

# 唐山市丰润区金域名邸北侧地块概况

2020年10月

# 第一部分

## 项目信息汇总

## 一、项目概述：

### 一、项目背景：

- 1、万隆地产是两地块的土地一级整理投资方，为勾地项目。
- 2、两目标地块，已于2020年8月19日被唐山万隆房地产开发有限公司底价摘牌；已缴纳30%土地款及土地契税。

### 二、项目优势

#### 1、地价优势

周边土地近期成交楼面价3400元/m<sup>2</sup>，项目周边1.5公里3宗土地楼面价3200元/m<sup>2</sup>。  
本项目楼面价分别为2368元/平米、2382元/平米。

#### 2、区位优势

地块位于新区，距离核心商圈不到1公里，区位优势当地购房者认可。

#### 3、丰润区存量少，去化周期短

目前，所在新区板块共有4个项目在售，其中主力项目只有两个，市场安全。

#### 4、按当地政策，项目做新三板，可奖励3%计容面积奖励。

#### 5、其中一块地块50%剩余土地款，可在2021年8月31日前缴纳，资金压力小，效率高。

## 一、项目概述：

### 三、项目技术指标

1. 项目总占地256亩，综合容积率1.86，计容建面30万 $m^2$ （其中3.71万平米为动迁安置房，政府以6280元/平米价格回购），无商业。
2. 项目**土地总价7.161亿元**，项目计容楼面价分别为2368/ $m^2$ 、2382元/ $m^2$ 。
3. 按整盘小高层均价8800元/ $m^2$ （毛坯）、洋房9800元/ $m^2$ （毛坯）、车位8万元/个（捆绑销售，去化率50%），**总货值约25亿元**。

