

序号	项目名称	评估面积 (m ²)	租金(元/月/计量单位)	年租金 (元)
1	政务区山水名城 10 幢 201 室	147.58	12 元/m ² /月	21252

特别提示:

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”

认真阅读,以

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

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员已于2025年09月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、没有外部专业机构和人员对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司出具。

姓名	身份证号	注册证号	估价师签字
陈海	340103198201010011	34000000000000000000	
李海	340103198201010011	34000000000000000000	

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

(1) 本次评估设定估价对象所有权为合法取得，产权人已支付相关的税费，估价对象权属清晰无异议、能够正常上市交易。

(2) 本次估价对象房地产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易

“估价对象”是指估价师在估价报告中描述的特定房地产。估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。

估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。

估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。

1. 估价对象

2.

3. 估价对象

估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。估价师在估价报告中描述的估价对象，应当与估价委托合同约定的估价对象一致。

色资产承担了相关的责任和义务,以及特殊交易方式下的特殊交易价格。

11

无。

二、估价的限制条件

1. 本估价报告及估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用,不得作其它用

途,也不得作为其他任何用途的依据。在本报告有效期内,委托人委托估价师对

7. 本次估价结果为估价对象租赁价格，但不包含物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

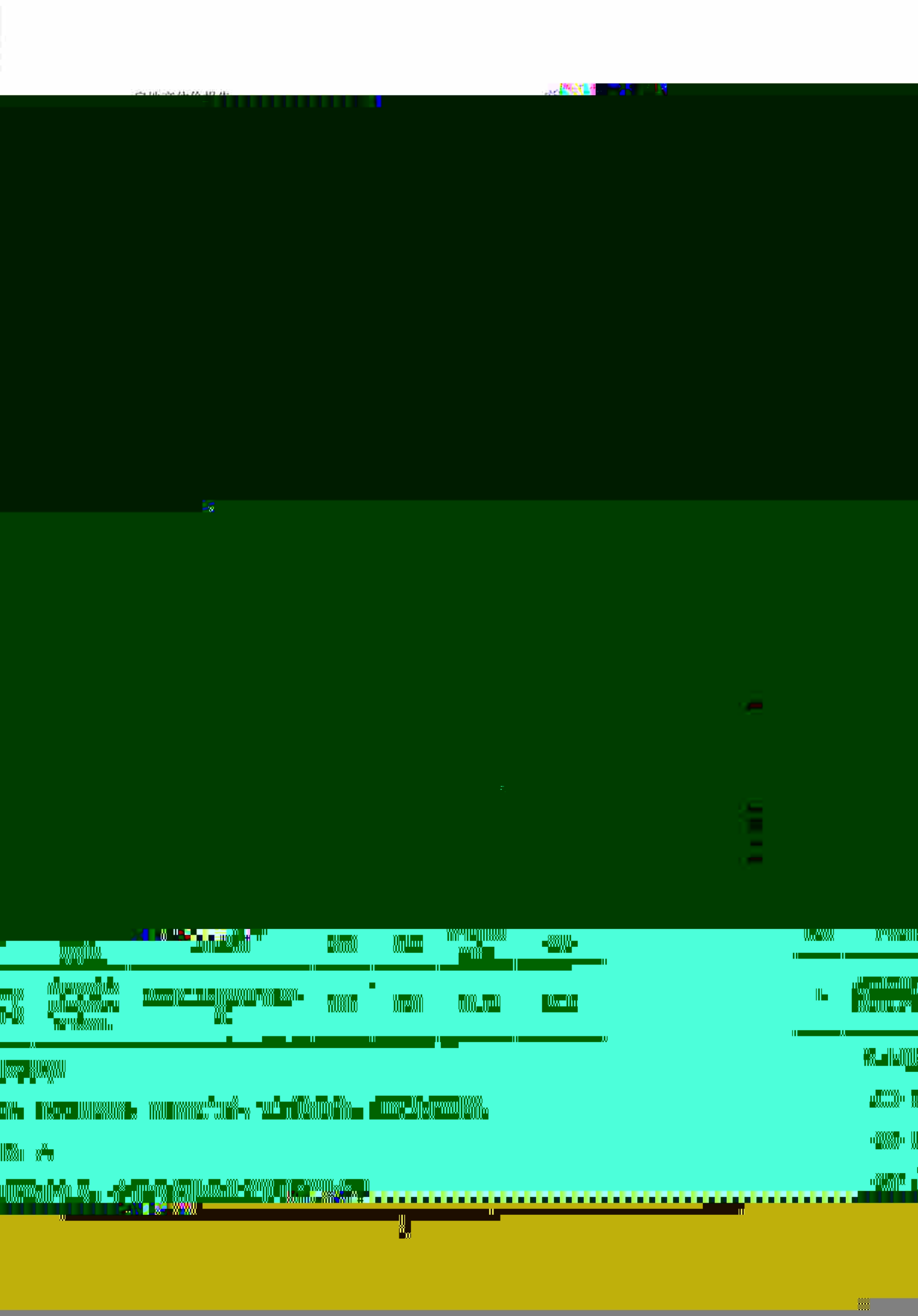
8. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定

