

川金咨项〔2024〕0066 号

连峰雅居 可行性研究报告



四川金科投资咨询有限公司

二〇二四年三月

工程咨询单位乙级资信证书

单位名称： 四川金科投资咨询有限公司

住 所： 内江市市中区新华路355号

统一社会信用代码： 915110027090153737

法定代表人： 宋志仙

资信等级： 乙级

资信类别： 专业资信

业 务： 市政公用工程 ， 建筑

证书编号： 915110027090153737-19ZY19

有效期： 2023年02月20日至2026年02月19日



发证单位： 四川省工程咨询协会



编制机构：四川金科投资咨询有限公司

资质等级：乙级资质

证书编号：915110027090153737—19ZYY19

发证机构：四川省工程咨询协会



审 核 人：

肖嵘峰（咨询工程师）

项目负责人：

夏敏（咨询工程师）

编 制 人 员：

郭行武（技术员）

邱 云（技术员）

孙莉雯（技术员）

目录

第一章 总论	1
1.1 项目概况及建设背景	1
1.2 研究工作依据	2
1.3 项目进度计划	3
1.4 总投资及资金来源	3
1.5 项目建设的必要性	3
1.6 研究结论	4
1.7 存在问题及建议	4
1.8 技术经济指标表	5
第二章 项目区域概况及业主单位概况	7
2.1 项目区域概况	7
2.2 业主单位概况	12
第三章 项目建设背景及建设必要性	14
3.1 项目建设的背景	14
3.2 项目建设的必要性	25
第四章 市场分析	27
4.1 全国房地产市场基本情况	27
4.2 四川省房地产市场基本情况	31
4.3 内江市房地产市场基本情况	37
第五章 项目位置及建设概况	47
5.1 项目位置及周边配套情况	47
5.2 项目实施条件	48
5.3 规划用地控制指标	51
5.4 项目建设内容及规模	55
第六章 项目基本情况及市场主体分析	57
6.1 项目基本情况	57
6.2 项目竞争力分析	57
6.3 项目客户群体分析及定位	58
6.4 项目楼盘定位	61
第七章 投资估算与资金筹措	63

7.1 投资估算的依据	63
7.2 投资估算与资金筹措	63
第八章 财务分析	71
8.1 预测原则及基础参数的确定	71
8.2 项目收入预测	71
8.3 项目利润分析	71
8.4 项目盈利能力分析	72
第九章 风险分析及应对措施	75
9.1 风险分析	75
9.2 风险应对措施	77
第十章 招标方案	80
10.1 招标依据	80
10.2 招标媒体	80
10.3 招标方式	80
第十一章 结论及建议	83
11.1 结论	83
11.2 建议	84
第十二章 附表、附图、附件	85
12.1 附表	85
12.2 附图	85
12.3 附件	85

第一章 总论

1.1 项目概况及建设背景

1.1.1 项目名称

连峰雅居（以下简称“项目”）。

1.1.2 项目业主

内江高投置业有限责任公司。

1.1.3 项目范围及规模

根据《内江市自然资源和规划局规划条件通知书》（内市自然资规规管条（2021）73号）的控制指标，采用设计规模最大化原则，初步确定项目预计建设内容及规模如下：

1、建设内容

建设内容包括住宅、商业用房、配套设施用房等以及全民健身场所、绿化、给水、雨污排水、燃气、电力、通讯等室外总平工程。项目地块容积率 2.5，建筑密度 20.89%，绿地率 35.00%。

2、建设规模

项目地块总面积 28579.93 平方米（约 42.87 亩），地块为二类居住用地（可兼容商业商务用地）。

项目地块规划总建筑面积 94181.75 m²；其中，计容建筑面积为 71444.60 m²（包含住宅 69825.58 m²、商业用房 1320.72 m²、物业管理用房 194.93 m²、业主委员会 31.50 m²、公厕 71.87 m²），不计容建筑面积为 500.88 m²，为架空层。地下室建筑面积 22236.27 m²（包含地下非机动车库 1340.95 m²，地下机动车库及设备用房面积 20895.32 m²）；基底面积 5969.38 m²，绿化面积 10002.98 m²，全民健身场地 727.68 m²。设置地下机动车停车位 570 个，可居住户数为 758 户。

1.1.4 项目位置

项目位于四川省内江市白马园区礼茂路东侧，礼智一街西侧，门庭五路南侧，茂庭路北侧。



项目位置示意图

1.2 研究工作依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》实施办法（2022 年）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 3、《城市居住区规划设计标准》；
- 4、《城市用地分类及规划建设标准》；
- 5、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 6、《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》；
- 7、《内江市域城镇体系规划和内江市城市总体规划（2014-2030）》；
- 8、《内江市国民经济和社会发展第十四个五年规划》；

- 9、《内江市城市规划管理技术规定》（2023 版）；
- 10、《内江高新区白马园区控制性详细规划（修编）》；
- 11、《内江市国土空间总体规划》（2021-2035）；
- 12、关于印发《促进内江市中心城区房地产业良性循环和健康发展的
工作措施》的通知（内住建局〔2022〕143 号）；
- 13、《内江市自然资源和规划局规划条件通知书》（内市自然资规规
管条〔2021〕73 号）；
- 14、国家现行的有关行业规范、规程、标准。

1.3 项目进度计划

项目建设期计划 24 个月，从 2025 年 4 月-2027 年 3 月；

销售期（含预售时间段）计划 36 个月，从 2025 年 10 月-2028 年 9 月。

进度表						
项目阶段	2025 年		2026 年	2027 年	2027 年	2028 年
	4-9 月	10-12 月	1-12 月	1-3 月	4-12 月	1-9 月
建设期						
销售期						

1.4 总投资及资金来源

项目总投资 35800.00 万元，其中，业主自有资金 4629.00 万元，银行融资 10000.00 万元，剩余资金为预售收入转投。

项目分年度投资计划表					
序号	项目或费用名称	投资金额合计（万元）	建设期		
第一部分	工程费用	24447.08	7334.03	12223.16	4889.89
第二部分	工程建设其他费用	9070.70	5073.17	2220.85	1776.68
第三部分	预备费	722.22	194.46	361.10	166.66
第四部分	建设期利息	1560.00	360.00	600.00	600.00
第五部分	总投资	35800.00	12961.66	15405.11	7433.23

1.5 项目建设的必要性

- 1、项目的实施是实现企业战略目标，打造国企品牌形象的需要；
- 2、项目的实施是企业未来规划及保持竞争力的需求；
- 3、项目的实施有利于深化国有企业改革、符合现代企业市场化经营的需求；
- 4、项目的实施是加快内江高新区白马园区规划建设的需要。

1.6 研究结论

项目的建设符合《内江市国土空间总体规划》（2021-2035）及《内江高新区白马园区控制性详细规划（修编）》相关规划和产业政策，建成后能够促进内江高新区白马园区房地产开发并带动周边地块价值的提升，对内江高新区白马园区整体经济带来积极推动作用。

项目地块按照 107.98 万元/亩取得，楼面地价约为 491.50 元/m²，建安成本约为 2595.73 元/m²，综合成本约为 3801.16 元/m²。根据现阶段内江市楼市情况，住宅开盘价计划 75 m²+户型均价按 5000 元/m²、89 m²-99 m²户型均价按 5200 元/m²、117 m²+户型均价按 5500 元/m²、119 m²户型（顶跃）均价按 5800 元/m²；预计项目总销售收入 39557.52 万元，项目综合税费约 1582.30 万元；项目销售期成本 1426.73 万元（含销售、广告费用、运营期利息等）；项目净收入 36548.49 万元。通过对项目各项指标测算，项目如按照计划完成，不突破各户型单价的情况下，有较好的利润空间。

项目从财务分析角度来看总体是可行的，做好过程把控及成本控制，做好运营策划及楼盘营销。

1.7 存在问题及建议

项目作为内江高新区白马园区的重大项目，建成后将发挥重要的产业拉动作用，具有必要性和可行性，但为了更好地推进项目实施，需要注意或关注以下问题：

- 1、业主单位应建立强有力的项目管理班子，建立健全项目管理制度，

加强项目的建设管理和控制。

- 2、建设单位应按照规定要求，制定出详细的项目实施计划。
- 3、加强与金融机构的前期对接，保障土地取得后及时进行开发。
- 4、着手投资计划的拟定，以市场为导向，进行前期房地产市场调研。
- 5、拟拍地块规划设计条件较严格，附件条件较多，后期应通过优化方案达到项目收益最大化。

6、房地产行业是资金密集型行业，在经营过程中受政策影响较大，国内房地产开发销售的前、中、后期均受到严格的监管审批限制要求，因此房企与其他企业相比在经营上有所差异，呈现出不同特点，建设单位应注重房地产政策的变化对行业的影响。

7、项目开发过程中可能存在遇到市场、经济等不可预计的或不可抗力等因素的影响，收益存在一定不确定性，建议业主单位提出必要的应对策略。

8、房地产行业受开发商品牌影响较大，建设单位可考虑与信誉良好的开发商合作开发项目地块，增强客户对地块项目的信心，保障销售计划的顺利进行。

9、建议在项目的实施过程中，做好客户群体购买偏好调查，再针对偏好调查，制定完善设计方案。保障后期销售计划的顺利进行。

1.8 技术经济指标表

项目综合技术经济指标表							
附表 1:							
序号	项目名称	工程量	单位	备注			
1	规划总用地面积	28579.93	m²	约	42.87	亩	
2	规划总建筑面积	94181.75	m²				
2.1	建筑面积	71945.48	m²				
2.1.1	计容建筑面积	71444.60	m²				
2.1.1.1	住宅建筑面积	69825.58	m²				
2.1.1.1.1	75 户型	14400.00	m²	192	套	75.00	m²/套
2.1.1.1.2	89 户型	19580.00	m²	220	套	89.00	m²/套

2.1.1.1.3	99 户型	24156.00	m²	244	套	99.00	m²/套
2.1.1.1.4	117 户型	11232.00	m²	96	套	117.00	m²/套
2.1.1.1.5	119 户型(顶跃)	457.58	m²	6	套	119.00	m²/套
2.1.1.2	商业用房	1320.72	m²	占总计容面积		1.85%	
2.1.1.3	配套设施建筑	298.30	m²				
2.1.1.3.1	物业管理用房	194.93	m²				
2.1.1.3.2	业主委员会	31.50	m²				
2.1.1.3.3	公厕	71.87	m²				
2.1.2	不计容建筑面积	500.88	m²	架空层			
2.2	地下建筑面积	22236.27	m²				
2.2.1	地下非机动车库	1340.95	m²				
2.2.2	地下机动车库及设备用房面积	20895.32	m²	人防面积		4650.0	m²
3	容积率	2.50		地上计容建筑面积/占地面积			
3.1	住宅容积率	2.44		住宅面积/占地面积			
4	基底面积	5969.38	m²	建筑密度		20.89%	
5	绿化面积	10002.98	m²	绿化率		35.00%	
6	全民健身场地面积	727.68	m²				
7	建筑限高	54.00	m				
8	道路及广场面积	12607.57	m²				
9	居住人数	2426	人	3.2 人/户			
10	居住户数	758.00	户				
11	机动车停车位	570.00	辆	地下			
11.1	住宅	559.00	辆				
11.1.1	人防车位	133.00	辆				
11.1.2	非人防车位	426.00	辆				
11.2	商业	11.00	辆				
12	非机动车停车位	798	辆	地下			
12.1	住宅	758	辆				
12.2	商业	40	辆				

2、内江市经济发展概况

根据市（州）地区生产总值统一核算结果，2023 年全市地区生产总值为 1807.11 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.0%。其中，第一产业增加值 297.43 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 561.74 亿元，增长 7.1%；第三产业增加值 947.94 亿元，增长 8.0%。

（1）农业生产持续稳定

2023 年，全市全力保障农业生产，聚焦农业特色产业，加快建设成渝现代高效特色农业先行市。全年实现农业总产值 462.93 亿元，比上年增长 4.3%。粮食产量实现增长。全市粮食产量达 174.33 万吨，增长 2.9%，较全省高 0.5 个百分点。经济作物持续向好。水果产量 63.21 万吨，增长 12.1%；茶叶、中药材产量分别增长 7.8%、4.6%。特色产业成效显著。“内江黑猪”出栏 28.22 万头，增长 57.1%；肉牛、肉羊规模养殖场分别达 96 个、141 个，新增肉牛专业户 578 个、肉羊专业户 2377 个，肉牛、肉羊分别出栏 2.31 万头、61.58 万只；精品蔬菜产量 41.63 万吨，增长 6.0%；水产品产量 14.16 万吨，增长 3.8%。

（2）工业发展质效双升

2023 年，全市持续推进工业经济转型升级，规上工业增加值增长 9.5%。近七成行业增加值实现正增长。全市 34 个工业大类行业中，23 个行业实现增加值正增长，行业增长面为 67.6%。“4+2”产业拉动力强。全市“4+2”产业增加值增长 5.6%，拉动规上工业增加值增长 4.1 个百分点，其中电子信息和生物医药两大新兴产业增加值增长 27.5%，拉动规上工业增加值增长 2.3 个百分点。

（3）服务业较快增长

2023 年，全市加快推进服务外包产业，大力发展直播电商、商务会展等服务业，推进物流业“交商邮供”融合发展，全年实现服务业增加值 947.94 亿元，比上年增长 8.0%。物流产业发展较快。受多式联运和运输

代理业、装卸搬运和仓储业营收增长带动，全市交通运输、仓储和邮政业增加值比上年增长 12.1%，拉动服务业增加值增长 0.8 个百分点。全年新增规模以上物流企业 26 户。租赁业务高速发展。受新入库企业拉动，租赁商务服务业增加值增长 13.4%，比服务业增加值增速高 5.4 个百分点。

（4）消费市场恢复向好

2023 年，全市坚持“周周有活动”，举办特色促销活动，发放电子消费券释放消费需求，消费品市场稳步复苏。全市实现社会消费品零售总额 703.84 亿元，比上年增长 9.7%。新兴消费持续活跃。全市通过公共网络实现的商品零售额增长 17.8%，实现新能源汽车零售额 4.98 亿元，增长 118.7%。重要商品需求复苏。16 项重要商品中 9 项实现正增长。

（5）固定资产投资持续加力

2023 年，全市实施“项目投资提速攻坚年”行动，积极扩大有效投资。全市实现固定资产投资比上年增长 7.2%，连续八个月位居全省前五位。民间投资活力释放。全市坚持把营商环境作为发展的“生命线”，持续推进营商环境优化升级，民间投资热情得到释放，全市实现民间投资占固定资产投资的比重较上年提升 0.6 个百分点。工业投资赋能添彩。全市加快推进工业项目招引落地，全年实现工业投资占固定资产投资的比重为 30.9%，比上年增长 49.5%。“4+2”产业聚势蓄能。全市聚焦先进制造业集群打造，推动“4+2”产业项目加快落地，全年全市制造业投资增长 53.4%，其中，装备制造业投资增长 74.6%，高技术产业投资增长 72.4%。

（6）进出口贸易迸发新活力

2023 年，全市深化开放合作，常态化开行“蓉欧+”东盟、中欧、中老国际班列，全省首个四川—东南亚合作园区落户内江。全市实现外贸进出口总额 112.48 亿元，比上年增长 182.5%。其中，出口总额 100.83 亿元，增长 186.7%，进口总额 11.65 亿元，增长 151.1%。贸易伙伴不断增加。贸易伙伴发展到 183 个国家和地区，增长 19.6%。重点企业支撑有力。

现有进出口实绩企业 123 家，增长 53.8%，其中，进出口额超 1 亿元达 38 家。制造业产品出口增长迅猛。石油射孔弹出口增长 125.9%，发动机曲轴出口增长 95.2%，柴油机出口增长 48.8%。

2.1.2 内江市高新区基本情况分析

1、基本情况

内江高新区成立于 2014 年 5 月，2014 年 12 月创建为省级高新区，2017 年 2 月创建为国家级高新区，2018 年 1 月正式托管胜利、高桥街道，由白马园区、高桥园区和隆昌园区“一区三园”组成，规划面积 120 平方公里，管辖面积 55.31 平方公里，常住人口约 10 万人。目前正全力建设“百强国家高新区”。



内江高新区白马园区自 2014 年开始建设以来，以不断夯实园区基础设施建设，提高园区整体承载能力，按照市委、市政府提出的“项目年”建设要求，高新区同志发扬“敢挺、苦干、实拼”精神，全力推进白马园区建设。高新区始终坚持“民生先行”，渤商物流安置还房项目、60 万影响区安置还房项目、白马工业园区及风貌改造安置还房项目已基本建

成。同时，狠抓基础设施建设，茂门路 C 段、茂门路 B 段、茂庭路 B 段道路已基本建成，白马园区道路骨架路网基本形成，汉渝大道 B 段已建成 1.4 公里，白马园区到城区只需 5 分钟；新建项目物流路 A 段、门庭六路道路工程已全面开工建设，八角井电站至高新区白马孵化园电缆通道全面建成，园区配套基础设施逐步完善，增加了园区承载能力。

内江高新区“一区三园”分布于市中区、东兴区、隆昌市三个行政辖区，居中国第三大人口密集区、中国西部最大的经济区——成渝经济区中心，境内 6 条铁路、5 条高速公路将高新区与以内江为中心 200 公里范围内的 12 座特大、中型城市，5 座机场，3 大港口，2 亿人口紧密相连。区位优势突出，交通十分便捷，发展潜力巨大。

2、战略定位

内江高新区以建成“创新驱动发展先行区、高新技术和战略性新兴产业核心区、高端人才聚集区、产城融合示范区”为战略定位，紧抓西部开发开放机遇，把建成西部一流高新技术产业园区作为奋斗目标。2014 年 11 月成功创建成为省级高新区，2017 年 2 月成功创建国家级高新区。内江高新区按照“一区三园”的方式组建，分别由白马园区、高桥园区和隆昌园区组成，规划面积 120 平方公里，其中核心区 30 平方公里。

2.1.3 内江高新区白马园区

高新区白马园区是内江高新区的核心区，也是全市的科技孵化中心，重点发展新一代信息技术、节能环保、新材料、现代物流等产业，力争建成“川南硅谷”。

目前，园区内“七通一平”的基础设施建设正在抓紧实施和完善，规划面积达 31 平方公里的控制性详细规划已编制完成，现正在加快园区“三纵三横”的核心道路体系建设；同时，规划面积达 300 亩的高新区孵化园建设项目已正式启动，将建设包括工程技术研究中心、企业创业服务中心、技术转移中心为主要内容的高质量、高科技的一流孵化园。

高新区白马园区按照“高起点规划、高水平设计、高标准建设”的思路，目前，已聘请了中国规划设计院、清华同衡等4家国内一流的设计院对白马园区进行了城市中观和微观设计，经市委、市政府审议，最后已确定中规院的设计方案为中标方案。

位于白马园区中心地带，由中规院的设计的面积为1.7平方公里的核心建设起步区，将主要建设新一代信息技术、新材料产业园和城市综合体项目，现将此片规划区定位为高新区白马园区的创新驱动产业样板区、综合配套服务核心区。集金融创投、科技研发、成果孵化、商业休闲、精英社区等多功能于一体，将此区域打造为宜居、宜业的产城融合发展示范区。

2.2 业主单位概况

1、内江高投置业有限责任公司

内江高投置业有限责任公司成立于2019年11月12日，注册地位于四川省内江市东兴区平阳路1号，法定代表人为张传伟，注册资本25000万元。

2、经营范围

经营范围包括许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；园林绿化工程施工；酒店管理；企业管理咨询；会议及展览服务；社会经济咨询服务；住房租赁；非居住房地产租赁；城市绿化管理；市政设施管理；城市公园管理；水污染治理；水环境污染防治服务；污水处理及其再生利用；园区管理服务；农副产品销售；五金产品零售；五金产品批发；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）内江高投置业有限责任公司对外投资5家公司。

3、股权穿透图



第三章 项目建设背景及建设必要性

3.1 项目建设的背景

3.1.1 区域规划发展背景

1、成渝地区双城经济圈区域规划背景

(1) 国家关于成渝地区新定位

2020年1月3日召开的中央财经委员会第六次会议指出，推动成渝地区双城经济圈建设，有利于在西部形成高质量发展的重要增长极，打造内陆开放战略高地，对于推动高质量发展具有重要意义。成渝地区将统筹发展，促进产业、人口及各类生产要素合理流动和高效集聚，强化重庆和成都的中心城市带动作用，使成渝地区成为具有全国影响力的重要经济中心、科技创新中心、改革开放新高地、高品质生活宜居地。

会议强调：成渝地区双城经济圈建设是一项系统工程，要加强顶层设计和统筹协调，突出中心城市带动作用，强化要素市场化配置，牢固树立一体化发展理念，做到统一谋划、一体部署、相互协作、共同实施，唱好“双城记”。要加强交通基础设施建设，加快现代产业体系建设，增强协同创新发展能力，优化国土空间布局，加强生态环境保护，推进体制创新，强化公共服务共建共享。

从“成渝经济区”到“成渝城市群”，再到“成渝地区双城经济圈”，新的定位有着不同的意义，成渝地区双城经济圈，是成都大都市圈、重庆大都市圈以及受“双城”新极化与强辐射的轴带而集成的经济圈。“成渝地区双城经济圈”的首次亮相，意味着在国家层面上赋予成渝两地在西部大开发过程中的引领和带头作用，带动整个西部更广大地区的发展，其也将成为中国西部可能与京津冀、长三角、粤港澳大湾区媲美的经济圈。

