

# 南京栖霞2019G42 42亩地块项目介绍



# 1.1 项目介绍 | 区位概况 | 南京主城栖霞、国家级开发区核心区

栖霞区打造以“西提东拓、塑核赋能、融江发展”的空间结构。其中东部龙潭新城以江海枢纽经济的高端智造为主，定位为国家级龙潭海港枢纽经济区，预计2025年龙潭常住人口规模13万人。项目位于南京龙潭城市片区核心区，紧邻疏港大道、S5花园站。

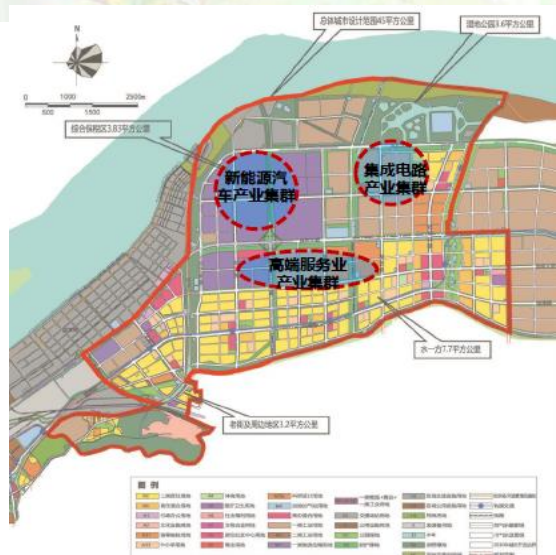


## 龙潭产业集群组团布局

**新能源汽车**—引入了FMC、蔚来等新能源整车项目以及博世等一批核心零部件龙头企业，产业生态不断完善

**光电显示**—国家级显示器件产业园，相关企业70余家，包括中电熊猫、LG、夏普、海信等

**人工智能**——重点发展人工智能软件与算法、平台、应用相关产业，目前已有科大讯飞、Google等企业入驻



# 1.3 项目介绍 | 项目交通 | 多条交通要道已开工通车，进一步拉近时空距离，区域价值稳步提升

本案位于城北龙潭板块，疏港大道已通车，30分钟可直达新街口；规划中的地铁S5号线（宁扬城际）预计2022年动工2025年通车，与主城区融合度较高。

- 一城轨二高速：城轨-地铁S5号线（预计2025年通车），现状高速-G2501(绕城高速)、G312（沪霍线），项目直通快速路-疏港大道（已通车）
- 便利国道省道：紧邻S338省道、S337省道、龙潭过江通道（预计2024年通车）





