

凌源市欧雅国际项目

一、项目概况

项目简述

凌源市矿产资源丰富，人口密集，有大型监狱6所，公安干警及家属数万人，凌钢、一汽凌源、中航凌源等大型国有企业也坐落于此，该项目位于凌源市滨河新区迎宾东路以北，文明路以南，牛河梁大街以西，滨河新区是凌源市功能完备的生态新区，交通便利、配套齐全、区位优势明显，符合凌源市城市发展方向，随着京沈高铁的修建，沈阳至凌源段通车，凌源钢铁厂拆村建厂，目前房地产市场已有一轮爆发，且呈持续上扬趋势。

项目总体设计为英伦风格，整体绿化达45%，横跨园区的皇家园林景观水系，与项目东南角众诚地产代建的公园，遥相呼应，将成为凌源市最高端生活社区，特有LOFT户型为都市白领提供精致私密空间，绝版别墅16席以及花园洋房将成为精英人群追捧的目标。



河畔花园

本案

东方花园

万恒世纪城

鑫苑小区

东盛龙城家园

迎宾东路

牛河梁大街

凌源市

百姓村饭店

聚缘饭店三部

香满堂砂锅店

嘉兴源火锅店

金凤超市

草原特色烤羊腿

洁廉砂锅店

锦州特味烧烤

喜利源蛋糕城

百家和焖锅

凌源大食堂

新开超市

白记烧卖

百合快餐

饺子粥铺

绿色家园快餐

北街

朝阳银行

北桥子邮政中心支局

中国银行

德利来酱骨头馆

新乡村饭庄

中国农业银行ATM

中国银行24小时自助银行

日兴超市

水上人家

美美对夹熏肉大饼

香辽西羊汤馆

南街

朝阳银行

汇香楼

卧牛饭庄

海龙江情餐馆

惠民超市

清真烤肉

东城美味快餐

膳之源

农业银行

凌源公园

单家店村

邮政报刊订销中心

休闲茶馆

老娃子火锅

嘎嘎香烧烤涮锅

东城 318省道

G25长深高速

G25

G315

S315

S315

S315

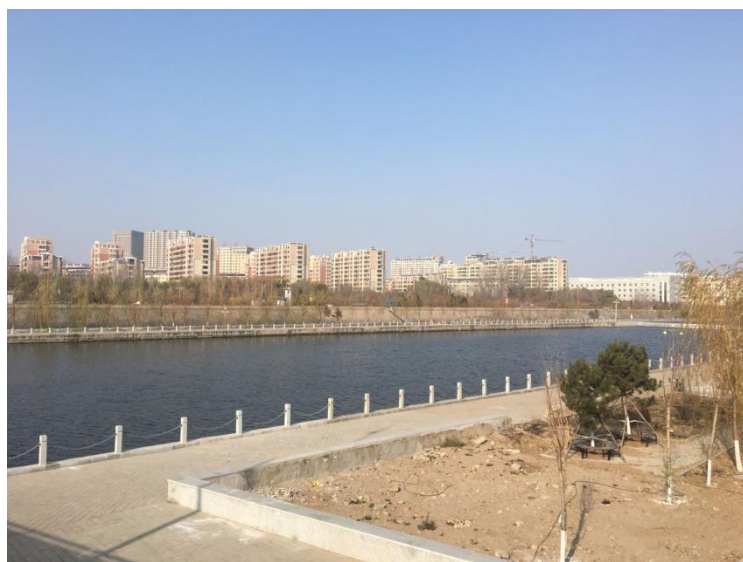
G101

G315

地块现状



地块现周边状



规划指标



规划设计条件

总建筑面积：352462.6m²

地上建筑面积：265803.49m²

地下建筑面积：86659.11m²

规划建设用地面积：133741.38m²

容积率：1.99

绿地率：30%

限高：84米

建筑密度：21.5%

项目鸟瞰图



项目总体情况

项目总占地231.86亩，项目分两期实施，项目规划总建筑面积352462.6 m²。其中，地上建筑面积260752.84m²（住宅建筑面积222486m²，商业用房建筑面积33579m²），地下建筑面积86600m²（人防面积26000m²，非人防面积60600m²），建筑密度≤27.1%，容积率≤1.99，绿地率≥45%，地下停车位3273个。

其中一期规划总建筑面积105.05亩，总建筑面积201597.85m²，地上建筑面积158888.67m²（住宅建筑面积135601.02m²，商业用房建筑面积15654.13 m²），地下建筑面积42709m²，容积率≤2.29，绿地率≥30.5%，地下停车位1400个。

