

江苏宝应天一玺园 项目介绍



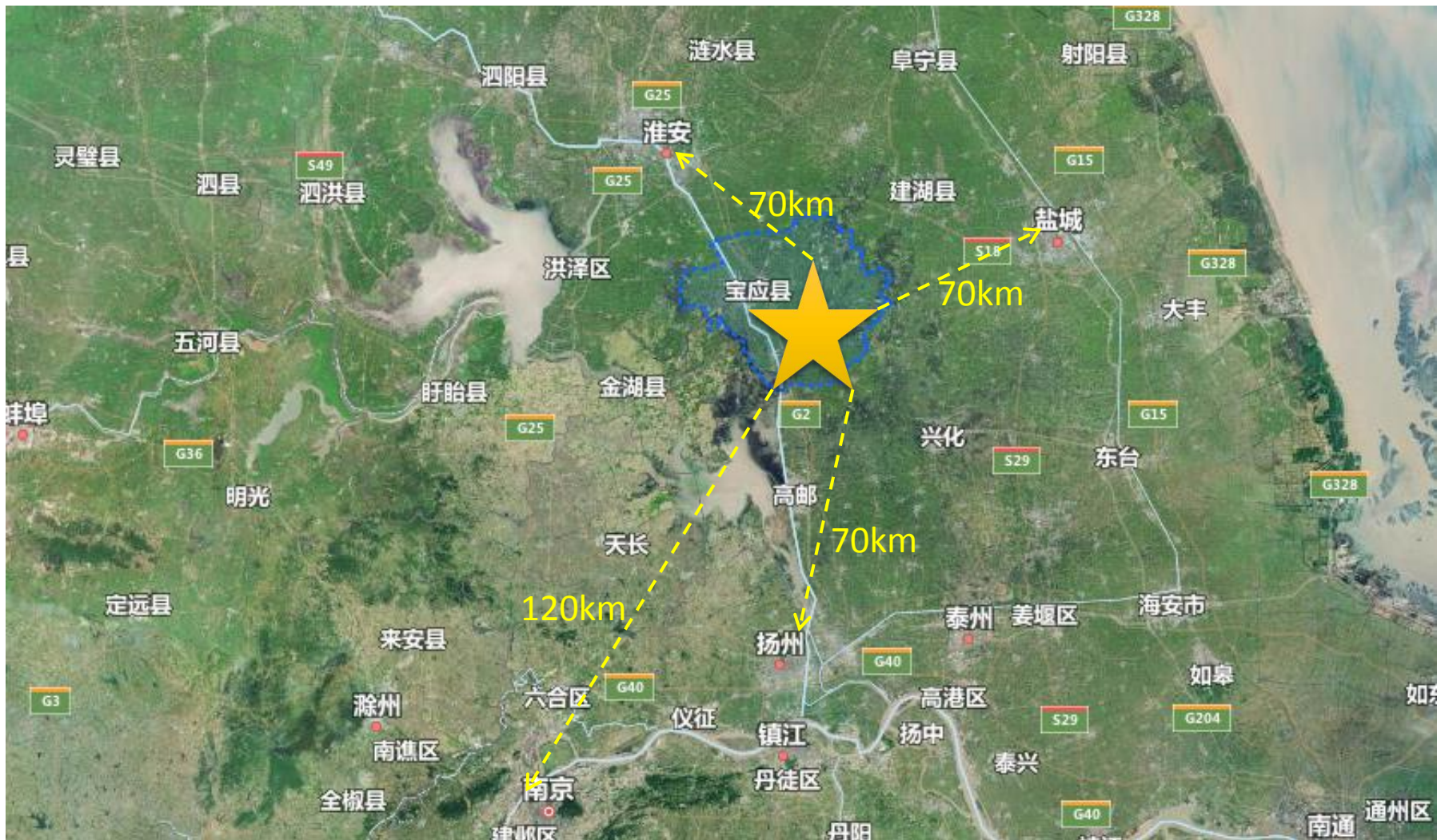
92万人口，超过60%江苏县域

宝应县域总面积1467平方公里，总人口92万，下辖14个镇、1个省级经济开发区、1个省级有机农业开发区。

一小时经济圈，苏沪产业腹地

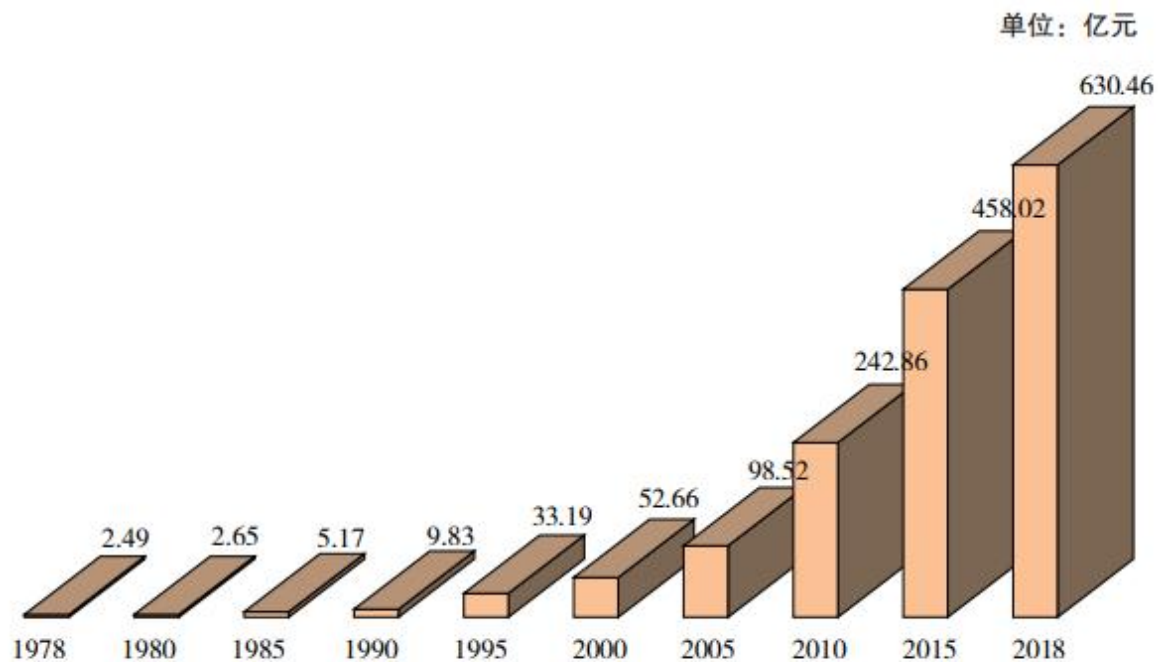
