

承德兴隆万融影视旅游园项目



北京万峰恒业

——2020年11月——





目 录

- 1** 项目概况
- 2** 市场分析
- 3** 定位思路
- 4** 经济测算

一、项目概况 | 宏观位置

项目位于北京西侧承德市兴隆县南天门满族乡，属于环首都县区之一，距离北京市中心直线距离122KM，地处承德、北京、廊坊、天津、唐山五市交界。



一、项目概况 | 微观位置

项目位于兴隆县正东侧，距离兴隆县主城区车距20KM，距离兴隆县高铁站22.5KM，距离国家天文台兴隆站11KM。



一、项目概况 | 现场概况



一、项目概况 | 地块现状



中央美院写生基地（距项目50m）



农家乐商店（距项目100米）



旅游服务中心（距项目50m）

一、项目概况 | 地块现状



农家乐、商店 (距项目100米)



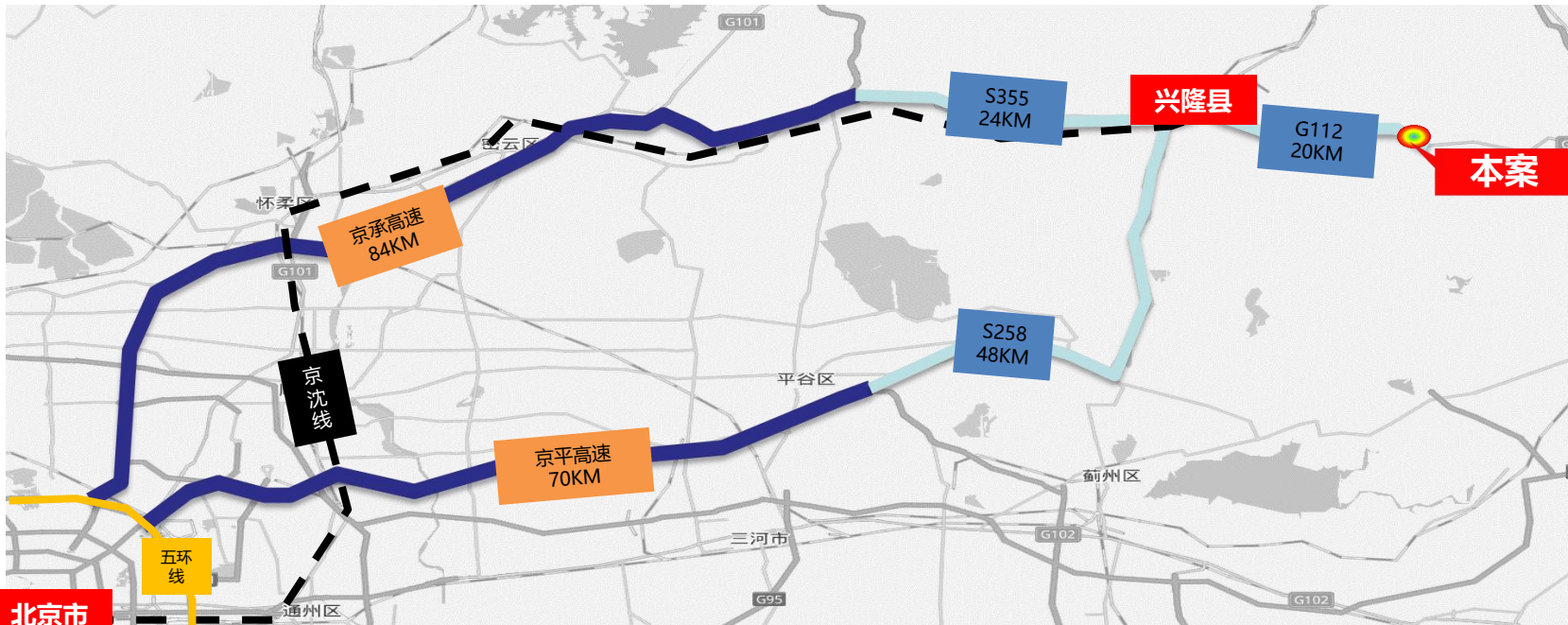
项目地沿河北面聚集着数家农家乐和商店



旅游服务中心 (距项目50m)

