

附件 1

关于榆中生态创新城“兰大·至公苑”商品房项目销售价格及销售模式的说明

一、销售价格

“兰大·至公苑”项目团购价格主要由土地成本、建安成本、前期费用和相关税费组成。其中土地成本价格（楼面）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），商品房开发须缴纳的各项税费约 154 元/m²。

房价主要受小区容积率、建设标准等因素影响较大。考虑小区品质及教职工入住感受，“兰大·至公苑”项目容积率为 1.98，一般住宅小区容积率均大于 3，因此楼面价格接近每平方米 900 元。项目建设主材（建筑层高、门窗、型材、电缆、线管、石材、电梯及五金配件等）要求档次均为国内市场为中上档次。同时本项目为定向开发商品房，团购价格中未计算开发单位利润。

地下车位建设成本主要含土地购置成本和建造成本计算（由于地下建筑钢筋含量远高于地上建筑，同时地下建筑需要额外增加防水及维护结构，导致建造成本远高于地上建

筑建安成本)，按照每个地下车位综合面积约为 35-40 平方米进行考虑，每个地下车位建造成本约为 15 万元。我校一分部教工集资公寓地下车库每个车位不含土地购置成本的建造费用为 13.8 万元，若计入土地成本，价格将超过 15 万元。

二、销售模式

（一）地下车位绑定销售。为保证本项目居住品质，小区内实行人车分流管理，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。因本项目为面向我校教职工的定向开发商品房项目，考虑到地下车库平面车位滞销产生的资金垫付成本会增加到商品房销售价格上，最终确定地下车库平面车位与商品房按照绑定模式进行销售。

（二）精装修交付。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，教职工自行装修困难较多，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自主选择一档装修标准，并单独签订装修协议。

三、其他说明

本次团购住房性质为商品住房，非校内福利性住房，职工选购住房面积根据房源面积和自身需要自由选择，没有限

制。