

# 敦化南湖项目可研报告

城市背景 | 地块价值 | 市场分析 | 利润测算

01 城市背景

02 地块价值

03 市场分析

04 利润测算





01

# 城市背景

URBAN CONTEXT



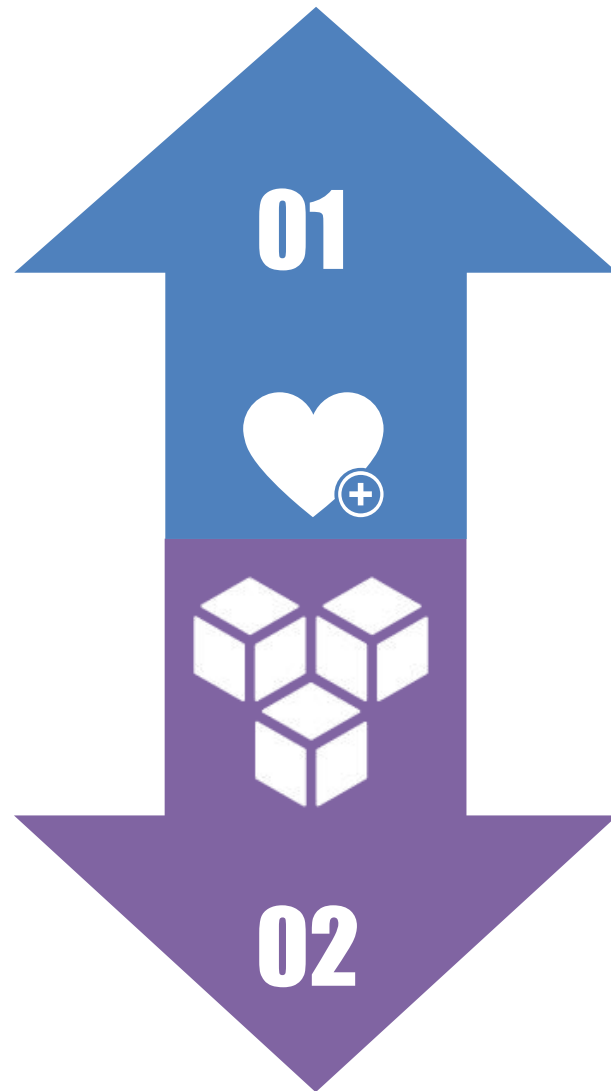
# 敦化人口：延边各县市排名第二，具备一定流动性

## 城镇人口25万，近3年相对平稳

截至2018年，敦化市户籍总人口为456708人，比上年减少3454人，其中，城镇人口251341人，占总人口比重为55.0%。全年出生人口3145人，出生率为6.86‰；死亡人口3032人，死亡率为6.61‰，人口自然增长率为0.25‰。

2016年：总46.65万人，城镇25.67万人

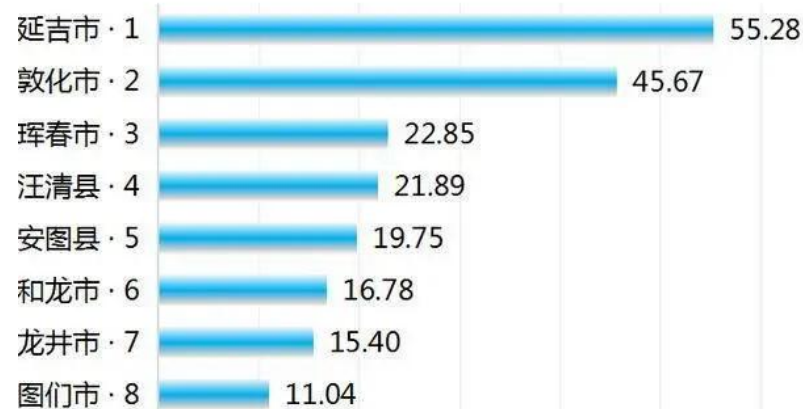
2017年：总46.02万人，城镇25.37万人



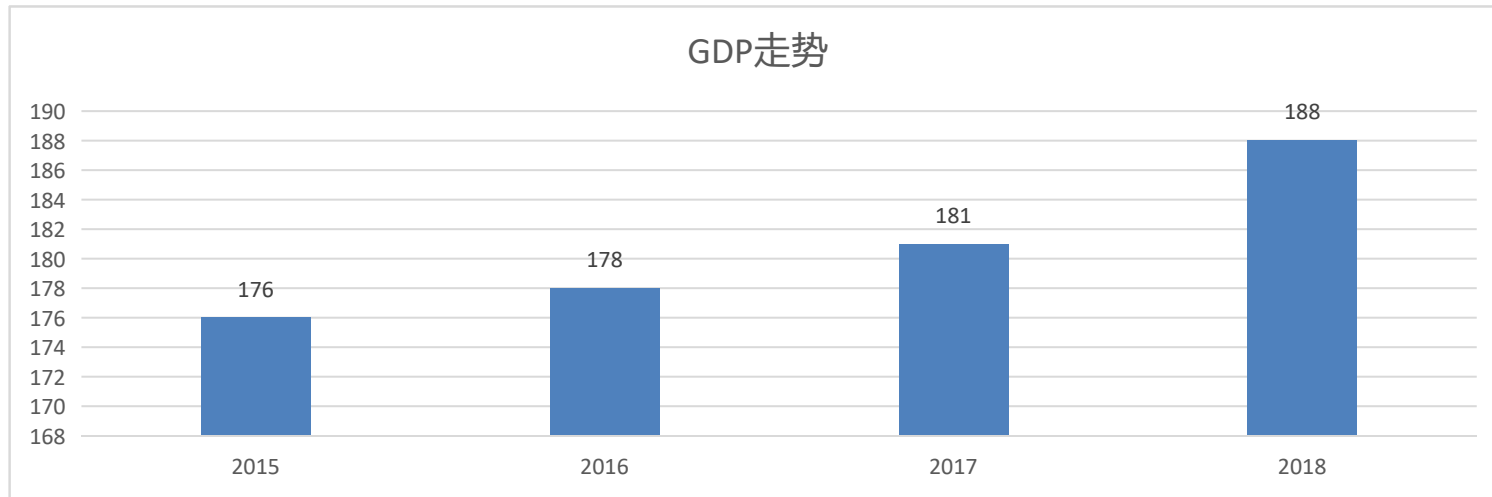
## 吉林省延边州各市县户籍人口

整理：by 散寒苏 2020.4

数据来源：人口和就业统计年鉴2019，单位：万人



# 敦化经济:产业基础雄厚, 但疫情期间旅游业下滑严重



全年实现地区生产总值188亿元, 比上年增长3.9%

城镇居民家庭年人均可支配收入26275元, 增长6.5%

全市实现公共预算全口径财政收入16.98亿元, 比上年下降2.4%

房地产投资比上年下降33.9%。商品房销售面积25.7万平方米, 比上年下降29.7%

全年社会消费品零售总额143亿元, 比上年增长4.6%

医药工业、林产工业、能源矿产、食品及加工业以及旅游服务业“五大支柱产业”

