



遵义宏基房地产开发有限责任公司

(红都·国际)

地产项目介绍



日期: 2024年3月

目录 CONTENTS



1

企业简介

2

项目介绍

3

项目盈利分析

4

项目规划及设计效果

5

招商合作



01

遵义宏基房地产开发有限责任公司

企业简介

企业简介



遵义宏基房地产开发有限责任公司从事房地产开发、物业管理多年，经验丰富，具有较强的房地产开发经营、建筑施工和从事物业管理的能力。先后开发建设了多个房地产项目、有《北京路综合楼》(14000m²)、《冬山路宏基商住综合楼》(21000m²)、《昆明路综合大楼》(17500m²)、《外环宏基长青大厦》(22000m²)、《外环梨苑商贸小区》(32000m²)、《桐梓县正华园小区》(90000m²)、《田坝综合楼》(14000m²)。

股东、股权构成情况



遵义宏基房地产开发有限责任公司注册股东及事实股东均为：兰兴模持股51.81%，吴玉会（兰兴模妻子）持股45.06%，兰宁（兰兴模儿子）持股3.13%。

至今，上述股东股权不存在任何股东股权质押、抵押、转让情况及任何股权纠纷。

根据兰兴模家庭和谐现状，兰兴模对宏基房地产开发有限责任公司股权有绝对话语权和决策权，且承诺不会产生任何股东股权纠纷问题。

02

(红都·国际)

项目介绍

2.1 项目土地



2.11 项目土地情况

(红都·国际) 项目土地是遵义宏基房地产开发有限公司于2005年5月23日参与竞拍，合法取得的项目土地，并由遵义市国土资源局出让，遵义宏基房地产开发有限公司受让，签订了《土地出让合同》，合同约定：“综地项目8118.75m²，出让价款2315万元人民币（已付清），建筑容积率为6.5，未明确动工日期的商住兼容用地。并于2015年5月分别取得颁发《国有土地使用证》及《建设用地规划许可证》。



2.12 土地使用权及控制权现状

(红都·国际) 项目土地自宏基公司竞拍，并签订《土地出让合同》以来，使用权自始至终均为宏基房开公司，未进行过转让、抵押等情况。目前，宏基公司仍然合法享有该综土100%使用权，无任何土地使用权纠纷存在。

2.1项目土地



2.13项目“证件”办理情况

遵义宏基房地产开发有限责任公司于2005签订《土地出让合同》后，因政府部门衔接及公司自身原因，于2015年5月分别取得颁发《国有土地使用证》及《建设用地规划许可证》等相关手续。

2.14项目审批及规划

（红都·国际）项目属于遵义延安路与中华路棚户区旧城区改造项目，位于遵义市城区中心商业繁华地带，市政府拟将该项目打造为遵义市标志性建筑，红花岗区政府成立了相关职能部门24人参加的旧城棚户区改造工作领导小组。2013年6月，由美国设计人员参与的博蓝建筑设计有限公司、重庆市建筑工程设计有限责任公司共同完成了《遵义延安路与中华路棚户区旧城区改造项目方案设计》——红都·国际。项目设计方案已由遵义市规委会已通过，遵义市红花岗区发改局立项批复、及其他相关部门通过可行性研究报告、环境评估报告、交通影响评估报告、拆迁风险评估报告等。

2.2项目经济指标

项目建设规模（经济指标）

总用地面积	8118.75	m ²
占地面积	5144	m ²
总建筑面积	79122	m ²
其中		
1、住宅	20844	m ²
2、商业	21469	m ²
3、公寓	14592	m ²
4、车库	18701	m ²
5、库房及其他	3516	m ²
计容面积	52765	m ²
不计容面积	26357	m ²
建筑密度	57.6%	
容积率	6.5	
绿化率	4.68%	



