

霞霏 · 温泉谷

贵州霞霏温泉项目部

2025年 3月10日

目 录

第一部分 项目简介

一、企业简介

第二部分 市场概况

一、仁怀概况

二、房地产市场概况

三、项目简介

第四部分 项目运作进度

一、工程进度

二、项目运作时间

第五部分 项目经济效益分析

一、项目收入核算

二、项目投资成本核算

三、项目经济利润测算

四、项目经济效益分析

五、项目经济收益利润合计

六、项目盈亏平衡分析

第六部分 项目融资要求

一、贷款金额

二、贷款年限

第七部分 还贷方案

1、贷款资金使用计划

2、资金回笼款计划

3、还款计划

4、贷款抵押物

5、承诺

第一部分 企业简介

霞霏温泉谷坐落在中国酒都仁怀市北效的坛厂街道办事处，距仁怀市区5公里，离茅台机场20分钟的车程，与茅台国际旅游景区、盐津河风景区以及国际洞穴探险基地怀阳洞形成一个三角形的中国酒都旅游热线。

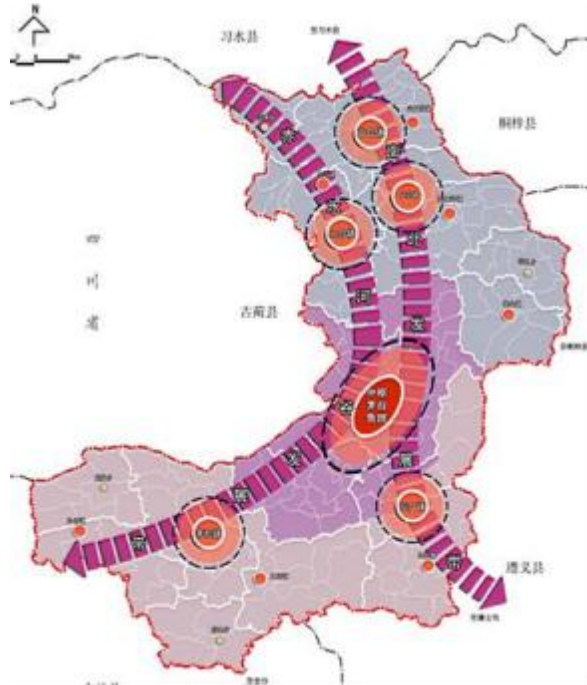
霞霏温泉是国家地矿部门在70年代进行地质普查时，由106地质队于1973年12月17日在坛厂开钻。是富含硅酸、锶、氟的硫化氢复合型医疗热矿水，其所含的碘、溴、硫化氢、偏硼酸及硒等元素极具医疗价值，硫化氢、锶、氟等元素及成分比例更是国内罕见，对皮肤疾病的治疗具有神奇功效，是贵州复合型医疗热矿水的典型代表。霞霏温泉因而被誉为“中国酒都第一泉”。现状井深达837.31米，水温38.5℃，日出水量约1000立方，且为自涌泉（现井深850米，自涌日出水量1000吨，出水温度恒定40℃；经地矿部门专家论证，若在原井基础上实施改造后，井深至1500-2000米，自涌日出水量可达2500-3000吨，出水温度恒定50℃左右。该泉可节约能耗1000元/小时左右）。

霞霏温泉所在地海拔高度约800米，年平均气温16.3摄氏度，年日照时数1400小时，无霜期311天，年降雨量800-1000毫米，森林覆盖率为26.47%以上，是休闲度假的理想地。项目现有依法获得的商服用地70多亩（属成熟地块可随时进场开发建设），2024年10月经市政府调规，用地为商业用地10亩，居住用地60亩（居住用地需补缴土地出让金差额部分。东西两侧被山体环抱、四周山体植被良好，一条常年不断的小溪自东南向西北流经霞霏温泉，形成“山环水抱、藏风纳气”的格局，无论是春夏秋冬，唐代文人王勃在《滕王阁序》中描写的“落霞与孤鹜齐飞，秋水共长天一色”的美景在这里都能得到真实直观的感受，霞霏温泉由此而命名。本项目内外区位优势十分明显，外部：距重庆2小时（即将启动的金沙——仁怀——桐梓高速公路经该区域通过，且有互通下道）、成都4小时、泸州1.5小时、遵义50分钟、贵阳1.5小时车程，且项目位于蓉遵高速坛厂下道口，距道口1500米，交通十分便捷；内部：项目作为城区的一部分，距仁怀中心城区不到10分钟车程（即将开工建设的仁怀市主城区到坛厂的中坛城市主干道连接该项目），距茅台15分钟车程，是仁怀市坛鲁茅一体化南部发展大战略中重要的一极，是仁怀市茅台大旅游战略中的支点和必不可少的配套景区，区位优势十分明显。未来，随着渝黔高铁的开通、攀黔高铁（经坛厂）建设启动、茅台机场已经通航（距茅台机场20分钟车程），项目的外部交通条件更为便捷；随着温泉大道从碧桂园工程项目经八卦园经温泉项目过怀阳洞连接中枢城区，是一条双向八车道的城市主干线，成为仁怀市区的重要部分。内部即将形成一个临碧桂园拥有仁怀神采八卦园、怀阳洞、盐津湖景区的以温泉文化旅游康养产业为中心的温泉特色小镇。

第二部分 市场情况

①仁怀概况及宏观背景:

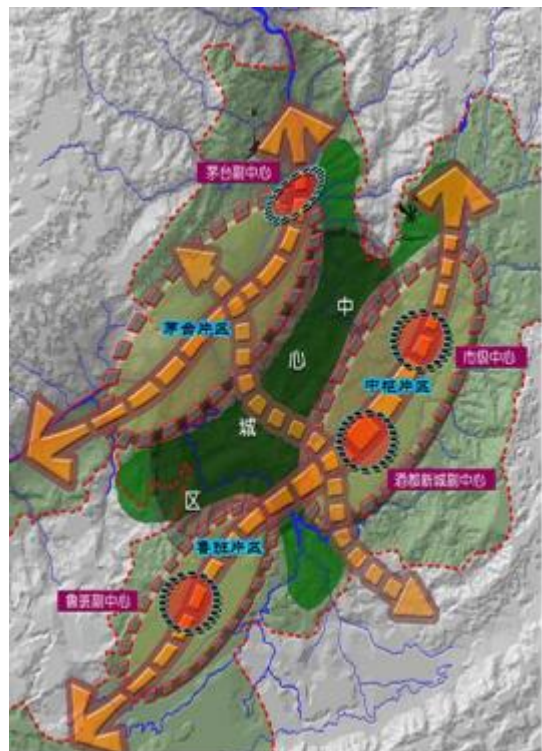
仁怀城市版块未来发展认知:



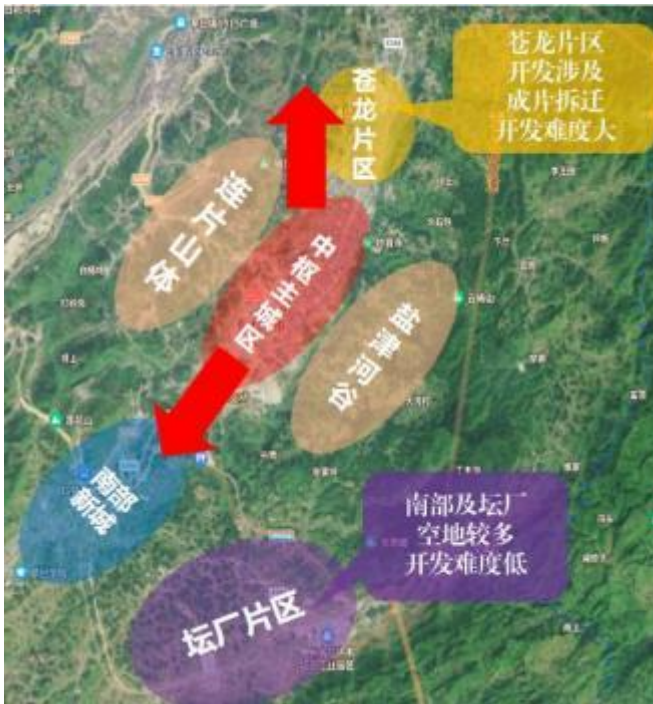
仁怀城市空间发展为：**南扩北控、东西充实、提升中心、优化环境。**在原有基础上推进城市总规，调整并获省政府批准，城市总体规划面积调整为270平方公里，呈“**一城四片**”空间布局（即中枢片区、茅台片区、鲁班片区、坛厂片区）

城市发展:

仁怀市城区地块呈线状、城市为“**一城三幅**”发展，市级中心已经发展成熟、酒都新城副中心的快速发展将成为现代化城市建设的必然趋势。随后茅台副中心、鲁班副中心的发展将为仁怀城市化奠定强有力的基础。



版块发展的原因及方向：



主城区地形限制，无法东西发展

城区棚改缓慢

南北外扩成发展重点

- 仁怀市的城市发展受地形限制，无法东西扩展，被迫南北外扩，直接奠定了仁怀的副城区发展方向，产业园区带来的经济效益及发展前景造就人群及商业的迁徙，城市发展重心将会以南北为主。

仁怀工业园区版块认知：



- 仁怀政府打造的二大园区都已成型“二合工业园区”，“坛厂配套产业园区”，加之“茅台工业园区”，新增就业人口5万人，直接受益10万人。2023年已实现白酒工业总产值1039.62亿元，为仁怀经济发展注入强大的血脉

项目位置



◎从大的版块地来看,项目是属于仁怀快速发展的坛厂片区。

◎此区域与南部新城相邻,是仁怀的下一个酱酒附属产业工业区,也是仁怀市南部副城区的核心经济区域。

◎杭瑞高速、遵赤高速、仁遵高速、遵义绕城高速等公路骨架在此汇集,此区域是黔北的交通枢纽同时也是遵义交通枢纽西



坛厂现代服务产业园区（仁怀下一个重要经济增长区域）

——酱酒仓储、物流、包装、印刷等附属产业区

项目所处位置属于仁怀坛厂，片区定位为酱酒附属产业链，居住、物流、仓储为一体的生活片区规划面积：15.96平方公里。

园区定位：是省级一类工业园区、省级现代服务业集聚区、省级“千亿级示范培育园区”和省级“千亿级培育开发区”。

产业发展：集聚了众多包装企业，如申仁包装印务有限责任公司，主要经营包装印刷、包装材料、产品创意设计等，形成了集包装设计、个性化定制、产品展销等为一体的企业群体，已打造相关企业近400家。

仓储物流业：茅台包装物流园建设项目是茅台集团“十四五”战略发展的重大项目之一，项目总体规划为10万吨茅台酒及10万吨系列酒勾调、包装、仓储、物流综合园区。

白酒产业：作为仁怀经济开发区的重要组成部分，也有一些白酒生产企业入驻，如贵州民族酒业集团有限公司、贵州茅台集团、钓鱼台等大型企业。

交通方面：仁赤高速横贯全境，园区与茅台镇、仁怀市中心城区等交通便利，距离“仁遵高速”“金仁桐高速”茅台收费站下站口较近，随着高速公路、机场、铁路建设加快，立体式交通网络将进一步完善。

市政设施：各园区初步形成主次干道纵横交错、支线搭配合理的交通网络骨架，建成给水、排水管网约113公里，供电线路约155公里，通讯线路约74公里，燃气管网约55公里，规划污水处理设施12座，已建成污水设施8座。

