



江湾
学苑

日租式公寓投资可行性报告

Investment feasibility report of daily rental apartment

CONTENTS 目 录

PART 01

南宁发展

PART 02

江湾学苑
投资

PART 03

投资回报
测算

PART 04

安置房简
述

PART ONE

南宁发展

PART ONE 南宁发展

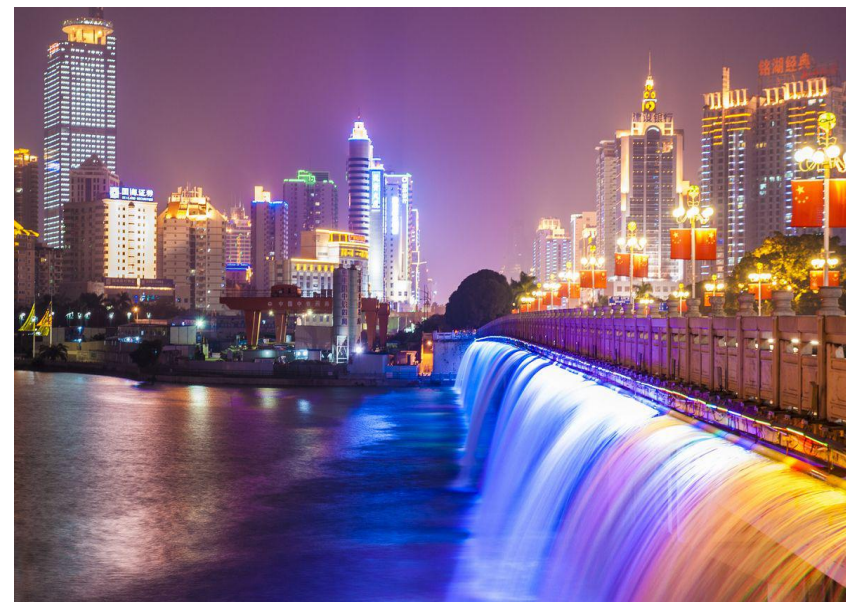
作为广西首府，地处中国华南地区、广西南部，中国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，是泛北部湾经济合作、大湄公河次区域合作、泛珠三角合作等多区域合作的交汇点，也是中国面向东盟开放合作的前沿城市、中国—东盟博览会永久举办地、国家“一带一路”有机衔接的重要城市。

