

常熟市支塘镇45亩住宅用地

项目概况



陕西宝安鸿基地产有限公司

目录

CONTENTS

- 1 城市概况
- 2 市场概况
- 3 项目概况

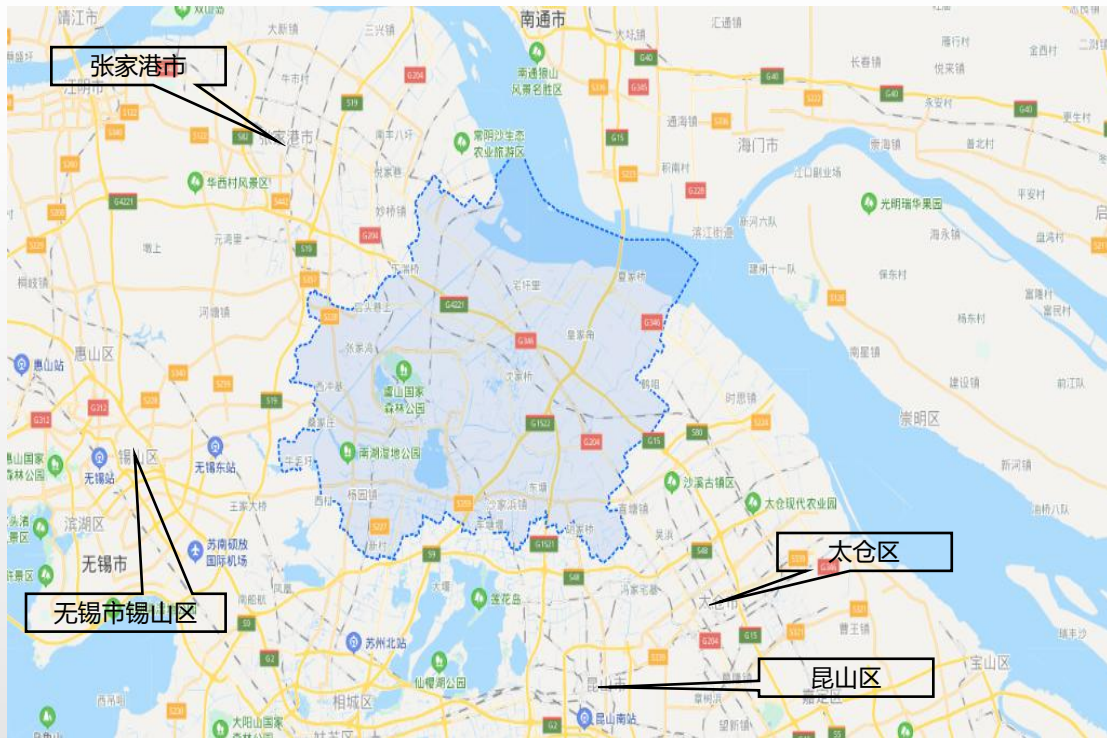
01

城市概況



城市区域发展研究/常熟城市发展解读

常熟位于江苏省南部，是由苏州市代管的县级市，国家历史文化名城。常熟市东北濒长江，东南邻太仓，南接昆山市、苏州市相城区，西连江阴市、无锡市锡山区，西北与张家港市接壤。常熟下辖8镇、6街道，总面积1264平方千米，截至2018年，常熟常住人口达150万人。常熟是中国优秀旅游城市、全球首批国际湿地城市、常熟沙家浜·虞山尚湖旅游区为5A级旅游景区。



城市区域发展研究/常熟城市发展解读

常熟市位于中国县域经济、文化、金融、商贸、会展和航运中心城市的前列。2019年以来，先后被评为2019年度全国绿色发展百强县市、2019年度全国新型城镇化质量百强区、2019全国营商环境百强县、2019年全国综合经济竞争力十强县。2019年12月31日，入选全国农村创新创业典型县。



