

第一部分 项目基本情况



该文档由极速PDF编辑器生成
如果想去掉该提示,请并下载
<http://www.jsupdfeditor.com/>

一、项目背景

杭州临安颐和山庄占地面积 595 亩,项目为颐和地产集团有限公司于 2013 年 6 月从浙江华虹控股集团有限公司及其他股东方处收购获得,收购价约 58,266 万元。

杭州颐和山庄项目分三期开发,一期业态有别墅、酒店、小高层、洋房、公寓和商业,建筑面积 148918 平方米,用地面积 141926 平方米;二期业态为别墅、小高层、洋房、叠拼,建筑面积 304810 平方米,用地面积 201517 平方米;三期业态有别墅、小高层、洋房,建筑面积 55310 平方米。

一期分为三个标段。一期一标为别墅、小高层、洋房,总建筑面积为 63115 平方米,已交楼完成;一期二标暂拟建酒店、公寓和商业总建筑面积 44725 平方米,计划 2018 年二季度动工,三季度预售;一期三标为别墅、小高层,总建筑面积为 39912 平方米。

二、宗地位置

项目位于杭州市临安区青山湖板块,临安区位于杭州市西部,地处浙江省西北部的天目山南麓,东往杭州主城区,西近黄山,北上南京、上海,南下宁波、温州,都可朝发夕归。

临安区入选“2015 年中国县域经济发展潜力百强县(市)”,排名全国第 73 位,居杭州地区榜首。

2017年8月11日，浙江省人民政府发布通知，经国务院同意，调整杭州市部分行政区划。撤销县级临安市，设立杭州市临安区，以原临安市的行政区域为临安区的行政区域。

2017年临安区全年实现地区生产总值572.7亿元，增长8.7%。

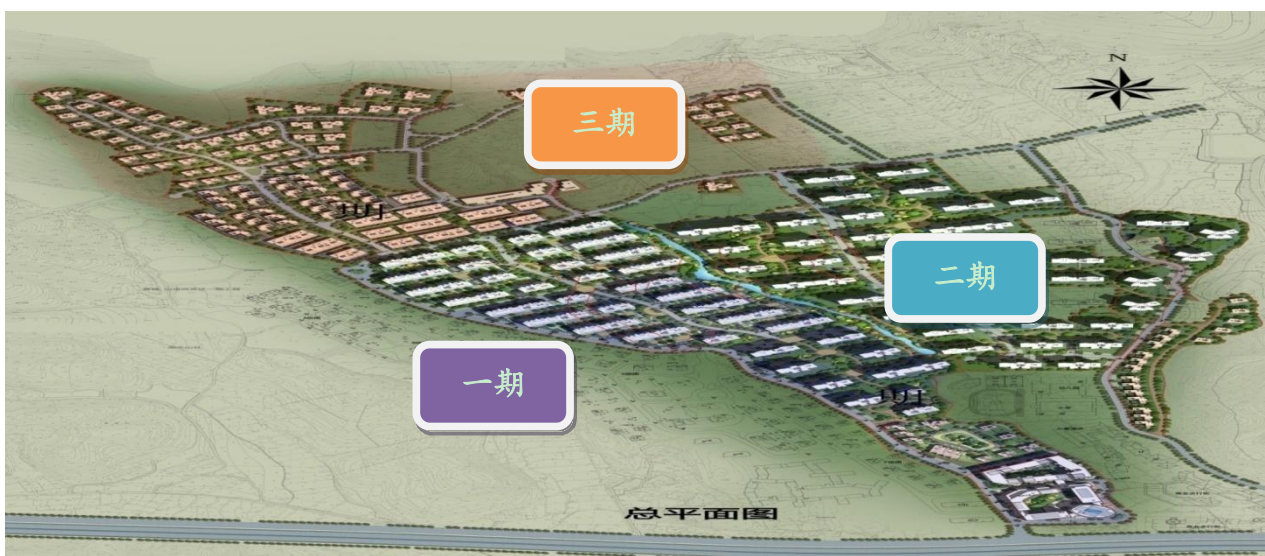
临安区东西长110余公里，南北宽50多公里，人口约59万，距离杭州主城区50公里。青山湖位于临安市东，西邻彭祖故里“八百里养生园”，北靠西大山、美女山，地势坐北朝南；区域面积66.6平方公里，其中青山湖水域面积10平方公里，为青山湖国家森林公园所在地；



