

SINCERE 协信

让建筑具有生命

重庆长寿区项目投资报告

协信集团.重庆公司

2013-1-12

报告提纲

一、长寿项目介绍 3-8页

二、长寿整体市场情况 9-22页

- 1、宏观数据及发展规划
- 2、2012年市场表现及个案分析
- 3、市场结论

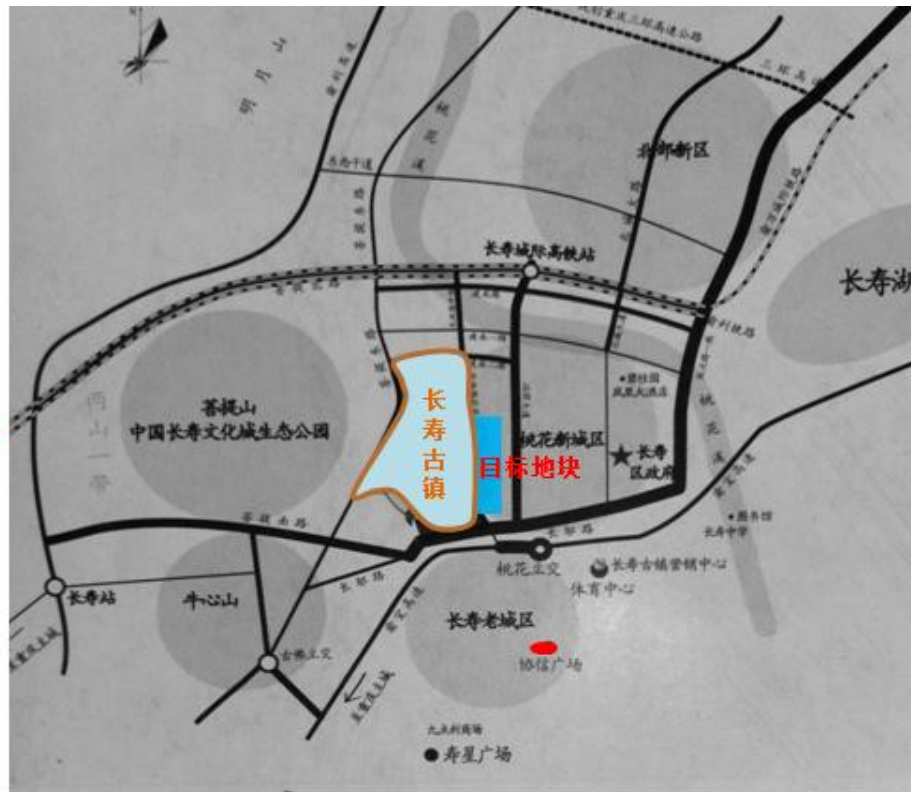
三、长寿项目整体开发策略 23-27页

- 1、开发策略与产品定位
- 2、价格评估与经济测算

一、长寿项目介绍

1、项目位置

•项目位于重庆“一小时经济圈”长寿区北部新区，长寿古镇对面，距离重庆市区约70公里，约1小时车程。距长寿区政府约1公里，距离长寿协信广场约4公里。



一、长寿项目介绍

2、长寿城区土地利用规划

- 城市居住、行政、商业发展以老城为中心，向北区拓展，工业区规划在老城以南和西南面。
- 晏家工业园及化工园区基本成型，重钢位于长江以南面。

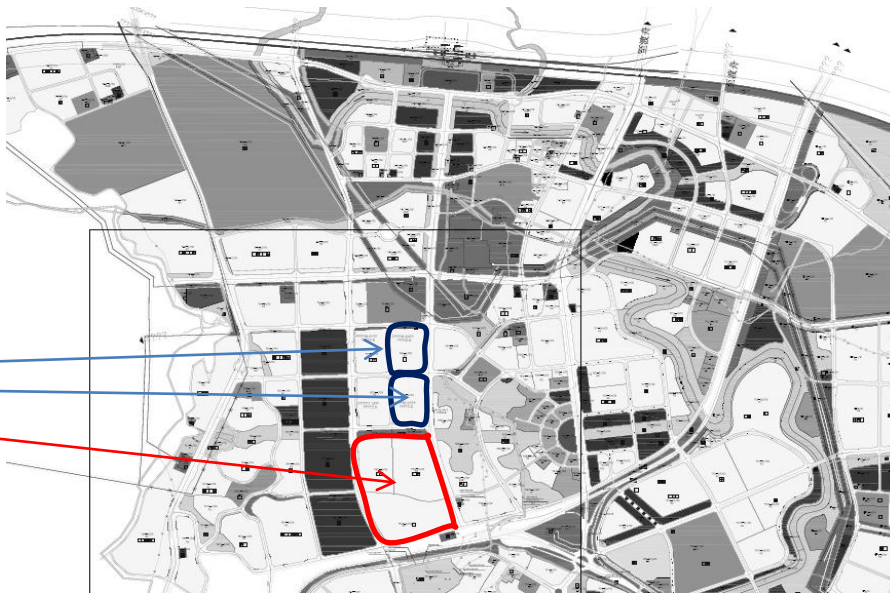


2012年长寿区的《政府工作报告》中提出：以长寿北部新区开发建设为龙头，构建城市发展新格局。至2020年，未来北部新区将建成50平方公里，常住人口30万人。

一、长寿项目介绍

3、项目区域规划图

- 项目所在区域桃花新城为政府主力打造的新区，
- 规划主要有：**行政中心，旅游文化中心、CBD商业中心、中央生活区，教育配套、路网、市政公园基本成形；**
- **未来北部新城将承接桃花新城继续拓展为中央居住区。**



