

## 株洲项目可行性报告

### 第一部分 株洲城市及经济分析

#### 壹、 一、 城市现状分析

##### 1、 株洲概述

株洲古称建宁，位于湖南省东部，是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。株洲主要以发展工业为主，在整个湖南省的经济格局中处于重要地位。城市依托着贯穿我国南北铁路大动脉和湘江水域贸易的特殊地位和优势，带动了整个城市稳步发展。有“铁路拉出来的城市”之称。

现辖株洲市区天元、芦淞、荷塘、石峰四区和炎陵县、茶陵县、攸县、醴陵市、株洲县五县（市）。总面积 11420 平方公里，其中市区面积 542 平方公里。全市总人口约 370 万，市区人口 76 万。

通过对株洲初步的考察，对株洲有以下几点认识：

- 1、 1、 城市定位为工业城市：株洲被定为全国工业重点建设城市之一，经过 40 多年的大规模经济建设，已逐步形成冶金、机械电子、化工、建材等重工业为主导，拥有电力、煤炭、陶瓷、烟花、麻纺、塑料、皮革、服装、森工、制药、食品、造纸等门类齐全的新型工业体系，同时建立了一批科研机构，各类专业技术人员占湖南省的 1/7，成为湖南重要的新兴工业基地。
- 2、 2、 交通已是城市发展的血脉：株洲有着得天独厚的区位优势。株洲是我国南方最大的交通枢纽，南靠广东，北依长江，东眺上海、江浙，西连巴蜀、云贵，有联系华东、华南、西南的经济纽带城市之誉。京广、浙赣、湘黔三条铁路干线和 106、320 国道以及正在建设的京珠高速公路和国家将要建设的上瑞高速公路交汇于市区。株洲火车站是全国五大客货运输特级站之一，株洲北站是江南最大的货运编组站。千吨级船舶顺湘江而行可直抵长江沿岸城市。黄花机场距市区不过 60 公里，有高速公路相连。目前株洲市的经济和社会发展已与铁路交通密切相关。
- 3、 3、 富有的自然和矿产资源将是城市未来发展的动力：境内物产资源丰富，已探明的矿产有煤、铁、钨、铅、锌、金、锡、铀、钼、铜、银、铌、钽、稀土、萤石、石膏、硅石土、高岭土、石灰石、花岗岩等 40

- 余种，为有名的有色金属之乡。丰富的农产和矿藏资源，加上气候、土壤、地质、植被所具有的多样性特征，为多层次开发提供了优越的条件。
- 4、4、人文主义气息浓厚增加了城市的品味和档次：株洲有着悠久的历史 and 光荣的革命传统。中华民族的始祖、农耕文化的创始人炎帝神农氏，就长眠在株洲境内炎陵县鹿原陂。1983年株洲市株洲县漂沙井磨山发现6000多年前新石器早期大溪文化遗址，以及叠压在其上的4000多年前新石器晚期龙山文化遗址。近代，1906年，孙中山先生领导同盟会的萍（乡）浏（阳）醴（陵）起义，1927年毛泽东同志领导的湘赣边界秋收起义，都曾震撼中华大地。李立三、左权、谭震林、耿飚、杨得志、宋时轮等近、现代的革命先驱和军事将领就诞生在这块热土上。
  - 5、5、高新技术及其产业发展成为株洲新的经济增长点。在冶金、机械、化工、建材等已形成全市性的支柱产业的同时，介于科学前沿的新材料技术、电子信息技术、光机电一体化技术、新能源与节能新技术、生物工程技术等，在株洲初见端倪，正在形成新的高新技术产业。
  - 6、6、优势地理位置造就新物流经济中心。由于株洲特别的地理位置，现在的株洲在湖南省物流中心的作用已经明显超过其省会城市——长沙。并且正在以积极的姿态面对中南五省。因此，株洲已经形成了中南地区最大的纺织品、日用品集散中心，其发展势头日益被广东、浙江等地的商家重视。
  - 7、7、以人为本的服务性行业发展迅猛。由于株洲的中转站型地理位置和日益繁忙的对外通商，为此相配套的服务性行业发展非常迅速。以各大酒店为核心所延伸出的餐饮、按摩、娱乐等服务性质的第三产业也逐渐成为城市经济发展的重要部分，目前株洲有五星级酒店一家、四星级一家、三星级四家，在工业型的三线地级城市拥有这样多数量的高档次涉外酒店的现象并不多见。同时，必须指出，这些酒店已经成为株洲当地人周末的重要活动场所之一。

