

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市当涂路金城港苑 4-2407 住宅房产进行
市场租赁价格评估

估价委托人：合肥义泰商业资产管理有限公司

估价机构：安徽义泰商业资产管理有限公司

估价日期：2023 年 10 月 10 日

估价人员：王 强、李 明

估价对象：合肥市当涂路金城港苑 4-2407 住宅房产

估价目的：为委托人提供市场租赁价格评估服务



致估价委托人函

合肥兴泰商业资产运营有限公司：

受贵方委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，我对位于合肥市当涂路金城港苑 4-2407 房产于价值时点在正常利用条件下的市场租赁价格进行了评估，有关内容报告说明如下：

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。

估价对象：合肥市当涂路金城港苑 4-2407 房产，财产范围包括建筑物、建筑物分摊的土地使用权及与建筑物不可分割的水、电以及配套装饰装修等，不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据委托人提供的《关于 2025 年第七批房产租赁价格评估的说明》等资料，估价对象基本情况如下：

序号	房地产权利人	项目名称	建筑结构	用途	评估建筑面积（m ² ）	所在层/总楼层
1	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	当涂路金城港苑 4-2407	钢混	住宅	88.34	24/24

价值时点：2025 年 10 月 21 日（估价人员完成实地查勘之日）。

价值类型：本次评估的价值类型为房地产公开市场价值（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，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

估价方法：估价人员遵循估价原则，根据估价目的和有关房地产估价的规范、规定，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和资料，经综合分析，选用比较法估价。

估价结果：估价人员是遵照国家现行有关法律法规和房地产估价规范，本着客观、独立、公正、科学的原则，根据估价目的，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象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和估价进行了估

序号	项目名称	评估面积 (m ²)	租金(元/计量单位)	年租金 (元)
1	当涂路金城港苑 4-2407	88.34	10 元/m ² /月	10601

特别提示:

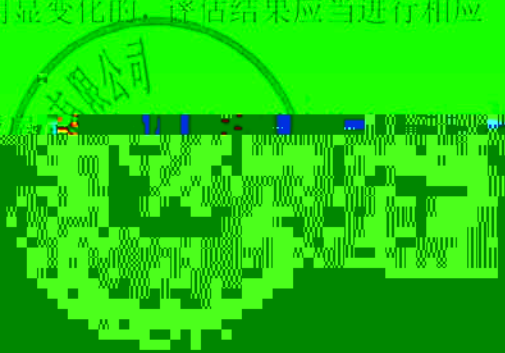
1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明,请见报告正文。

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,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后方可使用。



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 6

七、估价原则 7

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

所采用数据、资料的准确性和完整性以及假设前提

2011年11月

11 / 28

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

(1) 本估价对象为合法拥有产权为合法权利人,产权人已知悉和认同本报告,一切经济活动均符合国家法律法规、宏观经济形势。

(2) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(3) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(4) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(5) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(6) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(7) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(8) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(9) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(10) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(11) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(12) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(13) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(14) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(15) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(16) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(17) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(18) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(19) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(20) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(21) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(22) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(23) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

(24) 本估价对象为合法拥有产权,符合国家法律法规、宏观经济形势,符合国家法律法规、宏观经济形势。

象将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。

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生造对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

根据委托方提供的《关于 2025 年第七批房产租赁价格评估的说明》资料,无估价对象的建成年代、楼层信息,根据估价师调查,估价对象建成年代为 2012 年,所在层为 24 层,总楼层为 24 层,建筑结构为钢混结构。本次评估设定估价对象的建成年代为 2012 年,所在层为 24 层,总楼层为 24 层,建筑结构为钢混结构,如与实际不符,报告应作相应调整。。

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. 本次估价目的为委托方确定出租房地产之经济行为提供价格参考,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. 本估价结果仅为委托方确定出租房地产之经济行为提供价格参考,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. 本估价报告使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)。当估价时点后,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较大变化,且该变化对估价对象价值产生明显影响时,应当重新估价。

6. 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。

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. 本报告是依据委托人提供的估价委托书和估价资料编制，委托人应对其提供的资料的真实性负责，如因委托人提供资料不真实、不完整、不准确、不及时等导致估价结果出现偏差的，与评估机构无关。

9. 本报告仅供委托人本次估价使用，不得用于其他用途，如委托人将本报告用于其他用途，或擅自修改、复制、传播本报告，或擅自将本报告用于其他用途，均与评估机构无关。

10. 本报告是依据委托人提供的估价委托书和估价资料编制，委托人应对其提供的资料的真实性负责，如因委托人提供资料不真实、不完整、不准确、不及时等导致估价结果出现偏差的，与评估机构无关。

