

# 拟储备温州市龙湾区TOD龙瑶大道59亩合作招拍挂项目

## 简报

<b>主责单位:</b> 必填	<b>主 责 人:</b> 必填
<b>文件编号:</b> 必填 (上会申请文号)	<b>发放范围:</b> 蓝光发展
<b>密 级:</b> 非密 ( ) 秘密 ( ) 机密 ( )	<b>文件类别:</b> 存档案室文件 ( ) 存部门文件 ( )

主 任 委 员 : \_\_\_\_\_

执 行 主 任 委 员 : \_\_\_\_\_

秘 书 委 员 : \_\_\_\_\_

主 责 单 位 : \_\_\_\_\_

发 起 单 位 : \_\_\_\_\_

**申明:** 本档系四川蓝光发展股份有限公司为经营、管理之需要而制定, 其知识产权归四川蓝光发展股份有限公司所有, 属本公司商业机密, 未经许可不得外传。任何人擅自复制、拷贝、摘抄、对外传播或未经本公司许可擅自使用本档的全部内容或部分内容皆视为对本公司商业秘密的侵犯, 是触犯《中华人民共和国刑法》的行为, 当事人将承担相应的法律后果。

海西区域  
2020年3月16日

宗地名称		拟储备温州市龙湾区TOD科技新城59亩合作招拍挂项目
规划要点	地块名称	温州市龙湾区11-A-26a、11-A-26b地块
	用地属性	R2二类住宅用地兼容B1(仅限零售商业用地\餐饮用地) 兼容面积不小于2000m <sup>2</sup> 不大于8000m <sup>2</sup> , 11-A-26B地块为R22社会服务用地(用途为幼儿园), 11-A-27为G1,公园绿地
	占地面积(亩)	11-A-26a约59亩(39563平方米), 11-A-26b(7453平方米), 11-A-27(3573平方米)
	容积率	11-A-2A 3.1 11-A-26b 1.0
	计容建面(平米)	11-A-26a地上总建筑面积≤122645平方米
	限高	建筑限高≤80米 幼儿园限高≤24米
	建筑密度	住宅:建筑密度≤30%; 幼儿园:建筑密度≤30%
	商业比例及面积	2000m <sup>2</sup> ≤11-A-26b≤8000m <sup>2</sup>
配套要求	1、11-A-26b地块代建15班幼儿园一处,并单独提供安全畅通出入口(有偿代建) 2、代建公园绿地3573平米,约5.3亩(有偿代建) 3、配套设施:11-A-26a地块设置基层社区级老年服务中心一处,其建筑面积不小于1050m <sup>2</sup> ;社区用房一处,建筑面积不小于500m <sup>2</sup> ;公厕一处,建筑面积不小于60m <sup>2</sup> ;	
出让条件	持有要求	无
	其它要求	建筑后退:新建24米及以下建筑后退线,24米以上建筑需按相关规范加退,并满足日照消防等相关标准,地块间的建筑退让参照相关规定执行; 停车设置:按照《城市建筑工程停车场设计规则和配建标准》DB33/1021-2013)及《温州市区建筑工程停车配建标准及规划管理规定》(温州规(2017)83号)的要求进行配置; 整体风貌:现代滨江住区风貌,整体体现现代、简约、大气的风貌特征;建筑风格色彩:以简洁、大方明快的灰色系为主,突出现代感; 公共空间:建议设置开放的街区空间,鼓励设置商业裙房,11-A-26b地块结合出入口设置不小于500m <sup>2</sup> 的集散广场,可与停车场兼用。
竞买规则	报名截止	待定
	拍卖时间	预计2020年4月挂
	保证金(缴纳及退还时间)	土地款的20%,约1.93亿
	起拍地价(楼面价)	约7900,起拍总价约9.68亿
	竞拍方式	网络拍卖
	竞价及增价方式	竞地价,竞返还政策性住房面积: 1、竞地价(竞价阶梯为300万或300万的整数倍)至“土地上限价格”(当地块竞价总价达到XXX万元时(溢价率30%)) 2、当地块竞价总价达XXX万元时(溢价率30%),转为在此价格基础上通过竞报政策性住房面积的程序,每次竞报面积增幅为200平方米或200平方米的整数倍,并以竞报面积最高者确定竞得入选人,最高竞报面积为XXX平方米。(待定)
	付款节奏	竞买保证金及地价款的缴纳。竞买保证金为起始价的20%(即19868万元);竞买人竞得土地后,保证金即作为出让地块的定金,直接转为土地出让价款。竞得人须在签订成交确认书之日起1个月内(预计5月xx日)支付竞得价款的50%(含定金),3个月内(预计7月XX日)全额缴清剩余价款(具体时间待定)
	交地条件	按土地现状条件
成立新公司要求	现阶段已获取的出让文件暂未涉及相关要求	

