

大连开发区伊春路南侧地块项目

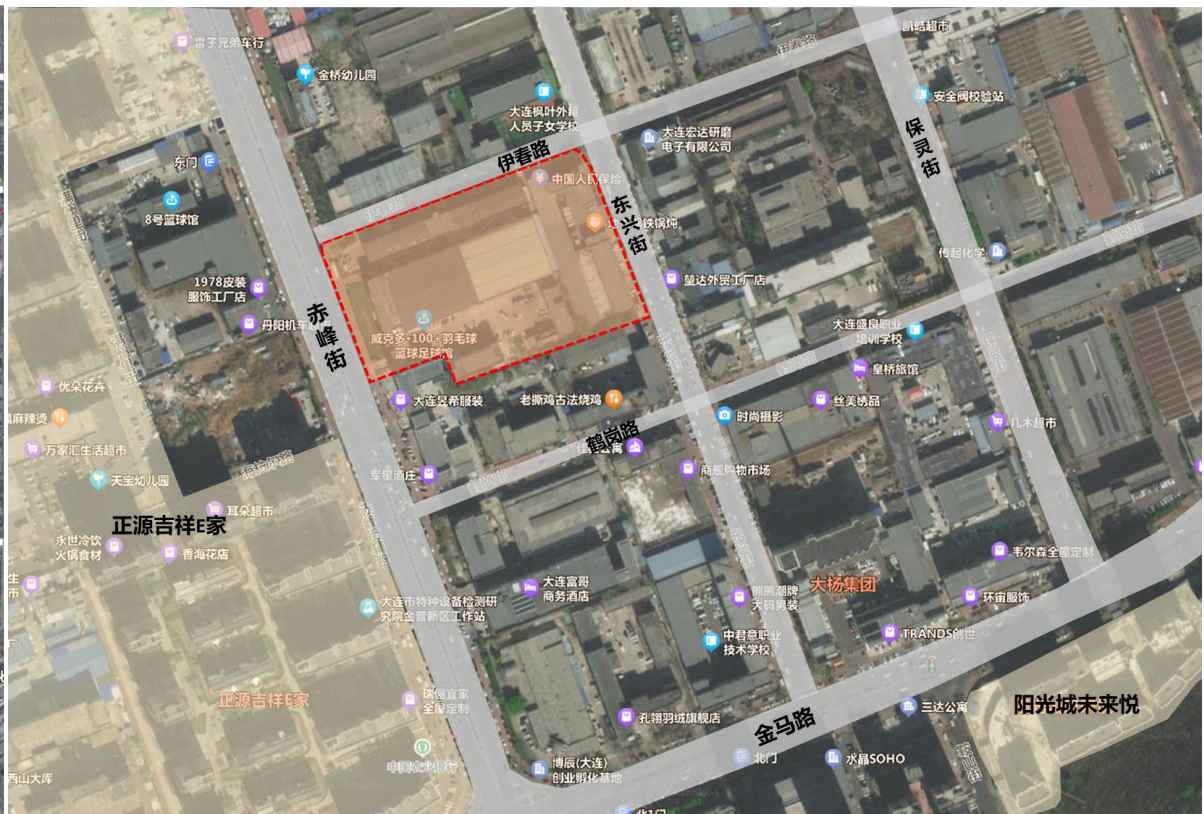
2024年4月



1. 地块区位和指标

■ 项目位于开发区主城板块，地块体量适中，周边生活配套完善。地块现状为厂房，目前租赁给物流、幼儿园和汽车维修使用，随时可解约，合作方通过收购厂房介入一级的方式变相保牌（已与厂方持有方对接达成一致），目前拆迁评估工作已完成，已与政府高层对接多次，规划条件和地价水平基本稳定。容积率约1.78，楼面价3000元/m²，总地价1.23亿元。

行政区	地块名称	板块	位置	用地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	住宅面积 (万m ²)	商业比	当前进度	预计出让时间	预计楼面价 (元/m ²)	预计总地价 (万元)	备注
金普新区	开发区伊春路工业区项目	开发区主城板块	东峰街东侧、伊春路南侧、东兴街西侧	2.29	1.78	4.09	3.87	5%	拆迁未完成，厂房随时可拆除，根据方案下规划条件	9月	3000	12267	开发区核心地段，周边配套成熟，老旧小区较多，新盘少，缺少品质住宅





