

胶州盛汇项目北地块投资分析

2020年11月

项目概况

基础信息：3015地块占地45691m²，住宅用地R≤2.5 (> 1)、服务设施用地R≤0.8；

- 规划条件：3015地块住宅用地建筑高度54米以下、服务设施用地建筑高度10米以下。
- 装配式要求：30/50标准



青島膠州市青年湖板塊廣州路					
項目位置	行政隸屬	青島膠州市			
	地塊地段	膠州中心城區南B類地段			
3015地塊設計條件					
用地面積	住宅41191m ² 服設4500m ²	容積率	住宅2.5 服設0.8	計容 建面	106577m ²
建築密度	20%	綠化率	35%	建築 限高	54m/ 10m
用地性質	居住兼容商業	土地 權屬	國有土地		
備註					
地塊退線	1、按規範執行； 2、符合建設部門的相關要求。				
進場條件	待定				
土地成交信息					
成交溢價率	0%	成交時間	2020.7.14		
保證金 截止時間	2020.7.13	保證金	11899		
成交樓面價	成交總地價	契稅	其他費用		
2233元/m ²	23799萬元	1122萬元	市政配套費+已支付相關稅費及土壤檢查費用 4064萬元		

项目概况

青岛恒新冠贸易有限公司

成立于2019年8月6日，注册资本金1000万元（实缴），
法人：武景浩，股东武景浩持股50%，冷玉芹持股50%

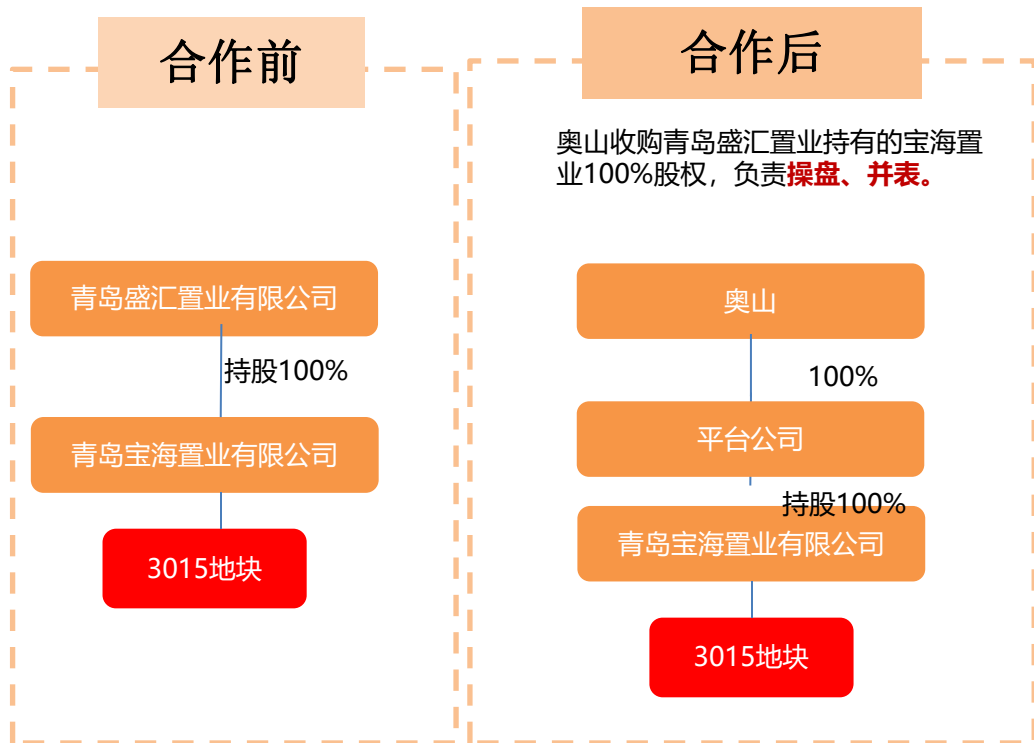
青岛盛汇置业有限公司

成立于2014年1月22日，注册资本金2000万元（实
缴），法人：武景浩，股东青岛恒新冠贸易有限公司，
持股100%。

经天眼查查询，青岛盛汇置业有限公司存在股权质押，质
权人为青岛碧桂园博林置业有限公司，出质标的企业为
隆世置业，与本案标的公司无关，亦对目标地块出让无
任何影响。

