

# 莱阳莱动南项目

2020.03.16

**PART**  
**1**

# 总体市场分析

---

# 1、城市研究—城市基本信息

- 莱阳市隶属于山东省**烟台市**，位于山东东部，北邻烟台，南接青岛，自古以来就是“胶东腹地”。
- 莱阳市2017年GDP达到**378亿元**，是首批沿海开放城市，首批山东省省直管县。是国务院批复确定的“山东半岛蓝色经济圈”核心城市，处于“半岛一小时生活圈”的核心地带。
- **莱阳是我司重点进驻城市，我司已有莱阳首府项目。**



宏观经济指标	2019年
全市总人口	87万
GDP/增速	<b>378亿元，增速7.8%</b>
人均GDP/增速	43448元，增速7.8%
财政收入/财政支出	18.12亿/35.88亿
城镇居民人均可支配收入/增速	38842元/8.0%
城乡居民储蓄存款	288.20亿元
社会消费品零售总额/增速	301亿元，增速4.5%
固定资产投资/增速	194.61亿/7.4%
商品房销售面积	<b>37.7万方</b>
商品房销售额	<b>18.72亿元</b>

## 2、城市研究—城市交通



**莱阳是胶东天然的“交通心脏”。**

莱阳交通便捷，自古就有“**半岛陆路旱码头**”之称，是连接胶东半岛各地的交通枢纽，与辽东半岛、朝鲜半岛、日本列岛隔海相望。距烟台、青岛各100公里，距威海、潍坊各150公里。距大连市90海里，是**山东半岛的门户**。

沈海高速、荣潍高速、青威高速、烟青、文莱高速一级公路等国家和省级公路穿越境内。蓝烟铁路横贯东西。是**青荣城际铁路的中心站之一**。市区距青岛、烟台两个海（空）港分别为**90—100公里**。

莱西—海阳—乳山—荣成高铁线路正线长197.072公里，拟设莱西站、**莱阳南站**、海阳站、乳山站、文登南站、荣成南站和荣成站共7个站，西连规划潍坊至莱西城际铁路，与青荣城际铁路相通，共同构成环胶东半岛的快速客运通道。



**PART**  
**PART**  
**2**

# 房地产市场分析

---

# 1、房地产市场分析——板块分析

- 莱阳市主要分为**四大板块**：根据城市发展和房地产开发水平、以及居民心理认知将莱阳市划分为①老城区板块；②新城板块；③西部开发区板块④东部板块。
- 城市的主要发展方向为**向南发展**。
- 本案位于**老城区板块**，教育、商业、医疗配套齐全且能及高。



板块	优势	劣势	发展方向
老城区板块	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 生活配套齐全，商业街繁荣</li> <li>✓ 教育及医疗配套齐全</li> <li>✓ 人口密度较大，客群有保障</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 交通拥堵</li> <li>✓ 开发饱和、开发土地量少</li> </ul>	✓ 向南发展
新城板块	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 重点发展区域</li> <li>✓ 教育、商业、医疗配套完善且能级高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 凤凰路以南有待发展完善</li> </ul>	✓ 金山大道沿线发展成熟
西部开发区板块	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新兴发展区域，有大量产业人口</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 配套匮乏</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 向西发展，东部靠近主城区相对完善</li> </ul>
东部板块	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 配套相对完善</li> <li>✓ 环境较好</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 配套老旧、且能及不高</li> </ul>	✓ 向东发展

## 2、在售项目价格情况



板块	项目名称	价格 (元/m <sup>2</sup> )
老城区板块	中梁珑府	18F中高层: 毛坯6000-6200
	我司莱阳首府	17、18F中高层: 精装7000, 毛坯6500
东城区板块	领秀城 (三期)	6F洋房: 7200、11F小高层: 6200、 18F中高层: 5600
	合兴缘	6F洋房: 6800-7300 10F小高层: 6500-6800
新城区板块	盛隆悦府 (尾盘)	18F中高层: 6800-7300
	国际公馆	6F洋房: 7800 25F高层: 6300-6500
	壹号院	7+1、9+1F洋房: 8000-8200
西城区板块	盛隆悦城	22/24F高层: 5000-5500
	威德广场 (二期)	10F小高层: 5200
	龙鑫佳苑	17+1/27F高层: 5200
	文景佳苑	6F洋房: 5800-6000 11F小高层: 5500