## 2.1 市场分析 | 土地市场 | 区域内楼面价成交8500元，项目地价较竞品低2000元/平，成本优势明显

第一梯队仙林湖板块2018年至今已成交4幅地，地价已站上2.5万+，供地日渐稀缺，库存有限；

第二梯队栖霞山板块2018年至今成交7幅地，地价在1.5-1.6万之间，目前尚处发展中；

本案所在栖霞山下游龙潭板块19年至今已经成交5幅地，地价在8500左右（且有自持），本项目6459元/m<sup>2</sup>地价最低。



地块编号	板块	地块名称	出让面积 (万m <sup>2</sup> )	规划用途	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	挂牌起始价 (亿元)	成交总价 (亿元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	成交日期	竞得单位	住宅毛还限价 (元/m <sup>2</sup> )
2018G22	龙潭	栖霞区龙潭街道龙潭小镇一(一)地块	8.73	商住、住宅	2.5	21.8	13.8	13.9	6369	1%	2018/6/22	中骏、东原	
2019G09	龙潭	栖霞区龙潭新城一(二)地块	8.49	住宅	2	16.99	10	14.4	8478	44.00%	2019/4/30	正荣	
2019G10	龙潭	栖霞区龙潭新城一(一)地块	6.31	住宅、基层社区、幼托	1.97	12.42	7.4	10.5	8452	41.89%	2019/4/30	荣盛	
2019G24	龙潭	栖霞区龙潭新城二(一)地块	5.99	住宅、社区中心	2.16	12.94	7.9	10.7	8267	35.44%	2019/6/18	华夏幸福	
2019G42	龙潭	栖霞区龙潭新城二(二)地块	2.82	住宅	2.2	6.19	4	4	6459	0.00%	2019/8/7	华夏幸福	
2019G67	仙林湖	栖霞区西岗街道毕升路东侧地块一	7.99	住宅	2.2	17.57	30.2	31.4	17867	3.97%	2019/10/10	招商	
2019G68	栖霞山	栖霞区栖霞街道工农路以西11#地块	3.04	住宅	1.7	5.17	6.5	7.8	15086	20.00%	2019/10/10	蓝光	
2019G69	栖霞山	栖霞区栖霞街道工农路以西14#地块	3.90	住宅	1.7	6.62	8.3	9.1	13741	9.64%	2019/10/10	华侨城	
2020G16	仙林湖	栖霞区仙林街道鲤鱼山南侧住宅地块一	3.49	住宅	1.85	6.45	12.5	17.5	27142 (自持200平人才房)	40%	2020/5/20	栖霞建设	
2020G66	栖霞山	栖霞区工农路以东、官窑山路以北地块	3.16	住宅	1.46	4.62	6.8	7.6	16460	11.76%	2020/9/24	路劲	24500
2020G67	栖霞山	栖霞区栖霞街道工农路以西10#东侧地块	2.60	住宅	1.7	4.42	6.4	6.9	15609	7.81%	2020/9/24	招商	24500
2020G82	栖霞山	栖霞区栖霞街道工农路以西9#东侧地块	3.52	住宅	2.5	8.81	12.4	12.6	14298	1.6%	2020/10/30	东原	24500
2020G92	栖霞山	栖霞区栖霞街道工农路以西9#西侧地块	3.33	住宅	2.5	8.34	11.7	12.7	15233	8.5%	2020/12/1	中交	24500
2020G93	栖霞山	栖霞区栖霞街道工农路以西10#西侧地块	2.19	住宅	1.7	3.72	5.4	6	16118	11.1%	2020/12/1	上坤	24500
2021G43	仙林湖	栖霞区仙林街道元化路以东、纬地路以南地块	7.00	住宅	2.13	14.92	29.3	38.1	25543	30%	2021/5/21	新城、深圳振业	33800
2021G80	仙林湖	栖霞区仙林白象片区西湖大沟以南、天佑路以西地块	5.28	住宅	2.2	11.62	22.7	22.7	19543	0%	2021/9/26	中海	34000

数据来源：市场部日常统计

## 2.1 市场分析 | 本案土地 | 疫情和政策冲击，市场处于历史低点，已有反弹之势

贴身竞品均已经开盘推售，周边公基建已在逐步完善，**本项目展示面片区最佳**

周边项目目前去化、成交价不理想主要因为开发企业财务暴雷，片区基础设施在建，购房者对交付存疑，建设进度稳定的楼盘去化良好。

用地性质	住宅
用地面积	约42亩 (28151.29m <sup>2</sup> )
容积率	2.2
建筑密度	小于等于25%
绿地率	大于等于30%
交通出入口	东、北、西、南
限高	35m≤建筑高度≤60m (20F)
配建停车位	住宅S建≤90m <sup>2</sup> 时: 1辆/户, 住宅90m <sup>2</sup> <S建≤144m <sup>2</sup> 时: 1.2辆/户, 商业: 0.6辆/100m <sup>2</sup> , 配套: 1.2辆/100m <sup>2</sup>
成交时间	2019年8月7日
成交公司	南京裕鼎房地产开发有限公司
成交总价	40000万元
成交楼面价	6459元/平方米



序号	项目	出让面积 (亩)	用地性质	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交总额 (万元)	楼面价 (元/米 <sup>2</sup> )	售价 (元/米 <sup>2</sup> )
1	孔雀城一期 (滨江孔雀城)	90	R2二类居住用地 Rc 基层社区中心	综合容积率: 2.16	1190	107000	8267	16500
2	孔雀城二期	42	R2二类居住用地	1.01≤R≤2.2	947	40000	6459	-
3	正荣 (悦东府)	127	R2二类居住用地 Rc 基层社区中心 Rax幼托用地	综合容积率: 1.97	1130	144000	8452	17500
4	荣盛 (花语馨城)	94	R2二类居住用地	1.01≤R≤2.0	1110	105000	8478	16000

