

湖南岳阳市华容县状元星城

项目简介 (2023.9)

一、城市区位



- 项目位于湖南省岳阳市华容县，岳阳市综合实力常年位居湖南省第二，仅次于长沙，2019年城市常住人口约590万人，市区常住人口约120万，购买力强，房地产市场繁荣，已吸引诸多品牌房企比如融创、保利、金茂、碧桂园等进驻开发。
- 华容县为岳阳市下辖县城，距离岳阳市区55KM，车程50分钟，2022年GDP近417亿元，全县常住人口55万，城区人口18万，先后获得全国文明县城、国家卫生县城、国家现代农业示范区、中国棉纺织名城称号。

二、项目区位



- 项目区位：项目位于华容县老城区，人口较为稠密，周边道路均为新修双向四车道，通达性较好；
- 项目配套：项目周边配套成熟，①教育配套：西侧紧邻全县师资最好的初中—华容县状元湖实验学校，小学为“第三实验小学”，师资全县第三；②商业配套：距离华容县城市广场1KM，该广场为街区式商业，已开业多年，较为繁华；③休闲配套：状元湖生态公园，占地400亩，已与2019年12月建成并开放，为华容县唯一一座大型公园；④医疗配套：西侧500m即华容妇幼保健院；

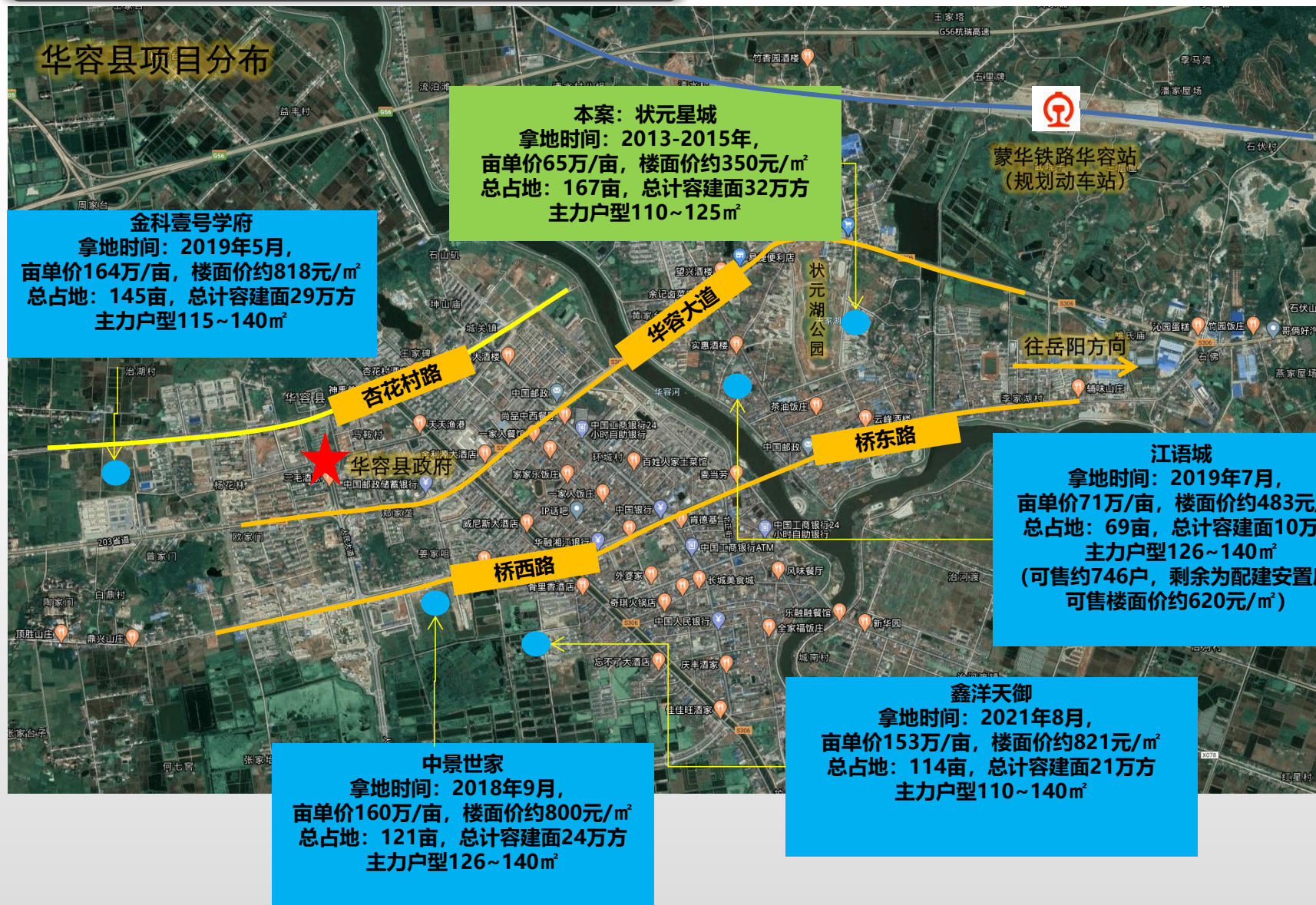
三、市场情况

2016-2022年华容县商品房去化情况：

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ^{1-11月}
去化面积 (万/m ²)	33.81	38.24	69.66	40.99	47.42	40.4	35.1
均价 (毛坯, 元/m ²)	3108	3434	4252	4301	4165	4299	4211

- 华容县与大部分县级城市类似，属于典型的内生型市场，购房客户主要为周边乡镇进城以及老城改善客户，2016-2018年受全国房地产热度高涨影响，量价齐升，2018年全年商品房去化面积近70万方，创历史新高；
- 之后2019-2020年趋于平稳，2021-2022年受疫情以及房企暴雷、大量项目停工烂尾影响，购房客户观望情绪加重，商品房去化面积降幅明显，因本身房价处于低位，房价大幅度下降的概率较低，价格总体平稳，预计随着疫情管控房开，国家层面陆续出台政策刺激，压抑的需求将得到陆续释放。

四、土地成交分析



- 华容县近年来土地出让主要集中在新区板块，老区板块仅于2019年7月出让过一宗69亩地块，因配建27%安置房，可售楼面价约620元/m²，状元星城项目因拿地较早，平均楼面价仅350元/m²，土地成本优势明显；