北部新区：未来长寿区规划中央居住区，也是未来住宅主要供应区域

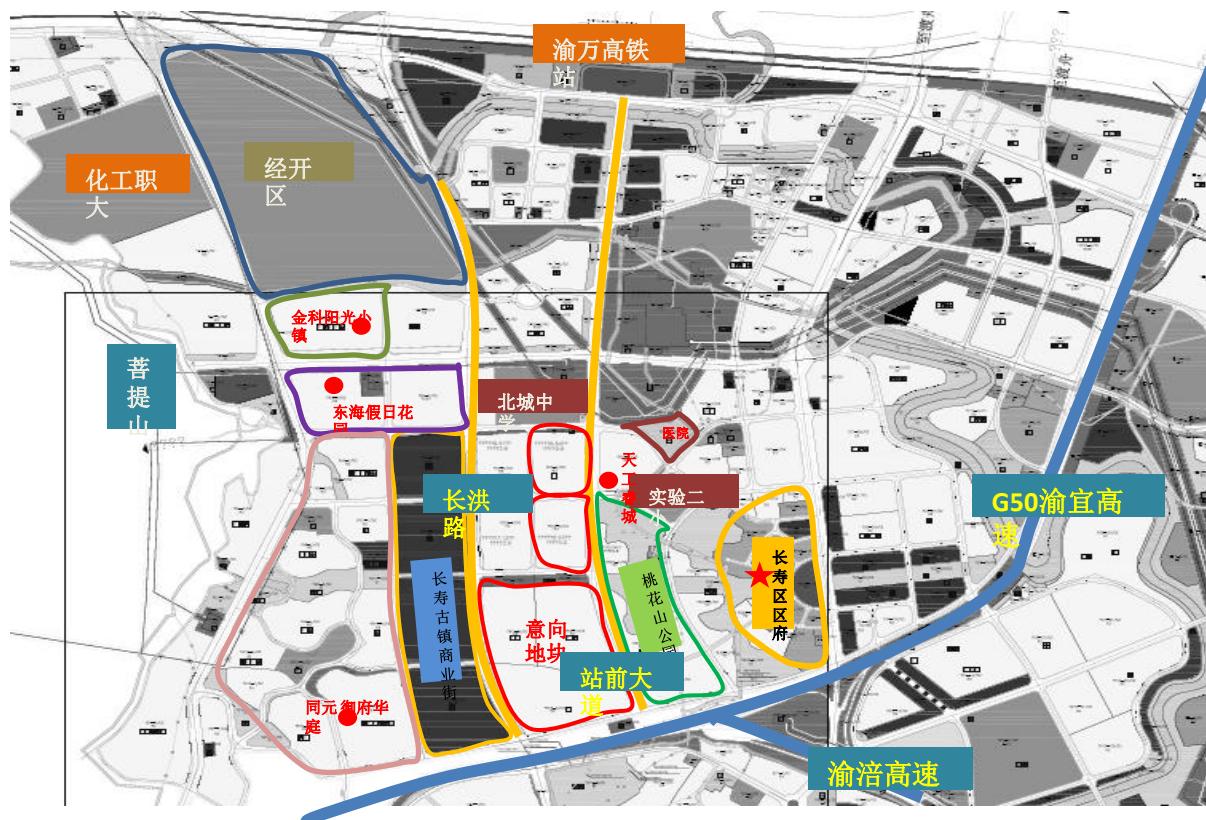
长寿古镇：规划商业区，商业面积约37万方

意向地块：原规划为中央商务区，现调整为住宅用地

一、长寿项目介绍

4、项目周边配套

- 项目周边配套齐全，但在逐渐成熟中，商业配套偏向旅游型商业，居住购物型配套还比较欠缺。
- 交通配套：项目路网建设完成，但是公共交通线路还比较少，后期会有改善
- 教育配套：实验二小、幼儿园已经开学运行，北城中学待建中



