

# 温州市永嘉县 “绿城招商潮鸣里”项目简介

2024年1月

# 一、土地

- ✓ 2020年3月25日，与温州市永嘉县政府签订了“国有土地使用权出让合同”，取得了位于温州市永嘉县三江商务区梅园城中村改造地块的国有土地建设权，
- ✓ 出让面积：69929.22平方米（约104.89亩），容积率2.2，
- ✓ 经规划建设部门审批后，计容建筑面积：153844平方，住宅占比95%，
- ✓ 2023年9月27日项目已经交房且办理不动产权证。

 挂牌起始价(RMB)	 竞买保证金(RMB)	 剩余时间	
47,600 万元	9,520万元	交易结束.....	
国有建设用地使用权 挂牌 出让基本信息			
地块编号	3303240032020001	挂牌起始时间	2020年03月15日 09时00分
报名开始时间	2020年03月15日 09时00分	挂牌截止时间	2020年03月25日 14时30分
报名截止时间	2020年03月23日 16时00分	保证金到账截止时间	2020年03月23日 16时00分
地块名称	3303240032020001	是否有底价	无底价
土地位置	三江梅园村		
土地用途	城镇住宅用地(普通商品房) /		
容积率	1.0 <容积率≤ 2.2		
所属行政区	永嘉县	出让面积	69929.22平方米(104.894亩)
出让年限	住宅70年,商业40年	起始价	47,600 万元
竞买保证金	9,520万元	竞价增价幅度	100 万元
最高限价	80,900 万元		
配套用房起始面积	50.0平方米	投报配套用房幅度	100.0平方米
竞买人条件	中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加竞买,但法律法规另有规定的除外,申请人可以单独申请,也可以联合申请。具体竞买申请要求详见挂牌出让须知。		
联系人	胡先生;沈女士	联系人电话	0577-67252070;0577-67269815
联系人地址	永嘉县自然资源和规划局(永嘉县南城街道县前路117号);永嘉县公共资源交易中心(永嘉县南城街道永兴路建设大厦三楼)		
结束时间	2020年03月25日 16时31分		
最高报价	58,100 万元	最高报价单位	徐州新绿州房地产咨询有限公司

## 二、区位

- ✓ “绿城招商潮鸣里” 位于温州市永嘉县三江板块，与温州鹿城区隔江相往，有明显的区位优势。
- ✓ 项目拥有依山傍水的天然地理优势，天然氧吧全天候覆盖小区，空气清新，环境优美，
- ✓ 未来府东路过江隧道便贯通，温州核心区距本小区约5分钟车程，温州北站2024年6月建成通车距本小区约7分钟车程，104国道2024年底改道，沿江城市路随即形成。



# 三、设计指标

- ✓ 总用地面积69929.22㎡，安置房划拨面积21818.182㎡，商品房（出让）面积48111.038㎡，
- ✓ 容积率2.2，建筑面积105844㎡（商业建筑面积占比≤10%。其产权允许分割销售或转让）。



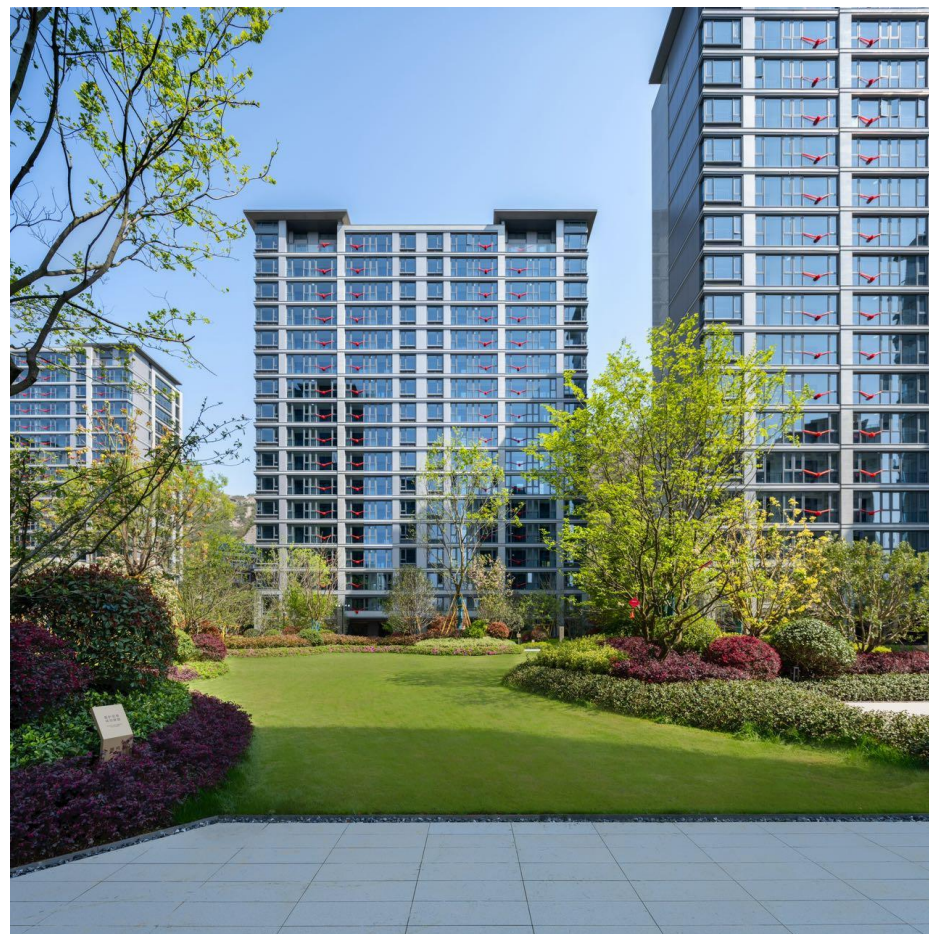
## 四、营销

- ✓ 整体销售节奏：2021年2月份首次开盘，累计推出818套商品房，可售面积113219平方米，总货值25.25亿元；
- ✓ 其中，小高层759套，面积88780平方米，备案均价19802元/平方米，货值17.58亿元；
- ✓ 合院59套，面积24439平方米，备案均价31376元/平方米，货值7.67亿元。



