

# 力高仟喜荟项目介绍

## 一、项目基本情况

### 【经济指标介绍】

力高仟喜荟项目土地款 6 亿，总占地 232 亩，容积率 2.57，占地面积 15.43 万 $m^2$ ，总建筑面积 47.38 万 $m^2$ ，计容面积 36.82 万 $m^2$ ，其中住宅 29.1 万 $m^2$ ，商业 6.51 万 $m^2$ （其中集中商场 4 万平不可分割销售）。



### 【项目区位介绍】

项目位于秀屿大道中轴，作为城市南进的桥头堡的战略位置，是近几年政府重点打造的板块。以区政府为起点，南北纵贯主城中心，扼乡镇进城要道，扮演着城市迎宾大道的重要角色，更是黄金中轴不可或缺的城市门面，今年随着横向中央大道的动工，一纵一横，未来发展前景不可预估。享新老两城核心繁华，区政府、市政广场、盛兴医院、笏石中心小学、区实验小学等配套环伺。



## 【规划定位介绍】

项目倾心打造秀屿首个以潮派为主题，建面约 47 万 $m^2$ 城市综合体，集吃喝玩乐为一体的城市繁华新地标，极大的丰富了秀屿人民的休闲娱乐生活。

业态规划上以主题+休闲体验消费为切入点，规划有约 5.4 万 $m^2$ 的购物广场和约 3.3 万 $m^2$ 的潮尚金街。有大型商超、特色餐饮、时尚服饰、儿童乐园及教育培训等多重休闲娱乐配套于一体，形成独立的大型商圈，待建成后，家门口就能实现吃喝玩乐，衣食住行消费体验。

力高任喜荟体量适中，主题明确，清晰定位为年轻家庭休闲活力和亲子社交的成长空间，以及主打年轻人的社交休闲目的地。通过打造一系列沉浸式潮乐空间，为片区带来活力。



## 二、项目销售情况

项目总货值约 28.25 亿元。

### 1、取证情况

目前已取证住宅 11.37 万 $m^2$ ，1060 套，货值 8.11 亿，已取证商铺 1.38 万 $m^2$ ，187 套，货值 1.76 亿；

### 2、销售情况

21 年 10 月首次至今，已售住宅 684 套，销售金额：5.12 亿，销售面积：7.35 万 $m^2$ ；商铺 29 套，销售金额：1254 万，销售面积：1357.5  $m^2$ ；合计已售 713 套，销售金额：5.25 亿；

### 3、待售情况

项目未取证货值 18.38 亿，其中住宅 1650 套金额 16.56 亿；商业 20 套，金额 0.22 亿；车位 2467 个，金额 1.60 亿；

### 4、销售排名

项目位列《2022 年莆田四区住宅销售排行榜》销售套数第五名，销售面积第六名；在项目所在秀屿区市场范围内 2022 年住宅销售套数、销售面积均排名第一名。



#### 2022年住宅销售面积排行

| 名次 | 项目名称      | 销售面积 (万㎡) | 销售套数 (套) | 销售均价 (元/㎡) |
|----|-----------|-----------|----------|------------|
| 1  | 建发龙湖·书香府  | 10.21     | 874      | 16242      |
| 2  | 联发保利·禧悦   | 6.74      | 510      | 16589      |
| 3  | 保利建发·棠颂和府 | 6.46      | 651      | 15918      |
| 4  | 保利联发·玉湖和悦 | 5.93      | 453      | 18091      |
| 5  | 保利·棠悦     | 5.03      | 394      | 10675      |
| 6  | 力高·仟喜荟    | 4.73      | 436      | 7014       |
| 7  | 国投·木兰府    | 4.73      | 363      | 8557       |
| 8  | 铜锣湾·万达广场  | 4.43      | 383      | 9294       |
| 9  | 建发·文著     | 4.12      | 323      | 9050       |
| 10 | 联发正荣·玉湖天境 | 3.82      | 284      | 15884      |

2022年，建发龙湖·书香府夺得莆田四区住宅销售总面积冠军，销售面积为10.21万㎡；联发保利·禧悦位居榜单第二名，销售面积为6.74万㎡；保利建发·棠颂和府位居榜单第三名，销售面积为6.46万㎡。

备注：以上数据来自莆田好房信息研究院

### 三、项目工程进度（截止 2023 年 2 月）

#### 地块一（一区商业 mall）



【防水工程】屋面防水保护层伸缩缝切割完成

【砌体抹灰工程】外墙砌筑、抹灰基本完成，内墙砌筑完成（除商铺隔墙外）

【供配电】室外排管施工完成 65%；电缆井施工完成 65%，开闭所回填及管沟砌筑完成 85%；变配电房回填完成 60%；

### 地块一（二区商业金街）



【砌体抹灰工程】5、6#楼 1-5 层完成；

【水电工程】5#楼排水管安装完成；6#楼排水管安装完成；强弱电箱安装收尾完成；

### 地块二（三区住宅）



【外立面】3#~4#、7#~8#外墙涂料完成 35%，5#~6#外墙涂料完成 55%；5#、6#铝合金主框完成 26~2 层，7、8#楼铝合金主框完成 23~2 层