### 3、在售项目去化情况

板块	项目名称	开盘时间	物业类型	面积段 (m <sup>2</sup> )	已推套数	已售套数	已推未售套数	待推套数	月均去化	均价 (元/m <sup>2</sup> )
老城区 板块	中梁珑府	2019.1	中高层 (18F)	119-128 套三	665	300	365	0	15-20	毛坯6000-6200
	我司莱阳首府	2018.10	中高层 (17/18F)	115-180 套三套四	360	280	80	600	20	精装7000, 毛坯6500
东城区 板块	领秀城 (三期)	2019.6	洋房 (6F) 小高层 (11F) 中高层 (18F)	100-160 套三套四	520	420	100	800	30-50	6F洋房: 7200 11F小高层: 6200 18F中高层: 5600
	合兴缘	2019.2	洋房 (6F) 小高层 (10F)	140/168 套三套四	800	430	370	224 存地7.3万方	30	6F洋房: 6700-6800 10F小高层: 6300-6500
新城区 板块	国际公馆	2018.8	洋房 (6F) 高层 (25F)	110-130 套三	830	800	30	0	30	6F洋房: 7800 25F高层: 6300-6500
	壹号院	2018.6	洋房 (7+1、9+1F)	150-230 套四	280	100	180	300	3-5	8000-8200
西城区 板块	龙鑫佳苑	2018.8	高层 (17+1/27F)	86-117 套二套三	1040	600	440	200	10	5200
	盛隆悦城	2018.9	高层 (22/24F)	90-130 套二套三	1224	624	600	存地11.8万方	20	5000-5500
	威德广场 (二期)	2018.7	小高层 (10F)	89-135 套三	920	420	500	0	15-20	5200
	文景佳苑	2018.7	洋房 (6F) 小高层 (11F)	70-120套二套三	668	340	328	132	20	6F洋房: 5800-6000 11F小高层: 5500

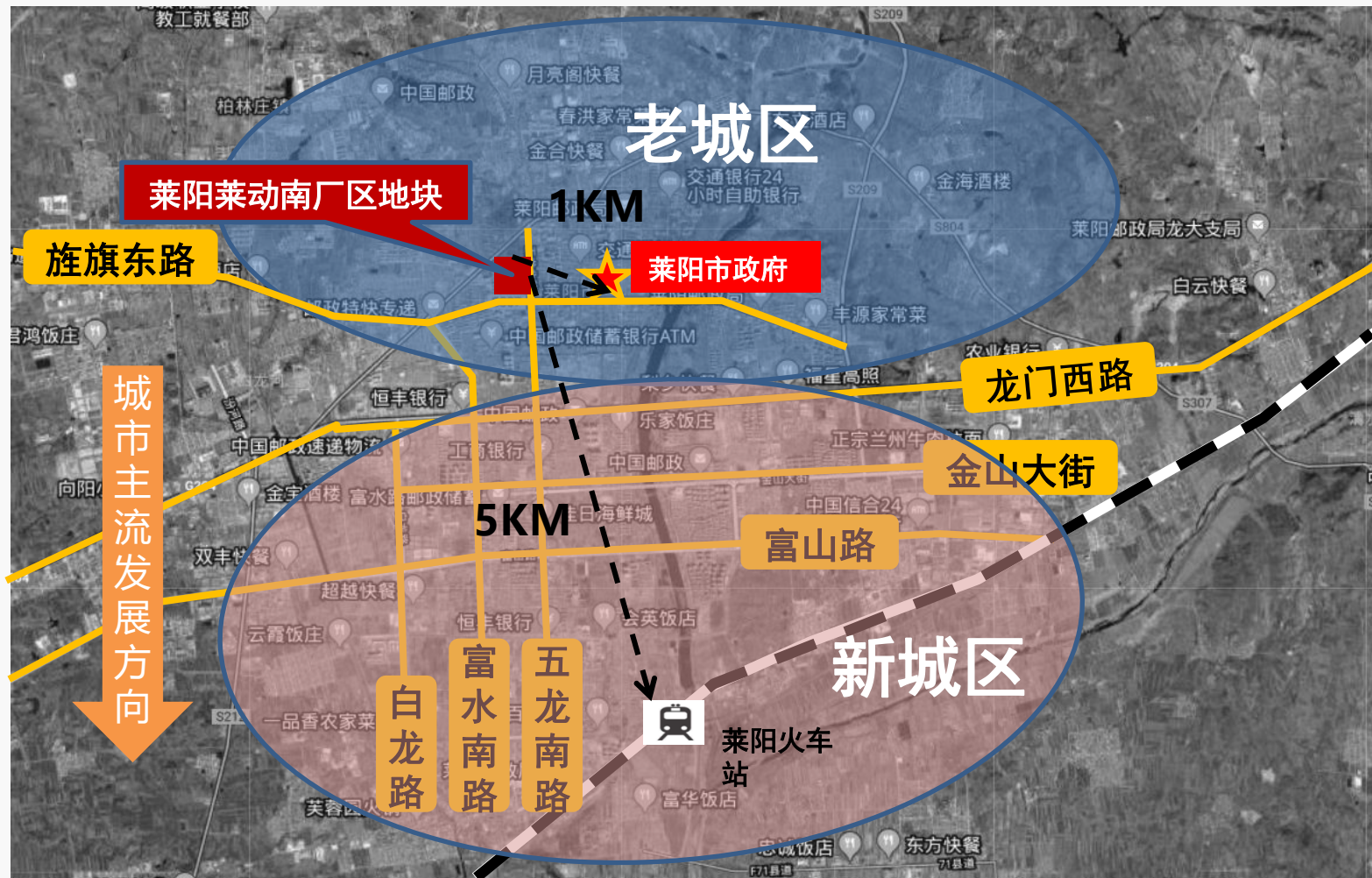
**PART**  
**3**

# 本体分析

---

# 1、本体分析—项目区位

莱阳莱动南厂区项目位于莱阳老城区，位于城市主流发展方向且靠近主干道



以龙门西路为界南北将来莱阳划分为新城区和老城区，目标地块位于位于马山路南、五龙路西的**老城区**，靠近城市主干道五龙南路，**距莱阳市政府1km，距莱阳火车站5km。**

