

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市庐阳区蒙城北路海棠花园 42 号楼办公
用房进行市场租赁价格评估

估价委托人：合肥市集体工业联合社

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 06502 号

致估价委托人函

合肥市集体工业联合社：

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庐阳区蒙城北路海棠花园 42 号楼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：合肥市庐阳区蒙城北路海棠花园 42 号楼，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《不动产权证》、《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	产权证号	房地产权利人	证载房地坐落	项目名称	建筑结构	用途	建筑面积（m²）	所在层/总楼层	建成年代
1	皖（2022）合肥市不动产权第 1237502 号	合肥市集体工业联合社	庐阳区蒙城北路海棠花园 42 号楼	庐阳区蒙城北路海棠花园 42 号楼	钢和钢筋混凝土	办公	7200.02	1-7/8	2005

价值时点：2025 年 10 月 28 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	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。

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司



法定代表人：



二〇二五年十一月二十八日

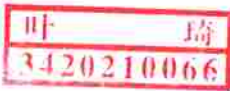
目 录

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	13
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

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 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难于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
王曙光	3420110046		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）估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气等供应及道路交通使用的权益为假设前提。

（6）本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等）。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

1. 估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场租赁价格的影响，也没有考虑估价对

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。

(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. 发现本报告的文字或数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（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	建筑结构	用途	建筑面积（㎡）	所在层/总楼层	建成年代
1	皖（2022）合肥市不动产权第 1237502 号	合肥市集体工业联合社	庐阳区蒙城北路海棠花园 42 号楼	钢和钢筋混凝土	办公	7200.02	1-7/8	2005

3. 土地基本状况

（1）四至：东至蒙城路，西至藕塘路，南至临泉路，北至凤台路。

- (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	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（m²）	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
外 观	外立面墙砖，建筑物外观良好
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，确认本次估价的价值时点为 2025 年 10 月 28 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、建筑物及与建筑物不可分割的水、电以及配套等，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。水电、物业费、维修费由承租方承担，税费为按相关法律法规双方各自承担。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则等性原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

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。

本次评估中，比较法相关数据参考价值时点的市场状况，遵循了价值时点原则。

4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

本次估价采用了比较法，替代原则本身就是比较法的理论基础，故本次估价遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。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，每个房地产所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，以取得最大经济利益。这一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保持现状用途继续使用就遵循了最高最佳利用原则。

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

- (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

《不动产权证书》、《关于 2025 年第七批房产租赁价格评估的说明》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。

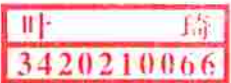
比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位状况、实物状况、权益状况等差别，修正测算得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

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，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在价值时点的市场租金价格为：（币种：人民币，取整至个位）。

序号	项目名称	建筑面积（m²）	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/m²/月	1555204

十一、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
王曙光	3420110046		2025 年 11 月 28 日

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 号商铺及半地下车库车-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		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	车位	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 32幢 111 (-)	29.45	房地权证合产字第 8110131798号	车库	钢混	-1/4F	
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 地块合肥菱菱 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 地块合肥菱菱 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 地块合肥菱菱 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 地块合肥菱菱 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 地块合肥菱菱 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 储)			

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1906	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 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	房地权证合产字第110037812号、房地权证合产字第110021118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	259.85	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		

合肥兴泰商业资产运营有限公司

2025 年 10 月 28 日



中华人民共和国
不动产权证书

证书编号

证书类型

证书有效期

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



登记机构 (章)

2022年10月12日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 34012604460

权利 人	合肥市集体工业联合社
共有情况	单独所有
坐 落	庐阳区蒙城北路海棠花园42号楼
不动产单元号	340103102006GB00106F00100001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/动迁房
用 途	城镇住宅用地/办公
面 积	共有宗地面积31011.7平方米/房屋建筑面积7200.02平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2002年12月01日起 2072年12月01日止
权利其他状况	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。

५०	५०
----	----

测绘单位(盖章):