城市区域发展研究/城市经济总量

常熟上榜2019百强县

2019年赛迪百强县

排序	县(市、旗)	所属省(自治区)	排序	县(市、旗)	所属省(自治区)
1	昆山市	江苏省	51	新泰市	山东省
2	江阴市	江苏省	52	肥城市	山东省
3	张家港市	江苏省	53	平湖市	浙江省
4	常熟市	江苏省	54	二河市	河北省
5	晋江市	福建省	55	伊金霍洛旗	内蒙古自治区
6	长沙县	湖南省	56	神木市	陕西省
7	慈溪市	浙江省	57	巩义市	河南省
8	宜兴市	江苏省	58	玉环市	浙江省
9	太仓市	江苏省	59	肥西县	安徽省
10	龙口市	山东省	60	长兴县	浙江省
11	义乌市	浙江省	61	兴化市	江苏省
12	胶州市	山东省	62	荥阳市	河南省
13	荣成市	山东省	63	嘉善县	浙江省
14	浏阳市	湖南省	64	扬中市	江苏省
15	海门市	江苏省	65	仪征市	江苏省
16	乐清市	浙江省	66	沛县	江苏省
17	余姚市	浙江省	67	青州市	山东省
18	福清市	福建省	68	东阳市	浙江省
19	丹阳市	江苏省	69	闽侯县	福建省
20	宁乡市	湖南省	70	新密市	河南省
21	诸暨市	浙江省	71	乳山市	山东省
22	如皋市	江苏省	72	永城市	河南省
23	海宁市	浙江省	73	瓦房店市	辽宁省
24	温岭市	浙江省	74	大冶市	湖北省
25	石狮市	福建省	75	宁海县	浙江省
26	泰兴市	江苏省	76	苍南县	浙江省
27	启东市	江苏省	77	邹平县	山东省
28	南安市	福建省	78	宣都市	湖北省
29	迁安市	河北省	79	惠东县	广东省
30	靖江市	江苏省	80	蓬莱市	山东省
31	瑞安市	浙江省	81	仙桃市	湖北省
32	准格尔旗	内蒙古自治区	82	海盐县	浙江省
33	广饶县	山东省	83	高密市	山东省
34	滕州市	山东省	84	沐阳县	江苏省
35	莱西市	山东省	85	新沂市	江苏省
36	海安市	江苏省	86	射阳县	江苏省
37	寿光市	山东省	87	海城市	辽宁省
38	桐乡市	浙江省	88	永康市	浙江省
39	招远市	山东省	89	句容市	江苏省
40	新郑市	河南省	90	潜江市	湖北省
41	诸城市	山东省	91	醴陵市	湖南省
42	平度市	山东省	92	庄河市	辽宁省
43	莱州市	山东省	93	济源市	河南省
44	如东县	江苏省	94	登封市	河南省
45	邹城市	山东省	95	盩厔市	陕西省
46	邳州市	江苏省	96	枣阳市	湖北省
47	濮阳市	江苏省	97	库尔勒市	新疆维吾尔自治区
48	东台市	江苏省	98	高邮市	江苏省
49	仁怀市	贵州省	99	汝州市	河南省
50	南昌县	江西省	100	昌吉市	新疆维吾尔自治区

➤ 经济发展稳中有进

2019年，常熟地区生产总值2470亿元，增长5.3%。
全社会固定资产投资522亿元，增长15.9%。
进出口总额225亿美元，到账外资6.4亿美元
呈现高速发展，总体平稳的趋势

➤ 考量指标“双门槛”：

地区生产总值>400亿元、一般公共预算收入>20亿元

城市区域发展研究/轨道交通发展



常熟站： 目前，常熟站正在有条不紊的建设中，预计今年5月竣工，正好比沪通铁路通车提前了1个月。整个沪通铁路常熟站总用地面积15.83万方，其中地块一用地面积14.04万方，建筑面积8.8万方，包含地下停车位622个；地块二用地面积1.79万方，地下停车位145辆。

