



GUOCE INSTITUTION REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FHZ[2026]020005 号

估价项目名称：衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢等 6 处
非住宅房地产市场价格评估

估价委托人：粤开证券股份有限公司

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

王旭东（注册证书编号：4420090080）

刘素芬（注册证书编号：3320080025）

估价报告出具日期：2026 年 2 月 12 日



防伪编码：20260201718

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

致估价委托人函

粤开证券股份有限公司：

承蒙委托，我对位于衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢等 6 处非住宅房地产在现状利用条件下的市场价值进行了评估。估价对象及估价摘要如下：

1、估价对象基本情况：根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《房屋租赁合同》复印件，估价对象衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢等 6 处非住宅房地产建筑面积合计为 184,896.52 平方米，证载房屋用途为其他、办公、商业服务等。国有土地使用权面积合计为 154,872.50 平方米，土地用途为商服用地、机关团体用地、其他商服用地等，土地权利性质为出让。估价对象的基本信息详见《估价对象产权登记情况》。

2、估价目的：为粤开证券股份有限公司已发行且存续运作中的“粤开-光大-衢通集团商业物业 1 期资产支持专项计划（长三角一体化）”后期跟踪管理及披露底层资产市值事宜，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值提供价值参考依据。

3、价值时点：2026 年 1 月 31 日。

4、价值类型：市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

5、估价方法：比较法、收益法（现金流量折现法）。

6、估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，进行科学的分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下价值时点的估价结果如下：（币种：人民币，单价取整至个位）

（1）市场价值（V）为：总值 156602 万元，大写金额：人民币壹拾伍亿陆仟陆佰零贰万元整。

具体估价结果详见下页《房地产市场价值评估结果汇总表》

房地产市场价值评估结果汇总表

估价对象						市场价值 (万元, 取整)
序号	坐落	权利人	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权 面积 (m ²)	
1	衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢	衢州市衢通发 展集团有限公 司	其他	17,941.15	12,590.30	11162
2	衢州市三江东路 8 号 1 幢		办公	10,093.99	7,276.20	7743
3	衢州市紫薇中路 1 号	衢州市交通资 源产业集团有 限公司	办公	14,968.09	7,825.00	10603
4	衢州市城站西路 6 号		商业服务	7,494.71	9,496.00	5095
5	衢州市城站东路 6 号		商业服务	7,222.32	9,158.00	5088
6	衢州市浙大路 99 号	衢州市智慧化 学品技术创新 有限公司	商业服务	127,176.26	108,527.00	116911
合计				184,896.52	154,872.50	156602

7、特别提示:

(1) 本次评估对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 为正确合理使用本估价结果, 请报告使用者仔细阅读房地产估价报告内容, 并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件以及变现分析和风险提示, 特此函告。

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法人代表: 

(注册房地产估价师)

二〇二六年二月十五日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价报告使用限制	3
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21
估价技术报告	22
一、估价对象描述与分析	22
二、市场背景描述与分析	31
三、估价对象最高最佳利用分析	35
四、估价方法适用性分析	38
五、估价测算过程	41
六、估价结果确定	67
附 件	69
一、估价合同复印件	
二、委托人营业执照复印件	
三、估价对象位置图	
四、估价对象相关照片	
五、估价对象权属证明复印件	
六、其它相关资料	
七、房地产评估机构《营业执照》及《资格证书》复印件	
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我司注册房地产估价师已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件（见附件），估价人员已查看了《不动产权证书》原件，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、我们未进行实地测量以核实估价对象的土地面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当，评估时我们以产权证所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、我们假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且能满足以下条件：

- （1）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

7、本次为房地产市场价值评估，价值时点为2026年1月31日。本次评估以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价委托人为粤开证券股份有限公司，估价对象现《不动产权证书》复印件等资料记载权利人为衢州市衢通发展集团有限公司、衢州市交通资源产业集团有限公司、衢州市智慧化学品技术创新有限公司等。本次评估以权利人知悉并同意本次评估行为为假设前提。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告估价结果是为粤开证券股份有限公司发行的资产证券化产品期后事宜披露底层资产市值而了解估价对象的房地产市场价格提供价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日2026年2月12日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（三）本报告估价结果为房地产市场价格，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（四）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（五）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（六）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。

（七）本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：粤开证券股份有限公司

类型：其他股份有限公司（非上市）

法定代表人：郭川舟

估价委托人地址：广州市黄埔区科学大道60号开发区控股中心19、22、23层

统一社会信用代码：914413001959762729

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

估价机构地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

法人代表姓名：骆晓红

资格等级：一级

资格证书编号：粤房估备字壹0200029

统一社会信用代码：91440300192381740H

三、估价目的

粤开证券股份有限公司委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对估价对象进行评估，估价目的是为粤开证券股份有限公司已发行且存续运作中的“粤开-光大-衢通集团商业物业1期资产支持专项计划（长三角一体化）”后期跟踪管理及披露底层资产市值事宜，确定估价对象于价值时点的房地产市场价格提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次评估的估价对象为位于衢州市三衢路127号1幢、3幢等6处非住宅房地产。

本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象权属情况

(1) 估价对象产权登记情况

不动产登记状况一览表														
序号	《不动产权证书》编号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	使用期限	附记	建成年份	所在层/总层数
1	浙(2023)衢州市不动产权第0003725号	衢州市衢通发展集团有限公司	单独所有	衢州市三衢路127号1幢	330802022112GB00001F00020001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/存量房	商服用地/其他	12,298.74	7,598.90	国有建设用地使用权 2052年12月23日止	规划用途:商住该土地使用权仅限于衢州市衢通发展集团有限公司融资使用。	2004年	1-7层/8层
									1,052.43					1层/1层
									65.59					1-2层/2层
									427.45					1-4层/4层
2	浙(2023)衢州市不动产权第0003681号	衢州市衢通发展集团有限公司	单独所有	衢州市三江东路8号1幢	330802021112GB00096F00010001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/存量房	机关团体用地/办公	8,664.43	7,276.20	国有建设用地使用权 2069年07月18日止		2010年	1-10层/11层
									1,429.56					1-3层/3层
									2,061.90					
									2,035.04					1层/1层
3	浙(2021)衢州市不动产权第0003779号	衢州市衢通发展集团有限公司	单独所有	衢州市紫薇中	330802021112	国有建设用地使用权	出让/存量房	机关团体	14,968.09	7,825.00	国有建设用地		2004年	-1层-12层/13层

	0054648	源产业集团有限公司	所有	路1号	GB0000 2F0002 0001	权/房屋 (构筑物) 所有权	量单 位房	用地 /办 公			使用权 2069年 07月18 日止		
4	浙(2021) 衢州市不 动产权第 0054649 号	衢州市 交通资 源产业 集团有 限公司	单独所有	衢州市 城西 站路6 号	330802 004101 GB0001 0F0001 0001	国有建设 用地使用 权/房屋 (构筑物) 所有权	出 让 /存 量 单 位 房	商服 用地 /商 业服 务	7,494.71	9,496.00	国有建 设用地 使用权 2010年 02月28 日起 2050年 02月28 日止	2013 年	1-3层/3 层
5	浙(2021) 衢州市不 动产权第 0054650 号	衢州市 交通资 源产业 集团有 限公司	单独所有	衢州市 城东 站路6 号	330802 004101 GB0000 2F0001 0001	国有建设 用地使用 权/房屋 (构筑物) 所有权	出 让 /存 量 单 位 房	商服 用地 /商 业服 务	7,222.32	9,158.00	国有建 设用地 使用权 2050年 02月28 日止	2013 年	1-3层/3 层
6	浙(2024) 衢州市不 动产权第 0021102 号	衢州市 智慧化 学品技 术创新 有限公 司	单独所有	衢州市 浙大路 99号1、 2幢	330802 009019 GB0000 1F0001 0001	国有建设 用地使用 权/房屋 (构筑物) 所有权	出 让 /自 建 房	其他 商服 用地 /商 业服 务	22,023.04 12,931.97 11,746.12 16,057.06	108,527. 00	国有建 设用地 使用权 2020年 07月27 日起 2060年	2022 年	1-6层/7 层 1-5层/6 层 1-5,顶 层/6层 1-7层/8

(2) 估价对象权益及他项权利设立情况

序号	估价对象		土地权益状况描述						建筑物权益状况			他项权利设立情况
	坐落	土地所有权状况	土地使用状况	土地使用权面积 (m ²)	土地使用用途及规划限制	土地使用权类型	土地终止日期	房屋所有权状况	房屋用途	出租或占用情况		
1	衢州市三衢路127号1幢、3幢	国有	国有建设用地使用权, 权利人衢州市衢通发展集团有限公司	12,590.30	商服用地	出让	国有建设用地使用权 2052年12月23日止	所有权人衢州市衢通发展集团有限公司	其他	出租	至价值时点未设定抵押权、已设定租赁权	
2	衢州市三江东路8号1幢	国有	国有建设用地使用权, 权利人衢州市衢通发展集团有限公司	7,276.20	机关团体用地	出让	国有建设用地使用权 2069年07月18日止	所有权人衢州市衢通发展集团有限公司	办公	出租	至价值时点未设定抵押权、已设定租赁权	
3	衢州市紫薇中路1号	国有	国有建设用地使用权, 权利人衢州市衢通发展集团有限公司	7,825.00	机关团体用地	出让	国有建设用地使用权 2069年07月18日止	所有权人衢州市衢通发展集团有限公司	办公	出租	至价值时点未设定抵押权、已设定租赁权	
4	衢州市城站西路6号	国有	国有建设用地使用权, 权利人衢州市交通源产业集团有限公司	9,496.00	商服用地	出让	国有建设用地使用权 2010年02月28日起 2050年02月28日止	所有权人衢州市交通源产业集团有限公司	商业服务	出租	至价值时点未设定抵押权、已设定租赁权	
5	衢州市城站东路6号	国有	国有建设用地使用权, 权利人衢州市交通源产业集团有限公司	9,158.00	商服用地	出让	国有建设用地使用权 2050年02月28日止	所有权人衢州市交通源产业集团有限公司	商业服务	出租	至价值时点未设定抵押权、已设定租赁权	
6	衢州市浙大路99号	国有	国有建设用地使用权, 权利人衢州市智慧化	108,527.00	其他商服用地	出让	国有建设用地使用权 2020年07月27日起 2060年07月	所有权人衢州市智慧化	商业服务	出租	至价值时点已设定抵押权、已设定租赁权	

		学品技术创新 有限公司				26日止	新有限公司		
--	--	----------------	--	--	--	------	-------	--	--

分析结论：估价对象产权明晰，已办理《不动产权证》。

至价值时点，估价对象未设定抵押权。

根据产权人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

3、估价对象实物状况

★衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢

土地 实物 状况 描述	宗地号	330802022112GB00001F00020001、 330802022112GB00001F00040001					土地使 用权面 积 (m ²)	合计 12,590.30	
	四至	东	荷花西 路	南	荷三路	西	双港东 路	北	三衢路
	用途	商服用地				土壤地基		土壤未受污染,地基承 载力及稳定性较好	
	形状	较规则				基础设施 完备程度		完善	
	地形地势	地形地势平坦				开发程度		宗地内、外已达“五通”, 宗地内土地平整	
建筑 物实 物状 况描 述	名称	衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢				规模 (m ²)		合计 17,941.15	
	用途	其他				装修状况		承租方对建筑物装修改 造中。	
	所在层/总层数	整幢, 详见《不动产登记状况 一览表》							
	建筑结构	钢混							
	层高	标准层高							
	空间布局	整体做酒店经营、按需分隔使 用							
	建成时间	1 幢: 2004 年 3 幢: 2009 年				完损状况		——	
	设施及设备	现场查勘时, 正在装修改造中							
维护状况	维护及保养状况好				其他		——		

★衢州市三江东路 8 号 1 幢

土地 实物 状况 描述	宗地号	330802021112GB00096F00010001					土地使 用权面 积 (m ²)	7,276.20	
	四至	东	江郎中 路	南	三江东 路	西	白云中 大道	北	须江路
	用途	机关团体用地				土壤地基		土壤未受污染,地基承 载力及稳定性较好	
	形状	较规则				基础设施 完备程度		完善	
	地形地势	地形地势平坦				开发程度		宗地内、外已达“五通”, 宗地内土地平整	
建筑 物实 物状 况	名称	衢州市三江东路 8 号 1 幢				规模 (m ²)		合计 10,093.99	
	用途	办公				装修状况		外墙为玻璃幕墙, 墙砖, 入户门为玻璃门, 内部	
	所在层/总层数	整幢, 详见《不动产登记状况							

况描述		一览表》		地面地砖、墙面乳胶漆、 天花为吊顶。
	建筑结构	钢混		
	层高	标准层高		
	空间布局	按需分隔使用		
	建成时间	2010年		
	设施及设备	水电暗装、消防栓	完损状况	八成新
	维护状况	维护及保养状况好	其他	——

★衢州市紫薇中路1号

土地 实物 状况 描述	宗地号	330802021112GB00096F00010001						土地使 用权面 积 (m ²)	7,825.00
	四至	东	紫薇中 路	南	须江路	西	白云中 大道	北	花园东大道
	用途	机关团体用地				土壤地基		土壤未受污染，地基承 载力及稳定性较好	
	形状	较规则				基础设施 完备程度		完善	
	地形地势	地形地势平坦				开发程度		宗地内、外已达“五通”， 宗地内土地平整	
建筑 物实 物状 况描 述	名称	衢州市紫薇中路1号				规模 (m ²)		合计 14,968.09	
	用途	办公				装修状况		外墙为墙砖，入户门为 玻璃门，内部承租方分 别经营酒店和用做办 公、按需装修。	
	所在层/总层数	-1层-12层/13层							
	建筑结构	钢混							
	层高	标准层高							
	空间布局	按需分隔使用							
	建成时间	2004年				完损状况		七五成新	
	设施及设备	水电暗装、消防栓				其他		——	
维护状况	维护及保养状况好								

★衢州市城站西路6号

土地 实物 状况 描述	宗地号	330802004101GB00010F00010001						土地使 用权面 积 (m ²)	9,496.00
	四至	东	站前广 场	南	城站西 路	西	启程路	北	平安西路
	用途	商服用地				土壤地基		土壤未受污染，地基承 载力及稳定性较好	
	形状	较规则				基础设施 完备程度		完善	
	地形地势	地形地势平坦				开发程度		宗地内、外已达“五通”， 宗地内土地平整	
建筑	名称	衢州市城站西路6号				规模 (m ²)		7,494.71	

实物状况描述	用途	商业服务	装修状况	外墙为墙砖，入户门为玻璃门，内部承租方按需装修。
	所在层/总层数	1-3层/3层		
	建筑结构	钢混		
	层高	标准层高		
	空间布局	按需分隔使用		
	建成时间	2013年		
	设施及设备	水电暗装、消防栓		
	维护状况	维护及保养状况好	其他	——

★衢州市城站东路6号

土地实物状况描述	宗地号	330802004101GB00002F00010001						土地使用权面积 (m ²)	9,158.00
	四至	东	思乡路	南	城战东路	西	站前广场	北	平安东路
	用途	商服用地				土壤地基		土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好	
	形状	较规则				基础设施完备程度		完善	
	地形地势	地形地势平坦				开发程度		宗地内、外已达“五通”，宗地内土地平整	
建筑物实物状况描述	名称	衢州市城站东路6号				规模 (m ²)		7,222.32	
	用途	商业服务				装修状况		外墙为墙砖，入户门为玻璃门，内部承租方按需装修。	
	所在层/总层数	1-3层/3层							
	建筑结构	钢混							
	层高	标准层高							
	空间布局	按需分隔使用							
	建成时间	2013年							
	设施及设备	水电暗装、消防栓							
维护状况	维护及保养状况好				其他		——		

★衢州市浙大路99号

土地实物状况描述	宗地号	330802009019GB00001F00010001						土地使用权面积 (m ²)	108,527.00
	四至	东	常山港	南	沪瑞线	西	道路	北	创智五路
	用途	其他商服用地				土壤地基		土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好	
	形状	较规则				基础设施完备程度		完善	
	地形地势	地形地势平坦				开发程度		宗地内、外已达“五通”，宗地内土地平整	
建筑	名称	衢州市浙大路99号1幢至13				规模 (m ²)		合计 127,176.26	

实物状况描述	用途	幢		
		商业服务		
	所在层/总层数	共计 13 幢，整幢，详见《不动产登记状况一览表》	装修状况	外墙为墙砖，内部承租方按需装修。
	建筑结构	钢混		
	层高	标准层高		
	空间布局	按需分隔使用		
	建成时间	2022 年		
	设施及设备	水电暗装、消防栓	完损状况	九五成新
维护状况	维护及保养状况好	其他	现状 1-12 幢出租给浙大研究院、13 幢出租给假日酒店	

4、估价对象区位状况描述与分析

(1) 估价对象区位状况描述表

★衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢

位置状况	坐落	衢州市荷花西路与三衢路交叉口	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	整幢	朝向	主体南北朝向
	距离	距离衢州市柯城区图书馆约 2 公里		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好，以荷花西路与三衢路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交：27 路、39 路、77 路、102 路、604 路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		
环境状况	自然环境	自然环境较好		
	人文环境	人口素质较高，治安状况较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施		
	公共服务设施	估价对象周边配套设施完善，写字楼有铭豪商务大楼、创业大厦等，购物场所有万达广场(衢州柯城店)、凯升广场等，医院有衢州康久第二医院、衢州市柯城区人民医院等，银行有金华银行(衢州分行)、中国建设银行(衢州荷花西路支行)等，学校有新世纪学校、兴华中学等，周边商务办公氛围较好。		

★衢州市三江东路 8 号 1 幢

位置状况	坐落	衢州市江郎中路与三江东路交叉口	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	整幢	朝向	主体南北朝向
	距离	距离衢州市市民公园约 1 公里		
交通	道路状况	估价对象附近道路通达度较好，以江郎中路与三江东路为出行主干道		

状况	出入可利用交通工具	公交：20路、21路、26路、27路、28路等
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	人口素质较高，治安状况较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施
	公共服务设施	估价对象周边配套完善，写字楼有财富中心、中央商务广场等，购物场所所有吾悦广场(衢州店)、时代生活广场(衢州店)等，医院有衢州市中医院(智慧新城院区)等，银行有招商银行(衢州分行)、浙商银行(衢州分行)等，学校有衢州市白云学校、衢州学院等，周边商务办公氛围较好。

★衢州市紫薇中路1号

位置状况	坐落	衢州市紫薇中路与须江路交叉口	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	整幢	朝向	主体南北朝向
	距离	距离衢州市市民公园约1公里		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好，以紫薇中路与须江路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交：20路、21路、26路、27路、28路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		
环境状况	自然环境	自然环境较好		
	人文环境	人口素质较高，治安状况较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施		
	公共服务设施	估价对象周边配套完善，写字楼有财富中心、中央商务广场等，购物场所所有吾悦广场(衢州店)、时代生活广场(衢州店)等，医院有衢州市中医院(智慧新城院区)等，银行有中国银行(衢州西区支行)、中国农业银行(衢州分行)等，学校有衢州市白云学校、浙江省衢州第一中学等，周边商务办公氛围较好。		

★衢州市城站西路6号

位置状况	坐落	衢州市城站西路与启程路交叉口	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	1-3层	朝向	主体南北朝向
	距离	紧邻衢州火车站		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好，以城站西路与启程路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交：7路、8路、27路、37路、66路、77路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		

环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	人口素质较高, 治安状况较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施
	公共服务设施	估价对象周边配套设施完善, 购物场所有万达广场(衢州柯城店)等, 医院有衢州中西医结合医院、衢州市中医医院等, 银行有柯城农商银行(裕丰分理处)、泰隆银行(衢州柯城支行)等, 学校有衢州市柯城区城南小学、城南中学等, 周边商务办公氛围较好。

★衢州市城站东路6号

位置状况	坐落	衢州市城站东路与思乡路交叉口	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	1-3层	朝向	主体南北朝向
	距离	紧邻衢州火车站		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好, 以城站西路与启程路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交: 7路、8路、27路、37路、66路、77路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		
环境状况	自然环境	自然环境较好		
	人文环境	人口素质较高, 治安状况较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施		
	公共服务设施	估价对象周边配套设施完善, 购物场所有万达广场(衢州柯城店)等, 医院有衢州中西医结合医院、衢州市中医医院等, 银行有柯城农商银行(裕丰分理处)、泰隆银行(衢州柯城支行)等, 学校有衢州市柯城区城南小学、城南中学等, 周边商务办公氛围较好。		

★衢州市浙大路99号

位置状况	坐落	衢州市浙大路99号	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	整幢	朝向	主体南北朝向
	距离	紧邻中共衢州市委党校		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好, 以创智五路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交: 9路、22路、103路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		
环境状况	自然环境	自然环境较好		
	人文环境	人口素质较高, 治安状况较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施	基础设施	供水、供电、通信等基础设施		
	公共服务设施	估价对象周边配套设施完善, 学校有中央美术学院附属衢州中学、浙江省衢州高级中学、中央美术学院附属衢州中学等, 购物场所有爱琴		

状况		海购物中心奥特莱斯(钱江大道店)等, 医院有四省边际中心医院等, 银行有中国工商银行(衢州新湖支行)、中国建设银行(衢州芹江东路支行)等, 周边商务办公氛围较好。
----	--	---

(2) 估价对象区位状况及未来发展趋势

衢州市位于浙江省西部、钱塘江源头、浙皖闽赣四省边际, 市域面积 8844 平方公里, 辖柯城、衢江 2 个区, 龙游、常山、开化 3 个县和江山市, 户籍人口 255 万。

柯城区辖府山、花园、荷花、信安、双港、衢化、新新、白云 8 个街道办事处, 石室、华墅、沟溪、姜家山、七里、九华、万田、黄家 8 个乡, 航埠、石梁 2 个镇, 56 个社区居委会, 213 个村委会。总面积 609 平方公里, 人口 44.68 万, 区人民政府驻衢州市区荷三路 28 号。

柯城区未来将聚焦产业升级与转型, 推动制造业高端化、绿色化, 培育新兴产业, 加强招商引资。同时, 持续推进城市建设, 包括基础设施建设、城市更新和智慧城市建设。在乡村振兴方面, 加快农业现代化, 改善农村环境, 发展乡村旅游。此外, 还将注重社会民生事业发展, 提升教育、医疗水平, 完善社会保障体系。生态环境保护也是重要一环, 加强污染防治和生态修复, 倡导绿色发展。

五、价值时点

本次评估的价值时点确定为 2026 年 1 月 31 日。

六、价值类型

(一) 价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

(二) 价值定义

房地产市场价格是指估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托

人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则

要求评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

4、替代原则

要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修订）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日修订）

4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，2014年7月29日修订）

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第055号，1990年5月19日起施行）

7、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日开始施行）

（二）估价依据的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会[2015]4号）

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、房地产估价合同复印件
- 2、估价委托人营业执照复印件
- 3、估价对象权属证明复印件
- 4、估价对象《房屋租赁合同》及入池资产租赁情况统计表等其它相关资料

（四）房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料
- 2、衢州市房地产市场租售价格调查资料及相关信息

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘和周边市场调查后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会[2015]4号），经过反复研究和综合考虑，选取比较法和收益法（现金流量折现法）作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

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。

收益法（现金流量折现法）是预测估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用恰当的折现率将其折现到价值时点后累加，以此评估为估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法（现金流量折现法）进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2026 年 1 月 31 日市场价值为 RMB156602 万元，大写人民币壹拾伍亿陆仟陆佰零贰万元整。

本次估价结果未包含相关专业帮助或依据相关专业意见。

房地产市场价值评估结果汇总表

估价对象						市场价值 (万元, 取整)
序号	坐落	权利人	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权 面积 (m ²)	
1	衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢	衢州市衢通发 展集团有限公 司	其他	17,941.15	12,590.30	11162
2	衢州市三江东路 8 号 1 幢		办公	10,093.99	7,276.20	7743
3	衢州市紫薇中路 1 号	衢州市交通资 源产业集团有 限公司	办公	14,968.09	7,825.00	10603
4	衢州市城站西路 6 号		商业服务	7,494.71	9,496.00	5095
5	衢州市城站东路 6 号		商业服务	7,222.32	9,158.00	5088
6	衢州市浙大路 99 号	衢州市智慧化 学品技术创新 有限公司	商业服务	127,176.26	108,527.00	116911
合计				184,896.52	154,872.50	156602

