

苏州市浒墅关镇项目可行性研究报告

一、项目基本情况

1、项目来源

项目于 2016 年 8 月 29 日在上海联合产权交易所挂牌，进行股权转让。项目用地原为江苏苏钢集团自有用地，该企业通过土地市场招拍挂取得地块开发权并于 2014 年成立苏州绿岸房地产开发有限公司，现江苏苏钢集团拟将该地块项目公司“绿岸公司”对外转让 95% 股权，10 月 9 日结束报名，挂牌底价约为 31.5 亿元及债务 16.85 亿元，合计 48.35 亿元，含债务折合楼面价约为 4460 元/平方米。

项目建设用地面积约为 65.95 万平方米，由 17 块用地组成，土地性质为住宅、商办、工业研发、教育、加油站等，规划总建筑面积约为 108.41 万平方米，其中住宅用地规划总建筑面积约为 66.4 万平方米。

2、位置、四至、交通条件

(1) 位置

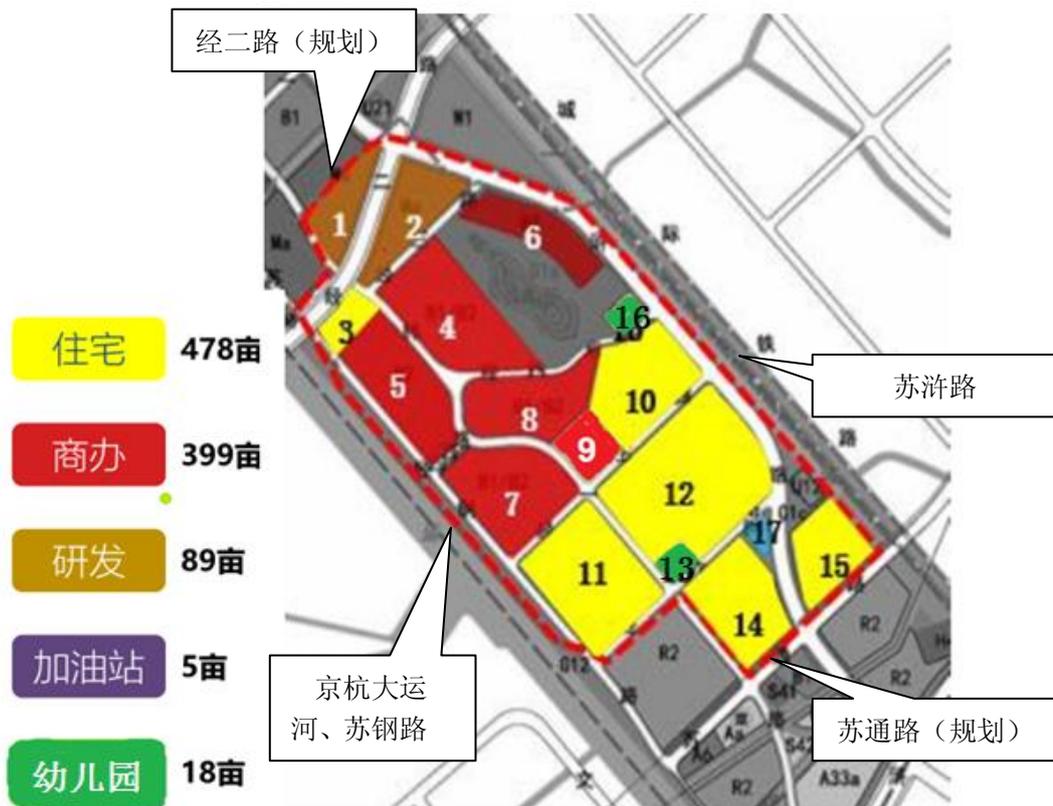
地块位于江苏省苏州市西北部高新区浒墅关镇，距离苏州市中心约 10 公里，距无锡市中心约 20 公里，距上海市中心约 100 公里；东侧为沪宁城际铁路，西侧为京杭大运河，北侧临近绕城高速。距沪宁城际铁苏州高新站 3 公里，京沪高铁苏州北站 14 公里，无锡硕放机场 14 公里。



