

廊坊永清李黄庄村南项目介绍

2020年08月

- 廊坊永清李黄庄村南项目（两幅紧邻地块）坐落于廊坊市永清县恒山南路以东、东高路以南、京台高速（G3）以西，距离永清县政府5公里，距离廊坊高铁站23公里，距离京雄城际固安站（永清西）11公里，距离大兴国际机场24公里另有规划天津至北京大兴国际机场联络线“永清南站”，预计距离项目在10公里内。
- 土地招拍挂信息
 - 2019年，通过公开挂牌交易，项目方通过新设项目公司以3.04亿总价获取两幅目标地块，共计49198.75平方米（73.8亩），每亩约412万，楼面价合3090元/平
 - 2019-A号地块：面积21702.66平方米，容积率：1.3-2.0，建筑密度：≤30%，绿地率：≥35%，建筑限高：≤50米或不高于18层，规划用途：居住，出让年限：70年，摘牌价13,410万元
 - 2019-B号地块：面积27496.09平方米，容积率：1.3-2.0，建筑密度：≤30%，绿地率：≥35%，建筑限高：≤50米或不高于18层，规划用途：居住，出让年限：70年，摘牌价16,990万元
- 建设规模（拟规划）
 - 用地面积：49,198.75平
 - 地上计容建面：98,397.5平，其中公建配套：1,000平，可售商铺：2,000平，可售住宅：95,397.5平
 - 地下建面（不计容）：30,000平米
 - 户数：900户，车位：900个
- 目前进度
 - 已完成土地证办理

● 永清概况

- 永清县隶属河北省廊坊市，位于河北中部，京、津、雄安新区三角地带中心，地处京畿重地、环渤海经济圈腹地，北距北京60多公里，东距天津60公里。
- 永清县总面积776平方公里，辖14个乡镇、1个省级开发区，386个行政村，人口38.8万（2013年），既是一个传统农业县、新兴工业县和生态旅游县，[1] 还是京津地区最大的无公害蔬菜生产基地，域内建有北方最大的燃气工业区。2013年1月，永清县经国土资源部批准，被命名为全国第三批“中国温泉之乡”
- 永清境内蕴藏丰富的石油、天然气和地热资源。2013年，有采油井120多眼，日产原油1200吨，日产伴生天然气7万立方米。日可供气60万立方米。全县地热面积300多平方公里，地热水储量7亿立方米，水温50—80℃，水质优良，可广泛应用于疗养、采暖、洗浴等领域。
- 2017年，永清地区生产总值145.9亿元，增长9.4%。固定资产投资172.8亿元，增长12.6%。规模以上工业增加值17.2亿元，增长6.6%。社会消费品零售总额50.7亿元，增长10.9%。全部财政收入39.07亿元，增长62.6%；一般公共预算收入14.55亿元，增长18.5%，增速均居全市第一、全省前列。
- 永清位于南城中轴，处于连接北京和天津的重要位置，距离约55公里，属于临空产业经济区。作为新城南计划中万众瞩目的北京新空港项目，2014年底开工，计划2019年9月通航。受新空港经济圈辐射的影响，航空产业聚合，空港经济将成为拉动区域经济的重要引擎。

● 永清新发展

- 为实践协同国家发展战略，由河北省廊坊市、北京经济技术开发区和大兴区合作共建的北京亦庄永清高新技术开发区已经迈出实质性步伐。高新区拟用10年时间再造一个升级版的“新亦庄”。国际服装城建设，未来人口的转移，也让众多购房者的目光也集中到了永清这个区域，支持疏解北京非首都的功能，承接被北京转移的商业，引进北京市大红门、动物园、木樨园等商圈。人口的增加、产业的聚集，直接促进了永清区域等各项配套的发展
- 大兴新空港交通枢纽-重点工程计划-2020
 - 4月27日，廊坊政府党报《廊坊日报》透露，“我市将抓紧完成雄安新区至北京大兴国际机场快线（R1）项目前期工作，力促三季度开工建设。”该地铁线建成后将与现有的新机场地铁线串连，从而实现从北京东南二环的丽泽商务区23分钟到大兴机场、30分钟到永清。
 - 荣乌高速永清连接线（采留线）改造工程，也是《永清县2020年二十八项重点工作》之一，途经永清、雄安等地，已于3月动工。
 - 京德高速永清连接线（东高线）11月底前完工。
 - 津兴铁路即将开建，在永清设站。
 - 京雄城际全线年底将投入运行。京雄城际串连雄安与北京，在永清设站

