



千渡地产

QIAN DU REAL ESTATE

—

## 融资主体企业及项目介绍

# 美好生活综合服务商

秉承“美好生活综合服务商”的运营理念，致力于为业主提供优质的社区服务，规划有“文化教育、社区养老、健康服务、社区金融、资产管理、美好共建”六大板块，以地产开发为载体，把产品与服务全面融合，创建千渡美好生态圈。

2010

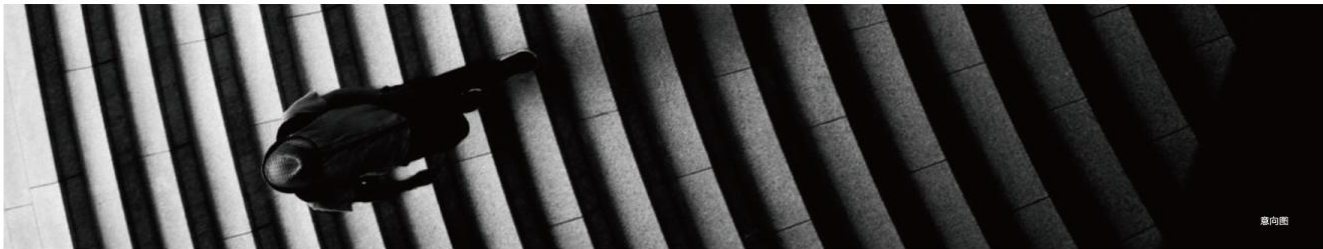
千渡地产成立

2013

千渡地产提出  
“实现人们对美好生活的理想”理念

2017

“美好生活综合服务商”  
作为千渡地产的新标签，正式推出



千渡集团拥有10余年开发历史，拥有成熟的开发经验，且当地有一定的知名度。



### 三千渡

两园一河·60万平米都会综合体

开发时间：2010年



### 千渡·东山晴

东环艺术住区 百万人文大盘

开发时间：2015年



### 千渡·小城春天

13.6万平米高品质社区

开发时间：2019年



千渡·小城春天，千渡地产入徐首作，20年9月30日上午，营销中心盛大开放，为徐沟带来了一场全感官的视听艺术盛宴。



千渡·清風里案名全新发布，项目位居的南内环商圈，毗邻老军营片区，配套完善、生活便利。建成后将会是太原市的一张靓丽的名片。

## 本次融资公司介绍——山西千渡房地产开发有限公司

山西千渡房地产开发有限公司于2015年7月21日在山西省太原市工商行政管理局注册成立，统一社会信用代码：9114010034685736XE，经营范围包括房地产开发及销售；建筑工程；建筑装饰工程，公司注册资金人民币2000万元。由自然人股东郑昱女士、李焕荣女士与窦军先生三位股东组成。 ，开发资质为4级。

山西千渡房地产开发有限公司主要以房地产开发为主，目前正在打造的千渡·东山晴项目，该项目位于太原市杏花岭区，东中环凯旋街交汇处往东800米的位置。项目总占地316亩，总建面约100万平米，共52栋楼，包含42栋住宅、8万平米商业，8000平米幼儿园，13000平米重点小学。分为五个地块，分四期开发。

**该项目是2015年城中村改造重点项目，整个项目已投入资金128000万元。**

**2017-至今，销售套数2297套；金额176516万；均价7466元。**

# 本次融资项目——千渡·东山晴

## 百万体量 复合型人居生活场

千渡·东山晴，太原百万平米大盘梯队之一，整体规划六期组团开发，约6000户社区业主。大体量多元商业配套，改善片区面貌，提升区域活力。



## 项目简介:位于太原市杏花岭区域，是太原市的市政府在列的重点工程。

➤ 项目隶属于太原市杏花岭区，包含商业、住宅、小学及社区服务设施等。

➤ **城中村改造**是山西省委、省政府、太原市政府落实国务院棚户区改造重点推进的民生项目，**长江村是太原市2015年度第一批30个城中村重点改造村之一。**

➤ **千渡·东山晴**是山西千渡房地产开发有限公司独立开发的综合体项目，**被太原市政府列为2015年重点工程**，山西千渡房地产开发有限公司于2015年与太原市杏花岭区政府签订了长江村城中村改造项目合同，并与2015年10月完成长江村整村拆除工作。



