

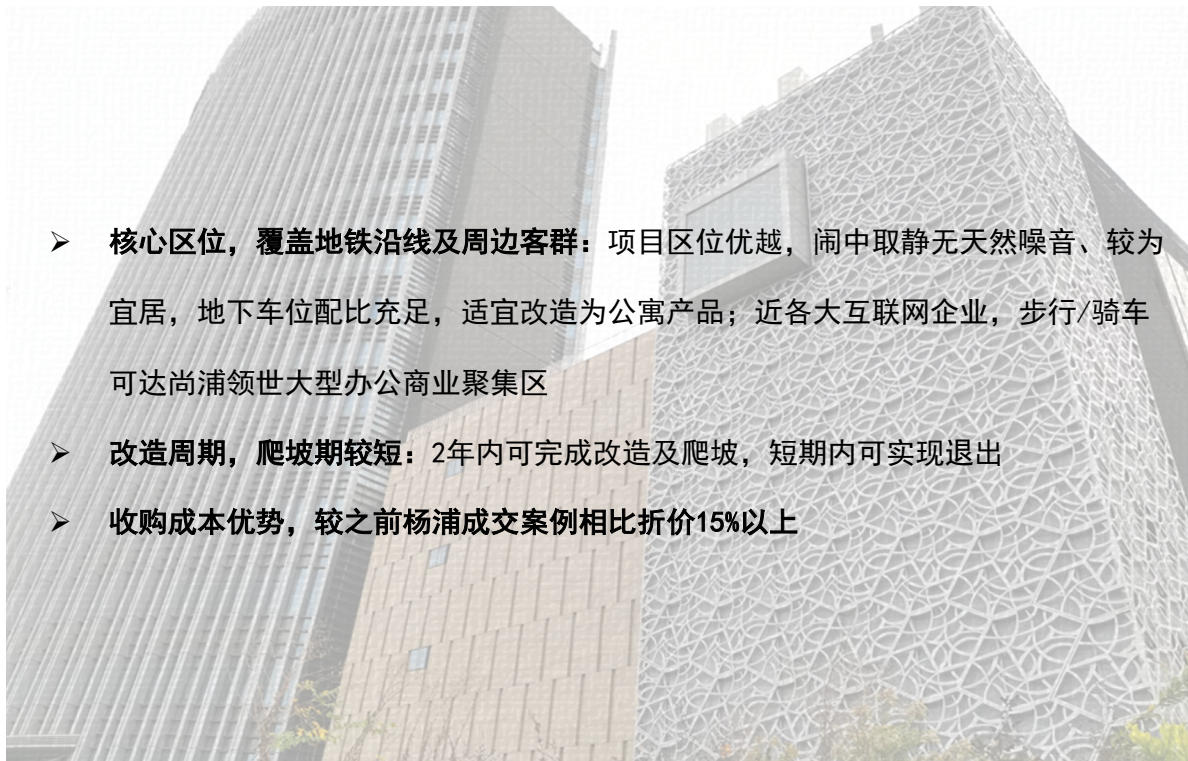
# 波司登大厦

改公寓项目





## 投资亮点



- **核心区位，覆盖地铁沿线及周边客群：**项目区位优势，闹中取静无天然噪音、较为宜居，地下车位配比充足，适宜改造为公寓产品；近各大互联网企业，步行/骑车可达尚浦领世大型办公商业聚集区
- **改造周期，爬坡期较短：**2年内可完成改造及爬坡，短期内可实现退出
- **收购成本优势，较之前杨浦成交案例相比折价15%以上**

## 项目参数指标

项目地址	上海市杨浦区政府路18号
土地用途	办公，剩余32年（至2056年） 商业，剩余25年（至2049年）
土地面积	10,311平方米
总建筑面积	58,246平方米
地下车库	13,713平方米
计容面积	44,533平方米
办公	21,638平方米
商业	22,895平方米 (其中4,595平米是地下1层的商业面积，有经营性用途并纳入计容)
改造公寓数	848间
交易方式	股权交易
总价 单价	800,000,000元   17,964元/平方米
改造总成本 单位成本	97,190,000元   2,182元/平方米
投资期限	3年
稳定期租金收入	7,019万/年
稳定期NOI	5,446万/年
Cap rate	6.0%
IRR/EM	15.8%/1.51X



