
澄江矣渡帆船旅游区配套公寓开发项目

地块价值评估

王嫵婉¹

(中共昆明市纪律检查委员会昆明市监察委员会, 云南 昆明 650500)

【摘要】: 以澄江矣渡帆船旅游区配套公寓开发项目为例, 研究分析了 EUV 测算法在地块价值评估中的运用。首先分析了该项目的市场环境、项目所在地自然环境和区位优势, 接着根据多项财务数据测算了项目的 EUV 值, 基于 EUV 论证了项目开发的可行性, 并利用敏感性量化评价了投资商在开发过程中可能遇到的风险因素对项目 EUV 值的干扰, 旨在为投资商购置土地开发公寓提供帮助。

【关键词】: 项目投资 土地购置 风险评价

【中图分类号】 F123.7 **【文献标识码】** A

1 市场分析

1.1 澄江县旅游市场概况

澄江县以抚仙湖为基点, 大力发展地方特色旅游业, 旅游市场始终保持活跃态势。随着休闲旅游基础设施不断完善, 澄江县旅游工作主动适应新常态, 积极创新发展模式, 做到了旅游与农业、文化、交通等多种产业的融合发展, 做到月月有活动、处处有精彩。根据近年来澄江县旅游市场的季度统计数据, 澄江县旅游经济并没有受到宏观经济波动太大的影响, 始终保持稳步发育, 享有相当的市场容量。与此同时, 旅游经济的热度又与季节气候密切联系, 即夏季游客明显较多, 冬季游客明显较少, 呈周期性波动态势。

澄江县近年来的旅游数据表明, 每年约有 700 万~900 万人次来澄江旅游, 特别是 2017 年游客数量出现了较大幅度的增长。和本项目同规模的悦椿和希尔顿两家酒店每年大约吸纳 32 万~38 万游客至酒店住宿。游客旅游综合消费平均水平大约为 450 元/人次, 包括吃、住、行、娱, 希尔顿和悦椿这类高端酒店人均消费大约为 350 元~400 元/人次, 房间均价为 800 元。其中, 人均消费水平受季节因素影响较小, 但人流量受季节因素影响较大, 有旺季淡季之分, 旺季游客大约是淡季游客的两倍。于是可以估算该项目在运营初期, 旺季时, 大约日均可吸纳 700~900 人次游客, 淡季时, 大约日均可以吸纳 400~500 人次游客。另据抽样调查数据显示, 来玩的游客中, 单日往返的游客大约占 57%, 两日休闲度假游即住宿一晚的游客大约占 36%, 三日以上生态颐养游的游客大约占到 7%。据统计数据显示, 单日往返游客的开销大约为 240 元/人次, 主要包含游玩和餐饮费用; 两日休闲度假游游客开销大约为 380 元/人次, 除了以上开支还包含住宿; 三日以上生态颐养游的游客会高于两日休闲度假游游客开支, 具体开支与所待天数有关。

1.2 项目所在地土地基准价格

作者简介: 王嫵婉(1985-), 女, 湖北武汉人, 硕士, 研究方向: 项目管理。

表 1 澄江县土地基准价格（万元/667m²）

土地定级	土地类型			
	商业用地	住宅用地	综合用地	工业用地
一	141	68	107	-
二	90	52	72	43
三	52	41	47	37
四	41	34	38	33

1.3 项目所在地体育产品消费概述

随着中国的社会经济的不断发展,近几年中国的帆船运动水平不断提高,普及的人数也不断增加,以往被少数人接触到的运动,现已被越来越多的大众消费者所熟知,帆船休闲运动将迎来发展的春天。2013年,玉溪市体育局、华宁县政府开始筹措帆船运动项目的建设,至2016年,抚仙湖船队多次参加全国性比赛,取得良好成绩;2014年8月玉溪市体育总会帆船训练中心正式挂牌成立;2014年11月,在华宁县抚仙湖东岸成功举办了首届“抚仙湖高原帆船赛”。2016年4月,成功在抚仙湖东岸举办了第二届“抚仙湖高原帆船赛”。本项目为帆船基地项目,主要开展帆船竞赛、帆船训练、帆船水上运动的体育休闲活动,向大众普及帆船水上运动活动,能够满足人民群众多层次、多样化的体育旅游消费需求,提高人民生活水平和质量。