## 二、项目区位

### ■ 区域位置

#### ➤ 唐山市区

■ 中心三区：路南区、路北区、高新区

■ 环城四区：丰南区、丰润区、古冶区、开平区

■ 滨海中心区：曹妃甸区

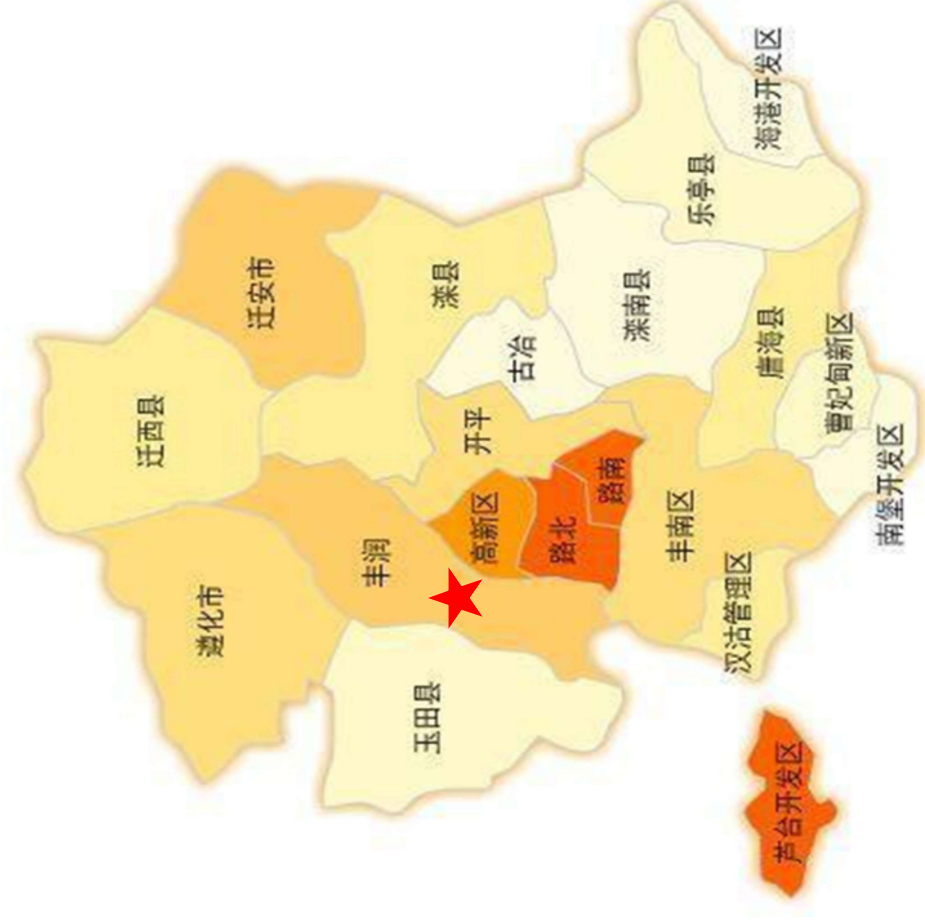
➤ **唐山市现辖三个县级市**  
遵化市、迁安市、滦州市

➤ **唐山市现辖四县**

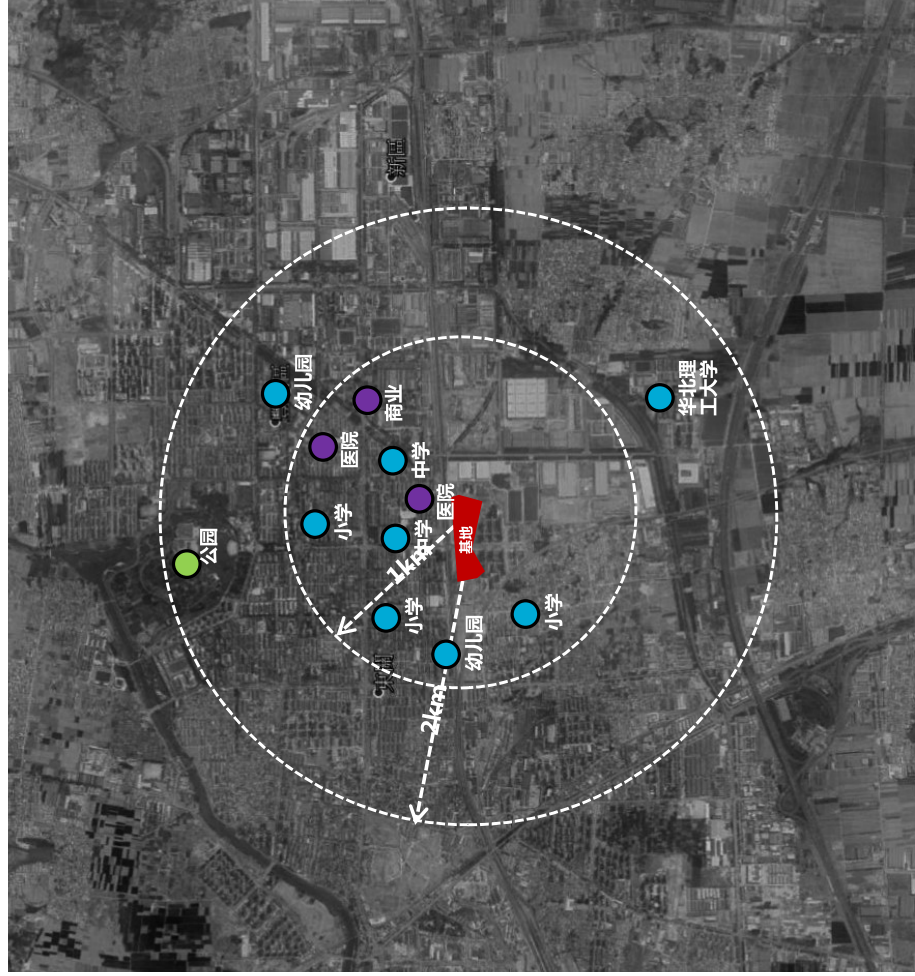
玉田县、迁西县、滦南县、乐亭县

➤ **唐山现辖5个开发区**

高新技术开发区、海港开发区、芦台经济技术开发区、南堡开发区、汉沽管理区



## 二、项目区位



### 一、项目区位

本项目位于丰润两个主要商圈中的北购商圈，属于较为核心位置，周边配套完善。

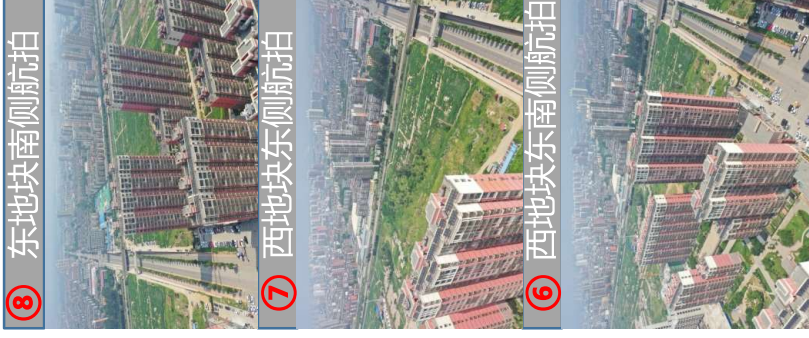
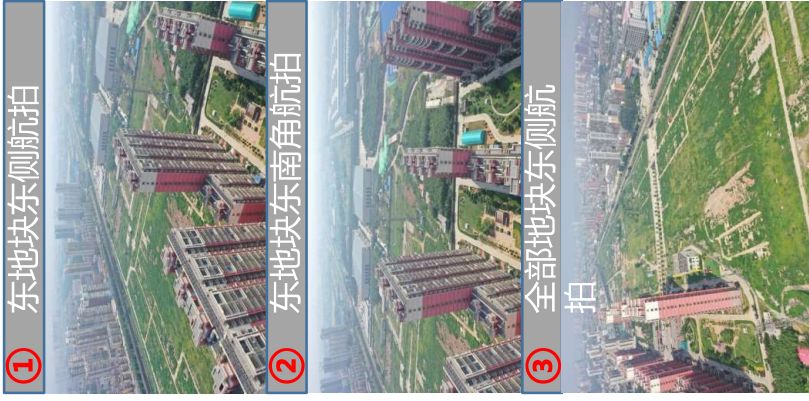
### 二、周边资源优势

- 1.地块周边配套较为完善，教育有多所优质中小学、大型商业近在咫尺、交通便捷；
- 2.市级公建配套青少年宫、科技馆、工人文化宫
- 3.小区内部配套：幼儿园、小学。