正在建设的连淮扬镇铁路并联京沪高铁，建成后将实现“长三角两小时、宁镇扬一小时”的快速通联，宝应正迎来崭新的“高铁时代”。

距宝应45分钟车程的扬州泰州国际机场开辟多条航线，连接国内城市。

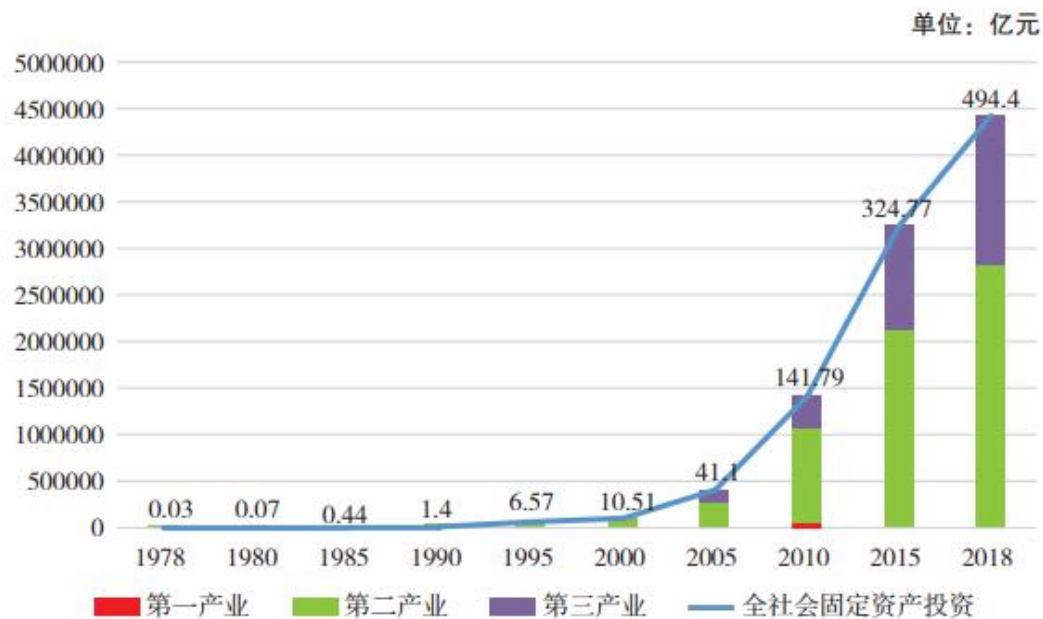


2018年宝应全县实现地区生产总值630.46亿元，比上年增长7%，县域经济位居江苏省前20强。全县完成固定资产投资比上年增长11.6%，连续5年持续保持两位数增速。