## 2、本体分析—项目配套

2km范围内教育、商业、医疗配套齐全，生活便利



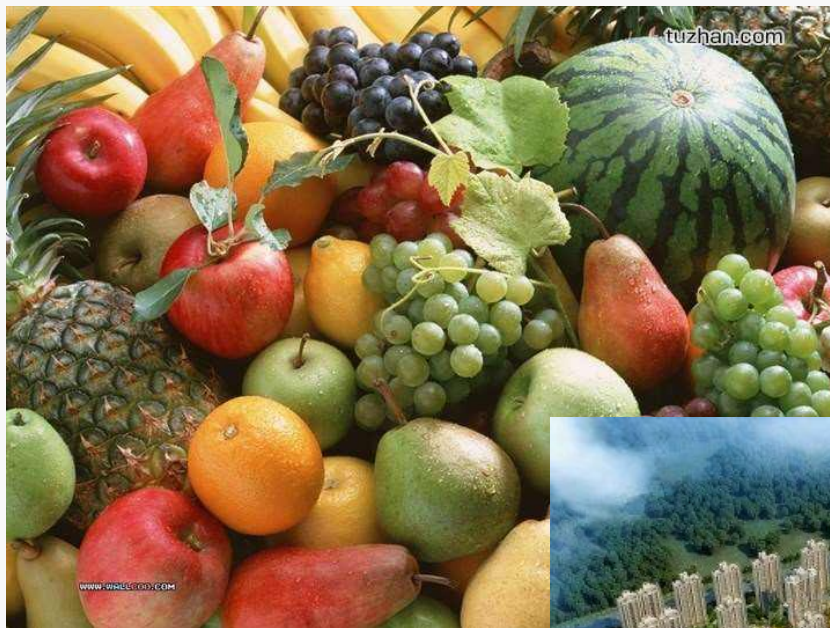
学区优质			
幼儿园	北关 幼儿园	700米	名列前茅
小学	第二实验小学	300米	优秀
初中	府前 中学	800米	最好
高中	莱阳一中	300米	最好

莱阳莱动地块重要节点	距离 (m)	步行时间 (min)
莱阳市政府	850	15
莱阳汽车站	150	2
莱阳一中	300	5
银座商场	800	12
丽达百货	960	20
师范学校	780	10
莱阳中医院	980	20

### 3、公司简介

#### 项目简介:

- 1、莱阳市兴润食品有限公司是一家以加工、保鲜、冷藏为一体的食品企业，有20多年的企业经营经验；
- 2、我司参与房地产开发项目约50万m<sup>2</sup>，世界五百强企业碧桂园有合作关系；
- 3、操作旧村改造项目约50万m<sup>2</sup>；



### 3、地块周边及经济指标



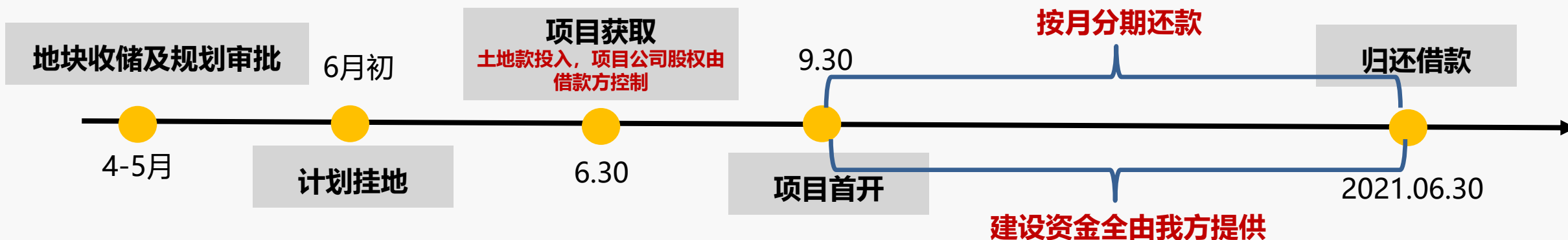
莱阳莱动南厂区地块用地规划指标	
土地位置	马山路南、五龙北路西
土地面积 (亩)	首期约60亩 (200亩)
土地用途	商住用地
容积率	2
计容建面 (万 $m^2$ )	首期约8.8万 $m^2$

## 4、项目基本情况

### 项目前期资金情况：

项目前期需融资1.2亿左右

- 土地款9000万
- 开发费用3000万



### 项目预计进展：

- 地主已将土地熟化完毕，保证底价获取；
- 借款一年内分期支付（15%以内）利息可谈；

**获取土地后未还清贷款前，项目公司股权由借款方名下控制；**

# 谢谢