

北京首汽房地产开发公司

首汽大厦项目

可行性研究报告

北京首汽房地产开发公司

2000年10月

目 录

- 第一章 概论
- 第二章 项目基本情况
- 第三章 项目地点和建设条件
- 第四章 项目建设规模和内容
- 第五章 物料消耗、供应和环保
- 第六章 市场分析
- 第七章 投资估算和资金来源

第八章 建设方式和建设进度

第九章 项目财务分析

第十章 结论

第一章 概论

一、 项目背景

随着改革开放的持续深入和人民生活水平的不断提高，北京市房地产业经过近十年的发展已经成为我市经济发展的支柱产业之一。特别是近年来受国家房改政策影响，个人购房需求大幅度增长，我市住宅商品房销售市场进一步看好，成为启动内需，促进国民经济持续增长的重要拉动因素。另外，随着我国加入世界贸易组织的日益临近、北京申请举办 2008 年奥林匹克运动会以及国内外各种商贸、技术交流活动的进一步扩展，我国各地区之间及与与世界的各种交往活动日趋增多，首都北京作为中国的窗口必将发挥越来越重要的作用，这就使北京市高档写字楼、商务公寓的租售被广大业内人士看好，高档商住用房的开发建设以其丰厚的收益吸引了越来越多的资金加入。

为适应社会主义市场经济发展的要求，促进北京城市建设及经济发展，北京首汽房地产开发公司计划利用首汽集团现有位于北京市西城区月坛北街 14 号院场地开发建设包括高档写字楼、高级住宅楼、商务公寓以及各种附属配套设施在内的综合性物业。

首汽集团现有场地为首汽集团下属 6 家企事业单位的生产、生活和办公场所，由于年久失修、设备陈旧，已无法继续使用。经请示，集团公司决定利用现有场地开发首汽大厦工程，现集团全权委托下属单位首汽房地产开发公司负责本项目开发建设事宜。

本项目原为首汽房地产公司与香港首业投资有限公司拟议合作开发的综合性项目，项目建议书及可行性报告于 1994 年 11 月经北京市计委京计基字 [94]1401 号文批复（见附件一）。由于合作港方未能履行合作合同的约定，首汽房地产公司于已于 1999 年 6 月依据原合同条款向中国国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁，并于同年 9 月获得了解散合作公司的仲裁书。本着充分利用

此项目用地的土地价值，促进国有企业发展的宗旨，首汽房地产公司计划以企业自筹资金方式项目继续开发此项目，并对原建设方案进行了调整。初步设计方案已由首都规划建设委员会办公室和北京市城乡规划委员会以首规办规字[1998]第 061 号文件及北京市城市规划委员会下发的审定设计方案通知书（2000-规审字-0399）；（见附件二）批复同意；2000 年 2 月市计委对首汽大厦项目可行性报告进行了批复（京计商字[2000]第 100 号），

二、本可行性研究报告编制依据

- 1、北京市旅游事业管理局《关于首汽集团月坛北街新建综合业务楼立项的请示》。
- 2、北京市计划委员会《关于首汽集团兴建综合业务楼项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计商字[1996]第 539 号）。
- 2、首都规划建设委员会办公室和北京市城乡规划委员会《关于首业大厦的初步设计的批复》（首规办规字[1998]第 061 号）。
- 3、北京市城市规划管理局《规划设计条件通知书》（95）规条字 12 号。
- 4、北京市城市规划委员会下发的审定设计方案通知书（2000-规审字-0399）；
- 5、北京市计委《关于首汽大厦项目可行性报告的批复》（京计商字[2000]第 100 号）；
- 6、国家及北京市关于房地产开发建设的有关法律、法规

第二章 项目基本情况

一、 项目名称

首汽大厦（以下简称“本项目”）

二、 项目类型

本项目为包括写字楼、公寓及附属配套设施的综合性开发工程，项目建成后将进一步满足首都市场对写字楼和高级住宅楼的需要，为广大客户提供良好的商住环境。

参、 建设地点

本项目位于北京市西城区月坛北街 14 号，现首汽集团生产、业务用房。
(具体位置见附图)

四、 建设单位背景

单位名称：北京首汽房地产开发公司
注册地址：北京市密云县鼓楼东大街 2 号
注册资金：4000 万
法定代表人：刘东才
职务：总经理

为贯彻落实党的十四大关于深化改革加快发展精神，尽快使首都汽车公司向社会主义市场经济的经营机制转化，提高在市场的竞争力，借改革的春风和良好的社会、投资环境，充分发挥首都汽车公司资金、人才、场地等各方面的

优势，为北京现代化城市建设服务，经北京市城乡建设委员会[93]京建开安第037号文批复，首都汽车公司于1993年2月成立了北京首汽房地产开发公司，注册资金4000万元。公司主营房地产开发及商品房的销售，兼营建筑材料、五金交电、机械设备、家具、装饰材料、制冷空调设备、房地产开发信息咨询。

公司成立六年来，首汽房地产公司不断发展壮大，现有土建、暖通、水电、监理工程师等专业技术人员15人，建筑工程管理工程师8人。已开发和拟建项目有朝阳区新源里“世方豪庭”高档外销公寓项目，总建筑面积130000平方米；三里屯写字楼项目10000平方米；华严北里商品住宅项目27000平方米；月坛北街开发项目68000平方米。

