

贵阳市高新区 太阳湖人才小镇194亩项目

提质 增效 共赢

2020

一、项目概要

区位	项目位置	项目位于贵阳市高新区，在省政府的领导下着力建设成生态白金城、大健康城、未来教育城，努力建成大数据综合创新试验区的核心区、全国生态文明示范城市的样板区、更高水平全面小康社会的先行区。项目周边路网规划结构清晰，用地紧邻科教路与二十六大道，地块西侧的白金大道为政府未来大力打造的数博大道。周边有太阳湖公园、轻轨二号线（在建中）、贵阳科学城、华东师范大学附属小学、甲秀小学分校等。已入驻碧桂园、恒大、绿地、金科、天亿等品牌开发商，片区具备一定客群热度。
	片区规划	项目地块位于贵阳市数博大道，围绕数博大道，政府将建设“一谷、三城、三区”，全面打造“贵阳创新型中心城市示范区”，同时也将是中国乃至亚洲的大数据+科技中心，未来发展潜力巨大。
地块	性质用途	住宅用地（兼容10%的商业）
	设计要点	项目净用地面积129182.77㎡（194亩）、容积率2.5、计容建面：322956.93㎡。 (地块需配建：1.200㎡卫生服务站、2.900㎡文化活动站、3.12班幼儿园（≥5400㎡）、4.500㎡老年中心、5.1000㎡运动场、6.1000㎡生鲜超市、7.50㎡公厕、8.150㎡垃圾站、9、10㎡再生资源回收点、10、1处中水处理站。)
市场	客户产品	1、18F小高层作为主力供货产品； 2、8F叠墅作为溢价和改善性产品； 3、核心客户—项目周边地缘性投资兼自住和自住客户； 4、重要客户—贵阳市区外溢客户、白云区及高新区地缘客户和少部分其它区域认同周边配套客户。
	售价去化	项目单盘8-9万㎡/年的住宅产品去化。
	价格支付	2020年10月获取，土地款5.63亿。



1.城市亮点

贵阳作为西南片区贵州省省会，目前西南片区在高铁开通加持下，已实现西南各省交通贯通，贵阳作为中央重点扶持的西南片区城市，是整个华南交通枢纽。目前50强房企已有40余家进入，城市战略地位显著。

2.项目区位优势

项目位于贵阳市大力发展的高新区，该片区依托于完善的远期规划，以及发达的交通路网，发展潜力巨大。该片区发展核心为数字+科技，片区内有多家高科技公司及良好的教育资源，在未来的大规划下作为贵阳核心发展区会越来越完善，对客流吸引力巨大。

3.项目规划优势

项目占地194亩，容积率2.5，住宅限高54米，商业限高80米，初步强排为18F小高层（T2/T4）、8F叠墅、15FLoft公寓产品。目前贵阳市市场多为高层产品、超高层以及高容积率的塔楼项目，产品在片区内具备吸引力，且我司首入贵阳，该地块得益于自身优势，产品相较于周边品牌开发商有着极大品牌宣传力度。

亮点梳理

目前贵阳市场存量已达1174万 m^2 ，去化周期为25个月，整体市场较差，项目所在区域住宅月均去化面积5万方，销售均价在9597元/ m^2 ，去化周期22个月。相对贵阳市除主城区外相对安全。且当地人片区接受度高，片区价格抗风险能力更强。

择机选择合作伙伴共同进入，适合初入市场试水。

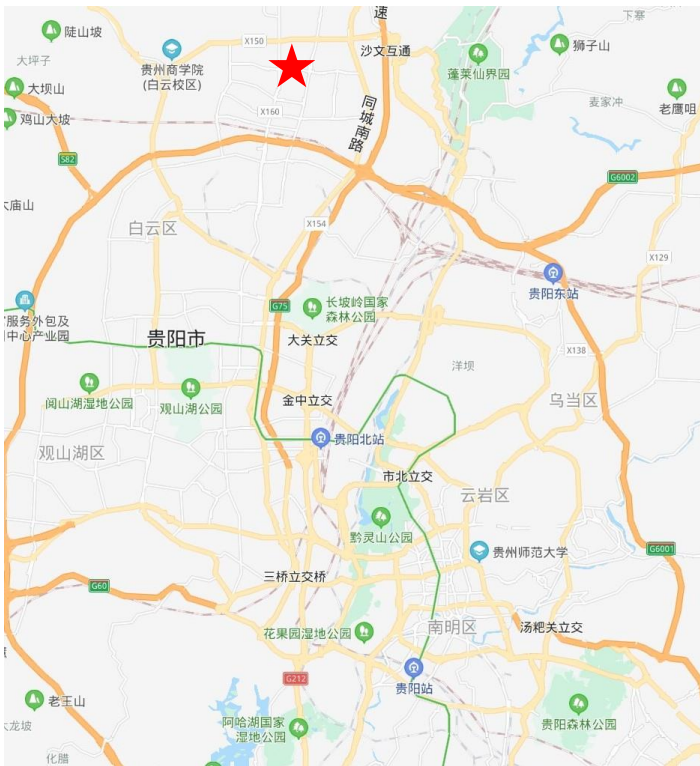
项目所在片区目前仍处于贵阳价值洼地，土地价格较低，售价有相应的支撑，该片区目前已有绿地、金科、旭辉、天亿地产等房企进入，随着贵阳市场逐渐回温和产业企业入驻，该片区的热度逐渐提升，进入门槛将慢慢变高。