## 区位分析

项目位于杨浦区五角场北侧，属于上海五角场板块：

- 距离地铁10号线江湾体育场站1公里，距离20号线国和路站仅600米（规划）
- 通过轨交10号线直达四川北路商务区（14分钟）、南京东路商圈（18分钟）、新天地（24分钟），轨交优势明显，承接大量轨交客户
- 临近五角场商务区，周边名校和名企云集，房屋租赁需求巨大
- 周边2公里有万达广场、合生汇、百联又一城、苏宁易购、国华广场等，配套齐全，生活便捷
- 闹中取静无天然噪音、较为宜居，地下车位配比充足，适宜改造为公寓产品





# 客群分析



办公集群	办公面积	办公人口	代表企业
尚浦中心	20万方	25,000+	字节跳动、NIKE、家化、汉高、庄成、马牌轮胎
国华广场	2.6万方	2,000+	叠纸、哔哩哔哩、字节
创智天地	50万方	36,800+	易安信信息技术研发、高米科技集团、戴尔EMC、赛特斯、易保网络技术

项目周边1KM范围内覆盖11万人口，3KM范围内覆盖85万人口。周边企业集中在三门路尚浦领世办公集群，已入住的知名企业代表有字节跳动、Bilibili、叠纸等互联网企业，还有NIKE、汉高、家化、庄臣等跨国企业大中华区/亚太区总部办公。周边预期有大量较高收入互联网从业人员聚集，产生较高品质住宿租赁需求。

以字节、bilibili员工为代表的客群倾向于在公司周边3公里内租房，以享受公司1000-2000元/月的租房补贴。整体客群预算主要区间在4500-6500元/月。租户群体偏年轻，倾向于居住在品牌公寓享受到更好的生活服务及社群活动。本项目项目距尚浦中心、国华国际广场、创智天地直线距离不超过1.5公里，骑行、打车前往主要办公集群时间均在20分钟内。



