

甘肃祁连山水泥集团股份有限公司拟购买

IFCC 兰州环球中心 4#楼商业房地产

价值咨询报告

中盛华评咨字（2021）第 1008 号

（共 1 册，第 1 册）

中盛华资产评估有限公司



2021 年 7 月 18 日

甘肃祁连山水泥集团股份有限公司拟购买
IFCC 兰州环球中心 4#楼商业房地产
价值咨询报告
目 录

价值咨询报告.....	2
一、委托人概况.....	2
二、咨询目的.....	2
三、咨询对象.....	2
四、价值类型.....	6
五、价值时点.....	6
六、咨询依据.....	6
七、市场背景描述与分析.....	6
八、不动产开发投资情况分析.....	10
九、估价方法及交易案例分析.....	17
十、咨询结论.....	22
十一、估价假设.....	23
十二、特别事项说明.....	23
十三、报告使用限制说明.....	24

甘肃祁连山水泥集团股份有限公司拟购买 IFCC 兰州环球中心 4#楼商业房地产 价值咨询报告

甘肃祁连山水泥集团股份有限公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，根据相关法律、法规的要求，按照必要的程序，选用恰当的方法，对贵公司拟购买商业房地产价值进行测算分析并形成咨询报告。

一、委托人概况

名称：甘肃祁连山水泥集团股份有限公司

住所：兰州市城关区酒泉路

法定代表人：脱利成

注册资本：柒亿柒仟陆佰贰拾玖万零贰佰捌拾贰元人民币

统一社会信用代码：916200002243685683

经营范围：水泥研究开发、制造、批发零售，水泥装备的研制、安装、修理，石材加工，计算机技术开发，建筑材料的批发零售。

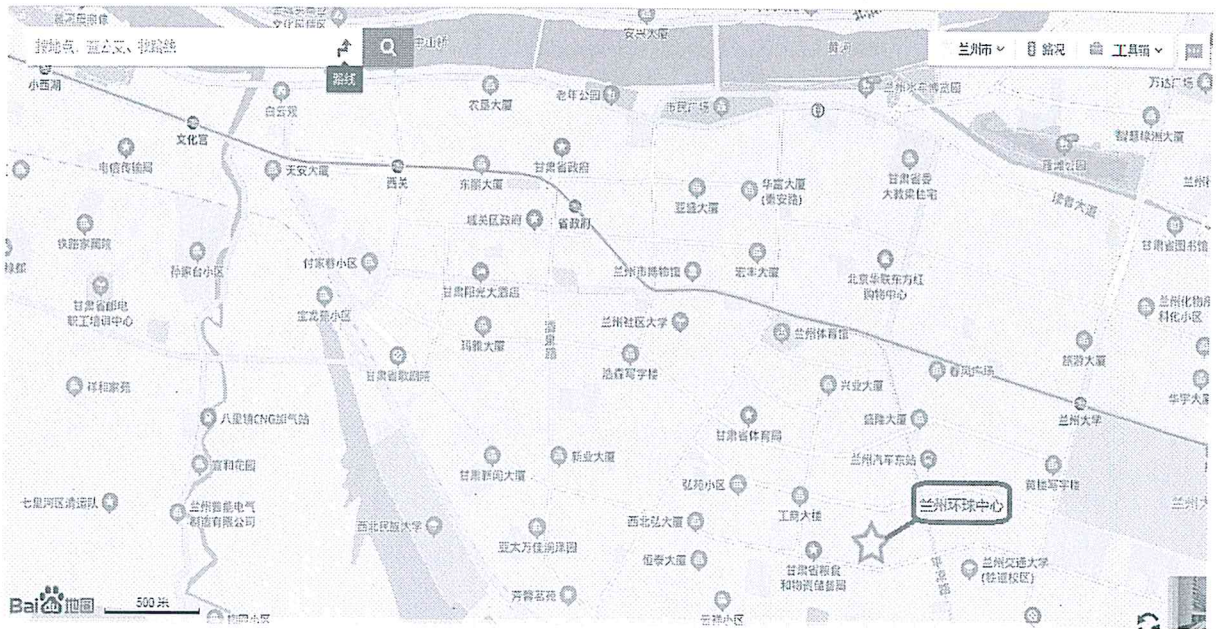
二、咨询目的

为甘肃祁连山水泥集团股份有限公司拟购买资产行为提供价值参考依据。

三、咨询对象

系由甘肃中天泰富房地产开发有限公司开发的位于兰州市城关区民主东路的 IFCC 兰州环球中心 4#楼商业房地产。本次估价对象为 IFCC 兰州环球中心 4#楼地上一至七层及位于地下二层的 50 个车位，不包含其它部分。委估房产建筑面积 11548.13 平方米（不包含车位面积）。

IFCC 兰州环球中心地处兰州市城关区核心区位，位于民主东路 226 号。整个地块西至皋兰路、南至民主东路、东至平凉路、北至麦积山路，IFCC 兰州环球中心总规划占地约 210 亩，共分为三期开发，建设周期 2019 年-2023 年，总投资为 60 亿元。拟建成“超高层写字楼、五星奢华酒店、全球奢侈品商业中心、城市品质住宅”的超级城市综合体，将成为兰州市城市中心建筑地标。



目前开发地块为一期，项目占地 75 亩，总建筑面积约 31 万 m^2 ，容积率 3.9，产品以大平层顶级豪宅、高端科技住宅、双首层下沉体验式商业中心、超高层复式办公/公寓建筑为主。IFCC 兰州环球中心毗邻正在建设的地铁 2 号线，直达东方红广场，步行 1.6 公里乘坐地铁 1 号线，106 路、130 路、144 路等 20 余条线路环绕。

