58	7/7

价值时点：2025 年 08 月 26 日（估价人员完成实地查勘之日）。

价值类型：本次评估的价值类型为房地产公开市场价值（市场租金）。市场租金是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

估价方法：估价人员遵循估价原则，根据估价目的和有关房地产估价的规范、规定，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和资料，经综合分析，选用比较法估价。

估价结果：估价人员遵照国家和地方相关法律法规、房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，根据估价目的，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点的市场租赁价格进行了综合评估，确定本次估价结果如下表：（币种：人民币，取整至个位）

序号	项目名称	评估面积（m ² ）	租金（元/计量单位）	年租金（元）
1	淮河路 272 号 408、409、412-417	270.08	15 元/m ² /月	48614
2	淮河路 272 号 509-511、516、517	192.90	15 元/m ² /月	34722
3	淮河路 272 号 604-606、610、612、613、615、616	273.74	15 元/m ² /月	49273
4	淮河路 272 号 701-703、708-712、714、715	308.58	15 元/m ² /月	55544
合计	-	1045.3	-	188153

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“估价的假设和限制条件”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，请见报告正文。
2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
3. 评估结果仅为委托方出租房地产之经济行为提供价格参考，不是评估对象可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。
4. 房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响，另外租赁双方人员的谈判能力也会影响到租赁成交价格。本报告是根据目前同类型房地产租赁市场价格水平，评估估价对象的客观租赁价格，租赁成交价格有可能会高于或低于评估价格。

5. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后方可使用。

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司



法定代表人

华赵国印

二〇二五年九月十五日

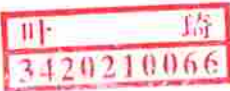
目 录

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	7
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	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
估价技术报告	12
一、实物状况描述与分析	12
二、权益状况描述与分析	13
三、区位状况描述与分析	14
四、市场背景分析	15
五、最高最佳利用分析	15
六、估价方法适用性分析	19
七、估价测算过程	21
六、估价结果	29
附 件	31

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已于2025年08月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有外部专业机构和人员对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本估价报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。
- 9、参与本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
叶 琦	3420210066		2025 年 09 月 15 日
王曙光	3420110046		2025 年 09 月 15 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

（1）本次评估设定估价对象所有权为合法取得，产权人已支付相关的税费，估价对象权属清晰无异议、能够正常上市交易。

（2）本次估价对象房地产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次评估的市场租赁价格结果为正常市场条件下的公开市场价格。即交易双方在理性及非强制情况下自愿买卖、双方了解足够的市场信息、拥有足够的谈判时间、不存在特殊买者的附加出价等条件下最可能形成的价格。

（3）本次估价是以估价对象维持现有用途和周边环境不变的条件下，且能合法享用其各项服务配套设施、能够持续使用为前提。在报告有效期内，如果房地产市场发生较大变化、或房地产周边及自身状况发生较大变化，估价结果应进行相应调整。

（4）估价委托人应向房地产估价机构如实提供房地产估价所必须的资料，并对所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的评估结果失误，受托房地产估价机构不承担责任。

（5）估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气等供应及道路交通使用的权益为假设前提。

（6）本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等）。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

1. 估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场租赁价格的影响，也没有考虑估价对

象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时,估价结果将随之发生相应变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及商业决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

委托方提供的产证资料中的建筑面积未进行分割,故本次估价对象评估的建筑面积依据委托方所提供的《关于 2025 年第六批房产租赁价格评估的说明》。

二、估价的限制条件

1. 本估价报告及估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用,不得作其它用途。若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本次估价目的为委托方确定出租房地产之经济行为提供价格参考,评估价格并不是最终的交易价格,最终成交价格需通过市场竞价形成,而非由评估价决定。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用,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单位和个人提供;本报告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,亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本估价结果仅为委托方确定出租房地产之经济行为提供价格参考,不得用于其它目的,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。

5. 本估价报告应用有效期为自出具估价报告之日起一年(即 2025 年 09 月 15 日至 2026 年 09 月 14 日)。但价值时点后,在报告有效期内估价对象的自身状况或其所处的房地产市场发生了较大变化,并且对估价对象价值产生明显影响时,需重新估价。

6. 房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响,另外租赁双方人员的谈判能力也会影响到租赁成交价格。本报告是根据目前同类型房地

产租赁市场价格水平，评估估价对象的客观租赁价格，租赁成交价格有可能会高于或低于评估价格。

7. 本次估价结果为估价对象租赁价格，但不包含物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

8. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给有关主管部门审阅。

9. 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

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

11. 本报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

12. 发现本报告的数字或文字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。

（本页以下无正文）

估价结果报告

一、估价委托人

名称：合肥兴泰商业资产运营有限公司

地址：合肥市庐阳区九狮桥街 45 号附属南楼五楼

法定代表人：宣静

二、房地产估价机构

机构名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室

法定代表人（执行事务合伙人）：赵国华

备案等级：一级

证书编号：GA161001

联系人：王曙光

三、估价目的

为委托方出租房地产之经济行为提供价格参考，不作他用。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物分摊土地使用权、建筑物及与建筑物不可分割的水、电以及配套装饰装修等，不包括家具家电、机器设备、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

序号	产权证号	房地产权利人	项目名称	结构	用途	评估面积 (m ²)	楼层
1	房地权证合产字第 110037815 号	合肥市国投建设发展有限公司	淮河路 272 号 408、409、412-417	钢混	商办	270.08	4/7
2	房地权证合产字第 110021118 号	合肥市国投建设发展有限公司	淮河路 272 号 509-511、516、517	钢混	办公	192.90	5/7

3	房地权证合产字第110021118号	合肥市国投建设发展有限公司	淮河路272号604-606、610、612、613、615、616	钢混	办公	273.74	6/7
4	房地权证合产字第110037817号	合肥市国投建设发展有限公司	淮河路272号701-703、708-712、714、715	钢混	商办	308.58	7/7

3. 土地基本状况

- (1) 四至：东至阜阳路，西至六安路，南至淮河路，北至寿春路。
- (2) 形状：宗地形状较规则。
- (3) 土地使用权人：合肥市国投建设发展有限公司。
- (4) 土地面积：476.65 平方米。
- (5) 土地使用期限：/。
- (6) 开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内已完成建设并投入使用。
- (7) 土地使用权类型：/。

4. 建筑物基本情况

估价对象	淮河路272号408、409、412-417、509-511、516、517、604-606、610、612、613、615、616、701-703、708-712、714、715
建筑结构	钢混
评估面积 (m ²)	408、409、412-417：270.08平方米 509-511、516、517：192.9平方米 604-606、610、612、613、615、616：273.74平方米 701-703、708-712、714、715：308.58平方米
所在层	408、409、412-417：4/7层 509-511、516、517：5/7层 604-606、610、612、613、615、616：6/7层 701-703、708-712、714、715：7/7层
建成年代	1993年
设施设备	水、电、网络通讯、消防等设施设备齐全
层高	层高正常

空间布局	作为办公，商办用房使用，空间布局合理
装饰装修	简装
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为办公、商办用房
外 观	外立面墙砖，建筑物外观良好
新旧程度	成新度尚可，六成新
使用及维护情况	使用正常，维护情况较好

五、价值时点

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关要求，以完成现场查勘之日为本次价值时点，确认本次估价的价值时点为 2025 年 08 月 26 日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

