

GEMDALE MANAGEMENT

# 石家庄市鹿泉区海山华府二期

(金地地产在谈品牌代建合作)

汇报时间 | 2024年07月



Contents

目录

## 一、项目基础情况

- 1.1 基础信息表
- 1.2 代建合作模式概览
- 1.3 项目城市区位
- 1.4 红线及四至
- 1.5 周边配套
- 1.6 土地属性初判
- 1.7 土地市场概况
- 1.8 住宅市场概况
- 1.9 市场概况
- 1.10 竞品分布及概况
- 1.11 项目定位及方案
- 1.12 城市资金监管要求和执行情况
- 1.13 委托方情况及实力分析
- 1.14 项目接触程度
- 1.15 委托方需求分析
- 1.16 本项目的竞企及优势分析

## 二、项目代建可行性初判

- 2.1 管理公司：法务/财务/市场提示
- 2.2 品牌准入评估
- 2.3 委托方主体风险评估
- 2.4 代建协议核心条款
- 2.5 项目包干成本测算及对标
- 2.6 代建收费明细
- 2.7 项目经济测算及现金流
- 2.8 现金流测算
- 2.9 分成预估
- 2.10 负面清单
- 2.11 结论

## 1.1 基础信息表

项目名称		鹿泉海山华府二期项目	项目位置	石家庄鹿泉区海山公园北侧，海山华府一期西侧		用地性质	住宅		项目信息来源	晋冀公司	
规划条件	占地面积	42006m <sup>2</sup>	可售部分	住宅+底商	104832m <sup>2</sup> (底商2440, 额外考虑7199m <sup>2</sup> 装配式赠送面积不计容可售)	其它要求	90/70政策		无		
	容积率	2.3					限高		54m		
	绿地率	35%					地块特殊性规划要求				
	总计容面积	96614m <sup>2</sup>					不可售计容面积的产权归属		社区配套		
	建筑面积	126545m <sup>2</sup>					保障房\人才安居房配建要求		无		
	不可售面积	1121m <sup>2</sup>		小计	104832m <sup>2</sup>		散售自持规定		无		
初判阶段项目关键指标	计划开盘时间	2025年3季度		总货值*	约11亿		计容楼面价	2347元/m <sup>2</sup>		销面价	2214元/m <sup>2</sup>
	项目售价预估	小高毛坯9700元/m <sup>2</sup> ，洋房10700元/m <sup>2</sup> ，底商12000。车位：8万/个									
	<p><b>2024年9月19日摘地</b></p> <p><b>2024年10月30日取得土地证 (土方清运中)</b></p>										

□ 项目位于鹿泉区主城区海山公园北侧，紧邻石柏北大街、福中路，交通便利。

区域	地块名称	土地面积 (万平)	容积率	计容面积 (万平)	商业比	住宅计容面积 (万平)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
鹿泉	鹿泉区海山华府二期地块	4.2	2.3	9.7	0	9.3	2347



### 1.3 红线及四至

- 项目位于石家庄鹿泉区海山公园北侧，紧邻石柏北大街、福中路，东侧紧邻海山华府一期。
- 项目地块内部已平整。



## 1.4项目周边配套

- 项目周边3公里范围内商业、教育、医疗、公园等生活配套齐全，位于鹿泉区核心区域，紧邻获鹿镇中学，还山公园；距鹿泉区主要就医点鹿泉区中医院、鹿泉区人民医院仅约2KM。



商业
教育
医疗
公园

## 1.4 项目周边配套—交通（道路对外通达性）

- 项目位于鹿泉区石柏大街西侧，福中路南侧；经由石柏大街可接驳石家庄市主干道和平路，可实现40分钟通达市内各区域，交通便利。
- 地块1公里内公交线路丰富，经由海山公园站乘鹿泉1路公交车可通达省人民医院、省二院、信访局、解放纪念碑等市内主要站点。



