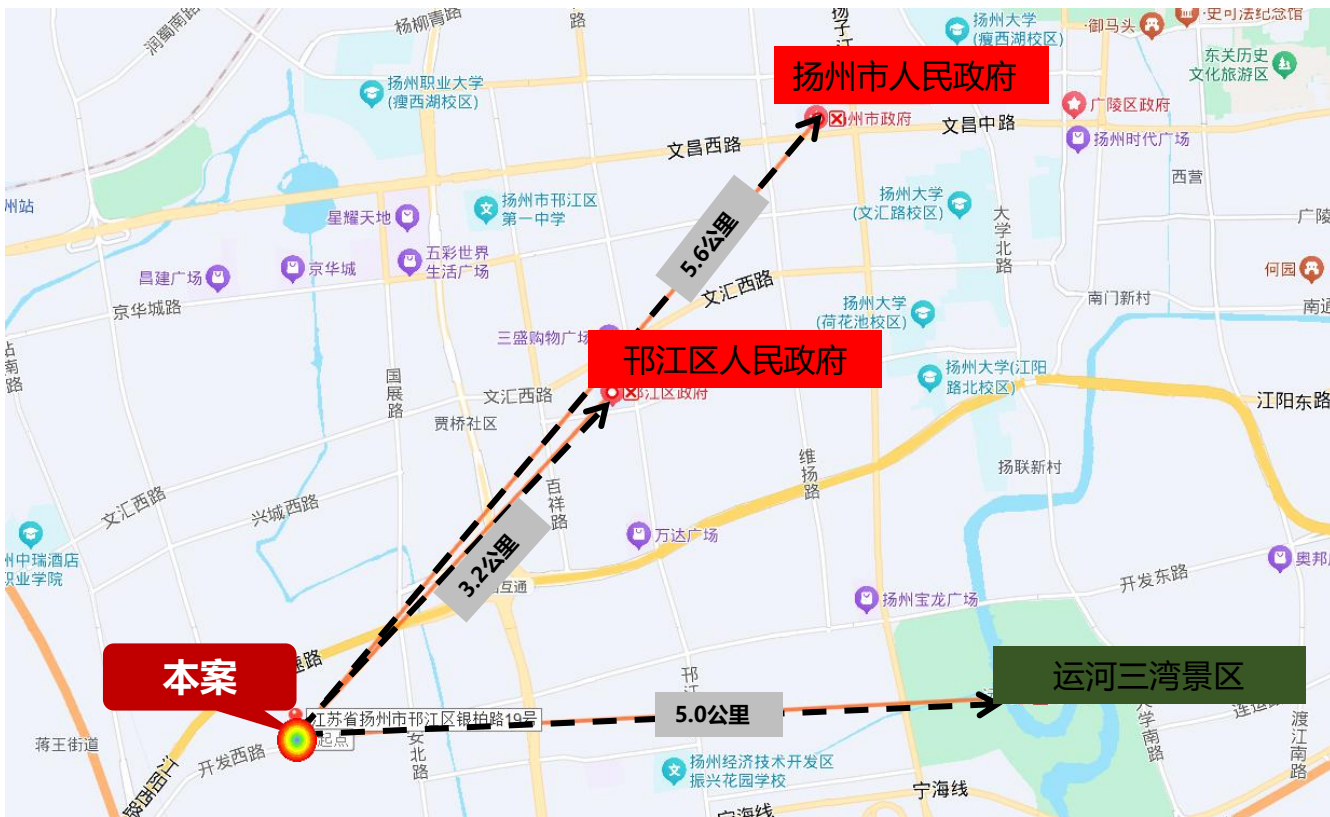


扬州市邗江区项目地块 市调报告