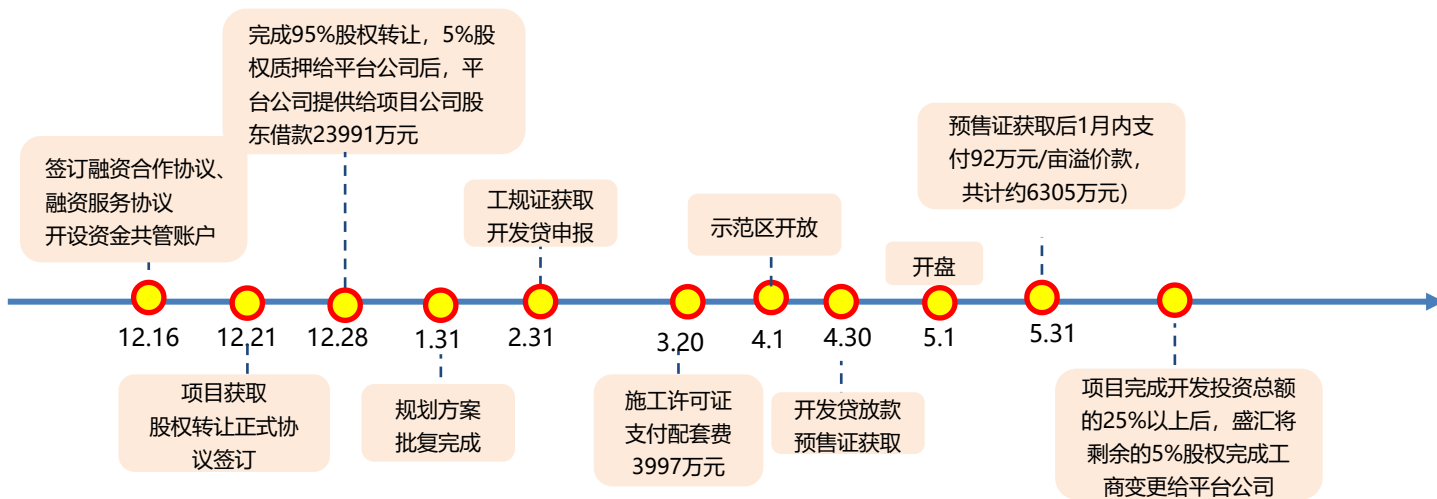
青岛宝海置业有限公司

成立于2019年9月3日，注册资本1000万元（实缴），
2020年7月14日以总价约2.38亿元，楼面地价2233元/
㎡底价摘牌3015地块，土地款为自有资金支付。

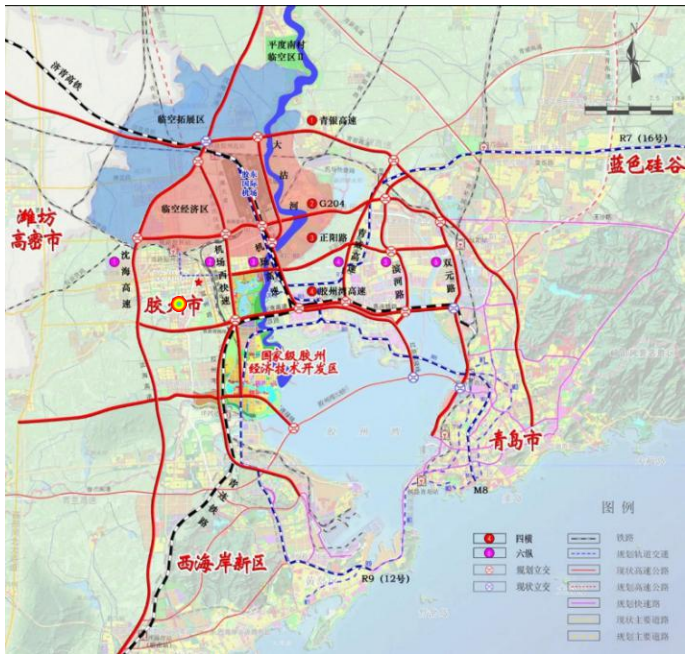


交易对价

地块	占地面积 (m ²)	交易对价									合计
		土地款 (万元)	契税	印花税	测图费	土地使用税	土壤检测	账户存款	合计	溢价款	
3015	45691	23798.64	1122.5	12.16	1.005	6.1	47.98	2.67	24991	6305	31296



