

太仓市高新区

新丽纤维地块框架性分析报告

目录

01 项目本体分析

02 区域市场分析

03 项目初步定位

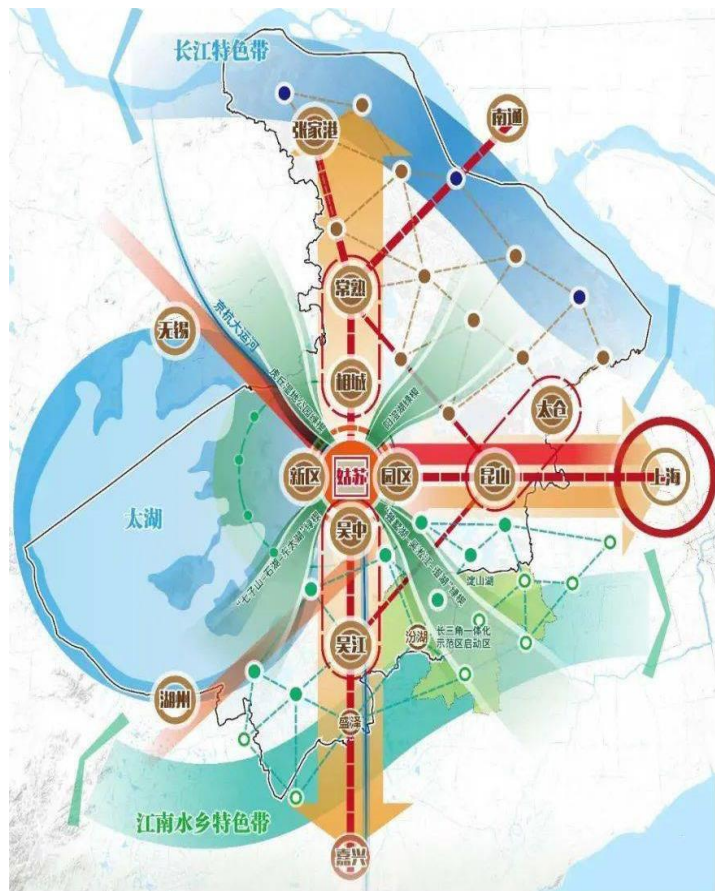
04 强排设计方案

05 初步财务测算



城市概况——空间规划

苏州市构筑“一核双轴+多中心、组团式、网络化”城镇空间格局
形成“一核（中心城市核）、双轴（苏沪发展轴、通苏嘉发展轴）”的市域空间格局



太仓市城市总体规划2018-2035

一核

苏州市的中心城区，由姑苏区、虎丘区、高新区、工业园区等组成。

- **苏州市中心城区：**由姑苏区、虎丘区组成，承担着擦亮苏州历史文化名城的名片，提高生活的居住品质的职责；
- **苏州市副中心城区：**以两个中心城区为核，高新区和工业园区东西两侧布局，相城区、吴中区南北分布，苏州工业的集中地，以产业带动城市发展。

