

房地产估价报告

估价项目名称:位于锡沪东路 15-20 商铺商业用房房地产租赁底价
评估

估价委托人:合肥兴泰商业资产运营有限公司

房地产估价机构:安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师: 袁志敏[注册号: 3420200026]

刘健[注册号: 3420210021]

估价报告出具日期: 二〇二六年八月十九日

估价报告编号: 安徽德信安房评[2026]第 1310 号

致估价委托人函

合肥兴泰商业资产运营有限公司：

受贵方委托，我对合肥市兴泰担保资产管理有限公司位于锡沪东路15-20 商业用房房地产租赁底价进行评估。本估价机构经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，对估价对象进行评估，现报告如下：

- 1. 估价目的：反映委估房地产于价值时点的市场租金，为委托方拟出租房地产租赁底价提供价值参考。
- 2. 估价对象：合肥市兴泰担保资产管理有限公司位于锡沪东路 15-20 商铺商业用房房地产。（具体详见下表 1）

表 1 估价对象房地产权登记情况一览表

序号	产权人	资产名称	产权证号	所在层数	用途	建筑结构	建成年代	装修	委估面积(m²)
1	合肥市兴泰担保资产管理有限公司	锡沪东路 15-20	苏（2023）无锡市不动产权第 0104969 号	1/3	商业	钢混结构	2016	简单装修	61.06

- 3. 价值时点：2026 年 8 月 17 日（依据评估委托书确定）。
- 4. 价值类型：市场价值（租赁价值）。
- 5. 估价方法：比较法
- 6. 估价结果：

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点商业用房房地产租赁底价单价以及年租金。详见下列估价结果明细表：

表 2 估价结果明细表

序号	资产名称	产权证号	所在层数	委估面积(m²)	评估单价(元/m²·月)	年租金(元)
1	锡沪东路 15-20	苏（2023）无锡市不动产权第 0104969 号	1/3	61.06	32	23447

特别提示：

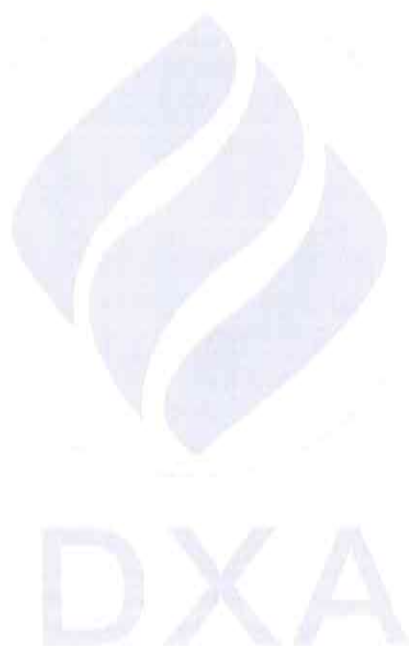
- 1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！
- 2. 估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2026 年 8 月 19 日）起壹年内有效。
- 3. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观

存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：任德慧

二〇二六年八月十九日



目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
一、假设条件	5
二、限制条件	6
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘日期	10
十三、估价作业日期	10
房地产估价技术报告	11
一、估价对象描述与分析	11
二、市场背景分析	13
三、最高最佳使用分析	13
四、估价方法适用性分析	16
五、估价测算过程	17
六、估价结果确定	22
附 件	23
附件 1: 《房地产租金估价委托书》	23
附件 2: 估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片;	23
附件 3: 估价对象位置示意图;	23
附件 4: 估价机构资质证书(备案证书)及营业执照复印件;	23
附件 5: 注册房地产估价师注册证书复印件。	23

估价师声明

我们郑重声明：

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. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50861.06-2013）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2026年8月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 参与本次估价的注册房地产估价师：刘健、袁志敏。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
袁志敏	3420200026		2026年8月19日
刘健	3420210021		2026年8月19日

估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。

1. 委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况是真实的、准确的。

2. 参加本次评估的注册房地产估价师已于 2026 年 8 月 17 日对本估价报告中的估价对象外部进行实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以委托方提供的资料记载信息为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

3. 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

4. 在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(a) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。

(b) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。

(c) 该房地产可以在公开市场上自由转让。

(d) 不考虑特殊买家的附加出价。

5. 假设估价对象与其他生产要素相结合，能满足正常使用年限内商业活动的正常进行，并能产生相应的收益。

6. 本次评估以房地产交易中税费是按正常分摊的为假设前提。

(二) 未定事项假设

未定事项假设应说明对估价所必需的尚未明确或不能明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。当估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

背离事实假设应说明估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。当估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致时，应无背离事实假设。

本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

不相一致假设应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理界定。当估价对象状况之间无不一致时，应无不相一致假设。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

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

本次估价无依据不足假设。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、限制条件

1、此次评估的目的为市场租赁底价评估，为委托方拟出租房地产提供价值参考。

2、本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅为委托方拟出租房地产提供价值参考，不得用于其他目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本报告对估价对象租金价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产租金可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产租金进行再评估。

