



华元



华元欢乐城2#楼投资建议书

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



华元



01

项目简介

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y

项目简介



华元欢乐城位于杭州临平新城，临迎宾路和汀城路，与杭州地铁9号线南苑站无缝对接。项目已于2018年6月29日盛大开业，项目定位为“全情景式儿童体验MALL”。

华元欢乐城建筑体量约为110万方，总商业面积约为18万方，是杭州地铁上盖超级物业。项目是集商业、酒店、高档住宅、酒店公寓、写字楼与一体的商业综合体项目。华元欢乐城购物中心将儿童培训业态和餐饮业态作为主力业态，同时组合休闲娱乐、时尚零售等业态。

2号楼的商业体系与主楼商业呼应的同时独立于商业定位，希尔顿欢朋酒店、JOJO SPACE、冬庆童话宴会厅等一起，打造杭城独一无二的年轻化、自由化的商业MALL。

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



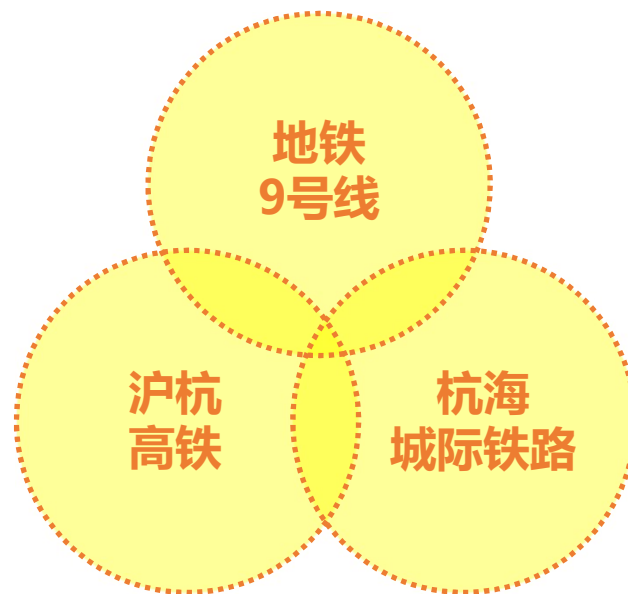


地理位置

无缝连接地铁9号线 中央商务区核心引擎

华元欢乐城坐拥与生俱来的区位和地铁交通优势，地下空间**无缝对接杭州地铁9号线南苑站**，通过地铁口与地面人群的有机结合形成巨大客流量，将有效带动周边商业发展从而形成极具辐射力的区域商业集聚中心。

华元欢乐城除了抢占“地铁经济”这股商机之外，更承接了沪杭高铁庞大客流的惠泽，**沪杭高铁与杭州地铁9号线**在距项目仅一站之距的临平南高铁站**汇聚**，21年还接入了**杭海城际铁路**，真正实现了“**三铁零换乘**”这独一无二的优势，发展前景不可估量。



三铁零换乘

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



地理位置

多维交通 四通八达

华元欢乐城坐拥与生俱来的区位和地铁交通优势，距离高铁站、高速口仅一公里，并依托已经运营的地铁9号线，通达全城。同时，还能充分对接长三角各大城市，辐射约5000万都市圈人口。随着“长三角一体化”的到来，基于高速、高铁和杭州地铁9号线，使得华元欢乐城所在的临平新城逐渐成为杭州**最具商业潜力**的区域之一。

1站地铁

临平南高铁站

约20分钟

火车东站

东湖快速路约25分钟

萧山机场

约30分钟

武林广场/下沙大学城

约40分钟

西湖

沪杭高铁约45分钟

上海

沪杭高速约90分钟

上海

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y

H

华元



项目公司背景及现状



- 项目发展商为杭州华元房地产集团有限公司，项目开发商为杭州华元沃德企业管理有限公司，**2012**年拿地开发，**2017**年底整体竣工并投入使用。
- 华元欢乐城总建筑面积约**110**万方，包括**216200m²**精品公寓、**128600m²**酒店式公寓、**111000m²**鼎级写字楼、**18**万方总商业面积。其中**2**号楼建筑面积约**57455**万方，欢乐城东区建筑面积约**46**万方，欢乐城西区总建筑面积约**64**万方。

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



发展商

项目发展商

杭州华元房地产集团有限公司

发展商简介

华元房产，中国商业地产50强，浙江省房地产十强品牌企业，浙江购房者最信赖的八大地产品牌之一。其前身始创于1985年，2000年正式迁入杭州。2003年，正式成立杭州华元房地产集团有限公司。三十余年的开拓前行，三十余年的风雨历练，华元以厚积薄发之势，持续保持着高速稳定的发展态势。2000年扎根杭州以来，华元开发项目遍布杭城。在杭开发总量逾500万㎡，总投资金额近450亿元人民币。迅速成长为杭州本土最具实力的房地产开发企业之一。华元房产立足商业十余年，结合城市特色和市场细分，开创了“两城两街区三广场四城”的商业格局。西城广场、运河广场、新城广场，创造了杭城商业的典范，已成商业地标；下沙16街区、良渚16街区，匹配都市时尚生活，撬动了区域的经济的发展；华元欢乐城、宁波欢乐城、丁桥欢乐城以及西溪欢乐城，一站式城市综合体，呈现商业时尚生活的梦幻之城。

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



代表项目



▲
和庄

市中心中式养老大宅

美林公馆
西溪湿地核心排屋



▲
花涧堂

临平新城双铁排屋



玉榕庄
未来科技城坡地排屋



Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



代表项目



▲
溪上俚庭

杭辰星万里



▲
北成芳满庭

北上星云府



Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y





华元



02

标的物业详情

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y

项目地块

华元欢乐城概览图

Plane overview



Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



标的物业【2号楼】



- 标的物业为华元欢乐城2号楼1-5层、601,7-10层，5幢27层，总建筑面积约56011.54m²（一本产权证）
- 标的物业于2017年底竣工，产权人为杭州华元沃德企业管理有限公司