## 2、各区域概述

### 南区——运输中心、商业中心

- ■ 城市地位：南区也就是株洲的中市区，是株洲最早形成的老市

区，株洲市也最早形成于中市区。

- ■ 功能定位：是株洲市商业服务业的中心，聚集了大量的商业百货公司及大型的商业中心。人口集中的优势，因地制宜，合理规划，大力开拓流通市场，使这一地区初步形成了集购物、娱乐、食宿为一体的多功能服务区。
- ■ 交通状况：拥有建设路、芦淞路、新华路、人民路等城市干道

### 北区——城市的工业中心

- ■ 城市地位：城市重要的工业区，聚集了基本上株洲所有的大、中型厂矿企业。
- ■ 功能定位：由于工厂的聚集，形成局部的人口高密度，并且在对外交通的要道上，因此，北区也是城市未来发展的又一个商贸中心在大力发展工业的同时商业发展也将提上日程。
- ■ 交通状况：株洲重要的交通中心，与京珠高速公路相邻。

### 河西区和高新技术区——城市未来的经济中心

- ■ 城市地位：在政府对城市未来经济发展的战略中占有重要的核心地位。目前，河西区与高新技术区采用“两套班子，一套人马”，努力加大开发力度、加快新区的建设速度。
- ■ 功能定位：整个城市西移发展的现状，政府机构的进驻，奠定了河西区在未来中心城区的地位；高新技术区的继续大力发展城市工业产业，可以培育出一批新兴产业群，进一步的加大和增强工业产值和技术；同时河西区的发展还可以带动服务、旅游、交通等行业，从多方面带动和促进整个城市的整体经济发展。
- ■ 交通状况：随着新区的发展建立起新的交通枢纽。全面贯通老城区与新区的沟通。

## 二、现有经济状况分析

- 1、 1、 株洲是一个以工业为主要中心产业的城市，共有工业企业 1258 家，城市的支柱产业以柠檬酸、烟草类、酒类和平板玻璃为主。其中柠檬酸的

生产基地——湖南丰原集团是全国知名的上市企业，而且其产品占全球市场的很大份额。近几年来随着城市对外开发的不断加大，利用外资规模的不断扩大，进出口贸易快速增长，全市成立了外资投资企业 235 家。整个城市的经济发展呈现蒸蒸日上的趋势。

2、 2、 消费品市场繁荣兴旺。消费品市场运行保持了稳定增长的良好态势。1 - 6 月份，实现社会消费品零售总额 62.3 亿元，与上年同期相比，增长 10.83%。

(1)、 城市消费品市场平稳增长。上半年，株洲城市实现社会消费品零售额 40.14 亿元，与上年同期相比，增长 12.42%。

(2)、 餐饮市场继续看好。随着经济发展，人们的生活节奏加快和消费观念的改变，株洲居民在外就餐比例不断增大，加上外地游客和进城务工人员数的增加，促进了餐饮业的进一步发展。1 - 6 月份，餐饮业实现零售额 5.97 亿元，比上年同期增长 13.83%，仍居各行业之首。

(3)、 新业态促进零售业发展。今年 1 - 5 月份，株洲市限额以上批发零售贸易企业商品销售收入净额，与上年同期相比，增长 32.32%，其中零售企业增长 34.01%，利润总额也由上年同期的 1679 万元，增加到今年的 3351 万元，取得了良好的经营业绩。其主要原因，一是株洲零售企业审时度势，紧跟时代潮流，及时调整经营结构，大胆尝试新的营销方式，各大商场都增设了超市，有的还增设了快餐、儿童游乐场等娱乐设施，集购物、娱乐、餐饮为一体，在迎合了广大顾客消费的同时，也赢得了市场。二是各种连锁超市业绩突出。

