房地产估价报告

估价项目名称：合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140/商140中/商140上商业用房市场租赁价格评估

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10日

估价报告编号：开诚房评[2026]第02689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滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140/商140中/商140上商业用房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：合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140/商140中/商140上商业用房，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》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	证载面积（㎡）	评估面积（㎡）	楼层
1	皖(2026)合肥市不动产权第9012343号	安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140	钢混	商业	1569.26	53.82	1/3
2	皖(2026)合肥市不动产权第9012343号	安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140中	钢混	商业		523.09	2/3
3	皖(2026)合肥市不动产权第9012343号	安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140上	钢混	商业		523.09	3/3

价值时点：2026年11月9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	证载面积（㎡）	评估面积（㎡）	月租金单价（元/㎡/月）	月租金总价（元）	年租金总价（元）
1	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑 33 幢商 140	1569.26	53.82	53	2852	34224
2	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑 33 幢商 140 中		523.09	26	13600	163200
3	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑 33 幢商 140 上		523.09	21	10985	131820
合计	-	1569.26	1100	-	-	329244

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。

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 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 11
十一、注册房地产估价师 12
十二、实地查勘期 12
十三、估价作业期 12
估价技术报告 13
一、实物状况描述与分析 13
二、权益状况描述与分析 14
三、区位状况描述与分析 14
四、市场背景分析 16
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 23
八、估价结果 49
附 件 50

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 9 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 10 日
曹文涛	3420260020	曹　文　涛 3420260020	2026 年 11 月 10 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）。

（7）由于估价委托人未能提供该估价所必需的反映估价对象抵押、查封等资料，注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得，根据估价委托人提供的现有资料及实地查勘情况，本次估价合理假定其无抵押查封等情况。

（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

1.委托方提供的《不动产权证书》记载房屋所在层为1层，经估价人员现场查勘，估价对象所在层为1-3层，本次评估以实际查勘为准。

（五）依据不足假设

1.委托方提供的《不动产权证书》记载估价对象建筑面积为1569.26平方米，本次评估范围内商业用房的评估面积以委托方确定的面积为准。如与实际不符，报告应作相应调整。

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10日至2027年11月9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	产权证号	房地产权利人	项目名称	结构	用途	证载面积（㎡）	评估面积（㎡）	楼层	建成年代
1	皖(2026)合肥市不动产权第9012343号	安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140	钢混	商业	1569.26	53.82	1/3	2010
2	皖(2026)合肥市不动产权第9012343号	安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140中	钢混	商业		523.09	2/3	2010

3	皖(2026)合肥市不动产权第9012343号	安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140上	钢混	商业		523.09	3/3	2010

3.土地基本状况

（1）四至：东至庐州大道、南至福州路、西至天山路、北至万泉河路。

（2）形状：宗地形状较规则。

（3）土地使用权人：安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司。

（4）土地面积：共有宗地面积22405平方米。

（5）土地使用期限：2047年12月25日止。

（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：出让。

4.建筑物基本情况

估价对象	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140/商140中/商140上
建筑结构	钢混
证载面积（㎡）	1569.26㎡
评估面积（㎡）	1层53.82㎡，2层523.09㎡，3层523.09㎡
所在层	1/3,2/3,3/3
建成年代	2010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	地面地砖、木地板，墙面乳胶漆、墙纸
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	外立面墙砖，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9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。

本次估价严格遵循合法原则，经权属资料核查，本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

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）；

（4）《安徽省房地产租金评估指引》。

3.估价委托人提供的相关资料

（1）《不动产权证》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

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等相关规定，房地产租金评估的方法通常有比较法、成本法、收益法（价值折算法）、剩余法等。比较法是评估市场租金最适宜的评估方法，成本法是评估或核定新开发建设项目成本租金最适宜的评估方法，价值折算法和剩余法是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法。当估价对象所在区域房地产租赁市场发育不够成熟时，可采用比较法以外的方法评估市场租金。

选用估价方法时，应根据租金类型、估价目的、估价对象状况及区域房地产租赁市场状况等，选用适宜的估价方法。在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的具体特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为商业用途房地产，所在区域房地产市场发展相对较稳定，同一类型物业租赁情况相对活跃，注册房地产估价师能够调查获取充足的交易案例，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。