项目位置：项目地块位于青岛胶州市青年湖板块，紧邻广州路，距离胶州市政府约2.5公里，所在地段是B类地段。



项目区位：

● 胶州市新城区，区位优势突出

- 项目位于胶州广州路，距胶州市政府仅3公里，地处城市新城区域，周边配套齐全；

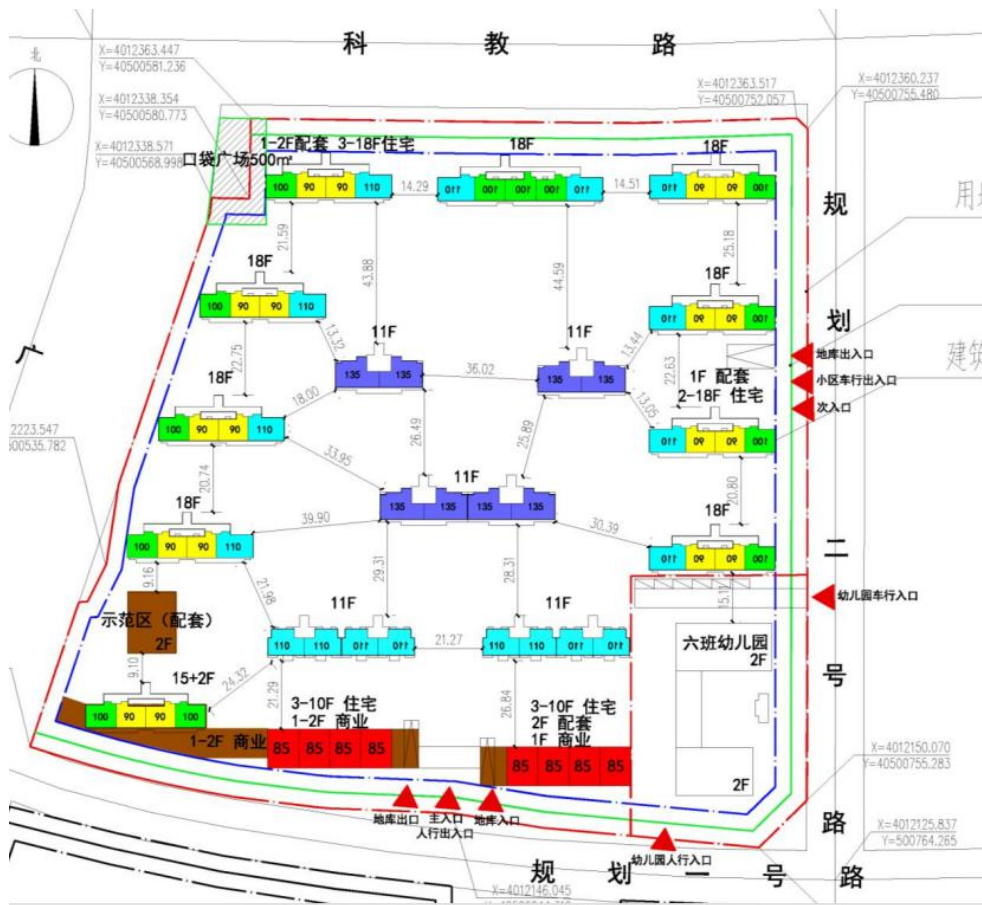
● 胶州青年湖板块，发展核心

- 项目属胶州市青年湖板块，规划定位以居住、商贸、文化及休闲服务为主要职能，打造具有胶州特殊宜居宜业的城市综合片区。

● 交通便利，路网通达

- 区域内交通通达性高，路网四通八达，出行极为便利。

指标方案

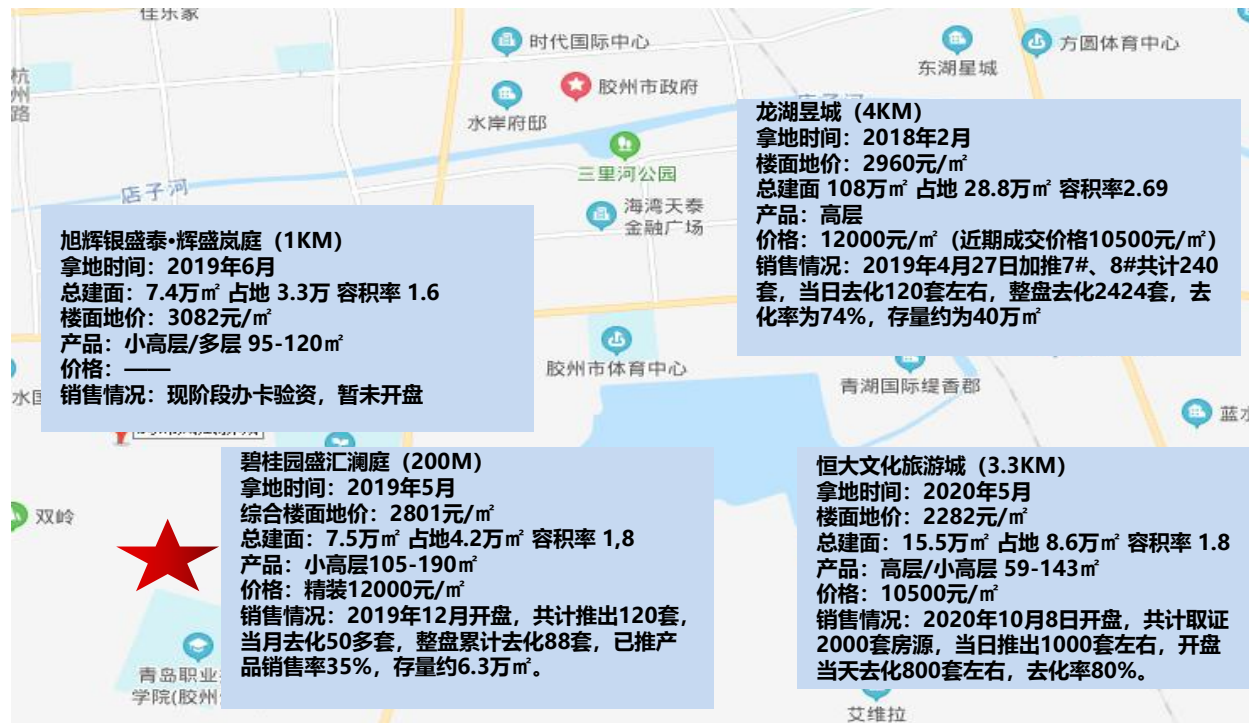


面积段	总户数	户比例
98	372	39.41%
108	336	35.59%
118	172	18.22%
127	64	6.78%
合计	944	100.00%

3015地块经济技术指标表

项目	数值	单位	备注/规划要求
总出让用地面积	45691.00	m ²	
总建面	145885		
居住用地			
用地面积	41191.00		
建筑面积	142285	m ²	
容积率	2.50		
计容面积	102977.50	m ²	
住宅	96772.61	m ²	
其中			
小高层	96772.61	m ²	
商业	5400.0	m ²	
配套	804.9	m ²	
物业管理用房	308.9	m ²	地上总建筑面积的3%。
居委会办公用房	206.0	m ²	地上总建筑面积的2%。
换热站	80.0	m ²	
邮件公共服务	50.0	m ²	
公厕	80.0	m ²	
环卫	80.0	m ²	
架空层面积	0.00	m ²	
地下建筑面积	39309	m ²	
地下商业面积	0.00	m ²	
其中			
其中			
其中			
人防地下室	9267.98	m ²	地上总建筑面积的9%。
非人防地下室	30040.70	m ²	34m ² /辆
