



2021

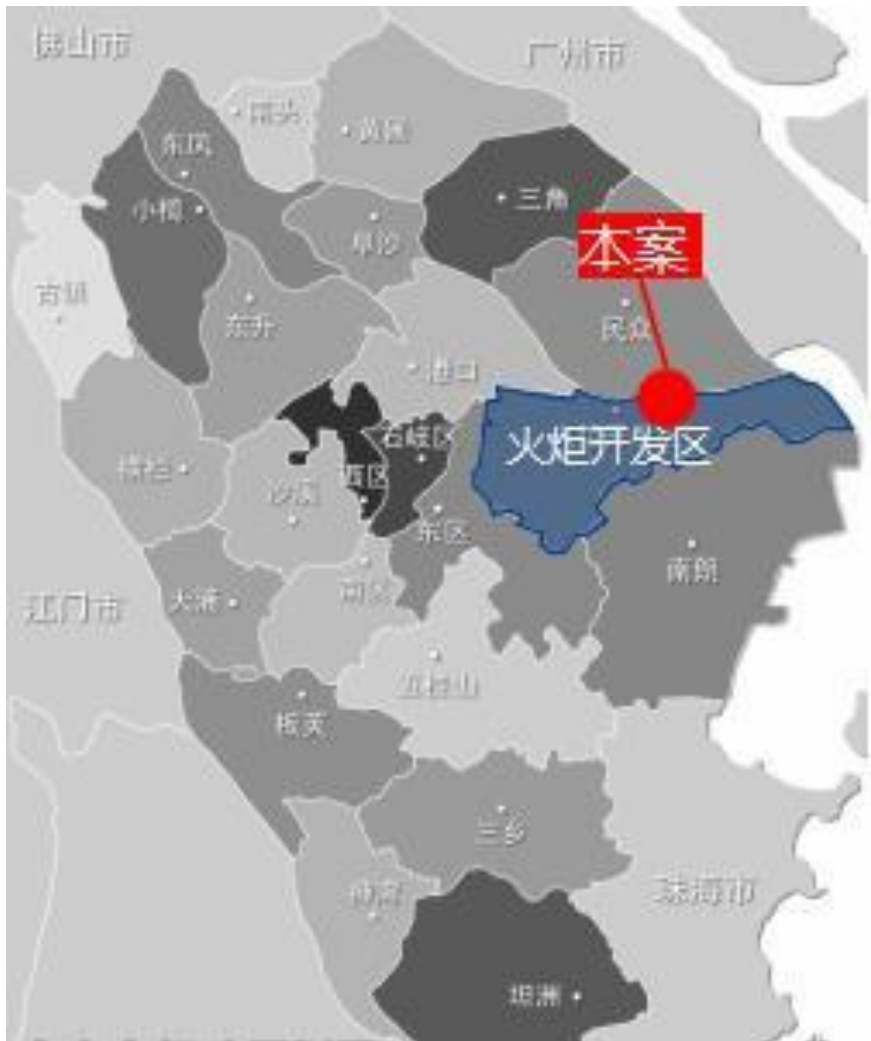
【中山公司】
中山市火炬开发区广裕地块
2021年8月

广裕花园项目

| | | | | |
|------|-------------------------|---------------------|---------------------------|-------|
| 规划指标 | 地块位置 | 中山市火炬开发区玉泉路西侧、沿江路南侧 | | |
| | 用地性质 | 住宅 | 限高 (m) | - |
| | 占地面积 (m ²) | 25417.9 | 折合 (亩) | 38.13 |
| | 计容面积 (m ²) | 63545 (可售59263) | 容积率 | 2.5 |
| 财务指标 | 楼面价 (元/m ²) | - | 可售楼面价 (元/m ²) | - |
| | 增容费 (元/m ²) | 7000 | 总增容费 (万元) | - |
| | 其他费用 | 土地闲置费 2500万元 | 融资利率 | |
| | 管理费 | 2% | 营销费率 | 3% |
| | 总价 (万元) | | | |



- 地块位于**火炬开发区（城市向东发展主轴）**，西邻主城石岐，东区，栋靠南朗；
- 距离中山港码头约2公里，距离规划中的临港公园约500米，距离马鞍岛约8公里；
- 火炬开发区作为政府规划的“副城”，项目周边有齐全的商业配套及市政资源；
- 新规划的交通路网，临近**深中通道黎村出口**，预计约需**10分钟车程即可抵达**，交通便捷，连接深圳、中山。