2.地价水平：从2021年后的土地市场来看，本案3000元/平的地价水平较为合理，相比山河2020年获取的学府春天项目，地价优势较为明显。

地块名称：八里小学南侧地块
 获取时间：2023年12月1日
 获取企业：大连宜铭
 占地面积：2.4万平；容积率1.5；计容面积：3.6万平，商业比6%
 成交楼面价：**2515元/m²**

地块名称：金宸联郡北侧地块
 获取时间：2023年1月31日
 获取企业：金宸
 占地面积：2.1万平；容积率1.78；计容面积：3.75万平，商业比6%
 成交楼面价：**3008元/m²**

地块名称：南金学校地块
 获取时间：2020年10月21日
 获取企业：金南山
 占地面积：1.95万平；容积率1.8；计容面积：3.5万平，商业比6%
 成交楼面价：**3265元/m²**

地块名称：御龙湾南侧（德泰金悦家园）
 获取时间：2023年4月25日
 获取企业：德泰
 占地面积：4.1万平；容积率2.51；计容面积：10.33万平，商业比6%
 成交楼面价：**3096元/m²**

地块名称：鸿玮澜山地块
 获取时间：2021年12月29日
 获取企业：鸿玮
 占地面积：5.9万平；容积率1.1；计容面积：6.2万平，商业比6%
 成交楼面价：**5350元/m²**

地块名称：锦润养老院南侧地块（华润置地润尚）
 获取时间：2022年4月1日
 获取企业：华润置地
 占地面积：1.76万平；容积率2.5；计容面积：4.4万平，商业比14%
 成交楼面价：**3207元/m²**



地块名称：海城街地块（山河学府春天）
 获取时间：2020年4月22日
 获取企业：山河
 占地面积：0.82万平；容积率3.8；计容面积：3.14万平，商业比6%
 成交楼面价：**4800元/m²（配建租赁住房6600m²）**

地块名称：炮台山公园北侧地块（阳光城未来悦）
 获取时间：2020年4月20日
 获取企业：阳光城
 占地面积：1.58万平；容积率2.3；计容面积：3.56万平，商业比6%
 成交楼面价：**4827元/m²（配建租赁住房6180m²）**

2020年
2021年
2022年
2023年

3. 周边市场

- 开发区主城板块库存3.35万平（不含德泰金悦家园），库存结构良好。在售项目学府春天、尚书苑和天安海景公馆共性为现房、学区、小体量，因为开发企业全部为自有资金，无负债和业绩考核要求，销售呈现高售价、慢流速的特点。
- 主要对标项目华润置地润尚，本案在区位和配套方面优势明显，润尚项目目前处于尾盘状态，顺销期高层售价10000-11000元/平、洋房售价12000-13000元/平，流速稳定在30+套/月的水平。

- 德泰金悦家园
- 开盘时间：2023年8月22日
- 售价及流速：高层毛坯均价10000元/㎡，2023年开盘后10月和11月集中备案约540套
- 该项目为城市更新回迁区项目，备案数据主要为回迁户

- 华润置地润尚（库存49套、5400平）
- 开盘时间：2022年10月22日
- 售价及流速：精装高层均价10000-11000元/㎡、小高层12000-13000元/㎡，2022年两月流速60套/月；2023年月均流速30套/月。
- 截止目前销售率超过90%，尾盘销售。

- 山河学府春天（现房，库存162套1.77万平）
- 开盘时间：2021年10月21日
- 售价及流速：精装高层均价13000-14000元/㎡，洋房15000-17000元/㎡，开盘至今累计销售38套，受高地价影响，售价偏高，销售速度较慢。
- 开发企业全部自有资金，不急于回款。

- 尚书苑（现房，库存32套2900平）
- 开盘时间：2023年5月11日
- 售价及流速：洋房精装均价15000-16000元/㎡，项目体小，共2栋67套住宅，截止目前已售35套，月均流速5套。
- 拿地时间早，无贷款负债，高售价、流速慢