需求端

- 相对高的预算
- 高品质要求
- 在房补范围内

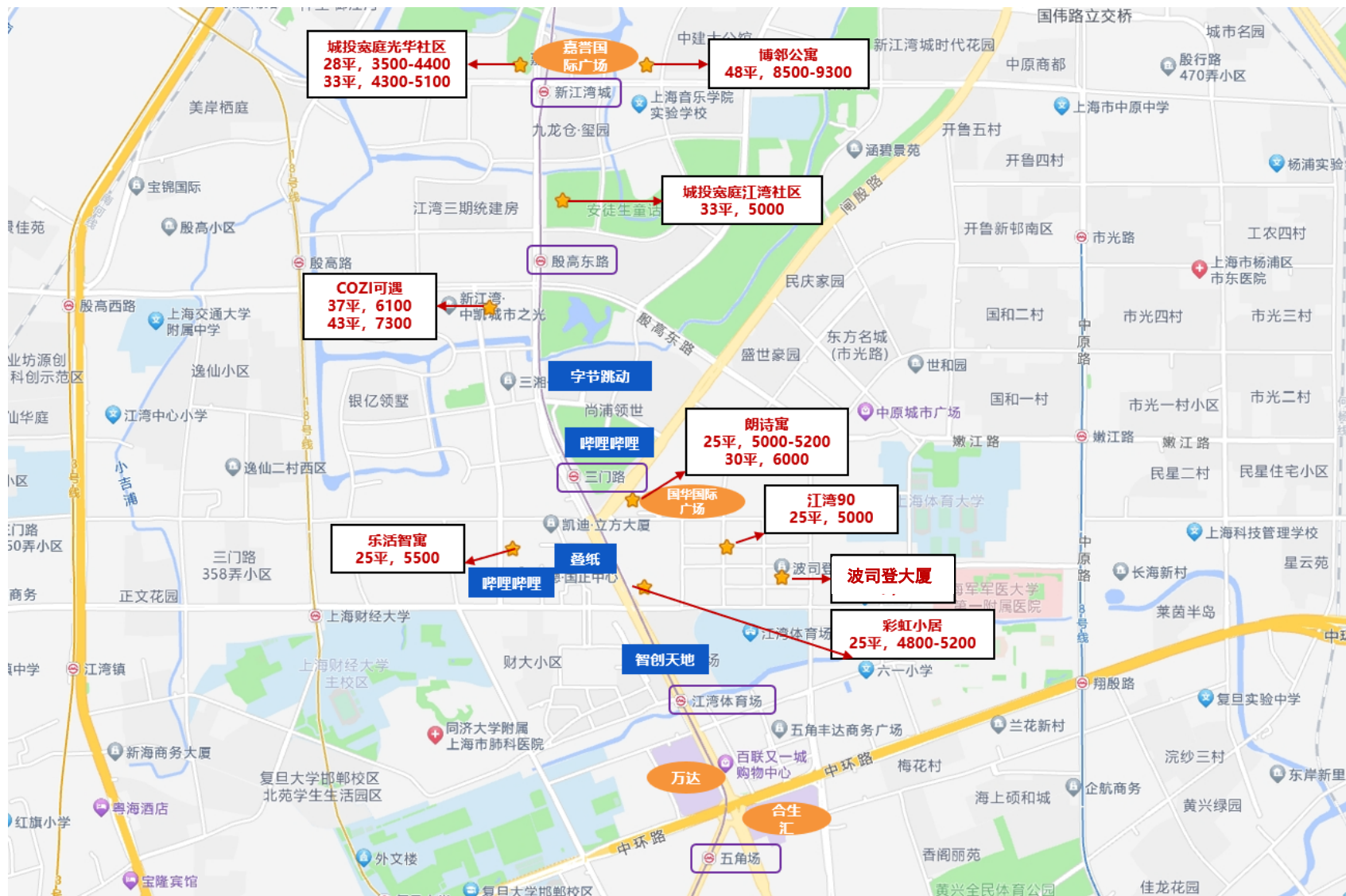
- 价格适中，户型升级
- 品质服务及公区配套
- 通勤时间15-20分钟



本案供给端



## 周边集中式公寓分析



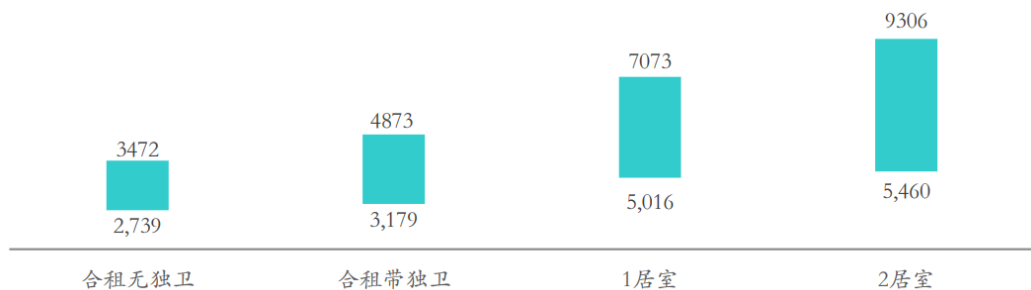
项目周边长租公寓市场需求旺盛，周边集中式公寓项目出租率保持在稳定高位，定位普遍单房在5,000元/月左右，对BSD的定价有较好支撑。