## 项目简介:百万平米大盘，已经完成3000余户销售，交付2000户。

**整体占地面积:** 210372 m<sup>2</sup>

**整体建筑面积:** 937268m<sup>2</sup>

**整体户数:** 5158户

**已经完成交付面积/套数:** 199958 m<sup>2</sup>; 1930套

**已售面积/套数:** 330439m<sup>2</sup>; 3248套, 21.7亿货值

**首批开发时间:**2015年

**首次预售证拿证时间:**2017年5月11日

**分地块开发情况:** 一期: 2019年7月1日已交付; 面积: 94769m<sup>2</sup>

二期: 2019年12月1日已交付; 面积: 105190m<sup>2</sup>

三期: 主体、窗框二次结构、外墙保温已完成  
面积: 135009m<sup>2</sup>

四期: 桩基工作正在施工; 面积: 129329m<sup>2</sup>

五期: 未开发; 面积: 93388m<sup>2</sup>



项目位于太原市东北角，属于太原市东进北拓重点发展板块。具体太原市政府8km，太原新高铁站14km，机场18km，新CBD20km。



项目毗邻太原东环路，且有多路公交车通过，交通非常畅达。

- 紧邻东环、交通便捷
- 西侧紧邻东中环，仅需800米
- 东侧城市快速路—东峰路相接，距离杨家峪高速口也仅需1公里；
- 多路公交、出行便利
- 项目周边公交路线为：85路、3路、861路、809路、71路，家人出行十分便利；
- 多条快速路，通达全城
- 临近北中环、北沙河、南沙河三大快速路，快速通达全城
- 东山大道（在建中）、东山旅游公路（网红路）



项目周边生活配套便利，距离北城最大的购物商圈均在5km以内。且周边有良好的医疗配套。

- 生活便利、5KM生活圈
- 娱乐购物休闲5km范围内可达北城最大的购物商圈：柳巷、服装城、万达、富力商圈等，10分钟范围内解决吃喝娱乐购；
- 距离重要交通枢纽客运东站仅仅8分钟、火车站仅需10分钟、火车南站、武宿机场20-30分钟车程即可到达；
- 医疗山大二院、省儿童医院、山大三院均是三甲等医院。



## 项目教育配套丰富，毗邻重点学校，自带小学和幼儿园。

- 毗邻名校：太原市重点学校太原市实验学校。
- 自身配套学校：本身自身建有幼儿园和后小河千渡分校，**预计2021年6月建成**；**2021年9月投入使用**。
- 2020年1月10日，千渡·东山晴与后小河小学成功签约，后小河小学校被国家教育部教科所授于“新世纪特色学校”的称号。



# 项目由鸟操总设计师李兴钢等四大知名设计师联袂打造，其中千渡长江美术馆已经是当地地标和网红打卡地。

## 四大知名建筑设计师联袂打造

<p><b>董功</b> Dong Gong</p> <p>千渡长江美术馆设计师</p> <p>知名建筑设计师 直向建筑创始人 中国建筑师学会理事人， 其事务所代表作品有响铃城市、 新加坡加冷中心。</p>	<p><b>华黎</b> Hua Li</p> <p>千渡小学设计师</p> <p>2009年在北创创立直向建筑事务所 (TAO) / 毕业于清华大学和东南大学建筑学院 / 建筑学硕士学位 任职于清华大学中央美术学院建筑学院。 代表作品有四川绵阳实验小学及后滩、水边会馆。</p>	<p><b>李兴钢</b> Li Xing Gang</p> <p>商业综合体设计师</p> <p>中国建筑设计师股份有限公司创始人 工学博士 / 2013年在北创创立鸟巢建筑设计事务所， 代表作品有中国国家体育馆（鸟巢）、鸟巢博物馆。</p>	<p><b>程艳春</b> Cheng Yan Chun</p> <p>千渡幼儿园设计师</p> <p>知名建筑设计师 2014年与合作人成立 C+ArchiDocs 建筑设计事务所 任职于北京理工大学。 代表作品有北京理工大学 99 号楼空间改造、 西安巴家多幼儿园。</p>
---	--	--	---



- 千渡商业综合体由“鸟巢”总设计师李兴钢设计而成，总规划大概为8万㎡，利用长江村及山西窑洞最具代表性的建筑特色；
- 于此同时，商业综合体为周边居民提供了吃喝玩乐购一站式休闲方式，便捷生活的同时，大幅度提升周边居民生活品质。



千渡长江美术馆：

建筑面积4000㎡，有独立产证。

已经开放，为当地网红打卡点

由知名建筑师董功操刀设计，利用光影的变换、自然天光、以及将长江村窑洞等人居环境作为设计元素，打造城市美学地标性建筑、千渡地产情怀之作；

项目已经落成1.5 m<sup>2</sup>社区商业，正在前期招商，居有产权可售面积为7100 m<sup>2</sup>，初步预估市值为1亿，未来可售。

		是否有产证	是否已经建成	是否可对外招商运营	预计市值
美术馆后街	10000	2100m <sup>2</sup> 有产证	是	是	有独立产权部分市4000w
项目规划路两侧商业	1000	是	是	是	2000w
长江美术馆	4000	是	是	是	6000万
小记	15000				10000w

项目已经通过丰富的社群活动和文创活动，形成了良好的业主交流平台和运营体系。



千渡音乐节



千渡读书节



千渡业主书刊



千渡学院

项目近5年价格涨幅超过100%，目前售价8500元/㎡。

目前售价：8500元/㎡

10,000

当年均价  
(元/㎡)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
签约均价 (元/㎡)	4,327	4,545	6,044	8,359	9,038	8,619

项目周边房价

项目名称	户型面积 (㎡)	成交单价 (元/㎡)
中铁诺德城	87-136	精装10,500
保利迎泽上品	89-140	精装9,239
碧桂园城市花园	90-110	精装8,500
红星紫御半山	104-140	毛坯8,400; 精装9,400
阳光城并州府	90-120	毛坯8,900; 精装10,200

