

建德城区窑上项目情况

城市介绍

建德市，别名严州，1992年撤县置市，隶属于浙江省杭州市，地处浙江西部，东连杭州，南接金华、义乌，西通衢州，北拥千岛湖。**建德总面积2314.19平方千米，距杭州市高速公路里程108公里。**建德市区下辖3个街道：洋溪街道、更楼街道、新安江街道，城市分布于新安江两侧。



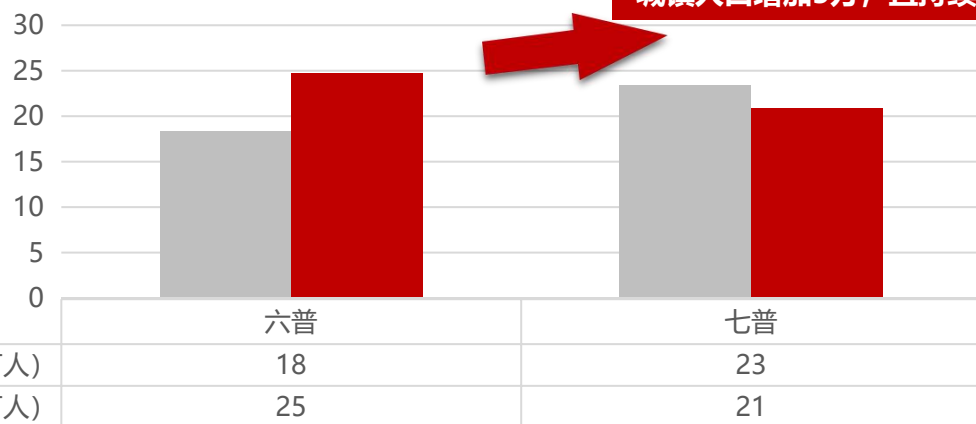
城市人口

- 七普显示杭州人口增量迎来爆发，常住人口近1200万，增量324万，位居全国第一。萧山区增量67万，临平、余杭区增幅超100%。**建德常住人口44万，人口常年保持稳定，非人口流出型城市。**
- 七普中，城镇人口增加5万人，全市城乡人口结构已发生质变，**乡镇人口进城置业已成大趋势，且持续增长。**

浙江省常住人口增量及增幅				
城市	七普 (万人)	六普 (万人)	增量 (万人)	十年增幅
杭州	1194	870	324	37%
宁波	940	761	180	24%
温州	957	912	45	5%
台州	662	597	65	11%
金华	705	536	169	32%
绍兴	527	491	36	7%
嘉兴	540	450	90	20%
湖州	337	289	47	16%
丽水	251	212	39	18%
衢州	228	212	15	7%
舟山	116	112	4	3%
合计	6457	5443	1014	19%

杭州各区常住人口增量及增幅					
排名	城区	七普 (万人)	六普 (万人)	增量 (万人)	十年增幅
1	萧山区	201	135	67	50%
2	上城区	132	103	29	28%
3	余杭区	123	58	64	111%
4	临平区	118	59	59	100%
5	拱墅区	112	108	4	4%
6	西湖区	111	82	29	36%
7	富阳区	83	72	11	16%
8	钱塘区	77	48	29	61%
9	临安区	63	57	7	12%
10	滨江区	50	32	18	58%
11	桐庐县	45	41	5	11%
12	建德市	44	43	1	3%
13	淳安县	33	34	-1	-2%

