

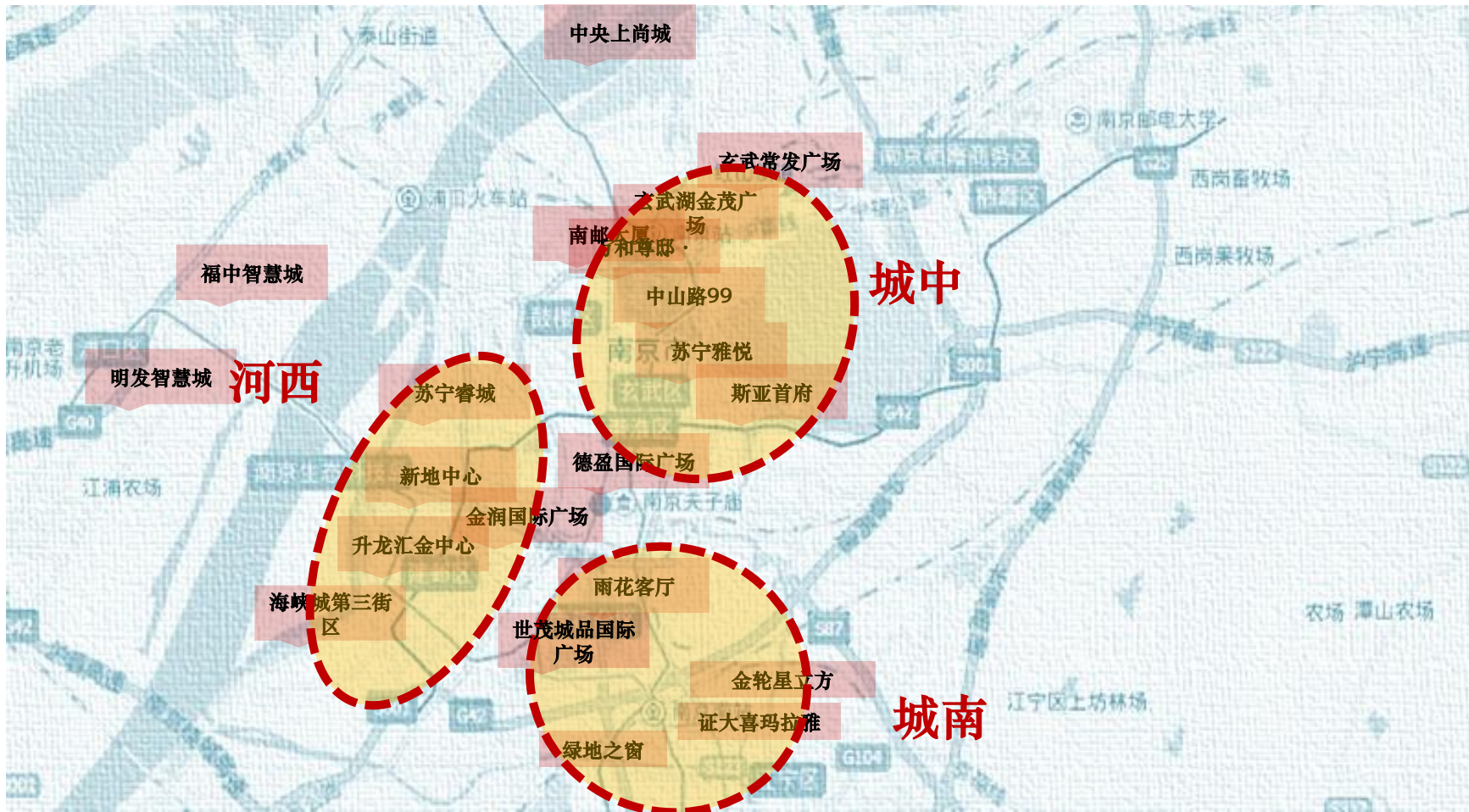


软件谷  
创造力引擎 墅境办公芯标准

世茂城品国际广场产品推介

## 【南京整体办公市场】

从办公产品分布密度、产品品质分析：整个南京市场呈现河西、城中、城南呈三足鼎立局势



# 【产品价值】B地块整体定位 软件谷 科技型精致综合体

全能综合  
体配套

软件谷  
核心区  
位

毗邻地铁  
一号线

标杆性甲  
级物业

奢享全  
立体景  
观

花园式低  
密舒适

全方位  
贴心物  
业

动感现代  
外立面

八大价值体系，构建B地块整体商办价值

# 商办体块及功能指标

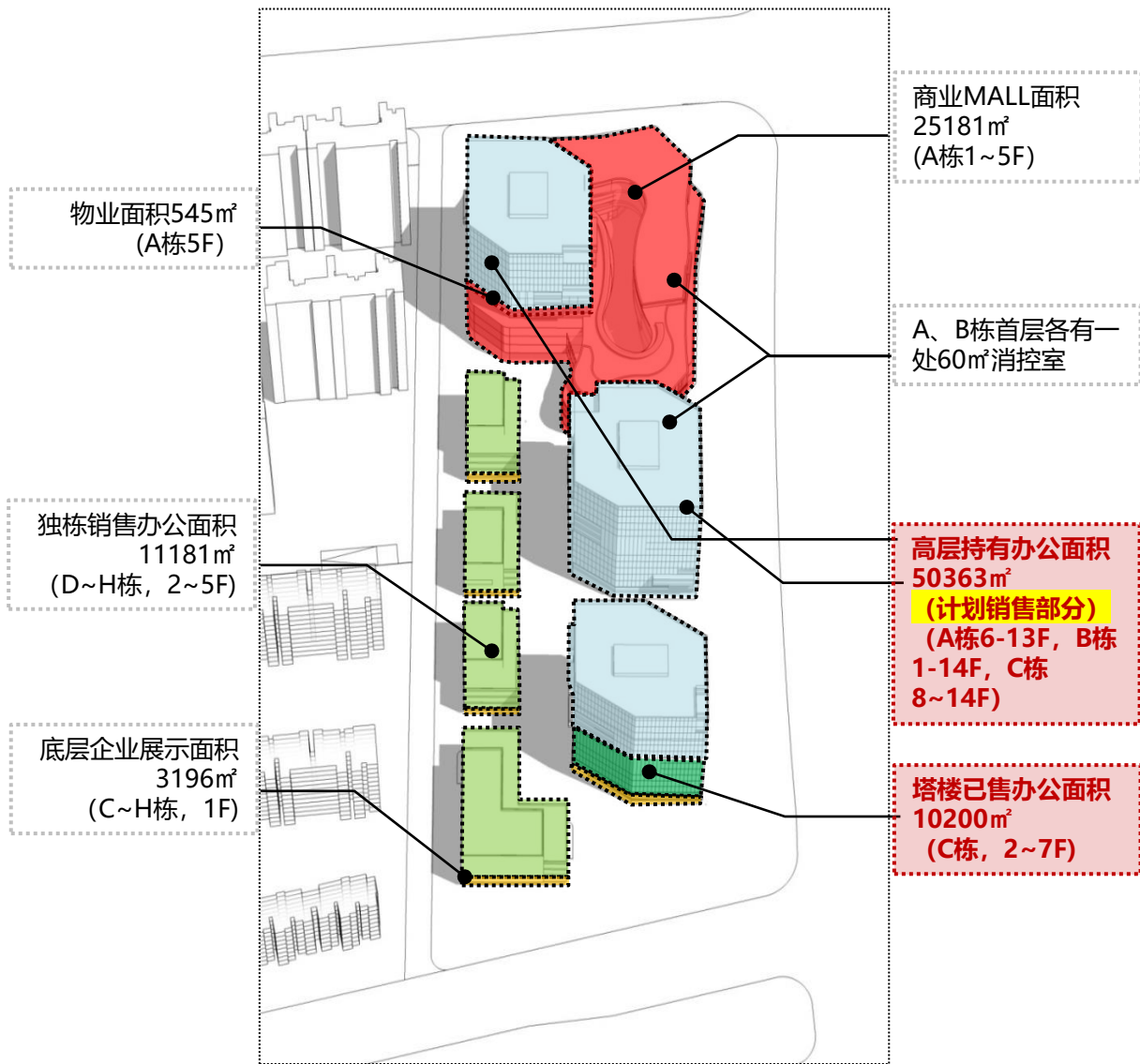
## 【产品价值】

项目是软件谷板块的办公项目，也是目前软件谷区域内乃至南京市场上极其**稀缺的低密度符合花园式办公项目**，建成后将成为板块内稀缺的集办公、商业、为一体的低密度综合体

## 【产品情况】

B地块总建13万方，地上建筑10万方，其中办公7.2万方，商业2.8万方，规划建设3座60米高的塔楼带5层综合商业和4栋5层独栋办公。

		A栋	B栋	C栋
标准层	面积 (m <sup>2</sup> )	1741.5	1680.0	1680.0
	得房率 (%)	79.4	78.2	78.2
整栋	面积 (m <sup>2</sup> )	15686	22988	12329