伍、 项目建设规模和内容

根据本项目的初步规划，项目规划建设用地面积12993平方米，规划总建筑面积87800平方米，其中地上建筑为写字楼、公寓和商务公寓，建筑面积共62800平方米；地下建筑为商业设施、地下停车场、自行车库、健身房和其他配套设施，共25000平方米。项目建成后将成为集高级写字楼、公寓、商务公寓、配套商业设施、物业管理服务等为一体的多功能设施。各功能具体面积见下表：

项目各功能区建筑面积表

单位：平方米

功能区	建筑面积
1、写字楼	14420
2、公寓	28700
3、商务公寓	19680
4、附属配套设施	25000
合计	87800
容积率	4.83
绿化率	26%

六、 项目总投资与资金来源

计划项目总投资为 1.9 亿元人民币，由本项目投资建设方北京首汽房地产开发公司自筹资金解决。

第参章 项目地点和建设条件

一、 项目地点

本项目建设地点位于北京市西城区月坛北街 14 号院，月坛北街与三里河东路交叉口的东南侧。用地北面为月坛北街，西侧为三里河东路。项目规划用地面积 12993 平方米，建筑基底面积 5046 平方米。

根据有关专业部门进行的调查，拟建项目占用位置的气象条件、地质状况、消防条件均符合国家有关规范。

二、 项目交通条件及自然条件

项目建设用地东距二环路 1 公里；南距月坛南街 0.5 公里；西距钓鱼台国宾馆 1 公里；北距阜外大街 1 公里。用地附近有包括 21、13、65 路公共汽车等各类公共交通工具经过，交通条件十分优越。项目由于紧邻国宾路和钓鱼台国宾馆，附近没有工业生产工厂等空气污染源，绿化和空气质量良好。

三、 项目用地现状和拆迁

项目用地范围内现有建筑为首汽集团公司兴建于五十年代初的生产、业务用房，该建筑随着时间的推移已经破旧不堪，无保留价值，拟全部拆除，由于拆迁量较小，拆迁耗用的资金和时间都比较少，为项目顺利建设奠定了良好的基础。

四、建设条件

1、土地使用权

项目建设用地将由项目开发建设单位按国家和北京市关于土地有偿使用的有关规定，办理土地批租手续。有关问题目前正在初步洽谈协商之中，土地出让金和期限以将来北京市土地管理部门与项目开发建设单位签定的土地出让合同为准。

2、市政配套条件

本项目水、电、气、热、通讯、道路等市政基础设施建设已由北京市各专业部门作出供给和规划实施方案，市政管网线规划方案已经市规划局综合，随着项目的开发建设，各种市政条件将同步落实。具体情况如下：

(1) 市政污水

建设用地西侧三里河东路已建有雨、污水分流系统，项目雨、污水排放分别排入三里河东路已建的雨、污水管线。污水排入三里河东路现状直径 1050 毫米市政污水干线 25 号检查井，另在项目东侧道路修建污水支线至项目用地南侧向西接入三里河污水管。雨水排入三里河东路现状直径 1000 毫米雨水市政管线 24 号检查井，另在项目用地东侧及南侧修建雨水支线 250 米，分别向西排入干管。项目建筑室外排水按雨、污水分流设计，生活污水经化粪池、含油污水经隔油池排放、空调废水排入雨水管、地下室排水设水泵提升。

(2) 上水

项目北侧月坛北街现有直径 1200 毫米上水管线，西侧三里河路现有直径 400 毫米上水管线。项目上水需在项目东侧铺设一条直径 300 毫米上水管线，北与月坛北街现有直径 1200 毫米上水管线、西与三里河路直径 400 毫米上水管线沟通。

(3) 热力

本项目用热属于石景山热电厂供热范围，首汽集团公司为现状用户，项目供

热由项目西侧三里河东路现有直径 500 毫米供热管线接引。

(4) 电力

本项目外电源引自阜城门外 10 千伏开闭站，开闭站电源为阜城门 110 千伏变电站，项目需铺设双路电缆线路 2 公里至建设用地，另需在用地范围内设电缆分界室一座。

(5) 煤气

本项目煤气气源为月坛北小街现有直径 300 毫米低压煤气管线，由该管线开口，在项目建设用地东侧路新建直径 300 毫米低压管线，顺路南沿至项目用地南边线，由新建的低压管线开口向项目用地范围内引户线。

(6) 通讯

本项目所在地电信设施属于北京市市内电话局茂林居局界，由于项目建设是首汽集团公司所在地的拆迁改建，外部电信管线齐备，可以不做通讯管线，但项目用地范围内的通讯管道要由建设单位按实际需要重新铺设。

(7) 道路

本项目外部道路交通组织利用项目建设用地北侧的月坛北街，西侧的三里河东路，并按规划铺设项目建设用地东侧的道路。内部交通通过内部环路组织，按规定设置机动车地面、地下停车场和自行车库。