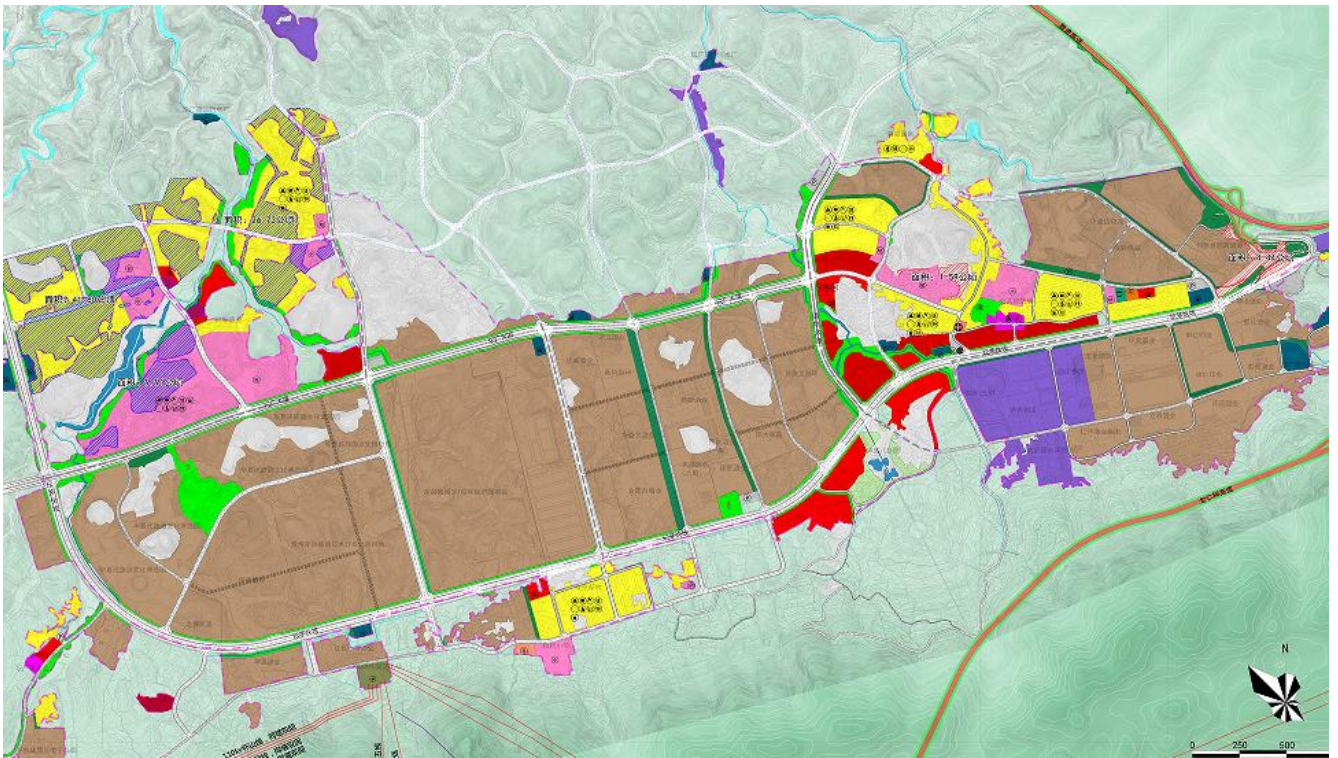
经济贡献：仁怀经济开发区作为包含坛厂工业园区在内的千亿级开发区，自成立以来签约投资总额687亿元，累计到位资金398亿元，坛厂工业园区在其中发挥了重要作用，推动了当地经济的快速发展。

就业带动：随着园区内各类企业的发展，提供了大量的就业岗位，解决了当地及周边地区众多劳动力的就业问题。

房地产发展：全部以工业发展为核心，现目前暂无开发用地出让，未来房地产发展形势非常好。

坛厂片区已入驻各规模企业超 50 家，未来区域 产业经济超千亿，预计两年内新增务工人员 5 万

坛厂现代服务园区已入驻代表企业			
序号	入驻企业	规模等级	备注
1	茅台物流	茅台下属最大物流平台	年营收 8.07 亿 新园区正在修建 预计明年投入使用用工 1.2 万人
2	茅台集团301		
3	茅台保健酒业	茅台下属企业	年营收 47.43 亿元
4	贤俊龙彩印	仁怀最大包装印刷企业	只能满足仁怀印刷需求的 15%
5	钓鱼台酒业	18万平方米总投资5亿元	23年营业收入45亿元
6	申仁包装	2021 年营收 3 亿元	
7	贵州民族酒业	2022 年营收 5107 万元	
8	南国酒业	260亩、厂房约 30 万㎡	总投资4.5亿元
9	肆拾玖坊	2020 年销售额超 20 亿	
10	怀庄酒业	品牌价值 142 亿	
11	五星酒业	8.5万平方米年产6000吨	
12	黔醉酒业	年产量超 3000 吨	
13	华成酒业	坛厂100于，茅台230亩	年产量2000吨，存酒10000吨
14	华夏集团名族酒业	年产5000余吨	茅台480亩
15	仁怀酒业集团	投产1.9万吨，存储酒1.4万吨	



交通路网

仁怀市地处贵州省西北部，赤水成都 河中游，背靠历史名城遵义，是重庆 黔北经济区与川南经济区的连接点。市内基础设施完善，现有高速“杭瑞高速”“仁赤高速”“仁遵高速”“茅台机场”“金仁桐”以及规划仁怀完善的沪遵高铁。

与遵义市区相距85公里，50分钟车程;至省会贵阳市区165公里，2个小时车程;距重庆市区350公里，3个半小时车程;经赤水到泸州2个半小时车程

仁怀交通路网会越来越发达，将成为遵义交通分流地，交通 的便捷为仁怀发展奠定了雄厚的基础。

人口与经济



2022年末，仁怀市户籍人口74.18万人，比上年末减少0.71万人，同比下降0.9%。其中，城镇户籍人口35.28万人，乡村户籍人口38.90万人。年末全市常住人口65.47万人，比上年末增加0.5万人，全年出生人口0.33万人，出生率5.1‰；死亡人口0.20万人，死亡率3.14‰；自然增长率1.96‰。常住人口城镇化率为57.01%。

庞大密集的人口基础，为房地产及消费市场提供了强有力的消费群体。



截止2022年，全年全市生产总值1706.70亿元，同比增长5.6%。第一产业增加值39.08亿元，增长3.3%；第二产业增加值1259.52亿元，增长8.3%；第三产业增加值408.10亿元，下降1.4%。人均地区生产总值260785元，增长5.6%，人均GDP远超深圳上海等超一线城市。

全年全市居民人均可支配收入按常住地分，城镇居民人均可支配收入45884元，比上年增长5.3%；农村居民人均可支配收入17534元，比上年增长7.3%。

雄厚的经济实力为城市的发展进程与楼市奠定了坚实的基础。

仁怀城市结构发展方向：

中枢作为仁怀市城区所在地，现有城区物业无法满足社会发展的需求，由于特殊的地形特征，同时城区棚改难度大、进度慢，城区南北外扩是唯一的发展方向，南部新城及坛厂方向因城市中心南移，将成为仁怀市的下一个发展窗口，未来潜力巨大；

茅台及二合工业区以酿造及产酒为主，包含灌装、印刷、物流、仓储在内的下游产业将统一搬迁至苍龙、坛厂片区，但苍龙片区的发展仍涉及大量拆改，而坛厂片区空置地块更多，开发难度更小，相关产业发展已基本成形，入驻企业多，发展速度远超苍龙片区，注定成为仁怀下一个重点发展的经济产业园区。

未来5年，南部副城区、坛厂现代服务区的打造将初具规模，居住与工业板块的成熟稳定加之交通优势日趋明显，坛厂作为仁怀的下一个核心板块，必将随着中坛大道的修筑，以完成坛厂与主城区一体化，使坛厂在未来几年得到迁居人口的增幅和非常快速的发展；

- ◇ 老城区落后的物业条件与受限的发展，已经无法满足现代化的需求，未来五年，城区中心南移将是下一个重要发展方向。
- ◇ 酱酒工业链的划分与附属产业迁移，注定造出下一个经济重区，并迅速扩大相关产业链，形成群体经济效益，为坛厂未来打下坚实的经济基础与消费需求。
- ◇ 政府发展方向的难移和酱酒附属工业区域的结构性的迁移，将使坛厂的地产行业处于一个新的风口。