地区生产总值

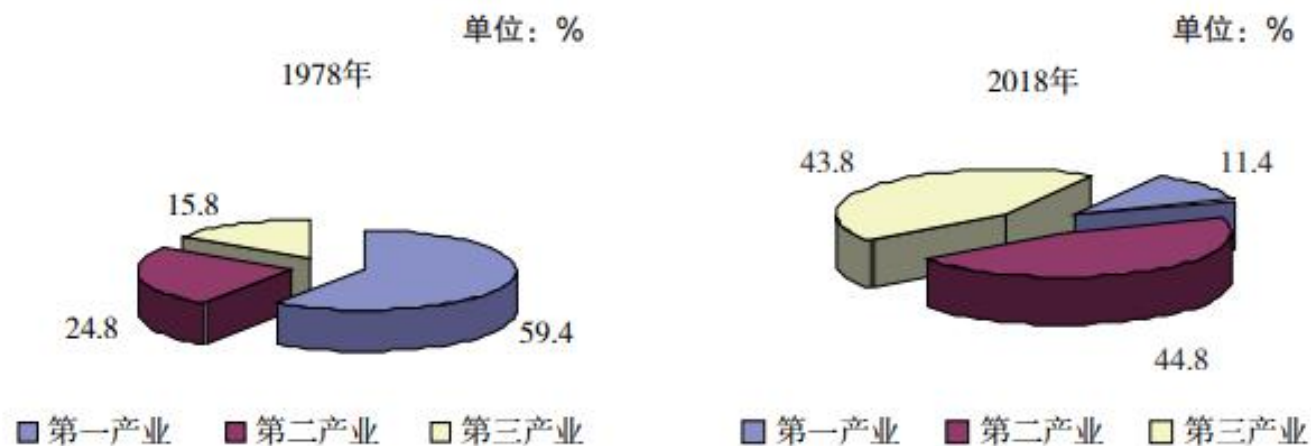


固定资产投资

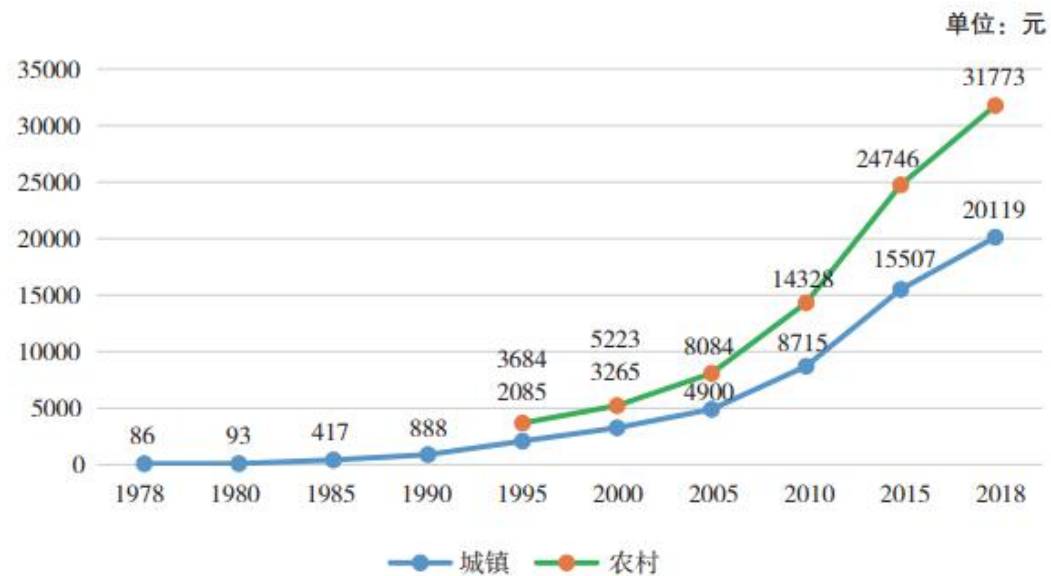


宝应县二三产业比重近90%，全县规模以上企业（年主营业务收入2000万元及以上）总数达440家。城乡居民储蓄存款余额328.52亿元，人均可支配收入近年保持10%以上增速，成为居民购置房产的资金储备。

三次产业结构占比



居民可支配收入



宝应县产业体系，以输变电装备产业为主导，龙头企业中航宝胜集团，连续多年跻身中国制造业500强。并形成机械装备及汽车汽配产业、电子信息及文创产业、食品及有机食品产业、轻纺及化建产业共同发展的经济格局。