继珠三角、长三角、京津冀等城市群之后，成渝城市群一体化发展将成为西部大开发、“一带一路”倡议实施和长江经济带发展的重要引擎，也关系到整个西部开发开放的龙头。

2020 年以来，“成渝”浪花不止，在区域合作进程中，其联动协作落地速度远远大于中国其它经济圈、城市群，从“成渝经济区”到“成渝城市群”，再到“成渝地区双城经济圈”，国家战略定位的调整表明，成渝地区发展已上升到带动西部地区经济转型升级、参与全球竞争与合作的世界级经济圈的国家战略高度。

10 月 16 日，国家高层会议指出，当前我国发展的国内国际环境继续发生深刻复杂变化，推动成渝地区双城经济圈建设，有利于形成优势互补、高质量发展的区域经济布局，有利于拓展市场空间、优化和稳定产业链供应链，是构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的一项重大举措。

（2）内江加快建设成渝发展主轴中心城市

内江“加快建设成渝发展主轴中心城市”的定位，高度契合“成渝地区双城经济圈”的战略部署，当前又正值“十四五”规划的重要窗口期，两大机遇的叠加，内江必将迎来成渝城市群发展、高质量发展的势头。

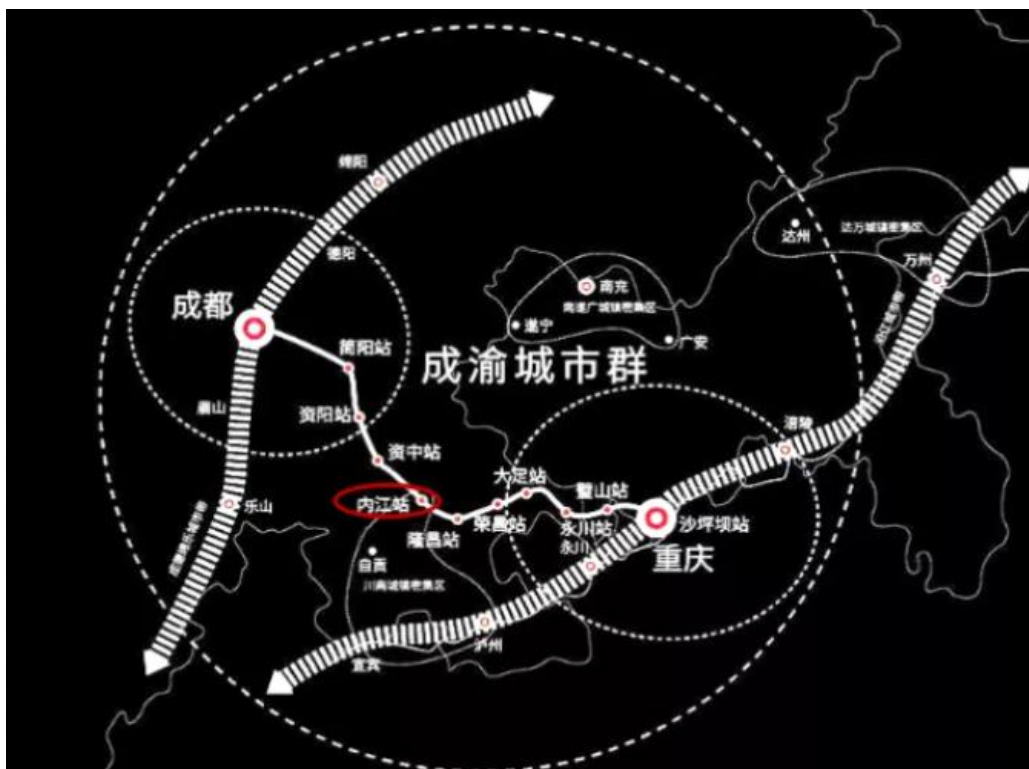
2021 年 8 月 31 日，中国共产党内江市第八次代表大会，是在全面建设社会主义现代化内江的关键时期，召开的一次十分重要的会议。大会的主题是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党中央大政方针和省委决策部署，动员全市各级党组织、广大党员和干部群众，勇担新使命、再创新辉煌，为加快建设成渝发展主轴中心城市而不懈奋斗。

会议提出，认真学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”。先后召开 14 次市委全会，对全面从严治党、沱江流域综合治理、现代物流业发展、高质量发展、基层治理、全面融入成渝地区双城经济圈建设、创新驱动等作出决定，对制定“十四五”规划和二〇三五年远景目标提出建议，不折不扣落实党中央大政方针和省委

“一千多支、五区协同”“四向拓展、全域开放”战略部署。把成渝地区双城经济圈建设作为主战场，加快建设成渝发展主轴重要节点城市和成渝特大城市功能配套服务中心，承接产业转移创新发展示范区（内自合作园区）和内荣现代农业高新技术产业示范区破题起步，内江至大足高速公路等重点项目加快推进，成渝地区双城经济圈中的新内江迈出坚实步伐。

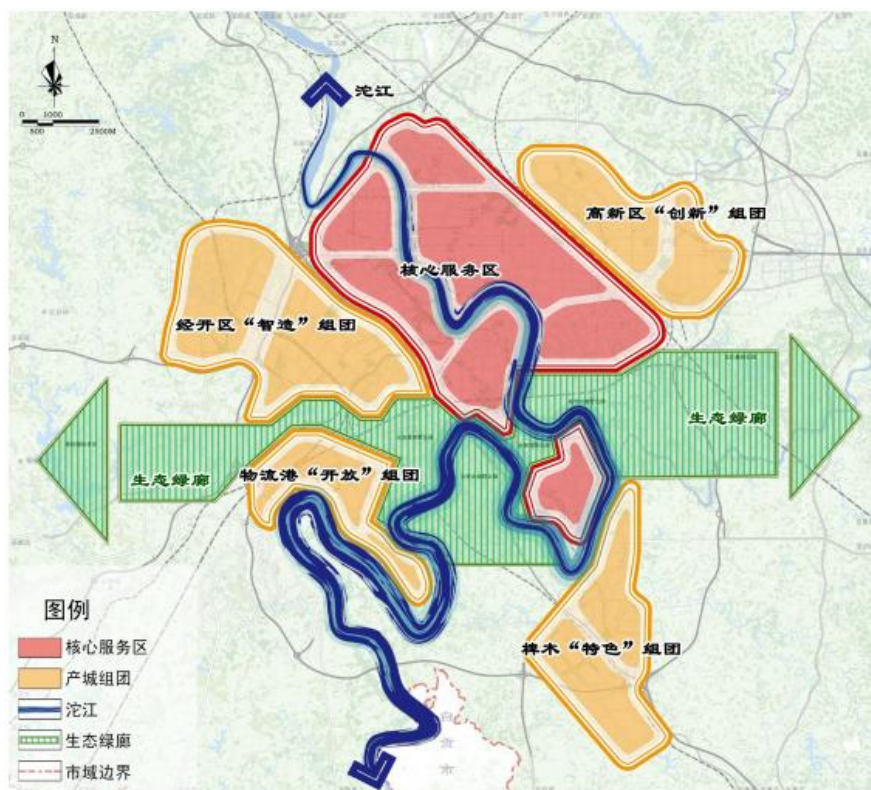
纵观发展大势，把握发展规律，一脉相承、承前启后，提出“加快建设成渝发展主轴中心城市”的发展目标。坚信，只要全市上下坚定坚毅、善作善成，矢志不渝“加快建设成渝发展主轴中心城市”，一个综合竞争力与区域影响力持续提升的现代化城市、一个高质量发展与高品质生活相得益彰的现代化城市，一定能在成渝地区双城经济圈中卓然崛起。

今后五年，全市工作的总体要求是：高举中国特色社会主义伟大旗帜，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，抢抓成渝地区双城经济圈建设等重大战略机遇，深入贯彻落实省委“一千多支、五区协同”“四向拓展、全域开放”战略部署，把握新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局，推动高质量发展，大力实施产业强市、开放引领、创新驱动“三大发展战略”，扎实推进“六项重点任务”，着力打造产业内江、生态内江、甜蜜内江“三个内江”，加快建设成渝发展主轴中心城市，全面建设社会主义现代化内江。



2、内江市国土空间总体规划背景

构建“一江一绿廊，一区四组团”的中心城区空间结构，促进四个产城组团高质量发展，塑造为内江实践产城景融合、实现人居品质提升的典范。



3、内江高新区白马园区规划背景

（1）规划范围

片区东临白马电厂东边界和石龙山，西至绕城高速公路，北抵内宜高速公路和益民溪，南达沱江北岸，规划总用地面积约 14.1km²。

（2）功能定位

片区定位为内江高新技术园区核心功能区，依托生态文化本底，以高新技术产业为主导，注重“产城融合”理念，贯彻“创新驱动”和“全域开放”战略。

（3）空间结构

规划形成“一心四轴映江湾，两园三片通五脉”的空间结构。

（4）路网结构

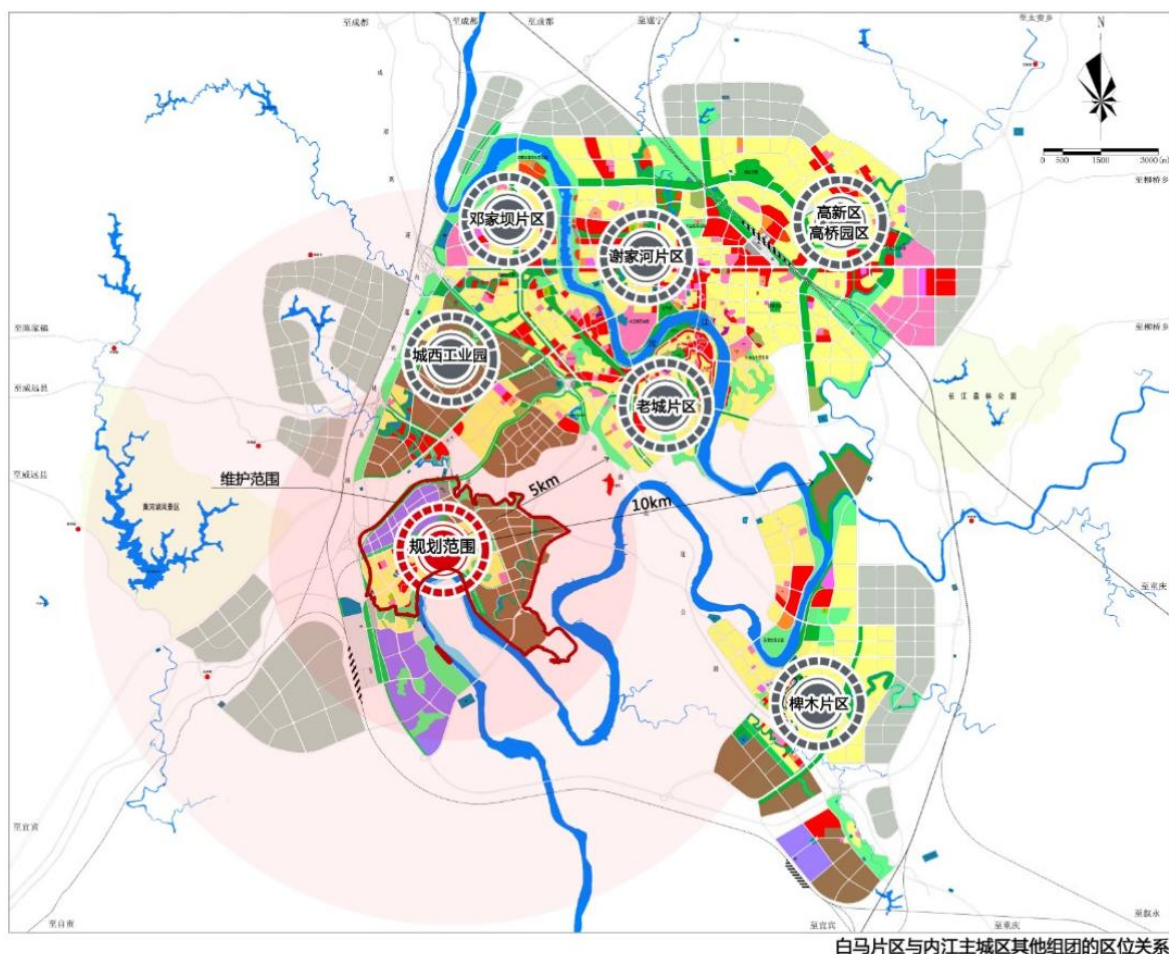
规划形成“四横六纵”的骨架路网结构。

（5）景观绿地系统

规划形成“一带、五片、多廊道、多节点”的绿地系统结构。

（6）发展规模

规划城市建设用地面积约 12.8km²，规划居住人口约 11 万人。



3.1.2 项目区域背景

从区域规划发展和高新区白马园区规划来看，内江高新区白马园区以依托区域生态文化本底，以高新技术产业为主导，将发展成为高新技术产业聚集区，重点发展新一代信息技术、智能制造、新材料等产业。

从高新区白马园区的发展战略和目标可以看出，高新区白马园区具有显著的产业优势，产业的聚集将在创造提供就业机会的基础上，吸引越来越多的人前往于此，人口的增加必然会扩大房地产的购买群体规模，在房地产繁荣的刺激下，相关的公共设施配套建设将会更加完善，便利的交通、较多的绿化面积，较高的公共产品供给水平都会进一步对房地产价格造成较强的推动作用。

其次产业的集聚，会直接提升城镇化率，提升城镇人口，将会导致片区具有更强的住房需求。

高新区白马园区突出“一心四轴映江湾，两园三片通五脉”的空间结

构，将会有效提高了市民的生活品质和舒适度；

3.1.3 政策背景

1、中国人民银行 国家金融监督管理总局关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知

为落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债，规范住房信贷市场秩序，现就降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率有关事项通知如下：

（1）存量首套住房商业性个人住房贷款，是指 2023 年 8 月 31 日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款，或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款。

（2）自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款，仍纳入商业性个人住房贷款管理。

（3）自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平，变更后的贷款合同利率水平应符合本通知第二条的规定。

（4）金融机构应严格落实相关监管要求，对借款人申请经营性贷款和个人消费贷款等贷款的用途进行穿透式、实质性审核，并明确提示风险。对存在协助借款人利用经营性贷款和个人消费贷款等违规置换存量商业性个人住房贷款行为的中介机构一律不得进行合作，并严肃处理存在上述

行为的内部人员。

（5）各金融机构要抓紧制定具体操作细则，做好组织实施，提高服务水平，及时响应借款人申请，尽可能采取便捷措施，降低借款人操作成本，确保本通知有关要求落实到位。

（6）中国人民银行和金融监管总局各分支机构要将本通知立即转发辖内地方法人金融机构，督促贯彻执行，有效维护市场秩序。

2、《促进内江市中心城区房地产业良性循环和健康发展的工作措施》

为深入贯彻党中央国务院、省委省政府、市委市政府决策部署，坚持“房住不炒”定位，支持商品房市场更好满足购房者合理需求，促进房地产业良性循环和健康发展，内江市住房和城乡建设局、内江市财政局、内江市自然资源和规划局、国家税务总局内江市税务局、内江市商务局、中国人民银行内江市中心支行相关部门制定了《促进内江市中心城区房地产业良性循环和健康发展的工作措施》并经市第八届人民政府第16次常务会议审议通过。

（1）科学供应和规划房地产开发项目用地科学制定土地供应计划，结合已供土地开发利用及市场库存情况，科学制定商品房供应年度计划，合理确定供地总量、商住比和时序；坚持以满足社区基本消费需求为主的原则，严格控制非住宅类商铺、写字办公楼等供应量；合理规划设计，引导企业优化户型设计，顺应群众改善型住房需求；建立房价、地价联动机制，将商品住房销售价格作为土地出让起拍价评估的重要参考因素。

（2）加大金融支持力度

1）积极支持自住房资金需求，落实差异化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。最低贷款利率要求；对贷款期满一年的购房群众，鼓励各金融机构减免提前还款所涉费用。

2）合理满足开发企业融资需求，在符合有关房地产金融监管政策前提下，各金融机构不得随意对开发企业开发贷款进行抽贷、断贷、压贷。

对到期房地产开发贷款还款困难的，可酌情予以展期或续贷。

（3）加大住房公积金支持力度

1）住房公积金管理部门继续开展住房公积金贷款和商业银行组合贷款业务，符合住房公积金中心贷款和商业银行住房贷款申请条件的购房人，在住房公积金中心申请公积金贷款不足部分可同时向商业银行申请住房贷款；缴存职工家庭使用住房公积金购买首套房的，最低首付比例为20%，对购买第二套改善型自住住房的最低首付比例为40%。

2）对租住住房提取住房公积金额度进行调整，提取额度以家庭为单位由原6000元年调整为9600元年。

3）符合内江市关于人才安居相关政策的人才凭证明材料，公积金贷款最高额度上浮20%，购买第二套改善型自住住房，首付比例由不低于40%降低至不低于20%。

4）对符合国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭，夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，最高贷款额度按双缴存职工共同申请贷款的政策执行；符合国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭，购买第二套改善型自住住房，首付比例由不低于40%降低至不低于20%。

5）对房地产开发企业进行信用登记分类管理，差异化收取保证金，具体办法由公积金中心另行制定。

（4）支持合理住房消费和停车需求

1）在2022年6月16日至2022年12月31日期间（以签定网签购房合同时间为准），对符合国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭购买中心城区各街道及交通镇、靖民镇行政区划内新建普通商品住房的，按不动产登记书记载的房屋建筑面积给予200元/平方米置业补贴。每套补贴最高不超过24000元。

2）在2022年6月16日至2022年12月31日期间（以签定网签购房合同时间为准），对内江市农村户籍人员。非内江市户籍人员。毕业未满

五年的全日制普通高校毕业生。军人（含现役、现役）购买中心城区各街道及交通镇、靖民镇行政区划内新建普通商品住房的，按不动产登记证书记载的房屋建筑面积给予 100 元/平方米置业补贴。每套补贴最高不超过 12000 元。

3) 在 2022 年 6 月 16 日至 2022 年 12 月 31 日期间（以签定网签购房合同时间为准），对在中心城区各街道及交通镇、靖民镇行政区划内购买车库（位）的家庭给予 2000 元/个的补贴。每个家庭最高补贴不超过 4000 元。以上政策（一）、（二）不重复享受，补贴资金由其楼盘宗地土地收入受益财政承担，在购房者取得不动产权登记证书后予以发放。补贴申报和发放流程另行发文通知。

（5）积极推进集体土地货币化安置政策

加快推进集体土地征拆货币化安置，征收单位可采取“货币补偿、政府购房安置、自主购房”等方式开展征拆工作，缩短安置周期，保障征拆群众住有所居。

（6）鼓励发展房地产会展经济

积极鼓励举办房地产交易展示会活动，中心城区房地产交易展示会活动原则上每年举办两次（若因疫情影响，可举办线上房地产交易展示会）。在房地产交易展示会活动期间，财政部门安排一定的财政资金保障房地产交易展示会活动必要的宣传费用；商务部门可组织各商家采取定向发放“购物优惠券”方式支持房地产交易展示会活动，满足购房人需求；房管部门可支持各开发企业采取团购等方式申请一定数量的特价房源，免除备案价格限制。

（7）积极鼓励并支持开发项目交房即领证。

（8）规范房地产市场销售行为。

（9）鼓励房地产开发企业发展

1) 继续实施地下空间出让标准调减政策。拍卖取得土地的开发企业，

申请以协议出让方式取得该开发项目地下空间国有建设用地使用权，出让金按地下空间投影面积分用途计算。地下商业、金融、旅游、娱乐等经营性用途的地下空间按同级别商业基准地价的 20% 计算出让金（对基准地价均不进行容积率修正）；地下车库（位）、仓储用房、物管用房、功能用房等其他用途按同级别住宅基准地价的 5% 计算出让金。地下空间国有建设用地使用权为两种或者两种以上的，按不同用途分摊面积分别计算。

2）支持开发企业延期缴纳城市基础设施配套费。开发企业办理《建筑工程施工许可证》时，可提出延期缴纳城市基础设施配套费的申请，其延期时间最长不超过取得《建筑工程施工许可证》之日起 6 个月，并承诺在办理最后一批次《商品房预售许可证》前缴纳所有城市基础设施配套费。

3）支持开发企业暂缓交存未出售物业专项维修资金。开发企业可向维修资金管理主管部门提出延期交存未出售物业专项维修资金的申请，其延期时间最长不超过交付之日起 12 个月，并承诺在专项维修资金交存到位前，未出售物业的共用部位和共用设施设备的维修、更新、改造费用由开发企业承担。

4）对满足内江市人民政府办公室关于印发《保持中心城区房地产市场平稳健康发展的九条措施的通知》（内府办发[2020] 34 号）文件中鼓励房地产开发企业发展“相关条件的企业，继续给予表彰及奖励；对新入驻发展的企业，在办理第一批次预售许可证后，由市、区财政分别给了 4 万元，共 8 万元的政策补贴。

（10）着力营造开发企业政策环境

加快房地产开发项目公共配套及基础设施建设进度，优化商品住房项目配套设施；对信用良好的房地产开发企业，按照“严管厚爱”原则，对其房地产开发项目的预售许可及预售资金审批简化流程、提高效率；鼓励开发企业采取租赁等方式将空置用房发展养老、托育等产业。本政策措施自印发之日起施行，有效期至 2023 年 12 月 31 日。若国家、省有关政策

