

The background image shows a park scene. On the left, there is a traditional Chinese pavilion with a dark, curved roof. Several trees with green leaves are planted in the middle ground. In the background, a white bridge with traditional Chinese architectural features spans a body of water. The water reflects the sky and the surrounding landscape. The sky is blue with some light clouds.

山东滨州“国际健康产业园”项目可研报告

2020.11

一、项目概况

二、产业定位

三、市场分析

四、项目投资测算

五、项目结论建议

第一部分 项目概况

1 城市分析

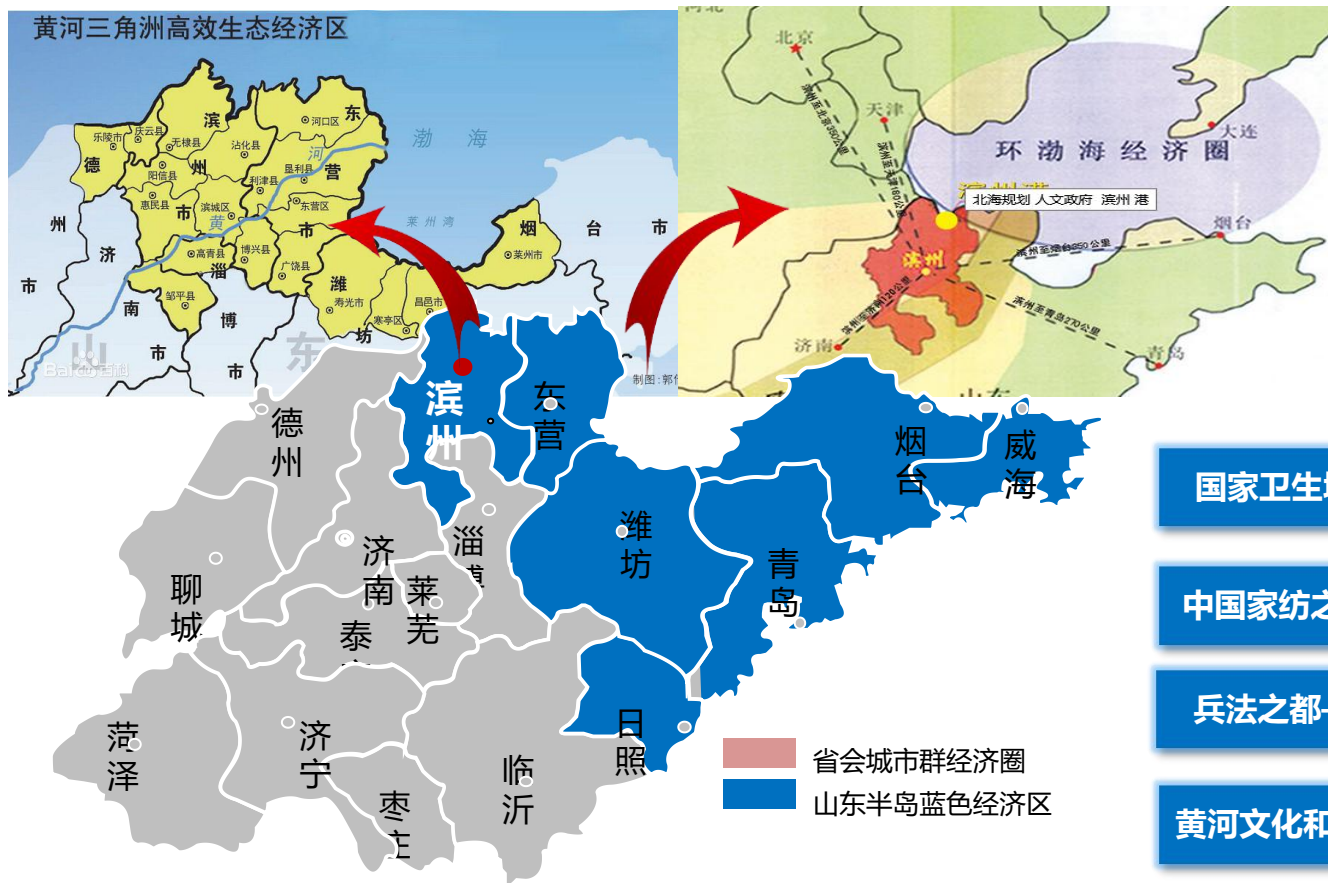
- 城市概况
- 人口与经济
- 规划与发展方向
- 重点产业
- 其它利好

2 项目分析

- 宏观位置
- 中观位置
- 微观位置
- 规划条件

1.1 城市概况

□滨州市位于山东省北部，地处“两区两圈”叠加地带，是山东省北大门



➤ **城市定位：**地处黄河三角洲高效生态经济区、山东半岛蓝色经济区和环渤海经济圈、济南省会城市群经济圈“两区两圈”叠加地带，是山东省的北大门。滨州北拥渤海、黄河横穿城市，是连接苏、鲁、京、津的重要通道、鲁北到河北的必经之地，国家级交通运输枢纽城市。

