



2023年05月22日

# 龙坞单元XH1603-R21-12地块报告

中国海外发展有限公司

# CONTENTS



01

## 项目情况

- 区位信息
- 周边配套
- 地块详细指标
- 进度计划

02

## 区域分析

- 城市定位
- 城市总规
- GDP指标
- 产业结构
- 人口指标
- 房产政策
- 板块梯度
- 相邻板块
- 土地市场
- 商品房市场
- 典型竞品

03

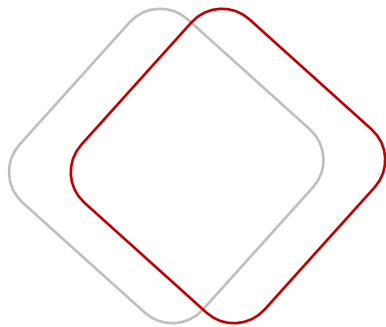
## 操盘方介绍

- 公司基础信息
- 销售规模及营收
- 财务报表分析
- 负债分析
- 三道红线
- 重大负面舆情

04

## 收益预测

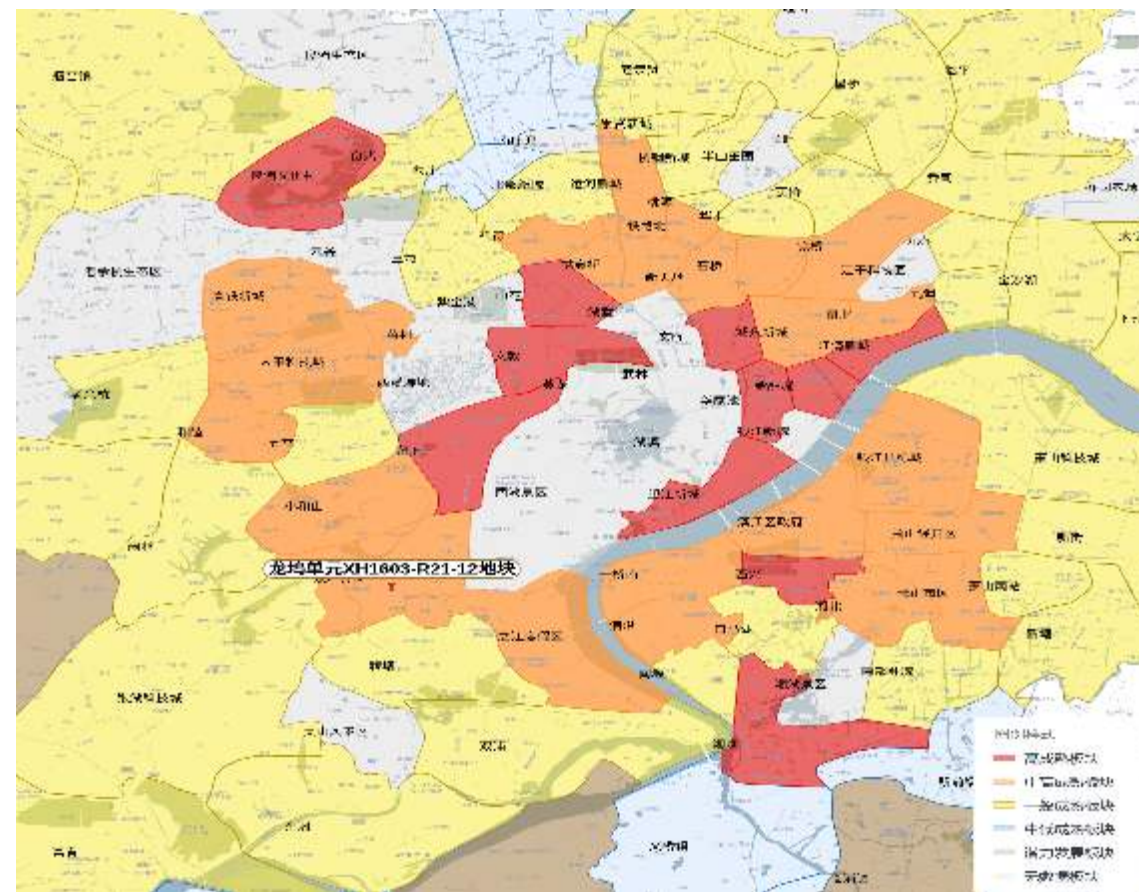
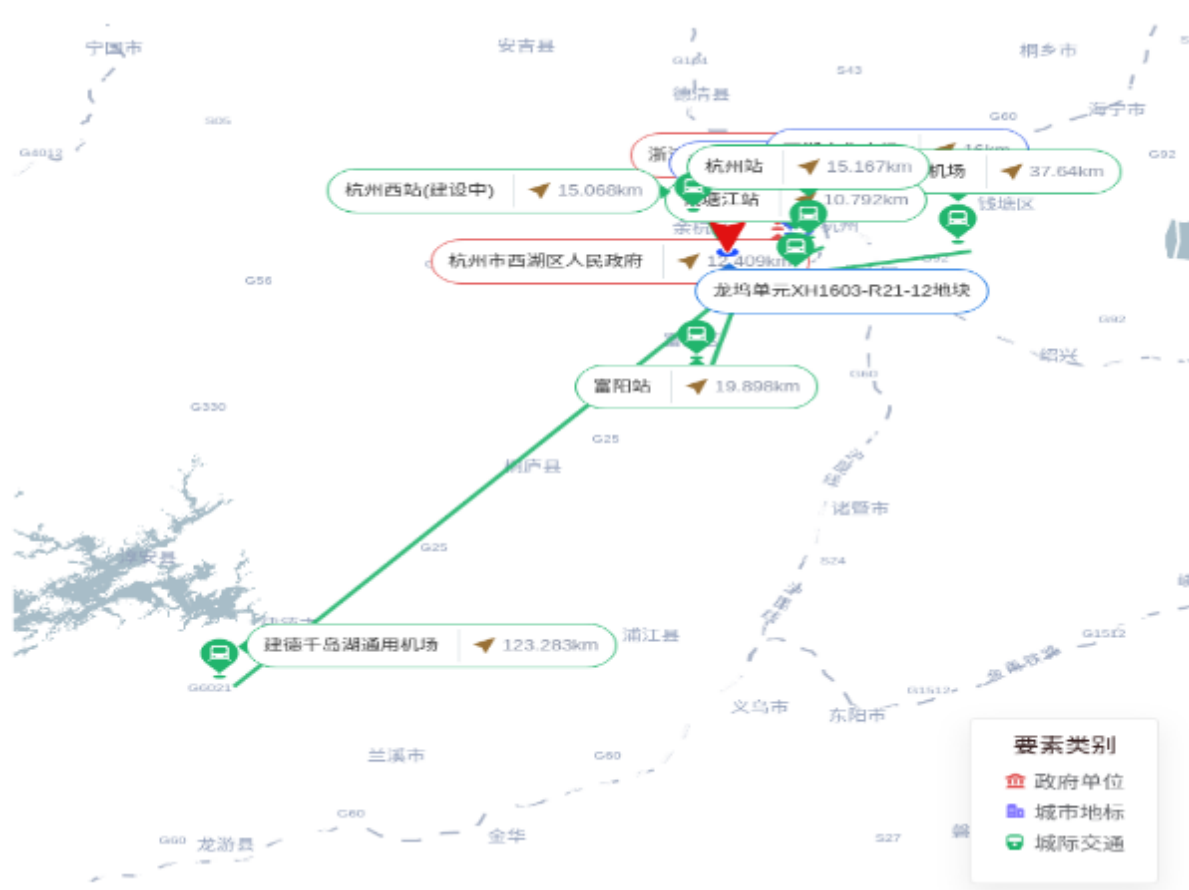
- 利润收益
- 敏感性分析