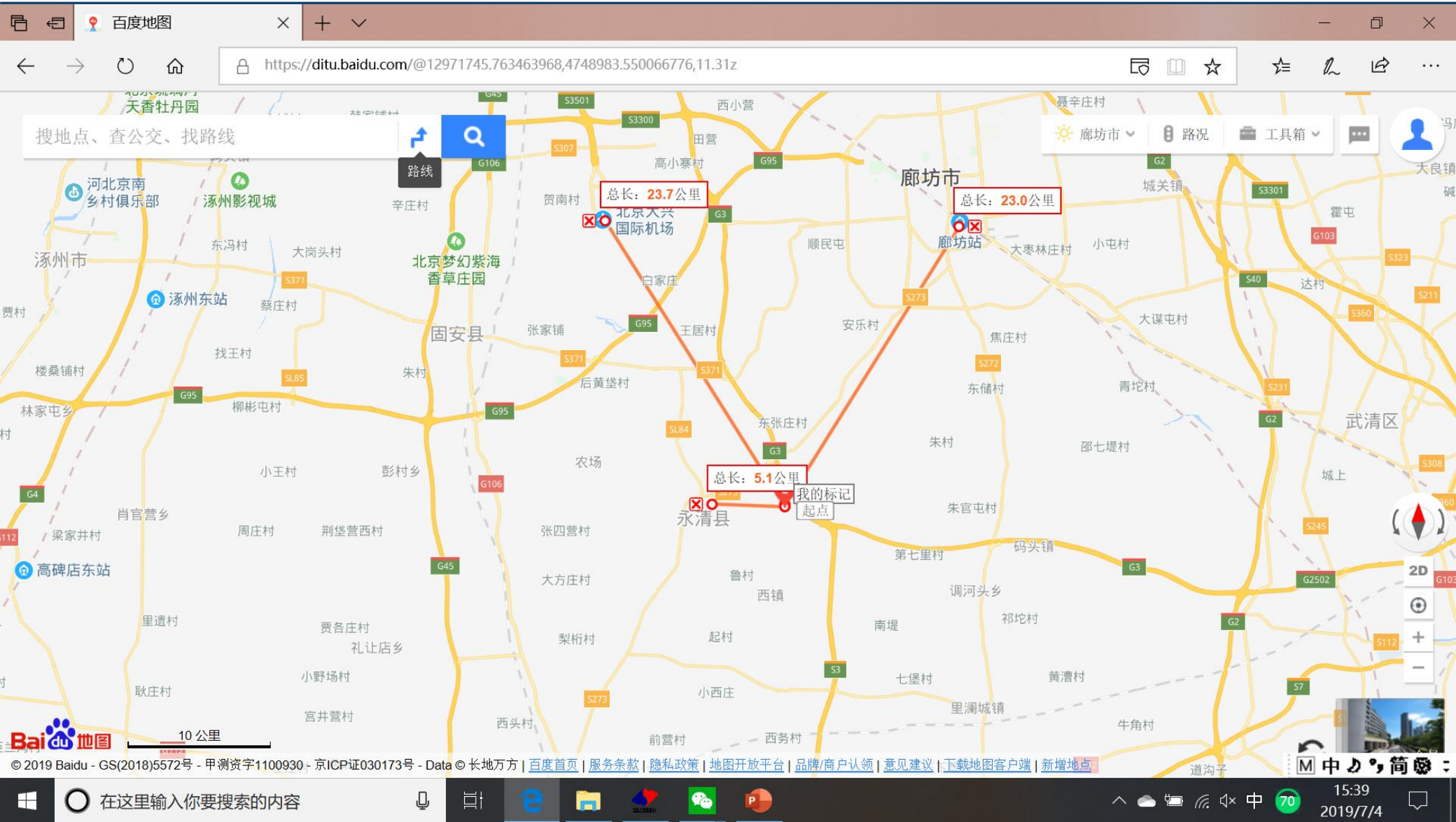
● 永清新发展

➢ 产业导入-重点项目计划-2020

- 1.红星美凯龙家居集团股份有限公司投资68亿元，建设永清县国际家居村项目，目前正在前期拆迁，今年争取开建。
- 2.中农兴华财富农产品交易中心项目争取年内完成并投入使用。
- 3.京津冀国际医学中心项目落户永清。
- 4.明珠城市综合体项目，为永清目前体量最大、功能最全、现代化程度最高、永清百姓最为期待的在建商业综合体。力争年内投入使用。
- 5.云裳服饰广场项目，力争年内建设完成。
- 6.圆通华北管理区及金融区域总部项目，确保年内完成地建设。
- 7.联东U谷永清国际企业港项目，立争11月开工建设。
- 8.恒美国际花都项目，主要对准承接北京花卉市场的对外疏解，确保年内完成地下部分主体工程。
- 9.廊坊翰峰航空装备制造有限公司年产400套航空航天飞行器工艺装备及精密零部件研发项目。
- 10.廊坊三议合滤清器有限公司年产300万套滤清器项目。
- 11.永清博辉服装有限公司年产10万件四季服装项目。
- 12.廊坊先一服装展架有限公司年产30万套服装项目。
- 13.浙商新城二期智能楼宇工厂项目。