2 项目选址分析

项目位于云南省玉溪市抚仙湖东岸,毗邻矣渡村,项目用地北侧为矣渡村,西侧为海关村,东侧为海口镇,帆船基地选址处与现状滨水建筑相邻。公寓规划占地面积约 6.67hm²,由环湖路将其与抚仙湖各景区及周边县城联系。抚仙湖已建成环湖路,为二级公路,全长 95km,形成环湖的旅游环线,一圈约耗时 1 小时。项目周边有环湖公路与各地区区域连接,距华宁县县城约 30km,距昆明机场约一个半小时车程,新机场高速建成后,距机场约 45 分钟车程。项目区域气候总体上属中亚热带半湿润高原季风气候,不同海拔区域呈现出南亚热带、中亚热带、北亚热带和南温带 4 个气候类型。具有垂直变化大、季节变化小、夏无酷暑、冬无严寒、干湿季分明、地区差异明显的特点。年平均气温 16℃,年平均地面温度 17.8℃~20.1℃,年平均相对湿度 77%,全年无霜期 260 天左右。运动公寓所在基地及周边为农耕地,景观环境属于自然高地农田原野景观,基地北缘坎下有村庄,基地位于村庄的二级台地上,视觉地为荒地,周边山体环绕。

3 项目基本信息、数据及相关假设

3.1 项目建设规模和相关假设

根据方案设计项目占地面积约 6.67hm²,其中,主体设置建筑面积 34108.3m²,其中:休闲公寓建筑面积为 8520m²,度假公寓 15000m²,运动员公寓 2400m²,精品度假酒店 6455m²,接待中心 933m²,公用地下车库 800m²。其余为配套设施和景观绿化工程。

在报告中,为了方便计算,我们作了以下假设:①项目收益主要由销售休闲公寓、度假公寓、运动员公寓、精品度假酒店公寓、公用地下车库 5 部分构成,接待中心为投资方云南文投集团持有,满足后续管理需要,不单独产生经济收益;②休闲公寓、度假公寓、运动员公寓、精品度假酒店公寓、公用地下车库销售均价分别为 14000 元/m²、14500 元/m²、15000 元/m²、17000 元/m²、3000

元/m²;③综合费用包括项目勘探、设计、监理、验收等费用支出,以及周边流转土地费用的支付,按项目实际预测计算,不可预见费按每期各项支出包括综合费用支出的5%计算,营销推广费按开发价值的3%计算;④利润率假定为总成本的25%;⑤增值税采用简洁算法,取销售收入5%,城建税及教育费附加取增值税的12%;⑥银行借贷利率为6.5%;⑦在计算时以季度为单位划分时间周期,年折现率假定为8%。

3.2 建设成本分期支付表

建设成本主要包括主体公寓、接待中心、地下车库、景观园林和相关基础配套设施的建设开支,成本发生情况如表2所示。

表2 建设成本分期支付表

	单价(元/m ²)	面积(m ²)	总价(万元)	支付时间								
				19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4	21Q1	
休闲公寓	3500	8520	2982	298	596	895	895	298				
度假公寓	3600	15000	5400	540	1080	1620	1620	540				
运动员公寓	3800	2400	912	91	182	274	274	91				
精品度假酒店	4500	6455	2905	290	581	871	871	290				
接待中心	8000	933	746	75	149	224	224	75				
地下车库	2800	800	224				104	104				
景观园林	10221	450	460							230	230	
基础设施			1673						335	837	502	
总计			15302	1295	2589	3884	3988	1399	335	1067	732	

4 财务分析

4.1 GDV 计算表

本项目的销售收入主要由各类公寓的销售额构成,销售单价根据市场行情前文已做假设,预售期为2020年下半年。本项目GDV如表3所示。

表3 GDV 测算表

	单价(元/m ²)	面积(m ²)	总价(万元)	收入时间	
				20Q3	20Q4
休闲公寓	14000	8520	11928	7157	4771

度假公寓	14500	15000	21750	13050	8700
运动员公寓	15000	2400	3600	2160	1440
精品度假酒店	17000	6455	10973.5	6584	4389
地下车库	3000	800	240	144	96
总计			48491.5	29095	19397

