


衡水滏阳河南岸项目概况

二〇二二年十月



目 录

01

项目概况

02

公司概况

03

市场情况

04

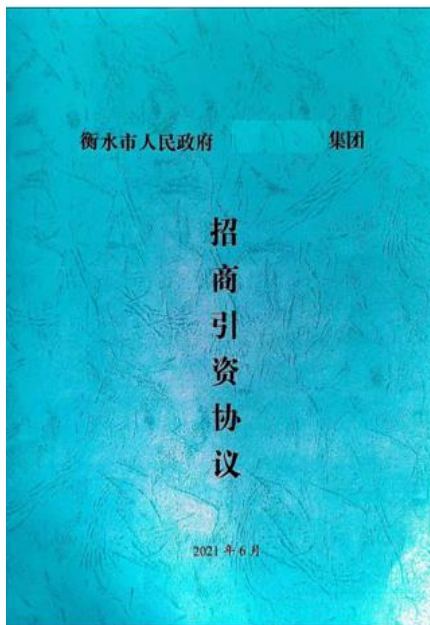
融资需求

01 项目概况



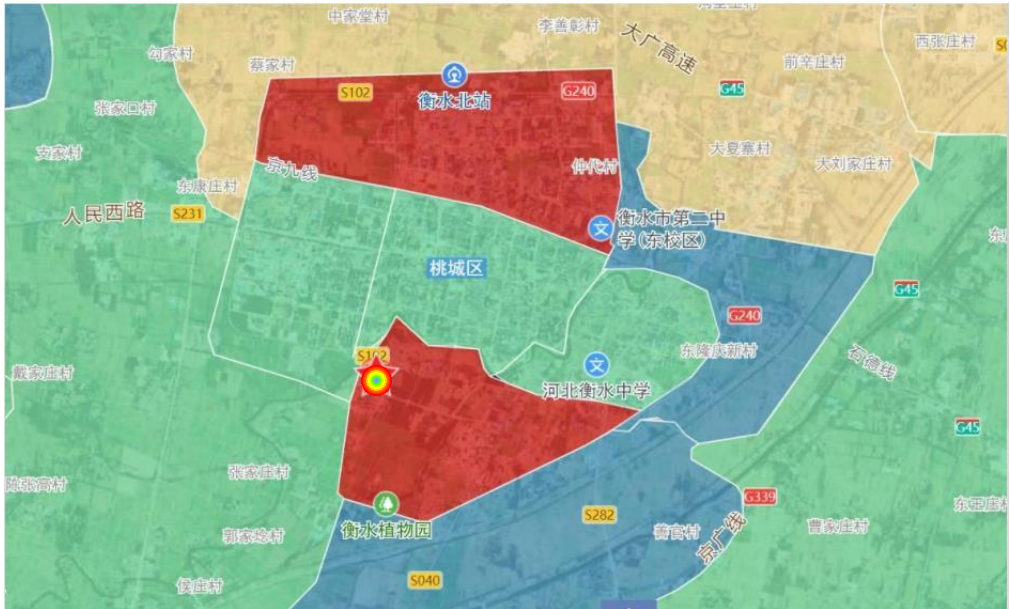
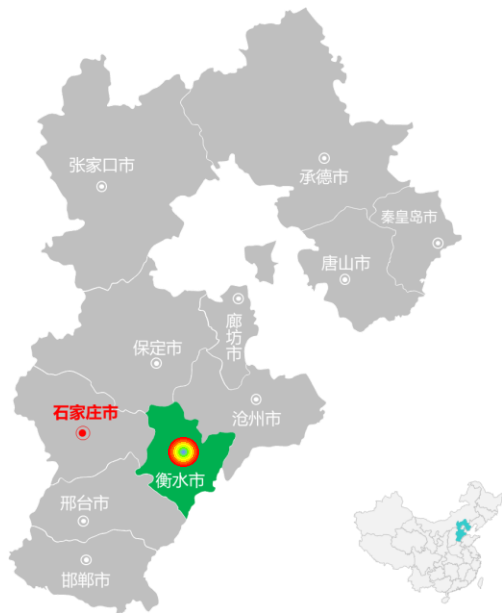
【项目概况】项目整体

衡水滏阳河南岸综合社区项目是通过勾地方式获取的大型综合性社区，项目规划总占地面积约1136亩，总建筑规模约250万m²，业态涵盖住宅、MALL、商业、办公、酒店、配套等。



【项目概况】项目区位

项目位于衡水市桃城区滏阳河文化带规划的文峰盈彩湾区域；地块毗邻全国闻名的衡水中学、市迎宾馆、市书画博物馆、保利剧院、市体育中心，哈励逊三甲医院，配套齐全；属于衡水市重点发展区域。