2.3项目优势



2.31地理位置优势

(红都·国际)项目位于遵义市城市架构中心集点,交通便利、人流密集、数十路公交的必经之地、市中心数十年历史与现代城市商业中心;汇川区与红花岗区主城重点交汇地、同时是红花岗与汇川主城观景致高点;西接中华路,紧靠凤凰山,每天数万城市居民登爬凤凰山起脚地;北接澳门路、香港路的港澳广场在北京路的连接下相隔与相望;东临延安路,繁华的夜市街。南向丁字口,在中华路的贯穿下遥相呼应。于澳门路、香港路、北京路、延安路、松桃路、中华路形成的两个十字路口、两架天桥的包围中心。周边百米内分布着中华小学、东风小学、遵义市九中、遵义市十九中等教育主要区域;向西800米为遵义医学院,向南200米为遵义骨科医院;是集商业、教育、就医、旅游、休闲为一体的商业价值极高的中心地带。



2.3项目优势

2.32项目容建优势

该项目容积率为6.5，由于历史原因，项目公司于2022年3月再次由遵义市红花岗区自然资源局行文承诺6.5容积率依然有效的依据。



2.33项目规划设计优势

结合该地块地理位置，规划重点打造集商业、旅游、休闲、娱乐、餐饮、教育、就医为一体的商业中心，模式上利用互联网+传统相结合的现代消费模式塑造遵义首个互联网+商业综合体。建筑设计上充分利用中华路与延安路的高差（二个一层商业），结合延安路的公共广场，通过“化整为零”，扩大了商业的沿街面，无论“内街”和“外街”，充分最大化的体现项目的展示面，利用人流及车流的优势打造便捷人流入口，不管从商业中心整体、模式还是建筑上都将是成为遵义市的商业样板。

2.4 政策支持



2.4政策支持



2.41 遵义市政府支持

遵义市政府2019年5月13日认定（红都·国际）项目指标（包括容积率6.5）“依然有效”

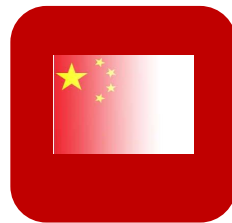
2.42 红花岗区自然资源局支持

遵义市红花岗区自然资源局于2022年3月23日认定（红都·国际）项目建设指标“依然有效”

2.43 红花岗区委、区政府支持

红花岗区委、区政府2023年8月17日对(红都·国际)项目成立政府领导小组

2.4政策支持



2.44 住建部于2024年1月26日召开房地产融资协调机制部署会

部长倪虹出席会议并强调：深入贯彻落实中央经济工作会议精神，加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

会议指出，建立城市房地产融资协调机制，是贯彻落实党中央、国务院决策部署，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求、促进金融与房地产良性循环的重大举措。地级及以上城市人民政府要切实发挥牵头协调作用，把这一重要机制迅速建立和运转起来，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，强化统筹谋划，细化政策措施，搭建政银企沟通平台，推动房地产企业和金融机构精准对接，协调解决好房地产融资中存在的困难和问题。

会议强调，项目有序开发建设，是房地产市场平稳健康运行的基础，事关人民群众切身利益。针对当前部分房地产项目融资难题，各地要以项目为对象，抓紧研究提出可以给予融资支持的房地产项目名单，协调本行政区域内金融机构发放贷款，精准有效支持合理融资需求。

2.4政策支持

2.45 副总理要求

2024年1 29日，何立峰副总理再次强调关于房地产融资协调机制的落实问题



2.46 国务院召开常务会议，总理指出

2024年3月22日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，会议指出：房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。去年以来，各地因城施策优化房地产调控，落实保交楼、降低房贷利率等一系列举措，守住了不发生系统性风险的底线。要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。