延边州各市县GDP排名(2017)

排名	城市	GDP(亿元)
1	延吉	336.42
2	敦化	181
3	珲春	144.58
4	安图	75
5	汪清	68
6	龙井	55
7	和龙	42
8	图们	40

## 敦化销量:人均销售面积适中, 预计未来2-3年基本保持稳定

与省内其它城市对比					
序号	城市	GDP(亿元)	城镇人口 (万)	人均可支配收入	商品房销售面积 (万平米)
1	延吉	336.42	49	35898	36.8
2	敦化	181	25	26275	25.6
3	珲春	144.58	18	25873	
4	梅河口	380	40	27234	64.9
5	辽源	772	45	25267	27

- 对比各县市商品房人均销售面积, 延吉人均 $0.75\text{m}^2$ , 敦化人均 $1\text{m}^2$ , 梅河口人均 $1.6\text{m}^2$ , 虽然人均面积相对适中, 但也几无更大提升空间, 预计未来2-3年基本维持稳定。

# 城市总结

**战略地位稳固**  
东北亚区域节点城市，核心交通  
枢纽

01

02

**经济受大环境影响较大**  
五大支柱产业之一的旅游产业受疫  
情影响较大。

**人口相对稳定**  
产业基础牢固，收入相对稳定，  
减少人口流失

03

04

**人口吸附能力相对较弱**  
对周边同级别城市人口吸引力弱，  
人口无大幅度增加可能。

**城市基础较好但具备发展具备一定不确定性的典型县级市**



02

## 地块价值

PLOT VALUE

# 项目概况—区域位置



## 项目区位

Market breakthrough

- 整个敦化市城市发展经历了三个阶段，第一阶段围绕高铁站发展，第二个阶段沿牡丹江发展，第三个阶段（现阶段）向南往六鼎山风景区靠拢；
- 项目位于现阶段城市发展的主方向上，是发展的起步区域。



# 地块价值—周边配套

## 商业

- 距（城市级商圈）百货大楼1.5公里
- 与建设中美来广场一街之隔

## 教育

- 敦化第三中学（敦化最优）
- 敦化第三小学（敦化最优）

## 景观

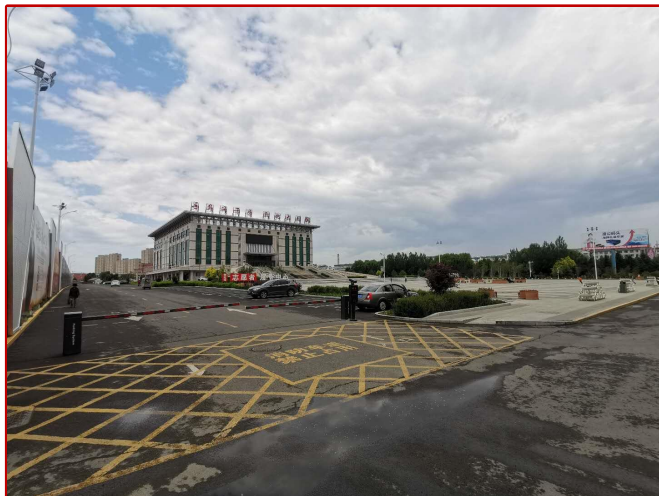
- 北侧为翰章广场及南湖公园（项目承建）
- 南侧临牡丹江

## 医疗

- 距敦化市医院2公里
- 距敦化市中医院1公里



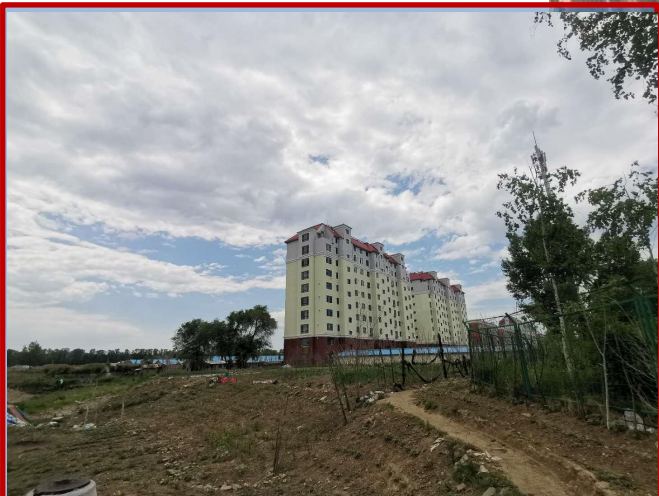
# 项目概况--项目四至



北侧：敦化大剧院



东侧：南湖大街及山水文园



西侧：三中及家属区



南侧：规划路及牡丹江

总用地面积：44.6503万 $m^2$ ，总建筑面积：约70.066万 $m^2$ 。

A 地块（广场及商业区）：用地面积 25.3492 $hm^2$ ，总建筑面积约 10.092 万 $m^2$ 。

B 地块（高层住宅区）：用地面积 9.2138 $hm^2$ ，总建筑面积约 44.142 万 $m^2$ 。

C 地块（高端住宅区）：用地面积 10.0873 $hm^2$ ，总建筑面积约 15.832 万 $m^2$ 。

# 项目概况--SWOT分析

**以区位价值、景观资源为核心优势，把握区域发展进程、双核心价值带动，通过产品的打造树立市场占位。**

## 优势

- > 区位价值：城市发展方向主轴，对城市资源的强势占有；
- > 配套资源：完善的生活配套，优秀的居住氛围，利于开发住宅产品；
- > 规模优势：70万平大体量，可塑性较强。

## 机会

- > 大环境利好：长吉图一体化发展深入，城市扩容速度加快，迎来发展契机；
- > 未来发展：伴随着六鼎山风景区旅游业发展，享受发展红利。

发挥优势，转化劣势：

以城市次核心区区位价值、景观资源构建核心优势，以弱化成熟度不够的劣势，打造城市化高端社区。

## 劣势

- > 红线内外：尚未完全拆迁完毕；地势高差大；湖区施工成本及难度不确定性；铁路线穿越地块，军产地块处置。
- > 商业体量过大且形式不够新颖，销售难度较大。

## 威胁

- > 土地稀缺性不够，项目成熟度不够；
- > 与一街之隔美来广场综合体，直面竞争；
- > 面对全市同质资源高端项目的客户分流。

借助机会，规避风险：

占据城市发展高地，借助城市发展契机，本体上以特色产品树立市场占位，抢占先机。

## 项目概况--土地属性

- 位于城市的新区核心位置；
- 2公里范围内，公园、医疗、商业、教育配套齐全，满足日常生活所需。
- 区域较为安静，生态环境较好，适宜居住。



**土地属性：C类土地**

# 项目概况--产品定位一：万科翡翠滨江（资源主导型）

核心卖点一：景观资源价值最大化

不惜牺牲大量土地资源，规划建设约40000m<sup>2</sup>高线主图公园——拾光公园，满足2岁-99岁全龄人群，规划建设1100米滨河景观廊道，楼栋错落有致，间距宽阔，各类产品都能享受到湖景资源。



