

Real estate appraisal report

湖北省武汉市武昌区中南路 99 号武汉保利文化广场 9 层 1 室等共 51 套办公物业
跟踪评估咨询报告

报告编号: 世联估字 SZ2026ZQ4 (2) 020005 号



2026 年 3 月 2 日

WORLDUNION APPRAISAL



WORLDUNION APPRAISAL



房地产跟踪评估咨询报告

项目名称： 湖北省武汉市武昌区中南路99号武汉保利文化广场
9层1室等共51套办公物业价值跟踪评估咨询

委托人： 湖北保利置业有限公司

咨询机构： 深圳市世联土地房地产评估有限公司

咨询报告编号： 世联估字SZ2026ZQ4(2)020005号

联系人： 陈迅、周飞

联系电话： 0755-82736364

目 录

一	跟踪评估咨询结果.....	1
二	咨询对象状况.....	6
三	跟踪评估对象区域房地产市场变化及经营情况变化分析.....	19
四	报告成立前提及使用限制条件.....	26
五	附件.....	27

WORLDUNION APPRAISAL

一 跟踪评估咨询结果

承蒙委托，我们对位于湖北省武汉市武昌区中南路 99 号武汉保利文化广场 9 层 1 室等共 51 套办公物业的市场价值提供咨询意见。

咨询对象是：建筑面积合计为 59,859.20 平方米的办公用途房地产和所分摊的国有出让其他商服用地在剩余使用年期的使用权。本报告的咨询目的是：为委托人跟踪资产支持专项计划中房地产市场价值而提供市场价值咨询意见。价值咨询时点是：2025 年 12 月 31 日。

我们经过市场调查和实地查勘，遵循独立、客观、公正、合法、一贯性、一致性原则的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定咨询对象市场价值为人民币 1,392,051,131 元整，大写金额人民币壹拾叁亿玖仟贰佰零伍万壹仟壹佰叁拾壹元整。

评估结果汇总表

物业名称	权利人	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	咨询总值 (元)
湖北省武汉市武昌区中南路 99 号武汉保利文化广场 9 层 1 室等共 51 套办公物业	湖北保利置业有限公司	办公	59,859.20	详见评估结果明细表	1,392,051,131

特殊事项说明：

- 本次咨询价值类型为公开市场价值，是指理性而谨慎的交易双方，处于利己动机，目的是最大限度地追求经济效益，有较充裕的时间，在了解交易对象、掌握必要的专业知识、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。
- 咨询对象为 51 套办公物业，位于同一栋大厦，装修标准相仿，所在楼层、建筑面积、景观上存在差异，经委托人介绍，咨询对象经营模式以按层整租为主，各层均可分隔出租，本次咨询未考虑建筑面积、景观、同一楼层分布物业差异等对估值的影响，按楼层均价评估。
- 经委托人介绍及估价师现场查勘，咨询对象现使用名称为武汉保利广场，与产权证登记物业名称武汉保利文化广场不一致，两者指向同一建筑物，本次咨询报告中物业名称描述以产权证登记为准，即物业所在楼宇名为“武汉保利文化广场”。

- 咨询对象部分楼层有 25.52 平方米的设备间单独办证，且计入对应楼层的租赁合同约定出租面积，该部分设备间面积未纳入本次咨询范围；同时实地查勘及获悉，咨询对象大部分楼层为整层出租，现有使用人依照实际使用要求对承租面积进行了装修改造，存在相邻房地产打通合并使用的情况。基于咨询对象所在区域办公物业的通常使用状况及咨询对象权利人告知的未来运营方案可知，相邻办公房地产打通合并使用对咨询对象租售价格影响不大，故本次咨询未考虑将相邻房地产恢复至产权登记分户原貌的费用及其影响，亦未单独考虑已办证用途为办公的设备间与同一楼层办公物业在租售价格上可能存在的差异，按照同一楼层办公物业价值均质方式进行估算。
- 据查勘获悉，咨询对象大部分处于正常使用状况，室内为精装修，部分空置区域亦为已装修，仅有零星部分为毛坯状况。基于区域写字楼出租经营状况通常为毛坯状况，精装修对租售价格影响不大，故本次未考虑零星部分为毛坯状况的价值差异，均按照精装修进行测算。
- 本次咨询值时点为 2025 年 12 月 31 日，咨询对象实地查勘日期为 2026 年 2 月 28 日，本报告咨询时点与咨询对象实地查勘之日，据产权查档及权利人提供的相关租赁台账可知，从咨询时点至作业实地查勘之日，咨询对象实物状况未出现对价值有重大影响的变动，本报告假设咨询对象在咨询时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。
- 我们没有进行实地丈量，咨询对象之建筑面积参照《房屋所有权证》及《不动产权证书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 本咨询意见没有考虑当地房地产市场的异常波动情况，假设在项目运营周期内当地房地产市场发展状况平稳。
- 由于委托人未能提供相关产权证照原件，根据权利人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》仅记载咨询对象的抵押情况与查封情况，作业人员无法对相关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。
- 委托人提供的《租赁台账》《租赁合同》复印件等相关经营性资料的真实性由委托方负责。
- 本咨询报告使用期限为一年，自 2025 年 3 月 2 日至 2026 年 3 月 1

日止。

深圳市世联土地房地产评估有限公司

二〇二六年三月二日



咨询结果明细表

序号	物业名称	产权证号		权利人	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	咨询总值 (元)
		不动产权证书号/房屋所有权证号	国有土地使用证号					
1	武汉保利文化广场 9层1室	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第0010041号	-	湖北保利 置业有限 公司	办公	530.58	19,300	10,240,194
2	武汉保利文化广场 9层2室	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第0010044号	-		办公	1,733.87	19,300	33,463,691
3	武汉保利文化广场 10层1室	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第0010040号	-		办公	560.87	20,458	11,474,278
4	武汉保利文化广场 10层2室	武房权证昌字第2015017460号	武昌国用(商2015)第17281号		办公	1,846.03	20,458	37,766,082
5	武汉保利文化广场 11层2室	武房权证昌字第2015017440号	武昌国用(商2015)第17282号		办公	1,846.03	20,458	37,766,082
6	武汉保利文化广场 12层2室	武房权证昌字第2015017441号	武昌国用(商2015)第17283号		办公	1,846.03	20,458	37,766,082
7	武汉保利文化广场 13层2室	武房权证昌字第2015017442号	武昌国用(商2015)第17284号		办公	1,846.03	20,458	37,766,082
8	武汉保利文化广场 14层2室	武房权证昌字第2015017443号	武昌国用(商2015)第17285号		办公	1,846.03	20,458	37,766,082
9	武汉保利文化广场 15层1室	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第0010045号	-		办公	560.87	21,616	12,123,766
10	武汉保利文化广场 15层2室	武房权证昌字第2015017444号	武昌国用(商2015)第17286号		办公	1,846.03	21,616	39,903,784
11	武汉保利文化广场 16层1室	武房权证昌字第2015017445号	武昌国用(商2015)第17287号		办公	519.87	21,616	11,237,510
12	武汉保利文化广场 16层2室	武房权证昌字第2015017446号	武昌国用(商2015)第17288号		办公	1,455.70	21,616	31,466,411
13	武汉保利文化广场 16层3室	武房权证昌字第2015017447号	武昌国用(商2015)第17289号		办公	1,842.44	21,616	39,826,183
14	武汉保利文化广场 17层1室	武房权证昌字第2015017448号	武昌国用(商2015)第17290号		办公	519.87	21,616	11,237,510
15	武汉保利文化广场 17层2室	武房权证昌字第2015017449号	武昌国用(商2015)第17291号		办公	1,455.70	21,616	31,466,411
16	武汉保利文化广场 17层3室	武房权证昌字第2015017450号	武昌国用(商2015)第17292号		办公	1,842.44	21,616	39,826,183
17	武汉保利文化广场 18层1室	武房权证昌字第2015017451号	武昌国用(商2015)第17293号		办公	520.67	21,616	11,254,803
18	武汉保利文化广场 18层2室	武房权证昌字第2015017452号	武昌国用(商2015)第17294号		办公	1,455.70	21,616	31,466,411

序号	物业名称	产权证号		权利人	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	咨询总值 (元)
		不动产权证书号/房屋所有权证号	国有土地使用证号					
19	武汉保利文化广场 18层3室	武房权证昌字第 2015017453号	武昌国用(商 2015)第17295号	湖北保利 置业有限公司	办公	1,842.44	21,616	39,826,183
20	武汉保利文化广场 19层1室	武房权证昌字第 2015017454号	武昌国用(商 2015)第17296号		办公	520.67	21,616	11,254,803
21	武汉保利文化广场 19层2室	武房权证昌字第 2015017455号	武昌国用(商 2015)第17297号		办公	1,455.70	21,616	31,466,411
22	武汉保利文化广场 19层3室	武房权证昌字第 2015017456号	武昌国用(商 2015)第17298号		办公	1,842.44	21,616	39,826,183
23	武汉保利文化广场 20层1室	武房权证昌字第 2015017457号	武昌国用(商 2015)第17299号		办公	520.67	22,774	11,857,739
24	武汉保利文化广场 20层2室	武房权证昌字第 2015017458号	武昌国用(商 2015)第17300号		办公	1,455.70	22,774	33,152,112
25	武汉保利文化广场 20层3室	武房权证昌字第 2015017459号	武昌国用(商 2015)第17301号		办公	1,842.44	22,774	41,959,729
26	武汉保利文化广场 27层1室	鄂(2018)武汉市武昌不 动产第0010048号	-		办公	1,846.03	23,932	44,179,190
27	武汉保利文化广场 28层1室	鄂(2018)武汉市武昌不 动产第0010039号	-		办公	1,846.03	23,932	44,179,190
28	武汉保利文化广场 35层1室	武房权证昌字第 2015017483号	武昌国用(商 2015)第17302号		办公	1,842.97	25,090	46,240,117
29	武汉保利文化广场 35层2室	武房权证昌字第 2015017461号	武昌国用(商 2015)第17303号		办公	41.39	25,090	1,038,475
30	武汉保利文化广场 36层1室	武房权证昌字第 2015017462号	武昌国用(商 2015)第17304号		办公	1,842.97	25,090	46,240,117
31	武汉保利文化广场 36层2室	武房权证昌字第 2015017463号	武昌国用(商 2015)第17305号		办公	41.39	25,090	1,038,475
32	武汉保利文化广场 37层1室	武房权证昌字第 2015017464号	武昌国用(商 2015)第17306号		办公	1,842.97	25,090	46,240,117
33	武汉保利文化广场 37层2室	武房权证昌字第 2015017465号	武昌国用(商 2015)第17307号		办公	41.39	25,090	1,038,475
34	武汉保利文化广场 38层1室	武房权证昌字第 2015017466号	武昌国用(商 2015)第17308号		办公	1,842.97	25,090	46,240,117
35	武汉保利文化广场 38层2室	武房权证昌字第 2015017467号	武昌国用(商 2015)第17309号		办公	41.39	25,090	1,038,475
36	武汉保利文化广场 39层1室	武房权证昌字第 2015017513号	武昌国用(商 2015)第17310号		办公	1,842.97	25,090	46,240,117
37	武汉保利文化广场 39层2室	武房权证昌字第 2015017468号	武昌国用(商 2015)第17311号		办公	41.39	25,090	1,038,475