4.市场安全性

5.项目体量适合

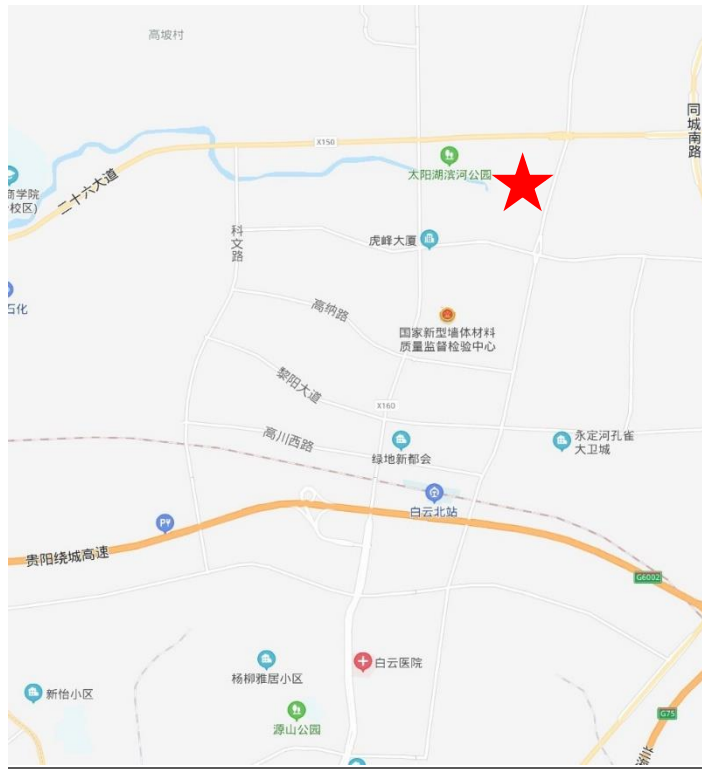
6.片区价值洼地

二、城市概况—城市区位



宏观区位：

项目隶属贵阳市高新区，位于贵阳主城区北部。贵州省和贵阳市正在迈向大数据时代，高新区正逐步成为全省大数据产业发展的制高点、领头羊，综保区正逐渐成为贵阳开放的“桥头堡”、“新引擎”，这为高新区推动产业调整升级提供了重大契机。



微观区位：

项目位于贵阳市高新区北侧，地块毗邻太阳湖湖滨公园，周边众多科研机构及教育配套。

三、城市概况—城市经济数据

城市经济

□城市经济发展势头迅猛、GDP增速较快，人口吸附力强，依托大数据等产业实现后发赶超

- 贵阳市全市人口480.20万人，环比增长约24万人；
- 2018实现生产总值3798.45亿元，人均生产总值78449元，**连续4年全国省会城市经济增长第一。**

经济数据	贵阳市		
	2016年	2017年	2018年
户籍人口	465.98万	480.20万	488.19万
GDP/增速	3157.70亿元，11.7%。	3537.96亿元，11.3%。	3798.45亿元，9.9%
人均GDP	67771元，同比增长10.1%	74493元，同比增长9.2%	78449元，同比增长7.8%。
城镇居民人均可支配收入/增速	29502元，比上年增长8.3%，	32186元，比上年增长9.1%	35115元，比上年增长9.1%
金融机构个人存款余额	2505.41亿元，10.5%	2646.09亿元，8.9%	2835.74亿元，7.1%
社会消费品总额（亿元）	723.44亿元，同比上年增长13%	811.69亿元，同比上年增长12.2%	1299.47亿元，同比上年增长8%
全年固定资产投资/增速	2943.87亿元，增长14.9%	3476.77亿元，增长18.1%	3998亿元，增长15%
房地产开发投资（亿元）	927.32亿元同比15年下降15%	1120.74亿元投资增长20.9%	1077亿元同比17年下降3.9%



提质 增效 共赢

2020

四、城市概况—城市整体规划

根据《贵阳市中心城区控制性详细规划（总则）—高新组团》规划方案对高新区进行全新规划定位：高新组团将规划为中关村贵阳科技园科技创新功能核心区、展示区、引领区，**贵州省大数据技术创新引领区和大数据产业集聚区**，贵阳市公平共享创新型中心城市示范区。

总体空间结构 — “一谷、两轴、四心、两园”

一谷：生态科技文化谷。

两轴：指沿白金大道布局的数博走廊及沿二十六大道布局的产教联动走廊。

四心：1、罗格凶湿地文化公园；

2、小寨文化公园；

3、羊尖坡山地文化公园；

4、沙子哨湿地公园。

两园：1、贵州科学城；

2、贵州大数据城。

主干路网结构 — “七横、四纵”

