

二、项目建设内容、规模和建设方案

(一) 项目建设地点

建设项目地块位于浙江省台州市椒江区葭沚街道现代大道以北、学院路以东及现代大道以北、学院路以西，整个地块西东至规划三路、西至规划一路、南至规划四路，北至规划五路，属董家洋片区。该地块毗邻中心大道及开发大道，与轨交 S1 线（在建）开发大道站直线距离约为 1 公里，居住氛围一般、区域基础设施完善程度一般。



项目位置示意图



项目用地规划平面图



项目现场状况



项目现场状况

目前项目周边部分居住项目情况如下。



竞争性物业一：碧桂园保利·玖樟台

碧桂园保利·玖樟台作为台州的高端项目，为台州量身打造,绿色高科技精装豪宅,势成大大台州中心“劳斯莱斯”。项目鼎踞台州经开核心区，轻轨 1 号站口，毗邻东商务区、CBD 级商务圈，坐拥万达、银泰、万华城三大商圈，周边高端小区云集，台州实验中学、学院路小学、白云小学、规划文渊小学等名校环伺书香浓郁，生活氛围成熟。项目占地 95.4 亩，总体量 14 万方;规划商住+办公，是椒江首座被动式精装修住宅，规划主力户型面积约 120-260 m²精装豪宅。



项目现状图



项目设计图

项目名称	碧桂园保利·玖樟台
------	-----------

项目名称	碧桂园保利·玖樟台
开发商	台州碧桂园房地产开发有限公司
项目位置	台州市椒江区葭沚街道开发大道与学院路交叉口处
产权年限	住宅 70 年
占地面积	63569 平方米
建筑面积	140000 平方米
项目容积率	2.2
物业费	2.58 元/㎡·月
主力产品	规划主力户型面积约 120-260 ㎡科技大宅
装修情况	精装修
销售情况	2019 年 3 月 23 日开始销售 目前小高层已经售罄，最后一期成交均价 20000 元/平方米 排屋目前正在预售，均价 3 万/平方米

竞争性物业二：台州一号

台州一号是由中梁、阳光城、荣安、方远四大实力房企旷世联袂，在实力巨擘的巅峰碰撞与融合之下，在对城市的深刻了解之中，凝聚了四大实力房企二十余载的住宅营造经验和修为，从建筑、景观、规划、户型等诸多方面，集百家之长，创造对位台州新时代城市史诗级的作品，为台州这座城市在新时代开卷新篇章。台州一号雄踞椒江主城区白云山路西，作为入主新都心的先行者，将与台州一起定鼎新都心格局，并以先发 占尽城市价值红利，坐享城市鼎级资源配套。项目一步之遥就是台州 为数不多的 综合体万达广场，未来周边更规划了大型 居住区、高铁、轻轨、 、星级写字楼、心海绿脉公园等一系列大都会生活配套，台州一号，将以超越以往的人居品质，扛起台州新都心的价值穹顶，为城市带来划时代的居住体验。



项目现状图



项目设计图

项目名称	台州一号
开发商	中梁、阳光城、荣安、方远联合

项目名称	台州一号
项目位置	广场南路 万达广场正南面
产权年限	住宅 70 年
占地面积	150785 平方米
建筑面积	345300 平方米
项目容积率	1
物业费	——
主力产品	该项目由 24 幢高层，20 幢排屋，3 幢洋房，5 幢叠墅和 11 幢合院组成，共 2435 户。高层共 2125 套（其中安置房 688 套），排屋共 104 套
装修情况	精装修
销售情况	2018 年 12 月 18 日开始销售，尾盘至 2019 年 7 月 最后一期成交均价 21000 元/平方米

竞争性物业三：中南远洋·樾府

美好初绽的中南远洋·樾府，由中南置地和远洋地产两大品牌房企强强聚首，联袂打造。恪守城市的城脉，凝萃物业修为，于经开区核心地块，为台州望族定制豪门生活。无论是宽厅阔府的平层大宅，还是有天有地的低密院墅，中南远洋·樾府落笔即为不凡，开辟台州品质奢享的头等舱，携手开启台州全新的人居时代！



项目现状图



项目设计图

项目名称	中南远洋·樾府
开发商	台州璟仑置业有限公司
项目位置	体育场路与学院路交汇处（台州体育中心南侧）
产权年限	住宅 70 年
占地面积	31500 平方米
建筑面积	89000 平方米

项目名称	中南远洋·樾府
项目容积率	2.2
物业费	2.5 元/平方米·月
主力产品	项目由 6 幢高层和 8 幢排屋组成，共 388 户。高层位于 9-14#楼，户型面积 140-180 平。排屋位于 1-8#楼，户型面积 200 平。
装修情况	精装修
销售情况	2018-12-26 开盘，目前仅有高层的 1-3 层在售，均价 19000 元/平方米

竞争性物业四：江南墅

江南墅占地面积约 127652 平方米，地上总建筑面积约 18 万方，全院墅恢弘布局，打造全球台州人的荣归院墅。4 大物业形态、台州本土品牌永强、东港、景隆三强联手、雄踞台州市心城市主干道、台州市心 低容积率大盘墅区。



项目现状图



项目设计图

项目名称	江南墅
开发商	台州朗成房地产开发有限公司
项目位置	开发区中心大道以东、云西路南侧
产权年限	住宅 70 年
占地面积	127652 平方米
建筑面积	180000 平方米
项目容积率	1.5
物业费	--
主力产品	该项目规划约 1018 户，叠墅 118 套，院墅 69 套。A 区块：包括 4 幢高层、3 幢洋房、26 幢叠墅、20 幢院墅。高层户型面积 143 m ² 和 220 m ² ，洋房户型面积 143 m ² ，叠墅面积 160 m ² -205 m ² ，院墅户型面积 200 m ² 、220 平和 275 m ² 。B 区块：4 幢洋房、4 幢叠墅
装修情况	全装修交房
销售情况	正在销售中

项目名称	江南墅
	(1) 高层住宅，22000 元/平方米； (2) 排屋，下叠 450-550 万/套，上叠 500-600 万/套，