序号	物业名称	产权证号		权利人	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	咨询总值 (元)
		不动产权证书号/房屋所有权证号	国有土地使用证号					
38	武汉保利文化广场 40层1室	武房权证昌字第 2015017469号	武昌国用(商 2015)第17312号	湖北保利 置业有限 公司	办公	1,842.97	26,248	48,374,277
39	武汉保利文化广场 40层2室	武房权证昌字第 2015017470号	武昌国用(商 2015)第17313号		办公	41.39	26,248	1,086,405
40	武汉保利文化广场 41层1室	武房权证昌字第 2015017471号	武昌国用(商 2015)第17314号		办公	1,842.97	26,248	48,374,277
41	武汉保利文化广场 41层2室	武房权证昌字第 2015017472号	武昌国用(商 2015)第17315号		办公	41.39	26,248	1,086,405
42	武汉保利文化广场 42层1室	武房权证昌字第 2015017473号	武昌国用(商 2015)第17316号		办公	1,842.97	26,248	48,374,277
43	武汉保利文化广场 42层2室	武房权证昌字第 2015017474号	武昌国用(商 2015)第17317号		办公	41.39	26,248	1,086,405
44	武汉保利文化广场 43层1室	武房权证昌字第 2015017475号	武昌国用(商 2015)第17318号		办公	1,842.97	26,248	48,374,277
45	武汉保利文化广场 43层2室	武房权证昌字第 2015017476号	武昌国用(商 2015)第17319号		办公	41.39	26,248	1,086,405
46	武汉保利文化广场 44层1室	武房权证昌字第 2015017477号	武昌国用(商 2015)第17320号		办公	1,842.97	26,248	48,374,277
47	武汉保利文化广场 44层2室	武房权证昌字第 2015017478号	武昌国用(商 2015)第17321号		办公	41.39	26,248	1,086,405
48	武汉保利文化广场 45层1室	武房权证昌字第 2015017479号	武昌国用(商 2015)第17322号		办公	1,842.97	28,348	52,244,514
49	武汉保利文化广场 45层2室	武房权证昌字第 2015017480号	武昌国用(商 2015)第17323号		办公	41.39	28,348	1,173,324
50	武汉保利文化广场 46层1室	武房权证昌字第 2015017481号	武昌国用(商 2015)第17324号		办公	1,842.97	28,348	52,244,514
51	武汉保利文化广场 46层2室	武房权证昌字第 2015017482号	武昌国用(商 2015)第17325号		办公	41.39	28,348	1,173,324
合计	-	-	-		-	-	59,859.20	-

跟踪咨询咨询结果说明：采用的方法和思路

本报告为《拟发行资产证券化产品涉及的湖北省武汉市武昌区中南路99号武汉保利文化广场9层1室等共51套办公物业房地产估价报告》（世联估字SZ2021ZQ1(2)120035号）的市场价值跟踪报告。由于《拟发行资产证券化产品涉及的湖北省武汉市武昌区中南路99号武汉保利文化广场9层1室等共51套办公物业房地产估价报告》采用的估价方法为比较法、收益法，本报告遵循一贯性和一致性原则亦采用比较法、收益法对咨询对象的市场价值进行咨询。

1. 比较法：咨询对象为51套办公物业，位于同一栋大厦，装修标准相仿，所在楼层、建筑面积、景观上存在差异，经委托人介绍，咨询对象经营模式以按层整租为主，各层均可分隔出租，本次咨询未考虑建筑面积、景观的影响，设定咨询对象1（武汉保利文化广场9层1室）为标准房地产并测算其价格，然后利用楼层调整系数，测算出其余房地产价值。

比较法计算公式：

比较价值 = 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

2. 收益法：可采用报酬资本化法及直接资本化法，本次采用报酬资本化法测算：

咨询对象目前正常经营且收益稳定，租金收入实例较充分，本次咨询采用全剩余寿命模式测算收益价值。具体计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：

- V — 收益价值
- A — 房地产未来第一年净收益
- Y — 报酬率
- g — 净收益每年递增率
- n — 获取收益的持续年限

通过两种方法计算，从不同角度反映了咨询对象的市场价值，我们根据咨询对象的特点以及区域房地产市场现状，同时基于本次估价目的，依据《房

地产投资信托基金物业咨询指引（试行）》（中房学〔2015〕4号）资产证券化项目一贯性、一致性原则，经过综合分析，采用以收益法咨询结果为主，比较法咨询结果为辅，取两者的加权算术平均值来确定咨询对象标准房地产价值，在测算出咨询对象标准房地产市场价值单价的基础上，通过层高修正、楼层修正得到其他物业楼层均价，确定最终咨询结果。

WORLDUNION APPRAISAL

WORLDUNION APPRAISAL

二 咨询对象状况

根据委托人提供的产权资料，纳入咨询范围的房地产为湖北保利置业有限公司拥有的位于湖北省武汉市武昌区中南路 99 号武汉保利文化广场 9 层 1 室等共 51 套办公物业，总建筑面积为 59,859.20 平方米，包括房屋的所有权和所分摊的 1,884.99 平方米土地在剩余使用年期的使用权。

咨询对象位于武汉市武昌区中南路 99 号，所在楼栋为“武汉保利文化广场”，其东临中南路，南邻中国人民银行，西邻华银大厦，北邻洪山广场，属于湖北省行政商务中心、武汉市行政文化中心。咨询对象毗邻湖北省政府办公楼、省教育厅、省水利厅、中国人民银行武汉分行等。所在区域对外交通便捷，商务办公氛围好，区位状况较好。咨询对象所在区域为武汉市行政文化中心，在区域内地理位置较好。

图一：物业位置图



1. 权属状况

根据权利人其提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》及《不动产权证书》等相关资料了解，咨询对象自资产支持专项计划发行日至本次咨询时点不动产登记信息无变化，咨询对象房地产登记信息如下：

(1) 土地登记情况

咨询对象共计 51 套办公，其中有 6 套办公取得《不动产权证书》，不需单独办理分割《国有土地使用证》，剩余 45 套办公均已取得分割《国有土地使用证》，51 套办公房地产所分摊的国有出让土地使用权除分摊面积有所差异，其他相关使用权信息均一致，详见下表：

房地产名称	湖北省武汉市武昌区中南路 99 号武汉保利文化广场
土地坐落	武昌区中南路街民主路 788 号
国有土地使用证号	武昌国用（商 2015）第 17281 号~武昌国用（商 2015）第 17325 号，详见房屋权属登记表
土地使用权人	湖北保利置业有限公司
图号	444
地号	F10070010-1
使用权面积（㎡）	宗地面积 12,163.03，咨询对象 51 套物业所分摊使用权面积详见房屋权属登记表
地类（用途）	其他商服用地
土地性质	国有土地使用权
使用权类型	出让
土地使用年限	终止日期为 2049 年 08 月 19 日
他项权利摘要	-
附记	-

备注：本次咨询范围为建筑面积合计 59,859.20 平方米的房屋建筑物所分摊的土地使用权面积，单套分摊土地使用权面积详见房屋登记情况。

（此页余下无正文）

(2) 房屋登记情况

序号	坐落	房屋所有权证号/不动产权证书号	国有土地使用证号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在层地上/总楼层	竣工时间	分摊土地面积 (m ²)
1	武汉保利文化广场 9 层 1 室	鄂 (2018) 武汉市武昌不动产权第 0010041 号	-	湖北保利置业有限公司	530.58	办公	钢, 钢混	9/50	2013 年	16.71
2	武汉保利文化广场 9 层 2 室	鄂 (2018) 武汉市武昌不动产权第 0010044 号	-	湖北保利置业有限公司	1,733.87	办公	钢, 钢混	9/50	2013 年	54.6
3	武汉保利文化广场 10 层 1 室	鄂 (2018) 武汉市武昌不动产权第 0010040 号	-	湖北保利置业有限公司	560.87	办公	钢, 钢混	10/50	2013 年	17.66
4	武汉保利文化广场 10 层 2 室	武房权证昌字第 2015017460 号	武昌国用 (商 2015) 第 17281 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢混	10/50	2013 年	58.13
5	武汉保利文化广场 11 层 2 室	武房权证昌字第 2015017440 号	武昌国用 (商 2015) 第 17282 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢混	11/50	2013 年	58.13
6	武汉保利文化广场 12 层 2 室	武房权证昌字第 2015017441 号	武昌国用 (商 2015) 第 17283 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢混	12/50	2013 年	58.13
7	武汉保利文化广场 13 层 2 室	武房权证昌字第 2015017442 号	武昌国用 (商 2015) 第 17284 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢混	13/50	2013 年	58.13
8	武汉保利文化广场 14 层 2 室	武房权证昌字第 2015017443 号	武昌国用 (商 2015) 第 17285 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢混	14/50	2013 年	58.13
9	武汉保利文化广场 15 层 1 室	鄂 (2018) 武汉市武昌不动产权第 0010045 号	-	湖北保利置业有限公司	560.87	办公	钢, 钢混	15/50	2013 年	17.66
10	武汉保利文化广场 15 层 2 室	武房权证昌字第 2015017444 号	武昌国用 (商 2015) 第 17286 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢混	15/50	2013 年	58.13
11	武汉保利文化广场 16 层 1 室	武房权证昌字第 2015017445 号	武昌国用 (商 2015) 第 17287 号	湖北保利置业有限公司	519.87	办公	钢, 钢混	16/50	2013 年	16.37
12	武汉保利文化广场 16 层 2 室	武房权证昌字第 2015017446 号	武昌国用 (商 2015) 第 17288 号	湖北保利置业有限公司	1,455.70	办公	钢, 钢混	16/50	2013 年	45.84
13	武汉保利文化广场 16 层 3 室	武房权证昌字第 2015017447 号	武昌国用 (商 2015) 第 17289 号	湖北保利置业有限公司	1,842.44	办公	钢, 钢混	16/50	2013 年	58.02
14	武汉保利文化广场 17 层 1 室	武房权证昌字第 2015017448 号	武昌国用 (商 2015) 第 17290 号	湖北保利置业有限公司	519.87	办公	钢, 钢混	17/50	2013 年	16.37



序号	坐落	房屋所有权证号/不动产权证书号	国有土地使用证号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在层地上/总楼层	竣工时间	分摊土地面积 (m ²)
15	武汉保利文化广场 17 层 2 室	武房权证昌字第 2015017449 号	武昌国用 (商 2015) 第 17291 号	湖北保利置业有限公司	1,455.70	办公	钢, 钢混	17/50	2013 年	45.84
16	武汉保利文化广场 17 层 3 室	武房权证昌字第 2015017450 号	武昌国用 (商 2015) 第 17292 号	湖北保利置业有限公司	1,842.44	办公	钢, 钢混	17/50	2013 年	58.02
17	武汉保利文化广场 18 层 1 室	武房权证昌字第 2015017451 号	武昌国用 (商 2015) 第 17293 号	湖北保利置业有限公司	520.67	办公	钢, 钢混	18/50	2013 年	16.4
18	武汉保利文化广场 18 层 2 室	武房权证昌字第 2015017452 号	武昌国用 (商 2015) 第 17294 号	湖北保利置业有限公司	1,455.70	办公	钢, 钢混	18/50	2013 年	45.84
19	武汉保利文化广场 18 层 3 室	武房权证昌字第 2015017453 号	武昌国用 (商 2015) 第 17295 号	湖北保利置业有限公司	1,842.44	办公	钢, 钢混	18/50	2013 年	58.02
20	武汉保利文化广场 19 层 1 室	武房权证昌字第 2015017454 号	武昌国用 (商 2015) 第 17296 号	湖北保利置业有限公司	520.67	办公	钢, 钢混	19/50	2013 年	16.4
21	武汉保利文化广场 19 层 2 室	武房权证昌字第 2015017455 号	武昌国用 (商 2015) 第 17297 号	湖北保利置业有限公司	1,455.70	办公	钢, 钢混	19/50	2013 年	45.84
22	武汉保利文化广场 19 层 3 室	武房权证昌字第 2015017456 号	武昌国用 (商 2015) 第 17298 号	湖北保利置业有限公司	1,842.44	办公	钢, 钢混	19/50	2013 年	58.02
23	武汉保利文化广场 20 层 1 室	武房权证昌字第 2015017457 号	武昌国用 (商 2015) 第 17299 号	湖北保利置业有限公司	520.67	办公	钢, 钢混	20/50	2013 年	16.4
24	武汉保利文化广场 20 层 2 室	武房权证昌字第 2015017458 号	武昌国用 (商 2015) 第 17300 号	湖北保利置业有限公司	1,455.70	办公	钢, 钢混	20/50	2013 年	45.84
25	武汉保利文化广场 20 层 3 室	武房权证昌字第 2015017459 号	武昌国用 (商 2015) 第 17301 号	湖北保利置业有限公司	1,842.44	办公	钢, 钢混	20/50	2013 年	58.02
26	武汉保利文化广场 27 层 1 室	鄂 (2018) 武汉市武昌不动产权第 0010048 号	-	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢混	27/50	2013 年	58.13
27	武汉保利文化广场 28 层 1 室	鄂 (2018) 武汉市武昌不动产权第 0010039 号	-	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢混	28/50	2013 年	58.13
28	武汉保利文化广场 35 层 1 室	武房权证昌字第 2015017483 号	武昌国用 (商 2015) 第 17302 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	35/50	2013 年	58.04