本项目处于仁怀下一个核心产业园区与重要发展方向的核心位置，为项目后期发展奠定了良好的开端。

宏观背景总结

- 1、强大的人口支撑——仁怀 75 万的人口保有量，随着经济的发展以及城镇化建设的不断推进，大量农村剩余劳动力大量涌入城镇。
- 2、坚实的经济基础——工业的快速发展保障了人均收入的可持续性，目前人均 GDP 已达 26 万，远超上海深圳等超一线城市。
- 3、重要的地理位置——本项目坐落在坛厂区域的咽喉地带，拥有区域内最好的自然风光和得天独厚的温泉资源，区域、地理优势明显。
- 4、后开发的房地产行业与城市中心南移及配套产业园的结构性的迁移，必将使坛厂区域的地产行业处于一个新的风口。

②仁怀房地产市场分析：

宏观市场：

土地交易

自2022年起，仁怀土地资源稀缺，无地、少地可用，挂拍减少70%以上，截止2024年12月，本年度仅震霏温泉的地块出售。



仁怀市2017-2023年土地挂牌成交情况			
年份	成交面积 (亩)	容积率	可开发建筑面积 (万㎡)
2017	135.62	3.42	30.99
2018	286.54	3.4	64.98
2019	168.94	3	33.79
2020	256.34	2.54	43.35
2021	912	2.22	800
2022	544.3	1.8-2.5	70-80
2023年	117	1-3.23	15

仁怀2023年成交地块为国酒城南府二期及东悦府。

近年楼市销售情况统计：

仁怀楼市放缓，趋于平稳，2023年数据官方未统计，根据土地交易和实际在售项目数量大幅减少判断，数据会低于2022年。



2024年1月-5月仁怀商品房签约统计					
住宅		办公		商业	
区域	套数	套内面积	套数	套内面积	套数
		建筑面积		建筑面积	
中枢街道办事处	0	0	0	0	71
		0		0	
盐津街道办事处	255	30234.17	15	2919.58	47
		37945.48		4063.04	
茅坝镇	0	0	0	0	1
		0		0	
鲁班镇	617	77748.54	0	0	85
		96812.87		0	
全县	872	107982.71	15	2919.58	204
		134758.35		4063.04	

截止2024年5月31日，全仁怀一手商品房成交套数872套，月均成交174套。

最大成交量集中在南部新城（万达、绿城等几个楼盘），主城区次之，坛厂无商品房供应；

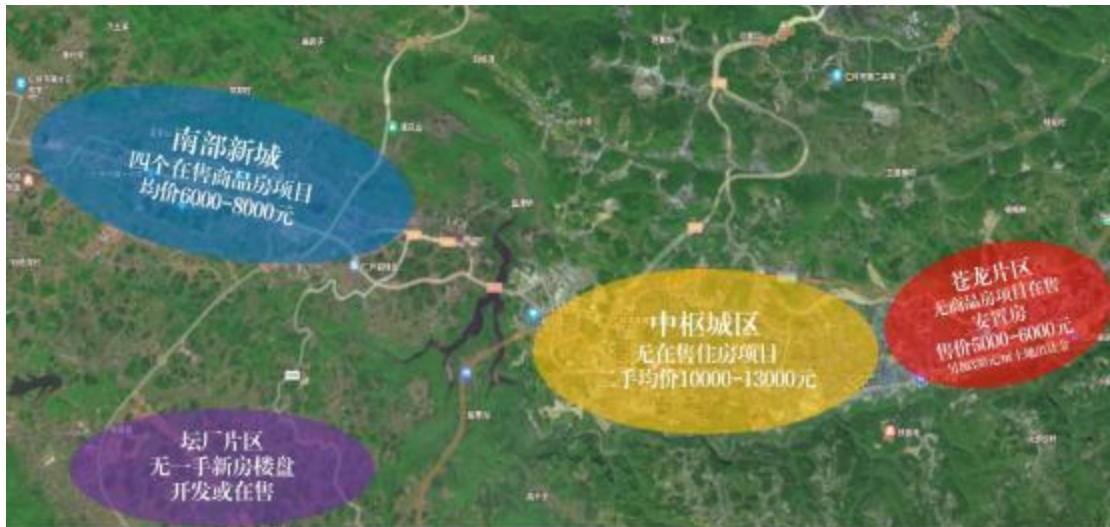
当前市场，可大量供应住房到区域仅有南部新城，仁怀楼市存量及新增供应量少。

宏观楼市小结：

- 1、土地供销大幅减少，降幅达80%，现有项目将成为市场为数不多的选择，市场优势明显。
- 2、本年度仅霞霏温泉地块成交，区域无竞争压力。
- 3、商品房交易集中在南部新城，城市南移初步显现。
- 4、城区拆改缓慢，零星放地、体量少，未来将入市项目的市场竞争2力不高，对本案的影响有限。

微观市场:

区域楼市竞争态势总图:



- 中枢城区/南部新城: 唯一有商品房销售的区域, 中枢房价1.2万元/m², 南部新城6000-8000元/m²。
- 苍龙片区: 无商品房销售, 目前以二手安置房交易为主, 均价5000-6000元/m², 二手房交易需另加330元/m²土地出让金。
- 坛厂片区: 无商品房楼盘开发或在售, 本案是唯一挂拍成交的住宅地块。



各项目销售情况：

序号	区域	项目名称	总套数	产品类别	均价 (元/㎡)	当期在售情况			
						推售套数	剩余套数	去化套数	去化率
1	中枢	晖创幸福里	112	大平层	12000	112	37	75	67%
2		惠邦国际城	8312	大平层、洋房、别墅、高层、公寓	7000	8312	0	8312	100%
3		大中华	228	高层	9500	228	70	160	70%
4		国酒城	4644	高层、第四代、洋房、公寓	7500	4644	0	4644	100%
5	南部新城	绿城月映江南	2136	高层、别墅	8500	2136	120	1986	93%
6		万达	2048	高层、别墅	8000	2048	277	1771	86%
7		雍泉府	372	大平层、别墅	8000	372	7	365	98%
8		国酒城南府	1078	高层、第四代、别墅	6200	1078	301	777	72%
9		碧桂园	1869	高层、洋房、别墅	5000	1869	0	1869	100%
10		碧桂园如颂	604	高层、洋房、别墅	8000	604	0	604	100%
合计			18930			21403	812	20563	96%