# 项目概况--产品定位一：万科翡翠滨江（资源主导型）

核心卖点二：重点学区打造+自持商业mall，锁定刚需客群

- 聚合的众多的优质教育资源，项目不仅有省直机关第一幼儿园、哥伦比亚双语幼儿园，还有万科首个自持幼儿园——泰林斯顿。同时万科翡翠滨江紧邻东北师范大学东安实验学校9年公办学校，形成了幼、小、初相衔接的完善的教育链。
- 拥有长春万科第一个自持hopping-mall——约1.3万方万科生活坊。



## 项目概况--产品定位一：万科翡翠滨江（资源主导型）

核心卖点三：万科城市运营配套服务，引入万科睿服务

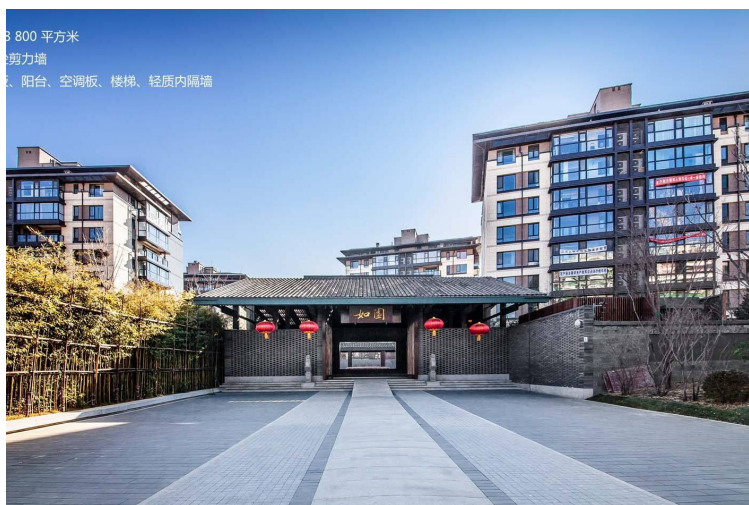
多次荣获“中国物业服务百强企业”第一名，“全国物业服务企业综合实力百强”第一名等荣誉，持续领跑全国物管行业，截至2020年1月底，万科物业已布局中国94个极具发展潜力的大中城市合作项目共计3672个，服务超535万户家庭。



