

内蒙古[REDACTED]房地产开发有限公司

Inner Mongolia [REDACTED] Real Estate Development Co.,Ltd

• 2024年01月26日



目录

CONTENTS

- 01 本体分析
- 02 市场分析
- 03 产品建议
- 04 利润测算及资金计划



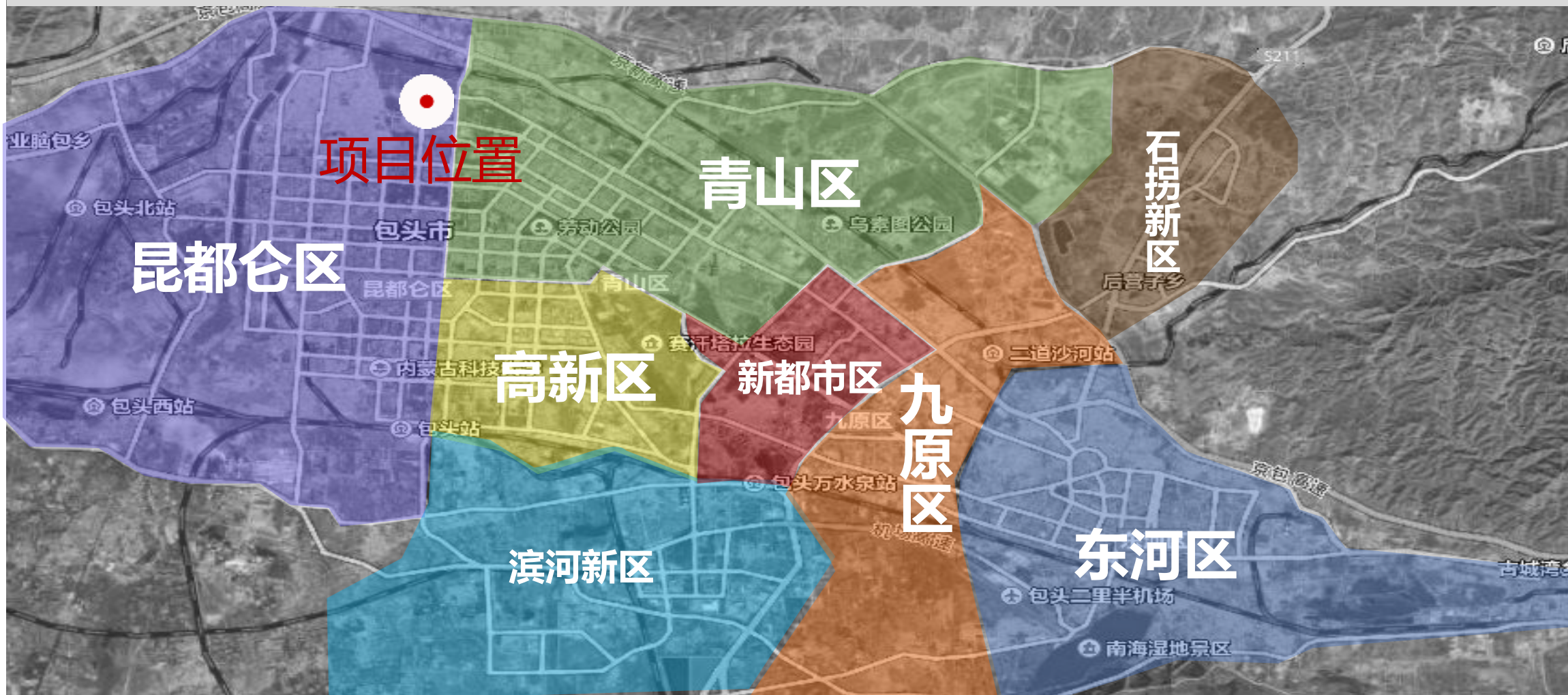
第一部分

本体分析

- 宗地概况
- 用地条件
- 地块现状

本体分析|地块位置

包头市分为五大城区，昆区是包头市人口占比最多，经济产业发展最好，教育条件最优的城区；昆区房地产板块分为中心板块、昆南板块和昆北板块，前十年热点在昆南板块，近五年热点在昆北板块，现昆南和中心城区已无住宅用地，昆北板块上风上水已成为全城宜居之地。本项目地块占据城市四条主轴线（城市快速道—复兴大街、民族东路、阿尔丁大街、兵工路），得天独厚的地理位置，交通便利，为居民改善用地，客户基数较大，生活基础配套完善。



