

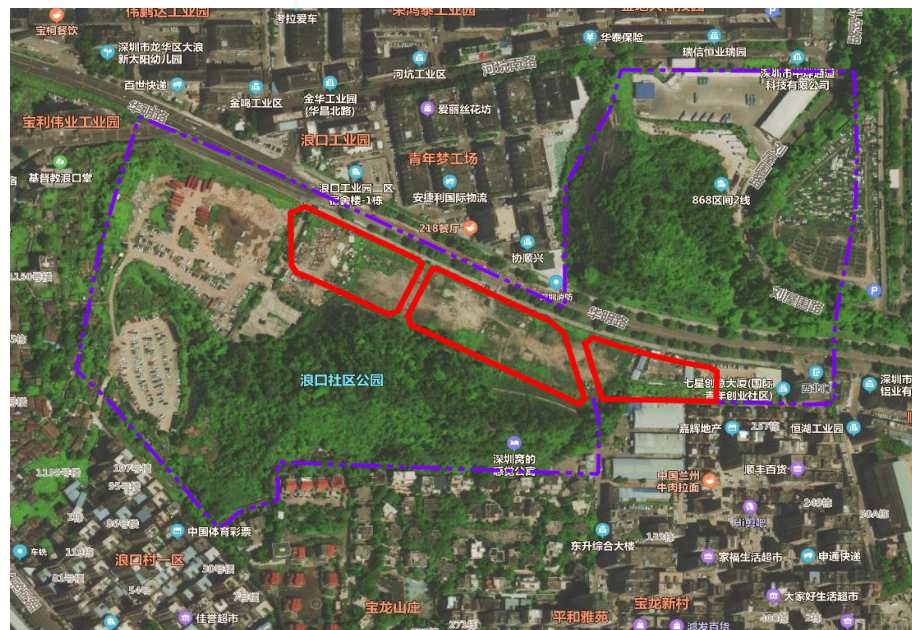
深圳市龙华区浪口河坑第四住宅区

土地整备利益统筹项目研判

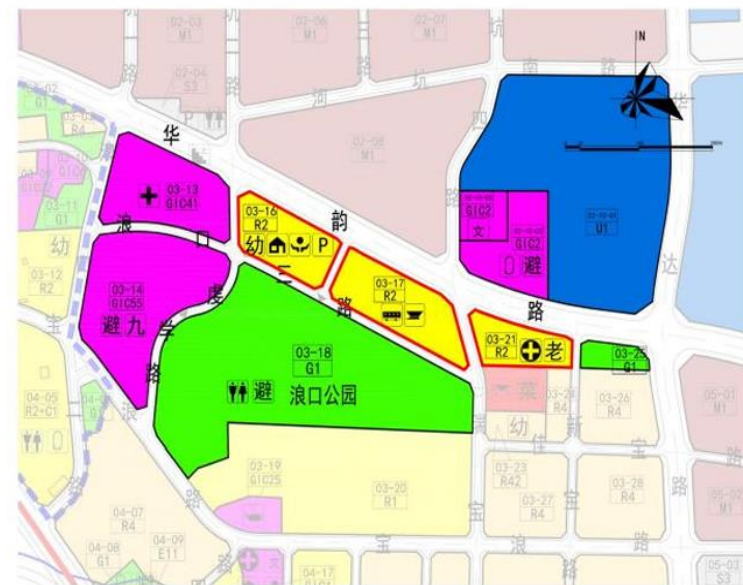
2025年11月

一、项目概况

- 地理位置：位于龙华区大浪街道浪口社区，北临华明路，南临宝龙山庄。
- 项目现状：项目地块为**国有未出让用地**，地块范围内为空地，无建筑物。
- 规划指标：用地面积28663平方米，规划总建筑面积为112073平方米，其中居住建筑面积91867平方米、商业配套建筑面积10037 平方米、公共配套设施10169平方米。
- 项目进展：2015年纳入土地整备利益统筹计划，2024年通过深圳市龙华集体资产交易平台发布公开招投标文件，最终由深圳市爱义集团摘牌并签署正式合作协议。

