

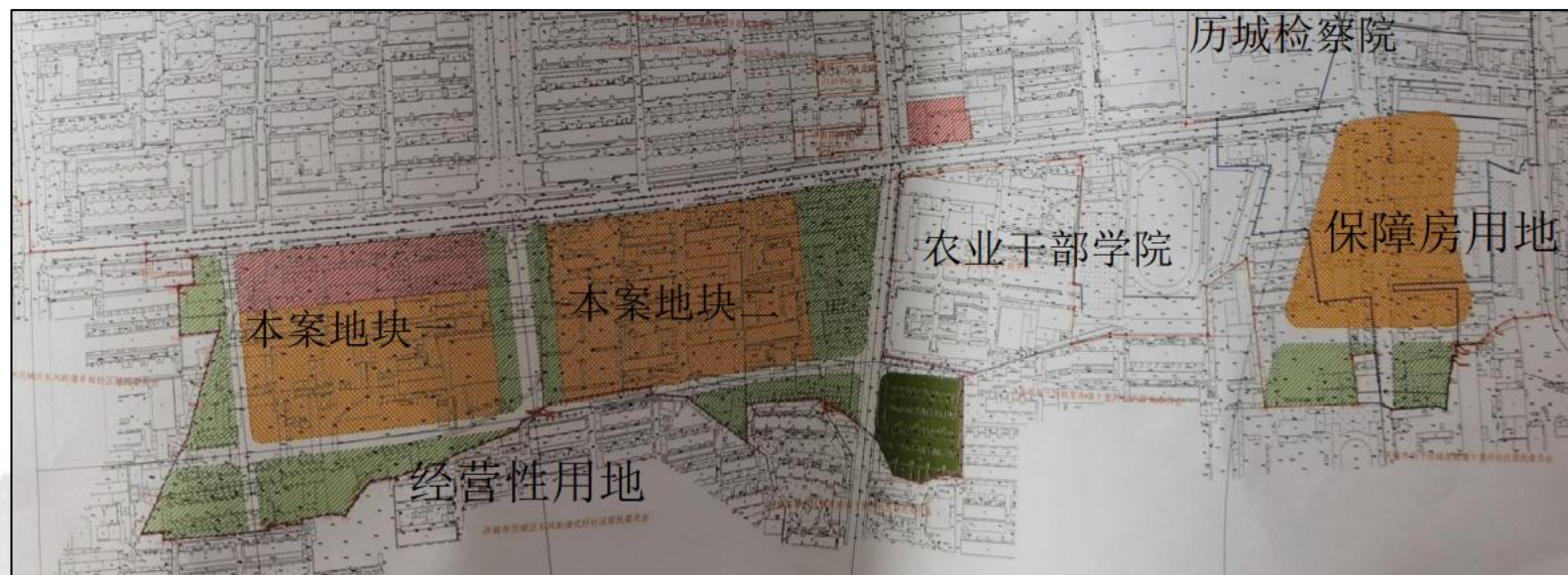


济南历城区祝甸项目 研判报告

规划指标及出让信息

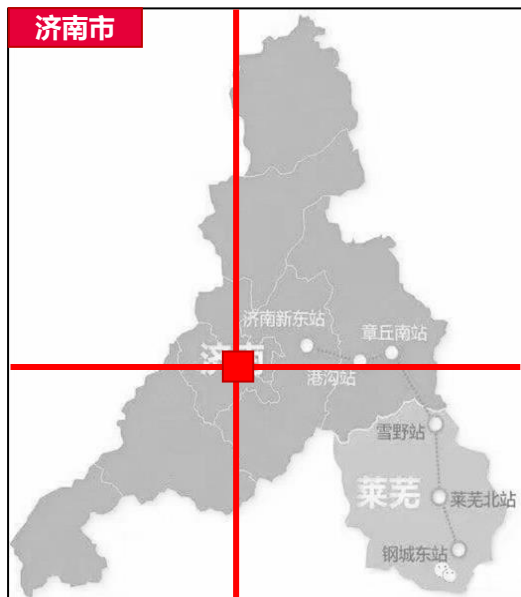
【规划指标】 项目总规划135.06公顷，总占地面积1032亩。其中第一期保障房90亩和商住开发约186亩

