

涉密信息 切勿泄露



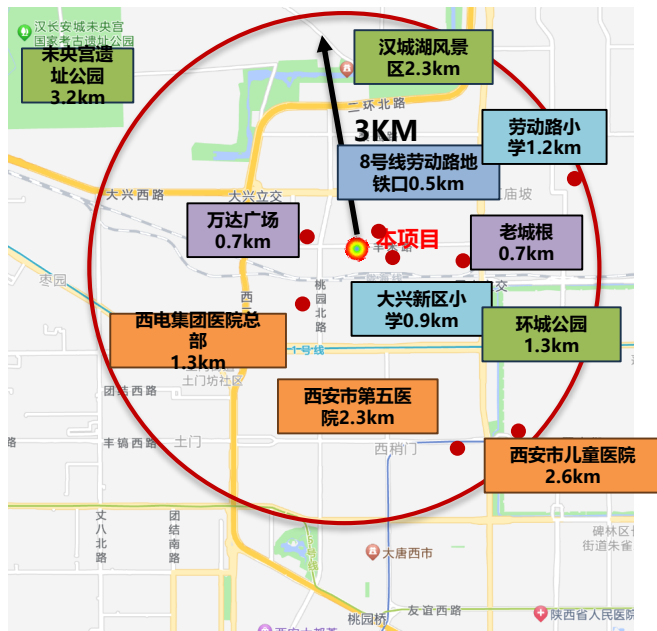
# 项目01：莲湖区**丰禾路48亩**项目简报

华西事业部 – 西安投资团队

2024年9月

# 1.1 丰禾路48亩|项目概况

- 1. 项目区位：**项目位于莲湖区，桃园北路以东，丰禾路以南，属于大兴新区核心板块。距离钟楼约4.8km，距离西安北站约11km，距离咸阳国际机场约21km，位于朗庭项目东北方向约3.5km。
- 2. 周边交通：**项目靠近西二环，1km范围内双地铁站，其中距离地铁8号线景曜门站约600m。
- 3. 周边配套：**项目位于主城区，西二环以内，配套成熟，周边有大兴新区小学、初级中学，庆安初级中学分校、六十七中学等优质教育资源，3km范围内有三甲医院，以及老城根、万达广场等商业中心，另外靠近汉城湖风景区、未央宫遗址公园，具有较好的生态资源。



# 1.2 丰禾路48亩|土地四至及现状

- 1) 地块四至：地块北侧、西侧为规划道路；地块南侧、东侧毗邻储备地块。
- 2) 地块现状：净地，待开发。
- 3) 不利因素：①项目北侧现有铁路轨道，目前仍零星使用，莲湖区有拆除计划。

北侧铁路2现状



西侧桃园北路



区域面貌 (西南往东北方向)



