

# 房地产跟踪评估咨询报告

咨询项目名称：“拟发行资产证券化产品涉及的江苏古运河投资集团有限公司拥有的位于江苏省无锡市梁溪区南下塘街1号等共计219处商业服务、商业、金融、信息用途房地产市场价值估价报告”项目房地产价值跟踪评估咨询

委托人：江苏古运河投资集团有限公司

咨询机构：江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

咨询报告出具日期：2026年04月20日

咨询报告编号：苏同方【2026】(锡房)(合)(估)字第0330号



## 目 录

一、跟踪评估咨询结果 .....	1
二、估价方法 .....	3
三、咨询对象状况 .....	5
四、跟踪评估对象区域房地产市场变化及经营情况变化分析 .....	16
五、报告成立前提及使用限制条件 .....	19
六、附件 .....	21

## 一、跟踪评估咨询结果

承蒙委托，本公司对江苏古运河投资集团有限公司拥有的位于江苏省无锡市梁溪区南下塘街1号等共计219处商业服务、商业、金融、信息用途房地产的市场价值提供咨询意见。

咨询对象：总建筑面积为46850.55 m<sup>2</sup>、用途为商业服务、商业、金融、信息的房屋所有权和所占用土地剩余使用年期为27.64年与29.61年的商业、商业服务业设施、文物古迹用途国有出让土地使用权。

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，

价值时点：2025年12月31日，

价值类型：市场价值。

本公司经过市场调查和实地查勘，遵循独立、客观、公正、合法、一贯性（《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》要求）的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定咨询对象市场价值为人民币101,770.77万元，大写金额人民币壹拾亿壹仟柒佰柒拾万柒仟柒佰元整。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	咨询对象
	无锡市梁溪区南下塘街1号等共计219处商业服务、商业、金融、信息用途房地产
建筑面积合计（m <sup>2</sup> ）	46,850.55
市场价值（万元）	101,770.77

特别事项说明：

1、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。

2、本咨询意见没有考虑当地房地产市场的异常波动情况，假设在项目经营周期内当地房地产市场发展状况平稳。委托人或现有权利人提供的《财务报告》《房产租赁合同》等相关经营性资料的真实性由委托人负责。

3、本咨询报告使用期限为一年，自 2026 年 04 月 20 日至 2027 年 04 月 19 日止。

4、本次咨询结果为取整结果。

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司



2026 年 04 月 20 日

## 二、估价方法

### （一）估价方法适用性分析

房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

类似咨询对象的房地产有交易的，应当选用比较法评估；咨询对象或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；咨询对象是在建工程的，应当选用假设开发法评估；咨询对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。

1、比较法：选取一定数量可比实例，将它们与咨询对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到咨询对象价值或价格的方法。

2、收益法：预测咨询对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到咨询对象价值或价格的方法。

3、成本法：测算咨询对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到咨询对象价值或价格的方法。

4、假设开发法：求得咨询对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到咨询对象价值或价格的方法。

估价作业人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定评估原则的基础上，根据咨询对象的实际情况，结合本报告的咨询目的，对各种评估方法进行分析。

1、近几年内该类房地产市场交易案例较少，周边同类型房地产以自用以及出租为主，交易实例较难收集，故不适宜选用比较法进行评估。

2、咨询对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，可以产生收益，所以选用收益法进行评估。

3、成本法是在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下可作为主要的评估方法，且现时商办类房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜选用成本法进行评估。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可能改变用途的旧房（包括装修、改建、扩建、如果是重建就属于毛地范畴），咨询对象为已建成房地产，在价值时点，不存在改变用途和再投资开发情况，故不宜采用假设开发法进行评估。

综合考虑，本次评估选用收益法。

## （二）评估技术路线

咨询对象为位置、楼层等不同的商业房地产，根据其具体位置可将其分为前段、中段、后段，分别选取各区段的标准房屋求取其价值，然后利用楼层调整系数等，测算出其余房地产价值，再得出整体的估值。

收益法评估的技术路线为：

收益法也称收益资本化法、收益还原法，是预测咨询对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到价值时点后累加，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值的方法。公式如下：

$$V = \frac{A}{(r-s)} \times \left[ 1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right] + \frac{B}{(1+r)^n}$$

上式中： $V$ ：市场价值；

$A$ ：第一年的纯收益；

$r$ ：资本化率；

$s$ ：年增长率；

$n$ ：房地产的收益年限；

$B$ ：房地产的残值。

### 三、咨询对象状况

#### (一) 咨询对象范围

本次评估的咨询对象系江苏古运河投资集团有限公司所拥有的位于江苏省无锡市梁溪区南下塘街1号等共计219处商业服务、商业、金融、信息用途房地产。

#### (二) 咨询对象基本状况

根据委托人提供的产权资料，咨询对象房屋所有权人为江苏古运河投资集团有限公司，坐落为无锡市梁溪区南下塘街1号等共计219处，实际用途为商业、商业服务、商业、金融、信息，总建筑面积为46,850.55 m<sup>2</sup>，所占用土地总面积为69,936.60 m<sup>2</sup>，剩余使用年期为27.64年与29.61年，用途为商业用地、商业服务业设施用地、文物古迹用地。

咨询对象明细状况一览表

序号	权证编号		房屋坐落	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	锡房权证字第1001029978号	锡南国用(2015)第010593号	南下塘街1号	砖木	2	134.84	2153.70	
2	锡房权证字第1001029986号		南下塘街3号	砖木	2	296.72		
3	锡房权证字第1001029989号		南下塘街4号	砖木	2	286.84		
4	锡房权证字第1001029998号		南下塘街6号	砖木	2	329.04		
5	锡房权证字第1001029983号		南下塘街7号	砖木	2	336.63		
6	锡房权证字第1001030003号	锡南国用(2015)第010592号	南下塘街8号	砖木	2	298.27	8856.10	
7	锡房权证字第1001030006号		南下塘街11号	砖木	4	647.34		
8	锡房权证字第1001030007号		南下塘街12号	砖木	3	1603.57		
9	锡房权证字第1001030008号		南下塘街13号	砖木	3	424.16		
10	锡房权证字第1001030011号		南下塘街14号	砖木	4	2109.06		
11	锡房权证字第1001030014号		南下塘街15号	砖木	4	1628.40		
12	锡房权证字第		南下塘街16号	砖木	4	1550.46		

序号	权证编号	房屋坐落	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
	1001030015 号						
13	苏(2022)无锡市房地产权第 0000002 号	南下塘街 17 号	混合	1-2	229.50	2120.30	
14		南下塘街 18 号	混合	2	1214.47		
15		南下塘街 19 号	混合	1	248.28		
16		南下塘街 20 号 20-1 号	混合	2	394.84		
17	苏(2021)无锡市房地产权第 0128423 号	南下塘街 229-1 号	砖木	1	89.67	9030.90	
18		南下塘街 231-1 号	砖木	1	154.13		
19		南下塘街 233 号	砖木	2	92.84		
20		南下塘街 235 号	砖木	1-2	110.76		
21		南下塘街 237-1 号	砖木	2	96.33		
22		南下塘街 239-1 号	砖木	2	47.12		
23		南下塘街 249 号	砖木	2	200.06		
24		南下塘街 251、253 号	砖木	2	289.98		
25		南下塘街 255 号	砖木	2	111.83		
26		南下塘街 257-1 号	砖木	2	127.50		
27		南下塘街 259-1 号	砖木	2	76.68		
28		南下塘街 261-1 号	砖木	2	95.46		
29		清名桥街 3 号	砖木	1	49.23		
30		清名桥街 5 号	砖木	2	25.34		
31		清名桥街 7、9 号	砖木	2	50.09		
32		清名桥街 11 号	砖木	1	145.99		
33		清名桥街 15 号	砖木	2	24.56		
34		清名桥街 17 号	砖木	2	24.18		
35		清名桥街 19-1 号	砖木	2	107.70		
36		清名桥街 23 号	砖木	1	24.10		
37		清名桥街 25-3 号	砖木	2	24.08		
38		清名桥街 31 号	砖木	2	40.89		
39		清名桥街 33 号	砖木	2	13.79		
40		清名桥街 35 号	砖木	1	17.41		
41		清名桥街 37 号	砖木	1	25.48		
42		清名桥街 39 号	砖木	2	33.64		
43		清名桥街 41 号	砖木	2	33.88		
44		伯渎港 1 号	砖木	1	170.83		
45		伯渎港 2-3 号、3-1 号、4-1 号、5 号	砖木	1	433.54		
46		伯渎港 19 号	砖木	1	74.50		
47	伯渎港 20-1 号	砖木	2	30.72			
48	伯渎港 20 号	砖木	1	576.71			
49	伯渎港 23 号	砖木	2	18.56			
50	伯渎港 24 号	砖木	1	69.35			
51	苏(2022)无锡市房地产权	南下塘街 89/89-1/89-2/89-3	砖木	1	911.30	1537.60	

序号	权证编号	房屋坐落	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
	第 0000003 号						
52	苏(2022)无锡市房地产权 第 0000004 号	南下塘街 136-1 号	砖木	3	310.76	523.40	
53		南下塘街 136 号	砖木	2	50.72		
54	苏(2022)无锡市房地产权 第 0000005 号	南下塘街 135 号	混合	1-2	816.54	1140.70	
55	苏(2022)无锡市房地产权 第 0000006 号	南长街 462 号	砖木	2	22.06	4004.90	
56		南长街 464 号	砖木	1	114.60		
57		南长街 466 号	砖木	3	61.22		
58		南长街 470 号	砖木	2	42.84		
59		南长街 472 号	砖木	1	60.26		
60		南长街 474、476 号	砖木	1	130.68		
61		南长街 476-1 号	混合	1-2	132.89		
62		南长街 476-2 号	混合	2	119.40		
63		南长街 476-3 号	砖木	2	430.65		
64		南长街 478-2 号	混合	2	95.02		
65		南长街 478-3 号	钢混	3	495.90		
66		南长街 478 号	钢混	2	781.53		
67	苏(2022)无锡市房地产权 第 0000007 号	南长街 530-1 号	砖木	2	64.17	3753.40	
68		南长街 548-1 号	砖木	3	162.38		
69		南长街 554-1 号	砖木	2	37.50		
70		南长街 558 号	混合	2	1089.21		
71	苏(2022)无锡市房地产权 第 0000196 号	大窑路 1-2 号	砖木	3	55.68	14398.10	
72		大窑路 2 号	砖木	2	154.31		
73		大窑路 13 号	砖木	2	112.56		
74		大窑路 14-1 号	砖木	2	186.99		
75		大窑路 15-1、16 号	砖木	2	436.97		
76		大窑路 17、18-1 号	砖木	1	245.24		
77		大窑路 19-1 号	混合	1	69.50		
78	苏(2022)无锡市房地产权 第 0000681 号	南下塘街 46-1 号	砖木	2	68.45	4041.40	
79		南下塘街 46 号	砖木	2	117.62		
80		南下塘街 48 号	砖木	2	83.37		
81		南下塘街 50-1 号	砖木	2	70.38		
82		南下塘街 50-2 号	砖木	2	35.92		
83		南下塘街 52 号	砖木	2	71.82		
84		南下塘街 54 号	砖木	3	130.70		
85		南下塘街 56-1 号	砖木	3	75.69		
86		南下塘街 62 号 64 号	砖木	1	262.89		
87		南下塘街 66-1 号	砖木	1	79.31		
88		南下塘街 68-1 号	砖木	1	79.92		
89		南下塘街 70-1 号	砖木	1	38.86		
90		南下塘街 70-2 号	砖木	2	200.24		

