

河北省保定市莲池区

南金庄村拆迁改造 72亩项目



万峰恒业

2019年01月16日

-  **1** **项目概况**
-  **2** **市场概况**
-  **3** **产品规划**
-  **4** **财务评估**
-  **5** **合作模式**

一、项目概况：宏观趋势

图：京津冀区域空间格局示意



地理区位：

- 地处京津石三角腹地，东北连接北京，西南联系石家庄

规划定位：

- 京津冀城市群重要节点城市
- 位于京津冀中心核心功能区
- 京保石发展轴中心
- 非首都功能疏解和京津产业转移重要承接地

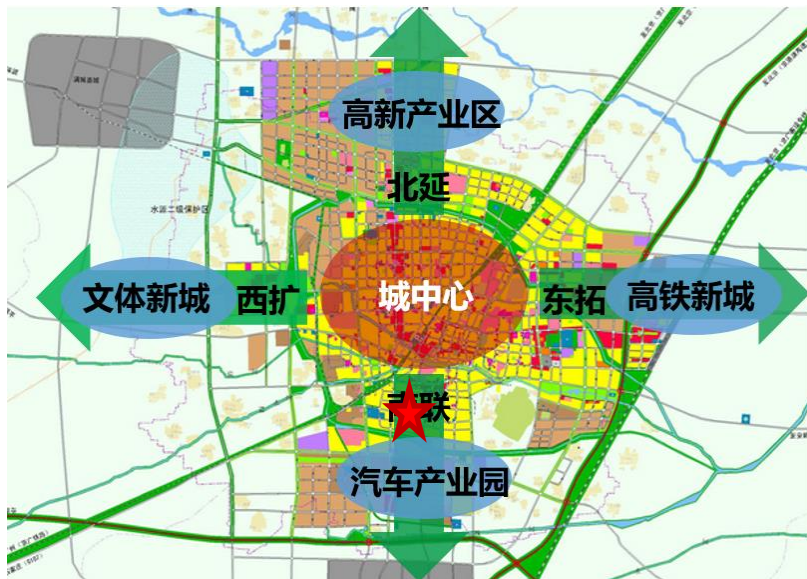
资料来源：《北京城市总体规划（2016年-2035年）》（2017年9月）

千年机遇：

- 雄安新区位于保定市内东北部（雄县、容县、安新县）
- 市区处于雄安新区辐射范围内

一、项目概况：宏观区位

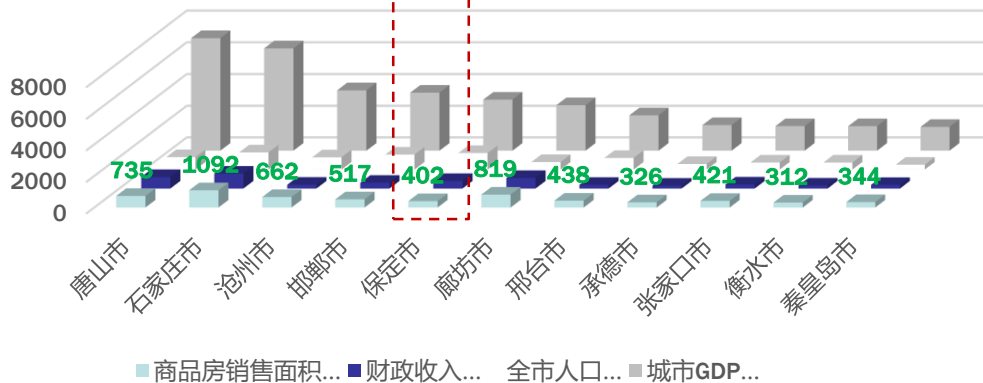
总体发展规划：北跨、南进、东拓、西控、中提



产业格局规划：

向东依托高铁车站，战略空间蓄势待发，与白洋淀区一体化打造新兴功能拓展区；向北打造中国电谷；向西鼓励清洁生产，绿色产业重点打造体育新城；向南重点完善汽车产业区。

河北省主要城市经济指标



地级市	商品房销售面积 (万㎡)	财政收入 (亿元)	全市人口 (万人)	城市GDP (亿元)
唐山市	735	733	790	7106
石家庄市	1092	947	1088	6461
沧州市	662	240	778	3817
邯郸市	517	368	951	3666
保定市	402	476	1047	3227
廊坊市	819	673	474	2881
邢台市	438	232	735	2236
承德市	326	177	356	1619
张家口市	421	257	443	1556
衡水市	312	191	447	1550
秦皇岛市	344	230	311	1506