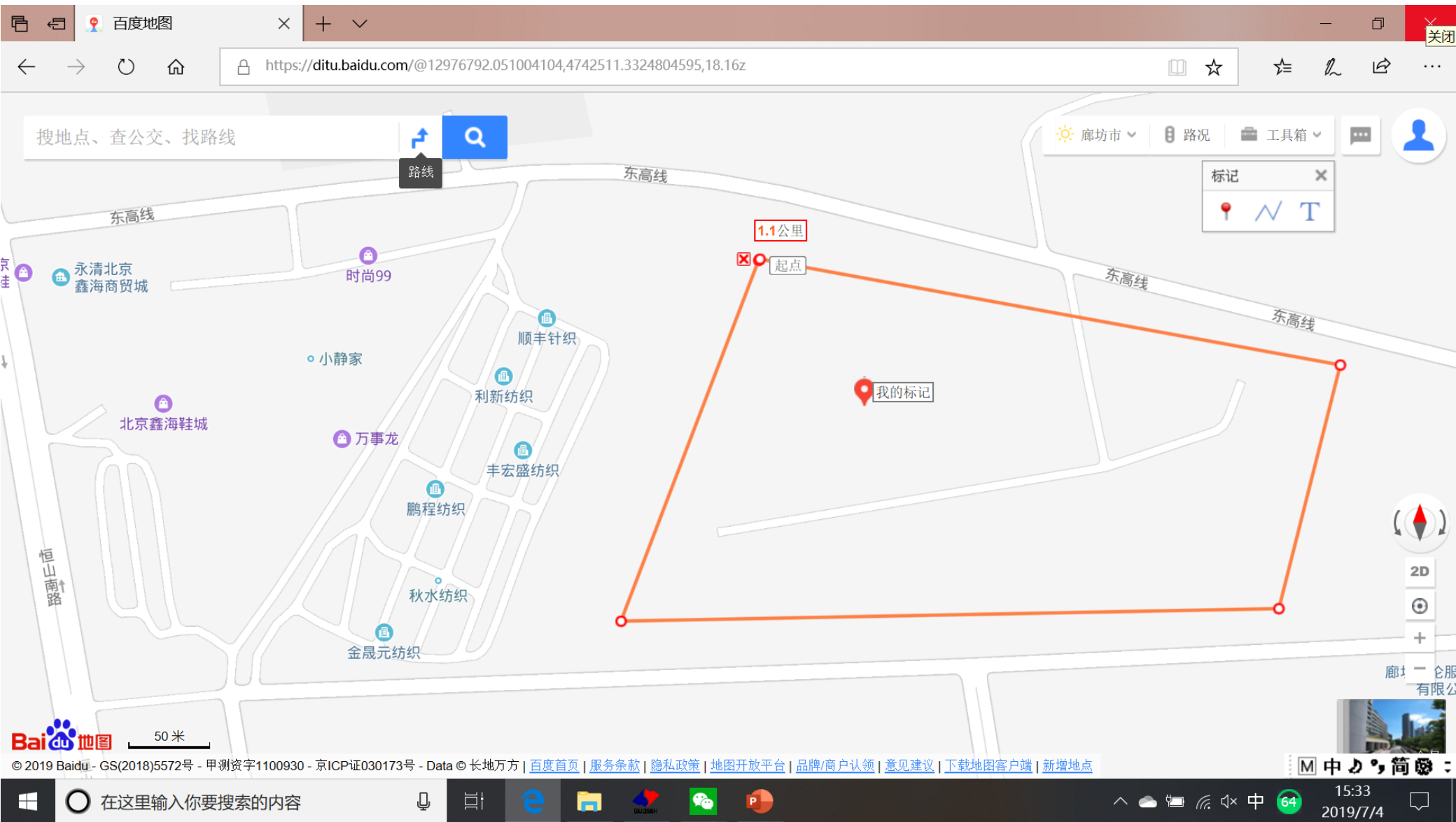
项目基本情况-区位

PRELIMINARY



项目基本情况-四至范围 (粗略)