序号	权证编号	房屋坐落	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
91		南下塘街 70-3 号	砖木	2	91.21		
92		南下塘街 70-5 号	砖木	1	52.02		
93		南下塘街 78-1 号	砖木	2	76.55		
94		南下塘街 80-1 号	砖木	2	24.57		
95		南下塘街 80-3 号	砖木	2	186.61		
96		南下塘街 80-4 号	砖木	2	169.71		
97		南下塘街 80-5 号	砖木	2	34.84		
98		南下塘街 80-6 号	砖木	1	30.62		
99		南下塘街 80 号	砖木	1	65.38		
100		南下塘街 88-1 号	砖木	2	90.03		
101		南下塘街 88-2 号	砖木	2	67.59		
102		南下塘街 88 号	砖木	2	157.85		
103		南下塘街 92 号	砖木	1	134.88		
104		南下塘街 94、94-1	砖木	1	69.26		
105		南下塘街 96-1 号	砖木	3	16.97		
106		南下塘街 96-2 号	砖木	1	174.09		
107		南下塘街 96 号	砖木	2	138.05		
108	南下塘街 98 号	砖木	2	35.20			
109	南下塘街 102 号	砖木	2	19.44			
110	南下塘街 102-2 号	砖木	2	27.60			
111	南下塘街 112 号	砖木	1	86.32			
112	南下塘街 118 号	砖木	2	47.40			
113	南下塘街 122 号	砖木	1	117.58			
114	南下塘街 124-1 号	砖木	2	36.38			
115	南下塘街 124 号	砖木	1	36.38			
116	南下塘街 126 号、128 号	砖木	2	425.49			
117	南下塘街 132、134	砖木	2	399.62			
118	苏(2022)无锡市房地产权 第 0000905 号	南下塘街 156 号 156-1 号	砖木	2	350.46	758.00	
119		南下塘街 162-1 号	砖木	2	56.73		
120		南下塘街 162 号	砖木	1	47.97		
121	苏(2022)无锡市房地产权 第 0001672 号	南下塘街 170 号	砖木	1	140.22	7043.10	
122		南下塘街 172-1 号	砖木	2	83.32		
123		南下塘街 172 号	砖木	1-2	115.60		
124		南下塘街 174 号	砖木	2	195.66		
125		南下塘街 176-1 号	砖木	1-3	118.36		
126		南下塘街 178 号	砖木	1-2	104.92		
127		南下塘街 180 号	砖木	2	424.92		
128		南下塘街 184 号	砖木	1	157.25		
129		南下塘街 186 号	砖木	2	214.95		
130		南下塘街 194-1 号	砖木	1-3	99.37		
131	南下塘街 194-2 号	砖木	1-3	112.47			

序号	权证编号	房屋坐落	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
132		南下塘街 198 号	砖木	1-2	108.30		
133		南下塘街 200-1 号	砖木	1	107.94		
134		南下塘街 202-1 号	砖木	2	206.67		
135		南下塘街 202-2 号	砖木	1	12.32		
136		南下塘街 202-3 号	砖木	1	12.11		
137		南下塘街 202 号	砖木	3	112.22		
138		南下塘街 204-1 号 206 号 208 号	砖木	1	480.76		
139		南下塘街 204 号	砖木	2	175.24		
140		南下塘街 210-1 号	砖木	1	75.25		
141		南下塘街 210 号	砖木	2	97.03		
142		南下塘街 216 号	砖木	2	83.50		
143		南下塘街 220-1 号	砖木	2	106.61		
144		南下塘街 220 号	砖木	2	72.81		
145		南下塘街 222-1 号	砖木	2	23.12		
146		南下塘街 222-2 号	砖木	1	28.26		
147		南下塘街 222-3 号	砖木	2	29.81		
148		南下塘街 222 号	砖木	3	28.56		
149		南下塘街 226 号	砖木	2	48.60		
150		南下塘街 230 号 234 号	砖木	2	146.19		
151		南下塘街 236 号	砖木	2	78.40		
152		南下塘街 238-1 号	砖木	2	48.24		
153		南下塘街 238 号 240 号	砖木	3	41.07		
154		南下塘街 244-1 号	砖木	3	38.10		
155		南下塘街 244 号	砖木	2	39.76		
156		南下塘街 246-1 号 248-1 号	砖木	3	167.66		
157		南下塘街 246-2 号	砖木	3	27.30		
158		南下塘街 246 号	砖木	3	116.78		
159		南下塘街 248 号	砖木	1	23.12		
160		南下塘街 250 号 252 号 254 号	砖木	2	131.68		
161		南下塘街 256-1 号 258-1 号	砖木	2	105.47		
162		南下塘街 256 号	砖木	2	91.10		
163		南下塘街 260 号	砖木	2	22.36		
164		南下塘街 264、264-1 号、266-1 号	砖木	1	263.20		
165		南下塘街 268 号	砖木	2	37.10		
166		南下塘街 270 号	砖木	2	69.42		
167		南下塘街 272 号	砖木	1	19.07		
168		南下塘街 274 号 276 号	砖木	1	56.07		
169		清名桥街 8 号	钢混	1	783.64		
170		清名桥街 10 号 10-1 号	砖木	1	188.00		

序号	权证编号	房屋坐落	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
171		清名桥街 12-1 号	砖木	1-2	28.64		
172		清名桥街 12-2 号	砖木	1	29.44		
173		清名桥街 12 号	砖木	2	28.80		
174		清名桥街 14 号	砖木	2	14.31		
175		清名桥街 16 号	混合	2	16.74		
176	苏(2022)无锡市房地产权第 0002339 号	南长街 398 号	砖木	2	526.67	6533.50	
177		南长街 400 号	砖木	2	561.00		
178		南长街 408、410、412、418、422	砖木	2	2527.19		
179		南长街 426 号	砖木	1	507.00		
180		南长街 428 号 430 号 432 号	砖木	1	885.72		
181	苏(2022)无锡市房地产权第 0023205 号	南长街 393 号 395 号 397 号	砖木	1	195.42	4041.50	
182		南长街 399 号 401 号	砖木	2	104.62		
183		南长街 409 号	砖木	2	38.12		
184		南长街 419 号 421 号 423 号	砖木	1-2	65.22		
185		南长街 425 号 427 号 429 号	砖木	1	149.83		
186		南长街 431 号 433 号	砖木	1	188.48		
187		南长街 435 号	砖木	1	33.75		
188		南长街 451 号 453 号	砖木	1	187.15		
189		南长街 455 号	砖木	1	29.85		
190		南长街 457 号	砖木	1	28.16		
191		南长街 459 号 461 号 463 号	砖木	1	197.92		
192		南长街 465 号	砖木	2	49.23		
193		南长街 469 号 471 号 473 号	砖木	1	161.80		
194		南长街 477 号 481 号	砖木	1	263.20		
195		南长街 489 号	砖木	1	219.63		
196		南长街 493 号 495 号	砖木	1	210.80		
197		南长街 497 号	砖木	1	119.00		
198		南长街 501 号 503 号 505 号	砖木	1	358.83		
199		南长街 507 号 511 号	砖木	2	191.22		
200		南长街 513 号 517 号 519 号 521 号	砖木	1	252.60		
201	南长街 525 号	砖木	1-2	25.55			
202	南长街 527 号 529 号 531 号	砖木	2	139.18			
203	南长街 533 号	砖木	1	100.10			
204	南长街 539 号	砖木	1	100.22			
205	南长街 547-1 号	砖木	1-2	21.73		已拆除	
206	南长街 549 号	砖木	1	146.46		已拆除	
207	南长街 553 号	砖木	1	25.68			

序号	权证编号	房屋坐落	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
208		南长街 555 号	砖木	1	30.42		
209		南长街 557 号	砖木	2	56.21		
210		南长街 559 号	砖木	2	49.00		
211		南长街 561 号	砖木	1-2	123.26		
212		南长街 563 号	砖木	2	53.66		
213		南长街 565 号	砖木	3	102.63		
214		南长街 571-1	混合	2	100.80		
215		南长街 571-2	混合	1-2	30.69		
216		苏(2017)无锡市房地产权第 0037395 号	大窑路 27 号	钢混、混合	2		2217.26
217	苏(2017)无锡市房地产权第 0037396 号	清名桥街 1 号	混合	2	821.59		
218	苏(2017)无锡市房地产权第 0042572 号	南下塘街 169-1 号	砖木、混合	2	439.60		
219	苏(2017)无锡市房地产权第 0220227 号	南下塘街 155 号	混合	2	1014.09		
		合计			46850.55	69936.60	

### (三) 咨询对象建筑物基本状况

- 1、规模：咨询对象建筑面积合计 46,850.55 m<sup>2</sup>，层高约 3.6 米。
- 2、楼层：咨询对象楼层数详见上述咨询对象明细状况一览表。
- 3、建筑结构：咨询对象结构详见上述咨询对象明细状况一览表。
- 4、外观：咨询对象以清明时期建筑风格为主，外墙面为涂料刷白，明清木门窗，屋顶为青砖瓦片，整体维护状况较好。
- 5、空间布局：各商户沿南长街及南下塘街两侧，空间分区及各空间交通流线合理。
- 6、装修装饰：外部装修符合清名桥历史文化街区整体形象，内部根据租户自身使用情况进行更新。
- 7、设施设备：照明、通信、通风、消防等设施设备齐全。
- 8、维护保养状况：咨询对象成新度较好，维修养护情况较好。



图一：现场勘察照片

#### （四）土地基本情况

- 1、坐落：无锡市梁溪区清名桥历史文化街区。
- 2、四至：东至向阳南路，南至清明东路，西至金钩桥路，北至永乐东路。
- 3、用途：咨询对象用途为商业用地、商业服务业设施用地、文物古迹用地。
- 4、面积：根据委托人提供的《不动产权证》及《国有土地使用权证》，土地使用权总面积为 69,936.60 平方米。
- 5、使用期限：南下塘街 1-16 号对应的国有建设用地使用权至 2055 年 08 月 02 日止，剩余使用年限为 29.61 年，其余房产对应的国有建设用地使用权至 2053 年 08 月 14 日止，剩余使用年限为 27.64 年。
- 6、使用权类型：出让。
- 7、地形地势：咨询对象所在宗地形状较规则、地势较平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响。
- 8、土地开发程度：宗地外六通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内已经建有建筑物。

## （五）他项权利设立情况

### 1、租赁权

截至价值时点，经现场查勘核实，咨询对象部分房产已出租。根据相关法律规定在租赁关系存续期间，即使出租人将租赁物让与他人，对租赁关系也不产生任何影响，买受人不能以其已成为租赁物的所有人为由否认原租赁关系的存在并要求承租人返还租赁物，另权利人如需出售已出租物业，应当在出卖房产之前的合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权。