双轴

横轴：沪苏发展轴；纵轴：通苏嘉发展轴。

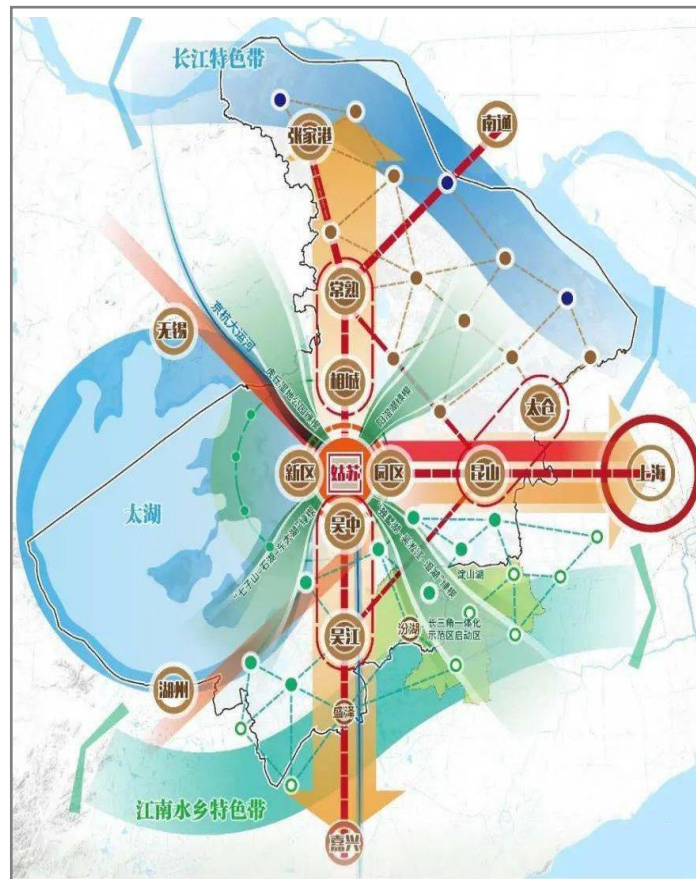
- **沪苏发展轴：**横向的苏州-上海发展轴线，包括苏州市的核心区、昆山、上海，是江苏目前最关键的发展轴线、尤其是昆山的纽带作用明显，向西融入苏州主城区、向东全面对接大上海。同时昆山与**太仓**组团式发展，进一步扩大城市骨架。
- **通苏嘉发展轴：**纵向的南通-苏州-嘉兴轴线，串联常熟、中心城区、吴江、吴中。常熟和相城区融合发展，吴中与吴江形成城市组团。

城市概况——太仓市

太仓市，江苏省辖县级市，由苏州市代管
苏州市域一体化发展样板，苏州跨江融合发展“桥头堡”



