

蓝城 房产建设管理集团有限公司

# 扬州高仕第GZ476地块

## 投资可研报告

二〇二四年三月





## CONTENTS 目录

- ◎ 项目基本信息
- ◎ 项目市场分析
- ◎ 项目定位及方案
- ◎ 项目经济测算



## 1.1项目基本信息| 项目区位

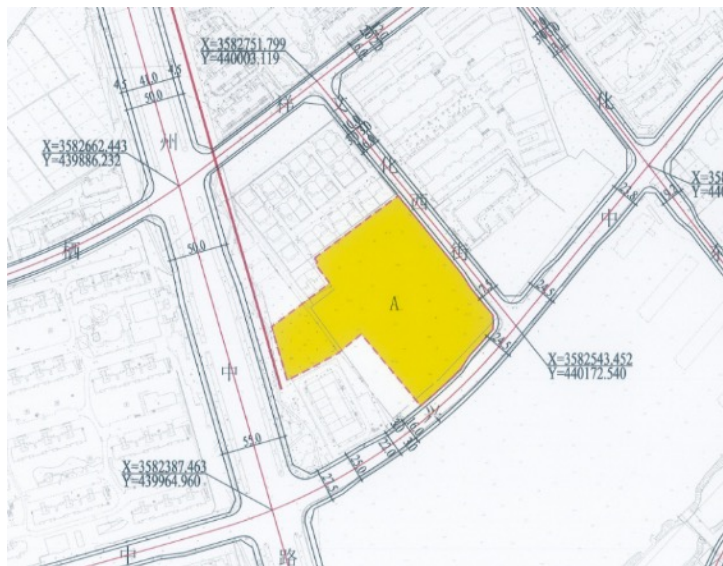
地块位于扬州市邗江区蒋王街道，属于扬州西区板块，板块发展成熟，各项配套落地实现度高，为改善客户除老城区外首选置业板块，为城市典型改善板块。



区域板块	板块属性	价格范围
老城区	改善板块	32677
西区	改善板块	17905
东区	品质刚需、改善	15508
南区	刚需	10679
北区	刚需	13356

## 1.2项目基本信息| 地块信息

地块周边为成熟城市界面，南侧为在售中信泰富锦上项目，东侧为蒋王派出所，西侧为蒋王何桥东庄公园与一处变电站。地块内部已平整。



地块位置	东至文化西街，南至中兴中路，西至真州中路，北至规划用地边界	用地面积	17459平方米
容积率	1.05	用地性质	居住用地
建筑密度	≤28%	建筑高度	12-36米
出让地价	15500万元	楼面价	8283

**不利因素：西侧为变电站，政府承诺免费移到别处。**

## 1.3项目基本信息| 周边配套

地块周边配套齐全，商业、教育资源都属片区核心级配套。



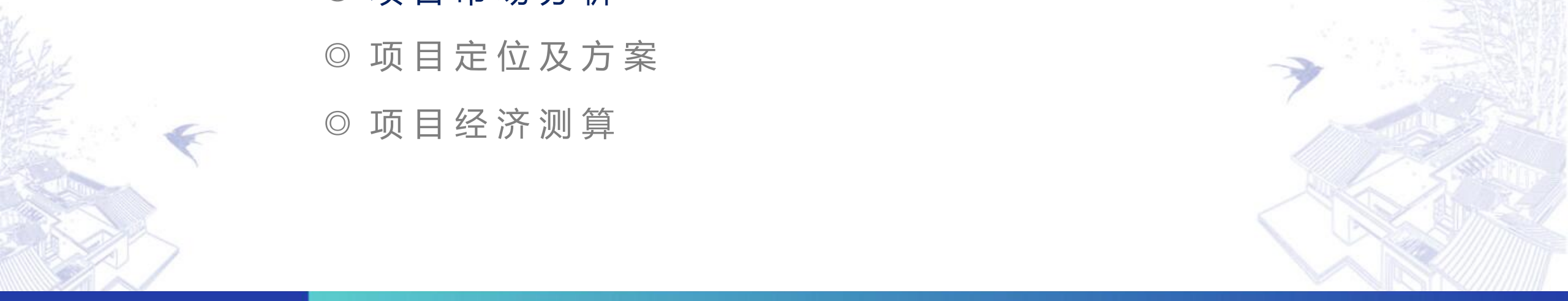
- **交通配套：** 城南快速路、润扬快速路，在建宁扬城际铁路站南路站
- **教育配套：** 邗江区实验学校(蒋王分校)1Km、邗江区实验学校(新盛校区)1.5km
- **医疗配套：** 苏北人民医院4.0km
- **生态配套：** 师姑塔体育公园1.0Km
- **商业配套：** 环球有约700m，润茂商业广场800m（大润发等）