商业配套：长寿古镇（占地2000亩，总建136万方，商业约37万方）

教育配套：桃花新城实验二小，幼儿园、北城中学，化工职大1000亩

交通配套：渝万高铁（规划2016年通车，20分钟到重庆主城、渝宜、渝涪高速

休闲配套：桃花山公园

公共配套：长寿区政府

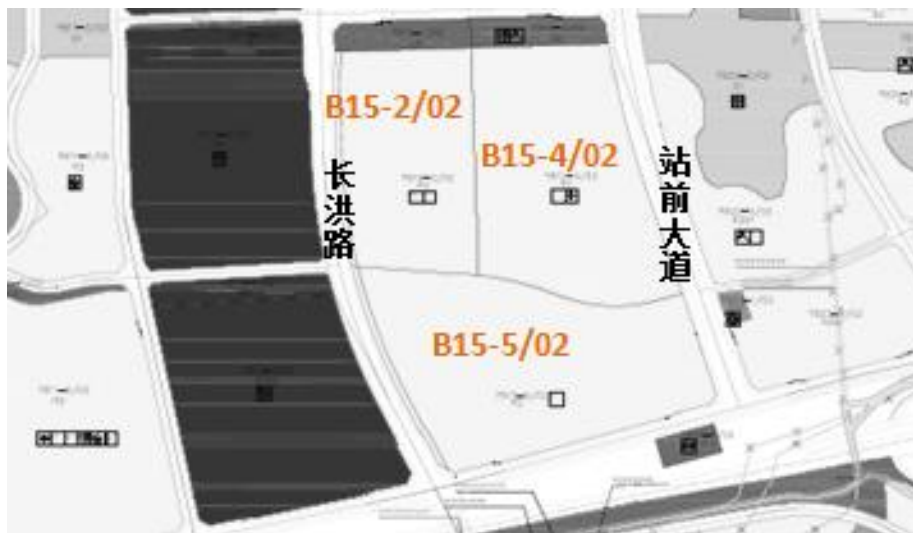


•
•
•
•
长寿区府

一、长寿项目介绍

6、地块指标

| | 地块编号 | 净地面积(万m ²) | 用地性质 | 容积率 | 建筑规模(万m ²) | 建筑密度 | 绿地率 |
|------|----------|------------------------|------|-----|------------------------|------|-----|
| 规划指标 | B15-2/02 | 8.5061 | 二类居住 | 2.6 | 22.11 | 35% | 30% |
| | B15-4/02 | 11.7581 | | 2.6 | 30.571 | 35% | 30% |
| | B15-5/02 | 13.9189 | | 2.6 | 36.189 | 35% | 30% |
| | 合计 | 34.1831 | | 2.6 | 88.87 | | |