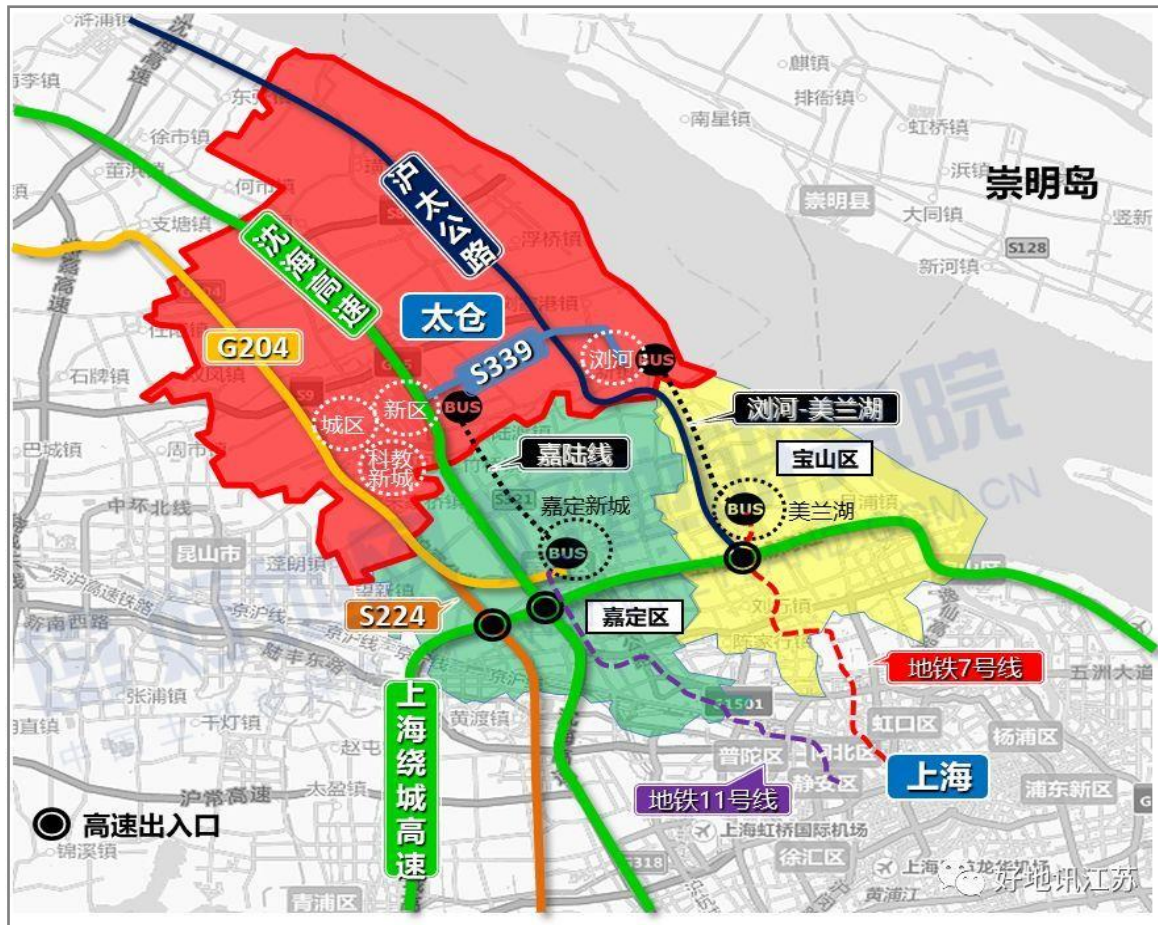
太仓行政区划



太仓市城市总体规划2018-2035

板块分析——高新区

太仓高新区地处太仓主城区，产业资源优势突出
总体定位全面建设高质量发展示范区，积极创建国家级高新区



地块分析——交通情况



■ 道路交通:

① 项目北侧为沪宜高速，距离高速口7.0km，可快速融入苏州都市圈路网。

② 项目东侧为沈海高速，距离高速口4.6km，可快速融入上海都市圈路网。

项目距离上海约56公里，驾车约1小时20分钟。

■ 轨道交通:

项目距离太仓站约12公里，驾车约20分钟，高铁到上海虹桥站约34分钟，高铁到上海站约48分钟。

地块分析——配套情况

周边3公里范围内配套丰富，生活服务配套强



- **医疗:** 太仓市第一人民医院
- **教育:** 太仓市明德高级中学;
- **商业:** 万达广场, 宝龙城市广场;

地块分析——规划条件及现状

地块	用地面积 (m ²)	用地性质	容积率	建筑限高 (m)	建筑密度	绿地率
新丽纤维地块	49670.10	二类居住用地	1.0 < R ≤ 1.6	≤ 60	≤ 30%	≥ 37%



其他设计要求

绿色建筑	满足《江苏省绿色建筑设计标准》及《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)要求,按照高于一星级及以上绿色建筑标准进行设计并建造。
装配式建筑	成品住宅建筑单体预制装配率 ≥ 50%。
成品住宅	100% (占住宅建筑总面积), 优先采用装配化装修。
海绵城市建设	年径流总量控制率 ≥ 80%, 综合径流系数 ≤ 0.45, 面源污染削减率 ≥ 50%, 其余指标需满足太仓市海绵城市建设管理的相关规定。
BIM	项目应全面开展BIM技术应用, 要求BIM设计模型精度为G2/N2, BIM竣工模型精度为G3/N3, 将模型归集于苏州市建设项目全过程BIM监管平台。(具体模型精度参考《GB/T 51301-2018 建筑信息模型设计交付标准》)