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

6. 评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。当事人、利害关系人认为评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：合肥兴泰商业资产运营有限公司

二、房地产估价机构

1. 机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

2. 法定代表人：任德慧

3. 地址：合肥市蜀山区黄山路 665 号西环商贸中心 12 幢 2001-2002 室

4. 资格等级：一级

5. 证书编号：GA191008

三、估价目的

反映委估房地产于价值时点的市场租金，为委托方拟出租房地产租赁底价提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许商业权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

序号	资产名称	产权证号	用途	委估面积 (m ²)	权属
1	锡沪东路 15-20	苏(2023)无锡市不动产权第 0104969 号	商业	61.06	依据《不动产权证》

（三）土地基本状况

估价对象编号	四至	形状	土地开发程度
1	东至通云南路、南至春潮路、西至资景南路、北至锡沪路	形状规则	宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“五通一平”（供水、排水、通路、通电、通讯及场地平整），保障率高。

（四）建筑基本状况

序号	资产名称	建筑结构	建成年代	装修	委估面积 (m ²)	设施设备	使用及维护状况	新旧程度
1	锡沪东路 15-20	钢混结构	2016	简单装修	61.06	水电通讯设施齐全，有消防系统	定期检修，使用及维护状况良好	83%

五、价值时点

2026 年 8 月 17 日（依据评估委托书确定）

六、价值类型

根据本次评估目的，本次评估所选用的价值类型为市场价值，市场价值是指自愿租方和自愿承租方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在价值时点进行正常公平交易的价值。

本次评估对象为依据委托方提供的资料，设定估价对象在现状条件下按照商业用房出租的市场租金。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

估价机构和注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，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。本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

注册房地产估价师依据相关法律法规和相关技术标准，按照估价程序判断估价对象的价值。

3. 价值时点原则

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。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

4. 替代原则

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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5. 最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是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

(一)国家法律法规

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

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，于2020年1月1日施行）；

3. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正，于2020年1月1日施行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第761.06号，2021年4月21日修订通过，2021年9月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令 第732号）修订并实施）。

(二)部门规章、规范性文件

1. 《城市房地产转让管理规定》（161.065 年8月7日建设部令第45号发布，2001年8月15日修正）。

(三)技术标准

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 50861.06-2013）。

(四)房地产权利人、估价委托人提供的相关材料

1. 《房地产租金估价委托书》；《不动产权证书》

(五)注册房地产估价师实地查勘收集、调查的有关资料

1. 估价对象室内、室外、周围环境和景观照片；

2. 估价对象位置示意图；

九、估价方法

1. 不适宜采用的方法

①估价对象设定为已建成房地产，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

②成本法先计算估价对象的重置价值，然后扣除折旧，得到估价对象的成本价值。本次评估的估价对象商业房地产，成本法无法体现其市场租金。因此不采用成本法进行评估。

③收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。本次估价目的为市场租金评估，无法单独采用收益法进行评估，因此不采用收益法。

2. 适宜采用的方法

①比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。本估价对象为商业房地产，同一供需圈内类似房地产交易较频繁，适宜采用比较法进行评估。

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察、分析，对于委估房地产估价方法拟采用比较法进行评估。

十、估价结果

估价人员根据估价程序，在设定的评估前提和假设的条件下，在价值时点 2026 年 8 月 17 日，委估房地产在价值时点的参考租赁价值如下：

估价结果汇总表

序号	资产名称	产权证号	所在层数	委估面积(m²)	评估单价(元/m²·月)	年租金(元)
1	锡沪东路 15-20	苏(2023)无锡市不动产权第 0104969 号	1/3	61.06	32	23447

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
袁志敏	3420200026		2026 年 8 月 19 日
刘健	3420210021		2026 年 8 月 19 日

十二、实地查勘日期

二〇二六年八月十七日

十三、估价作业日期

二〇二六年八月十七日至二〇二六年八月十九日

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：合肥市兴泰担保资产管理有限公司位于锡沪东路 15-20 商铺的商业用地。

(2) 四至：东至通云南路、南至春潮路、西至资景南路、北至锡沪路。

(3) 面积：分摊土地面积：35.5 平方米。

(4) 用途：商业。

(5) 形状：形状较规则。

(6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。

(7) 开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整），保障率高。

(8) 分析评价：估价对象土地面积较适中，对土地利用较有利；形状较规则，地形地质条件较好，宗地开发程度较好，土地实物状况对估价对象有利。

2. 建筑物实物状况描述与分析

名称	规模 (m ²)	用途	层数	建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	空间布局	建成年代 (年)	使用及 维护状况	完损 状况	分析评价
锡沪东路 15-20 商铺	61.06	商业	1/3	钢混结构	水电气 通讯设 施齐全，有 消防系统	简单装 修	标准层 高	各功 能空 间布 局较 合理	2016	定期检 修，使 用及维 护状况 良好	完好	装饰装修， 空间布局和 设施设备等 状况良好， 建筑物实物 状况较好

