房地产估价报告

估价项目名称：合肥市庐阳区逍遥北楼西侧二层楼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）

曹文涛（注册号：3420260020）

估价报告出具日期：2026 年 11 月 6 日

估价报告编号：开诚房评[2026]第 05627 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庐阳区逍遥北楼西侧二层楼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：合肥市庐阳区逍遥北楼西侧二层楼房产，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《临时建设工程规划许可证》等资料，估价对象基本情况如下：

序号	规划许可证证号	房地产权利人	项目名称	结构	用途	评估面积（㎡）	楼层
1	建临许2002020号	合肥兴泰股权投资管理有限公司	逍遥北楼西侧二层楼	钢结构	商业	237	1-2/2

价值时点：2026年11月05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（㎡）	月租金单价（元/㎡/月）	月租金总价（元）	年租金总价（元）
1	逍遥北楼西侧二层楼	237	280	66360	796320

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. 评估结果仅为确定租金公开拍卖底价提供价格参考，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。

6. 根据《评估委托书》，该建筑物为未经规划审批、无合法建设手续的临时搭建构筑物，未办理不动产权登记，不属于合法产权建筑，存在被责令拆除、不予确权的风险，提请报告使用人注意。

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二六年十一月六日

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 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 19
六、估价方法适用性分析 20
七、 估价测算过程 22
八、估价结果 30
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2026年11月05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	2026年11月6日
曹文涛	3420260020	曹　文　涛 3420260020	2026年11月6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

由于委托方提供的临时规划许可证均未登记房屋建成年代，本次评估依据估价人员现场查勘及调查了解，估价对象建成年代约为2002年，本次评估设定估价对象建成年代为2002年，若与实际不符，报告需做相应调整。

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2026年11月6日至2027年11月5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.发现本报告的文字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：曹文涛

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	规划许可证证号	房地产权利人	项目名称	结构	用途	评估面积（㎡）	楼层	建成年代
1	建临许 2002020 号	合肥兴泰股权投资管理有限公司	逍遥北楼西侧二层楼	钢结构	商业	237	1-2/2	2002

3.土地基本状况

（1）四至：东至环城公园南路，西至宿州路，南至长江中路，北至寿春路。

（2）形状：/。

（3）土地使用权人：合肥兴泰股权投资管理有限公司。

（4）土地面积：/。

（5）土地使用期限：/。

（6）开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），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	逍遥北楼西侧二层楼
建筑结构	钢结构
评估面积（㎡）	237
所在层	1-2/2
建成年代	2002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	作为商业用房使用，空间布局合理
装饰装修	墙面乳胶漆，地面地板砖，玻璃门窗
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为商业用房
外　观	外立面仿石漆，建筑物外观尚可
新旧程度	成新度尚可，七成新
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2026年11月05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，每个房地产拥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

《临时建设工程规划许可证》复印件

《评估委托书》

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（㎡）	月租金单价（元/㎡/月）	月租金总价（元）	年租金总价（元）
1	逍遥北楼西侧二层楼	237	280	66360	796320

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	2026 年 11 月 6 日
曹文涛	3420260020	曹　文　涛 3420260020	2026 年 11 月 6 日

十二、实地查勘期

二〇二六年十一月五日至二〇二六年十一月五日（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二〇二六年十一月五日起至估价报告出具之日二〇二六年十一月六日止。

（本页以下无正文）

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：/。

2.地形：地形为平地。

3.地势：地势平坦。

4.面积：/。

5.地质及土壤：地质承载力较好，土壤未受污染。

6.开发程度：宗地红线外五通，红线内已完成建设并投入使用。

综上所述，估价对象土地地势平坦，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五通，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	逍遥北楼西侧二层楼
建筑结构	钢结构
评估面积（㎡）	237
所在层	1-2/2
建成年代	2002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	作为商业用房使用，空间布局合理
装饰装修	墙面乳胶漆，地面地板砖，玻璃门窗
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为商业用房
外　观	外立面仿石漆，建筑物外观尚可
新旧程度	成新度尚可，七成新
使用及维护情况	使用正常，维护情况较好