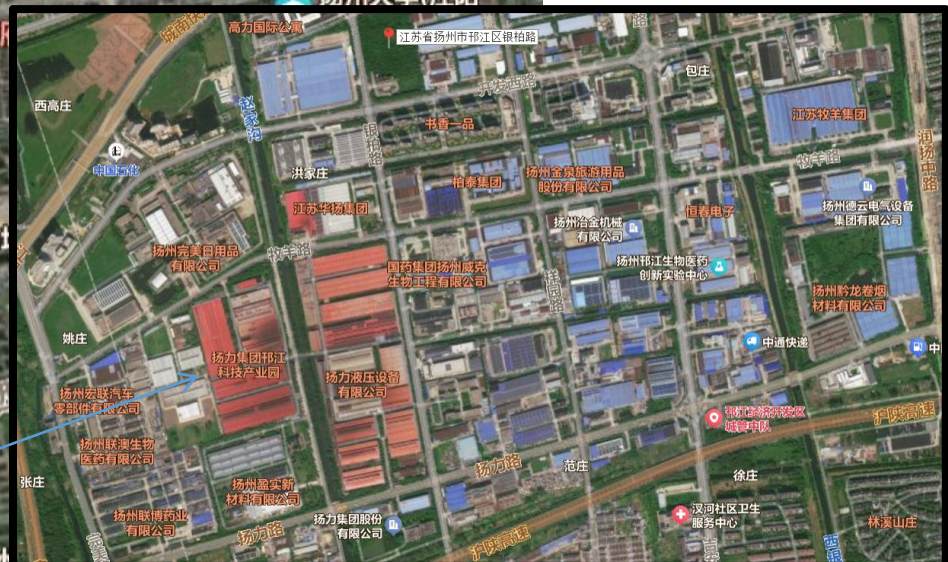
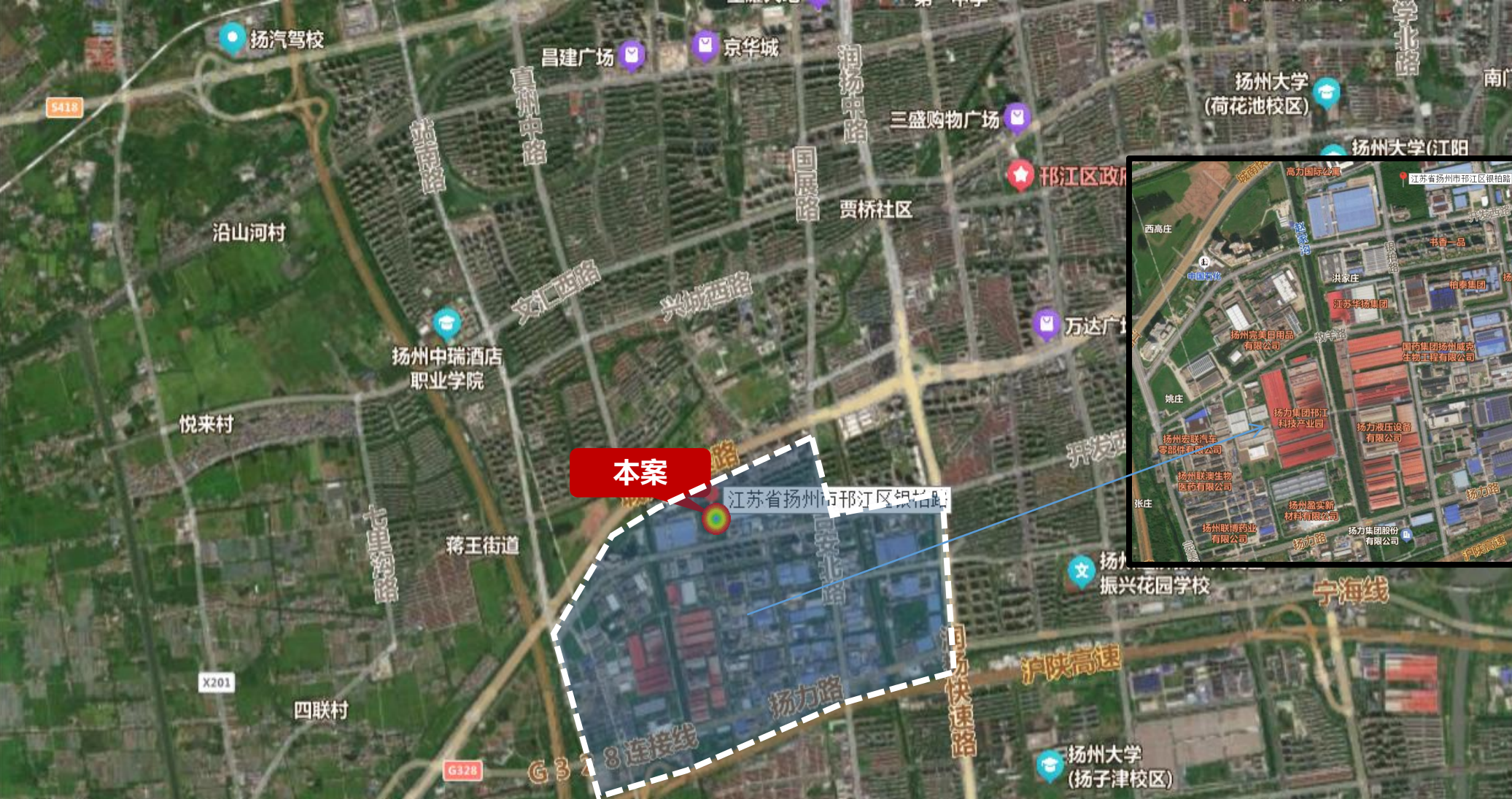
2025年6月25日

