

房地产估价报告

估价报告编号：深国誉评字（2026）01015号

估价项目名称：南昌市红谷滩区方大中心1#、2#、3#、
4#楼等房地产公允价值评估

估价委托人：方大（江西）置地有限公司

房地产估价机构：深圳市国誉资产评估房地产土地估价
顾问有限公司

注册房地产估价师：余伟（注册号：4420050073）
黄泽武（注册号：4319960117）

估价报告出具日期：2026年3月25日

致估价委托人函

方大（江西）置地有限公司：

承蒙委托，我公司对方大（江西）置地有限公司拥有位于南昌市红谷滩区方大中心 1#、2#、3#、4#楼等，建筑面积共 38,165.36 平方米的办公、酒店式公寓、商业、公寓等用途房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值进行了评估，估价目的是为企业投资性房地产账务处理提供参考价值而评估房地产公允价值，价值时点是 2025 年 12 月 31 日。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，综合分析影响房地产价格的各种因素，在合理的假设前提下，采用比较法、收益法进行评估，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的评估总值为 **¥327,427,177 元**，大写人民币**叁亿贰仟柒肆拾贰万柒仟壹佰柒拾柒元整**，详见《估价结果汇总表》。

法定代表人：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二六年三月二十五日

估价结果明细表

单位：人民币（元）

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价(元 /m ²)	评估总值(元)	备注
1	南昌方大中心 1#	办公	17,634.93	7,000	123,444,510.00	—
2		酒店式公寓	8,601.00	7,000	60,207,000.00	—
3		商业一层	2276.88	17,100	38,934,648.00	—
4		商业二层	664.96	12,000	7,979,520.00	—
5	南昌方大中心 2#	公寓	4,618.72	7,100	32,792,912.00	—
6		商业一层	1568.41	17,100	26,819,811.00	—
7		商业二层	449.58	12,000	5,394,960.00	—
8	南昌方大中心 3#和 4#	商业一层	999.20	17,100	17,086,320.00	—
9		商业二层	969.40	12,000	11,632,800.00	—
10		商业三层	382.28	8,200	3,134,696.00	—
合计		—	38,165.36	—	327,427,177.00	—

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

①报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。

②估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

目录

第一部分估价师声明	1
第二部分估价假设和限制条件	2
第三部分估价结果报告	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	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
第四部分估价技术报告	11
一、估价对象描述与分析	11
二、市场背景描述与分析	14
三、估价对象最高最佳利用分析	22
四、估价方法适用性分析	27
五、估价测算过程	28
六、估价结果确定	105
第五部分附件	107
一、估价对象位置图	
二、估价对象实地查勘情况和相关照片	
三、估价对象权属证明复印件	
四、估价机构营业执照和备案证书复印件	
五、注册房地产估价师执业证书复印件	

第一部分估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

第二部分估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设前提

(一) 一般假设

1、假定估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

2、假设估价对象没有产权纠纷及司法约束，手续齐全，而且已付清取得产权所需要的全部费用，没有本次估价报告内容已披露以外的他项权利限制，可在公开市场上自由转让。

3、注册房地产估价师对估价委托人提供的《国有土地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地使用权出让合同（变更协议）》《测绘报告》《不动产权证》复印件和相关权属证明等资料进行了审慎检查，未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》记载建筑面积大体相当。

5、注册房地产估价师已对房屋安全、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。

(二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

经估价人员现场查勘，估价对象酒店式公寓现状装修为精装修，根据委托方提供的相关资料载明，酒店式公寓现状装修为承租人自行装修，因此本次评估假设估计对象酒店式公寓现状装修为毛坯。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告由若干部分组成，估价报告使用者应明确本次估价的类型和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部内容完整地应用，估价人员不对任何割裂使用的行为负责，由此引起的后果与本公司无关。

（1）估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。

（2）任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

（3）估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容的任何责任。

（4）未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（5）估价委托人和估价利害关系人对估价结果有异议的，应当自收

到估价报告之日起 10 日内，向房地产估价机构申请复核评估。如在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

(6) 必须经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用本估价报告，本公司只对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

2、估价对象用途为商业性房地产，估价目的为企业投资性房地产账务处理提供参考价值而评估房地产公允价值，若用于其他估价目的，估价报告无效。

3、需注意的其他特殊使用提示：本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现个别等式左右不完全相等的情况，但最终合计结果为准。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，从 2026 年 3 月 25 日至 2027 年 3 月 24 日止。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。

第三部分估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：方大（江西）置地有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩区赣江北大道 1516 号方大中心 2 号楼 301 室

法定代表人：李军

二、房地产估价机构

名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

住所：深圳市南山区深圳湾科技生态园 12 栋 A 座 705 室

法定代表人：余伟

估价资质等级：壹级

资质证书编号：粤房估备字壹 0200109 号

有效期限：至 2026 年 08 月 10 日止

三、估价目的

为企业投资性房地产账务处理提供参考价值而评估房地产公允价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

南昌市红谷滩区方大中心 1#、2#、3#、4#等房地产房屋所有权连同相应分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1、名称：南昌市红谷滩区方大中心 1#、2#、3#、4#等房地产。

2、坐落：红谷滩区凤凰洲片区黄河路以南、赣江北大道以西。

3、规模：估价对象所在宗地面积 16608.55 平方米，估价对象总房屋建筑面积为 38,165.36 平方米，详见下表：

估价对象建筑面积明细表

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	南昌方大中心 1#	办公	17,634.93	—
2		酒店式公寓	8,601.00	—
3		商业一层	2276.88	—
4		商业二层	664.96	—
5	南昌方大中心 2#	公寓	4,618.72	—
6		商业一层	1568.41	—
7		商业二层	449.58	—
8	南昌方大中心 3# 和 4#	商业一层	999.20	—
9		商业二层	969.40	—
10		商业三层	382.28	—
合计			38,165.36	—

4、用途：土地登记用途为商服用地，房屋登记用途为商业、金融、信息，房屋实际用途为商业、办公、公寓、酒店式公寓。

5、权属：估价对象于价值时点已取得《不动产权证》，权利人为方大（江西）置地有限公司（单独所有），登记日期为 2017 年 3 月 9 日，市场化商品房。

（三）土地基本状况

- 1、四至：北临黄河路，东临赣江北大道，南临祥瑞路，西临凤仪路。
- 2、形状：较规则四边形。
- 3、开发程度：小区红线内外已达到“六通一平”（即：通路、通电、通讯、通气、给水、排水及场地平整），基础设施完备程度较好。
- 4、土地使用期限：40 年，自 2015 年 7 月 6 日至 2055 年 7 月 5 日止。

（四）建筑物基本状况

1、建筑结构：钢筋混凝土结构。

2、设施设备：给水、排水、电梯等设施设备齐全，可正常使用。

3、装饰装修：估价对象办公楼现状为毛坯，商业现状为普通装修，酒店式公寓现状为精装修（酒店式公寓现状装修为承租人自行装修，因此本次评估假设估计对象酒店式公寓现状装修为毛坯），公寓现状为毛坯。

4、新旧程度：该建筑物于2020年12月28日竣工，新房，房屋维护情况较好，未发现有不均匀沉降，地面、墙面、门窗完好，成新度为九八成新。

五、价值时点

根据估价委托人要求，以2025年12月31日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

本估价报告书提供的房地产价值是满足上述估价假设和限制条件下于价值时点的公允价值。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价，包括独立、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。

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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的原则。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求估价结果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的原则。

（五）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

本次估价的依据主要内容如下：

（一）有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自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》（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》（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、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

6、《房地产估价机构管理办法》（2013年10月16日修正）。

7、《企业会计准则第3号—投资性房地产》（2018年1月30日修正）。

8、《企业会计准则第39号—公允价值计量》（财会[2014]6号）。

（二）有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《以财务报告为目的的评估指南》；
- 4、《投资性房地产评估指导意见》。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《国有土地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地使用权出让合同（变更协议）》《测绘报告》《不动产权证》复印件；
- 2、估价委托人提供的涉及估价对象的其他有关资料。

（四）估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、估价人员实地查勘和市场调查获得的资料；
- 2、估价机构和估价人员所掌握的近期房地产交易资料及技术参数等相关信息资料。

九、估价方法

本次评估采用的估价方法为比较法、收益法。

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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，综合分析影响房地产价格

的各种因素，在合理的假设前提下，采用比较法、收益法进行评估，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的评估总值为¥327,427,177元，大写人民币叁亿贰仟柒肆拾贰万柒仟壹佰柒拾柒元整，详见《估价结果汇总表》。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
余 伟	4420050073		2026年3月25日
黄泽武	4319960117		2026年3月25日

十二、实地查勘期

2025年12月31日。

十三、估价作业期

2025年12月31日至2026年3月25日。

第四部分估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况

1、位置：

(1) 坐落：南昌市红谷滩区赣江北大道 1516 号。

(2) 方位：地处南昌市红谷滩区凤凰洲片区黄河路以南、赣江北大道以西。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距离红谷滩区政府 4 公里以内路程。

(4) 临街（路）状况：北临黄河路，东临赣江北大道，南临祥瑞路，西临凤仪路。

2、交通：

(1) 道路状况：周边主要由赣江北大道、祥瑞路、凤仪路、黄河路等构成其对外交通路网，道路通达度较高。

(2) 出入可利用的交通工具：附近有 B51 路、820 长班路等公交线路，地铁 1 号线“瑶湖西-双港”，交通便捷度高。

(3) 交通管制情况：无交通管制。

(4) 停车方便程度：内部设有地下停车场，停车位充足。

3、外部配套设施：

(1) 基础设施：周边道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施较为完备。

(2) 公共服务设施：周边公共配套设施较好。周边有江西师范大学附属中学（分校）、凤凰学校、江西师大附中滨江分校二部等教育配套，有凤凰花园社区卫生服务站、江西省人民医院眼科中心等医疗配套，有农业银行（南昌麦园支行）、江西裕民银行（总行）、中国银行（南昌

市凤凰洲支行)等金融配套,还有德福超市、百果园水果超市、南昌舰主题公园等商业生活配套设施,生活便利度较好。

4、周围环境:

(1) 自然环境:周边环境较好,无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染,环境卫生状况较好。周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等。

(2) 商务聚集度:周边有紫金城写字楼、同心谷商联中心等写字楼,商务聚集度较好。

(3) 景观:东面为赣江,周边绿化覆盖率高,景观较好。

(二) 实物状况

1、土地实物状况

(1) 面积:估价对象所在宗地面积 16608.55 平方米。

(2) 形状:较规则四边形。

(3) 地形:以平原地形为主。

(4) 地势:地势平坦。

(5) 地质:地质构造较为稳定,无震灾历史。

(6) 土壤:地基土壤未受污染,地基承载力及稳定性较好。

(7) 开发程度:宗地红线内外已达到“六通一平”(即:通路、通电、通讯、通气、给水、排水及场地平整),基础设施完备程度较好。

2、建筑物实物状况

(1) 建筑规模:估价对象总房屋建筑面积为 38,165.36 平方米,详见下表:

估价对象建筑面积统计汇总表

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	南昌方大中心 1#	办公	17,634.93	—
2		酒店式公寓	8,601.00	—
3		商业一层	2276.88	—
4		商业二层	664.96	—
5	南昌方大中心 2#	公寓	4,618.72	—
6		商业一层	1568.41	—
7		商业二层	449.58	—
8	南昌方大中心 3# 和 4#	商业一层	999.20	—
9		商业二层	969.40	—
10		商业三层	382.28	—
合计			38,165.36	—

(2) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(3) 设施设备：给水、排水、电梯等设施设备齐全，可正常使用。

(4) 装饰装修：估价对象办公楼现状为毛坯，商业现状为普通装修，酒店式公寓现状为精装修（酒店式公寓现状装修为承租人自行装修，因此本次评估假设估计对象酒店式公寓现状装修为毛坯），公寓现状为毛坯。

(5) 空间布局：空间分区以及各个空间的交通流线合理。

(6) 建筑功能：房屋实际用途为商业、办公、公寓、酒店式公寓。

(7) 外观：建筑物外立面设计整洁、简单。

(8) 新旧程度：该建筑物于 2020 年 12 月 28 日竣工，新房，房屋维护情况较好，未发现有不均匀沉降，地面、墙面、门窗完好，成新度为九八成新。

(三) 权益状况

1、用途：土地登记用途为商服用地，房屋登记用途为商业、金融、

信息。

2、规划条件：规划用途为商业、金融、信息，建筑容积率为 4.0。

3、所有权：估价对象于价值时点已取得《不动产权证》，权利人为方大（江西）置地有限公司（单独所有），登记日期为 2017 年 3 月 9 日，市场化商品房。

4、土地使用权：国有出让建设用地使用权。权利人为方大（江西）置地有限公司，土地使用年限为 40 年，自 2015 年 7 月 6 日至 2055 年 7 月 5 日止，土地使用权剩余使用年限为 30.53 年。

5、共有情况：无其他共有人，房地产权归方大（江西）置地有限公司完全所有。

6、用益物权设立情况：未能发现设立用益物权。

7、担保物权设立情况：无。

8、租赁或占用情况：经估价人员实地查勘估价对象现状使用状况为租赁。

9、拖欠税费情况：估价委托人没有提供或告知估价对象是否存在拖欠建设工程价款情况，受自身能力和客观条件的限制，估价师未能发现存在拖欠建设工程价款情况。

10、查封等形式限制权利情况：无。

11、权属清晰情况：房屋所有权明确清晰，归属无争议。

二、市场背景描述与分析

（一）南昌市经济社会发展状况

1、南昌市概况

地理位置：南昌市地处江西中部偏北，赣江、抚河下游，鄱阳湖西南岸，位于东经 115° 27' 至 116° 35'、北纬 28° 10' 至 29° 11' 之间。东连余干、东乡、南接临川、丰城、西靠高安、奉新、靖安，北与永修、

都昌、鄱阳三县共鄱阳湖，南北最大纵距约 121 千米，东西最大横距约 108 千米，全境最高点梅岭主峰洗药湖中的洗药坞，海拔 841.4 米。全境以鄱阳湖平原为主，东南相对平坦，西北为丘陵。

行政区划：南昌市是中国江西省省会城市，国务院批复确定的中国长江中游地区重要的中心城市。全市下辖 6 个区（东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、新建区、红谷滩区）、3 个县（南昌县、安义县、进贤县），总面积 7402 平方千米。

人口构成：截至 2024 年末，南昌市常住人口达 667.04 万人，较 2023 年增加 10.22 万人，人口增速约为 1.56%，位居全国第一，是江西省唯一实现人口正增长的城市。这一增长主要得益于强劲的产业发展和宽松的人才落户政策以及相对宜居的生活成本，使南昌成为中部地区重要的人口“磁极”。同时，全市城镇化率达 79.90%，显示出持续的城市化与集聚效应。

2、南昌市经济运行情况

根据地区生产总值统一核算结果，前三季度全市地区生产总值 5398.51 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.6%。其中，第一产业增加值 144.59 亿元，增长 1.6%；第二产业增加值 2487.29 亿元，增长 8.6%；第三产业增加值 2766.63 亿元，增长 1.4%。

（1）农业经济形势平稳，农牧产品供应充足

2025 年前三季度，按可比价格计算，全市农林牧渔业总产值同比增长 2.0%。其中，种植业增长 2.2%；林业增长 8.2%；畜牧业下降 3.2%；渔业增长 4.3%；农林牧渔专业及辅助性活动增长 11.0%。从主要农产品产量看，蔬菜及食用菌产量 110.57 万吨，增长 2.6%；茶叶产量 0.12 万吨，增长 6.9%；生猪出栏 173.17 万头，下降 3.4%；水产品产量 32.32 万吨，增长 4.2%。

(2) 工业经济增长较快，重点产业链支撑有力

2025年前三季度，全市规模以上工业增加值同比增长11.4%。从经济类型看，国有控股企业增加值增长5.6%；股份制企业增长10.5%，外商及港澳台商投资企业增长18.7%；私营企业增长13.0%。从行业看，35个工业行业大类中22个行业实现增长，12个行业实现两位数以上增长。从产品产量看，全市重点监测的147种主要工业品中81种实现增长，增长面为55.1%，其中虚拟现实设备、新能源汽车、民用飞机、平板电脑、智能手机产量增势较好，分别增长1707.0%、471.2%、128.6%、50.7%、50.8%。从全市8条制造业重点产业链看，汽车及装备、电子信息、新能源等产业链发展较快，规上工业增加值分别增长19.4%、17.4%、16.1%。

(3) 固定资产投资明显回升，基础设施投资增速较高

2025年前三季度，全市固定资产投资同比增长5.3%，较上半年提高2.4个百分点。分产业看，第一产业投资下降12.4%，第二产业投资增长14.2%，第三产业投资增长3.0%。分领域看，工业投资增长14.2%，拉动全部投资增速3.0个百分点；基础设施投资增长25.0%，拉动全部投资增速6.2个百分点。全市计划投资10亿元以上建设项目（不含房地产）177个，完成投资增长10.7%，高于全部投资5.4个百分点。

(4) 消费市场稳定运行，网上零售持续活跃

2025年前三季度，全市实现社会消费品零售总额2347.22亿元，同比增长4.0%。其中，限额以上单位零售额增长2.3%。按销售地分，城镇限上零售额增长1.9%；乡村限上零售额增长13.7%。按消费形态分，限上商品零售增长2.2%；限上餐饮收入增长4.6%。按商品类别分，监测的20个商品零售类别中11类商品零售额实现增长。基本生活消费持续增长，粮油食品类、烟酒类、服装类等商品零售额分别增长9.6%、4.3%、7.6%；升级类商品消费较快增长，电子出版物及音像制品类、家用电器和音像