# 3.1 项目方案 | 设计条件

## 1、定位会户配:

- ① 高层: 79m<sup>2</sup> 占比15%;  
89m<sup>2</sup> 占比85%;

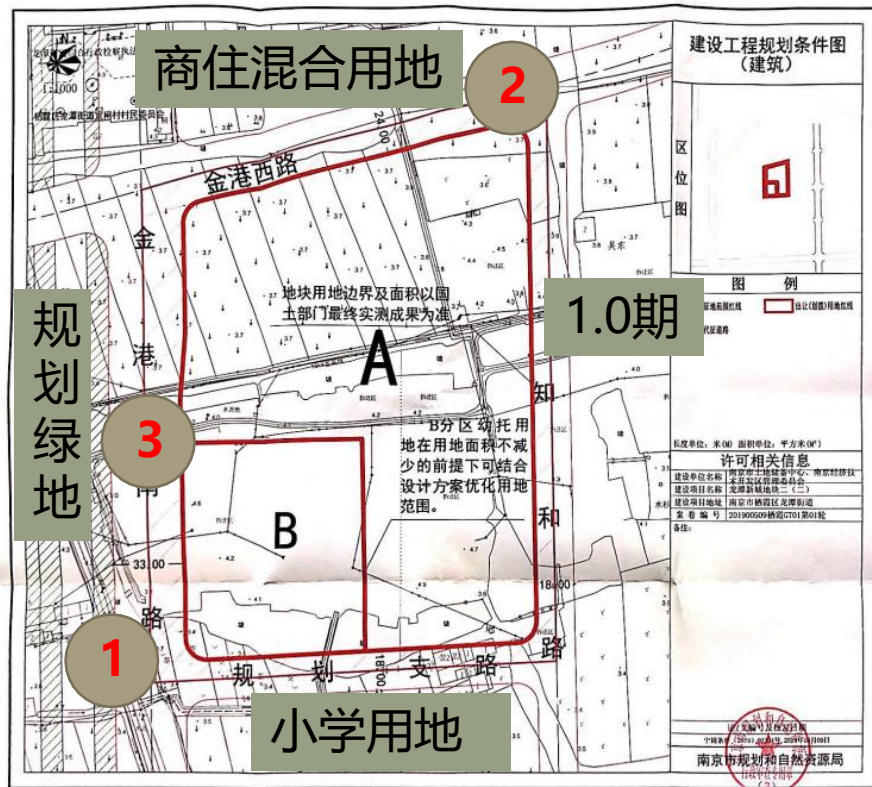
## 2、规划设计要点: 用地性质

- ① 用地性质及面积: 住宅用地, 28151.29m<sup>2</sup> (约42亩)
- ② 容积率:  $1.01 \leq R \leq 2.2$
- ③ 车位比: 住宅S建 $\leq 90$ m<sup>2</sup>时: 1辆/户, 住宅90m<sup>2</sup><S建 $\leq 144$ m<sup>2</sup>时: 1.2辆/户, 商业: 0.6辆/100m<sup>2</sup>, 配套: 1.2辆/100m<sup>2</sup>
- ④ 建筑密度:  $\leq 25\%$
- ⑤ 建筑高度:  $35\text{m} \leq \text{建筑高度} \leq 60\text{m}$  (20F)

**B**地块规划18班幼儿园, 由开发区管委会出资建设, 土地为划拨。

## 3、当地政府要求及最新的规范:

- ① 多层住宅最大连续面宽投影不宜大于80米, 高度50米以下高层住宅最大连续面宽投影不宜大于70米, 高度50米以上的高层住宅其主要朝向投影面宽不宜大于 60 米。
- ② 规划局要求西侧金港南路不能设置小区出入口。