# 项目情况

PART-01





所属省份：浙江省

所属城市：杭州市

所属区县：西湖区

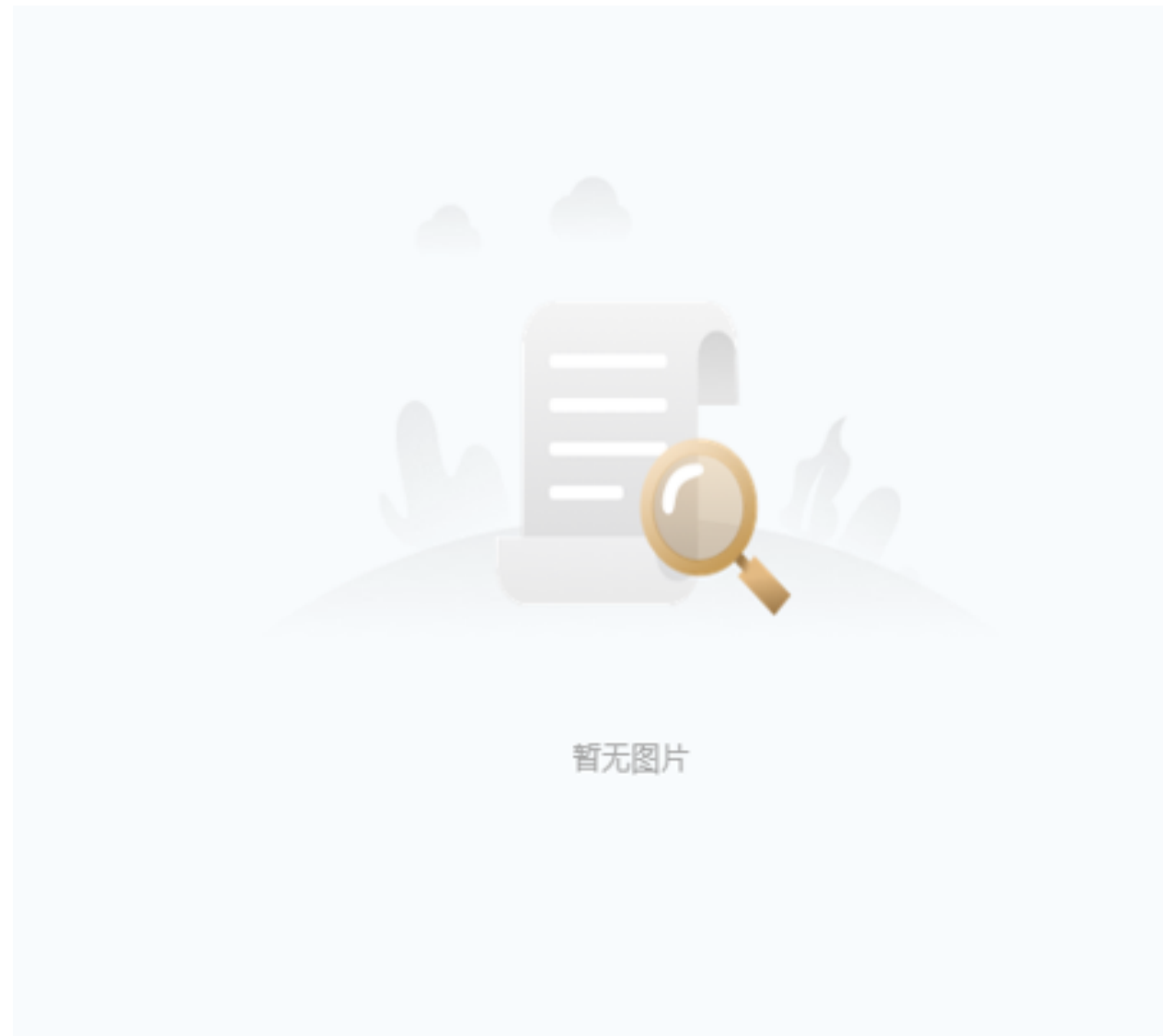
所属板块：龙坞景区板块

距离项目最近的地铁站为中村(地铁站)，步行时间为61分钟；附近5公里内有杭州市学军小学之江校区(重点)、浙江省杭州第七中学转塘校区(重点)，附近5公里内有绿城之江一号One Mall邻里商业中心、ONE MALL，杭州宋城(暂停营业)、杨府庙；提示距项目3.53km有友谊花圈店一处、4.16km有第二公墓一处。



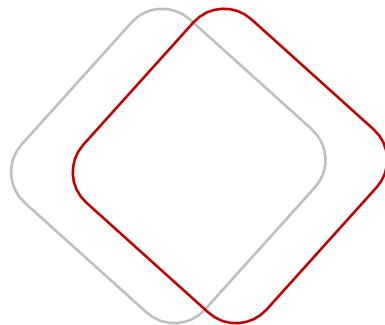
交通配套	名称	地铁线	直线距离(km)	步行时间(min)	车行时间(min)
地铁站	中村(地铁站)	6号线	3.07	61	18
	音乐学院(地铁站)	6号线	3.08	62	16
学校配套	名称	学校质量	直线距离(km)	步行时间(min)	车行时间(min)
小学	杭州市学军小学之江校区	重点	2.57	76	13
中学	浙江省杭州第七中学转塘校区	重点	2.90	66	18
商业配套	名称	等级/档次	直线距离(km)	步行时间(min)	车行时间(min)
购物中心	绿城之江一号One Mall邻里商业中心	-	2.61	70	11
	ONE MALL	-	2.63	70	11
景观	名称	普通景点/4A景区	直线距离(km)	步行时间(min)	车行时间(min)
景观	杭州宋城(暂停营业)	-	4.99	93	16
	杨府庙	-	0.85	42	7
不利因素	名称	等级/档次	直线距离(km)	步行时间(min)	车行时间(min)
丧葬设施	友谊花圈店	-	3.53	70	12
	第二公墓	-	4.16	104	24

业态指标		数值	单位
建筑用地面积		<b>55,227</b>	m <sup>2</sup>
容积率		<b>1.10</b>	
总建筑面积		<b>75,905</b>	m <sup>2</sup>
其中	计容建筑面积		<b>60,750</b> m <sup>2</sup>
	其中	多层 (1F-6F)	<b>17,729</b> m <sup>2</sup>
		联排别墅	<b>41,367</b> m <sup>2</sup>
	不计容建筑面积		<b>15,155</b> m <sup>2</sup>
规划户数		<b>0</b>	户
机动车位数		<b>433</b>	个
其中	地面停车位		- 个
	地下停车位		<b>433</b> 个



节点计划：项目2023-09-22开盘预售，2024-04-19 封顶，2024-12-17竣备，2025-06-13交付

排序	节点名称	节点完成时间	节点周期
1	项目起始	2023-04-25	T
2	取得方案批复	2023-07-24	T+90
3	示范区开工	2023-08-23	T+120
4	开盘预售	2023-09-22	T+150
5	大区开工	2023-12-21	T+240
6	主体结构封顶	2024-04-19	T+360
7	完成外立面落架	2024-07-10	T+442
8	取得竣工备案证明	2024-12-17	T+602
9	完成结转	2025-06-13	T+780
10	实际交付	2025-06-13	T+780



# 区域分析

PART-02





### 城市简介

- 杭州，简称“杭”，古称临安、钱塘，浙江省辖地级市、省会、副省级市、特大城市、杭州都市圈核心城市，是国务院批复确定的浙江省经济、文化、科教中心，长江三角洲中心城市之一。

### 城市定位

- 浙江省会，长三角区域中心城市，国家历史文化名城，国家中心城市和国家综合性科学中心，全国数字经济第一城，国际文化旅游休闲中心，世界一流的社会主义现代化国际大都市。