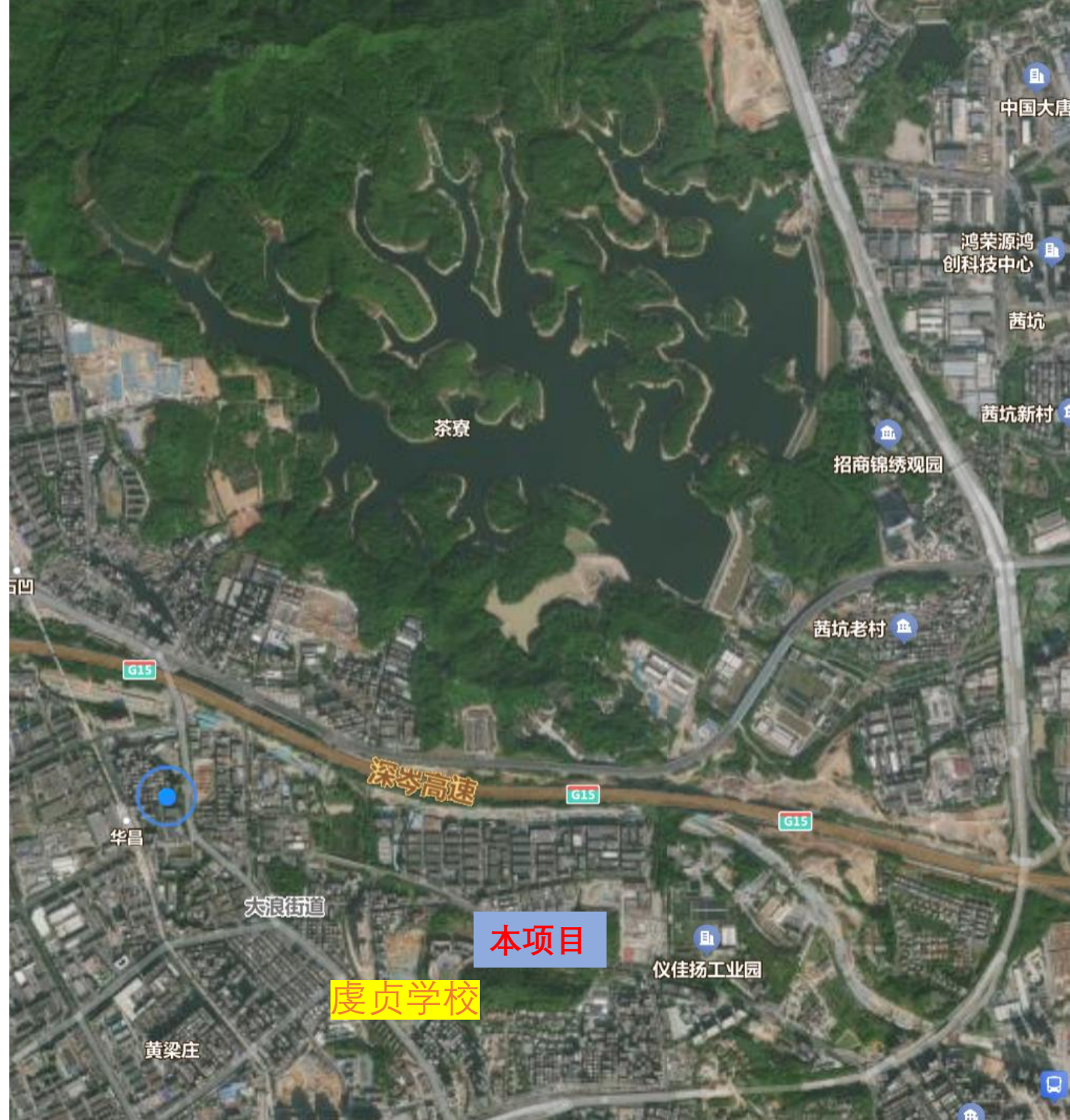


地块划分与指标控制图



1、有山有水，配套完善

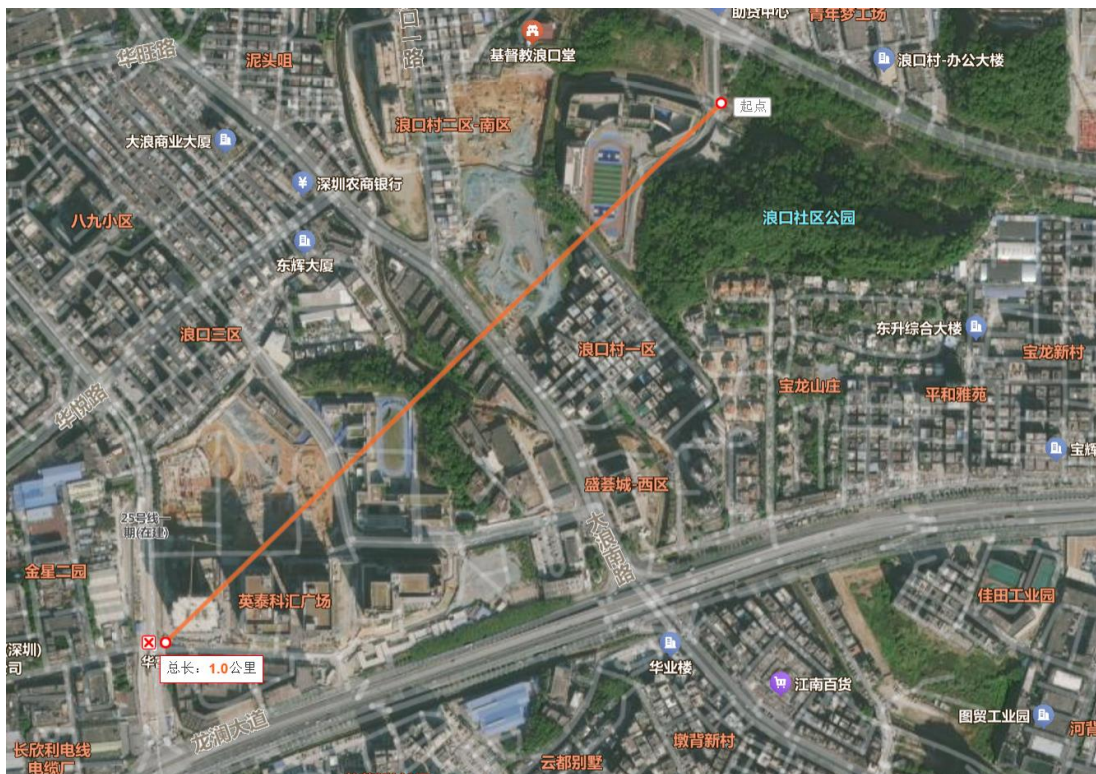
项目是理想的“风水宝地”：背靠公园（有靠山），前临水库（有水为财），左侧还有虔贞学校（九年一贯制）。不仅寓意人财两旺，子女上学更是无比便利。加上地块东西走向，形状规整，7层以上能同时看水库、公园，是高品质人群的理想之选，具备打造高端标杆项目的潜质。