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况描述与分析

(1) 土地所有权状况：国家所有。

(2) 土地使用权状况：详见下表《土地使用权状况一览表》。

土地使用权状况一览表

序号	产权证号	土地使用权人	坐落	使用权 类型	地类用途	终止日期	使用权面积 (m ²)
1	苏(2023)无锡市不动产权第0104969号	合肥市兴泰担保资产管理有限公司	锡沪东路 15-20 商铺	出让	商业	2054 年 09 月 09 日止	分摊土地面积：35.5

(3) 他项权设立情况：不存在抵押权等他项权利。

(4) 土地使用管制：无。

(5) 其他特殊情况：至价值时点未被法院查封。

(6) 分析评价：估价对象土地使用权清晰，不存在抵押等他项权利，也未被法院查封，对处置估价对象土地有利影响。

2. 建筑物权益状况描述与分析

(1) 房屋所有权状况：详见下表《房屋所有权状况一览表》。

房屋所有权状况一览表

序号	产权证号	权利人	房地产坐落	用途	结构	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	建成年代(年)	共有情况
1	苏(2023)无锡市不动产权第0104969号	合肥市兴泰担保资产管理有限公司	锡沪东路15-20商铺	商业	钢混结构	1/3	61.06	2016	单独所有

(2) 他项权设立情况：不存在抵押权等他项权利。

(3) 出租或者占用情况：空置。

(4) 其他特殊情况：至价值时点未被法院查封。

(5) 分析评价：估价对象房屋产权清晰，不存在抵押等他项权利，也未被法院查封，对处置估价对象房屋有利影响。

(三) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

(1) 坐落：锡沪东路15-20商铺。

(2) 方位：锡沪路与通云南路交口。

(3) 与重要场所(设施)的距离：距离无锡市东亭实验小学较近。

(4) 临街(路)状况：一面临街，北临锡沪路。

(5) 朝向：朝南。

(6) 楼层：1/3。

(7) 分析评价：区域位置较好，对估价对象较有利。

2. 交通状况描述与分析

(1) 道路状况：周边有锡沪路、通云南路等，区域主次干道并重。

(2) 出入可利用的交通工具：公交、出租、共享单车等。

(3) 交通管制情况：无单行道。

(4) 停车方便程度：小区内有停车位，周边有市政配套停车场及停车位较多，停车便利。

(5) 分析评价：28路、37路、42路等公交车，有共享单车，无交通管制，交通便捷度较高。

3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：无锡市自然环境以平原为主，属北亚热带湿润季风气候，四季分明、雨热同季，水网密布且太湖水域广阔，无锡属北亚热带湿润季风气候区，受季风环流影响显著，气温与降水：常年平均气温 15.6℃，1 月最冷（约 2.8℃），7 月最热（约 28℃）。年降水量约 1095 毫米，雨日 125 天左右，日照充足。季风影响：夏季盛行东南风，炎热多雨；冬季多为偏北风，寒冷干燥；春秋两季为过渡期，春季多变，秋季秋高气爽。气象灾害：常见台风、暴雨、连阴雨、干旱、寒潮等灾害性天气。

(2) 人文环境：周边居民素质较高，治安状况较好。

(3) 景观：无特殊景观，环境景观状况一般。

(4) 分析评价：区域环境总体状况较好，对估价对象较有利。

4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：区域基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施保障率高。

(2) 公共服务设施：无锡市东亭实验小学、东亭中学等公共服务设施。

(3) 商业繁华度：区域商业类型较多，购物较方便，商业繁华度较繁华。

(4) 分析评价：区域基础设施条件好，公共服务设施条件较好，商业繁华度较繁华，总体而言，外部配套设施状况较好，对估价对象较有利。

二、市场背景分析

市场背景分析包括估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况，并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

（一）、宏观经济与城市发展背景

无锡市地处长三角几何中心，毗邻上海、苏州，制造业基础雄厚，常住人口持续稳定增长，产业、人口为房地产市场提供长期底层支撑。

城市发展层面，无锡持续推进城市更新，纳入中央财政城市更新支持范围，片区改造、轨道交通、教育医疗配套持续落地；城市土地供应实行控增量、提品质导向，连续四年缩减商品住宅用地供应规模，2026 年市区商品住宅用地计划供应仅 188 公顷，土地资源向产业、基建倾斜，住宅土地“少而精”成为长期基调。

