

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市徽州大道西、南一环路南新马大厦第

四层 401、402、第五层 501、502、503 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 06354 号

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，我公司对位于合肥市徽州大道西、南一环路南新马大厦第四层 401、402、第五层 501、502、503 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：合肥市徽州大道西、南一环路南新马大厦第四层 401、402、第五层 501、502、503 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《房地产权证》、《评估业务委托书》等资料，估价对象基本情况如下：

序号	产权证号	房地产权利人	项目名称	结构	用途	面积（m²）	楼层
1	房地权证合产字第 110037836 号	合肥市国投建设发展有限公司	徽州大道西、南一环路南新马大厦第四层 401、402	钢混	商办	证载面积：507.32 m²； 评估面积：94.10 m²	4/5
2	房地权证合产字第 110037840 号	合肥市国投建设发展有限公司	徽州大道西、南一环路南新马大厦第五层 501、502、503	钢混	商办	259.86 m²	5/5

价值时点：2025 年 10 月 20 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：估价人员遵照国家和地方相关法律法规、房地产估价规定，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

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	评估面积（m ² ）	租金（元/计量单位）	年租金（元）
1	徽州大道西、南一环路南新马大厦第四层 401、402	证载面积：507.32 m ² ； 评估面积：94.10 m ²	15 元/m ² /月	16938
2	徽州大道西、南一环路南新马大厦第五层 501、502、503	259.86 m ²	14 元/m ² /月	43656
合计	/	353.96 m ²	/	60594

特别提示：

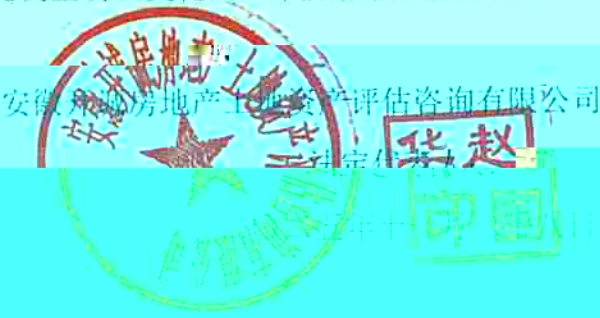
1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见报告正文。

