

查询码防伪查询

评估报告查询网址：  
<http://www.gxdpg.com:8080>

评估报告防伪查询码： 0526260394781

声明：以防伪查询码查询为准，凡报告内容与本网址查询结果不一致，即为虚假报告；使用虚假报告所带来的后果我司不承担任何责任。



二维码防伪查询

## 房地产估价报告

估价项目名称：合肥市瑶海区合裕路隆岗村 1 号 1 幢 2 层 203

室等七处房地产租金市场价值评估

估价委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司

估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：张诚（注册号：4420190124）

郁令（注册号：3420240042）

估价报告出具日期：二〇二六年六月八日

估价报告编号：评 F26056310247



广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质

房地产估价一级资质

资产评估资质

公司地址：佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林商务中心二、四、五、七、八层

网址：[www.gxdpg.com](http://www.gxdpg.com)

总部电话：0757-22336311

分公司电话：0551-65622686

分公司地址：安徽省合肥市包河区屯溪路 239 号富广大厦 1908 室

## 致估价委托人函

合肥兴泰商业资产运营有限公司：

承蒙委托，本公司对位于合肥市瑶海区合裕路隆岗村1号1幢2层203室等七处房地产租金市场价值进行了估价，有关内容报告如下：

■ 估价目的：为委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。

■ 估价对象：1. 合肥市瑶海区合裕路隆岗村1号1幢2层203室房地产。不动产权证号为皖(2016)合不动产权第0142292号，权利人为合肥兴泰资产管理有限公司，房屋建筑面积为97.87 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为97.87 m<sup>2</sup>，建筑结构为混合结构，所在层/总楼层：2/6层，规划用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

2. 合肥市蜀山区潜山路209号华邦光明世家2幢2603室房地产。不动产权证号为皖(2026)合肥市不动产权第1017508号，权利人为合肥市兴泰小额贷款有限公司，房屋建筑面积为82.37 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为82.37 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混结构，所在层/总楼层：26/26层，规划用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

3. 合肥市蜀山区龙凤嘉园B区国瑞大厦901-912房地产。不动产权证号为皖(2022)合肥市不动产权第1143481号、皖(2022)合肥市不动产权第1143483号、皖(2022)合肥市不动产权第1143484号、皖(2022)合肥市不动产权第1143478号、皖(2022)合肥市不动产权第1143487号、皖(2022)合肥市不动产权第1143486号、皖(2022)合肥市不动产权第1143485号、皖(2022)合肥市不动产权第1143482号、皖(2022)合肥市不动产权第1143479号、皖(2022)合肥市不动产权第1143480号、皖(2022)合肥市不动产权第1143489号、皖(2022)合肥市不动产权第1143488号，权利人为合肥国控建设融资担保有限公司，房屋建筑面积为812.89 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为812.89 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混结构，所在层/总楼层：9/20层，规划用途为住宅，目前用途为办公，拟出租用途为住宅，本次评估用途设定为住宅，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。

4. 合肥市政务区山水名城 9、10 幢商业 101 室房地产。房地产权证号为房地权证合产字第 110184588 号，权利人为合肥兴泰股权投资管理有限公司，房屋建筑面积为 40.75 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为 40.75 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混结构，所在层/总楼层：1/18 层，规划用途为经营，实际用途为经营，财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

5. 合肥市庐阳区沿河路 111 号可苑新村 A 区 1 幢 101-106 房地产。房地产权证号为房地权证合产字第 110021097 号，权利人为合肥国控建设融资担保有限公司，房屋建筑面积为 561.42 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为 561.42 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混结构，所在层/总楼层：1/6 层，规划用途为经营，实际用途为经营，财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

6. 合肥市庐阳区濉溪路 287 号金鼎广场 19 层房地产。不动产权证号为皖（2021）合肥市不动产权第 11304483 号，权利人为安徽兴泰典当有限责任公司，房屋建筑面积为 695.91 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为 695.91 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混结构，所在层/总楼层：19/27 层，规划用途为办公，实际用途为办公，财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

7. 合肥市庐阳区濉溪路 2 号鸿达大厦第四、五层部分，第七层。房地产权证号为房地权证合产字 110027165 号、房地权证合产字 110027165 号，权利人为合肥宏图房地产开发有限公司，第四、五层部分房屋建筑面积为 766.04 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为 766.04 m<sup>2</sup>，第七层房屋建筑面积为 435.8 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为 435.8 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混结构，所在层/总楼层：4-5, 7/9 层，规划用途为办公，实际用途为办公，财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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 6 月 1 日。

■价值类型：市场价值，是指估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

■估价方法：比较法。

■估价依据：《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术规范；委托人提供的有关资料；估价人员实地查勘、调查所获得的资料。

■ 估价结果：估价人员遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用合理的估价方法对估价对象进行了分析和测算判断，确定估价对象在价值时点 2026 年 6 月 1 日的估价结果为：

年租金总价：¥994397 元（大写人民币玖拾玖万肆仟叁佰玖拾柒元整）。（四舍五入至个位）

在价值时点的市场租金价格详见《租金估价结果明细表》



## 租金估价结果明细表

价值时点：2026年6月1日

序号	房地产权利人	产权证号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/ 总楼层	用途	建筑结构	评估单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	年租金 (元)
1	合肥兴泰资产管理 有限公司	皖(2016)合不动产权第0142292号	合肥市瑶海区合裕路 隆岗村1号1幢2层 203室	97.87	2/6	成套住宅	混合	10.00	11744
2	合肥市兴泰 小额贷款有 限公司	皖(2026)合肥市不动产权第017508号	合肥市蜀山区潜山路 209号华邦光明世家2 幢2603室	82.37	26/26	成套住宅	钢混	21.00	20757
3	合肥国控建 设融资担保 有限公司	皖(2022)合肥市不动产权第1143481号、皖(2022)合肥市不动产权第1143483号、皖(2022)合肥市不动产权第1143484号、皖(2022)合肥市不动产权第1143478号、皖(2022)合肥市不动产权第1143487号、皖(2022)合肥市不动产权第1143486	合肥市蜀山区龙凤嘉 园B区国瑞大厦 901-912	812.89	9/20	住宅	钢混	15.00	146320



		号、皖(2022)合肥市不动产权第1143485号、皖(2022)合肥市不动产权第1143482号、皖(2022)合肥市不动产权第1143479号、皖(2022)合肥市不动产权第1143480号、皖(2022)合肥市不动产权第1143489号、皖(2022)合肥市不动产权第1143488号							
4	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110184588号	合肥市政务区山水名城9、10幢商业101室	40.75	1/18	经营	钢混	45.00	22005
5	合肥国控建设融资担保有限公司	房地权证合产字第110021097号	合肥市庐阳区沿河路111号可苑新村A区1幢101-106	561.42	1/6	经营	混合	44.00	296430
6	安徽兴泰典当有限责任公司	皖(2021)合肥市不动产权第11304483号	合肥市庐阳区濉溪路287号金鼎广场19层	695.91	19/27	办公	钢混	33.00	275580
7	合肥宏图房地产有限公司	房地权证合产字第110027165号	合肥市庐阳区濉溪路2号鸿达大厦第四、五层	766.04	4-5/9	成套住宅	钢混	15.00	137887

限公司	房地产权证产字 107036 号	合肥市庐阳区濉溪路 2 号鸿达大厦第七层	435.8	7/9	成套住宅	钢混	16.00	83674
	合计		3493.05					994397

■ 估价报告使用期限：自 2026 年 6 月 8 日起一年内有效。

报告使用者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，以免用不当，造成损失！



广东信德资产评估有限公司 房地产估价师 代表人：李律

代表人：李律

二〇二六年六月八日



# 目 录

致估价委托人函.....	2
一、房地产估价师声明.....	2
二、估价假设和限制条件.....	3
(一) 估价的假设条件.....	3
(二) 估价的限制条件.....	4
三、房地产估价报告.....	5
合肥兴泰商业资产运营有限公司: .....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价对象.....	5
四、估价目的.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
九、估价方法.....	10
十、估价结果确定.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘日期.....	12
十三、估价作业期.....	12
十四、特别事项说明.....	12
四、估价技术报告.....	13
(一) 估价对象实物状况描述与分析.....	13
(二) 估价对象权益状况描述与分析.....	13
(三) 估价对象区位状况描述与分析.....	14
(四) 市场背景描述与分析.....	15
(五) 最高最佳利用分析.....	18
(六) 估价方法适用性分析.....	19
(七) 估价测算过程.....	20
五、附件.....	1

## 一、房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、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。

6、有非本公司人士对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所列附件为报告的组成部分，与正文同时使用具有同等法律效力。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）估价的假设条件

#### 1、一般假设

估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》、《不动产权证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，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，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（3）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ① 交易双方自愿地进行交易；
- ② 交易双方处于利己动机进行交易；
- ③ 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④ 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤ 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（4）估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（5）本报告以估价委托人领勘准确性为假设前提。假设估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权属资料的估价对象一致，具有唯一性。

（6）由于估价委托人告知没有抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提

#### 2、未定事项假设

未定事项假设指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、房屋类型、房屋用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

委托人提供的《房地产权证》（房地权证合产字 107036 号），权利人为合肥宏图房地产开发有限公司，合肥市庐阳区濉溪路 2 号鸿达大厦第七、九层房屋建筑面积为 871.6 平方米，依据委托人提供的《房地产估价对象信息表》合肥市庐阳区濉溪路 2 号鸿达大厦第七层拟出租面积 435.8 平方米。本次评估设定评估面积 435.8 平方米。

#### 5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### （二）估价的限制条件

1、本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的确认或决策，报告使用人只能参考本估价结果自行判断并作相应决策。

2、估价结果是于本报告所述的价值时点的价值，不能作为其它时点或时期的价值或价格。

3、本估价报告仅作为本次估价目的之用，不得用作其它用途；且本估价报告仅供估价委托人使用；超出该目的及范围，本报告无效。

4、本估价报告中对估价对象权属状况的描述不能作为是对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

5、根据《房地产估价规范》的相关规定，本估价报告自出具之日起一年内有效，请报告使用人在报告应用有效期内使用，否则，本估价结果无效。价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

6、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本机构书面许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体。本公司不承担以上使用人以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的责任。

7、本报告由广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司负责解释。

8、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，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## 三、房地产估价报告

合肥兴泰商业资产运营有限公司：

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司受贵方的委托，根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设和限制条件下，按照必要的评估程序以及公认的评估方法，并结合估价对象的实际情况，对贵方拟出租而需要评估的物业进行了实地查勘和测算，且对有关资料进行分析，现将有关估价答复报告如下：

### 一、估价委托人

名称：合肥兴泰商业资产运营有限公司

住所：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、估价机构

机构名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁伟雄

住所：广东省佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401-405 号

备案等级：壹级

备案证书编号：粤房估备字壹 1300005

证书有效期：2027 年 02 月 28 日止

联系电话：0551-65622686

### 三、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次评估的估价对象为（1）.合肥市瑶海区合裕路隆岗村 1 号 1 幢 2 层 203 室房地产。不动产权证号为皖(2016)合不动产权第 0142292 号，权利人为合肥兴泰资产管理有限公司，房屋建筑面积为 97.87 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为 97.87 m<sup>2</sup>，建筑结构为混合结构，所在层/总楼层：2/6 层，规划用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

(2). 合肥市蜀山区潜山路 209 号华邦光明世家 2 幢 2603 室房地产。不动产权证号为皖(2026)合肥市不动产权第 1017508 号, 权利人为合肥市兴泰小额贷款有限公司, 房屋建筑面积为 82.37 m<sup>2</sup>, 本次拟出租面积为 82.37 m<sup>2</sup>, 建筑结构为钢混结构, 所在层/总楼层: 26/26 层, 规划用途为成套住宅, 实际用途为成套住宅, 财产范围包括建筑物(含装饰装修)、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。

(3). 合肥市蜀山区龙凤嘉园 B 区国瑞大厦 901-912 房地产。不动产权证号为皖(2022)合肥市不动产权第 1143481 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143483 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143484 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143478 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143487 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143486 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143485 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143482 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143479 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143480 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143489 号、皖(2022)合肥市不动产权第 1143488 号, 权利人为合肥国控建设融资担保有限公司, 房屋建筑面积为 812.89 m<sup>2</sup>, 本次拟出租面积为 812.89 m<sup>2</sup>, 建筑结构为钢混结构, 所在层/总楼层: 9/20 层, 规划用途为住宅, 目前用途为办公, 拟出租用途为住宅, 本次评估用途设定为住宅, 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。

(4). 合肥市政务区山水名城 9、10 幢商业 101 室房地产。房地产权证号为房地权证合产字第 110184588 号, 权利人为合肥兴泰股权投资管理有限公司, 房屋建筑面积为 40.75 m<sup>2</sup>, 本次拟出租面积为 40.75 m<sup>2</sup>, 建筑结构为钢混结构, 所在层/总楼层: 1/18 层, 规划用途为经营, 实际用途为经营, 财产范围包括建筑物(含装饰装修)、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。

(5). 合肥市庐阳区沿河路 111 号可苑新村 A 区 1 幢 101-106 房地产。房地产权证号为房地权证合产字第 110021097 号, 权利人为合肥国控建设融资担保有限公司, 房屋建筑面积为 561.42 m<sup>2</sup>, 本次拟出租面积为 561.42 m<sup>2</sup>, 建筑结构为混合结构, 所在层/总楼层: 1/6 层, 规划用途为经营, 实际用途为经营, 财产范围包括建筑物(含装饰装修)、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。

(6). 合肥市庐阳区濉溪路 287 号金鼎广场 19 层房地产。不动产权证号为皖(2021)

合肥市不动产权第 11304483 号，权利人为安徽兴泰典当有限责任公司，房屋建筑面积为 695.91 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为 695.91 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混结构，所在层/总楼层：19/27 层，规划用途为办公，实际用途为办公，财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

(7). 合肥市庐阳区濉溪路 2 号鸿达大厦第四、五层部分，第七层。房地产权证号为房地权证合产字 110027165 号、房地权证合产字 110027165 号，权利人为合肥宏图房地产开发有限公司，第四、五层部分房屋建筑面积为 766.04 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为 766.04 m<sup>2</sup>，第七层房屋建筑面积为 435.8 m<sup>2</sup>，本次拟出租面积为 435.8 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混结构，所在层/总楼层：4-5, 7/9 层，规划用途为办公，实际用途为办公，财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

## 2、估价对象概况

名称	合肥市瑶海区合裕路隆岗村 1 号 1 幢 2 层 203 室房地产
坐落	合肥市瑶海区合裕路隆岗村 1 号 1 幢 2 层 203 室
规模	估价对象所在建筑物为混合结构成套住宅，估价对象位于 2 层的房地产，建筑面积为 97.87 m <sup>2</sup>
用途	用途为成套住宅
权属	估价对象用途为成套住宅。估价对象未设立他项权
四至	东至支路，南至支路，西至宋斗湾路，北至裕溪路。周边有合肥市和平小学、天鹅幼教中翔盛景幼儿园、合肥市裕丰花鸟虫鱼市场等。

名称	合肥市蜀山区潜山路 209 号华邦光明世家 2 幢 2603 室房地产
坐落	合肥市蜀山区潜山路 209 号华邦光明世家 2 幢 2603 室
规模	估价对象所在建筑物为钢混结构成套住宅，估价对象位于 26 层的房地产，建筑面积为 82.37 m <sup>2</sup>
用途	用途为成套住宅
权属	估价对象用途为成套住宅。估价对象未设立他项权
四至	东至潜山路，南至支路，西至支路，北至庙岗路。周边有合肥市稻香村小学(岳西路校区)、第六空间国际家居(潜山路店)、合肥市第三人民医院南七分院等。

名称	合肥市蜀山区龙凤嘉园 B 区国瑞大厦 901-912 房地产
坐落	合肥市蜀山区龙凤嘉园 B 区国瑞大厦 901-912
规模	估价对象所在建筑物为钢混结构住宅，估价对象位于 9 层的房地产，建筑面积为 812.89 m <sup>2</sup>
用途	规划用途为住宅，现时用途为办公，本次估价设定用途为住宅
权属	估价对象设定用途为住宅。估价对象未设立他项权
四至	东至支路，南至史河路，西至潜山路，北至支路。周边有合肥市凤凰城小学、拓佳欢乐广场、百花齐放商业广场等。

名称	合肥市政务区山水名城 9、10 幢商业 101 室房地产
坐落	合肥市政务区山水名城 9、10 幢商业 101 室
规模	估价对象所在建筑物为钢混结构经营用房，估价对象位于 1 层的房地产，建筑面积为 40.75 m <sup>2</sup>
用途	规划用途为经营
权属	估价对象设定用途为经营。估价对象未设立他项权
四至	东至小区内部道路，南至小区内部道路，西至小区内部道路，北至小区内部道路。周边有合肥市中心图书馆、中国邮政(笔架山路揽投部)、中国平安等。

名称	合肥市庐阳区沿河路 111 号可苑新村 A 区 1 幢 101-106 房地产
坐落	合肥市庐阳区沿河路 111 号可苑新村 A 区 1 幢 101-106
规模	估价对象所在建筑物为混合结构经营用房，估价对象位于 1 层的房地产，建筑面积为 561.42 m <sup>2</sup>
用途	规划用途为经营
权属	估价对象设定用途为经营。估价对象未设立他项权
四至	东至支路，南至沿河路，西至支路，北至支路。周边有环城公园、国家税务总局合肥市庐阳区税务局、合肥市市场监督管理局等。

名称	合肥市庐阳区濉溪路 287 号金鼎广场 19 层房地产
坐落	合肥市庐阳区濉溪路 287 号金鼎广场 19 层
规模	估价对象所在建筑物为钢混结构办公用房，估价对象位于 19 层的房地产，建筑面积为 695.91 m <sup>2</sup>
用途	规划用途为办公
权属	估价对象设定用途为办公。估价对象未设立他项权
四至	东至支路，南至支路，西至可苑路，北至北一环路。周边有北京华联蒙城路购物中心、浦发银行(庐阳支行)、亚太财险合肥中心支公司等。

名称	合肥市庐阳区濉溪路2号鸿达大厦第四、五层部分，第七层房地产
坐落	合肥市庐阳区濉溪路2号鸿达大厦第四、五层部分，第七层
规模	估价对象所在建筑物为钢混结构办公用房，估价对象位于4、5、7层的房地产，4-5层部分建筑面积为766.04 m <sup>2</sup> ，7层建筑面积为435.8 m <sup>2</sup>
用途	规划用途为办公
权属	估价对象设定用途为办公。估价对象未设立他项权
四至	东至支路，南至支路，西至支路，北至一环路。周边有中国工商银行(合肥市庐阳支行)、合肥市双岗小学、合肥市双岗幼儿园等。

#### 四、估价目的

委托人拟出租估价对象，本次评估是为委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。

#### 五、价值时点

根据估价目的，本次评估确定2026年6月1日即为本次评估价值时点。

#### 六、价值类型

本次估价价值类型为估价对象房地产在价值时点的房地产租金市场价值。市场价值是指估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

#### (七) 估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：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、谨慎原则。

##### 1. 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。

##### 2. 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。

##### 3. 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。

##### 4. 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。

##### 5. 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。所谓最高最佳

利用，是指房地产在法律上允许、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。

### （八）估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- ① 《中华人民共和国资产评估法》；
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ③ 《中华人民共和国土地管理法》；
- ④ 《中华人民共和国民法典》；
- ⑤ 国家、安徽省和合肥市政府颁布的其他相关法律、法规。

2. 估价标准

- ① 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- ② 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 估价委托人提供的有关资料

- ① 《房地产权证》、《不动产权证》复印件；
- ② 《房地产估价对象信息表》。

4. 其他资料

- ① 注册房地产估价师实地查勘记录、摄影及市场调查资料；
- ② 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- ③ 估价委托人提供的其它相关资料。

### 九、估价方法

现行的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发展情况，结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据《房地产估价规范》的要求，对同一估价对象宜选用两种以上估价方法进行估价；有条件选择比较法进行估价的，应当以比较法为主要方法；收益性房地产的估价，应当选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应当选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分，且不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以采用成本法作为主要的估价方法。

#### （一）选用的估价方法及理由

估价对象所在区域市场比较活跃，交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。

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

基本公式：估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

(二) 未选用的估价方法及理由

1. 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由

本报告估价对象为已建成的房地产，无需再行开发，也不具有再开发潜力，因而不具备采用假设开发法进行估价的条件，故不适合选用假设开发法。

3. 不选用收益法的理由

估价对象为办公，收益还原法需要大量的租赁市场数据和专业知识支持，而这些信息可能难以获取或不准确。故不宜采用收益法进行估价。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象租金市场价值进行估价。

十、估价结果确定

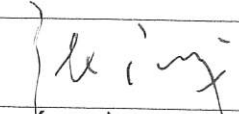

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，遵循估价程序，运用适当的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的年租金价值为(币种：人民币)：¥994397.00元(大写人民币玖拾玖万肆仟叁佰玖拾柒元整)。

(详见《租金估价结果明细表》)



十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
张诚	4420190124		2026年6月8日
郁令	3420240042		2026年6月8日

## 十二、实地查勘日期

2026年4月10日。

## 十三、估价作业期

2026年4月10日至2026年6月8日。

## 十四、特别事项说明

1、本次估价价值时点至房地产估价报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本房地产估价报告出具后的政策与市场变化对估价结果的影响；

2、本次估价建筑面积是按委托人提供的《房地产权证》、《不动产权证》及《房地产估价对象信息表》复印件为准，评估人员未对其进行测量核实；若实际建筑面积与委估建筑面积不符，估价结果应做相应调整，请本房地产估价报告使用者注意；

3、本次房地产估价报告估价结果不包括承租方负担的物业管理费、水电费、网络通信费等；

4、评估人员已对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况；除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，请房地产估价报告使用者注意。

5. 估价对象合肥市瑶海区合裕路隆岗村1号1幢2层203室、合肥市蜀山区潜山路209号华邦光明世家2幢2603室因客观因素，评估人员无法进入房产内进行现场勘查，本次估价对象内部装修情况的判断由委托人描述及提供的室内照片确定，若实际内部装修与委托人描述及提供的室内照片不一致，估价结果应做相应调整，请本房地产估价报告使用者注意。

6. 估价对象合肥市蜀山区龙凤嘉园B区国瑞大厦901-912规划用途为住宅，评估人员现场勘查时现时用途为办公，装修为简单装修，委托人告知后续按照规划用途进行出租，本次估价对象合肥市蜀山区龙凤嘉园B区国瑞大厦901-912的估价设定用途为住宅，因拟出租用途与现实用途不一致，现时装饰装修不满足住宅需求且委托人按照现状出租，本次估价对象装饰装修设定为毛坯、不含家具家电，若实际出租用途与估价设定用途、装饰装修与估价设定装饰装修不一致，估价结果应做相应调整，请本房地产估价报告使用者注意。

## 四、估价技术报告

### (一) 估价对象实物状况描述与分析

建筑物名称	合肥市瑶海区合裕路隆岗村1号1幢2层203室	合肥市蜀山区潜山路209号华邦光明世家2幢2603室	合肥市蜀山区龙凤嘉园B区国瑞大厦901-912	合肥市政务区山水名城9、10幢商业101室	合肥市庐阳区沿河路111号可苑新村A区1幢101-106	合肥市庐阳区濉溪路287号金鼎广场19层	合肥市庐阳区濉溪路2号鸿达大厦第四、五层部分,第七层
建筑物用途	成套住宅	成套住宅	住宅	经营	经营	办公	办公
建筑面积	97.87	82.37	812.89	40.75	561.42	695.91	四、五层部分: 766.04; 第七层: 435.8
建筑结构	混合	钢混	钢混	钢混	混合	钢混	钢混
层高	标准层高	标准层高	标准层高	层高3.5-4米	层高3.5-4米	标准层高	标准层高
设施设备	较差	一般	一般	一般	一般	较齐全	一般
新旧状况	旧	较新	一般	一般	一般	较新	一般
装饰装修	简单装修	中等装修	设定为毛坯	毛坯	简单装修	中等装修	简单装修
分析	经实地勘察后,分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化						

### (二) 估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供有估价对象《房地产权证》、《不动产权证》复印件,可知

#### 1. 房屋权益

名称	合肥市瑶海区合裕路隆岗村1号1幢2层203室	合肥市蜀山区潜山路209号华邦光明世家2幢2603室	合肥市蜀山区龙凤嘉园B区国瑞大厦901-912	合肥市政务区山水名城9、10幢商业101室	合肥市庐阳区沿河路111号可苑新村A区1幢101-106	合肥市庐阳区濉溪路287号金鼎广场19层	合肥市庐阳区濉溪路2号鸿达大厦第四、五层部分,第七层
房屋所有权人	合肥兴泰资产管理有限公司	合肥市兴泰小额贷款有限公司	合肥国控建设融资担保有限公司	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合肥国控建设融资担保有限公司	安徽兴泰典当有限责任公司	合肥宏图房地产开发有限公司
他项权	无	无	无	无	无	无	无

利设立情况							
出租或者占用情况	在用	在用	出租	空置	出租	出租	出租
其他特殊情况	无	无	无	无	无	无	无
分析	估价对象产权清晰, 无产权纠纷, 在价值时点无他项权利, 正常使用情况良好, 进入市场转让无特殊限定条件						