城市区位



邗 (Hán) 江区，隶属于江苏省扬州市，位于江苏省中部，总面积552.68平方千米。截至2023年末，邗江区（含蜀冈-瘦西湖景区）常住人口85.97万人。2022年，邗江区（含蜀冈—瘦西湖景区）实现地区生产总值1313.1亿元，2023年，邗江区全体居民人均可支配收入59311元，同比增长6.0%，2023年，邗江区城镇居民人均可支配收入63447元，同比增长5.7%，2023年，邗江区农村居民人均可支配收入34822元，同比增长7.3%，2023年，邗江区建筑业实现总产值631.97亿元，同比增长18.6%。房屋施工面积2646.43万平方米，同比增长10.4%，其中新开工面积1003.11万平方米，同比下降1.3%。房屋竣工价值2617.52亿元，同比下降11.9%。房屋竣工面积1027.76万平方米，同比下降8.4%。2023年，邗江区房地产开发投资完成158.3亿元，同比下降3.8%。商品房施工面积576.37万平方米，同比下降16%；竣工面积38.08万平方米，同比下降49.1%。2023年，邗江区商品房销售面积139.67万平方米，同比增长4%；商品房销售额165.67亿元，同比下降8%。截至2023年6月，邗江区下辖11个街道、6个镇、1个乡：邗上街道、蒋王街道、**汉河街道**、双桥街道、梅岭街道、甘泉街道、新盛街道、竹西街道、西湖街道、瘦西湖街道、城北街道、公道镇、方巷镇、槐泗镇、瓜洲镇、杨寿镇、杨庙镇、平山乡。

