

# 房地产租赁估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2026]字第 0209 号

估价项目名称：合肥市庐阳区淮河路 2 号地块三荣大厦 2 层 2-1 室商业服务用途  
房地产租赁底价评估

估价委托人：合肥力澜置业有限公司

房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：花 东（3420190031）

章金莲（3420140024）

估价报告出具日期：2026 年 01 月 28 日

## 致估价委托人函

合肥力澜置业有限公司：

受贵方委托，本估价机构选派注册房地产估价师，对估价对象的价值或价格进行了分析、测算、判断，从而形成意见和结论，有关摘要内容如下。

估价目的：为估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《估价委托书》《不动产权证书》【皖(2023)合肥市不动产权第1058940号】及估价人员实地查勘，估价对象为合肥市庐阳区淮河路2号地块三荣大厦2层2-1室商业服务用途房地产，权利人为合肥力澜置业有限公司，本次评估建筑面积：1889.03 m<sup>2</sup>，所在层/总楼层：2/24层，建筑结构：钢筋混凝土结构，证载用途：商业服务；实际用途：商业服务，建成年代：1999年；权利类型为国有建设用地使用权，国有建设用地使用权2045年10月01日止；土地用途为商服用地，共有宗地面积2904.94平方米，土地权利性质：出让；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2026年01月26日。

价值类型：租赁底价。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据国家和安徽省、合肥市有关法律、法规和政策要求，遵循《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的操作程序，认真核查了估价委托人提交的本次委估房地产的相关资料，对现场进行了细致地勘察，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，根据估价目的，遵循估价原则，运用合理的估价方法，经过综合测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	建筑面积	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	月租金总价 (元/年)	年租金总价(元/ 年)
1	淮河路2号地 块三荣大厦2 层2-1室	1889.03	56	105786 (人民币壹拾万零 伍仟柒佰捌拾陆元 整)	1269432 (人民币壹佰贰 拾陆万玖仟肆佰 叁拾贰元整)

特别提示：1. 本报告仅限于委托人确定房地产租赁底价使用，本估价报告自出具之日起壹年内有效。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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《估价结果报告》。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2026年01月28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 .....	6
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	7
九、估价方法 .....	8
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
附    件 .....	12
附件 1：估价对象位置图 .....	12
附件 2：估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	12
附件 3：估价委托书复印件 .....	12
附件 4：估价所依据的其他文件资料 .....	12
附件 5：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 .....	12
附件 6：注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	12

## 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：

（一）注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等法律法规的规定，进行估价作业中严格遵纪守法，诚信执业，恪守职业道德和执业准则、标准，并撰写估价报告。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，受估价报告中假设和限制条件的限制，估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（三）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（四）本评估机构及注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，也对估价对象、相关当事人不存在偏见。

（五）注册房地产估价师已经对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；已经对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请估价委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

（六）参加本次估价的注册房地产估价师是通过国家职业资格取得中华人民共和国房地产估价师职业资格证书，并经注册后从事房地产估价业务的专业技术人员，具备扎实的房地产知识、估价原理与方法的理解，以及熟练运用相关工具和技术进行估价工作的能力，此外，还具备良好的沟通能力、分析能力和判断能力，以及相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力，估价作业中没有利用特定的专业帮助、其他机构报告的情形。

（七）参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
花 东	3420190031		2026 年 01 月 28 日
章金莲	3420140024		2026 年 01 月 28 日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

(二) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

(三) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

(四) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

(五) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

(六) 假设估价拟进入的市场是一个充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

(七) 假设估价对象已经处在交易的过程中，根据待估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(八) 对于本估价报告中全部或部分价值评估结论所依据而由估价委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的合法性、真实性、准确性和完整性不做任何保证。

(九) 对于估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定其是安全、无环境污染的。

### 二、未定事项假设

估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或

不同权属证书上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

由于《不动产权证书》【皖（2023）合肥市不动产权第 1058940 号】体现的是庐阳区淮河路 2 号地块三荣大厦办 901 等的建筑面积，因估价委托人要求，本次仅评估部分面积（庐阳区淮河路 2 号地块三荣大厦 2 层 2-1 室），故本次评估设定房屋面积等状况依据《房地产估价委托书》等资料信息为准，上述信息仅为本次评估使用。若后期评估面积等产生变动，在报告有效期内，则评估结果需进行相应调整。

### 六、估价报告使用限制

（一）估价报告只能用于估价报告载明的估价目的和用途；

（二）估价报告只能由估价报告载明的估价报告使用者使用，本估价报告的使用者为估价委托人（合肥力澜置业有限公司）和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；

（三）本报告书的评估结论仅供估价委托人为本次估价目的使用，报告书的使用权归估价委托人所有，未征得出具估价报告的评估机构同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）当政策调整对估价结论产生重大影响时，应当重新确定价值时点进行评估；

（五）本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

（六）本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

（七）本估价报告的应用使用期限为 2026 年 01 月 28 日至 2027 年 01 月 27 日。

## 七、特别事项说明

以下事项并非本公司注册房地产估价师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本估价报告使用者对此应特别引起注意：

1. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，评估机构及评估专业人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 对存在的可能影响估价结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而注册房地产估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 纳入评估范围的资产均已向贵公司如实申报，不存在故意隐瞒、虚报、漏报的情况。

4. 本估价报告中所描述、分析、采用的数据及估价假设等仅为本次估价使用。

5. 引用其他机构出具的报告结论的情况

我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估没有引用其他机构或专家的工作成果。

6. 本评估报告中的数据全部采用电算化计算得出，由于报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

8. 由于《不动产权证书》【皖（2023）合肥市不动产权第 1058940 号】体现的是庐阳区淮河路 2 号地块三荣大厦商 201 室的建筑面积，因估价委托人要求，本次需评估三荣大厦 2 层 2-1 室，故本次评估设定评估面积等状况依据《房地产估价委托书》等资料信息为准，上述信息仅为本次评估使用。若后期评估面积等产生变动，在报告有效期内，则评估结果需进行相应调整。

**【此页以下无正文】**

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- (一) 估价委托人：合肥力澜置业有限公司
- (二) 地址：合肥市政务区祁门路 1688 号兴泰金融广场 12 楼
- (三) 法定代表人：凌晓东

### 二、房地产估价机构

- (一) 房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
- (二) 法定代表人：章俊
- (三) 备案等级：一级，证书编号：GA161003
- (四) 有效期限：2028 年 03 月 05 日
- (五) 办公地址：合肥市庐阳区濉溪路 425 号远航大厦 1301 室
- (六) 联系电话：0551-62658800、62619911（传真）
- (七) 公司网址：www.ahzcpj.com

### 三、估价目的

为估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### (二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《估价委托书》《不动产权证书》【皖（2023）合肥市不动产权第 1058940 号】及估价人员实地查勘，估价对象为合肥市庐阳区淮河路 2 号地块三荣大厦 2 层 2-1 室商业服务用途房地产，权利人为合肥力澜置业有限公司，本次评估建筑面积：1889.03 m<sup>2</sup>，所在层/总楼层：2/24 层，建筑结构：钢筋混凝土结构，证载用途：商业服务；实际用途：商业服务，建成年代：1999 年；建筑内部未做装修，顶面、墙面、地面未做面层，水电网络管线入户，室内整体装修等级为毛坯，使用正常，维护状况较好。

#### (三) 土地基本状况

1. 权利类型：国有建设用地使用权；
2. 权利性质：出让；
3. 土地用途：商服用地；

4. 土地面积：共有宗地面积 2904.94 平方米；
5. 使用期限：国有建设用地使用权 2045 年 10 月 01 日止；
6. 四至：东至北舍山路、西近宿州路、南至淮河路步行街、北近撮造山巷。
7. 形状、地势、地质条件：形状基本规则，地势较平坦，地质条件较好。
8. 开发程度：经实地查勘确定宗地所在区域基础设施已达到“五通”，宗地已开发完成。

