

张前路

大连张前路东侧住宅项目 可行性研究报告

2024.6

目录

一. 项目概述

二. 市场分析

三. 规划方案

四. 投资收益

一、项目概述

1 城市概况

项目情况

- **城市概况**：大连是副省级城市，计划单列市，城市GDP稳居东北龙头，占全省近1/3。常住人口745万人；
- **房地产市场**：2023受宏观形势影响，全市商品房销售285万㎡，同比下降20%，均价13,561元/㎡，同比下降5%；供销比0.5，相对健康
- **板块属性**：革镇堡板块为大连市西拓北进重点发展方向，地铁上盖，交通便利；配套持续完善，板块库存较低。

土地供应面积 (万㎡)	土地成交面积 (万㎡)	成交楼板价 (元/㎡)	平均溢价率
190	138	4,780	3%
商品房供应面积 (万㎡)	商品房成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	供销比
143	285	13,561	0.50
户籍人口 (万)		常住人口 (万)	
599		745	
GDP (亿)		人均GDP (元)	
7,030		100,578	
宏观经济指标		2022年	
全市总人口		745万 (常住)	
GDP/增速		8,431亿元/4%	
人均GDP/增速		112,270元/3.5%	
财政收入		669.7亿元/-9.2%	
固定资产投资/增速		1,783.1亿元/6.5%	
房地产开发投资/增速		484.6亿元/-16.5%	



一、项目概述

2 板块认知



图例

- 城市主中心
- 城市副中心
- 地区中心
- 地区节点
- 生态休闲湾
- 创意活力湾
- 绿色科创廊
- 城市发展轴
- 保护片区
- 发展片区

两湾：是指沿渤海以回归自然生态旅游岸线为目标建设生态休闲蓝湾，沿黄海以打造品质生活休闲岸线为目标建设创意活力蓝湾

一廊：是指沿明珠路依托大连西郊森林公园建设绿色科创廊

两轴：是指以中华路为依托建设东西走向的环湾交通廊道，形成由南向北走向辐射轴；结合沈海高速、东北路等的城市枢纽轴。

五片：包括营城子片区、老城片区、大连湾片区、凌空经济片区、革镇堡-辛寨子片区



板块认知

项目位于城市未来的重点发展方向甘井子机场板块，深耕发展片区，机场、轨道、城市道路便捷，未来发展向好。

- 1: 项目地处甘井子区机场板块。该板块为大连近三年热度最高的板块之一。
- 2: 所属板块处于大连城市规划的轴线之上；也是“两湾一廊，两轴五片”城市发展方向上的重要节点。
- 3: 离机场较近，现状城市道路便捷，未来轨道发展预期良好，出行便捷。