## 现状日照



需规避本项目对1.0期的日照影响



地块现状①



地块现状②



地块现状③

### 3.1 项目方案 | 鸟瞰图



# 3.1 项目方案 | 户型配比



规划方案户型配比表							
楼型	户型面积 (m²)	功能	套数	套数比	面积	面积比	赠送率
高层	79	2室2厅1卫	224	33.28%	17644.28	30.08%	5.9%
	89	3室2厅1卫	416	61.81%	37068.34	63.20%	8.3%
	127	3+1室2厅2卫	33	4.91%	3938.49	6.72%	5.8%
合计			673	100.00%	58651.11	100.00%	

### 3.1 项目方案 | 示范区方案实景 | 可利用现有1期示范区售楼处



## 4.1 项目进展 | 开发进度 | 部分楼栋已达销，可快速形成回款

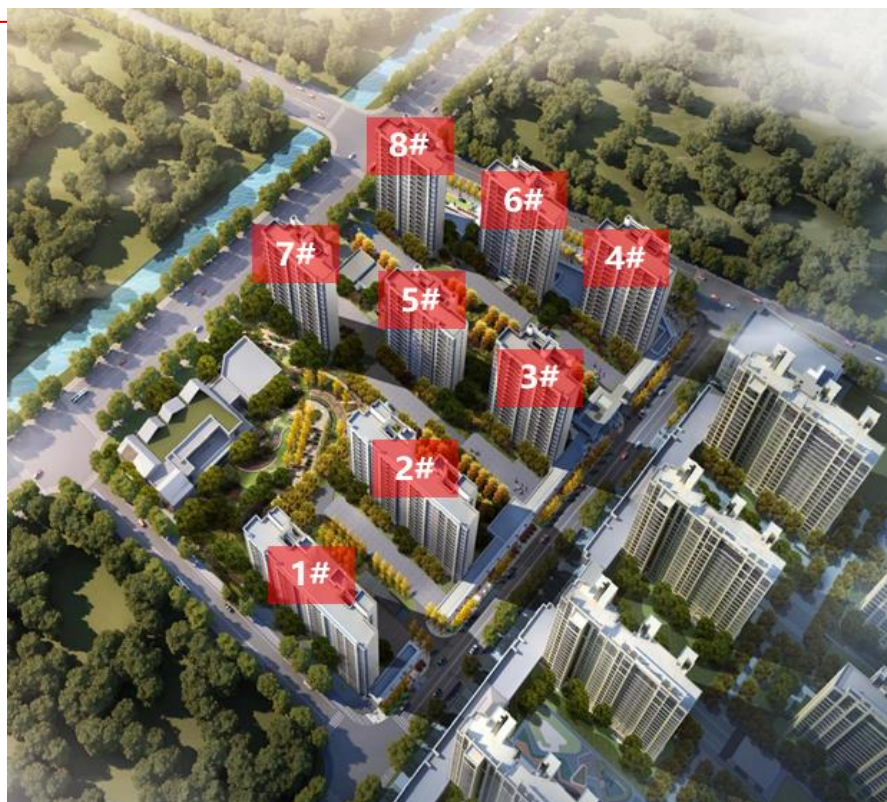
- **项目概况**：2019年8月7日摘牌，总建筑面积8.5万㎡，地上可售面积6.1万㎡，底价获取，**楼面地价6459元/㎡，无自持**；
- **合作情况**：合作项目，廊坊京御（孔雀城）操盘并表，占股27%；北京贯天德俊科贸有限公司，占股73%（财务投资），**股权结构清晰，无争议纠纷**；
- **项目现状**：1#：主体结构施工至16层屋面钢筋；7#主体结构施工至15层顶板叠合板；2#：筏板浇筑完成；  
1~2#楼间地库：筏板浇筑完成（**原有施工单位已经做好阶段性结算，成本发生金额明确**）  
2021年7月1日获取1#楼预售证。



### 基础信息

### 整盘指标

占地面积 (㎡)	28151 (42亩)
容积率	2.2
总建筑面积 (㎡)	84753
地上建筑面积 (㎡)	61933
地下建筑面积 (㎡)	22821
总套数	673
地上车位数	53
地下车位数	639



