



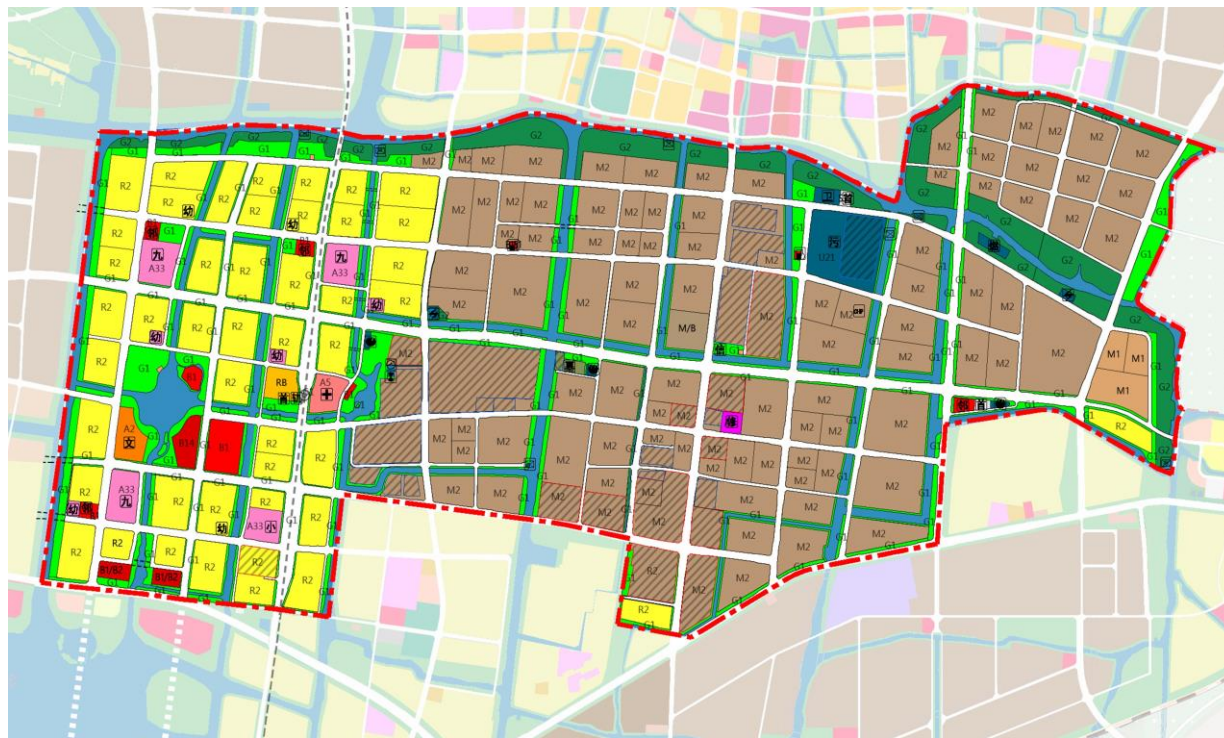
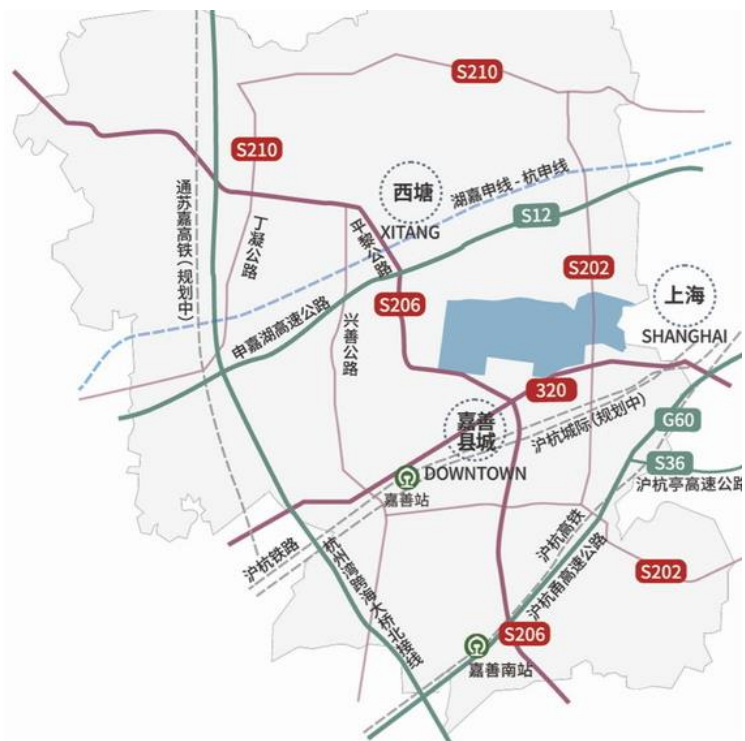
中新产业园土地推介