#### （四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
2. 设施设备：供水、排水、供电、通讯、照明、消防等设施完备，配置基本完备。
3. 建成时间（新旧程度）：1999 年，新旧程度一般。
4. 装饰装修：建筑物外墙为真石漆，公共通道地面为柏油路。
5. 使用及维护状况：建筑物结构构件、设备完好齐全，管道畅通，整体使用及维护情况较好。

### 五、价值时点

2026 年 01 月 26 日（依据委托书约定的日期为准）。

### 六、价值类型

价值类型名称：本次评估的价值类型为租赁底价。

价值定义：租赁底价是指租赁标的租赁的最低价格，即租赁活动中不得以低于租赁底价的价格对外出租租赁标的物。

价值内涵：是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

租金内涵：建筑面积租金，租期为一年，开发程度为现房，具备“五通”。包括地租、房屋折旧费、维修费、管理费、保险费、税费、利息和利润八项，不包括承租方负担的物业管理费、水电费、网络通信费等。

### 七、估价原则

#### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

我估价机构及其注册房地产估价师是站在中立的立场上，实事求是、公平正直

地进行评估，其评估价值或价格对各方估价利害关系人均是公平合理的。

### （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价中严格按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、政策的规定，根据估价对象提供的《估价委托书》等材料，结合估价目的，依法判定估价对象的状况，特别是估价对象的权益状况后，再进行的估价从而确定与之相匹配的估价结论。

### （三）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则；最高最佳利用是估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价中根据估价目的，按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，结合估价对象提供的《估价委托书》，在遵循合法原则前提下，确定估价对象的利用状况，即估价对象在不进行更新改造、改变用途、改变规模、重新开发等利用下维持现状为最高最佳利用。

### （四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价中采用的比较法中租金水平等有关技术数据的确定利用了替代原则，并且在进行确定其估价结果时，也将评估出的结果放置市场中进行了衡量、比较分析，确定所采用的估价方法测算结果的合理性，以确保估价结果最终的合理性。

### （五）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

根据本次估价目的，并结合估价委托人提供的《估价委托书》，价值时点的确定依据委托书约定的要求之日，利于估价结果有效的服务于估价目的。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》 物权编（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号, 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实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号, 2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过, 自2021年9月1日起施行)；

5. 《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(第六十五号, 2022年5月27日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次会议修订, 自2022年12月1日起施行)；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号, 2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

7. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自2016年12月1日起施行)；

8. 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 656号, 2014年11月24日发布, 自2015年3月1日起施行。2019年3月24日根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修改, 根据2024年3月10日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订)；

9. 财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

10. 其他有关法律、法规和政策文件。

#### (二) 有关估价标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

3. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)。

#### (三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 《估价委托书》。

#### (四) 估价机构掌握和收集的估价所需资料

1. 房地产租赁实例的收集资料；

2. 本机构所掌握、收集的有关当地房地产市场状况及实地查勘的资料等。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》等相关法律、法规及技术性规范, 对估价对象的实

物、权益、区位状况分析并结合估价对象的特点，选择适合的估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，估价方法的选用，应符合下列规定：

估价方法名称	估价方法选用规定	建议
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的	应选用
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的	应选用
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的	应选用
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时	宜选用 /应选用

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由

### （一）选用的估价方法及理由

估价对象为商业用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

### （二）未选用的估价方法及理由

1. 收益法：由于收益期限较长，难以准确预测收益期内租金收益状况及报酬率等相关参数，且该参数对评估结果影响较大，因此不适合采用收益法（收益倒算法）进行估价。

2. 成本法：由于缺少分摊的土地使用权面积，租金构成资料不齐全，故不宜采用成本法。

3. 假设开发法：估价对象不属于待开发或再开发房地产，且本次评估目的为租赁底价评估，因此不适合采用假设开发法进行估价。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象租赁价格进行估价。

### （三）估价技术路线

1. 比较法估价：收集交易实例，选取同一供需圈内的3个可比实例，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，再进行交易情况修正，市场状况调整，区位、实物以及权益状况调整，选用直接比较调整路径，进而采用适当的方法求出比较价值。

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正系数}} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{\text{市场状况调整系数}} \times \frac{\text{区位状况调整系数}}{\text{区位状况调整系数}} \times \frac{\text{实物状况调整系数}}{\text{实物状况调整系数}} \times \frac{\text{权益状况调整系数}}{\text{权益状况调整系数}}$$

2. 确定估价结果：综合分析比较法的评估结果，在对区域内市场充分的调研，把评估结果与当地房地产租赁市场状况进行充分的分析论证，同时考虑本次评估目的，确定估价对象租赁底价。

### 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2026年01月26日）的估价结果如下：

#### 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	建筑面积	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	月租金总价 (元/年)	年租金总价(元/ 年)
1	淮河路2号地块三荣大厦2层2-1室	1889.03	56	105786 (人民币壹拾万零伍仟柒佰捌拾陆元整)	1269432 (人民币壹佰贰拾陆万玖仟肆佰叁拾贰元整)

估价结果内涵：满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的租赁底价；租赁面积为建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。租赁底价不包括承租方负担的物业管理费、水电费、网络通信费等。

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
花东	3420190031		2026年01月28日
章金莲	3420140024		2026年01月28日