项目工业区



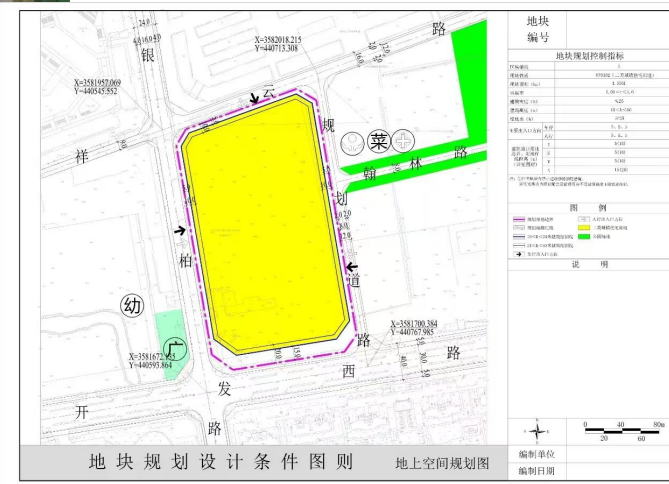
工业区

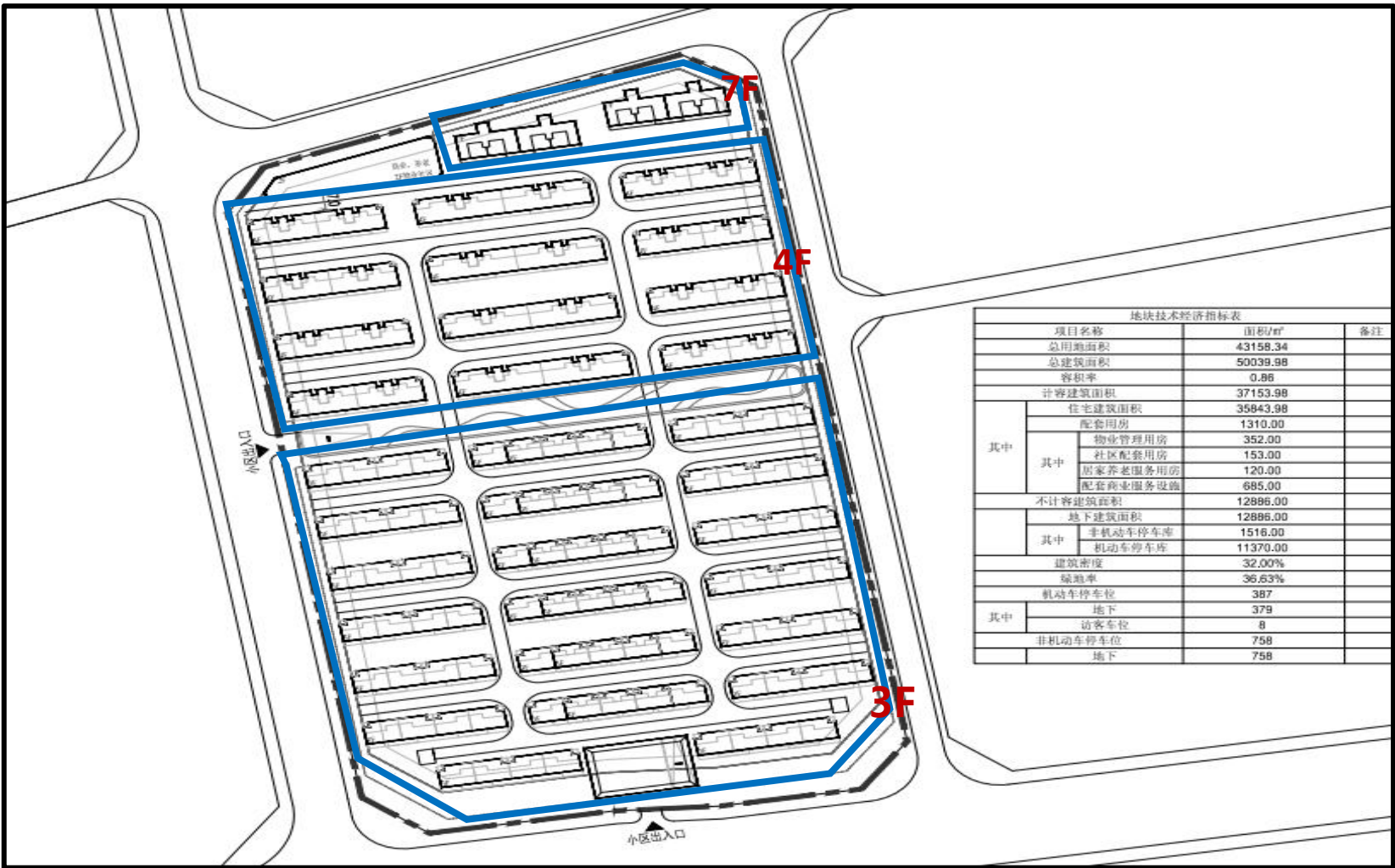
扬州完美日用品有限公司	群发换热器有限公司	扬州联澳生物医药有限公司	扬州盈实新材料有限公司	扬州市新力机械有限公司	江苏金方圆数控机床有限公司	江苏远洋东泽电缆股份有限公司	江苏长宏铝业有限公司	扬州姜氏木业有限公司	江苏辛普森新能源有限公司	扬州金泉旅游用品股份有限公司
扬州宏联汽车零部件有限公司	扬力集团邗江科技产业园	扬州联博药业有限公司	江苏德菲勒智能科技有限公司	扬州高力汽车汽配城	江苏飞龙电表有限公司	上海新亚药业邗江有限公司	扬州大学大学科技园	江苏华扬集团	柏泰集团	黑骏马制衣
恒春电子	扬州恒星恒通精密机械有限公司	扬州市易能科技有限公司	江苏新扬新材料股份有限公司	扬州米兰壹号精工石业有限公司	扬州邗江智能制造创新实验中心	江苏奥力威传感高科股份有限公司	扬州典范家居科技发展有限公司	扬力液压设备有限公司	扬州维邦园林机械厂	江苏牧羊集团
扬州邗江生物医药创新实验中心	家家乐木业	扬州希普电气有限公司	迈安德集团有限公司	江苏省邗江交通建设工程有限公司	扬州恒通精密机械有限公司	扬州扬子仪表电缆制造有限公司	扬州漆器有限公司	扬力集团股份有限公司	江苏大扬联合印铁制罐有限公司	扬州德云电气设备集团有限公司

