

青岛平度市海信地块基本情况

占地：45亩

容积率：2.2

总货值：约5.6亿

拿地资金：1.05亿

需求资金：0.5亿

平度介绍

关于平度市

平度市，山东省辖县级市，由青岛市代管，位于胶东半岛西部，截至2022年底，全市常住人口**118.45万人**。2022年，平度市实现生产总值**845.61亿元**，比上年增长2.3%。

2022年，平度市固定资产投资增长10.2%。分产业看，第一产业投资下降10.4%，第二产业投资增长3.9%，第三产业投资增长13.9%。分结构看，民间投资下降1.2%，高技术投资增长183.1%，制造业技改投资增长29.4%。

2022年，平度市实现一般公共预算收入**61.3亿元**，增长5.6%，其中地方税收收入33.0亿元，增长0.9%。全市完成全口径税收收入55.9亿元，下降22.7%。全市实现民营经济税收42.9亿元，下降17.8%，其中个体私营经济实现税收16.9亿元，下降8.5%。

数据来源于 《2022年平度市国民经济和社会发展统计公报》
赛迪研究院《2023年中国县域经济百强研究报告》



地块位置介绍

平度市城市地图

南部新城

- 2020公园，占地1500亩左右；
- 改善主要区域为**常州路**以东、**深圳路**以南、**杭州路**西侧、**重庆路**以北；
- 润锦中央美地，是销冠盘；
- 海信是规模销冠房企；

南部新城地价情况 (约2020年6月-2022年6月)

- ①和达地产 (青岛本土)，地价310万/亩；
- ②万科地产，地价280万/亩；
- ③越秀地产 (收并购)，地价230万/亩；
- ④公园地产 (平度本土)，地价310万/亩；
- ⑤海信地产 (青岛本土)，地产240万/亩；
- ⑥公园地产 (公园一号项目，平度本土)，地价380万/亩；
- ⑦润锦地产 (润锦中央美地项目，平度本土)，地价375万/亩；

目标地块

平度高新技术开发区



2023年1-7月青岛新建商品房开发商销售金额TOP20

排名	开发商	销售总金额 (亿元)
1	海信地产	65.26
2	融创中国	53.71
3	和达集团	49.16
4	万科地产	43.51
5	君一控股	41.32
6	保利发展	33.81
7	华润置地	33.51
8	海信置业	32.66
9	融创中国	32.51
10	融创中国	32.51
11	银丰地产	27.08
12	北岸置业	27.05
13	中海地产	24.37
14	瑞源集团	23.79
15	龙湖集团	23.18
16	中瓯集团	21.92
17	城建集团	20.15
18	中铁置业	19.33
19	青特置业	18.94
20	金地集团	17.02