项目区位图

(2) 四至

项目四至范围为北至经二路（规划路），南至苏通路（规划路），东至苏浒路，西至京杭大运河、苏钢路（规划路）。



(3) 交通及配套

项目周边分布 312 国道、绕城高速、沪宁城铁线，用地南侧紧邻浒关公交首末站，距苏州高新站 3 公里，距京沪高铁苏州北站 14 公里。用地内部规划道路均匀分布。

地块南侧现状有浒墅关中心小学，3 公里左右范围内有浒墅关中学；配套医疗资源有苏州第七人民医院、吴公社区卫生站及相城东桥金龙社区卫生站；商业配套大部分为周边居民区商业，距离 3.1 公里处有浒墅关大润发超市。



交通及配套图

3、地块现状情况

项目用地呈长方形，由多条规划道路分割为 17 块建设用地，较为平整。现内部在进行规划道路的施工。地块北部白豕山保留；南部部分办公楼、宿舍建筑、钢厂设备、龙门吊、高压线等未拆除。地块北侧现状有部分停产的水泥厂及正运营的钛业厂、化工添加剂厂等企

业。转让方承诺在受让方书面提出拆除要求后的 6 个月内将所有未拆除的建筑物、构筑物及树木拆除，费用由转让方自行承担，受让方也有权按照自身开发需要自行出资拆除，且无需给转让方所造成的损失承担任何赔偿责任。



地块现状图



南侧部分尚未拆除建筑

4、规划条件

- 建设用地面积：65.95 万平方米
- 土地用途：住宅、商办、工业研发、教育、加油站等

其中：

住宅：31.86 万平方米

商办：26.60 万平方米

工业研发：5.94 万平方米

教育：1.22 万平方米

加油站：0.32 万平方米

- 地上建筑面积：108.41 万平方米

其中：住宅：66.4 万平方米（含 3.2 万平方米安置房）

商业：10.71 万平方米（5.73 万平方米不可分割销售）

办公：21.55 万平方米

工业研发：8.9 万平方米（不可分割销售）

教育：0.73 万平方米（不可分割销售）

加油站：0.1 万（不可分割销售）

- 限高：15-80 米

其他特别约定条件

- (1) 项目地块土地出让金已支付完毕并已取得全部的《国有土地使用证》。
- (2) 地块15建设432套住房，其中366套为定向安置房，销售总价约人民币1.3亿元，向苏钢厂搬迁职工销售，剩余66套房源可由受

让企业自行定价公开销售，安置房需在2017年10月30日前交付使用。

- (3) 地块中部桑苑路、东北侧苏浒路已开工建设，西南侧苏钢路待桑苑路建设通车后由政府出资扩建，地块其他相关市政道路修建事宜待与政府部门进一步协商确定。
- (4) 地块于2014年-2015年转让方委托相关机构实行地块土壤及地下水调查，经专家论证通过并上报政府环保部门备案。
- (5) 除15#配建安置房地块及17#加油站地块外，其余地块尚未启动报批报建工作。
- (6) 4#及8#地块中的商业为可分割销售；5#地块中的商业计容建筑面积中有不超过一万平方米的面积为可分割销售，余下为不可分割销售；7#地块中的商业为不可分割销售；9#地块商业（社区中心）为不可分割销售；17#地块加油站不可分割销售。办公均为可分割销售。
- (7) 3#地块住宅须满足宿舍建筑设计规范且不可分割销售。
- (8) 教育用地幼儿园由开发商出资建设，建成后无偿移交给属地政府。

二、项目获取安排

1、项目交易要点

交易方式	挂牌
起始价（万元）	483500 (股权 31.5 亿元+债务 16.85 亿元)
折合起始楼面地价（元/平方米）	4460
竞买保证金（万元）	94500
保证金截止时间	2016 年 10 月 15 日前
挂牌报名截止时间	2016 年 10 月 9 日
竞价时间	2016 年 10 月中旬

