

广州市番禺区洛浦板块130亩 地块可研报告



目 录

CONTENTS

1. 土地区位及本体分析
2. 房地产市场情况分析
3. 项目定位与量价建议
4. 经济测算分析
5. 开发计划
6. 合作模式

关于对广州市番禺区洛浦街道桔树股份合作经济社 闲置土地申请改造开发的报告

为了积极响应近期国务院《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》文件精神，桔树股份合作经济社联合安徽佳城投资有限公司盘活集体资产，提高目前合作经济社集体土地闲置低效使用，为合作社创造合理的经济效益以及改善当地村民的居住环境，提升城市品位，同时增加当地政府土地出让金收入和相关税收。

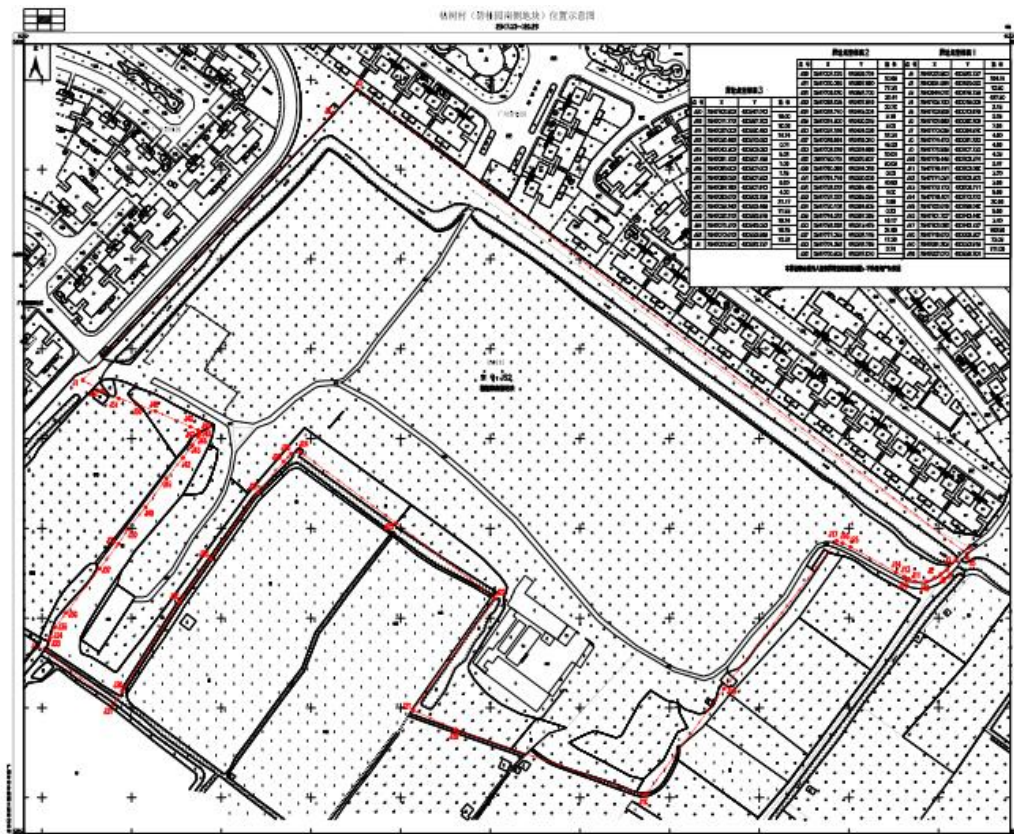
目前，安徽佳城投资有限公司与桔树村股份合作经济社初步商洽，共同开发该商住项目。其中，桔树村股份合作经济社无需投资无偿分得开发项目中的居住用房7万平方米。项目建成后，根据房地产租赁市场房屋出租情况，桔树村每年可获得4千万元以上的房租收益。