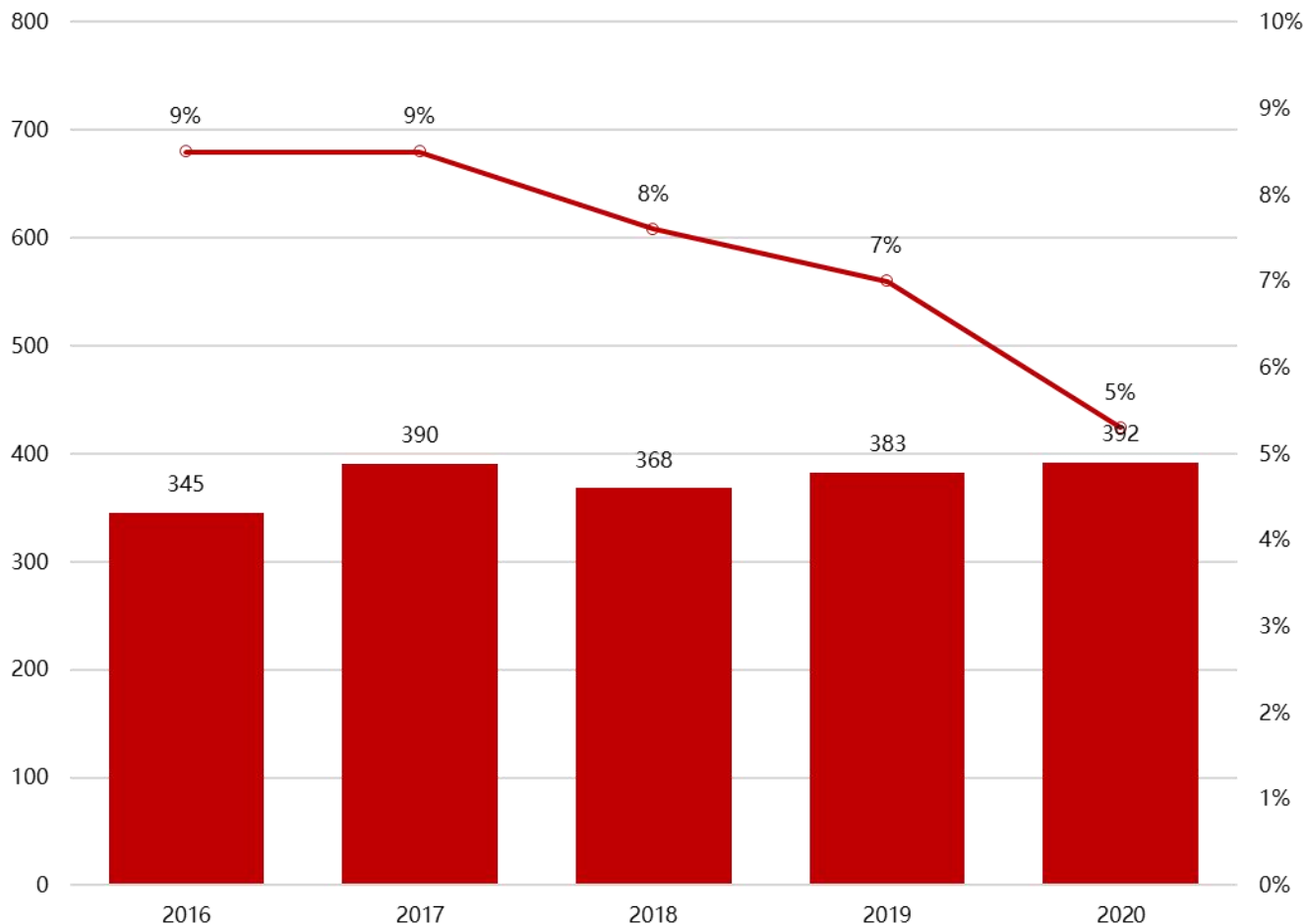
建德六普、七普城乡人口结构



城市经济

2020年杭州全市GDP总量16106亿元，同比增长3.9%，其中建德市全年GDP392亿元，GDP增速5.3%位于全市第四，经济实力位列杭州下属县市第一；除2020年受疫情影响外，2016-2019年均保持7%-9%GDP增速，城市发展速度较快。

2015-2020年建德GDP走势 (亿元)



2020年杭州市各区、县市GDP及增速

城市	GDP总量 (亿元)	增速 (%)	GDP全市排名
余杭区	3052	5.3%	1
萧山区	1828	1.0%	2
滨江区	1745	7.2%	3
西湖区	1587	7.2%	4
上城区	1192	1.8%	5
下城区	1134	8.0%	6
江干区	1026	5.0%	7
富阳区	812	1.1%	8
拱墅区	669	0.1%	9
临安区	600	3.5%	10
建德市	392	5.3%	11
桐庐县	376	2.1%	12
淳安县	241	-4.8%	13
杭州市总计	16106	3.9%	/

项目区位

- 由于建德城区处于两山夹一江的地理环境，发展空间及其有限。整体城市沿新安江向东发展，直连桐庐、杭州。
- 小洋坞地块位于老城区与洋溪新城交汇处，属于老城自然外延。窑上地块位于洋溪新城和洋安新城交汇处，属于洋安新城自然外延。两地块均处在城市发展主轴上。两项目距离3.8km，拥有完善配套和新城区的城市界面。