一、项目概况 | 交通概况

高速： 线路一>由北京北五环经**京承高速 (84KM)** -**省道国道 (44KM)** 预计车程**2.0小时**到达本项目
线路二>由北京北五环经**京平高速 (70KM)** -**省道国道 (68KM)** 预计车程**1.5小时**到达本项目



一、项目概况 | 交通概况

轨道交通规划>京沈高铁：目前已经施工，预计2019年开通，兴隆西站目前正在施工中，未来乘**北京至兴隆仅需19分钟**；项目距高铁站车距17公里，约20分钟车程。

道路规划>承平高速：将缩短兴隆至北京、天津、河北的交通时间。作为北京大七环的最后一段，**承平高速计划2021年开工建设，通车后，北京到项目地约1.5小时车程。**将成为北京承德间的第二条高速公路。



北京城市总规划中明确，其中张家口、承德在内的燕山山脉、太行山山脉是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分。兴隆在北京大七环规划之上，计划将于2019年全线通车



2017年10月29日北京发布《北京城市总规划》规划中明确

- ◆ 建设以首都为核心的世界级城市群，提升京津冀城市群在全球城市体系中的引领地位。推动京津冀区域建设成为以首都为核心的世界级城市群、区域整体协同发展改革引领区、全国创新驱动经济增长新引擎、生态修复环境改善示范区。
- ◆ 京津冀协同发展将以“一核、双城、三轴、四区、多节点”。其中张家口、承德在内的燕山山脉、太行山山脉是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分。



北京大七环规划

首都地区环线高速公路，简称首都地区环线高速，也称北京大外环高速公路、北京七环，中国国家高速公路网编号为G95，途径河北省张家口、涿州、廊坊、承德，以及北京市大兴区、通州区和平谷区等地。

线路全长940公里，由密涿高速（含廊涿高速）、张涿高速、张承高速、承平高速组成。其中北京市境内包括密云至涿州高速北京段、承德至平谷高速北京段，约90公里。河北境内约850公里。首都地区环线高速公路计划2019年全线通车，其中河北段

2016年12月通车。

- ◆**承德市规划：**规划形成“一核、三带、多点”的市域城镇空间格局。其中**兴隆县所在的环京津城镇带，未来建成为京津服务的康养旅游城镇带；**
- ◆**兴隆县规划：**兴隆旅游景点密集，县域规划中以**旅游地产为核心，本案位于南天门农业观光休闲区。**



目 录

- 1 项目概况
- 2 市场分析
- 3 定位思路
- 4 经济测算

二、市场分析 | 承德住宅市场限购限价政策

承德地处环首都限购圈范围，本地户籍限贷不限购，非本地户籍居民家庭需提供1年以上纳税证明（可补缴），并限购1套住房，且首付不低于50%。均价8000元/m²

环首都限购圈正式形成



承德限购、限价政策

地区	时间	本地户籍	外地户籍
承德	2017.5.14	首套商贷30%，2套贷款已付清贷款40%，未付清贷款50%	限购1套，社保连续缴纳1年，首付50%
备注：政府默认可 补缴社保 ，由中介代缴，费用1.5万左右			
政府限价：承德市政府 限制备案价最高不超过8000元/m² ，目前各房企通过绑定装修、设备费等提高售价。			

二、市场分析 | 板块现状

1 泰禾地块 (2016.4.14)

竞得方: 泰禾地产
总占地2.2315万^m² ;
总规模2.2538万^m²
用地性质: 居住用地
成交金额: 565万元 溢价率: 0% (股权溢价3000万)
经营楼面价: 251元/^m²; 1581元/^m² (溢价后)

2 融创地块 (2017.6.26)

竞得方: 融创
总占地4.76万^m² ;
总规模11.9万^m²
用地性质: 居住用地
成交金额: 28218万元 溢价率: 94.6%
经营楼面价: 2370元/^m²

3 碧桂园地块 (2016.10.18)

竞得方: 碧桂园
总占地2.66万^m² ;
总规模3.46万^m²
用地性质: 居住用地
成交金额: 7568万元 溢价率: 60.44%
经营楼面价: 2186元/^m²



4 兴隆观星小镇

占地123.1万^m², 建筑176万^m², 容积率1.2
销售价格: 精装高层1万/^m², 精装洋房1.2万/^m²
销售情况: 2018年6月开盘至今销售约800套房源

