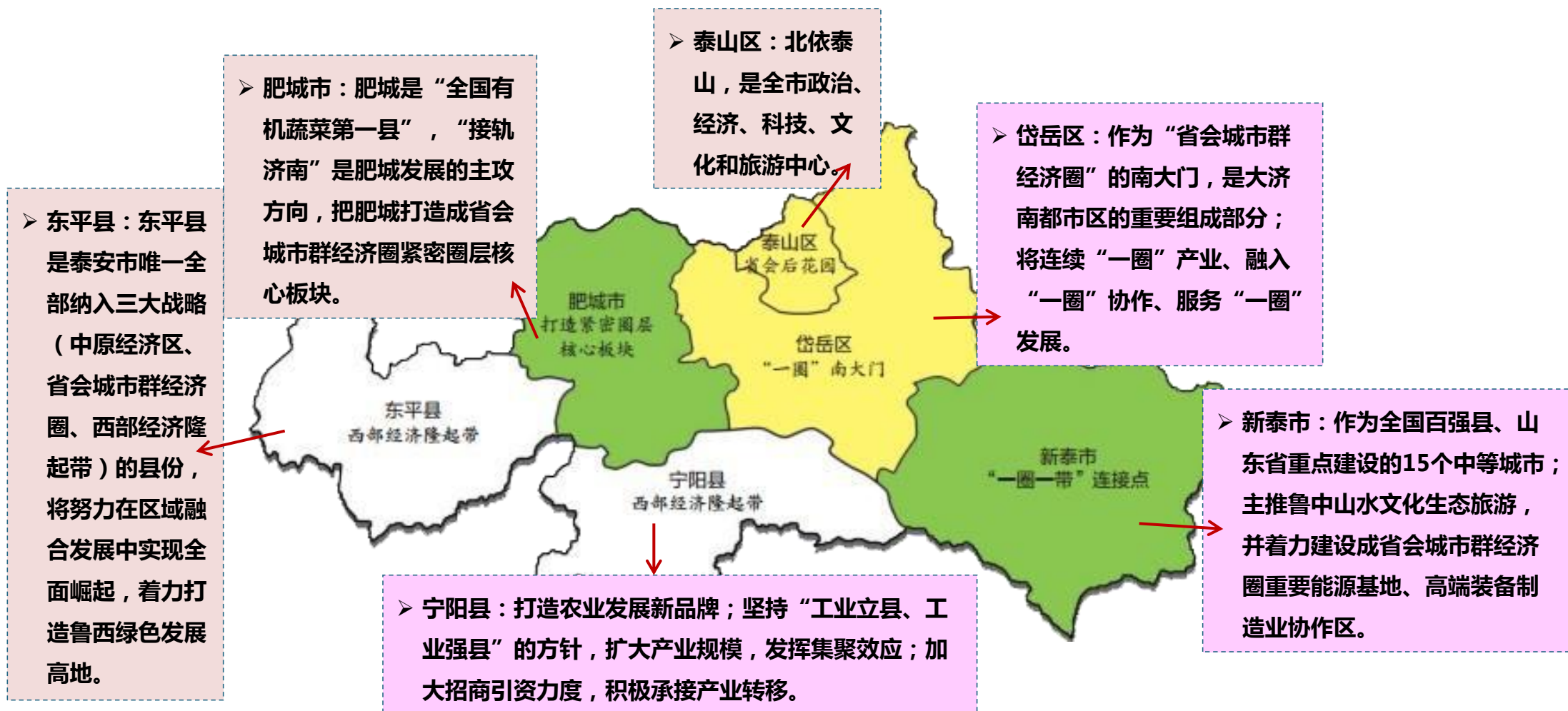


泰安项目

黄沙百战穿金甲，不破楼兰终不还

2021.2

【辖区规划】泰安市辖2个市辖区（泰山区、岱岳区），2个县级市（新泰市、肥城市），2个县（宁阳县、东平县），分别根据各地实际确定发展方向。



【空间结构】形成“一个中心，两轴两带，六大片区”的空间结构

➤ **主城**：泰山与京沪高速公路之间、京福高速和104国道以东、博阳路和明堂路以西的区域。其主要职能为**行政办公、商业服务、文化体育、旅游接待、教育科研和生活居住**。

