

无锡市惠山区阳山镇24.6亩项目简介

一、

项目概况

二、

房地产市场

三、

项目初步定位及规划方案

四、

项目融资需求

地块名称	无锡市惠山区阳山镇24.6亩	地块位置	惠山区阳山镇陆中路与天顺路交叉口东北侧
地块面积	16402.8m ² 合24.6亩	用地性质	居住用地
计容面积	≤ 27884.8m ²	出让年限	住宅用地70年
容积率	容积率 > 1.0且≤1.7	绿地率	≥30%
建筑密度	≤30%	建筑限高	住宅建筑≥7层且≤11层，其他建筑≤10米
工程进度要求	自交地之日起12个月内开工，在自开工之日起36个月内竣工		
其他要求	新建住宅中成品住宅比例不得低于40%；装配式建筑面积比例不低于地上核定建筑面积40%，（单体建筑预制率不低于20%，预制装配率不低于50%）；沿天顺路、陆中路、陆畅路不少于1米的公共绿化带。		

最终成交价格：地价22308万元，楼面价8000元/m²

【无锡君逸府项目】项目概况



户型	面积	套数	毛坯套数	精装套数
3房2厅2卫	94	80	44	36 (1套自持)
3+1房2厅2卫	110	100	20	80 (1套自持)
3房2厅2卫	124	66	66	/
小计		246	130	116

项目基本信息

所在城市	无锡	所属区位 (主城、近城、远郊)	远郊, 无锡边缘
成交楼面地价	8000元/m²+200平租房		
合作方、各占股比及我司条线	独资项目		

项目经济技术指标

用地面积	16402.8m²	总建筑面积	38274.5m²
可售面积	27093.71m²	容积率	1.7
住宅面积	26845.27m²	车位 (数量)	193 (可售)
商业面积	248.44m²	办公面积	/

未售库存货值 (单位: 万元)

普通住宅	34550	别墅	/
商业、办公	496.88	车位	1158



2#楼主体结构封顶



3#楼主体结构封顶



4#楼主体结构封顶



5#楼主体结构7层在建



5#楼主体结构6层在建



1#楼基础未施工

一、

项目概况

二、

房地产市场

三、

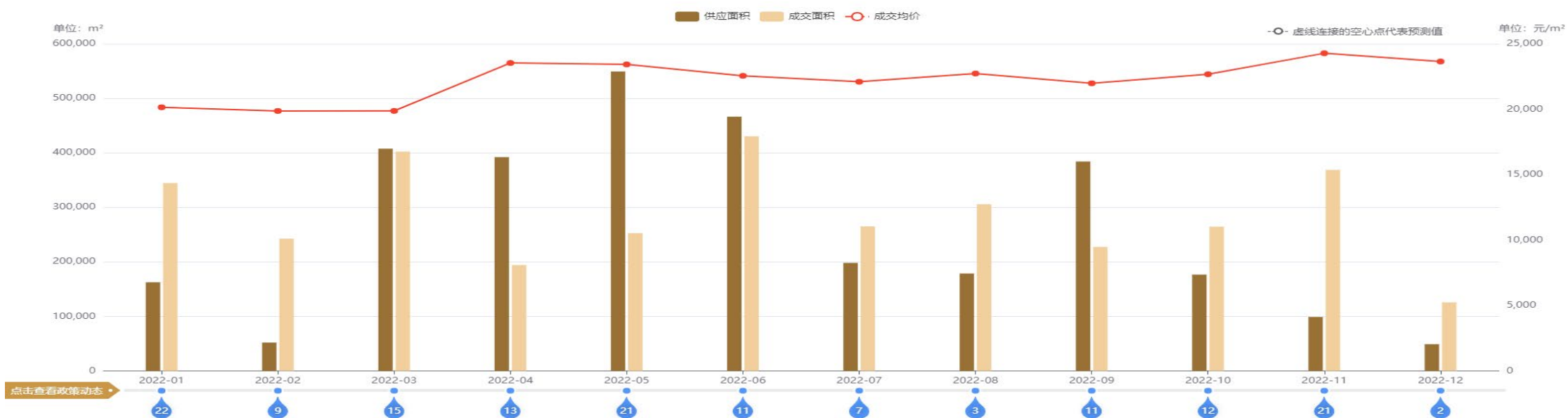
项目初步定位及规划方案

四、

项目融资需求

政策分类	
限贷	无锡目前银行已经基本做到全面首套3成首付，二套未结清5成首付，结清4成首付，首套利率3.8%，二套利率4.9%。组合贷部分商贷利率保持一致，首套4.1%，二套4.9%。目前，各家银行额度充足，放款比较及时。
供地	土拍情况：1-12月累计成交涉宅用地62宗
限价	价格备案后1年内不得调高，取得预售证后10天内应一次性公开全部准售房源及其价格，价格严格审批，一般会根据地价，综合建安成本，并给予开发商合理的利润，3%-8%不等。
预售及监管	预售条件：9F以上1/3，9F以下1/2，PC出地面一层即可。 资金监管：1、多层建筑完成50%，高层建筑完成30%形象进度：可支取40%；2、主体结构封底：可支取60%；3、单体竣工验收：可支取95%；4、住宅综合查验备案：解除监管。
限购	扩大非限购区域：梁溪区广益、黄巷、山北、瞻江街道，新吴区硕放街道，锡山开发区厚桥、云林街道调整为非限购区；外地户籍在限购区买房需提供累计6个月社保或个税。 优化限购：无锡本地户籍家庭在非限购区域的房产不计入限购套数。
限售	2022年5月1日新政，无锡关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知：市区个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由5年调整为2年，不需要缴纳增值税。
落户	取消原购房落户的房屋面积限制和参加城镇社会保险、申领（签注）江苏省居住证的相关年限要求。 落实长三角“一体化”发展战略，根据国家和省有关要求，明确相关户籍准入年限实行城市群之间积累互认