向估价对象所在地政府有关部门备案，并向估价对象所在地政府有关部门提供。

9. 本估价报告是估价机构和估价人员根据估价委托人提供的有关资料，在实地查勘的基础上，按照估价原则、方法和程序，结合估价对象的实际情况，运用估价技术

和估价经验，对估价对象在估价时点的客观合理价格或价值进行分析、测算和判断，出具的估价报告。

10. 本估价报告是估价机构和估价人员根据估价委托人提供的有关资料，在实地查勘的基础上，按照估价原则、方法和程序，结合估价对象的实际情况，运用估价技术和估价经验，对估价对象在估价时点的客观合理价格或价值进行分析、测算和判断，出具的估价报告。



- (4) 土地面积：共有宗地面积：/。
- (5) 土地使用期限：/。
- (6) 开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯及燃气），

根据本次的估价目的及房地产估价的技术规范，本次估价的价值类型为房地产公开市场价值（市场租金）。

2. 价值定义

公开市场价值是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的买卖双方，在租赁条件下自愿交易时达成的公平成交价格。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

公开市场价值是建立在公开市场、熟悉情况、自愿交易、公平交易和公平交易的基础上，是买卖双方对资产价值的共同认可。

3. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同

4. 估价假设

估价假设是指估价师在估价过程中，对估价对象状况、市场状况、估价方法、估价程序等作出的合理假设。本估价报告是在以下假设条件下作出的：

1. 估价对象不存在任何法律纠纷、抵押、查封等权利限制情况；

2. 估价对象不存在任何权属瑕疵；

3. 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素；

4. 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素；

5. 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素；

6. 估价对象不存在任何影响其价值的其他因素；

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；
- (2) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- (5) 《安徽省城市房屋租赁管理办法》（根据 2019 年 2 月 27 日《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订）；
- (6) 《合肥市房屋租赁管理办法》（2013 年 3 月 22 日市政府令第 166 号发布）；
- (7) 其他相关法律法规及约束性文件。

2. 技术标准

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

3. 估价委托人提供的相兼资料

《不动产权证》、《评估业务委托书》复印件

4. 房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

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

九、估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）...