商办地块总平面图



**办公一层平面及出入口标识**

南侧机械车位作为办公月租停车使用。



中间地带一部分机械车位及少量自走车位作为办公楼时租停车使用。时租车位供办公访客使用，在商业高峰时亦可供商业车辆使用。

北侧自走车位（208个）作为商业停车使用，同时利用办公时租车位作为商业办共享车位弥补差额。

建议将地下车库车位分别按业态划分为商业、办公两个区，分区间不做物理分隔，方便车主就近停车。

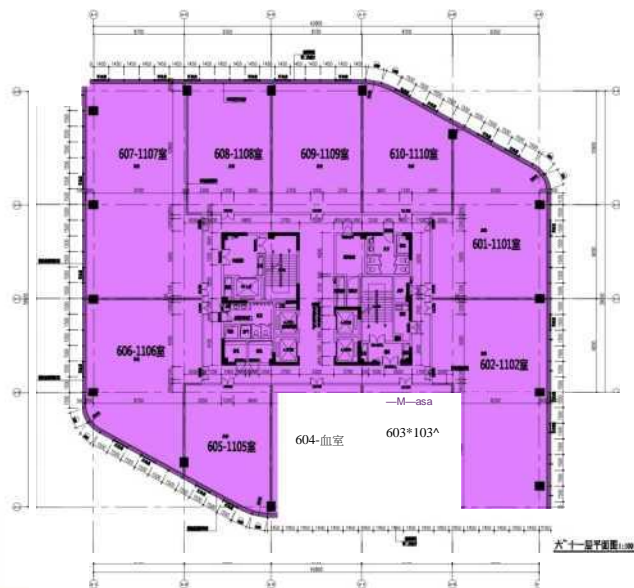
## 商办地块地库分析

	小计	独栋车位	独栋可售车位	ABC栋商投车位	ABC栋商投可售车位
地上	116				
负一层夹层	240	240	109		
负一层	778	33		745	444
合计	1134	273	109	745	444
备注			97个自走12个微型		426个自走18个微型

# 分证情况

A|B|C三栋楼，均分小产权证，可自由组合使用，也可按需求转让或租赁。

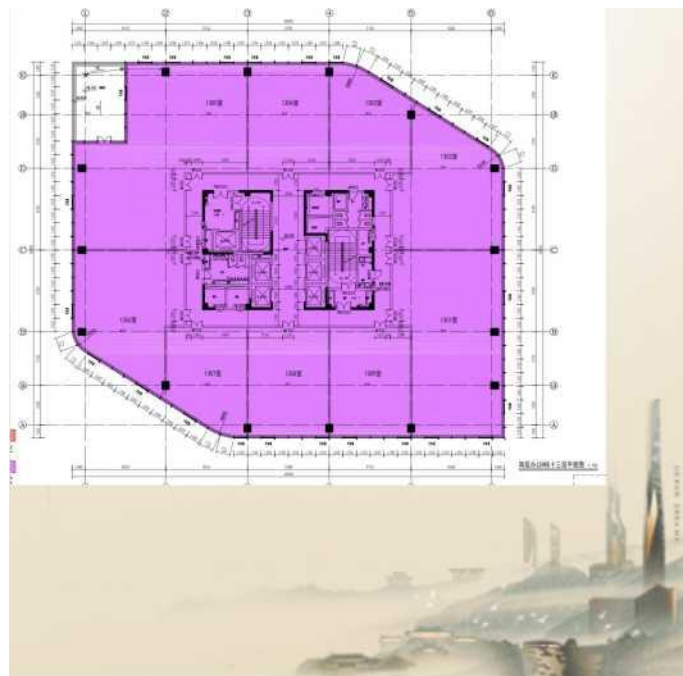
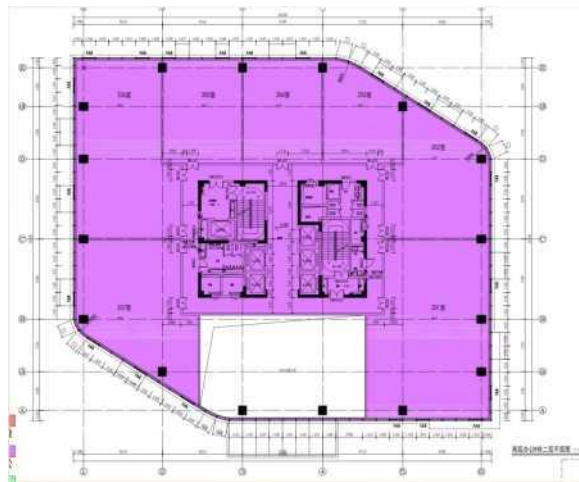
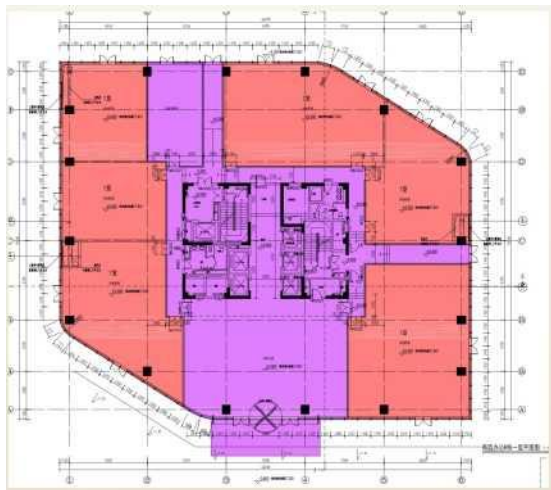
下图为A栋办公楼平面图