2、交通完善，未来可期

地铁25号线：距离华富站距离约1公里，步行约15分钟。

深华快速路：通车后预计从龙华中部前往福田、南山方向可节省行车时间约20分钟，从本项目前往深圳湾总部基地约30分钟，全程无红绿灯。

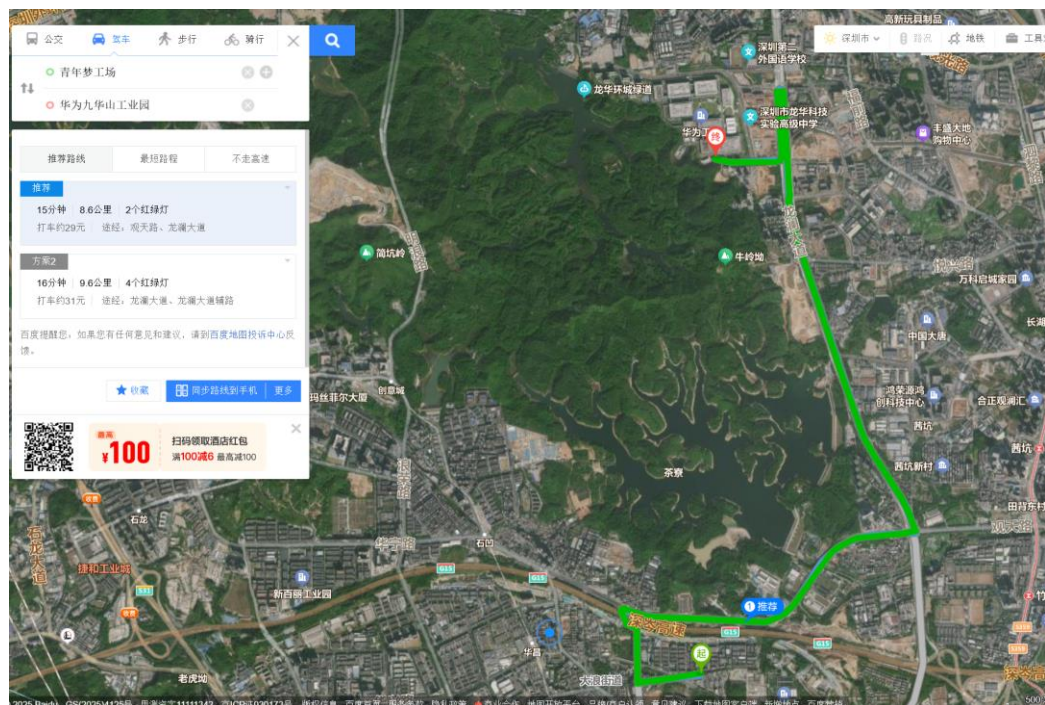
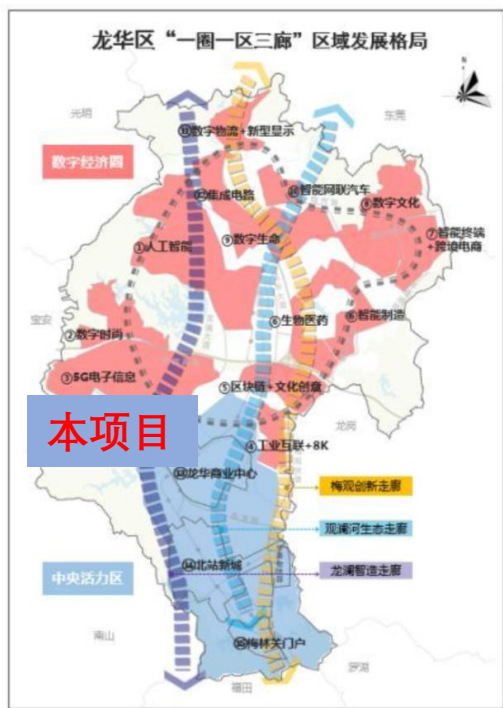


一期已于2024年2月
通车

二期计划2030年通
车

3、产业密集，客群高端

- 项目地处龙华智造走廊的核心区域，坐拥数字产业与电子信息产业的重要节点。距离项目仅2公里的茜坑水库西侧，电子科技大学（深圳）高等研究院正在建设中，未来将为区域持续输送高端人才与技术支撑。
- 茜坑水库东侧即位列深圳二十大重点发展片区之一的**华为九龙山基地**，占地约50万平方米（750亩），目前已部分投入运营。随着众多产业链上下游企业陆续落地，该片区将进一步完善并带动产业升级，预计实现产值超两千亿元，创造就业岗位超过20万个，通勤15分钟。