通过上述分析，本项目用地范围内的市政基础设施可满足使用要求。完备的市政基础设施为本项目的市政配套及项目建设创造了良好的先天条件。

第四章 项目建设规模和内容

经过综合考虑市场需求、规划条件、项目投资等因素，初步计划本项目的规划总建筑面积 87800 平方米，其中地上建筑即写字楼、公寓和商务公寓建筑面积 62800 平方米，地下建筑包括商业设施、地下停车场、自行车库、物业管理中心及其他附属配套设施建筑面积 25000 平方米。

一、 规划原则

建筑物将突出现代化的特征，具有时代感，规划原则为符合国家有关设计规范，建筑功能上除了满足办公、居民日常工作、居住、购物需要外，还须照顾到目前人们对社区环境绿化美化的强烈需求，加大绿化面积，创造优美的居住环境。

三、 建筑面积和设施

项目开发建设方委托中国建筑技术发展研究中心设计院对项目制订了初步规划方案，土地使用状况如下：

项目规划各功能区占地、建筑面积

单位：平方米

内容	占地面积	所占比重 (%)	建筑面积	所占比重 (%)	人均占地面积 (平方米/人)
1、写字楼			14420	16.4	
2、公寓	--	--	28700	32.7	
3、商务公寓	--	--	19680	22.4	
4、附属设施	--	--	25000	28.5	
合计	12993	100	87800	100.0	

三、使用功能配置和分区

整个项目为一座地下 3 层，地上 3 层至 21 层的综合大厦，具体规划见附图，现将各功能区具体情况简要介绍如下：

1、公寓

大厦 A 座为公寓，位于项目用地南侧，拟建一幢高层塔式结构住宅，建筑周围布置绿地和环形道路，形成安静优美的居住环境，总建筑面积 28700 平方米。（具体情况见规划图）

2、商务公寓

大厦 B 座为商务公寓，位于用地东侧，总建筑面积 19680 平方米。

3、写字楼

C 座为配备现代化管理、通信设施的智能型写字楼，位于项目用地西北侧，总建筑面积 14420 平方米。

写字楼和公寓实行全封闭式物业管理，沿月坛北街和三里河东路分别设出入口。

4、配套商业设施

为满足项目内客户日常办公和生活需要，大厦将于地下一层建设配套商业设施，包括商业、综合服务和商务服务区，提供购物、洗衣、银行、商务中心、邮政等服务。配套商业设施总建筑面积 6700 平方米，具体分配情况见下表：

配套商业设施表

单位：平方米

内容	数量	单位建筑面积	小计
1、商场	1	6500	6500
2、综合服务部	1	200	200
合计	--	--	6700

5、物业管理中心

项目开发建设单位将遵循北京市政府关于房地产开发与物业管理相对独立运作的规定，通过公开招标形式聘请管理规范、有一定实力的专业化高水平物业管理公司负责建成后小区的物业管理。物业管理将按照国家有关规定，本着独立核算、自负盈亏的原则，由物业管理公司自主经营。物业管理中心位于建筑物地下一层，总建筑面积 600 平方米，具体安排情况见下表：

物业管理中心配置及面积表

单位：平方米

项目	内容	建筑面积
1	物业管理办公室	300
2	卫生站	100
3	维修间	150
4	公厕	50
合计		600

6、地下停车场

为方便写字楼和公寓楼内客户的车辆停放，本项目建设单位计划于大厦地下二、三层建设地下停车场，总建筑面积 7600 平方米，按每辆车占地 25 平方米估算，共可停放车辆 342 辆，加上露天停车场可提供 149 个停车位，完全可以满足停车需要。

7、附属基础设施

大厦附属基础设施计划利用地下一层一部分进行建设，总建筑面积 400 平方米，主要用于住宅配电、供水、供暖、机电等设备的安置。

8、道路

本项目用地内道路系统设计为一级，由于用地面积有限，且住户数不多，车行道按居住区组团级道路宽度设计，宽度为 4 米，全部为单行线，车流方向详见道路系统分析图。

9、绿地

本项目绿化系统由住宅楼周围绿地和道路停车场绿化地组成。绿地面积 3365 平方米，可以美化环境，也可作为住宅楼居民主要休闲活动场所，项目用地的室外停车场地全部铺砌草砖，并按 6M*6M 间距植树。

第五章 物料消耗、供应及环保

一、 主要建筑材料

根据项目初步规划，该建设项目为集住宅楼、地下停车场、地下自行车库、物业管理中心、配套商业设施为一体的综合性建筑，建筑结构为钢筋混凝土结构，预计工程所需主要原材料为钢材、水泥、木材等，根据初步设计规划和该项目工程的总体设计，所需建筑材料估算如下：

项目三材用量表

项目	建筑面积 (平方米)	每建筑平方 米所需材料	需求总量
1、钢材 (吨)	87800	0.1	8780
2、水泥 (吨)	87800	0.3	26340
3、木材(立方米)	87800	0.1	8780