或市场形势发生变化，适时以调整。政策具体解释工作由市住房城乡建设局牵头会同相关部门负责。各县（市、区）可参照执行，亦可结合自身实际制定相应工作措施。

3.2 项目建设的必要性

3.2.1 项目的实施是实现企业战略目标，打造国企品牌形象的需要。

内江高投置业有限责任公司作为国企房地产开发公司，是地方国有房地产行业本土品牌。项目作为企业高标准、高品质的产品项目，项目的实施是企业打造内江中高品质楼盘，为白马园区树立标杆，发挥企业投资价值，实现企业战略的必然选择。通过财务分析，项目总净收入为 36548.49 万元，项目实施具有一定的盈利能力，能通过项目开发赚取一定利润，增强企业的总资产规模及企业实力，提升企业知名度和国企品牌形象。

3.2.2 项目的实施有利于深化国有企业改革、符合现代企业市场化经营的需求，也是企业做实转型的需要

企业是市场经济的主体，也是经济发展的活力所在，项目符合国务院《关于深化国有企业改革的指导意见》的目标需求。针对国有企业存在的问题，《指导意见》提出积极引入各类投资者实现股权多元化，大力推动国有企业改制上市，创造条件实现公司整体上市。同时，内江市也颁布了《关于印发《内江市市属国有企业投资监督管理试行办法》的通知》（内国资委[2018]114 号文），建立完善以管资本为主的国有资产监管体制，规范市属企业投资行为，优化国有资本布局 and 结构，提高企业投资决策的科学性、有效性，确保企业国有资产保值增值，更好地鼓励和支持有条件的市属国有企业“走出去”，开展对外直接投资和跨国经营，在更大范围内和更高水平上实现资源优化配置。当前发展呈现新的阶段性特征，经济发展新常态下发展速度、结构、动力呈现新的特点。建设现代化经济体系，开启高质量发展，必须调动国有企业的活力和创造力。

内江高投置业有限责任公司成立于 2019 年 11 月 12 日，注册资金

25000 万元，系内江市人民政府为加快重大基础设施建设和产业发展而培育的全资国有企业。公司主营业务是房地产开发经营、建设工程施工等，投资开发房地产项目符合企业市场化经营的需要，同时项目的建设增加了高投置业的造血能力，促进高投置业向市场化、多元化、实体化转型发展，助力高投置业做实转型。

3.2.4 项目的实施是加快内江高新区白马园区建设的需要

根据高新区白马园区的发展规划，高新区白马园区具有显著的产业优势，产业的聚集将在创造提供就业机会的基础上，吸引越来越多的人员前往于此，在城镇化人口增加的基础上，相关的公共设施配套建设将会更加完善。

内江高新区白马园区充分利用高新基础产业的集聚效益，为全市产业结构的升级起到示范和先导作用，项目的实施能有效促进内江白马园区的建设，早日发挥应有的效益，同时能够增强企业活力，进一步促进国有企业转型升级。

第四章 市场分析

4.1 全国房地产市场基本情况

1、房地产开发投资完成情况

2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，同比下降 9.6%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 83820 亿元，下降 9.3%。



2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72433 万平方米，增长 17.2%。

2、商品房销售和待售情况

2023 年，商品房销售面积 111735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。

2023 年末，商品房待售面积 67295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。



3、房地产开发企业到位资金情况

2023 年，房地产开发企业到位资金 127459 亿元，比上年下降 13.6%。其中，国内贷款 15595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21489 亿元，下降 9.1%。



4、房地产开发景气指数

2023 年 12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 93.36。

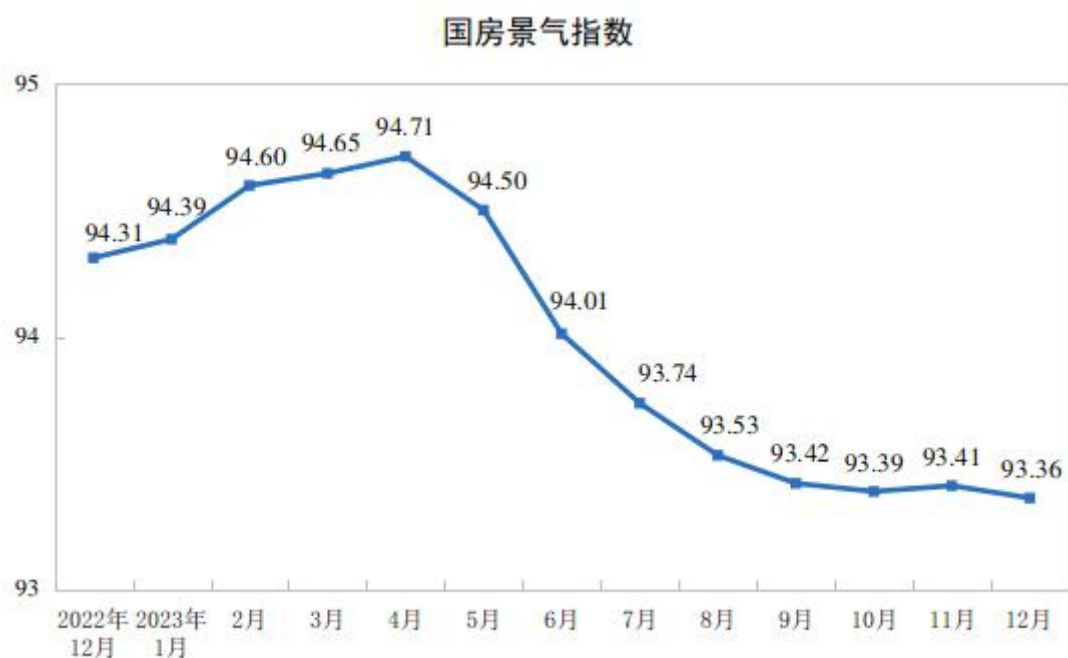


表 1 2023 年 1—12 月份全国房地产开发和销售情况		
指标	绝对量	比上年增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	110913	-9.6
其中: 住宅	83820	-9.3
办公楼	4531	-9.4
商业营业用房	8055	-16.9
房屋施工面积 (万平方米)	838364	-7.2
其中: 住宅	589884	-7.7
办公楼	33132	-5.1
商业营业用房	72181	-9.6
房屋新开工面积 (万平方米)	95376	-20.4
其中: 住宅	69286	-20.9
办公楼	2589	-18.5
商业营业用房	6459	-20.4
房屋竣工面积 (万平方米)	99831	17.0
其中: 住宅	72433	17.2
办公楼	2890	10.8
商业营业用房	7023	4.6
商品房销售面积 (万平方米)	111735	-8.5
其中: 住宅	94796	-8.2
办公楼	2717	-9.0
商业营业用房	6356	-12.0
商品房销售额 (亿元)	116622	-6.5
其中: 住宅	102990	-6.0
办公楼	3742	-12.9
商业营业用房	6619	-9.3
商品房待售面积 (万平方米)	67295	19.0
其中: 住宅	33119	22.2
办公楼	4854	17.7
商业营业用房	14231	13.3
房地产开发企业本年到位资金 (亿元)	127459	-13.6
其中: 国内贷款	15595	-9.9
利用外资	47	-39.1
自筹资金	41989	-19.1
定金及预收款	43202	-11.9
个人按揭贷款	21489	-9.1

2023 年 1—12 月份东中西部和东北地区房地产开发投资情况				
地 区	投资额 (亿元)		比上年增长 (%)	
		住 宅		住 宅

全国总计	110913	83820	-9.6	-9.3
东部地区	66705	48778	-5.3	-5.1
中部地区	21423	17541	-9.5	-8.1
西部地区	19760	15136	-19.6	-18.9
东北地区	3026	2365	-24.5	-26.3

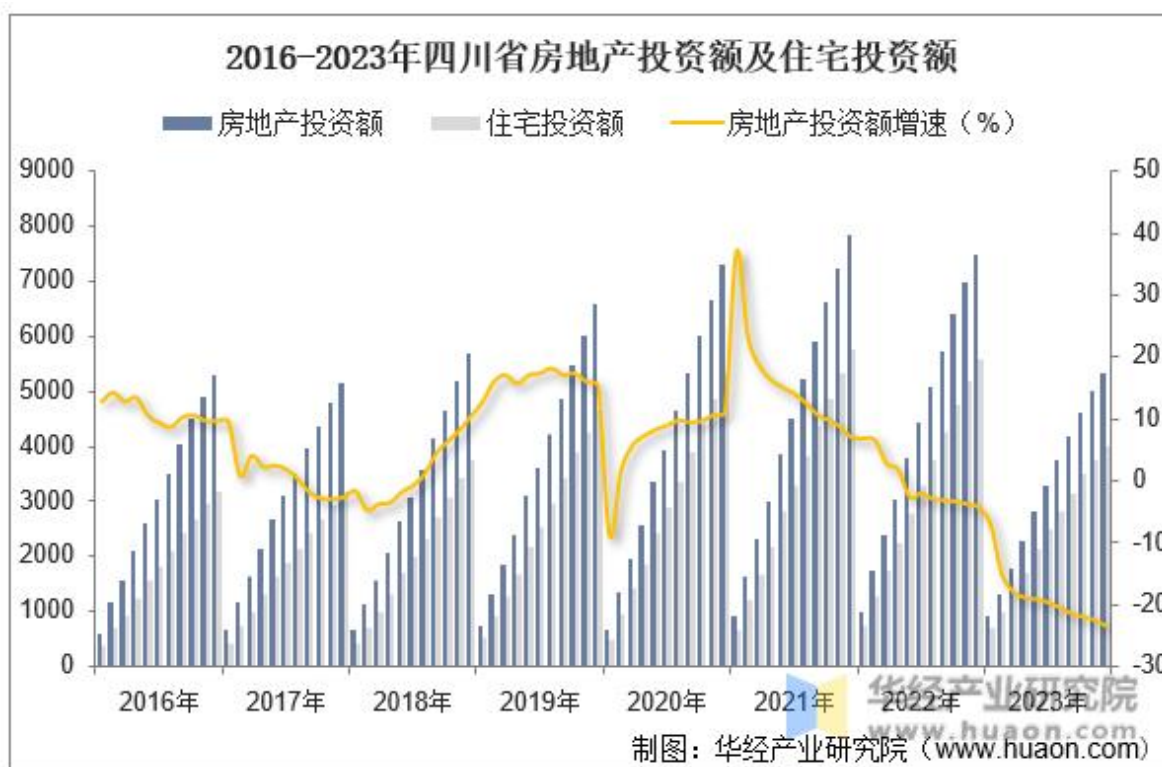
2023 年 1—12 月份东中西部和东北地区房地产销售情况				
地 区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数 (万平方米)	比上年增长 (%)	绝对数 (亿元)	比上年增长 (%)
全国总计	111735	-8.5	116622	-6.5
东部地区	51590	-6.7	71939	-5.8
中部地区	28330	-13.2	20810	-11.2
西部地区	27829	-7.5	21032	-3.7
东北地区	3986	-3.0	2842	-7.7

4.2 四川省房地产市场基本情况

2023 年，全年房地产开发投资比上年下降 23.3%。商品房施工面积 47770.2 万平方米，下降 8.2%；商品房销售面积 8005.8 万平方米，下降 4.9%；商品房竣工面积 4118.4 万平方米，增长 1.6%。

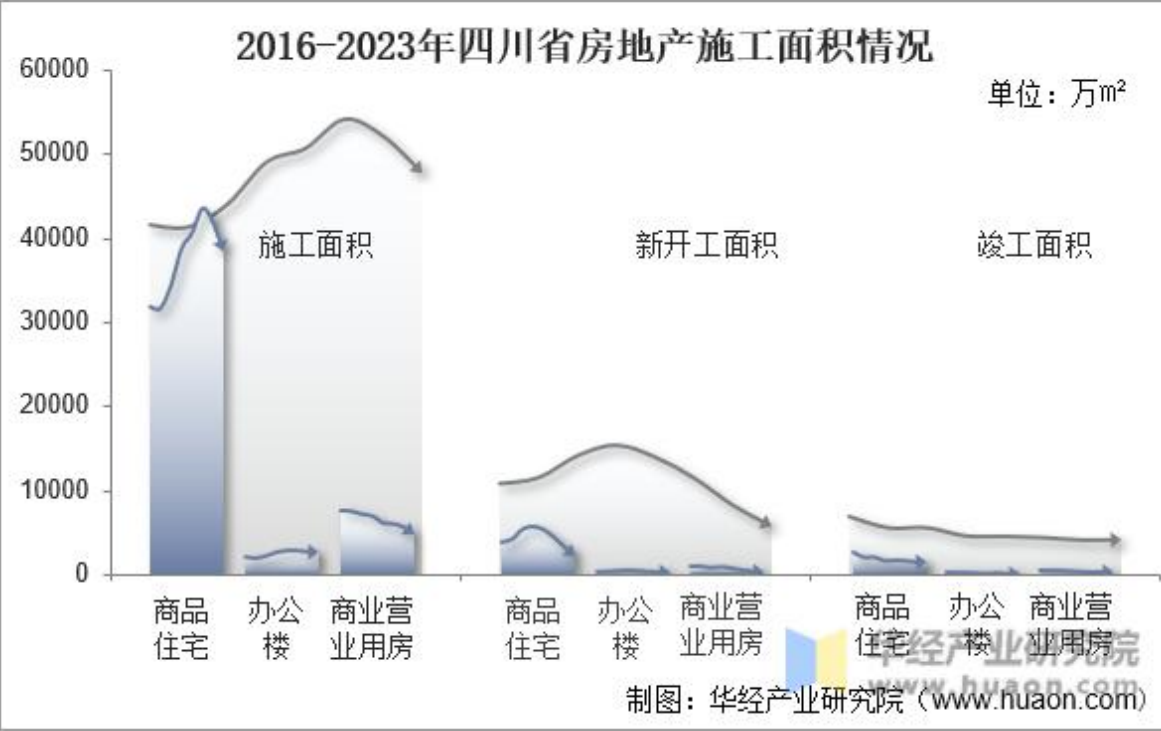
1、四川省房地产投资额

2023 年，四川省房地产开发投资 5320.6 亿元，较 2022 年同期相比减少了 2179.41 亿元，同比下降 23.3%，其中住宅投资额 4002 亿元，较 2022 年同期相比减少了 1575.7 亿元，同比下降 22.3%。



2、四川省房地产施工情况

2023年四川省房地产施工面积47770.15万平方米，较2022年同期相比减少了4440.63万平方米，同比下降8.2%；新开工面积5818.6万平方米，较2022年同期相比减少了2495.34万平方米，同比下降29.8%；竣工面积4118.38万平方米，较2022年同期相比增加了46.5万平方米，同比增长1.6%。



从各类型房屋来看，2023 年四川省商品住宅、办公楼及商业营业用房施工面积分别为：31909.94 万平方米、2005.43 万平方米、3852.55 万平方米，较 2021 年同期相比：减少 2868.96 万平方米、减少 32.24 万平方米、减少 724.2 万平方米，同比增长率：下降 7.9%、下降 1.6%、下降 15.3%；

商品住宅、办公楼及商业营业用房新开工面积分别为：3916.07 万平方米、248.32 万平方米、458.31 万平方米，较 2021 年同期相比：减少 1902.89 万平方米、增加 101.22 万平方米、减少 128.7 万平方米，同比增长率：下降 32.5%、增长 68.8%、下降 21.6%；

商品住宅、办公楼及商业营业用房竣工面积分别为：2770.4 万平方米、118.71 万平方米、356.57 万平方米，较 2021 年同期相比：增加 45.33 万平方米、增加 43.16 万平方米、减少 26.06 万平方米，同比增长率：增长 1.8%、增长 57.1%、下降 6.4%。

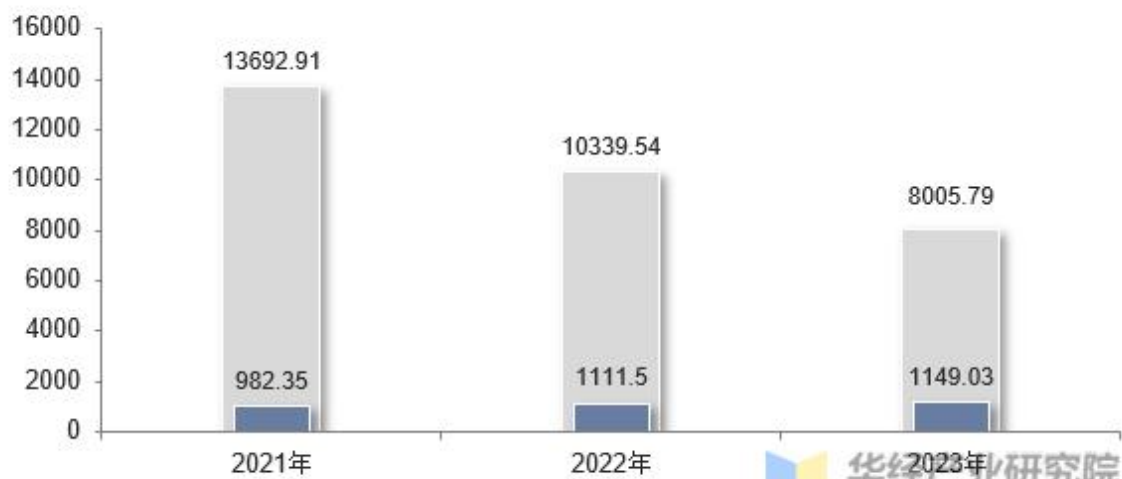


3、四川省商品房和商品住宅销售情况

2023 年四川省房地产商品房销售面积 8005.79 万平方米，较 2022 年同期相比减少了 2333.75 万平方米，同比下降 4.9%，其中商品房现房销售面积 1149.03 万平方米，较 2022 年同期相比增加了 37.53 万平方米，同比增长 23.6%；商品住宅销售面积 6364.44 万平方米，较 2022 年同期相比减少了 1696.45 万平方米，同比下降 4.5%，其中商品住宅现房销售面积 637.01 万平方米，较 2022 年同期相比增加了 140.52 万平方米，同比增长 41%。

2021-2023年四川省房地产商品房及商品房现房销售面积

■ 商品房销售面积 (万 m^2) ■ 商品房现房销售面积 (万 m^2)



制图：华经产业研究院 (www.huaon.com)

2023年四川省房地产商品房及商品房现房销售面积

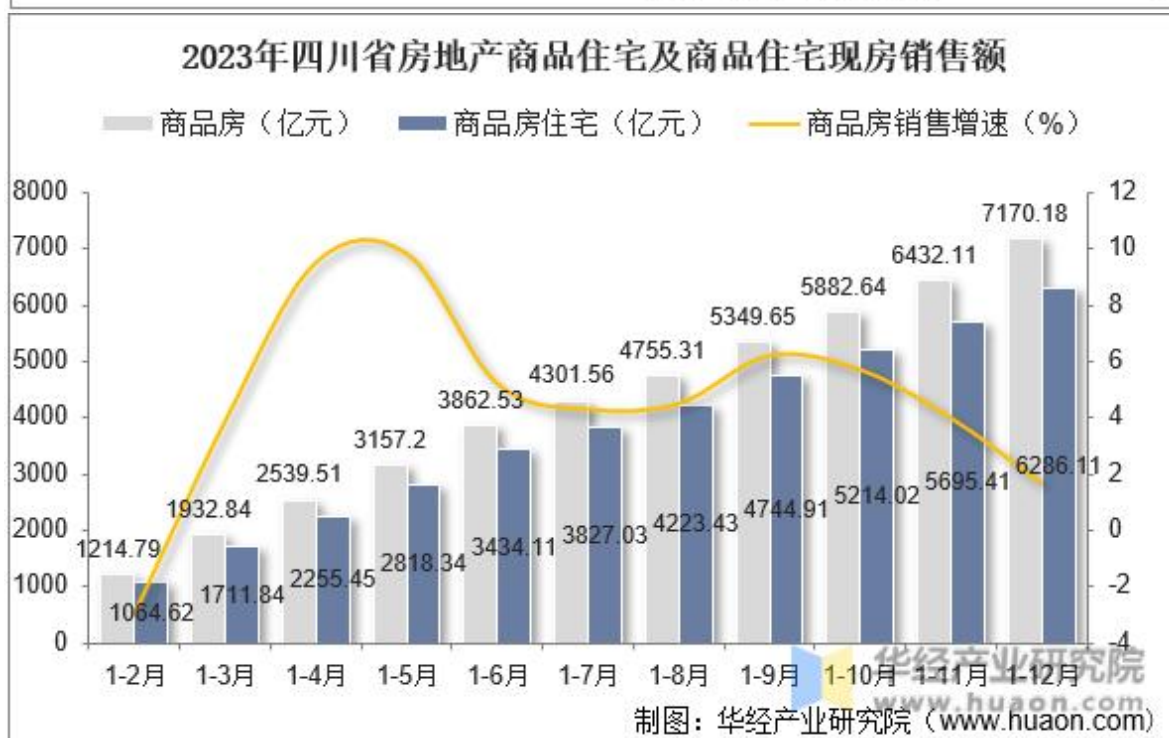
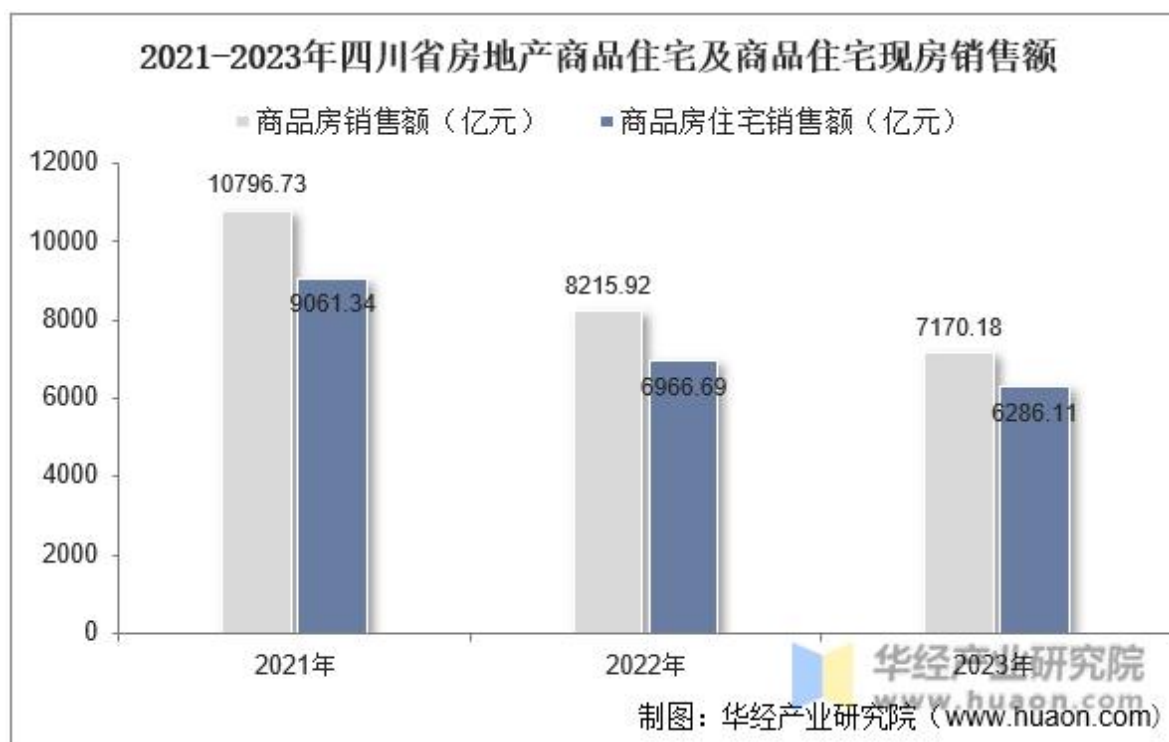
■ 商品房 (万 m^2) ■ 商品房现房 (万 m^2) — 商品房增速 (%)