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



发展商 / 开发商 / 产权人

项目发展商

杭州华元房地产集团有限公司

项目开发商

杭州华元沃德企业管理有限公司

项目公司/产权人

杭州华元沃德企业管理有限公司

项目简介

土地使用权来源：出让

土地用途\年限：使用权限2052年2月3日止

房屋规划用途：商服用地/非住宅

标的物业楼层：1-10层、27层

标的物业单元明细：共1本产权证

功能分配

- **底层至6层：**酒店商业配套
- **7层至10层：**宴会厅及酒店客房
- **27层：**酒店商业及运动配套
- **地下一层：**超市、停车场
- **地下二层及地下三层：**停车场

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



楼层面积

	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	27F	总计
实际建筑面积 (m ²)	4517.79	4993.08	6184.00	6213.21	6193.04	5101.6	5615.20	4114.25	5561.48	4105.62	3412.27	56011.54

■ 华元欢乐城2号楼实际楼层面积

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



部分租客代表

品牌

希尔顿欢朋酒店、JOJO SPACE、东庆童话婚礼宴会中心、银朵酒店、全家便利店等



Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼商业体系



2号楼与1号楼相隔中央广场由每层连廊相连，商业互通的同时，2号楼拥有独立景观电梯，希尔顿欢朋酒店、JOJO SPACE、东庆童话婚宴中心等配套，**集公寓、办公楼、会议、休闲娱乐于一体，与1号楼商业形成配套闭环。**

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



希尔顿欢朋酒店

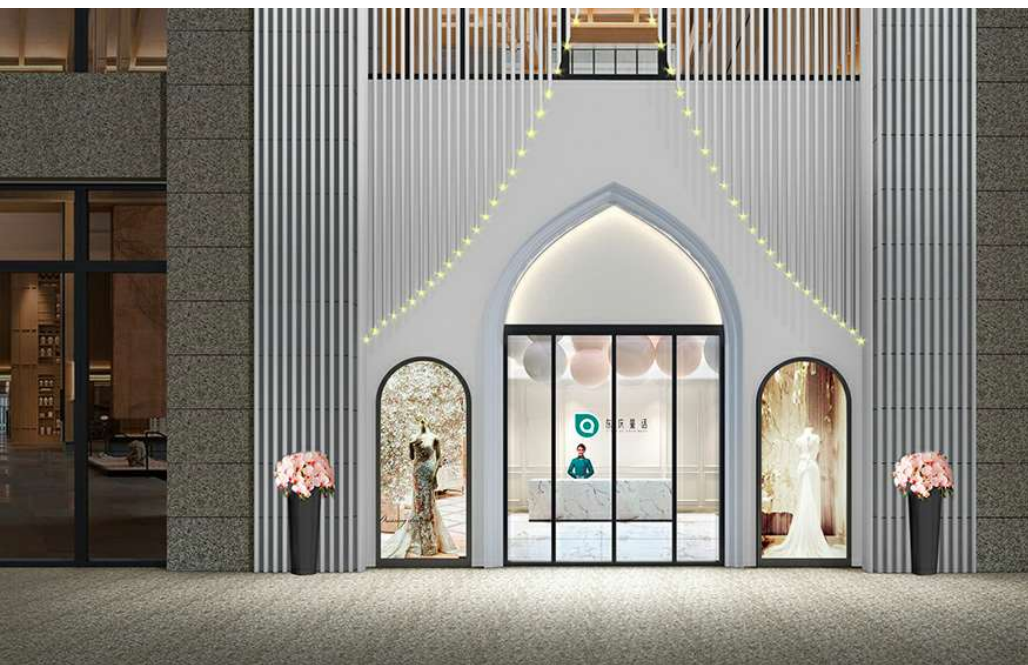


希尔顿欢朋是**希尔顿旗下**的**国际中高端商务连锁酒店品牌**，成立于1984年，2014年10月30日进入中国市场。截至2024年3月，希尔顿欢朋已在中国签约超过800个项目，开业超过360家酒店。希尔顿欢朋采用美国舒适的舒达床垫，打造出云端甜梦体验，房间内配备人体工学椅和沙发床。酒店大堂采用了多功能HUB的设计理念，集欢迎区、聚会区、休闲区和商务区于一体，并设有Hi!Treats超市，既是休憩充电的港湾，亦是亲友欢聚的乐窝。酒店拥有精英会议室、乐动健身房和健康格调餐厅等设施。

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



东庆童话宴会中心



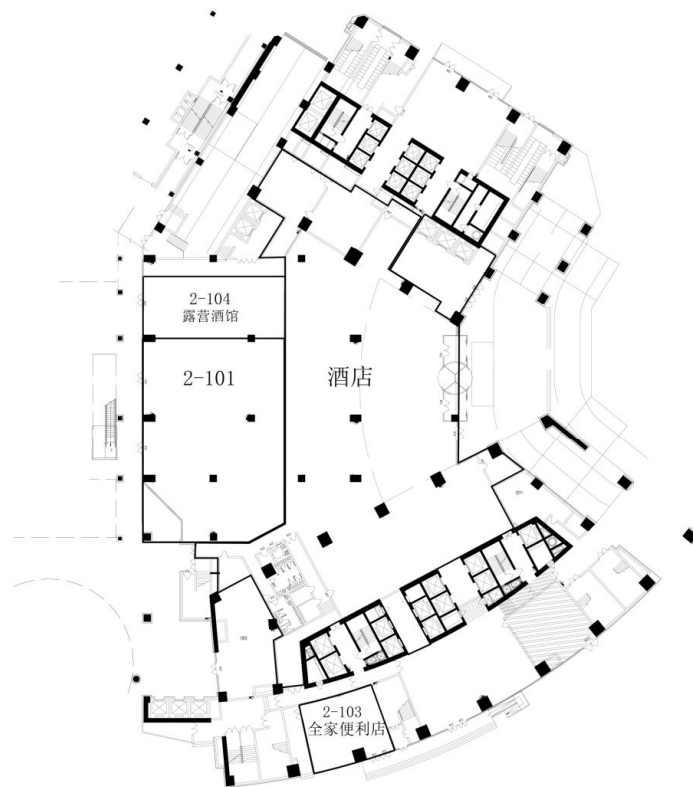
东庆童话（中国）有限公司起源于香港，是中国城镇婚嫁文化全流程服务标准的倡导者，以婚宴、婚庆、酒店为核心，通过品牌化运营，全流程、一站式的服务理念，对婚嫁周边产品和服务进行全方位资源整合，目前拥有了一支在婚礼策划、婚宴服务、商务宴会等领域躬耕数年，经验丰富、服务热情、专业领先的优秀管理服务团队。