### (三) 估价对象区位状况描述与分析

坐落	合肥市瑶海区合裕路隆岗村1号1幢2层203室	合肥市蜀山区潜山路209号华邦光明世家2幢2603室	合肥市蜀山区龙凤嘉园B区国瑞大厦901-912	合肥市政务区山水名城9、10幢商业101室	合肥市庐阳区沿河路111号可苑新村A区1幢101-106	合肥市庐阳区濉溪路287号金鼎广场19层	合肥市庐阳区濉溪路2号鸿达大厦第四、五层部分, 第七层
方位	东至支路, 南至支路, 西至宋斗湾路, 北至裕溪路	东至潜山路, 南至支路, 西至支路, 北至庙岗路	东至支路, 南至史河路, 西至潜山路, 北至支路	东至小区内部道路, 南至小区内部道路, 西至小区内部道路, 北至小区内部道路	东至支路, 南至沿河路, 西至支路, 北至支路	东至支路, 南至支路, 西至可苑路, 北至北一环路	东至支路, 南至支路, 西至支路, 北至一环路
与区域中心距离	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中
朝向	南北对流	南北对流	南北对流	南	南	南北对流	南北对流
采光通风	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般
景观	差	较好	一般	一般	一般	一般	一般
楼层	总层数为6层, 所在层数为2层	总层数为26层, 所在层数为26层	总层数为20层, 所在层数为9层	总层数为18层, 所在层数为1层	总层数为6层, 所在层数为1层	总层数为27层, 所在层数为19层	总层数为9层, 所在层数为4、5、7层
道路通达度	东至支路, 南至支路, 西至宋斗湾路, 北至裕溪路;	东至潜山路, 南至支路, 西至支路, 北至庙岗路; 道路通达度较高	东至支路, 南至史河路, 西至潜山路, 北至支路; 道路通达度较高	东至小区内部道路, 南至小区内部道路, 西至小区内部道路, 北至小区内部道路;	东至支路, 南至沿河路, 西至支路, 北至支路; 临	东至支路, 南至支路, 西至可苑路, 北至北一环路	东至支路, 南至支路, 西至支路, 北至一环路; 道路通达度较高

	道路通达度较高			临街状况差	街状况一般	路;道路通达度较高	
公交便捷度	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高
停车方便程度	无停车场、车位较少	停车方便、停车位较充足	停车略为不便、停车位少	停车方便、停车位较充足	停车略为不便、停车位少	停车较方便、停车位较充足	停车略微不便、停车位少
周围环境状况	环境杂乱	基本整洁卫生	基本整洁卫生	基本整洁卫生	基本整洁卫生	基本整洁卫生	基本整洁卫生
生活服务设施状况	生活服务设施状况一般	生活服务设施状况一般	生活服务设施状况一般	生活服务设施状况一般	生活服务设施状况一般	生活服务设施状况一般	生活服务设施状况一般
分析	区域内物业交投较为活跃,有助于估价对象的价值显化						

#### (四) 市场背景描述与分析

##### 1、合肥市经济运行情况

全年国内生产总值 1210207 亿元,按不变价格计算,比上年增长 3.0%。分产业看,第一产业增加值 88345 亿元,比上年增长 4.1%;第二产业增加值 483164 亿元,增长 3.8%;第三产业增加值 638698 亿元,增长 2.3%。分季度看,一季度国内生产总值同比增长 4.8%,二季度增长 0.4%,三季度增长 3.9%,四季度增长 2.9%。从环比看,四季度国内生产总值与三季度持平。

(一)全年粮食增产丰收,畜牧业生产稳定增长。全年全国粮食总产量 68653 万吨,比上年增加 368 万吨,增长 0.5%。其中,夏粮产量 14740 万吨,增长 1.0%;早稻产量 2812 万吨,增长 0.4%;秋粮产量 51100 万吨,增长 0.4%。全年猪牛羊禽肉产量 9227 万吨,比上年增长 3.8%;牛奶产量 3932 万吨,增长 6.8%;禽蛋产量 3456 万吨,增长 1.4%。年末生猪存栏 45256 万头,增长 0.7%;全年生猪出栏 69995 万头,增长 4.3%。

(二)工业生产持续发展,高技术制造业和装备制造业较快增长。全年全国规模以上工业增加值比上年增长 3.6%。分三大门类看,采矿业增加值增长 7.3%,制造业增长 3.0%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.0%。高技术制造业、装备制造业增加值分别增长 7.4%、5.6%,增速分别比规模以上工业快 3.8、2.0 个百分点。分产品看,新能源汽车、移动通信基站设备、工业控制计算机及系统产量分别增长 97.5%、16.3%、

15.0%。1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 77180 亿元，同比下降 3.6%。

(三) 服务业保持恢复，现代服务业增势较好。全年服务业增加值同比增长 2.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 9.1%、5.6%。12 月份，服务业生产指数同比下降 0.8%，降幅比上月收窄 1.1 个百分点。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 3.9%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业，卫生和社会工作企业营业收入分别增长 8.3%、8.3%、8.1%。

(四) 市场销售规模基本稳定，基本生活类商品销售和网上零售增长较快。全年社会消费品零售总额 439733 亿元，比上年下降 0.2%。按消费类型分，商品零售 395792 亿元，增长 0.5%；餐饮收入 43941 亿元，下降 6.3%。基本生活消费稳定增长，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额比上年分别增长 8.7%、5.3%。全国网上零售额 137853 亿元，比上年增长 4.0%。其中，实物商品网上零售额 119642 亿元，增长 6.2%，占社会消费品零售总额的比重为 27.2%。

(五) 固定资产投资平稳增长，高技术产业投资增势较好。全年全国固定资产投资（不含农户）572138 亿元，比上年增长 5.1%。分领域看，基础设施投资增长 9.4%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 10.0%。全国商品房销售面积 135837 万平方米，下降 24.3%；商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%。分产业看，第一产业投资增长 0.2%，第二产业投资增长 10.3%，第三产业投资增长 3.0%。民间投资增长 0.9%。高技术产业投资增长 18.9%，快于全部投资 13.8 个百分点。其中，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 22.2%、12.1%。高技术制造业中，医疗仪器设备及仪器仪表制造业、电子及通信设备制造业投资分别增长 27.6%、27.2%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、研发设计服务业投资分别增长 26.4%、19.8%。社会领域投资增长 10.9%，其中卫生、教育投资分别增长 27.3%、5.4%。

(六) 货物进出口较快增长，贸易结构持续优化。全年货物进出口总额 420678 亿元，比上年增长 7.7%。其中，出口 239654 亿元，增长 10.5%；进口 181024 亿元，增长 4.3%。进出口相抵，贸易顺差 58630 亿元。一般贸易进出口增长 11.5%，占进出口总额的比重为 63.7%，比上年提高 2.2 个百分点。民营企业进出口增长 12.9%，占进出口总额的比重为 50.9%，比上年提高 2.3 个百分点。机电产品进出口增长 2.5%，占进出口总额的比重为 49.1%。

(七) 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅回落。全年居民消费价格(CPI)比上年上涨 2.0%。分类别看，食品烟酒价格上涨 2.4%，衣着价格上涨 0.5%，居住价格

上涨 0.7%，生活用品及服务价格上涨 1.2%，交通通信价格上涨 5.2%，教育文化娱乐价格上涨 1.8%，医疗保健价格上涨 0.6%，其他用品及服务价格上涨 1.6%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 6.8%，粮食价格上涨 2.8%，鲜菜价格上涨 2.8%，鲜果价格上涨 12.9%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.9%。全年工业生产者出厂价格比上年上涨 4.1%。全年工业生产者购进价格比上年上涨 6.1%。

(八) 就业形势总体稳定，城镇调查失业率有所回落。全年城镇新增就业 1206 万人，超额完成 1100 万人的全年预期目标任务。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.5%，比上月下降 0.2 个百分点。31 个大城市城镇调查失业率为 6.1%，比上月下降 0.6 个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为 47.9 小时。全年农民工总量 29562 万人，比上年增长 311 万人，增长 1.1%。农民工月均收入水平 4615 元，比上年增长 4.1%。

(九) 居民收入增长与经济增长基本同步，农村居民收入增长快于城镇。全年全国居民人均可支配收入 36883 元，比上年名义增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 2.9%，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 49283 元，比上年名义增长 3.9%，扣除价格因素实际增长 1.9%；农村居民人均可支配收入 20133 元，比上年名义增长 6.3%，扣除价格因素实际增长 4.2%。全国居民人均可支配收入中位数 31370 元，比上年名义增长 4.7%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 8601 元，中间偏下收入组 19303 元，中间收入组 30598 元，中间偏上收入组 47397 元，高收入组 90116 元。全年全国居民人均消费支出 24538 元，比上年名义增长 1.8%，扣除价格因素实际下降 0.2%。

(十) 人口总量有所减少，城镇化率持续提高。年末全国人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员）141175 万人，比上年末减少 85 万人。从城乡构成看，城镇常住人口 92071 万人，比上年末增加 646 万人；乡村常住人口 49104 万人，减少 731 万人；城镇人口占全国人口比重（城镇化率）为 65.22%，比上年末提高 0.50 个百分点。

## 2、合肥市房地产市场状况

今年以来，房地产市场总体低迷，全市与全国全省投资趋势保持一致，稍好于全国全省。前三季度，房地产开发投资下降 2.2%，较 1—8 月收窄 0.4 个百分点，好于全省 3.5 个百分点，位于全省第 5 位。

(一)、建安投资降幅收窄。前三季度，占房地产开发投资 42.5% 的建安投资下降 6.2%，较 1—8 月和上半年收窄 1.3 和 0.9 个百分点。

(二)、房地产开发新增项目个数增多。1—9月,新增项目101个,较去年同期增加32个,新入库项目计划总投资同比增长35.3%。其中,9月份新增项目个数创年内新高,达到24个,同比增加19个。新增项目完成投资下降7.9%,较1—8月和上半年收窄5.3和19.7个百分点。

### (五) 最高最佳利用分析

#### 1. 合法性分析

同一实物的房地产,权益不同,价值会有所不同。但在估价时估价对象的权益不是注册房地产估价师可以随意假定的,必须有合法的依据。

合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则,具体有下列几个方面:

##### 1.1 在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据

现行的土地权属证书有《不动产权证书》、《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》和《土地他项权利证明书》五种,房屋权属证书有《不动产权证书》、《房屋所有权证》和《房屋他项权证》三种。当县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可能制作、颁发同一的房地产权证书。统一的房地产权证书有《不动产权证书》、《房地产权证》、《不动产权证》、《房地产共有权证》和《房地产他项权证》四种。

##### 1.2 在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据

1.3 在合法处分方面,应以法律、法规或合同(如土地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据

#### 2. 最高最佳利用前提

遵循最高最佳利用原则,应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。当估价对象已做了某种使用,估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出下列五个最高最佳利用前提之一的判断和选择,并应在估价报告中予以说明:

2.1 维持现状前提:认为保持现状继续使用最为有利时,应以保持现状继续利用为前提估价;

2.2 更新改造再予以利用前提:认为更新改造但不转换用途再予以使用最为有利时,应以更新改造但不转换用途再予以利用为前提估价;

2.3 改变用途再予以利用前提:认为转换用途再予以使用最为有利时,应以转换用途后再予以利用为前提估价;

2.4 重新开发再予以利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；

2.5 上述情形的某种组合。

3. 最高最佳利用原则应遵循以下三个原理：

3.1 收益递增递减原理：可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。

3.2 均衡原理：是以估价对象的各个组成部分是否搭配，来判定估价对象是否为最高最佳利用，可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。

3.3 适合原理：是以估价对象与其外部环境是否协调，来判定估价对象是否为最高最佳利用，可以帮助确定估价对象的最佳用途。

4. 最高最佳利用原则必须同时满足以下 4 个条件：

4.1 法律上的许可性（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

4.2 技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

4.3 经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4.4 价值最大化。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5. 从估价对象所处区域、实物状况、设计及法定用途分析，我们认为估价对象保持现状利用，即继续用作办公为其最高最佳利用方式，因此以维持现状为前提进行估价。

## （六）估价方法适用性分析

### 1、不选用的估价方法及理由

#### （1）不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适用成本法。

#### （2）不选用假设开发法的理由

本报告估价对象为已建成的房地产，无需再行开发，也不具有再开发潜力，因而不具备采用假设开发法进行估价的条件，故不适合选用假设开发法。

#### （2）不选用收益法的理由

收益还原法需要大量的租赁市场数据和专业知识支持,而这些信息可能难以获取或不准确。故不宜采用收益法进行估价。

## 2、选用的估价方法及理由

### (1) 选用比较法的理由

估价对象所在区域市场比较活跃,交易案例较多,适宜采用比较法进行估价。

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

基本公式:估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

### (七) 估价测算过程(合肥市瑶海区合裕路隆岗村1号1幢2层203室)

运用比较法评估市场租金根据替代原则,将估价对象与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的可比实例进行比较,并对可比实例的交易价格作适当修正,以此估算估价对象客观合理的租金价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中:

P——估价对象租金价格

n——选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>——第i个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>——第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、实物状况的修正系数。

(1) 本次估价交易案例主要通过以下途径取得:

- ①查阅相关政府职能部门的房地产交易资料;
- ②查找地方网络信息资料;
- ③查访房地产交易经办人,了解多方信息;
- ④查阅相关报刊杂志、本公司收集的售楼资料等;
- ⑤本公司的交易资料数据库。

(2) 本次估价选择的比较交易案例符合以下条件:

- ①与估价对象具有相同的用途;

- ②与估价对象建筑结构相同；
- ③与估价对象处于同一供需圈；
- ④属于正常交易或可修正为正常交易；
- ⑤可以进行日期修正，交易日期与估价对象的价值时点接近；
- ⑥区位、权益及实物状况相近，可以进行区位状况、权益状况以及实物状况修正。

### (3) 选择确定可比实例

根据上述原则，本次评估选择了三个可比实例：

表 3-1 可比实例基本情况表

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称及位置	矿机二村小区	供水小区	水上园小区
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	2026 年 3 月	2026 年 3 月	2026 年 2 月
建筑面积(m <sup>2</sup> )	60.00	60.00	74.64
装饰装修	简装修	简装修	简装修
成交价(元/m <sup>2</sup> /月)	12.50	13.33	13.33

### A、概况及比较因素条件说明表：

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		合肥市瑶海区合裕路隆岗村 1 号 1 幢 2 层 203 室	矿机二村小区	供水小区	水上园小区
区 位 状 况	小区 外区 位状 况	(1)周边绿化景观： 周边基本无绿地，建筑拥挤，环境杂乱	周边有少量绿地，卫生环境一般	周边有少量绿地，卫生环境一般	周边有少量绿地，卫生环境一般
	(2)生活、商业配套设施：	周边医院、学校、菜场、餐饮、商场等生活和商业配套一般	周边医院、学校、菜场、餐饮、商场等生活和商业配套一般	周边医院、学校、菜场、餐饮、商场等生活和商业配套一般	周边医院、学校、菜场、餐饮、商场等生活和商业配套一般



	(3)交通便捷程度:	汽车顺畅通达(二车道以上), 附近公交站点有数条线路	汽车顺畅通达(二车道以上), 附近公交站点有数条线路	汽车顺畅通达(二车道以上), 附近公交站点有数条线路	汽车顺畅通达(二车道以上), 附近公交站点有数条线路
	(4)噪音状况:	小区所处位置有城市道路等, 噪音一般	小区所处位置有城市道路等, 噪音一般	小区所处位置有城市道路等, 噪音一般	小区所处位置有城市道路等, 噪音一般
	(5)环境污染状况:	周边没有工厂、高压线等污染空气、产生粉尘、辐射等因素	周边没有工厂、高压线等污染空气、产生粉尘、辐射等因素	周边没有工厂、高压线等污染空气、产生粉尘、辐射等因素	周边没有工厂、高压线等污染空气、产生粉尘、辐射等因素
小区内区位状况	(1)小区内绿化景观:	小区基本没有绿化, 小区内绿化景观很差	小区仅有稀疏绿化, 小区内绿化景观较差	小区仅有稀疏绿化, 小区内绿化景观较差	小区仅有稀疏绿化, 小区内绿化景观较差
	(2)规划布局:	无规划设计, 无序布置, 小区内规划布局较不合理	无规划设计, 无序布置, 小区内规划布局较不合理	无规划设计, 无序布置, 小区内规划布局较不合理	无规划设计, 无序布置, 小区内规划布局较不合理
	(3)设施配套状况:	小区内基本没有文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等, 有水电、缺水污水系统, 小区内设施配套较差	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等, 有水电、缺水污水系统, 小区内设施配套一般	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等, 有水电、缺水污水系统, 小区内设施配套一般	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等, 有水电、缺水污水系统, 小区内设施配套一般
	(4)停车位状况:	无停车场、车位较少	有停车场, 车位一般, 无法满足停车需要	有停车场, 车位一般, 无法满足停车需要	有停车场, 车位一般, 无法满足停车需要
	(5)物业管理:	小区物业管理服务较差	小区物业管理服务一般	小区物业管理服务一般	小区物业管理服务一般
	(6)建筑总规模:	规模较适中	规模较适中	规模较适中	规模较适中
	(7)小区内位置:	基本靠近小区内的中间位置, 但在景观、绿化附近的一般位置	基本靠近小区内的中间位置, 但在景观、绿化附近的一般位置	基本靠近小区内的中间位置, 但在景观、绿化附近的一般位置	基本靠近小区内的中间位置, 但在景观、绿化附近的一般位置
	(8)楼层:	2/6	5/6	4/6	7/7
	(9)建筑朝向:	南北对流	南北对流	南北对流	南北对流
实物状况	(1)新旧状况:	旧	较旧	较旧	较旧

	(2)建筑面积:	较好(较合适)	较好(较合适)	较好(较合适)	较好(较合适)
	(3)建筑层高:	标准层高 2.8-3.2 米	标准层高 2.8-3.2 米	标准层高 2.8-3.2 米	标准层高 2.8-3.2 米
	(4)平面布局:	一般	一般	一般	一般
	(5)房屋结构:	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	(6)附送使用面积:	无	无	无	无
	(7)装修状况:	简装修	简装修	简装修	简装修
	权益状况	(1)规划条件:	住宅	住宅	住宅
(2)其他权利设立:		无	无	无	无

根据估价对象与可比实例的差异,以估价对象的各因素条件为基础,指数均设定为100,将可比实例与估价对象状况因素进行比较,确定可比实例各因素的相应指数,上表中比较因素指数确定说明如下:

(1)交易情况修正:考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素,并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(2)市场状况调整:消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异,将可比案例在其成交日期的价格调整至价值时点的价格,并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上,采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

(3)实物状况:建筑面积、平面布局、装修状况、新旧状况:根据实际情况结合估价师经验进行调整;建筑层高、房屋结构、附送使用面积:与估价对象相比,相差1个等级,调整 $\pm 2\%$ 。

#### (4)权益状况调整

物业管理:根据实际情况结合估价师经验进行调整;他项权利设立:与估价对象相比,相差1个等级,调整 $\pm 1\%$ 。

(5)区位状况调整:周边绿化景观、小区内绿化景观、设施配套状况、停车位状况、物业管理、小区内位置、楼层:根据实际情况结合估价师经验进行调整;建筑朝向、建筑总规模、规划布局、环境污染状况、噪音状况、交通便捷程度:与估价对象相比,相差1个等级,调整 $\pm 1\%$ 。

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较,得到因素比较调整系数表、比较法测算过程表:

B、比较因素调整系数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况		100	100	100	100	
区 位 状 况	小区 外 区 位 状 况	(1)周边绿化景观:	100	105	105	105
		(2)生活、商业配套设施:	100	100	100	100
		(3)交通便捷程度:	100	100	100	100
		(4)噪音状况:	100	100	100	100
		(5)环境污染状况:	100	100	100	100
	小区 内 区 位 状 况	(1)小区内绿化景观:	100	105	105	105
		(2)规划布局:	100	100	100	100
		(3)设施配套状况:	100	103	103	103
		(4)停车位状况:	100	105	105	105
		(5)物业管理:	100	105	105	105
		(6)建筑总规模:	100	100	100	100
		(7)小区内位置:	100	100	100	100
		(8)楼层:	100	99	97	97
		(9)建筑朝向:	100	100	100	100
实 物 状 况	(1)新旧状况:	100	105	105	105	
	(2)建筑面积:	100	100	100	100	
	(3)建筑层高:	100	100	100	100	
	(4)平面布局:	100	100	100	100	
	(5)房屋结构:	100	100	100	100	
	(6)附送使用面积:	100	100	100	100	
	(7)装修状况:	100	100	100	100	
权 益 状 况	(1)规划条件:	100	100	100	100	
	(2)其他权利设立:	100	100	100	100	

C、比较因素调整系数表

名称	矿机二村小区	供水小区	水上园小区
	住宅	住宅	住宅
单价(元/m <sup>2</sup> ·月)	12.50	13.33	13.33
交易情况	100/100	100/100	100/100
市场状况	100/100	100/100	100/100



区位状况	小区外区位状况	(1)周边绿化景观:	100/105	100/105	100/105
		(2)生活、商业配套设施:	100/100	100/100	100/100
		(3)交通便捷程度:	100/100	100/100	100/100
		(4)噪音状况:	100/100	100/100	100/100
		(5)环境污染状况:	100/100	100/100	100/100
	小区内区位因素	(1)小区内绿化景观:	100/105	100/105	100/105
		(2)规划布局:	100/100	100/100	100/100
		(3)设施配套状况:	100/103	100/103	100/103
		(4)停车位状况:	100/105	100/105	100/105
		(5)物业管理:	100/105	100/105	100/105
		(6)建筑总规模:	100/100	100/100	100/100
		(7)小区内位置:	100/100	100/100	100/100
		(8)楼层:	100/99	100/97	100/97
		(9)建筑朝向:	100/100	100/100	100/100
小计		0.8068	0.8234	0.8234	
实物状况	(1)新旧状况:	100/105	100/105	100/105	
	(2)建筑面积:	100/100	100/100	100/100	
	(3)建筑层高:	100/100	100/100	100/100	
	(4)平面布局:	100/100	100/100	100/100	
	(5)房屋结构:	100/100	100/100	100/100	
	(6)附送使用面积:	100/100	100/100	100/100	
	(7)装修状况:	100/100	100/100	100/100	
小计		0.9524	0.9524	0.9524	
权益状况	(1)规划条件:	100/100	100/100	100/100	
	(2)其他权利设立:	100/100	100/100	100/100	
小计		1.0000	1.0000	1.0000	
总修正系数		0.7684	0.7842	0.7842	
比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		9.61	10.45	10.45	
确定权重		1/3	1/3	1/3	
确定房地产单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		10			

可比实例修正后的单价较为接近,故取其简单算术平均数作为估价对象月租金单价。

评估单价 =  $(9.61 + 10.45 + 10.45) \div 3 = 10$  (元/m<sup>2</sup>·月, 取整)

年租金 =  $10 \times 97.87 \times 12 = 11744$  (元/年, 取整)

### 估价测算过程（合肥市蜀山区潜山路 209 号华邦光明世家 2 幢 2603 室）

运用比较法评估市场租金根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的可比实例进行比较，并对可比实例的交易价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理的租金价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P——估价对象租金价格

n——选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>——第i个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>——第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、实物状况的修正系数。

(1) 本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

- ①查阅相关政府职能部门的房地产交易资料；
- ②查找地方网络信息资料；
- ③查访房地产交易经办人，了解多方信息；
- ④查阅相关报刊杂志、本公司收集的售楼资料等；
- ⑤本公司的交易资料数据库。

(2) 本次估价选择的比较交易案例符合以下条件：

- ①与估价对象具有相同的用途；
- ②与估价对象建筑结构相同；
- ③与估价对象处于同一供需圈；
- ④属于正常交易或可修正为正常交易；
- ⑤可以进行日期修正，交易日期与估价对象的价值时点接近；
- ⑥区位、权益及实物状况相近，可以进行区位状况、权益状况以及实物状况修正。

(3) 选择确定可比实例

根据上述原则，本次评估选择了三个可比实例：

**表 3-1 可比实例基本情况表**

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称及位置	光明世家	光明世家	华地学府
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	2026 年 2 月	2025 年 11 月	2026 年 2 月
建筑面积(m <sup>2</sup> )	83.00	80.00	89.00
装饰装修	中等装修	中等装修	中等装修
成交价(元/m <sup>2</sup> /月)	24.00	25.00	22.00

**A、概况及比较因素条件说明表：**

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		合肥市蜀山区潜山路 209 号华邦光明世家 2 幢 2603 室	光明世家	光明世家	华地学府
区 位 状 况	小区外区 位 状 况	(1)周边绿化景观:	周边有较多绿地,基本整洁卫生	周边有较多绿地,基本整洁卫生	周边有较多绿地,基本整洁卫生
	(2)生活、商业配套设施:	周边医院、学校、菜场、餐饮、商场等生活和商业配套较齐全	周边医院、学校、菜场、餐饮、商场等生活和商业配套较齐全	周边医院、学校、菜场、餐饮、商场等生活和商业配套较齐全	周边医院、学校、菜场、餐饮、商场等生活和商业配套较齐全
	(3)交通便捷程度:	汽车顺畅通达(二车道以上),附近公交站点有数条线路	汽车顺畅通达(二车道以上),附近公交站点有数条线路	汽车顺畅通达(二车道以上),附近公交站点有数条线路	汽车顺畅通达(二车道以上),附近公交站点有数条线路
	(4)噪音状况:	小区所处位置没有高架、快速路等,噪音较少	小区所处位置没有高架、快速路等,噪音较少	小区所处位置没有高架、快速路等,噪音较少	小区所处位置没有高架、快速路等,噪音较少
	(5)环境污染状况:	周边没有工厂、高压线等污染空气、产生粉尘、辐射等因素	周边没有工厂、高压线等污染空气、产生粉尘、辐射等因素	周边没有工厂、高压线等污染空气、产生粉尘、辐射等因素	周边没有工厂、高压线等污染空气、产生粉尘、辐射等因素