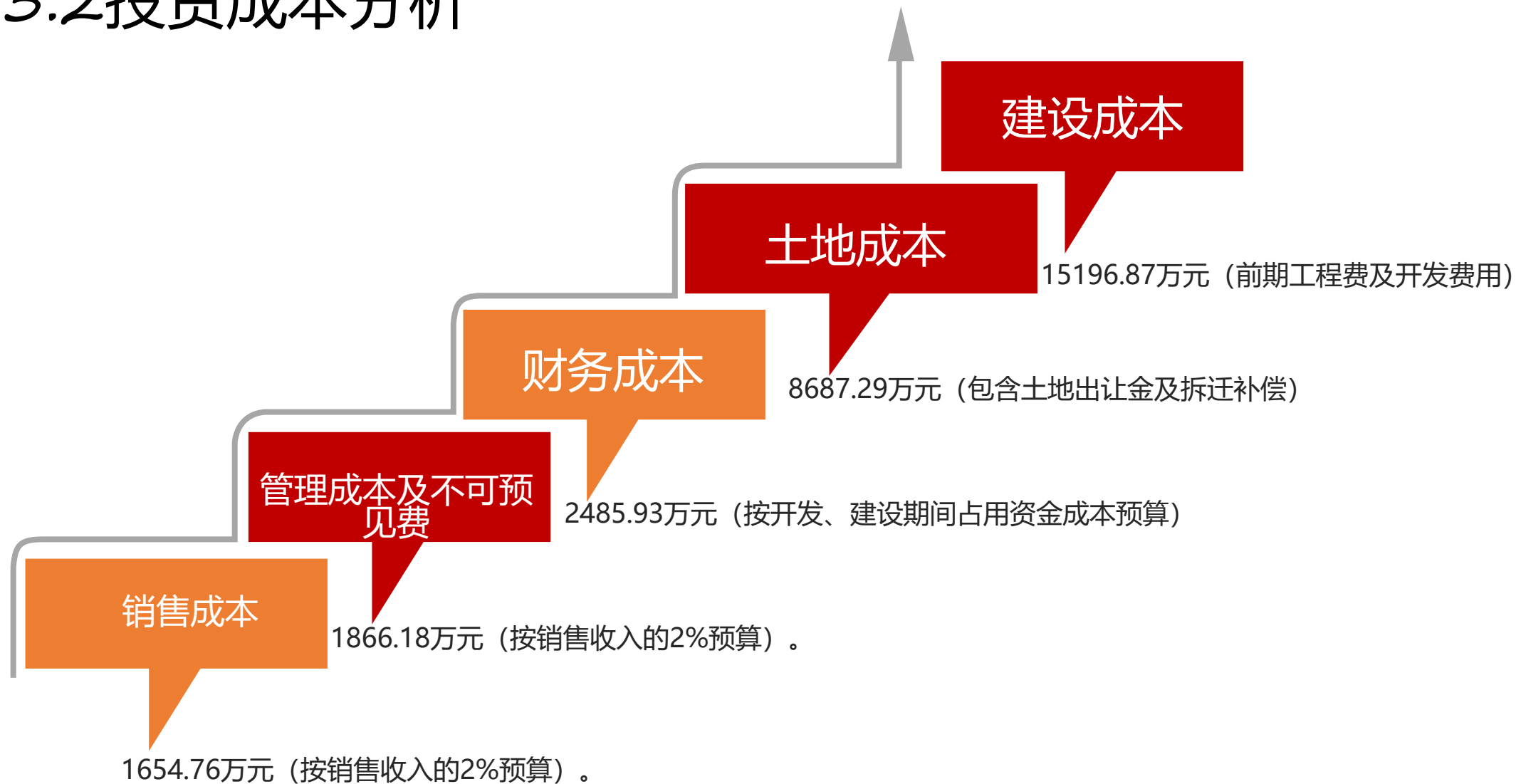
03

(红都·国际)
项目盈利分析

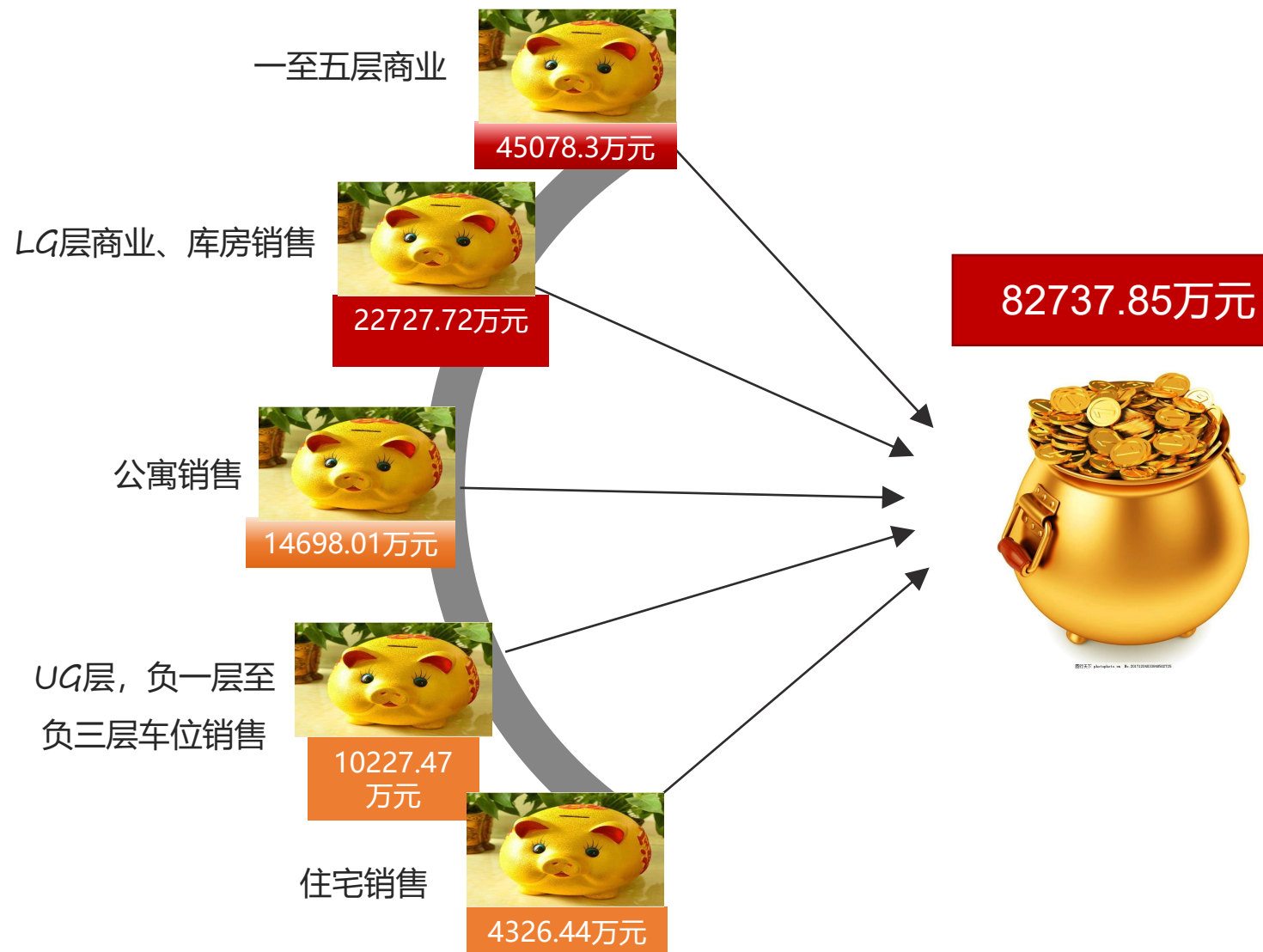
3.1 预算分析依据



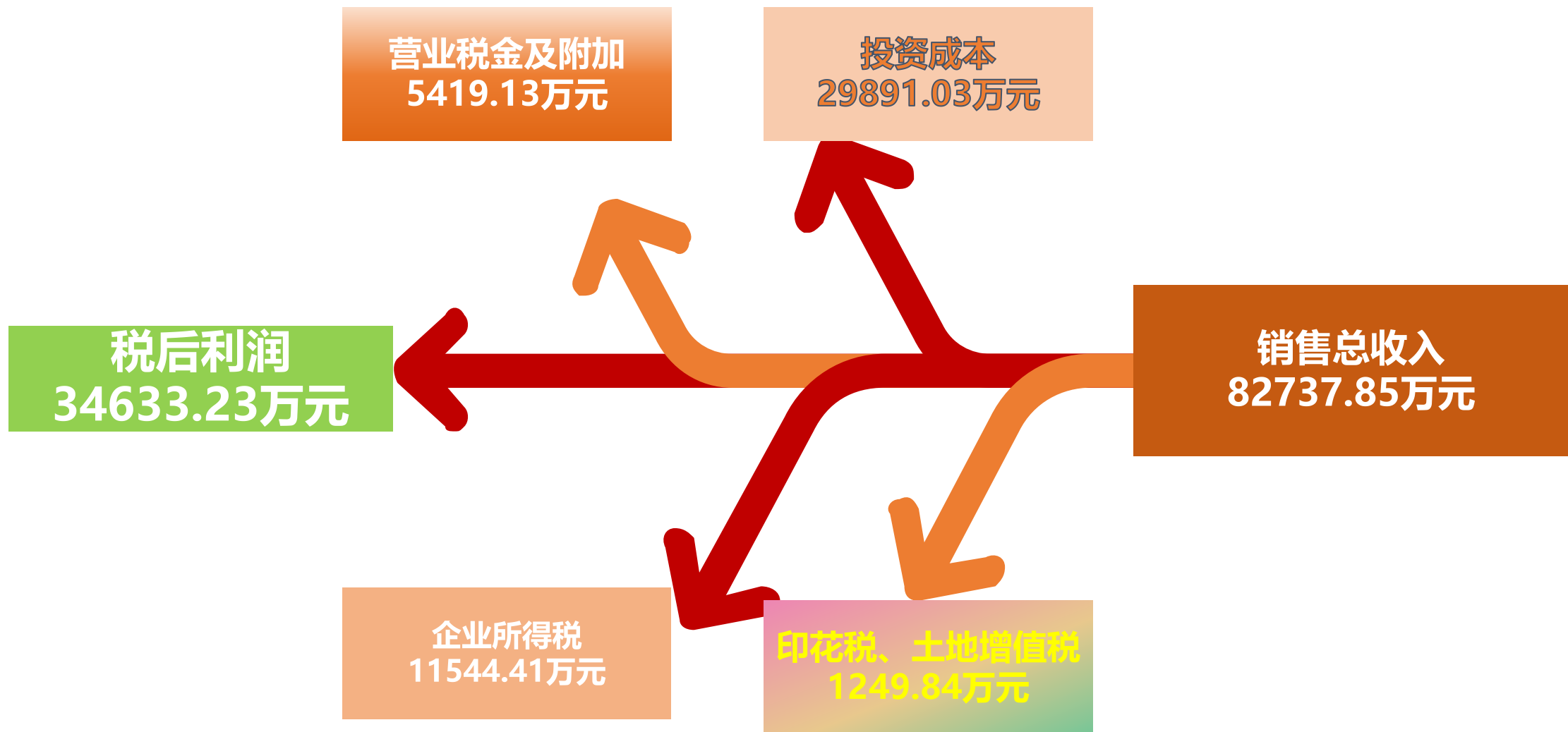
3.2 投资成本分析



3.3销售测算



3.4 利润分析



04 项目效果图展示

设计效果展示



中华北路正立面



设计效果展示

延安路正立面



设计效果展示

中华路正半立面



05 融资合作

融资方式

① 债权融资

资金需求：1.5亿元

资金用途：拆迁、项目开发