板块竞争格局

老城区目前开发较为饱和，客户认可度高，配套齐全；洋安新城快速发展，日益成熟，商业住宅等近年即将交付；桥南作为老城居住延伸片区，开发进程滞缓。



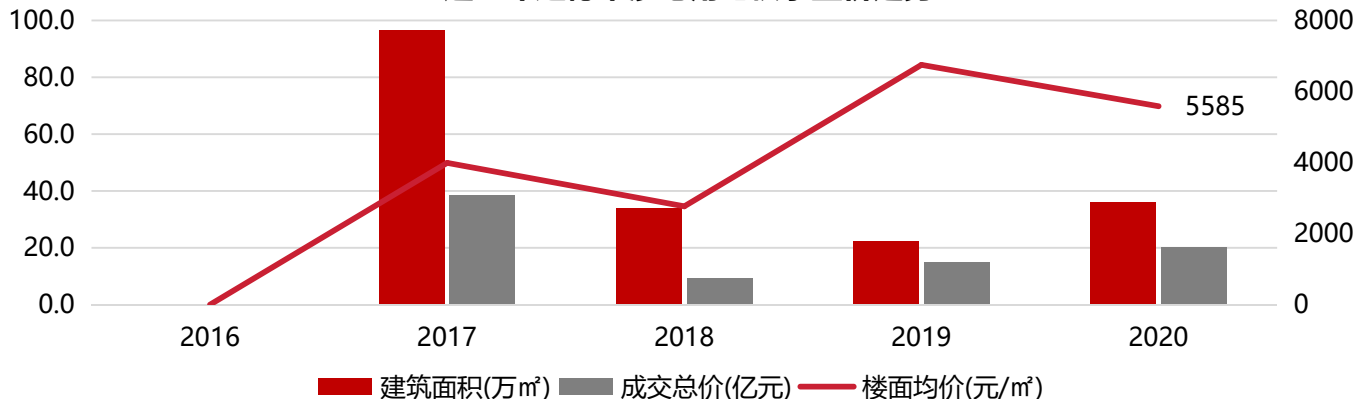
板块	老城区	洋安新城	洋溪新城	桥南片区
板块定位	老城区	居住新区	商业/居住新区	老城延伸片区
开发阶段	开发饱和	接近饱和	起步阶段	发展初期
配套水平	成熟	较成熟	规划阶段	依靠老城
目前价格	2.2-2.4万/m²	2-2.4万/m²	1.5-1.7万/m²	1.1-1.4万/m²
发展潜力	饱和	高	较高	一般
客户认可度	认可	较高	一定的认可	一般
综合评价	核心地段	快速发展，日益成熟	开发水平一般	开发水平较差

土地市场

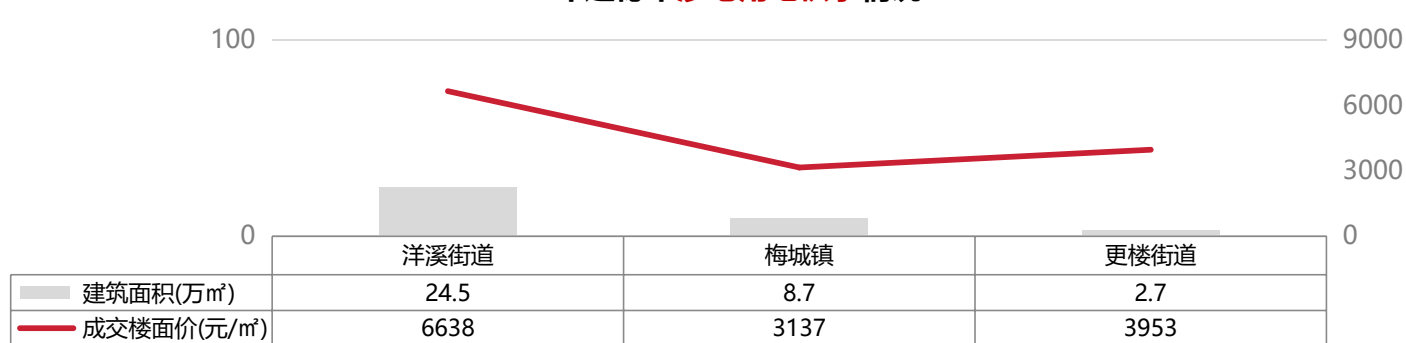
● 2020年涉宅用地成交区域分布

2020年1-12月，建德市区仅出让**7宗**涉宅地块，成交建面36.0万㎡，成交金额**20.1亿元**。其中**洋溪街道**占5宗，总建筑面积24.5万㎡，**新安江街道**整体供地较为稀缺，2020年无地块出让。