项目基础信息



用地性质：二类城镇住宅用地
 用地面积：4.3361公顷，约计：65.0415亩
 约计：43361.216805m²
 容积率：1.01 < R ≤ 1.6
 总建筑面积：69377.946888m²；
 建筑密度：≤ 25
 建筑高度：10 < H < 60
 绿地率：≥ 35





地块技术经济指标表

项目名称	面积/m ²	备注
总用地面积	43158.34	
总建筑面积	50039.98	
容积率	0.88	
计容建筑面积	37153.98	
住宅建筑面积	35843.98	
其中		
其中		
配套用房	1310.00	
物业管理用房	352.00	
社区配套用房	153.00	
居家养老服务用房	120.00	
配套商业服务设施	685.00	
不计容建筑面积	12886.00	
地下建筑面积	12886.00	
其中		
其中		
非机动车停车位	1516.00	
机动车停车位	11370.00	
建筑密度	32.00%	
绿地率	36.63%	
机动车停车位	387	
其中		
其中		
地下	379	
访客车位	8	
非机动车停车位	758	
其中		
地下	758	



- 竞品均价：16208元/㎡；
- 月均去化：周边竞品月均去化15套；
- 交付标准：70%为毛坯，30%为精装；
- 主力户型：75㎡两居，91-170㎡三居，128-176㎡四居；
- 建筑类型：洋房、小高层、高层；

宝应县	约7093元/平
高邮市	约6500元/平
江都市	约12796元/平
邗江区	约14127元/平
仪征市	约9031元/平

区域均价仅根据本网站呈现的楼盘信息计算得出，不能反应真实市场情况且可能动态调整，仅供参考。

竞品信息表

名称	开发商	户型区间	栋楼数	建筑类型	交付标准	地址	本案距离
恒通兰亭绿洲	扬州兴通置业有限公司	两居：75、三居：96、108、四居：125、128、联排：235	29 (其中11栋洋房, 18栋合院,)	高层、联排	毛坯	邗江区·华师大邗江实验学校北侧	2.8公里
宁熙澜苑	扬州世伟置业有限公司	99、114、115	9 (10-17层)	小高层,高层	毛坯	扬州市邗江区开发西路236号	603米
中信泰富锦上	扬州信润置业有限公司	92、109、125、141、170	22 (1#、19#、23#、24#、27#每栋9层, 2#、3#、7#、9#、11#、12#、15#、17#、20#、21#每栋10层, 5#、6#、22#、25#、26#每栋11层, 8#、16#每栋13层)	洋房	精装	扬州西区真州中路与吉祥路交汇处	718米
维投·山河序	扬州锦霖置业有限公司	148、168、188、208	项目由11栋联排别墅、3栋洋房及4栋小高层组成	别墅、洋房、小高层	毛坯	蒋王大润发向南约200米	675米
星地雅苑	扬州联创软件园置业有限公司	94、108、120、124、135、113、118、119、120、121、123、124、126、128、131、134、140、165、150、160、166、248、165、170	12 (3栋小高层, 9栋高层住宅)	高层	毛坯	扬州市开发路与润扬路交汇处	1.1公里
书香一品	江苏新能源置业集团有限公司	91、113、116、124、132	12 (18层: 2#、3#、8#、9#、11#、12#、16#、17# 24层: 13#、15# 25层: 5#、6#)	高层	精装	开发路与祥园路交汇处	289米
云上院	扬州九居置业有限公司	123、130、140、143、176	8	5栋洋房+3栋小高层	毛坯	开发西路与鸿大路交叉口	3.0公里

卖的很烂，4月15日因某些原因暂停售卖；

宁熙澜苑	
开盘时间	2023.07.22
交房时间	2025.12.31
均价	13800
总户数	558
月均去化量	3
项目去化周期	186
可售房源	489
已售房源	69



dcbbs.com
<https://m.dcbbs.com>

怎么回事？宁扬城际旁，这两个楼盘突然停工，人去楼空！

2025年1月21日 · 宁熙·澜苑停工了！刚刚，我赶到宁熙·澜苑现场实探发现：工地大门紧锁，现场没有一个工人，塔吊一动也不动，年底了这个状态确实不寻常。走近售楼处，发现这里空无一...