➢ 全县拥有亿元工业企业72家、规上企业392家，宝胜集团作为全县输变电装备产业的龙头企业，2004年8月成功上市，2008年成为扬州市首家过百亿的地方工业企业，跻身中国企业500强、中国制造业企业50强行列，2013年与中航工业集团成功实施战略重组，去年实现开票销售193亿元。

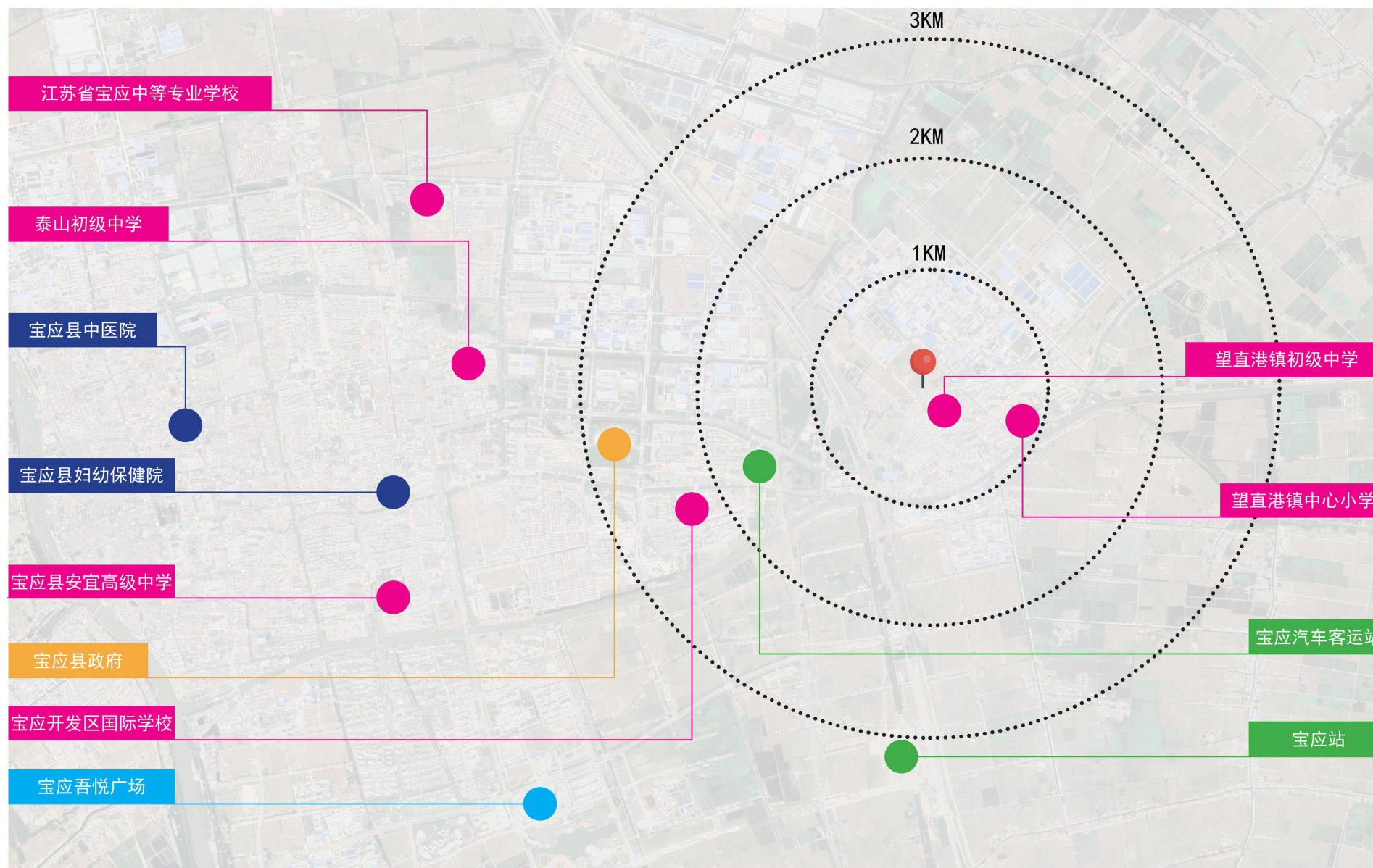


占据宝应行政经济核心区，紧邻城市交通枢纽

项目位于宝应行政与经济核心区，处在宝应经济开发区与耿耿工业园、机械汽配产业园，三大产业支柱区域核心位置，属于政治经济中心位置。



近距离范围内，享有教育、医疗、商业设施等配套，让居家生活更为便利从容。



项目周边设有宝应开发区国际学校、泰山实验中学、望直港镇中心小学、望直港镇初级中学等多所院校，为孩子教育配置更高。



区域配套

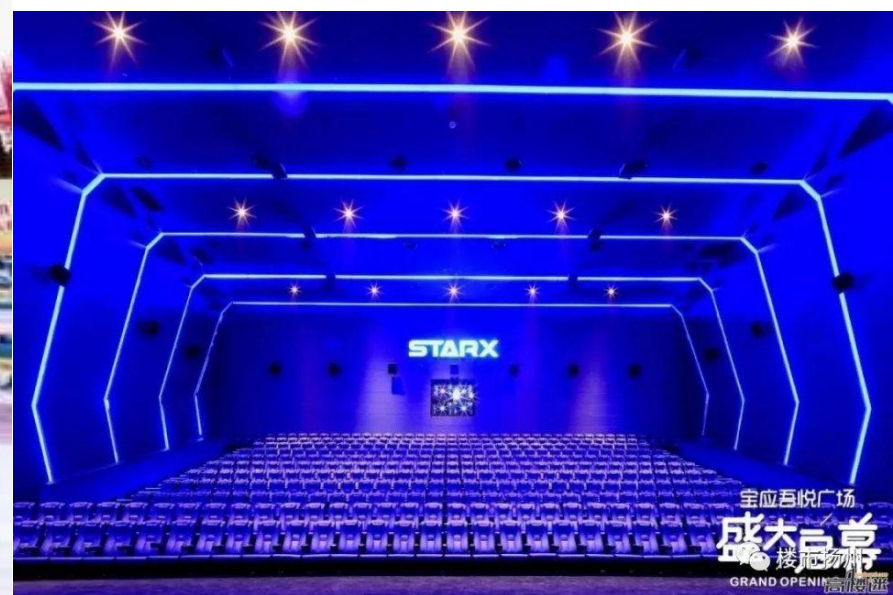
宝应县妇幼保健院、县中医院，两家二甲医院全面保障

两家二级甲等医院，完善医疗配套为全家人考虑更多。



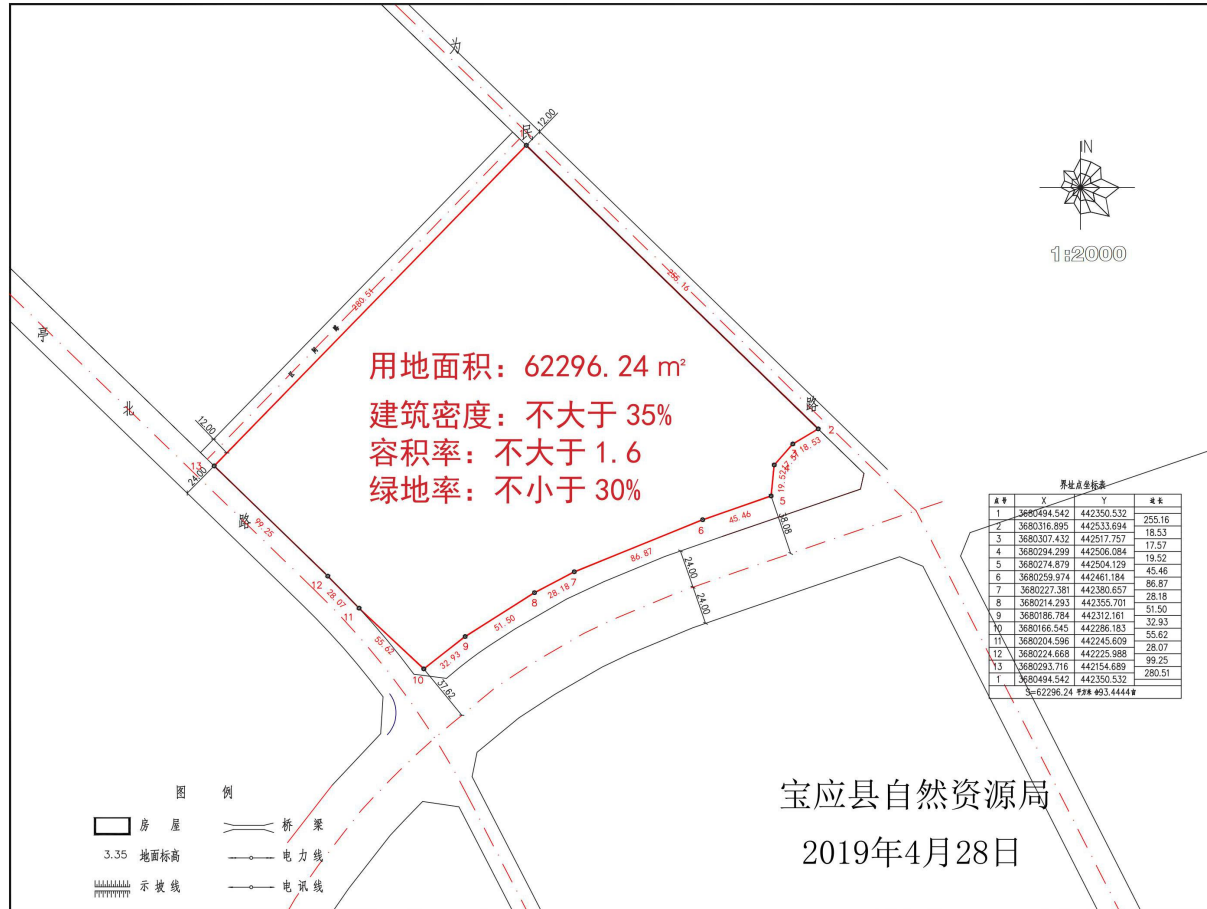
区域配套

15万方宝应吾悦广场，城市级商业配套，应有尽有



地块经济指标

| | |
|------|------------------------|
| 用地面积 | 62296.24m ² |
| 建筑密度 | ≤35% |
| 容积率 | ≤1.6 |
| 绿地率 | ≥30% |



宝应大道北侧、望亭北路东侧地块规划设计条件

2019G006号

按照《宝应县城市总体规划》和《宝应县城区E1-1/E1-3/E1-4单元控制性详细规划》，宝应大道北侧、望亭北路东侧地块用地性质为R2（二类居住用地），具体规划设计条件如下：