➤ **南部新城**：京沪高速公路以南、长城路两侧地段内的区域，是以**泰安高新技术产业开发区**为依托、生活服务设施配套完善、产城融合的**综合新区**。其主要职能为**高新产业、公共服务和生活居住**等。



- **核心区**：形成以生活居住、公共服务为主，集中体现历史文化与时代发展的城市核心片区。
- **天平片区**：形成以工业仓储、生活居住、商贸物流为主，综合服务设施配套完善的西部门户。
- **旅游经济开发区**：形成以旅游服务、生活居住为主，综合服务设施配套完善的生态特色片区。
- **高铁片区**：形成以生活居住、综合商业为主，综合服务设施配套完善的城市形象门户地区。
- **东南片区**：形成以生活居住、教育科研为主，服务设施配套完善的生态宜居片区。
- **东部新区**：形成以工业仓储、生活居住、特色旅游为主，综合服务设施配套完善的东部特色新区。

区位分析

项目位于泰安市泰东路以南，京台高速以西，青兰高速以北，对外联系便利。项目位于泰安城西，距离泰安高铁站约**2.5km**，距中心城区约**7km**，是泰安西部新兴的高新产业集聚区。



项目基本情况——地块现状

项目航拍：项目地块地势较为平坦，场地内有部分渣土堆积，右图为项目及周边现状。



项目基本情况——周边配套



学校：

项目地块周边仅金牛山小学、卧牛石小学等乡镇学校，学校硬件配套资源相对较为落后；

交通：

地块北侧靠近泰东路，南侧临泰肥一级路，为泰安西部城区连接肥城、宁阳、东平等泰安下县的主要交通要道，且项目紧邻京台高速、青兰高速入口，交通位置较为便利，但此地块位置较为偏僻，公共交通资源相对匮乏。

商业、生活服务及金融配套：

目前此地块商业、生活服务及金融配套相对较为匮乏

不利因素：

地块东侧靠近京台高速、京沪高铁线，南侧靠近青兰高速，虽交通条件较为方便，但靠近高速路和高铁路为项目客观不利因素；

项目鸟瞰图



项目整盘占地面积约**740**亩，可用建设用地**482.7**亩，其中商业用地**61.65**亩、工业用地**111.9**亩、住宅用地**249.15**亩。中小学用地**60**亩。

项目一期用地面积**178.5**亩，其中住宅用地**114.6**亩，商业用地约**45.3**亩，工业用地**18.6**亩。

目前，一期土地已完成收储，正在进行控规审批，控规通过市规划局审批，等待市规委会审批。

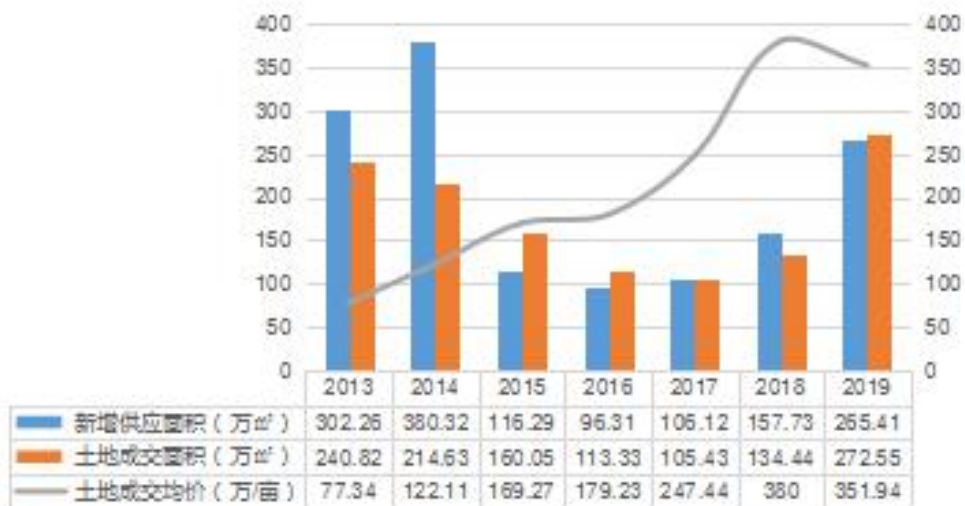
土地价格住宅用地**260**万/亩，商业**70**万/亩，工业**25**万/亩。