1 兴隆融创城

占地11.75万^m², 建筑29万^m², 容积率2.5
物业类型: 15层小高84-127^m²
销售价格: 均价0.95万元/^m²
销售情况: 2017年开盘, 一期约10万^m²售罄

2 兴隆碧桂园

占地6.27万^m², 建筑8万^m², 容积率1.3
物业类型: 洋房105-282, 别墅242-268^m²
销售价格: 高层8400-9500元/^m², 洋房0.95-1万元/^m², 别墅1.4-1.5万元/^m²
销售情况: 2017年开盘, 仅剩尾房。

3 兴隆观星小镇

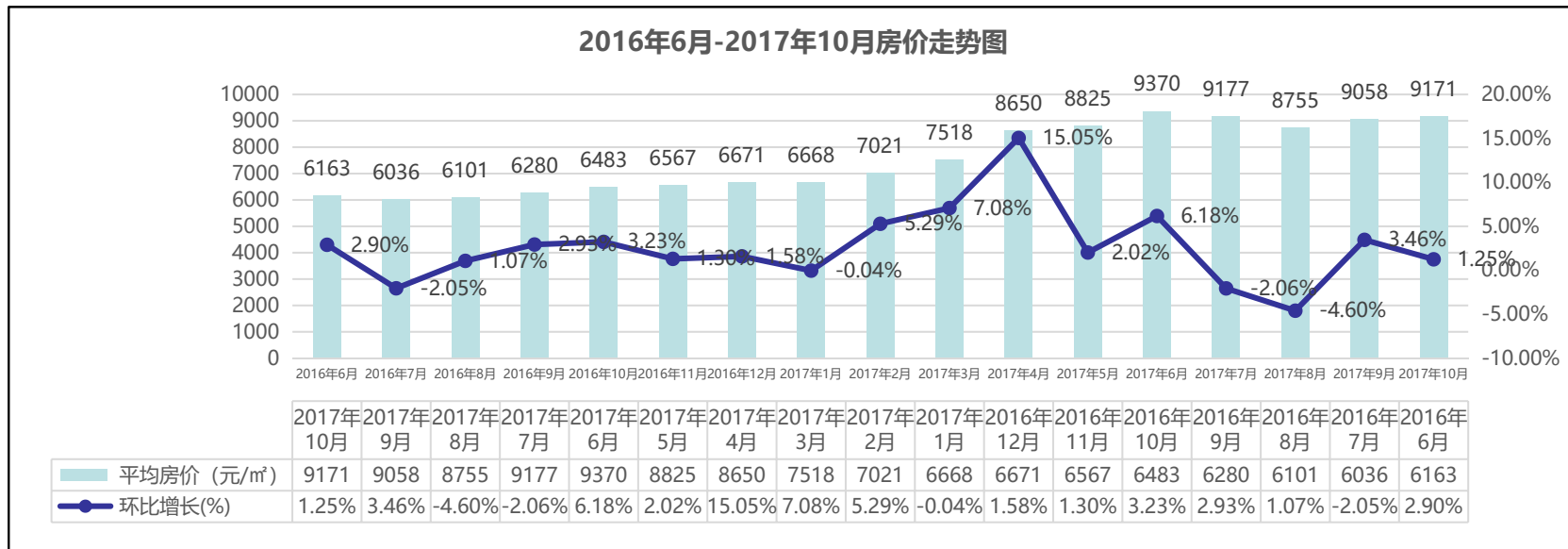
占地6.27万^m², 建筑8万^m², 容积率1.3
物业类型: 洋房105-282, 别墅242-268^m²
销售价格: 精装公寓0.9万/^m², 精装别墅1.5万/^m²
销售情况: 近4个月去化约150套房源

二、市场分析 | 土地市场现状



二、市场分析 | 房地产市场现状

兴隆2016年保持在6000-7000元/m²左右，2017年3月开始新一轮上涨，今年5月限购政策出台后出现涨幅小幅回落，进入2018年后，兴隆房价持续上涨，目前价格保持在10000元/m²左右。



二、市场分析 | 房地产市场现状-竞争格局

目前县城以及周边已经被**品牌开发商瓜分殆尽**，未来几年住宅市场供应集中爆发，会带动整个市场热度。

兴隆碧桂园项目：

占地94亩，居住用地，规划建筑面积81万²，容积率1.3，洋房建筑面积约105-280平米，精装均价为8400-10000元/平米；双拼别墅，建筑面积约240-260平米，毛坯均价为14000-15000元/平米。高层剩余层次差个别房源，别墅剩余17套。

