

南京市六合区雄州西路以南179亩商住项目



1. 项目概要

区位	项目位置	南京市六合区龙池街道，龙池路以东、六合大道以西、雄州西路以南。
	片区规划	南京市2019年GDP14050亿元，2018年底常住人口843.4万人，户籍人696.9万人，2018年比2017年人口新增9.5万人，六合区常住人口100.96万人，城镇化率63.82%。 六合新城，江北新区城市副中心重要组成。六合新城总体布局结构将规划形成“一轴、一带、一环、三心、三片”。其中“一轴”是沿六合大道、雄州东路的城市发展轴。“一带”是沿龙池路打造活力文化带。“一环”是滁河景观带与沿雍六路防护绿带、宁连快速路防护绿带连接形成的片区绿环。“三心”是“一主、两副”，其中“一主”指围绕金穗大道站形成的商务办公中心，是江北新区城市副中心（雄州中心）的重要组成部分；“两副”指围绕雄州地铁站形成的以商业、商贸功能为主的商业中心和以莉湖公园为核心形成的生态休闲中心。
地块	性质用途	土地用途为商住用地。
	设计要点	项目总用地面积119473.24㎡（179.21亩），地块分为A分区、B分区，C分区，D分区，E分区，综合容积率2.23，计容面积266539㎡。A分区，商办混合用地，用地面积30178.56平方米，容积率≤3.5，建筑高度≤60（m），建筑密度≤55%，绿地率≥10%；B分区（地下），商办混合用地，用地面积9283.27平方米；C分区，二类居住用地，用地面积40941.48平方米，1.0<容积率≤2.6，建筑高度≤100（m），建筑密度≤25%，绿地率≥30%；D分区，二类居住用地，用地面积24757.29平方米，1.0<容积率≤2.2，建筑高度≤100（m），建筑密度≤25%，绿地率≥30%；E分区（地下），商办混合用地，用地面积14312.64平方米。
市场	客户产品	第一客户圈层（60%）六合主城刚需客户；第二客户圈层（30%）大厂、周边乡镇客户；第三客户圈层（10%）南京及周边城市投资客户。
	售价去化	（1）中海海棠城公馆（700米）：计容总建83800平；开盘时间：2019年11月；产品及售价：8-18F高层组成；主力户型为97㎡、114㎡、119㎡（3居-4居），毛坯17845-19500元/平；去化：已推1315套，成交741套，去化率56.35%，月均去化64套。 （2）荣盛·昱龙府（2000米）：计容总建92500平；开盘时间：2019年12月；产品及售价：8栋11F小高层、3栋28F高层；主力户型99㎡、110㎡、122㎡，毛坯均价17715-18253元/㎡；去化：已推439套，成交213套，去化率48.52%，目前月均去化25套。 （3）冠城·和棠瑞府（2200米）：计容总建62627.3㎡，开盘时间：2020年4月；产品及售价：20F高层，主力户型80㎡、89㎡、104㎡，20F高层精装（装标1000）均价17000-17800元/㎡；去化：目前月均去化25套。
交易	操作模式	意向招拍挂。
	价格支付	总对价151000万元，楼面价5665元/㎡