## CONTENTS

### 目录

- ◎ 项目基本信息
- ◎ 项目市场分析
- ◎ 项目定位及方案
- ◎ 项目经济测算



## 2.1 项目市场分析 | 政策背景

2023年扬州放开各项限购限贷措施，并将人才购房补贴、契税补贴延续到24年6月。

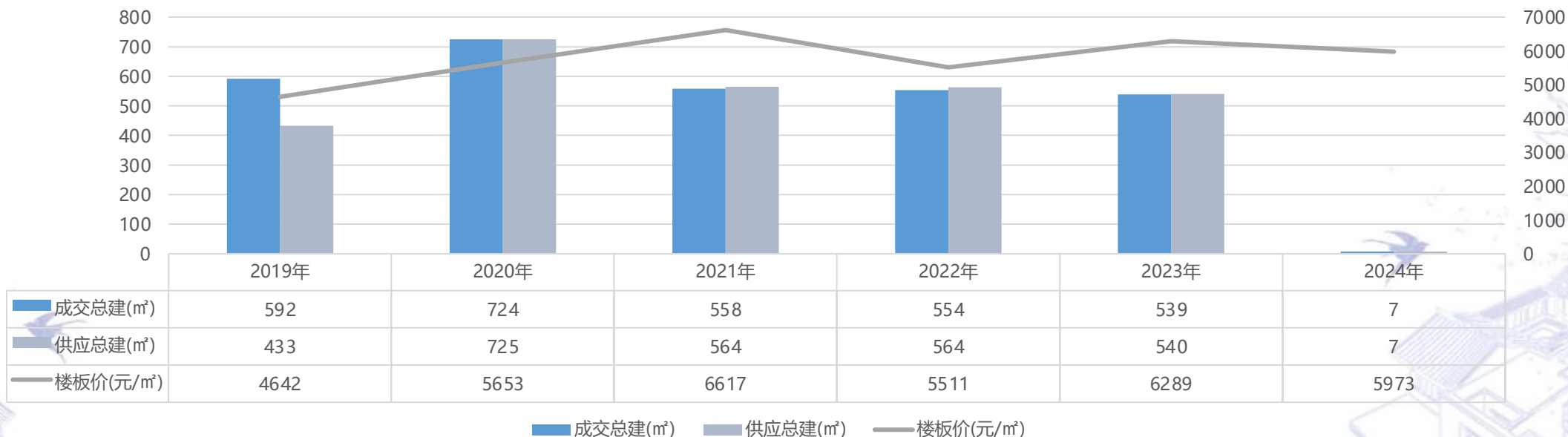
类别	政策内容
限价	无
限签	暂无
限购	无限购措施；
限售	新房网签满3年，市区购买改善型住房，其原有住房取的产证即可上市；
限贷	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 首套最低20%，二套最低30%；</li><li>■ 首套房利率可3.7%，二套房主流利率4.8%</li></ul>
购房补贴	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 购房补贴凭证：各区域人才购房优惠凭证 发放延续至2024年6月30：</li><li>■ 契税补贴：扬来扬大专及以上人才在市区购买首套商品住房（含二手商品住房），给予所缴纳契税 100%的一次性购房补贴</li></ul>