国家卫生城市

中国优秀旅游城市

中国家纺之都

山东省适宜人居环境城市

兵法之都—中国孙子兵法城

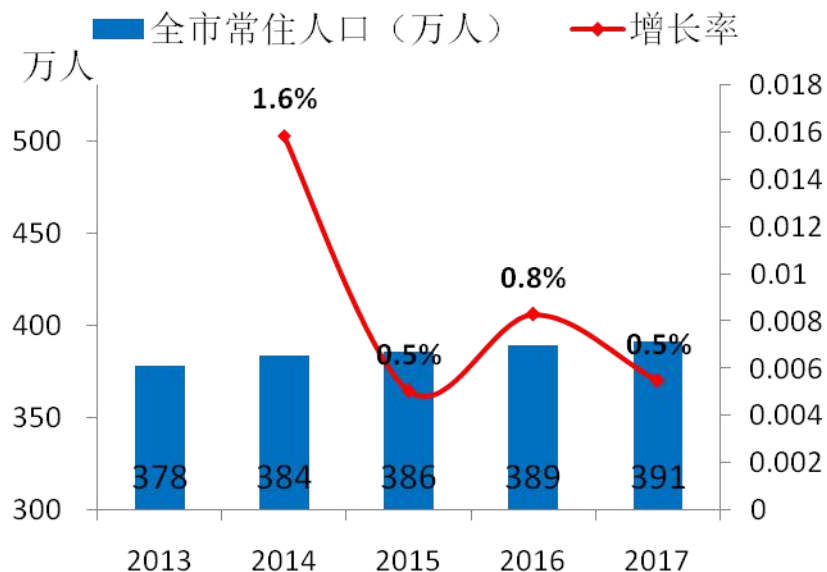
黄河文化和齐文化的发祥地之一

1.2城市人口与经济

▣ **滨州市人口接近400万**，人口稳定增长，2019年末常住人口392.3万人，其中城镇常住人口228.45万。

▣ **经济稳定上升**，2019年全市生产总值为2457.19亿元。

2013-2017年滨州港市常住人口

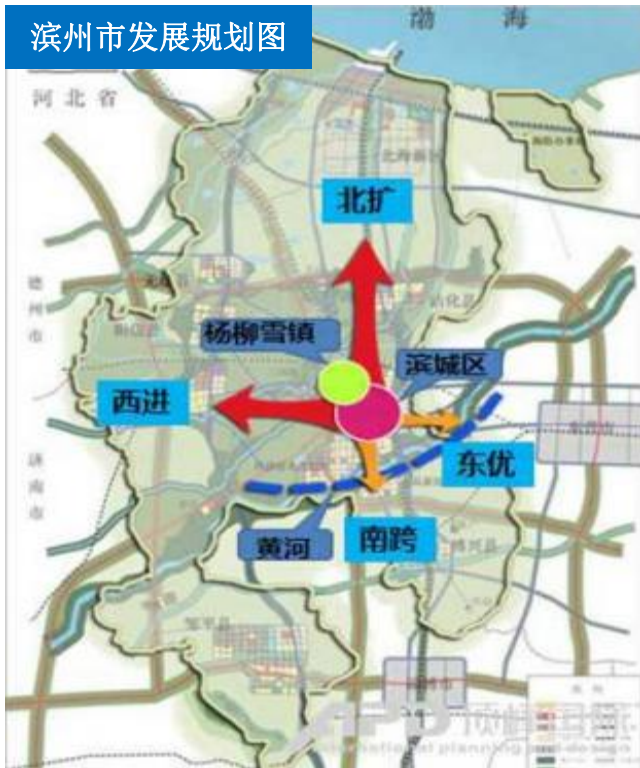


- 滨州城区西部为滨州市经济开发区，主要产业布局为纺织业、制造业、生物制药、冶金化工等产业，提供了较多就业岗位，带动了片区经济发展。南部主要为新建的高新技术区，以高新技术产业、特色农业、生物制造业等为主。北部主要利用临海优势发展海洋产业，整体布局较为合理，有效带动片区经济发展。

1.3 城市规划与发展方向

“东优、西进、北扩、南跨”是滨州城区发展战略，目前**市民认可城市方向为向西**，其次为向北。

滨州市发展规划图



- “东优”即有计划发展东部，以实现均衡发展的目标；
- “西进”即与西部的杨柳雪镇联合发展；
- “北扩”即向北联合发展滨北和秦皇台，北部和西部是未来中心城区最主要的发展方向；
- “南跨”即跨越黄河向南发展高新区。

1.4 重点产业

五大千亿级产业集群

高端铝业



新型化工



粮食加工



家纺纺织



畜牧水产



- **高端铝业**：形成了以**魏桥创业集团**为龙头，以创新集团、盟威集团、渤海活塞等一批规模大、实力强的企业为支撑的涉铝产业集群，已建成全国重要的铝业生产基地
- **新型化工**：经过50年的发展逐步成长起了**京博集团**、**滨化集团**、**鲁北集团**、**森岳化工**等一批骨干龙头企业，形成了以石油化工、海洋化工为主体的化工产业体系。
