

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市蜀山区新加坡花园城 1 幢 301 室房产

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 9 月 15 日

估价报告编号：开诚房评[2025]第 04934 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，我对位于合肥市蜀山区新加坡花园城1幢301室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：为确定租金公开拍卖底价提供价格参考，不作他用。

估价对象：合肥市蜀山区新加坡花园城1幢301室房产，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《不动产权证》、《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	皖(2018)合肥市不动产权第10052067号	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	混合	住宅	156.4	证载：3/16； 实勘：3/6

价值时点：2025年08月19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	蜀山区新加坡花园城1幢301室	156.4	9元/m ² /月	16891

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：

二〇二五年九月十日

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	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	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	21
七、估价测算过程	22
八、估价结果	31
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19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	叶琦 3420210066	2025年9月15日
王曙光	3420110046	王曙光 3420110046	2025年9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

估价对象证载所在层为 3 层,总楼层为 16 层,实勘所在层为 3 层,总楼层为 6 层。本次评估参照实勘总楼层 6 层。如与事实不符,本估价报告作相应调整。

(五) 依据不足假设

无。

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 9 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. 发现本报告的文本或数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

联系电话：0551-62820993

三、估价目的

为确定租金公开拍卖底价提供价格参考，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	皖(2018)合肥市不动产权第10052067号	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	混合	住宅	156.4	证载：3/16； 实测：3/6

3. 土地基本状况

(1) 四至：东至内部道路、南至长江西路、西至半岛路、北至樊洼路。

- (2) 形状：宗地形状较规则。
- (3) 土地使用权人：合肥市兴泰小额贷款有限公司。
- (4) 土地面积：共有宗地面积 9258.96m²。
- (5) 土地使用期限：2064 年 1 月 1 日止。
- (6) 开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯及燃气），红线内已完成建设并投入使用。
- (7) 土地使用权类型：国有建设用地使用权。

4. 建筑物基本情况

估价对象	蜀山区新加坡花园城1幢301室
建筑结构	混合
评估面积（m²）	156.4
所在层	证载：3/16；实勘：3/6
建成年代	1999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	作为住宅用房使用，空间布局合理
装饰装修	简单装修
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为住宅用房
外 观	外立面墙砖，建筑物外观良好
新旧程度	成新度一般，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 19 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

《不动产权证书》、《评估业务委托书》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（㎡）	租金（元/计量单位）	年租金（元）
1	蜀山区新加坡花园城1幢301室	156.4	9元/㎡/月	16891

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
叶琦	3420210066	叶琦 3420210066	2025年9月15日
王曙光	3420110046	王曙光 3420110046	2025年9月15日

十二、实地查勘期

二〇二五年八月十九日至二〇二五年八月十九日（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：共有宗地面积 9258.96m²。
- 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，对估价对象价值基本无不利影响。

（二）建筑物实物状况

估价对象	蜀山区新加坡花园城1幢301室
建筑结构	混合
评估面积（m ² ）	156.4
所在层	证载：3/16；实勘：3/6
建成年代	1999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	作为住宅用房使用，空间布局合理
装饰装修	简单装修
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为住宅用房
外 观	外立面墙砖，建筑物外观良好

新旧程度	成新度一般，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：合肥市兴泰小额贷款有限公司。
- 3. 共有情况：单独所有。
- 4. 租赁或占用情况：/。
- 5. 土地用途：城镇住宅用地。
- 6. 规划条件：/。
- 7. 用益物权设立情况：/。
- 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	蜀山区新加坡花园城 1 幢 301 室
房地产权利人	合肥市兴泰小额贷款有限公司
产权证号	皖（2018）合肥市不动产权第 10052067 号
共有情况	单独所有
用 途	住宅
出租或占用情况	无

他项权利设立情况	/
规划条件	租赁用途为住宅用房，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：蜀山区新加坡花园城1幢301室。
2. 方位：东至内部道路、南至长江西路、西至半岛路、北至樊洼路。
3. 与重要场所的距离：距离合肥植物园1600米，距离蜀山森林公园1500米。
4. 临街（路）状况：临长江西路，临路状况良好。
5. 朝向：南、北。
6. 楼层：证载：3/16；实勘：3/6。

（二）交通状况

1. 道路状况：区域内有长江西路，道路状况良好。
2. 出入可利用交通工具：有22路、24路等多路公交车通过，距离公交站257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：紫蓬山国家森林公园等。