## 4.2 项目资金负债情况 | 项目合同签订较少，资金支付数据清晰，可根据合作意向快速结清

---

### 一、资金支付发生情况(截止20211130)

- 1、总地价：40000万元（已支付）
- 2、契税及印花税：1226万元（已支付）
- 3、三费：191万元（已支付）
- 4、税金：54万元（已支付）
- 5、工程款：现场已发生应付工程款约8900万，目前已支付6587万元，其他暂未支付

### 二、项目公司债务及股东投入情况

- 1、股东方投入49143万元，其中廊坊京御：13268.6万元，贯天德俊：35874.4万元，计息后期洽谈
- 2、股东借款：136.1万元（廊坊京御代付工资和代付公证费）

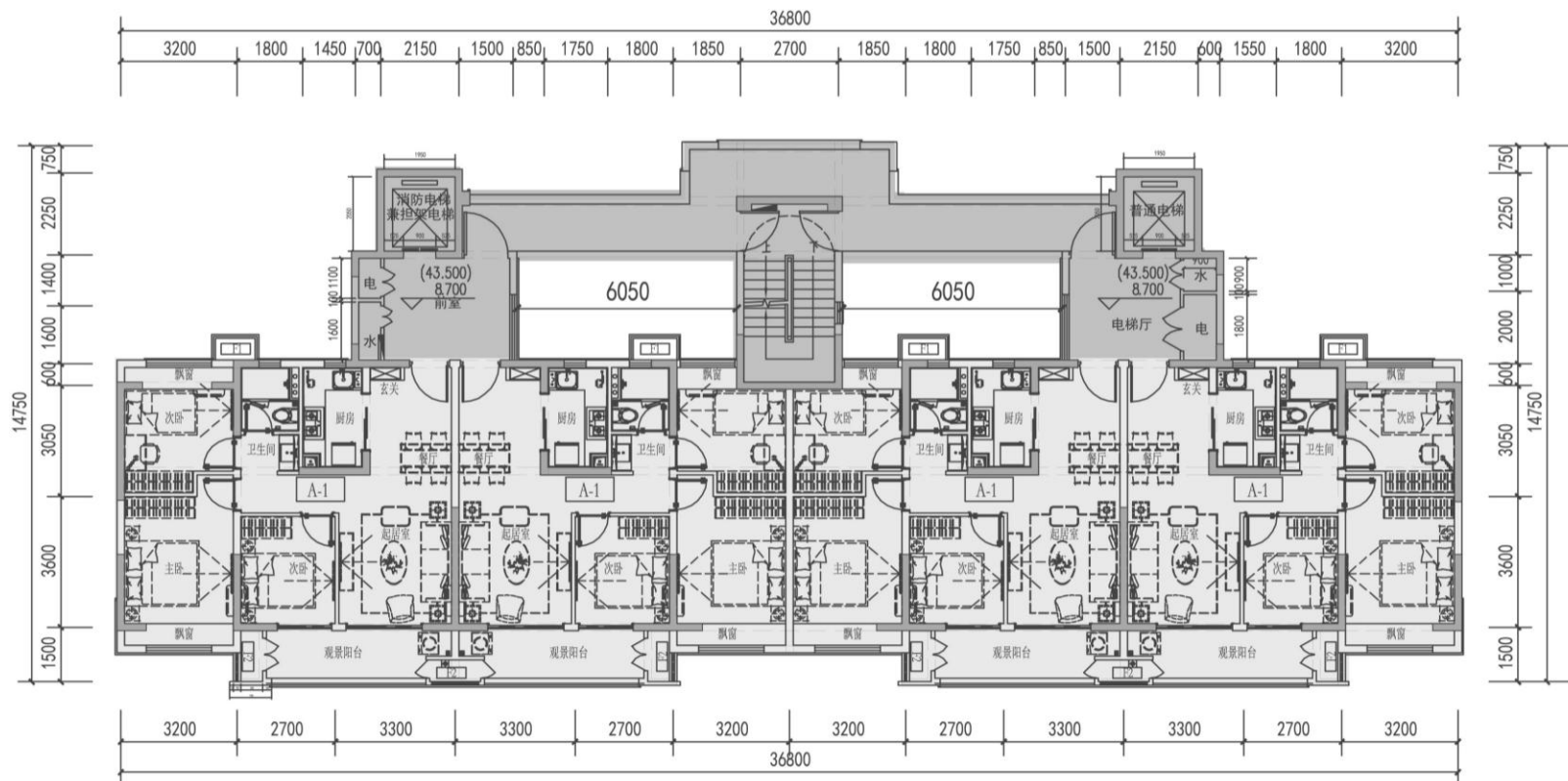
### 三、转让方式：全部股权转让

根据收购方需要，可保留部分小股

# 附件 | 户型平面

高层

89\*4

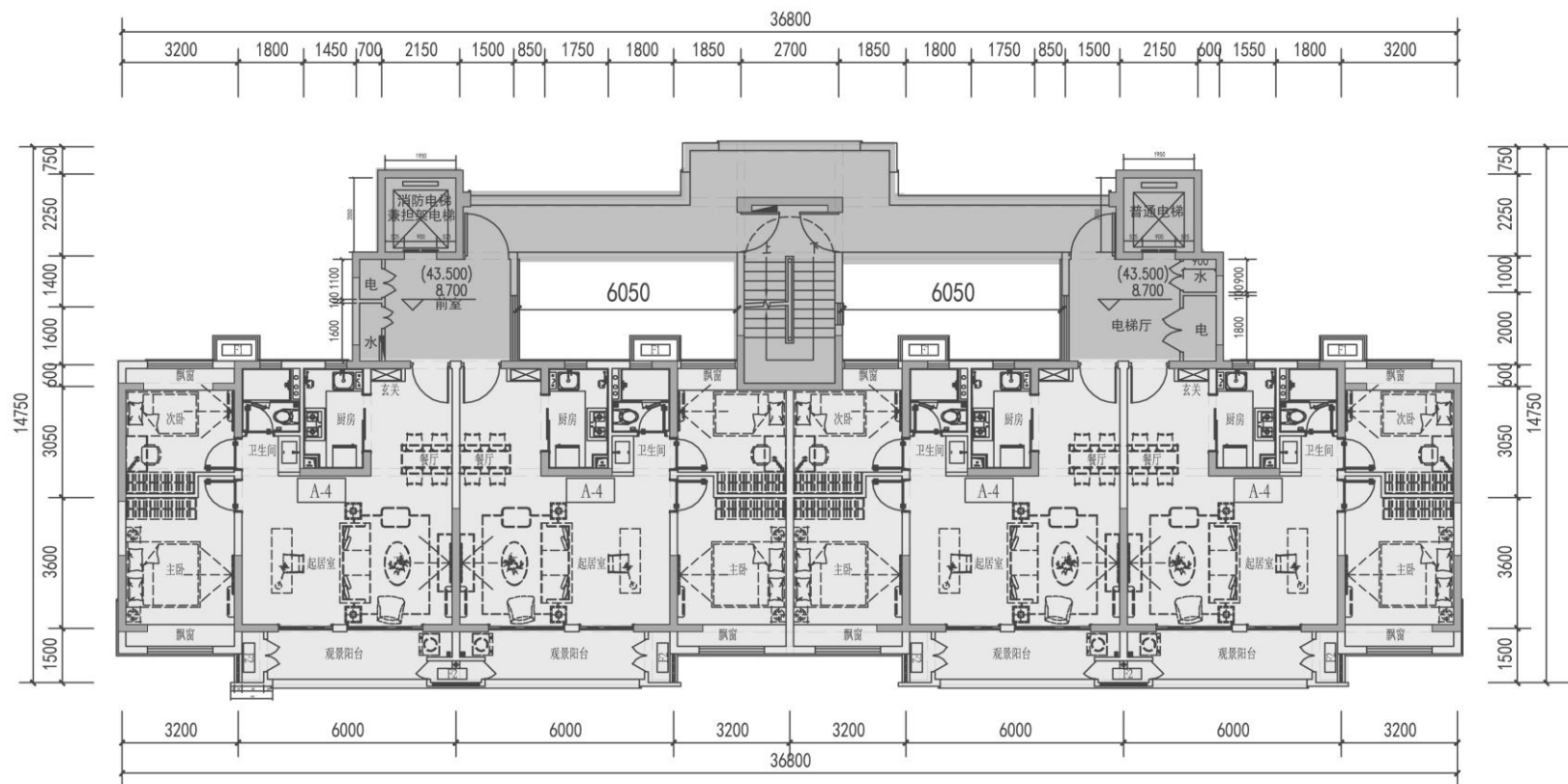


户型编号	户型功能	套型建筑面积 (含公摊)	套内使用面积	阳台面积	功能赠送内容及面积	功能性赠送率	得房率