# 项目概况--产品定位二：博山如园（产品主导型）

## 核心卖点一：新中式建筑设计+江南园林景观

- 重现中国传统文化的“礼序”精髓。依附天然优势，以“一轴、一脉、三院落”的院落格局呈现中华千年之传统建筑礼制，三进院落，礼制归家，感受礼者，于建筑之形。



# 项目概况--产品定位二：博山如园（产品主导型）

## 核心卖点二：万科未来系户型

- 18F小高层产品线，户型为万科未来系成熟产品，产品成熟度较高，大面宽小进深户型提高客户体验感和舒适度感受，面积控制比较极致。

### 80平户型（两室两厅一卫）



### 95平户型（三室两厅一卫）



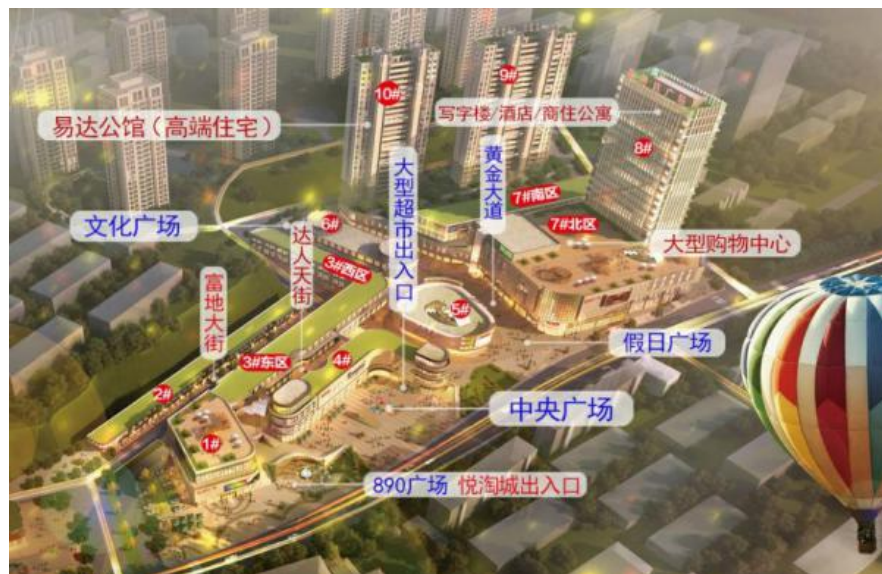
### 112平户型（三室两厅两卫）



# 项目概况--产品定位二：博山如园（产品主导型）

核心卖点三：万科物业+ V盟-业主特权+商业借力

- 运用万科V盟服务平台，引入万科物业睿服务，借力紧邻项目的区域唯一综合体，易达广场，形成自带流量的大IP，实现项目的生活功能完善。





03

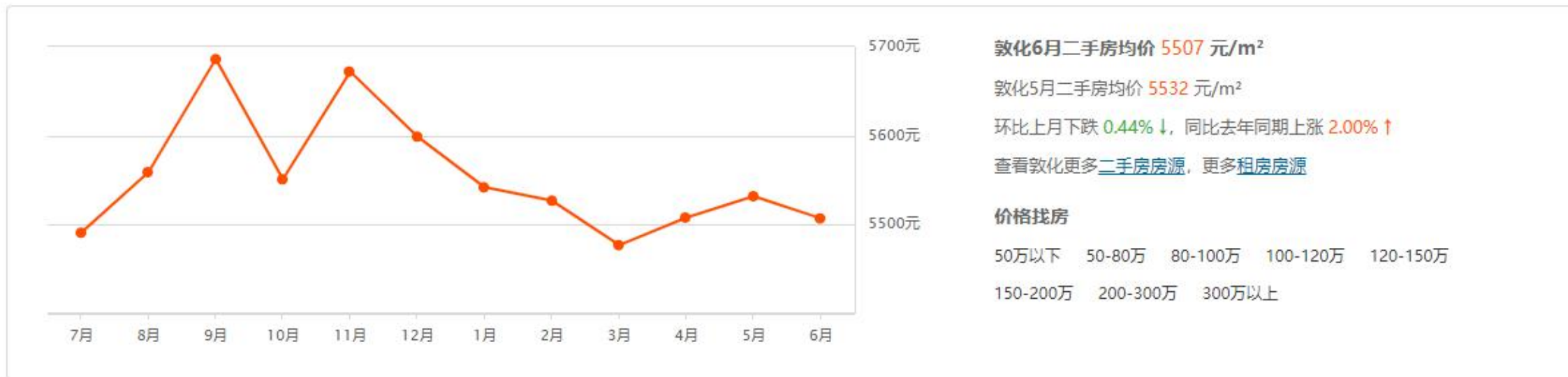
# 市场分析

MARKET ANALYSIS

# 住宅市场：2018年销量大幅下滑，2020年市场活跃度较低

- 2017年，敦化市商品房销售面积36.5万平方米，比上年下降6.0%。2018年，商品房销售面积25.7万平方米，比上年下降29.7%。2019年基本与2018年持平，2020年受疫情影响，各项目日均到访量不足2组，市场较为惨淡。

敦化房价走势图



# 市场概况—竞争格局

- 项目所在区域以本土知名开发商为主，各项目高层产品毛坯均价集中在5000-6000之间。



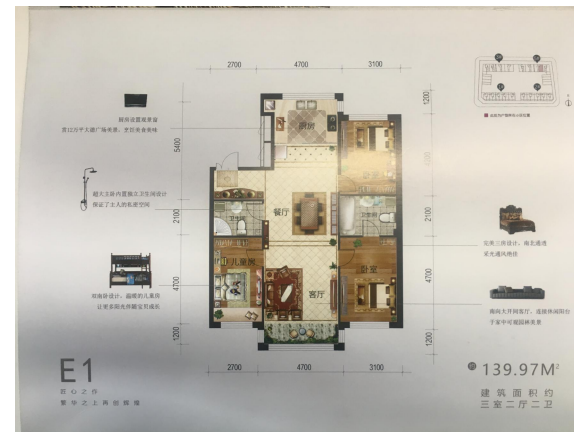
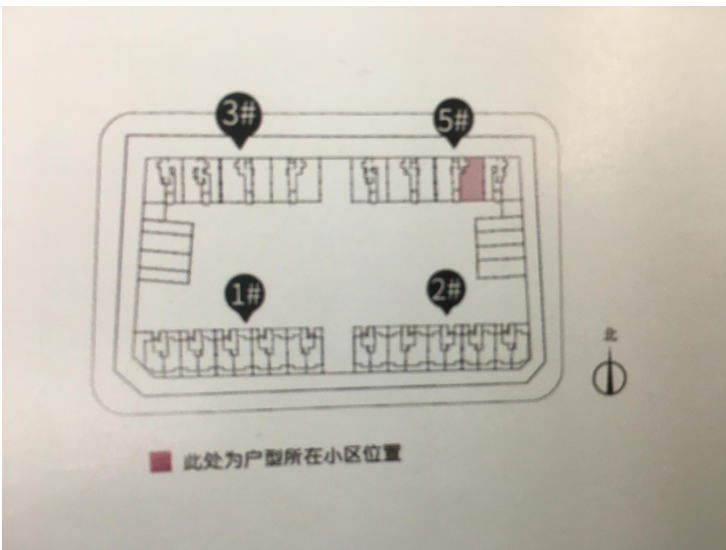
# 市场概况—亿洋御城：

**利多：产品设计好、附加值高；物业口碑；地段成熟**  
**利空：价格偏高、产品线偏刚需**



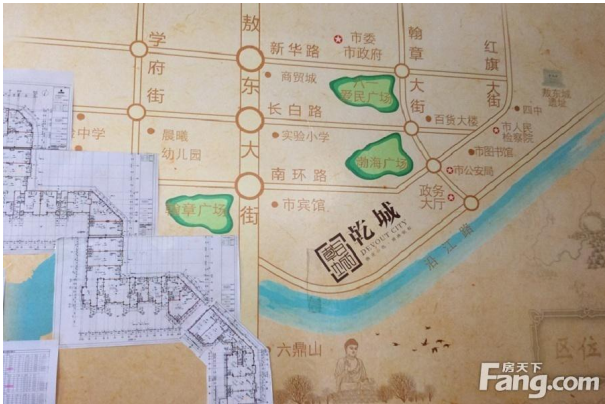
亿洋城项目由敦化市亿洋房地产开发有限公司开发  
 项目位于：敦化市东环城路与工农路交汇处（欧亚对面）  
 建筑类别：板楼 小高层 高层；交付标准：毛坯；法式皇家园林设计；  
 占地面积：60万平方米；建筑面积：100万平方米  
 容积率：2.60 绿化率：35%；物业费描述：1.8元每平方米每月

1. 一期占地面积4.9万平,建筑面积12.7万平,共13栋总户数：1000户,基本售罄。
2. 二期住宅6栋,面积70-160平；均价5200, 剩余在售约50套。  
二期商铺50-800平,抄底价6500起；均价8000-10000左右
3. 三期御城**2019年年底面市**,规划4栋高层,共计**700套左右**；  
均价**6200**；**剩余房源约500套**；项目整体**年均去化450-500套左右**。



# 市场概况—乾城：**利多：景观资源稀缺、全产品线、性价比高** **利空：物业口碑差、地段不成熟缺少生活配套、得房率低**

- 项目由敦化市鸿德房地产开发有限责任公司，已陆续开发滨江国际、康辉四期等地产项目；
- 共计100栋楼，分5-6期开发；2015年首次面市，一期10栋，二期17栋，产品分为多层‘电梯洋房和小高层及高层。’，年均去化**250-300套**左右；
- 在售产品为四期，**2019年12月**面市，共800套左右；面积**85平-123平**；目前剩余**库存700套**左右；
- **多层洋房均价5000元 小高层均价5500元**（看佛产品6000-6300、无景观5000-5300左右）；
- **潜在库存五期**预计供应500套以上（面积180-200左右）；



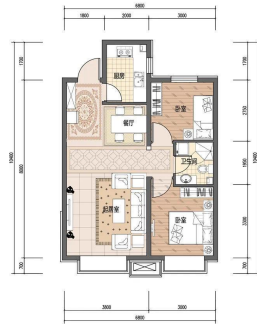
- 占地面积：328000平方米
- 建筑面积：7000000平方米
- 容积率：1.50；
- 绿化率：30%
- 规划设计：
  - 长春土木风设计院
- 楼栋总数：100栋；
- 总户数：10000户
- 物业费：
  - 多层1.3元/平
  - 小高层1.5元/平