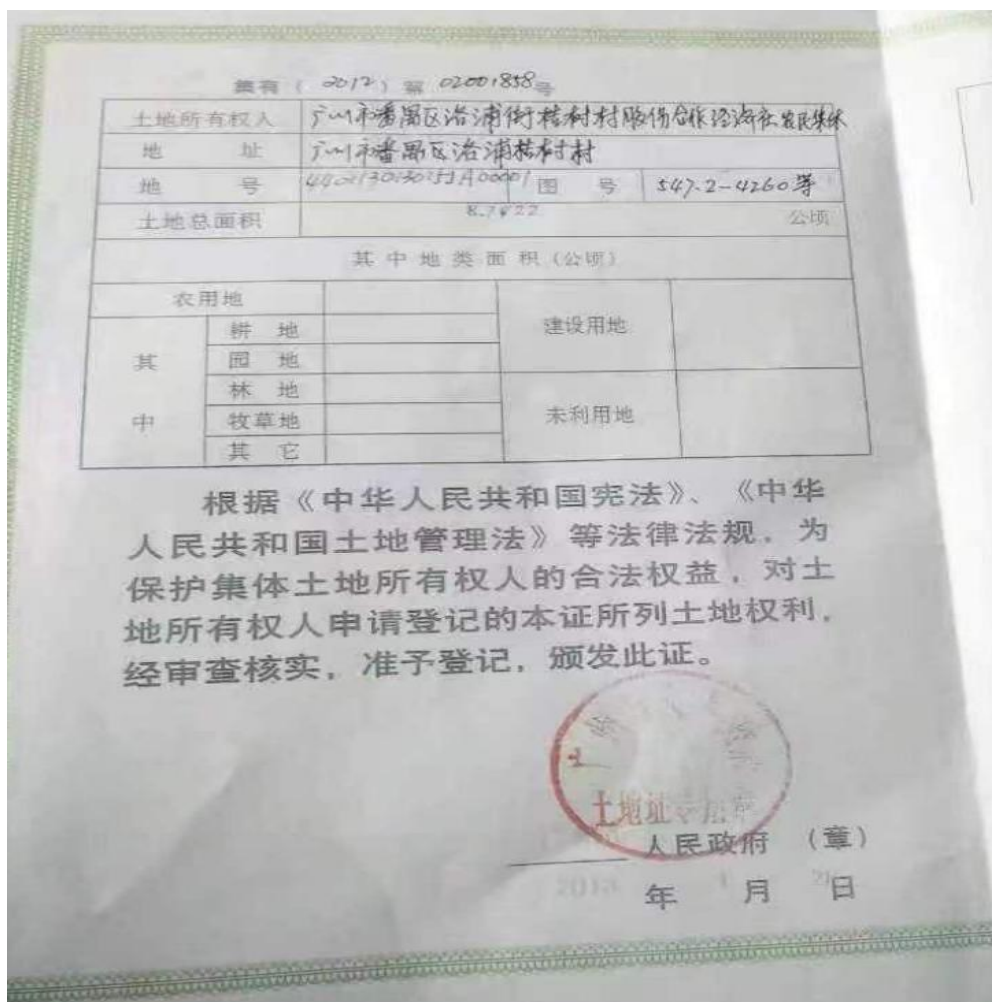
为确保土地改造开发成功实施，安徽佳城投资有限公司拟联合一级开发资质房企绿城集团共同建设该项目。

