

# 石家庄藁城区项目概况

2022年10月

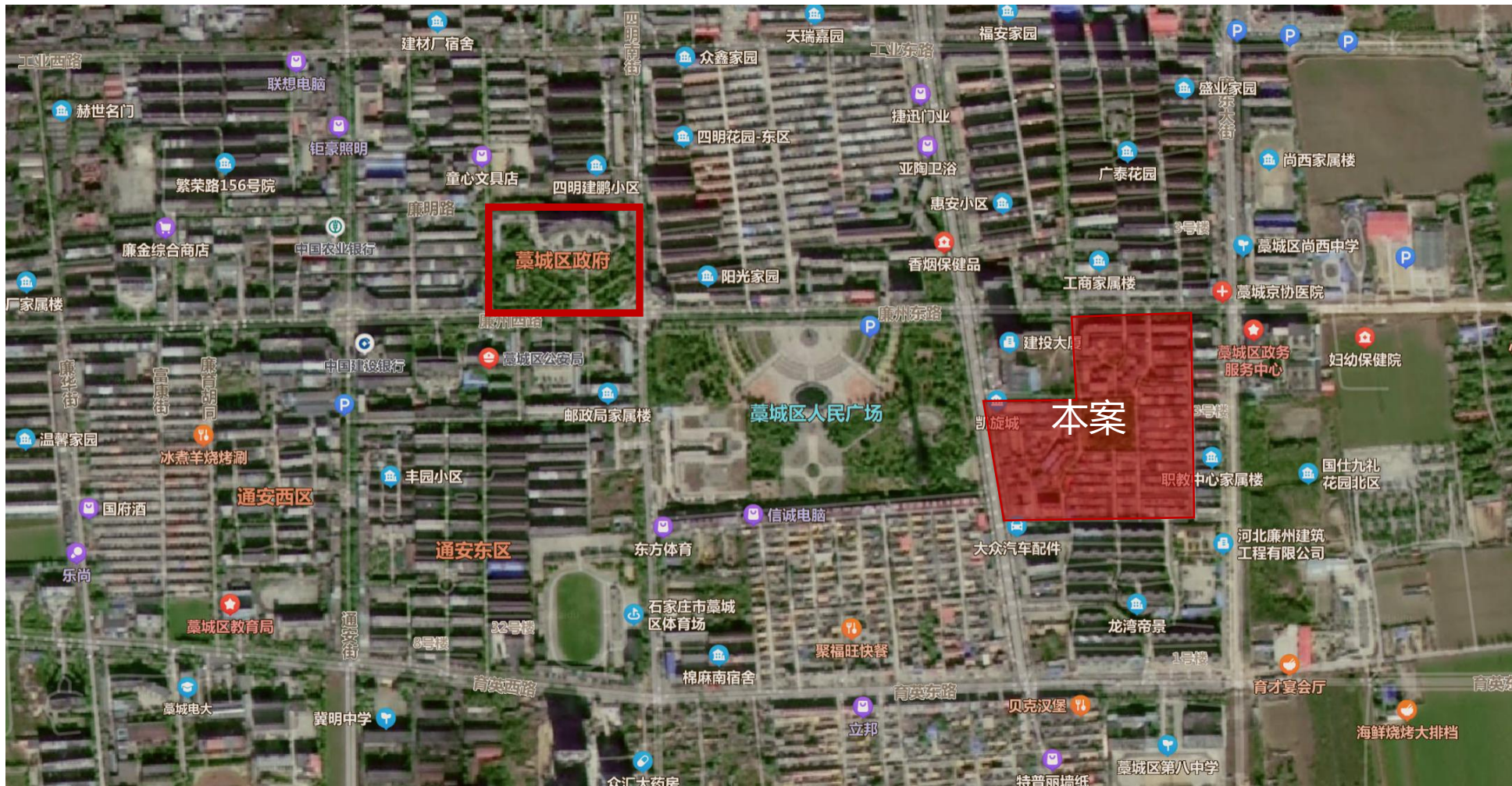
# CONTENTS

- 1 项目概况
- 2 合作模式
- 3 市场概况



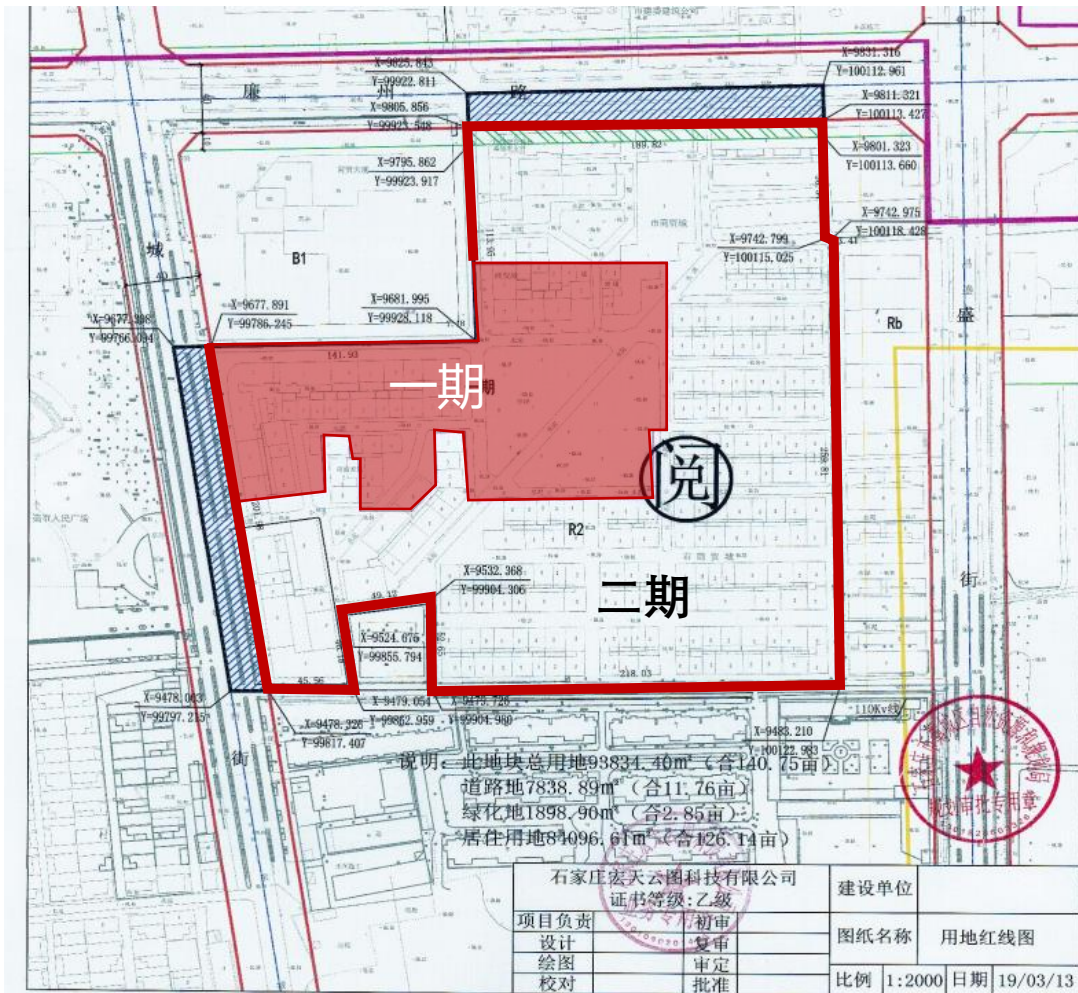
# 【项目概况】 区位概况

项目位于石家庄市藁城区，东至职教中心家属楼，南至龙湾帝景，西至东城南街，北至廉州东路。距离沧州市政府0.8公里，车行时间4分钟；距离高铁藁城南站4.8公里，车行时间9分钟。



# 【项目概况】地块概况

- 项目为一二级联动项目，可定向挂牌，一期土地已摘牌，并在正常开发过程中；
- 二期地块由委托方出资，由政府进行拆迁，目前二期地块为净地，随时可入市。



# 【项目概况】关于返还款

土地摘牌后，区财政将核算确定的一级开发成本返还给委托方，鉴于一期返还比例达到83%，二期返还比例暂按此参考，返还时间6个月左右。

## 会议纪要

第 19 号

时 间：2021 年 4 月 7 日下午

地 点：区政府五楼视频会议室

主 持 人：王卫中

参会人员：安志海 白冰川 李清利 白东斌 韩彦振  
杨巨坡 马国霞 王雪强 赵彦梅 左印卿  
白 峰 王 伟 彭凯琳

会议内容：会议就我区房地产项目问题进行了研究，为解决问题，加快项目进展，会议议定：

### 一、“左岸”项目问题

一是对涉及房产证丢失的两户，由不动产中心负责，通过公示程序完成注销，信用社负责对武玉海房产抵押情况尽快查清，由河北志扬房地产开发有限公司代为还款；二是住建局牵头，交通局和发改局配合，收回该地块土地使用证后，由不动产中心负责注销，征收办按照政策支付土地收储补偿费用；三是住建局负责，协调保证配建党员活动室。四是自然资源和规划局负责，按照现有附着物出具处置意见，确保 4 月底前完成土地挂牌。