# 市场概况—美来广场：**利多：综合体、位于城市现阶段发展主轴、湖景资源** **利空：容积率高、公摊大、目前口碑印象差、地段不成熟**

项目由延边中信房地产开发有公司开发于**2017年2月立项-2019年1月对外开放进行认筹**；  
项目共计8栋楼，由6栋27层高层+1栋11层电梯洋房+1栋6层花园洋房组成，**共计1070套住宅**。  
截止至2019.6月份前，对外推**售256套**；8号楼156套；7号楼100套；面积88-138m<sup>2</sup>。  
目前已**去化80-100套左右**；**剩余970套左右**（大部分为抵账给广告公司；正常销售仅占10套左右）  
**成交均价4800-5000**；付款方式2万定金，开工交首付



**79.15m<sup>2</sup>两室两厅一卫**  
独享/私密/结构/飘窗/半赠送阳台



**81.88m<sup>2</sup>两室两厅一卫**  
独享/私密/结构/飘窗/半赠送阳台



**99.86m<sup>2</sup>三室两厅一卫**  
大面积南向采光面，365天拥有阳光承诺



**138.6m<sup>2</sup>四室两厅两卫**  
高端设计,宽景享受,共享全城美景



项目占地面积：6.6万平；  
总建筑面积：30万平；  
容积率：4.5左右；  
体验式购物中心：6万平；五星级  
酒店：4万平；  
三层沿街商业：1.5万平；住宅：  
11.5万平；  
预期竣工时间：  
2020年12月31日；  
交付标准：毛坯；  
公摊17%；楼间距40米；  
合作银行：农村信用社；  
销售代理：长春大德；

# 市场概况—阳光现代城： 利多：物业口碑好、学区近、地段成熟 利空：容积率高、居住环境嘈杂、交通拥堵

- 阳光现代城是由兴旺房地产开发有限公司在敦化开发的第10个项目。项目为位于学府街与西安路交汇。规划36万平城市综合体、7万平自建商场、住宅12栋1500套左右，面积89-179m<sup>2</sup>户型。
- **2018年7月对外销售均价4900元/m<sup>2</sup>，年均去化400套左右。剩余库存约700套左右均价5900元/m<sup>2</sup>。**
- 交付时间：2021年12月；交付标准：毛坯；合作银行：民生银行；物业费1.8元。

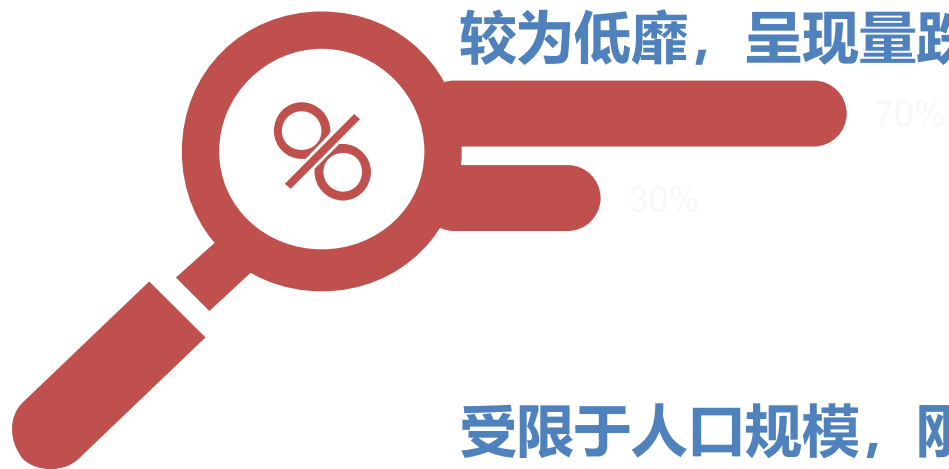


两室两厅一卫  
建筑面积约 **89** M<sup>2</sup>



两室两厅一卫  
建筑面积约 **139** M<sup>2</sup>

预计未来1-2年，敦化整体市场较为低靡，呈现量跌价平的趋势



受限于人口规模，刚改产品成为市场主流，刚需产品成交量下滑



## 住宅市场量跌价平

疫情期间市场热度锐减，各楼盘日均到访量不足2组，但价格上涨空间较小，预计均价5500元/m<sup>2</sup>左右，发展预期较差。

## 年均去化25万m<sup>2</sup>左右

整个市场年均去化量仅25万m<sup>2</sup>，单项目年均去化量约3-5万m<sup>2</sup>。

## 库存相对健康

据不完全统计，主流在售项目剩余库存量约2000-2500套，按照年均去化25万平预估，去化周期约10-12个月。

# 价格建议—竞品对标：品牌

定价因素	打分项目	权重占比	本案	亿洋城	乾城	阳光现代城	美来广场
			100%	30%	30%	15%	25%
			评分值	评分值	评分值	评分值	评分值
品牌价值	开发商品牌	10%	5	8	6	7	5
			开发的东辰国际与本案开发商对外认知不一致	本地开发经验6年有余，亿洋城1期2期已入住使用；建筑质量和风格得到业主一致好评	已陆续开发滨江国际、康辉四期以及本案1-3期等地产项目；有一定的当地客户认知度和品牌效应	本地开发经验15年有余迄今已布局兴旺、北斗；天玺、风尚、阳光城1-3期等10个项目，万户以上业主	无本地开发地产项目经验和口碑；本案工期对开发商口碑受损
	物业品牌	5%	5	8	5	7	5
			没有本地项目服务经验和口碑	物业服务口碑1期到2期逐渐攀升大部分三期客户来自于物业一二期业主推荐	物业团队服务质量不一致；每个项目做不到统一管理和维护，业主反应口碑一般	10城自持物业统一管理；口碑；得到一致好评	没有本地项目服务经验和口碑

# 价格建议—竞品对标：地段

定价因素	打分项目	权重占比	本案	亿洋城	乾城	阳光现代城	美来广场
			100%	30%	30%	15%	25%
			评分值	评分值	评分值	评分值	评分值
地段价值	资源	15%	7	5	7	5	6
			南湖、牡丹江	三期无外部景观资	牡丹江、大佛	无外部景观资源	南湖、牡丹江
	交通和商业	15%	5	7	5	8	5
			交通公交线路较少；商业不位于城市核心商圈无成熟核心氛围	高铁车站、欧亚商圈、居然之家	公交线路少、出租车流动性差、无生活配套和便民配套；	市区核心位置、1公里内成熟交通、商圈配套；	交通公交线路较少；商业不位于城市核心商圈无成熟核心氛围
	学区	20%	8	7	6	8	6
			三小、三中	一中	一小、四中	三小、三中	四中