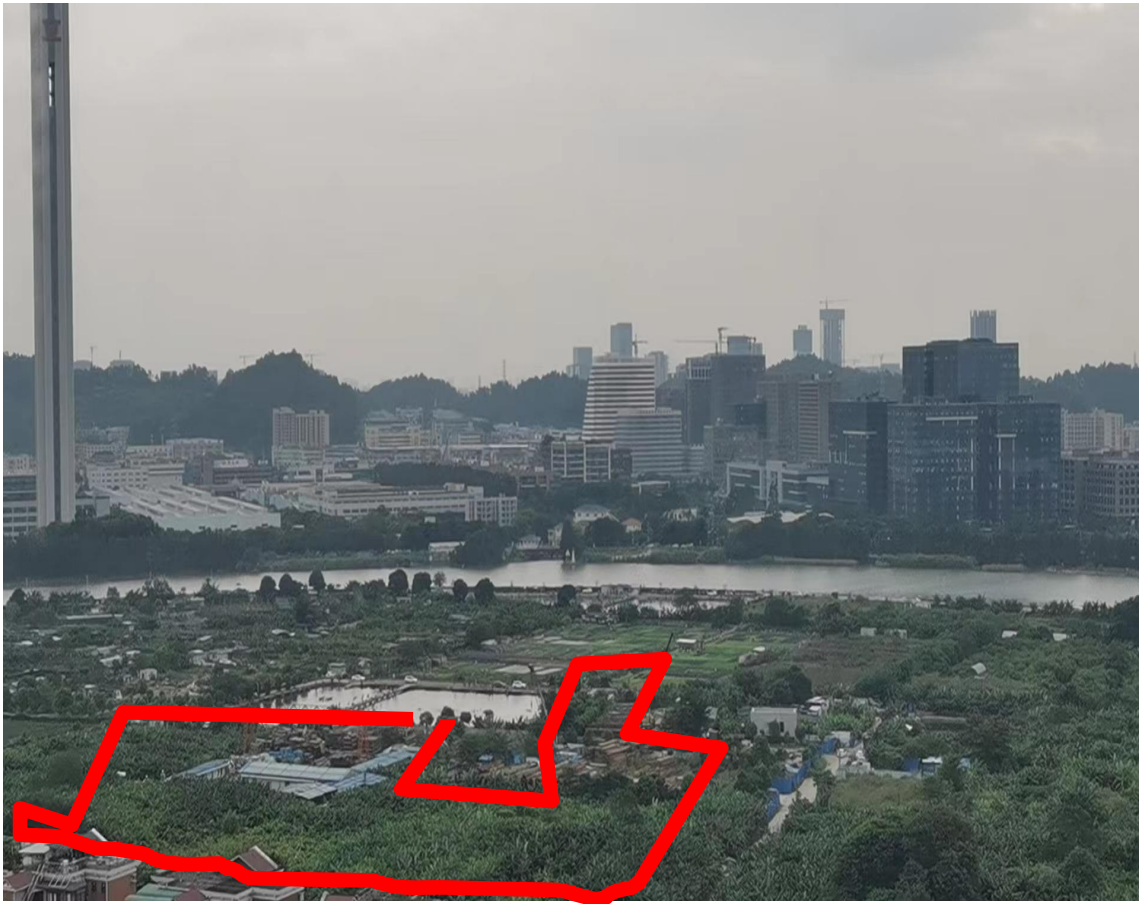
该地块目前情况为：广州市番禺区洛浦桔树村集体土地8.7422公顷（约为131亩），土地证编号：集有（2012）第02001858号。现请相关领导给予批准办理该项目用地变更为商住用地的相关手续。

