

湖滨印象项目可行性研究报告

绵阳市 xx 房地产开发有限责任公司

二〇〇五年五月二十三日

目 录

第一部分 项目概况.....	3
一、宗地现状	
二、项目周边的配套情况	
第二部分 土地价款情况及付款安排.....	4
一、土地价款情况	
二、付款安排	
第三部分 规划要点分析.....	5
一、根据规划要求	
二、规划条件分析	
三、综合经济技术指标	
第四部分 高新区城市发展综述、房地产市场分析与项目市场定位.....	6
一、高新区城市发展综述与房地产市场分析	
(一) 高新区城市发展综述	
(二) 高新区房地产发展状况	
二、高新区发展规划	
三、项目定位	
第五部分 项目发展计划.....	13
一、竣工目标	
二、项目发展主要节点	
第六部分 项目静态投资收益分析.....	14
一、项目总投资	
二、项目销售总收入	
三、利润	
四、税务分析	

第七部分 项目综合评价.....15

第一部分 项目概况

一、宗地现状

1、地理位置

该项目位于安昌河堤（锦河花园二期旁）。

2、地块面积、周边情况

地块北临“梦竹园二期”，南临安昌河堤，西临 40 米规划景观道路，东临“梦竹园一期”；
用地面积：红线用地面积为 4707 平方米。

此外本项目西侧规划中为约 3000 平方米市政绿化用地，南临安昌河堤为约 500 米宽的安昌江江面,对本项目环境有很好的改善作用。

3、地块现状

该地不很平整，局部堆放有一些建筑材料。

二、周边的配套情况

A. 市政配套市政道路状况

本项目位于绵阳高新区和涪城区的交界，交通便利，距火车站 1 公里，距绵阳机场 8 公里。

供水及雨污水排放：

本项目的污水、雨水可以直接接入市政管道。

燃气：

小区路边铺设煤气管道，需根据所需负荷向燃气公司申请。

供电：

本项目周边已有变压器。未来生活用电需根据负荷向供电局申请。

通讯：

电信局会根据楼盘内负荷情况进行通讯基础设施的建设，开发商只须申报，无需额外投资。

B、社区配套

周边主要配套：

教育

中学

2 公里以内 火炬中学

3 公里以内

普明中学、外国语学校 外国语学校、高新区小学

小学

东辰国际学校

医疗

1 公里以内 520 医院

2 公里以内 404 花园分院、美康医院

3 公里以内 富临医院、普明医院等

交通

本项目北侧有公交站台通往市区。

其它配套：

银行

1 公里以内 建设银行、农业银行、工商银行 各种类型的商铺

3 公里以内 各大商业银行网点

商业

超市、商铺密集而繁华

配套部分小结：本项目位于城区，具有完善的交通、教育、医疗、商业、金融、休闲娱乐配套，水、电气、通讯已进入项目或已至红线外，配套方面不需额外投入，是一块可以立即开发的熟地。

第二部分 土地价款情况及付款安排

一、土地价款和情况

该宗土地于 2005 年 5 月 12 日在四川省绵阳市盈信拍卖有限公司举行的拍卖会上通过拍卖依法取得。通过绵阳市国土资源调查规划所宗地面积界定通知第 090 号该地权属面积 4707.4 平方米，。加上佣金，契税，印花税，。

该宗土地已于 2005 年 5 月 17 日在绵阳市国土局土地矿产市场管理所签订了《国有土地使用权成交确认书》（绵土交易（2005））第 87 号和《国有土地使用权转让合同》（绵国土转字（2005）第 24 号）。

二、付款安排

根据《国有土地使用权转让合同》（绵国土转字（2005）第 24 号），拍卖成交后一周付成交总价款的 30%，一个月内到总价款的 90%，余款在产权证交付之日一次付清。

第三部分 规划要点分析

一、根据绵城规设[2005]059 号文要求

- 1、总用地面积：4974 平方米；
- 2、建筑密度：≤35%；
- 3、容积率：≤2.1；
- 4、建筑总面积 10445 平方米；
- 5、绿地率：≥30%；
- 6、建筑间距：按《绵阳市城市规划管理技术规定》新区标准执行；
- 7、停车泊位：按商业建筑面积每 1000 平方米设置 4 个计算；按住宅总户数的 50%计算；