### 2、抵押权

截止至价值时点，根据咨询委托方提供的相关资料记载，委托方已将部分房地产抵押，详情见报告附件四。

本次评估未考虑上述抵押他项权利对咨询结果的影响。

除此之外，本次评估未发现可能存在的其他法定优先受偿款。

### 3、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。

## （六）咨询对象所在区域状况

### 1、位置

咨询对象地处无锡市梁溪区，周边多为商业。北临永乐东路，南临清明东路，东临向阳南路，西临南长街。



图二：物业位置图

## 2、交通条件

咨询对象所在区域内的道路体系为格网状，道路类型以交通型为主，有永乐路、向阳路、南长街等道路，区域主次干道纵横交错，道路网较为密集，道路通达度高。

周边有南长街（永乐路）、妙光桥等公交站，有 15 路、19 路、27 路、41 路、55 路、62 路等公交线路，公交便捷度高。

周边有多个停车场，停车便捷度高，开车可方便到达，对外交通方便。

## 3、外部配套

银行网点：交通银行、农业银行、建设银行等。

医院：无锡市第二人民医院、无锡市妇幼保健院等。

学校：无锡市南长街小学、无锡市江南中学、无锡市梁溪区中心幼儿园等。

商超：无锡市南禅寺步行街区、彩旸广场、阳春巷等。

咨询对象所在区域已形成成熟的路网系统，供水、排水等设施均已纳入市政管网，且电讯状况优，总体来讲，咨询对象所在区域外部基础设施条件较优。

## 4、环境条件

### 4.1 自然环境

咨询对象所在区域建筑较美观；区域内机动车的噪声及尾气污染一般；绿化环境较好。总体而言，空气质量一般，自然环境质量较好。

### 4.2 人文环境

咨询对象所在区域居住人口文化程度较高，生活方式较现代，治安状况良好，相邻房地产以商业为主，人文环境较好。

### 4.3 景观

咨询对象所在区域内景观较好。

## 5、自然条件

咨询对象所在区域地貌特征为冲积平原，地形平坦，基本无淹水现象；咨询对象所在区域地质相对较稳定，无大的构造断裂带，地震活动频率低，强度弱，地质条件较优。咨询对象所在区域自然条件总体较优。

## 6、行政因素

### 6.1 城市规划

根据规划，咨询对象所在区域规划用途以商业用地为主，规划限制状况较优。

### 6.2 交通管制

咨询对象所在区域未实行交通管制。评价等级优。

## 7、区域发展

咨询对象所处区域内基础设施、公共设施配套日趋完善，区域内商业用房的入驻率、租金水平及市场售价比较稳定，该区域的未来发展状况较好。

## 四、跟踪评估对象区域房地产市场变化及经营情况变化分析

### (一) 咨询对象区域房地产市场变化

#### 1、无锡市商业房地产

##### (1) 成交体量



2025年，商业量价齐跌，新增供应10万方，上涨77%；成交22万方，下跌29%；成交均价10218元/m²，下跌20%。商业仍以去库存为主，销售难度大，抵押、整售成为常态。

##### (2) 成交区域



2025年，锡山区、梁溪区为无锡商业成交主力区域，共成交13.88万方，占成交面积的63%。成交均价最高的区域为经开区，均价21888元/m²。

### (3) 库存



截止 2025 年底全市商业库存约 680 万方，市场饱和，去化周期长，各区表现均不佳，其中惠山区库存最多，达到 239 万方，占比 35%，其次为梁溪区。

### (4) 租赁情况

目前无锡市商业物业经营状况虽不乏亮点，但整体上仍相对低迷，一方面，市中心商圈凭借着强大的人流量吸引力，租金水平及空置率等指标相对乐观。同时，惠山古镇、小娄巷等商业街区，通过打造文旅主题、街区更新改造等方式焕新发展，客流量相对保持高位。梁溪万达（原京东广场）、江南大悦城（原博大假日广场）、万象汇（新建）等商业综合体，通过重新招商引资、突出主题特色、发展“首店经济”等方式实现盘活或开门红。以梅村街道为代表的部分区域社区底商，充分利用区域人流密集、外来人口众多的优势，商业氛围浓厚，租金水平稳中有升。

另一方面，无锡市还有一批商业类物业处于经营不善的状态。新之城广场、梦享城、招商城等曾经人气十足的商业综合体近年来经营惨淡，客流下滑明显。新世界百货、原保利广场、中山路明珠广场、广益哥伦布、金太湖广场等商办物业处于破产重整或关门歇业状态。皮革城、轻纺城等专贸市场经营状况亦不容乐观。此外，除市中心等人流较多的商圈外，部分小区底商存在不同程度的空置。

### (5) 咨询对象所属板块情况

咨询对象所处的清名桥历史文化街区板块，是无锡“文旅商”融合发展的核心示范区。2025 年，该板块受益于城市微度假、本地游的持续火热，以及 2025 年央视春晚分会场带来的长效品牌效应，客流量及消费活力保持在全市前列。与全市普通商业的普适性租金承压相比，该板块具备主题性、稀缺性的沿街商铺，租金表现更具韧性。

## （二）咨询对象经营情况变化分析

根据委托人提供的资料，目前各咨询对象均正常运营。咨询对象租户结构保持稳定，以文化旅游、特色餐饮、创意零售等体验式消费业态为主，与街区定位高度契合，客群消费粘性较高，作为无锡城市文化名片，持续获得政府文旅推广与基础设施投入的支持，基本无重大不利变化。其独特的建筑风貌和街区氛围构成了强大的竞争壁垒。

综上咨询对象，出租率稳定；租金价格近年来较稳定。未来能够在正常市场状况下的经营，前景较为乐观。

## 五、报告成立前提及使用限制条件

1、委托人提供的资料属实。

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格，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，咨询评估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以委托人出具的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《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、部分咨询对象由于委托方无法提供各楼层的具体面积数据,现该部分咨询对象按照各楼层面积平均分配的情况进行测算。

9、本次评估咨询假设 2026 年 6 月 30 日前到期的租约合同均不进行续租，于 2026 年 6 月 30 日时尚未到期的合同均给付违约金后进行清退。故 2026 年 6 月 30 日前到期的咨询对象合同期内采用合同租金，到期后采用市场租金，2026 年 6 月 30 日时尚未到期的咨询对象于 2026 年 6 月 30 日后采用市场租金。

10、本次咨询对象中南下塘街 1 号、3 号、4 号、6 号、7 号、8 号、11 号、12 号、13 号、14 号、15 号、16 号、155 号、169-1 号、清名桥街 1 号、大窑路 27 号等共计 16 套房屋所有权人名称为江苏古运河投资发展有限公司。根据无锡市行政审批局出具的《公司准予变更登记通知书》记载：于 2020 年 1 月 17 日变更为江苏古运河投资集团有限公司。

11、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。

12、本咨询报告结果仅供委托人在本次咨询目的下使用，不得做其他用途。

13、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评估报告分开来单独使用。

14、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评估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。

15、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。

16、本跟踪评估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。

17、报告中所使用的货币为人民币。

## 六、附件

附件一、权属证明资料

附件二、委托人营业执照复印件

附件三、房地产估价机构资质证书及营业执照副本复印件

附件四、房屋抵押登记清单

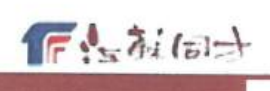
苏 ( 2022 ) 无锡市 不动产权第 0000681 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南下塘街46号
不动产单元号	3202030020506800336F0C030023
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/自建房
用途	详见附记栏/商业服务
面积	-/房屋建筑面积: 4126.81m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 4041.4m <sup>2</sup> 房屋结构: 详见附表  SS

附件一 权属证明资料

### 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋代码	坐落	幢号	楼层	套内面积(m <sup>2</sup> )	用途	权利类型	权利性质
1	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街46号		2	78.55	住宅	住宅	出让
2	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街46号		3	61.38	住宅	住宅	出让
3	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街46号-1		1	24.57	住宅	住宅	出让
4	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街46号-2		1	26.15	住宅	住宅	出让
5	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街124-1		2	51.02	住宅	住宅	出让
6	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街70-5		2	51.02	住宅	住宅	出让
7	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街14-1		2	64.45	住宅	住宅	出让
8	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街46-1		1	70.74	住宅	住宅	出让
9	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街42		1	50.35	住宅	住宅	出让
10	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街46-1		2	51.05	住宅	住宅	出让
11	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街46-2		1	67.15	住宅	住宅	出让
12	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街42		2	51.02	住宅	住宅	出让
13	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街124、124		3	425.49	住宅	住宅	出让
14	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街124、124		2	386.00	住宅	住宅	出让
15	3202030020506800336F0C030023	3202030020506800336F0C030023	南下塘街124、124		1	41.04	住宅	住宅	出让



房屋明细附页 FANGWU MINGXI FUYE

房屋明细附页 FANGWU MINGXI FUYE

# 不动产权证书附页

序号	房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋结构	房屋用途
20	雨下塘街70-1	商业服务	2	39.88	自建房	砖木结构
21	雨下塘街70-2	商业服务	2	200.24	自建房	砖木结构
22	雨下塘街48	商业服务	2	85.37	自建房	砖木结构
23	雨下塘街60-6	商业服务	2	30.62	自建房	砖木结构
24	雨下塘街88	商业服务	2	157.85	自建房	砖木结构
25	雨下塘街88-1	商业服务	1	90.03	自建房	砖木结构
26	雨下塘街98	商业服务	1	35.2	自建房	砖木结构
27	雨下塘街102	商业服务	1	82.44	自建房	砖木结构
28	雨下塘街50-2	商业服务	1	15.18	自建房	砖木结构
29	雨下塘街46	商业服务	2	117.62	自建房	砖木结构
30	雨下塘街50-1	商业服务	2	70.33	自建房	砖木结构
31	雨下塘街54	商业服务	2	130.7	自建房	砖木结构
32	雨下塘街56-1	商业服务	1	23.84	自建房	砖木结构
33	雨下塘街66-1	商业服务	2	79.31	自建房	砖木结构
34	雨下塘街62, 64	商业服务	2	262.89	自建房	砖木结构
35	雨下塘街68-1	商业服务	2	79.92	自建房	砖木结构



扫描全能王 创建

# 不动产权证书附页

附页编号	不动产权证书编号	坐落	层数	建筑面积	房屋结构	用途
32020300205003035	3202030020079431303680007	南下塘街70-3	2	169.71	自建房	商业服务
32020300205003040	3202030020079431304220008	南下塘街90	2	69.26	自建房	商业服务
32020300205003047	3202030020079431401480000	南下塘街94, 94-1	1	138.06	自建房	商业服务
32020300205003048	3202030020079431401490001	南下塘街96	2	16.97	自建房	商业服务
32020300205003049	320203002007943140150005	南下塘街96-1	1	186.61	自建房	商业服务
32020300205003039	3202030020079431304110005	南下塘街80-3	1	34.84	自建房	商业服务
32020300205003041	3202030020079431304280008	南下塘街80-b	1	27.6	自建房	商业服务
32020300205003050	3202030020079431401580002	南下塘街95-2	1	86.32	自建房	商业服务
32020300205003053	3202030020079431404050001	南下塘街102	1	47.4	自建房	商业服务
32020300205003054	3202030020079431404090008	南下塘街112	2	117.58	自建房	商业服务
32020300205003055	3202030020079431404080004	南下塘街118	1		自建房	商业服务
32020300205003056	3202030020079431404060007	南下塘街122	2		自建房	商业服务