制图：华经产业研究院 (www.huaon.com)



2023年四川省房地产商品房销售额7170.18亿元，较2022年同期相比减少了1045.74亿元，同比增长1.7%；商品住宅销售额6286.11亿元，较2022年同期相比减少了680.58亿元，同比增长3.6%。



4.3 内江市房地产市场基本情况

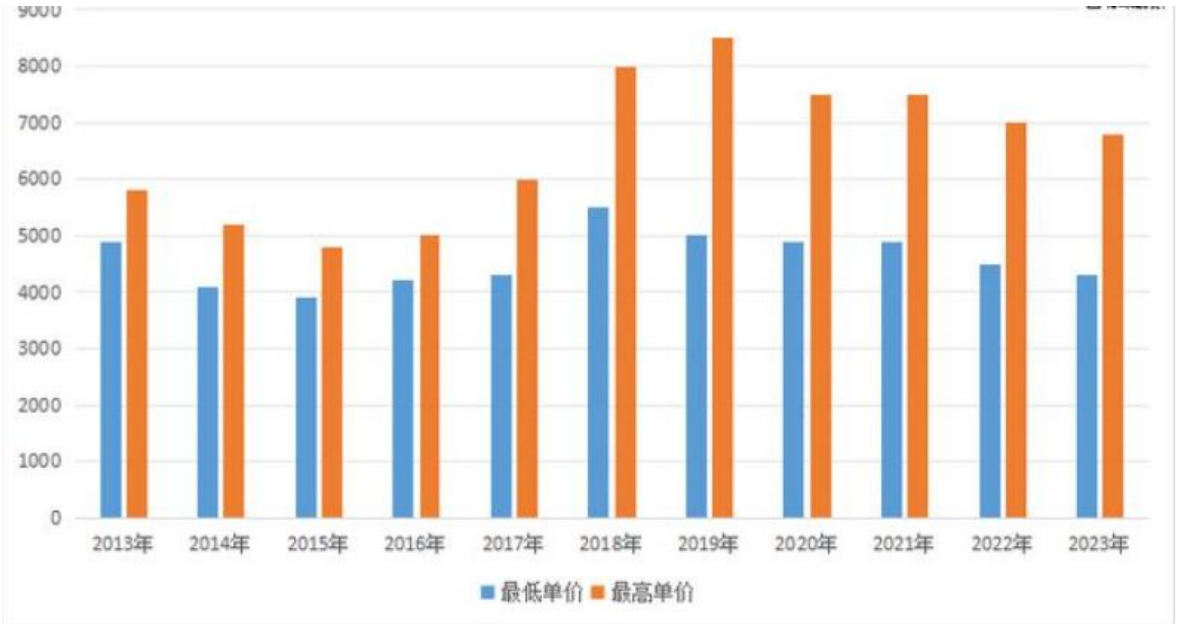
2023 年全年，内江市成交住宅 7866 套（均价 5667 元/m²）；商业房 1230 套（均价 8501.14 元/m²）；其他房 5770 套（均价 1540.85 元/m²）；总计 14866 套，均价（5087.48 元/m²）从成交价格来看，东兴区楼盘成交价格比市中区成交价格略高。

用途	成交套数	成交总价	成交均价 (建面/套内)	成交均价 (建面/套内)
住宅房	7866	4342785128	766240.81/628437.58	5667.65/6910.45
商业房	1230	739476090.6	86985.48/72956.13	8501.14/10135.90
其他房	5770	322143831.6	209069.36/97287.31	1540.85/3311.26
总计	14866	5404405050	1062295.65/798681.02	5087.48/6766.66

2023内江房价走势图



回顾内江楼市这 11 年，2019 年是房价的一个分水岭，2013 年到 2019 年这 6 年时间，内江全市新房价格呈现一个上升趋势，达到了房价最高峰值；然后从 2020 年开始，房价就开始持续下跌。



综合分析，内江市商品房价格同全国三、四线城市房价走势基本一

致，总体处于下降趋势，内江房市受疫情和宏观经济形势影响目前出现了一定幅度的向下的调整，但仍然保持了总体平稳。

随着央行的降息、取消限购、购房补贴等政策以及政府或有加大支持非住宅去库存措施出现等微观政策的影响，预计全市商品房销售仍将保持相对稳定趋势，受开发企业品牌经营、诚信经营、以质换价等开发理念的转变，以及政府市场开发行为监管力度的加强等因素影响，房地产开发市场将更加规范，或会出现更多多样化、品质化、差异化产品，开发楼盘建筑质量、小区环境以及物管服务质量等都将显著提升，预计未来一段时间，内江商品房销售均价保持稳定。

4.3.1 内江市房地产投资环境分析

1、内江市近年土地交易情况分析

（1）内江市地块出让价格情况

根据内江市城镇住宅—普通用地成交结果信息表（2021 年—2023 年），内江市整体地块价格趋于稳定，处于 200 万元/亩~300 万元/亩之间。

内江市城镇住宅—普通用地成交结果信息表（2021 年—2023 年）																				
序号	项目名称	土地位置	土地用途	土地使用 权人	土地面积 （㎡）	土地面积 （亩）	土地来源	供地 方式	土地使用 年期	土地级别	土地成交总价 （万元）	成交单价（万 元/亩）	容积率		地上新建建筑面积（㎡）		合同签订日	楼面地价（元/㎡）		行业 分类
													下限	上限	下限	上限		下限	上限	
1	东兴新城核心区 小青龙河片区 A-02-01 地块（内 市东地拍（2023） 04 号）	东兴区华新路东侧，新 国路南侧，新旗路北 侧	城镇住宅- 普通商品住 房用地	内江和胜 房地产开 发有限公 司	96809.43	145.21		拍 卖 出 让	70	十一级	36158.32	249.01	1.00	2.20	96809	212981	2023 年 11 月 14 日	3735.00	1698.00	房地 产业
2	内市东地拍 （2023）02 号	内江市东兴区旧城片 区兴盛路南 侧国道 321 西 侧，	城镇住宅- 普通商品住 房用地	四川东同 建设集团 有限公司	33096.82	49.64		拍 卖 出 让	70	十一级	9929.05	200.02	1.00	2.00	33097	66194	2023 年 7 月 12 日	3000.00	1500.00	其它
3	内地拍（2022）34 号	内江高新区白马园 区 C-37-1 地 块，位于内江 高新区白马园 区高圣西路南 侧、光华大道 东侧、闵家街 北侧、高桥东 路西侧	城镇住宅- 普通商品住 房用地	四川华信 万晟房地 产有限公 司	93093.95	139.64	新增建设用 地	拍 卖 出 让	70	十级	38680.54	277.00	1.00	2.20	93094	204807	2023 年 1 月 10 日	4155.00	1889.00	房地 产业
4	内地拍（2022）11 号	内江高新区	城镇住宅- 普通商品住 房用地	内江高新 科技投资 服务有限 责任公司	68526.37	102.79	新增建设用 地	拍 卖 出 让	70	十一级	30528.50	297.00	1.00	2.50	68526	171316	2022 年 12 月 30 日	4455.00	1782.00	房地 产业
5	内江市东兴区东 兴新城核心区圣 林片区 D-02-01、 D-02-02、D-02-03 地块	东兴区圣宴路南 侧，青 龙路东 侧	城镇住宅- 普通商品住 房用地	四川东同 建设集团 有限公司	53874.22	80.81	新增建设用 地	拍 卖 出 让	70	十一级	15434.96	191.00	1.00	2.50	53874	134686	2022 年 12 月 23 日	2865.00	1146.00	其它
6	内江市东兴旧城 片区 F2-2 地 块	内江市东兴区旧城 片区，兴 盛路南 侧，嘉 云庭东 侧	城镇住宅- 普通商品住 房用地	四川东同 建设集团 有限公司	11168.90	16.75	现有建设用 地	拍 卖 出 让	70	十一级	4087.82	244.05	1.00	2.00	11169	22338	2022 年 12 月 23 日	3660.00	1830.00	房地 产业
7	内地拍（2022）12 号	内江高新区白马园 区银山路南 侧，B-22-2 地 块	城镇住宅- 普通商品住 房用地	内江高投 置业有限 责任公司	85820.98	128.73	新增建设用 地	拍 卖 出 让	70	十级	30509.36	237.00	1.00	2.00	85821	171642	2022 年 12 月 23 日	3555.00	1778.00	房地 产业
8	内江市东兴区旧 城区片区 F1-10 地 块	内江市东兴区旧城 片区，兴 盛路北 侧，G321 西 侧	城镇住宅- 普通商品住 房用地	四川东同 建设集团 有限公司	44381.48	66.57	新增建设用 地（来自存 量库）	拍 卖 出 让	70	十一级	14579.32	219.01	1.00	2.00	44381	88763	2022 年 12 月 23 日	3285.00	1643.00	房地 产业
9	内地拍（2022）01 号	内江高新区白马园 区胜利街 道复兴路以 南、能力路以 东	城镇住宅- 普通商品住 房用地	陈中天	24785.40	37.18	现有建设用 地	拍 卖 出 让	70	十级	10558.58	283.99	1.00	2.50	24785	61964	2022 年 6 月 6 日	4260.00	1704.00	房地 产业
10	内地拍（2021）44 号	白马园 区门庭五路以 南、茂庭路以 北、礼茂路以 东、礼智路以 西的	城镇住宅- 普通商品住 房用地	内江高投 置业有限 责任公司	28579.93	42.87	新增建设用 地（来自存 量库）	拍 卖 出 让	70	十级	4415.60	103.00	1.00	2.50	28580	71450	2022 年 1 月 10 日	1545.00	618.00	房地 产业

		BM03-C09 地块																		
11	内地拍（2021）33号	内江高新区白马园区光华大道以东、红桥街以北、高桥东路以西、闵家街以南的C-2-1地块	城镇住宅-普通商品住房用地	内江建工融汇房地产开发有限公司	78112.07	117.17	新增建设用地	拍卖出让	70	十级	40071.49	341.99	1.00	2.50	78112	195280	2022年1月7日	5130.00	2052.00	房地产业
12	内地拍（2021）16号	内江高新区白马园区花萼路沿线，花陀路西侧	城镇住宅-普通商品住房用地	四川蓝城蓝予旅游开发有限公司	144615.10	216.92	新增建设用地（来自存量库）	拍卖出让	城镇住宅—普通商品住房用地70年；零售商业用地40年；	十级	25813.80	119.00	1.00	1.20	144615	173538	2021年11月1日	1785.00	1488.00	房地产业
13	内市东地拍（2021）02号	内江市东兴区赛峨村2、3组，圣林村4、5组	城镇住宅-普通商品住房用地	德宏华江投资有限公司	75952.29	113.93	新增建设用地（来自存量库）	拍卖出让	70	十一级	32697.46	287.00	1.00	2.50	75952	189881	2021年8月13日	4305.00	1722.00	房地产业
14	内江高新区高桥园区C-1-4-1地块	内江高新区高桥园区师院新校区东侧，光华大道西侧	城镇住宅-普通商品住房用地	内江建工集团有限责任公司	73156.36	109.73	新增建设用地（来自存量库）	拍卖出让	70	十级	14704.43	134.01	1.00	2.50	73156	182891	2021年6月22日	2010.00	804.00	房地产业
15	内地拍（2021）04号	内江高新区高桥园区师院新校区东侧，光华大道西侧，红桥街北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	四川华信万晟房地产有限公司	66666.66	100.00	新增建设用地（来自存量库）	拍卖出让	70	十级	42500.00	425.00	1.00	2.30	66667	153333	2021年5月27日	6375.00	2772.00	房地产业
16	内市东地拍（2021）01号	内江市东兴区旧城片区，红牌路北侧（原东兴区月亮街、天河街棚户区改造项目地块）	城镇住宅-普通商品住房用地	成都馨睿达贸易有限公司	57976.37	86.96	现有建设用地	拍卖出让	城镇住宅—普通商品住房用地70年；公用设施用地50年；公用设施用地50年；其他商服用地40年；	十一级	29654.91	341.02	1.00	2.50	57976	144941	2021年5月17日	5115.00	2046.00	房地产业
	合计				906710.08	1360.05										1966828.40				

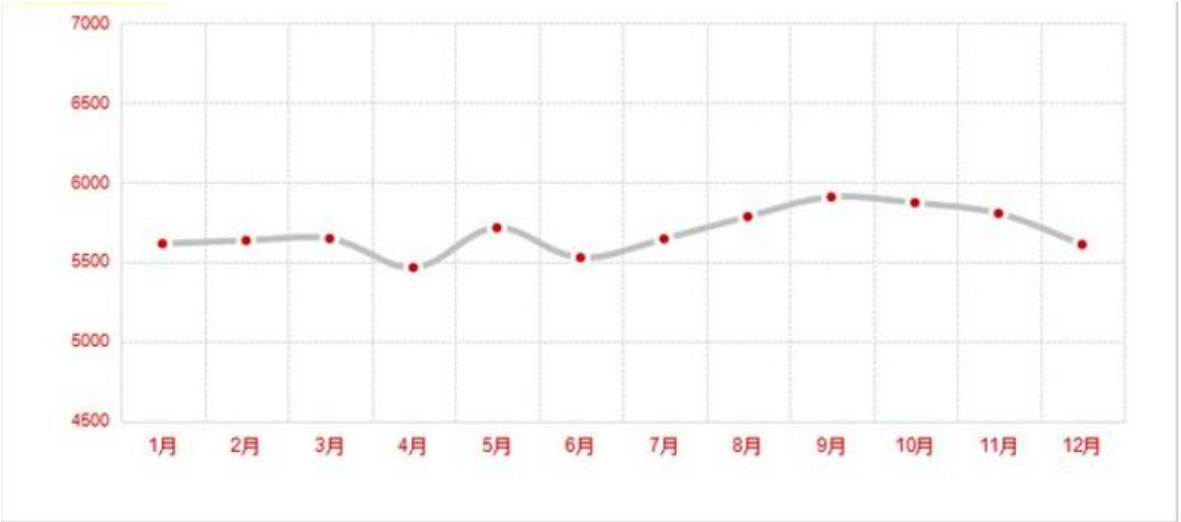
(2) 内江市近几年商住土地出让分布情况

住宅项目基本围绕着几大主力新兴区域发展，大都位于新城核心区域和白马园区、谢家河片区、经开区。

(3) 住宅用房价格较为平稳

目前内江市房价均价基本 5667 元/m²以上，其中，经开区邓家坝片区多数楼盘住宅每平方米售价均在 5500 元/m²以上；高新区多数楼盘住宅每平方米售价均在 6000 元/m²以上；东兴区多数楼盘住宅每平方米售价均在 6500 元/m²以上；市中区多数楼盘住宅每平方米售价均在 5600 元/m²以上。

2023 年内江市全年商品房均价涨幅如下图所示：



内江市楼盘售价基本情况		
名称	性质	价格
邦泰·如院	住宅	总价 160 万起（现房）
邦泰-大学城 1 号	住宅	6000（现房）
邦泰·大悦府	住宅	6500（现房）
邦泰·天悦城	住宅	6300（现房）
蜀道-星月江畔	住宅	6500
金科·翡翠公园	住宅	6000（洋房）
传化广场·锦城 B 区	住宅	5500-6000（住宅）
传化广场-锦城 A 区	住宅	6700

万晟城·雲府	住宅	7100-7400
万晟·清溪樾	住宅	5800-6300（现房）
万晟·书香门第	住宅	6600-7000
远达·御庭学府	住宅	5500
嘉宏·未来方舟	住宅	小高层：6800；高层 6200
万达·内江文旅城	住宅	4800
和喜·紫宸大院	住宅	170 万（别墅）
鼎仁·中央学府	住宅	5300
中洲·春风里	住宅	6800-7500（现房）
华江·文锦苑	住宅	4800
万为·江南里	住宅	6500（洋房）
昌建·君悦府	住宅	5000（高层）
吾悦广场	住宅	5000
新华·维港城	住宅	一期：5800 二期：5300 三期：5700
圣桦·御锦湾	住宅	4300
国联·东湖御景	住宅	5500（现房）
众欣·森林	住宅	6500
和喜·十里江湾	住宅	500-5200

4.3.2 内江市房地产市场供需分析

1、内江市房地产供应量分析

根据《内江市 2023 年统计年鉴》，截至 2022 年底，内江市全市人口数为 398.85 万，其中：高新区人口数为 6.62 万，城镇化率为 85.8%，城镇人口数量为 4.8 万人。

根据《内江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到 2025 年，内江中心城区建成区面积力争突破 120 平方公里，常住人口突破 120 万人。

故预测到 2025 年，内江市中心城区常住人口约 120 万、中心城区面积约 120 平方公里。城市人口的增长需要房地产开发作支撑，人口的增长就是需求的增长，这对于内江市房地产业的发展有极大的推进作用。

◆人 口◆

4-2 主要年份各县(市、区)年末人口数

◆人 口◆

4-2 主要年份各县(市、区)年末人口数

单位:人

年 份	全 市	市中区	东兴区		威远县	资中县	隆昌市			
			小东兴	高新区						
1980	3533718	268311			651347	1123491	648483			
1985	3676469	298451			671113	1159123	679443			
1990	4018766	323368			724727	1264835	731191			
1995	4113171	352480			737081	1285378	746009			
2000	4199215	538432			749231	1314828	760587			
2003	4212469	541048			747144	1317585	762067			
2004	4206797	538956			744829	1312348	764390			
2005	4203268	536996			743333	1310945	762843			
2006	4221281	538242			742971	1316320	766111			
2007	4238329	538533			744963	1314640	772453			
2008	4250530	538040			746824	1313787	777299			
2009	4256133	536946			745717	1313101	780110			
2010	4255276	531563			747095	1310886	782797			
2011	4261036	533493			747902	1308834	784799			
2012	4265751	534707			748103	1308240	787100			
2013	4268372	535506			746496	1306383	787787			
2014	4259570	535549	467202	68347	741560	1300605	787130			
2015	4204297	531748	462131	69617	729410	1281025	779099			
2016	4200643	529855	461823	68032	728422	1279141	779833			
2017	4151418	519926	452102	67824	718513	1256960	773544			
2018	4117708	513058	445340	67718	884113	815972	68141	706169	1245063	769305
2019	4081841	505555	437743	67812	882512	816322	66190	701330	1228608	763836
2020	4049054	498127	417361	80766	881400	815610	65790	695964	1216704	756859
2021	4028374	494124	416221	77903	882434	816269	66165	690584	1208688	752544
2022	3988520	487977	410038	77939	877780	811544	66236	683071	1194733	744959

— 39 —

《内江市 2022 年统计年鉴》一年末人口数

2、内江市房地产需求量分析

根据《内江市 2023 年统计年鉴》，2022 年年末，全市人均总建筑面积为 37.2 平方米/人，其中：市中区人均建筑面积为 41.2m²，东兴区人均建筑面积为 33.4m²。

8-12 各县(市、区)城镇住户调查住房及生活设施情况

(2022 年)