二、规划条件分析

1、自然环境与周边状况：

本项目位于绵阳市高新区和涪城区交界，地块较平整，自然环境条件良好：

项目北面和东面紧邻四川万向集团开发的“梦竹园”小区。

项目南面和西面临安昌江，景观很好，建筑设计应尽量采用较多朝向江面的户型。

2、交通状况：

地块靠近涪城区，交通较为便利，项目南面为河堤道路，地块西面为规划的 40 米的景观大道。

3、初步总体规划与建筑红线退让间距

- a) 西面 40 米规划道路，建筑需退道路边线 2.5 米；
- b) 南面河堤道路(不含绿化带)，建筑物需退红线 3 米；
- c) 北面“梦竹园”小区，建筑物需退红线 7 米；
- d) 东面“梦竹园”小区，建筑物需退红线 4.5 米。

三、综合经济技术指标

项目名称	“湖滨映象”项目
项目规划总用地	4928M ²
容积率	2.1
总建筑面积	10445M ²
建筑密度	35.0%
住宅总建筑面积	9505M ²
住宅总户数	121 户
商业面积	940M ²
汽车位总数	42 个

第五部分 高新区发展综述、房地产市场分析与项目市场定位

一、高新区城市发展综述与房地产市场分析

(一) 高新区城市发展综述

1、高新区行政区域与自然概况

绵阳高新区创建于 1992 年，是经国务院批准的国家级高新技术产业开发区。规划面积 6.1 平方公里，控制面积 43 平方公里，人口约 7.6 万。经过近 9 年的建设与发展，绵阳高新区已经成为绵阳科技城发展高新技术产业和科技成果转化的基地、长虹进入世界 500 强的主要基地，成为了绵阳的科技特区、外商投资中心、技术创新中心、体制创新中心。

绵阳高新区位于绵阳市区西端，距市中心 1 公里，距绵阳机场 8 公里，是绵阳最具区位和环境优势的高新技术发展基地，成绵、成广高速公路和宝成铁路复线从区内穿过，道路、交通、通讯条件优越，高速宽带信息网络覆盖率达 80% 以上，具有以金融、保险、艺术中心、体育中心、文化教育、医疗卫生为主体的健全的社会服务支撑体系。

2、高新区经济发展概况

绵阳高新区自创办至今，已累计完成固定资产投资 82.6 亿元。综合开发面积达到 15 平方公里；引进项目 1084 个，其中工业企业 418 家，三资企业 27 家，高新技术企业 62 个。在高新区区域范围内，累计实现工业产值 798 亿元，技工贸总收入实现 621 亿元，高新技术企业总产值累计达到 753.8 亿元，

为国家创税利 87.2 亿元，出口创汇总额 6806 万美元；工业产值和技工贸收入年平均增长率达到 54.6% 和 50.35%。仅 2000 年，全区实现工业产值 150 亿元，技工贸收入 133 亿元，国内生产总值 44.36 亿元，固定资产投资 10 亿元，出口创汇 3460 万美元。全年新引进企业 127 家，协议引资 75.2 亿元，实现到位资金 21.6 亿元。

(二) 高新区房地产发展状况

1、高新区住宅市场发展状况

1.1. 高新区商品房市场

A：高新区 2000-2004 年住宅市场供求情况

从绝对数量上来看，高新区住宅每年的成交量都不大。从增长幅度上来看，与绵阳市属城区的总体水平相比，高新区住宅每年成交量的变化幅度很大。一方面是由于各期的基数较小，即使变化的绝对数量不大，但是引起的变化幅度却不小。从产品类型来看，开发企业主要开发多层住宅物业，基本上没有高层住宅物业。经过几年的发展，目前市场上已经开始出现高层住宅物业和别墅物业。

