

附件 2

关于团购“兰大·至公苑”商品房的说明

“兰大·至公苑”商品房建设项目为甘肃省建设投资（控股）集团总公司（以下简称甘肃建投）在榆中生态创新城开发建设的高品质商品住宅小区，该项目面向我校教职工开展团购，现将有关情况说明如下。

一、项目实施背景

根据各校区功能定位规划和“做全做强榆中校区、做精做优城关校区”的总体思路，学校坚定不移地推进榆中校区建设。目前，已经交付使用榆中校区第二教学楼、第二实验楼、综合楼、51-56 号学生公寓、学生综合服务中心；人文社科组团 I、工程科学组团、1-2 号研究生公寓、南区生活中心于 2023 年下半年投入使用；数理核学组团将于 2025 年投入使用；3-4 号研究生公寓即将进场施工，人文社科组团 II、生态草业组团已通过教育部可研评审，预计 2023 年相继开工建设。到 2025 年，将把榆中校区建设成为集本科生研究生教育、创新创业教育、科学研究、科技开发、新型学科培育、社会服务和行政管理等为一体的多功能综合性校区。

为解决教职工在榆中校区的住房问题，学校计划通过组织教职工在榆中生态创新城房地产开发建设企业规划建设商业住宅小区按照团购协议优惠价格以团购的方式解决榆中校区教职工住房问题，有购房意愿的教职工可按照团购

价格向商品房开发公司进行购买。

二、项目基本情况

（一）项目名称

本项目名称为“兰大·至公苑”，该住宅小区为甘肃省宜居建投置业有限公司在榆中生态创新城开发建设的高品质商品住宅小区。

（二）项目位置

本项目位于榆中校区东南方向，地处榆中生态创新城核心开发区，西侧为科创大道，东侧为学八路，南侧为科九街，北侧为科八街，距离榆中校区直线距离约为 2.5 千米，规划用地面积 16.0632 公顷。依据路网规划，分为南北两个区域。本次面向教职工团购的商品房位于北地块，南地块为二期建设用地。

（三）项目规模

本项目北地块为一期建设地块，规划容积率为 1.98（城市一般设计容积率均在 2.9 左右，商业小区一般在 3.0 以上），住宅业态均为小高层，层数为 13 层或 14 层，规划建设约 956 套商品房，总建筑面积 20.42 万平方米，其中住宅 13.59 万平方米，商业、幼儿园和配套用房等 1.48 万平方米，地下 5.35 万平方米。

（四）户型面积

项目拟建标准层户型面积为 95 m²（两室两厅两卫）、115 m²（三室两厅两卫）、135 m²（三室两厅两卫）、180 m²（四室两厅三卫）四种户型面积。另有部分一层变异及顶层跃式

户型，该部分面积在 68 m²至 280 m²范围内。

（五）销售价格

本次面向教职工团购商品房价格主要由土地成本、建安成本、前期费用和相关税费组成。其中（毛坯）土地成本价格约为 894 元/m²（项目购地成本约 3.71 亿元，总建筑面积 41.7 万平方米），建安成本约 2662.26 元/m²（参考 2022 年第三期兰州市小高层建安造价），前期费用约 582 元/m²（园林绿化、基础设施配套、设计费、监理费、勘察、施工图审查、环评、测绘及天然气、供电、供水设施等），相关税费按照政府规定税率测算约 154 元/m²。

本小区建设主材档次均为国内中上档，售房价格未计算开发企业利润，最终团购价范围为每平方米 4160 元至 4560 元之间，按照位置、楼层、朝向不同实行一房一价，地下车位使用权转让费用（建设成本）为每个 15 万元。

（六）销售模式

为保证住宅小区居住品质，本项目小区内实行人车分流管理，小区内除保障消防、警务、急救及物业服务车辆临时通行外，其他机动车辆不可通行和停放，地面不设置停车位。为方便教职工停车，地下车库平面车位数量与商品房套数按 1:1 配套，地下平面车位和商品房采用捆绑销售模式，教职工团购商品房时须同时购买一个地下车库平面车位的使用权。

考虑到榆中校区距市区较远且周边没有成熟的建筑材料市场，教职工单独装修不便，为满足教职工装修需求和降

低装修成本，同时避免因装修时间不一导致装修噪音干扰等情况，该项目商品房交房标准为精装修交付。开发公司按照高中低三个档次（约为 1000 元/平方米，1200 元/平方米，1500 元/平方米）设计制定装修标准，明确装修主材品牌，教职工在签订商品房购买合同时按照个人需求须选择一档装修标准，并单独签订装修协议。