目前项目前期已签订政府合作协议、征地手续、省政府用地批复、图纸、环评、日照分析报告、规划等手续已办理完毕，已经取得《建设工程选址核准书》、《发改委立项通知》、《规划设计条件通知书》等文件。

二、 土地获取

土地权益

“英国郡”项目及滨河新区高中项目建设 合作协议书

甲方：[REDACTED]
法定代表人：[REDACTED]
职务：市长
乙方：[REDACTED]有限公司（以下简称“乙方”）
法定代表人：[REDACTED]
职务：总经理

为加快凌源滨河新区开发建设，甲方引进乙方在滨河新区建设[REDACTED]和滨河新区[REDACTED]级示范性高级中学项目（简称“新区高中”），根据[REDACTED]，经甲乙双方平等协商，本着互惠互利的原则，达成如下协议：

一、项目概况

- 乙方投资建设[REDACTED]位于凌源滨河新区[REDACTED]总部与凌水湾小区之间区域，总用地面积[REDACTED]。规划部门出具的用地范围图[REDACTED]（以实际用地范围图为准），建设高档居住小区。
- 乙方建设的新区高中项目位于凌源市滨河新区[REDACTED]井市场东侧，总用地面积约319.8亩。规划部门出具的用地范围图[REDACTED]（以实际用地范围图为准），计划建设[REDACTED]示范性高级中学。

二、合作内容

- 甲方将凌源市滨河新区凌钢总部与凌水湾小区之间区域的土地开发权（[REDACTED]项目）通过合法出让给乙方，乙方承诺在凌源市滨河新区[REDACTED]井市场东侧区域通过[REDACTED]方式中标建设新区高中项目。乙方在签订本协议[REDACTED]个工作日内，向甲方缴纳英国郡项目地[REDACTED]人民币1500万元[REDACTED]。
- 在签订本协议后，乙方立即着手安排相关部门及时[REDACTED]区域的征地征收工作，并[REDACTED]规划条件后对该宗土地进行有条件挂牌，保证乙方摘得此宗土地。乙方在摘牌后[REDACTED]期缴纳的开发保证金人民币1500万元[REDACTED]准备金计入取得土地成本。
- 乙方负责安排相关部门及时[REDACTED]区域的征地征收工作，并[REDACTED]规划条件后对该宗土地进行有条件挂牌，保证乙方摘得此宗土地。乙方在摘牌后[REDACTED]期缴纳的开发保证金人民币1500万元[REDACTED]准备金计入取得土地成本。
- 乙方负责安排相关部门及时[REDACTED]区域的征地征收工作，并[REDACTED]规划条件后对该宗土地进行有条件挂牌，保证乙方摘得此宗土地。乙方在摘牌后[REDACTED]期缴纳的开发保证金人民币1500万元[REDACTED]准备金计入取得土地成本。
- 乙方负责安排相关部门及时[REDACTED]区域的征地征收工作，并[REDACTED]规划条件后对该宗土地进行有条件挂牌，保证乙方摘得此宗土地。乙方在摘牌后[REDACTED]期缴纳的开发保证金人民币1500万元[REDACTED]准备金计入取得土地成本。

三、双方权利和义务

- 在签订本协议后，甲方立即着手安排相关部门快速办理土地审批手续并适时[REDACTED]作（征收费用由乙方支付，计入土地出让成本），并适时启动新区[REDACTED]收

工作。

- 乙方按甲方[REDACTED]负责新区高中项目工程[REDACTED]配合。中标的施工企业必须在凌源域内纳税。
 - 新区高中项目建设的相关手续[REDACTED]负责成有[REDACTED]门办理，乙方给予[REDACTED]。
 - 双方共同配合[REDACTED]理两个项目涉及[REDACTED]地[REDACTED]用地变更、指标批复等相关工作。
 - 乙方负责两个项目[REDACTED]建设。
 - 甲方[REDACTED]对乙方建设新区高中项目的投[REDACTED]监督。
 - 乙方[REDACTED]履行[REDACTED]关于及时支付新区高中项目工程款相关[REDACTED]义务。
- ### 四、本协议的修改、变更与解除
- 本协议的[REDACTED]变更[REDACTED]除，[REDACTED]双方协商[REDACTED]。
 - 由于不可抗力[REDACTED]，致使本协议[REDACTED]履行[REDACTED]双方[REDACTED]可以终止本协议。
- ### 五、违约责任
- 除不可抗力[REDACTED]，如因一方原因[REDACTED]一方[REDACTED]经济损失，应当[REDACTED]应补偿。
 - 任何一方有[REDACTED]行为，另一方[REDACTED]以[REDACTED]要求继续按协议约[REDACTED]解除本协议。
- ### 六、法律适用与争议解决
- 因本协议引起的争议[REDACTED]友好协商解决。协商不成，任何