### 三、四至的居住和商业价值

- 东侧人民路
- 南侧金域名邸居住区
- 西侧京秦铁路线
- 北侧德盛家园居住区

## 二、宗地情况



- 地块东侧人民路，南侧金城名邸居住区，西侧京秦铁路线，北侧德盛家园居住区，其余无明显不利项。

### 三、 规划指标

#### 3.1 规划设计指标及方案——东侧地块



1-04-01经济技术指标表

序号	项目	指标	单位	备注
1	规划用地面积	82188.94	m <sup>2</sup>	
	总建筑面积	225242.99	m <sup>2</sup>	
	计容建筑面积	156158.99	m <sup>2</sup>	
	住宅	155798.99	m <sup>2</sup>	
	配套	360	m <sup>2</sup>	
	热力站	310		
	警卫室	50		
2	其中			
	地下总建筑面积	69084.00	m <sup>2</sup>	
	车库	69084.00	m <sup>2</sup>	含非机动车：4032m <sup>2</sup>
	人防车库	12595.07	m <sup>2</sup>	
	普通车库	52456.93	m <sup>2</sup>	
	非机动车	4032.00		
3	总户数	1344	户	
	社区总人数	4301	人	
	机动车位数	2019	辆	1.5车位/户，商业0.8车位/100m <sup>2</sup>
4	其中			
	地上	202	辆	≤总车位10%
	地下	1817	辆	
5	层高	54	m	
6	容积率	1.90	%	1.0~1.9
7	建筑密度	35	%	
8	绿地率	35	%	



### 三、 规划指标

#### 3.3 总平效果图



## 第二部分

### 项目市场及政策分析

■ 市场分析

■ 政策分析

# 一、唐山市房地产市场发展历程 唐山房地产业发展过程

## 2016-2017年

2016年环京地区各城市房价整体上涨，随着2017年4月雄安新区成立，环京区域限购政策出台等调控手段，市场环境跌入冰点。各大房企开始入驻唐山市，房地产市场开始活跃。



## 2017年-2018年

棚户区改造河北省排名第一，拉低整体土地价格，房价稳中有降



## 2018-2019

2019年房价涨幅领跑全国，著名品牌房企纷纷在唐山落地开花，唐山成为全国瞩目的热点城市。2019年11月，唐山市新建商品住宅销售价格指数环比上涨1.9%，同比上涨11.9%，相比2015年上涨了47.3%。同比数据高居涨幅前列，

## 2019年

中心区限购政策出台：购房者购买新建商品住房，自网签之日起42个月内不得上市交易，抑制炒房投机客。



## 2020年上半年

六大地王诞生，其中隆基泰和5月竞得唐山市金融中心地块，楼板价高达1.6万元/平方米



## 2020年下半年

头部房企纷纷避开主城区，在环城四区进行土地储备，促使丰润区地价屡创新高，房价环比上涨12.6%，预计未来房价有望整体破万；二级市场供不应求，量价刷新高

## 二、项目市场及政策分析

### 2.1 市场分析（丰润区住宅市场）

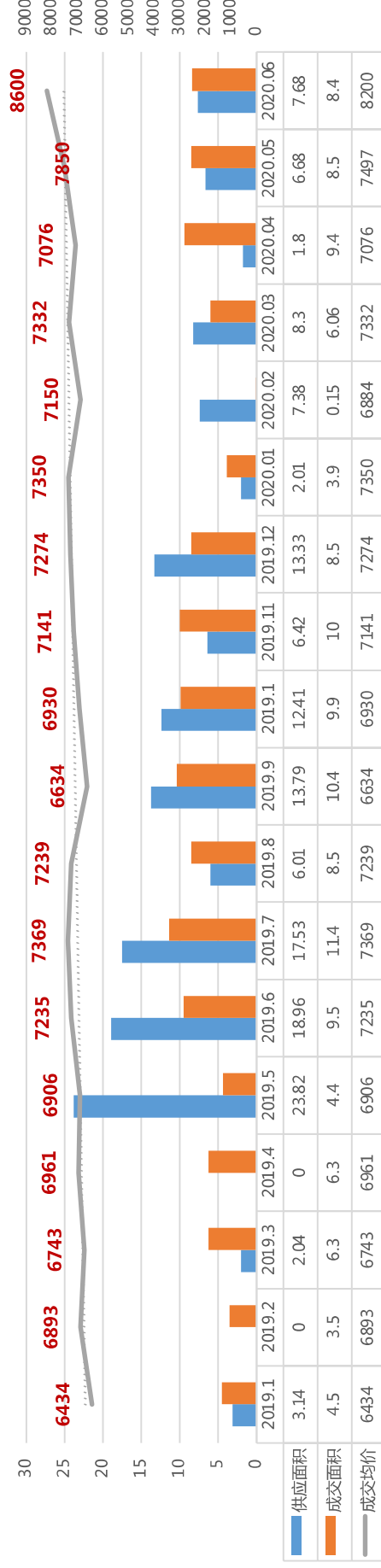
丰润区商品房供销平衡，年均住宅供应量56.05万 $m^2$ ，年均住宅成交量54.32万 $m^2$ ，均价近年增幅平均为12.43%；2019年成交76.9万 $m^2$ ，环比上涨6.9%，成交均价7481元/ $m^2$ ，环比上涨9.5%；