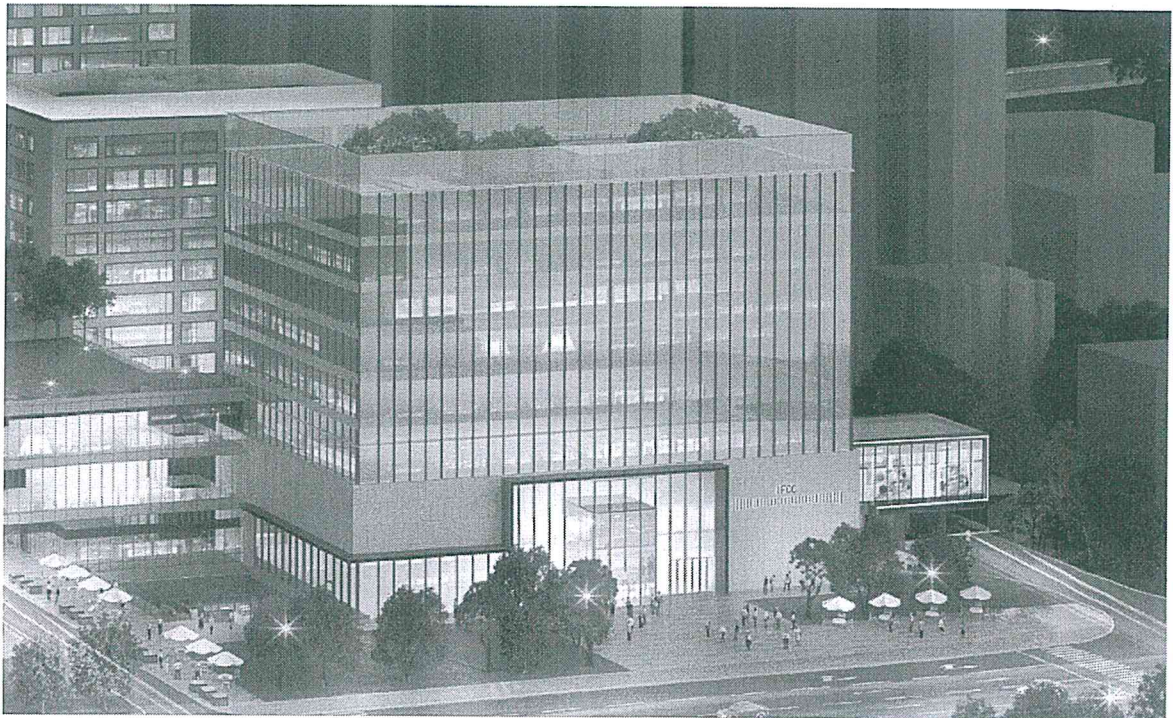
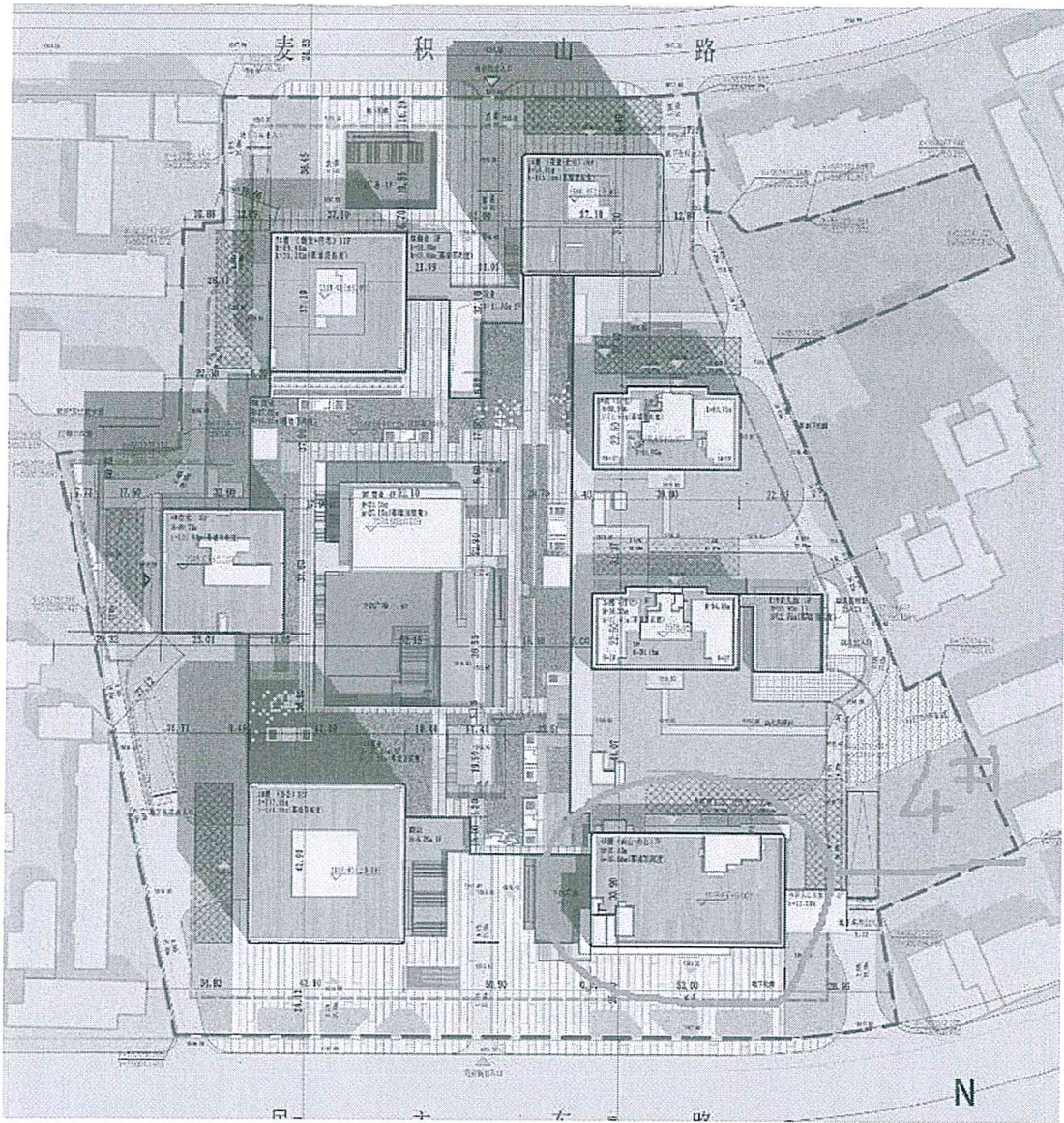
周边配套：幼儿园：联大幼儿托护所、兰州铁路第二幼儿园、启点幼儿园、国际双语幼儿园；小学：一只船小学、白银路小学、耿家庄小学；初中：兰州市第十一中学、兰州市第五十四中学；高中：兰州市第五十一中学、兰州市第五中学、兰州市第一中学；大学：兰州大学、甘肃中医药大学、西北民族大学。医院：甘肃省人民医院、兰州大学第一医院、中国人民解放军第一医院，甘肃省康复医院、兰州市口腔医院、省中医附属医院等。

项目一期拟建设 7 幢不同类型楼盘，其中：2#、3#楼为顶级大平层住宅，1#、7#楼为高端住宅产品，下沉体验式商业中心，4#楼为商业写字间，5#楼为超高公建塔楼，总高 188.88 米，35 层。（一期效果图）



兰州环球中心 4 号楼是一幢地上七层，地下二层框架结构楼房，其中 1-3 层层高 6.1 米，4-7 层层高 4.2 米，目前主体已封顶，1-2 层用做兰州环球中心的销售中心，已进行装修，一楼为销售大厅，二楼为样板房展示区，3-7 层尚未完工，正在建设中。预计交房时间为 2022 年 6 月 30 日。

4 号楼是兰州环球中心项目整体规划中唯一一座多层独栋商办写字楼，独享门前广场空间，毗邻主干道，地理位置优越。同时寸土寸金的城市中央将难以出现此类低层的独栋商办写字楼。（4#楼效果图）



四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值。

五、价值时点

本项目的价值时点为 2021 年 7 月 1 日。

六、咨询依据

（一）行为依据

中盛华资产评估有限公司与甘肃祁连山水泥集团股份有限公司签订的《咨询业务委托合同》。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）；

2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 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》（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修正）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；

5. 国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、规定。

（三）产权依据

1. 不动产权证书（甘（2017）兰州市不动产权第 0043895 号）；

2. 建设用地规划许可证（地字第 2018-016 号）；

3. 建筑工程规划许可证（兰规建字第 620100201800244 号）；

4. 建筑工程施工许可证（编号：620101201906030101）；

5. 兰州地区商品房预售许可证（兰住建商预字【2019】第 081 号）。

（四）其他参考依据

1. 甘肃中天瑞测绘技术有限责任公司出具的《房屋面积预测测绘成果报告书》（ZTRBG[2020]预更 0411 号）；

2. 估价人员现场勘察及市场调查资料。

七、市场背景描述与分析

（一）城市背景描述

1. 城市资源状况

（1）位置境域

兰州位于中国西北部、甘肃省中部，市中心位于北纬 $36^{\circ} 03'$ 、东经 $103^{\circ} 40'$ ，北与武威市、白银市接壤，东与定西市接壤、南与临夏回族自治州接壤，总面积 1.31 万平方千米。

（2）地貌

兰州地势西部和南部高，东北低，黄河自西南流向东北，横穿全境，切穿山岭，形成峡谷与盆地相间的串珠形河谷。市区平均海拔 1520 米，最高峰为皋兰山东南的营盘岭，海拔 2171 米，最低为雁滩的北面滩，海拔 1503 米。

（3）气候

兰州属温带大陆性气候。年平均气温 10.3°C 。夏无酷暑，冬无严寒，年平均日照时数为 2446 小时，无霜期为 180 天，年平均降水量为 327 毫米，主要集中在 6~9 月。

（4）水文

兰州市域入境水资源丰富，贯穿市域的黄河及其支流湟水，大通河的入流量达 337 亿立方米，水量稳定，各季不封冻，含沙量也较小。黄河兰州段全长 152 千米，其中流经市区 45 千米。

（5）土地资源

截至 2014 年，兰州土地面积为 1399953 公顷。其中，耕地 210009 公顷，林地 7.6 万公顷，牧草地 76.5 万公顷，未利用的荒草地，盐碱地，沙地等近 23.5 万公顷。土地资源可分 3 个类型，即：中低山林牧区，位于兰州西部，西南部和南部；河谷川台蔬菜瓜果区，位于各河流的河谷阶地；低山丘陵粮油区，分布于榆中北山，皋兰县西北部，永登县秦王川等地带。

