

# 房地产估价报告

估价项目名称：合肥市瑶海区临泉路元一名城 A-5, A-8, A-11

幢 201 房产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 06492 号



序号	项目名称	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估金额 (元)
----	------	------------------------	--------------------------	----------



安徽开诚





# 估价假设和限制条件

## 六、估价的假设条件

### （一）一般假设

1、估价对象为合法取得、合法使用、合法处分的房地产，不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

2、估价对象在估价时点不存在任何权属争议、查封、冻结等权利限制情形，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

3、估价对象在估价时点不存在任何权属争议、查封、冻结等权利限制情形，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

4、估价对象在估价时点不存在任何权属争议、查封、冻结等权利限制情形，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

5、估价对象在估价时点不存在任何权属争议、查封、冻结等权利限制情形，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

6、估价对象在估价时点不存在任何权属争议、查封、冻结等权利限制情形，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

7、估价对象在估价时点不存在任何权属争议、查封、冻结等权利限制情形，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

8、估价对象在估价时点不存在任何权属争议、查封、冻结等权利限制情形，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

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失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无。

二、估价限制条件

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争形成,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机构以外任何单位和个人泄露,不得作为其他任何用途。本估价报告及其所附资料,除为履行法定义务外,不得向任何第三方提供,不得作为任何用途。本估价报告及其所附资料,除为履行法定义务外,不得向任何第三方提供,不得作为任何用途。本估价报告及其所附资料,除为履行法定义务外,不得向任何第三方提供,不得作为任何用途。

4. 本估价报告及其所附资料,除为履行法定义务外,不得向任何第三方提供,不得作为任何用途。本估价报告及其所附资料,除为履行法定义务外,不得向任何第三方提供,不得作为任何用途。本估价报告及其所附资料,除为履行法定义务外,不得向任何第三方提供,不得作为任何用途。

5. 本估价报告及其所附资料,除为履行法定义务外,不得向任何第三方提供,不得作为任何用途。本估价报告及其所附资料,除为履行法定义务外,不得向任何第三方提供,不得作为任何用途。本估价报告及其所附资料,除为履行法定义务外,不得向任何第三方提供,不得作为任何用途。