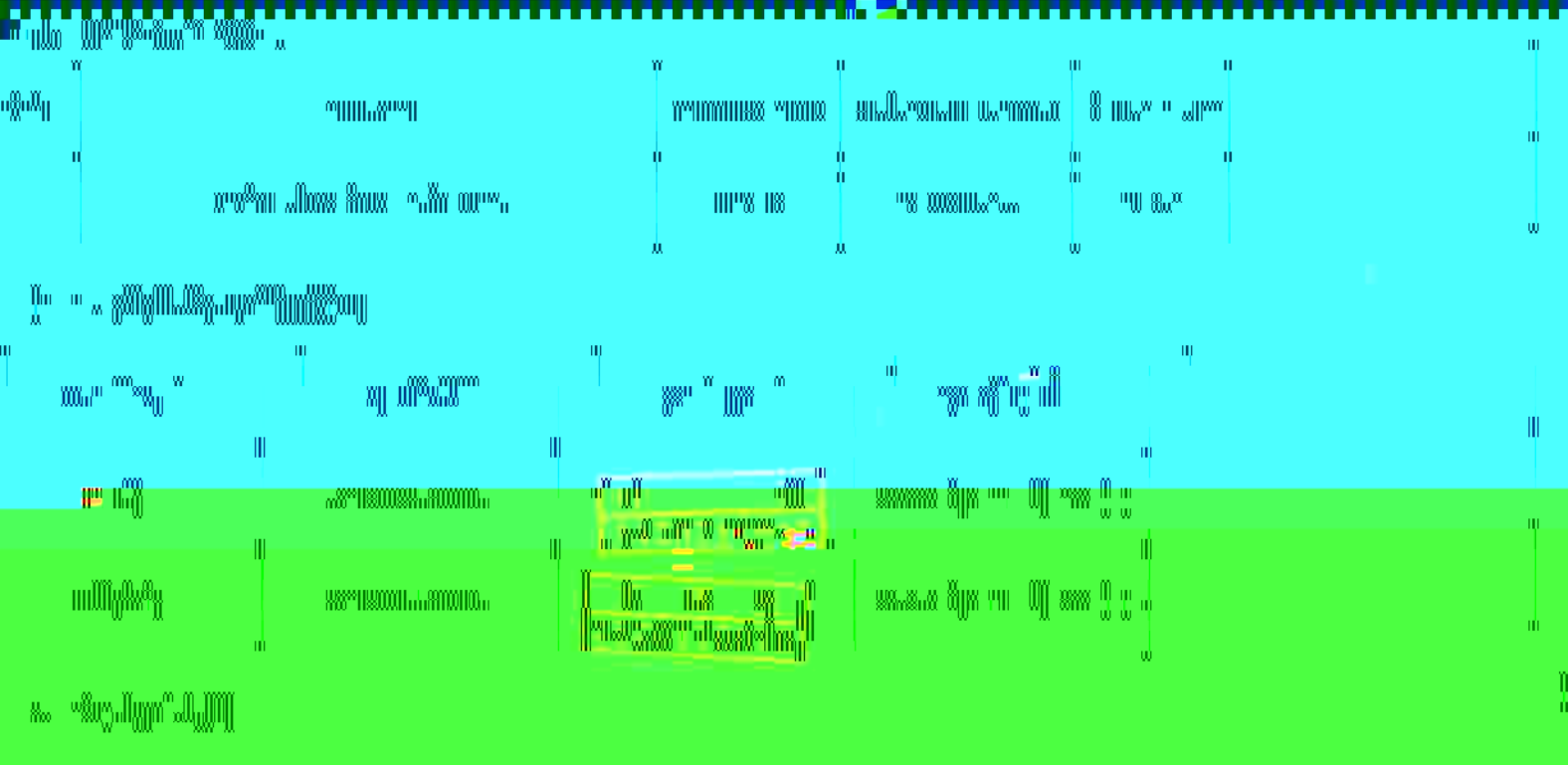
后，结合本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法。

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

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考

图 10-1 估价对象与比较实例的区位图



核，最终得出估价对象的评估结果。根据估价对象的实际情况，结合本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法。

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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考

附 件

1. 估价对象及周边环境照片
2. 《不动产权证》复印件
3. 估价机构营业执照复印件
4. 房地产估价机构备案证书复印件
5. 估价人员资格证书复印件

房地权证 合产 字第 1

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10幢201室		
登记时间		2012 - 03 - 13		
房屋性质				
规划用途		成套住宅		
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑 (m ²)
	18	钢筋混凝土结构	147.58	
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地

房地产平面图

图幅号:

房屋分户图

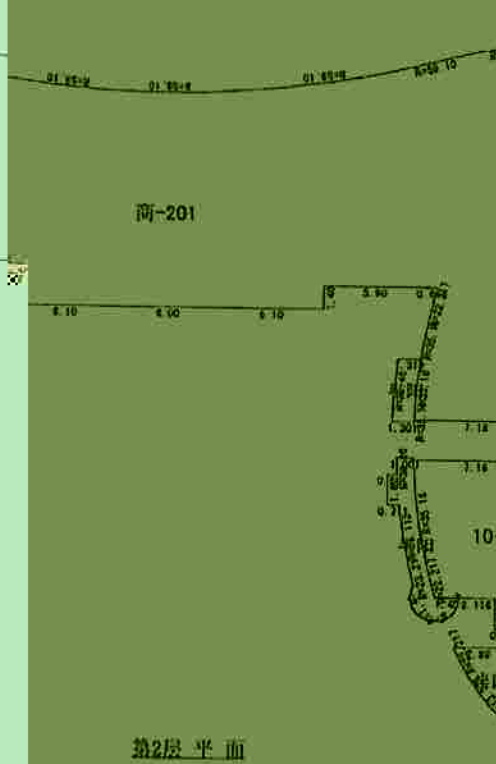
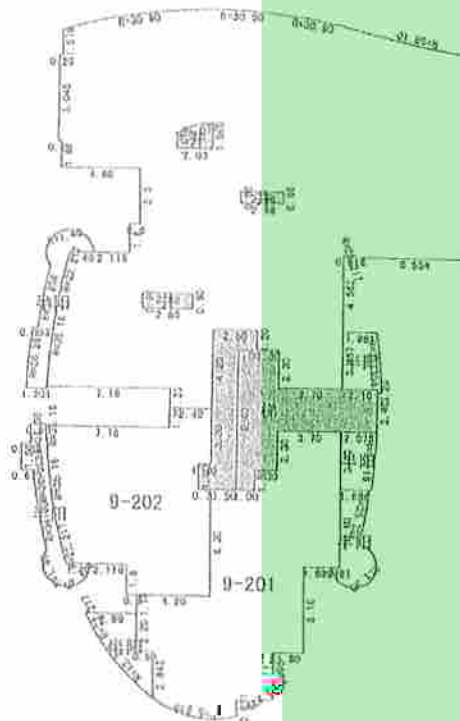
测绘单位(盖章):



测绘单位 填写栏	座落	政务文化新区李城路	结构	钢混
	图号	21.0-19.5	房屋编号	03040256003
	丘号	256	测绘日期	2007年3月31日
	楼房幢号	9#10H		

比例尺	1:350	层数	18	登记机关 填写栏	所在
绘图人	邱丽民				套内建筑
丘内幢号	003				共有分摊
登记机关	市房地产产权监理处				总建筑面积

合肥市房地产管理局监制(房地产产权证专用配图)



第2层平面

关于 2025 年第七批房产租赁价格评估的说明

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司：

因本公司确定房产租赁价格的需，特委托您评估公司对该项目涉及的房产租赁价格进行评估，现就评估事宜作如下说明：

1. 由于估价对象部分未办理权属证书，另有部分办理权属证书，但未进行分割，本次评估依据委托方提供的相关资料；

2. 具体的评估范围详见以下清单：

序号	资产名称	产权单位	项目地址	评估面积 (m ²)	产证编号	规划用途	结构	所在层/总层数	备注
1	政务区山水名城	合肥兴泰股权投资管理有限公司	政务区山水名城 10 幢 201 室	147.58	房地权证合产字第 110174840 号	成套住宅	钢混	2/18F	
2	领翔花园	合肥市兴泰小额贷款有限公司	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 4 幢 508	52.56	皖 (2025) 合肥市不动产权第 1100014 号	住宅	钢混	5/31F	
3			蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 3 号商铺及半地下车库-107	31.55	房地权证合产字第 8110131782 号	车库	钢混	-1/4F	