一、项目概况：中观区位



区域介绍：项目位于保定市莲池区河北农大南侧，属于传统老城区，交通便利，配套齐全，商圈成熟，教育资源丰富，社区陈旧。区域内城中村众多，拆迁难度大，土地供应有限，项目少。

周边配套：

政府：距离保定市政府5.6公里，距离保定火车站4公里，距离保定东站13公里，距离莲池区政府6.3公里

教育：河北农大、回民中学、保定第一中学、三丰路小学、保定市四中、保定二十一中学、小太阳幼儿园

医疗：河北农大医院、保定市白癜风医院

商业：鑫丰市场、金桥商城、十方商贸城

文娱：保定市动物园

交通：距离城市主干道朝阳南大街1.5公里，公交65、5、107、39、64路可达项目附近

地块到保定市政府	地块到保定站	地块到保定东站	地块到莲池区政府
5.6km	4km	13km	6.3km

一、项目概况：微观区位

宗地四至：项目位于保定南市区，马池北路以南，益民街以东，马池路以北，规划路以西。

宗地现状：目前剩余一家工厂，9亩，正在改制，协议已经签完；另有 30亩拆迁。



一、项目概况：交通情况

- **公路**：全市已初步形成了以保定市为中心向外辐射，以“**五纵四横**”为骨架，以县乡公路为支脉，四通八达的公路交通网络；
- **轻轨**：保定市区为**一中心三组团结构**，适宜发展轻轨，都市区的轻轨路规划为“**一环四放射**”的布局形式；
- **高速**：打造“**四纵四横四联两环**”，形成里程约500公里的保定市环城高速公路网；
- **铁路**：谋划建设廊坊至涿州、二机场至白沟新城、北京至石家庄城际铁路，保定至山西大新铁路、张家口至保定至黄骅港铁路，北京至原平铁路升级改造，北京轻轨房山线延至涿州等铁路项目，**打造直达京津石的高铁“半小时交通圈”**；