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

# 估价结果报告

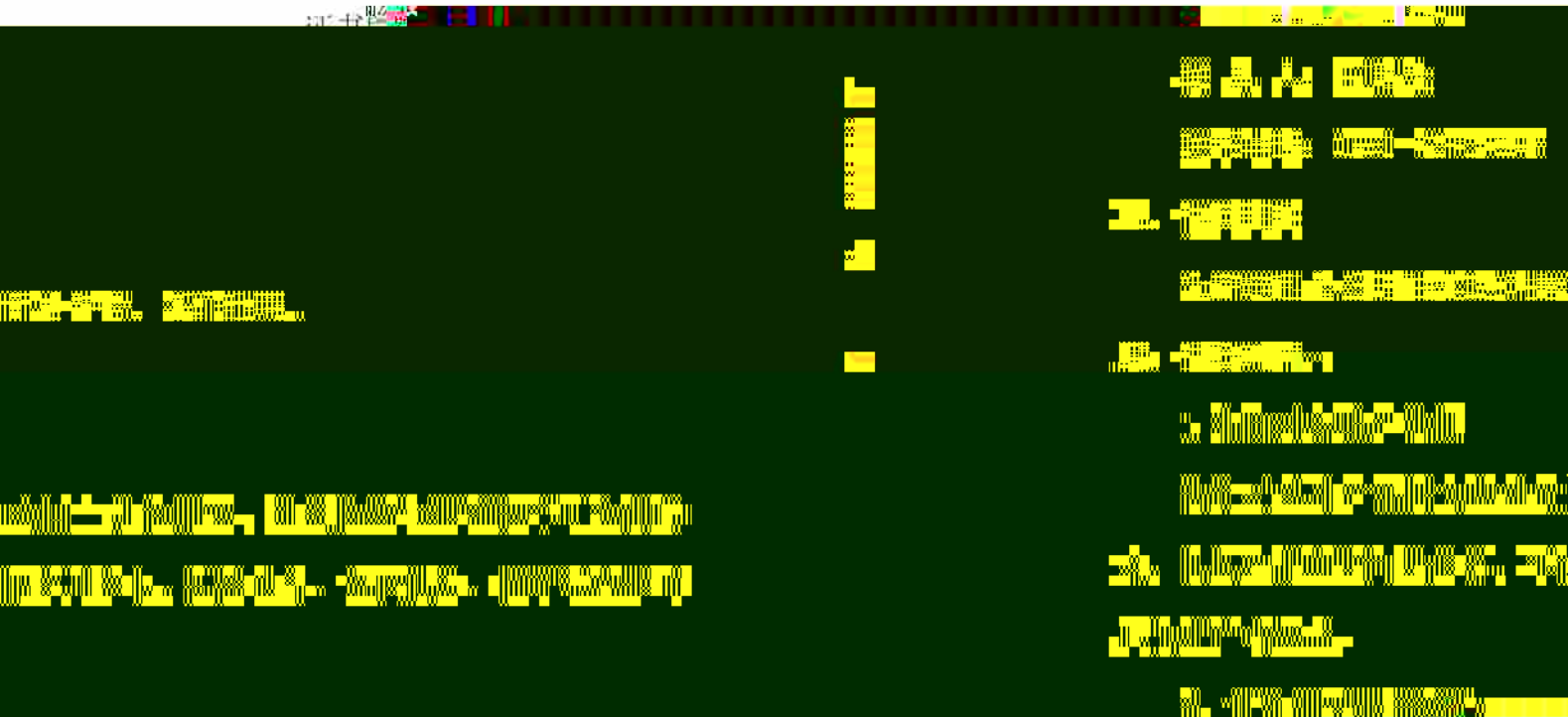
## 一、估价委托人

名称：合肥兴泰商业资产运营有限公司  
 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  
 备案等级：一级

证书编号：







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价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的依据。

的使用。

用原则，是因为在现实房地产经济活动中，地产的潜力，采用最高最佳利用方式，以取得

名称地址

价值达到最大化的一种可能。

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，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地最大经济利益。这一估价原则也是房地

## 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) 其他相关法律法规及约束性文件。

### 2. 技术标准

## 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，修正测算得出估价对象在价值时点的

## 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

## 附 件

1. 估价对象及周边环境照片
2. 《评估业务委托书》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 <sup>2</sup> )	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	合肥兴泰股权投资			房地权证合产字第	商住			

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	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			
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4		房地权证合产字第			

天湖路产业楼	合肥兴泰资产管理 有限公司	高新区 22-1-1 地块合肥奕菱 集团股份公司	582.97	皖(2024)合肥市不动产	科研	钢混	2/6F	
--------	------------------	-----------------------------	--------	---------------	----	----	------	--




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 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	
	九狮桥街 45	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	

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	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C-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1905	144.21	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 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	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-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	

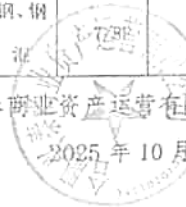
汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫 大厦车-186	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫 大厦车-187	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫 大厦车-188	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫 大厦车-189	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫 大厦车-190	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
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	

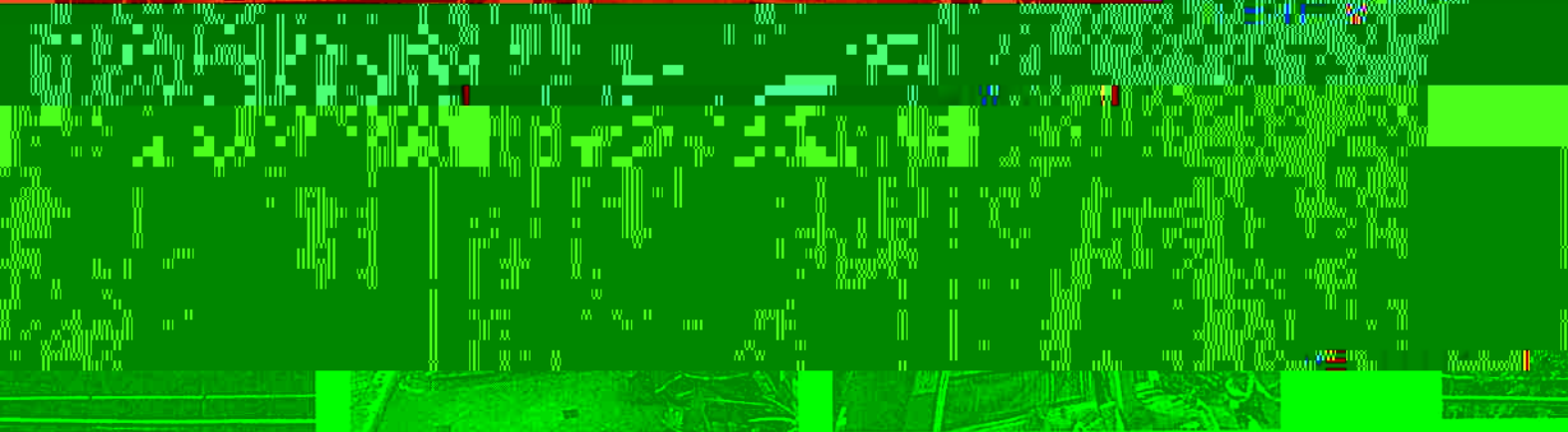
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-192	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
16	青年小区	合肥国控建设融资担保有限公司	太湖路北、徽州大道东青年小区14号楼楼道	12.00	房地产权证合产字第110037831号	商业服务	钢混	1/3F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	青年小区18号楼201	129.38	房地产权证合产字第110019882号	商办楼	混合	2/3F	
17	阿奎利亚但丁堡	合肥市兴泰科技融资担保有限公司	庐阳区双凤大道120号阿奎利亚但丁堡15幢1501	106	皖(2024)合肥市不动产权第1142218号	住宅	钢混	15/18F	
			庐阳区双凤大道120号阿奎利亚但丁堡15幢1504	106	皖(2024)合肥市不动产权第1142219号	住宅	钢混	15/18F	
18	淮安大厦	合肥国控建设融资担保有限公司	淮河路272号313、607	60.18	房地产权证合产字第110037812号、房地产权证合产字第118021118号	313: 商业服务; 607: 办公	钢混	3/7F、6/7F	