根据本次的估价目的及房地产评估的技术规范，本次估价的价值类型为房地产公开市场价值（市场租金）。

2. 价值定义

市场租金是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

3. 价值内涵

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分摊土地使用权、建筑物及与建筑物不可分割的水、电以及配套等，不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。水电、物业费、维修费由承租方承担，税费为按相关法律法规双方各自承担。

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性原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

2. 合法原则

要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

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租赁价格的波动性，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，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

本次评估中，比较法相关数据参考价值时点的市场状况，遵循了价值时点原则。

4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

本次估价采用了比较法，替代原则本身就是比较法的理论基础，故本次估价遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳利用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳利用原则。

本次评估中，根据委托方提供资料并结合估价对象实际状况综合分析，对估价对象房地产用途设定为保持现状用途继续使用就遵循了最高最佳利用原则。

八、估价依据

1. 有关法律、法规及约束性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；
- (2) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (3) 《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第三次修正）；
- (4) 《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第三次修正）；
- (5) 《安徽省城市房屋租赁管理办法》（根据 2019 年 2 月 27 日《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订）；
- (6) 《合肥市房屋租赁管理办法》（2013 年 3 月 22 日市政府令第 166 号发布）；
- (7) 其他相关法律法规及约束性文件。

2. 技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

(3) 《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资料

《房地产权证》复印件

4. 房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

- (1) 现场勘查资料、照片；
- (2) 当地房地产市场相关价格信息；
- (3) 估价对象所在区域的房地产市场状况等数据资料；
- (4) 其他相关资料。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，结合本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法。

比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位状况、实物状况、权益状况等差别，修正测算得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

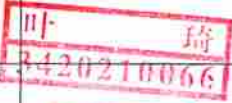
十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在价值时点的市场租金价格为：（币种：人民币，取整至个位）。

序号	项目名称	评估面积 (m ²)	租金(元/计量单位)	年租金 (元)
1	淮河路 272 号 408、409、412-417	270.08	15 元/m ² /月	48614
2	淮河路 272 号 509-511、516、517	192.90	15 元/m ² /月	34722

	淮河路 272 号 604-606、610、612、613、615、616	273.74	15 元/㎡/月	49273
	淮河路 272 号 701-703、708-712、714、715	308.58	15 元/㎡/月	55544

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
叶琦	3420210066		2025 年 09 月 15 日
王曙光	3420110046		2025 年 09 月 15 日

十二、实地查勘期

二〇二五年八月二十六日至二〇二五年八月二十六日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、估价作业期

自受理委托估价之日二〇二五年七月二十一起至估价报告出具之日二〇二五年九月十五日止。

估价技术报告

一、实物状况描述与分析

（一）土地实物状况

- 1. 形状：宗地形状较规则。
- 2. 地形：地形为平地。
- 3. 地势：地势平坦。
- 4. 面积：476.65 平方米
- 5. 地质及土壤：地质承载力较好，土壤未受污染。
- 6. 开发程度：宗地红线外六通，红线内已完成建设并投入使用。

综上所述，估价对象土地形状较规则，地势平坦，地质承载力较好，土壤未受污染，实际开发程度为宗地红线外六通，红线内已完成建设并投入使用，对估价对象价值无不利影响。

（二）建筑物实物状况

估价对象	淮河路272号408、409、412-417、509-511、516、517、604-606、610、612、613、615、616、701-703、708-712、714、715
建筑结构	钢混
评估面积（㎡）	408、409、412-417：270.08平方米 509-511、516、517：192.9平方米 604-606、610、612、613、615、616：273.74平方米 701-703、708-712、714、715：308.58平方米
所在层	408、409、412-417：4/7层 509-511、516、517：5/7层 604-606、610、612、613、615、616：6/7层 701-703、708-712、714、715：7/7层
建成年代	1993年
设施设备	水、电、网络通讯、消防等设施设备齐全
层高	层高正常

空间布局	作为办公，商办用房使用，空间布局合理
装饰装修	简装
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为办公、商办用房
外 观	外立面墙砖，建筑物外观良好
新旧程度	成新度尚可，六成新
使用及维护情况	使用正常，维护情况较好

估价对象为住宅用房，通用性较好，其空间布局能较好地满足其现状用途需求，估价对象建筑物状况对价格无不利影响。

二、权益状况描述与分析

（一）土地权益状况

1. 土地所有权：国家所有。
2. 土地使用权人：合肥市国投建设发展有限公司。
3. 共有情况：单独所有。
4. 租赁或占用情况：无。
5. 土地用途：/。
6. 规划条件：规划条件为办公，符合城市规划。
7. 用益物权设立情况：国有建设用地使用权。
8. 担保物权设立情况：/。
9. 拖欠税费情况：/。
10. 查封等形式权利限制情况：/。
11. 权属清晰情况：权属清晰。

（二）建筑物权益状况

估价对象	淮河路 272 号 408、409、412-417、509-511、516、517、604-606、610、612、613、615、616、701-703、708-712、714、715
房地产权利人	合肥市国投建设发展有限公司
产权证号	房地权证合产字第 110037815 号、房地权证合产字第 110021118 号、房地权证合产字第 110037817 号

共有情况	单独所有
用 途	办公、商办
出租或占用情况	无
他项权利设立情况	/
规划条件	租赁用途为办公、商办，建筑符合规划设计

综上所述，估价对象用途合法，其权益状况对价格无不利影响。

三、区位状况描述与分析

（一）位置状况

1. 坐落：淮河路272号408、409、412-417、509-511、516、517、604-606、610、612、613、615、616、701-703、708-712、714、715。
2. 方位：东至阜阳路，西至六安路，南至淮河路，北至寿春路。
3. 与重要场所的距离：距离合肥站3.7公里，距离新亚汽车站1.8公里。
4. 临街（路）状况：临阜阳路、淮河路，临路状况良好。
5. 朝向：南。
6. 楼层：408、409、412-417：4/7层；509-511、516、517：5/7层；604-606、610、612、613、615、616：6/7层；701-703、708-712、714、715：7/7层。

（二）交通状况

1. 道路状况：区域内有阜阳路、淮河路，道路状况良好。
2. 出入可利用交通工具：114路、131路、157路、4路、5路等多路公交车通过，距离公交站91米左右，交通便捷。
3. 交通管制情况：没有车辆限行等交通管制。
4. 停车便利度：停车较便利。

（三）周围环境状况

1. 自然环境：合肥地处中纬度地带，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。气候特点是：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。春天：冷暖空气活动频繁，常导致天气时晴时雨，乍暖乍寒，复杂多变。夏季：季节最长，天气炎热，雨量集中，降水强度大，

雨量主要集中在5-6月的梅雨季节。秋季：季节最短，气温下降快，晴好天气多。冬季：天气较寒冷，雨雪天气少，晴朗天气多。

2. 人文环境：周边治安等环境良好。

3. 景观：逍遥津公园。

（四）外部配套设施状况

1. 基础设施：区域内基础设施已达到“五通一平”（通给水、通电、通路、通讯、通排水及场地平整），基础设施完善。

2. 公共服务设施：区域内有东亚银行(合肥支行)、东亚银行24小时自助银行(合肥分行)、中国工商银行(合肥四牌楼支行)等。医院有合肥市第一人民医院、安徽中医药大学第二附属医院(安徽省针灸医院)、庐阳区逍遥津街道社区卫生服务中心等。商超有合家福超市(合肥百花井店)、合家福超市(四牌楼店)、合家福超市(合肥市第一人民医院本部店)等，学校有合肥市淮河路第三小学教育集团、合肥市第四十五中学(六安路校区)等。公共配套设施较完善。