### 支柱产业

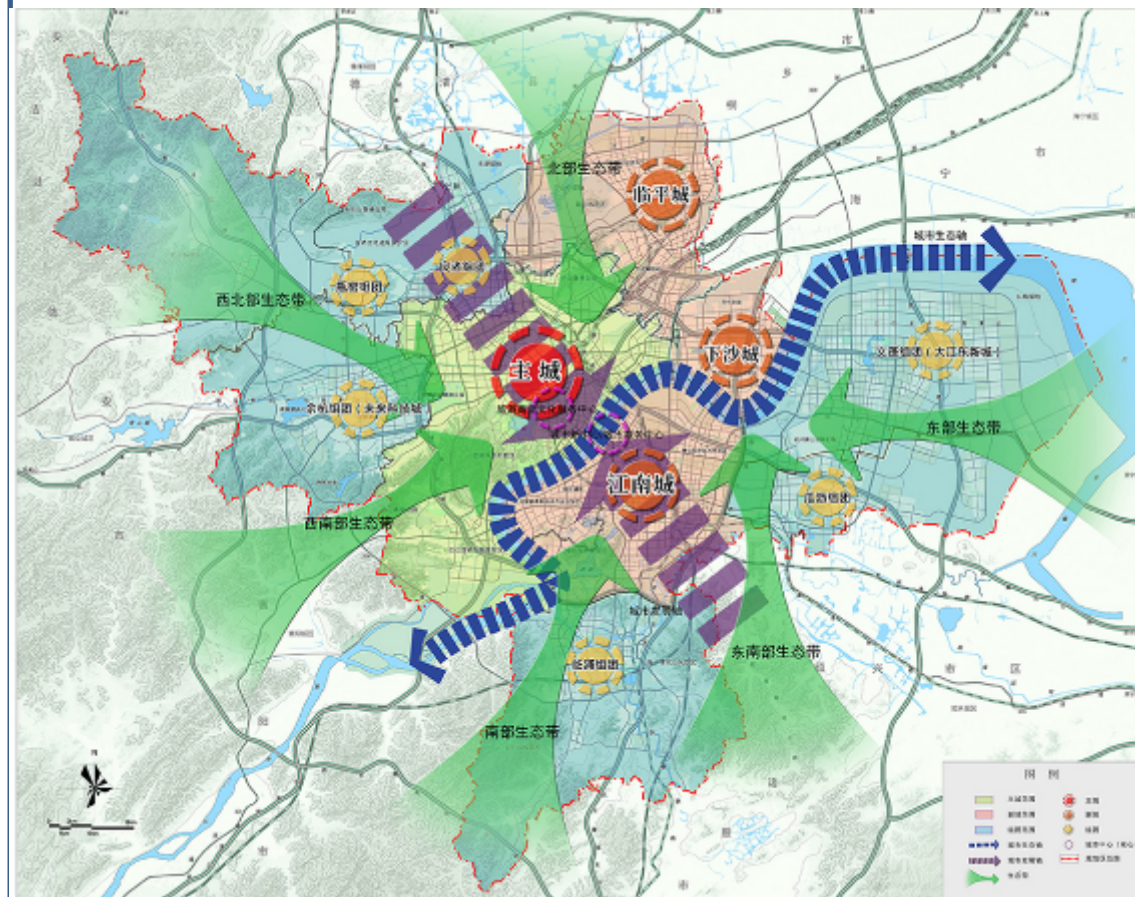
- 信息软件；云计算大数据；生命健康；文化产业；金融服务；人工智能；高端装备制造；旅游休闲



### 总体规划：

按照“多中心、网络化、组团式、生态型”的原则，加快构建“一核九星、双网融合、三江绿楔”的新型特大城市空间格局

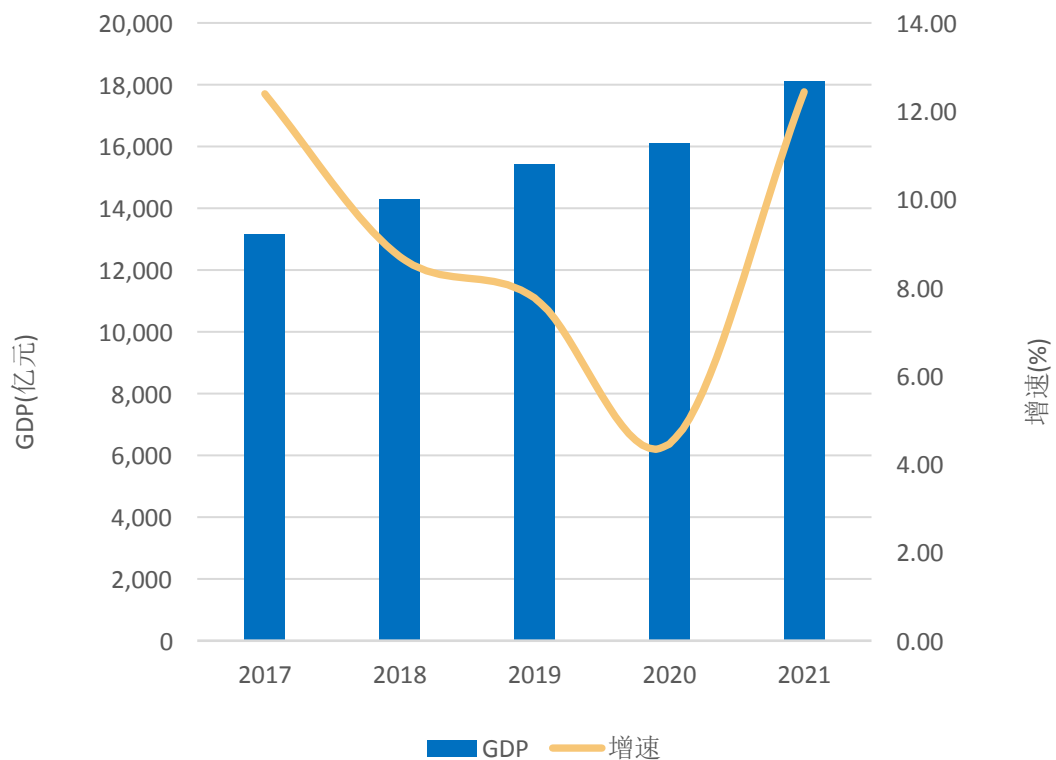
- “一核”：核心城区，由上城、拱墅、西湖、滨江4个区组成，总面积约600平方公里；
- “九星”：萧山、余杭、临平、钱塘、富阳、临安、桐庐、淳安、建德等“九大星城”，总面积达1.62万平方公里；
- “双网融合”：打造天地一体、人机交互、高速移动、安全泛在的万物互联网和都市可达、全市快联、多心加密、组团互通的综合交通网；
- “三江绿楔”：即以钱塘江、富春江、新安江为轴线，串联山水资源、加快生态修复，利用自然水系、山体、绿地等，在多中心、多组团、多节点之间形成绿色开敞空间和生态安全屏障。



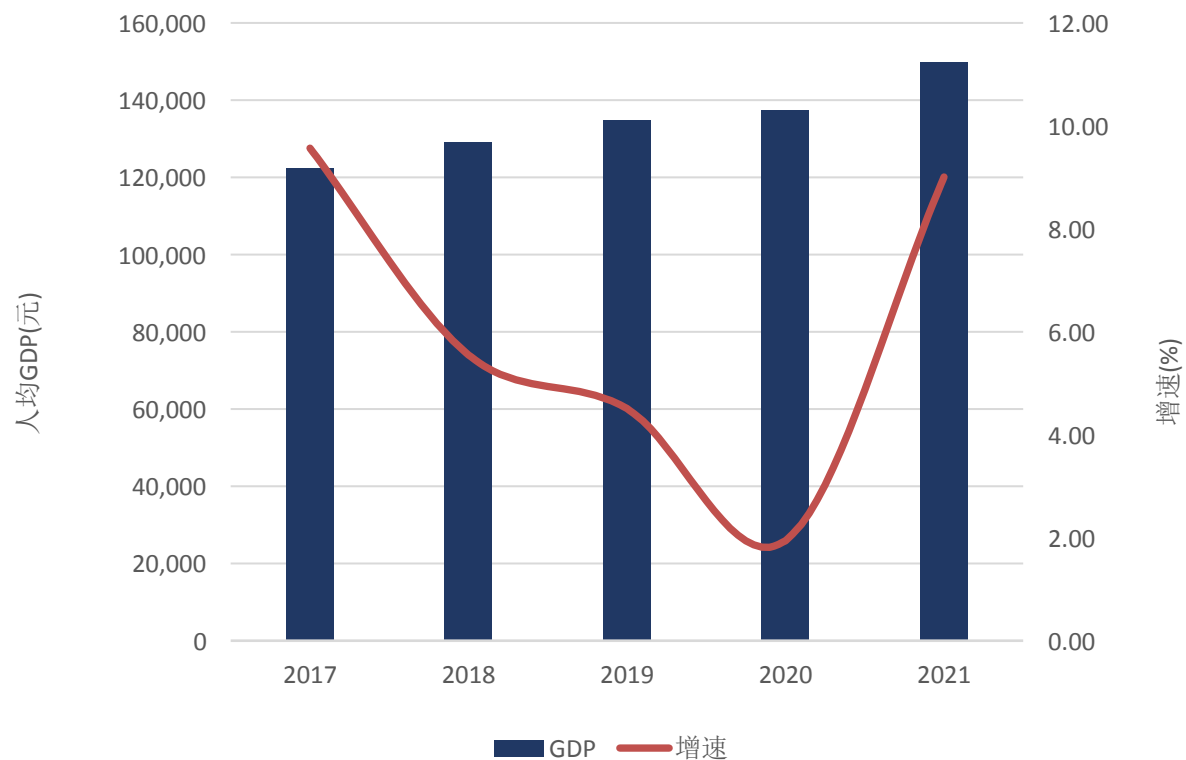
杭州市2021年GDP 18,109.42 亿元，同比增长 12.44%，近五年复合增长率 6.59%；