小区内 区位 状况	(1)小区内绿化景观:	绿化率较高、树木较葱郁、修剪整齐,小区内绿化景观一般	绿化率较高、树木较葱郁、修剪整齐,小区内绿化景观一般	绿化率较高、树木较葱郁、修剪整齐,小区内绿化景观一般	绿化率较高、树木较葱郁、修剪整齐,小区内绿化景观一般
	(2)规划布局:	基本按规划进行布置,小区内规划布局较合理	基本按规划进行布置,小区内规划布局较合理	基本按规划进行布置,小区内规划布局较合理	基本按规划进行布置,小区内规划布局较合理
	(3)设施配套状况:	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等,有水电、缺水污水系统,小区内设施配套一般	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等,有水电、缺水污水系统,小区内设施配套一般	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等,有水电、缺水污水系统,小区内设施配套一般	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等,有水电、缺水污水系统,小区内设施配套一般
	(4)停车位状况:	有停车场,车位多,满足停车需要	有停车场,车位多,满足停车需要	有停车场,车位多,满足停车需要	有停车场,车位多,满足停车需要
	(5)物业管理:	小区物业管理服务一般	小区物业管理服务一般	小区物业管理服务一般	小区物业管理服务一般
	(6)建筑总规模:	规模较适中	规模较适中	规模较适中	规模较适中
	(7)小区内位置:	基本靠近小区内的中间位置,但不在景观、绿化附近的一般位置	基本靠近小区内的中间位置和景观、绿化等较好位置	基本靠近小区内的中间位置和景观、绿化等较好位置	基本靠近小区内的中间位置和景观、绿化等较好位置
	(8)楼层:	顶层	高层(非顶层)	高层(非顶层)	高层(非顶层)
	(9)建筑朝向:	南北对流	南北对流	南北对流	南北对流
实物 状况	(1)新旧状况:	较新	较新	较新	较新
	(2)建筑面积:	较好(较合适)	较好(较合适)	较好(较合适)	较好(较合适)
	(3)建筑层高:	标准层高 2.8-3.2 米	标准层高 2.8-3.2 米	标准层高 2.8-3.2 米	标准层高 2.8-3.2 米
	(4)平面布局:	一般	一般	较好	较好
	(5)房屋结构:	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	(6)附送使用面积:	无	无	无	无
	(7)装修状况:	中等装修	中等装修	中等装修	中等装修
权益状 况	(1)规划条件:	住宅	住宅	住宅	住宅
	(2)其他权利设立:	无	无	无	无

根据估价对象与可比实例的差异,以估价对象的各因素条件为基础,指数均设定为100,将可比实例与估价对象状况因素进行比较,确定可比实例各因素的相应指数,上表

中比较因素指数确定说明如下：

(1) 交易情况修正：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(2) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整至价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

(3) 实物状况：建筑面积、平面布局、装修状况、新旧状况：根据实际情况结合估价师经验进行调整；建筑层高、房屋结构、附送使用面积：与估价对象相比，相差 1 个等级，调整±2%。

(4) 权益状况调整

物业管理：根据实际情况结合估价师经验进行调整；他项权利设立：与估价对象相比，相差 1 个等级，调整±1%。

(5) 区位状况调整：周边绿化景观、小区内绿化景观、设施配套状况、停车位状况、物业管理、小区内位置、楼层：根据实际情况结合估价师经验进行调整；建筑朝向、建筑总规模、规划布局、环境污染状况、噪音状况、交通便捷程度：与估价对象相比，相差 1 个等级，调整±1%。

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到因素比较调整系数表、比较法测算过程表：

B、比较因素调整系数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位状况	小区外 区位状 况	(1)周边绿化景观：	100	100	100
		(2)生活、商业配套设施：	100	100	100
		(3)交通便捷程度：	100	100	100
		(4)噪音状况：	100	100	100
		(5)环境污染状况：	100	100	100
	小区内 区位状 况	(1)小区内绿化景观：	100	100	100
		(2)规划布局：	100	100	100
		(3)设施配套状况：	100	100	100
		(4)停车位状况：	100	100	100



	(5)物业管理:	100	100	100	100
	(6)建筑总规模:	100	100	100	100
	(7)小区内位置:	100	103	103	103
	(8)楼层:	100	105	105	105
	(9)建筑朝向:	100	100	100	100
实物状况	(1)新旧状况:	100	100	100	100
	(2)建筑面积:	100	100	100	100
	(3)建筑层高:	100	100	100	100
	(4)平面布局:	100	100	103	103
	(5)房屋结构:	100	100	100	100
	(6)附送使用面积:	100	100	100	100
	(7)装修状况:	100	100	100	100
权益状况	(1)规划条件:	100	100	100	100
	(2)其他权利设立:	100	100	100	100

C、比较因素调整系数表

名称		光明世家	光明世家	华地学府	
		住宅	住宅	住宅	
单价(元/㎡·月)		24.00	25.00	22.00	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
市场状况		100/100	100/100	100/100	
区位状况	小区外区位状况	(1)周边绿化景观:	100/100	100/100	100/100
		(2)生活、商业配套设施:	100/100	100/100	100/100
		(3)交通便捷程度:	100/100	100/100	100/100
		(4)噪音状况:	100/100	100/100	100/100
		(5)环境污染状况:	100/100	100/100	100/100
	小区内区位因素	(1)小区内绿化景观:	100/100	100/100	100/100
		(2)规划布局:	100/100	100/100	100/100
		(3)设施配套状况:	100/100	100/100	100/100
		(4)停车位状况:	100/100	100/100	100/100
		(5)物业管理:	100/100	100/100	100/100
		(6)建筑总规模:	100/100	100/100	100/100
		(7)小区内位置:	100/103	100/103	100/103
		(8)楼层:	100/105	100/105	100/105
		(9)建筑朝向:	100/100	100/100	100/100
小计		0.9246	0.9246	0.9246	
实物状况	(1)新旧状况:	100/100	100/100	100/100	
	(2)建筑面积:	100/100	100/100	100/100	
	(3)建筑层高:	100/100	100/100	100/100	
	(4)平面布局:	100/100	100/103	100/103	
	(5)房屋结构:	100/100	100/100	100/100	
	(6)附送使用面积:	100/100	100/100	100/100	



	(7)装修状况:	100/100	100/100	100/100
	小计	1.0000	0.9709	0.9709
权 益 状	(1)规划条件:	100/100	100/100	100/100
	(2)其他权利设立:	100/100	100/100	100/100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
	总修正系数	0.9246	0.8977	0.8977
	比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)	22.19	22.44	19.75
	确定权重	1/3	1/3	1/3
	确定房地产单价(元/m <sup>2</sup> ·月)	21		

可比实例修正后的单价较为接近,故取其简单算术平均数作为估价对象月租金单价。

评估单价 = (22.19+22.44+19.75) ÷ 3 = 21 (元/m<sup>2</sup>·月, 取整)

年租金 = 21 × 82.37 × 12 = 20757 (元/年, 取整)



价测算过程（合肥市蜀山区龙凤嘉园 B 区国瑞大厦 901-912）

运用比较法评估市场租金根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的可比实例进行比较，并对可比实例的交易价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理的租金价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = \left( \sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P——估价对象租金价格

n——选取的可比实例个数

$X_i$ ——第*i*个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ ——第*i*个可供比较实例的交易情况、市场状况、实物状况的修正系数。

(1) 本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

- ①查阅相关政府职能部门的房地产交易资料；
- ②查找地方网络信息资料；
- ③查访房地产交易经办人，了解多方信息；
- ④查阅相关报刊杂志、本公司收集的售楼资料等；
- ⑤本公司的交易资料数据库。

(2) 本次估价选择的比较交易案例符合以下条件：

- ①与估价对象具有相同的用途；
- ②与估价对象建筑结构相同；
- ③与估价对象处于同一供需圈；
- ④属于正常交易或可修正为正常交易；
- ⑤可以进行日期修正，交易日期与估价对象的价值时点接近；
- ⑥区位、权益及实物状况相近，可以进行区位状况、权益状况以及实物状况修正。

(3) 选择确定可比实例

根据上述原则，本次评估选择了三个可比实例：

**表 3-1 可比实例基本情况表**

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称及位置	龙凤嘉园	春晓翠庭	凤凰城家·景园
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	2026 年 4 月	2026 年 4 月	2026 年 4 月
建筑面积(m <sup>2</sup> )	94.00	132.00	103.00
装饰装修	中等装修	中等装修	中等装修
成交价(元/m <sup>2</sup> /月)	18.00	19.00	18.00

**A、概况及比较因素条件说明表：**

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		合肥市蜀山区 龙凤嘉园B区国 瑞大厦 901-912	龙凤嘉园	春晓翠庭	凤凰城家·景园
区位 状况	小区外 区位状 况	(1)周边绿化景观： 周边有较多绿 地，基本整洁卫 生	周边有较多绿 地，基本整洁卫 生	周边有较多绿 地，基本整洁卫 生	周边有较多绿 地，基本整洁卫 生
	(2)生活、商业配套 设施：	周边医院、学 校、菜场、餐饮、 商场等生活和 商业配套较齐 全	周边医院、学 校、菜场、餐饮、 商场等生活和 商业配套较齐 全	周边医院、学 校、菜场、餐饮、 商场等生活和 商业配套较齐 全	周边医院、学 校、菜场、餐饮、 商场等生活和 商业配套较齐 全
	(3)交通便捷程度：	汽车顺畅通达 (二车道以 上)，附近公交 站点有数条线 路	汽车顺畅通达 (二车道以 上)，附近公交 站点有数条线 路	汽车顺畅通达 (二车道以 上)，附近公交 站点有数条线 路	汽车顺畅通达 (二车道以 上)，附近公交 站点有数条线 路
	(4)噪音状况：	小区所处位置 没有高架、快速 路等，噪音较少	小区所处位置 没有高架、快速 路等，噪音较少	小区所处位置 没有高架、快速 路等，噪音较少	小区所处位置 没有高架、快速 路等，噪音较少
	(5)环境污染状况：	周边没有工厂、 高压线等污染 空气、产生粉 尘、辐射等因素	周边没有工厂、 高压线等污染 空气、产生粉 尘、辐射等因素	周边没有工厂、 高压线等污染 空气、产生粉 尘、辐射等因素	周边没有工厂、 高压线等污染 空气、产生粉 尘、辐射等因素
	小区内 区位状 况	(1)小区内绿化景 观：	绿化率较高、树 木较葱郁、修剪 整齐，小区内绿	绿化率较高、树 木较葱郁、修剪 整齐，小区内绿	绿化率较高、树 木较葱郁、修剪 整齐，小区内绿

		化景观一般	化景观一般	化景观一般	化景观一般
	(2)规划布局:	基本按规划进行布置,小区内规划布局较合理	基本按规划进行布置,小区内规划布局较合理	基本按规划进行布置,小区内规划布局较合理	基本按规划进行布置,小区内规划布局较合理
	(3)设施配套状况:	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等,有水电、缺气污水系统,小区内设施配套一般	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等,有水电、缺气污水系统,小区内设施配套一般	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等,有水电、缺气污水系统,小区内设施配套一般	小区内有部分文体设施、社区用房、物业用房、公共车库等,有水电、缺气污水系统,小区内设施配套一般
	(4)停车位状况:	有停车场,车位一般,无法满足停车需要	有停车场,车位一般,无法满足停车需要	有停车场,车位一般,无法满足停车需要	有停车场,车位一般,无法满足停车需要
	(5)物业管理:	小区物业管理服务一般	小区物业管理服务一般	小区物业管理服务一般	小区物业管理服务一般
	(6)建筑总规模:	规模较适中	规模较适中	规模较适中	规模较适中
	(7)小区内位置:	基本靠近小区内的中间位置,但在景观、绿化附近的一般位置	基本靠近小区内的中间位置和景观、绿化等较好位置	基本靠近小区内的中间位置和景观、绿化等较好位置	基本靠近小区内的中间位置,但在景观、绿化附近的一般位置
	(8)楼层:	高层(非顶层)	高层(非顶层)	低层	中层
	(9)建筑朝向:	南北对流	南北对流	南北对流	南北对流
实物状况	(1)新旧状况:	一般	一般	一般	一般
	(2)建筑面积:	差(过大)	较好(较合适)	较好(较合适)	较好(较合适)
	(3)建筑层高:	标准层高2.8-3.2米	标准层高2.8-3.2米	标准层高2.8-3.2米	标准层高2.8-3.2米
	(4)平面布局:	一般	一般	一般	一般
	(5)房屋结构:	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	(6)附送使用面积:	无	无	无	无
	(7)装修状况:	毛坯、无家具家电	中等装修	中等装修	中等装修
权益状况	(1)规划条件:	住宅	住宅	住宅	住宅
	(2)其他权利设立:	无	无	无	无

根据估价对象与可比实例的差异,以估价对象的各因素条件为基础,指数均设定为100,将可比实例与估价对象状况因素进行比较,确定可比实例各因素的相应指数,上表中比较因素指数确定说明如下:

(1) 交易情况修正：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(2) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整至价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

(3) 实物状况：建筑面积、平面布局、装修状况、新旧状况：根据实际情况结合估价师经验进行调整；建筑层高、房屋结构、附送使用面积：与估价对象相比，相差 1 个等级，调整 ±2%。

(4) 权益状况调整

物业管理：根据实际情况结合估价师经验进行调整；他项权利设立：与估价对象相比，相差 1 个等级，调整 ±1%。

(5) 区位状况调整：周边绿化景观、小区内绿化景观、设施配套状况、停车位状况、物业管理、小区内位置、楼层：根据实际情况结合估价师经验进行调整；建筑朝向、建筑总规模、规划布局、环境污染状况、噪音状况、交通便捷程度：与估价对象相比，相差 1 个等级，调整 ±1%。

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到因素比较调整系数表、比较法测算过程表：

B、比较因素调整系数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位状况	小区外 区位状况	(1)周边绿化景观：	100	100	100
		(2)生活、商业配套设施：	100	100	100
		(3)交通便捷程度：	100	100	100
		(4)噪音状况：	100	100	100
		(5)环境污染状况：	100	100	100
	小区内 区位状况	(1)小区内绿化景观：	100	100	100
		(2)规划布局：	100	100	100
		(3)设施配套状况：	100	100	100
		(4)停车位状况：	100	100	100
		(5)物业管理：	100	100	100
		(6)建筑总规模：	100	100	100
		(7)小区内位置：	100	103	103

	(8)楼层:	100	100	90	95
	(9)建筑朝向:	100	100	100	100
实物状况	(1)新旧状况:	100	100	100	100
	(2)建筑面积:	100	115	115	115
	(3)建筑层高:	100	100	100	100
	(4)平面布局:	100	100	100	100
	(5)房屋结构:	100	100	100	100
	(6)附送使用面积:	100	100	100	100
	(7)装修状况:	100	110	110	110
权益状况	(1)规划条件:	100	100	100	100
	(2)其他权利设立:	100	100	100	100

**C、比较因素调整系数表**

名称		龙凤嘉园	春晓翠庭	凤凰城家·景园	
		住宅	住宅	住宅	
单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		18.00	19.00	18.00	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
市场状况		100/100	100/100	100/100	
区位状况	小区外区位状况	(1)周边绿化景观:	100/100	100/100	100/100
		(2)生活、商业配套设施:	100/100	100/100	100/100
		(3)交通便捷程度:	100/100	100/100	100/100
		(4)噪音状况:	100/100	100/100	100/100
		(5)环境污染状况:	100/100	100/100	100/100
	小区内区位因素	(1)小区内绿化景观:	100/100	100/100	100/100
		(2)规划布局:	100/100	100/100	100/100
		(3)设施配套状况:	100/100	100/100	100/100
		(4)停车位状况:	100/100	100/100	100/100
		(5)物业管理:	100/100	100/100	100/100
		(6)建筑总规模:	100/100	100/100	100/100
		(7)小区内位置:	100/103	100/103	100/103
		(8)楼层:	100/100	100/90	100/95
		(9)建筑朝向:	100/100	100/100	100/100
	小计		0.9709	1.0787	1.0220
	状况物实	(1)新旧状况:	100/100	100/100	100/100



	(2)建筑面积:	100/115	100/115	100/115
	(3)建筑层高:	100/100	100/100	100/100
	(4)平面布局:	100/100	100/100	100/100
	(5)房屋结构:	100/100	100/100	100/100
	(6)附送使用面积:	100/100	100/100	100/100
	(7)装修状况:	100/110	100/110	100/110
	小计	0.7905	0.7905	0.7905
权益状况	(1)规划条件:	100/100	100/100	100/100
	(2)其他权利设立:	100/100	100/100	100/100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
	总修正系数	0.7675	0.8527	0.8079
	比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)	13.82	16.20	14.54
	确定权重	1/3	1/3	1/3
	确定房地产单价(元/m <sup>2</sup> ·月)	15		

可比实例修正后的单价较为接近,故取其简单算术平均数作为估价对象月租金单价。

评估单价 =  $(13.82 + 16.20 + 14.54) \div 3 = 15$  (元/m<sup>2</sup>·月, 取整)

年租金 =  $15 \times 812.89 \times 12 = 146320$  (元/年, 取整)

### 估价测算过程（合肥市政务区山水名城9、10幢商业101室）

运用比较法评估市场租金根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的可比实例进行比较，并对可比实例的交易价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理的租金价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P——估价对象租金价格

n——选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>——第i个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>——第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、实物状况的修正系数。

(1) 本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

- ①查阅相关政府职能部门的房地产交易资料；
- ②查找地方网络信息资料；
- ③查访房地产交易经办人，了解多方信息；
- ④查阅相关报刊杂志、本公司收集的售楼资料等；
- ⑤本公司的交易资料数据库。

(2) 本次估价选择的比较交易案例符合以下条件：

- ①与估价对象具有相同的用途；
- ②与估价对象建筑结构相同；
- ③与估价对象处于同一供需圈；
- ④属于正常交易或可修正为正常交易；
- ⑤可以进行日期修正，交易日期与估价对象的价值时点接近；
- ⑥区位、权益及实物状况相近，可以进行区位状况、权益状况以及实物状况修正。

(3) 选择确定可比实例

根据上述原则，本次评估选择了三个可比实例：

**表 3-1 可比实例基本情况表**

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称及位置	山水名城门面	山水名城门面	山水名城门面
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	2026 年 4 月	2026 年 2 月	2026 年 2 月
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	51.00	80.00	80.00
装饰装修	简装修	毛坯	简装修
成交价 (元/m <sup>2</sup> /月)	57.60	55.10	55.10

**A、概况及比较因素条件说明表：**

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置		合肥市政务区山水名城 9、10 幢商业 101 室	山水名城门面	山水名城门面	山水名城门面
成交价格 (元/m <sup>2</sup> ·月)		待估	57.60	55.10	55.10
交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期		2026/6/1	2026 年 4 月	2026 年 2 月	2026 年 2 月
实物状况	建筑面积	好 (合适)	好 (合适)	较好 (较合适)	较好 (较合适)
	净高	层高 3.5-4 米	层高 3.5-4 米	层高 3.5-4 米	层高 3.5-4 米
	设施设备	水电、通信、网络等配套设施较差	水电、通信、网络等配套设施一般	水电、通信、网络等配套设施较差	水电、通信、网络等配套设施一般
	装饰装修	毛坯	简装修	毛坯	简装修
	内部格局	布局一般	布局一般	布局一般	布局一般
	临街宽深比	适中	适中	适中	适中
	新旧状况	一般	一般	一般	一般
	无形价值	无	无	无	无
权益状况	租约限制	无	无	无	无
	物业管理	一般	一般	一般	一般
区位状况	位置	地段繁华程度	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般
		街道性质	综合性	综合性	综合性
		临街状况	临街状况差	临街状况一般	临街状况一般
		所在楼层	1 层	1 层	1 层

	交通条件	道路通达度	道路通达度较高	道路通达度较高	道路通达度较高	道路通达度较高
		公交便捷度	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高
		停车方便程度	停车方便、停车位较充足	停车方便、停车位较充足	停车方便、停车位较充足	停车方便、停车位较充足
	外部配套设施	配套一般	配套一般	配套一般	配套一般	
	周围环境状况	区域环境一般	区域环境一般	区域环境一般	区域环境一般	

根据估价对象与可比实例的差异，以估价对象的各因素条件为基础，指数均设定为100，将可比实例与估价对象状况因素进行比较，确定可比实例各因素的相应指数，上表中比较因素指数确定说明如下：

(1) 交易情况修正：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(2) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整显价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

(3) 实物状况：建筑面积、设施设备、装饰装修、：根据实际情况结合估价师经验进行调整；净高、内部格局、临街宽深比、新旧状况、无形价值：与估价对象相比，相差1个等级，调整±2%。

(4) 权益状况调整

租约限制：根据实际情况结合估价师经验进行调整；物业管理：与估价对象相比，相差1个等级，调整±1%。

(5) 区位状况调整：临街状况、停车方便程度、公交便捷度、道路通达度：根据实际情况结合估价师经验进行调整；地段繁华程度、街道性质、所在楼层、外部配套设施、周围环境状况：与估价对象相比，相差1个等级，调整±2%。

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到因素比较调整系数表、比较法测算过程表：

#### B、比较因素调整系数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置	合肥市政务区山水名城 9、10 幢商业 101 室	山水名城门面	山水名城门面	山水名城门面

成交价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		待估	57.60	55.10	55.10	
交易情况		100	100	100	100	
交易日期		100	100	100	100	
实物状况	建筑面积	100	100	98	98	
	净高	100	100	100	100	
	设施设备	100	103	100	103	
	装饰装修	100	103	100	103	
	内部格局	100	100	100	100	
	临街宽深比	100	100	100	100	
	新旧状况	100	100	100	100	
	无形价值	100	100	100	100	
权益状况	租约限制	100	100	100	100	
	物业管理	100	100	100	100	
区位状况	位置	地段繁华程度	100	100	100	100
		街道性质	100	100	100	100
		临街状况	100	120	120	120
		所在楼层	100	100	100	100
	交通条件	道路通达度	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100	
	周围环境状况	100	100	100	100	

**C、比较因素调整系数表**

比较因素		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
物业名称及位置		山水名城门面		山水名城门面		山水名城门面	
成交价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		57.60		55.10		55.10	
交易情况		100	/	100	/	100	/
市场状况		100	/	100	/	100	/
实物状况	建筑面积	100	/	100	/	98	/
	净高	100	/	100	/	100	/
	设施设备	100	/	103	/	100	/

	装饰装修	100 / 103	100 / 100	100 / 103
	内部格局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街宽深比	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	新旧状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	无形价值	100 / 100	100 / 100	100 / 100
权益状况	租期	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	位置	地段繁华程度	100 / 100	100 / 100
		街道性质	100 / 100	100 / 100
		临街状况	100 / 120	100 / 120
		所在楼层	100 / 100	100 / 100
	交通条件	道路通达度	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100
		停车方便程度	100 / 100	100 / 100
	外部配套设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	周围环境状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		45.24	46.85
权重		1/3	1/3	1/3
评估单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		45		

可比实例修正后的单价较为接近,故取其简单算术平均数作为估价对象月租金单价。

评估单价 =  $(45.24 + 46.85 + 44.16) \div 3 = 45$  (元/m<sup>2</sup>·月, 取整)

年租金 =  $45 \times 40.75 \times 12 = 22005$  (元/年, 取整)

## 估估价测算过程（合肥市庐阳区沿河路 111 号可苑新村 A 区 1 幢 101-106）

运用比较法评估市场租金根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的可比实例进行比较，并对可比实例的交易价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理的租金价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P——估价对象租金价格

n——选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>——第i个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>——第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、实物状况的修正系数。

(1) 本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

- ①查阅相关政府职能部门的房地产交易资料；
- ②查找地方网络信息资料；
- ③查访房地产交易经办人，了解多方信息；
- ④查阅相关报刊杂志、本公司收集的售楼资料等；
- ⑤本公司的交易资料数据库。

(2) 本次估价选择的比较交易案例符合以下条件：

- ①与估价对象具有相同的用途；
- ②与估价对象建筑结构相同；
- ③与估价对象处于同一供需圈；
- ④属于正常交易或可修正为正常交易；
- ⑤可以进行日期修正，交易日期与估价对象的价值时点接近；
- ⑥区位、权益及实物状况相近，可以进行区位状况、权益状况以及实物状况修正。

(3) 选择确定可比实例

根据上述原则，本次评估选择了三个可比实例：

**表 3-1 可比实例基本情况表**

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称及位置	沿河路门面	沿河路门面	沿河路门面
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2026 年 4 月	2026 年 2 月	2026 年 2 月
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	280.00	160.00	160.00
装饰装修	简装修	中等装修	中等装修
成交价 (元/m <sup>2</sup> /月)	47.20	49.00	49.00