保租房项目开间供应量大，开间户型均处排队轮候状态，供需两旺。

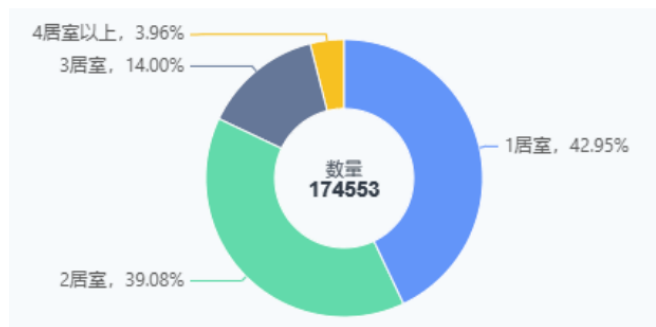


板块内近六成小区年限集中在2000年之前，整体社区成熟，但租客在区域内可选择的住宅租赁主要为老破小/高层筒楼。周边楼梯房原始一室整租大部分5000元以上。

### 1公里范围合租/整租各户型月租金范围



### 周边小区户型分布



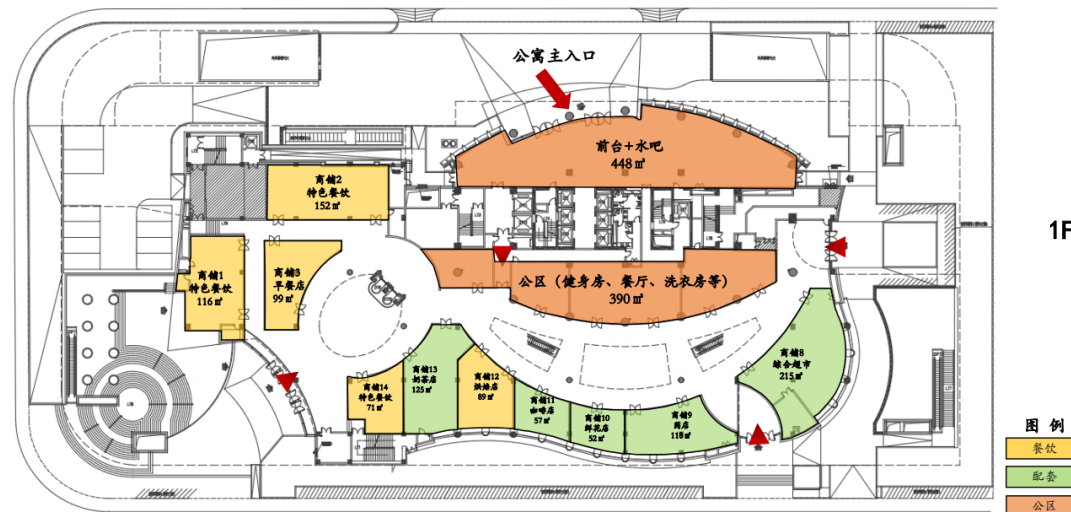
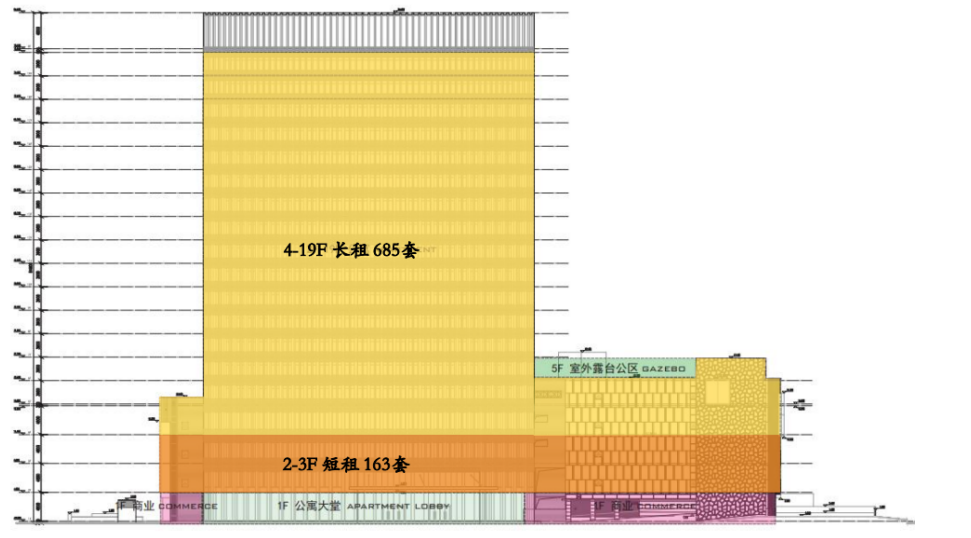
### 周边住宅



