



CHENGDUYIHEDAORYINGXIAOGUWEN

# 世家

会龙地块  
概念定位

20211123

# CONTENT

地块简介

指标控制

定位推导

概念规划

定位结论

产值预估



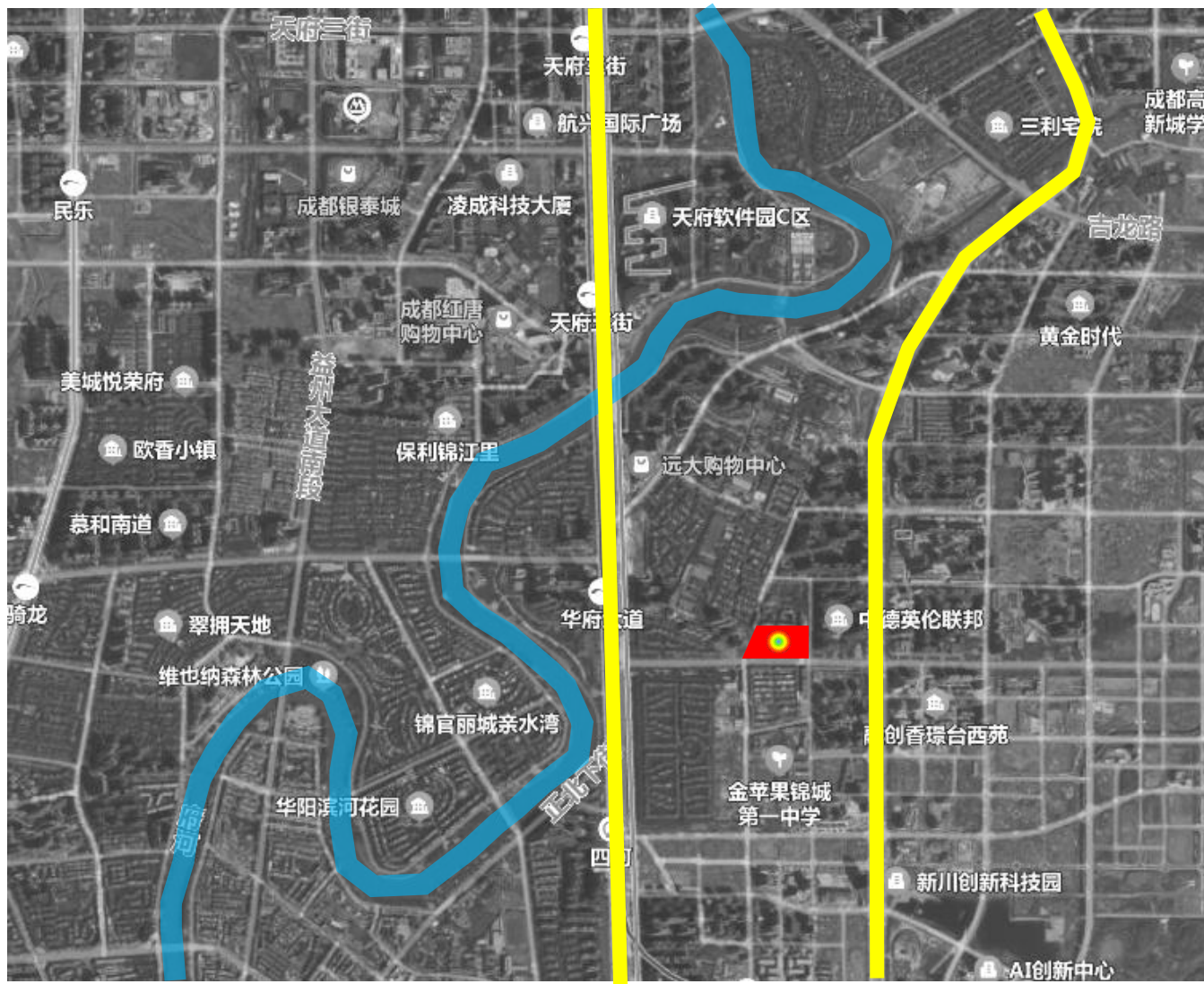
# 地块简介

---



## 地块简介

Market Profile



**占地面积：20744m<sup>2</sup>（约31亩）**

**区域位置：国际城南CBD 高新区**

**区域产业：高新科技产业区**

**区域配套**

**交通：**天府大道、梓州大道、会龙大道、地铁1号线/18号线

**商圈：**远大购物中心、蓝润置地广场、会龙菜市

**人气：**世界百强企业环伺，城南百万级商务人士

# 地块属性 绝佳



# 定位推导

---



国际城南  
商业地块  
适合做啥





办公  
公寓

?