【景观展示区】回填整平完成，雨污管网完成 100%

【水电工程】1、2、5、7、8#楼卫生间排水管安装完成 100%；3#、4#、6#楼卫生间排水管完成 75%；

【消防通风系统】3#、4#、7#、8#、5#、6#楼消防竖井桥架安装完成 100%；1#、2#楼消防竖井桥架完成 100%；地下室消防穿线完成 85%，消防喷淋主管及支管完成 65%；1#、2#、3#、4#楼消火栓箱安装完成 100%；

【电梯】第一批（8 台）5#6#7#8#楼机房及导轨安装完成，电梯门安装完成 100%；慢车试运行已完成；

地块三（四区住宅）



1#楼砌筑施工完成

2#楼二构施工完成

3#楼二构及轻质隔墙施工完成

4#楼砌筑施工完成

5#楼二构及轻质隔墙层施工完成

地下室砌筑完成 40%

附、项目利润指标测算

| 序号    | 项目            | 可售面积<br>(或车位个数)                    | 单价                                | 不含税销售总额<br>(万元)       | 含税销售总额<br>(万元)       | 备注 (说明)            |
|-------|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| 1.0   | 项目销售收入        | 324,922                            | 8,696                             | 259,221               | 282,551              |                    |
| 1.1   | 超高层 (>100米)   | -                                  | -                                 | -                     | -                    |                    |
| 1.2   | 别墅            | -                                  | -                                 | -                     | -                    |                    |
| 1.3   | 多层 (4-7层)     | -                                  | -                                 | -                     | -                    |                    |
| 1.4   | 小高层 (8-18层)   | -                                  | -                                 | -                     | -                    |                    |
| 1.5   | 高层 (18层以上)    | 300,473                            | 7,892                             | 217,542               | 237,120              |                    |
| 1.6   | 底商            | 199                                | 18,000                            | 328                   | 358                  |                    |
| 1.7   | 独立商业          | 15,539                             | 12,775                            | 18,212                | 19,851               |                    |
| 1.8   | 写字楼           | -                                  | -                                 | -                     | -                    |                    |
| 1.9   | 酒店            | -                                  | -                                 | -                     | -                    |                    |
| 1.10  | 公寓 (商业性质)     | 8,711                              | 7,500                             | 5,994                 | 6,533                |                    |
| 1.11  | 车位            | 2,467                              | 75,757                            | 17,146                | 18,689               |                    |
| 1.12  | 储藏室           | -                                  | -                                 | -                     | -                    |                    |
| 1.13  | 配套            | -                                  | -                                 | -                     | -                    |                    |
|       | <b>项目成本指标</b> | <b>可租售单方<br/>(元/m<sup>2</sup>)</b> | <b>建面单方<br/>(元/m<sup>2</sup>)</b> | <b>不含税金额<br/>(万元)</b> | <b>含税金额<br/>(万元)</b> | <b>备注<br/>(说明)</b> |
| 2.0   | 项目总投入         | 8,074.92                           | 5,541.07                          | 237,165.60            | 262,371.96           |                    |
| 2.1   | 开发成本          | 6,693.56                           | 4,593.17                          | 204,693.25            | 217,488.54           |                    |
| 2.1.1 | 土地费           | 1,828.46                           | 1,254.70                          | 59,349.02             | 59,410.83            |                    |
| 2.1.2 | 前期费用          | 158.37                             | 108.67                            | 4,946.77              | 5,145.74             |                    |
| 2.1.3 | 建筑安装工程费       | 3,801.46                           | 2,608.59                          | 113,319.11            | 123,517.83           |                    |
| 2.1.4 | 基础设施费         | 543.25                             | 372.78                            | 16,190.50             | 17,651.43            |                    |
| 2.1.5 | 公共配套设施费       | 240.44                             | 164.99                            | 7,167.47              | 7,812.54             |                    |
| 2.1.6 | 开发间接费         | 72.91                              | 50.03                             | 2,269.80              | 2,369.03             |                    |
| 2.1.7 | 销售设施建设费       | 48.66                              | 33.39                             | 1,450.59              | 1,581.14             |                    |
| 2.1.8 | 不可预见费         | -                                  | -                                 | -                     | -                    |                    |
| 2.2   | 期间费用          | 629.7                              | 432.1                             | 14,808                | 20,461               |                    |
| 2.2.1 | 营销管理费用        | 345.99                             | 237.4                             | 5,589                 | 11,242               |                    |
| 2.2.2 | 财务费用          | 283.73                             | 194.7                             | 9,219                 | 9,219                |                    |
| 2.3   | 税金            | 752                                | 516                               | 17,664                | 24,422               |                    |
| 2.3.1 | 增值税           | 239.25                             | 164.2                             |                       | 7,774                |                    |
| 2.3.2 | 增值税附加及其他      | 54.87                              | 37.7                              | 1,783                 | 1,783                |                    |
| 2.3.3 | 土地增值税         | 69.26                              | 47.5                              | 2,251                 | 2,251                |                    |
| 2.3.4 | 企业所得税         | 388.25                             | 266.4                             | 13,630                | 12,615               |                    |
| 3.0   | <b>项目考核指标</b> |                                    |                                   |                       |                      |                    |
| 3.1   | 项目净利润额        | 20179                              | 项目净利润率<br>(不含税收入)                 | 7.78%                 | 项目净利润率<br>(含税收入)     | 7.14%              |

备注：以上测算金额包含自持 mall 的成本投入。