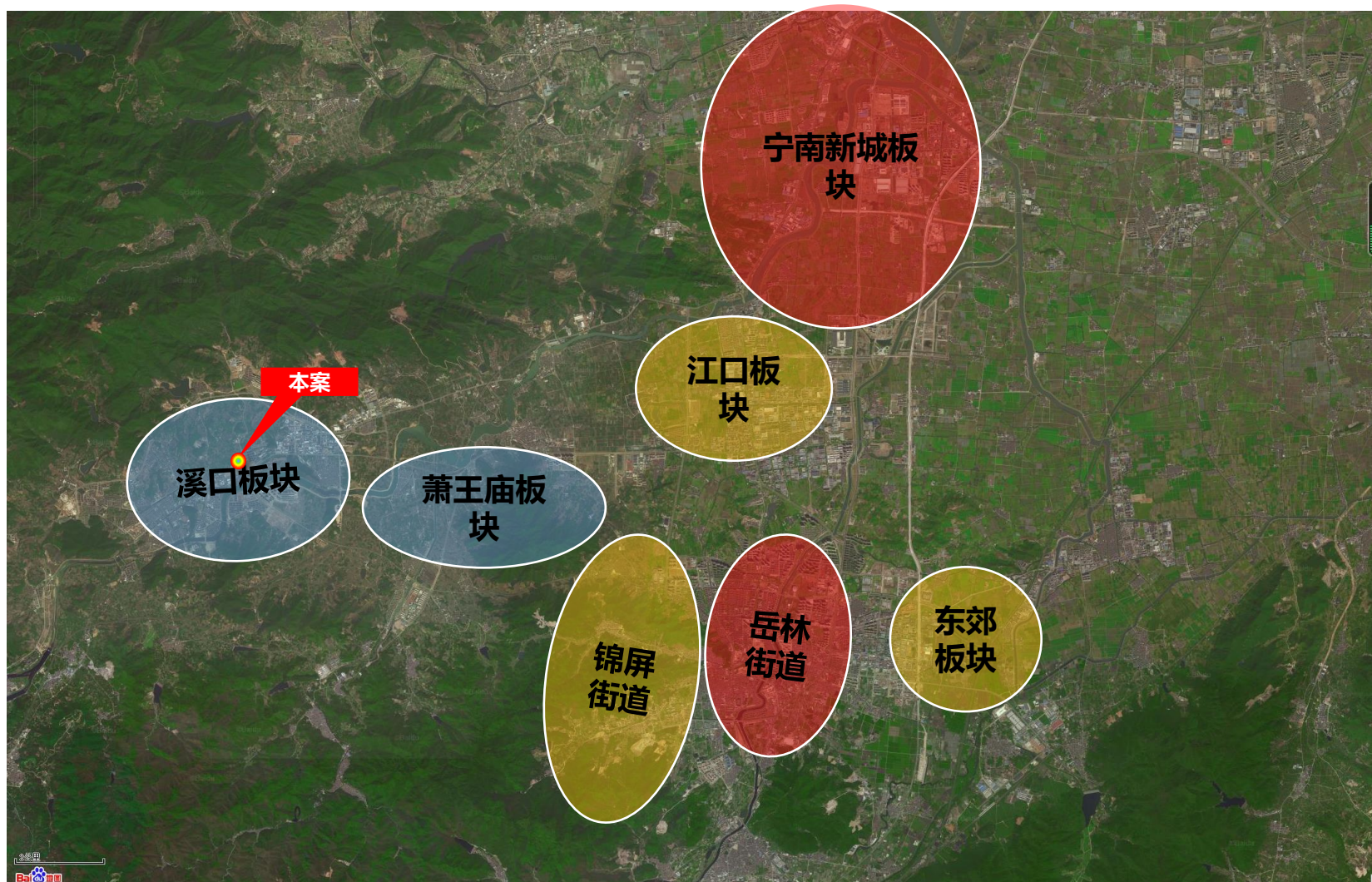
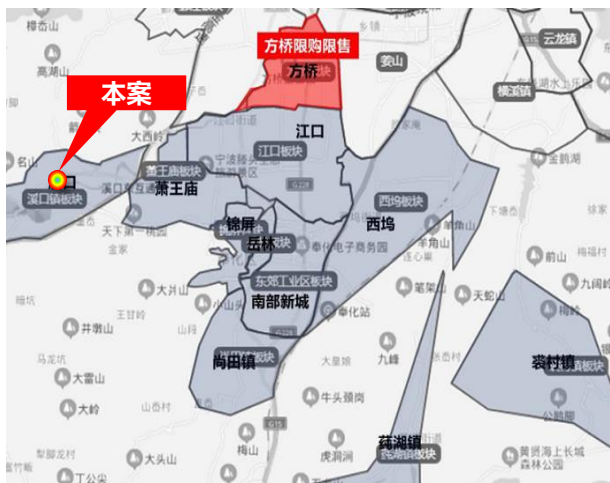


宁波奉化溪口83亩项目可研

项目概要		
区位	项目位置	目标项目位于宁波奉化区溪口镇（浙江行政区划最大的镇，国家5A级风景区），龙溪线东侧，宁波市人民警察学校北侧。
	片区规划	属5A级风景区，旅游、度假功能片区
地块	性质用途	住宅用地
	设计要点	占地56,000m ² ，容积率1.1，计容建面61,600m ² ；绿地率30%，建筑密度45%，限高56m，可根据设计方案与政府协商。
市场	客户产品	片区以针对改善型客户的中高端物业为主，产品以合院、排屋为主。
	售价去化	片区楼盘别墅类物业售价16000-18000元/m ² ，高层售价8000-9000元/m ² 。
交易方案	总价	土地价格暂定250万/亩，总价21000万元，预计楼面价3409元/m ² 。
	合作方式及支付节奏	成立合作公司，我司占股60%，合作方占股40%，合作方实际出资20%，其余20%为股东借款。合作开发本项目。土地款支付按照政府挂牌条件实际支付。