杭州市2021年人均GDP 14.99 万元，同比增长 9.01%，近五年复合增长率 4.16%。

杭州市近五年 GDP 及增速情况



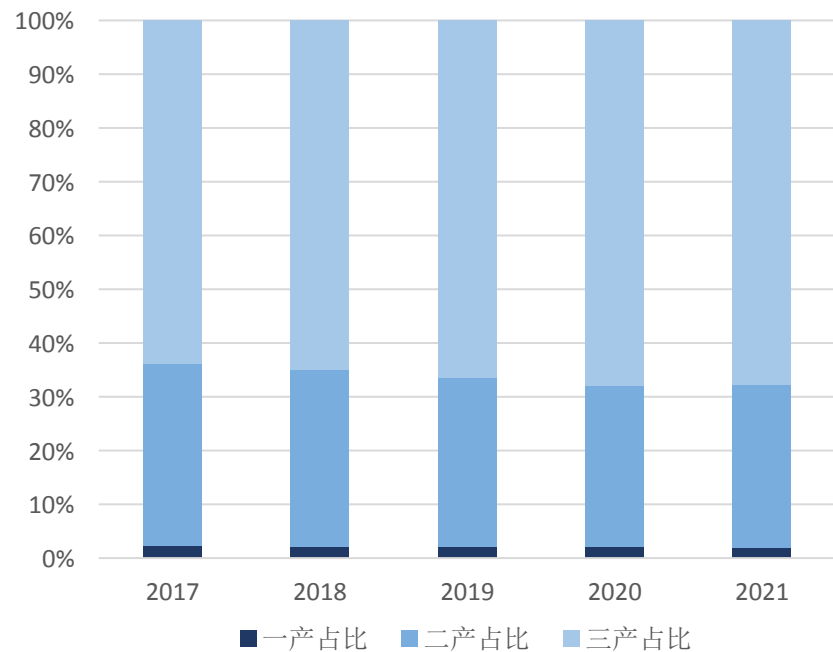
杭州市近五年人均 GDP 及增速情况



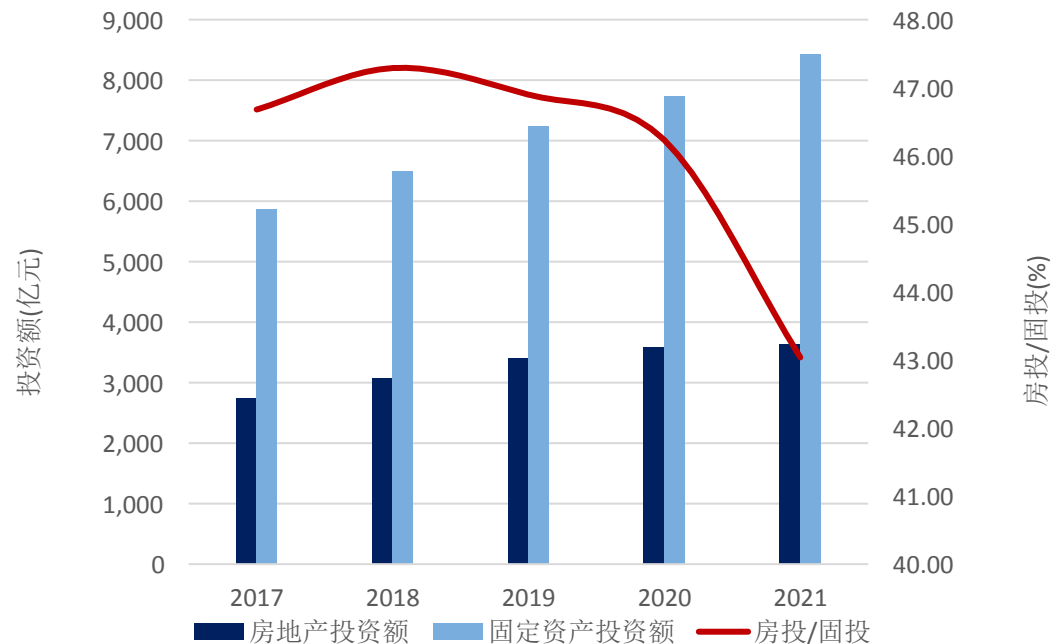
杭州市2021年一产占比 1.84%、二产占比 30.31%、三产占比 67.85%；

