



斗门区白蕉科技园港航局项目 调研情况汇报

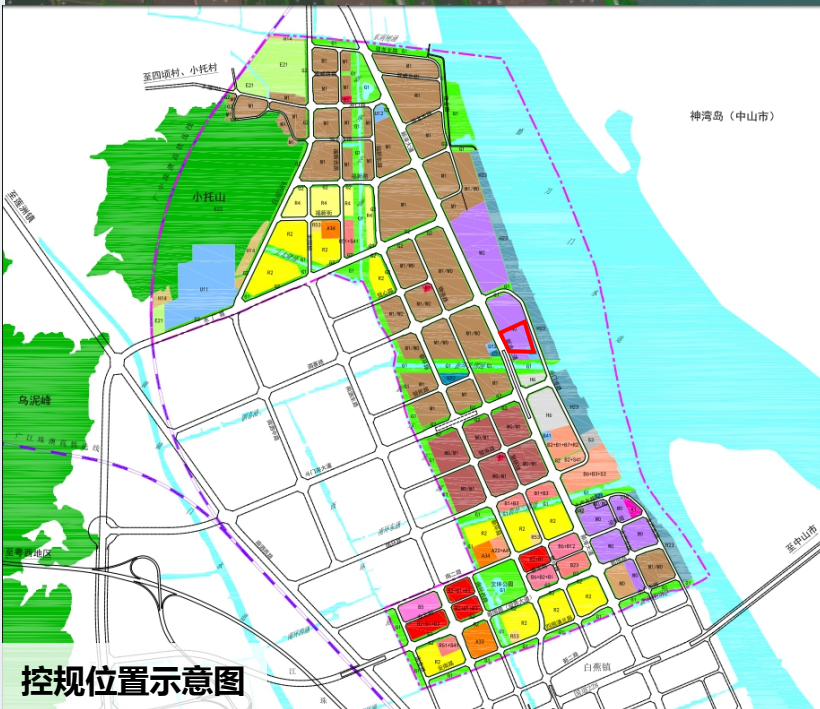
投资管理部 2022.08.29

ZHUHAI GREE CONSTRUCTION INVESTMENT CO., LTD.

一、用地基本情况



卫星影像图



控规位置示意图



地块航拍图

一、地块位置

地块位于珠海市斗门区白蕉科技工业园新港工业区新港大道东侧。

二、地块情况

地块现状为旧厂房及砂厂、空地，东侧一线望海；原权属单位为中铁二十三局集团第四工程有限公司，2012年8月，该地块由中国铁建股份有限公司内部划转至中国铁建港航局，实际使用权人为**中国铁建港航局**。