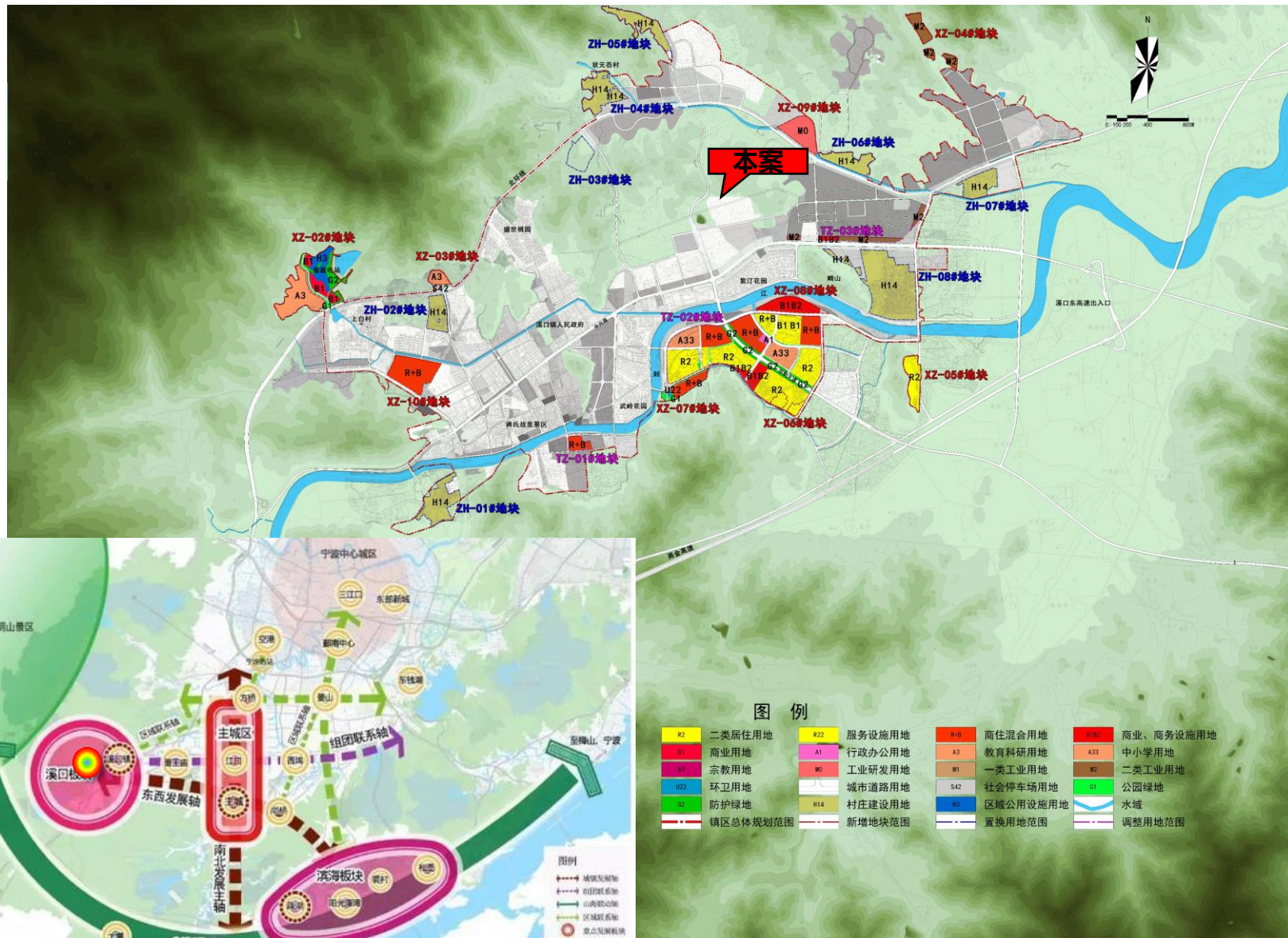
【区位介绍】

目标项目位于宁波奉化区溪口镇，溪口是国家5A级风景区，也是整个浙江行政区划最大的镇，溪口镇到宁波东部新城仅30多分钟。



【板块控规】

项目处于溪口镇北侧，环境清幽，南侧规划商业、居住用地居多，部分教育用地。



在《奉化区总体规划》中，明确指出“一体两翼、轴带发展、山海联动、组团形态”的空间新结构。“一体两翼”中，“一体”为奉化中心城区，“两翼”为溪口板块和滨海板块。

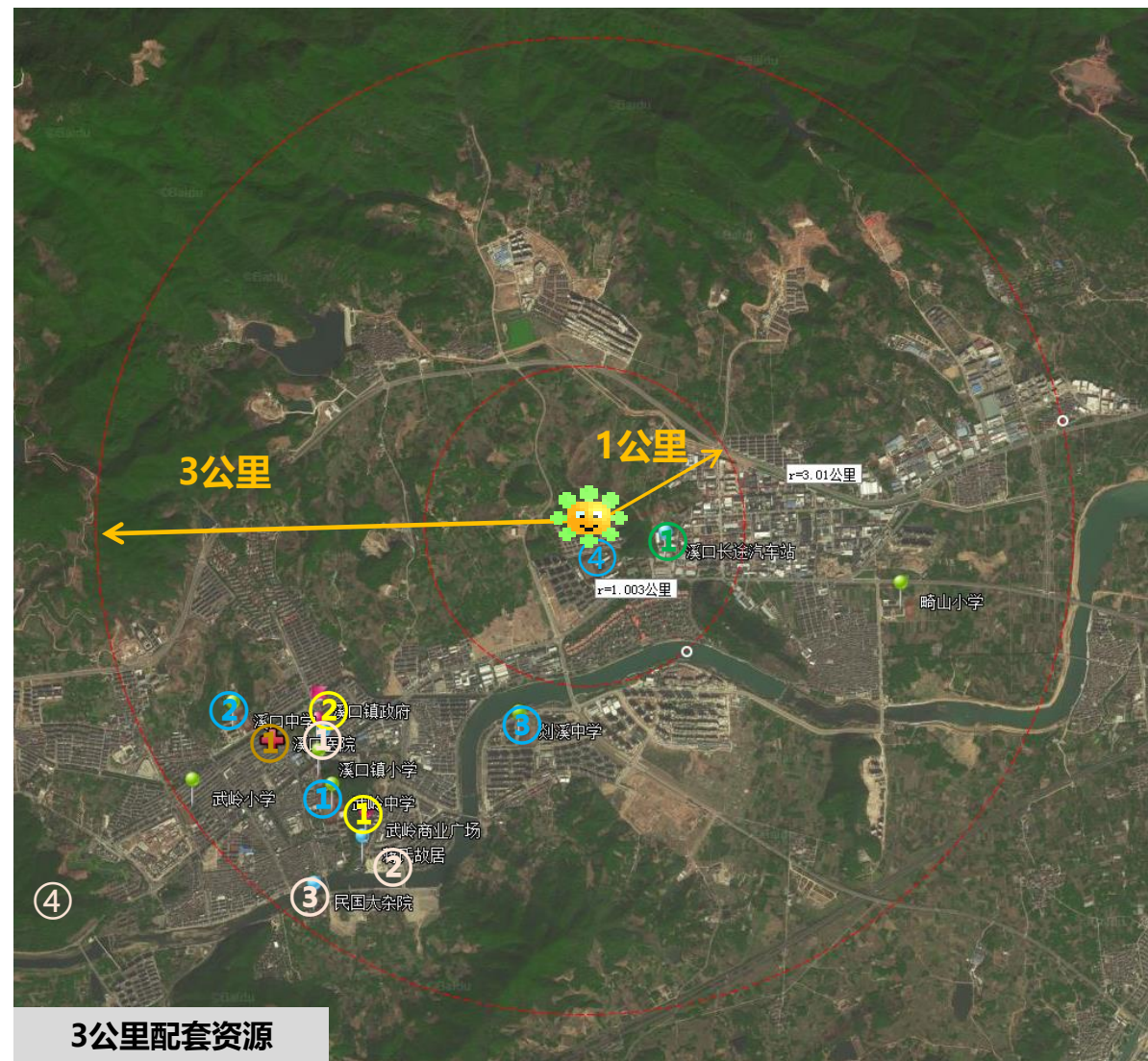
溪口板块作为宁波的旅游门户，重点在于国家级5A景区和中国五大佛教名山建设。5A景区溪口是宁波旅游的一张金色名片，特别是雪窦寺的弥勒文化。南宋被敕封为“五山十刹”之一，明代列入“天下禅宗十刹五院”之一，民国跻身“五大佛教名山”之一，如今供奉着世界上最大的铜铸弥勒坐像。溪口就是奉化起飞的两张翅膀之一。

1700余年的雪窦寺、九曲剡溪江、蒋氏故居……这些重磅旅游IP加持，让溪口无可争议地成为宁波首个国家5A级风景区。

溪口更是整个浙江行政区划最大的镇，约5000m²的金甬铁路溪口站即将开建，溪口将成为宁波第一个建有高铁站点的镇。

【周边配套】地段——B类地段，地块位于溪口镇，3公里内配套齐全，教育、休闲资源丰富。

类别	序号	配套资源	距离 (KM)
生活配套	1	银凤广场	2.1
	2	武岭商业广场	2.3
休闲配套	1	武山公园	2.1
	2	蒋氏故居	2.5
	3	民国大杂院	2.9
	4	溪口风景区	3.5
教育配套	1	溪口镇小学	2.2
	2	溪口中学	2.5
	3	剡溪中学	1.3
	4	宁波市人民警察学校	0.2
医疗配套	1	溪口医院	2.3
交通配套	1	溪口长途汽车站	0.5



【交通环境】四通八达，4公里上高速，半小时融入宁波主城都市圈。

地块四通八达，沿地块西侧龙溪线，向北可上杭甬高速往杭州方向，向南直通弥勒大道可达奉化区政府所在地锦屏街道；沿地块南侧36省道，向东北方向可达宁波绕城高速和机场高架；向南4公里可上甬金高速，开车到东部新城30分钟；