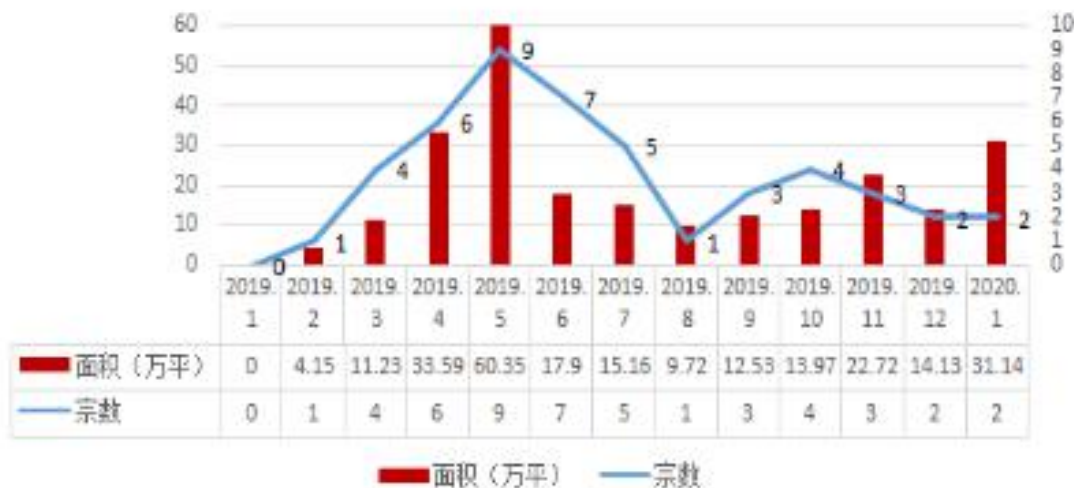
PART TWO
市场分析

2019年新增土地供应面积约265万m²，成交面积约272万m²，新增供应与成交创近5年新高，2018年新增土地供应为157.73m²，2019年相比2018年土地供应增长68%，导致2020年大量集中入市，供应量呈现井喷。

泰安土地供应成交走势（工业除外）



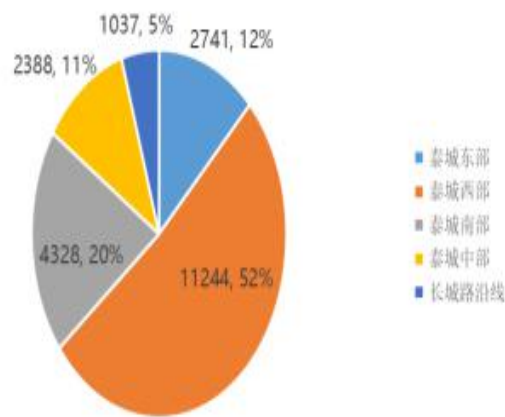
2019年土地成交情况



按照泰安行政划分，岱岳区包含西部板块以及少部分北部板块；岱岳区成交量以及成交面积位于榜首；从各区域分布来看，泰城西部楼盘位居榜首

从整体市场看，西部片区是泰城供应及成交的热点区域，也是目前各大开发商抢先入驻的热点区域之一，未来的整体发展潜力较大。从整体市场销售走势来看，随疫情防控解除市场有望慢慢回温，为促进销售，目前也有企业/项目价格下调，抢占这波客户。