十二、实地查勘期

2026年01月26日-2026年01月26日

十三、估价作业期

2026年01月26日-2026年01月28日

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

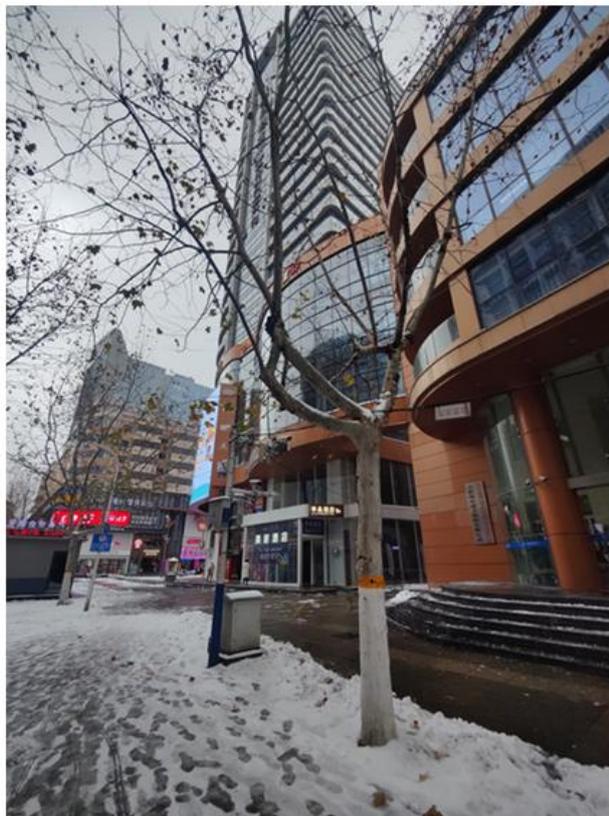
2026年01月28日

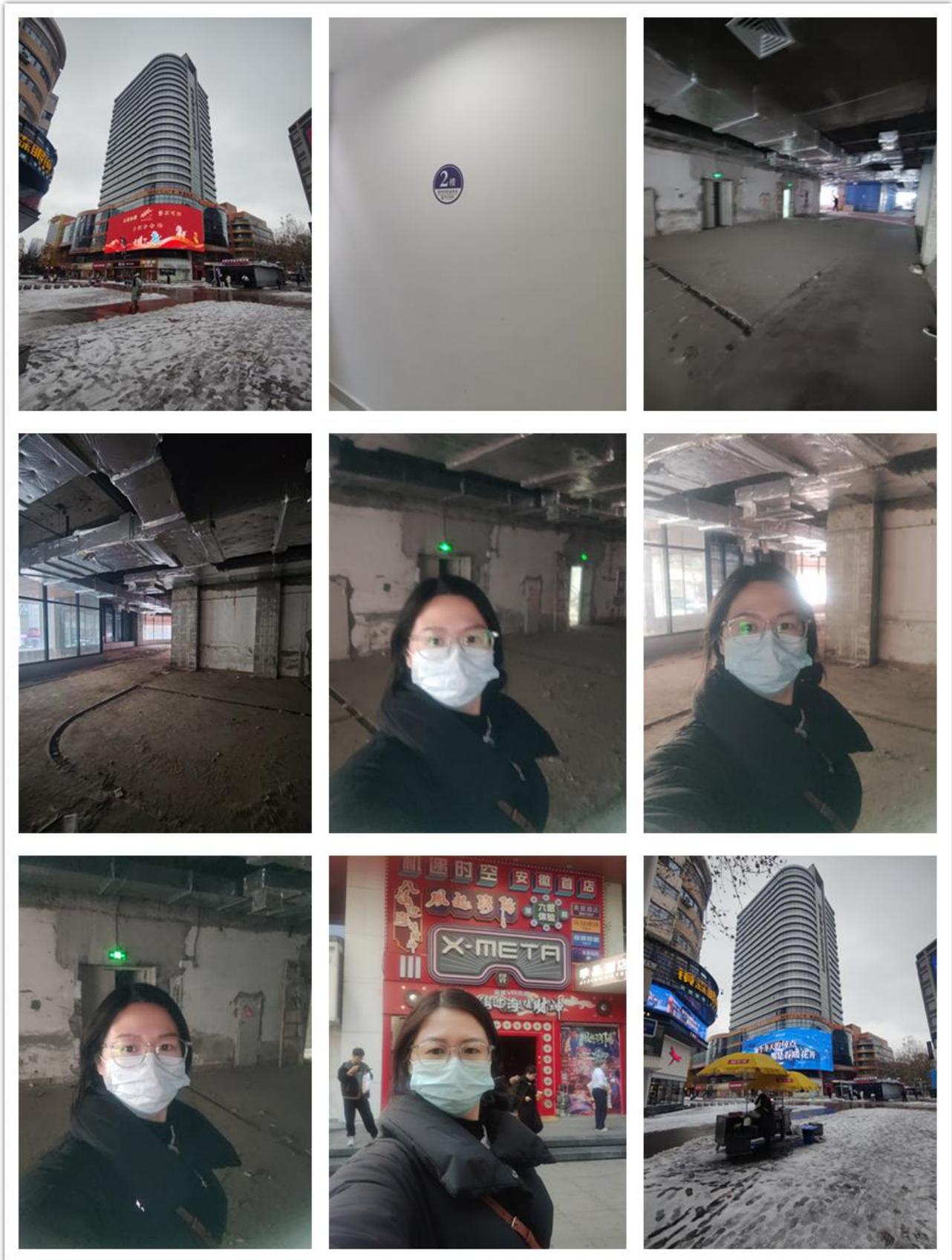
## 附 件

- 附件 1：估价对象位置图
  - 附件 2：估价对象实地查勘情况和相关照片
  - 附件 3：估价委托书复印件
  - 附件 4：估价所依据的其他文件资料
  - 附件 5：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
  - 附件 6：注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 【此页以下无正文】

估价对象位置图







### 房地产估价委托书

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司：

我单位因办理房地产租金评估业务的需要，现委托你评估公司对位于合肥市淮河路2号地块三荣大厦2层2-1室商业服务用途房地产市场租金进行评估，权利人：合肥力润置业有限公司，权属证号：皖（2023）合肥市不动产权第1058940号，价值时点：2026年01月26日，本次评估总面积：1889.03 m<sup>2</sup>。

估价目的：为委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。评估费用依据《房地产估价委托合同》中的约定条款进行收取与支付。

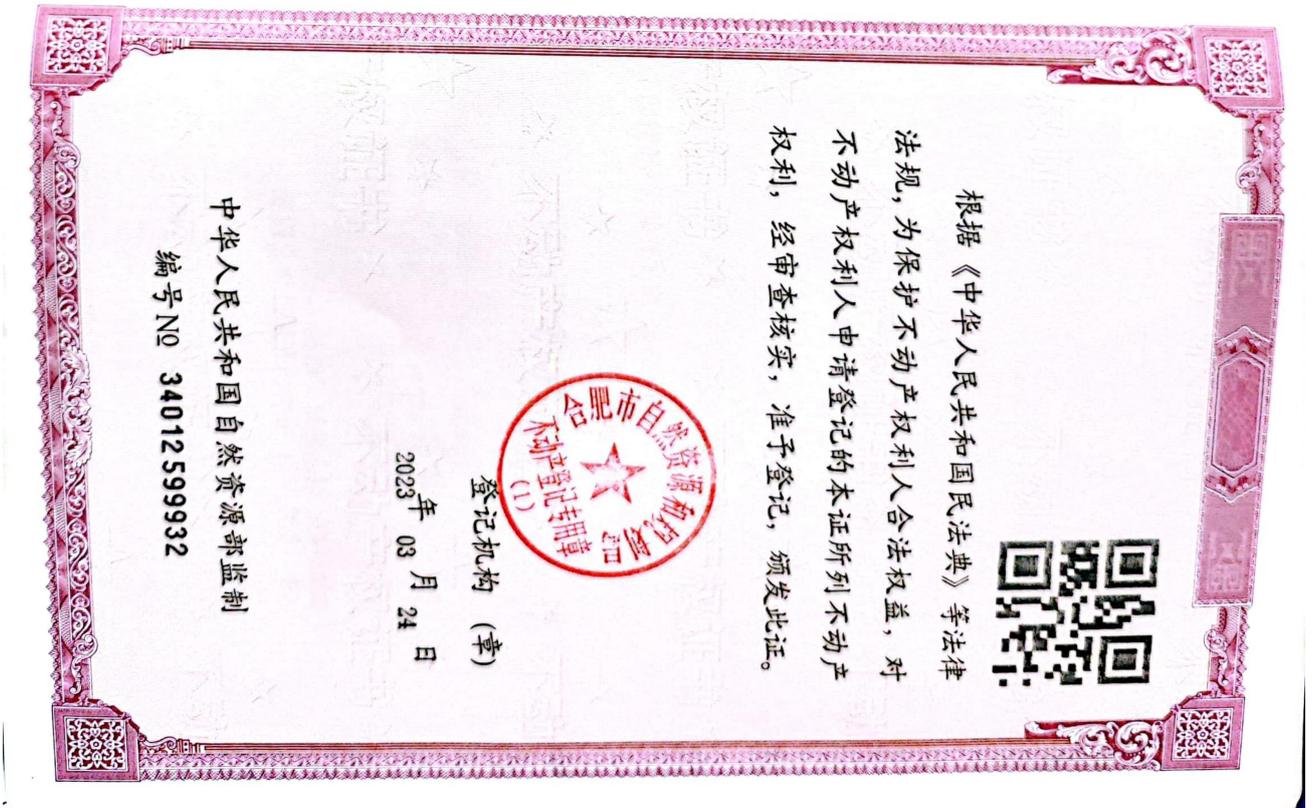
备注：1. 评估结果仅作为估价委托人在本次估价目的提供价格参考依据；2. 估价委托人提供相关权属资料，权属明确、无产权纠纷。

估价委托人（盖章或签字）

经办人：

2026年1月26日





皖(2023)合肥市不动产权第1058940号

权利人	合肥力澜置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	庐阳区淮河路2号地块三荣大厦办901等
不动产单元号	340103103005GB00354F00010001等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/办公、配套公建,商业服务
面积	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积28759平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2045年10月01日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:24 房屋所在层:详见附表