（二）、全市房地产市场总体运行状况

2.1 房地产行业政策环境

遵循国家“因城施策、稳地价、稳房价、稳预期、去库存、优化住房供给”总基调，无锡持续出台宽松托底政策，全面市场化调节：

1. 限购限售全面取消，取消新建商品房价格强制备案，房企自主定价，

市场交易流通门槛大幅降低；

2. 定向购房补贴：人才购房最高补贴 40 万元，改善置换家庭最高补助 20 万元，支持“卖旧买新”契税减免、房票安置，释放改善型住房需求；

3. 公积金政策优化：夫妻双人公积金最高可贷 130 万元，政策延期至 2026 年末，降低刚需、置换群体融资成本；

4. 供给端引导：政府主推低容积率改善地块（容积率 1.02-1.6），引导房企开发洋房、叠墅、四代低密住宅，推动市场从价格竞争转向产品力竞争。

2.2 一级土地市场分析

1. 成交规模修复：2026 上半年涉宅土地成交建面 98.15 万 m^2 ，同比大幅增长 231.82%，土地市场从 2025 年低谷实现温和修复，多家头部房企（绿城、龙湖、中海、建发）参与土拍、政企座谈，房企长期市场信心回暖；

2. 地价与溢价特征：全市住宅楼板均价 9911 元/ m^2 ，同比仅小幅上涨 2.47%，土拍以底价成交为主，整体溢价率仅 0.81%，地价中枢未随成交量抬升，不存在地价过热推高房价现象；

3. 区域土拍分化：经开区、梁溪区核心地块竞争激烈，单幅地块最高 12 家房企报名，楼面价可达 12500-17986 元/ m^2 ；惠山区、锡山区、远郊地块热度偏低，地价更低、去化周期更长。

2.3 二级新房市场供需、价格与需求结构

2.3.1 供需情况

1. 供应端持续收缩：近年新房供应断崖式下滑，2026 上半年商品住宅供应量同比下跌超七成；全年存量库存约 487 万方，整体去化周期 38 个月，市场整体处于存量去化阶段；

2. 成交低位企稳、结构性回暖：2026 年 1-4 月成交持续承压，5-6 月政策红利释放，成交同比转正，季末冲量特征明显；需求呈现刚需打底、改善主导格局，120 m^2 以上改善户型成交占比 68.33%，低密洋房、大平层、叠墅去化表现优于刚需小户型。

2.3.2 价格走势

1. 整体价格中枢下移：2026 上半年无锡商品住宅成交均价 19964 元/ m^2 ，正式跌破 2 万元/ m^2 关口，同比下跌 12.49%， “以价换量” 成为多数远郊、刚需楼盘主流策略；

2. 区域价格高度分化（核心规律）

保值坚挺板块：梁溪主城、经开区、滨湖湖景核心区，配套成熟、资源稀缺，优质改善楼盘价格稳定，部分学区、景观房源小幅走强；

承压下行板块：惠山区、锡山区、新吴远郊板块，库存量大、竞品多，

房价下调幅度明显，单价普遍 14000-17000 元/m²区间；

3. 短期企稳信号：2026 年 6 月 70 城房价数据显示，无锡新建商品房价格环比上涨 0.3%，市场价格筑底、小幅回暖信号显现。

2.3、二手房市场概况

二手房市场对新房形成替代分流，全市二手房成交均价约 14827 元/m²，整体价格小幅波动下行；

市场分化显著：市中心成熟学区、次新改善二手房流通性强、价格抗跌；郊区老破小、远郊次新房成交周期拉长，议价空间较大；

置换链条打通，“卖旧换新”政策刺激下，二手房流通量稳步提升，成为改善群体置换新房的重要支撑。

2.4、市场整体特征与估价影响分析

1. 市场总基调：2026 年无锡楼市整体筑底修复、结构性分化，不存在全面普涨或暴跌行情，核心地段优质房产保值性强，远郊刚需房源价格承压；

2. 价值核心逻辑转变：市场告别普涨周期，房产价值不再单纯依托地段，产品品质、配套兑现、物业、稀缺景观/学区成为决定价格的核心因素；

3. 对本次估价的影响

(1) 整体市场处于存量去化、价格筑底阶段，估价需充分考虑当前市场议价空间，不能简单参考历史高点成交价格；

(2) 区域分化是关键估价变量，需区分估价对象所属板块配套、库存、供需热度，差异化选取可比案例；

(3) 政策持续托底、人口产业支撑托底下行风险，中长期房产价值具备底部支撑，极端贬值风险较低；

(4) 改善型产品市场需求旺盛，低密、高品质住宅流动性与溢价能力优于刚需高层。

三、最高最佳使用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳使用方式，主要考虑以下方面：

1. 法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2. 技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用。要在技术可能的前提下确定最高最佳使用方式进行估价。

3. 经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4. 价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5. 土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6. 房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳使用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于估价对象法定规划用途为商业，实际用途为商业用房，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳使用。

四、估价方法适用性分析

1. 不适宜采用的方法

①估价对象设定为已建成房地产，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

②成本法先计算估价对象的重置价值，然后扣除折旧，得到估价对象的成本价值。本次评估的估价对象商业房地产，成本法无法体现其市场租金。因此不采用成本法进行评估。

③收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。本次估价目的为市场租金评估，无法单独采用收益法进行评估，因此不采用收益法。

