

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市淝光路（原无名路）场地六仓储用地
进行市场租赁价格评估

估价委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：叶琦（注册号：3420210066）

王曙光（注册号：3420110046）

估价报告出具日期：2025年11月28日

估价报告编号：开诚房评[2025]第06491号



序号	宗地名称	评估面积 (m ²)	租金(元/计量单位)	年租金 (元)
1	泥光路(原无名路)场地六	39.00	10 元/m ² /月	4680

特别提示:

1. 报告

本报告是依据委托人提供的资料而作出的，委托人对其资料的真实性、完整性、准确性负责。本报告仅供委托人内部使用，不得作为其他用途。本报告中的评估结论是在假设委托人提供的资料真实、完整、准确的前提下作出的，如委托人提供的资料不真实、不完整、不准确，评估结论可能会发生变化。本报告中的评估结论是在假设委托人提供的资料真实、完整、准确的前提下作出的，如委托人提供的资料不真实、不完整、不准确，评估结论可能会发生变化。

本报告是依据委托人提供的资料而作出的，委托人对其资料的真实性、完整性、准确性负责。本报告仅供委托人内部使用，不得作为其他用途。本报告中的评估结论是在假设委托人提供的资料真实、完整、准确的前提下作出的，如委托人提供的资料不真实、不完整、不准确，评估结论可能会发生变化。本报告中的评估结论是在假设委托人提供的资料真实、完整、准确的前提下作出的，如委托人提供的资料不真实、不完整、不准确，评估结论可能会发生变化。

本报告是依据委托人提供的资料而作出的，委托人对其资料的真实性、完整性、准确性负责。本报告仅供委托人内部使用，不得作为其他用途。本报告中的评估结论是在假设委托人提供的资料真实、完整、准确的前提下作出的，如委托人提供的资料不真实、不完整、不准确，评估结论可能会发生变化。本报告中的评估结论是在假设委托人提供的资料真实、完整、准确的前提下作出的，如委托人提供的资料不真实、不完整、不准确，评估结论可能会发生变化。



11
11
11

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2

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：

1、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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照《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）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27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的结构质量进行调查的责任，也不承担对

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实现的价格。

(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下，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、或房地产周边及自身状况发生较大变化，估价结果应进行相应调整。

(4) 估价委托人应向房地产估价机构如实提供房地产估价所必须的资料，并对所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的评估结果失误，受托房地产估价机构不承担责任。

(5) 本次估价结论所指价值是估价对象于价值时点，采用公开市场价值标准而

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及商业决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

二、估价的限制条件

1. 本估价报告及估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其它用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本次估价目的为确定租金公开拍卖底价提供价格参考，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格需通过市场竞价形成，而非由评估价决定。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告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。

4. 本估价结果仅为确定租金公开拍卖底价提供价格参考，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

5. 本估价报告应用有效期为自出具估价报告之日起一年（即 2025 年 11 月 28 日至 2026 年 11 月 27 日）。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的自身状况或其所处的房地产市场发生了较大变化，并且对估价对象价值产生明显影响时，需重新估

价。

6. 房地产租赁成交价格受承租双方心态预期、租期长短以及其他因素影响，另外租赁双方人员的谈判能力也会影响最终的成交价格。本报告是根据目前同类最高租金租赁市场价格水平，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。

7. 本报告的评估结果为估价对象市场价值，但不包含物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

二、委托事项

为委托人提供租金公开拍卖底价提供价格参考，不作他用。

估价对象：合肥市蜀山区淝光路（原无名路）场地六场地 B 座 1709 室

法定代表人（执行事务合伙人）：赵国华

备案等级：一级

证书编号：GA161001

三、估价目的

为确定租金公开拍卖底价提供价格参考，不作他用。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

估价对象：淝光路（原无名路）场地六场地，财产范围包括场地的使用权及配套等，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。场地的各项建设费用由承租方承担。税费按相关法律法规双方各自承担。

2. 土地基本状况

(1) 四至：北至淝光路、西至淝滨路、南至支路、东至明光路。

(2) 形状：较规则。

(3) 土地使用权人：合肥市国投建设发展有限公司。

(4) 评估面积：39.00 m²。

(5) 土地使用期限：/。

(6) 开发程度：紫线红线外“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：仓储。

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，确认本次估价的价值时点为 2025 年 10 月 27 日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

