

第二轮自编 1 号楼东侧首层至三层物业资产评估项目采购要求说明

一、项目概况

(一) 项目名称: 第二轮自编 1 号楼东侧首层至三层物业资产评估项目

(二) 项目地址: 广州市荔湾区中山八路 73 号

(三) 物业基本情况: 本次评估物业为自编 1 号楼东侧首层至三层, 经第三方测绘公司测量, 各层面积明细如下:

- 首层: 面积 639.95 平方米
- 二层: 面积 335.20 平方米
- 三层: 面积 835.42 平方米
- 物业整体面积: 1810.57 平方米

(四) 评估目的: 为物业后续租赁定价、租赁谈判及相关合同签订提供客观、公允的租金价值参考依据

(五) 评估基准日: 以采购方指定日期为准

(六) 服务周期: 2026 年 2 月 14 日前提交正式租金评估报告 (含初稿修改及终稿确认)

二、服务要求

(一) 评估范围与内容:

1. 评估范围: 自编 1 号楼东侧首层至三层全部面积, 需分别对本次规划的四种租赁模式 (1 号铺、2 号铺、3 号铺、3 楼、

3号铺+3楼组合)逐一开展租金评估,形成5组独立租金价格结果,分别对应每种租赁模式。

2. 评估内容:包括但不限于各租赁模式对应物业当前市场租金水平测算(单位:元/平方米/月,精确到小数点后2位)、租金总价(单位:元/月)、租金定价依据分析、市场可比案例对比、租金趋势预判(近2-3年)等,确保评估内容贴合各租赁单元的业态适配性及实际使用情况。

(二) 报告要求:

1. 正式评估报告需符合《房地产估价报告评审标准》,内容完整、逻辑清晰,包括但不限于:项目概况、评估目的、评估基准日、评估方法与过程、可比案例分析、租金结果、风险提示、评估机构及估价师声明、附件(含资质证书、注册估价师证书、测绘报告复印件、可比案例证明材料等);

2. 报告需提供纸质版(4份,加盖评估机构公章)和电子版(PDF格式,电子版需与纸质版内容一致);

(三) 现场勘查要求: 供应商需在合同签订后5个工作日内完成至少1次现场勘查,勘查过程需邀请采购方代表陪同(需签署现场勘查确认单,双方签字确认),详细记录物业实际使用状况(如装修情况、业态分布、配套设施、交通条件等),并拍摄现场照片(附于评估报告附件中,照片需标注拍摄时间、地点及拍摄内容)。

(四) 售后服务要求:

1. 报告提交后1年内,供应商需免费提供租金评估结果的咨询服务(如解答采购方及租赁方对报告内容的疑问);

2. 若因市场环境重大变化(如政策调整、区域规划变更)或物业实际情况改变,采购方提出报告补充或调整需求,供应商

需在 10 个工作日内出具补充评估说明（仅收取成本费用，具体由双方协商）。