**A、概况及比较因素条件说明表：**

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置		合肥市庐阳区沿河路 111 号可苑新村 A 区 1 幢 101-106	沿河路门面	沿河路门面	沿河路门面
成交价格 (元/m <sup>2</sup> ·月)		待估	47.20	49.00	49.00
交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期		2026/6/1	2026 年 4 月	2026 年 2 月	2026 年 2 月
实物状况	建筑面积	差 (大)	较差 (较大)	略差 (略大)	略差 (略大)
	净高	层高 3.5-4 米	层高 3.5-4 米	层高 3.5-4 米	层高 3.5-4 米
	设施设备	水电、通信、网络等配套设施一般	水电、通信、网络等配套设施一般	水电、通信、网络等配套设施一般	水电、通信、网络等配套设施一般
	装饰装修	简装修	简装修	中等装修	中等装修
	内部格局	布局一般	布局一般	布局一般	布局一般
	临街宽深比	适中	适中	适中	适中
	新旧状况	一般	一般	一般	一般
	无形价值	无	无	无	无
权益状况	租约限制	无	无	无	无
	物业管理	一般	一般	一般	一般
区位状况	位置	地段繁华程度	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般
		街道性质	综合性	综合性	综合性
		临街状况	临街状况一般	临街状况一般	临街状况一般
		所在楼层	1 层	1 层	1 层

	交通条件	道路通达度	道路通达度较高	道路通达度较高	道路通达度较高	道路通达度较高
		公交便捷度	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高
		停车方便程度	停车略为不便、停车位少	停车略为不便、停车位少	停车略为不便、停车位少	停车略为不便、停车位少
	外部配套设施		配套一般	配套一般	配套一般	配套一般
	周围环境状况		区域环境一般	区域环境一般	区域环境一般	区域环境一般

估价对象与可比实例的差异，以估价对象的各因素条件为基础，指数均设定为 100，将可比实例与估价对象状况因素进行比较，确定可比实例各因素的相应指数，上表中比较因素指数确定说明如下：

(1) 交易情况修正：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(2) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整至价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

(3) 实物状况：建筑面积、设施设备、装饰装修、：根据实际情况结合估价师经验进行调整；净高、内部格局、临街宽深比、新旧状况、无形价值：与估价对象相比，相差 1 个等级，调整±2%。

(4) 权益状况调整

租约限制：根据实际情况结合估价师经验进行调整；物业管理：与估价对象相比，相差 1 个等级，调整±1%。

(5) 区位状况调整：临街状况、停车方便程度、公交便捷度、道路通达度：根据实际情况结合估价师经验进行调整；地段繁华程度、街道性质、所在楼层、外部配套设施、周围环境状况：与估价对象相比，相差 1 个等级，调整±2%。

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到因素比较调整系数表、比较法测算过程表：

#### B、比较因素调整系数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置	合肥市庐阳区沿河路 111 号 可苑新村 A 区 1 幢 101-106	沿河路门面	沿河路门面	沿河路门面

成交价格(元/㎡·月)		待估	47.20	49.00	49.00
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	104	108	108
	净高	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	103	103
	内部格局	100	100	100	100
	临街宽深比	100	100	100	100
	新旧状况	100	100	100	100
	无形价值	100	100	100	100
权益状况	租约限制	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
区位状况	位置	地段繁华程度	100	100	100
		街道性质	100	100	100
		临街状况	100	100	100
		所在楼层	100	100	100
	交通条件	道路通达度	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	
	周围环境状况	100	100	100	

**C、比较因素调整系数表**

比较因素		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
物业名称及位置		沿河路门面		沿河路门面		沿河路门面	
成交价格(元/㎡·月)		47.20		49.00		49.00	
交易情况		100	/	100	/	100	/
市场状况		100	/	100	/	100	/
实物状况	建筑面积	100	/	104	/	108	/
	净高	100	/	100	/	100	/
	设施设备	100	/	100	/	100	/
	装饰装修	100	/	100	/	103	/
	内部格局	100	/	100	/	100	/
	临街宽深比	100	/	100	/	100	/
	新旧状况	100	/	100	/	100	/
	无形价值	100	/	100	/	100	/
权益状况	租期	100	/	100	/	100	/
	物业管理	100	/	100	/	100	/
区位状况	位置	地段繁华程度	100	/	100	/	100
		街道性质	100	/	100	/	100



	临街状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	所在楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	交通条件	道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		停车方便程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	外部配套设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	周围环境状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		45.38	44.05	44.05	
权重		1/3	1/3	1/3	
评估单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		44			

可比实例修正后的单价较为接近,故取其简单算术平均数作为估价对象月租金单价。

评估单价 = (45.38 + 44.05 + 44.05) ÷ 3 = 44 (元/m<sup>2</sup>·月, 取整)

年租金 = 44 × 561.42 × 12 = 296430 (元/年, 取整)



估价测算过程（合肥市庐阳区濉溪路 287 号金鼎广场 19 层）

运用比较法评估市场租金根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的可比实例进行比较，并对可比实例的交易价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理的租金价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P——估价对象租金价格

n——选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>——第i个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>——第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、实物状况的修正系数。

(1) 本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

- ①查阅相关政府职能部门的房地产交易资料；
- ②查找地方网络信息资料；
- ③查访房地产交易经办人，了解多方信息；
- ④查阅相关报刊杂志、本公司收集的售楼资料等；
- ⑤本公司的交易资料数据库。

(2) 本次估价选择的比较交易案例符合以下条件：

- ①与估价对象具有相同的用途；
- ②与估价对象建筑结构相同；
- ③与估价对象处于同一供需圈；
- ④属于正常交易或可修正为正常交易；
- ⑤可以进行日期修正，交易日期与估价对象的价值时点接近；
- ⑥区位、权益及实物状况相近，可以进行区位状况、权益状况以及实物状况修正。

(3) 选择确定可比实例

根据上述原则，本次评估选择了三个可比实例：

表 3-1 可比实例基本情况表

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称及位置	金鼎国际广场	财富广场	财富广场
成交价格 (元/m <sup>2</sup> ·月)	29.40	34.30	35.28
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	2026年3月	2026年3月	2026年4月
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积(m <sup>2</sup> )	500.00	500.00	300.00

**A、概况及比较因素条件说明表：**

比较因素		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C	
物业名称及位置		合肥市庐阳区濉溪路 287 号金鼎广场 19 层	金鼎国际广场	财富广场	财富广场	
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		待估	29.40	34.30	35.28	
交易情况		设定为正常市场租赁	正常市场租赁	正常市场租赁	正常市场租赁	
市场状况		2026/6/1	2026年3月	2026年3月	2026年4月	
区位状况	位置	与区域中心距离	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中	
		集聚程度	一般金融、服务业建筑聚集区	一般金融、服务业建筑聚集区	一般金融、服务业建筑聚集区	
		朝向	南北对流	南北对流	南北对流	
		采光通风	采光通风较好	采光通风较好	采光通风较好	
		景观	景观一般	景观一般	景观一般	
		楼层	高层	低层	中层	
	交通条件	道路通达度	道路通达度较高	道路通达度较高	道路通达度较高	
		公交便捷度	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高	
		停车方便程度	停车较方便	停车较方便	停车较方便	
	商务生活服务设施		配套较完善	配套较完善	配套较完善	
	周围环境状况		区域环境较好	区域环境较好	区域环境较好	
	实物状况	建筑面积	一般(略大)	较好(较合适)	较好(较合适)	好(合适)
		设施设备	水电、通信、网络等配套设施较齐全	水电、通信、网络等配套设施较齐全	水电、通信、网络等配套设施较齐全	水电、通信、网络等配套设施一般



	装饰装修	中等装修	中等装修	中等装修	中等装修
	写字楼类型	专用写字楼	专用写字楼	专用写字楼	专用写字楼
	新旧状况	较新	较新	较新	较新
	无形价值	一般写字楼	一般写字楼	一般写字楼	一般写字楼
	附送使用面积	无	无	无	无
权益状况	物业管理	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好
	他项权利设立	无	无	无	无

根据估价对象与可比实例的差异，以估价对象的各因素条件为基础，指数均设定为100，将可比实例与估价对象状况因素进行比较，确定可比实例各因素的相应指数，上表中比较因素指数确定说明如下：

(1) 交易情况修正：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(2) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整显价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

(3) 实物状况：建筑面积、建筑结构、层高、设施设备：根据实际情况结合估价师经验进行调整；新旧状况、装饰装修、无形价值、附送使用面积：与估价对象相比，相差1个等级，调整±2%。

(4) 权益状况调整

物业管理：根据实际情况结合估价师经验进行调整；他项权利设立：与估价对象相比，相差1个等级，调整±1%。

(5) 区位状况调整：与区域中心距离、集聚程度、朝向、楼层、停车方便程度：根据实际情况结合估价师经验进行调整；景观、道路通达度、公交便捷度、商务生活服务设施、周围环境状况：与估价对象相比，相差1个等级，调整±2%。

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到因素比较调整系数表、比较法测算过程表：

B、比较因素调整系数表

比较因素	估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
物业名称及位置	合肥市庐阳区濉溪路 287 号金鼎广场 19 层	金鼎国际广场	财富广场	财富广场
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)	待估	29.40	34.30	35.28

交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位 状况	位置	与区域中心距离	100	100	100
		集聚程度	100	100	100
		朝向	100	100	100
		采光通风	100	100	100
		景观	100	100	100
		所在楼层	100	94	97
	交通 条件	道路通达度	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100
	商务生活服务设施		100	100	100
周围环境状况		100	100	100	
实物 状况	建筑面积		100	103	103
	设施设备		100	100	100
	装饰装修		100	100	100
	写字楼类型		100	100	100
	新旧状况		100	100	100
	无形价值		100	100	100
	附送使用面积		100	100	100
权益 状况	物业管理		100	100	100
	他项权利设立		100	100	100

**C、比较因素调整系数表**

比较因素		可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
物业名称及位置		金鼎国际广场	财富广场	财富广场
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		29.40	34.30	35.28
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位 状况	位置	与区域中心距离	100 / 100	100 / 100
		集聚程度	100 / 100	100 / 100
		朝向	100 / 100	100 / 100
		采光通风	100 / 100	100 / 100
		景观	100 / 100	100 / 100
		所在楼层	100 / 94.0	100 / 97



交通条件	道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	停车方便程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商务生活服务设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	周围环境状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
实物状况	建筑面积	100 / 103	100 / 103	100 / 106
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	写字楼类型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	新旧状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	无形价值	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	附送使用面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	他项权利设立	100 / 100	100 / 100	100 / 100
比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		30.37	34.33	34.31
权重		1/3	1/3	1/3
评估单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		33		

可比实例修正后的单价较为接近,故取其简单算术平均数作为估价对象月租金单价。

评估单价 = (30.37+34.33 +34.33) ÷ 3 = 33 (元/m<sup>2</sup>·月, 取整)

年租金 = 33 × 695.91 × 12 = 275580 (元/年, 取整)



估价测算过程（合肥市庐阳区濉溪路2号鸿达大厦第四、五层部分）

运用比较法评估市场租金根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的可比实例进行比较，并对可比实例的交易价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理的租金价格的方法。

计算公式：P= (∑<sup>n</sup> X<sub>i</sub>a<sub>i</sub>b<sub>i</sub>c<sub>i</sub>)/n

其中：

P——估价对象租金价格

n——选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>——第i个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>——第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、实物状况的修正系数。

(1) 本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

- ①查阅相关政府职能部门的房地产交易资料；
②查找地方网络信息资料；
③查访房地产交易经办人，了解多方信息；
④查阅相关报刊杂志、本公司收集的售楼资料等；
⑤本公司的交易资料数据库。

(2) 本次估价选择的比较交易案例符合以下条件：

- ①与估价对象具有相同的用途；
②与估价对象建筑结构相同；
③与估价对象处于同一供需圈；
④属于正常交易或可修正为正常交易；
⑤可以进行日期修正，交易日期与估价对象的价值时点接近；
⑥区位、权益及实物状况相近，可以进行区位状况、权益状况以及实物状况修正。

(3) 选择确定可比实例

根据上述原则，本次评估选择了三个可比实例：

表 3-1 可比实例基本情况表

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称及位置	国金大厦	香港广场	富临大厦
成交价格 (元/m <sup>2</sup> ·月)	17.64	15.00	15.00
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积(m <sup>2</sup> )	800.00	315.00	500

**A、概况及比较因素条件说明表：**

比较因素		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
物业名称及位置		合肥市庐阳区濉溪路 2 号鸿达大厦第四、五层部分	国金大厦	国金大厦	富临大厦
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		待估	17.64	15.00	15.00
交易情况		设定为正常市场租赁	正常市场租赁	正常市场租赁	正常市场租赁
市场状况		2026/6/1	2024 年 2 月	2024 年 8 月	2023 年 11 月
区位状况	位置	与区域中心距离	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中
		集聚程度	一般金融、服务业建筑聚集区	一般金融、服务业建筑聚集区	一般金融、服务业建筑聚集区
		朝向	南北对流	南北对流	南北对流
		采光通风	采光通风较好	采光通风较好	采光通风较好
		景观	景观一般	景观一般	景观一般
	交通条件	楼层	中层	高层	高层
		道路通达度	道路通达度较高	道路通达度较高	道路通达度较高
		公交便捷度	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高
	停车方便程度	停车略微不便	停车较方便	停车略微不便	停车略微不便
	商务生活服务设施	配套较完善	配套较完善	配套较完善	配套较完善
周围环境状况	区域环境较好	区域环境较好	区域环境较好	区域环境较好	
实物状况	建筑面积	略大	略大	较好	较好
	设施设备	水电、通信、网络等配套设施一	水电、通信、网络等配套设	水电、通信、网络等配套设施	水电、通信、网络等配套设施一

		般	施较齐全	一般	般
装饰装修		简装修	中等装修	简装修	简装修
写字楼类型		专用写字楼	专用写字楼	非专用写字楼	非专用写字楼
新旧状况		一般	一般	一般	一般
无形价值		一般写字楼	一般写字楼	一般写字楼	一般写字楼
附送使用面积		无	无	无	无
物业管理		物业管理一般	物业管理一般	物业管理一般	物业管理一般
他项权利设立		无	无	无	无

根据估价对象与可比实例的差异，以估价对象的各因素条件为基础，指数均设定为100，将可比实例与估价对象状况因素进行比较，确定可比实例各因素的相应指数，上表中比较因素指数确定说明如下：

(1) 交易情况修正：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(2) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整显价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

(3) 实物状况：建筑面积、建筑结构、层高、设施设备：根据实际情况结合估价师经验进行调整；新旧状况、装饰装修、无形价值、附送使用面积：与估价对象相比，相差1个等级，调整±2%。

#### (4) 权益状况调整

物业管理：根据实际情况结合估价师经验进行调整；他项权利设立：与估价对象相比，相差1个等级，调整±1%。

(5) 区位状况调整：与区域中心距离、集聚程度、朝向、楼层、停车方便程度：根据实际情况结合估价师经验进行调整；景观、道路通达度、公交便捷度、商务生活服务设施、周围环境状况：与估价对象相比，相差1个等级，调整±2%。

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到因素比较调整系数表、比较法测算过程表：

#### B、比较因素调整系数表

比较因素	估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
物业名称及位置	合肥市庐阳区濉溪路2号鸿达大厦第四、五层部分	国金大厦	国金大厦	富临大厦
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)	待估	17.64	15.00	15.00

交易情况		100	100	100	100	
市场状况		100	100	100	100	
区位 状况	位置	与区域中心距离	100	100	100	
		集聚程度	100	100	100	
		朝向	100	100	100	
		采光通风	100	100	100	
		景观	100	100	100	
		所在楼层	100	103	103	
	交通 条件	道路通达度	100	100	100	
		公交便捷度	100	100	100	
		停车方便程度	100	103	100	
	商务生活服务设施		100	100	100	100
周围环境状况		100	100	100	100	
实物 状况	建筑面积		100	100	103	103
	设施设备		100	102	100	100
	装饰装修		100	103	100	100
	写字楼类型		100	100	100	100
	新旧状况		100	100	100	100
	无形价值		100	100	100	100
	附送使用面积		100	100	100	100
	物业管理		100	100	100	100
	他项权利设立		100	100	100	100

**C、比较因素调整系数表**

比较因素		可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
物业名称及位置		国金大厦	国金大厦	富临大厦
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		17.64	15.00	15.00
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位 状况	位置	与区域中心距离	100 / 100	100 / 100
		集聚程度	100 / 100	100 / 100
		朝向	100 / 100	100 / 100
		采光通风	100 / 100	100 / 100
		景观	100 / 100	100 / 100
		所在楼层	100 / 103.0	100 / 103.0
	交通 条件	道路通达度	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100
		停车方便程度	100 / 103	100 / 100
	商务生活服务设施		100 / 100	100 / 100
周围环境状况		100 / 100	100 / 100	
实物 状	建筑面积		100 / 100	100 / 103
	设施设备		100 / 102	100 / 100
	装饰装修		100 / 103	100 / 100

况	写字楼类型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	新旧状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	无形价值	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	附送使用面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	他项权利设立	100 / 100	100 / 100	100 / 100
比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		15.83	14.14	14.14
权重		1/3	1/3	1/3
评估单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		15		

可比实例修正后的单价较为接近,故取其简单算术平均数作为估价对象月租金单价。

评估单价 = (15.83+14.14+14.14) ÷ 3 = 15 (元/m<sup>2</sup>·月, 取整)

年租金 = 15 × 766.04 × 12 = 137887 (元/年, 取整)



### 估价测算过程（合肥市庐阳区濉溪路2号鸿达大厦第七层）

运用比较法评估市场租金根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的可比实例进行比较，并对可比实例的交易价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理的租金价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P——估价对象租金价格

n——选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>——第i个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>——第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、实物状况的修正系数。

(1) 本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

- ①查阅相关政府职能部门的房地产交易资料；
- ②查找地方网络信息资料；
- ③查访房地产交易经办人，了解多方信息；
- ④查阅相关报刊杂志、本公司收集的售楼资料等；
- ⑤本公司的交易资料数据库。

(2) 本次估价选择的比较交易案例符合以下条件：

- ①与估价对象具有相同的用途；
- ②与估价对象建筑结构相同；
- ③与估价对象处于同一供需圈；
- ④属于正常交易或可修正为正常交易；
- ⑤可以进行日期修正，交易日期与估价对象的价值时点接近；
- ⑥区位、权益及实物状况相近，可以进行区位状况、权益状况以及实物状况修正。

(3) 选择确定可比实例

根据上述原则，本次评估选择了三个可比实例：

表 3-1 可比实例基本情况表

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称及位置	国金大厦	香港广场	富临大厦
成交价格 (元/m <sup>2</sup> ·月)	17.64	15.00	15.00
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积(m <sup>2</sup> )	800.00	315.00	500

**A、概况及比较因素条件说明表：**

比较因素		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
物业名称及位置		合肥市庐阳区濉溪路 2 号鸿达大厦第七层	国金大厦	香港广场	富临大厦
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		待估	17.64	15.00	15.00
交易情况		设定为正常市场租赁	正常市场租赁	正常市场租赁	正常市场租赁
市场状况		2026/6/1	2024 年 2 月	2024 年 8 月	2023 年 11 月
区位状况	位置	与区域中心距离	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中	距区域中心距离适中
		集聚程度	一般金融、服务业建筑聚集区	一般金融、服务业建筑聚集区	一般金融、服务业建筑聚集区
		朝向	南北对流	南北对流	南北对流
		采光通风	采光通风较好	采光通风较好	采光通风较好
		景观	景观一般	景观一般	景观一般
		楼层	高层	高层	高层
	交通条件	道路通达度	道路通达度较高	道路通达度较高	道路通达度较高
		公交便捷度	公交便捷度较高	公交便捷度较高	公交便捷度较高
		停车方便程度	停车略微不便	停车较方便	停车略微不便
	商务生活服务设施		配套较完善	配套较完善	配套较完善
	周围环境状况		区域环境较好	区域环境较好	区域环境较好
	实物状况	建筑面积	较好	略大	较好
		设施设备	水电、通信、网络等配套设施一般	水电、通信、网络等配套设施较齐全	水电、通信、网络等配套设施一般

	装饰装修	简装修	中等装修	简装修	简装修
	写字楼类型	专用写字楼	专用写字楼	非专用写字楼	非专用写字楼
	新旧状况	一般	一般	一般	一般
	无形价值	一般写字楼	一般写字楼	一般写字楼	一般写字楼
	附送使用面积	无	无	无	无
	物业管理	物业管理一般	物业管理一般	物业管理一般	物业管理一般
	他项权利设立	无	无	无	无

根据估价对象与可比实例的差异，以估价对象的各因素条件为基础，指数均设定为100，将可比实例与估价对象状况因素进行比较，确定可比实例各因素的相应指数，上表中比较因素指数确定说明如下：

(1) 交易情况修正：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(2) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整至价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

(3) 实物状况：建筑面积、建筑结构、层高、设施设备：根据实际情况结合估价师经验进行调整；新旧状况、装饰装修、无形价值、附送使用面积：与估价对象相比，相差1个等级，调整±2%。

#### (4) 权益状况调整

物业管理：根据实际情况结合估价师经验进行调整；他项权利设立：与估价对象相比，相差1个等级，调整±1%。

(5) 区位状况调整：与区域中心距离、集聚程度、朝向、楼层、停车方便程度：根据实际情况结合估价师经验进行调整；景观、道路通达度、公交便捷度、商务生活服务设施、周围环境状况：与估价对象相比，相差1个等级，调整±2%。

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到因素比较调整系数表、比较法测算过程表：

#### B、比较因素调整系数表

比较因素	估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
物业名称及位置	合肥市庐阳区濉溪路2号鸿达大厦第七层	国金大厦	国金大厦	富临大厦
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)	待估	17.64	15.00	15.00
交易情况	100	100	100	100

市场状况		100	100	100	100	
区位 状况	位置	与区域中心距离	100	100	100	
		集聚程度	100	100	100	
		朝向	100	100	100	
		采光通风	100	100	100	
		景观	100	100	100	
		所在楼层	100	100	100	
	交通 条件	道路通达度	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		停车方便程度	100	103	100	100
	商务生活服务设施		100	100	100	100
周围环境状况		100	100	100	100	
实物 状况	建筑面积		100	97	100	100
	设施设备		100	102	100	100
	装饰装修		100	103	100	100
	写字楼类型		100	100	100	100
	新旧状况		100	100	100	100
	无形价值		100	100	100	100
权益 状况	附送使用面积		100	100	100	100
	物业管理		100	100	100	100
	他项权利设立		100	100	100	100

**C、比较因素调整系数表**

比较因素		可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C	
物业名称及位置		国金大厦	国金大厦	富临大厦	
价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		17.64	15.00	15.00	
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
区位 状况	位置	与区域中心距离	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		集聚程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		采光通风	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		所在楼层	100 / 100.0	100 / 100.0	100 / 100.0
	交通 条件	道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		停车方便程度	100 / 103	100 / 100	100 / 100
	商务生活服务设施		100 / 100	100 / 100	100 / 100
周围环境状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
实	建筑面积	100 / 97	100 / 100	100 / 100	



物 状 况	设施设备	100 / 102	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 103	100 / 100	100 / 100
	写字楼类型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	新旧状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	无形价值	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	附送使用面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	他项权利设立	100 / 100	100 / 100	100 / 100
比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		16.81	15.00	15.00
权 重		1/3	1/3	1/3
评估单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		16		

可比实例修正后的单价较为接近，故取其简单算术平均数作为估价对象月租金单价。

$$\text{评估单价} = (16.81 + 15.00 + 15.00) \div 3 = 16 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{月, 取整)}$$

$$\text{年租金} = 16 \times 435.8 \times 12 = 83674 \text{ (元/年, 取整)}$$



## 五、附件

1. 《租金估价结果明细表》
2. 估价对象实地查勘照片
3. 估价对象位置图
4. 估价对象权属证明资料
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构估价备案证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 租金估价结果明细表

价值时点：2026年6月1日

序号	房地产权利人	产权证号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/总楼层	用途	建筑结构	评估单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	年租金 (元)
1	合肥兴泰资产管理 有限公司	皖(2016)合不动产权第0142292 号	合肥市瑶海区合裕路隆岗村 1号1幢2层203室	97.87	2/6	成套 住宅	混合	10.00	11744
2	合肥市兴泰小额 贷款有限公司	皖(2026)合肥市不动产权第 1017508号	合肥市蜀山区潜山路209号 华邦光明世家2幢2603室	82.37	26/26	成套 住宅	钢混	21.00	20757
3	合肥国控建设融 资担保有限公司	皖(2022)合肥市不动产权第 1143481号、皖(2022)合肥市不 动产第1143483号、皖(2022) 合肥市不动产权第1143484号、皖 (2022)合肥市不动产权第 1143478号、皖(2022)合肥市不 动产第1143487号、皖(2022) 合肥市不动产权第1143486号、皖 (2022)合肥市不动产权第 1143485号、皖(2022)合肥市不	合肥市蜀山区龙凤嘉园B区 国瑞大厦901-912	812.89	9/20	住宅	钢混	15.00	146320