资金使用期限：三年

接受利率：10%

抵押资产：项目土地使用权

资本回收保障：建成销售资金

VS

② 股权融资

资金需求：5000万元

资金用途：拆迁、项目开发

合作期限：永久，或协商三年后股权回购

接受股权出让比例：40%

盈利保障：公司原债务与投资方无关

其他数据

融资方式

③ 债权融资+承建权

资金需求：1亿元

资金用途：拆迁、项目开发

资金使用期限：三年

接受利率5%，承建垫资；

抵押资产：项目土地使用权

资本回收保障：建成销售资金优先偿还

VS

④ 股权融资+承建权

资金需求：5000万元

资金用途：拆迁、项目开发

合作期限：永久，或协商三年后股权回购

接受股权出让比例：30%，承建垫资

盈利保障：公司原债务与投资方无关，建成销售后优先偿还承建垫资及股权分配利润

融资合作

项目合作流程：

- (一) 投资方了解（红都·国际）项目信息；
- (二) 投资方实地考察、调研（红都·国际）项目；
- (三) 投资方与项目方进行简单沟通交流和了解项目和项目企业；
- (四) 根据前述流程，投资方具备相应的投资实力和投资诚意后亮资；
- (五) 投资方与项目方洽谈意向合作或框架投资方案；
- (六) 根据意向合作或框架方案展开具体磋商洽谈；
- (七) 拟定协商正式合作合同；
- (八) 签订正式合作合同；
- (九) 按合同约定履行义务；



遵义宏基房地产开发有限责任公司

；