附记

业务编号: 202303230138

持证人身份证件名称: 营业执照  
持证人身份证件号码: 913401007647786621L

换发原土地证用途为综合用地。



不动产权

皖(2023)合肥市不动产权第1058940号

序号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利
1	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三荣大厦商401	340103103005GB00354F00010019	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/化商
2	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三荣大厦办2301	340103103005GB00354F00010015	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/化商
3	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三荣大厦办601	340103103005GB00354F00010016	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/化商
4	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三荣大厦办1501	340103103005GB00354F00010007	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/化商
5	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三荣大厦商101	340103103005GB00354F00010025	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/化商
6	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三荣大厦办1501	340103103005GB00354F00010008	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/化商

不动产宣统号(1)

不动产权证书附表

皖(2023)合肥市不动产权第1058940号

序号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积	使用期限	其他权利状况
1	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦商401	340103103005GB 00354F00010019	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	商服用地 /商业服 务	共有宗地面积2904. 94平方米/房屋建筑 面积2454.80平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 4
2	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办2301	340103103005GB 00354F00010015	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	商服用地 /办公	共有宗地面积2904. 94平方米/房屋建筑 面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 23
3	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办601	340103103005GB 00354F00010016	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	商服用地 /办公	共有宗地面积2904. 94平方米/房屋建筑 面积888.46平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 6
4	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办1501	340103103005GB 00354F00010007	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	商服用地 /办公	共有宗地面积2904. 94平方米/房屋建筑 面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 15
5	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦商101	340103103005GB 00354F00010025	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	商服用地 /商业服 务	共有宗地面积2904. 94平方米/房屋建筑 面积1292.92平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 1
6	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办1601	340103103005GB 00354F00010008	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	商服用地 /办公	共有宗地面积2904. 94平方米/房屋建筑 面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 16
7	合肥力澜置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办1701	340103103005GB 00354F00010009	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	商服用地 /办公	共有宗地面积2904. 94平方米/房屋建筑 面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 17



肥力置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办2201	3401031030056B 00354F00010012	国有建设用地/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 20
肥力置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦-101	3401031030056B 00354F00010021	国有建设用地/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/配建	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积1766.27平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: -1
肥力置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办1401	3401031030056B 00354F00010006	国有建设用地/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 14
肥力置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办1901	3401031030056B 00354F00010011	国有建设用地/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 19
肥力置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办2101	3401031030056B 00354F00010013	国有建设用地/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 21
肥力置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦商301	3401031030056B 00354F00010018	国有建设用地/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积2426.76平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 3
肥力置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办2201	3401031030056B 00354F00010014	国有建设用地/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 22
肥力置业有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办1301	3401031030056B 00354F00010005	国有建设用地/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 13

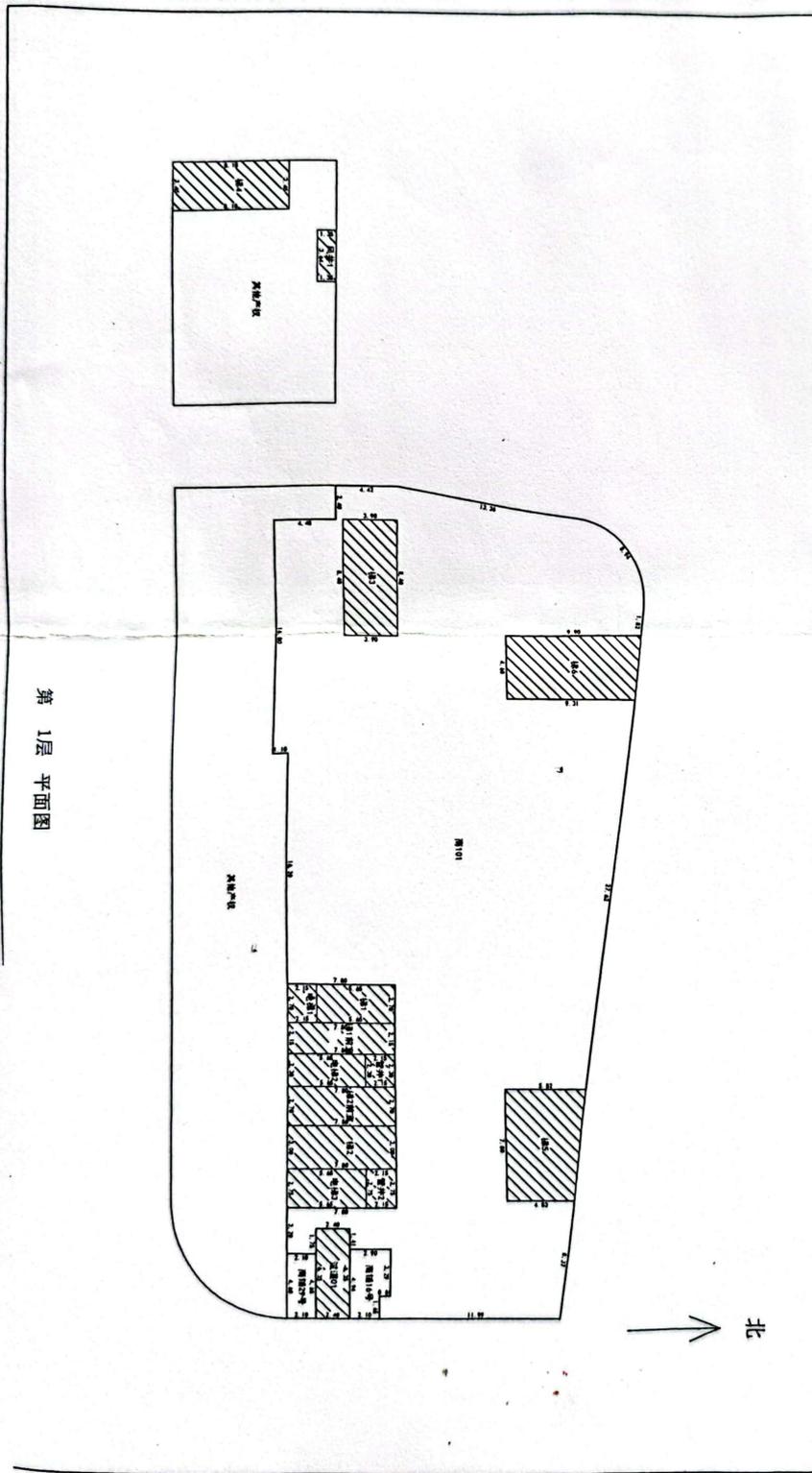
力澜有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦商801	3401031030005GB 00354F00010022	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积2423.04平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 5
力澜有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦商602	3401031030005GB 00354F00010020	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积176.48平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 6
力澜有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办1101	3401031030005GB 00354F00010003	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 11
力澜有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦商201	3401031030005GB 00354F00010017	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积2219.31平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 2
力澜有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办1801	3401031030005GB 00354F00010010	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 18
力澜有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办801	3401031030005GB 00354F00010024	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 8
力澜有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办701	3401031030005GB 00354F00010023	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 7
力澜有限公司	单独所有	庐阳区淮河路2号地块三 荣大厦办901	3401031030005GB 00354F00010001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/办公	共有宗地面积2904.94平方米/房屋建筑面积888.88平方米	国有建设用地使用权 2045年10月01日止	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 24 房屋所在层: 9

合肥市三维测绘有限公司  
盖章

房屋分层图

测绘单位	合肥市三维测绘有限公司	座落	庐阳区淮河路与含山路交叉口		层数	1	层套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1076.52
图号		结构	钢筋混凝土		所在层	1层	层分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	244.21
丘号		丘地号			比例尺	1:400	层建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1320.73
楼房幢号	一层 (南101、南辅16号、南辅29号) 分割	测绘日期	2024年08月28日 分割		丘内幢号		绘图人	刘敬曦