安徽佳城投资有限公司
2023年7月29日







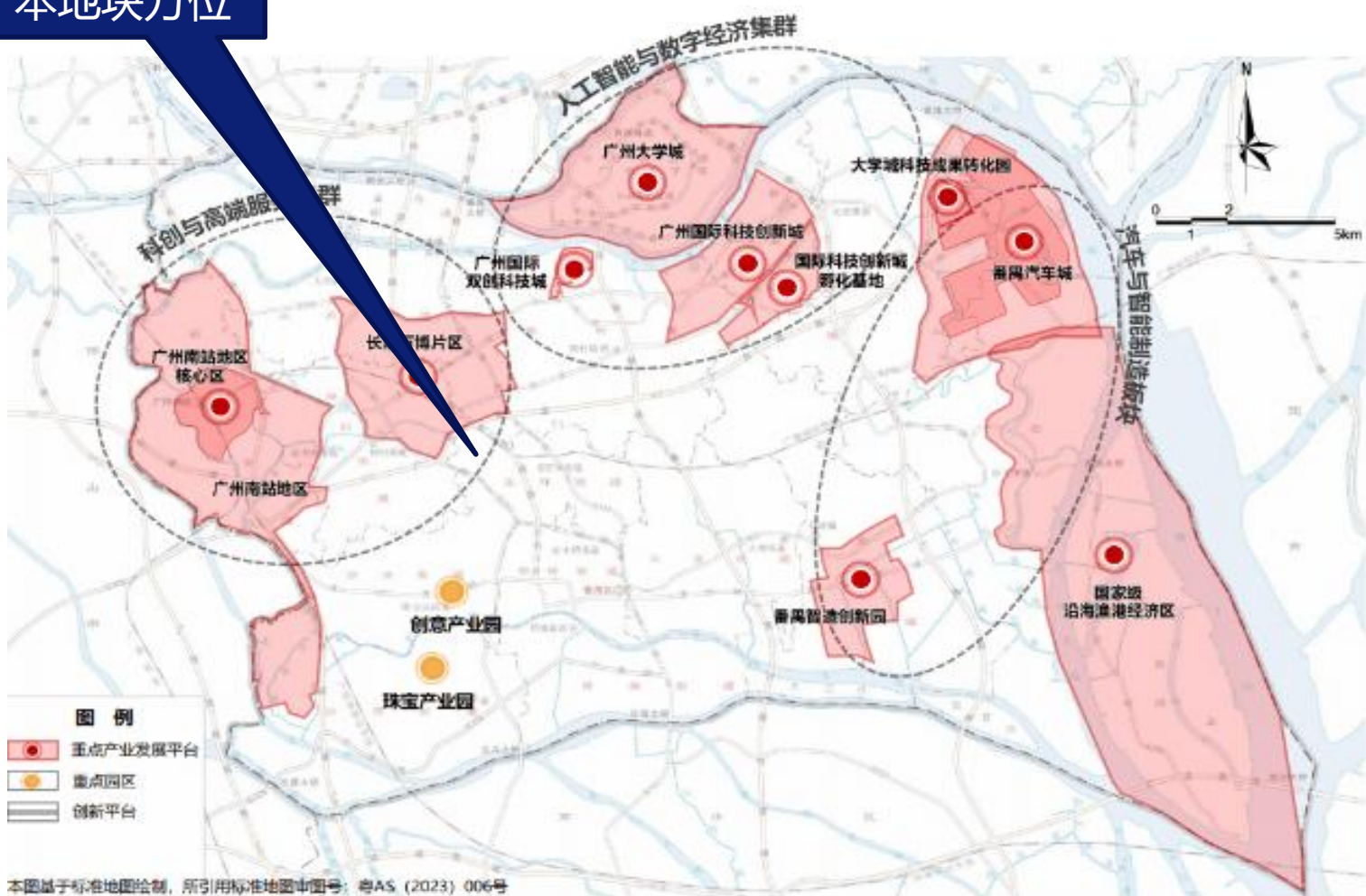


地块

规划指标	地块位置	番禺碧桂园三期南侧		
	用地性质	二类居住	限高 (m)	100
	占地面积 (m ²)	87337	折合 (亩)	130
	计容面积 (m ²)	262011	容积率	3.0
	建筑密度	30%	绿地率	30%
其他	建设7万平米住宅后无偿移交给该地块村委会			

洛浦板块规划定位：打造番禺区科创与高端服务集群。

本地块方位



浦华路连接市区/四至路网发达/直达核心枢纽



地块位置

- ◆ **区域路网完善**：浦华路/东西向(连通南浦大道)
地铁2号线/南北向
(贯穿广州市主城区和番禺区主城区)