估价对象为商业用房，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:合肥兴泰股权投资管理有限公司。

3.共有情况:/。

4.租赁或占用情况:无。

5.土地用途:/。

6.规划条件:/。

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	逍遥北楼西侧二层楼
房地产权利人	合肥兴泰股权投资管理有限公司
规划许可证证号	建临许 2002020 号
共有情况	单独所有
用　途	商业
出租或占用情况	出租
他项权利设立情况	/
规划条件	租赁用途为商业，根据委托方提供资料，估价对象为未经规划审批、无合法建设手续的临时搭建构筑物

综上所述，估价对象为未经规划审批、无合法建设手续的临时搭建构筑物，其权益状况对价格有一定影响。

三、区位状况描述与分析

（一）位置状况

1.坐落：逍遥北楼西侧二层楼。

2.方位：东至环城公园南路，西至宿州路，南至长江中路，北至寿春路。

3.与重要场所的距离：距离逍遥津公园200米。

4.临街（路）状况：位于淮河路步行街主干道，临路状况良好。

5.朝向：南北朝向。

6.楼层：1-2/2F。

（二）交通状况

1.道路状况：区域内有长江中路、寿春路，道路状况良好。

2.出入可利用交通工具：有2路，85路，106路，137路等多路公交车，距离公交站200米左右，交通较便捷。

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。

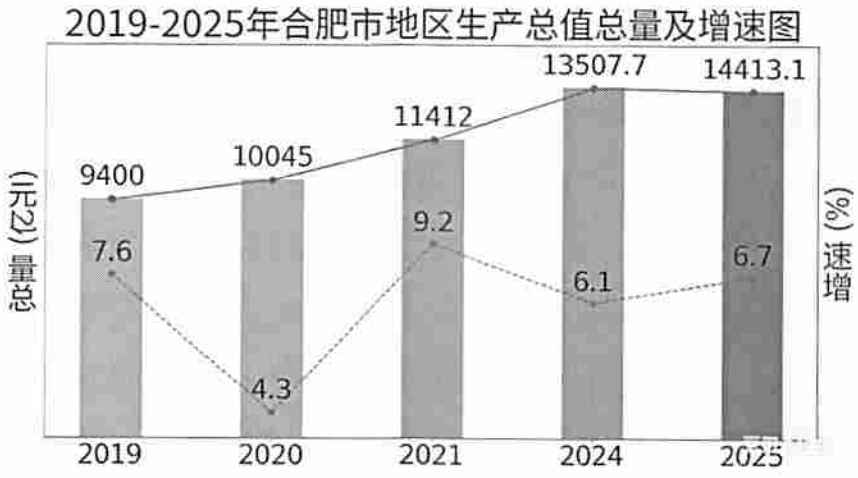
2.公共服务设施：区域内有中国银行(合肥逍遥津支行)、中国农业银行(合肥逍遥津支行)等。医院有安徽省省直机关医院(省委大院院区)、庐阳区逍遥津第二社区医院等。商超有永辉超市(宝文店)、百盛购物中心等，餐饮酒店有合肥威斯汀酒店等。公共配套设施较完善。

本估价对象位于庐阳区逍遥北楼西侧二层楼，该区域基础设施完善，交通较便利，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。常住人口持续增长，突破1000万人，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。作为安徽省省会、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，合肥城市能级持续提升，集聚资源的能力不断增强。



2025年，合肥市经济延续稳中有进、提质增效的发展态势。根据地区生产总值统一核算结果，全年生产总值（GDP）达14413.1亿元，按不变价格计算，同比增长6.7%，增速较2024年稳步提升，经济增长韧性进一步凸显。分产业看，第一产业增加值353.6亿元，增长3.0%，农业经济保持稳定发展态势，为全市经济筑牢基础；

第二产业增加值5370.1亿元，增长9.2%，工业生产持续高位运行，新质产业加速崛起，成为拉动经济增长的核心动力；第三产业增加值8689.4亿元，增长5.5%，服务业实现稳步提升，生产性服务业与生活性服务业协同发展，多点突破的良好格局进一步巩固。

2025年，合肥市其他关键经济指标表现亮眼：全年农林牧渔业产值突破600亿元，达到600.4亿元，农业现代化水平持续提高；固定资产投资同比增长4.5%，投资结构持续优化，制造业投资、高新技术产业投资占比显著提升，质效不断改善；社会消费品零售总额达5775.1亿元，同比增长5.1%，消费需求持续释放，消费升级趋势明显，新型消费、品质消费快速发展；一般公共预算收入983.8亿元，同比增长3.0%，财政收支保持平稳运行，为城市建设和民生保障提供坚实支撑；居民人均可支配收入59293元，同比增长6.2%，与经济增长基本同步，就业形势总体稳定，物价水平温和可控，收入分配结构持续优化，居民消费能力进一步增强。