### 三、城市规划

株洲作为湖南的工业城市，在湖南省的经济发展中具有不可取代的地位，但随着整个国家国民经济发展的不断加快和上升，与一些大中型城市相比，其发展还是相对缓慢的。对于铁路和工业对于这样一个内陆城市经济发展是需要用辩证的眼光去看待，它推动了城市的经济贸易发展，但从另一个角度看也阻碍着城市的发展。如大量的工业污染无疑阻碍和限制了城市向健康型方向的发展。

展，给城市建设带来了许多弊端。另外，城市长久以来呈哑铃状发展，不合乎城市正常合理的规划的布局，使城市部分周边地区超负荷的运作。

1、           **1、城市格局的改变**：城市中心西移无疑给株洲的城市的建设发展注射了一针“强心剂”，它使株洲整个城市格局发生巨大变化。城市中心将重新建立，城市 CBD 将拔地而起。

将要崛起的天元区是株洲以后的 CBD（中心商务区）和主要的政府行政机构，市政府以率先进驻了该区办公并且借此众人表明他们对于新区的发展的信心，并带动整个城市向南发展。通过新区的建立政府将加大力度发展第三产业，有利的开发自然资源发展旅游业，是未来几年的总目标。

2、           **2、城市规模的扩容**：根据株洲城市发展的规划，城市将在未来五年得到大力的扩容，城市化进程速度大大加快，整个城市将向西、向东扩张，从现有的哑铃状城市格局中突围而出，形成一种新的规模城市。

## 第二部分 株洲市市民生活模式描述

### 一、现有生活模式简述

#### 1、        1、市民生活基本表现

- 1) **中高档消费气氛尚未形成**：株洲消费市场不论从市场供应来说，还是从消费品的选择面来说，仅提供了有限的中低档的消费用品，主要用以满足和解决居民最基本的衣食住行的功能和要求。该现象体现在普通日耗品上，尤为明显。城市中高档消费的气氛尚未形成，有限的四、五星级的酒店也成为部分富人的重要消费场所。另一方面很多人认为，自己的收入近期内不会有较大增长，有的甚至还会下降，而今后要花的钱将越来越多，消费心理压力加大。
- 2) **消费市场缺乏热点商品，未来地产可能走红**：一方面商品相对饱和，物价持续走低，而老百姓的钱却越攥越紧，价格越便宜越等待观望，买涨不买落。另一方面，消费品市场缺乏象 80 年代后期那样集中度高、有共性、能上台阶的热点商品。所以新的消费热点尚未形成，造成市民有钱不愿花。但是，房地产类的消费由于全国性的普涨以及地产项目本身具有的稀缺性和保值性等因素始终向好，株洲也不例外，无论是商业地产还是住宅价格都在强大的买力作用下上涨。株洲的房地产业将可能成为未来几年里株洲的消费热点。
- 3) **3) 城市的主要娱乐模式是餐饮和按摩**：由于缺乏丰富的娱乐、休闲场所，街边的饮食排挡自然而然成为人们入夜后的主要消遣方式，由于价格低廉，排挡的生意十分红火。另外，按摩场所众多，也是株洲一大景观。夜生活的时间也不如大城市，通常晚上 11 点就早早收场，这与常住人口在工厂上班和小生意人为主有关，需要较早的上班或准备开市。同时说明株洲仍然缺少高新技术的公司和白领工作族。
- 4) **4) 城市呼唤内容丰富的业余生活**：人们渴望丰富、形式健康的业余文化生活。在株洲的中心有一个著名的开放式公园——文化园，从早上五点钟到晚上十一点都有很多不同年龄段的人在此锻炼身体、赏风景。
- 5) **5) 消费能力与收入不成比**：敢于花钱是湖南人的普遍消费性格。对于相对传统而又热情开放的湖南人来说，吃饭虽然是较为简单的事情，因为即使是最简单的土家菜也足以让人吃得十分尽兴，所以他们总是不吝于相邀于餐桌前，午市的消费更加火暴些。而穿衣、居住、出行等的消费更是不甘人后。