## 四、营销

- ✓ 截止2023年12月，累计成交套数406套，累计成交面积55196平方米，累计成交金额11.5亿元；
- ✓ 其中：小高层成交378套，成交面积43408平方米，成交均价17746元/平米，小高层成交总金额7.79亿元；
- ✓ 合院成交28套，成交面积11788平方米，成交均价29405元/平方米，合院成交总金额3.71亿元。



## 四、营销

- ✓ 剩余房源：截止2023年12月，剩余总套数412套，剩余面积58023平方米，剩余货值13.44亿元（不含车位）；
- ✓ 其中小高层381套，面积45372平方米，货值9.4亿元；
- ✓ 合院31套，面积12651平方米，货值4.04亿元



# 四、营销

客户群分析：70%温州市区客户，30%周边乡镇客户。



# 四、营销

## 周边配套设施

- ✓ 学校：直线3km范围内有9个幼儿园；4个小学：华东师范大学附属温州慧中公学(小学)、永嘉县三江中心小学、温州市滨江外国语小学、岷江小学；2个中学：永嘉中学附属中学、永嘉县瓯北第四中学。
- ✓ 商业配套：3km范围内有4个商场，包括新希望立体城购物中心、温州滨江万象城等购物中心，商业配套成熟，完全可以满足日常购物需求。
- ✓ 公园景观：周边3km范围内有数个公园，距离最近的仅1.2km，非常方便日常休闲使用。

华东师范大学附属温州慧中公学(小学)



新希望三江立体城



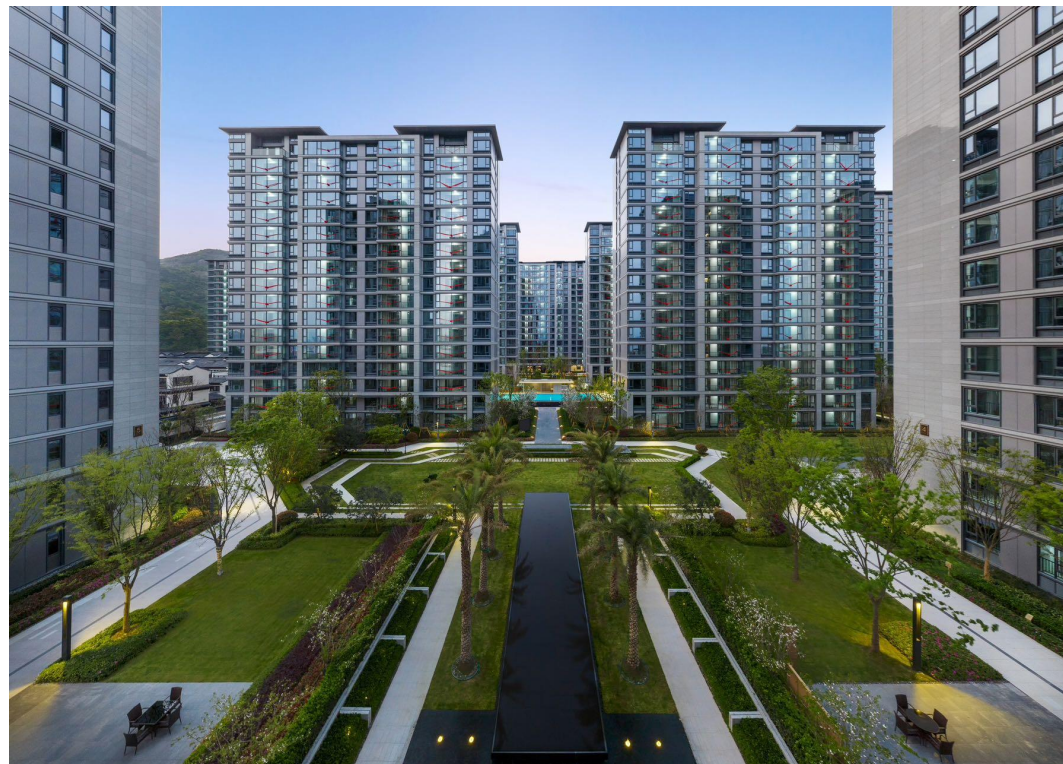
# 五、成本合约

✓ 总建安成本：10.7亿元。已经付款7.8亿元，未工程款付款2.9亿元。



# 六、工程

- ✓ 2023年3月份已经交房，2023年9月份已经办理产权大证。
- ✓ 目前工抵房70套，面积8887平方米；
- ✓ 工抵单价备案价85折，工抵房总价1.76亿元，同时支付现金4000万元。



# 七、财务数据

## 1、负债

(1)、开发贷：招商银行和工商银行本金14750万元，利率年化6.125%。

(2)、未付工程款：2.9亿元（其中：工抵房1.76亿元，现金支付0.4亿元，剩余工程款及质保金在2025年后分期支付。）

## 2、税费

(1)、土地增值税：预征已付 2410万元

(2)、增值税及附加：预征已付 3751万元



谢谢欣赏!