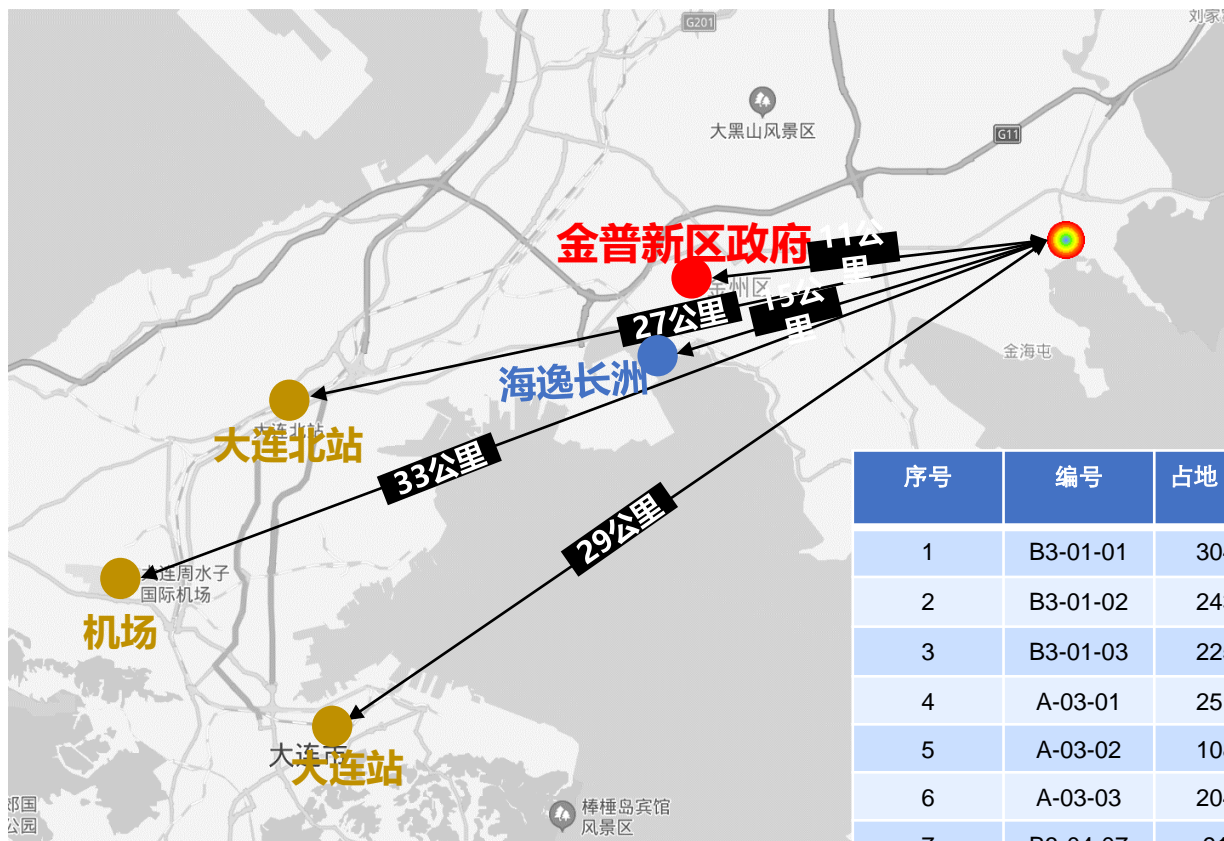


# 项目基本情况 | 区位及指标: 7个地块, 占地14.3万㎡, 建面32.9万㎡

1. 地块区位: 距离金普新区政府11km, 我司海逸长洲项目15km, 位于小窑湾板块核心区, 紧邻小窑湾管委会及金牌教育园。
2. 基础指标: 项目共7个地块, 占地14.3万㎡, 建面32.9万㎡, 综合容积率2.3, 限高48-54m。



序号	编号	占地 (平)	容积率	计容面积 (平)
1	B3-01-01	30426	2.2	66937
2	B3-01-02	24387	2.2	53651
3	B3-01-03	22525	2.2	49555
4	A-03-01	25101	2.5	62752
5	A-03-02	10874	2.5	27185
6	A-03-03	20412	2.5	51030
7	B3-04-07	9168	2.0	18336
合计		142893	2.3	329446

项目基础信息表		
土地性质	城镇住宅用地 (6:94)	
用地面积	142893m <sup>2</sup> (215亩)	
容积率 限高	2.3; 限高48-54米;	
总建筑面积 (40.52万㎡)	地上建筑面积 (32.94万㎡)	可售31.6万㎡, 其中: 住宅30.2万㎡, 商业1.4万㎡ 不可售6578㎡, 其中: 幼儿园3862㎡, 非经营性配套2716。 第7块地因挡光原因损容6386㎡。
	地下建筑面积 (7.58万㎡)	按大连市单位车位38㎡计算。
交易方式及总对价	收并购, 总对价115217万元。	
楼板价	原始楼面价	2553元/㎡
	收购楼面价	1-6号地3500元/㎡, 7号地3451元/㎡
	可售楼面价	3719元/㎡
备注	B3-04-07设计方案因挡光的原因损容约6386㎡, 合作方承诺可协助按照满容条件报规并办理相关证照, 我方暂按损容建面保守测算。	