2. 适宜采用的方法

①比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。本估价对象为商业房地产，同一供需圈内类似房地产交易较频繁，适宜采用比较法进行评估。

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法

等。根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察、分析，对于委估房地产估价方法拟采用比较法进行评估。

五、估价测算过程

比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式：比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况修正系数。

1.可比实例选择

①搜集可比实例

从现实房地产市场中搜集大量真实出租的房地产。

②选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取价值时点近期同一供需圈内三个用途相同的出租实例作为可比实例进行比较，选择原则如下：

- a. 可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- b. 可比实例的交易类型适用于估价目的；
- c. 可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- d. 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个实例，估价对象与可比实例的基本状况见《比较因素条件说明表》。

③建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

①统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

②统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

③统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

④统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

⑤统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币

单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

可比实例标准化处理一览表

项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
	锡沪东路 15-20	五彩城	五彩城	五彩城
成交价格	--	34	32	33
统一财产范围后的价格	房地产	34	32	33
统一付款方式后的价格	一次性付款	34	32	33
统一融资条件后的价格	常规融资条件	34	32	33
统一税费负担后的价格	正常税费负担	34	32	33
统一计价单位后的价格	单价，人民币， 建筑面积，元/平方米·月	34	32	33
标准化处理后的价格	--	34	32	33

比较因素条件说明详表

实例项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置		锡沪东路 15-20	五彩城	五彩城	五彩城
交易价格（元/平方米）		--	34	32	33
类 型		商业	商业	商业	商业
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2026/8/17	近期	近期	近期
区 位 状 况	距市级商服中心距离	>3 公里	>3 公里	>3 公里	>3 公里
	区域商业繁华度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	公共交通便捷度	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
	人流量	较大	较大	较大	较大
	公共服务设施完备度	较高	较高	较高	较高
	基础配套设施	完备程度高	完备程度高	完备程度高	完备程度高
实 物 状 况	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	商铺分布状况	连续，密集分布	连续，密集分布	连续，密集分布	连续，密集分布
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备与装修	简单装修	中档装修	普通装修	中档装修
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	层高	约 3.1 米	约 3.1 米	约 3.1 米	约 3.1 米
	门面宽深比	1：1-0.5：1	1：1-0.5：1	1：1-0.5：1	1：1-0.5：1
	建筑面积	61.06	61.59	64	80
权 益 状 况	土地使用权性质	出让	出让	出让	出让
	土地使用管制	无	无	无	无

2. 交易情况修正

估价对象与可比实例交易情况均为正常，不予修正。

3. 市场状况调整

可比案例交易时间均为近期，期间区域房地产市场情况变化不大，不予修正。

4. 区位状况调整

估价人员经过认真的调查研究，根据可比实例和估价对象的具体情况，选取了与商业中心的接近程度、区域商业繁华度、公共交通便利度、人流量、公共设施完备度和基础设施完备度等六个可比性较强、对价格影响较大的区位状况调整因素进行了对比分析，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正。

（1）距市级商业服务中心距离

距市级商服中心距离：分为<1公里、1-2公里、2-3公里、>3公里四个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

（2）区域商业服务繁华度

区域商业服务繁华度指估价对象所在区域范围内商业服务街及各种规模商业服务中心多少。区域商业服务繁华度分为繁华、较繁华、一般、较不繁华、不繁华五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

（3）公共交通便利度

公交便捷度是指估价对象距公交（地铁）站点的距离及公交（地铁）线路多少，离公交站点的距离公交便捷度<200米范围内：分为公交便捷度高、公交便捷度较高、公交便捷度一般、公交便捷度较差、公交便捷度差路五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

（4）人流量

人流量是指单位时间内估价对象所在区域的人员经过数量，根据人流量的不同分为人流量大、人流量较大、一般、人流量较小、人流量小五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

（5）公共设施完备度

公共服务设施完善度是指估价对象所在区域的教育、医疗卫生、文化娱乐、交通、体育、社会福利与保障、行政管理与社区服务、邮政电信和商业服务金融服务等的完善程度，及估价对象与公共设施的距離。公用设施完备度：分为等级高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为100，

每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

（6）基础设施完备度

基础设施完备度是指估价对象所在区域的供水、排水、道路、电、电讯、燃气、热力的完备程度。基础设施完备度：完备程度高、较完备、一般、完备程度较低、完备程度低五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

5. 实物状况调整

根据估价对象的实际情况，估价人员选取了临街状况、店铺分布状况、建筑结构、设施设备与装修情况、停车便利度、层高、门面宽深比、建筑面积等七个实物状况调整因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，现分述如下：

（1）临街状况

临街状况：分为三、四面临街；二面临街；一面临街；间接临街，距街 < 5 米；不临街，距街 > 5 米；五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

（2）店铺分布状况

店铺分布状况分为：连续，密集分布、间断分布和独立，不连续三个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