平度改善区域，目前房价最高区域

竞品介绍

- 海信公园里，润锦中央美地是直接竞品；
- 中高层产品受欢迎程度高于高层产品；
- 140m²及以上面积段产品的价格明显高于140m²以下产品；

海信学府里

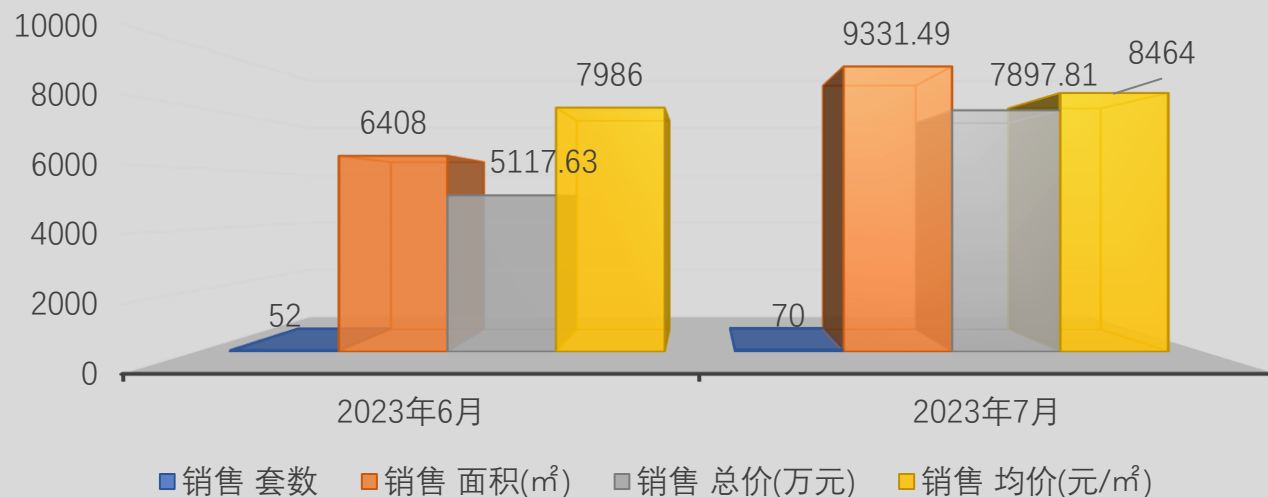


图中数据来自于锐理数据，受网签签约速度影响；截止到7月31日。

海信学府里

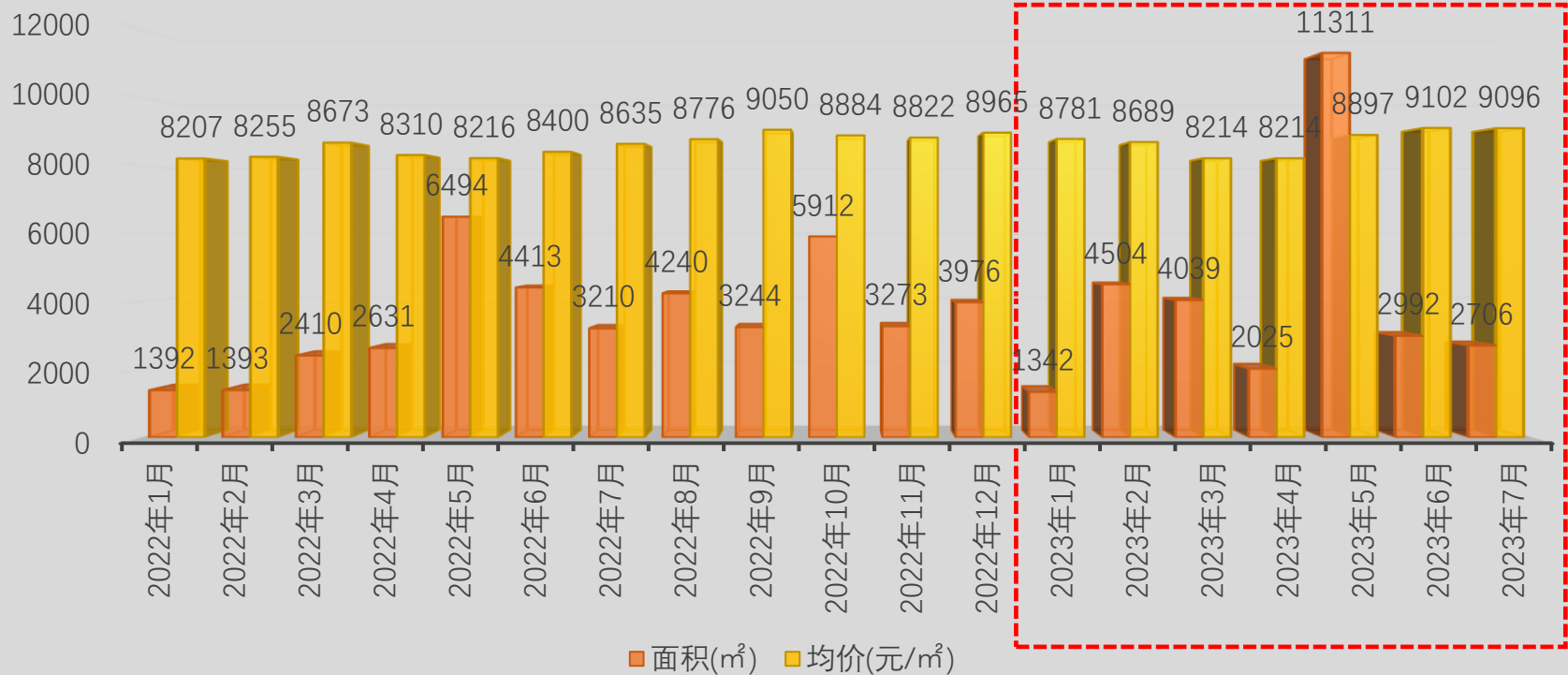
- 地价230万/亩，楼面地价1550元/m²（1须建设9班幼儿园）；
- 2022年12月底获取，占地100亩，容积率2.2，项目所有产品均为18层（中高层）；
- 2023年6月24日开盘，截止到目前，共去化122套，销售面积1.57万m²，销售金额约1.3亿，套均价107万，月均去化60套；
- 均价8280元/m²，其中首开价格为7986元/m²，顺销均价8464元/m²；