编号:测字\_\_\_\_\_号



合肥市三维测绘有限公司

房屋分层图

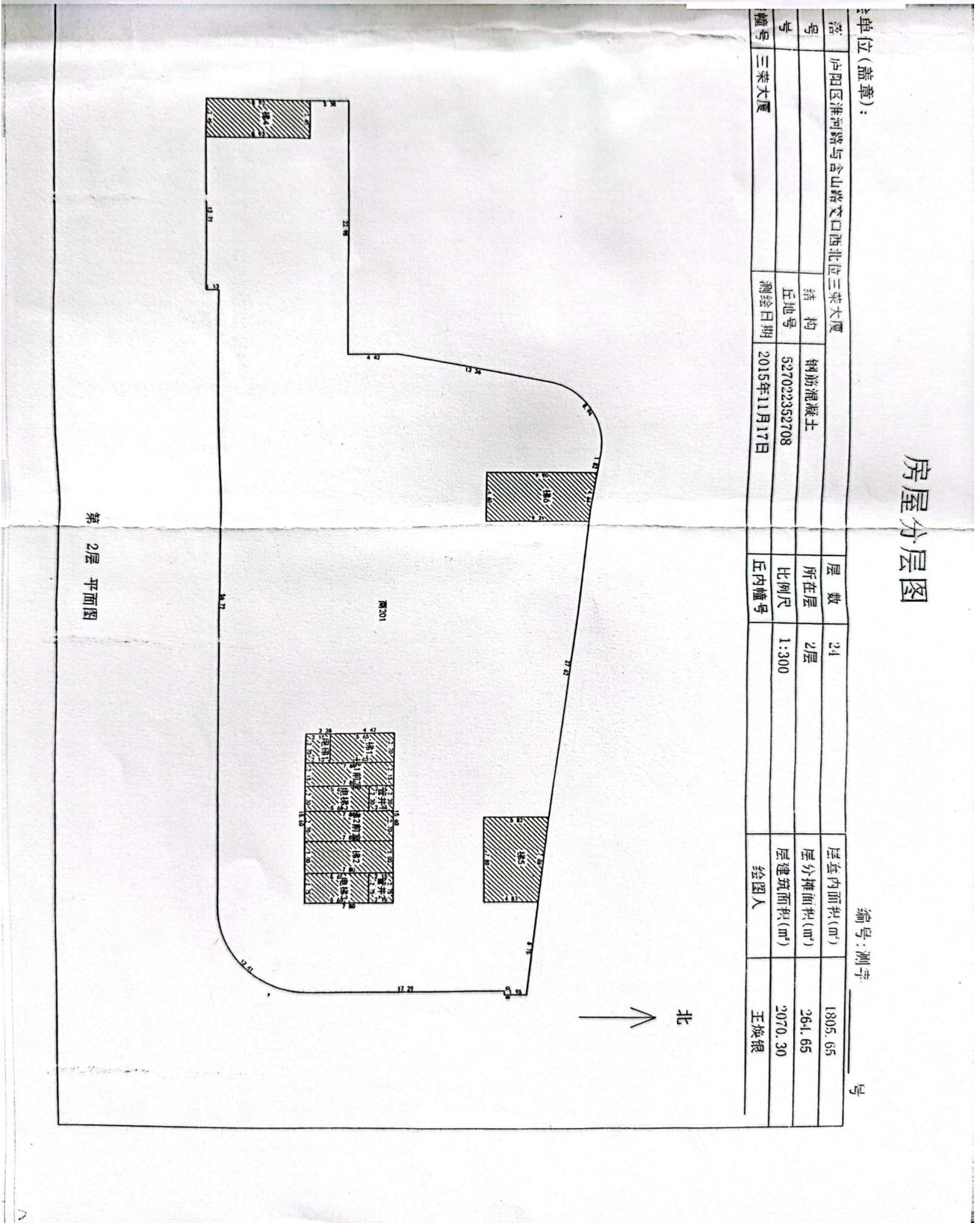
单位(盖章):

编号: 测字

号

宗地号	庐阳区淮河路与含山路交口西北位三荣大厦	层数	24	层套内面积(m <sup>2</sup> )	1805.65
结构	钢筋混凝土	所在层	2层	层分摊面积(m <sup>2</sup> )	364.65
测绘日期	2015年11月17日	比例尺	1:300	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	2070.30
幢号	三荣大厦	丘内幢号		绘图人	王焕银

第 2 层 平面图



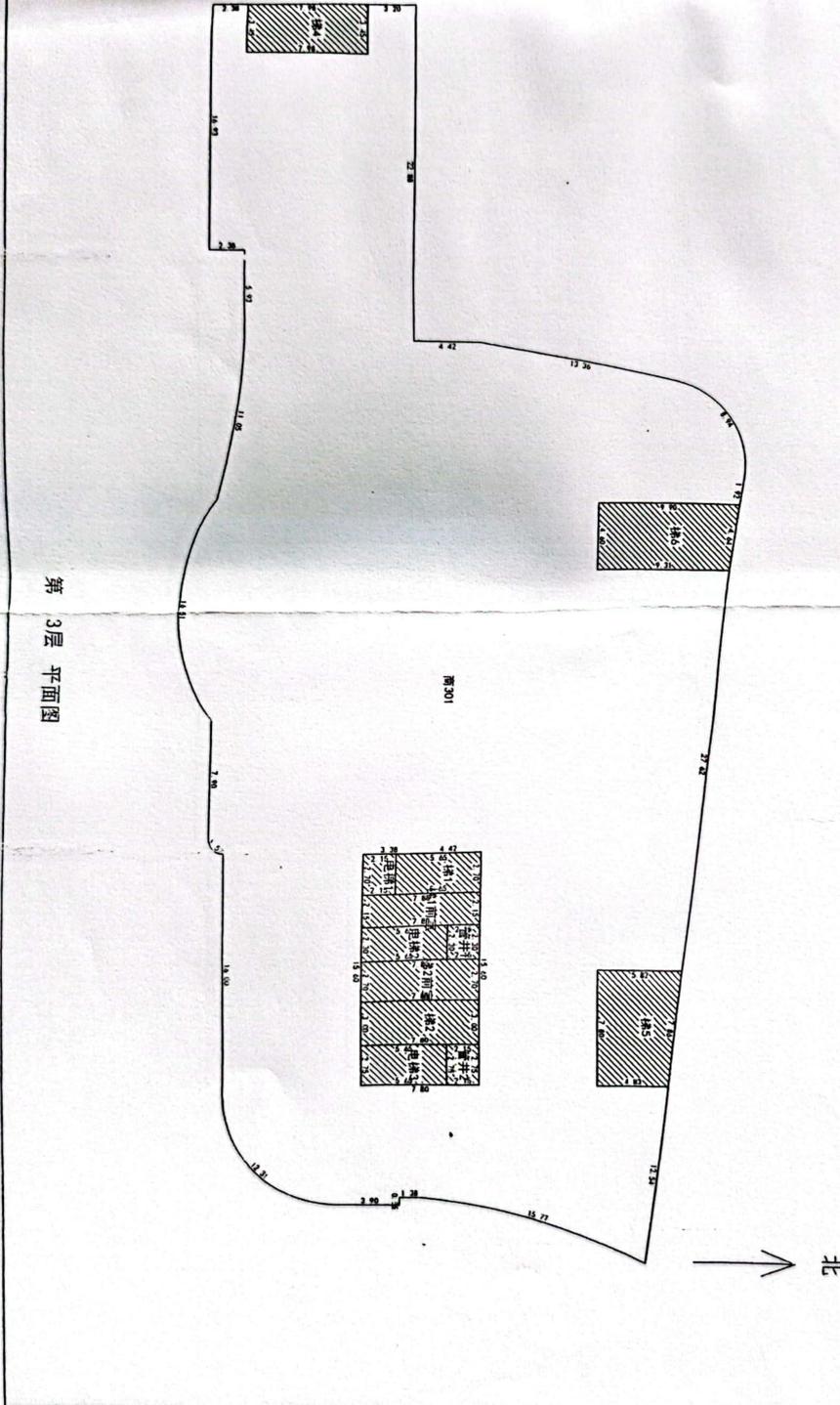
房屋分层图

2 (盖章):