扫描全能王 创建

房屋明细附页 FANGWUMINGXIFUYE

房屋明细附页 FANGWUMINGXIFUYE

## 附 记

登记类型：权利人身份信息变化变更登记  
登记子类：姓名变化变更登记  
登记日期：2022-01-04  
宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地



扫描全能王 创建

苏 ( 2022 ) 无锡市 不动产权第 C000002 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南下塘街17号
不动产单元号	3202030C2050GB00337F0C010001
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/自建房
用途	详见桥记栏/商业服务
面积	-/房屋建筑面积：2087.09㎡
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止
权利其他状况	独用土地使用权面积：2120.3㎡ 房屋结构：详见附表  56

### 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋代码	坐落	幢号	层数	用途	权利性质
1	3202030C2050GB00337F0C010001 0337F0003002	3202030207943102792712	南下塘街17	1	2	143.55	国有建设用地使用权/房屋所有权
2	3202030C2050GB00337F0C010001 0337F0003003	3202030207943102792712	南下塘街17	2	2	775.97	国有建设用地使用权/房屋所有权
3	3202030C2050GB00337F0C010001 0337F0003004	3202030207943102792712	南下塘街17	1	1	24.75	国有建设用地使用权/房屋所有权
4	3202030C2050GB00337F0C010001 0337F0003005	3202030207943102792712	南下塘街17	2	1	22.27	国有建设用地使用权/房屋所有权
5	3202030C2050GB00337F0C010001 0337F0003006	3202030207943102792712	南下塘街17	3	1	64.33	国有建设用地使用权/房屋所有权
6	3202030C2050GB00337F0C010001 0337F0003007	3202030207943102792712	南下塘街17-1	2	2	374.84	国有建设用地使用权/房屋所有权
7	3202030C2050GB00337F0C010001 0337F0003008	3202030207943102792712	南下塘街17	2	1	106.22	国有建设用地使用权/房屋所有权
8	3202030C2050GB00337F0C010001 0337F0003009	3202030207943102792712	南下塘街17	1	1	111.11	国有建设用地使用权/房屋所有权

扫描全能王创建



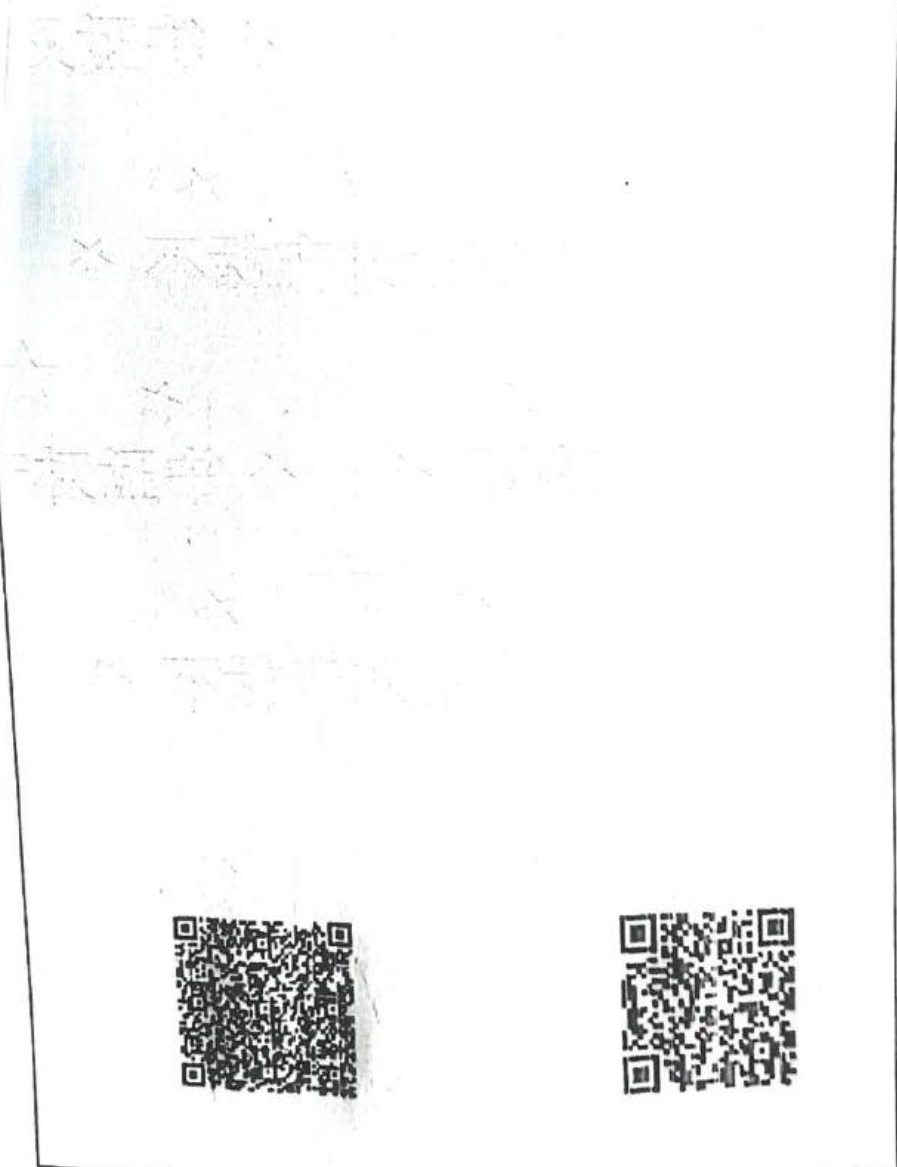
# 附 记

记类型：权利人身份信息变化变更登记

务小类：姓名变化变更登记

记日期：2022-01-02

宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地



扫描全能王 创建

苏 ( 2022 ) 无锡市 不动产权第 C000003 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南下塘街89, 89-1, 89-2, 89-3
不动产单元号	3202030020506800338F00010001
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/自建房
用途	详见记事栏/商业服务
面积	-/房屋建筑面积: 911.30m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 1537.6m <sup>2</sup> 房屋结构: 砖木结构 房屋总层数: 2 57

附 记

登记类型: 权利人身份信息变更变更登记  
 业务小类: 姓名变化变更登记  
 登记日期: 2022-01-02  
 该宗地批准用途为商业/服务业设施用地, 文物古迹用地

扫描全能王 创建



苏 ( 2022 ) 无锡市 不动产权第 C000004 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	南下塘街136、136-1	
不动产单元号	320203002050GB00333F0C010002	
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/自建房	
用途	详见附记栏/商业服务	
面积	-/房屋建筑面积：361.48㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止	
权利其他状况	独用土地使用权面积：523.4㎡ 房屋结构：详见附表  S 10	

### 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋代码	坐落	幢号	层数	套数	面积	用途	备注
1	320203002050GB00333F0C010002	25063 002 079A3145110509	南下塘街136		1	1	60.72	商业服务	首次登记
2	320203002050GB00333F0C010002	25063 002 079A3145110509	南下塘街136-1		2	2	210.76	商业服务	首次登记

扫描全能王创建



# 附 记

登记类型：权利人身份信息变化变更登记

业务小类：姓名变化变更登记

登记日期：2022-01-02

宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地



扫描全能王 创建



苏 (2022) 无锡市 不动产权第 C000005 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	南下塘街135	
不动产单元号	3202030C2050GB00334F5C010001	
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/自建房	
用途	详见附记栏/商业服务	
面积	-/房屋建筑面积: 816.54㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止	
权利其他状况	独月土地使用权面积: 1140.7㎡ 房屋结构: 详见附页 S 11	

### 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋代码	用途	幢号	层数	面积	用途	备注
1	3202030C2050GB00334F5C010001	3202030C2050GB00334F5C010001	商业	1	1	146.72	商业	
2	3202030C2050GB00334F5C010002	3202030C2050GB00334F5C010002	商业	1	2	114.42	商业	
3	3202030C2050GB00334F5C010003	3202030C2050GB00334F5C010003	商业	1	2	125.19	商业	

扫描全能王 创建



## 附 记

登记类型：权利人身份信息变化变更登记

业务小类：姓名变化变更登记

登记日期：2022-01-02

宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地



扫描全能王 创建

苏 ( 2022 ) 无锡市 不动产权第 0023205 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南长街393、395、397
不动产单元号	3202030030656B00361F00010001
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/自建房
用途	详见附记栏/商业服务
面积	-/房屋建筑面积: 4150.42㎡
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 4041.5㎡ 房屋结构: 详见附录  S13

# 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋代码	坐落	幢层号	房屋面积	用途	权利性质
1	3202030030656B00361F00010001	3202030030656B00361F00010001	南长街393-2	2/30-66	30.66	住宅	住宅/商品房
2	3202030030656B00361F00010002	3202030030656B00361F00010002	南长街397	2/119	119	住宅	住宅/商品房
3	3202030030656B00361F00010003	3202030030656B00361F00010003	南长街402、405	3/210.9	210.9	住宅	住宅/商品房
4	3202030030656B00361F00010004	3202030030656B00361F00010004	南长街501、502、505	3/255.83	255.83	住宅	住宅/商品房
5	3202030030656B00361F00010005	3202030030656B00361F00010005	南长街507、511	3/191.22	191.22	住宅	住宅/商品房
6	3202030030656B00361F00010006	3202030030656B00361F00010006	南长街527、529、531	2/139.18	139.18	住宅	住宅/商品房
7	3202030030656B00361F00010007	3202030030656B00361F00010007	南长街533	2/100.1	100.1	住宅	住宅/商品房
8	3202030030656B00361F00010008	3202030030656B00361F00010008	南长街539	2/100.22	100.22	住宅	住宅/商品房
9	3202030030656B00361F00010009	3202030030656B00361F00010009	南长街549	2/144.46	144.46	住宅	住宅/商品房
10	3202030030656B00361F00010010	3202030030656B00361F00010010	南长街547-1	1/21.73	21.73	住宅	住宅/商品房
11	3202030030656B00361F00010011	3202030030656B00361F00010011	南长街571-1	2/100.9	100.9	住宅	住宅/商品房
12	3202030030656B00361F00010012	3202030030656B00361F00010012	南长街393、395、397	2/198.43	198.43	住宅	住宅/商品房
13	3202030030656B00361F00010013	3202030030656B00361F00010013	南长街393、401	2/106.63	106.63	住宅	住宅/商品房
14	3202030030656B00361F00010014	3202030030656B00361F00010014	南长街403	2/28.12	28.12	住宅	住宅/商品房
15	3202030030656B00361F00010015	3202030030656B00361F00010015	南长街418、421、423	1/65.22	65.22	住宅	住宅/商品房