4.2 资金筹措说明

本项目资金包括企业自筹和银行借贷, 银行借贷总额为 1 亿元, 年利率为 6.5%, 期限 2 年, 其余部分由文投集团自筹。

表 4 总成本计算表

	小计(万元)	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4	21Q1
建设费用	15286		1295	2589	3884	3988	1399	335	1067	732
综合费用	3760	1128	1128	376	376	188	188	188	188	
营销费用	1940						776	776	388	
利息费用	1300	163	163	163	163	163	163	163	163	
增值税	2425							1455	970	
城建税及教育费附加	291							175	116	
不可预见费用	1250	65	129	156	221	217	126	155	145	37
总计	26251	1355	2714	3284	4643	4555	2651	3245	3036	768

表 5 EUV 测算表

	小计(万元)	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4	21Q1
GDV 实际值	48492							29095	19397	
GDV 现值	42243							25522	16721	
TDC 实际值	26251	1355	2714	3284	4643	4555	2651	3245	3036	768
TDC 现值	24075	1328	2610	3098	4299	4141	2367	2846	2617	768
P	6019									

EUV	12149									
-----	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4.3 总成本计算表

本项目成本开支主要包括建设成本、相关综合费用、营销推广费用、银行借贷利率、相关税费、不可预见费用等。具体开支构成如表 4 所示。

4.4EUV 计算表

本项目可购买土地的费用 EUV 由项目总开发价值 GDV, 项目总开发成本 TDC, 项目预期利润所决定, 考虑到收支存在时间期限, 本报告采用的是现值计算法。测算结果如表 5 所示。

5 风险分析

本项目在实际会碰到各种风险因素, 例如, 公寓的建设成本超支, 导致建设成本上升, 抑或公寓销售不如预期, 开发商不得不降价销售。这些风险因素都会对项目的 EUV 值造成影响。影响项目 EUV 值的风险因素非常多, 本报告就以上两个因素为例分析其波动情况对 EUV 值的影响, 假定波动幅度为±10%。这里将用到敏感性分析法。考虑篇幅有限, 表 6 将略去计算过程, 直接给出 EUV 值。

表 6 建设成本升高对 EUV 的影响

建设成本变动	EUV	EUV 变动率	投资可行性
10%	10298	17.08%	是
5%	11224	9.62%	是
3%	11594	6.64%	是
0%	12419	0.00%	是

表 7 销售价格下降对 EUV 的影响

销售价格变动	EUV	EUV 变动率	投资可行性
-10%	6074	51.09%	否
-5%	8186	34.08%	待定
-3%	9031	27.28%	是
0%	12419	0.00%	是

6 结语

通过表 5 可知,本项目可供购买土地的价格约为 1.21 亿元,目前项目建设占地面积约 6.67hm²,土地属于商业用地,与政府初步达成意向购买价格为 85 万元/667m²,总计 0.85 亿元,低于 EUV 值,说明该地皮具有开发价值,能给投资商创造潜在收益。当然,通过敏感性分析可以看到, EUV 值对于建设成本的上升相对不是特别敏感,在实际成本比预期成本上升 10%的幅度内, EUV 值均大于实际土地购买价格,项目仍具有投资价值。但 EUV 值对于销售价格的下降却特别敏感, EUV 的变动率远大于销售价格的变动率。当市场低迷,销售不容乐观时,如果销售价格低于预期 5%, EUV 值就略低于土地购买价格,项目投资可行性便有待商榷。如果销售价格低于预期 10%,则项目失去了投资意义。

参考文献:

[1]刘俊娥,张晓兵. 房地产项目开发前期风险可拓评判及实例研究[J]. 河北工程大学学报, 2009(01):19-25.

[2] Huang X.X. Chance-constrained programming models for capital budgeting with NPV as fuzzy parameters[J]. Journal of Computational and Applied Mathematics, 2007, 198(1):149-159.

[3]王守祯,凌冬生. 连续流量下的投资决策分析[J]. 技术经济, 2007, 26(04):51-52.

[4]齐大鹏等. 房地产投资项目财务分析模型的构建与应用[J]. 经济纵横, 2014(06):33-38.