东往西看地块



地块东南侧铁路1现状

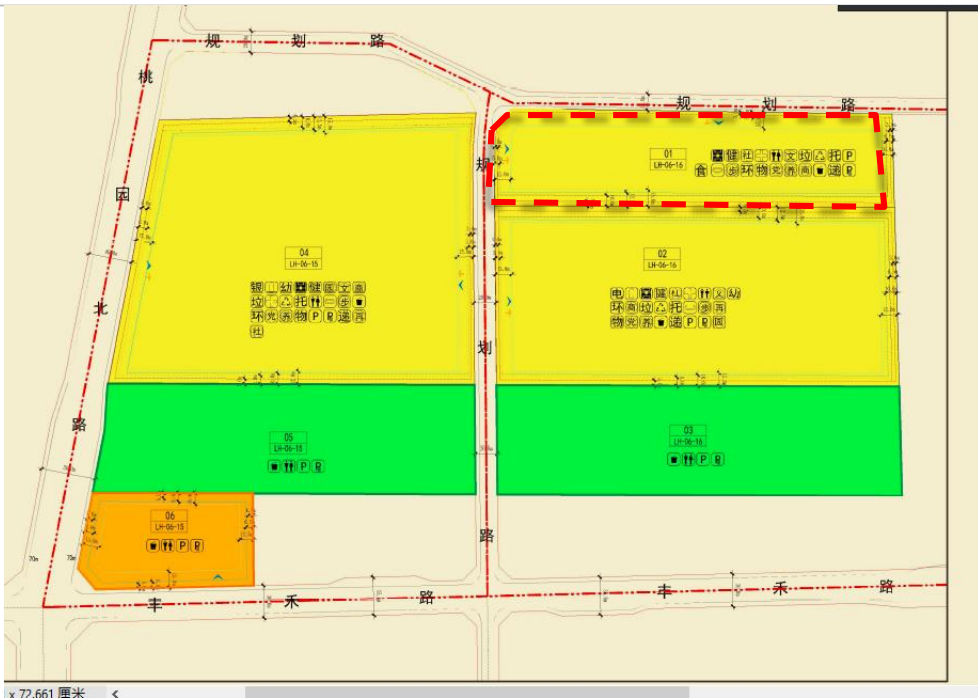


# 1.3 丰禾路48亩|技术经济指标

## 技术经济指标:

- 1) 政府提供信息: 项目占地约48亩, 容积率2.8;
- 2) 指标拆分原则: 配套商业及公建配套占比6%, 地下车位按西安市规 (1车位/100m<sup>2</sup>);
- 3) 技术指标情况: 项目总建筑面积120343m<sup>2</sup>, 地上建筑面积89788m<sup>2</sup>, 地下建筑面积30555m<sup>2</sup>, 限高80米。

项目	单位	规划条件	备注	
用地面积	亩	48.10		
用地面积	m <sup>2</sup>	32067.33		
二、总建筑面积	m <sup>2</sup>	120343		
三、总计容面积	m <sup>2</sup>	89788		
四、地上建筑面积	m <sup>2</sup>	89788		
容积率	/	2.80	II标段独立成宗, 容积率2.8	
限高	m	80	限高80米	
基底面积	m <sup>2</sup>	6413.47		
建筑密度	/	20.00%	建筑密度不超20%排布方案	
住宅	住宅面积小计	m <sup>2</sup>	84413	
	住宅面积小计占比	%	94.01%	
公益配套	公益配套面积小计	m <sup>2</sup>	3226	
	公益配套面积小计占比	%	3.59%	
配套商业	面积	m <sup>2</sup>	2150	
	占比	%	2.39%	
城市商业	面积	m <sup>2</sup>	0 无城市级商业	
非住宅合计	面积	m <sup>2</sup>	5376	
	占比	%	5.99%	
地下建筑	地下建筑面积小计	m <sup>2</sup>	30555	
机动车停车位	机动车停车位小计	辆	905	
	其中	地上停车位	辆	45 地上按规范要求5%比例计算
		地下停车位	辆	860 其中人防车位181辆, 非人防679辆
居住户数	户	997		
居住人口	人	2792		
绿地率	人	35.00%		



