

溧水水岸新都项目调研简报

二零二一年十月

项目区位条件

项目位于老城区，紧邻S7中山湖站，2KM范围内集中市民之家、实验小学、秦淮源公园、体育公园、新时代购物中心、康利广场等便捷配套。



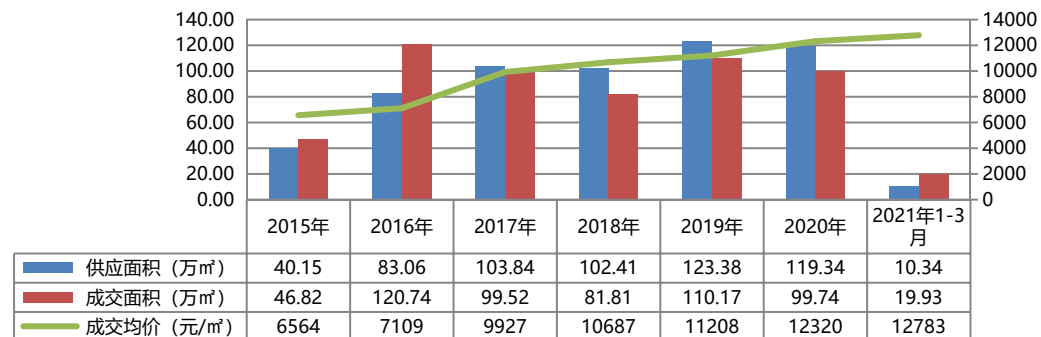
项目基地概况

项目基地东侧为地铁S7中山路站4号出口、紧临秦淮大道，西南角为液化气站即将拆迁，西北侧为现状住宅建筑，南侧与水岸新都建成区隔一干河相望。



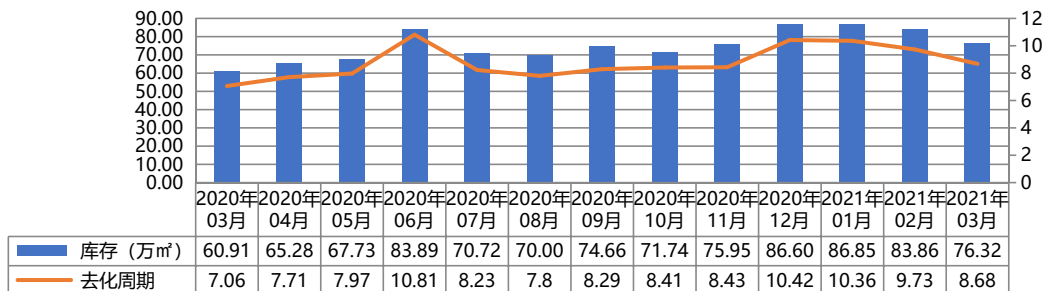
- 15-20年供销量价整体看涨；21年一季度受集中挂拍地影响供销量缩减，均价仍走升，较20年小涨3.8%。

2015年-2021年3月溧水区住宅年度供销量价



- 截至21年3月溧水住宅库存76.32万㎡，去化周期8.68个月，市场较为健康。

近一年来溧水区住宅月度库存走势



- 近两年来溧水住宅月均流速在9万㎡上下，成交均价水平趋稳在1.2-1.3万/㎡。

区域住宅市场

溧水住宅年度供销量价整体看涨，伴随轨交发展，近两年来月均流速在9万㎡上下，均价趋稳在1.2-1.3万/㎡，市场库存健康。

板块竞争环境

项目所处城南板块近3年成交宅地共7幅（在售4个、待售3个），主力楼面价在6000-7000元/m²左右，仅保利溧水2020G40“限房价竞地价”，毛坯限价14500元/m²。在售项目主流均价1.5-1.6万/m²（装标2500-3000），毛坯均价1.3-1.35万/m²。



典型竞品分析

颐和翡翠府（北大资源）

- 项目概况：2016年11月11日拿地，楼面价9222元/m²，目前溧水最高楼面价。打造城南稀缺叠墅产品
- 销售情况：2019年9月30日开盘，共计推售叠墅234套，高层300套。已推叠墅（毛坯）均已售罄，在售高层无优惠，公司重组中。
- 年度去化情况：266套，均价15500元/m²，其中高层去化114套，均价15467元/m²（精装），月均10套，叠加去化152套，均价15727元/m²（毛坯），月均39套。

北大资源项颐和翡翠府2020年成交情况					
业态	面积	供应	成交	去化率	月均去化
叠墅	140	54	51	94%	13
	180	54	51	94%	13
	270	54	50	93%	13
小计		162	152	94%	39
高层	113	8	12	150%	1
	129	64	87	136%	7
	144	30	15	50%	1
小计		102	114	112%	10
合计		264	266	100%	21



项目技术指标

项目综合容积率1.3，基于前期已开发六期，目标地块为第七期，按照项目规划整体综合平衡原则，目标地块约53亩、可实施容积率按1.0进行初步测算，地上总建筑面积约35350m²。

项目测算

按计容面积测算，土地成本约3400元/m²，开发成本约4200元/m²、开发期间费用约1100元/m²，综合成本单价约8700元/m²，考虑项目有票成本的实际情况，综合税费约15%-18%。
按13000元/m²测算，项目预计销售额约4.6亿元。预计可实现利润约1亿元。

项目结论

- 1、溧水住宅市场供销量价整体看涨，市场库存健康。
- 2、项目所处的老城区位，环境优美、交通便捷、生活和教育等配套成熟。
- 3、原老城区住宅多为首置类产品，项目建议定位为改善型产品。
- 4、项目基地内的加气站拆迁已公示，债权处理后可具备开发条件。

呈报决策参考!