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。

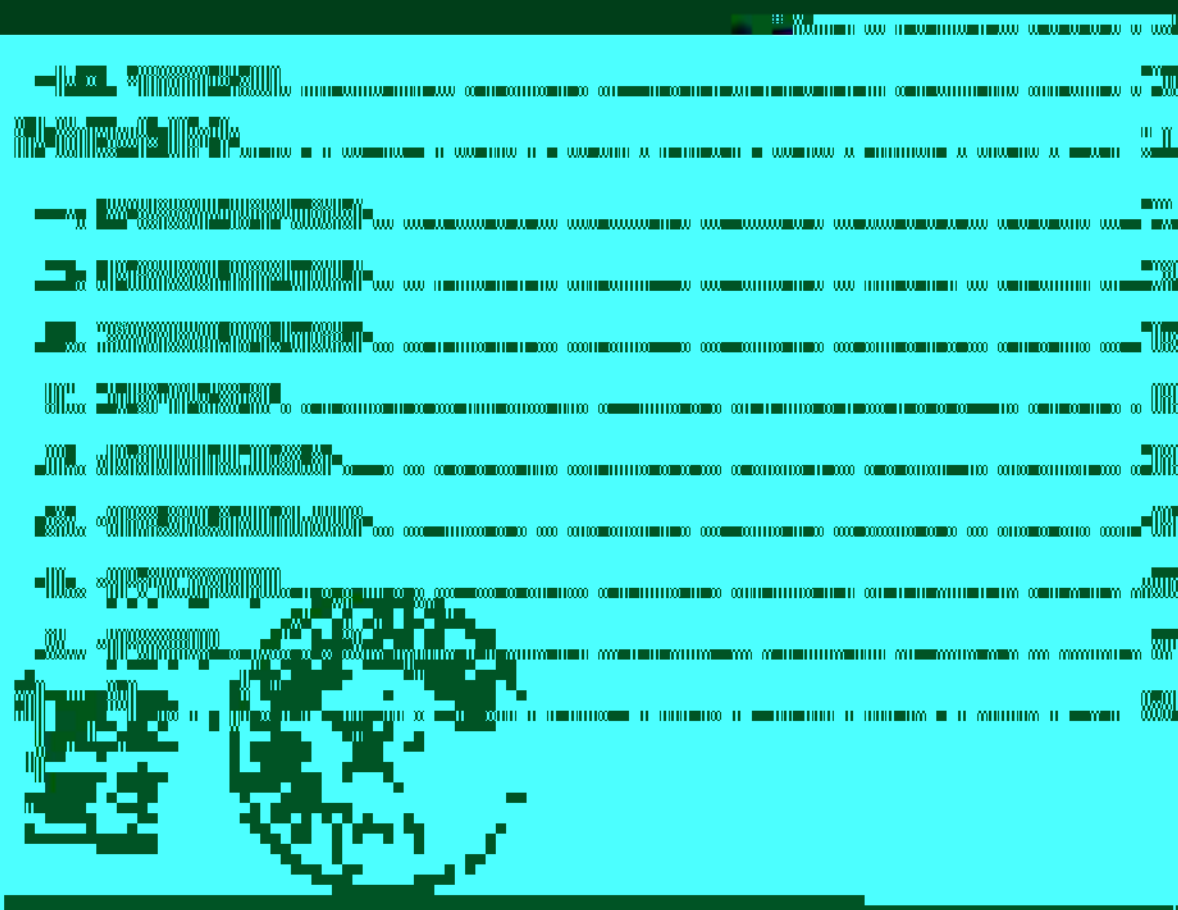
4. 房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响，另外租赁双方人员的谈判能力也会影响到租赁成交价格。本报告是根据目前同类型房地产租赁市场价格水平，评估估价对象的客观租赁价格，租赁成交价格有可能会高于或低于评估价格。

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



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：



叶琦	3420210066		2025 年 11 月 28 日	
王曙光	3420110046		2025 年 11 月 28 日	

估价假设和限制条件

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估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易。

(3) 估价对象是在合法合规的前提下进行开发建设。

(4) 估价对象在估价时点不存在任何抵押、担保等权利限制。

(5) 估价对象不存在任何查封、冻结等司法限制。

(6) 估价对象不存在任何权属争议、纠纷等法律风险。

(7) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(8) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(9) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(10) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(11) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(12) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(13) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(14) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(15) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(16) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(17) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(18) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(19) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(20) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(21) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(22) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(23) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(24) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

(25) 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素。

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

无依据不足假设。

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租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响，另

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。

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：安徽省合肥市庐阳区九狮桥街5楼45号附属南楼
联系人：吴辉

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：GA161001
联系人：王曙光
联系电话：0551-62820993

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或权益。

2. 估价对象基本状况

序号	产权证号	房地产权利人	项目名称	结构	用途	评估面积（m ² ）	楼层	建成年代
1	房地权证合产字第110027826号	合肥市国投建设发展有限公司	徽州大道西、南一环路南新马大厦第四层101、102	钢混	商办	证载面积：507.32 m ² ； 评估面积：91.10 m ²	4/5	1995

3. 土地基本状况

- (1) 四至：东至徽州大道，西至黄山路，南至中共安徽省委党校图书馆，北至南一环路。
- (2) 形状：/。
- (3) 土地使用权人：合肥市国投建设发展有限公司。
- (4) 土地面积：/。
- (5) 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。
- (6) 土地使用权类型：/。