器材类、通讯器材类零售额分别增长 5.4%、13.5%、25.1%。网上零售持续活跃，全市限上单位通过公共网络实现的商品零售额 204.75 亿元，增长 14.7%，占限上零售额的比重达 15.2%。

（5）居民消费价格温和上涨，就业形势总体向好

2025 年前三季度，全市居民消费价格（CPI）同比上涨 1.2%。从分类看，八大类商品及服务价格呈“六涨二降”，其中，医疗保健价格上涨 6.4%，其他用品及服务价格上涨 6.2%，衣着价格上涨 3.6%，教育文化和娱乐价格上涨 3.4%，生活用品及服务价格上涨 0.5%，食品烟酒价格上涨 0.4%，居住价格下降 0.2%，交通和通信价格下降 0.7%。

2025 年前三季度，全市城镇新增就业人数累计完成 59235 人，同比增长 12.3%；城镇失业人员再就业累计完成 16221 人，下降 5.0%；就业困难人员再就业累计完成 6553 人，上升 18.6%。

（6）财政收支保持增长，金融存贷稳健运行

2025 年前三季度，全市地方一般公共预算收入完成 414.09 亿元，同比增长 5.0%，其中，税收收入 263.76 亿元，占一般公共预算收入的比重为 63.7%。财政支出保障有力，其中节能环保、文化旅游体育与传媒、农林水事务、交通运输等支出分别增长 130.6%、55.6%、27.4%、24.8%。

9 月末，全市金融机构本外币各项存款余额 17658.06 亿元，同比增长 2.8%。其中，住户存款余额 7417.16 亿元，增长 12.3%；非金融企业存款余额 6065.88 亿元，下降 6.2%。全市金融机构本外币各项贷款余额 20641.83 亿元，增长 2.6%。其中，住户贷款余额 4832.79 亿元，增长 0.2%；企（事）业单位贷款余额 15721.61 亿元，增长 3.2%。

（7）全社会用电较快增长，货运需求稳步释放

2025 年前三季度，全市全社会用电量 263.47 亿千瓦时，同比增长 14.1%。其中，工业用电量 114.68 亿千瓦时，增长 12.7%，制造业用电量 79.67 亿千瓦时，增长 13.5%；城乡居民生活用电量 55.05 亿千瓦时，增长 18.7%。

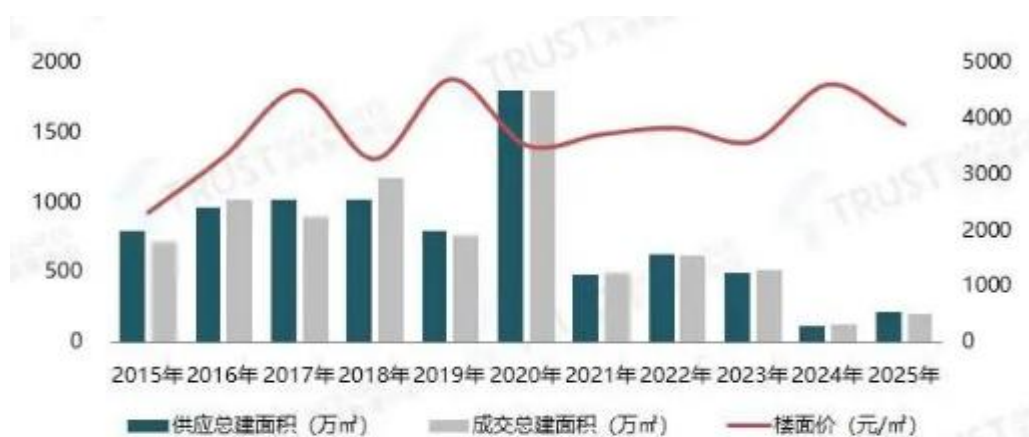
2025 年前三季度，全市完成公路运输货运量 13024 万吨，同比增长 1.8%，货物周转量 246.23 亿吨公里，增长 1.9%；完成水路内河货运量 1358.4 万吨，增长 7.4%，货物周转量 51.3 亿吨公里，增长 7.4%。

（二）南昌市房地产市场状况

1、土地市场分析

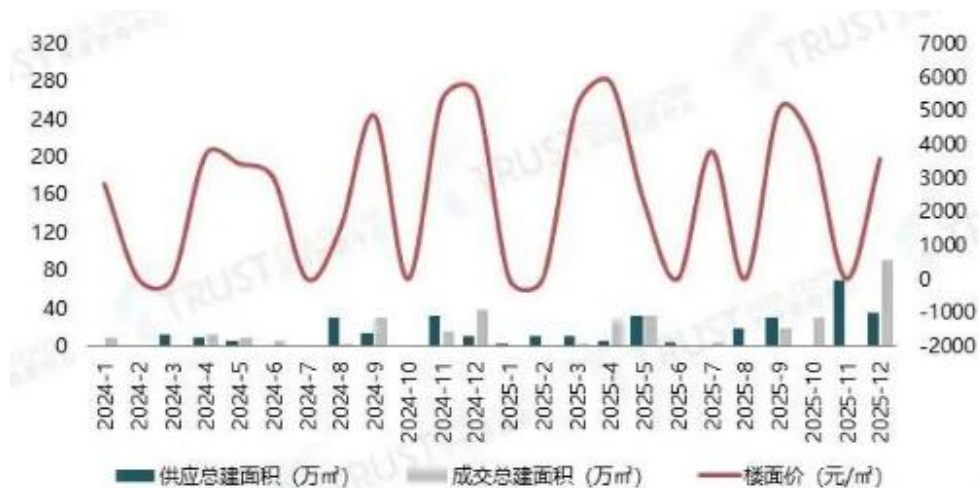
2025 年土地市场供应较去年有所增长，供应计划完成 60%。2025 年土地市场供应持续放缓，较去年有所增长，完成供应计划 60%，其中南昌县、九龙湖、青云谱区和西湖区供求量较大，西湖区楼面价最高。2025 年经营性土地成交 30 宗，总建面 205.2 万 m²，同比去年上涨 68%；涉宅用地成交 25 宗，总建面 192.5 万 m²；2025 年南昌经营性土地成交楼面价 3899 元/m²，同比去年下降 16%，溢价率为 6.3%；2025 年全年南昌经营性用地计划供应 2808 亩，完成供应计划 60%。

2022 年采用集中供地方式，2023 年整体供应放缓，2024 年土地市场低迷，供应成交缩减，2025 年供应持续放缓，但同比有所增长。



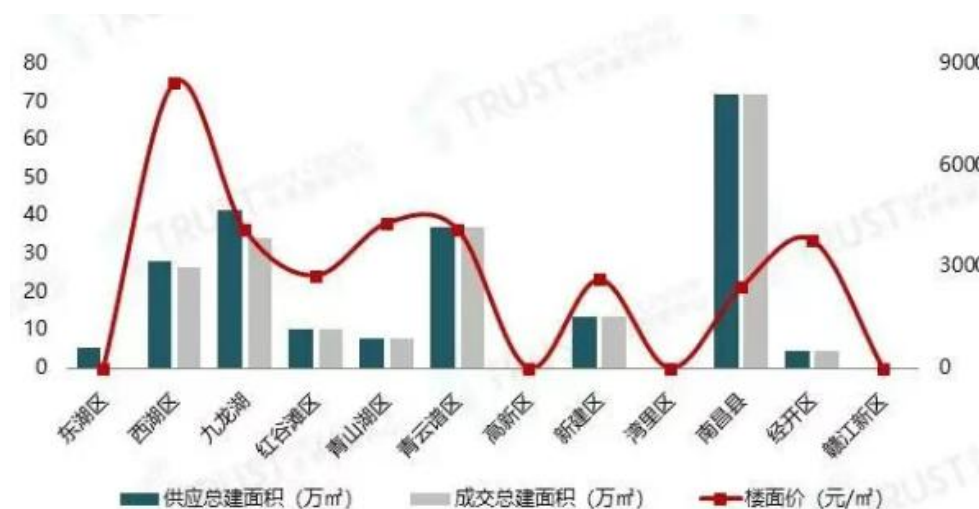
(1) 全市月度供求量价

供应总建面 220 万 m²，同比上涨 95%，成交总建面 205 万 m²，同比上涨 68%，成交楼面价 3899 元/m²，同比下降 16%。



(2) 各区供求量价情况

供求：供应和成交主要集中在南昌县、九龙湖、青云谱区和西湖区；
价格：西湖区楼面价最高。



(3) 供应计划与完成情况

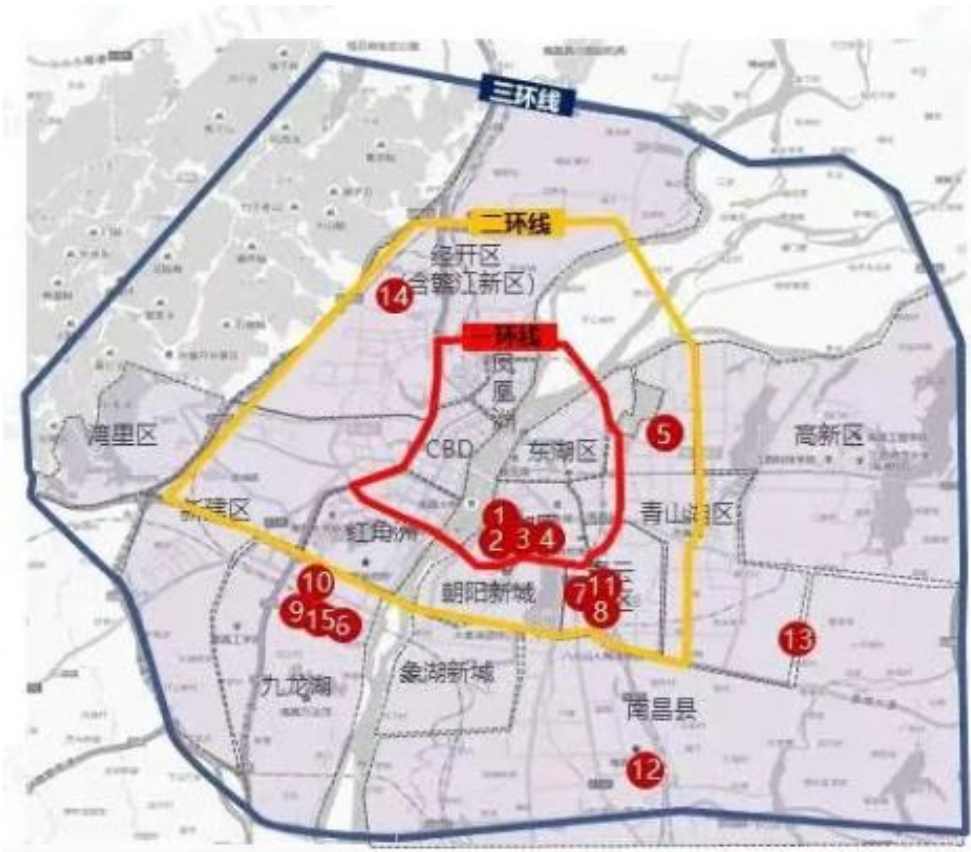
2025 年完成全年计划供应 60%，其中南昌县完成 158%，完成率第一，其次为青云谱区。



区域	计划供应 (亩)	实际供应 (亩)	计划供应差额 (亩)
东湖区	129	44	85
西湖区	395	212	183
青云谱区	255	274	-19
青山湖区	377	80	297
湾里区	107	0	107
经开区 (含赣江新区)	220	37	183
高新区	397	0	397
红谷滩区 (含九龙湖)	428	382	46
新建区	150	112	38
南昌县	350	553	-203
合计	2808	1694	1114

(4) 已成交地块

2025年楼面价排名前四地块均位于西湖区，其他区域地块多数底价成交。



排名	地块编号	容积率	总建面 (万㎡)	用地 类型	溢价率	成交总价 (万元)	受让人/ 项目名称	楼面价 (元/㎡)
1	DABJ2025008	2.2	3.4	居住	42.7%	31857	邦泰观潮起	9509
2	DABJ2025002	2.2	11.2	居住	37.6%	100540	建发朝阳观云	9007
3	DABJ2025009	2.2	9.8	居住	11.2%	78848	建发	8052
4	DABJ2025007	1.5	2.2	居住	0.2%	12476	保利中大·朝阳和煦	5680
5	DACJ2025001	1.8	2.5	居住	0.0%	12740	珑璟置业	5108
6	DAEJ2025018	2.0	10.2	居住	0.0%	43496	市政+红城投	4275
7	DADJ2025005	1.8	11.0	居住	0.0%	46147	江铃青云华庭	4208
8	DADJ2025013	2.0	10.9	居住	0.0%	45827	南昌交投	4207
9	DAEJ2025016	1.8	7.1	居住	0.0%	29555	市政+红城投	4175
10	DAEJ2025003	2.3	10.6	居住	0.0%	43159	邦泰朗境	4076
11	DADJ2025012	2.2	14.3	居住	0.0%	57702	南昌交投	4023
12	DAJ2025009	1.5	4.8	居住	0.0%	19390	聚星置业	4000
13	DACJ2025015	1.3	5.1	居住	0.0%	20020	市政	3900
14	DAGJ2025004	1.8	4.5	居住	15.2%	17027	铂海	3800
15	DAEJ2025017	1.8	6.3	商住	0.0%	23382	市政+红城投	3725

(5) 未成交地块

2025年未成交地块5宗，位于南昌县和新建区。



序号	地块编号	供应时间	终止时间	容积率	总建面 (万m ²)	用地类型	楼板价 (元/m ²)
1	DAJ2025007	4/3	4/24	2.5	29.3	商住	2400
2	DAJ2025023	9/19	10/13	1.809	0.8	商业	1421
3	DAJ2025025	9/19	10/13	5.261	1.8	商业	1209
4	DAK2025009	11/6	12/8	2.0	7.2	商住	2692
5	DAJ2025034	11/28	12/19	1.5	2.7	居住	3140

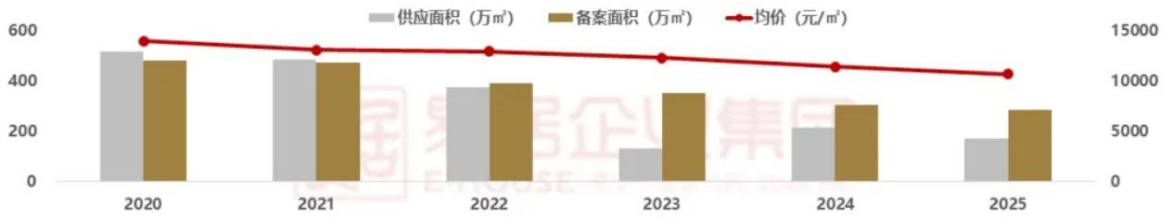
2、房地产市场分析

(1) 住宅市场分析

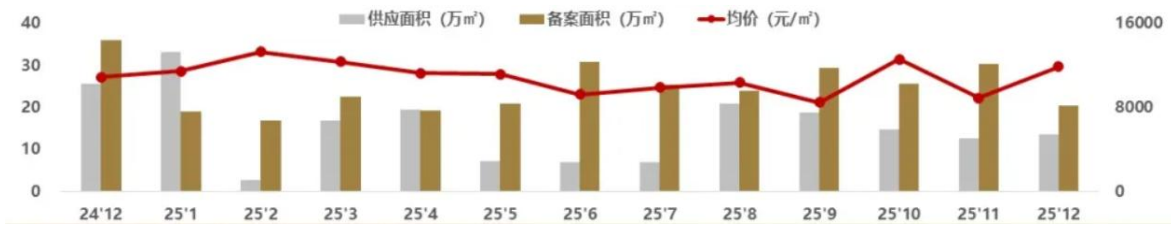
2025年商品房供应174万m²，备案285万m²，同比下降7%；备案均价10668元/m²，较去年下跌7%；西湖区备案占比升高，市场对于改善型

产品关注度较高。

2020-2025 年南昌商品房供求走势

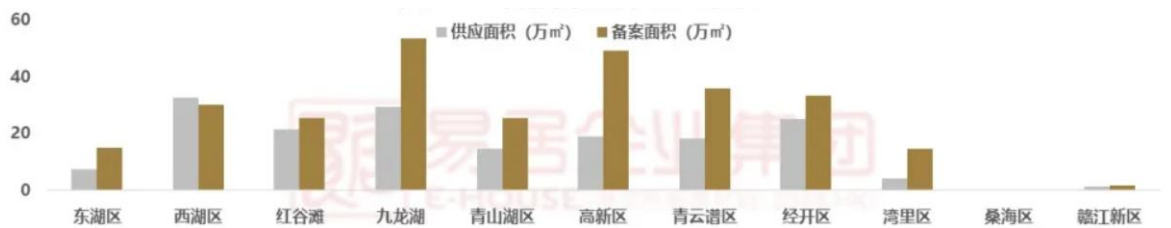


近一年南昌商品房月度供求

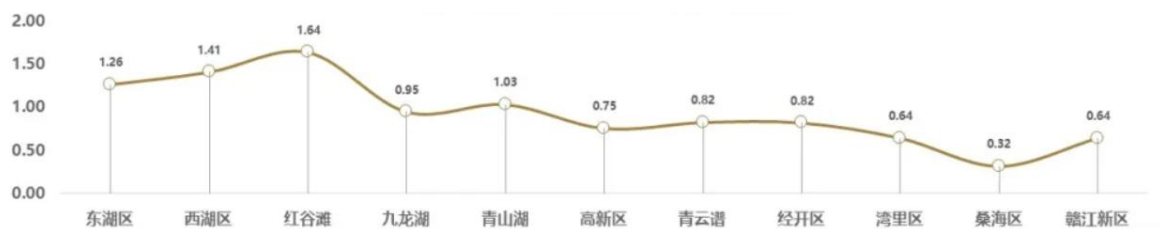


商品房供应量西湖区居首,占比 19%;九龙湖区成交量居首,占比 19%;红谷滩区备案均价 17469 元/㎡、西湖区备案均价 15025 元/㎡、东湖区备案均价 13472 元/㎡。