11. 本报告是依据委托人提供的估价委托书和估价资料编制，委托人应对其提供的资料的真实性负责，如因委托人提供资料不真实、不完整、不准确、不及时等导致估价结果出现偏差的，与评估机构无关。

12. 本报告是依据委托人提供的估价委托书和估价资料编制，委托人应对其提供的资料的真实性负责，如因委托人提供资料不真实、不完整、不准确、不及时等导致估价结果出现偏差的，与评估机构无关。

13. 本报告是依据委托人提供的估价委托书和估价资料编制，委托人应对其提供的资料的真实性负责，如因委托人提供资料不真实、不完整、不准确、不及时等导致估价结果出现偏差的，与评估机构无关。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：合肥兴泰商业地产运营有限公司
地址：合肥市庐阳区九狮桥街 45 号附属南楼五楼
法定代表人：宣静

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（执行事务合伙人）：赵国华

估价日期：2024 年 10 月 10 日
估价结果：6006.00 元
委托人：宣静
联系电话：0551-62220303

三、估价目的

为制定开金公开挂牌底价提供参考，不作他用。

四、估价对象

1. 估价对象房产范围

估价对象财产范围包括建筑物分摊土地使用权、建筑物及与建筑物不可分割的水、电以及配套装饰装修等，不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产权权益。

2. 估价对象基本状况

序号	房屋所有权人	项目名称	登记结构	用途	计建建筑面积（㎡）	所在层/总层数
1	合肥兴泰商业地产运营有限公司	开泰·金寨路项目（一期）	砖混	住宅	100.14	23/24

3. 土地基本状况

（1）四至：北至三十埠河路、西至麓山路、南至北二环路、东至当涂北路

- (2) 形状：宗地形状较规则。
- (3) 土地使用权人：合肥市兴泰小额贷款有限公司。
- (4) 土地面积：/。
- (5) 土地使用期限：/。
- (6) 开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内已完成建设并投入使用。
- (7) 土地使用权类型：/。

4. 建筑物基本情况

估价对象	当涂路金城港苑4-2407
建筑结构	钢混
评估面积（m²）	88.34
所在层	24/24
建成年代	2012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	作为住宅用房使用，空间布局合理
建筑功能	满足防水、保温、采光、日照等要求，用途为住宅用房
外观	外立面涂料，建筑物外观良好
新旧程度	成新度尚可，八成新
使用及维护状况	

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,在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

3. 价值内涵

估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物分摊土地使用权

3. 价值时点原则

估价结果是在估价时点的客观合理价值。如果估价对象在估价日后发生影响其价值的因素变化，估价结果亦随之变化。估价人员不承担估价日后发生的变化对估价结果的影响。

根据估价目的，估价时点为2023年12月31日。估价时点的确定，主要考虑估价目的、估价对象、估价方法等因素。估价时点的确定，应遵循以下原则：

1. 估价时点应为估价对象在估价日的客观合理价值。

2. 估价时点应为估价对象在估价日的客观合理价值。

3. 估价时点应为估价对象在估价日的客观合理价值。

4. 估价时点应为估价对象在估价日的客观合理价值。

5. 估价时点应为估价对象在估价日的客观合理价值。

6. 估价时点应为估价对象在估价日的客观合理价值。

7. 估价时点应为估价对象在估价日的客观合理价值。

8. 估价时点应为估价对象在估价日的客观合理价值。

9. 估价时点应为估价对象在估价日的客观合理价值。

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；
- (2) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，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》（根据 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》（根据 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) 《安徽省城市房屋租赁管理办法》（根据 2019 年 2 月 27 日《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订）；
- (6) 《合肥市房屋租赁管理办法》（2013 年 3 月 22 日市政府令第 166 号发布）；

(7) 其他相关法律法规

DATA

[illegible][illegible]

For more information, contact the author at mschneid@uic.edu.

1988 年 12 月 28 日

2025年10月20日 星期一 10:10:10 10.20.2025

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2686-2692.