# 项目基本情况 | 交通现状及规划：复合网络化交通系统，直达大连中心区

小窑湾与大连中心区之间有轨道三号线、快速路、主要道路和次要道路构成复合网络化交通系统。

- **道路交通**：北临辽河东路，往南经跨海大桥与大连老城区相连，向北与大丹高速衔接，东部通过临滨海公路与金石滩相连
- **轨道交通**：轻轨3号线（小窑湾站）可直达大连火车站，地铁5号线（在建）可直通主城区
- **公交交通**：807公交站和3路公交站



## 项目基本情况 | 周边配套：配套齐全，紧邻金牌教育园



- **教育**：项目紧邻金牌教育园，该园区汇集大连市最优质教育资源，涵盖幼、小、初高四阶段教育周期；
- **景观**：项目项目稀缺的海景资源，紧邻太山公园，景观资源优质；
- **医疗**：维特奥、百年基业等企业将规划建设三甲医院，医疗配套可期；
- **商业**：板块内规划的商业街区繁华，且距离开发区核心商圈万达车程10分钟。

商业配套	金湾商城、中央商务区（小窑湾壹号）
教育配套	金牌教育园（规划）、辽宁中医药大学、大地小学
医疗配套	盛京医院、维特奥医院
休闲配套	四大公园（航海主题公园、卧龙湖公园、翔凤河公园、内湖公园）、太山公园

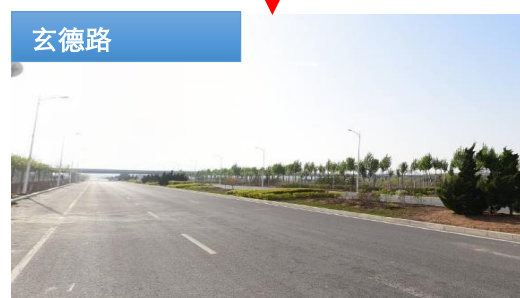
# 项目基本情况 | 地块分析：众多房企纷纷布局，住宅地块稀缺，板块热度持续升温



1. 项目东侧地块紧邻小窑湾管委会及金牌教育园，且地势呈北高南低，有海景资源；西侧地块临近海道，景观优越。
2. 区域内住宅地块稀缺，万科、富力、绿地、金科、龙湖、旭辉等纷纷布局于此，板块热度持续升温。