## 1.5 红线内外不利因素：无

不利因素	有画勾	不利因素描述， 及到项目红线距 离	对方案成本的影响	对客户的影响
噪音、污染、恶臭（机场、铁路、公路、立交桥、工厂、集市、学校、车站、货场、造纸厂、化工厂、橡胶厂、废品站、产生烟雾和扬尘的场所、垃圾场、污水河/塘/沟渠等）				
宗教、禁忌（庙宇、教堂、清真寺、殡仪馆、火葬场、公墓、监狱或看守所、刑场等）				
危险物及辐射（高压电线路、变电站、雨污水泵站、核电站、油气库站、弹药库、微波通道、无线通讯基站、高铁、辐照中心等）				
环境变迁（规划中的公路、道路、高架桥、铁路建设；绿地、水面、树林等改变现状）				
地下状况（地下管线、电缆、暗渠、水渠、沟壑、池塘、地下有原建筑物桩基或其他建筑物构筑物）				
地表状况（地表有堆土、坑池、地表现状建筑物、保留或拆除物、林木、青苗、鱼塘等，以及是否完成相应补偿）	√	地表有一期项目堆土	适度考虑部分费用	无
属于填湖、填海地块、是否临湖/河/江/海				

## 1.5 土地属性初判

土地区位	土地属性	典型特征参考	本项目落位
城市成熟区	城市刚需	1) 要求公共交通密集, 站点在步行距离内, 周边有较完善的生活配套; 2) 周边有一些不利因素(如噪音、污染源等), 居住价值一般; 3) 地块规模可能比较小, 不易营造小区环境;	
	城市改善	1) 周边配套完善, 交通便捷; 2) 周边环境比较好, 通常较为安静; 3) 地块具备一定规模, 可营造小区环境, 适宜居住;	
	城市商住	1) 地块商务属性高, 周边写字楼密集, 交通高度发达, 享受市中心级别配套; 2) 地块规模可能比较小, 周边可能有不利因素影响, 如交通噪音; 3) 商业价值高, 居住价值一般;	
城市近郊	近郊刚需	1) 公共交通比较便利, 步行距离内有公交\轨交站点, 可由此抵达城市几个主要的成熟地段; 2) 周边配套比较齐全, 可满足日常生活的需要; 3) 周边可能有一些不利因素(如噪音、污染源等);	
	近郊改善	1) 交通便捷, 可快速到达, 离城市成熟区域比较近, 周边有比较完善的生活配套; 2) 相对市中心居住密度低, 地块所在区域居住氛围良好(水质、空气质量好); 3) 地块具有一定的规模, 可营造小区环境, 适宜居住;	√
城市郊区	郊区刚需	1) 距离目标客户原有居住(工作)地点较远; 2) 公共交通不便利, 公交线路较少甚至基本没有, 搭乘轨交至城市成熟区需要比较长的时间; 3) 项目周边配套比较匮乏, 主要需要依赖小区内部解决; 4) 可营造小区环境; 5) 地块条件甚至可能只有三通(水电路);	
	郊区享受	1) 有比较好的自然资源和景观资源; 2) 距离城市较远, 但有快速道路可达; 3) 没有完善生活配套, 但地块周边可能有休闲配套; 4) 地块具有一定规模, 居住密度比较低;	
城市高端板块	城市高端	1) 位于城市稀缺地段或占有城市的稀缺景观资源; 2) 周边配套十分齐全而且配套等级高; 3) 地块有一定的规模, 可营造很好的社区环境;	
郊区高端板块	郊区高端	1) 位于郊区, 占有非常稀缺景观资源; 2) 居住密度很低; 3) 地块的私密性比较高;	

## 1.6 土地市场

2020年至今鹿泉区共供应国有住宅建设用地成交14宗，均为勾地，补证项目地价不具备参考意义，鹿泉核心区勾地成交楼面价在3100元/m<sup>2</sup>以上（鹿泉二街地块涉及一级返还，楼面价不具参考意义）。