未来规划：国际机场正在打造成空铁一体化的宁波版虹桥枢纽，距离溪口车程仅有30分钟；未来从宁波东出发最快约22分钟就能到达溪口，溪口将融入主城半小时交通圈。



【地块初识】 地块占地56000m²，容积率1.1，楼面价5455元/m²。

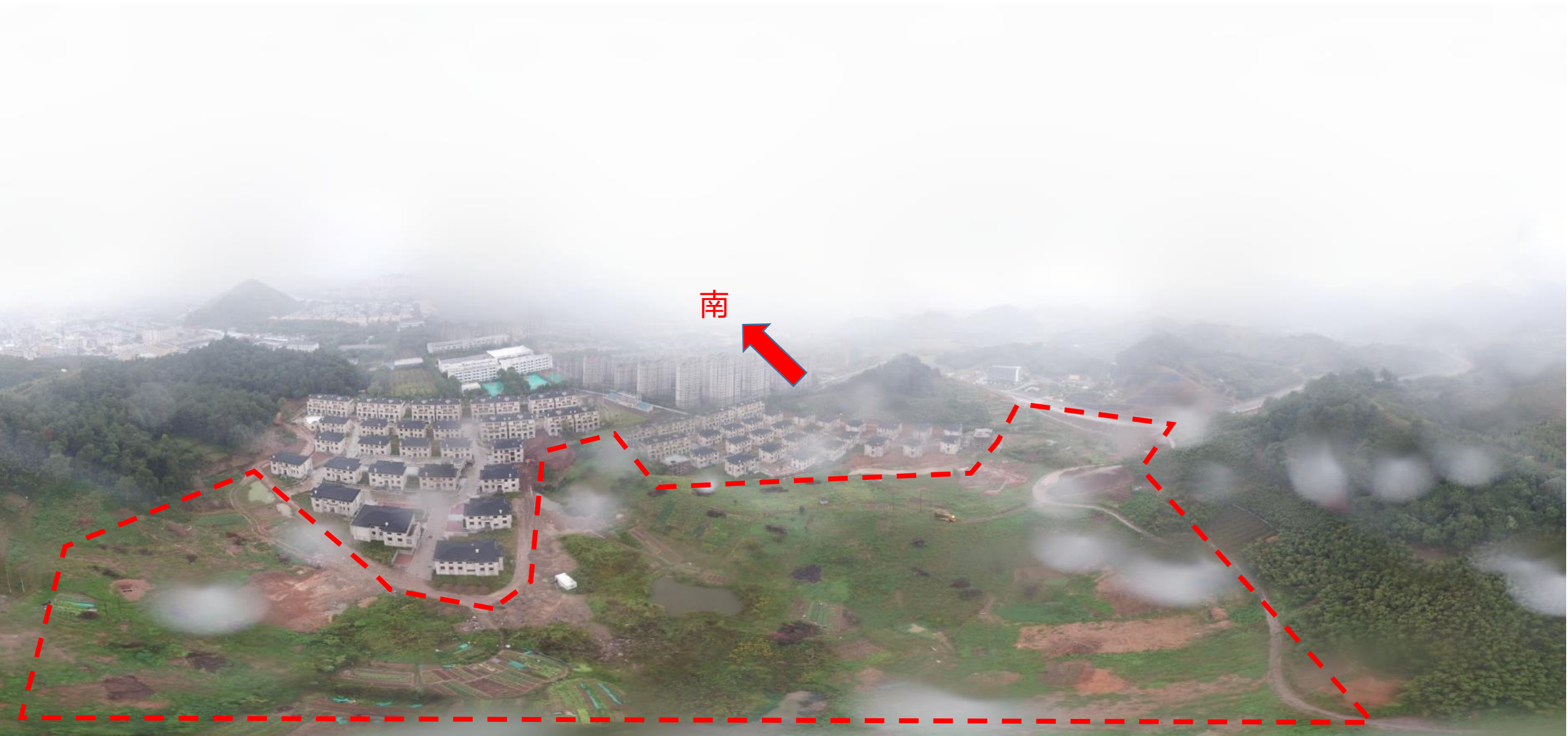


一、土地基本信息	
地块名称	宁波市奉化区溪口镇龙溪线84亩住宅项目
用地性质	住宅
占地面积(m ²)	56000m ²
容积率	1.1
计容建面	61600
建筑密度	35%
绿化率	30%
限高/限低	限高56M
装配式要求	要求
装修要求	无
起始价(万元)	33600万元
楼板价(元/m ²)	5455元/m ²
保证金(万元)	6800万元
保证金截止时间	2021年12月15日
参拍时间	2021年12月15日
竞买方式	联合竞买
增价幅度	/
封顶后竞价	/
二、挂牌文件特殊要求	
暂无	