七横：创筑路、创北路、动力大道、二十六大道、高海路、高纳路、高川路。

四纵：科文路、白金大道、科创路、同城大道。

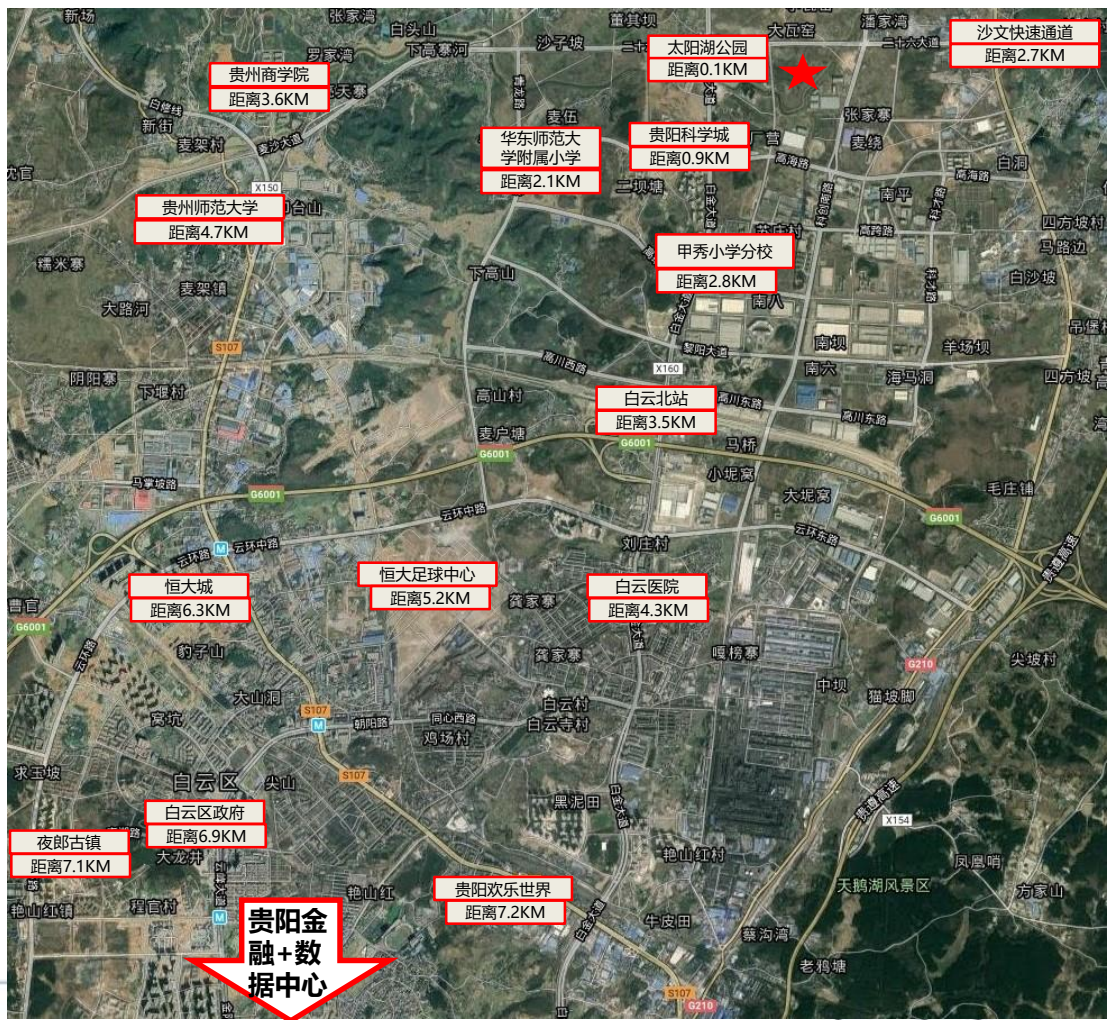


提质 增效 共赢

2020

六、区位价值—项目位置

- **房地开发现状:** 目标地块周边分布众多品牌开发商项目，产品覆盖刚需及改善市场，市区整体存量较大，但高新区处于快速发展状态，新开盘项目去化较好。
- **商业配套现状:** 目标地块紧靠贵阳市科学城和太阳湖湖滨公园，周边商业氛围、自然资源和教育资源较为完善，但在未来大规划背景下，升值空间较大。
- **品牌开发商进驻情况:** 目前周边已有碧桂园、恒大、绿地、金科、旭辉、天亿等品牌开发商入驻，并深耕多年。
- **周边竞品分析:** 项目周边竞品较少，一级竞品仅有天一·观山悦，距离项目地块在两公里范围外。



七、 区位价值—周边配套



- 地块周边3公里范围内轨道交通、教育配套和商业氛围较为完善。
 - 1、地块北侧有轻轨二号线始发站（在建中）、比亚迪等多家企业在建产业园区；
 - 2、地块西侧有太阳湖公园、贵阳市科技城、华东师范大学附属小学/中学（建成）、甲秀小学分校（在建）；
 - 3、地块南侧有轩辕饮食文化村及白云北站；
 - 4、地块东侧有贵阳房车中心及贵阳高新中小企业创新园。

八、区位价值—周边交通



- 道路：地块北临二十六大道，南临高海路，西近科教路，东临科创南路。地块西侧已建成的白金大道未来将打造成贵阳市乃至全国的大数据中心，沿数博大道左右三公里重点打造，未来发展潜力巨大。
- 地铁：地块北侧在建轻轨二号线始发站，建成后与主城的衔接性将会大大提高。同时地块北侧沿二十六大道规划了有轨电车18号线。