沪通铁路（上海—南通）： 连接上海市与江苏省南通市的国家 I 级客货共线双线电气化快速铁路。东西向穿越常熟市常福街道、琴川街道、海虞、古里、梅李、董浜和支塘五镇，并在主城区东北部设客运常熟站。

沿江城际铁路： 江苏省又一条东西向快速交通走廊，是设计时速350千米/小时的高速铁路，线路自南京南站引出，向东经句容市、金坛区、武进区、江阴市、张家港市、常熟市，终止沪通铁路（在建）的太仓站。

注： 未来建成的常熟站将作为沪通铁路与沿江城际的共用车站



城市区域发展研究/城市规划方向



根据规划，常熟市将构建“一城、四片区”的市域空间格局，其中的四片区分别就是：**城铁片区**、**琴湖小镇片区**、**高铁西部片区**、**南部新城片区**。

琴湖小镇片区：唯一一个位于**主城区**的片区，商业配套，教育、医疗资源，都优于其他三个片区；

城铁片区：东至海洋泾，南至北三环，西至耿泾塘，北至虞福路-常昭路（规划）合围的区域。重点打造“**数字科技新城**”，发展与数字相关的产业，打造数字经济产业集聚区、数字生活样板区。目前正在布局5G基础设施随着今年常熟站建成和沪通铁路的通车，城铁片区受到的关注越来越高；

南部新城片区：以昆承湖为中心的南部片区在对基础配套进行升级完善后，伴随着基建大礼包、房企入驻、规划落实，南部片区**着力发展产业升级**，在20年政府工作报告中指出，将主要着眼于昆承湖金融科技岛一期建设；

高铁西部片区：根据2020年常熟政府工作报告显示：2020年高铁西站片区的目标是持续深化产业发展、概念规划等前期研究。



城市区域发展研究/小结

➤ 完善功能与强化管理并重，推动城市建设高质量

围绕长三角区域一体化，坚持接轨上海、融入苏州主城区，更高层次定位城市发展，更大格局加快互联共享，更高标准抓好精致城市建设管理，擦亮“全国文明城市”金字招牌。

➤ 提升存量与优化增量并重，推动经济发展高质量

持续推进“3+5”产业集群发展壮大。突出民营和外资骨干企业，开展智能车间、智能工厂免费诊断，新增示范企业20家、工业机器人1800台套，推进省级智能制造示范区建设。新增两化融合企业120家、“小巨人”企业3家、“专精特新”产品30个、“小微进规模”企业75家。加快推进“零地增长”，新增试点企业20家以上。

➤ 坚持底线与满足多元并重，推动民生事业高质量

优先发展教育和卫生健康事业。加大学校建设力度，纵深推进集团办学，均衡配置师资力量。

02

市场概况



常熟房地产市场—政策

目前常熟地区仍然执行**不限购、不限售**政策，商品房市场较为活跃。

类别	具体条件
预售政策	正常预售：工程形象1/5 根据土地成交价格溢价率限定预售，指导价以内，正常预售； 超过指导价至指导价10%以内，结构封顶销售； 超过指导价10%至一次报价，现房销售；
限购	暂不限购
限贷	首套首付30% 二套首付30% 三套及以上（若先前房产有贷款），停贷；（若先前房产无贷款），按第一套标准执行
限售	暂不限售
限备案价	苏州最新预售审批标准（成本定价法） 1、备案限价=（土地可售楼面价+综合单方成本）*（1+10%以内） 其中： ① 融资成本=基准利率上浮30% 2、精装修：由第三方现场核价出具备案价格
其他政策	—