代表性楼盘个案情况：

项目名称 晖创幸福里（女子驾校地块）			
开发商	贵州晖创房地产开发有限公司	占地面积	/
建筑面积	/	容积率	2.5
绿化率	30%	物业形态	住宅、商业
车位	355	开盘日期	2023年11月
总户数	112	物业费	1.8元/m ²

项目现状：

1. 中心城区唯一新开盘盘，是后劲较强的性价比楼盘项目，平均单价12800元；
2. 项目体量小，共计四栋楼112套房，目前去化约68%。
3. 项目产品均为大平层，面积大，首开面积段198-199㎡，单套成交总价约230-260万元。



项目情况：

- 项目于2023年7月开工，2023年11月开盘，截止2024年4月，共计112套，已售75套，剩余37套（含已购未网签部分），月均去化套数15套，目前处于尾盘缓慢去化中。
- 项目位置较好，原女子驾校处，产品全部为190㎡以上的大平层，定位高端，平均单价为1.2万。
- 尽管产品优越，但总价高，对客户的首付资金、月供能力、征信良好程度要求高，针对性强，在主城区住房稀缺的市场下，导致去化速度不算理想。
- 营销力度薄弱，前期营销主要依靠阵地包装，未做大范围高成本推广。

项目名称	惠邦国际城		
开发商	贵州惠邦房地产开发公司仁怀公司	占地面积	38万㎡
建筑面积	180万㎡	容积率	3.6
绿化率	37%	物业形态	酒店、洋房住宅、商业、别墅
车位	10000	开盘日期	2013年
交房时间	/	物业费	1.8元/㎡

项目现状：

- 1、城区体量最大楼盘，住宅已于2022年全部售罄，销售周期较长，约8年；
- 2、最后一期住宅于2021年售罄，单价约7800元，别墅于2016年开盘，单价1.2万元，目前仅剩7套。



项目情况：

- 项目于2012年开盘，全盘8000套住房，除别墅外，其余住房产品于2022年全部售罄。
- 最后一期住宅开盘为2019年，均为大平层产品，平均单价7800元，开盘5个月全部售罄，目前二手房均价约1.1-1.3万。

别墅情况：

- 别墅于2016年开售，单价1.1-1.2万，共计42套，已售约35套，剩余约7套，面积段640-1400㎡，总价段700-1500万，是仁怀唯一的独栋别墅群，且仁怀总价最高的住宅产品。
- 惠邦别墅前期目标客户为茅台高层领导，2016年-2019年期间共计销售19套，后续茅台酒厂内部变动，将目标客群转变为其他酒厂高层。
- 惠邦别墅销售期间，无贷款、分期等销售政策，要求客户一次性付款，并且高昂的总价及购买后高昂装修改造费用，需要客户至少有一千万的现金储备，对客户要求非常高，该类客户数量少，拓展难度非常大，导致去化速度缓慢。
- 目前剩余7套别墅，除5套本身规划时存在的弱势无意向客户外，另外有三套别墅总价字860-1200万，经济下行的时期难以挖掘对应的客户。

项目名称		绿城月映江南（商贸城）	
开发商	贵州仁怀万达地产开发有限公司	占地面积	13万㎡
建筑面积	48万㎡	容积率	2.5
绿化率	35%	物业形态	住宅、商业、别墅
车位	2300	开盘日期	/
交房时间	/	物业费	/



项目现状：

1. 南部新城在售楼盘最靠近中心城区的项目，2020年开盘销售，尾盘阶段；
2. 高层均价7500-8500元，别墅均价25000元，整体去化约90%；


项目情况：

- 项目于2021年5月开工，2021年12月开盘，截止2024年4月，共计2136套，已售1986套，剩余约120-200套（含已购未网签部分），月均去化套数50-70套，目前处于尾盘，月均去化约17-28套。
- 项目位置处于水口较好位置，周边配套完善，人口密集，产品多样化，是目标南部新城综合品质相对较高的楼盘。

别墅情况：

- 别墅于2022年中开盘销售，单价2.5万，共计140套，已售约100套，剩余约40套，月均去化5套，面积段180-260㎡，平均总价约450-500万。
- 开盘时为仁怀楼市唯一到国风合院产品，受市场欢迎，同时整体总价低于惠邦的700-1400万，可按揭贷款，对客户资金、还款要求相对低，针对的客户层面广，所以销售情况较好。
- 后期雍泉府与万达开售别墅产品后，销量下降，在出现竞品之前，月均去化约10套左右。

项目名称	万达生态城		
开发商	贵州仁怀万达地产开发有限公司	占地面积	37万㎡
建筑面积	115万㎡	容积率	3
绿化率	35%	物业形态	住宅、商业、别墅
车位	9000	开盘日期	/
交房时间	/	物业费	/



项目现状:

1. 南部新城体量最大楼盘，综合性楼盘，包含商业综合体、商业街、公寓、大平层、小高层等产品；

2. 2021年开盘，住宅低开低走，依托品牌效应及供应量，是前期仁怀去化量最快的项目，住宅均价7000-8000元，别墅均价2.4万元

项目情况:


- 项目于2022年3月开盘，截止2024年4月，共计推售2048套，已售1771套，剩余约277套（含已购未网签部分），月均去化套数50-70套，目前推售部分处于尾盘，月均去化约35套左右。
- 项目自身品牌号召力强大，但价格是除鲁理同酒城外最低的项目，高层平均在7500元左右。
- 产品形态丰富，解决了客户选择面窄的痛点，同时22年-23年通过返首付政策，将房价降至6700元左右，市场接受度高。

别墅情况:

- 别墅于2022年10月开盘，单价2.4万，共计30套，已售约25套，剩余约5套，月均去化约1-2套，面积段230-260㎡，平均总价约500-600万。
- 万达别墅供给量少，入市时竞品只有绿城，均走小面积、低总价的路线，依托贷款、庞大客户基础的情况下，去化较为理想，但对比绿城，去化速度慢。
- 因供给量少，针对性营销少，未公开认筹开盘，万达依托自身客户量畅销。

项目名称		雍泉府	
开发商	贵州仁怀懿泽房地产开发有限公司	占地面积	6.8万㎡
建筑面积	22万㎡	容积率	2.39
绿化率	35%	物业形态	住宅、商业、别墅
车位	2300	开盘日期	/
交房时间	/	物业费	/

项目现状:	
1. 大平层及别墅处于尾盘阶段，基本停售销售；	
2. 南部新城单价面积最大的项目，面积段约100-280㎡，主力面积户型200㎡	
3. 小高层均价8000元，别墅均价22000元；	
4. 销售团队基本撤场。	



项目情况:

- 项目于2022年10月开盘，截止2024年4月，共计推售372套，已售365套，剩余约8套，月均去化套数26套，目前处于尾盘，销售团队撤场。
- 项目全盘只有大平层与别墅，高端形象入市，入市时市场该产品选择不多（绿城别墅接近尾盘），弥补市场空白。
- 依托温泉城的价值点，。

别墅情况:

- 别墅于2022年12月开售，单价2.1万，共计50套，已售约42套，剩余约8套，月均去化约4-5套，面积段230-260㎡，平均总价约500万，属于南部新城单价与总价最低的别墅产品。
- 万达别墅供给量少，入市时绿城别墅接近尾盘，雍泉府抓住了候补市场空缺的机会，同时总价低，针对客户层面广，配合贷款，去化速度相对较好。
- 别墅公开认筹但没有公开开盘，取得预售后续针对性谈客成交，去化较好，但后续无开发计划，目前销售撤场。

项目名称	国酒城南府		
开发商	贵州仁怀创鸿房地产开发有限公司	占地面积	/
建筑面积	31万㎡	容积率	2.39
绿化率	35%	物业形态	住宅、商业、别墅
车位	2300	开盘日期	/
交房时间	/	物业费	/



项目现状:

1. 前期新城唯一在售项目的现房，一期售罄，目前正在推二期；
2. 一期共707套，均价6900元，二期371套，均价6800元；
3. 二期为普通高层及第四代住宅；
4. 二期已售70套，目前去化速度较为缓慢，第四代住宅均价7200元，普通住宅均价6600元；

项目情况:

- 项目于2020年启动一期销售，一期为纯高层住宅，共计703套，与2023年初售罄。
- 二期为大平层+第四代住宅+普通高层产品，共计371套，于2023年11月开始销售，目前去化约70套，月均去化约14-20套。
- 目前主打第四代住宅，均价7200元，普通高层约6600元。
- 项目所处位置相对其他竞品弱势明显，市场客群认可度不高，尽管售价便宜，去化速度较慢，推出过5万元低首付政策，但收效甚微。
- 目前主推二期的第四代住宅，属于南部新城的唯一性产品，但受限位置和营销力度一般，目前去化明显弱于其他项目。

微观楼市小结:

**市场
售价**

1. 南部新城：6000-8000元/㎡，其中鲁班最低，水口售价最高；
2. 中枢城区：暂无新房在售，二手房售价区间1万-1.2万元/㎡；
3. 苍龙片区：均为安置房二手转卖，5000-6000元/㎡，另加330元土地出让金，且无法贷款；

**楼市
情况**

1. 目前新立项项目仅有四转盘国酒城，市场缺乏后劲，未来竞争压力小；
2. 在售项目除万达及南府外均处于尾盘阶段，存量不足1000套，去存周期低于10个月；
3. 产品逐步转变为第四代或大平层等改善性产品，项目环境品质作为开发首要考量；
4. 苍龙、坛厂楼市处于原始阶段，无商品房土地挂牌及开发规划；

**别墅
情况**

1. 别墅在售项目惠邦、绿城、雍泉府、万达，全部处于尾盘阶段，总剩余数量60套；
2. 惠邦单价最低1.2万，但总价最高700-1400万，其他项目单价2.1-2.5万，总价500-600万；
3. 市场存在需求，但对总价有明确要求，总价不超过350万，市场接受度高；

微观市场总结：



楼市现状对本案产生的影响：

- ◇ 土地与房屋供应大幅减少，求大于供，楼盘间竞争压力小，现有项目销售持续火爆。
- ◇ 从楼市销售判断，城市南移逐步成形，坛厂作为重点开发区域楼市空白，本案将成为坛厂空白市场的唯一商品房楼盘。
- ◇ 坛厂各企业的入驻及扩建，大量高收入企业人员迁移至此，将诞生庞大市场客群，市场前景宽广。
- ◇ 本案得天独厚的温泉资源及自然环境，配合市场需求的第四代住宅、小面积别墅，将打造成为仁怀市场唯一的温泉、康养项目。

坛厂作为仁怀下一个经济核心区域，大量企业的涌入与随之而来的高收入群体工作人员，造就前景宽广的市场，同时坛厂楼市的空白也为项目的成功提供了必要基础，在如今的仁怀楼市现状中，本案将具备多方面的唯一性，成为坛厂甚至仁怀最具代表性的商品房楼盘。

第三部分 项目简介

一、项目基本情况介绍

霞霏·温泉谷项目是贵州霞霏旅游开发有限公司于2022年8月通过出让方式地价1.1亿元人民币取得该地块的开发权。项目地处仁怀市南部新城坛厂工业园区旁，是坛厂的新核心地块；“霞霏·温泉谷”为温泉酒店、第四代住房、高端别墅合院组成的现代高端综合项目，占地总面积：46808平方米，总建筑面积11万平方米。项目以高端旅游温泉酒店、第四代大平层住房、高端别墅合院、组成。项目在功能规划上与其他项目的根本区别在于项目包含休闲旅居、高端商务、康养居家等多元化和唯一性。本项目旨在打造仁怀乃至遵义以“温泉”为核心的一个稀缺资源性建筑。

项目名称： 霞霏·温泉谷
项目地址： 仁怀市南部新城坛厂街道 发展商： 贵州霞霏旅游开发有限公司
启动时间： 2024年5月1日
地 价： 1.1亿元人民币 总投入资金： 5
亿元人民币
预计落成时间： 2026年12月30日
功 能： 属于商住旅项目



二、项目经济指标

目录	A地块别墅	B地块合院	C地块四代	住宅合计	酒店地块
用地面积	5483	14502	19576	39562	/
总建筑面积	7060	8970	83763	99793	/
总计容面积	2400	6630	59809	68839	9000
住宅建筑面积	2400	6630	48080	57110	2000
配套建筑面积	/	/	630	630	/
车库建筑面积	/	2340	23927	26267	/
容积率	0.44	0.46	3.06	/	/
绿地率	50%	33%	31%		/
车位数	8	52	591	651	/
户数	4	26	288	318	/

第四部分 项目运作进度

一、工程进度

高品质第四代洋房

- 1、项目规划报规调整-----2025年4月
- 2、启动温泉改造-----2025年5月
- 3、温泉改造完成-----2025年12月30日
- 4、国有土地使用证办理完成-----2025年5月28日前
- 5、项目开始挖土方-----2025年4月15日
- 6、土方工作完成-----2025年6月30日
- 7、项目四代地下基础工程（达到正负零）--2025年6月30日前
- 8、四代完成地上八层正式开盘-----2025年10月30日前
- 9、洋房住宅封顶-----2025年12月30日前