- ◆ 距地铁2号线**站点**直线距离约1公里
- ◆ 距**高铁南站**直线距离约4.3公里

交通、商业、教育、医疗配套

交通状况

- 1) 地铁：地铁2号线南浦站；
- 2) 公交车：公交车站（500米范围）-广州碧桂园站、广州碧桂园总站、新浦南站、地铁南浦站、地铁南浦站总站、南浦三桥北；
- 3) 自驾：4高速-东新高速、环城高速、广珠西线高速、广明高速 3快速-华南快速、新光快速、南沙港快速 3轨道-地铁2号线南浦站、广州南站、地铁22号线（在建中） 3桥梁-南浦三桥、南浦大桥、洛溪大桥 3隧道-洛浦将增建3条过江隧道，连接海珠创新湾（2018年10月第三届广州市城市规划委员会第二次会议敲定）

幼儿园：待定

中小学：洛浦中心小学、洛浦西一小学、番禺名智小学、恒润实验学校（中大附中输出管理团队）、石北中学、洛溪新城中学

综合商场：汇南广场、联建浦东商业广场、南浦时代广场（在建中）、新地购物广场、大石城、K11购物广场、太古汇、丽影广场、海印又一城、番禺万达

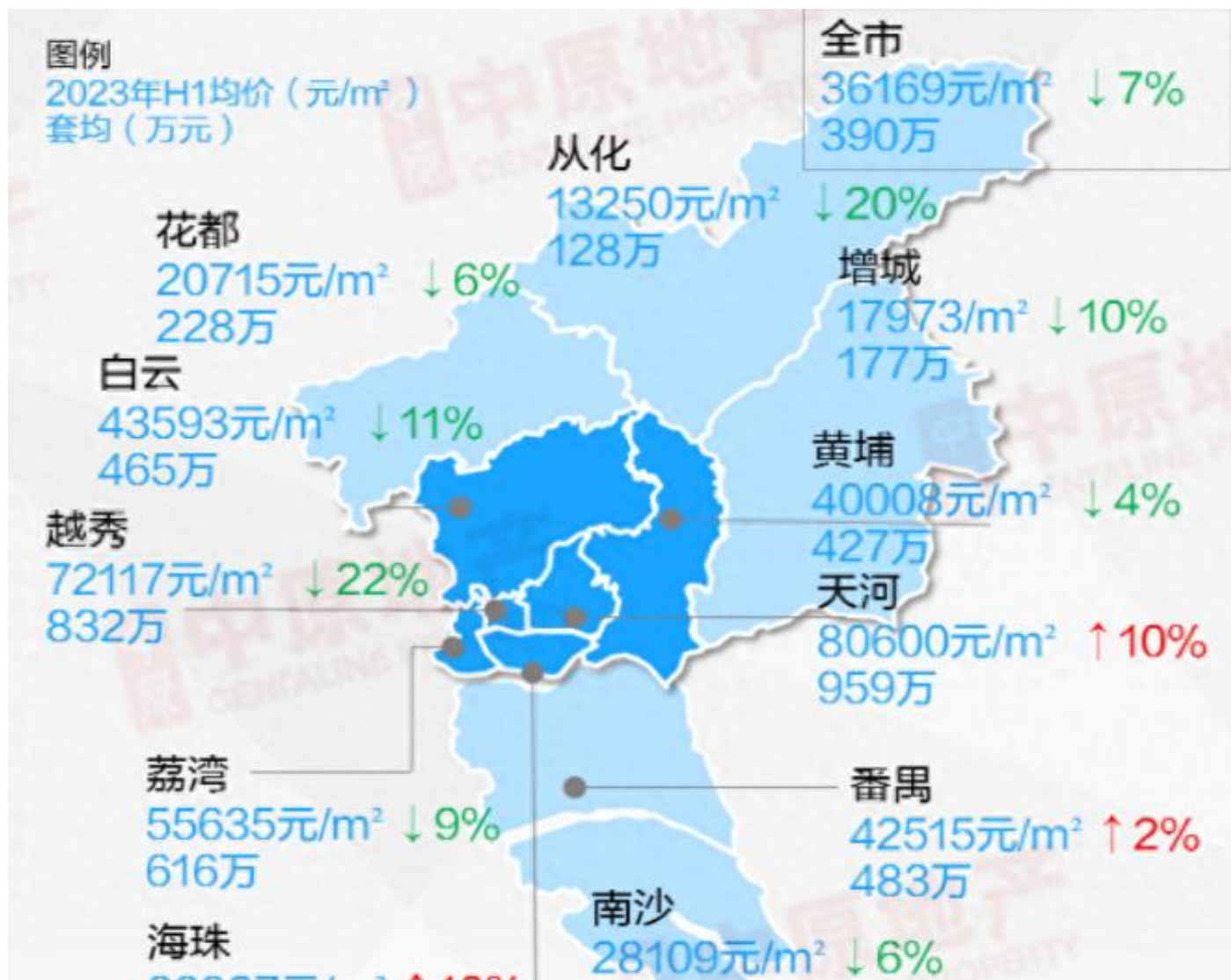
医院：番禺中心医院-洛浦分院（三甲）、武警广东总队医院（番禺分医院）、番禺大石人民医院、孙中山孙逸仙纪念医院南院区