(1) 本次评估对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件以及变现分析和风险提示，特此函告。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
王旭东	4420090080	 <p>浙江省注册房地产估价师 王旭东 注册号: 4420090080 有效期: 2027.07.30 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司杭州分公司</p>	2026年2月12日
刘素芬	3320080025	 <p>浙江省注册房地产估价师 刘素芬 注册号: 3320080025 有效期: 2026.03.21 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司杭州分公司</p>	2026年2月12日

十二、实地查勘期

二〇二六年一月二十八日。

十三、估价作业期

二〇二六年一月二十八日至二〇二六年二月十二日止。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

1、估价对象区位状况描述表

★衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢

位置状况	坐落	衢州市荷花西路与三衢路交叉口	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	整幢	朝向	主体南北朝向
	距离	距离衢州市柯城区图书馆约 2 公里		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好，以荷花西路与三衢路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交：27 路、39 路、77 路、102 路、604 路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		
环境状况	自然环境	自然环境较好		
	人文环境	人口素质较高，治安状况较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施		
	公共服务设施	估价对象周边配套设施完善，写字楼有铭豪商务大楼、创业大厦等，购物场所有万达广场(衢州柯城店)、凯升广场等，医院有衢州康久第二医院、衢州市柯城区人民医院等，银行有金华银行(衢州分行)、中国建设银行(衢州荷花西路支行)等，学校有新世纪学校、兴华中学等，周边商务办公氛围较好。		

★衢州市三江东路 8 号 1 幢

位置状况	坐落	衢州市江郎中路与三江东路交叉口	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	整幢	朝向	主体南北朝向
	距离	距离衢州市市民公园约 1 公里		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好，以江郎中路与三江东路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交：20 路、21 路、26 路、27 路、28 路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		
环境	自然环境	自然环境较好		

状况	人文环境	人口素质较高，治安状况较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施
	公共服务设施	估价对象周边配套设施完善，写字楼有财富中心、中央商务广场等，购物场所有吾悦广场(衢州店)、时代生活广场(衢州店)等，医院有衢州市中医院(智慧新城院区)等，银行有招商银行(衢州分行)、浙商银行(衢州分行)等，学校有衢州市白云学校、衢州学院等，周边商务办公氛围较好。

★衢州市紫薇中路1号

位置状况	坐落	衢州市紫薇中路与须江路交叉口	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	整幢	朝向	主体南北朝向
	距离	距离衢州市市民公园约1公里		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好，以紫薇中路与须江路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交：20路、21路、26路、27路、28路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		
环境状况	自然环境	自然环境较好		
	人文环境	人口素质较高，治安状况较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施		
	公共服务设施	估价对象周边配套设施完善，写字楼有财富中心、中央商务广场等，购物场所有吾悦广场(衢州店)、时代生活广场(衢州店)等，医院有衢州市中医院(智慧新城院区)等，银行有中国银行(衢州西区支行)、中国农业银行(衢州分行)等，学校有衢州市白云学校、浙江省衢州第一中学等，周边商务办公氛围较好。		

★衢州市城站西路6号

位置状况	坐落	衢州市城站西路与启程路交叉口	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	1-3层	朝向	主体南北朝向
	距离	紧邻衢州火车站		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好，以城站西路与启程路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交：7路、8路、27路、37路、66路、77路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		
环境状况	自然环境	自然环境较好		
	人文环境	人口素质较高，治安状况较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套	基础设施	供水、供电、通信等基础设施		
	公共服务设施	估价对象周边配套设施完善，购物场所有万达广场(衢州柯城店)等，		

设施状况		医院有衢州中西医结合医院、衢州市中医医院等，银行有柯城农商银行(裕丰分理处)、泰隆银行(衢州柯城支行)等，学校有衢州市柯城区城南小学、城南中学等，周边商务办公氛围较好。
------	--	--

★衢州市城站东路6号

位置状况	坐落	衢州市城站东路与思乡路交叉口	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	1-3层	朝向	主体南北朝向
	距离	紧邻衢州火车站		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好，以城站西路与启程路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交：7路、8路、27路、37路、66路、77路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		
环境状况	自然环境	自然环境较好		
	人文环境	人口素质较高，治安状况较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施		
	公共服务设施	估价对象周边配套设施完善，购物场所有万达广场(衢州柯城店)等，医院有衢州中西医结合医院、衢州市中医医院等，银行有柯城农商银行(裕丰分理处)、泰隆银行(衢州柯城支行)等，学校有衢州市柯城区城南小学、城南中学等，周边商务办公氛围较好。		

★衢州市浙大路99号

位置状况	坐落	衢州市浙大路99号	方位	衢州市柯城区
	所在楼层	整幢	朝向	主体南北朝向
	距离	紧邻中共衢州市委党校		
交通状况	道路状况	估价对象附近道路通达度较好，以创智五路为出行主干道		
	出入可利用交通工具	公交：9路、22路、103路等		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	停车位能满足住户的需求		
环境状况	自然环境	自然环境较好		
	人文环境	人口素质较高，治安状况较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施		
	公共服务设施	估价对象周边配套设施完善，学校有中央美术学院附属衢州中学、浙江省衢州高级中学、中央美术学院附属衢州中学等，购物场所有爱琴海购物中心奥特莱斯(钱江大道店)等，医院有四省边际中心医院等，银行有中国工商银行(衢州南湖支行)、中国建设银行(衢州芹江东路支行)等，周边商务办公氛围较好。		

2、估价对象区位状况及未来发展趋势分析

衢州市位于浙江省西部、钱塘江源头、浙皖闽赣四省边际，市域面积 8844

平方公里，辖柯城、衢江 2 个区，龙游、常山、开化 3 个县和江山市，户籍人口 255 万。

柯城区辖府山、花园、荷花、信安、双港、衢化、新新、白云 8 个街道办事处，石室、华墅、沟溪、姜家山、七里、九华、万田、黄家 8 个乡，航埠、石梁 2 个镇，56 个社区居委会，213 个村委会。总面积 609 平方公里，人口 44.68 万，区人民政府驻衢州市区荷三路 28 号。

柯城区未来将聚焦产业升级与转型，推动制造业高端化、绿色化，培育新兴产业，加强招商引资。同时，持续推进城市建设，包括基础设施建设、城市更新和智慧城市建设。在乡村振兴方面，加快农业现代化，改善农村环境，发展乡村旅游。此外，还将注重社会民生事业发展，提升教育、医疗水平，完善社会保障体系。生态环境保护也是重要一环，加强污染防治和生态修复，倡导绿色发展。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

★衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢

土地 实物 状况 描述	宗地号	330802022112GB00001F00020001、 330802022112GB00001F00040001						土地使 用权面 积 (m ²)	合计 12,590.30
	四至	东	荷花西 路	南	荷三路	西	双港东 路	北	三衢路
	用途	商服用地				土壤地基		土壤未受污染，地基承 载力及稳定性较好	
	形状	较规则				基础设施 完备程度		完善	
	地形地势	地形地势平坦				开发程度		宗地内、外已达“五通”， 宗地内土地平整	
建筑 物实 物状 况描 述	名称	衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢				规模 (m ²)		合计 17,941.15	
	用途	其他				装修状况		承租方对建筑物装修改 造中。	
	所在层/总层数	整幢，详见《不动产登记状况 一览表》							
	建筑结构	钢混							
	层高	标准层高							
	空间布局	整体做酒店经营、按需分隔使 用							
	建成时间	1 幢：2004 年 3 幢：2009 年				完损状况		——	
	设施及设备	现场查勘时，正在装修改造中							
维护状况	维护及保养状况好				其他		——		

★衢州市三江东路8号1幢

土地 实物 状况 描述	宗地号	330802021112GB00096F00010001					土地使 用权面 积 (m ²)	7,276.20	
	四至	东	江郎中 路	南	三江东 路	西	白云中 大道	北	须江路
	用途	机关团体用地				土壤地基	土壤未受污染,地基承 载力及稳定性较好		
	形状	较规则				基础设施 完备程度	完善		
	地形地势	地形地势平坦				开发程度	宗地内、外已达“五通”, 宗地内土地平整		
建筑 物实 物状 况描 述	名称	衢州市三江东路8号1幢				规模 (m ²)	合计 10,093.99		
	用途	办公				装修状况	外墙为玻璃幕墙、墙砖, 入户门为玻璃门,内部 地面地砖、墙面乳胶漆、 天花为吊顶。		
	所在层/总层数	整幢,详见《不动产登记状况 一览表》							
	建筑结构	钢混							
	层高	标准层高							
	空间布局	按需分隔使用							
	建成时间	2010年							
	设施及设备	水电暗装、消防栓				完损状况	八成新		
	维护状况	维护及保养状况好				其他	——		

★衢州市紫薇中路1号

土地 实物 状况 描述	宗地号	330802021112GB00096F00010001					土地使 用权面 积 (m ²)	7,825.00	
	四至	东	紫薇中 路	南	须江路	西	白云中 大道	北	花园东大道
	用途	机关团体用地				土壤地基	土壤未受污染,地基承 载力及稳定性较好		
	形状	较规则				基础设施 完备程度	完善		
	地形地势	地形地势平坦				开发程度	宗地内、外已达“五通”, 宗地内土地平整		
建筑 物实 物状 况描 述	名称	衢州市紫薇中路1号				规模 (m ²)	合计 14,968.09		
	用途	办公				装修状况	外墙为墙砖,入户门为 玻璃门,内部承租方分 别经营酒店和用做办 公、按需装修。		
	所在层/总层数	-1层-12层/13层							
	建筑结构	钢混							
	层高	标准层高							
	空间布局	按需分隔使用							
	建成时间	2004年							

设施及设备	水电暗装、消防栓	完损状况	七五成新
维护状况	维护及保养状况好	其他	——

★衢州市城站西路6号

土地 实物 状况 描述	宗地号	330802004101GB00010F00010001					土地使 用权面 积 (m ²)	9,496.00	
	四至	东	站前广 场	南	城站西 路	西	启程路	北	平安西路
	用途	商服用地				土壤地基	土壤未受污染,地基承 载力及稳定性较好		
	形状	较规则				基础设施 完备程度	完善		
	地形地势	地形地势平坦				开发程度	宗地内、外已达“五通”, 宗地内土地平整		
建筑 物实 物状 况描 述	名称	衢州市城站西路6号				规模 (m ²)	7,494.71		
	用途	商业服务				装修状况	外墙为墙砖,入户门为 玻璃门,内部承租方按 需装修。		
	所在层/总层数	1-3层/3层							
	建筑结构	钢混							
	层高	标准层高							
	空间布局	按需分隔使用							
	建成时间	2013年							
	设施及设备	水电暗装、消防栓				完损状况	八五成新		
维护状况	维护及保养状况好				其他	——			

★衢州市城站东路6号

土地 实物 状况 描述	宗地号	330802004101GB00002F00010001					土地使 用权面 积 (m ²)	9,158.00	
	四至	东	思乡路	南	城站东 路	西	站前广 场	北	平安东路
	用途	商服用地				土壤地基	土壤未受污染,地基承 载力及稳定性较好		
	形状	较规则				基础设施 完备程度	完善		
	地形地势	地形地势平坦				开发程度	宗地内、外已达“五通”, 宗地内土地平整		
建筑 物实 物状 况描 述	名称	衢州市城站东路6号				规模 (m ²)	7,222.32		
	用途	商业服务				装修状况	外墙为墙砖,入户门为 玻璃门,内部承租方按 需装修。		
	所在层/总层数	1-3层/3层							
	建筑结构	钢混							
	层高	标准层高							
	空间布局	按需分隔使用							

建成时间	2013 年		
设施及设备	水电暗装、消防栓	完损状况	八五成新
维护状况	维护及保养状况好	其他	——

★衢州市浙大路 99 号

土地 实物 状况 描述	宗地号	330802009019GB00001F00010001					土地使 用权面 积 (m ²)	108,527.00	
	四至	东	常山港	南	沪瑞线	西	道路	北	创智五路
	用途	其他商服用地				土壤地基	土壤未受污染，地基承 载力及稳定性较好		
	形状	较规则				基础设施 完备程度	完善		
	地形地势	地形地势平坦				开发程度	宗地内、外已达“五通”， 宗地内土地平整		
建筑 物实 物状 况描 述	名称	衢州市浙大路 99 号 1 幢至 13 幢				规模 (m ²)	合计 127,176.26		
	用途	商业服务				装修状况	外墙为墙砖，内部承租 方按需装修。		
	所在层/总层数	共计 13 幢，整幢，详见《不动 产登记状况一览表》							
	建筑结构	钢混							
	层高	标准层高							
	空间布局	按需分隔使用							
	建成时间	2022 年				完损状况	九五成新		
	设施及设备	水电暗装、消防栓				其他	现状 1-12 幢出租给浙 大研究院、13 幢出租给 假日酒店		
维护状况	维护及保养状况好								

分析结论：估价对象实际土地开发程度已达到宗地红线外“五通”和红线内场地平整，已达到证载用途用地的基本条件。估价对象建筑物整体规划及设计合理，按照证载用途作为非住宅使用，能够满足现状需要。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

序号	估价对象	土地权益状况描述						建筑物权益状况			他项权利设立情况
		土地所有权状况	土地使用状况	土地面积(m ²)	土地用途及规划限制	土地使用权类型	土地终止日期	房屋所有权状况	房屋用途	出租或占用情况	
1	衢州市三衢路127号1幢、3幢	国有	国有建设用地使用权, 权利人衢州市衢通发展集团有限公司	12,590.30	商服用地	出让	国有建设用地使用权 2052年12月23日止	所有权人衢州市衢通发展集团有限公司	其他	出租	至价值时点未设定抵押权、已设定租赁权
				7,276.20	机关团体用地	出让	国有建设用地使用权 2069年07月18日止		办公	出租	
3	衢州市紫薇中路1号	国有	国有建设用地使用权, 权利人衢州市衢通发展集团有限公司	7,825.00	机关团体用地	出让	国有建设用地使用权 2069年07月18日止	所有权人衢州市衢通发展集团有限公司	办公	出租	至价值时点未设定抵押权、已设定租赁权
				9,496.00	商服用地	出让	国有建设用地使用权 2010年02月28日起 2050年02月28日止		商业服务	出租	
5	衢州市城站东路6号	国有	国有建设用地使用权, 权利人衢州市交通资源产业集团有限公司	9,158.00	商服用地	出让	国有建设用地使用权 2050年02月28日止	所有权人衢州市衢通发展集团有限公司	商业服务	出租	至价值时点未设定抵押权、已设定租赁权
				108,527.00	其他商服用地	出让	国有建设用地使用权 2020年07月27日起 2060年07月		商业服务	出租	
6	衢州市浙大路99号	国有	国有建设用地使用权, 权利人衢州市智慧化学品			出让	国有建设用地使用权 2020年07月27日起 2060年07月	所有权人衢州市智慧化学品技术创	商业服务	出租	至价值时点已设定抵押权、已设定租赁权

		技术创新有限公司					26日止	新有限公司		
--	--	----------	--	--	--	--	------	-------	--	--

分析结论：估价对象产权明晰，已办理《不动产权证》。

至价值时点，估价对象未设定抵押权。

根据产权人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

二、市场背景描述与分析

（一）宏观经济分析

根据地区生产总值统一核算结果，全年全市地区生产总值（GDP）2401.63亿元，按不变价格计算，同比增长5.5%，高于全国0.5个百分点。分产业看，第一产业增加值98.25亿元，增长4.1%；第二产业增加值972.75亿元，增长4.1%；第三产业增加值1330.63亿元，增长6.8%。

1、农业生产平稳运行，主要农产品供给充裕。全年全市农林牧渔业总产值163.62亿元，同比增长4.3%。蔬菜产量120.76万吨，增长4.2%；食用菌产量4.91万吨，增长1.0%；茶叶产量9146吨，增长2.4%；水果产量68.17万吨，增长3.8%；生猪出栏143.26万头，下降5.0%；淡水养殖8.38万吨，增长6.3%。

2、工业生产企稳回升，新兴动能引领增长。全年全市规上工业增加值同比增长5.5%，较前三季度加快0.8个百分点。重点行业增长较快，汽车制造业增长51.8%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长30.3%，化学原料和化学制品制造业增长10.5%。新兴产业增长较快，高技术产业、数字经济核心产业制造业、战略性新兴产业和新能源产业分别增长21.8%、17.2%、16.1%和15.9%。

3、服务业复苏扩面提质，现代行业增势较好。全年全市服务业增加值同比增长6.8%；其中，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业，批发和零售业分别增长10.5%、8.5%、7.3%和7.0%。1-11月，全市规上服务业企业营业收入396.68亿元，同比增长33.2%；其中，租赁和商务服务业营业收入增长60.9%，交通运输、仓储和邮政业营业收入增长29.6%。

4、有效投资规模扩大，重大项目牵引有力。全年全市固定资产投资同比增长0.7%。重大项目支撑强劲，计划总投资10亿元以上项目投资额增长32.7%；基础设施领域投入加大，生态环保、交通、能源和水利投资增长27.7%；制造业投资增长3.9%，房地产投资下降25.9%。

5、消费市场保持活跃，品质类商品增势良好。全年全市社会消费品零售总额1115.11亿元，同比增长5.0%。线上消费活跃，限额以上贸易单位网络零售额增长20.0%。品质类商品销售增势较好，化妆品、可穿戴智能设备、金银珠宝类零售额分别增长61.9%、29.9%、26.1%。汽车购置更新速度加快，新车、二手车零售额分别增长34.1%、159.9%。

6、财政金融稳健运行，企业贷款增长较快。全年全市一般公共预算收入 216.10 亿元，同比增长 3.6%，其中税收收入增长 5.5%。年末全市金融机构本外币贷款余额 6240.16 亿元，同比增长 10.8%；其中企业贷款余额增长 17.1%。金融机构本外币存款余额 5194.59 亿元，同比增长 4.5%。

7、居民收入稳步提高，城乡差距进一步缩小。全年全市城镇居民人均可支配收入 66658 元，同比增长 4.9%；农村居民人均可支配收入 38009 元，增长 5.0%。城乡居民人均可支配收入比 1.75，比上年同期缩小 0.01。

8、价格水平总体稳定，工业领域价格回暖。全年市区居民消费价格（CPI）同比下降 0.2%，八大类商品及服务同比价格呈“四升一平三降”，其他用品及服务类、生活用品及服务类、医疗保健类、衣着类分别上涨 11.3%、0.7%、0.3%、0.2%；教育文化娱乐类与上年同期持平；食品烟酒类、居住类、交通通信类分别下降 0.4%、0.2%、3.0%。12 月份，居民消费价格同比上涨 0.6%，环比持平。

全年全市工业生产者出厂价格（PPI）同比上涨 1.9%，工业生产者购进价格同比下降 2.4%。12 月份，工业生产者出厂价格同比上涨 5.0%，环比上涨 1.4%；工业生产者购进价格同比上涨 0.7%，环比上涨 0.1%。

（二）城市房地产政策分析

衢州市现行房地产政策以全面取消限制、优化金融支持、加大补贴力度、推进房票改革为核心，形成“松绑+激励+保障”三位一体的政策体系，重点支持刚性与改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

1、金融支持政策

（1）商业贷款政策

首付比例

首套住房：最低 15%（全国统一最低标准）

二套住房：最低 20%（全国统一最低标准）

商业用房（商铺、写字楼等）：最低 30%（2026 年 1 月 15 日起执行）

贷款利率

首套住房：约 3.1%（LPR 加点后实际执行利率）

二套住房：约 3.1%（部分银行执行首套同利率）

商业用房：约 4.5%-5.5%，具体以银行审批为准

“认房不认贷”：已结清贷款的家庭再次购房，按首套房认定标准执行，享受首套利率与首付比例。

(2) 公积金贷款政策 (2025 年 5 月 1 日起执行)

政策内容	调整前	调整后	政策解读
贷款额度	个人 50 万，家庭 80 万	个人 60 万，家庭 100 万	提高贷款上限，支持改善性需求
首套房认定	衢州市区统一认定（柯城/衢江有房均算二套）	按县级行政区认定（柯城/衢江分别认定）	跨区购房更友好，如衢江有房在柯城购房可算首套
贷款利率	首套 2.85%，二套 3.025%	首套 2.6%，二套 3.075%（2025 年 5 月 8 日起）	首套利率下调 0.25 个百分点，降低购房成本
贷款资格	公积金贷款结清后再贷算二套	公积金贷款结清后无房，按首套执行	支持合理的住房改善需求
多孩家庭优惠	无	二孩、三孩家庭贷款额度上浮 20%，个人最高 72 万，家庭最高 120 万	响应国家生育政策，减轻多孩家庭购房压力遂昌县人民

2、税收优惠政策

(1) 增值税政策

个人住房转让增值税免征年限：2 年（2022 年 6 月起执行）；2025 年 12 月 29 日起，购买不足 2 年的住房对外销售，增值税税率从 5% 降至 3%（2026 年 1 月 31 日前未申报缴纳的可按新政策执行）

(2) 个人所得税政策

2026 年 1 月 31 日至 2027 年 12 月 31 日，出售自有住房并在 1 年内重新购买住房，对出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税

新购住房金额 \geq 现住房转让金额：全额退还个人所得税

新购住房金额 $<$ 现住房转让金额：按比例退还个人所得税

(3) 契税政策

住房类型	面积	税率	备注
首套住房	90 m ² 及以下	1%	全国统一优惠税率
首套住房	90 m ² 以上	1.5%	全国统一优惠税率
二套住房	90 m ² 及以下	1%	全国统一优惠税率
二套住房	90 m ² 以上	2%	全国统一优惠税率
三套及以上	不限面积	3%	按法定税率执行

3、购房补贴政策

(1) 人才购房补贴（新引进来衢工作）

人才类型	补贴标准	备注
博士研究生/45周岁以下正高职称	60 m ² (约 100 万元)	一次性发放
“双一流”高校全日制硕士	30 m ² (约 50 万元)	35 周岁及以下，一次性发放
其他高校全日制硕士、“双一流”本科 (急需紧缺)	15 m ² (约 25 万元)	35 周岁及以下，一次性发放
普通高校本科	最高 5 万元	部分区县实施,如柯城区对非公企业员工补贴 2 万元

(2) 其他购房补贴

产业工人房票：对符合条件的产业工人发放房票，可用于购买指定楼盘商品住宅，抵扣购房款

优化生育房票：对多孩家庭发放房票补贴，支持改善性住房需求

普通购房补贴：部分区县按商品住宅成交价格的 1% 给予补助，单套最高不超过 5 万元 (如江山市)

房票通用规则：使用各类房票的部分不再重复享受其他购房补助

4、创新举措：房票改革与“以旧换新”并行

(1) 市域一体房票改革

2026 年计划发放市域一体房票 1000 张以上、产业工人房票 500 张以上；房票可在衢州市域范围内跨区县使用，打通住房市场区域壁垒；支持房屋征收安置房票、农民集聚转化安置房票等多种房票类型。

(2) 住房“以旧换新”活动

由衢州城控集团下属新望房屋租赁有限公司实施，已成功推出五期市区住房“以旧换新”活动；模式：居民将原有住房出售给政府指定平台，平台提供购房资金支持，居民用于购买新房。解决“卖旧买新”过程中资金周转难题，满足刚性及改善性住房需求。

5、品质提升政策：新一代住宅规范引领居住升级

(1) 新一代品质化住宅设计标准 (2025 年初发布)

标准层层高不低于 3.1 米，提升居住舒适度

单套套内建筑面积 ≤ 100 m²，鼓励设置户属开敞式空中花园 (不计入容积率)

