

在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点的市场租赁价格进行了综合评估，确定本次估价结果如下表。（币种：人民币，取整至个位）

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	租金(元/计量单位)	年租金(元)
1	庐阳区蒙城北路海棠花园 42 号楼	7200.02	18 元/m ² /月	1555204

特别提示:

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明,请见报告正文。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 评估结果仅为委托方出租房地产之经济行为提供价格参考,不是评估对象可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

4. 房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响,另外租赁双方人员的谈判能力也会影响到租赁成交价格。本报告是根据目前同类型房地产租赁市场价格水平,评估估价对象的客观租赁价格,租赁成交价格有可能会高于或低于评估价格。

5. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
估价技术报告	12
一、实物状况描述与分析	12
二、权益状况描述与分析	12
三、区位状况描述与分析	14
四、市场背景分析	15
五、最高最佳利用分析	15
六、估价方法适用性分析	19
七、估价测算过程	21
八、估价结果	29
附 件	30

4、估价人员按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语规范》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。





5、估价人员已于2025年10月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及未接触到的部分进行查勘的责任。

6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、没有外部专业机构和人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本估价报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

9、参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
叶琦	3420210066	 	2025年11月28日
白晓文	3420110040	 	2025年11月28日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

(1) 本次评估设定估价对象所有权为合法取得，产权人已支付相关的税费，估价对象权属清晰无异议、能够正常上市交易。

(2) 本次估价对象房地产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次评估的市场租赁价格结果为正常市场条件下的公开市场价格。即交易双方在理性及非强制情况下自愿买卖、双方了解足够的市场信息、拥有足够的谈判时间、不存在特殊买者的附加出价等条件下最可能形成的价格。

(3) 本次估价是以估价对象维持现有用途和周边环境不变的条件，且能合法享用其各项服务配套设施、能够持续使用为前提。在报告有效期内，如果房地产市场发生较大变化，或者发生其他影响估价对象价值的事项，本报告中的估价结果不再适用。



本报告仅供委托方内部使用，不得向其他方泄露。如委托方有其他需要，请另行沟通。本报告的有效性依赖于估价对象的真实性和完整性。如估价对象发生重大变化，本报告中的估价结果不再适用。

估价师：张某某、李某某

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

2023年10月

10

安徽开诚

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司 地址：安徽省合肥市蜀山区...

电话：0551-65123456 传真：0551-65123457 网址：www.kaicheng.com

备来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时,估价结果将随之发生相应变化。



序号	名称	数量	单位	单价	总价
1	土地	1	亩	1000000	1000000
2	房屋	1	套	200000	200000
3	其他	1	项	50000	50000
4	合计	3			1250000

7. 本次估价结果为估价对象租赁价格，但不包含物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

8. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给有关主管部门审阅。

9. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

11. 本报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

12. 发现本报告的数字或文字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。

(本页以下无正文)

估价结果报告

一、估价委托人

名称：合肥市集体工业联合社

地址：合肥市庐阳区宿州路 76 号宏图大厦

法定代表人：汪汝军

二、房地产估价机构

机构名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室

法定代表人：汪汝军

估价日期：2014 年 11 月 11 日

(1) 四至：东至蒙城路，西至藕塘路，南至槐荫路，北至昆仑路

(2) 形状：宗地形状较规则。

(3) 土地使用权人：合肥市集体工业联合社。

(4) 土地面积：31011.7 m²。

(5) 土地使用期限：至 2072 年 12 月 01 日止。

(6) 开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内已完成建设并投入使用。

(7) 土地使用权类型：国有建设用地使用权。

4. 建筑物基本情况

估价对象名称	庐阳区蒙城北路海棠花园42号楼
建筑结构	钢和钢筋混凝土
建筑面积 (m ²)	7200.02
所在层/总楼层	1-7/8
建成年代	2005年
设施设备	水、电、网络通讯、消防等设施设备齐全
层高	层高正常
空间布局	作为办公用房使用，空间布局合理
装饰装修	精装
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为办公用房
房屋状况	房屋用途为办公用房，房屋结构完好
新旧程度	成新度一般，六成新
使用及维护情况	使用正常，维护情况较好