(100亩别墅用地)

一、区域价值分析

1、区位优势

- 中新嘉善现代产业园，由嘉善县政府与中新集团联合打造，规划面积16.5平方公里（商住区5.2平方公里），规划人口8万人，未来将**自带人口流量**。
- 产业园扎根嘉善，**无缝接轨上海**，复制苏州工业园区成功经验，打造**“嘉善版苏州工业园区”**。



一、区域价值分析

2、战略优势

- 中新嘉善现代产业园，被纳入**长三角一体化发展规划纲要和总体方案**，是浙江省首批**“万亩千亿”新产业平台**之一，是嘉善“双示范”建设的重中之重。
- 产业园近几年的发展得到长三角执委会的充分认可，获评**长三角一体化发展示范区优秀成果案例**。

中新嘉善现代产业园是长三角一体化发展上升为国家战略后的首个跨区域合作项目
规划建设中新嘉善现代产业园分别写入《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》和
《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》

长江三角洲区域一体化发展规划纲要

共建省际产业合作园区，加强省际产业合作，有序推动产业跨区域转移和生产要素双向流动。推广上海临港、苏州工业园区合作开发管理模式，提升合作园区开发建设和管理水平。继续推进皖江城市带承接产业转移示范区、连云港东中西区域合作示范区、江苏沿海地区发展。加快推进沪苏大丰产业联动集聚区、上海漕河泾新兴技术开发区海宁分园、中新苏滁现代产业合作园、中新嘉善现代产业合作园等一批省际合作园区建设，推动产业深度对接、集群发展。

长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案

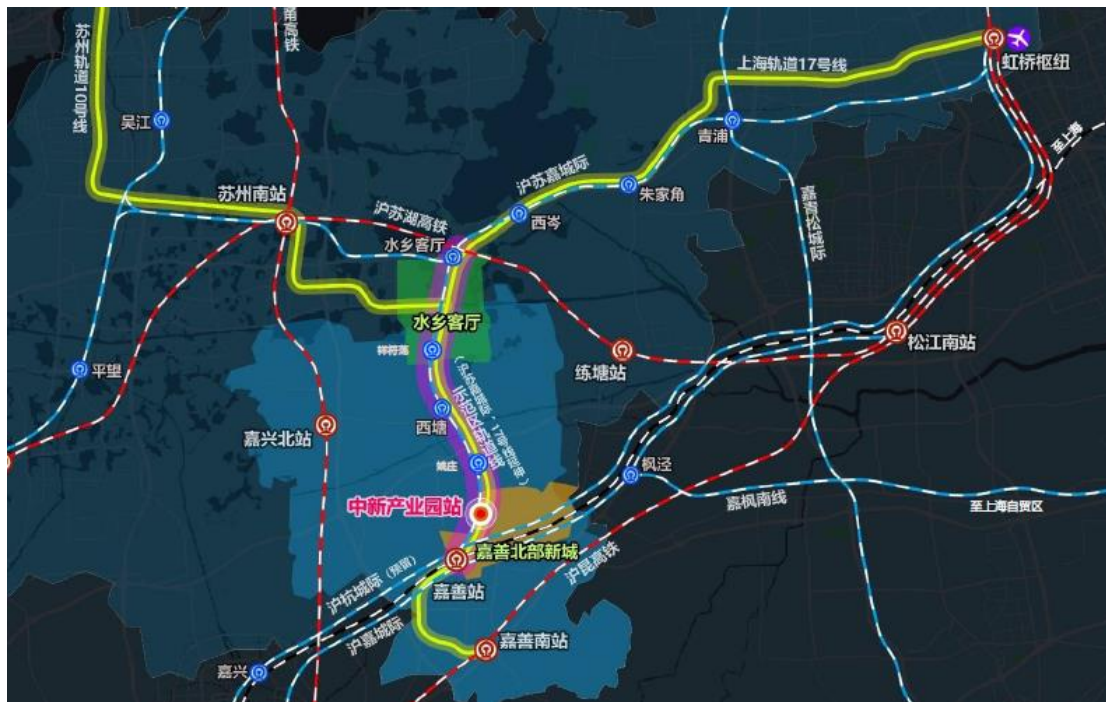
提升创新发展水平。打造知识创新型总部聚集区，集聚一批拥有技术创新、商业模式创新、功能创新的高成长性总部企业。引进高水平的研究型机构、企业技术研发中心、新型研发组织等，推进科技创新资源开放共享，推动产学研深度协同联动。建设长三角产权共同交易市场。构建多层次创新空间，围绕西岑科创中心、元荡科技城、汾湖高新区、中新嘉善现代产业园、祥符荡创新中心等打造创新组团，布局特色鲜明的创新小镇、创新社区。鼓励吸引社会资本兴办各类创新创业支撑平台，营造良好创新创业环境。加快培育数字化新业态，规划建设长三角数据中心，打造区域信息枢纽港。