蜀山区东至路 8号香樟雅苑 车库	合肥兴泰股权投资 管理有限公司	蜀山区东至路8号香樟雅苑3 号商铺及半地下车库车-116	31.55	房地权证合产字第 8110131783号		钢混	-1/4F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑3 号商铺及半地下车库车-117	34.42	房地权证合产字第 8110131784号		钢混	-1/4F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库 1124 (-)	24.23	房地权证合产字第 8110131785号	车位	钢混	-1/1F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库 1109 (-)	25.5	房地权证合产字第 8110131786号		钢混	-1/1F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库 1130 (-)	26.21	房地权证合产字第 8110131787号		钢混	-1/1F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑4 号地下车库 1125 (-)	25.51	房地权证合产字第 8110136014号		钢混	-1/1F	
		蜀山区东至路8号香樟雅苑 32幢 111 (-)	29.45	房地权证合产字第 8110131798号		车库	钢混	-1/4F

	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管理 有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱 集团控股公司产业楼 202	582.97	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092783 号	科研	钢混	2/6F	
	天湖路产业楼	有限公司	集团控股公司产业楼 302	666.75	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092785 号	科研	钢混	3/6F	
	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管 理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱 集团控股公司产业楼 402	666.75	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092787 号	科研	钢混	4/6F	
	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管 理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱 集团控股公司产业楼 502	666.75	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092789 号	科研	钢混	5/6F	
	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管 理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱 集团控股公司产业楼 602	666.75	皖(2024)合肥市不动 产权第 1092791 号	科研	钢混	6/6F	
5	红星路 75 号	合肥国控建设融 资担保有限公司	红星路 75 号 401-403	77.61	房地权证合产字第 110019881 号	办公	钢混	4/6F	
6	灞光路	合肥国控建设融 资担保有限公司	灞光路(原无名路南)场地六	39.00	合国用(2011)年第 083 号	场地 (仓 库)			

7	铜陵路 198 号	安徽省兴泰融资担保集团有限公司	瑶海区铜陵路 198 号华业苑 门面房 2 至 9	440.22	皖(2022)合肥市不动产权第 1099702、1099696、1099698、1099699、1099703、1099700、1099701、1099697 号	商业服务	钢混	1-2/2F	
8	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼	合肥兴泰股权投资管理有限公司	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼五楼 504 室	43.28	房地产权证合产字第 110141617 号	办公	钢混	5/5F	
		合肥兴泰股权投资管理有限公司	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼五楼 505 室	84.9		办公	钢混	5/5F	

10	花园街	合肥国控建设融资担保有限公司	花园街西、安庆路北花园街2号楼北第一单元第三层	131.10	房地权证合产字第110048205号	商业服务	钢混	3/6F	
11	可苑新村	合肥国控建设融资担保有限公司	庐阳区沿河路111号可苑新村A区1幢1层104-106	280.71	房地权证合产字第116821097号	经营	混合	1/6F	
12	金色池塘	合肥市长丰兴泰融资担保有限公司	蜀山区金色池塘纯水岸18幢C-05	282.56	皖(2022)合肥市不动产权第1009529号	商业服务	钢混	-1/7F	
13	徽商总部广场	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区大连路6686号徽商总部广场C-办1905	158.71	皖(2021)合肥市不动产权第11076477号	办公	钢混	19/28F	
			包河区大连路6686号徽商总部广场C-办1906	144.21	皖(2021)合肥市不动产权第11076476号	办公	钢混	19/28F	
14	风和园	安徽省兴泰融资担保集团有限公司	包河区风和园12幢601室	107.69	皖(2019)合肥市不动产权第1131973号	成套住宅	混合	6/6F	
15	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-109	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	

汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫 大厦车-110	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫 大厦车-111	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫 大厦车-112	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫 大厦车-113	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫 大厦车-114	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融 资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫 大厦车-115	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	

汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-116	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-117	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-118	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-119	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-120	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	

汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-186	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-187	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-188	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-189	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-190	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-191	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	

	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-192	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
16	青年小区	合肥国控建设融资担保有限公司	太湖路北、徽州大道东青年小区14号楼楼道	12.00	房地权证合产字第110037831号	商业服务	钢混	1/3F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	青年小区18号楼201	129.38	房地权证合产字第110019882号	商办楼	混合	2/3F	
17	阿奎利亚但丁堡	合肥市兴泰科技融资担保有限公司	庐阳区双凤大道120号阿奎利亚但丁堡15幢1501	106	皖(2024)合肥市不动产权第1142218号	住宅	钢混	15/18F	
			庐阳区双凤大道120号阿奎利亚但丁堡15幢1504	106	皖(2024)合肥市不动产权第1142219号	住宅	钢混	15/18F	
18	淮安大厦	合肥国控建设融资担保有限公司	淮河路272号313、607	60.18	房地权证合产字第110037812号、房地权证合产字第110021118号	313: 商业服务; 607: 办公	钢混	3/7F、6/7F	