2、项目获取时间计划安排

2016 年 10 月 9 日前报名；

约2016年10月15日前，交纳竞买保证金；（具体日期视产权交易中心审核进度确定）

2016年10月中旬竞价。

3、地价款筹集和支付说明

付款方式：支持多次付款。首期价款（含交易保证金）为产权交易标的成交价格的 50%，受让方应在《产权交易合同》签订之日起 5 个工作日内支付至产权交易机构指定账户；其余价款应在《产权交易合同》生效后 120 天内付清，并按《产权交易合同》签署日的一年期中国人民银行贷款基准利率向转让方支付延期付款期间的利息（起息

日为《产权交易合同》签订日起的第6个工作日)。

相关承诺：

1、同意在被确定为受让方之日起5个工作日内与转让方签署《产权交易合同》；同意上海联合产权交易所在收到受让方已交纳的交易价款后3个工作日内将受让方已交纳的交易价款全部划转至转让方指定账户。

2、同意在签署《产权交易合同》后5个工作日内，按照《产权交易合同》的约定，代标的企业向转让方偿还标的企业欠转让方的债务50%至转让方指定账户，其余50%的债务应在《产权交易合同》生效后120天内且在产权交易标的办理股权工商变更登记手续前向转让方指定账户付清，且提供合法有效担保。

3、同意在签署《产权交易合同》的同时与转让方签署《承诺参与竞买协议》，承诺以不低于本次产权交易标的交易价款的九十五分之五的报价，参与公开竞买转让方继续持有的标的企业5%股权（如果转让方未来公开挂牌转让该股权的情况下），并向转让方提供合法有效且转让方认可的履约担保（转让方认可的担保形式详见《承诺参与竞买协议》）。

竞买保证金由金隅大成支付，股权及债务价款由股份公司支持。

三、市场环境分析

1、城市房地产市场概况

(1) 苏州房地产市场概况

苏州市商品住宅以长期稳定增长的状态，在去库存为指导方向

的前提下，2015 年下半年起苏州市商品房增长幅度快速加大，据克而瑞数据统计 2015 年苏州市区（不包括吴江）商品房累计成交 11.1 万套，同比 2014 年上涨 26.96%，成交面积为 1277 万 m²。其中商品住宅共计成交 9.04 万套，增幅高达 44.31%，全市商品房成交均价 13336 元/平方米。

2016 年苏州市场楼市的存量房逐步下降，但房价呈快速上涨态势。上半年苏州市商品房成交面积 515.56 万平方米，成交均价达 17256 元/平方米，较 2015 年相比上涨幅度近 30%。



按此趋势延续，苏州市商品房价未来价格走势将表现出可继续增长的趋势。

(2) 苏州房地产政策新政

苏州市政府为限制苏州住宅市场上涨过快，2016 年 3 月 18 日出台相关调整政策，加强对苏州市土地供应管理、商品房预售管理、商品房价格管理等行为进行调控，新政中最主要的几条政策指出，①对

30000 平方米以上商品住宅项目分期开发的每期申请预售证面积不低于 30000 平方米；②商品房销售时，同批次房源申报价格 3 个月内不宜调高，6 个月内调高幅度不宜超过 6%，12 个月内不宜超过 12%。
③预售条件：建设项目结构封顶后办理预售许可证。

5 月 18 日苏州发布土地竞买限价令，对挂牌地块设置最高报价，超过报价的终止地块出让，竞价结果无效。

7 月 17 日苏州颁布新户籍准入政策，其中对购房者买房入户的政策“购房须满 75 平方米以上，并于 2016 年 12 月 31 日后取得房屋所有权证”的，不再按“购买成套商品住宅 75 平方米以上”的方式落户，通过新的“积分入户”的方式落户。

10 月 4 日，苏州市发布《关于进一步加强全市房地产市场调控的意见》，主要内容如下：

①限购

非本市户籍：限购 1 套。购买第 1 套住房时，应提供自购房之日起前 2 年内在苏州市区（含吴江区）、昆山市、太仓市累计缴纳 1 年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明；