2023年7月起苏州楼市政策经历多轮放宽、松绑，预计政策将持续宽松
项目位于限购区的太仓，本地户籍限购3套，外地户籍限购1套（无社保要求）

限购

- 限购区【姑苏区、相城区、工业园区、高新区、吴中区】
 昆山、**太仓**：外地户口无需社保，可购 1 套，要求苏州大市名下无房；汾湖：上海、嘉善户口无需社保，可购 3 套；外地户口，大专以上学历，上海 1 个月社保，可购 1 套。
- 不限购区域【常熟、张家港】
- 外地户籍首套不限购区域：吴江、昆山、**太仓**。
- 限购套数本市户籍：居民家庭最多可购买 3 套房外地户籍：居民家庭最多可购买 1-3 套房备注：外地人卖掉首套房后，2 年内无需社保或个税可复购 1 套。

限贷

- 公积金：首付比例2成，贷款额度个人最高60万元，如有两个及以上未成年子女，上浮30%，最高可贷78万，家庭最高90万元，如有两个及以上未成年子女，上浮30%，最高可贷117万。
- 商贷：无贷首付3成（利率4.1%），有一套贷款首付4成（利率4.9%），有两套贷款未结清停贷

限价

- 维持新房限价政策

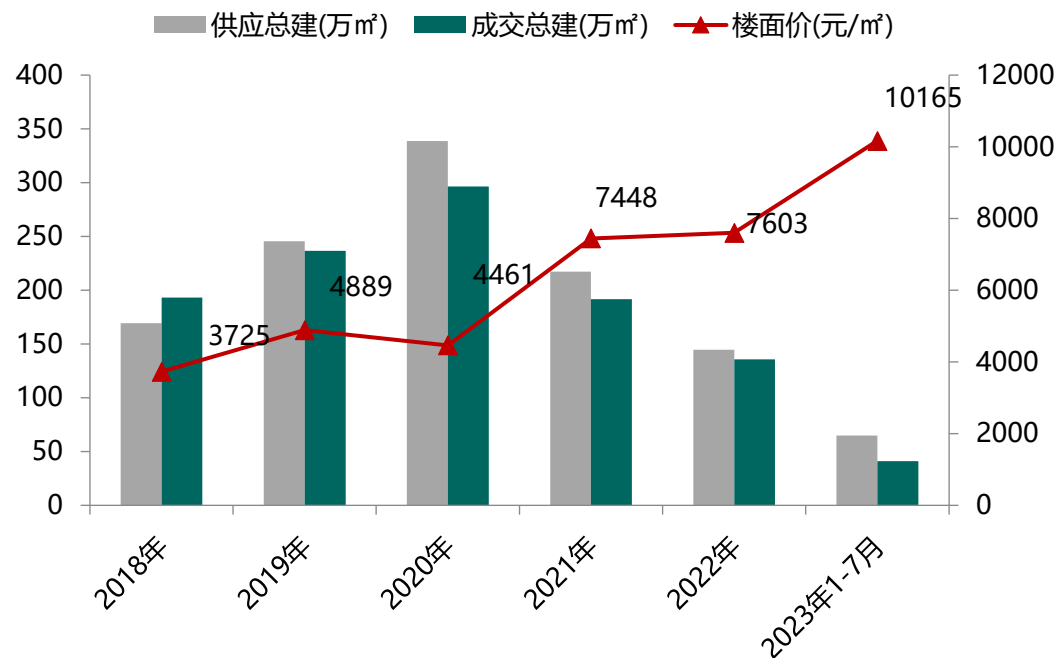
限售

- 新房、二手房不限售

市场研判——土地市场

2023年起太仓市涉宅土地成交热度下降，回归理性，主城优质地块供应增量，供求量跌价涨
涉宅土地降温明显，2023年推出6幅涉宅地块，均底价成交，民企撤退，国资托底进场