荣盛阿尔卡迪亚兴隆雾灵

2项目：占地44亩，居住用地，规划建筑面积7.5万²，容积率2.0，洋房建筑面积78²两居、100²三居，毛坯均价为9500元/²。

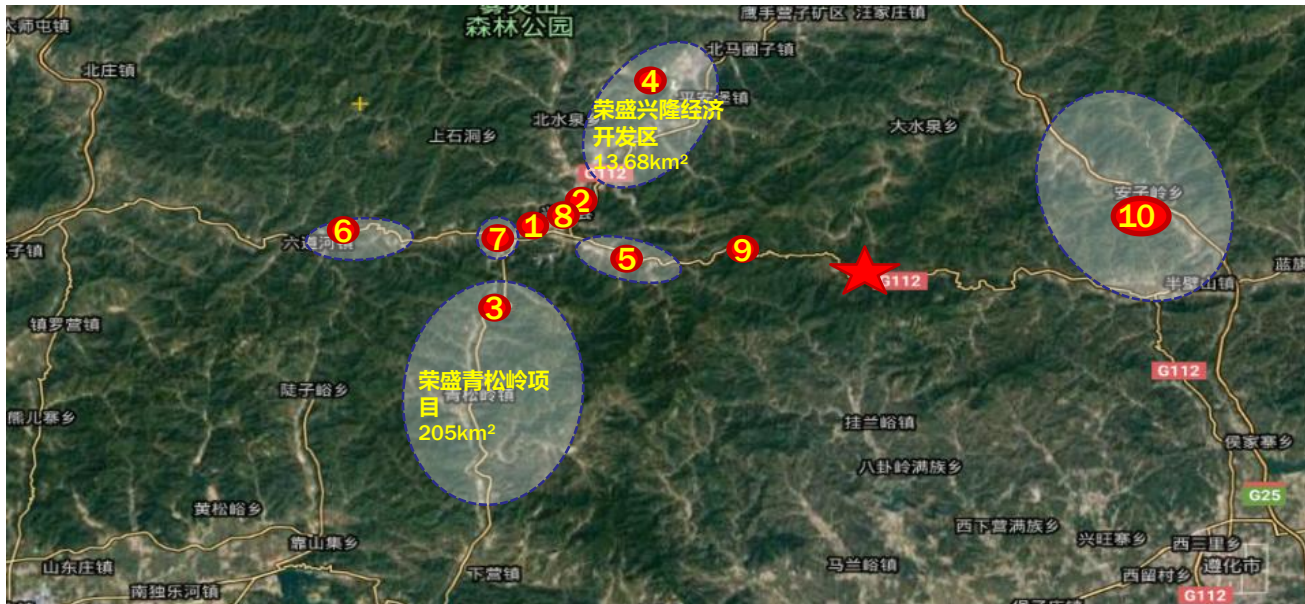
中冶置业兴隆红石砬兴隆

5城项目：占地4492亩，商住用地，规划建筑面积100万²。高层10000元/²，洋房12000元/²。2018年内中冶公司又获南土门项目152亩。

6中冶置业长城十里·春风镇项目：

占地5073亩。别墅类产品预计价格在15000元/²以上。

7阳光100兴隆高铁新城一级开发项目：
占地1000亩。



8兴隆·融创城项目：

占地176.3亩，居住用地，规划建筑面积29.4万²，容积率2.5，高层二居(建面84²)三居(建面97²)三居(建面107²)，精装均价为10000元/平米。

9观星小镇项目：

占地150亩，商业用地，规划建筑面积29.4万²，规划有精装酒店式公寓、联排、叠拼、双拼商墅，均价是15000元/²。

10荣盛青松岭项目：

荣盛青松岭区位于兴隆县青松岭乡，规划面积56277.²。旅游度假项目，10层住宅8400元/²（精装），别墅15000元/²（毛坯）。

二、市场分析 | 房地产市场现状-竞品分析

选取兴隆县融创、碧桂园项目，区域内质素相近观星小镇项目，北京周边质素相近项目（长城河谷、长城脚下饮马川）进行对比分析



目 录

- 1** 项目概况
- 2** 市场分析
- 3** 定位思路
- 4** 经济测算

文艺泛野奢禅艺小院

做山水心灵之地，明心见性，见性悟禅，将生活度假休闲艺术化

**业态：影视娱乐中心、影视主题公寓、粗茶淡饭食堂、禅修中心、发呆
书咖、商业街、合院、独院、乡村创作室**

对标项目：长城脚下饮马川 大理的小院子

十里画廊·石山下

拎包入住的精装野奢民宿、度假禅艺小院



三、定位思路 | 产品定位

整个小区动静分区，满足不同客群需求，对于动区（公共区域），生态景观影视化，公共空间影视化。对于静区，将产品打造的田园化、与山水景观相融合，恬静素雅。



影视主题公寓



三、定位思路 | 产品定位

商业配套——书咖或图书馆



商业配套——禅修中心、休闲庭院



三、定位思路 | 产品定位

商业配套——影视主题灯光夜景



三、定位思路 | 产品定位

住宅用地部分：

合院或叠拼面积控制在80-100平米

独院面积控制120-160平米

为了满足容积率，可做部分洋房



三、定位思路 | 形象定位

商业用地部分：

公寓面积控制在40-60平米

商墅面积控制80-100平米，利用商业层高优势、可以实现艺术家工作室、民宿等多种用途。