本市户籍：限购 3 套。暂停向拥有 3 套及以上的本市户籍居民家庭出售新建商品住房和二手住房；

②限贷

居民家庭首次购买普通住房（指从未购置过住房），最低首付款比例不低于 30%。

对于有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭；有 1 套住房、但没有购房贷款记录的居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例由 30% 调整为 50%。

居民家庭拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例由 50% 调整为 80%，对于拥有两套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。

在 2016 年的苏州楼市新政接连出台下，苏州楼市逐步趋于理性，但实际楼盘销售情况表明，市民购房积极性仍较为高涨。

2、区域房地产市场分析

(1) 区域概况

苏州市位于长江三角洲中部、江苏省南部，东临上海，南接浙江，西傍无锡，北依长江。全市总面积 8488 平方公里，现辖沧浪、平江、金阊、虎丘、吴中、相城、苏州工业园区、苏州新区等 8 个区和常熟、张家港、太仓、昆山、吴江 5 个县级市，截止至 2015 年底苏州全市户籍人口 667 万人。

苏州市是中国首批 24 座国家历史文化名城之一，是江苏省重要的经济、工商业、对外贸易和物流中心，也是全省重要的金融、文化、艺术、教育中心城市和交通枢纽城市，2015 年苏州市 GDP（地区生产总值）达 14400 亿元，位居全国第七，江苏省第一，全市人均可支

配收入 5.04 万元。全市交通便利，拥有京沪、沪宁两条高铁线，市内已投入使用总长 52 公里的地铁 1、2 号线，大大便利市民出行。

2016 年上半年，苏州市房地产开发投资完成 1113 亿元，同比增长 20.9%，其中住宅投资完成 850 亿元，同比增长 23.2%。

苏州高新区位于城区西侧，东临京杭大运河、南邻吴中区、北接相城区、西至太湖。总人口 47.2 万，其中常住人口 28.5 万。浒墅关镇地处苏州高新区东北部，位于京杭大运河东岸，镇域总面积 30 平方公里，全镇总人口 2015 年底约 7.2 万人，其中常住人口约 3.7 万人，2014 年被列为苏州市首批“美丽城镇”建设 16 个示范点之一，是苏州高新区内唯一的建设示范点。全镇原属工业化镇区，镇域形象无明显特征优势，现通过以规划，在沪宁高速公路以东板块重点发展现代休闲观光农业；沪宁高速以西到沪宁铁路之间重点发展工业，建成科技产业区；以老镇改造核心区为主的北部板块重点发展生产型现代服务业，建成“一轴、二街、三片、四廊”布局的古镇风情区，全镇由南向北先发展，实行功能化分割，提升区域能级。



苏州高新区区位图



浒墅关镇规划图

本项目地块整体现以西北、东南长方形走向，西邻大运河，南邻浒关中心小学与公交首末站，东邻沪宁城铁线路，北近相城望亭镇区，苏钢大桥从地块北侧穿过，目前地块周边环境较差，距离核心商圈较远，最近的浒关老镇商圈主要为专业市场和初级生活配套，浒关大润发商圈主要以大润发超市为主力店，附带生活配套、休闲娱乐等业态商业。



(2) 市场分析

苏州高新区 2015 年至 2016 年上半年商品住宅市场呈现出量价齐升的态势，依赖于 2015 年全区商品住宅销售态势的火爆局面，截止至 2016 年 6 月底全区商品住宅成交均价达 19232 元/平方米，与去年同期相比上涨幅度达 92%，但因受江苏省及苏州市颁布的楼市调控新政和市场周期性调整影响，2016 年 6 月起商品住宅成交面积与去年同期相比有明显缩小，缩小幅度达 44%，但商品住宅成交价格依然高位企稳。项目周边暂无商办项目可供参考，且苏州其他区域的商办项目距本项目较远，无参考价值。