总体来看，随着长三角一体化、科技创新驱动等多重政策红利持续释放，合肥市经济增长的活力、动力、潜力充分迸发，高质量发展特征更加鲜明。但同时，全球经济复苏仍存在不确定性，国内消费市场竞争日趋激烈，经济持续稳定发展的基础仍需进一步夯实，新旧动能转换仍需加快推进，需持续优化政策环境，强化创新驱动，推动经济实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续的发展

2、房地产市场总体状况

2025年，合肥市房地产市场在政策持续宽松、需求稳步释放的背景下，呈现出“稳中有升、结构优化”的发展态势。全年共成交经营性建设用地98宗，成交面积6027亩，成交金额611.7亿元，较2024年实现稳步增长。其中，商业办公用途土地推出规划建面162.6万平方米，成交150.5万平方米，成交楼面均价约为1980元/平方米，土地市场活跃度较2024年有所回升，企业拿地信心逐步恢复。

从土地市场特点来看，审慎与积极并存的态势依然延续，但积极因素不断增多。优质地块竞争依然激烈，核心区域、交通便利、配套完善的地块备受房企青睐，而位置较偏远、配套不成熟的地块去化仍相对缓慢。以人为核心的新型城镇化持续深入推进，城市人口规模扩大和城镇化率提升，为城市用地提供了稳定的有效需求。同时，消费市场回升向好，政府部门继续优化房地产市场政策，进一步降低购房门槛、优化

土地供应结构、支持合理住房需求，持续激发市场活力，推动房地产市场调整转型，促进市场平稳健康运行。

2025 年，合肥市完成房地产开发投资 1639.0 亿元，同比增长 3.6%，较 2024 年增速有所提升，投资规模稳步扩大。分类型来看，住宅类房地产开发投资 1383.4 亿元，同比增长 7.7%，延续增长态势，仍是房地产开发投资的主力；商业营业类房地产开发投资 79.9 亿元，同比下降 6.3%，降幅较 2024 年大幅收窄，商业地产投资逐步企稳。

施工与竣工方面，全年商品房施工面积 6685.8 万平方米，同比下降 3.2%，降幅较 2024 年明显收窄；新开工面积 1252.5 万平方米，同比下降 15.1%，随着市场信心恢复，新开工节奏逐步放缓但降幅收窄。全年商品房竣工面积 1826.0 万平方米，同比下降 12.7%，竣工交付进度稳步推进，保障了购房者权益。

销售市场方面，全年商品房销售面积 1041.3 万平方米，同比增长 7.0%，结束了 2024 年的下降态势，实现恢复性增长；其中，住宅用房 856.4 万平方米，同比增长 7.9%，商业营业用房 39.8 万平方米，同比增长 6.6%，各类商品房销售均实现正增长。商品房待售面积 510.3 万平方米，同比下降 3.0%，市场库存持续消化，供需关系逐步改善；其中，住宅用房 102.0 万平方米，同比下降 2.9%，住宅库存回归合理区间。全年商品房销售总额 1199.4 亿元，同比下降 3.1%，降幅较 2024 年大幅收窄，房价逐步趋稳。