根据本次的估价目的及房地产评估的技术规范，本次估价的价值类型为房地产公开市场价值（市场租金）。

2. 价值定义

市场租金是指在公开市场上，由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁标的物

于 2025 年 10 月 27 日

的公开市场价值（市场租金）。

市场租金是指

在公开市场上

由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁标的物

于 2025 年 10 月 27 日

的公开市场价值（市场租金）。

市场租金是指在公开市场上，由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁标的物

于 2025 年 10 月 27 日的公开市场价值（市场租金）。

市场租金是指

在公开市场上，由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁标的物于 2025 年 10 月 27 日的公开市场价值（市场租金）。

2. 合法原则

要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，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，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与

11

最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳利用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，以取得

最大效益原则。估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳利用原则。

本次评估中，根据委托方提供资料并结合估价对象实际状况综合分析，对估价对象房地产用途设定为**商业用地**。

4. 其他说明

4.1 估价对象现状用途

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

《国有建设用地使用权出让合同》约定：

4.2 估价对象现状用途

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

《国有建设用地使用权出让合同》约定：

4.3 估价对象现状用途

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

《国有建设用地使用权出让合同》约定：

4.4 估价对象现状用途

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

《国有建设用地使用权出让合同》约定：

4.5 估价对象现状用途

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

《国有建设用地使用权出让合同》约定：

4.6 估价对象现状用途

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

估价对象现状用途为**商业用地**，用途符合《国有建设用地使用权出让合同》约定。

《国有建设用地使用权出让合同》约定：

九、估价方法

十二、实地查勘期

二〇二五年十月二十七日至二〇二五年十月二十七日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、其他事项



() 第 083 号

肥市国投建设发展有限公司

名路南

1201

图 号

28.26
-27.

请

取得价格

发

终止日期

1880.75

M²

其
中

独用面积

1880.75

分摊面积

《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地权利人的合法权益，对土地权利的合法权利，准予登记，颁发此证。

合肥市人民政府
2011年地登记用

记 事

更。
地权证合产字第110019884号。

记 机 关

证书监制 机关



No. 016450

地 图

单位: m.m²

权利人: 合肥市国投建设发展有限公司



1:1000

绘图员: 夏雨

审核员: 张晓宇

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：

因本公司确定房产租赁价格的需要，特委托您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	
2	领翔花园	合肥市兴泰小额贷款有限公司	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 4 幢 508	52.56	皖(2025)合肥市不动产权第 1100014 号	住宅	钢混	5/31F	
3			蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 3 号商铺及半地下车库-107	31.55	房地权证合产字第 8110131782 号	车库	钢混	-1/4F	

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	车位	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	-1/1F		
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库 1109 (-)	25.5	房地权证合产字第 8110131786号		钢混	-1/1F		
		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	-1/1F		
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库 182 (-)	25.51	房地权证合产字第 8110136014号		钢混	-1/1F		
		蜀山区东至路8号香樟雅苑 号地下车库 111 (-)	29.45	房地权证合产字第 8110131788号		钢混	-1/1F		
4	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管理 有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱 集团控股公司产业楼 102	666.75	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092781 号	科研	钢混	1/6F	

天湖路产业楼	合肥兴泰资产管理 有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱 集团控股公司产业楼 202	582.97	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092783 号	科研	钢混	2/6F	
天湖路产业楼	合肥兴泰资产管 理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱 集团控股公司产业楼 302	666.75	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092785 号	科研	钢混	3/6F	
天湖路产业楼	合肥兴泰资产管 理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱 集团控股公司产业楼 402	666.75	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092787 号	科研	钢混	4/6F	
天湖路产业楼	合肥兴泰资产管 理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱 集团控股公司产业楼 502	666.75	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092789 号	科研	钢混	5/6F	
天湖路产业楼	合肥兴泰资产管 理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱 集团控股公司产业楼 602	666.75	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092791 号	科研	钢混	6/6F	

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 1-3 号	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	1-3/2F	
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	

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区1幢1层104-106	280.71	房地权证合产字第110021097号	经营	混合	1/6F	
12	合众油城	合肥市长丰兴泰融资担保有限公司	蜀山区合众油城北座18幢C-05	282.58	皖(2020)合肥市不动产权第1009629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						

