

# 安徽泗县运河首府项目初判报告

上海公司  
2021年4月

# 基本指标

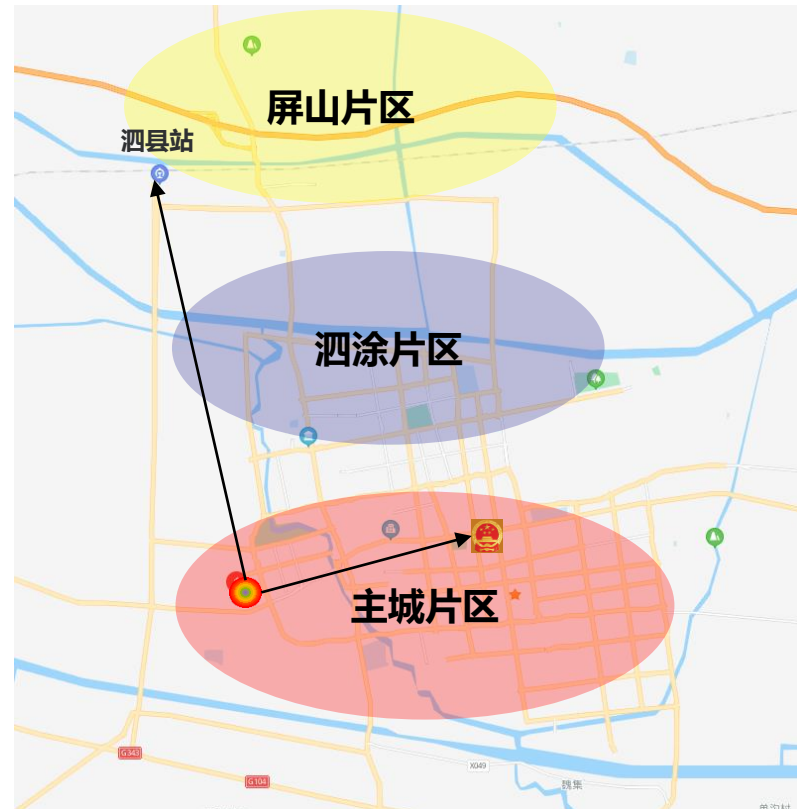
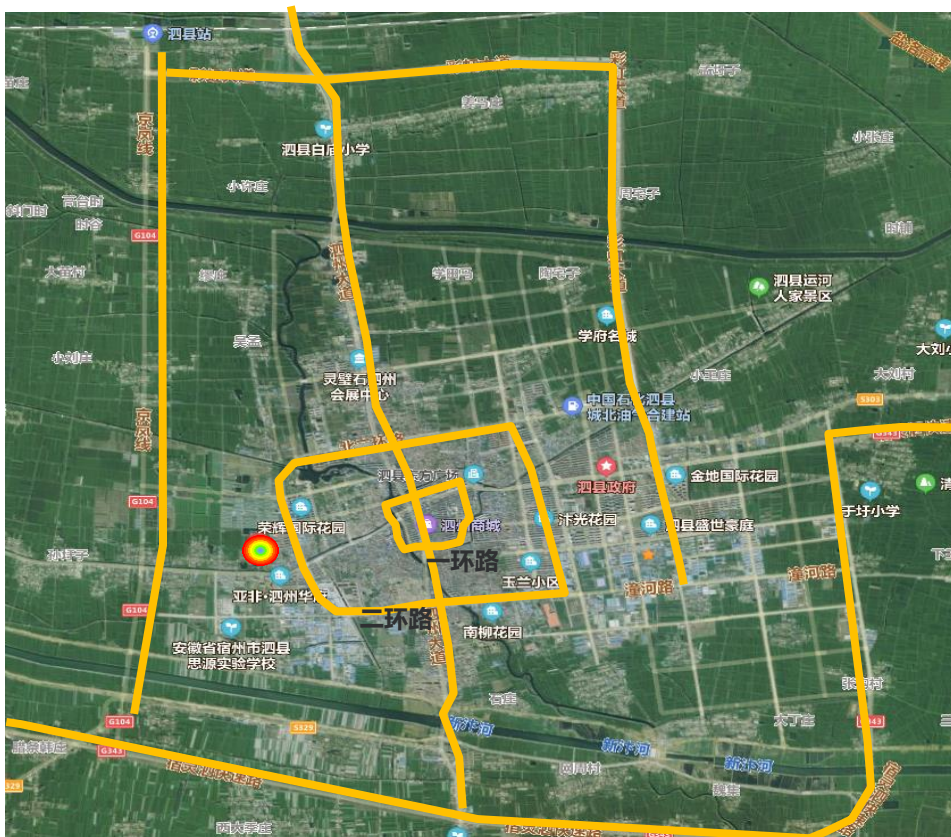
地块编号	/
地块位置	省道S303北侧，靠近西二环路
用地性质	商住（商业）
用地面积	42287.8m <sup>2</sup>
容积率	2.44
商住比	商业<3%
总建面	136542.1m <sup>2</sup> （地上103186.76m <sup>2</sup> ）
商业建面	3960.53m <sup>2</sup>
住宅建面	97052m <sup>2</sup>
融资额	6000万元
付款方式	可分期支付
备注	本项目业主方已取得土地证及各项证照，并缴纳相关政府规费。改项目因受2020年疫情影响，导致销售停滞，资金周转困难。目前共需偿还6000万元人民币债务（工程款3800万元，个人借款2200万元）。

## 基本情况

---

- 本项目业主方已取得土地证及各项证照，并缴纳相关政府规费。该项目因受2020年疫情影响，导致销售停滞，资金周转困难。目前共需偿还6000万元人民币债务（工程款3800万元，个人借款2200万元）。
- 该项目目前一期在建项目2.24万平米，已基本封顶，后期建设资金及配套设施费用待评估。未销售房屋88套约9800平米，商业33套约3960平米。二期待建工程地面8万方住宅，地下约3.3万方。
- **合作模式：融资代建。**朗诗为项目公司提供增信，担保融资**0.6亿**（用途：清偿债务6000万），朗诗全权负责项目操盘。

# 项目基本区位





# 可比竞品



# 初判小结

---

- 地块所处板块泗县西关二环外，属于泗县老城区郊区板块，周边生活配套较齐全，居住氛围较浓厚。
- 目前项目所处区域交通路网已逐渐成熟，道路交通四达八达，项目距离城市东西发展轴S303仅一河之隔，可快速到达老城两个环路，可快速连通国道、泗州大道、宿灵泗快速等内外交通要道。
- 本地块位于主城区西侧，东有文庙商城、泗州商城等多个商业配套，也有镇中心学校（重点）及泗县西城永康医院。医疗、教育及生活配套资源较为丰富。
- 地块周边道路尚未完全形成，地块除已建部分外，内部较为平坦，无高低差。
- 本案所处区位去化速度稳定，品牌开发商在当地具有一定溢价空间，建议继续跟进。



LANDSEA 朗诗

引领绿色生活

THANKS