南宁市总人口700万人，

南宁未来人口规划达1300万

人口的大量流入将直接推高房地产需求

同时人口达大量流入对出租市场的需求也同步大增！



PART ONE 南宁发展

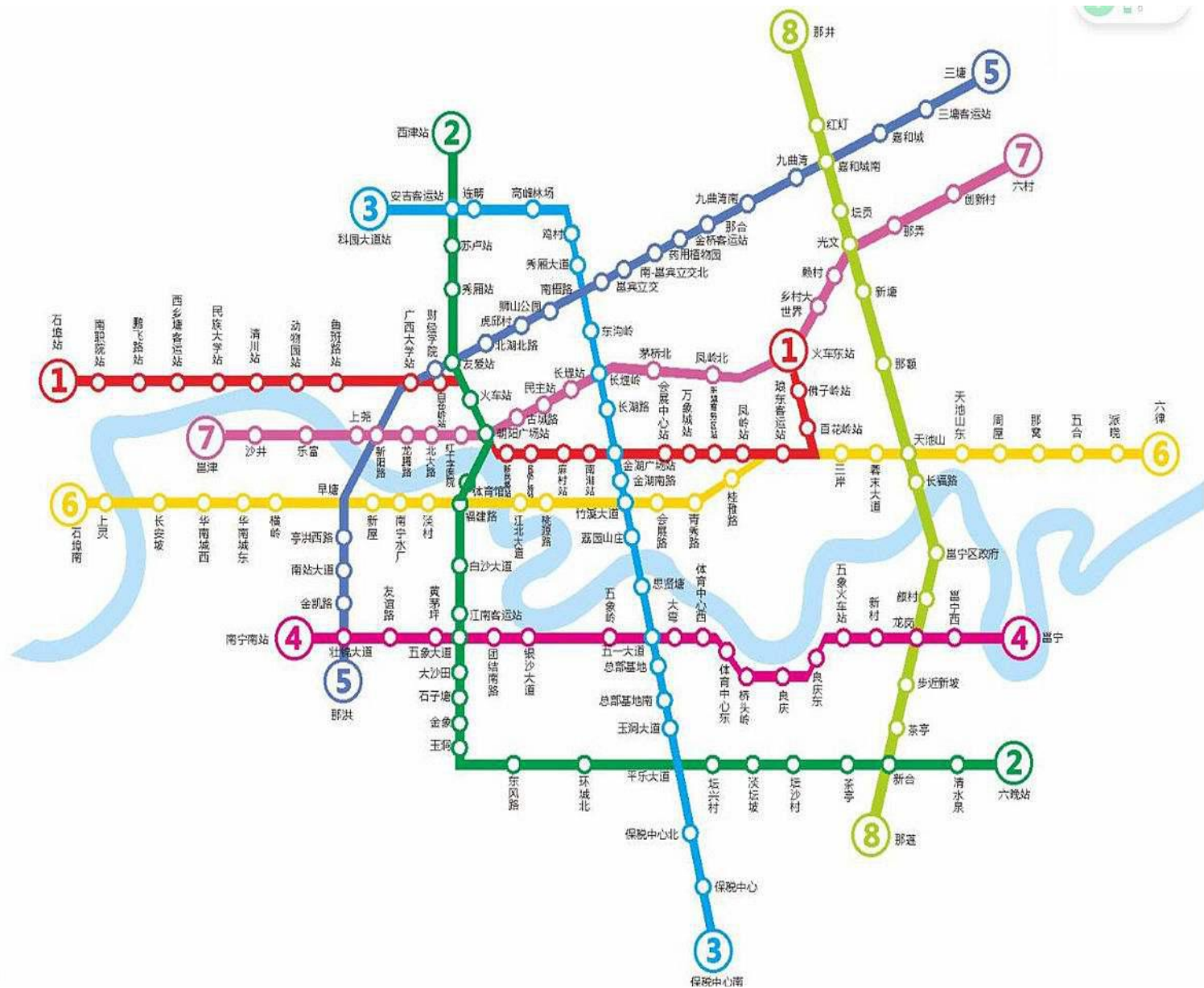
北部湾城市群打造 “一湾双轴、一核两级”框架示意图



“一湾双轴、一核两极”的城市群框架：“一湾”即以北海、湛江、海口等城市为支撑的环北部湾沿海地区，“双轴”即北(海)钦(州)防(城港)和湛(江)茂(名)阳(江)城镇发展轴，“一核”即以南宁为核心城市，“两级”即以海口和湛江为中心的两个增长极。确定了南宁作为北部湾经济群的核心。

PART ONE 南宁发展

南宁地铁规划图



截止2020年1月，
目前中国配套有地铁的
城市仅43个，集中在
了全国的一、二线城市，
其中广西仅南宁建设有
地铁轨道交通，轨道交
通的完善将是南宁向千
万级特大城市迈进的基
础。

PART ONE 南宁发展



2020年，以南宁为中心的“12310”高铁经济圈已经建设完成，即1小时通达南宁周边城市，2小时通达全区各区市，3小时通达周边省会城市，10小时左右通达国内主要中心城市，进一步提高了南宁与国内其他城市间的交流互动效率，城际间的交流更加便捷，推动南宁人口的大量流动，酒店居住业迎来发展契机。

PART ONE 南宁发展

综述：随着南宁强首府建设不断落地，南宁正向千万级人口城市迈进，人口大量的涌入，带来的不仅是房地产价格的拉升，还有城市流动人口的增加，对房地产居住需求的集中爆发。南宁作为北部湾核心城市群的主要城市，城市的文化、旅游、政治、会展、物流交通等功能将会更加明显，城市功能的深化将会带动酒店需求的进一步提升。



PART TWO

江湾学苑投资

PART TWO 江湾学苑投资



本案位于南宁凤岭新东区，地处南宁五合大学城中心，是南宁东大门的门户位置，与投资350亿的国家重点打造的文旅度假项目牛湾半岛景区一桥之隔，地理位置的优越性，令本案具有非常巨大的升值潜力。项目以现代时尚的设计基调，充分考虑周边环境的搭配，引入智能小区管理，精心匠造，力求打造现代居住艺术的新时尚。

PART TWO 江湾学苑投资

区位条件:
北侧紧邻民族大道延长线（未来地铁6号线），所处五合大学城，周边大学环绕。

交通情况:
距离火车东站及琅东客运站约15分钟车程，距离万象城及金湖广场商圈约20分钟车程，靠近三岸收费站。



江湾学苑位于南宁城市新东区仙葫五合片区，近万象城商圈以及五象新区龙岗版块，客运、火车、高速出入口均在半小时车程之内。

PART TWO 江湾学苑投资

公交线路：87路、97路、98路、105路、701路、703路、704路等多条公交线路

地铁：南宁地铁6号线（已规划）



PART TWO 江湾学苑投资



江湾学苑所处五合大学城，周边有南宁师范大学、广西外国语学院、广西法官学院、广西中医药大学、广西警察学院、南宁市第六职业技术学校等6所高等院校，大学城总人口近8万人，未来大学城人口将超20万人，学生群体将成为未来酒店住宿主力军。