三、土地付款节奏

款项	缴纳时间	缴纳金额 (万元)	缴纳比例
保证金	2021年12月15日	6800万元	20%
土地款	三个月内	成交土地款100%	100%

【地块航拍】



南

【土地清单】

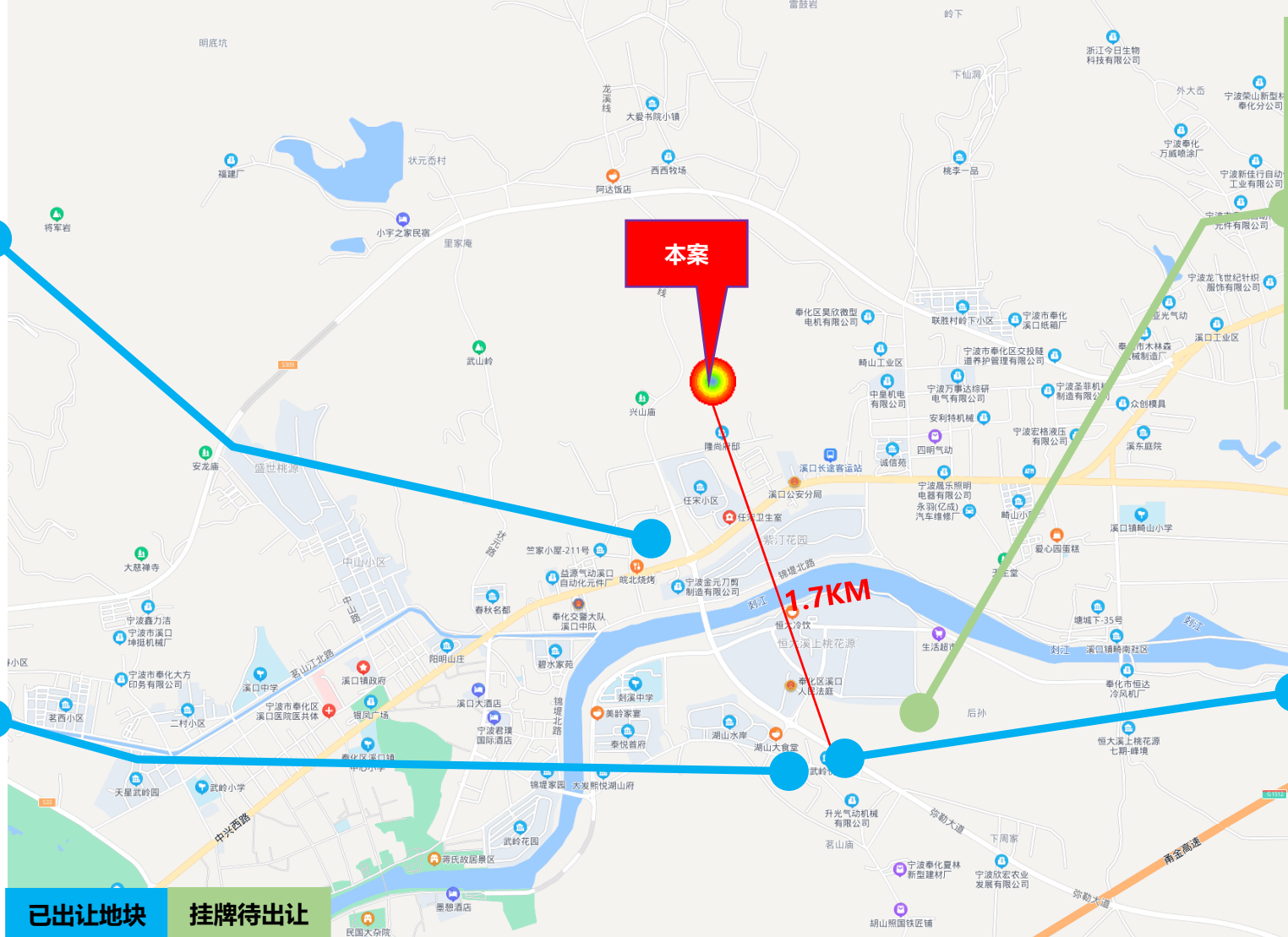
地块周边近两年成交住宅用地楼面价为3150-4821元/m²，且有政府回购和限价；目前一宗第二批集中挂牌住宅用地限价12300元/m²，起拍楼面价3780元/m²。

土地编号：甬储出2020-096号
(华元溪山华庭)
用地性质：城镇住宅、零售商业、餐饮、批发市场用地
容积率：1.3 < 容积率 < 1.41
成交时间：2020-08-31
成交楼面价：4821元/m²
成交价：105299.52万元
溢价率：8.33%
规划建面：218425 m²
建设用地面积：155358 m²
拿地企业：杭州华元房产
其他：配建15班制幼儿园一所；商业用房（建筑面积约13870平方米）及**配套车位由政府购买**，单价5224元/平方米，车位价格为1万元/个。

土地编号：甬储出2021-032号
用地性质：城镇住宅用地(普通商品房)/城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融用地
容积率：1.5 < 容积率 ≤ 2.12
成交时间：2021-05-27
成交楼面价：3722元/m²
成交价：21892.63万元
溢价率：0.23%
规划建面：58819 m²
建设用地面积：27745 m²
拿地企业：海伦堡地产
其他：该地块住宅实行毛坯销售、毛坯交付，**限均价12300元/平方米**。

土地编号：甬储出2021-111号
用地性质：住宅
容积率：1.0 < 容积率 ≤ 1.66
拍卖时间：2021-11-04
起拍楼面价：3780元/m²
拍卖起始价：47585.7万元
最高限价：54585.7万元
规划建面：125889.42 m²
建设用地面积：75837 m²
其他：该地块实施“限房价、限地价、摇号”方式出让；该地块实行毛坯销售、毛坯交付，限均价12300元/m²；配建12班幼儿园一所。(非别墅)

土地编号：溪口镇湖山新城六号地块
(景泽武岭悦府)
用地性质：城镇住宅用地
容积率：1 < 容积率 ≤ 1.35
成交时间：2019-10-11
成交楼面价：3150元/m²
成交价：52661.26万元
溢价率：37.18%
规划建面：167178 m²
建设用地面积：123836 m²
拿地企业：武岭鑫源投资
其他：溪口镇政府要求**征拆回购房屋681套**（对应配小间681间），总建筑面积约7787平方米，总价约48991.16万元。