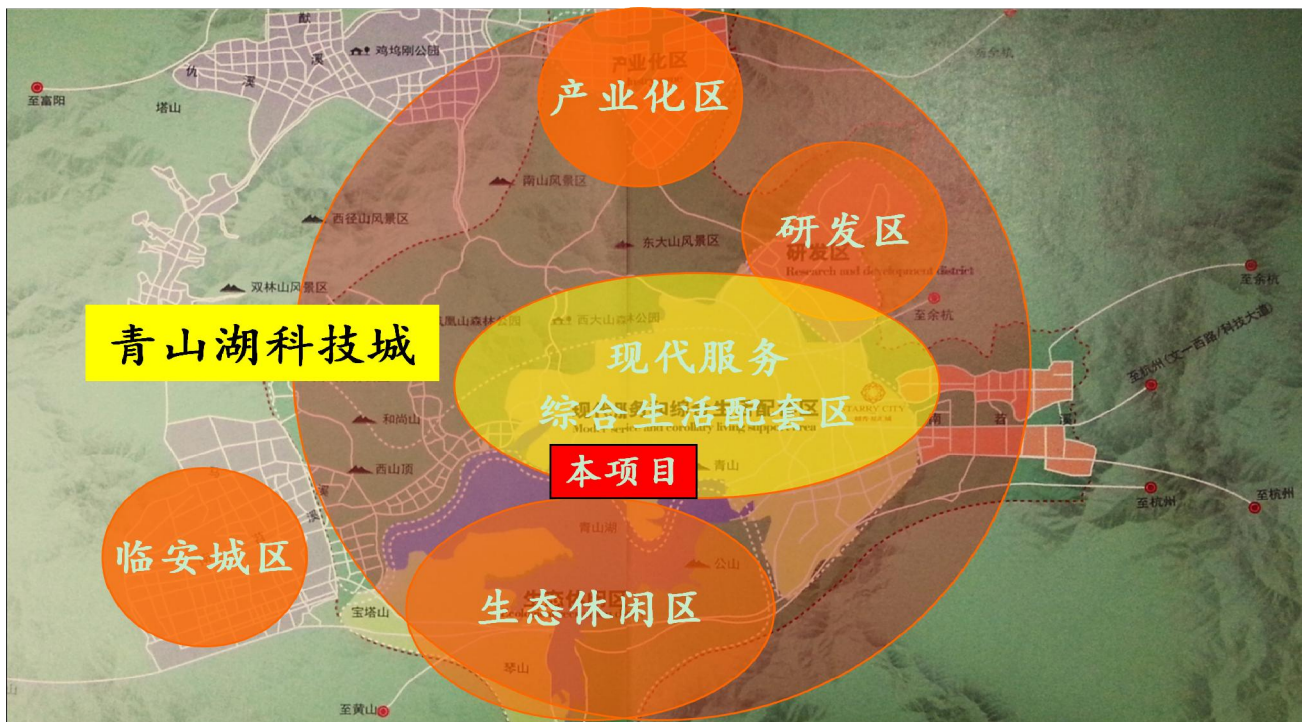
本项目位于青山湖北侧区域的山水景观居住区内，距离衣锦街和城中街两条城市商业街约20分钟车程，青山湖科技城10分钟车程，杭州西溪湿地约30分钟车程，杭州西湖45分钟车程。

三、宗地现状

地块北至西大山、美女山，南至科技大道，西至内部道路，东至内部道路，土地为净地。



四、周边配套情况



(一) 侧临的青山湖科技城。是省政府规划的不下 1000 亿投资的未来之城，是杭州城西科创产业集聚区的核心组成部分，该科技城自 12 年来一直被评为“浙商最佳总部基地”。科技城规划面积 115 万平方公里。