2、都会风华苑|设计指标

经济技术指标

Economic and technical index

C地块—方案测算经济技术指标					
项目名称	单位	数值	备注		
1	用地面积	m ²	40941.48		
2	总建筑面积	m ²	138662.8		
3	计容建筑面积	m ²	106446.22		
	其中	住宅建筑面积	m ²	95054.17	
		商业网点	m ²	9752.02	
		配套公建建筑面积(计容)	m ²	1640.03	
		物业管理用房	m ²	565.52	总建筑面积的4%，低于100按100
		养老服务用房	m ²	273.4	30m ² /百户
		开闭所+配电房	m ²	646.83	
		快件服务用房	m ²	33.83	
		垃圾房	m ²	50.42	每300-500户/个，每个25m ²
		其它	m ²	70.03	
		不计容建筑面积	m ²	32215.0	
	其中	地上不计容面积(架空)	m ²	0.0	
		地下不计容建筑面积	m ²	32215.0	
		其中	人防地下室	m ²	10000.0
非人防地下室			m ²	22215.0	
4	容积率		2.60	2.6	
5	建筑密度		24.69%	≤25%	
6	建筑占地面积	m ²	10235.0	≤10235.37	
7	绿化率	m ²	30.0%	≥30%	
8	绿化面积	m ²	12282		
9	总户数	户	900		
10	居住人口	人	2880	3.2人/户	
11	机动车停车位	辆	1085		
	其中	访客车位	辆	20	
		地上停车位	辆	58	
		地下停车位	辆	1007	其中78辆在E地块下
		其中	非人防停车	辆	790
		人防停车	辆	217	
12	非机动车停车位	辆	1860		
	其中	地上停车位	辆	231	
		地下停车位	辆	1629	

D地块—方案测算经济技术指标					
项目名称	单位	数值	备注		
1	用地面积	m ²	24757.29		
2	总建筑面积	m ²	73349.04		
3	计容建筑面积	m ²	54465.5		
	其中	住宅建筑面积	m ²	40729.35	
		人才公寓	m ²	7308	
		商业	m ²	5392.64	
		配套公建建筑面积(计容)	m ²	1035.51	
		物业管理用房	m ²	297.23	总建筑面积的4%，低于100按100
		养老服务用房	m ²	151.63	30m ² /百户
		开闭所+配电房	m ²	468.78	
		垃圾房	m ²	27.42	每300-500户/个，每个25m ²
		其它	m ²	90.45	
		不计容建筑面积	m ²	18883.00	
	其中	地上不计容面积(架空)	m ²	0.00	
		地下不计容建筑面积	m ²	18883.00	
		其中	人防地下室	m ²	5500.00
非人防地下室			m ²	13383.00	
4	容积率		2.20	2.2	
5	建筑密度		24.35%	≤25%	
6	建筑占地面积	m ²	6180.0	6189.32	
7	绿化率	m ²	30.0%	≥30%	
8	绿化面积	m ²	7427		
9	总户数	户	490		
10	居住人口	人	1568	3.2人/户	
11	机动车停车位	辆	576		
	其中	访客车位	辆	12	
		地上停车位	辆	30	
		地下停车位	辆	534	其中32辆在E地块下
		其中	非人防停车	辆	445
		人防停车	辆	89	
12	非机动车停车位	辆	1008		
	地上停车位	辆	121		
	地下停车位	辆	887		
E地块(地下)—经济技术指标					
项目名称	单位	数值	备注		
1	用地面积	m ²	14312.64		
2	总建筑面积	m ²	4300.75	均为地下车库	
其中	地下停车位	m ²	110	78辆配C地块，32辆配D地块	