一、项目概述

2 板块认知

优化现代服务业布局，分为**商务区**和**服务廊带**

商务区：

梭鱼湾商务区构建沿海特色商圈，打造亲海的特色商务服务。

中华路商务区引导汇聚城市未来商务办公，彰显大连现代国际大都市活力。

北站商务区依托大连北站，重点发展枢纽服务，建设综合交通枢纽。

新机场商务区确立区域性航空枢纽地位，充分体现“空港-产城”融合发展。

服务廊带：

国际商贸休闲湾以梭鱼湾为辐射源，联动钻石湾区域，沿湾集聚商务商贸服务。

绿色科创廊以生态科技创新城为核心，沿明珠路形成强劲的创新引领能力。

生态休闲湾沿渤海岸线，形成滨海休闲、文化创意特色产业。

枢纽服务带发挥新机场、大连北站和大连港三大交通枢纽复合优势，发展枢纽经济。



价值认知

项目位于城市商务发展重要纽带，未来西拓北进的必经之路

- 1：项目东北侧有成熟的体育新城片区及北站商务区。未来资源可渗透。
- 2：项目南侧依托于北站商贸市场群和中华路商务区
- 3：北侧沿海度假人气辐射



板块处于大连“西拓北进，二城四区”城市规划轴线上

同时也是“一核四城”城市发展方向上的重要节点；该板块为大连近三年热度最高的板块之一

一、项目概述

2 板块认知



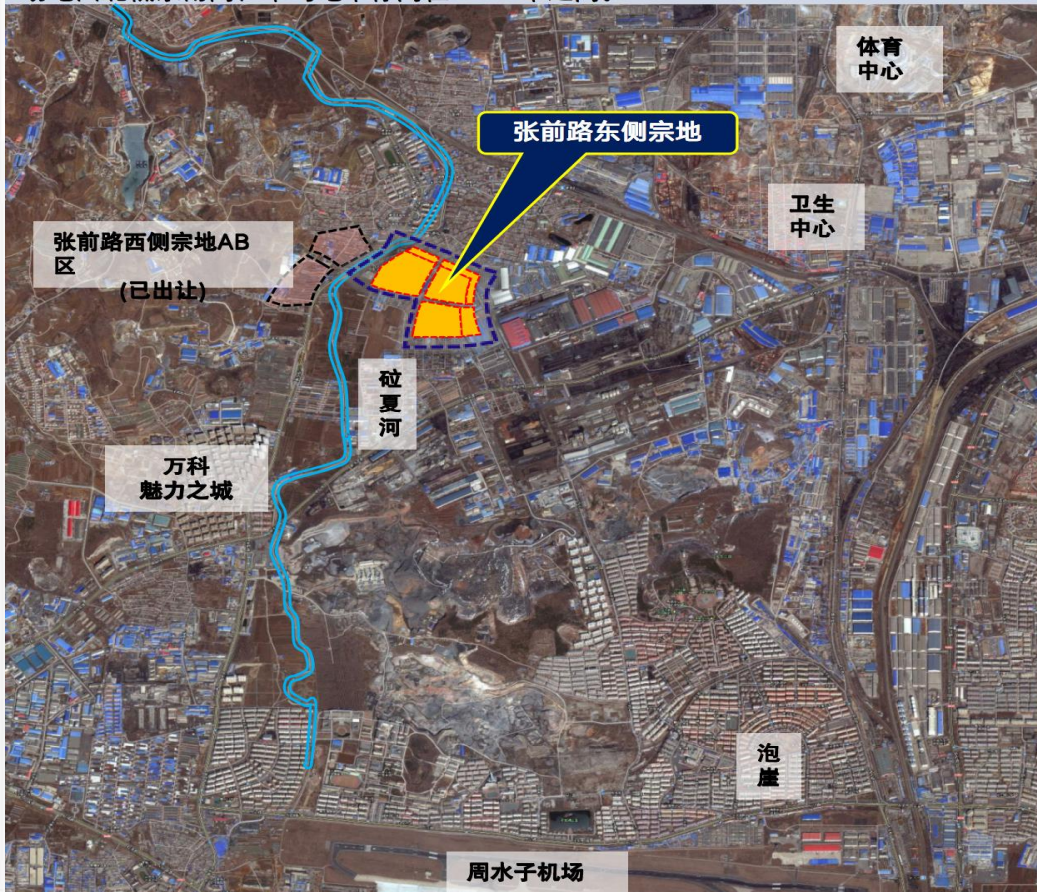
地铁0距离 毗邻机场高铁 交通通达 出行便捷

主要交通集中于东侧，临近两大国际机场，零距离2号线轻轨革镇堡站，最远交通距离约15分钟车程，地处交通咽喉点，机场、轨道、城市道路便捷，未来发展向好

一、项目概述

3 项目区位

用地位于甘井子区革镇堡街道中革村，张前路东侧，西侧临砬夏河。场地西北低东南高，平均地平标高在13-20米之间。



一、项目概述

3 项目区位

项目交通便利，地铁上盖，拥有优质学区，东侧毗邻大连体育中心、高铁站，配套持续完善，板块综合价值



交通配套：项目紧邻地铁二号线革镇堡站，已于2022年10月开通；西侧张前路为南北干路，向南连通甘区政府，东侧西北路和东快路快捷到达市内主要节点；

商业配套：北侧革镇堡镇、万科公园都会及魅力之城配套商业满足日常消费需求；项目距华南广场商圈5km，距体育新城3km；

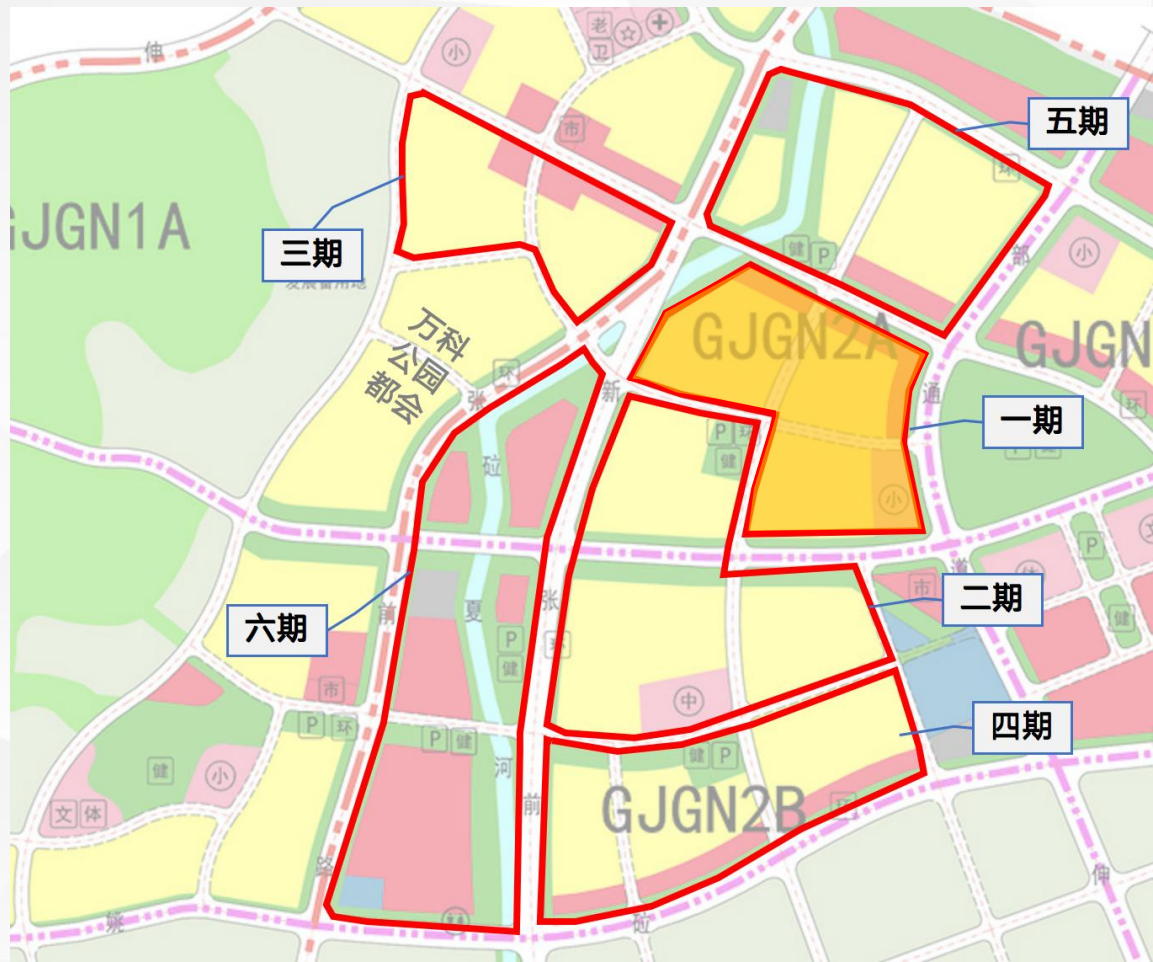
医疗配套：项目南侧沿张前路约3km处有医大一院革急救中心，东侧3km为大连市妇女儿童医疗中心，可满足板块内医疗需求；

教育配套：项目属于重点学区：周水子小学和80中分校，均为甘区排名前三学校，教育资源丰富。

一、项目概述

4 项目范围

- 本案总占地2000亩，分六期开发：
- 首期地块总占地16.8万平，容积率1.9，计容建面31.8万㎡，用地性质为住宅、商业，目前已成为净地，计划2024年9月分地块挂牌出让。
- 二期地块总占地21.2万平，容积率1.6，计容建面33.8万㎡，三期占地17万平；四期占地28万平。后续地块结合市场逐步开发。



目录

一. 项目概述

二. 市场分析

三. 规划方案

四. 投资收益及融资计划

二、市场分析

1 土地市场

- 2023年9月13日成交的东港地块溢价率17%，楼面价达15,220元/㎡，表明一级市场逐渐转暖。
- 本项目楼面地价约4,500元/㎡，约为周边成交地价的40%，性价比高，已充分考虑市场波动。



二、市场分析

2 房地产政策

大连市场政策整体向好，通过“解除限购限售政策”、“认房不认贷”刺激新房市场加快去化，同时“解除个人房屋上市交易年限”以提升二手房市场流动，带动房地产市场整体向暖。

➤ 全面放开落户条件

内容概况：自2022年6月1日起全面放开大连落户条件，全面放开人才落户条件、全面放开就业创业人员落户条件、全面放开投靠落户条件、全面放开居住落户条件。

➤ 限购限售政策解除

内容概况：自2023年9月7日起，《关于促进我市房地产业健康发展和良性循环的通知》（大房稳办〔2022〕1号）中关于居民家庭在我市中山区、西岗区、沙河口区购买商品住房的限购政策解除，居民家庭在我市购买商品住房的，不再受住房总套数限制。

➤ 认房不认贷

内容概况：自2023年9月7日起，居民家庭申请贷款购买商品住房时，对家庭成员在大连市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

➤ 购房有补贴

内容概况：自2023年9月7日起至2023年12月31日期间，个人购买中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区新建商品住宅并完成契税缴纳的（以购房合同网签时间为准），按照不动产权证面积给予200元/平方米的购房补贴，且购房补贴不超过买方缴纳的契税总额。

➤ 解除个人房屋上市交易年限

内容概况：自2023年9月7日起，《大连市人民政府办公厅关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（大政办发〔2018〕31号）、《大连市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控和监管工作的通知》（大政办发〔2021〕31号）中关于住房上市交易的限制解除，个人在中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新区购买的房屋不再受上市交易年限影响。

➤ 税收优惠政策

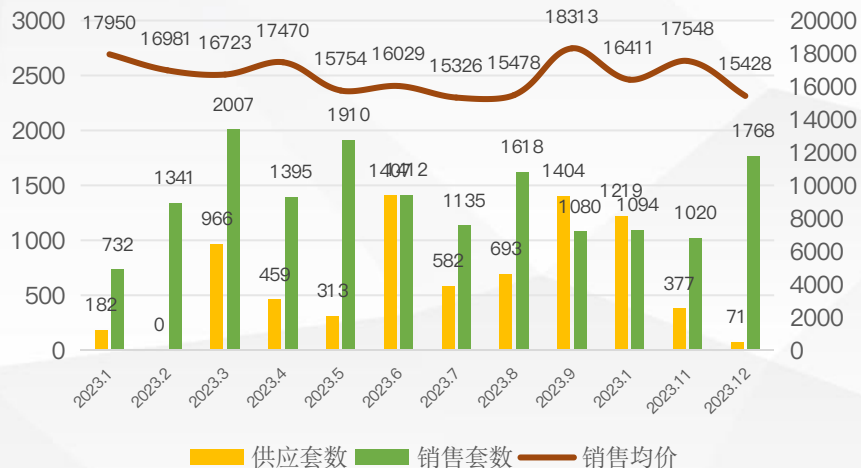
内容概况：自2022年10月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。个人转让自用达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税。个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。