五、价值时点

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关要求，以完成现场查勘之日为本次价值时点，确认本次估价的时点为 2025 年 10 月 28 日。

面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的，所以在房地产估价时，根据

估价目的、估价对象、估价时点、估价方法、估价假设、估价限制条件、估价程序、估价报告

的编制、估价报告的审核、估价报告的交付、估价报告的归档、估价报告的保管、估价报告的

使用、估价报告的更新、估价报告的销毁、估价报告的保密、估价报告的法律责任、估价

报告的档案管理、估价报告的信息化建设、估价报告的国际化、估价报告的创新发展、

估价报告的社会服务、估价报告的公众参与、估价报告的信息公开、估价报告的透明

化、估价报告的诚信建设、估价报告的行业自律、估价报告的国际合作、估价报告的

理论研究、估价报告的应用研究、估价报告的实践探索、估价报告的经验总结、估价

报告的案例研究、估价报告的政策研究、估价报告的法律研究、估价报告的经济研究、

估价报告的社会学研究、估价报告的文化研究、估价报告的历史研究、估价报告的未

来研究、估价报告的综合研究、估价报告的综合应用、估价报告的综合服务、估价

报告的综合发展、估价报告的综合创新、估价报告的综合突破、估价报告的综合

提升、估价报告的综合优化、估价报告的综合完善、估价报告的综合提高、估价

报告的综合进步、估价报告的综合繁荣、估价报告的综合昌盛、估价报告的综合

辉煌、估价报告的综合伟大、估价报告的综合神圣、估价报告的综合庄严、估价

报告的综合崇高、估价报告的综合尊贵、估价报告的综合典雅、估价报告的综合

优雅、估价报告的综合美丽、估价报告的综合动人、估价报告的综合迷人、估价

报告的综合魅力、估价报告的综合风采、估价报告的综合气质、估价报告的综合

神韵、估价报告的综合韵味、估价报告的综合意境、估价报告的综合境界、估价

报告的综合境界、估价报告的综合境界、估价报告的综合境界、估价报告的综合

境界、估价报告的综合境界、估价报告的综合境界、估价报告的综合境界、估价

报告的综合境界、估价报告的综合境界、估价报告的综合境界、估价报告的综合

八、估价依据

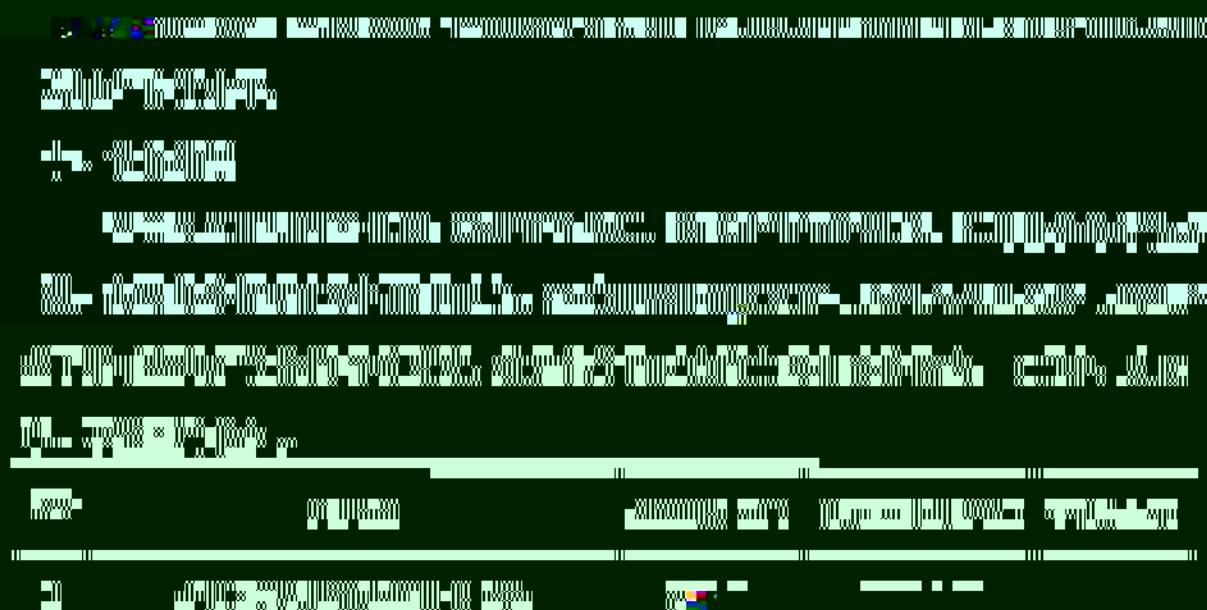
1. 有关法律、法规及约束性文件

(1) 《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

九、估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之



十二、实地查勘期