PRELIMINARY



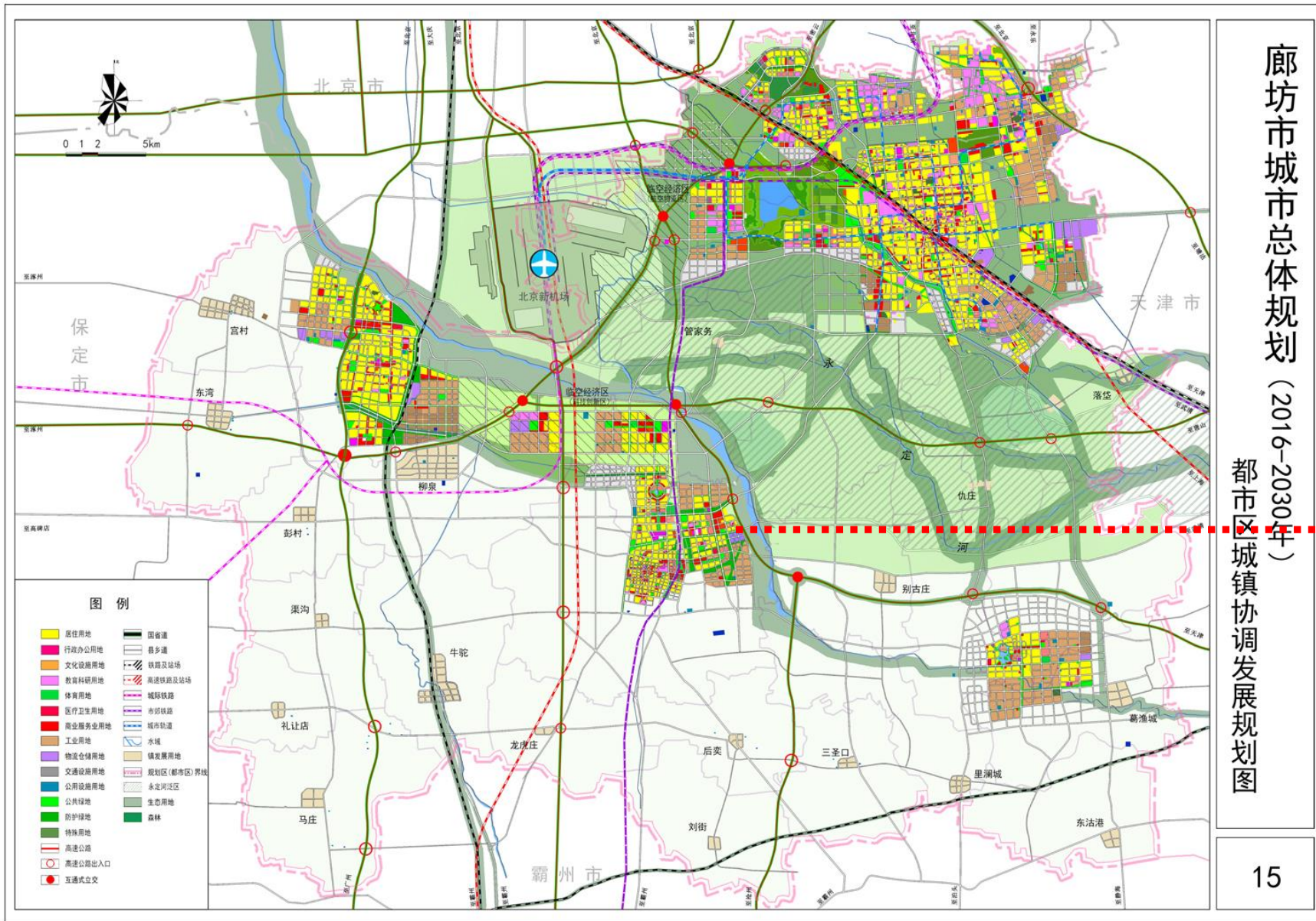
● 市场简况

- 1.限购：外地户籍需三年社保/公积金/个税；
- 2.预售：地上结构1/3以上可领证销售；
- 3.市场：从限购前的高位2万多跌倒目前的9000-13000的价格，去化速度有限；永清县城客群以本地人为主，县城东京台高速附近以北京客群为多；
- 4. 贷款：外地北京客户由于限购都是分期或者一次性付款；本地客群贷款无障碍；
- 5. 项目建议去化均价9000，低开高走，总周期两年半；
- 6.成本：建安成本2000左右（按计容面积单价，视地下车库配比），另外大市政红线外设施情况还得预留500左右，其他期间费用和税费另计。
- 克而瑞机构提供的数据显示，2018年，永清商品房成交3511套，成交面积32.3万平方米，与2017年的7520套相比，成交套数下降了一半多。成交套数的下降，源于限购及市场整体的大环境。成交价格方面，2018年永清商品房成交均价为8109元/平方米，同比2017年的9341元/平方米下降13%。2016年成交均价为8919元/平方米。虽说有所下降，但基本稳定在每平方米八九千的水平。在一年多的泡沫挤压后，永清楼市逐渐走出底部，企稳回调。