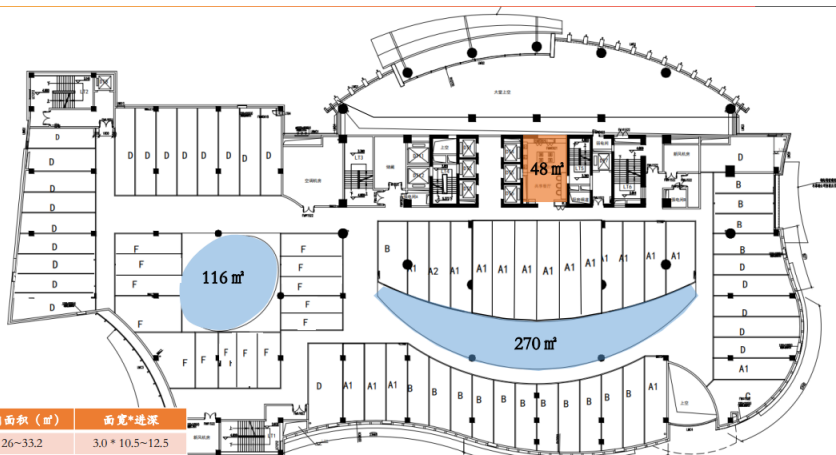


由城家进行改造，共计改造848间房，其中1F为餐饮、配套及公区，2F-3F为短租特行，4F-19F为纯长租纳保。

剖面图

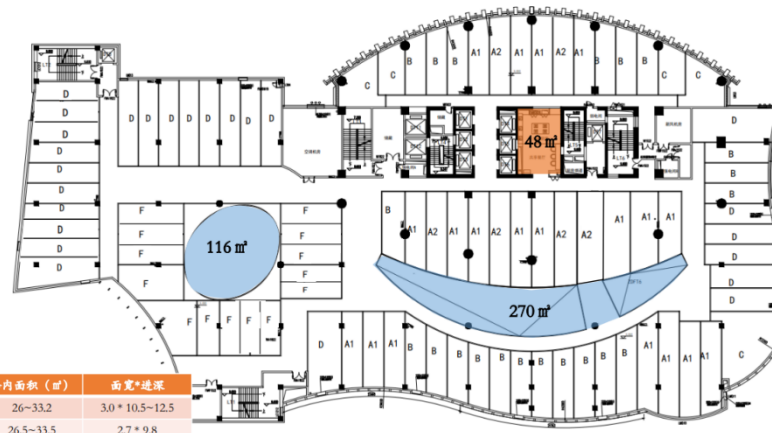


2F



户型	套内面积 (㎡)	面宽*进深
A1	26~33.2	3.0 * 10.5~12.5
A2	26.5~33.5	2.7 * 9.8
B	25.7~29.2	2.7 * 8.6~10.5
C	22.6~36.2	3.0~4.1 * 7.2
D	32.5~34.4	3.0~5.2 * 8.8~11.2

3F



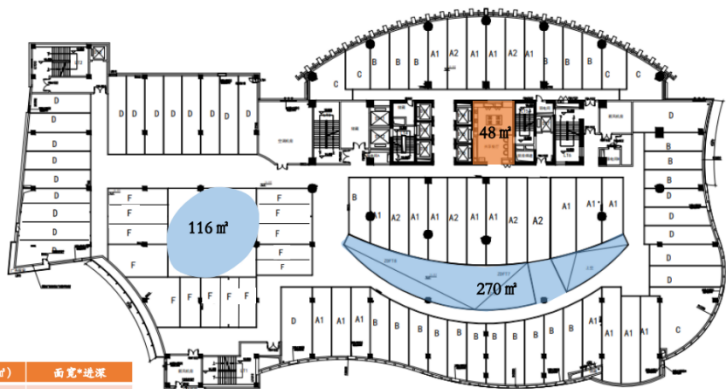
户型	套内面积 (㎡)	面宽*进深
A1	26~33.2	3.0 * 10.5~12.5
A2	26.5~33.5	2.7 * 9.8
B	25.7~29.2	2.7 * 8.6~10.5
C	22.6~36.2	3.0~4.1 * 7.2
D	32.5~34.4	3.0~5.2 * 8.8~11.2