2025 年南昌商品房市场区域供求

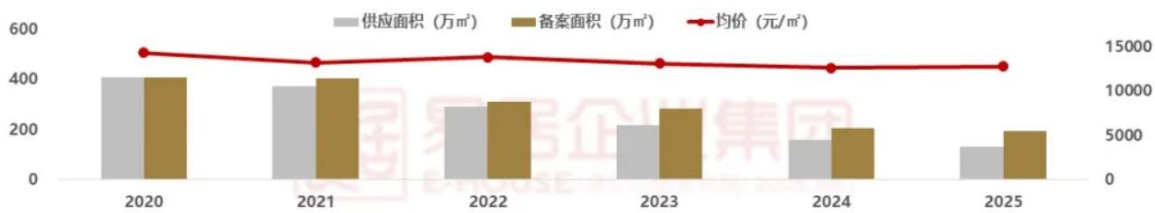


2025 年南昌十区商品房与全市均价比值

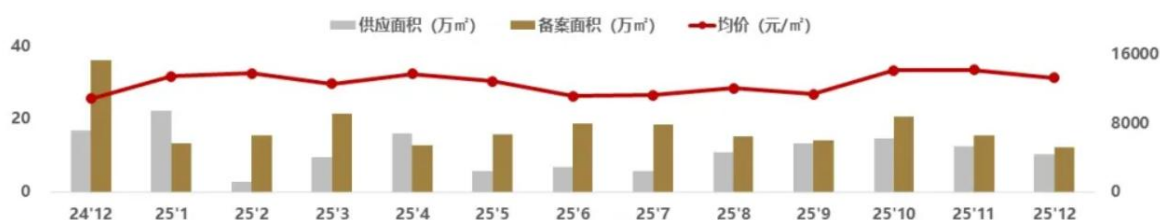


2025 年商品住宅供应 130 万 m²，备案 193 万 m²，同比下降 6%；备案均价 13243 元/m²，价格较去年上涨 1%；目前市场政策环境宽松，改善需求得到释放，市场进入筑底修复期。

2020-2025 年南昌商品住宅供求走势



近一年南昌商品住宅月度供求



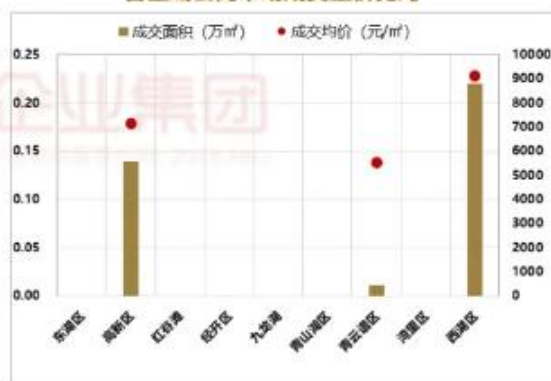
(2) 公寓市场分析

11 月公寓市场成交 0.37 万方，环比下降 50%，成交均价为 8267 元/m²，环比维稳，从成交区域来看公寓成交主要来自西湖区，成交占比为 59%，成交主力楼盘为大悦城朝阳悦。

公寓市场月度成交走势



各区域公寓市场成交量价对比



南昌市11月公寓备案金额top6

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m ²)
1	大悦城朝阳悦	1318	9190
2	赣电东方城	754	7310
3	建发中粮朝阳九里	687	9009
4	东汇后海	199	6465
5	悦湖华苑	61	5535
6	华景润府	42	7432

南昌市11月公寓备案面积top6

排名	项目名称	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	大悦城朝阳悦	1434	9190
2	赣电东方城	1032	7310
3	建发中粮朝阳九里	763	9009
4	东汇后海	307	6465
5	悦湖华苑	110	5535
6	华景润府	56	7432

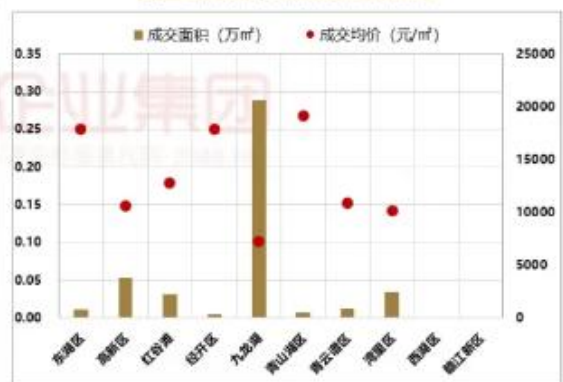
(3) 商业市场分析

11月商铺市场成交0.44万方，环比下降70%，成交均价为8929元/m²，环比上涨51%，从成交区域来看，商铺成交主要为九龙湖区，成交占比33%，主力楼盘为绿地国际博览城。

商铺市场月度成交走势



各区域商铺市场成交量价对比



南昌市11月商铺销售金额top10

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m ²)
1	绿地国际博览城	2083	7204
2	联发万科海上明月	484	10976
3	和昌莱蒙都会	402	12834
4	赣电贵府	353	10192
5	中金中心	208	17860
6	保利艾溪湖	130	19168
7	旭辉中心	85	17871
8	保利和光	84	13489
9	万科四季都会	51	8250
10	华邦观湖别院	47	15693

南昌市11月商铺备案面积top10

排名	项目名称	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	绿地国际博览城	2891	7204
2	联发万科海上明月	441	10976
3	赣电贵府	346	10192
4	和昌莱蒙都会	313	12834
5	中金中心	116	17860
6	保利艾溪湖	68	19168
7	凯宇弥敦道	66	6146
8	保利和光	62	13489
9	万科四季都会	62	8250
10	旭辉中心	48	17871

(4) 办公市场分析

11月办公市场成交1.96万方，成交均价为6591元/m，环比上涨1%，成交来自青云谱区，占比75%，成交主力楼盘为保利大都汇(商业)。



南昌市11月办公销售金额top10

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m ²)
1	保利大都汇 (商业)	9223	6300
2	众邦中心	943	7479
3	和昌莱蒙都会	685	12723
4	保利半山国际花园	608	5892
5	紫荆大厦	502	5100
6	湖畔学苑	442	8000
7	太平洋广场	161	7738
8	中奥滨江One	98	9074
9	交投置业融创美的青山印	70	10826
10	方大中心	58	12496

南昌市11月办公备案面积top10

排名	项目名称	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	保利大都汇 (商业)	14640	6300
2	众邦中心	1261	7479
3	保利半山国际花园	1032	5892
4	紫荆大厦	985	5100
5	湖畔学苑	552	8000
6	和昌莱蒙都会	539	12723
7	太平洋广场	208	7738
8	中奥滨江One	108	9074
9	绿地国际博览城	67	7977
10	交投置业融创美的青山印	65	10826

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能使估价对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。通常有以下几种使用方式可供选择：维持现状、更新改造、改变用途、扩大规模、重新开发、上述情形的某种组合。通过实地查勘，估价对象为商业、办公及公寓，目前该片区已形成一定商住规模，我们认为估价对象维持现状、继续利用最为合理的，即继续用作现状用途为最高最佳利用前提。

这是因为：

（一）估价对象权证登记用途为商业、办公及公寓，符合法律上许可前提；

（二）估价对象按商业、办公及公寓用途设计，物业内部组合均衡，与外部环境协调，符合相关技术标准；

（三）估价对象按目前用途利用，能产生最高经济收益，经济上可行。

四、估价方法适用性分析

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘察，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，在确定估价方法时，我们有以下考虑：

1、各估价对象周边类似房地产市场交易较活跃，交易实例较丰富，易收集较多成交案例，适宜采用比较法。

2、估价对象具有收益或潜在收益，且估价对象所在片区类似物业的租赁活动较为活跃，适宜采用收益法。

3、近几年，各地房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

4、估价对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度来看，不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。

综合以上分析，结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

比较法估价技术路线：收集与估价对象的区位、用途、权利性质、

档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。通过搜集价值时点近期类似房地产的实际成交价格，剔除偶然的和不正常的因素以后计算得出类似房地产的市场价格。将估价对象与类似房地产进行交易情况、市场状况、房地产状况的比较和修正，确定比较价格。根据类似房地产比较价格，采用简单算术平均法或加权算术平均法确定估价对象最终估价价格。

$$\text{计算公式: } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法估价技术路线：收益法租转售模式，估计未来收益期或持有期；预测未来净收益或期末转售收益；求取报酬率或资本化率；计算收益价值。

收益法持有加转售模式计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t * (1-S)}{(1+Y_t)^t}$$

其中:

V--估价对象在价值时点的收益价值（元，元/m²）

A_i--未来第 i 年的净收益（元，元/m²）

Y--报酬率（%），g--增长率（%）

m—土地使用年限（年）

t—持有期（年）

Vt--转售时价值（元/m²）

A--第1年租金（元/m²）

S--转售成本（元/m²）

五、估价测算过程

（一）方大中心1#办公（以1001室为例）

1、比较法测算过程

（1）测算步骤

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

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。

（2）计算公式

比较法的计算公式：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n \text{ 或 } P = \sum_{i=1}^n (X_i a_i b_i c_i m_i)$$

式中：P--比较价值（元或元/m²）；

n--选取的可比实例个数；

m_i--第i个可比实例的权重；

X_i--第i个可比实例的价格；

a_i--第i个可比实例的交易情况的修正系数；

b_i--第i个可比实例的市场状况的修正系数；

c_i--第i个可比实例的房地产状况的修正系数

（3）计算过程

①搜集交易实例

运用比较法估价，首先要拥有大量真实、可靠的交易实例，只有拥

有了大量真实、可靠的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格。所以，首先应尽可能地搜集较多的交易实例。

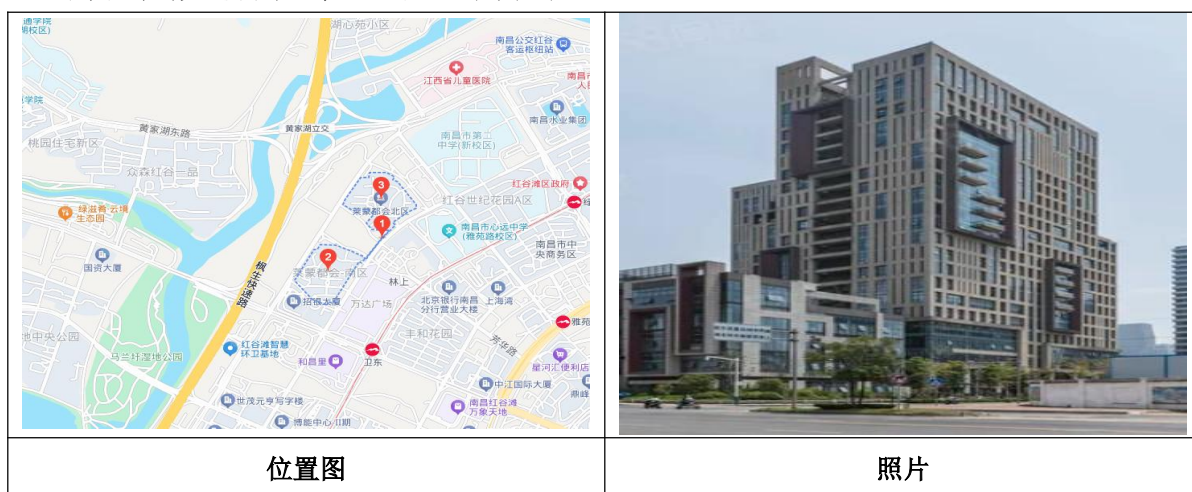
估价人员对估价对象实地查勘的同时，也调查了解了估价对象区域内同类型的物业，有针对性地搜集了若干交易实例进行分析和筛选。

②选取可比实例

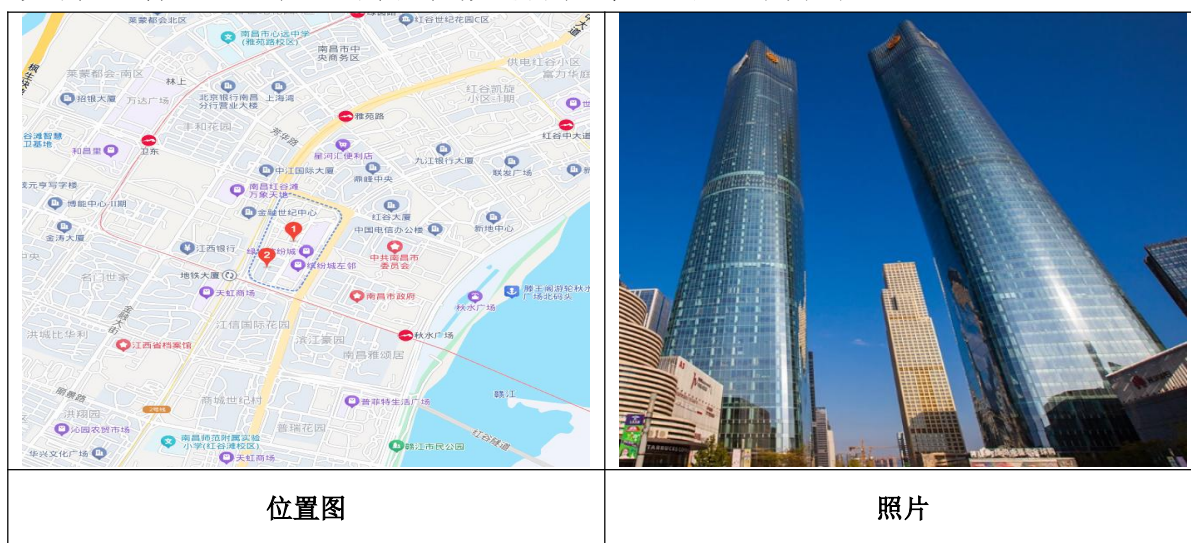
《房地产估价规范》规定，应从交易实例中选取且不得少于三个可比实例、可比实例房地产应与估价对象房地产相似、交易方式应适合估价目的、成交日期应接近价值时点（与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年）、成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

估价人员通过对估价对象区域内房地产市场的调查，根据估价对象状况、估价目的和价值时点，从搜集的交易实例中选取了三个与估价对象类似房地产作为可比实例：

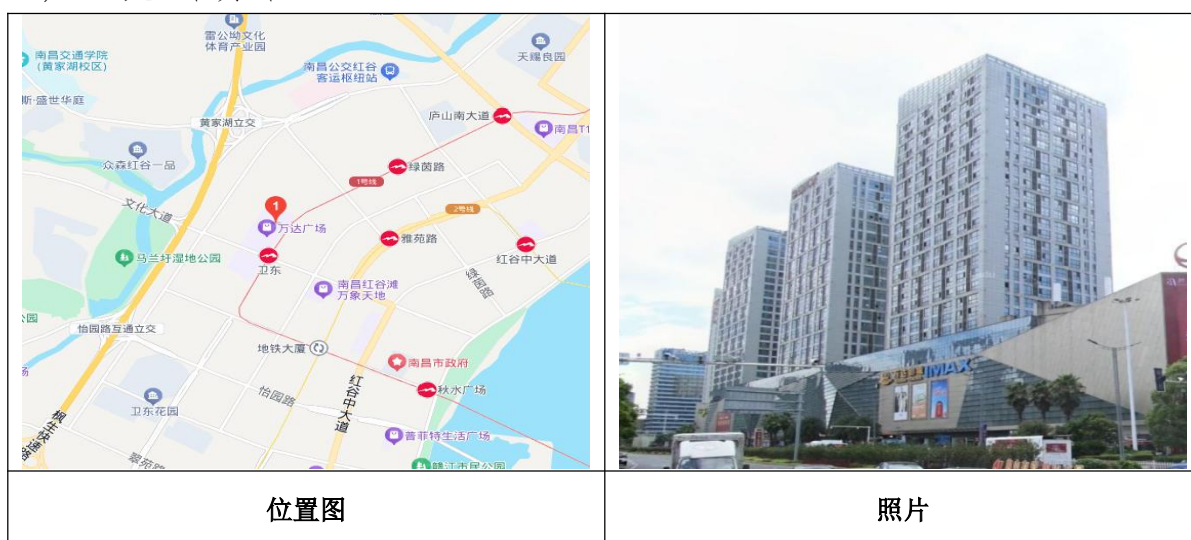
可比实例 A：莱蒙都会，位于南昌市红谷滩区会展路的甲级写字楼，由南昌莱蒙置业有限公司开发，是总建筑面积 80 万平方米的住宅、商业与办公综合体项目。项目地理位置优越，交通便利，周边配套设施齐全。可比实例位于莱蒙都会写字楼高区，面积 298 平方米，交易日期 2025 年 12 月，成交价为 8,100 元/平方米。



可比实例 B: 绿地中央, 位于南昌市红谷滩区红谷中大道的甲级写字楼, 由绿地集团江西申江置业有限公司开发, 项目总建筑面积约 42 万平方米, 包含甲级写字楼、五星级酒店、商业综合体等业态, 形成集商务办公与商业服务于一体的城市地。项目地理位置优越, 交通便利, 周边配套齐全。可比实例位于绿地中央写字楼中区, 面积 360 平方米, 交易日期 2025 年 12 月, 成交价为 8,000 元/平方米。