式、主要设备

鉴于市场竞争及面向二十一世纪项目经营的需要，本项目建设将在设备选型上遵循最佳性能价格比的原则，尽量采用国内外先进的设备和设施，其所需主要设备如下：

- 1、 自动电梯
- 2、 消防设备
- 3、 应急发电设备
- 4、 通讯电话系统
- 5、 电视监控保安系统
- 6、 防盗报警系统

7、 照明系统

8、 供暖系统

参、 物料供应

项目所需原材料将大部分采用国内原材料，所需设备在同等条件下将尽量优先选择国内产品。由于项目建设现代化水平较高，需要进口部分材料和设备。

本项目所需进口的原材料、设备的品种与数量待扩初方案审定后再定。根据目前国内外市场供应情况分析，本项目物料及设备供应不存在问题。

四、 城市基础设施配套

根据项目规划，初步测算出市政基础设施配套条件如下：

1、 用电容量

按每建筑平方米用电 40 瓦测算，本项目用电量为 2400 千瓦。如同时利用系数采用 0.9，则该项目最大电负荷能力为 2160 千瓦，如按容载比 1：1.5 选用变压器，需要功率为 3240 千伏安。

2、 给水量

按公建用水综合定额每日 12.38 升测算，该项目日平均用水量为 1150 立方米。

3、 用气量

项目用气量初步测算为每日 2178 立方米。

4、热负荷

按每建筑平方米每小时供暖量为 60 千卡测算，该项目每小时需供暖 360 万千瓦。

以上所需水、电、热等日用量需在正式规划方案完成并与有关部门协调后确定。

伍、 环境保护

由于该项目建设内容为写字楼、住宅楼、地下停车场、配套商业设施，对环境的污染较小，环境保护问题主要是生活污水、生活垃圾、噪音、汽车尾气的消纳和处理，无其他污染源。从环境质量来看，该项目建设是比较合适的，项目建设过程中和建成后的使用中采取严格的环境保护措施。具体环境保护措施如下：

1、 雨、污水

项目排出的污水主要来源为生活污水和雨水，为保证该项目排入城市下水道的水中污染物达到《北京市水污染物排放标准》，项目排水采用“分流制”排放生活污水和雨水，生活污水经过处理后再行排放。

2、 生活垃圾

项目办公楼、公寓产生的生活垃圾纳入该地区的环卫垃圾消纳系统，将生活垃圾采用封闭式垃圾袋和垃圾箱分类收集，由专门的管理部门专设清洁人员，利用密闭垃圾筒运出，由环卫部门统一清运至垃圾处理厂和垃圾消纳场处理。

3、 噪声

噪声污染源主要是建筑物的空调系统和电气设备产生的噪音，拟采用隔声、隔震、消声措施，并优先选用低噪音设备。

4、汽车尾气

汽车尾气污染源主要来自地下停车场和露天停车场的汽车尾气排放，在车库设计时将注意保证车库有一定的容积，进出汽车的车道尽量直、短，以缩短汽车进出库时间，采取强制通风手段，车库排风口设置在空气流通的地点。

只要在全面设计时注意环境保护的各个环节，如通风方式、通风量、通风口的设计以及废气的净化、分离等方面采取合理有效的措施，汽车尾气排放完全可以达到国家规定的废气排放标准。

露天停车场的汽车尾气排放可通过建筑物周围绿化来减弱汽车尾气污染。

六、 绿化、消防和人防

1、绿化

项目建设将使现有的地面更多的用于绿化，建筑物四周及建筑中央空地将开辟绿化区，形成中心花园和多个绿化带，为办公和居住提供优美的环境。

2、消防

项目整体建筑消防设计及防火分区按国家建筑设计防火规范考虑，主体建筑四周有消防通道，建筑物内部各部分分别设置警报自动喷水系统。各防火分区之间将安装防火墙、防火门、防火卷帘、密闭喷头或防火水幕作为分隔设施。地下停车场按“汽车车库设计防火规范”考虑消防设施，建筑物在不同方向设置疏散出口和紧急通道。

3、人防

按照国家人防设计要求，项目主体建筑将设置与地层平面相同的地下室，地下室按人防工程设计要求，结合平时的停放自行车等其他功能的要求，本着“平战结合”的方针进行设计建设。

第六章 市场分析

本项目的开发涉及到房地产的开发和经营，现结合近期北京市房地产发展状况和本项目建设优势及市场前景分析如下：

一、目前北京市房地产市场情况分析

北京的房地产市场经过过去近十年的发展，特别是受近两年来国家住房制度改革、北京城市建设发展以及人民生活水平日益提高的推动，无论从规模或是水平上都迈上了一个新台阶。1999年1月至9月，北京市房地产开发累计完成投资242.5亿元，增长16.2%，较上月15.6%的增长率提高0.6个百分点，连续三个月呈增长态势。房地产开发投资占全市投资的比重为39.7%，较上年同期提高了3.5个百分点，对全市投资的拉动作用进一步加强。今年1—5月，我市房地产开发投资仍保持较高的增长速度，累计完成投资124.2亿元，增长19.0%，其中5月完成33.2亿元；商品房开复工面积2743.5万平方米，与上年同期持平；竣工各类商品房97.6万平方米，其中住宅73.1万平方米，比上年同期分别增长33.7%和28.9%