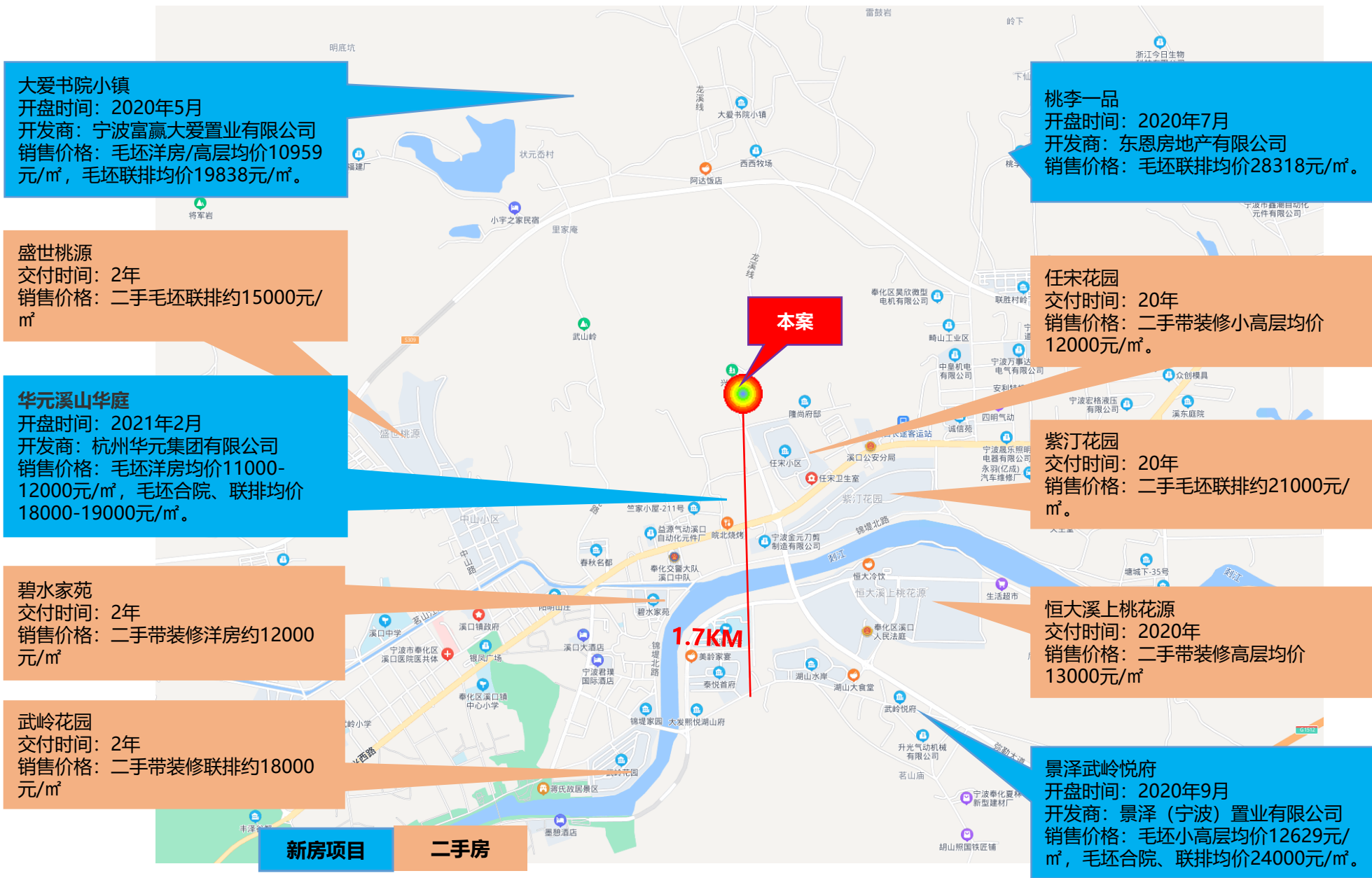
已出让地块 挂牌待出让

【房价地图】

地块所处溪口板块，
存在多个住宅楼盘，

其中别墅均价在
18000-20000万
元/方左右，
高层/洋房均价在
10000-11000元/
方左右。

二手房别墅约**1.6-**
2万/方，高层均价
11000-12000元/
方。



【竞品分析——华元溪山华庭】

华元溪山华庭				
用地情况	建设用地面积 (m ²)	155000	规划建面 (m ²)	349000
	楼面价 (元/m ²)	4807元/m ²	容积率	1.4
	拿地时间	2020年8月	用地性质	居住
项目概况	项目业态	洋房+联排+合院		
	户型面积	洋房80 - 140m ² ; 别墅140 - 200m ²		
	开发商	杭州华元集团有限公司		
	项目地址	溪口镇龙溪线与中兴东路交汇处		
	预计交付时间	2023年9月		
销售情况	开盘时间	2021年2月		
	整体套数	1505 (其别墅推258, 高层推652)		
	去化套数	别墅去化36, 洋房去化327		
	项目售价	别墅18500元/平方米, 洋房11000元/平方米		
	装修标准	毛坯		



