

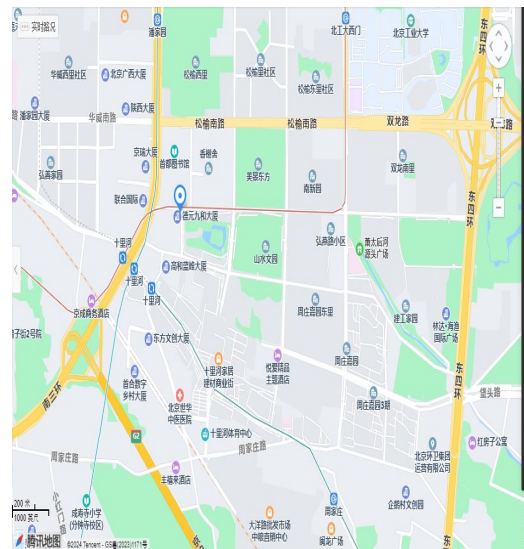
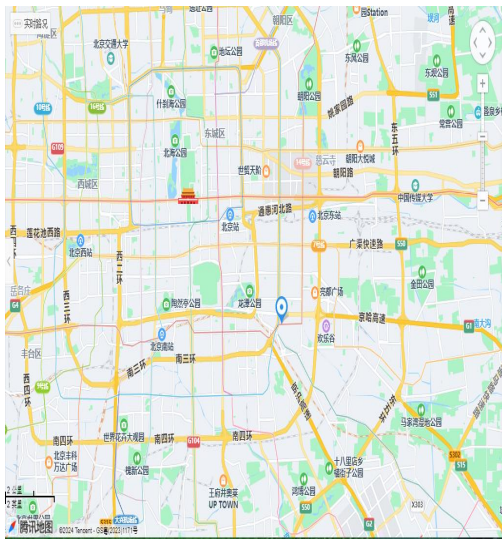
# 东三环十里河弘燕路山水文园临街独栋

## 商业项目调研报告

### 一、项目概况:

该项目是山水文园老板抵押给恒丰银行的贷款抵押物，目前物业属于恒丰银行名下的处置资产，对外报价2.7亿（价格可议）。总面积：**19021.79平方米**，6个产权证，其中负一层面积：**9142.07平方米**、一层面积**9879.72平方米**，一层、负一层层高均为**6.3米**，另外附带车位**209个**（不动产权证建筑面积**10767平方米**），产权清晰无纠纷。

该项目位于北京东三环外十里河弘燕路山水文园203号，隶属于朝阳区南磨房山水文园社区。山水文园小区总建筑面积100万m<sup>2</sup>，东临东四环隔离绿化带，北侧弘燕路为界，西侧是一条从西北到西南走向的萧太后河，东南侧是周庄嘉园社区群，山水文园小区目前正常现房价格8-9万元/m<sup>2</sup>。



该项目地理位置十分优越，处于山水文园北侧，是弘燕路临街独栋商业项目，建筑面积19021.79m<sup>2</sup>，属于山水文园小区配套公建用房，呈地上一层、地下一层分布，其硬件设备设施齐备，产权清晰，手续齐全，项目格局方正，展示面近70余米，使用率较高。地下二层是停车位，有209个，地面停车位近50个，能满足各类商业业态的停车需求。其交通十分便利，处于三、四环之间，且紧邻三环，距十里河10号线、14号线、17号线地铁站0.5km，0.5km范围内还有28路、53路、300路快内（外）环、300路内（外）环、352路、368内（外）环、378、440、513、638、680、687、846、973、976、985、快速直达专线146和91路、首都机场大巴北京南站线、夜30路外环、转19路、专72路、439、986路等30余条公交线路经停站点。



该项目人流量较大，商服设施配套齐全，3km范围内其常驻人口30余万，办公写字楼和小区密集，主要有山水文园、弘善家园、潘家园小区、松榆西里、松榆东里、双龙南里、周庄嘉园东里以及周庄嘉园小区、柚米国际社区等；其周边拥有多家银行、机关单位、医院诊所、学校、商场等，商业前景较好，性价比高，其中学校有：松榆里小学、南磨房小学、垂杨柳中学、北京工业大学、北工大附中、新升小学、十八里店中学、北京乐器研究所、星河双语学校等，首都图书馆、朝阳区图书馆（新馆）也近在咫尺；医院有：朝阳急诊抢救中心、朝阳中西医结合急诊抢救中心、中国医学科学院肿瘤医院、朝阳妇幼保健院、中山医院、三环肿瘤医院、垂杨柳医院、朝阳区疾病预防控制中心、北京御源堂中医诊所等；购物场所有：十里河建材商业街（含众多建材市场、灯饰城、居然之家、家和家美等）、铭泽生活广场、双龙超市、十里河奇石花卉城、京客隆、沃尔玛超市、麦德龙超市、乐购、永辉超市、盒马生鲜、燕莎奥特莱斯、红星美凯龙、百盛、迪卡龙、特力屋、伊利诺伊家居以及众多社区街边店铺等；休闲娱乐配套有：欢乐谷、北京古玩城、东都影城、CBD高尔夫、华威京体游泳馆等；餐饮酒店有：玉林烤鸭、106精品家常菜、鲍鱼王子、权金城、东来顺、船舶重工酒店、京瑞酒店、长安戴斯大饭店、工大建工饭店等。

## 二、区域商业调研：

周边 1 km 范围左右零星商铺基本上聚集周庄嘉园及其他社区和东三环南路临街及其东南边支线临街，多以百货、洗衣店、便利店、足浴店、药店、烟酒店、小餐饮等便民服务为主，临街底商租金报价（疫情后）每天每平米均在一层 8—10 元，实际落签价 7—8 元/天/㎡，二层报价 4—6 元/天/㎡之间，实际落签价 4.5 元/天/㎡左右，地下 2.0—2.5 元/天/㎡之间。