10、洋房整体交房-----2026年12月

高品质合院别墅

1、合院别墅工程-----2025年10月启动

2、项目开始挖土方-----2025年11月

3、土方工作完成-----2026年1月

4、合院地下基础工程（达到正负零）----2026年3月30日前

5、合院主体工程完成地上-----2026年5月30日前

6、合院景观配套完成-----2026年6月

7、合院整体交房-----2026年12月

二、项目运作时间

1、售楼部对外开放-----2025年6月

2、项目开始在仁怀进行整体推广-----2025年5月

3、项目开始认筹-----2025年7月

4、洋房开盘-----2025年10月

5、合院开始认筹-----2025年10月

6、合院开盘-----2026年5月

第四部分 项目经济效益分析

一、项目收入核算

(一)、项目销售价格制定之依据

- 1、土地成本、建安成本、税费、利息及其他开支
- 2、项目总体定位
- 3、周边地区同类物业销售价格
- 4、市场销售水平及其潜在购买力
- 5、经济发展和城市远景规划

6、仁怀市现状分析和前景预测

(二)、项目的价格定位

项目	单价 (元/ m ²)	可售面积 (m ²)	销售收入 (万元)	备注
四代洋房	9500	48080	45676	
酒店	8000	9000	7200	
商业	10000	2000	2000	

车位	50000	532	2660	
合计	/	/	57536	

二、项目投资成本核算

投资成本主要包括开发成本与开发费用

开发成本包括：土地成本、前期费用、建安费用。开

发费用包括：管理费用、财务费用、销售费用。

(1) 工程费用

项目 序号	项目	预计数 (万 元)	数 量 (m ²)	单价 (元/m ²)	备注
1	土地费用	5580	30亩	/	186万元/亩
1.1	土地税费	168	30亩	/	单价的3%，5.6万元亩
2	前期费用	607			
2. 1	地 堪	40	19756	/	/
2. 2	建筑设计费	167	83763	20	/
2. 3	项目边坡及土方	400	/	/	土石方挡墙含水文和地质
3	工程费用	17437			
3.1	主体土建	12145	83763	1450	主体、砌砖、抹灰、室内装饰
3.2	电工程	1088	83763	130	强电和进电入户

3.3	水工程	251	83763	30	上下水及排污
3.4	消防工程	670	83763	80	
3.5	门窗	837	83763	100	
3.6	外墙	143	23923	60	按地上5880m ² 的40%计算

3.7	电梯	552	24台	23万/台	
3.8	人防工程	489	4086	1200	
3.9	智能化	100	/	/	
3.10	景观	700	14000	500	按建筑红线的70%计算 14000 m ²
3.11	市配套费	120	59809	20	住房20元
3.12	监理费用	42	83763	5	
3.13	不可预计	300	/	/	
4	总成本合计	23792			

(2) 开发管理及税费

项目 序号	项目	预计数 (万元)	参数 (万元)	备注
1	管理费	3875	/	/
1.1	工资及办公	500	/	人员工资、办公用品、差旅费
1.2	项目推广	575	57536	按总销售额的1%计算, 含售楼部等
1.3	销售费用	2800	57536	按5%计算、位置原因和渠道、经纪人等
2	税费	4602	57536	增值税、印花税、土增税等按8%计算
3	合计	8477	/	/

三、项目经济利润测算

序号	项目	参数	预计数(万元)
一	土地费	19576m ²	5748
二	前期费用	83763m ²	607
三	工程费用	83763m ²	17437
四	管理成本	57536万	3675

五	税费	57536万	8477
六	合计		35944

四、项目经济收益平衡分析

1、损益表

序号	项目名称	预测数 (万元)
一	总费用成本	35944
二	总收入	57536
三	所得额	21592
四	企业所得税费(10%)	2159
五	税后利润	19433

注：因酒店企业所得税按照规定为25%，但在项目运作过程中通过变向处理，一般实际都在10%-20之间，本项目计算控制在10%以内。

②别墅合院

二、项目收入核算

(一)、项目销售价格制定之依据

- 1、土地成本、建安成本、税费、利息及其他开支
- 2、项目总体定位
- 3、周边地区同类物业销售价格
- 4、市场销售水平及其潜在购买力
- 5、经济发展和城市远景规划
- 6、仁怀市现状分析和前景预测

(二)、项目的价格定位

项目	单价 (元/ m2)	可售面积 (m2)	销售收入 (万元)	备注
----	---------------	--------------	--------------	----

合院	25000	9030	22575	独栋别墅加合院综合售价2.5万
车位	50000	52个	260	
合计	/	/	23017	

二、项目投资成本核算

投资成本主要包括开发成本与开发费用

开发成本包括：土地成本、前期费用、建安费用。

开发费用包括：管理费用、财务费用、销售费用。

(1) 工程费用

项目序号	项目	预计数(万)	数量(m ²)	单价(元/m ²)	备注
1	土地费用	5580	30亩	/	186万元/亩
1.1	土地税费	168	30亩	/	单价的3%，5.6万元亩
2	前期费用	250			
2.1	地堪	10	11370	/	合院基础费用低
2.2	建筑设计	40	11370	35	/
2.3	项目边坡	200	/	/	土石方挡墙含水文和地质
3	工程费用	3871			
3.1	主体土建	2501	11370	2200	主体、砌砖、抹灰、室内装修
3.2	电工程	147	11370	130	入户水电
3.3	水工程	34	11370	30	上下水
3.4	消防工程	46	11370	40	合院消防较为简单

3.5	门窗	120	11370	100	
3.6	外墙	240	11370	200	预测200元
3.7	智能化	50	/	/	
3.8	景观	500	/	/	含绿化、道路、河道治理等
3.9	市配套费	23	11370	20	住房20元
3.10	监理费用	10	11370	/	
3.11	不可预计	200	/	/	
4	总成本合	9869			

(2) 开发管理及税费

项目 序号	项目	预计数 (万元)	参数 (万元)	备注
1	管理费	1580	/	/
1.1	工资、办公	200	/	人员工资、办公用品、差旅费
1.2	项目推广	230	23017万	按总销售额的1%计算，售房部等
1.3	销售费用	1150	23017万	按5%计算、位置原因和渠道、经纪人等
2	税费	1841	23017万	增值税、印花税、土增税等按8%计算
3	合计	3321	/	/

三、项目经济利润测算

序号	项目	参数	预计数(万元)
一	土地费	19576m ²	5748
二	前期费用	11370m ²	250
三	工程费用	11370m ²	3871
四	管理成本	23017万	1580
五	税费	23017万	1841
六	合计		13290

四、项目经济收益平衡分析

1、损益表

序号	项目名称	预测数 (万元)
1	总费用成本	13290
2	总收入	23017
3	所得额	9727
4	企业所得税费(15%)	1459
5	税后利润	8268

注：企业所得税按照规定为25%，但在项目运作过程中通过变向处理，一般实际都在10%-20之间，本项目计算按照15%进行计算。

五、项目经济收益利润合计

1、项目合院别墅与洋房合计

序号	项目名称	预测数 (万元)
1	总费用成本	49234
2	总收入	80553
3	所得额	31319
4	企业所得税费	3618
5	税后利润	27701

项目分析保守预测利润 2.77亿元。

2、项目财务评价指标

本项目于现金流量分析时，作出如下假设：

- 1、工程建设成本根据仁怀市同类项目开发情况及有关取费标准进行估算作为参考指标，在进行工程成本核算中按照上限考虑；
- 2、项目工期以同类建设工程合理（平均）开发时间预计；
- 3、项目销售价格以现时公开市场价值参考，项目销售以当地市场行情预测和房地产行业发展前景估计。
- 4、项目应交纳税费按照国家公布标准预测。

六、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析是通过业务量、成本、利润相互关系的分析，判断企业对市场需求变化适应能力的一种不确定性分析方法。在房地产投资项目评价中，这种方法的作用是找出投资项目的盈亏临界，以下将通过对项目销售价格盈亏临界点，销售盈亏点的计算，了解项目承担风险的能力。

项目	盈亏平衡点
洋房价格盈亏临界点 (/平方米)	4548元/总建平方米 (均价格)
合院别墅价格盈亏临界点 (/平方米)	13290元/总建平方米 (均价格)
别墅合院销售面积盈亏临界点 (%)	67%
洋房销售面积盈亏临界点 (%)	65%

对本项目来讲，在项目住宅平均销售面积达到开发总面积的67%，或销售均价达到4548元/平方米可全部收回投资。别墅合院平均销售面积达到开发总面积的65%，或销售均价达到13290元/平方米可全部收回投资。因此本项目是投入回报率比较高的，且抗风险能力比较强的房地产项目。

第五部分 项目融资要求

由于现在政策对房地产前期贷款实施了限制、导致目前贵州霞霏旅游开发有限公司，“霞霏温泉谷”项目无法及时回笼资金，为了加快项目的开发进程，抓住市场机遇，根据公司实际发展计划，2025年的资金使用计划存在一定资金缺口，目前计划以融资方式解决建设资金问题。

1、融资金额 人民币9300万元

由于本项目处于仁怀市坛厂的黄金资源项目，温泉资源比较独特属于唯一性，但前期开发成本高，且贵州霞霏旅游开发公司本着将本项目旨在打造仁怀乃至遵义以“温泉”为核心的一个稀缺性建筑。所以涉及到的主体工程、改造工程、景观工程以及配套附属工程所需资金量相对来说比较大，为了使得本项目能够按照既定的目前施工，目前资金缺口9300万元人民币。

2、融资使用年限：2年

第六部分 还贷方案

一、融资资金使用计划（开盘前资金计划）

项目序号	项目	预计数(万元)	时间	备注
1	土地费用	4700	2025年4月-6月内正式启动	土地补缴含税75万亩、合计补缴4700万元，该笔费用为项目正式启动前1个月内补缴清，以便办理土地使用等前期手续
2	前期费用	1500	2025.3月-2025年5月内	项目正式启动即2025年3月-2025年5月内预测资金1500万元整，用于前期的售房部、地勘、设计、水土、边坡、景观等前期工程
3	工程启动	1500	2025年5月-6月内工程正式启动	用于售房部、地勘、设计、水土、边坡、景观等前期工程的中期及尾款支付
4	工程持续及项目认筹期	900	2025年9月-10月达到预售条件	项目正式启动认筹工作、广告等、以及在施工过程之中的前期样板房、样板景观、办公办证等杂费用
5	项目开盘期	700	暂定项目在2025年10月开盘	项目的各项杂费支出，以保证项目顺利开盘

7	合计	9300	18个月	至项目25年3月至11月内所需费用
---	----	------	------	-------------------

(注：由于工程费用前期由施工单位垫资修建，预计在工程费用支付1000万元后，则项目开始开盘，后期工程建设资金由销售回款支付以上费用包括项目前期办公、推广、人员工资、政府缴纳的办理证件等费用)

二、资金回笼计划

1、项目回款计划

本项目四代住房销售金额为57536万元，预计2025年10月开盘。别墅销售金额为23017万元，预计2025年12月-2026年5月开盘。计划在开盘半年内总销售额回款达到50%，一年内总销售额回款达到80%。一年半内销售回款达到100%，预估剩余少量货值，资金回款计划周期表如下：

资金回款计划周期表

类别	总销售额 (万元)	启动时间	回款周期计划			剩余预估货 值	备注
			半年 (万元)	一年 (万元)	一年半 (万元)		
洋房	57536	2025年10月	28768 (50%)	46028 (80%)	55000	2536	
别墅	23017	2026年3月	11508 (50%)	18413 (80%)	22000	1017	
合计	80550	——	40276	64441	77000	3553	

总结，从销售周期及还款率分析，该项目回款比较快，当住房开盘销售时，项目的流入资金量比较大，以2025年10月为起始时间算，在项目运作18个月销售回款金额为77000万元，保守估计剩余3000万元资产，项目总成本为50584万元，则在18个月内完全可收回项目的全部投入资金及成本。

三、还款资金来源

1、还款方式

按月付息，根据销售回款资金状况逐渐偿还。

2、还款条件

该项目所贷款9300万元贷款由项目销售回笼资金逐渐偿还，偿还比例按照销售金额的50%逐渐偿还，直至项目贷款完全偿还清为止，剩余销售进度50%的资金用于销售后期建设。

3、还款计划

以2025年5月资金开始注入计算项目的贷款时间和银行还款时间节点，则根据项目销售回款计划，则还款计划如下。

12个月内还款金额为：4650万元

18个月内还款金额为：4650万元

2年内全部付清本金及所产生的利息，前期利息单月计算还款。

四、融资抵押物

以霞霏·温泉谷项目权属土地及前期已取得的70亩土地开发权作为抵押物向贵单位进行抵押融资9300万元人民币。

五、承诺

贵州霞霏旅游开发有限责任公司以“守信”为宗旨，愿与贵单位真诚合作，互惠互利，共谋发展，并郑重承诺：遵守国家信贷政策，履行贷款合同，按期付息还款。若不能如期还款，愿按国家有关贷款政策处置。

贵州霞霏旅游开发有限公司
2025年3月