一、区域价值分析

3、交通优势

- 沪杭高速、申嘉湖高速、常嘉高速、320国道环绕，高架无缝衔接**10分钟可至嘉善南站**；
- 沪杭铁路、沪杭高铁、沪嘉城际（在建）、通苏嘉甬高铁（在建）毗邻，**市域铁路“中新产业园站”**已进入主体施工阶段，2026年通车，未来将无缝接入**上海地铁17号线、苏州地铁10号线**。



一、区域价值分析

4、品牌优势

- 中新集团是中新合作载体，所开发的苏州工业园区在国家级经开区综合考评中**连续7年排名第一**。
- 中新嘉善现代产业园秉承苏州工业园区“三先三后”、“一张蓝图绘到底”、“三生融合”的规划发展理念，打造青山绿水、轻松生活、清新低碳的产城融合示范区。



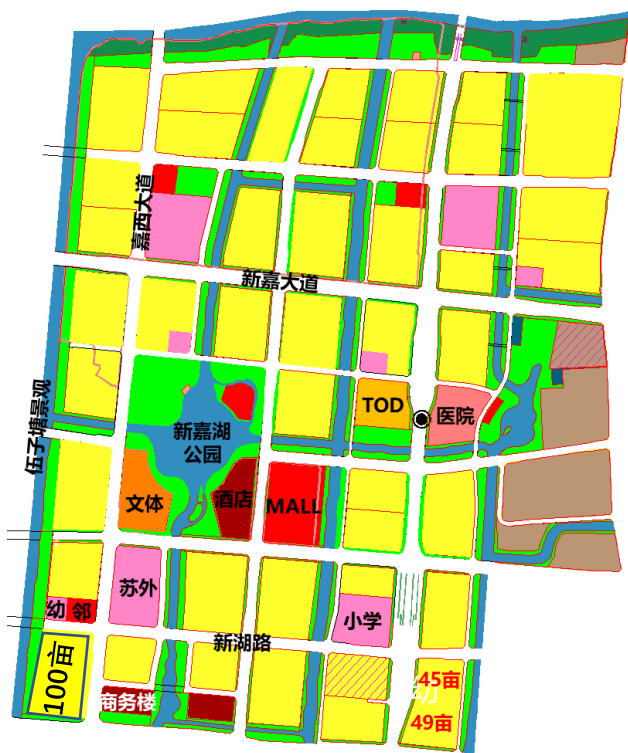
一、区域价值分析



一、区域价值分析

5、配套优势

- 苏州外国语嘉善学校、幼儿园、邻里中心、商务楼、公园等生活配套及周边交通路网，将于**2023年底至2024年上半年同步推进**，未来将和住宅同步交付使用。
- 园区采用人性化设计，公园、无忧学道、骑行绿道系统串联，实现**“园区即景区、家园即公园”**。



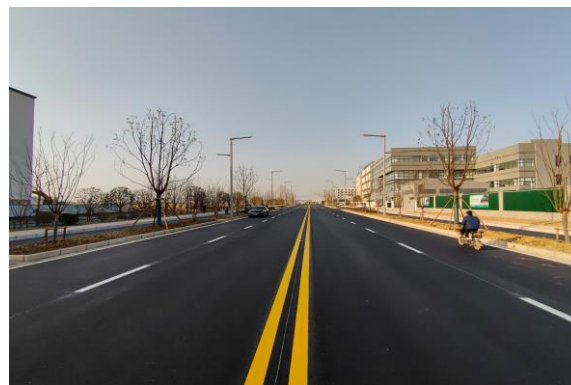
配套	内容	进展
生活配套	邻里中心	已与上海中井签约，2023年二季度开工
	苏州外国语学校	已进入招投标阶段，2024年一季度开工
	商务大楼	12月份签约，2023年二季度开工
	中新TOD	方案设计中
	医院	上海中山医院已签约
基础设施	MALL、酒店	与永旺、洲际洽谈，2024年上半年签约
	示范线、嘉善大道	2022年7月已动工，预计2026年通车
	嘉西大道、新湖路	2023年9月已动工
	伍子塘景观	2023年11月动工
	新嘉大道、嘉合路	2023年四季度动工
	新嘉湖公园	2024年一季度动工