02.地块区位

项目2km内有教育资源、3公里内交通设备齐全。

中山火炬开发区定位：教育、居住、现代高新产业、山水特色风景区、高铁商务区

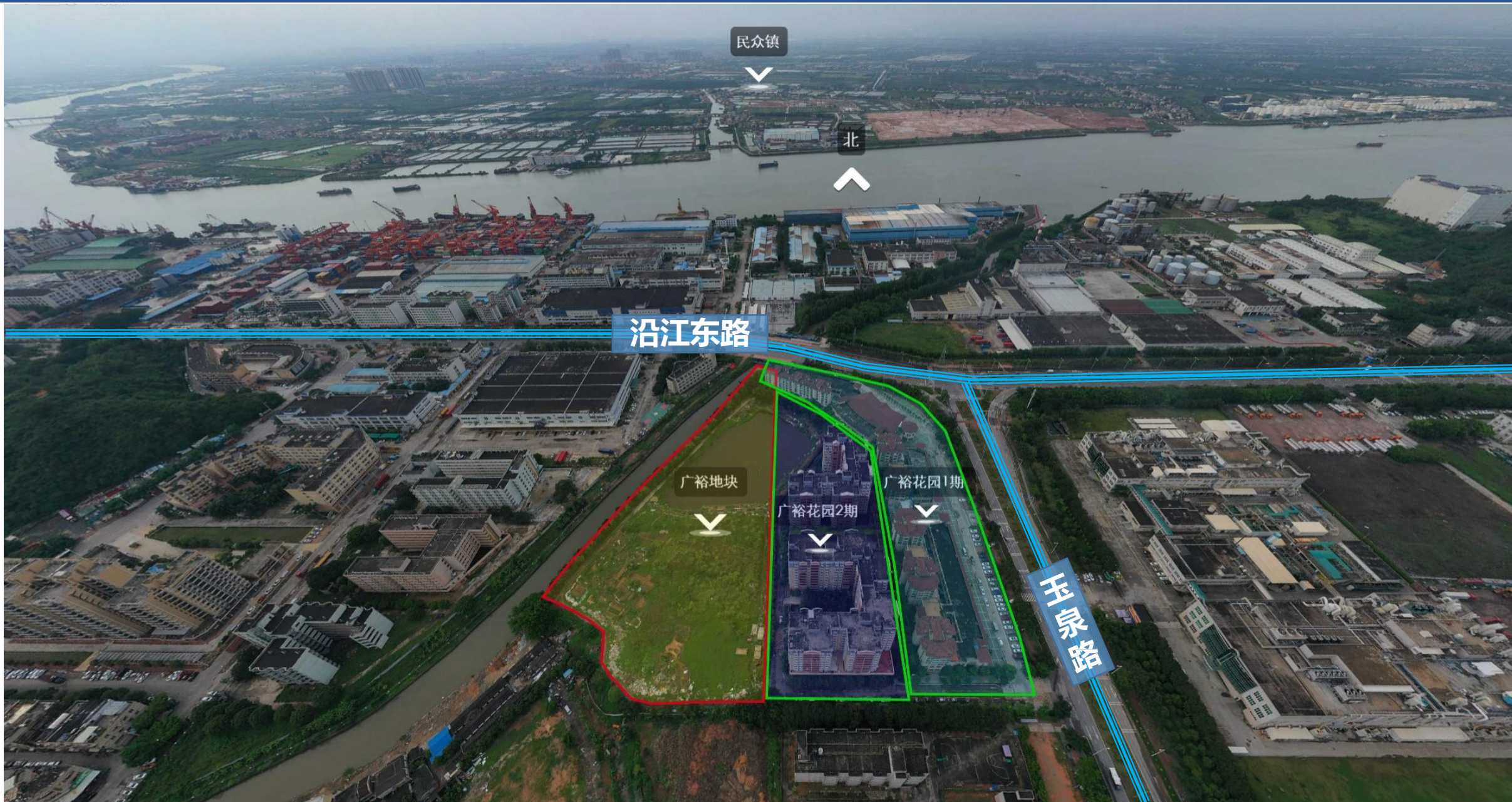
规划用地面积：92.23平方公里

配套设施：中山站、中山客运口岸、火炬开发区第四小学，中山市实验小学，中山火炬开发区医院等

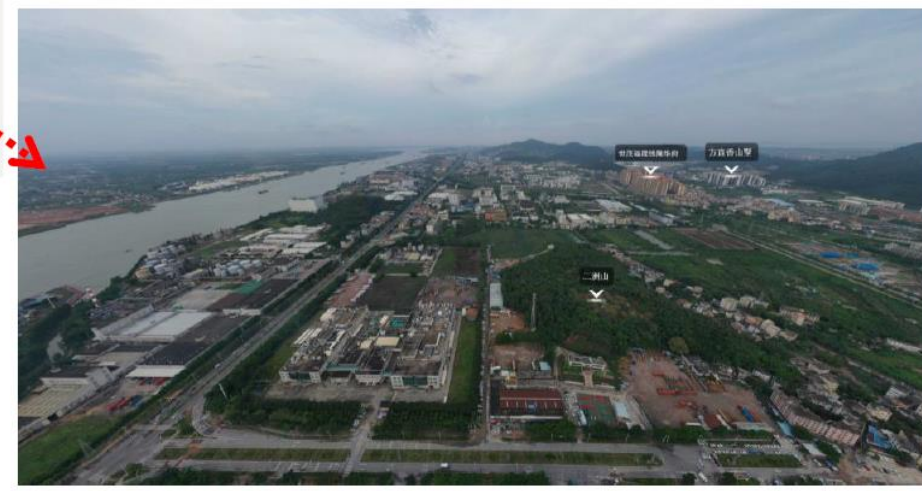
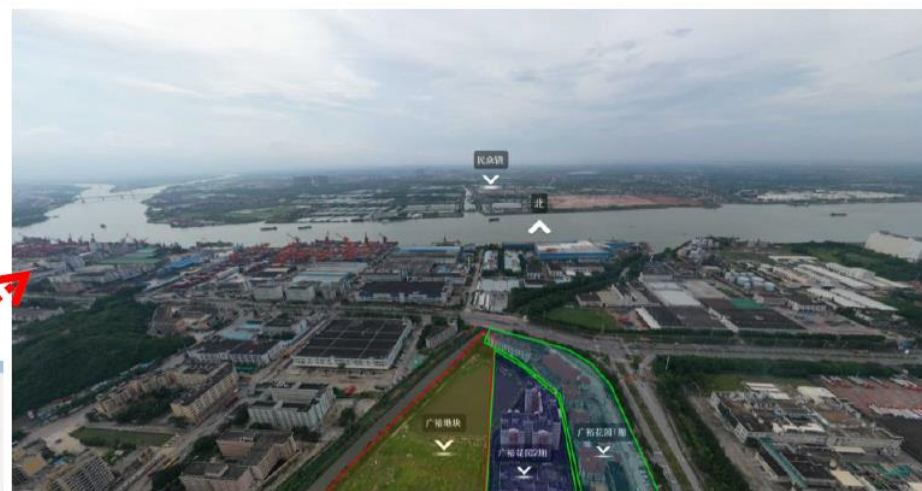
户籍人口：5.56万人

非户籍人口：12.97万人





04.地块航拍



中山市自然资源局发布了关于《**中山火炬开发区中心片区03-2单元控制性详细规划调整**》的公示。规划中火炬将建设一所**长春理工大学中山研究院**，该校是新中国第一所培养光学专门人才的高等院校；