PART TWO 江湾学苑投资

南宁市中心城区仙葫组团控制规划

土地利用规划图



图例

一类居住用地	党政机关用地	体育用地	一类工业用地	道路用地	供水用地	消防用地	防护绿地
二类居住用地	行政办公用地	医疗卫生用地	三类工业用地	广场用地	供电用地	环境卫生设施用地	水域
三类居住用地	商业金融用地	教育科研设计用地	铁路用地	社会停车场用地	加油站	轨道交通用地	规划发展研究控制范围
公共绿地	文化设施用地	其他用地	城市轨道交通用地	其他用地	其他用地	其他用地	其他用地

PART TWO 江湾学苑投资

牛湾半岛是邕江南宁段最后一个半岛，总占地约2200亩，投资约350亿元，将“产、城、人、文、旅”有机集合，建成后将成为南宁市“旅游新名片，文化新坐标，商业新标杠”。

南宁牛湾文化旅游岛项目概念分布图



PART TWO 江湾学苑投资

综述：江湾学苑位于南宁市东向进城第一站，毗邻国际级度假胜地牛湾半岛公园，20万学子五合大学城的核心位置，随着未来国际牛湾半岛的建成，以及五合大学城的不断完善，学生、游客将会将会不断拉动区域的短期住宿需求，在此契机下，以民宿、酒店、日租式公寓型的便捷住宿需求将会大幅提升，投资一套便捷式公寓将会带来意向不到的收益。



PART THREE

投资回报测算

PART THREE 投资回报测算

以一套江湾学苑单间为例，现总价约20万/套，经过硬件、软件装修，花费约5万元，目前区域25m²的便捷酒店日入住均价为160元/天，日租式公寓以经济为优势，从而提高入住率，按100元/天计算，除去清洁成本，每月70%的入住率，大概13年收回成本，净赚57年。

(注：江湾学苑使用权70年)

江湾学苑单间总价	日租式单间装修	总投入	日租式单间清洁消耗费	日租	净收入	月净收益 (按月70%入住率)	13年总收益
20万	5万	25万	20元/日	100元/日	80元/日	1680元	约26万

PART FOUR

安置房简述

PART FOUR 安置房简述

商品房

商品房是开发商通过土地拍卖后，进行登记备案，将土地进行开发建设的房子称为商品房，商品房为何价格高，主要是因为目前土地成本高，土地都在5000元/m²以上，那么土地成本加盈利部分就构成了目前南宁价格高昂的商品房。