2020年一季度波动，2季度以来价格上扬明显（成交均价7850元/ $m^2$ ），整体成交金额27.3亿。2019年2-3季度集中供应，带动成交量持续冲高。

截至目前丰润区城区有证存量8.65万 $m^2$ ，出清周期约1.3个月。未来商品房存量将不断减小，未来市场前景较好，抗风险能力较强。

2019年第一季度 2019年第二季度 2019年第三季度 2019年第四季度 2020年第一季度 2020年第二季度

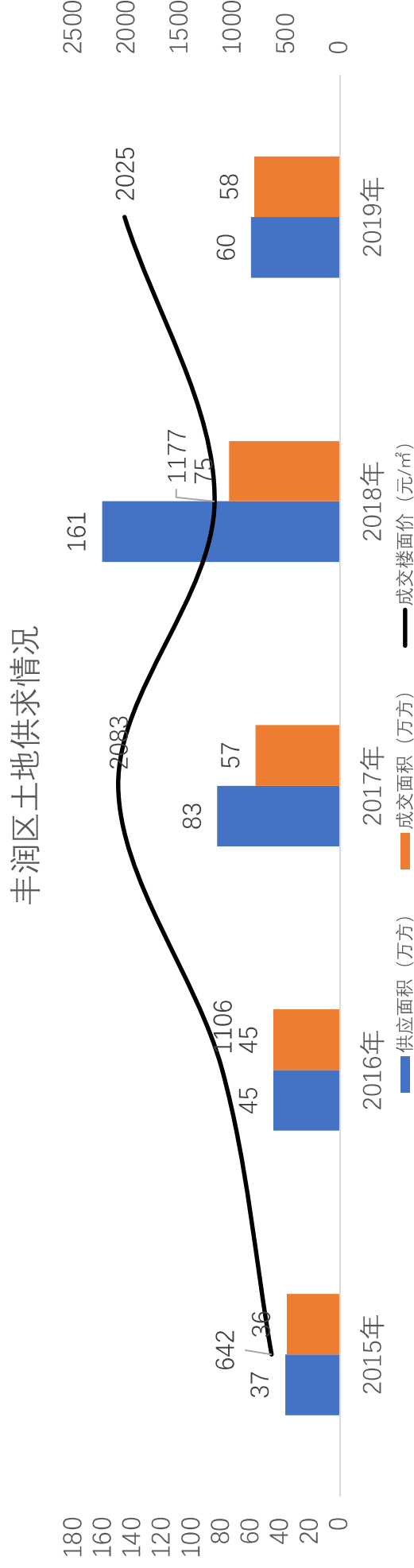
2019-2020年6月丰润商品住宅量价走势



## 二、项目市场及政策分析

### 2.2 市场分析（丰润区土地市场）

**丰润区近几年整体市场住宅用地成交量呈上升趋势，2018年受大量棚改用地入市，拉低整体楼面价水平，2019-2020年，因政府供应量减少，及唐山主城区外溢，丰润土地市场热度逐步上升。**



丰润区年均供应宅地71万 $m^2$ ，年均成交51万 $m^2$ ，成交楼面均价1228元/ $m^2$ 。

2019年，唐山丰润区供应宅地60万 $m^2$ ，同比下降56%，成交宅地58万 $m^2$ ，同比下降7.9%，成交楼面均价2025元/ $m^2$ ，同比上涨72%。



## 二、项目市场及政策分析

### 2.4 市场分析（竞品分析）

选取与本案区位相近的万润壹号和润唐悦府对比，本案及对比项目均位于丰润区，在交通、医疗配套、商业配套、环境等方面与万润壹号、润唐悦府相比均无较大差异。

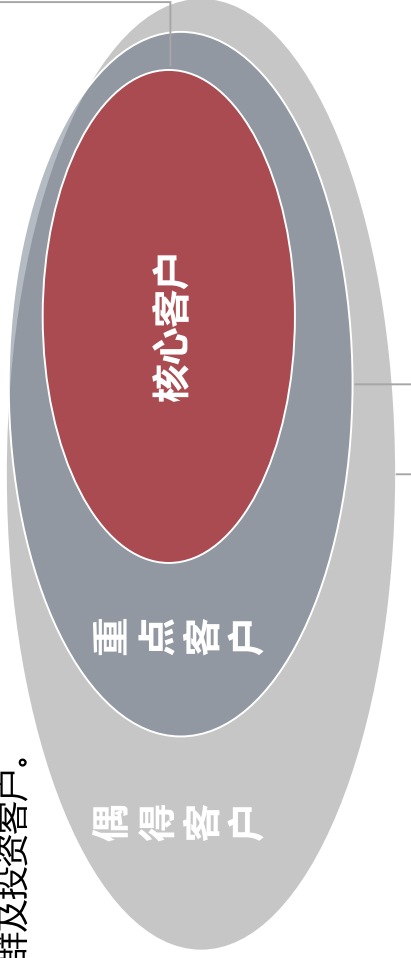


项目	万润府	万润壹号	润唐悦府	缙香郡	珑悦东方
品牌	本地房企，开发万润城项目成功交付，拥有良好市场口碑	外地新进开发商，在丰润区缺少成功开发案例，无品牌溢价	本地开发商，之前一直与万科合作，首次独立开发	全国三甲品牌房企碧桂园，但在丰润区口碑普通	
位置	临近唐山北站，丰润区重点发展区域，已清盘	比邻曹雪芹大街，丰润区成熟区域，正在蓄客	丰润中轴，未来发展方向，临近核心商圈	位置偏僻，临近大量工厂，有高压线影响	
园林	中式园林，配备各类智能设施，直饮水系统等	园林景观较少	景观布局良好，园区品质优异	园林设计良好，社区规模较大	
物业	万科物业，案场物业展示优秀	正丰自持物业，案场展示良好	万科物业，案场物业展示优秀	碧桂园物业，案场物业展示良好	
品质	丰润区住宅品质标杆	品质一般	品质良好	社区品质普通	
价格	小高层：11000元/m²	10500元/m²	8500元/m²	11000元/m²（精装）	7500元/m²
	洋房：12000元/m²	10500元/m²	-	-	7500元/m²