## 2、株洲市家庭结构的一些特点

据一些资料显示，规模小，结构简单的核心家庭已成为株洲家庭户的主要形式。

- 1)、户数增加，规模缩小。据第五次人口普查资料统计，2000年株洲家庭户为99.42万户，比1990年四次人口普查增加11.5万户，增长13.72%。从平均户规模看，2000年为3.44人，比1990年第四次人口普查3.84人减少0.4人。
- 2)、世代结构仍以二代户为主。二代户比例占55.12%，即有一半多的家庭户是由一夫妇户与未婚子女或父母一方与子女组成，一代户和三代及以上户分别占20.7%和24.18%，分别比1990年上升了8.82和4.39个百分点，二代户则大幅下降，比1990年下降13.21个百分点。
- 3)、有老年人口的家庭增加较多。随着老龄人口的不断增多，2000年株洲有65岁及以上老人户21.74万户，比1990年增加5.88万户，增长37.07%。在有65岁及以上老年人口家庭中，有一个老人的家庭为16.31万户，占有65岁及以上老人户的75%，比1990年增加3.73万户，增长29.66%，其中，单身老人户1.59万户；一个老人与未成年亲属的户3260户，分别占有老人户的7.3%和1.5%。有二个65岁及以上老年人口户5.37万户，比1990年增加2.11万户，增长64.74%。其中，只有一对老人夫妇的户1.53万户，一对老人夫妇与未成年亲属户2640户，分别占有老人户的7.03%和1.21%。

株洲市的家庭结构的特点为我们在户型设计和主力面积的确定方面起到很好的参考作用。

## 二、居民需求分析

### 1、居民消费状况分析

- 1) 1) 2002年,全市居民人均可支配收入7934元,按可比口径计算增长9.5%,其中城镇单位在岗职工人平均工资报酬12328元,增长12.6%。城市居民恩格尔系数为35.6%,下降0.9个百分点。城市居民

生活消费性支出 6252 元，增长 10%，从各大类指标来看，衣着、家庭设备略有下降，可见居民受费重点仍以满足基本需求为主。

- 2) 2) 从具体指标来看，娱乐、教育和文化支出 1113 元，增长 24.92%，增长最大；居住支出只有 692 元，增长 5.01%。城市居民人均居住面积 16.53 平方米，增加 0.73 平方米。

## 2、2、城市居民收入分析

- 1) 1) 据最新劳动统计数据资料表明：今年上半年株洲市在岗职工人平均工资 6165 元，同比增加 929 元，增长 17.75%。
- 2) 2) 行业之间收入差距继续扩大。电力、燃气及水的生产和供应业，水利、环境和公共设施管理业，信息传输、计算机服务和软件业等垄断行业和新兴的朝阳产业的职工收入在全市在岗职工中占据领先地位，其在职职工平均工资分别为 19091 元、15821 元和 10792 元；而农林牧渔业和居民服务和其他服务业在岗职工平均工资分别只有 2170 元和 1824 元。最高行业平均工资与最低行业平均工资之差由上年的 12351 元增加至今年的 17267 元，差额增大 4916 元。

### 小结：

**根据“恩格尔”指数表明一个城市的主要消费和娱乐以餐饮为主，说明此城市的整体消费和生活水平偏低。随着整个城市的建设步伐不断加快，和经济的快速发展，建立一个多元化层次消费的体系是不容忽视的。**

## 第三部分 房地产市场分析

### 一、房地产宏观市场分析

#### 1、投资总量、开发规模分析。

	2002 年上半年	2003 年上半年	增长率

投资开发量	5.82 亿元	9.43 亿元	115.8%
房地产企业	80 家	90 家	12.5%

原来按管理渠道划分的一些本属基本建设投资的项目，如城市广场建设、商业步行街等城市基础设施建设也进入了房地产企业的开发领域，加上停建多年的“烂尾楼”复工及旧城改造项目的实施直接拉动了房地产开发投资额的增长。开发理念的不断创新，也带来了商品房销售市场的繁荣；