- 1、保利城  
楼面价2908元/m<sup>2</sup>  
(2020.2.12摘牌)
- 2、和院1号  
楼面价2908元/m<sup>2</sup>  
(2020.2.12摘牌)
- 3、龙湖九里晴川  
楼面价4000元/m<sup>2</sup>  
(2020.4.14摘牌)
- 4、海山华府一期  
楼面价3564元/m<sup>2</sup>  
(2020.12.28摘牌)
- 5、厚德礼著北区  
楼面价3113元/m<sup>2</sup>  
(2021.2.19摘牌)
- 6、厚德礼著南区  
楼面价3323元/m<sup>2</sup>  
(2021.2.19摘牌)
- 7、保利城五期  
楼面价3097元/m<sup>2</sup>  
(2021.4.19摘牌)



- 8、恒大上和府（鹿泉六街村改）  
楼面价3286元/m<sup>2</sup>  
(2021.5.24摘牌)
- 9、鹿泉七街村改地  
楼面价3386元/m<sup>2</sup>  
(2021.12.22摘牌)
- 10、君乐宝员工住房  
楼面价3301元/m<sup>2</sup>  
(2021.12.24摘牌)
- 11、保利城后续地块  
楼面价2700元/m<sup>2</sup>  
(2022.6.28摘牌)
- 12、鹿泉二街村改地  
楼面价2522元/m<sup>2</sup>  
(2022.6.28摘牌)
- 13、小河村村改地  
楼面价2266元/m<sup>2</sup>  
(2023.12.20摘牌)
- 14、龙泉湖地块  
楼面价7021元/m<sup>2</sup>  
(2023.12.20摘牌)



## 1.7 项目竞争格局&在售情况

- 县城以北国及鹿泉区政府为中心，北斗路两侧，5分钟车程以内，生活配套丰富，是当地人认可的核心范围，该范围内以厚德系和福美楼盘为主，厚德在鹿泉开发规模最大，楼盘数量最多。目前城区内在售项目月均流速多在10套以内，销售周期多在3年以上，基本为现房/类现房，小高层均价集中在8500-9500，洋房10000-10500元/m<sup>2</sup>。



项目名称	主力面积	毛坯价格	流速/月	库存(套)	备注
海山华府	105-132	小高9500 洋房10500	10	约300	现房
厚德雅园	86-167	洋房10000-11500	2	约30	现房清盘
宝晟兰庭	136-176	洋房11000	3-5	约20	现房清盘
厚德中央锦城	90-190	小高9300 洋房10300	2-5	约100	准现房 划拨用地无法办贷款
华禄悦府	78-126	小高9300 洋房9900	首开12套	约300	24年5月首开
厚德礼著	87-167	洋房9800 (送车位、仓储)	0-2	约150	延期
福美健康城	87-139	小高8400 (首付3.8万, 交房前不还贷款)	5	约360	延期无房本 预计年底交房
和山悦	112-148	洋房7800	2	约90	烂尾多年项目 已交房
兆鑫云著	49-122	小高8600	0-2	约100	现房 临铁路

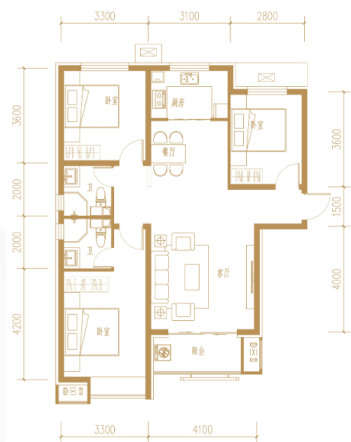
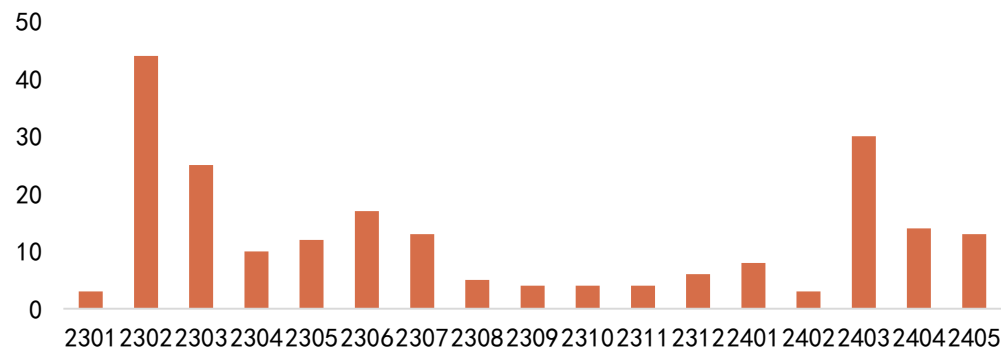
## 1.8 竞品情况-海山华府