B：高新区 2000-2004 年住宅价格走势

从总体的价格水平上看，高新区的商品房住宅价格位明显比市区低。从总体的价格走势看高新区的商品房住宅价格呈现上升趋势。导致整体住宅价格上升的原因，一方面与全国整体房产价格水平上升的原因相似；另一方面是由于产品的质素不断的提升能够维持房价达到上升的水平。这一点可以从 2002 年后住宅的房价有较大上升的现象得到证实：2002

年来高新区主力销售楼盘包括懋景青城、中华苑、梦竹苑、富临山庄、嘉和苑等，这几个楼盘的产品素质均处于同区的高水平，带动楼价走强。

C：整体开发水平较低，成交总量和成交价格受个盘影响较大。

1.2.高新区商品房市场现状分析

A：房地产企业少，开发能力相对较弱

2003年，高新区房地产开发公司20余家，全年合计开发土地面积20余万平方米，占全市总开发土地面积的8%。同时，高新区的房地产开发项目基本上由本市的房地产企业进行开发，还没有实力强大的外来发展商进入该市场。因此高新区的房地产企业的整体开发能力相对较弱。

B：高新区占绵阳市份额极小

从历年的数据看，高新区的商品房预售、成交量均处于绵阳市低水平。但近几年的成交总量与预售总量基本相当，可以认为高新区的商品房市场基本保持供求平衡。由于目前高新区商品房市场的供求量少，因此个别楼盘的开发情况将极大地影响到区域整体的市场发展水平，从而也大大增强了不确定因素对整体市场的影响。

C：住宅物业占高新区商品房市场的份额极大；同时，由于受城市发展空间和房地产市场发展受现时的城市格局限制，楼盘集中分布在成绵路北面；因此，高新区内的市场竞争主要体现为各楼盘之间的竞争。

住宅物业是高新区商品房市场的最主要产品，主要表现在住宅物业的预售量与成交量均占据了高新区商品房预售、成交量的极大比例。尤其是成交量，每年的商品房成交量中，住宅物业均占据了85%以上的市场份额。表明高新区的商品房供求集中在住宅物业。

1.3.高新区典型楼盘

高新区近几年主要开发楼盘

项目名称	地理位置	发展商	均价(元/平方米)	要销售时段
懋景青城	外国语学校东面	四川岷山集团	1350	2002至今
中华苑	长虹商贸中心对面	四川兴力达集团	1400	2003至今
富临山庄	外国语学校西面	四川富临集团	2000	2003至今
梦竹苑	双碑桥西面	四川万向投资集团	1450	2003至今
嘉和苑	富临医院对面	绵阳中房集团	1300	2002-2004

2、高新区住宅消费市场特点

2.1. 高新区住宅商品房以本区域消化和外来人员为主，买家组成包括：高新区大中型企业职工、开发区技术人员、富裕村落村民、外地来绵人员等；上述消费群或是具备团购能力，或是个人消费能力高。

2.2. 近年来，每年高新区有近一半的住宅商品房购买力外流。高新区买家在他区的年

购买量等于甚至大于在本区的年消化量。

2.3. 从近期中介公司就该项目周边潜在消费群市场调研结果可见，大部分居民对目前居住环境和居住条件感到不满意，并希望能通过购买商品房的改善现有居住环境。

综上所述，现阶段在高新区进行住宅项目开发，关键在于解决如何提高产品综合素质，通过概念先进、品质优异的产品供应，吸引既有消费者在为数不多的楼盘中选择自己的楼盘，以阻止本地买家外流，吸引更多的外地客户购买。

3、高新区附近商铺市场发展状况

目前高新区附近商业主要分布在两个区域：一是以花园批发市场为中心的商业区，另一个是以万向、三汇建材和汽贸为主的开发区商业中心。花园批发市场为中心的商业区内集中了绵阳主要小商品、家具、日用品等商品的批发。万向、三汇建材商业中心是绵阳市建材的批发和零售的主要销售地。高新区汽车贸易是川西北汽贸的主要集散地。几个商业中心均是一片购销两旺，欣欣向荣的景象。