今年株洲市房地产开发一个明显特征是，投资规模大，其中已开工的上亿元项目 9 个。如江山置业总投资 4.3 亿元的湘江四季花园；华中房地产投资 2 亿元兴建的“中国服饰城”及汇亚房地产投资 3.1 亿元的中国汇亚服装博览中心等上半年已完成投资占房地产开发完成投资额的近三成，5000 万元以上项目投资 27 个，上半年已完成投资占房地产开发完成投资额的 66.5%。这些项目有力地支撑了株洲市房地产开发投资的快速增长。

## 2、销售情况分析

	2002 年上半年	2003 年上半年	增长率
商品房预售面积	14.79 万平方米	20.97 万平方米	41.8%
预售住宅	13.56 万平方米	20 万平方米	47.5%，
实际销售面积	18.66 万平方米	27.62 万平方米	48%
住宅销售面	18.0 万平方米	25.4 万平方米	41%
商业用房	0.6 万平方米	2.21 万平方米	268%

- ● 从预售情况我们可以看到：2003 年上半年即期市场状况比往年好，住宅市场活跃。
- ● 从实际销售面积的情况看到，个人购房积极性空前高涨。

## 3、售价较平稳，空置有所下降。

	2002 年	2003 年上半年	增长率
销售均价	1035 元/m <sup>2</sup>	1077 元/m <sup>2</sup>	4%

- ● 在良好的销售业绩面前，销售的价格比较平稳。一季度商品房价格指数为 100.1%，二季度恢复到 100%。今年由于株洲市商业营业用房销售增长 3.7 倍，使株洲市商品房销售的综合平均价由去年的 1035 元/平方米增加到

1077 元/平方米，但仍低于湖南省平均水平(1546 元/平方米)。

- ● 购房需求的不断扩大，使空置率继续下降，一年以上的空置面积消化速度加快，由上年的 9.64 万平方米，减少到 4.58 万平方米，下降 52.5%。空置面积仅占全省 4.41%。

#### 4、投资主体结构日趋合理

	2003 年	增长倍数
有限责任公司和股份有限公司	占完成投资 44%，	增长 1.26 倍；
中私营和个体投资，	占完成投资 20.8%	增长 1.24 倍
集体投资，	占完成总量的 7.73%	增长 65.4%；
外商投资增长	占完成投资 15.85%，	20.35 倍

- ● 非国有投资见旺，土地投入多。上半年株洲市房地产开发投资如此火爆，民间投资占有较大比重，使投资主体结构日趋合理。民间投资比重加大的说民房地产市场活跃
- ● 株洲市房地产开发投资的方向主要集中在三个方面：增幅最大的是土地开发，占投资完成的 6.2%，增幅达 11 倍，其二是商品房投入占 59%，增幅 1.87 倍；其三是土地购置费，占完成投资总量的 12.5%，增幅 89.5%。从目前看，株洲市房地产开发整体上仍在绿色景气区内进行，发展前景比较乐观。

#### 5、株洲房地产市场整体运营良好。

今年株洲市房地产开发投资主要指标高于全省平均水平。从开发总量来说，占全省总量有 9.6%，排名超过常德，居全省第二，增幅高于全省平均增速 86.5 百分点，增长速度提前三位，居第五；从销售情况看，株洲市商品房销售面积比上年增长 1.48 倍，比全省平均水平高 70.7 个百分点；总量居全省第 2 位；商品房销售总额比上年增长 1.58 倍，比全省平均水平高 35.2 个百分点，总量居全省第 3 位。全省“一点一线”和常德的七个重点城市完成投资 84.42 亿元，株洲占 11.13%；金三角的长沙、株洲、湘潭三市完成投资 62.59 亿元，增长 92.5%，株洲占有 15%。