- ✓ 总占地面积约450亩，分为A、B、C、D四个区域。目前已开发A区，规划7栋10-11层洋房，4栋18层小高层，户型小高104-120m<sup>2</sup>，洋房123-228m<sup>2</sup>。配套方面，规划约2.2万m<sup>2</sup>大型商业，规划有电影院、儿童游乐、酒店办公、健身、游泳馆等众多业态，并配建15班的鹿泉区第二幼儿园(公立)、24班的鹿泉区育英小学(公立)以及扩建获鹿镇初级中学。A区车位配比1:1.2，地下室配比1:1.2。
- ✓ 项目于21年8月开始无证销售，截至目前共计去化率约50%（含工抵，工抵房均价8600），整盘月均流速约10套。
- ✓ 项目主力成交以三居产品为主，其中小高104、120，洋房129去化较好，成交均价小高9500洋房10500

项目名称	海山华府
上市时间	2021.8
占地面积	57亩
建筑面积	76246
容积率	2.0
楼面地价	3211
商业比	0%
规划业态	小高、洋房
面积段	104-228
装标	毛坯
总户数	594 (A区)

物业类型	户型	面积	总套数	占比
18F	321	104	138	23%
	322	118	172	29%
11F	322	129	176	30%
	322	133	66	11%
	422	146	22	4%
	423	225	20	3%
总计			594	100%

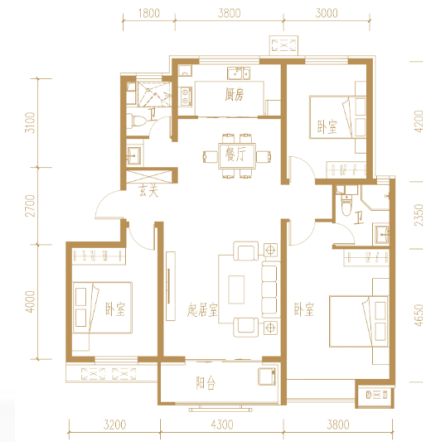
海山华府成交走势



118m<sup>2</sup>/322



106m<sup>2</sup>/321



133m<sup>2</sup>/322

## 1.8 竞品情况-厚德雅园

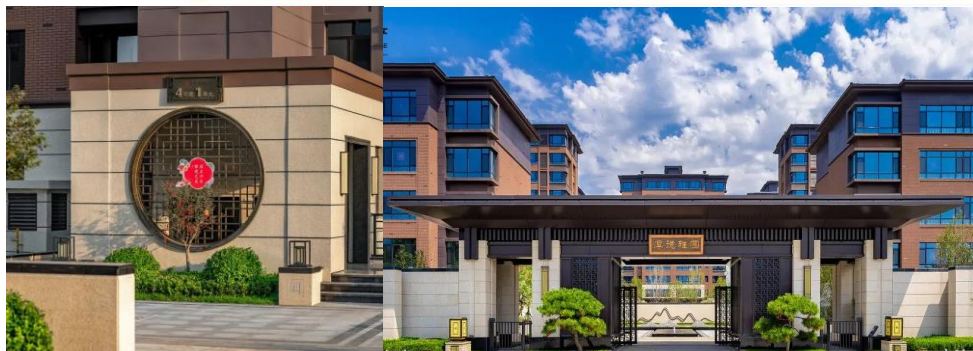
- ✓ 总占地面积约73亩，建面约12万方，容积率1.5，共规划4栋5F洋房，7栋10F洋房，3栋11F小高，面积段85-170m<sup>2</sup>，产品涵盖两居室-四居室。
- ✓ 项目于19年9月开始销售，2020年主力销售期月均流速7套/月，2022年年底交房，截至目前剩余约30套现房库存，同时有二手房挂牌在售。
- ✓ 2020-2021年主销期80-110小户型11F小高成交均价10200元/m<sup>2</sup>、120-140m<sup>2</sup>10F洋房均价11000-11500元/m<sup>2</sup>、150-170m<sup>2</sup>5F洋房均价12000元/m<sup>2</sup>
- ✓ 项目从开售到目前二手房阶段一直处于鹿泉高端标杆地位，主要原因：1、项目调性高；2、容积率最低打造全城区唯一全洋房公园社区；3、社区景观公区投入高，相比其他竞品档次明显提高。

