

金凤软件园（虎溪园）二期项目 情况介绍

本项目拟采用土地开发绑定工程施工项目的方式进行招标，预计十一月启动。土地信息为用地面积 7.83 万方，约 117 亩，容积率 1.56，计容建面 12.19 万方，用地性质为纯住宅用地，拿地楼面价 7000 元/m²左右，土地总价约 8.55 亿。

该土地匹配 5 个 EPC 工程项目，主要为金凤软件园二期加 4 条基础设施道路工程，均采用 EPC 模式，工程造价共 40 亿，土地配项目比为 1: 4.7，以此进行收益平衡。

基础设施项目清单

序号	项目名称	造价（亿元）
1	高丰大道（新州大道-成渝高速段）	6.4
2	新荣大道（机场以南）工程	5.3
3	新金大道（凤霞路-七纵线）道路工程	6.4
4	鸿慈路北段工程	1
5	总计	19.1

本项目采用 EPC 与地产开发组成联合体，开发商负责土地的获取和土地开发成本测算，投标期间与业主签订勾地协议并支付 5000 万勾地保证金或保函，土地挂牌前需支付土地款 20%土地保证金，约 1.7 亿；土地竞拍后，合同签后 1 个月内付土地款 30%，约 2.55 亿；剩余 50%土地款 9 个月付清。根据初步测算，此 5 个 EPC 项目效益可观，施工总包单位可对土地款项缺口进行缺口反补，具体可进一步磋商。

下面就地块情况详细介绍：

1.地块位置：项目位于重庆市高新区金凤板块，周边有新州大道、高腾大道、新森大道、凤栖湖隧道等城市主干道。距江北机场 36 公里，距重庆市政府约 22 公里。



2.地块现状：目前本项目地块内部场地平整，现作为临时项目部，周边城市道路已建成。本项目周边规划了谢家湾小学、华师中小学等优质公立学校。



3.规划指标：本项目用地面积 7.83 万方，约合 117 亩，容积率 1.56，计容建面 12.19 万方，用地性质为住宅用地，其中住宅 12.14 万方，公服配套 0.046 万方。