扫描全能王 创建



# 不动产权证书附页

3202030030650B00361F00010013	32020300300794321012700005	南长街465	1	40.23	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010014	32020300300794321019100002	南长街469, 471, 473	2	161.8	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010015	32020300300794321020600004	南长街477, 481	2	263.2	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010016	32020300300794321021000000	南长街489	3	219.63	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010021	32020300300794321018500001	南长街513, 517, 519, 521	3	252.6	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010022	32021100600794243019100002	南长街525	1	25.55	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010007	32020300300794321031400002	南长街431、433	2	102.74	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010028	32020300300794243077900007	南长街553	1	25.82	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010029	32020300300794243078000000	南长街555	1	30.42	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010030	32020300300794243078400004	南长街557	1	56.21	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010031	32020300300794243078500005	南长街559	1	49	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010032	32020300300794243078600006	南长街561	2	123.26	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010033	32020300300794243079000002	南长街563	2	53.66	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010034	32020300300794243079200004	南长街565	2	102.63	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010035	32020300300794312031100000	南长街425, 427, 429	2	149.83	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030650B00361F00010036	32020300300794312031400011	南长街431、433	1	25.74	自建房	砖木结构	商业服务



扫描全能王 创建

# 不动产权证书附页

320203003065020 0361F00010008	3202030030079431203180007	南长街435			1	33.75	自建房	砖木结构	商业服务
320203003065020 0361F00010009	32020300300794312032700008	南长街451;463			2	187.15	自建房	砖木结构	商业服务
320203003065020 0361F00010011	32020300300794321018200001	南长街457			1	28.16	自建房	砖木结构	商业服务
320203003065020 0361F00010012	32020300300794321018300002	南长街459,461,463			3	197.92	自建房	砖木结构	商业服务
320203003065020 0361F00010010	32020300300794321018400003	南长街455			1	29.85	自建房	砖木结构	商业服务



扫描全能王 创建

## 附 记

记类型：依申请更正登记

记日期：2022-01-25

宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地



扫描全能王 创建

苏 ( 2022 ) 无锡市 不动产权第 0002339 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南长街398等
不动产单元号	320203003050GB00010F00010063
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/自建房
用途	详见附记栏/商业服务
面积	-/房屋建筑面积: 5007.58m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 6533.5m <sup>2</sup> 房屋结构: 详见附表  S 14

# 不动产权证书附页

序	不动产单元号	权利种类	坐落	幢层单元号	面积(m <sup>2</sup> )	用途
1	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街398	幢层单元号	1 96.97	商业服务
2	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街398	幢层单元号	1 4.36	商业服务
3	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街398	幢层单元号	1 114.02	商业服务
4	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街398	幢层单元号	2 122.21	商业服务
5	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	1 267.83	商业服务
6	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	1 9.75	商业服务
7	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	1 15.94	商业服务
8	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	1 1.74	商业服务
9	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	1 12.45	商业服务
10	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	1 19.59	商业服务
11	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	2 122.21	商业服务
12	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	2 122.21	商业服务
13	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	2 122.21	商业服务
14	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	2 122.21	商业服务
15	320203003050GB00010F00010063 001F00010063	国有建设用地使用权/房屋所有权	南长街100	幢层单元号	2 122.21	商业服务

扫描二维码



房屋明细附页 FANGWU

房屋明细附页 FANGWU

# 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	权利人	坐落	层数	用途	权利类型	房屋结构	房屋用途
16	3202030030500200010F00010032	3202030030704312050400028	南长街408, 410, 412, 418, 422	6	住宅	自建	砖木结构	商业服务
17	3202030030500200010F00010033	3202030030794312050400076	南长街408, 410, 412, 418, 422	7	住宅	自建	砖木结构	商业服务
18	3202030030500200010F00010034	3202030030794312050400084	南长街408, 410, 412, 418, 422	8	住宅	自建	砖木结构	商业服务
19	3202030030500200010F00010035	3202030030794312050400092	南长街408, 410, 412, 418, 422	9	住宅	自建	砖木结构	商业服务
20	3202030030500200010F00010036	3202030030794312050400100	南长街408, 410, 412, 418, 422	10	住宅	自建	砖木结构	商业服务
21	3202030030500200010F00010037	3202030030794312050400108	南长街408, 410, 412, 418, 422	11	住宅	自建	砖木结构	商业服务
22	3202030030500200010F00010038	3202030030794312044100012	南长街426	1	住宅	自建	砖木结构	商业服务
23	3202030030500200010F00010039	3202030030794312044100020	南长街426	2	住宅	自建	砖木结构	商业服务
24	3202030030500200010F00010035	3202030030794312044100039	南长街426	3	住宅	自建	砖木结构	商业服务
25	3202030030500200010F00010030	3202030030794312044100047	南长街426	4	住宅	自建	砖木结构	商业服务
26	3202030030500200010F00010031	3202030030794312044100055	南长街426	5	住宅	自建	砖木结构	商业服务
27	3202030030500200010F00010032	3202030030794312044100063	南长街426	6	住宅	自建	砖木结构	商业服务
28	3202030030500200010F00010033	3202030030794312044100071	南长街426	7	住宅	自建	砖木结构	商业服务
29	3202030030500200010F00010034	3202030030794312044100080	南长街426	8	住宅	自建	砖木结构	商业服务
30	3202030030500200010F00010035	3202030030794312044100088	南长街426	9	住宅	自建	砖木结构	商业服务
31	3202030030500200010F00010036	3202030030794241080100019	南长街426	1	住宅	自建	砖木结构	商业服务



扫描全能王 创建

房屋明细附页 FANGWU...

房屋明细附页 FANGWU...

# 不动产权证书附页

3202030030500200010F00010098	32020300300794243080100027	南长街428, 430, 432	2	2	35.5	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030500200010F00010099	32020300300794243080100035	南长街428	3	2	176.4	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030500200010F00010100	32020300300794243080100043	南长街428, 430, 432	4	1	10.33	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030500200010F00010101	32020300300794243080100051	南长街428, 430, 432	5	2	90.39	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030500200010F00010098	32020300300794243080100069	南长街398	6	1	4	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030500200010F00010099	32020300300794243080100077	南长街398	7	1	68.64	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030500200010F00010098	32020300300794243080100025	南长街398	8	1	9.44	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030500200010F00010095	32020300300794243080100024	南长街398	9	1	9.44	自建房	砖木结构	商业服务

房

房



扫描全能王 创建

房屋明细附页 FANGWU...

房屋明细附页 FANGWU...

房屋明细附页 FANGWU...

房屋明细附页 FANGWU...

房屋明细附页 FANGWU...

房

## 附 记

登记类型：权利人身份信息变化变更登记  
业务小类：姓名变化变更登记  
登记日期：2022-01-06  
宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地  
其中400第1栋部分建筑面积超出核准土地范围



苏 ( 2022 ) 元锡市 不动产第 000006 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南长街462、464、466、470等
不动产单元号	320203003050GB00008F00010001
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/自建房
用途	详见附记栏/商业服务
面积	-/房屋建筑面积：2487.05m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止
权利其他状况	独用土地使用权面积：4004.9m <sup>2</sup> 房屋结构：详见附表 S15

## 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋代码	坐落	房屋用途	房屋性质	房屋面积	房屋层数	房屋结构	房屋用途
1	320203003050GB00008F00010001	320203003050GB00008F00010001	南长街462-2	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
2	320203003050GB00008F00010002	320203003050GB00008F00010002	南长街464-1	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
3	320203003050GB00008F00010003	320203003050GB00008F00010003	南长街464-2	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
4	320203003050GB00008F00010004	320203003050GB00008F00010004	南长街466-1	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
5	320203003050GB00008F00010005	320203003050GB00008F00010005	南长街466-2	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
6	320203003050GB00008F00010006	320203003050GB00008F00010006	南长街470-1	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
7	320203003050GB00008F00010007	320203003050GB00008F00010007	南长街470-2	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
8	320203003050GB00008F00010008	320203003050GB00008F00010008	南长街470-3	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
9	320203003050GB00008F00010009	320203003050GB00008F00010009	南长街470-4	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
10	320203003050GB00008F00010010	320203003050GB00008F00010010	南长街470-5	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
11	320203003050GB00008F00010011	320203003050GB00008F00010011	南长街470-6	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务
12	320203003050GB00008F00010012	320203003050GB00008F00010012	南长街470-7	商业服务	出让	2487.05	2	框架	商业服务

扫描全能王



## 附 记

登记类型：权利人身份信息变化变更登记  
业务小类：姓名变化变更登记  
登记日期：2022-01-02  
宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地



扫描全能王 创建



苏 ( 2022 ) 无锡市 不动产权第 0000905 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南下塘街156、156-1等
不动产单元号	320292014065680006F50010001
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/自建房
用途	详见附记栏/商业服务
面积	-/房屋建筑面积：455.16㎡
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止
权利其他状况	独用土地使用权面积：758㎡ 房屋结构：详见附录  516

### 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋代码	坐落	幢层号	房屋面积	分摊面积	用途	权利类型	权利性质
1	320292014065680006F50010001	32020320779431251965999	南下塘街156、156-1		2350.45		商业服务	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房
2	320292014065680006F50010002	32020342342379431201170000	南下塘街162		47.39		商业服务	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房
3	320292014065680006F50010003	32020320200794312011400980	南下塘街162-1		26.37		商业服务	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房
4	320292014065680006F50010004	32020342342379431203140020	南下塘街162-1		20.28		商业服务	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房

扫描全能王 创建

# 附 记

记类型：权利人身份信息变化变更登记

类小类：姓名变化变更登记

记日期：2022-01-05

宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地



扫描全能王 创建

苏 ( 2022 ) 无锡市 U 不动产权第 0001672 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	南下塘街170等	
不动产单元号	320203003076GB00452F5C020001	
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/自建房	
用途	详见附记栏/商业服务	
面积	-/房屋建筑面积: 6187.81m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止	
权利其他状况	独用土地使用权面积: 7043.1m <sup>2</sup> 房屋结构: 详见附表  S18	