一方向项目所在地的人民法院提起诉讼。

七、协议生效及其他

- 本协议未尽事宜，由双方另行签订补充协议进行约定。
 - 双方须为本协议承[REDACTED]。
 - 本协议一式四份，双方各执两份，具有同等法律效力。
 - 本协议自双方签字盖章之日起生效。
- （以下无正文）

甲方：[REDACTED]
乙方：（盖章）[REDACTED]
2014年[REDACTED]月[REDACTED]日

注：目前原公司已支付2000万拆迁补偿款计入土地款，后续摘牌时扣除，及无票成本800万

房地产项目开发意向协议

甲方：[redacted]源市人民政府（以下简称“甲方”）

地址：[redacted]路61号

统一社会信用代码：[redacted]645727067

法定代表人：[redacted]

乙方：[redacted]有限公司（以下简称“乙方”）

地址：[redacted]街水岸公馆15号楼[redacted]号

统一社会信用代码：[redacted]21138200000000000059

法定代表人：[redacted]王[redacted]

甲乙双方依照国家有关法律法规、政策规定及2017年第133期市长办公会议纪要，本着公平公正、互惠互利、合作双赢、诚实守信、协商一致的原则，就拟开发房地产项目投资建设有关事宜达成如下协议：

一、拟开发项目

本项目位于[redacted]与凌水湾小区之间区域。

二、甲方权利和义务

1. 协助乙方办理[redacted]手续等工作，调度相关部门积极办理相关审批服务事项，提供良好投资营商环境。
2. 若乙方通过招拍挂取得该土地使用权，甲方负责将乙方前期投入资金冲抵摘牌价款，[redacted]不计算利

息；若乙方未能通过招拍挂取得该土地使用权，甲方负责在确认摘牌之后的30日内，返还乙方垫付的有合法票据的资金本金及利息，利息按垫付日的中国人民银行同期贷款基准利率计息至[redacted]该笔资金当日止。

3. 甲方所[redacted]部门书面通知乙方缴纳与本合同实施有关的资金后，乙方在[redacted]30个工作日的极限期未将所需资金筹措到位的，本协议自动终止，甲方只负责返还乙方此前所垫付资金本金，不计算利息。甲方只能用该开发土地成功摘牌出让后的政府土地出让金解[redacted]还乙方资金。

4. 因乙方造成开发项目停[redacted]无法继续实施或引发重大社会不稳定问题，甲方有权责令乙方退出开发项目，依法收回土地使用权，由此产生的责任和后果由乙方自行负责。

三、乙方权利和准备

1. 严格执行国家、省、市及我市[redacted]房地产开发领域有关政策法规及管理制度，严格执行基本建设和房地产开发建设程序，自觉接受相关职能部门[redacted]对开发项目的监管。
2. 负责项目开发前期工作。
3. [redacted]负责土地征地报批相关费用和征收拆迁所需[redacted]保证征地、征收等工作顺利进行。
4. 本协议签订后，乙方必须立即实施项目相关手续办理工作。
5. 必须严格执行[redacted]农民工工资专用账户管理及银行代发制度。

四、其他事项

1. 拟开[redacted]方式

土地权益

安置 [REDACTED] 必须以异地现房方式安置。

2. 本房地产开发项目不享受任何优惠政策，所有税、费、土地出让金 [REDACTED]

3. 乙方在取得 [REDACTED] 土地使用权后，必须具备条件后 [REDACTED] 开工，不允许边建边补办手续。

4. 本房地产开发项目 [REDACTED] 必须按规划部门出具的规划条件建设，禁止非法改变规划条件进行 [REDACTED]

五、本协议的修改、变更与解除

1. 除不可抗力及 [REDACTED] 约定外，本协议的修改、变更与解除，需经双方协商确定。

2. 因不可抗力因素，致使本协议无法履行，经双方协商，可以终止本协议 [REDACTED]

3. 如果任何一方 [REDACTED] 违约行为，另一方可以视情况要求继续按协议约定履行或解除 [REDACTED]