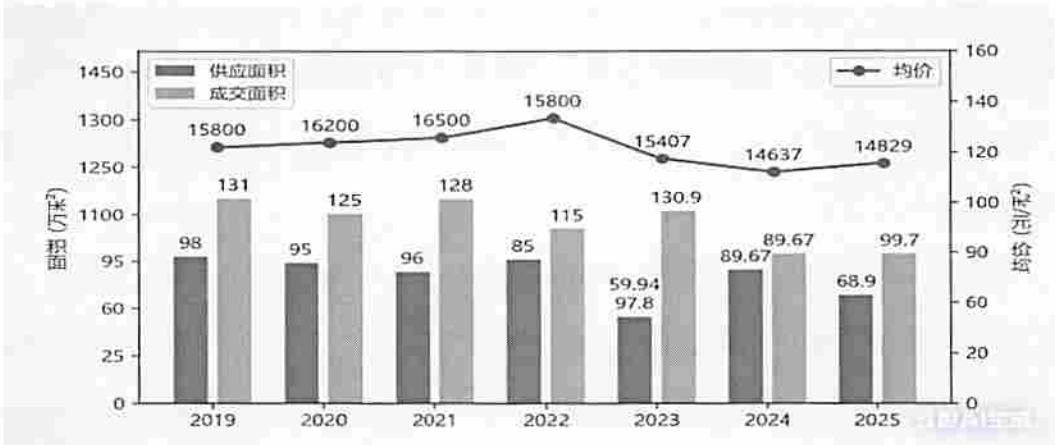
整体来看，2025 年合肥市房地产市场宏观政策持续保持宽松基调，“稳楼市”仍是核心目标。各项支持政策落地见效，供需两端协同发力，市场活跃度显著提升，房价下行预期得到有效缓解。展望未来，房地产行业政策仍将保持连续性和稳定性，重点围绕满足合理住房需求、优化供给结构、防范化解市场风险展开，进一步促进房地产市场与实体经济协调发展，推动市场实现良性循环和健康发展。

3、同类房地产市场状况

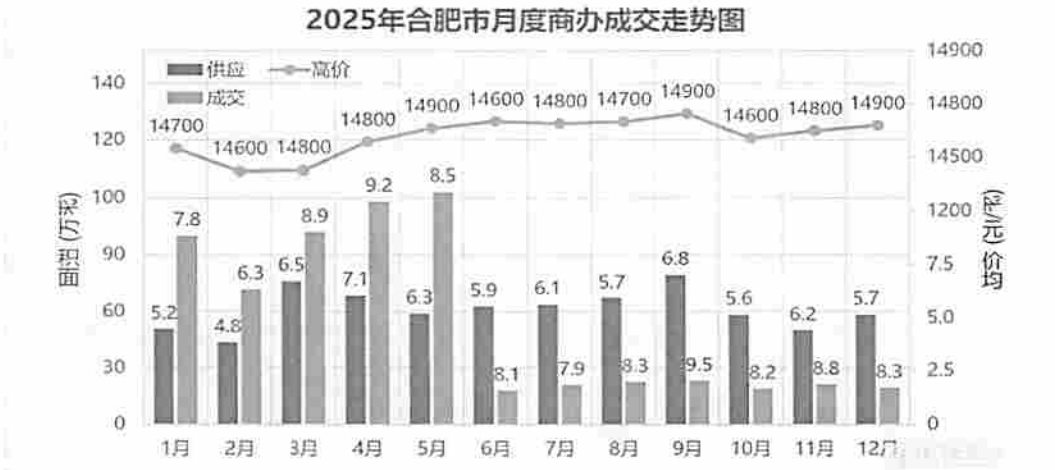
2025 年，合肥市区商业办公房地产市场逐步走出调整期，呈现“量升价稳、库存消化加快”的发展态势，市场信心逐步恢复。全年商业办公房地产市场供应面积 68.9 万平方米，同比增长 14.9%，结束了 2024 年的下降态势，供应规模稳步回升；成交面积 99.7 万平方米，同比增长 11.2%，成交量实现恢复性增长；成交均价 14829

元/平方米，同比增长 1.3%，价格止跌回升，市场逐步趋稳，“降价去库存”的市场主基调有所转变，逐步向“稳价去库存”过渡。

2019-2025 年合肥市商办供求价走势（单位：万㎡、元/㎡）



2025 年合肥市月度商办成交走势图



2025 年，合肥商业办公市场成交仍以小面积、低总价为主力，但需求结构逐步多元化。其中，100 万以下总价段成交占比 52%，虽较 2024 年略有下降，但仍占据主导地位；70 平方米以下成交面积占比 51%，同样保持较高占比。同时，随着新兴产业发展和消费升级，中等面积、中高总价的优质商业办公产品需求逐步增加，100-200 万总价段、70-120 平方米面积段成交占比有所提升，市场需求结构更趋合理。

经过 2024 年的持续去库存以及 2025 年市场需求的释放，合肥商业办公市场库存压力得到有效缓解。截止到 2025 年底，市场存量降至 295.3 万平方米，较 2024 年底减少 30.85 万平方米；去化周期缩短至 55.5 个月，较 2024 年大幅缩短 15.75 个月，库存去化压力明显减轻，但仍处于相对较高水平。