商业  
商墅

核 心

由市场发展决定



## 写字楼的发展状态，国际城南发展居首

(1) 产业布局决定**办公潜力**，产业高度决定**办公质量**

——南门——  
高新科创

>

——东门——  
文创产业

>

——西门——  
航空物流

>

——北门——  
物流商贸

(2) 发展速度决定**办公热度**，显性价值决定**办公韧度**

——国际城南——  
成都新中心

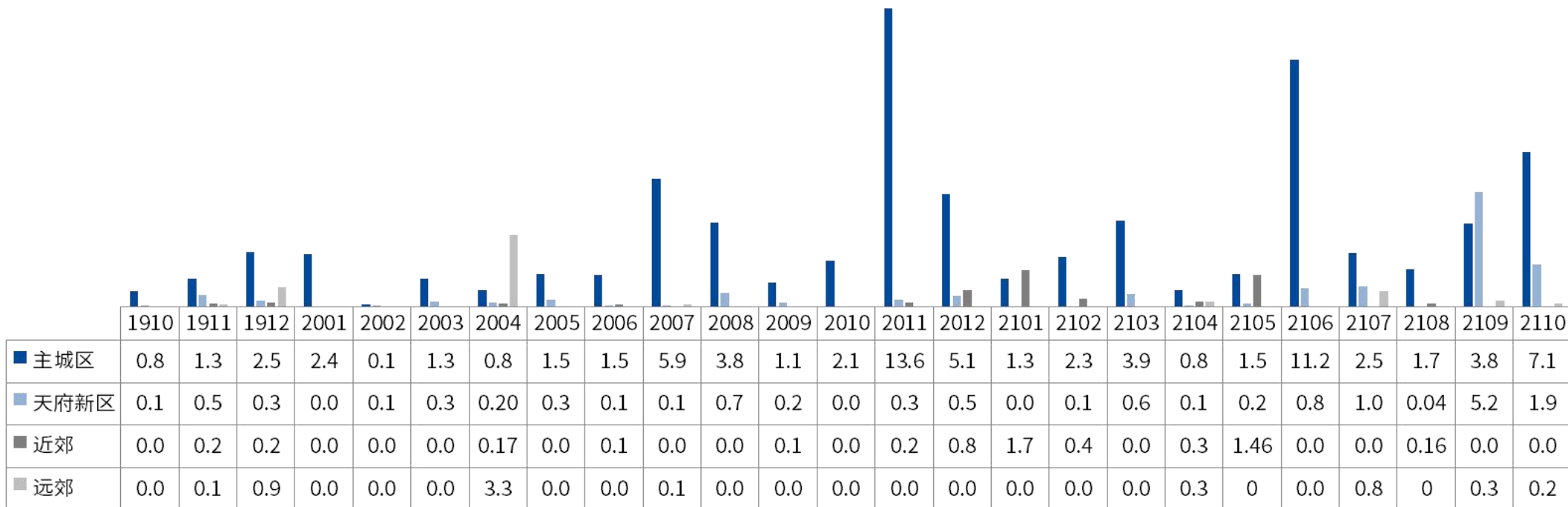
——国际城南——  
世界500强成群



# 写字楼的销售状态，主城区长居榜首，天府新区其次

➢ 成交主力区域为主城区，成交面积7.1万方，占比77%，其实为天府新区，面积1.9万方，占比21%，远郊成交0.2万方，占比2%。