- 2022年1-12月无锡商品住宅：成交342.44万方，同比↓10%；成交价22106元/m²，同比↑4%；
- 截至目前无锡存量约554万方，库存套数42695套。



来源：AUR

板块内主要竞品概况

本案位于阳山板块内，直接竞品有：①悦阳九玺，华晟操盘；③惠阳源筑，金石操盘，世联行代理。

分流竞品有：①惠都上府名著，本地开发商惠都；②熙悦滨湖湾，胡埭板块。

惠阳源筑 (待售)

总建面 2.5万方，容积率 1.2，楼面价8500元/m²
 售价：无
 月均流速：无
 产品：洋房124/138/158m²

悦阳九玺 (在售)

总建面 5.8万方，容积率 1.5，楼面价7126元/m²
 售价：毛坯洋房：14000-15000元/m²
 精装洋房：16000-16500元/m²
 月均流速：16套
 产品：洋房97/117/128m²



本案：
 2021年4月获取，楼面价8000元/m²
 +200m²租赁建面，溢价率19.37%
 产品：10-11F洋房94、111、124m²

惠都上府名著 (在售)

总建面 7.96万方，容积率 1.2，楼面价6255元/m²
 售价：洋房：17000元/m²
 叠墅：20000元/m²
 月均流速：10套
 产品：洋房100/112/129m²；
 叠墅157m²-247m²

熙悦滨湖湾 (在售)

总建面 8.3万方，容积率 1.6，楼面价7341元/m²
 售价：毛坯洋房：18000元/m²
 精装洋房：20000元/m²
 月均流速：40套
 产品：洋房89/108/130/142m²

一、

项目概况

二、

房地产市场

三、

项目初步定位及规划方案

四、

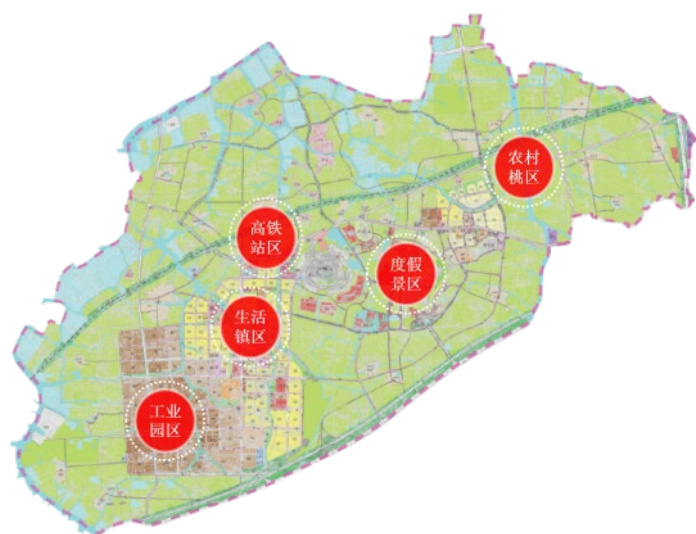
项目融资需求

刚需+刚改

太湖畔 阳山下 陆区芯 健康洋房住区

项目标杆价值

环太湖旅游风光带



环太湖旅游风光带

未来，阳山将围绕“一带引领、双核互映、五区联动”整体布局做文章。以锡西乡村振兴风光带建设为引领，将老阳山板块的艺术小镇、陆区板块的风情小镇作为两个核心，加强高铁站区、生活镇区、工业园区、度假景区、农村桃区紧密联合、协调发展。

近山而居



近山而居

阳山，这座江南的世外桃源，泼洒着淡淡的水墨，展开一轴无边的温婉画卷。每年春天，3万亩桃林挥洒芬芳、涌上阡陌、奔向田野，用灼灼光华描绘出一幅美好的生活画卷。

新东方健康建筑



新东方健康建筑

引入新东方健康建筑理念，以倡导健康、品质、智能生活方式的配套为方向；

产品配比及价格

业态	户型	套数比	套数	户型建面	建面单价/车位单价	总价 (万元)	装修标准	合计
9-11F 毛坯洋房	3+2+1	24%	62	95	17200	163.4	毛坯	138
	3+2+2	16%	40	112	17200	192.6		
	4+2+2	14%	36	124	17200	211.6		
9-11F 精装洋房	3+2+1	21%	54	95	18800	178.6	1350	120
	3+2+2	26%	66	112	18800	210.6		
商铺	-	-	-	100	20000	200		
车位	产权	69%	189	-	60000	6		245
	人防	31%	56	-	-			
项目住宅总体均价					17939			

9-11F毛坯洋房17200元/m²； 9-11F精装洋房18800元/m²； 车位60000元/个； 住宅去化周期8个月；

一、

项目概况

二、

房地产市场

三、

项目初步定位及规划方案

四、

项目融资需求

项目融资诉求与条件：

1. 资金规模需求：约1.5亿；
2. 资金用途：项目后续开发建设支出；
3. 可提供的风控担保措施：项目土地抵押，股权质押；
4. 关于合作模式要求：可接受真股权、债权、或明股实债等方式。