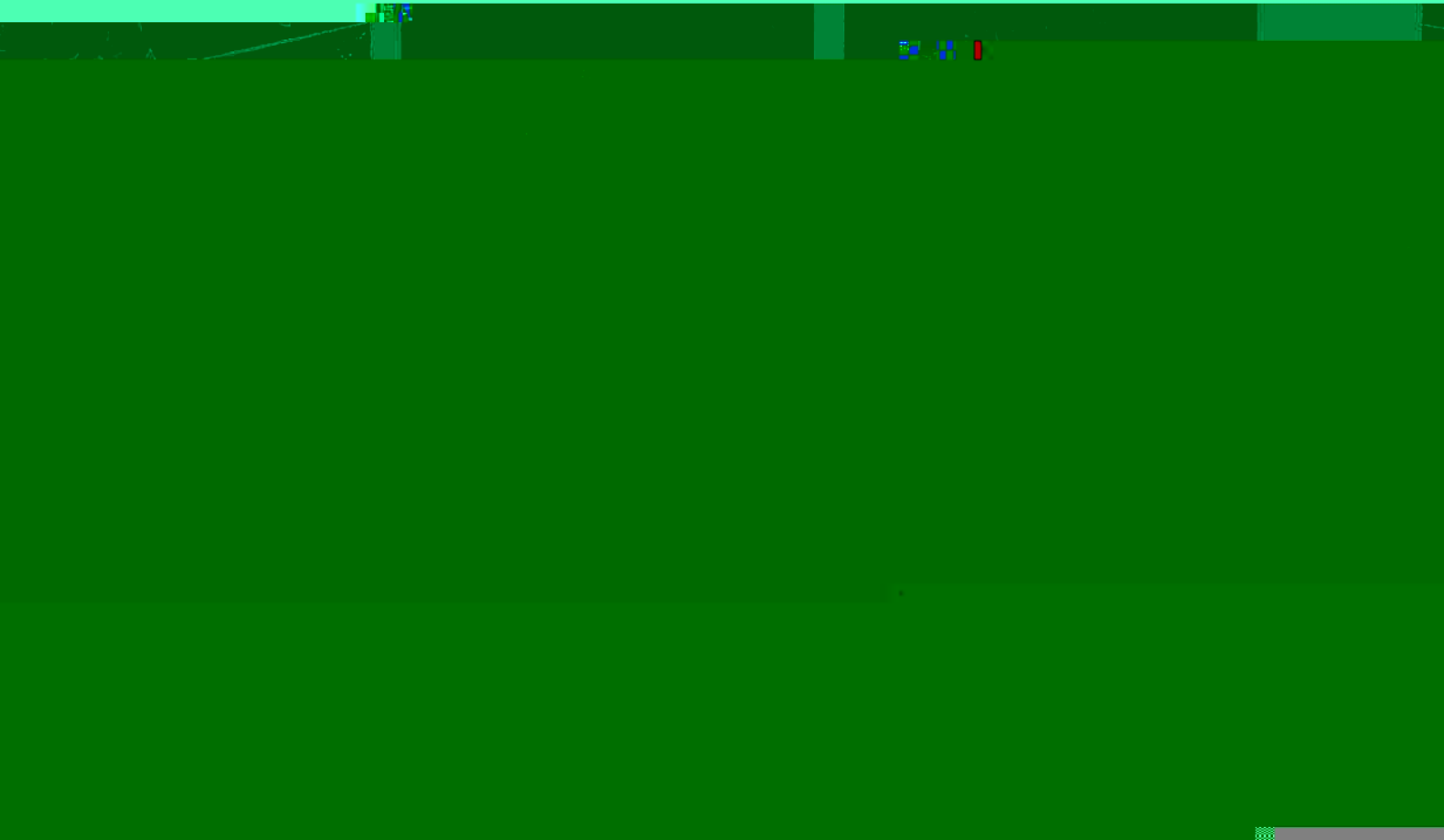
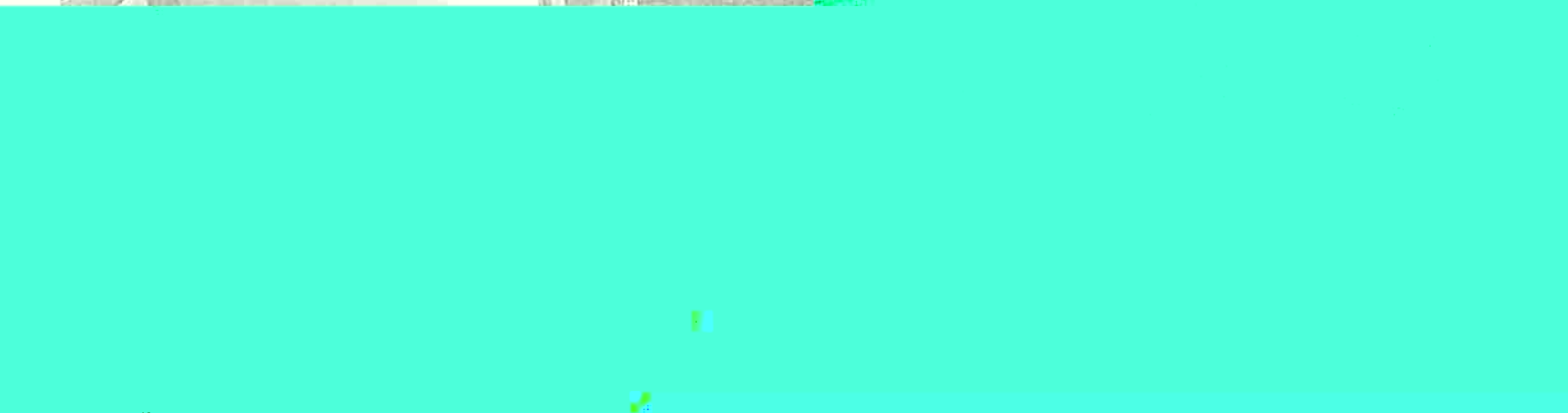
		合肥国控建设融 资担保有限公司	徽州大道西、南一环路南新马	94.1	房地权证合产字第	商办	钢混	4/5F	
--	--	--------------------	---------------	------	----------	----	----	------	--