十、土地概况—设计概况



指标项	内容项	备注
占地面积 (平方米)	129182.77	194亩
用地性质	住宅用地	兼容10%商业
容积率	2.5	
总建面 (m ²)	424265.2	
计容建筑面积 (m ²)	322956.93	
其中: 高层T4(18F)	146302.2	
高层T2(18F)	78480	住宅合计: 268420m ²
叠墅	43637.9	
沿街商业	10589.64	商业合计: 30680.9m ²
公寓	20091.26	
公建配套	4821	
建筑密度	22%	
建筑限高	住宅54M	商业80M
绿地率	35%	

十一、土地概况—地块内部情况说明

➤现状：地块政府已整理为净地，有少量菜地（为周边村民违规栽种）地块内部南侧现有一个积水潭。

➤地形地貌：地块为平地，大部分低洼，与道路有将近2-4米的高差，土石方量小。

➤备注：

1、政府预估该地块7月底进行挂牌，公示前我司与贵阳国家高新技术产业开发区签订《投资协议》实现对地块的勾地。



十二、土地概况—地块内部图示



北侧为净地，临近一条河道



东侧为净地，毗邻房车俱乐部



西侧有少量菜地，土地平整



南侧为净地，有一个积水潭

十三、土地概况—地块四周及基础设施情况说明

- 四至：北侧为比亚迪贵阳市中心和轻轨2号始发站（在建），南侧为空地，西侧为太阳湖公园，东侧为贵阳市房车俱乐部；
- 出行道路：项目经二十六大道，可连接向白金大道（数博大道，地铁2号线在建），通往观山湖区以及沙文县，与新城区衔接性较好。
- 市政配套：周边教育、科技产业、自然环境等配套资源相对完善，缺乏商业配套及医疗资源，但在未来的大规划下将会越来越好。



十四、土地概况—地块四周图示



北侧为比亚迪贵阳中心



东侧为贵阳房车俱乐部



西侧为太阳湖公园



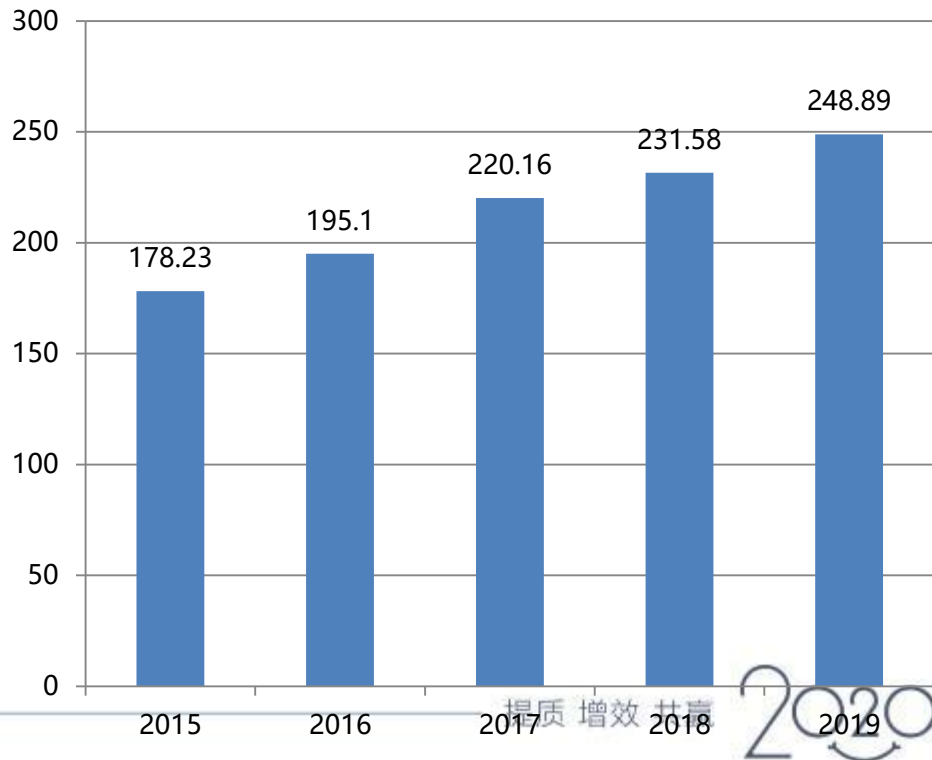
南侧为贵阳科学城

十五、市场情况—高新区经济基础概况

➤ 高新区近年GDP总量逐年递增，经济发展迅速

地区	债务余额	GDP	负债率	一般性收入	债务率
高新区	146.50	无数据	无数据	15.06	973%
云岩区	24.47	830.00	2.95%	33.40	73%
南明区	112.77	800.36	14.09%	41.57	271%
经开区	56.18	384.27	14.62%	13.72	409%
清镇市	67.67	335.93	20.14%	17.51	386%
花溪区	79.89	256.18	31.19%	15.70	509%
开阳县	29.00	255.00	11.37%	11.94	243%
白云区	50.49	231.58	21.80%	16.29	310%
观山湖区	234.82	207.07	113.40%	50.42	466%
修文县	36.12	193.11	18.70%	7.20	502%
乌当区	72.10	190.75	37.80%	20.78	347%
息烽县	21.24	186.79	11.37%	4.56	466%
贵安新区	253.00	138.30	182.94%	20.20	1252%
贵阳合计	1184.25	4009.34	29.54%	268.35	441%