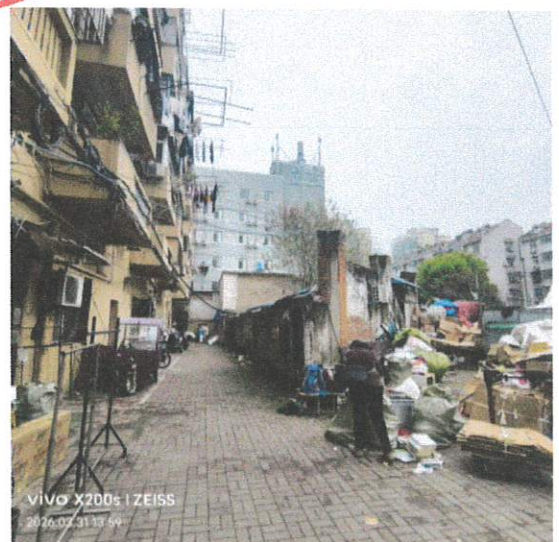
	动产权第 1143482 号、皖 (2022) 合肥市不动产权第 1143479 号、皖 (2022) 合肥市不动产权第 1143480 号、皖 (2022) 合肥市不动产权第 1143489 号、皖 (2022) 合肥市不动产权第 1143488 号								
4	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第 110184588 号	合肥市政务区山水名城 9、10 幢商业 101 室	40.75	1/18	经营	钢混	45.00	22005
5	合肥国控建设融资担保有限公司	房地权证合产字第 110021097 号	合肥市庐阳区沿河路 111 号可苑新村 A 区 4 幢 101-106	561.42	1/6	经营	混合	44.00	296430
6	安徽兴泰典当有限责任公司	皖 (2021) 合肥市不动产权第 11304483 号	合肥市庐阳区濉溪路 287 号金鼎广场 19 层	695.91	19/27	办公	钢混	33.00	275580
7	合肥宏图房地产开发有限公司	房地权证合产字第 110027165 号	合肥市庐阳区濉溪路 2 号鸿达大厦第四、五层部分	766.04	4-5/9	成套住宅	钢混	15.00	137887
		房地权证合产字第 107036 号	合肥市庐阳区濉溪路 2 号鸿达大厦第七层	435.8	7/9	成套住宅	钢混	16.00	83674
合计				3493.05					994397



合裕路隆岗村 1 号 1 幢 2 层 203 室实地查勘照片



VIVO X200S | ZEISS  
2026.03.31 13:57



VIVO X200S | ZEISS  
2026.03.31 13:59

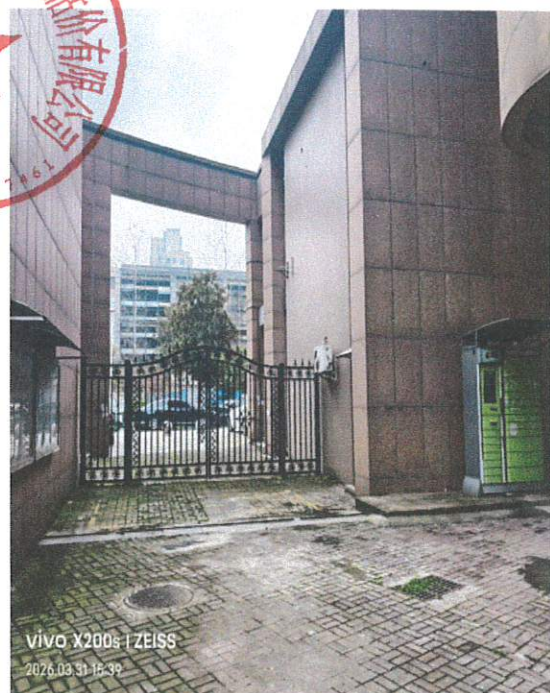
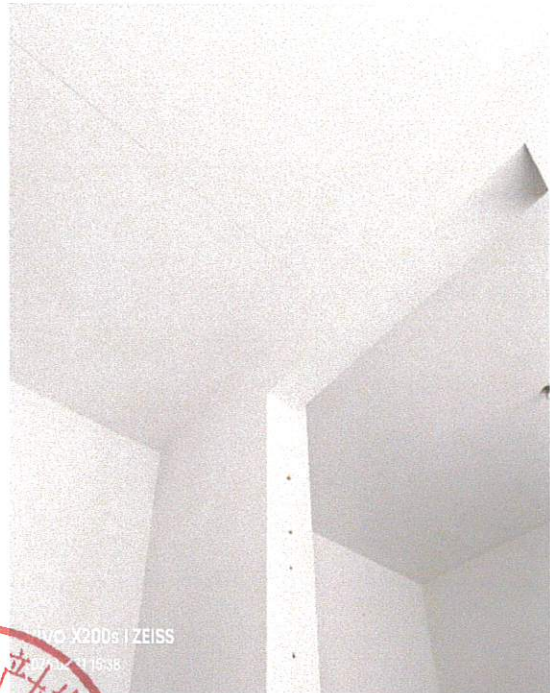
## 华邦光明世家 2 幢 2603 室实地查勘照片



## 龙凤嘉园 B 区国瑞大厦 901-912 实地查勘照片



## 山水名城 9、10 幢商业 101 室实地查勘照片



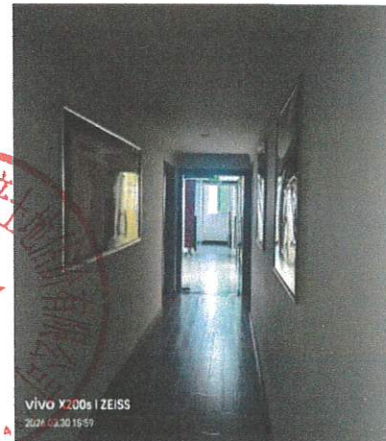
## 金鼎广场 19 层部分实地查勘照片



## 鸿达大厦第四、五层部分部分实地查勘照片



# 鸿达大厦第七层实地查勘照片



## 合裕路隆岗村 1 号 1 幢 2 层 203 室位置图



## 光明世家 2 幢 2603 室位置图



### 光明世家 2 幢 2603 室位置图



### 山水名城 9、10 幢商业 101 室位置图



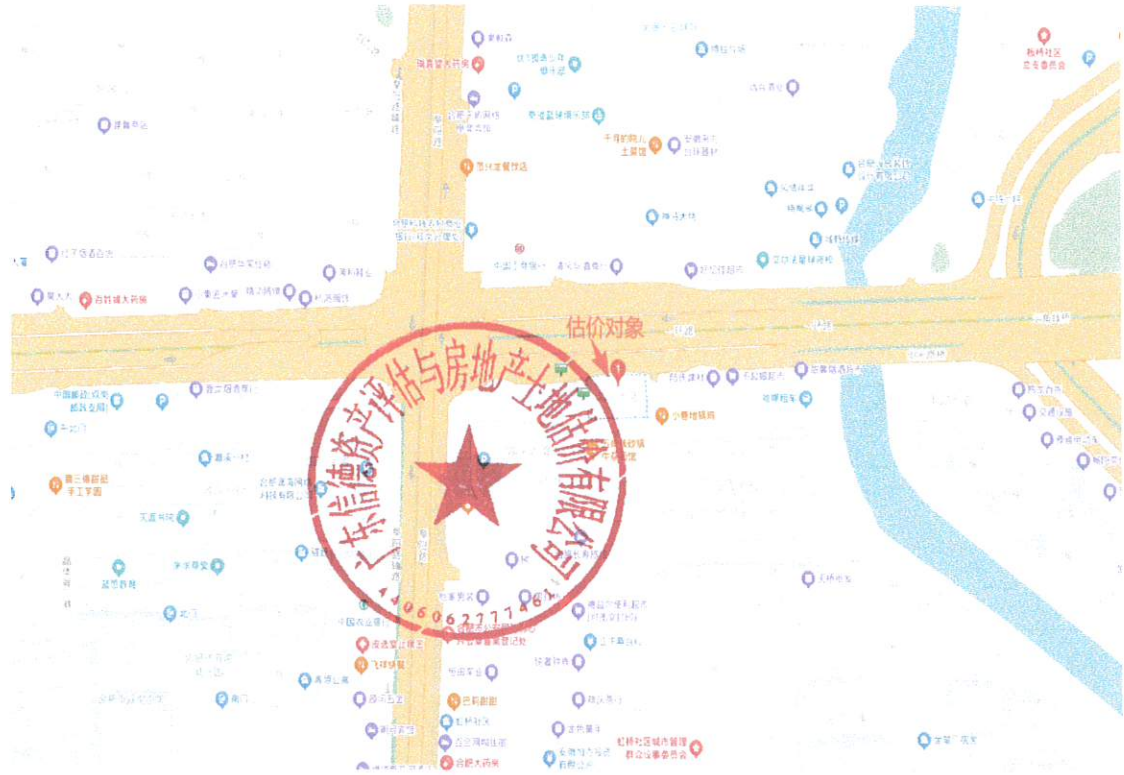
## 可苑新村 A 区 1 幢 101-106 位置图



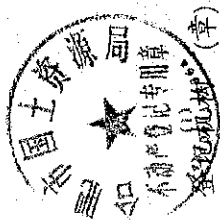
## 金鼎广场 19 层位置图



# 鸿达大厦位置图



根据《中华人民共和国物权法》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。



年 月 日

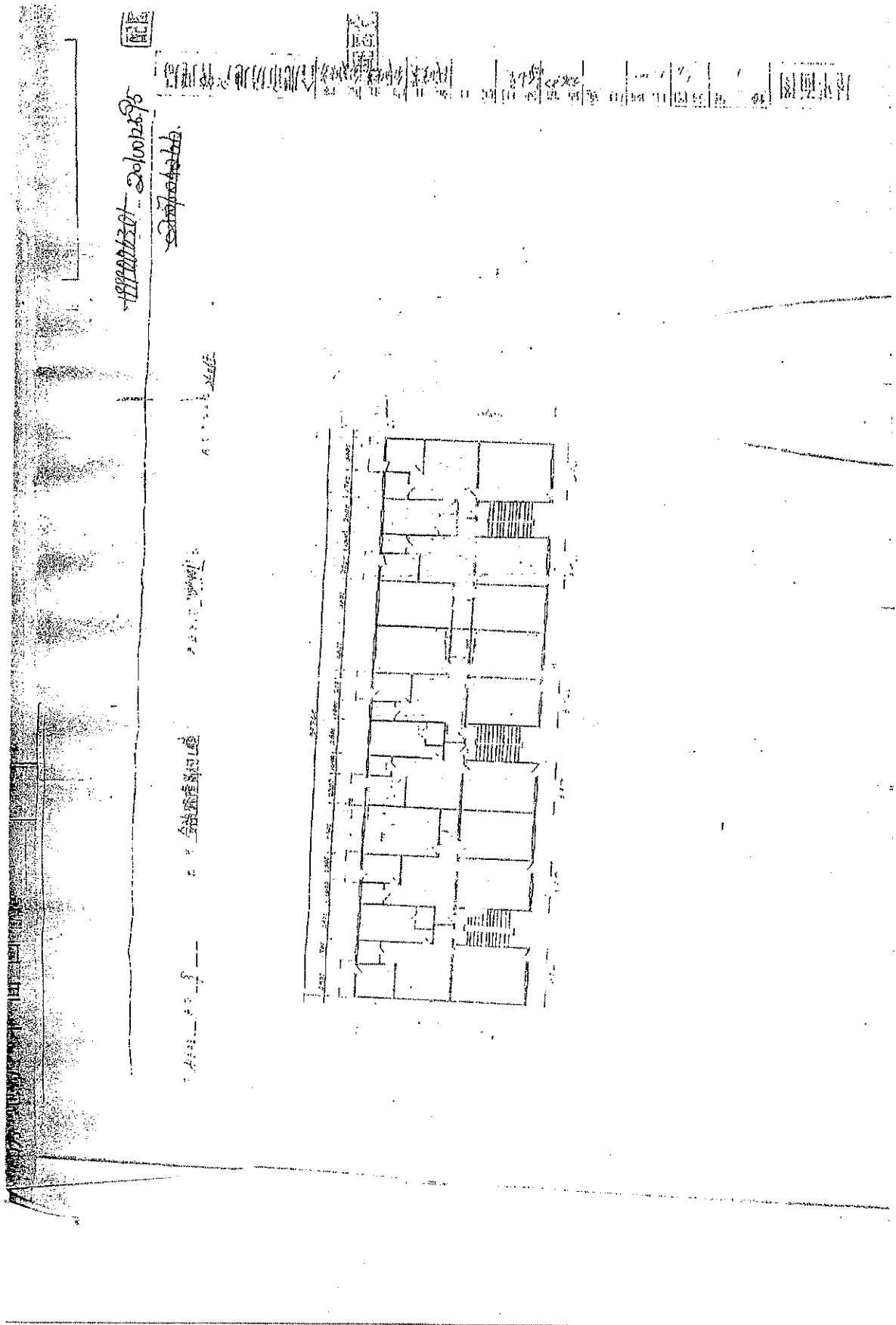
中华人民共和国国土资源部监制

编号No D 34000781165





附 图 页



附图页

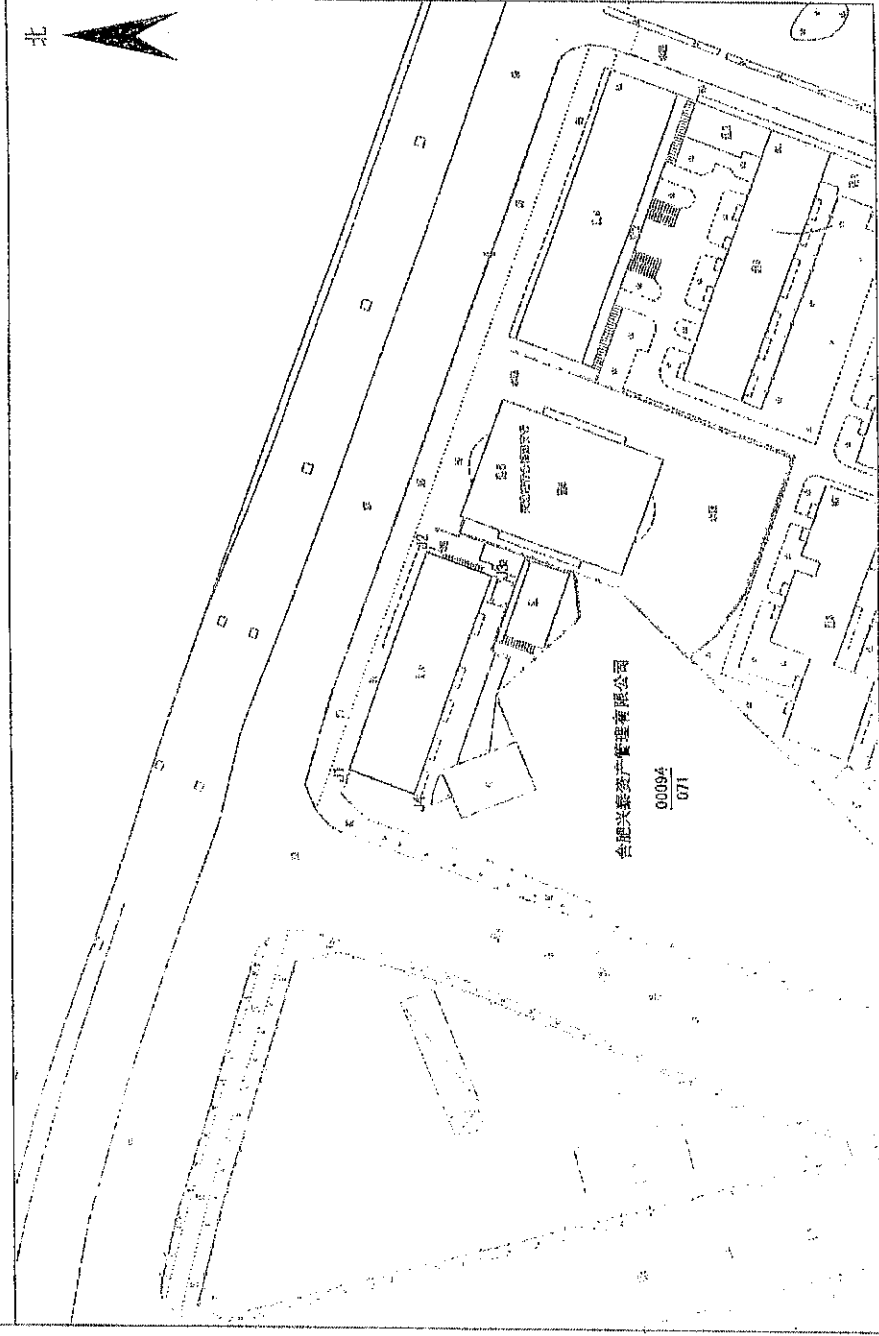
宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 340102202021GB00094

地籍图号: 3525.75-529.00

权利人: 合肥兴泰资产管理有限公司



绘图日期: 2016年8月1日

审核日期: 2016年8月1日

绘图员: 杨涛

审核员: 陈宇军

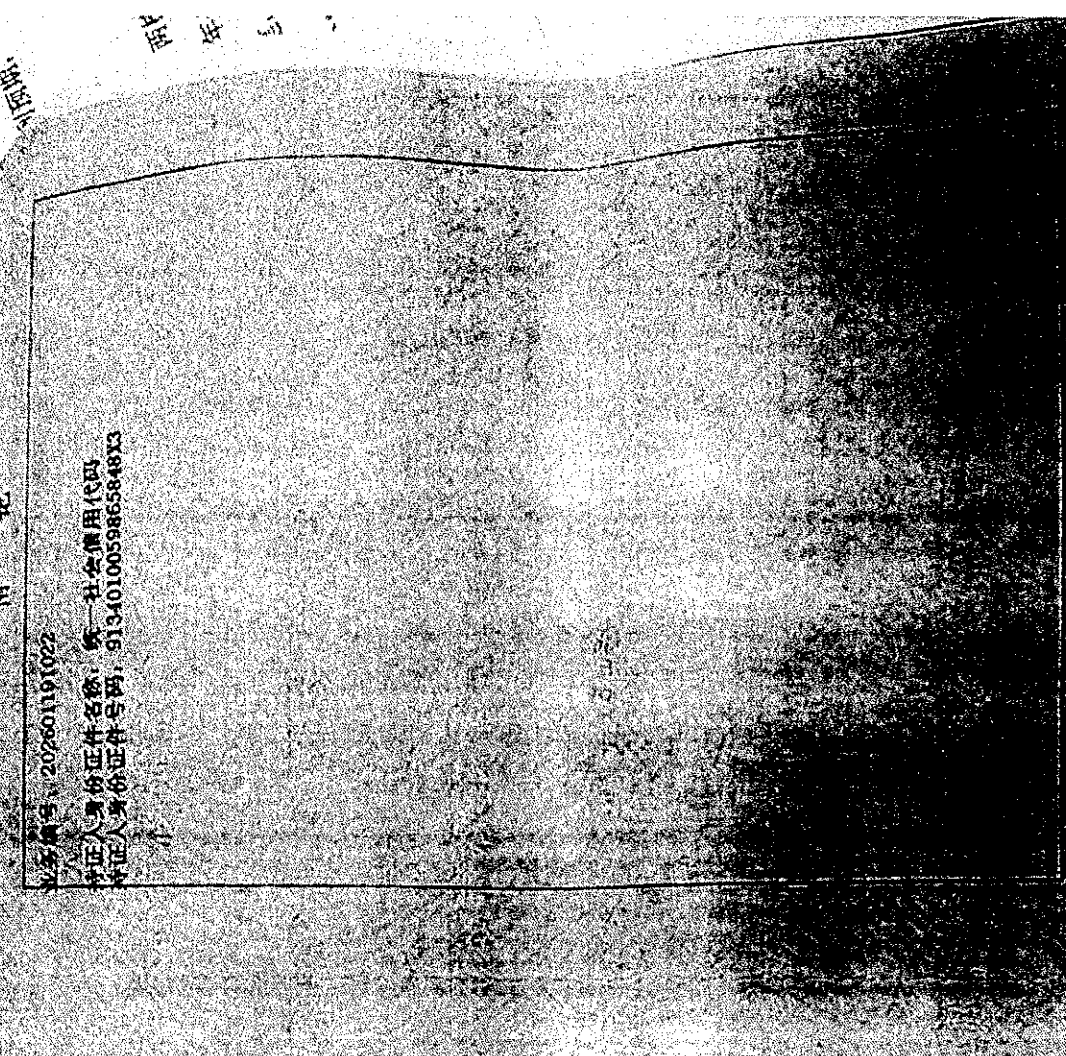
1:1000

405元-405元-405元-405元-405元  
 405元-405元-405元-405元-405元  
 405元-405元-405元-405元-405元

2026年10月17日  
 不动产第1017508号

1. 该房屋下国有土地使用权的取得与运营，项目...  
 2. 该房屋下国有土地使用权的取得与运营，项目...  
 3. 该房屋下国有土地使用权的取得与运营，项目...

2026年10月17日



权利人	合肥市兴泰小额贷款有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区淮山路309号华邦光明世家2幢2603室
不动产单元号	340104403006GB0068F00070071
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	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积64667.43平方米/房屋建筑面积82.87平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2074年04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：26 房屋所在层：26

业务编号：202601191022  
 证件名称：统一社会信用代码  
 证件号码：9134010059865849X3

附记

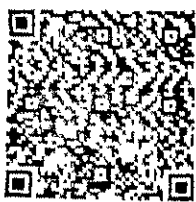
号

2026年10月17日

号

2026年10月17日

号



根据《中华人民共和国物权法》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。



2022 年 06 月 03 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34010305607



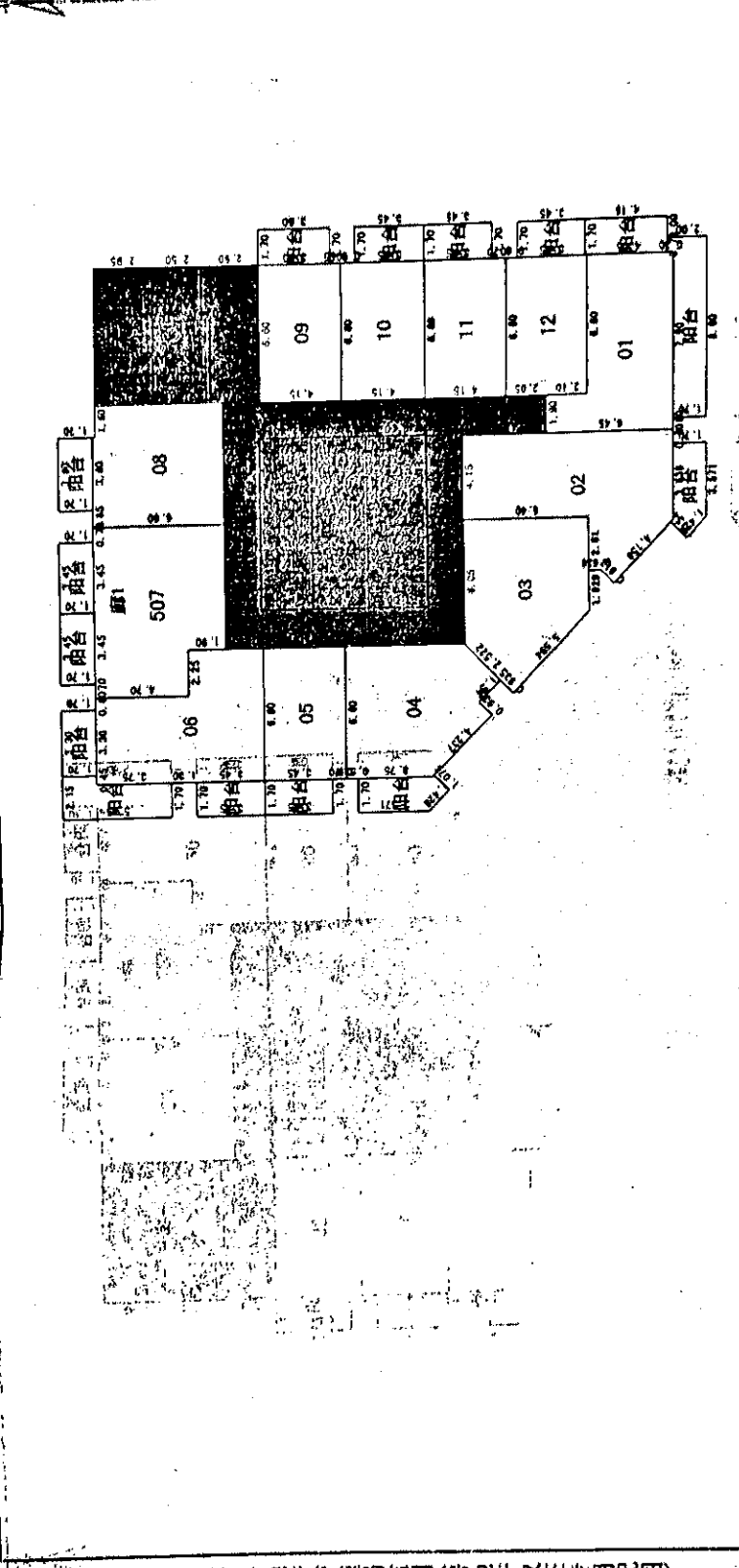
权利人	合肥国控建设融资担保有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区圆珠大厦901
不动产单元号	340104402001GB000866F00030054
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积91.46平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止
权利其他状况	专有部分面积: 62.85㎡ 分摊建筑面积: 28.61㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9

业务编号: 202206210651
持证人身份证件名称: 统一社会信用代码
持证人身份证件号码: 913401006881291867

# 房屋分户图

编号: 测字 测字第 021

测绘单位(盖章)	蜀山区渣山北路与史河路交口B区	比例尺	1:300	层数	19	填写	所在层数	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	备注
图号	26.5-21.0	绘图人	庞琛琛	图例	19	填写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	备注	
丘号	157	房屋编号	03010157D55	图例	19	填写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	备注	
楼房幢号	19#	测绘日期	2011年10月26日	图例	19	填写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	备注	



房屋分户图

合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

测绘专用章

测绘专用章



根据《中华人民共和国物权法》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，经审核实，准予登记，颁发此证。



登记机构(10章)

2022年06月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34010305609



权利人	合肥国控建设融资担保有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦902	
不动产单元号	340104402001GB00086F00030098	
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	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积88.06平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止	
权利其他状况	专有建筑面积: 60.51m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 27.55m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9	