本体分析|宗地概况

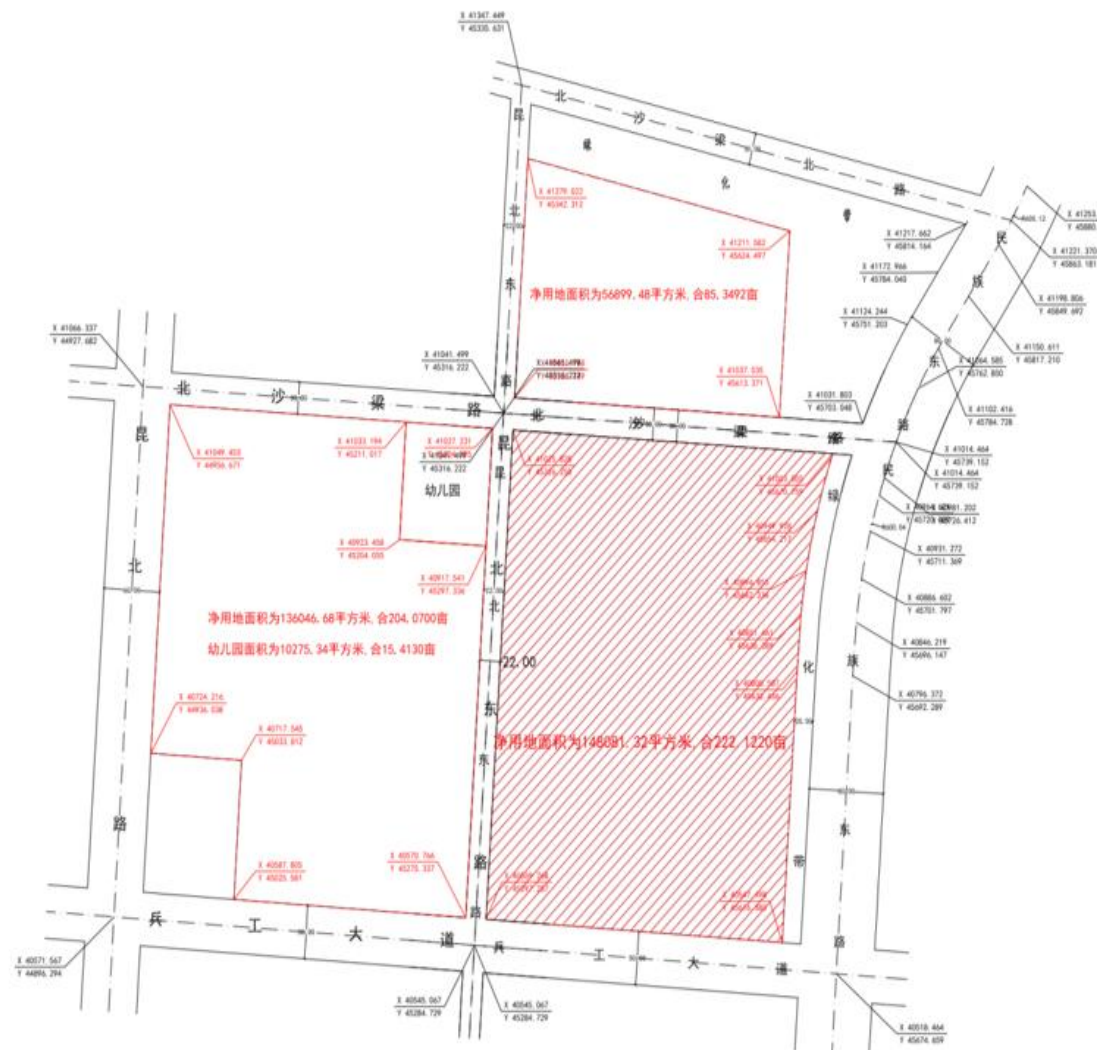
宗地隶属于包头市昆区，位于民族东路与兵工路西段交叉口西北角，周边自然环境优越，居住氛围优异。



- 宗地隶属包头市昆区，地块位于民族东路与兵工路西段交叉口西北角。
- 项目总用地面积为731亩，净用地面积527亩，其中A地块净用地85亩，B地块净用地220亩，C地块净用地222亩（首次开发95亩，建面14.55万平），容积率2.3。
- 路网发达，交通成熟畅达，周边自然环境优越，居住氛围优异
- 该项目地处包头市昆北优质地段，东侧是美德亨大型商业区和保利云上项目，东南方向是锦尚国际楼盘，南侧富力华庭商住小区，以及新建的包头市重点小学钢三小分校，西侧是包钢疗养院，世茂云锦和重点中学29中，项目计划分三期滚动式开发。

本体分析|用地条件

包头市昆都仑区民族东路以西地块 (首次开发95亩, 用地面积6.33万m ² , 建面14.55万平) 为R2类住宅用地					
项目位置	行政隶属	包头市昆都仑区			
	地块地段	昆区北沙梁路以南、兵工路以北、昆北东路以东、民族东路以西;			
地块设计条件 (详见地块相关规划文件)					
用地面积	63258.76	容积率	2.3	计容建面	145495m ²
建筑密度	30%	绿化率	35%	建筑限高/限低	80m
用地性质	居住用地城镇住宅用地	土地权属	国有建设用地		
备注	土地挂牌价格约370万/亩; 预计土地款总计: 3.52万元; 土地保证金0.7亿元; 包头市昆都仑区机关事务服务中心与内蒙古信安房地产已经签订团购协议, 预计团购约600套; 团购价格7200元, 内预计回款5.55亿元。				
地块退线	1、按规范执行; 2、符合建设部门的相关要求。				



本体分析|辅助条件

购房意向协议

甲方:

乙方: 内蒙古信安房地产开发有限公司

乙方由 [redacted] 投资拟定开发建设包头市昆都仑区民族东路 51# 地块房地产开发项目, 本项目地块位于民族东路与兵工路西段交叉口西北角。该地块为昆都仑北部区核心地段, 交通便利, 周边配有大型购物广场及包头市重点中小学分校, 居住氛围优越。该项目定位为高端品质社区及部分昆区职工团购房小区。

甲方有意向认购该项目部分住宅为昆区职工团购居住, 经双方协商签订本购房意向协议:

1、甲方意向认购的数量、户型面积: 暂定意向认购住宅总数量约 600 套, 最终户型或面积在双方签订网签合同时确定根据设计方案要求。双方约定团购均价为 7200 元。

2、乙方承诺在 2024 年 3 月 16 日前进行开发建设。

3、甲方签订本协议后, 根据项目建设计划安排, 就具体购买事宜组织购房人员与乙方签订《商品房买卖合同》。

4、乙方保证此次团购享受和面对市场房屋销售享有同样的质量保证和品质服务。

5、本协议为意向性合作协议, 双方具体权利义务的约定, 本协议中不作约定。

6、本协议一式二份, 甲乙双方各一份, 协议经双方签字或盖章后生效。

甲

电

日

期: 2023. 7. 5

第 1 页 共 1 页

- 包头市 [redacted] 服务中心与内蒙 [redacted] 房地产已经签订团购协议, 预计职工团购房约 600 套; 团购价格 7200 元, 预计总货值约合 5.6 亿;
- 内蒙古信安房地产约定在 2024 年进行开发。
- 项目地块周边居住环境和空气环境较好, 整体居住氛围浓厚, 高档住宅小区居多; 交通便捷道路四通八达, 出门直达城市快速路全城畅达, 往北两公里上京藏高速快速出城; 周边全龄化教育完善且名校林立; 所以区域成为刚需客户置业首选。