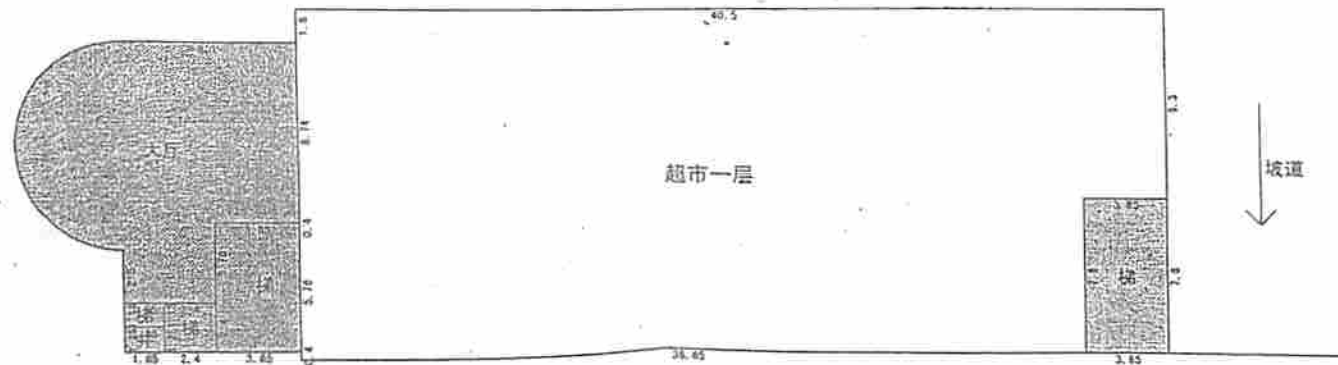
编号: 测字第20050095号

测 绘 单 位	座 号	庐阳区蒙城北路		比 例 尺	1:300	登 记 机 关	所在层次		室 号		
	图 号	2511	结 构	钢混	绘 图 人		周睿	套内建筑面积(m2)		竣工日期	2005
	丘 号	013	层 数	7	丘内幢号		042	共有分摊面积(m2)		登记机关	
	楼房幢号	42#	测绘日期	2005年12月19日	登记机关		市房产局庐阳分局	总建筑面积(m2)		(盖章)	

北

合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

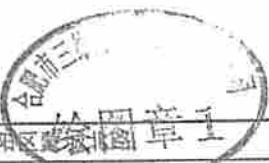
専用配



第1层平面

房屋分户图

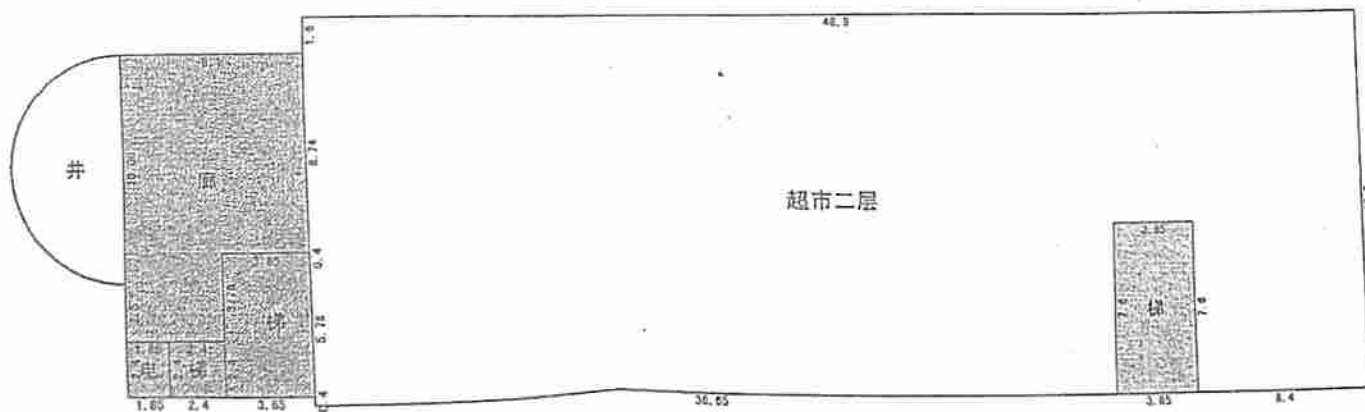
会单位(盖章):



编号: 测字 庐20050095号

填 写 栏	座 落	庐阳区	比例尺	1:300	登 记 机 关	所在层次		室 号	
	图 号	2511	绘 图 人	周睿		套内建筑面积(m2)		竣工日期	2005
	丘 号	013	层 数	7		共有分摊面积(m2)		登记机关	
	楼房幢号	42#	测绘日期	2005年12月19日		总建筑面积(m2)		(盖章)	

合肥市房地产管理局监制(房地产权证书专用配图)