- 1、2010 年中试区威星、国电项目开工建设；
- 2、2011 年浙江大学青山湖科技研发园签约，西子联合电梯部件产业园奠基；

3、2012 年科技城孵化楼、香港大学浙江科技研究院、中国地质大学（武汉）浙江研究院相继入驻；

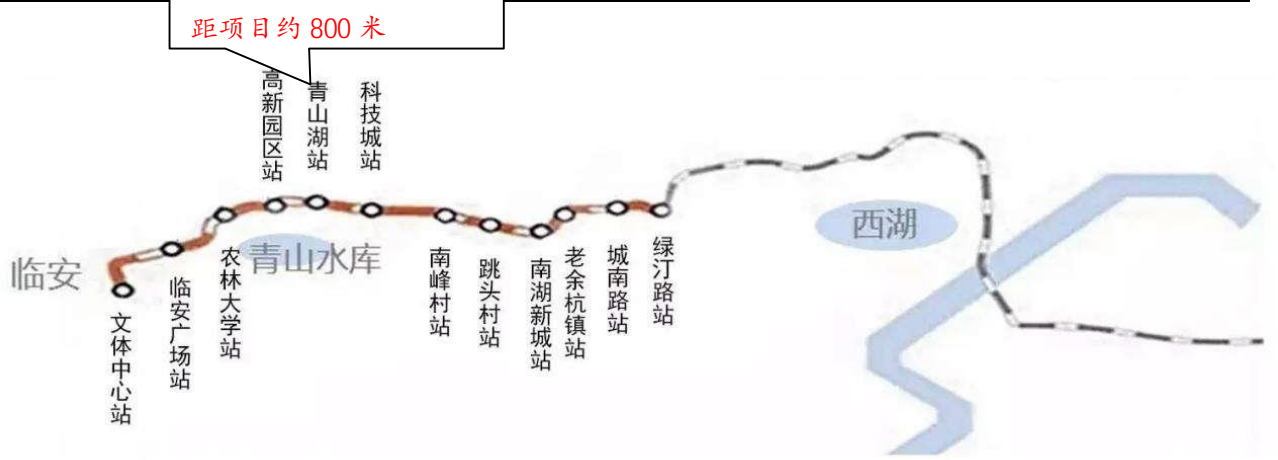
4、2013 年浙江大学-中国安防青山湖项目正式启动；浙江公路技师学院正式签约入驻；

5、2014 年金盾电器项目、中国气象科学院浙江分院开工建设；同年，香港大学浙江科学技术研究院大楼正式启用；

6、2017 年 2 月杭州市政府与中电海康集团有限公司签署全面战略合作协议，临安区政府与中电海康签署了共建青山湖微纳智造小镇的协议，青山湖微纳智造小镇位于青山湖科技城核心区，规划总面积 3.17 平方公里。目前累计 18 个项目落户小镇，其中国家级研发中心 6 个，国家级平台 1 个，省级平台 1 个，大学研发中心 2 个，产业化项目 9 个；

7、至 2017 年，青山湖科技城累计引进总投资超过 400 亿元的高新产业项目，引进科研院所、高校和企业创新载体 46 家，拥有副高职称以上人才 2600 余人，已然成为浙江省创新资源最为密集的区域之一。2017 年工业销售产值占据临安区近一半，尤其是高新技术产值更是占到了全区的 57%，科技城的科技研发和产业化优势加速显现。

（二）项目紧邻主干道科技大道，规划中的城际铁路在项目门口设有站点，目前已全线开工，杭州市轨道交通临安线全程约 34.9 公里，计划在 2019 年年底与杭州地铁 5 号线无缝对接，成为临安对外开放、融入大杭州轨道交通网的一条大动脉。城际铁路接驳地铁 5 号线，乘坐城际轻轨，到 5 号线接驳处，不足 20 分钟，大大满足了乘客便捷往来杭州与周边的需求，同时会吸引更多的在临安、杭州上班的“钟摆一族”。