A-1	3室2厅1卫	89.04	68.42	7.27	阳台3.64, 飘窗3.71	8.3%	76.84%

# 附件 | 户型平面

高层

89\*4

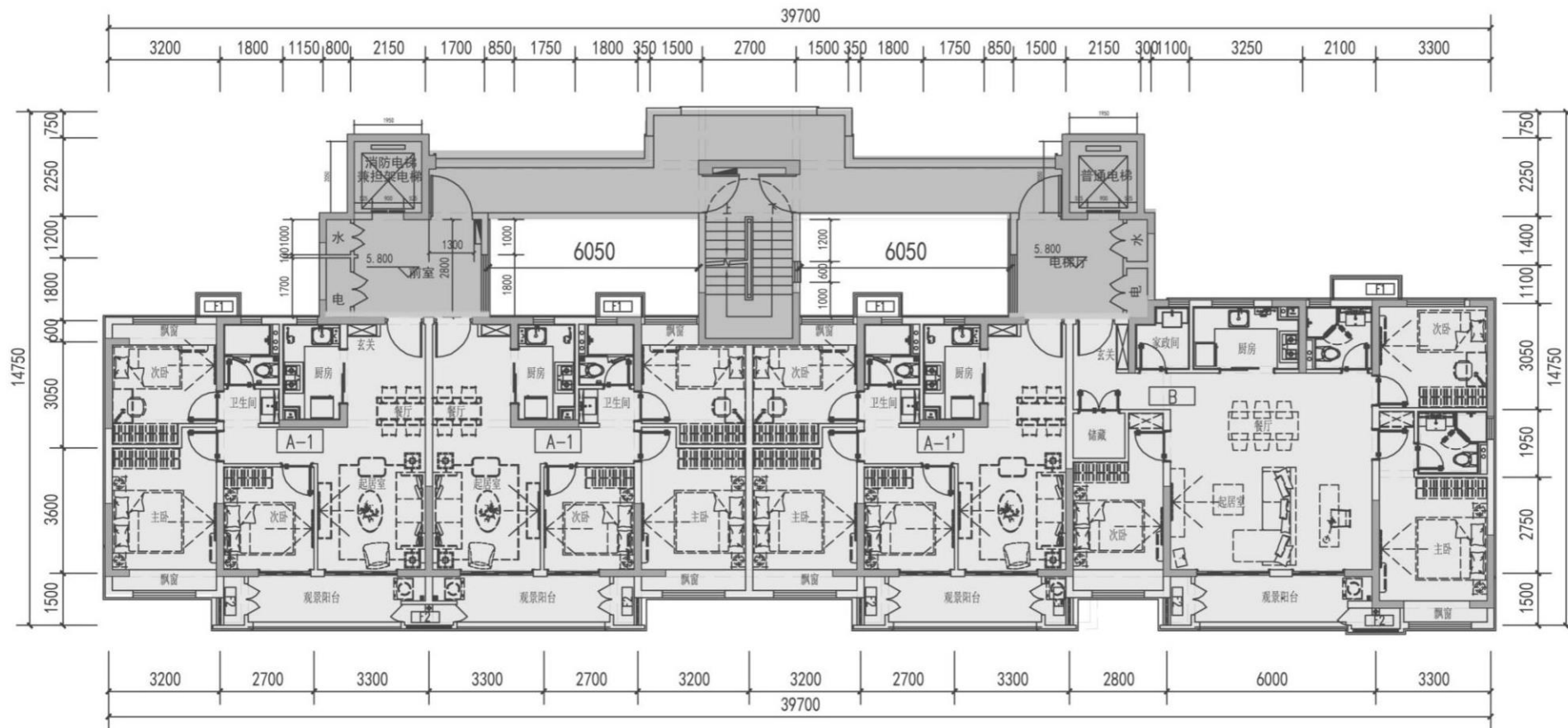


户型编号	户型功能	套型建筑面积 (含公摊)	套内使用面积	阳台面积	功能赠送内容及面积	功能性赠送率	得房率
A-4	2+1室2厅1卫	89.04	68.42	7.27	阳台3.64, 飘窗3.71	8.3%	76.84%