【项目概况】 规划方案

项目规划占地面积1136亩，总建筑面积250万m²，其中商业约70万m²（自持购物中心约8万m²），可售住宅约130万m²，酒店公寓约34万m²，可售商业约25.5万m²，代建K6小学2.5万m²。



【项目概况】 目标地块

目标地块已于2021年6月摘牌，地块面积6.7万m²，容积率2.5，计容建筑面积约17万m²，土地出让金总额2.27亿元，已缴纳一半，土地已移交，现状为净地。



02 公司概况



【公司概况】目标公司

目标公司为目标地块的开发主体，二级资质，公司于2021年8月26日成立至今，无任何法律纠纷或诉讼。

目标公司的母公司为境外大型综合性开发企业，开发经验丰富，实力雄厚。

03 市场情况



【市场情况】土地市场

目标地块周边商业、住宅用地地价区间为304-625万元/亩，隔壁天正地块地价达到625万元/亩，而目标地块地价仅为225万元/亩，地价优势明显。



用地性质	商住
用地面积	6.7万m ²
容积率	101亩
出让金	2.5
亩单价	2.27亿元
楼板价	225万元/亩
	1350元/m ²

【市场情况】周边竞品

目标地块位于衡水市唯一富人区，周边项目基本清盘，且除目标地块所属滏阳河南岸综合社区项目外，无新增土地供应；周边竞品售价11000-17000元/m²，盘均流速30套/月左右。



序号	项目	现状
1	恒大绿洲	售罄
2	红星天铂	尾房
3	蓝光雍锦半岛	因蓝光业务重组停盘
4	中景和湾香颂	售罄
5	中景阅湾香颂	改善大户型，去化过半
6	泰达铂悦府	改善大户型，去化过半
7	天正壹号院	售罄
8	天正御龙湾	售罄
9	绿城诚园	售罄
10	丽景福苑南区	售罄

【市场情况】落户政策

衡水是高考大市，落户政策趋于严格；而本项目作为招商引资重点项目，住宅和公寓业主均享有当地教育平等的教育资源。

1、无房落户：直系亲属

之前无房在衡水落户很容易，不用买房，投靠亲属或者朋友就好，但现在只能投靠直系亲属。无房落户这一政策的变化，就卡住了不少人。

2、有房落户：需要购房合同和门牌证

如果有房落户很容易，直接带上户口本、身份证、结婚证、购房合同、门牌证，给孩子落户的话，还需要准备孩子的出生证明，证件带齐到派出所落户即可。

3、落集体户

落集体户需要租房，签订租赁合同后在住建局备案，社区民警入户调查证明确实在这居住，签字确认，注意登记6个月后发居住证，之前卡着点或者弄虚作假的家长被限制了。

如果没有迁户口，就不能在衡水参加中考及高考。

10. 甲方负责将项目列为重点招商引资项目，积极申报河北省重点项目并向有关部门争取优惠政策支持。甲方负责协调市教育主管部门将乙方项目的住宅和公寓同等列入学校服务片区管理。

11. 甲方负责协调市行政审批部门，在乙方投入项目开发建设资金达到工程建设总投资25%以上、申请预售的高层（10层及以上）建筑主体施工形象进度达到地面两层（含地下室）结构完成、中高层以下（9层以下含9层）建筑主体施工形象进度达到基础结构部分完成至正负零时，给予乙方办理和发放商品房预售许可证。

四、乙方的权利和义务

1. 乙方负责按照招拍挂方式依法取得项目建设用地使用权，并足额缴纳土地出让金、办理相关手续。

2. 乙方或乙方指定关联公司在每期项目土地竞买前依法足额缴纳土地竞买保证金，每宗出让土地的土地竞买保证金数额不低于按起始价计算的该宗土地出让金的20%。

3. 乙方按照以下约定向甲方支付每宗摘牌用地的土地使用权出让金（包括土地出让的全部费用）：自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起10日内，乙方将已支付的土地竞买保证金抵作第一笔土地使用权出让金；自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起30日内，乙方需足额支付土地使用权出让金的

- 6 -

04 融资诉求



【融资诉求】 金额&用途

融资金额

- ✓ 融资总额1.5亿元；
- ✓ 利率可接受年化18%左右。

资金用途

- ✓ 用于支付目标地块剩余应付土地出让金、契税等相关税费，以及部分开发资金。

增信措施

- ✓ 土地证后置抵押；
- ✓ 项目公司股权质押；
- ✓ 资方要求的其他增信措施。

汇报完毕，谢谢！