（3）建筑结构

建筑物结构类型分为钢混、混合（砖混）、砖木、简易，考虑到建筑结构对商业用房的影响程度，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

（4）设施设备及装修情况

设备指建筑物在使用功能上的齐全程度，如是否包含卫生间、车库、电梯等设备设施；装修情况指装修的档次及年代。将设施设备及装修情况分为精装修、中等装修、普通、简装、毛坯五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

（5）停车便利度

停车便利度是根据估价对象有无停车场或有无少量停车位，分为便利、一般、便利三个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

（6）层高

层高是指房屋上下两层楼面，或楼面至地面，或楼面至屋顶面的垂直距离，商业服务用房层高分为 > 3.2 米、2.8-3.2 米、< 2.8 米三个等级，以估

价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%，层高大于 5.4 米或可隔设为两层，要单独考虑。

(7) 门面宽深比

宽深比是指估价对象临街宽度与临街深度的比例，商业服务用房宽深比分为 $>1:1$ 、 $1:1-0.5:1$ 、 $<0.5:1$ 三个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(8) 建筑面积

建筑面积分为偏小（60 平方米以下）、适中（60-120 平方米）、较适中（120-180 平方米）、偏大（180 平方米以上）四个等级，以估价对象的面积为基准，估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应调整 2%。

6. 权益状况调整

权益状况选取了土地使用权类型、土地剩余使用年期、土地使用管制、共有情况、租赁情况等主要权益调整因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，具体如下：

(1) 土地使用管制

估价对象及可比实例均无土地使用管制，本次评估不予修正。

7. 编制比较因素条件指数与系数表

根据上述条件指数，编制比较因素条件指数表，因素条件指数与修正系数详见下表《比较因素条件指数与系数修正表》。

8. 比较法价值确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整得出三个案例的比准价格差别较小，决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价。

房地产单价 = $(32.69 + 31.37 + 31.73) \div 3 = 32$ （元/平方米·月）

比较因素条件指数与系数修正表

实例项目		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
位置		五彩城			五彩城			五彩城		
交易价格（元/平米）		34			32			33		
比准情况		估价对象	实例 A	修正系数	估价对象	实例 B	修正系数	估价对象	实例 C	修正系数
交易情况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
市场状况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况	距市级商服中心距离	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域商业繁华度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	公共交通便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000

	人流量	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实物状况	临街状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	商铺分布状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备与装修	100	104	0.9615	100	102	0.9804	100	104	0.9615
	停车便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	层高	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	门面宽深比	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权益状况	土地使用权性质	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用管制	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
综合修正系数		0.9615			0.9804			0.9615		
比准价格（元/平方米）		32.69			31.37			31.73		
权重		1/3			1/3			1/3		
算术平均（元/平方米）		32								

六、估价结果确定

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇二六年八月十七日锡沪东路 15-20 商铺房地产租赁单价为 32 元/平方米·月。

估价结果明细表

序号	资产名称	产权证号	所在层数	委估面积(m ²)	评估单价(元/m ² ·月)	年租金(元)
1	锡沪东路 15-20	苏(2023)无锡市不动产权第 0104969 号	1/3	61.06	32	23447

附 件

附件 1：《房地产租金估价委托书》

附件 2：估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片；

附件 3：估价对象位置示意图；

附件 4：估价机构资质证书（备案证书）及营业执照复印件；

附件 5：注册房地产估价师注册证书复印件。



房地产租金估价委托书

房地产租金估价咨询委托书

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司：

我方因 确定房地产市场租金 的需要，特委托你评估公司对 位于锡沪东路 15-20 商服用房 房产进行租金底价咨询评估。评估的房地产基本信息见下表。

序号	权利人	坐落	房地产权证	所在层/总层数 (F)	用途	房屋结构	委估建筑面积 (m²)
1	合肥市兴泰担保资产管理有限公司	锡沪东路 15-20	苏(2023)无锡市不动产权第 0104969 号	1/3	商服	钢混	61.06
合计							61.06