【竞品分析——景泽武岭悦府】

景泽武岭悦府				
用地情况	建设用地面积 (m ²)	123836	规划建面 (m ²)	276390
	楼面价 (元/m ²)	3150元/m ²	容积率	1.35
	拿地时间	2019年10月	用地性质	居住
项目概况	项目业态	小高层+联排+合院		
	户型面积	别墅100 - 250m ² , 小高层80 - 120m ²		
	开发商	景泽 (宁波) 置业有限公司		
	项目地址	弥勒大道和新城东路交汇处		
	预计交付时间	2022年12月		
销售情况	开盘时间	2020年9月		
	整体套数	671 (其中小高层推295, 别墅推376)		
	去化套数	小高层去化268, 别墅去化196		
	项目售价	小高层12629元/平方米 别墅24000元/平方米		
	装修标准	毛坯		



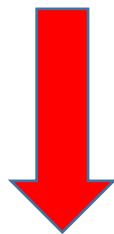
【竞品分析——桃李一品】

桃李一品				
用地情况	建设用地面积 (m ²)	147000	规划建面 (m ²)	204000
	楼面价 (元/m ²)	1142元/m ²	容积率	0.6
	拿地时间	2017年12月	用地性质	居住
项目概况	项目业态	独栋+联排+高层		
	户型面积	别墅120 - 250m ²		
	开发商	东恩房地产有限公司		
	项目地址	溪口岭下		
	预计交付时间	2023年6月		
销售情况	开盘时间	2020年7月		
	整体套数	893 (其别墅推561)		
	去化套数	别墅去化286		
	项目售价	别墅28318元/平方米		
	装修标准	毛坯		



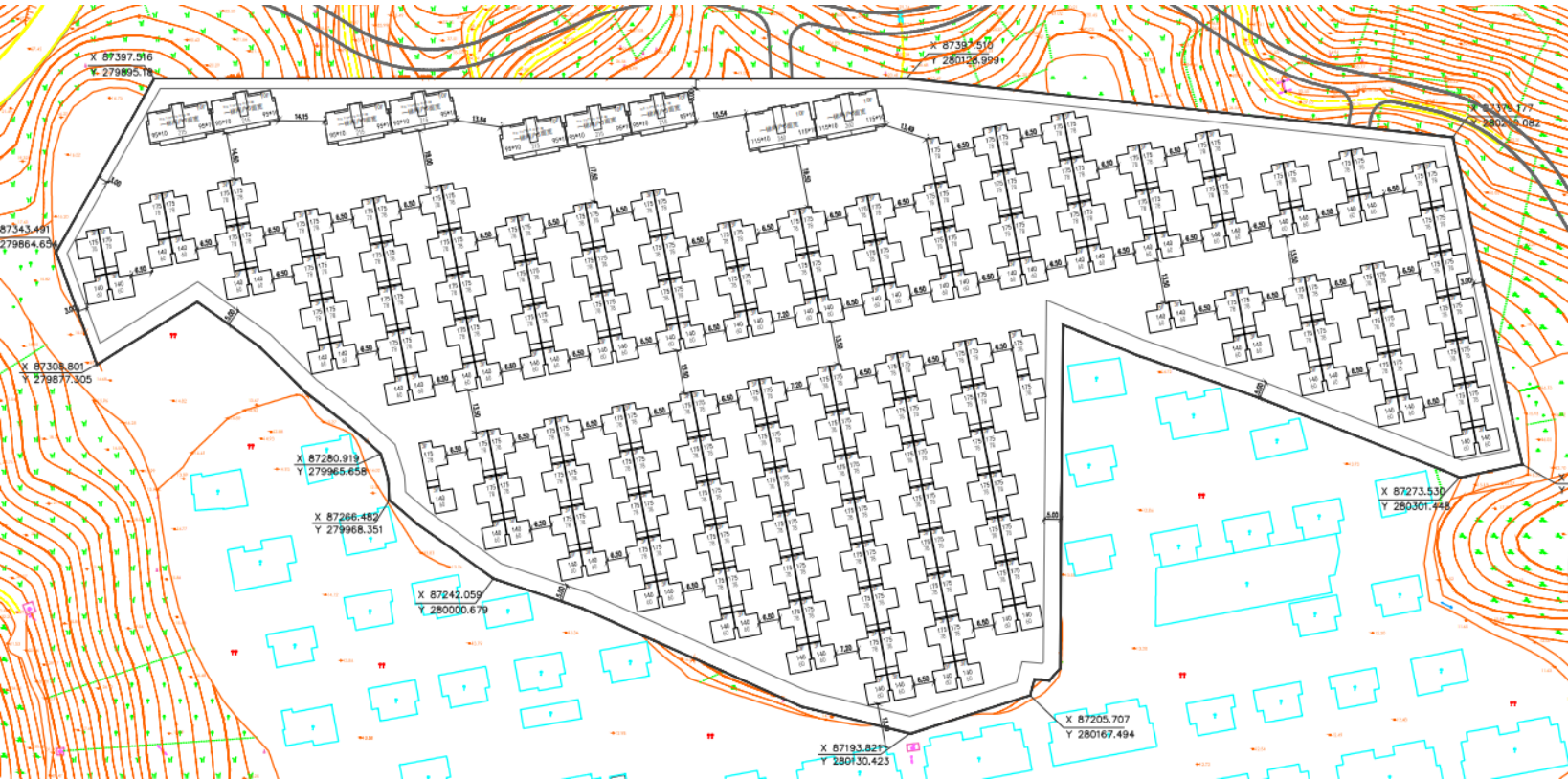
【市场预判】

参考楼盘	入市时间	入市价格	当前价格	销售速度
华元溪山华庭	2021年2月	别墅21000; 洋房12800元/m ²	别墅18500; 洋房11000元/m ²	近12个月销售3万m ²
景泽武岭悦府	2020年9月	别墅26000元/m ²	别墅24000元/m ²	近12个月销售3万m ²