声明：本页和本页内包含的信息并不构成要约出售或邀请要约购买任何产品，也不构成管理人的任何承诺。我们对投资者的最低投资收益作任何承诺，亦不保证投资本金可被全部或部分收回，潜在投资者应有充分财务能力及意愿承担风险，应独立判断、作出决策，并自担投资风险。管理人可能视情况调整部分要素，任何商业条款应以正式签署的协议为准。



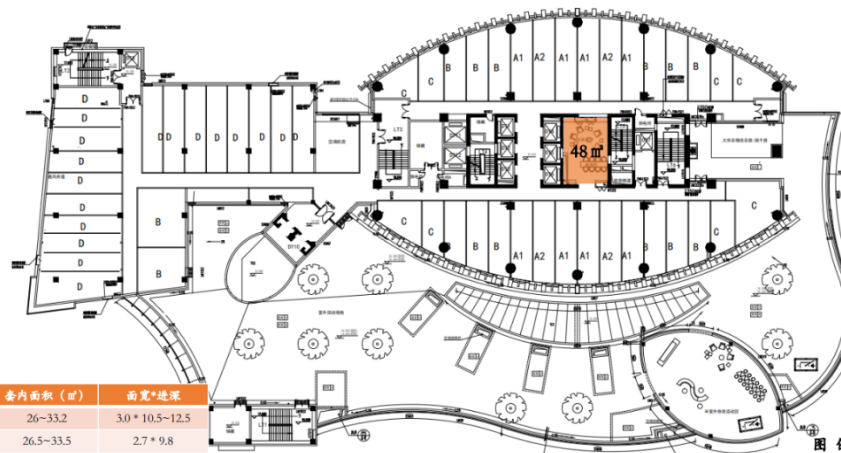
# 改造方案 (续)

4F



户型	套内面积 (㎡)	面宽*进深
A1	26~33.2	3.0 * 10.5~12.5
A2	26.5~33.5	2.7 * 9.8
B	25.7~29.2	2.7 * 8.6~10.5
C	22.6~36.2	3.0~4.1 * 7.2
D	32.5~34.4	3.0~5.2 * 8.8~11.2

图例  
公区

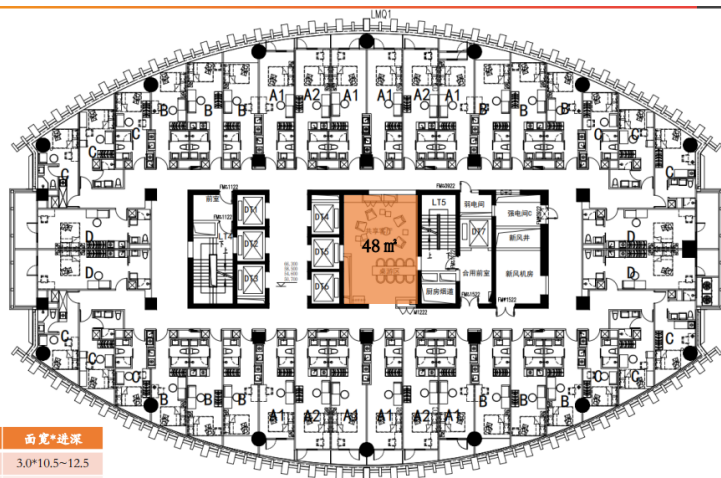


户型	套内面积 (㎡)	面宽*进深
A1	26~33.2	3.0 * 10.5~12.5
A2	26.5~33.5	2.7 * 9.8
B	25.7~29.2	2.7 * 8.6~10.5
C	22.6~36.2	3.0~4.1 * 7.2
D	32.5~34.4	3.0~5.2 * 8.8~11.2