第2层平面

附图页

图幅号:

房屋分户图

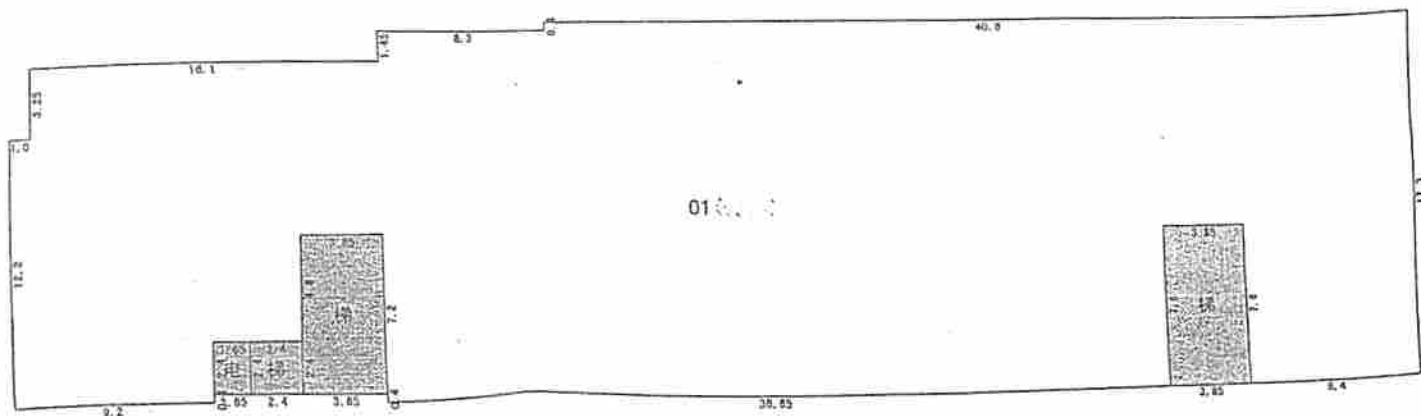
测绘单位(盖章):



编号: 测字 庐 20050095

测绘单位 填写栏	座落	庐阳区蒙城北路		比例尺	1:300	登记机关 填写栏	所在层次		室号	
	图号	2511	结构	钢混	绘图人		套内建筑面积(m2)		竣工日期	2005
	丘号	013	层数	7	丘内幢号		共有分摊面积(m2)		登记机关 (盖章)	
	楼房幢号	42#	测绘日期	2005年12月19日	登记机关		总建筑面积(m2)			

合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)



第3~6层平面

附图

图幅号:

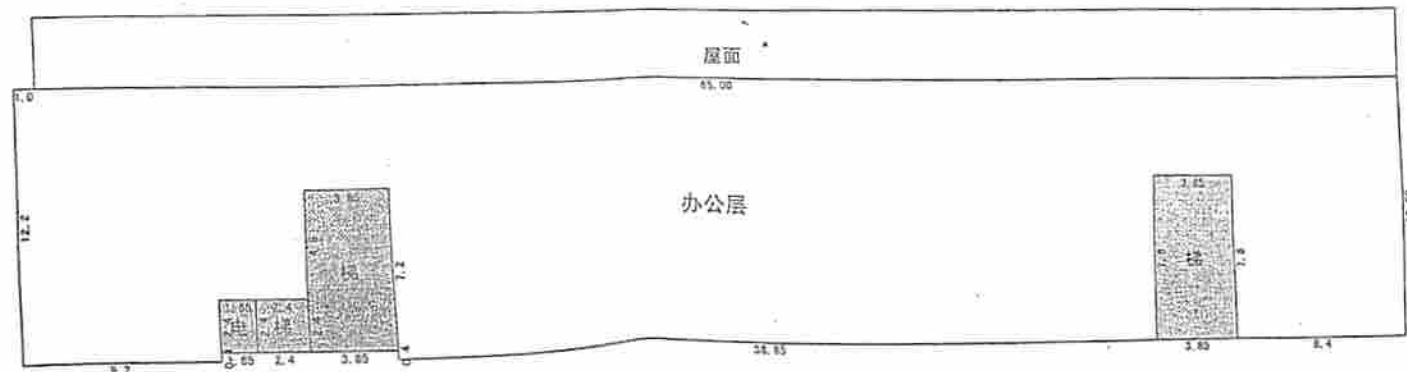
房屋分户图

(盖章)