学校	牛津	剑桥	伦敦			总数
			政经	理工	学学院	
苏外	4	3	6	24	46	83
常熟UWC	2	2				4
苏州领科		1	1	16	29	47
苏州湾外国 语			2	4	18	24
苏州德威	1	1	2	4	15	23
园区校西马 国际班		4		6	4	14
苏科外		1	1	1	9	12
华东康桥	1	1		4	6	12
南师大苏州 实验国际部			2	7		9

一、区域价值分析

6、发展优势

- 产业园已累计引进项目**60多个**，总投**超600亿元**，其中：产值超百亿项目3个，总投资超50亿元项目4个，总投超亿美元/10亿元14个，世界500强项目2个。
- 产业园**“七横四纵”**主干道加快推进，内联外通的交通骨架基本形成。



二、嘉善市场分析

1、最新政策

- 嘉兴于2023年8月25日发布新政21条，**全面放开限购、限售**；
- 优先满足首套和改善住房的信贷需求，存量个人住房贷款利率调降四大行于9月25日已调整完成。
- 目前嘉善预售条件为主体出正负零，独栋可办理预售证，可争取缴纳50%土地款后先行开工。

04

支持合理住房需求

支持居民家庭的刚性和改善性合理住房需求，取消行政限制性措施。

06

上调住房公积金贷款最高限
额

凡在8月25日以后购买新建商品住房（以备案合同日期为准，下同）的缴存职工，单人缴存最高贷款限额由30万元提高至40万元，双人及以上缴存最高贷款限额由60万元提高至80万元；购买家庭名下首套住房且为新建商品住房的本市缴存职工，首次申请住房公积金贷款，单人缴存最高贷款额度上浮至50万元，双人及以上缴存最高贷款额度上浮至100万元。本市符合保底贷款政策的缴存职工个人可贷额度由20万元提高至25万元。

07

加大住房公积金贷款支持力
度

首套房住房公积金贷款最低首付款比例继续执行20%，二套房住房公积金贷款最低首付款比例执行30%。全市范围内住房公积金贷款额度计算倍数从10倍提高至15倍。推行提取住房公积金支付购买新建商品住房首付款政策。优化住房公积金贷款家庭住房套数认定标准。

08

支持个人住房贷款合理要求

落实好新发放首套商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，优化和支持刚性住房需求。银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善性普通自住房的信贷需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

二、嘉善市场分析

2、市场情况

- 目前嘉善市场**以改善需求为主**，2021年新房成交套均面积为90m²，2022年增长为105m²。
- 产品分化明显，**大面积高端改善**的华润时代大观项目逆势畅销，**主打学校卖点**的小面积项目金悦学府、枫尚学府去化良好，普通小面积产品相对去化较慢。

嘉善2023年1-6月商品房成交情况

住宅备案排行榜

排名	项目	备案套数	备案面积 (m ²)
1	时代大观瑞园	587	86835.29
2	金悦学府	375	33402.22
3	枫尚学府	256	22141.67
4	北辰金邸	253	21541.93
5	未来时光里	245	26441.84
6	铂樾怡庭	210	22320.78
7	明樾华庭	115	12488.11
8	枫境澜庭	111	8447.2

(备案套数111套以上,排名以套数为准)

项目	位置	容积率	类型	主力户型 (m ²)	销售单价 (元/m ²)	核心卖点
时代大观瑞园	高铁新城	2.0	高层	125、143、215	24000	华润品质、精装
金悦学府	魏塘街道	2.3	高层	77、89、98、132	18000	嘉善四中
枫尚学府	惠民街道	2.0	高层	69、79、89、115	17000	毗邻上海, 华师附中
北辰金邸	天凝镇	2.0	高层	72-103	14000	
未来时光里	惠民街道	2.3	高层	89-160	20300	
铂樾怡庭	惠民街道	2.5	高层	96-143	18500	
明樾华庭	归谷	2.0	高层	89-143	18900	
枫境澜庭	魏塘街道	2.2	高层	71-97	16600	