（6）交通运输

①兰州处于大西北的“十字路口”，接南通北、承东启西，是全国 9 大物流区域和 21 个全国性物流节点城市之一，有西北地区最为密集的铁路网，陇海、兰新、兰青、兰渝、包兰等铁路干线交汇于此，兰州铁路编组站和兰州西客站是我国西部最大的路网型铁路编组站和客运枢纽，宝兰高铁、兰渝铁路建成通车后，打通了兰州与中东部和大西南的快速交通联结通道，已成为连接“一带”与“一路”的黄金支点。

②兰州中川国际机场是西北地区的重要航空港，累计开通通航城市 112 座，执行国内客运航线 221 条、国际地区航线 13 条，运营航空公司累计达到 43 家，2019 年旅客吞

吐量突破 1500 万人次。兰州中川国际机场三期扩建工程可研报告获国家发改委批复，工程总投资 335.5 亿元，按满足 2030 年旅客吞吐量 3800 万人次的目标设计。

③兰州是西陇海兰新经济带支点，是新亚欧大陆桥中国段五大中心城市之一，是中国东中部地区联系西部地区的桥梁和纽带，G6 北京-拉萨、G30 连云港-霍尔果斯、G75 兰州-海口、G22 青岛-兰州、G2201 兰州南绕城高速公路、G109 北京-拉萨、G212 兰州-重庆、G213 兰州-云南磨憨、G309 山东荣成-兰州、G312 上海-霍尔果斯、G316 福州-兰州等多条国家级高速公路和过道干线使得兰州成为国家高速公路网中的重要节点。

④公共交通

兰州现已开通公交线路 120 余条，截至 2020 年 9 月，兰州轨道交通共开通 1 条线路，线路总长 25.9 千米，均采用地铁系统，共计 20 座车站投入运营。根据规划，兰州轨道交通网络体系由 5 条线路组成，总长约 207 千米，1、2、3 号线为中心城区线，总长约 90 千米。4、5 线总长约 117 千米。

(7) 行政区划

兰州市下辖城关区、七里河区、西固区、安宁区、红古区 5 个区，永登县、榆中县、皋兰县 3 个县，兰州新区、兰州高新区、兰州经济技术开发区。（人口统计截至 2020 年 11 月）

辖区	面积/平方千米	人口/万人
城关区	220	185
七里河区	397	56.10
西固区	385	32
安宁区	86	28.85
红古区	575	13.61
永登县	6090	50
皋兰县	2556	17.26
榆中县	3362	43.71
兰州新区	806	46.5
兰州高新区	182.77	—
兰州经济技术开发区	9.53	—

(二) 区域资源状况

1. 位置

城关区位于兰州市区东部，是兰州市的中心区。介于东经 103° 46′ —103° 59′，北纬 35° 58′ —36° 9′ 之间，东西长 20.02 千米，南北宽 22.6 千米，总面积 220 平方千米。城关区是甘肃省省会兰州市的中心区，甘肃省党、政、军机关驻地，全省政治、

经济、科技、文化中心。

2. 人口

截至 2020 年 11 月 1 日零时，城关区总人口 185 万人，其中常住人口 148.4 万，流动人口 44 万，有回族、满族、藏族、蒙古族、东乡族等多个少数民族。

3. 经济

(1) 2019 年实现地区生产总值（GDP）1020.91 亿元，从三次产业看，第一产业增加值 0.52 亿元，第二产业增加值 134.75 亿元，第三产业增加值 885.64 亿元，三次产业结构为 0.05：13.2：86.75，按常住人口计算，人均地区生产总值为 77483 元。

(2) 财税收支

2018 年城关区实现地域性财政收入 303.27 亿元，同比增长 10.46%。实现公共财政预算收入 44.06 亿元，同比增长 10.01%。实现公共财政预算支出 59.03 亿元，同比增长 7.01%。其中，民生和社会各项事业支出 32 亿元，同比增长 8.4%，占公共财政预算支出的 54.8%。

(3) 人民生活

2018 年城关区实现城镇居民人均可支配收入 39401 元，同比增长 8.1%；城镇居民人均消费支出 30814 元，同比增长 14.2%；

(4) 工业

2018 年城关区实现工业增加值 58.33 亿元，同比下降 2.4%。其中，规模以上工业增加值 51.01 亿元，同比下降 2.6%。

(5) 第三产业

2018 年城关区批发和零售业增加值 124.48 亿元，同比增长 3.9%；交通运输、仓储和邮政业增加值 46.59 亿元，同比增长 6.2%；住宿和餐饮业增加值 37.52 亿元，同比增长 5.8%；金融业增加值 111.53 亿元，同比增长 5.6%。

(6) 教育事业

截至 2018 年末，城关区拥有普通中学 52 所，招生 17604 人，在校生 53446 人；普通小学 84 所，招生 14029 人，在校生 76397 人；职业中学 27 所，招生 6494 人，在校生 19370 人；幼儿园 306 所，招生 13376 人，在园幼儿 39981 人。

(7) 文化事业

截至 2018 年末，城关区有省级非物质文化遗产代表性项目 5 项，市级非物质文化遗产代表性项目 4 项，区级非物质文化遗产代表性项目 9 项，建成市级非物质文化遗产传习所 5 个。

（8）卫生事业

截至 2018 年末，城关区共有医疗卫生机构 502 个，其中医院 51 个，妇幼保健中心 2 个，专科医院 24 个，社区卫生服务中心（站）102 个，诊所、卫生所 323 个。医疗卫生机构拥有床位数 1.33 万张，其中医院拥有床位 1.28 万张。全区有疾病预防控制中心 3 个，卫生监督所 3 个。

4. 荣誉称号

2018 年 9 月，《2018 年中国百强区发展白皮书》在京发布，当选 2018 年中国百强区。

2020 年 1 月 8 日，入选甘肃省县域竞争力十强县、最具宏观经济竞争力县、最具基础设施竞争力县、最具社会结构竞争力县。

2020 年 4 月，入选 2020 中国医疗服务百佳县市。

2020 年 8 月，入选 2020 中国最具民族风情百佳县市。

2020 年 9 月 10 日，入选赛迪顾问城市经济研究中心编制的“2020 年中国城区高质量发展水平百强榜”排名第 58 位。

2021 年度《甘肃蓝皮书》，获甘肃“最具基础设施竞争力”单项竞争力排名第一的县。

八、不动产开发投资情况分析

（一）城关区房地产整体定位

根据《兰州市城市发展战略》，城关片区主要承担省级行政办公、传统商业、商贸和旅游服务等职能；安宁片区是新兴教育科研基地及新型高科技经济产业区；七里河片区重点打造区域性生产性服务中心功能，成为区域性现代服务业集中区；西固片区以重化工业搬迁为契机，发展后工业文化创意、工业研发设计、石化总部机构等职能。其中：城关区是中心城区，交通便捷，人口密集，是兰州行政和商业中心，生活配套比较成熟、城关区板块商贸繁荣——区内已形成了西关张掖路商圈、酒泉路南关大商圈、东方红广场商圈、东部十里铺商圈等大型商业集散地，是兰州最繁荣的区域。

以前城关区中心房地产主要集中在东岗路、天水路沿线，以后此区域供应稀少；目前大型的板块项目开发主要在河北、九州、雁滩片区；城关区板块可现有可开发地块存量稀少，主要是城中村改造项目，开发成本较高；城区整体供应量有限，房地产市场依旧需求大于供给、并且市政基础建设在河北，雁滩，九州、东岗等辐射片区越来越完善；城关区市场必然更加繁荣并遥遥领先于其余片区。