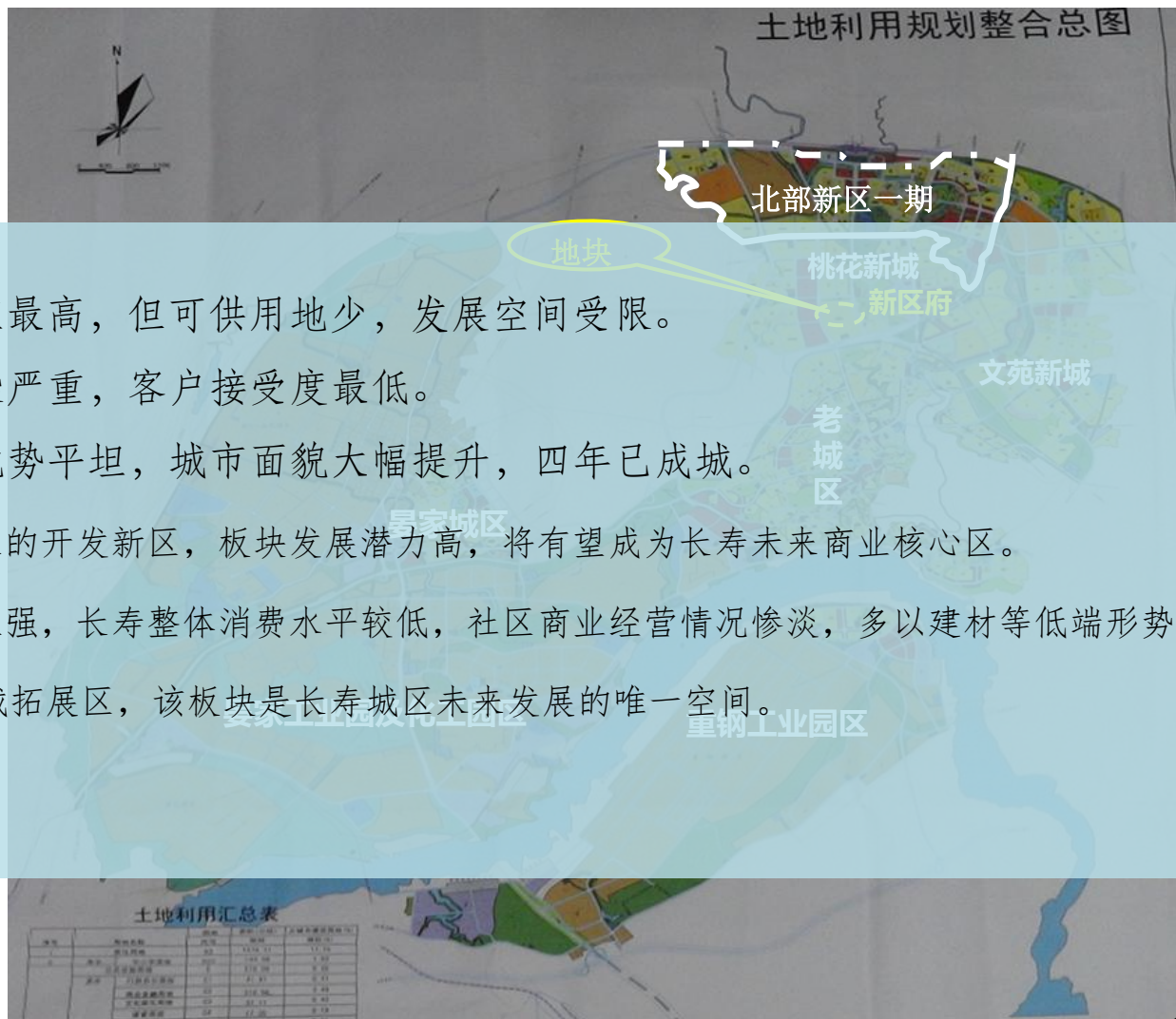


二、长寿整体市场情况

- 1、区域发展规划与宏观经济
- 2、区域房地产市场表现及个案分析
- 3、市场总结

二、长寿区整体市场情况

1、区域发展规划



➤老城区：发展成熟，价值最高，但可供用地少，发展空间受限。

➤重钢、晏家工业园：污染严重，客户接受度最低。

➤桃花新城、北部新城：地势平坦，城市面貌大幅提升，四年已成城。

a. 桃源新城：近几年发展起来的开发新区，板块发展潜力高，将有望成为长寿未来商业核心区。

b. 文苑新城：该版块居住属性强，长寿整体消费水平较低，社区商业经营情况惨淡，多以建材等低端形势存在。

c. 北部新区：新城西北面为新城拓展区，该板块是长寿城区未来发展的唯一空间。

二、长寿区整体市场情况

1、区域发展规划

长寿区发展两大代表：以工业与休闲旅游业为核心代表

工业：工业发展也是近郊区县中工业发展的代表，吸纳世界500强企业和上市企业最多的工业园。
五大工业链：天然气化工、油化工、钢铁冶金、新材料新能源、装备制造。

休闲旅游业：西南地区最大的人工湖源65平方公里，长寿湖；近45万方的商业古镇，长寿古镇。

重钢集团



长寿湖



二、长寿区整体市场情况

2、长寿产业规划

工业发展为主：化工工业园、钢铁工业，旅游发展为辅助：长寿湖、长寿古镇

- 长寿经济技术开发区经国务院批准，于2010年11月11日成立，由原重庆（长寿）化工园区、晏家工业园区两大园区整合升级而成，规划面积80平方公里。
- 2011年，长寿经开区已经实现工业产值580亿元。到2015年，将实现地区生产总值700亿元、工业产值2000亿元，实现税收100亿元。到2020年，力争实现工业产值5000亿元，建成5000亿级国际知名特色开发区、国内一流国家级开发区。



英国石油公司 bp



德国巴斯夫化工



二、长寿区整体市场情况

3、长寿区宏观经济数据

人口基数不大，地区管辖面积属于中小型区座城市，但GDP与人均可支配收入排名区县前五位。近2-3年长寿区GDP受工业带动同比增速均在30%左右，高于其他区县。

2011年长寿户籍人口总数与其他区县对比 (万人)



2011年长寿区城镇化率与其他区县对比 (单位：%)



2011年长寿区与其他区县GDP对比 (单位：亿)



2011年长寿城镇居民可支配收入与其他区县对比 (万)

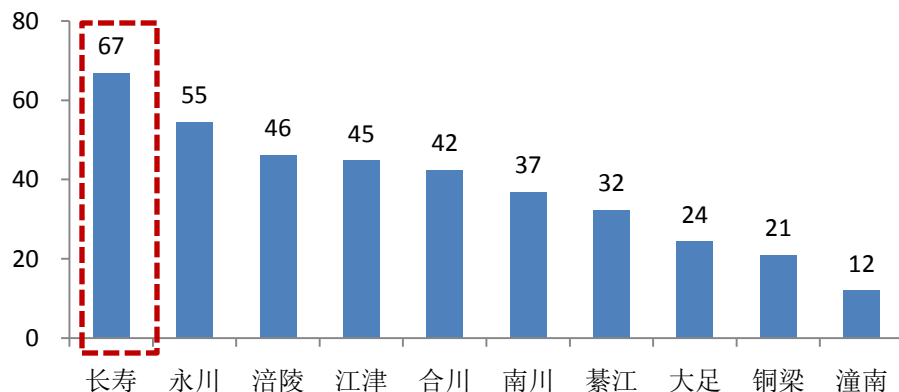


二、长寿区整体市场情况

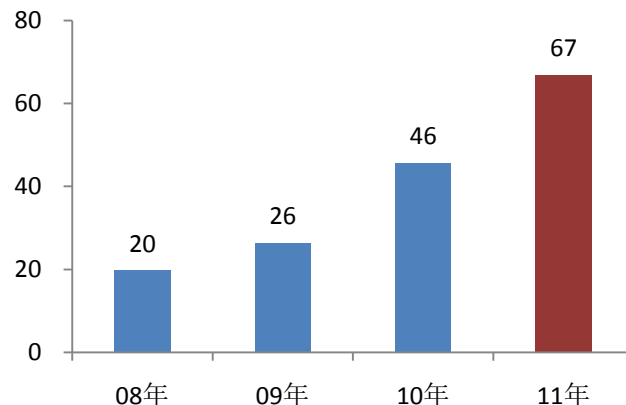
3、长寿区宏观经济数据

长寿区近四年房地产投资增速明显 在50%左右，占区县投资额中排名第一位；主要受到工业用地与旅游地产用地的拉升明显。

2011年长寿区房地产开发投资总额与其他区县对比（亿元）



08年-10年长寿房地产投资走势图(亿元)



数据来源：重庆统计年鉴

二、长寿区整体市场情况

4、区域房地产市场情况

- 长寿区在2010-2011年市场供求较大，12年受供应量影响供不应求也导致成交量下滑明显，
- 根据2011-2012年的土地成交情况评估，2013年市场供应量又将大幅增加。
- 2011年长寿区的成交均价有大幅提升，2013年仍持续上涨，5000元/平米成交均价高于周边区县500元左右。