# 城市分类标准 (2020年3月版, 适用于2020年6月30日前)

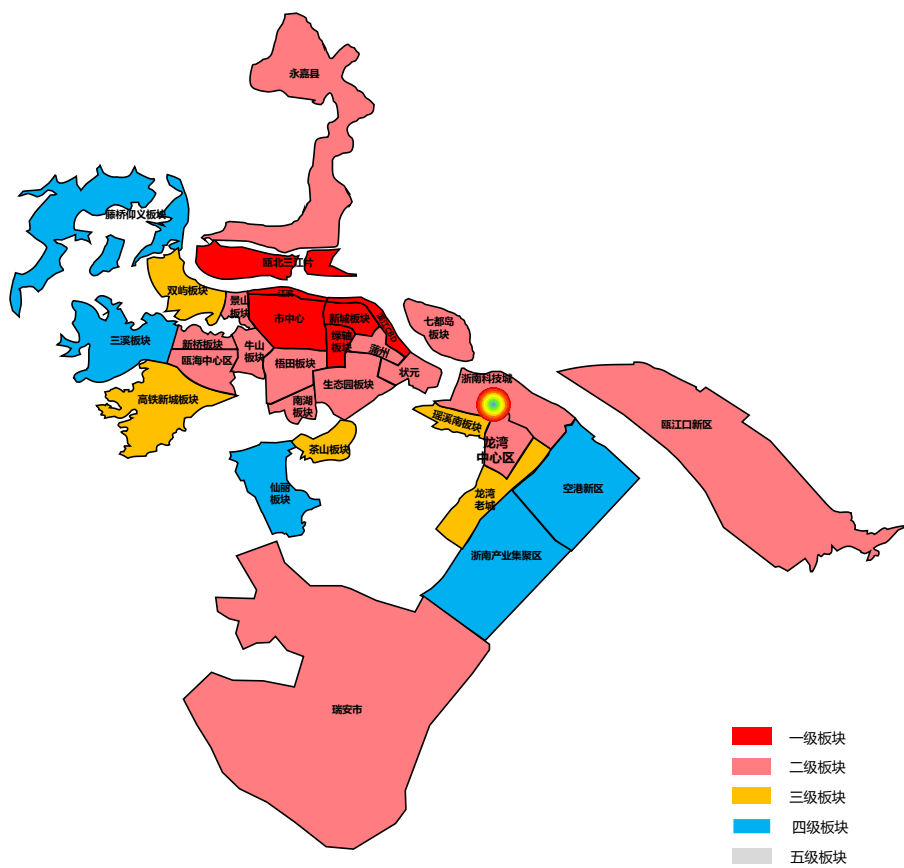
## 分区分类分城施策, 实施差异化的区域投资策略和动态管理, 提高现金流回款要求