## 二、项目市场及政策分析

### 2.5 市场分析（客群分析）

- **核心敏感点为：价格、高品质、最核心位置、最全配套**
- 本项目主要以地缘性客户为主，通过产品及户型的精准研判，控制总价，主打本地刚改客群，其次吸纳周边外溢高收入人群及投资客户。



#### 核心客户：70%

客户来源：丰润主城区的原住民及附近老旧小区业主

置业目的：**刚需、首改客群**

家庭结构：40-50岁中年，一般为三、四口之家

客户需求：对生活有更高的追求，想告别小区物业差、停车难的问题

#### 重点客户：25%

客户来源：高新区、开发区、任各庄镇等区域客群

置业目的：**二改型**

家庭结构：35-50岁中年群体，一般家庭成员超过3个

客户需求：常驻在乡镇都有一处居所，但追求更好的医疗、教育、生活资源，在市区有一套地段较好的房子是财富的表现。

#### 偶得客户：5%

客户来源：唐山市区或环城3区

置业目的：**投资**

家庭结构：35-45岁中年群体

客户需求：因为城市能级不同形成的价格差，让部分唐山市部分人投资外溢，丰润区作为除唐山市区房地产最热区域具有较好的增值性。

## 二、项目市场及政策分析

### 2.6 市场分析（定位）

竞争原则：

- 针对周边竞品同质化严重，避开主力面积区间错位竞争，同功能小面积、低总价、拉高单价的方式，兼顾项目形象和去化速度；
- 大面积产品对标竞品主力改善产品，通过保证产品功能，优化产品面积，以低总价同功能，提升产品性价比，竞争市场大户型产品；
- 小面积产品对标竞品两居产品，针对区域内两居产品稀缺，且销售速度快的特征，打造90㎡低总价两居，补充市场空白，提升项目销售流速
- 中间档产品面积属于竞品产品面积段竞争区域，对下可通过产品舒适度产品力打击竞品110-120㎡三居，向上可通过性价比对标竞品大户型产品；
- 避开120-140万红海竞争，主力产品布局120万以下总价段，总价上限控制140万以内。

#### 核心卖点

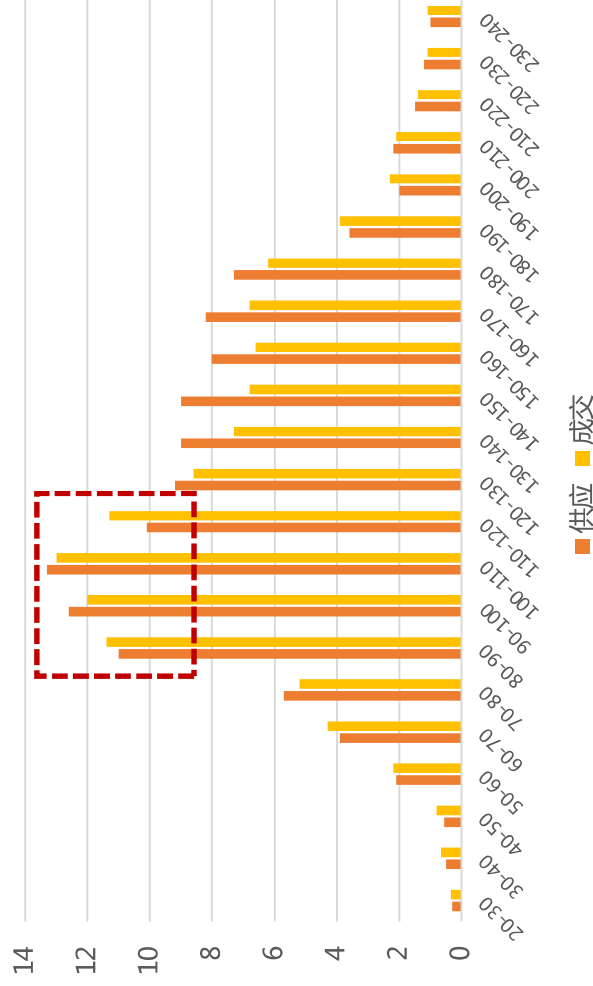
- **区位价值：**唐山北站商圈内云集城市综合体，区位优势；
- **交通路网完善：**临近唐山北高铁站，比邻唐丰路、曹雪芹道和光华道；
- **未来配套价值可期：**伴随着北站万达商圈的逐步建设落位，万达与唐百呼应，将极大提升周边商业配套品质；
- **产品优势：**相比周边竞品，本案在保证功能性的前提下，降低购房总价，具备高性价比优势。