项目名称	厚德雅园
上市时间	2019.9
占地面积	73亩
建筑面积	12万方
容积率	1.5
楼面地价	2451
商业比	0%
规划业态	小高、洋房
面积段	85-170
装标	毛坯(东区85-124精装交付)
总户数	588

物业类型	户型	面积	总套数	占比
5F	322	156	40	7%
	322	162	20	3%
	322	171	10	2%
10F	221	85	80	14%
	222	97	20	3%
	322	117-120	20	3%
	322	124-129	160	27%
	422	146	40	7%
11F	222	97	22	4%
	322	112	121	21%
	322	117-120	55	9%
			588	100%



# 1.8 竞品情况-厚德雅园



镂空月亮门 铺装石刻“回字纹”



社区外绿化景观



中央水景、凉亭



石雕拴马柱



智能安防



精装大堂



迎客松

首层单元入户、地库入户精装双大堂设计



干挂石材和真石漆外立面、全园石材铺装



童玩、塑胶运动场地

## 1.9 客户类型判断

- ✓ 鹿泉城区范围西边界为景区（山）、东边界为翠柏大街，东西约5公里，南北约3公里，该范围内居民主要依托城区配套工作、生活。翠柏大街向东约5公里仍属鹿泉行政管辖，是石家庄市区和鹿泉城区中间的配套空白带，以54所为代表的产业园区和远郊属性住宅项目为主，该位置客群依托石家庄市工作、生活，与鹿泉城区形成生活割裂，由于本案位于城区范围内，故判断客群为内生型需求。由于鹿泉城区开发有限，除北斗路两侧外，大部分面貌依然村镇状态，再结合案场调研后，**判断本案主力客群来自以银山花园为代表15年以上老旧小区首改和曹庄、杨庄、获鹿镇等周边村镇“上楼”首置，为孩子购置婚房比例约为70%。**



### 内生型需求

“平房上楼”

“老小区居住升级”

现居住状态：无公摊/公摊小、实际居住面积多在100m<sup>2</sup>以上、但现有房产置换难手头资金有限、还贷能力较弱导致总价敏感

小面积强功能产品，三居起步，满足现有居住需求，控制总价。  
改善居住品质而非追求面积扩大：高端社区环境、好户型居住体验、一站式全龄教育配套、鹿泉市最大公园、专业物业管理

## 1.10 定位推导

- 根据板块内主力客群需求，建议95、115、125三个面积段为主，由于板块内在售项目多为现房且客户总价敏感，建议尽量压缩销售面积，压缩总价，通过户型设计提高得房率。

客户定位/项目档次	二档
产品系列	风华
户型要求	方正通透、落地窗、明厨明卫、赠送面积
面积段及比例要求	95三居一卫30% 115三居两卫30% 125三居两卫30%（尝试宽厅） 150四居两卫10%
不同物业类型价格	9900元/m <sup>2</sup> 毛坯小高层，10900元/m <sup>2</sup> 毛坯洋房
产业化是否精装，比例	否
层高	2.95/3.1米

定位方向与海山华府案场营销认知一致，共识为120m<sup>2</sup>左右以下房源需求为主，流速正常；偶得大面积改善客户到访，成交周期偏长

## 1.11 机会分析

- 板块内在售新房项目较多且去化缓慢，但多数为销售期3年以上楼盘且城区内从未有过品牌开发商进驻，板块市场内缺乏优质产品供应以及专业交付力，本地客户面对各种问题新房保持怀疑态度，缺乏购买信心，抑制需求释放。
- 本案为首个品牌房企进驻鹿泉城区，通过专业团队赋能、户型设计、高性价比产品、品牌物业管理等优势能够提升一定流速，目前市场竞品流速水平在5-10套左右，建议本案期房阶段流速目标20套/月，现房实景展示后提升至25套/月。