行2022
稳致远

提质 增效 共赢

2020

3、都会风华苑|现场照片



展示区开放



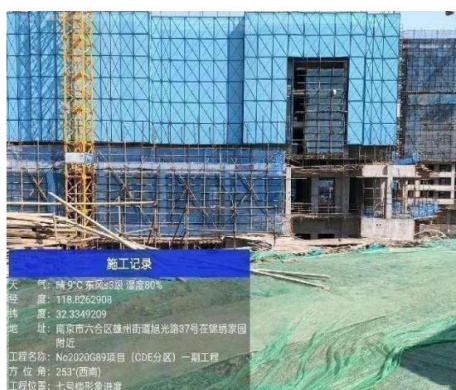
2#形象进度



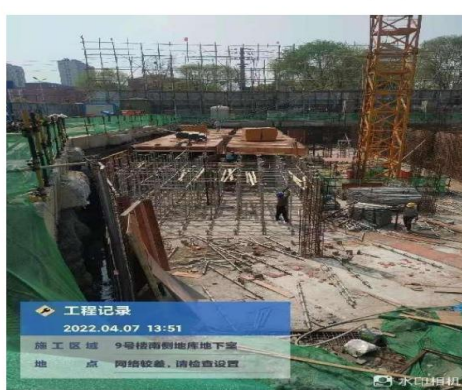
4#形象进度



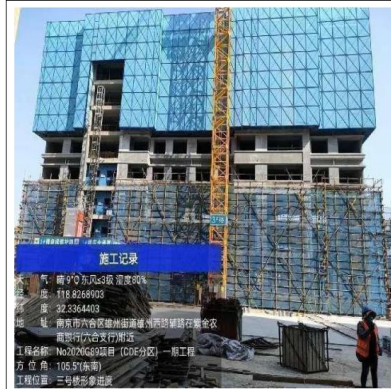
6#形象进度



7#形象进度



9#形象进度



3#形象进度



5#形象进度

提质 增效 共赢

2020

3、都会风华苑|项目概况

项目名称	都会风华苑
项目获取时间	2020-12-01
项目获取方式	招拍挂
海伦堡股权比例	20%
合作方及股权比例	宝龙 (20%)、平安 (20%)、旭辉 (20%)、金地商置 (20%)
拿地楼面地价及总价	5665元/m ²
	151000万元
占地面积	119473m ² (179.21亩)
容积率	2.78
计容建面	266539m ²
总货值	347975
去化率	30%
剩余货值	243585



分期及推售信息							
项目分期	可售面积 (m ²)	可售货值 (亿)	开工时间	开盘时间	交付时间	交付周期	合同交付
一期	64161	188818	2021-4-23	2021-6-29	2023-12-31	30	2023-12-31
二期	71155		2021-11-15	待定			

提质 增效 共赢

2020

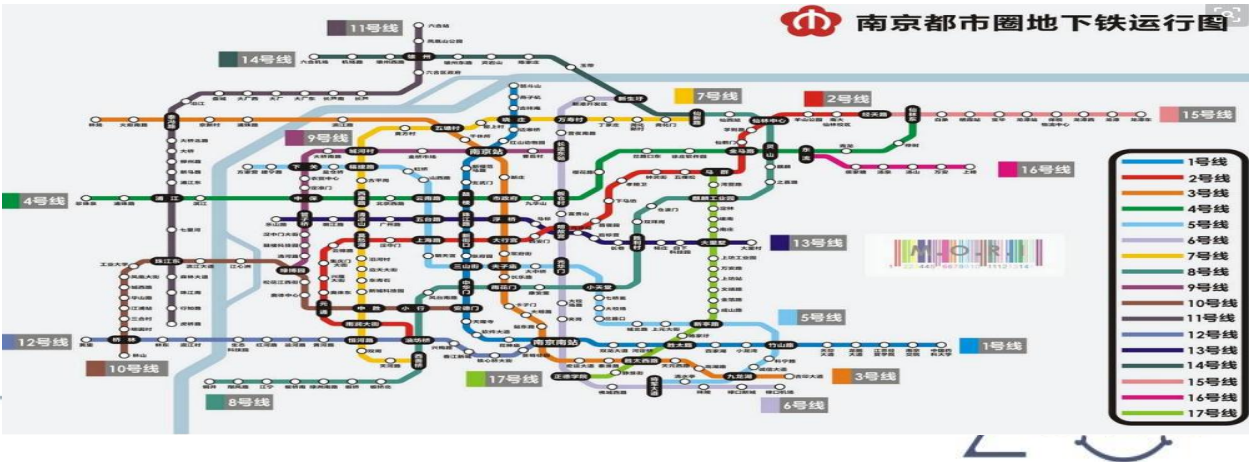
4、 区位价值—区域概况

六合区—位于南京“半小时都市圈”范围内，是“南京沟通苏北、皖东的重要窗口”