网易
<https://www.163.com › dy › article>

1年卖出几套房，扬州这些楼盘太难.....|新房|房源|洋房|开发...

2024年4月16日 · 宁熙·澜苑就是西南区GZ300地块，在2021年9月13日，被江阴大浩置业发展有限公司以4.27亿元拿下，成交楼面价3505元/m²。宁熙·澜苑卖不动，我想一部分是品牌实力问题...

fang.com
<https://yz.news.fang.com › house>

宁熙澜苑目前暂停售卖_宁熙澜苑-扬州房天下

2022年10月30日 · 宁熙澜苑户型建筑面积约99-122平米，目前暂停售卖！ 上一篇 下一篇 举报 免责声明：以上信息仅供参考，具体以政府部门登记备案为准，请谨慎核查



小高层99平



小高层114平



洋房115平

三居在售

三居在售：113、118、119、120、121、123、124、126、128、131、134、140、165m²；
 四居在售：150、160、166、248m²；
 五居在售：165、170m²；

星地雅苑

开盘时间	2023.01.29
交房时间	2024.03.31
均价	16415
总户数	1163
月均去化量	25
项目去化周期	46.5
可售房源	439
已售房源	724



B1 户型
三房两厅 / 建筑面积 94m²

两居在售

D1 户型
三房两厅 / 建筑面积 108m²

两居在售

E1 户型
三房两厅 / 建筑面积 120m²

A1 户型
三房两厅 / 建筑面积 124m²

F1 户型
三房两厅 / 建筑面积 135m²

三居在售

书香一品	
开盘时间	2022.07.05
交房时间	2023.06.30
均价	15750
总户数	896
月均去化量	24
项目去化周期	37
可售房源	0
已售房源	896



建筑面积约91㎡

建筑面积约116㎡



三居在售

中信泰富锦上

开盘时间	2022.01.24
交房时间	2024.03.31
均价	22570
总户数	905
月均去化量	4
项目去化周期	226
可售房源	166
已售房源	739