二、市场分析

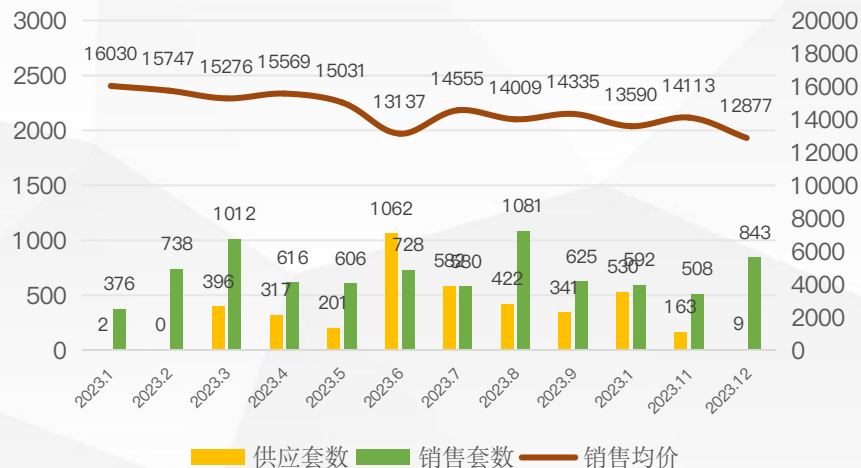
3 房地产市场

- 大连2023年整体供应7673套，销售19512套、销售额285亿元，月均流速1376套，从2023年下半年销量下降，整体价格相对平稳；
- 甘井子区共供应4025套、占全市52%供货量，销售8305套，占全市50%，销售额111亿元，月均流速692套。

大连市内2023.1-2023.12量价走势



甘井子区2023.1-2023.12量价走势



数据来源：新峰系统

注：主城区为中山区、沙河口区、西岗区、甘井子区、高新园区，不含金普新、及旅顺、北三市。

二、市场分析

3 房地产市场

2023年甘西北（体育新城+机场北+科技城）普宅成交总价段虽有所下移，但成交面积段中，90-100平米产品保持绝对主力地位，占比超三分之一，可作为主力配置，满足功能性改善客户需求；90平米以下产品占比居于第二位，竞品库存较低，具备竞争窗口期；100-120平米产品占比近三成，可作为次主力配置，满足舒适型改善客户需求；

2022年甘西北普宅成交分析

面积/总价	80以下	80-90	90-100	100-110	110-120	120-130	130-140	140-150	150-160	160-170	170-180	180-190	190-200	200-210	210-220	220以上	合计	占比	存销比
80以下	4	3	7	2	2	30	66	122	42	4	0	0	1	0	0	5	288	6.4%	7
80-90	0	2	39	123	180	132	128	87	192	139	20	0	2	1	0	1	1046	23.1%	6
90-100	0	0	0	6	29	219	311	203	253	208	134	153	77	60	37	40	1730	38.2%	8
100-110	0	0	0	1	3	30	57	48	82	72	26	92	102	98	107	87	805	17.8%	8
110-120	0	0	0	0	0	0	1	19	29	43	49	70	58	57	22	78	426	9.4%	12
120-130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	23	27	7	6	88	154	3.4%	18
130以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	10	3	67	83	1.8%	7
合计	4	5	46	132	214	411	563	479	598	466	232	340	268	233	175	366	4532	100%	8
占比	0.1%	0.1%	1.0%	2.9%	4.7%	9.1%	12.4%	10.6%	13.2%	10.3%	5.1%	7.5%	5.9%	5.1%	3.9%	8.1%	100%		

2023年甘西北普宅成交分析

面积/总价	80以下	80-90	90-100	100-110	110-120	120-130	130-140	140-150	150-160	160-170	170-180	180-190	190-200	200-210	210-220	220以上	合计	占比	存销比
80以下	121	34	59	56	59	31	34	2	0	0	0	0	0	0	0	0	396	12.6%	11
80-90	78	124	123	135	116	17	27	36	31	5	2	0	0	0	0	2	696	22.2%	6
90-100	0	5	18	62	81	149	94	93	142	223	116	46	21	7	7	13	1077	34.3%	4
100-110	0	0	7	37	31	40	83	24	26	36	36	26	31	24	27	29	457	14.6%	9
110-120	0	0	0	0	2	9	16	32	46	34	39	62	47	21	40	47	395	12.6%	9
120-130	0	0	0	0	0	0	0	1	0	7	10	4	5	6	3	57	93	3.0%	26
130以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	7	6	2	7	24	0.8%	11
合计	199	163	207	290	289	246	254	188	245	305	203	140	111	64	79	155	3138	100%	7
占比	6.3%	5.2%	6.6%	9.2%	9.2%	7.8%	8.1%	6.0%	7.8%	9.7%	6.5%	4.5%	3.5%	2.0%	2.5%	4.9%	100%		

二、市场分析

4 竞争格局

- 竞争格局方面，本项目上游板块为（向东3公里）为体育新城，仅有招商1872在售，均价17000元/平米。
- 项目板块（相邻地块）竞品为万科公园都会，因公司债务压力，2023年降价促销，年度均价15654元/㎡。
- 本项目下游板块（向西7公里）有金地城、保利时代，2023年以价换量，年销售额合计20亿。
- 预计2024年区域竞品仍保持以价换量状态，25年库存降低，价格稳步提升

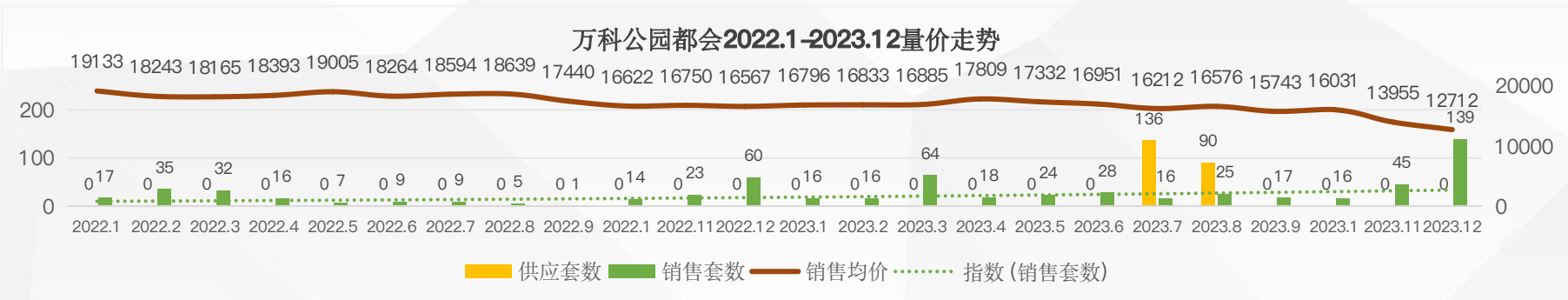


区域排名	项目	23年全年任务/亿	23年达成/亿	产品类型	实际成交均价	竞品情况					年度核心策略
						套数(套)	面积(㎡)	销售额	均价	月均去流速(万元)	
								(亿元)	(元/㎡)		
1	金地城	16.7	11.35	小高 89/103/80/83/96	小高: 11302	907	86471	11.35	13127	9459	1、上半年小幅度特惠房源配合优惠持续去化
				洋房98/108/129	洋房: 16882						2、下半年大幅度价格调整, 小高层集中冲量
2	保利时代	19.5	9.22	小高层75/86、 96/80/93	小高: 12227	710	67375	9.22	13684	7683	1、上半年持续推出特惠房源
				洋房79/109/113	洋房: 14663						2、下半年以洋房作为突破口, 配合新品小高层调价去化
3	招商公园1872	12	5.45	小高77/87/97	小高: 15967	349	3197	5.45	17047	4542	1、上半年小幅度特惠房源调整
				洋房107/128	洋房: 19981						2、下半年小高层价格跳水聚焦去化, 小幅度调整洋房去化
4	公园都会	5.8	6.63	小高层90/110/138	小高: 15654	434	42558	6.6	15654	5527	年底冲刺跑量
合计		54	32.65			2400	199601	32.65	16359	27211	