常熟房地产市场—政策

常熟出台学区新政！六年内若学区已用，即使更换产权所有者，亦不可在用学区；在此政策背景下，推断或将出现**学龄前置业**对于新房市场的影响

【楼市资讯】 常熟学区房6年只能用一次！2018年1月4日实施！

01、同一合法固定住所每六年认定一个幼儿园及义务教育阶段学位，即某一合法固定住所已认定一个学位，该房产若在使用学位起的六年时间内更换产权所有者，就不能再作为任何学段学区生的认定依据。

说明：

- 1、同一家庭符合计划生育政策除外；
- 2、“每六年”从该房产上次学位开始使用算起；
- 3、该政策执行之日前已购的房产（以存量房交易合同网签备案时间为准），仍然执行“三六三”老政策；
- 4、执行此政策，原来对房屋性质的界定、面积要求、取得权证时间、产权拥有人等相关要求不变；
- 5、该政策适用于本市城乡各镇、街道(板块)；
- 6、此政策自2018年1月4日开始实施。

02、本市城乡各镇、街道(板块)的区域内若有新增楼盘（指自该政策执行之日起尚未取得预售许可证的楼盘），将根据该区域教育布局及学校(幼儿园)资源状况，统筹安排学校(幼儿园)入学(园)。

2019年常熟土地市场—供应

2019年1-12月，常熟市共推出各类用地141宗，共计509.5万平方米。其中，推出住宅用地33宗，共计153.7万平方米；商办用地14宗，共计33.1万平方米。12月，全市累计推出各类用地17宗，共计64.0万平方米。其中，推出住宅用地3宗，共计9.6万平方米；商办用地3宗，共计6.3万平方米 **19年整体控制住宅类土地供应，同时加大了商办和工业用地的供应。住宅类土地渐趋稀少。**

土地类别	2019年12月				2019年1-12月		
	宗数	绝对量(万m ²)	环比	同比	宗数	绝对量(万m ²)	同比
整体用地	17	64.0	-53.30%	319.12%	141	509.5	54.04%
住宅用地	3	9.6	-85.76%	-28.29%	33	153.7	16.51%
商办用地	3	6.3	-9.55%	236.37%	14	33.1	634.18%
工业用地	10	46.6	-25.58%	-	89	315.3	116.12%

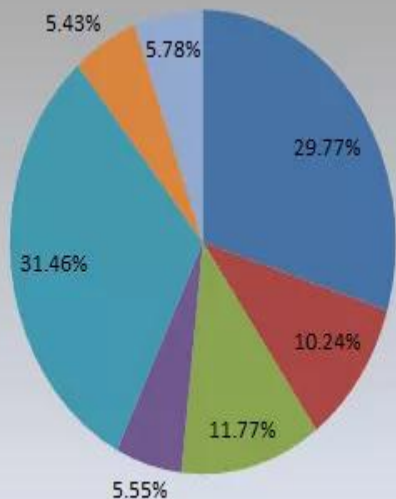
2019年常熟土地市场—成交

2019年1-12月，常熟市共成交各类用地133宗，共计462.4万平方米。其中，成交住宅用地28宗，共计127.0万平方米，商办用地15宗，共计34.3万平方米；12月，全市累计成交各类用地17宗，共计67.3万平方米，其中，成交住宅用地3宗，共计9.6万平方米；商办用地2宗，共计5.7万平方米。

土地类别	2019年12月				2019年1-12月		
	宗数	绝对量(万m ²)	环比	同比	宗数	绝对量(万m ²)	同比
整体用地	17	67.3	-22.86%	1067.67%	133	462.4	51.66%
住宅用地	3	9.6	-77.69%	66.70%	28	127.0	9.80%
商办用地	2	5.7	-18.16%	-	15	34.3	1207.40%
工业用地	11	50.5	35.78%	-	84	293.7	92.54%

2019年常熟房地产市场—成交

从成交情况看，19年全年成交28宗住宅地块，其中南部新城出让地块达7宗，共计32万方，占29.77%；乡镇土拍成绩抢眼，尚湖镇成功出让1宗、辛庄镇成功出让2宗、沙家浜镇成功出让2宗、滨江新城成功出让1宗，乡镇土拍成功的土地占全年的31.46%。（支塘镇无成交）