- **粮食加工**：粮食企业一体化、全产业链发展的“滨州模式”已成为中国粮食产业经济快速发展的重要典范，以**西王集团**、三星集团，山东金丝、沾化健源为代表。
- **家纺纺织**：全市纺织家纺服务企业477家，上市公司3家，即**魏桥纺织**、**华纺股份**、**宏诚家纺**，纺织品和服装出口额占全市出口总额的三分之一。
- **畜牧水产**：畜牧水产也是滨州的优势产业，**荣昌**、**瑞东**、**中裕**形成了一批龙头企业。

1.5 交通

滨州拥有完善的城市综合交通体系，高铁正在建设中，能便捷融入京津冀、长三角和省会交通圈，对外交通日趋完善。

- **公路：**长深高速、荣乌高速、滨德高速等五条高速路和在建的济滨东高速、秦滨高速及205、220两条国道在市内穿越或相交，滨州是交通部确定的**国家级公路运输枢纽城市**。
- **铁路：**京沪二线滨州段、济滨高铁计划2020年开工，未来滨州到济南半小时、到天津1小时、到北京1.5小时、到上海3小时。
- **港口：**滨州港是济南省会城市群经济圈最近的也是唯一的出海通道，全年吞吐量达千万吨。
- **航空：**滨州目前没有民航机场，市区距济南遥墙机场约1小时车程。



2.1 宏观位置

- 滨州距离省会济南仅90公里。
- 且距离北方重要的城市北京、天津、石家庄均在300公里内，未来高铁开通后，其对外交通将更加完善。



2.2 中观位置

项目配套完善，处于城市重点建设区域，商业繁荣，自然环境优越，宜居指数较高。

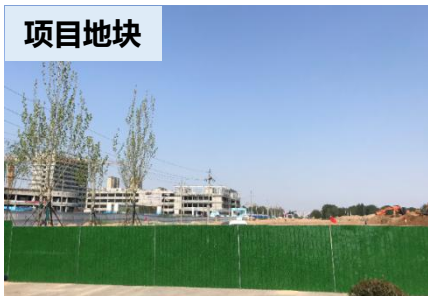


- 北外环：800米
- 滨州国际会展中心：1.2公里
- 万达广场：3公里
- 市政府：3.5公里
- 滨州人民医院：5公里
- 汽车站：5公里
- 滨州高铁站：5公里