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	全城港苑	合肥兴泰科技小 额贷款有限公司	当涂路全城港苑 4-2407	668.34	/	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	综(2022)合肥市 不动产第 1237502 号	办公	钢、钢 混		

合肥兴泰商业资产运营有限公司

2025 年 10 月 28 日





统一社会信用代码

91340100760805613M(1-1)

名称 安徽开诚房地产

类型 有限责任公司(自

法定代表人 赵国华

经营范围 一般项目：房地产  
服务；不动产登记  
服务；破产清算  
风险评估；社会  
服务；信息咨询  
(不含涉外调查)  
服务(规划管理、  
拆迁服务；环境保  
护服务外，可自主依  
法开展经营活动，具  
体经营项目以审批  
部门核准)

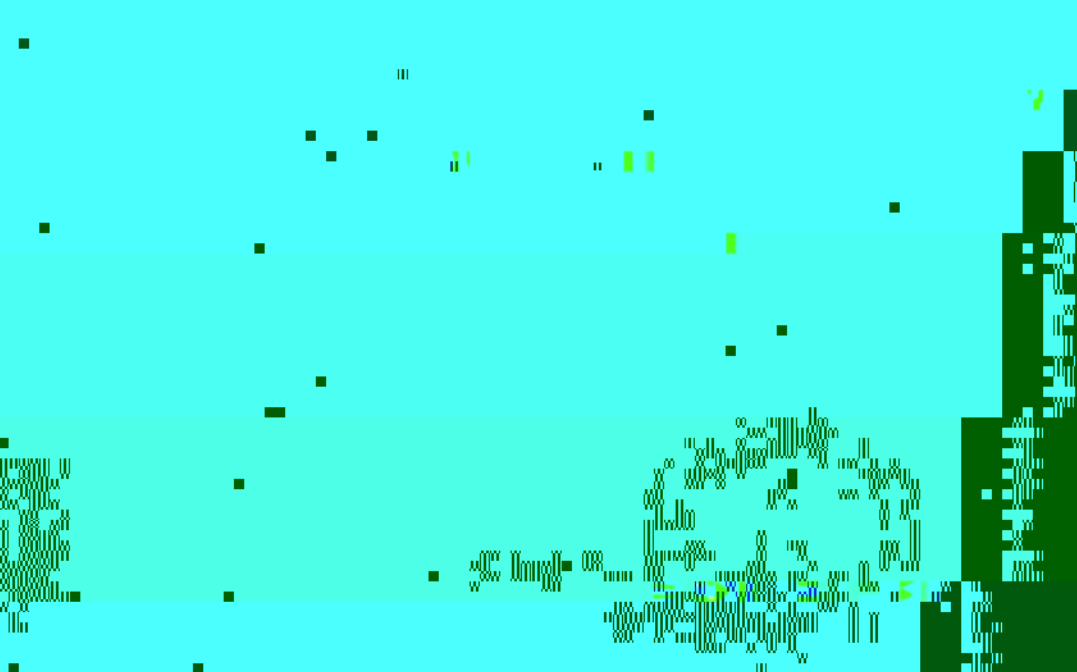


# 中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

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：合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

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



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



本報記者曾偉偉攝  
自建設部批准開發

姓名：[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

35

[REDACTED]

[REDACTED]