### 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋用途	房屋面积	房屋层数	房屋用途	房屋用途
1	320203003076GB00452F5C020001	南下塘街170-1	124.74	1	商业服务	商业服务
2	320203003076GB00452F5C020002	南下塘街170-2	124.74	1	商业服务	商业服务
3	320203003076GB00452F5C020003	南下塘街170-3	124.74	1	商业服务	商业服务
4	320203003076GB00452F5C020004	南下塘街170-4	124.74	1	商业服务	商业服务
5	320203003076GB00452F5C020005	南下塘街170-5	124.74	1	商业服务	商业服务
6	320203003076GB00452F5C020006	南下塘街170-6	124.74	1	商业服务	商业服务
7	320203003076GB00452F5C020007	南下塘街170-7	124.74	1	商业服务	商业服务
8	320203003076GB00452F5C020008	南下塘街170-8	124.74	1	商业服务	商业服务
9	320203003076GB00452F5C020009	南下塘街170-9	124.74	1	商业服务	商业服务
10	320203003076GB00452F5C020010	南下塘街170-10	124.74	1	商业服务	商业服务
11	320203003076GB00452F5C020011	南下塘街170-11	124.74	1	商业服务	商业服务
12	320203003076GB00452F5C020012	南下塘街170-12	124.74	1	商业服务	商业服务
13	320203003076GB00452F5C020013	南下塘街170-13	124.74	1	商业服务	商业服务
14	320203003076GB00452F5C020014	南下塘街170-14	124.74	1	商业服务	商业服务
15	320203003076GB00452F5C020015	南下塘街170-15	124.74	1	商业服务	商业服务
16	320203003076GB00452F5C020016	南下塘街170-16	124.74	1	商业服务	商业服务
17	320203003076GB00452F5C020017	南下塘街170-17	124.74	1	商业服务	商业服务
18	320203003076GB00452F5C020018	南下塘街170-18	124.74	1	商业服务	商业服务
19	320203003076GB00452F5C020019	南下塘街170-19	124.74	1	商业服务	商业服务
20	320203003076GB00452F5C020020	南下塘街170-20	124.74	1	商业服务	商业服务

扫描全能王 创建



# 不动产权证书附页

320203003076GB00452F50020038	32020300300794243025400000	南下塘街268	2	37.11	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020035	32020300300794243025500001	南下塘街270	2	69.42	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020031	32020300300794243025600002	南下塘街272	1	19.07	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020028	32020300300794243025700003	南下塘街274, 276	1	56.07	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020052	32020300300794243040000005	请名桥街8	2	781.64	自建房	钢筋混凝土结构	商业服务
320203003076GB00452F50020025	32020300300794243041000007	请名桥街10, 10-1	2	188	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020002	32020300300794312015500004	南下塘街172	2	115.6	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020003	32020300300794312015600005	南下塘街172-1	2	23.54	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020004	32020300300794312015700006	南下塘街174	3	196.66	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020005	3202030030079431201600001	南下塘街176-1	2	118.36	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020006	3202030030079431201620003	南下塘街178	2	104.92	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020007	32020300300794312016400005	南下塘街180	3	474.90	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020008	32020300300794312016600007	南下塘街184	2	157.25	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020009	32020300300794312016800009	南下塘街186	2	214.96	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020010	3202030030079431201480000X	南下塘街191-1	2	99.37	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076GB00452F50020066	3202030030079432101500004	南下塘街191-2	2	112.47	自建房	砖木结构	商业服务



扫描全能王 创建

# 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	权利人	坐落	用途	层数	建筑面积	房屋结构	房屋用途
1	32020300300794243041100009	...	谓名桥街12	商业服务	1	29.8	自建层 砖木结构	商业服务
2	32020300300794243041200009	...	谓名桥街12-1	商业服务	1	28.64	自建层 砖木结构	商业服务
3	32020300300794243041400000	...	谓名桥街12-2	商业服务	1	29.44	自建层 砖木结构	商业服务
4	32020300300794243041500001	...	谓名桥街14	商业服务	1	14.31	自建层 砖木结构	商业服务
5	32020300300794243041700003	...	谓名桥街16	商业服务	1	16.74	自建层 混合结构	商业服务
6	32020300300794321025100025	...	南下塘街230, 234	商业服务	2	79.95	自建层 砖木结构	商业服务
7	32020300300794321025100023	...	南下塘街204, 204-1, 205-1	商业服务	2	133.42	自建层 砖木结构	商业服务
8	32020300300794321015200001	...	南下塘街199	商业服务	2	102.3	自建层 砖木结构	商业服务
9	32020300300794321016000006	...	南下塘街200-1	商业服务	2	107.94	自建层 砖木结构	商业服务
10	32020300300794321016100007	...	南下塘街202	商业服务	2	112.22	自建层 砖木结构	商业服务
11	32020300300794321016200003	...	南下塘街202-1	商业服务	2	200.07	自建层 砖木结构	商业服务
12	32020300300794321016400002	...	南下塘街202-2	商业服务	1	12.33	自建层 砖木结构	商业服务
13	32020300300794321016300009	...	南下塘街202-3	商业服务	1	12.11	自建层 砖木结构	商业服务
14	32020300300794321016500000	...	南下塘街204	商业服务	2	175.24	自建层 砖木结构	商业服务
15	32020300300794321016700002	...	南下塘街204-1, 205, 209	商业服务	2	450.76	自建层 砖木结构	商业服务
16	32020300300794321017200001	...	南下塘街210	商业服务	2	97.03	自建层 砖木结构	商业服务



扫描全能王 创建

# 不动产权证书附页

附页编号	不动产权证书编号	坐落	层数	分摊面积	房屋结构	用途
320203003076GB00452F50020022	32020300300794321017300000	南下塘街210-1	2	75.25	白瓷房	商业服务
320203003076GB00452F50020023	32020300300794321017900006	南下塘街216	2	83.5	自建房	商业服务
320203003076GB00452F50020024	32020300300794321022300005	南下塘街220	3	72.81	自建房	商业服务
320203003076GB00452F50020026	32020300300794321022200004	南下塘街220-1	3	106.61	白瓷房	商业服务
320203003076GB00452F50020027	32020300300794321022400005	南下塘街222	1	23.12	白瓷房	商业服务
320203003076GB00452F50020029	32020300300794321022600008	南下塘街222-1		28.56	自建房	商业服务
320203003076GB00452F50020030	32020300300794321023000004	南下塘街222-2	1	26.26	自建房	商业服务
320203003076GB00452F50020032	32020300300794321022800002	南下塘街222-3		25.21	白瓷房	商业服务
320203003076GB00452F50020033	32020300300794321024600001	南下塘街226	2	48.6	自建房	商业服务
320203003076GB00452F50020034	32020300300794321025100017	南下塘街230, 234	1	66.24	自建房	商业服务
320203003076GB00452F50020037	32020300300794243022100002	南下塘街236	2	72.4	自建房	商业服务



扫描全能王 创建

房屋明细附页 FANGWUMINGXIFUYE

房屋明细附页 FANGWUMINGXIFUYE

房屋明细附页 FANGWUMINGXIFUYE

房屋明细附页 FANGWUMINGXIFUYE

# 附 记

记类型：权利人身份信息变化变更登记

务小类：姓名变化变更登记

记日期：2022-01-06

宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地



扫描全能王 创建

苏 ( 2021 ) 无锡市 不动产权第 0128423 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南下塘街229-1
不动产单元号	320203003076GB00457F00040001
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/自建房
用途	详见附记栏/商业服务
面积	-/房屋建筑面积: 3506.93m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 9030.9m <sup>2</sup> 房屋结构: 详见附录 白蚁危害范围

# 不动产权证书附页

序	不动产单元号	房屋代码	坐落	房屋层数	用途	权利性质
1	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第19-1	1	107.7	国有建设用地使用权
2	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第17	1	24.10	国有建设用地使用权
3	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第11	2	196.06	国有建设用地使用权
4	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第11	2	27.80	国有建设用地使用权
5	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第7-9	1	50.09	国有建设用地使用权
6	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	南下塘街264-1	1	95.65	国有建设用地使用权
7	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第15	1	24.54	国有建设用地使用权
8	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第11	1	23.88	国有建设用地使用权
9	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第29	2	33.64	国有建设用地使用权
10	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第23	1	24.1	国有建设用地使用权
11	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第35	1	17.41	国有建设用地使用权
12	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第33	1	13.79	国有建设用地使用权
13	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第31	1	60.89	国有建设用地使用权
14	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第25-3	1	24.09	国有建设用地使用权
15	320203003076GB00457F00040001	320213090079424302950000	地名册第27	1	26.43	国有建设用地使用权



扫描全能王 创建



# 不动产权证书附页

3202030030760B00457F00110001	3202130090079424309160008	南下塘街237-1	1	2	96.33	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00120001	3202130090079424309150007	南下塘街235	1	2	110.76	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00100001	3202130090079424309170008	南下塘街239-1	1	2	47.12	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00130001	3202130090079424309140006	南下塘街233	1	2	92.04	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00080001	3202130090079424309190001	南下塘街251, 253	1	2	289.98	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00090001	3202130090079424309180000	南下塘街249	1	2	200.06	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00140001	3202130090079424309130005	南下塘街231-1	1	2	154.13	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00160001	3202130090079424309120004	南下塘街229-1	1	2	89.67	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00070001	3202130090079424309200004	南下塘街255	1	2	111.83	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00280001	3202130090079424303390008	得名桥街3	1	1	49.23	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00050001	3202130090079424309220005	南下塘街259-1	1	2	76.68	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00060001	3202130090079424309210005	南下塘街257-1	1	2	127.5	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00270001	3202130090079424303800007	得名桥街5	1	1	25.34	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00120001	3202130090079424408130004	伯读港23	1	1	18.56	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00130001	3202130090079424408140005	伯读港24	1	1	69.35	自建房	砖木结构	商业服务
3202030030760B00457F00110001	3202130090079424408120003	伯读港20-1	1	1	30.72	自建房	砖木结构	商业服务



扫描全能王 创建

# 不动产权证书附页

320203003076000457F00110001	32021300900794243091600008	南下塘街237-1	1	2	95.33	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00120001	32021300900794243091500007	南下塘街235	1	2	110.76	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00100001	32021300900794243091700009	南下塘街239-1	1	2	47.12	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00130001	32021300900794243091400006	南下塘街233	1	2	92.04	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00080001	32021300900794243091900001	南下塘街251, 253	1	2	289.98	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00090001	32021300900794243091800000	南下塘街249	1	2	200.06	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00140001	32021300900794243091300005	南下塘街231-1	1	2	154.13	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00150001	32021300900794243091200001	南下塘街229-1	1	2	89.67	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00070001	32021300900794243092000004	南下塘街255	1	2	111.83	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00280001	32021300900794243033900008	清名桥街3	1	1	49.23	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00050001	32021300900794243092200005	南下塘街259-1	1	2	76.68	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00060001	32021300900794243092100005	南下塘街257-1	1	2	127.5	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00270001	32021300900794243038000003	清名桥街5	1	1	25.34	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00120001	32021300900794244081300004	伯庆巷23	1	1	18.56	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00130001	32021300900794244081400005	伯庆巷24	1	1	69.35	自建房	砖木结构	商业服务
320203003076000457F00110001	32021300900794244081200003	伯庆巷20-1	1	1	30.72	自建房	砖木结构	商业服务