项 目	单位	全 市	市中区	东兴区	威远县	资中县	隆昌市
一、现住房总建筑面积	平方米/人	37.2	41.2	33.4	34.4	41.0	34.8
二、房屋产权							
#租赁住房	%	4.4	4.4	10.8	6.6	1.0	0.6
自建住房	%	26.2	10.7	20.8	21.3	37.8	35.1
购买商品	%	53.7	65.2	41.0	52.3	50.7	61.7
购买房改住房	%	2.1	5.5	2.2		1.8	0.8
购买保障性住房	%	1.6	0.5	5.2	1.0	1.3	
拆迁安置房	%	9.6	10.4	18.2	17.5	3.5	1.8
继承或获赠住房	%						
其他	%	2.3	3.2	1.7	1.3	3.9	

《内江市 2022 年统计年鉴》—人均住房面积

根据现有数据,我们预计到 2022~2025 年内江市人均居住面积可达到 40m²/人。

则内江市主城区商品房需求量预测如下:

(1) 改善型需求

因人均居住面积增加而导致需求量增加:

$$120 \text{ 万人} \times (40\text{m}^2/\text{人} - 37.2\text{m}^2/\text{人}) = 336 \text{ 万 m}^2;$$

(2) 刚性需求

因人口增加而导致需求量增加

$$(120 \text{ 万人} - 81.02 \text{ 万人}) \times 40\text{m}^2/\text{人} = 1559.2 \text{ 万 m}^2;$$

(3) 临时需求

流动因流动人口临时人口增加(按 15%考虑)而导致的需求增加

$$(120 \text{ 万人} \times 15\%) \times 15\% \times 40\text{m}^2/\text{人} = 108 \text{ 万 m}^2;$$

(4) 营业及其他用房需求

商业用房、其他用房需求量按住宅的 10%计算

$(336+1559.2+108) \text{ 万 m}^2 \times 10\% = 200.32 \text{ 万 m}^2$;

(5) 总需求

总需求量 = $336+1559.2+108+200.32 \text{ 万 m}^2 = 2203.52 \text{ 万 m}^2$

4.3.3 内江高新区白马园区市场展望

内江房地产市场经历了启蒙期、萌芽期、快速发展期，市场已经集中消化掉一大部分改善需求，现在须重新积累，大面积改善产品已经进入去化难的阶段，部分开发商已经开始进行面积的压缩，补充小户型产品。而由于城市的更新发展，后期的市场将逐渐由单个区域竞争转变为跨区域，从单一的价格竞争，转变为品牌、物业，以及其他增值服务等多维度的竞争。

由于可开发土地有限，万达片区的发展已逐渐趋于饱和。随着内江新城建设持续推进，将会有更多的中心区域承接城市的发展。内江高新区白马园区作为内江市高新技术产业聚集区，将会有更多的企业入驻到园区来，科技产业、企业中心、重点高校均在此聚集，大量市政配套开始呈现。

片区东临白马电厂东边界和石龙山，西至绕城高速公路，北抵内宜高速公路和益民溪，南达沱江北岸，规划总用地面积约 14.1 km^2 ，规划城市建设用地面积约 12.8 km^2 ，规划居住人口约 11 万人。

随着内江高新区白马园区的发展，之后不仅是内江高品质居住片区，同时将会是高新区创新服务示范引领区。

按照内江高新区白马园区规划定位，将发展成为高新技术产业聚集区，高新区白马园区具有显著的产业优势，产业的聚集将在创造提供就业机会的基础上，吸引越来越多的人前往于此，在城镇化人口增加的基础上，相关的公共设施配套建设将会更加完善，在政策及规划的大力扶持下，预计未来白马园区房地产市场广阔。

第五章 项目位置及建设概况

5.1 项目位置及周边配套情况

项目位于内江高新区白马园区，礼茂路东侧，礼智一街西侧，门庭五路南侧，茂庭路北侧。项目地内有坡有塘，地形复杂，周边道路还未完善，现有道路较宽阔，均为四车道及以上。项目南侧对面为居住小区和茂雅居，东侧为内江高新区白马园区安置还房、智茂雅苑，周边多为小区，电子厂，还有少数办公楼。

外部道路图片
EXTERNAL ROAD



周边规划道路
还未完善，现有道路
较为宽阔，均为四车
道及以上。



地表由较平缓的紫色砂岩组成，经水侵蚀，多呈浑圆状和垄岗状浅丘；丘间沟谷狭长平直，从丘顶到沟谷多为梯形缓坡，构成层层台阶。台阶表层以泥土、粗砂土和红砂土、豆面泥土、黄泥土为主，这些土壤保水良好，抗旱力强，有利于农作物生长。俩母山海拔 834 米，是内江海拔最高点，也是流向沱江水系的清溪河和流向岷江水系的越溪河的分水岭。白云山有“川中小青城”之称，有 108 个山头，峰峦叠翠，连绵起伏，上下森林密布，林海茫茫，幽谷深壑纵横交错，悬崖绝壁随处可见。最高峰海拔 733 米，相对高差达 430 米。

2、气候

内江市属亚热带湿润季风气候。受盆地和本地自然环境的影响，具有气候温和、降雨量丰富、光热充足、无霜期长的特点。冬暖夏热，雨量适中。平均气温 15℃-28℃，一月均温 6℃--8℃，七月均温 26℃--28℃，最高气温可达 41℃，最低气温-5.4℃，活动积温 5598℃左右。

境内热量资源比较丰富，常年平均太阳总幅射为 89.6 千卡/平方厘米，年均日照时数 1100--1300 小时，无霜期达 330 天。全年有霜日数一般 4--8 天左右，灾害性天气以旱为主，旱涝交替出现；春夏秋冬，低温、风、暴雨时有发生，绵雨显著。全年气温有明显的冬干春旱现象，同时，夏旱伏旱的现象也时有发生。年降雨量 1000 毫米以下，多分布在夏季，约占全年雨量的 60%，高温期与多雨季基本一致，春季约占 17%，冬季仅占 4%。

3、水文

项目属于内江高新区白马园区，而内江市境属长江流域沱江水系，沱江为长江一级支流，清流河、小青龙河为长江二级支流，乌龙河入釜溪河，仍入沱江。

5.2.3 工程条件

1、地质条件

白马园区属于浅丘地形，区内高程在 330m—380m 之间。地势为西侧和东南较高，中部小青龙河河谷地段较低。区内地势较低区域高程在 330m—350m 之间，最高处位于本规划区东南部，高程在 375M 以上的制高点有 2 处。地质构造简单，基岩属于侏罗系砂、页岩，倾角小，近于水平，承压力一般为 50—300T/m²。表面覆盖土层薄，为第四系粘土层、亚粘土层、砂石、卵石层、冰水堆积层和人工填土层，一般厚 0—7m，地耐力小于 4kg/c m²。

2、地震

据本区历史资料记载，场区未发生过大的地震，仅受邻区地震的微弱波及；据国家地震总局《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）划分，场区地震基本烈度属Ⅵ度区。

据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）抗震规范附录 A 划分，本工程区场地抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05s，设计地震分组为第一组。

5.2.4 交通运输条件

项目所在地周边交通条件良好，有多条直达道路；项目沿路周边管网设施基本具备，项目雨污水能得到有效排放，项目通信管网、电力管网等设施具备，能满足项目建设需要。

5.2.5 公用工程条件

- 1、供水：水源由市政供水管网直接引入，用水方便；
- 2、排水：片区市政排水管网完善，未来排水接入市政排水管网方便。
- 3、供电：现有城市供电网络完善，项目供电有保障；
- 4、通讯：区内对国内外的通讯设施完备。

5.2.6 施工条件

项目为新建项目，初步走访项目场地无断层、岩溶、滑坡、泥石流、崩塌等不良地质作用，场地现状稳定，适宜建筑。拟建场地水文地质条件

较简单，场地地下水不发育，受大气降水周围渗水补给场地地下水水质对钢筋混凝土及其中钢筋具有微腐蚀性，对钢结构具有微腐蚀性；场地土对钢筋混凝土及其中钢筋具有微腐蚀性，对钢结构具有微腐蚀性。

内江市建筑材料丰富，建设该项目建筑、管线等工程需要使用的建筑材料，钢材、水泥、碎石、各种管材均可由内江市周边附近企业生产、供应。

综合而言，项目整体施工条件较好。

5.3 规划用地控制指标

根据《内江市自然资源和规划局规划条件通知书》（内市自然资规规管条〔2021〕73号），该地块规划用地控制指标如下：

编号	土地使用性质	规划净地面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）
BM03-C09	二类居住用地	28579.93 平方米 （约 42.87 亩）	$1.0 < R \leq 2.5$	$D \leq 22\%$	$G \geq 35\%$	54
备注：地块可兼容商业商务建筑比例不大于计容总建筑面积 5%。						

5.3.1 建筑规划设计要求

1、布局要求

地块内禁止修建别墅类建筑，可沿学院路道路一侧设置独立商业商务建筑，其他位置不得设置商业商务建筑，并符合《内江市城市规划管理技术规定》（2023 版）（以下简称《规定》）的要求，最终以审定方案为准。

2、建筑高度

地块建筑限高 54 米，并符合《规划》要求。

3、建筑后退要求

（1）建筑后退规划用地边界距离：须符合《规定》的要求。

（2）建筑后退道路红线：多层、低层建筑后退茂庭路、礼智一街道路红线>5 米；高层建筑后退茂庭路、礼智一街道路红线>8 米；多层、低层建筑后退门庭五路道路红线>3 米，高层建筑后退门庭五路道路红线>10 米；多层、低层建筑后退礼茂路道路红线>9 米（含 4 米宽绿化带），高

层建筑后退礼茂路道路红线>12 米（含 4 米宽绿化带）；临城市主、次道路（道路红线宽度>24 米）交叉路口建筑须后退道路切角线 13 米以上，形成前区广场，并符合《规定》的要求。

（3）地下建筑控制线后退道路红线距离：须符合《规定》的要求。

4、建筑间距须符合《规定》的要求，并符合消防、抗震、安全、环保、卫生等方面的要求。

5、建筑设计应符合《内江市绿色建筑创建行动实施方案》的相关要求，并在规划方案阶段预留绿色建筑实施条件。

6、地下空间（含建设规模和功能用途）设计应符合《内江市中心城区地下空间综合利用规划》和《规定》的要求。

5.3.2 交通规划要求

1、按照用地内功能分区合理组织车辆和人流交通，禁止在礼茂路一侧设置机动车出入口，人行出入口按实际需要设置。

2、停车位：停车位配建须符合《规定》的要求，同时按照《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19 号）的要求，建设充电设施或预留建设安装条件。

5.3.3 城市设计要求

1、建筑的体量、高度、材料、色彩应与周边环境协调，规划方案应考虑建筑群体的空间布局，景观及夜景亮化设计；建筑群体的风格、造型、色彩应当协调统一，并在此基础上，从造型、色彩、细部、小品等方面谋求单体建筑的共识性；建筑空间布局、体量、色彩等方面要求应符合《规定》的要求。

2、建筑主体面宽要合理，要保证建筑物的通透效果。建筑高度不大于 24 米时，最大连续面宽投影不宜大于 80 米；建筑高度大于 24 米且不大于 54 米时，最大连续面宽投影不宜大于 60 米。

3、建设项目应按照国家住房和城乡建设部《海绵城市建设技术指南一

一低影响开发雨水系统构建（试行）》《四川省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》及《内江市中心城区海绵城市专项规划（2016-2030）》的要求，推行低影响开发，采用适宜的海绵城市建设设施和技术措施。

4、临城市道路的建筑，其外窗和阳台的安全防护、空调外机、遮阳棚等设施应当统一规范、统一设计、统一实施。建筑功能确需在室外设置安全防护、空调机位、各类管线等设施的，需在方案阶段与建筑外观效果统筹考虑，并预留隐蔽设置的安装条件，且符合《内江市中心城区建筑外立面装饰装修管理规定》（内府办发 2016）33 号）有关条款要求，严禁在后期建设及使用过程中对建筑外立面产生影响。

5、户外广告及招牌的设置应符合有关要求。

5.3.4 市政要求

1、应落实水、电、气、通讯等各项市政配套设施，入户及室外水、电、气、通讯设施应规范设置，在符合安全要求的前提下应进行绿化、美化，并不得在建筑外立面裸露布设水、电、气通信入户管线。

2、合理结合用地及周边道路线形进行场地竖向设计，妥善确定建筑室内、外地坪标高，用地内雨水、污水排放系统按分流制进行设计，并进入城市管网。

3、按《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）设置垃圾收集点或垃圾收集站，具体建设事项与市城管执法局衔接落实。

4、建设项目临街面市政公用设施点位应按照《规定》的要求设置。

5.3.5 配套（配建）要求

1、小区物业管理用房（包括物业管理企业用房、业主委员会会议事活动用房等）应按《规定》要求配置。物业管理企业用房建筑面积不低于房屋总建筑面积的千分之二，且建筑面积不低于 100 平方米。物业管理企业用房可分处设置，但位于地面部分不低于 50%，且每处建筑面积不小于

100 平方米。业主委员会议事活动用房建筑面积不低于 30 平方米，须与地面物业管理用房企业用房联合建设，并具备水、电等基本功能。

2、室内外文化体育活动设施及儿童、老年人活动场地按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米，且每百户不低于 50 平方米，且用地面积不应少于 200 平方米的要求配置，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

3、地块内须配套建设一处建筑面积不小于 70 平方米具有独立出入口的临街公厕，建成后产权无偿移交高新区管委会。

4、涉及建设项目的配套设施（含配建设施）应与建设项目第一期统一规划，同步实施和验收。

5、涉及人防配套设施，须符合国家相关规范要求，具体建设事项须与市人防办衔接落实。

5.3.6 其他要求

1、规划设计方案应符合《内江市绿色建筑创建行动实施方案》和《关于进一步提升内江市建设工程装配式建设水平的实施方案》的相关要求，并在规划设计方案阶段预留绿色建筑和装配式建筑的实施条件，具体建设事项与建设行政主管部门衔接落实。

2、规划设计方案应按照国家住房和城乡建设部《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》《四川省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》及《内江市中心城区海绵城市专项规划（2016-2030）》的要求，推行低影响开发，采用适宜的海绵城市建设设施和技术措施，具体建设事项与建设行政主管部门衔接落实。

3、规划设计方案中的通信设施规划建设须符合国家相关规范要求，具体建设事项与市通发办衔接落实。

4、本地块应按照人民防空相关法规、规范同步落实人民防空要求，报人民防空主管部门同步审批及管理，具体建设事项须与人民防空主管部

门衔接落实。

5.4 项目建设内容及规模

1、建设内容

建设内容包括住宅、商业用房、配套设施建筑等以及全民健身场所、绿化景观、给水、雨污排水、燃气、电力、通讯等室外总平工程。项目地块容积率 2.5，建筑密度 20.89%，绿地率 35.00%。

2、建设规模

项目地块总面积 28579.93 平方米（约 42.87 亩），地块为二类居住用地（可兼容商业商务用地）。

项目地块规划总建筑面积 94181.75 m²；其中，计容建筑面积为 71444.60 m²（包含住宅 69825.58 m²、商业用房 1320.72 m²、物业管理用房 194.93 m²、业主委员会 31.50 m²、公厕 71.87 m²），不计容建筑面积为 500.88 m²，为架空层。地下室建筑面积 22236.27 m²（包含地下非机动车库 1340.95 m²，地下机动车库及设备用房面积 20895.32 m²）；基底面积 5969.38 m²，绿化面积 10002.98 m²，全民健身场地 727.68 m²。设置地下机动车停车位 570 个，可居住户数为 758 户。

3、建设规模符合性分析

根据《内江市自然资源和规划局规划条件通知书》（内市自然资规规管条（2023）73 号）的控制指标，容积率应大于 1.0 同时小于等于 2.5，建筑密度小于 22%，绿地率大于 35%。项目地块容积率 2.5，建筑密度 20.89%，绿地率 35.00%，符合规划要求。

项目综合技术经济指标表							
附表 1:							
序号	项目名称	工程量	单位	备注			
1	规划总用地面积	28579.93	m ²	约	42.87	亩	
2	规划总建筑面积	94181.75	m ²				
2.1	建筑面积	71945.48	m ²				
2.1.1	计容建筑面积	71444.60	m ²				
2.1.1.1	住宅建筑面积	69825.58	m ²				
2.1.1.1.1	75 户型	14400.00	m ²	192	套	75.00	m ² /套
2.1.1.1.2	89 户型	19580.00	m ²	220	套	89.00	m ² /套

2.1.1.1.3	99 户型	24156.00	m²	244	套	99.00	m²/套
2.1.1.1.4	117 户型	11232.00	m²	96	套	117.00	m²/套
2.1.1.1.5	119 户型（顶跃）	457.58	m²	6	套	119.00	m²/套
2.1.1.2	商业用房	1320.72	m²	占总计容面积		1.85%	
2.1.1.3	配套设施建筑	298.30	m²				
2.1.1.3.1	物业管理用房	194.93	m²				
2.1.1.3.2	业主委员会	31.50	m²				
2.1.1.3.3	公厕	71.87	m²				
2.1.2	不计容建筑面积	500.88	m²	架空层			
2.2	地下建筑面积	22236.27	m²				
2.2.1	地下非机动车库	1340.95	m²				
2.2.2	地下机动车库及设备用房面积	20895.32	m²	人防面积		4650.0	m²
3	容积率	2.50		地上计容建筑面积/占地面积			
3.1	住宅容积率	2.44		住宅面积/占地面积			
4	基底面积	5969.38	m²	建筑密度		20.89%	
5	绿化面积	10002.98	m²	绿化率		35.00%	
6	全民健身场地面积	727.68	m²				
7	建筑限高	54.00	m				
8	道路及广场面积	12607.57	m²				
9	居住人数	2426	人	3.2 人/户			
10	居住户数	758.00	户				
11	机动车停车位	570.00	辆	地下			
11.1	住宅	559.00	辆				
11.1.1	人防车位	133.00	辆				
11.1.2	非人防车位	426.00	辆				
11.2	商业	11.00	辆				
12	非机动车停车位	798	辆	地下			
12.1	住宅	758	辆				
12.2	商业	40	辆				

第六章 项目基本情况及市场主体分析

6.1 项目基本情况

地块位于四川省内江市白马园区礼茂路东侧，礼智一街西侧，门庭五路南侧，茂庭路北侧，净用地面积约 42.87 亩（28579.93 m²）。目前项目区域处于开发状态，根据《内江高新区白马园区控制性详细规划（修编）》，周边规划道路虽还未完善，现有道路较为宽阔，均为四车道及以上，交通便捷，可达性强；项目南侧对面为居住小区和茂雅居，东侧为内江高新区白马园区安置还房、智茂雅苑，周边多为小区，电子厂，还有少数办公楼，配套设施较为完善；项目距离白马镇 3km，白马镇是城郊型大镇，镇内功能完善，配套齐全。



6.2 项目竞争力分析

6.2.1 项目优劣势分析

1、优势：内江高新区白马园区将发展成为高新技术产业聚集区，目前也聚集了众多的高新产业，具有显著的产业优势，产业的聚集将在创造提供就业机会的基础上，吸引越来越多的人前往于此，在城镇化人口增加的基础上，相关的公共设施配套建设将会更加完善。

2、劣势：项目面临其它同期、同档大型中高档小区有力竞争，特别是“新华·维港城”、晶泽·樾樾、交投·星月江畔、内江万达文旅城、嘉宏公司“嘉宏·水木青华”“嘉宏·未来方舟”、邦泰系列、金科系列等，所以在寻求自己独特的卖点上困难较大，同时，由于本区域正在发展阶段，同时地理位置较偏等原因，公司需高度重视在营销上的创意和投入，增加卖点、增加广告投入，吸引客户的眼光。

6.2.2 项目主要竞争对手分析

主要竞争对手有新华集团的“新华·维港城”、晶泽·樾樾、交投·星月江畔、内江万达文旅城、嘉宏公司“嘉宏·水木青华”“嘉宏·未来方舟”、邦泰系列、金科系列等大品牌的待售楼盘均位于内江市火热的新区，区位优势明显，虽各自体量都较大，各大品牌均有丰富的楼盘开发经验及运营策略。

6.3 项目客户群体分析及定位

6.3.1 项目客户群需求分析

1、区域偏好

目前消费者对居住区域偏好主要集中在谢家河片区、邓家坝片区、城南新区、白马园区等及区域内的客户群体。

2、产品偏好

主力户型为从过去的两室逐渐转向三室及四室为主。现阶段为过渡阶段，户型偏好为两室及三室、四室；另外偏好现代化、简约化的建筑外立面，对建筑质量要求较高。其中，最受欢迎的户型面积集中在 75~110m² 区间，且多数消费者对双卫较强调。

针对客户群体，对户型的要求范围为：原则上一室面积为 45 平方米，两室为 70 平方米，小三室为 95 平方米，大三室为 105 平方米，项目户型面积集中在 75-119 m²，能够满足客户群体的购房需求。

3、配套需求

对物业管理认识逐渐提高，希望有好的高品质小区，对安全、运动休闲、教育、医疗、绿化景观的配套需求最强。

4、价位倾向

目前，内江市中高端品质楼盘的两室（70~90 m²）售价在 45 万~60 万元左右，均价在 6400~6700 元/m²左右。三室、四室户型（90~110 m²）售价在 65 万~83 万元左右，均价在 7200~7500 元/m²左右，洋房大三室、四室（110m²~130 m²）售价在 88 万~98 万元左右，均价在 7500~8000 元/m²左右。