可比实例 C: 万达中心, 是位于南昌市红谷滩新区核心商圈的一组高端甲级写字楼集群, 隶属于南昌红谷滩万达广场综合体。该写字楼群由多栋塔楼组成, 是红谷滩 CBD 的重要商务地标之一。可比实例位于万达广场写字楼高区, 面积 389 平方米, 交易日期 2025 年 12 月, 成交价为 7,700 元/平方米。



③建立比较基础

选取了可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

可比实例标准化处理情况表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	莱蒙都会	绿地中央	万达中心
交易价格（元 / m ² ）	8,100	8,000	7,700
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
财产范围	房地合一	房地合一	房地合一
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资情况	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担	正常负担	正常负担	正常负担
用途	办公	办公	办公
面积（m ² ）	298	360	389
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

④编制估价对象与可比实例因素条件比较表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之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，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行比较。估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

估价对象与可比实例因素条件说明表

比较因素	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
物业名称	方大中心写字楼	莱蒙都会	绿地中央	万达中心
物业位置	南昌红谷滩区赣江北大道 1516 号	南昌市红谷滩区会展路 888 号	南昌市红谷滩区红谷中大道 998 号	南昌市红谷滩区沙井街道会展路 999 号
物业用途	办公	办公	办公	办公
建筑面积（m ² ）	203	298	360	389

比较因素	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三	
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	
交易期日	—	2025年12月	2025年12月	2025年12月	
区位因素	区域功能定位	商业.办公	商业.办公	商业.办公	商业.办公
	商务集聚度	较集中	较集中	较集中	集中
	距市、区级商务中心距离	较近	较近	较近	较近
	楼层	中区	中区	中区	中区
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	较好	较好	较好	较好
	基础设施完善度	较好	较好	较好	较好
权益因素	租约限制	有租约限制	有租约限制	有租约限制	有租约限制
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定
实物因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备完备度	好	好	好	好
	外观设计	较好	较好	较好	较好
	装修状况	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
	景观状况	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	维护状况	较好	较好	较好	较好
	物业管理水平	较好	好	好	好
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	综合成新率	95%	95%	95%	85%

⑤交易情况修正

当满足《房地产估价规范》要求的交易实例少于三个时，在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成

交价格修正为正常价格。

经过市场调查，估价对象所处区域同类房地产市场比较活跃，交易实例较多，估价人员选取的可比实例均为房地产市场正常成交价，因此确定三个可比实例的交易情况修正系数均为 100/100。

⑥市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

本次评估估价对象与可比案例交易时间相近且经评估人员对当地房地产市场调查了解，估价对象当地房地产市场状况平稳，无大的波动，故不需要进行市场状况调整，即三个可比实例的市场状况调整修正系数均为 100/100。

⑦房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

进行区位状况、实物状况和权益状况调整时，应将可比实例与估价对象的区位状况、实物状况和权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。调整的具体内容和比较因素，应根据估价对象的用途等情况确定。

A、区位状况调整

进行区位状况调整时，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括区域功能定位、商务集聚度、距市、区级商务中心距离、楼层、道路通达度、交通便捷

度、公共设施完善度、基础设施完善度等。

区域功能定位：依据规划功能定位，判断其对物业的利好弊端，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

商务聚集度：分为集中、较集中、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

距市、区级商务中心距离：分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

楼层：分为高区、中区、低区三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

道路通达度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

公共设施完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

基础设施完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

区位状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区域功能定位	100	100	100	100
商务聚集度	100	100	100	98
距市、区级商务中心距离	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100
道路通达度	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100
公共设施完善度	100	100	100	100
基础设施完善度	100	100	100	100
区位状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0204

B、权益状况调整

进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括租约限制、抵押限制、城市规划限制等。

租约限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

抵押限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

城市规划限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

权益状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租约限制	100	100	100	100
抵押限制	100	100	100	100
城市规划限制	100	100	100	100
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

C、实物状况调整

进行实物状况调整时，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。建筑物实物状况调整内容包括建筑结构、设施设备完备度、外观设计、装修状况、景观状况、层高、维护状况、物业管理水平、停车便利度、综合成新率等。

建筑结构：分为钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

设施设备完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

外观设计：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象

为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

装修状况：分为毛坯、普通装修、中档装修、精装修四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

景观状况：物业阳台、窗户等可看的景观，包括海景、山景、绿地、城市景观等，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

层高：分为较高、标准层高、较低三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

维护状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

停车便利度：分为便利、较便利、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

综合成新率：分别九五成新以上、九成新、八五成新、八成新及以下四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

实物状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	100	100	100	100
设施设备完备度	100	100	100	100
外观设计	100	100	100	100
装修状况	100	102	102	102
景观状况	100	100	100	100
层高	100	100	100	100
维护状况	100	100	100	100
物业管理水平	100	100	100	100
停车便利度	100	100	100	100
综合成新率	100	100	100	98
实物状况调整系数	1.0000	0.9804	0.9804	1.0004

⑧计算比较价值

进行了交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整后，就把可比实例的实际成交价格修正调整为在价值时点的价格。计算公式为：

可比实例在价值时点的价格=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

可比实例比较价值计算结果表

项目名称		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元 / m ² ）		8,100	8,000	7,700
交易情况修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
房 地 产 状 况	区位状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0204
	权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
	实物状况调整系数	0.9804	0.9804	1.0004
修正后单价（元/m ² ）		7,941	7,843	7,860

经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值小于 1.2，可比实例成交价格的修正或调整幅度未超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度未超过 30%。

因此，根据上述测算结果，结合估价对象具体情况，采用简单算术平均法计算估价对象的最终比较价值，则估价对象单位建筑面积的比较价值（评估单价）为：

$$(7,941+7,843+7,860) \div 3=7,900 \text{ (元/m}^2\text{, 取整至百位)}$$

因市场成交价格都是含税价，则估价对象不含税比较价格为：

$$7,900 \div (1+9\%) =7,200 \text{ (元/平方米, 取整至百位)}$$

2、收益法测算过程

(1) 确定期间收益

估价对象用途为办公，为出租类房地产，可根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，且净收益应为有效毛收入减去由出租人负担的运营

费用。本次估价不考虑租约限制，直接采用价值时点市场客观租金测算估价对象的市场价值。

①年有效毛收入：有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，或为租金收入加其他收入。

A、年潜在毛收入

潜在毛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。估价对象位于南昌市红谷滩区，通过估价人员对估价对象周边的租金调查，同类型的房地产出租案例较多，故本次估价对象的租金水平将调查估价对象周边类似房地产等因素确定租金水平。

根据市场调查，潜在毛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。估价对象位于南昌市红谷滩区，无租约限制，通过估价人员对估价对象周边的租金调查，同类型的房地产出租可比实例较多，故本次估价对象的租金水平将调查估价对象周边类似房地产等因素确定租金水平。

可比实例基本情况和比较因素条件描述表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	南昌方大中心 办公	莱蒙都会	绿地中央	万达中心
物业用途	办公	办公	办公	办公
租金（元/㎡/月）	——	35	33	36
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日	——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
影响租金 实物因素	楼层	中区	中区	中区
	景观	好	较好	较好
	装修状况	毛坯	普通装修	普通装修
	层高	标准层高	标准层高	标准层高
	停车便利度	便利	便利	便利

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较修正因素表					
影响租金 实物因素	楼层	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	102
	层高	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	0.9804	0.9804	0.9804
估价对象租金价格确定表					
比较案例			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比准价格（元/m ² ）			34	32	35
权重			1/3	1/3	1/3
估价对象单价（取整至个位）				34	

综上分析结合项目实际情况，综合确定估价对象的客观合理平均月租金标准为人民币 34 元/平方米/月（为含税租金），不含税价=34÷（1+9%）=31 元/平方米/月（取整）。

B、空置率和租金损失

空置损失：指估价对象因空置的面积而导致的收入损失。

租金损失：指租出的面积因承租人拖欠租金（包括延迟支付租金、少付租金或不付租金）以及其他原因造成的收入损失。

根据委托提供的《租赁意向协议》，方大中心 1#写字楼于 2021 年 8 月整体租赁给红谷滩区政府，租期 5 年，至价值时点剩余租期约 1 年，即写字楼部分前 1 年出租率为 100%，租期满后由于建筑物老化、经济环境变化等不确定因素，根据市场调查结合项目实际，预计空置率和租金损失第 2-4 年为 20%，第 5 年及以后进入稳定期为 10%。

C、租金水平递增长比率确定

根据估价人员对市场的调查，结合周边类似物业以及估价经验和现

实宏观经济情况，确定估价对象年纯收益变动方案从第3年开始每年平均递增3.0%。

②其他收入来源

根据调查，估价对象的其他收入来源只有租赁保证金的利息收入。

根据对估价对象类似物业的调查，结合对片区房地产租赁市场需求的分析，确定估价对象的租赁保证金按2个月月租金数额计算，利率按中国银行公布的价值时点一年期定期存款利率0.95%计算。

(2) 运营费用测算

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出，并应根据合同租金的内涵决定取舍，其中由承租人负担的部分不应计入。

房地产税，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税率为12%，增值税、城建税及教育附加：增值税率为9%；城市维护建设税率为增值税7%，教育费附加税率为增值税5%，印花税率为0.1%。

维修及管理费，是指对出租房屋进行的必要管理所需的费用以及日常性维修和大维修费用，结合估价对象的具体使用情况结合估价对象的具体情况，维修及管理费一般按有效毛收入的3.0%计。

房屋保险费，指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费率一般为0.05%~0.2%，本次评估按有效毛租金的0.05%计算。

土地使用税：南昌市征收城镇土地使用税的应税土地，分为3个等级，其中一级土地每平方米年税额10元，二级每平方米8元，三级每平方米5元。估价对象所在区域属三级，土地使用税缴纳标准为5元/m²/年。

(3) 年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 一年运营费用

(4) 报酬率的确定

报酬率的求取方法有三种，即市场提取法、累加法和投资收益率排序插入法。本次咨询采用累加法求取报酬率。

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据咨询对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。计算公式如下：

报酬率 = 安全利率 + 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安全利率可选用同一时期一年定期存款年利率或一年国债年利率，本次咨询选用一年期定期存款利率 0.95% 作为安全利率。

②投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险有所补偿。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
住宅物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
商业物业	3.0%~3.5%	3.5%~4.5%	4.5%~6%	---
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	---
综合物业	采用内插法确定			

近年来，咨询对象位于南昌市红谷滩区，片区房地产市场受产业政策影响较大，综合来看，估价对象所在区域房地产投资风险处于中等。综合上述因素考虑，认为咨询对象投资风险程度处于中等风险水平，投资风险报酬率取 3.5%。

③管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。本次咨询取管理负担补偿率 1.0%。

④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、基金、债券、黄金等相比，出售要困难，变现能力弱。本次咨询取缺乏流动性补偿率 1.0%。

⑤投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。本次咨询取投资带来的优惠率 0.95%。

$$\text{报酬率} = 0.95\% + 3.5\% + 1.0\% + 1.0\% - 0.95\% = 5.5\%$$

（5）确定房地产持有期价值

根据《房地产估价规范》的第 4.3.7 条的规定：持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5 年~10 年。

根据注册房地产估价师对南昌市同类用途、同等规模物业投资期的调查，并结合估价对象的实际情况，综合确定其持有期 t 为 10 年；

（6）计算持有期收益单价

根据测算，估价对象房地产持有期收益价值为 2,300 元/平方米（单价），详见《房地产持有期收益价值测算表》。

房地产持有期收益价值表

单位：元/平方米

估价对象名称		南昌方大中心办公										
分类项目		递增期										
项目基本情况	建筑面积	17634.93	占地面积	4408.73	价值时点		2025年12月31日		土地终止日期		2055年7月5日	
	登记价	—	元	押金	2	月						
	空置率		0%	20.0%	20%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	年递增系数		0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	收益年限	29.53	年									
收益年期			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
收入	租金(含税)	34.00	34.00	35.02	36.07	37.15	38.26	39.41	40.59	41.81	43.06	44.35
	有效租金		34.00	28.02	28.86	29.72	34.43	35.47	36.53	37.63	38.75	39.92
	押金利息	0.95%	0.05	0.04	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
	小计		34.05	28.06	28.91	29.77	34.48	35.53	36.59	37.69	38.81	39.98
支出	房产税	12.00%	3.74	3.08	3.18	3.27	3.79	3.90	4.02	4.14	4.27	4.39
	增值税	9.00%	2.81	2.31	2.38	2.45	2.84	2.93	3.02	3.11	3.2	3.3
	城建维护税	7%	0.2	0.16	0.17	0.17	0.2	0.21	0.21	0.22	0.22	0.23
	教育费附加	5%	0.14	0.12	0.12	0.12	0.12	0.14	0.15	0.15	0.16	0.16

印花稅	0.10%	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
土地使用稅	5	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
堤圍防護費	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
行政管理費	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
維修管理費	3.00%	1.02	0.84	0.87	0.89	1.03	1.06	1.1	1.13	1.16	1.2	
保險費	0.05%	0.02	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
小計		8.06	6.66	6.86	7.05	8.15	8.41	8.66	8.92	9.17	9.45	
月純收益		25.99	21.40	22.05	22.72	26.33	27.12	27.93	28.77	29.64	30.53	
年純收益		311.88	256.81	264.58	272.68	315.99	325.41	335.16	345.22	355.73	366.30	
報酬率		5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
折現值		295.62	230.73	225.32	220.11	241.77	236.00	230.40	224.94	219.71	214.44	
持有期收益單價（取整至百位）		2,300		元/平方米								

(7) 房地产持有期末转售收益

鉴于市场上同类物业租售案例充足，且租金与物业市场价格呈显著正相关关系，本次测算基于持有期末的年净租金收益，采用同类物业租售比推算估价对象的持有期末市场价值。

① 同类物业情况调查

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	莱蒙都会	绿地中央	万达中心
物业用途	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)	298	360	389
调查日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
成交价格 (元/m ²)	8,100	8,000	7,700
租金 (元/m ² /月)	35	33	36

② 确定同类物业年净收益

项目名称	数据参数	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月租金 (含税)	—	35	33	36
房产税	12.00%	3.85	3.63	3.96
增值税	9.00%	2.89	2.72	2.97
城建维护税	7%	0.2	0.19	0.21
教育费附加	5%	0.14	0.14	0.15
印花税	0.1%	0.03	0.03	0.03
维修管理费	3.00%	1.05	0.99	1.08
保险费	0.05%	0.02	0.02	0.02
月净收益		26.82	25.28	27.58

③ 确定同类物业租售比

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月净收益	26.82	25.28	27.58
成交单价	8100	8000	7700
租售比	302	316	279

④ 确定估价对象租售比

经过上述比较分析，测算出各案例租售比，上述三个案例所处片区与实物状况均与估价对象类似，故取其简单算术平均值为估价对象租售比，则估价对象租售比为：

$$(302 + 316 + 279) \div 3 = 299$$

② 持有期末年纯收益确定

根据上述持有期收益价值测算，确定估价对象持有期末月纯收益为30.53元/平方米。

③ 持有期末转售市场价格确定

根据上述租售比，确定估价对象持有期末转售市场价格为：

$$30.53 \times 299 = 9,134 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

④ 转售成本确定

转售成本包括销售税费和销售费用，因前述转售价格为含税价，其中销售税费包括增值税（按不含税销售收入9%）、城市维护建设税（按增值税7%）、教育附加费及地方教育费附加（按增值税5%）、印花税（按不含税销售收入0.05%）、土地增值税（按不含税销售收入5%核定征收），销售费用按销售收入2%考虑，则：

$$\begin{aligned} \text{转售成本} &= 9,134 \div (1+9\%) \times 9\% \times (1+7\%+5\%) + 9,134 \div (1+9\%) \times 0.05\% + 9,134 \div (1+9\%) \times 5\% + 9,134 \times 2\% \\ &= 1,455 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑤ 转售净值确定

根据上述测算确定，估价对象转售价格为9,134元/平方米，转售成本为1,455元/平方米，则估价对象转售净值为：

$$\begin{aligned} \text{转售净值} &= \text{转售价格} - \text{转售成本} \\ &= 9,134 - 1,455 \end{aligned}$$

=7,679 (元/平方米)

⑥转售现值确定

转售现值=转售净值÷(1+报酬率)^{持有年期}

=7,679÷(1+5.5%)¹⁰

=4,500 (元/平方米, 取整至百位)

(8) 收益法评估单价确定

评估单价=持有期价值+转售现值

=2,300+4,500

=6,800 (元/平方米, 取整至百位)

3、估价结果确定

估价人员本着公平、公正、客观的原则, 在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象价格的因素, 并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。本次估价采用市场比较法测算房地产价格为 7,200 元/平方米, 采用收益法测算房地产价格 6,800 元/平方米。

通过上述两种方法计算得出的估价结果差距较小, 在确定最终地价结果时, 考虑到两种方法从不同侧面反映了估价对象的价值, 故本次估价以两法的简单算术平均值作为最终评估结果:

$(7,200+6,800) \div 2 = 7,000$ (元/平方米, 取整至百位)

(二) 南昌方大中心 1#、2#、3#和 4#商业一层

以南昌方大中心 1#105 号商铺为例 (代表均价水平)

估价对象南昌方大中心商业 3#、4#为独栋三层商业楼, 并与 1#、2#的 1F、2F 层组合街区商业, 共有商业街 6000 平方米。根据《房屋测绘报告》平面示意图和现场查勘, 通过位置、面积规模、宽深比和昭示性综合判断, 1#105 号商铺居间位置, 租金能够代表一层平均租金水平。

1、比较法测算过程

(1) 测算步骤

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

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。

(2) 计算公式

比较法的计算公式：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n \text{ 或 } P = \sum_{i=1}^n (X_i a_i b_i c_i m_i)$$