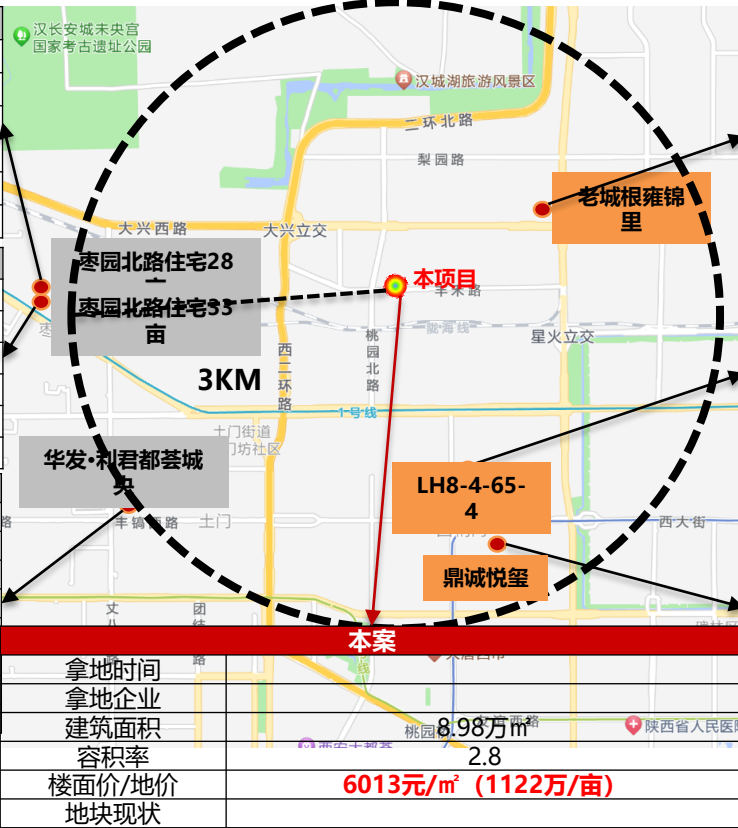
# 1.4丰禾路48亩|周边土地市场

**周边土地市场:** 项目3km左右范围, 近3年内**西二环以内**成交3宗住宅土地, 分别由陕西昇凯、陕鼓实业以及陕西鼎诚获取; 容积率分别为4.5、5.21和5.11; 楼面价分别为6726元/m<sup>2</sup>、5777元/m<sup>2</sup>和7576元/m<sup>2</sup>; **西二环以外**成交3宗住宅土地, 分别由陕西寰柯、西安达建以及华发获取; 容积率均为2.8; 楼面价分别为5755元/m<sup>2</sup>、5836元/m<sup>2</sup>和6141元/m<sup>2</sup>。

金辉望雲峯尚【住宅28亩】	
拿地时间	2024/06/24
拿地企业	陕西寰柯置业有限公司
建筑面积	7万m <sup>2</sup>
容积率	2.8
楼面价/地价	5755元/m <sup>2</sup> (1070万/亩)
地块现状	2024.12首开

中隆凌云天境【住宅33亩】	
拿地时间	2024/06/24
拿地企业	西安达建置业有限公司
建筑面积	8.4万m <sup>2</sup>
容积率	2.8
楼面价/地价	5836元/m <sup>2</sup> (1089万/亩)
地块现状	2024.12首开

华发·利君都荟城央	
拿地时间	2023/08/16
拿地企业	西安铤曲利君置业有限公司
建筑面积	27.2万m <sup>2</sup>
容积率	2.8
楼面价/地价	6141元/m <sup>2</sup> (1146万/亩)
产品定位	99/129/143m <sup>2</sup>
产品定价	毛坯17235元/m <sup>2</sup>
产品流速	100套/月



老城根雍锦里	
拿地时间	2022/10/21
拿地企业	陕西昇凯捷盛房地产开发有限公司
建筑面积	6.9万m <sup>2</sup>
容积率	4.5
楼面价/地价	6726元/m <sup>2</sup> (2018万/亩)
产品定位	135-143m <sup>2</sup> 三室、179-181m <sup>2</sup> 四室
产品定价	毛坯17047元/m <sup>2</sup>
产品流速	10套/月