## 2.2项目市场分析| 全市土地市场概况

因财政压力以及市场下行的影响，扬州主城区土地保持在400-500万年均市场土地容量，楼面地价受部分优质地块的影响依旧稳定在6000/m<sup>2</sup>。

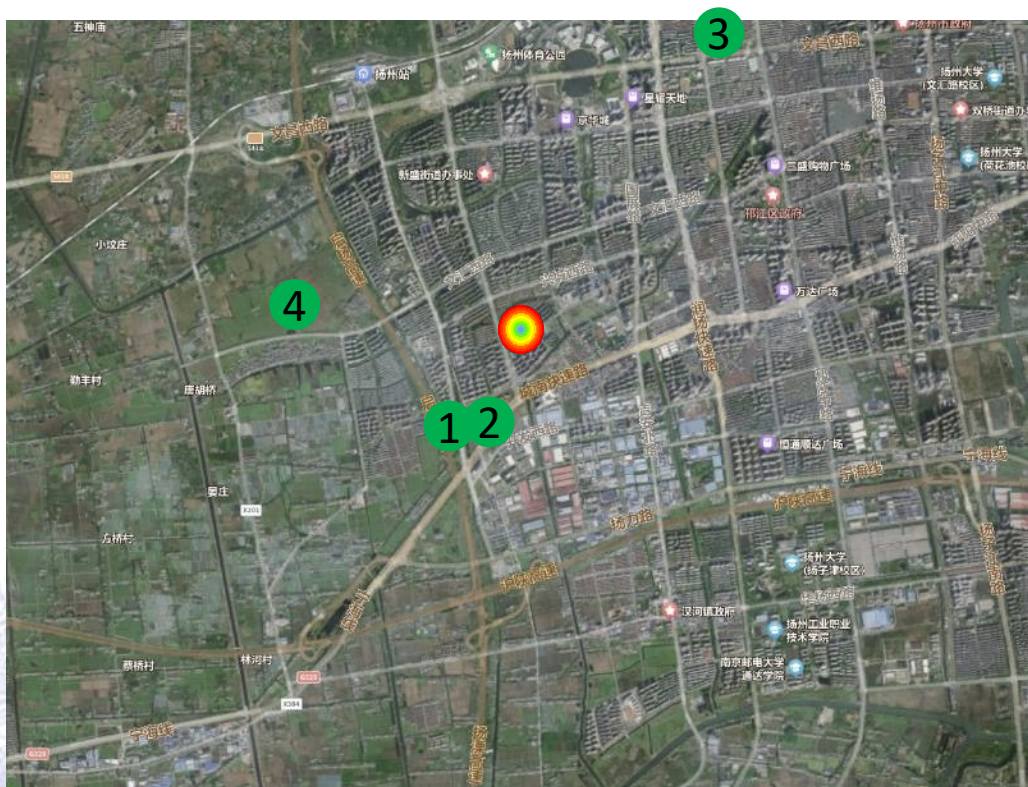
- **供地特征：**2023年扬州建面20万方以上的涉宅土地成交为0,建面15-20万方土地占比3%，低于此前的多数年份，建面小于10万方涉宅土地占比达到88%，超过此前多数年份【其他年份常态占比在40-70%】
- **拿地企业：**，2023年成交地块中民企仅高仕第以及新能源两家成功获取地块，头部房企中仅中海竞得1宗地块，剩余土地均被当地国资背景企业获取，典型为新剩、华健、九龙湾三家当地国资企业。

