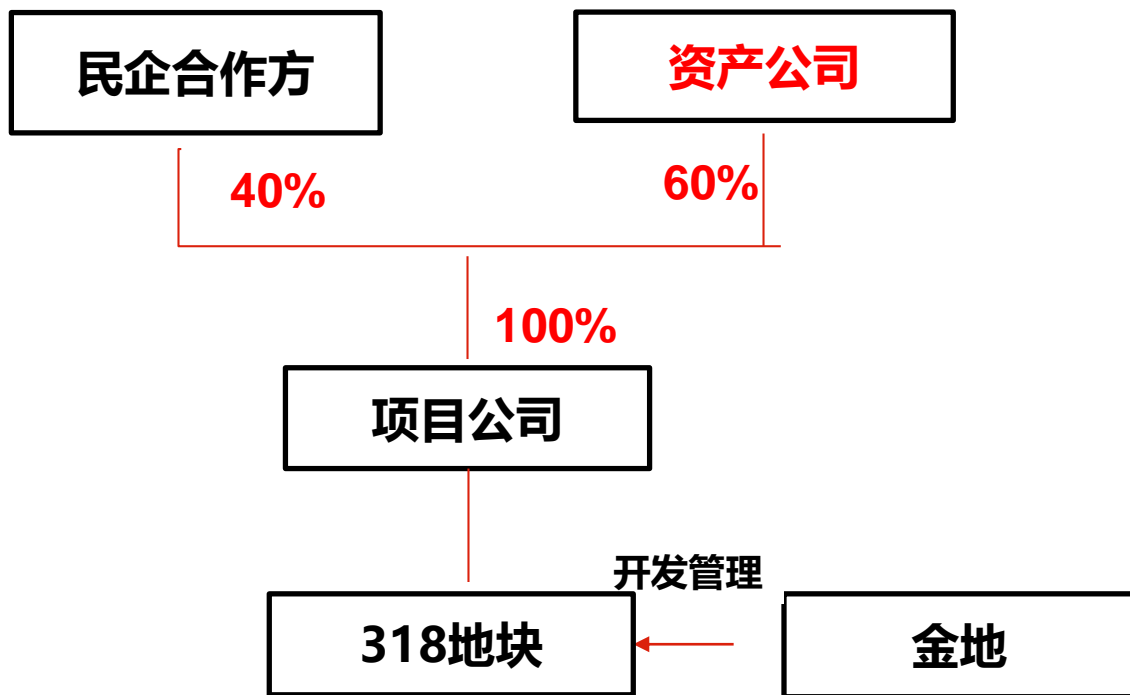


# 北京顺义府前街318地块 项目投资建议书

金地集团 2026年1月





**合作股权比例：** 民企/资产公司=40%/60%（可商议）

**项目操盘：** 由金地集团全过程管理代建操盘，资产公司可自身需求，派驻管理人员；

**出资安排：** 拍地阶段，先交500万激活土地，然后拍地前缴纳20%地价款为拍地保证金，土地成交签订土地出让合同后30日内缴纳30%地价款，剩余50%于土地成交后4个月内缴纳；除激活土地500万元保证金外，其余出资均由双方按股权比例进行；

**还款安排：** 拿地后5个月开盘，从第7个月开始还款，第12个月全部归还完毕；

**两费费率：**营销费率4%，管理费2.5%（含代建费2.0%）

**项目退出：** 归还完本息后即可退出



# 1.1 项目分析 | 地块质素

**府前街318项目位于顺义主城区核心区，区位优势明显，居住氛围良好，学校、地铁、商业配套完善；容积率低，体量适中；**

- 位置：顺义主城区中心位置，距离首都机场6公里，距离朝阳望京19公里，距离六环路入口1.3公里，可快速通达北京东北部多个核心区位；
- 交通：地铁交通便利，距15号线石门站步行仅700m；3站即到顺义后沙峪中粮祥云小镇，9站即到朝阳望京站；
- 配套：1km范围内有奥特莱斯商场、盒马超市、京顺医院及西辛幼儿园、西辛小学（仁和校区）、顺义二中；