序号	坐落	房屋所有权证号/不动产权证书号	国有土地使用证号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在层地上/总楼层	竣工时间	分摊土地面积 (m ²)
29	武汉保利文化广场 35 层 2 室	武房权证昌字第 2015017461 号	武昌国用 (商 2015) 第 17303 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	35/50	2013 年	1.3
30	武汉保利文化广场 36 层 1 室	武房权证昌字第 2015017462 号	武昌国用 (商 2015) 第 17304 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	36/50	2013 年	58.04
31	武汉保利文化广场 36 层 2 室	武房权证昌字第 2015017463 号	武昌国用 (商 2015) 第 17305 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	36/50	2013 年	1.3
32	武汉保利文化广场 37 层 1 室	武房权证昌字第 2015017464 号	武昌国用 (商 2015) 第 17306 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	37/50	2013 年	58.04
33	武汉保利文化广场 37 层 2 室	武房权证昌字第 2015017465 号	武昌国用 (商 2015) 第 17307 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	37/50	2013 年	1.3
34	武汉保利文化广场 38 层 1 室	武房权证昌字第 2015017466 号	武昌国用 (商 2015) 第 17308 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	38/50	2013 年	58.04
35	武汉保利文化广场 38 层 2 室	武房权证昌字第 2015017467 号	武昌国用 (商 2015) 第 17309 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	38/50	2013 年	1.3
36	武汉保利文化广场 39 层 1 室	武房权证昌字第 2015017513 号	武昌国用 (商 2015) 第 17310 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	39/50	2013 年	58.04
37	武汉保利文化广场 39 层 2 室	武房权证昌字第 2015017468 号	武昌国用 (商 2015) 第 17311 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	39/50	2013 年	1.3
38	武汉保利文化广场 40 层 1 室	武房权证昌字第 2015017469 号	武昌国用 (商 2015) 第 17312 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	40/50	2013 年	58.04
39	武汉保利文化广场 40 层 2 室	武房权证昌字第 2015017470 号	武昌国用 (商 2015) 第 17313 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	40/50	2013 年	1.3
40	武汉保利文化广场 41 层 1 室	武房权证昌字第 2015017471 号	武昌国用 (商 2015) 第 17314 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	41/50	2013 年	58.04
41	武汉保利文化广场 41 层 2 室	武房权证昌字第 2015017472 号	武昌国用 (商 2015) 第 17315 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	41/50	2013 年	1.3
42	武汉保利文化广场 42 层 1 室	武房权证昌字第 2015017473 号	武昌国用 (商 2015) 第 17316 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	42/50	2013 年	58.04

APPRAISAL

序号	坐落	房屋所有权证号/不动产权证书号	国有土地使用证号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在层地上/总楼层	竣工时间	分摊土地面积 (m ²)
43	武汉保利文化广场 42 层 2 室	武房权证昌字第 2015017474 号	武昌国用 (商 2015) 第 17317 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	42/50	2013 年	1.3
44	武汉保利文化广场 43 层 1 室	武房权证昌字第 2015017475 号	武昌国用 (商 2015) 第 17318 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	43/50	2013 年	58.04
45	武汉保利文化广场 43 层 2 室	武房权证昌字第 2015017476 号	武昌国用 (商 2015) 第 17319 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	43/50	2013 年	1.3
46	武汉保利文化广场 44 层 1 室	武房权证昌字第 2015017477 号	武昌国用 (商 2015) 第 17320 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	44/50	2013 年	58.04
47	武汉保利文化广场 44 层 2 室	武房权证昌字第 2015017478 号	武昌国用 (商 2015) 第 17321 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	44/50	2013 年	1.3
48	武汉保利文化广场 45 层 1 室	武房权证昌字第 2015017479 号	武昌国用 (商 2015) 第 17322 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	45/50	2013 年	58.04
49	武汉保利文化广场 45 层 2 室	武房权证昌字第 2015017480 号	武昌国用 (商 2015) 第 17323 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	45/50	2013 年	1.3
50	武汉保利文化广场 46 层 1 室	武房权证昌字第 2015017481 号	武昌国用 (商 2015) 第 17324 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢混	46/50	2013 年	58.04
51	武汉保利文化广场 46 层 2 室	武房权证昌字第 2015017482 号	武昌国用 (商 2015) 第 17325 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢混	46/50	2013 年	1.3
-	合计	-	-	-	59,859.20	-	-	-	-	1,884.99

备注：上表总楼层包含地下 4 层、地上 46 层，咨询对象所在楼层为地上自然楼层。



(3) 共有情况

咨询对象均为权利人单独所有。

(4) 其他权利状况

■ 租赁权

咨询对象为建筑面积为 59,859.20 平方米的办公物业，可出租办公建筑面积为 59,859.20 平方米，截至咨询时点 2025 年 12 月 31 日已出租面积为 38,266.32 平方米，可出租面积出租率为 63.93%。

依据委托人提供的 2025 年 12 月 31 日台账统计，咨询对象于 2025 年 12 月 31 日共有 36 个在营租户，经营正常。租户类型主要包含保险金融业、电气和电子行业、资产管理、互联网科技等企业。单一租户承租面积占比前 10 位的租户类型及出租面积如下：

租户	租赁面积前 10 位单一租户类型	出租面积 (㎡)	出租面积占比
租户 1	保险金融	4,661.25	12.18%
租户 2	电力生产	3,819.76	9.98%
租户 3	资产管理	3,819.76	9.98%
租户 4	房地产企业	3,692.06	9.65%
租户 5	保险金融	2,975.57	7.78%
租户 6	保险金融	2,611.44	6.82%
租户 7	体检服务	1,983.87	5.18%
租户 8	金融	1,909.88	4.99%
租户 9	保险金融	1,889.88	4.94%
租户 10	科学研究和技术服务业	1,799.18	4.70%

依据合同签约企业统计其所属行业类型，租户所属前十大行业类型及面积如下：

租赁面积签约企业所属行业类型	出租面积 (㎡)	出租面积占比
保险金融	13,311.14	34.79%
资产管理	3,979.76	10.40%
电力生产	3,819.76	9.98%
房地产企业	3,692.06	9.65%
金融	2,988.88	7.81%
体检服务	1,983.87	5.18%
科学研究和技术服务业	1,799.18	4.70%
专业中介服务	1,439.00	3.76%
政府机构	1,082.00	2.83%
电气和电子行业	975.70	2.55%

咨询对象租赁面积如下表：

实际楼层	电梯楼层	租赁台账已出租面积 (㎡)
9、11层	10、12层	1,983.87
10	11	0.00
11	12	212.00
12	15	0.00
13	16	1,346.00
14	17	0.00
15	18	2,451.87
16	19	4,552.72
17	20	1,715.00
18	21	1,989.18
19	22	2,363.14
20	23	3,818.81
27、28层	31、32层	3,692.06
35	40	0.00
36	41	1,909.88
37	42	1,559.00
38	43	0.00
39	45	1,123.39
40、41	46、47层	3,819.76
42	48	0.00
43	49	1,909.88
44、45层	50、51层	3,819.76
46	52	0.00
总计	-	38,266.32
占可出租面积占比		63.93%

现有租户计租模式为固定租金+约定增长率。合同约定租金缴纳方式多为季度转账，约定租金增长方式及增长率均存在较大的差异。租户使用过程中所产生的物业管理费用、水电费用等均由承租户自行缴纳。

2025年12月咨询对象出租率约为63.93%，相较上一期2024年12月31日（年末）出租率50.80%，出租率有明显提高。

■ 抵押权

根据《武汉市不动产登记结果查询告知单》记载，于咨询时点，咨询对象共51套物业已设立抵押权，抵押权人为申万宏源证券资产管理有限公司，

抵押登记日期为 2022 年 2 月 25 日，履行债务期限为 2022 年 3 月 1 日起至 2034 年 3 月 1 日止。

■ 查封限制权利

根据《武汉市不动产登记结果查询告知单》记载及估价人员现场查勘结果，咨询对象共 51 套物业无查封信息。

■ 其他权利状况

除上述权利外，咨询对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。

2. 实体状况

(1) 土地实物状况

咨询对象位于武汉市武昌区中南路 99 号，所在楼栋为“武汉保利文化广场”，共用土地面积为 12,163.03 平方米，土地用途为其他商服用地，地号为 F10070010-1，土地终止日期为 2049 年 08 月 19 日。武汉保利文化广场东临中南路，南邻中国人民银行，西邻华银大厦，北邻洪山广场，所在地块形状较规则，地形平坦，一般强度的降水，基本无淹水现象，地质水文状况好，基础设施总体情况良好，周边景观条件较优。宗地红线内外土地基础设施完备程度达到“五通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路），现宗地内已开发完成，已建建筑物已投入使用。咨询对象为其中的 51 套办公物业。

(2) 建筑物实物状况

咨询对象均位于湖北省武汉市武昌区中南路 99 号，现状名称为“武汉保利广场”，所在楼栋为“武汉保利文化广场”，分为 A、B 座，中间有连廊连接，总楼层为地上 46 层，地下 4 层，其中 A 座带 12 部客梯 2 部消防梯，B 座带 2 部客梯 1 部消防梯。咨询对象约于 2013 年竣工，为钢结构与钢筋混凝土结构，楼栋配有中央空调、自动喷淋、烟感报警、网络接线、智能系统、监控系统等配套设施，大厦设施设备齐全。

咨询对象所在楼宇总层数为地下 4 层、地上 46 层。地下 1 层至地上 8 层分别为商业、餐饮、文化展示，9~46 层均为 5A 级写字楼。

咨询对象位于第 9-46 层（不包含 21-26 层、29-34 层），其中 9-44 层室内层高约 3 米，45-46 层室内层高约 6 米，室内格局方正，布局较合理，其他大部分为出租，少部分空置。

咨询对象实际楼层与电梯楼层存在差异，电梯楼层无 3、14、24 等楼层编

号，详见下表：

低区	实际楼层	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20				
	电梯楼层	10	11	12	15	16	17	18	19	20	21	22	23				
高区	实际楼层	27	28	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46		
	电梯楼层	31	32	40	41	42	43	45	46	47	48	49	50	51	52		

咨询对象装修状况如下：

楼栋外墙为玻璃幕墙，整体造型好，外观成新度较高；室内装修如下：大堂地面为地砖、内墙为大理石、天花为装饰吊顶；走廊地面铺地毯，内墙乳胶漆，天花为夹板造型吊顶；办公室地面为地砖、地毯，内墙乳胶漆、天花为夹板造型吊顶，门为玻璃地弹门，窗为铝合金窗。

现场调研获悉，咨询对象空间布局与可进入室内的咨询对象空间布局相似，均处于正常使用状况，维护保养情况较好，室内装修为已出租部分均为精装修，未出租除零星毛坯状况外均为精装修。

咨询对象部分楼层有 25.52 平方米的设备间单独办证，且计入对应楼层的租赁合同约定出租面积，该部分设备间面积未纳入本次咨询范围；实地查勘及访谈获悉，咨询对象大部分楼层为整层出租，现有使用人依照实际使用要求对承租面积进行了装修改造，存在相邻房地产打通合并使用的情况。

图二：现场查勘照片



物业外观



物业入口



物业内景



物业内景



物业内景



物业内景



物业内景



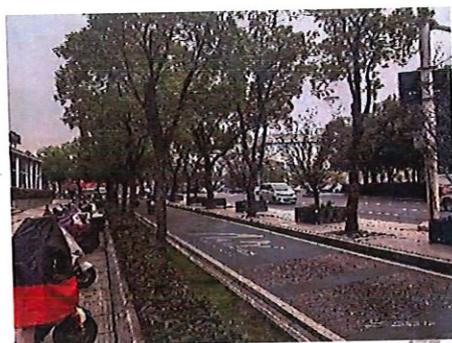
物业内景



物业内景



物业内景



周边环境



周边环境

3. 区位状况

位置状况:

武汉隶属湖北省，位于中国腹地中心、湖北省东部、长江与汉水交汇处，中部地区的中心城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，截至 2025 年，武汉市下辖江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、青山区、洪山区、蔡甸区、江夏区、黄陂区、新洲区、东西湖区、汉南区等 13 个行政区，以及 6 个功能区（武汉经济技术开发区、武汉东湖新技术开发区、武汉东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空港经济技术开发区和武汉新港）。