2.3 项目本体

项目位于渤海十九路西侧，项目区域正在拆迁中，周边高档社区林立，北边医院在建，已经形成了较好的居住氛围。

项目地块



市政道路



2.3 项目本体-周边情况

中海公园



本地块（紧邻人民医院西院区）



养老服务中心



莲池夜月公园



中海棕榈湾别墅



碧桂园翡翠城



2.4 拟供地详细规划条件

本项目总规划1223亩，总占地81.57万平米，计容建面为163万平米，包含住宅、商住、商业地块。住宅与产业的计容建面比例为（83：17）住宅规划容积率2.5，商业容积率1.0，住宅及商住土地价格不高于220万/亩，商业土地价格不高于100万/亩。

商业地块需要建设康养相关产业，土地性质为商业。

滨州市康养片区土地储备开发项目

控规调整后土地出让编码及位置示意图



地块名称	用地性质	用地面积	容积率(暂定)	计容面积	占地(亩)
1	商住	63343	2.5	158358	95
2	商住	125014	2.5	312536	187
3	住宅	78659	2.5	196648	118
8	住宅	41372	2.5	103430	62
9	商住	43309	2.5	108272	65
10	住宅	101344	2.5	253360	152
13	住宅	89971	2.5	224927	135
	小计	543012	2.5	1357531	814
4	商业	35436	1.0	35436	53
5	商业	7300	1.0	7300	11
6	商业	41647	1.0	41647	62
7	商业	41664	1.0	41664	62
11	商业	64979	1.0	64979	97
12	商业	81680	1.0	81680	122
	小计	272706	1.0	272706	409
	合计	815718	2.0	1630237	1223