编号: 测字 房Z0050095号

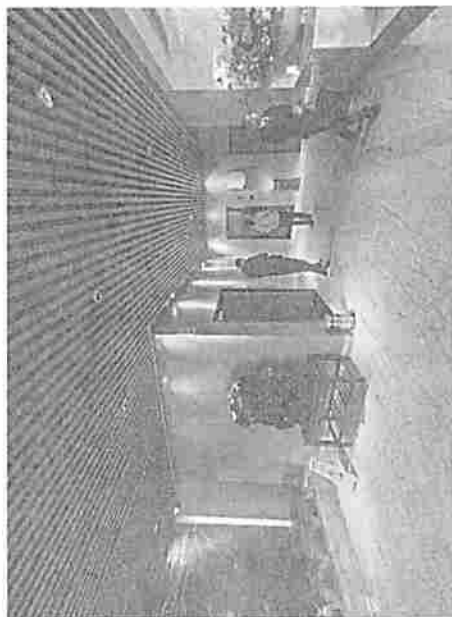
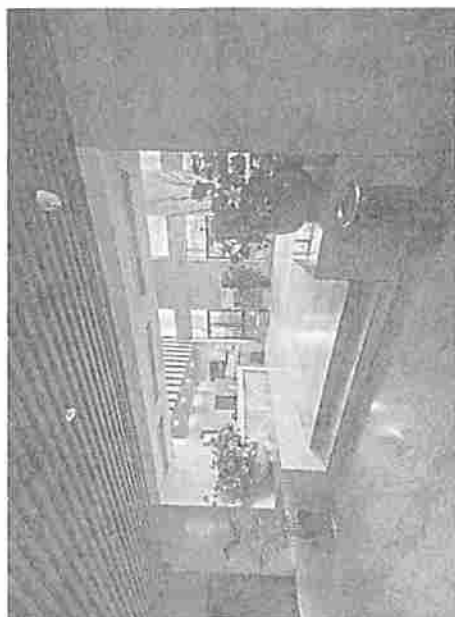
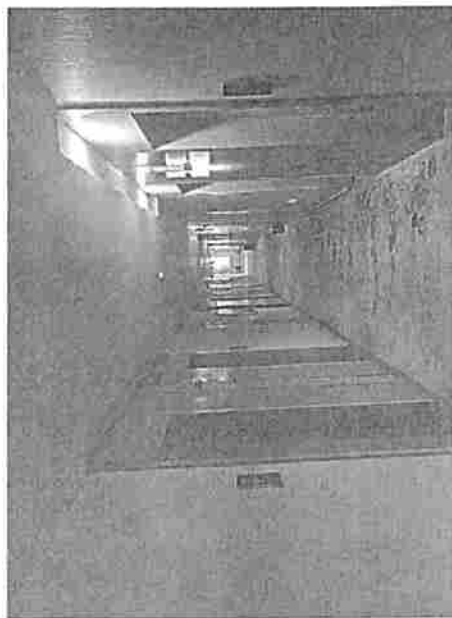
座落	庐阳区蒙城北路	比例尺	1:300	登记	所在层次	室号
图号	2511	结构	钢混	填	套内建筑面积(m2)	竣工日期
丘号	013	层数	7	写	共有分摊面积(m2)	登记机关
楼房幢号	42#	测绘日期	2005年12月19日	关	总建筑面积(m2)	(盖章)

北



第7层平面

管理局监制(房地产权证专用配图)





统一社会信用代码

91340100760806613M(1-1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更详登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年03月25日

法定代表人 赵国华

住所 合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

经营范围

一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；土地整治服务；资产评估；矿业权评估服务；破产清算服务；二手车鉴定评估；保险公估业务；社会稳定风险评估；社会调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；物业服务评估；房屋拆迁服务；环境保护监测；生态资源监测；价格鉴证评估（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
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文件或许可证件为准）

登记机关



2022年05月25日



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

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

备案等级：一级

有效期限：2027年10月13日



房地产估价机构备案证书

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 to sign on real estate appraisal reports.



No. 00315004

姓名 / Full name

叶琦

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340204198210312311

注册号 / Registration No.

3420210066

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-12

持证人签名 / Bearer's signature



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 to sign on real estate appraisal reports.



No. 00306174

姓名 / Full name

王曙光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342123197010050573

注册号 / Registration No.

3420110046

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-11

持证人签名 / Bearer's signature