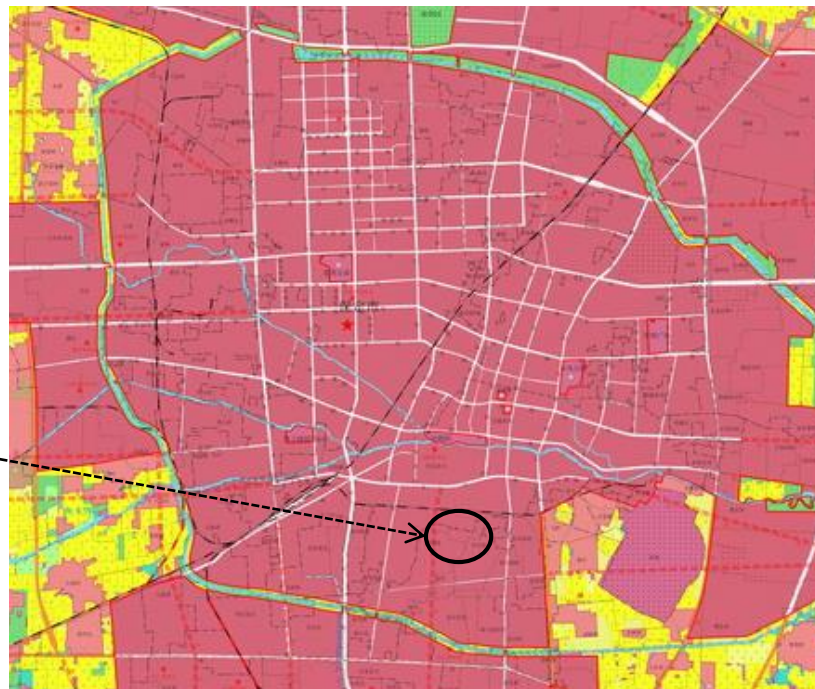
一、项目概况：两规图

用地规划：根据保定市城市总体规划（2011-2020年），项目用地规划主要为住宅用地。

根据保定市中心城区土地利用总体规划（2006-2020年），项目用地为建设用地。



保定市城市总体规划



保定市中心城区土地利用总体规划图

1

项目概况

2

市场概况

3

产品规划

4

财务评估

5

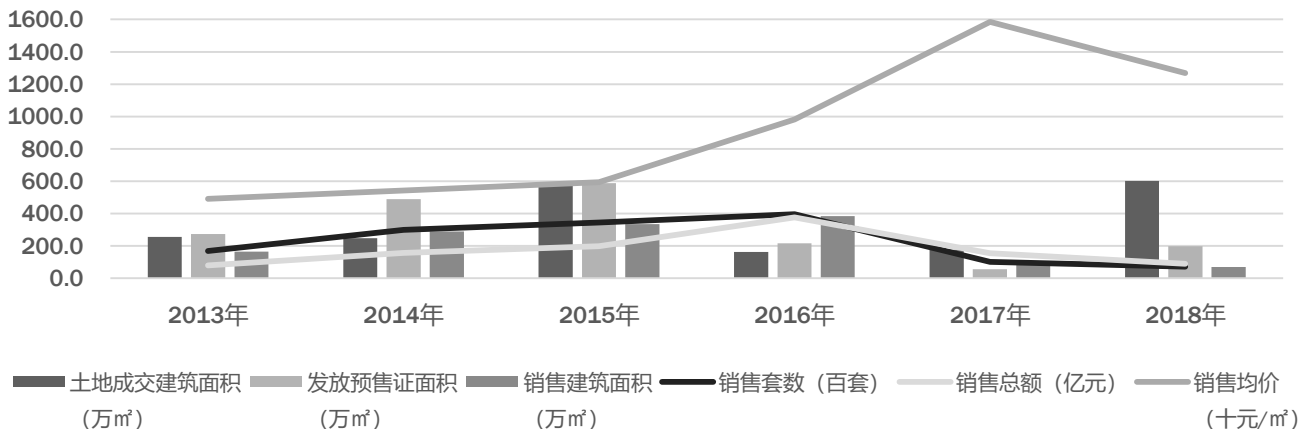
合作模式

二、市场概况：住宅市场

供求关系：保定市近年年去化量大约在250-300万方，2016-2018保定市年严查中介门店及限售加剧，市场证件齐全项目库存较少，其他均为封盘状态，楼市处于销售停滞状态，供应急剧萎缩。保定目前在售项目大多五证齐全，价格稳定，但供应量较少；住宅产品新增供应量少，现阶段库存为有限，在多次调整控制下，需求被压抑，市场出现阶段性回调。

成交情况：2018年主城区供应197万方（有近半数补手续），去化70万方，销售均价12684元/m²，较2017年均价15862元/m²下降超3000元，市场价格回调。项目所在区域在售项目不多，产品多为高层、小高层为主，客户以刚需、刚改为主，以城区挤压来的客户和周边区县客户的“新保定城区人”居多。

保定市主城区房地产市场供销情况



年份	土地成交建筑面积 (万m ²)	发放预售证面积 (万m ²)	销售建筑面积 (万m ²)	销售套数 (百套)	销售总额 (亿元)	销售均价 (十元/m ²)
2013年	255	273	164	169	80	490
2014年	247.5	488	290	299	157	542
2015年	580	588	335	345	199	593
2016年	162.4	216	384	396	377	982
2017年	176.4	56	98	101	155	1586
2018年	602	197	70	72	89	1268
合计	940.8	469.4	552.0	568.6	621.3	-

二、市场概况：住宅市场

区域板块特征：**项目位于老城区板块，城市形象有待改善，全市价格洼地，客户以刚需客群为主。**



区域特征：南市区目前是全市价格洼地，区域内项目产品品质一般，在售项目多为问题项目，多数项目都存在不同程度的证件手续、工程问题。受区域老城开发难度及板块在售项目存量少影响，目前南部客群多被清苑区引流。

市场特征：区域均价10000-12000元/m²，多数为尾盘项目，处于出清状态。

进入企业：以秀兰、浩正等本地开发商为主。

二、市场概况：住宅市场

存量盘点：板块内项目住宅剩余存量约12.5万²，主要集中在浩正漾林湾及维多利亚上院项目，产品以高层为主。

项目名称	销售状态	建面	产品类型	项目规划	产品	销售情况	
		(万平)			面积区间	销售均价 (元/㎡)	剩余货量 (万㎡)
浩正漾林湾	停售	16	多层、高层	规划有11栋楼，由2栋电梯多层和9栋板式高层组成	两居87-95	13000, (4月份左右停售静态价格) 目前偷售价格16500左右	6
					三居110-120		
绿荫里	尾盘	17.8	多层、小高	项目分为三期开发，共规划35栋楼，7栋小高层，为9-11层，29栋花园洋房，为5-7层	一居70	多层27000, 洋房26000	0.1
					两居90-94		
					三居95-130		
					四居145-150		
朝阳花园	封盘	45	高层	项目规划29栋高层，8栋洋房	二居79	18000	-
					三居118-39		
维多利亚上院	商品房未售，在售限价房	33	小高	规划15栋楼，包含2幢7层的多层，4幢11-18层的小高层，9幢27-32层的高层。	两居84-92	限价商品房，均价12000	6.5
			高层		三居114-135		