A | 建面约92m² | 三室两厅一卫



项目优势：项目位于城市核心地段，交通便利，周边配套齐全，品质生活，是您理想的家。

B | 建面约109m² | 三室两厅两卫



项目优势：项目位于城市核心地段，交通便利，周边配套齐全，品质生活，是您理想的家。

三居在售

C | 建面约125m² | 四室两厅两卫



项目优势：项目位于城市核心地段，交通便利，周边配套齐全，品质生活，是您理想的家。

D | 建面约141m² | 四室两厅两卫



项目优势：项目位于城市核心地段，交通便利，周边配套齐全，品质生活，是您理想的家。

E | 建面约170m² | 四室两厅三卫



项目优势：项目位于城市核心地段，交通便利，周边配套齐全，品质生活，是您理想的家。

四居在售

1 幢 11 幢 15 幢 2 幢 20 幢 23 幢 25 幢 3 幢 7 幢 8 幢 19 幢 5 幢 6 幢 21 幢

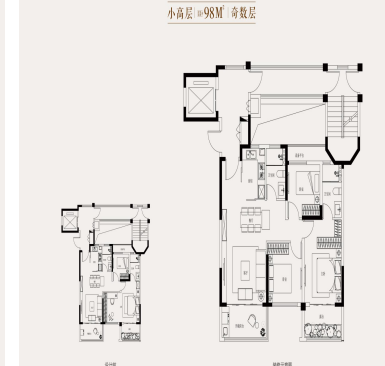
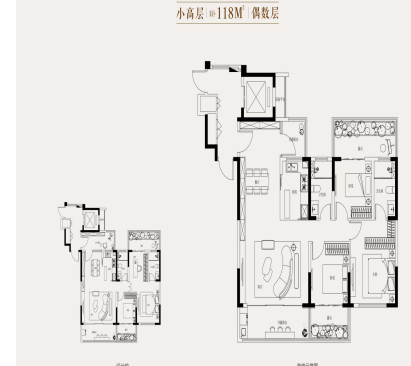
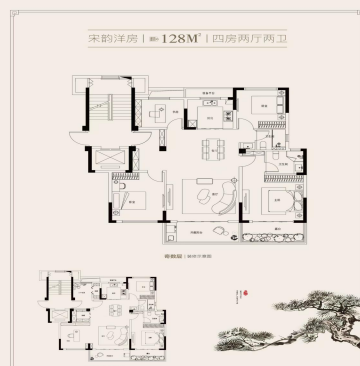
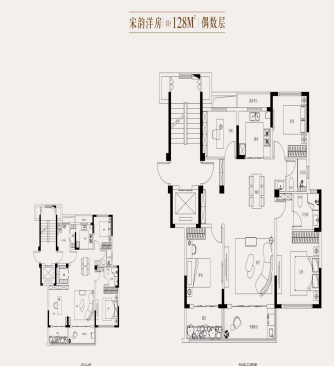
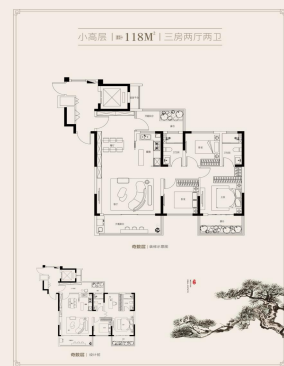
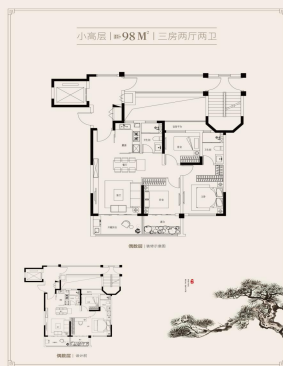
24 幢 12 幢 16 幢 26 幢 9 幢 17 幢 22 幢

楼层: 9层 户数: 36户 类型: 小高层 交付标准: 商品房 单元: 2个
电梯: 2部 建设状态: 在建
开盘日期: 2022-01-24 交付日期: 预计2024-03-31 竣工验收日期:

户型名称	户型	建筑面积	总套数	本幢同户型房源黄色为可售 (数据来源于合同备案系统)													
D户型	4室2厅2卫	141m ²	36	101	102	103	104	201	202	203	204	301	302	303	304	401	402
				403	404	501	502	503	504	601	602	603	604	701	702	703	704
				801	802	803	804	901	902	903	904						

三居在售户型：180、208m²；

维投·山河序	
开盘时间	2024.10.18
交房时间	--
均价	15214
总户数	490 (联排52套, 建面约188m ² -228m ² , 小高层建筑面积约98m ² -118m ² , 洋房建筑面积约128m ²)
月均去化量	15
项目去化周期	32.6
可售房源	24
已售房源	122
待售房源	344



三居在售

3 幢 13 幢 14 幢 15 幢 2 幢 7 幢 16 幢 17 幢 18 幢 19 幢 9 幢 6 幢 8 幢

楼层: 18层 户数: 72户 类型: 小高层 交付标准: 毛坯 单元: 2个

电梯: 2部 建设状态: 在建

开盘日期: 2025-04-30 交付日期: 预计2026-12-31 竣工验收日期: 预计2026-09-30

户型名称	户型	建筑面积	总套数	本幢同户型房源黄色为可售 (数据来源于合同备案系统)
小高层偶数层		118m ²	18	201 204 401 404 601 604 801 804 1001 1004 1201 1204 1401 1404 1601 1604 1801 1804
小高层奇数层		98m ²	18	102 103 302 303 502 503 702 703 902 903 1102 1103 1302 1303 1502 1503 1702 1703
小高层奇数层 (边户)	3室2厅2卫	120m ²	18	101 104 301 304 501 504 701 704 901 904 1101 1104 1301 1304 1501 1504 1701 1704
小高层偶数层 (中间户)	3室2厅2卫	100m ²	18	202 203 402 403 602 603 802 803 1002 1003 1202 1203 1402 1403 1602 1603 1802 1803

<https://www.yzfdc.cn/zxlp/loupan.aspx?xmmc=3F4DDF8461F885D8> 数据来源: 扬州房地产信息网

联排别墅：五居：235㎡；

恒通兰亭绿洲	
开盘时间	2023.06.14
交房时间	2025.12.31
均价	13501
总户数	532
月均去化量	20
项目去化周期	26.6
可售房源	8 (联排-235㎡)
已售房源	480
待售房源	44 (2#)