2018-2023年7月太仓市涉宅用地年度供求走势



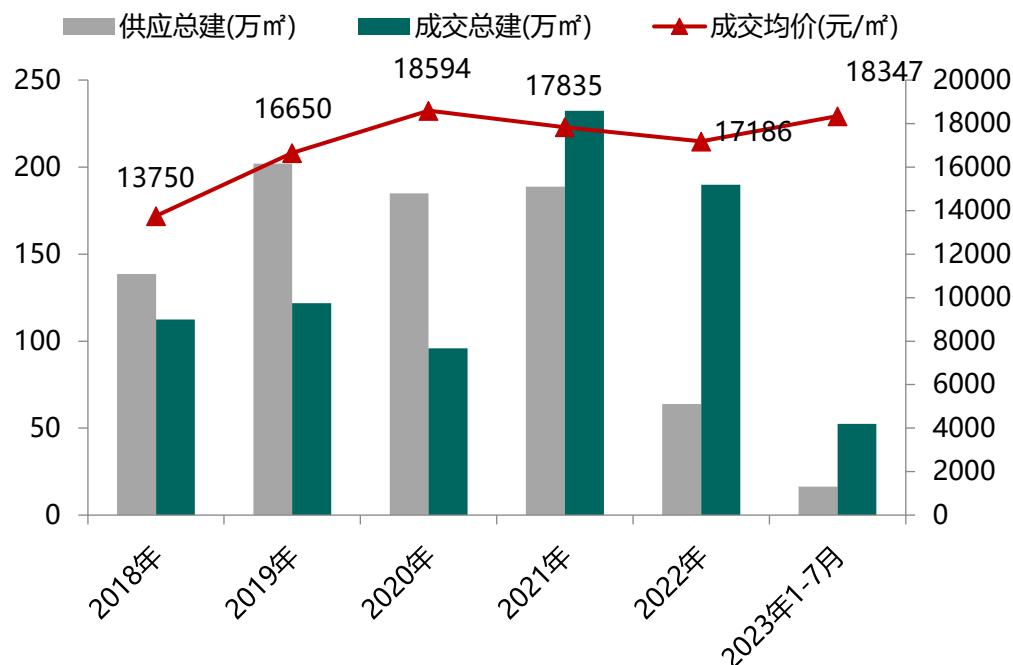
数据来源：CRIC

- **太仓供求：**2023年供应建面65万㎡，同比下降55%；成交建面41万㎡，同比下降69%；楼板价10165元/㎡，同比上涨33%

市场研判——住宅市场（供求）

2023年市场低迷，整体规模降至近十年低位，但供求发生逆转，受土拍影响，预计2024年供应持稳，成交有望低位回升
2023年至今六合区供不应求态势明显，优于全市平均水平，在远郊三区中成交量价最高

2018-2023年2月全市商品住宅年度供求走势



数据来源：CRIC

- **太仓市供求：**20231-7月年供应建面163万㎡，同比下降74%；成交建面52万㎡，同比下降72%；均价18347元/㎡，同比上涨7%。2022年供应建面64万㎡，同比下降66%；成交建面190万㎡，同比下降18%；均价17186元/㎡，同比下降4%。

市场研判——周边竞品

项目位于太仓市高新区核心板块，周边现状配套完善，有成熟的居住氛围，项目周边以刚需、刚改客户为主

周边高层精装均价1.6-1.8万元/m²（克而瑞精装均价1.7-1.8万元/m²），小高层精装均价1.7-1.9万元/m²（毛坯均价1.6-1.7万元/m²）（克而瑞精装均价1.8-1.9万元/m²），主流单盘月均流速10-20套左右；车位7-8万元/个（优惠活动：5-5.5万元/个）（人防不可售）

旭辉·熹阅（住宅）

- 最新均价：置业顾问口径：13-22F小高/高层精装成交均价1.7万元/m²（克而瑞整盘成交均价17871元/m²）（装标1240元/m²）
- 开盘时间：2020年10月
- 销售情况：2023年月均11套，2022年月均30套
- 项目规模：16.8万方，容积率2.0，1072户
- 主力面积：99-135m²
- 其他产品：车位7万元/个（优惠价5.5万元/个）
- 楼板价：8,431元/m²