项目名称	库存(套)	备注
海山华府	约300	现房
厚德雅园	约30	现房清盘
宝晟兰庭	约20	现房清盘
厚德中央锦城	约100	准现房 划拨用地无法办贷款
绿城悦府	约300	现房清盘
厚德礼著	约150	延期
福美健康城	约360	延期无房本 预计年底交房
和山悦	约90	烂尾多年项目 已交房
兆鑫云著	约100	现房 临铁路
总计	约1450	

老盘多、房源零散、营销积极性弱（多数老盘各专业配置人员不齐）



产品落后、细节差

### 优化住宅空间利用规划管理若干措施（试行）

为积极提升我市住房供给品质，适应住房建设标准逐步提升，住房设计精细化、多样化的发展趋势，以高品质供给更好满足群众需求，更好满足人民群众对美好生活的向往，制定本措施。

新规范出台，产品优化机会大

一、优化建筑面宽管控机制。为进一步满足住宅户型合理化需求，同时打造通透舒朗的城市界面，对建筑高度36米以上的住宅建筑按照建筑面宽与建筑侧面间距联动方式，在45米建筑面宽的基础上每增加1米，其侧面间距在原有规范基础上增加1米，建筑面宽原则上不得超过50米。项目报批

## 1.11 项目定位方案——最终定价

□ 本案价格主要参考周边竞品，价差主要来自于位置、产品力、交房时间、学区；

□ 综合本案初步定价9900元/m²毛坯小高层，10900元/m²毛坯洋房。

	因素	厚德雅园	华禄悦府	海山华府
本体	占比	0.33	0.33	0.33
	现实点价格（毛坯）	11000	9300	9500
外部差异	位置	0	-200	0
	成熟度	0	0	0
	地铁	0	0	0
	外部配套	0	0	0
	学区	0	200	0
	产品力	200	200	300
	品牌力	200	400	300
	交房时间	-500	0	-500
	小高溢价	-800	0	0
	均价	10200	9900	9600
推导小高毛坯价格		9900		
推导洋房毛坯价格（溢价约10%）		10900		

- 本案周边紧邻海山公园，位置与竞品相似，区位价差较小
- 本案主要社区底商商业配套，其他大型生活配套需驱车前往，周边成熟度与竞品基本一致
- 相比周边竞品，本案目前存在期房交房时间较晚短板

## 1.11 全案售价及流速

□ 最终定价毛坯18F高层9900元/m<sup>2</sup>，洋房毛坯10900元/m<sup>2</sup>，全案月均流速按25套每月考虑，车位8万元/个（去化住宅户数50%），全案货值11亿

业态	18F高层 (元/m <sup>2</sup> )	10-11F洋房 (元/m <sup>2</sup> )	车位	底商 (元/m <sup>2</sup> )
本项目定价	毛坯9900	毛坯10900	8万/个 (50%)	12000

## 1.12 委托方情况及实力分析

- 项目公司为石家庄铭筑房地产开发有限公司，法人为任兴国，实际控制人樊景良。
- 实控人主业为河北新亚建设集团有限公司，在石家庄有多个总包建设项目，其中2022年中标我司玉村商业地块，实力雄厚。
- 石家庄铭筑房地产开发有限公司，成立于2016年，位于河北省石家庄市，是一家以从事房地产业为主的企业。企业注册资本1000万人民币，实缴资本1000万人民币。
- 委托方有专业房地产开发人员，有房地产开发经验，此前已开发海山华府一期，于24年6月30日交付（较协议约定提前3个月），意向与金地地产就2期地块展开代建合作。
- 地块已于2024年10月获取，土地款及配套费已交纳完毕，有5000万启动资金缺口。

公司名称	石家庄铭筑房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91130100MA07UY4W74
注册资本	1000万
注册地址	河北省石家庄市鹿泉区获鹿镇向阳大街140号
法定代表人	任兴国
营业期限	2016-09-06 至 无固定期限