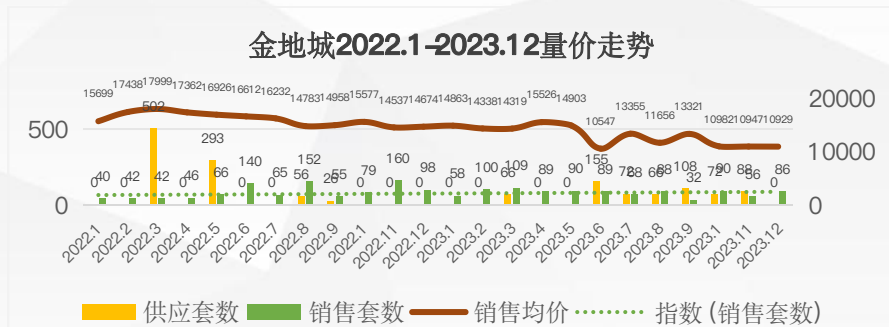
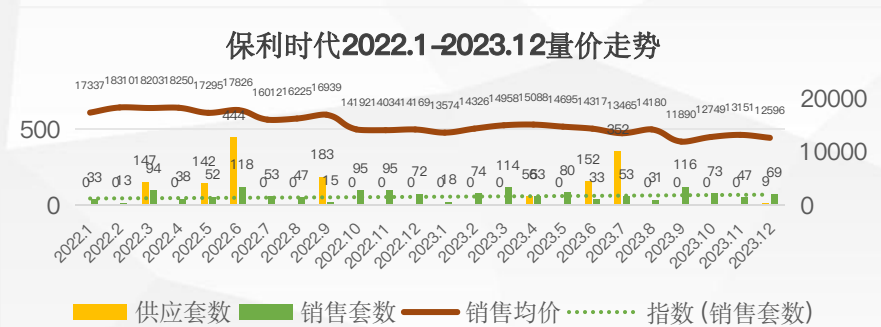
二、市场分析

5 竞品分析

万科公园都会项目去年12月因工抵集中备案，23年2-3月因短暂小阳春成交量提升明显；23年5-6月再次集中工抵备案、略有提升，7月交付同时加推75平小高层、8月集中备案；四季度以来，76㎡户型加推，年末整体降价促销，成交量大幅上升，均价有所下滑，全年均价15250元/㎡。



保利时代与金地城因短暂小阳春3月成交上升明显，保利时代5月推出送车位、送家电等组合优惠，6月推出低价清水产品，成交量略有上浮，8月加推A6高层、9月集中备案；金地城从5月开始多轮降价促销，8月加推A7地块洋房产品，四季度以来借助赠金条、家电礼包等形式促进成交。



二、市场分析

5 流量分析

新房竞品成交均价9500-15000元/平米，单项目平均流速35-76套/月。二手房受新房低价销售影响流速较慢，为24套/月，成交均价分化明显，品牌次新房成交多在15000-20000元/平米区间。

- 上游竞品：招商1872，广义库存11万方，2023年销售4.8亿，均价17047元/平米。77/87/97平米大高/小高，均价约16000元/平米；107/128平米洋房，均价近20000元/平米。
- 地缘竞品：万科公园都会（地块对面），广义库存9万方，2023年销售6.4亿，均价15213元/平米。76平米小高均价约12000元/平米，92/108/138平米小高均价14000-16000元/平米。23年中旬曾调改过产品规划，欲将未推产品均调整为70-90平米小面积产品，同时降价销售，但效果不达预期。
- 下游竞品：保利时代/金地城（向西7公里），广义库存78万方（其中商办占比过半），2023年合计销售21.6亿，高层均价9500-10000元/平米、洋房均价13000-13500元/平米，目前住宅产品保利仅剩B1/A1/A3/A4/A8地块未推售，且规划以高层为主，金地成住宅仅B4/B3地块未推售，均为洋房产品。
- 二手房竞品：周边准二手房均价在15000-20000元/平米；老旧小区均价在7000-12000元/平米，去化速度不及准新房。

张前路（泡崖/辛寨子）板块项目价格情况76

项目类别	项目名称	产品类型	产品面积段（平米）	成交均价（元/平米）	总价区间（万元）	流速（套/月）
新房	万科公园都会	小高层	76-138	12000-15000	91-166	35
	保利时代	高层	75-95	9500（清水）	71-90	63
		洋房	79-123	13000（清水）	103-160	
	金地城	高层	88-103	10000（精装）	88-103	76
		洋房	99-129	13500（精装）	134-174	
	新星瑾上	洋房	待定	预计20000+	待定	0
二手房	新型泡崖	洋房	35-156	7300-13100	34-204	24
	华润二十四城	洋房	87-153	16400-22400	195-343	
	新型美林园	洋房	39-157	6900-12800	50-201	
	万科城市之光	洋房	82-112	15300-19700	161-221	
		洋房（下跃）	117	20400-23600	239-276	
	别墅	136	36400-44000	498-599		
金域华府	小高层	52-120	20000-22900	170-290		

二、市场分析 6 客户分析

机场北部周边新房在售项目较少，客户选择面较小，近年多外溢至上游体育新城及下游科技城板块。地缘住宅相对密集，老旧小区居多，产品户型落后，舒适度差，存在功能型及舒适型改善需求。同时，本案地块距离辛寨子核心位置约3公里，地铁2号线直达，可吸附部分市内地铁沿线工作与生活的客户外溢置业。

