

土地转让：

丽水市青田县 147 亩住宅用地

一、主要指标：

地块位置：丽水市青田县城坦下区块；

土地面积：98219 平方米（折合 147.32 亩）；

用地性质：商住；

容积率：1.10；

计容建筑面积：108041 平方米，其中商业建筑面积 \leq 800 平方米；

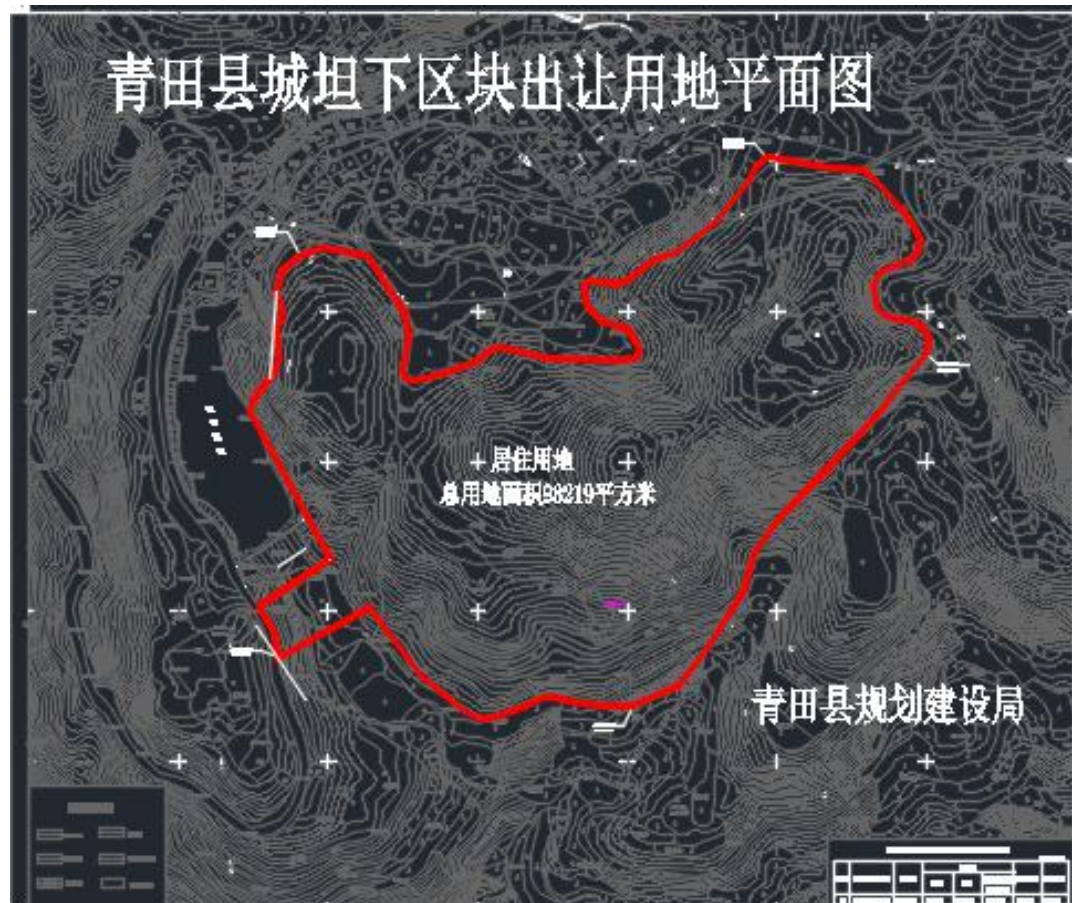
建筑密度： \leq 30%；

绿化率： \geq 30%；

限高：30 米；

地块现状：净地。

地块平面图：



地块现场：



地块南侧瓯江：



地块旁的小水库：



二、地块周边情况：

地块区位图：



本项目北面为已经立项 S333 省道，计划今年年底动工，南面对望瓯江及主城区，项目距主城区直线距离 1 公里，现有道路距城区为 2.5 公里。目前配套缺乏，但景观优势明显。



本项目距青田汽车站直线距离 1.1 公里、距青田县政府 2.6 公里、距青田高铁站 3.9 公里，距侨发锦绣家园 1.4 公里。



当地房价：

主城区 1 公里范围内的毛坯高层在 2 万元/平方米以上，主城区 3 公里范围内的毛坯高层均价在 1.4 万元/平方米，排屋的价格均在 2 万元/平方米以上。县城的新盘均呈供不应求的状态。

当地土地市场：

青田县，号称九山半水半分田，土地资十分稀缺，土地供应极少，去年仅出让了 3 宗住宅用地，总面积 80 亩，其中县城仅出让 1 宗面积仅 7 亩。2019 年至今，无一宗土地挂牌。

三、地块分析：

（一）优势：

- 1、从市场层面看，青田主城区房地产市场处于比较合理的阶段，市场需求较为旺盛且呈持续增长趋势；
- 2、项目计容总建 11 万平方米，规模较为合理；

3、受大开发商集体抱团进入的影响，市场信心相对充足；

4、青田山多地少、可开发土地资源紧缺，本项目为县城目前唯一可规模开发项目。

5、拥有一线江景、山景资源优势。

(二) 劣势：

周边 1 公里内配套尚显不足。

(三) 机会：

1、青田县是国内著名的侨乡，全县 56 万户籍人口，华侨的数量达二十多万，号称中国房价第一县，中国金融十强县，外汇第一县，人均存款第一县。经济实力雄厚，当地藏富于民，为项目销售提供有力条件；

2、青田市场整体呈上升趋势，主城区一房难求，本项目为青田唯一低密度高端住宅区，改善性需求市场空间较大。

★合作事宜：

本项目无任何债务、无任何法律纠纷。

项目总对价：4 亿元。

合作方式：转让项目公司股权 75%，即 3 亿元。

详情面洽！