2019年各区域住宅成交量及比例 (套数)



2019年泰安市住宅各区域成交数据统计



泰安重点项目及地块成交单价数据 (万元/亩)



2019年地王频现，几经易主：

- ▽2019.3.21 锦艺置业有限公司以约723万/亩的单价（楼面地价约3616元/㎡）成为西部板块地王。
- ▽2019.4.9 山东百俊房地产开发有限公司以约792万/亩的单价（楼面地价约3957元/㎡）拍出了西部的地王。
- ▽2019年9月18日泰安市圣源地产投资有限公司以1531万/亩单价（楼面价12759元/㎡）刷新泰安地王记录。

市场分析——周边竞品



竞品分布：2020年区域内在售竞品大约5个左右，产品主要为高层、小高层、洋房为主，下一步会造成一定客户分流

竞品数量：区域内在售项目约5个左右

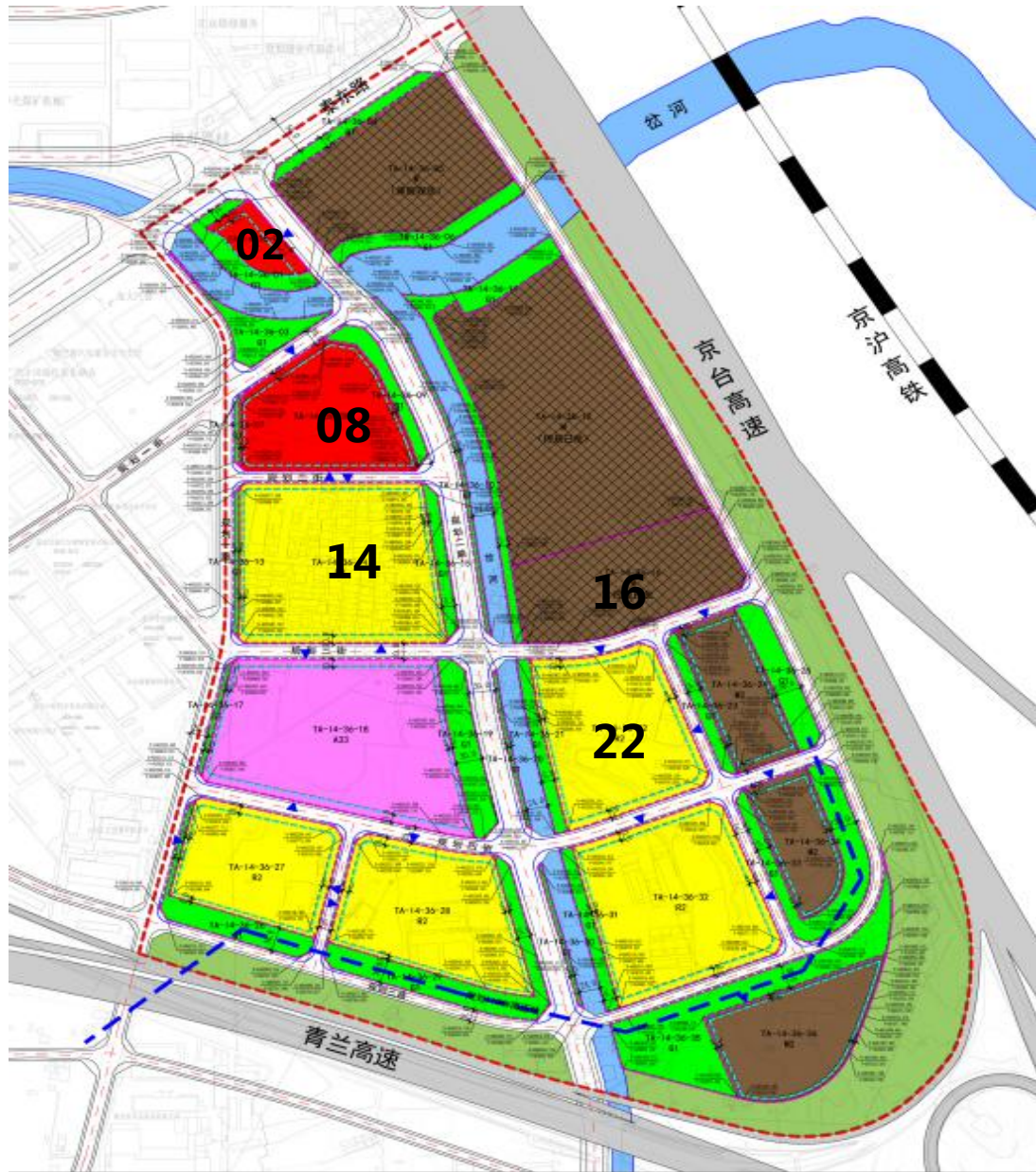
竞品分析：玉兰花园、泰山玫瑰园、碧桂园·时代澜湾、五岳风华、开元盛世·福园；
供应产品：主要以高层、小高层、洋房为主。板块内产品基本以三居室、四居室住宅为主，多为小面积的高层、小高层、洋房为主。大部分在售竞品处于刚入市或中期持销阶段，剩余房源充足。