杭州市2021年房地产投资额 3,628.33 亿元，固定资产投资额 8,430.45 亿元，其中房地产投资占比 43.04%。

### 杭州市 近五年产业结构及走势

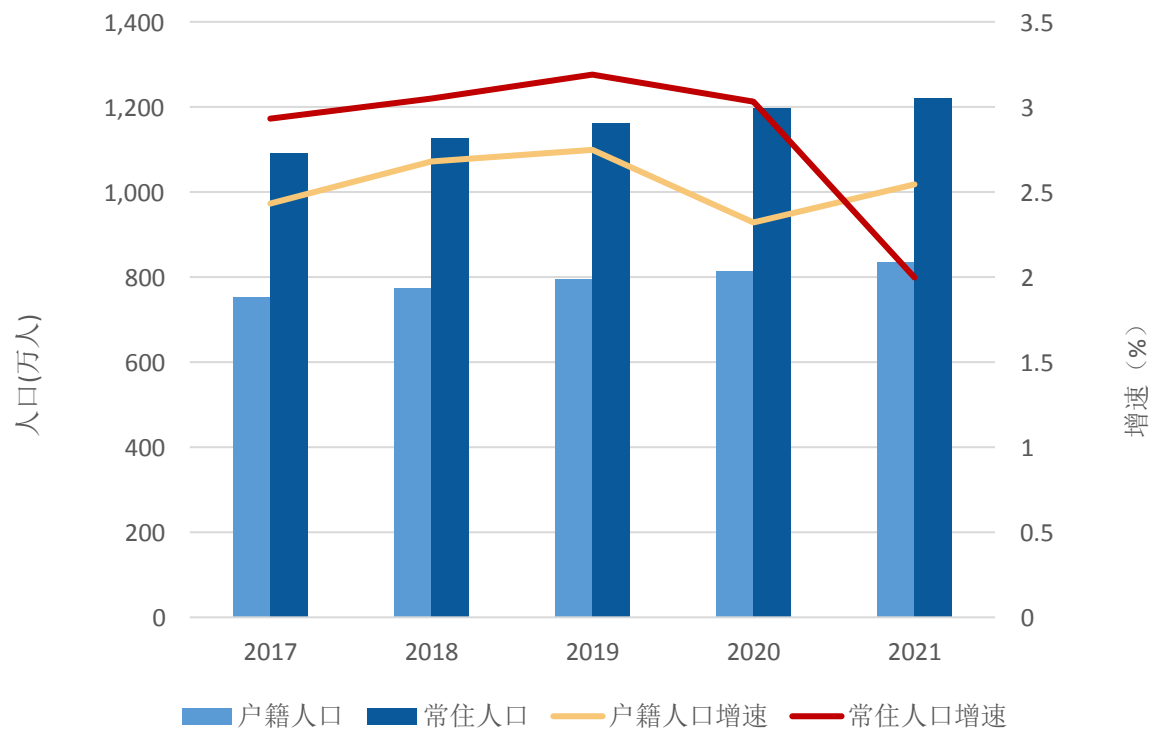


### 杭州市 近五年固定资产及房地产投资情况

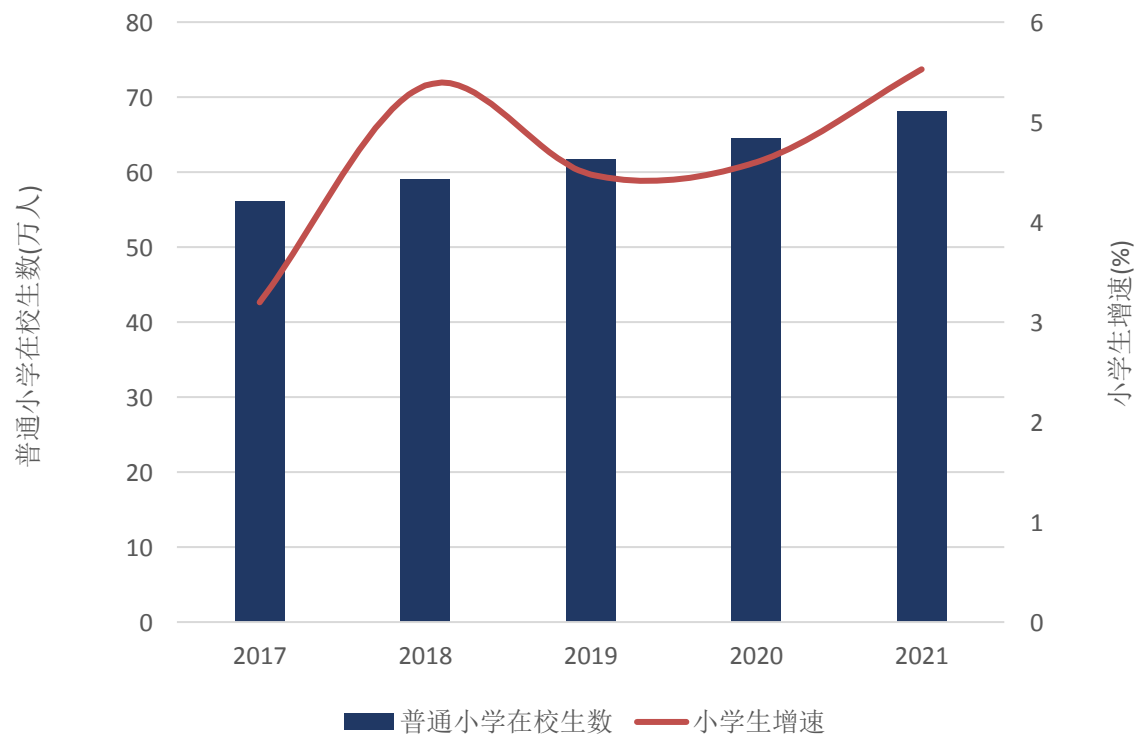


杭州市 2021 年户籍人口 835 万人，常住人口 1,220 万人；2021 年在校小学生 68 万人。

### 杭州市 近五年人口指标及变化情况



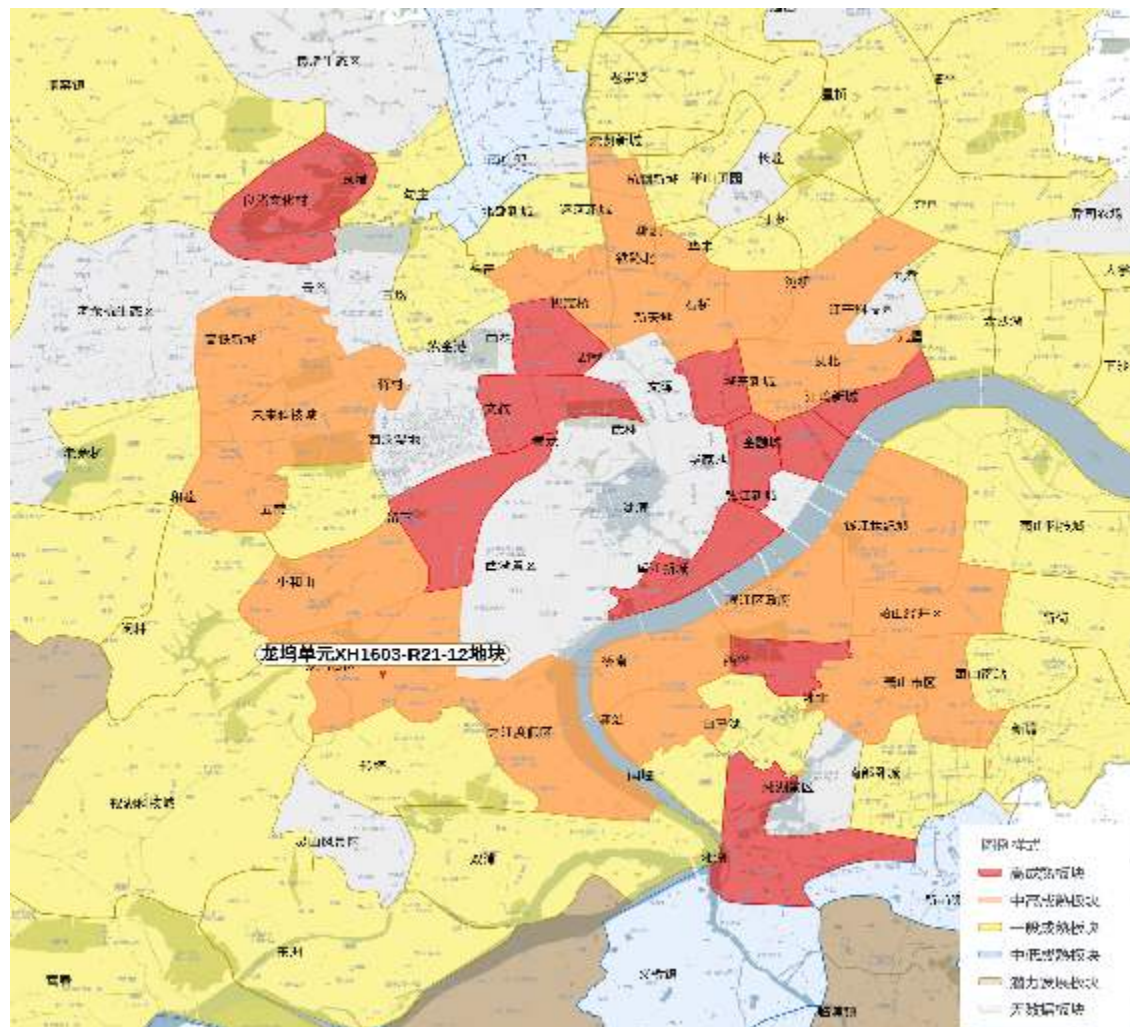
### 杭州市 近五年小学生指标及变化情况



政策类型	类型	政策内容
土拍政策	土拍	设定土地中止价、上限价格（溢价率不高于12%），当土地竞价未达到中止价时，按照价高者得的原则确定竞得人；当土地竞价达到上限价格时，不再接受更高报价，转为在此价格基础上通过线下公开摇号的方式确定竞得人。
	限价	一房一价明码标价，并一次性公开销售，在土地出让时通过出让文件明确地块限价。
五限政策	限购	<p>一、核心限购区：①上城区；②拱墅区；③滨江区；④西湖区北山街道、西溪街道、翠苑街道、转塘街道、西湖街道、双浦镇；⑤萧山区北干街道、城厢街道、萧山经济技术开发区新房：</p> <p>1、本地户口落户满5年，已婚家庭或30岁以上单身限购2套住房，30岁以下单身限购1套住房；</p> <p>2、本地户口，2年内连续缴纳24个月社保或个税，限购1套住房；</p> <p>3、非本地户口，4年内连续缴纳48个月社保或个税，限购1套住房。</p> <p>4、三孩家庭限购增加1套，新房摇号中，参照“无房家庭”优先摇号。</p> <p>二手房：</p> <p>1、本地户口落户不满5年，可购买二手住房。</p> <p>2、非本地户口，1年内连续缴纳12个月社保或个税，限购1套二手房。</p> <p>二、限购放宽区：①富阳区；②钱塘区；③临平区；④萧山区闻堰、宁围、新街、蜀山、义桥、临浦、衙前、南阳、新塘、戴村、河上、浦阳、所前、进化、瓜沥、靖江、楼塔、益农、党湾等街镇；⑤余杭区中泰、瓶窑、仁和、径山、黄湖、鸬鸟、百丈等街镇</p> <p>1、本地户口或缴纳一个月及以上社保即可认购新房或二手房。2、本地户口购买第二套住房时无须落户满5年。3、各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。</p> <p>三、差异化购房区：①余杭区五常街道、仓前街道、余杭街道、闲林街道、良渚等街镇；②西湖区蒋村街道、三墩镇、文新街道、古荡街道、灵隐街道、留下街道等街镇</p> <p>新房项目提供不少于50%的房源给：连续缴纳社保满24个月的人才无房家庭、无房家庭、其他家庭或落户满24个月的其他家庭。</p>
	限贷	<p>1、商业贷款政策：首套首付30%，二套首付40%，三套及以上停贷，商贷利率不高于LPR1.1倍；</p> <p>2、公积金贷款政策：经适房、保障房首付20%，商品房首套首付30%，改善型二套首付款40%，非改善二套、三套及以上停贷。3、在杭州无住房、但有住房按揭贷款记录且贷款已结清的家庭，再次购房时可按首套房贷款政策执行。</p>
	限售	<p>1、新房摇号中签率不高于10%的，取得产证未满5年不得转让。</p> <p>2、以无房家庭等条件优先购房的，取得产证未满5年不得转让。</p>