式中：P--比较价值（元或元/m²）；

n--选取的可比实例个数；

m_i--第 i 个可比实例的权重；

X_i--第 i 个可比实例的价格；

a_i--第 i 个可比实例的交易情况的修正系数；

b_i--第 i 个可比实例的市场状况的修正系数；

c_i--第 i 个可比实例的房地产状况的修正系数

(3) 计算过程

①搜集交易实例

运用比较法估价，首先要拥有大量真实、可靠的交易实例，只有拥有了大量真实、可靠的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格。所以，首先应尽可能地搜集较多的交易实例。

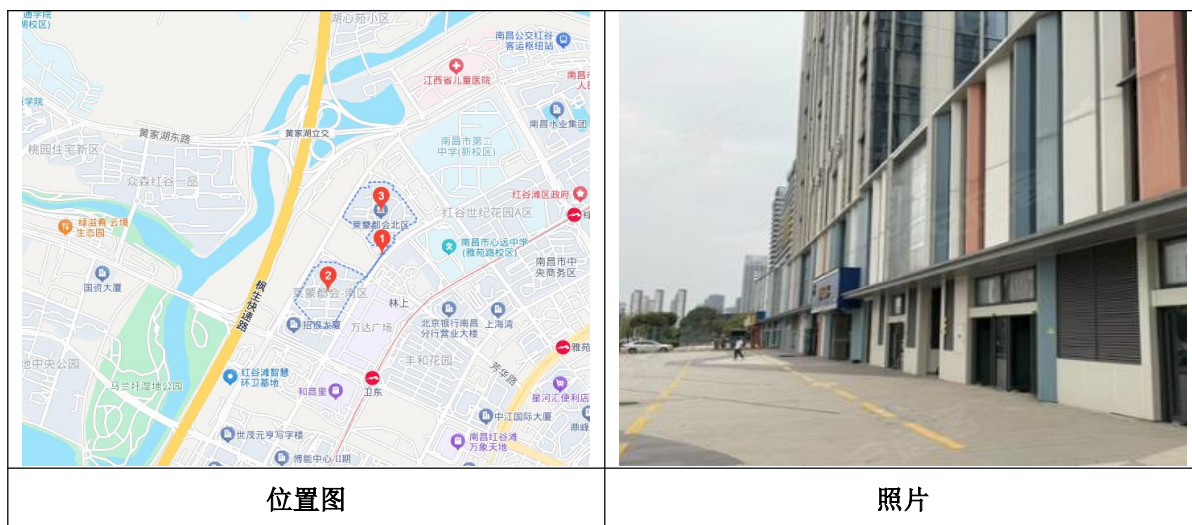
估价人员对估价对象实地查勘的同时，也调查了解了估价对象区域内同类型的物业，有针对性地搜集了若干交易实例进行分析和筛选。

②选取可比实例

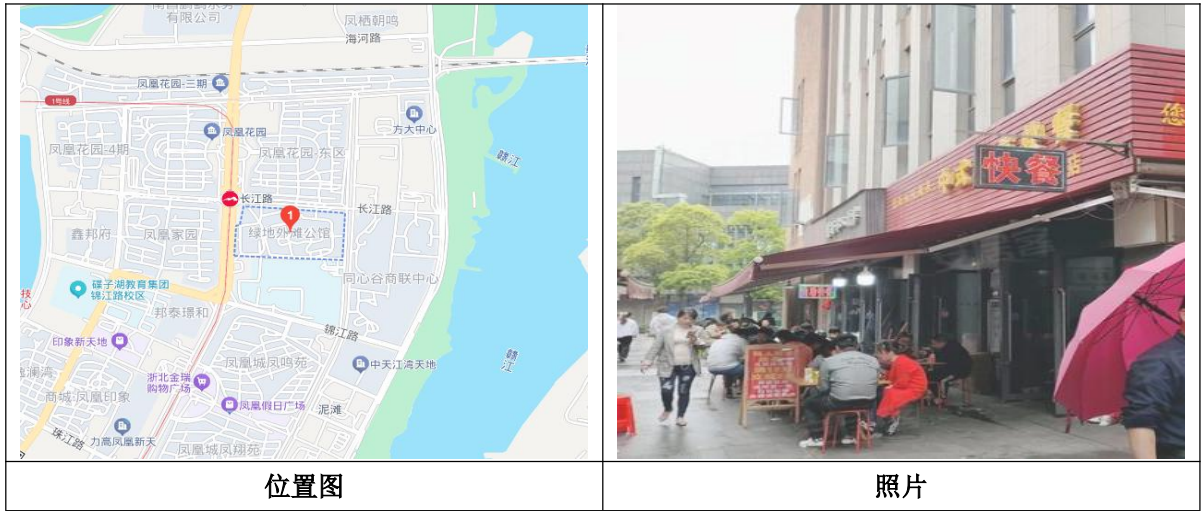
《房地产估价规范》规定，应从交易实例中选取且不得少于三个可比实例、可比实例房地产应与估价对象房地产相似、交易方式应适合估价目的、成交日期应接近价值时点（与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年）、成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

估价人员通过对估价对象区域内房地产市场的调查，根据估价对象状况、估价目的和价值时点，从搜集的交易实例中选取了三个与估价对象类似房地产作为可比实例：

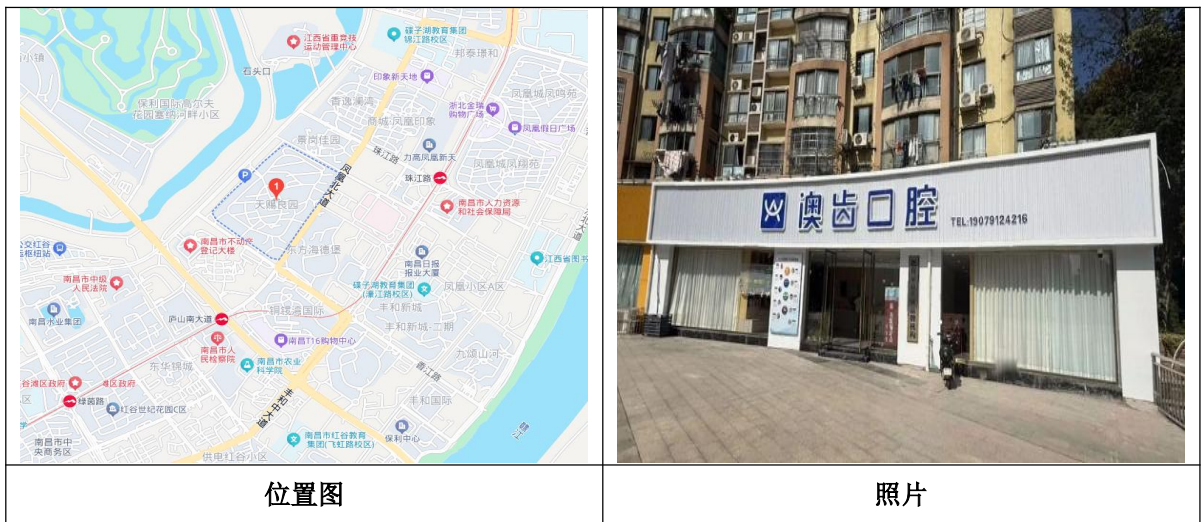
可比实例 A：莱蒙都会广场某商铺，位于南昌市红谷滩区会展路 888 号，建筑面积为 112 平方米，现状为普通装修，成交价为 19,500 元/m²。



可比实例 B：绿地外滩公馆某商铺，位于南昌市红谷滩区凤凰洲红谷北大道 968 号，建筑面积为 41 平方米，现状为普通装修，成交价为 21,500 元/m²。



可比实例 C：天赐良缘某商铺，位于南昌市红谷滩区凤凰北大道 88 号，建筑面积为 182 平方米，现状为普通装修，成交价为 21,900 元/m²。



③建立比较基础

选取了可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

可比实例标准化处理情况表

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	莱蒙都会广场某商铺	绿地外滩公馆某商铺	天赐良缘某商铺
交易价格（元 / m ² ）	19,500	21,500	21,900
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
财产范围	房地合一	房地合一	房地合一

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资情况	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担	正常负担	正常负担	正常负担
用途	商业	商业	商业
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

④编制估价对象与可比实例因素条件比较表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之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，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行比较。估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

估价对象与可比实例因素条件说明表

比较因素	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
物业名称	方大中心商铺	莱蒙都会广场 某商铺	绿地外滩公馆 某商铺	天赐良缘某商 铺
物业位置	南昌红谷滩区 赣江大道 1516 号	南昌市红谷滩 区会展路 888 号	南昌市红谷滩 区凤凰洲红谷 北大道 968 号	南昌市红谷滩 区凤凰北大道 88 号
物业用途	商铺	商铺	商铺	商铺
建筑面积 (m ²)	——	112	41	182
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日	——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
区位因素	区域功能定位	商业、办公	商业、办公	商业、住宅
	商服繁华度	一般	好	较好
	商圈等级	街区级	街区级	街区级
	距市、区级商业中心 距离	较近	较近	较近
	临街状况	较好	较好	较好
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷
	公共设施完善度	较高	较高	较高

	比较因素	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
	基础设施完善度	较高	较高	较高	较高
权益状况	租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定
实物因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	外观设计	好	好	好	好
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	物业管理	好	好	好	好
	楼层净高	高	高	高	高
	经营状况	一般	较好	较好	较好
	装修状况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	宽深比	好	好	好	好
	平面布置	好	好	好	好
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	综合成新率	95%	95%	95%	95%

⑤交易情况修正

当满足《房地产估价规范》要求的交易实例少于三个时，在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

经过市场调查，估价对象所处区域同类房地产市场比较活跃，交易实例较多，估价人员选取的可比实例均为房地产市场正常成交价，因此确定三个可比实例的交易情况修正系数均为 100/100。

⑥市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在

价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

本次评估估价对象与可比案例交易时间相近且经评估人员对当地房地产市场调查了解，估价对象当地房地产市场状况平稳，无大的波动，故不需要进行市场状况调整，即三个可比实例的市场状况调整修正系数均为 100/100。

⑦房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

进行区位状况、实物状况和权益状况调整时，应将可比实例与估价对象的区位状况、实物状况和权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。调整的具体内容和比较因素，应根据估价对象的用途等情况确定。

A、区位状况调整

进行区位状况调整时，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括区域功能定位、商务集聚度、距市、区级商务中心距离、楼层、道路通达度、交通便捷度、公共设施完善度、基础设施完善度等。

区域功能定位：依据规划功能定位，判断其对物业的利好弊端，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

商业繁华度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

商圈等级：分为市级、区级、街区级三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

距市、区级商务中心距离：分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

临街状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

公共设施完善度：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

基础设施完善度：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

区位状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区域功能定位	100	100	102	102
商服繁华度	100	106	103	103
商圈等级	100	100	100	100
距市、区级商业中心距离	100	100	100	100
临街状况	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100
公共设施完善度	100	100	100	100
基础设施完善度	100	100	100	100
区位状况调整系数	1.0000	0.9434	0.9518	0.9518

B、权益状况调整

进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括租约限制、抵押限制、城市规划限制等。

租约限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

抵押限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

城市规划限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

权益状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租约限制	100	100	100	100
抵押限制	100	100	100	100
城市规划限制	100	100	100	100
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

C、实物状况调整

进行实物状况调整时，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。建筑物实物状况调整内容包括建筑结构、设施设备完备度、外观设计、装修状况、景观状况、层高、维护状况、物业管理水平、停车便利度、综合成新率等。

建筑结构：分为钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

外观设计：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

设施设备完善度：分为齐全、较齐全、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

层高：分为高、标准层高、低三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

经营状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象

为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

装修状况：分为毛坯、普通装修、中档装修、精装修四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

宽深比：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

平面布置：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

停车便利度：分为便利、较便利、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

综合成新率：分别九五成新以上、九成新、八五成新、八成新及以下四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

实物状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	100	100	100	100
外观设计	100	100	100	100
设施设备	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100
楼层净高	100	100	100	100
经营状况	100	103	103	103
装修状况	100	100	100	100
宽深比	100	100	100	100
平面布置	100	100	100	100
停车便利度	100	100	100	100
综合成新率	100	100	100	100
实物状况调整系数	1.0000	0.9709	0.9709	0.9709

⑧计算比较价值

进行了交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整后，就把可

比实例的实际成交价格修正调整为在价值时点的价格。计算公式为：

可比实例在价值时点的价格＝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

可比实例比较价值计算结果表

项目名称		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元 / m ² ）		19,500	21,500	21,900
交易情况修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
房地 产 状 况	区位状况调整系数	0.9434	0.9518	0.9518
	权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
	实物状况调整系数	0.9709	0.9709	0.9709
修正后单价（元/m ² ）		17,861	19,868	20,238

经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值小于 1.2，可比实例成交价格的修正或调整幅度未超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度未超过 30%。

因此，根据上述测算结果，结合估价对象具体情况，采用简单算术平均法计算估价对象的最终比较价值，则估价对象单位建筑面积的比较价值（评估单价）为：

$$(17,861 + 19,868 + 20,238) \div 3 = 19,300 \text{ (元/m}^2\text{, 取整至百位)}$$

因市场成交价格都是含税价，则估价对象不含税比较价格为 $19,300 \div (1 + 9\%) = 17,700$ （元/平方米，取整至百位）

2、收益法测算过程

(1) 确定期间收益

估价对象用途为商业，为出租类房地产，可根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，且净收益应为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用。本次估价不考虑租约限制，直接采用价值时点市场客观租金测算

估价对象的市场价值。

①年有效毛收入：有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，或为租金收入加其他收入。

A、年潜在毛收入

潜在毛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。估价对象位于南昌市红谷滩区，通过估价人员对估价对象周边的租金调查，同类型的房地产出租案例较多，故本次估价对象的租金水平将调查估价对象周边类似房地产等因素确定租金水平。

根据市场调查，潜在毛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。估价对象位于南昌市红谷滩区，无租约限制，通过估价人员对估价对象周边的租金调查，同类型的房地产出租可比实例较多，故本次估价对象的租金水平将调查估价对象周边类似房地产等因素确定租金水平。

可比实例基本情况和比较因素条件描述表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	南昌方大中心 商业一层	莱蒙都会广场 某商铺	绿地外滩公馆 某商铺	天赐良缘某商 铺
物业用途	商业	商业	商业	商业
租金（元/m ² /月）	——	75	73	91
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日	——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
影响租金 实物因素	楼层	首层	首层	首层
	商业繁华度	一般	好	较好
	装修状况	普通装修	普通装修	普通装修
	层高	标准层高	标准层高	标准层高
	停车便利度	便利	便利	便利
比较修正因素表				

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
影响租金 实物因素	楼层	100	100	100	100
	商业繁华度	100	106	103	103
	装修状况	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	0.9434	0.9709	0.9709
估价对象租金价格确定表					
比较案例			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比准价格 (元/m ²)			71	71	88
权重			1/3	1/3	1/3
估价对象单价 (取整至个位)			77		

综上分析结合项目实际情况，综合确定估价对象的客观合理平均月租金标准为人民币 77 元/平方米/月（为含税租金），不含税价 = $77 \div (1 + 9\%) = 71$ 元/平方米/月（取整）。

B、空置率和租金损失

空置损失：指估价对象因空置的面积而导致的收入损失。

租金损失：指租出的面积因承租人拖欠租金（包括延迟支付租金、少付租金或不付租金）以及其他原因造成的收入损失。

由于建筑物老化、经济环境变化等不确定因素，预计空置率和租金损失第 1 年为 30%，第 2-4 年为 20%，第 5 年以后进入稳定期为 10%。

C、租金水平递增长比率确定

根据估价人员对市场的调查，结合周边类似物业以及估价经验和现实宏观经济情况，确定估价对象年纯收益变动方案从第 3 年开始每年平均递增 3.0%。

②其他收入来源

根据调查，估价对象的其他收入来源只有租赁保证金的利息收入。

根据对估价对象类似物业的调查，结合对片区房地产租赁市场需求的分析，确定估价对象的租赁保证金按2个月月租金数额计算，利率按中国银行公布的价值时点一年期定期存款利率0.95%计算。

(2) 运营费用测算

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出，并应根据合同租金的内涵决定取舍，其中由承租人负担的部分不应计入。

房地产税，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税率为12%，增值税、城建税及教育附加：增值税率为9%；城市维护建设税率为增值税7%，教育费附加税率为增值税5%，印花税率为0.1%。

维修及管理费，是指保障房屋正常使用，每年需支付的修缮费、管理费。参考同档次同类房屋维修保养状况及管理情况，按有效毛租金的3.0%计算。

房屋保险费，指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费率一般为0.05%~0.2%，本次评估按有效毛租金的0.05%计算。

土地使用税：南昌市征收城镇土地使用税的应税土地，分为3个等级，其中一级土地年税额10元/m²，二级8元/m²，三级5元/m²。估价对象所在区域属三级，土地使用税缴纳标准为5元/m²/年。

(3) 年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 一年运营费用

(4) 报酬率的确定

报酬率的求取方法有三种，即市场提取法、累加法和投资收益率排序插入法。本次咨询采用累加法求取报酬率。

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据咨询对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。计算公式如下：

报酬率 = 安全利率 + 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安全利率可选用同一时期一年定期存款年利率或一年国债年利率，本次咨询选用一年期定期存款利率 0.95% 作为安全利率。

②投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险有所补偿。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
住宅物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
商业物业	3.0%~3.5%	3.5%~4.5%	4.5%~6%	---
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	---
综合物业	采用内插法确定			

近年来，咨询对象位于南昌市红谷滩区，片区房地产市场受产业政策影响较大，综合来看，估价对象所在区域房地产投资风险处于中等。综合上述因素考虑，认为咨询对象投资风险程度处于中等风险水平，投资风险报酬率取 4.0%。

