



石家庄职教中心地块项目初筛报告

京西区域公司

15/8/2020

区域	开发现状	发展规划
桥西区	老城区、政务区，省级机构分布众多	现代金融、高端商贸核心引领区
新华区	老城区、上风上水、科研氛围浓厚	新型商务区
长安区	老工业区，土地大量腾退，区域可塑性强	城市新中心
裕华区	高校和研究机构聚集，城市绿化率首位， 高端居住区	城市副中心
高新区（由裕华区代管）	产业新区，城市功能逐渐复合（规划调整，扩大建设用地范围）	产城融合的高级技术开发区

奥维地图展示

挂牌公示时间	本次出让宗数	本次出让总体量（m ² ）

- 招拍挂项目：展示同批次出让的全部住宅地块

项目指标分析

地块分析

基本信息

土地位置: 新石中路北, 城角街东
土地四至: 北至石家庄市人民检察院, 东至欧景园小区, 南至新石中路, 西至城角街

地块编号: 号
用地性质: 住宅
出让方式: 挂牌
总用地面积: 64622.036㎡ (96.993亩)
代征面积: 9713.143㎡ (14.57亩)
建设用地面积: 54948.893㎡ (82.423亩)
规划建筑面积: 131877.3442㎡
容积率: ≤2.4
车位配比: 90m2 < S建 ≤140m2: 1.2泊位/户
建筑密度: ≤20%
绿化率: ≥35%
商业比例: --
限制高度: ≤54米
出让年限: 70年
配建保障房情况: --

交易信息

公告时间: 2020--
报名起始时间:
保证金截止时间:
挂牌起始时间:
挂牌截止时间:
起始价: 预计83000万元
保证金: 预计24900万元
推出每亩价: 预计1000万/亩
推出楼面价: 预计6250元/平米
公告编号:
出让单位: 石家庄市自然资源和规划局
付款节奏:

地块位于主城区核心区域, 紧邻规划地铁五号线六号线交汇站碧海云天站, 西侧紧邻优质学区草场街小学 (金地阅峯8月份签约54班制在建中), 区域内配套城南商业中心 (矿大商圈, 汇邻湾商圈), 泉山区政府等, 属市级优质地段



土地市场

■ 目标地块周边近半年土地公开成交楼面价区间为：6300-10519元/㎡，其中中海地产2019年12月24日竞得长安区棉五厂区地块楼面价为10519元/㎡，成为2019年地王。其中地块2公里旭辉地产成交楼面价为8944元/㎡，保利成交8470元/㎡，2019年下半年主城区土地市场活跃，市场关注热度高涨。



售 价 图

二环内在售项目11个，即将推出项目9个，毛坯价格18500-24000元/㎡，精装修价格21000-25000元/㎡。主城五区商品住宅有预售证库存为228.42万㎡，消化周期在7.04个月（按照2019.6-2020.6月均去化32.45万㎡），主要集中在长安区、裕华区；桥西区当期库存13.61万㎡，消化周期在3.4个月（按照月均去化4万㎡）中期库存73万㎡，桥西区二环内板块当期库存1.5万㎡左右，中期库存3.5万㎡左右。



让更多的人住上

好房子 Better House For More People



1. 项目背景：原来为石家庄市职教中心，所有权为石家庄市教育局，学校已经搬迁至正定新区，土地已经收储，预计九月初挂牌。

2. 操作方式：石榴寻求土地配资

石榴出30%保证金---领取成交确认书---资方土地配资进入，股+债形式，资方实际投入不少60%

3.项目利润分析：

住宅售价21000元/m²，商业24000元/m²，车位20万元/个，摘地价格1000万元/亩，净利润率19.15%，净利53391万元，该地块预计竞拍价格亩单价不低于1600万元。

THANKS

Anar 石榴集团

让更多的人住上好房子

Better House For More People