办公物业分区域月度成交走势图（单位：万方）



**写字楼在城南，适合！**



## 公寓楼的发展状态，城南人潮庞大，住宅升级助推

( 1 ) 区域人潮决定公寓投资性

——国际城南——

百万级商务人士常驻

( 2 ) 住宅升级决定公寓需求性

——国际城南——

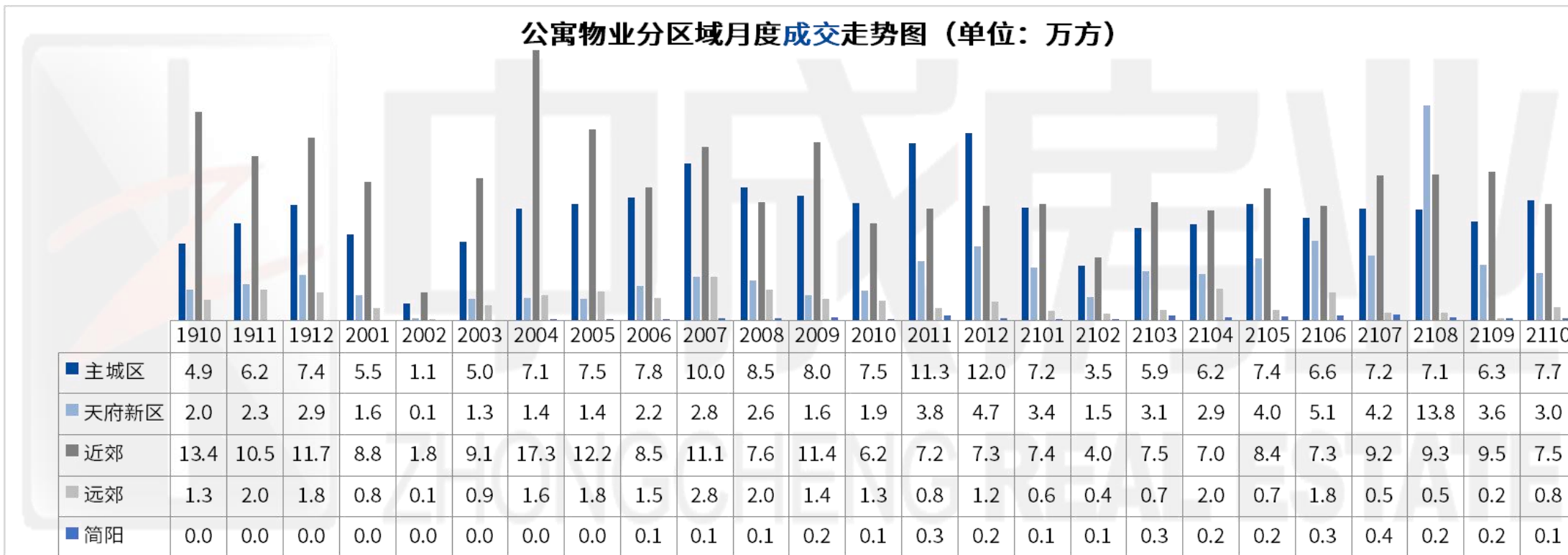
住宅改善，总价飙升



## 公寓楼的销售状态，主城和近郊霸榜

本月公寓物业成交主力区域为主城区，成交7.7万方，占比40；其次来自近郊，成交面积7.5方，占比39%；天府新区销售3.0万方，占比16%，余下远郊销售0.8万方、简阳销售0.1万方。