## 二、项目市场及政策分析

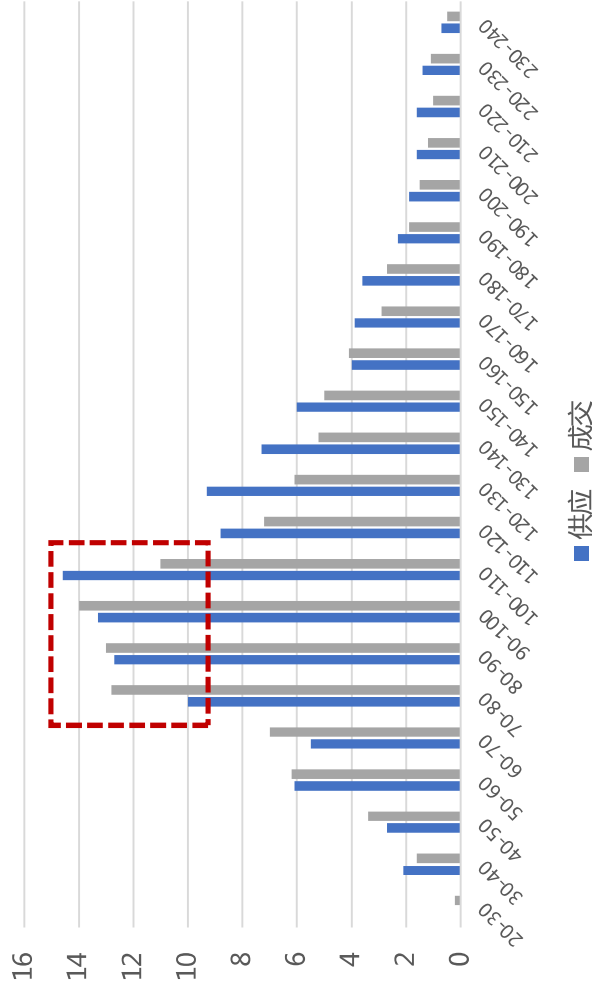
### 2.6 市场分析（定位）

- 1.丰润区住宅产品各面积段供求关系相对均衡，市场需求以刚刚刚需改为主；
- 2.畅销产品户型多以90-120m<sup>2</sup>为主；70m<sup>2</sup>以下、140m<sup>2</sup>以上产品供应和需求相对少。
- 3.从总套价来看，普宅70-100万是市场主流区间，超过120-160万需求明显减少。

丰润区近一年户型面积供求情况



丰润区近一年套总价结构供求情况



## 二、项目市场及政策分析

### 2.6 市场分析（定位）

产品类型	面积（m <sup>2</sup> ）	房型	户数配比	对应客群
小高层、洋房	90-100	2房1厅1卫	20%	刚需
	115-120	3房1厅2卫	50%	首改
	125-135	3房2厅2卫	20%	二改
	140	4房2厅2卫	10%	二改

## 二、项目市场及政策分析

### 2.6市场分析（商品住宅定价）

### 住宅定价

重点项目价格监测			
项目	万润府	润唐悦府	万润壹号
推出套数	441	746	—
去化套数	441	587	—
去化率	100%	64%	—
首开时间	2019.11	2019.7	2020.7
开盘价格	9000	7800	10000
现售价格	12000	9152	—
小高层售价（元/㎡）	9000	8500	10000
洋房售价（元/㎡）	13000	-	12000
资源	万达广场	北购	唐百

主要影响因素对比						
	地段认知	外部环境	规划前景	学区	户型设计	商业配套
万润府	200	100	200	-	-	200
基准价格				12000		
现实价格				11300		
润唐悦府	-200	-100	-200	-	-200	-
基准价格				8654		
现实价格				8200		
万润壹号	-	-	-	-	-200	-
基准价格				11000		
现实价格				10200		

根据板块市场价格走势，重点项目价格行情等方法计算，项目小高层预售价格可实现（9000+8800+10000）/3=9166。鉴于市场仍处于上升期，建议价格预期上调3%，9166\*103%=10729≈9543元/㎡，保守原则，本案小高层产品入市预售价格暂定8500元/㎡。

根据因素影响走势，重点项目价格行情等方法计算，项目洋房预售价格可实现（12000+11000+10000）/3=11000。鉴于市场仍处于上升期，建议价格预期上调5%，10933\*103%=11330元/㎡，保守原则，本案洋房产品入市预售价格暂定9500元/㎡。

## 二、项目市场及政策分析

### 2.6市场分析（商品住宅定价）

**地下仓储定价：综合周边住宅在售仓储销售价格及销售速度考虑，建议本案仓储销售价格为3500元/m<sup>2</sup>**

仓储分析	规划	面积段	售价	顺销期
溲阳新城	项目计容16.9万方	10-20	3200	仓储当日去化90%， 剩余当月售罄
中建城	三期计容17万方	12-25	3500	仓储月销60个