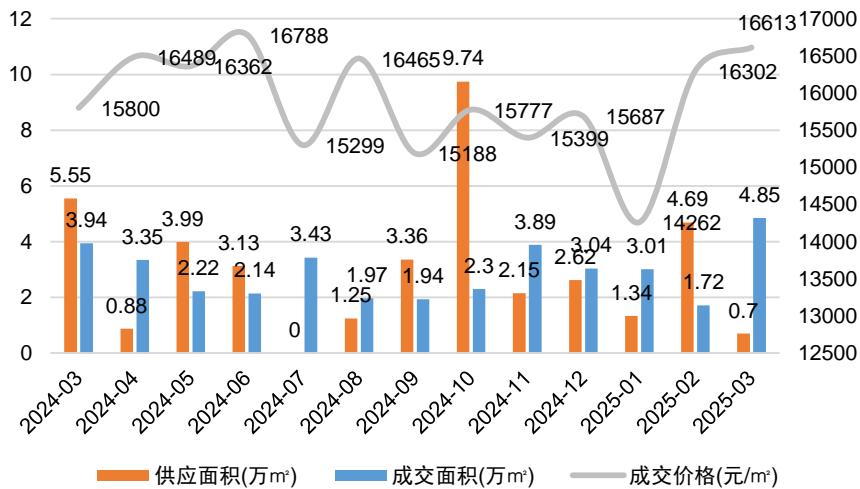
LH8-4-65-4	
拿地时间	2024/04/15
拿地企业	西安陕鼓实业开发有限公司
建筑面积	11.4万m <sup>2</sup>
容积率	5.21
楼面价/地价	5777元/m <sup>2</sup> (2007万/亩)
地块现状	未开工

鼎诚悦玺	
拿地时间	2022/04/11
拿地企业	陕西鼎诚智和置业有限公司
建筑面积	7.4万m <sup>2</sup>
容积率	5.11
楼面价/地价	7576元/m <sup>2</sup> (2581万/亩)
产品定位	56m <sup>2</sup> 一室、94-137m <sup>2</sup> 三室
产品定价	毛坯19118元/m <sup>2</sup>
产品流速	33套/月

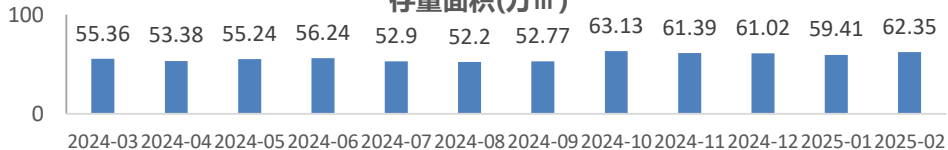
# 1.5丰禾路48亩|周边住宅市场|莲湖区新房

- 住宅市场:** 区域成交量长期处于3万㎡/月左右, 主要因为区域内供应偏少, 存量约62万㎡, 剔除售罄项目影响, 区域库存主要集中在个别项目上, 区域整体市场可控, 实际库存健康, 成交均价稳定在16000元/㎡。
- 市场供需:** 莲湖区受供应影响, 成交量处于3万㎡左右, 成交均价稳定在16000元/㎡; 受单盘影响3月成交量价明显上涨(华发项目成交2.28万㎡, 均价17447元/㎡)。
- 存量及去化周期:** 目前区域存量稳定在62万㎡左右, 整体库存较大, 但主要集中在个别项目, 剔除售罄项目, 莲湖实际库存健康。

莲湖区商品住宅成交情况



存量面积(万㎡)