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-110	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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-111	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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-112	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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-113	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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-114	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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-115	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	

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 大厦东-116	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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 大厦东-117	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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 大厦东-118	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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 大厦东-119	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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 大厦东-120	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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 大厦东-185	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	

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-186	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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-187	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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-188	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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-189	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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-190	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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-191	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	

		 REPUBLIK INDONESIA KEMENTERIAN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

8



9



10



11



12

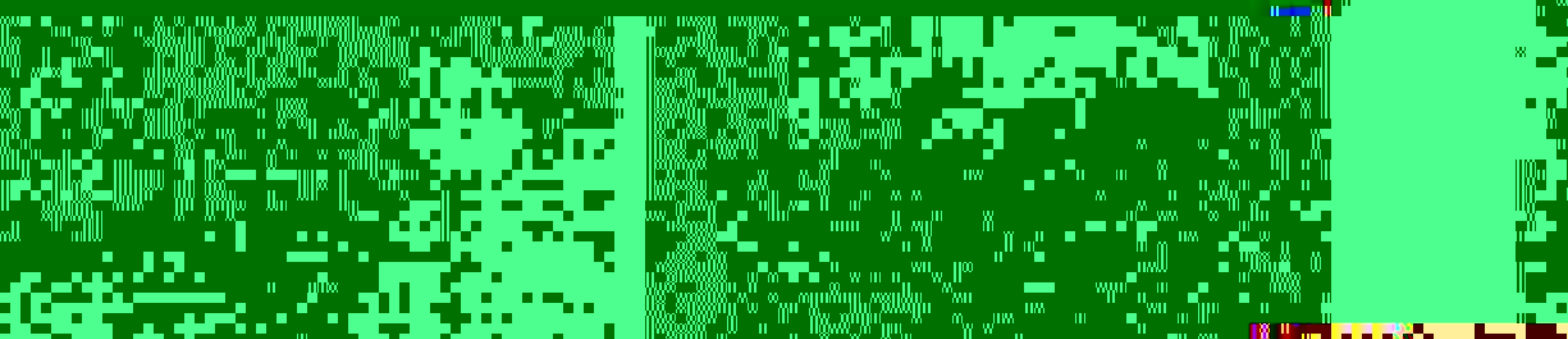
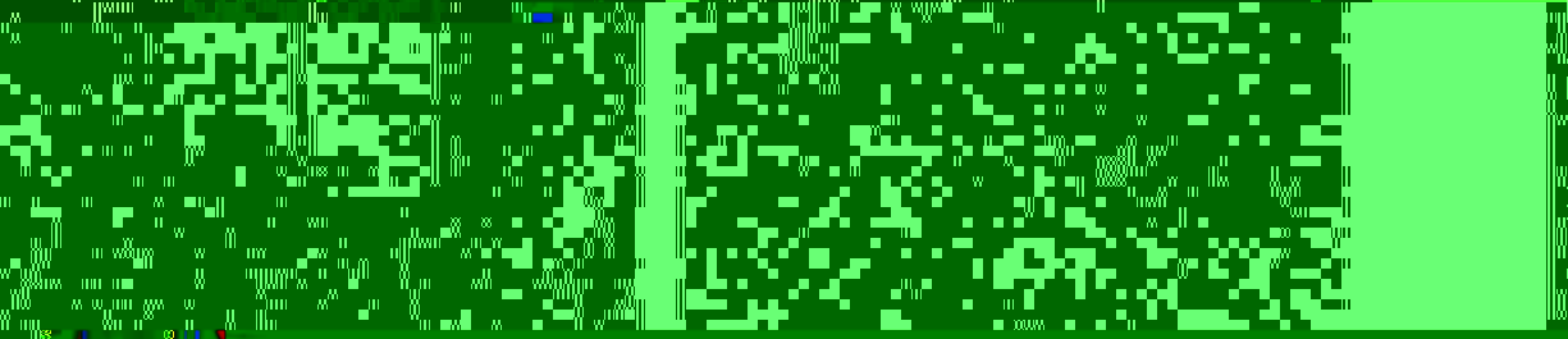
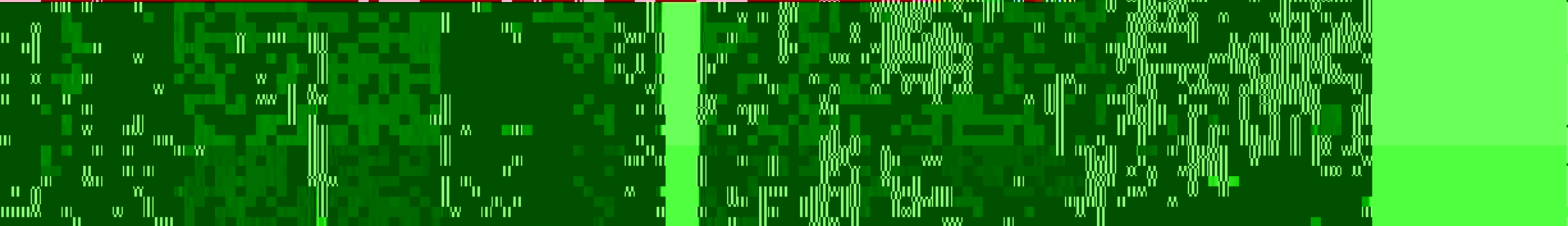
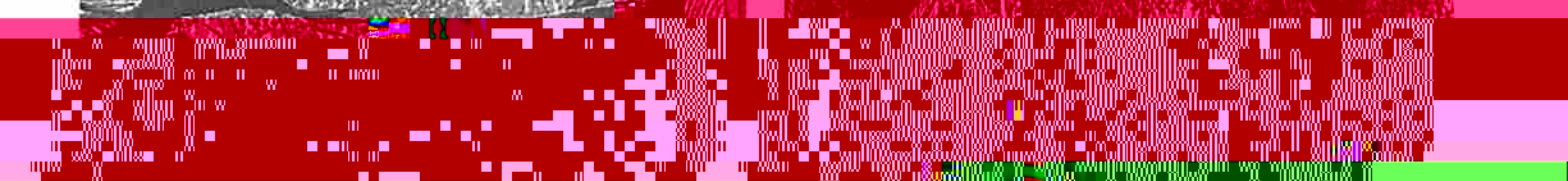