公寓物业分区域月度成交走势图（单位：万方）



**公寓在城南，适合！**



## 商业楼的发展状态，国际城南存活率大，后劲足

( 1 ) 区域核心力决定存活

——国际城南——

成都经济核心区域

( 2 ) 区域创新力决定发展

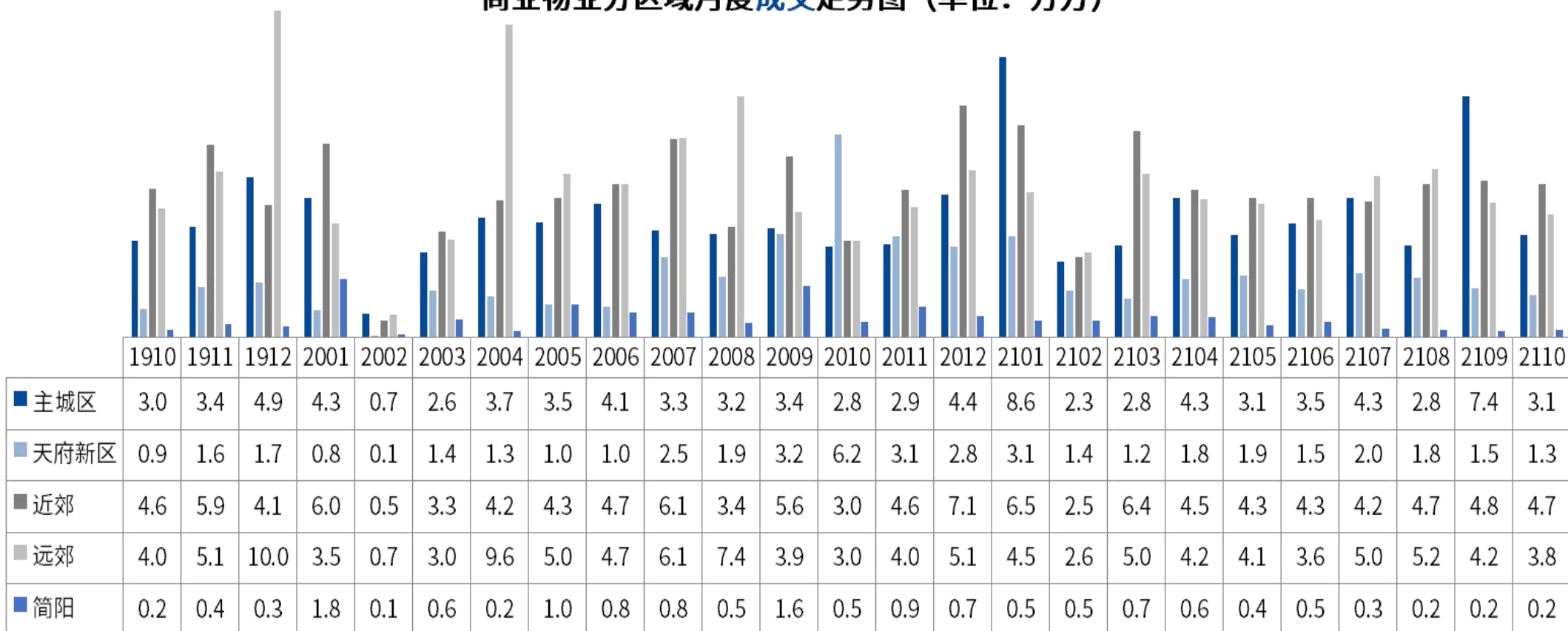
——国际城南——

高新科创屹立前沿



## 商业楼的销售状态，主城区依然是去化主力

商业物业分区域月度成交走势图（单位：万方）



**商业在城南，适合！**



## 商墅的发展状态，功能无独特性，高价商住销售抗性大

( 1 ) 产品功能独立性决定市场

( 3 ) 高价商住认知性决定销售

国际城南

物业形态选择多样

商墅无独特的优势

2019-2021年大城南（高新区+天府新区+双流区）商墅产品销售情况

建筑形态	销售面积 ( m <sup>2</sup> )	套数 ( 套 )	均价 ( 元/m <sup>2</sup> )
独栋别墅	287.2	2	25099
双拼别墅	783.43	1	12612
联排别墅	7414.45	46	21034
叠拼别墅	83588.43	639	26026