扫描全能王 创建

# 不动产权证书附页

附页编号	不动产权证书编号	不动产坐落	层数	套数	分摊面积 (㎡)	房屋结构	用途
0203003076000457F0300001	32021300900794244080100001	伯侯港1	1	1	50.58	自建房	商业服务
320203003076000457F03010001	32021300900794244080200002	伯侯港1	2	2	120.25	自建房	商业服务
320203003076000457F03020001	32021300900794244080300003	伯侯港2-3, 3-1, 4-1, 5	1	2	433.54	自建房	商业服务
320203003076000457F03030001	32021300900794244080400004	伯侯港19	1	1	74.5	自建房	商业服务
320203003076000457F03040001	32021300900794244080500005	伯侯港20	1	1	55.58	自建房	商业服务
7 320203003076000457F03050001	32021300900794244080600006	伯侯港20	2	1	20.26	自建房	商业服务
18 320203003076000457F03060001	32021300900794244080700007	伯侯港20	3	1	59.05	自建房	商业服务
39 320203003076000457F03070001	32021300900794244080800008	伯侯港20	4	2	278.79	自建房	商业服务
40 320203003076000457F03080001	32021300900794244080900009	伯侯港20	5	1	6.61	自建房	商业服务
41 320203003076000457F03090001	32021300900794244081000001	伯侯港20	6	1	14.44	自建房	商业服务
42 320203003076000457F03100001	32021300900794244081100002	伯侯港20	7	2	141.98	自建房	商业服务



扫描全能王 创建

## 附 记

类型：不动产面积、坐落变化变更登记

小类：不动产面积变化变更登记

日期：2021-05-27

地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地。



扫描全能王 创建



苏 ( 2022 ) 无锡市 不动产权第 C000007 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南长街520-1等
不动产单元号	3202030030656B00363F0C040001
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/自建房
用途	详见附记栏/商业服务
面积	-/房屋建筑面积: 1353.26m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 3753.4m <sup>2</sup> 房屋结构: 详见附表  S 21

# 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋代码	层数	套内面积	用途
1	3202030030656B00363F0C040001	320213090079428102210000P	2	44.17	商业服务
2	3202030030656B00363F0C040001	320213090079428102210000E	1	37.5	商业服务
3	3202030030656B00363F0C040001	320213090079428102210000G	2	162.38	商业服务
4	3202030030656B00363F0C040001	320213090079428102210000D	2	221.00	商业服务
5	3202030030656B00363F0C040001	3202030030656B00363F0C040001	3	129.24	商业服务
6	3202030030656B00363F0C040001	3202030030656B00363F0C040001	2	127.99	商业服务

扫描全能王创建



# 附 记

登记类型：权利人身份信息变化变更登记

业务小类：姓名变化变更登记

登记日期：2022-01-02

宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地



扫描全能王 创建

苏 ( 2022 ) 无锡市 U 不动产权第 0000196 号

权利人	江苏古运河投资集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	大窑路1-2等	
不动产单元号	320203003080GB00250F00010001	
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/自建房	
用途	详见附记栏/商业服务	
面积	-/房屋建筑面积: 1261.25㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2053年08月14日止	
权利其他状况	房屋结构: 详见附表 S22	

### 不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋代码	坐落	幢号	层数	用途	权利性质
1	320203003080GB00250F00010001	320213090794343099M0002	大窑路1-1	3	157.64	商业服务	出让/自建房
2	320203003080GB00250F00010002	320213090794343099M0006	大窑路1-1	3	152.96	商业服务	出让/自建房
3	320203003080GB00250F00010003	320213090794343099M0008	大窑路1-1	1	138.28	商业服务	出让/自建房
4	320203003080GB00250F00010004	320213090794343099M0010	大窑路1-1	2	156.21	商业服务	出让/自建房
5	320203003080GB00250F00010005	320213090794343099M0009	大窑路1-2	1	197.00	商业服务	出让/自建房
6	320203003080GB00250F00010006	320213090794343099M0002	大窑路1-1, 1B-1	3	144.24	商业服务	出让/自建房
7	320203003080GB00250F00010007	320213090794343099M0004	大窑路1-1	2	146.9	商业服务	出让/自建房
8	320203003080GB00250F00010008	320213090794343099M0007	大窑路1-1, 1B	2	174.07	商业服务	出让/自建房

扫码全能王 创建



320203003080GB00250F00010001  
320203003080GB00250F00010002  
320203003080GB00250F00010003  
320203003080GB00250F00010004  
320203003080GB00250F00010005  
320203003080GB00250F00010006  
320203003080GB00250F00010007  
320203003080GB00250F00010008

## 附 记

登记类型：权利人身份信息变化变更登记

业务小类：姓名变化变更登记

登记日期：2022-01-04

该宗地批准用途为商业服务业设施用地、文物古迹用地



扫描全能王 创建



不动产权证书 字第 WX1001030015 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	南下塘街16			
登记时间	2015年9月15日			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	4	1550.46	1550.46	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	2055年8月2日止	



附 记

房屋代码: 32020300200794331029000000  
变更登记

填发单位 (盖章)

锡房权证 字第 WX1001030014 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下塘街15		
登记时间	2015年9月15日		
房屋性质	商业		
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	4	1628.4	1628.4 -
土地状况	地号	以下空白	
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限 至 2055年8月2日止



锡房权证字第WX1001030014号  
无锡市房产局变更登记

附 记

房屋代码: 32020300200794331028900023  
变更登记

填发单位 (盖章)

锡 房权证 字第 WX1001030011 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下塘街14		
登记时间	2015年9月15日		
房屋性质	-		
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	4	2109.06	2109.06 -
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 2055年8月2日止



锡房权证字第WX1001030011号

附 记

房屋编号: 2020300200794331028500003  
变更登记

填发单位 (盖章)

锡 房权证 字第 WX1001030008 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下塘街13		
登记时间	2015年9月15日		
房屋性质	-		
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	3	424.16	424.16 -
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	-	出让	2055年8月2日止

附 记

房屋...码:32020300200794331028600020  
变更登记

填发单位 (盖章)



锡房权证 字第 WX1001030007 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下塘街12		
登记时间	2015年9月15日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	3	1603.57	1603.57
土地状况	其他		
	以下空白		
土地取得方式	土地取得方式	出让	
	土地使用年限	- 至 2055年8月2日止	



锡房权证字第WX1001030007号

附记

房屋编号: 2020300200794331028700005

变更登记

填发单位 (盖章)

锡 房权证 字第 WX1001030006 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下塘街11		
登记时间	2015年9月15日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	4	647.34	647.34 -
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	-	出让	- 年 2055年8月2日止



无锡市不动产登记中心

附 记

房屋代码: 32020300200794331028800030  
变更登记

填发单位 (盖章)

锡房权证 字第 WX1001030003 号

房屋所有权人	江苏古运河河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下塘街8		
登记时间	2015年9月15日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	2	298.27	298.27
土地状况	其他		
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	出让	至 2065年8月2日止	

附 记

房屋... J:32...20300200794331027500001  
变更登记

填发单位 (盖章)



锡房权证 字第 WX1001029983 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下塘街7		
登记时间	2015年9月15日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	2	336.63	336.63
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	2055年8月2日止

附 记

房产代码: 32020300200794331027400000  
变更登记

填发单位 (盖章)

锡 房权证 字第 WX1001029998 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下端街6		
登记时间	2015年9月15日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	2	329.04	329.04
土地状况	其他		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	2055年8月2日止



附 记  
房屋...册:3202030020079433102730000X  
变更登记

填发单位 (盖章)

锡 房 权 证 字 第 WX1001029989 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下塘街4		
登记时间	2015年9月15日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	2	286.84	286.84
土地状况	以下空白		
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 2055年8月2日止

附 记

房屋权证字第WX1001029989号  
房屋代码: 32020300200794331027200009  
变更登记

填发单位 (盖章)

锡房权证 字第 WX1001029986 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下塘街3		
登记时间	2015年9月16日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	2	296.72	296.72
土地状况	以下空白		
土地取得方式	出让		土地使用年限
			至 2055年8月2日止

附 记

房屋代码: 32020300200794331027100008  
变更登记

填发单位 (盖章)

锡房权证 字第 WX1001029978 号

房屋所有权人	江苏古运河投资发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	南下塘街1		
登记时间	2015年9月15日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	2	134.84	134.84
其他	其他		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	2055年8月2日止



附 记

房产代码: 32020300200794331027000007  
变更登记

填发单位 (盖章)

苏地国用(2019)第 01059号

土地使用权人	江苏古运河投资发展有限公司		
座落	水东路与大窑路交叉口西南侧		
地号	320203002050680	图号	/
地类(用途)	批发零售用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2053-08-02
使用权面积	8856.1 M <sup>2</sup>	其中	8856. M <sup>2</sup>
		分摊面积	0.0 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记事	2015-09-06 1. 该宗地用途为商业用地。 2015-10-28 10356.44万元 壹(陆拾肆万肆千肆佰肆拾肆元肆角) 注册用
----	--

登记机关



证书监制机关



不动产登记 ( 2018 第 01059 号 )

土地使用权人	江苏古运河投资发展有限公司			
座落	水东路与大窑路交叉口西南侧			
地号	320203002050080图号	0352	号	/
地类(用途)	批准专供用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2053-08-02	
使用权面积	2153.7M <sup>2</sup>	其中	独用面积	2153M <sup>2</sup>
			分摊面积	0.0 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



**记 事**

2015-09-06 1、该宗地用途批准用途为商业用地。

2015-10-28 2518.56万元 壹 (详见登记卡) 注销日期 2022-11-7 11:09

登记机关

证书监制机关



苏 ( 2017 ) 无锡市 不动产权第 0037395 号

权利人	江苏古运河投资发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	大窑路27	
不动产单元号	320200 000001 6800001 F10000569	
权利类型	房屋所有权	
权利性质	/-	
用途	商业、金融、信息	
面积	房屋建筑面积2217.26㎡	
使用期限		
权利其他状况		

附 记



<p>登记类型: 单位建造房屋初始登记                  登记日期: 2017年03月20日                  房屋产                  项目名称: 00794244051100008 编号: 5; 总层数: 2层; 房屋结构: 钢                  筋混凝土结构; 建筑面积: 1905.76㎡; 竣工时间: 2015年                  合结构; 建筑面积: 13.44㎡; 竣工时间: 2015年                  项目名称: 00794244051900003 编号: 3; 总层数: 2层; 房屋结构: 混                  合结构; 建筑面积: 76.17㎡; 竣工时间: 2015年                  项目名称: 00794244052000007 编号: 2; 总层数: 1层; 房屋结构: 混                  合结构; 建筑面积: 89.05㎡; 竣工时间: 2015年                  项目名称: 0079424405230000X 编号: 1; 总层数: 1层; 房屋结构: 混                  合结构; 建筑面积: 132.94㎡; 竣工时间: 2015年</p>		
---	--	--

苏 ( 2017 ) 无锡市 不动产权第 0220227 号

权利人	江苏古运河投资发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	南下巴塘街155	
不动产单元号	320200 000001 6800001 F10001000	
权利类型	房屋所有权	
权利性质	-	
用途	商业、金融、信息	
面积	房屋建筑面积1014.09m <sup>2</sup>	
使用期限		
权利其他状况	房屋结构：混合结构 房屋总层数：3层	

附 记

首次产生，单位建造房屋初始登记  
登记日期：2017年12月08日  
仅房产

苏 ( 2017 ) 无锡市 不动产权第 0042572 号

权利人	江苏古运河投资发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	南下塘街169-1	
不动产单元号	320200 000001 0800001 F10000962	
权利类型	房屋所有权	
权利性质	/-	
用途	商业、金融、信息	
面积	房屋建筑面积439.60㎡	
使用期限		
权利其他状况		