本项目 市场预判	产品类型	预计入市时间	入市价格	预计售价 年递增	预计销售速度	备注
	合院	2023年第一季度	16000元/m ²		3-4万m ² /年	
	高层	2024年第三季度	8000元/m ²		1万m ² /年	

【强排方案】



地块经济技术指标表				
项目	数量	单位	备注 (填写概念方案版与投前版数值差异原因)	
总用地面积	57083.00	m ²	规划条件	
总建筑面积	86776.30	m ²	总建筑面积=计容建筑面积+非计容建筑面积	
可售比	70.74%			
计容建筑面积	62791.30	m ²		
其中	住宅建筑面积	61386.30	m ²	
	其中 高层	17986.30	m ²	
	其中 联排	43400.00	m ²	
	配套用房	1405.00	m ²	
	物业办公用房	190.00	m ²	地上总建筑面积的3%
	物业经营用房	255.00	m ²	地上总建筑面积的4%
	社区用房	180.00	m ²	40平/100户
	居家养老服务用房	70.00	m ²	15m ² /百户
	配电室	600.00	m ²	估值
	消控室及弱电机房	60.00	m ²	估算
其中 其中	出地面管井	50.00	m ²	估算
非计容建筑面积	23985.0	m ²	非计容面积=地上非计容面积+S1	
其中	架空层面积	0	m ²	
	地库主体范围面积 (S1)	23985.0	m ²	
	其中 非机动车库面积	1674.00	m ²	1.8m ² /个
	其中 普通车库面积	15411.00	m ²	
其中 其中	人防区车库面积	6900.00	m ²	住宅地上总建筑面积的11%，非住宅的8%
容积率	1.10		≤1.1	
建筑密度	39.62%	%	≤45%	
建筑占地面积	22618	m ²		
其中	住宅	21213	m ²	
	商业以及配套	1405.00	m ²	
绿地率	30.00%	%	≥30%	
住宅总户数	441	户		
总人数	1412	人	3.2人/户	
建筑层数	1-10F	层	≤33米	
机动车停车位	649	个		
其中	其中 地面机动车位	64	个	10%
	其中 地下机动车位	585	个	
	其中 非人防车位	416	个	
	其中 人防车位	169	个	按41m ² /辆折算
单车位指标	41			
非机动车停车位	930	个		
其中	住宅非机动车停车位	921	个	
	非住宅非机动车停车位	9	个	
其他特殊设计条件及规定:				

【经济测算1】

高层销售方案

销售净利润在1.19亿元左右，

销售净利润率14.2%

项目测算			
基本信息			
用地面积	56000	m ² ; 84亩	
容积率	1.1		
计容面积	61600	m ²	
其中	别墅	43000.0	
	高层	18600.0	
土地成本		21000	万元
	单方	总计	
收入			
销售收入	13584.4	83680.0	
别墅	16000	68800.0	
高层	8000	14880.0	
商业		0	
成本			
楼面价	3409	/	
建安	4587	28256	单方造价3300（含审批），地下占地上39%，精装修成本0
营销费	272	1674	销售额2%
管理费	272	1674	销售额2%
财务费	307	1890	(土地) *0.4*1.5*18%
增值税	973	5994	销售额5%
土增税	1197	7372	增值率<50%，税率30%；增值率<100%，税率40%；增值率<200%，税率50%；增值率>200%，税率60%；
总成本	11016	67859	
利润			
毛利润	2568	15821	
毛利润率	18.9%	18.9%	
所得税	642	3955	所得税=25%*毛利润，负数不用缴纳
净利润	1926	11866	
利润率	14.18%	14.18%	
自有资金回报率	94.17%	94.17%	

【经济测算2】

高层不建不售方案

销售净利润在1.34亿元左右，销售净利润率19.57%

			项目测算
			基本信息
用地面积	56000		m ² ; 84亩
容积率	1.1		
计容面积	61600		m ²
其中	别墅	43000.0	
	高层	18600.0	
	商业		
土地成本	21000		万元
	单方	总计	
			收入
销售收入	16000.0	68800.0	
别墅	16000	68800.0	
高层		0.0	
商业		0	
			成本
楼面价	3409	/	
建安	4587	19724	单方造价3300 (含审批)，地下占地上39%，精装修成本0
营销费	320	1376	销售额2%
管理费	320	1376	销售额2%
财务费	307	1319	(土地) *0.4*1.5*18%
增值税	800	3440	销售额5%
土增税	2082	8953	增值率<50%，税率30%；增值率<100%，税率40%；增值率<200%，税率50%；增值率>200%，税率60%；
总成本	11825	57188	
			利润
毛利润	4175	17952	
毛利润率	26.1%	26.1%	
所得税	1044	4488	所得税=25%*毛利润，负数不用缴纳
净利润	3131	13464	
利润率	19.57%	19.57%	
自有资金回报率	153.08%	153.08%	

【决策建议】

综合评价：

项目地块地处5A及风景区，别墅类物业有较高的市场价值和关注度，项目规划条件有一定弹性，目前价格也可与政府磋商。

存在问题：

1.项目尚未挂牌，具有一定周期。

建议方向：——鉴于该项目别墅物业具有一定市场空间，初步建议项目分两期开发，分为合院和高层，高层部分作为二期开发，如市场接受度较高高层可继续开发，否则项目只开发合院部分即可。