一、规划范围：南临宝应大道，西临望亭路，东临为民路，北至规划区间路，用地面积约93.4亩（具体详见用地红线图）。

二、规划指标：建筑密度不大于35%，容积率不大于1.6，绿地率不小于30%。

三、建筑退让：拟建建筑物退让四周用地红线不小于10米（高层退让不小于15米），且与北侧相邻地块南用地退让红线10米处的距离按大寒日满足4小时日照时数控制。地下建筑物和构筑物按规定退让，并不小于10米。

四、建筑高度：建筑控制高度不大于55米。

五、建筑间距：

1、所有新建建筑物之间、与周边已建和拟建建筑物（已批准方案视同已建和拟建建筑物）的建筑间距须满足消防、施工、安全、通行、采光、通风、最小建筑间距等要求。

2、所有新建建筑物之间及受其影响范围内的有日照要求的建筑、场地应进行日照计算分析，保证相关建筑、场地的有效日照时数符合规定（且低层、多层、小高层须满足日照间距系数不小于1.44，且不得折减）。项目须提供由扬州市内有关资质单位持众智日照分析软件所做的日照分析图及报告。

3、拟建建筑在满足设计条件的基础上，根据日照计算不能满足要求时，建筑退让距离应作相应上调，容积率上限应相应下降。

4、建筑物的山墙间距按两侧山墙均有窗户、阳台或门控制，山墙若设阳台（飘窗），从阳台（飘窗）外缘起算。

六、交通要求：

1、周边道路情况：宝应大道道路红线宽度48米；望亭北路道路红线宽度24米；为民路道路红线宽度12米，北侧规划区间路12米。

2、地块开口：地块出入口可开向西侧、东侧、北侧，且与道路交叉口留足安全距离，项目须进行交通影响评价分析。按照安全要求配套建设安全防范设施，总平面内部道路设计要便于人流疏散，符合消防要求，并根据无障碍设施建设管理规定做好无障碍设施建设。