编号: 测字 \_\_\_\_\_ 号

庐阳区淮河路与含山路交口西北位三荣大厦	结构	钢筋混凝土	层数	24	层套内面积(m <sup>2</sup> )	1974.43
	丘地号	527022352708	所在层	3层	层分摊面积(m <sup>2</sup> )	262.60
	测绘日期	2015年11月17日	比例尺	1:300	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	2237.03
三荣大厦			丘内幢号		绘图人	王焕银

第 3 层 平面图



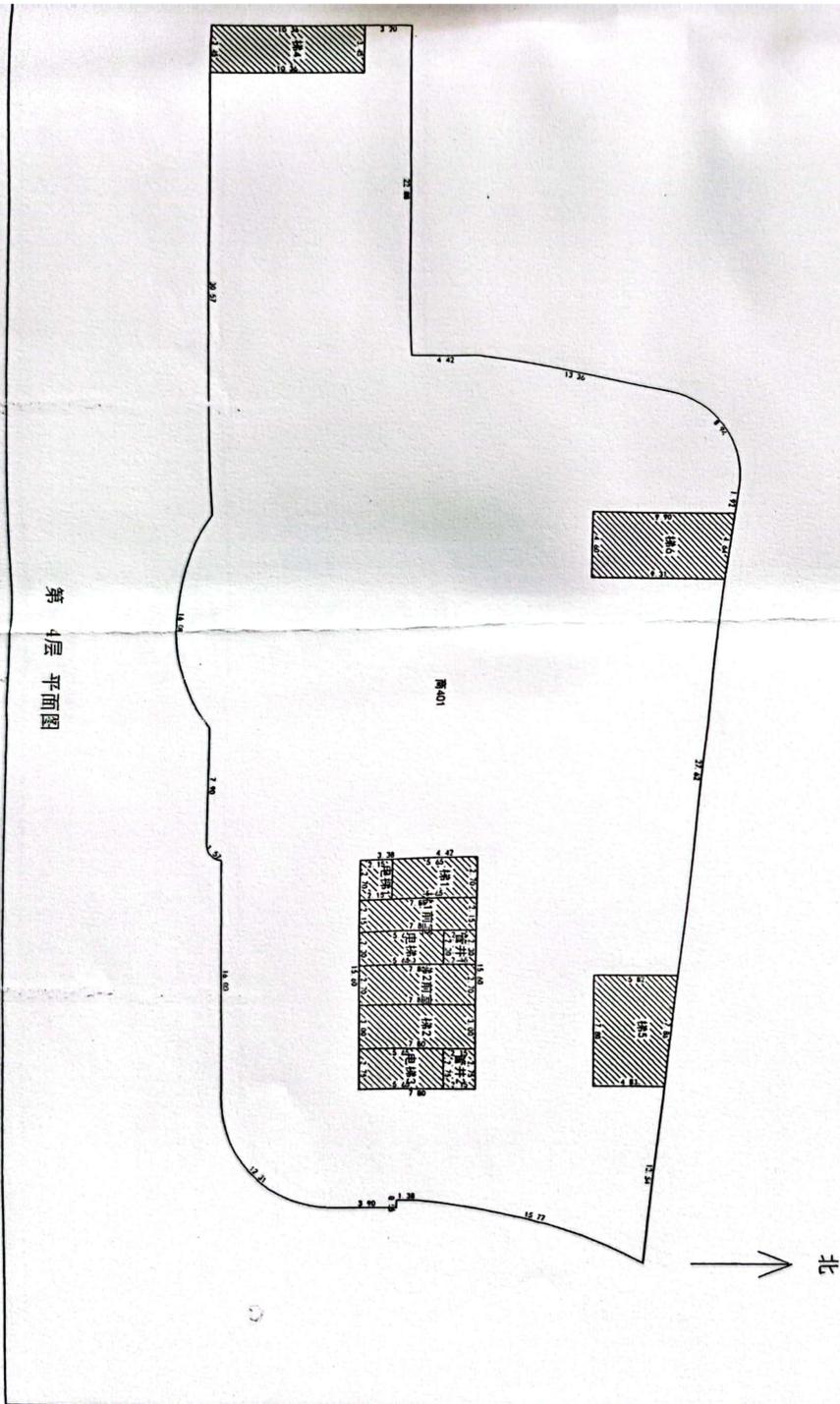
附图页

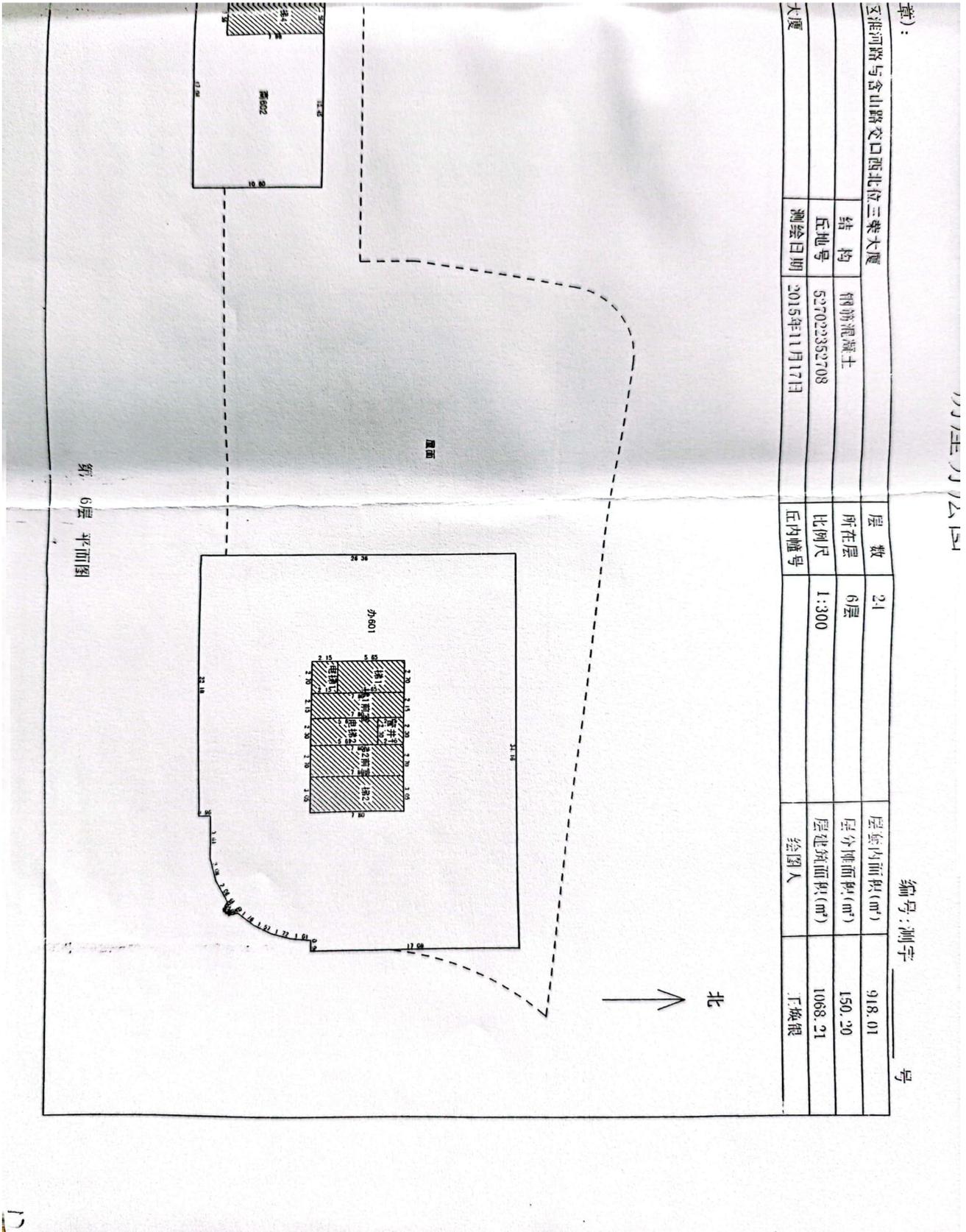
房屋分层图

盖章):