本体分析|地块四至

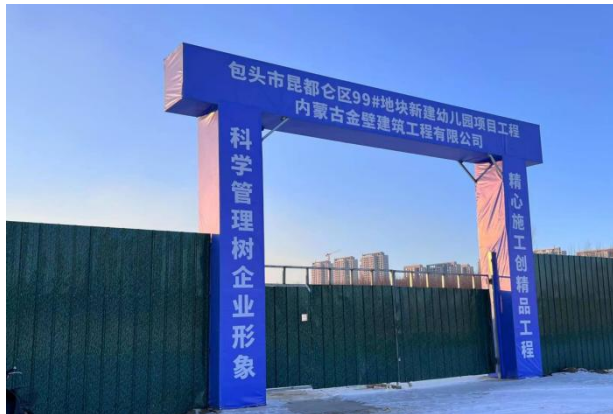
- 地块现状：**地块内部已平整，场地内有部分垃圾和树木，随时可完成清理。**
- 项目四至：**昆区北沙梁路以南、兵工路以北、昆北东路以东、民族东路以西。**



本体分析|地块现状



地块内部少量树木和电杆



地块西侧紧邻还在施工的幼儿园围挡



地块地界内有未拆完的附着物



地块中有多桩电杆



地块西侧紧邻还在施工的幼儿园围挡



首期开发地块已平整



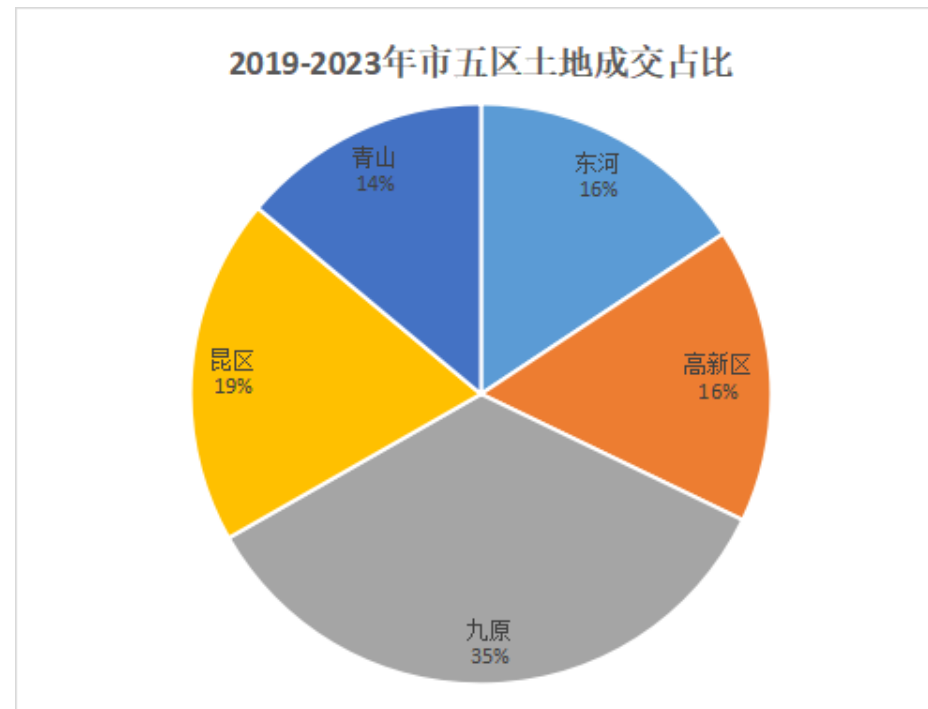
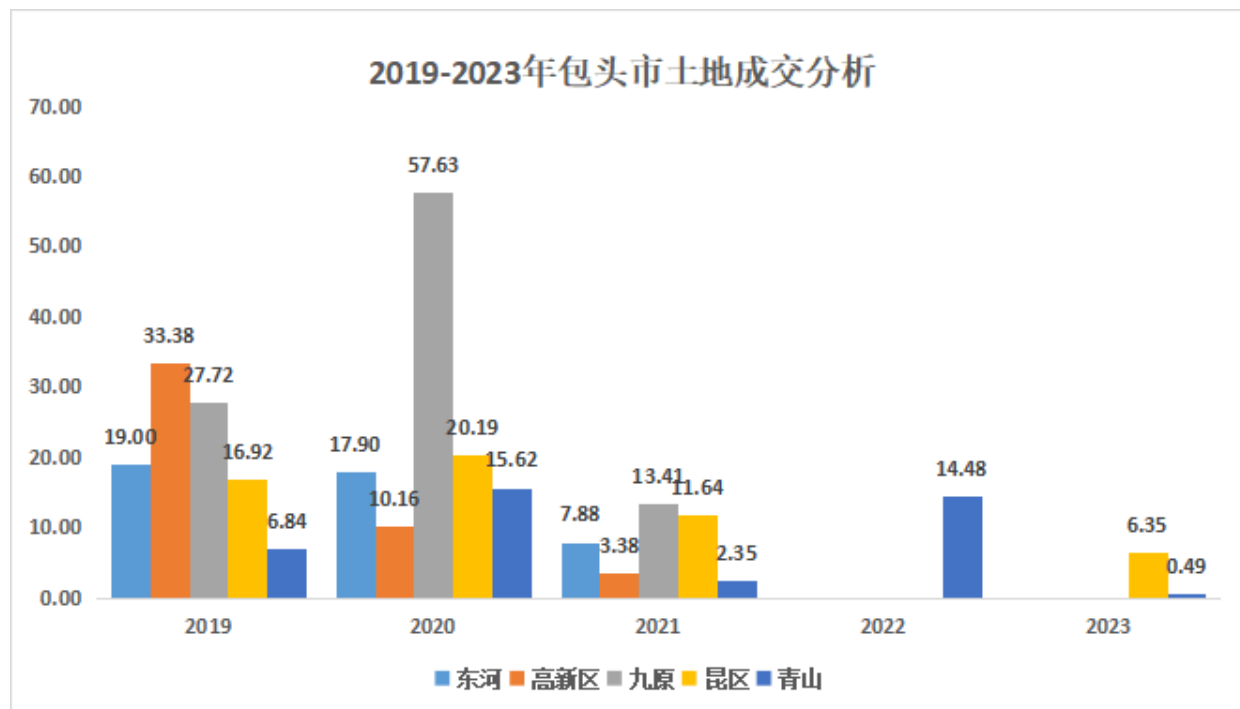
第二部分