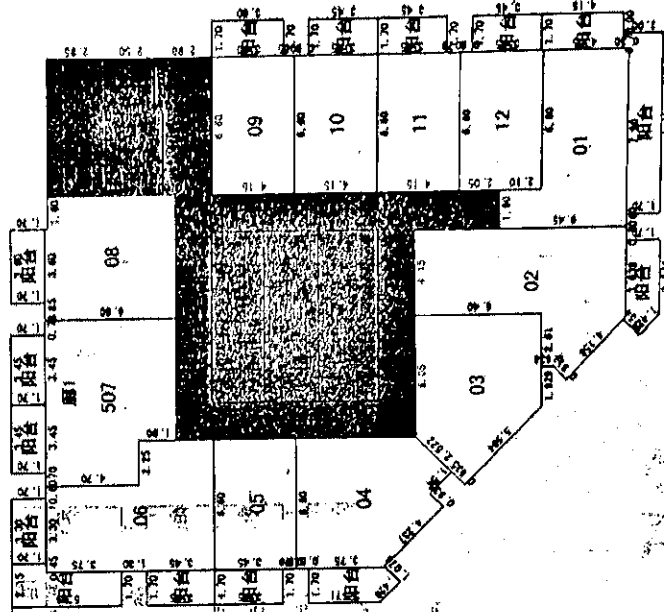
业务编号: 202206210651

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证号码: 913401006881291867

# 房屋分户平面图

编号: 测字 02

测绘单位(盖章)	蜀山区潜山北路与史河路交口B区	比例尺	1:300	层数	19#	填	所在层数	竣工日期	2011
图号	26.5-21.0	结构	框混	绘图人	庞琛琛	写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	竣工日期	2011
丘号	157	房屋编号	03010157055	正房幢号	055	机	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	竣工日期	2011
楼房屋号	19#	测绘日期	2011年10月26日	登记机关	市房地产管理局	关	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	竣工日期	2011



图章

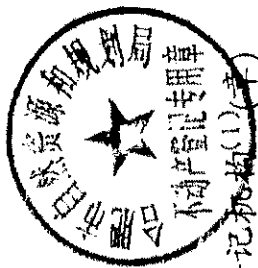
图章

合肥市房产管理局监制(房地产权证专用配图)

(盖章)



根据《中华人民共和国物权法》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。



登记机关(1)(章)

2022年06月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34010305610



皖 ( 2022 ) 合肥市 不动产权第 1143484 号

附 记

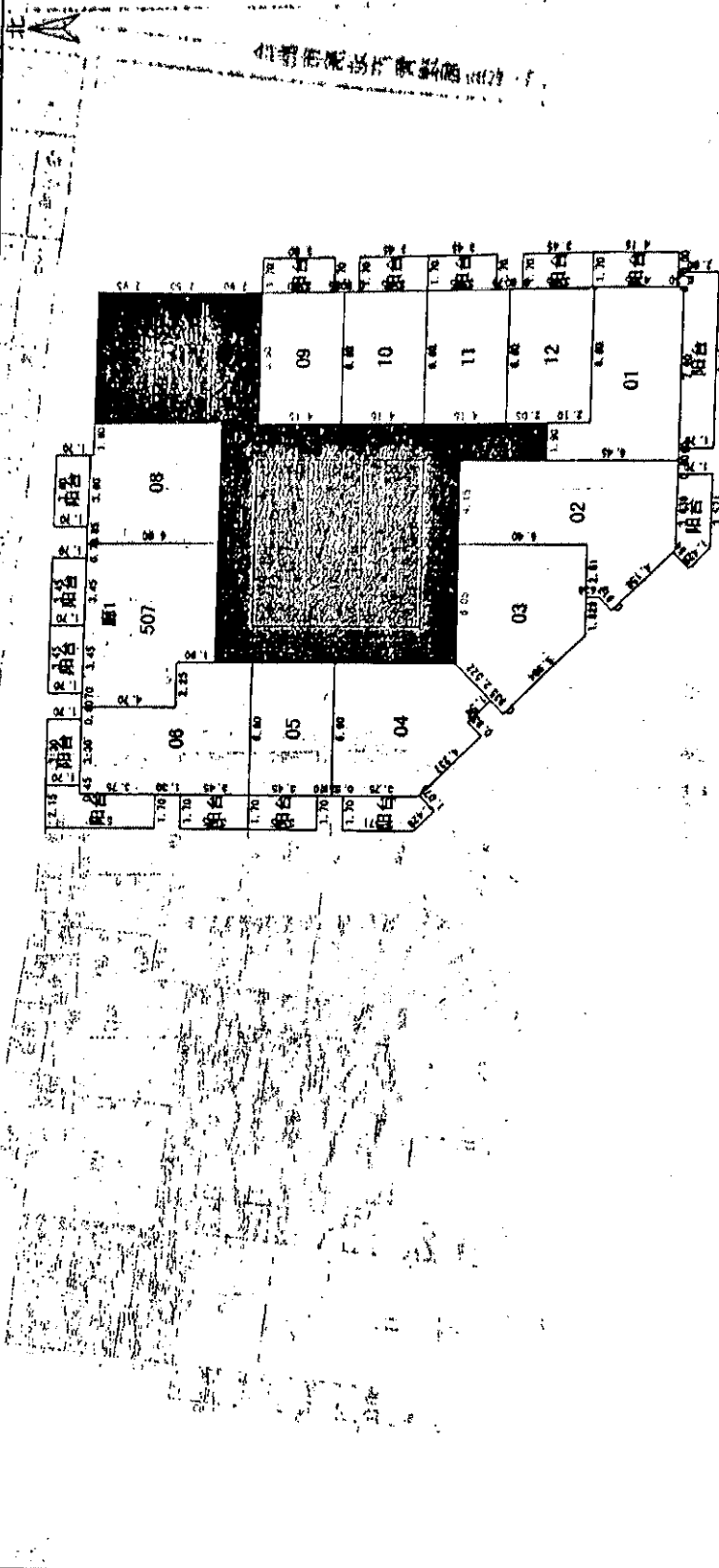
权利人	合肥国控建设融资担保有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦903	
不动产单元号	340104402001GB00086F00030099	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积63.38平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止	
权利其他状况	专有建筑面积：43.55㎡ 分摊建筑面积：19.83㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：20 房屋所在层：9	

业务编号：202206210651

持证人身份证件名称：统一社会信用代码  
持证人身份证件号码：913401006881291867

# 房屋分户图

测绘单位(盖章)		测字		0219	
房屋图号	26.5-21-0	结构	钢混	所在层数	
房屋地址	蜀山区清山北路与史河路交口B区				
丘号	157	房屋编号	03010157055	登记日期	2011年10月26日
楼栋号	19#	测绘日期		测绘人	邱国栋
丘内幢号	055	房地产权处	市房地产权处	登记机关	
填写栏		填写栏		客内建筑面积(m <sup>2</sup> )	
单位		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )		总建筑面积(m <sup>2</sup> )	



合肥市房地产管理局监制 房地产权证专用配图

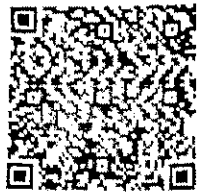
房屋专用章

房屋专用章

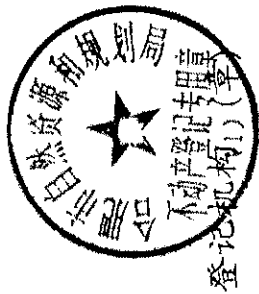
房屋专用章

房屋专用章

1:500 比例尺



根据《中华人民共和国物权法》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。



2022年06月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34010305604



皖 ( 2022 ) 合肥市 不动产权第 1143478 号

附 记

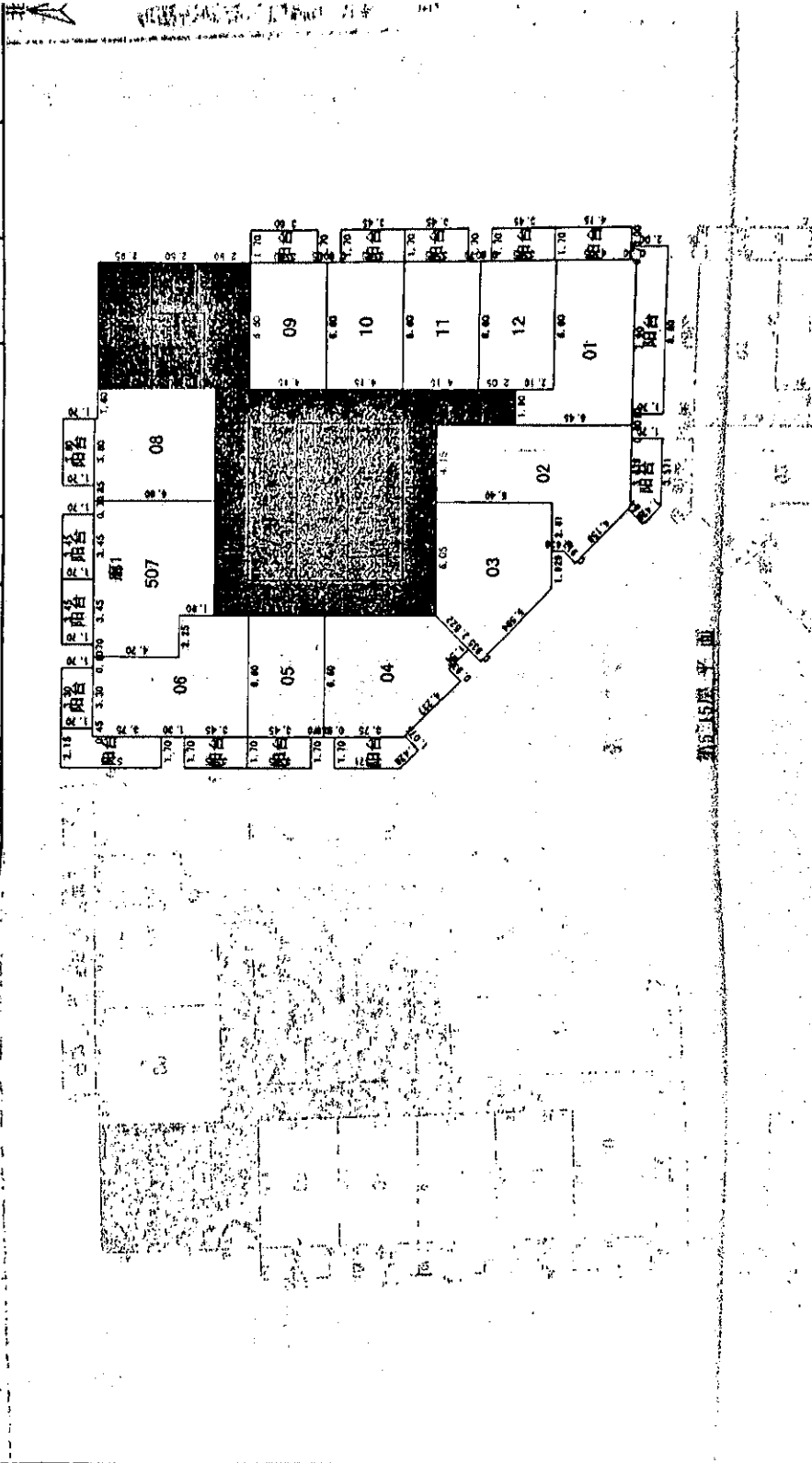
权利人	合肥国控建设融资担保有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦904	
不动产单元号	340104402001GB00086F00030012	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积72.83平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止	
权利其他状况	专有建筑面积: 50.05m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 22.78m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9	

业务编号: 202206210651

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证号码: 913401006881291867

# 房屋分户图

测绘单位(盖章)	蜀山区潜山北路与史河路交口B区	比例尺	1:300	座数	19	所在层数	
填绘人	魏澔	绘图人	庞梁梁	记录	填写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	
丘号	26-5-21-0	房屋编号	03010157055	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	
楼栋号	19#	测绘日期	2011年10月26日	登记机关	市房地产权监理处		
图号	26-5-21-0	结构	钢筋混凝土	备注			
图号	157	房屋编号	03010157055	竣工日期	2011		
楼栋号	19#	测绘日期	2011年10月26日	登记机关	市房地产权监理处		



合肥市房地产权管理局监制(房地产权证专用配图)

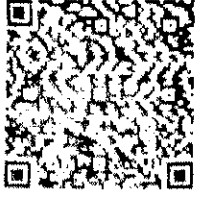
房屋分户图

房屋分户图

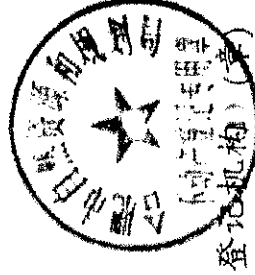
房屋分户图

房屋分户图

房屋分户图



根据《中华人民共和国物权法》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。



2022年06月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34010305614



权利人	合肥国控建设融资担保有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦905	
不动产单元号	340104402001GB00086F00030148	
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	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积48.4平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止	
权利其他状况	专有建筑面积: 33.26m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 15.14m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9	

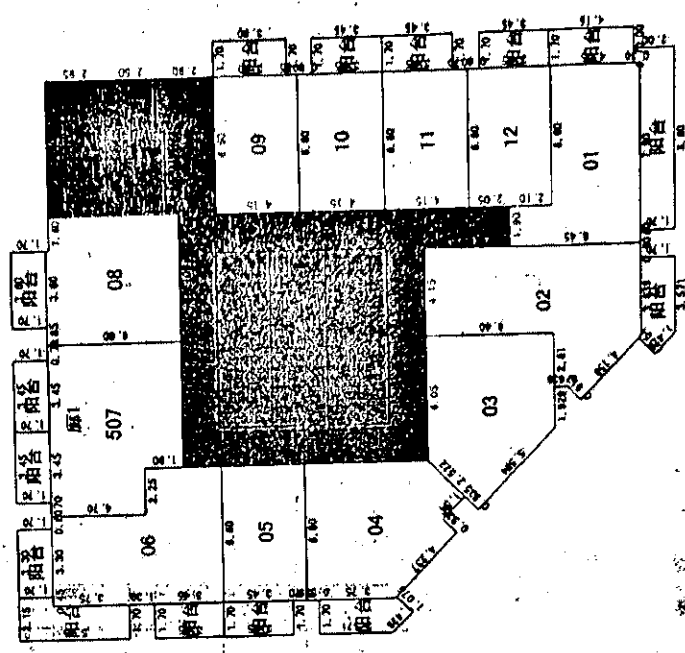
业务编号: 202206210651

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证件号码: 913401006881291867

# 房屋分户图

024

测绘单位(盖章)		蜀山区潜山北路与史河路交口B区		比例尺 1:300		层数 19		登记		所在层次		室号	
图号	28.5-21.0	结构	钢筋混凝土	绘图人	507	图例	19	填写	507	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	竣工日期	2011	备注
丘号	157	房屋编号	03010157055	丘内幢号	055	图例	19	机关	507	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	备注		
幢房幢号	19#	测绘日期	2011年10月28日	登记机关	市房地产产权监理处	图例	19	机关	507	总建筑面积(m <sup>2</sup> )			



合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

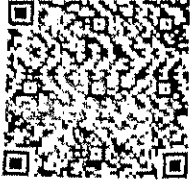
测绘单位(盖章)

测绘专用章

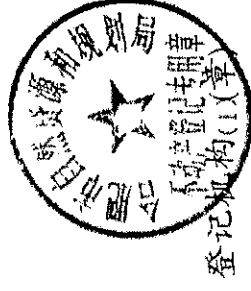
测绘专用章

测绘专用章

测绘



根据《中华人民共和国物权法》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。



2022年06月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34010305612



皖 ( 2022 ) 合肥市 不动产权第 1143486 号

附 记

权利人	合肥国控建设融资担保有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦906	
不动产单元号	340104402001GB00086F00030119	
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	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积97.55平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止	
权利其他状况	专有建筑面积: 67.03㎡ 分摊建筑面积: 30.52㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9	

业务编号: 202206210651

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证件号码: 913401006381291867

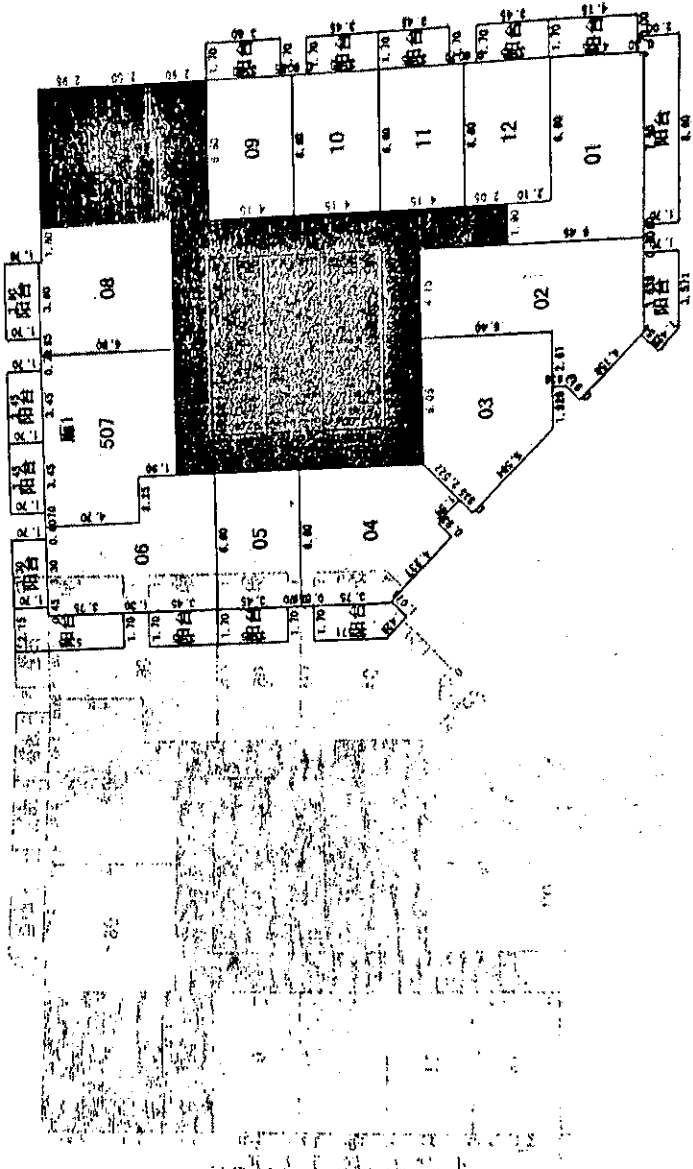
17771

# 房屋分户平面图

0219号

编号: 测字

测绘单位(盖章)	座落	蜀山慈济山北路与史河路交口B区	比例尺	1:300	层数	19	所在层数		登记号		竣工日期	2011
图号	26.5-21.0	结构	砖混	绘图人	庞家琪		套内建筑面积(m <sup>2</sup> )		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )		备注	
丘号	157	房屋编号	03010157055	丘内幢号	055		总建筑面积(m <sup>2</sup> )		总建筑面积(m <sup>2</sup> )			
套房编号	19#	测绘日期	2011年10月26日	登记机关	宿州市房产管理局							



合肥市房产管理局监制(房地产权证专用配图)

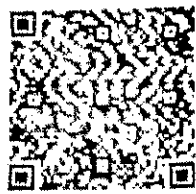
图章

图章

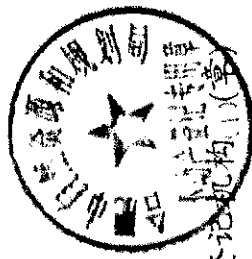
图章

图章

305.10平方米



根据《中华人民共和国物权法》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。



2022年6月3日  
登记机构(章)

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 No 34010305611



权利人	合肥国控建设融资担保有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦907
不动产单元号	340104402001GB00086F00030110
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	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积90.57平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止
权利其他状况	专有建筑面积: 62.24㎡ 分摊建筑面积: 28.33㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9

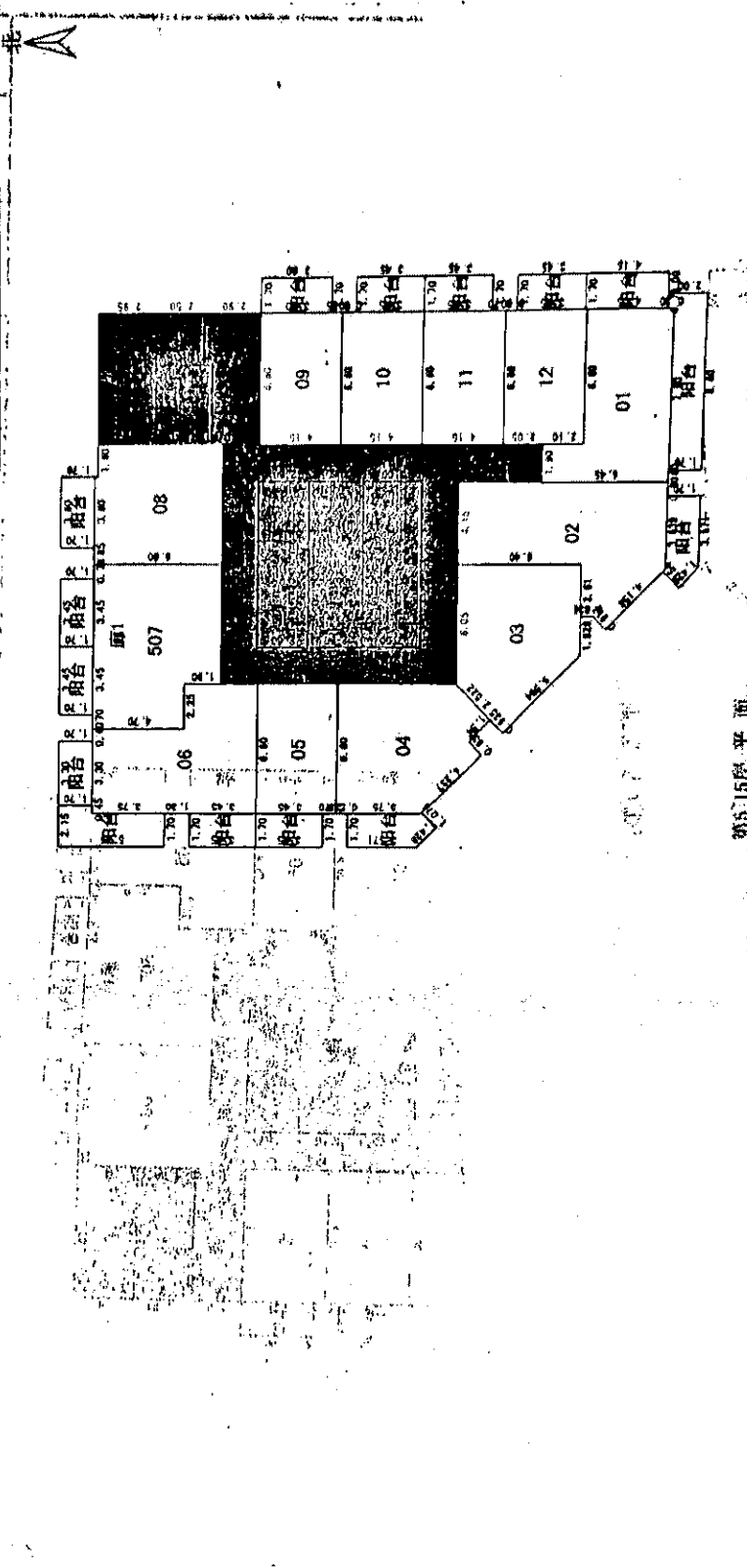
业务编号: 202206210651

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证号码: 913401006881291867

# 房屋分户平面图

编号: 测字 02110

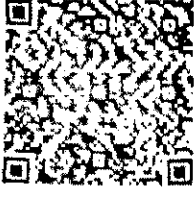
图名	蜀山区渣山北路与史河路交叉口B区	比例尺	1:300	层数	19	所在层数	
图号	26-5-2110	结构	钢混	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )		套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
丘号	157	房屋编号	03010157055	分摊面积 (m <sup>2</sup> )		分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
栋号	19#	测绘日期	2011年10月26日	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )		总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
绘图单位	合肥市测绘院	绘图人	庞琛琛	备注	写进分摊面积		
		登记机关	市房地产权登记处	备注	写进分摊面积		



合肥市测绘院  
测绘院  
房屋分户平面图

合肥市房地产管理局监制 房地产权证专用附图

合肥市测绘院



根据《中华人民共和国物权法》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。



2022年06月03日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34010305608



权利人	合肥国控建设融资担保有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦908		
不动产单元号	340104402001GB00086F00030068		
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	城镇住宅用地/住宅		
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积66.67平方米		
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止		
权利其他状况	专有建筑面积: 45.81m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 20.86m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9		