5、消费方式

目前内江市公积金贷款、商业贷款为主，辅以分期付款、一次性付款。

6、媒介接触习惯

比较丰富，主要的媒介有网络、电视、楼宇广告、旗标、LED、公交车及公交站台等。

6.3.2 目标市场定位及细分

消费者是市场的主导因素，只有与其形成良性沟通，真正满足消费者生活价值观中基本的欲望与需求，才是楼盘的生存之本。

我们把项目各档次产品的目标消费群划分为两类：

第一类：高收入消费人群

1、洋房或四室类型面积为 110m²~130 m²左右，可以接受的房屋总价在 90 万~110 万元之间。

2、年龄层次为 30~50 岁之间。

4、目前居住在内江市城区，身份特征为中高收入成功人士。

5、教育程度和文化层次相对较高。

6、职业状况为中高层管理者或专业技术人员、个体经营者、从商者、企业老板。

7、职业背景大多为国有企业领导、政府官员、商人、私营企业主、职业管理层。

8、年经济收入一般在 15 万元以上。

9、家庭成员以四口之家或三代同堂居多。

10、多为二次置业或青年群体想一次解决住房舒适问题的。

第二类：中高收入消费人群

1、中高收入消费群偏好小高层面积为 $90\text{m}^2 \sim 110\text{m}^2$ ，可以接受的房屋总价在 60 万~80 万元之间。

2、中层收入消费群偏好小高层面积为 $70\text{m}^2 \sim 89\text{m}^2$ ，可以接受的房屋总价在 45 万~67 万元之间。

年龄层次分为两块，一是 25~45 岁的中青年，二是再次购置改善型房源的群体。

3、身份特征为中青年创业者、职业管理层、专业技术人员、自由职业者、金融、文艺工作者、政府机关干部、棚改户等；其中 25~45 岁的消费群体以按揭贷款消费为主。

4、教育程度和文化层次相差较大。

5、人均月收入在 5000 元以上，或有一定的积蓄，或享有棚户区改造政策优惠。

6、家庭成员以三口之家居多。

7、兴趣爱好有文艺、体育、休闲、聚会等，喜欢优美环境，能够接受新鲜事物，性格乐观开朗。

8、他们大多是首次置业者，或有一套住房者，少数人群是做置业投资。

目前年轻、高收入、较高学历的一代已经成为主要的购房消费群。对户型结构、居住环境、配套和社区文化的要求有所要求的，他们具有独特的品位，具有新潮、时尚、个性突出的特点，对楼盘品质对生活影响力有深刻理解的。

因此，项目的目标消费群体从定位于有生活态度、追求现代化、高品质，给它一个鲜明的，令人印象深刻并与传播差异性和独特性的开发理念或市场定位的高端楼盘。

6.3.3 项目目标客户群

项目的目标客户群（主要是针对住宅）主要是中、高收入人群，改善型刚需客户群体，对房屋总价比较关注的人群：

1、公务员、医生、教师一般性群体等，需要既解决居住问题又改善居住环境的是最主要群体。

2、因城市建设而被拆迁的城镇居民。

3、项目邻近的乡镇人群，进城购置房屋的主观性较强。

4、重视教育资源，看重教育资源可获取力度群体。

5、当地商户、各行业从商者、企业老板、高收入人群。

6、其他人群。

6.4 项目楼盘定位

6.4.1 项目定位

结合项目区位，提升居住品质，拟将楼盘打造为中高端楼盘。

6.4.2 项目定位为中高端楼盘的理由

1、普通商住项目对普通消费人群吸引力不足

项目同期有万晟城华府、万晟清溪樾等中高端楼盘，项目如果定位为普通商住项目则明显对普通消费人群吸引力不足。项目位于规划理念较好，且项目周边高端楼盘较少，项目若打造低端楼盘浪费，也无法在众多楼盘中脱颖而出，内江市普通商住项目与高端楼盘相比销售价格低

1000~1500 元/m²，而且销售速度更慢。

故在作为一个普通的商住项目实施既对普通消费人群吸引力不足又浪费了打造高品质楼盘的机会。

2、高端社区更具市场潜力

当前，内江市由于高端社区供应量仍然存在缺口，高品质的高端楼盘更容易被高端消费人群所接受，项目更具市场潜力。比如与正在销售的内江万晟·云府、邦泰·紫金学府、瑞尊·半岛 one 这三个楼盘的高档住宅不仅销售价格高出普通住宅 1000~2000 元/m²，而且销售速度更快，说明了高端社区更具市场潜力。

3、高端社区更具差异化定位，项目更具发展空间

高端社区档次更高，特色更鲜明，品质更多，功能更全，使项目更具差异化定位，具有不同于竞争对手的核心竞争力，更具发展空间。

4、高端社区体积更小，投资额度更少，开发周期更短，资金回笼更快，抗风险能力更强

房地产开发，主要有收益现金流风险、比较风险、时间风险、持有期风险。高端社区的定位，使项目更小，投资额度更少，开发周期更短，资金回笼更快，抗风险能力更强。

5、高端社区更符合供给侧改革的理念，项目更有可能实现投资收益最大化

高端社区在内江市更符合供给侧改革的理念，目标客户更易接受，项目的销售将比普通商住项目更加顺利，资金链会有机地衔接。同时，由于高端社区的建筑造价与普通商住项目的建筑造价差别并不大，仅仅是楼面地价稍高一些，而高端社区的销售价格与普通商住项目的销售价格差别却较大，因此，高端社区投资收益空间更大，项目更有可能实现投资收益最大化。

第七章 投资估算与资金筹措

7.1 投资估算的依据

- 1、《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020 年）；
- 2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 3、《四川工程造价信息》（最新期数）；
- 4、四川省住房和城乡建设厅关于发布《四川省建设工程工程量清单计价定额》（川建造价发〔2020〕315 号）；
- 5、《四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务费用有关事项的通知》（川发改价格〔2015〕769 号）；
- 6、参照合同价格等；

7.2 投资估算与资金筹措

7.2.1 投资估算

项目投资估算范围包括从筹建到竣工验收的全过程费用,包括建安工程费、工程建设其他费用、预备费用等。

具体详见下表:

项目投资估算表													
附表 2:													
序号	项目或费用名称	估算金额（万元）					建设期			指标或参数说明			备注
		建筑工程	安装工程	设备、工器具购置	工程建设其他费用	合计	2025 年 4 月-12 月	2026 年 全年	2027 年 1 月-3 月	单位	数量	单位指标 （元/单位）	
一	工程费用	20344.74	3702.33	400.00		24447.08	7334.03	12223.16	4889.89	m²	94181.75	2595.73	
1	地上建筑	13104.39	2742.43	400.00		16246.83				m²	71444.60	2274.05	
1.1	住宅区	12290.48	2688.28	400.00		15378.77				m²	69825.58	2202.45	
1.1.1	土建工程	10822.96				10822.96				m²	69825.58	1550.00	
1.1.2	装饰装修工程	1467.52				1467.52							
1.1.2.1	公共区域装饰装修	1396.51				1396.51				m²	69825.58	200.00	
1.1.2.2	样板间装修	71.01				71.01							
1.1.2.2.1	75 户型	20.25				20.25				m²	75.00	2700.00	精装（含家具等）
1.1.2.2.2	89 户型	24.03				24.03				m²	89.00	2700.00	
1.1.2.2.3	99 户型	26.73								m²	99.00	2700.00	
1.1.3	安装工程		2688.28			2688.28				m²	69825.58	385.00	
1.1.3.1	强电及照明工程		1047.38			1047.38				m²	69825.58	150	
1.1.3.2	弱电工程		244.39			244.39				m²	69825.58	35	
1.1.3.3	通风排烟工程		174.56			174.56				m²	69825.58	25	
1.1.3.4	给排水工程		209.48			209.48				m²	69825.58	30	
1.1.3.5	消防工程		558.60			558.60				m²	69825.58	80	
1.1.3.6	燃气工程		384.04			384.04				m²	69825.58	55	
1.1.3.7	监控智能化工程		69.83			69.83				m²	69825.58	10	
1.1.4	电梯及附属工程			400.00		400.00				部	16.00	250000	
1.2	商业用房	752.81	54.15			806.96				m²	1320.72	6110.00	
1.2.1	土建工程	224.52				224.52				m²	1320.72	1700.00	
1.2.2	装饰装修工程 （售楼部装饰装修）	528.29				528.29				m²	1320.72	4000	
1.2.3	安装工程		54.15			54.15							
1.2.3.1	强电及照明工程		19.81			19.81				m²	1320.72	150	
1.2.3.2	弱电工程		4.62			4.62				m²	1320.72	35	
1.2.3.3	通风排烟工程		3.30			3.30				m²	1320.72	25	
1.2.3.4	给排水工程		4.62			4.62				m²	1320.72	35	

1.2.3.5	消防工程		13.21			13.21				m²	1320.72	100	
1.2.3.6	燃气工程		7.26			7.26				m²	1320.72	55	
1.2.3.7	监控智能化工程		1.32			1.32				m²	1320.72	10	
1.3	配套设施建筑	61.10				61.10							考虑土建、装饰装修及安装工程等
1.3.1	物业管理用房	38.99				38.99				m²	194.93	2000	
1.3.2	业主委员会	6.30				6.30				m²	31.50	2000	
1.3.3	公厕	15.81				15.81				m²	71.87	2200	
2	地下建筑	5705.44	733.80			6439.24							
2.1	土石方工程	627.46				627.46							
2.1.1	填方	25.07				25.07				m³	17908.15	14.00	
2.1.2	挖方	237.49				237.49				m³	131940.81	18.00	
2.1.3	弃方	364.90				364.90				m³	114032.66	32.00	含弃土费
2.1	土建工程	4633.25				4633.25							按现行标准规范进行建设,包含土建工程、盖板等
2.1.1	人防区域	1116.00				1116.00				m²	4650.00	2400.00	
2.1.2	非人防区域	3517.25				3517.25				m²	17586.27	2000.00	
2.2	装饰装修工程	444.73				444.73				m²	22236.27	200.00	柱网(小柱网5.4m或大柱网8.1m)、地面(行车道:2mm厚纹理面环氧地坪漆或硬化剂;车位:1mm厚光面环氧地坪漆或硬化剂;出入口坡道:细石混凝土表面压槽或≥2mm厚撒砂面环氧地坪漆,表面做防紫外线处理)、柱墙面(防霉腻

													子+防霉涂料，柱脚：橡胶护角）、顶面（防霉腻子）、标识（地面标识：刷漆；墙柱面标识：刷漆悬挂标识牌：灯箱（不锈钢镂空板+亚克力透光片），车位吊牌：亚克力单元入口处局部彩绘）
2.3	安装工程		733.80			733.80							
2.3.1	强电及照明工程		177.89			177.89				m²	22236.27	80.00	
2.3.2	弱电工程		66.71			66.71				m²	22236.27	30.00	
2.3.3	给排水工程		177.89			177.89				m²	22236.27	80.00	
2.3.4	消防工程		222.36			222.36				m²	22236.27	100.00	
2.3.5	通风工程		88.95			88.95				m²	22236.27	40.00	
3	室外总图工程	1292.86	226.10			1518.96				m²	94181.75	161.28	
3.1	绿化工程	300.09				300.09				m²	10002.98	300.00	
3.2	道路及广场面积	504.30				504.30				m²	12607.57	400.00	
3.3	化粪池工程	65.93				65.93				m²	94181.75	7.00	
3.4	小区监控	56.51				56.51				m²	94181.75	6.00	
3.5	小区道闸、标识、标志牌	56.51				56.51				m²	94181.75	6.00	
3.6	小区围墙	209.52				209.52				m²	5238.00	400.00	
3.7	小区大门	100.00				100.00				项	1.00	1000000.00	
3.8	室外给排水工程		158.27			158.27				m²	22610.55	70.00	
3.9	室外电力工程		67.83			67.83				m²	22610.55	30.00	
4	其他附属工程	242.05				242.05				(1+2+3) ×		1.00%	主要包含零星砌筑、消防池、变电电等
二	工程建设其他费用				9070.70	9070.70	5073.17	2220.85	1776.68				

(一)	建设用地费				4629.00	4629.00	4629.00						
1	土地出让金				4415.60	4415.60				m²	28579.93	1545.00	元/m²
2	土地契税 4%				176.62	176.62							
3	土地印花税 0.05%				2.21	2.21							
4	土地交易手续费				34.57	34.57							
(二)	行政或事业单位 收费				730.85	730.85							
1	城市配套基础建设费用				706.36	706.36				建筑 面积	×	75.00	
2	环卫费（垃圾处理费）				18.84	18.84				建筑 面积	×	2.00	
3	气象防雷检测费				5.65	5.65				建筑 面积	×	0.60	
(三)	咨询服务费				3710.85	3710.85							
1	水土保持报告编制费、监测、验收				65.87	65.87				参照四川省水利水电工程设计概（估）算编制规定，内市区投资办发〔2022〕9号文下浮 70%			
2	水土保持补偿费				3.72	3.72				参照川发改价格[2017]347 号文			
3	项目建设管理费				255.58	255.58				参照财建[2016]504 号			
4	建设项目前期工作咨询费				31.67	31.67				内市区投资办发（2022）9 号文，结合市场行情价格 下浮 40%			
5	工程勘察费				68.45	68.45				参照建标[2007]164 号：建筑工程费的 0.8%-1.1%；结合市场下浮 65%			
6	工程设计费				341.66	341.66				参照计价格[2002]10 号文，结合内市区投资办发（2022）9 号文及市场下浮 50%			
7	样板房硬装、软装等深化设计				15.00	15.00				参照类似项目价格			
8	沼气设计费				4.71	4.71				建筑 面积	×	0.50	
9	外电设计费				113.02	113.02				建筑 面积	×	12.00	
10	节能报告编制及审查费用				15.83	15.83				参照类似项目价格			

11	建设项目工程安全评价（安全预评价、安全验收评价、安全专章				22.17	22.17				参照《四川省安全评价收费指导标准 2010 年》，结合市场下浮 70%			
12	场地准备及临时设施费				970.06	970.06							
12.1	施工用水费				28.25	28.25				建筑 面积	×	3.00	
12.2	生活供水工程专线设计费、施工费				188.36	188.36				建筑 面积	×	20.00	
12.3	施工供电工程费				188.36	188.36				建筑 面积	×	20.00	
12.4	生活供电工程费				423.82	423.82				建筑 面积	×	45.00	
12.5	其他临时设施费				141.27	141.27				建筑 面积	×	15.00	
13	招投标代理费									参照计价格[2002]1980 号文;中标单位支付;物业管理招标、施工、设计、勘察等:			
14	施工图审查费				25.03	25.03				按建筑面积的 3 元/平方计,市政部分投资额度 0.16%			
14.1	建筑工程				22.60	22.60				按建筑面积的 3 元/平方计			
14.2	市政工程				2.43	2.43				市政部分投资额度 0.16%			
15	工程造价咨询服务费				186.37	186.37				参照川价发[2008]141 号文,结合市场行情下浮			
15.1	工程预算及招标控制价				67.73	67.73				参照[四川省工程造价咨询服务收费参考标准(试行)],结合内市区投资办发(2022)9 号文及市场价格下浮 60%			
15.2	施工阶段全过程造价服务				118.64	118.64							
16	建设工程监理费				231.70	231.70				参照发改价格[2015]299 号文,结合内市区投资办发(2022)9 号文及市场价下浮 50%			
17	地质灾害危险性评估费									参照《地质灾害危险性评估及咨询评估预算标准(试行)》计取,本项目暂不涉及。			
18	桩基荷载试验费				18.84	18.84				建筑	×	2.00	

										面积			
19	空气检测费				14.13	14.13				建筑面积	×	1.50	
20	消防检测				3.77	3.77				建筑面积	×	0.40	
21	社会稳定性风险评估报告编制费用				52.29	52.29				参照计 1999（1283）号文可研计算，结合市场价打折			
22	不动产测绘费				13.19	13.19				建筑面积	×	1.40	
23	工程测量定位放线费				4.71	4.71				建筑面积	×	0.50	
24	水电气开户费				1089.20	1089.20				778	×	14000.00	
25	交房前维修				18.84	18.84				建筑面积	×	2.00	
26	其他前期费用				145.04	145.04				一	×	0.59%	
三	预备费				722.22	722.22	194.46	361.10	166.66				
1	基本预备费				722.22	722.22	194.46	361.10	166.66	（一+二-建设用地费）	×	2.50%	
四	利息				1560.00	1560.00	360.00	600.00	600.00				
1	贷款利息	贷款数额 ×	6.00%		1560.00	1560.00	360.00	600.00	600.00				
五	总投资				35800.00	35800.00	12961.66	15405.11	7433.23	Σ（一+……+四）			
其中（含利息）	自有资金占比	19.45%	自有资金投资数额		4629.00	4629.00	4629.00						
	融资资金占比	27.93%	融资资金数额		10000.00	10000.00	6000.00	4000.00					
	预售收入投入	52.62%	预售取得收入后投入前期建设		18838.34	18838.34		11405.11	7433.23				

项目地块按照 107.98 万元/亩取得，楼面地价约为 491.50 元/m²，建安成本约为 2595.73 元/m²，综合成本约为

3801.16 元/m²。

7.2.2 资金筹措

项目总投资 35800.00 万元，其中，业主自有资金 4629.00 万元，银行融资为 10000.00 万元，剩余资金为预售收入转投。

第八章 财务分析

8.1 预测原则及基础参数的确定

报告遵循效益与费用计算口径对应一致的原则，主要依据国家发改委、建设部二〇〇六年七月三日《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（发改投资〔2006〕1325号）及房地产开发企业会计制度并结合当地实际情况，遵循谨慎、客观的原则进行判断和分析后确定。财务评价的基础参数为：

1、销售价格定位

住宅预计2025年10月预售，于2028年9月销售完成，商业预计2028年1月开始销售，于2028年9月销售完成。价格参照目前内江市在售项目，同时考虑项目定位、考虑建筑确定：住宅预售价：75户型5000元/m²、89户型5200元/m²、99户型5200元/m²、117户型5500元/m²、119户型5800元/m²，商业预售均价8000元/m²，车位预售均价4.5万元/个计算。

2、综合税费费率

以销售收入为基数，包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加等在内的综合税费，在扣除项目可抵扣增值税后，实际应缴纳的增值税在4%以内。

8.2 项目收入预测

8.2.1 项目总收入

根据《项目收入测算表》，项目收入含住宅、商业、地下车位销售收入。

项目总收入为39557.52万元。

8.3 项目利润分析

项目住宅整体销售后利润为2048.49万元。

8.4 项目盈利能力分析

项目还款来源为项目运营期内自身运营收入（出售住宅、商业及车库等）（具体详见附表 4）。项目总净收入为 36548.49 万元，融资利息为（含建设期）1800.00 万元。项目净利润为 748.50 万元，总投资利润率为 2.09%，项目完成有较好的经济效益。

预计 2025 年 10 月便可以销售房产，实现盈利。预计项目总销售收入 39557.52 万元，项目净收入 36548.49 万元。项目能够实现盈利；若地价超过挂牌价则需谨慎。

收入预测表											
附表 4:											
序号	年份 项目名称	指标及参数				销售期				合计	
						2025 年 4 月-12 月	2026 年 全年	2027 年 全年	2028 年 1 月-9 月		
		年数				1	2	3	4		
一	项目收入					3466. 16	8844. 29	8844. 29	18402. 78	39557. 52	
1	住宅	销售收入				2876. 66	8353. 79	8353. 79	16950. 2	36534. 44	
1. 1	75 户型	销售比例				10%	26%	26%	38%		
		销售面积	14400. 00	m²		1500. 00	3750. 00	3750. 00	5400. 00		
		销售套数	192. 00			20. 00	50. 00	50. 00	72. 00		
		销售价格	5000. 00	元/m²		5000	5000. 00	5000. 00	5000. 00		
		销售收入				750. 00	1875. 00	1875. 00	2700. 00		
1. 2	89 户型	销售比例				14%	36%	36%	14%		
		销售面积	19580. 00	m²		2670. 00	7120. 00	7120. 00	2670. 00		
		销售套数	220. 00			30. 00	80. 00	80. 00	30. 00		
		销售价格	5200. 00	元/m²		5200	5200. 00	5200. 00	5200. 00		
		销售收入				1388. 40	3702. 40	3702. 40	1388. 40		
1. 3	99 户型	销售比例				3%	8%	8%	80%		
		销售面积	24156. 00	m²		792. 00	1980. 00	1980. 00	19404. 00		
		销售套数	244. 00			8	20. 00	20. 00	196. 00		
		销售价格	5200. 00	元/m²		5200. 00	5200. 00	5200. 00	5200. 00		
		销售收入				411. 84	1029. 60	1029. 60	10090. 08		
1. 4	117 户型	销售比例				4%	26%	26%	44%		
		销售面积	11232. 00	m²		468. 00	2925. 00	2925. 00	4914. 00		