● 调研报导（2019年）：



永清楼市调研报道



目标地块

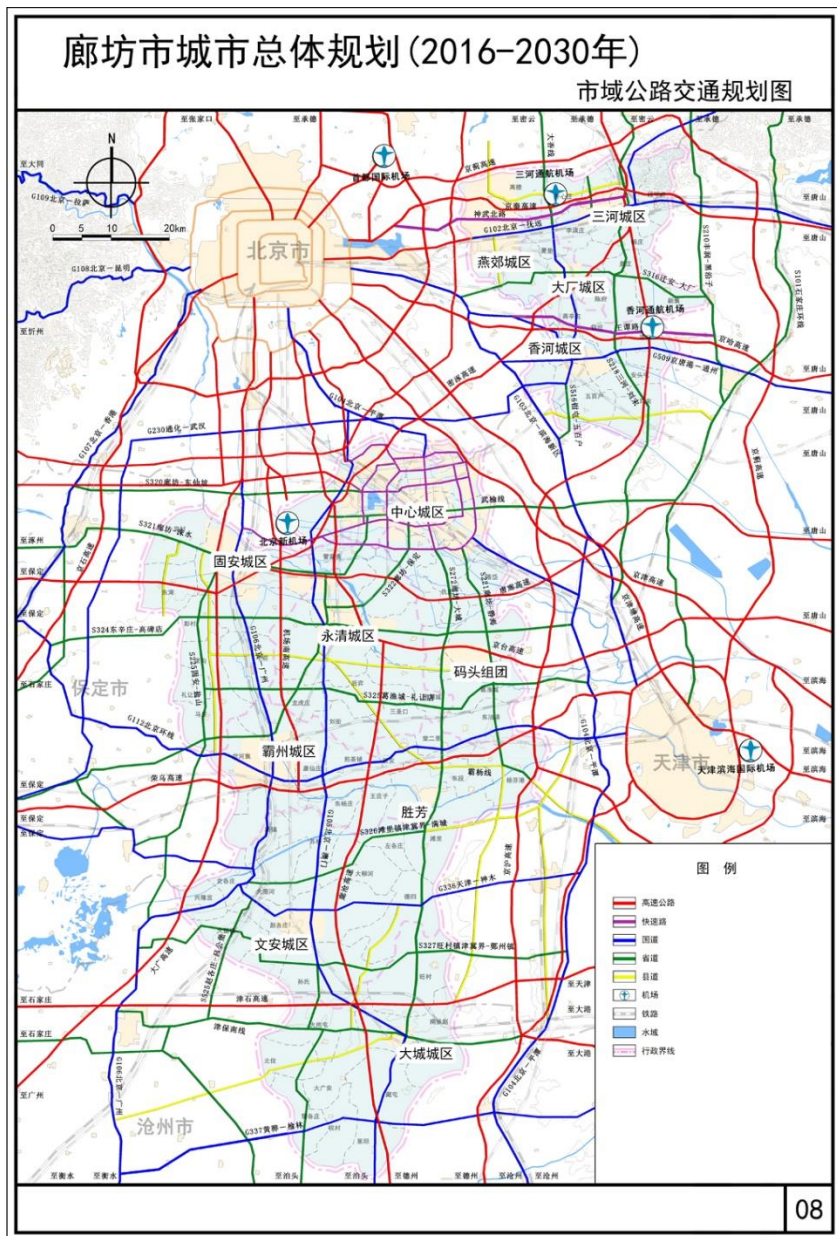
- 廊坊总体城市规划2016-2030 (2017年出台)

周边除现有京台高速 (G3)、廊沧高速 (S3)、廊霸线 (S273) 外, 还规划高速G105 (北京至澳门) 和省道S324(东辛庄至高碑店)纵横穿越永清城区, 此外项目往西10公里规划机场南高速, 直接联通大兴国际机场和雄安新区

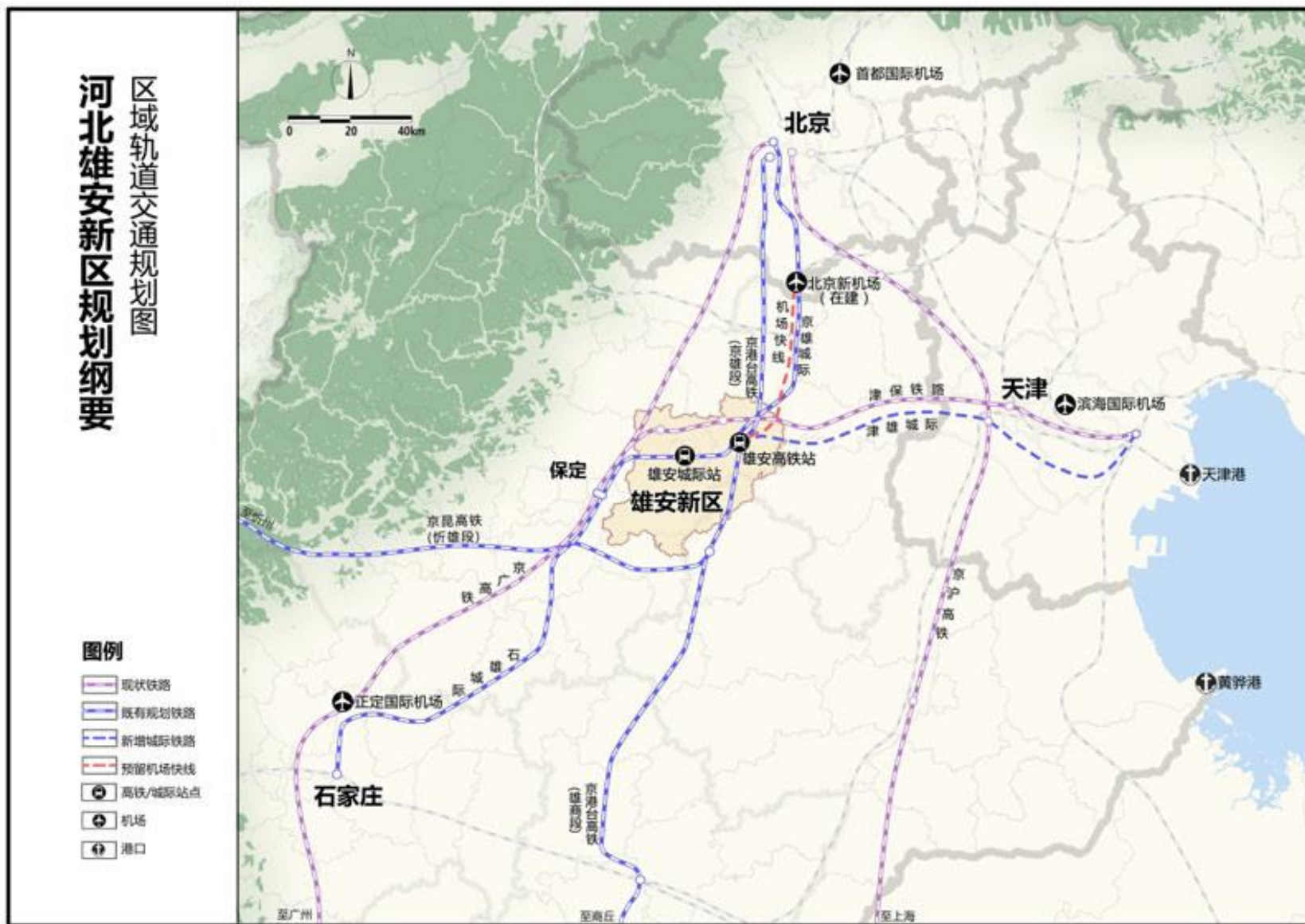
- 雄安总体规划2018-2035 (2018年国务院批准)