长寿区商品房供销价走势图



数据来源：重庆统计年鉴和长寿区房交所

二、长寿区整体市场情况

5、区域房地产土地市场情况

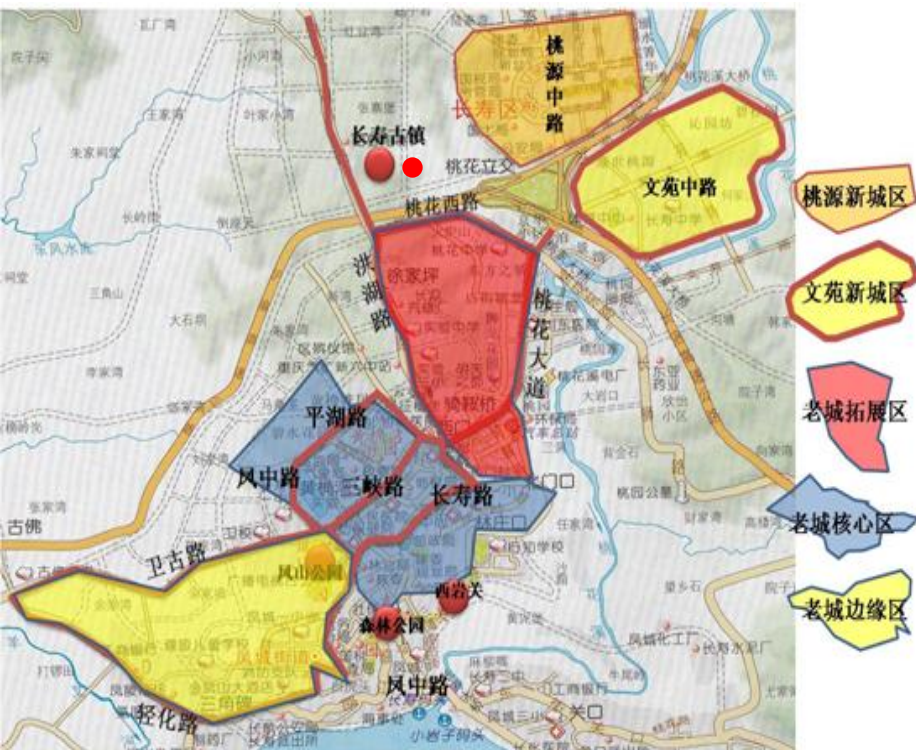
| 地块 | 土地性质 | 占地面积 (平方米) | 容积率 | 建筑规模 (万方) | 出让金额 (万) | 楼面地价 | 竞得单位 | 成交时间 |
|---|------|---------------|---------|--------------|---------------|------|------------|------------|
| • 2011年至今长寿主城区商住用地成交情况: | | | | | 5773 | 714 | 重庆香江长寿村置业 | 2012/4/17 |
| 成交16宗商住用地，总建筑面积：244万方，其中桃花新城与北部片区占14宗，218万方，占90%市场份额。 | | | | | | | | |
| 长寿湖 | 商住 | 108532 | 1 | 10.9 | 10338 | 953 | 东莞市富盈房地产开发 | 2012/10/17 |
| • 地价水平: 楼面价集中在1000-1200元/平米，综合容积率集中在：2.5，可实现高层+洋房产品。 | | | | | | | | 2011/12/11 |
| • 拿地企业: 中小企业为主，重庆级开发商较多，金科、东海、天工地产 | | | | | | | 重庆颐湖酒店投资 | 2011/11/28 |
| 长寿湖片区合计 | | | | 56 | 43349 | | | |
| • 旅游地产用地: 近2年成交6宗，总建面：56万方 长寿湖附近，容积率在1左右，楼面价：700-900元/平米 | | | | | | | | |
| 北部片区 | 商住 | 25969 | ≤2.5 | 6.5 | 7011 | 1080 | 重庆晶山投资(彭冬) | 2011/10/14 |
| 北部片区 | 商住 | 93001 | ≤2.3 | 21.4 | 24413 | 1141 | 重庆新康置业 | 2011/7/5 |
| 桃花新城、北部片区合计 | | | | 217.7 | 213394 | | | |
| 凤城骑鞍金山街 | 商住 | 3762 | 1≤X≤3.5 | 1.3 | 1102 | 837 | 重庆泉龙房地产开发 | 2012/8/21 |
| 卫古路风四片区 | 商务金融 | 113527 | ≤2.2 | 25.0 | 13623 | 545 | 重庆长寿城中城实业 | 2011/12/28 |
| 老城区合计 | | | | 26.3 | 14725 | | | |
| 城区总计 | | | | 244 | 228119 | | | |

数据来源：长寿区国土局

二、长寿区整体市场情况

6、区域房地产重点板块及项目情况

- ▶ 长寿房地产发展一路向北，**从老城区—文苑新城—桃花新城—北部新城发展**，2013年起供应集中在桃园新城和北部新城板块。
- ▶ 长寿区通过新政府搬迁、长寿古镇、基础设施建设，完善配套，高铁站设立等逐渐完善城市向北扩张，**居住环境优于主城板块**；
- ▶ 目前的板块价格水平，实现与老城区价格相当的水平，**板块接受度高，去化速度也非常明显**；
- ▶ 目前区域主要在售项目约10个，中低水平开发商为主，市场竞争不太明显，**金科与东海地产有一定品牌的开发商竞争力明显**；
- ▶ 市场上开发商土地储备规模相对较小，20-30万方项目为主，3年内也将陷入竞争格局，特别是高层产品，**洋房存在市场机会**，远期存在市场机会