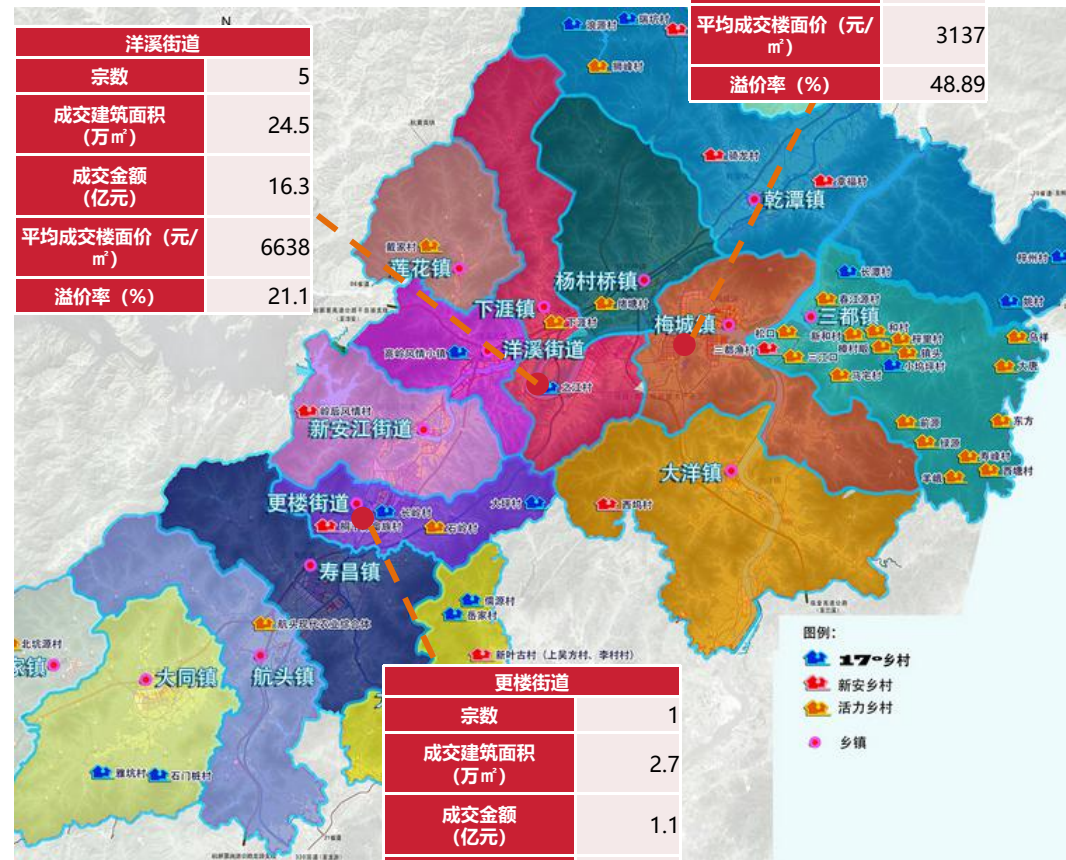
近五年建德市涉宅用地供求量价走势



2020年建德市涉宅用地供求情况



梅城镇	
宗数	1
成交建筑面积(万㎡)	8.7
成交金额(亿元)	2.7
平均成交楼面价(元/㎡)	3137
溢价率(%)	48.89



土地市场

- 建德核心区土地供应相对稀缺，2018年至今出让8宗宅地，2021年至今出让4宗涉宅用地。其中洋安核心区为龙5月新地块，楼面价达9379元/m²+29%自持。核心区有限的土地供应，土地市场热度不减，龙大5月地块将土地市场推至年度最高。
- 本案因区域认知的分化，价值趋同于洋溪板块，地价较之洋安核心区将有所分化。同级板块中，最高为华新绿城新安明月2020年5月地块，楼面价7494元/m²。

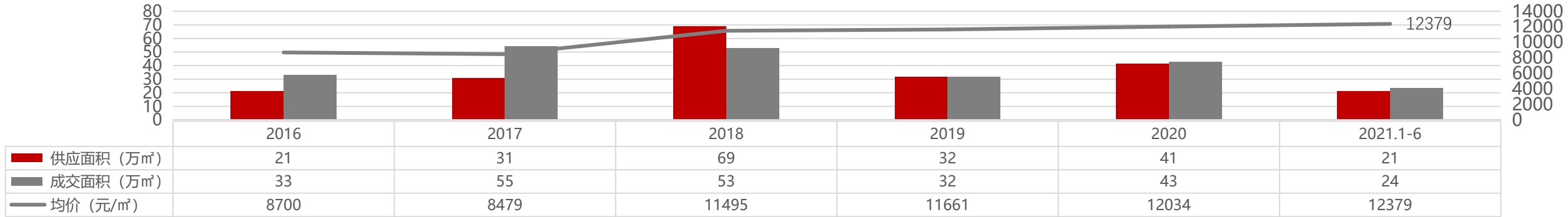
编号	地块编号	拿地日期	项目案名	容积率	建筑面积(m ²)	总价(万元)	楼面价(元/m ²)	溢价率	竞得单位	首开时间
1	洋安N-4-2地块	2019/4/30	龙大江景府	1.8	45580	36378	7981	58.32%	龙大	2020/9
2	洋溪新城S-4-3地块	2020/5/21	德信中南江山云起	1.8	67216	39375	5858	12.58%	中南	2020/12
3	洋溪新城S-5-1	2020/5/21	德信中南江山云起	1.8	54315	37675	6936	24.44%	中南	2020/12
4	洋溪新城S-6-2	2020/5/21	绿城新安明月	1.5	34409	38682	7494	23.66%	华新	2021/4
5	洋溪新城S-7-1	2020/5/21	龙大悦江府	1.5	52830	41019	7764	28.11%	龙大	2021/7
6	洋溪街道小洋坞A地块	2021/3/4	严州云境	1.8	119581	112360	9396	50%+10%自持	新城	/
7	洋溪街道小洋坞B地块	2021/3/4	云屿江月	1.8	82791	70991	8574	50%+10%自持	绿都	/
8	洋安S-1地块	2021/5/13	/	2	46519	81938	9379	30%+29%自持	龙大	/