2019-2024扬州市区土地市场走势



## 2.2项目市场分析| 周边住宅土地市场

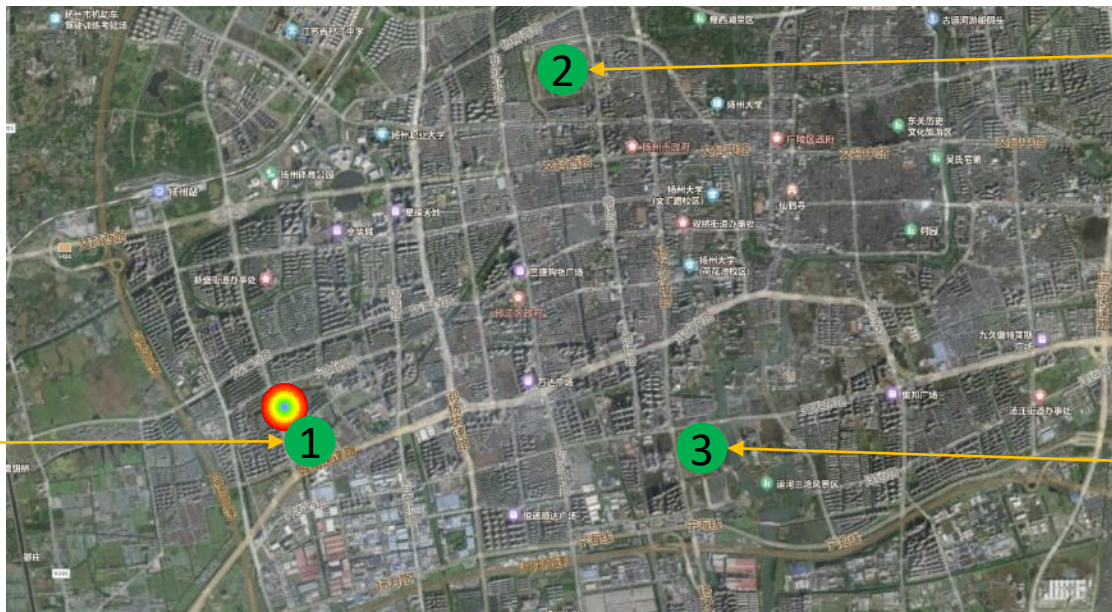
片区内自2022年以来共计出让4宗住宅用地，其中仅有GZ520地块容积率与本项目相同，但本项目占据显著区位优势。项目入市时片区内无新增纯低密改善项目竞争。



序号	土地名称	板块	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交日期	受让方	成交总价 (万元)	成交楼板价 (元/m <sup>2</sup> )
1	GZ433	西区	117997	1.8	2022-12	邗江城建	80500	6822
2	GZ475	西区	53512	1.2	2023-10	新能源	41950	7839
3	GZ542	西区	102746	1.82	2022-07	维投地产	92500	9003
4	GZ520	西区	87103	1.05	2023-12	华腾置业	57400	6590

## 2.5项目市场分析| 区域主要在售项目

大板块内仅有2个含低密项目在售/待售，但叠拼竞品区位、客户类型存在较大差异，与本项目竞争相关性较弱。本项目入市时仅有南侧GZ475、GZ520存在竞争关系。



### 中信泰富锦上

成交时间：2021/5  
可售住宅面积：12.4万㎡  
楼面成交价：10025  
销售均价：洋房2.0万元/㎡  
首开时间：2021/9  
销售流速：23年共计销售219套，月均18套

### 天璟融园

成交时间：2021/5  
可售住宅面积：26.5万㎡  
楼面成交价：8000元/㎡，其中包含11万㎡商业  
销售均价：洋房2.2万元/㎡，叠拼2.8万/㎡  
首开时间：2023/5  
销售流速：23年共计销售406套，月均33套

### 九龙湾珑耀

成交时间：2023/5  
可售住宅面积：4.8万㎡  
楼面成交价：7000元/㎡  
销售均价：高层1.5万/㎡，叠拼2.7万元/㎡  
首开时间：2024/1  
销售流速：暂无备案成交

## 2.6项目市场分析| 核心竞品

地块为原机场搬迁后开发，由维投、扬州城建共同参与开发。产品为洋房、叠拼两类产品，其中叠拼为两叠产品为主。该项目由于区位较好，客户接受度高，23年共计销售约12.8亿，为全市销售排行榜第二名。

建筑面积	住宅26万㎡，商业11万㎡
拿地时间	2021/5
楼面价	8000元/㎡
开发商	维投、扬州城建
楼幢	洋房、叠拼
开盘时间	2023/5
销售均价	整盘销售均价21472元/㎡
销售情况	23年共计销售406套约6万㎡，总销售额12.8亿