市场分析

- 土地市场
- 整体市场
- 区域市场
- 市场研判

土地市场|成交情况

- 从近年区域供应来看，**昆南、青山区**属于传统市区，发展饱和土地供应有限，供应主要集中在**九原区、东河区（北梁新区）及昆北区域**。
- 2019年至今，包头市土地成交54宗（住宅用地），宗地面积285万m²，其中昆区共计8宗，总建面118万m²，**占全市土地成交19%**；
- 包头自2020年后土地供求大幅下滑，**18-19年加大新都市及东河北梁新区板块发展力度，土地集中供应**，此后供应再度缩减，近5年包头年均供应在57万方，**整体供应节制有序**；20年昆北集中供地，品牌开发商纷纷入驻，目前均处于去库存阶段，房企在核心区域补货意愿增强。



土地市场|地块分布



土地市场|昆北市场

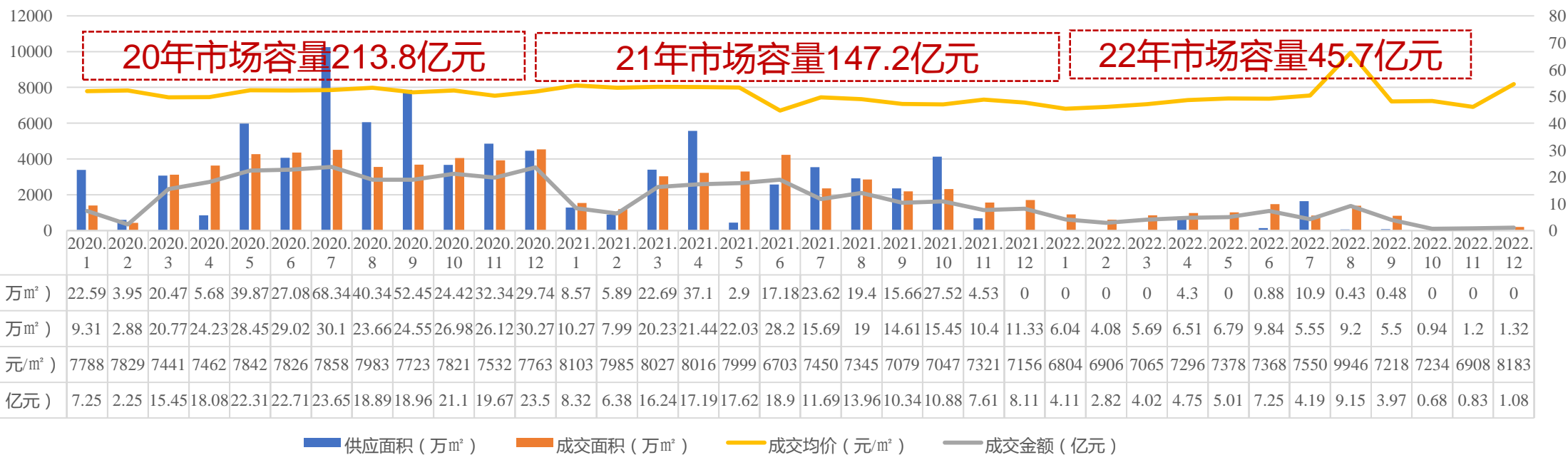
- 区域内主力销售项目均为2019、2020年拿地，成交地价区间320-448万/亩（剔除均和·金宸府），成交楼面价区间2041-3018元/m²；
- 目标地块建筑面积约14.55万m²，容积率2.3，拿地价约370万/亩，楼面价预计约2416元/m²，较相邻地块（吾悦·桃李郡）下跌约10.12%。

序号	用地性质	区县	出让方式	宗地面积 (万平)	容积率	总建面 (万平)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/平)	年份	地块编号	项目名称
1	住宅	昆区	挂牌	6.35	2	12.70	33724	355	2655	2023	[2023]035	待定
2	住宅	昆区	挂牌	2.60	2.5	6.49	35620	913	5485	2021	[2021]1703	均和·金宸府
3	住宅	昆区	挂牌	9.04	2	18.08	54555	401	3018	2021	[2021]201	保利云上
4	住宅	昆区	挂牌	7.40	2	14.81	41414	373	2797	2020	[2020]013	世茂云锦
5	住宅	昆区	挂牌	4.85	2.3	11.15	29966	410	2688	2020	[2020]007	吾悦桃李郡
6	住宅	昆区	挂牌	7.94	2.3	18.25	53351	448	2923	2020	[2020]404	中海望京府
7	住宅	昆区	挂牌	11.15	2	22.30	53495	320	2399	2019	[2019]1801	世茂云锦
8	住宅	昆区	挂牌	5.77	2.5	14.42	29431	338	2041	2019	[2019]201	方兴凤凰台
合计:				55.09		118.20	331556					

包头市场|量价情况

2020-2022年受疫情影响包头市销售市场持续下行，市场容量逐年递减，
 22年市场容量环比缩水**68%**，供应面积环比减少**91%**，全市成交均价较2021年下降**4%**，
 整体市场仍处于去库存阶段；