业务编号: 202206210651

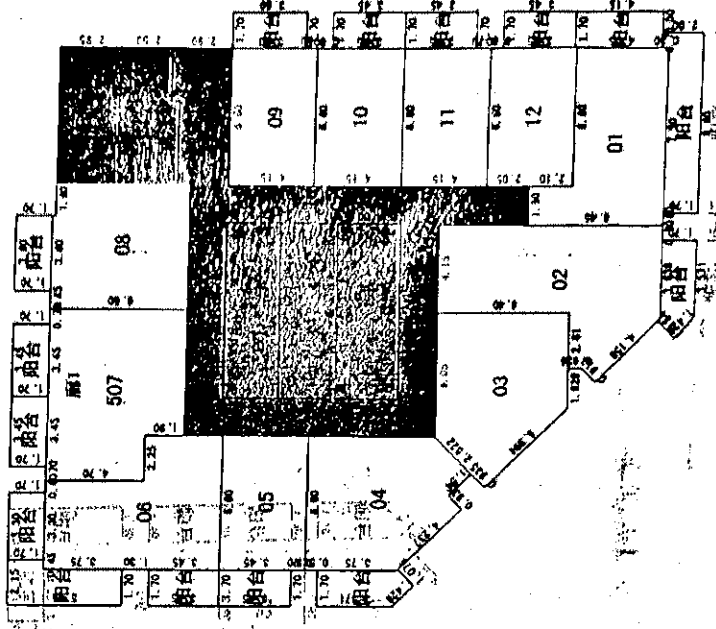
持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证号码: 913401006881291867

# 房屋分户图

测绘单位(盖章)

座落	蜀山区潜山北路与史河路交口B区		
图号	26.5-21.0	结构	钢筋混凝土
丘号	157	房屋编号	03010157055
栋房幢号	19#	测绘日期	2011年10月26日
比例尺	1:300	层数	19
绘图人	庞琛琛	填表人	
丘内幢号	055	登记机关	市房地产权协理处
所在层次		单元	
套内建筑面积(m <sup>2</sup> )		分摊	
共有分摊面积(m <sup>2</sup> )		机关	
总建筑面积(m <sup>2</sup> )		备注	
编号: 测字(2011)第 02110 号	室号	竣工日期	2011

北



合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

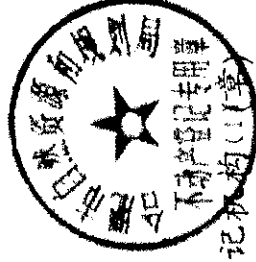
测绘专用章

测绘专用章

蜀山区



根据《中华人民共和国物权法》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(公章)

2022年06月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34010305605



权利人	合肥固控建设融资担保有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦909
不动产单元号	340104402001GE00086F00030013
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	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积48.77平
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止
权利其他状况	专有建筑面积: 33.51m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 15.26m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9

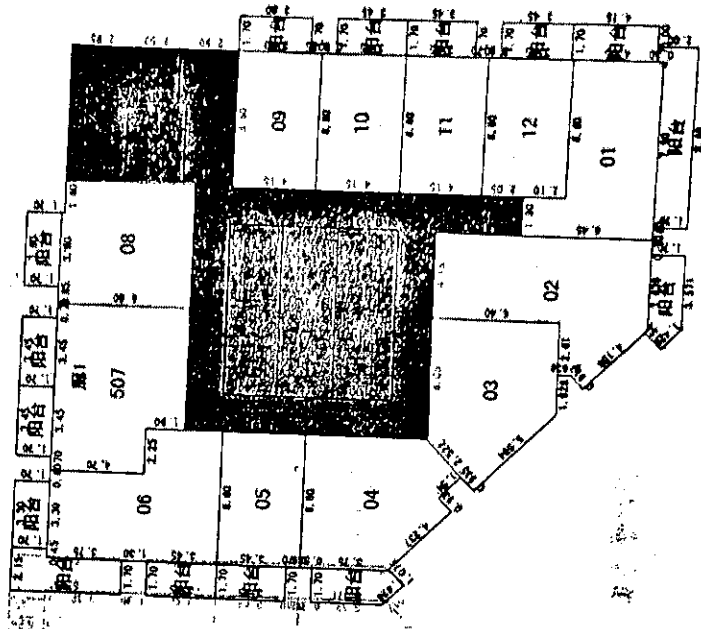
业务编号: 202206210651

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证件号码: 913401006881291867

# 房屋分户图

测绘单位(盖章)

测区名称	蜀山区潜山北路与史河路交口B区		比例尺	1:300	层数	19	登记簿号	055	丘内幢号	055	登记机关	市房地产管理局
图号	26.5-21.0	结构	钢筋混凝土	绘图人	张某某		房屋编号	03010157055	测绘日期	2011年10月26日	登记日期	2011
丘号	157	房屋编号	03010157055	绘图人	张某某		房屋编号	03010157055	测绘日期	2011年10月26日	登记日期	2011
幢房屋编号	19#	房屋编号	03010157055	绘图人	张某某		房屋编号	03010157055	测绘日期	2011年10月26日	登记日期	2011
填写人			比例尺	1:300	层数	19	房屋编号	03010157055	测绘日期	2011年10月26日	登记日期	2011
测绘单位			比例尺	1:300	层数	19	房屋编号	03010157055	测绘日期	2011年10月26日	登记日期	2011
房屋层数			比例尺	1:300	层数	19	房屋编号	03010157055	测绘日期	2011年10月26日	登记日期	2011
套内建筑面积(m <sup>2</sup> )			比例尺	1:300	层数	19	房屋编号	03010157055	测绘日期	2011年10月26日	登记日期	2011
共有分摊面积(m <sup>2</sup> )			比例尺	1:300	层数	19	房屋编号	03010157055	测绘日期	2011年10月26日	登记日期	2011
总建筑面积(m <sup>2</sup> )			比例尺	1:300	层数	19	房屋编号	03010157055	测绘日期	2011年10月26日	登记日期	2011



合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

测区名称

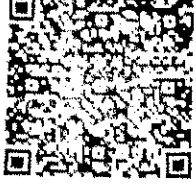
图号

房屋层数

套内建筑面积

共有分摊面积

总建筑面积



根据《中华人民共和国物权法》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。



2022年06月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 34010305606



皖 ( 2022 ) 合肥市 不动产权第 1143480 号

权利人	合肥国控建设融资担保有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦910	
不动产单元号	340104402001GB00086F00030045	
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	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积48.4平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止	
权利其他状况	专有建筑面积: 33.26m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 15.14m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9	

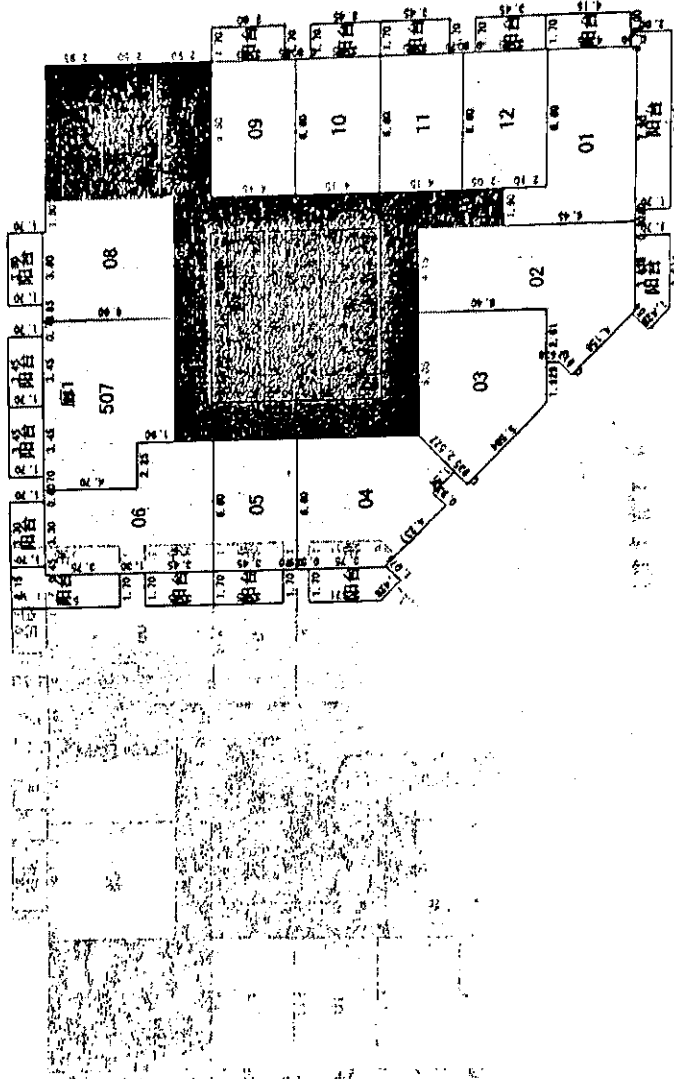
附 记

业务编号: 202206210651 持证人身份证件名称: 统一社会信用代码 持证人身份证件号码: 913401006881291867
--

# 房屋分户图

编号: 测字 06

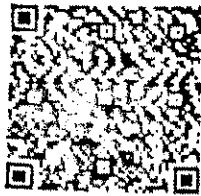
测绘单位(盖章)	蜀山区潘山北路与史河路交口B区	比例尺	1:300	层数	19	登记	所在层次	竣工日期	2011
丘号	2015-21.0	结构	钢筋混凝土	丘内幢号	055	填写栏	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )		
房屋编号	03010157055	测绘日期	2011年10月26日	登记机关	市房地产产权管理处	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )			
栋房屋号	19#					总建筑面积(m <sup>2</sup> )			



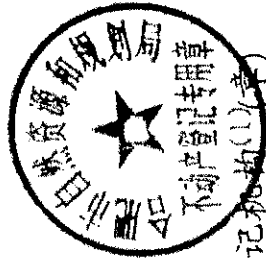
合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)



2011年10月26日



根据《中华人民共和国物权法》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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



登记机关(公章)

2022年06月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34010305616



权利人	合肥国控建设融资担保有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦911	
不动产单元号	340104402001GB00086F00030173	
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	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积48.4平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止	
权利其他状况	专有建筑面积: 33.26㎡ 分摊建筑面积: 15.14㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9	

业务编号: 202206210651

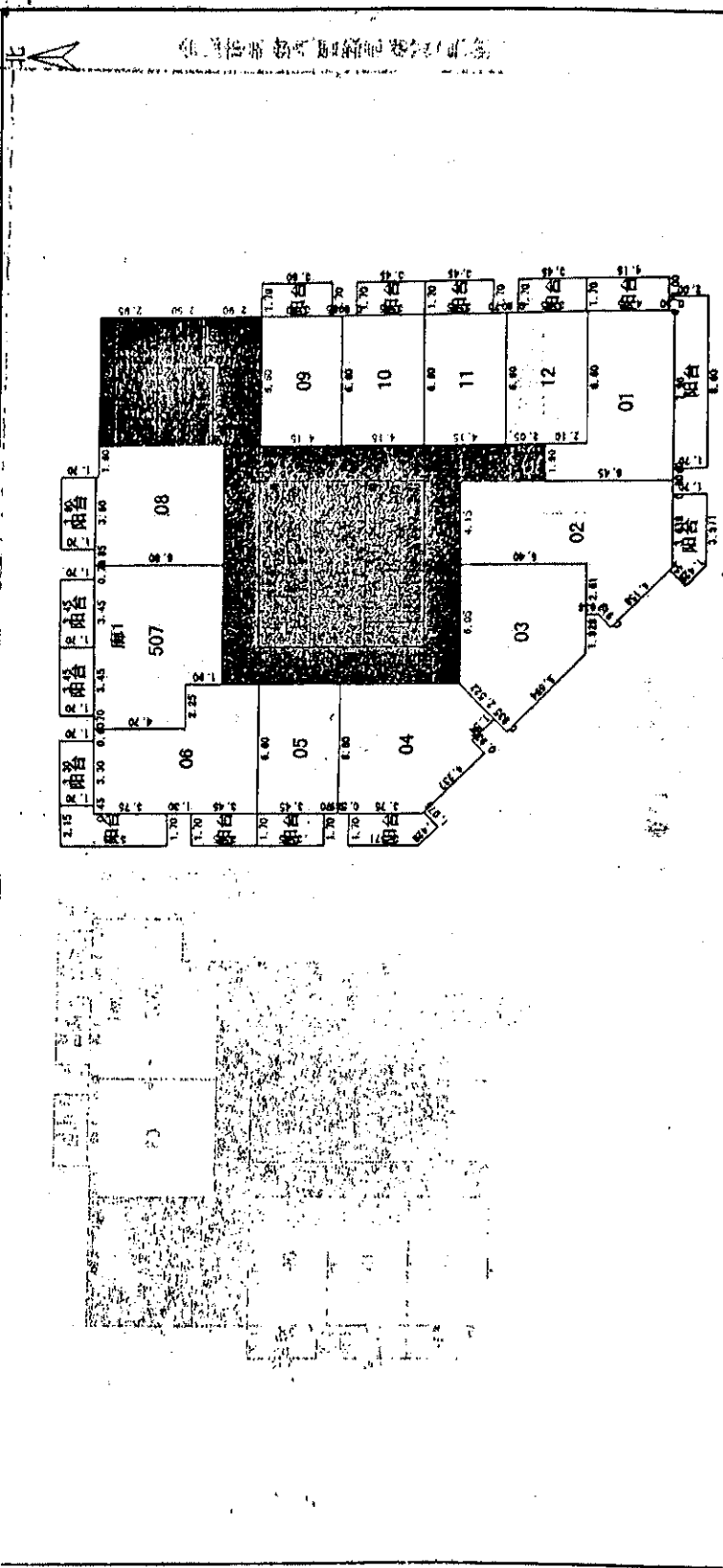
持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证件号码: 913401006881291867

# 房屋分点图

编号: 测字 0214号

测绘单位(盖章): 安徽

测填单位	测填号	测填日期	测填人	测填比例尺	测填层数	测填日期	测填面积	测填备注
265-21-0	157	2011年10月26日	03010157055	1:300	5	2011	2011	
房屋编号	房屋地址	房屋用途	房屋性质	房屋来源	房屋结构	房屋层数	房屋面积	房屋备注
103010157055	颍山区港山北路与史河路交叉口B区	住宅	商品房	商品房	商品房	5	2011	
接房编号	接房日期	接房人	接房机关	接房比例尺	接房层数	接房日期	接房面积	接房备注
19#	2011年10月26日	03010157055	市房地产产权监理处	1:300	5	2011	2011	



合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

只专用章

专用章

专用章



根据《中华人民共和国物权法》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。



2022 年 06 月 23 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34010305615



权利人	合肥国控建设融资担保有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	蜀山区潜山北路478号龙凤嘉园B区国瑞大厦912	
不动产单元号	340104402001GB00086F00030149	
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	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积24530.89平方米/房屋建筑面积48.4平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2005年02月01日起 2075年02月01日止	
权利其他状况	专有建筑面积: 33.26㎡ 分摊建筑面积: 15.14㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 房屋所在层: 9	

业务编号: 202206210651

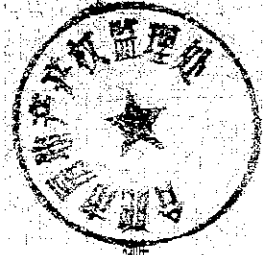
持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证件号码: 913401006881291867



房地产权证 字第 110184588 号  
合产 110184588

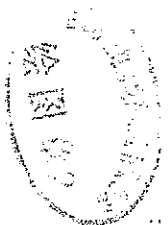
房地产权利人	合肥兴泰股权投资管理有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	政务区山水名城9、10幢商业101室			
登记时间	2012-08-10			
房屋性质				
规划用途	经营			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	18	40.76		
土地状况	房屋结构	土地使用取得方式	土地使用年限	
	钢筋混凝土结构			至 止

附 记
-----



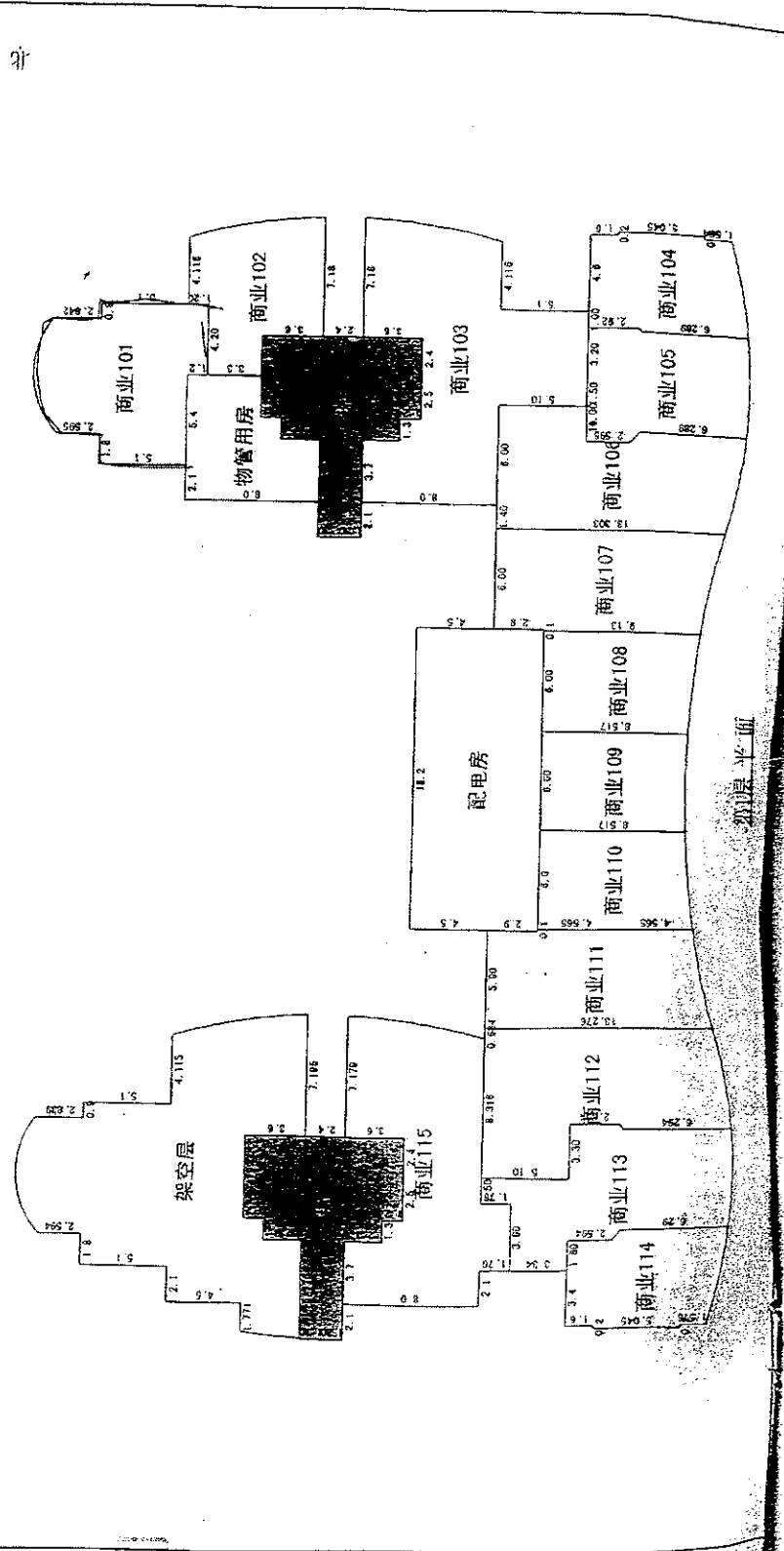
填发单位 (盖章)

# 房屋分户图



测绘单位(盖章):

测绘单位	座落	政务文化新区圣泉路西祁门路北山水名城	比例尺	1:350	层数	018	登记机关	所在层次	编号: 测字	660号	
测绘人	图号	21.0-19.5	绘图人	张集湖	结构	钢筋混凝土	丘内幢号	001	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	竣工日期	2007
测绘日期	丘号	156	房屋编号	03040256001	测绘日期	2007年8月14日	分幢		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	备注	
楼幢号	7#8#								总建筑面积(m <sup>2</sup> )		

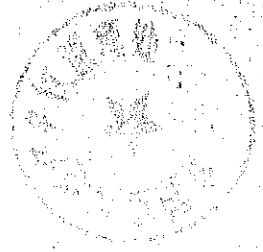
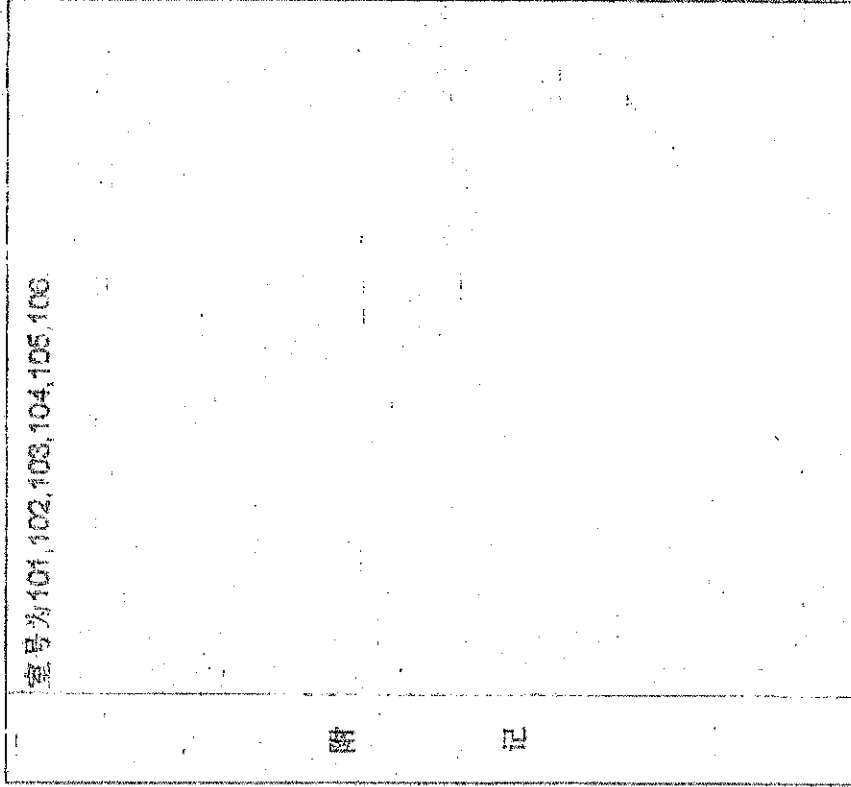


合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

比例尺: 1:350

房地产权证 沪字第 110021097 号

房地产权证人	合肥市徽盛楼及发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房地坐落	合肥市路111号可苑新楼2层101室		
登记时间	2009 年 04 月		
房屋性质			
规划用途	商业		
总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
6	混合结构	561.42	
房屋状况			
土地取得方式	出让使用权年限		
备注			



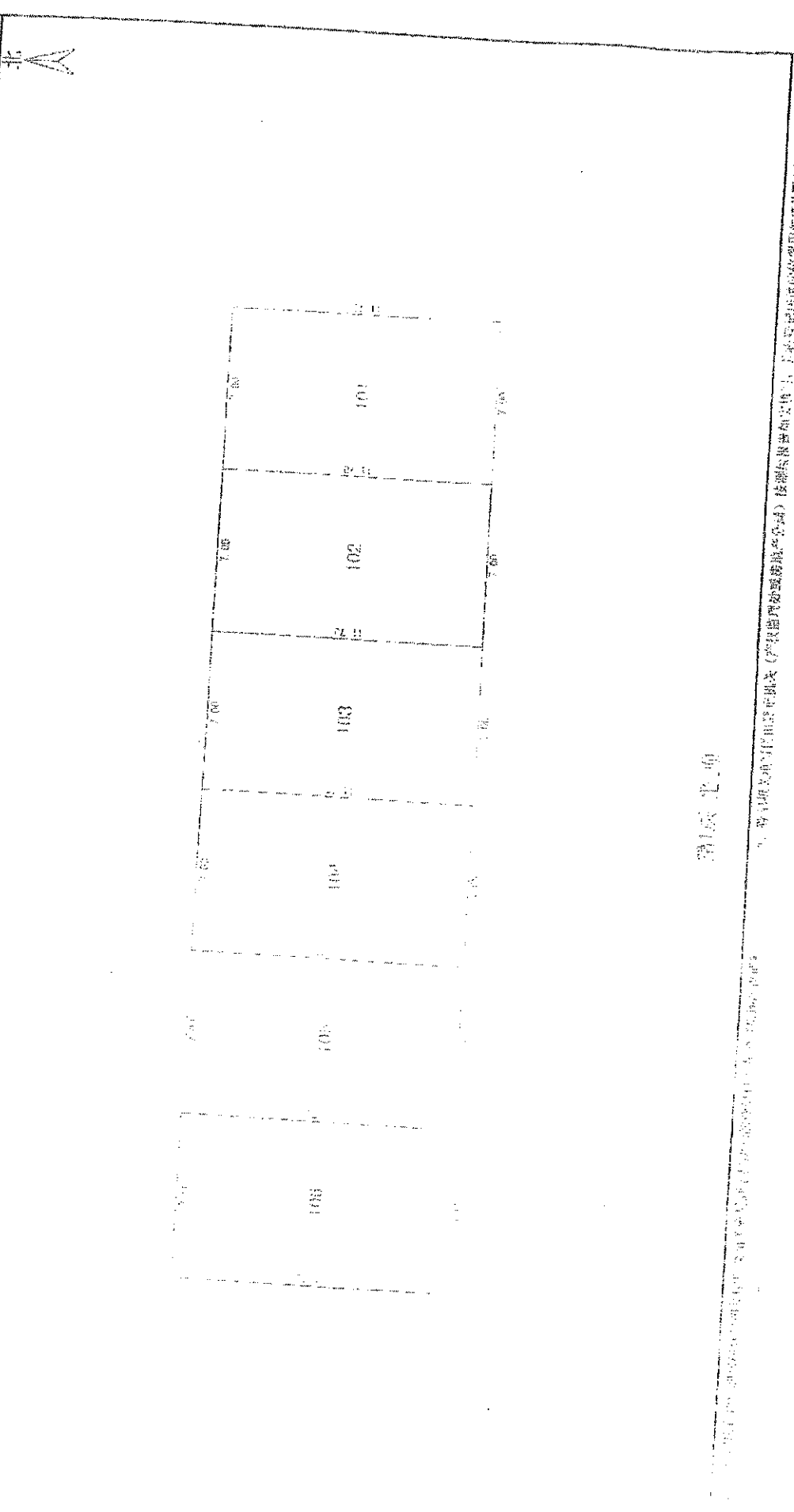
填发单位 (盖章)