2025年，随着全市经济稳步回升、服务业持续发展，商业服务业和消费活动逐步恢复，为商业办公房地产市场注入新的动力。房企运营商进一步优化运营策略，不再单纯依赖租金减免，而是通过升级硬件设施、引入特色业态、加强数字化运营等方式，提升项目吸引力和运营效益，与商户共同实现良性发展。

不过，市场仍面临一些挑战：部分区域商业办公项目仍存在同质化竞争问题，特色化、差异化不足；受经济环境和行业竞争影响，部分项目空置率仍处于相对较高水平，租金水平恢复较慢；企业和投资者信心虽有恢复，但仍需持续巩固。综合来看，随着合肥市经济持续向好、政策支持力度不减、市场需求稳步释放，商业办公房地产市场有望逐步走出调整期，进入稳步复苏的发展阶段，但复苏进程仍需时间，短期内仍需持续应对各类风险挑战，通过优化供给结构、提升运营质量、激发市场需求等方式，推动市场实现持续健康发展。

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。

根据委托方提供资料，估价对象为临时建筑，已取得临时建设工程规划许可证，有批准使用期限，其现状用途与批准临时用途一致。临时建筑在批准期限内，法律上允许按批准用途使用；在批准使用期限内，该用途技术上可能、财务上可行，与周边环境相协调，土地与建筑物相均衡。结合区位因素和市场背景分析，在批准的临时使用期限内，现状批准用途是估价对象最高最佳利用方式；临时建筑到期后，按规定应当予以拆除，不再具备继续使用条件。

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休整，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

估价对象用途为商业，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。

本次估价对象为商业，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（㎡）	成交价（元/㎡/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	淮河路步行街商业	淮河路	混合	156.11	320.00	1996年	1-2层	商业	中装	2026年01月	公开市场价格	市场调查
二	淮河路步行街商业	淮河路	混合	341.02	291.00	1998年	1-2层	商业	中装	2026年05月	公开市场价格	市场调查
三	淮河路步行街商业	淮河路	混合	266.07	307.00	1995年	1-2层	商业	中装	2026年04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/㎡）	/	320.00	/	291.00	/	307.00	/
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	年付	年付	0	年付	0	年付	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	/	320.00	/	291.00	/	307.00	/

（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

项目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/㎡）		/	320.00	291.00	307.00
交易日期		2026 年 11 月	2026 年 01 月	2026 年 05 月	2026 年 04 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	位于淮河路，便利度较高	位于淮河路，便利度较高	位于淮河路，便利度较高	位于淮河路，便利度较高
	临路状况	临路状况较优	临路状况较优	临路状况较优	临路状况较优
	公共服务设施完备度	周边公共服务设施完备度高	周边公共服务设施完备度高	周边公共服务设施完备度高	周边公共服务设施完备度高
	商业繁华度	商业繁华度较优	商业繁华度较优	商业繁华度较优	商业繁华度较优
	人口密度及流量	人流量较大	人流量较大	人流量较大	人流量较大
	自然人文环境状况	自然人文环境状况较优	自然人文环境状况较优	自然人文环境状况较优	自然人文环境状况较优
	基础设施状况	基础设施完备，状况较优	基础设施完备，状况较优	基础设施完备，状况较优	基础设施完备，状况较优
	楼　层	较优	较优	较优	较优
实物状况	建筑物成新度	成新度约七成	成新度约六成	成新度约六成	成新度约六成
	空间布局	开间进深比例正常、内部空间布局合理，户型较优	开间进深比例正常、内部空间布局合理，户型较优	开间进深比例正常、内部空间布局合理，户型较优	开间进深比例正常、内部空间布局合理，户型较优
	面积规模	较适中	较适中	一般	较适中
	装修状况	中档装修	中档装修	中档装修	中档装修
	层　高	层高正常	层高正常	层高正常	层高正常
	设施设备情况	基本完备	基本完备	基本完备	基本完备
	建筑类型	多层	多层	多层	多层
	建筑结构	钢	混合	混合	混合
	建筑外观及设计	外观及设计较优	外观及设计较优	外观及设计较优	外观及设计较优
权益状况	用　途	商业用房	商业用房	商业用房	商业用房
	规划限制条件	有规划限制	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、周边公交路线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.临路状况：根据其所临道路的等级，门前是否有遮挡、有台阶等，将临路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。