二、市场概况：竞品分析

竞品分析：项目所处南部板块在售楼盘少，产品主要为85-100㎡刚需产品为主，客群主要面对南市区刚需客群和清苑进城置业刚需客群。

17年雄安新区出现后价格攀升较快，高位达16000元/㎡，严查限售后部分楼盘封盘停售，目前板块销售均价10000-12000元/㎡。

项目A：浩正美林湾

建面：16万㎡

容积率：2.5

装修标准：毛坯

户数：1550

主力户型面积：85-128㎡

当前均价：13000元/㎡

去化情况：尾盘，项目自2013年年初开始销售，价格为4200元/㎡，销售速度缓慢，至15年售价约6000元/㎡，随16年大涨价格已达12600元/㎡，月均去化约20-30套，在17年雄安新区出现后价格拉升至16500元/㎡，但现去化速度为每月不足5套。

项目B：维多利亚上院

建面：33万㎡

容积率：2.8

装修标准：毛坯

户数：3139

主力户型面积：88-176㎡

当前均价：12000元/㎡

去化情况：尾盘，88.81平-175平2居-4居在售，均价12000元/平，限价商品房高5690元/平，首付15万，贷款首付30%起

项目C：秀兰绿萌里

建面：17.8万㎡

容积率：1.26

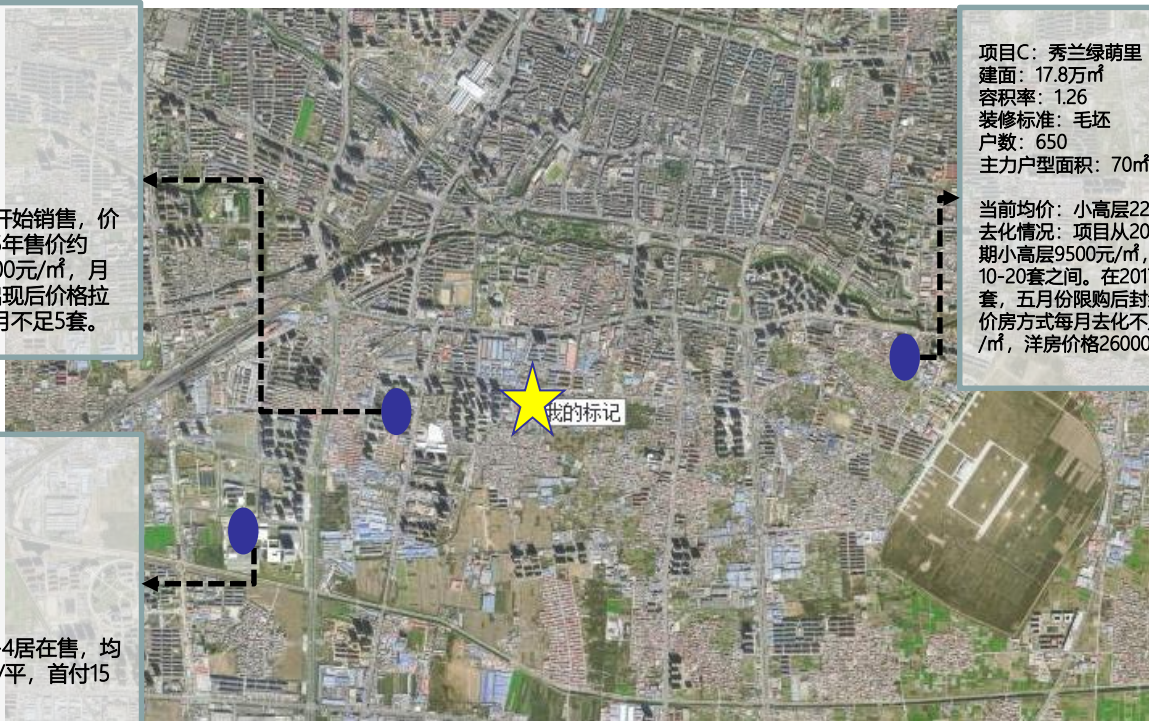
装修标准：毛坯

户数：650

主力户型面积：70㎡一居，90-94㎡两居，95-130㎡三居，145-150㎡四居

当前均价：小高层22000元/㎡、洋房26000元/㎡

去化情况：项目从2016年3月入市，首月去化230套，入市期小高层9500元/㎡，洋房12800元/㎡。此后每月去化量在10-20套之间。在2017年4-5月成交量暴涨，一个月去化45套，五月份限购后封盘停售，也处于尾盘期，此后采用特价房方式每月去化不足10套。现阶段小高层价格约22000元/㎡，洋房价格26000元/㎡。