大兴国际机场至雄安新区目前已规划京雄城际铁路和京港台高铁 (雄安段), 且另预留机场快线轨道交通连接雄安和新机场。

连接北京和雄安的除现有大广高速、津雄高速 (原荣乌高速) 和京港澳高速外, 另规划新机场南线 (至德州)、京雄高速两条纵向动脉以及荣乌高速 (新线) 这条横向新动脉 (连通前述四条纵向高速), 从而形成京雄之间四纵两横的高速网, 极大的提升了地处京雄之间永清城区的交通价值潜力

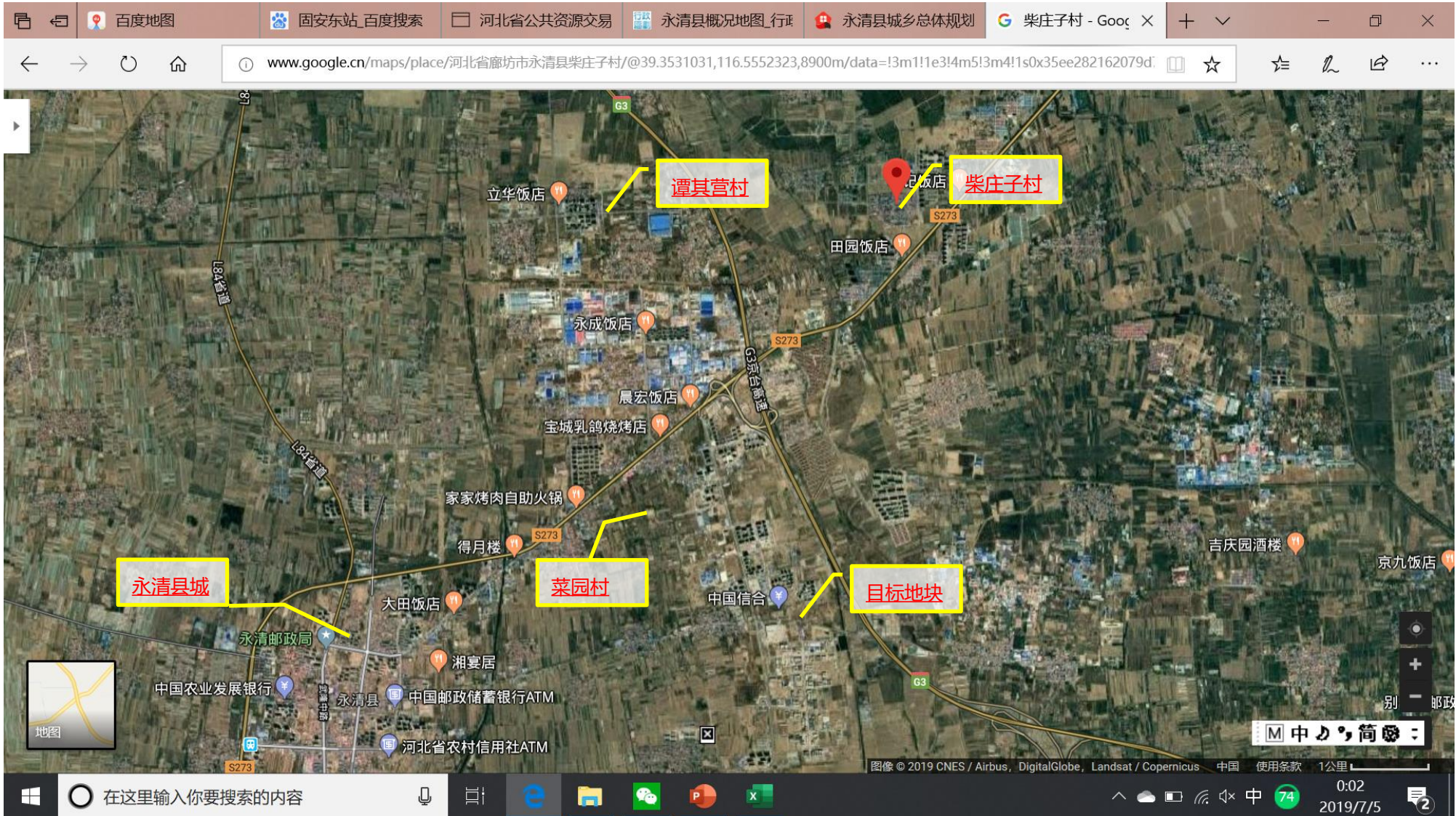






项目基本情况-区域土拍

PRELIMINARY



项目基本情况-区域土拍

PRELIMINARY

永清县国有建设用地使用权招标出让（2017-13等八宗地块）结果 2017年5月

序号	地块编号	地块位置	规划用途	宗地面积		规划设计条件				出让年限 (年)	起始价 (万元)	投标保证金 (万元)	中标单价 (元/平)	中标总价 (万元)	中标单位
				平方米	亩	容积率	建筑密度	绿化率	建筑高度 (米)						
1	2017-13	永清县谭其营村西	居住	37,961.44	56.94	下限1.3 上限2.0	≤30%	≥35%	60米	居住70年	12,960	8,424	2,272	17,252.82	廊坊益田房地产开发有限公司和廊坊益田投资开发有限公司（联合体）
2	2017-15	永清县谭其营村南	居住	32,760.14	49.14	下限1.3 上限2.0	≤30%	≥35%	60米	居住70年	11,130	7,235	2,272	14,889.42	
3	2017-22	永清县大良村北	居住	31,990.31	47.99	下限1.3 上限2.0	≤30%	≥35%	60米	居住70年	11,215	7,290	2,273	14,540.97	
4	2017-25	永清县柴庄子村西部	居住	15,604.00	23.41	下限1.3 上限2.35	≤30%	≥35%	100米	居住70年	5,725	3,721	2,030	7,444.38	廊坊景丰房地产开发有限公司和华夏幸福基业股份有限公司（联合体）
5	2017-27	永清县柴庄子村西部	居住	57,611.91	86.42	下限1.3 上限2.35	≤30%	≥35%	100米	居住70年	21,145	13,744	2,030	27,481.56	
6	2017-28	永清县柴庄子村西部	居住	34,063.91	51.10	下限1.3 上限2.35	≤30%	≥35%	100米	居住70年	12,505	8,128	2,030	16,249.80	
7	2017-29	永清县柴庄子村西部	居住	25,009.74	37.51	下限1.3 上限2.35	≤30%	≥35%	100米	居住70年	9,180	5,967	2,030	11,928.18	