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 10

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, scanning, or otherwise, except as may be permitted in writing by John Wiley & Sons, Inc. This publication is registered at the Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923. Organizations in the USA who are also registered with the Copyright Clearance Center may therefore copy material (beyond the limits permitted by sections 107 and 108 of US copyright law) subject to payment to CCC of the per copy fee of \$12.00, code 0885-4008/2006 \$12.00. This consent does not extend to multiple copying for promotional or commercial purposes. ISI Tear Sheet Service, 3501 Market Street, Philadelphia, PA 19104, USA, is authorized to supply single copies of separate articles for private use only. Organizations authorized by the Copyright Licensing Agency may also copy material subject to the usual conditions. For all other use, permission should be sought from John Wiley & Sons, Inc. This journal is registered at the Library of Congress, 100 Congress Street, Washington, DC 20540. ISSN 0885-4008. This journal is also registered at the British Library, 10, Brooklands Drive, West Nyack, New York 10994-2133. <http://www.interscience.wiley.com>. Periodicals postage paid at New York, NY, and at additional mailing offices. Postmaster: Send address changes in USA to *Journal of Polymer Science: Part A: Polymer Chemistry*, John Wiley & Sons, Inc., 605 Third Avenue, New York, NY 10158-0001. Send address changes outside the USA to *Journal of Polymer Science: Part A: Polymer Chemistry*, P.O. Box 518, Chichester, West Sussex PO19 1SQ, England. Delivery outside the UK by air to New York to arrive with minimum delay. *Journal of Polymer Science: Part A: Polymer Chemistry* (USPS 023-100) is published bimonthly (January, March, May, July, September, and November) by John Wiley & Sons, Inc. Subscription prices for institutions (US\$1,000/annum) and individuals (US\$350/annum) are available upon request. Single copies are \$45.00. Subscriptions outside the USA are available at a premium price. Subscriptions are entered on a calendar year basis, i.e., a subscription beginning in January 2006 will run through December 2006. Claims for missing issues will only be considered if made immediately on receipt of the subsequent issue. Claims for missing issues will only be considered if made immediately on receipt of the subsequent issue. Claims for missing issues will only be considered if made immediately on receipt of the subsequent issue.

Abstract—The purpose of this study was to determine whether there were differences in the prevalence of musculoskeletal disorders among different types of workers in the garment industry. The study included 600 employees from two garment factories in Mexico City. Data were collected by means of a self-administered questionnaire. Results showed that the prevalence of musculoskeletal disorders was higher among female than male workers. The prevalence of musculoskeletal disorders was also higher among workers who had been employed longer than those who had been employed less than one year. The prevalence of musculoskeletal disorders was also higher among workers who worked longer hours than those who worked shorter hours. The prevalence of musculoskeletal disorders was also higher among workers who worked in the same position for longer than those who worked in the same position for less than one year. The prevalence of musculoskeletal disorders was also higher among workers who worked in the same position for longer than those who worked in the same position for less than one year.

后，结合本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法。

比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位状况、实物状况、权益状况等差别，修正测算得出估

值。在运用比较法时，应选取适当的比较对象，对比较对象的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正，得出估价对象的比准价格。

在运用比较法时，应选取适当的比较对象，对比较对象的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正，得出估价对象的比准价格。

二、市场比较法

比较对象	估价对象	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 1	比较对象 2	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 3	比较对象 4	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 5	比较对象 6	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 7	比较对象 8	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 9	比较对象 10	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 11	比较对象 12	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 13	比较对象 14	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 15	比较对象 16	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 17	比较对象 18	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 19	比较对象 20	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 21	比较对象 22	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 23	比较对象 24	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 25	比较对象 26	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 27	比较对象 28	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 29	比较对象 30	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 31	比较对象 32	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 33	比较对象 34	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 35	比较对象 36	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 37	比较对象 38	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 39	比较对象 40	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 41	比较对象 42	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 43	比较对象 44	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 45	比较对象 46	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 47	比较对象 48	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 49	比较对象 50	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 51	比较对象 52	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 53	比较对象 54	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 55	比较对象 56	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 57	比较对象 58	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 59	比较对象 60	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 61	比较对象 62	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 63	比较对象 64	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 65	比较对象 66	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 67	比较对象 68	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 69	比较对象 70	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 71	比较对象 72	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 73	比较对象 74	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 75	比较对象 76	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 77	比较对象 78	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 79	比较对象 80	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 81	比较对象 82	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 83	比较对象 84	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 85	比较对象 86	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 87	比较对象 88	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 89	比较对象 90	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 91	比较对象 92	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 93	比较对象 94	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 95	比较对象 96	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 97	比较对象 98	修正系数	修正后的比准价格
比较对象 99	比较对象 100	修正系数	修正后的比准价格