■ 南部新城 ■ 城北片区 ■ 琴湖片区 ■ 元和片区 ■ 乡镇 ■ 市区 ■ 龙腾片区

2019年常熟涉宅土地每月成交数据分析

月份	成交宗数	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (万元)	平均楼面价 (元/m ²)
1月	1	51039	97585	7353.73
2月	0	0	0	0
3月	0	0	0	0
4月	6	322293	669730	11332.45
5月	0	0	0	0
6月	1	65019	154728.89	11898.74
7月	1	14050	27137	16095
8月	2	95163	237925	11286.5
9月	1	74518	145750	8890
10月	1	27498	41350	12531
11月	5	282438	315330	6538.4
12月	3	96100	189670	8473.33

目标地块周边成交情况



2017年8月，支塘镇中心城区共出让2宗宅地，2017B-014号地块被中锐（与碧桂园合作，中锐占股60%）竞得，成交金额为45395万元，楼面价5323元/m²，溢价率为52%。

2017B-013号地块被常熟金泰竞得，成交金额为7928万元，楼面价5752元/m²，溢价率为50%；

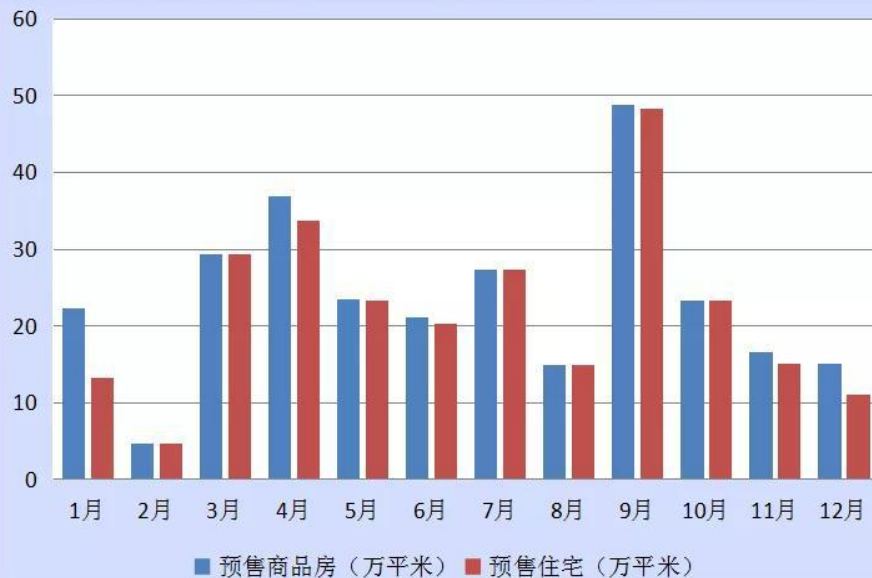
2019常熟房地产市场—供应

19年常熟市商品房供应建面约283.97万方，其中商品住宅供应建面约264.75万方，**环比有所上升**；对比2016-2019年四年来的新建商品房和商品住宅供应面积，2019年的供应量成为四年之最。全年来看，9月商品房与商品住宅供应遥遥领先，其次为4月份。