二〇二五年十月二十八日至二〇二五年十月二十八日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、估价作业期

自受理委托估价之日二〇二五年九月二十八日起至估价报告出具之日二〇二五年十一月二十八日止。

附 件

1. 估价对象及周边环境照片
2. 《不动产权证》复印件
3. 估价机构营业执照复印件
4. 房地产估价机构备案证书复印件
5. 估价人员资格证书复印件

关于 2025 年第七批房产租赁价格评估的说明

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司：

因贵委确定房产租赁价格的需要，特委托评估公司对该项目涉及的房产租赁价格进行评估，现就评估事宜作如下说明：

1. 由于估价对象部分未办理权属证书，另有部分办理权属证书，但未进行分割，本次评估依据委托方提供的相关资料；

2. 具体的评估范围详见以下清单：

序号	资产名称	产权单位	项目地址	评估面积 (m ²)	产证编号	规划用途	结构	所在层/总层数	备注
1	政务区山水名城	合肥兴泰股权投资管理有限公司	政务区山水名城 10 幢 201 室	147.58	房地权证合产字第 110174840 号	成套住宅	钢混	2/18F	

蜀山区东至路 8号香樟雅苑 车库	合肥兴泰股权投资 管理有限公司	蜀山区东至路8号香樟雅苑3 号商铺及半地下车库车-116	31.55	房地权证合产字第 8110131783号	单位	钢混	-1/4F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑3 号商铺及半地下车库车-117	34.42	房地权证合产字第 8110131784号		钢混	-1/4F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库-1124(-)	24.23	房地权证合产字第 8110131785号		钢混	-1/4F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库-1129(-)	25.5	房地权证合产字第 8110131786号		钢混	-1/4F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库-1130(-)	26.21	房地权证合产字第 8110131787号		钢混	-1/4F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库-1131(-)	25.51	房地权证合产字第 8110131788号		钢混	-1/4F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库-1132(-)	25.51	房地权证合产字第 8110131789号		钢混	-1/4F	