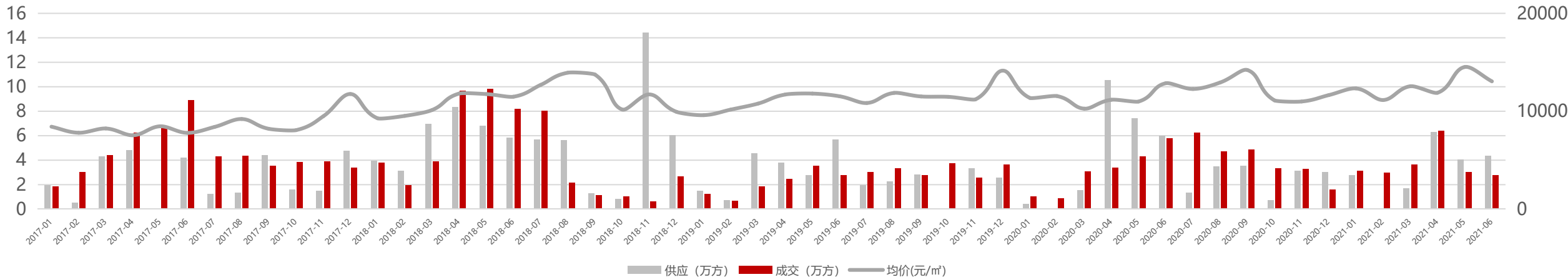
住宅市场

- 近五年来，住宅**总供应面积192万方**，住宅**总成交面积206万方**。除2018年呈现供求两旺态势外，其他年份市场**整体呈现供不应求**态势；
- 月度市场存在淡旺季的周期性波动，旺季的个别月份因市场供应结构（乡镇集中供应、签约时滞等原因）存在月度供大于求，属于正常市场波动，足够长的周期内，市场依然处于供不应求或供求两旺。