投资态度	覆盖区域	城市能级	城市分类	四川区域	苏皖区域	环沪区域	浙江区域
第一档 加大投资	四川区域 苏皖区域 环沪区域 浙江区域	二线及以上	A类城市	南宁	南京	常州 南通	
			B类城市	成都 贵阳	合肥	苏州 无锡	
			C类城市			上海	杭州 宁波
		其他	A类城市		扬州 宿迁 泰州 宿州 徐州	江阴 海安	
			B类城市	泸州 南充 宜宾 绵阳 柳州 桂林	淮安 连云港 芜湖 镇江 阜阳 盐城 蚌埠 百强县 (如仪征 邳州 靖江等)	海门 溧阳 张家港 如东 昆山 宜兴	
			C类城市	德阳 眉山	马鞍山 安庆 县级市 (东台等)	湖州 嘉兴 太仓 如皋 海宁 桐乡 德清	绍兴 金华 诸暨 嵊州 慈溪 余姚 义乌 东阳 永康 舟山
	覆盖区域	城市能级	城市分类	陕西区域	海西区域		
	陕西区域 海西区域	二线及以上	A类城市	西安		温州 南昌	
			B类城市			福州 厦门	
			C类城市	太原			
其他		A类城市	咸阳				
		B类城市	兰州 西宁 银川		泉州 (含晋江)		
		C类城市	晋中 临汾 长治		台州 莆田 漳州 吉安 上饶 赣州 九江		
投资态度	覆盖区域	城市能级	城市分类	重庆区域	京津冀区域	华中区域	
第二档 稳健投资	重庆区域 京津冀区域 华中区域	二线及以上	A类城市	重庆 (主城)		郑州	
			B类城市		天津 石家庄	武汉 长沙	
			C类城市		北京		
		其他	A类城市		唐山 秦皇岛	洛阳 信阳 南阳 襄阳	
			B类城市			驻马店 宜昌 岳阳	
			C类城市			常德 荆州 郴州	
	覆盖区域	城市能级	城市分类	山东区域	云南区域	华南区域	
	山东区域 华南区域 云南区域	二线及以上	A类城市				东莞 佛山 广州 深圳
			B类城市	青岛 济南		昆明	
			C类城市				
其他		A类城市	烟台 淄博 威海		玉溪		
		B类城市	临沂 泰安 潍坊				
		C类城市	德州 济宁			惠州 茂名 中山 江门 湛江 清远 珠 海 肇庆 揭阳 汕头 韶关 河源 汕尾	

[蓝光发展]-海西区域备注: 1、原则上所有项目计容总建面不大于15万m², 其中稳健投资覆盖区域不大于10万m²; 利润率、IRR、ROI等均为稳健版本对应结果, 车位定价一事一议(成都城区45亩合作招拍挂项目)