关于该研究生院：
有相关人士称其为**长春理工大学用来培养硕士以及博士的地方**，相当于研究生院的分部。

作为中山**首个**研究生院，其规模为1000人的硕士、博士培养基地。并在**今年9月份**有学生入驻，在三年内学生达到1000人，全为研究生或博士。



本案板块内近两年供地较少，成交楼面价为10000元/m²。地块附近一手竞品项目销售均价约为22000元/m²。



- 主流售价：项目周边竞争主流均价22000元/m²（带装）。
- 销售去化情况：项目周边竞品月均去化约120套。
- 热销产品：以89-127m²三四房面积段为主。
- 成交客群：中山市火炬开发区，是近年中山市政府重点打造的板块，地块与深中通道出入口相隔11.5公里，与客运口岸相隔2.0公里。区域以改善型及投资客群为主。

| | 招商·禹洲云鼎府 |
|---------------------------|---|
| 所属板块 | 火炬开发区 |
| 与目标地块地段对比 | 较好 |
| 拿地时间 | 2018.11 |
| 楼面地价 (元/m ²) | 5610 |
| 住宅业态 | 高层 |
| 精装标准 (元/m ²) | 精装 |
| 首开时间 | 2020.10 |
| 累计成交面积 (万) /套数 | 7.9万m ² /750套 |
| 去化率 | 39% (住宅) |
| 月均去化面积/套数 | 11326m ² /107套 |
| 热销户型 | 89/105m ² 三房; 117/128m ² 四房 |
| 近半年均价 (元/m ²) | 21232 |
| 存量面积 (万m ²) | 11.0 (住宅) |



地块入市时预期竞争环境

| 预计去化周期 | | 2021年 | | | | | | | | 2022年 | | | | | | | | | | | |
|-----------|------------|----------|---|---|---|---|----|----|----|-------|---|---|---|---|---|---|---------|-----------------------|--------------------|----|----|
| | | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 火炬开发 区 | 本地块 | | | | | | | | | | | | | | | | 存量 5 | .9万 | m ² /高层 | | |
| | 在售 | 招商·禹洲云鼎府 | | | | | | | | | | | | | | | | 存量11.0万m ² | / | 高层 | |

(招商·禹洲云鼎府-与可研地块直线距离1.7km)

| | | |
|------|--------------------------------|---|
| 基本信息 | 开发商 | 招商蛇口、禹洲集团 |
| | 拿地时间 | 2018.11 |
| | 楼面地价 (元/m ²) | 5610 |
| | 占地面积 (万 m ²) / 容积率 | 9.05/3.0 |
| | 建筑面积 (万 m ²) | 27 |
| | 套数 | 2276套 (其中高层住宅1920套) |
| 销售情况 | 业态组合/建筑形态 | 15栋33F高层, 3栋复式 |
| | 业态 | 高层 |
| | 精装标准 (元/m ²) | 带装 |
| | 首开时间 | 2020.10 |
| | 累计成交面积/套数 | 7.9万m ² /750套 |
| | 去化率 | 39% (住宅) |
| | 月均去化面积/套数 | 89/105m ² 三房; 117/128m ² 四房 |
| | 热销户型 | 89/105m ² 三房; 117/128m ² 四房 |
| | 近半年均价 (元/m ²) | 21232 |
| | 存量面积 (m ²) | 约11.0万 |
| | 预计去化周期 | 住宅约9.7个月 |
| | 项目价值点 | 品牌、交通、学校、景观 |



(招商·禹洲云鼎府)

■ 开盘情况:

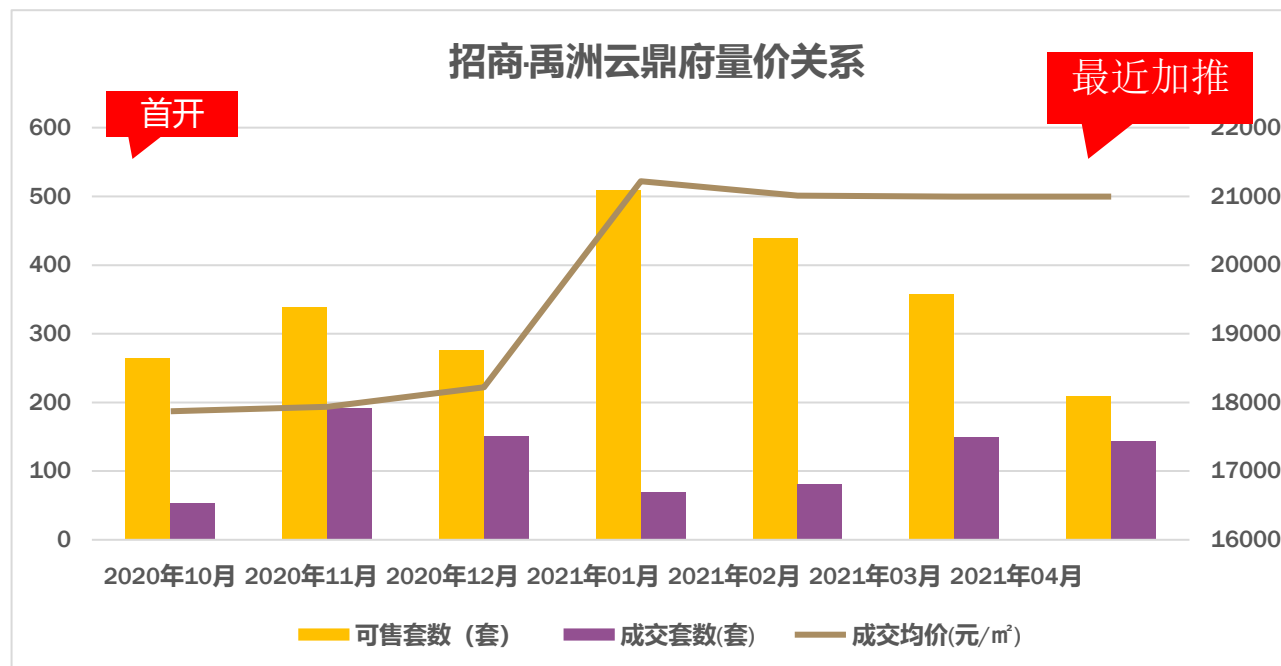
项目最近加推于2021年1月, 现已开售楼栋去化约99%。

■ 成交去化情况, 月均去化面积/套数:

参考项目2021年近4个月去化情况, 现可售货量约509套, 月均去化套数111套。

■ 客户来源分析:

客户以深圳及其他地区客户为主, 客户群体以改善型及投资性客户为主。



| | 首次开售 | 最近加推 |
|-----------|---------------------|-------------------|
| 时间 | 2020.10 | 2021.06 |
| 推货量 | 高层264套 | 高层383套 |
| 户型 | 105㎡三房两卫, 1178㎡四房两卫 | 89㎡三房两卫, 117㎡四房两卫 |
| 备案价 (元/㎡) | —— | —— |
| 成交价 (元/㎡) | 高层17908 | 高层22374 |
| 去化率 | 99% | 99% |

(招商·禹洲云鼎府)

项目现已去化39%，由于项目开发周期关系，目前项目需等新楼栋推售后才能销售。

高层：89m²三室二厅两卫



高层：105m²三室二厅两卫



105m²

洋房：117m²四室二厅两卫



117m²

住宅业态户型配比及去化情况

| 建筑形态 | 户型面积 (m ²) | 户型结构 | 梯户比 | 总套数 | 供应占比 | 取证套数 | 成交套数 | 去化率 | 存量套数 |
|-----------|------------------------|--------|-----|------|------|------|------|-----|------|
| 25-30F 高层 | 89 | 3室2厅2卫 | T4 | 704 | 37% | 320 | 313 | 44% | 391 |
| | 105 | 3室2厅2卫 | T4 | 256 | 13% | 128 | 126 | 49% | 130 |
| | 117 (竖厅) | 4室2厅2卫 | T4 | 224 | 12% | 96 | 95 | 42% | 129 |
| | 117 (横厅) | 4室2厅2卫 | T4 | 480 | 25% | 224 | 217 | 45% | 263 |
| | 128 | 4室2厅2卫 | T4 | 256 | 13% | 128 | 127 | 50% | 129 |
| 合计 | — | — | — | 1920 | 100% | 896 | 878 | 46% | 1042 |

117m²四室二厅两卫

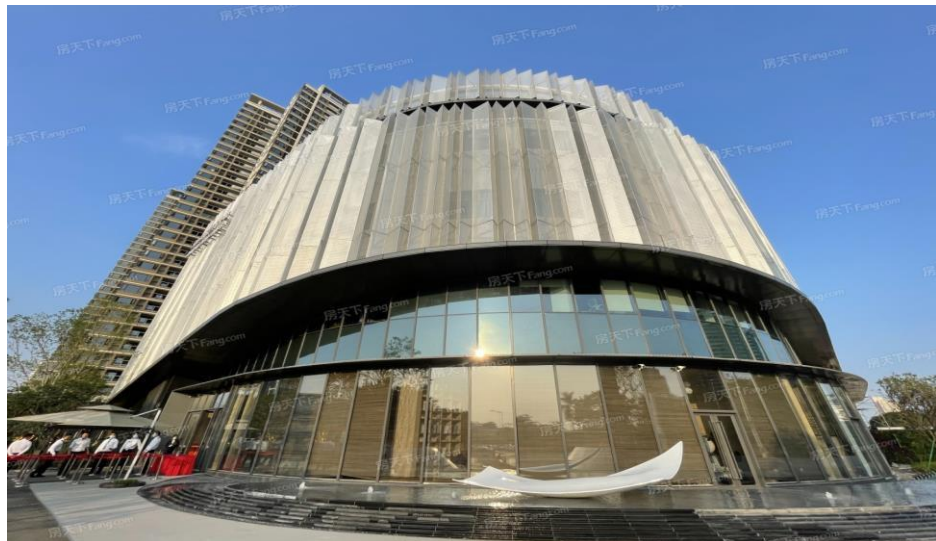


117m²

127m²四室二厅两卫



(招商·禹洲云鼎府)



营销中心



园林



沙盘图



样板间

项目自身条件

1. 项目位于中山市火炬开发区现代高新产业板块，通过深岑高速，中江高速可直达江门，珠海，深圳，交通便捷；
2. 片区为政府重点开发片区，配套资源规划完善；

S
优势

W
劣势

1. 项目所在位置为火炬开发区现代高新产业板块，周边以工厂为主，周边相对较旧；

- 1、中山市属于粤港澳大湾区城市群重点城市，人口增长快速，优势逐渐显现；
- 2、该板块为高新产业区，周边竞品少，且随着深中通道加持，路网成熟，客户接受度逐渐较高。

O
机遇

T
威胁

- 1、版块内以高新产业为主，且片区近年来由于深中通道加持，区位价格增长较快，后期存在由于深中通道开通政策后，有一定风险。

客观市场条件

【标准化分级】B标

【产品线】“悦”系

【项目类型】改善及刚改型项目

【产品组合】高层27F

【目标客户】

主力客户：深圳及港澳客户为主

辅助客户：中山本地客户为辅

偶得客户：中山周边城市客户

标准化档次界定

| 城市 | 区域 | 有景观 | | | 无景观 | | |
|------------|------------|------|------|------|------|------|------|
| | | 核心板块 | 普通板块 | 边缘板块 | 核心板块 | 普通板块 | 边缘板块 |
| 一线/新一线城市 | 中心城区 | T | T | A | T | A | A |
| | 新兴区 | A | A | A | A | A | A |
| | 郊区 | A | B | B | B | B | B |
| 二线城市 | 中心城区 | A | A | A | A | A | A |
| | 郊区 | A | B | B | B | B | C |
| 一线城市客户外溢城区 | 外溢热点区 | A | A | A | A | A | A |
| | 其他外溢区 | A | B | B | B | B | C |
| 三线城市 | 中心城区及经济强县镇 | B | B | B | B | B | B |
| | 其他县区、镇区 | C | — | — | C | — | — |
| 四线城市 | 中心城区及经济强县镇 | B | C | C | B | C | C |
| | 其他县区、镇区 | C | — | — | C | — | — |
| 五线城市 | 中心城区 | C | — | — | C | — | — |

| 色块图例 | 主力客户层次 | | | |
|------|--------|-----|-----|-----|
| | 享受型 | 改善型 | 刚改型 | 首置型 |
| | 享受型 | 改善型 | 刚改型 | 首置型 |