供地批次 控规编号	用地 性质	占地面积 (亩)	容积率	地上建筑面积 (m ²)	楼板价 (元/m ²)	亩单价 (亩)	总地价 (万元)	备注
/	居住	161 (107339m ²)	2.6	279081	7040	1220	19.65	
/	商业	25 (16667m ²)	4	66668	4000	1067	1.67	
/	划拨	90 (60000m ²)	3.13	188000	—	—	—	

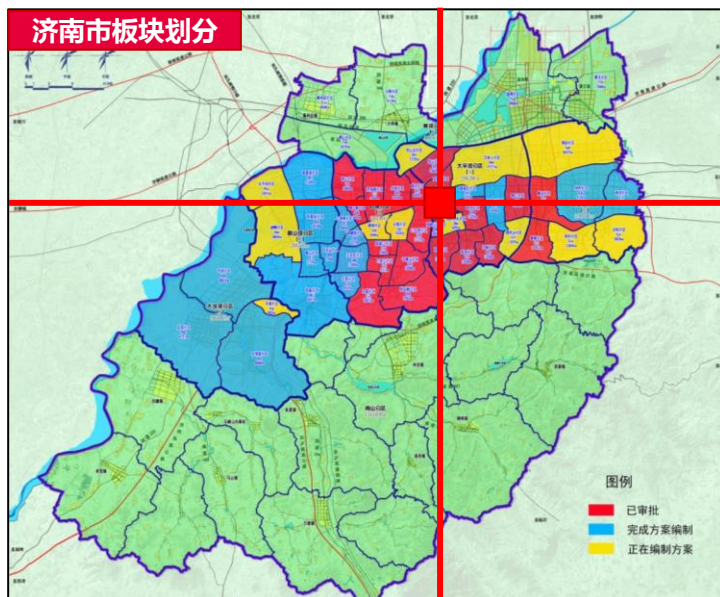


板块定位

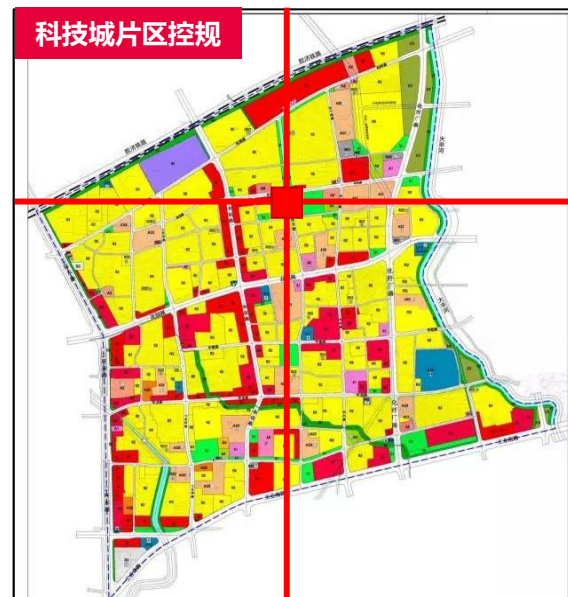
项目处于历城区科技城板块，属于老城区向东发展与CBD连接板块，区域成熟度较高，配套完善，人口密集。目前板块内以棚改、旧改为主，供地周期长，板块土地较为稀缺。



- 济南为山东省省会城市、副省级城市、环渤海地区南翼的中心城市、山东半岛城市群和济南都市圈核心城市、新一线城市；
- 以第三产业为主，制造业发达，高新技术产业领先，近年来不断有创新研发、工厂化办公等产业园兴起
- 济南常住人口870万人，城市吸附能力强，为人口流入市；2018年GDP9132亿元（加入莱芜后），山东省第二位，发展势头强劲；