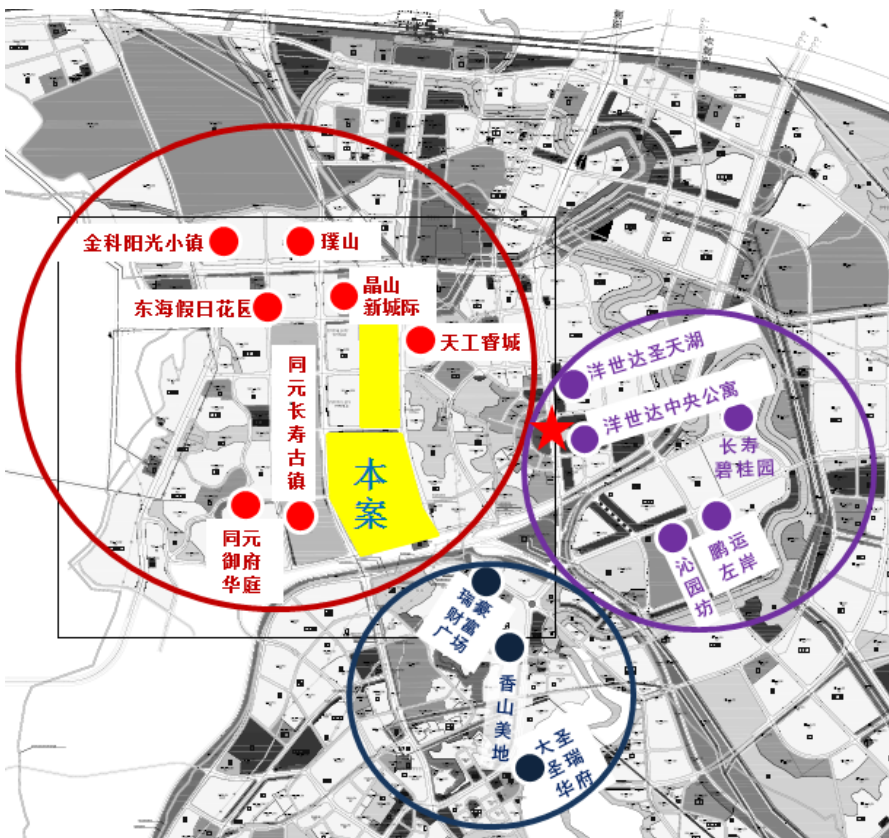
| 区域 | 楼盘 | 价格 (元/㎡) | 已去化体量 (万方) | 去化时间 |
|-----------|---------|--|---------------------------------|---------------|
| 桃花新城、北部新城 | 东海假日花园 | 洋房底顶跃：6400-6700 洋房标准层：5700 高层均价：5200 | 9.2万方 (约5亿) | 2011年10月至今 |
| | 金科阳光小镇 | 高层5200 洋房5600-6000 | 3.8万方 (约2亿) | 2012年12月至今 |
| | 晶山新城际 | 高层：4600-5000 | 4号楼100套售罄、5号楼办卡完毕 | 2013年1月4日推4号楼 |
| | 天工睿城 | 高层报价5000 | 1月底推5、7号楼约360套 | 预计2013年1月底首 |
| | 璞山 | 目前未面市 | 目前未面市 | 预计2013年1季度首推 |
| | 同元御府华庭 | 高层报价52000 | 交1000元办卡抵房款20000元 1月底推4栋648套 | 预计2013年1月底首推 |
| 老城区 | 瑞豪财富广场 | 高层：5300 | 3.8万方 | 2011年7月至今 |
| 区府、文苑 | 洋世达中央公寓 | 公寓：6700-7000 | 2.7万方 | 2011年4月至今 |
| | 长寿古镇 | 一期均价8800，目前报价11000 | — | 2011年10月至今 |

数据来源：现场采集数据

二、长寿区整体市场情况

7、2013-2015年市场供应及竞争状况

- 目前潜在供应量约300万方，消化周期约4年左右时间；
- 近几年市场竞争完全是板块内竞争，高层竞争最激烈，品牌开发商售价比普通开发商售价相差约400-500元/平米；
- 由于大量地块规模较小，虽然容积率同样是2.5，但是洋房的比例会非常小，所以这类项目基本做的小高层产品，洋房竞争主要是金科与东海项目；
- 短期内高层供应集中，价格上涨空间有限，所以项目竞争机会，高层跑量，洋房实现绝对竞争盈利，盈利的同时PK过金科与东海。



| 区域 | 项目名称 | 物业类型 | 一期开盘时间 | 总体量(万方) | 已推体量(万方) | 已销售量(万方) | 已推量去化率 | 项目存量(万方) | 当前均价 |
|-----------|---------|------|------------|---------|----------|----------|--------|----------|------------------------------------|
| 桃花新城、北部新城 | 东海假日花园 | 高层洋房 | 2011-10-16 | 48 | 11 | 9.5 | 86% | 39 | 高层5200 洋标准层5700 底顶跃6400-6700 |
| | 金科阳光小镇 | 高层洋房 | 2012-12 | 30 | 4 | 3.8 | 95% | 26 | 高层5200 洋房5600-6000 |
| | 长寿古镇 | 商业 | 2011-10 | 45 | — | — | — | — | 一期8800 报价11000 |
| | 晶山新城际 | 高层 | 2013-1-6 | 7 | 0.9 | 0.9 | 100% | 6.1 | 高层4600-5000 |
| | 同元御府华庭 | 高层洋房 | 预计2013年1月底 | 75 | — | — | — | 75 | 高层报价5200 |
| | 璞山 | 高层洋房 | 预计2013年1季度 | 约20 | — | — | — | 约20 | — |
| | 天工睿城 | 高层商业 | 预计2013年1月底 | 19 | — | — | — | 19 | 高层报价5000 |
| 区府、文苑片区 | 洋世达中央公寓 | 高层商业 | 2011-4-9 | 16 | 3 | 2.7 | 90% | 13.3 | 公寓6700-7000 |
| 老城区 | 瑞豪财富广场 | 高层 | 2011-7 | 9 | 4 | 3.8 | 95% | 5 | 高层：5300 |
| 合计 | | | | 269 | | | | 240 | |