8	2017-30	永清县柴庄子村西部	居住	8,219.27	12.33	下限1.3 上限2.35	≤30%	≥35%	100米	居住70年	3,015	1,960	2,030	3,920.94	

项目基本情况-区域土拍

PRELIMINARY

永清县国有建设用地使用权招标出让（2017-12号等九宗）结果 2017年6月

序号	地块编号	地块位置	规划用途	宗地面积		规划设计条件				出让年限 (年)	起始价 (万元)	保证金 (万元)	中标单价 (元/平)	中标总价 (万元)	中标单位
				平方米	折合 (亩)	容积率	建筑密度	绿化率	建筑高度 (米)						
1	Jul-17	永清县菜园村东北	居住兼容商业	13,568.01	20.35	不低于1.3 不高于2.0	≤20%	≥35%	80米	居住70 商业40	4,580	2,977	2,347	6,370	荣盛发展
2	Aug-17	永清县菜园村东北	居住兼容商业	16,056.18	24.08	不低于1.3 不高于2.0	≤20%	≥35%	80米	居住70 商业40	5,420	3,523	2,347	7,538	
3	Sep-17	永清县菜园村东北	居住兼容商业	34,368.04	51.55	不低于1.3 不高于2.0	≤20%	≥35%	80米	居住70 商业40	11,800	7,670	2,348	16,136	
4	Oct-17	永清县菜园村东北	居住兼容商业	879.29	1.32	不低于1.3 不高于2.0	≤20%	≥35%	60米	居住70 商业40	300	195	2,354	414	
5	Nov-17	永清县菜园村东北	居住兼容商业	4,160.45	6.24	不低于1.3 不高于2.0	≤20%	≥35%	60米	居住70 商业40	1,435	933	2,348	1,954	
6	Dec-17	永清县谭其营村北	居住	30,462.84	45.69	不低于1.3 不高于2.0	≤30%	≥35%	60米 (≤18层)	70	10,410	6,767	N. A.	N. A.	廊坊益田房地产开发有限公司、廊坊益田投资开发有限公司（联合体）
7	2017-20	永清县谭其营村北	居住	30,542.17	45.81	不低于1.3 不高于2.0	≤30%	≥35%	60米 (≤18层)	70	10,360	6,734	N. A.	N. A.	
8	2017-21	永清谭其营村南、大良村北	居住	27,564.88	41.35	不低于1.3 不高于2.0	≤30%	≥35%	60米 (≤18层)	70	9,505	6,178	N. A.	N. A.	
9	2017-31	永清县北关村北廊霸路北侧	居住	24,056.62	36.08	不低于1.3 不高于1.8	≤30%	≥35%	60米	70	8,970	5,831	N. A.	N. A.	东胜房地产开发有限公司、廊坊拓达房地产开发有限公司（联合体）

