

方隅公寓

北京顺义文贸中心三期 项目材料

2023年7月

位于北京市顺义临空经济区的在建工程项目，计划获取用作长租公寓

项目概况

- 项目位于顺义区首都机场以北1.3公里处的临空经济区核心区，距离地铁15号线后沙峪站1.2公里，乘坐地铁25分钟可直达望京CBD
- 项目用地性质为商业金融，总占地面积16,880平米，计容建面42,200平米，其中公寓建筑面积40,486平米，商业建筑面积1,714平米

投资亮点

- 周边产业人口齐聚：**位于北京首都临空经济区核心区，国际航空资源和高端服务资源集聚，附近产业人口众多，租住需求旺盛
- 地铁直达市内商务区：**项目距离地铁15号线南法信站仅200米，乘坐地铁3站可至顺义新国展，8站可直达望京商圈（25分钟），可直接导流核心商务区办公人群成为本案潜在目标客户
- 区域租赁市场品质公寓稀缺：**区域缺少高品质公寓，多为缺乏管理的中低端公寓及大户型民宅，周边产业人群的居住需求远未被满足

公寓主要参数

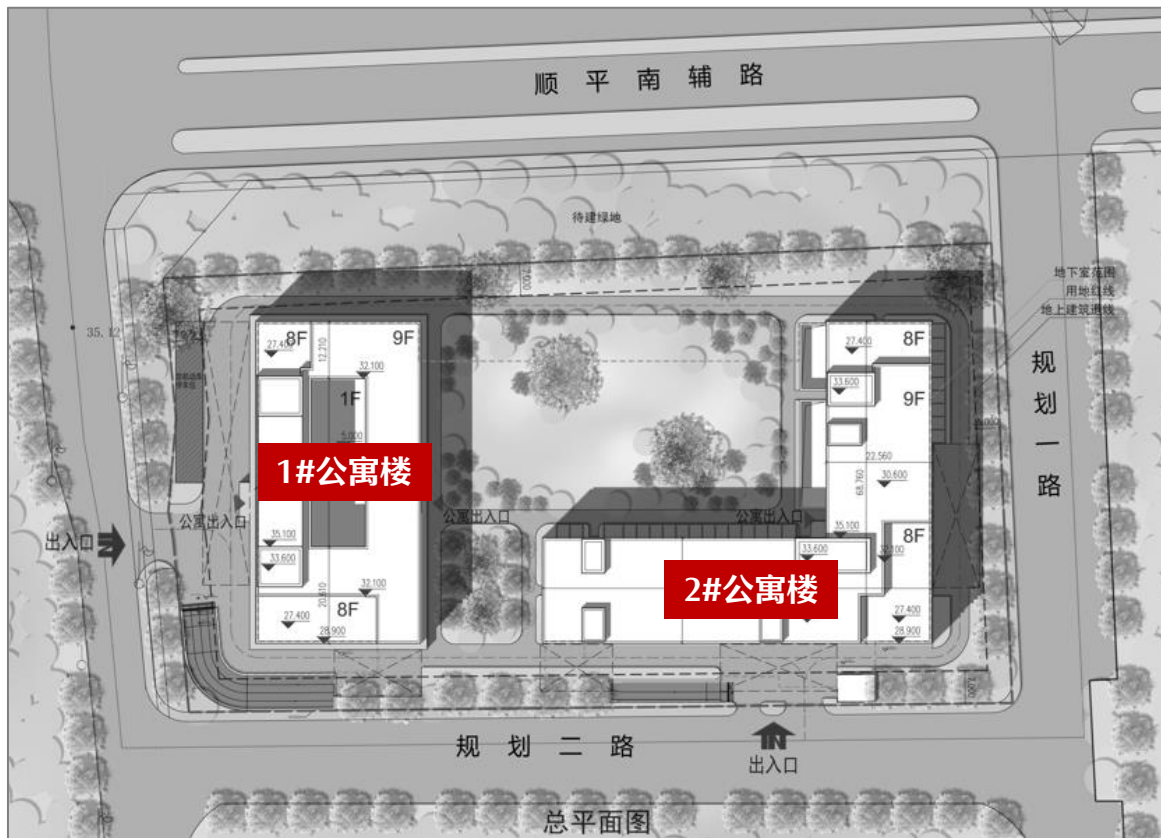
用地性质	商业金融
公寓建筑面积	42,200 m ²
交易范围	项目整体
房间数	1,064 间

地块区位



项目总地上建筑面积为42,200平米，拟全部获取用作长租公寓

总平面图



项目经济指标

地上建筑面积	42,200 m ²
• 公寓	40,486 m ²
其中：1层公区	461 m ²
1-9层房间	40,025 m ²
• 商业	1,714 m ²
地下建筑面积	35,330 m ²
• 车位	486 个
• 商业	5,586 m ²
• 健身房	400 m ²
• 后勤宿舍	300 m ²

公寓户型配比

户型	建筑面积 (平米)	套内面积 (平米)	户数 (个)
开间	36.8	26.5	1,024
大开间	72.9	52.5	8
一居室-1	54.0	38.9	24
一居室-2	57.2	41.2	8
平均	38.1	27.1	1,064

主要假设			
房间数	1,064	间	
车位数	486	个	
计容面积	42,200	平米	
公寓面积	40,486	平米	
商业	1,714	平米	
不计容面积	35,330	平米	
总建筑面积	77,530	平米	
单房建面	38	平米	
建安成本	9,726	元/平 <<含地下分摊	
车位租金	350	元/月/个	
公寓租金	3,675	元/间	
地上商业租金	3.0	元/天/平	
地下商业租金	2.0	元/天/平	
土地使用税	1.5	元/年/平	
开发成本			
	[元]	[元/平]	
建安成本			
公寓	312,192,518	7,711	
商业	8,255,674	4,817	
地下（非人防）	76,001,088	2,499	
地下（人防）	14,005,175	2,848	
建安成本合计	410,454,455	9,726	
开发费用			
开发管理费	20,522,723	486	5%
项目行政开支	8,000,000	190	800万
开发费用合计	28,522,723	676	
总计	438,977,178	10,402	

运营收益测算			
	每年	每房/月	每平方米/天
房间收入	46,924,800	3,675	3.18
商业收入	5,954,610	466	9.52
车位收入	2,041,200	160	0.16
减：空置率 ¹	(7,906,779)	(619)	(0.51)
总收入	47,013,831	3,682	3.05
12%减：房地产税	(5,641,660)	(442)	(0.37)
减：公寓运营	(7,746,592)	(607)	(0.50)
10%减：商业运营	(595,461)	(47)	(0.04)
减：土地使用税	(25,320)	(2)	(0.00)
净物业收益	33,004,798	2,585	2.14
9%减：VAT	-	-	-
2%基础管理费	(940,277)	(74)	(0.06)
4.50%超额管理费	(1,442,903)	(113)	(0.09)
调整后净收益	30,621,618	2,398	1.99

注：1. 各业态出租率按照：公寓房间90%，地上商业70%，地下商业50%，车位70%计算

高档一居租方隅