鼓励设置层高不低于 4 米的底层架空层，打造公共活动空间

鼓励人车分流，打造无风雨归家流线，提升居住品质

(2) 老旧小区改造

2026 年启动老城片区更新，新开工老旧小区改造项目 30 个以上

同步推进燃气“瓶改管”3000户、绿化提升等配套工程，改善居住环境

6、商办市场政策：支持去库存，促进产业融合

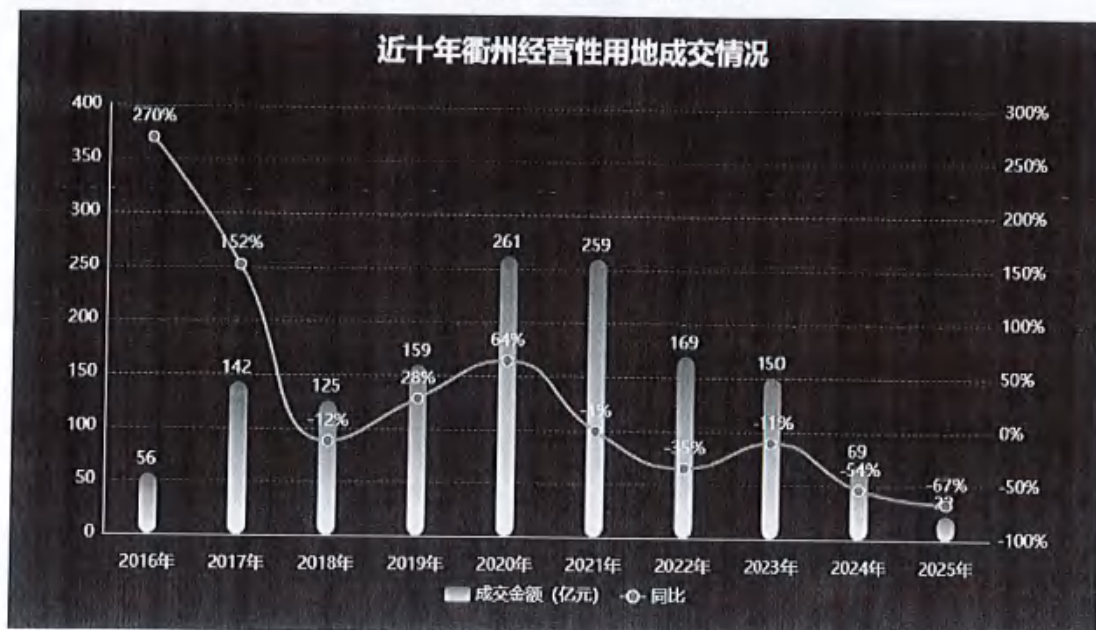
商业用房首付比例下调：2026年1月15日起，商业用房购房贷款最低首付比例从50%降至30%，支持商办市场去库存；

产业+办公融合：鼓励“楼上产业+楼下街区”模式（如青悦里鹿鸣店），支持数字经济、跨境电商等产业园区建设。

（三）城市房地产市场分析

1、衢州市土地市场

2025年衢州全市经营性用地成交额22亿元，同比去年减少45亿，从近10年来看，今年成交总价为近十年最低，同比下降67%。



2025年，衢州市共有93宗经营性用地（包括住宅、商办等）成功出让，同比下降26%，出让面积共计1761亩，同比下降52%，可建面积147万 m^2 ，同比下降53%，成交总价22亿元，同比下降67%，平均溢价1.5%，同比减少4.3个百分点。其中，出让涉宅用地（不包含安置房、公租房等，下同）3宗，同比下降86%，出让面积210亩，同比下降76%，可建面积19万 m^2 ，同比下降79%，成交总价7亿元，同比下降80%，平均溢价率0%，同比减少0.8个百分点。

2025年衢州土地成交情况一览

指标	宗数	出让面积 (亩)	建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	溢价率
经营性用地	93	1761	147	22	1.5%
同比	-26%	-52%	-53%	-67%	减少4.3个百分点
宅地	3	210	19	7	0.0%
同比	-86%	-76%	-79%	-80%	减少0.8个百分点

全年衢州仅3个区域有住宅地块成交，其中常山县成交1宗、4亿元，排名全市第一；柯城区、开化县分别为2、1亿元，排名第二、三名。

从平均楼面地价来看，开化县平均楼面地价达5005元/m²，排名第一。

从溢价率来看，三个区域均为底价成交。

2025年全年衢州市分区县市住宅用地成交情况

排名	区县市	宗数	成交金额 (亿元)	成交金 额同比	出让面积 (亩)	建筑面积 (万m ²)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率
1	常山县	1	4	384%	102	9	4263	0%
2	柯城区	1	2	-93%	72	7	2616	0%
3	开化县	1	1	-54%	36	3	5005	0%

2、衢州市商办房地产市场

(1) 商业市场

2025年衢州商业房产呈现新增供应集中、存量去化承压、租金稳中有降、投资回报分化的特点，核心商圈与社区型商业表现相对稳健，新兴板块依赖项目运营能力。

①供应格局：新增供应主要集中在柯城专业市场城、智慧新城高铁片区，以红星天地、衢州客厅·金宸美筑等大型综合体与商办项目为主；存量方面，主城区13家商业综合体总营业面积55万m²，同质化竞争加剧，部分项目面临客流分流压力。

②需求特征：社区型商业因贴近居民消费需求，出租率与客流更稳定；城市级综合体（吾悦广场、万达广场等）通过调改升级（如焕新品牌）提升竞争力；专业市场（如柯城专业市场城）依托产业集群效应，吸引建材、家居等商户入驻。

③趋势亮点：夜间经济与文旅消费驱动水亭门等特色街区活力提升；高铁新城、鹿鸣未来社区等板块凭借交通与产业规划，成为商业地产新热点。

(2) 办公市场

2025年衢州办公房产呈现供应向智慧新城高铁片区集中、存量消化承压、租金稳中有降、自用型需求主导的特征，核心区成熟项目与新兴产业园区表现分

化，投资需优先关注区位与运营能力。

①供应格局：新增供应高度集中于智慧新城高铁片区与柯城专业市场城，以衢商大厦、北航数字经济产业园、数字贸易科技园等产业导向型项目为主，总供应量超 30 万 m²。

存量方面主城区核心区（如颐高广场、财富中心、利时卢森堡）写字楼出租率较高，非核心区域部分项目空置率较高，同质化竞争加剧。2025 年市本级商用地供应计划较 2024 年略有下降，政府通过“双挂钩”原则（新出让用地与去化挂钩、已售面积与新建面积挂钩）把控供地节奏。

②需求特征：需求以自用型为主（占比超 70%），主要来自本地中小企业、数字经济企业及招商引资落地企业。租赁需求偏好 100-300 m²中小面积段，精装修交付、交通便利、配套完善的项目更受青睐。

产业园区型办公（如北航数字经济产业园、柯城数字贸易科技园）凭借政策扶持与产业集聚效应，出租率高于传统纯写字楼。

③趋势亮点：“产业+办公”融合模式成为主流，如青悦里鹿鸣店“楼上产业+楼下街区”、衢商大厦“总部之家+创业之家+联谊之家”三位一体定位。

高铁新城依托交通枢纽优势，成为衢州办公地产新增长极，预计 2026-2027 年将有大量项目集中交付。

3、未来发展趋势分析

2025 年衢州商办市场处于调整期，核心区优质物业价值相对稳定，非核心区面临较大去库存压力。商铺租金与售价持续下跌，写字楼空置率上升，市场呈现明显的结构性分化特征。

展望 2026 年，随着商办首付比例从 50%下调至 30%的政策利好释放，有望刺激投资需求，促进存量商办市场盘活。同时，产业赋能与运营升级将成为商办项目提升竞争力的关键，核心区优质物业仍将是市场关注的焦点。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。估价对象的最高最佳使用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下继续保持现状按规划用途使用能够实现其房地产最高最佳利用价值。即估价对象保持现状办公、商业用途使用为其最高最佳利用方式，这是因为：

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）

对于每一种潜在的利用方式，首先检查其是否为法律所允许。如果是法律不允许的，应被淘汰。估价对象均已取得产权证书，产权清晰、合法，估价对象法定用途与实际用途一致，按照其实际用途使用在法律上是允许的。

2、技术上可行

对于法律所允许的每一种利用方式，要检查它在技术上是否能够实现。如果是技术上达不到的，应被淘汰。估价对象法定用途与实际用途一致，其规模、空间布局、设施设备、装饰装修适合作为办公、商业使用，故估价对象不做任何改变，维持现状使用在技术上是可行的。

3、财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，还要进行经济可行性检验，只有收入价值大于支出现值的利用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。估价对象位于衢州市柯城区，周边配套齐全，交通较便利，商务办公氛围较好，可以自用也可以出租运营，能获得持续、稳定且较高的收益，故估价对象以维持现状使用，在财务上是可行的。

4、价值最大化

在所有具有经济可行性的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。估价对象作为办公、商业用途房地产，商务办公氛围较好，能获得较稳定的收益，使估价对象的价值达到最大化。

通过以上分析，我们确定估价对象均以维持现状、继续利用最为合理，最高最佳利用状况为办公、商业。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情

况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会[2015]4号），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法（现金流量折现法）对估价对象衢州市三衢路127号1幢、3幢等6处非住宅房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为办公、商业，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象办公、商业房地产进行估价。	选取
收益法 （现金流量折现法）	预测估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用恰当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此评估为估价对象的客观合理价格或价值的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，估价对象为办公、商业物业价值评估，租金收入较稳定，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的办公、商业物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取

成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	成本法主要适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，或房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区，对求取估价对象价值适用性较差，因此本次评估不采用成本法进行估价。	不选取
-----	--	--	-----

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

1、比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2、收益法（现金流量折现法）

收益法（现金流量折现法）是预测估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用恰当的折现率将其折现到价值时点后累加，以此评估为估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次选用“全剩余寿命模式”收益法进行估价，公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V—估价对象在价值时点的收益价值。

A_i —估价对象未来 t 年净收益，简称期间收益。

Y—估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

t—估价对象预测净收益的期限。

(三) 估价技术路线

- 1、运用比较法求取估价对象的比较价值。
- 2、运用收益法（现金流量折现法）求取估价对象的收益价值。
- 3、对上述两种方法求取的房地产价值结果进行分析，综合确定估价对象房地产市场价值。

五、估价测算过程

(一) 运用比较法求取估价对象房地产市场价值的测算说明

本次评估仅列出估价对象衢州市紫薇中路1号办公用途房地产和衢州市城站西路6号商业用途房地产的详细测算过程，同理可得其他估价对象办公、商业用途房地产的比较法测算结果，测算过程略。

1、运用比较法求取估价对象衢州市紫薇中路1号房地产市场价值的测算说明

估价对象衢州市紫薇中路1号房地产法定用途为办公，现状实际用途1-9层出租作酒店、9-12层出租作办公，估价对象所在区域市场上难以找到酒店物业出售的交易案例，考虑到估价对象租金与所在区域内同类办公物业市场租金相近，且估价对象法定用途为办公，故本次选取估价对象所在区域内办公物业作为可比实例进行修正求取估价对象市场价值。

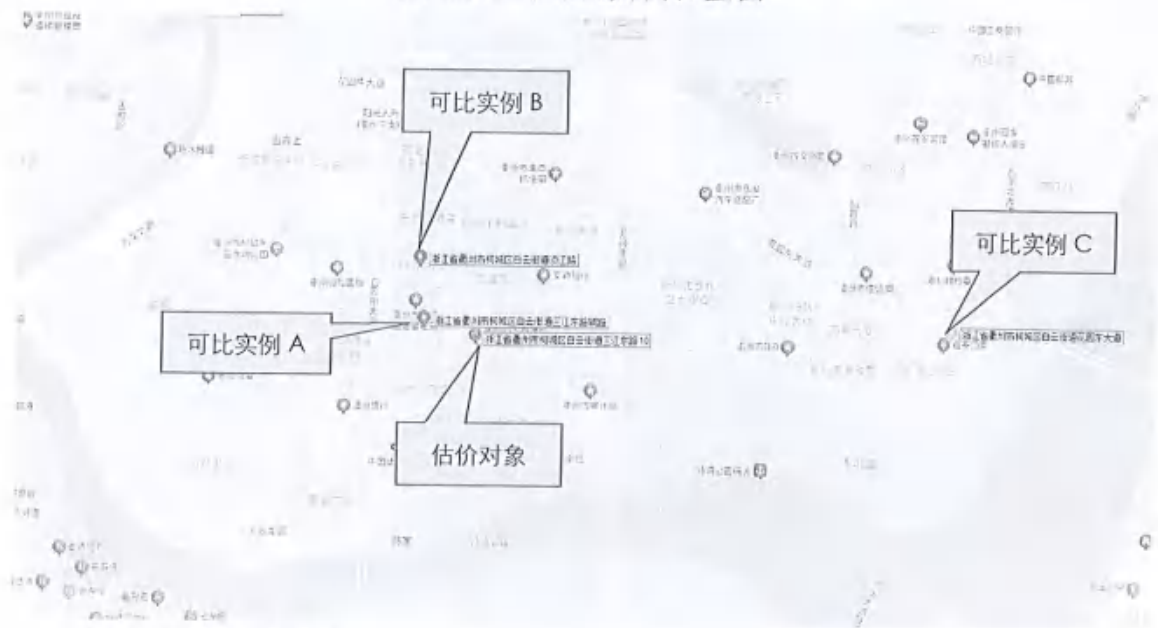
(1) 选择可比实例：根据估价对象房地产的具体情况，经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定A、B、C三个可比实例（价格单位为人民币元/平方米）

估价对象和可比实例状况描述

项目名称	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	紫薇中路1号	利时·卢森堡	财富中心	府前一号深蓝国际
坐落	衢州市柯城区紫薇中路与须江路交叉口	衢州市柯城区三江东路与白云中大道交叉口	衢州市柯城区白云中大道与须江路交叉口	衢州市柯城区花园东大道与九华北大道交叉口
交通情况	有多条公交线路经过，交通便捷	有多条公交线路经过，交通便捷	有多条公交线路经过，交通便捷	有多条公交线路经过，交通便捷
外部配套	周边有学校、医院、银行等，外部配套完善	周边有学校、医院、银行等，外部配套完善	周边有学校、医院、银行等，外部配套完善	周边有学校、医院、银行等，外部配套完善
环境及卫生状况	周边以住宅、商业和办公为主，自然环境较好，区域内治安状况较好	周边以住宅、商业和办公为主，自然环境较好，区域内治安状况较好	周边以住宅、商业和办公为主，自然环境较好，区域内治安状况较好	周边以住宅、商业和办公为主，自然环境较好，区域内治安状况较好
商务办公氛围	位于柯城区，商务办公氛围较优	位于柯城区，商务办公氛围较优	位于柯城区，商务办公氛围较优	位于柯城区，商务办公氛围较优
权益状况	权益完整	权益完整	权益完整	权益完整
剩余使用年限	优	一般	一般	一般
是否设立他项权利	有他项权利（设定有租赁权）	有他项权利（设定有租赁权）	未设定他项权利	有他项权利（设定有租赁权）

使用现状	出租	出租	空置	出租
写字楼等级	一般	一般	一般	较好
楼层	整幢平均楼层为中区	中区	中区	中区
层高	3米	3米	3米	3米
景观	无景观	无景观	无景观	无景观
空间布局及装修	较好	较好	一般	好
朝向	南	南	南	南
设施设备	监控系统、水电暗装、消防栓	监控系统、水电暗装、消防栓	监控系统、水电暗装、消防栓	监控系统、水电暗装、消防栓
新旧程度	较优	较优	较优	较优
物业管理	较好	较好	较好	较好
交易时间	——	2025年9月	2025年12月	2025年12月
建筑面积	14,968.09 m ²	151.41 m ²	98 m ²	852 m ²
成交单价（按建筑面积计）	——	7,740 元/m ²	8,530 元/m ²	8,790 元/m ²
付费方式	——	税费各付	税费各付	税费各付

估价对象与可比实例位置图



(2) 建立比较基础

选取可比实例后，一般应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使之口径一致、形式相同、相互可比，为后续的有关比较、修正和调整建立一个共同的基础。因此，建立比较基础需做以下处理：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位等。

①统一财产范围：应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并消除因财产范围不同造成的价格差异。本次所选择的可比实例交易财产范围均为房屋所有权、剩余土地使用权、房屋内部装修，与估价对象范围一致。故本次不需做此

项调整。

②统一付款方式：要求将可比实例不是成交日期一次性付清的价格调整成为成交日起一次性付款。根据二手房交易惯例，卖方一般要求交楼时一次性付款。故本次不需做此项调整。

③统一融资条件：要求将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。本次所选可比实例均为买方在常规融资条件下自筹资金，故不需做此项调整。

④统一税费负担：要求将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。交易税费正常负担一般指买卖双方依照税法及中央和地方政府的有关规定，各自缴纳自己应缴纳的交易税费。因案例均为税费各付，故本次不需做此项调整。

⑤统一计价单位：包含统一为总价或单价、统一币种或货币单位，统一面积及计量单位等。

综上所述，本次通过建立比较基础，将可比实例的交易价格调整为正常交易价格的结果如下：

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	利时·卢森堡	财富中心	府前一号深蓝国际
修正后成交单价 (元/平方米)	7,740 元/m ²	8,530 元/m ²	8,790 元/m ²

(3) 比较因素条件说明

估价对象与可比实例的各影响因素条件详见下表：

比较因素条件说明表

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		正常	正常	正常	正常
区位状况	位置优劣度	较优	较优	较优	一般
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	外部配套完善度	完善	完善	完善	完善
	商务办公氛围	较优	较优	较优	较优
	环境优劣度	优	优	优	优
权益状况	权益完整度	完整	完整	完整	完整
	剩余使用年限(年)	优	一般	一般	一般
	是否设立他项权利	有他项权利(设定有租赁权)	有他项权利(设定有租赁权)	未设定他项权利	有他项权利(设定有租赁权)

实物状况	规模	大	小	小	较小
	写字楼等级	一般	一般	一般	较好
	楼层	中区	中区	中区	中区
	层高	3米	3米	3米	3米
	景观	无景观	无景观	无景观	无景观
	空间布局及装修	较好	较好	一般	好
	朝向	南	南	南	南
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	新旧程度	较优	较优	较优	较优
	物业管理	较好	较好	较好	较好

调整系数确定：

①交易情况调整系数的确定

估价对象与可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正，即三个交易实例的交易情况调整系数均为 100/100。

②市场状况调整系数的确定

三个可比实例的交易时间与估价时点较接近，至估价时点市场状况变化较小，无需进行市场状况修正。确定交易实例 A、B、C 的市场状况条件调整系数均为 100/100。

③区位状况调整系数的确定

位置优劣度：根据估价对象所处地段，分为优、较优、一般、差四个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 10。

交通便捷度：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交线路多少，是否有地铁站点，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

外部配套完善程度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

商务办公氛围：根据根据估价对象所在区位的办公环境、市政环境、居住人口素质等分为优、较优、一般、劣四个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 10。

环境优劣度：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、劣四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个

等级，指数向上或向下修正 5。

④权益状况调整系数的确定

权益完整度：根据估价对象的土地使用权及房屋所有权的权益状况，分为完整、不完整两个等级，以估价对象为 100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

剩余使用年限：依据土地剩余使用年限，按优（ $40 < \text{剩余使用年限} \leq 50$ ）、较优（ $30 < \text{剩余使用年限} \leq 40$ ）、一般（ $20 < \text{剩余使用年限} \leq 30$ ）、较差（ $10 < \text{剩余使用年限} \leq 20$ ）、差（ $\text{剩余使用年限} \leq 10$ ）分为五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

是否设定他项权利：根据估价对象的他项权利状况，分为设定有他项权利和未设定他项权利两个等级，以估价对象为 100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

⑤实物状况调整系数的确定

规模：依据估价对象规模（面积）大小，按大（ $\text{面积} > 10000 \text{ m}^2$ ）、较大（ $5000 \text{ m}^2 < \text{面积} \leq 10000 \text{ m}^2$ ）、一般（ $1000 \text{ m}^2 < \text{面积} \leq 5000 \text{ m}^2$ ）、较小（ $500 \text{ m}^2 < \text{面积} \leq 1000 \text{ m}^2$ ）、小（ $\text{面积} \leq 500 \text{ m}^2$ ）为五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 25。

写字楼等级：分为好、较好、一般、较差四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

楼层：估价对象为整幢，本次测算平均楼层对应的平均价格，以估价对象所在楼层为中区，按低区、中区、高区为三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

层高：根据实际情况，以估价对象为 100，层高分为 3 米、3.5 米、4 米、4.5 米、5 米、5.5 米六个等级，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

景观：分为可观江景、山景、公园、绿地和无景观五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

空间布局及装修：分为好、较好、一般、较差四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

朝向：分为南、东、西、北四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

设备设施：分齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

新旧程度：根据估价对象建成年份和保养状况，分完优、较优、一般、劣四个档次，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

物业管理：分好、较好、一般、差四个等级，以估价对象为标准，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

将可比实例相应因素条件与估价对象相比较，确定相应指数，详见下表

区位状况因素	权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置优劣度	0.2	100	100	100	90
交通便捷度	0.2	100	100	100	100
外部配套完善度	0.2	100	100	100	100
商务办公氛围	0.2	100	100	100	100
环境优劣度	0.2	100	100	100	100
合计	1	100	100	100	98
权益状况比较因素	权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
权益完整度	0.4	100	100	100	100
剩余使用年限	0.3	100	80	80	80
是否设立他项权利	0.3	100	100	105	100
合计	1	100	94.0	95.5	94.0
实物状况比较因素	权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规模	0.1	100	200	200	175
写字楼等级	0.1	100	100	100	110
楼层	0.1	100	100	100	100
层高	0.1	100	100	100	100
景观	0.1	100	100	100	100
空间布局及装修	0.1	100	100	90	110
朝向	0.1	100	100	100	100
设施设备	0.1	100	100	100	100
新旧程度	0.1	100	100	100	100
物业管理	0.1	100	100	100	100
合计	1	100	110	109	109.5

(4) 确定比较因素修正系数和比较价格：

名称	交易单价(元/平方米)	交易情况修正系数	市场状况修正系数	区位状况修正系数	权益状况修正系数	实物状况修正系数	比准价格
实例 A	7,740	100/100	100/100	100/100	100/94	100/110	7,485
实例 B	8,530	100/100	100/100	100/100	100/95.5	100/109	8,194
实例 C	8,790	100/100	100/100	100/98	100/94	100/109.5	8,714

三个比较实例与估价对象相似度较高，比较价格均具有代表性，故本次评估

采用简单算术平均法求取估价对象的评估结果，则有：

$$\begin{aligned} & \text{估价对象衢州市紫薇中路1号比较法价值（单价）} \\ & = (7,485+8,194+8,714) \div 3 = 8,131 \text{（元/m}^2\text{，取整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{估价对象衢州市紫薇中路1号比较法总价} \\ & = 8,131 \times 14,968.09 \div 10,000 = 12170.55 \text{（万元，保留2位小数）} \end{aligned}$$

2、运用比较法求取估价对象衢州市城站西路6号房地产市场价值的测算说明

估价对象衢州市城站西路6号房地产法定用途为商业服务，现状实际用途为1-3层商业，估价对象所在区域较难收集1-3层商业物业出售的交易案例，估价对象所在区域1层商业物业的交易较活跃，故本次评估先求取估价对象1层商业的市场价值，进行修正得到估价对象作为1-3层商业房地产的价值。

(1) 选择可比实例：根据估价对象房地产的具体情况，经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定A、B、C三个一层商铺可比实例（价格单位为人民币元/平方米）

估价对象和可比实例状况描述

项目名称	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	城站西路6号1层商铺	府东街1层商铺	艺苑路1层商铺	闽南街1层商铺
坐落	衢州市柯城区城站西路与启程路交叉口	衢州市柯城区府东街与迎和东路交叉口	衢州市柯城区彩虹路与华艺路交叉口	衢州市柯城区闽南街与侨商街交叉口
交通情况	有多条公交线路经过，交通便捷	有多条公交线路经过，交通便捷	有多条公交线路经过，交通便捷	有多条公交线路经过，交通便捷
外部配套	周边有学校、医院、银行等，外部配套完善	周边有学校、医院、银行等，外部配套完善	周边有学校、医院、银行等，外部配套完善	周边有学校、医院、银行等，外部配套完善
环境及卫生状况	周边以住宅及商业为主，自然环境较好，区域内治安状况较好	周边以住宅及商业为主，自然环境较好，区域内治安状况较好	周边以住宅及商业为主，自然环境较好，区域内治安状况较好	周边以住宅及商业为主，自然环境较好，区域内治安状况较好
商业氛围	位于柯城区，周边有沿街商业，商业氛围一般	位于柯城区，周边沿街商业较多，商业氛围较浓厚	位于柯城区，周边沿街商业较多，商业氛围较浓厚	位于柯城区，周边有沿街商业，商业氛围一般
权益状况	权益完整	权益完整	权益完整	权益完整
剩余使用年限	一般	差	一般	较差
是否设立他项权利	有他项权利（设定有租赁权）	有他项权利（设定有租赁权）	有他项权利（设定有租赁权）	有他项权利（设定有租赁权）
使用现状	出租	出租	出租	出租