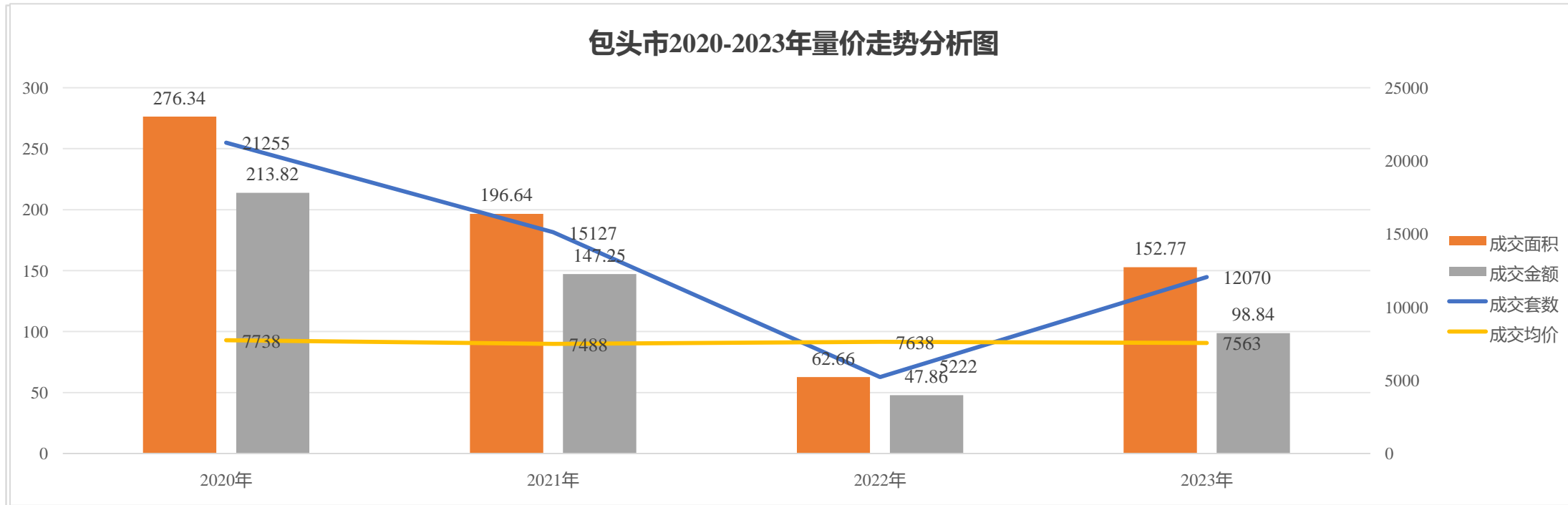
包头市2020-2022年量价走势分析图



备注：数据来源于市调口径

包头市场|成交分析

- 2020-2022年受疫情影响包头市销售市场持续下行，市场容量逐年递减，23年在积压需求集中释放以及前期政策效果显现等因素带动下，市场活跃度提升，特别是2-3月出现“小阳春”行情，但随着前期积压需求基本释放完毕，购房者置业情绪快速下滑，房地产政策力度不及预期，但整体表现较2022年有明显提升。2023年全市累计成交12070套，对比去年5222套，环比上涨131%，成交金额环比上涨106%；目前整体市场依然处于去库存阶段。
- 包头市五区目前呈现**销售两极分化**，以昆区及九原区作为主销区域**占比全市销量61%**，其中九原区保利、中冶、万科、远洲等各大开发商竞争激烈，通过增加附加值及以价换量手段相互博弈。昆区以**昆北作为销售主战场**，保利云上项目独树一帜量价齐升整体去化较快，中海望京府和方兴凤凰台已售罄；世茂云锦、锦枫华因口碑及品牌影响销售较为缓慢。刚需产品需求旺盛，市场空白机会明显。



备注：数据来源于市调口径和房地产协会，截至2023年12月31日

区域市场|销存情况

本案所处昆都仑区域昆北板块，截至目前区域内去化6655套，潜在剩余货量**1763套**，



项目	销售均价 (元/m ²)	总套数	已售套数	23年销售套数	剩余套数	状态	销售政策
保利云上	7828	1330	1127	577	203	期房	渠道3.5%，成交送3-4万车位抵用券+2万仓储券，老带新1-2万
方兴凤凰台	7300	1162	1153	166	9	现房	渠道3.5%，成交送5.6万车位抵用券、2万储藏室，万元家电套装；
世茂云锦	7200	1824	1386	212	438	期/现房	特价房6900元/m ² 成交加一万送车位一个，赠送2万家电礼包；
中海望京府	8400	1376	1376	26	0	现房	——
锦天下	7800	1457	1399	37	58	现房	老带新，新老业主各2年物业费
锦枫华	7200	1269	214	214	1055	期房	2023年3月入市，老带新/全民8000元
合计	——	8418	6655	1232	1763	——	——

备注：数据来源于市调口径和房地产协会，截至2023年12月31日

区域市场|主力竞品销存结构

根据产品结构去化情况进行分析

区域内库存产品结构以140及以上大面积产品为主，90-120m²刚需及刚改客户需求量较大

主要竞品	90m ² 以下（两居）				90-110m ² （两居/三居）				110-120m ² （三居）				120-140m ² （三居）				140m ² 以上（终改户型）			
	均价	23年去化	累计去化	取证存量	均价	23年去化	累计去化	取证存量	均价	23年去化	累计去化	取证存量	均价	23年去化	累计去化	取证存量	均价	23年去化	累计去化	取证存量
/面积	（元/m ² ）	（套）	（套）	（套）	（元/m ² ）	（套）	（套）	（套）	（元/m ² ）	（套）	（套）	（套）	（元/m ² ）	（套）	（套）	（套）	（元/m ² ）	（套）	（套）	（套）
保利云上					7213	98	201	0	7529	64	201	0	8212	122	266	19	8325	293	459	184
方兴凤凰台	7580	1	204	0	7250	1	202	0	7900	53	274	0	7769	91	410	0	7830	20	63	9
世贸云锦					7120	88	526	100	7020	83	360	47	7300	41	500	291				
中海望京府	7890	0	258	0	8340	6	456	0					8120	8	524	0	8580	12	138	0
锦天下	8554	0	24	0									9857	14	609	3	9249	23	766	55
锦枫华	7657	29	29	411									7412	157	157	445	7285	28	28	199
合计	-	30	515	411	-	193	1385	100	-	200	835	47	-	433	2466	758	-	376	1454	447

备注：数据来源于市调口径和房地产协会，截至2023年12月31日

区域市场研判

随着头部房企在目标区域内布局，**昆北已成为客户置业热点区域**，区域市场整体**存量不足**，且部分房企因交房及其他负面影响，基本**处于滞销状态**，导致市场需求增加，**匹配需求的供应不足将继续提升**。

【本案机会点】

- 1、目前包头整体市场以去库存为主，2023年因疫情放开及房交会、信贷等利好政策加持，整体销售形势向好。
- 2、**区域市场整体存量不足**，已形成市场空白点，应抓住市场转变机遇提前布局。
- 3、区域内目前在售项目以商品房为主，**主力产品100-130m²高层、小高层及少量150m²以上的洋房类产品；**
毛坯高层7600元/m²左右，毛坯小高8200元/m²；精装高层8400元/m²，精装小高8700元/m²；洋房9000-9500元/m²。
- 4、区域项目多注重自身全生命周期配套的规划及打造，客户体验营销的认知度越来越高。
- 5、通过新项目面市，使流失客户重新聚焦昆北区域，同时根据周边项目销售情况构建最优产品，使项目迅速作为标杆立势。