# 价格建议—竞品对标：产品

定价因素	打分项目	权重占比	本案	亿洋城	乾城	阳光现代城	美来广场
			100%	30%	30%	15%	25%
			评分值	评分值	评分值	评分值	评分值
产品价值	景观	10%	6	8	6	6	5
			外部：仅少部分产品享受南湖；牡丹江景观资源；内部：高层产品绿化低；	7重景观绿化；	内部5重绿化；江景、佛景	绿化低；	内部外部无绿化、景观亮点；
	户型	10%	6	8	7	8	6
				得房率高大部分产品85%以上；大赠送、	得房率高大部分产品85%以上；电梯前置赠送；	得房率高大部分产品达到90%左右；大赠送；	公摊大18-22%；无赠送；
	规划设计	15%	4	7	7	7	6
			大高产品市场接受度低	容积率低、外立面（全石材、铝单板、玻璃幕）主力产品刚需为主面积85-140m <sup>2</sup> ；	容积率低，产品线全面积86-220m <sup>2</sup>	容积率高；产品线功能全面；89-179m <sup>2</sup> ；	容积率高、楼间距近；主力产品偏刚需两房为主；面积：79-138m <sup>2</sup> ；

# 价格建议—综合打分

## 竞品打分

定价因素	打分项目	权重占比	本案		亿洋城		乾城		阳光现代城		美来广场	
			100%		25%		30%		15%		30%	
			评分值	实际分值	评分值	实际分值	评分值	实际分值	评分值	实际分值	评分值	实际分值
品牌价值	开发品牌	10%	5	0.5	8	0.8	6	0.6	7	0.7	5	0.5
	物业品牌	5%	5	0.25	8	0.4	5	0.25	7	0.35	5	0.25
地段价值	资源	15%	7	1.05	5	0.75	7	1.05	5	0.75	6	0.9
	交通和商业	15%	5	0.75	7	1.05	5	0.75	8	1.2	5	0.75
	学区	20%	8	1.6	7	1.4	6	1.2	8	1.6	6	1.2
产品价值	景观	10%	6	0.6	8	0.8	6	0.6	6	0.6	5	0.5
	户型	10%	6	0.6	8	0.8	7	0.7	8	0.8	6	0.6
	规划设计	15%	4	0.6	7	1.05	7	1.05	7	1.05	6	0.9
定价	权重得分	100%	5.95		7.05		6.2		7.05		5.6	
	均价 (元/m <sup>2</sup> )		<b>5315.25</b>		6200		5500		5800		5300	

- 根据市场研判及竞品对标，建议本案首开产品销售均价为**5315元/m<sup>2</sup>**。

# 项目运营思路



## 2020年高层住宅平价入市，靠性价比打开市场，提高市场占有率

首推3栋高层，总建面约7.5万m<sup>2</sup>，预计销售5万m<sup>2</sup>左右，销售额约2.75亿。



## 2021年通过南湖公园和示范展示，坚定客户信心，奠定市场地位

通过南湖公园展示和工程形象，坚定客户购买信心。



## 2022年项目成熟度提升，实现项目和品牌的双赢，获得自然溢价

通过两年的口碑积累和实景呈现，奠定城市引领者的江湖地位，拥有绝对话语权，实现高利润。

总平面图

序号	名称	面积	单位
1	总用地面积	44,483.2	㎡
2	总建筑面积	170,266	㎡
3	其中地上建筑面积	155,438	㎡
4	地下建筑面积	14,828	㎡

地块A经济技术指标

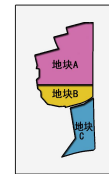
序号	名称	面积	单位	备注
1	总用地面积	25,349.2	㎡	
2	总建筑面积	101,010	㎡	
3	其中地上建筑面积	93,336	㎡	
4	地下建筑面积	7,674	㎡	
5	容积率	3.98	%	
6	建筑密度	24.2	%	
7	绿化率	35.2	%	
8	停车位	1020	辆	

地块B经济技术指标

序号	名称	面积	单位	备注
1	总用地面积	19,133.8	㎡	
2	总建筑面积	69,256	㎡	
3	其中地上建筑面积	63,827	㎡	
4	地下建筑面积	5,429	㎡	
5	容积率	3.62	%	
6	建筑密度	18.6	%	
7	绿化率	35.9	%	
8	停车位	263	辆	

地块C经济技术指标

序号	名称	面积	单位	备注
1	总用地面积	10,000.2	㎡	
2	总建筑面积	10,000.2	㎡	
3	其中地上建筑面积	10,000.2	㎡	
4	地下建筑面积	0	㎡	
5	容积率	1.0	%	
6	建筑密度	100	%	
7	绿化率	35.0	%	
8	停车位	0	辆	



地块分区图

- 用地红线
- 建筑控制线
- 地下轮廓线



## 体验营销

强化地盘包装，实现示范区、看房动线、样板间的合力作用

销售现场：强化从物业接待到销售引导的无缝衔接，通过电子沙盘、影音展示、工法展示、建材展示等延续地盘包装的情景感受

配合策略：线上以园区及产品介绍为主线，强调画面的震撼；  
线下围绕景观主线，安排相关联的体验活动（演唱会、集体婚礼、足球赛、美食节、歌咏比赛、文化节、网红直播活动等）

# 营销策略分解

## 推广策略

以项目最大卖点“湖”为主线，结合朝鲜族文化符号，形象活动高举高打；

## 展示策略

以产品竞争力为核心，降低项目劣势及威胁所造成的抗性，营造品质感，增加项目认知度，跳出竞争圈层；

## 价格策略

首推B地块，低开高走，迅速获得市场占有率，广泛吸粉，提升项目认可度，实现销售速度与利润并举；

## 推售策略

首期以中小户型(市场主流需求，快速回现)加少量电梯洋房(组合入市，树形象，提升项目价值感)；

## 客户策略

深挖圈层客户，通过异业联盟进行资源整合，以规避传统市场竞争。



04

利润测算

PROFIT MEASUREMENT

# 产品解决方案--成本适配

定价策略：城市样板，品质领先

品质领先，智能安防系统，入户门采用智能锁，外窗采用铝型材，景观环境宜人考虑全年龄周期活动场所，打造健康呼吸、健康运动。

序号	成本类型	成本构成说明
一	住宅主体	以基准成本为基础
		◆外立面商业、住宅二层以下干挂石材，三层以上考虑真石漆。
		◆电梯间及楼梯间公共空间装修平均单价：800元/m <sup>2</sup>
		◆入户门：4000元/樘，智能锁（门品牌：步阳。）铝型材单价：650元/m <sup>2</sup> ，（型材力尔、兴发铝业铝材及同档次）
		◆地热为普通地热
二	园建标准	景观空地面积单方：400元/m <sup>2</sup>
三	管网标准	管网配套标准：400元/平
四	智能化	建筑面积指标：35元/m <sup>2</sup>
五	营销设施建造费	建设售楼处：每期考虑900万元租赁销售中心装修及沙盘费用

