

A nighttime photograph of a city, likely Verona, Italy, featuring a river in the foreground, a large domed cathedral (St. Mark's Basilica) on the right, and a city wall. The scene is illuminated by city lights and a twilight sky.

# 齐河黄河生态城项目

2020年8月

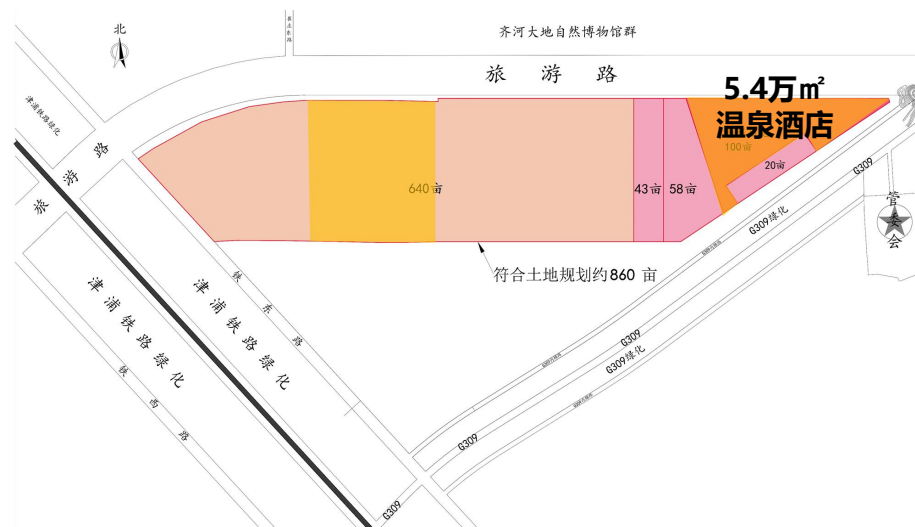
# 项目背景

## 天房拿地背景

在齐河划入济南的发展预期下，天房于2020年3月，以宅地200万元/亩（楼面价1874元/m<sup>2</sup>），商服98万元/亩，总价4.76亿元获取一期土地；项目总面积计划860亩。

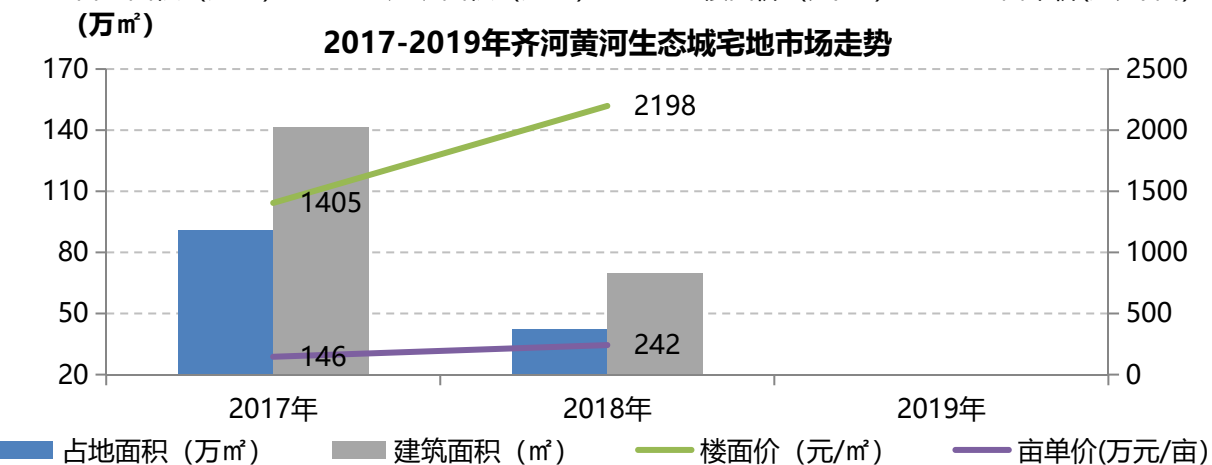
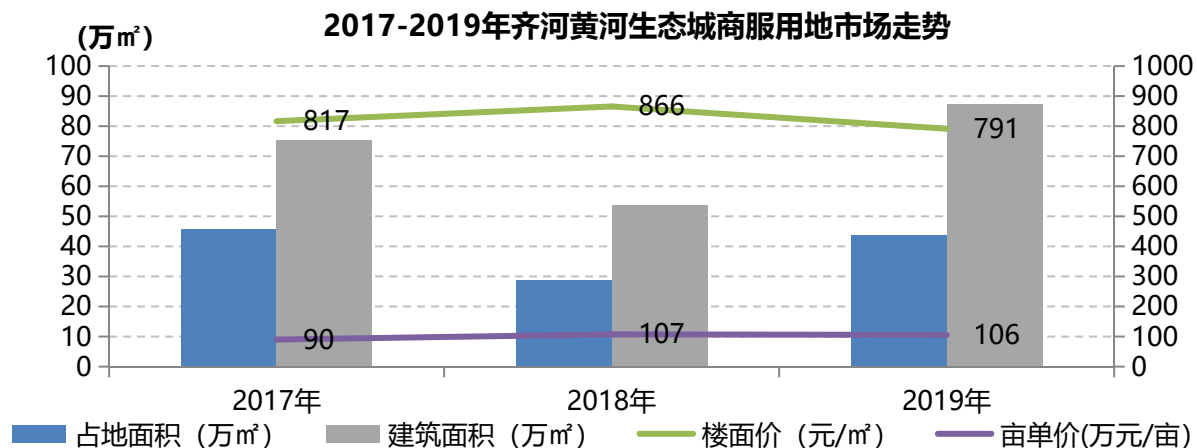
## 土地获取现状