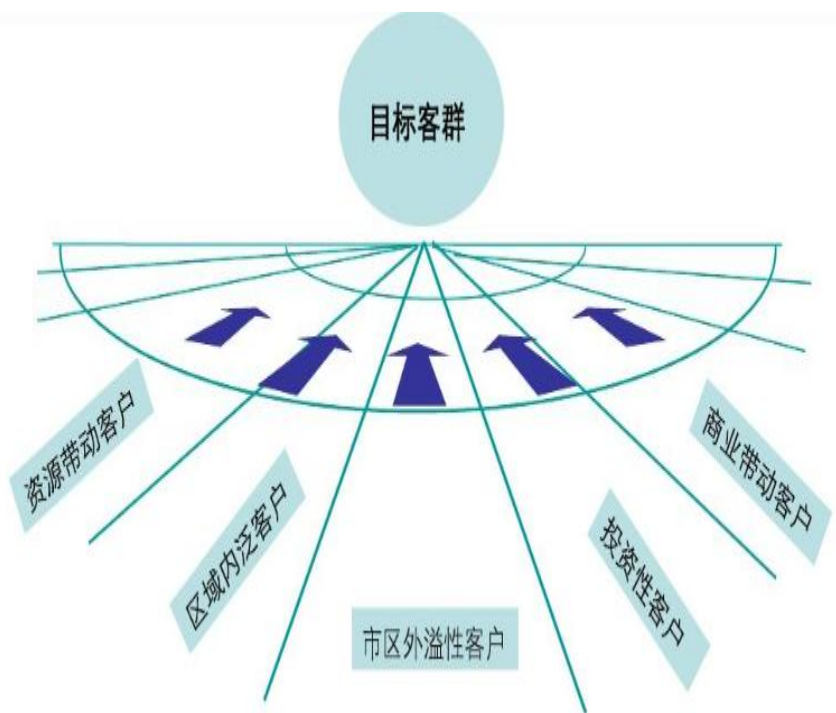
第三部分

产品及价格建议

- 项目定位
- 产品建议

项目定位|客群定位

项目客群来源以青山、昆区中高端客群为主，郊区及周边旗县刚需客户为辅，客群定位以刚需、刚改为主。



- ① **改善类**：项目在吸收地缘改善的同时，昆区和青山北区改善性需求的吸纳性更为明显；主力客户以工作稳定、中高收入的国企员工及具备一定经济实力的个体老板及私企高层；对生活品质及区域环境有一定的需求
- ② **刚需类**：以地缘性刚性需求为主，追求产品性价比；主要为国企、私企员工、个体及周旗县客户，对昆区存在一定区域情怀，但整体总价接受度有限
- ③ **本案定位**：**改善型品质住区，强调生活的品质感与舒适性，利用区位优势，在吸纳昆区改善的同时，实现对青山改善客户的拓展。**

产品建议|产品及户型配比

产品定位描述：洋房+小高层+高层组合型品质社区

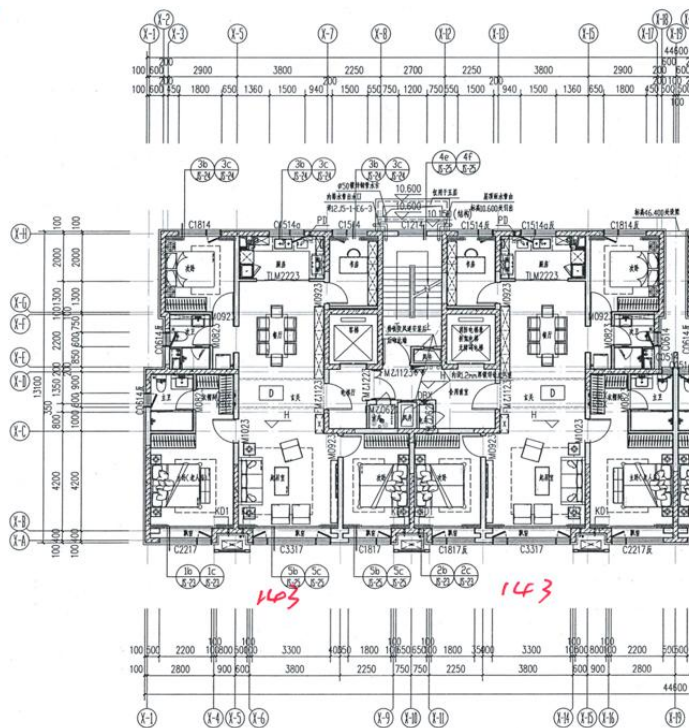
- **数据指标**：用地面积**6.33万 m²**，容积率**2.3**，建面约**14.55万 m²**。
- **户型配比**：100-120m²三居占比**44%**，125m²三居占比**25%**，130m²四居占比**20%**，140m²四居占比**11%**。
- **价格建议**：高层毛坯**7600元/m²**左右，小高层**8200元/m²**；整体均价**8000元/m²**。
- **去化速度**：51#地块首开95亩，预计1060套（待定），预计整体去化周期为1.5年（配合团购、渠道及代理分销）。