本估价对象位于合肥市庐阳区淮河路272号，该区域基础设施完善，交通便利，商业服务环境较好，社区服务功能完善，道路通达度较好。

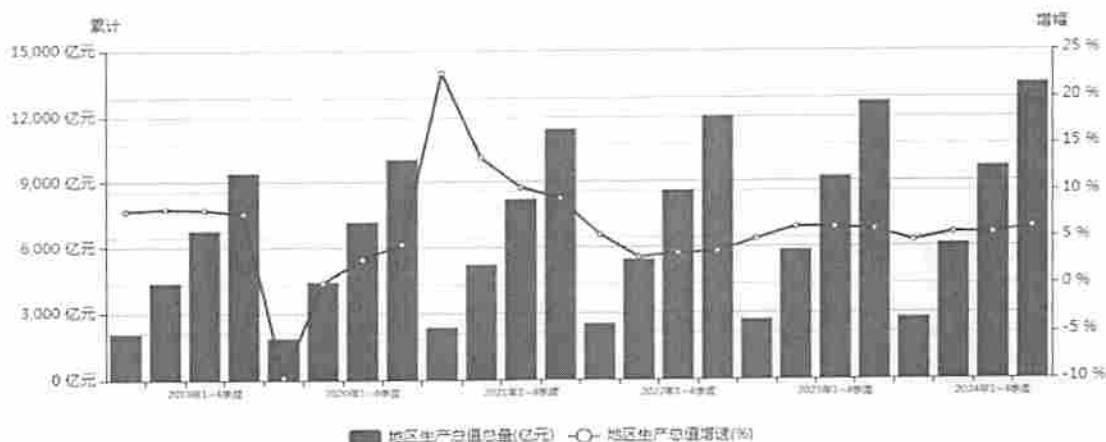
四、市场背景分析

1、当地经济发展状况

合肥市，地处安徽省中部、江淮之间、长江三角洲西翼，承东启西、连南接北，靠山抱湖、临江近海，总面积11445平方千米，其中市辖区面积1339平方千米。常住人口约963.4万人，现辖肥东、肥西、长丰、庐江4个县，1个县级巢湖市，以及瑶海、庐阳、蜀山、包河4个区。合肥是安徽省省会、特大城市、合肥都市圈中心城市，国务院批复确定的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。

根据地区生产总值统一核算结果，2024年全市生产总值（GDP）13507.7亿元，按不变价格计算，同比增长6.1%。分产业看，第一产业增加值343.3亿元，增长3.0%；第二产业增加值4961.2亿元，增长8.4%；第三产业增加值8203.2亿元，增长4.8%。

2019-2024 年合肥市地区生产总值



2

2024年，合肥市全年农林牧渔业产值580.99亿元，农业经济稳中向好；工业生产高位运行，新质产业攀高向新；全年服务业增加值8203.2亿元，同比增长4.8%，实现多点突破，生产性服务业引领发展；全年固定资产投资同比增长3.3%，结构向好质效提升；全年社会消费品零售总额5494.24亿元，同比增长4.2%，消费需求不断释放，对外贸易稳步增长；全年一般公共预算收入955.01亿元，同比增长2.7%，财政收支保持平稳；全年居民人均可支配收入55832元，同比增长6.2%，就业物价总体平稳，收入差距稳步缩小。

总体来看，随着各项政策发力显效，合肥市经济承压奋进、进中向好，经济增长的活力、动力、潜力不断释放，高质量发展特征更加明显。同时，随着全球经济形势的变化以及国内消费市场的不断升级，经济持续稳定发展的基础尚不牢固，面临的挑战不容低估，仍需保持警觉，运用好各项政策，促进新旧动能的合理转换。

2、房地产市场总体状况

2024年，合肥市共成交90宗经营性建设用地，成交面积5618亩，成交金额566.38亿元。全年共推出商业办公用途土地规划建面151.51万平方米，成交138.63万平方米，成交楼面均价约为1847元/平方米。

合肥市土地市场表现出了审慎与积极并存的态势，房地产企业拿地活跃度有所降低，市场政策也在不断调整，房地产市场在政策与需求的双重作用下，显现出新的变化，市场上对优质地块的争夺较为激烈，而性价比不高的地块则相对冷清。以人为核心的新型城镇化持续推进，为城市用地提供了有效需求，消费市场总体保持回升向好态势，政府部门积极激发市场活力、支持房地产市场调整转型，促进了房地产市场平稳运行。

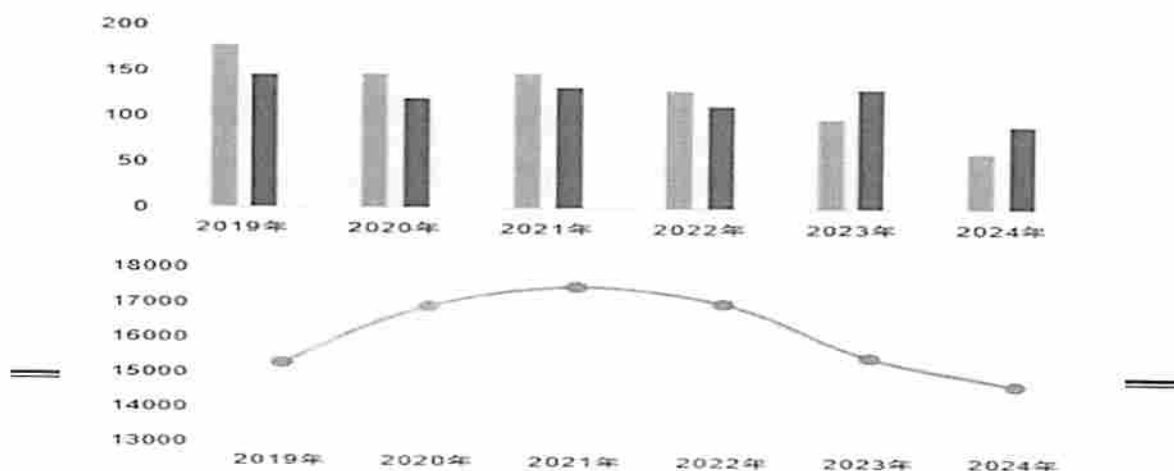
2024年，合肥市完成房地产开发投资1582.46亿元，同比增长2.4%，其中：住宅类房地产开发投资1284.23亿元，同比增长7.2%；商业营业类房地产开发投资74.62亿元，同比下降32.3%。全年商品房施工面积6490.97万平方米，同比下降12.4%，其中：新开工面积1122.04万平方米，同比下降29.3%。全年商品房竣工面积1633.67万平方米，同比下降30.3%。全年商品房销售面积974.03万平方米，同比下降12.2%，其中：住宅用房793.88万平方米，同比下降15.3%；商业营业用房37.33万平方米，同比下降9.3%。商品房待售面积525.90万平方米，同比下降2.0%，其中：住宅用房105.11万平方米，同比增加27.1%。全年商品房销售总额1134.91亿元，同比下降28.8%，其中：住宅用房1032.95亿元，同比下降29.1%；商业营业用房39.66亿元，同比下降29.2%。