进入90年代以来，尤其是“九五”期间，我市住房制度改革各项政策相继实施并取得了显著成效。今年随着实物分房停止期限的临近，全市住宅建设主体由单位自建逐步转向以开发商建设为主，促进了住宅建设的发展。在商品住宅投资方面，1999年前三个季度，北京市商品住宅累计完成投资130.2亿元，同比增长35.8%，占全市住宅投资比重为66.1%，提高了4.5个百分点；占全市房地产开发项目投资比重为53.7%，提高了7.7个百分点。其中前8个月累计完成商品住宅投资108.6亿元，同比增长率36.9%，占房地产开发投资的比重为52.9%，商品住宅投资占全市住宅投资的比重达66.2%。进入2000年，商品住宅投资进一步加大，商品住宅投资目前已占全市住宅投资的

八成。

截止到2000年5月底，本市今年住宅建设完成投资86.6亿元，开复工2368.7万平方米，其中单位自建完成投资17.3亿元，开复工558.1万平方米；房地产开发企业完成投资69.3亿元，开复工1810.6万平方米，比上年同期增长32.3%和6.7%，占全市住宅建设的比重分别为80.0%和76.4%，比上年末提高了13.1个百分点和17.2个百分点。随着福利分房的停止，商品住宅建设将在住宅建设中占主导地位。

在房地产销售方面，1999年1至3季度，全市累计销售商品房屋153.5万平方米，同比下降10.6%，其中住宅131万平方米，同比下降10.9%；办公楼18.8万平方米，增长49.6%；商业营业用房1.5万平方米，增长1.8倍；其他用房2.2万平方米，增长1.6倍。前8个月全市累计商品房销售面积137.9万平方米，为上年同期的90.8%，其中商品住宅销售面积115.2万平方米，为上年同期的82.7%。8月份月销售商品房较上年同月下降8.9万平方米，共销售各类商品房17.9万平方米，其中商品住宅16.5万平方米，分别为上年同月的92%和86.2%。商品房销售下降与建设投资增长的反差表明，全市房地产销售处于较强的买方市场，主动权在消费者手中。而大部分有购房意愿的消费者购买力相对较弱及部分有购买能力的消费者持币观望以待我市购房补贴和公房上市具体政策出台的状况，则制约了现阶段商品房的销售。今年以来，全市商品房销售旺势不减。由于经济适用房建设规模继续扩大，新的拆迁办法出台，房屋拆迁由实物补偿改为货币补偿，我市商品房销售市场从1999年4季度开始逐渐升温。1999年全年销售544.4万平方米，比1998年增长33.1%，净增135.4万平方米。进入2000年，城近郊基础设施建设项目启动，危旧房拆迁改造继续进行，商品房销售有增无减。前5个月，全市累计销售各类商品房162.0万平方米，比上年同期增长1.8倍，净增103.7万平方米，相当于上年前10个月的销售量。在销售的全部商品房中，住宅面积达158.3万平方米，其中当月实现销售54.3万平方米，分别比上年同期增长2.1倍和2.2倍。从总体上看，我市销售面积远大于同期竣工面积，除可有效吸纳近期上市商品房外，

亦能加快消化一部分空置商品房。

在全市销售面积中，销售给个人的有较大幅度增长，且比重上升，累计销售给个人 79.6 万平方米，增长 29.6%，占全市销售面积的比重为 51.9%，同比提高 16.1 个百分点。其中住宅 79.1 万平方米，增长 32.3%，占全市住宅销售比重为 60.4%，同比提高 22.5 个百分点。今年北京个人购买商品住宅激增，比重高达 86.3%。个人购房能否及时启动，是深化房改和今后房地产业发展的关键。从我市情况看，个人购房已有效启动，成为商品房销售市场的主要推动力。在今年前 5 个月销售的 158.3 万平方米商品住宅中个人购买 136.6 万平方米，比上年同期增长 3.7 倍，为商品住宅销售的 86.3%，比重较上年同期上升 28.7 个百分点。其中，当月实现销售 50.7 万平方米，较上年同月增长 5 倍。今年初，市政府又确定兴建、续建一批较大的市政道路工程，如四环路贯通、广安大街改扩建、中关村地区道路改造、德外大街改扩建、西外大街改造等，这些项目的启动势必拉动我市个人购房的进一步上升。

根据各方面情况综合分析，今后几年内全市房地产开发建设将进一步发展。首先，从资金来源上看，我市房地产开发企业 1999 年到位资金 266.5 亿元，再加上上年末结余的资金 97.4 亿元，累计到位资金 363.9 亿元，与完成投资有 12.1.4 亿元的顺差，在资金上有保证。其次，本年完成开发土地面积及三年新开工面积等指标均处于较高水平，根据历史数据趋势判断，北京市房地产开发仍具有一定的发展潜力。-房地产市场发展良好，住宅销售成倍增长。今年上半年，全市销售商品房 229.8 万平方米，同比增长 1.5 倍；实现销售额 91.9 亿元，增长 57.8%。其中，销售住宅 220.4 万平方米，增长 1.9 倍；实现的销售 83.6 亿元，增长 1.4 倍。销售给个人的住宅实现销售额 70.3 亿元，增长 3.8 倍，占商品住宅销售额的比重达到 84.1%，比去年同期提高 41.9 个百分点，相当于消费品零售额的 1/10。表明我市住房消费和投资全面启动的时期已经到来，对加快消费结构由“吃穿”向“住行”升级的步伐意义重大。