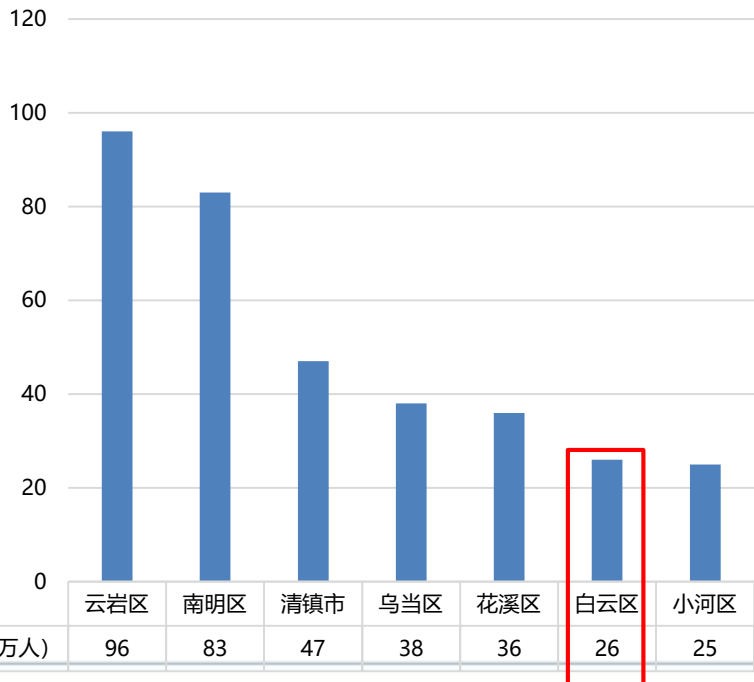
白云区近年来生产总值（亿元）



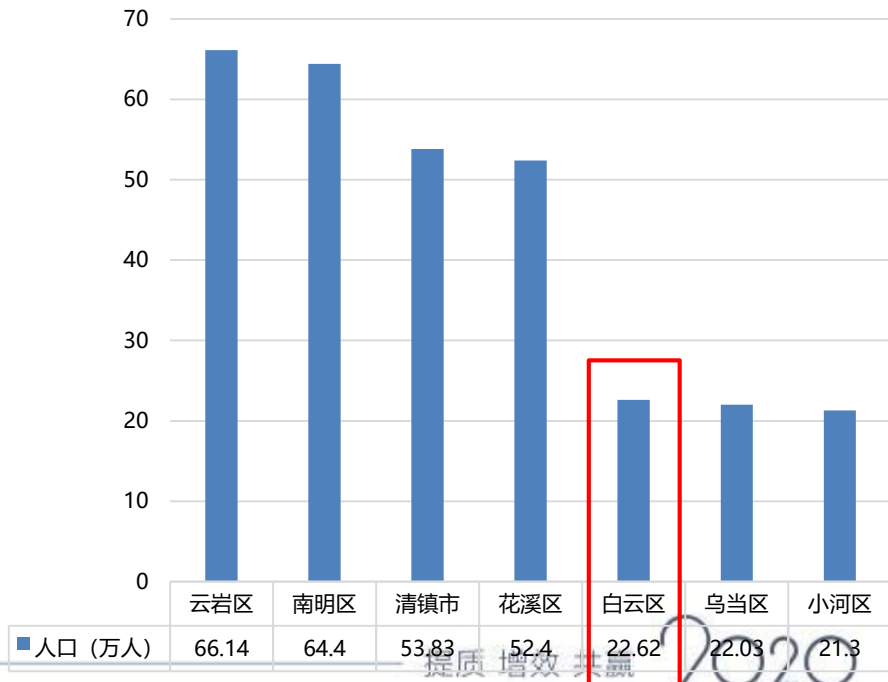
十六、市场情况—人口分析

➤ 2019年全年常住人口26万人，户籍人口22.62万人。

贵阳市2019年各区域常住人口排名



贵阳市2019年各区域户籍人口排名



十七、市场情况—政策研究

房市政策：

- **“限售令”**：控制别墅的建设。但实施后仅限制独栋类产品的建设，其他类型的产品暂未实施限制手段。
- **公积金方面有所放松**：1、取消二套房贷款时间限制，降低二手房贷款最低首付款比例，调整贷款年限认定标准；2、家庭为单位的最高可以贷款60万
- **信贷方面加强严控**：1、利率下降；2、大部分银行开始实施“认房认贷”，龙里项目暂时实行“认房不认贷”
- **备案严控**：1、贵阳市支持力度大，开发报建允许容缺审批，预售证批复速度快；2、住宅售价不能高于预售证备案价，也不能低于备案价的5%；商业不限价。

土地政策：

- 1、取消“熔断机制”；2、勾地明显：因流拍量增多政府采用勾地，且拿地设置条件增多；3、装配式建筑，目前正在实施中，但建成还需要一段时间；4、限高80m及容积率 ≤ 2.5 ，提升住宅品质。
- 贵阳老旧小区改造接替棚改，未来或成为城市新动力。