结论：

A：一直以来，由于绵阳市偏向于把高新区定位为高新技术产业区，城市建设主要集中在涪城区和游仙区，高新区的城市建设明显滞后于产业经济发展，产生了经济建设与城市建设不同步的现象。

B：高新区房地产开发起步较晚，市场发育不成熟，住宅市场供应量和产品供应素质较为滞后且与经济发展不同步，楼价不高，楼盘综合素质较低，缺乏指标性项目，目前全区多层住宅售价约 1200 元/m²。

C：高新区房地产发展处于较低水平，全区成交量和成交价格受个盘影响较大，精品大盘的出现往往决定了年度的市场总体走势。说明精品大盘的出现可以较大程度的开发本区的住宅消费潜力。

D：就高新区居民收入水平分析，高新区的住宅消费潜力一直没有得到应有的激发；而近年来，每年高新区更有相当一部分的住宅消费力流向绵阳其他区域（尤其是市区）；由于价格原因，每年高新区有近一半的住宅商品房被外地来绵的客户购买。

E：高新区的经济在绵阳市各区中举足轻重，其经济水平孕育着对房地产的巨大需求；高新区的房地产业面临突破性发展的机遇。

二、高新区发展规划

高新区作为绵阳城区的重要组成部分，也是绵阳科技城发展的重点。2000 年 9 月 4 日，党中央、国务院作出了建设绵阳科技城的重大决策。目前，绵阳人民正按照国务院批复的《绵阳科技城发展纲要》的要求，加速推进改革开放，力争到 2010 年把绵阳建设成为具有中等发达国家水平的百万人口现代化城市；全市国内生产总值（GDP）在 2004 年的基础上翻一番，突破 900 亿元，人均 GDP 达到 16000 元以上，财政收入过百亿大关。城镇居民人均可支配收入突破 10000 元，农民人均纯收入突破 4500 元。

高新区发展定位为“适宜创业居住的绵阳西部城区”，将成为绵阳西部的经济、科技、文化、教育、医疗、信息、交通中心，成为提高绵阳中心城市辐射力的战略性结合点。

为适应高新区新的发展定位的要求，绵阳市政府和高新区政府近年来已加大对高新区城市建设的投资力度，并将在今后几年内对高新区的基础设施建设、空间优化整合、区域环境整治等方面继续投入。

三、项目定位

(一) SWOT 分析

1、优势

A：就高新区市场整体开发情况来看，本项目具有一定的规模优势，易于项目品牌的塑造。

B：项目紧邻安昌江河堤，地处高新区与涪城区交界，相比高新区其他在售或在建项目，具有较好的自然资源。

C：邻近范围内缺少直接竞争性楼盘，有一定的市场空白点。

D：周边生活配套设施齐全，居住和商业气氛浓厚。

2、劣势

A：高新区整体房地产发育不成熟，历年来房地产投资和成交情况均不活跃，区域内购房气氛欠缺。

B：高新区整体生活设施不上档次。

C：公司企业品牌及房地产开发水平相比绵阳知名开发商具有一定的劣势。

3、机会

A：随着高新区各项发展规划的实施，高新区城市建设将得到较大的改观，区域居住环境及生活气氛得到改善，区内购买力将得到激发。

B：高新区由于价格原因住宅消费市场潜力较大，外来住宅消费需求将得到更大的开发。

C：高新区经济综合实力将得到进一步提升，区内居民购买力将同步增长。

4、威胁

A：区域发展必将引起新一轮房地产市场竞争。

B：区内房地产市场的进一步发展和成熟，及其区域条件的优势，将继续对高新区市场带来压力。

(二) 目标客户定位

结合本项目自身特点（地处高新区，紧靠涪城区，临安昌江等）具备与高新区其他房地产项目竞争的基础，同时考虑到因工作关系在本项目购房和外地客户购房，因此本项目拟将目标客户定位在“在高新区工作、居住的长期居民”、“在高新区工作的外地人”和“外地客户”这三类人群中。