二、北京市房地产市场发展状况

北京市房地产开发业经过近十年的蓬勃发展已日臻成熟。截止 1999 年底，全市共有房地产开发企业 5 8 5 个，年末从业人员达 3 . 5 万人；完成投资已占市固定资产投资比重为 3 5 . 6 %，成为我市经济发展的支柱产业之一。1999 年以来受房改政策及国家为促进二级市场市场发展准许已购公房和经济适用房上市办法的出台，经济适用房的大规模建设、广大大市民迫切要求改善住房条件、银行利率持续走低且国家鼓励利用银行按揭贷款购买商品房的推动，我市房地产开发投资继续保持一定的发展速度，走势平稳。

1、投资主体数量变化不大但每个企业投资进一步增加

从开发规模上看，1999 年上半年末全市在建开发项目开发规模 1 0 亿元以上的房地产企业 5 9 家，较上年增加 8 家，总投资 1 7 9 2 亿元，较上年增加 2 6 9 亿元，平均每个企业总投资由上年的 29.9 亿元上升到 3 0 . 4 亿元；共完成投资 6 4 . 7 亿元，同比增长 1 2 . 9 %，占房地产投资的比重为 4 7 . 9 %。

从实际完成投资上看，上半年全市完成投资亿元以上的房地产企业 26 家，较上年增加 2 家，完成投资 64.4 亿元，较上年增长 17.8%，本市房地产投资的比重为 47.7%，上升了 2.8 个百分点。在 26 个企业中，内资企业 13 家，完成投资 29.3 亿元；港澳台及外商投资企业 13 家，完成投资 35.1 亿元。

投资主体的相对集中，在一定程度上带动了全市房地产投资的增长，也有利于具有一定规模的公司上规模、上水平，规范管理，创造品牌效应，有益于避免房地产开发一盘散沙，遍地开花和无序发展的弊端。但政府有关部亦应提前考虑一批重大项目竣工后，如果没有大项目补充对年末乃至明年房地产投资规模及走势产生的影响。

2、商品住宅投资占全市房地产投资的 50%以上

1999 年上半年全市商品住宅投资 70.8 亿元，同比增长 41.4%，增幅上升 16.3 个百分点。商品住宅投资占全市房地产投资的比重为 52%，较上年增长 11.4 个百分点。与投资上升相适应，全市同期商品住宅开复工面积达 1749.9 万平方米，增长 37.2%，其中本年报开工 268.5 万平方米，增长 34.1%。

商品住宅投资上升，开复工面积增加，一方面是受宏观政策导向影响；另一方面，作为企业经营者面对较激烈的市场竞争仍投入如此大量的资金，说明其对未来市场的预期较高。

参、 项目经营前景分析

1、 地点分析

该项目用地建设地点位于北京市西城区，项目建设用地东距二环路 1 公里；南距月坛南街 0.5 公里；西距钓鱼台国宾馆 1 公里；北距阜外大街 1 公里。用地附近有包括 21、13、65 路公共汽车等各类公共交通工具经过，交通条件十分优越。项目附近基本没有工业生产等空气污染源，绿化条件和空气质量良好，是开发面向国内买家高档写字楼和住宅的适宜地点。

2、 需求与供给情况分析

本项目所处的月坛北街和三里河地区为国家行政机关和经济指挥机构集中的地区，附近散布着国家计委、财政部、中国科学院、国家国内贸易局，区域环境优美，人口较为密集，市政基础设施完善，商业发达，万方商场、京克隆超级市场、赛特购物中心、复兴商业城、长安商场等各大商场距项目用地咫尺之遥，项目占地西面为玉渊潭公园，东面为月坛公园和月坛体育馆，且周围地区有多家宾馆、饭店，服务设施较为完备。从地理位置上看本项目为北京市房地产开发销售的黄金地段之一，用地周围交通、教育、商业设施齐全，地理条件

十分优越。

3、经营前景分析

由于本项目所在的地理位置优越，该地区已成为北京市房地产开发的热点地区，周围地区已建有北京金融街、万通广场、国宾花园、钓鱼台宾馆等商住项目，形成了良好的投资环境，十分适宜建设高级写字楼、住宅和商业设施。

根据上述分析，我们认为本项目自然、地理、交通条件都十分优越，各项配套设施齐全，开发方向符合市场需求，市场前景十分乐观。

第七章 投资估算和资金来源

一、 投资估算

根据项目初步规划方案，结合建设工程的实际需要及国家和北京市的有关政策规定，本项目的建设投资包括土地地价、前期工程费、建安工程费及向政府缴纳的各种税费等。现就有关投资分项说明如下：

1、 征地、拆迁费和土地出让金

根据国家和北京市有关规定，本项目所占用地应按国家和北京市政府有关部门规定办理土地有偿出让手续。地价包括土地有偿出让金，市政配套费及四源费。由于本规划尚未确定，土地价格尚未评估。同时规划该项目用地存在拆迁问题，也要支付一定的费用。经参考临近同类开发用地的价格水平，本报告暂按共需缴纳 7200 万元人民币估算。