3、车库和停车位按标准设置，住宅机动车全部在地下，住宅非机动车在建筑物底层和地下（住宅小汽车按0.8车位/100平方米标准设置，同时不低于1车位/户，住宅非机动车按2.0车位/100平方米标准设置）；作

| 综合技术经济指标表 | | |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 序号 | 项目 | 单位 (m ²) |
| 1 | 征地面积 | 62296 (约 93.4 亩) |
| | 其中实用地面积 | 62296 |
| 2 | 总建筑面积 | 139073.60 |
| | 其中 (1) 地上建筑面积 | 100073.60 |
| | (2) 地下建筑面积 | 39000.00 |
| 3 | 计入容积率的建筑面积 | 99673.60 |
| | 其中 (1) 住宅 | 96524.86 |
| | (2) 商业 | 948.00 |
| | (3) 配套用房 | 2200.74 |
| 4 | 不计入容积率的建筑面积 | 39400.00 |
| | 其中 (1) 地下室建筑面积 | 39000.00 |
| | (2) 架空面积 | 400.00 |
| 5 | 容积率 | 1.60 |
| 6 | 建筑密度 | 35.0% |
| 7 | 建筑占地面积 | 21804 |
| 8 | 绿地率 | 30.0% |
| 9 | 绿地面积 | 18689 |
| 10 | (1) 居住总户数 | 825 |
| | (2) 居住人口 (3.2 人 / 户) | 2640 |
| 11 | (1) 机动车车位数 | 849 |
| | 其中 地上 | 82 |
| | 地下 | 767 |
| | (2) 非机动车车位数 | 1978 |
| | 其中 地上 | 1342 |
| 地下 | 636 | |