六、法律适用及争议解决

因本协议引起的争议，双方应友好协商解决。 [REDACTED] 不成，任何一方有权向 [REDACTED] 法院提起诉讼。

七、协议生效及其他

1. 本协议一式六份，双方各执一份。市规划局、 [REDACTED] 建设部门、征收 [REDACTED] 国土部门各 [REDACTED] 法律效力。

2. 本协议自双方 [REDACTED] 起生效。

3. 双方进一步确认，本协议项下的通知，通过专人递交、快递、邮寄、传真或电子邮件等方式按下述地址送至或发至 [REDACTED]

对本协议具有相应的法律效力及承担相应法律责任。
(以下无正文)

甲方：(盖章)

法定代表人： [REDACTED]

联系电话： [REDACTED]

传真： [REDACTED]

电子邮箱： [REDACTED]

2019年5月20日

乙方：(盖章)

法定代表人： [REDACTED]

联系电话： [REDACTED]

传真： [REDACTED]

电子邮箱： [REDACTED]

2019年5月20日

项目 [REDACTED] 鸿诚地产开发有限公司开发 [REDACTED] 开发建设，并投入资金2800万（摘地后，政府土地专户返还鸿诚地产），主要用于代替政府垫付土地补偿、拆迁补偿、过渡费等开发成本 [REDACTED] 鸿诚地产 [REDACTED] 全力继续开发。现经市委市政府 [REDACTED] 鸿诚地产 [REDACTED] 智接手，并注册 [REDACTED] 地产开发有限公司（ [REDACTED] 代 [REDACTED] 鸿诚地产 [REDACTED] 开发主体。目前急需支付土地款。

资金支付计划表

序号	名称	总成本金额	2021				2022			
			1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度
1	一期摘牌土地款（105亩）	1.365亿		1.365亿						
2	二期摘牌土地款（127亩）	1.651亿							1.651亿	

注：1. 根据协议及运作情况，目标地块需一次性摘得105亩土地，摘牌价格不超过130万/亩

2. 目标地块土地款可分期缴纳，首期不低于应缴资金总额的50%。完成缴纳后，可开工建设，剩余部分或另行约定时间缴纳，或已建成商品房充抵，后取得土地证。2021年土地招拍挂峰值约为1.365亿元

三、经营及合作模式

地块经济技术指标			
项目		单位	数量
总建筑面积		m ²	352462.6
总占地面积		m ²	133859.91
地上总建筑面积		m ²	260752.84
地上可售建筑面积		m ²	256065
其中	住宅		m ² 222486
	其中	多层及高层	m ² 204410
		花园洋房	10403.68
		别墅	m ² 7672.16
	商业		m ² 33579
地上不可售建筑面积		m ²	4688
配套		m ²	4688
地下建筑面积		m ²	86600
	其中	非人防面积	m ² 60600
		人防面积	m ² 26000
机动车停车数量		辆	3608
停车		辆	3273
其中	地下停车		辆 3273
	其中	地下人防停车	辆 1083
		地下非人防停车	辆 2525
容积率		-	1.99
建筑密度		%	27.1
绿化率		%	45

项目成本利润分析

用地指标	用地面积 (m²)	70035.00	全案总销 (万元)	¥119,403		
	可建设用地面积 (m²)	70035.00	车位收入 (万元)	¥13,290		
	容积率	2.29	不含车位总销 (万元)	¥106,113		
	计容建筑面积 (m²)	160380.15	可售整体均价 (含车位)	¥7,594		
	总建筑面积 (m²)	221056.00	可售整体均价 (不含车位)	¥6,749		
	可售建筑面积 (m²)	157230.15	根据具体情况加总			
规划指标	计容建筑面积 (m²)	160380.15				
	其中	住宅小计 (m²)		141576		
		其中	高层	141576		
			洋房	0		
			叠加			
			联排			
			双拼			
			独栋			
			安置住宅 (有偿)			
			合作方高层			
			合作方购洋房			
			合作方购叠加			
		合作方购联排				
		合作方购双拼				
		合作方购独栋				
		商办小计 (m²)		15654		
		其中	住宅底商	15654		
			公寓			
			写字楼			
	MALL					
	安置商业 (有偿)					
	合作方集中商业					
	合作方购公寓					
	合作方购写字楼					
	合作方购MALL					
	辅助及配套用房 (m²)		3150			
	其中	辅助及配套用房	1650		含物业管理, 社区配套, 公厕等	
安置住宅 (无偿)						
安置商业 (无偿)						
幼儿园		1500				
其他配套或代建、配建建筑						
非计容面积 (m²)	60676	含地上不计容面积及地下面积, 根据情况自行汇总统计				
地下面积 (m²)	60676	可售比 (%)	71%			
车位总数 (个)	1329					
可售车位数 (个)	1329					
人防车位数 (个)	321					