（四）外部配套设施状况

1. 基础设施：区域内基础设施已达到“六通一平”（通给水、通电、通路、通讯、通排水、通燃气及场地平整），基础设施完善。

2. 公共服务设施：区域内有中国农业银行(合肥天柱路支行)等。医院有高新区天乐社区卫生服务中心等。商超有红府超市（优山美地广场店）等，学校有合肥市新城小学、合肥市金湖中学等。公共配套设施较完善。

本估价对象位于合肥市蜀山区新加坡花园城1幢301室，该区域基础设施完善，交通便利，居住环境较好，社区服务功能完善，道路通达度较好。

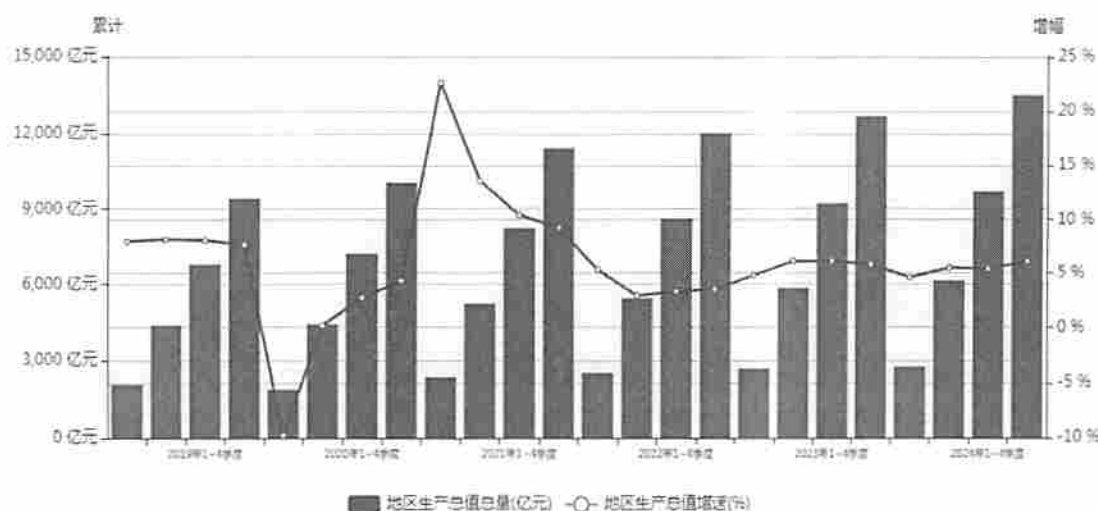
四、市场背景分析

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



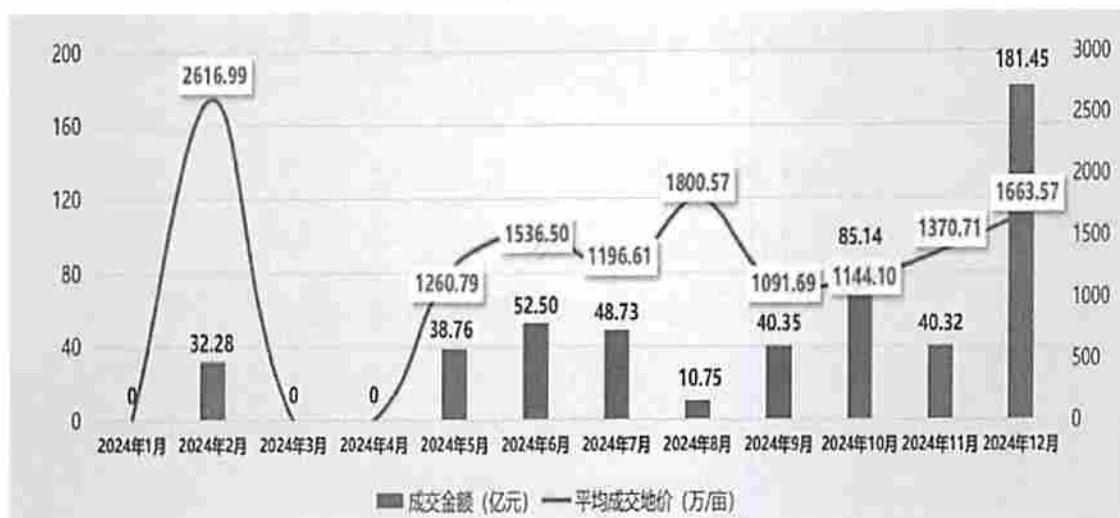
2024 年，合肥市全年农林牧渔业产值 580.99 亿元，农业经济稳中向好；工业生产高位运行，新质产业攀高向新；全年服务业增加值 8203.2 亿元，同比增长 4.8%，实现多点突破，生产性服务业引领发展；全年固定资产投资同比增长 3.3%，结构向好质效提升；全年社会消费品零售总额 5494.24 亿元，同比增长 4.2%，消费需求不断释放，对外贸易稳步增长；全年一般公共预算收入 955.01 亿元，同比增长 2.7%，财政收支保持平稳；全年居民人均可支配收入 55832 元，同比增长 6.2%，就业物价总体平稳，收入差距稳步缩小。