分铺位位置	一般	较好	较好	较好
临街状况	临街状况一般	为沿街商业，临街状况好	为沿街商业，临街状况好	为沿街商业，临街状况较好
宽深比	一般	较好	较好	较好
层高	约 4 米	约 4 米	约 4 米	约 4 米
外观档次	较好	一般	较好	较好
业态档次	一般	好	较好	一般
设施设备	监控系统、水电暗装、消防栓	监控系统、水电暗装、消防栓	监控系统、水电暗装、消防栓	监控系统、水电暗装、消防栓
人口聚集度	中	中	中	中
周边人流量	大	一般	一般	一般
交易时间	——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
建筑面积	7,494.71 m ² (其中一层约 2500 m ²)	104 m ²	53 m ²	73 m ²
成交单价(按建筑面积计)	——	14,900 元/m ²	14,720 元/m ²	13,890 元/m ²
付费方式	——	税费各付	税费各付	税费各付

估价对象与可比实例位置图



(2) 建立比较基础

选取可比实例后，一般应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使之口径一致、形式相同、相互可比，为后续的有关比较、修正和调整建立一个共同的基础。因此，建立比较基础需做以下处理：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位等。

①统一财产范围：应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并消除因财产范围不同造成的价格差异。本次所选择的可比实例交易财产范围均为房屋所

有权、剩余土地使用权、房屋内部装修，与估价对象范围一致。故本次不需做此项调整。

②统一付款方式：要求将可比实例不是成交日期一次性付清的价格调整成为成交日起一次性付款。根据二手房交易惯例，卖方一般要求交楼时一次性付款。故本次不需做此项调整。

③统一融资条件：要求将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。本次所选可比实例均为买方在常规融资条件下自筹资金，故不需做此项调整。

④统一税费负担：要求将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。交易税费正常负担一般指买卖双方依照税法及中央和地方政府的有关规定，各自缴纳自己应缴纳的交易税费。因案例均为税费各付，故本次不需做此项调整。

⑤统一计价单位：包含统一为总价或单价、统一币种或货币单位，统一面积及计量单位等。

综上所述，本次通过建立比较基础，将可比实例的交易价格调整为正常交易价格的结果如下：

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	府东街 1 层商铺	艺苑路 1 层商铺	闽南街 1 层商铺
修正后成交单价 (元/平方米)	14,900 元/m ²	14,720 元/m ²	13,890 元/m ²

(3) 比较因素条件说明

估价对象与可比实例的各影响因素条件详见下表：

比较因素条件说明表

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		正常	正常	正常	正常
区位 状况	位置优劣度	一般	较优	较优	一般
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	外部公共配套设施	完善	完善	完善	完善
	商业繁华程度	一般	较优	较优	一般
	环境优劣度	优	优	优	较优
权益 状况	权益完整度	完整	完整	完整	完整
	剩余使用年限	一般	差	一般	较差
	是否设立他项权利	有他项权利(设定有租赁权)	有他项权利(设定有租赁权)	有他项权利(设定有租赁权)	有他项权利(设定有租赁权)

实物 状况	规模	一般	小	小	小
	分铺位位置	一般	较好	较好	较好
	临街状况	一般	好	好	较好
	宽深比	一般	较好	较好	较好
	层高	4米	4米	4米	4米
	外观档次	较好	一般	较好	较好
	业态档次	一般	好	较好	一般
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	人口聚集度	中	中	中	中
	流动人流量	大	一般	一般	一般

修正系数确定：

①交易情况调整系数的确定

估价对象与可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正，即三个交易实例的交易情况调整系数均为 100/100。

②市场状况调整系数的确定

三个可比实例的交易时间与估价时点较接近，至估价时点市场状况变化较小，无需进行市场状况修正。确定交易实例 A、B、C 的市场状况条件调整系数均为 100/100。

③区位状况调整系数的确定

位置优劣度：根据估价对象所处地段，分为优、较优、一般、差四个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 10。

交通便捷度：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交线路多少，是否有地铁站点，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

外部配套完善程度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

商业繁华程度：根据估价对象所在区域的商圈级别、商业氛围、商业繁华程度等，分为优、较优、一般、劣四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

环境优劣度：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、劣四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个

等级，指数向上或向下修正 5。

④权益状况调整系数的确定

权益完整度：根据估价对象的土地使用权及房屋所有权的权益状况，分为完整、不完整两个等级，以估价对象为 100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

土地剩余年限：依据土地剩余使用年限，按优（ $40 < \text{剩余使用年限} \leq 50$ ）、较优（ $30 < \text{剩余使用年限} \leq 40$ ）、一般（ $20 < \text{剩余使用年限} \leq 30$ ）、较差（ $10 < \text{剩余使用年限} \leq 20$ ）、差（ $\text{剩余使用年限} \leq 10$ ）分为五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

是否设定他项权利：根据估价对象的他项权利状况，分为设定有他项权利和未设定他项权利两个等级，以估价对象为 100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

⑤实物状况调整系数的确定

规模：依据估价对象规模（面积）大小，按大（ $10000 \text{ m}^2 < \text{面积}$ ）、较大（ $5000 \text{ m}^2 < \text{面积} \leq 10000 \text{ m}^2$ ）、一般（ $1000 \text{ m}^2 < \text{面积} \leq 5000 \text{ m}^2$ ）、较小（ $500 \text{ m}^2 < \text{面积} \leq 1000 \text{ m}^2$ ）、小（ $\text{面积} \leq 500 \text{ m}^2$ ）为五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 25。

分铺位位置：依据估价对象铺位所处具体位置，如转角铺位、普通铺位、死角铺位等，按好、较好、一般、差分为四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。

临街状况：依据估价对象临交通干道、生活性主干道、小区干道等，按好、较好、一般、差分为四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。

宽深比：依据估价对象铺位面宽与进深的比例，分为好、较好、一般、较差四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

层高：根据实际情况，以估价对象为 100，层高分为 3.5 米、4 米、4.5 米、5 米、5.5 米、6 米六个等级，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

外观档次：分为好、较好、一般、较差四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 10。

业态档次：分为好、较好、一般、较差四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 15。

设备设施：分齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象为 100，每上升

或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

人口聚集度：分高、中、低三个档次，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

流动人流量：分大、一般、小三个等级，以估价对象为标准，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

比较因素条件指数表

区位状况因素	权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置优劣度	0.2	100	110	110	100
交通便捷度	0.2	100	100	100	100
外部公共配套设施	0.2	100	100	100	100
环境及卫生状况	0.2	100	110	110	100
商业繁华程度	0.2	100	100	100	95
合计	1	100	104	104	99
权益状况比较因素	权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
权益完整度	0.4	100	100	100	100
剩余使用年限	0.3	100	80	100	90
是否设立他项权利	0.3	100	100	100	100
合计	1	100	94.0	100.0	97.0
实物状况比较因素	权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规模	0.1	100	150	150	150
分铺位位置	0.1	100	115	115	115
临街状况	0.1	100	130	130	115
宽深比	0.1	100	110	110	110
层高	0.1	100	100	100	100
外观档次	0.1	100	90	100	100
业态档次	0.1	100	130	115	100
设施设备	0.1	100	100	100	100
人口聚集度	0.1	100	100	100	100
流动人流量	0.1	100	95	95	95
合计	1	100	112	111.5	108.5

(4) 确定比较因素修正系数和比较价格：

比准价格计算表							
名称	交易单价(元/平方米)	交易情况修正系数	市场状况修正系数	区位状况修正系数	权益状况修正系数	实物状况修正系数	比准价格
实例 A	14,900	100/100	100/100	100/104	100/94	100/112	13,608
实例 B	14,720	100/100	100/100	100/104	100/100	100/111.5	12,694
实例 C	13,890	100/100	100/100	100/99	100/97	100/108.5	13,331

三个比较实例与估价对象相似度较高，比较价格均具有代表性，故本次评估采用简单算术平均法求取估价对象的评估结果，则有：

估价对象衢州市城站西路6号(1层商业)比较法价值(单价)
 $= (13,608 + 12,694 + 13,331) \div 3 = 13,211$ (元/m², 取整)

根据市场调查结果得知,衢州市类似商业房地产项目,2层商业价值约为1层商业价值的50%-60%左右,3层商业价值约为2层商业价值的80%-90%左右。

本次根据估价对象自身情况,谨慎考虑,各楼层修正系数如下:

序号	估价对象 (衢州市城站西路6号)	各层价格比率关系	修正 系数	计算公式	单价(元/平方 米,取整)
(1)	1层商业	—	—	—	13,211
(2)	2层商业	1层的50%-60%	50%	(1) × 50%	6,606
(3)	3层商业	2层的80%-90%	80%	(2) × 80%	5,285
(4)	1-3层均价	—	—	(1)、(2)、 (3) 算术平均	8,367

估价对象衢州市城站西路6号比较法总价

$= 8,367 \times 7,494.71 \div 10,000 = 6270.82$ (万元,保留2位小数)

3、估价对象比较法价值的确定

综上,得出估价对象比较法评估结果,详见下表:

比较价值评估结果汇总表

估价对象						市场法总值 (万元,保留 2位小数)
序号	坐落	权利人	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权 面积(m ²)	
1	衢州市三衢路127号 1幢、3幢	衢州市衢通发 展集团有限公 司	其他	17,941.15	12,590.30	11835.78
2	衢州市三江东路8号 1幢		办公	10,093.99	7,276.20	8207.42
3	衢州市紫薇中路1号	衢州市交通资 源产业集团有 限公司	办公	14,968.09	7,825.00	12170.55
4	衢州市城站西路6号		商业服务	7,494.71	9,496.00	6270.82
5	衢州市城站东路6号		商业服务	7,222.32	9,158.00	6042.92
6	衢州市浙大路99号	衢州市智慧化 学品技术创新 有限公司	商业服务	127,176.26	108,527.00	119126.00
合计				184,896.52	154,872.50	163653.49

(二) 运用收益法(现金流量折现法)求取估价对象房地产市场价值的测算
说明

1、营业收入(现金流入)

根据产权人提供的估价对象衢州市三衢路127号1幢、3幢等6处非住宅房地产《房屋租赁合同》及入池资产租赁情况统计表,并结合行业未来前景,对项目现金流进行预测:

根据产权人提供的并经估价人员根据租赁合同进行核实的《入池资产租赁情况统计表》，估价对象租赁情况详见下表：
入池资产租赁情况统计表

序号	坐落	承租方名称	合同期限		合同面积 (m ²)	基准日租金 (元/年)	基准日租金 单价 (元/m ² /月)	年递增率	租金支付 周期
			起	止					
1	衢州市三衢路 127号1幢	衢州市衢通发展集团有限公司	衢州市大花园 建设投资公司 集团有限公司	2023/5/31	2038/5/30	13351.17	7,170,555	33.31	每年递增 2%
	衢州市三衢路 127号3幢	衢州市衢通发展集团有限公司	衢州市大花园 建设投资公司 集团有限公司	2023/5/31	2038/5/30	4589.98			
2	衢州市三江东路 8号1幢	衢州市衢通发展集团有限公司	衢州市公路港 航与运输管理 中心	2025/1/1	2025/12/3 1	9311.4	3460000	30.97	/
	衢州市三江东路 8号1幢	衢州市衢通发展集团有限公司	衢州市交通工 程管理中心	2025/1/1	2025/12/3 1	782.59			
3	衢州市紫薇中路 1号	衢州市交通资源投资公司	衢州市大花园 酒店管理有限 公司	2025/8/15	2040/8/14	13526.12(其中 地上1-9层 11731.09 m ² ,地 下1795.03 m ²)	3357800	20.69	
4	城站西路6号	衢州市交通资源投资公司	衢州市羽翔物 业管理有限公司	2021/4/30	2031/4/29	7494.71	2,004,331	22.29	第4年起每 年递增2%
5	城站东路6号	衢州市交通资源产业集团有限公司	衢州坤鑫物 业有限公司	2023/7/27	2033/7/26	5222.32	2,241,045	35.76	每年递增 3%

	城站东路6号	衢州市交通资源产业集团有限公司	柯城区花园街道花苑社区	2023/1/1	2027/12/31	600	185,220	25.73	每年递增5%
6	衢州市浙大路99号13幢	衢州市智慧产业投资有限公司	衢州市大花园酒店管理有限公司假日酒店分公司	2024/4/1	2034/3/31	21139.8	2,219,418	8.75	/
	衢州市浙大路99号1幢至12幢	衢州市瑞城科技产业服务有限公司	浙江大学衢州研究院	2025/6/18	2026/6/17	136942.86	90,000,000	54.77	/

备注：衢州市浙大路99号1幢至12幢由产权人衢州市智慧化学品技术创新有限公司委托给衢州市瑞城科技产业服务有限公司运营管理，出租方为衢州市瑞城科技产业服务有限公司，租赁合同中约定的物业费，由衢州市瑞城科技产业服务有限公司收取。

(1) 租金收入

本次估价租约期内的租金收入按照已签订租赁合同实际租金收入为准，租约期外平均租金由估价人员根据市场情况并结合估价对象自身情况进行预测。

①潜在毛租金收入：是房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归因于房地产的总收入。

根据与产权人相关负责人访谈得知，估价对象采用网络挂牌方式对外公开招租，租金价格按社会评估机构评估后的市场公允价格确定。

1) 根据委托人和产权人提供的相关资料，估价对象历史期租金收入、出租率情况详见下表：

历史期租金收入情况统计表

单位：元

	序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	备注
	1、衢州市三衢路127号1幢、3幢(原衢州市国际大酒店)	1、租金收入	应收租金	6,892,114.00	6,892,114.00	7,029,956.28	7,170,555.41
减免租金			3,446,057.00	0.00	0.00	0.00	
实收租金			3,446,057.00	6,892,114.00	7,029,956.28	7,170,555.41	
2、其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00		
3、总可出租面积(m ²)		17,941.15	17,941.15	17,941.15	17,941.15		
4、实际出租面积(m ²)		17,941.15	17,941.15	17,941.15	17,941.15		
5、出租率(%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
2、衢州市三江东路8号1幢(公路管理)	1、租金收入	应收租金	3,350,000.00	3,350,000.00	3,750,014.00	3,750,740.00	
		减免租金	0.00	0.00	0.00	0.00	
		实收租金	3,350,000.00	3,350,000.00	3,750,014.00	3,750,740.00	
	2、其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00		
	3、总可出租面积(m ²)	10,093.99	10,093.99	10,093.99	10,093.99		
	4、实际出租面积(m ²)	10,093.99	10,093.99	10,093.99	10,093.99		
	5、出租率(%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
3、衢州市紫薇	序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	备注
	1、租	应收租金	4,080,591.0	5,255,721.0	5,469,952.0	4,728,900.0	

中路1号	金收入		0	0	0	0	
		减免租金	2,040,295.50	0.00	0.00	0.00	
		实收租金	2,040,295.50	5,255,721.00	5,469,952.00	4,728,900.00	
	2、其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	
	3、总可出租面积(m ²)		13,579.00	13,579.00	13,579.00	14,968.09	建筑面积14,968.09 m ² (包含地下室和屋顶层面积), 实际可出租面积1-12层合计13,579 m ²
	4、实际出租面积(m ²)		13,579.00	13,579.00	13,579.00	14,968.09	
5、出租率(%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
4、衢州市城站西路6号	序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	备注
	1、租金收入	应收租金	1,926,500.00	1,926,500.00	1,965,030.00	2,004,331.00	
		减免租金	651,157.00	0.00	0.00	0.00	
		实收租金	1,275,343.00	1,926,500.00	1,965,030.00	2,004,331.00	
	2、其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	
	3、总可出租面积(m ²)		7,494.71	7,494.71	7,494.71	7,494.71	
	4、实际出租面积(m ²)		7,494.71	7,494.71	7,494.71	7,494.71	
5、出租率(%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
5、衢州市城站东路6号	序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	备注
	1、租金收入	应收租金	1,200,000.00	3,772,400.00	3,918,772.00	4,071,195.00	
		减免租金	0.00	0.00	0.00	0.00	
		实收租金	1,200,000.00	3,772,400.00	3,918,772.00	4,071,195.00	
	2、其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	
	3、总可出租面积(m ²)		7,222.32	7,222.32	7,222.32	7,222.32	
	4、实际出租面积(m ²)		7,322.32	7,322.32	7,322.32	7,322.32	租赁合同面积合计大于建筑面积
5、出租率(%)		101.38%	101.38%	101.38%	101.38%		

6、衢州市浙大路99号 (浙大两院、假日酒店)	序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	备注
	1、租金收入	应收租金	100,000,000.00	90,000,000.00	91,109,708.75	92,219,417.50	
		减免租金	0.00	0.00	0.00	0.00	
		实收租金	100,000,000.00	90,000,000.00	91,109,708.75	92,219,417.50	
	2、其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	
	3、总可出租面积(m ²)		127,176.26	127,176.26	127,176.26	127,176.26	
	4、实际出租面积(m ²)		158,082.66	158,082.66	158,082.66	158,082.66	包含了1#-5#连廊和部分地下室面积
	5、出租率(%)		124.30%	124.30%	124.30%	124.30%	
合计	序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	备注
	1	现金流入	111,311,695.50	111,196,735.00	113,243,433.03	113,945,138.91	
	1.1	租金收入	111,311,695.50	111,196,735.00	113,243,433.03	113,945,138.91	
	1.2	其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	
	1.3	总可出租面积(m ²)	183,507.43	183,507.43	183,507.43	184,896.52	
	1.4	出租率(%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	平均出租率

2) 价值时点的市场租金

根据市场调查情况，估价对象周边办公、商业、产业园市场租金情况详见下表：

序号	物业名称	物业地址	物业类型	月租金(元/平方米/月)
1	新潮城市广场	衢州市柯城区白云大道与南海路交叉口	写字楼	33-39元/平方米/月
2	鑫港大厦	衢州市柯城区花园中大道91号	写字楼	25-30元/平方米/月
3	财富中心	衢州市柯城区白云中大道与须江路交叉口	写字楼	30-39元/平方米/月
5	利时卢森堡	衢州市柯城区白云中大道与三江东路交叉口	写字楼	27-36元/平方米/月
6	中央广场	衢州市柯城区白云中大道与三江中路交叉口	写字楼	27-33元/平方米/月
7	荷花中路、荷二路	衢州市柯城区	1层商铺	57-80元/平方米/月
8	顺风西路、平安西路、城站西路	衢州市柯城区	1层商铺	54-66元/平方米/月
9	百汇路	衢州市柯城区	1层商铺	54-72元/平方米/月

估价对象合同租金与市场租金差异分析：

估价对象		价值时点 市场租金 (元/平方 米/月)	合同租金与市场租金差异 分析	本次估价租金选 取	本次评估选取 的市场租金(元 /平方米/月)
序号	坐落				
1	衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢	办公 30-36	合同租金与市场租金相近	租约期内合同租金，租约期外市场租金按年递增	价值时点市场租金 33.31
2	衢州市三江东路 8 号 1 幢	办公 30-36	合同租金与市场租金相近	租约期内合同租金，租约期外市场租金按年递增	价值时点市场租金 30.97
3	衢州市紫薇中路 1 号	办公 27-33	租期较长，出租面积较大，考虑到前期租金优惠，故目前合同租金低于市场租金	租约期内合同租金，租约期外市场租金按年递增	价值时点市场租金 30
4	衢州市城站西路 6 号	1-3 层商业 33-45	租期较长，考虑到前期租金优惠，故目前合同租金低于市场租金	租约期内合同租金，租约期外市场租金按年递增	价值时点市场租金 36
5	衢州市城站东路 6 号	1-3 层商业 33-45	合同租金与市场租金相近	租约期内合同租金，租约期外市场租金按年递增	价值时点市场租金 36
6	衢州市浙大路 99 号	办公产业园 33-45	体量较大，1-12 幢整体出租给浙大研究院，考虑到该新型产业园物业的特殊性和租户的稳定性，合同租金比市场同类办公物业高是合理的。13 幢出租给假日酒店，前三年有优惠，后续按照市场租金。	1-12 幢整体出租给浙大研究院考虑后续按合同租金继续出租，13 幢租赁期前三年按合同租金后续按市场租金。	13 幢价值时点市场租金 27

3) 租金增长率

本次估价租约期外的平均租金由估价人员根据市场情况并结合估价对象自身情况进行预测。

依据入池资产租赁情况统计表，估价对象实际租约期内租金每年递增 2%、3%、5%不等，依据历史期租金收入情况统计表，估价对象 2023 年至 2025 年租金增长率详见下表：

估价对象		租金增长率			
序号	坐落	2023 年	2024 年	2025 年	备注
1	衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢	100.00%	2.00%	2.00%	
2	衢州市三江东路 8 号 1 幢	0.00%	11.94%	0.02%	
3	衢州市紫薇中路 1 号	157.60%	4.08%	-13.55%	主要租户换租

4	衢州市城站西路6号	51.06%	2.00%	2.00%	
5	衢州市城站东路6号	214.37%	3.88%	3.89%	
6	衢州市浙大路99号	-18.18%	1.23%	1.22%	

根据委托人提供相关资料,2022年租金有减免,故2023年租金增长幅度较大(不具有参考性),2024年年总租金增长率为1.84%,2025年年总租金增长率为0.62%。

根据市场调查估价对象所在地区同类物业出租租金年增长率约在2%-5%之间,由于办公、商业物业租金与交通便捷度、区域繁华度、人口聚集度、人流量等密切相关的特性,办公、商业租金一般随着其区域规划、人口聚集度的变化而变化。估价对象位于衢州市柯城区,随着配套设施的更加完善。另考虑到衢州市经济的增长、城市居民人均可支配收入和居民消费水平的提高,都对租金的不断增长起着非常重要的支持作用。同时参考衢州市CPI等经济数据的历史增长情况(2022至2025年衢州市CPI平均年增长率约为0.8%),考虑到通货膨胀率及物价上涨因素。结合估价对象实际租金增长率情况,我们谨慎预测估价对象租约期外的市场平均租金年增长率为3%,预测期市场平均租金由预测基准日(即预测期第一年)的市场租金按年增长率3%递增。

其中衢州市浙大路99号中整体出租给浙大研究院的1-12幢,2024年至2026年合同约定的租金维持不变,考虑到该新型产业园物业的特殊性和租户的稳定性,预计后续仍出租给浙大研究院的可能性很大,结合历史期租金增长情况,同时参考衢州市CPI等经济数据的历史增长情况(2022至2025年衢州市CPI平均年增长率约为0.8%),考虑到通货膨胀率及物价上涨因素,我们谨慎预测该物业租金增长率为每三年递增1%。

②有效毛租金收入:是从潜在毛租金收入中扣除空置和收租损失以后得到的归因于房地产的收入。

根据委托人提供的历史期租金收入情况统计表,各预测对象历史期出租率均维持在100%,估价对象大部分租户为政府机关、酒店、研究院等,租户较稳定、续租可能性较大,结合与相关负责人访谈结果,综合考虑本次估价对象租约期内出租率按实际情况确认,租约期外考虑到有换租的可能和新、老租户的退换租衔接,以及新入驻租户装修期等综合影响,估价对象出租率情况详见下表:

估价对象		出租率
序号	坐落	
1	衢州市三衢路127号1幢、3幢	租约期内出租率按实际情况确认为100%,租约期外综合考虑出租率为97%

2	衢州市三江东路8号1幢	租约期内出租率按实际情况确认为100%，租约期外综合考虑出租率为97%
3	衢州市紫薇中路1号	价值时点有租客不续租，价值时点出租率为90.37%，与产权人相关负责人了解到，新的意向租户正在洽谈中，尚未签订租赁合同。综合考虑预测期第一年出租率增加5%为95.37%，预测期第二年开始出租率维持97%
4	衢州市城站西路6号	租约期内出租率按实际情况确认为100%，租约期外综合考虑出租率为97%
5	衢州市城站东路6号	价值时点有租客不续租，价值时点出租率为80.62%，与产权人相关负责人了解到，该部分正公开招租中。综合考虑预测期第一年出租率增加7%为87.62%，预测期第二年出租率增加7%为94.62%，预测期第三年开始出租率维持97%
6	衢州市浙大路99号	租约期内出租率按实际情况确认为100%，租约期外综合考虑出租率为97%

根据委托人提供的资料与相关负责人访谈结果，估价对象租金大部分按年收取，预付租金，租金无欠缴均已实缴到位。

根据委托人意见，预测期内现金流情况按季度预测。租约期内租金按合同约定的支付时点预测，租约期外租金按期间平均预测。其中衢州市浙大路99号中1-12幢由产权人衢州市智慧化学品技术创新有限公司于2024年11月29日签订《资产委托运营管理协议》，委托给衢州市瑞城科技产业服务有限公司运营管理，委托期限自协议签订之日起10年。考虑到该处物业租户的特殊性和稳定性，虽租赁合同为一年一签，在委托期限内租金仍按历史期支付时点预测。

(2) 其他收入：根据委托人提供的资料，结合与相关负责人访谈结果，本次估价对象无其他收入。

2、运营成本及相关税费（现金流出）

(1) 运营费用：包括日常维护、维修费、保养费用等。根据调查及租赁合同约定，估价对象物业涉及的装修、维护、保养等费用均由承租方自行承担。根据与相关负责人访谈结果，估价对象物业涉及的运营成本仅为管理人员对物业出租管理的人员成本，无法单独剥离出来核算，综合考虑本次估价管理和市场营销费等取有效租金收入的3%。

其中衢州市浙大路99号中1-12幢整体出租给浙江大学衢州研究院。依据委托人提供的《资产委托运营管理协议》，该处物业由产权人衢州市智慧化学品技术创新有限公司委托给衢州市瑞城科技产业服务有限公司运营管理。该处物业的出租人为衢州市瑞城科技产业服务有限公司，根据委托协议相关规定，产权人做为委托方需承担资产保险、维保维修费等必须由产权单位支付的费用和需向受托方（衢州市

瑞城科技产业服务有限公司)支付实收租金收入(含税)的8%作为委托管理费。根据与委托人相关负责人访谈结果和预测对象实际情况,综合考虑,本次预测该处物业委托管理费及维修费等取有效租金收入的8.5%。

(2) 相关税费

根据调查相关税费资料及与企业相关负责人访谈确认,相关税费和计税标准如下:

- ①增值税:增值税按一般计税计征,即增值税税率=1/(1+9%)×9%;
- ②城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加:城市维护建设税取增值税税额的7%;教育费附加取增值税税额的3%;地方教育费附加取增值税税额的2%;
- ③印花税:取房产租金收入的0.1%;
- ④房产税:按租金收入计取,税率12%,不含税租金收入的12%;
- ⑤城镇土地使用税:估价对象属城镇土地使用税四等税额范围,年税额6元/平方米(土地使用权面积);

3、净现金流

净现金流=营业收入-运营成本-相关税费

运营收入:本次现金流预测运营收入为租金收入

$$R = \sum S_i * P_i * Q_i$$

其中:R:租金收入

S_i :计租面积

P_i :月计租单价(含税)

Q_i :出租率

i :预测期(收益期)

运营成本:本次现金流预测运营成本包括管理和市场营销费。

税费支出:本次现金流预测税费支出包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、城镇土地使用税等。

4、收益期确定

本次评估估价对象价值时点为2026年1月31日,根据委托人提供的《不动产权证书》可得知估价对象土地终止日期,得出至价值时点估价对象国有土地使用权剩余使用期限。

估价对象为钢混结构,经济耐用年限为60年,根据估价对象的建成年份,可得

知估价对象建筑物已使用年限，结合建筑物的使用、维护和更新改造等状况，以及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析，得出估价对象建筑物剩余经济寿命。

非住宅建设用地使用权出让期限届满，土地使用权及其地上建筑物、构筑物、附属设施等处理方式一般有以下三种可能：①土地出让期限届满，土地使用者提前申请续期，出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁有偿用地手续，重新签订土地有偿使用合同，支付相应使用费。②土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，国有建设用地使用权由出让人无偿收回，由出让人有偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施（根据收回时的残余价值，给予相应补偿）。③土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，国有建设用地使用权由出让人无偿收回，宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回。

根据孰短原则，又据房地产估价规范的有关规定和“房跟地走”的估价惯例，对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物剩余经济寿命大于或等于剩余土地使用权年限时，应将剩余土地使用权年限确定为收益期。因此，确定估价对象的收益年限为土地使用权剩余使用期限。

5、报酬率确定

根据衢州市房地产市场的实际情况及我们估价工作的经验，我们采取累加法确定估价对象的报酬率，即房地产报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。

无风险报酬率即安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬率，可以选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率。本次评估无风险报酬率取价值时点一年期国债收益率约 1.3%。

风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对估价对象房地产自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。

①投资风险报酬率，是指当投资于收益不确定、具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿。商业房地产投资项目风险较高，一般为 2-3%，本次评估取值为 3.0%。

②管理负担补偿率是指一项投资所要求管理付出对应的补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券，一般为 0.1-0.3%，本次取管理负担补偿率 0.2%。

③缺乏流动性补偿率是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱。根据经验，

本次取缺乏流动性补偿率均取 2.0%。

④投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得额外好处，如易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为 0.5%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为 0.5%。因此，一般认为投资房地产带来的优惠率为 1.0%。

商业房地产报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

$$=1.3\%+3.0\%+0.2\%+2.0\%-1.0\%=5.5\%$$

6、计算结果

本次评估仅列出估价对象衢州市三江东路8号1幢通过现金流量折现法计算收益价值的测算表如下:

收益年期	2026/1/31-2026/12/31	2027/1/1-2027/12/31	2028/1/1-2028/12/31	2029/1/1-2029/12/31	2030/1/1-2030/12/31	2031/1/1-2031/12/31	2032/1/1-2032/12/31	2033/1/1-2033/12/31	2034/1/1-2034/12/31	2035/1/1-2035/12/31	2036/1/1-2036/12/31	2046/1/1-2055/12/31	2056/1/1-2069/7/18
潜在租金收入	3,438.7 19.57	3,863.9 79.37	3,980.2 62.14	4,100.1 78.74	4,223.7 29.18	4,350.9 13.45	4,481.7 31.56	4,616.1 83.51	4,754.2 69.29	4,897.2 00.19	57,836, 140.14	77,741, 084.66	119,845, .444.34
租金增长率	租赁期内租金按实际计算, 租约期外按客观市场租金年增长率3%递增												
出租率	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	3%	0%
有效租金收入	3,335.5 57.98	3,748.0 59.99	3,860.8 54.28	3,977.1 73.38	4,097.0 17.30	4,220.3 86.05	4,347.2 79.61	4,477.6 98.00	4,611.6 41.21	4,750.2 84.18	56,101, 055.94	75,408, 852.13	116,250, .080.97
其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
收入合计	3,335.5 57.98	3,748.0 59.99	3,860.8 54.28	3,977.1 73.38	4,097.0 17.30	4,220.3 86.05	4,347.2 79.61	4,477.6 98.00	4,611.6 41.21	4,750.2 84.18	56,101, 055.94	75,408, 852.13	116,250, .080.97
管理费	3.00	100.066 .74	115.825 .63	119.315 .20	122.910 .52	126.611 .58	130.418 .39	134.330 .94	138.349 .24	142.508 .53	1,683.0 31.69	2,262.2 65.57	3,487.5 02.37
市场营销费	9.00	308.462 .61	357.040 .47	367.797 .32	378.880 .13	390.288 .91	402.023 .66	414.084 .37	426.471 .04	439.292 .34	5,188.0 60.97	6,973.5 89.26	10,750, 466.24
增值税及附加	12.00%	367.217 .39	425.048 .18	437.853 .95	451.047 .78	464.629 .66	478.599 .59	492.957 .58	507.703 .62	522.967 .07	6,176.2 63.05	8,301.8 91.97	12,798, 174.00
印花税	0.10%	3.335.5 6	3,748.0 6	3,860.8 5	3,977.1 7	4,097.0 2	4,220.3 9	4,347.2 8	4,477.7 4	4,611.6 8	56,101. 05	75,408. 85	116,250, .02
城镇土地使用税	6	40.019, 10	43,657. 20	43,657. 20	43,657. 20	43,657. 20	43,657. 20	43,657. 20	43,657. 20	43,657. 20	436,572 .00	436,572 .00	591,226 .14

运营成本及相 关税费 合计	819,101 .40	919,087 .10	945,432 .33	972,600 .84	1,000,5 92.65	1,029,4 07.74	1,059,0 46.12	1,089,5 07.79	1,120,7 92.74	1,153,1 75.42	13,540, 028.76	18,049, 727.65	27,743, 618.77
税后净 收益合 计	2,516.4 56.58	2,828.9 72.89	2,915.4 21.95	3,004.5 72.54	3,096.4 24.65	3,190.9 78.31	3,288.2 33.49	3,388.1 90.21	3,490.8 48.47	3,597.1 08.76	42,561, 027.18	57,359, 124.48	88,506, 462.20
报酬率 (折现 率)	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
税后净 收益现 值合计	2,516.4 56.58	2,693.0 01.05	2,630.6 11.39	2,569.7 18.27	2,510.2 14.73	2,452.0 07.25	2,395.0 14.17	2,339.1 64.49	2,284.3 96.66	2,231.2 16.07	19,638, 563.05	15,495, 086.94	13,031, 990.61
收益价 值	7278.74 (万元, 保留2位小数)												

7278.74 (万元, 保留2位小数)

备注：①估价对象衢州市三江东路8号1幢土地使用权期限为43.46年，建筑物剩余经济寿命为44年，根据孰短原则，又据房地产估价规范的有关规定和“房随地走”的估价惯例，确定收益期为土地使用权剩余使用期限43.46年。

②根据衢州市当地经济发展水平及行业状况，结合估价经验，本次估价采用前30年（租赁期内按合同租金收入、租约期外市场租金收入按年递增），第30年后租金收入保持不变的收益计算模型来测算估价对象的收益价值。

综上，求得估价对象衢州市三江东路8号1幢收益价值为7278.74万元。

7、估价对象收益价值的确定

综上，得出估价对象收益法评估结果，详见下表：

收益价值评估结果汇总表

估价对象						收益价值 (万元, 保留 2 位小数)
序号	坐落	权利人	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权 面积 (m ²)	
1	衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢	衢州市衢通发展 集团有限公司	其他	17,941.15	12,590.30	10488.35
2	衢州市三江东路 8 号 1 幢		办公	10,093.99	7,276.20	7278.74
3	衢州市紫薇中路 1 号	衢州市交通资源 产业集团有限公 司	办公	14,968.09	7,825.00	9036.27
4	衢州市城站西路 6 号		商业服务	7,494.71	9,496.00	3919.06
5	衢州市城站东路 6 号		商业服务	7,222.32	9,158.00	4134.06
6	衢州市浙大路 99 号	衢州市智慧化学 品技术创新有限 公司	商业服务	127,176.26	108,527.00	114695.03
合计				184,896.52	154,872.50	149551.51

(三) 估价结果

综上，两种估价方法均能从不同方面反映估价对象的价值，故取其简单算术平均值作为最终评估总值，详见下表：

估价对象				市场法总值 (万元) 权重 50%	收益价值 (万元) 权重 50%	评估总值 (万元, 取 整)
序号	坐落	建筑面积 (m ²)	土地使用权 面积 (m ²)			
1	衢州市三衢路 127 号 1 幢、3 幢	17,941.15	12,590.30	11835.78	10488.35	11162
2	衢州市三江东路 8 号 1 幢	10,093.99	7,276.20	8207.42	7278.74	7743
3	衢州市紫薇中路 1 号	14,968.09	7,825.00	12170.55	9036.27	10603
4	衢州市城站西路 6 号	7,494.71	9,496.00	6270.82	3919.06	5095
5	衢州市城站东路 6 号	7,222.32	9,158.00	6042.92	4134.06	5088
6	衢州市浙大路 99 号	127,176.26	108,527.00	119126.00	114695.03	116911
合计		184,896.52	154,872.50	163653.49	149551.51	156602

六、估价结果确定

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法（现金流量折现法）对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点

2026年1月31日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产市场价格总值156602万元，大写金额：人民币壹拾伍亿陆仟陆佰零贰万元整。具体估价结果详见《房地产市场价格评估结果汇总表》

本次估价结果未包含相关专业帮助或依据相关专业意见。

房地产市场价格评估结果汇总表

估价对象						市场价值 (万元, 取整)
序号	坐落	权利人	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权 面积 (m ²)	
1	衢州市三衢路127号 1幢、3幢	衢州市衢通发 展集团有限公 司	其他	17,941.15	12,590.30	11162
2	衢州市三江东路8号 1幢		办公	10,093.99	7,276.20	7743
3	衢州市紫薇中路1号	衢州市交通资 源产业集团有 限公司	办公	14,968.09	7,825.00	10603
4	衢州市城站西路6号		商业服务	7,494.71	9,496.00	5095
5	衢州市城站东路6号		商业服务	7,222.32	9,158.00	5088
6	衢州市浙大路99号	衢州市智慧化 学品技术创新 有限公司	商业服务	127,176.26	108,527.00	116911
合计				184,896.52	154,872.50	156602

(1) 本次评估对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件以及变现分析和风险提示，特此函告。

附 件

- 一、委托合同复印件
- 二、委托人营业执照复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象相关照片
- 五、估价对象权属证明复印件
- 六、估价对象入池资产租赁情况统计表等其它相关资料
- 七、房地产评估机构《营业执照》及《资格证书》复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

评估业务委托合同

国策资约字【HZGC2026】第 1-29 号



甲方： 粤开证券股份有限公司（代“粤开-光大-衢通集团商业物业1期资产支持专项计划（长三角一体化）”）

乙方： 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司



评估业务委托合同

国策资约字【 HZGC2026 】第 1-29 号

一、委托人和评估机构

甲方：粤开证券股份有限公司（代“粤开-光大-衢通集团商业物业 1 期资产支持专项计划（长三角一体化）”）

住所：广州市黄埔区科学大道 60 号开发区控股中心 19、22、23 层

联系人：杨泽斌 联系方式：15202000475

乙方：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

住所：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 楼

联系人：许东 联系方式：13735555943

二、评估目的

根据已发行且存续运作中的“粤开-光大-衢通集团商业物业 1 期资产支持专项计划（长三角一体化）”的后期跟踪评估需要，为了披露底层资产市值，本次评估系为该经济行为所涉及的房地产于评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为：粤开-光大-衢通集团商业物业 1 期资产支持专项计划（长三角一体化）所涉及的房地产类资产。

评估范围为：本次经济行为之目的所涉及的“粤开-光大-衢通集团商业物业 1 期资产支持专项计划（长三角一体化）”于评估基准日申报的具体范围以粤开证券股份有限公司提供的评估明细表为准。



四、评估基准日

根据甲方相关经济行为的安排，乙方根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，甲方确定本次评估服务的评估基准日为：2026-1-31。

五、评估报告使用范围

（一）资产评估报告使用人

乙方依法出具的评估报告，甲方为评估报告使用人。

除甲方外，被评估单位衢州市衢通发展集团有限公司、衢州市交通资源产业集团有限公司、衢州市智慧化学品技术创新有限公司为其他资产评估报告使用人。

乙方出具的资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）资产评估报告用途

甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）评估结论使用有效期

乙方出具的资产评估报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2026年1月31日起至2027年2月28日止。

除资产评估报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

（四）资产评估报告的摘抄、引用或披露

1、未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

2、未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公



开媒体，法律、行政法规规定另有规定的除外。

六、评估报告提交期限和方式

(一) 根据资产评估工作的时间安排，甲方应协调被评估单位于 2026 年 1 月 31 日完成资产清查工作，并向乙方提供资产评估所需的资产评估申报表、经济行为批文、权属证明文件以及其他资产评估资料。

(二) 乙方收到甲方及被评估单位提供的全部评估资料后十日内提交《评估报告》（征求意见稿），甲方收到《评估报告》（征求意见稿）即签收，甲方完成内部审核程序与乙方就评估结论沟通无异议后，且乙方获得正式纸质版审计报告后，乙方向甲方出具正式的《评估报告》。

本次评估，乙方需向甲方提交评估报告 4 份、

七、评估服务费和付款方式

(一) 本次资产评估服务费由双方协商确定，本次资产评估服务合同含税总金额为：人民币（大写）柒万元整（RMB70000_）。

本次资产评估服务费包含交通、住宿、伙食费用、税费等一切费用。

(二) 付款进度。

乙方向甲方出具正式资产评估报告后 5 个工作日内，甲方支付乙方 100% 的评估服务费。

甲方付款前，乙方应根据甲方要求向甲方提供 6% 的增值税专用发票，否则甲方可暂缓付款且不视为甲方违约。

乙方收款账户：

名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

开户行：招商银行深圳景田支行

收入户账号：812481562410001

纳税识别号：91440300192381740H

地址：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房

联系电话：0755-82968280

(三) 如果非乙方原因，致使乙方从事本委托合同所涉及的资产评估事项及



业务范围有明显的增加或减少时，甲乙双方应通过协商，相应调整本约定书第七条第（一）项下所述的评估服务费。

（四）乙方在开展资产评估工作过程中，如非乙方原因，甲方责令乙方终止资产评估工作，则双方通过协商确定最终的评估服务费。

（五）本次资产评估有关交通费、食宿费等由乙方承担。

（六）乙方未按合同约定提供服务的，甲方可视具体情况拒付部分或全部服务费用。

八、甲方的责任和义务

（一）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和被评估单位的责任。按照资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，甲方以及资产评估中所涉及的被评估单位应提供承诺函，以明确甲方及被评估单位的责任。

（二）按照本委托合同约定的条件及时足额支付评估服务费，正确理解评估结论并使用资产评估报告。因甲方原因提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的工作量支付相应的评估服务费。

（三）甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

（四）乙方在资产评估工作中需甲方或被评估单位配合的，特别是在进行现场调查或资产清查核实工作时，甲方或被评估单位应指定相应专业的技术人员及其它有关人员积极配合，使评估工作顺利进行。

（五）甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部、其它中介机构工作及评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

（六）甲方或者被评估单位应当对其提供的资产评估明细表及其他资产评估重要资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。



九、乙方的责任和义务

(一) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。按资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，乙方应提供一份资产评估师承诺函，以明确乙方对《资产评估报告》的责任。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 指导甲方及被评估单位人员编制资产评估申报表、搜集有关资产评估资料。

(三) 按约定时间提交《资产评估报告》。若因甲方或被评估单位不能按约定时间提供材料，乙方有权延长交付评估报告时间。

(四) 乙方在提供服务过程中及其提供的服务成果不得侵犯他人的合法权益，否则相应责任均由乙方自行承担，给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

(五) 乙方应自行承担项目实施过程中的人员、财产安全责任。

(六) 乙方应自行完成本合同所涉服务，不得将服务部分或全部转委托给他人。

(七) 乙方提供的服务成果的知识产权及所有权属于甲方，未经甲方同意，乙方不得擅自使用或向第三方提供。

(八) 乙方承诺具备本合同项下评估对象的评估资质；遵守国家有关法律、法规、规章以及企业国有资产评估的政策规定，严格履行法定职责，近3年内没有违法、违规记录；具有与评估对象相适应的专业人员和专业特长；与甲方企业负责人无经济利益关系；未向同一经济行为提供审计业务服务。

(九) 乙方承诺对出具的报告的客观性、准确性、披露信息的真实性负责。

十、保密条款

(一) 在为甲方提供服务过程中，乙方可能会获取与甲方业务或其他事宜有关的保密信息。乙方将遵守中华人民共和国相关法律法规的要求，对执行业务过程中知悉的甲方的保密信息予以保密，除下列情况外：

- 1、法律法规允许，并取得甲方的授权。
- 2、根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机



构报告发现的违反法规行为。

3、法律法规允许的情况下，在法律诉讼、仲裁中维护自己的合法权益。

4、接受法院、检察院、行业协会或监管机构等有权机构的检查，答复其询问和调查。

5、监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

6、在有关服务的法律程序中乙方作为涉及的一方进行披露或乙方必须要披露。

7、法律法规、执业准则和职业道德规范规定的其他情形。

否则乙方不得向除乙方外的第三方披露保密信息。

（二）为了进行市场拓展、宣传或者推广乙方的服务，乙方可能会披露曾为甲方工作（包括提供资产评估服务）的事实。在这种情况下乙方会提及甲方的名称或使用甲方的 LOGO（徽标），并指出该工作（或服务）的一般性质或种类，以及任何已适当进入公众领域的详细信息。

十一、本委托合同的有效期间

本委托合同自签署之日起生效，并在双方履行完毕本委托合同约定的所有义务后终止。但其中第五、七、十、十三、十四、十五项并不因本约定书终止而失效。

十二、约定事项的变更

（一）业务委托合同签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

（二）业务委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日或者评估范围等评估业务的主要要素发生重大变化，乙方可与甲方签订补充合同或者重新签订业务委托合同。



十三、终止条款

(一)甲方或被评估单位如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的,乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

(二)甲方或被评估单位要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的,乙方有权单方解除资产评估委托合同。

(三)因甲方或者被评估单位原因导致资产评估程序受限,乙方无法履行资产评估委托合同,乙方可以单方解除资产评估委托合同。

(四)根据乙方的职业道德及有关专业准则、适用的法律法规或其他任何法定的要求,乙方认为已不适宜继续为甲方提供本委托合同约定的评估服务时,乙方可以采取向甲方提出合理通知的方式终止履行本委托合同。

(五)在非乙方原因终止业务委托合同的情况下,乙方有权就其于本委托合同终止之日前对约定的评估服务项目所做的工作收取合理的评估费用;因乙方原因终止本合同的,甲方无需就评估工作向乙方支付任何费用。

十四、违约责任

(一)资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

(二)乙方逾期提供成果报告的,每逾期一天应向甲方支付违约金/元,逾期十天以上的,甲方有权解除本合同并不予支付服务费用。

(三)本合同约定的违约金不足以弥补损失的,违约方应按守约方的实际损失进行赔偿。

十五、适用法律和争议解决

本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或争议(包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止,或无效之后果),双方选择以下第1种解决方式:

1. 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。



2、提交深圳市福田区仲裁委员会仲裁。

十六、双方对其他有关事项的约定

本约定书一式四份，甲、乙方各执两份，具有同等法律效力。

【本页以下无正文】

资产评估

资产评估



【本页无正文，为签章页】



甲方：粤开证券股份有限公司（代“粤开-光大-衡通集团商业物业1期资产支持专项计划（长三角一体化）”）



乙方：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法定代表人或授权代表：



2026年2月3日

电话：15202000475

地址：广州市黄埔区科学大道60号开发区控股中心19、22、23层

邮编：510700

法定代表人或授权代表：



2026年__月__日

电话：0755-82968280

地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16楼

邮编：538000





编号: S1212020048655G(2-1)(07)

统一社会信用代码

914413001959762729

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'
了解多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 粤开证券股份有限公司

类型 其他股份有限公司(非上市)

法定代表人 郭川舟

经营范围 资本市场服务(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

注册资本 叁拾叁亿贰仟贰佰陆拾壹万零捌佰玖拾捌元(人民币)

成立日期 1988年06月23日

住所 广州市黄埔区科学大道60号开发区控股中心19、22、23层

此复印件,仅供办理:

使用。复印无效 年 月 日

登记机关



2025年07月14日

附：估价对象（序号 1 三衢路 127 号）照片



估价对象入口



估价对象外观



估价对象外观



估价对象入口

附：估价对象（序号 2 三江东路 8 号）照片



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象入户门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部