机动车车位数	1208	辆	
地上车位数	80	辆	
地下车位数	1127	辆	
人防车位	244	辆	38m ² /辆
非人防车位	884	辆	
非机动车车位数	1603	辆	
户数	944	户	
人数	3021.00	人	3.2人/户
绿地率	30.00%		
服务设施用地			
用地面积	4500	m ²	
配套面积	3600	m ²	
容积率	0.8		
机动车车位数	36	辆	

现阶段在售项目成交客户以地缘性为主，主要为刚需及刚改客群，客户主要购买逻辑为**地段及良好发展潜力**。
龙湖昱城以价换量，去化情况较好，月均去化9000多平，恒大文化旅游城10月8日开盘当天去化800套左右。



项目新房成交数据：碧桂园精装小高住宅成交均价在12000元/m²（近期推出特价房成交均价10500元/m²，共计推出40套），月均去化4083m²，龙湖昱城毛坯小高住宅成交均价在12000元/m²（近期成交价10500元/m²），月均去化9032m²，恒大文化旅游城10月8日开盘，当日去化800套左右，清华凤凰园毛坯洋房住宅成交均价在13500元/m²，月均去化2700m²，商业均价22000元/m²，月均去化600m²，车位销售价格为13万元/个。

物业类型	项目名称	项目计容建面	面积段（平米）	价格（元/平米）	总价（万元）	去化速度（平米/月）
小高/多层/高层	碧桂园盛汇澜庭 (精装)	7.5	105~190	12000	108~257	4083
	龙湖昱城 (毛坯)	108	86-143	12000		9032
	清华凤凰园 (毛坯)	7.2	115-190	13500		2700
	旭辉银盛泰·辉盛 岚庭	7.4	95-120	—	—	—
	恒大文化旅游城 (精装)	15.5	79-143	10500	80-150	15000
住宅底商	奥园首府壹号	18.8	50~200	22000	110~440	600
车位	奥园首府壹号	18.8	—	13万/个	13万/个	—