PART FOUR

项目强排设计

项目控规方案



一期拿地地块经济指标				
地块编号	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑限高
02	商业用地	5200	3.0	—
08	商业用地	25000	1.3	—
14	居住用地	44500	2.0	54M
22	居住用地	31900	2.0	54M
16	工业用地	12400	1.0	
合计		119000		

项目强排方案



地块划分与指标控制图

项目位置示意图

坐标系、比例尺

有关控制指标				
用地编号	用地性质	容积率控制指标	建筑密度	建筑高度控制指标 (m)
TA-14-36	住宅用地	≤1.46	1.0	≤27.00
	商业用地	≤2.15		
	公共绿地	≤0.97		

用地编号	用地性质	容积率	建筑密度		建筑高度	绿地率	建筑间距	日照间距	备注
			北	东					
TA-14-36-01	住宅	1.41	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-02	住宅	1.42	2.1	2.1	24%	24%	—	1.5倍日照	住宅
TA-14-36-03	住宅	1.43	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-04	住宅	1.44	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-05	住宅	1.45	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-06	住宅	1.46	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-07	住宅	1.47	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-08	住宅	1.48	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-09	住宅	1.49	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-10	住宅	1.50	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-11	住宅	1.51	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-12	住宅	1.52	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-13	住宅	1.53	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-14	住宅	1.54	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-15	住宅	1.55	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-16	住宅	1.56	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-17	住宅	1.57	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-18	住宅	1.58	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-19	住宅	1.59	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-20	住宅	1.60	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-21	住宅	1.61	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-22	住宅	1.62	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-23	住宅	1.63	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-24	住宅	1.64	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-25	住宅	1.65	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-26	住宅	1.66	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-27	住宅	1.67	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-28	住宅	1.68	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-29	住宅	1.69	—	—	—	—	—	—	—
TA-14-36-30	住宅	1.70	—	—	—	—	—	—	—