项目基本情况-区域土拍

PRELIMINARY

永清县国有建设用地使用权公开挂牌出让公告 2019年2月、5月、6月三次公告

序号	地块编号	地块位置	规划用途	宗地面积		规划设计条件				出让年限 (年)	起始价 (万元)	保证金 (万元)	挂牌单价 元/平
				平方米	亩	容积率	建筑密度	绿化率	高度(米)				
1	Jan-19	永清县城内东塔巷村	居住	14852.32	22.28	≥1.3	≤22%	≥35%	≤50	70	8466	8466	2,280
						≤2.5							
2	Feb-19	永清县城内东塔巷村	居住	14377.17	21.57	≥1.3	≤22%	≥35%	≤50	70	8196	8196	2,280
						≤2.5							

序号	地块编号	地块位置	规划用途	宗地面积 (平方米)	规划设计条件				出让年限 (年)	起始价 (万元)	保证金 (万元)	备注	挂牌单价 元/平
					容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高					
1	Jan-19	永清县城内东塔巷村	居住用地	14,852.32	1.3-2.5	≤22%	≥35%	≤50米,	70	8845	8845	棚户区改造项目用地	2,382.12
2	Feb-19	永清县城内东塔巷村	居住用地	14,377.17	1.3-2.5	≤22%	≥35%	≤50米,	70	8560	8560	棚户区改造项目用地	2,381.55
3	Oct-19	永清县城内东塔巷村	居住用地	18,730.00	1.3-2.5	≤22%	≥35%	≤50米,	70	11155	11155	棚户区改造项目用地	2,382.27
4	Nov-19	永清县城内东塔巷村	居住用地	5,946.00	1.3-2.5	≤22%	≥35%	≤50米,	70	3540	3540	棚户区改造项目用地	2,381.43
5	Dec-19	永清县李黄庄村村南	居住用地	21,702.66	1.3-2.0	≤30%	≥35%	≤50米,	70	12890	12890	村庄整理项目用地	2,969.68
6	2019-13	永清县李黄庄村村南	居住用地	27,496.09	1.3-2.0	≤30%	≥35%	≤50米,	70	16330	16330	村庄整理项目用地	2,969.51
7	2019-14	永清县城内金雀街北	居住用地	6,561.01	1.3-2.7	≤25%	≥30%	不高于26	70	3905	3905	棚户区改造项目用地	2,204.38

序号	地块编号	地块位置	规划用途	宗地面积		规划设计条件				出让年限 (年)	起始价 (万元)	保证金 (万元)	备注	挂牌单价 元/平
				平方米	亩	容积率	建筑密度	绿化率	高度(米)					
1	2019-15	永清县城内武隆路西侧	居住	28520.26	42.78	≥1.3	≤22%	≥35%	≤50	70	16900	16900	棚户区改造项目	2,370.24
						≤2.5								

项目基本情况-周边竞品

PRELIMINARY

和讯网 廊坊永清李黄庄项目融资简 廊坊地图找房·廊坊房价 国瑞生态城·廊坊国瑞生态城

https://map.fang.com/lf/t1/

房天下Fang.com 廊坊 首页 新房 二手房 租房 查房价 装修家居 写字楼 商铺 业主论坛 房产百科 更多 登录 经纪云 开发云 更多服务

请输入小区名/地名/学校名

类型 区域 售价 房型 面积 不限 清空

新房
 二手房
 租房

待售 独栋 花园洋房

荣盛阿尔卡迪亚永清花语城
8500元/m²
二居 | 三居 | 四居 74-140m²
在售 普通住宅 品牌地产

国瑞生态城
10500元/m²
一层 | 二居 | 三居 86-131m²
在售

丽晶城
11000元/m²
二居 | 三居 80-120m²
在售 普通住宅 商住公寓

德丰·海棠园
暂无价格
二居 | 三居 85-115m²
在售 普通住宅 经济住宅

永清·融创城
13500元/m²
二居 | 三居 78-118m²
在售 普通住宅 商住公寓

目标地块

ta © 长地万方

- 转让方案
 - 转让方式：项目公司股权转让
 - 意向对价：4.5亿