银行：农业银行、工商银行、中国银行、建设银行、广发银行-农村信用社

其他：长隆飞鸟乐园、关帝岗公园、长隆野生动物世界、长隆欢乐世界、大夫山森林公园、长隆水上乐园



2023上半年广州房地产走势： 全市平均房价下跌7%，番禺区上涨2%



结 论

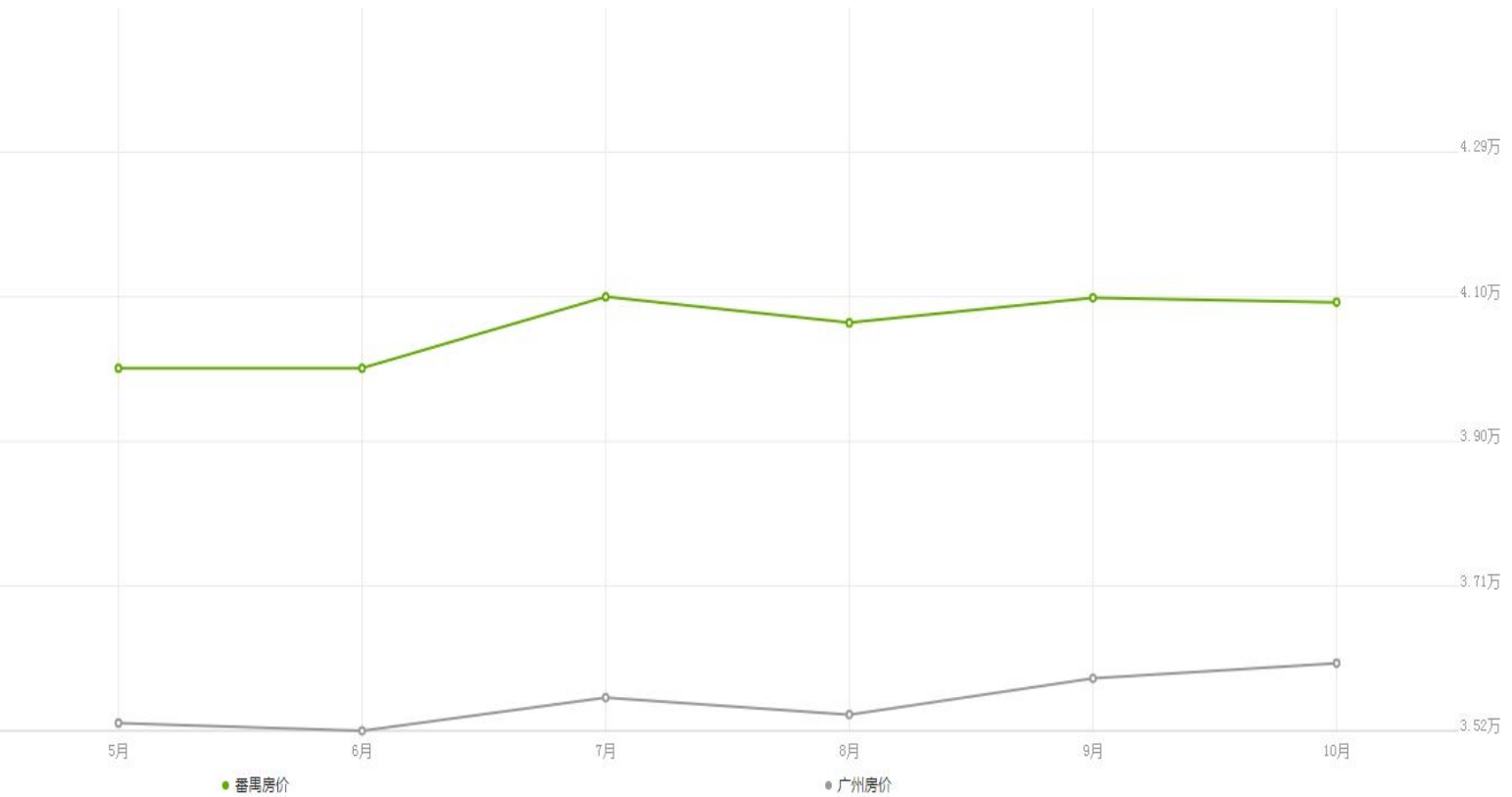
上半年广州楼市的明星区域毫无疑问是番禺。

从住宅成交数据来看，番禺区近年来的表现出色。根据中原研究发展部数据显示，今年上半年广州11个区中，只有3个区域的一手住宅均价有所增长，其中海珠和天河因高端住宅成交量增大，涨幅达到10%。而**番禺区的涨幅为2%**，超越了原热门区域黄埔区。

在二手房方面，**番禺区更以7568套的成绩成为全市成交量最大的区域。**

2023年5月—10月，番禺区房价走势：
均价40881元/平方米，环比上月下跌0.14%
(数据来源:安居客)

番禺均价 40881元/平，环比上月 下跌0.14%



刚需户型为主占比:80%
改善户型为辅占比:20%

户型面积:86-106平方米
户型面积:110-140平方米



备注:建筑外立面效果图

结合当前番禺房地产市场，对标周边二手房碧桂园熙苑项目



广州碧桂园熙苑

南浦



72关注

36606元/平

比上月 ▼7.26%

10月参考均价

9套

在售房源 >

4套

在租房源 >

结论:采用市场比较定价法,参照碧桂园二手房价,计算基础价格,依据新房因素预计上浮10%加权系数后,同时综合各类因素得出本项目销售均价为:**35000元/平方米**。



地块

规划指标	地块位置	番禺碧桂园三期南侧		
	用地性质	二类居住	限高 (m)	100
	占地面积 (m ²)	87337	折合 (亩)	130
	计容面积 (m ²)	262011	容积率	3.0
	建筑密度	30%	绿地率	30%