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 年合肥市住宅类土地总计成交 61 宗地，成交面积 249.21 万 m^2 （约 3738.21 亩），成交总金额 530.28 亿元，平均成交地价 1418.55 万元/亩。除了土地成交价格同比下降 4.45% 外，其他三个维度的土地成交数据同比均有所上涨，成交数量上涨超过 50%，成交面积上涨超过 20%，成交金额涨幅也达到了 17%。2024 年度，合肥市住宅类土地供应 70 宗 4490 亩，地块成交率 87%。包河区成交最多，28 宗 1789 亩；滨湖区地价最高，均价 2145 万元/亩。

2024 年合肥市住宅类土地成交情况



当前，合肥市土地市场表现出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%。

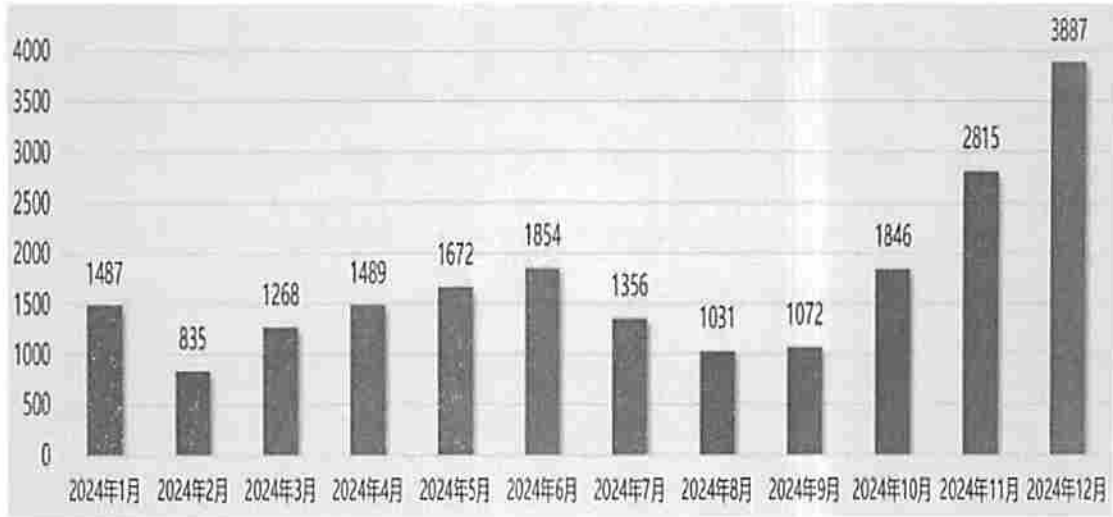
整体来看，合肥市房地产宏观层面保持宽松节奏，以“稳楼市”为最终目标，诸多限制性政策退场，购房门槛适当降低、土地供应结构优化，供需两端同频共振，市场活跃度有所恢复，2025 年房地产行业政策仍将保持宽松状态，推动已出台政

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

(1) 新建商品住宅市场

2024 年合肥市新建商品住宅成交状况（单位：套）



2024 年合肥市新建商品住宅成交量一季度较为惨淡，二季度有小幅回升，三季度又落入低位水平，10 月在政策的强刺激下，成交量回升明显，11 月和 12 月成交量延续了上升趋势。2024 年第四季度新房市场的整体成交量水平较高，在一定程度上拉升了 2024 全年水平。但从年度整体数据看，2024 年合肥市新房成交量同比下滑幅度依然在 30%以上。

2024 年合肥市新建商品住宅均价趋势（单位：元/平方米）



2024 年 1-12 月，合肥市住宅成交价格稳定中有小幅度波动，整体价格基本在 2.3 万元/平方米以上。从整体市场价格看，2024 年新房平均价格约 23836 元/平方米，主要原因在于 2024 年合肥市新房市场产品结构偏改善型产品比重加大。

整体来看，2024 年合肥新建住宅成交约 20882 套，同比下降 34.39%；成交面积约 264.36 万平方米，同比下降 35.77%；成交金额约 630.14 亿元，同比下降 29.95%；成交均价 23836 元/平方米，同比 2023 年度上涨约 9.07%。