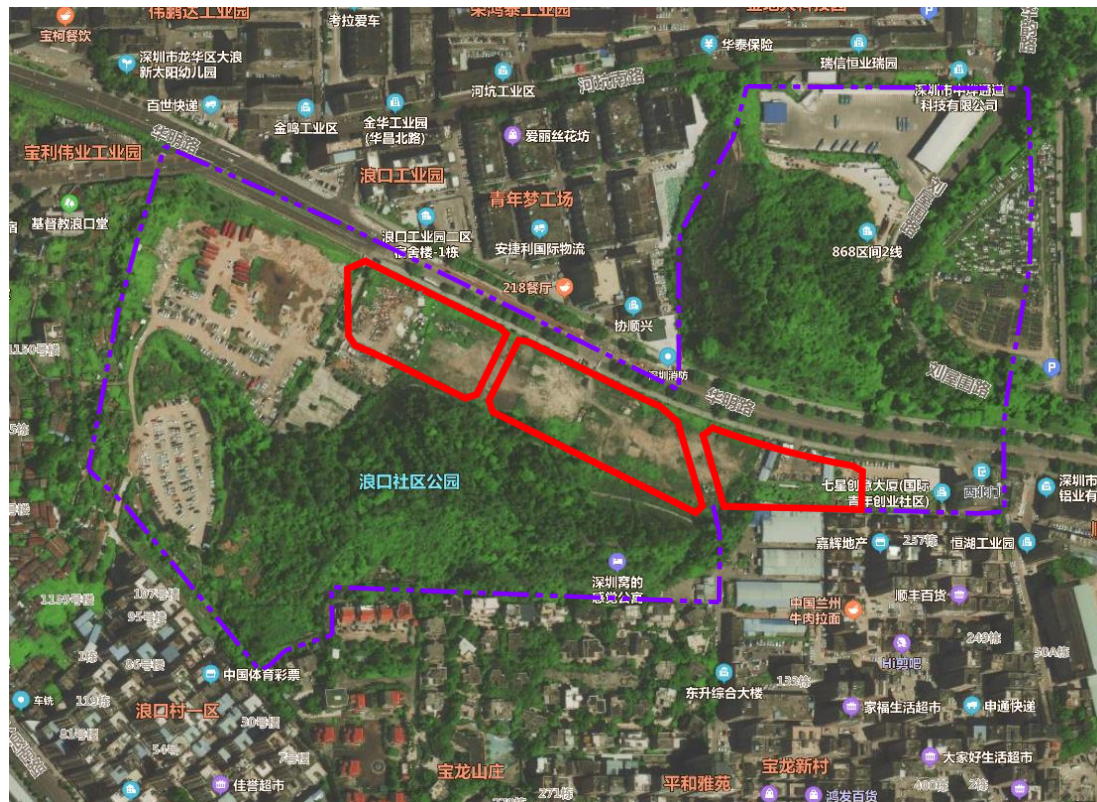


二、与村合作条件

1、规划指标

项目规划为二类居住用地（R2），规划总建筑面积为11.2万平方米，容积率为3.91（含公配）。

| 项目规划指标一览表 | | | |
|-----------|------|-------------|----------|
| 实施范围面积 | | 156249.00 | |
| 留用土地面积 | | 28663.00 | |
| 留用土地容积率 | | 3.91 | |
| 规划总建筑面积 | | 112073.00 | |
| 其中 | 居住 | | 91867.00 |
| | 商业 | | 10037.00 |
| | 公共配套 | | 10169.00 |
| | | 社区警务室 | 20.00 |
| | | 社区服务中心 | 400.00 |
| | | 幼儿园（9班） | 2400.00 |
| | | 社区老年人日间照料中心 | 750.00 |
| | | 公交首末站 | 6599.00 |