二、市场概况：二手房市场

二手房： 片区内二手房较少，16年价格普遍在12000-14000元/㎡，进入2017年后价格暴涨至14000-16000元/㎡，受高价影响，2017年多数本地客户无法承受该价格，进入2018年价格出现回落，下降1000-3000元/㎡，市场呈现稳定状态。



项目名称	建筑年代	楼层	面积区间	销售价格		
				2017年初 (元/㎡)	2018年初 (元/㎡)	涨跌幅 (元/㎡)
枫林花溪	2013年	24层	53-130	10408	8900	↓1000
锦绣城	2012年	24层	79-132	11623	10500	↓1000
裕丰二期	2006年	6层	83-150	13289	12000	↓1000
佰盛东俚湾	2008年	6层	50-133	14000	11000	↓3000
泰和福地水岸	2013年	17层	89-126	11536	11000	↓500

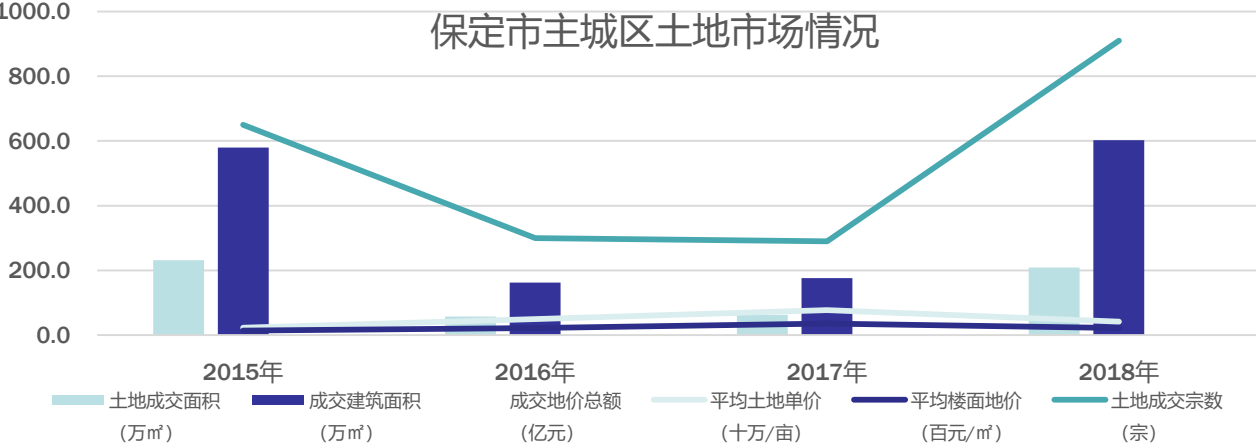
二、市场概况：土地市场

地价水平：保定市主城区2018年招拍挂成交91宗约3135亩住宅用地，规划总建筑面积约602万平方米，土地出让金131.4亿元，土地成交均价420万元/亩，成交楼板均价2200元/㎡。

近期土地市场情况：整体来看，保定市2015-2017年土地供应规模呈紧缩趋势，土地供应稀缺加剧了住宅市场供求的不平衡，至2018年，调控下的保定楼市“双限双竞+限售”的土拍模式继续执行，保定“解遗”速度不断加快，土地出让总量达到近四年来新高，多为补办手续。在全国土地市场降温 and 信贷政策收紧的大背景下，拿地房企表现更为理性。然而，区域核心地块依然备受关注，2018年保定新“地王”诞生，成交单价高达1418.6万元/亩。

附：保定市2015年-2018年土地成交明细

保定市主城区土地市场情况



年份	土地成交面积 (万㎡)	成交建筑面积 (万㎡)	成交地价总额 (亿元)	土地成交宗数 (宗)	平均土地单价 (十万/亩)	平均楼面地价 (百元/㎡)
2015年	232	580	82	65	24	15
2016年	58	162.4	43	30	49	22
2017年	63	176.4	73	29	77	36
2018年	209	602	131.4	91	42	22
合计	562	1521	329	215	39	22