估价对象（序号3紫薇中路1号）位置图



附：估价对象（序号 3 紫薇中路 1 号）照片



估价对象外观



估价对象外观



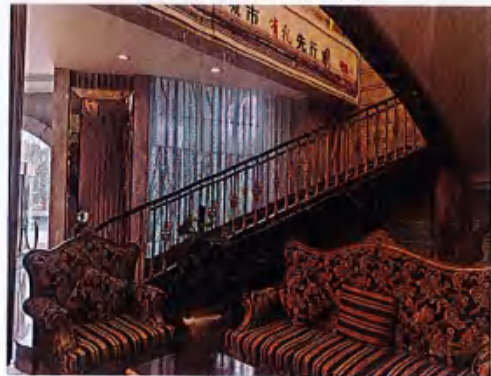
估价对象外观



估价对象入户门



估价对象内部



估价对象内部

附：估价对象（序号 4 城站西路 6 号）照片



估价对象外观



估价对象入户门



估价对象入户门



估价对象入户门

附：估价对象（序号 5 城站东路 6 号）照片



估价对象外观



估价对象外观



估价对象道路



估价对象道路

附：估价对象（序号 6 浙大路 99 号）照片一



估价对象外观



估价对象入口



估价对象内部



估价对象内部



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观

附：估价对象（序号 6 浙大路 99 号）照片二



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观

浙江产权号: BHC330600120239005230345

浙 (2023) 温州市 不动产权第 0003725 号

权利人	温州市福通发展集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	温州市三海路127号1幢	
不动产单元号	330602023113GB00001F00020001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/存量单位房	
用途	商服用地/其它	
面积	土地使用权面积 7598.90 m ² /房屋建筑面积 13351.17	
使用期限	国有建设用地使用权 2052 年 12 月 23 日止	
权利其他状况	土地净用地面积: 7598.90 m ² , 其中熟用土地面积 7598.90 m ² , 分排土地面积 0 m ²	

附 记

规划用途: 商住土地使用权限于温州市福通发展集团有限公司随货使用。

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积 m ²	专有建筑面积 m ²	分摊建筑面积 m ²
1	1-7	8	其它	1298.74	0 m ²	0 m ²
2	3-2	2	其它	1052.43	0 m ²	0 m ²

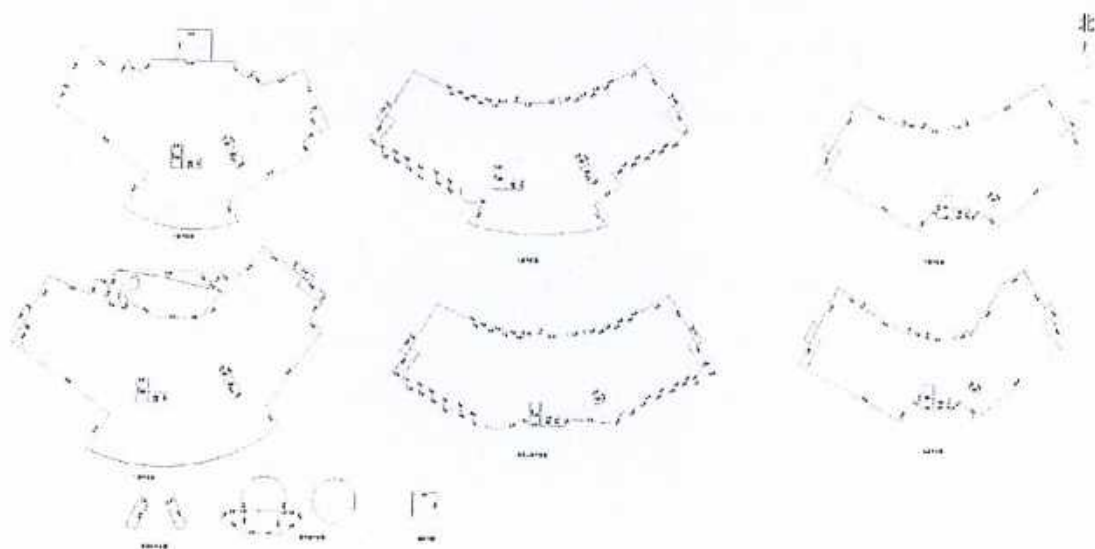
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	建成年份
1	1-7	8	其它	12298.74 m ²	0m ²	0m ²	2004- 01-01
2	1-2	2	其它	1052.43 m ²	0m ²	0m ²	2004- 01-01

坐落：衢州市三衢路127号1幢

房产分户图

单位: m²

不动产单元号	330802022112GB00001F00020001			专有建筑面积(套内面积)	0.00
建筑结构	钢筋混凝土结构	总层数	8	分摊面积	0.00
建成年份	2004	所在层	1-7	建筑面积	12298.74
坐落	衢州市三衢路127号1幢				

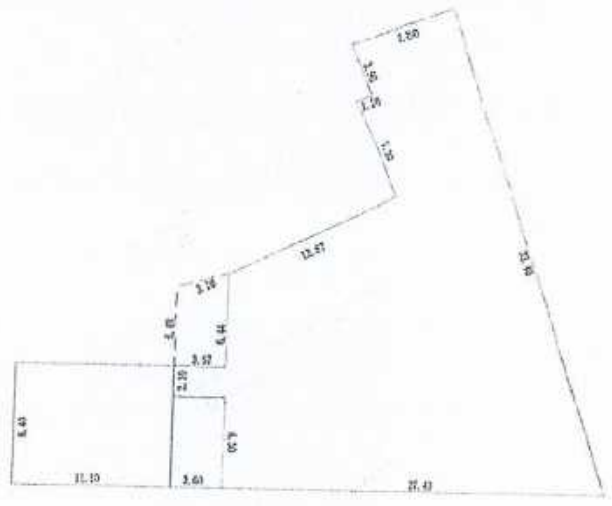


比例尺 1:1200

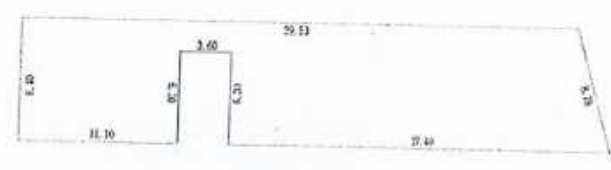
房产分户图

单位: m²

不动产单元号	330602022112GH00001F0C016001			专有建筑面积(套内面积)	0.00
建筑结构	混合结构	总层数	2	分摊面积	0.00
建成年份	2004	所在层	1-2	建筑面积	1052.43
坐落	衡州市二街路127号2幢				



一层平面图



二层平面图

比例尺 1:200

浙江省编号: BK330302120333095403906

浙 (2023) 温州市 不动产权第 0003779 号

权利人	温州市通发集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	温州市三福路137号3幢	
不动产单元号	330303022112GF00001F00040001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/存量单位房	
用途	商服用地/其它	
面积	土地使用权面积 4991.40 m ² /房屋建筑面积 4589.98 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 3052 年 12 月 23 日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 4991.40 m ² , 其中独用土地面积 4991.40 m ² , 分摊土地面积 0 m ²	

附 记

规划用途: 商住...该土地使用权仅限于温州市通发集团有限公司融资使
用。

层号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	0	3	其它	55.59 m ²	0 m ²	0 m ²
2	1-2	2	其它	427.45 m ²	0 m ²	0 m ²
3	1-4	4	其它	2061.90 m ²	0 m ²	0 m ²
4	1	1	其它	2055.04 m ²	0 m ²	0 m ²

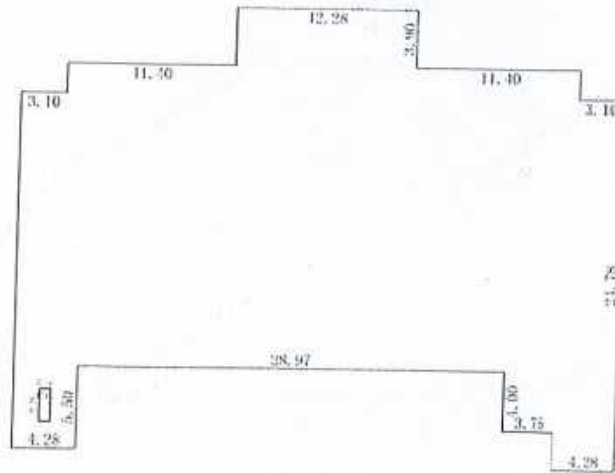
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	建成年份
1	0	1	其它	65.59 m ²	0m ²	0m ²	2009-01-01
2	1-2	2	其它	427.45 m ²	0m ²	0m ²	1987-01-01
3	1-4	4	其它	2061.90 m ²	0m ²	0m ²	1987-01-01
4	1	1	其它	2035.04 m ²	0m ²	0m ²	2009-01-01

房产分户图

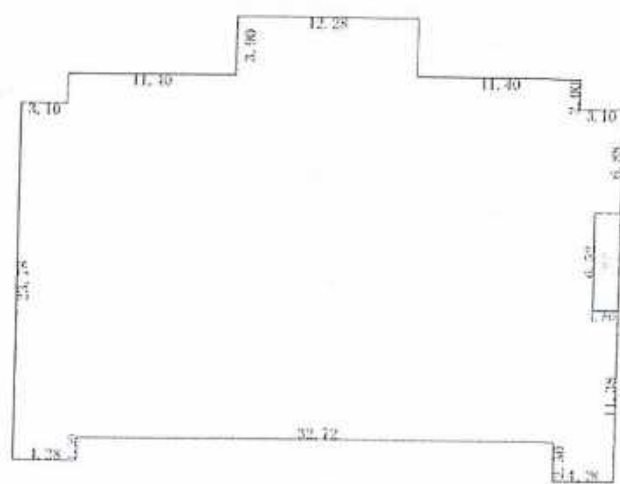
单位: m, m²

不动产单元号	330802022112GB00001F00040001	专有面积	1992.23
建筑结构	钢筋混凝土	总层数	2
建成年份		所在层次	1/2
坐落	衢州市三衢路127号3幢	分摊面积	0.00
		总面积	1992.23

北
↑



二层平面图

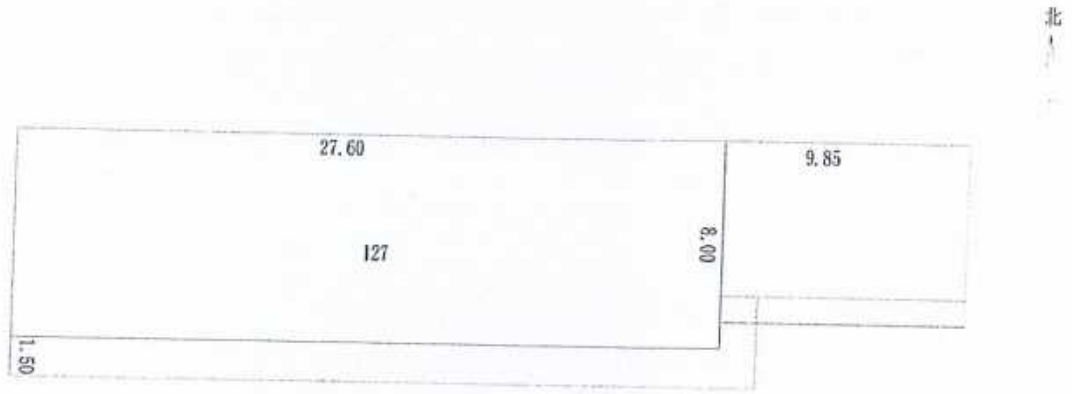


一层平面图

房产分户图

单位: m²

不动产单元号	330802022112GB00001F00030001			专有建筑面积(套内面积)	0.00
建筑结构	混合结构	总层数	2	分摊面积	0.00
建成年份	1987	所在层	1-2	建筑面积	427.45
坐落	衢州市三衢路127号4幢				



一至二层平面图

比例尺 1:200

仅供查

宗 地 图

1	0.54
2	00.81
3	21.22
4	27.10
5	0.21
6	10.00
7	9.40
8	11.04
9	1.00
10	21.13
11	56.12
12	07.54
13	0.28
1	

1-199-60-1



衡州市自然资源调查登记中心
仅供查

不动产权号: H033680120239005216346

浙 (3023) 衢州市 不动产权第 0003681 号

权利人	衢州市衢商发展集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	衢州市三江东路8号1幢	
不动产单元号	33060202112300095400010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/普通商品房	
用途	机关团体用地/办公	
面积	土地使用权面积 7276.20 m ² /房屋建筑面积 10093.99	
使用期限	国有建设用地使用权 2009 年 07 月 18 日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 7276.20 m ² , 其中独用土地面积 7276.20 m ² , 分摊土地面积 0 m ²	

附 记

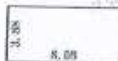
序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1-10	11	办公	8564.43 m ²	0 m ²	0 m ²
2	1-3	3	办公	1429.56 m ²	0 m ²	0 m ²

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	建成年份
1	1-10	11	办公	8664.43 m ²	0 m ²	0 m ²	2010
2	1-3	3	办公	1429.56 m ²	0 m ²	0 m ²	2010

房产分户图

单位: m. m²

不动产单元号	330802021112GB00096F00020001			专有面积	1431.57
建筑结构	钢混	总层数	3	分摊面积	0.00
建成年份		所在层次	1~3	总面积	1431.57
坐落	衢州市三江东路8号2幢				



三层平面图



二层平面图



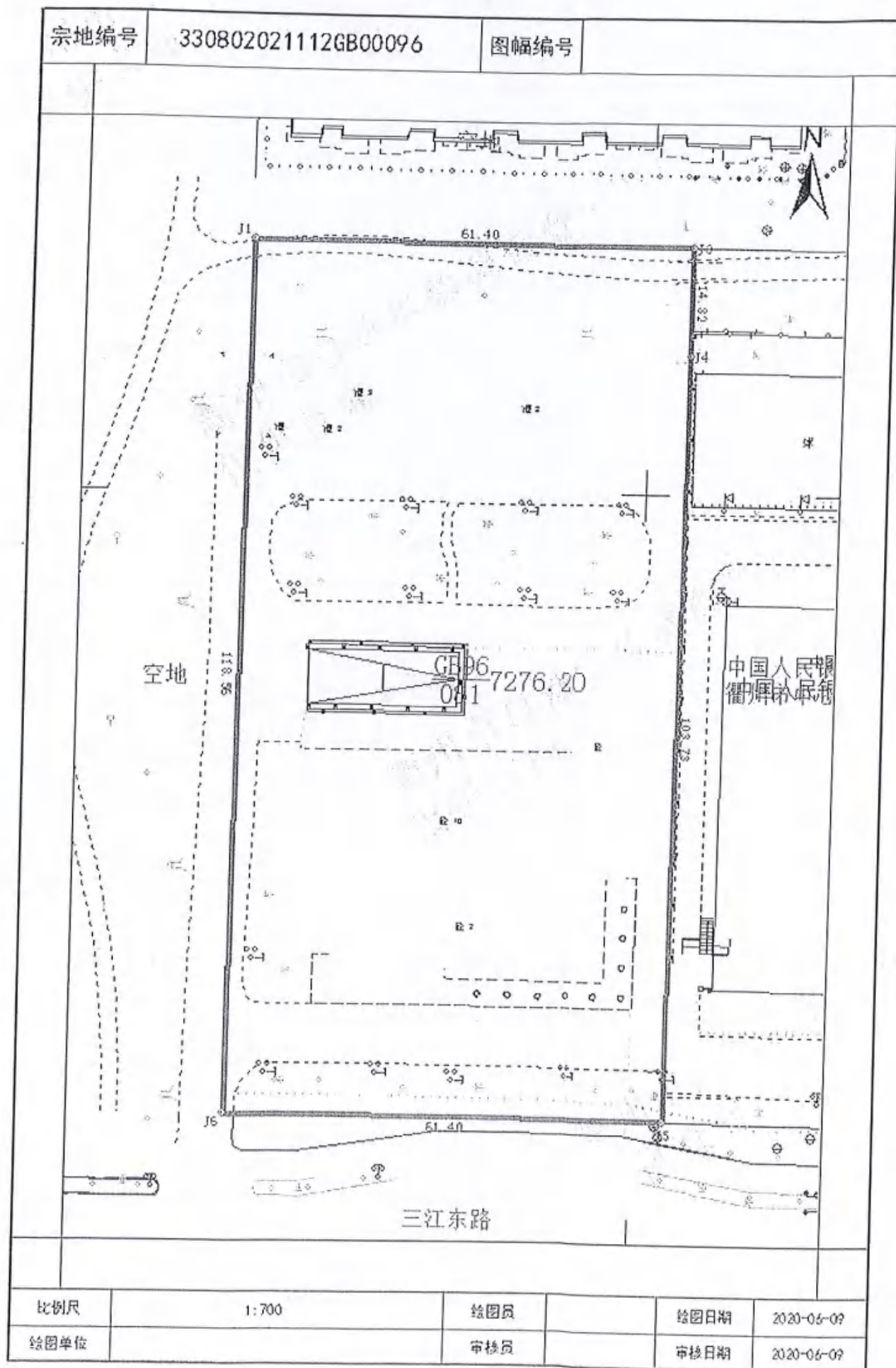
一层平面图

绘制日期: 2017-09-26

比例尺 1:500

坐落：衢州市三江东路8号1幢

宗地图



浙(2021)衢州市不动产权第0054648号

权利人 衢州市交通资源产业集团有限公司

共有情况 单独所有

坐落 衢州市紫薇中路1号

不动产单元号 330802021112GB00002F00020001

权利类型 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

权利性质 出让/存量单位房

用途 机关团体用地/办公

面积 土地使用权面积7825.00㎡/房屋建筑面积14968.09㎡

使用期限 国有建设用地使用权2069年07月18日止

权利其他状况 土地使用权面积:7825.00㎡,其中独用土地面积7825.00㎡,分摊土地面积0㎡

附 记

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	-1-12	13	办公	14968.09㎡	0㎡	0㎡

来自免费用户创建

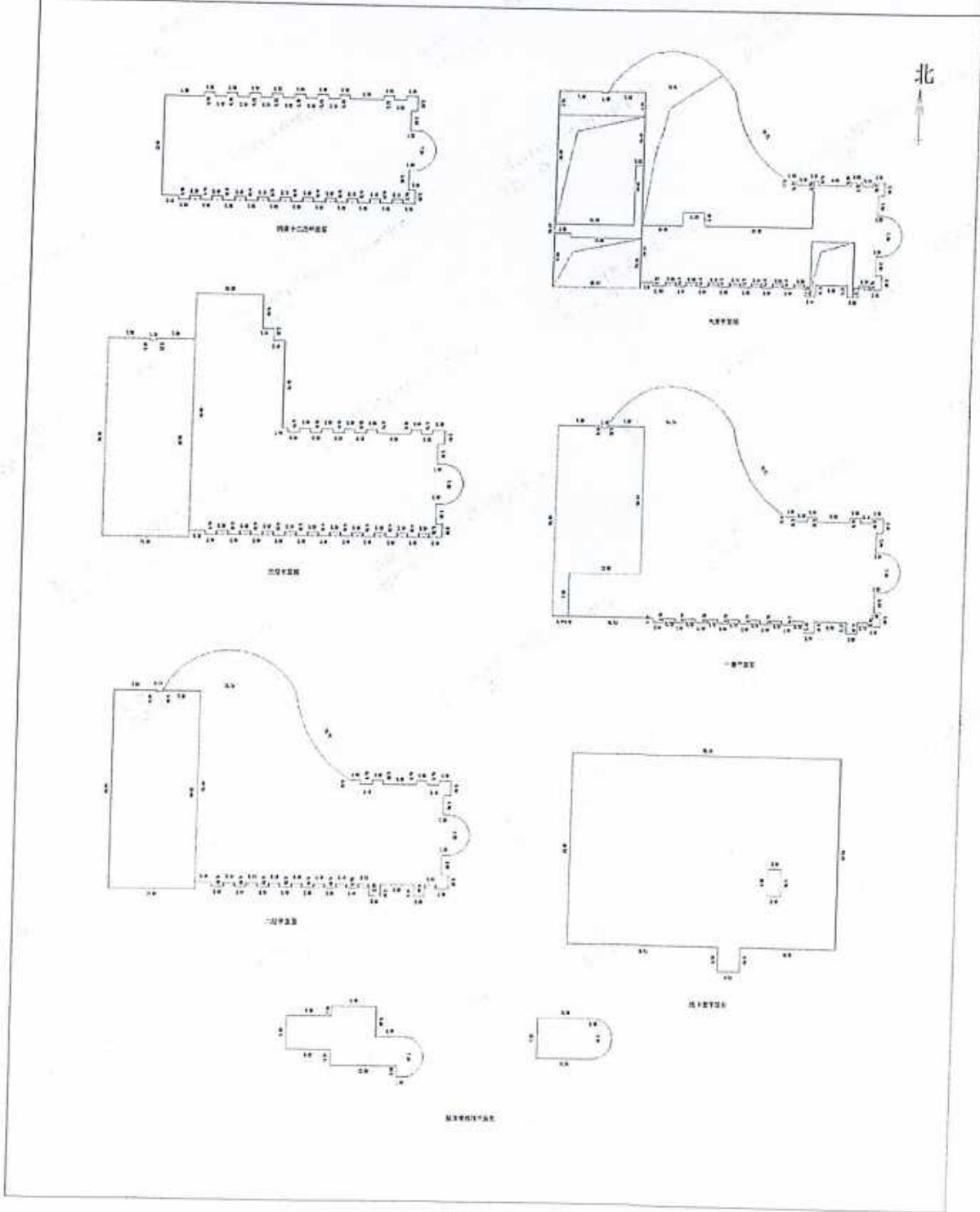
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	建成年份
1	-1-12	13	办公	14968.09 m ²	0m ²	0m ²	

坐落：衢州市紫薇中路1号

房产分户图

单位：m²

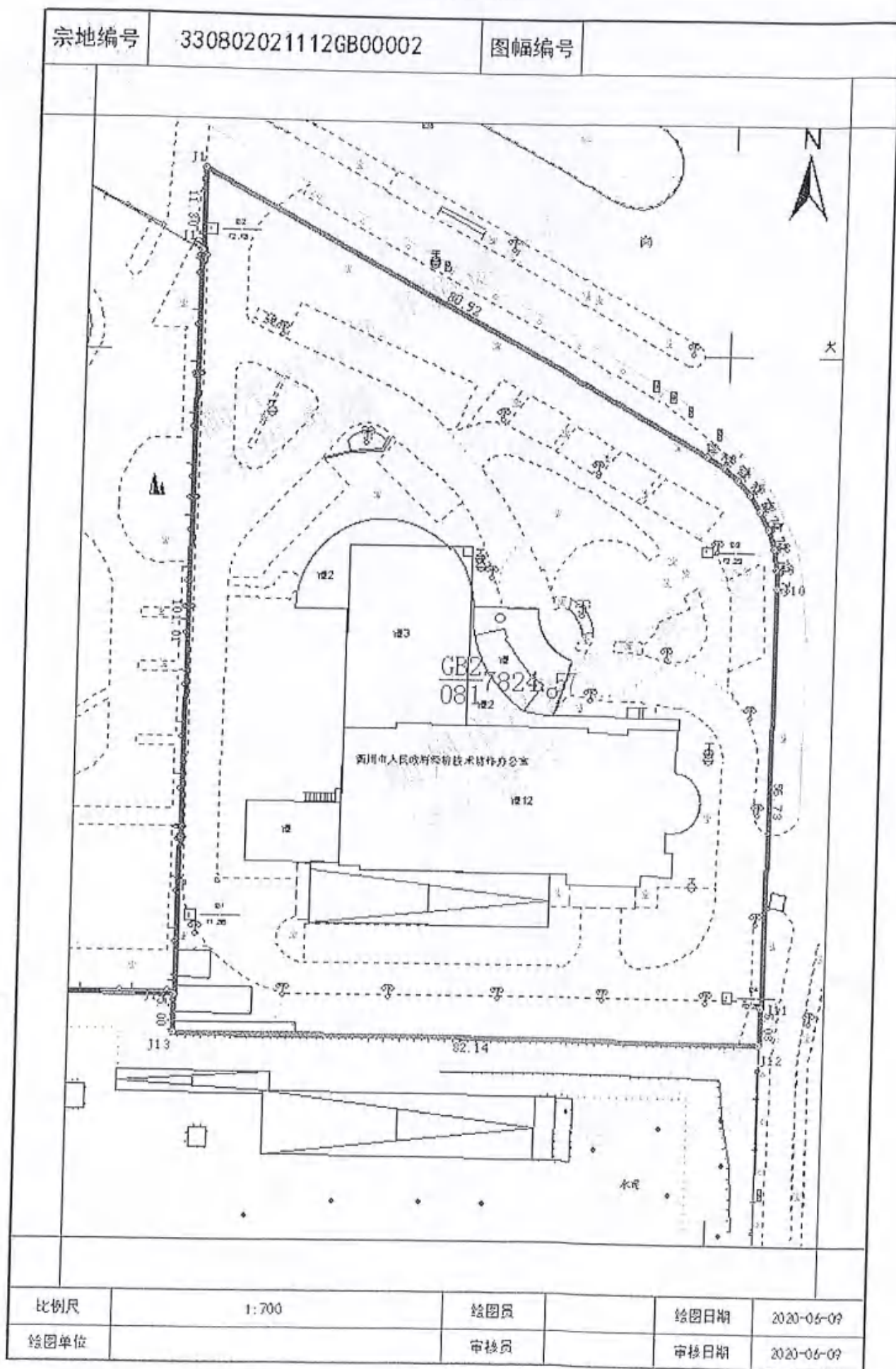
不动产单元号	330802021112GB00002F00020001			专有建筑面积（套内面积）	0.00
建筑结构	钢筋混凝土结构	总层数	13	分摊面积	0.00
建成年份	2004	所在层	-1-12	建筑面积	14968.09
坐落	衢州市紫薇中路1号				