我司收购齐河项目后，对原土地指标进行优化，于2020年3月完成一期218.3亩土地的招拍挂；



# 板块市场环境——土地

**2017年至2018年年中齐河黄河生态城大规模供地，之后伴随济南土地供应放量及地价平抑，板块土地市场关注度下降，土地成交规模缩小；近三年黄河生态城土地价格无增幅，宅地平均200万元/亩，商服平均100万元/亩**



成交时间	用地性质	用地指标	成交价格	拿地企业
2020.5	住宅1宗	71.9亩，容积率地上1.0-2.2，地下不大于1.5	202万元/亩	澳海集团
2020.4	商服25宗	114.04亩，容积率不大于2	101-106万元/亩	坤河旅游
2020.4	商服1宗	10亩，容积率地上2.0-4.5，地下不大于2	95万元/亩	嘉永置业
2020.3	商服1宗	30亩，容积率地上1.7-2.0，地下不大于1.5	101万元/亩	天房天利
2020.3	住宅2宗	188亩，容积率地上1.5-2.3，地下不大于1.5	215万元/亩	天房天利

# 板块市场环境——新房

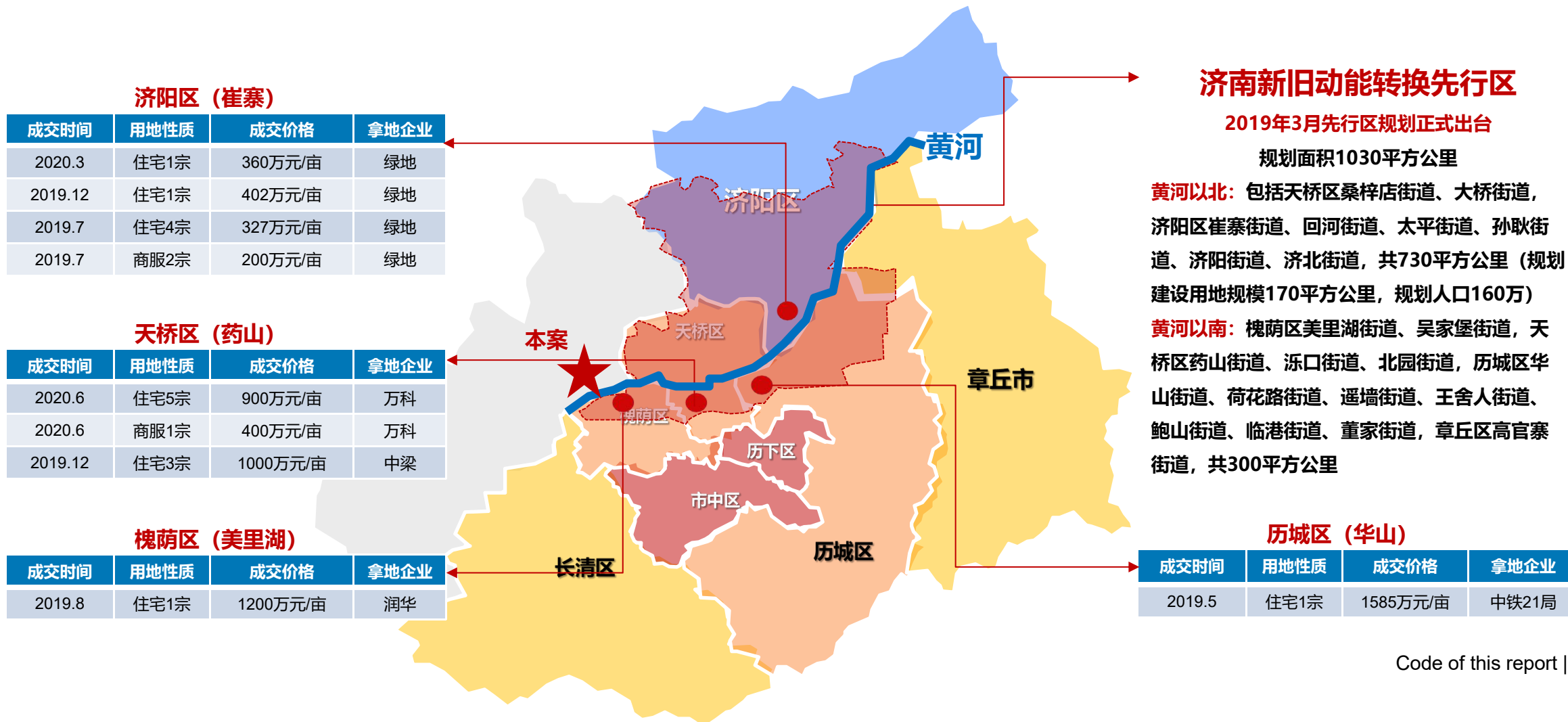
受环济南外围区域供应增加影响，近两年齐河黄河生态城住宅价格无明显增幅；板块高层均价6500-7600元/m<sup>2</sup>，洋房8200-8800元/m<sup>2</sup>；在售项目单盘年均去化5-6万m<sup>2</sup>，部分开发商以价换量