# 房屋分户图



测字：2009017148  
 2009017148  
 2009017148  
 编号：测字：2009017148

所在层次		单元号		单元名称		单元地址	
套内建筑面积(m <sup>2</sup> )		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )		总建筑面积(m <sup>2</sup> )		单元地址	
竣工日期		单元名称		单元地址		单元地址	
单元名称		单元名称		单元名称		单元名称	



第1层北向

本图是根据房产测绘成果图件(房产测绘成果图件)按国家有关规定,并经房产测绘成果图件编制单位审核合格,并符合国家规定的精度要求。

权利人	安徽兴泰典当有限责任公司	
共有情况	单独所有	
坐落	庐阳区濉溪路287号金鼎广场2-1901至2-1903.2-1907至2-1909 室	
不动产单元号	340103102010GB00007F00010241	
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	商务金融用地/住宅	
面积	共有宗地面积529.33平方米/房屋建筑面积695.91平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2047年04月01日止	
权利其他状况	专有建筑面积: 486.08㎡ 分摊建筑面积: 209.83㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 19	

业务编号: 202111300310

持证人身份证件名称: 统一社会信用代码  
持证人身份证件号码: 913401007865409569

室号: 2-1901、2-1902、2-1903、2-1907、2-1908、2-1909,

附图页

房屋分户图

测绘单位(盖章):	设计(盖章):	编号: 房号:	0437
房屋编号	房屋地址	层数	层数
28.5-28.0	28.5-28.0	3	3
454	454	室号	室号
		竣工日期	2010
房屋编号	房屋编号	房屋面积(m <sup>2</sup> )	
		室内建筑面积(m <sup>2</sup> )	
		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	
		总建筑面积(m <sup>2</sup> )	
		备注	

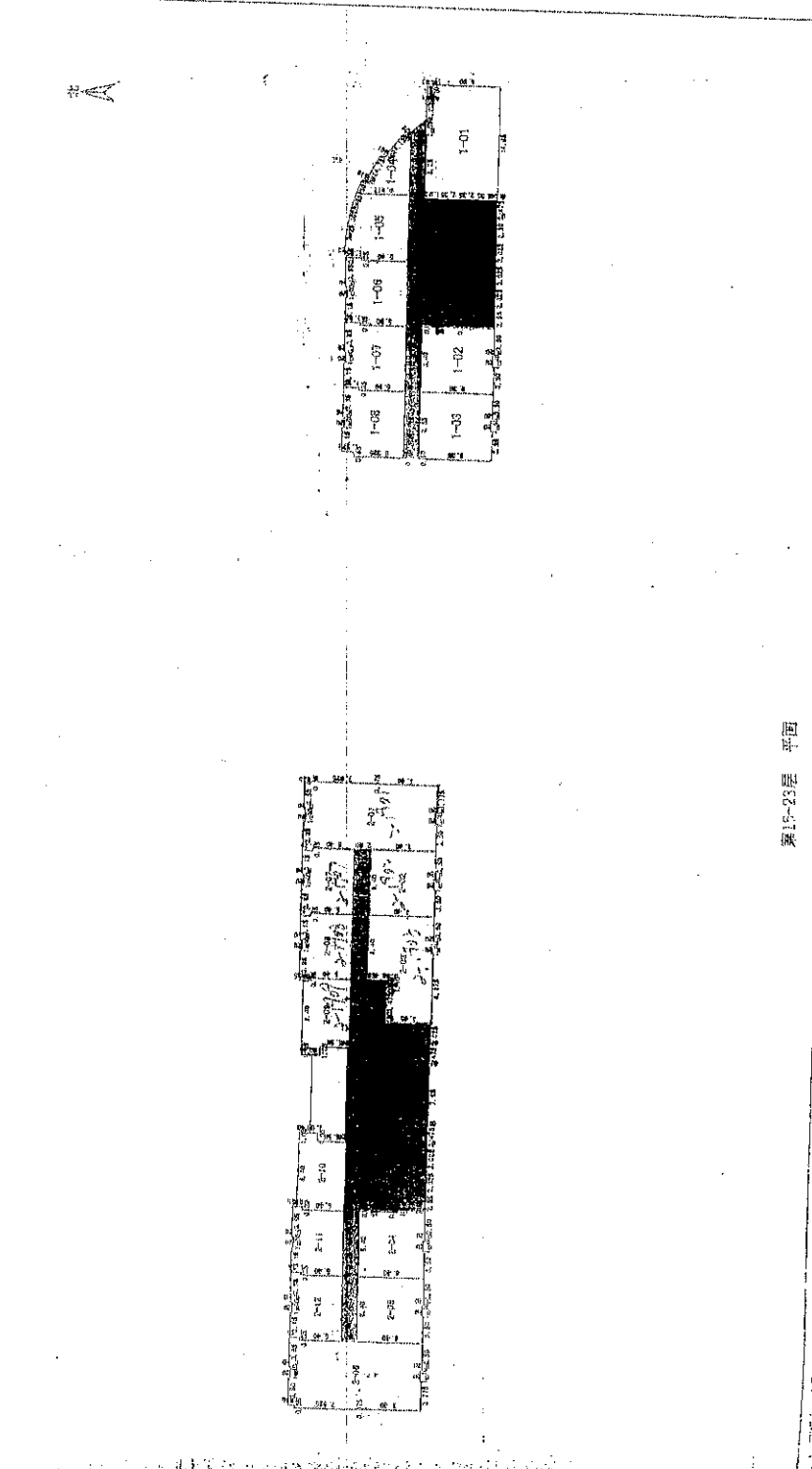
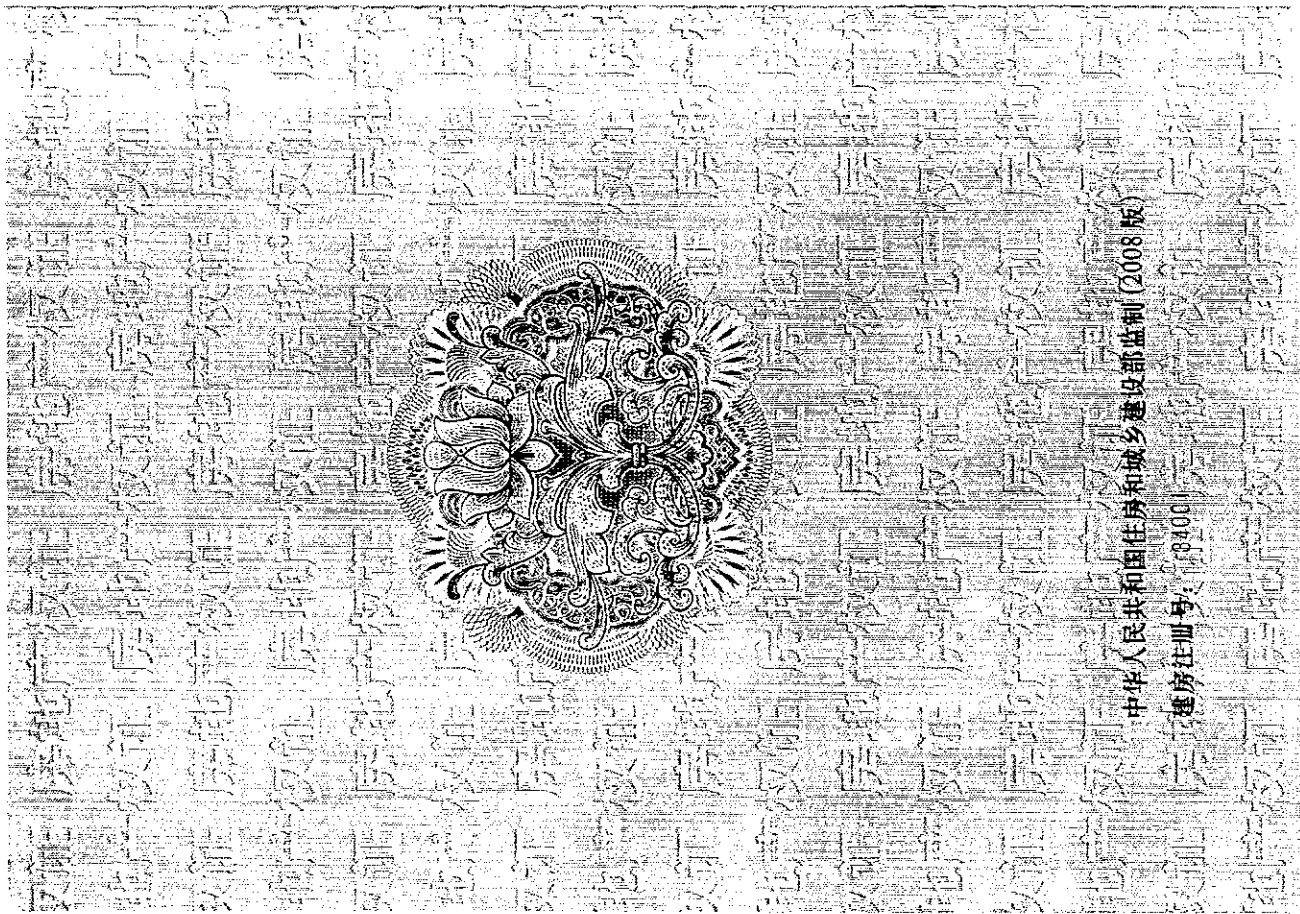


图 1-23 层 平面

说明: 1. 产房人应遵照《房屋分户图》中所示的界线进行房屋产权登记, 不得擅自改变房屋结构, 确需改变的, 应经有关部门批准, 并应在房屋分户图中注明。



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号: 84001

根据《中华人民共和国物权法》，  
房地产权证是权利人享有房地产权利  
的证明。



房地产权证 合产字第 110027165 号

房地产权利人	合肥宏图房地产开发有限公司					
共有情况	单独所有					
房地坐落	淮溪路3号鸿达大厦四、五层					
登记时间	2009-11-13					
房屋性质	办公					
规划用途	办公					
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他	
	9	钢筋混凝土结构	766.04			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止		

附 记
-----



填发单位 (盖章)

# 房地产平面图

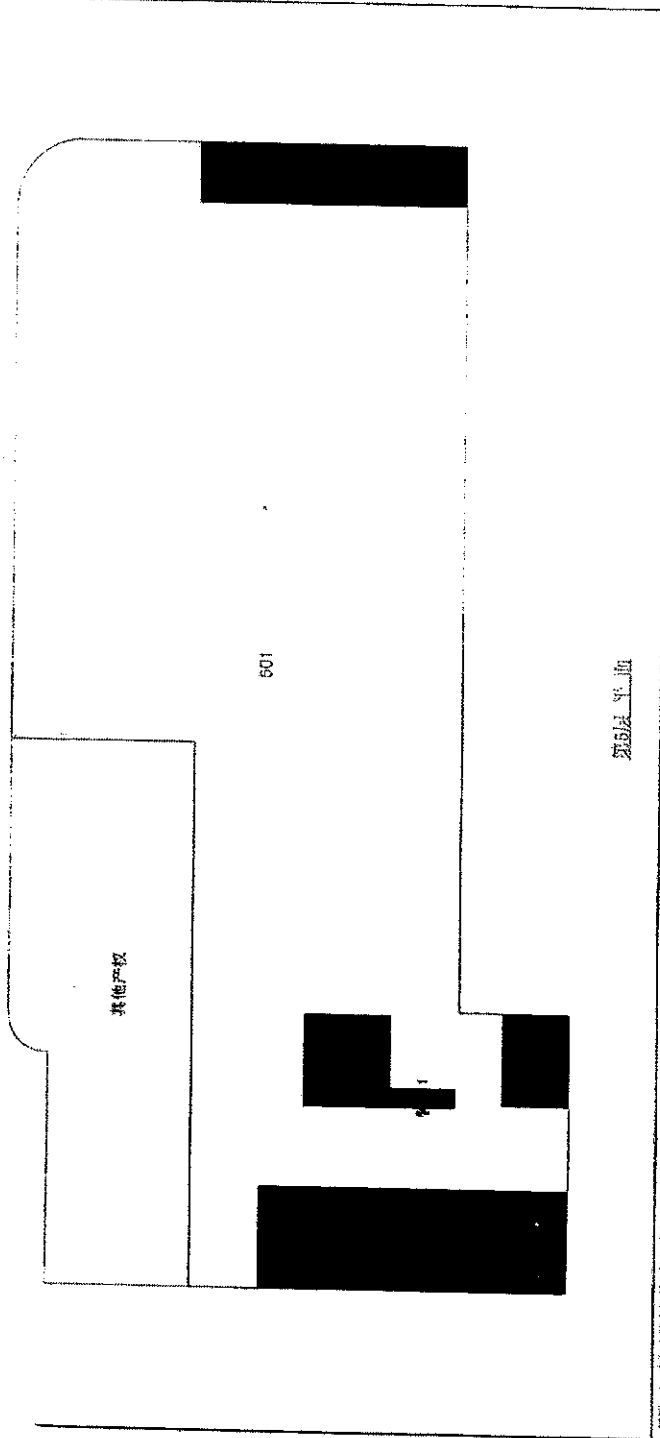
图幅号:

注意事项

## 房屋分户图

(盖章)

图号		比例尺		幢数		层数		套数		编号	
14141		1:150		李鹏		9				14141	
图号		结构		房屋编号		测绘日期		登记机关		备注	
041		钢筋混凝土		20091015143339		2009年10月15日		市房地产权证管理处			
幢房号		房屋面积(m <sup>2</sup> )		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )		总建筑面积(m <sup>2</sup> )					



第5层平面图

北京市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

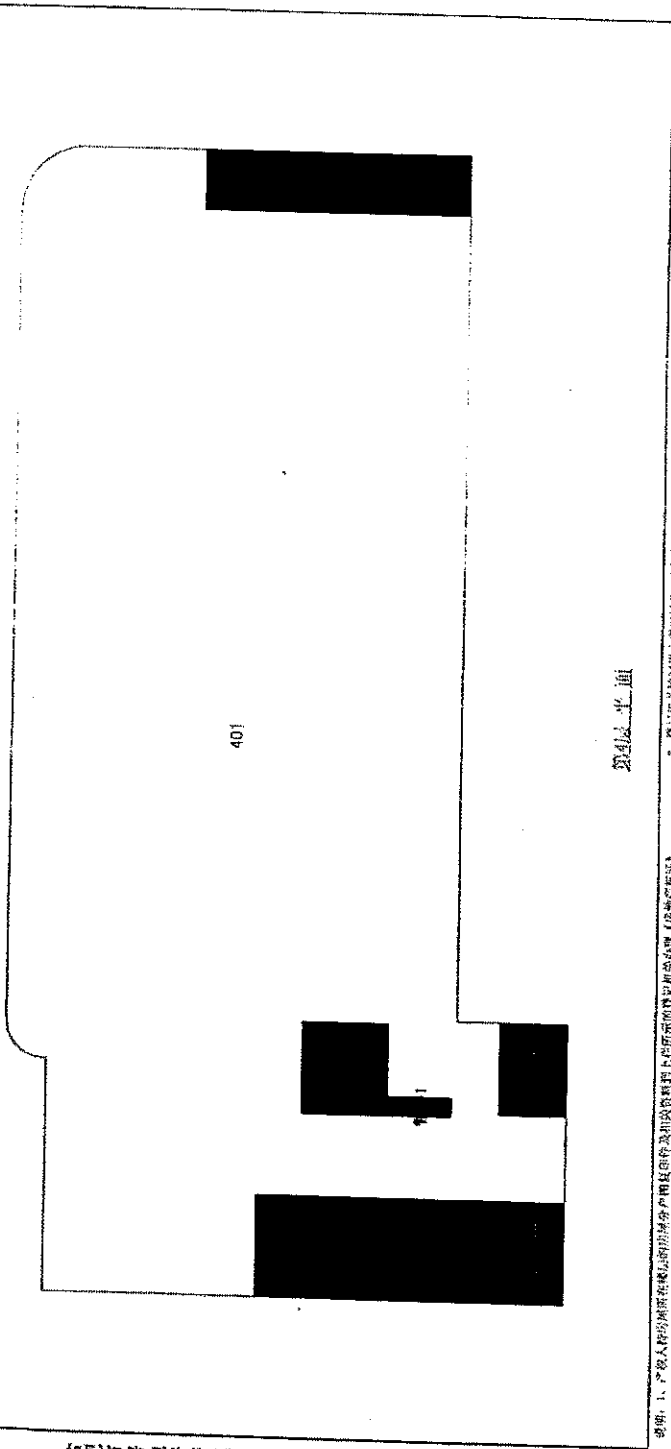
说明: 1. 产权人姓名和房屋分户图由房屋分户图权利人提供, 房屋分户图权利人应对其提供的房屋分户图资料的真实性、准确性、合法性负责。 2. 房屋分户图权利人应对其提供的房屋分户图资料的真实性、准确性、合法性负责。

# 房地产平面图

注意事项

## 房屋分户图

测绘单位(盖章)		测绘单位(盖章)		测绘单位(盖章)		测绘单位(盖章)		测绘单位(盖章)		测绘单位(盖章)	
房屋图号	房屋图号	房屋图号	房屋图号	房屋图号	房屋图号	房屋图号	房屋图号	房屋图号	房屋图号	房屋图号	房屋图号
14141	14141	14141	14141	14141	14141	14141	14141	14141	14141	14141	14141
041	041	041	041	041	041	041	041	041	041	041	041
房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号
20091015143339	20091015143339	20091015143339	20091015143339	20091015143339	20091015143339	20091015143339	20091015143339	20091015143339	20091015143339	20091015143339	20091015143339
测绘日期	测绘日期	测绘日期	测绘日期	测绘日期	测绘日期	测绘日期	测绘日期	测绘日期	测绘日期	测绘日期	测绘日期
2009年10月15日	2009年10月15日	2009年10月15日	2009年10月15日	2009年10月15日	2009年10月15日	2009年10月15日	2009年10月15日	2009年10月15日	2009年10月15日	2009年10月15日	2009年10月15日
测绘人	测绘人	测绘人	测绘人	测绘人	测绘人	测绘人	测绘人	测绘人	测绘人	测绘人	测绘人
李鹏	李鹏	李鹏	李鹏	李鹏	李鹏	李鹏	李鹏	李鹏	李鹏	李鹏	李鹏
比例尺	比例尺	比例尺	比例尺	比例尺	比例尺	比例尺	比例尺	比例尺	比例尺	比例尺	比例尺
1:150	1:150	1:150	1:150	1:150	1:150	1:150	1:150	1:150	1:150	1:150	1:150
宗地号	宗地号	宗地号	宗地号	宗地号	宗地号	宗地号	宗地号	宗地号	宗地号	宗地号	宗地号
001	001	001	001	001	001	001	001	001	001	001	001
房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )	房屋面积(m <sup>2</sup> )
401	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401
房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途
市房地产权产监办	市房地产权产监办	市房地产权产监办	市房地产权产监办	市房地产权产监办	市房地产权产监办	市房地产权产监办	市房地产权产监办	市房地产权产监办	市房地产权产监办	市房地产权产监办	市房地产权产监办
房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号	房屋编号
1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999	1999
备注	备注	备注	备注	备注	备注	备注	备注	备注	备注	备注	备注

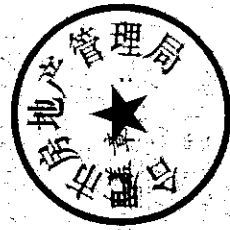


房屋平面图

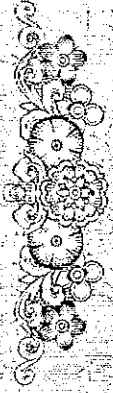
合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

说明: 1. 产籍人持此图到房产管理部门及相关部门办理房地产权证时, 须同时提供《房地产权证》。  
2. 产籍人持此图到房产管理部门及相关部门办理房地产权证时, 须同时提供《房地产权证》。

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



发证机关



# 房地产权证



登记号：2008003215

权证字号：房地权合产字第 107036 号



填发单位（盖章）

填发日期：2008 年 03 月 10 日



# 房地产平面图

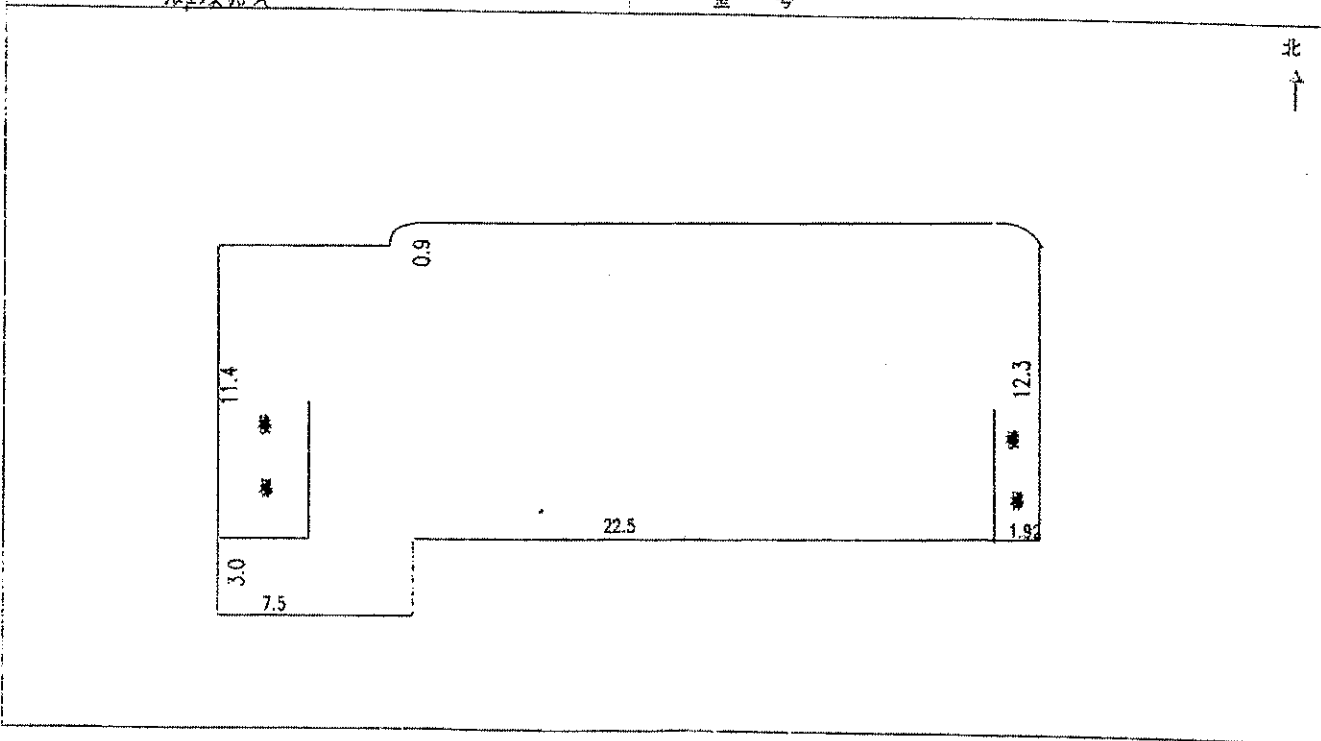
图幅三

GB/T 17986.2-2000

## 房屋分户图

收件编号: 2008003215  
2001010843

图号	1411C	结构	框架	套内建筑面积, 平方米		比例尺	1:150
丘号	41-8	层数	9	共有分摊面积, 平方米		绘图人	郑若林
幢号		所在层次	7.9	总建筑面积, 平方米	871.3	日期	2001.8.8
坐落	群贤路			室号			



附  
查  
注  
册  
章

用  
图  
章

粘  
贴  
线



# 营业执照

统一社会信用代码

91440606280107071B

(副本)

(副本号:2-1)



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。

名称 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 梁伟雄

经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；矿业权评估服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；价格鉴证评估；不动产登记代理服务；房屋拆迁服务；工程造价管理代理服务；社会稳定风险评估；工程咨询服务；招标投标代理服务；房地产咨询；环保咨询服务；土壤污染防治与修复服务；土壤污染防治服务；水利相关咨询服务；设计管理；专业设计服务；地理遥感信息服务；软件开发；企业管理；企业管理咨询；政策法规课题研究；破产清算服务（不含许可类信息咨询服务）；环境保护专用设备销售（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）。（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 贰仟零贰万元人民币

成立日期 2000年03月13日

住所 佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号



登记机关

2025

年 11 月 18 日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1300005

企业名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91440606280107071B

法定代表人：梁伟雄

注册地址：佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号

有效期：至2027年02月28日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年07月29日

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. 00351421

姓名 / Full name

张诚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340123199110284898

注册号 / Registration No.

4420190124

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司安徽分公司

有效期至 / Date of expiry

2028-08-31

持证人签名 / Holder's signature

张诚



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. 00336571

姓名 / Full name

俞令

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

4420190124

注册号 / Registration No.

4420190124

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司安徽分公司

有效期至 / Date of expiry

2028-08-31

持证人签名 / Holder's signature

俞令