浒墅关镇是高新区下属人口较多的乡镇之一，板块内的商品住宅市场价格长期处于洼地，经历 2015 年全市楼市火爆发展后，呈现出量价齐升的态势，截止至 2016 年 6 月全镇商品住宅成交价格 14484 元/平方米，与去年同期相比上涨幅度达 40%，但因受江苏省及苏州市颁布的楼市调控新政和市场周期性调整影响，2016 年 6 月起商品住宅成交面积与去年同期相比有明显缩小，缩小幅度约达 59%，截止至 2016 年 7 月商品住宅成交均价有小幅度回落。

项目地块周边无在售项目，可供参考的案例多集中在距本项目较远的浒墅关镇中心附近，容积率 1.6-2.3，以高层、小高层的产品组合为主，主要有：正荣悦岚山、中铁诺德誉园、南山柠檬城、中吴红玺、星桐湾等，毛坯价格区间在 13000-18000 元/平方米左右。

正荣悦岚山，产品类型高层、小高层、洋房，高层产品面积区间为 82-95 平方米，目前毛坯报价 13000 元/平方米。洋房产品面积区间为 93-105 平方米，目前毛坯 14000 元/平方米。

中铁诺德誉园，产品类型高层、小高层，高层产品面积区间为 81-90 平方米，目前毛坯报价 13000 元/平方米。

中吴红玺，产品类型多层、小高层、高层、别墅，小高层产品面积区间 78-146 平方米，目前毛坯报价 16000 元/平方米，叠加别墅产品面积 144 平方米，目前毛坯报价 19000 元/平方米，平墅产品面积区间 200-350 平方米，预计毛坯报价 400-600 万元/套。

星榈湾，产品类型高层、小高层，目前在售高层产品面积区间 93-107 平方米，目前毛坯报价 17000 元/平方米。

弘阳上水，产品类型高层，高层产品面积区间 86-127 平方米，目前毛坯报价 16500 元/平方米。

南山柠檬城，产品类型高层，高层产品面积区间 93-144 平方米，目前一期基本售完，二期未推出，预计二期价格区间 17000-18000 元/平方米。



楼盘分布图

区域楼盘情况表

项目名称	容积率	建面 (万平方米)	装修 情况	开盘时间	产品 类型	面积区间 (平方米)	均价(元/平 方米)	销售面 积(万 平米)	月均去 化量(万 平米)
正荣悦 岚山	1.8	11.77	毛坯	2016.5	高层、 小高 层、洋 房	高层: 82-95 洋房: 93-105	高层 13000 洋房 14000	1.99	0.63
中铁诺 德誉园	1.8	11.77	毛坯	2013.12	高层、 小高 层	81-90	13000	9.34	0.29
中吴红 玺	1.4	8.43	毛坯	2013.8	多层、 小高 层、高 层、别 墅	小高层 78-146 叠墅 144 平墅 200-350	小高层 16000 叠墅 19000 平墅 400-600 万/ 套	6.09	0.17
星桐湾	1.8	4.23	毛坯	2014.12	高层、 小高 层	高层 93-107	17000	3.8	0.19
弘阳上 水	2.2	15	毛坯	2016.8.21	高层	86-127	16500	-	-
南山柠 檬城	2-2.2	36.83	毛坯	2013.12	高层	93-144	二期预计 17000-1800 0	27.49	0.86

3、土地市场分析

2016 年苏州市土地市场多数住宅地块成交溢价率均已超过 100%，部分地块的溢价率甚至超过 200%。

因苏州土地市场较为火爆，苏州政府在土地交易竞买中采用了限价的政策，达到最高报价地块交易即终止，受该新政影响浒墅关镇 5 月上市的两幅纯住宅用地的竞买均因达到最高报价而被终止，从被终止地块的报价来看，最高楼面价折算均已超过 14000 元/平方米。