三、控规情况

地块在控规中**用地性质为W0物流用地**，2007年6月4日获批的建设用地规划许可证为二类工业用地，**地块现状容积率为1.0**。

二、交通与配套设施情况



一、片区交通情况

地块仅西侧邻近县道X767（新港大道），道路交通通达性一般；距离珠海斗门港仅1.2公里，航运交通便捷。

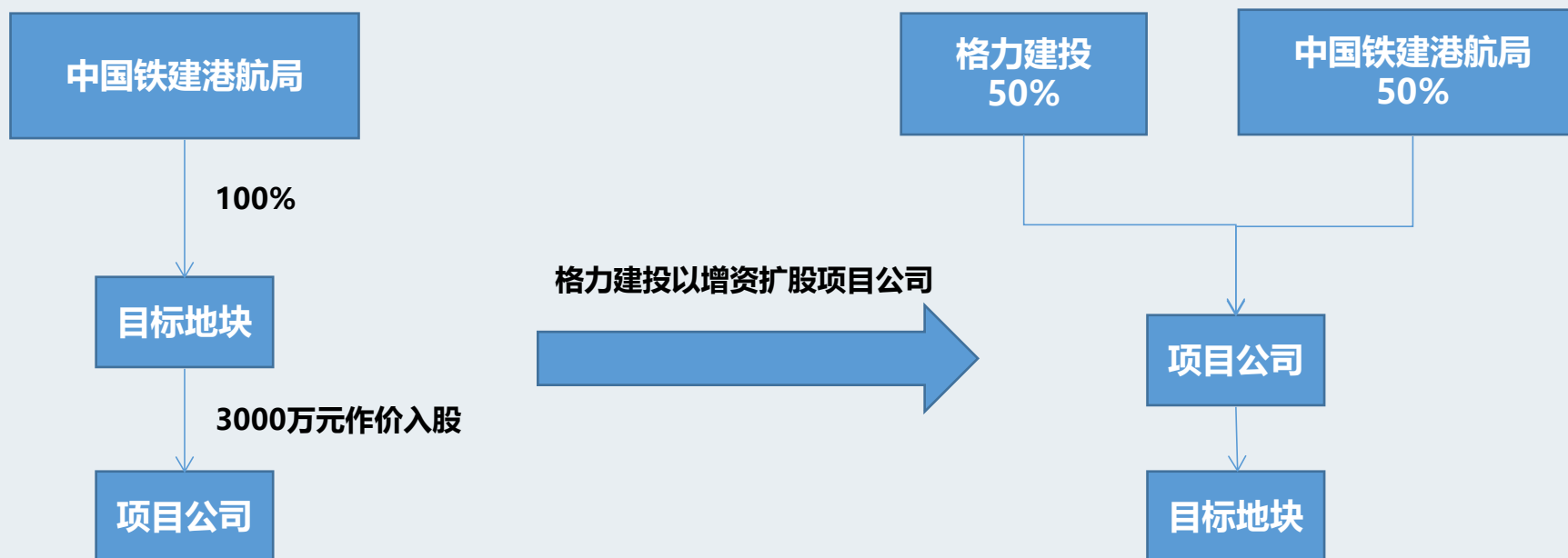
二、片区配套情况

地块西侧为大片农田，3公里范围内无中大型商场、医院、学校，周边配套较匮乏；最近配套主要集中于南向3.3公里的白蕉开发区。

三、合作模式

合作模式

经初步沟通，由项目实际使用权人中国铁建港航局设立100%控股项目公司，将本项目以评估价3000万元（预估）作价入股至项目公司，格力建投以增资扩股形式成为项目公司股东，股权比例暂定为格力建投占股50%（暂定），中国铁建港航局占股50%（暂定），完成交易后项目整体开发建设及招商运营由项目公司独立操盘。



四、产业与经济指标情况



一、片区定位

珠海白蕉科技工业园成立于1999年3月，享受经济特区、国家高新技术产业开发区等多种优惠政策，原规划用地面积2.86平方公里，新开发用地面积2.14平方公里（白蕉科技园东片区：产业以**商贸、物流、科研、动漫、创意产业及酒店办公等**第三产业为主）。经过九年多的建设和开发，园区共引进企业90家，已建成厂房面积约95万平方米。产业主要有**制衣、电子、化工、包装材料、金属制品**等。

二、经济指标情况

地块占地面积74375m²，原容积率1.0，拟调规至3.0，用地性质为W0（物流用地）拟调规为M1工业用地；土地于2003年8月10日从斗门区白蕉镇人民政府获得，土地使用权出让年限为50年，目前仅剩**31年**，收储调规后可重新按**40年**计算。土地评估价预估为**3000万元**，具体情况见下表：

地块编号	占地面积 (平方米)	用地性质	容积率	计容建筑面积 (平方米)	预计评估价 (万元)	固定资产投资额 (亿元)	年产值 (亿元)	年税收额 (万元)
1	74375	W0	1.0-3.0	148750 (按容积率2.0)	3000	11	11	4463
备注	1.计容建筑面积按容积率2.0计算； 2.预估评估价按 403元/平方米 地面地价计算； 3.固定资产投资额按占地面积、固定资产投资强度 1000万元/亩（15000元/平方米） 计算； 4.年产值按占地面积、土地产出强度 1000万元/亩（15000元/平方米） 计算； 5.年税收额按占地面积、土地税收强度 40万元/亩（600元/平方米） 计算。							

五、经济测算情况



测算假设：土地按现有**剩余年限31年**，建设期1年，根据5.0产业新空间政策，产业用房起始租金按**15元/m²·月**，十年后租金年递增率3.5%。

经测算，项目税后净利润为-6775万元，IRR2.5%，项目投资财务净现值-12679万元，项目投资回收期24年。

序号	类型	单价		面积 (m ²)	合计 (万元)	备注
		单位	数值			
一	收入				111,270.61	
1.2	租金收入				111,270.61	
1.2.1	产业用房 (85%)	元/平方米·月	15.00	126,437.50	85,981.83	
1.2.2	生活服务设施配套用房 (15%)	元/个·月	25.00	22,312.50	25,288.77	
二	成本				118,045.32	
2.1	开发成本				56,269.63	
2.1.1	土地成本	元/m ²	403	74,375	3,091.50	含契税、印花税
2.1.2	建安成本				53,178.13	
	产业用房 (85%)	元/m ²	3,500	126,438	44,253	含二类费、不可预见费
	生活服务设施配套用房 (15%)	元/m ²	4,000	22,313	8,925	
2.2	开发费用				37,328.99	
2.2.1				管理费用	1,063.56	建安费用2%
2.2.3				财务费用	36,265.43	贷款利率4.5%
2.3	开发运营+税费				24,446.71	
2.3.2				房产税、增值税及附加 (20%)	22,254.12	
2.3.3				运营费用 (4%)	4,450.82	
2.3.5				所得税	-2,258.24	
三	税后净利润				-6,775	
五	项目投资财务内部收益率【IRR】 (%)				2.5%	
六	项目投资财务净现值 (所得税后) (ic=4.5%)				-12,679	
七	项目投资回收期				24	