建德近五年商品住宅供求情况



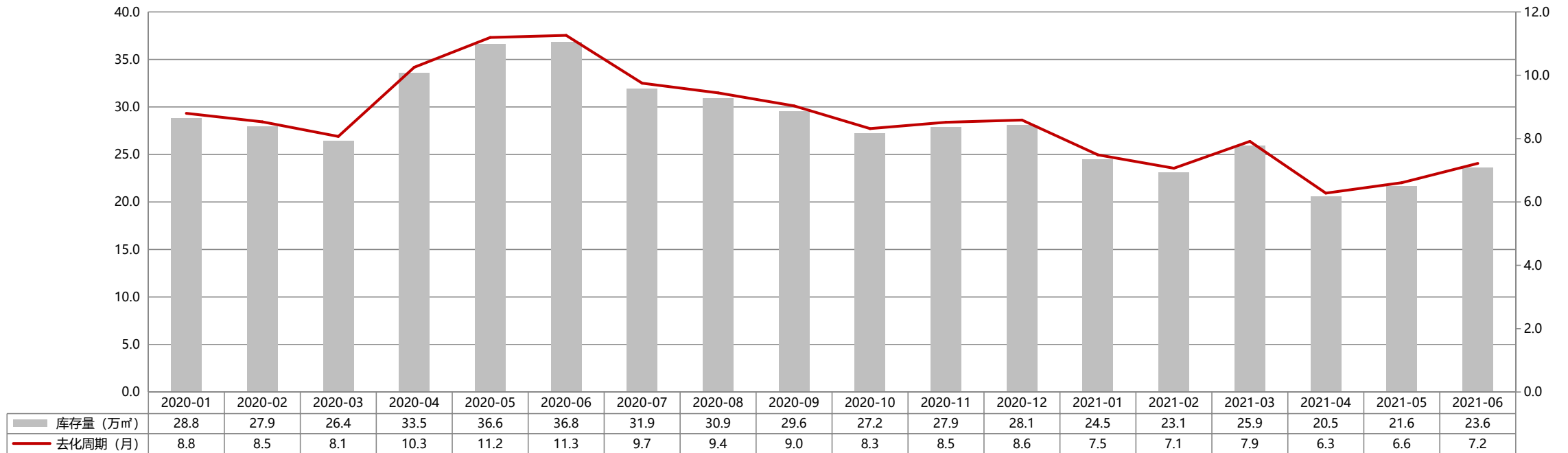
建德近五年住宅月度供求情况



存量走势及去化分析

- 截止2021年6月底，建德住宅整体存量在23.6万方，去化周期7.2个月，市场健康度较高。

近一年建德商品住宅市场存量/去化周期



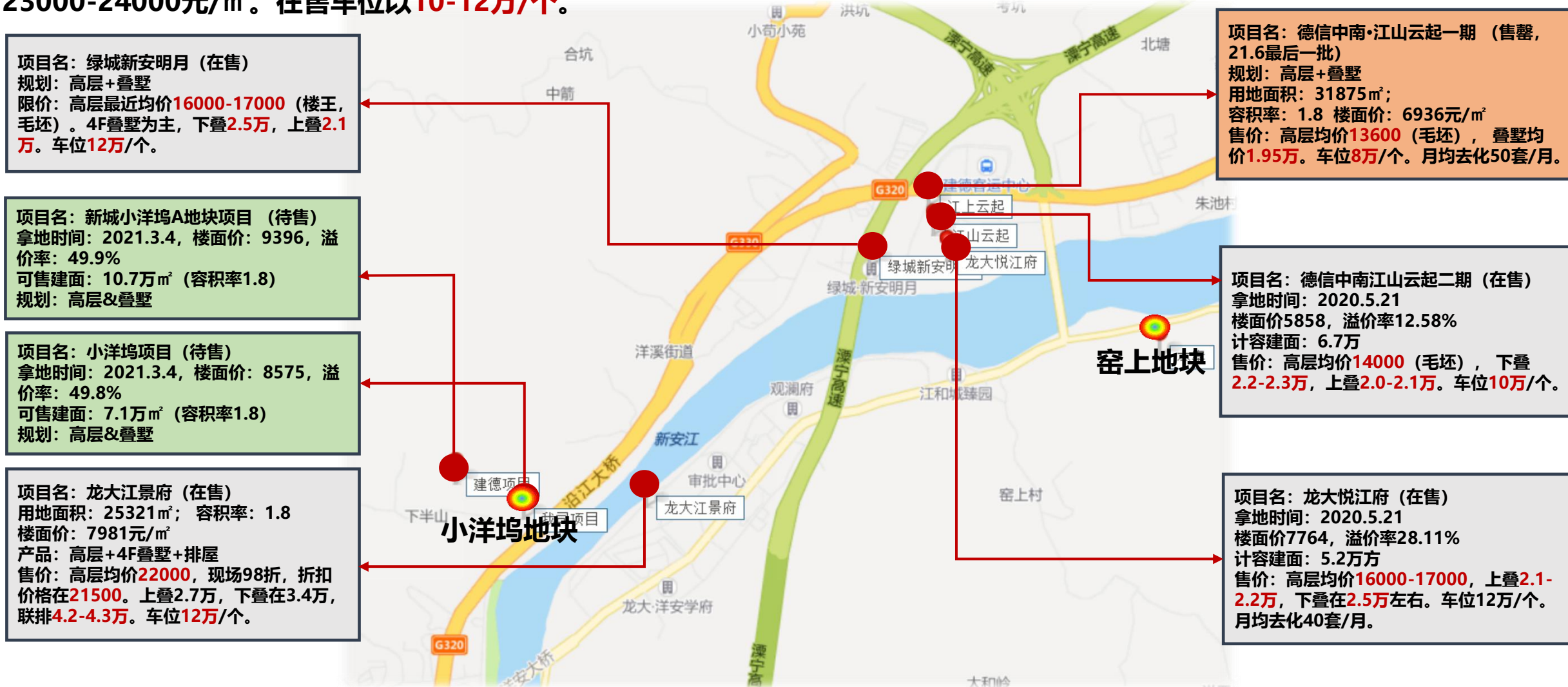
数据来源：中房数据库

时间范围：2020.1-2021.6.