两居在售



三居在售



四居在售

11 幢 12 幢 **20 幢**

楼层: 3层 户数: 2户 类型: 别墅 交付标准: 毛坯 单元: 0个
电梯: 0部 建设状态: 在建
开盘日期: 2024-07-03 交付日期: 2026-12-31 竣工验收日期: 2026-09-30

户型名称	户型	建筑面积	总套数	本幢同户型房源黄色为可售 (数据来源于合同备案系统)	
242户型	5室2厅5卫	242㎡	2	01	02

11 幢 **12 幢** 20 幢

楼层: 3层 户数: 3户 类型: 别墅 交付标准: 毛坯 单元: 0个
电梯: 0部 建设状态: 在建
开盘日期: 2024-07-03 交付日期: 2026-12-31 竣工验收日期: 2026-09-30

户型名称	户型	建筑面积	总套数	本幢同户型房源黄色为可售 (数据来源于合同备案系统)	
242户型	5室2厅5卫	242㎡	3	01	02 03

11 幢 12 幢 20 幢

楼层: 3层 户数: 3户 类型: 别墅 交付标准: 毛坯 单元: 0个
电梯: 0部 建设状态: 在建
开盘日期: 2024-07-03 交付日期: 2026-12-31 竣工验收日期: 2026-09-30

户型名称	户型	建筑面积	总套数	本幢同户型房源黄色为可售 (数据来源于合同备案系统)	
242户型	5室2厅5卫	242㎡	3	01	02 03



四居在售：143、176偶数、奇数层；

云上院	
开盘时间	待入市项目
交房时间	2027.5.30
均价	--
总户数	341
月均去化量	--
项目去化周期	--
可售房源	341
已售房源	0



居在
售偶
数奇
数层

项目价格建议

	高层	月均去化
住宅均价	14000	20
面积配比	两居：75-85，20%，三居：88-169，60%，四居：120-143，20%	
商业均价	18000	5
车位	80000	

户型配比表 (总建筑面积: 69378m², 住宅: 63828m², 92%, 商业: 5550m², 8%)

类型	居室	套型	面积 (m ²)	比例 (%)	总面积 (m ²)	均价 (元)	单套总价	套数
住宅 (小高层)	功能型三居	三室两厅两卫	96	10	6937.8	14000	1344000	72
			105	10	6937.8		1470000	66
			118	15	10406.7		1652000	88
			128	15	10406.7		1792000	81
			135	15	10406.7		1890000	77
	经典四居	四室两厅两卫	132	10	6937.8		1848000	53
			143	10	6937.8		2002000	48
	享受型三居	三室两厅两卫	169	10	6937.8		2366000	41
	享受型四居 (可变五居)	四室两厅两卫	180	5	3468.9		2520000	19
	合计	3-4	3-4	96-180	100			14000
商业			40		5550	18000		139
车位						80000		545

户型配比表 (总建筑面积: 69378m², 住宅: 63828m², 92%, 商业: 5550m², 8%)

类型	套型	面积 (m ²)	套数	均价 (元)	月均去化套数	去化周期
住宅 (小高层)	三室两厅两卫	96	72	14000		
		105	66			
		118	88			
		128	81			
		135	77			
	四室两厅两卫	132	53			
		143	48			
	三室两厅两卫	169	41			
	四室两厅两卫	180	19			
合计	3-4	96-180	545	14000		
商业		40	139	18000		
车位			545	80000		

1、结合邗江区房地产市场去化情况,项目房源总计545套,月平均去化量为20套,整体去化周期约计为27.25个月,户型面积产品按照135m²进行测算,项目销售均价按照14000的市场价格进行销售,住宅销售额总计63828m²*14000=8.93592亿元;

2、整体销售周期预估27.25个月,初步计划住宅于2025年10月开盘,至28年02月销售清盘;

3、根据邗江区周边项目竞品市调可知,周边车位售价约计8万元/个,项目车位总计545个,车位销售部分按照50%的销售额进行计算,约计:272个及完成销售任务,272*80000=2176万元,在住宅销售至50%、75%、100%时,分别三次开盘,剩余50%的车位作为项目资产,后期由物业进行租赁运营;

4、商铺:5550*18000=9990万元;

5、项目总计:住宅+车位+商铺=8.93592亿元+0.2176亿元+0.999亿元=10.15252亿元;

Thank you!