2014年东庆童话进驻内地市场，以服务好每一对新人为宗旨，打造全方位、高品质、全流程的一站式幸福婚嫁服务体验，努力成为中国婚嫁产业服务的旗舰品牌。

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼标的物业楼层平面图

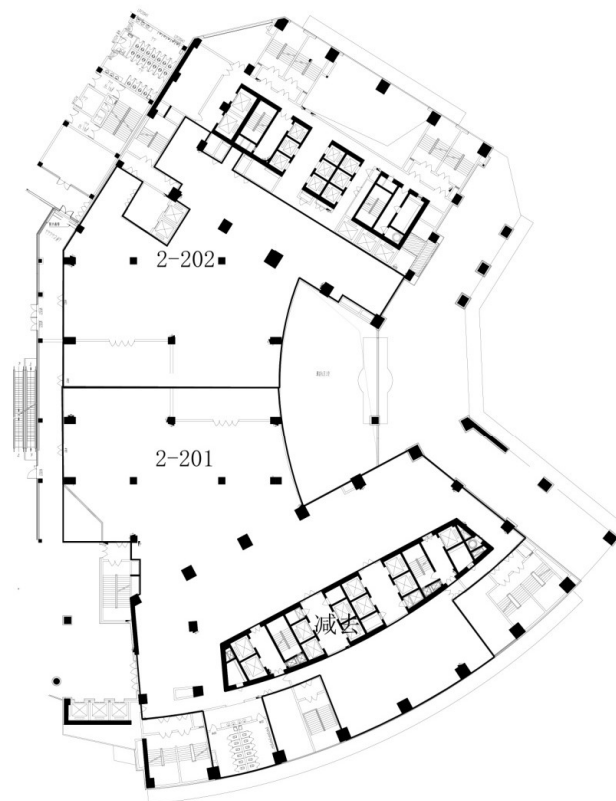


一层平面图

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼标的物业楼层平面图

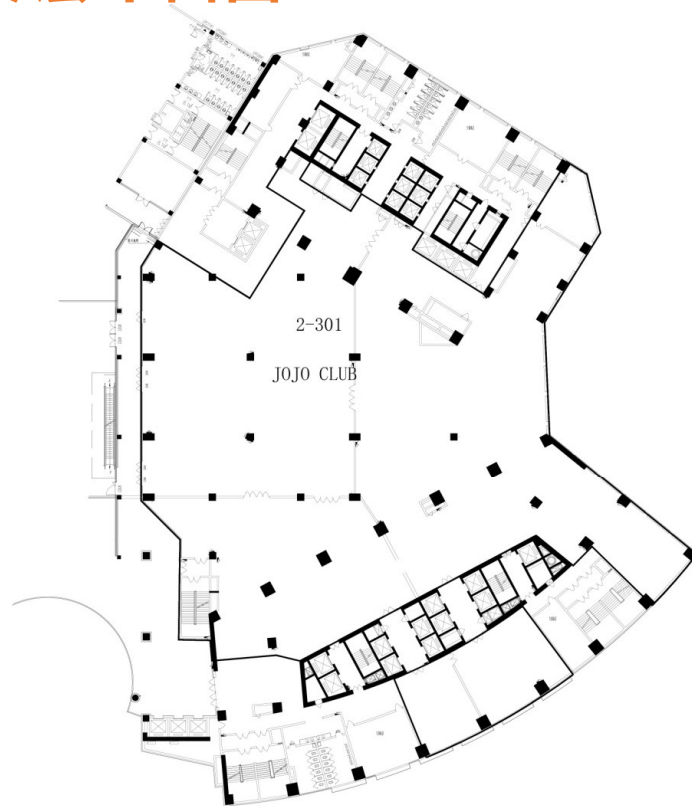


二层平面图

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼标的物业楼层平面图

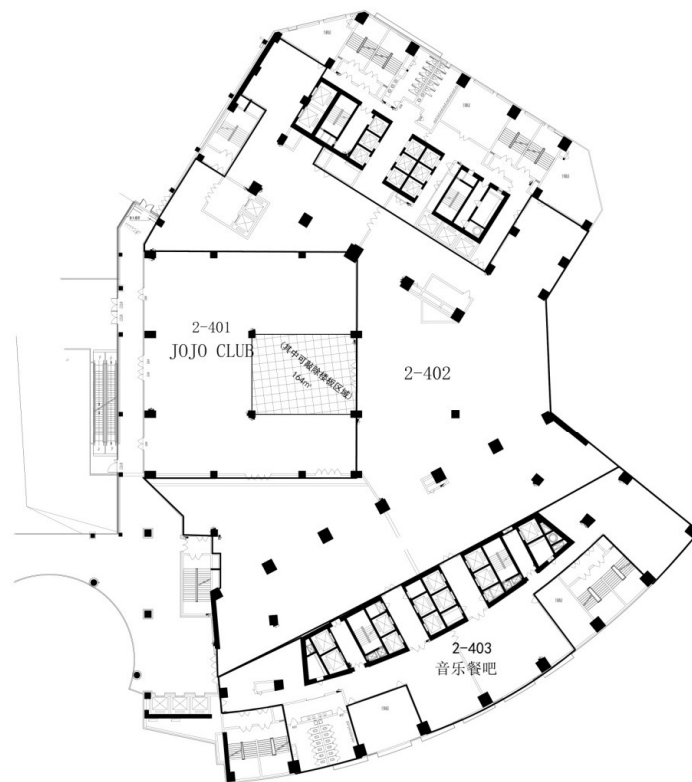


三层平面图

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼标的物业楼层平面图



四层平面图

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼标的物业楼层平面图