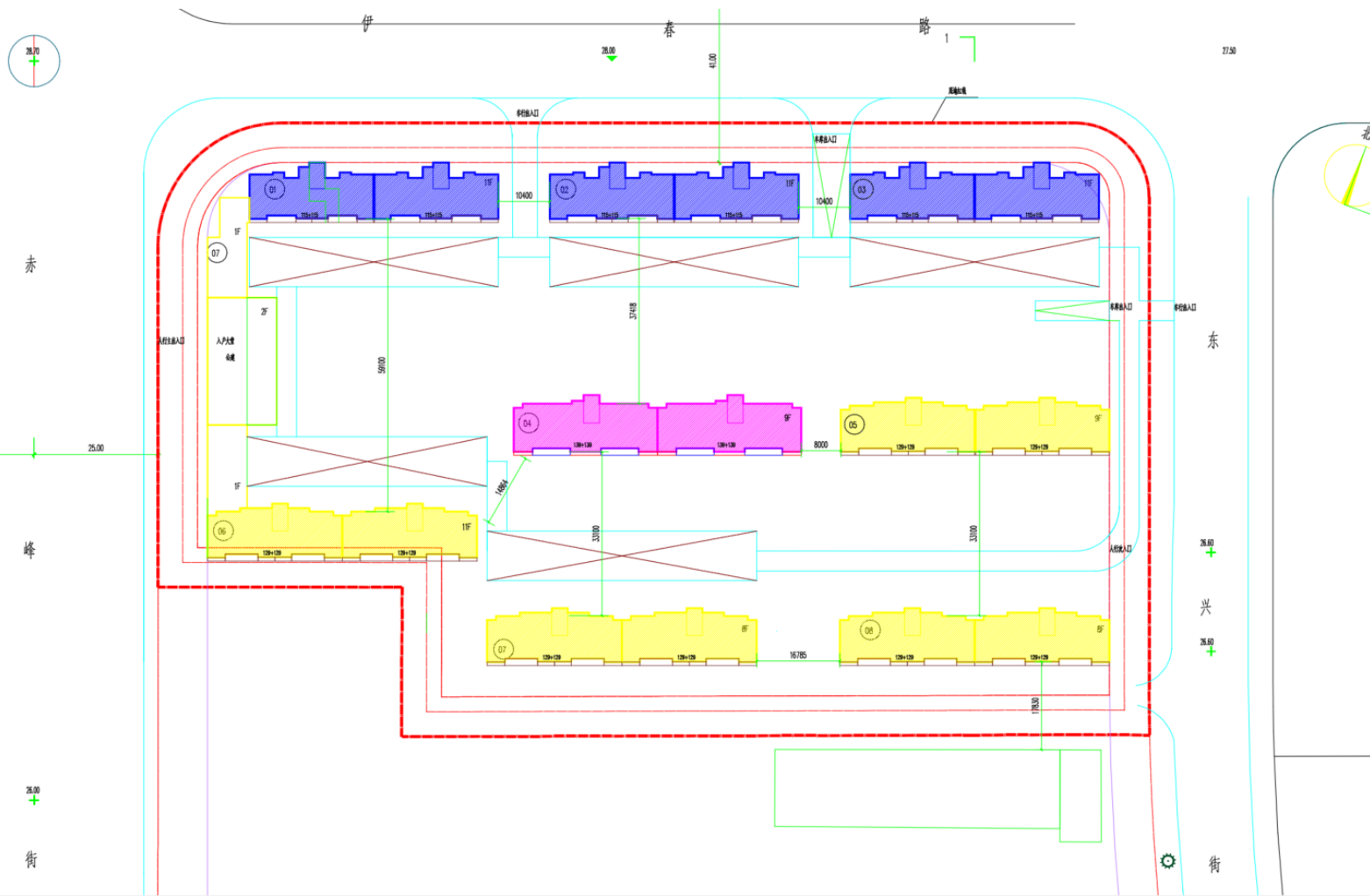
- 天安海景公馆（现房，库存79套7500平）
- 开盘时间：2022年6月1日
- 售价及流速：洋房毛坯均价16000-17000元/㎡，共140套洋房，累计销售60套。
- 土地年限剩余20年，土地方全部自有资金，单价高、流速慢





4.强排方案

■ 项目拟规划总建筑面积47091m²，其中住宅38691m²、公建（含配套）1200m²、地下7200m²。住宅规划8栋电梯洋房，其中11层4栋、9层2栋、8层2栋；**本方案可售比约83%。**



经济技术指标表			
项目	单位	数值	备注
总用地面积	m ²	22936.65	
总建筑面积	m ²	47091	计容面积40891
地上建筑面积	m ²	39891	全部计容
其中	住宅建筑面积	m ²	38691
	公建建筑面积	m ²	1200
地下建筑面积	m ²	7200	其中1000m ² 设备用房计入容积率
住宅户数		311	
建筑密度	%	18.9	
绿地率	%	35	
容积率		1.78	
停车位	个	410	
其中	地上停车位	个	205
	地下停车位	个	205