产品线界定

| 城市 | 区域 | 有景观 | | | 无景观 | | |
|----------|------------|------|------|------|------|------|------|
| | | 核心板块 | 普通板块 | 边缘板块 | 核心板块 | 普通板块 | 边缘板块 |
| 一线/新一线城市 | 中心城区 | T | T | A | T | T | A |
| | 新兴区 | A | A | A | A | A | A |
| | 郊区 | A | B | B | B | B | B |
| 二线城市 | 中心城区 | A | A | A | A | A | A |
| | 郊区 | A | B | B | B | B | C |
| 三线城市 | 中心城区及经济强县镇 | B | B | — | B | B | — |
| | 县区 | C | — | — | C | — | — |
| 四线城市 | 中心城区及经济强县镇 | B | C | — | B | C | — |
| | 县区 | C | — | — | C | — | — |
| 五线城市 | 中心城区 | C | — | — | C | — | — |

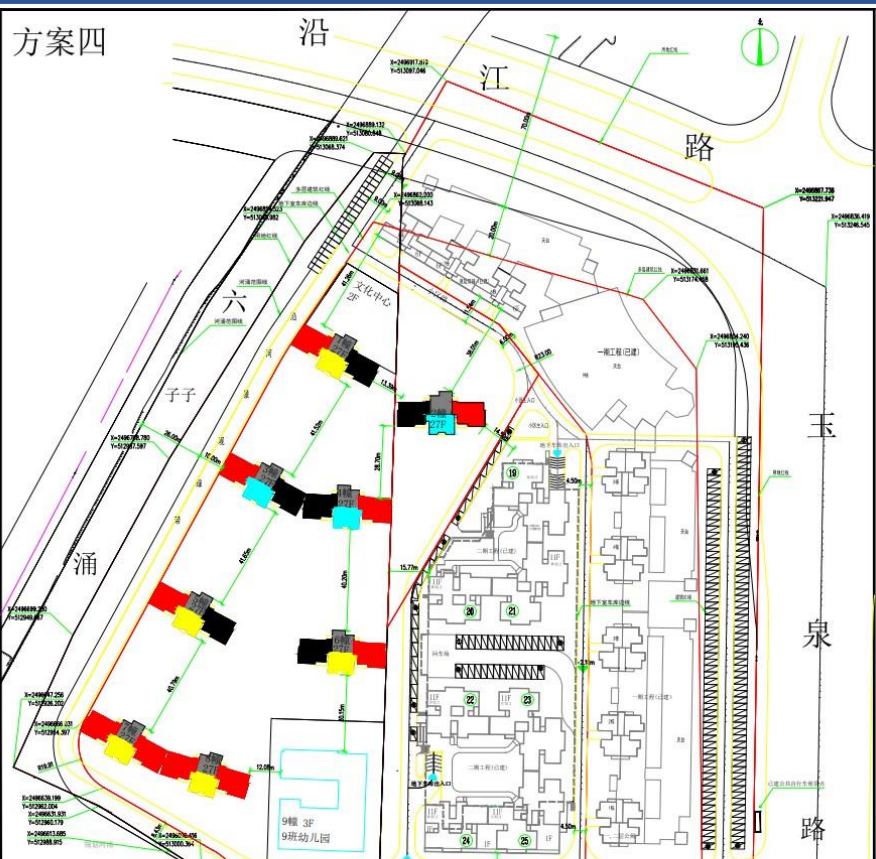
备注：若地块存在不利因素影响，产品线选择需降档

| | | |
|-----------|------|-------|
| “臻”系/“峰”系 | “悦”系 | “四季”系 |
|-----------|------|-------|

| | | | |
|---------------------|-------------|-----------------|---|
| 业态 | | | 高层 |
| 户型配比 (套比) | | | 89m ² 三房二卫-30% 103m ² 三房二卫-45% 119m ² 四房二卫-10% 125m ² 四房二卫-15% |
| 基本要求 (必须实现) | | | 2T3 |
| 3设计亮点 (尽量实现) | | | 实用率高 |
| 配置标准 | 建筑 | 标准 | B标 |
| | | 立面门窗 | 铝合金 |
| | | 立面做法 | B标 |
| | 公区交标 | 大堂 | B标 |
| | | 电梯厅、公共走廊 | B标 |
| | 户内交标 | - | B标 |
| | 大货园林 | - | B标 |
| | 示范区 | 样板房 | 89m ² , 103m ² , 共2套 |
| | | 售楼部 | 临时售楼部 |
| | | 园林 | B标 |

09. 设计方案及指标

方案四



| 名称 | 数量 | 单位 | 备注 |
|---------|----------|----|----|
| 总建筑面积 | 25417.90 | m² | |
| 地上总建筑面积 | 25417.90 | m² | |
| 地下总建筑面积 | 6354.48 | m² | |
| 容积率 | 2.50 | | |
| 建筑密度 | 25.00% | | |
| 代征绿化面积 | 6354.48 | m² | |
| 计算容积率面积 | 6354.48 | m² | |
| 地上普通车位 | 57.35 | 个 | |
| 地上机械车位 | - | 个 | |
| 地下普通车位 | - | 个 | |
| 地下机械车位 | - | 个 | |