③管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。本次咨询取管理负担补偿率 1.0%。

④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、基金、债券、黄金等相比，出售要困难，变现能力弱。本次咨询取缺乏流动性补偿率 1.0%。

⑤投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。本次咨询取投资带来的优惠率 0.95%。

$$\text{报酬率} = 0.95\% + 4.0\% + 1.0\% + 1.0\% - 0.95\% = 6.0\%$$

(5) 确定房地产持有期 t 及房地产持有期末转售收益 V_t

根据《房地产估价规范》的第 4.3.7 条的规定：持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5 年~10 年。

根据注册房地产估价师对南昌市同类用途、同等规模物业投资期的调查，并结合估价对象的实际情况，综合确定其持有期 t 为 10 年；

(6) 计算持有期收益单价

根据测算，估价对象房地产持有期收益价值为 5,000 元/平方米（单价），详见《房地产持有期收益价值测算表》。

房地产持有期收益价值测算表

单位：元/平方米

估价对象名称		南昌方大中心商业一层										
分类项目		递增期										
项目基本情况	建筑面积	999.2	占地面积	249.80	价值时点		2025年12月31日		土地终止日期		2055年7月5日	
	登记价	—	元	押金	2	月						
	空置率		30%	20%	20%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	年递增系数		0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	收益年限	29.53	年									
计算项目	计算比率	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
收益年期		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
收入	租金(含税)	77	77.00	79.31	81.69	84.14	86.66	89.26	91.94	94.70	97.54	100.47
	有效租金		53.90	63.45	65.35	67.31	77.99	80.33	82.75	85.23	87.79	90.42
	押金利息	0.95%	0.09	0.10	0.10	0.11	0.12	0.13	0.13	0.13	0.14	0.14
	小计		53.99	63.55	65.45	67.42	78.11	80.46	82.88	85.36	87.93	90.56
支出	房产税	12.00%	0.65	6.99	7.19	7.41	8.59	8.84	9.11	9.38	9.66	9.95
	增值税	9.00%	4.45	5.24	5.4	5.56	6.44	6.63	6.83	7.04	7.25	7.47
	城建维护税	7%	0.31	0.37	0.38	0.39	0.45	0.46	0.48	0.49	0.51	0.52
	教育费附加	5%	0.22	0.26	0.27	0.28	0.32	0.33	0.34	0.35	0.36	0.37

	印花税	0.10%	0.05	0.06	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09
	土地使用税	5	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	堤围防护费	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	行政管理费	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	维修管理费	3.00%	1.62	1.9	1.96	2.02	2.34	2.41	2.48	2.56	2.63	2.71
	保险费	0.05%	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.05
	小计		7.43	14.95	15.40	15.86	18.36	18.89	19.46	20.05	20.64	21.26
	月纯收益		46.56	48.60	50.05	51.56	59.75	61.57	63.42	65.31	67.29	69.30
	年纯收益		558.76	583.18	600.57	618.68	717.01	738.84	761.02	783.69	807.43	831.66
	报酬率		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
	折现值		527.13	519.03	504.25	490.05	535.79	520.85	506.12	491.70	477.92	464.39
	持有期收益单价（取整至百位）		5,000		元/平方米							

(7) 房地产持有期末转售收益

鉴于市场上同类物业租售案例充足，且租金与物业市场价格呈显著正相关关系，本次测算基于持有期末的年净租金收益，采用同类物业租售比推算估价对象的持有期末市场价值。

① 同类物业情况调查

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	莱蒙都会广场某商铺	绿地外滩公馆某商铺	天赐良缘某商铺
物业用途	商业	商业	商业
建筑面积 (m ²)	112	41	182
调查日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
成交价格 (元/m ²)	19,500	21,500	21,900
租金 (元/m ² /月)	75	73	91

② 确定同类物业年净收益

项目名称	数据参数	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月租金 (含税)	—	75	73	91
房产税	12.00%	8.26	8.04	10.02
增值税	5.00%	6.19	6.03	7.51
城建维护税	7%	0.43	0.42	0.53
教育费附加	5%	0.31	0.3	0.38
印花税	0.1%	0.03	0.03	0.04
维修管理费	3.00%	2.25	2.19	2.73
保险费	0.05%	0.04	0.04	0.05
月净收益		57.49	55.95	69.74

③ 确定同类物业租售比

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月净收益	57.49	55.95	69.74
成交单价	19500	21500	21900
租售比	339	384	314

④ 确定估价对象租售比

经过上述比较分析，测算出各案例租售比，上述三个案例所处片区与实物状况均与估价对象类似，故取其简单算术平均值为估价对象租售比，则估价对象租售比为：

$$(339+384+314) \div 3=346$$

② 持有期末年纯收益确定

根据上述持有期收益价值测算，确定估价对象持有期末月纯收益为69.3元/平方米。

③ 持有期末转售市场价格确定

根据上述租售比，确定估价对象持有期末转售市场价格为：

$$69.3 \times 346=23,978 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

④ 转售成本确定

转售成本包括销售税费和销售费用，因前述转售价格为含税价，其中销售税费包括增值税（按不含税销售收入9%）、城市维护建设税（按增值税7%）、教育附加费及地方教育费附加（按增值税5%）、印花税（按不含税销售收入0.05%）、土地增值税（按不含税销售收入5%核定征收），销售费用按销售收入2%考虑，则：

$$\begin{aligned} \text{转售成本} &= 23,978 \div (1+9\%) \times 9\% \times (1+7\%+5\%) + 23,978 \div (1+9\%) \times 0.05\% + 23,978 \div (1+9\%) \times 5\% + 23,978 \times 2\% \\ &= 3,392 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑤ 转售净值确定

根据上述测算确定，估价对象转售价格为23,978元/平方米，转售成本为3,392元/平方米，则估价对象转售净值为：

$$\begin{aligned} \text{转售净值} &= \text{转售价格} - \text{转售成本} \\ &= 23,978 - 3,392 \end{aligned}$$

=20,586 (元/平方米)

⑥转售现值确定

转售现值=转售净值÷(1+报酬率)^{持有年期}

=20,586÷(1+6.0%)¹⁰

=11,500 (元/平方米, 取整至百位)

(8) 收益法评估单价确定

评估单价=持有期价值+转售现值

=5,000+11,500

=16,500 (元/平方米, 取整至百位)

3、估价结果确定

估价人员本着公平、公正、客观的原则, 在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象价格的因素, 并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。本次估价采用市场比较法测算房地产价格为 17,700 元/平方米, 采用收益法测算房地产价格 16,500 元/平方米。

通过上述两种方法计算得出的估价结果差距较小, 在确定最终地价结果时, 考虑到两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价, 故本次估价以两法的简单算术平均值作为最终评估结果:

$(17,700+16,500) \div 2=17,100$ (元/平方米, 取整至百位)

对于商业物业而言, 底层商业价值往往是最大的, 且随着楼层的上升, 其商业价值是趋减的; 楼层的这种楼层价值规律反映在价格上就形成了楼层价格级差。楼层的价格级差有其自身的规律性, 商业房地产各楼层的价格(租金、售价)一般都是以首层作为基数, 乘以一定的楼层梯度系数得来的。一般而言, 商业形态不同, 各楼层的梯度系数也有所差异。

估价人员根据估价对象楼层规模大小、经营现状以及经营模式，结合市场调查资料，结合项目实际情况，商业楼层梯度系数一层为 1，二层为一层 0.70，三层为二层 0.68。

则估价对象二层单价=17,100×0.7=12,000 元/平方米（取整至百位）

估价对象三层单价=12,000×0.68=8,200 元/平方米（取整至百位）

（三）方大中心 2#公寓

方大中心 2#公寓，共 23 层，纳入本次评估范围的共 4618.72 平方米，90 套，以中间层 1010 房（面积 40.65 平方米）为例进行评估测算

1、比较法测算过程

（1）测算步骤

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

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。

（2）计算公式

比较法的计算公式：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n \text{ 或 } P = \sum_{i=1}^n (X_i a_i b_i c_i m_i)$$

式中：P--比较价值（元或元/m²）；

n--选取的可比实例个数；

m_i--第 i 个可比实例的权重；

X_i--第 i 个可比实例的价格；

a_i--第 i 个可比实例的交易情况的修正系数；

b_i--第 i 个可比实例的市场状况的修正系数；

c_i --第 i 个可比实例的房地产状况的修正系数

(3) 计算过程

①搜集交易实例

运用比较法估价，首先要拥有大量真实、可靠的交易实例，只有拥有了大量真实、可靠的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格。所以，首先应尽可能地搜集较多的交易实例。

估价人员对估价对象实地查勘的同时，也调查了解了估价对象区域内同类型的物业，有针对性地搜集了若干交易实例进行分析和筛选。

②选取可比实例

《房地产估价规范》规定，应从交易实例中选取且不得少于三个可比实例、可比实例房地产应与估价对象房地产相似、交易方式应适合估价目的、成交日期应接近价值时点（与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年）、成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

估价人员通过对估价对象区域内房地产市场的调查，根据估价对象状况、估价目的和价值时点，从搜集的交易实例中选取了三个与估价对象类似房地产作为可比实例：

案例明细表

序号	案例名称	建筑面积 (m^2)	楼层	装修情况	成交单价 (元/ m^2)	备注
A	力高凤凰新天公寓	42	高层	普通装修	8300	—
B	万达广场公寓	38.18	高层	普通装修	8100	—
C	力高御景天城	39.35	高层	普通装修	8100	—

③建立比较基础

选取了可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行

标准化处理，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

可比实例标准化处理情况表

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	力高凤凰新天公寓	万达广场公寓	力高御景天城
交易价格（元 / m ² ）	8,300	8,100	8,100
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
财产范围	房地合一	房地合一	房地合一
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资情况	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担	正常负担	正常负担	正常负担
用途	公寓	公寓	公寓
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

④编制估价对象与可比实例因素条件比较表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之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，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行比较。估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

估价对象与可比实例因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	方大中心公寓	力高凤凰新天公寓	万达广场公寓	力高御景天城
物业位置	南昌红谷滩区赣江北大道 1516 号	南昌市红谷滩区丰和北大道 366 号	南昌市红谷滩区凤凰洲红谷北大道 968 号	南昌市红谷滩区西站大街 518 号
物业用途	公寓	公寓	公寓	公寓
建筑面积（m ² ）	45	42	38.18	39.35
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日	——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区位因素	区域功能定位	商业. 办公	商业. 办公	商业. 办公	商业. 办公
	商务集聚度	较集中	较集中	集中	较集中
	距市、区级商务中心距离	近	近	近	近
	楼层	中区	高区	高区	高区
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	较好	较好	较好	较好
	基础设施完善度	较好	较好	较好	较好
权益因素	租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定
实物因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备完备度	好	好	好	好
	外观设计	较好	较好	较好	较好
	装修状况	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
	景观状况	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观
	层高	标准层高	层高较高	标准层高	标准层高
	成交规模	适中	适中	适中	适中
	物业管理水平	较好	较好	较好	较好
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	综合成新率	95%	95%	85%	95%

⑤交易情况修正

当满足《房地产估价规范》要求的交易实例少于三个时，在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

经过市场调查，估价对象所处区域同类房地产市场比较活跃，交易

实例较多，估价人员选取的可比实例均为房地产市场正常成交价，因此确定三个可比实例的交易情况修正系数均为 100/100。

⑥市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

本次评估估价对象与可比案例交易时间相近且经评估人员对当地房地产市场调查了解，估价对象当地房地产市场状况平稳，无大的波动，故不需要进行市场状况调整，即三个可比实例的市场状况调整修正系数均为 100/100。

⑦房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

进行区位状况、实物状况和权益状况调整时，应将可比实例与估价对象的区位状况、实物状况和权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。调整的具体内容和比较因素，应根据估价对象的用途等情况确定。

A、区位状况调整

进行区位状况调整时，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括区域功能定位、商务集聚度、距市、区级商务中心距离、楼层、道路通达度、交通便捷度、公共设施完善度、基础设施完善度等。

区域功能定位：依据规划功能定位，判断其对物业的利好弊端，以

估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

商务聚集度：分为集中、较集中、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

距市、区级商务中心距离：分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

楼层：分为高层、中层、低层三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

道路通达度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

公共设施完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

基础设施完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

区位状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区域功能定位	100	100	100	100
商务聚集度	100	100	102	100
距市、区级商务中心距离	100	100	100	100
楼层	100	103	103	103
道路通达度	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100
公共设施完善度	100	100	100	100
基础设施完善度	100	100	100	100
区位状况调整系数	1.0000	0.9709	0.9518	0.9709

B、权益状况调整

进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括租约限制、抵押

限制、城市规划限制等。

租约限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

抵押限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

城市规划限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

权益状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租约限制	100	100	100	100
抵押限制	100	100	100	100
城市规划限制	100	100	100	100
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

C、实物状况调整

进行实物状况调整时，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。建筑物实物状况调整内容包括建筑结构、设施设备完备度、外观设计、装修状况、景观状况、层高、维护状况、物业管理水平、停车便利度、综合成新率等。

建筑结构：分为钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

设施设备完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

外观设计：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

装修状况：分为毛坯、普通装修、中档装修、精装修四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

景观状况：物业阳台、窗户等可看的景观，包括海景、山景、绿地、城市景观等，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

层高：分为较高、标准层高、较低三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

维护状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

停车便利度：分为便利、较便利、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

综合成新率：分别九五成新以上、九成新、八五成新、八成新及以下四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

实物状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	100	100	100	100
设施设备完备度	100	100	100	100
外观设计	100	100	100	100
装修状况	100	102	102	102
景观状况	100	100	100	100
层高	100	102	100	100
成交规模	100	100	100	100
物业管理水平	100	100	100	100
停车便利度	100	100	100	100
综合成新率	100	100	98	100
实物状况调整系数	1.0000	0.9612	1.0004	0.9804

⑧计算比较价值

进行了交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整后，就把可

比实例的实际成交价格修正调整为在价值时点的价格。计算公式为：

可比实例在价值时点的价格＝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

可比实例比较价值计算结果表

项目名称		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元 / m ² ）		8,300	8,100	8,100
交易情况修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
房地 产 状 况	区位状况调整系数	0.9709	0.9518	0.9709
	权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
	实物状况调整系数	0.9612	1.0004	0.9804
修正后单价（元/m ² ）		7,746	7,713	7,710

经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值小于 1.2，可比实例成交价格的修正或调整幅度未超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度未超过 30%。

因此，根据上述测算结果，结合估价对象具体情况，采用简单算术平均法计算估价对象的最终比较价值，则估价对象单位建筑面积的比较价值（评估单价）为：

$$(7,746+7,713+7,710) \div 3=7,700 \text{ (元/m}^2\text{, 取整至百位)}$$

因市场成交价格都是含税价，则估价对象不含税比较价格为 7,700 ÷ (1+9%) = 7,100 (元/平方米，取整至百位)

2、收益法测算过程

(1) 确定期间收益

估价对象用途为公寓，为出租类房地产，可根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，且净收益应为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用。本次估价不考虑租约限制，直接采用价值时点市场客观租金测算

估价对象的市场价值。

①年有效毛收入：有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，或为租金收入加其他收入。

A、年潜在毛收入

潜在毛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。估价对象位于南昌市红谷滩区，通过估价人员对估价对象周边的租金调查，同类型的房地产出租案例较多，故本次估价对象的租金水平将调查估价对象周边类似房地产等因素确定租金水平。

根据市场调查，潜在毛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。估价对象位于南昌市红谷滩区，无租约限制，通过估价人员对估价对象周边的租金调查，同类型的房地产出租可比实例较多，故本次估价对象的租金水平将调查估价对象周边类似房地产等因素确定租金水平。

可比实例基本情况和比较因素条件描述表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称		南昌方大中心公寓	力高凤凰新天公寓	万达广场公寓	力高御景天城
物业用途		办公	办公	办公	办公
租金（元/m ² /月）		——	40	39	40
交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日		——	2025年12月	2025年12月	2025年12月
影响租金实物因素	楼层	中区	高区	高区	高区
	景观	较好	较好	较好	较好
	装修状况	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
	层高	标准层高	层高较高	标准层高	标准层高
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
比较修正因素表					

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
影响租金实物因素	楼层	100	103	103	103
	景观	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	102
	层高	100	102	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	0.9332	0.9518	0.9518
估价对象租金价格确定表					
比较案例			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比准价格（元/m ² ）			37	37	38
权重			1/3	1/3	1/3
估价对象单价（取整至个位）			37		

综上分析结合项目实际情况，综合确定估价对象的客观合理平均月租金标准为人民币 37 元/平方米/月（为含税租金），不含税价=37÷（1+9%）=34 元/平方米/月（取整）。

B、空置率和租金损失

空置损失：指估价对象因空置的面积而导致的收入损失。

租金损失：指租出的面积因承租人拖欠租金（包括延迟支付租金、少付租金或不付租金）以及其他原因造成的收入损失。

由于建筑物老化、经济环境变化等不确定因素，预计空置率和租金损失第 1-2 年为 20%，第 3-4 年为 10%，第 5 以后进入稳定期为 8%。

C、租金水平递增长比率确定

根据估价人员对市场的调查，结合周边类似物业以及估价经验和现实宏观经济情况，确定估价对象年纯收益变动方案为从第 3 年开始每年平均递增 3.0%。

②其他收入来源

根据调查，估价对象的其他收入来源只有租赁保证金的利息收入。

根据对估价对象类似物业的调查，结合对片区房地产租赁市场需求的分析，确定估价对象的租赁保证金按 2 个月月租金数额计算，利率按中国银行公布的价值时点一年期定期存款利率 0.95% 计算。