整体来看，合肥市房地产宏观层面保持宽松节奏，以“稳楼市”为最终目标，诸多限制性政策退场，购房门槛适当降低、土地供应结构优化，供需两端同频共振，市场活跃度有所恢复，2025年房地产行业政策仍将继续保持宽松状态，推动已出台政策落地落实是短期房地产宏观调控政策的重点，后续政策继续围绕促需求、优供给两方面展开，多措并举逐步改善市场供求关系失衡导致的房价下行预期，最终实现房地产市场止跌回稳。

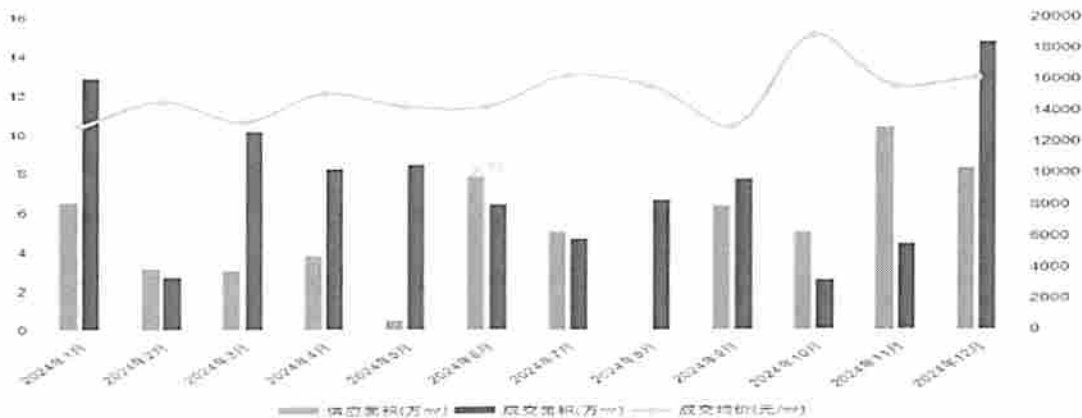
3、同类房地产市场状况

2024年合肥市区商业办公房地产市场供应面积59.94万平方米，同比下降38.7%，成交面积89.67万平方米，同比下降31.5%，成交均价14637元/平方米，同比下降5%，呈现量价齐跌态势，年度市场主基调仍为“降价去库存”。

2019-2024 年合肥市商办供求价走势（单位：万 m²、元/m²）



合肥市 2024 年月度商办成交走势



2024年合肥商业办公市场成交仍以小面积、低总价为主力，其中100万以下的总价段为成交主力，占比55%；成交面积段以70平方米以下的去化占比大，约54%。自“新冠”疫情爆发以来，叠加经济形势、市场环境等因素制约，合肥商业、办公房地产市场受到了较大波及。在此背景下，不少房企运营商都公布了租金减免措施，与合作商户、承租户共同承担危机。截止到2024年底，合肥市商业办公市场存量326.15万平方米，去化周期约为71.25个月，库存去化压力较大，去化周期持续延长。

受经济下行压力及国内外环境变化等因素的影响，商业服务业和消费活动均受到较大冲击，商业、办公地产也遭到前所未有的挑战。2024年经济发展总体维持回升向好态势，多项主要指标均有所改善，但仍面临着投资信心不足及消费乏力等挑战，2025年房地产市场将持续加大政策刺激力度。合肥市场能级相对较高，随着各项稳经济、促发展政策显效发力，服务业经济和消费市场的恢复或将带动商业、办公房地产市场稳步复苏。综合分析来看，合肥市商业、办公房地产市场依旧存在着一定发展空间，但是短期内依然需面对销售低迷、客流量较少，以及可能出现的空置率上升、租金下滑等情况。

五、最高最佳利用分析

房地产估价以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，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利用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。其主要衡量、判断标准应是以下几方面条件的综合：

（一）合法性：是指不受估价对象现时使用状况的限制，在相关法律、法规、城市发展规划允许范围内选取的最优使用方式。

（二）技术可能性：即不能把技术上（指材料性能、技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用，要按照在技术上可以实现为前提确定最高最佳使用方式。

（三）财务可行性：在多种可能使用方式中选择经济投入少而收益最大的使用方式。

（四）最高最佳利用方式：即在各种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。

（五）土地与建筑的均衡性：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，也即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。

（六）与周围环境的协调性：应按房地产与其周围环境相调协，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

根据委托方提供的资料，估价对象用途为住宅，估价对象符合规划用途，建设规模（包括建筑面积、建筑高度）符合规划，因此估价对象的现状用途属于合法用途，技术上可能、财务上可行，与周围环境相协调，土地与建筑物相均衡的最优使用方式。结合区位因素和市场背景分析，综合判定现状用途是能使估价对象价值达到最高最佳使用方式的用途。

六、估价方法适用性分析

（一）估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是将估价对象与在接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过二年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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法是假定存在一个潜在重置一宗与估价对象可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用。也应当是估价对象价值的衡量标准，即是一种可以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

假设开发法是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已发生了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修整，以此估算出估价对象的客观合理价值的估算方法。

在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，结合本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法，具体分析如下：

1. 不适用的估价方法

估价对象用途为住宅，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

本次估价为公开市场租赁价格，成本法是采用成本累加的方法计算房屋租赁价格，不符合现行房地产租赁市场行情，故本次评估不选用成本法。

本次估价对象为住宅，其收益情况不具有可预测性和持续性，不符合收益法的应用条件及适用范围，故不适宜采用收益法作为估价方法。

2. 适用的估价方法

由于估价对象所在区域目前类似房地产租赁交易情况较为活跃，估价人员调查获取充足的交易实例，符合比较法的应用条件及适用范围，适宜采用比较法进行估价。

（二）估价方法介绍

比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域因素、个别因素、权益状况等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

比较法的适用对象是具有交易性的房地产，如普通商品住宅、高档公寓、别墅、写字楼、商铺、标准厂房等。而很少发生交易的房地产，如特殊厂房、学校、纪念馆、古建筑、教堂、寺庙等，则难以采用比较法估价。其适用条件是在同一供需圈范围内并在价值时点近期，存在较多类似房地产的交易，即有可供选择的可比实例。

（三）估价技术路线

（1）分别选择三个近期发生交易的类似房地产作为可比实例

（2）分别确定可比实例交易情况、交易日期（市场状况）、区位状况、权益状况和实物状况修正系数

（3）选择公式计算：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

（4）计算平均比准价格：比准价格=（比准价格₁+比准价格₂+比准价格₃）÷3

（四）估价步骤

运用比较法求取估价对象在设定条件下的房地产市场租赁价格，分析估价结果与市场的契合度，结合当前同类市场情况和估价师经验，确定估价结果的合理性等，最后确定估价对象的市场租赁价格。

七、估价测算过程

以淮河路 272 号 509-511、516、517（面积：192.90 m²，结构：钢混，装修情况：简单装修，楼层/总楼层：4/7F，用途：商办）为例，测算过程如下：

1. 计算公式

估价对象比准价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2. 测算过程

（1）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成交实例进行比较求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

①与估价对象类似的房地产；

- ②成交日期与价值时点相近，不宜超过一年，且不得超过两年；
- ③成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上原则，本次估价从所掌握的交易资料中选取了三个可比实例。其基本情况如表 1 所示：