政策类型	类型	政策内容
监管政策	预售条件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、10层以下主体结构封顶；</li> <li>2、11层以上主体结构完工二分之一以上（且不低于10层）；</li> <li>3、100米以上的（超高层）主体结构完工三分之一以上（且不低于50米）。</li> </ol>
	放款条件	主体建筑物结顶后发放商贷、公积金贷款。
	公积金新政	<p>个人方面：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、2021年度住房公积金缴存基数上限32077元；</li> <li>2、缴存基数下限杭州市区2010元，桐庐县、淳安县、建德市1660元；</li> <li>3、缴存比例5%-12%；</li> <li>4、加大住房公积金租房支持，限额上浮25%，杭州市区为1500元/月，桐庐县为1050元/月，淳安县为750元/月，建德市为600元/月。同时，也可适当提高购买首套自住房的公积金贷款额度；</li> <li>5、三孩家庭无租赁住房提取住房公积金的，提取限额按规定额度标准上浮50%确定，现具体为：杭州市区(含萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区)为1800元/月，桐庐县为1260元/月，淳安县为900元/月，建德市为720元/月。首套房购买贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定。</li> </ol> <p>企业方面：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、受疫情影响的企业可申请缓缴，到期后补缴；支持政策实施期间（截至2022-12-31），缴存职工可正常提取和申请住房公积金贷款，缴存时间连续计算，不受缓缴影响；</li> <li>2、受疫情影响的缴存人不能正常偿还，经申请不算逾期，不纳入征信。</li> </ol>
	资金监管	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、明确监管额度=（单方工程造价+装修价格）X地上建筑面积X110%。单方工程造价按销售价格区间设置最低价，项目毛坯售价5万/m<sup>2</sup>以上的，单方造价最低价为5000元/m<sup>2</sup>；毛坯售价5万/m<sup>2</sup>以下的，单方造价最低为4000元/m<sup>2</sup>；</li> <li>2、监管资金按照商品房开发项目建设进度核拨，累计申请使用额度M。取得预售证后，完成主体结构验收前，M不超40%；工程质量竣工验收前，M不得超过55%；竣工验收备案前，M不得超过70%；不动产首次登记前，M不得超过85%；解除商品房预售资金监管前，累计申请使用资金额度不得超过监管额度的95%。</li> </ol>

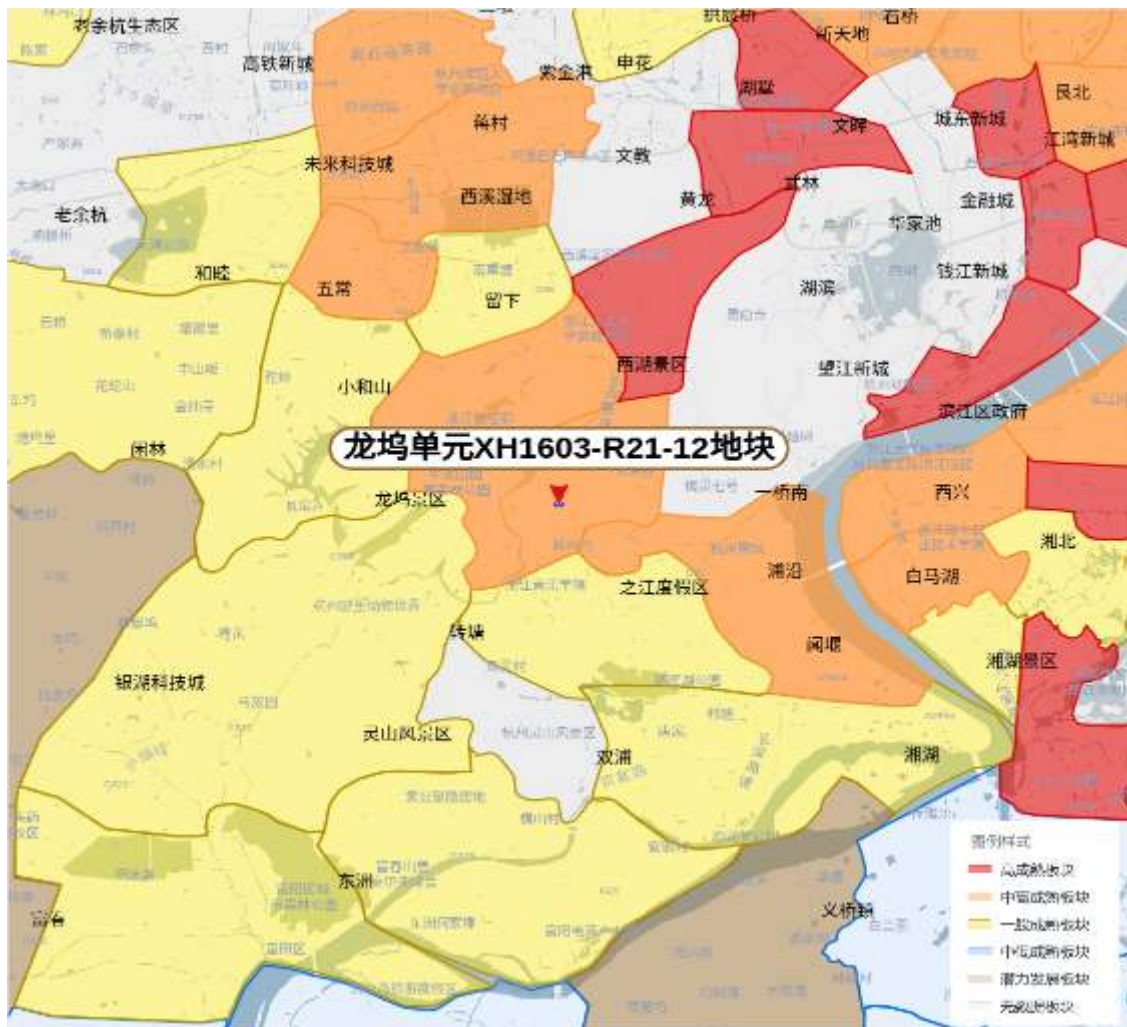
本项目属于杭州市的**中高成熟板块**，板块商品房价格区间为**34,277-49,210元/m<sup>2</sup>**。



板块分类	价格段(元/m <sup>2</sup> )
高成熟板块	49,736-92,523
中高成熟板块	34,277-49,210
一般成熟板块	22,667-33,540
中低成熟板块	16,925-22,532
潜力发展板块	10,233-16,833



本项目属于杭州市中高成熟板块中的**龙坞景区板块**，该板块近一年土地成交楼面价为25,298元/m<sup>2</sup>，该板块近一年商品房成交均价为45,546元/m<sup>2</sup>。