**商墅在城南，不适合！**

推导结论

**写字楼、公寓、商业**

**是我们的目标物业组合**



本地块  
以哪种物  
业为主





1

国际城南产业  
仍在扩容升级  
写字楼、公寓属刚需  
持续性较强

2

国际城南商业街  
业态花样丰富  
商业需求持续  
但业态突破性有限

因此

**以办公、居住为主 带动商业  
来作为我们的规划指引**



在城南  
什么样的  
办公、公寓、商业  
容易租卖



核 心

由时代需求决定



## 1、城南 写字楼 的需求逻辑

大牌总部自建高端办公 与 经济形势差形成矛盾  
导致：短期内，需求量庞大的中小企业租买不起

## 2、城南 公寓楼 的需求逻辑

地价飙升、住宅转向改善 与 庞大刚需形成矛盾  
导致：类住宅公寓（套一套二）需求日益增长

## 3、城南 商业楼 的需求逻辑

商铺传统性 与 生意品牌化、空间包容性形成矛盾  
导致：精致的独栋小商业成为时代主流



# 定位结论

---

规划定位：商住塔楼 引领 小独栋商业街区

产品定位：中小企业办公+精品酒店、人才刚需公寓、品牌塑造型商街

形象定位：城南奋斗者的梦想主场

写 字 楼：瞪羚企业理想空间（300-500m<sup>2</sup>起租卖）

公 寓：白领生活梦想空间（45-65m<sup>2</sup> 套一、套二）

商 业：品牌形象商业空间（1500-2000m<sup>2</sup>/栋 租卖）



# 四 指标控制

---

### 综合技术经济指标 ( 1 )

一、规划建设总占地面积	20744m <sup>2</sup>	
二、容积率	<b>3</b>	
三、建筑密度	40%	
四、规划总建筑面积	106893m <sup>2</sup>	
(一) 地上计容建筑面积	62232m <sup>2</sup>	
1.公寓塔楼	24366m <sup>2</sup>	22层
2.办公塔楼	24366m <sup>2</sup>	22层
3.商业 ( 7个独栋组合 )	13500m <sup>2</sup>	3层
(二) 地下不计容建筑面积	44661m <sup>2</sup>	
1.商业 ( -1层 )	14887m <sup>2</sup>	——
2.地下停车场 ( -2层 )	14887m <sup>2</sup>	372个
3.地下停车场 ( -3层 )	14887m <sup>2</sup>	372个

### 综合技术经济指标 ( 2 )

一、规划建设总占地面积	20744m <sup>2</sup>	
二、容积率	<b>2.5</b>	
三、建筑密度	40%	
四、规划总建筑面积	96521m <sup>2</sup>	
(一) 地上计容建筑面积	51860m <sup>2</sup>	
1.公寓塔楼	19180m <sup>2</sup>	19层
2.办公塔楼	19180m <sup>2</sup>	19层
3.商业 ( 7个独栋组合 )	13500m <sup>2</sup>	3层
(二) 地下不计容建筑面积	44661m <sup>2</sup>	
1.商业 ( -1层 )	14887m <sup>2</sup>	——
2.地下停车场 ( -2层 )	14887m <sup>2</sup>	372个
3.地下停车场 ( -3层 )	14887m <sup>2</sup>	372个