比例尺 1:1000

坐落：衢州市紫薇中路1号

宗地图



浙江省编号: BDC330802120219071168102

浙(2021) 衢州市 不动产权第 0054649 号

权利人	衢州市交通资源产业集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	衢州市城站西路6号	
不动产单元号	330802004101GB00010F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/存量单位房	
用途	商服用地/商业服务	
面积	土地使用权面积9496.00m ² /房屋建筑面积7494.71m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2010年02月28日起2050年02月28日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 9496.00m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积9496.00m ²	

附 记

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1-3	3	商业服务	7494.71m ²	6943.86m ²	550.85m ²

来自免费用户创建

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	建成年份
1	1-3	3	商业服务	7494.71 m ²	6943.86 m ²	550.85 m ²	2013

坐落：衢州市城站西路6号

房产分户图

单位：m²

不动产单元号	330802001101GB00010F00010001		专有建筑面积(套内面积)	6943.86	
建筑结构	钢筋混凝土结构	总层数	3	分摊面积	550.85
建成年份	2013	所在层	1-3	建筑面积	7494.71
坐落	衢州市城站西路6号				



北

浙江省编号: BDC330802120219071168118
 浙(2021) 衢州市 不动产权第 0054650 号

权利人	衢州市交通资源产业集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	衢州市城站东路6号	
不动产单元号	330802004101GB00002F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/存量单位房	
用途	商服用地/商业服务	
面积	土地使用权面积9158.00m ² /房屋建筑面积7222.32m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2060年02月28日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 9158.00m ² , 其中独用土地面积9158.00m ² , 分摊土地面积0m ²	

附 记

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1-3	3	商业服务	7222.32m ²	6658.56m ²	563.76m ²

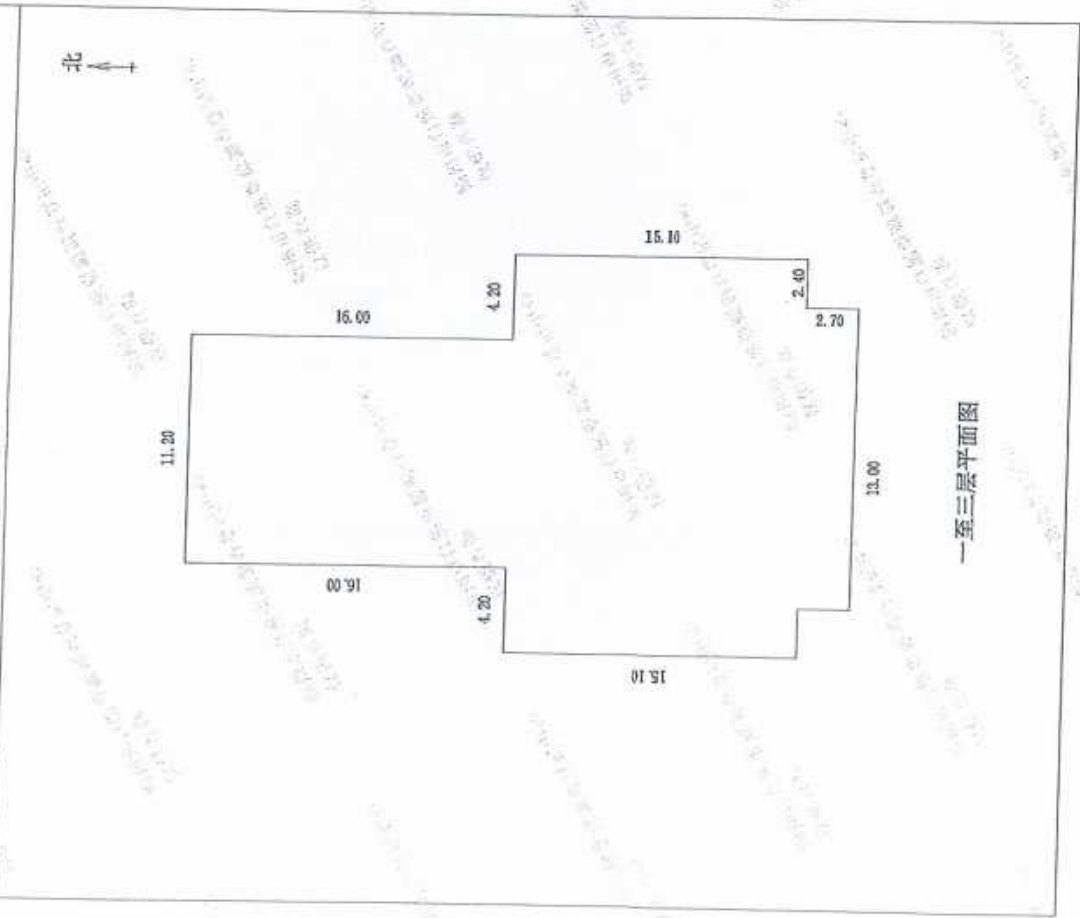
来自免费用户创建

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面 积	专有建 筑面积	分摊建 筑面积	建成年 份
1	1-3	3	商业服 务	7222.32 m ²	6658.56 m ²	563.76 m ²	2013

房产分户图

单位: m²

不动产单元号	330602004101G900002F00010001		专有建筑面积 (套内面积)	6658.56
建筑结构	钢筋混凝土结构	总层数	分摊面积	563.76
建成年份	2013	所在层	建筑面积	7222.32
坐落	衢州市城东东路6号			



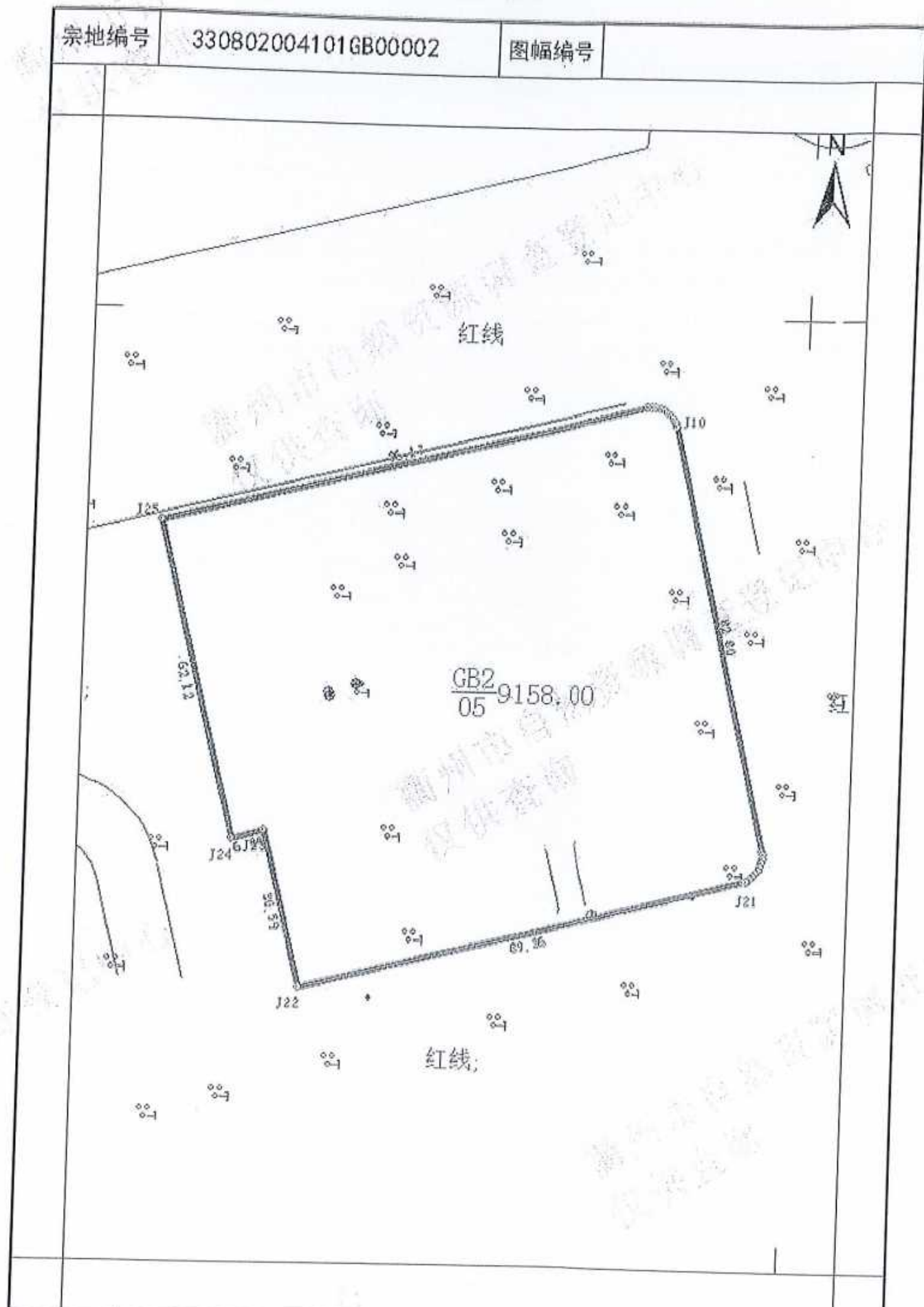
比例尺 1:1000

宗地图

宗地编号

330802004101GB00002

图幅编号



比例尺	1:1000	绘图员		绘图日期	2020-06-09
绘图单位		审核员		审核日期	2020-06-09

权利人	温州市智慧化学技术创新有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	温州市浙大路 99 号 1、2 幢	
不动产单元号	330802009019GH0001F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/存量单位房	
用途	其他商服用地/商业服务	
面积	土地使用权面积 108527.00 m ² /房屋建筑面积 127876.26 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2020年07月 27 日起 2060 年 07 月 26 日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 108527.00 m ² , 其中自用土地面积 108527.00 m ² , 分幢土地面积 0 m ²	

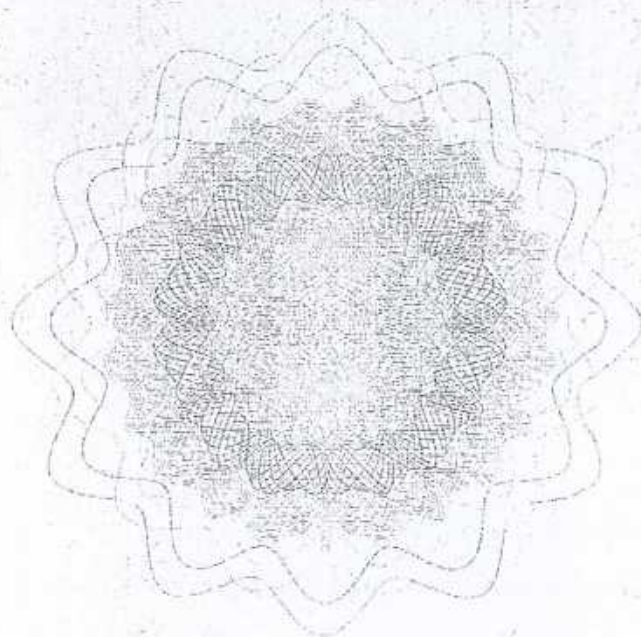
127176.26 m²

附 记

衢州市浙大路 99 号 3 幢, 衢州市浙大路 99 号 4 幢, 衢州市浙大路 99 号 5 幢
衢州市浙大路 99 号 6、7 幢, 衢州市浙大路 99 号 8 幢, 衢州市浙大路 99 号 9
10、11、12 幢, 衢州市浙大路 99 号 13 幢, 衢州市浙大路 99 号 1~5 幢连廊。

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积 m ²	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1-2	2	商业服务	3616.05	3616.05 m ²	0 m ²
2	1-4	4	商业服务	2799.43	2799.42 m ²	0 m ²
3	1-9	10	商业服务	27008.50	27008.50 m ²	0 m ²
4	1-6	7	商业服务	22023.04	22023.04 m ²	0 m ²
5	1-7	8	商业服务	16814.11	16814.11 m ²	0 m ²
6	1-7	8	商业服务	16057.06	16057.06 m ²	0 m ²
7	1-5	6	商业服务	14179.99	14179.99 m ²	0 m ²
8	1-5	6	商业服务	12931.97	12931.97 m ²	0 m ²
9	1-5	6	商业服务	11746.12	11746.12 m ²	0 m ²

附 图 页



000 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029 030 031 032 033 034 035 036 037 038 039 040 041 042 043 044 045 046 047 048 049 050 051 052 053 054 055 056 057 058 059 060 061 062 063 064 065 066 067 068 069 070 071 072 073 074 075 076 077 078 079 080 081 082 083 084 085 086 087 088 089 090 091 092 093 094 095 096 097 098 099 100



查询结果

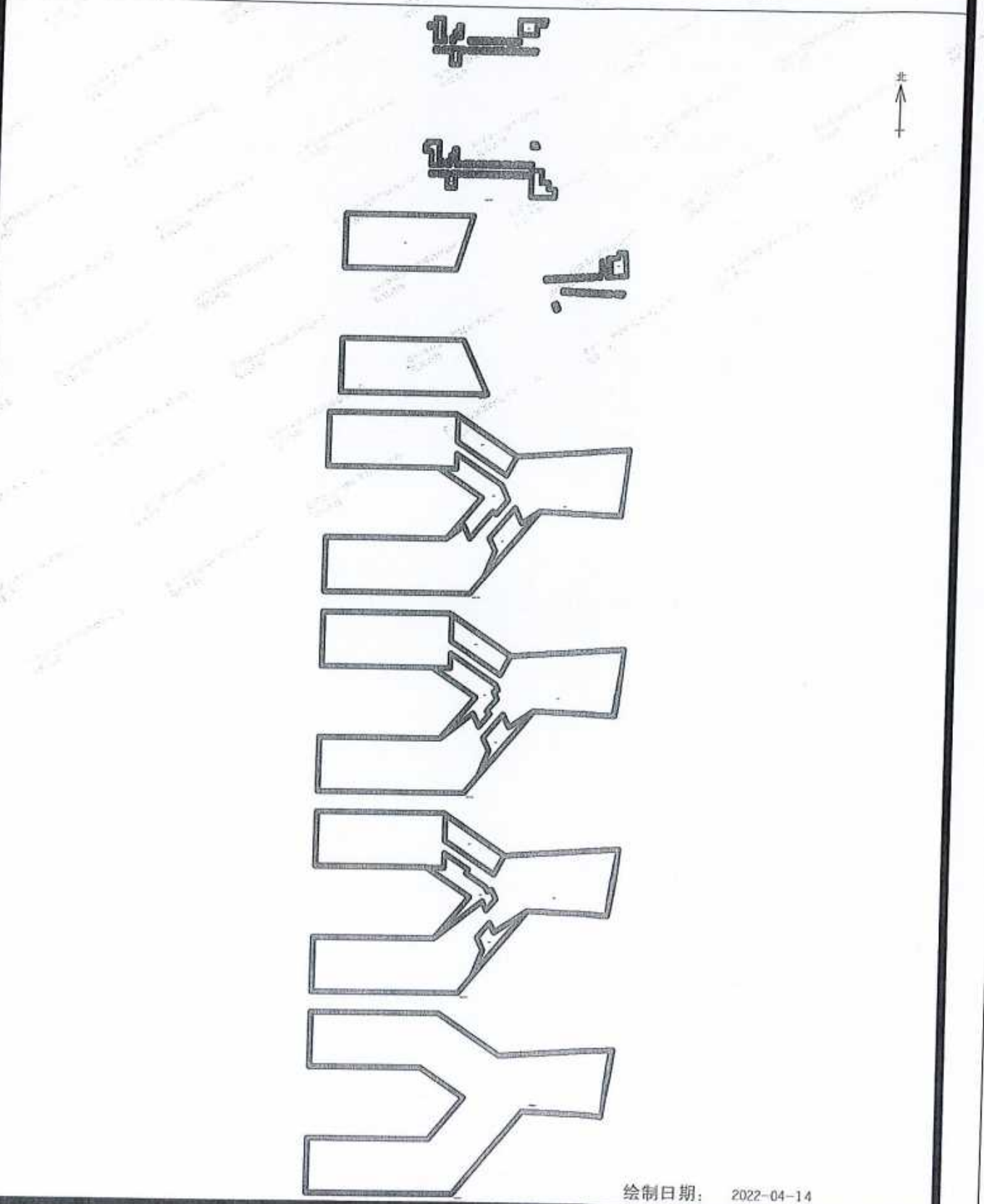
浙(2024)衢州市不动产权第0021102号

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	建成年份
1	1-2	2	商业服务	3616.05 m ²	3616.05 m ²	0 m ²	2022
2	1-4	4	商业服务	2799.42 m ²	2799.42 m ²	0 m ²	2022
3	1-9	10	商业服务	27008.50 m ²	27008.50 m ²	0 m ²	2022
4	1-6	7	商业服务	22023.04 m ²	22023.04 m ²	0 m ²	2022
5	1-7	8	商业服务	16814.11 m ²	16814.11 m ²	0 m ²	2022
6	1-7	8	商业服务	16057.06 m ²	16057.06 m ²	0 m ²	2022
7	1-5	6	商业服务	14179.99 m ²	14179.99 m ²	0 m ²	2022
8	1-5	6	商业服务	12931.97 m ²	12931.97 m ²	0 m ²	2022
9	1-5	6	商业服务	11746.12 m ²	11746.12 m ²	0 m ²	2022

房产分户图

单位: m.m²

不动产单元号				专有面积	22023.04
建筑结构	钢混	总层数	7	分摊面积	0.00
建成年份		所在层次	1-6	总面积	22023.04
坐落	衢州市浙大路99号1、2幢				



绘制日期: 2022-04-14

比例尺 1:2250



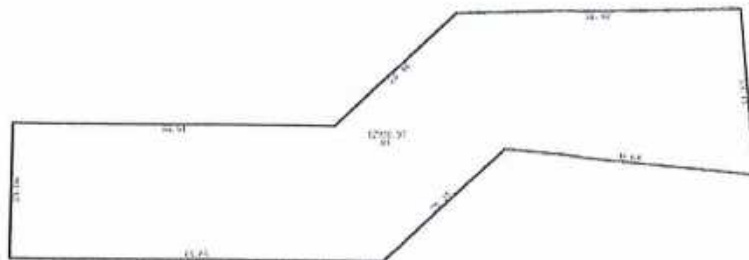
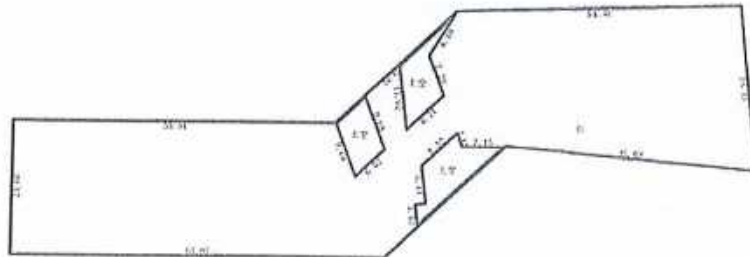
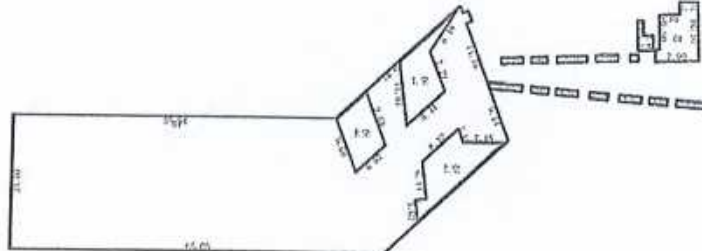
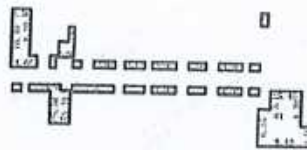
查看房产平面图

坐落：衢州市浙大路99号3幢

房产分户图

单位：m, m²

不动产单元号				专有面积	12931.97
建筑结构	钢筋混凝土	总层数	6	分摊面积	0.00
建成年份		所在层次	1-5	总面积	12931.97
坐落	衢州市浙大路99号3幢				



绘制日期：2022-04-14

比例尺 1:1050

房产分户图

单位: m.m²

不动产单元号				专有面积	11746.12
建筑结构	钢混	总层数	6	分摊面积	0.00
建成年份		所在层次	1~5,顶	总面积	11746.12
坐落	衢州市浙大路99号4幢				