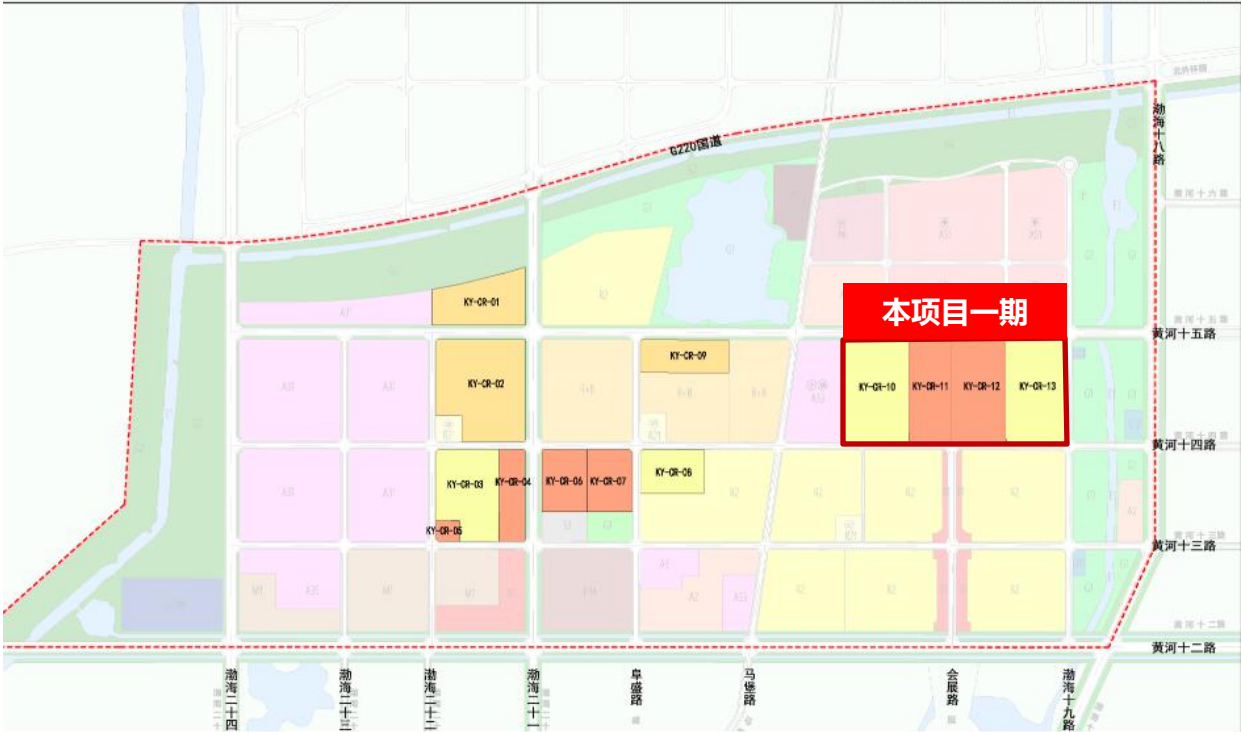
2.4 拟供地详细规划条件

本项目一期共4个地块，其中住宅地块2宗，商业地块2宗。住宅：商业=77%：23%

项目总占地507亩，计容建面62.49万平方米，其中：住宅建筑面积47.82万㎡，商业用地建筑面积14.66万㎡。

滨州市康养片区土地储备开发项目

控规调整后土地出让编码及位置示意图



地块名称	用地	用地面积	容积率	计容面积	占地(亩)
10	住宅	101344	2.5	253360	152
13	住宅	89971	2.5	224927	135
11	商业	64979	1.0	64979	97
12	商业	81680	1.0	81680	122
小计		337974	1.8	624946	507

本项目所处区域是当地重点打造的政治、文化、商业、宜居中心。

紧邻会展中心和万达商圈，配套齐全，自然资源得天独厚。

- 地块位置：位于城市重点发展区域
- 地块交通：地块周边交通配套成熟
- 地块配套：教育、医疗、自然资源配套佳
- 地块规模：地块位于主干道两侧，地块方正，规模大，适应规划建设。
- 地块条件：目前一期地块上已拆迁完成，未来净地出让。
- 区位机遇及风险：
 - 机遇：项目周边自然环境优越，公园、配套设施齐全，适宜打造康养、医疗等相关产业。
 - 风险：地块内商业体量较大，在产品打造上有一定难度，有一点市场风险。