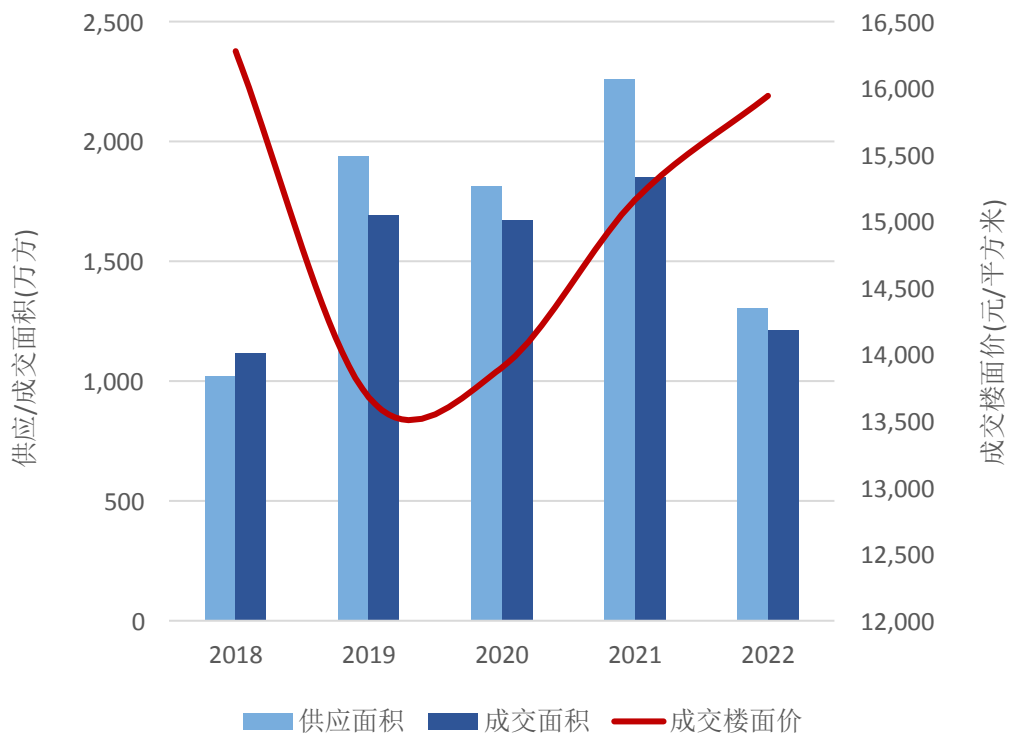


板块	成熟度	近一年土地成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	近一年商品房成交均价(元/m <sup>2</sup> )
留下	高成熟板块	近一年板块无土地成交	92,523
龙坞景区	中高成熟板块	25,298	45,546
之江度假区	中高成熟板块	16,773	41,591
小和山	中高成熟板块	近一年板块无土地成交	40,000
转塘	一般成熟板块	18,291	31,136
五常	一般成熟板块	16,044	25,591
闲林	一般成熟板块	14,957	23,237
灵山风景区	-	近一年板块无土地成交	-

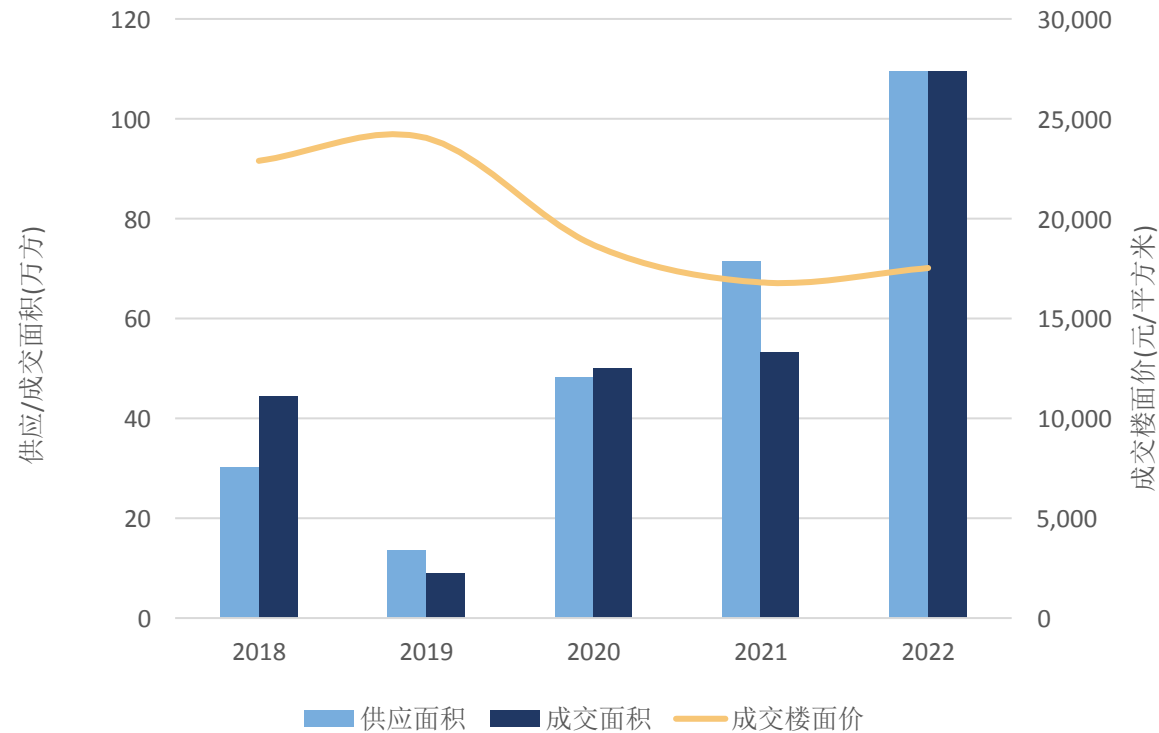
杭州市 2022 年土地供应面积 1,303.31 万 $m^2$ ，成交 1,213.75 万 $m^2$ ，成交楼面价约 15,943.27 元/ $m^2$ ，较上年涨幅 5.17%；

其中 西湖区 2022 年土地供应面积 109.39 万 $m^2$ ，成交 109.39 万 $m^2$ ，成交楼面价约 17,529.83 元/ $m^2$ ，较上年涨幅 4.29%；