（七）购房款缴纳

参加团购的教职工在签订意向协议时缴纳伍万元选房意向金，待正式签订购房合同时冲抵购房款。有贷款需要的教职工在与开发公司签订正式购房合同后可以申请公积金或商业贷款，学校联系银行为教职工争取较为优惠的商业贷款。意向金和购房款统一划入共管账号进行管理，用途接受教职工代表监督。

三、项目周边配套

（一）基础教育。在科八路与学八街交界处（位于“兰大•至公苑”北侧）规划建设兰州大学附属学校，占地面积 280 亩，总体设计面积 11 万平方米，总投资 6.3 亿元。其中小学部设计面积 1.7 万平米，初中部设计面积 1.4 万平方米，小学部、初中部目前已开工建设，分别由中国建筑八局和省建七公司承建，计划在 2023 年底前交付，2024 年秋季招生。高中部已完成初步设计，正在办理立项审批手续。兰州大学附属学校（榆中）项目建成后，将形成学前教育（“兰大•至公苑”配建）、小学教育、初中教育、高中教育，国际教育一体化，依托北京师范大学管理运行的学段完整、条件优良、

质量卓越、社会美誉度高，教职工满意的基础教育体系。

（二）商业配套。“兰大•至公苑”项目在南北两区之间和部分临街部位规划建设约2万平方米的商业配套空间，满足教职工购物及日常生活需要。

（三）交通出行。根据《榆中生态创新城总体规划（2019-2035）》，政府目前正在实施对连霍高速和312国道改线工作，未来现有兰州至榆中高速将被纳入城市快速通道，取消收费，降低往来通行成本；学校正在与兰州市公交公司沟通协调开通兰州至榆中校区公交班线。目前，“兰大•至公苑”项目四邻道路建设完成，已具备通行条件。

四、项目前景展望

（一）榆中生态创新城

榆中生态创新城的总体定位是“西部创新新平台，甘肃新兴增长极，兰州城市副中心”，体现“西部科创研发引领区、西北生态城市典范、甘肃高质量发展示范区、城市功能疏解样板区”的内涵特征。榆中生态创新城是以科技创新产业为特色的甘肃省新兴增长极，大兰州都市圈“一心两翼、三城联动”的重要东部战略支点，体现山水人文特色的生态宜居典范。根据《榆中生态创新城总体规划（2019—2035）》到规划期末，基本建成兰州市东部山水生态特色鲜明、开放创新效能突出、新型产业活力迸发、创新人才安居乐业的甘肃省新兴经济增长极，与兰州主城区、兰州新区共同推进大兰州都市圈创新引领的“三城结构”，为甘肃省推动新旧动能转换、抢占“五个制高点”、建设幸福美好新甘肃做出卓越贡献；率

先实现国家生态园林城市、创新型城市、公交都市、新型智慧城市、无废城市等国家试点示范城市建设目标，建成甘肃省高质量发展的样板型增长极。

（二）“兰大•至公苑”二期

本项目南地块为项目二期建设地块，二期建设标准与一期大致相同，因资金垫付成本增加，二期商品房的销售价格将比一期商品房价格略有增加。二期商品房的具体团购情况另行公布。

五、其他说明事项

（一）本项目将建立共管账户，由购房教职工代表与开发公司共同设立，用于教职工房款收支管理，账户每笔费用支出须经教职工代表签字确认，确保教职工缴纳的意向金、购房款全部用于商品房建设项目支出，不被挪作他用。

（二）本项目开工实施后，学校将组建两只监督队伍。购房教职工代表组成业主代表监督队伍，不定期对项目实施过程进行监督检查，将工程建设进度向购房教职工进行说明宣传。为确保项目实施质量，学校同时组织由基建、审计、后勤和了解基建工作的教职工代表组成技术监督队伍，对项目实施过程中建设质量进行监督，确保工程能够按照设计标准进行施工，不定期向教职工代表通报工程进展情况。

（三）本项目为商品房销售项目，与校内福利分房无关。商品房团购属个人市场化行为，购房教职工与开发单位签订商品房销售合同，参与团购的教职工应充分了解商品房市场交易相关规定和存在的相关风险。