附 记

<p>登记类型: 单位建造房屋初始登记                  登记日期: 2017年03月27日                  房屋座落: 00784312013400004; 幢号: 3; 总层数: 1层; 房屋结构: 砖木结构; 建筑面积: 160.36㎡; 竣工时间: 2015年;                  项目名称: 00784312013500000; 幢号: 5; 总层数: 1层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 25.38㎡; 竣工时间: 2015年;                  项目名称: 00784312013600003; 幢号: 6; 总层数: 2层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 207.04㎡; 竣工时间: 2015年;                  项目名称: 00784312013900004; 幢号: 4; 总层数: 2层; 房屋结构: 砖木结构; 建筑面积: 46.82㎡; 竣工时间: 2015年;</p>		
--	--	--

苏(2017)无锡市不动产权第 0037396 号

权利人	江苏古运河投资发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	清名桥街1	
不动产单元号	320200 000001 6800001 F100000570	
权利类型	房屋所有权	
权利性质	/-	
用途	商业、金融、信息	
面积	房屋建筑面积821.59m²	
使用期限		
权利其他状况		

附 记

登记类型: 单位建造房屋初始登记  
 登记日期: 2017年03月20日  
 房产名称: 00794243085100006; 编号: 1; 总层数: 2层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 71.85m²; 竣工时间: 2015年;  
 项目名称: 00794243085200007; 编号: 2; 总层数: 1层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 6.44m²; 竣工时间: 2015年;  
 项目名称: 00794243085300008; 编号: 3; 总层数: 2层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 135.54m²; 竣工时间: 2015年;  
 项目名称: 00794243085400009; 编号: 4; 总层数: 1层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 27.13m²; 竣工时间: 2015年;  
 项目名称: 00794243085500000; 编号: 5; 总层数: 2层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 65.68m²; 竣工时间: 2015年;  
 项目名称: 00794243085600001; 编号: 6; 总层数: 2层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 159.32m²; 竣工时间: 2015年;  
 项目名称: 00794243085700002; 编号: 7; 总层数: 2层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 119.84m²; 竣工时间: 2015年;  
 项目名称: 00794243085800003; 编号: 8; 总层数: 1层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 38.47m²; 竣工时间: 2015年;  
 项目名称: 00794243085900004; 编号: 9; 总层数: 1层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 85.8m²; 竣工时间: 2015年;  
 项目名称: 00794243086000007; 编号: 10; 总层数: 1层; 房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 9.0m²; 竣工时间: 2015年;



附件二 委托人营业执照复印件



# 营业执照

(副本)

编号 320200666202306130006



扫描，查询普通“国家企业信用信息公示系统”（输入多投记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码  
91320200780273578P (1/1)

名称 江苏古运河投资集团有限公司  
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 李梅

经营范围 利用自有资金对外投资；经济信息咨询服务；国内贸易（不含专项审批项目）；市场调研；基础设施工程（凭资质证书经营）；文化产品展览服务；艺术交流会议服务；文化活动策划、组织服务；提供营业性演出场所；房屋租赁和租赁批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 100000万元整  
成立日期 2005年10月27日  
住所 无锡市南长街198号



登记机关

2023年06月13日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

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年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏同升房地产资产评估规划勘测有限公司

法定代表人：韩卫东  
(执行事务合伙人)

住所：无锡市清扬路123号418室

统一社会信用代码：91320200732244166U

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)无锡00013

有效期限：2024年08月29日至2027年08月28日



## 附件四 房屋抵押登记清单

序号	权证编号	房屋坐落
1	苏（2022）无锡市房地产权第 0000002 号	南下塘街 17 号
		南下塘街 18 号
		南下塘街 19 号
		南下塘街 20 号 20-1 号
2	苏（2021）无锡市房地产权第 0128423 号	南下塘街 229-1 号
		南下塘街 231-1 号
		南下塘街 233 号
		南下塘街 235 号
		南下塘街 237-1 号
		南下塘街 239-1 号
		南下塘街 249 号
		南下塘街 251、253 号
		南下塘街 255 号
		南下塘街 257-1 号
		南下塘街 259-1 号
		南下塘街 261-1 号
		清名桥街 3 号
		清名桥街 5 号
		清名桥街 7、9 号
		清名桥街 11 号
		清名桥街 15 号
		清名桥街 17 号
		清名桥街 19-1 号
		清名桥街 23 号
		清名桥街 25-3 号
		清名桥街 31 号
		清名桥街 33 号
		清名桥街 35 号
		清名桥街 37 号
		清名桥街 39 号
		清名桥街 41 号
		伯渎港 1 号
伯渎港 2-3 号、3-1 号、4-1 号、5 号		
伯渎港 19 号		
伯渎港 20-1 号		
伯渎港 20 号		
伯渎港 23 号		
伯渎港 24 号		
3	苏（2022）无锡市房地产权第 0000003 号	南下塘街 89/89-1/89-2/89-3
4	苏（2022）无锡市房地产权第 0000004 号	南下塘街 136-1 号

序号	权证编号	房屋坐落
		南下塘街 136 号
5	苏(2022)无锡市房地产权第 0000005 号	南下塘街 135 号
6	苏(2022)无锡市房地产权第 0000006 号	南长街 462 号
		南长街 464 号
		南长街 466 号
		南长街 470 号
		南长街 472 号
		南长街 474、476 号
		南长街 476-1 号
		南长街 476-2 号
		南长街 476-3 号
		南长街 478-2 号
		南长街 478-3 号
		南长街 478 号
7	苏(2022)无锡市房地产权第 0000007 号	南长街 530-1 号
		南长街 548-1 号
		南长街 554-1 号
		南长街 558 号
8	苏(2022)无锡市房地产权第 0000196 号	大窑路 1-2 号
		大窑路 2 号
		大窑路 13 号
		大窑路 14-1 号
		大窑路 15-1、16 号
		大窑路 17、18-1 号
9	苏(2022)无锡市房地产权第 0000681 号	南下塘街 46-1 号
		南下塘街 46 号
		南下塘街 48 号
		南下塘街 50-1 号
		南下塘街 50-2 号
		南下塘街 52 号
		南下塘街 54 号
		南下塘街 56-1 号
		南下塘街 62 号 64 号
		南下塘街 66-1 号
		南下塘街 68-1 号
		南下塘街 70-1 号
		南下塘街 70-2 号
南下塘街 70-3 号		
南下塘街 70-5 号		
南下塘街 78-1 号		
南下塘街 80-1 号		

序号	权证编号	房屋坐落
		南下塘街 80-3 号 南下塘街 80-4 号 南下塘街 80-5 号 南下塘街 80-6 号 南下塘街 80 号 南下塘街 88-1 号 南下塘街 88-2 号 南下塘街 88 号 南下塘街 92 号 南下塘街 94、94-1 南下塘街 96-1 号 南下塘街 96-2 号 南下塘街 96 号 南下塘街 98 号 南下塘街 102 号 南下塘街 102-2 号 南下塘街 112 号 南下塘街 118 号 南下塘街 122 号 南下塘街 124-1 号 南下塘街 124 号 南下塘街 126 号、128 号 南下塘街 132、134
10	苏（2022）无锡市房地产权第 0000905 号	南下塘街 156 号 156-1 号 南下塘街 162-1 号 南下塘街 162 号
11	苏（2022）无锡市房地产权第 0001672 号	南下塘街 170 号 南下塘街 172-1 号 南下塘街 172 号 南下塘街 174 号 南下塘街 176-1 号 南下塘街 178 号 南下塘街 180 号 南下塘街 184 号 南下塘街 186 号 南下塘街 194-1 号 南下塘街 194-2 号 南下塘街 198 号 南下塘街 200-1 号 南下塘街 202-1 号 南下塘街 202-2 号 南下塘街 202-3 号

序号	权证编号	房屋坐落
		南下塘街 202 号
		南下塘街 204-1 号 206 号 208 号
		南下塘街 204 号
		南下塘街 210-1 号
		南下塘街 210 号
		南下塘街 216 号
		南下塘街 220-1 号
		南下塘街 220 号
		南下塘街 222-1 号
		南下塘街 222-2 号
		南下塘街 222-3 号
		南下塘街 222 号
		南下塘街 226 号
		南下塘街 230 号 234 号
		南下塘街 236 号
		南下塘街 238-1 号
		南下塘街 238 号 240 号
		南下塘街 244-1 号
		南下塘街 244 号
		南下塘街 246-1 号 248-1 号
		南下塘街 246-2 号
		南下塘街 246 号
		南下塘街 248 号
		南下塘街 250 号 252 号 254 号
		南下塘街 256-1 号 258-1 号
		南下塘街 256 号
		南下塘街 260 号
		南下塘街 264、264-1 号、266-1 号
		南下塘街 268 号
		南下塘街 270 号
		南下塘街 272 号
		南下塘街 274 号 276 号
		清名桥街 8 号
清名桥街 10 号 10-1 号		
清名桥街 12-1 号		
清名桥街 12-2 号		
清名桥街 12 号		
清名桥街 14 号		
清名桥街 16 号		
12	苏(2022)无锡市房地产权第 0002339 号	南长街 398 号
		南长街 400 号
		南长街 408、410、412、418、422

序号	权证编号	房屋坐落
		南长街 426 号
		南长街 428 号 430 号 432 号
		南长街 393 号 395 号 397 号
		南长街 399 号 401 号
		南长街 409 号
		南长街 419 号 421 号 423 号
		南长街 425 号 427 号 429 号
		南长街 431 号 433 号
		南长街 435 号
		南长街 451 号 453 号
		南长街 455 号
		南长街 457 号
		南长街 459 号 461 号 463 号
		南长街 465 号
		南长街 469 号 471 号 473 号
		南长街 477 号 481 号
		南长街 489 号
		南长街 493 号 495 号
		南长街 497 号
		南长街 501 号 503 号 505 号
		南长街 507 号 511 号
		南长街 513 号 517 号 519 号 521 号
		南长街 525 号
		南长街 527 号 529 号 531 号
		南长街 533 号
		南长街 539 号
		南长街 547-1 号
		南长街 549 号
		南长街 553 号
		南长街 555 号
		南长街 557 号
		南长街 559 号
		南长街 561 号
		南长街 563 号
		南长街 565 号
		南长街 571-1
		南长街 571-2
14	锡房权证字第 WX1001029978 号	南下塘街 1
15	锡房权证字第 WX1001029986 号	南下塘街 3
16	锡房权证字第 WX1001029989 号	南下塘街 4
17	锡房权证字第 WX1001029998 号	南下塘街 6
18	锡房权证字第 WX1001029983 号	南下塘街 7

序号	权证编号	房屋坐落
19	锡房权证字第 WX1001030003 号	南下塘街 8
20	锡房权证字第 WX1001030006 号	南下塘街 11
21	锡房权证字第 WX1001030007 号	南下塘街 12
22	锡房权证字第 WX1001030008 号	南下塘街 13
23	锡房权证字第 WX1001030011 号	南下塘街 14
24	锡房权证字第 WX1001030014 号	南下塘街 15
25	锡房权证字第 WX1001030015 号	南下塘街 16