中山广裕地块三拿地规划指标表

| 序号 | 总体指标 | 单位 | | 序号 | 指标名称 | 单位 | | 项目全期/各期指标分配表 | | | | | | |
|-------------|---------------|----------|---------|----------|-----------|--------|----------|--------------|-----------------------------------|------|-----|-----|------------------------|--|
| | | 地上 | 地下 | | | 地上 | 地下 | 一期 | 二期 | 三期 | 四期 | 全期 | | |
| 1 | 总建筑面积 | 25417.90 | m² | 7 | 总建筑面积(其中) | 83,568 | m² | 分期指标 | | | | | | |
| 2 | 项目用地面积 | 25417.90 | m² | | 其中地上建筑面积 | 67,051 | m² | 用地面积 | | | | | | |
| 2.1 | 建筑占地面积 | 6354.48 | m² | | 地下建筑面积 | 16,517 | m² | 计容面积 | | | | | | |
| 2.2 | 道路面积(车行道)-代建 | - | m² | 8 | 总建筑面积 | 87,936 | m² | 容积率 | | | | | | |
| 3 | 容积率 | 2.50 | m² | 9 | 可售面积 | 59,422 | m² | 建筑密度 | | | | | | |
| 4 | 建筑密度 | 25.00% | m² | 10 | 可租面积 | - | m² | 绿地率 | | | | | | |
| 5 | 代征绿化面积 | - | m² | 11 | 赠送面积 | 4,368 | m² | 地下室面积 | | | | | | |
| 6 | 计算容积率面积 | 6354.48 | m² | 12 | 车位数 | 574 | 个 | 总车位数 | | | | | | |
| | 其中地上普通车位 | 57.35 | 个 | | 其中地上 | 57 | 个 | 地下室车位数 | | | | | | |
| | 其中地上机械车位 | - | 个 | | 其中地下 | 516 | 个 | 备注 | 如项目有分期, 应从全期考虑主要数据; 期数可根据项目实际情况调整 | | | | | |
| | 其中地下普通车位 | - | 个 | | | | | | | | | | | |
| | 其中地下机械车位 | - | 个 | | | | | | | | | | | |
| 二 | 产品类型 | 地上建筑面积 | 地下建筑面积 | 总建筑面积 | 地上赠送面积 | 地下赠送面积 | 总建筑面积 | 可售面积 | 产品比例 | 赠送比例 | 栋数 | 户数 | 备注 | |
| 住宅性质 | 联排别墅(1-3F) | - | - | - | - | - | - | - | 0.0% | - | - | - | | |
| | 独栋别墅(1-3F) | - | - | - | - | - | - | - | 0.0% | - | - | - | | |
| | 叠拼(3-5F) | - | - | - | - | - | - | - | 0.0% | - | - | - | | |
| | 洋房(4-11F) | - | - | - | - | - | - | - | 0.0% | - | - | - | | |
| | 小高层(12-18F) | - | - | - | - | - | - | - | 0.0% | - | - | - | | |
| 高层(19-33F) | 59421.61 | - | 59422 | 4,368 | - | 63790 | 59421.61 | 100.0% | - | - | 7 | 546 | 住宅层高2.9 | |
| 超高层(34-45F) | - | - | - | - | - | - | - | 0.0% | - | - | - | - | | |
| 小计 | 59421.61 | - | 59422 | 4,368 | - | 63790 | 59421.61 | 100.0% | - | - | 7 | 546 | | |
| 商业性质 | 普通办公(19F) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | 旅馆业(17F) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | 底层商铺(1F) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | 自持商场(1-4F) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 独立商铺(1F) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| 小计 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 车库 | 人防地下车库(负一层) | - | 4000.00 | 4000.00 | - | - | 4000.00 | - | - | - | - | - | 人防地下车库 3.55m层高, 车位125个 | |
| | 非人防地下车库(负一层) | - | 12,517 | 12,517 | - | - | 12,517 | - | - | - | - | - | 非人防车库 3.2m层高, 车位391个 | |
| 小计 | - | 16,517 | 16,517 | - | - | 16,517 | - | - | - | - | - | 574 | | |
| 公建配套 | 物管用房 | 164.01 | - | 164 | - | - | 164 | - | - | - | - | - | 需表明所在业态位置及面积 | |
| | 开关变配电房, 消防控制室 | 250.00 | - | 250 | - | - | 250 | - | - | - | - | - | 同上 | |
| | 幼儿园 | 3200.00 | - | 3,200 | - | - | 3,200 | - | - | - | - | - | 总高24米, 车位 | |
| | 其它 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 同上 | |
| | 架空层 | 1945.30 | - | 1,945.30 | - | - | 1,945 | - | - | - | - | - | 同上 | |
| | 配套公建移交 | 2010.00 | - | 2,010 | - | - | 2,010 | - | - | - | - | - | 总高12米, 车位 | |
| 公共厕所, 邮 | 60.00 | - | 60 | - | - | 60 | - | - | - | 1 | - | 同上 | | |
| 小计 | 7629.31 | - | 7629.31 | - | - | 7,629 | - | - | - | 1 | - | | | |
| 合计 | 67,051 | 16,517 | 83,568 | 4,368 | - | 87,936 | 59,422 | 1 | - | 8 | 546 | | | |

说明:
1、除幼儿园、学校外的公建、车库、配套须于“备注”栏分别说明处于各业态的地上、地下面积。
2、任何人不能修改计算公式
3、较前阶段签名版指标表有调整的需填写《数据对比情况说明》

设计户型配比

| 住宅 | 546 | 户数 | 户数占比 |
|---------------|----------|-----|-------|
| a、89三房二卫 | 14578.20 | 164 | 30.0% |
| b、103三房二卫 | 27289.65 | 246 | 45.0% |
| c、119四房二卫(横厅) | 6497.40 | 55 | 10.0% |
| d、125四房二卫 | 11056.50 | 82 | 15.0% |

定价逻辑:

