

德州市齐河“黄河国际生态城”产业勾地 项目汇报

2021年04月



项目位置

- 项目用地位于德州市齐河县“黄河国际生态城”内。
- 该生态城与济南隔黄河相望，距济南二环西路8.4公里，济南市中心仅11公里。
- 地块距济南高速城南出口1.5公里，距济南建邦大桥3公里，15分钟到达京沪高铁济南西客站，30分钟到达济南国际机场



项目四至

□ 项目北临碧桂园、欧乐堡和极地海洋世界，东临京台高速，南临黄河



未来规划

齐河是济南向西、向北的咽喉枢纽之地，东西南北四个方向，有两个方向进出济南的咽喉在齐河。新旧动能转换规划中，齐河是新旧动能转换先行区西翼，与济阳东西呼应，在先行区中具有很大分量的。随着济南城市战略地位的提高，济泰同城化、济淄一体化、济齐融合已成为省会都市圈拓展的三个主要方向，未来齐河很有可能撤县设市，然后由济南市进行代管。



黄河国际生态城

该生态城定位为“**济德一体化先导区、省会城市群重要商务区、全省现代服务业聚集区**”。重点打造“文化旅游、商务新城、休闲养生”三大板块。

主要投资278亿，项目有：投资143亿元的黄河生态文化旅游大观园、投资100亿元的晏泉湖休闲旅游度假区、投资25亿元的东盟国际生态城、投资3亿元的定慧寺以及山东自然博物馆、黄河水街、黄河水乡国家湿地公园等。其中：

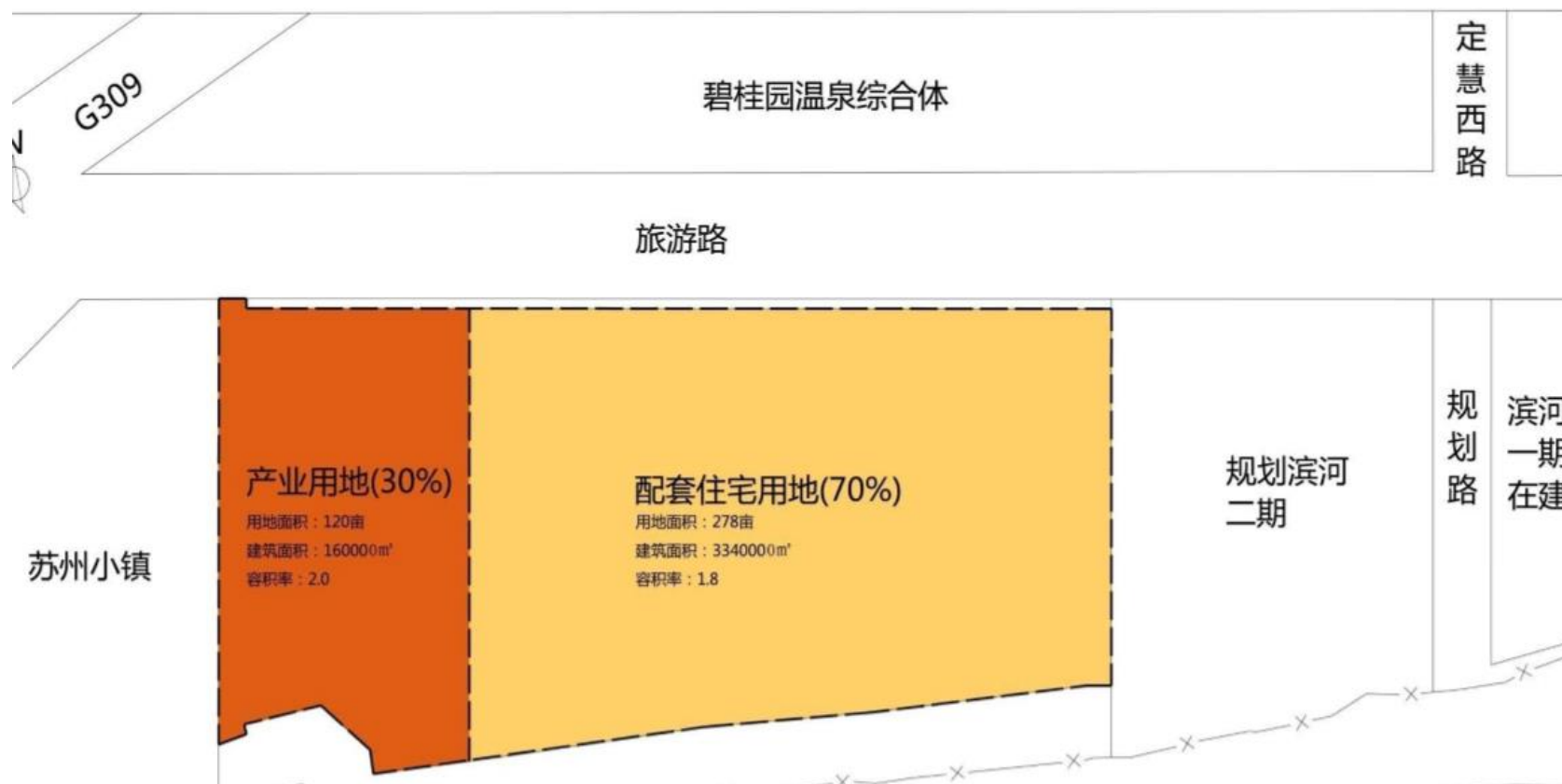
- 泉城海洋极地世界于2011年7月对外开放，被批准为国家4A级旅游景区；
- 泉城欧乐堡梦幻世界于2014年4月对外开放，被批准为国家4A级旅游景区；定慧寺2013年被批准为国家3A级旅游景区；
- 齐河水上世界于2017年7月对外营业；
- 齐河大地自然博物馆群、齐鲁青少年快乐成长教育基地、晏泉湖休闲旅游度假区、东盟国际生态城等项目正在加快建设。