## 三、项目投资收益预测分析：

### （一）根据对项目调研情况整体分析：

优势：A、项目区位优势明显，交通便利，写字楼大厦和小区密集，幼儿园和中小学集中，医院和企事业单位众多；

B、作为社区配套商业，格局较好体量适中，停车位充足，好规划，与周边商业形成错位互补的经营，给周边商务人士和常驻居民带来便捷的生活服务；

C、水、电、燃气、消防及其硬件基本能够满足各业态经营需求。

劣势：A、项目近距离成熟同质化商业场所众多，基本上涵盖了餐饮、商超、休闲娱乐等各类品项和较为知名的品牌，给项目定位和招商带来的难度较大，其竞争优势不是很强；

B、作为 1.9 万平米的一个商业体，其地下面积占整体面积近 50%，与周边同等商业相比租金水平落差较大，且负一、负二层至一层没

有直梯，给商业项目的招商和品牌引进带来一定的局限，后期改造成本加大；

C、项目周边东三环南路及其周边社区临街商铺都已成熟，基本上能够满足各小区居民的生活需求，给项目经营品类带来很大的局限性。

鉴于此，项目规划定位为：以服务周边商务、白领及社区高端人士为主并与周边成熟商业形成错位经营的文化和休闲体验商业场所；

## （二）招商经营模式：

一是分租：一层临街可以分割出一层四分之一的面积作为门面商铺，以休闲餐饮、简餐、银行、药店为主，其他面积以文化和休闲体验为主，影院（非标）、中高端汤泉、健身理疗、KTV、体育、儿童体能训练、儿童艺培，口腔医院等，整体平均租金预估3.5—4元/天/m<sup>2</sup>，分租分段分块计租，租金水平视其情况可变，整体租金水平较高，同时招商战线长，人力成本较高，后期招商补商几率大；预估年租金收益2430万元至2700万元。

二是整租：以中高档品牌汤泉为主；租金预估3元/天/m<sup>2</sup>，能够整租的汤泉品牌有一定的实力和运营能力，能可持续经营比较稳定，也可节省人力成本，但整体租金水平相对较低，签约年限不低于10年，装修免租期长，预估年租金收益在2100万元—2300万元（含每三年递增5%）。

不管是整租还是分租，均做到统一规划布局、统一招商运营、统一品牌形象、统一策划宣传、统一营销推广、统一监督管理、统一物业服务、统一营业时间。

综上是十里河弘燕路山水文园临街独栋商业调研分析报告，预计10到11年能够收回该项目全部投资，并能得到19000平米的房产归属感。

后附产权证（6个）



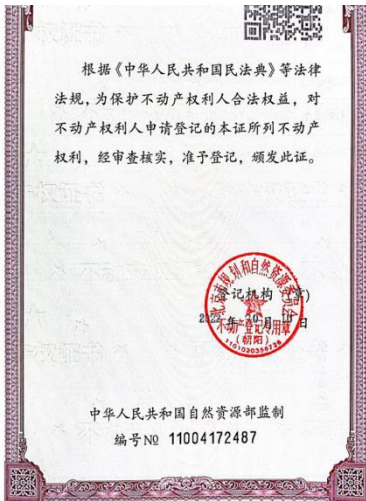
京(2022) 期 不动产权第 0077 号	
权利人	银行股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区周庄山水文园203号楼1层101
不动产单元号	110105 028001 0300074 F00200238
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	配套公建
面积	共有宗地面积 68012.99平方米/房屋建筑面积 70.95平方米
使用期限	
权利其他	房屋结构:砖混结构 专有建筑面积:70.95平方米 分摊建筑面积:0.35平方米

203号楼1层101产权图片



京 ( 2022 ) 朝 不动产第 0077 号	
权利人	银行股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区周庄山水文园203号楼1层102
不动产单元号	110105 028001 0000074 F00200239
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	配套设施
面积	共有宗地面积 68012.99平方米/房屋建筑面积 89.46平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:68.12平方米 分摊建筑面积:0.34平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:1层

203号楼1层102产权图片



京 ( 2022 ) 朝 不动产第 0077 号	
权利人	银行股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区周庄山水文园203号楼1层103
不动产单元号	110105 028001 0000074 F00200240
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	配套设施
面积	共有宗地面积 68012.99平方米/房屋建筑面积 89.54平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:68.2平方米 分摊建筑面积:0.34平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:1层

203号楼1层103产权图片

京 ( 2022 ) 朝 不动产第 0077 号	
权利人	银行股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区周庄山水文园203号楼-1层104
不动产单元号	110105 028001 0000074 F00200223
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	配套设施
面积	共有宗地面积 68012.99平方米/房屋建筑面积 18284.74平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:18194.44平方米 分摊建筑面积:90.30平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:-1层



203号楼1层负1层104产权图片



京(2022) 期 不动产权第 0077 号	
权利人	银行股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区周庄山水文园203号楼1层105
不动产单元号	110105 028001 0300074 F00200241
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	配建公建
面积	共有宗地面积 68012.99平方米/房屋建筑面积 529.7平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:527.08平方米 分摊建筑面积:2.62平方米 房屋总层数:3层 房屋所依层:1层

203号楼1层105产权图片



京(2023) 期 不动产权第 00 号	
权利人	银行股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区周庄山水文园203号楼-1层-001等(209)套
不动产单元号	[[110105 028001 0300074 F002000008]等(209)个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	车位
面积	共有宗地面积 68012.99平方米/房屋建筑面积 19707.66平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

203号楼不动产(车位)产权图片

2024. 4. 12