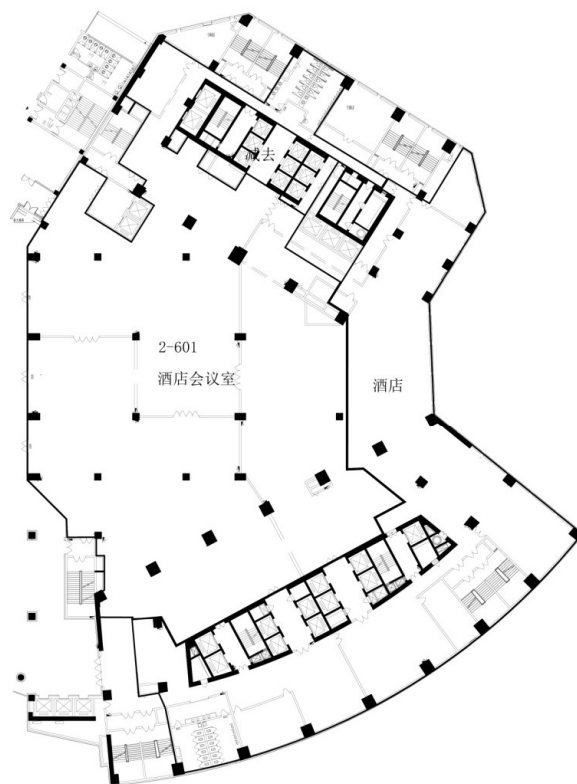


五层平面图

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼标的物业楼层平面图

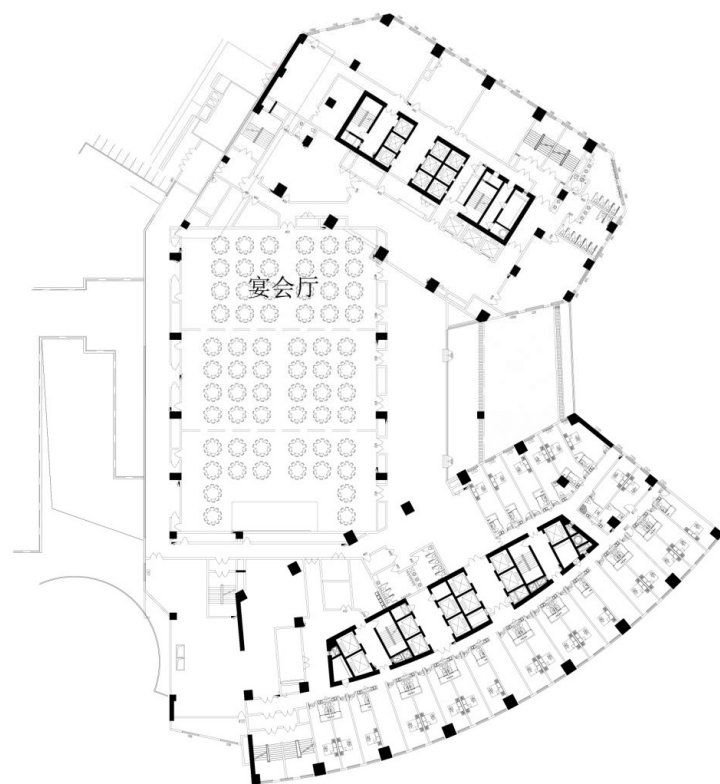


六层平面图

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼标的物业楼层平面图

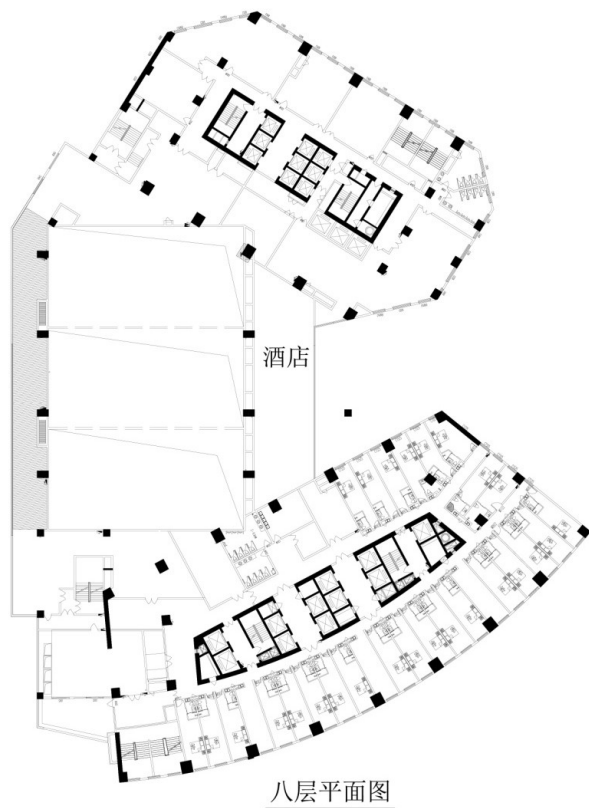


七层平面图

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



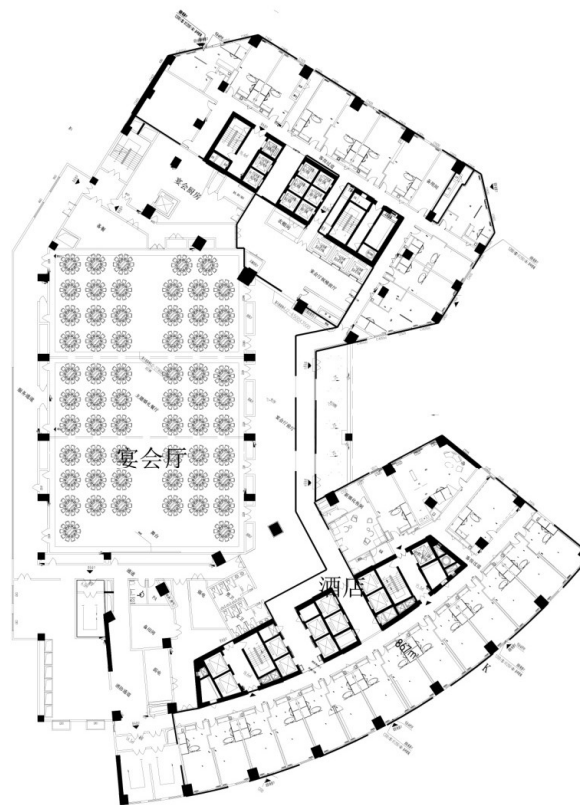
2号楼标的物业楼层平面图



Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼标的物业楼层平面图



九层平面图

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼标的物业楼层平面图