第二部分 项目产业定位

- 总体定位
- 功能定位

总体定位

以“医养健康”产业生态为基础，以“产业数字化”为手段，
打造康复医学、消费医疗、数据科技与教育培训四大产业板块融合发展的

健康医疗大数据应用中心
智慧医养产业生态集聚区

发展目标

依托数据驱动，不断提升滨州的医养健康产业整体水平和核心竞争力，打通产业链上下游
实现多业态融合发展

将国际健康产业园建设成

环渤海医养结合先行示范区

京津冀健康养生产业外溢第一承载地

鲁北平原智慧医养+健康生活首选目的地



1平台4中心1社区产业生态

核心平台建设

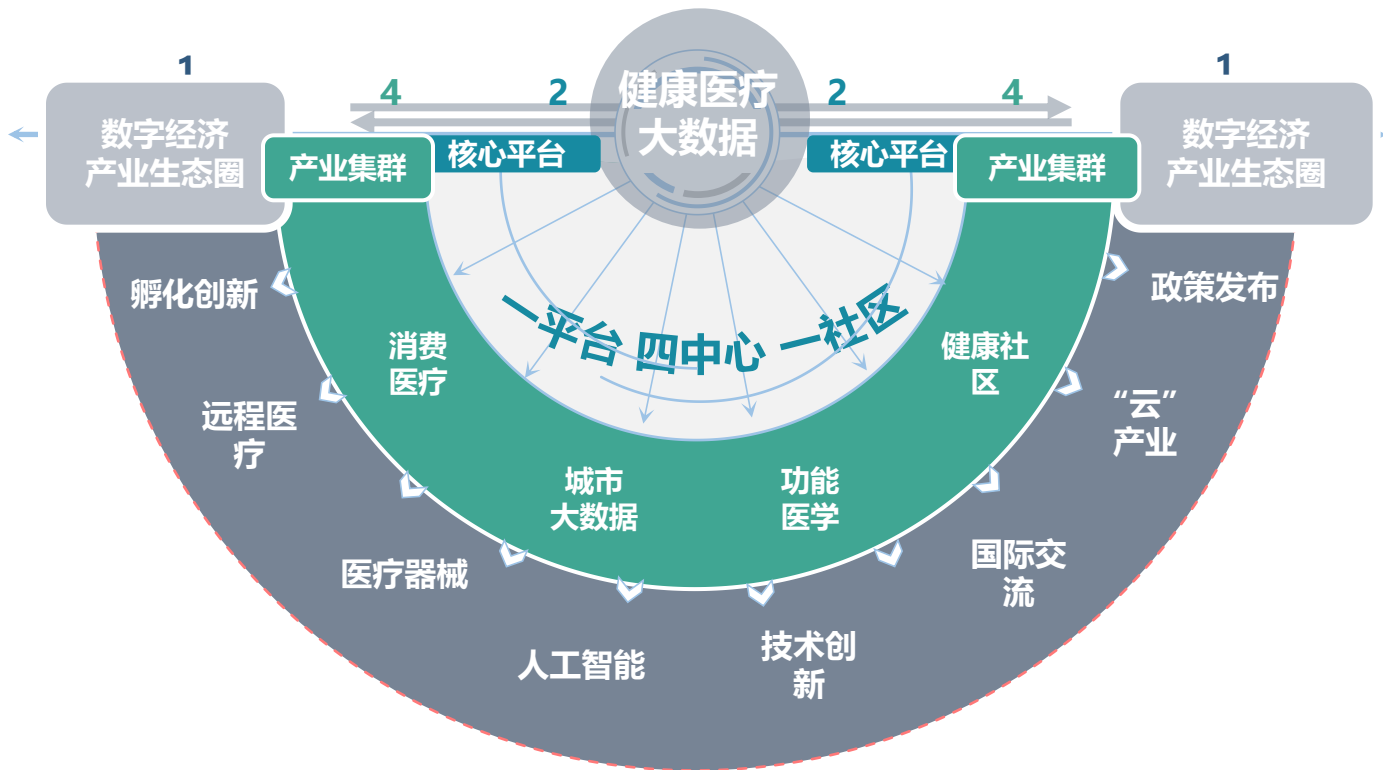
健康云平台

四大产业板块

医疗、康养、智慧、孵化

一大产业生态圈

数字经济产业生态圈



第三部分 项目市场分析

- 市场分析—土地市场
- 市场分析—商品房市场

3.1 市场分析-土地市场

项目周边3公里范围内出让的住宅楼面价在**2000-2400元/平米**，涨幅最高达到25%。

商业出让地块较少，商业楼面价在**1600元/平米**。



序号	宗地编号	土地位置	成交日期	占地面积 (平方米)	占地面积 (亩)	容积率	建筑面积 (平方米)	土地用地	起始价 (万元)	成交价 (万元)	涨幅	楼面地价 (元 /平米)	土地单价 (万元/亩)	竞得人
1	2019-X016	黄河十六路以南、 渤海十四路以西	2020/1/19	6880	10	1.5	10320	商服	1701	1701	0%	1648	165	滨州市惠众置业
2	2019-X008	黄河十六路以北、 渤海十四路以西	2019/9/27	23941	36	1.8	43094	住宅	8260	10360	25%	2404	289	滨州市惠众置业
3	2018-X014	黄河十六路以南、 渤海十五路以东	2019/4/26	103311	155	2.2	227340	住宅	46491	46491	0%	2045	300	山东滨达实业
4	2018-X011	黄河十六路以南、 渤海十六路以西	2019/4/26	57889	87	2.7	156318	住宅、商服	28654	30654	7%	1961	353	山东海通地产