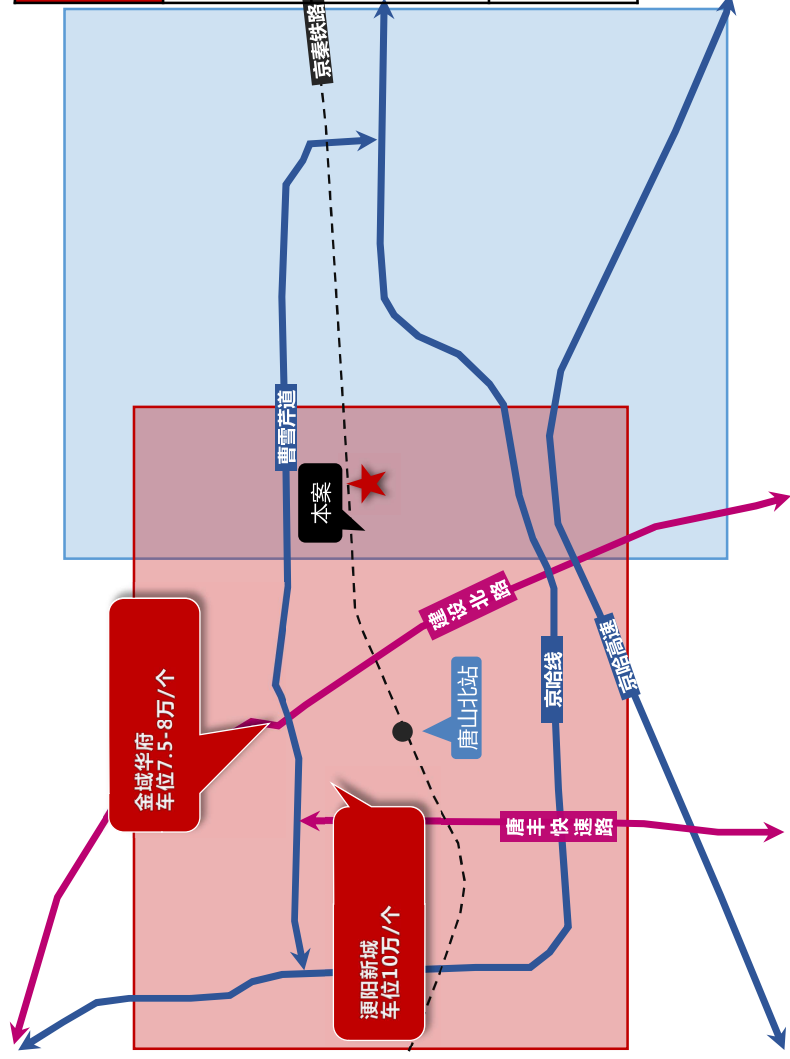
## 二、项目市场及政策分析

### 2.6市场分析（车位定价）

### 车位定价

周边住宅在售车位主力总价为7.5-10万，小规模开车位，平均每次300个车位左右，当天车位售罄，由于万润府和润唐悦府项目新入市，车位暂未销售，综合建议本案住宅车位销售时点价格8万元/个。

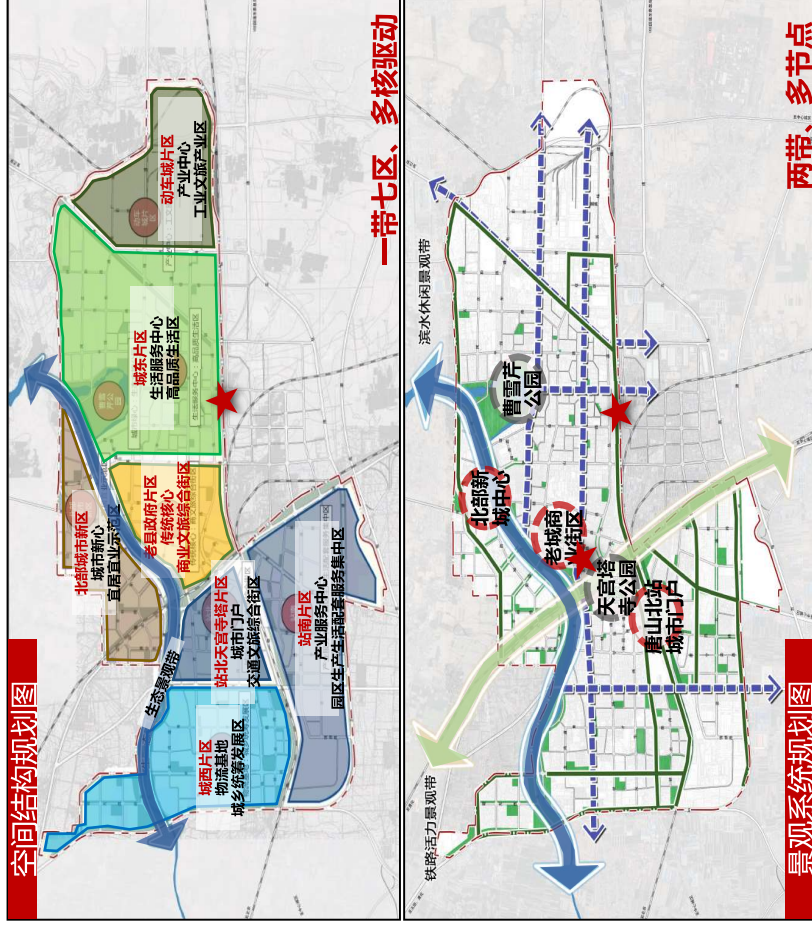
车位分析	规划	去化	售价	顺销期
金域华府	项目规划15万方，989个车位	152	7.5-8万/个	车位当日售罄
澳阳新城	新城组团规划16.9万方，1034个车位	1034	10万/个	两次开车位 两次清盘
万润城	项目个规划14.1万方，1348个车位	1348	8万/个	三次开车位 三次清盘



## 二、项目市场及政策分析

### 2.7 资源分析（区位资源）

项目位于唐山北站城东片区、唐遵铁路景观带，未来享有良好的自然景观配套，区域未来打造商业文旅综合街区，将进一步吸纳投资置业人口，具有良好的发展潜力。



✓ 区域空间规划布局：“一带七区、多核驱动”