三、收益法

收益法是指通过估算房地产的未来收益，并将其折现，从而得出估价对象的收益现值。

四、成本法

成本法是指通过估算房地产的建造成本，并扣除相关税费，从而得出估价对象的成本价。

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；

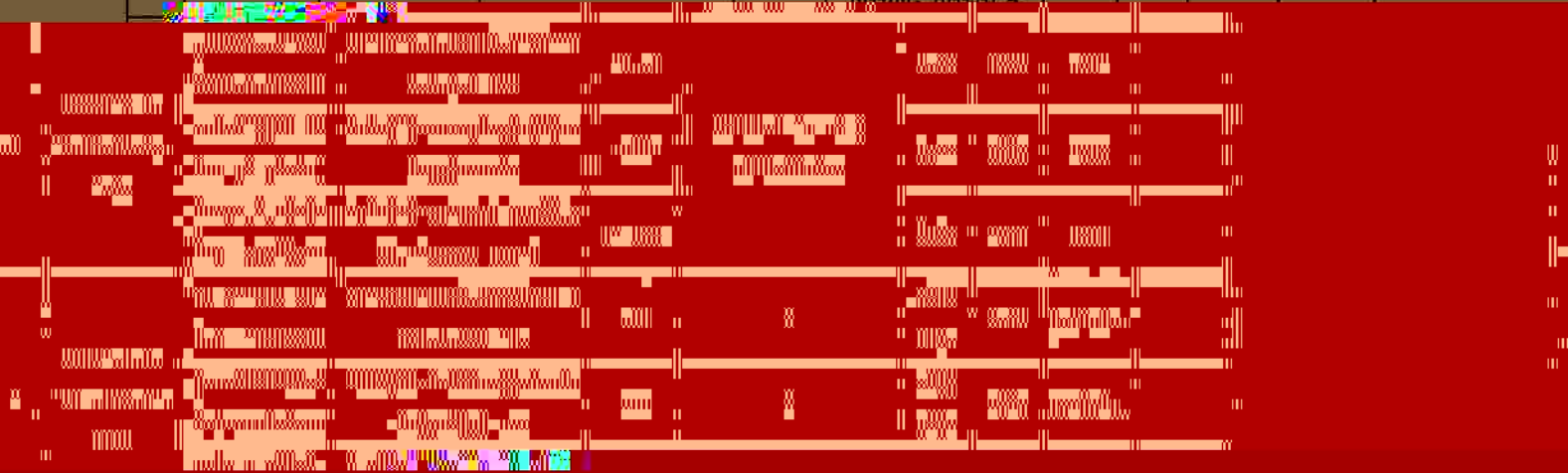
2. 具体的评估范围详见以下清单：

序号	资产名称	产权单位	项目地址	评估面积 (m²)	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 幢 101 室	31.55	房地权证合产字第 110174840 号	车库	钢混	-1/4F	

	蜀山区东至路8号香樟雅苑	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		钢混	-1/4F	
	车库		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	

	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管理 有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥英菱 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 地块合肥英菱 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 地块合肥英菱 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 地块合肥英菱 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 地块合肥英菱 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	
5	红星路 75 号	合肥国控建设融 资担保有限公司	红星路 75 号 401-403	77.61	房地产权证合产字第 110019881 号	办公	钢混	4/6F	
6	淝光路	合肥国控建设融 资担保有限公司	淝光路(原无名路南)场地六	39.00	合国用(2011)年第 083 号	场地 (仓 库)			

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	
---	-----------	-----------------	------------------------------	--------	---	------	----	--------	--



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	房地产权证合产字第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	房地产权证合产字第110021097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	蜀山区金色池塘纯水岸18幢201室 C-05	282.56	皖(2022)合肥市不动产权第1009529号	商业服务	钢混	-1/7F	

	汇鑫车位	合肥国控建设融	包河区望江东路470号汇鑫	12.48	/	车位	标准	-1/208	
--	------	---------	---------------	-------	---	----	----	--------	--