3.1 市场分析-住宅市场

本项目紧邻楼盘碧桂园项目精装修售价在8500-10000元/平米，毛坯售价8000元/平米左右。

南侧二手别墅售价12000-16000元/平米。悦海文苑精装售价能达到13000-14000元/平米。公寓精装售价10000元/平米。



碧桂园翡翠城
售价: 6F洋房9500-10000元/平米 (精装)
高层8500-9000元/平米 (精装)
户型高层145平米, 洋房200平米
开盘洋房售罄, 高层开盘去化50%
主要客群是高端改善, 以当地公务员、教师、医生等为主

中海棕榈湾别墅 (二手房)
售价: 12000-16000元/平米
复式150-230平米, 12000元/平米
独栋别墅300-400平米, 16000-20000元/平米
房龄较老, 5-10年前建成, 为当地最早的别墅项目, 设计陈旧, 密度大。

中南碧桂园翡丽之光
售价: 11500元/平米 (毛坯)

悦海文苑 (精装)
售价: 13000-14000元/平米
107-180平米, 主推155平米四居
多层洋房已售罄
高层为尾房销售
项目地段优越, 紧邻中海公园, 为滨海实验学校学区房

市场小结

- 限购政策：滨州无限购政策。
- 土地市场：土地市场整体平稳，部分地块有溢价，但总体平稳。
- 住宅市场：项目周边新楼盘较少，存在一定市场空间。
- 商业市场：商业公寓市场成熟度不够，需要进行产品创新。
- 综合来看，滨州本土市场较为健康，尤其是本区域，因配套较为完善，抗风险能力较强。

第四部分 项目投资测算

- 测算依据
- 测算结论

四、项目收益测算 —— 一期土地指标及测算依据

测算条件

1、项目用地规划指标：

项目总建面积80.6万平米，地上面积62.5万㎡，其中住宅45万㎡、底商2.4万㎡、公建配套4783㎡，商业别墅会所（含康养）14.6万㎡。

2、项目销售价格：

住宅毛坯售价8000元/㎡，底商售价12000元/㎡，商业别墅售价10000元/㎡，
住宅车位10万/个，住宅车位去化率70%

3、土地楼面地价测算：

住宅楼面地价：220万/亩，1319元/㎡
商业楼面地价：100万/亩，1499元/㎡

建筑规模指标	地上建筑规模	624946
	住宅	449590
	底商	23914
	公建配套	4783
	商业别墅	146659
	地下建筑规模	181459
	A-住宅地下面积	150660
	B-商业地下面积	30798
	人防面积（不可售）	64512
	地下车位面积	116946
	商业地下车位（不售）	567
	住宅地下车位（可售）	2774
	小计	806405

四、项目收益测算——测算结论

- 1、项目总投资**42.5亿元**，其中**土地成本8.7亿元**，土地外成本**34亿元**。
- 2、项目整盘收入**55.4亿元**，其中住宅销售收入为**36亿元**。
- 3、项目毛利润**12.9亿元**，毛利润率**23%**。
- 4、项目净利润**9.6亿元**，净利润率**17.4%**。

项目投资收益较高，并能达到17.4%的销售净利润率。

利润测算表				
1、收入	项目	总收入	销售单价	备注
	住宅	359672	8000	
	商铺	28697	12000	
	车位	19419	100000	
	商业别墅	146659	10000	
总计		554448		
2、成本		金额	税率	备注
(1)土地成本	土地成本	85090		1362
	契税、印花税	2595	3.05%	
	小计	87686		
(2)土地外成本	前期费用	16128	6%	200
	建安成本	241922	9%	3000
	销售费用	13861	2.5%	
	财务费用	5820		
	管理费用	13861	2.5%	
	增值税及附加	19770		
	土地增值税	26579		
	小计	337941		
成本合计	(1)+(2)	425627		
3、毛利润		128821		23%
4、所得税		32205		
5、净利润		96616		
6、销售净利润率		17.4%		

第五部分 结论和建议

结论及建议

- 1、项目所处板块为当地重点发展区域，市场表现较好，周边配套及自然资源优越，宜居指数高。
- 2、通过产业勾地，土地获取成本低，市场空间较大。
- 3、根据初步测算，项目利润率较高，项目抗风险能力较强。

综上所述，建议重点跟进。



THANK YOU