二、长寿区整体市场情况

8、在售项目个案分析

金科.阳光小镇

项目开发策略：

- 1、地价与售价评估：**楼面价1080元/平米，2012年销售均价高层5100元/平米、洋房5700元/平米
建筑规模：33.2万方，土地款：3.6亿，2012年12月开盘实现销售回款：2亿（1栋高层、9栋洋房）
- 2、项目定位：**2.5综合容积率，高低排布局、洋房体量最大化
商业1.5万方+住宅31.7万方：高层约10.8万方（刚需）+洋房约20万方（经济型）
- 3、开发策略：**
 - 1、项目快速开发，2012年4月30日拿地，当年12月开盘；
 - 2、快速去化，两条产品线同时供货，抢占更多市场份额，实现现金流；
 - 3、产品策略精准，最大化洋房总销面积，提升项目利润率；
 - 4、差异化竞争，经济型洋房为主导，降低销建降低总价实现洋房快速销售；
 - 5、降低成本提升利润，如电梯全选择国产品牌等。

二、长寿区整体市场情况

8、在售项目个案分析

东海假日花园

项目开发策略：

- 1、地价与售价评估：**楼面价1212元/平米，2012年销售均价高层5200元/平米，洋房标准层5700元/平米，洋房底顶跃6400-6700元/平米，规模：48万方，土地款：5.8亿，2012年实现销售回款：5亿（9.2万方）
- 2、项目定位：**2.5综合容积率，高低排布局、洋房舒适度高，高层刚需产品
商业3万方：商铺1.5万方+1.5万方公寓，住宅45万方：高层+洋房
- 3、开发策略：**
 - 1、差异化市场竞争，新区首个洋房产品，实现洋房量价目标；
 - 2、东海拿地时间较早，区域市场不太成熟，改善型洋房撬动市场，2011年1月拿地当年10月首开洋房而高层产品推盘延后10个月至2012年8月开盘，
 - 3、抢占市场机会实现快速去化，2012年区域市场逐渐成熟，而市场竞争较小，实现区域单盘销售第一。
 - 4、提升项目配套，签约7000方新世纪超市，
业主子女就读长寿实验二小，长寿中学免择校费

二、长寿区整体市场情况

8、在售项目个案分析

同元·御府华庭（长寿古镇住宅项目）

项目开发策略：

1、**地价与售价评估：**商业楼面地价990元/㎡，2011年10月一期均价8800元/㎡，当前报价11000元/㎡。御府华庭高层楼面价471元/㎡，计划2013年1月底首推4栋高层650套房源，报价5200元/㎡。

规模：120万方大盘。

商业45万方，已拿地26.8万方，容积率0.8，建筑规模21.6万方，土地款2.1亿。

住宅75万方，一期已拿地5.1万方，容积率3.5，建筑规模18万方，土地款0.84亿。

2、**项目定位：**商业45万方：文化旅游商业中心，以餐饮、休闲娱乐为主，固定资产增值，退出机制
住宅75方：高层+洋房，舒适度高，定位改善客户

3、**开发策略：**

- 1.城区的旅游地产项目，高投入，长战线，以大体量商业为核心追求高盈利。
- 2.商业先行，以“文化旅游”概念打造区域休闲娱乐中心，带动住宅提升整体溢价。
- 3.住宅部分高层先行，回笼资金流，以后期洋房提升住宅部分盈利。
- 4.依托区域和旅游消费，商业力争独立存活，大规模招商运营，固定资产增值盈利。
- 5.以商业吸引政府，大规模圈地，降土地成本，提高利润率。

二、长寿区整体市场情况

9、市场结论

市场宏观层面：

- 长寿区在近郊区县经济发展中排名较前，（经济、人口基数、房地产发展）相对较好；
- 长寿的产业面发展较好，导入企业实力较强，对于地区经济贡献较大，拉高整体收入水平；
- 旅游业在提升：传统的长寿湖资源到新打造的长寿古镇，均在拉升长寿在重庆的休闲旅游地位。

房地产市场层面：

- 地区房地产发展较健康，市场供需相对平稳，2012年市场供应量较小，市场需求被抑制，2013年供应量大幅提升；
- 土地市场方面：长寿近2年供应土地主要集中在桃花新城和北部新区板块，是未来主要供应区域；
- 区域开发商水平一般，目前进入一线房企较少，（碧桂园、金科、东海、洋世达、香江地产）竞争力不强；
- 由于长寿区距离主城较近，也外移了部分经济实力较强的客户选择主城购买物业；
- 区域开发主要以高层产品为主，新城区的高层单价均在5000元/平米左右，与主城区大学城的价格水平相当；
- 近三年长寿区供应量估算有近300万方放量，主要集中在新城板块，集中度高，高层产品将以价抢量，洋房相对稀缺

项目评估层面：

- 目前板块成熟度高，新项目供应集中，区域热度较高，开发条件成熟；
- 地块内不利因素较少，基本无拆迁，地块周边路网建设完成，有条件实现快速开发，2013年实现销售回款；
- 项目位置较好，周边资源丰富，公园，古镇、政府、学校、医院、高铁对于项目未来成长空间较大
- 周边主要以住宅开发为主，居住规模较大，而规划购物型商业较少，长寿古镇商业以旅游商业为主，公司商业地产存在市场机会。
- 项目规模较大，既能实现现金流，又能实现后期盈利空间，且满足集团上市土地储备战略需求。
- 公司在长寿打造的百年广场区域影响力较高，品牌认知与号召力优于其他开发企业。

三、长寿项目整体开发策略

- 1、开发策略及产品定位
- 2、产品方案
- 3、价格评估及经济测算

三、长寿项目整体开发策略

1、开发策略及产品定位

定位前提：

- 1、**项目条件：**综合资源较好，可以实现低密度大盘社区，但在区域板块内自身无太多核心竞争资源；
- 2、**公司核心优势：**品牌影响力、商业地产、产品竞争力；
- 3、**项目提升空间：**项目开发较大，加大项目综合竞争力对于整体盈利空间效果明显，商业事业部与市场均认为该项目打造星光天地存在市场机会。如果最终确定持有星光商业，建议加大销售型商业比例。另一方面整合教育资源，实验二小和长寿中学。