| 机动车停车配建计算表 | | | |
|----------------------------|----------------------------------|----------|----------|
| 类型 | 配建标准 | 项目建筑面积 | 项目配建 |
| 住宅 (≥ 120 m ²) | 0.8 车位 / 100 平方米 | 35950 | 287.6 |
| 住宅 (≤ 120 m ²) | 不低于 1 车位 / 户 | 555 | 555 |
| 商业 | 0.6 车位 / 100 m ² 建筑面积 | 948.00 | 5.7 |
| 项目机动车配建计算合计 | | | 848.3 |
| 项目机动车实际配建 | | | 849 |
| 非机动车停车配建计算表 | | | |
| 类型 | 配建标准 | 项目建筑面积 | 项目配建 |
| 住宅 | 2 车位 / 100 平方米 | 96524.86 | 1930.497 |
| 商业 | 5.0 车位 / 100 m ² 建筑面积 | 948.00 | 47.4 |
| 项目非机动车配建计算合计 | | | 1977.9 |
| 项目非机动车实际配建 | | | 1978 |

| 配套设施 | | | | |
|------|----------|----|------------------------|---|
| | 名称 | 数量 | 建筑面积 (m ²) | 备注 |
| 1 | 物业管理用房 | 1 | 973.52 | 总建筑面积的 7% |
| 2 | 社区配套用房 | 1 | 252.22 | 社区配套用房总建筑面积的 3% (含社区养老服务用房每百户 20 m ²) |
| 3 | 社区养老服务用房 | 1 | 165.00 | |
| 4 | 配电房 | 1 | 750.00 | |
| 5 | 消控中心 | 1 | 60.00 | |
| 合计 | | | 2200.74 | |