（二）兰州市房地产开发情况分析

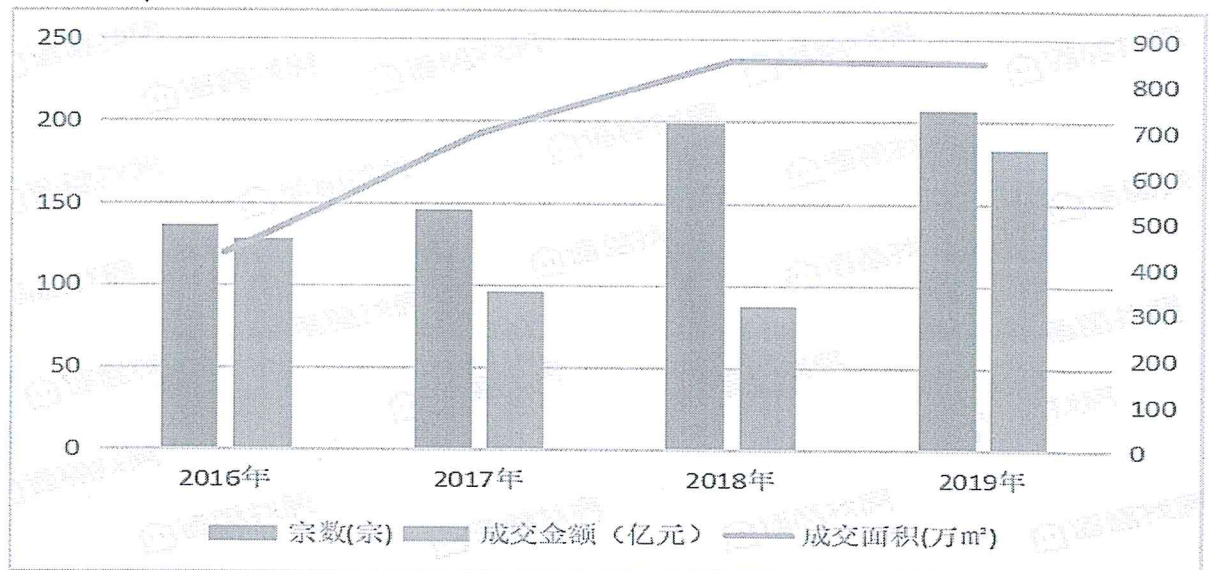
2019 年全年兰州市房地产开发投资同比下降 5.83%，住宅投资增长 12.71%。说明兰州市非住宅投资开发下滑比例较大。2019 年住宅占兰州市房地产施工、开工、竣工比例均较大。住宅是兰州市房地产的主流产品。

2019 年兰州市房屋施工面积 5305.04 万平方米，同比增长 16.9%，其中住宅施工面积 3532.28 万平方米，增长 21.74%。在房屋施工面积中，房屋新开工面积 1471.01 万平方米，增长 78.43%，其中，住宅新开工面积 1064.50 万平方米，增长 112.55%。房屋竣工面积 131.1 万平方米，同比下降 19.14%，其中住宅竣工面积 88.06 万平方米，增长 7.75%。商品房销售面积 731.25 万平方米，同比增长 9.34%，其中住宅销售面积 684.96 万平方米，增长 16.01%。

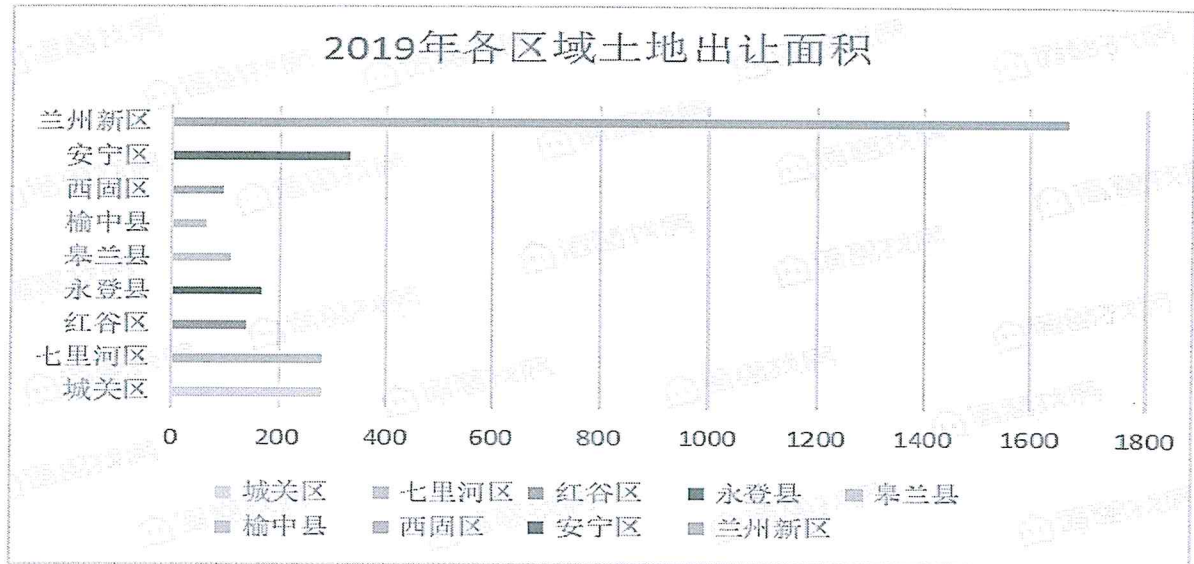
由此看出，对于兰州房地产市场来说，商业地产占比相对较小。对于当地房地产市场，主要应关注住宅市场的政策。

（三）兰州土地供求状况分析

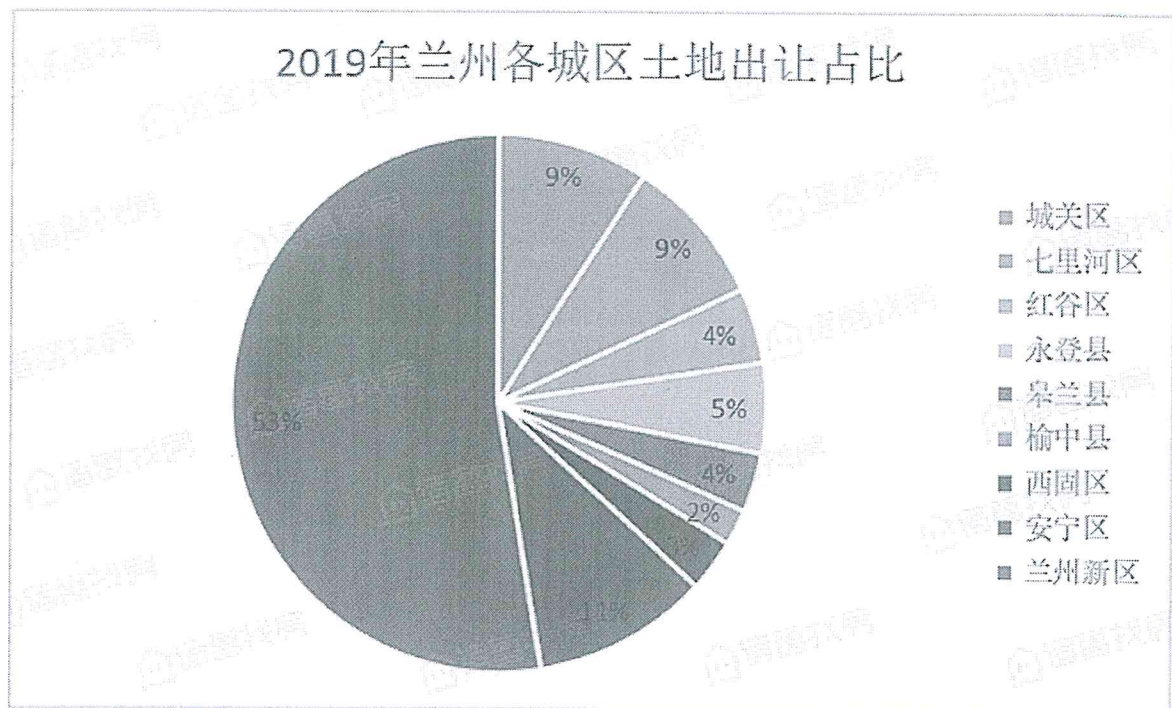
数据统计显示，2019 年兰州市共计土地成交宗数为 207 宗，成交金额为 183.65 亿元，成交面积为 847 万平方米。同比 2018 年成交宗地数同比微涨 4.02%，成交面积同比上升 3.06%，成交金额环比上涨 108.89%。