商业地块

用地面积：69472.37平方米 (104亩)

容积率：≤0.55

计容建筑面积：38100平方米

建筑密度：22.98%

绿地率：30%

住宅地块

用地面积：53685.33平方米 (80.5亩)

容积率：≤1.08

计容建筑面积：57560平方米

建筑密度：35%

绿地率：30%

三、定位思路 | 量价组合

地块物业组合及量价建议

规划条件分南北两个地块，住宅用地80.5亩，商业用地104亩，住宅容积率1.08，商业容积率0.55。

兴隆县规划设计条件审批表

2017-027

地块名称	兴隆县南天门·万融影视旅游园北侧地块			
具体位置	南天门乡郭家庄村			
用地要求	用地性质	居住用地		
	用地面积 (m ²)	18970.11m ²		
技术指标要求	主要建筑	住宅楼		
	建筑密度 (%)	/	容积率	1 ≥ 且 ≤ 1.08
	地下 (层数)	/	建筑高度 (米)	≤ 30
	建筑退道路红线距离 (m)	/		
	建筑退用地红线距离 (m)	≥ 5		
	绿地率 (%)	≥ 30		
	停车率 (%)	≥ 70		
其他要求	1、按《兴隆县城乡规划管理若干规定》进行方案设计； 2、按《城市居住区规划设计规范》进行方案设计； 3、项目方案及技术指标以兴隆县规划审批委员会【2017】第三次全体（扩大）会议第3号为准； 4、项目建设应需要满足消防、环保、国土、水务等部门及相关法律法规、法规要求。			

兴隆县住房和城乡建设局制

兴隆县规划设计条件审批表

2017-028

地块名称	兴隆县南天门·万融影视旅游园南侧地块			
具体位置	南天门乡郭家庄村			
用地要求	用地性质	居住用地、商业服务业设施用地		
	用地面积 (m ²)	104187.59 m ² ，其中住宅用地：34715.22 m ² ；商业服务业设施用地 69472.37 m ²		
技术指标要求	主要建筑	影视体验馆、酒店、商业、公寓、住宅楼等		
	建筑密度 (%)	/	容积率	商服用地 ≤ 0.55 居住用地 1 ≥ 且 ≤ 1.08
	地下 (层数)	/	建筑高度 (米)	≤ 30 (居住用地)
	建筑退道路红线距离 (m)	/		
	建筑退用地红线距离 (m)	≥ 5		
	绿地率 (%)	≥ 30		
	停车位 (率)	商服用地 304 个，居住用地停车率 70%		
其他要求	1、按《兴隆县城乡规划管理若干规定》进行方案设计； 2、按《城市居住区规划设计规范》进行方案设计； 3、项目方案及技术指标以兴隆县规划审批委员会【2017】第三次全体（扩大）会议第3号为准； 4、项目建设应需要满足消防、环保、国土、水务等部门及相关法律法规、法规要求。			