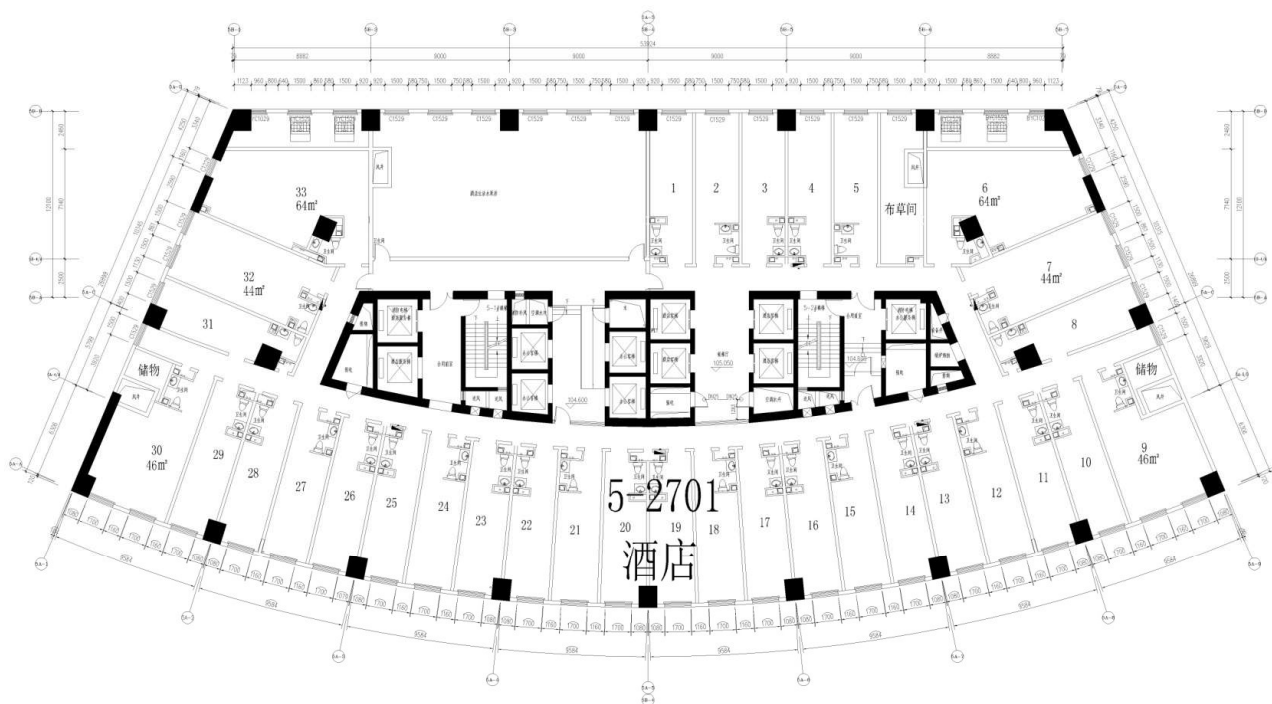


十层平面图

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



5号楼27F标的物业楼层平面图



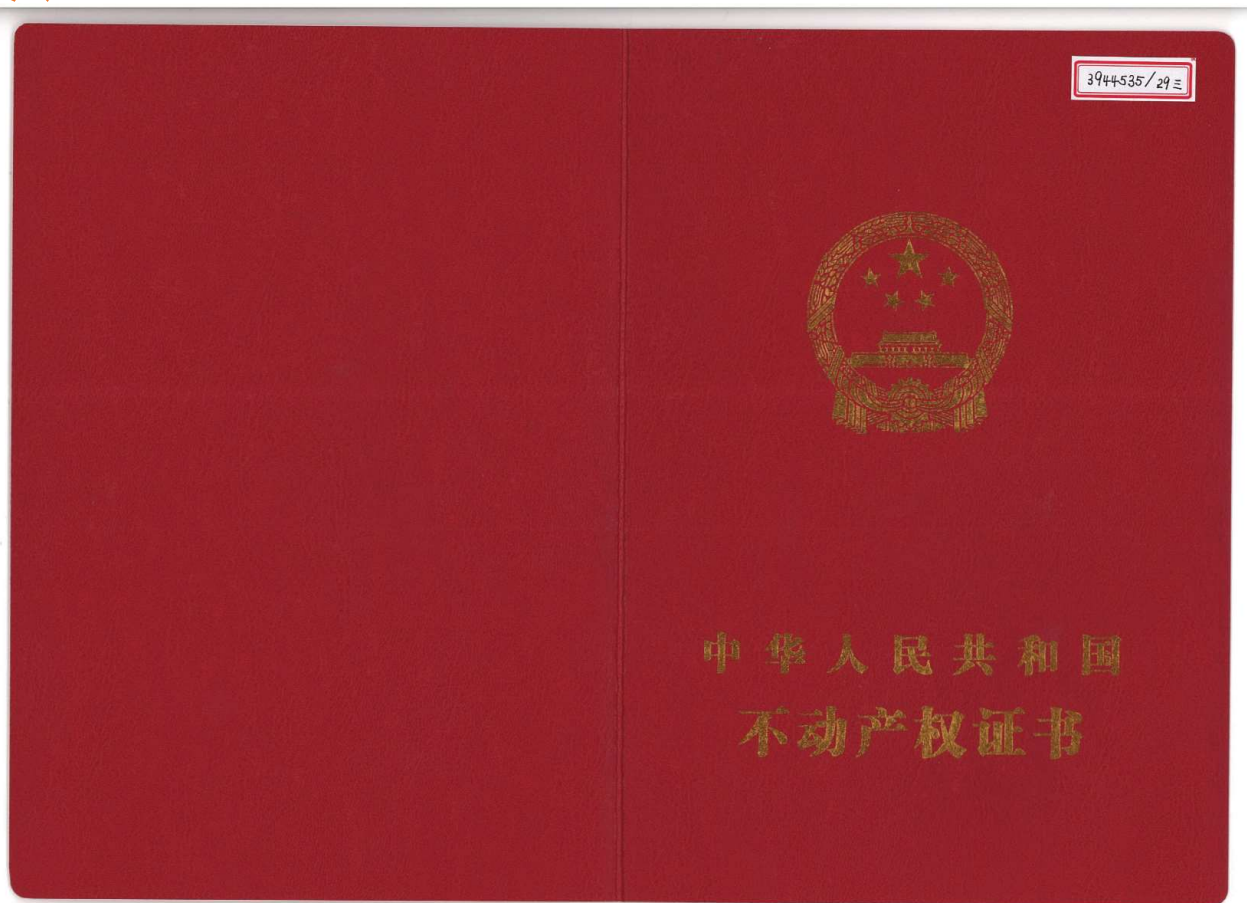
5#楼27层 1:100

建筑面积: 3412.27m²

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼产证



Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼产证



Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼产证

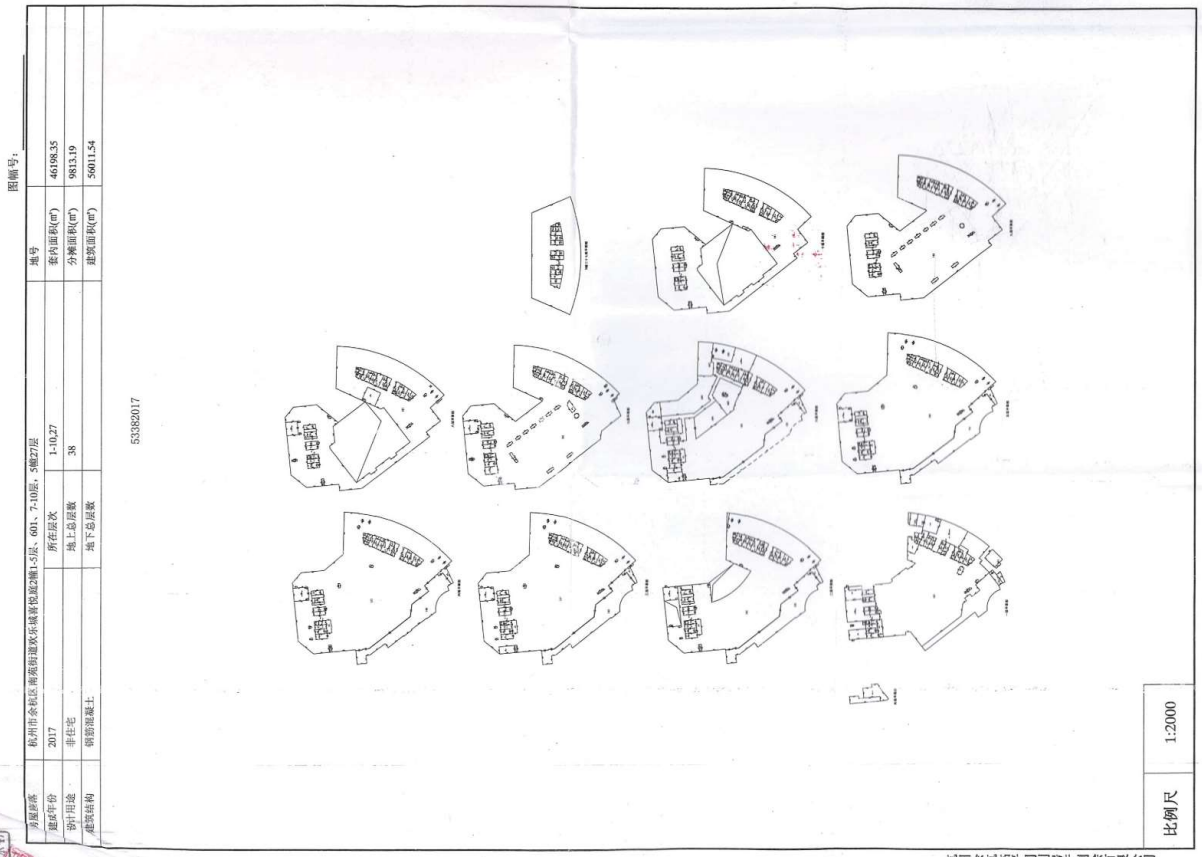
浙江省编号: BDC3301101201862355294 浙(2018)余杭区不动产权第0151154号		附 记
权利人	杭州华元沃德企业管理有限公司	税源编号: 3301252018089689 完税时间: 2018年12月06日。 1、规划批准用途为酒店; 2、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。
共有情况	单独所有	
坐落	杭州市余杭区南苑街道欢乐城喜悦庭2幢1-5层、601、7-10层,5幢27层	
不动产单元号	330110 103008 GB00749 F00210001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/存量房产	
用途	商服用地/非住宅	
面积	土地使用权面积2474.2m ² /房屋建筑面积56011.64m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2052年02月03日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 2474.2m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积2474.2m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构	