表 1 可比实例基本情况表

可比实例	名称	位置	结构	面积 (m ²)	成交价 (元/ m ² /月)	建成 年代	所在 楼层	用途	装修 情况	交易 日期	成交 价格 内涵	案例 来源
一	淮河路 272 号	阜阳路	钢混	88.25	14.00	1993 年	4 层	商办	简装	2025 年 07 月	公开市 场价格	市场 调查
二	淮河路 272 号	阜阳路	钢混	120	16.00	1993 年	5 层	办公	简装	2025 年 06 月	公开市 场价格	市场 调查
三	淮河路 272 号	阜阳路	钢混	80	15.00	1993 年	4 层	商办	简装	2025 年 08 月	公开市 场价格	市场 调查

(2) 建立比较基础

对可比实例的成交价格进行换算处理，即对成交价格的内涵和形式进行“标准化”，使“标准化”后的价格与估价对象价值或价格之间以及这些成交价格之间的口径一致、相互可比，为后续对可比实例成交价格进行修正和调整建立一个共同的基础。

- ①统一财产范围：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。
- ②统一付款方式：将可比实例不是在成交日期一次性付清的价格，调整为在成交日期一次性付清的价格。
- ③统一税费负担：将成交价格调整为依照税法及中央和地方政府的有关规定，买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费正常负担下的价格。
- ④统一计价单位：统一计价单位包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位等。可比实例单价取整至个位、总价取整至百位，币种为人民币，货币单位为元，按照建筑面积计价。

表 2 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	调整值	可比实例 2	调整值	可比实例 3	调整值
月租金 (元/m ²)	/	14.00	/	16.00	/	15.00	/
统一财产范围	房地产	房地产	0	房地产	0	房地产	0
统一付款方式	一次性付款	一次性付款	0	一次性付款	0	一次性付款	0
统一税费负担	正常税费负担	正常税费负担	0	正常税费负担	0	正常税费负担	0
统一计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	0	元/建筑平方米	0	元/建筑平方米	0
标准化处理后的价格	/	14.00	/	16.00	/	15.00	/

(3) 建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例间的价格差异产生作用的因素，通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况（市场状况）、区位状况、实物状况和权益状况等因素进行比较。

表 3 比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		估价对象	淮河路 272 号	淮河路 272 号	淮河路 272 号
月租金（元/月）		/	14	16	15
交易日期		/	近期	近期	近期
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区位状况	交通便利度	阜阳路以东、淮河路以南，交通便利度较高	阜阳路以东、淮河路以南，交通便利度较高	阜阳路以东、淮河路以南，交通便利度较高	阜阳路以东、淮河路以南，交通便利度较高
	区域繁华度	办公氛围较好，区域繁华度较高	办公氛围较好，区域繁华度较高	办公氛围较好，区域繁华度较高	办公氛围较好，区域繁华度较高
	公共服务设施完备度	周边学校、医院、银行等公共服务设施较完备	周边学校、医院、银行等公共服务设施较完备	周边学校、医院、银行等公共服务设施较完备	周边学校、医院、银行等公共服务设施较完备
	自然人文环境优劣度	区域内有学校、公园等，治安较好，自然人文环境较优	区域内有学校、公园等，治安较好，自然人文环境较优	区域内有学校、公园等，治安较好，自然人文环境较优	区域内有学校、公园等，治安较好，自然人文环境较优

	人口密度及流量	人口密度大,人流量大	人口密度大,人流量大	人口密度大,人流量大	人口密度大,人流量大
	基础设施状况	基础设施状况较优	基础设施状况较优	基础设施状况较优	基础设施状况较优
	朝 向	南	南	南	南
	楼 层	一般	一般	一般	一般
实 物 状 况	建筑物成新度	1993 年竣工,约六成新	1993 年竣工,约六成新	1993 年竣工,约六成新	1993 年竣工,约六成新
	户型布局	一般	一般	一般	一般
	面积规模	较不适中	较适中	较不适中	较适中
	装修状况	简装	简装	中装	简装
	层 高	正常	正常	正常	正常
	设施设备情况	给排水、供电、消防等设施设备基本完备	给排水、供电、消防等设施设备基本完备	给排水、供电、消防等设施设备基本完备	给排水、供电、消防等设施设备基本完备
	维护使用情况	良好	良好	良好	良好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑外观及设计	外墙为墙砖,外观及设计较优	外墙为墙砖,外观及设计较优	外墙为墙砖,外观及设计较优	外墙为墙砖,外观及设计较优
权 益 状 况	土地取得方式	划拨	划拨	划拨	划拨
	用 途	办公	商办	办公	商办
	规划限制条件	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	抵押、担保物权设立情况	无抵押、担保物权	无抵押、担保物权	无抵押、担保物权	无抵押、担保物权
	查封等限制权利	无查封等限制	无查封等限制	无查封等限制	无查封等限制

(4) 建立比较因素条件指数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析,把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较,编制比较因素条件指数表。

①交易日期

三个比较实例与估价对象交易日期与价值时点接近,根据市场调研数据及对同一供求圈内同类型房地产交易情况调查,自可比实例交易日期至本次价值时点所在区域内同类型房地产市场价格水平较为稳定,故对该因素不作修正。

②交易情况

估价对象与三个可比实例的交易情况均为正常,故对该因素不作修正。

③区位状况

A. 交通便利度, 根据其所在区域内道路的畅通情况、周边公交线路的多少以及距公交台站的距离, 划分五个等级: 高、较高、一般、较低、低, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

B. 区域繁华度, 根据其所在区域商业氛围、商业聚集度等, 将区域繁华度划分为五个等级: 高、较高、一般、较低、低, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

C. 公共服务设施完备度, 根据其区域内的银行、邮局、商场或超市、餐饮、派出所、医院、娱乐休闲 (大众消费水平) 等配套设施, 划分五个等级: 完备、较完备、一般、较不完备、不完备, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

D. 自然人文环境优劣度, 根据其区域内的公园、绿地、湖泊、学校、图书馆、展览馆及周边居住人群的类型, 划分五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

E. 人口密度及流量, 根据其周边人口流量的大小, 划分为五个等级: 大、较大、一般、较小、小, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

F. 基础设施状况, 根据其通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力及场地平整情况, 将基础设施状况划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

G. 朝向, 根据房屋朝向按南、东、西、北, 分为四个等级, 以估价对象的为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

H. 楼层, 根据其所在楼层在整幢楼的相对位置, 将所在楼层及总层数划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

④实物状况

A. 建筑物成新度, 根据估价对象的建成年代、工程质量、维修保养情况, 划分六个等级: 十成、九成、八成、七成、六成、五成及以下, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

B. 空间布局, 根据其开间进深比例、内部空间布局、功能分区, 划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

C. 面积规模, 根据其具体的建筑面积大小, 结合办公用房的一般面积户型, 划分为五个等级: 适中、较适中、一般、较不适中、不适中; 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

D. 装修状况, 根据其装修情况, 分为五个等级: 毛坯、简单装修、中档装修、精装修和豪华装修; 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

E. 层高, 根据其具体的层高高度, 划分为五个等级: 高、较高、正常、较低、低; 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

F. 设备设施情况, 包括供水、排水、供电、供气、供暖、通讯等, 划分为完备、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 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 1 。