海信公园里月度去化图



润锦中央美地5期

中央美地月度去化图



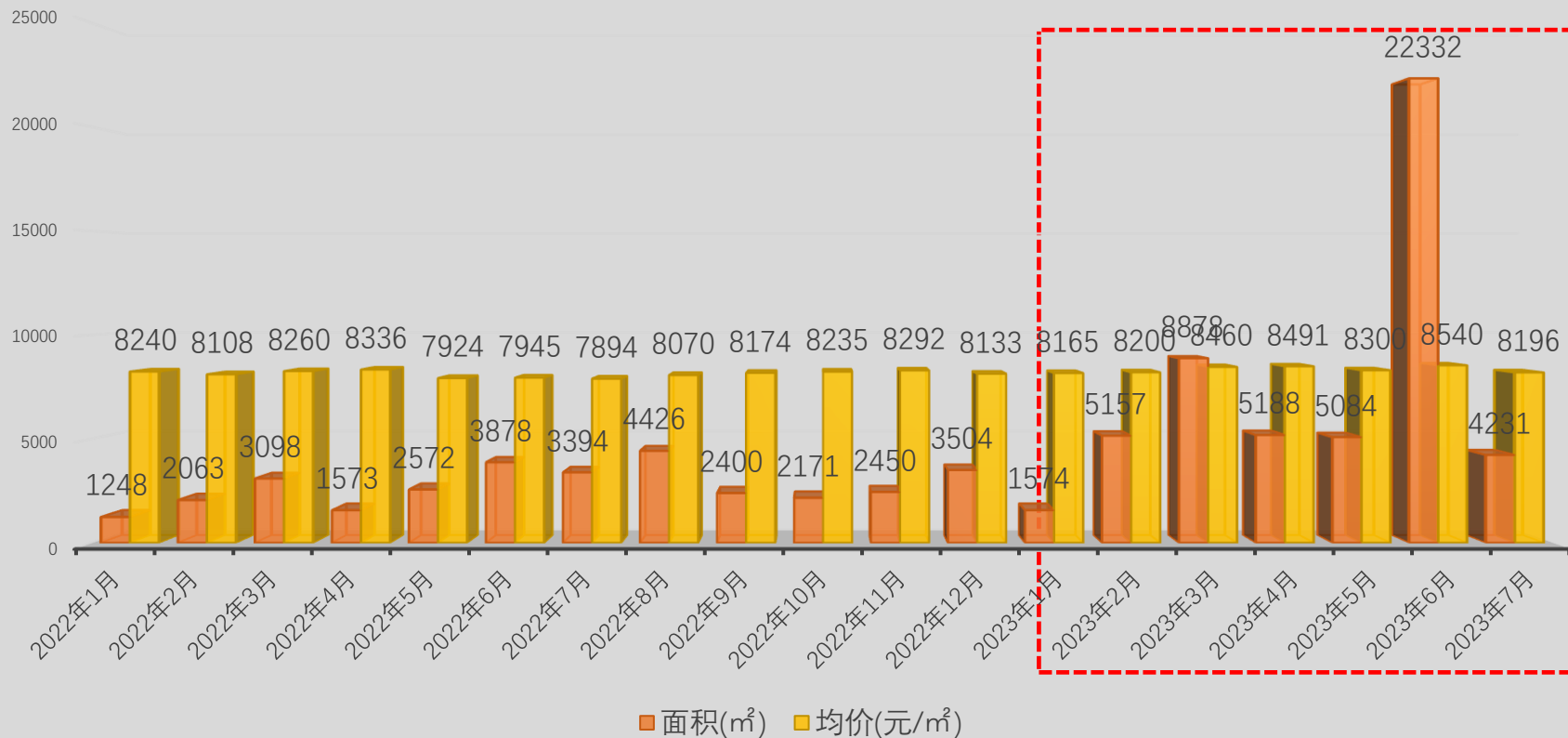
- 地价375万/亩，楼面地价2274元/㎡（须建设12班幼儿园）；容积率2.5，项目产品均为30层为主；
- 2023年1月截止到目前，共去化228套，销售面积2.89万㎡，销售金额约2.53亿，套均价110万，月均去化33套；2023年均价8754元/㎡；
- 2022年，共去化350套，销售面积4.2万平米，销售金额3.8亿，月均去化29套，2022年均价8800元/㎡；

图中数据来自于**锐理数据**，受网签签约速度影响；
截止到7月31日。



海信凤台世家

海信凤台世家月度去化图



- 容积率2.6，项目产品为25层为主；
- 2023年1月截止到目前，共去化418套，销售面积5.24万m²，销售金额约4.42亿，套均价105万，月均去化59套；2023年均价8435元/m²；
- 2022年：共去化277套，销售面积3.28万m²，销售金额约2.66亿，套均价96万，月均去化23套；均价8109元/m²；



图中数据来自于**锐理数据**，均为毛坯售价；
受网签签约速度影响；
截止到7月31日。

项目介绍

关于项目测算情况

测算前提:

- ①计入融资1年的利息;
 - ②绿城品牌使用费用;
 - ③管理费用以及营销费用 (高于竞品) ;
 - ④景观、示范区以及售楼处重点打造费用;
 - ⑤建筑施工的利润以及建筑成本的预留;
 - ⑥开发贷的利息;
- 等等...

售价预估:

均价7900元/m²

(价格显著低于周边竞品, 产品优于周边竞品,
17层产品为主, 毛坯)

销售预期:

4亿/年 (1.7亿/年即可回正) ;

利润率以及利润总额:

9%;



海信学府里沙盘