➤ 科技城140地块项目痛点：
城市界面差、路网不通、商业配套发展缓慢。

➤ 周边片区人口情况：

① 革镇堡街道、泡崖街道、辛寨子街道户数合计14.3万户，其中非集体户11.4万户，且约70%为超过10年楼龄。

② 泡崖小区共30695户，多数家庭因楼房为预制板楼体而产生置换想法，但因资金不足，无力向主城区置换，在板块内寻求改善。



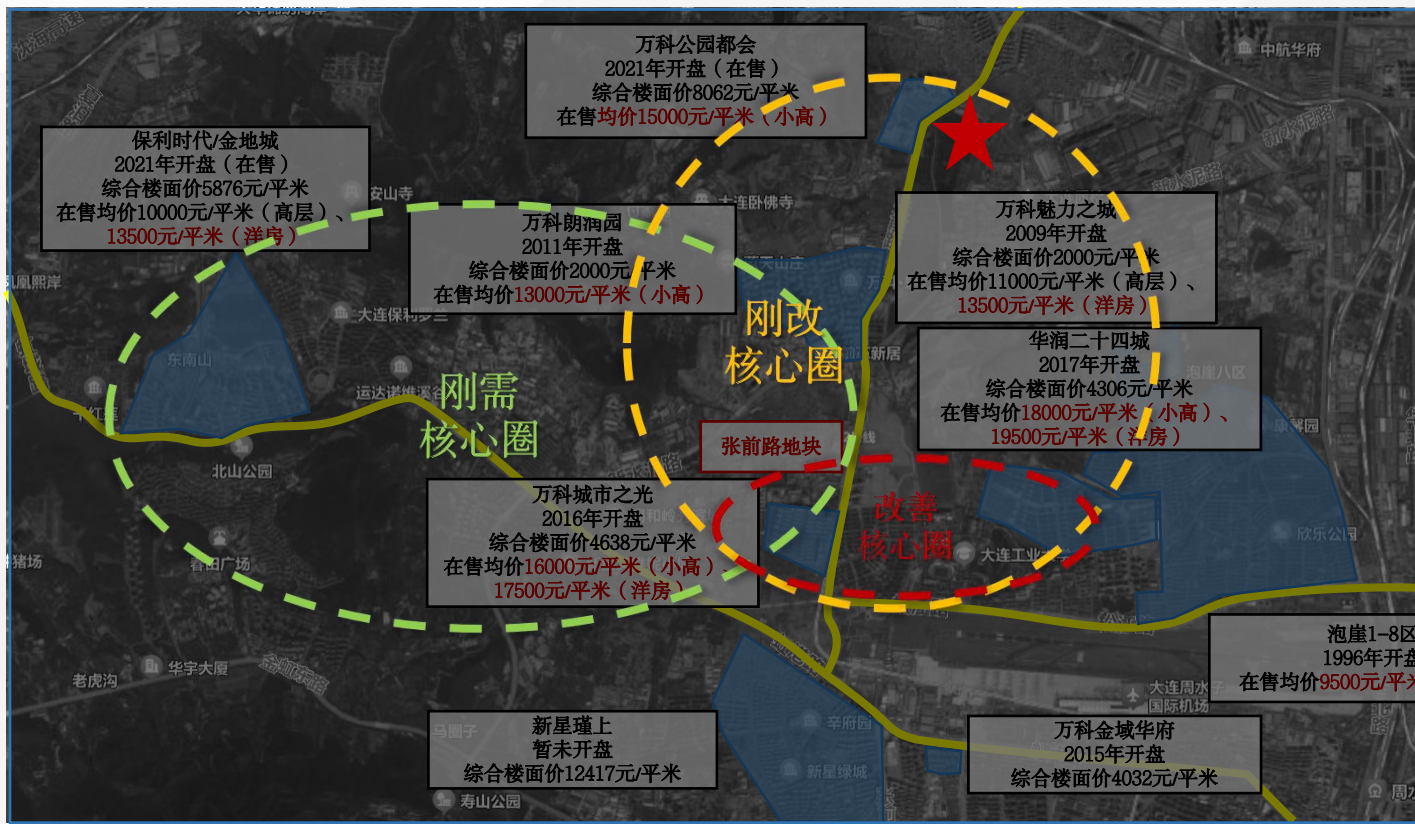
2020年甘井子区人口普查数据

地区	户数			合计	按性别分组		按城乡分组	
	合计	家庭户	集体户		男	女	城镇	乡村人口
	甘井子区	636022	596436		39586	1534722	767519	767203
周水子街道	42786	40897	1889	107161	51676	55485	107161	
椒金山街道	40698	38943	1755	99725	49061	50664	99725	
甘井子街道	34607	32364	2243	80776	40931	39845	80776	
南关岭街道	33195	30689	2506	83754	46131	37623	83754	
泡崖街道	51638	46495	5143	131119	63927	67192	131119	
中华路街道	84260	80388	3872	193808	93896	99912	193808	
机场街道	30010	28815	1195	71929	34831	37148	71929	
辛寨子街道	71458	68001	3457	143008	89786	87022	176808	
红旗街道	61981	57980	4001	126908	70804	75846	146650	
大连湾街道	68192	64666	3526	166822	83745	76937	166822	
泉东街道	63177	60858	2319	149932	73917	76015	149932	
革镇堡街道	19762	17292	2470	49027	25419	23608	49027	
营城子街道	33992	29574	4418	82720	43075	39645	82720	
合计	143000	131500	11500	350000	175000	175000	350000	

二、市场分析

6 客户分析

甘西细分板块中，辛寨子核心区二十四城、城市之光区域配套成熟，界面良好，为改善核心圈；甘西科技城配套建设中，在售项目价格竞争激烈，为刚需核心圈；本案与公园都会同处于北部地区，处于刚改核心圈。一方面可吸收万科魅力之城、朗润园、美林园等老小区的刚改客户，另一方面可凭借交通通达性与价格杠杆撬动主城区外溢客户。



二、市场分析

6 客户分析

地缘性刚需、改善客户占主导地位，主城区外溢客群形成补充。以功能性、舒适性和轻奢型三室产品，以及全小高层/洋房的低密社区吸引客户。

功能性改善客群（包含一步到位首置客群）：25-35岁之间，地缘性（准）三口之家，婚房或功能性改善需求。

年龄在25-35岁之间，工作地点在甘区，企事业单位职员为主，居住在泡崖、辛寨子等项目附近区域。目前居住在两居室或租房，居住条件一般，房龄较老，由于家庭人口成长为三口之家，对居室和环境存在改善要求。或在父母的经济支持下分巢，一步到位选择三室婚房。看重交通配套、物业管理。总价承受范围在150万以内，首付可接受父母援助，预算30-40万，重点关注90平三室产品。

舒适性改善客群：30-50岁之间，具备一定的经济实力，需要更舒适的居所。

•**舒适性改善客群**：年龄在30-40岁之间，工作地点在甘区，企事业单位中基层管理岗位，有一定的积蓄，收入稳定，基本为三口之家，部分家庭有老人帮忙照看孩子，需要相对舒适的居住环境。看重产品户型设计、园区环境及物业管理。现有1套周边地区房产，买房时考虑卖出现有房产。首付能力在40-60万之间，在总价承受范围150-180万，重点关注100-110平三室两卫产品。

•**高品质改善客群**：年龄在40-50岁之间，在甘区工作，以企事业高管、私企经营者、大学教师为主，对居住环境与品质有更高追求。拥有1-2套房产，由于长久在甘区居住，有地缘感情，希望远离老城区喧嚣，居住在更好的环境中，并临近父母方便照顾。看重开发商品牌、园区环境、户型设计、装修品质。此类客群购买力较强，总价承受范围在200万以内，具备高首付或全款能力，考虑120平左右的改善产品。

主城区外溢客群：在主城区工作，因置业门槛高而外溢，凭借地铁、班车方便通勤。

•**年轻首置**：在市内CBD、软件园等地工作的年轻白领，收入在4000-8000元之间，目前租房或与父母同住。中西沙高优质新房住宅价格逼近3万/㎡，购房门槛过高，选择借助地铁或班车在甘区置业。看重交通配套、户型设计。首置婚房为主，需要父母援助，主要关注90平产品，总价承受范围在150万以内。

•**中青年换房**：在主城区工作生活的企事业单位职员，住所面积较小且房龄较长，希望进行居住改善。但主城区价格较高，即使卖房买房也无法换取更大的面积，因而将关注范围逐渐放宽至甘区，希望以同总价购买面积更大的产品。看中开发商品牌、交通配套、园区密度及物业管理等。总房款承受力200万左右，考虑100平米以上产品。

基础条件：

- 依靠机场核心区完善的商业配套
- 万科魅力之城、万科城市之光、泡崖小区、辛寨子板块老旧社区老破小业主置换资源
- 地铁二号线
- 大连医科大学附属第一医院-张前路医院



产品导出：

- 深挖周边老业主资源
- 强化地铁二号线优势，导入外溢资源
- 提升产品力，借助大面宽、高赠送等方式树立改善类产品标杆

目录

一. 项目概述

二. 市场分析

三. 规划方案

四. 投资收益

三、规划方案

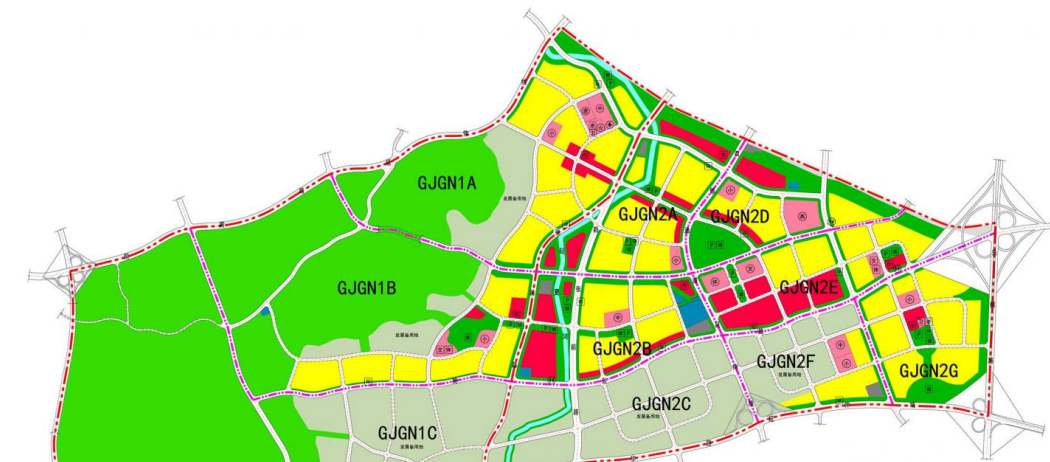
1 基地分析

规划范围：

本规划单元位于大连市主城区北部，隶属于甘井子区。规划用地东至朱棋路，南至中华路延伸线，西至规划路，北至前黄路延伸线、旅大铁路，规划总用地约1561公顷。

用地主导功能：

本规划单元用地将形成集商业、居住、文化娱乐、度假休闲等功能于一体的宜居健康城。主导功能为居住用地、商业服务业设施用地、农林用地及发展备用地。街坊划分本规划中1单元划分为三个街坊，编号为GJGN1A、GJGN1B、GJGN1C，2单元划分为七个街坊，编号为GJGN2A、GJGN2B、GJGN2C、GJGN2D、GJGN2E、GJGN2F、GJGN2G。