4. 建筑物基本情况

估价对象	徽州大道西、南一环路南新马大厦第四层401、402、第五层501、502、503房产
建筑结构	钢混
评估面积（㎡）	总面积353.96（证载面积分别为507.32平方米，259.86平方米。本次评估面积分别为94.10平方米，259.86平方米）
所在层	4-5；5-5
建成年代	1995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	作为商办用房使用，空间布局合理
装饰装修	简单装修

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，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

2. 价值

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租赁价格的波动性，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) 其他相关法律法规及约束性文件。

2. 技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3. 估价委托人提供的相关资料

《房地产权证书》、《评估业务委托书》复印件

4. 房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

- (1) 现场勘查资料、照片；
- (2) 当地房地产市场相关价格信息；
- (3) 估价对象所在区域的房地产市场状况等数据资料；
- (4) 其他相关资料。

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房地产价值水平。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，对估价对象在估价时点的客观合理公允价值或者特定用途价值进行估算和判断的过程。

[illegible]

取得方式	土地使用年限
	至 止

房地产权利人	合
共有	权利人
房地	情况
登记	坐落
房屋	间
规划	性质
	用途
房屋	数
房屋	状况
土地	地
土地	号
状况	

土地证 合产字第 110037836 号

国投建设发展有限公司

单独所有

西、南一环路南新马大厦第四层办(十)

2010-02-21

商办

构	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
土	507.32		

附 记

凡关涉房屋产权

第1层平面图

比例尺

登记机关填绘栏由登记机关(产

测

测绘单

填单

栏

房

屋分户图

085809

月09日

比例尺

1:3

50

层数

5

绘图人

王

丰硕

丘内幢号

001

登记机关

市

房地局产权监理处

办401

办402

井

办403

办407

办406

办405

办404

共1

合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

页码: 11

产税

30

房地产权证 台产字第 1100378			
房地产权利人	合肥市国投建设发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房地坐落	徽州大道西、南一环路南新马大厦第五层办(三)		
登记时间	2010-02-21		
房屋性质			
规划用途	商办		
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m²)
	5	钢筋混凝土结构	259.86
土地状况	土地号	土地使用	土地使用年限
		取得方式	

40 号
层办
具他
至止

测绘单位(盖章):

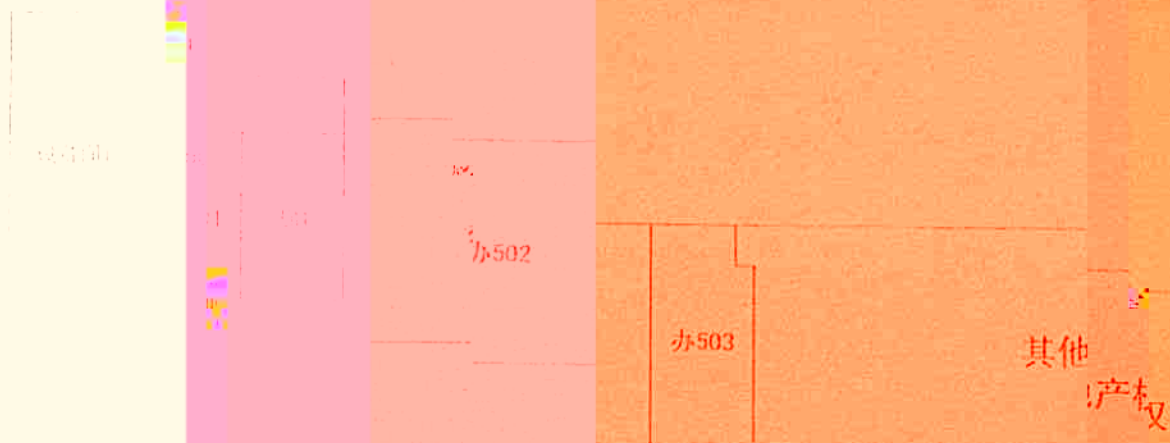
地 址	路 号
房 号	室 号
图 号	幢 号

坐落	合肥市蜀山区
房屋用途	住宅
房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土
房屋层数	5层
房屋面积	109.085809
房屋所有权人	王丰硕
房屋所有权取得日期	2009年11月09日