2016-2019年新建商品房和商品住宅供应面积对比



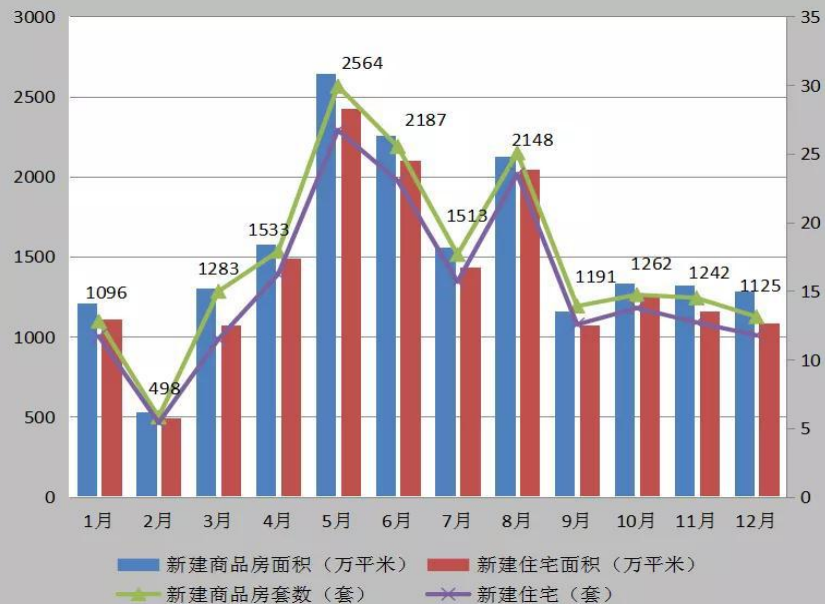
2019年1-12月新建商品房和商品住宅供应面积对比



2019常熟房地产市场—成交

➤ 2019年，常熟房地产市场新建商品房和商品住宅成交量同比均有所回升。2019年商品住宅成交面积195.47万平米，与2018年相比上升76%，全年来看，5月成交量位于顶峰，当月成交2564套，其次6月和8月单月成交量也都突破2000套，据不完全统计，区域成交市区和乡镇不相上下。

2015-2019年常熟新建商品房和商品住宅成交面积



2019常熟房地产市场—价格

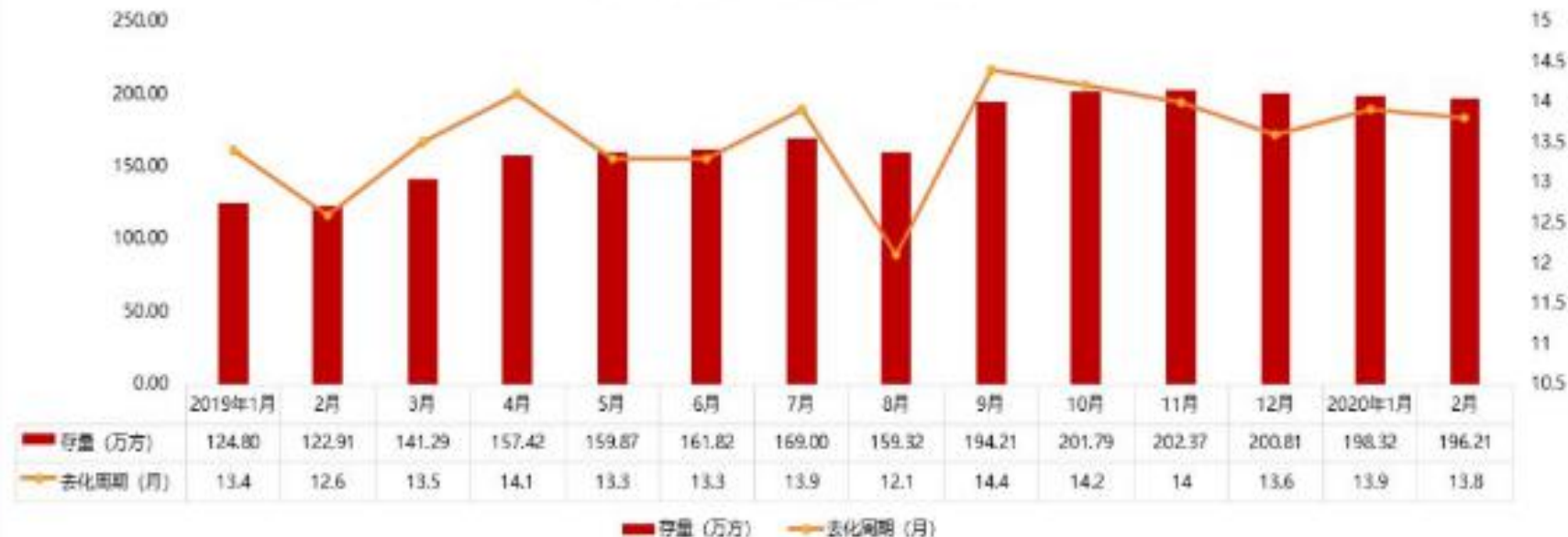
2019年1-12月常熟新建商品房房价整体呈现下降趋势，1-2月延续2018年高房价，从3月开始房价有所下跌，其中四月平均房价为15977元/m²，此后常熟新建商品房房价逐渐平稳在16300元/m²左右，12个月的平均价格为16397元/m²。支塘镇均价13000元/m²