二、市场概况：土地市场

周边地价参考：保定市近两年土地供应主要集中在东部与北部区域，土地拍卖大多属于定向拿地或者补证地块，地方垄断性较强，净地上市地块稀少且竞争激烈。项目所处老城区南部板块土地供应稀缺，2018年1月成交一宗双限双竞地块，成交价364万/亩，楼板价1793元/m²。其他周边近期成交多数为补证地块，地价较低参考意义不大。



对比案例：2018-60地块
(锦绣鑫城补证)
用地性质：住宅
容积率：3.2
成交价：1.51亿
成交亩单价：213万/亩
成交楼板价：1000元/m²
竞得人：河北大桥地产
成交日期：2018.10.23

对比案例：2017-021地块
(天津花园补证)
用地性质：住宅
容积率：3.57
成交价：0.283亿
成交亩单价：365万/亩
成交楼板价：1534元/m²
竞得人：保定文澜集团
成交日期：2017.06.16

对比案例：2018-020地块
(美林湾补证)
用地性质：住宅
容积率：5.7
成交价：0.86亿
成交亩单价：314万/亩
成交楼板价：826元/m²
竞得人：河北浩正方信地产
成交日期：2018.6.19

对比案例：2017-035号
(双限双竞)
用地性质：住宅
容积率：2.8
成交价：0.734亿
成交亩单价：364万/亩
成交楼板价1973元/m²
竞得人：河北中邦地产
成交日期：2018.01.30

市场政策

限购政策：限购、限价：

2017年5月23日《保定市人民政府关于加强房地产市场调控的意见》（保政发〔2017〕6号）

一、非本市户籍居民家庭在主城区（莲池区、竞秀区和高新区）购买首套住房（含新建商品住房及二手住房，下同）时，须提供主城区3年及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明，补缴的个人所得税纳税证明或社会保险不得作为购房有效凭证。

二、暂停向拥有主城区2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有主城区1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售主城区住房。

三、对通过“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”“双限双竞”模式取得土地的房地产项目，市价格主管部门直接按照限定的房价或竞地的房价进行价格备案。销售过程中严禁调整备案价格。

预售：项目形象需达到正负零。

二、市场概况：当地房地产政策

2014年之前政策环境较宽松，2014-2018年政策调整、限贷限购限售限价，限价1.3万；保定楼市调控后逐渐趋于平稳。

2014年

2015年

2016年

2017年

2018年

调控
楼市调控贯穿了2014年的保定楼市。

去库存
2015年，降准降息5营业税5改2、二套房首付比例下调、公积金新政等救市政策频发，保定市场以去库存为主旋律。同时，为促进房地产健康发展，保定市发布多项条令及实施方案，严厉打击房地产市场中的违规建设、违法预售（销）售等不法行为。

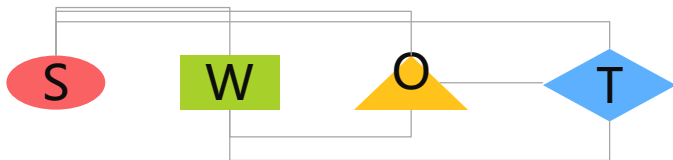
加强去库存
降低房地产交易环节契税与营业税、河北颁布去库存十大措施。

限购限贷限售限价
2017年3月到4月，保定主城区及新三区先后发布限贷限购政策，其中，徐水区规定购房后在取得产权登记证书2年内禁止交易。
2017年4月，物价局限定楼盘销售价格，楼盘售价高出此价格则不能备案。
2017年5月，保定公共资源交易中心针对2017-30号宗地，专门出具“国有建设用地使用权出让须知”，首次采用“限房价竞地价，限地价竞房价”的“双限双竞”出让方式。竞得土地的竞买人需告知购房人，在取得不动产权证之日起10年内不得买卖；最高土地限价1100万元/亩；最高房屋销售限价13000元/平方米。

2018年11月19日多个银行的贷款利率**取消上浮**，贷款利率全面松动。首套房贷款利率下调比例5%-10%，二套贷款利率下调比例5%，在一定程度上给了楼市信心。

-  **1** 项目概况
-  **2** 市场概况
-  **3** 产品规划
-  **4** 财务评估
-  **5** 合作模式

S.W.O.T分析



S

- 保定位于京津冀一体化三个城市轴之一的京保石城市轴的支撑节点
- 保定位于雄安新区辐射范围内，市场向心力强
- 雄安新区无房可炒后，客户主要流向环雄安新区及保定主城区
- 项目地处保定老城区，周边大学、工厂密集，地缘性内生居住需求旺盛