五、经济测算情况



测算假设：土地按现有**剩余年限31年**，建设期1年，根据市场定价，产业用房起始租金按**25元/m²·月**，十年后租金年递增率3.5%。

经测算，项目税后净利润为44365万元，IRR6.1%，项目投资财务净现值11608万元，项目投资回收期17年。

序号	类型	单价		面积 (m ²)	合计 (万元)	备注
		单位	数值			
一	收入				178,707.34	
1.2	租金收入				178,707.34	
1.2.1	产业用房 (85%)	元/平方米·月	25.00	126,437.50	143,303.06	
1.2.2	生活服务设施配套用房 (15%)	元/个月	35.00	22,312.50	35,404.28	
二	成本				134,342.12	
2.1	开发成本				56,269.63	
2.1.1	土地成本	元/m ²	403	74,375	3,091.50	含契税、印花税
2.1.2	建安成本				53,178.13	
	产业用房 (85%)	元/m ²	3,500	126,438	44,253	含二类费、不可预见费
生活服务设施配套用房 (15%)	元/m ²	4,000	22,313	8,925		
2.2	开发费用				20,394.33	
2.2.1				管理费用	1,063.56	建安费用2%
2.2.3				财务费用	19,330.76	贷款利率4.5%
2.3	开发运营+税费				57,678.17	
2.3.2				房产税、增值税及附加 (20%)	35,741.47	
2.3.3				运营费用 (4%)	7,148.29	
2.3.5				所得税	14,788.41	
三	税后净利润				44,365	
五	项目投资财务内部收益率【IRR】 (%)				6.1%	
六	项目投资财务净现值 (所得税后) (ic=4.5%)				11,608	
七	项目投资回收期				17	

五、经济测算情况



测算假设：土地接收储调规后重新计算**40年**，建设期1年，根据5.0产业新空间政策，产业用房起始租金按**15元/m²·月**，十年后租金年递增率3.5%。

经测算，项目税后净利润为27861万元，IRR4.1%，项目投资财务净现值-3245万元，项目投资回收期24年。

序号	类型	单价		面积 (m ²)	合计 (万元)	备注
		单位	数值			
一	收入				172,034.41	
1.2	租金收入				172,034.41	
1.2.1	产业用房 (85%)	元/平方米·月	15.00	126,437.50	132,935.68	
1.2.2	生活服务设施配套用房 (15%)	元/个·月	25.00	22,312.50	39,098.73	
二	成本				144,173.76	
2.1	开发成本				56,269.63	
2.1.1	土地成本	元/m ²	403	74,375	3,091.50	含契税、印花税
2.1.2	建安成本				53,178.13	
	产业用房 (85%)	元/m ²	3,500	126,438	44,253	含二类费、不可预见费
	生活服务设施配套用房 (15%)	元/m ²	4,000	22,313	8,925	
2.2	开发费用				37,328.99	
2.2.1				管理费用	1,063.56	建安费用2%
2.2.3				财务费用	36,265.43	贷款利率4.5%
2.3	开发运营+税费				50,575.14	
2.3.2				房产税、增值税及附加 (20%)	34,406.88	
2.3.3				运营费用 (4%)	6,881.38	
2.3.5				所得税	9,286.88	
三	税后净利润				27,861	
五	项目投资财务内部收益率【IRR】 (%)				4.1%	
六	项目投资财务净现值 (所得税后) (ic=4.5%)				-3,245	
七	项目投资回收期				24	

五、经济测算情况



测算假设：土地按收储调规后重新计算**40年**，建设期1年，根据市场定价，产业用房起始租金按**25元/m²·月**，十年后租金年递增率3.5%。

经测算，项目税后净利润为99992万元，IRR7.2%，项目投资财务净现值26759万元，项目投资回收期17年。

序号	类型	单价		面积 (m ²)	合计 (万元)	备注
		单位	数值			
一	收入				276,297.68	
1.2	租金收入				276,297.68	
1.2.1	产业用房 (85%)	元/平方米·月	25.00	126,437.50	221,559.46	
1.2.2	生活服务设施配套用房 (15%)	元/个·月	35.00	22,312.50	54,738.22	
二	成本				176,305.97	
2.1	开发成本				56,269.63	
2.1.1	土地成本	元/m ²	403	74,375	3,091.50	含契税、印花税
2.1.2	建安成本				53,178.13	
	产业用房 (85%)	元/m ²	3,500	126,438	44,253	含二类费、不可预见费
	生活服务设施配套用房 (15%)	元/m ²	4,000	22,313	8,925	
2.2	开发费用				20,394.33	
2.2.1				管理费用	1,063.56	建安费用2%
2.2.3				财务费用	19,330.76	贷款利率4.5%
2.3	开发运营+税费				99,642.02	
2.3.2				房产税、增值税及附加 (20%)	55,259.54	
2.3.3				运营费用 (4%)	11,051.91	
2.3.5				所得税	33,330.57	
三	税后净利润				99,992	
五	项目投资财务内部收益率【IRR】 (%)				7.2%	
六	项目投资财务净现值 (所得税后) (ic=4.5%)				26,759	
七	项目投资回收期				17	

THANKS

谢谢聆听