编号: 测字 \_\_\_\_\_ 号

与四区淮南路与崂山路交口西北位三架大厦	结构	钢筋混凝土	层数	24	层套内面积(m <sup>2</sup> )	1997.25
	丘地号	S27022352708	所在层	4层	层分摊面积(m <sup>2</sup> )	270.18
	测绘日期	2015年11月17日	比例尺	1:300	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	2267.74
三架大厦			丘内幢号		绘图人	王焕银





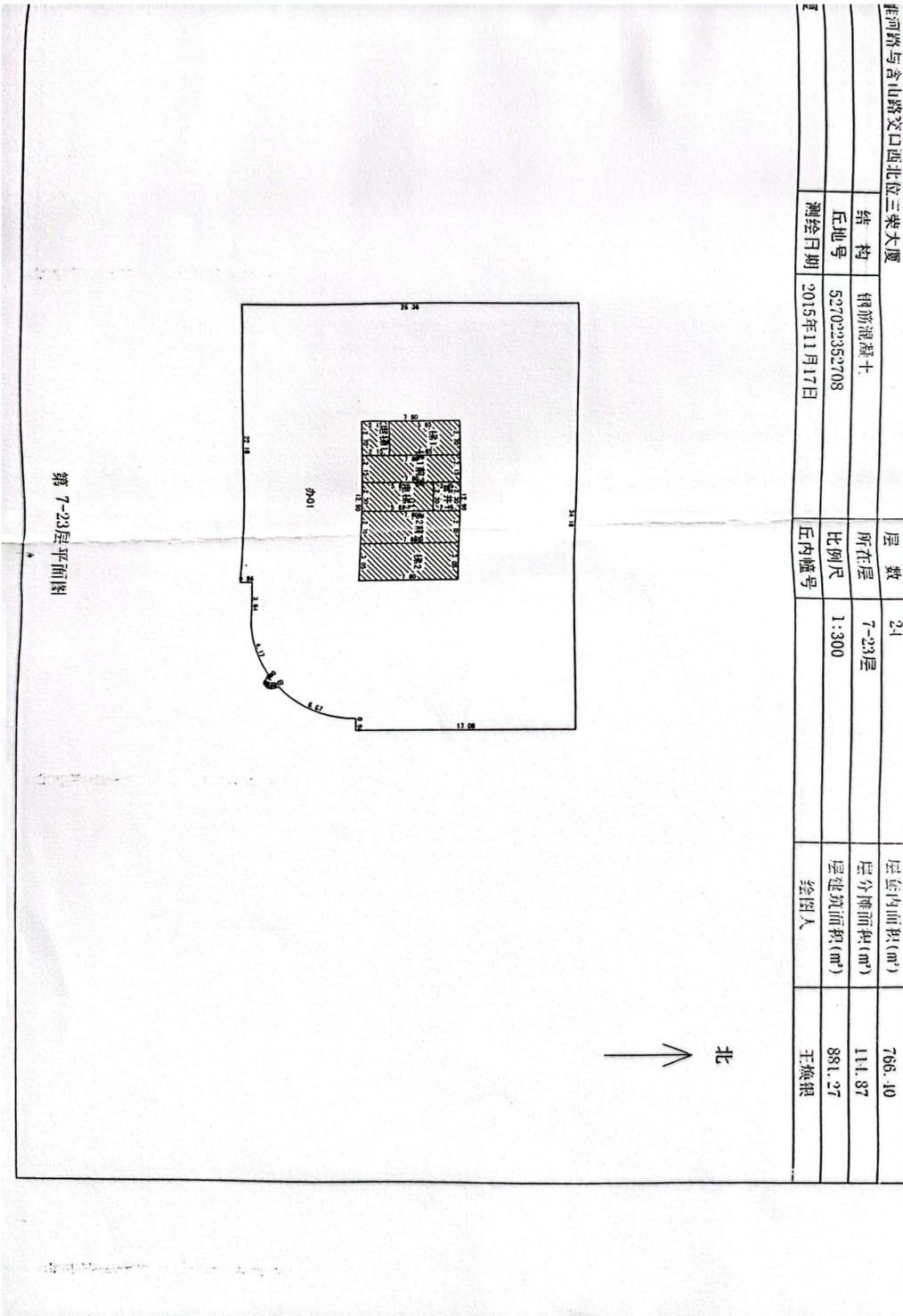
区淮河路与岔山路交口西北位三聚大厦	层数	24	层内面积(m <sup>2</sup> )	918.01
结构	所在层	6层	层分摊面积(m <sup>2</sup> )	150.20
丘地号	比例尺	1:300	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	1068.21
测绘日期	丘内幢号		绘图人	丁焕彪

编号: 测字 \_\_\_\_\_ 号

房屋分层图

地址	淮河路与含山路口西北位三架大厦	层数	24	层内面积(m <sup>2</sup> )	766.10
结构	钢筋混凝土	所在层	7-23层	层分摊面积(m <sup>2</sup> )	111.87
丘地号	527022352708	比例尺	1:300	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	881.27
测绘日期	2015年11月17日	丘内幢号		绘图人	王燕银

编号: 测字 \_\_\_\_\_ 号

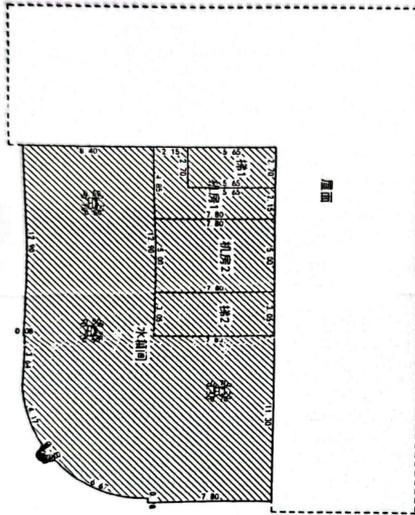


房屋分层图

淮南路与金山路交口西北位三聚大厦	层数	24	层内面积(m <sup>2</sup> )	0.00
结构	所在层	24层	层分摊面积(m <sup>2</sup> )	383.22
丘地号	比例尺	1:300	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	383.22
测绘日期	丘内幢号		绘图人	王焕银