G. 维护使用情况, 根据其维护保养及使用情况, 划分为好、较好、一般、较差、差五个等级, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 1 。

H. 建筑结构, 根据其实际建筑结构, 划分为钢混结构、砖混 (含混合) 结构、钢结构、砖木结构四个等级, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

I. 建筑外观及设计, 根据其外观设计及使用的外立面材质, 划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

⑤权益状况

A. 土地取得方式, 估价对象与三个可比实例均为商品房, 土地取得方式均为出让, 故对该因素不作修正, 基准分为 100 分。

B. 用途, 估价对象与三个可比实例均为同类型房地产, 故对该因素不作修正, 基

准分为 100 分。

C. 规划限制条件，估价对象与三个可比实例均无特殊的规划限制条件，故对该因素不作修正，基准分为 100 分。

D. 抵押、担保物权设立情况，估价对象的评估设定前提是无抵押、担保等物权，三个可比实例亦无抵押、担保情况，故对该因素不作修正，基准分为 100 分。

E. 查封等限制权利，估价对象与三个可比实例，本次评估中均设定为无查封等情况，故对该因素不作修正，基准分为 100 分。

表 4 比较因素条件指数表

估价对象及可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
月租金（元/月）		/	14	16	15
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	交通便利度	100	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100
	公共服务设施完备度	100	100	100	100
	自然人文环境优劣度	100	100	100	100
	人口密度及流量	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	朝 向	100	100	100	100
	楼 层	100	100	100	100
实物状况	建筑物成新度	100	100	100	100
	户型布局	100	100	100	100
	面积规模	100	102	100	102
	装修状况	100	100	102	100
	层 高	100	100	100	100
	设施设备情况	100	100	100	100
	维护使用情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑外观及设计	100	100	100	100

权益状况	土地取得方式	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	抵押、担保物权设立情况	100	100	100	100
	查封等限制权利	100	100	100	100

(5) 编制比较因素条件修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素条件指数修正系数。

表 5 比较因素条件修正系数表

比较因素 \ 估价对象及可比实例		可比实例 1			可比实例 2			可比实例 3		
月租金（元/月）		14			16			15		
比准情况		估价对象	可比实例 1	修正系数	估价对象	可比实例 2	修正系数	估价对象	可比实例 3	修正系数
交易日期		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易情况		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况	交通便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域繁华度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	自然人文环境优劣度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	人口密度及流量	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础设施状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	朝向	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	楼层	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实物状况	建筑物成新度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	户型布局	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	面积规模	100	102	0.9804	100	100	1.0000	100	102	0.9804
	装修状况	100	100	1.0000	100	102	0.9804	100	100	1.0000
	层高	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	维护使用情况	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

	建筑外观及设计	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权益状况	土地取得方式	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	用途	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	规划限制条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	抵押、担保物权设立情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	查封等限制权利	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
比准价格（元/月）		14			16			15		

（6）实例修正后的价格计算

经过测算以上三个可比实例的比准价格较为接近，考虑到估价对象所在区域的房地产市场租赁价格水平并结合估价对象实际状况，本次评估最终确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的评估单价。

则：估价对象房地产月租金=（可比实例 1 比准价格+可比实例 2 比准价格+可比实例 3 比准价格）÷3=（14+16+15）÷3=15 元/m²/月（取整）。本次测算案例与其他估价对象为不同幢的办公、商办用房，权益状况、区位状况基本一致，实物状况中仅有楼层、面积的差异。根据委托方的要求，办公、商办用房统一租赁，月租金无需进行差异化处理，遂本次评估住宅用房月租金均为 15 元/平方米/月。

（本页以下无正文）

六、估价结果

估价人员遵照国家和地方相关法律法规、房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，根据估价目的，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点的租金价格进行了综合评估，确定本次估价结果如下表：（币种：人民币，取整至个位）

序号	项目名称	评估面积（m ² ）	租金（元/计量单位）	年租金（元）
1	淮河路 272 号 408、409、412-417	270.08	15 元/m ² /月	48614
2	淮河路 272 号 509-511、516、517	192.90	15 元/m ² /月	34722
3	淮河路 272 号 604-606、610、612、613、615、616	273.74	15 元/m ² /月	49273
4	淮河路 272 号 701-703、708-712、714、715	308.58	15 元/m ² /月	55544
合计	-	1045.3	-	188153

附 件

1. 估价对象及周边环境照片
2. 《房地产权证》复印件
3. 估价机构营业执照复印件
4. 房地产估价机构备案证书复印件
5. 估价人员资格证书复印件

房地产权证 合产 字第 110037815 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		阜阳路西、淮河路北淮安大厦第四层全部			
登记时间		2010-02-21			
房屋性质					
规划用途		商办			
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)	其 他
	7	钢筋混凝土 结构	537.29		
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)



房屋分户图

测绘单位(盖章)

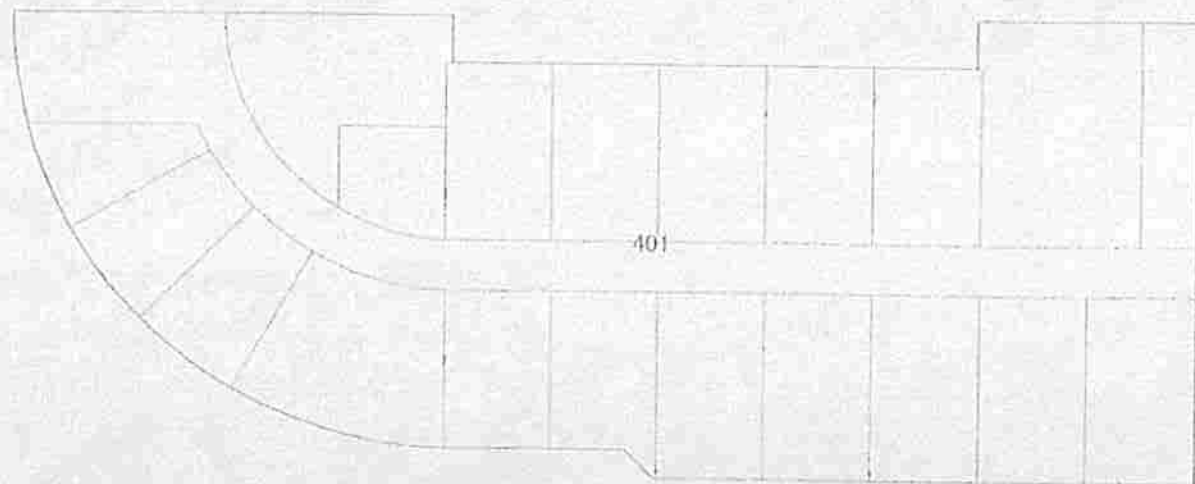


编号: 测字

2010002479

号

测绘单位填写栏	座落	阜阳路西、淮河路北			比例尺	1:500	层数	006	登记机关填写栏	所在层次		室号	
	图号	27012520	结构	钢筋混凝土	绘图人	王丰硕				套内建筑面积(m2)		竣工日期	1993
	丘号	001	房屋编号	20091029122053	丘内幢号	001				共有分摊面积(m2)		备注	
	楼房幢号		测绘日期	2009年11月09日	绘图	登记机关	市房地产产权监理处			总建筑面积(m2)			



第4层平面图

合肥市房地产管理局监制(房地产产权证专用配图)