去化周期：接近12个月平均去化计算

竞品分布

- 小洋坞地块同级竞品主要为洋安新城，龙大江景府高层对外释放价格**21000-22000元/m²**，叠墅**25000-28000元/m²**。入市时，市场存在**18000-20000元/m²**的价格段机会。
- 窑上地块同级竞品主要分布在洋溪大桥北侧，高层当前在售均价多在**15000-17000元/m²**，相较于价格3月份的**14000元/m²**，售价上涨**2000-3000元/m²**的情况下，月均流速约50套。下叠均价在**24000-25000元/m²**，上叠均价在**21000-22000元/m²**，叠墅均价**23000-24000元/m²**。在售车位以**10-12万/个**。



项目名: 绿城新安明月 (在售)
规划: 高层+叠墅
限价: 高层最近均价**16000-17000** (楼王, 毛坯)。4F叠墅为主, 下叠**2.5万**, 上叠**2.1万**。车位**12万/个**。

项目名: 新城小洋坞A地块项目 (待售)
拿地时间: 2021.3.4, 楼面价: 9396, 溢价率: 49.9%
可售建面: 10.7万m² (容积率1.8)
规划: 高层&叠墅

项目名: 小洋坞项目 (待售)
拿地时间: 2021.3.4, 楼面价: 8575, 溢价率: 49.8%
可售建面: 7.1万m² (容积率1.8)
规划: 高层&叠墅

项目名: 龙大江景府 (在售)
用地面积: 25321m²; 容积率: 1.8
楼面价: 7981元/m²
产品: 高层+4F叠墅+排屋
售价: 高层均价**22000**, 现场98折, 折扣价格在**21500**。上叠**2.7万**, 下叠在**3.4万**, 联排**4.2-4.3万**。车位**12万/个**。

项目名: 德信中南·江山云起一期 (售罄, 21.6最后一批)
规划: 高层+叠墅
用地面积: 31875m²;
容积率: 1.8 楼面价: 6936元/m²
售价: 高层均价**13600** (毛坯), 叠墅均价**1.95万**。车位**8万/个**。月均去化50套/月。

项目名: 德信中南江山云起二期 (在售)
拿地时间: 2020.5.21
楼面价5858, 溢价率12.58%
计容建面: 6.7万
售价: 高层均价**14000** (毛坯), 下叠**2.2-2.3万**, 上叠**2.0-2.1万**。车位**10万/个**。

项目名: 龙大悦江府 (在售)
拿地时间: 2020.5.21
楼面价7764, 溢价率28.11%
计容建面: 5.2万方
售价: 高层均价**16000-17000**, 上叠**2.1-2.2万**, 下叠在**2.5万**左右。车位**12万/个**。月均去化40套/月。

项目区位&成交情况

- 地块位于洋溪新城和洋安新城交汇处，属于洋安新城自然延伸段、与洋溪新城一桥之隔，处在城市发展主轴上。拥有完善配套和新城区的城市界面。地块距离建德市政府6.4KM，我司云屿江月项目3.8KM，在建综合体八佰伴2.8KM。洋安新城开发已超10年，近乎饱和，土地资源稀缺，发展向东延伸，契合城市发展方向。