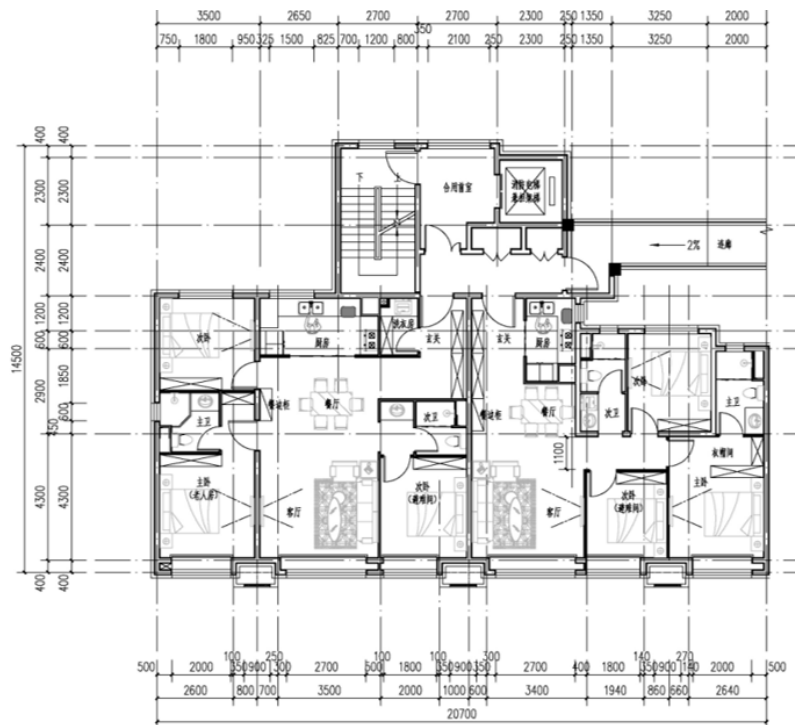
经济技术指标

用地总面积	63258m ²
总建筑面积	190010 m ²
地上建筑面积	145490m ²
其中 住宅	137830m ²
其中 服务配套	7660m ²
地下建筑面积	44520m ²
容积率	2.3
建筑密度	12.41%
总户数	1066户
停车位	1280辆 (地上8辆, 地下1272辆)