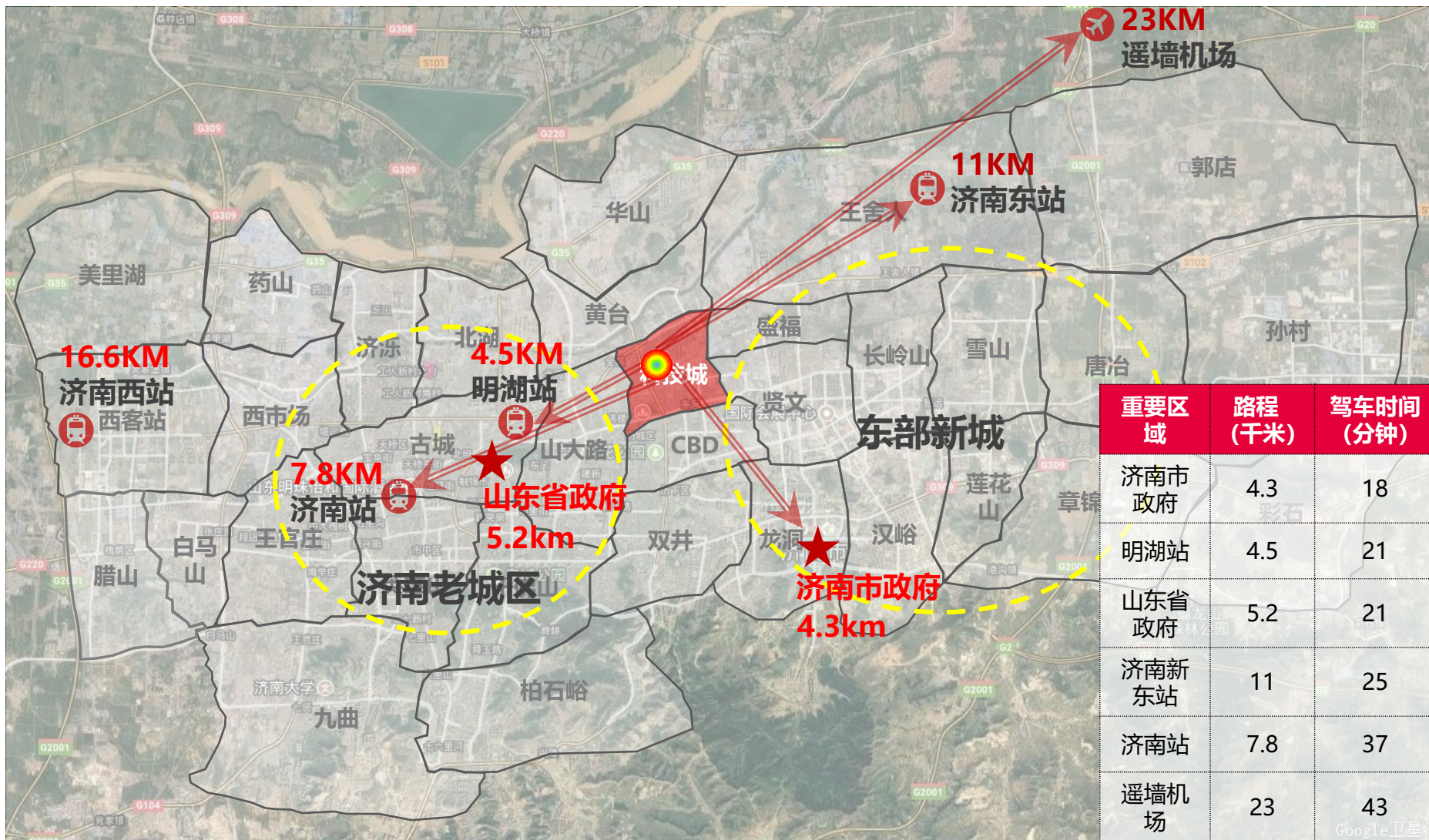
- 按照“东拓、西进、南控、北跨、中优”的发展战略，东西狭长，整体呈“带状”发展，呈“一主一副，五大次中心，十二个区域中心，加两个卫星城”的发展布局，目前已加入莱芜区、钢城区；
- 目前济南发展方向以“东拓”为主，板块处于老城区向东CBD发展的连接板块，区位优势属性突显。