# 成本测算

## A地块项目产品类型成本概算汇总表

序号	项目	地下车库		商业		酒店		别墅		办公楼		小计	合计				
	建筑面积		27700		45164		17752		11136		8381		110134				
	可售面积/经营面积	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	27700	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	45164	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	17752	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	11136	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	8381	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	110134				
	占地面积		0				0									0	
	成本项目		含税成本				含税成本				含税成本			含税成本		含税成本	
一	土地及政府规费		0		0		877		3959		877		1556	877	976	877	735
二	配套及地下室工程费	0	0	443	2001	443	786	443	493	443	371	332	3652				
三	基建及管网工程费	2907	8052	2423	10943	2474	4392	3137	3493	2321	1945	2617	28826				
四	室内精装修工程费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
五	装饰及环保工程费	100	277	1300	5871	1300	2308	1410	1570	1300	1090	1009	11116				
六	环境提升工程费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
七	开发管理费	0	0	213	961	213	378	213	237	213	178	159	1754				
八	资本化利息	0		92	414	92	163	92	102	92	77	69	756				
	<b>开发成本</b>	<b>3007</b>	<b>8329</b>	<b>5347</b>	<b>24150</b>	<b>5398</b>	<b>9583</b>	<b>6171</b>	<b>6872</b>	<b>5245</b>	<b>4396</b>	<b>4842</b>	<b>53330</b>				
九	期间费用	0	0	479	2164	479	851	479	534	479	402	359	3950				
1	管理费用	0		319	1443	319	567	319	356	319	268	239	2633				
1	销售费用	0		160	721	160	284	160	178	160	134	120	1317				
3	财务费用	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0				
	<b>项目总投资</b>	<b>3007</b>	<b>8329</b>	<b>5826</b>	<b>26314</b>	<b>5877</b>	<b>10433</b>	<b>6650</b>	<b>7406</b>	<b>5724</b>	<b>4798</b>	<b>5201</b>	<b>57280</b>				

注：地价按占地面积1600元/m<sup>2</sup>考虑资本化利息按地价款15%考虑

# 成本测算

## B地块项目产品类型成本概算汇总表

序号	项目	地下车库		32层		商业		小计	合计
	建筑面积	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	66146	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	399236	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	7368	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	472750
	可售面积/经营面积		66146		399236		7368		472750
	占地面积		0				0		0
	成本项目		含税成本		含税成本		含税成本		含税成本
一	土地及政府规费	0	0	788	31450	412	303	672	31754
二	配套及地下室工程费	0	0	175	6991	175	129	151	7121
三	基建及管网工程费	2907	19229	2246	89681	2399	1768	2341	110677
四	室内精装修工程费	0	0	0	0	0	0	0	0
五	装饰及环保工程费	100	661	840	33536	1300	958	744	35155
六	环境提升工程费	0	0	114	4569	114	84	98	4653
七	开发管理费	0	0	95	3789	95	70	82	3859
八	资本化利息	0		31	1240	31	23	27	1263
	<b>开发成本</b>	<b>3007</b>	<b>19890</b>	<b>4290</b>	<b>171256</b>	<b>4527</b>	<b>3335</b>	<b>4114</b>	<b>194481</b>
九	期间费用	0	0	364	14526	364	268	313	14794
1	管理费用	0		243	9684	243	179	209	9863
1	销售费用	0		121	4842	121	89	104	4931
3	财务费用	0		0	0	0	0	0	0
	<b>项目总投资</b>	<b>3007</b>	<b>19890</b>	<b>4653</b>	<b>185782</b>	<b>4890</b>	<b>3603</b>	<b>4427</b>	<b>209275</b>

注：地价按占地面积920元/m<sup>2</sup>考虑，资本化利息按地价款15%考虑

# 成本测算

## C地块项目产品类型成本概算汇总表

序号	项目	地下车库		10层		17层		别墅		小计	合计
	建筑面积	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	37870	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	31680	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	64022	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	23960	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	157532
	可售面积/经营面积		37870		31680		64022		23960		157532
	占地面积		0				0				0
	成本项目		含税成本		含税成本		含税成本		含税成本		含税成本
一	土地及政府规费	0	0	1009	3197	1009	6460	1009	2418	766	12075
二	配套及地下室工程费	0	0	354	1121	354	2265	354	848	269	4233
三	基建及管网工程费	2907	11009	2145	6794	2196	14057	3114	7460	2496	39321
四	室内精装修工程费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
五	装饰及环保工程费	100	379	837	2651	822	5265	1380	3306	736	11602
六	环境提升工程费	0	0	314	994	314	2008	314	752	238	3754
七	开发管理费	0	0	118	374	118	755	118	283	90	1412
八	资本化利息	0		112	356	112	719	112	269	85	1344
	开发成本	3007	11388	4888	15486	4925	31530	6400	15336	4681	73739
九	期间费用	0	0	455	1440	455	2911	455	1089	345	5440
1	管理费用	0		303	960	303	1940	303	726	230	3627
1	销售费用	0		152	480	152	970	152	363	115	1813
3	财务费用	0		0	0	0	0	0		0	0
	项目总投资	3007	11388	5343	16926	5380	34441	6855	16425	5026	79180