阳光城·文澜府（住宅）

- 最新均价：置业顾问口径：16-18F小高层精装成交均价1.78万元/m²（91-125m²户型），毛坯成交均价1.6万元/m²（94-95m²户型）；（克而瑞整盘成交均价19490元/m²）（装标2000元/m²）
- 开盘时间：2021年6月
- 销售情况：2023年月均10套，2022年月均17套
- 项目规模：11.6万方，容积率2.3，738户
- 主力面积：91-125m²
- 其他产品：车位未推售
- 楼板价：8,518元/m²



云栖麓（住宅）

- 最新均价：置业顾问口径：26F高层精装成交均价1.6-1.8万元/m²（克而瑞成交均价18777元/m²）
- 开盘时间：2022年1月
- 销售情况：整盘月均4-5套
- 项目规模：5万方，容积率1.8，313户
- 主力面积：99-135m²
- 其他产品：车位未开售
- 楼板价：8,888元/m²

碧桂园天璞（住宅）

- 最新均价：置业顾问口径：18F小高层精装成交均价1.85-1.9万元/m²（93-103m²户型）、1.7万元/m²（125-128m²户型），18F小高层毛坯成交均价1.6-1.7万元/m²（198m²户型）；（克而瑞整盘成交均价18111元/m²）（装标2000元/m²）
- 开盘时间：2021年1月
- 销售情况：2023年月均25套，2022年月均31套
- 项目规模：20.9万方，容积率2.3，1291户
- 主力面积：99-198m²
- 其他产品：车位8万元/个，一次性购买两个车位10万元
- 楼板价：8,393元/m²

【旭辉·熹阅】



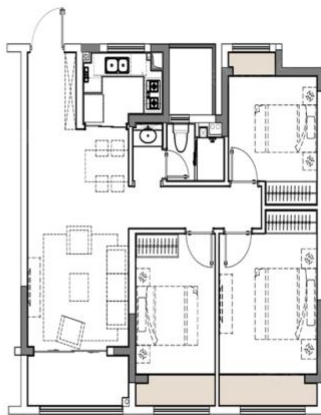
项目名称	旭辉·熹阅 (1.7km)		
项目地址	新区太仓市南京东路2号		
开发商	旭辉集团		
总占地面积	58526 m ²	总建筑面积	168669 m ²
容积率	2.0	绿化率	37%
户数	1072户	停车位	1683个
建筑风格	欧式	交付标准	精装
物业公司	上海永升物业管理有限公司镇江分公司		
产品业态	8-32F高层		
面积区间	93-134m ²		
销售均价	17871元/m ² , 170万起		

【旭辉·熹阅】

99m², 3室2厅1卫120m², 3室2厅2卫135m², 3室2厅2卫

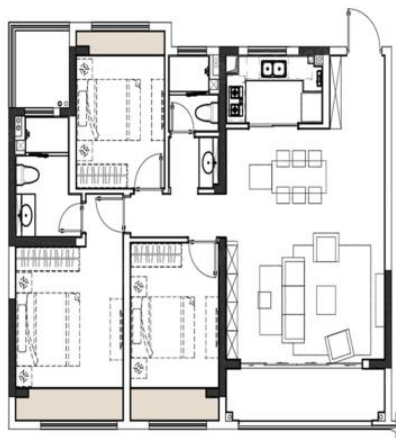
HOUSE APPRECIATION

- 三卧全飘窗, 预留衣柜收纳空间, 尊享舒适
- 餐客厅一体化, 贯通阳台, 共享空间更敞亮
- U型厨房, 满足烹饪空间更大需求
- 干湿分离的卫浴, 生活动线更便捷合理