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼产证

房产分层分户平面图



杭州象巢地产同创置业服务有限公司

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



2号楼商铺租金测算明细表

临平欢乐城租金测算明细表

楼幢	楼层	商铺编号	建筑面积	租赁面积	业态	目标品牌	2024年租金标准	2024年租金	物管费标准	年管理费	2024年年租金与管理费合计	已签订合同期限
2号楼	2#	2幢1层、6-10层	17781.5	13370.50	酒店	希尔顿酒店	1.4	6832325.5	0.00	0.00	6,832,325.50	19
		2-103	188.54	109.00	生活配套	全家便利店	12353元/月	148236	3481元/月	41,772.00	190,008.00	3
		2-104	299.24	173.00	餐饮类	露营餐吧	2.04	128815.8	1.26	79,562.70	208,378.50	3
		2-301	6076.48	3513.00	娱乐	娱乐酒吧 (JOJO Club)	2.23	2859406.35	0.00	0.00	2,859,406.35	10
		2-401	1601.71	926.00	娱乐	娱乐酒吧 (JOJO Club)	1.336734	451802.7247	0.00	0.00	451,802.72	5
		2-403	1428.49	863.00	生活配套	音乐餐吧	1.2	377994	0.20	62,999.00	440,993.00	6
		2-501	6664.1	4026.00	娱乐	综合娱乐会所	1.2	1763388	0.20	293,898.00	2,057,286.00	10
		2-102、2-701、2-901	9395.29	5731.00	生活配套	婚庆、婚宴、宴会餐饮	1	2091815	0.20	418,363.00	2,510,178.00	9
		2-601	4666.76	3000.00	配套	会议室	1.4	1533000	0.00	0.00	1,533,000.00	18
		5#27-01、2#1-1	3412.27	1801.00	酒店	艾吧	1.5	986047.5	0.20	131,473.00	1,117,520.50	15
		待招	4404.46	3037.50			1.5	1663031.25	0.20	607.50	1,663,638.75	
2#小计		51,514.38	33,512.50			1.54	18835862.12		1,028,067.70	19,864,537.32		

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y





华元



03

评估报告

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y

2号楼房地产评估报告



房地产估价报告

估价项目名称：杭州市余杭区（现为临平区）南苑街道欢乐城喜悦
庭2幢1-5层、601、7-10层，5幢27层非住宅
市场价值评估

估价委托人：杭州华元房地产集团有限公司

房地产估价机构：浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：章丽珍 3320150047

陈文彩 3320060132

估价报告出具日期：二〇二四年四月三十日

估价报告编号：浙嘉评房字(2024)第 Q2404034-2 号

2号楼房地产评估报告

致估价委托人函

Letter of Transmittal

杭州华元房地产集团有限公司：

承蒙委托，我公司对位于杭州市余杭区（现为临平区）南苑街道欢乐城喜悦庭2幢1-5层、601、7-10层，5幢27层非住宅在现状利用条件下的市场价值进行了评估。估价对象如下：

1、估价对象状况

坐落	权利人	建筑面积 (m ²)	土地使用权 面积(m ²)	所在层数	用途	使用期限
杭州市余杭区南苑街道欢乐城喜悦庭2幢1-5层、601、7-10层，5幢27层	杭州华元沃德企业管理有限公司	56011.54	2474.2	1-10F、27F	商务金融用地/非住宅	2052/2/3

2、估价目的

为委托方了解拟挂牌出售房地产市场价值提供参考而评估房地产市场价值。

3、价值时点

2024年4月26日。

4、价值类型

本次评估所确定的价值为估价对象在房地产公开市场条件下形成的市场价值。

5、估价方法

收益法。

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，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价值：63769万元（保留万位取整）；

大写金额：陆亿叁仟柒佰陆拾玖万元整。

浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二四年四月三十日



2号楼房地产评估报告

目 录 Contents

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
一、一般假设	4
二、未定事项假设	5
三、背离事实假设	5
四、不相一致假设	5
五、依据不足假设	5
六、估价报告使用限制	5
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13
一、 估价对象位置示意图；	
二、 估价对象实地查勘照片；	
三、 估价对象权属证明复印件；	
四、 房地产估价机构《营业执照》复印件；	
五、 房地产估价机构资质证书复印件；	
六、 注册房地产估价师估价资格证书复印件。	

2号楼房地产评估报告



估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 六、注册房地产估价师已于2024年4月26日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
- 七、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

重大

结论

事关

《房

估

勘，

以有

2号楼房地产评估报告

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (五) 本报告是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (六) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (七) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (八) 本次估价对象的土地权属、房屋权属情况以估价委托人提供的《不动产权证书》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (九) 本估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》等资料的复印件，但受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权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，在无合理怀疑其合法性、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。
- (十) 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，在无合理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。
- (十一) 估价人员于2024年4月26日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2号楼房地产评估报告



(十二) 注册房地产估价师未对估价对象土地面积、房地产建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象土地面积、房地产建筑面积与《不动产权证书》记载土地使用权面积、建筑面积大体相当。

(十三) 估价对象在合法的前提下,按其现状用途使用能够产生最高最佳效益,并在未来得以持续。

(十四) 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。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅供为委托方了解拟挂牌出售房地产市场价值提供参考而评估房地产市场价值,如果擅自将估价报告用于其他估价目的,本估价机构及估价人员不承担相应责任。

(二) 未经本估价机构书面同意,本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(四) **本次估价结果受价值时点的限制,且估价报告有效期自出具估价报告之日 2024 年 4 月 30 日起壹年内有效。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。**

(五) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值,包括国有土地使用权价值和与房地产有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值,不包括债权债务等其他财产或权益。

2号楼房地产评估报告

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

委托人：杭州华元房地产集团有限公司

二、房地产估价机构

名称：浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：杭州市上城区建国南路 288 号第八层 803 室

法定代表人：倪静

资质等级：一级

资质证书编号：浙建房估证字[2016]002 号

资质证书有效期：2022 年 03 月 07 日至 2025 年 03 月 06 日

营业执照注册号（统一社会信用代码）：913301027544097501

联系人：马壹梅

联系电话：(0571) 8724 1931

三、估价目的

为委托方了解拟挂牌出售房地产市场价值提供参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据估价委托人提供的相关资料，纳入本次评估范围的估价对象为位于杭州市余杭区（现为临平区）南苑街道欢乐城喜悦庭 2 幢 1-5 层、601、7-10 层，5 幢 27 层非住宅，证载房屋建筑面积为 56011.54 平方米，土地使用权面积为 2474.2 平方米，用途为商务金融用地/非住宅，终止日期为 2052 年 2 月 3 日。本次估价结果包括国有土地使用权价值和与房地产有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

2号楼房地产评估报告

1、估价对象权益状况

(1) 不动产权益登记状况

不动产权证号	浙(2018)余杭区不动产权第0151154号
权利人	杭州华元沃德企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市余杭区南苑街道欢乐城喜悦庭2幢1-5层、601、7-10层,5幢27层
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/存量房产
用途	商务金融用地/非住宅
面积	土地使用权面积2474.2 m ² /房屋建筑面积56011.54 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2052年2月3日止
权利其他状况	土地使用权面积:2474.2 m ² ,其中独用土地面积0 m ² ,分摊土地面积2474.2 m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构
附记	1、规划批准用途为酒店; 2、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。