基本公式如下：

比较法评估价值=可比实例交易价格×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×权益状况调整系数。

本次估价测算主要过程如下：

1.搜集交易实例；

2.选取可比实例；

3.建立比较基础；

4.进行交易情况修正；

5.进行市场状况调整；

6.进行房地产状况调整；

7.计算比较价值。

运用比较法求取估价对象在设定条件下的房地产市场租金价格，分析估价结果与市场的契合度，结合当前同类市场情况及估价目的等，确定估价结果的合理性等，最后确定估价对象的租金市场价格单价和总价。

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	证载面积（㎡）	评估面积（㎡）	月租金单价（元/㎡/月）	月租金总价（元）	年租金总价（元）
1	滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140	1569.26	53.82	53	2852	34224
2	滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140中		523.09	26	13600	163200
3	滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140上		523.09	21	10985	131820
合计	-	1569.26	1100	-	-	329244

上述估价结果价值内涵：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。

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 10 日
曹文涛	3420260020	曹　文　涛 3420260020	2026 年 11 月 10 日

十二、实地查勘期

二〇二六年十一月九日至二〇二六年十一月九日（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二〇二六年十一月九日起至估价报告出具之日二〇二六年十一月十日止。

（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：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22405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“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。

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	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140/商140中/商140上
建筑结构	钢混
证载面积（㎡）	1569.26㎡
评估面积（㎡）	合计1100㎡
所在层	1/3,2/3,3/3
建成年代	2010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	地面地砖、木地板，墙面乳胶漆、墙纸
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	外立面墙砖，建筑物外观良好
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:安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司。

3.共有情况:单独所有。

4.租赁或占用情况:/。

5.土地用途:商服用地。

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	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140/商140中/商140上
房地产权利人	安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司
产权证号	皖(2026)合肥市不动产权第9012343号
共有情况	单独所有
用　途	商业
出租或占用情况	无
他项权利设立情况	/
规划条件	租赁用途为商业用房，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：合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140/商140中/商140上。

2.方位：东至庐州大道、南至福州路、西至天山路、北至万泉河路。

3.与重要场所的距离：距离合肥南站6公里。

4.临街（路）状况：临天山路，临路状况良好。

5.朝向：南。

6.楼层：1/3,2/3,3/3。

（二）交通状况

1.道路状况：区域内有天山路，道路状况良好。

2.出入可利用交通工具：有531路、66路等多路公交车通过，距离公交站200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：骆岗公园等。

（四）外部配套设施状况

1.基础设施：区域内基础设施已达到“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：区域内有中国光大银行(滨湖支行)、中信银行(合肥滨湖支行)等。医院有合肥永康综合门诊等。商超有沃尔玛(福州路店)、大润发(包河店)等。公共配套设施较完善。

本估价对象位于合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑，该区域基础设施完善，交通较便利，道路通达度较好。

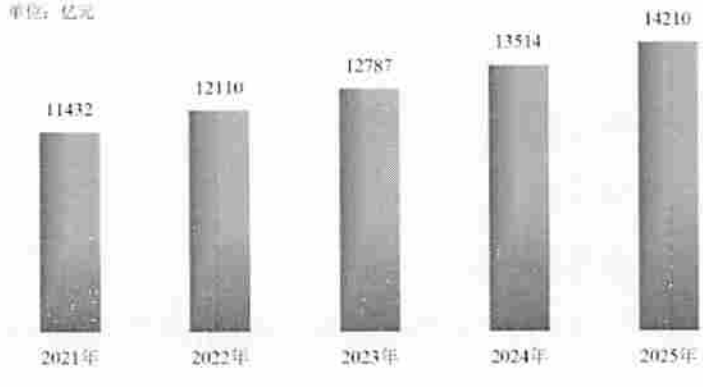
四、市场背景分析

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。

2025年，合肥市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党中央、国务院决策部署及省委、省政府工作要求，锚定“三地一区”实现新突破和取得“三个新的更大进展”目标，落实“三个往前赶”要求，全力以赴稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，经济顶压前行、向新向优，高质量发展取得新成效，“十四五”圆满收官。