		销售套数		96.00		4.00	25.00	25.00	42.00	
		销售价格		5500.00	元/m²	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00	
		销售收入				257.40	1608.75	1608.75	2702.70	
1.5	119 户型（顶跃）	销售比例				17%	33%	33%	17%	
		销售面积		457.58	m²	119.00	238.00	238.00	119.00	
		销售套数		6.00		1.00	2.00	2.00	1.00	
		销售价格		5800.00	元/m²	5800.00	5800.00	5800.00	5800.00	
		销售收入				69.02	138.04	138.04	69.02	
2	商业	销售收入							1056.58	1056.58
其中	商业销售	销售数量		1320.72	m²				1320.72	
		销售价格		8000.00	元/m²				8000.00	
3	车库					589.50	490.50	490.50	396.00	
3.1	车位销售	销售收入				589.50	490.50	490.50	396.00	1966.50
		销售数量		437.00	个	131.00	109.00	109.00	88.00	
		销售价格		45000.00	元/个	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	
二	开发企业增值税等综合税费	项目收入	*	4.0%	综合税率	138.65	353.77	353.77	736.11	1582.30
三	项目销售期成本					103.98	265.33	265.33	792.08	1426.73
1	广告费用	项目收入	*	2.0%	按当年收入计算	69.32	176.89	176.89	368.06	791.15
2	销售费用	项目收入	*	1.0%	按当年收入计算	34.66	88.44	88.44	184.03	395.58
3	运营期融资利息支付								240.00	240.00
四	总净收入					3224	8225	8225	16875	36548.49

第九章 风险分析及应对措施

9.1 风险分析

9.1.1 政策风险

政策风险多发生在政策的不连续性、突变性和漏洞的存在，对于企业来说，主要发生在违规操作的投机性过程、对政策不理解的盲目性过程失误。在项目建设过程中，企业必须掌握对相关法律法规进行补充、操作的部门规章和规范性文件和强制性标准。

9.1.2 定位风险

房地产开发项目的市场定位包括项目的产品定位、建筑产品的质量定位、建设环境的品质定位，都是根据市场调查、项目的经济技术分析、项目可行性研究报告作出的，是指导项目决策、项目设计、项目营销策划方案等前期工作的依据。一旦市场定位不准确，项目的指导思想出现失误，是后期无法或者是非常困难弥补的风险，也是项目开发过程中，最大的风险，属项目建设的决策性失误风险。

9.1.3 资金风险

一般表现为：对筹措和融资能力估计过高，对成本分析存在着严重失误或失控，对信贷政策把握不准，或者项目本身没有真正做到量力而行，项目资金支付能力达不到计划要求造成的风险。对市场定位的认识模糊或者自相矛盾；或者是对企业资金筹措和融资能力过高的估计；或者没有吃透国家和地方政府的行业政策，对大的经济环境把握得不准；或者是成本过程控制严重失控、意外因素过多等原因，导致的项目资金支付能力达不到计划要求，给项目建设造成的风险（可控制风险和决策风险）。

9.1.4 质量风险

包括：在房地产项目决策阶段由于经济技术分析失误，出现品质与价

格矛盾导致的质量问题；在设计阶段，向设计提出违反设计规范、标准，特别是强制性标准的要求，又通过“关系”关照通过造成的“投机性”质量问题；施工阶段，从业人员对设计知识认识有重大错误，擅自改变设计造成的质量风险；施工管理过程中，不重视关键部位和关键过程的跟踪检查处理，对一些容易出现影响结构安全，特别是一些虽不影响结构安全，但对正常使用功能有严重影响的问题，处理不及时，没有做到“事前”控制的“永久性缺陷”或者给售出交房后造成的质量“隐患”；交房实物与销售承诺、广告宣传承诺不相符造成的“实物质量”问题等，因“质量问题造成的纠纷）冲突形成的风险。

9.1.5 履约风险

在房地产项目运作和建设过程中，涉及土地转让、融资、设计、监理、工程地质勘察、设计与勘察设计成果审核、招标代理、施工、材料设备供应、质量检测、销售委托、购房等合同或协议签约、履约过程，由于房地产项目的一次性特点，建设周期又比较长，涉及的方方面面又比较多，如果在关键的过程出现控制失误，那将给房地产项目造成相当大的麻烦。比如，在目前土地供应体制和贷款政策条件下，寻找土地、寻找资金是企业试图突出“瓶颈”制约的普遍方法，有时候在“饥不择食”的境况下，可能会因“省略过程”不慎跌入“陷阱”。

9.1.6 创新风险

当前的经济大环境，使房地产项目建设的土地、资金条件比过去任何时候都显得更加重要，在有限资源的条件下，要使企业能够持续稳步发展，追求计划利润，获得既得利益是非常有必要的。这种情形下，为了服务目的，追求项目与周边项目的“差异性”，选择自己企业不熟悉或者认识尚不足以完成追求的“创新”，也是极具风险的，更何况正常的创新本身就是有风险的。

9.1.7 经济风险

指经济形势（如市场需求、购买力、利率、税率、汇率等）变动，造成房地产开发商经济上的风险。从可行性研究到楼盘上市的时段内，市场需求变动的可能性很大，消费者的消费需求也会发生变化。由于经济发展的周期性，房地产产品的供求关系随时间而变化。而房地产的不可移动性和地区性，使一个地区空余的房地产并不能弥补另一地区的短缺，这导致房地产开发收益随开发时机不同而异。一般而言，经济发展趋势是影响开发时机的主要因素。同时，开发项目在年内的推出时机也同开发风险密切相关，如一般住宅项目最好在年底推出，以适应国人喜欢年终集中消费的习惯。当然，不同类型的开发项目对时间的敏感程度也有所差别。

9.2 风险应对措施

9.2.1 重视可行性分析

决策的正确与否关系到整个项目的成败。因而，在项目的决策阶段，应充分搜集项目相关的各种信息，实地考察和调查，获得详实的数据，做好项目的市场分析、财务评估、人力资源分析、项目的敏感因素评估，确定房地产开发项目盈利的可能性，并在此基础上做出决策。市场分析包括分析房地产开发项目市场定位、竞争优势、竞争对手、顾客群体、项目的市场销售潜力等；财务评估包括房地产开发项目的利润预测、销售盈亏平衡点的估测、投资构成的估测、投资回收期及内部收益率的估测、流动资金周转速度的估测、资产及负债比的发展趋势估测、资金筹措方法等；人力资源分析包括分析该房地产开发项目高层管理者的经营能力，确定招聘适合项目的人才：对房地产项目未来发展最为敏感的四大因素是销售价格的变化、因市场而引起的销售数量变化、因成本增减引起的变化、因投资或资金筹措引起的变化。同时，分析房地产开发项目利益相关方的利益博弈与协调。

9.2.2 建立信息中心

房地产企业应建立信息中心，搜集房地产行业的相关信息，为企业决策提供信息支持。房地产行业作为一个风险较高的行业，如果缺乏及时、充分的信息，就很难做出正确的决策，进而影响项目的顺利进行。在项目的可行性研究阶段，足够的信息可以帮助决策者做出正确的判断，从而减少投资决策失误，避免风险；在项目的开发过程中，足够的信息有助于管理者进行有效管理。首先，应成立专门的组织机构，由该机构对企业内外的相关信息进行搜集整理；其次，要建立规章制度，明确信息流的流转方式与方向，通过制度的约束来保证信息中心能够及时准确地获取信息；最后，信息搜集不是目的，由专人对信息进行汇总、整理和分析，形成对房地产开发项目有用的信息。

9.2.3 建立风险预警体系

建立房地产风险预警体系，便于房地产企业更自觉、更系统地管理项目开发过程中的风险。由于房地产开发项目有自己的特点，风险不能完全用定量指标来衡量，很多情况下仅凭管理者的主观分析来判断风险。因而，在预测企业经营风险时，应建立合理的风险指标体系，引入“A 计分法”，即把影响企业风险的经营因素列出，再根据其影响大小赋予不同的值，然后根据企业实际情况对各影响因素做标记，加总有标记的各项分值，最后与临界值比较来评价经营风险状况。依据建立的风险指标体系，并凭借以往房地产开发项目中的经验和历史数据，运用先进的技术和手段，加以整理分析，通过信息中心收集的最新信息和数据，对房地产行业和房地产开发项目进行风险预警，如果发现风险，立即启动风险预警，并采取相关措施，进行风险防范。

9.2.4 重视工程质量

房地产作为开发项目的最终产品，既关系到用户的使用价值，又关系到用户的生命安全。因而，重视工程质量，对保证产品质量、保障用户使

用价值和生命安全具有重要意义。对项目进行全面质量管理，保证工程质量，质量管理需要一批专业质量人才。质量人才要具备参与房地产工程质量工作总体策划的能力，能具体负责落实质量方针和质量目标，进行现场指导和帮助解决实际质量问题，这就要求他们既懂技术又懂管理。对反映项目质量的材料、环境、配套设施实行全方位、全过程管理，严把质量关，逐步完善房地产开发项目的各种安全设施。在工程施工中，要建立项目经理负责制度，由项目经理负责工程质量的组织保证。在工程招标过程中实行公开、公平、公正的原则，择优录用符合条件并具有较高信誉和实力的施工单位，从而确保工程的施工质量和施工安全。在工程建设项目施工中，施工项目部要明确工程的领导责任和施工人员的责任义务，定期召开工程质量会议和安全专题会议，从思想上高度重视工程质量，深刻认识“百年大计、质量第一”“质量重于泰山”的含义。在施工过程中，要全面贯彻质量保证体系，多方位、大力度保证施工质量和施工安全。

9.2.5 规避和转移风险

通过项目保险转移风险，购买保险是转移和减少风险的途径之一。开发商应根据项目的实际情况选择保险险种，并选择信誉良好的保险公司，通过工程担保，也能有效地转移风险。规避和转移风险的方式还有多种，一是完全规避风险，即通过放弃或拒绝合作停止业务活动来规避风险源。虽然潜在的或不确定的损失能就此避免，但获得利益的机会也会因此丧失；二是风险损失的控制，即通过降低损失发生的概率来降低损失发生的程度；三是转移风险，即将潜在损失以一定的方式转移给对方或第三方；四是自留风险，可以是被动的，也可以是主动的，可以是无意识的，也可以是有意识的。因为有时完全规避风险是不可能或明显不利的，有计划地风险自留不失为一种规避风险的方式。

第十章 招标方案

10.1 招标依据

- 1、《中华人民共和国招标投标法》；
- 2、《必须招标的工程项目规定》（国家发改委令第16号）；
- 3、《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第698号）；
- 4、国家发展和改革委员会等七部委颁布的第12号、第30号令；
- 5、《工程建设项目施工招标投标办法》；
- 6、《中华人民共和国招标投标法实施条例（2018修订）》；
- 7、国家发展改革委关于印发《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》的通知（发改法规[2018]843号）；
- 8、《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》实施工作的通知（发改办法规[2020]770号）；
- 9、《四川省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（川建行规〔2020〕4号）。

10.2 招标媒体

- 1、四川省人民政府政务服务和公共资源交易服务中心（信息网）；
- 2、内江市公共资源交易服务中心（信息网）。

10.3 招标方式

据《招标投标法》规定，明确了必须招标的工程项目的具体范围和规模标准。同时国家发展改革委关于印发《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》的通知（发改法规[2018]843号）《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》实施工作的通知（发改办法规[2020]770号）

- 1、《中华人民共和国招标投标法》的相关规定

（1）在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须

进行招标：

大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；
全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；
使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

（2）招标分为公开招标和邀请招标：

公开招标，是指招标人以招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标；

邀请招标，是指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标。

（3）招标人采用公开招标方式的，应当发布招标公告。依法必须进行招标的项目的招标公告，应当通过国家指定的报刊、信息网络或者其他媒介发布。招标公告应当载明招标人的名称和地址、招标项目的性质、数量、实施地点和时间以及获取招标文件的办法等事项。

招标人采用邀请招标方式的，应当向三个以上具备承担招标项目的能力、资信良好的特定的法人或者其他组织发出投标邀请书。

（4）招标人应当根据招标项目的特点和需要编制招标文件。招标文件应当包括招标项目的技术要求、对投标人资格审查的标准、投标报价要求和评标标准等所有实质性要求和条件以及拟签订合同的主要条款。

国家对招标项目的技术、标准有规定的，招标人应当按照其规定在招标文件中提出相应要求。

招标项目需要划分标段、确定工期的，招标人应当合理划分标段、确定工期，并在招标文件中载明。

（5）招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间；但是，依法必须进行招标的项目，自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，最短不得少于二十日。

2、《必须招标的工程项目规定》（国家发改委令第 16 号）的相关规

定

(1) 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目。包括：使用预算资金 200 万元人民币以上，并且该资金占投资额 10%以上的项目；使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。

(2) 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：

施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

根据项目的投资估算，建议采取的招标组织形式如下：

项目招标基本情况汇总表									
内容	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式	招投标估算 金额（万元）	备注
	全部招 标	部分招 标	自行招 标	委托招 标	公开招 标	邀请招 标			
勘察							√	68.45	
设计							√	341.66	
施工	√			√	√			24047.08	
监理	√			√	√			231.7	
重要设 备和材 料									

（说明：以上方案招标活动具体实施时根据实际情况调整，以发改部门核实为准）

第十一章 结论及建议

11.1 结论

1、项目的建设符合《内江市国土空间总体规划》（2021-2035）及《内江高新区白马园区控制性详细规划（修编）》相关规划和产业政策，建成后能够促进内江高新区白马园区房地产开发并带动周边地块价值的提升，对内江高新区白马园区整体经济带来积极推动作用。

2、项目地块按照 107.98 万元/亩取得，楼面地价约为 491.50 元/m²，建安成本约为 2595.73 元/m²，综合成本约为 3801.16 元/m²。根据现阶段内江市楼市情况，住宅开盘价计划 75 m²+户型均价按 5000 元/m²、89 m²-99 m²户型均价按 5200 元/m²、117 m²+户型均价按 5500 元/m²、119 m²户型（顶跃）均价按 5800 元/m²；预计项目总销售收入 39557.52 万元，项目综合税费约 1582.30 万元；项目销售期成本 1426.73 万元（含销售、广告费用、运营期利息等）；项目净收入 36548.49 万元。通过对项目各项指标测算，项目如按照计划完成，不突破各户型单价的情况下，有一定利润。

3、项目的实施是十分必要的：项目的实施体现国企担当，有利于稳定房地产市场；项目的实施能提供大量就业岗位，促进社会经济发展；项目的实施是实现内江高投置业有限责任公司战略规划的需要；项目的实施可增强内江高投置业有限责任公司的融资能力，充分发挥资金的杠杆效益；项目的实施有利于深化国有企业改革、符合现代企业市场化经营的需求；项目的实施是加快内江高新区白马园区建设的需要。

4、从社会效益来看，项目的实施可为内江房地产市场注入新的活力，体现国企担当，有利于增强市场信心，稳定内江房地产市场，促进内江市社会经济的健康发展。

5、通过对项目有关市场、政策等风险的分析可知，投资项目面临一定的风险，需采取适当的风险防范措施，有效地进行规避。

11.2 建议

1、业主单位应建立强有力的项目管理班子，建立健全项目管理制度，加强项目的建设管理和控制。

2、建设单位应按照规划要求，制定出详细的项目实施计划。

3、加强与金融机构的前期对接，保障土地取得后及时进行开发。

4、着手投资计划的拟定，以市场为导向，进行前期房地产市场调研。

5、拟拍地块规划设计条件较严格，附件条件较多，后期应通过优化方案达到项目收益最大化。

6、房地产行业是资金密集型行业，在经营过程中受政策影响较大，国内房地产开发销售的前、中、后期均受到严格的监管审批限制要求，因此房企与其他企业相比在经营上有所差异，呈现出不同特点，建设单位应注重房地产政策的变化对行业的影响。

7、项目开发过程中可能存在遇到市场、经济等不可预计的或不可抗力等因素的影响，收益存在一定不确定性，提出必要的应对策略。

8、房地产行业受开发商品牌影响较大，建设单位可考虑与信誉良好的开发商合作开发项目地块，增强客户对地块项目的信心，保障销售计划的顺利进行。

第十二章 附表、附图、附件

12.1 附表

- 1、综合技术经济指标；
- 2、项目投资估算表；
- 3、产品配置标准表
- 4、收入预测表；
- 5、收入、成本费用估算表；
- 6、资金来源及运用表；
- 7、项目利润预测表；
- 8、借贷偿还预测表。

12.2 附图

- 1、项目效果图。

12.3 附件

- 1、《内江市自然资源和规划局规划条件通知书》（内市自然资规规管条〔2021〕73号）；

项目综合技术经济指标表							
附表 1:							
序号	项目名称	工程量	单位	备注			
1	规划总用地面积	28579.93	m²	约	42.87	亩	
2	规划总建筑面积	94181.75	m²				
2.1	建筑面积	71945.48	m²				
2.1.1	计容建筑面积	71444.60	m²				
2.1.1.1	住宅建筑面积	69825.58	m²				
2.1.1.1.1	75 户型	14400.00	m²	192	套	75.00	m²/套
2.1.1.1.2	89 户型	19580.00	m²	220	套	89.00	m²/套
2.1.1.1.3	99 户型	24156.00	m²	244	套	99.00	m²/套
2.1.1.1.4	117 户型	11232.00	m²	96	套	117.00	m²/套
2.1.1.1.5	119 户型（顶跃）	457.58	m²	6	套	119.00	m²/套
2.1.1.2	商业用房	1320.72	m²	占总计容面积		1.85%	
2.1.1.3	配套设施建筑	298.30	m²				
2.1.1.3.1	物业管理用房	194.93	m²				
2.1.1.3.2	业主委员会	31.50	m²				
2.1.1.3.3	公厕	71.87	m²				
2.1.2	不计容建筑面积	500.88	m²	架空层			
2.2	地下建筑面积	22236.27	m²				
2.2.1	地下非机动车库	1340.95	m²				
2.2.2	地下机动车库及设备用房面积	20895.32	m²	人防面积		4650.0	m²
3	容积率	2.50		地上计容建筑面积/占地面积			
3.1	住宅容积率	2.44		住宅面积/占地面积			
4	基底面积	5969.38	m²	建筑密度		20.89%	
5	绿化面积	10002.98	m²	绿化率		35.00%	
6	全民健身场地面积	727.68	m²				
7	建筑限高	54.00	m				
8	道路及广场面积	12607.57	m²				
9	居住人数	2426	人	3.2 人/户			
10	居住户数	758.00	户				
11	机动车停车位	570.00	辆	地下			
11.1	住宅	559.00	辆				
11.1.1	人防车位	133.00	辆				
11.1.2	非人防车位	426.00	辆				
11.2	商业	11.00	辆				
12	非机动车停车位	798	辆	地下			
12.1	住宅	758	辆				
12.2	商业	40	辆				

项目投资估算表													
附表 2:													
序号	项目或费用名称	估算金额（万元）					建设期			指标或参数说明			备注
		建筑工程	安装工程	设备、工器具购置	工程建设其他费用	合计	2025 年 4 月-12 月	2026 年 全年	2027 年 1 月-3 月	单位	数量	单位指标 （元/单位）	
一	工程费用	20344.74	3702.33	400.00		24447.08	7334.03	12223.16	4889.89	m²	94181.75	2595.73	
1	地上建筑	13104.39	2742.43	400.00		16246.83				m²	71444.60	2274.05	
1.1	住宅区	12290.48	2688.28	400.00		15378.77				m²	69825.58	2202.45	
1.1.1	土建工程	10822.96				10822.96				m²	69825.58	1550.00	
1.1.2	装饰装修工程	1467.52				1467.52							
1.1.2.1	公共区域装饰装修	1396.51				1396.51				m²	69825.58	200.00	
1.1.2.2	样板间装修	71.01				71.01							
1.1.2.2.1	75 户型	20.25				20.25				m²	75.00	2700.00	精装（含家具等）
1.1.2.2.2	89 户型	24.03				24.03				m²	89.00	2700.00	
1.1.2.2.3	99 户型	26.73								m²	99.00	2700.00	
1.1.3	安装工程		2688.28			2688.28				m²	69825.58	385.00	
1.1.3.1	强电及照明工程		1047.38			1047.38				m²	69825.58	150	
1.1.3.2	弱电工程		244.39			244.39				m²	69825.58	35	
1.1.3.3	通风排烟工程		174.56			174.56				m²	69825.58	25	
1.1.3.4	给排水工程		209.48			209.48				m²	69825.58	30	
1.1.3.5	消防工程		558.60			558.60				m²	69825.58	80	
1.1.3.6	燃气工程		384.04			384.04				m²	69825.58	55	
1.1.3.7	监控智能化工程		69.83			69.83				m²	69825.58	10	
1.1.4	电梯及附属工程			400.00		400.00				部	16.00	250000	
1.2	商业用房	752.81	54.15			806.96				m²	1320.72	6110.00	
1.2.1	土建工程	224.52				224.52				m²	1320.72	1700.00	
1.2.2	装饰装修工程 （售楼部装饰装修）	528.29				528.29				m²	1320.72	4000	
1.2.3	安装工程		54.15			54.15							
1.2.3.1	强电及照明工程		19.81			19.81				m²	1320.72	150	
1.2.3.2	弱电工程		4.62			4.62				m²	1320.72	35	
1.2.3.3	通风排烟工程		3.30			3.30				m²	1320.72	25	
1.2.3.4	给排水工程		4.62			4.62				m²	1320.72	35	