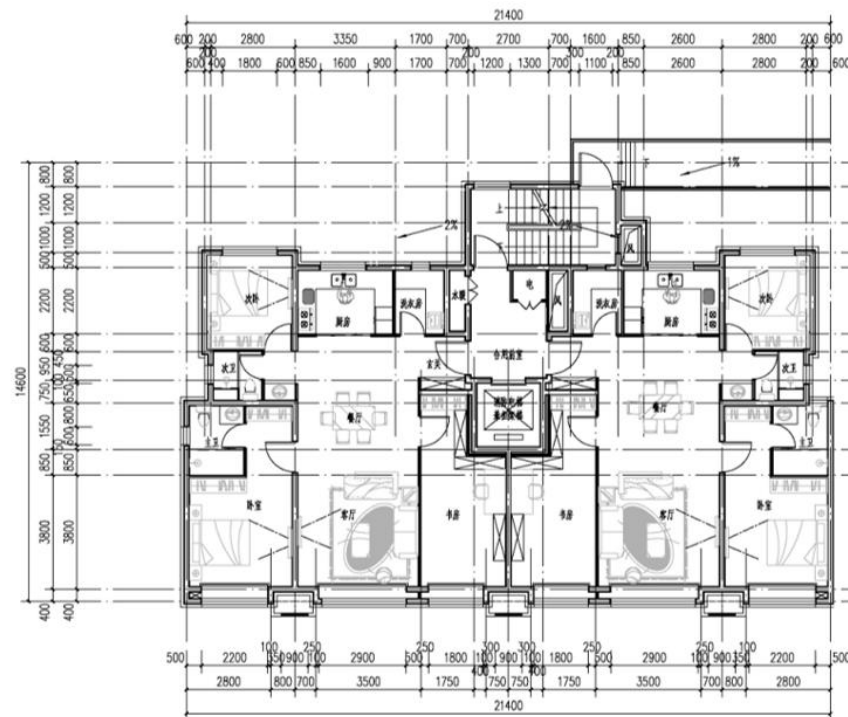
产品建议|户型建议



143户型平面图

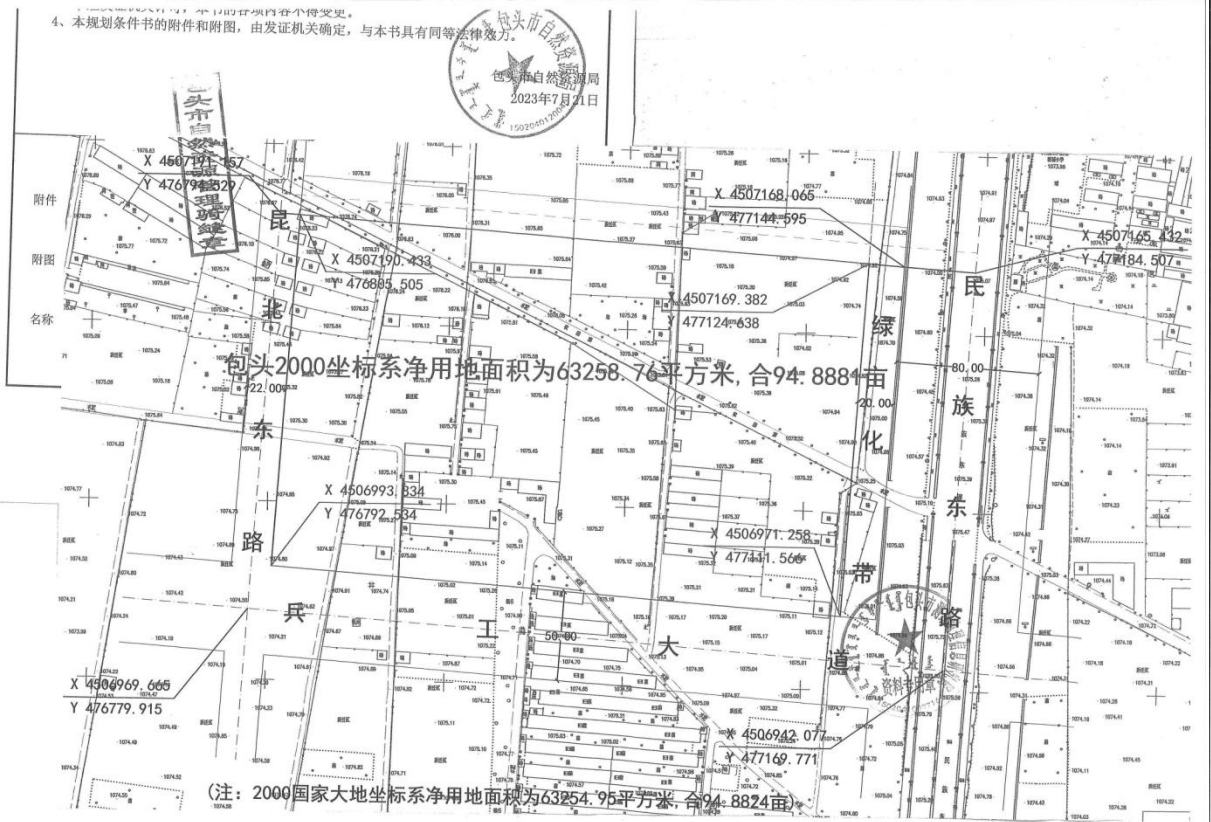


126+108连廊户型平面图



130户型平面图

产品建议|规划条件



内蒙古自治区 建设用地规划条件书副本

条字第: 150203202300017号

项目名称	储备项目		
地块位置	昆区北沙梁路以南, 兵工大道以北, 昆北东路以东, 民族路以西		
规划条件依据	《包头市昆区北部区控制性详细规划调整》		
总用地面积(m ²)	63258.76		
地块四至界线	昆区北沙梁路以南, 兵工大道以北, 昆北东路以东, 民族路以西		
建设用地面积(m ²)	63258.76		
规划用地性质	居住用地 城镇住宅用地	兼容	兼容比例
建筑规模(m ²)	63258.76<建筑规模(计容)≤145495.15	建筑限高	≤80米
日照要求	满足相关规范要求。	容积率	1.0<容积率≤2.3
建筑密度	≤30%	绿地率	≥35%
建筑物退让	按照《包头市城乡规划技术规定》和《包头市建筑工程设计方案技术审查指导意见》退让用地边界、绿化带、道路红线等。		
停车泊位	按照《包头市城乡规划技术规定》配套相应规模停车位的前提下可调减5% (依据《包头市自然资源局进一步优化自然资源领域营商环境更好服务市场主体的若干意见》(试行)第7条)。	出入口方位	南侧、西侧。
竖向设计	场地最小坡度场不应小于2%, 场地应高于相邻道路中高程0.3米以上。		
地下空间要求	地下空间按照《包头市城乡规划技术规定》进行退界, 合理布局出入口、通风口、地下市政设施, 满足消防安全要求。		
公共服务设施	1. 按照包头市自然资源局关于印发《包头市城市居住社区(5分钟生活圈)配套服务要素规划技术指导意见(试行)》的通知(包自然资发[2022]61号)配建相关设施。 2. 地块西侧已规划一处幼儿园, 本条件书中不再要求配建幼儿园。		
基础设施配套要求	基础设施由周边城市道路接入, 地块内应配建10KV配电室、供热调压站、燃气调压站、给水加压泵站、直饮水站等(以上基础设施如能与周围用地共用, 则不需单独配建), 项目内管线设施、检查井等不得设置在市政道路规划红线内。		
建筑设计要求	建筑设计满足《包头市中心城区色彩规划》, 并提供具有相应资质设计单位编制的两套或两套以上设计方案, 在总体平面布局、立体空间、建筑形体、色彩等方面有明显不同。		
其他要求	1. 符合海绵城市相关要求。 2. 其他相关建设指标《包头市城乡规划技术规定》、《包头市建筑工程设计方案审查指导意见》及相关标准规范要求执行。 3. 按照《内蒙古自治区城乡规划条例》, 原《建设用地规划条件书》(条字第150203202200038号)逾期作废。		

三、备注:

项目编号: KQ2023039号

四、注意事项:

1. 本规划条件书有效期为一年。确需延期的, 建设单位应当在期满前三十日内向城乡规划主管部门提出申请, 经批准可以延期一次, 期限不得超过一年。未获得延期批准或者在有效期内未办理土地出让成交确认等有效供地手续的, 规划条件书自行失效。
2. 容积率、建筑密度、绿地率计算以建设用地面积为基数。
3. 未经发证机关许可, 本书的各项内容不得变更。
4. 本规划条件书的附件和附图, 由发证机关确定, 与本书具有同等法律效力。

包头市自然资源局
2023年7月21日

附件
附图
名称



第四部分

资金计划及利润测算

- 资金预算
- 项目计划
- 利润测算

资金计划

整体项目开发资金运营

目标地块95亩，建面约14.55万方，预计规划1060套房，土地款370万/亩，总投入3.52亿元。

2024年6月团购400套，金额3.7亿元；开盘销售200套，金额2.11亿元；累计回笼5.81亿元。

监管资金3.7亿元支付工程款

2024年9月团购200套，金额1.85亿元；剩余260套住宅，货值2.75亿元以及0.77亿商铺，25年全部完成清盘。

2026年6月30日整体交付。

项目计划铺排

工程节点和
销售节点



年份	日期	业态	事项	销售渠道	销售套数	销售面积 (m ²)	销售均价 (元/m ²)	套均面积 (m ²)	销售总额 (亿元)
2024年	7月1日	住宅	团购	团购整售	400	52800	7000	132	3.70
	7月28日	住宅	开盘	常规销售	200	26400	8000	132	2.11
	8-12月	住宅	顺销	常规销售	260	34320	8000	132	2.75
	10月	住宅	团购	团购整售	200	26400	7000	132	1.85
2025年	3月15日	商业	开盘	常规销售	-	4285	18000	-	0.77
合计:					1060	144205	7747.93		11.17

备注：1、按强排方案住宅总建面13.99万方，规划1060套测算，最终数据以实际为准。

2、售楼部未投入使用之前先租用城市展厅进行蓄客及开盘等营销工作，北方城市黄金销售期上半年，整体拿地、预售时间往前推，上半年展厅开放先蓄客。

3、土地挂牌时间初步确定为2月底前，最晚挂牌时间不超过3月底。

利润测算

项目	合计	占比	备注
销售收入合计	1,239,603,853.21		
成本税费合计	902,168,798.64		
土地成本	351,500,000.00		
建安成本	340,010,550.46		
其他开发成本	22,868,500.00		总投资-建安-土地
营销费	40,535,046.00		含税销售收入*3%
管理费	15,252,930.92		(土地+建安+营销费)*2%
财务费用	96,000,000.00		
增值税及附加	7,032,473.64		
土地增值税	28,969,297.62		
所得额	337,435,054.57		土地款抵增值税金额802.31万元，应计入营业外收入缴纳所得税后并入净利润
所得税	84,358,763.64		21,767,201.84
净利润（一）	253,076,290.93	净利润（二）	274,843,492.77



内蒙古[REDACTED]房地产开发有限公司

Inner Mongolia [REDACTED] Real Estate Development Co.,Ltd