

常州市新北区三井光星地块合作简介



地块信息

地块占地面积**87241**平方米**131**亩、容积率**2.2**、计容建面**191930.2m²**

区域、四至	本地块位于新北区，规划道路东侧、黎河路南侧、泰山路西侧、汉江路北侧				
出让面积 (m ²)	87241	容积率	2.2	计容建筑面积 (m ²)	191930.2
用地性质	住宅 R2兼容B1	商住比例	需设置5-10% (地上计容) 面积商业，可设置5000m ² 地 下商业	限高 (m)	80米
建筑密度	22%	绿化率/集中绿化率	35%	【三板应用率】	绿建一星
住宅套型中小套型比例	/	经适房、回迁房、保障房配 建要求	/	全装修住宅比例要求	/

获取时间



2021年12月20日

获取价格



274500万元

已付款情况



2021年12月16日保证金：81750万元
2022年1月29日土地款：55500万元
2022年2月15日交易费：130861.5元

土地款完成付款



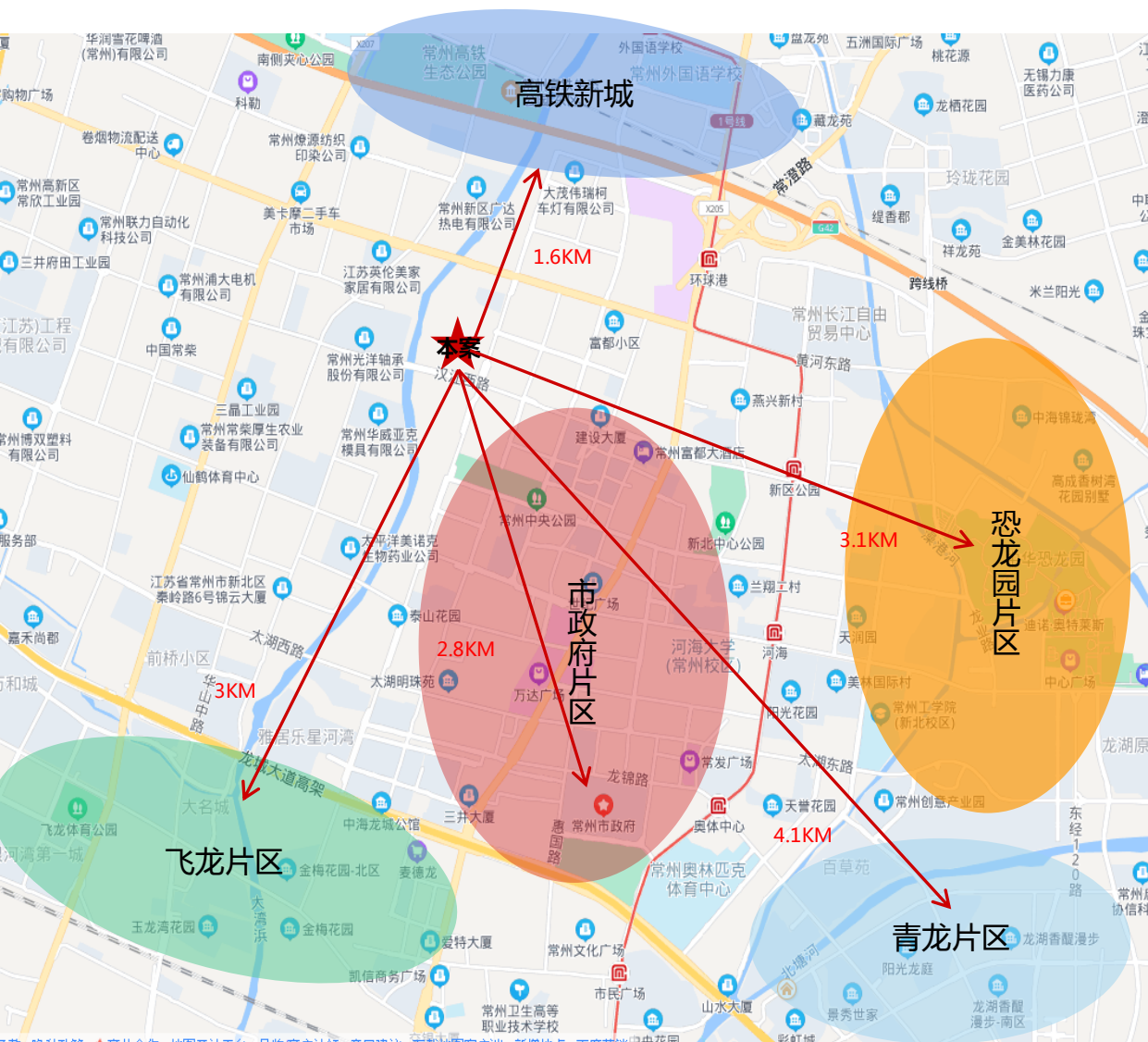
2022年3月30日前土地款：137250万元

1、 该地块由常州环龙实业投资发展有限公司于2021年12月20日通过公开招拍挂竞得，成交总价274500万元，合计容楼面价14302元/平方米；

2、 目前于2022.1.29共计缴纳土地款：137250万元（环龙实业缴纳），于2022.2.15缴纳土地交易服务费：130861.5元。第二笔土地款：137250万元于2022.3.30完成支付（星辰置业缴纳）；