2、针对招拍挂项目, 充分研判近期土地市场形势, 研判竞争对手情况, 合理预估可获取的地价水平, 结合定位、营销能力评估售价实现的可行性, 以支撑投资决策。

本项目位于温州市科技新城板块，属于未来龙湾重点发展的核心区域之一，建议积极进入，战略性布局。



## ■ 项目所处区位：

市中心板块

## ■ 板块量级：二级板块（核心区）

符合集团当期战略投资区域选择

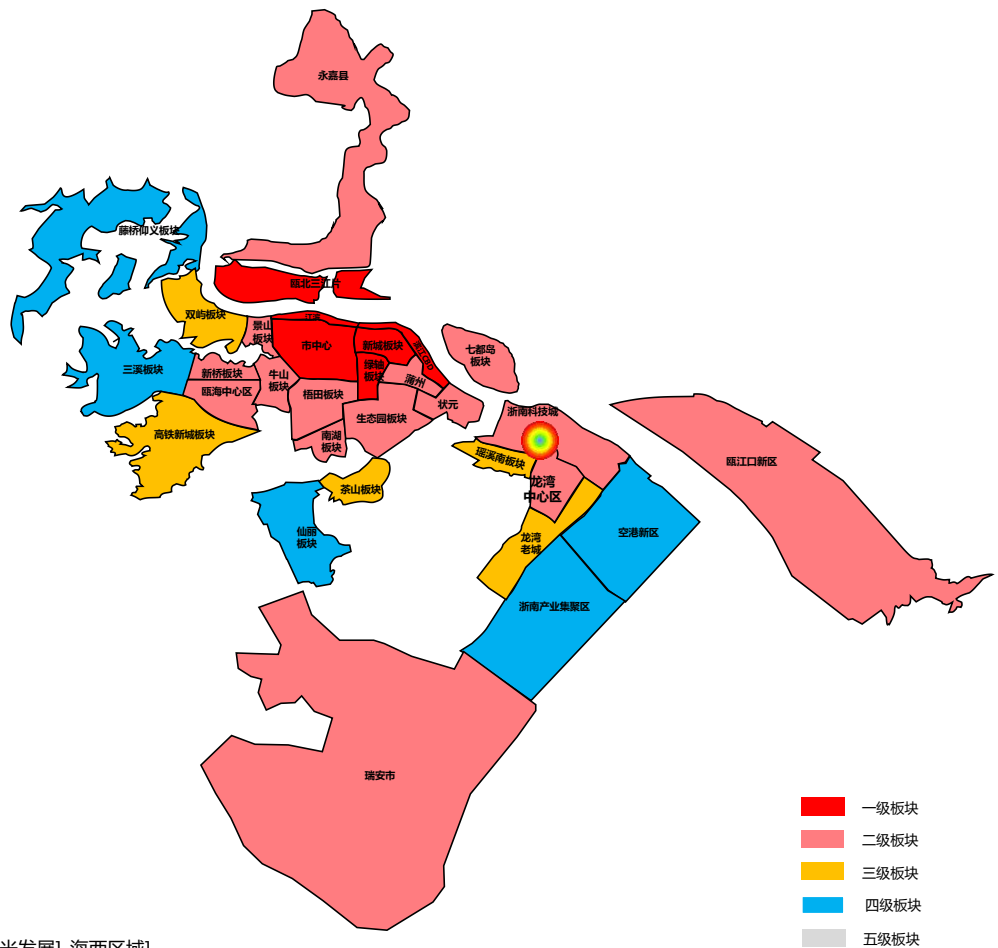
## ■ 板块特征描述

1. 板块属于发展中的核心区
2. 板块是城市核心位置
3. 板块房地产市场特征：刚需、改善客户为主流

# 项目分析

项目位于温州市龙湾TOD科技城板块核心区（距离S1线龙湾科技城站约250米），通过瓯海大道线可达温州各地，交通便捷，项目区位优势较好，未来发展潜力较大。

项目周边有TOD商业街及小型购物中心、项目东侧为科技城产业区，未来规划私立高级12年制学校，具备良好的教育配套；另外项目距离双3甲医院也仅仅2公里左右。