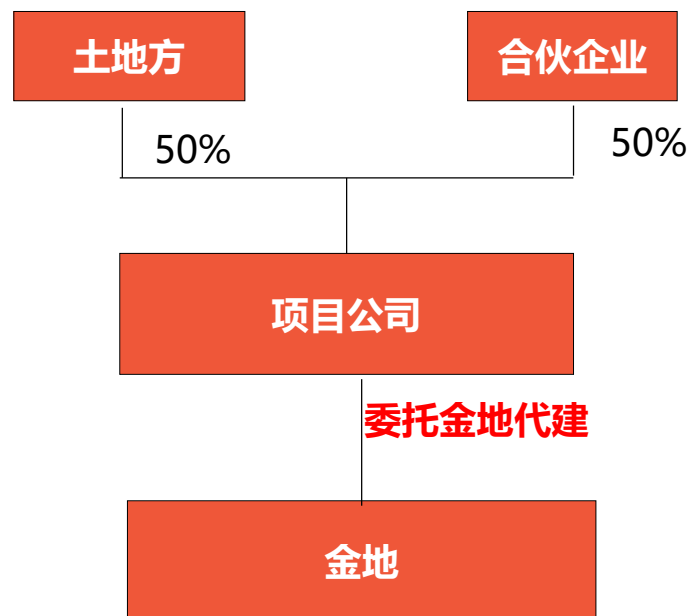
5.测算假设及收益情况

序号	项目假设条件	指标	备注
1	土地获取时间	2024年Q3	
2	地价款缴纳	12267万元	楼面价3000元/m ²
3	开盘时间	2025年Q2	
4	项目财务费用	综合财务费用暂按7%估算	资金峰值1.6亿，回正时间拿地后19个月
5	两费	营销费3% 管理费3%	销售期24个月 建设周期30个月
6	售价假设	洋房毛坯11000元/m ²	
7	流速假设	月均流速15-20套	
8	建安建面单方（含税）	3500元/m ²	
9	前期建面单方（含税）	210元/m ²	
10	净利润	5505万	
11	销售净利润率	12.34%	
12	IRR	32%	

6.合作模式

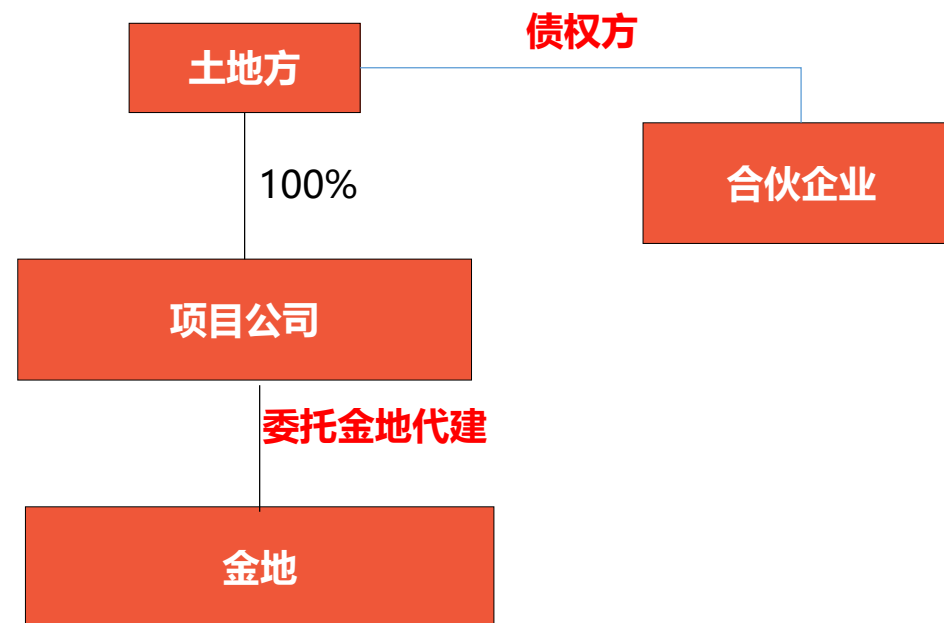
模式一：股权合作

- 1.土地方与合伙企业同股同权（暂按双方各50%）成立项目公司拿地，共享收益，共担风险；
- 2.由金地负责全过程代建、输出金地品牌，保证项目经营安全度；



模式二：债权合作

- 1.土地方作为项目开发主体，独立拿地；合伙企业以债权方式介入，土地方承担财务费用，利率由双方洽谈确定；
- 2.由金地负责全过程代建、输出金地品牌，保证项目经营安全度；
- 3.项目销售公司回款可优先偿还合伙企业。





谢谢
Thank you