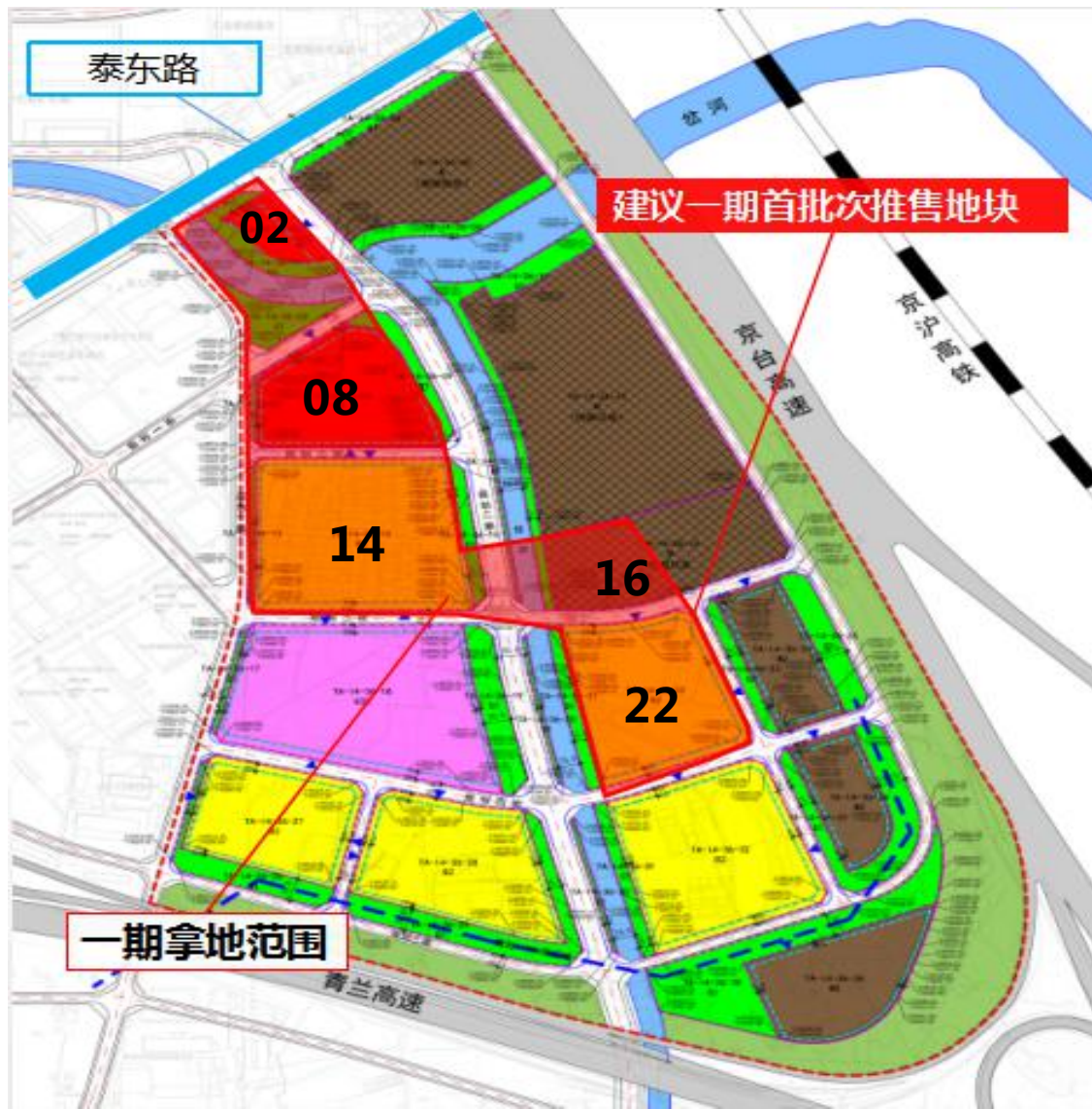
项目销售方案

由于本地块目前周边在售项目相对较少，配套资源相对匮乏，项目地块容积率不大于2.0，结合周边市场竞品情况，建议产品以刚需为主的紧凑型小三室、舒适型三室搭配少部分紧凑型四室现金流产品；08商业地块考虑三层（180平米）商墅+二层沿街商业，建面比为3:1。

住宅整体户配			
户型	户数	实际户配比	要求户配比
90	272	21.35%	25
110	272	21.35%	25
120	554	43.49%	40
135	176	13.81%	10
	1274	100.00%	100