估价目的：为确定房地产市场租金提供参考依据而评估房地产租金底价。

价值时点：2026 年 8 月 17 日。

特别说明：房地产权属等相关评估资料由估价委托人提供，本次评估依据咨询委托书所提供的信息。

估价委托人（签字盖章）

经办人：徐爽爽

联系电话：62623586

委托日期：2026 年 8 月 17 日



不动产权证

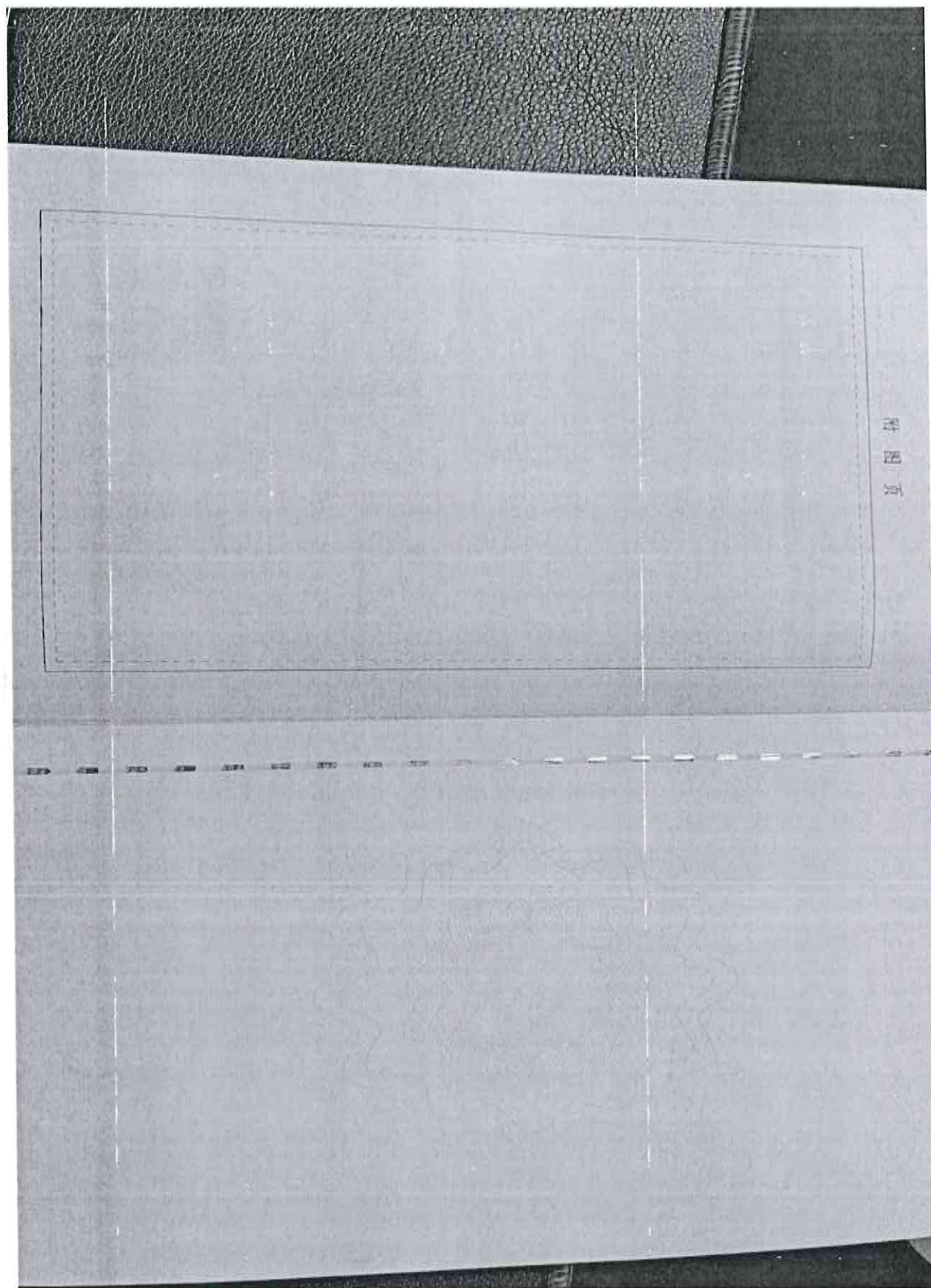
附 记

登记类型：房屋所有权（含公寓、新四房、安置房、经济房、安置房、安置房）
 坐落位置：安徽省合肥市
 登记日期：2023-05-31
 本土地用途为住宅用地，该土地用途为住宅用地，该土地用途为住宅用地。