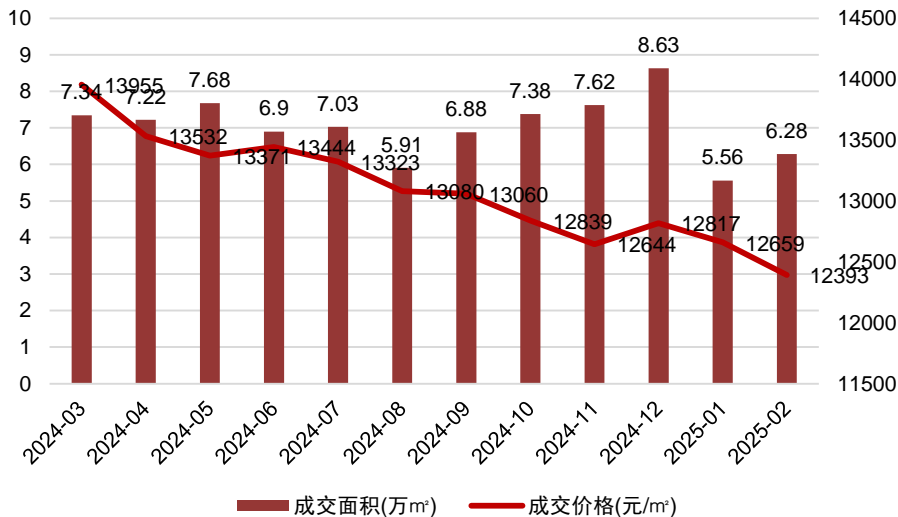


项目名称	板块	可售面积(万㎡)	占比
璟宸尊域府	大明宫	9.5	15%
天朗莱茵小城(售罄)	制药厂	3.18	5%
华发利君都会中央	土门板块	5.59	9%
羽源欣居	老城西	3.23	5%
旭景名园	老城西	3.17	5%
富力开远城	土门板块	5.93	10%
伊顿悦府	土门板块	3.37	5%
精密西苑	枣园	2.11	3%
劳动公园里	老城西	3.02	5%
观澜云筑	大兴新区核心	1.93	3%
雍锦里	大兴新区核心	2.39	4%

# 1.5丰禾路48亩 | 周边住宅市场|莲湖区二手房

- 二手房市场：**莲湖区二手房均价为12393元/m<sup>2</sup>，较之前小幅下降，区域二手房主要集中在2014-2019年，房龄超过5年，成交均价在11000-15000元/m<sup>2</sup>，19年以后二手房成交价格偏高，在15000元/m<sup>2</sup>以上，市场存在换房逻辑。
- 区域二手房市场：**近一年莲湖区二手房成交面积小幅下降，成交均价12393元/m<sup>2</sup>，较24年3月小幅下降8.4%。
- 分项目来看：**目前周边二手房建成时间集中在2014年-2019年，成交均价在11000-15000元/m<sup>2</sup>，19年以后二手房成交均在15000元/m<sup>2</sup>以上，区域周边项目年限大多超过5年，且容积率大多超过3.0，市场存在改善换房逻辑。

### 区域二手房市场成交量价



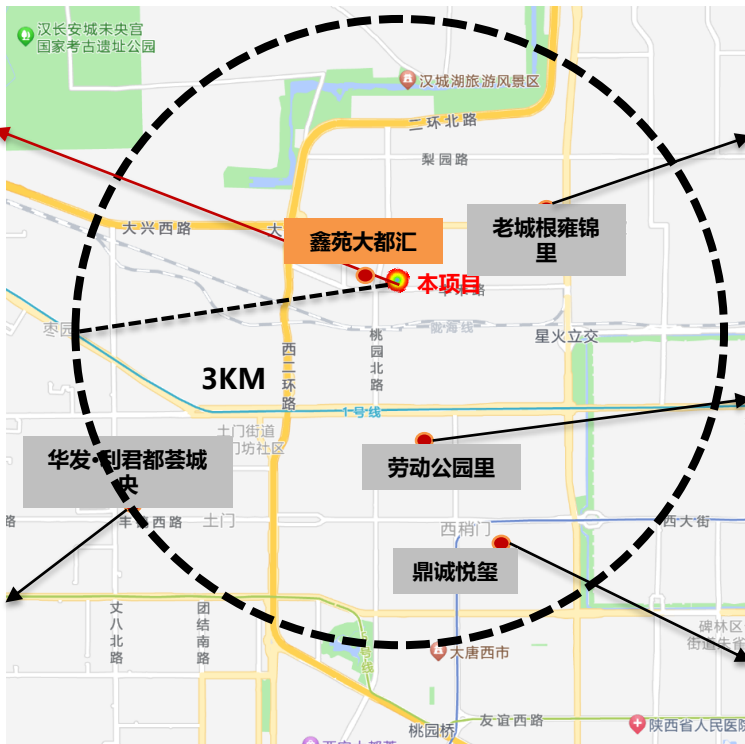
二手房价格	建成时间	容积率	总户数	成交价格
恒大翡翠华庭	2018	6.2	1900	16773
春晓华苑	2015	3.5	2343	14792
亿润·领域	2011	3.8	3930	12332
海伦春天	2022	3.43	2593	12599
梧桐年华	2017	3.8	2110	12600
巨威大秦郡	2013	3.5	3024	11453
万科金色悦城	2021	3.3	8591	14963
鼎诚馥桂园	2019	3.1	3761	14676