地块区域

地处常州新北区高铁新城现代生活片区，配套齐全，区位较好。



地块现状

道路四至：地块南、东、北道路均已建成，地块整体平整，可满足快速开发，目前未进场

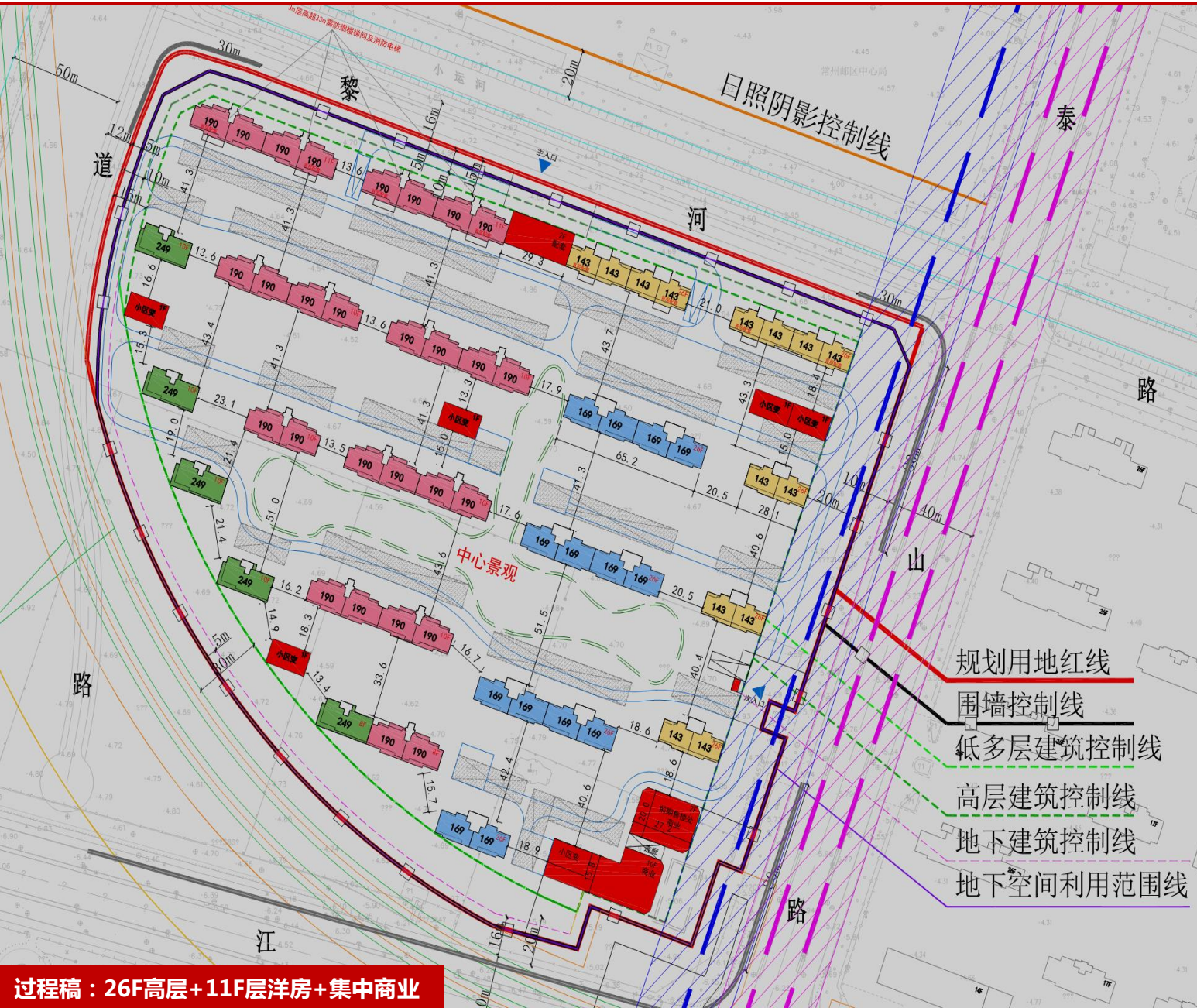


区域内库存情况



竞争强度	板块	开发商	项目	各业态存量				拿地日期	首开节点	2022年	2022年	2022年	2022年	2023年	2023年	2023年	2023年
				业态	面积 (m ²)	项目总套数	存量套数			存量套数合计	一季度	二季度	三季度	四季度	一季度	二季度	三季度
直接竞争	新市府板块	新城华宇	天境	高层	142	292	80	199	2020.5.28	2020.11	月均去化31套, 预计7个月清盘						
					170	150	8										
				195	198	59											
				小高+小高	168	208	40										
				挑高跃墅	230	48	12										
		嘉宏荣盛	风华铂著	高层	110	196	16	564	2020.5.21	2020.12	月均去化31套, 预计19个月清盘						
					125	156	56										
					140	196	115										
					143	156	85										
				中高层	168	272	206										
					188	136	86										
		中建朗诗	龍宸壹号	高层	110	99	49	776	2020.12.24	2021.1	月均去化30套, 预计26个月清盘						
					143	100	55										
					165	400	343										
					188	99	89										
				中高层	235大平层	136	116										
					234天空墅	68	40										
		保利发展	久铁地块	高层	120	312	312	1024	2021.9.15	2022.4	预计4月首开, 按周边竞品月均流速30套计算, 预计34个月清盘						
					140	328	328										
				中高层	160	272	272										
180	64				64												
错层	200			48	48												
本项目				高层+中高层	—	4018	2563	2563	2021.12.20	未入市	预计22年3季度入市						

- 地块所在区域是市府核心板块；
- 主流面积段在140-180m²，其中165-168m²存量最大，其次是140-143m²产品；
- 区域内小面积产品，低单价，低总价；大面积产品，高单价，高总价。



目前明确产品方向为：

26F高层+11层洋房，面积段、

户配、户型及商业形态进一

步优化调整中

The end