土地成交图

地块周边土地成交情况表

编号	土地名称	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	容积率	规划用途	底价(万元)	成交价(万元)	楼面地价(元/平方米)	溢价率	成交日期	受让方
1	苏地2016-WG-39号	44700.5	71520	>1.0 且 ≤1.6	住宅	47606	100606 (最高报价)	14066.68 (最高)	111.33%	-	终止
2	苏地2016-WG-41号	138470	193853	>1.0 且 ≤1.4	住宅	130162	271162 (最高报价)	13988 (最高)	108.33%	-	终止
3	苏地2015-WG-48号	167185	234059	>1.0 且 ≤1.4	商住	63530	15150	6474	139%	2015.11.24	苏州高新地产集团
4	苏地2015-WG-44号	32276	96832	>1.0 且 ≤3.0	住宅	45186	56686	5854	25.45%	2015.11.24	苏州中锐尚城置业
5	苏地2015-WG-47号	69325	152512	>1.0 且 ≤2.2	住宅	51994	107994	7081	108%	2015.11.24	苏州弘阳
6	苏地2016-WG-13号	95072	190141	>1.0 且 ≤2.0	住宅	80335	269335	14165	235%	2016.04.06	苏州南山新展
7	苏地2016-WG-14号	77910	78687	>1.0 且 ≤1.01	住宅	37007	155007	19699	319%	2016.05.25	上海骁品投资有限公司
8	苏地2016-WG-12号	15419	63214	>1.0 且 ≤4.1	住宅	22434	63834	10098	185%	2016.05.24	远景能动投资(北京)有限公司

四、优劣势分析及风险点

1、优势

- (1) 苏州市是目前二线城市中房地产市场非常活跃的城市之一，市场购买力较高。
- (2) 地块总体量达 100 万平方米以上，是苏州超大体量的综合性大盘，具有标杆性及规模性优势。
- (3) 浒墅关镇是目前苏州打造“美丽城镇”在高新区内唯一的镇区，现处开发初级阶段，具有较大的发展潜力。

2、劣势

- (1) 地块周边目前无商办氛围，但本项目商办及研发用地比例较大，并有部分产品不可分割销售。
- (2) 地块目前周边小环境较差，生活配套设施较匮乏。
- (3) 由于楼市涨幅过快，苏州市政府调整政策较多，未来政策面上不可预见性较大。
- (4) 地块原属工业区，周边存在多家工业企业，可能存在环境隐患。
- (5) 地块区域在苏州认知度较低。

3、风险点

按照 10 月 8 日股份公司专题会精神，金隅大成公司认真开展法务和财务的尽职调查，根据目前的调查结果，对以下风险点采取相应的应对措施：

- (1) 土地出让金 16.77 亿元，契税 0.44 亿元及印花税 51.45 万元，

支付方及收据付款方均为苏钢集团，在后期存在涉税风险。

应对措施：收购后换取付款方为苏州绿岸公司合规能进项目成本的收据。

(2) 依据绿岸公司工作人员介绍的情况，项目地块上尚有苏钢集团及其关联公司建设的部分建筑物（主要集中在 11 号地块）及种植的树木上尚未拆除完毕，苏钢已经与绿岸公司签署了《拆除协议书》，承诺在绿岸公司（或其 95% 股权受让方）向苏钢书面提出拆除要求后的 6 个月内拆除上述建筑物、构筑物、树木，且苏钢自行拆除的施工费用及安置费用由苏钢自行承担。若苏钢集团违约，对项目工期及成本费用有一定影响。

应对措施：将可能发生的违约成本在项目成本中一并考虑，将不可预见费提高。

(3) 出让合同约定的开竣工日期为 2011.6.30-2013.6.30，根据项目进度，目前受让方已经违约，根据合同约定，应承担相应的违约责任，具体形式包括但不限于缴纳土地闲置费、被出让人无偿收回土地使用权、每逾期一日按出让总价的万分之一承担违约金。

应对措施：根据 2008 年签订的《出让合同》金额，自 2011 年 6 月 30 日计算至 2014 年 6 月 30 日，违约金初步估算为 7097 万元，将可能发生的违约金在项目不可预见费中一并考虑。2014 年签订的《出让合同补充协议》，暂按不违约考虑。

(4) 依据《指定商品房（安置房）安置及限价销售合同》中的相

关约定，须在 2017 年 10 月 30 日前完成上述安置用房的建设工作并向被拆迁人交付使用，如发生逾期交付，则需承担相应违约责任。

应对措施：自 2017 年 10 月 30 日计算至 2018 年 7 月 29 日，违约金初步估算为 1616 万元，将可能发生的违约金在项目不可预见费中一并考虑。

(5) 不可预见费中包含竞购剩余 5% 股权费用、项目开工延期违约金、拆迁安置房交付延期违约金等。

五、经济测算

1、项目产品初步定位及户型配比

本项目业态为住宅、商业、办公、研发、安置房、加油站、教育综合用地，住宅地块内以高层、小高层产品相结合排布而成，规划户型以建筑面积 80-95 平方米的首置刚需户型为主、100-120 平方米的改善型户型为辅。

商办、商业、研发地块的产品分布上，以白豕山为核心景观、规划设置独立商业、办公等建筑，结合独栋式建筑的研发总部基地，将整个项目打造成苏州西部的城市地标。



地块效果图

购房客源以居住在浒墅关镇内、周边工作人士及私营业主为主，该部分人群特征为，对本区域的熟知度较高，经济条件一般，对居住环境、居住品质要求不高，且想在苏州落户发展的客源，同时市场中投资客也将是客源的组成部分。

初步价格定位：

按目前浒墅关镇在售的项目及周边二手房市场价格作为参照，浒墅关老镇中心目前在售项目价格区间已达到 15000-18000 元/平方米，地块京杭大运河西侧在售项目目前售价约为 13000-14000 元/平方米，地块周边二手房源目前约 12000-13000 元/平方米左右。

江苏省近期楼市由于过为火爆造成政府频频出台，其中按楼价调控新政，开发企业在申报销售价格后 12 个月内调价幅度不宜超过

12%，据此推算，按地块周边目前在售项目 13000-14000 元/平方米作为参照，以年 10%的商品房住宅增幅预估，预计地块住宅产品 2018 年入市，6~8 年销售周期整盘销售均价约 21800 元/平方米。商业、办公、工业研发等产品未来预计销售均价如下：

商品住宅：21800元/平方米

安置房：4069元/平方米

职工宿舍：4069元/平方米

零售商业：30000元/平方米

整售商业：15000元/平方米

办公：15600元/平方米

研发办公：12000元/平方米

车位：50000元/辆

经济技术指标表

序号	指标名称		指标	备注
1	建设用地面积 (m ²)		659514.6	
2	总建筑面积 (m ²)		1484102	
其中	地上建筑面积 (m ²)		1084102	
	住宅	商品住宅	604543	
		安置房	32165	15#
		职工宿舍	16082	3#
		合计 (m ²)	652790	
	办公 (m ²)		211110	可分割销售
	研发办公 (工业) (m ²)		87538	不可分割销售
	商业	零售	48852	可分割销售
		整售	56258	不可分割销售
		合计 (m ²)	105110	
	幼儿园		7310	无偿移交
	加油站		967	不可分割销售
	配套服务 (物业、社区、居委会)		14277	不可售
	配套市政用房		5000	
地下建筑面积 (m ²)		400000		
3	总户数		6560	
4	总停车位 (辆)		9854	
	其中	地上停车位 (辆)	986	
地下停车位 (辆)		8868		
5	可售停车位		4468	
6	容积率		住宅 1.6-2.1; 商办 1.1-1.5	
7	绿地率 (%)		15%-30%	
8	建筑高度 (m)		住宅 60; 商办 24-80	

2、项目进度初步安排

(1) 项目开发计划

项目	楼号	建设用地 规划许可证	国有土地 使用证	建设工程 规划许可证	建筑工程 施工许可证	预售 许可证
一期	安置房、商品住宅、幼儿园	已获得	已获得	2017年三季度	2017年四季度	2018年二季度
二期	商品住宅、幼儿园	已获得	已获得	2018年三季度	2018年四季度	2019年二季度
三期	商品住宅、加油站	已获得	已获得	2019年三季度	2019年四季度	2020年二季度
四期	商品住宅、职工宿舍、商办、研发办公	已获得	已获得	2020年三季度	2020年四季度	2021年二季度
五期	商办、研发办公	已获得	已获得	2021年三季度	2021年四季度	2022年二季度
六期	商办、研发办公	已获得	已获得	2022年三季度	2022年四季度	2023年二季度
七期	商办、研发办公	已获得	已获得	2023年三季度	2023年四季度	2024年二季度
八期	商办、研发办公	已获得	已获得	2024年三季度	2024年四季度	2025年二季度

项目	楼号	开工	封顶	开盘	竣工备案	交用入住
一期	安置房、商品住宅、幼儿园	2017年四季度	2018年二季度	2018年二季度	安置房 2017年四季度，2019年三季度其他产品竣工	2019年四季度
二期	商品住宅、幼儿园	2018年四季度	2019年二季度	2019年二季度	2020年二季度	2020年三季度
三期	商品住宅、加油站	2019年四季度	2020年二季度	2020年二季度	2021年二季度	2021年三季度
四期	商品住宅、职工宿舍、商办、研发办公	2020年四季度	2021年二季度	2021年二季度	2022年二季度	2022年三季度
五期	商办、研发办公	2021年四季度	2022年二季度	2022年二季度	2023年二季度	2023年三季度
六期	商办、研发办公	2022年四季度	2023年二季度	2023年二季度	2024年二季度	2024年三季度
七期	商办、研发办公	2023年四季度	2024年二季度	2024年二季度	2025年二季度	2025年三季度
八期	商办、研发办公	2024年四季度	2025年二季度	2025年二季度	2026年二季度	2026年三季度

(2) 项目年度销售安排

年度	产品类型	销售面积 (万平米)	合同金额 (亿元)	销售均价 (元/平米)	吸收资金 (亿元)	结转面积 (万平米)	营业收入 (亿元)
合计		105.65	200.29			105.65	200.29
2018	商品住宅	15.11	26.02	17215	18.21		
	限价定向住宅	3.22	1.31	4069	0.92		
2019	商品住宅	15.11	30.53	20201	21.37		
2020	商品住宅	15.11	34.50	22827	24.15		
2021	商品住宅	15.11	40.74	26956	28.52		
	零售商业	0.98	2.93	30000	2.05		
	整售商业	1.13	1.69	15000	1.18		
	办公	4.22	6.59	15600	4.61		
	研发办公	1.75	2.10	12000	1.47		
	职工宿舍	1.61	0.65	4069	0.46		
2022	零售商业	0.98	2.93	30000	2.05		
	整售商业	1.13	1.69	15000	1.18		
	研发办公	1.75	2.10	12000	1.47		
	办公	4.22	6.59	15600	4.61		
2023	零售商业	0.98	2.93	30000	2.05		
	整售商业	1.13	1.69	15000	1.18		
	研发办公	1.75	2.10	12000	1.47		
	办公	4.22	6.59	15600	4.61		
2024	零售商业	0.98	2.93	30000	2.05		
	整售商业	1.13	1.69	15000	1.18		
	办公	4.22	6.59	15600	4.61		
	研发办公	1.75	2.10	12000	1.47		
2025	零售商业	0.98	2.93	30000	2.05		
	整售商业	1.13	1.69	15000	1.18		
	研发办公	1.75	2.10	12000	1.47		
	办公	4.22	6.59	15600	4.61		
2026	商业（零售、 整售）、办公、 研发办公				60.09	105.65	200.29

未含车位销售收入 22340 万元
未含加油站销售收入 3500 万元

3、项目开发收益测算

(略)

六、结论及建议

苏州作为长三角城市群中重要的成员,拥有良好的经济基础和购房群体。本地块位于苏州高新区浒墅关镇,该区域正处于开发起步阶段,区域未来有较大发展潜力。本项目是苏州市最大的一幅综合用地,体量大,房地产开发事业部拟由金隅大成所属上海公司参与该项目公司的股权竞买,若成功竞得,将完善股份公司在长三角地区的战略布局,对金隅品牌建设具有积极意义。

2016年10月9日