# 1.5丰禾路48亩|周边竞品情况

**竞品量价表现:** ①**住宅-新房**, 3km左右范围内在售住宅项目有4个, 其中, 华发利君都荟城央和鼎诚悦玺主要在售户型99-143三室, 均价17235-19118元/m<sup>2</sup>; 老城根雍锦里和劳动公园里主要在售户型135-190m<sup>2</sup>三-四室, 均价17047-18000元/m<sup>2</sup>; **住宅-二手房**, 项目西侧约鑫苑大都汇, 2017年竣工, 容积率3.5, 在售户型89-108三室、123四室, 网签成交价约16000元/m<sup>2</sup>; ②**底商**, 项目西侧鑫苑大都汇在售底商均价25000元/m<sup>2</sup>。

本案	
开发商	-
容积率	2.5
地址	桃园北路以东
梯户比	2T4
户型面积	99/129/143m <sup>2</sup>
价格	18000元/m <sup>2</sup>
规划套数	783
产品流速	45套/月

华发·利君都荟城央	
开发商	西安铎曲利君置业有限公司
容积率	2.8
地址	汉城南路与丰镐西路交汇处
梯户比	2T4
户型面积	99/129/143m <sup>2</sup> 三室
价格	17235元/m <sup>2</sup>
规划套数	2011户
产品流速	100套/月



老城根雍锦里	
开发商	陕西昇凯捷盛房地产开发有限公司
容积率	4.5
地址	星火路与大兴东路十字西北角
梯户比	2T4
户型面积	135-143m <sup>2</sup> 三室、179-181m <sup>2</sup> 四室
价格	毛坯17047元/m <sup>2</sup>
规划套数	467户
产品流速	10套/月

劳动公园里	
开发商	陕西德方居安置业有限公司
容积率	3.5
地址	大庆路与新园路交汇处西南角
梯户比	2T4
户型面积	115/133m <sup>2</sup> 三室、149-190m <sup>2</sup> 四室
价格	18000元/m <sup>2</sup>
规划套数	2200户
产品流速	12套

鼎诚悦玺	
开发商	陕西鼎诚智和置业有限公司
容积率	5.11
地址	西关正街与南小巷交汇处东南角
梯户比	2T3、2T4、2T6
户型面积	100/118/123/137m <sup>2</sup> 三室
价格	毛坯19118元/m <sup>2</sup>
规划套数	618户
产品流速	33套/月

# 1.6丰禾路48亩|项目效益-假设条件

## 1) 销售假设:

序号	产品	面积 (m <sup>2</sup> /个)	销售价格 (元/m <sup>2</sup> (个))	货值(万元)	备注
1	住宅	84413	18000	151943	
2	商业	2150	25000	5375	
3	地下可售车位	679	100000	6795	
4	全盘合计	89789	18278	164112	面积不含地下

## 2) 成本定位:

序号	科目	假设条件			备注	
1	土地出让金	土地出让金 (万元)	亩单价 (万元/亩)	总占地 (亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	
		54258	1128	48	6043	
2	四项成本	成本总额 (万元)	建面单方 (元/m <sup>2</sup> )	销面单方 (元/m <sup>2</sup> )		
		39529	3285	4567		
3	营销费 (万元)	6022 (按不含税总销额的4%)				
4	开间费 (万元)	2258 (按不含税总销额的1.5%)				
5	资金成本 (万元)	-	本金	利率	利息	
			62813	10.00%	12563	利息计二年
			27670	5.70%	1577	利息计一年
			90484	-	14140	
8	税费 (万元)	合计	土增税	增值税附加	企业所得税	
		14009	14351	717	5565	