### 二、“[ ]”项目问题

结合项目实际情况，项目实施主体由 [A] 有限公司变更为 [B] 有限公司，由变更后的 [B] 有限公司继续对被征收居民进行补偿工作，并由该公司负责原拆迁户及购房户的遗留问题处理，进行项目整体运作。

区住建局负责对原 [A] 有限公司及 [B] 有限公司投入的征收成本进行整理组卷认定后，报区财政评审，并根据评审结果确定一级开发成本，待土地成交后，区财政将一级开发成本返还给 [B] 开发有限公司。

按照“整体规划、分期实施”的原则，包括人防工程及公共配建、退地界等，按整体项目规划考虑，由住建局、人防办监督管理，确保整体满足配建要求，不再分期进行核算。

### 三、“赫世名门”项目问题

“赫世名门”项目于 2015 年开始实施，因规划调整，近期开始建设，按照当时政策，可以不再采用“装配式”“被动式”建筑。

石家庄市藁城区人民政府办公室

2021 年 4 月 11 日印发

B公司即为委托方

# CONTENTS

1 项目概况

2 合作模式

3 市场概况



## 【合作模式】合作模式

- 1、本项目为一二级联动项目，定向挂牌。
- 2、二期A地块土地出让金约为1.6亿元，委托方自有资金可覆盖出让金总额的50%，另外50%出让金计划通过融资解决。
- 3、项目一期土地出让金返还比例达到83%，二期地块返还比例参照一期。

# CONTENTS

- 1 项目概况
- 2 合作模式
- 3 市场概况



# 【市场概况】 竞争格局

本项目一期售价11000元/m<sup>2</sup>，在周边竞品中处于低位，但区位优于各竞品，如由绿城操盘，项目有一定溢价空间。