十八、情况—棚改政策

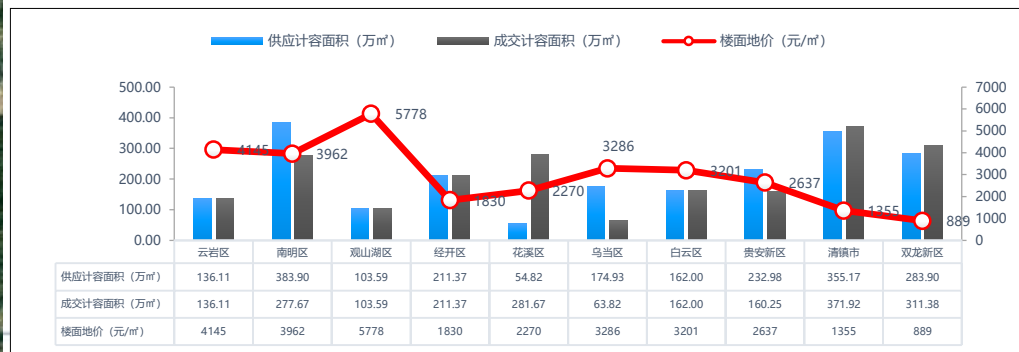
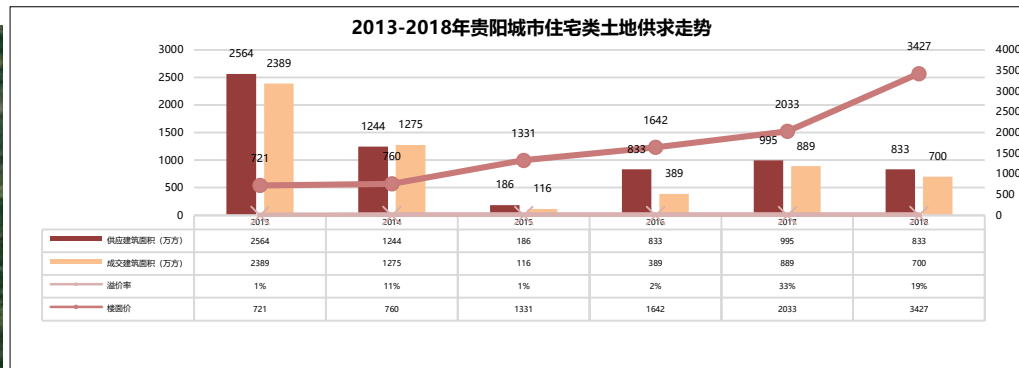
贵阳整体市场宏观政策较松，无限购、限售政策，预售条件为建筑出地面四层。未来中心城区棚改15.5万户，有助于房地产市场去化及价格拉动。

项目名称	贵阳市—云岩区—杨惠村老坡上项目项目		
消费者层面政策	限购	限贷	限售
	本地户口/非本地户口：不限购	首套：首付20%	年限：无
		二套：首付30%	细则：无
		三套以上：认贷不认房	区域：无
开发商层面 (限价+车位政策)	限价	捆绑销售	地下车库
	无限价	车位捆绑：可以贷款 地下室捆绑：可以贷款 精装捆绑：可以贷款	非人防车库：无产权、可长期租赁。
城市棚改相关政策	贵阳市棚改政策：2011年至2017年贵阳累计完成棚户区城中村改造项目268个，改造户数13.2万户，改造面积2393万㎡，惠及人口46.2万人	棚改补偿方式：货币安置比例不低于50%； 三种安置方式：货币补偿自行购买、政府商品房房源选购、政府购买存量商品房房源进行安置； 棚改力度：2018年至2020年计划改造面积2231万㎡，改造户数15.5万户	棚改对该城市房地产市场影响：2018-2020年中心城区15.5万套安置性住宅，有助于贵阳市房地产去化及推动市场价格上涨。
开盘预售政策	开盘预售条件		
	投资完成比例：总投资25%以上；建筑工程条件：出地面4层		
影响成本和进度的政策	抗震设防烈度：6度 精装修要求：无 装配式住宅要求：无	其他地方性政策	从2014年1月1日起，中心城区范围内出让建设用地的普通商品住房项目，按照项目开发商品住宅总建筑面积5%的比例，同步配建户型建筑面积60平方米以下的保障性住房，建成后无偿提供给市人民政府、产权归市人民政府所有。（本项目不涉及）

十九、市场情况—土地市场分析

➤ 2017年以前，贵阳土地市场发展不成熟，获地方式以勾地为主。2018年为贵阳招拍挂市场的元年，多宗地块引来全国性品牌房企的争相竞争。从成交比例来看贵阳主城七区成交1236万㎡，外围区域已突破1000万㎡；**2019年白云区成交162万㎡，楼面均价3201元/㎡**