2024 年末，全市常住人口 1,380.91 万人。2025 年，地区生产总值 22,147.35 亿元。

咨询对象均位于武汉市武昌区中南路 99 号，所在楼栋为“武汉保利文化广场”，其东临中南路，南邻中国人民银行，西邻华银大厦，北邻洪山广场，属于湖北省行政商务中心、武汉市行政文化中心。咨询对象毗邻湖北省政府办公楼、省教育厅、省水利厅、中国人民银行武汉分行等。所在区域对外交通便捷，商务办公氛围浓厚，区位状况较好。

交通状况:

咨询对象附近设有“民主路洪山体育馆”公交车站，有 14 路、521 路、530 路、530 路、572 路、576 路、606 路、K521 路、电 4 路等多路公交车线路途经，附近设有轨道交通 2、4 号线交汇站“洪山广场”地铁站，所处位置公共交通便利。

环境状况:

咨询对象位于武汉市行政文化中心；所在区域有铁建 1818 广场、长城汇、联发国际大厦、万达汉街环球国际中心等写字楼物业，周边商务氛围浓厚，环境较好。

外部配套：

咨询对象周边有武昌区中南路小学、中南财经政法大学(首义校区)、武汉大学(文理学部)、楚天时尚广场、凯德 1818(楚河汉街店)、中南天紫广场、中商广场(中南路店)、武商亚贸广场购物中心、中国人民银行(武汉分行)、中国工商银行(武汉武铁支行)、南洋商业银行(武汉分行)、中国建设银行(武汉铁路支行)、中国农业银行(武汉洪山广场支行)、武汉洪广酒店、保利大酒店、沙湖公园、东湖生态旅游风景区、湖北省博物馆等配套设施，配套较完善。区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满足生产和生活的需要。

市场租售情况：

目前武汉市武昌区中南路 99 号及周边同类型同档次办公物业的市场租金水平为 80-130 元/平方米·月，售价为 18,000-30,000 元/平方米，根据物业档次、位置、楼层和规模不同而有较大区别。

区域发展：

根据《武汉市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，武汉的主要发展目标是锚定 2035 年远景目标，紧紧围绕国家中心城市、长江经济带核心城市和国际化大都市总体定位，加快打造全国经济中心、国家科技创新中心、国家商贸物流中心、国际交往中心和区域金融中心，努力建设现代化大武汉。

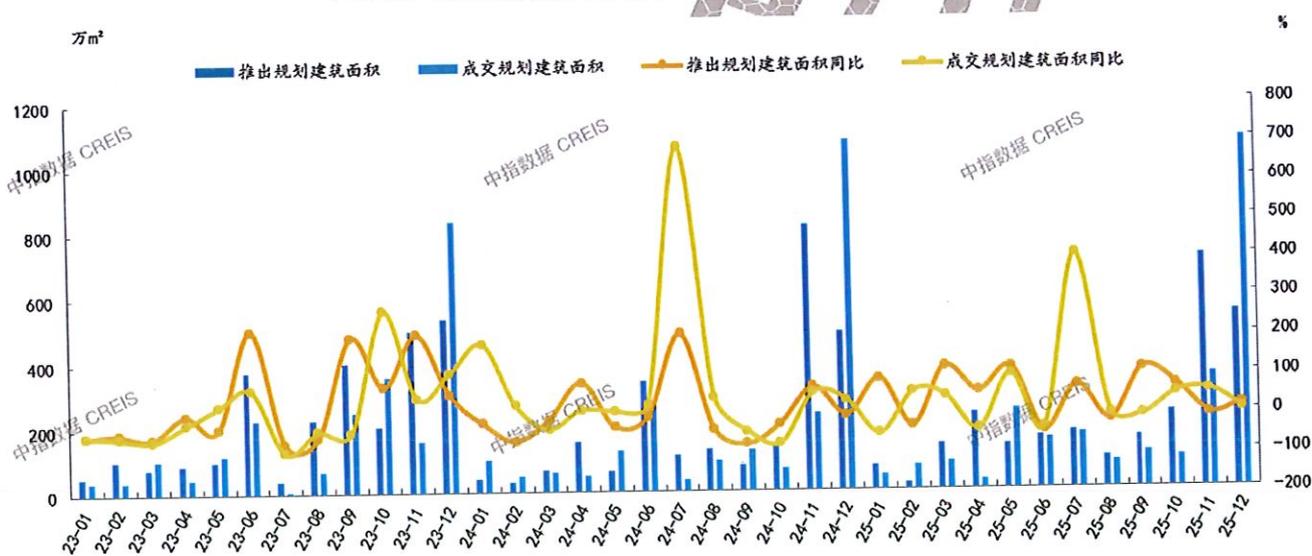
其中武昌区的发展重点为深化长江沿岸国际化大都市形象展示区、武珞路文旅商贸带横轴、中南中北路华中金融城纵轴、中科武大·智谷“一岸 T 轴+谷”发展布局，聚力打造“金融之城”“设计之都”“文旅胜地”“商贸中心”“科创强区”，建设高质量发展的社会主义现代化武昌。

三 跟踪咨询对象区域房地产市场变化及经营情况变化分析

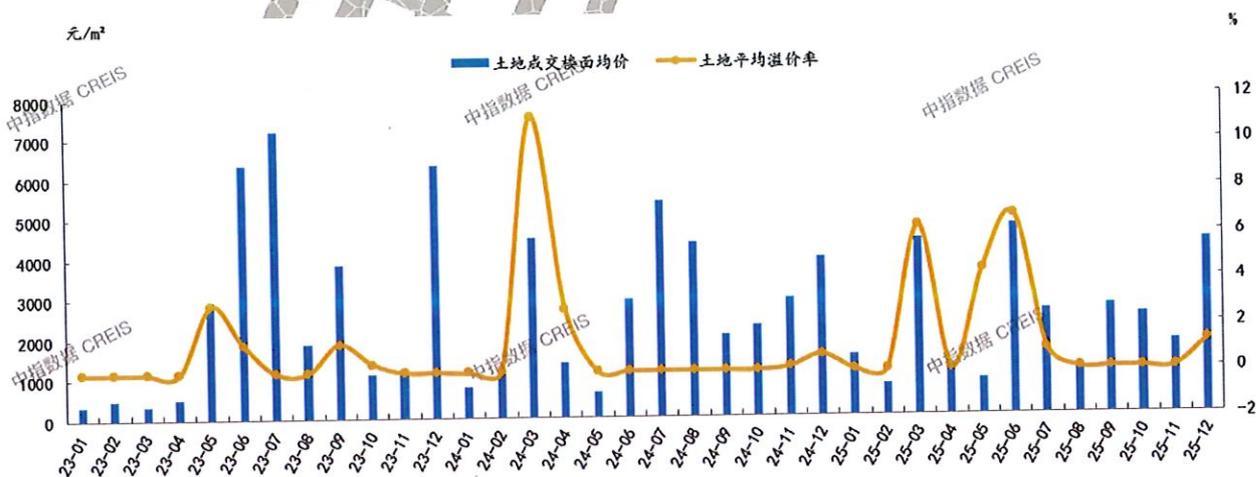
1、咨询对象所在区域房地产市场变化

(1) 土地市场情况

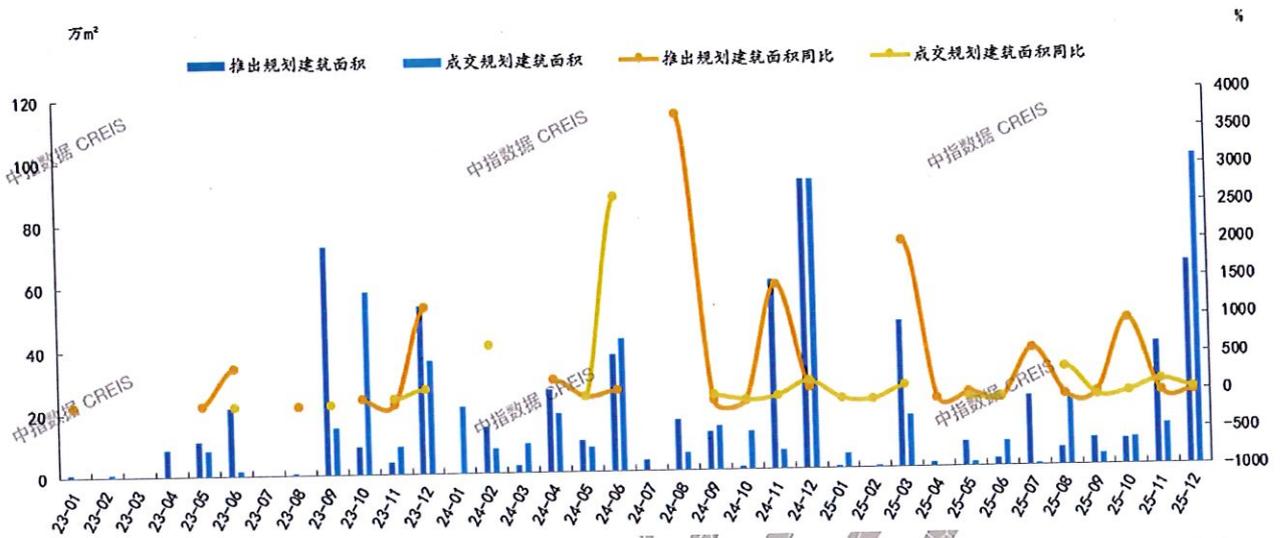
2025 年，武汉共推出各类用地规划建筑面积 2,679.94 万 m²，同比增长 9.33%；成交规划建筑面积 2,504.38 万 m²，同比增长 9.26%。



2025 年武汉成交楼面均价为 3,134 元/m²，同比下跌 1.57%；平均溢价率为 1.75%，较去年同期增长 0.96 个百分点；各类用地出让金达 784.76 亿元，同比增长 6.8%。



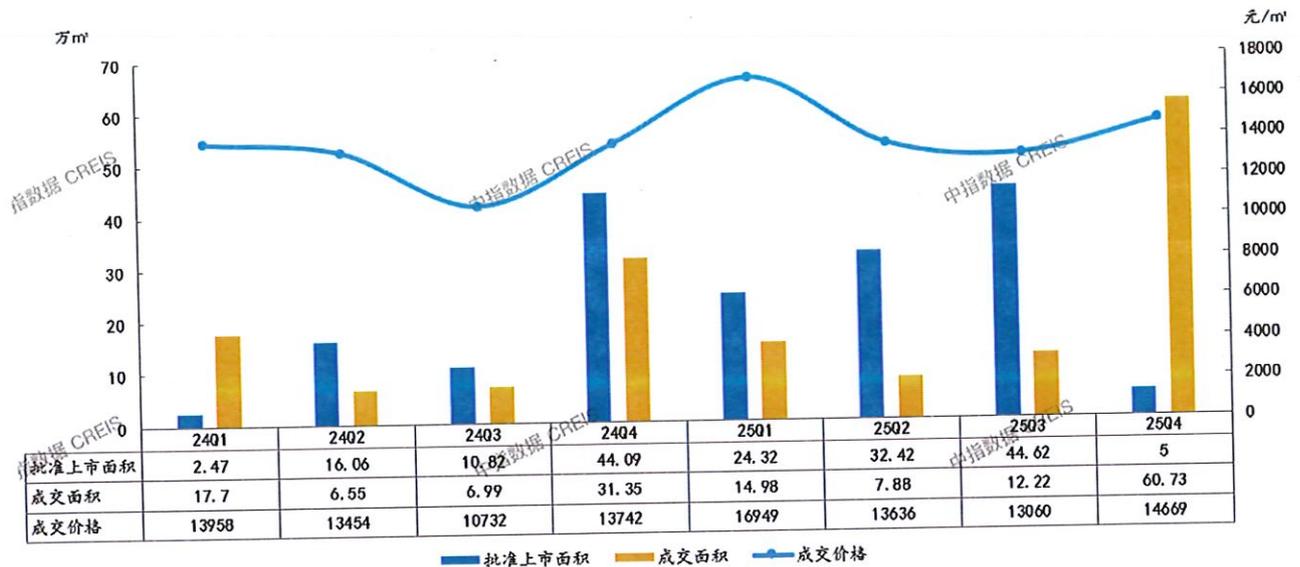
2025 年，武汉共推出商办用地规划建筑面积 206.4 万 m²，同比下降 24.99%；成交规划建筑面积 176.28 万 m²，同比下降 25.37%。