## 二、城市住宅市场分析

### 1、 1、 住宅市场总体描述

#### 房改政策推动——经济型住房销售增长迅速。

在 2001 年 4 月,株洲市正式出台就房改房上市交易的有关政策局以来,使那些住房面积较小、居住环境较差的居民户可以用“以旧换新”的方式来改善自己的居住条件。那么,需要“以旧换新”的“房改房”究竟有多少呢?据市房产局统计:株洲市共有公有住房面积 38 万平方米,已按房改政策卖出约 26 万平方米,这部分住房绝大部分是 80 年代前后建造的砖木或砖混结构的低标准住房,已不符合现阶段居民的居住要求,并且这部分公房的购买者绝大部分是有一定经济条件的老职工和机关干部,具有更新住房的能力,而且他们的旧房购价每平方米约为 250 元左右。一套 60 平方米的住房只花 1 万元左右,而且上市交易就可卖到 2-3 万元左右,若再补上 3 万元左右,就可以住上宽敞明亮的新房。26 万平方米的旧房,如果更新 30%,对株洲市房地产业来说是一个巨大的消费市场。虽然房改房上市交易的政策还未出台,但人们的购房积极性已充分调动起来了,为了配合住房制度的改革和房改房上市政策的出台,株洲市适时地推出了经济实用住房,在税费上予以减免,使得房价较其他类型住房更低和更优。据统计:经济实用住房销售面积 5.19 万平方米,较去年同期增长 32.4%。销售转旺,也带动了房价回升,据测算,株洲市一季度经济实用住房价格较去年同期上升 1.7%。

#### 消费观念转变——高档住房由冷转俏。

株洲市是一个工业城市,部、省级企业星罗棋布,由于生产规模大,职工人数多,再加上资金雄厚,占地面积大的优势,大都建造了一定规模的家属区,住房条件相对优越。随着生活水平的提高和收入的增加,人们的消费观念在发生巨大的变化,在一般家用电器已飞入寻常百姓家的同时,再拥有一套宽敞的住房已成为众多中等收入户的心愿,以旧房换新房、以小房换大房的住房消费方式已被大多数人认同,不少新婚男女和中年夫妇,积累资金最大的用途就是购置一套满意的住房。也有不少实力雄厚的人士热衷购买豪华型住宅如复式楼及超豪华型住宅如别墅等,这种消费观念的改变,使株洲市近半年来特别是一

季度株洲市中高档住宅销售迅速增长。不少房地产商也抓住这个机遇，开发了一大批适应中等偏上收入户家庭的房型，取得很好的经济效益，如合泰房地产由于开发了大户型商住楼（130 平方米以上），一季度销售收入较去年增长 23%。株洲市火炬房产公司开发的东方花园 316 户，计 33578 平方米，半年之后全部售空，2000 年 10 月 1 日动工的 72 户，计 8610 平方米住宅现已售出 25%。协力房地产公司开发的碧玉花园拟建造别墅 432 栋，前去询问的客户也络绎不绝

### **投资观念渐浓——商铺炙手可热。**

随着国家各项改革措施的逐步出台，人们的投资观念日渐浓烈。由于银行利率的下调和股市行情的起伏不定，存款和入市一个回报太低，一个风险太大，购买商铺便成了人们的另一条投资途径。据调查，近一段时间来，购买商铺的客户越来越多，一般商品房建好后，客户一般是住房商铺同时购买，商铺总是在住房销售 30% 左右就已告罄。据统计，株洲市今年一季度共销售商业用房 0.64 万平方米，较去年增长 7 倍多，商铺热销带动商业用房价格迅速回升，据测算，今年一季度株洲市商业用房价格较去年同季上升 4.5%。随着房地产业的逐步升温，商业用房的价格将还会进一步上扬。