规划城乡用地指标表

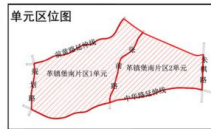
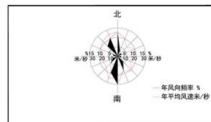
序号	用地性质	性质代码	用地面积(约万m²)	比例(%)
1	居住用地	R	247	15.8
2	公共管理与公共服务设施用地	A	32	2.1
3	商业服务业设施用地	B	63	4.0
4	道路与交通设施用地	S	256	16.4
5	公用设施用地	U	11	0.7
6	绿地广场用地	G	131	8.4
7	水域	E1	12	0.8
8	农林用地	E2	531	34.0
9	区域交通设施用地	H2	8	0.5
10	发展备用地	M2	270	17.3
合计	单元规划总用地		1561	100.0

街坊控制指标表

街坊编号	用地面积(万m²)	主导功能	平均容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)
GJGN1A	200	居住	2.5	20-25	25-35
		商业服务业设施	3.5	40-60	-
		发展备用地	-	-	25-35
GJGN1B	200	居住	3.0	20-25	25-35
		商业服务业设施	4.0	40-60	-
GJGN1C	462	农林用地及发展备用地	2.5	20-25	25-35
		居住	3.5	40-60	-
GJGN2A	91	居住	2.5	20-25	25-35
		商业服务业设施	4.0	40-60	-
GJGN2B	131	发展备用地	-	-	-
		居住	2.5	20-25	25-35
GJGN2C	76	居住	2.5	20-25	25-35
		商业服务业设施	3.0	40-60	-
GJGN2E	93	居住	2.5	20-25	25-35
		商业服务业设施	3.0	40-60	-
GJGN2F	68	居住	2.0	20-25	25-35
		发展备用地	-	-	-
GJGN2G	94	居住	2.0	20-25	25-35
		商业服务业设施	3.0	40-60	-
合计	1561				

注：平均容积率不含地下建筑容积率。

基地分析 | 上位规划 Setback



000019

大连市人民政府

大政[2017]171号

大连市人民政府关于甘井子区南关岭等片区部分单元控制性详细规划的批复

大连市规划局：
你局《关于报批批复《大连市甘井子区南关岭片区2、3单元控制性详细规划》等申请的请示》（大政[2017]107号）及相关材料收悉。经研究，批复如下：
一、原则同意《大连市甘井子区南关岭片区2、3单元控制性详细规划》（大连市甘井子区编委第111号）及《大连市甘井子区南关岭片区2、3单元控制性详细规划》（大连市甘井子区中委第111号）及《大连市甘井子区南关岭片区2、3单元控制性详细规划》和《大连市甘井子区南关岭片区2、3单元控制性详细规划》（以下简称《报批》），请认真落实实施。
二、原则同意《报批》确定的规划范围和城市控制线定位。
— 1 —

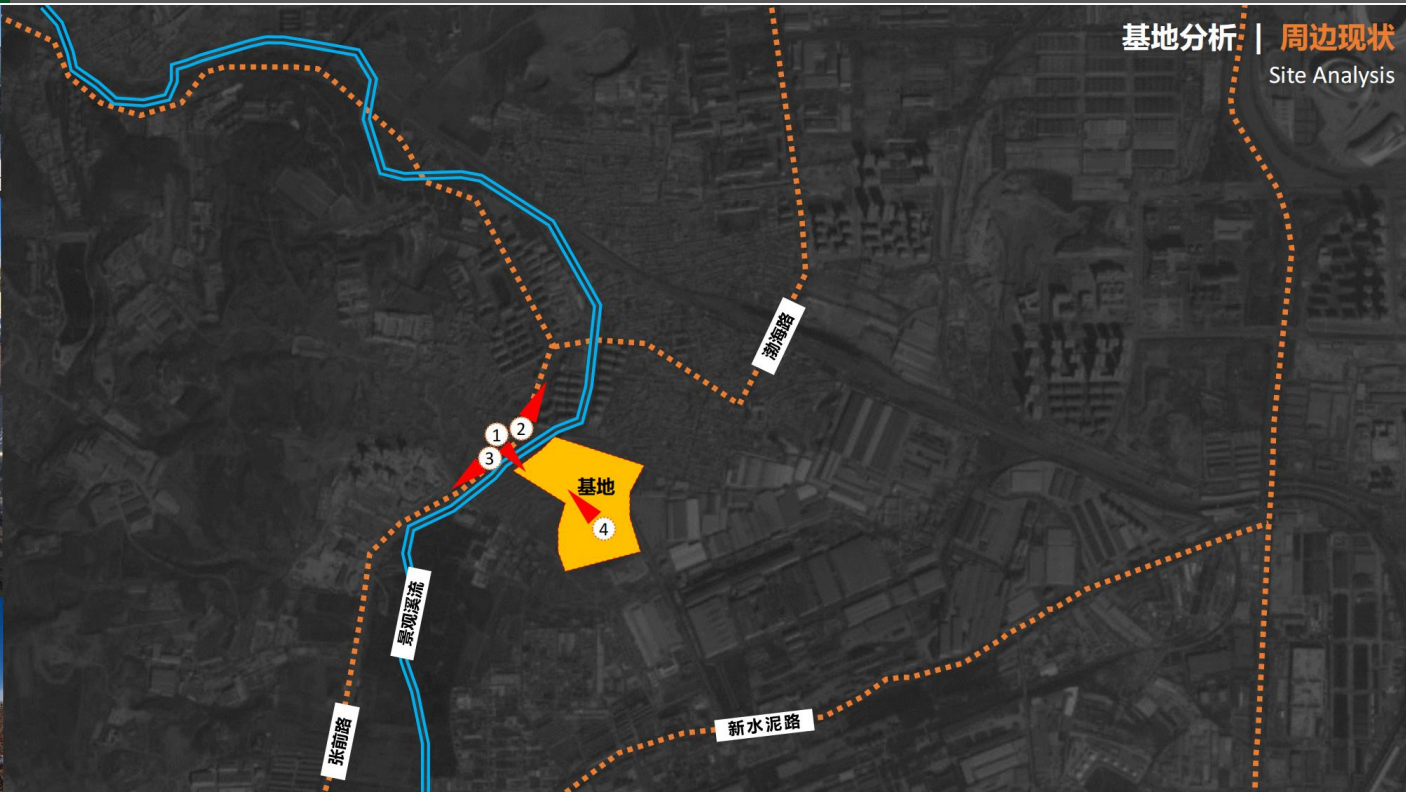
其中：甘井子区南关岭片区2、3单元规划总用地面积约805公顷。规划总用地中居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、市政设施用地及区域交通设施用地占主导地位，规划修建集贸市场、社区医院、文化馆、图书馆、生活服务中心、公共管理用房、公共管理用房、甘井子区南关岭片区2、3单元规划总用地面积约1561公顷。规划定位为宜居健康城、商业服务业设施用地占主导地位，规划修建集贸市场、居住、文化展示、建筑休闲等为一体的宜居健康城。甘井子区南关岭片区2、3单元规划总用地面积约727公顷。规划定位为带动大连北部新城发展、居住区服务、商业等产业新城，交通便捷，配套设施完善。规划总用地中居住用地占主导地位，甘井子区南关岭片区2、3单元规划总用地面积约500公顷。规划定位为居住及商业服务业设施为主、集贸市场、餐饮服务、居住等为一体的城市生活片区。
三、严格执行建设用地总体规划，严守底线，严格执行《报批》确定的土地用途管制、各街坊土地主导用途用地面积、街坊容积率、建筑密度、绿地率等控制指标。
四、加强城市基础设施、公共服务设施的规划建设，严格执行《报批》的“四线”（即蓝线、绿线、黄线、紫线）控制线及公共服务设施规划。
五、加强对重要地段建筑风貌的规划引导和控制，做好与周边环境的工作。
— 2 —

六、《报批》是该项用地规划、建设和管理的基本依据，规划范围内一切建设活动必须取得规划许可，任何单位和个人不得擅自改变。如有需要，请及时向我局报告。
七、我局将按照《报批》实施工作推进、监督和检查，并做好解释工作。
八、本批复《报批》的法定附件共4份，原文一并予以发布。
— 3 —