兴隆县住房和城乡建设局制

规划条件有修改，以出让为准



三、定位思路 | 产品方案

整体规划了合院产品和叠拼和多层公寓，另有沿河的1400m²特色商业街做自配套。



- | | |
|---|--|
|  合院公寓 |  叠拼公寓 |
|  影视体验馆 |  合院 |
|  特色商业街 |  叠拼 |
| |  多层公寓 |

三、定位思路 | 住宅产品



户型配比表				
户型	户数	户数比	面积	面积比
叠拼120	246	48.05%	29139	50.52%
叠拼80	72	14.05%	5760	9.99%
合院125	60	11.72%	7500	13.00%
合院120	114	22.27%	13680	23.72%
合院80	20	3.91%	1600	2.77%
总计	512	100.00%	57679	100.00%

- 叠拼 (6F+1) 120m² (+80m²)
- 合院120 m²
- 合院80m²

三、定位思路 | 地块指标

指标		商业用地	南住宅用地	北住宅用地	总指标
规划用地面积		69472.37 (104亩)	34715.22 (52亩)	18970.11 (28.5亩)	123157.7 (184.5亩)
总建筑面积		38100	37492	20487	96079
计容建筑面积		38100	37492	20487	96079
其中	叠拼		22852	12047	34899
	合院		14640	8140	22780
	住宅商业及配套			300	300
	影视体验馆	6900			6900
	商业及配套	1400			1400
	叠拼公寓	5280			5280
	合院公寓	13800			13800
	多层公寓	10720			10720
容积率		0.55	1.08	1.08	0.78
停车位		304	232	126	662
户数		叠拼公寓: 48 合院公寓: 122	住宅户数: 332	住宅户数: 180	住宅户数: 512
车户比			1:0.7	1:0.7	

销售定价

精装、家具家电、拎包入住，精装标准暂按2000元/平米。建安费、配套费、管理费、装修家具家电控制在6200元/平米之内。

土地性质	居住用地			商业用地	
产品组合	合院别墅	叠拼别墅	洋房	商墅	酒店公寓
主力户型/面积段	80m ² 、120m ²	80m ² 、120m ²	80m ² 、120m ²	80m ² 、120m ²	50m ²
建议价格(均价)	20000元/m ²	19000元/m ²	18000元/m ²	20000元/m ²	15000元/m ²

目 录

-  **1** 项目概况
-  **2** 市场分析
-  **3** 定位思路
-  **4** 经济测算



四、经济测算 | 投资测算

类别	销售总价		销售单价		单位	备注
	合计	163,368				
1、收入	住宅	102,277	18,000		元/平方米	
	商业	61,091	20,000		元/平方米	
	地下室	-	-		元/平方米	
	停车位	-	-		元/个	
2、成本		金额	税率/单价			备注
(1)土地成本	土地出让金	6,096	10%			33万/亩
	契税	244	4%			
	印花税	3	0.05%			
	小计	6,343	726			可售楼面单价(含溢价)
	前期费用	2,646				
	建安成本 (可售)	63,429	10%		6200	
(2)土地外成本	销售费用	3,757	2.3%			
	财务费用	5,587				
	管理费用	3,267	2.0%			
	增值税及附加	9,149				
	土地增值税	19,043	11.7%			
	小计	106,880				
3、毛利润		50,145				
4、所得税		12,536				
5、净利润		37,609				
6、实际净利润		37,609	100%股权			
7、净经营利润率		23.02%				

	面积 (亩)	面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	地价 (万/亩)	土地款 (万元)
商业	104.2	69,472	0.55	38,210	33.0	3,439
住宅	80.5	53,685	1.08	57,980	33.0	2,657
合计	184.7	123,158	0.78	96,190	33.0	6,096

兴隆184.7亩项目			
规划指标	合计	可售面积	备注
1、建设用地面积 (m ²)	123,158	123,158	184.7
2、总建筑面积	102,306		
2.1、地上建筑面积	96,190	87,366	
住宅	56,821	56,821	
商业	30,546	30,546	
社区配套	8,824		
2.2地下建筑面积	6,116	6,116	
停车位	6,116	6,116	
地下室	-	-	
3、容积率		0.78	

项目可售建筑面积8.7万m²，可实现销售回款16.3亿元，项目税后利润3.7亿元。

Thanks!