# 市场分析-调控政策

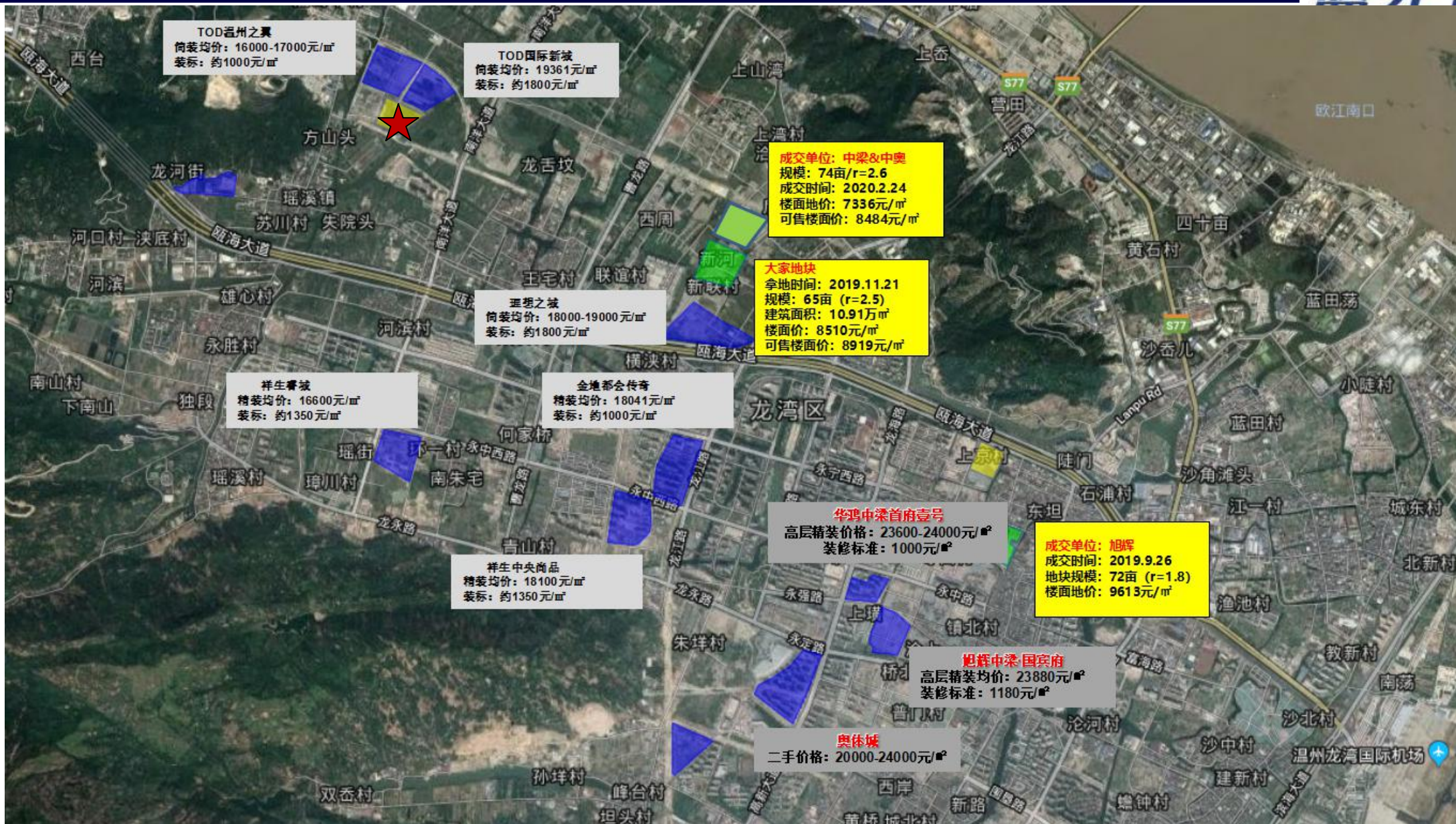
**【政策利弊】** 政策宽松，无明确限购、限价、限售政策出台

**【政策对量价影响】** 周边目前基本无限价趋势，本案所在区域产品均价定位在19000-20000元/m<sup>2</sup>（精装1000—1800）

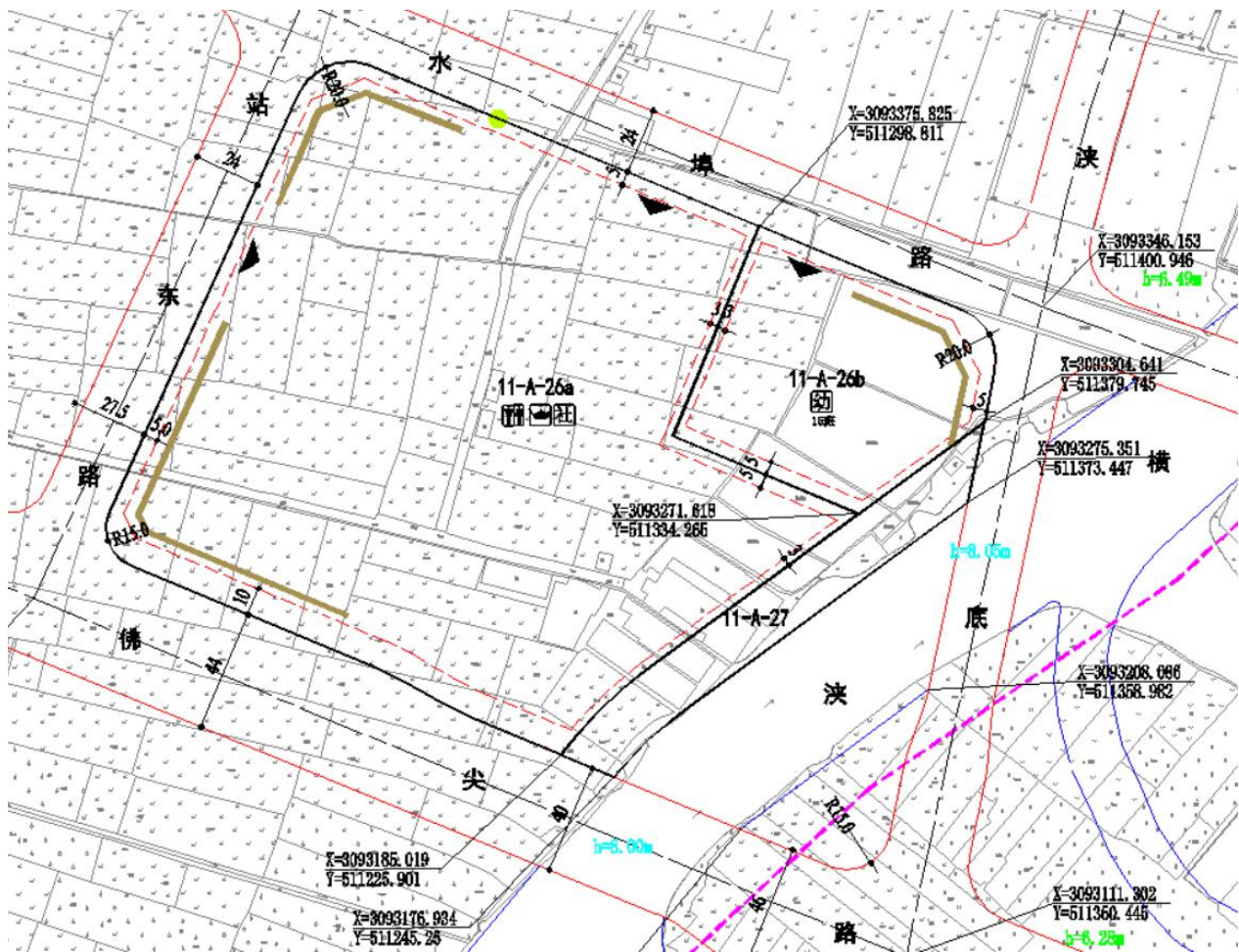
**【其他政策影响】** 暂无

城市房地产政策调控明细					
限购	限贷	限售	限价（预售报备价格限制）	限备案	土拍新政
无限购	首套30%，二套40% 认房又认贷 (有房无贷可按照首套计算—30% 首付； 有房有贷的情况下则第二套房需 40%，第三套需全款)	无	无明确规定，政府指导价格，基本参考 拿地价格以及周边项目售价	<b>无明确政策，隐形 控制</b>	无
开发贷条件	按揭放款条件	预售资金监管		有无特殊地质	有无冬施期
四证齐全	封顶放款	预售监管账户达到预算清册的 130%		无	无
目前周边备案限价	暂无，周边备案产品价格在28000-35000元/m <sup>2</sup> 之间（精装）				
调控政策趋势展望	预计政策持续宽松				

# 周边资源及竞品



## 项目红线图及规划限制条件



### 地块控制指标一览表

地块编号	用地面积 (m <sup>2</sup> )	用地性质	用地性质代码	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	配套设施	兼容性
11-A-26a	39563	二类居住用地	R2	3.1	30	80	35	基层社区级老年服务中心、社区服务用房、公厕	B1
11-A-26b	7543	服务设施用地	R22	1.0	30	24	30	15班幼儿园	-
11-A-27	3573	公园绿地	G1	/	/	/	70	/	/