# 附件 | 户型平面

高层

89\*3+127



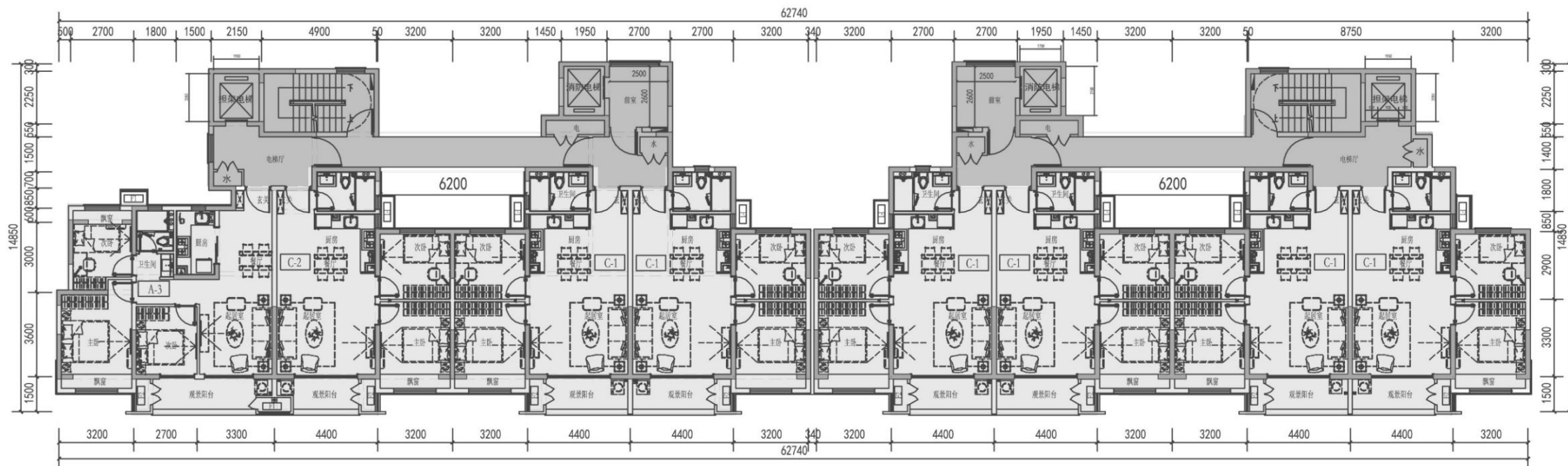
户型编号	户型功能	套型建筑面积 (含公摊)	套内使用面积	阳台面积	功能赠送内容及面积	功能性赠送率	得房率
A-1	3室2厅1卫	87.70	68.42	7.27	阳台3.64, 飘窗3.71	8.4%	78.01%
A-1'	3室2厅1卫	87.36	68.15	6.74	阳台3.37, 飘窗2.72	7.0%	
B	3+1室2厅2卫	127.14	99.19	7.24	阳台3.62, 飘窗3.8	5.8%	



# 附件 | 户型平面

高层

89+79\*7



户型编号	户型功能	套型建筑面积 (含公摊)	套内使用面积	阳台面积	功能赠送内容及面积	功能性赠送率	得房率
C-1	2室2厅1卫	78.84	60.13	5.42	阳台2.71, 飘窗1.91	5.9%	76.27%
C-2	2室2厅1卫	78.52	59.89	4.93	阳台2.47, 飘窗1.91	5.6%	
A-3	3室2厅1卫	89.08	67.94	7.27	阳台3.64, 飘窗3.5	8.0%	