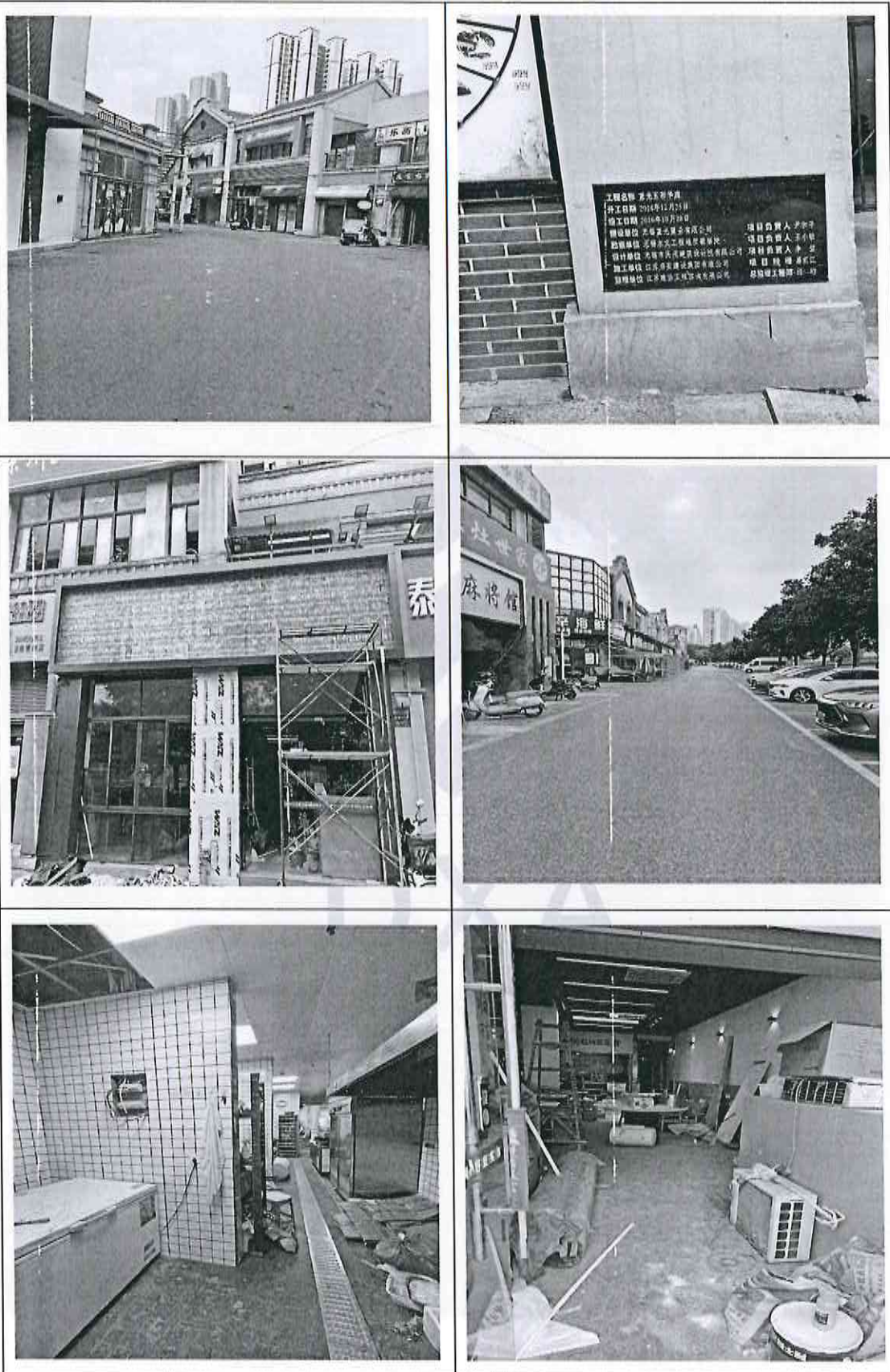
QR Code 1

QR Code 2

权利人	合肥市滨湖新区房产管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	经一路15-20
不动产单元号	3702050011280800001F00165002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	批发零售用地/商业服务
面积	-/房屋建筑面积：61.06m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2054年09月09日止
权利其他状况	专有建筑面积：52m ² 分摊建筑面积：9.06m ² 分摊土地使用权面积：35.5m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 所在层：1



估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片



估价对象位置示意图



估价机构资质证书（备案证书）及营业执照复印件

	
中华人民共和国房地产估价机构 备 案 证 书	
机 构 名 称： 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司	
住 所： 合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室	
统一社会信用代码： 91340100692814987T	法定代表人： 任德慧 (执行事务合伙人)
注册 资 本： (出 资 数 额) 200万元人民币	经 济 性 质： 有限责任公司(自然人投资或控股)
成 立 日 期： 2009年07月29日	证 书 编 号： GA191008
备 案 等 级： 一级	有 效 期 限： 2028年03月19日
 房地产估价机构资质证书	发证机关：  2025 年 03 月 19 日

 营业执照 (副本)		 扫描二维码 “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。
统一社会信用代码 91340106892814987T(1-3)		
名称 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司	注册资本 贰佰万圆整	登记机关 合肥市庐阳区市场监督管理局
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期 2016年07月29日	2022年03月17日
法定代表人 任健慧	住所 合肥市庐阳区黄山路855号西环商贸中心12幢2001 2002室	
经营范围 土地价格评估、咨询；房地产价格评估、咨询；单项资产、资产组合、企业价值或其他经济权益评估；二手车价格评估；房屋公允价值评估；其他经济权益评估；从事经营租赁拍卖业务；土地规划、测绘；不动产经纪代理；土地房屋整理、开发；工程勘测；招投标代理；房地产经纪业务；环境影响评价；土壤检测。（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）		

国家市场监督管理局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示。

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

注册房地产估价师注册证书复印件

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.00359617

姓名 / Full name

袁志敏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340123198909040579

注册号 / Registration No.

3420200026

执业机构 / Employer

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2029-03-26

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00313157

姓名 / Full name

刘健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342622199101205139

注册号 / Registration No.

3420210021

执业机构 / Employer

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-25

持证人签名 / Bearer's signature