✓ 区域整体划分为城西片区、站南片区、站北天官寺塔片区、站北城市新区、北部城市新区、老县政府片区、城东片区、动车城片区七大片区，分别打造物流基地、产业服务中心、城市门户、城市中心、传统核心、生活服务中心、产业中心。

✓ 区域景观资源布局：“两带、多节点”

✓ 区域整体依托现有自然资源还乡河及唐遵铁路沿线进行提质改造，打造滨水休闲景观带及铁路活力景观带，并结合空间发展布局打造老城商业街区、城市门户、新城中心、天官寺塔公园、曹雪芹公园五大景观节点。







## 二、项目市场及政策分析

### 2.7 政策分析

唐山放宽落户政策，只要有合法稳定职业并有合法稳定住所的非户籍人口，可申请在市中心区落户，目前唐山限购政策较为宽松，限售政策执行网签42个月，政策调控区域仅为唐山中心市区，丰润区及其他区县不受政策调控。

开、竣工要求		东地块2020年10月开工，2023年9月竣工交付。西地块2021年6月开工，2024年5月竣工交付。	
政策	时间	政策详情	
限售	2019.12.31	规范房地产开发企业/中介机构销售商品房行为，执行“黑名单”制度，明确房屋交易时间，自网签之日起42个月内不得上市交易。执行“限售”。	
落户政策	2019-8-17	对因升学或者退役由农村进入城市的人口、在城市稳定就业生活的农业转移人口、举家迁徙的农业转移人口、新生代农民工、在城市生活有稳定职业或者有合法稳定住所的本人及其共同生活的配偶、子女、夫妻双方的父母可以办理当地常住户口。	
房贷政策	2018-5-28	不以购买房屋、投资纳税、是否参加城镇社会保险等方式设置落户限制，只要有合法稳定住所（含租赁）的非户籍人口，本人及直系亲属即可申请在市中心区落户，有合法稳定住所（含租赁）的非户籍人口，本人及直系亲属可在其他县（市）区及城镇申请落户。	
被列为限购政策	2018-5-28	首套房首付30%利率上浮10%（招行、工行、渤海银行）、首套房首付30%利率上浮5%（建行、邮储银行）、首套房首付30%利率上浮7%（农行）、二套房首付40%，利率上浮20%（招行、工行、渤海、建行、农行）、二套房首付40%，利率上浮15%（邮储银行）	
冬歇期	2018-10-10	“严格区域性商品住房限购措施”，对已拥有1套住房的唐山市户籍居民家庭、能够提供在唐山市连续1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭、在路南区、路北区、高新技术开发区范围内限购1套住房；对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供在唐山市连续1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在以上范围内向其售房。唐山市人民政府印发了《唐山市推进装配式建筑发展的若干政策措施》的通知中，第十项规定购买采用装配式建筑技术的商品房，可不受唐山市区域性商品住房限购措施的限制。目前唐山市取消的证明事项清单，其中取消在唐山市连续1年以上缴纳纳税政府或养老保险证明。	
		2018年10月底前，各城市建立施工工地动态管理清单，建筑工地要做到工地周边围挡、物料堆放覆盖、土方开挖湿法作业、路面硬化、出入车辆清洗、渣土车辆密闭运输“六个百分之百”。采暖季期间（2018年11月15日-2019年3月15日），各地要加大施工工地管控力度，根据环境空气质量改善需求，制定土石方作业、房屋拆迁施工等停工方案并向社会公开，接受社会监督。	

## 二、项目市场及政策分析

### 2.7 竞争环境总结

- **市场分析：**丰润区为市场独立板块，整体市场为供方市场，本案所处的城中心位置，出让地块较少，新增楼盘无。
- **去化速度：**2019-2020连续两年成交量下降，2019年同比下降9.2%，相比2017年下降30.7%。年平均供应量为56万 $m^2$ ，月均去化量为6万 $m^2$ 。
- **价格水平：**目前本案所处的区域无新盘销售，只能参考相邻的片区（丰润旧城区板块），丰润旧城板块项目价格自2019年以来，价格持续上升。
- **产品趋势：**80-105 $m^2$ 刚需产品在2017年价格攀升的过程中大量释放，进入2018年供应量有限导致成交量下滑，目前存在市场机会。105 $m^2$ 以上产品自2016年放开二胎之后进入快速攀升，与刚需主力成交时间相隔5-6年，目前受市场影响大，但长周期仍有潜力。本案规划了50%的115 $m^2$ 产品覆盖了100 $m^2$ 刚需要求，同时也能兼顾120 $m^2$ 需求首改客户要求。

### 三、项目经济测算

序号	分类	指标项	标准要求	是否符合准入指标	项目实际情况	不符合的原因
2	核心指标	现金流回正时间 (月) (不含融资)	≤10	√	10个月	
3		项目净利润率	≥8%	√	12.87%	
4		项目IRR指标	≥30%	√	80%	
5		年化投资回报率	≥40%	√	64.1%	
6		项目规模体量	8万㎡≤建筑面积≤20万㎡		×	35.35
7	经济指标	商住比	≤10%	√	0%	
8		清盘时间	≤18个月	×	22个月	项目体量较大分期开发
9		地货比	≥1:2	√	1:4.3	