## 2.8项目市场分析| 市场小结

### 区域住宅市场小结：

- **板块属性：**宗地位于邗江区蒋王街道，为西区成熟板块，具备改善产品基础。
- **土地供应：**板块内近2年仅有4宗住宅地块出让，本项目占据区位、容积率优势，项目入市时具备竞争优势。
- **住宅供求去化：**板块内仅有中信泰富锦上项目在售，23年尾盘销售约2.8万㎡。
- **竞品分析：**项目入市时周边无强竞争低密项目。



## CONTENTS 目录

- ◎ 项目基本信息
- ◎ 项目市场分析
- ◎ 项目定位及方案
- ◎ 项目经济测算



### 3.1项目定位及方案 | 项目定位及竞争策略

板块特征 → 经营定位 → 竞争策略

- 1、城市成熟板块；
- 2、近2年仅出让4宗宅地，本地块具备容积率、地价、区位优势

**城市成熟区纯低  
密改善项目**

- 核心主抓区域改善客群，190-220平方米为主力面积段；
- 产品配置以持平或略高于竞品标准，控制成本实现最大化利润；
- 定价与核心区竞品拉开价差，形成价格优势吸引外部客户导入。

## 3.2项目定位及方案| 项目户配及销售价格

价格建议：预估叠拼售价**24500元/m<sup>2</sup>**

去化速度：参考竞品项目月均去化速度，考虑推盘12个月左右清盘，月均销售7套约1500m<sup>2</sup>。

车位：住宅参考周边项目售价，定价15万/个

户型配比建议			
产品类型	面积段	套数	占比
叠拼	190	34	42.5%
	200	4	5.0%
	220	34	42.5%
	260	8	10.0%





## CONTENTS

### 目录

- ◎ 项目基本信息
- ◎ 项目市场分析
- ◎ 项目定位及方案
- ◎ 项目经济测算



## 4.1 项目经济测算 | 测算假设

### 一、开发营造

- 1) 分 1 期开发, 整盘开发周期为: 2024年3月31日 至 2025 年 12 月 25 日, 共计 21 个月;
- 2) 施工证获取时间 2024年6月, 开盘时间 2024年12月, 交付时间 2025 年 12 月 25 日;
- 3) 开发总成本: 前期成本 816 万元, 按建筑面积 237 元/m<sup>2</sup>; 工程成本 14640 万元, 按建筑面积 4262 元/m<sup>2</sup>;

### 二、开发指标

- 1) 开发指标: 占地面积 17459 m<sup>2</sup>, 容积率 1.05, 计容面积 18521m<sup>2</sup>; 地下面积 49590 m<sup>2</sup>。
- 2) 可售物业面积: 可售叠拼 17511m<sup>2</sup>、车位 183 个。

### 三、销售

- 1) 销售周期: 2024 年 12 月至 2025 年 11 月, 12 个月;
- 2) 各类型物业销售预测: 可售叠拼 24500元/m<sup>2</sup>、车位 15 万/个。

### 四、费用

- 1) 营销费用: 1857 万元, 按照货值 4.0 %;
- 2) 管理费用: 1188 万元, 按照货值 3 %
- 3) 品牌管理费用: 1793 万元, 按照货值 4 %

## 4.2项目经济测算| 测算结果

根据模拟条件，本项目净利润率约8.36%。

盈利预测

单位：万元)

序号	项目内容	可售	持有	说明
1	营业收入	44,866	-	
2	营业成本	30,358	-	
3	附加税+土增税	3,483	-	
4	期间费用合计	6,026	-	
4.1	管理费用	1,188	-	
4.2	销售费用	1,857	-	
4.3	财务费用	1,188	-	
4.4	品牌费用	1,793	-	
5	营业利润	4,999	-	
6	企业所得税率	25%	25%	
7	<b>企业所得税 (实缴)</b>	<b>1,250</b>		
8	净利润	3,750	-	
8.1	销售净利率%	8.36%		
9	项目整体现金流			

谢谢聆听