# 分证情况

A|B|C三栋楼，均分小产权证，可自由组合使用，也可按需求转让或租赁。

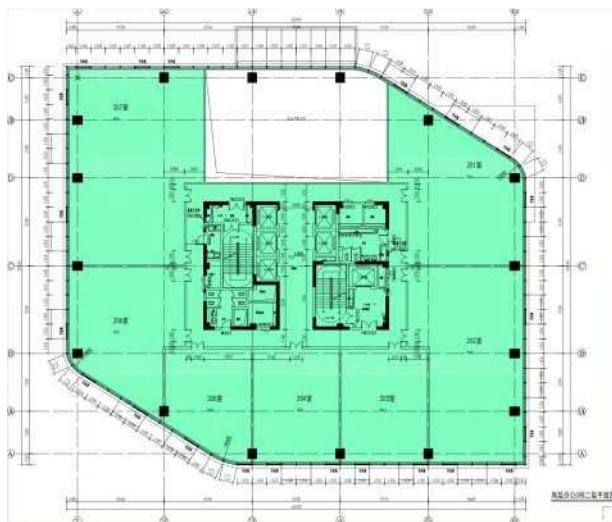
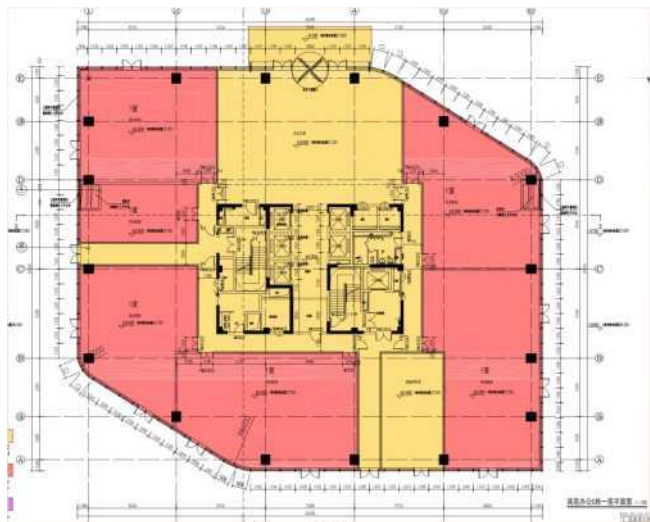
下图为B栋办公楼平面图



## 分证情况

A|B|C三栋楼，均分小产权证，可自由组合使用，也可按需求转让或租赁。

下图为C栋办公楼平面图



# 交易模式

## □ 办公现状:

- 1、3栋办公楼已全部交付使用，正常出租，目前出租率达到95以上，租金3元/平/天
- 2、项目产权分割完善，未来可灵活使用或出售。

## □ 项目交易模式:

- 1、项目可整体出让3栋楼共计5.2万平，也可分栋出让，**另含地下停车位可配套出让。**
- 2、项目过户时间为取证5年后，预计最快的楼栋于2024年5月可过户。过户前，可采取支付定金分期支付的方式。项目的产证在此期间可质押给购买方，届时支付尾款，完成行过户。在此期间，出租的收益归收购方。