(2) 存量住宅（二手房）市场

2024 年合肥市存量住宅（二手房）价格走势



2024 年 1-12 月，合肥市存量住宅（二手房）成交数量约为 6.2 万套，同比上涨约 7%，市场价格整体呈现了较显著的下滑趋势，成交均价同比下降约 11%，量涨价跌。2024 年上半年合肥市存量住宅（二手房）成交价格环比降幅基本在 1%内，8 月份开始，出现环比较大的一次跌幅为 1.42%，9 月和 10 月价格继续有下滑，但环比降幅持续有所收窄，11 月再次出现较大的环比跌幅，12 月延续了 11 月的价格走势，环比降幅继续加大，达到 1.59%。

整体来看，2024 年合肥市存量住宅（二手房）挂牌交易积极性有所增强，溢价空间加大，带动整体成交量上涨，成交均价明显下滑，短期内存量住宅（二手房）市场仍低位运行。

综合以上分析，合肥市住宅房地产市场整体发展比较健康，但是由于经济形势变化、外部环境影响以及居民收入预期减弱等多因素影响，房地产市场止跌回稳的修复节奏还是受到了一定程度制约，新建住宅逐步偏重于改善需求，市场价格有所提升，存量住宅

（二手房）市场竞争形势较为激烈，压力持续加大，分化现象仍将持续，短期内全面复苏存在一定难度。随着宏观经济状况的持续回升向好以及房地产新发展模式的逐步构建和相关土地供应、房地产税收、金融利率、城市更新等政策措施的不断落实、完善，房地产市场供求两端仍有发力空间，长期来看市场活跃度会呈现稳步恢复态势。

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协调，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调整，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

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	新加坡 花园城	长江 西路	混合	156.4	8	1999 年	2/6	住宅	简单 装修	2025 年 6 月	公开市 场价格	市场 调查
二	新加坡 花园城	长江 西路	混合	154.55	9	1999 年	4/6	住宅	简单 装修	2025 年 5 月	公开市 场价格	市场 调查
三	新加坡 花园城	长江 西路	混合	158.25	10	1999 年	3/6	住宅	中档 装修	2025 年 3 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/m²)	/	8	/	9	/	10	/
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	/	8	/	9	/	10	/

(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

项目估价对象及 比较案例 比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
			新加坡花园城	新加坡花园城	新加坡花园城
月租金（元/m²）		/	8	9	10
交易日期		/	2025 年 6 月	2025 年 5 月	2025 年 3 月
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	长江西路，交通便利度一般	长江西路，交通便利度一般	长江西路，交通便利度一般	长江西路，交通便利度一般

	区域繁华度	一般	一般	一般	一般
	公共服务设施完备度	较高	较高	较高	较高
	楼层	优	较优	较优	优
	朝向	较优	较优	较优	较优
	自然人文环境优劣度	一般	一般	一般	一般
	基础设施状况	优	优	优	优
实物状况	建筑物成新度	六成	六成	六成	六成
	户型	一般	一般	一般	一般
	面积规模	一般	一般	一般	一般
	装修状况	简单装修	简单装修	简单装修	中档装修
	布局	合理	合理	合理	合理
	层高	正常	正常	正常	正常
	设施设备情况	完备	完备	完备	完备
	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	建筑类型	多层	多层	多层	多层
	物业管理	一般	一般	一般	一般
权益状况	土地取得方式	出让	出让	出让	出让
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	规划限制条件	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
	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租赁价格水平较为稳定,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,根据待估区域内道路的畅通情况、周边公交线路的多少以及距公交站台的距离,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,根据距商服中心的距离,是否有大型的购物中心和超市,店铺的密集程度,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 。

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、娱乐休闲健身场所(大众消费水平)等配套设施,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 。

D. 楼层,根据估价对象所在建筑物的总楼层和所在楼层,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 ± 1 。

E. 朝向,根据其采光面的实际朝向及通风通透情况,按照南北向、南向、东南向和南向、东西向和东向和西向、东北向和西北向和北向五种情况,对应划分为五个等级: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 。

F. 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 。

G. 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 。

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 ± 1 。

B. 户型，根据内部空间布局、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 ± 1 。

C. 面积规模，根据其具体的建筑面积大小，结合住宅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. 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 。

F. 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 。

G. 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 。

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 。

H. 建筑类型, 根据其楼幢的总层数，划分为低层、多层、小高层、中高层、超高层五个等级，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 。

I. 物业管理，根据有无物业管理，物业管理的级别及安全性，划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，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 。

⑤权益状况

A. 土地取得方式，估价对象为出让，且三个可比实例的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住宅用途，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

比较因素 \ 项目估价对象及比较案例		估价对象	案例一	案例二	案例三
			新加坡花园城	新加坡花园城	新加坡花园城
月租金（元/㎡）		/	8	9	10
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
	公共服务设施完备度	100	100	100	100