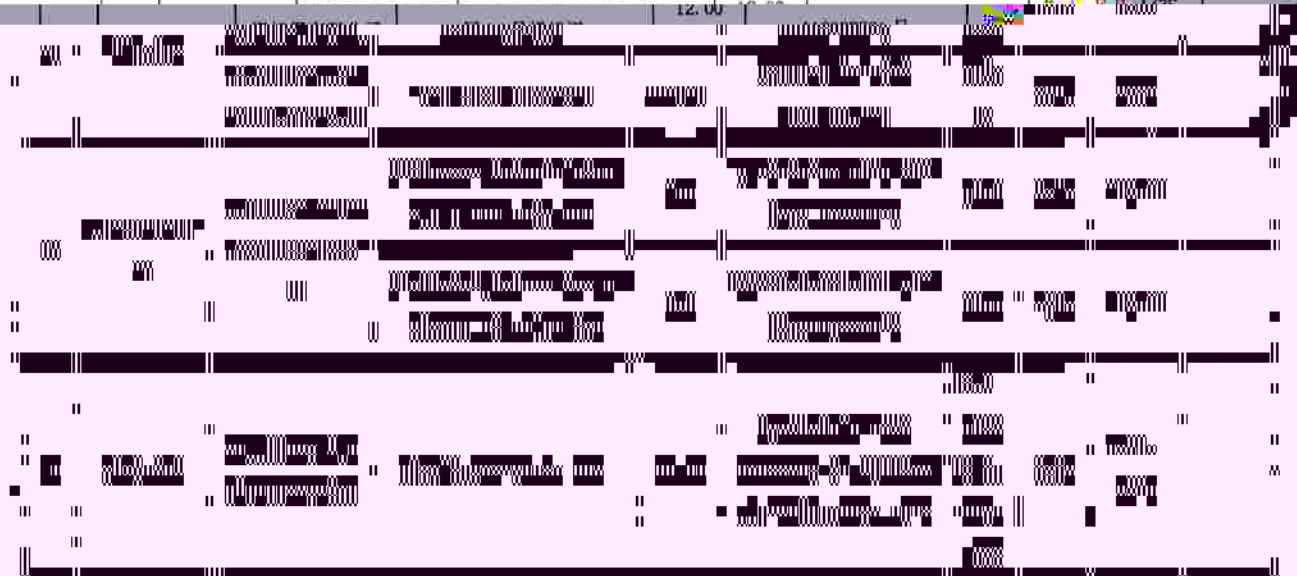
5
1

7	铜陵路 198 号	安徽省兴泰融资担保集团有限公司	瑶海区铜陵路 198 号华业苑门面房 2 至 9	440.22	皖(2022)合肥市不动产权第 1099702、1099696、1099698、1099699、1099703、1099700、1099701、1099697 号	商业服务	钢混	1-2/2F	
8	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼	合肥兴泰股权投资管理有限公司	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼五楼 504 室	43.28	房地权证合产字第 110141617 号	办公	钢混	5/5F	
		合肥兴泰股权投资管理有限公司	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼五楼 505 室	84.9		办公	钢混	5/5F	
		合肥兴泰股权投资管理有限公司	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼五楼 507、508 室	122.38		办公	钢混	5/5F	
9	九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道	合肥兴泰股权投资管理有限公司	九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道两层楼房一楼	88	/	餐饮服务	钢混	所在层 1	
		合肥兴泰股权投资管理有限公司	九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道两层楼房一楼	100	/	餐饮服务	钢混	所在层 1	
		合肥兴泰股权投资管理有限公司	九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道两层楼房二楼	188	/	餐饮服务	钢混	所在层 2	

10	花园街	合肥国控建设融资担保有限公司	花园街西、安庆路北花园街2号楼北第一单元第三层	131.10	房地权证合产字第110048205号	商业服务	钢混	3/6F	
11	可苑新村	合肥国控建设融资担保有限公司	庐阳区沿河路111号可苑新村A座101室	280.71	房地权证合产字第1133003003号	经营	混合	1/6F	
12	金色池塘	合肥市长丰兴泰融资担保有限公司	蜀山区金色池塘水岸18幢18-05	282.56	皖(2022)合肥市不动产权第1009529号	商业服务	钢混	-1/7F	
13	徽商总部广场	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区大连路6686号徽商总部广场C-办1905	158.71	皖(2021)合肥市不动产权第11076477号	办公	钢混	19/28F	
			包河区大连路6686号徽商总部广场C-办1906	144.25	皖(2021)合肥市不动产权第11076476号	办公	钢混	19/28F	
14	风和园	安徽省兴泰融资担保集团有限公司	包河区风和园12幢601室	107.69	皖(2019)合肥市不动产权第1131973号	成套住宅	混合	6/6F	
15	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-109	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	

	汇鑫车位	合肥国控建设融	包河区望江路 470 号汇鑫	12.49%					
--	------	---------	----------------	--------	--	--	--	--	--

汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫 大厦车-192	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
	合肥国控建设融	太湖路北、徽州大道东青年小	12.00	房地权证合产字第				