### **城市建设和改造使土地价格增值**

去年下半年以来，城市建设和城市改造已在城区及城乡结合部如火如荼地开展起来，如株洲二桥的贯通，使株洲的市内交通形成一个四通八达的内环线，株洲三桥的破土动工，也预示着湘江两岸城郊的发展将快速向都市化靠拢。在新的城市规划范围之内的城郊结合部的工业区（如棉纺厂的工业五区）、住宅区特别是别墅区、商业区（新建的汽车交易大市场）等都使株洲城区在逐步向城郊延伸，从而使这些地段的地价迅速上升。尤其是最近出台的《土地管理办法》规定个人不允许私自出让和购买土地，只有具有房地产开发经营资格的开发企业在规划的范围内统一进行土地和房地产的交易和开发，从而杜绝了土地交易的随意性和房地产开发的盲目性。由于多重因素的影响，土地价格上升已是必然。今年三季度以来，株洲市综合地价约上涨三个百分点左右。

## 房交会对房屋销售价格的上升起了推动作用。

地价的回升推动了商品房交易及商品房价格的上涨，声势浩大的房产交易会更是对商品房的交易起到了推波助澜的作用。今年株洲市举行了两次房地产交易展示会，规模之大，销售成绩之好为历年所不及。一些规模较大、实力较雄厚的房屋开发商将地域优良、设计精美的楼盘制作成模型，放置在展位上向消费者展示，并配有专车免费接送购房者到实地勘查，同时实行一条龙销售服务，当场议价，当场办齐各种手续，这种销售方式被房地产业界和消费者称为“房产超市”。由于销售方式灵活、交易手续简化，商品房成交火爆。据统计，仅7月份在市房产大楼落成典礼的房交会上三天成交额就达2亿元。由于交易量上升的推动，再加上今年推出的楼盘不论是地域、房型、面积以及配套设施和服务等方面都优于去年，虽然房价还略有上升，但购房者仍络绎不绝。

## 经济回暖带动租赁业继续看好

今年三季度以来，株洲市经济出现了逐月回升的好势头，其中三产业的回升更为强劲，从而带动了租赁业继续升温，价格也有上涨。据统计，三季度，株洲市房地产租赁价格较上年同期上涨0.5%，其中住宅租赁价格上涨8.5%。住宅租赁价格上涨主要是外地来株洲工作和做生意的人口增加，这部份人群或一家多口租住一套住房，或几位同事、朋友合租一套住宅，比住旅馆既方便又安全。由于各种公司特别是类似律师事务所这些收入层比较高的单位，一般都租赁酒店、大厦的高标准写字楼办公，也推动了该类房屋租赁价格的上涨。据统计，株洲市三季度高标准写字楼较上年同期也上升了5.6%。

## 2、 2、 部分楼盘简析

以下列举的是目前株洲相对成熟的居住社区。

### 湘银社区

位于株洲市天元区长江北路规划二十区，总面积120,290m<sup>2</sup>，其中住宅面积95000m<sup>2</sup>，绿化总面积46000m<sup>2</sup>，人均绿化面积18m<sup>2</sup>，道路面积8000m<sup>2</sup>。通过近三年多的开发建设，现建有商住楼20栋，别墅68栋，居住人口2600多人。社区内道路平整宽阔，游泳池、网球场、幼儿园、会所等基础配套设施完整。

### 金桥商住区

位于株洲市芦淞区桥头，建宁港南岸。同市内几大著名市场一衣带水、唇齿相依。金桥商住区占地面积 14600 平方米，总建筑面积 26700 平方米，其中金桥五金电器灯饰大市场铺面 2000 平方米，住宅 24000 平方米，地下车库 1300 平方米。

### 碧玉花园

位于芦淞区省道 1815 线旁，距株洲市电脑市场 3 公里，占地 276 亩拟建别墅 320 栋。东面为小区大门直通 1815 线。南。西。北三面均是缠绵不断的自然山体环绕，绿色山林起伏不断，景色幽雅，空气清新。小区规划依山就势，视野开阔，小区绿地率达 56%，容积率只有 0.56，是株洲市目前最大的纯别墅小区，也是典型的绿色低密度生活小区。