W

- 项目处于保定旧城区，周边环境较差
- 项目规模小，内部空间环境营造受限制

O

- 项目处于保定汽车产业发展轴上，具有产业支撑
- 项目周边项目少，市场竞争压力小
- 保定房地产市场调控已经见底，市场并逐步回热
- 保定房产市场调控较早，市场住宅销售量与人口基数和经济规模相比为低，市场购买力未全面释放

T

- 项目为旧改项目，前期涉及历史遗留问题，介入过程需谨慎，防范法律风险
- 项目进入场地交通条件较差，需后续进一步协调解决

三、产品规划定位

目标客群定位：客户主要来自保定城区、项目周边内生需求，周边大学、工厂、私营企业主、周边老旧小区更新改善需求，客户以25-45岁的首置和首改客户为主。

产品组合定位：住宅（包含多层洋房及高层）+菜场一处（2000m²）

产品规划建议：规划设计由7栋住宅、菜场、底商、地面停车场等配套组成。住宅包含4栋高层、3栋多层洋房。

区域	产品	面积段 (m ²)	置业类型	目标客群
多层洋房	7F	140	改善	周边中高等收入人群，包括高校、工厂、私营业主、高收入事业单位的管理人员等人群
高层	20-30F	88-123	刚需、刚改	主力群体为保定南部城区及项目周边区域

三、产品规划：红线图（控制性详细规划图）

用地指标：项目建设用地面积72.9亩，容积率2.8，地上总建面约11.9万 m^2 。初步规划设计由7栋住宅、菜场、底商、地面停车场等配套组成，后续在报批报建中对产品最终确定。（风险提示：项目后面紧邻其他住宅项目，相邻日照需核实并在协议中约定。）

经济技术指标

各类指标	面积 (m ²)
建设用地面积	48,600
总建筑面积	153,752
外售高层	70,417
回迁高层	23,000
多层洋房	20,000
地下停车场	25,870
菜场	2,000
底商	1,000
储藏间	8,602
配套公建	2,860



三、开发进度

建设周期：三年

施工进度：结合本案自身条件及前期工作进度，本案的施工进度预期如下：

销售周期：项目的销售周期与工程施工周期紧密相关，主要销售阶段为2019年3季度——2019年4季度，考虑到部分商业后期销售更能实现其市场价值，因此商业销售周期要略长于建设期。

施工进度

序号	节点名称	完成时间
1	项目前期准备工作及获地工作	2019.1-2019.3
2	施工图设计、招投标及场地三通一平	2019.3-2019.5
3	取得《建设用地规划许可证》	2019.3
4	取得《土地使用证》	2019.4
5	取得《建设工程规划许可证》	2019.5
6	取得《施工许可证》	2019.6
7	基础施工至±0.000	2019.8
8	取得《预售许可证》	2019.9
9	主体结构封顶	2020.6
10	竣工验收完成	2021.12

销售周期

项目/时间	2019年3季度	2019年4季度	2020年1季度
小高层	开始销售		完成销售
花园洋房	开始销售		完成销售
地下停车场 商业			开始销售
储藏间			开始销售

-  **1** 项目概况
-  **2** 市场概况
-  **3** 产品规划
-  **4** 财务评估
-  **5** 合作模式

四、财务评估：定价方案

产品类别	面积 (m ²)	主力面积 (m ²)	单价 (元)
外售高层	70,417	88-123	10000
回迁高层	23,000	88-123	5000
多层洋房	20,000	140	11000
菜场	2,000		9000
底商	1,000		10000
地下停车场 (个)	25,870	-	100000
储藏间	8,602	-	3000

注：回迁高层2.3万m²中9000m²为回迁户，1.4万m²采用土地一级开发商以土地出让金返还款按照5000元/m²购买后移交给村委会。

四、财务评估

项目主要经济指标:

规划业态	合计	其中: 回迁	可售面积	备注
1、建设用地面积 (㎡)	48,600	-	48,600	72.9亩
2、总建筑面积	153,752			
2.1、地上建筑面积	119,280	23,000	93,420	
住宅	113,420	23,000	90,420	
高层 (18F-33F)	93,417	23,000	70,417	预估
洋房 (6F-11F)	20,000		20,000	预估
商业	3,000	-	3,000	
沿街商业	1,000		1,000	预估
集中商业	2,000		2,000	规划条件
社区配套	2,860			
2.2、地下建筑面积	34,472	-	34,472	
停车位	25,870	-	25,870	
地下架空层	8,602		8,602	
3、容积率	2.45		其中居住用地2.8	