2025年,武汉成交楼面均价为2887元/㎡,同比下跌17.21%,平均溢价率为0.4%,较去年同期下降0.17个百分点,商办用地出让金达50.89亿元。

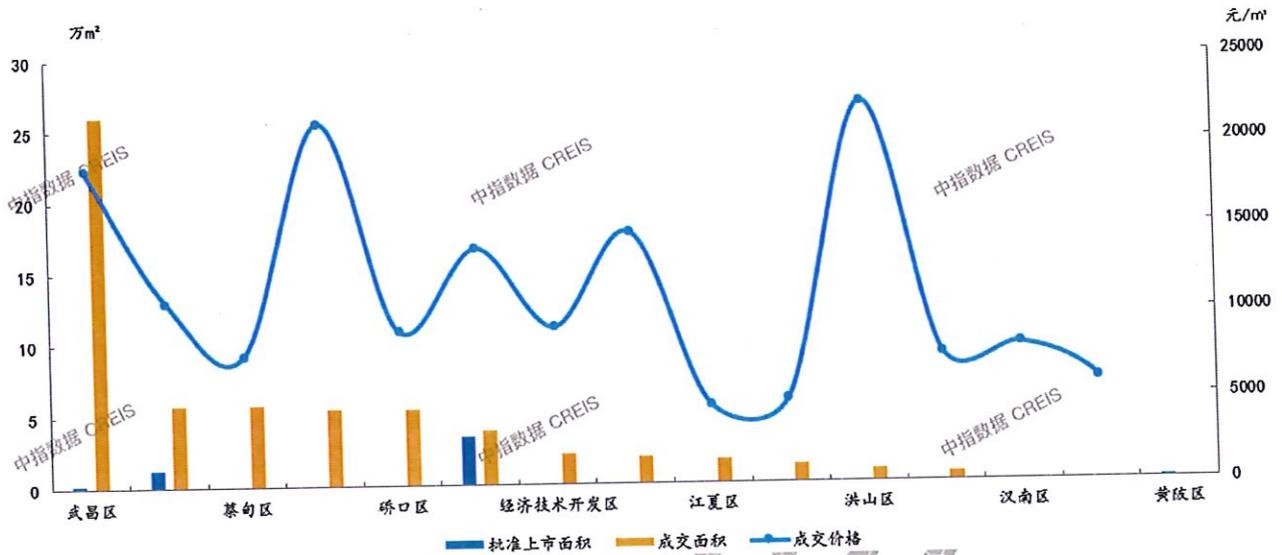
(2) 办公房地产市场情况

2025年第四季度,武汉市办公成交价格为14,669元/㎡;成交面积为60.73万㎡,同比上涨93.74%,环比上涨396.89%;批准上市面积为5万㎡。

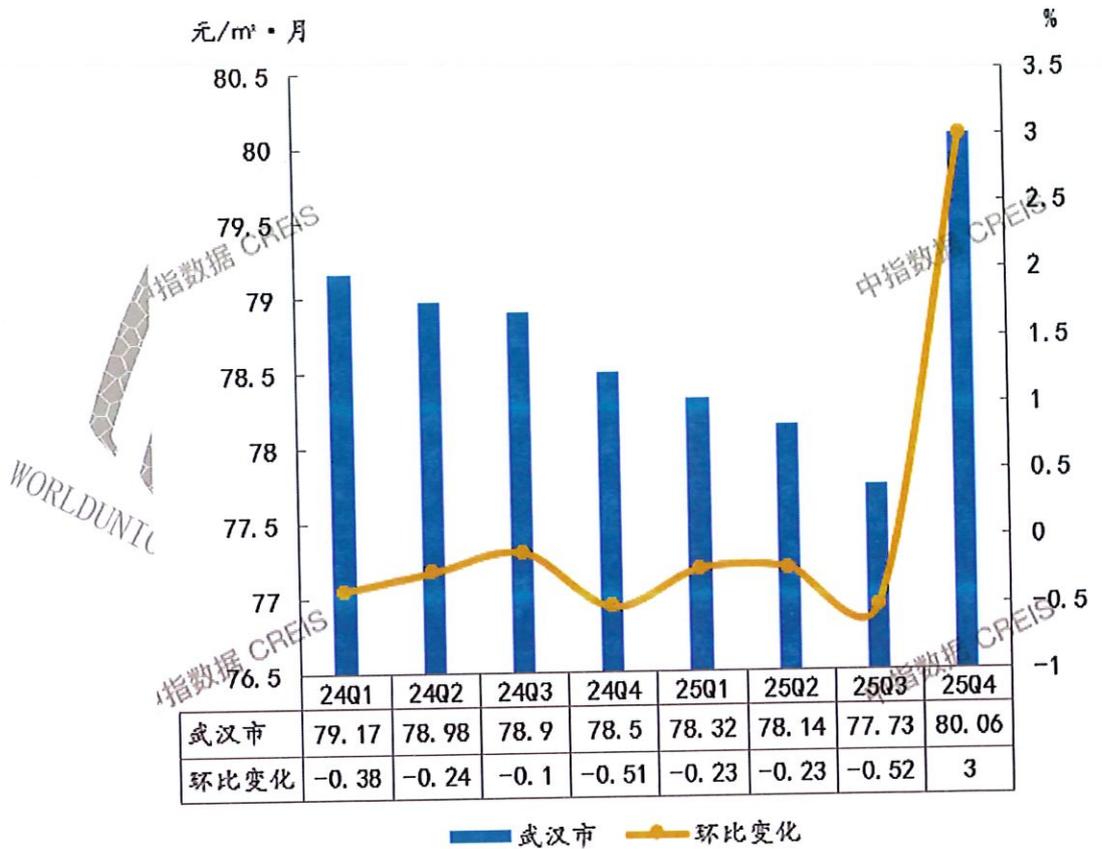


数据来源:中指数据

2025年第四季度,洪山区办公成交均价最高,为22,199元/㎡;武昌区办公成交最多,为25.99万㎡;汉阳区办公批准上市最多,为3.41万㎡。



2025年第四季度，武汉市写字楼平均租金为80.06元/㎡·月，环比上涨3.0%；2025年第四季度，武汉8个商务区写字楼平均租金环比二涨六跌，租金环比上涨的商务区较上季度增加1个，环比下跌的商务区较上季度减少1个。



(3) 2025年武汉市经济运行情况

2025年，全市地区生产总值（GDP）22147.35亿元，按不变价格计算，同比增长5.6%。分产业看，第一产业增加值481.21亿元，增长3.8%；第二产业增加值6589.72亿元，增长5.0%；第三产业增加值15076.42亿元，增长5.9%。

农业生产形势较好，主要农产品产量稳步增长

2025年，全市稳步推进都市农业发展，全年实现农林牧渔业总产值858.55亿元，按可比价格计算，比上年增长4.0%。粮食增产丰收，全市粮食总产量91.55万吨，比上年增加0.30万吨，增长0.3%。蔬菜水果供应充足，全市蔬菜及食用菌产量884.14万吨，比上年增长3.5%；水果产量87.25万吨，增长6.4%。畜牧业稳定增长，全市猪牛羊禽肉产量22.61万吨，比上年增长5.2%；禽蛋产量14.39万吨，增长4.1%；生猪出栏220.77万头，增长5.7%。

工业生产较快增长，高技术制造业引领作用凸显

2025年，全市规模以上工业增加值比上年增长6.2%。重点行业支撑有力，全市规模以上工业35个行业大类中，有26个行业增加值比上年增长，计算机、通信和其他电子设备制造业，汽车制造业，电气机械和器材制造业分别增长18.9%、11.7%和11.5%，共计拉动规模以上工业增加值增长5.0个百分点。新动能加速成长，全市规模以上高技术制造业增加值比上年增长16.6%，占规模以上工业比重为26.2%；对规模以上工业增速的贡献率达到58.2%。从产品看，3D打印设备、新能源汽车、工业机器人产品产量分别增长86.5%、40.2%和21.5%。

服务业保持平稳增长，现代服务业发展良好

2025年，全市加快推动现代服务业提质发展，服务业增加值比上年增长5.9%，其中，交通运输、仓储和邮政业增加值增长9.6%。现代服务业发展持续向好，1-11月份，全市规模以上服务业企业营业收入同比增长11.9%，其中，居民服务、修理和其他服务业，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业营业收入分别增长40.7%、16.5%和11.2%。文旅消费活力持续释放，1-11月份，规模以上文化艺术业营业收入同比增长25.1%，旅行社及相关服务业、休闲观光活动营业收入分别增长14.0%、7.7%。

固定资产投资稳定增长，工业投资增势较好

2025年，全市固定资产投资比上年增长2.0%；扣除房地产开发投资，全

市固定资产投资增长 6.0%。工业投资增长较快，全市工业投资比上年增长 9.7%，其中，制造业投资增长 10.1%；从行业看，汽车制造业、电气机械和器材制造业投资分别增长 40.1%、12.6%。基础设施投资平稳增长，全市基础设施投资增长 2.5%，其中，水利管理业、互联网和相关服务、公共设施管理业投资分别增长 60.9%、31.7%和 5.5%。新质生产力持续发展壮大，全市高技术产业投资比上年增长 2.1%，占全部投资比重为 14.1%，其中，高技术服务业投资增长 13.9%。

消费市场规模稳步扩大，新型消费发展较快

2025 年，全市大力推动消费提质升级，全年实现社会消费品零售总额 9013.96 亿元，比上年增长 4.5%。按消费类型分，商品零售额 8464.60 亿元，增长 4.7%；餐饮收入 549.36 亿元，增长 1.3%。促消费类商品销售增势较好，全市限额以上单位家具类、通讯器材类商品零售额分别比上年增长 155.7%和 15.3%。基本生活类、升级类商品销售稳定增长，金银珠宝类、烟酒类、日用品类、化妆品类商品零售额分别增长 25.2%、16.9%、14.4%和 11.4%。新型消费快速发展，全市限额以上单位实物商品网上零售额比上年增长 12.2%，占限额以上社会消费品零售总额的比重为 36.1%。

货物进出口较快增长，金融规模不断扩大

2025 年，全市统筹推进深层次改革和高水平开放，外贸规模稳步扩大，全年实现进出口总额 4548.5 亿元，比上年增长 12.7%。其中，出口总额 2968.5 亿元，增长 13.2%；进口总额 1580.0 亿元，增长 11.9%。金融市场稳健运行，2025 年 12 月末，全市金融机构本外币存、贷款余额分别为 43046.26 亿元、52625.00 亿元，分别同比增长 6.0%和 5.2%。

居民收入稳步提升，居民消费价格温和上涨

2025 年，全市民生福祉持续增进，居民收入稳定增长，全年居民人均可支配收入 62530 元，同比增长 4.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 67248 元，增长 4.5%；农村居民人均可支配收入 35575 元，增长 6.1%。全市城乡居民人均可支配收入比由上年的 1.92 缩小至 1.89。消费价格小幅上涨，全市居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.4%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.5%，衣着价格上涨 2.8%，居住价格上涨 0.3%，生活用品及服务价格上涨 0.8%，交通通信价格下降 2.3%，教育文化娱乐价格上涨 1.8%，医疗保健价格上涨 0.4%，其他用品及服务价格上涨 9.6%。

总的来看，2025 年全市经济运行保持稳中有进发展态势，高质量发展取得新成效，同时外部环境变化影响加深，武汉全市经济持续回升向好的基础还不稳固。下阶段，需持续防范化解重点领域风险，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，加快建设国家中心城市，全力打造“五个中心”、全面建设现代化大武汉，努力在全省加快建成中部地区崛起的重要战略支点中当好龙头、走在前列，确保实现“十五五”良好开局。

2、咨询对象经营情况变化分析

咨询对象现状为正常出租经营，根据委托人提供的 2025 年 12 月租赁台账整理分析，经现场查勘核实，于咨询时点咨询对象可出租办公建筑面积为 59,859.20 平方米，已出租面积为 38,266.32 平方米，出租率为 63.93%，相较上一期 2024 年 12 月 31 日出租率 50.8% 有较明显提升。

咨询对象租赁面积如下表：

实际楼层	电梯楼层	租赁台账已出租面积 (㎡)
9、11 层	10、12 层	1,983.87
10	11	0.00
11	12	212.00
12	15	0.00
13	16	1,346.00
14	17	0.00
15	18	2,451.87
16	19	4,552.72
17	20	1,715.00
18	21	1,989.18
19	22	2,363.14
20	23	3,818.81
27、28 层	31、32 层	3,692.06
35	40	0.00
36	41	1,909.88
37	42	1,559.00
38	43	0.00
39	45	1,123.39
40、41	46、47 层	3,819.76
42	48	0.00