— — — — —

		合肥国控建设融	徽州大道西、南一环路南新马		房地权证合产字第				
--	--	---------	---------------	--	----------	--	--	--	--



22	集团有限公司 (原合肥东风	合肥兴泰控股集 团有限公司	长江东路407号土地	6600.00	合国用(2012)第376 号、合国用(2012)第	工业	-	-	
----	------------------	------------------	------------	---------	-------------------------------	----	---	---	--



	联合社	号楼	12007.00	不动产权证1237602号		
--	-----	----	----------	---------------	--	--

合肥兴泰林业资产运营有限公司

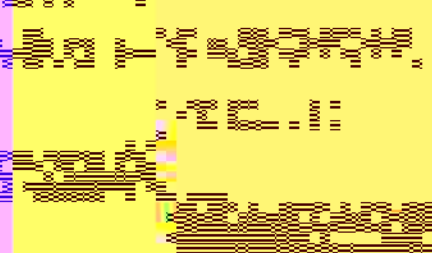
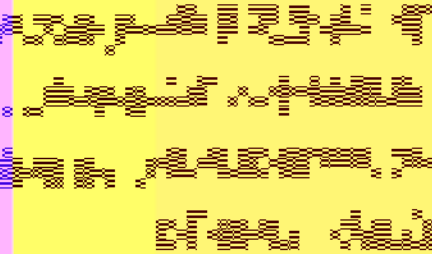
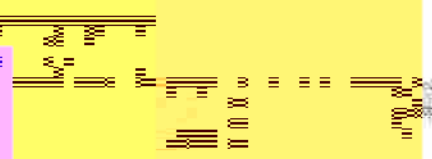
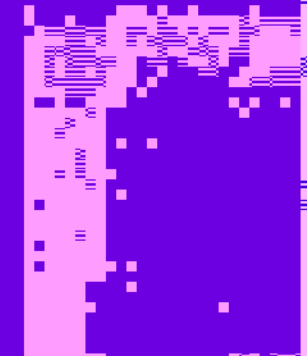
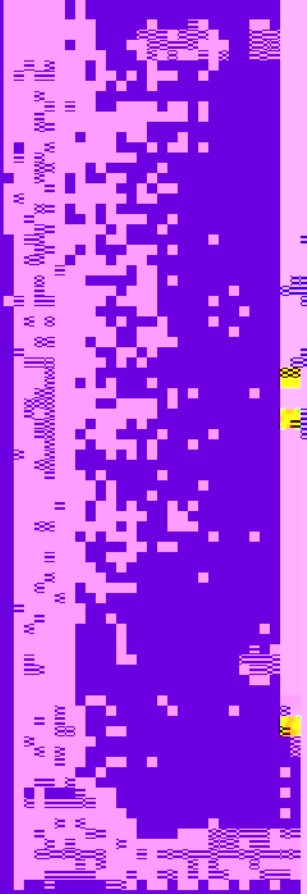
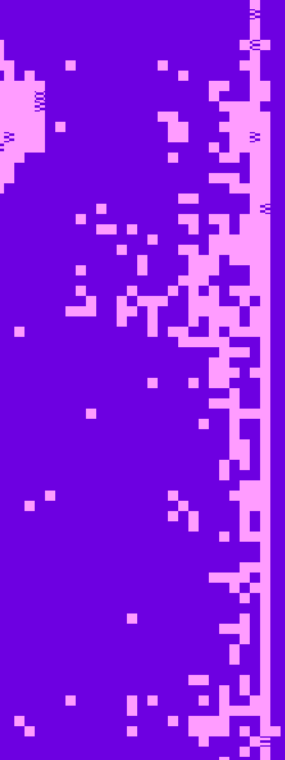
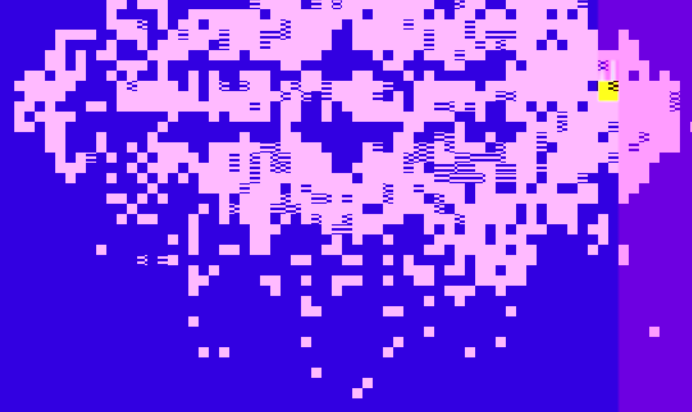