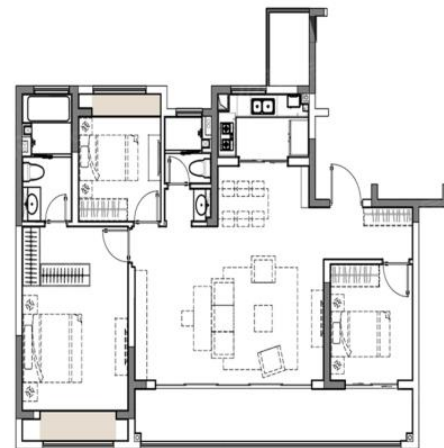
HOUSE APPRECIATION

- 户型方正, 动静分离, 把握舒适的尺度
- 餐客厅一体化, 贯通约 5.2 米大面宽阳光
- 大主卧, 配宽景阳台, 享受星级套房生活
- U型厨房, 拓宽烹饪空间, 享受家庭食光



HOUSE APPRECIATION

- 约 9.6 米宽景阳台, 容纳阳光
- 宽绰一体化餐客厅, 双卫更从容
- L型人性化厨房, 烹饪家庭的温度
- 大主卧, 预留衣柜空间, 尊享私密



【碧桂园天璞】



项目名称	碧桂园天璞 (2.5km)		
项目地址	太仓市城厢镇弇山路弇山小学西		
开发商	碧桂园		
总占地面积	63385m ²	总建筑面积	209092m ²
容积率	2.3	绿化率	37%
户数	1293	停车位	2028
建筑风格	欧式	交付标准	1800 (配三大件)
物业公司	碧桂园服务控股有限公司		
产品业态	18F高层		
面积区间	主力93-130m ²		
销售均价	成交均价19000元/m ² 左右		

02

Greentown

市场研判——周边竞品

【碧桂园天璞】

93m², 3室2房1卫



110m², 3室2房2卫



125m², 4室2房2卫



- 规划限制：容积率1.0-1.6，限高60m；
- 客户属性：改善为主

目前暂按品质最优、洋房+高层考虑

	产品类型	特点
方案1	6F洋房+17F高层	满容，洋房+高层产品
方案2	17F高层	满容，高层产品

强排及指标



江苏太仓项目				
项目	数量	备注		
总用地面积	49682.59m ²	74.5亩		
总建筑面积	115876.14m ²			
地上建筑面积	79492.14m²	含架空层		
计容面积	79492.14m²			
其中	住宅计容建筑面积	户型面积	套数	套数比
	洋房	163.44	228	100.00%
		合计	228	100.00%
	高层	116.00	194	59.51%
		合计	326	100.00%
共计	554		77192.50	
其中	配套计容面积	2299.65m ²		
	商业网点	0.00m ²		
	物业用房	556.45m ²	地上建筑面积的7%，总建筑面积4%，且不小于100m ²	
	社区用房	600.00m ²	地上总建筑面积的0.3%，最低不少于600m ² ，周边9个机动车车位移交	
	社区养老服务用房	166.20m ²	30m ² /100户	
	公厕	80.00m ²		
	消控室	60.00m ²		
	开闭所	198.00m ²		
	变配电房	552.00m ²		
	垃圾收集房	50.00m ²	每300-500户居民设置一处垃圾收集房，面积不小于25	
尾气井	37.00m ²	车库出地面排烟井 补风井		
架空层	0.00m ²			
地下室总建筑面积	36384.00m ²			
其中	汽车库及设备用房等	34694.00m ²	全口径暂按38m ² /辆计	
	非机动车库	1690.00m ²		
绿地面积	18382.56m ²			
容积率	1.60	> 1.0, ≤1.6		
绿地率	37.0%	≥37%		
总户数	554户			
总人数	1773人			
机动车位合计	977辆			
其中	地上车位	64辆	地面停车比例≤15%	
	地下车位	913辆		
非机动车位	845辆			
人防面积	6559.03m ²	(地上+地下) × 0.06 / (1+0.06), 最低人均1.60		

04

Greentown

立面意向——洋房



04

Greentown

立面意向——洋房



04

Greentown

立面意向——洋房



04

Greentown

立面意向——洋房



04

Greentown

立面意向——高层

桂语朝阳+杭州

桂语江南

标准桂语系列

基座石材+仿石

涂料+局部型材



04

Greentown

立面意向——高层

杭州春月锦庐

桂语系升级版

“窄框宽屏”