土地基本情况

项目位于文化旅游核心区，为生态城管委会对我公司的招商引资项目，建设项目为动漫影视创意园项目及配套住宅。项目地块规整，北侧为旅游路及碧桂园温泉项目、西侧为苏州小镇项目。



出让地块及取得

本项目为合作方产业勾地，招拍挂拿地。已投入数亿元进行土地整理和征拆工作。

	商业	住宅	合计
容积率	1.5	2	
面积（亩）	120	278	398
挂牌价（万/亩）	100-120	200-220	

周边土地价格

2020年3月13日，齐2020-9号、齐2020-10号、齐2020-11号宗地捆绑出让，距目标项目约1KM，总计218.39亩，成交总价43678.1万元，商业地块单价100.9万元，居住地块单价215.8万元，被齐河县天房天利置业有限公司底价竞得，该公司三级穿透实控人为天津市国资委。



周边房价

紧邻目标项目的碧桂园泉都会一期占地287亩，容积率1.5，涵盖温泉酒店、商业街、办公、度假住宅等业态，在售均价小高层7500元；

目标项目西北方向1KM的新城玺樾占地936亩，容积率1.64，包括合院、叠拼别墅和小高层住宅等产品，在售均价别墅17400元，小高层6600元；

项目西南方向6KM的保利城（原黄河大观）占地982亩，容积率1.72，涵盖酒店、商业、别墅、洋房、高层等，在售均价小高层7800元；

项目往北7KM齐河东高速出口的力高雍泉府占地约400亩，容积率1.5，产品包括别墅、洋房、高层，在售均价高层5900-7000元，洋房7500-8000元，叠拼起价11000元；

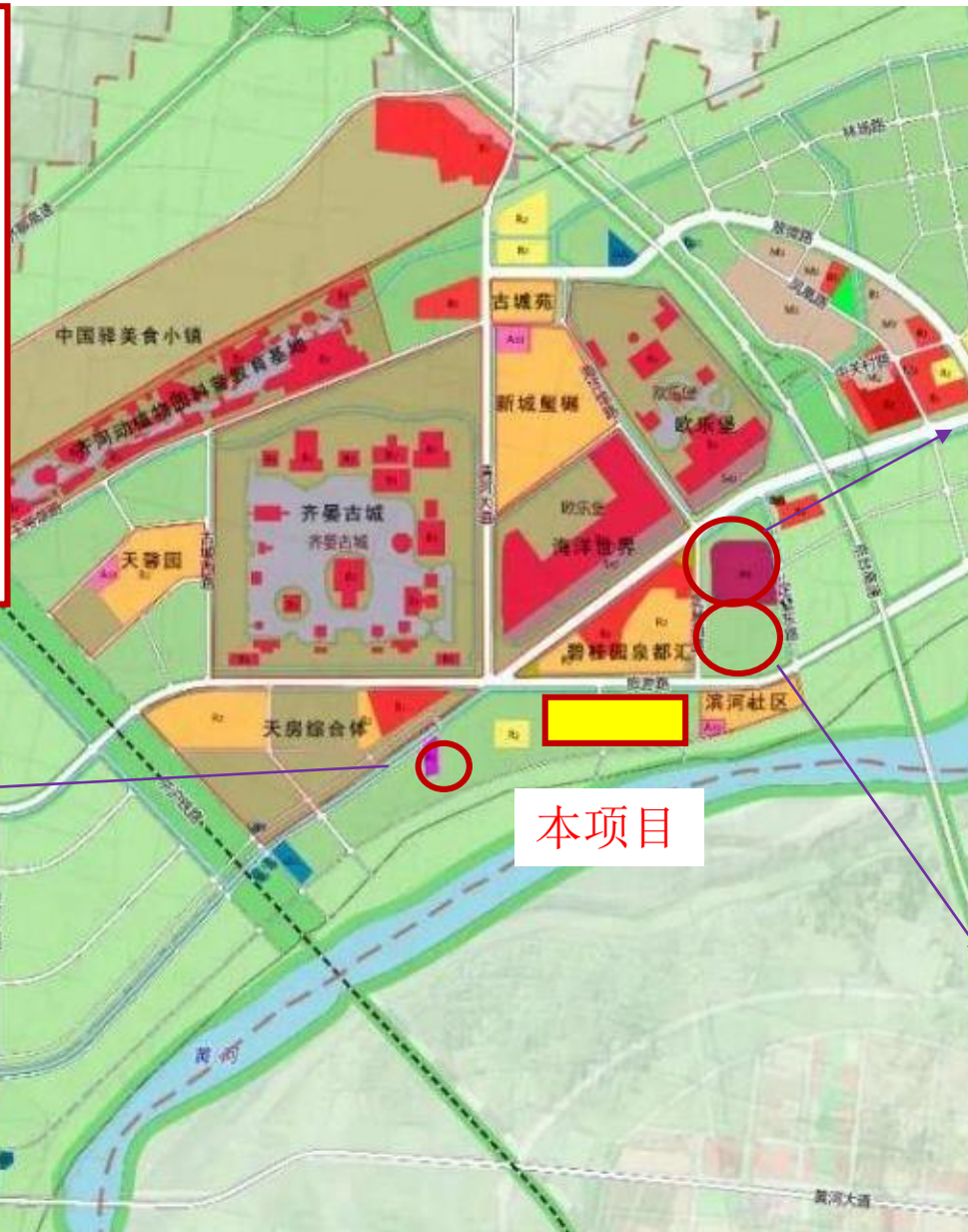
相邻的荣盛国际高尔夫温泉小镇总占地约6000亩，总建面约450万方，包括高尔夫球场、酒店、康养、商业、住宅、别墅等业态，在售均价高层6300元，洋房7500元，别墅10000元。