图例  
公区

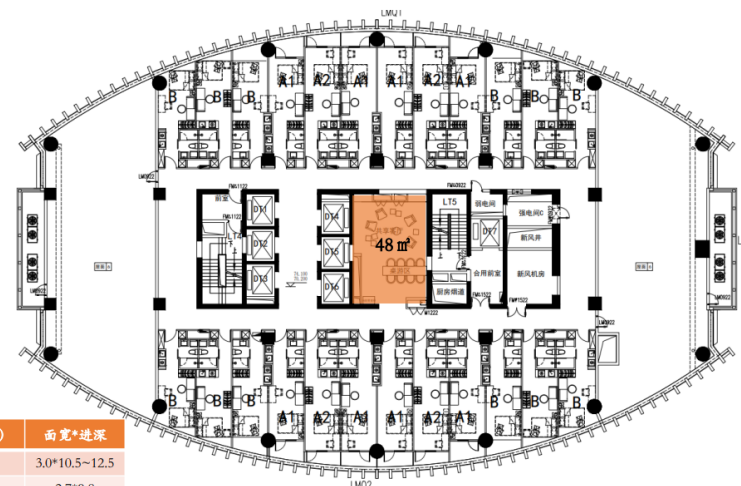
5F

6-18F



户型	套内面积 (㎡)	面宽*进深
A1	26/27.9	3.0*10.5~12.5
A2	26.5	2.7*9.8
B	20.3-24.4	2.7*7.1~9.0
C	16.6-20.2	3.0*7.3
D	34.4	3.05*10.6

图例  
公区



户型	套内面积 (㎡)	面宽*进深
A1	26/27.9	3.0*10.5~12.5
A2	26.5	2.7*9.8
B	20.3-24.4	2.7*7.1~9.0

图例  
公区

19F

声明：本页和本页内包含的信息并不构成要约出售或邀请要约购买任何产品，也不构成管理人的任何承诺。我们不对投资者的最低投资收益作任何承诺，亦不保证投资本金可被全部或部分收回，潜在投资者应有充分财务能力及意愿承担风险，应独立判断、作出决策，并自担投资风险。管理人可能视情况调整部分要素，任何商业条款应以正式签署的协议为准。



## 改造方案（续）

### 改造前楼层业态分布

楼层	改造前楼层业态分布
6-19	办公
1-5	商业
B1	商业



### 改造后楼层业态分布

楼层	改造后楼层业态分布
4-19	长租公寓（685间客房）
2-3	酒店（163间客房）
1	商业+838㎡前台公区
B1	商业

### 改造成本

项目	成本金额
单房改造成本	114,5611元/间
合计改造成本	97,190,000元
合计改造成本单价	2,463元/㎡
代建管理费	4,859,500元

### 短租部分总体房型分布及定价

户型	整栋房量	建面	日租定价	建面坪效
开间	139	36	400	334
大开间	14	56	450	239
一室一厅	10	82	500	184
合计	163	46	410	269



### 长租部分总体房型分布及定价

户型	整栋房量	建面	长租定价	建面坪效
开间	343	37	5,018	136
大开间	300	47	5,581	118
一室一厅	42	58	6,295	108
合计	685	43	5,343	125



## ➤ 项目运营收入成本测算

长租公寓收入假设	单位
总房间数	848 间
日租房间数	163 间
日租比例	19%
日租 ADR	410 元/间/天
稳定期首年均价	6,624 元/间/月
长租租金	5,343 元/间/月
日租租金	12,313 元/间/月
稳定期出租率	92%
长租	93%
日租	88%
其他收入	2.0%
长租租金增长率	3.0%
短租租金增长率	1.2%