实际楼层	电梯楼层	租赁合同已出租面积 (㎡)
43	49	1,909.88
44、45层	50、51层	3,819.76
46	52	0.00
总计	-	38,266.32
占可出租面积占比		63.93%

现有租户计租模式为固定租金+约定增长率。合同约定租金缴纳方式多为季度转账，约定租金增长方式及增长率均存在较大的差异。租户使用过程中所产生的物业管理费用、水电费用等均由承租户自行缴纳。

根据委托人提供的 2023 年至 2025 年的租金收入及估价人员调研获取的资料统计：

项目	2022年	2023年	2024	2025
租金收入 (万元)	5,692.54	5,061.32	4,521.59	5,874.87
月增长率	-8.61%	-11.09%	-10.66%	29.93%

2025 年较 2024 年，咨询对象整体出租率较去年提升较明显，但新签约租户租金单价有一定下降。



四 报告成立前提及使用限制条件

1. 委托方提供的资料属实。
2. 咨询对象合法、持续使用。
3. 咨询对象权属清晰无异议，假设该物业完全没有可影响其价值的法律责任的束缚和限制。
4. 本报告测算结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，且假设无延期条款合约、售后租回、合资、管理协议，或任何类似的安排而可能影响物业的价值。
5. 我们没有进行实地丈量，咨询对象土地面积参照土地证所记载的土地使用权面积，数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
6. 咨询对象的建筑面积、土地面积以委托方出具的《房地产权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
7. 作业人员查勘了咨询对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部，但未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏。
8. 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
9. 本咨询报告结果仅供委托方在本次咨询目的下使用，不得做其他用途。
10. 所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此咨询报告分开来单独使用。
11. 未经本机构及项目方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用咨询报告不当而引起的后果，机构及作业人员不承担相应的责任。
12. 本咨询报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本机构所有。
13. 本跟踪咨询报告使用期限为一年。如超过使用期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，测算结果应相应调整或重新测算。
14. 报告中所使用的货币为人民币。

五 附件

- 一、《咨询委托书》
- 二、权属证书复印件
- 三、咨询机构资质证书



咨询委托书

一、咨询委托人：湖北保利置业有限公司

联系人：杨汝婧

联系电话：027-87115399

联系地址：湖北省武汉市中南路99号保利广场32楼

二、委托的房地产咨询机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

联系人：陈迅

联系电话：

三、委托约定事项：

1、咨询对象：湖北省武汉市武昌区中南路99号武汉保利文化广场9层1室等共51套办公物业房地产，详见咨询对象明细表。

2、咨询目的：为委托人跟踪资产支持专项计划中房地产市场价值而提供市场价值咨询意见。

3、咨询时点：2025年12月31日。

4、特殊事项说明：

5、其他事项说明：

①咨询委托人与产权人之间的关系是：一致；母公司；子公司；

同一控制人下的关联企业；股东；其他（填写具体关系：_____）

6、咨询委托人协助委托的房地产咨询机构咨询师进行实地查勘，保证提供给受托人出具咨询报告的资料真实、合法、完整。

咨询委托人（盖章）

法定代表人（签字盖章）

地 址：

联系方式：

委托日期：2026年__月__日

咨询对象明细表

咨询委托人: (盖章)



序号	坐落	房屋所有权证号/不动产权证书号	国有土地使用证号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在层地上/总楼层	竣工时间	分摊土地面积 (m ²)
1	武汉保利文化广场 9 层 1 室	鄂 (2018) 武汉市武昌不动产权第 0010041 号	-	湖北保利置业有限公司	530.58	办公	钢, 钢筋混凝土	9/50	2013 年	16.71
2	武汉保利文化广场 9 层 2 室	鄂 (2018) 武汉市武昌不动产权第 0010044 号	-	湖北保利置业有限公司	1,733.87	办公	钢, 钢筋混凝土	9/50	2013 年	54.6
3	武汉保利文化广场 10 层 1 室	鄂 (2018) 武汉市武昌不动产权第 0010040 号	-	湖北保利置业有限公司	560.87	办公	钢, 钢筋混凝土	10/50	2013 年	17.66
4	武汉保利文化广场 10 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017460 号	武昌国用 (商 2015) 第 17281 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢筋混凝土	10/50	2013 年	58.13
5	武汉保利文化广场 11 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017440 号	武昌国用 (商 2015) 第 17282 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢筋混凝土	11/50	2013 年	58.13
6	武汉保利文化广场 12 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017441 号	武昌国用 (商 2015) 第 17283 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢筋混凝土	12/50	2013 年	58.13
7	武汉保利文化广场 13 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017442 号	武昌国用 (商 2015) 第 17284 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢筋混凝土	13/50	2013 年	58.13
8	武汉保利文化广场 14 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017443 号	武昌国用 (商 2015) 第 17285 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢筋混凝土	14/50	2013 年	58.13
9	武汉保利文化广场 15 层 1 室	鄂 (2018) 武汉市武昌不动产权第 0010045 号	-	湖北保利置业有限公司	560.87	办公	钢, 钢筋混凝土	15/50	2013 年	17.66
10	武汉保利文化广场 15 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017444 号	武昌国用 (商 2015) 第 17286 号	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢筋混凝土	15/50	2013 年	58.13
11	武汉保利文化广场 16 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017445 号	武昌国用 (商 2015) 第 17287 号	湖北保利置业有限公司	519.87	办公	钢, 钢筋混凝土	16/50	2013 年	16.37
12	武汉保利文化广场 16 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017446 号	武昌国用 (商 2015) 第 17288 号	湖北保利置业有限公司	1,455.70	办公	钢, 钢筋混凝土	16/50	2013 年	45.84
13	武汉保利文化广场 16 层 3 室	武汉权证昌字第 2015017447 号	武昌国用 (商 2015) 第 17289 号	湖北保利置业有限公司	1,842.44	办公	钢, 钢筋混凝土	16/50	2013 年	58.02
14	武汉保利文化广场 17 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017448 号	武昌国用 (商 2015) 第 17290 号	湖北保利置业有限公司	519.87	办公	钢, 钢筋混凝土	17/50	2013 年	16.37

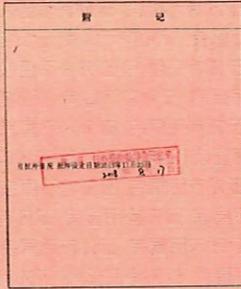
序号	坐落	房屋所有权证号/不动产权证书号	国有土地使用证号	权利人	建筑面积 (㎡)	房屋用途	建筑结构	所在层 地上/总楼层	竣工时间	分摊土地面积 (㎡)
15	武汉保利文化广场 17 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017449 号	17290 号 武昌国用 (商 2015) 第 17291 号	湖北保利置业有限公司	1,455.70	办公	钢, 钢筋混凝土	17/50	2013 年	45.84
16	武汉保利文化广场 17 层 3 室	武汉权证昌字第 2015017450 号	武昌国用 (商 2015) 第 17292 号	湖北保利置业有限公司	1,842.44	办公	钢, 钢筋混凝土	17/50	2013 年	58.02
17	武汉保利文化广场 18 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017451 号	武昌国用 (商 2015) 第 17293 号	湖北保利置业有限公司	520.67	办公	钢, 钢筋混凝土	18/50	2013 年	16.4
18	武汉保利文化广场 18 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017452 号	武昌国用 (商 2015) 第 17294 号	湖北保利置业有限公司	1,455.70	办公	钢, 钢筋混凝土	18/50	2013 年	45.84
19	武汉保利文化广场 18 层 3 室	武汉权证昌字第 2015017453 号	武昌国用 (商 2015) 第 17295 号	湖北保利置业有限公司	1,842.44	办公	钢, 钢筋混凝土	18/50	2013 年	58.02
20	武汉保利文化广场 19 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017454 号	武昌国用 (商 2015) 第 17296 号	湖北保利置业有限公司	520.67	办公	钢, 钢筋混凝土	19/50	2013 年	16.4
21	武汉保利文化广场 19 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017455 号	武昌国用 (商 2015) 第 17297 号	湖北保利置业有限公司	1,455.70	办公	钢, 钢筋混凝土	19/50	2013 年	45.84
22	武汉保利文化广场 19 层 3 室	武汉权证昌字第 2015017456 号	武昌国用 (商 2015) 第 17298 号	湖北保利置业有限公司	1,842.44	办公	钢, 钢筋混凝土	19/50	2013 年	58.02
23	武汉保利文化广场 20 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017457 号	武昌国用 (商 2015) 第 17299 号	湖北保利置业有限公司	520.67	办公	钢, 钢筋混凝土	20/50	2013 年	16.4
24	武汉保利文化广场 20 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017458 号	武昌国用 (商 2015) 第 17300 号	湖北保利置业有限公司	1,455.70	办公	钢, 钢筋混凝土	20/50	2013 年	45.84
25	武汉保利文化广场 20 层 3 室	武汉权证昌字第 2015017459 号	武昌国用 (商 2015) 第 17301 号	湖北保利置业有限公司	1,842.44	办公	钢, 钢筋混凝土	20/50	2013 年	58.02
26	武汉保利文化广场 27 层 1 室	鄂 (2018) 武汉市武昌区不动产权第 0010048 号	-	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢筋混凝土	27/50	2013 年	58.13
27	武汉保利文化广场 28 层 1 室	鄂 (2018) 武汉市武昌区不动产权第 0010039 号	-	湖北保利置业有限公司	1,846.03	办公	钢, 钢筋混凝土	28/50	2013 年	58.13
28	武汉保利文化广场 35 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017483 号	武昌国用 (商 2015) 第 17302 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	35/50	2013 年	58.04
29	武汉保利文化广场 35 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017461 号	武昌国用 (商 2015) 第 17303 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	35/50	2013 年	1.3
30	武汉保利文化广场 36 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017462 号	武昌国用 (商 2015) 第 17304 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	36/50	2013 年	58.04

序号	坐落	房屋所有权证号/不动产权证书号	国有土地使用证号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在层地上/总楼层	竣工时间	分摊土地面积 (m ²)
31	武汉保利文化广场 36 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017463 号	武昌国用 (商 2015) 第 17305 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	36/50	2013 年	1.3
32	武汉保利文化广场 37 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017464 号	武昌国用 (商 2015) 第 17306 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	37/50	2013 年	58.04
33	武汉保利文化广场 37 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017465 号	武昌国用 (商 2015) 第 17307 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	37/50	2013 年	1.3
34	武汉保利文化广场 38 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017466 号	武昌国用 (商 2015) 第 17308 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	38/50	2013 年	58.04
35	武汉保利文化广场 38 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017467 号	武昌国用 (商 2015) 第 17309 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	38/50	2013 年	1.3
36	武汉保利文化广场 39 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017513 号	武昌国用 (商 2015) 第 17310 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	39/50	2013 年	58.04
37	武汉保利文化广场 39 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017468 号	武昌国用 (商 2015) 第 17311 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	39/50	2013 年	1.3
38	武汉保利文化广场 40 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017469 号	武昌国用 (商 2015) 第 17312 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	40/50	2013 年	58.04
39	武汉保利文化广场 40 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017470 号	武昌国用 (商 2015) 第 17313 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	40/50	2013 年	1.3
40	武汉保利文化广场 41 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017471 号	武昌国用 (商 2015) 第 17314 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	41/50	2013 年	58.04
41	武汉保利文化广场 41 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017472 号	武昌国用 (商 2015) 第 17315 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	41/50	2013 年	1.3
42	武汉保利文化广场 42 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017473 号	武昌国用 (商 2015) 第 17316 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	42/50	2013 年	58.04
43	武汉保利文化广场 42 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017474 号	武昌国用 (商 2015) 第 17317 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	42/50	2013 年	1.3
44	武汉保利文化广场 43 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017475 号	武昌国用 (商 2015) 第 17318 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	43/50	2013 年	58.04
45	武汉保利文化广场 43 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017476 号	武昌国用 (商 2015) 第 17319 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	43/50	2013 年	1.3
46	武汉保利文化广场 44 层 1 室	武汉权证昌字第 2015017477 号	武昌国用 (商 2015) 第 17320 号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	44/50	2013 年	58.04
47	武汉保利文化广场 44 层 2 室	武汉权证昌字第 2015017478 号	武昌国用 (商 2015) 第 17320 号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	44/50	2013 年	1.3