2、 前期工程费

包括三通一平、土地勘探、建筑规划设计等费用，按 380 万元估算。

3、 建安工程费

根据初步估算，项目建建安工程费共需投资 10100 万元。

4、 设计施工管理税费

这部分费用包括施工执照费、预算检查费、投招标管理费、质量监督费、竣工图费、建材发展基金等，累计约 300 万元。

5、市政公用设施费

根据初步估算市政公用设施费共计 200 万元。

6、筹建期管理费和销售费用

由于该项目在筹建期内将进行预售，需要支出的筹建期管理费和销售费用预计为 450 万元。

7、开办费和不可预见费

计划项目筹建期内开办费、不可预见费计划为 378 万元。

通过以上分析，归纳出本项目的总投资估算为 19，000 万元人民币，具体情况如下表：

项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	征地、拆迁费和土地出让金	7,200
2	前期工程费	380
3	建安工程费	10,100
4	设计施工费	300
5	市政公用设施费	200
6	筹建期管理费和销售费	450
7	开办费和不可预见费	370
合计		19,000

以上投资估算应在项目规划、设计批准后再做详细测算。

二、资金来源

本项目开发建设所需资金将全部由开发建设单位北京市首汽房地产开发公司自筹解决。

第八章 建设方式和建设进度

一、 建设方式

为把本项目建设成为北京市一流的高档写字楼和住宅楼工程，本项目拟聘请国内著名设计师进行方案规划及初步设计，由国内建筑设计院进行施工图设计，同时机电设施、内装修及营业设备均由具有多年经验的顾问提供咨询服务。

项目的建设施工将按照北京市有关工程招标的规定，以国内竞争招标的方式，选择国内的建筑施工企业组织施工。

为保证工程质量，工程建设采用施工监理的方式进行，聘请有名望、有资质、管理规范工程监理单位配合北京市建设工程质量监督总站进行具体工程质量监督检查工作。

二、 建设进度

计划项目建设期为3年，力争在2003年10月前建成，具体计划如下：

1、2000年11月前

- 1) 完成项目可行性报告的编制和报批工作；
- 2) 完成规划方案的调整和报批工作。

2、2000年12月前

- 1) 与有关部门协调，制定市政配套方案；

- 2) 办理土地有偿出让手续，领取国有土地使用证；
- 3) 进行拆迁工作，完成三通一平；
- 4) 进行地质勘探和工程各项前期准备工作；
- 5) 完成工程的施工图设计；
- 6) 选定施工单位，完成各种开工手续，项目开工建设；

3、2001年3月前

- 1) 办理商品房预售许可证；
- 2) 完成项目销售推广策划，开始预售工作；

4、2002年10月前

- 1) 进行建安工程施工，包括基础工程和结构工程建设；
- 2) 随工程进度进行设备安装、调试、验收；
- 3) 建筑物的内外装饰、装修
- 4) 配套进行环境和绿化工程；
- 5) 随工程进度进行维修停车楼的设备采购、安装；

5、2003年10月前

- 1) 进行项目竣工验收工作；
- 2) 完成市政配套和绿化等室外工程；
- 3) 完成物业管理前期筹备工作；
- 4) 项目全面竣工交付使用。

第九章 项目财务分析

一、基本经济参数

1、营业收入

本项目营业收入来源于写字楼和公寓销售收入及商务公寓租金收入等项内容。

1) 写字楼和公寓销售收入

预计项目自开发建设期开始展开写字楼和公寓预售，在项目建设竣工后完成全部销售工作。在项目建设期中 2001 年可完成销售全部建筑面积的 30%左右，2002 年将完成销售建筑面积的 40%左右，其余将在 2003 年 12 月之前全部售完。由于本项目建成后能够提供优越的地理位置和优美的商住条件，预计写字楼和公寓平均售价在每平方米 12,000 元左右，具体每年销售收入情况预测如下表所示：

写字楼和公寓销售收入估算表

单位：人民币万元

年份	2001	2001	2002	合计
销售面积(平方米)	12936	17248	12936	43120
销售单价	11000	11000	12000	--
销售收入	14,230	18,973	15,523	48,726

2) 公寓租金收入

项目的商务公寓将用于出租经营，按平均租金 120 元/年/平米估算，每年

租金收入约为 2834 万元。

营业收入汇总表

单位：人民币万元

项目\年份	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1、写字楼	14230	1897	1552	0	0	0	0	0	0	0
公寓销售收入		3	3							
2、公寓租金收入				2834	2834	2834	2834	2834	2834	2834
3、其他收入				200	200	200	200	200	200	200
合计	14320	18973	15523	3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034