2021-2025年合肥市地区生产总值



2025年全市地区生产总值（GDP）14210亿元，按不变价格计算，同比增长6.1%。分产业看，第一产业增加值338.4亿元，增长3.4%；第二产业增加值5221.9亿元，增长8.7%；第三产业增加值8649.7亿元，增长4.4%。全年农林牧渔业总产值574.46亿元，按可比价格计算，同比增长3.5%。全年规模以上（以下简称规上）工业增加值同比增长17.6%，创近4年新高。全年服务业增加值8649.7亿元，同比增长4.4%。其中，金融业、批发和零售业、交通运输仓储邮政业增加值分别增长6.7%、6.6%和5.5%。社会消费品零售总额5320.9亿元，同比增长3.2%。固定资产投资同比下降16.5%。一般公共预算收入977.35亿元，同比增长2.3%，其中税收收入698.19亿元，同比增长3.4%；一般公共预算支出1558.59亿元，其中民生支出占比超八成，达1336.79亿元，同比增长7.1%。全年一般公共预算收入977.35亿元，同比增长2.3%，其中税收收入698.19亿元，同比增长3.4%。年末全市本外币存贷款余额6.74万亿元，同比增长8.0%。全年全市居民人均可支配收入58930元，同比增长5.5%。其中，城镇居民人均可支配收入65568元，增长4.6%；农村居民人均可支配收入35253元，增长5.9%。城乡居民收入比由上年的1.88缩小为1.86。

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

2025年合肥市涉宅用地供应面积266.2万平方米，同比下滑48.6%，成交面积213.4万㎡，同比下滑50%，成交楼面价8758元/㎡，同比下滑24.6%。2025年合肥市商办用地推出规划建面为229.45万㎡，同比增长51.4%，成交规划建面为192.25万㎡，同比增长38.7%，成交楼面均价1069元/㎡，商办用地出让金为20.55亿元，同比下跌19.8%，平均溢价率约1.2%。

2025年合肥市土地市场以底价拿地为市场主流，市场分化持续加剧。国央企占比上涨，民企拿地持续收缩，城市更新为市场成交主力，积极寻求与城投公司合作降

低风险，部分房企积极拓展代建业务。土地市场整体呈现量缩价稳、结构分化的特点，成交规模显著收缩，但优质地块仍受关注，市场转向“产品力比拼”和“城市更新”导向。

2025年合肥市房地产开发投资约1371.37亿元，较上年增长约-13.3%，其中：住宅投资1125.16亿元，增长-12.4%；商业营业用房投资55.71亿元，增长-25.3%。全年新建商品房销售面积639.84万平方米，增长-34.3%，其中：住宅销售面积496.79万平方米，增长-37.4%；商业营业用房销售面积24.96万平方米，增长-33.1%。全年商品房待售面积711.82万平方米，增长35.4%，其中：住宅待售面积184.75万平方米，增长75.8%。全年商品房销售额780.74亿元，增长-31.2%，其中：住宅销售额718.06亿元，增长-30.5%；商业营业用房销售额21.95亿元，增长-44.7%。

总体来看，2025年房地产行业政策保持宽松状态，继续从促需求、优供给两方面展开，诸多限制性政策退场，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，市场活跃度有所恢复。

3、同类房地产市场状况

2025年合肥市商业用房租赁市场（含写字楼、商铺、公寓）呈现“业态分化、区域集中、政策驱动”的核心特征，不同细分市场表现差异显著：

（一）写字楼租赁市场：核心稳健、外围承压

全市写字楼存量约289万平方米，空置率28%，租金水平整体承压，但区域分化明显。政务区、滨湖新区等核心板块因产业集聚度高，优质写字楼出租率维持在75%以上，租金水平坚挺，代表项目如政务区天鹅湖周边写字楼，月租金约45-55元/㎡，主要租户为金融机构、科技企业及总部型企业；而瑶海、新站等区域的写字楼项目面临较大空置压力，部分项目通过提供10个月免租期（如安兴大厦办公房租赁）吸引租户，月租金仅20-30元/㎡。需求端以小微企业、初创企业的办公需求为主，受高技术服务业发展带动，计算机通信、集成电路设计等行业租赁需求增长15%以上，但整体市场受新增供应冲击，去化节奏缓慢。