(三) 除了临安青山湖旁侧的“浙江农林大学”，2015 年迎来一所新大学，“杭州电子科技大学信息工程学院”。2016 年学院青山湖新校区投入使用，2016 级新生和部分 2015 级学生入驻。

(四) 已建成的“云制造（创客）小镇”，云制造小镇总体规划 3.17 平方公里，是全省首批创建类特色小镇，于 2015 年 8 月开园。围绕智慧医疗、节能环保、物流交通智能装备产业，主攻研发、创意设计、品牌营销等价值链高端，截止至 2017 年，小镇累计引进香港大学浙江科学技术研究院、浙大网新研究院等科研院所、高校和企业创新载体 46 家，其中 19 个院所项目建成投用。目前，科研院所已累计发布科研成果 400 余项，达成合作 100 余项。小镇及其周边累计集聚了高层次人才 2100 余人，其中院士 15 名，国家“千人计划”人才 15 名、浙江省“千人计划”人才 27 名。

(五) 浙江大学幼儿园星汇分园于 2015 年 9 月正式开园，幼儿园总占地面积 6500 平米，建筑总面积 4300 平米，共配置了 18 个教室和 6 个设备用房。幼儿园由天目教育有限公司承办，输入浙大幼儿园的先进教育和管理理念。

(六) 2017 年 9 月，浙江大学附属第二医院青山湖院区项目奠基仪式在青山湖科技城举行，位于青山湖科技城核心区，总投资 25 亿元，床位 1200 张。医

院将按三级甲等标准设立（这将是临安首家三甲医院），预计 2019 年建成。

综上，临安区在撤市划区并入杭州市后，在政府积极政策的引导下，未来将吸引大批科技人才进入。未来随着青山湖科技城的成熟和完善，项目完全可以享受政府对该片区的配套提升

五、规划控制要点

项目占地面积 393,796 平方米，容积率 1.02，暂定计容建筑面积 400760 平方米，暂定总建筑面积 509037 平方米。

其中，各业态分布见下表：

综合经济技术指标					
总用地面积（平方米）	393796				
总建筑面积（平方米）	509037				
总计容面积（平方米）	400760				
其中	住宅	360715	其中	别墅	59273
				小高层	203312
				洋房	84040
				叠拼	14291
	物业用房	1046.3	其中	管理用房	1174
				经营用房	15559
	其他配套用房	4516			
	社区养老用房	1350			
	幼儿园	4020			
	酒店	16006			
	酒店公寓	6361			
商铺及配套商业	4861				
地下面积（平方米）	108278				
其中	别墅地下室	3962			
	小高层地下室	75246			
	地下储藏及非机动车库	20071			
	酒店及商业用房地地下室	8999			
架空层（平方米）	3657				



一、市场定位

在 2017 年前, 青山湖板块大别墅产品众多, 品质参差不齐, 2016 年绿城桃李春风推出中式小别墅产品, 随后多个楼盘也相继推出该类产品, 至目前, 版块内目前在建项目以传统大别墅及中式小别墅产品为主, 加之少量低密度小高层产品, 多数别墅楼盘已经进入尾盘销售, 后续拿地项目以科技城板块为主, 大部分规划为高层产品及商业配套。基于以上市场现状, 本项目将着力打造低密度舒适型社区, 以小高层、中式小别墅实现差异化竞争, 根据目前已经推出的产品, 市场看好, 2017 年颐和山庄项目中式小别墅在市场同类产品竞争激烈的情况下多次加推售罄, 小高层产品 110 户也在推出后引发抢购。后期项目将同步打造中式小别墅为主的高端产品、高性价比的叠拼产品及能实现快速去化的低密度小高层产品, 以实现整盘的盈利。

二、目标客户

核心客户: 临安本地及杭州城西拆迁户, 工作在城西的临安人以及通过交通导入的杭州客;

主力客户: 产业导入、交通导入的杭州客户;

补充客户: 江浙沪度假、养老、投资客。