广州市番禺区地块项目静态测算表

广州市番禺区地块项目静态测算表							
用地指标	用地面积 (m ²)		86671.00	全案总销 (万元)	¥646,542		
	可建设用地面积 (m ²)		83337.00	车位收入 (万元)	¥37,500		
	容积率		3.00	不含车位总销 (万元)	¥609,042		
	计容建筑面积 (m ²)		250012.00	可售整体均价 (含车位)	¥37,155		
	总建筑面积 (m ²)		325016.00	可售整体均价 (不含车位)	¥35,000		
规划指标	可售建筑面积 (m ²)		174012.00	根据具体情况加总			
	计容建筑面积 (m ²)		250012.0				
	其中	住宅小计 (m ²)		174012			
		其中	高层 (32F)	174012			
			小高层 (11层)				
			洋房 (标明楼层数)				
			叠加				
			联排	0			
		商办小计 (m ²)		0			
		其中	公寓				
			写字楼				
			酒店				
	商铺						
	辅助及配套用房 (m ²)		6000				
	其中	辅助及配套用房 (含物业管理、社区配套、公厕等)	6000				
		幼儿园	0				
		其他配套或代建、配建建筑					
非计容面积 (m ²)		80000	含地上不计容面积及地下面积, 根据情况自行汇总				
地下面积 (m ²)		80000.00	可售比 (%)	54%			
车位总数 (个)		2500					
可售车位数 (个)		1250	可售比例	50.0%			
人防车位数 (个)		1250					
主营业务收入	主营业务收入 (万元)		¥646,542				
	其中	住宅 (万元)		¥609,042	单价 (元/平)	溢价系数	
		其中	高层 (标明楼层数)	¥609,042	35000	1.00	
			小高层 (标明楼层数)	¥0	¥42,000	1.20	
			洋房 (标明楼层数)	¥0		1.50	
			叠加	¥0	¥70,000	2.00	
			联排	¥0	¥70,000	2.00	
	商办 (万元)		¥0.00	单价 (元/平)			
	其中	公寓	¥0.00				
		写字楼	¥0.00				
		酒店	¥0.00				
		商铺	¥0.00				
	车位部分 (万元)		¥37,500.00	30	万元/个, 车位售价		
主营业务成本	主营业务成本 (万元)		¥365,010				
	其中	土地成本 (万元)		¥170,000			
		其中	不含税 (万元)		¥170,000	楼板价	¥6,800
			契税、印花税	¥751.30	契税税率 (%)	3.00%	
			住宅大市政配套		住宅大市政配套 (元/平)	¥90	
			商业大市政配套		商业大市政配套 (元/平)	¥70	
			车位补偿				
	其他补偿		建安前期费用含税	8775			
	建安成本 (万元)		¥195,010	总建面单方造价	6000		
	税费	税费承担 (万元)		¥83,679			
其中		增值税及附加	¥29,942				
		营销费用	¥19,396	营销取费标准	3%		
		管理费用	¥12,931	管理取费标准	2%		
		前融/信托财务费用	¥6,630	财务取费标准	13%		
		开发贷财务费用	¥7,300		8%		
自有资金财务费用	¥7,480		11%				
盈利指标	税前	税前利润	¥197,853				
		销售利润率 (%)	30.60%				
	税后	土地增值税	¥12,931		2%		
		所得税	46231	所得税率 (%)	25%		
		净利润	¥138,692				
销售净利润率 (%)		21.5%					

科目	金额(万元)
总货值 (万元)	646542
土地成本 (万元)	170000
建设成本 (万元)	195010
管理费用 (万元)	12931 (不含绿城代建费, 代建费由项目溢价产生)
营销费用 (万元)	19396
财务成本 (万元)	21410
综合税金 (万元)	76800
利润 (万元)	150995

安徽佳城投资有限公司领投+国投资本跟投+中国绿城代建(全程运营管理)

可售面积 (万/m ²)	规划深化设计	开工	正负零	展示区开放	开盘	竣工	精装交付
17.4	2024年2月	2024年3月	2024年6月	2024年6月	2024年10月	2027年10月	2027年12月

开发计划

序号	类别	事项	开始时间	完成时间	备注
1	取证	土地证	2023-12-30	2024-3-9	
2		规划证	2024-3-29	2024-4-12	
3		施工证	2024-4-25	2024-5-9	
4		预售证	2024-8-17	2024-9-10	工期影响因素, 只能领到部分楼栋预售证
5	设计	深化设计、施工图	2023-12-30	2024-3-1	
6		施工图审查	2024-3-2	2024-3-17	
7	营销	营销中心	2024-2-14	2024-5-18	
8	工程	桩基土方	2024-2-14	2024-4-28	
9		地下室	2024-5-10	2024-7-20	
10		达到预售条件	2024-7-21	2024-9-28	达预售
11	工程	验收	2024-11-19	2027-10-20	
12		交付	2027-10-21	2024-10-28	
13	营销	城市展厅开放	2024-2-10	2014-3-15	
14		营销中心开放	2024-5-18	2024-5-23	
15		蓄客	2024-2-15	2024-9-30	
16		首开	2024-10-6	2024-10-6	首开

合作流程