开发策略：

- 1、快速开发、大盘规划、首期跑量产品为主；
- 2、多产品线同时供应，抢占更多市场份额；
- 3、首期做经济型洋房与刚需高层产品，目前主城区项目有适合的产品线直接复制，产品竞争力超过金科项目；
- 4、洋房提升赠送面积，降低销建和总价，提升单价能力，提升产品竞争力。



三、长寿项目整体开发策略

2、产品初步解决方案

用地面积：**341831.22m²**

总建筑面积：**1106522.55m²**

计容建筑面积：**888761.17m²**

其中住宅面积：**857532.70m²**

1、洋房面积：**425007.00m²**

2、高层面积：**416279.87m²**

3、商业面积：**40000.00m²**

4、配套面积：**7474.30m²**

不计容建筑面积：**290920.13m²**

其中住宅地下室：**72171.00m²**

车库面积：**218749.13m²**

容积率：**2.6**

建筑密度：**29%**



三、长寿项目整体开发策略

3、价格评估及经济测算

根据当前市场评估，动态价格按年涨幅4-6%进行上涨，去化水平年均10-12万方。

长寿项目价格评估表

| 销售指标\年度 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 合计 |
|-----------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|
| 高层单价(元/㎡) | 5400 | 5616 | 5841 | 6133 | 6439 | 6826 | 7372 | 7961 | 0 | 0 | 6428 |
| 签约面积(㎡) | 15000 | 50000 | 60000 | 70000 | 70000 | 70000 | 70000 | 11280 | 0 | 0 | 416280 |
| 签约金额(万元) | 8100 | 28080 | 35044 | 42929 | 45075 | 47780 | 51602 | 8981 | 0 | 0 | 267590 |
| 洋房单价(元/㎡) | 6000 | 6300 | 6615 | 6946 | 7293 | 7731 | 8194 | 8686 | 9207 | 9760 | 7837 |
| 签约面积(㎡) | 20000 | 40000 | 40000 | 40000 | 40000 | 50000 | 50000 | 50000 | 60000 | 35007 | 425007 |
| 签约金额(万元) | 12000 | 25200 | 26460 | 27783 | 29172 | 38653 | 40972 | 43431 | 55244 | 34166 | 333081 |
| 商业单价(元/㎡) | 0 | 10000 | 12000 | 13000 | 14000 | 15000 | 16000 | 18000 | 20000 | 0 | 15100 |
| 签约面积(㎡) | 0 | 5000 | 3000 | 5000 | 5000 | 5000 | 5000 | 6000 | 6000 | 0 | 40000 |
| 签约金额(万元) | 0 | 5000 | 3600 | 6500 | 7000 | 7500 | 8000 | 10800 | 12000 | 0 | 60400 |
| 建面单价(元/㎡) | 5743 | 6135 | 6321 | 6714 | 7065 | 7515 | 8046 | 9395 | 10188 | 9760 | 7501 |
| 总签约面积(㎡) | 35000 | 95000 | 103000 | 115000 | 115000 | 125000 | 125000 | 67280 | 66000 | 35007 | 881287 |
| 总签约金额(万元) | 20100 | 58280 | 65104 | 77212 | 81247 | 93933 | 100574 | 63211 | 67244 | 34166 | 661071 |
| 车库单价 | | 2150 | 2150 | 2150 | 2150 | 2150 | 2150 | 2150 | 2150 | 2150 | |
| 签约面积 | | | | | | | | | | | |
| 签约金额 | | | | | | | | | | | |

三、长寿项目整体开发策略

3、价格评估及经济测算

| 序号 | 项目 | 金额 | 备注 |
|-----|--------------------|---------|----|
| 1 | 项目销售收入 | 707,881 | |
| 2 | 项目开发成本 | 468,266 | |
| 2.1 | 土地获得价款 | 136,629 | |
| 2.2 | 开发前期费 | 17,249 | |
| 2.3 | 主体建安工程费 | 255,161 | |
| 2.4 | 基础设施费 | 38,750 | |
| 2.5 | 配套设施费 | 1,980 | |
| 2.6 | 开发间接费(不含利息) | 18,496 | |
| 3 | 销售费用 | 18,884 | |
| 4 | 管理费用 | 16,810 | |
| 5 | 经营税金及附加 | 39,641 | |
| 6 | 土地增值税 | 7,079 | |
| 7 | 息税前利润 (EBIT) | 157,201 | |
| 8 | 息前税后净利润 (EBIT - T) | 117,900 | |
| 9 | 净经营利润 | 16.7% | |
| 10 | 利息(I) | 31,855 | |
| 11 | 净利润 | 94,009 | |
| 12 | 净利率 | 13.28% | |

| 项目 | 业态 | 可售面积 (m ²) | 均价 (元/m ²) | 金额 (万元) | 备注 |
|------|----|------------------------|------------------------|---------|----|
| 长寿项目 | 高层 | 416,280 | 6,428 | 267,585 | |
| | 洋房 | 425,007 | 7,837 | 333,078 | |
| | 商业 | 40,000 | 15,100 | 60,400 | |
| | 车库 | 217,761 | 2,150 | 46,819 | |
| 合计 | | 1,099,048 | | 707,881 | |

SINCERE 协信[®]

让 建 筑 具 有 生 命

汇报结束