测算依据:

项目占地72.9亩 (最终以政府出具红线图为准), 容积率2.8, 地上建筑面积11.9万㎡, 规划总建筑面积15.4万㎡。

	面积 (亩)	面积 (㎡)	容积率	建筑面积 (㎡)	地价 (万/亩)	土地款 (万元)
停车场用地	9.0	6,000	-	-	205.0	1,845
住宅	63.9	42,600	2.80	119,280	205.0	13,100
合计	72.9	48,600	2.45	119,280	205.0	14,945

四、财务评估

项目收支测算



	类别	销售总价(万元)	销售单价	单位	备注		
1、收入	合计	109,233	11,693	万元			
	住宅	99,418	10,995	元/平方米			
		高层 (18F-33F)	77,417	10,000			
		洋房 (6F-11F)	22,000	11,000			
	商业	2,800	9,333	元/平方米			
		沿街商业	1,000	10,000			
		集中商业	1,800	9,000			
2、成本	停车位	4,435	10	万元/个	60%销售率		
	地下架空层	2,581	3,000	元/m ²			
		金额 (万元)	税率/单价		备注		
	(1)土地成本	土地出让金	14,945	10%		205万/亩	
		契税	598	4%			
		印花税	7	0.05%			
		小计	15,550	1664	可售楼面单价(含溢价)		
		前期费用	1,570		含投资顾问费土地款的3%		
		建安成本 (开发)	47,327	5066	含小市政、绿化等工程成本		
	(2)土地外成本	住宅	35,160	3889			
			高层 (18F-33F)	26,758	3800	毛坯	
			洋房 (6F-11F)	8,400	4200	毛坯	
		商业	1,140	3800			
		沿街商业	420	4200			
		集中商业	720	3600			
社区配套		1,030	3600				
停车位		7,761	3000				
地下架空层		2,237	2600				
		建安成本 (回迁)	8,740		如无回迁则删除		
住宅	8,740	3800					
	高层 (18F-33F)	8,740	3800				
	销售费用	2,185	2.0%				
	财务费用	3,197		按两年考虑	15%年化利率		
	管理费用	3,277	3.0%				
	增值税及附加	4,336					
	土地增值税	6,825	6.2%				
	小计	77,457					

四、财务评估

测算结论：

项目土地款1.5亿元，总销售额10.9亿元，直接成本7.7亿元，税前利润1.6亿元，税后净利润0.9亿元，项目最大资金峰值约2.5亿元。销售利润率8%，投资回报率34.7%（2年投资周期）。

3、毛利润	16,227			
4、所得税	7,439			
5、净利润	8,788			
6、股权收购价款			万/亩	
7、一级开发利润	-		如无一级开发则删除	
8、实际净利润	8,788		100%股权	
9、净销售利润率		8.0%		
10、项目总投资	81,845			
11、项目启动资金投入	25,329			
12、项目投资回报率		34.7%	按2年整体考虑的年回报率	43.0%

-  **1** **项目概况**
-  **2** **市场概况**
-  **3** **产品规划**
-  **4** **财务评估**
-  **5** **合作模式**

五、合作模式：目标公司概况



公司简介：

河北华赫园房地产开发有限公司成立于2007年9月13日，注册资金3,000万元（工商显示为认缴），是一家以房地产开发经营为主的公司。法定代表人杨进敏。该公司名下有一河北华赫园房地产开发有限公司望都分公司，该分公司于2010年购进一宗3.2公顷居住用地一宗。

项目介绍：

保定莲池区南金庄村城中村改造项目于2014年5月12日经保定市房地产开发项目联合审批领导小组《关于房地产项目审批第十二次联席会会议纪要》中明确了项目开发，被列入棚改计划。

由于未能如期完成城中村改造任务，被列入2018年解决历时遗留问题项目。根据保定市莲池区人民政府发文：《保定市莲池区加快解决棚户区 and 城中村改造项目遗留问题实施方案》的通知（莲政字【2018】94号），后，华赫园于2018年8月与区政府、城改办、保定市南大园镇南金庄村村委会签订了四方协议，协议中继续确定华赫园继续为本项目的一级开发商。

目前，项目内拆迁仅余厂房一处，该处用于项目护牌用。可以实现后续合作企业可以在护牌情况下顺利摘牌并进场施工。



地产价值发现者

Thanks!