周边房价

旅游区内住宅总体体量不大，目前仅有奥海云粥赋、碧桂园泉都汇和新城玺越在售。本项目是区域内为数不多的住宅地块。本项目开盘时，上述项目基本清盘，6公里内竞争项目很少。

本项目未来周边有教育、商业、办公和娱乐配套。



黄河水街商业街



创艺佳园
产业园为主

齐河一中分校
(规划中)

地块指标建议

- 用地面积278亩，容积率为2，计容建面约37万 m^2 。建议做高低配，别墅类产品去化速度快。

住宅部分（278亩）						
业态最高容积率		2	基础业态占地面积	185333	总建筑面积	370667
住宅	业态拆分	容积率	强排配比	建筑面积（ m^2 ）	套数（套）	车位面积（ m^2 ）
	洋房（12-15层<60M）	1.80	0.00%	0	0	0
	高层（18-22层<80M）	2.55	70.00%	330820	3308	99246
	联排和双拼	0.70	30.00%	38920	216	
	综合指标	2.00	100.00%	369740	3524	99246

- 用地面积120亩，容积率为1.5，建议做到1以上，做部分商墅产品、主题酒店和商业街。

商业部分（120亩）					
业态最高容	1.5	占地面积	80000	总建筑面积	81664
商业	业态拆分	容积率	强排配比	建筑面积（ m^2 ）	套数（套）
	酒店式公寓	2.00	5.00%	8000	160
	商墅	0.80	70.00%	44800	299
	商业街	2.00	13.00%	20800	208
	科技馆	0.84	12.00%	8064	1
	综合指标	1.02	100.00%	81664	668

我方负责产业勾地，并保证在约定地价内获得住宅和商业开发权：

- 1、土地返还款归我方所有（偿还我方一级开发成本和产业建设运营）
- 2、动漫科技馆及配套占地为20-30亩，建筑面积约8000平米，由合作开发企业代建动漫科技馆，动漫科技馆的设计、建设我方参与监理，我方按成本价出资购买。
- 3、我方回购后，开发企业实际住宅和商业配比约8:2。

销售收入测算

- ▶ 参考周边项目售价，按最保守估计测算售价。预计销售收入合计37亿，预计去化周期3-3.5年。
- ▶ 住宅做高低配，做部分别墅用于迅速回款。
- ▶ 项目总投资26.3亿元，总销售金额37亿元，税后利润约5.6亿元，税后投资利润率约21.4%，销售利润率约15.3%。

业态强排	可售面积	销售均价	可售货值	备注
高低配	(m ²)	(元/m ²)	万元)	
高层住宅	330,000	7200	237600	毛坯
别墅	38,920	15000	58380	毛坯
商墅	44,800	10000	44800	毛坯
商街	20,800	10000	20800	
科技馆	8,000	5000	4000	产业方回购，硬装完成
车位	2,000	5万元/个	5000	车位销售率50%
合计	442,520	9195	370580	

总结

优势：

- 1、项目与济南一河之隔，到济南市中心仅11公里、距济南西站直线距离9km，距离西二环仅8公里；
- 2、黄河国际生态城总投资超过270亿，是“济-齐一体化”新城，拥有湿地公园1.5万亩，湖面6000亩，各种度假项目林立，生态资源极好。
- 3、区域入驻房地产企业包括绿城、保利、碧桂园、银丰、新城等一线开发商。区域不限购，购房者80%为济南人。
- 4、齐河在2年内有望划归济南，济南建设城市圈的步伐越来越快，山东对先行区的探索力度不容忽视，若齐河划归济南，土地价值将成倍提升
- 5、地块方正，土地价格低，土地规模大，抗市场风险能力高