全幕墙铝板



04

Greentown

立面意向——高层

义乌桂语兰庭

桂语系升级版 “窄框宽屏”

基座仿石+仿石涂料



测算说明

1. 本项目总用地面积 $49,670\text{m}^2$ ，总建筑面积 $125,040\text{m}^2$ ，地上建筑面积共 $89,406\text{m}^2$ ，地下建筑面积 $35,634\text{m}^2$ （其中地下人防车位250个，非人防车位796个），地下车库按一层考虑，地块容积率1.6，建筑密度30%，绿地率37%。
 - 住宅： $87,092\text{m}^2$ ；
 - 物业配套用房： 2.313m^2
 - 地下面积： $35,634\text{m}^2$ ，1046个车位（其中可售非人防车位796个，不可售人防车位250个）
2. 土地款按成交价7.95亿计取，契税按土地款3%、城市基础设施配套费按建筑面积*105元/ m^2 计算。
3. 前期费用（设计费及七通一平等费用）参考绿城标准及当地其他项目测算。
4. 本次测算参照绿城产品标准，住宅按 $3,300\text{元}/\text{m}^2$ 测算，商业 $3,500\text{元}/\text{m}^2$ 测算，物业配套用房按 $3,500\text{元}/\text{m}^2$ 测算，地下车库按 $4,000\text{元}/\text{m}^2$ 测算；暂按一般地质情况考虑，如当地地质情况复杂，成本会略有增加，已考虑售楼处及样板间费用。

5. 税费测算：

5.1 土增税**4,765万元**；

5.2 增值税及附加，按整盘清缴，增值税**3,010万元**，附加税**361.19万元**；

5.3 土地使用税、印花税等按税法及当地标准估算约**193.68万元**；

税费最终以税务部门清算为准。

6. 资本化利息：根据合作协议**土地款**三方按股比以注册资金注入，**股东计息**；贷款额度按地块建造成本预计**8亿元**，利率按**基准上浮20%**，期限3年；

7. 管理费按销售额**5%**测算，其中代建费按**销售额4%**，项目管理费按销售额**1%**估算（含股东方管理费）；销售费用暂按**销售额3%**测算。

8. 销售售价暂按以下金额测算：住宅（精装）**24,000元/ m²**，非人防地下车位**80,000元/个**，按**70%**去化估算。

9. 本次测算主要依据委托方提供的相关资料进行测算，最终以政府批复的规划条件及施工图版目标成本为准

财务测算—单方

■ 单方成本

序号	内 容	单方成本 (元/m ²)	备注
一	前期费用	200	含规费、设计、前期工程
二	工程费用		
1	住宅	3,300	
2	装修标准	1,500	
3	配套	3,500	
4	景观	500	按景观面积计取
5	地库	4,000	
6	示范区 (含样板房)	7,000	硬装+软装, 面积按1000m ²
三	室外配套工程费	250	

■ 单方售价

序号	内 容	单方售价 (元/m ²)	备注
1	住宅	24,000	精装
2	非人防车位	8万元/个	70%去化

财务测算—全成本静态估算

项目收入**212,601**万元，全成本**191,859**万元，税后净利润**11,955**万元，投资利润率**8.11%**。

内 容	单位可售成本 (元/m ²)	总计 (万元)
土地成本	9,552.78	83,197.92
前期费用	287.14	2,500.80
工程费用	6,301.51	54,881.65
配套工程费	646.07	5,626.81
土地及建造成本小计	17,004.54	148,097.46
期间费用小计	3,700.89	32,232.10
税金及附加小计	1,323.88	11,530.04
开发成本小计	22,029.30	191,859.60
销售收入小计	24,410.87	212,601.40
税前利润小计	1,830.24	15,940.06
所得税小计	457.56	3,985.02
净利润小计	1,372.68	11,955.05
投资利润率		8.11%