序号	坐落	房屋所有权证号/不动产权证书号	国有土地使用证号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在层 地上/总楼层	竣工时间	分摊土地面积 (m ²)
			17321号	限公司						
48	武汉保利文化广场45层1室	武房权证昌字第2015017479号	武昌国用(商2015)第17322号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	45/50	2013年	58.04
49	武汉保利文化广场45层2室	武房权证昌字第2015017480号	武昌国用(商2015)第17323号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	45/50	2013年	1.3
50	武汉保利文化广场46层1室	武房权证昌字第2015017481号	武昌国用(商2015)第17324号	湖北保利置业有限公司	1,842.97	办公	钢, 钢筋混凝土	46/50	2013年	58.04
51	武汉保利文化广场46层2室	武房权证昌字第2015017482号	武昌国用(商2015)第17325号	湖北保利置业有限公司	41.39	办公	钢, 钢筋混凝土	46/50	2013年	1.3
-	合计				59,889.20	-	-	-	-	1,884.99

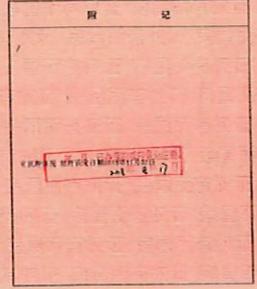
武房权证昌字第2015017446号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1455.70	1150.54
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 年



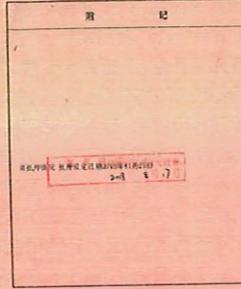
武房权证昌字第2015017449号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1455.70	1150.54
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 年



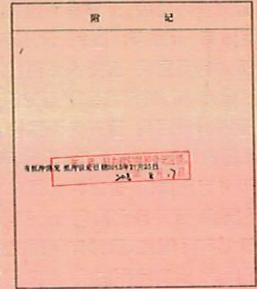
武房权证昌字第2015017445号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场16层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	519.87	393.03
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 年



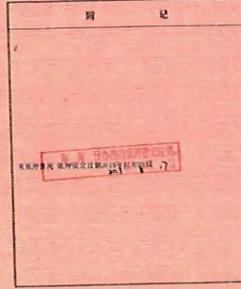
武房权证昌字第2015017448号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场17层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	519.87	393.03
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 年



武房权证昌字第2015017444号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场15层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1816.03	1259.57
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 年



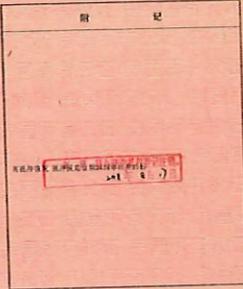
武房权证昌字第2015017447号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场15层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1842.44	1221.35
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 年



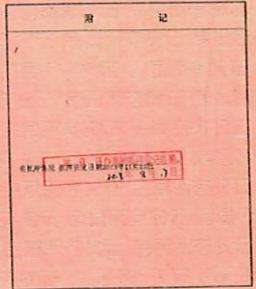
武房权证昌字第2015017450号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层3室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1822.44	1221.55
状况	房屋	/	/
	状况	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F15070019-1	出让	/ / 年



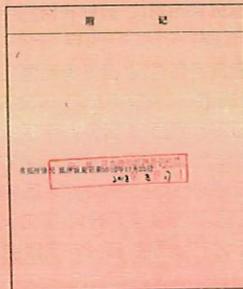
武房权证昌字第2015017443号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1816.93	1229.57
状况	房屋	/	/
	状况	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F15070019-1	出让	/ / 年



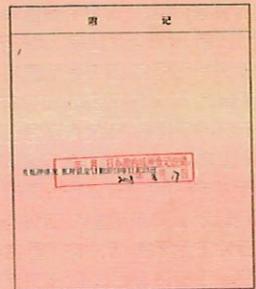
武房权证昌字第2015017451号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	523.67	383.64
状况	房屋	/	/
	状况	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F15070019-1	出让	/ / 年



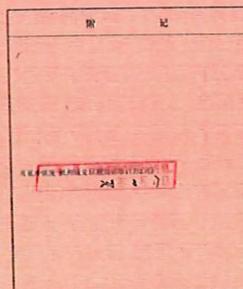
武房权证昌字第2015017442号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1816.93	1229.57
状况	房屋	/	/
	状况	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F15070019-1	出让	/ / 年



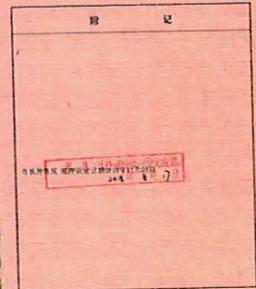
武房权证昌字第2015017452号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1455.70	1150.54
状况	房屋	/	/
	状况	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F15070019-1	出让	/ / 年



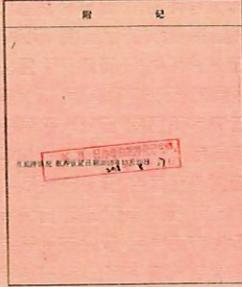
武房权证昌字第2015017441号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1816.93	1229.57
状况	房屋	/	/
	状况	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F15070019-1	出让	/ / 年



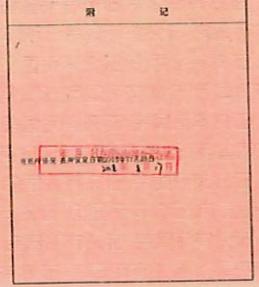
武房权证昌字第2015017456号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层3室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1842.44	1221.55
其他	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F19070010-1	出让	/ / 年



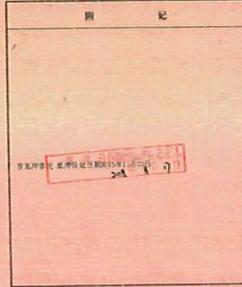
武房权证昌字第2015017453号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层3室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1842.44	1221.55
其他	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F19070010-1	出让	/ / 年



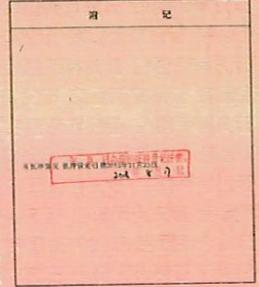
武房权证昌字第2015017457号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	529.67	393.64
其他	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F19070010-1	出让	/ / 年



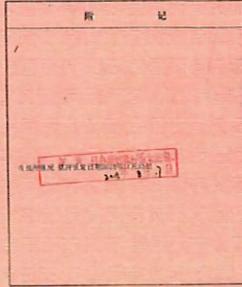
武房权证昌字第2015017454号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场11层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	529.67	393.64
其他	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F19070010-1	出让	/ / 年



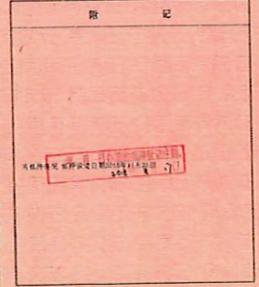
武房权证昌字第2015017458号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场20层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1655.70	1100.54
其他	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F19070010-1	出让	/ / 年



武房权证昌字第2015017455号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场19层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1455.70	1100.54
其他	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	F19070010-1	出让	/ / 年



武 房权证 昌 字第2015017483 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广 场22层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
50	1842.97	1259.57	/
状	/	/	/
况	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
状况	F10070019-1	出让	/ / 年 / / 止

附 记

武汉市住房保障和房屋管理局 2015.11.5

填发单位 (盖章)

武 房权证 昌 字第2015017459 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广 场22层3室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
50	1842.44	1221.55	/
状	/	/	/
况	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
状况	F10070019-1	出让	/ / 年 / / 止

附 记

武汉市住房保障和房屋管理局 2015.11.5

填发单位 (盖章)

武 房权证 昌 字第2015017482 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广 场6层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
50	41.39	28.29	/
状	/	/	/
况	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
状况	F10070019-1	出让	/ / 年 / / 止

附 记

武汉市住房保障和房屋管理局 2015.11.5

填发单位 (盖章)

武 房权证 昌 字第015017440 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广 场11层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
50	1846.03	1259.57	/
状	/	/	/
况	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
状况	F10070019-1	出让	/ / 年 / / 止

附 记

武汉市住房保障和房屋管理局 2015.11.5

填发单位 (盖章)

武 房权证 昌 字第015017481 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广 场6层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
50	1842.97	1259.57	/
状	/	/	/
况	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
状况	F10070019-1	出让	/ / 年 / / 止

附 记

武汉市住房保障和房屋管理局 2015.11.5

填发单位 (盖章)

武 房权证 昌 字第2015017513 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广 场6层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
50	1842.97	1259.57	/
状	/	/	/
况	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
状况	F10070019-1	出让	/ / 年 / / 止

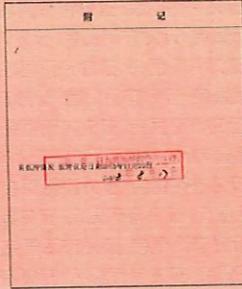
附 记

武汉市住房保障和房屋管理局 2015.11.5

填发单位 (盖章)

武房权证昌字第2015017478号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场41层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	41.39	28.29
状况	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070019-1	出让	/ / 年



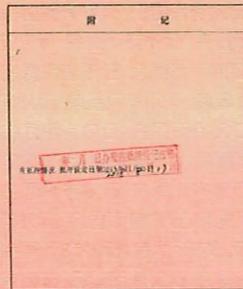
武房权证昌字第2015017480号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场45层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	41.39	28.29
状况	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070019-1	出让	/ / 年



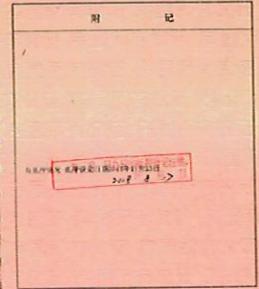
武房权证昌字第2015017476号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场43层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	41.39	28.29
状况	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070019-1	出让	/ / 年



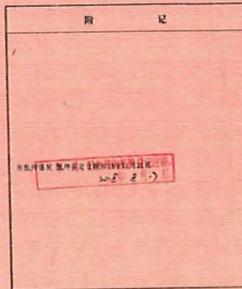
武房权证昌字第2015017479号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场45层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1842.97	1259.57
状况	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070019-1	出让	/ / 年



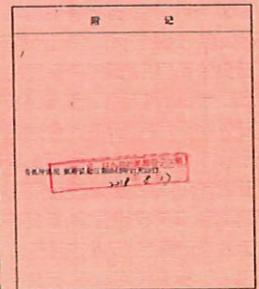
武房权证昌字第2015017475号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场41层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1842.97	1259.57
状况	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070019-1	出让	/ / 年



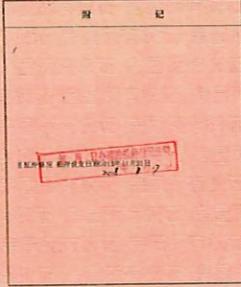
武房权证昌字第2015017477号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场44层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	50	1842.97	1259.57
状况	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070019-1	出让	/ / 年



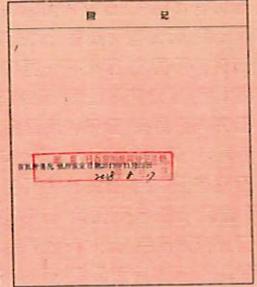
武房权证昌字第2015017471号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场41层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
层数	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
房屋状况	50	1842.97	1259.57
其他	/	/	/
土地状况	土地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止



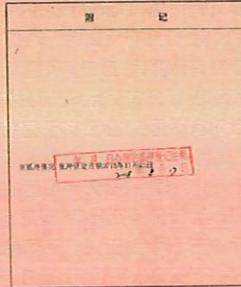
武房权证昌字第2015017474号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场42层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
层数	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
房屋状况	50	41.39	28.29
其他	/	/	/
土地状况	土地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止



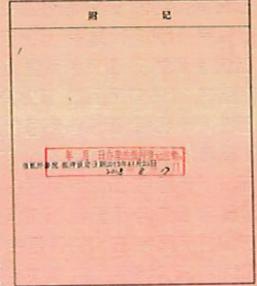
武房权证昌字第2015017470号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场42层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
层数	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
房屋状况	50	41.39	28.29
其他	/	/	/
土地状况	土地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止