2、中标条件——回迁物业

| 科目 | 住宅 | 商铺 | 合计 |
|----------|-------|-------|--------|
| 规划面积（m²） | 91867 | 10037 | 101904 |
| 回迁面积（m²） | 36246 | 10037 | 46283 |
| 可售面积（m²） | 55621 | 0 | 55621 |

项目回迁住宅3.6万平方米，商铺1万平方米。
综上，项目可售物业为5.56万平方米住宅。

2、中标条件——货币补偿

补偿1：项目启动后支付5000万元，用于支付股份公司发展金、安置费及其他费用等。

补偿2：项目取得预售许可证后支付货币补偿3.97亿元。

三、产品定位——片区改善型

借助浪口村百年历史底蕴和浪口公园的独特生态魅力，打造一个融合历史文化遗产、自然生态宜居、教育优质资源、配套设施完善以及活力休闲元素于一体的高端时尚商业标杆居住社区，充分发挥低容积率优势。



周边在售案例

- 周边在售楼盘少，均为普通装修，定位为刚需自住楼盘，户型基本集中在80-120平方米
- 案例楼盘均为老的设计规范产品，得房率较低
- 片区内无改善型、品质高、建筑新规产品



| 项目 | 产品 | 价格 | 选取原因 | 装修标准 |
|---------|----------|----------|---|----------|
| 星河星悦云邸 | 95-124m² | 4.5万/m² | 直线2公里，大浪片区 | 880元/m² |
| 卓越珺奕府 | 80-113m² | 4.5/m² | 直线3公里，大浪片区 | 1500元/m² |
| 鸿荣源尚云 | 82-120m² | 5.7万/m² | 中心区片区，热销项目，普通精装代表 | 1500元/m² |
| 深物业澜湖时代 | 73-115 | 4.07万/m² | 观澜片区，2024年8月开盘，地段与本案类似，龙华非热点片区，非热点地铁，地铁短期无法兑现 | 900元/m² |

四 收益成本分析

- 1、参考周边项目、本项目定位及当前房地产市场行情，项目可售仅住宅面积5.6万m²，售价4.5万元/m²，总收入25亿元。
- 2、项目土地成本包括政府出让金、货币补偿款、回迁物业建筑成本合计9亿元，可售单方成本1.6万元/m²。项目回迁4.6万平方米，已核减可售面积。
- 3、建安成本按计容6500元/m²测算。
- 4、财务费用考虑了保证金、前期拆迁支付款项、地价款及预售前工程款的资金占用费，项目预售后将不再计息。
- 5、项目整体利润约为6亿元。

| 序号 | 科目 | 金额（万元） | 单方（元） |
|-----|----------|---------|--------|
| 一 | 收入 | 250,295 | 45,000 |
| | | | |
| 二 | 土地成本 | 89,761 | 16,138 |
| 2.1 | 其中：政府出让金 | 5,000 | 899 |
| 2.2 | 货币补偿 | 39,700 | 7,138 |
| 2.3 | 过渡安置费等 | 6,470 | 1,163 |
| 2.4 | 回迁房建安成本 | 38,591 | 6,938 |
| | | | - |
| 三 | 建安成本 | 39,768 | 7,150 |
| 3.1 | 其中：基础建安 | 39,768 | 7,150 |
| 3.2 | 精装修 | - | - |
| | | | - |
| 四 | 管销费用6% | 14,168 | 2,547 |
| | | | - |
| 五 | 财务费用 | 8,064 | 1,450 |
| | | | - |
| 六 | 税费 | 17,118 | 3,078 |
| 6.1 | 其中：增值税等 | 12,265 | 2,205 |
| 6.2 | 土地增值税 | 4,853 | 873 |
| | | | - |
| 七 | 税前利润 | 81,416 | 14,638 |
| 八 | 所得税 | 20,526 | 3,690 |
| 九 | 净利润 | 60,890 | 10,947 |

谢 谢