2、经营成本和费用

1) 企业管理费

该项目建成后的企业管理费包括建设期行政费用、维修养护费、折旧和摊销等各项费用支出。（每年具体费用支出见下表）

(1) 建设期行政费用

指项目建设期内发生的各种行政事务费用，如业务招待费、办公费等。按每年 40 万元测算。

(2) 维修养护费

指机电设备及物业设施的日常维护、维修、保养费用，按每年 50 万元计算。

(3) 折旧和摊销

折旧和摊销主要是指项目开发建设单位自留用房用于租给物业管理公司和商业设施租赁者建筑面积的折旧和摊销及开办费和不可预见费等多项费用摊销。具体情况如下表所示：

年折旧与摊销表

单位：万元

项目	应分 摊总投 资额	分摊比例	折旧年限 (年)	2001- 2003年每年 计提	2004- 2009年每年 计提
1、出租房屋建设费用	1000	20	50	20	20
2、筹备期管理费和销售费用	450	20	3	150	0
3、开办费和不可预见费	370	20	10	37	37
合计	1820	----	---	207	57

上述各项合并形成企业管理费用表，列示如下：

企业管理费用表

单位：人民币万元

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
40	40	40								
			50	50	50	50	50	50	50	
207	207	207	57	57	57	57	57	57	57	
247	247	247	107	107	107	107	107	107	107	

2) 营业税

本项目的营业税分两种税率上缴，其中 2001-2003 年由于经营房地产销售，营业税按照营业额的 5% 上缴，2004 年以后的经营活动按营业额的 3% 上缴。具体情况列表显示如下：

营业税金明细表

单位：人民币万元

项目\年份	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	合计
房地产销售营业额	14230	18973	15523								48726
税率	0.05	0.05	0.05								
房地产销售税金	712	949	776								2922
其他业务营业额				3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034	21238
税率				0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	
其他业务税金				91	91	91	91	91	91	91	637
合计	712	949	776	91	91	91	91	91	91	91	3559

现将营业成本和费用汇总如下：

年经营成本和费用汇总表

单位：人民币万元

项目\年份	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
企业管理费用	247	247	247	107	107	107	107	107	107	107
营业税	712	949	776	91	91	91	91	91	91	91
合计	959	1196	1023	198	198	198	198	198	198	198

2、所得税及其他税金

按照我国相关法律规定，该项目应缴纳的税项包括营业税、所得税等，其中所得税为利润的 33%，其余税项列入企业管理费中。

3、盈余公积金和资本公积金

盈余公积金按税后利润的 5% 计提。资本公积金按税后利润的 10% 计提。

二、经济效益分析

1、营业收入

根据上节经济参数，可测算出在项目开工到竣工三年中，以商品房销售为主的营业收入总额达到 48816 万元。（详见附表）

2、经营成本和费用

该项目的经营成本和费用包括企业管理费用、营业税金等项内容。

3、税收

该项目在写字楼和公寓销售完成且以出租方式经营商务公寓的条件下，经营十年后可向国家上缴营业税 3559 万元，所得税 1.53 亿元。

4、利润

该项目经营期静态分析各年度利润总额详见附表。

5、项目回收期

根据分析，项目写字楼和公寓部分可望在项目竣工后全部收回投资，投资回收期为 3 年（包括建设期）。

6、现金流量分析

本项目的现金流量分析见附表。

第壹零章 结论

一、 建设条件

本项目地点交通十分便利，开发建设用地市政设施基本具备，供给能力可满足项目需要，工程所需原材料及机电设备供应有所保障。开发单位为有实力、有经验的国有房地产专业开发公司，且项目用地为本集团自有土地，这些因素都为项目的顺利实施提供了保证。

二、社会效益

本项目的建设和经营符合国家产业政策，有助于满足经济建设对高级写字楼和市民的对高档住房日益增长的需求，同时可优化利用土地资源。项目的实施将促进首都城市建设和国民经济经济的发展，同时为国家创造了可观的税收来源，经济效益和社会效益都十分明显。

三、财务分析

经过分析测算，我们认为该项目在财务上是可行的，项目建设方可获得满意的经济效益。相信随着北京房地产市场的不断成熟与发展，项目所在地点的区位优势将更加明显，项目前景将更加深远。

附表：

预计项目损益表

单位：人民币万元

项目\年份	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	合计
营业收入	14320	18973	15523	3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034	70054
开发成本	6000	6500	6500	0	0	0	0	0	0	0	19000
经营成本	959	1196	1023	198	198	198	198	198	198	198	4564
税前利润	7361	11277	8000	2836	2836	2836	2836	2836	2836	2836	46490
所得税	2429	3721	2640	936	936	936	936	936	936	936	15341
净利润	4932	7556	5360	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	31150
资本公积	493	756	536	190	190	190	190	190	190	190	3115
盈余公积	247	378	268	95	95	95	95	95	95	95	1557
可分配利润	4192	6422	4556	1615	1615	1615	1615	1615	1615	1615	26476

预计项目经营现金流量表

单位：人民币万元

年份	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
现金流入	14320	18973	15523	3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034
现金流出	6752	7489	7316	141	141	141	141	141	141	141
经营成本和费用	959	1196	1023	198	198	198	198	198	198	198
减：折旧和摊销	207	207	207	57	57	57	57	57	57	57
加：建设期现金支出	6000	6500	6500							
净现金流量	7568	11484	8207	2893	2893	2893	2893	2893	2893	2893
期初现金余额	0	7568	19052	27259	30152	33045	35938	38831	41724	44617
期末现金余额	7568	19052	27259	30152	33045	35938	38831	41724	44617	47510