

融资申请书

填写日期：2026年3月5日

借款主体概况	项目公司名称	海安市米昇置业有限公司	注册资金	3000 万元	
	经营地址	海安市人民西路 128 号	注册日期	2019 年 10 月 10 日	
	企业类型	有限责任公司	开发资质	暂定二级	
	公司股权结构	蒋云鹏 占股 55%，法人代表、执行董事 毛丽平 占股 45%，监事			
	公司介绍	海安市米昇置业有限公司，注册地址为南通市海安市城东村施秦村一组，2019 年 10 月 10 日成立，2020 年 10 月 14 日由海安市米昇机械制造有限公司变更为现名称。			
	实控人介绍	公司为民营制有限责任公司，由自然人股东出资设立，出资人个人征信良好，无不适宜进行相关经营活动的限制，且专业经验丰富。			
其中	公司财务数据 (单位：万元)		2025 (年报/元)	2024 (年报/元)	2023 (年
		资产合计	53356789.28	53272183.7	/
		负债合计	57544737.09	56733985.95	/
		其中：流动负债	57544737.09	56733985.95	/
		所有者权益合计	-4187947.81	-3461802.25	/
		净利润	-726145.56	-1299873.15	/
		存货	34558776.27	34558776.27	/
q	项目名称	海安市人民西路 128 号地块项目			
	项目具体位置	海安市人民西路 128 号	土地性质	商住	
	占地面积	26332 m ²	建筑面积	总建面：50984.6 m ² 计容建面：36864.6 m ²	
	商住比	5% : 95%	容积率	1.4	

	项目介绍	<p>地块原使用权人于 2016 年进入破产清算程序，由当地法院委托评估公司进行土地价格评估。评估公司于 2017 年 6 月 2 日出具评估报告，该地块评估总价为 11362.21 万元；米昇置业于 2019 年 11 月参与法拍并完成法拍全部程序，缴纳所有相关费用，于 2020 年 1 月取得了《裁定书》。同时，按政府部门要求缴纳了土地变性费用（工业转商住）及相关税费，于 2020 年 3 月取得新核发的《不动产权证》，土地权属及相关权益已确权至米昇公司名下。</p> <p>土地出让金约 6000 万元，相关契税已经缴纳，土地产权证已经获取。</p> <p>地快现状：原破产企业已清空，剩余框架厂房待拆除，随时可以进场。尚未开发施工。</p> <p>详述项目整体规划（含详细经济技术指标数据），以及缴纳保证金、竞拍拿地、缴纳土地款、办证、主体当前建设进度等具体情况和时间节点</p>		
	已获证件情况 (备注拿证时间)	国有土地使用证	2020 年 3 月	
		建设工程规划许可证	待申领	
		建设用地规划许可证	同上	
		建筑工程施工许可证	同上	
		商品房预售许可证	同上	
		商品房不动产权证	待交付时申领	
	项目资金投入	预计完成总投资金额	2.4 亿	
		项目当前已投总金额	6000 万元	
		自有资金已投资金额	6000 万元	
		其中：自有资金来源	自筹	
		其他资金来源		
	项目资金投入明细	<p>1. 项目土地款及相关税费已全部结清，已获取地块《不动产权证》</p> <p>2. 工程款使用时间节点、金额及比例在流动资金到位后按行业常规流程执行</p>		
	项目已有融资情况说明	无		
项目销售情况	尚未开始销售			
周边楼盘均价	7500-8000 元/m ²			
项目预估货值	35000 万元			
融资需求	期望融资金额	3000-4000 万元	期望融资期限	1-2 年
	融资担保方式	股权质押或土地抵押		

		海安市人民西路 128 号地块开发资金支出估算 (2026 年月—2026 年 12 月)		
		编号	资金支出名称	估算金额 (万元)
资金用途		1	规划报审及规费缴纳	500
		2	土地年限扩充费用	500
		3	场地三通一平	120
		4	高压线杆迁移	500
		5	地块土壤检测	30
		6	配套部门费用预缴	200
		7	地块和周边区域安全及环境监测	80
		8	设计费	90
		9	审图费	60
		10	招投标管理费 (含编标)	100
		11	财务费用	500
		12	管理费用	300
		13	销售费用 (含示范区建设)	300
		14	形象进度到达预销售标准的建设费用 (含土方、基础、支护、全地下室及地上 50% 建筑面积的 50% 土建水电施工量, 暂不考虑施工单位垫资额)	3000
		15	不可预见费用	300
		16	合计	6580
	还款来源 (若为销售收入还款, 详述销售计划及时间节点)	开发贷替换和销售收入。		
增信方案	抵质押担保资产 (土地、在建工程、房产等)	资产名称	项目地块国有建设用地使用权	
		资产权属人	海安市米昇置业有限公司	
		土地面积	26332 m ²	
		坐落位置	海安市人民西路 128 号	
		当前资产评估值	约 1.5 亿元	
	融资担保公司名称	无		
融资担保公司介绍	无			

项目特点	<p>项目优势：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 项目地段位于海安主城区西侧，距城市中心距离不超过 3 公里，车程在 10 分钟之内；2. 项目土地成本不高，低于自 2023 年起当地同类土拍平均地价约 100%，未来开发成本控制和销售价格操作空间较大；3. 纯住宅用地，总销售量和总货值不高，属快进快出项目，受市场行情波动影响小，销售周期短；4. 相同售价区间和同等地段竞争性项目少，目前海安市竞争激烈的项目价格区间高于本项目定价 30%--50%，从而使本项目性价比更突出；5. 由品牌房企代建，不存在操作性风险；
诉讼说明	无