项目目前在售84-140 m<sup>2</sup>主力户型，为市场热销户型区间。

- 项目目前在售房源含一/二期现房。
  - 三期准现房（2020年年底）及四期新品房源
  - 在售户型面积段约为84-140 m<sup>2</sup>。
  - **热销户型为建面约88-115平米的两居及三居**
- 户型结构南北通透，动静分离，动线合理**



二

## 融资地块及抵押地块介绍

## 目标融资地块一：10亿货值，已售2.8亿货值，全部已经取得预售证。

占地面积：37328.9 m<sup>2</sup>

建筑面积：175244 m<sup>2</sup>

货值：110723万元

整体户数：1210套

计划建设楼栋数：7栋

首批开发时间:2018.10.27

首次预售证拿证时间:2019.9.20

已经完成交付面积/套数：0

已售面积/套数：35782 m<sup>2</sup>/384套

已售货值：28428万元

目前待售面积:137916m<sup>2</sup>

目前待售货值：82295万元

证件情况：7栋楼已全部取得预售证

已经投入资金量：27578.52万元

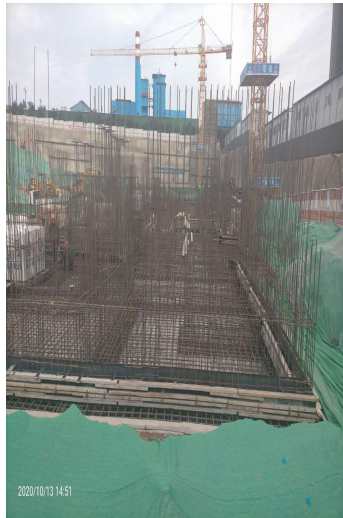
负债资金量：300w



## 目标融资地块一：正在进行施工中



7#楼基础筏板钢筋



6#楼基础筏板钢筋绑扎完成



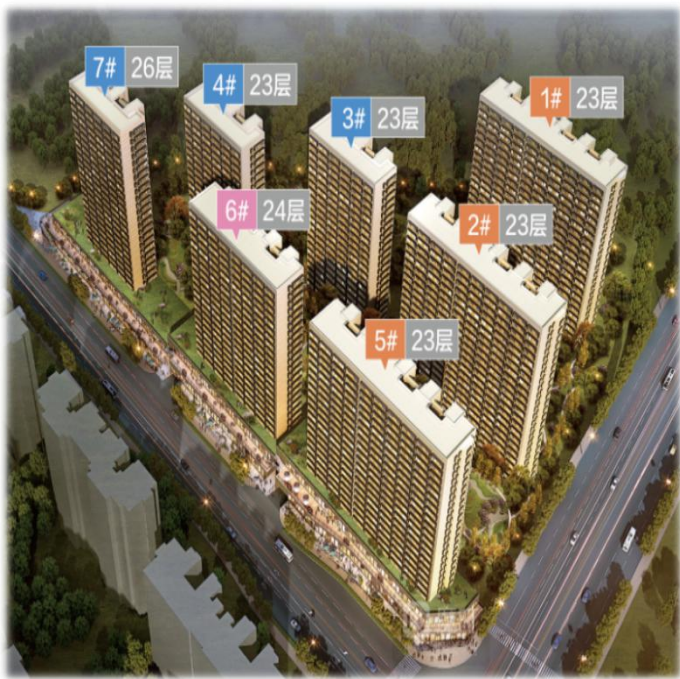
5#土方开挖完成



4#楼砌砖胎模完成

2#、3#桩基施工完成,1#正在进行拆迁作业

## 目标融资地块一：规划7栋23-26层高层，主力户型为85-143平米。



### ● 户型

- 四期的标准层户型为85-143 $\text{m}^2$ ，两居到四居的户型，一层及顶层为特殊户型，。住宅单体以二梯四户及三梯六户的高层为主，每个户型南侧的的墙体设计到了同一线上，最大限度的实现了人们对采光的需求。住宅设计考虑高层次的居住质量标准，建筑层数从23~26层不等，层高均为2.9米。全部高层采用北连廊的产品，每户皆为南北通透户型，以保证良好的自然通风。

计划抵押土地（地块三）：规划建筑面积14w m<sup>2</sup>，已经于2018年8月缴纳2.5亿土地出让金。

**土地获取形式：**竞买

**土地出让金额：**2.5亿

**土地出让金缴纳时间：**2018.8.1

**土地性质：**居住兼容商业用地、托幼用地

**用地面积：**35686.7m<sup>2</sup>，

**总建筑面积：**146177m<sup>2</sup>

**住宅兼容商业用地：**净用地面积28196.7m<sup>2</sup>，总建筑面积136413m<sup>2</sup>

**托幼用地：**净用地面积7490.00m<sup>2</sup>，总建筑面积9764m<sup>2</sup>，地上建筑面积7490m<sup>2</sup>。

本工程建筑内容包括5栋高层住宅楼、1栋商业楼

**总预计投资：**69000万元。



THANKS