竞品综合来看区域住宅库存较少，在售竞品带装均价约21000元/m²。由于考虑到片区配套规划完善，靠近深中通道。建议本项目于2022年第一季度入市，高层住宅建议2022年1月入市，入市单价为19000元/m²（带装），月均去化4952m²；全盘货值131899万元（含车位，已打折）。

| 业态 | 装标 | 可售面积 (m ²) | 可售 套数 | 销售周期 | 月均面积 (m ²) /套数 | 时点售价 (元/m ²) | 入市售价 (元/m ²) | 全盘均价 (元/m ²) | 年增幅 | 销售货值 (亿元) |
|-------------|----|---------------------------|----------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|--------------|
| 住宅 | B标 | 59422 | 546 | 2022.01-2022.12 | 4952/46 | 21000 | 19000 | 21000 | 21% | 12.5 |
| 人防车位 | 毛坯 | 4000 | 125 | 2022.10-2023.01 | 1000/32 | 10万/个 | 10万/个 | 10万/个 | 0% | 0.13 |
| 非人防车位 | 毛坯 | 12517 | 395 | 2023.01-2023.06 | 2086/66 | 15万/个 | 15万/个 | 15万/个 | 0% | 0.59 |
| 合计货值 | | | | | 131899万 | | | | | |

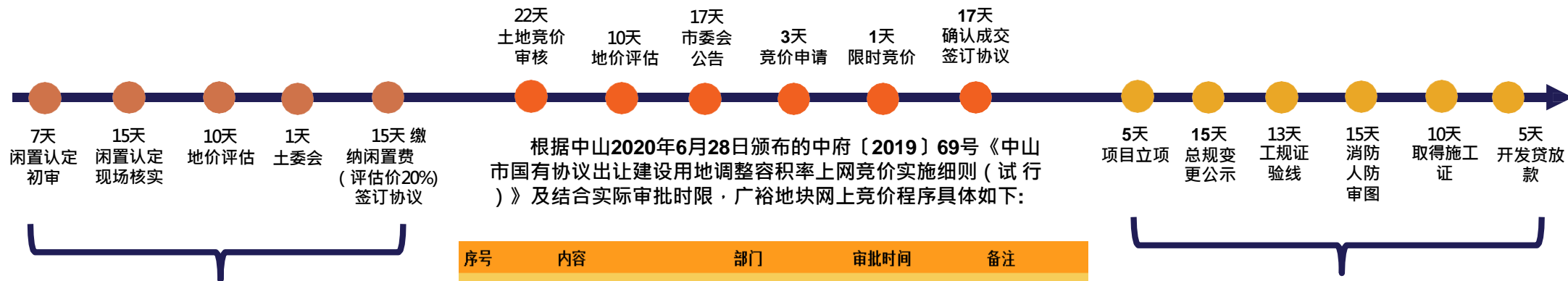
11. 利润测算

这是我方模拟清算的净利润情况，扣除我司应承担的利息支出、应收的股东借款利息、集团自有资金占用利息后，预计净利润额8,684万，净利润率14.69%

| 二、项目利润测算 | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| 以下测算基于原始地价取得票据可进行抵扣增值税、土增税、所得税 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 车位个数: 125 | | 车位个数: 391 | | | |
| 分期 | 小计 | | | 一期 | | 一期 | | | 一期 | | |
| 产品类型 | | | | 一期住宅 | | 一期人防车位 | | | 一期非人防车位 | | |
| | 总额 (万元) | 总可售单方 (元/㎡) | 地上可售单方 (元/㎡) | 单方 (元/㎡) | 总额 (万元) | 单方 (元/个) | 单方 (元/㎡) | 总额 (万元) | 单方 (元/个) | 单方 (元/㎡) | 总额 (万元) |
| 总可售面积(㎡) | 74,378 | | 57,861 | | 57,861 | | | 4,000 | | | 12,517 |
| 销售收入 (含税) | 128,623 | 17,293 | 21,000 | 21,000 | 121,508 | 100,000 | 3,125 | 1,250 | 150,000 | 4,686 | 5,865 |
| 销售收入 (不含税) | 118,002 | 15,865 | 19,266 | 19,266 | 111,475 | 91,743 | 2,867 | 1,147 | 137,615 | 4,299 | 5,381 |
| 建安成本 (含税) | 35,495 | 4,772 | 5,205 | 5,205 | 30,114 | 112,736 | 3,523 | 1,409 | 101,568 | 3,173 | 3,971 |
| 建安成本 (不含税) | 32,653 | 4,390 | 4,790 | 4,790 | 27,716 | 103,428 | 3,232 | 1,293 | 93,182 | 2,911 | 3,643 |
| 土地成本 (含税) | 48,416 | 6,509 | 7,000 | 7,000 | 48,416 | | | | | | |
| 土地成本 (不含税) | 44,743 | 6,016 | 6,422 | 6,422 | 44,743 | | | | | | |
| 资本化财务费用 | 2,398 | 322 | 389 | 389 | 2,252 | 3,059 | 96 | 38 | 2,756 | 86 | 108 |
| 增值税附加 | 472 | 63 | 79 | 79 | 455 | -133 | -4 | -2 | 470 | 15 | 18 |
| 毛利润额 | 37,737 | 5,074 | 6,275 | 6,275 | 36,308 | -14,611 | -457 | -183 | 41,207 | 1,287 | 1,611 |
| 毛利润率 | 31.98% | 31.98% | 32.57% | 32.57% | 32.57% | -15.93% | -15.93% | -15.93% | 29.94% | 29.94% | 29.94% |
| 管理费用 | 2,500 | 336 | 408 | 408 | 2,361 | 1,943 | 61 | 24 | 2,915 | 91 | 114 |
| 营销费用 | 3,542 | 476 | 612 | 612 | 3,542 | | | | | | |
| 土地增值税 | 5,918 | 796 | 990 | 990 | 5,730 | | | | 4,803 | 150 | 188 |
| 企业所得税 | 6,410 | 862 | 1,052 | 1,052 | 6,087 | | | | 8,261 | 258 | 323 |
| 房产税 | 138 | | | | | | | 138 | | | |
| 净利润额 | 19,230 | 2,585 | 3,213 | 3,213 | 18,588 | -27,564 | -861 | -345 | 25,228 | 788 | 986 |
| 净利润率 | 16.30% | 16.30% | 16.67% | 16.67% | 16.67% | -30.04% | -30.04% | -30.04% | 18.33% | 18.33% | 18.33% |
| 合景单方承担利息 (+) | 1,495 | 201 | 258 | | | | | | | | |
| 项目最终净利润 | 20,725 | 2,786 | 3,582 | | | | | | | | |
| 项目最终净利润率 | 17.56% | 17.56% | 18.59% | | | | | | | | |
| 项目前期垫资利息 | 200 | 27 | 35 | | | | | | | | |
| 占用集团自有资金成本 | 404 | 54 | 70 | | | | | | | | |
| 合景方净利润 | 8,684 | 1,168 | 1,501 | | | | | | | | |
| 合景方净利润率 | 14.69% | 14.69% | 15.55% | | | | | | | | |

