

德州市庆云县70亩项目

项目/基础信息

地块位置	德州市庆云县70亩
地块面积	70亩
用地性质	居住用地
建筑密度	/
容积率	$R \leq 2.2$
计容面积	93444m ²
限高	H≤54米 (根据最新技术规范)
总对价 (含税费)	总交易对价: 约9500万
分摊楼面价	1014元/m ²
其他及备注	本项目为产业勾地项目, 产业用地约160亩, 居住用地70亩

项目区位及红线

地块位于庆云县北部，庆德路以南、青年街以西，距离庆云县政府约2.5公里，周边规划九年一贯制学校，周边道路已建成，通达性及施工条件相对较好。



项目周边现状

地块周边道路相对成熟，地块内部存在待拆迁厂房及苗木。



宏观市场走势

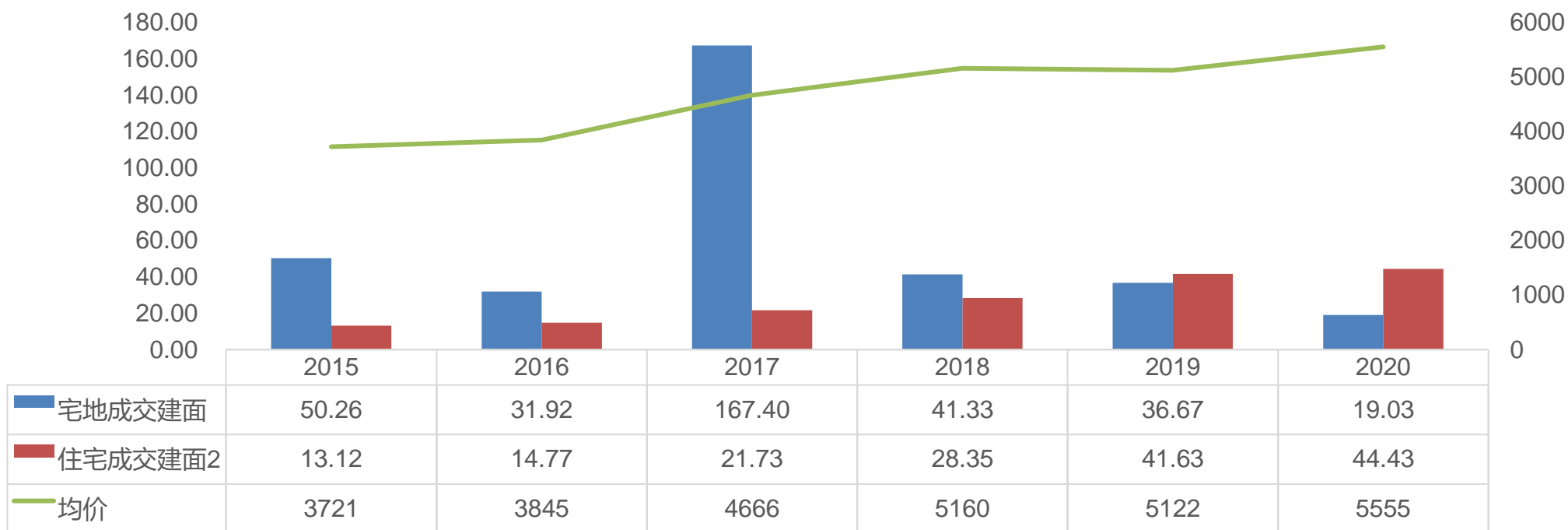
市场站位：庆云地处德州、滨州、河北交界处，周边无强虹吸城市，市场相对独立、客户外流少，稳定度高。