（2）运营费用测算

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出，并应根据合同租金的内涵决定取舍，其中由承租人负担的部分不应计入。

房地产税，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税率为 12%，增值税、城建税及教育附加：增值税率为 9%；城市维护建设税率为增值税 7%，教育费附加税率为增值税 5%，印花税率为 0.1%。

维修及管理费，是指保障房屋正常使用，每年需支付的修缮费、管理费。参考同档次同类房屋维修保养状况及管理情况，按有效毛租金的 3.0% 计算。

房屋保险费，指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费率一般为 0.05%~0.2%，本次评估按有效毛租金的 0.05% 计算。

土地使用税：南昌市征收城镇土地使用税的应税土地，分为 3 个等级，其中一级土地每平方米年税额 10 元，二级每平方米 8 元，三级每平方米 5 元。估价对象所在区域属三级，土地使用税缴纳标准为 5 元/m²/年。

（3）年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 一年运营费用

（4）报酬率的确定

报酬率的求取方法有三种，即市场提取法、累加法和投资收益率排

序插入法。本次咨询采用累加法求取报酬率。

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据咨询对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。计算公式如下：

报酬率 = 安全利率 + 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安全利率可选用同一时期一年定期存款年利率或一年国债年利率，本次咨询选用一年期定期存款利率 0.95%作为安全利率。

②投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险有所补偿。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
住宅物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
商业物业	3.0%~3.5%	3.5%~4.5%	4.5%~6%	---
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	---
综合物业	采用内插法确定			

近年来，咨询对象位于南昌市红谷滩区，片区房地产市场受产业政策影响较大，综合来看，估价对象所在区域房地产投资风险处于中等。综合上述因素考虑，认为咨询对象投资风险程度处于中等风险水平，投

资风险报酬率取 3.5%。

③管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。本次咨询取管理负担补偿率 1.0%。

④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、基金、债券、黄金等相比，出售要困难，变现能力弱。本次咨询取缺乏流动性补偿率 1.0%。

⑤投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。本次咨询取投资带来的优惠率 0.95%。

$$\text{报酬率} = 0.95\% + 3.5\% + 1.0\% + 1.0\% - 0.95\% = 5.5\%$$

(5) 确定房地产持有期 t 及房地产持有期末转售收益 V_t

根据《房地产估价规范》的第 4.3.7 条的规定：持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5 年~10 年。

根据注册房地产估价师对南昌市同类用途、同等规模物业投资期的调查，并结合估价对象的实际情况，综合确定其持有期 t 为 10 年；

(6) 计算持有期收益单价

根据测算，估价对象房地产持有期收益价值为 2,600 元/平方米（单价），详见《房地产持有期收益价值测算表》。

房地产持有期收益价值测算表

单位：元/平方米

估价对象名称		南昌方大中心公寓										
分类项目		递增期										
项目基本情况	建筑面积	4618.72	占地面积	1154.68	价值时点		2025年12月31日		土地终止日期		2055年7月5日	
	登记价	—	元	押金	2	月						
	空置率		20%	20%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
	年递增系数		0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	收益年限	29.53	年									
计算项目		计算比率	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
收益年期			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
收入	租金(含税)	37.00	37.00	38.11	39.25	40.43	41.64	42.89	44.18	45.51	46.88	48.29
	有效租金		29.60	30.49	35.33	36.39	38.31	39.46	40.65	41.87	43.13	44.43
	押金利息	0.95%	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07
	小计		29.65	30.54	35.39	36.45	38.37	39.52	40.71	41.94	43.20	44.50
支出	房产税	12.00%	3.26	3.36	3.89	4.01	4.22	4.34	4.48	4.61	4.75	4.89
	增值税	9.00%	2.44	2.52	2.92	3	3.16	3.26	3.36	3.46	3.56	3.67
	城建维护税	7%	0.17	0.18	0.2	0.21	0.22	0.23	0.24	0.24	0.25	0.26

教育费附加	5%	0.12	0.13	0.15	0.15	0.16	0.16	0.17	0.17	0.18	0.18
印花税	0.10%	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
土地使用税	5	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
堤围防护费	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
行政管理费	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
维修管理费	3.00%	0.89	0.91	1.06	1.09	1.15	1.18	1.22	1.26	1.29	1.33
保险费	0.05%	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
小计		7.02	7.24	8.38	8.61	9.07	9.33	9.63	9.90	10.19	10.49
月纯收益		22.63	23.30	27.01	27.84	29.30	30.19	31.08	32.04	33.01	34.01
年纯收益		271.52	279.58	324.15	334.03	351.64	362.23	373.01	384.47	396.12	408.08
报酬率		5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
折现值		257.36	251.19	276.05	269.63	269.05	262.71	256.42	250.52	244.66	238.90
持有期收益单价（取整至百位）		2,600		元/平方米							

(7) 房地产持有期末转售收益

鉴于市场上同类物业租售案例充足，且租金与物业市场价格呈显著正相关关系，本次测算基于持有期末的年净租金收益，采用同类物业租售比推算估价对象的持有期末市场价值。

① 同类物业情况调查

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	力高凤凰新天公寓	万达广场公寓	力高御景天城
物业用途	公寓	公寓	公寓
建筑面积 (m ²)	42	38.18	39.35
调查日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
成交价格 (元/m ²)	8,300	8,100	8,100
租金 (元/m ² /月)	40	39	40

② 确定同类物业年净收益

项目名称	数据参数	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月租金 (含税)	—	40	39	40
房产税	12.00%	4.4	4.29	4.4
增值税	9.00%	3.3	3.22	3.3
城建维护税	7%	0.23	0.23	0.23
教育费附加	5%	0.17	0.16	0.17
印花税	0.1%	0.04	0.04	0.04
维修管理费	3.00%	1.2	1.17	1.2
保险费	0.05%	0.02	0.02	0.02
月净收益		30.64	29.87	30.64

③ 确定同类物业租售比

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月净收益	30.64	29.87	30.64
成交单价	8300	8100	8100
租售比	271.00	271.00	264.00

④ 确定估价对象租售比

经过上述比较分析，测算出各案例租售比，上述三个案例所处片区与实物状况均与估价对象类似，故取其简单算术平均值为估价对象租售比，则估价对象租售比为：

$$(271+271+264) \div 3=269$$

②持有期末年纯收益确定

根据上述持有期收益价值测算，确定估价对象持有期末月纯收益为34.01元/平方米。

③持有期末转售市场价格确定

根据上述租售比，确定估价对象持有期末转售市场价格为：

$$34.01 \times 269 = 9,149 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

④转售成本确定

转售成本包括销售税费和销售费用，因前述转售价格为含税价，其中销售税费包括增值税（按不含税销售收入9%）、城市维护建设税（按增值税7%）、教育附加费及地方教育费附加（按增值税5%）、印花税（按不含税销售收入0.05%）、土地增值税（按不含税销售收入5%核定征收），销售费用按销售收入2%考虑，则：

$$\begin{aligned} \text{转售成本} &= 9,149 \div (1+9\%) \times 9\% \times (1+7\%+5\%) + 9,149 \div (1+9\%) \times 0.05\% + 9,149 \div (1+9\%) \times 5\% + 9,149 \times 2\% \\ &= 1,457 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑤转售净值确定

根据上述测算确定，估价对象转售价格为9,149元/平方米，转售成本为1,457元/平方米，则估价对象转售净值为：

$$\begin{aligned} \text{转售净值} &= \text{转售价格} - \text{转售成本} \\ &= 9,149 - 1,457 \end{aligned}$$

=7,692 (元/平方米)

⑥转售现值确定

转售现值=转售净值÷(1+报酬率)^{持有年期}

=7,692÷(1+5.5%)¹⁰

=4,500 (元/平方米, 取整至百位)

(8) 收益法评估单价确定

评估单价=持有期价值+转售现值

=2,600+4,500

=7,100 (元/平方米, 取整至百位)

3、估价结果确定

估价人员本着公平、公正、客观的原则,在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象价格的因素,并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。本次估价采用市场比较法测算房地产价格为7,100元/平方米,采用收益法测算房地产价格7,100元/平方米。

通过上述两种方法计算得出的估价结果差距较小,在确定最终地价结果时,考虑到两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价,故本次估价以两法的简单算术平均值作为最终评估结果:

$(7,100+7,100) \div 2 = 7,100$ (元/平方米, 取整至百位)

(四) 方大中心 1#酒店式公寓

1、比较法测算过程

(1) 测算步骤

运用比较法进行房地产估价时,应按下列步骤进行:

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。

(2) 计算公式

比较法的计算公式：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n \text{ 或 } P = \sum_{i=1}^n (X_i a_i b_i c_i m_i)$$

式中：P--比较价值（元或元/m²）；

n--选取的可比实例个数；

m_i--第 i 个可比实例的权重；

X_i--第 i 个可比实例的价格；

a_i--第 i 个可比实例的交易情况的修正系数；

b_i--第 i 个可比实例的市场状况的修正系数；

c_i--第 i 个可比实例的房地产状况的修正系数

(3) 计算过程

① 搜集交易实例

运用比较法估价，首先要拥有大量真实、可靠的交易实例，只有拥有了大量真实、可靠的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格。所以，首先应尽可能地搜集较多的交易实例。

估价人员对估价对象实地查勘的同时，也调查了解了估价对象区域内同类型的物业，有针对性地搜集了若干交易实例进行分析和筛选。

② 选取可比实例

《房地产估价规范》规定，应从交易实例中选取且不得少于三个可比实例、可比实例房地产应与估价对象房地产相似、交易方式应适合估价目的、成交日期应接近价值时点（与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年）、成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实

例选为可比实例。

估价人员通过对估价对象区域内房地产市场的调查，根据估价对象状况、估价目的和价值时点，从搜集的交易实例中选取了三个与估价对象类似房地产作为可比实例：

案例明细表

序号	案例名称	建筑面积 (m ²)	楼层	装修情况	成交单价 (元/m ²)	备注
A	力高凤凰新天公寓	42	高层	普通装修	8300	—
B	万达广场公寓	38.18	高层	普通装修	8100	—
C	力高御景天城	39.35	高层	普通装修	8100	—

③建立比较基础

选取了可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

可比实例标准化处理情况表

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	力高凤凰新天公寓	万达广场公寓	力高御景天城
交易价格 (元 / m ²)	8,300	8,100	8,100
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
财产范围	房地合一	房地合一	房地合一
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资情况	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担	正常负担	正常负担	正常负担
用途	公寓	公寓	公寓
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

④编制估价对象与可比实例因素条件比较表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产

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，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行比较。估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

估价对象与可比实例因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称		方大中心酒店公寓 516	力高凤凰新天公寓	万达广场公寓	力高御景天城
物业位置		南昌红谷滩区赣江北大道 1516 号	南昌市红谷滩区红谷大道中	南昌市红谷滩区龙虎山大道与九江街交汇处	南昌市红谷滩区赣江南大道与西站大街交汇处
物业用途		公寓	公寓	公寓	公寓
建筑面积 (m ²)		45	42	38.18	39.35
交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易期日		——	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
区位因素	区域功能定位	商业.办公	商业.办公	商业.办公	商业.办公
	商务集聚度	较集中	较集中	集中	较集中
	距市、区级商务中心距离	近	近	近	近
	楼层	中区	高区	高区	高区
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	较好	较好	较好	较好
	基础设施完善度	较好	较好	较好	较好
权益因素	租约限制	有租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定
实物因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备完备度	好	好	好	好
	外观设计	较好	较好	较好	较好
	装修状况	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
	景观状况	江景	无特殊无景观	无特殊无景观	无特殊无景观

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
层高	标准层高	层高较高	标准层高	标准层高
成交规模	适中	适中	适中	适中
物业管理水平	较好	较好	较好	较好
停车便利度	便利	便利	便利	便利
综合成新率	95%	95%	85%	95%

⑤交易情况修正

当满足《房地产估价规范》要求的交易实例少于三个时，在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

经过市场调查，估价对象所处区域同类房地产市场比较活跃，交易实例较多，估价人员选取的可比实例均为房地产市场正常成交价，因此确定三个可比实例的交易情况修正系数均为 100/100。

⑥市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

本次评估估价对象与可比案例交易时间相近且经评估人员对当地房地产市场调查了解，估价对象当地房地产市场状况平稳，无大的波动，故不需要进行市场状况调整，即三个可比实例的市场状况调整修正系数均为 100/100。

⑦房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

进行区位状况、实物状况和权益状况调整时，应将可比实例与估价对象的区位状况、实物状况和权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。调整的具体内容和比较因素，应根据估价对象的用途等情况确定。

A、区位状况调整

进行区位状况调整时，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括区域功能定位、商务集聚度、距市、区级商务中心距离、楼层、道路通达度、交通便捷度、公共设施完善度、基础设施完善度等。

区域功能定位：依据规划功能定位，判断其对物业的利好弊端，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

商务集聚度：分为集中、较集中、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

距市、区级商务中心距离：分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

楼层：分为高层、中层、低层三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

道路通达度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

公共设施完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

基础设施完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

区位状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区域功能定位	100	100	100	100
商务集聚度	100	100	100	100
距市、区级商务中心距离	100	100	100	100
楼层	100	103	103	103
道路通达度	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100
公共设施完善度	100	100	100	100
基础设施完善度	100	100	100	100
区位状况调整系数	1.0000	0.9709	0.9709	0.9709

B、权益状况调整

进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括租约限制、抵押限制、城市规划限制等。

租约限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

抵押限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

城市规划限制：分为无影响，影响较小，有一定影响三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

权益状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租约限制	100	102	102	102
抵押限制	100	100	100	100
城市规划限制	100	100	100	100
权益状况调整系数	1.0000	0.9804	0.9804	0.9804

C、实物状况调整

进行实物状况调整时，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。建筑物实物状况调整内容包括建筑结构、设施设备完备度、外观设计、装修状况、景观状况、层高、维护状况、物业管理水平、停车便利度、综合成新率等。

建筑结构：分为钢混结构、砖混结构、砌体结构、钢结构等，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

设施设备完善度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

外观设计：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

装修状况：分为毛坯、普通装修、中档装修、精装修四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

景观状况：物业阳台、窗户等可看的景观，包括海景、山景、绿地、城市景观等，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

层高：分为较高、标准层高、较低三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

维护状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

停车便利度：分为便利、较便利、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

综合成新率：分别九五成新以上、九成新、八五成新、八成新及以下四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

实物状况比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	100	100	100	100
设施设备完备度	100	100	100	100
外观设计	100	100	100	100
装修状况	100	102	102	102
景观状况	100	100	100	100
层高	100	102	100	100
成交规模	100	100	100	100
物业管理水平	100	100	100	100
停车便利度	100	100	100	100
综合成新率	100	100	100	100
实物状况调整系数	1.0000	0.9612	0.9804	0.9804

⑧计算比较价值

进行了交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整后，就把可比实例的实际成交价格修正调整为在价值时点的价格。计算公式为：

可比实例在价值时点的价格 = 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

可比实例比较价值计算结果表

项目名称		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元 / m ² ）		8,300	8,100	8,100
交易情况修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
房 地 产 状 况	区位状况调整系数	0.9709	0.9709	0.9709
	权益状况调整系数	0.9804	0.9804	0.9804
	实物状况调整系数	0.9612	0.9804	0.9804
修正后单价（元/m ² ）		7,594	7,559	7,559

经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值小

于 1.2，可比实例成交价格的修正或调整幅度未超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度未超过 30%。

因此，根据上述测算结果，结合估价对象具体情况，采用简单算术平均法计算估价对象的最终比较价值，则估价对象单位建筑面积的比较价值（评估单价）为：

$$(7,594+7,559+7,559) \div 3=7,600 \text{ (元/m}^2\text{, 取整至百位)}$$

因市场成交价格都是含税价，则估价对象不含税比较价格为 $7,600 \div (1+9\%) = 7,000$ （元/平方米，取整至百位）

2、收益法测算过程

(1) 确定期间收益

估价对象用途为公寓，为出租类房地产，可根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，且净收益应为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用。本次估价不考虑租约限制，直接采用价值时点市场客观租金测算估价对象的市场价值。

①年有效毛收入：有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，或为租金收入加其他收入。

A、年潜在毛收入

潜在毛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。估价对象正进行运营阶段，现已出租，根据委托提供的《房屋租赁合同》，合同签订日期为 2020 年，租赁期 15 年，从 2021 年 3 月 1 日至 2036 年 2 月 28 日，装修期 9 个月免租期 6 个月，至估价时点 2025 年 12 月 31 日已过装修期和免租期，租金情况见下表：

方大中心酒店租赁期内租金统计表

年份	月租金合计 (元/月)	面积 (m ²)	含税租金 (元/m ² /月)	不含税租金 (元/m ² /月)
第 1 年	278672.4	8601	26	29.72
第 2 年	278672.4	8601	26	29.72
第 3 年	300948.99	8601	26	32.10
第 4 年	300948.99	8601	26	32.10
第 5 年	300948.99	8601	34.99	32.10
第 6 年	325031.79	8601	37.79	34.67
第 7 年	325031.79	8601	37.79	34.67
第 8 年	325031.79	8601	37.79	34.67
第 9 年	351006.81	8601	40.81	37.44
第 10 年	351006.81	8601	40.81	37.44
第 11 年	——	8601	40.81	38.44