项目规划

14万方



项目规划

夜景鸟瞰图



项目规划



总平面图



项目规划

新中式国风，传承经典

沿亭北路黄昏透视图



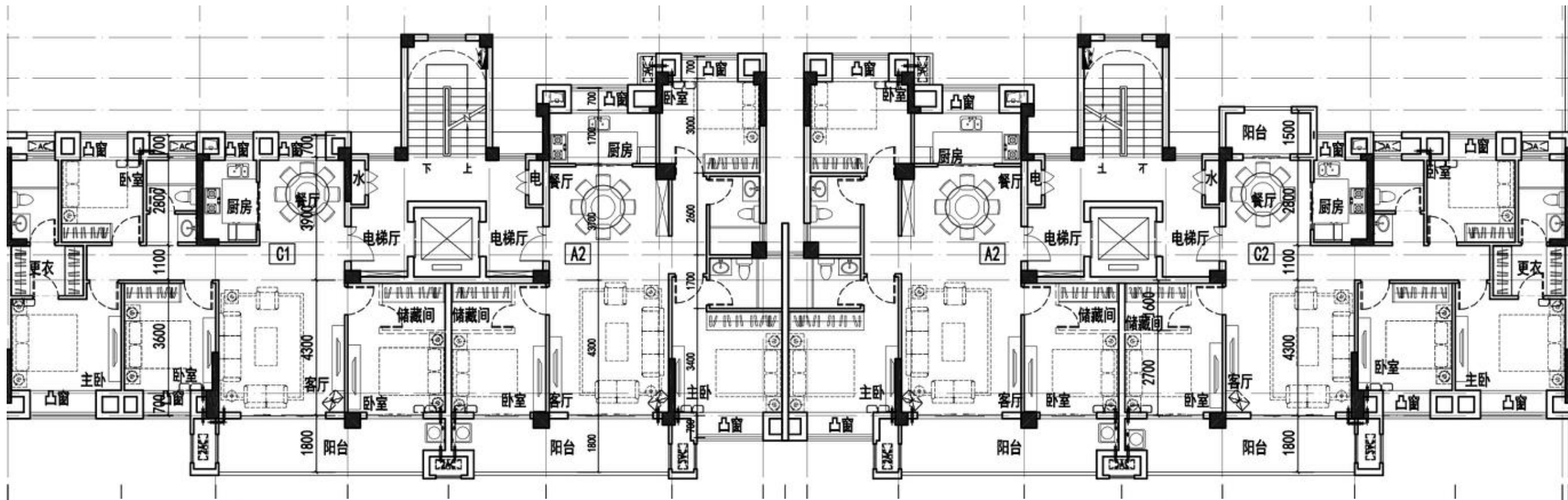


中心花园透视图

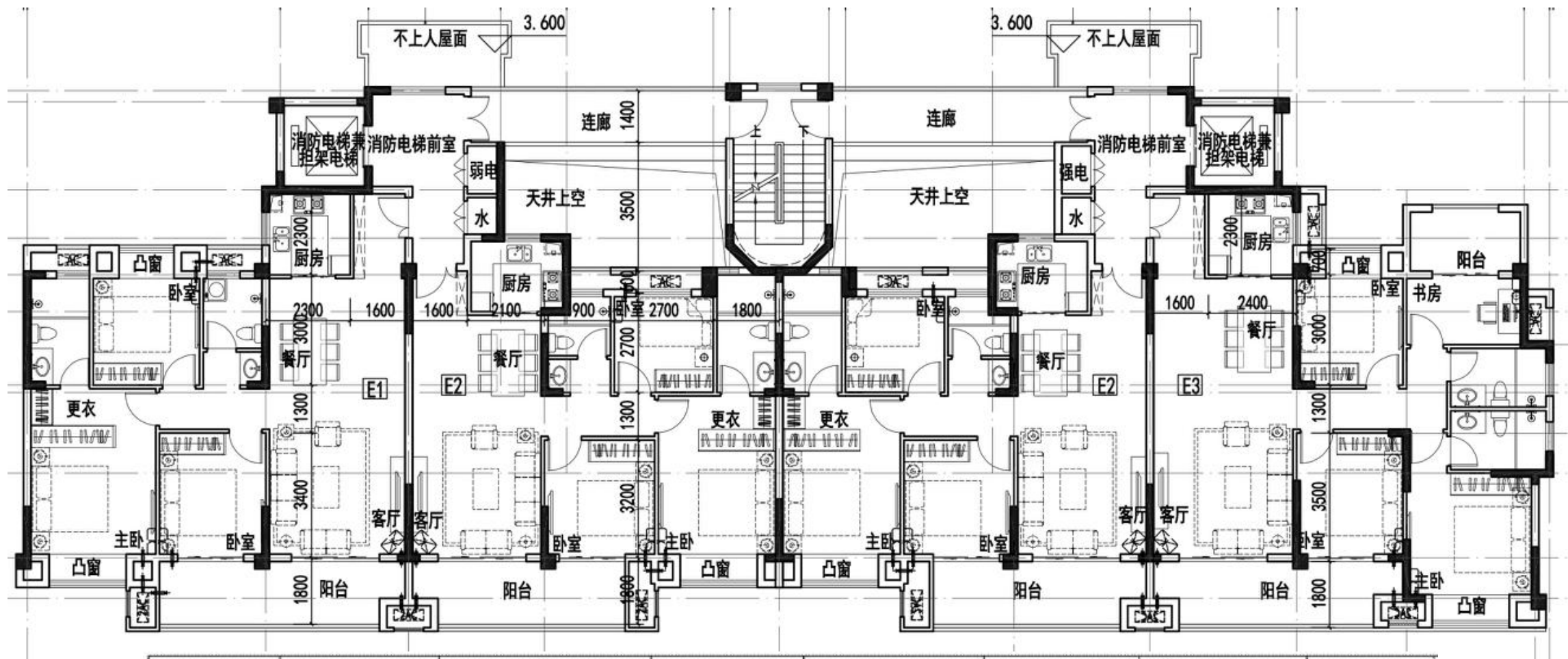
项目规划

16-18层小高层楼栋





| 户型名称 | 建筑面积 | 套内使用建筑面积 | 1/2阳台 | 套内建筑面积 | 本幢分摊率 | 套型销售面积 | 得房率% | 层套内建筑面积 |
|------|--------|----------|-------|--------|---------|--------|--------|---------|
| C1 | 480.84 | 97.7 | 6.48 | 104.18 | 0.18474 | 127.79 | 81.53% | 397.65 |
| A2*2 | | 86.44 | 6.21 | 92.65 | | 113.65 | | |
| C2 | | 99.27 | 8.9 | 108.17 | | 132.68 | | |



| 户型名称 | 建筑面积 | 套内使用建筑面积 | 1/2阳台 | 套内建筑面积 | 本幢分摊率 | 套型销售面积 | 得房率% |
|------|--------|----------|-------|--------|---------|--------|--------|
| E1*1 | 441.78 | 89.05 | 6.03 | 95.08 | 0.17502 | 115.25 | 82.50% |
| E2*2 | | 78.97 | 5.31 | 84.28 | | 102.16 | |
| E3*1 | | 94.73 | 8.84 | 103.57 | | 125.54 | |

组团花园透视图







T H A N K S