地块基本指标

- 挂牌时间：2021年7月16日
- 成交时间：2021年8月17日
- 成交总价：86400万元
- 成交楼板价：7261元/m²

- 用地属性：城镇住宅、教育用地
- 占地面积：70000m²
- 容积率：1.7
- 计容面积：119000m²

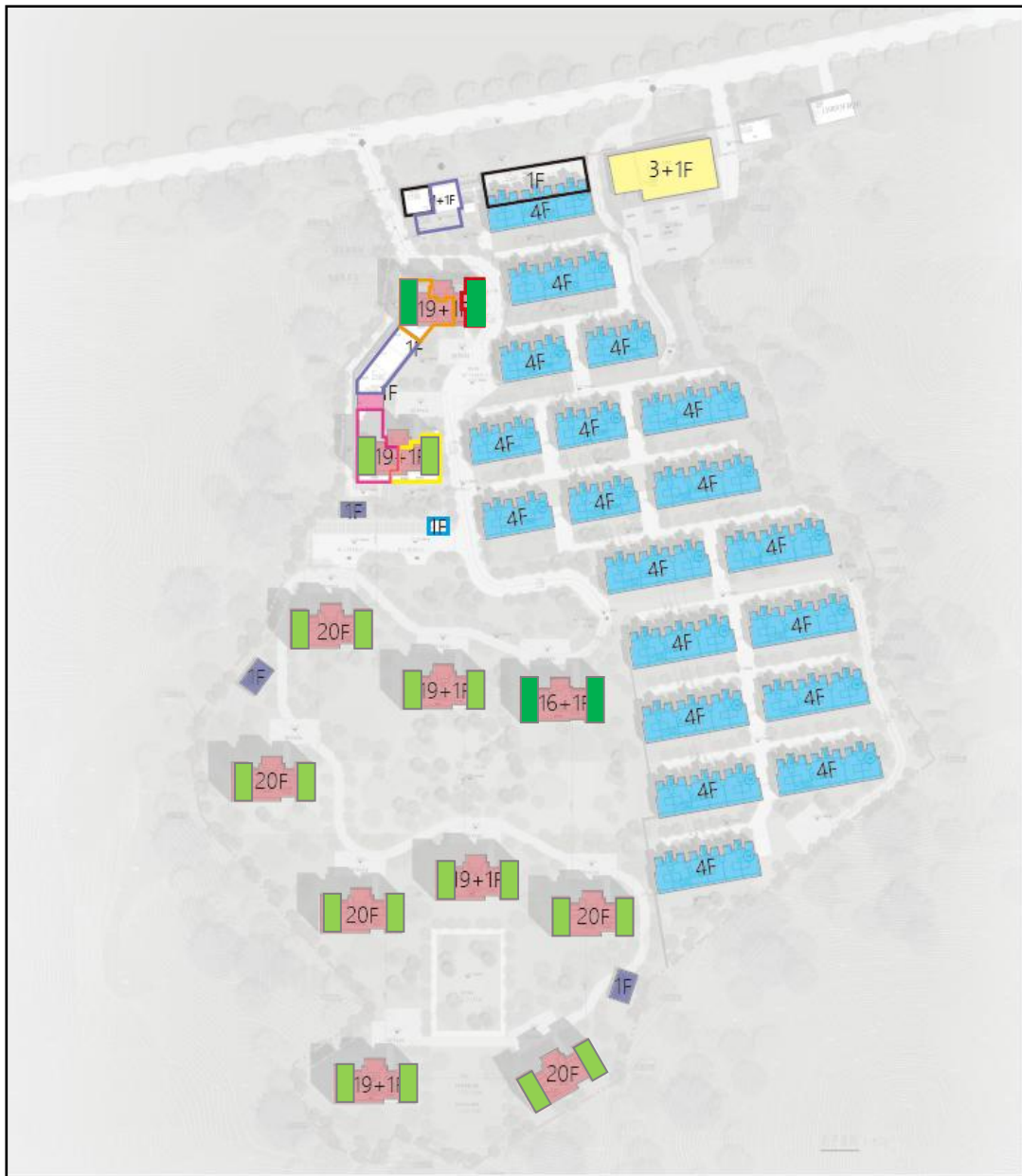
- 建筑限高：不低于4层，60米
- 绿化率：35%
- 建筑密度：25%

项目总平



洋溪街道洋安密上 16-15 号地块总经济技术指标					
项目	纲要会	单位	备注		
规划用地面积	70000				
规划总建筑面积	174026		地上+地下		
地上计容建筑总面积	119000				
其中	住宅总建筑面积	114087	m ²		
	其中	高层住宅		85629	
		叠拼		28458	
	公建配套 (合计)	2066			
	其中	养老服务用房		315	30m ² /百户不应小于300m ²
		物管管理用房		357.00	计容建筑面积的3‰
		物业经营用房		476.00	计容建筑面积的4‰
		变配电		260.00	
		社区管理用房		357.00	计容建筑面积的3‰
		公共文化设施用房		126.00	0.12m ² /户且每处不小于50m ²
		消控室		60.00	
		垃圾房		40.00	
	尾气井	15.00			
	开闭所	60.00			
	商业	546			
幼儿园 (6班)	2300				
室外体育健身场地	945		0.9m ² /套		
室外文化活动现场地	100.00		不小于100m ²		
架空层面积	1072.09				
地下建筑面积	55026				
其中	普通地下室	34136	其中人防建筑面积9335m ² , 其中叠拼负一层面积8164m ² , 含8个变电所, 3个专变, 1个开闭所		
	叠拼赠送	8164			
	非机动车库	3391			
	人防地下室	9335			
容积率	1.70				
建筑密度	0.25				
绿地率	0.35				
住宅总户数	1050	户			
限高	≤60M	米			
居住人数	3360.00	人	3.2人/户, 城市居住区规划规范		
机动车车位数	1132	辆	含20辆访客车位, 10辆幼儿园车位		
其中	地上	132	辆	含20辆访客车位, 10辆幼儿园车位	
	地下非人防	813	辆		
	地下人防	187	辆	考虑山地影响, 按50m ² /辆预估	
非机动车车位	1886	辆			
其中	地上	0.00	辆		
	地下	1886	辆		
项目可售比	0.65		住宅+商业建筑面积/总建筑面积		

项目户型落位



户型色	业态	户数	户数比	面积	面积比
■	高层89m²	423	40.29%	37822.67	33.10%
■	高层110m²	352	33.52%	39418.65	34.50%
■	高层120m²	71	6.76%	8562.60	7.49%
■	叠墅139m²	204	19.42%	28458.00	24.90%
	合计	1050	100%	114261.92	100%

- 高层89m²户型
- 高层110m²户型
- 高层120m²户型
- 叠墅139m²户型

项目鸟瞰图



项目形象进度

现场照片