车位收入假设	单位
车位数	366 个
首年出租率	40%
稳定出租率	60%
月租金	550 元/月

商业收入假设	单位
可租赁面积	1,094 平米
含物业均价	5.20 元/平米/天
首年出租率	45%
稳定出租率	93%
租金增长率	2%
运营成本	30%
地下商业租金	1,984,476 元/年

税率	单位
纳保增值税	1.85%
特行增值税	6.00%
商业增值税	9.00%
车位增值税	9.00%
纳保房产税	4.80%
假设资产原值	35,626 万元
特行从价房产税	545,526 元/年
纳保房产税	4.00%
商业房产税	12.00%
车位房产税	12.00%

## ➤ 公寓运营间夜成本测算

成本项	占比	第二年稳定期 间夜成本 (元/日/间)	第二年稳定期 年度金额 (万元)
人力成本	39.3%	10.5	3,262,309
非客房服务成本	5.5%	1.7	523,556
能源费用	10.6%	3.1	950,874
日常修理费	4.1%	1.1	340,472
办公通讯服务	4.1%	1.1	340,472
客房费用	10.6%	3.1	965,502
推广费	19.2%	5.5	1,702,831
专业服务费	1.5%	0.4	123,808
财务通道费	4.4%	1.2	372,237
业务招待费	0.4%	0.1	30,952
其他运营费用	0.6%	0.2	46,428
<b>成本合计</b>	<b>100%</b>	<b>28.0</b>	<b>8,659,441</b>



## 现金流预测 (续)

经营收入测算 (万元)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
公寓房间数 (纳保长租)	685	685	685	685	685	685	685	685	685	685
公寓房间数 (特行长租)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公寓房间数 (特行短租)	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
公寓出租率 (纳保长租)	50%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
公寓出租率 (特行短租)	50%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
平均房价 (纳保长租, 含税)	5,343	5,503	5,668	5,839	6,014	6,194	6,380	6,571	6,768	6,971
平均房价 (特行短租, 含税)	12,313	12,461	12,610	12,761	12,915	13,070	13,226	13,385	13,546	13,708
公寓租金涨幅 (长租)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
公寓租金涨幅 (短租)	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%
公寓租金收入	3,400	6,352	6,504	6,660	6,820	6,985	7,154	7,327	7,506	7,689
公寓其他收入	68	127	130	133	136	140	143	147	150	154
商业租金单价	5.20	5.30	5.41	5.52	5.63	5.74	5.86	5.97	6.09	6.21
商业租金增长率	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
出租率	45%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
地上商业租金收入	93	197	201	205	209	213	217	222	226	231
地下商业租金收入	198	198	208	208	208	219	219	219	230	230
地下租金增长率	-	-	5.0%	-	-	5.0%	-	-	5.0%	-
车位收入	97	145	145	145	145	145	145	145	145	145
公寓含税总营收	3,857	7,019	7,188	7,351	7,519	7,701	7,878	8,060	8,257	8,448
运营间夜成本	28	28	29	30	30	31	31	32	32	33
运营成本涨幅	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%
商业运营成本	28	59	60	61	63	64	65	67	68	69
运营成本	764	941	958	975	993	1,011	1,029	1,048	1,067	1,086
GOP	3,093	6,079	6,230	6,376	6,526	6,691	6,849	7,012	7,190	7,362
GOP率	80%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
NOI	2,446	5,074	5,163	5,290	5,421	5,563	5,702	5,844	5,998	6,148
NOI Margin	63%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	73%	73%	73%
NOI Yield	3.00%	6.16%	6.32%	6.47%	6.63%	6.81%	6.97%	7.15%	7.34%	7.52%
运营管理费	193	351	359	368	376	385	394	403	413	422

声明: 本页和本页内包含的信息并不构成要约出售或邀请要约购买任何产品, 也不构成管理人的任何承诺。我们不对投资者的最低投资收益作任何承诺, 亦不保证投资本金可被全部或部分收回, 潜在投资者应有充分财务能力及意愿承担风险, 应独立判断、作出决策, 并自担投资风险。管理人可能视情况调整部分要素, 任何商业条款应以正式签署的协议为准。