1.2.3.5	消防工程		13.21			13.21				m²	1320.72	100	
1.2.3.6	燃气工程		7.26			7.26				m²	1320.72	55	
1.2.3.7	监控智能化工程		1.32			1.32				m²	1320.72	10	
1.3	配套设施建筑	61.10				61.10							考虑土建、装饰装修及安装工程等
1.3.1	物业管理用房	38.99				38.99				m²	194.93	2000	
1.3.2	业主委员会	6.30				6.30				m²	31.50	2000	
1.3.3	公厕	15.81				15.81				m²	71.87	2200	
2	地下建筑	5705.44	733.80			6439.24							
2.1	土石方工程	627.46				627.46							
2.1.1	填方	25.07				25.07				m³	17908.15	14.00	
2.1.2	挖方	237.49				237.49				m³	131940.81	18.00	
2.1.3	弃方	364.90				364.90				m³	114032.66	32.00	含弃土费
2.1	土建工程	4633.25				4633.25							按现行标准规范进行建设,包含土建工程、盖板等
2.1.1	人防区域	1116.00				1116.00				m²	4650.00	2400.00	
2.1.2	非人防区域	3517.25				3517.25				m²	17586.27	2000.00	
2.2	装饰装修工程	444.73				444.73				m²	22236.27	200.00	柱网(小柱网5.4m或大柱网8.1m)、地面(行车道:2mm厚纹理面环氧地坪漆或硬化剂;车位:1mm厚光面环氧地坪漆或硬化剂;出入口坡道:细石混凝土表面压槽或≥2mm厚撒砂面环氧地坪漆,表面做防紫外线处理)、柱墙面(防霉腻

													子+防霉涂料，柱脚：橡胶护角）、顶面（防霉腻子）、标识（地面标识：刷漆；墙柱面标识：刷漆悬挂标识牌：灯箱（不锈钢镂空板+亚克力透光片），车位吊牌：亚克力单元入口处局部彩绘）
2.3	安装工程		733.80			733.80							
2.3.1	强电及照明工程		177.89			177.89				m²	22236.27	80.00	
2.3.2	弱电工程		66.71			66.71				m²	22236.27	30.00	
2.3.3	给排水工程		177.89			177.89				m²	22236.27	80.00	
2.3.4	消防工程		222.36			222.36				m²	22236.27	100.00	
2.3.5	通风工程		88.95			88.95				m²	22236.27	40.00	
3	室外总图工程	1292.86	226.10			1518.96				m²	94181.75	161.28	
3.1	绿化工程	300.09				300.09				m²	10002.98	300.00	
3.2	道路及广场面积	504.30				504.30				m²	12607.57	400.00	
3.3	化粪池工程	65.93				65.93				m²	94181.75	7.00	
3.4	小区监控	56.51				56.51				m²	94181.75	6.00	
3.5	小区道闸、标识、标志牌	56.51				56.51				m²	94181.75	6.00	
3.6	小区围墙	209.52				209.52				m²	5238.00	400.00	
3.7	小区大门	100.00				100.00				项	1.00	1000000.00	
3.8	室外给排水工程		158.27			158.27				m²	22610.55	70.00	
3.9	室外电力工程		67.83			67.83				m²	22610.55	30.00	
4	其他附属工程	242.05				242.05				(1+2+3) ×		1.00%	主要包含零星砌筑、消防池、变电电等
二	工程建设其他费用				9070.70	9070.70	5073.17	2220.85	1776.68				

(一)	建设用地费				4629.00	4629.00	4629.00						
1	土地出让金				4415.60	4415.60				m²	28579.93	1545.00	元/m²
2	土地契税 4%				176.62	176.62							
3	土地印花税 0.05%				2.21	2.21							
4	土地交易手续费				34.57	34.57							
(二)	行政或事业单位 收费				730.85	730.85							
1	城市配套基础建设费用				706.36	706.36				建筑 面积	×	75.00	
2	环卫费（垃圾处理费）				18.84	18.84				建筑 面积	×	2.00	
3	气象防雷检测费				5.65	5.65				建筑 面积	×	0.60	
(三)	咨询服务费				3710.85	3710.85							
1	水土保持报告编制费、监测、验收				65.87	65.87				参照四川省水利水电工程设计概（估）算编制规定，内市区投资办发（2022）9号文下浮 70%			
2	水土保持补偿费				3.72	3.72				参照川发改价格[2017]347号文			
3	项目建设管理费				255.58	255.58				参照财建[2016]504号			
4	建设项目前期工作咨询费				31.67	31.67				内市区投资办发（2022）9号文，结合市场行情价格 下浮 40%			
5	工程勘察费				68.45	68.45				参照建标[2007]164号：建筑工程费的 0.8%-1.1%；结合市场下浮 65%			
6	工程设计费				341.66	341.66				参照计价格[2002]10号文，结合内市区投资办发（2022）9号文及市场下浮 50%			
7	样板房硬装、软装等深化设计				15.00	15.00				参照类似项目价格			
8	沼气设计费				4.71	4.71				建筑 面积	×	0.50	
9	外电设计费				113.02	113.02				建筑 面积	×	12.00	
10	节能报告编制及审查费用				15.83	15.83				参照类似项目价格			

11	建设项目工程安全评价（安全预评价、安全验收评价、安全专章				22.17	22.17				参照《四川省安全评价收费指导标准 2010 年》，结合市场下浮 70%			
12	场地准备及临时设施费				970.06	970.06							
12.1	施工用水费				28.25	28.25				建筑 面积	×	3.00	
12.2	生活供水工程专线设计费、施工费				188.36	188.36				建筑 面积	×	20.00	
12.3	施工供电工程费				188.36	188.36				建筑 面积	×	20.00	
12.4	生活供电工程费				423.82	423.82				建筑 面积	×	45.00	
12.5	其他临时设施费				141.27	141.27				建筑 面积	×	15.00	
13	招投标代理费									参照计价格[2002]1980 号文;中标单位支付;物业管理招标、施工、设计、勘察等:			
14	施工图审查费				25.03	25.03				按建筑面积的 3 元/平方计,市政部分投资额度 0.16%			
14.1	建筑工程				22.60	22.60				按建筑面积的 3 元/平方计			
14.2	市政工程				2.43	2.43				市政部分投资额度 0.16%			
15	工程造价咨询服务费				186.37	186.37				参照川价发[2008]141 号文,结合市场行情下浮			
15.1	工程预算及招标控制价				67.73	67.73				参照[四川省工程造价咨询服务收费参考标准(试行)],结合内市区投资办发(2022)9 号文及市场价格下浮 60%			
15.2	施工阶段全过程造价服务				118.64	118.64							
16	建设工程监理费				231.70	231.70				参照发改价格[2015]299 号文,结合内市区投资办发(2022)9 号文及市场价下浮 50%			
17	地质灾害危险性评估费									参照《地质灾害危险性评估及咨询评估预算标准(试行)》计取,本项目暂不涉及。			
18	桩基荷载试验费				18.84	18.84				建筑	×	2.00	

										面积			
19	空气检测费				14.13	14.13				建筑面积	×	1.50	
20	消防检测				3.77	3.77				建筑面积	×	0.40	
21	社会稳定性风险评估报告编制费用				52.29	52.29				参照计 1999（1283）号文可研计算，结合市场价打折			
22	不动产测绘费				13.19	13.19				建筑面积	×	1.40	
23	工程测量定位放线费				4.71	4.71				建筑面积	×	0.50	
24	水电气开户费				1089.20	1089.20				778	×	14000.00	
25	交房前维修				18.84	18.84				建筑面积	×	2.00	
26	其他前期费用				145.04	145.04				一	×	0.59%	
三	预备费				722.22	722.22	194.46	361.10	166.66				
1	基本预备费				722.22	722.22	194.46	361.10	166.66	（一+二-建设用地费）	×	2.50%	
四	利息				1560.00	1560.00	360.00	600.00	600.00				
1	贷款利息	贷款数额 ×		6.00%	1560.00	1560.00	360.00	600.00	600.00				
五	总投资				35800.00	35800.00	12961.66	15405.11	7433.23	Σ（一+……+四）			
其中（含利息）	自有资金占比	19.45%		自有资金投资数额	4629.00	4629.00	4629.00						
	融资资金占比	27.93%		融资资金数额	10000.00	10000.00	6000.00	4000.00					
	预售收入投入	52.62%		预售取得收入后投入前期建设	18838.34	18838.34		11405.11	7433.23				

收入预测表											
附表 4:											
序号	年份 项目名称	指标及参数				销售期				合计	
						2025 年 4 月-12 月	2026 年 全年	2027 年 全年	2028 年 1 月-9 月		
		年数				1	2	3	4		
一	项目收入					3466. 16	8844. 29	8844. 29	18402. 78	39557. 52	
1	住宅	销售收入				2876. 66	8353. 79	8353. 79	16950. 2	36534. 44	
1. 1	75 户型	销售比例				10%	26%	26%	38%		
		销售面积	14400. 00	m²		1500. 00	3750. 00	3750. 00	5400. 00		
		销售套数	192. 00			20. 00	50. 00	50. 00	72. 00		
		销售价格	5000. 00	元/m²		5000	5000. 00	5000. 00	5000. 00		
		销售收入				750. 00	1875. 00	1875. 00	2700. 00		
1. 2	89 户型	销售比例				14%	36%	36%	14%		
		销售面积	19580. 00	m²		2670. 00	7120. 00	7120. 00	2670. 00		
		销售套数	220. 00			30. 00	80. 00	80. 00	30. 00		
		销售价格	5200. 00	元/m²		5200	5200. 00	5200. 00	5200. 00		
		销售收入				1388. 40	3702. 40	3702. 40	1388. 40		
1. 3	99 户型	销售比例				3%	8%	8%	80%		
		销售面积	24156. 00	m²		792. 00	1980. 00	1980. 00	19404. 00		
		销售套数	244. 00			8	20. 00	20. 00	196. 00		
		销售价格	5200. 00	元/m²		5200. 00	5200. 00	5200. 00	5200. 00		
		销售收入				411. 84	1029. 60	1029. 60	10090. 08		
1. 4	117 户型	销售比例				4%	26%	26%	44%		
		销售面积	11232. 00	m²		468. 00	2925. 00	2925. 00	4914. 00		
		销售套数	96. 00			4. 00	25. 00	25. 00	42. 00		
		销售价格	5500. 00	元/m²		5500. 00	5500. 00	5500. 00	5500. 00		
		销售收入				257. 40	1608. 75	1608. 75	2702. 70		

1.5	119 户型（顶跃）	销售比例				17%	33%	33%	17%	
		销售面积	457.58	m²		119.00	238.00	238.00	119.00	
		销售套数	6.00			1.00	2.00	2.00	1.00	
		销售价格	5800.00	元/m²		5800.00	5800.00	5800.00	5800.00	
		销售收入				69.02	138.04	138.04	69.02	
2	商业	销售收入							1056.58	1056.58
其中	商业销售	销售数量	1320.72	m²					1320.72	
		销售价格	8000.00	元/m²					8000.00	
3	车库					589.50	490.50	490.50	396.00	
3.1	车位销售	销售收入				589.50	490.50	490.50	396.00	1966.50
		销售数量	437.00	个		131.00	109.00	109.00	88.00	
		销售价格	45000.00	元/个		45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	
二	开发企业增值税等综合税费	项目收入	*	4.0%	综合税率	138.65	353.77	353.77	736.11	1582.30
三	项目销售期成本					103.98	265.33	265.33	792.08	1426.73
1	广告费用	项目收入	*	2.0%	按当年收入计算	69.32	176.89	176.89	368.06	791.15
2	销售费用	项目收入	*	1.0%	按当年收入计算	34.66	88.44	88.44	184.03	395.58
3	运营期融资利息支付								240.00	240.00
四	总净收入					3224	8225	8225	16875	36548.49

项目收入、成本费用估算表						
附表 5:						单位: 万元
编号	项目名称	建设期			运营期	合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
一	总收入	3466. 16	8844. 29	8844. 29	18402. 78	39557. 52
二	建设项目分年投资	12961. 66	15405. 11	7433. 23		35800. 00
三	当期实际缴纳开发企业增值税等综合税费	138. 65	353. 77	353. 77	736. 11	1582. 30
四	项目销售期成本	103. 98	265. 33	265. 33	792. 08	1426. 73
五	投资利润	-9738. 13	-7179. 92	791. 96	16874. 59	748. 49
六	净利润累计	-9738. 13	-16918. 05	-16126. 09	748. 49	748. 49

项目资金来源及运用表						
附表 6:						单位: 万元
编号	项目名称	建设期			运营期	合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
一	资金来源	14095. 16	12844. 29	8844. 29	18402. 78	54186. 52
1	自有资金	4629. 00				4629. 00
2	借贷资金	6000. 00	4000. 00			10000. 00
3	经营性毛收入	3466. 16	8844. 29	8844. 29	18402. 78	39557. 52
二	资金运用	13204. 29	16024. 21	16366. 83	7842. 69	53438. 03
1	建设项目分年投资	12961. 66	15405. 11	7433. 23		35800. 00
2	当期实际缴纳开发企业增值税等综合税费	138. 65	353. 77	353. 77	736. 11	1582. 30
3	项目销售期成本	103. 98	265. 33	265. 33	792. 08	1426. 73
4	借款本金偿还			6000. 00	4000. 00	10000. 00
5	自有资金回收			2314. 50	2314. 50	4629. 00
三	盈余资金	890. 87	-3179. 92	-7522. 54	10560. 09	748. 49
四	累计盈余资金	890. 87	-2289. 05	-9811. 59	748. 49	748. 49

项目利润预测表					
附表五					单位:万元
序号	项 目	合 计	备 注		
一	资金用款计划	38809.02			
1	建设投资	35799.99			
1.1	工程费用	24447.08			
1.1.1	建筑工程	20344.74			
1.1.2	安装工程	3702.33			
1.1.3	设备、工器具购置	400.00			
1.2	工程前期费用	9070.70			
1.2.1	建设用地费	4629.00			
1.2.2	工程前期规费	4441.70			
1.3	基本预备费	722.22			
1.4	建设期利息	1560.00			
2	项目经营期成本	1426.73			
2.1	广告费用	791.15			
2.2	销售费用	395.58			
2.3	运营期利息	240.00			
3	开发企业增值税等综合税费	1582.30			
二	资金收入计划	39557.52			
1	销售毛收入	39557.52			
三	企业开发利润	748.50	资金收入计划-资金用款计划		
四	总投资利润率				
1	总投资利润率	2.09%	企业开发利润÷总投资		
	总投资年利润率	0.52%	总投资利润率÷开发周期	4	年

项目借款偿还预测表							
附表 7:							单位: 万元
编号	项目名称	参数说明	建设期			运营期	合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
一	人民币借款		6000. 00	4000. 00			10000. 00
1	期初借款本金累计		6000. 00	10000. 00	10000. 00	4000. 00	10000. 00
2	期初借款本金		6000. 00	4000. 00			10000. 00
3	融资利息	6. 00%	360. 00	600. 00	600. 00	240. 00	1800. 00
4	本期偿还本金				6000. 00	4000. 00	10000. 00
二	偿还借款本金的资金来源		3223. 53	8225. 19	8225. 19	16874. 59	36548. 49
1	净收入		3223. 53	8225. 19	8225. 19	16874. 59	36548. 49





内江市自然资源和规划局规划条件 通 知 书

内市自然资规规管条〔2021〕73号

内江市自然资源和规划局高新区分局：

根据市政府批准的《内江高新区白马园区控制性详细规划（修编）》，经内江市自然资源和规划局2021年第32次规划会审会议同意，现将内江高新区白马园区BM03-C09地块规划条件按下列规划条件进行土地使用权处置：

一、规划用地控制指标

编号	土地使用性质	规划净地面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）
BM03-C09	二类居住用地	28579.93平方米 （约42.87亩）	$1.0 < R \leq 2.5$	$D \leq 22\%$	$G \geq 35\%$	54

备注：地块可兼容商业商务建筑比例不大于计容总建筑面积5%。

二、建筑规划设计要求

（一）布局要求：以审定方案为准，并符合《内江市城市规划管理技术规定》（2020版）（以下简称《规定》）的要求。

（二）建筑高度：建筑限高54米，并符合《规定》的要求。

（三）建筑后退要求

1. 建筑后退规划用地边界距离：须符合《规定》的要求。

2. 建筑后退道路红线：多层、低层建筑后退道路红线≥5米；高层建筑后退道路红线≥8米；多层、低层建筑后退门庭五路道路红线≥3米，高层建筑后退门庭五路道路红线≥10米；多层、低层建筑后退礼茂路道路红线≥9米（含4米宽绿化带），高层建筑后退礼茂路道路红线≥12米（含4米宽绿化带）；临城市主、次道路（道路红线宽度≥24米）交叉路口建筑后退道路红线≥13米以上，形成前区广场，并符合《规定》的要求。

3. 地下建筑控制线后退道路红线距离：须符合《规定》的要求。

（四）建筑间距须符合《规定》的要求，并符合消防、抗震、安全、环保、卫生等方面的要求。

（五）建筑设计应符合《内江市绿色建筑创建行动方案》的相关要求，并在规划方案阶段预留绿色建筑实施条件。

（六）地下空间（含建设规模和功能用途）设计应符合《内江市中心城区地下空间综合利用规划》和《规定》的要求。

三、交通规划要求

（一）按照用地内功能分区合理组织车辆和人流交通，禁止在礼茂路一侧设置机动车出入口，人行出入口按实际需要设置。

（二）停车位：停车位配建须符合《规定》的要求，同时按照《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19号）的要求，建设充电设施或预留建设安装条件。

四、城市设计要求

（一）建筑的体量、高度、材料、色彩应与周边环境协调，规划方案应考虑建筑群体的空间布局、景观及夜景亮化设计；建筑群体的风格、造型、色彩应当协调统一，并在此基础上，从造型、色彩、细部、小品等方面谋求单体建筑的共识性；建筑空间布局、体量、色彩等方面要求应符合《规定》的要求。

（二）建筑主体面宽要合理，要保证建筑物的通透效果，建筑高度不大于24米时，最大连续面宽投影不宜大于80米；建筑高度大于24米且不大于54米时，最大连续面宽投影不宜大于60米。

（三）建设项目应按照《国家住房城乡规划建设部《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》《四川省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》及《内江市中心城区海绵城市专项规划（2016-2030）》的要求，推行低影响开发，采用适宜的海绵城市建设设施和技术措施。

（四）临城市道路的建筑，其外窗和阳台的安全防护、空调外机、遮阳棚等设施应当统一规范，统一设计、统一实施。建筑功能确需在室外设置安全防护、空调机位、各类管线等设施的，需在方案阶段与建筑外观效果统筹考虑，并预留隐蔽设置的安装条件，且符合《内江市中心城区建筑外立面装饰装修管理规定》（内府办发〔2016〕33号）有关条款要求，严禁在后期建设及使用过程中对建筑外

立面产生影响。

（五）户外广告及招牌的设置应符合有关要求。

五、市政要求

（一）应落实水、电、气、通讯等各项市政配套设施，入户及室外水、电、气、通讯设施应统一规范设置，在符合安全要求的前提下应进行绿化、美化，并不得在建筑外立面裸露布设水、电、气、通讯入户管线，其中通信设施规划建设须符合国家相关规范要求，具体建设事项与内江铁塔公司衔接落实。

（二）合理结合用地内道路线型进行场地竖向设计，妥善确定建筑室内、外地坪标高；用地内雨水、污水排放系统按分流制进行设计，并进入城市管网。

（三）按《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）设置垃圾收集点或垃圾收集站，具体建设事项与市城管执法局衔接落实。

（四）建筑项目沿街面市政公用设施点位应按照《规定》的要求设置。

六、配套要求

（一）小区物业管理用房（包括物业管理企业用房、业主委员会会议活动用房等）应按《规定》要求配置。物业管理企业用房建筑面积不低于房屋总建筑面积的千分之二，且建筑面积不低于100平方米。物业管理企业用房可分处设置，但位于地面部分不低于50%，且每处建筑面积不小于100平方米。业主委员会会议活动用房建筑面积不低于30平方米，须与地面物业管理用房企业用房联合建设，并具备水、电等基本功能。

（二）室内外文化体育设施及儿童、老年人活动场地按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米，且每百户不低于50平方米，且用地面积不应少于200平方米的要求配置，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

（三）地块内须配套建设一处建筑面积不小于70平方米具有独立出入口的临街公厕，建成后产权无偿移交高新区管委会。

（四）涉及建设项目的配套设施（含配套设施）应与建设项目第一期统一规划、同步实施和验收。

（五）涉及人防配套设施，须符合国家相关规范要求，具体建设事项须与市人防办衔接落实。

七、遵守事项

（一）持本通知书委托具有设计资质的设计单位进行规划建筑设计方案，方案报审时需同时提供两套规划建筑设计方案，含相关电子文档、纸质文本。项目告知承诺由该单位负责。

（二）建筑面积计算应符合《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）的要求。

（三）本通知书中所列规划条件是审查规划建筑方案的依据；规划建筑设计方案除满足规划设计条件外，还应符合国家相关法律、规范的要求。

（四）本通知书中所列容积率、建筑密度等指标因用地情况不同等原因，在设计中有可能达不到上限，建设单位在项目测算时应予充分考虑。

（五）本工程涉及消防、人防等问题时，应与有关主管部门取得联系，并满足各相关部门的要求。

（六）本规划条件通知书有效期为一年。地块规划条件确定后一年内如有建设用地使用权未出让的，再次出让前应当由自然资源规划主管部门重新确定规划条件。

（七）规划建筑方案须采用内江城市坐标系。

（八）土地取得者应对用地范围内管线及其它市政设施进行探测；新建环卫、市政设施应由主管部门核准位置；涉及管线、沟渠及其它市政设施的保护、搬迁必须征得产权单位或主管部门同意。

（九）本通知书与规划用地红线图（泰字202173号）图文一体方为有效文件。

内江市自然资源和规划局
2021年11月17日