A：在高新区工作、居住的长期居民和原居民

高新区已经成为绵阳科技城发展高新技术产业和科技成果转化的基地、长虹进入世界500强的主要基地，成为了绵阳的科技特区、外商投资中心、技术创新中心、体制创新中心。企业单位众多，这些企业员工及其家属长期在高新区居住，人数众多，福利分房时期已经过去，职工宿舍不能满足他们及家属的住房需求。许多人有改善居住环境的需求。

由于高新区外向型经济突出，许多工厂企业纷纷落户该区，购置村地建厂房，令当地村民每年的股金收入十分丰厚。随着村民的经济收入不断提高，改善居住条件、为下一代提供更好的教育和文化环境氛围而进城购房居住的村民会越来越普遍。

该类目标客户群地域情结较重，且具有较强的购买力，购房意向以具小区环境、产品品质较优、楼盘品牌影响力较强、户均面积较大的产品为主。

B：在高新区工作的外地人

高新区各个企业每年均会通过社会招聘或毕业分配等途径吸纳各类各层次外来的员工、技术人员和管理人员，该类人群具有薪金高、福利待遇好的特点。该类人群由于是外来人口须在本地置业落户，没有对区域选择偏执的爱好，且事业处于上升期，若邻近工作地点能有优质物业，相信能吸引其购房。

同时，开发区有不少外来企业为员工提供购房福利，如中力电子公司购下成单元的住宅，然后让员工以低息或无息贷款购买这些商品房。

该类人群购房重社区文化、重品质品牌、以消化中小面积为主。

C：外地客户

随着绵阳近20年的发展，绵阳先后被命名为全国创建文明城市工作先进城市、造林绿化十佳城市、园林绿化先进城市、联合国改善人居环境示范城市、国家卫生城市、国家环境保护模范城市、中国优秀旅游城市。越来越多的外地客户把绵阳作为安居乐业的首选之地，据绵阳市房管局不完全统计，外地客户在绵阳购买商品房已经超过了40%，并且呈逐年上升趋势。

(三) 项目定位

绵阳是中国西部人居环境最优的居住区；该项目又位于绵阳最美的安昌江岸。应该把项目建设成高新区的中高档楼盘。

(四) 产品定位

1、住宅整体户型配比和价格

面积	面积比例	套数	预计价格(毛坯房)	总价范围	总面积(M ²)
80-110M ²	56%	91	1350元/M ²	10-16万	5855
120-130M ²	35%	30	1500元/M ²	17-20万	3650

2、商业面积940平方米，价格建议：¥2600元/M²

3、车位价格建议：¥3-4万元/个

第五部分 项目发展计划

一、竣工目标

开工时间为：2005年7月，于2005年10月主体封顶，竣工日期为2006年2月。
施工周期8个月。

二、项目发展主要节点

序号	内容	时间	开始时间	结束时间
1	产品定位及概念设计研究	10	2005.05.12	2005.05.22
2	方案、扩初及报建	38	2005.05.22	2005.06.30
3	施工图设计	22	2005.05.28	2005.06.20
4	基础	30	2005.07.01	2005.08.01
5	主体	65	2005.08.01	2005.10.05
9	开盘销售		2005.10.01	2006.04.30
6	装饰及配套		2005.10.05	2006.02.28
7	竣工		2005.02.28	
10	入伙		2005.03.15	

第六部分项目静态投资估算

(

一、项目总投资

二、预计总销售收入

三、利润

四、税务分析

第七部分 项目综合评价

- A：本项目所在区域经济发达，企业密集，商业成熟，消费潜力巨大；
- B：项目周边市政、生活配套齐全，生活便利；
- C：目前高新区房地产市场发展水平较低，产品素质不高，本项目位置独特，环境优美，竞争优势十分明显；
- D：本项目楼面土地全成本为，属于较低水平，抗风险能力较强；

E：法律手续清晰，交易风险较低；

F：财务测算指标达到要求，盈利能力可观。

综上所述，本项目可行！

绵阳市金佳房地产开发有限责任公司

“湖滨映象”项目部

二〇〇五年五月二十三日