# 五 概念规划

---





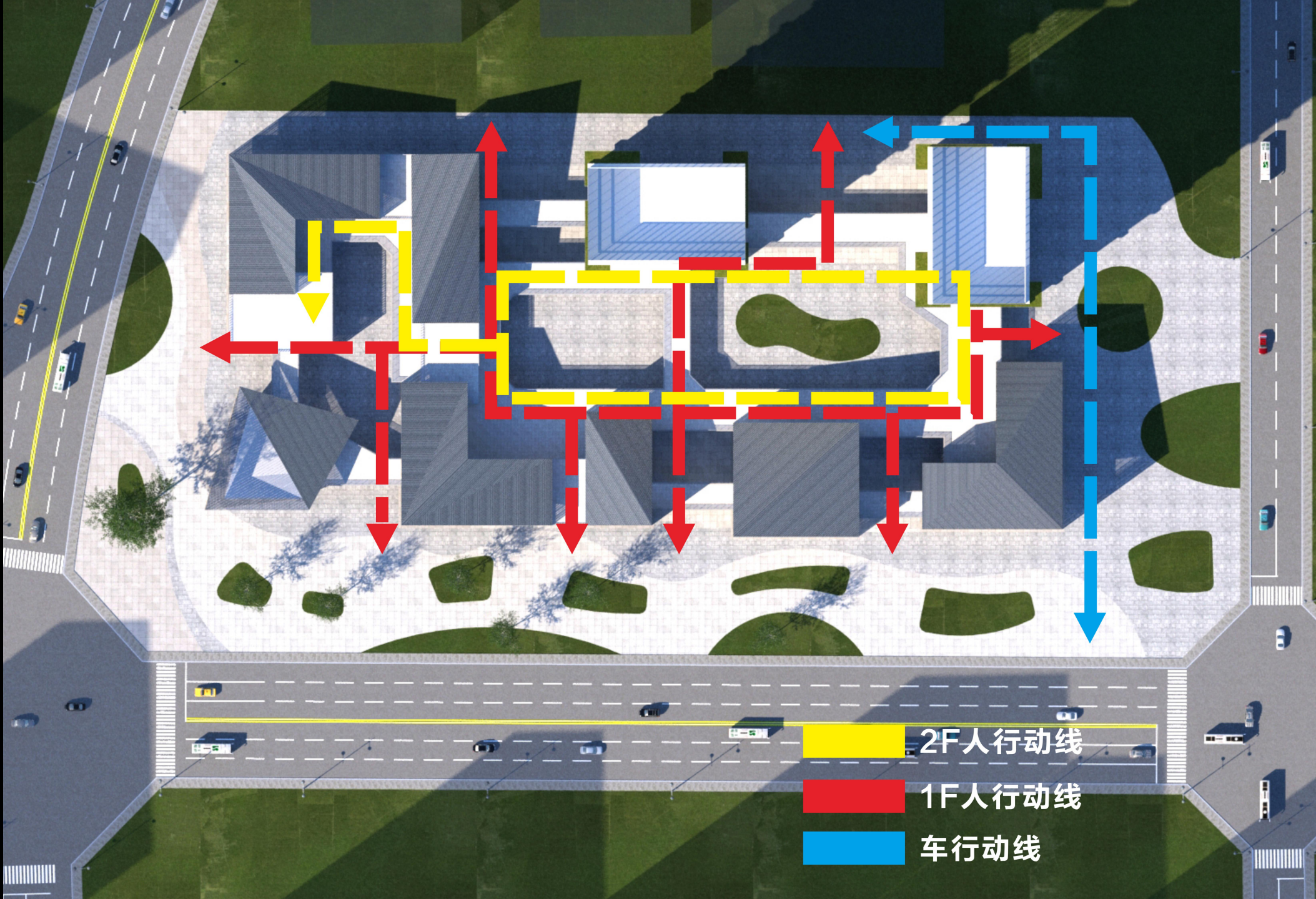


世家中心









2F人行动线

1F人行动线

车行动线



# 六 产值预估

---

市调均价：写字楼1.2万/m<sup>2</sup> 公寓1.2万/m<sup>2</sup> 商铺2.5万/m<sup>2</sup>

高新区 写字楼 售价/租金调研				
项目	产品类型	售价	月租金	物业费
银泰中心in99	甲级写字楼	18000-22000元/m <sup>2</sup>	110-130元/m <sup>2</sup>	27元/m <sup>2</sup> /月
棕榈泉国际中心	甲级写字楼	15000-21000元/m <sup>2</sup>	105-115元/m <sup>2</sup>	25元/m <sup>2</sup> /月
东方希望天祥广场	甲级写字楼	13000-17000元/m <sup>2</sup>	75-85元/m <sup>2</sup>	17元/m <sup>2</sup> /月
蜀都中心	甲级写字楼	10000-13000元/m <sup>2</sup>	70-80元/m <sup>2</sup>	10元/m <sup>2</sup> /月
绿地之窗	甲级写字楼	10000-12000元/m <sup>2</sup>	65-75元/m <sup>2</sup>	19元/m <sup>2</sup> /月
银泰城	甲级写字楼	自持	85-95元/m <sup>2</sup>	20元/m <sup>2</sup> /月
OCG国际大厦	甲级写字楼	20000-22000元/m <sup>2</sup>	105-115元/m <sup>2</sup>	22-25元/m <sup>2</sup> /月
长虹大厦	甲级写字楼	自持	75元/m <sup>2</sup>	10元/m <sup>2</sup> /月
希顿国际广场	甲级写字楼	10000-14000元/m <sup>2</sup>	75-85元/m <sup>2</sup>	17-20元/m <sup>2</sup> /月
领地环球金融中心	甲级写字楼	13000-15000元/m <sup>2</sup>	105-115元/m <sup>2</sup>	20元/m <sup>2</sup> /月
太平洋保险大厦	甲级写字楼	自持	80-90元/m <sup>2</sup>	18元/m <sup>2</sup> /月
腾讯大厦A/B座	甲级写字楼	自持	80-90元/m <sup>2</sup>	18元/m <sup>2</sup> /月
天府软件园	甲级写字楼	自持	60-70元/m <sup>2</sup>	5-8元/m <sup>2</sup> /月
新希望国际A/B/C座	甲级写字楼	9000-14000元/m <sup>2</sup>	60-80元/m <sup>2</sup>	6-9.5元/m <sup>2</sup> /月
福年广场	甲级写字楼	13000-18000元/m <sup>2</sup>	60-70元/m <sup>2</sup>	7元/m <sup>2</sup> /月