B、空置率和租金损失

空置损失：指估价对象因空置的面积而导致的收入损失。

租金损失：指租出的面积因承租人拖欠租金（包括延迟支付租金、少付租金或不付租金）以及其他原因造成的收入损失。

根据合同规定进入整体运营无空置率和租金损失。

C、租金水平递增长比率确定

根据估价人员对市场的调查，结合周边类似物业以及估价经验和现实宏观经济情况，确定估价对象年纯收益租赁合同期内递增按照租赁期进行递增。

②其他收入来源

根据调查，估价对象的其他收入来源只有租赁保证金的利息收入。

根据对估价对象类似物业的调查，结合对片区房地产租赁市场需求的分析，确定估价对象的租赁保证金按 2 个月月租金数额计算，利率按中国银行公布的价值时点一年期定期存款利率 0.95% 计算。

(2) 运营费用测算

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出，并应根据合同租金的内涵决定取舍，其中由承租人负担的部分不应计入。

房地产税，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税率为12%，增值税、城建税及教育附加：增值税率为9%；城市维护建设税率为增值税7%，教育费附加税率为增值税5%，印花税率为0.1%。

维修及管理费，是指保障房屋正常使用，每年需支付的修缮费、管理费。参考同档次同类房屋维修保养状况及管理情况，按有效毛租金的1.0%计算。

房屋保险费，指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费率一般为0.05%~0.2%，本次评估按有效毛租金的0.05%计算。

土地使用税：南昌市征收城镇土地使用税的应税土地，分为3个等级，其中一级土地每平方米年税额10元，二级每平方米8元，三级每平方米5元。估价对象所在区域属三级，土地使用税缴纳标准为5元/m²/年。

(3) 年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 一年运营费用

(4) 报酬率的确定

报酬率的求取方法有三种，即市场提取法、累加法和投资收益率排序插入法。本次咨询采用累加法求取报酬率。

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是没有风险或极小风险的投资报酬率。

风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据咨询对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。计算公式如下：

报酬率 = 安全利率 + 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安全利率可选用同一时期一年定期存款年利率或一年国债年利率，本次咨询选用一年期定期存款利率 0.95% 作为安全利率。

②投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险有所补偿。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
住宅物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	---
商业物业	3.0%~3.5%	3.5%~4.5%	4.5%~6%	---
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	---
综合物业	采用内插法确定			

近年来，咨询对象位于南昌市红谷滩区，片区房地产市场受产业政策影响较大，综合来看，估价对象所在区域房地产投资风险处于中等。综合上述因素考虑，认为咨询对象投资风险程度处于中等风险水平，投资风险报酬率取 3.5%。

③管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。本次咨询取管理负担补偿率 1.0%。

④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、基金、债券、黄金等相比，出售要困难，变现能力弱。本次咨询取缺乏流动性补偿率 1.0%。

⑤投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。本次咨询取投资带来的优惠率 0.95%。

$$\text{报酬率} = 0.95\% + 3.0\% + 1.0\% + 1.0\% - 0.95\% = 5.5\%$$

（5）确定房地产持有期 t 及房地产持有期末转售收益 Vt

根据《房地产估价规范》的第 4.3.7 条的规定：持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5 年~10 年。

估价对象目前租赁给南昌市煜华酒店管理有限公司，根据双方签订的《南昌方大智选假日酒店租赁合同》租赁期限 15 年，从 2021 年 3 月 1 日至 2036 年 2 月 28 日，结合估价对象的实际情况综合确定其持有期 t 为 10.16 年。

（6）计算持有期收益单价

根据测算，估价对象房地产持有收益价值为 2,400 元/平方米(单价)，详见《房地产持有期收益价值测算表》。

房地产持有期收益价值测算表

单位：元/平方米

估价对象名称		南昌方大中心酒店式公寓											
分类项目		递增期											
项目 基本 情况	建筑面积	8601	占地面积	2150.25	价值时点		2025年12月31日		土地终止日期		2055年7月5日		
	登记价	—	元	押金	2	月							
	空置率		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	年递增系数		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	收益年限	29.53	年										
计算项目		计算比率	0.16	1.16	2.16	3.16	4.16	5.16	6.16	7.16	8.16	9.16	10.16
收益年期			0.16	1.16	2.16	3.16	4.16	5.16	6.16	7.16	8.16	9.16	10.16
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
收 入	租金(含税)	—	26.00	26.00	26.00	26.00	34.99	37.79	37.79	37.79	40.81	40.81	40.81
	有效租金		26.00	26.00	26.00	26.00	34.99	37.79	37.79	37.79	40.81	40.81	40.81
	押金利息	0.95%	0.04	0.04	0.04	0.04	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
	小计		26.04	26.04	26.04	26.04	35.05	37.85	37.85	37.85	40.87	40.87	40.87
支 出	房产税	12.00%	2.86	2.86	2.86	2.86	3.85	4.16	4.16	4.16	4.49	4.49	4.49
	增值税	9.00%	2.15	2.15	2.15	2.15	2.89	3.12	3.12	3.12	3.37	3.37	3.37

估价对象名称		南昌方大中心酒店式公寓											
城建维护税	7%	0.15	0.15	0.15	0.15	0.2	0.22	0.22	0.22	0.22	0.24	0.24	0.24
教育费附加	5%	0.11	0.11	0.11	0.11	0.14	0.16	0.16	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17
印花税	0.10%	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
土地使用税	5	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
维修管理费	1.00%	0.26	0.26	0.26	0.26	0.35	0.38	0.38	0.38	0.38	0.41	0.41	0.41
保险费	0.05%	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
小计		5.67	5.67	5.67	5.67	7.58	8.20	8.20	8.20	8.20	8.84	8.84	8.84
月纯收益		20.37	20.37	20.37	20.37	27.47	29.65	29.65	29.65	29.65	32.03	32.03	32.03
年纯收益		40.73	244.40	244.40	244.40	329.67	355.81	355.81	355.81	355.81	384.36	384.36	384.36
报酬率		5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
折现值		40.38	229.68	217.71	206.36	263.85	269.92	255.85	242.51	248.31	235.37	223.10	
持有期收益单价（取整至百位）		2,400		元/平方米									

(7) 房地产持有期末转售收益

鉴于市场上同类物业租售案例充足，且租金与物业市场价格呈显著正相关关系，本次测算基于持有期末的年净租金收益，采用同类物业租售比推算估价对象的持有期末市场价值。

① 同类物业情况调查

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	力高凤凰新天公寓	万达广场公寓	力高御景天城
物业用途	公寓	公寓	公寓
建筑面积 (m ²)	42	38.18	39.35
调查日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
成交价格 (元/m ²)	8,300	8,100	8,100
租金 (元/m ² /月)	40	39	40

② 确定同类物业年净收益

项目名称	数据参数	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月租金 (含税)	—	40	39	40
房产税	12.00%	4.4	4.29	4.4
增值税	9.00%	3.3	3.22	3.3
城建维护税	7%	0.23	0.23	0.23
教育费附加	5%	0.17	0.16	0.17
印花税	0.1%	0.04	0.04	0.04
维修管理费	3.00%	1.2	1.17	1.2
保险费	0.05%	0.02	0.02	0.02
月净收益		30.64	29.87	30.64

③ 确定同类物业租售比

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月净收益	30.64	29.87	30.64
成交单价	8300	8100	8100
租售比	271	271	264

④ 确定估价对象租售比

经过上述比较分析，测算出各案例租售比，上述三个案例所处片区与实物状况均与估价对象类似，故取其简单算术平均值为估价对象租售比，则估价对象租售比为：

$$(271+271+264) \div 3=269$$

②持有期末年纯收益确定

本次持有期末年纯收益按照市场客观租金确定，根据上述方大中心2#公寓持有期收益价值测算，确定估价对象持有期末月纯收益为 34.01 元/平方米。

③持有期末转售市场价格确定

根据上述租售比，确定估价对象持有期末转售市场价格为：

$$34.01 \times 269=9,149 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

④转售成本确定

转售成本包括销售税费和销售费用，因前述转售价格为含税价，其中销售税费包括增值税（按不含税销售收入 9%）、城市维护建设税（按增值税 7%）、教育附加费及地方教育费附加（按增值税 5%）、印花税（按不含税销售收入 0.05%）、土地增值税（按不含税销售收入 5%核定征收），销售费用按销售收入 2%考虑，则：

$$\begin{aligned} \text{转售成本} &= 9,149 \div (1+9\%) \times 9\% \times (1+7\%+5\%) + 9,149 \div (1+9\%) \times 0.1\% + 9,149 \div (1+9\%) \times 5\% + 9,149 \times 2\% \\ &= 1,457 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑤转售净值确定

根据上述测算确定，估价对象转售价格为 9,149 元/平方米，转售成本为 1,457 元/平方米，则估价对象转售净值为：

$$\text{转售净值} = \text{转售价格} - \text{转售成本}$$

$$=9,149-1,457=7,692 \text{ (元/平方米)}$$

⑥转售现值确定

$$\text{转售现值} = \text{转售净值} \div (1 + \text{报酬率})^{\text{持有年期}}$$

$$=7,686 \div (1 + 5.5\%)^{10}$$

$$=4,500 \text{ (元/平方米, 取整至百位)}$$

(8) 收益法评估单价确定

$$\text{评估单价} = \text{持有期价值} + \text{转售现值}$$

$$=2,400 + 4,500$$

$$=6,900 \text{ (元/平方米, 取整至百位)}$$

3、估价结果确定

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。本次估价采用市场比较法测算房地产价格为 7,000/平方米，采用收益法测算房地产价格 6,900 元/平方米。

通过上述两种方法计算得出的估价结果差距较小，在确定最终地价结果时，考虑到两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价，故本次估价以两法的简单算术平均值作为最终评估结果：

$$(7,000 + 6,900) \div 2 = 7,000 \text{ (元/平方米, 取整至百位)}$$

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，综合分析影响房地产价格的各种因素，在合理的假设前提下，选择科学的估价方法，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的估价结果如下：

估价结果明细表

单位：人民币（元）

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价(元 /m ²)	评估总值(元)	备注
1	南昌方大中心 1#	办公	17,634.93	7,000	123,444,510.00	—
2		酒店式公寓	8,601.00	7,000	60,207,000.00	—
3		商业一层	2276.88	17,100	38,934,648.00	—
4		商业二层	664.96	12,000	7,979,520.00	—
5	南昌方大中心 2#	公寓	4,618.72	7,100	32,792,912.00	—
6		商业一层	1568.41	17,100	26,819,811.00	—
7		商业二层	449.58	12,000	5,394,960.00	—
8	南昌方大中心 3#和 4#	商业一层	999.20	17,100	17,086,320.00	—
9		商业二层	969.40	12,000	11,632,800.00	—
10		商业三层	382.28	8,200	3,134,696.00	—
合计		—	38,165.36	—	327,427,177.00	—

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

①报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。

②估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

第五部分附件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、估价对象权属证明复印件
- 四、估价机构营业执照和备案证书复印件
- 五、注册房地产估价师执业证书复印件

估价对象实地查勘情况和相关照片



估价对象权属证明复印件（部分）

赣 (2021) 南昌市 不动产权第 0129623 号

附 记

权利人	方大 (江西) 置地有限公司
共有情况	单独所有
坐落	红谷滩新区赣江大道1516号方大中心2#办公、服务型公寓 (旅馆) 综合楼2#单元904室 (自持)
不动产单元号	360111 014003 GB00041 F00020213
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	商务金融用地 / 商业、金融、信息
面积	共有宗地面积: 1642.45m ² / 建筑面积: 40.65m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年07月06日 起 2055年07月05日 止
权利其他状况	

方大中心位于红谷滩新区赣江大道1516号, 权利类型为国有建设用地使用权, 公共部分面积11856.08平方米, 2#办公、服务型公寓 (旅馆) 综合楼占地面积1642.45平方米, 其中2#楼物业服务用房289.03平方米、2#布草间68.80平方米, 2#公厕21.59平方米、2#地下室梯间14.28平方米, 为全体业主共有。测绘报告: 地库坡道、层高不足2.2米的设备层未计算建筑面积, 设备层未计入自然层数。

赣 (2021) 南昌市 不动产权第 0129547 号

附 记

权利人	方大 (江西) 置地有限公司
共有情况	单独所有
坐落	红谷滩新区赣江北大道1516号方大中心2#办公、服务型公寓 (旅馆) 综合楼2#单元507室 (自持)
不动产单元号	360111 014003 GB00041 F00020092
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	商务金融用地 / 商业、金融、信息
面积	共有宗地面积:1642.45m ² / 建筑面积:41.29m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年07月06日 起 2055年07月05日 止
权利其他状况	

方大中心位于红谷滩新区赣江北大道1516号, 权利类型为国有建设用地使用权, 公共部分面积11856.08平方米, 2#办公、服务型公寓 (旅馆) 综合楼占地面积1642.45平方米, 其中2#楼物业用房289.03平方米、2#布草间68.80平方米、2#公厕21.59平方米、2#地下室梯间14.28平方米, 为全体业主共有。测绘报告: 地库坡道、层高不足2.2米的设备层未计算建筑面积, 设备层未计入自然层数。

赣 (2021) 南昌市 不动产权第 0129549 号

附 记

权利人	方大(江西)置地有限公司
共有情况	单独所有
坐落	红谷滩新区赣江北大道1516号方大中心2#办公、服务型公寓(旅馆)综合楼2#单元508室(自持)
不动产单元号	360111 014003 GB00041 F00020093
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	商务金融用地 / 商业、金融、信息
面积	共有宗地面积:1642.45㎡ / 建筑面积:43.69㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2015年07月06日 起 2055年07月05日 止
权利其他状况	

方大中心位于红谷滩新区赣江北大道1516号,权利类型为国有建设用地使用权,公共部分面积11856.08平方米,2#办公、服务型公寓(旅馆)综合楼占地面积1642.45平方米,其中2#楼物业用房289.03平方米、2#布草间68.80平方米,2#公厕21.59平方米、2#地下室梯间14.28平方米,为全体业主共有。测绘报告:地库坡道、层高不足2.2米的设备层未计算建筑面积,设备层未计入自然层数。

赣 (2021) 南昌市 不动产权第 0129621 号

附 记

权利人	方大(江西)置地有限公司
共有情况	单独所有
坐落	红谷滩新区赣江北大道1516号方大中心2#办公、服务型公寓(旅馆)综合楼2#单元903室(自持)
不动产单元号	360111 014003 GB00041 F00020212
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	商务金融用地 / 商业、金融、信息
面积	共有宗地面积:1642.45m ² / 建筑面积:40.65m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年07月06日 起 2055年07月05日 止
权利其他状况	

方大中心位于红谷滩新区赣江北大道1516号,权利类型为国有建设用地使用权,公共部分面积11856.08平方米,2#办公、服务型公寓(旅馆)综合楼占地面积1642.45平方米,其中2#楼物业用房289.03平方米,2#布草间68.80平方米,2#公厕21.59平方米,2#地下室楼梯间14.28平方米,为全体业主共有。测绘报告:地库坡道、层高不足2.2米的设备层未计算建筑面积,设备层未计入自然层数。

权利人	方大(江西)置地有限公司
共有情况	单独所有
坐落	红谷滩新区赣江北大道1516号方大中心2#办公、服务型公寓(旅馆)综合楼2#单元407室(自持)
不动产单元号	360111 014003 GB000041 F00020061
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	商务金融用地 / 商业、金融、信息
面积	共有宗地面积:1642.45m ² / 建筑面积:41.29m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年07月06日 起 2055年07月05日 止
权利其他状况	

方大中心位于红谷滩新区赣江北大道1516号,权利类型为国有建设用地使用权,公共部分面积11856.08平方米,2#办公、服务型公寓(旅馆)综合楼占地面积1642.45平方米,其中2#楼物业用房289.03平方米、2#布草间68.80平方米,2#公厕21.59平方米、2#地下室梯间14.28平方米,为全体业主共有。测绘报告:车库坡道、层高不足2.2米的设备层未计算建筑面积,设备层未计入自然层数。

赣 (2017) 南昌市 不动产权第 0050634 号

权利人	方大 (江西) 置地有限公司
共有情况	单独所有
坐落	红谷滩新区凤凰洲片区黄河路以南、赣江北大道以西 (HGT103-A09-07地块)
不动产单元号	360111 014003 GB00041 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地
面积	宗地面积: 16608.55m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年07月05日起 2055年07月05日止
权利其他状况	

附 记

该宗地批准用途为商业、商务用地。

估价机构营业执照和备案证书复印件



营业执照

统一社会信用代码
914403007586258562



名称 深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 余伟

成立日期 2004年03月01日

住所 深圳市南山区粤海街道高新社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

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、行政法规规定须经批准的项目，取得行政许可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度报告和其他信用信息公示。请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或“国家企业信用信息公示系统”进行查询。
3. 商事主体年度报告于每年12月31日前，向市场监督管理部门提交上一自然年度经营年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条规定向社会公示企业年度报告。

登记机关

2020年11月27日





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200109

企业名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

统一社会信用代码：914403007586258562

法定代表人：余伟

注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

有效期：至 2026年08月10日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年08月10日





土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
估价行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定
信用等级。

土地估价备案信息查询：



等级：一级

证书编号：A202544046

有效期：2025年1月1日至2025年12月31日

机构名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问
有限公司

统一社会信用代码：914403007586258562

法定代表人：余伟
(执行事务合伙人)

住所：深圳市南山区粤海街道高新社区科技
南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

发证单位：二〇二四年十二月十七日



注册房地产估价师执业证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章
发证机关
No. 00299097

姓名 / Full name
余伟

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
440306196612064210

注册号 / Registration No.
4420050073

执业机构 / Employer
深圳市国普资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry
2027-02-03

持证人签名 / Bearer's signature
余伟



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章
发证机关
No. 00305129

姓名 / Full name
黄译武

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
430404196802130515

注册号 / Registration No.
4319960117

执业机构 / Employer
深圳市国普资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry
2028-12-15

持证人签名 / Bearer's signature
黄译武