浙江恒裕有限公司

大润发130

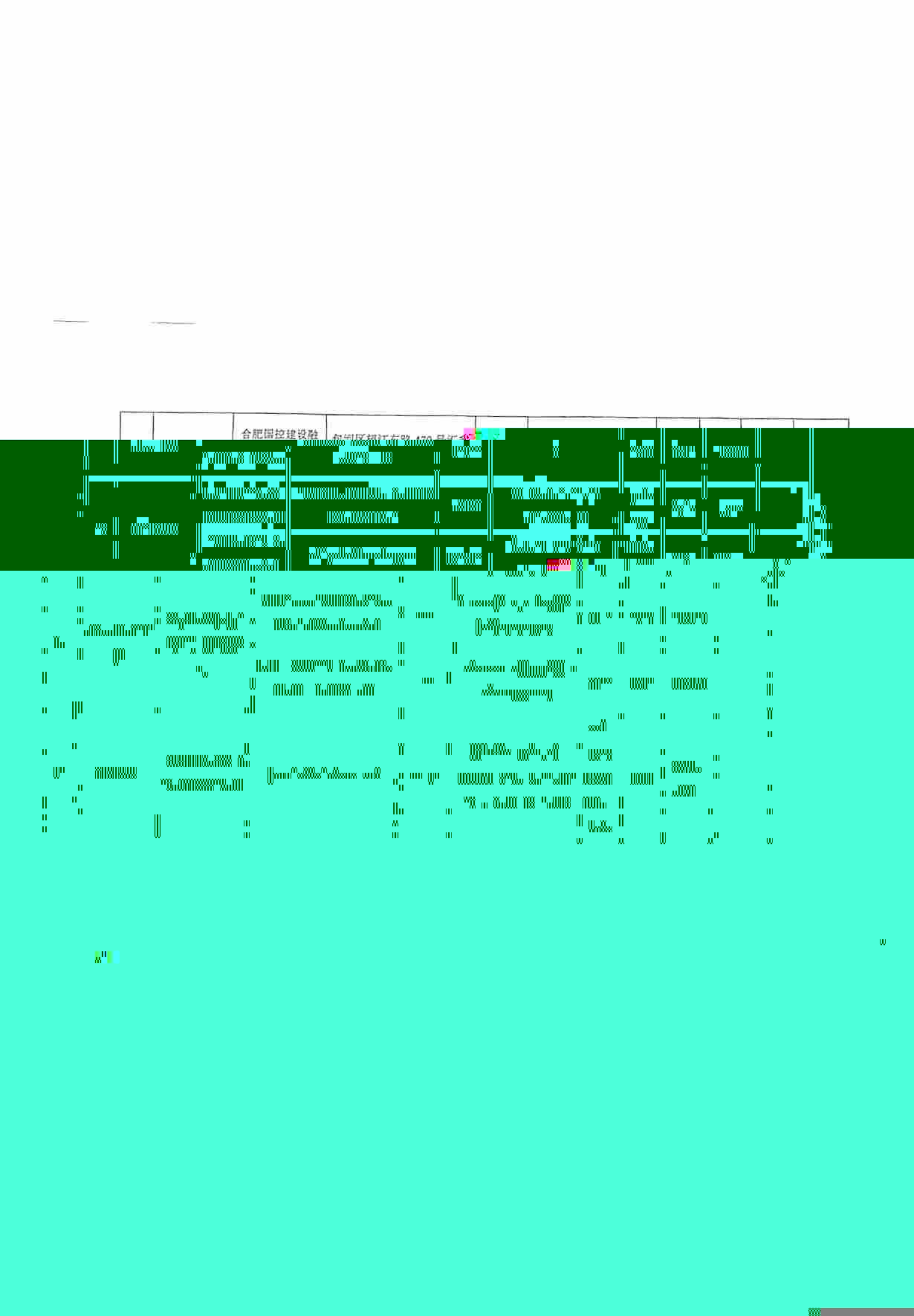
2024

0

浙江恒裕有限公司

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-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 号汇鑫大厦车-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 号汇鑫大厦车-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 号汇鑫大厦车-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 号汇鑫大厦车-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 号汇鑫大厦车-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	