- ◆ 六合区西、北部接安徽省来安县和天长市，东临江苏省仪征市，南靠长江，流经苏皖两省的滁河横穿境中入江，滨江带滁，土地面积1471平方千米，拥有46千米长江“黄金水道”，属长江下游“金三角”经济区。
- ◆ 六合区地处苏皖两省、宁（南京）扬（扬州）滁（滁州）三市交汇地，历来是沟通苏南、苏北、皖东的窗口。六合是辐射苏北、皖北的重要枢纽，交通十分便捷。六合区设有南京化学工业园区、六合经济开发区、红山精细化工园、南京中山科技园4个开发区，其中南京化学工业园区为国家级重化工基地，六合经济开发区为省级开发区，跻身于全省同类开发区20强之列。

- 轨道交通：S8；
- ◆ 生态资源：六合境内有入选“新金陵四十八景”的国家AA级地质公园**桂子山景区**、**冶山国家矿山公园**，以“三群一湖”为代表的**六合国家地质公园**是江苏省第二家、全市首家国家级地质公园，国家3A级旅游风景区**国家水利风景区**、省级森林公园**金牛湖风景区**，国家2A级旅游风景区**平山森林公园**、国家2A级**灵岩山风景区**等。
- 商业配套：雄州板块目前现有商业配套主要是万达广场、龙湖天街，欢乐港等。
- 楼市发展：城市版图急剧扩大——六合的城市边界已经由原先老城区一线向城南一线转移，**轨道交通、产业规划等使之成为南京房价涨幅最快板块之一**，近几年住宅市场发展迅猛。



5、 区位价值—项目位置

项目位于：南京市六合区龙池街道，雄州西路与雄州南路交汇，距**地铁雄州站**近在咫尺，项目地块周边道路配套完善，有六合大道、宁连高速、沪陕高速等多条快速及高速公路环绕，出行十分便捷，至南京主城区仅30分钟车程。



6、土地概况—用地权属

- 土地证编号：（意向招拍挂）；
- 土地权属主体：南京市土地储备中心；
- 土地使用权面积：项目用地面积119473.24m²（179.21亩），地块分为A分区、B分区，C分区、D分区，E分区，综合容积率2.23。
- A分区，商办，用地面积30178.56平方米；
- B分区（地下），商办，用地面积9283.27平方米；
- C分区，居住，用地面积40941.48平方米；
- D分区，居住，用地面积24757.29平方米；
- E分区（地下），商办，用地面积14312.64平方米。
- 土地用途（地类）：商住；
- 土地使用期限：住宅70年、商业40年



7、土地概况—地块内部情况

- 现状：目前净地，局部有植被、农作物（周边居民种植，可以随时进场清理，不用赔偿）、低压电缆杆线、临时停车场（8月29日逐步清场）。



8、 市场预判—周边楼盘

楼盘：中海棠城公馆

计容面积：8.38万方

与项目距离：700M

开盘时间：2019年11月

产品及售价：8-18F高层组成；主力户型为97m²、114m²、119m²（3居-4居），毛坯17845-19500元/平；
去化：已推住宅602套（含12套保障房），成交600套，去化率99.7%，均去化75套（6月售罄）。3月21日推出5套商铺，已售罄。2020年6月6日推出630个车位，目前去化89个，成交价格14万/个，月去化22个。

楼盘：荣盛·昱龙府

计容面积：9.25万方

与项目距离：2000M

开盘时间：2019年12月

产品及售价：8栋11F小高层、3栋28F高层；主力户型99m²、110m²、122m²，毛坯均价17715-18253元/m²；
去化：已推419套，成交218套，去化率52%，目前月均去化22套。

楼盘：冠城·和棠瑞府

计容面积：6.26万方

与项目距离：2200M

开盘时间：2020年4月

产品及售价：20F高层，主力户型80m²、89m²、104m²，20F高层精装（装标1000）均价17000-17800元/m²；

去化：目前月均去化33套。

楼盘：景瑞熙棠里（商铺）

计容面积：1.9万方

与项目距离：1300M

开盘时间：2020年6月

产品及售价：3F商铺，30-80m²均价57733元/m²；
去化：目前月均去化33套。

本项目

提质 增效 共赢

2020