地块名称	区位	用地面积	建筑面积	容积率	限高	楼面价	起始地价	报名竞买保证金	预计报名和成交时间	竞买方式
顺义府前街318	顺义城区	3.1万㎡	4.34万㎡	1.4	36	17000	7.38	1.48	26年1月	公开出让 价高者得



用地规划图

# 1.1 项目分析 | 市场概况

**本项目为顺义城区近五年供地中，容积率最低，楼地价最合理项目；区位更优于目前主销项目（住总芳华里、首开华润璞瑅润府）；**

- 土地市场：近五年成交5宗土地，容积率1.6-2.34之间，楼面价2万/m<sup>2</sup>-2.3万/m<sup>2</sup>之间；（本项目容积率1.4，起始楼面价预估1.7万/m<sup>2</sup>）
- 住宅市场：龙湖御湖境一期二期均价4.3-4.4万/m<sup>2</sup>，24年尾房顺销25套/月；首开华润璞瑅润府距离顺义城区及地铁稍远，均价3.76万/m<sup>2</sup>，顺销36套/月；住总芳华里均价3.92万/m<sup>2</sup>，顺销24套/月；（本项目价速研判为3.85万/m<sup>2</sup>，开盘80套，顺销30套/月）



关系	板块	竞品	住宅建面 (万m <sup>2</sup> )	实际楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	业态	户型	装标 (元/m <sup>2</sup> )	首开时间	整盘网签套数 (套)	整盘网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	25年网签套数 (套)	25年网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	网签存量套数 (套)	24年网签月均流速 (套)	25年网签月均流速 (套)
强竞争	顺义主城	龙湖御湖境	11.4	21949	洋房 5-11F	120m <sup>2</sup> 3室2卫 143m <sup>2</sup> 4室2卫 160m <sup>2</sup> 4室2卫 187m <sup>2</sup> 4室3卫	2200	2023/1/13	737	43985	54	42504	66	25 二期补货逻辑，一期尾盘二期主销	13
		龙湖御湖境二期	4.8	23277	洋房/小高 9-15F	112m <sup>2</sup> 3室2卫 115m <sup>2</sup> 3室2卫 123m <sup>2</sup> 3室2卫 165m <sup>2</sup> 4室2卫	2200	2023/9/22	347	43158	69	41195	11		
		首开华润璞瑅润府	10.5	22439	洋房 6-11F	105m <sup>2</sup> 3室2卫 123m <sup>2</sup> 4室2卫 136m <sup>2</sup> 4室2卫 164m <sup>2</sup> 4室3卫 188m <sup>2</sup> 4室3卫	2200	未集中开盘，顺销	594	37625	273	37650	286	29	30
		住总芳华里	5.61	22183	洋房 9-11F	88m <sup>2</sup> 3室2卫 97m <sup>2</sup> 3室2卫 132m <sup>2</sup> 4室2卫	1500/1800	2024/8/17	251	39200	151	39541	320	25	17
		龙湖宸翰 (东风商场地块)	13	20174	洋房/小高 5-17F	97m <sup>2</sup> 3室2卫 118m <sup>2</sup> 3室2卫 138m <sup>2</sup> 4室2卫 168m <sup>2</sup> 4室3卫	2000/2500	2025/9/24	首开4.15-4.2，去化112套						
弱竞争	仁和	城建南山星悦时光	7.5	16337	洋房 7-11F	77m <sup>2</sup> 3室1卫 87m <sup>2</sup> 3室2卫 107m <sup>2</sup> 4室2卫	1800	2024/11/4	383	33848	293	33656	480	45	31
	马坡	保利颐璟和煦	10.3	19452	洋房 6-11F	120m <sup>2</sup> 3室2卫 143m <sup>2</sup> 4室3卫 150m <sup>2</sup> 4室3卫 170m <sup>2</sup> 4室3卫	2800	2024/4/24	452	35987	187	35315	293	33	20
	河东新区	住总青年ONE	3.9	16200	洋房 9-11F	72m <sup>2</sup> 3室1卫 89m <sup>2</sup> 3室2卫 105m <sup>2</sup> 4室2卫	1500	2024/9/28	439	32580	264	32847	5	58	29
	后沙峪	保利建工星宸和煦	3.4	34514	洋房 9-11F	110m <sup>2</sup> 3室2卫 126m <sup>2</sup> 4室2卫 143m <sup>2</sup> 4室3卫	3000	2024/7/11	270	58021	23	59604	0	40	售罄
		中能建/厦门国贸 璟上兰园	5.9	28636	洋房/小高 7-14F	105m <sup>2</sup> 3室2卫 120m <sup>2</sup> 4室2卫 131m <sup>2</sup> 4室2卫 152m <sup>2</sup> 4室2卫	1800	2023/11/25	317	48255	155	48650	158	13	17
		建发观云	5.6	29949	洋房 9-11F	133m <sup>2</sup> 4室2卫 148m <sup>2</sup> 4室3卫 189m <sup>2</sup> 4室3卫 191m <sup>2</sup> 4室3卫 208m <sup>2</sup> 4室3卫	2500/3000	2023/10/5	335	55871	79	57989	7	8	售罄