21	元石城	额贷款有限公司	A-11幢201	126.24	/	住宅	钢混	2/18F	
22	合肥兴泰控股 集团有限公司 (原合肥东风 化工总厂)土 地	合肥兴泰控股集 团有限公司	长江东路407号土地	6600.00	合国用(2012)第376 号、合国用(2012)第 374号	工业	-	-	
23	海棠花园酒店	合肥市集体工业 联合社	庐阳区蒙城北路海棠花园42 号楼	7200.02	皖(2022)合肥市 不动产权第1237502号	办公	钢、钢 混		

合肥兴泰商业资产运营有限公司

2025年10月28日





执照

国家市场监督管理总局

注册资本 贰佰肆拾肆万肆千肆佰肆拾肆元

成立日期 2001年01月01日

住 所 合肥市蜀山区...

经营范围 许可经营项目：...

登记机关



Վերականգնված համայնքի մասին

Վերականգնված համայնքի մասին

«Կոմիտաս» հիմնադրամի կողմից 2017 թվականից սկսված համայնքի վերականգնման աշխատանքները:

Վերականգնված համայնքի մասին հարցազրույցի համար հարցազրույցի օգնությամբ:

Վերականգնված համայնքի մասին հարցազրույցի օգնությամբ:

Վերականգնված համայնքի մասին հարցազրույցի օգնությամբ:

Վերականգնված համայնքի մասին հարցազրույցի օգնությամբ:

Վերականգնված համայնքի մասին հարցազրույցի օգնությամբ:

