

住宅开发投资机会

Porta Romana 区 • 米兰

位于西班牙古城墙旁、带私人花园的高端物业

投资者专属保密资料
交钥匙住宅开发项目

投资机会概览

稀缺资产，高需求产品

约460万欧元

潜在销售收入（GDV），3套公寓

约481平方米

西班牙古城墙旁私人花园

约514平方米

商业计价面积

核心地段

Porta Romana / Vigentina（B20区），紧邻西班牙古城墙与Bocconi区域，住宅需求强劲而稳定。

开发产品

变更为住宅用途并打造3套公寓：一套带花园的主住宅及两套较小户型。

交易方式

收购持有该物业的简单合伙企业份额（share deal），产权完整清晰。

物业概况

收购标的

该商业物业目前为C/1类别，三层建筑面积约488平方米，包括底层、一层和地下层；另有一处面向庭院的玻璃封闭式有顶阳台。物业还拥有约481平方米的私人花园，在米兰市中心极为罕见。产权为完整所有权，权属连续且规范。

未来用途：住宅（3个单元）

区域	米兰 Porta Romana / Vigentina
当前类别	C/1（商铺）
建筑面积	约488平方米，共3层
私人花园	约481平方米（西班牙古城墙）
未来用途	住宅 - 3套公寓

地段与花园

价值的核心驱动力

约481平方米专属私人花园

独一无二的城市绿地

如此规模的花园位于市中心并紧邻西班牙古城墙，极为罕见，住宅市场会给予显著溢价。

高需求区域

Porta Romana与Bocconi区域是米兰最稳健、流动性最强的住宅市场之一。

花园带来市场溢价

主住宅直接面向并独享花园，是最有可能实现最高售价的产品。

优质历史环境

西班牙古城墙赋予项目鲜明且易识别的高端定位。

开发方案

用途变更后打造三套公寓

1 • 带私人花园的主住宅

核心产品：位于底层，独享西班牙古城墙旁约481平方米绿地。

2 • 公寓2 - 较小户型

位于一层，户型契合Bocconi / Porta Romana区域强劲的住宅需求。

3 • 公寓3 - 较小户型

完善产品组合，并将地下层作为附属空间加以利用。

总商业计价面积约514平方米 - 完成用途变更与装修后的交钥匙产品。

投资测算

开发收入、成本与利润

收入 - 出售3套公寓（GDV）	约460万欧元
物业收购（现状，通过简单合伙企业）- 指示性	- 250万欧元
用途变更相关费用	- 17万欧元
高端装修	- 95万欧元
设计、专业顾问及融资成本	- 30万欧元

开发商利润 • 约占GDV的15%

约70万欧元

以上数值仅供参考。约514平方米商业计价面积的预计售价为8,500-10,000欧元/平方米。收购价为指示性价格，仍需协商；利润将随最终成交价变化。

交易结构

通过简单合伙企业完成高效收购

份额交易

收购持有物业的简单合伙企业份额，仅需一次交易，无需直接转让物业。

企业形式转换进行中

卖方公司将很快由S.r.l.转换为简单合伙企业；份额转让时，物业将由该简单合伙企业持有。

有利的税务基础

物业进入简单合伙企业时，计税基础将调整至地籍价值（约523,500欧元），为买方提供有利起点。

较低的交易税费

份额转让适用固定登记税，而直接购买物业通常需缴纳约9%的登记税。

下一步

核查事项与报价流程

待完成核查

1. 根据PGT确认用途变更的可行性（预先意见）
2. 确认玻璃阳台（约74平方米）的规划属性及实际SLP
3. 由专业技术人员准确测算相关费用
4. 精确测量可使用面积

交易流程

- 1 签署保密协议（NDA）并进入资料室
- 2 现场勘察与技术核查
- 3 提交报价并确定交易结构
- 4 转让简单合伙企业份额

本文件为保密资料，仅供信息参考。所有数据均为指示性，不构成合同要约。