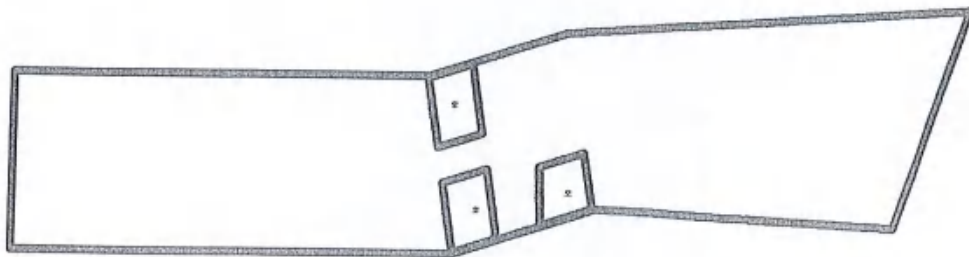
顶层平面图



五层平面图



四层平面图



二至三层平面图



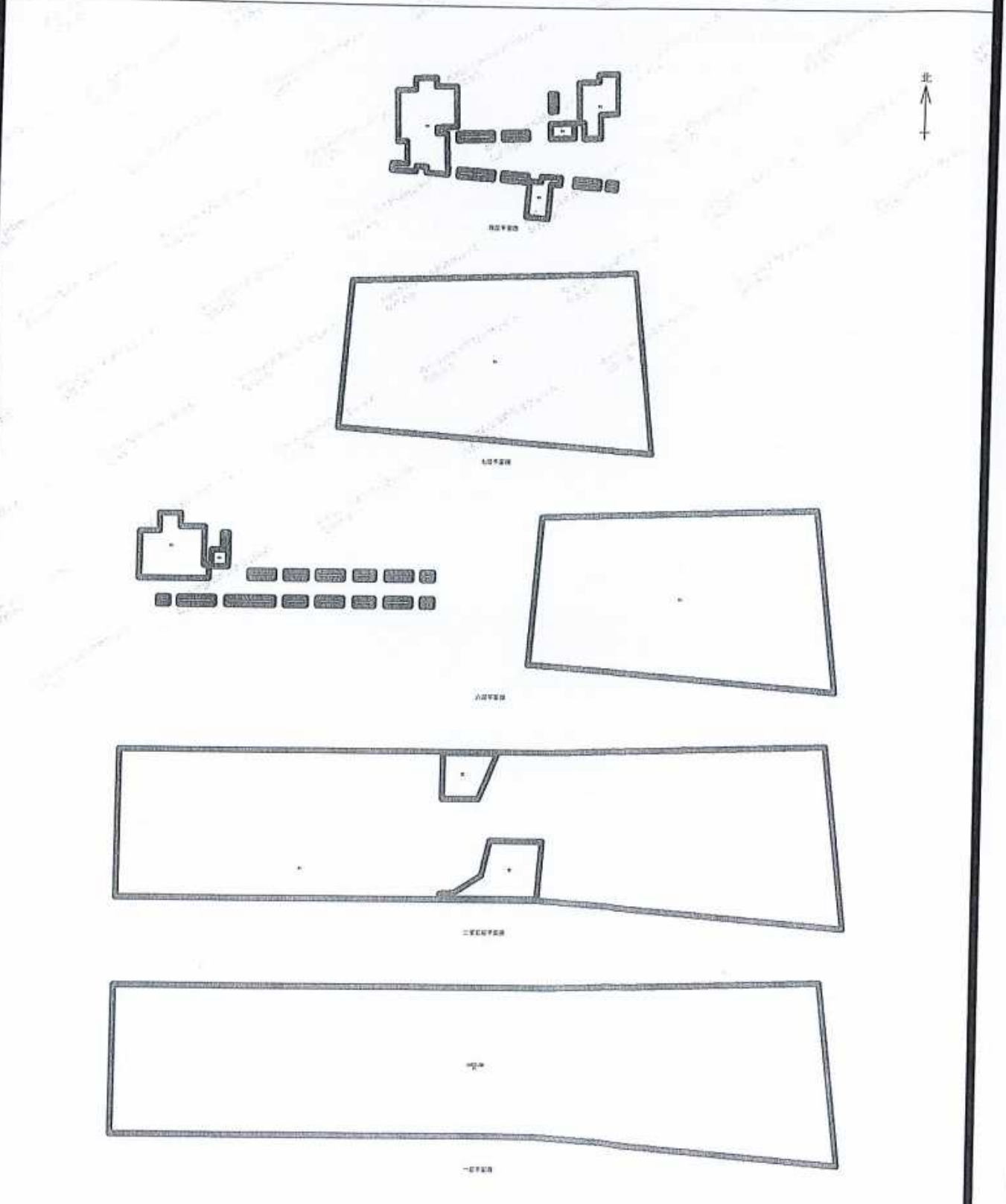
一层平面图

绘制日期: 2022-04-14

房产分户图

单位: m.㎡

不动产单元号				专有面积	16057.06
建筑结构	钢混	总层数	8	分摊面积	0.00
建成年份		所在层次	1-7	总面积	16057.06
坐落	衢州市浙大路99号5幢				



绘制日期: 2022-04-14

比例尺 1:850

房产分户图

单位: m.m²

不动产单元号				专有面积	2799.42
建筑结构	钢混	总层数	4	分摊面积	0.00
建成年份		所在层次	1~4	总面积	2799.42
坐落	衢州市浙大路99号1-5幢连廊				



绘制日期: 2022-04-15

比例尺 1:2650

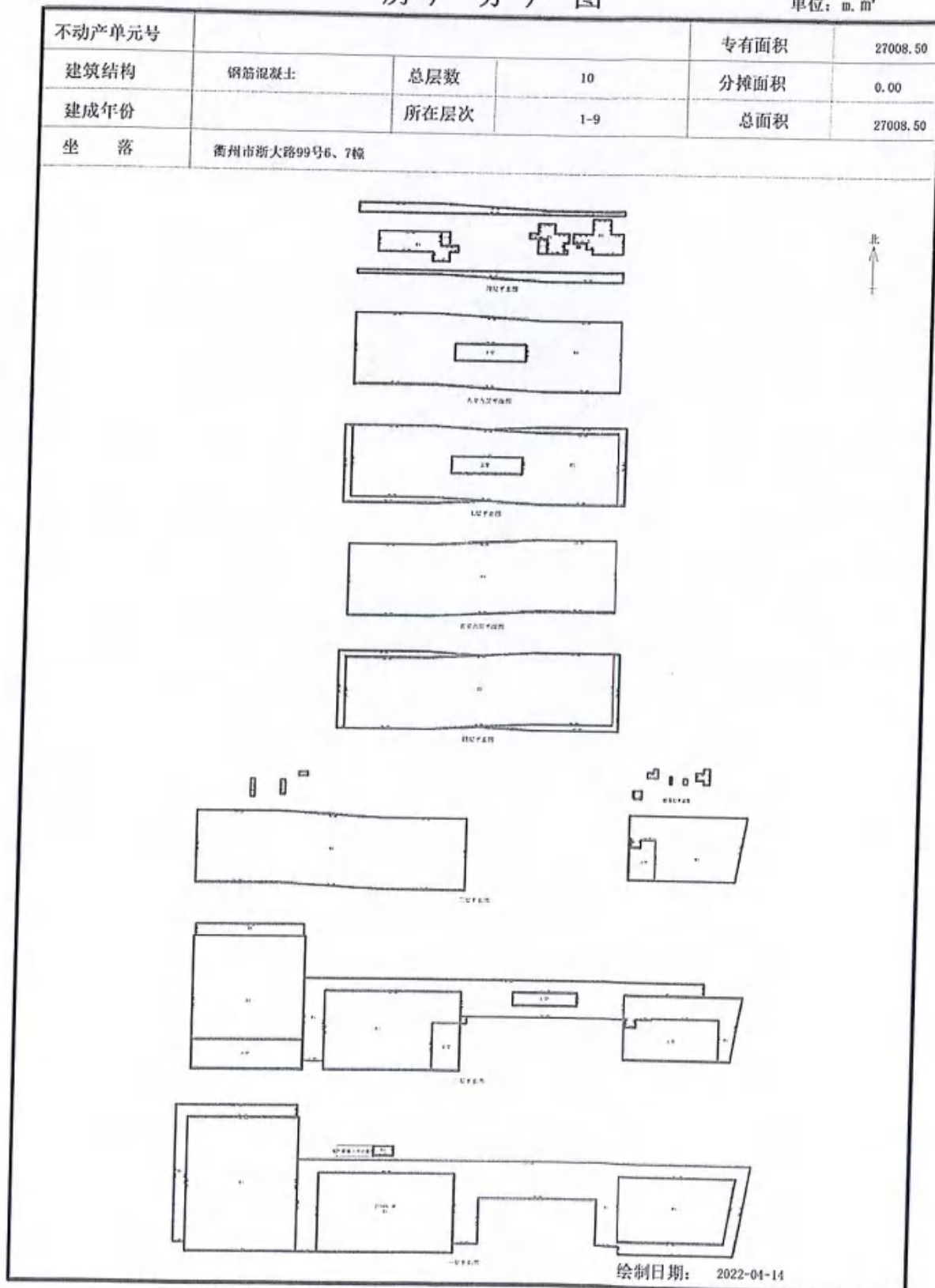


查看房产平面图

坐落：衢州市浙大路99号6、7幢

房产分户图

单位：m²



比例尺 1:1650



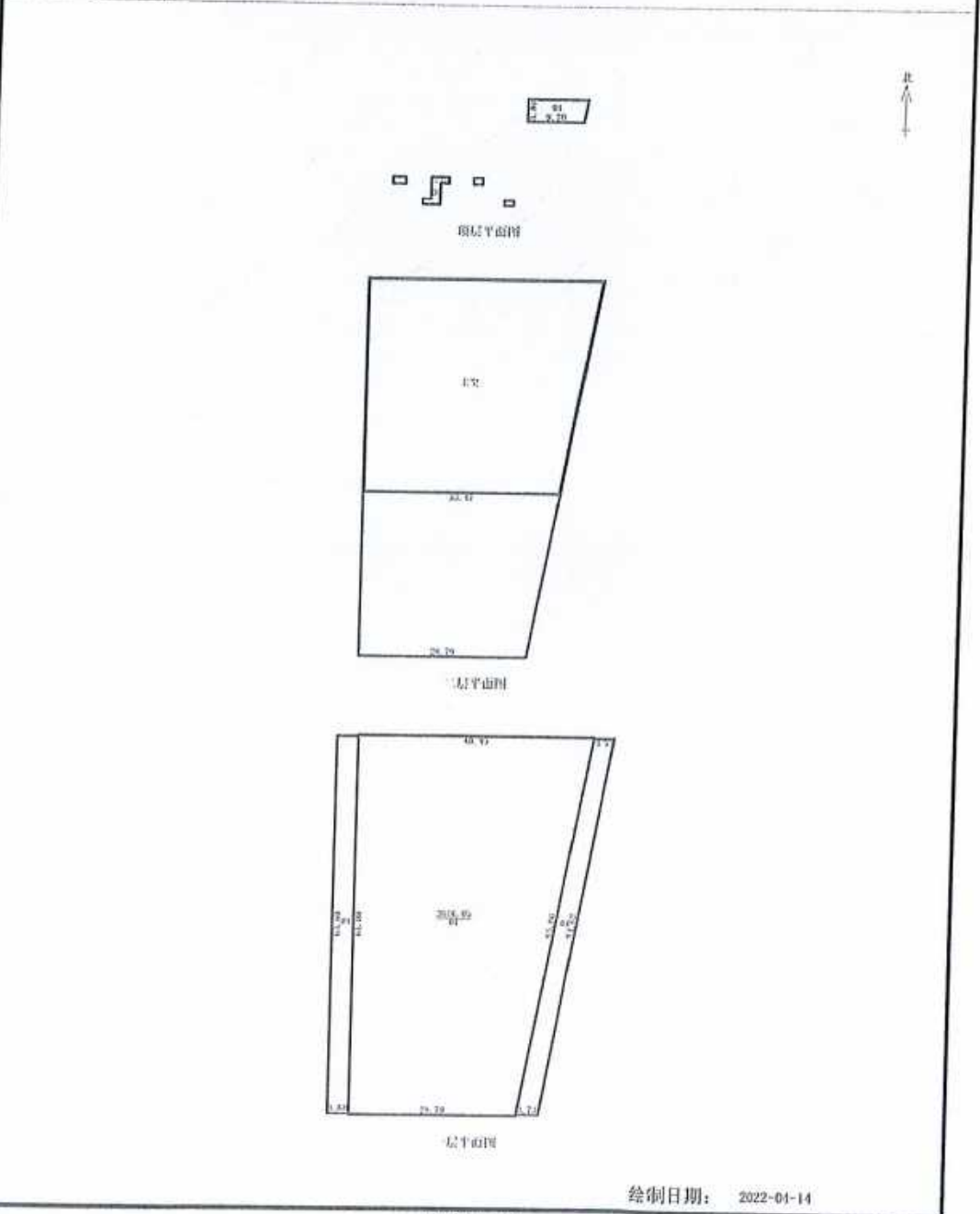
查看房产平面图

坐落：衢州市浙大路99号8幢

房产分户图

单位：m, m²

不动产单元号				专有面积	3616.05
建筑结构	钢筋混凝土	总层数	2	分摊面积	0.00
建成年份		所在层次	1-2	总面积	3616.05
坐落	衢州市浙大路99号8幢				

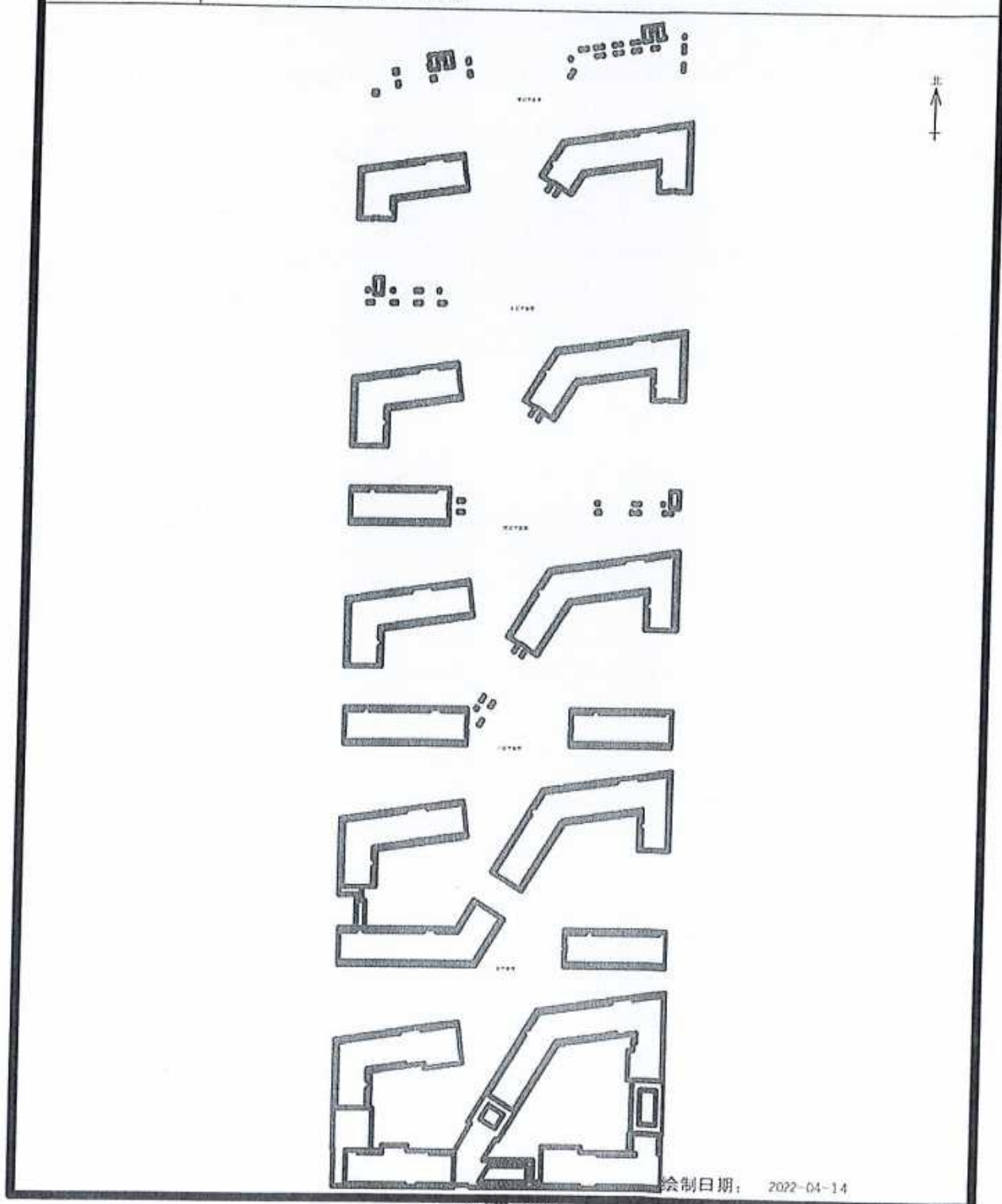


坐落：衢州市浙大路99号9、10、11、12幢

房产分户图

单位：m.m²

不动产单元号				专有面积	14179.99
建筑结构	钢混	总层数	6	分摊面积	0.00
建成年份	2022	所在层次	1-5层	总面积	14179.99
坐落	衢州市浙大路99号9、10、11、12幢				



绘制日期：2022-04-14

比例尺 1:1950



入池资产租赁情况统计表

序号	坐落	出租方	承租方名称	合同期限		合同面积 (㎡)	基准日年租金 (元/年)	基准日租金单价 (元/㎡/月)	年递增率	租金支付周期
				起	止					
1	衢州市三衢路127号1幢	衢州市衢通发展集团有限公司	衢州市大花园建设投资发展集团有限公司	2023/5/31	2038/5/30	13351.17	7,170,555	33.31	每年递增2%	按年
	衢州市三衢路127号3幢	衢州市衢通发展集团有限公司	衢州市大花园建设投资发展集团有限公司	2023/5/31	2038/5/30	4589.98				按年
2	衢州市三江东路8号1幢	衢州市衢通发展集团有限公司	衢州市公路港航与运输管理中心	2025/1/1	2025/12/31	9311.4	3,460,000	30.97	/	按年
	衢州市三江东路8号1幢	衢州市衢通发展集团有限公司	衢州市交通工程管理中心	2025/1/1	2025/12/31	782.59				按年
3	衢州市紫微中路1号	衢州市交通资源投资管理有限公司	衢州市大花园酒店管理有限公司	2025/8/15	2040/8/14	13526.12 (其中地上1-9层 11731.09㎡, 地下 1795.03㎡)	3,357,800	20.69	/	按年
4	城站西路6号	衢州市交通资源投资管理有限公司	衢州市羽翔物业管理有限公司	2021/4/30	2031/4/29	7494.71	2,004,331	22.29	第4年起每年递增2%	按年
	城站东路6号	衢州市交通资源产业集团有限公司	衢州市坤鑫物业有限公司	2023/7/27	2033/7/26	5222.32				按年
5	城站东路6号	衢州市交通资源产业集团有限公司	柯城区花园街道花苑社区	2023/1/1	2027/12/31	600	185,220	25.73	每年递增5%	按年
	衢州市浙大路99号13幢	衢州市智慧产业投资有限公司	衢州市大花园酒店管理有限公司假日酒店分公司	2024/4/1	2034/3/31	21139.8				按年
6	衢州市浙大路99号1幢至12幢	衢州市瑞城科技产业服务有限公司	浙江大学衢州研究院	2025/6/18	2026/6/17	136942.86	90,000,000	54.77	/	按年

备注：衢州市浙大路99号1幢至12幢由产权人衢州市衢通发展集团有限公司委托给衢州市瑞城科技产业服务有限公司运营管理，出租方为衢州市瑞城科技产业服务有限公司，租赁合同中约定的物业费，由衢州市瑞城科技产业服务有限公司收取。

历史期租金收入情况统计表

单位：元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	备注
1、衢州市三衢路127号1幢、3幢 (原衢州市国际大酒店)	1、租金收入					
	应收租金	6,892,114.00	6,892,114.00	7,029,956.28	7,170,555.41	
	减免租金	3,446,057.00	0.00	0.00	0.00	
	实收租金	3,446,057.00	6,892,114.00	7,029,956.28	7,170,555.41	
	2、其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	
	3、总可出租面积 (m²)	17,941.15	17,941.15	17,941.15	17,941.15	
4、实际出租面积 (m²)	17,941.15	17,941.15	17,941.15	17,941.15		
5、出租率 (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
2、衢州市三江东路8号1幢 (公路管理)	1、租金收入					
	应收租金	3,350,000.00	3,350,000.00	3,750,014.00	3,750,740.00	
	减免租金	0.00	0.00	0.00	0.00	
	实收租金	3,350,000.00	3,350,000.00	3,750,014.00	3,750,740.00	
	2、其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	
	3、总可出租面积 (m²)	10,093.99	10,093.99	10,093.99	10,093.99	
4、实际出租面积 (m²)	10,093.99	10,093.99	10,093.99	10,093.99		
5、出租率 (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
3、衢州市紫薇中路1号	1、租金收入					
	应收租金	4,080,591.00	5,255,721.00	5,469,952.00	4,728,900.00	
	减免租金	2,040,295.50	0.00	0.00	0.00	
	实收租金	2,040,295.50	5,255,721.00	5,469,952.00	4,728,900.00	
	2、其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	
	3、总可出租面积 (m²)	13,579.00	13,579.00	13,579.00	14,968.09	建筑面积14,968.09 m² (包含地下室和屋顶层面积), 实际可出租面积1-12层合计13,579 m²
4、实际出租面积 (m²)	13,579.00	13,579.00	13,579.00	14,968.09		
5、出租率 (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
4、衢州市城站西路6号	1、租金收入					
	应收租金	1,926,500.00	1,926,500.00	1,965,030.00	2,004,331.00	
	减免租金	651,157.00	0.00	0.00	0.00	
	实收租金	1,275,343.00	1,926,500.00	1,965,030.00	2,004,331.00	
	2、其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	
	3、总可出租面积 (m²)	7,494.71	7,494.71	7,494.71	7,494.71	
4、实际出租面积 (m²)	7,494.71	7,494.71	7,494.71	7,494.71		
5、出租率 (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
5、衢州市城站东路6号	1、租金收入					
	应收租金	1,200,000.00	3,772,400.00	3,918,772.00	4,071,195.00	
	减免租金	0.00	0.00	0.00	0.00	
	实收租金	1,200,000.00	3,772,400.00	3,918,772.00	4,071,195.00	
	2、其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	
	3、总可出租面积 (m²)	7,222.32	7,222.32	7,222.32	7,222.32	
4、实际出租面积 (m²)	7,322.32	7,322.32	7,322.32	7,322.32	租赁合同面积合计大于建筑面积	
5、出租率 (%)	101.38%	101.38%	101.38%	101.38%		



6、衢州市浙大路99号 (浙大两院、假日酒店)	序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	备注	
	1、租金收入		应收租金	110,000,000.00	90,000,000.00	91,109,708.75	92,219,417.50	
		减免租金	0.00	0.00	0.00	0.00		
		实收租金	110,000,000.00	90,000,000.00	91,109,708.75	92,219,417.50		
		2、其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00		
		3、总可出租面积 (m²)	127,176.26	127,176.26	127,176.26	127,176.26		
4、实际出租面积 (m²)		158,082.66	158,082.66	158,082.66	158,082.66	包含了1#-5#连廊和部分地下室面积		
		5、出租率 (%)	124.30%	124.30%	124.30%	124.30%		
合计	序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	备注	
	1	现金流入	121,311,695.50	111,196,735.00	113,243,433.03	113,945,138.91		
	1.1	租金收入	121,311,695.50	111,196,735.00	113,243,433.03	113,945,138.91		
	1.2	其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00		
	1.3	总可出租面积 (m²)	183,507.43	183,507.43	183,507.43	184,896.52		
	1.4	出租率 (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	平均出租率	
	2	现金流出						
	2.1 运营成本		人员管理费					无法单独核算
			市场营销费					无法单独核算
			其他费用					无法单独核算
	2.2 相关税费		房产税					按租金收入计取，不含税租金收入的
			增值税及附加					一般计征，增值税税率9%，附加税为增值税的12%
			城镇土地使用税					6元/平方米土地面积
		印花税					税率0.1%	





营业执照



统一社会信用代码
91440300192381740H

名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 詹晓红

成立日期 1995年09月29日
住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心
16层A、B房

重 1. 国家工商行政管理总局公告(2014)第69号规定,企业应当于每年1月1日至3月31日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告,并向社会公示,未按规定报送年度报告的企业,列入经营异常名录。
要 2. 国家工商行政管理总局公告(2014)第69号规定,企业应当于每年1月1日至3月31日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告,并向社会公示,未按规定报送年度报告的企业,列入经营异常名录。
提 3. 国家工商行政管理总局公告(2014)第69号规定,企业应当于每年1月1日至3月31日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告,并向社会公示,未按规定报送年度报告的企业,列入经营异常名录。
示 4. 国家工商行政管理总局公告(2014)第69号规定,企业应当于每年1月1日至3月31日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告,并向社会公示,未按规定报送年度报告的企业,列入经营异常名录。



登记机关 2022年01月24日

营业执照副本



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192381740H



名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的国家企业信用信息公示系统或扫描上方方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2022年01月29日

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

房地产估价资质证书



房地产估价机构备案证书

证书编号:粤房估备字第0200029

企业名称:深圳市国筑房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码:91440300192381740H

法定代表人:蔡晓虹

注册地址:深圳市福田区新洲路59号深茂商业中心16楼A、B房

有效期:至2027年02月02日

备案等级:一级



扫一扫,用手机扫描或用手机
浏览器,进入"粤房网"网站
查询

发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2024年02月02日



房地产估价师注册证书

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. 00262394

姓名 / Full name

王旭东

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

421122198012100033

注册号 / Registration No.

4420090080

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司杭州分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-08-30

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



No. C0288167

姓名 / Full name

刘素芬

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

370103197811115623

注册号 / Registration No.

3320080025

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司杭州分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-03-21

持证人签名 / Bearer's signature