2025年10月28日





法律
对
动产
证。



章)
日

22) 合肥市 不动产权第 1237502 号

附 记

合肥市集体工业联合社

单独所有

庐阳区蒙城北路海棠花园42号楼

40103102006GB00106F00100001

国有建设用地使用权/房屋所有权

出让/动迁房

城镇住宅用地/办公

共有宗地面积31011.7平方米/房屋建筑面积7200.02平方米

国有建设用地使用权 2002年12月01日起
072年12月01日止

房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构
房屋总层数: 8 房屋所在层: 1-7

业务编号: 202210110134

持证人身份证件名称: 其它

持证人身份证件号码: 91340100MA2N9EHY5F

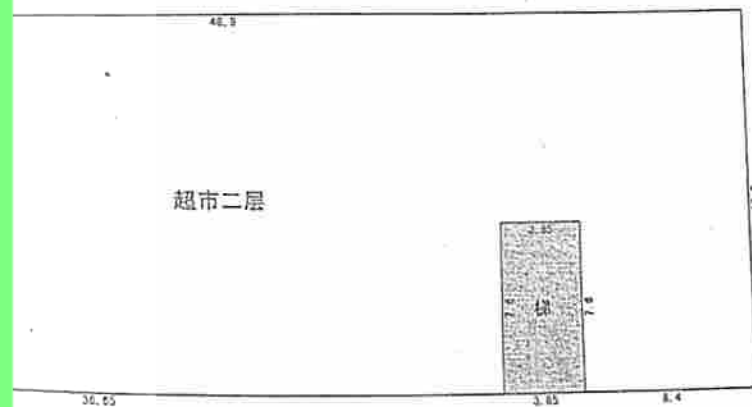
换发

原证载房屋规划用途为: 商办。

分户图

编号: 测字第20050095号

100	登 记 机 关 房产局庐阳分局	所在层次		室号	
容		套内建筑面积(m2)		竣工日期	2005
2		共有分摊面积(m2)		登记机关 (盖章)	
		总建筑面积(m2)			



第2层平面

附 图 页

图 号:

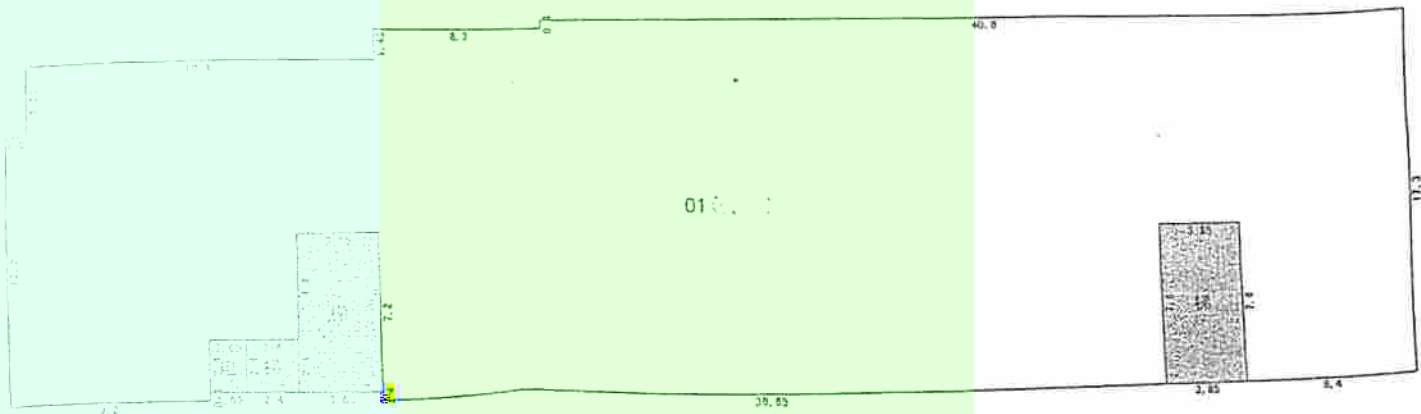
房屋分户图

编号: 测字 庐20050095

测绘单位(盖章):

测 绘 单 位	座落	庐阳区中环路	比例尺	1:300	登 记 机 关	所在层次	室 号	
	幢号	2511	绘图人	周睿		套内建筑面积(m ²)	竣工日期	2005
	丘号	013	层数	7		丘内幢号	042	登 记 机 关 (盖章)
	建房日期	2005年12月19日	登记机关	市房产局庐阳分局		共有分摊面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	

合肥市房地产管理局监制(合肥市)



第3~6层平面

房屋分户图

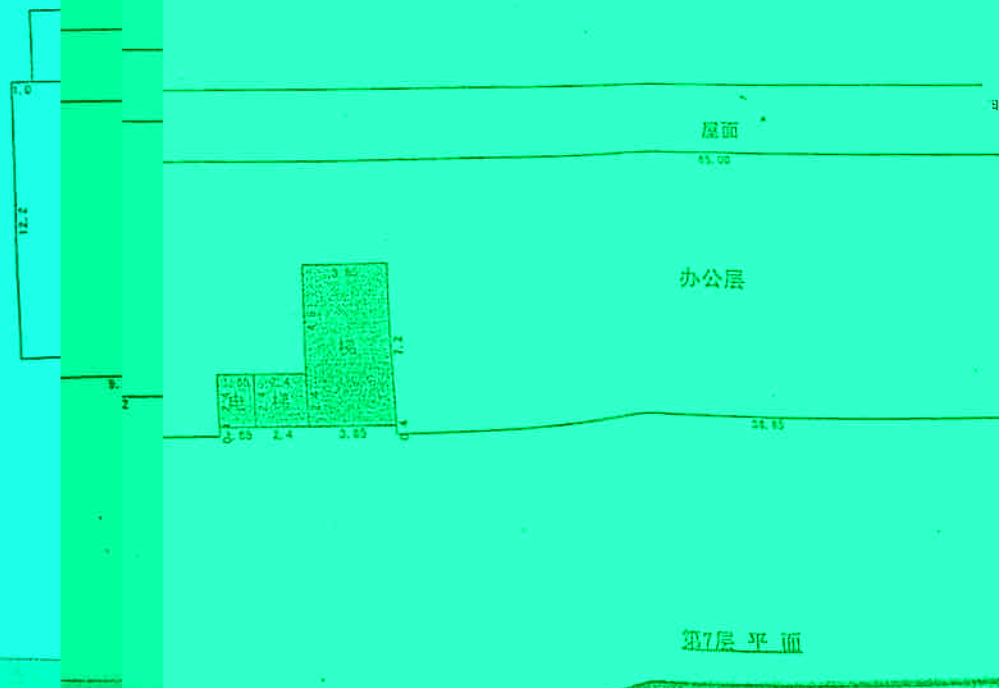
(盖章)
 图号 2511
 丘号 013
 楼房幢号 2#

比例尺	1:300	登记机关	所在层数 套内面积 共有面积 总建筑面积
绘图人	周睿		
丘内幢号	042		
结构	钢混		
层数	7		
测绘日期	2005年12月19日	登记机关	市房产局庐阳分局