2019常熟房地产市场—库存

截至20年2月底，常熟市商品住宅存量**196.21万方**，去化周期**13.8个月**，整体存量相对**稳定**

近一年常熟市商品住宅存量走势



周边竞品



竞品1：星奕名著（与地块直线距离：200M）

楼盘地址：

张青莲路以西，古湫路以北

项目占地60亩，建筑面积111434m²，容积率2.1

项目规划9栋高层、主要以18层高层为主，公共部位带简单销售，高层售价12500元/m²，首期于2018年9月初开盘，共计推出约180套房源；

项目二期共推出5栋高层，三栋18层，两栋17层，2T2户，2T3户，目前尾盘在售。



周边竞品



竞品2：芝溪阁（与地块直线距离：1.0KM）

楼盘地址：

支塘镇芝溪路以西、支川路以北

项目占地14亩，建筑面积13782m²，容积率1.5

项目共规划6栋6F楼，1T2户，均价：13500元/m²，首次开盘

时间：2018年9月，共计推出80余套房源，目前剩余少量房源在售。



市场小结

➤ 土地供应渐趋收缩，成交量稳中有降

2019年土地市场在经历了上半年的“小阳春”后，下半年房企拿地愈发谨慎，预期未来土地市场竞争将日益激烈；

➤ 市场整体稳定，去化放缓

回顾2019年底市场表现，在较为宽松的政策条件下，常熟楼市整体趋于平稳，其中，5月和8月成交量价整体表现抢眼；

➤ 未来通勤带来新机遇与挑战

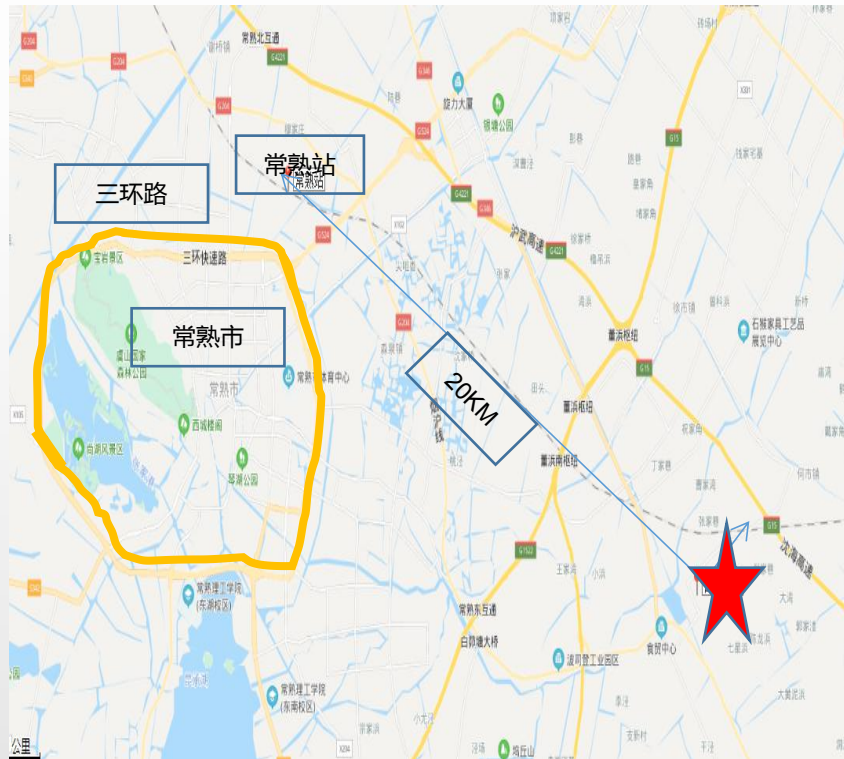
随着未来常熟站的建成和沪通铁路的通车，将常熟纳入长三角一小时经济圈，吸引着越来越多的人到此置业