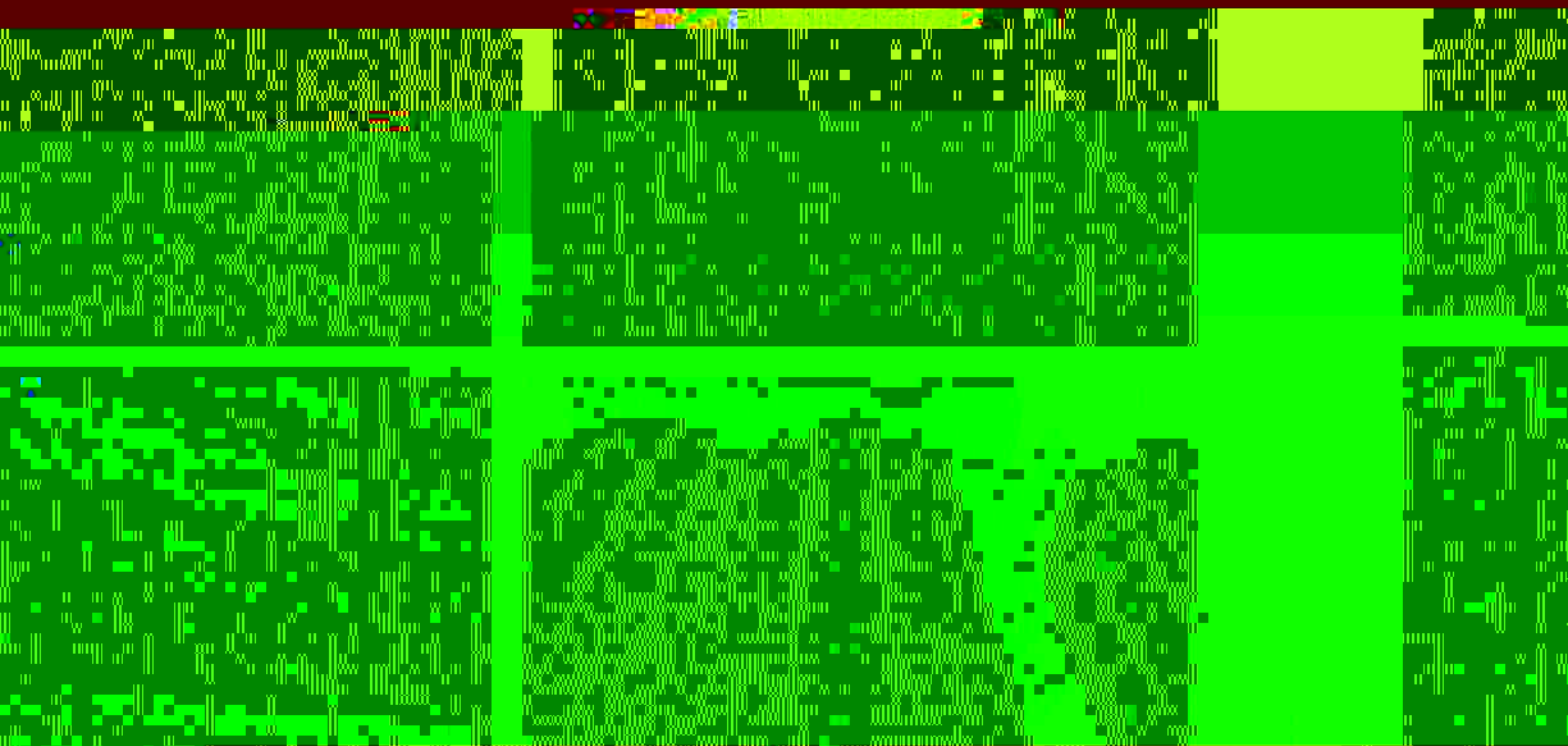


19	新马大厦	合肥国控建设融资担保有限公司	徽州大道西、南一环路南新马大厦第四层 401、402	94.1	房地权证合产字第 110037836 号	商办	钢混	4/5F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	徽州大道西、南一环路南新马大厦第五层 501、502、503	259.85	房地权证合产字第 110037836 号	商办	钢混	5/5F	
20	金城港苑	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	当涂路金城港苑 4-2407	88.34	/	住宅	钢混	24/24F	
21	元一名城	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	临泉路元一名城 A-6、A-6、A-11 幢 201	126.24	/	住宅	钢混	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	长江东路 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		

合肥兴泰明骏资产运营有限公司

2025 年 10 月 28 日





前二维码
求企业登
公示系已
更多登已
作可。
息。

LB座17



管理总

局监制



中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

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：合肥蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

统一社会信用代码：91340100760806613M

法定代表人：赵国华
(执行事务合伙人)

注册资本：
(出资额) 200万元人民币

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2004年03月25日

证书编号：GA161001

备注：无

有效期至：2027年10月15日



房地产估价师执业注册

发证机关：



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,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued 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 conduct real estate appraisal.

姓名 / Full name

王曙光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342123197010050573



执业机构 / Institution

3120110046

执业机构名称 / Institution Name

安徽开泰房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Validity Period