从 2019 年各城区土地成交数据来看，兰州市各城区均有土地成交。



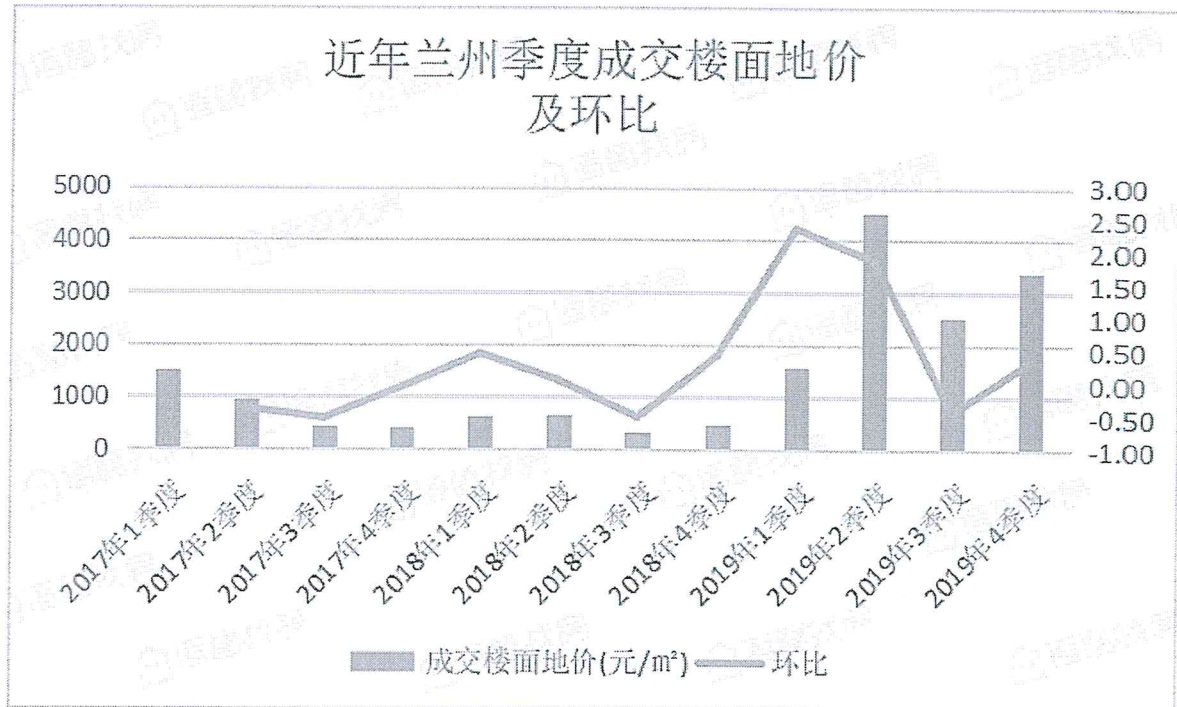
另外，随着兰州城市外拓的步伐，除了主城区的热门板块外，周边区县的土地市场也非常热闹，地价相对主城区便宜很多，可开发利用的土地资源丰富。加之政策对周边区域的倾斜扶持，也吸引了很多本地和外地房企，区域内改造力度加大。兰州新区依旧是土地互访最多的区域，占据全年土地出让一半以上。是紧随其后的安宁品区出让面积的 5 倍。城关区和七里河区位居第三，土地出让量占比相同，且两个区域出让土地中，公园绿地均遥遥领先。



近些年来兰州房地产市场竞争越来越激烈，土地摘牌更是频繁。从流拍率来看，全年基本呈现前低后高的特征，流拍率处于近五年来仅次于 2018 年来的历史高点。受调控政策趋严、融资渠道收紧影响，房企拿地态度越发谨慎，下半年土地拍卖流拍现象明显增多。总体来看，造成土地流拍有多方面的原因，主要是由于房企拿地节奏偏快，自

身处于偿债高峰期，加之下半年融资渠道收紧，房企资金链偏紧，因此拿地更加谨慎。其次，上半年各地持续收紧调控政策，房企对下半年市场预期转冷，也一定程度上抑制了拿地冲动。

2017年—2019年各季度年均楼面价从2017年1523元/m²到2019年第四季度的3399元/m²，三年的时间翻倍，涨幅速递惊人。更加细化来讲2017年第四季度到2018年第四季度兰州楼面价急速下跌，平稳的发展。今年第一季度开始直线上升，第二季度达到最高值4503元/m²，与2018年第三季度最小楼面价形成鲜明对比。



2019年兰州土地成交楼面价不断刷新记录，其中兰州伊真置业有限公司以770万元竞得的兰州市城关区G1822地块，为商业用地，楼面价为12606.42元/m²，为兰州首宗

楼面价突破万元的土地。

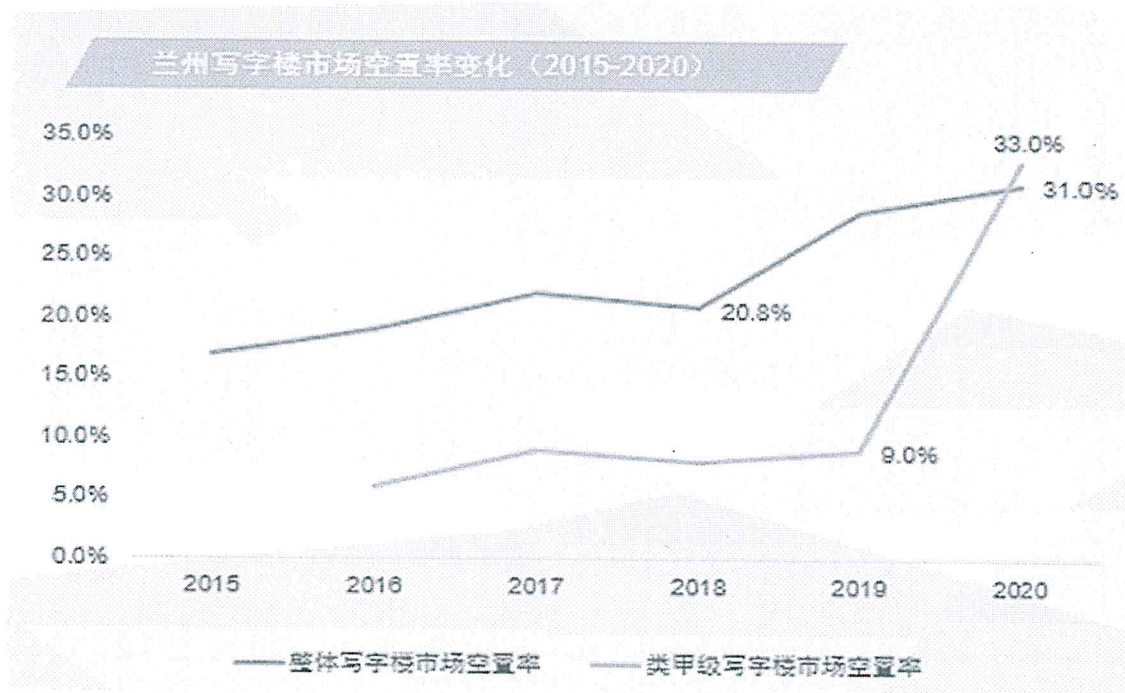
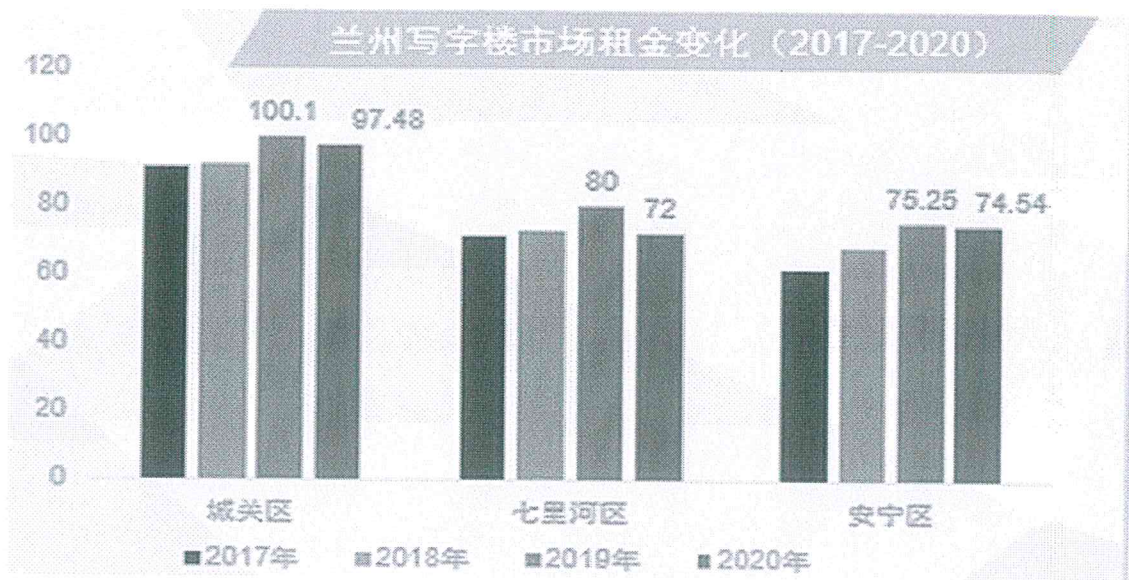
地块名称	区域	竞得单位	价格	成交楼面价	面积
G1822号	城关区	兰州伊真置业有限公司	770	12606	610
G1903-7号	城关区	兰州碧桂园房地产开放有限公司	1120	9419	3963
G1825号	七里河区	兰州乾盛房地产开发有限公司	22660	6282	18035