# 1.7 丰禾路48亩项目效益

- 项目效益：**毛利率28.13%，净利率11.09%，净利润16694万元。其中，**住宅部分**，毛利率38.65%，净利率21.42%，净利润29855万元。**商业部分**，毛利率47.73%，净利率33.82%，净利润1668万元。**车位部分**，毛利率-222.45%，净利率-237.88%，净利润-14829元。
- 项目盈亏平衡售价：**项目盈亏平衡对应的**住宅售价为13200元/m<sup>2</sup>**

序号	住宅用地 48亩	不含税总额 (万元)	单方(元/平米)	各项支出占收 入比例	分业态								
					住宅			商业			车位		
					不含税总额 (万元)	单方(元/平米)	各项支出占收 入比例	不含税总额 (万元)	单方(元/平米)	各项支出占收 入比例	不含税总额 (万元)	单方(元/平米)	各项支出占收 入比例
1	销售收入	150,562	17,393	100.00%	139,397	16,514	100.00%	4,931	22,936	100.00%	6,234	2,582	100.00%
2	销售成本	108,203	12,500	71.87%	85,525	10,132	61.35%	2,578	11,989	52.27%	20,101	8,326	322.45%
	开发成本	107,486	12,417	71.39%	84,618	10,024	60.70%	2,536	11,796	51.43%	20,331	8,422	326.15%
	土地取得成本	54,142	6,255	35.96%	41,284	4,891	29.62%	1,052	4,891	21.32%	11,807	4,891	189.40%
	前期工程费	1,262	146	0.84%	1,233	146	0.88%	29	135	0.59%	0	0	0.00%
	建安工程费	25,950	2,998	17.24%	19,741	2,339	14.16%	844	3,924	17.11%	5,366	2,223	86.08%
	基础设施费	4,179	483	2.78%	4,084	484	2.93%	95	444	1.93%	0	0	0.00%
	配套设施费	5,554	642	3.69%	5,416	642	3.89%	138	642	2.80%	0	0	0.00%
	开发间接费	2,258	261	1.50%	1,722	204	1.24%	44	204	0.89%	493	204	7.90%
	资本化利息	14,140	1,633	9.39%	11,139	1,320	7.99%	335	1,558	6.79%	2,666	1,104	42.76%
	增值税附加	717	83	0.48%	906	107	0.65%	42	193	0.84%	(231)	-96	-3.70%
3	毛利	42,359	4,718	28.13%	53,872	6,382	38.65%	2,354	10,947	47.73%	(13,867)	-5,744	-222.45%
4	毛利率	28.13%		38.65%			47.73%			-222.45%			
5	销售费用	5,750	640	3.82%	5,323	631	3.82%	188	876	3.82%	238	99	3.82%
6	土地增值税	14,351	1,598	9.53%	13,562	1,607	9.73%	65	300	1.31%	724	300	11.62%
7	所得税	5,565	620	3.70%	5,132	608	3.68%	433	2,014	8.78%	0	0	0.00%
8	净利润	16,694	1,859	11.09%	29,855	3,537	21.42%	1,668	7,757	33.82%	-14,829	-6,143	-237.88%
9	收入净利率	11.09%		21.42%			33.82%			-237.88%			

# Thanks!

**关于远洋集团：**远洋集团控股有限公司创立于1993年，并于2007年9月28日在香港联合交易所有限公司主板上市（03377.HK）。远洋集团以“建筑健康和社会价值的创造者”为战略愿景，致力于成为聚焦开发主业、发展开发相关新业务的综合型实业公司。更多资料请参阅官方网站<https://www.sinooceangroup.com>的详细描述。

**关于本资料：**本资料为远洋集团涉密文件，包含重大经营管理策略及信息，不得擅自复印、扫描、拍摄、抄录、截取、转借该文件的全部或部分页面，不得以任何形式向外部人员泄露该资料所含信息。

©2024 涉密信息 切勿泄露