(2) 他项权利设立情况

根据委托人提供的相关资料及估价人员所能掌握的情况,未发现估价对象存在他项权利设立情况。

(3) 其他特殊情况

根据委托人提供的相关资料及估价人员所能掌握的情况,未发现估价对象存在其他特殊情况。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

◆估价对象状况:估价对象均位于杭州市临平区南苑街道欢乐城,所在建筑物均为钢筋混凝土结构,建成于2017年。本次评估范围为杭州市余杭区(现为临平区)南苑街道欢乐城喜悦庭2幢1-5层、601、7-10层,5幢27层非住宅,建筑面积为56011.54平方米,现状作为酒店等使用,地面为地砖,内墙为墙砖/乳胶漆。室内水、电、电话、网络等线路设施齐全,房屋总体保养状况较好。

◆估价对象利用现状:至价值时点,估价对象处于正常使用状态。

(2) 土地实物状况

估价对象为杭州市余杭区(现为临平区)南苑街道欢乐城喜悦庭2幢1-5层、601、7-10

2号楼房地产评估报告

层，5幢27层非住宅，所在地块东临迎宾路，南临汀城路，西临支路，北邻支路；地块呈较规则形状，地块地势平坦，水文地质条件较好，土壤无污染，环境质量较好，地质坚实，承载力适用于建筑。

估价对象土地使用权面积为2474.2平方米，土地使用权人为杭州华元沃德企业管理有限公司，土地用途为商务金融用地，土地使用权通过出让方式取得。该宗地外达到“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）。

（三）区域状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、公共配套状况等，本次主要分析如下：

位置状况	坐落	杭州市余杭区（现为临平区）南苑街道欢乐城喜悦庭2幢1-5层、601、7-10层，5幢27层非住宅。
	临路状况	所在宗地东临迎宾路，南临汀城路，西临支路，北邻支路。
交通状况	道路	周边有新城路、临东路、迎宾路等道路，道路通达度较好
	公共交通	附近设有“迎宾路汀城街口”公交站点，有403路；434路；472路；481路；486路；492B路；492路；8309路；8411路；城际高铁巴士1号线；城际高铁巴士2号线；城际高铁巴士3号线等公交线路；距离地铁9号线“南苑”站直线距离约100米，公共交通便捷度较优。
	交通管制	无交通管制。
	停车便利度	停车较便利。
环境状况	自然环境	自然环境较好。
	人文环境	区域治安状况良好，人文环境较好。
公共配套状况	基础设施	区域已达市政“五通”配套，保证率较高。
	公共服务设施	余之城、艺尚小镇、银泰百货、临平区第一人民医院等公共配套设施，公共配套设施较齐全。
区位状况综合分析		估价对象位于杭州市临平区南苑街道，周边公共配套设施较齐全，交通便利度较优，区域繁华度较优，经综合分析估价对象区位状况较好。

五、价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为2024年4月26日，根据估价目的，本次评估价值时点确定为2024年4月26日。

六、价值类型

本次评估所确定的价值为估价对象在房地产公开市场条件下形成的市场价值。

2号楼房地产评估报告

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（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

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 1.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；
- 2.《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32号、2020年1月1日起施行，2019年8月26日由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 3.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号、2020年1月1日起施行，2019年8月26日由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 4.《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日起施行）；
- 5.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2号楼房地产评估报告

6.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(二) 估价委托人提供的资料

- 1.《不动产权证书》复印件；
2. 估价委托人提供的其他有关资料。

(三) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
2. 杭州市房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
3. 杭州市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

九、估价方法

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) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取**收益法**对作为本次估价的基本方法，并对以上方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下：

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。	估价对象为非住宅房地产，所在区域近期类似出售的案例较少，可比性较差，故不宜采用比较法进行评估。	不选取
收益法	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	收益法适用于收益物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为商业房地产，区域内类似房产出租较多，租金收益较易收集，故宜采用收益法估价。	选取
假设开发法	在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造买卖有关的专业费、前期费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象价格的一种估价方法。	假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成商业房地产，就目前利用状况，已处于最佳使用，不存在重新开发利用可能，也无需改造或改变用途，故不适合采用假设开发法进行估价。	不选取

2号楼房地产评估报告

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。	商业房地产的价格大部分取决于效用，而非取决于其成本，采用成本法评估，其估价结果无法完全客观真实反应估价对象的市场价值，故不适合采用成本法进行估价。	不选取
-----	--	---	-----

(二) 估价方法定义及基本公式

收益法，是预测估价对象未来的正常净收益，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。根据估价对象的具体情况并结合估价目的，本次评估拟采用如下计算公式：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V—房地产价格
a—房地产年净收益
r—房地产报酬率
n—房地产剩余收益年限
g—净收益递增比例

十、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，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价值：63769 万元（保留万位取整）；

大写金额：陆亿叁仟柒佰陆拾玖万元整。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	签名	签名日期
章丽珍 (注册号 3320150047)		2024年4月30日
陈文彩 (注册号 3320060132)		2024年4月30日

2号楼房地产评估报告



十二、实地查勘期

2024年4月26日。

十三、估价作业期

2024年4月26日至2024年4月30日。

2号楼房地产评估报告



附件

Appendix

- 一、 估价对象位置示意图；
- 二、 估价对象实地查勘照片；
- 三、 估价对象权属证明复印件；
- 四、 房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 五、 房地产估价机构资质证书复印件；
- 六、 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

2号楼房地产评估报告

估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

2号楼房地产评估报告

估价对象实地查勘照片



周边环境



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



华元



04

交易详情

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y

交易价格

总建筑面积	拟交易价
56011.54m ²	3.9亿

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y



交易流程

- 步骤1：签署框架协议等
- 步骤2：交易模式（不限制股权交易）
- 步骤3：买方完成尽调
- 步骤4：双方签署正式股权买卖合同
- 步骤5：买方支付交易款项，交割

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y





华元



THANKS

Z H E J I A N G H U A Y U A N H A P P Y C I T Y