03

项目概况



项目区位



【宏观视角】

- ◆ 项目地处常熟市支塘镇，是常熟市的区划大镇、历史名镇；
- ◆ 距离常熟站（建设中）：20KM
- ◆ 距离常熟东站（建设中）：1.5KM
- ◆ 距离支塘镇政府：500M
- ◆ 距离沪通铁路（建设中）：1.5KM
- ◆ 客群基本以本地客群为主，因该区域无限购、限售政策，能吸引部分太仓、昆山等地客群；

项目经济技术指标



支塘镇45亩项目经济指标			
名称	数目	单位	
建设用地面积	45	亩	
总建筑面积	71900	m ²	
地上建筑面积	53900	m ²	
其中	住宅建筑面积 (98.89%)	53100	m ²
	临街底商建筑面积 (0%)	0	m ²
	公共配套 (1.11%)	800	
地下建筑面积	18000	m ²	
容积率	1.8		
绿化率	35%		
总户数	456	户	
总停车位/地下车位	548/440	个	

2020B-013



2020年6月18日
宝安鸿基地产竞得

成交价 **¥ 26685**万元

结束时间 2020-06-18 10:19:50

本场竞买已结束！

竞得人：陕西宝安鸿基房地产开发有限公司91610114552306833T

网上竞价中止价格：¥28558.5045 万元

起始价：¥25285 万元

加价幅度：¥100 万元

出让面积：29921平方米

保证金：¥7600 万元

挂牌开始时间：2020-06-09 09:00

挂牌结束时间：2020-06-18 10:00

报名开始时间：2020-06-09 09:00

报名结束时间：2020-06-17 16:00

交纳保证金开始时间：2020-06-09 09:00

交纳保证金结束时间：2020-06-17 16:00

土地用途：城镇住宅用地

最高限价：无

地块位置：支塘镇支川东路南侧、张青莲路西侧

容积率：1.60≤容积率≤1.80

项目基本情况

项目基本情况

合作方			
项目位置	北至支川东路，南至古湫路，东临张青莲路，西临集贤路		
占地面积	45亩	总建筑面积71900m ²	
容积率	1.8	用地性质	纯住宅
项目模式	招拍挂	土地价款	26,685万元
收购价（含居间费、契税）	26,685万元	楼面地价	4,950.8 元/m ²
地上建筑面积	53900m ²	地下建筑面积	18000m ²
其中	建筑类型		销售均价
地上建筑面积	高层（98.52%）	53258m ²	14000元/m ²
	公共配套（1.48%）	600m ²	
地下建筑面积	地下建筑面积	18000m ²	8万元/个
	地下车位数	440个	

项目分析结论

项目最核心的竞争力：学校、通勤（沪通铁路）、不限购

- 项目地块周边生活配套设施一应俱全；
- 土地资源稀缺；
- 预计今年建成并通车的沪通铁路将为该地区带来更多潜在购房意向客户；
- 低价获取土地，风险小，投资回报高

结论：土地获取成本较低，体量小可快速开发。