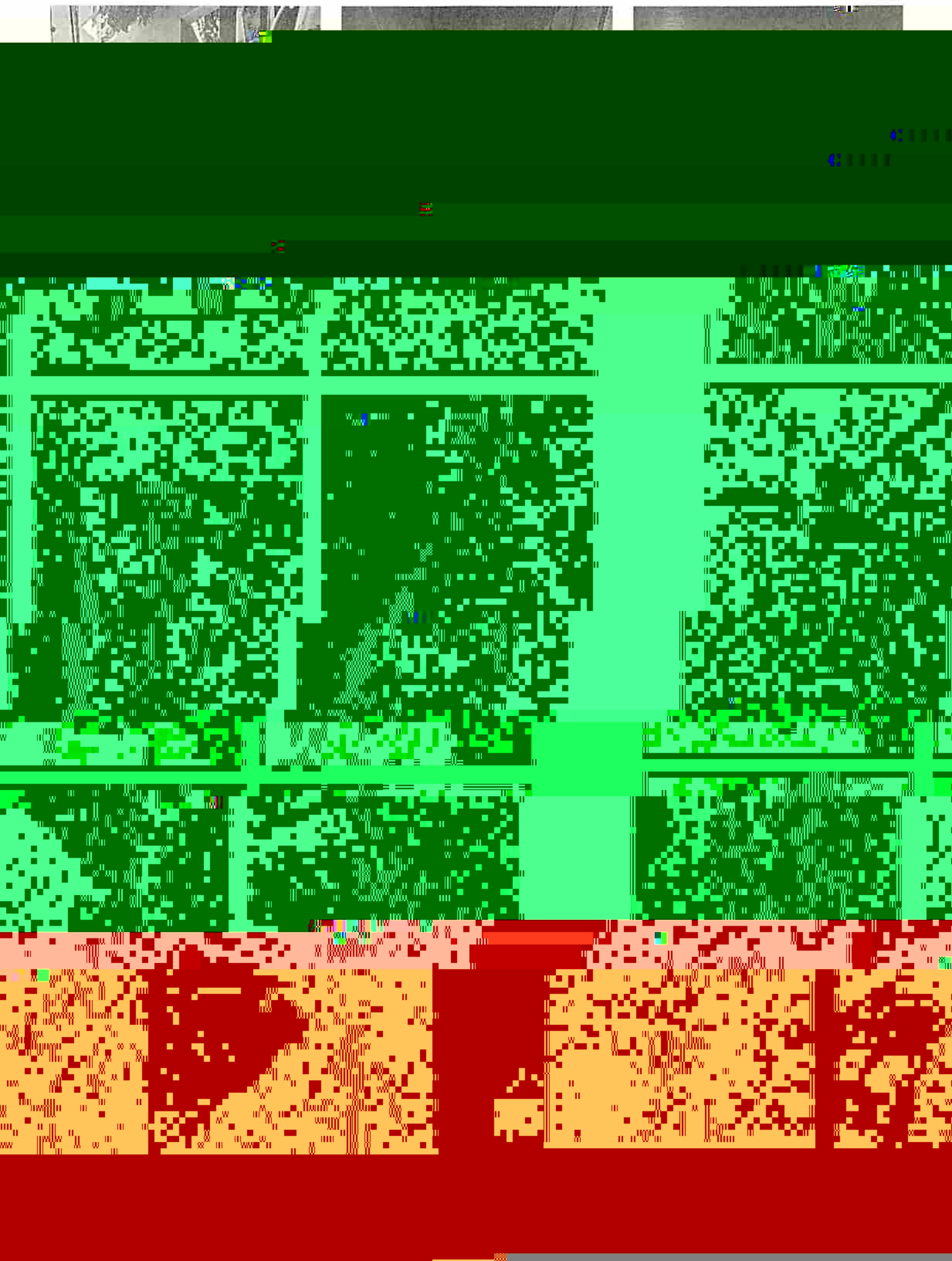
编号: 测字 房字 00095号

层数		室号	
建筑面积(m ²)		竣工日期	2005
分摊面积(m ²)		登记机关 (盖章)	
占地面积(m ²)			

管理局监制(房地产权证专用图)



附图





国家企



中华人民共和国房地产估价机构

证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业

姓名 / Full name

叶琦



号