香年广场	甲级写字楼	11000-13000元/m <sup>2</sup>	75-85元/m <sup>2</sup>	16元/m <sup>2</sup> /月
美年广场	甲级写字楼	7000-10000元/m <sup>2</sup>	55-65元/m <sup>2</sup>	5元/m <sup>2</sup> /月
两江国际	甲级写字楼	12000-16000元/m <sup>2</sup>	85-100元/m <sup>2</sup>	20-22元/m <sup>2</sup> /月
科技节能大厦	甲级写字楼	18000元/m <sup>2</sup>	100-120元/m <sup>2</sup>	19元/m <sup>2</sup> /月

高新 公寓	产品	面积段	装修	均价
万科天府之帆	LOFT	42-73	精装	12000
双发天禧中心	SOHO	32-75	精装	12000
天府滨江	SOHO	44-82	精装	11500
万科新川荟	SOHO	31-41	精装	11000

高新 商业	位置	产品类型	售价	月租金
博雅城市广场	高新新川	商业内街	25000元/m <sup>2</sup>	90-120元/m <sup>2</sup>
爱在城南	高新新川	独栋商业	25000元/m <sup>2</sup>	80-120元/m <sup>2</sup>
蓝润置地广场	高新华阳	购物中心	20000元/m <sup>2</sup>	120-350元/m <sup>2</sup>
美年广场	高新CBD	临街底商	20000元/m <sup>2</sup>	100-180元/m <sup>2</sup>

产值静态预算（容积率3）			
物业类型	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	市场单价（元/m <sup>2</sup> ）	产值小计（万）
公寓	24366	12000	29239
写字楼	24366	12000	29239
商业1F	4500	38000	17100
商业2F	4500	20000	9000
商业3F	4500	18000	8100
商业-1F	14887	15000	22331
物业类型	车位个数（个）	市场单价（元/个）	产值小计（万）
地下车位	744	80000	5952
产值合计（亿）			<b>12.1</b>

产值静态预算（容积率2.5）			
物业类型	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	市场单价（元/m <sup>2</sup> ）	产值小计（万）
公寓	19180	12000	23016
写字楼	19180	12000	23016
商业1F	4500	38000	17100
商业2F	4500	20000	9000
商业3F	4500	18000	8100
商业-1F	14887	15000	22331
物业类型	车位个数（个）	市场单价（元/个）	产值小计（万）
地下车位	744	80000	5952
产值合计（亿）			<b>10.9</b>