注：地价按占地面积920元/m<sup>2</sup>考虑，资本化利息按地价款15%考虑

# 利润测算

项目产品类型成本概算汇总表

项目名称	A地块						B地块				C地块					总计
	地下车库	商业	酒店	别墅	办公楼	小计	地下车库	32层	商业	小计	地下车库	10层	17层	别墅	小计	
销售面积	27700.00	45164.20	17752.00	11136.40	8381.40	110134.00	66146.00	399236.00	7368.00	472750.00	37870.00	31680.00	64022.00	23960.00	157532.00	740416.00
成本单方 (含税)	3007.00	5347.11	5398.11	6171.11	5245.11	4842.32	3007.00	4289.59	4526.59	4113.83	3007.00	4888.32	4924.91	6400.47	4680.92	4342.85
销售单价 (含税)	3300.00	7000.00	6200.00	8000.00	6150.00	5976.89	3300.00	5500.00	7000.00	5215.56	3300.00	6500.00	6000.00	8000.00	5755.68	5443.72
地价单方 (含税)	0.00	611.40	611.40	611.40	611.40	457.62	0.00	207.01	207.01	178.05	0.00	748.90	748.90	748.90	568.87	302.79
总成本 (含税)	8329.39	24149.79	9582.72	6872.39	4396.14	53330.43	19890.10	171255.99	3335.19	194481.29	11387.51	15486.20	31530.23	15335.53	73739.47	321551.19
总成本 (不含税)	7641.64	21865.37	8840.15	6335.48	4056.13	48738.77	18247.80	157832.63	3073.05	179153.48	10447.26	13944.55	29114.57	14139.56	67645.94	295538.18
进项税额	687.75	1870.22	742.57	536.92	340.01	4177.47	1642.30	12183.67	262.15	14088.11	940.25	1185.77	2415.66	1195.97	5737.66	24003.24
销售额 (含税)	9141.00	31614.94	11006.24	8909.12	5154.56	65825.86	21828.18	219579.80	5157.60	246565.58	12497.10	20592.00	38413.20	19168.00	90670.30	403061.74
毛利	453	5654	896	1538	503	9043	1081	34845	1479	37405	619	3890	4843	2804	12157	58605
毛利率	4.95%	17.89%	8.14%	17.26%	9.75%	13.74%	4.95%	15.87%	28.67%	15.17%	4.95%	18.89%	12.61%	14.63%	13.41%	14.54%
期间费用	0.00	2163.89	850.53	533.56	401.57	3949.55	0.00	14525.86	268.08	14793.93	0.00	1440.27	2910.65	1089.30	5440.22	24183.70
企业所得税	0.00	872.65	11.27	251.00	25.23	1160.15	270.27	5079.88	302.71	5652.85	154.73	612.48	483.19	428.72	1679.13	8492.13
净利	453	2618	34	753	76	3933	811	15240	908	16959	464	1837	1450	1286	5037	25929
净利率	4.95%	8.28%	0.31%	8.45%	1.47%	5.98%	3.71%	6.94%	17.61%	6.88%	3.71%	8.92%	3.77%	6.71%	5.56%	6.43%

# 成本单价组成

序号	项目	A地块						B地块				C地块				
		地下车库	商业	酒店	别墅	办公楼	小计	地下车库	32层	商业	小计	地下车库	10层	17层	别墅	小计
		单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )
一	土地成本	0	653	653	653	653	489	0	601	225	511	0	797	797	797	606
1	土地款		611	611	611	611	458	0	207	207	178	0	749	749	749	569
2	契税		41	41	41	41	31	0	18	18	15	0	48	48	48	37
3	地下空间使用费			0	0	0	0	0	376	0	318	0	0	0	0	0
二	开发成本	3007	4694	4745	5518	4592	4354	3007	3689	4302	3603	3007	4091	4128	5603	4075
4	建安成本	3007	3461	3511	4271	3361	3415	2950	2764	3374	2799	2950	2727	2763	4220	3022
5	管网+景观		425	425	425	425	318	0	517	517	444	0	716	716	716	544
6	大配套		140	140	140	140	105	0	117	117	100	0	132	132	132	101
7	丈量报建		84	84	84	84	63	0	70	70	60	0	79	79	79	60
8	其他费用		492	493	506	490	384	57	190	193	172	57	324	325	343	263
9	资本化利息		92	92	92	92	69	0	31	31	27	0	112	112	112	85
三	期间费用	0	479	479	479	479	359	0	364	364	313	0	455	455	455	345
10	管理费用		319	319	319	319	239	0	243	243	209	0	303	303	303	230
11	销售费用		160	160	160	160	120	0	121	121	104	0	152	152	152	115
	小计 (一) + (二) + (三)	3007	5826	5877	6650	5724	5201	3007	4653	4890	4427	3007	5343	5380	6855	5026

# 项目成本——汇总表

项目名称	A地快	B地快	C地快	小计
总占地(m <sup>2</sup> )	253492	91491	97408	442391
总销额(万元)	65826	246566	90670	403062
总销面积(m <sup>2</sup> )(含地库)	110134	472750	157532	740416
代建费4%	2633	9863	3627	16122
资本化利息	756	1263	1344	3363
土地价款(万元)	5040	8417	8962	22419
总投(万元)	57280	209275	79180	345735
项目总净利润(万元)	3933	16959	5037	25929
项目净利率	5.98%	6.88%	5.56%	6.43%
资金峰值	11256	8544		19800

注：未考虑景观湖及湖周边公园设施造价。

# 项目成本——峰值表

## 项目资金峰值明细表

序号	项目	明细	峰值 (万元)		备注
			A地块	B地块	
1	土地款	土地款 (住宅)	4160	4600	
		契税	229	253	
(一) 小计:			4389	4853	
2	前期费用	大市政	749	502	
		丈量报建费	270	181	
3	工程款类	基础四项	961	1190	
		工程款	3082	0	
		示范区景观及销售中心	900	0	
4	设计咨询类	设计	392	1082	
		工程咨询及监理	112	135	
5	期间费用	代建管理	200	300	
		营销费用	200	300	
(二) 小计:			6867	3691	
合计			11256	8544	

注：①A地块地价款按出让土地面积1600元/m<sup>2</sup>考虑，地价先期支付商业部分的地价款，2020年只考虑商业建设2万平，剩余2021年续建，工程款主体完成付已完成产值的70%。

② B地块地价款按整体占地面积920元/m<sup>2</sup>考虑，只拿5万平土地，其余后续支付，先期建设5万平米，工程款垫付至封顶。

# 资金解决路径

## 资金缺口

### 1、地价款

住宅：拿地5万平，单价920元/m<sup>2</sup>,小计4600万元。

商业：拿地2.6万平，单价1600元/m<sup>2</sup>,小计4160万元。

### 2、启动资金峰值

住宅峰值：3691万元，商业6867万元。

### 3、销售回款

2020年销售回款：回款1.2亿（销售住宅1.65亿),回款0.2亿（销售商业0.4亿），合计回款额：1.4亿。

## 解决路径

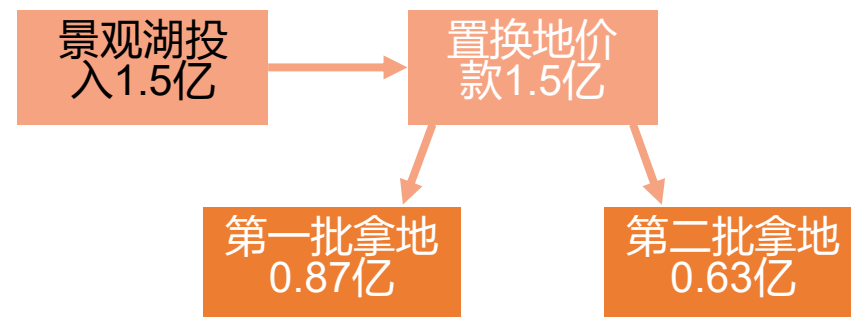
### 1、地价款解决办法：产城融合开发

产业方面——甲方承建景观湖，建设成本1.5亿，建成2年后无偿交付政府使用。

地产开发——景观湖建设成本置换商住用地开发，分批次拿地。

### 2、启动资金解决办法：以销定产，提前销售。

### 3、建湖成本解决办法：抵房加工程垫资。





THANK YOU