19	新马大厦	合肥国控建设融 资担保有限公司	徽州大道西、南一环路南新马 大厦第四层 401、402	94.1	房地权证合产字第 110037836 号	商办	钢混	4/5F	
		合肥国控建设融 资担保有限公司	徽州大道西、南一环路南新马 大厦第五层 501、502、503	259.86	房地权证合产字第 110037840 号	商办	钢混	5/5F	
20	金城港苑	合肥兴泰科技小 额贷款有限公司	当涂路金城港苑 4-2407	88.34	/	住宅	钢混	24/24F	
21	元一名城	合肥兴泰科技小 额贷款有限公司	临泉路元一名城 A-5、A-8, A-11 幢 201	126.24	/	住宅	钢混	2/18F	
22	合肥兴泰控股 集团有限公司 (原合肥东风 化工总厂)土 地	合肥兴泰控股集 团有限公司	长江西路 407 号土地	6600.00	合国用(2012)第 376 号、合国用(2012)第 374 号	工业	-	-	
23	海棠花园酒店	合肥市集体工业 联合社	庐阳区蒙城北路海棠花园 42 号楼	7200.02	皖(2022)合肥市 不动产权第 1237502 号	办公	钢、钢 混		

合肥兴泰资产运营有限公司



2025年10月28日



统一社会信用代码

91341223MA2N112M1D

营

业
副

名称

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人

赵国华

经营范围

一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪服务；不动产经纪代理服务；土地整治服务；资产评估服务；破产清算服务；二手车鉴定评估；建设工程风险评估；社会调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（不含涉外调查）；工程造价咨询业务；工程管理服务（项目管理、勘察、设计、监理除外）；物业管理服务；环境保护监测；生态资源监测；检验检测业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的许可项目；测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准为准）

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

企业信用信息公示系统

http://www.gsxt.gov.cn

企业信用信息公示

公告

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务。

姓名 / Full name

王曙光



2027-03-12

持证人签名 / Holder's signature

王曙光