房屋分户图

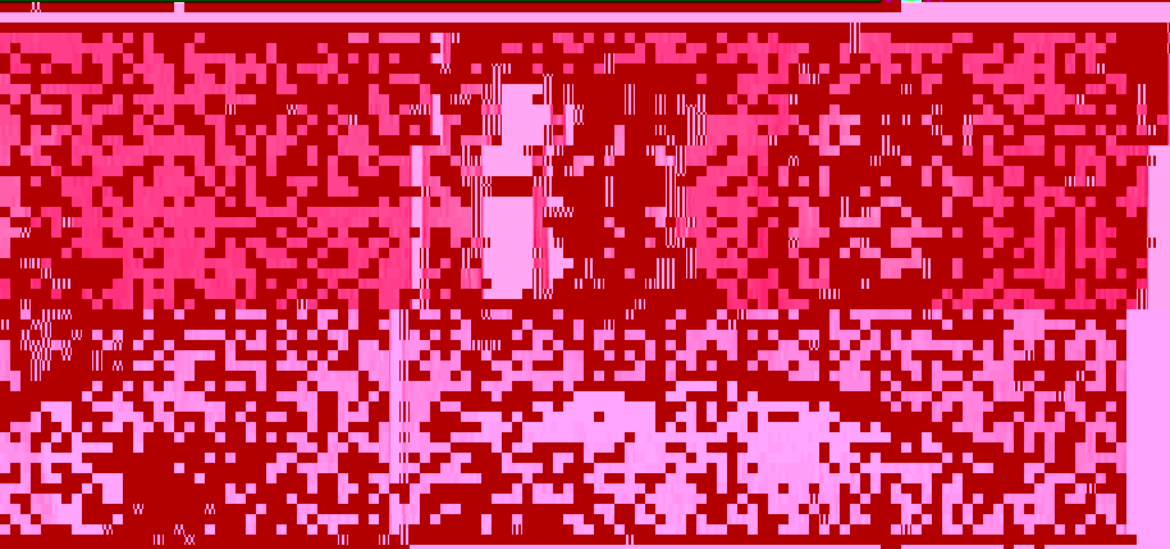
比例尺	1:350	层数	5
绘图人	王丰硕	丘内幢号	001
绘图	登记机关	市房地局产权监理处	

所在	套内建
共有分	总建



编号: 2016000315

面积	单位	备注
(m2)		
(m2)		1995
(m2)		



市场主体应当
家企业信用信息
公示系统

统一社会信用代码 91340100760806611

名称	安徽开诚房地产土地资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	赵国华

[illegible]

普 业 (副)

咨询有限公司

(5股)

咨询；房地产经纪；土地整治服务；资产评估；保险评估；企业资产管理业务；工程管理服务（工程监理除外）；物业管理服务；资源监测；价格鉴证评估；非禁止或限制的项目，经批准的项目，经有关部门批准以相关部门批准。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

[//www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)



中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽联众房地产估价有限公司

住 所：合肥市蜀山区金寨路91号立群大厦B座1709室

法定代表人：王 强

机构负责人：王 强

机构类型：其他

机构等级：其他

机构资质：其他

机构地址：其他

机构电话：其他

机构邮编：其他

机构开户行：其他

机构账号：其他

机构有效期：其他

机构备注：其他

机构状态：其他

机构类型：其他

机构等级：其他

机构资质：其他

机构地址：其他

机构电话：其他

机构邮编：其他

机构开户行：其他

机构账号：其他

机构有效期：其他

机构备注：其他

机构状态：其他

机构类型：其他

机构等级：其他

机构资质：其他

机构地址：其他

机构电话：其他

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

姓 名 / Full name