主营业务	主营业务收入 (万元)		¥119,403	住宅均价	¥6,500	
	其中	住宅 (万元)		¥92,024	单价 (元/平)	¥6,500
		其中	高层	¥92,024		1.00
			洋房	¥0		0.00
			叠加	¥0		0.00
			联排	¥0		0.00
			双拼	¥0		0.00
			独栋	¥0		0.00
			安置住宅 (有偿)	¥0		0.00
			合作方购高层	¥0		0.00
			合作方购洋房	¥0		0.00
			合作方购叠加	¥0		0.00
		合作方购联排	¥0		0.00	
		合作方购双拼	¥0		0.00	
		合作方购独栋	¥0		0.00	
		商办 (万元)		¥14,089	单价 (元/平)	9000
		其中	底商	¥14,089	¥9,000	1.38
			公寓	¥0		0.00
			写字楼	¥0		0.00
	MALL		¥0		0.00	
	安置商业 (有偿)		¥0		0.00	
	合作方购底商		¥0		0.00	
	合作方购公寓		¥0		0.00	
	合作方购写字楼		¥0		0.00	
	合作方购MALL		¥0		0.00	
	车位部分 (万元)		¥13,290	¥10.0	万元/个, 车位售价	
	主营业务成本 (万元)		¥71,014			
其中	土地成本 (万元)		¥15,750	对价楼板价	¥851	
	其中	原始地价 (不含税)	¥13,650	楼板价	¥851	
		契税、印花税	¥553	契税税率 (%)	4.05%	
		住宅大市政配套	¥1,438	住宅大市政配套 (元/平)	¥70	
		商业大市政配套	¥110	商业大市政配套 (元/平)	¥70	
		有票溢价				
		无票溢价	¥0	建安前期费用含税	2763	
	建安成本 (万元)		¥55,264	毛坯报批单方造价	2500	
	税费承担 (万元)		¥10,281	C	3515	
	其中	增值税及附加	¥5,535	预征费率	4.64%	
营销费用		¥1,306	营销取费标准	2.35%		
管理费用		¥984	管理取费标准	2.75%		
财务费用		¥2,457	财务取费标准	前融18%		
税前		税前利润	¥38,108			
盈利指标	税后	销售利润率 (%)	31.9%			
		土地增值税	¥7,108	预征费率	5.99%	
		所得税	¥7,750	所得税率 (%)	25%	
		净利润	¥23,250	61%		
		销售净利润率 (%)	19.5%	动态净利	21.0%	

项目情况说明

目前，232亩场地整体平整80%，随时缴纳土地出让金，22个工作日取得土地证，项目已完成设计，环评等前置工作，我司负责协调无证开工，销售，缩短回款周期，工程款及个别规费，可全部由建成的商品房以售价冲抵。我司政府及社会关系优越，可协调当地各项事宜，项目东南角规划为公园，代建后可与项目融合（代建费用可冲抵土地款，行政收费等），为项目提供优质环境资源。项目周边为成熟住宅区，道路宽平，市政配套齐全。周边项目6000-7000元/m²，当地刚进入住宅改善阶段，品质对售价影响巨大，刚需及改善性住房需求量大，去化速度可保证，且凌源市欧雅国际项目为凌源市委市政府重点关注项目，政府使用国家政策性资金回购不少于300套住宅（具体数量由我司决定）用于本市部分回迁户的安置，回购价格为售楼处售价减200元/平方米。（该回购事宜非强制，可根据销售情况决定），同时众诚地产与一汽集团凌源公司签订了200套住宅团购协议。

合作模式

合作开发模式（以一期为目标项目，二期另行协商）

- 1、土地款配资70%，约1亿元
- 2、融资+代建模式，品牌输出，并做土地款配资及后续部分运营资金支持
- 3、可结合公司实际情况提出合理合作方式，具体事宜详谈。
- 4、以公司整体及项目作为质押，借款1.5亿元，可参与经营但不享受利润分成，只享受固定利息，偿还本息后，解除质押。
- 5、工程总承包借款或配资，承揽项目工程，双控回款账户。