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.商业繁华度，根据商业繁华程度，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（10 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.自然人文环境状况，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。

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.建筑类型，根据其楼幢的总层数，划分为低层、多层、中高层、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+/-2。

H.建筑结构，根据其实际建筑结构，划分分为钢混结构、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.用途，估价对象与三个可比实例均为办公类用途，故对该因素不作修正，基准分为 100 分。

B.以无特殊规划限制为基准（基准分 100 分），存在规划限制的，分值下调，最大下调幅度 10 分。本次估价对象存在规划限制，可比实例无规划限制，该因素予以修正。

C.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。

D.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/㎡）		/	320.00	291.00	307.00
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
	临路状况	100	100	100	100
	公共服务设施完备度	100	100	100	100

	商业繁华度	100	100	100	100
	人口密度及流量	100	100	100	100
	自然人文环境状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	楼 层	100	100	100	100
实物状况	建筑物成新度	100	98	98	98
	空间布局	100	100	100	100
	面积规模	100	100	98	100
	装修状况	100	100	100	100
	层 高	100	100	100	100
	设施设备情况	100	100	100	100
	建筑类型	100	100	100	100
	建筑结构	100	102	102	102
	建筑外观及设计	100	100	100	100
权益状况	用 途	100	100	100	100
	规划限制条件	100	110	110	110
	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

估价对象及可比实例 / 比较因素		实例一			实例二			实例三		
		淮河路步行街商业			淮河路步行街商业			淮河路步行街商业		
租赁价格（元/㎡/月）		320.00			291.00			307.00		
比准情况		估价对象	案例 1	修正系数	估价对象	案例 2	修正系数	估价对象	案例 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
	临路状况	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
	商业繁华度	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
	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	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实物状况	建筑物成新度	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	户型布局	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	面积规模	100	100	1.0000	100	98	1.0204	100	100	1.0000
	装修状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	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
	建筑类型	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑结构	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	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	110	0.9091	100	110	0.9091	100	110	0.9091
	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）		291.00			270.00			279.00		

（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=（291+270+279）÷3=280 元/㎡/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（㎡）	月租金单价（元/㎡/月）	月租金总价（元）	年租金总价（元）
1	逍遥北楼西侧二层楼	237	280	66360	796320

附　件

1.估价对象及周边环境照片

2.《临时建设工程规划许可证》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

安 徽 省

临时建设工程规划许可证

建临许 2002020号

根据《安徽省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》第二十五条规定，经审定，本临时建设工程暂不影响城市规划，准予临时建设。

特发此证

发证机关

日 期 2002 年 9 月 10 日

发证专用章

建设工程规划许可证附件

建临许 2002020 号

建设单位	合肥市中菜市改造工程指挥部办公室
建设项目名称	商网

根据市、局领导批示精神，经现场查勘，同意合肥市中菜市改造工程指挥部办公室补办商网临时规划许可证，控制条件如下：

1、该建筑功能为：商业用房　　结构形式：钢结构　；建筑面积：237平方米；占地面积：104平方米；建筑层数：2层；

2、建筑定位控制条件：该楼与原有建筑的西北侧相接。

3、其它要求：请按消防、环保部门要求采取防护措施。

4、发临证，规划需求时无条件拆除。

同意延续使用至2004年9月2日

2002


双节同庆 满200减40


都市丽人


高价回收、维修
老银坊


都市丽人
趣味鸭
老银坊
MASTER SILVERSMITH
都市
现卤更放心






趣味鸭
现卤更放心


都市丽人
趣味鸭
老银坊
MASTER SILVERSMITH
都市丽人
现卤更放心

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

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵国华

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）

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年03月25日

住　　所　合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

登记机关　合肥市市场监督管理局

2022 年 05 月 25 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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（执行事务合伙人）：赵国华

注册资本（出资数额）：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：安徽省住房和城乡建设厅房地产估价机构备案专用章

2024年10月13日

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00360849



姓　名 / Full name

曹文涛

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342901199402164611

注 册 号 / Registration No.

3420260020

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

2029-04-16

持证人签名 / Bearer's signature