4.周边市场：周边今年成交可比住宅地块楼面地价 4537

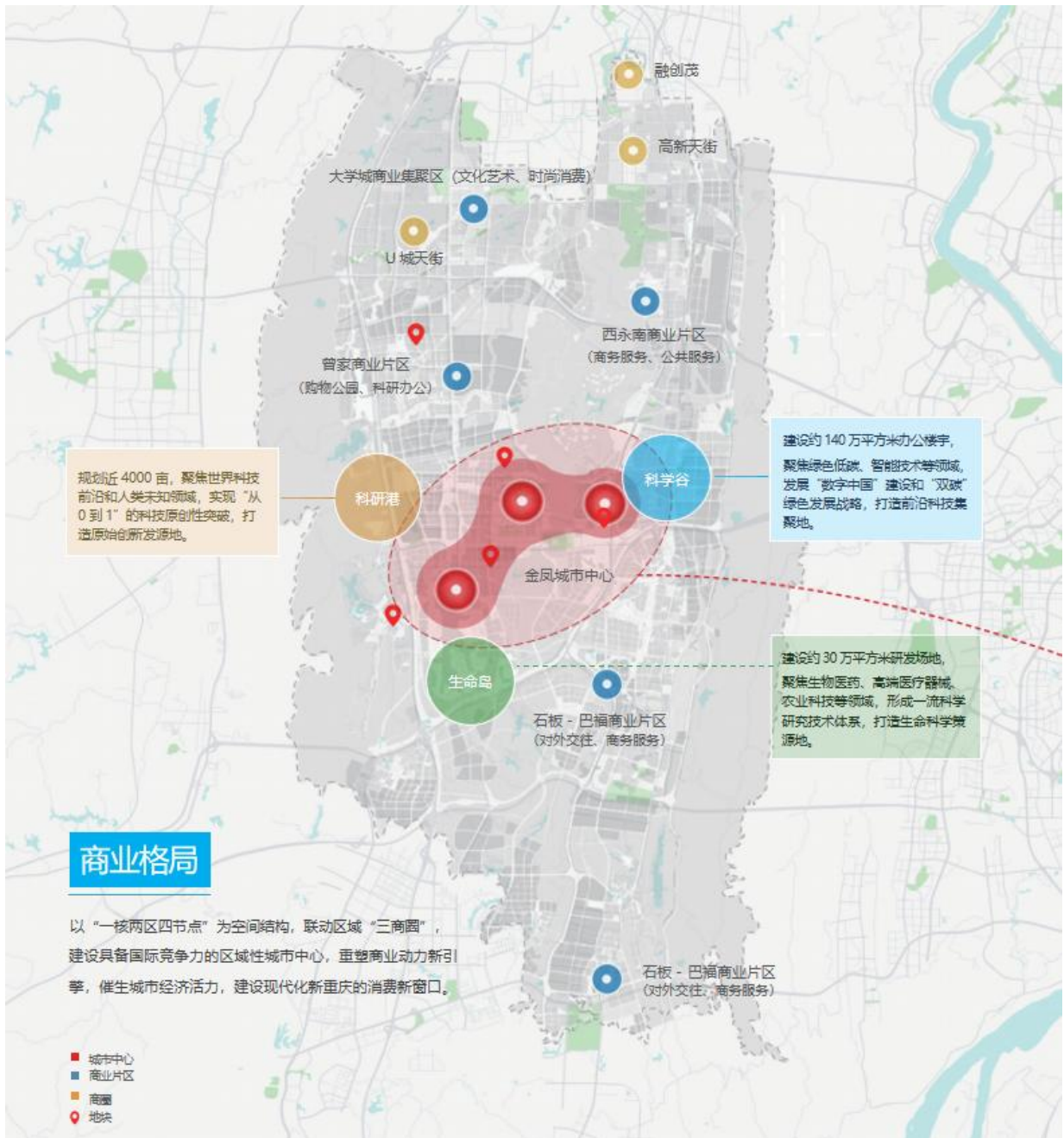
元/平方米；周边在售楼盘毛坯洋房均价 11600-13500 元/平方米。



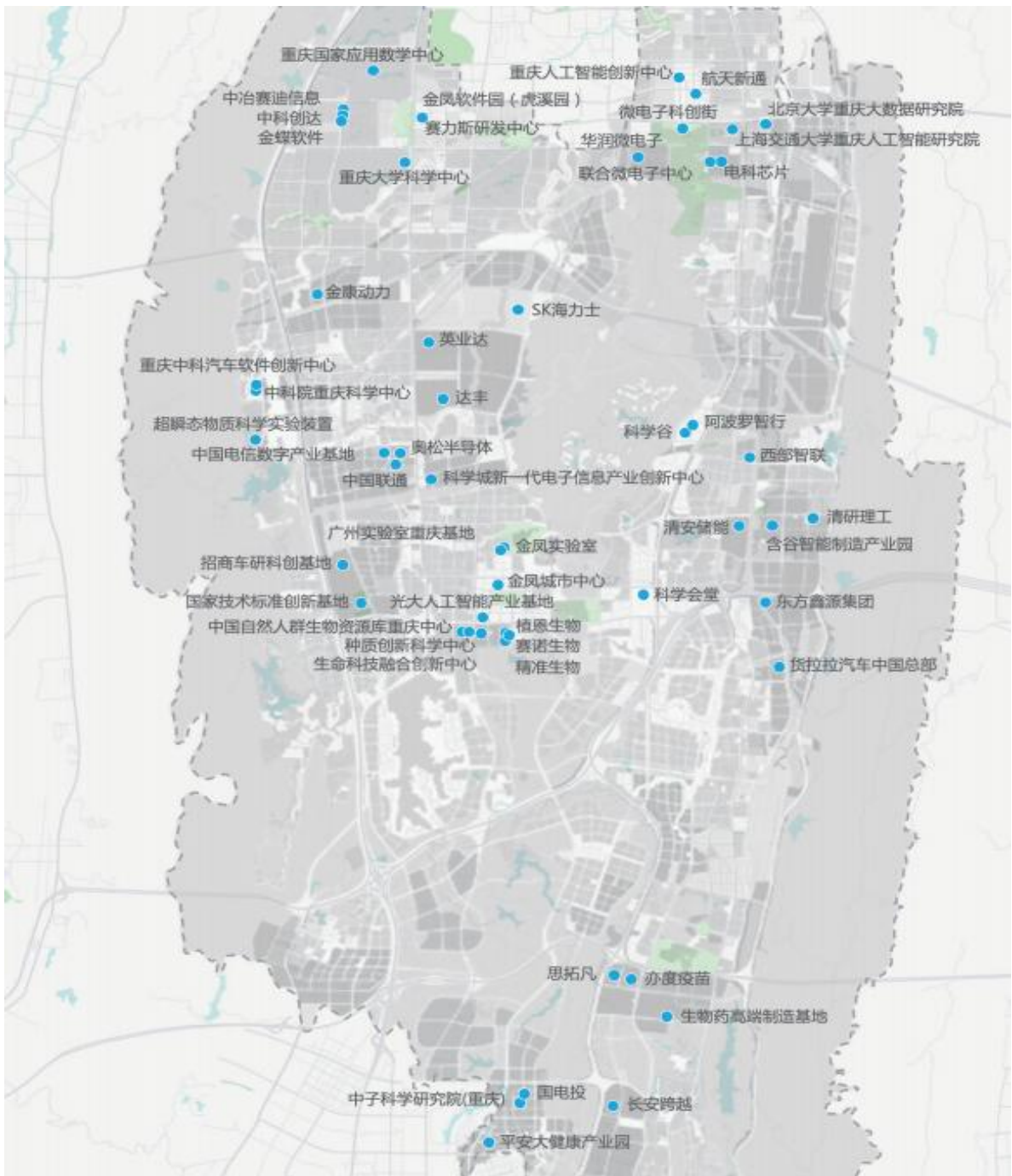
项目编号	容积率	计容建面 (万㎡)	土地获取时间	楼面地价 (元/㎡)	销售均价 (元/㎡)	住宅整盘去化率	首开/交房时间
1	1.49	16.05	2023-6	4537	-	-	未开工
2	1.4	16.84	2021-12	9920	人才房	-	已开工
3	1.55	7.53	2021-12	8000	人才房	-	已开工
4	1.5	11.01	2021-9	4960	陕建凤栖学府 毛坯洋房13400 精装洋房15400 车位7万/个	43% (月均49套)	2022-9
5	1.5	4.02	2021-9	2008	人才房	-	已开工
6	1.31	7.53	2021-9	4141	-	-	未开工
7	1.2	15.58	2014-12	1600	科学城凤玺台 毛坯洋房11600 车位3-5万/个	43% (月均89套)	2022-8

数据来源：中指数据库

5.周边配套：区内高等院校超 28 所,承载超 55 万师生。20 余所优质中小学教育资源十四五期间持续落地投用，师资力量提档升级，教育影响力为区域价值赋能。综合性医院 6 所，建成后能提供万余张床位。



2025 年人口超 70 万，未来可承载产业人口超 80 万，2035 年常住人口超 110 万。目前人才资源总量超 11.4 万，新引进院士 8 名，院士人才增至 26 人；市级以上科创人才超 140 人次；新增“鸿雁计划”人才 52 人，累计增至 115 人；新增重庆英才 A 卡持卡人才 202 人，累计增至 821 人、占全市近四分之一。



8.交通情况：区内规划9轨道贯穿，其中2条建成通车、2条在建、5条已规划。同主城核心区隧道11个建成通车，3个在建，6个规划中，全面打通外联壁垒，实现40分钟极速畅达。