- 新区土地成交价亩单价约153万-180万之间，成交楼面价800-850元/m²之间。其中楼面价最高的为2021年8月四川鑫洋地产集团竞得的鑫洋天御项目，楼面价821元/m²。

五、在售项目流速



- 当地在售项目主要为当地小开发商，品质较差，2018与2020年碧桂园和金科项目进驻华容县后，设计大面宽、高赠送产品，快速售罄，月均流速60-80套；
- 鑫洋天御为四川本土小房企，设计类第四代住宅产品，基本负公摊，即使当前行情较差，流速依旧可以保持30套/月，均价4780元/m²为全县最高。

六、项目剩余货值



四期: ①占地48842m² (73亩), 容积率2.8, 总计容136758m²;
 ②成交总价4563万, 亩单价62万, 楼面价334元/m², 竞得时间为2015年3月;
 ③现状: 已办理土地证, 净地, 方案未报批, 未动工。

二期: ①占地30599m² (46亩), 容积率2.8, 总计容85677m²;
 ②成交总价3050万, 亩单价66万, 楼面价356元/m², 竞得时间为2014年8月;
 ③现状: 已全部交付, 尾盘在售

一期: ①占地21040m² (32亩), 容积率2.8, 总计容58912m²;
 ②成交总价2070万, 亩单价65万, 楼面价351元/m², 竞得时间为2013年12月;
 ③现状: 已全部售罄并交付。

三期: ①占地10811m² (16亩), 容积率3.0, 总计容32433m²;
 ②成交总价1160万, 亩单价72.5万, 楼面价358元/m², 竞得时间为2013年12月;
 ③现状: 已办理土地证, 净地, 方案未报批, 未动工。

	剩余货值 (截止2023年8月)	对应估值
一期二期 剩余货值	住宅120套, 面积14000m ²	1、住宅目前在售均价3800, 对应货值5320万; 2、商铺与车位不算货值; 3、已是纯现房, 工程款(含质保金)均已付清。
	商铺39间, 面积3265m ²	
	车位584个	
三期四期	16+73=89亩, 总计容17万m ² , 净地, 土地款已缴清, 土地证已办理, 方案尚未报批。 按照单价3800元/m ²	不算车位与商铺, 三四期仅计算住宅货值约64600万元。
	合计	合计货值约7亿

七、项目公司股东结构