# 七 成本估算

---

## 开发静态总成本（含土地，不含税）（3.0容积率）

工程	计算单位	单价（元/m <sup>2</sup> ）	项目数据	单项金额（万）	小计	备注
三通	占地面积	15	20774	31.16	2596.59	
报建	建筑面积	220	106893	2351.65		
勘察	建筑面积	20	106893	213.79		
建安	计算单位	单价（元/m <sup>2</sup> ）	项目数据	单项金额（万）	小计	备注
地上	建筑面积	3200	62232	19914.24	33312.54	
地下	建筑面积	3000	44661	13398.30		
基建配套	计算单位	单价（元/m <sup>2</sup> ）/比例	项目数据	单项金额（万）	小计	备注
道路	建安费用	1%	33312.54	333.13	1679.29	
排水管道	建安费用	0.50%	33312.54	166.56		
供水	总建面	20	106893	213.79		
供电工程	建安费用	1%	33312.54	333.13		
变电站工程	建安费用	0.25%	33312.54	83.28		
变电送电设备	建安费用	0.90%	33312.54	299.81		
燃起工程	总建面	0.35	106893	3.74		
通信、TV、智能化	总建面	20	106893	213.79		
市政路灯及安装	总建面	3	106893	32.07		
园林	计算单位	单价（元/m <sup>2</sup> ）	项目数据	单项金额（万）	小计	备注
园林及配套	占地面积	500	3116.1	155.81	155.81	按照绿化率15%计算
土地成本	计算单位	单价（元/m <sup>2</sup> ）	项目数据	单项金额（万）	小计	
土地成本	占地面积	6000000	31.15	18687	18687	
营销成本	计算单位	比例	总产值（万）	单项金额（万）	小计	备注
销售成本	总产值	2%	121000	2420	9680	
渠道成本	总产值	6%	121000	7260		
<b>总成本合计（亿）</b>	<b>6.6</b>					

总产值：12.1亿

总成本：6.6亿

毛利（不含税）：5.5亿

## 开发静态总成本（含土地，不含税）（2.5容积率）

工程	计算单位	单价（元/m <sup>2</sup> ）	项目数据	单项金额（万）	小计	备注
三通	占地面积	15	20774	31.16	2347.67	
报建	建筑面积	220	96521	2123.46		
勘察	建筑面积	20	96521	193.04		
建安	计算单位	单价（元/m <sup>2</sup> ）	项目数据	单项金额（万）	小计	备注
地上	建筑面积	3200	51860	16595.20	29993.5	
地下	建筑面积	3000	44661	13398.30		
基建配套	计算单位	单价（元/m <sup>2</sup> ）/比例	项目数据	单项金额（万）	小计	备注
道路	建安费用	1%	29993.5	299.94	1513.18	
排水管道	建安费用	0.50%	29993.5	149.97		
供水	总建面	20	96521	193.04		
供电工程	建安费用	1%	29993.5	299.94		
变电站工程	建安费用	0.25%	29993.5	74.98		
变电送电设备	建安费用	0.90%	29993.5	269.94		
燃起工程	总建面	0.35	96521	3.38		
通信、TV、智能化	总建面	20	96521	193.04		
市政路灯及安装	总建面	3	96521	28.96		
园林	计算单位	单价（元/m <sup>2</sup> ）	项目数据	单项金额（万）	小计	备注
园林及配套	占地面积	500	3116.1	155.81	155.81	按照绿化率15%计算
土地成本	计算单位	单价（元/m <sup>2</sup> ）	项目数据	单项金额（万）	小计	
土地成本	占地面积	6000000	31.15	18687	18687	
营销成本	计算单位	比例	总产值（万）	单项金额（万）	小计	备注
销售成本	总产值	2%	109000	2180	8720	
渠道成本	总产值	6%	109000	6540		
<b>总成本合计（亿）</b>	<b>6.1</b>					

**总产值：10.9亿**

**总成本：6.1亿**

**毛利（不含税）：4.8亿**



THANKS

2 0 2 1 1 1 2 3