12. 主要节点铺排

中山广裕地块主要节点铺排



根据中山2020年6月28日颁布的中府〔2019〕69号《中山市国有协议出让建设用地调整容积率上网竞价实施细则（试行）》及结合实际审批时限，广裕地块网上竞价程序具体如下：

| 序号 | 内容 | 部门 | 审批时间 | 备注 |
|---------------|------------|----------------|------|--------------|
| 1 | 土地竞价初审 | 所属镇区政府 | 7天 | 审定土地闲置、纠纷等信息 |
| 2 | 土地竞价复核 | 市自然资源局 | 15天 | |
| 3 | 地价评估 | 第三方公司（摇号） | 10天 | |
| 4 | 局务会审定 | 镇区政府、市自然资源局 | 1天 | 每半个月召开一次 |
| 5 | 市政府土委会 | 镇区政府、市自然资源局、市府 | 1天 | 每月召开一次 |
| 6 | 土地公告、网上竞价 | 交易中心 | 15天 | |
| 7 | 竞价申请 | 交易中心 | 3天 | 缴纳保证金 |
| 8 | 限时竞价 | 交易中心 | 1天 | |
| 9 | 成交确认书 | 交易中心 | 3天 | |
| 10 | 用地条件变更 | 市自然资源局 | 7天 | |
| 11 | 签订出让合同变更协议 | 市自然资源局 | 7天 | |
| 共 70 天 | | | | |

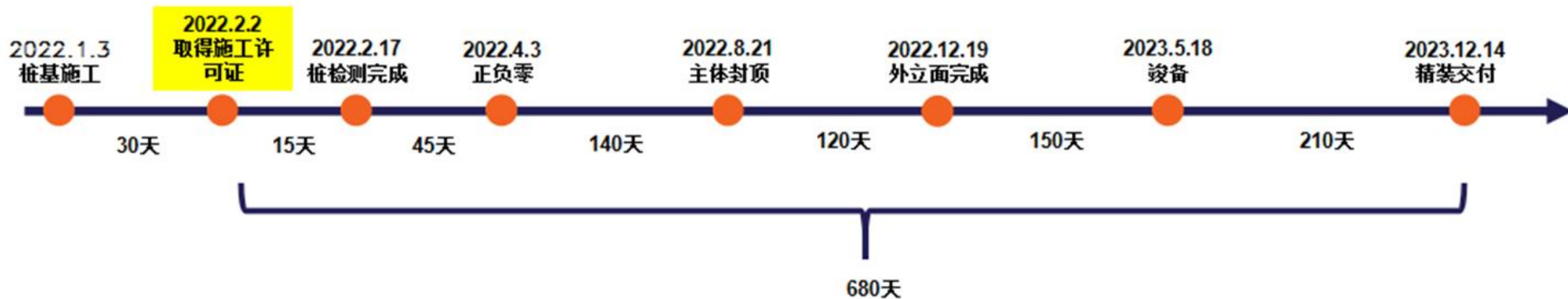
依据中山市人民政府于2019年6月27日颁布的《中山市闲置土地处置实施细则》，广裕地块由闲置认定到签订动工协议共 48 天

获取土地到开发贷放款共 63 天

※ 情况说明：闲置处置流程共需48天，补增容流程共需70天，从完成补增容流程后开始立项到取得施工许可证、开发贷放款需63天，三项工作合计共需181天。

12. 主要节点铺排

中山广裕地块主要节点铺排



- 1、从取得施工许可证到售楼部开放4个月（2022.6.2）
- 2、从取得施工许可证到整个展示区完成5个月（2022.7.2）
- 3、从取得施工许可证到开盘6个月（2022.8.1）

| 序号 | 主要节点名称 | 计划完工时间 | 累计工期/天 |
|----|------------|------------|--------|
| 1 | 取得施工许可证 | 2022/2/2 | / |
| 2 | 桩基工程（首批） | 2022/2/2 | 0 |
| 3 | 桩基检测（首批） | 2022/2/17 | 15 |
| 4 | 土方支护完工（首批） | 2022/3/19 | 45 |
| 5 | 售楼部（主体+装修） | 2022/6/2 | 120 |
| 6 | 正负零（首批） | 2022/4/3 | 60 |
| 7 | 实体样板房（2F） | 2022/7/2 | 150 |
| 8 | 顶板园林展示区 | 2022/7/2 | 150 |
| 9 | 开盘 | 2022/8/1 | 180 |
| 10 | 封顶 | 2022/8/21 | 200 |
| 11 | 外立面完工落架 | 2022/12/19 | 320 |
| 12 | 园林绿化 | 2023/4/18 | 440 |
| 13 | 公区装修 | 2023/2/17 | 380 |
| 14 | 竣备 | 2023/5/18 | 470 |
| 15 | 大货装修进场 | 2023/5/18 | 470 |
| 16 | 精装交付 | 2023/12/14 | 680 |



谢谢聆听