说明: 1. 产权人持房屋所在楼层的房屋分户图复印件及相关资料到土地房产测绘队办理《房屋产权证》。

2. 登记机关填写栏由登记机关(产权监理处或房产分局)按测绘报告如实填写,并将登记房屋的位置用红笔从图中画出。

房地权证 台产 字第 110037817 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		阜阳路西、淮河路北淮安大厦第七层全部			
登记时间		2010-02-21			
房屋性质					
规划用途		商办			
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)	其 他
	7	钢筋混凝土 结构	474.19		
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)



房屋分户图

测绘单位(盖章)



编号: 测字 2010000478 号

测绘单位	座落	淮南路西、淮河路		比例尺	1:500	层数	006	登记机关	所在层次		室号	
	图号	24-08-01-01-01		绘图人	王丰硕				套内建筑面积(m2)		竣工日期	1993
	丘号	001	房屋编号	20091029122053	丘内幢号	001			共有分摊面积(m2)		备注	
	楼房幢号	/	测绘日期	2009年11月09日	绘图	登记机关			市房地产产权监理处	总建筑面积(m2)		



第701层平面图

合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

说明: 1. 产权人持该图所在楼层的房屋分户图复印件及相关资料到登记机关办理《房地产权证》。

2. 登记机关填写后由登记机关(产权监理处或房产分局)按测绘报告如实填写, 并将登记房屋的位置用红笔从图中划出。

房地权证 合产 字第 110021118 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		淮河路272号			
登记时间		2009-09-21			
房屋性质					
规划用途		办公			
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)	其他
	7	钢筋混凝土结构	1070.4		
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)



房地产平面图

图幅号:

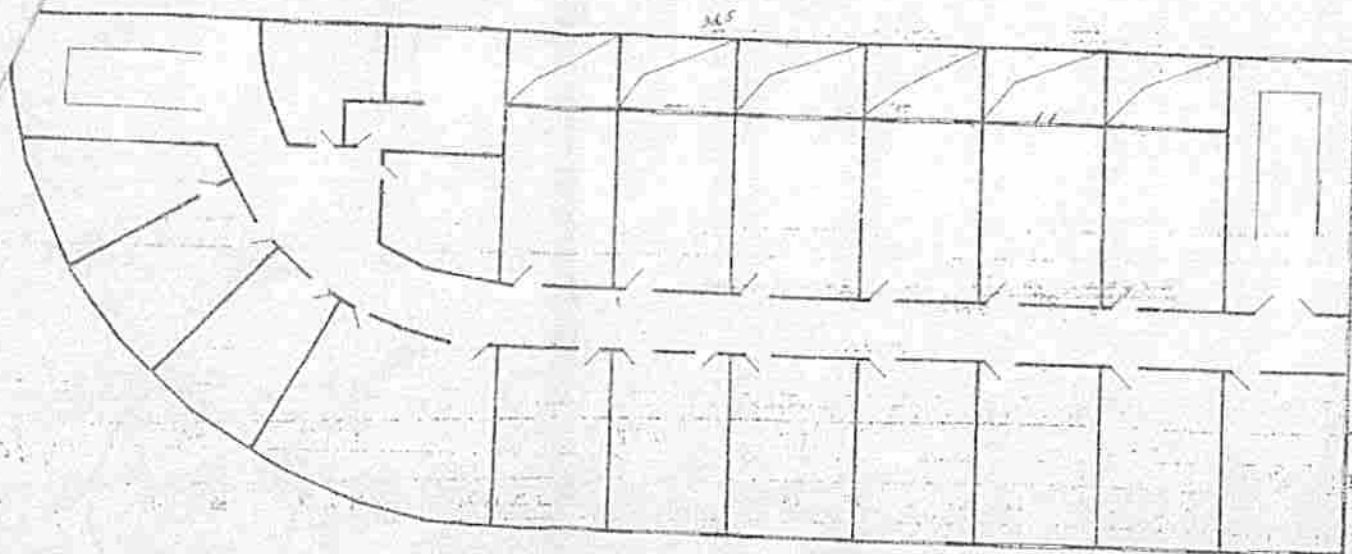
注意事项

房屋平面图

产登记, 第 1111 号

图幅号 12113 11号 12-7 11号

2009017112

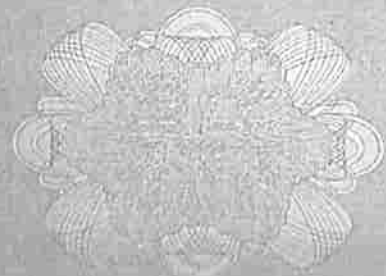


图例	比例	建筑面积	使用面积	外业	内业	校核	绘图日期	合肥市房地产管理局
1:200	1:200	1070.4		210.0	210.0	10/11	99.3.21	

合 国用 (2010) 第 474 号

土地使用权人	合肥市国投建设发展有限公司		
座 落	淮河路272号		
地 号	L08007-6	图 号	27.00-26.25 27.25-26.25
地类 (用途)	商业、办公	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	476.65 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	476.65 M ²