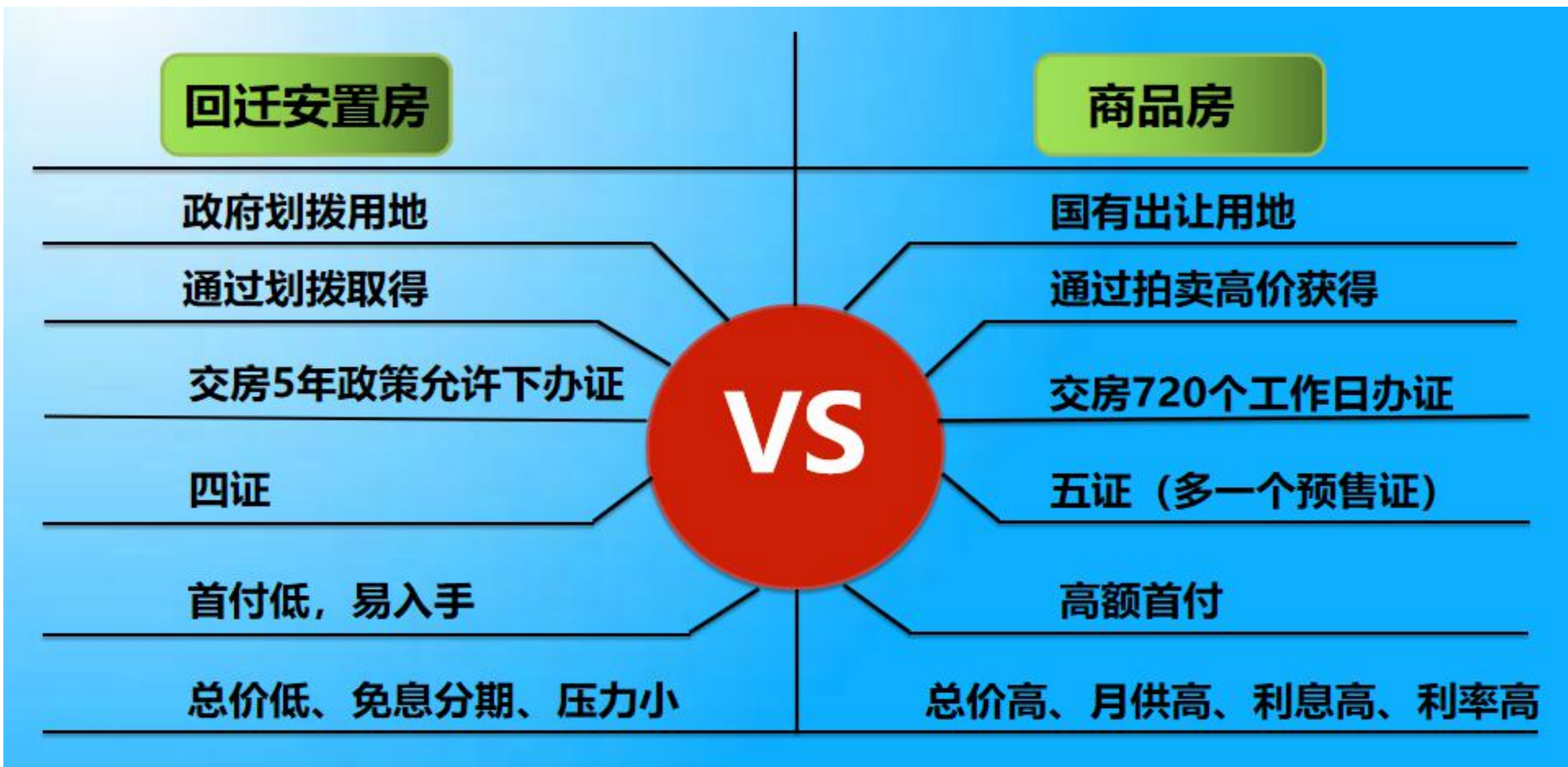
安置房

安置房属于划拨地，政府直接划拨给村民，没有土地成本，所以价格优惠。土地虽然划拨给了村民，但村民不具备开发建设资质。所以通过有资质的开发商去开发建设，发商预留部分房源给予到安置户；而开发商作为一个承建商的身份需要盈利，所以政府允许开发商建设多个楼栋进行多余房源作为盈利，这样既解决了政府城镇化拆迁后的问题，也保障了开发商的开发建设。

三产房

三产就是第三产业的简称：第三产业主要为：广义上的服务行业（包括储运、通信、餐饮、科学、教育、文化、卫生等服务类行业）。三产用地是政府为了解决城市内及周围农民的土地被征用后就业及生活问题而留给农村集体组织用于发展第三产业的集体土地。

PART FOUR 安置房简述



PART FOUR 安置房简述

回迁安置房	对比	商品房
同等居住权	无差异	同等居住权
同等租赁权	无差异	同等租赁权
同等处置权	无差异	同等处置权
同等地段配套	无差异	同等地段配套
同等交通配套	无差异	同等交通配套
同等生活、医疗配套	无差异	同等生活、医疗配套

PART FOUR 安置房简述

经村集体集体决策同意后，政府、村集体和代建方共同签署代建意向书和履约监管协议，并将履约保证金存入三方共管账户。建成的回迁安置物业可分户进行不动产登记，补交土地出让价款后可正常上市交易。

原文摘自《南宁市征地安置留用地开发利用管理暂行办法》

- **取消回迁用地划拨**：自2021年1月1日起，原则上不再安排实物留地，转为实施留用地指标安置，以指标兑现的方式保障被征地农民的合法权益。
- **招拍挂方式竞标开发**：置换物业的留用地开发利用应当采取包含安置方案的招标、拍卖或挂牌方式公开出让。
- **进入商品房流通通道**：销售方案经报城区人民政府（开发区管委会）批准后，由市住建部门核发预售许可。

PART FOUR 安置房简述

- 1、意味着政策越来越完善，安置房越来越规范，产品越来越安全，购房者越来越得到保障。**
- 2、不再有划拨类的回迁用地，改为货币补偿和住宅回迁，按商品房招拍挂运作，低价的回迁安置用地将成历史，回迁安置项目越来越少。**
- 3、回迁安置房按商品房的模式进入招拍挂的建设模式，需取得商品房预售许可证才能销售，对于农民来说是安置房，进入市场就是商品房。**
- 4、大房开介入，招拍挂竞标，成本上升，进入商品房通道。**