（二）商铺租赁市场：核心坚挺、业态升级

商铺租赁市场受消费模式转型影响，呈现“核心商圈稳健、非核心商圈承压”的格局。全国百街商铺平均租金全年下跌 0.81%，合肥市场同步呈现这一趋势，但核心商圈表现突出：政务区天鹅湖、包河区万象城等板块的优质临街商铺，因品牌首店集聚（全年新增 50 家），租金水平维持在 24-30 元/㎡/天，出租率超 90%；而老旧城区及新兴区域非核心商圈商铺，空置率普遍超 30%，部分项目需通过二次竞价出租（如华凌锦苑商铺）。业态结构持续优化，社区配套业态（生鲜超市、便民服务）、文旅体验业态成为租赁需求主力，线上线下融合的经营模式推动商铺租赁需求向“场景化、多元化”转型。

（三）公寓租赁市场：政策红利、需求旺盛

公寓租赁市场是 2025 年商业用房租赁市场的亮点，受益于政策支持与需求增长，表现最为活跃。长租公寓市场规模稳步扩大，成为租赁市场核心组成部分，政策端《长租公寓运营服务规范》实施，明确服务标准与安全底线，提升市场规范化水平；需求端以高校毕业生、产业人才、小微企业主为主，高新区、经开区等产业人口集中区域的公寓出租率超 85%，月租金约 18-25 元/㎡。产品层面，小面积、低总价的公寓更受青睐，核心城区酒店式公寓因商务出行需求支撑，出租率稳定在 80%左右。政策红利持续释放，首付比例下调推动机构运营商加速布局，存量公寓改造升级增多，进一步丰富了租赁产品供给。

整体来看，商业用房租赁市场正处于政策赋能与结构升级的关键期，核心区域、优质业态的租赁需求持续稳健，而外围区域、传统业态则面临转型压力，未来市场分化将进一步加剧。

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，估价对象房地产登记用途为商业服务，就其区位、交通便捷程度、规模及空间布局、配套设施及现状使用进行分析，作为商业使用可使其达到最高最佳使用，因此商业用途属于合法用途，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，综合判定商业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）估价方法介绍

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等规定，房地产租金评估的方法通常有比较法、成本法、收益法（价值折算法）、剩余法等。

1.比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将其与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象房地产租金的方法。比较法一般是是评估市场租金最适宜的评估方法，该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

2.收益法（价值折算法）

收益法（价值折算法）是选取适宜方法求得估价对象房地产市场价值或价格，然后确定估价对象报酬率或资本化率，选用适当的数学公式求取折算系数，计算房地产净收益，加上运营费、相关税费等得出房地产租金的方法，其中房地产市场价值或价格应采用收益法以外的方法求取。收益法（价值折算法）是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法，该方法适用于房地产市场发展正常，租金水平与房地产市场价格水平较为匹配，折算系数（报酬率或资本化率）等能够合理客观确定的具有经济收入的收益性房地产。

3.成本法

成本法是以租金各个构成项之和来求取房地产租金的方法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，都可以采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法估价。成本法是评估或核定新开发建设项目成本租金最适宜的评估方法。

4.剩余法

剩余法是根据房地产经营产生的经营收入，扣除经营成本和利润，或根据改造完成后房地产的租赁收入，扣除需投入的改造成本，求取房地产租金的方法。剩余法是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法。剩余法一般适用于房地产经营产生的收入以及相应的经营成本和利润等能够科学准确测定的房地产租金评估（如专业类市场、商业综合体或其他综合性需整体运营项目等），或者具有投资开发或再开发潜力且开发后租赁收入、开发成本等能够科学准确测定的房地产租金价格评估。

（二）估价方法选择

选用估价方法时，应根据租金类型、估价目的、估价对象状况及区域房地产租赁市场状况等，选用适宜的估价方法。在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，结合本次估价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

（1）估价对象为已建成商业用途房地产，已建成投入使用，不属于待开发房地产，根据最有效利用分析估价对象现状用途为最有效利用用途，同时由于房地产市场的变化情况较为复杂，其房地产经营收入及相关成本和利润等无法较为客观合理地测定，故本次不宜采用假设开发法评估。

（2）成本法是以租金各个构成项（地租、房屋折旧费、运营费、租赁营销费、相关税费等）之和来求取房地产租金。由于准确合理地确定上述各项费用比较困难，故虽然理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时商办房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，商业房地产租金价格与开发成本的关联性弱，成本累加方式不能反映出房地产的现时租金市场价格，故不宜采用成本法评估。