土地市场趋势：2017年红磡、碧桂园、石斛小镇等大盘土地集中成交，土地超供；近年土地供应量有明显缩减趋势。

住宅市场趋势：2018年上旬红磡等优质项目集中入市大幅拉动需求，价格平稳、流量翻番；2020年平稳走量，价格稳步抬升。

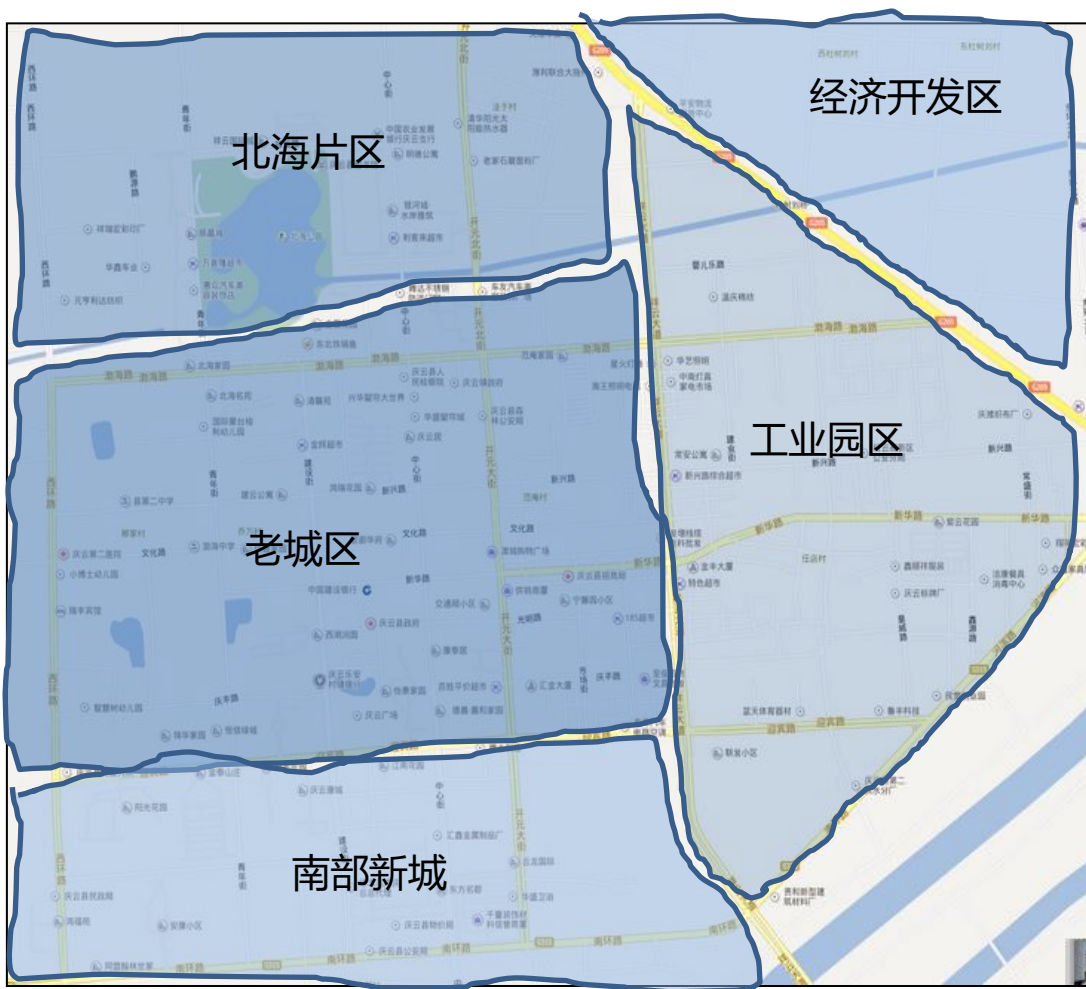
后市趋势研判：根据市调情况和土地初步盘点，主流在售项目普遍处于最后一个地块蓄客阶段，预计今年底集中收尾；20年土地供应量不足住宅流量一半，**预计21年市场表现为供货不足，价格明显抬升。**

庆云县2015-2020年土地及商品住宅市场走势



板块格局

城市自老城区向南北延伸，南部发展速度和认可度优于北部。城市规划将“五福齐临、吉祥庆云”的理念融合到城市规划中，打造由老城综合区、北海片区、经济开发区、工业园区、南部生态区构成的以生态旅游商贸居住为主的环境友好型城市。



按照“东延、南扩、西连、北展”的发展方向，中心城区采用“一带五区”总体结构模式。一带指滨水绿化带，指沿城区中部东西向玉水河设置的滨河景观带，规划整理拓宽，形成生态型城区的绿色走廊。五区指“中部综合区、北部工业区、东部商贸区、南部生态区”。

北海片区：环境驱动型

目前商业配套不成熟，依托北海公园强势的环境资源，吸引了大批客户，但北接河北省，随着京津冀产业转移，有一定发展契机。

老城区：配套驱动型

商业及生活配套成熟，项目品质及舒适度不高，依托地段及配套吸引购房客户

南部新城：规划驱动型

沿南环路规划政务、商务、金融、教育、服务和购物区，为城市主力发展区域

工业园区：电子、纺织、小型化工企业为主

经济开发区：经济发展中（京津冀产业园）

存量变化

从项目实际盘点来看，存量快速出清，市场由红快竞争转入蓝海竞争。可盘活广义库存量由2019年底的约10590万套快速下滑至目前的4282套且集中于碧桂园、红磡、云天绿城、阳光一号院等少数项目。



序号	项目	19年底存量 (套)	20年底存量
1	海川公馆	80	0
2	阳光北海里	21	0
3	迎宾名著	302	0
4	北海之星	200	0
5	东城茗苑	220	10
6	嘉和家园二期	310	12
7	祥云公馆	92, 二期还未定	0
8	佰盛未来城	1000	220
9	康悦公馆	500	80
10	翰林世家	50	0
11	云天绿城	100	22+三期350
12	碧桂园东海天玺	1300	660
13	迪趣华府	300	0
14	御泉公馆	130	0
15	蓝城桃源里	180	0
16	锦鸿学府	600	25
17	彩云金城	450	10
18	黑马	330	0
19	大元	255	15
20	智谷云联	250	0
21	红磡·龍著	1720	三期约430
22	阳光一号院	0	900
23	其它项目及新地块	2200	1550
总计		10590	4282

周边竞争格局

- **一级竞品**：待售项目庆云壹号院，规划133-174m²高层和洋房产品，排卡中，价格未释放。
- **二级竞品**：①**红礪龙著**，二期高层6000元/m²，小高6500元/m²，洋房6900元/m²，月均流速105套，目前断货，三期蓄客，预计涨幅300-500元/m²；②**碧桂园东海天玺**，精装高层6100元/m²，小高6400元/m²，洋房7200元/m²，红礪断货后月均70套左右。③**大元首府**，安置房部分转销售项目，目前尾盘剩余15套，高层均价5300元/m²，小高均价5600元/m²。



项目名称	产品	价格 (元/m ²)	月均流速 (套/月)	库存 (套)
碧桂园东海天玺	高层、小高、洋房 (118-275)	高层6100 小高6400 洋房7200 (精装)	70 (近期)	660
红礪龙著	高层、小高、洋房 (110-175)	高层6000 小高6500 洋房6900 (二期)	105	430
庆云壹号院	高层、洋房 (133-174)	待售	—	828
大元首府 (安置项目部分销售)	高层、小高 (75-145)	高层5300 小高5600	20	15

产值预估

地块占地：70亩；

建面：地上计容建面约9.3万方，地下建面约3万万，总建面约12万方

直接成本预估：4.1亿元

货值预估：6.3亿元