- 地块属于科技城板块，定位为融科技研发、商业商务、生活居住等功能于一体的综合片区，地块周边居住氛围浓厚，配套设施完善；
- 目前板块发展整体已较为成熟，主要以棚改、城中村旧改为主，周期较长，板块土地较为稀缺。

项目概况|区位

地块位于济南城区优质区位，向东靠近CBD，向西紧邻济南传统老城，配套资源十分完善，**距离济南市政府4.3公里、山东省政府5.2公里、新东站11公里车程均在半小时内。**



项目概况|交通

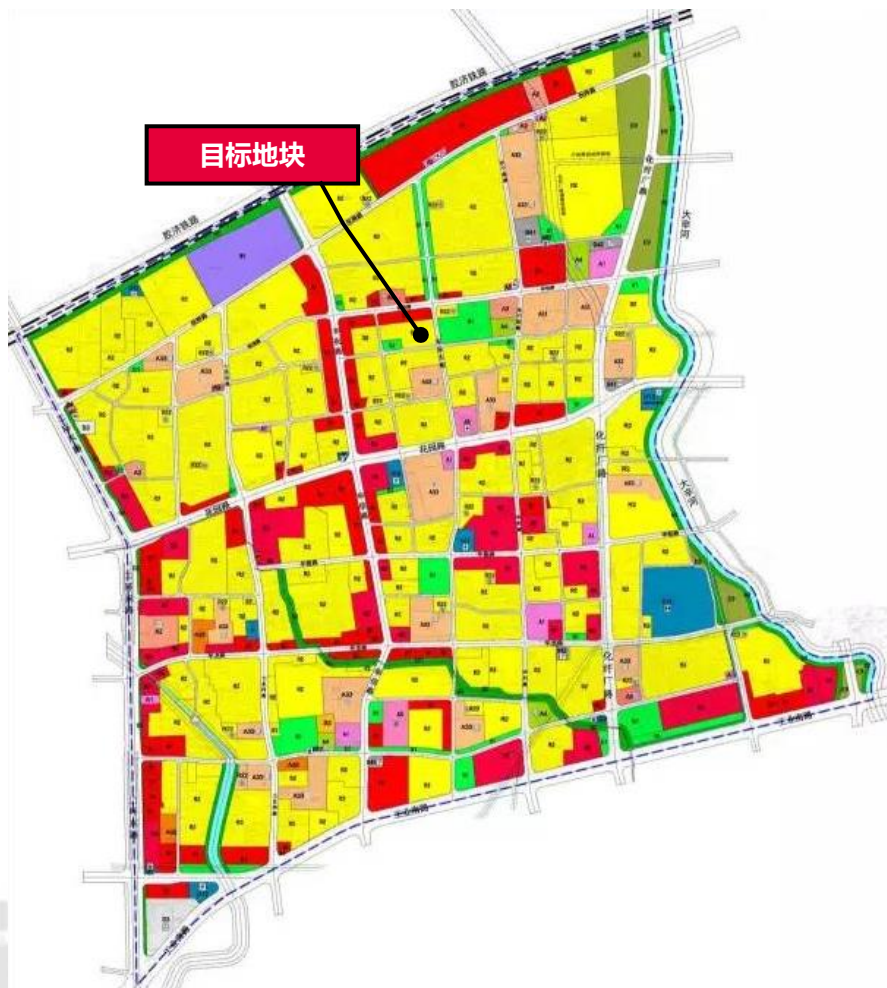
地块**周边路网发达**，临近二环东高架及北园高架快速路，可通达泉城等。**距地铁M2线祝甸站站仅255米**，交通通达性强。

交通枢纽	<ul style="list-style-type: none">●汽车站：汽车东站，距离本项目约3KM（已运营）；●高铁站：济南高铁东站，距离本项目约11公里（已运营）；
公共交通	<ul style="list-style-type: none">●公交线路：途径18条公交线路，交通便捷
路网交通	<ul style="list-style-type: none">●高速入口：零点高速入口，距离本项目约6.9公里
	<ul style="list-style-type: none">●城市主干道：临近工业南路及二环东高架等城市快速路
	<ul style="list-style-type: none">●道路通达性：地块周边道路通达性良好●距离M2地铁祝甸站仅255米