项目	规划产品	在售产品	成交均价
保利城	高层 (18、20F) 洋房	高层: 88、97、105m <sup>2</sup> 洋房: 120、115m <sup>2</sup>	高层7600元/m <sup>2</sup> 洋房8200元/m <sup>2</sup>
安德湖小镇	高层 (16-18F)、洋房(6-10F)、联排(2-3F)	高层: 110、125、140、160m <sup>2</sup> 洋房: 105、125、140m <sup>2</sup>	高层8200元/m <sup>2</sup> 洋房8800元/m <sup>2</sup>
碧桂园泉都汇	高层 (18-23F)	高层: 132、150m <sup>2</sup>	8200元/m <sup>2</sup>
新城玺樾	高层 (24F)、联排 (3F)、合院 (2-3F)	高层: 105、125m <sup>2</sup> 联排: 215m <sup>2</sup> 合院: 115、160、180m <sup>2</sup>	高层6500元/m <sup>2</sup> 合院10000-11000元/m <sup>2</sup> 联排:12000-13000元/m <sup>2</sup>
东盟国际生态城	高层 (26F)、洋房 (6F)、叠拼 (5F)	高层94-140	6500-6800元/m <sup>2</sup>
银丰公馆	高层 (18F、21F)、小高 (10F、11F)	104-131m <sup>2</sup>	7000-7200元/m <sup>2</sup>

# 环济南市场环境——土地

与本案同区位的先行区黄河北岸，规划超170平方公里建设用地；区域目前住宅用地价格300-400万元/亩，虽然与本板块相比地价略高，但其行政隶属济南，其土地供应将对黄河生态城形成压力



# 环济南市场环境——新房

先行区黄河以北唯一在售项目绿地国博城，高层均价9300元/m<sup>2</sup>，小高均价9800元/m<sup>2</sup>，2020年1-5月成交达10.5万方，流量为生态城板块2倍；随着先行区土地的陆续出让，该区域将成为环济南流量型开发商关注热点



项目	规划产品	在售产品	成交均价
力高雍泉府	高层 (18-27F)、小高(11F)、叠拼(4F)	高层: 131、144m <sup>2</sup> 叠拼: 125、213m <sup>2</sup>	高层5700元/m <sup>2</sup> 叠拼8700-10000元/m <sup>2</sup>
荣盛高尔夫温泉小镇	高层 (18-27F)、小高(8-10F)、联排(3F)、叠拼(4F)	小高: 131、144m <sup>2</sup> 高层: 98、116m <sup>2</sup>	小高: 7400元/m <sup>2</sup> 高层: 6800元/m <sup>2</sup>
绿地国博城	小高 (11F)、高层 (18F)	小高: 130、140m <sup>2</sup> 高层: 98、118m <sup>2</sup>	小高9300元/m <sup>2</sup> 高层9800元/m <sup>2</sup>

# 项目用地条件

项目于2020年3月完成一期218.3亩土地的重新摘牌，其中住宅188.3亩、商业30亩；商服用地需建设建面不低于3.5万平米、总投4亿以上的五星级酒店，且要求住宅与五星级酒店同期开工，对项目现金流造成较大压力

## 一期地块经济指标

编号	土地坐落	出让面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	出让年限 (年)	规划要求		
					容积率	建筑密度	绿地率
齐 2020-9号	国道309以北、 旅游路以南	20029	商服	40	地上容积率1.7-2.0; 地下容积率≤1.5	≤45%	≥20%
齐 2020-10号	国道309以北、 旅游路以南、津 浦铁路以东	59535	住宅	70	地上容积率1.5-2.3; 地下容积率≤1.5	≤25%	≥35%
齐 2020-11号	国道309以北、 旅游路以南、津 浦铁路以东	66031	住宅	70	地上容积率1.5-2.3; 地下容积率≤1.5	≤25%	≥35%