市场定价

项目地块预计入市时间为2021年4月，考虑到本案周边竞品去化速度，建议项目整盘均价11000元/m²（精装），入市均价10700元/m²。商铺均价16000元/m²（周边商业租金约为2.2元/m²/天），车位入市价格为8万元/个。

项目所在板块市场2020年整体价格趋势

月份	成交面积	成交套数	成交均价	成交金额
2020年01月	136081	1096	9421	1282004198
2020年02月	8729	70	11725	102353314
2020年03月	188559	1645	9857	1858625413
2020年04月	190245	1663	9882	1880019986
2020年05月	215369	1844	10507	2262826717
2020年06月	238638	2062	10397	2481152799
2020年07月	233177	2006	10623	2477009668
2020年08月	189467	1637	10272	1946239864
2020年09月	246211	2156	9982	2457580268
汇总	1646477	14179	10172	16747812227

	碧桂园盛汇澜庭	龙湖昱城	恒大文化旅游城
推出套数	254	3279	1000
去化套数	88	2424	800
去化率	35%	74%	80%
开盘时间	2019年12月	2019年8月	2020年10月
目前价格	12000元/m ²	12000元/m ²	10500元/m ²
毛坯价格	11000元/m ²	12000元/m ²	10500元/m ²

竞品项目评价体系表

因素	各因素满分	本案	碧桂园盛汇澜庭	龙湖昱城	恒大文化旅游城
地段区位	10	8	9	9	8
交通可达	10	8	7	8	7
周边配套	10	7	8	9	9
物业管理	10	8	7	8	9
户型	10	7	8	7	8
开发商品牌	10	8	9	8	7
景观资源	10	7	7	8	9
容积率	10	7	8	8	9
外观	10	8	8	9	8
居住氛围	10	7	9	8	8
总分	100	75	80	82	82

一手房市场比较法价格权重表

项目	分值	权重	市场均价	参考权重	权重均价
碧桂园盛汇澜庭	80	1.07	12000	50%	5607
龙湖昱城	82	1.09	12000	20%	2202
恒大文化旅游城	82	1.09	10500	30%	2890
本案	75	1		100%	10699

综合对标，建议本案整盘均价为 **11000元/m²（精装）**，入市价**10700元/m²（精装）**。

销售计划

项目整盘总货值 122097 万元 (其中住宅货值107415万元, 占比88.1%) , 整盘均价 10889 元/m² (不含车位) 2021 年 5 月 1 日开盘, 2022 年 10 月清盘, 销售周期 18 月

品类	建筑面积 (平米)	销售价格及货值			销售周期		
		首开售价 (元/平米)	整盘均价 (元/平米)	货值 (万元)	开盘时间	售罄时间	销售周期
16-18F小高层	96772	10700	11100	107415	2021年5月	2022年10月	18个月
商业	5400	16000	16000	8640	2021年11月	2022年6月	8个月
车位	755	80000	80000	6041.6	2022年6月	2022年10月	5个月
可售面积	102172						
不含车位总货值				116055			
含车位总货值				122097			
不含车位均价			10889				
含车位均价			11456				

现金流分析

项目12月获取，2021年5月开盘，2021年4月开发贷进入后现金流回正，回正时间6个月；



开发投入

成本科目表	
开发成本	89205
土地征用及拆迁补偿费	28922
前期工程费	2181
建筑安装工程费	44746
基础设施费	4299
配套设施费	717
开发间接费	336
溢价款	6305
项目总投资	87505

财务测算

指标名称	指标值	单位	说明
一、含税收入	121514	万元	项目可售资产总值，含计划销售和持有
可售总货值	121514	万元	按成本价计算
销售货值 (含车位/不含车位)	121514 /115472	万元	
二、含税成本	85283	万元	
其中：土地成本	30104	万元	土地中标总价 (含溢价款6305万)
楼面价	2825	元/平米	
溢价率	0	%	
地货比	24.77%	%	
三、三费费率	10125	万元	
1、销售费用	2953	万元	按制度，总货值*费率_2.43_ %
2、管理费用	3099	万元	按制度，总货值*费率_2.55_ %
3、融资成本	9912	万元	前段融资成本_15_ %，开发贷融资成本_7_ %
四、企业所得税	6798		
五、现金流净利润	12702	万元	
六、现金流净利率	10.45%	%	

- 1、前融资金需求：3亿元；
- 2、融资成本：不超过年化15%；
- 3、奥山集团可提供担保、项目公司股权质押、土地后置抵押；
- 4、须配合我方办理开发贷。

END