三、规划方案

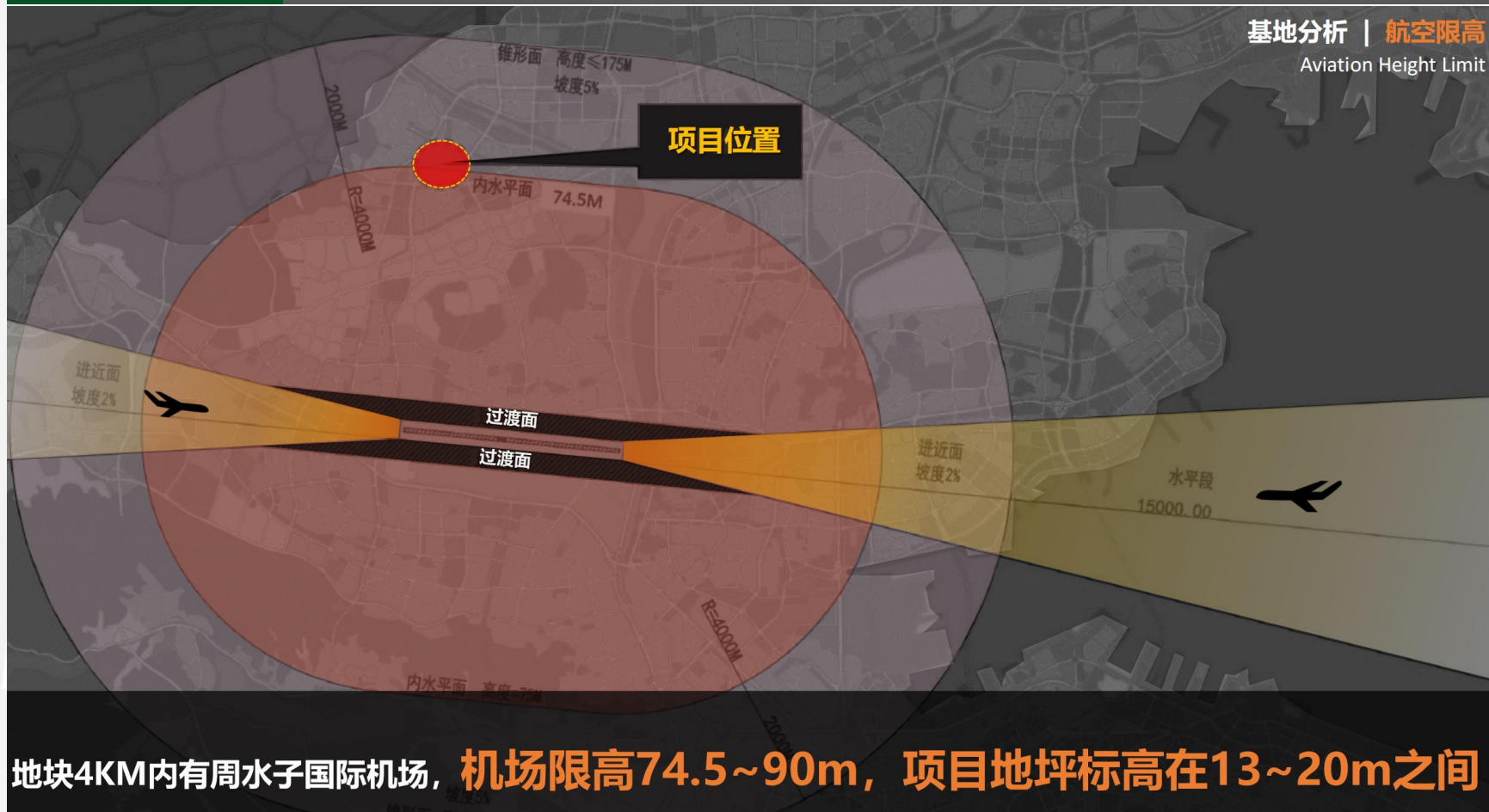
1 基地分析



地块内部土地平整无明显不利因素 利于开发 周边老旧小区居多 城市立体交通便捷，未来项目导入性强，具备做品质改善型住宅开发项目。

三、规划方案

1 基地分析

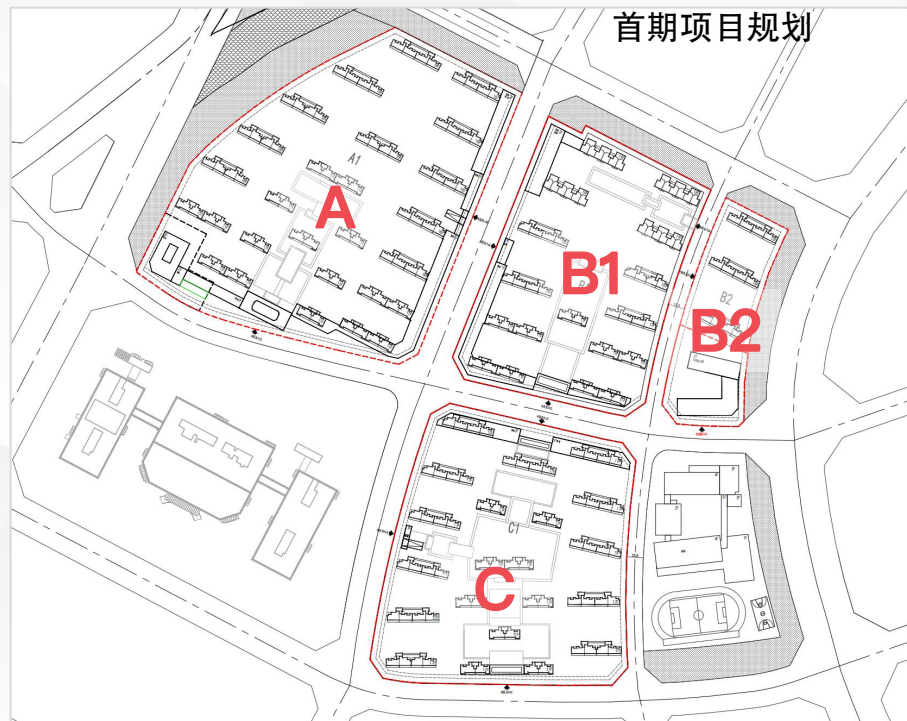


三、规划方案

2 经济技术指标

首期项目包含A、B、C区域共计4宗地，用地性质为住宅、商业，总占地16.8万平米，综合容积率1.90，总计容建面31.8万㎡，其中A地块含回迁房4.2万㎡，政府有偿回购。

住宅地块	A	B1	B2	C	合计
占地	65,082	39,493	13,047	50,257	167,879
容积率	1.95	2.03	1.79	1.75	1.90
计容建面	126,909	80,078	23,299	87,908	318,194
住宅	77,008	75,213	19,200	85,990	257,411
商业	5,992	3,750	0	1,600	11,342
回迁房	42,262				42,262
幼儿园			4,003		4,003
设备用房	1,647	1,115	96	318	3,176





三、规划方案

4 鸟瞰图



三、规划方案

5 户型意向



三、规划方案

5 户型意向-小高层

【小高85㎡】

三室一卫，独立家政间，3900开间厨房，南侧全面宽赠送飘窗，全不计面积，北侧赠送北阳台记一半面积



【小高95㎡】

三室两卫，5400开间宽厅，南侧全面宽赠送飘窗，全不计面积，北侧赠送北阳台记一半面积



三、规划方案

5 户型意向-洋房

【洋房113㎡】

三室两卫，餐客一体5700宽厅，南侧主卧送飘窗，全不计面积，南侧宽厅、次卧及北侧卧室赠送阳台记一半面积



【洋房125㎡】

四室两卫，独立餐厅，全明户型，南侧主卧送飘窗，全不计面积，南侧宽厅、次卧及北侧餐厅赠送阳台记一半面积



三、规划方案

6 项目配套

- 景观方面，围绕组团主景观轴打造环形荧光塑胶跑道，分散设置健身游乐设施，增添健康生活乐趣；
- 安保方面，布置24小时科技安防系统，营造“隐形”安防。



目录

一. 项目概述

二. 市场分析

三. 规划方案

四. 投资收益

四、投资收益

1 投资主体

大连华康肿瘤医院有限公司成立于2018年5月30日，注册资本2000万元，法定代表人为刘乾坤，主要经营地产开发、医疗管理。本公司是为大连张前路东侧项目设立的投资公司，无其他经营活动。