项目概况|片区规划（科技城板块）

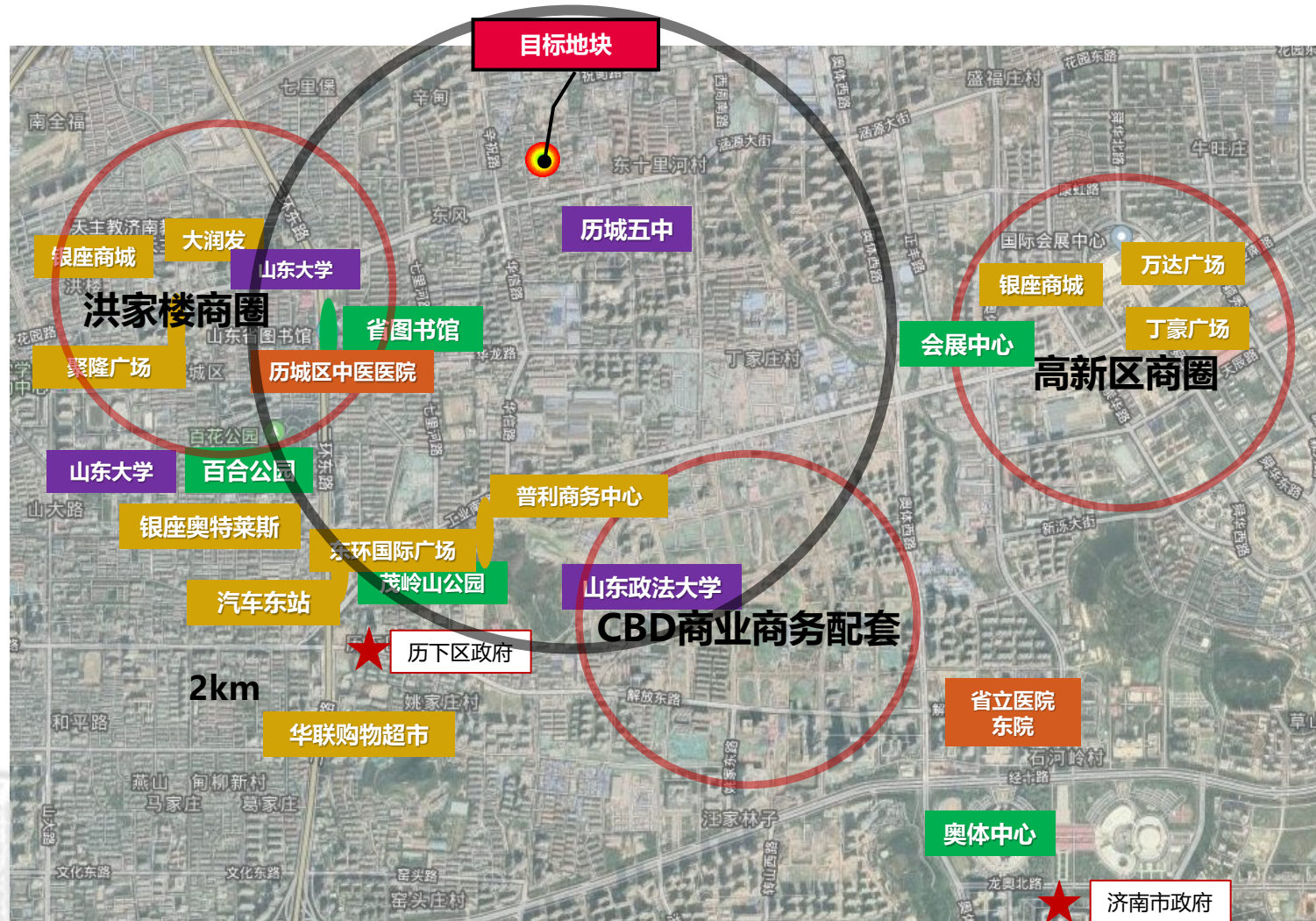
片区规划以科技研发、商业商务、生活居住等功能于一体的综合片区，为济南东部发展较为成熟区域。板块主要来自CBD板块近两年的棚改拆迁，目前板块内无可供开发用地，本地块是济南市区比较难得的已完成熟化，近期即可完成出让的优质地块。