- 图中坐标系为温州2000坐标系，高程系统为黄海高程系统，尺寸标注单位为米。
- 建筑后退：图中建筑退线为新建24米及以下建筑后退线，24米以上建筑需按相关规范加退，并满足建筑日照、消防等相关标准，地块间的建筑退让参照相关规定执行。
- 停车设置：按照《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）及《温州市区建筑工程停车配建标准及规划管理规定》（温市规[2017]83号）的要求进行配置。
- 配套设施：11-A-26a地块设置基层社区级老年服务中心一处，其建筑面积不小于1050m<sup>2</sup>；社区用房一处，其建筑面积不小于500m<sup>2</sup>；公厕一处，其建筑面积不小于60m<sup>2</sup>。11-A-26b地块设置15班幼儿园一处，并单独提供安全畅通的出入口。
- 城市设计：
  - 整体风貌特征：属于现代滨水住区风貌，整体体现现代、简约、大气的风貌特征。
  - 公共开放空间：地块内部公共开放空间需融入片区公共开放空间系统，与东侧滨水空间及南侧滨水公园形成有机联系。建议居住建筑尽可能底层架空设计，尽可能将水体景观引入居住组团内部。沿站东路、水埠路宜塑造生活性沿街界面，沿道路建筑退让范围内宜设置开放的街道空间，鼓励设置商业裙房。11-A-26b地块结合出入口需设置不小于400平方米的集散广场，可与停车场兼用。
  - 建筑风格色彩：采用现代简洁、大方明快的建筑风格，建筑色彩以淡雅的灰色系为主，突出现代感。外墙材料应稳重大气，可采用石材、金属板、真石漆等材料，玻璃应选浅色、透明品种。
  - 绿化景观要求：沿街商业裙房可设霓虹灯等装饰照明，商业裙房建筑立面设计应明确统一广告和表示的位置，广告面积不大于实墙面的1/4。沿路区域宜适当设置标识系统、公共艺术等城市家具，丰富城市界面。
- 兼容性：11-A-26a地块兼容建筑量不少于2000平方米，且不大于8000m<sup>2</sup>。
- 其他：基地出入口设置按照《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）要求执行。居住部分应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的规定执行。未尽事宜按照相关规范、规定执行。

基于前文对于土地、市场和客户的分析，对本案进行SWOT分析

(优势和劣势分析着眼于地块自身条件、区域环境的分析及与竞争对手的比较，机会和威胁分析外部环境的变化对项目可能的影响)

Strength <b>优势分析</b>	Weakness <b>劣势分析</b>
<p>项目位于温州市龙湾区TOD科技城的核心城区, 距离S1线科技城站只有200米, 距离城市主干道瓯海大道1公里, 可通达城市各处, 交通便捷性明显;</p> <p>周边配套有TOD商街, 满足日常消费; (在建)</p> <p>距离温州最好的双3甲医院2公里; (在建)</p> <p>距离温州最好的12年制私人学校2公里; (在建)</p> <p>距离区政府3.2公里.</p>	<p>项目南侧街对面为城市配电站, 有景观视觉影响;</p> <p>项目需代建幼儿园和城市绿地;</p> <p>项目周边商业配套规模不足, 商业配套完善尚需时日;</p>
Opportunity <b>机会分析</b>	Threat <b>威胁分析</b>
<p>项目的起拍价不高, 对比周边在售楼盘, 有较大的竞价空间;</p> <p>项目周边历史成交溢价都不高, 土地价格较为稳定;</p> <p>目前公开市场鹿城区供地较多, 相对龙湾来讲土地热度有所下降</p> <p>存在和谐机会</p>	<p>项目位置优越, 预计仍会有竞争对手参与;</p>

## 项目立项要素一览表

要素	选项	备注
城市战略级别	<input checked="" type="checkbox"/> 深耕 / <input type="checkbox"/> 战略性进驻 / <input type="checkbox"/> 机会性进驻	
商业占比	<input checked="" type="checkbox"/> 小于5% / <input type="checkbox"/> 大于5%	
项目周转能力	<input type="checkbox"/> 高周转 / <input checked="" type="checkbox"/> 中周转 / <input type="checkbox"/> 低周转	
土地获取方式	<input checked="" type="checkbox"/> 直接招拍挂项目 / <input type="checkbox"/> 非直接招拍挂项目	

- 该宗地属于典型的刚改型项目，以快速销售实现现金回笼为第一目标，以适中利润为价格判断依据；
- 该项目建议定位为刚改类中等户型产品，严控总价；
- 该区域属于未来发展的核心区域，周边在推进城市升级改造，该项目的投资估算符合公司财务指标要求；
- 协调总包方或资金方解决保证金和前期土地款
- 确认解决保证金和土地款合作的可行性后进行项目立项