项目销售方案

建议一期首开地块为靠近京台高速路地块部分住宅楼栋。



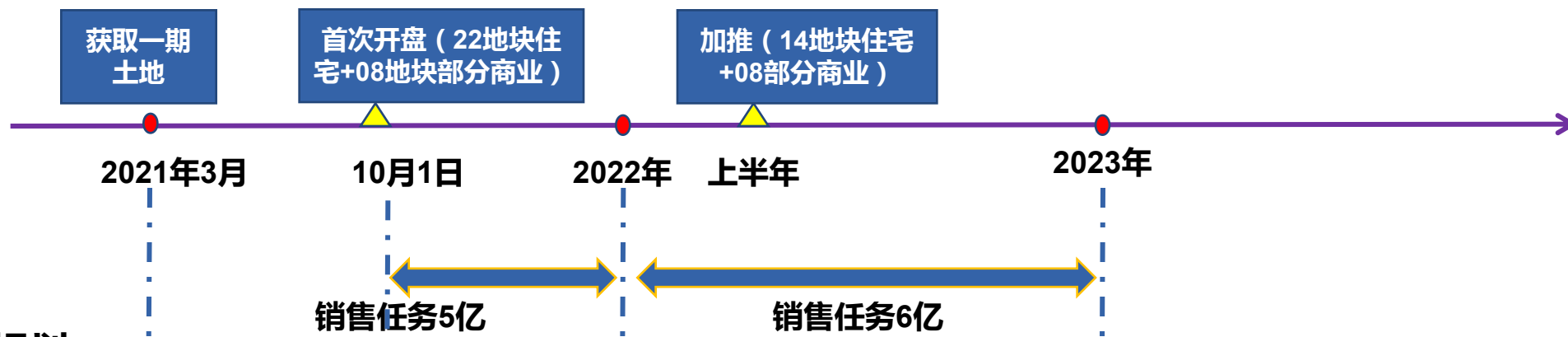
本地块共计**17.19**亿元货值

物业类型	销售价格 (元/平)	面积	货值
18F高层	7901	77190	60987
11F高层	8750	68640	60063
商业办公	6000	15522	9312
商墅	11000	17500	19250
工业	4501	12400	5581
储藏室	3000	6864	2059
车库	8.95万/个	51705	14679
合计:		249820	171930

为实现开盘5亿的目标，首期推货总量预计6亿。

地块	物业类型	销售价格 (元/平)	面积	货值
22#	18F高层	7901	35377.5	27952
	11F高层	8750	26400	23100
08#	商墅	11000	8118	8930
合计:			69895.5	59982

项目销售方案



整盘价格规划：

- 18F高层**：整盘实现均价7901元/m²；
- 11F小高**：整盘实现销售均价8750元/m²；
- 储藏室**：整盘实现均价3000元/m²
- 13#地块商业**：整盘实现销售均价11000元/m²；
- 02#地块商业办公**：整盘实现销售均价6000元/m²；
- 地下车位**：地下车位实现销售均价8.95万/个。

项目2021年任务计划：

- 本项目一期预计2021年10月1日开盘，2021年销售任务额为5亿；
- 开盘当月，完成年度销售任务的50%，销售金额约2.5亿；
- 开盘后二个月内，即至2021年11月底，完成总销售任务的85%，累计销售金额约1.75亿；
- 开盘后三个月内，即至2021年12月底，完成总销售任务的100%，累计销售金额约0.75亿。

1、本项目的建设符合国家宏观经济发展规划、符合泰安市发展需求，可全面提升岱岳区片区价值，形成泰安新兴产业集聚区，带动周边就业、产业升级，打造产城融合项目典范，具有较强社会效益。

2、项目是集团在泰安布局启动的第一个产业+地产项目，符合集团公司战略转型的发展趋势。通过本项目的建设，集团发展的经营规模、业务范围将进一步扩大，业务水平进一步增强，竞争力大为提高，同时为促进公司转型发展、提高公司市场竞争力、实现长远发展，具有重要意义。

3、经测算项目具有较好的经济效益，且员工参与项目跟投符合集团及发展投资管理要求

。

结论：该项目符合国家产业政策，响应我省新旧动能转换号召，符合集团发展战略需要，该项目具有可行性。