2019年大贵阳各区域公开市场地价均价情况



二十、市场情况—对标产品位置分析

高科玫瑰园

项目距离：1.9km

项目容积率：2.0

产品：洋房

装修标准：毛坯

面积：87-282（7-11层，1T2户）

项目去化情况：2019年11月开盘，

至今去化400套左右，剩余600多套

产品价格：6800-7500元/㎡（毛坯）

天一观山阅

项目距离：2.6KM

项目容积率：2.5

项目产品：高层（16层，2T4户），小高层（16层，1T2户），洋房（7+1层，1T2户）

装修标准：毛坯

面积：高层（71-84㎡）小高层（90-120㎡），洋房（130-152㎡）

项目去化情况：2020年7月11日开盘

价格：高层售价8100元/㎡起，小高层

8500-8900元/㎡，洋房12000元/㎡



绿地新都会

项目距离：2.6km

项目容积率：3.5

产品：公寓，写字楼

装修标准：平层公寓，写字楼毛坯

公寓面积：30-60㎡

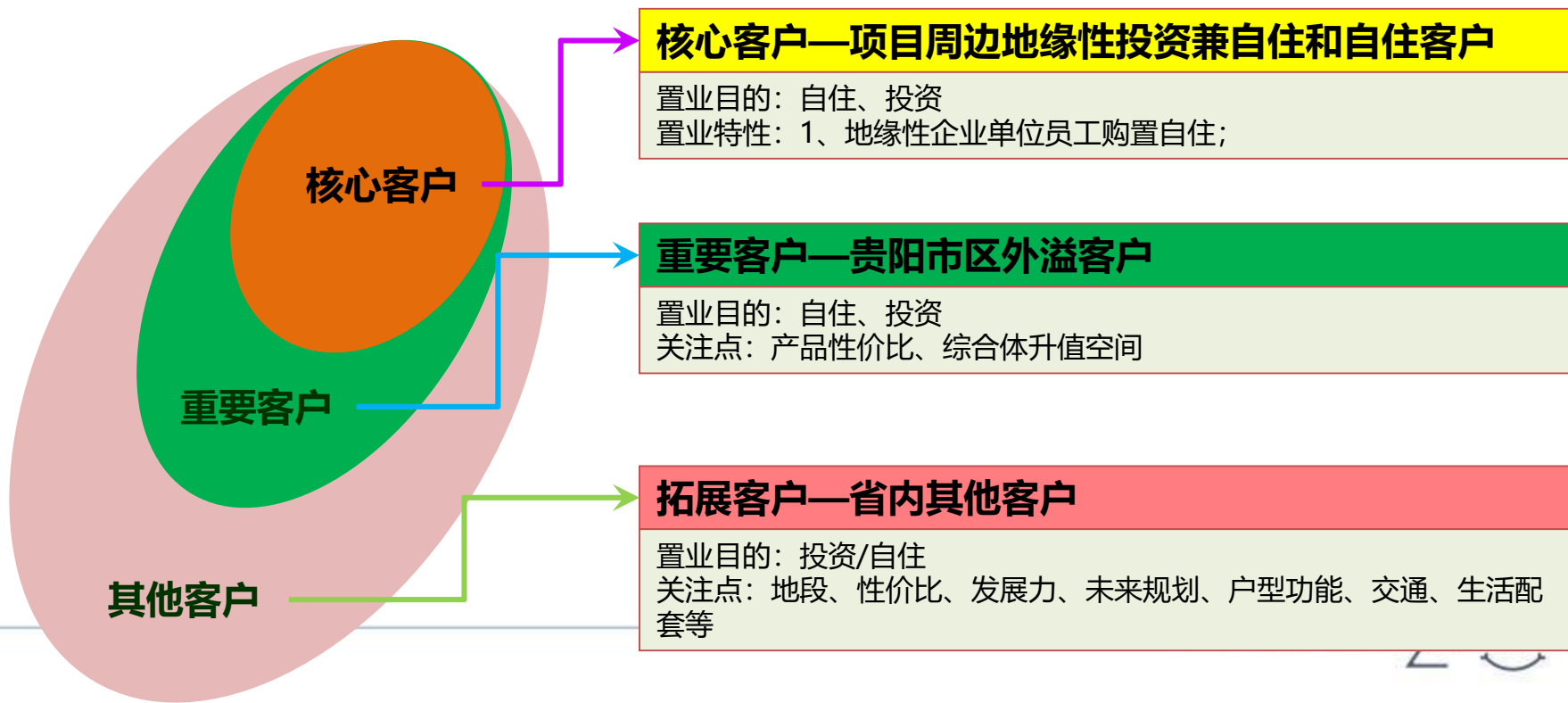
产品价格：7300元/㎡（平层）



二十一、市场情况—对标产品客户来源分析

高科玫瑰园项目客户群体主要来自周边地缘性（周边企业）客户，其次为贵阳市区及省内客户。

从市场层面来看，该区域住宅主要由3类客户组成：



二十二、周边土地交易情况

白云区工投情况分析

- 1、占地面积：112958.08m² (169.4亩)
- 2、土地性质：商住用地 (商住比2:8)
- 3、容积率：住宅2.5
- 4、计容建筑面积：282395.2m²
- 5、摘地方式：公开拍卖
- 6、成交总价：54100万元
- 7、成交土地单价：319万元/亩
- 8、成交楼面价：1915元/m²
- 9、拿地时间：2018年7月4日

注：1、竞得人在土地交付后一年内必须动工，动工之日起二年内竣工”外，其余地块均要求“三年内竣工”；

- 2、竞得人须配建地块红线外一座24班的小学，无偿移交给高新区管委会指定机构管理，同时有14600方配套。

天亿拿地情况分析

- 1、占地面积：228200m² (342.3亩)
- 2、土地性质：商住用地\商业用地
- 3、综合容积率：2.8
- 4、计容建筑面积：639500m²
- 5、摘地方式：勾地签订《投资协议》
- 6、成交总价：69900万元
- 7、成交土地单价：204万元/亩
- 8、成交楼面价：1304元/m²
- 9、拿地时间：2019年3月15日