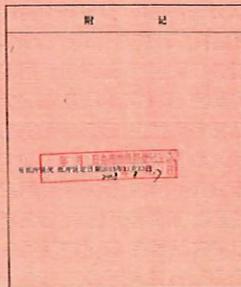
武房权证昌字第2015-017473号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场41层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
层数	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
房屋状况	50	1842.97	1259.57
其他	/	/	/
土地状况	土地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止



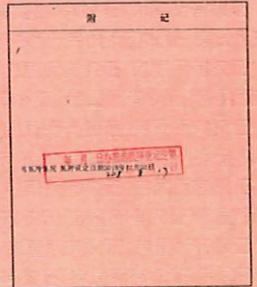
武房权证昌字第015017469号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场41层1室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
层数	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
房屋状况	50	1842.97	1259.57
其他	/	/	/
土地状况	土地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止



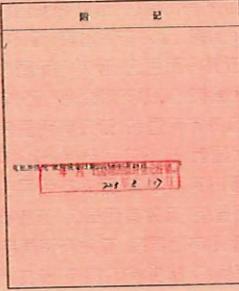
武房权证昌字第2015017472号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化广场41层2室		
登记时间	2015-11-05		
房屋性质	商品房		
规划用途	办公		
层数	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
房屋状况	50	41.39	28.29
其他	/	/	/
土地状况	土地号	土地取得方式	土地使用年限
	F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止



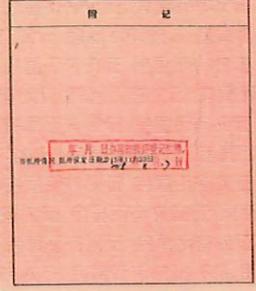
武 房权证 昌 字第2015017466 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司			
共有情况	/			
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂栋302室			
登记时间	2015-11-05			
房屋性质	商品房			
规划用途	办公			
	总面积	建筑面积	套内建筑面积	其他
房屋	50	41.29	28.29	/
状	/	/	/	/
况	/	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
状况	F1007009-1	出让	/	/ / 年



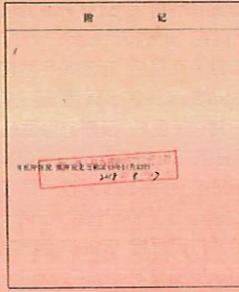
武 房权证 昌 字第015017468 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司			
共有情况	/			
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂栋302室			
登记时间	2015-11-05			
房屋性质	商品房			
规划用途	办公			
	总面积	建筑面积	套内建筑面积	其他
房屋	50	41.29	28.29	/
状	/	/	/	/
况	/	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
状况	F1007009-1	出让	/	/ / 年



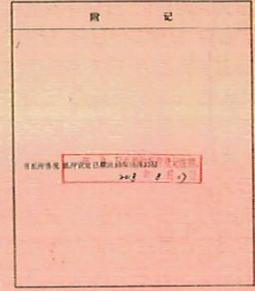
武 房权证 昌 字第2015017464 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司			
共有情况	/			
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂栋302室			
登记时间	2015-11-05			
房屋性质	商品房			
规划用途	办公			
	总面积	建筑面积	套内建筑面积	其他
房屋	50	1842.97	1259.57	/
状	/	/	/	/
况	/	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
状况	F1007009-1	出让	/	/ / 年



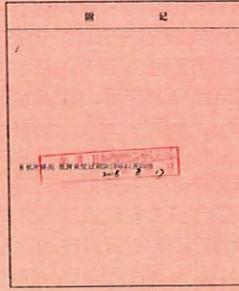
武 房权证 昌 字第015017467 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司			
共有情况	/			
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂栋302室			
登记时间	2015-11-05			
房屋性质	商品房			
规划用途	办公			
	总面积	建筑面积	套内建筑面积	其他
房屋	50	41.29	28.29	/
状	/	/	/	/
况	/	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
状况	F1007009-1	出让	/	/ / 年



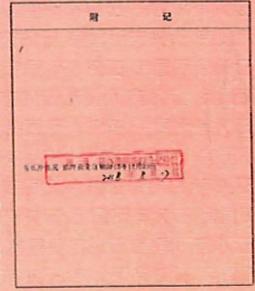
武 房权证 昌 字第2015017463 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司			
共有情况	/			
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂栋302室			
登记时间	2015-11-05			
房屋性质	商品房			
规划用途	办公			
	总面积	建筑面积	套内建筑面积	其他
房屋	50	41.29	28.29	/
状	/	/	/	/
况	/	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
状况	F1007009-1	出让	/	/ / 年



武 房权证 昌 字第2015017466 号

房屋所有权人	湖北保利置业有限公司			
共有情况	/			
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂栋302室			
登记时间	2015-11-05			
房屋性质	商品房			
规划用途	办公			
	总面积	建筑面积	套内建筑面积	其他
房屋	50	1842.97	1259.57	/
状	/	/	/	/
况	/	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
状况	F1007009-1	出让	/	/ / 年



鄂(2018)武汉不动产第004928号 附记

权利人	湖北保利置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂5536层1室
不动产单元号	4201060011200000700010014
权利类型	国有建设用地使用权(出让)、房屋所有权
权利性质	出让
用途	其他商业用地/办公
面积	土地面积:121.60平方米/房屋建筑面积:121.60平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2049年08月12日止
土地	取得土地来源: / 是否划拨取得: / 分摊土地面积: 121.60平方米
房屋	房屋套数: 1/1 分摊建筑面积: 121.60平方米 房屋用途: 其他商业用地/办公 房屋套内建筑面积: 121.60平方米
权利其他状况	

武汉权证昌 字第2015017462号

房屋所有人	湖北保利置业有限公司								
共有情况	/								
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂5536层1室								
登记时间	2015-11-05								
房屋性质	商品房								
规划用途	办公								
房屋状况	<table border="1"> <tr><th>总层数</th><th>建筑面积 (m²)</th><th>套内建筑面积 (m²)</th><th>其他</th></tr> <tr><td>50</td><td>1842.97</td><td>1259.57</td><td>/</td></tr> </table>	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他	50	1842.97	1259.57	/
总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他						
50	1842.97	1259.57	/						
土地状况	<table border="1"> <tr><th>地号</th><th>土地取得方式</th><th>土地使用年限</th></tr> <tr><td>F10070010-1</td><td>出让</td><td>/ / 至 / / 止</td></tr> </table>	地号	土地取得方式	土地使用年限	F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止		
地号	土地取得方式	土地使用年限							
F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止							

武汉市不动产登记中心 2018.1.27

武汉市不动产登记中心 盖章

() 武汉不动产第004928号 附记

权利人	湖北保利置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂5536层1室
不动产单元号	4201060011200000700010014
权利类型	国有建设用地使用权(出让)、房屋所有权
权利性质	出让
用途	其他商业用地/办公
面积	土地面积:121.60平方米/房屋建筑面积:121.60平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2049年08月12日止
土地	取得土地来源: / 是否划拨取得: / 分摊土地面积: 121.60平方米
房屋	房屋套数: 1/1 分摊建筑面积: 121.60平方米 房屋用途: 其他商业用地/办公 房屋套内建筑面积: 121.60平方米
权利其他状况	

武汉权证昌 字第015017461号

房屋所有人	湖北保利置业有限公司								
共有情况	/								
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂5536层2室								
登记时间	2015-11-05								
房屋性质	商品房								
规划用途	办公								
房屋状况	<table border="1"> <tr><th>总层数</th><th>建筑面积 (m²)</th><th>套内建筑面积 (m²)</th><th>其他</th></tr> <tr><td>50</td><td>41.29</td><td>28.29</td><td>/</td></tr> </table>	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他	50	41.29	28.29	/
总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他						
50	41.29	28.29	/						
土地状况	<table border="1"> <tr><th>地号</th><th>土地取得方式</th><th>土地使用年限</th></tr> <tr><td>F10070010-1</td><td>出让</td><td>/ / 至 / / 止</td></tr> </table>	地号	土地取得方式	土地使用年限	F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止		
地号	土地取得方式	土地使用年限							
F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止							

武汉市不动产登记中心 2018.1.27

武汉市不动产登记中心 盖章

鄂(2018)武汉不动产第004928号 附记

权利人	湖北保利置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂5536层1室
不动产单元号	4201060011200000700010014
权利类型	国有建设用地使用权(出让)、房屋所有权
权利性质	出让
用途	其他商业用地/办公
面积	土地面积:121.60平方米/房屋建筑面积:121.60平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2049年08月12日止
土地	取得土地来源: / 是否划拨取得: / 分摊土地面积: 121.60平方米
房屋	房屋套数: 1/1 分摊建筑面积: 121.60平方米 房屋用途: 其他商业用地/办公 房屋套内建筑面积: 121.60平方米
权利其他状况	

武汉权证昌 字第015017460号

房屋所有人	湖北保利置业有限公司								
共有情况	/								
房屋坐落	武昌区中南路99号武汉保利文化厂5536层2室								
登记时间	2015-11-05								
房屋性质	商品房								
规划用途	办公								
房屋状况	<table border="1"> <tr><th>总层数</th><th>建筑面积 (m²)</th><th>套内建筑面积 (m²)</th><th>其他</th></tr> <tr><td>50</td><td>1846.03</td><td>1259.57</td><td>/</td></tr> </table>	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他	50	1846.03	1259.57	/
总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他						
50	1846.03	1259.57	/						
土地状况	<table border="1"> <tr><th>地号</th><th>土地取得方式</th><th>土地使用年限</th></tr> <tr><td>F10070010-1</td><td>出让</td><td>/ / 至 / / 止</td></tr> </table>	地号	土地取得方式	土地使用年限	F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止		
地号	土地取得方式	土地使用年限							
F10070010-1	出让	/ / 至 / / 止							

武汉市不动产登记中心 2018.1.27

武汉市不动产登记中心 盖章

鄂 (2018) 鄂政发第 号		附 记
权利人	湖北保和置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武汉市中南路10号武汉保和置业有限公司1楼	
不动产单元号	42010001001100000000000000000000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（所有权）所有权	
权利性质	出让	
用途	其他商业用地/办公	
面积	土地面积100.00平方米/房屋建筑面积173.80平方米	
使用期限	国有建设用地使用权期限20年自2018年04月10日起	
权利其他状况	土地： 抵押土地面积 0 房屋： 抵押房屋面积 173.80平方米 其他： 抵押房屋面积 173.80平方米 房屋用途： 其他商业用地/办公 房屋用途： 其他商业用地/办公	

鄂 (2018) 鄂政发第 号		附 记
权利人	湖北保和置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武汉市中南路10号武汉保和置业有限公司1楼	
不动产单元号	42010001001100000000000000000000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（所有权）所有权	
权利性质	出让	
用途	其他商业用地/办公	
面积	土地面积100.00平方米/房屋建筑面积173.80平方米	
使用期限	国有建设用地使用权期限20年自2018年04月10日起	
权利其他状况	土地： 抵押土地面积 0 房屋： 抵押房屋面积 173.80平方米 其他： 抵押房屋面积 173.80平方米 房屋用途： 其他商业用地/办公 房屋用途： 其他商业用地/办公	

鄂 (2018) 鄂政发第 号		附 记
权利人	湖北保和置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武汉市中南路10号武汉保和置业有限公司1楼	
不动产单元号	42010001001100000000000000000000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（所有权）所有权	
权利性质	出让	
用途	其他商业用地/办公	
面积	土地面积100.00平方米/房屋建筑面积173.80平方米	
使用期限	国有建设用地使用权期限20年自2018年04月10日起	
权利其他状况	土地： 抵押土地面积 0 房屋： 抵押房屋面积 173.80平方米 其他： 抵押房屋面积 173.80平方米 房屋用途： 其他商业用地/办公 房屋用途： 其他商业用地/办公	



统一社会信用代码
91440300748859878H

营业执照

(副本)



名称 深圳市世联土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 乔娜

成立日期 2003年04月02日

住所 深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越
梅林中心广场(南区)卓悦汇B1901、1903

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。

2. 国家市场主体经营范围和许可项目等非项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录国家企业信用信息公示系统或扫描右上方二维码查询。

3. 各市场主体每年须于成立周年之日起两个月内，向国家登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2024年07月31日

国家市场监督管理总局监制

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



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200026

企业名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859878H

法定代表人：李娜

注册地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越梅林中心广场（南区）卓悦汇B1 901、1903

有效期：至2027年01月10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08月19日