（3）根据估价对象的具体状况，结合对当地房地产市场的调查和相关资料分析，同类房地产租金水平与房地产市场价格水平匹配度相对较低，即存在租售比例失调现象，在相应的市场条件下，折算系数（报酬率或资本化率）等参数确定较为困难，无法通过价值折算方式合理确定房地产净收益等，因此这种评估方法缺乏实际操作性，故不宜采用收益法（价值折算法）评估。

2.适用的估价方法

估价对象为商业房地产，通过对本地区同类房地产市场的调查，同一供求范围内相同及类似房地产租赁交易相对活跃，注册房地产估价师调查获取充足的租赁交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围，故本次估价选用比较法。

（三）估价技术路线

本次估价采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，根据掌握的房地产市场资料，在估价对象同一房地产供需圈内选取三个与估价对象区位、用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象的比较价值或价格。

基本公式：比较法评估价值=可比实例交易价格×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×权益状况调整系数。

本次估价测算主要过程如下：1.搜集交易实例；2.选取可比实例；3.建立比较基础；4.进行交易情况修正；5.进行市场状况调整；6.进行房地产状况调整；7.计算比较价值。

运用比较法求取估价对象在设定条件下的房地产市场租金价格，分析估价结果与市场的契合度，结合当前同类市场情况及估价目的等，确定估价结果的合理性等，最后确定估价对象的租金市场价格单价和总价。

七、估价测算过程

一、（以滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140为例进行测算）

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	滨湖世纪城.徽贵苑	天山路	钢混	105	55	2010 年	1 层	商业	简装	2026 年 08 月	公开市场价格	市场调查
二	滨湖世纪城.徽贵苑	天山路	钢混	116	50	2010 年	1 层	商业	简装	2026 年 09 月	公开市场价格	市场调查
三	滨湖世纪城.徽昌苑	天山路	钢混	120	53	2010 年	1 层	商业	简装	2026 年 09 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/㎡/月）	/	55	/	50	/	53	/
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	季付	季付	0	季付	0	季付	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	/	55	/	50	/	53	/

（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/㎡/月）		/	55	50	53
交易日期		2026 年 11 月	2026 年 08 月	2026 年 09 月	2026 年 09 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	位于天山路，便利度较高	位于天山路，便利度较高	位于天山路，便利度较高	位于天山路，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
	商业聚集度	商业聚集度较高	商业聚集度较高	商业聚集度较高	商业聚集度较高
	人口密度及流量	周边人口密度及人流量较大	周边人口密度及人流量较大	周边人口密度及人流量较大	周边人口密度及人流量较大
	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	优	优	优	优
实物状况	建筑物成新度	成新度约七成	成新度约七成	成新度约七成	成新度约七成
	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	规模一般	规模较适中	规模较适中	规模较适中
	装修状况	中档装修	简单装修	简单装修	简单装修
	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	低层	低层	低层	低层
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	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	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。

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，根据其所在楼层的实际情况，每个楼层的面积比例，以及商业用房随楼层增加价值降低的规律，将所在楼层及每层面积比例划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；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。

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，结合商业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商业类用途，故对该因素不作修正，基准分为 100 分。

B.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。

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。

（本页以下无正文）

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）		/	55	50	53
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
	商业聚集度	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	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	面积规模	100	102	102	102
	装修状况	100	98	98	98
	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	100	100	100
	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	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

估价对象及可比实例 / 比较因素		实例一			实例二			实例三		
		滨湖世纪城.徽贵苑			滨湖世纪城.徽贵苑			滨湖世纪城.徽昌苑		
租赁价格（元/㎡/月）		55			50			53		
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
	商业聚集度	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	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	102	0.9804	100	102	0.9804
	装修状况	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	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	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	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）		55			50			53		

（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：估价对象滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑 33 幢商 140 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=（55+50+53）÷3=53 元/㎡/月（取整）。

二、（以滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑 33 幢商 140 中为例进行测算）

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：

（本页以下无正文）

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	滨湖世纪城.徽贵苑	天山路	钢混	550	24	2010年	2层	商业	简装	2026年08月	公开市场价格	市场调查
二	滨湖世纪城.徽贵苑	天山路	钢混	540	26	2010年	2层	商业	简装	2026年09月	公开市场价格	市场调查
三	滨湖世纪城.徽昌苑	天山路	钢混	508	27	2010年	2层	商业	中装	2026年09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。