2019年在“房住不炒”的主基调下，各地出台的房地产调控政策更加密集，土地市场低位运行，不少城市房价涨幅明显收窄，重点城市成交规模调整、再度面临去化压力，房地产企业的资金面进一步承压，行业集中度加速提升。土地市场整体供需两弱，楼面价结构性上行。溢价率降至历史低位，流拍率逐渐走高。市场整体低温运行。预计未来市场受到政策及资金面影响，土地市场冷热不均，热度整体下降，土地市场逐渐转冷，区域分化的特征将会越来越明显。房企拿地热情不高，市场将延续低温态势，房企拿地将会更加理性。

（四）兰州写字楼市场现状分析

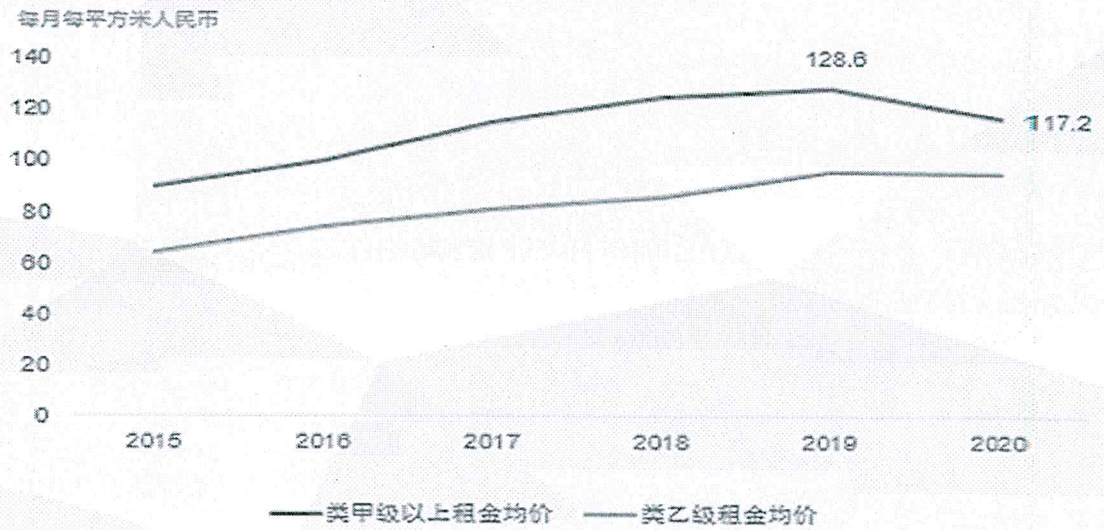
根据享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司戴德梁行发布了《2020年兰州市写字楼市场发展报告》，2020年受疫情影响，兰州写字楼市场租金5年来首降，空置率稳步上升，类甲级写字楼空置率突破30%。

2019年兰州市约有30万平米品质写字楼供应入市，带动城市租金平均水平呈上升趋势，主城核心区性价比差、办公条件落后的项目企业外溢加速，空置率明显上升，但甲级写字楼空置率始终保持10%以内。2020年，受疫情影响，写字楼租金整体下降，高品质项目入市面积持续增加，类甲级写字楼市场租金同比降幅约8.8%，空置率创5年来新高，突破30%。

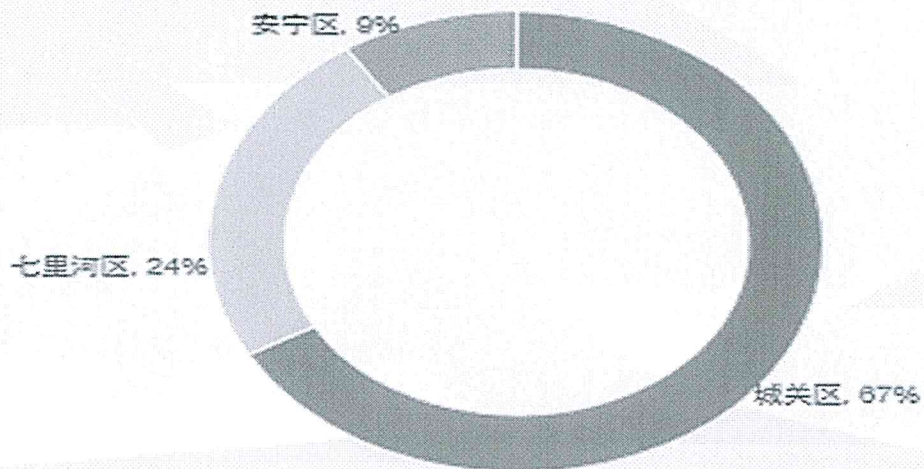


销售与租赁成交方面，城关依然是成交主力区域，2020 年主要项目租赁交易面积约 7.2 万平方米（以签订租赁合同为准），城关与七里河成交租金均高于市场平均租金，企业对于高品质性价比品质项目较为看重。2020 年写字楼销售成交 9 万平方米（以网签为主），供销比 0.48。

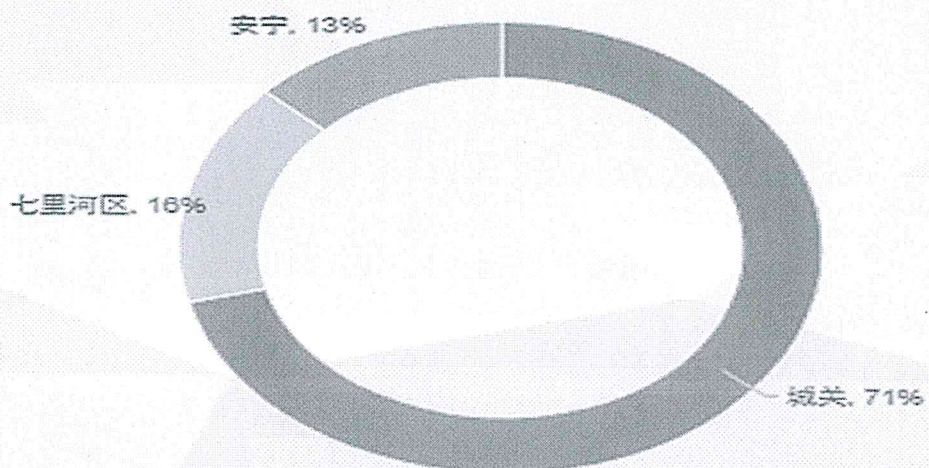
兰州品质写字楼市场租金变化 (2015-2020)