## 1.1 投资测算 | 测算输入条件

- **销售目标:** 住宅均价38500元/m<sup>2</sup>, 开盘80套, 顺销30套; 车位18万/个, 销户比0.6;
- **成本目标:** 毛坯建安单方5032元/m<sup>2</sup>, 精装销面单方2500元/m<sup>2</sup>, 管理费2.5%, 营销费4.0%
- **运营目标:** 拿地后5个月开盘, 8个月内封顶, 20个月竣备, 30个月交付;

销售目标	住宅均价 (元/m <sup>2</sup> )	38500	销售流速	开盘80套, 顺销30套
	车位均价 (万元/个)	18	销户比	0.6
	总货值 (万元)	169653		
成本目标	毛坯建安成本 (万元)	32472	建面单方 (元/m <sup>2</sup> )	5032
	精装建安成本 (万元)	11843	销面单方 (元/m <sup>2</sup> )	2500
	前期费+红线外市政成本 (万元)	2816	建面单方 (元/m <sup>2</sup> )	436
	管理费成本 (万元)	4241	销售额比例点	2.5%
	营销费成本 (万元)	6786	销售额比例点	4.0%
	财务成本 (万元)	1363	年化利息	3.0%

□ 本项目销售净利润率12.3%，投资回报率26.3%，项目IRR70.9%；13个月项目现金流回正，14个月股东现金流回正，16个月完成目标利润额预分配；


楼面价(元/m <sup>2</sup> )	17000
总地价 (万元)	73780
资金峰值 (万元)	82876
项目净利润额 (万元)	20836
项目销售净利润率	12.3%
股东投资回报率 (ROIC)	26.3%
项目IRR	70.9%

## 1.1 府前街318项目小结

**1、项目价值突出，客户厚度充足**，位于顺义城区核心区，容积率1.4，距离地铁700m，学校商业配套完善，与主力在售项目相比具有较强优势；

**2、地价合理，预期收益高**，楼面价预估17000元/平，总地价控制在7.4亿以内，资金峰值8.2亿，净利润额**2.08亿**，销售净利润**12.3%**，投资回报率**26.3%**；

**3、周转效率高**，计容建面较小，计容4.3万㎡，410套住宅，地价总额低，土地成交后**5个月开盘**，**13个月**现金流回正本金收回，**16个月**股东目标利润额预分配完毕；项目**IRR70.9%**；



符合“**安全性，收益性，周转性**”  
三项投资标准，  
寻找股东合作方，积极投资开发

# THANK YOU!

地址：深圳市福田区福强路金地大厦5-6楼

邮编：518048

电话：+86 755 82039999

传真：+86 755 83844555

邮箱：[webmaster@gemdale.com](mailto:webmaster@gemdale.com)