	区域繁华度	100	100	100	100
	自然人文环境优劣度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	楼层	100	99	99	100
	朝向	100	100	100	100
实物 状况	建筑物成新度	100	100	100	100
	户型	100	100	100	100
	面积规模	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	102
	层高	100	100	100	100
	设备设施情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑外观及设计	100	100	100	100
	建筑类型	100	100	100	100
	物业管理	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

例 比较因素	估价对象及可比实	实例 1			实例 2			实例 3		
		新加坡花园城			新加坡花园城			新加坡花园城		
租赁价格（元/m²/月）		8			9			10		
比准情况		估价对象	案例一	修正系数	估价对象	案例二	修正系数	估价对象	案例三	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
	公共服务设施完备度	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
	自然人文环境优劣度	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
	楼层	100	99	1.0101	100	99	1.0101	100	100	1.0000
	朝向	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	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	面积规模	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	102	0.9804
	层高	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设备设施情况	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
	建筑类型	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	物业管理	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/m ² /月）		8			9			10		

（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=（8+9+10）÷3=9 元/m²/月（取整）。

八、估价结果

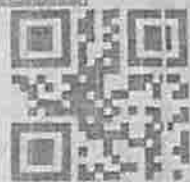
估价人员遵照国家和地方相关法律法规、房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，根据估价目的，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点的租金价格进行了综合评估，确定本次估价结果如下表：（币种：人民币，取整至个位）

序号	项目名称	评估面积（m²）	租金（元/计量单位）	年租金（元）
1	蜀山区新加坡花园城 1 幢 301 室	156.4	9 元/m²/月	16891

附 件

1. 估价对象及周边环境照片
2. 《不动产权证》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

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2018 年 08 月 10 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NQD 34004232441

皖 (2018) 合肥市 不动产权第 10052067 号

附 记

权利人	合肥市兴泰小额贷款有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐 落	蜀山区新加坡花园城1幢301室
不动产单元号	340104 401008 0300116 F00040062
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用 途	城镇住宅用地 / 成套住宅
面 积	房屋建筑面积156.4m²
使用期限	国有建设用地使用权 2064年01月01日止
权利其他状况	房屋结构: 混合 房屋总层数: 16, 房屋所在层: 3

业务编号:67532050

房屋编号:9360440

依据安徽省合肥市庐阳区人民法院(2016)皖0103执638号之四协助执行通知书办理。

附图页

房地产平面图

图幅号: 1-1

注: 1-1

房屋平面图

房屋平面图

产登记: 第 1000000000

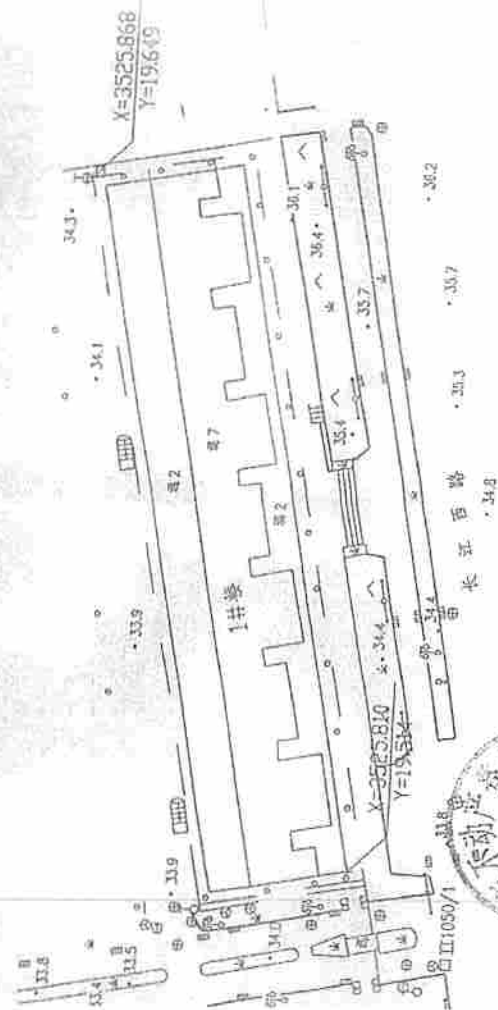
图幅号: 2103 户号: 1-1 幢号: 1

2003/07/28



房屋幢号	分图	比例	建筑面积	使用面积	用途	商业	其他	绘图日期
510057	3	1:200	150.00		住宅	丁文	1/1	97.12.10

合肥市房地产管理局







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；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. 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

王曙光



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

叶琦