兰州写字楼市场三区租赁交易分布 (2020年)

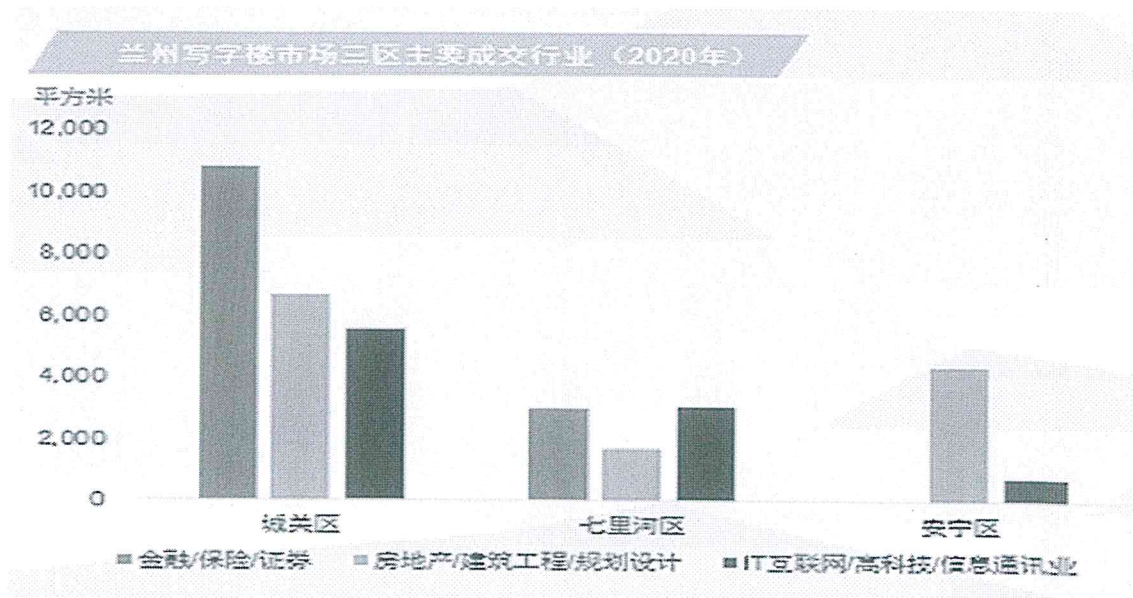


兰州写字楼市场销售成交占比 (按区域)



随着城市建设不断发展，城市格局发生变化，七里河受地铁公共交通、租金等影响，成为企业外溢尤其是新型产业及中小企业外溢区域，未来 3 年相对较少的供应量，其区域催生中小企业公寓办公潮。而安宁区未来 3 年供应量将占总供应租赁面积 101.6 万平方米的 47.63%，空置率将持续增大，市场挑战加剧。

在疫情催生下，IT 互联网/高科技/信息通讯业类发展迅猛，独角兽企业及新型互联网企业需求升级，成交面积递增明显，除城关外，七里河其行业成交成为主力，未来还将持续稳定增长。



九、估价方法及交易案例分析

（一）估价方法的选择

由于委估房地产所在区域内近期市场上与委估房地产类似的交易案例较多，且交易活跃，具有可比性，故本次估价采用市场法。

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

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

（二）交易案例分析

咨询人员通过市场调查和查询，收集了与估价对象有关的若干市场交易实例，根据替代原理，按用途相同、地区相近、价格类型相同、价值时点接近、交易情况正常的要求，选择如下案例作为可比实例进行价值估算。

交易案例一：鸿嘉国际广场

鸿嘉国际广场项目位于城关区皋兰路街道民主西路 12 号，麦积山路以南、民主西路以北、皋兰路以西，地处兰州市城关区核心地段——广场、铁路局商圈，距离东方红商圈直线距离 1km，占地面积约 42 亩，建筑面积约为 21 万方，其中住宅面积约为 9.4 万方，公寓面积约为 0.5 万方，商业面积约为 6 万方。项目规划幼儿园约 2000 多平米，超市约 7000 多平米，项目 1 号楼为住宅，建筑面积约 5.4 万平米，层数为 45 层，项目 2 号楼为住宅，建筑面积约 4 万平米，层数为 46 层。项目 3 号楼为公寓，建筑面积约 5000 多平米，层数为 11 层，地下共为 3 层，负一层规划为商业及超市，负二负三层为地下车库。项目以青年人潮流快时尚的街区式商业街为依托，创建国际化新商业中心，以人为本的科技智慧舒居，商业街天台花园式景观设计，充分结合空间资源，打造集居住、餐饮、购物、娱乐于一体的一站式新国际广场。

项目 3 号楼为目前已整体售出，平均单价为 25000 元/平方米。

项目一至三层均为商业，其中：一层平均售价为 65000 元/平方米，二层售价为 55000 元/平方米，三层售价为 45000 元/平方米。

地下车位约 25—28 万/个。



交易案例二：盛达金城广场

盛达金城广场位于兰州市城关区天水中路 3 号（原金城宾馆）。盛达金城广场规划建设五星级宾馆、5A 级写字楼、酒店式公寓、影院、餐饮、会议中心及商业、超市为主要功能的城市综合体。盛达金城广场占地 16449.92 平方米（24.675 亩），规划总建

筑面积 224871.55 平方米，地上建筑面积 173546.44 平方米，其中 39 层 176.10 米高写字楼建筑面积 45987.21 平方米，51 层 212.40 米高宾馆及酒店式公寓建筑面积 64239.21 平方米，商业及配套用房建筑面积 63320.02 平方米。



盛达金城广场写字楼平均售价为 30000 元/平方米。

一层商业售价为 60000—70000 元/平方米，二层售价为 50000—60000 元/平方米，三层售价为 40000—50000 元/平方米。

地下车位约 30 万/个。

交易案例三：鸿运金茂广场

鸿运金茂广场项目位于兰州东方红广场东北角。项目规划总建筑面积约 42 万平方米，是由建筑高度 285 米的写字楼 A 塔、建筑高度 169 米的写字楼 B 塔、44 层住宅楼 C 塔以及 8 层大型综合商业组成，其中地下 5 层局部 4 层，拥有 2000 辆车位的大型停车库为城市综合体服务。鸿运金茂广场项目写字楼标准层高 4.2 米，A 塔首层 16.8 米超高大堂，B 塔 10.8 米挑空大堂，商业标准层层高 5.4 米，首层层高 6 米；在地下一层设环行货物运输通道，专属卸货平台；商业西南侧与轨道交通广场站无缝对接，地铁一二号线人流可直达本项目。裙楼设 IMAX 影厅，裙楼屋顶花园、屋顶户外婚礼殿堂及拥有可容纳 800 人的超大宴会厅。塔楼楼顶设高端商务中心及多功能会议层，A 塔楼屋面设有直升机升降平台。项目采用了众多技术和高端使用功能：停车场采用了智能引导系统和取车查询系统。电梯采用日本三菱株式会社原装进口高速电梯。写字楼采用架空地板、智能遮阳、电动开启扇系统，保证整个大楼的采光和通风达到最佳状态。写字楼采用 24