编号: 测字 \_\_\_\_\_ 号

北  
↑



第 24 层平面图

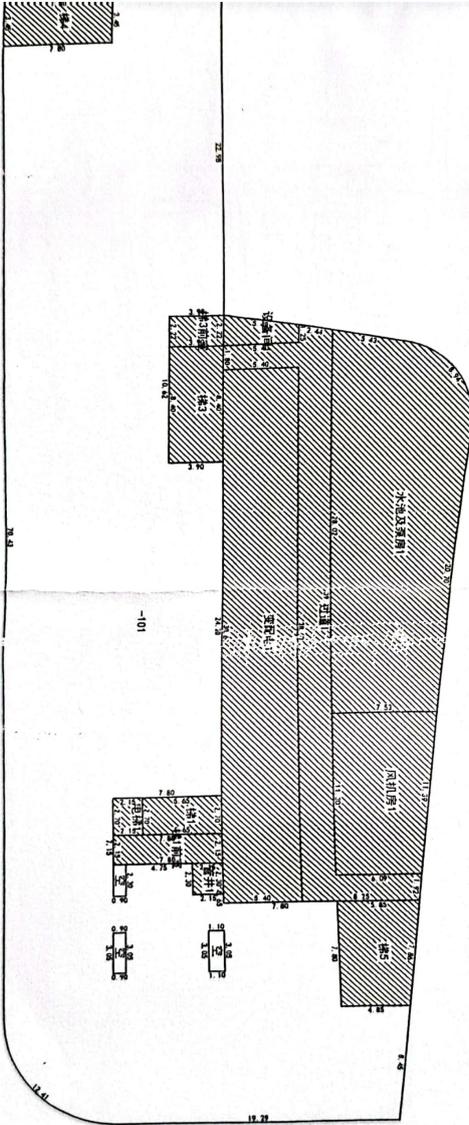
图 中

房屋分层图

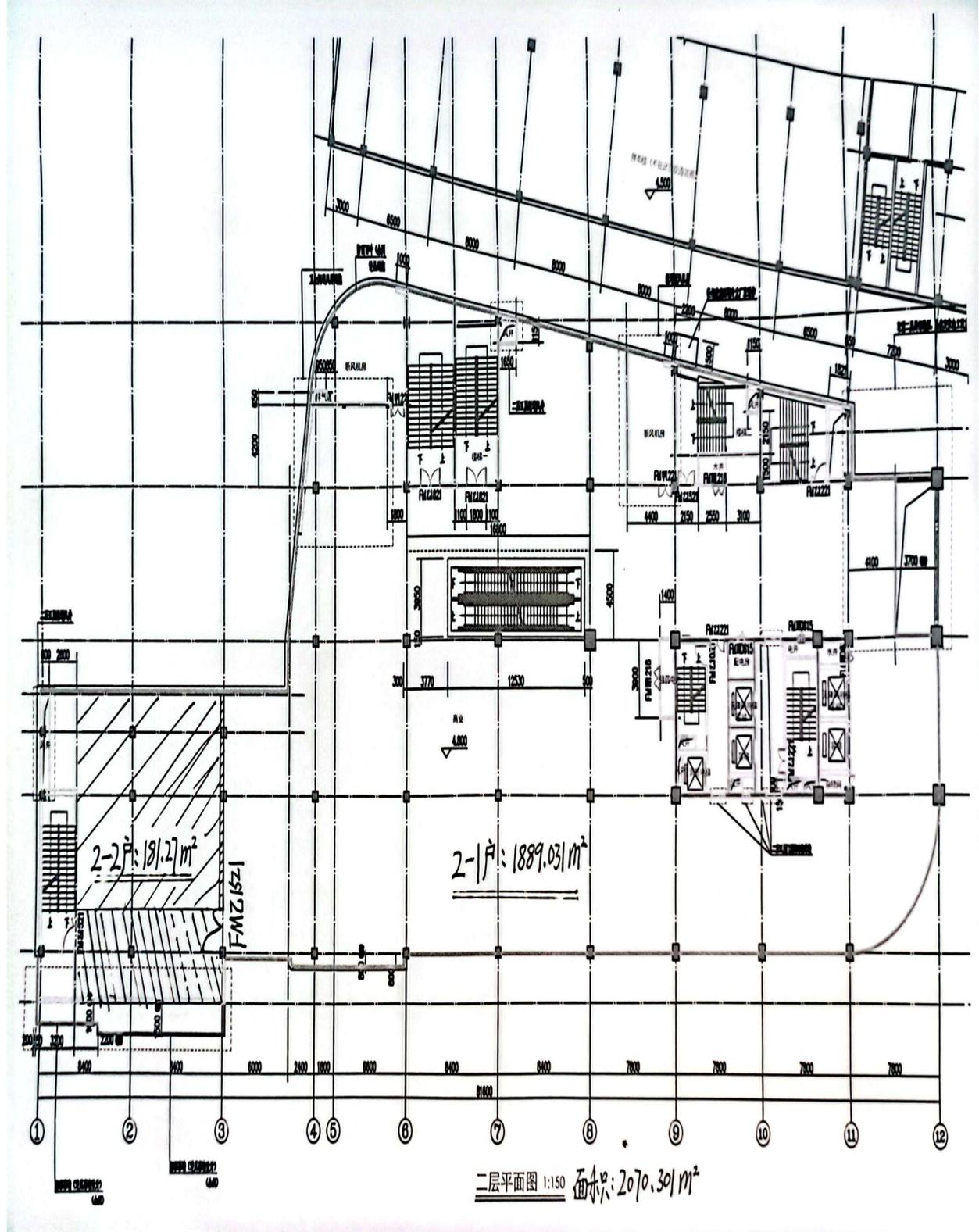
与含山路交口西北位三荣大厦	层数	24	层套内面积(m <sup>2</sup> )	1305.50
结构	所在层	-1层	层分摊面积(m <sup>2</sup> )	844.23
丘地号	比例尺	1:300	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	2149.74
测绘日期	丘内幢号		绘图人	王焕银

编号:测字 号

第 -1层 平面图





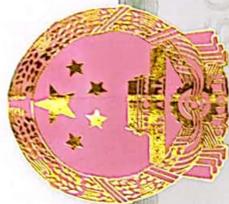


扫描全能王 创建

**登记簿**


坐落		庐阳区淮河路2号地块三荣大厦商201	
不动产单元号		幢号	房间号
340103103005GB00354F00010017		三荣大厦	商201
建筑面积	总层数	房屋类型	竣工日期
2219.31	24	商业用房	1999-10-30
土地使用权起始时间		土地使用权结束时间	土地使用权类型
/		2045-10-01 00:00:00	出让
土地用途		宗地面积(m <sup>2</sup> )	是否存在共有情况
商服用地		2904.92	单独所有
是否抵押		是否查封	是否异议
是		否	否

扫描全能王 创建



统一社会信用代码  
91340100764786621L

# 营业执照



名称 合肥力澜置业有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 凌晓东

经营范围 房地产经营，房屋租赁，日用百货、针织品、皮革制品、五金交电、电子产品、通讯器材、建筑材料、装饰材料、金属材料、服装、化妆品、鞋类、文体用品、办公用品、服装销售、餐饮服务。（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）

注册资本 伍仟万圆整

成立日期 2004年08月13日

住所 合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场12楼



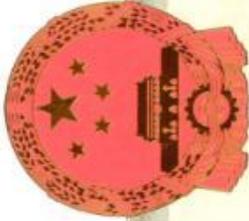
登记机关

2024年08月16日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



# 营业执照

统一社会信用代码  
91340100746769086N



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

其他无效

**名称** 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司  
**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)  
**法定代表人** 章俊  
**经营范围** 一般项目：房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；资产评估；资产评估服务；乙(类)木品、收藏品鉴定评估服务；房地产经纪服务；二手车鉴定评估；价格鉴证评估；地理遥感信息服务；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；招投标代理服务；工程管理服务；政府采购代理服务；不动产权登记代理服务；规划设计管理；土地整治服务；企业信用调查和评估；企业信用评级服务；企业管理咨询；企业征信业务；保险公估业务；房地产经纪(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)；社会经济咨询服务；税务服务；海洋服务(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)；测绘服务；国土空间规划编制(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)。

**注册资本** 伍佰万圆整

**成立日期** 2003年02月20日

**住所** 合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004号1301室



登记机关

2022年09月29日

国家市场监督管理总局监制

2022/9/30

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>  
<http://10.12.105.6:9080/Topics/CartTabPrint.do>



<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00339446</p>	<p>姓名 / Full name <b>花东</b></p> <p>性别 / Sex <b>男</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>342623199103073412</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>3420190031</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2028-05-13</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	
---	--	---

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00289442</p>	<p>姓名 / Full name <b>章金莲</b></p> <p>性别 / Sex <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>342622198205305842</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>3420140024</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2026-04-12</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	
---	---	---