二、嘉善市场分析

3、低密产品

- 受前期限墅令影响，市场上低密产品几乎为零，嘉善高端市场购买力强，**亟需填补低密产品空白。**
- 2022年公开拍卖的云泽嘉苑叠墅成交均价**5.47万-6.27万/平**，叠拼成交均价**4.1-4.9万/平**。
- 高铁新城板块在售二手低密住宅，整体均价维持在**3-4万元/平**的水平。

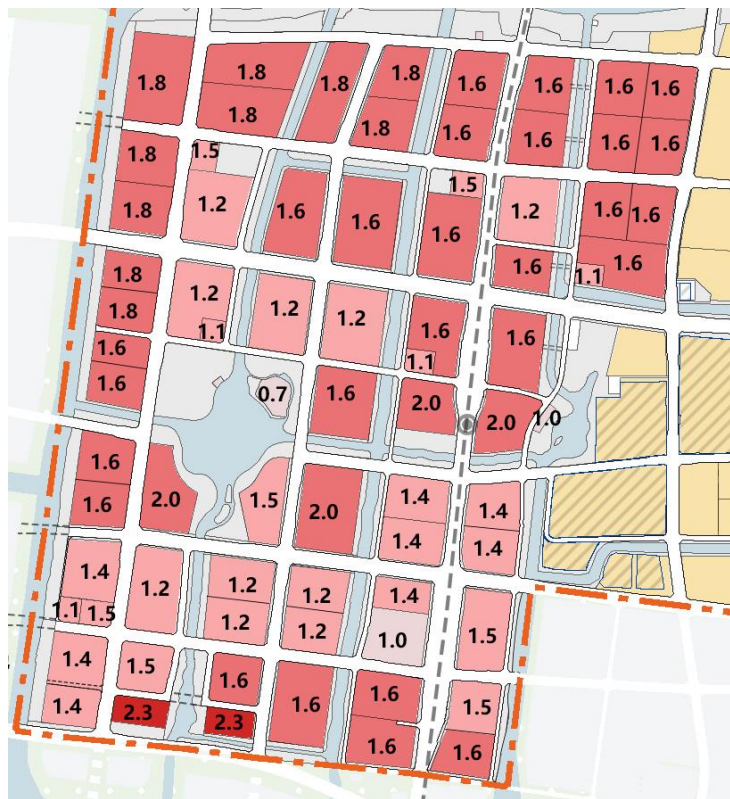


	联排小别墅·荷院! 南花园, 业主诚意出售! <small>多图</small> 孔雀城荷院 [罗星街道-] 环西南路 别墅 4室2厅3卫 1至3层(共3层) 中档装修 2016年建 朝南 王伟立 09-12更新 知名学校 满2年 唯一住房	132m ² 475万 约 35985元/m ²
	澜院联排别墅, 直降70万! 实用200平! <small>多图</small> 孔雀城澜院 [罗星街道-] 慈山路,近体育南路 别墅 4室2厅3卫 1至3层(共3层) 中档装修 2019年建 朝南 王伟立 09-12更新 知名学校 满2年 有钥匙	112m ² 485万 约 43304元/m ²
	特价联排小别墅! 有花园, 有露台! 市场低价! <small>多图</small> 孔雀城荷院 [罗星街道-] 环西南路 别墅 4室2厅3卫 1至3层(共3层) 毛坯 2017年建 朝南 王伟立 09-12更新 知名学校 满2年 有钥匙	133m ² 418万 约 31429元/m ²

三、推介地块情况

1、商住区定位

- 产业园商住区占地面积5.2平方公里，整体平均容积率**1.53**，纯居住平均容积率**1.55**，区别于嘉善其他板块，主打**低密度、高品质产品组团**。



最终以政府公示的规划图为准。

纯粹高阶生活场
荟聚嘉善顶部圈层
嘉善版“金鸡湖”
新时代人居峯范

三、推介地块情况

2、拟推介地块优惠政策

- 别墅地块占地100亩，容积率1.0-1.2，可先锁定规划方案后再招拍挂。
- 地价约585万元/亩，还有小幅可谈空间。产业园管委会可以参股开发（参股10%-15%）。
- 可配比约1亿元基础设施项目，项目采用EPC模式，实施一二级联动开发。





期待与您携手共建 中新产业园