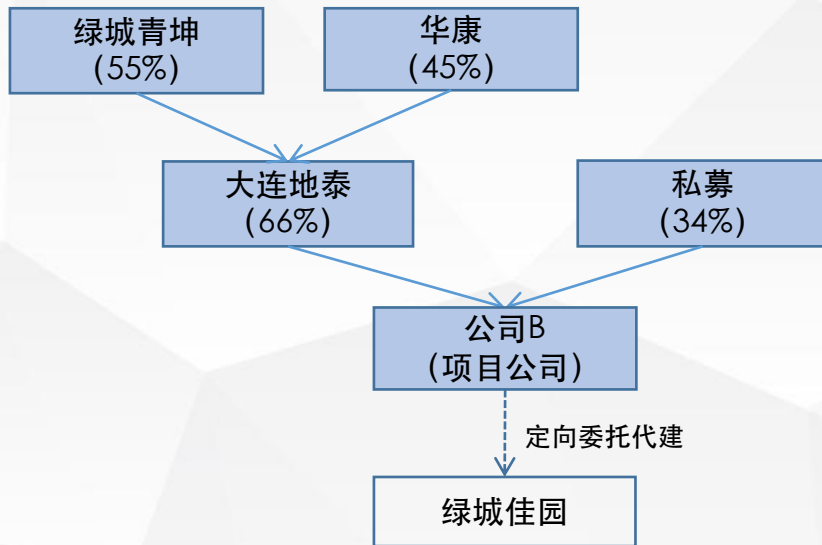
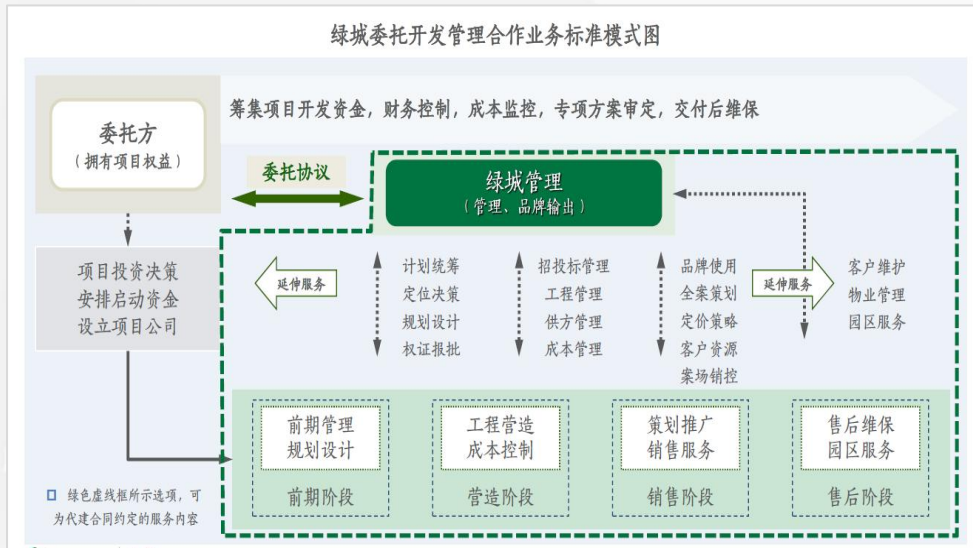
公司有2位股东，宋校治持股60%，柳爽持股40%。

企业名称	大连华康肿瘤医院有限公司	统一社会信用代码	91210211MA0XTJHY3F
法定代表人	刘乾坤 TA有1家企业 >	经营状态	开业
成立日期	2018-05-30	行政区划	辽宁省大连市甘井子区
注册资本	2,000万(元)	实缴资本	-
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	所属行业	卫生
工商注册号	210211000349987	组织机构代码	MA0XTJHY-3
纳税人识别号	91210211MA0XTJHY3F	纳税人资质	-
营业期限	2018-05-30 至 无固定期限	核准日期	2024-04-08
登记机关	大连市甘井子区市场监督管理局	参保人数	0人
曾用名	-		
注册地址	辽宁省大连市甘井子区天河路118-19号 查看地图		
经营范围	医疗服务；医疗项目开发；医疗企业管理；医疗技术开发、医疗技术服务、医疗技术咨询、医疗技术转让；医疗文化交流活动策划（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）		

四、投资收益

2 合作模式

- 绿城与华康的合资平台大连地泰与项目资本方共同成立项目公司，绿城作为大股东控股项目公司。
- 项目公司委托绿城佳园进行全面管理，管理负责项目的筹划、管理、销售及运营，保证项目的品质。
- 按照施工进度或者销售进度模拟清算退出。



四、投资收益

3 土地出让节奏及土地款

- **分期挂地：**2024年8月A地块挂牌，9月获取；2025年B1、B2、C地块挂牌。
- 项目楼面地价约4500元/㎡，A地块总地价5.71亿元，四宗地总出让金14.3亿元。
- 土地款支付节奏为保证金20%，土地合同签订后1个月支付30%，剩余50%于成交后1年内缴清。首期开发A地块，为保证开发进度，2024年需全部缴清土地款。

A地块土地款付款进度	付款时间	支付金额
		(万元)
20%	2024年8月	11,422
30%	2024年9月	17,133
50%	2024年10月	28,555
合计		57,109



四、投资收益

4 A地块投资额构成

经测算，A地块总
投15.5亿元

A地块成本构成表（均为含税）				
项目	指标(万元)	计容单方指标(元/㎡)	销售收入（含税）比率	
总货值	195,174	15,379	100%	
土地成本	59,652	4,700	30.6%	
可售综合建安	80,175	6,317	41.1%	
其中	开发费用	8,869	699	4.5%
	前期工程	1,449	114	0.7%
	公共配套设施	749	59	0.4%
	园林景观工程	2,017	159	1.0%
	市政配套设施	7,243	571	3.7%
	业态单体	59,847	4,716	30.7%
管理费用	3,903	308	2.0%	
营销费用	4,879	384	2.5%	
财务费用	6,050	477	3.1%	
增值税及附加	7,023	553	3.6%	
土地增值税	2,764	218	1.4%	
税前利润	30,298	2,387	15.5%	
所得税	7,649	603	3.9%	

四、投资收益

5 A地块销售计划

类型	业态					总货值 (万元)
	花园洋房	小高层	回迁房	底商	车位 (元/个)	
售价 (元/㎡)	18,000	16,000	10,000	22,000	120,000	195,174
装修标准 (元/㎡)	1,000	1,000				
可售面积 (㎡)	32,184	44,824	42,262	5,992	35,695	
货值 (万元)	57,931	71,719	42,262	13,182	10,080	
单方可售造价成本 (元/㎡)	5,623	5,473	4,473	4,523	4,202	

项目各业态分年销售额				
业态	2025	2026	2027	分业态汇总
花园洋房	40,513	17,419	0	57,931
小高层	42,690	29,029	0	71,719
回迁房	21,131	14,087	7,044	42,262
底层商业 (可售)	0	13,182	0	13,182
人防车库	492	2,232	72	2,796
非人防车库	3,120	4,164	0	7,284
全盘	107,946	80,113	7,116	195,174

- A地块整体总货值19.5亿，净利率10.0%，净利润1.8亿，IRR为54.6%。回正周期17个月。

项目经济指标	
项目	指标值（全项目）
项目公司利润	18,111
项目公司利润率	10.1%
项目公司IRR	54.6%
经营性现金流为正周期（月）	17
融资性现金流为正周期（月）	17
全盘销售收入	195,174
项目总投资	154,660
地价利息外开发成本	88,958

- A地块计划2024年8月挂牌，9月成交。2025年5月开盘，2027年6月交付。其余地块2025年初获取。
- 首期开发A地块，关键节点如下：

序号	节点名称	完成时间
1	土地获取	2024-9
2	土地证	2024-10
3	工程规划许可证	2024-10
4	施工证	2024-10
5	预售证	2025-3
6	首期开盘	2025-5
7	主体封顶	2026-10
8	竣工验收备案	2027-5
9	项目交付	2027-6

项目优势

- 地铁上盖，紧邻2号线革镇堡站
- 拥有周水子小学和80中双学区，土地素质优异
- 地价低，约为周边项目地价的40%，安全垫厚，抗市场风险
- 与绿城合作开发，优秀品牌+团队+运营体系，客户信任高，量价有支撑

欢迎交流