项目概况|周边配套

地块周边配套成熟完善，3公里内可同时享受CBD板块（东部未来核心商业商务中心）与老城区配套资源，30分钟车程可覆盖万达广场、省图书馆、省立医院、奥体中心、CBD等东城核心配套。其中商业商务配套层级均为高优质级别，区域生活氛围浓厚，客户认可度高。

配套类型	配套
教育配套	历城五中（初中）、地块代建小学、山东大学、政法大学
商业配套	银座商城/奥特莱斯、大润发，周边商圈等
交通配套	轻轨M2号线（祝甸站）、济南汽车东站
休闲配套	茂岭山公园、百合公园
医疗配套	省立东院、历城中医院



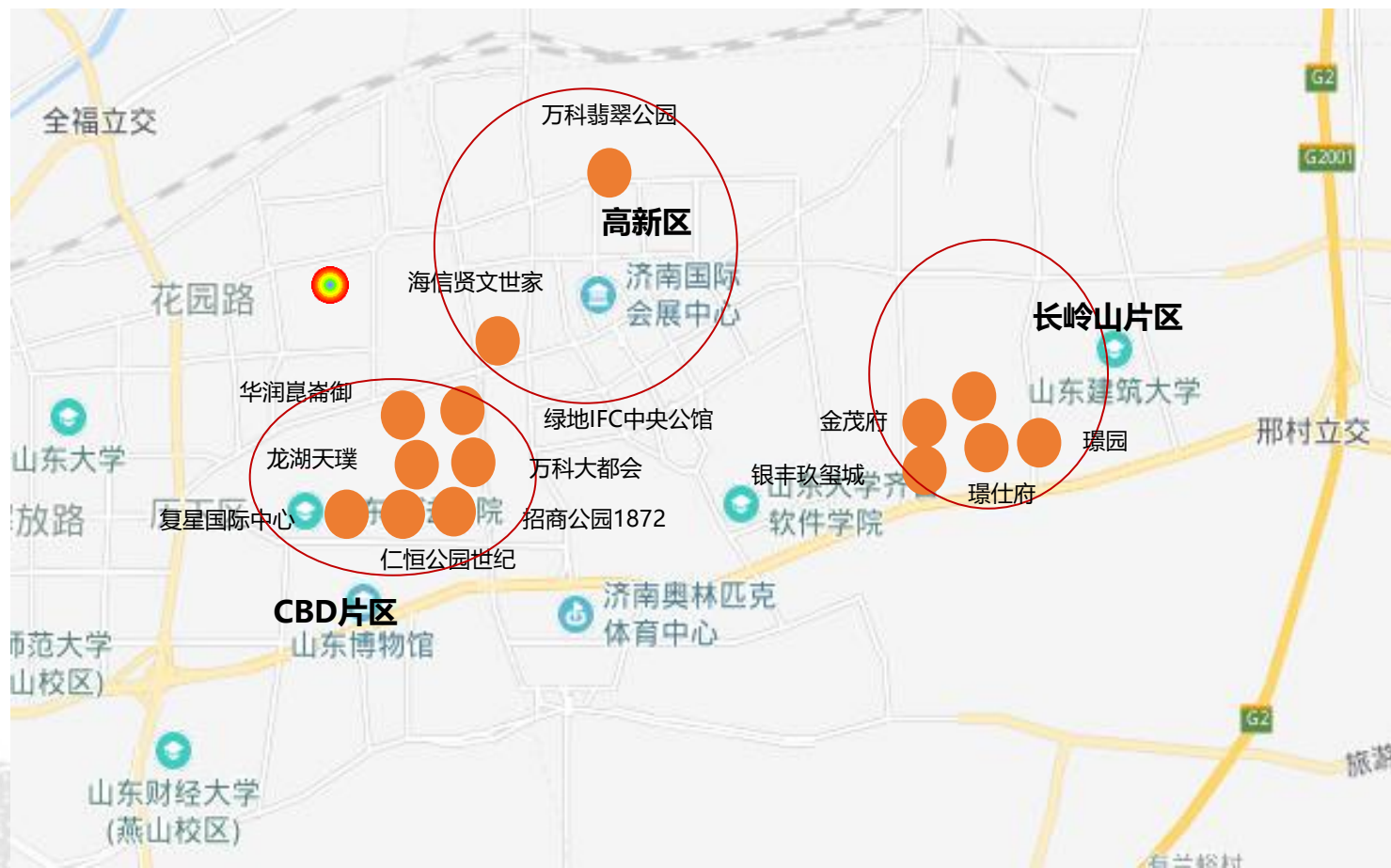
地块现状

地块已经拆迁完毕，渣土尚未清运；



竞争机会

地块位于历城区科技城板块，周边配套完善、居住氛围浓厚，为中高端板块边缘，在售项目多为尾盘，主要分析与临近上游板块的产品关系。CBD及长岭山片区中高端改善项目的产品面积段跨度较大，主力面积段为130-175m²；高新区主力面积95-125m²三室。本项目适宜与库存量大的CBD及长岭山片区错位竞争，适度控面积，主抓地缘性首改，兼部分地缘品质刚需和CBD价格外溢客群。



量价建议

销售业态	定价依据	入市价格 (元/m ²)	价格 年增幅	去化量
小高层	<p>1、电建洛悦府：位于本案西北侧1.2公里，紧邻铁路，居住环境不及本案，目前现房销售，2019年12月22日开盘，截至目前去化360套，月均15套，高层19000元/m²，小高层20000元/m²。</p> <p>2、山钢鸿悦华府：位于地块西侧2.5公里，紧邻铁路，二环以内，高层18000元/m²，小高层20000元/m²，月均15套，去化产品基本为高层，小高层去化较慢。