（本页以下无正文）

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/㎡/月）	/	24	/	26	/	27	/
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	季付	季付	0	季付	0	季付	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	/	24	/	26	/	27	/

（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。

（本页以下无正文）

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/㎡）		/	24	26	27
交易日期		2026 年 11 月	2026 年 08 月	2026 年 09 月	2026 年 09 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	位于天山路，便利度较高	位于天山路，便利度较高	位于天山路，便利度较高	位于天山路，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
	商业聚集度	商业聚集度较高	商业聚集度较高	商业聚集度较高	商业聚集度较高
	人口密度及流量	周边人口密度及人流量较大	周边人口密度及人流量较大	周边人口密度及人流量较大	周边人口密度及人流量较大
	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	成新度约七成	成新度约七成	成新度约七成
	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	规模一般	规模一般	规模一般	规模一般
	装修状况	中档装修	简单装修	简单装修	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	低层	低层	低层	低层
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	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	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。

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，根据其所在楼层的实际情况，每个楼层的面积比例，以及商业用房随楼层增加价值降低的规律，将所在楼层及每层面积比例划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；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。

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，结合商业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商业类用途，故对该因素不作修正，基准分为 100 分。

B.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。

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。

（本页以下无正文）

表 4　比较因素条件指数表

比较因素 \ 估价对象及可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
月租金（元/㎡/月）		/	24	26	27
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
	商业聚集度	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	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	面积规模	100	100	100	100
	装修状况	100	98	98	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	100	100	100
	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	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

估价对象及可比实例 / 比较因素		实例一			实例二			实例三		
		滨湖世纪城.徽贵苑			滨湖世纪城.徽贵苑			滨湖世纪城.徽昌苑		
租赁价格（元/㎡/月）		24			26			27		
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
	商业聚集度	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	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	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修状况	100	98	1.0204	100	98	1.0204	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	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	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）		24			27			27		

（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：估价对象滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140中房地产月租金=（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=（24+27+27）÷3=26元/㎡/月（取整）。

三、（以滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑33幢商140上为例进行测算）

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：

（本页以下无正文）

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	滨湖世纪城.徽贵苑	天山路	钢混	480	19	2010 年	3 层	商业	简装	2026 年 08 月	公开市场价格	市场调查
二	滨湖世纪城.徽贵苑	天山路	钢混	510	23	2010 年	3 层	商业	简装	2026 年 09 月	公开市场价格	市场调查
三	滨湖世纪城.徽昌苑	天山路	钢混	490	22	2010 年	3 层	商业	中装	2026 年 09 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。

（本页以下无正文）

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/㎡/月）	/	19	/	23	/	22	/
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	季付	季付	0	季付	0	季付	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	/	19	/	23	/	22	/

（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。

（本页以下无正文）

表 3 比较因素条件说明表

比较因素 \ 项目估价对象及可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
月租金（元/㎡/月）		/	19	23	22
交易日期		2026 年 11 月	2026 年 08 月	2026 年 09 月	2026 年 09 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	位于天山路，便利度较高	位于天山路，便利度较高	位于天山路，便利度较高	位于天山路，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
	商业聚集度	商业聚集度较高	商业聚集度较高	商业聚集度较高	商业聚集度较高
	人口密度及流量	周边人口密度及人流量较大	周边人口密度及人流量较大	周边人口密度及人流量较大	周边人口密度及人流量较大
	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	一般	一般	一般	一般
实物状况	建筑物成新度	成新度约七成	成新度约七成	成新度约七成	成新度约七成
	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	规模一般	规模一般	规模一般	规模一般
	装修状况	中档装修	简单装修	简单装修	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	低层	低层	低层	低层
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	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	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。

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，根据其所在楼层的实际情况，每个楼层的面积比例，以及商业用房随楼层增加价值降低的规律，将所在楼层及每层面积比例划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；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。

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，结合商业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商业类用途，故对该因素不作修正，基准分为 100 分。

B.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。

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。

（本页以下无正文）

表 4　比较因素条件指数表

比较因素 \ 估价对象及可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
月租金（元/㎡/月）		/	19	23	22
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
	商业聚集度	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	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	面积规模	100	100	100	100
	装修状况	100	98	98	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	100	100	100
	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	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