勾地条件：

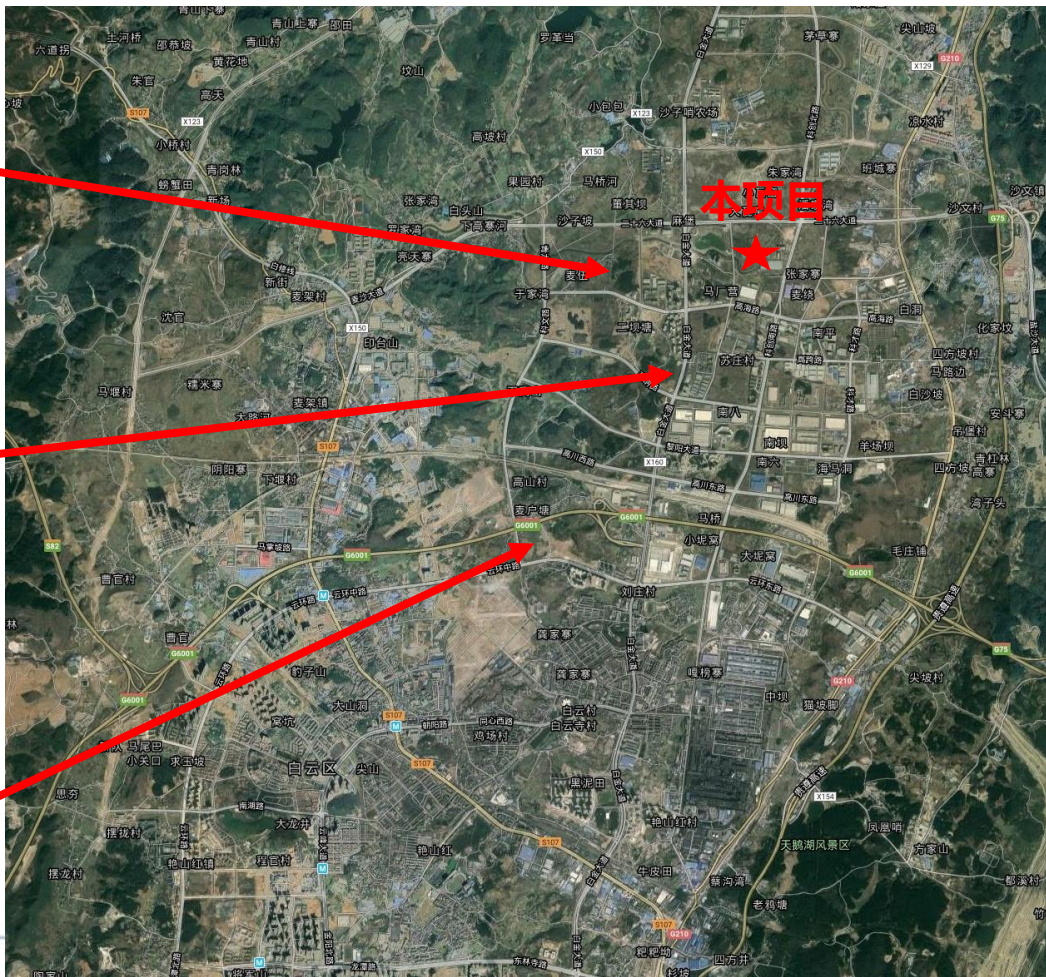
- 1、建设24万m²的商业综合体；
- 2、引入甲秀小学，建成后无偿移交给政府。
- 3、配建道路及中学，打造山体公园

旭辉拿地情况分析

- 1、占地面积：77717.7m² (116.6亩)
- 2、土地性质：住宅用地 (兼容10%商业)
- 3、综合容积率：2.57
- 4、计容建筑面积：199792m²
- 5、摘地方式：低效用地+城中村改造
- 6、成交总价：63354.04万元
- 7、成交土地单价：543.5万元/亩
- 8、成交楼面价：3171元/m²
- 9、拿地时间：2019年3月14日

勾地条件：

- 1、竞得人须在成交确认后7日内与白云区政府或指定的平台公司签订《低效用地共建共享协议》、《低效用地再开发投资协议》；
- 2、根据批准的共建共享方案，白沙关地块棚改项目（一期）共享4000m²经营性用房，其中本地块共享1000m²，建成后无偿移交辖区政府或相关单位；
- 3、竞得人须积极参与二期地块竞买，一期与二期须统一规划，整体打造；
- 4、竞得人须按照市政府审定后的规划总图方案进行开发建设，及《白金片区棚户区城中村改造项目（一期）共建共享方案》指定位置修建共享经营性用房；
- 5、竞得人须严格按照《低效用地再开发投资协议》要求，配建地块东侧山体公园，打造面积100亩；配建地块南侧、青龙大道东侧长200米、宽28.5米的规划道路



【股东情况】： 我司100%

【融资情况】： 已有前融

【工程情况】： 20年10月拿地，已开工，已开盘。

【其它说明】： 方案中强排和指标仅供参考。