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

宗地为共用宗地，总面积为742.88平方米。
地权证合产字第110021118、110037812、
10037815、110037817号。

登 记 机 关

证书监制机关

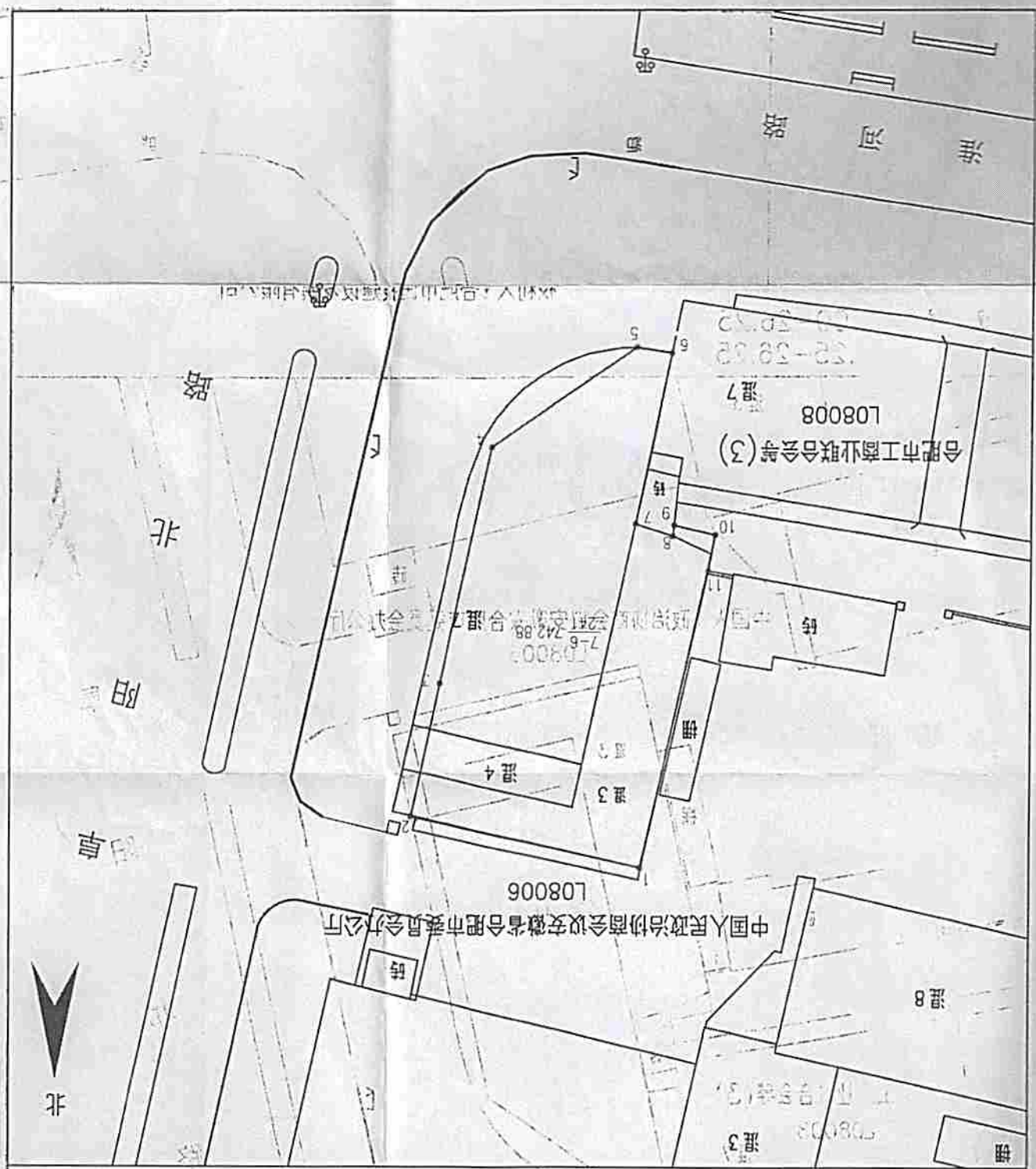




宗地图

单位: m.m²

宗地编号: L08007-6
地籍图号: 27.00-26.25
27.25-26.25
权利人: 合肥市国投建设发展有限公司
中国人民政治协商会议安徽省合肥市委员会办公厅



绘图日期: 2006年12月13日
审核日期: 2010年10月15日
绘图员: 林辉
审核员: 张晓宇
比例尺: 1:500





关于 2025 年第六批房产租赁价格评估的说明

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司：

因本公司确定房产租赁价格的需要，特委托您评估公司对该项目涉及的房产租赁价格进行评估，现就评估事宜作如下说明：

1. 由于估价对象部分未办理权属证书，另有部分办理权属证书，但未进行分割，本次评估依据委托方提供的相关资料；

2. 具体的评估范围详见清单：

序号	资产名称	产权单位	项目地址	面积	产证编号	规划用途	结构	所在层/总层数	备注
1	包河区美菱大道 287 号 1-1	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	包河区美菱大道 287 号	1531.41	皖(2022)合肥市不动产权 1029810 号	商办	钢混	1-7/7F	
2	新方舟大厦	合肥兴泰商业资产运营有限公司	包河区宣城路 27 号新方舟大厦 1-2 层	467.65	房地权证合产字第 8110269420 号	办公	混合	1-2/7F	
3	蜀山区新加坡花园城 1 幢 301 室	合肥市兴泰小额贷款有限公司	蜀山区新加坡花园城 1 幢 301 室	156.4	皖(2018)合肥市不动产权第 10052067 号	住宅	混合	3/6F	

4	宝文石材城	合肥市兴泰时座小额贷款有限责任公司	瑶海区站西路宝文装饰广场石材城 109	220.09	皖(2023)合肥市不动产权第 1232425 号	商服用地、经营	钢混	1-3/3F	
5	官亭路口商铺	合肥市宏图房屋开发公司建筑材料经营部	合肥市蜀山区官亭路路口商铺	152.83	合肥市房权证产字第 027414 号	商业用房	钢混	1/6F	
6	恒大广场	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	瑶海区明光路 518 号恒大广场 41 幢商业楼办 425	145.44	皖(2025)合肥市不动产权第 1020416 号	办公	钢混	4/7F	
7	新马大厦	合肥国控建设融资担保有限公司	新马大厦 102、103	995.44	房地权证合产字第 110037833 号	商业服务	钢混	1/5F	
8	振信大厦 103	合肥国控建设融资担保有限公司	荣事达大道 70#振信大厦	20.16	/-	办公	钢混	1/13F	
9	寿春路 11 号	合肥国控建设融资担保有限公司	寿春路 11 号 A301-A305、B301-B317	898.11	房地权证合产字第 110019889 号	办公	钢混	3/7F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	寿春路 11 号 A401-A405、B401-B413	898.12	房地权证合产字第 110019889 号	办公	钢混	4/7F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	寿春路 11 号 A501-A505、B501-B504	982.16	房地权证合产字第 110019889 号	办公	钢混	5/7F	



		合肥国控建设融资担保有限公司	寿春路11号A601-606	427.65	房地权证合产字第110019889号	办公	钢混	6/7F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	寿春路11号餐厅701-1、701-2	161.54	房地权证合产字第110019889号	办公	钢混	7/7F	
10	淮安大厦	合肥国控建设融资担保有限公司	淮河路272号408、409、412-417	270.08	房地权证合产字第110037815号	商办	钢混	4/7F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	淮河路272号509-511、516、517	192.90	房地权证合产字第110021118号	办公	钢混	5/7F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	淮河路272号604-606、610、612、613、615、616	273.74	房地权证合产字第110021118号	办公	钢混	6/7F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	淮河路272号701-703、708-712、714、715	308.58	房地权证合产字第110037817号	商办	钢混	7/7F	
11	银河路菜场	合肥国控建设融资担保有限公司	美菱大道银河路菜场第四层404、406、408、410-412、414-416、418	451.89	房地权证合产字第110019883号	办公	钢混	4/7F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	美菱大道银河路菜场第五层501-504	235.10	房地权证合产字第110021115号	办公	钢混	5/7F	



12	同济万象城	安徽兴泰典当有 限责任公司	六安市裕安区城南镇拱桥 村同济万象城1栋1405室、 1408室、2408室	308.19	/	住宅	钢混	14/29F 24/29F	
13	上海城市公寓	安徽省兴泰融资 担保集团有限公 司	经开区金寨南路西、翠微路北 10幢商106、商106上、120、 商120上	564.17	皖(2016)合不动产权第 0208799号、皖(2016)合 不动产权第0208776号	经营	钢混	1-2/27F	

合肥兴泰商业资产运营有限公司





统一社会信用代码

91340100760806613M(1-1)

营业执照

(副本)



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

名称 安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年03月25日

法定代表人 赵国华

住所 合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；土地整治服务；资产评估；矿业权评估服务；破产清算服务；二手车鉴定评估；保险公估业务；社会稳定风险评估；社会调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；物业服务评估；房屋拆迁服务；环境保护监测；生态资源监测；价格鉴证评估（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关



2022年05月25日



中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住 所：合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

统一社会信用代码：91340100760806613M

法定代表人：赵国华
(执行事务合伙人)

注册资本：
(出资额) 200万元人民币

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2004年03月25日

证书编号：GA161001

备案等级：一级

有效期限：2027年10月13日



房地产估价机构备案电子证照

发证机关：



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



No. 00315604

姓名 / Full name

叶琦

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

340204198210312311

注册号 / Registration No.

3420210066

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-12

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.



No. 00306174

姓名 / Full name

王曙光

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

342123197010050573

注册号 / Registration No.

3420110046

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-11

持证人签名 / Bearer's signature