



唐山市丰润区和安新境住宅项目 融资申请报告

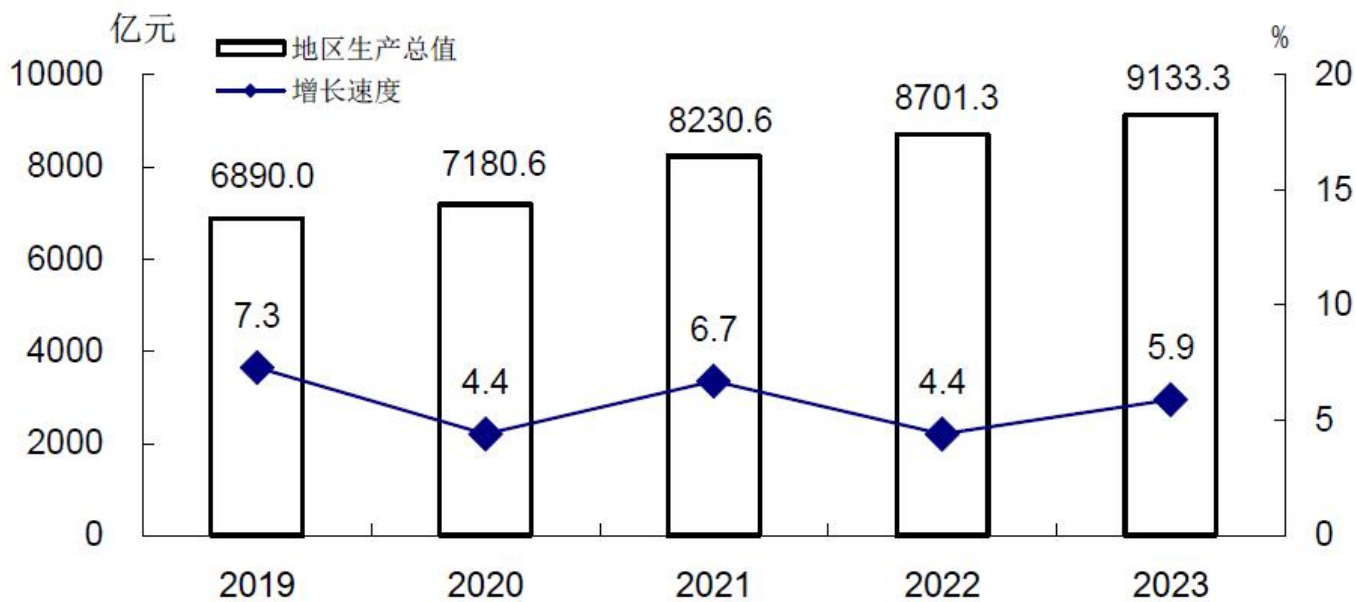
唐山古韵之城房地产开发有限公司

城市介绍

唐山市，河北省辖地级市，位于河北东部、华北平原东北部，南临渤海，北依燕山，毗邻京津，地处华北与东北通道的咽喉要地，素有“北方瓷都”之称，是省域副中心城市。国务院批复确定的河北省中心城市之一，环渤海地区新型工业项目位置业化基地和港口城市、中国（河北）自由贸易试验区组成部分。

唐山市下辖7个市辖区、3个县级市、4个县。截至2022年末，唐山市常住人口772万人。2023年，唐山市实现地区生产总值9133.3亿元（河北省排名第一），同比增长5.9%

图1：2019-2023年地区生产总值及其增长速度



地块位置

项目位于唐山市丰润区，地处市区与丰润主城区的连接地带，属于城市发展新扩区，距唐山市政府14公里、距唐山北站8.4公里、距唐山站16.5公里，距三女河机场16.8公里、距唐山市商圈10公里、距唐山市人民医院4.8公里，为唐山城市规划重心转移和人口外溢的主要片区。具体位置：丰润区常庄镇门赵庄村西侧。南至247乡道；西至现状道路（金川院村）。



项目基本情况介绍

地块现状：项目原为遗留问题处置项目，本公司与原开发单位、属地政府共同协商盘活，目前已由本公司重新通过招拍挂形式获取土地，除原来的三栋楼（主体完工，大部分二次结构完工，准现房）继续施工、销售外，其余原来已开工的楼座已全部拆除，土地已平整（照片未更新），已重新规划设计和方案报批。

项目已具备全面开工条件，总包将于近期入场（部分专业工程先进场施工），项目一期计划于2025年下半年竣备具备交付条件。



本项目净用地面积约为45140.49m²（约 67.71 亩），规划容积率2.3，用地性质为二类 居住用地。规划建设7栋18层住宅楼，2栋8层 住宅楼，以及若干物业用房、便利店、托老所、 设备用房等配套建筑；项目总建筑面积11.1万 m²，可售面积10万 m²，总户数1068户。