估价对象及可比实例 / 比较因素		实例一			实例二			实例三		
		滨湖世纪城.徽贵苑			滨湖世纪城.徽贵苑			滨湖世纪城.徽昌苑		
租赁价格（元/㎡/月）		19			23			22		
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
	商业聚集度	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	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	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修状况	100	98	1.0204	100	98	1.0204	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	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	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）		19			23			22		

（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：估价对象滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑 33 幢商 140 上房地产月租金=（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=（19+23+22）÷3=21 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	证载面积（㎡）	评估面积（㎡）	月租金单价（元/㎡/月）	月租金总价（元）	年租金总价（元）
1	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑 33 幢商 140	1569.26	53.82	53	2852	34224
2	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑 33 幢商 140 中		523.09	26	13600	163200
3	合肥市滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽昌苑 33 幢商 140 上		523.09	21	10985	131820
合计	-	1569.26	1100	-	-	329244

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


江城琴 专卖店



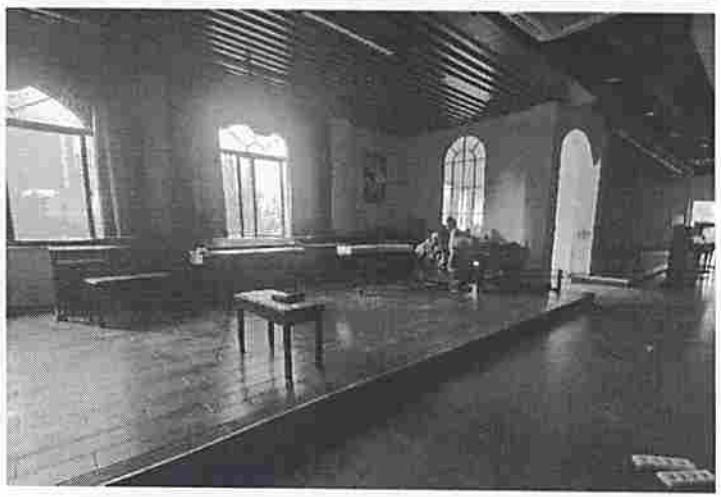

江城琴 专卖店
饭美滋烤鸭

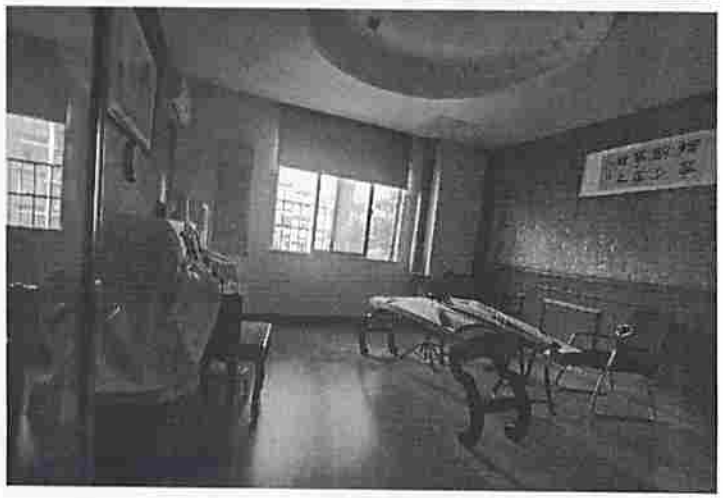












不动产权证书

BDCQZ

根据《中华人民共和国民法典》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。

登记机构（章）

2026年02月04日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 34025517501

皖（2026）合肥市 不动产权第 9012343 号

权利人	安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨湖区福州路与天山路交口滨湖世纪城.徽晶苑33幢商140/商140中/商140上
不动产单元号	340111306001GB00015F00020032
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积22405平方米/房屋建筑面积1569.26平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2047年12月25日止
权利其他状况	专有建筑面积：1503.04㎡ 分摊建筑面积：66.22㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 房屋所在层：1

附 记

业务编号：202602020750

持证人身份证件名称：统一社会信用代码
持证人身份证件号码：91340100728497523W

附 图 页



图纸二维码



统一社会信用代码

91340100760980613M(1-1)

营业执照

（副 本）



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　赵国坤

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开发区大厦B座1709室

登记机关　合肥市市场监督管理局

2022 年 05 月 25 日

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

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

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12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.

发证机关

No. 00356601



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.

发证机关

No. 00360849



姓　名 / Full name
酆文涛

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