### 杭州市 近五年土地市场量价情况

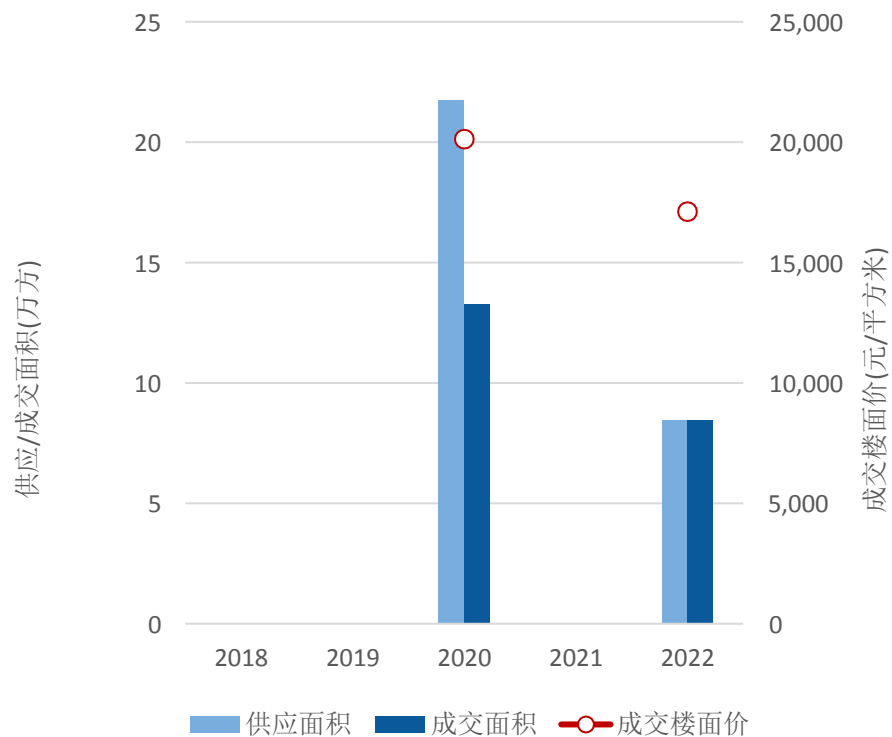


### 西湖区 近五年土地市场量价情况

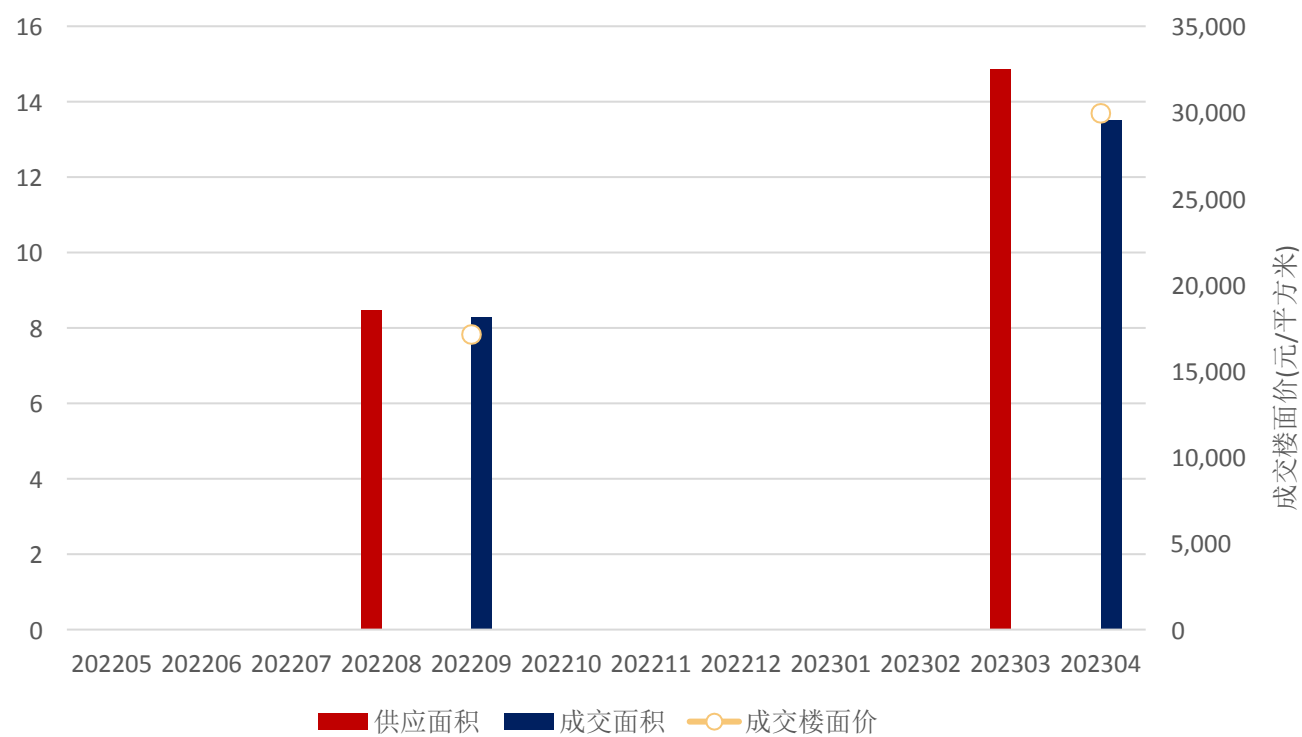


龙坞景区板块2022年土地供应面积 8.46 万m<sup>2</sup>，成交 8.46 万m<sup>2</sup>，成交楼面价约 17,120.12 元/m<sup>2</sup>。

### 龙坞景区板块 近五年土地市场量价情况



### 龙坞景区板块 近一年土地市场量价情况（按月）

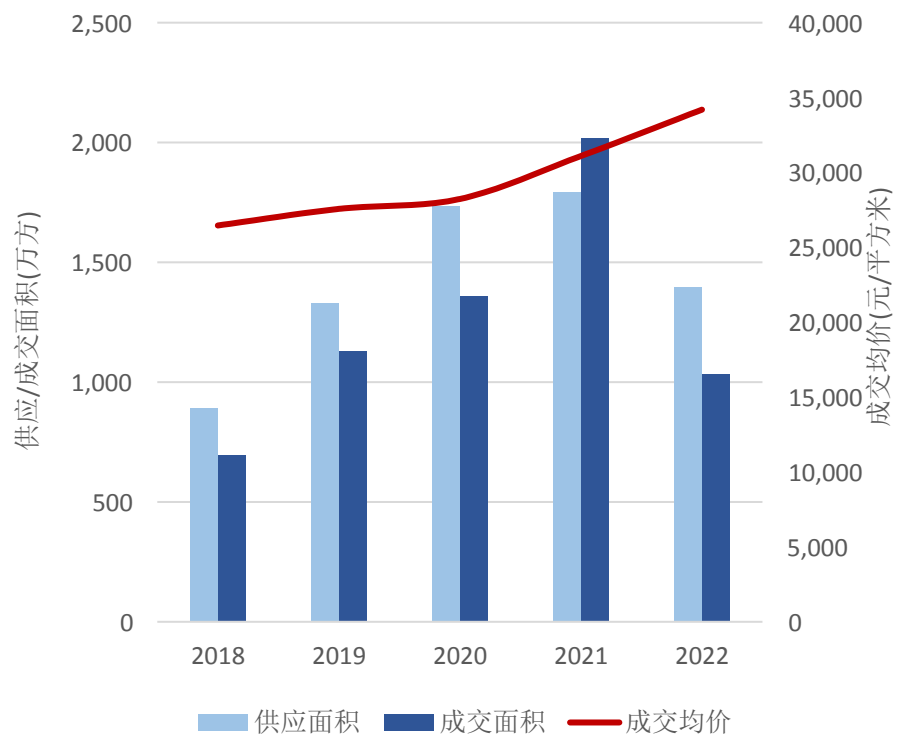




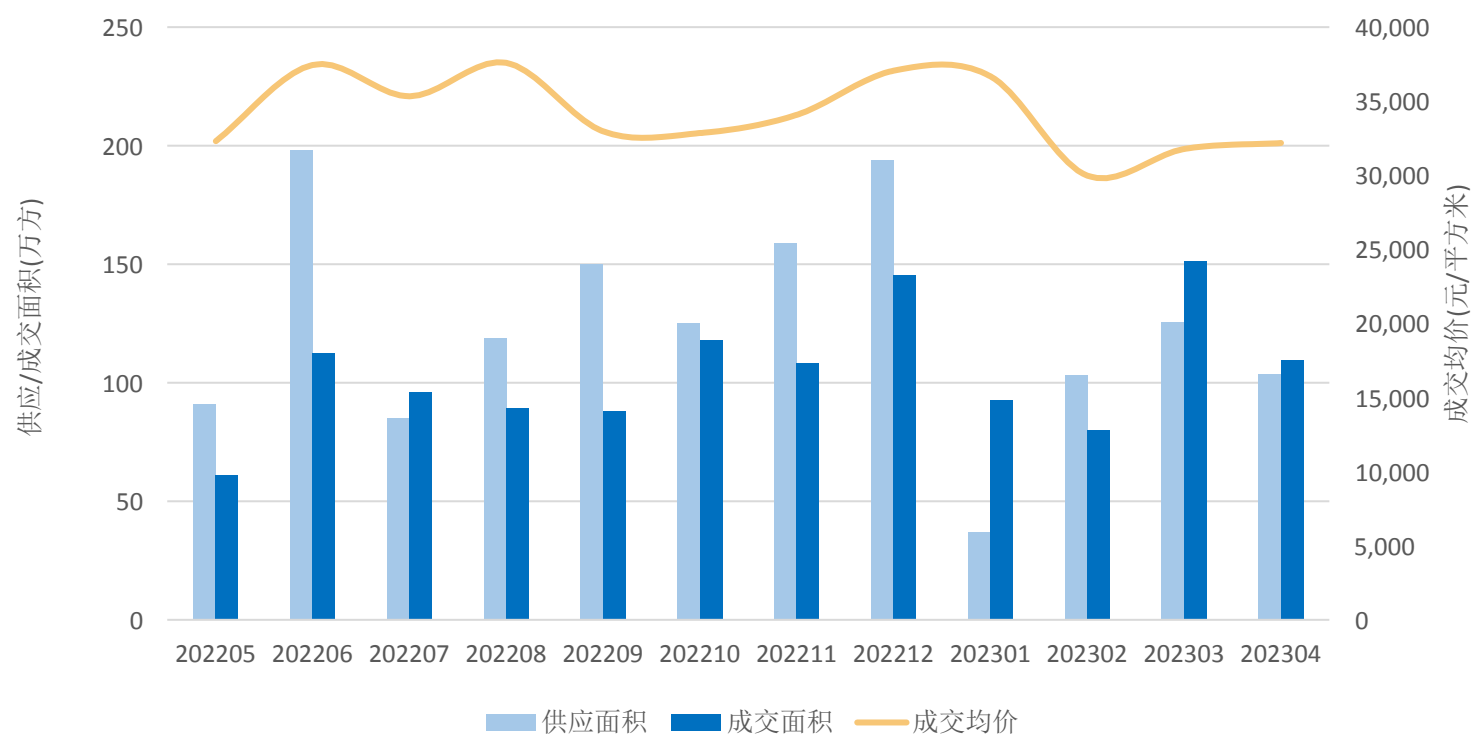
杭州市2022年供应面积 1,395.97 万m<sup>2</sup>、成交面积 1,033.47 万m<sup>2</sup>，成交均价 34,202.07 元/m<sup>2</sup>，较上年涨幅 9.96%，供求比 1.35。

杭州市2023年04月成交均价 32,185.34 元/m<sup>2</sup>，同比涨幅 2.67%，环比涨幅 1.27%。

### 杭州市 近五年商品房市场量价情况



### 杭州市 近一年商品房市场量价情况（按月）



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：  
<https://d.book118.com/378025041034006105>