综合经济技术指标表						
项目		单位	数值	备注		
总用地面积		m²	45140.49	约67.71亩		
容积率		—	2.30			
总建筑面积		m²	111017.44			
其中	地上建筑面积		m²	103817.67		
	其中	住宅	m²	100381.51		
		商业	m²	1270.35	占比1.22%	
		配套设施	m²	2147.39		
		出地面楼梯间	m²	18.42		
	地下建筑面积		m²	7199.77		
	其中	储藏室	m²	6708.14		
		配套设施	m²	491.63		
	绿地率		%	35.02%	集中绿地面积：1723.92m²	
最大建筑高度		M	53.10			
住宅套（户）数		户	1068			
住宅总人数		人	3418			
建筑密度		%	18.50%			
机动停车位		个	329	0.3辆/户		
	地上	个	329			
非机动车停车位		个	2213	2辆/户		

项目已获取的证照及工作进展



立项：已完成立项获取立项批复核准手续；

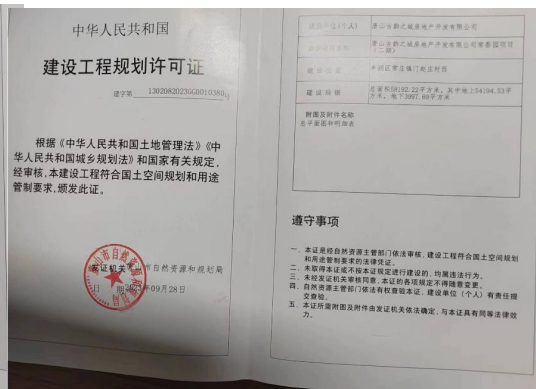
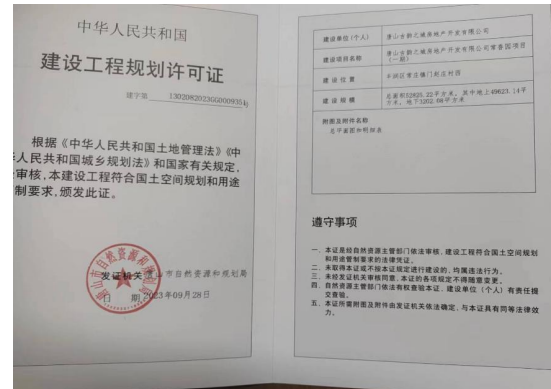
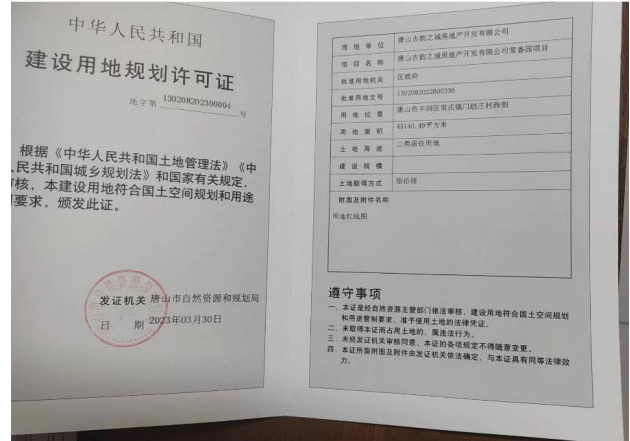
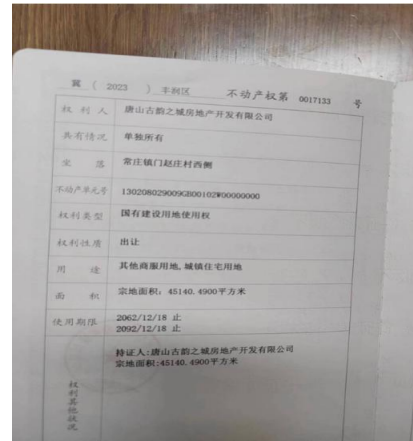
取证：已取得土地出让合同；已获取土地证、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证（一期）；预售许可证。

总包、监理：现场围挡已完成，场地平整已完成，办公区和生活区搭建完成，地勘单位已完成场地勘探并出具报告。总包单位和监理单位已陆续进场。

规划：规划手续全部完成，施工图纸全部完成。

销售：已获取项目一期576套房屋预售许可证，正在进行蓄客中；售楼处装修完成，前期遗留120余组未退房未正式网签客户作为首批潜在客户。

保交楼白名单：丰润区已审批上报至唐山市，预计25年1季度可获批。



一、借款金额：

7000-8000万元（待协商）

二、借款用途：

项目一期启动开发建设资金（含前期部分欠付的费用及待缴纳的农名工预储金、安措费、测绘、勘察、设计、临水临电、临建、土方、场平等费用），二期施工启动费用。

三、借款期限：

12-26个月（满12个月允许申请提前还款，也可根据销售回款情况申请延期12个月，即：“12+12”）

四、还款来源：

一期销售回款（货值约2-2.2亿元，二期货值2-2.5亿元）。目前已获取一期预售证，正在进行前期蓄客，计划2025年5月前正式开盘。首开采取低价开盘吸引一波纯刚需客户回流资金，同时就前期遗留的120余组客户集中开展销售款补交及按揭贷款办理。

Thanks!