小时热水及直饮水系统。市政供电采用四回路设计，商业和办公楼各设两台大功率备用发电机，保证办公及商业用电安全。

鸿运金茂广场写字楼平均售价为 35000 元/平方米。

一层商业平均售价为 70000 元/平方米，二层售价为 50000—60000 元/平方米，三层售价为 45000 元/平方米。

地下车位约 30—35 万/个。

房天下 > 兰州新房 > 城关楼盘 > 鸿运金茂

http://lanzhou.fang.com/ 2021-04-21 09:04:43

楼盘首页

楼盘详情

楼盘动态

楼盘相册

楼盘点评

业主论坛

房价走势

装修效果图



鸿运金茂 别名：鸿运金茂城市综合体 4.15 / 5分

在售 标准写字楼 写字楼附楼 不限购 中式地产

价格：35000元/m²起 降价提醒 查看价格走势

写字楼报价时间：2020年03月12日，价格有效期：30天

主力户型：暂无

项目地址：城关广场东口 查看地图

近期开盘：预计2019年下半年开盘 开盘提醒 交房时间

更多详细信息>>

收藏 分享

咨询电话：400-176-0760 转 685347

交易案例四：亚欧国际

亚欧国际位于兰州市城关区南关十字东南角，北至庆阳路，南起中街子，东至酒泉路，地处城市核心地带。亚欧国际将以国际化大型商场、五星级豪华酒店、高档写字楼、尊贵私人会所等一体化城市商业综合体的全新面貌出现在兰州核心商圈。项目主体设计为裙房和超高层塔楼组成，用地总面积约 9580 平方米，总建筑面积约 13.7 万平方米，地上总建筑面积为 11.4 万平方米，地下总建筑面积约为 2.3 万平方米。亚欧国际建筑主体高度 246.2 米，楼宇总高度 266 米，在全国超高层建筑排名第 89 位。亚欧国际项目地下共 3 层，主要功能为车库及设备用房；塔楼地面以上共 56 层，用于商场、酒店、写字楼等，顶楼设停机坪。

亚欧国际写字楼平均售价为 28000 元/平方米。

一层商业平均售价为 60000 元/平方米，二层售价为 50000 元/平方米，三层售价为 40000 元/平方米。

地下车位约 25—28 万/个。



亚欧国际 [城关] 尾盘

商业综合体 国际化社区 品牌地产 临街商铺

大户型 高性价比

楼盘首页

楼盘介绍

项目动态

价格行情

楼盘图库

楼盘点评

房博士



最新报价：28000元/m² 均价 房贷计算器

预约团购：人多力量大 组团去砍价

现在点击立即报名，365帮你谈优惠！

项目类型：写字楼

开盘时间：2016.8.25

交付时间：预计2017年年底

商 圈：待定

运营模式：待定

物 业 费：待定

开 发 商：兰州红楼房地产开发有限公司

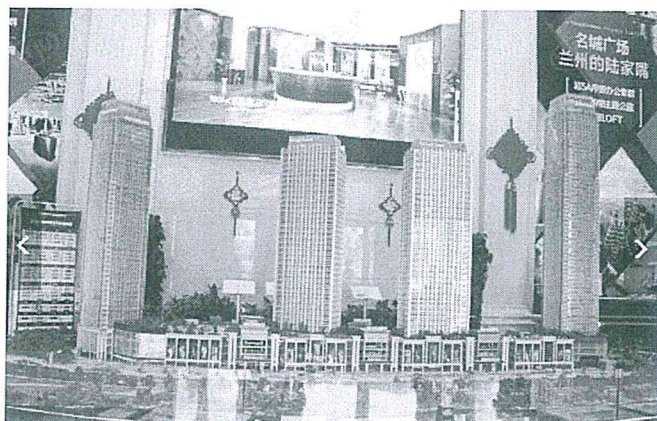
交易案例五：名城广场

名城广场位于兰州市城关区东北端雁滩黄河大桥以南、南河滨东路以东、天水北路以北、高速公路收费站以西。名城广场定位于建设开发超高层的国际 5A 甲级写字楼、喜来登酒店、公寓、大型商业综合体等，项目占地面积约 78 亩，总建筑面积约 60 万平方米，其中国际购物主题公园约 16 万平方米。1#写字楼 60 层，总高 280 米，5-9 层为酒店，10-60 层为写字楼，写字楼层高 4 米，入户大堂 12.3 米，楼顶设停机坪，27 部商务电梯；2#、3#楼 loft 公寓共 38 层，形象高度约 200 米，层高 5.1 米，单层面积 2046 平方米，设 9 部电梯；4#楼写字楼 47 层，层高 4 米，16 部商务电梯。名城广场总建筑面积约为 58 万 m²，其中商业体约 12.8 万 m²（含地下一层）；公寓约 13.3 万 m²；五星

级酒店约 5.2 万 m²；写字楼约 17.2 万 m²。建成后将成为集办公、居住、购物、餐饮、休闲、娱乐、金融、文化功能于一体的 IFC 区域。

兰州名城广场 高端大型商业综合体

在售 大型商建 城关区 雁滩 挑高



指导价格：约 **25000** 元/m²

均价：21.6.15~21.7.18

在售户型：五居室(58m²)、二居室(55~74.7m²)、三居室(58~7

开盘时间：2016年12月18日 开盘提醒

项目地址：城关区南滨河路(鲁公祠公园旁) 查看地图

开发商：兰州顺泰房地产开发有限公司

物业类型：公寓,写字楼,酒店式公寓,商铺,建筑综合体

建筑类型：板塔结合,超高层

名城广场写字楼平均售价为 25000 元/平方米。

一层商业平均售价为 60000 元/平方米，二层售价为 40000—50000 元/平方米，三层售价为 30000—40000 元/平方米。

地下车位约 25 万/个。

(三) 房地产交易影响因素

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象迄今为止和可比实例的实际情况，所选择的比较因素主要有交易日期、交易情况、区位状况因素及实物状况因素、权益状况因素等。区位状况因素主要有商服繁华度、交通条件、临街状况、临路状况、景观、基础设施条件等；实物状况因素主要有建筑结构、设备设施、装饰装修、成新状况、空间布局、外观、建筑年代等；权益状况因素主要有土地使用年限、限制权利情况、权属清晰情况等。

十、咨询结论

IFCC 兰州环球中心 4 号楼是整个项目中唯一一幢多层独栋商办写字楼，其最初规划一至三层为商业，四层以上为写字楼，此次拟整体出售，因城关区内尚无此类独栋写字楼出售，一至三层写字楼价值无参考案例。根据房地产价值最大化原则，一至三层按商业，四层以上按写字楼测算其价值。

经测算，在价值时点 2021 年 7 月 1 日委估房地产的市场价值为 38,396.97 万元，人民币大写：叁亿捌仟叁佰玖拾陆万玖仟柒佰元整。其中：地上一至七层写字楼价值为 37,096.97 万元，平均单价为 32000 元/平方米，50 个地下车位价值为 1,300.00 万元，

单价为 26 万元/个。

十一、估价假设

本咨询报告及结论的成立是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，委估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定委估资产已经处在交易的过程中，根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估价测算得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

十二、特别事项说明

1. 委估资产的价值为含税价。

2. 委估房产尚未办理不动产权证，房产面积以委托人提供的房屋面积预测测绘成果报告书为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，估值应作相应的调整。

3. 本报告结论受执业人员水平和能力的影响。本所只对结论本身符合规范要求负责，不对委托人定价决策负责。报告使用人应当正确理解咨询结论，咨询结论不应当被认为是对其委估对象可实现价格的保证，报告使用人自行承担依据本结论所做出的任何决策责任。

4. 本结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对估值的影响；若前述条件以及测算中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，结果一般会失效。

5. 本次测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，执业人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次结论的责任。

谨提请本报告结论的使用者，关注上述特别事项对咨询结论可能产生的影响。

十三、报告使用限制说明

（一）本报告只能由报告载明的使用人使用，且只能用于本报告载明的目的和用途。

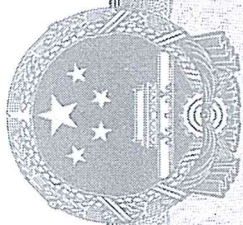
（二）委托人或者其他报告使用人未按照法律、行政法规规定和报告载明的使用范围使用报告的，本所及相关专业人员不承担责任。

（三）除委托人、委托合同中约定的其他报告使用人和法律、行政法规规定的报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

（四）未征得中盛华评估公司所书面同意，本报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

中盛华资产评估有限公司

2021年7月18日



تىجارەت كىشىلىكى

统一社会信用代码

91650100697819429R

营业执照

(副本) (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、监
管、备案、许可、监
管信息。



名称 中盛华资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李玉玲

经营范围

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；资产评估司法鉴定；从事证券、期货相关评估业务；探矿权和采矿权的评估。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 5000万元整

成立日期 2009年12月30日

营业期限 长期

住所 新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13楼B1-B5



登记机关

2019年07月07日