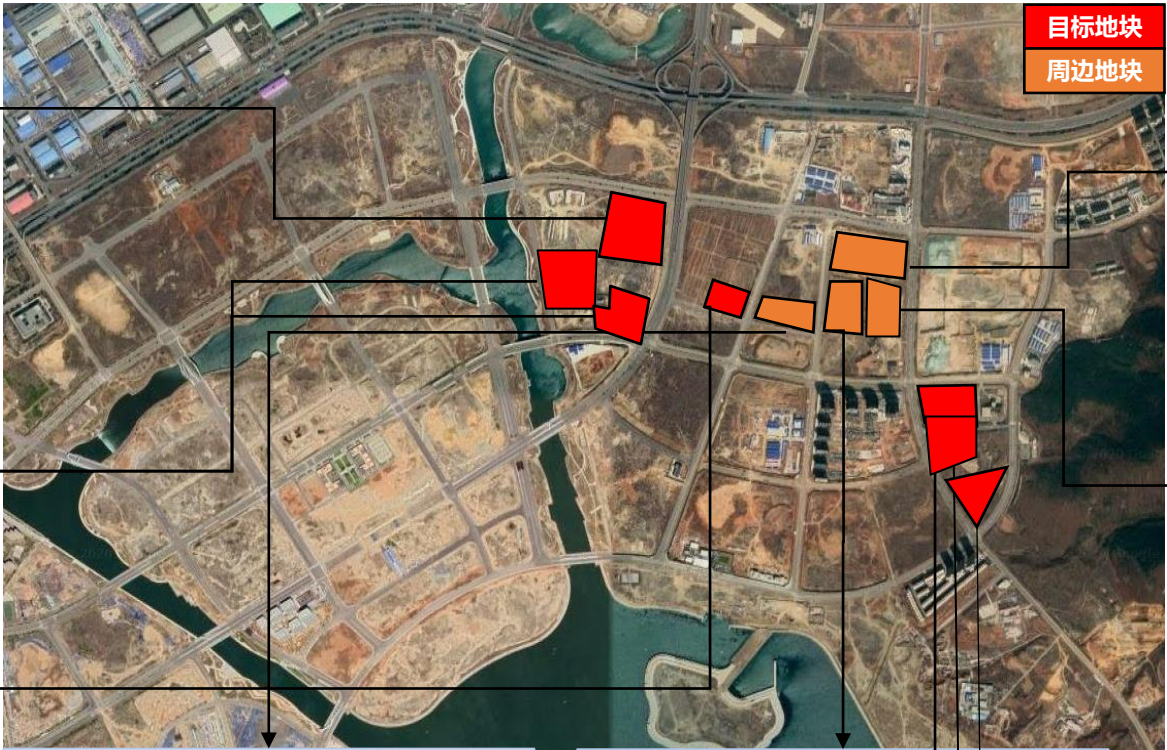
# 项目概况及区域发展 | 地块现状：项目地块为净地，地势平坦

➤ 地块周边路网成熟，规划合理，配套逐步完善。



# 城市政策及市场分析 | 一级土地典型成交：板块土地稀缺、土地价格逐年上涨

➤ 2019年9月，小窑湾出让8宗居住用地，楼面价均为2500元/㎡；2020年板块内成交2宗地，分别被光伸、龙湖摘得，综合楼面均价高达3900元/㎡。



**1、大连创玉实业有限责任公司**  
 地块：大金 (2019) 22号, B3-01-01  
 类型：城镇住宅用地 (含配套公建)  
 占地面积：30426 ㎡  
 容积率：2.2  
 建筑面积：66937 ㎡  
 楼面价：2500元/㎡  
 成交总价：16735万元  
 产权：住宅用地70年，商服用地40年

**2/3大连光合置业有限公司 (光伸)**  
 地块：大金 (2019) 17号, B3-01-02/03  
 类型：城镇住宅用地 (含配套公建)  
 占地面积：46912 ㎡  
 容积率：2.2  
 建筑面积：103208 ㎡  
 楼面价：2500元/㎡  
 成交总价：25802万元  
 产权：住宅用地70年，商服用地40年

**7、大连光伸企业集团有限公司**  
 地块：大金 (2020) 29号, B3-04-07  
 类型：城镇住宅用地 (含配套公建)  
 占地面积：9200 ㎡  
 容积率：2  
 建筑面积：18300 ㎡  
**综合楼面价：3904元/㎡**  
 成交总价：6328万元  
 产权：住宅用地70年，商服用地40年

**大连金湾实业有限公司**  
 地块：大金 (2019) 18号, B区  
 类型：城镇住宅用地 (含配套公建)  
 占地面积：34876 ㎡  
 容积率：1-2.5  
 建筑面积：87190 ㎡  
 楼面价：2500元/㎡  
 成交总价：21798万元  
 产权：住宅用地70年，商服用地40年

**大连德泰控股有限公司**  
 地块：大金 (2019) 24号, B31-03-03  
 类型：城镇住宅用地 (含配套公建)  
 占地面积：26409 ㎡  
 容积率：1-2.5  
 建筑面积：66022 ㎡  
 楼面价：2500元/㎡  
 成交总价：16506万元  
 产权：住宅用地70年，商服用地40年

目标地块  
周边地块

**大连昌置企业管理有限公司 (旭辉)**  
 地块：大金 (2019) 19号, C区  
 类型：城镇住宅用地 (含配套公建)  
 占地面积：39957 ㎡  
 容积率：2.5  
 建筑面积：99892.5 ㎡  
 楼面价：2500元/㎡  
 成交总价：24974万元  
 产权：住宅用地70年，商服用地40年

**大连恒发投资有限公司 (龙湖)**  
 地块：大金 (2020) 30号, B区  
 类型：城镇住宅用地 (含配套公建)  
 占地面积：24600 ㎡  
 容积率：2.5  
 建筑面积：61500 ㎡  
**综合楼面价：3968元/㎡**  
 成交总价：21559万元  
 产权：住宅用地70年，商服用地40年

**4/5/6大连瑞光置业有限公司 (光伸)**  
 地块：大金 (2019) 20号, D区  
 类型：城镇住宅用地 (含配套公建)  
 占地面积：56387 ㎡  
 容积率：1-2.5  
 建筑面积：140967 ㎡  
 楼面价：2500元/㎡  
 成交总价：35242万元  
 产权：住宅用地70年，商服用地40年

北  
RTH

# 城市政策及市场分析 | 二级市场典型项目:

- 今年大连市商品住宅成交面积前10项目中，金普新区占据前4名，在全市前30名热销项目中，小窑湾板块项目全部上榜；
- 在今年1-5月份受疫情影响的情况下，小窑湾板块更是逆势增长，实现量、价双涨，板块热度持续走高。