</p> <p>2、保利海德公馆（二手房）：区域改善项目，5年楼龄，精装/简装，2021年高层成交均价18900元/m²，月均2套，其中两房均价低18000元/m²，三房均价为19060元/m²。</p>	毛坯小高层 19000	受房住不炒、三道红线及信贷政策影响，2021年房地产形势较差，知名开发商不断爆雷，住宅价格回调严重，未来房地产行情不容乐观，价格年增幅保守估算，参照居民消费指数制定，年增幅2%。	月均去化30套
商业	周边无在售商业项目，二手房商铺价格25000-27000元/m ² ，本项目参考二手房定价。	25000	——	年去化3000m ²
车位	<p>1、山钢鸿悦华府：车位20万/个，但是去化较差</p> <p>2、保利海德公馆：2021年销售2个车位23-26万元。</p>	18万/个	——	户均去化80%
储藏室	1、山钢鸿悦华府：3500元/m ²	3500	——	——

其他说明

1、生活保障房建设：（6130口人的生活来源）根据上报的城中村改造规划，政府划拨土地、熟化人代建25万 m^2 的综合体，含6万 m^2 办公，6万 m^2 商场。建设成本12亿，建完后移交村集体。综合体的产权、运营和收益归村民。经营性用地土地出让金的60%返还用于生活保障房的建设，不足部分，土地出让净收益的70%可以补用于生活保障房建设。

经营性用地的开发部分：186.01亩，土地单价1200万/亩（总地价22.32亿，楼面地价6432元/ m^2 ）。

2、保牌措施：按照谁投资、谁熟化、谁拿地及项目自平衡的原则，经营性用房部分可定向保牌保价取得。保障房用地90亩毛地出让，保障房用地内承诺设置院士工作站和高新产业孵化器，整体由熟化人实施。

经营性商住用地186亩捆绑保障房90亩用地一起出让；经营性用地挂牌文件中明确该项目是熟化土地项目，涉及拆迁款补偿等，只有和熟化人签署了合作协议的企业，才符合摘牌条件。