### 珠江花园

株洲市高新区珠江南路，占地 245 亩，建筑面积十五万平方米，是株洲华晨房地产开发有限责任公司开发的集多层住宅、别墅、门面于一体的高档小区。小区东临珠江南路，西邻长江西路，北至炎帝广场，天台公园 1000 米，南临凿石公园及湘江清风碧波，环境优美。小区配套设施完善，内设幼儿园、超市、篮球场、门球场；水、电、煤气、有线电视、宽带网入户；该项目于二 00 二年十二月全面完工，90% 以上住宅已认购。

### 联谊家园

地处株洲河西长江北路，在秉承联谊新村一期的开发理念后，在株洲联谊房地产开发有限公司倾力打造，三期也在规划中。·建设用地 27784 m<sup>2</sup>，总建筑面积 76011 m<sup>2</sup>，绿化率 36.4%，容积率 2.33，总户数 400，·机动车位 170。亲亲家园由上海臻隆房地产咨询公司担纲建筑规划设计，景观设计由上海 VTA 景观设计设计公司设计，设计中从业主的生活需求出发，小区规划以交流、休憩、生活三大需求为根本。·由 5 栋 9-16 层电梯高层、2 栋 6 层多层及幼儿园、老人活动中入临街商铺组成。

## 三、项目分析

## 1、区域概况描述

**地理位置：**株洲天元区（高新技术产业开发区）位于株洲市内湘江河段的西岸，三面环江，地势平坦，与市中心一桥相接，地理环境十分优越，极富开发潜力。

**路交通：**高新区交通十分便捷，距京广、浙赣、湘黔三大铁路干线的交汇处株洲火车站 1.5 公里；道路网络纵横交织，城区道路基本形成，区内连接北京至珠海高速公路和北京至广州 107 国道的天易公路正在兴建，天台山路与上海至昆明的 320 国道相连；民航至长沙黄花国际机场 60 公里，距大托铺货运机场 35 公里；绕区而过的湘江四季通航，千吨级轮船可经长江直达株洲

**区域环境：**区内高、多层公寓、复式公寓和各种别墅应有尽有；4 万平方米的标准厂房设施齐全；占地 15 公顷的炎帝广场和高度达 365 米的广播电视发射塔气势恢宏，是中国南方最大的城市广场和湖南最高钢架结构的广播电视发射塔；区内建有两所三星级以上涉外宾馆、一个大型会议中心和大型文化宫；各类学校幼儿园、医院、购物中心和农贸市场等一应俱全。

## 2、区域房地产市场现状分析

株洲市围绕“双百”城市发展目标和“东提西拓，合拢三角”建设思路，株洲城市中心的将逐渐西移，天元区也就是市民常说的河西区将成为株洲新的政治、经济中心。其房地产的发展水平及发展速度都远远高于其他区域。具体表现不仅在价格、开发的品质上还表现在开发的规模，开发的档次上。

### 天元区主要楼盘分析

项目名称	产品类型	占地（亩）	总建面（m <sup>2</sup> ）	容积率
湘银小区	多层、小高层、 别墅	180	240000	2.0
明珠花园	别墅、多层、小 高层	163	160000	1.45
亲亲家园	小高层	41	76011	2.33
学林雅苑	商住	11		4.6
珠江花园	多层、别墅	245	150000	0.91

### （一）、分布描述

由于天元区为新开发区域，其房地产开发比较低分散。虽然没有明显的分布规律，但也一些天元区的特点，这就是现在开发的一些高素质的楼盘都有沿湘江的风景优势，如湘银小区、明珠花园等。

### （二）、开发类型

天元区房地产开发的一大特点就是多层、小高层、别墅混合开发的项目比较普遍，既使一些档次比较低的楼盘也都出现多层与别墅混合开发的现象。这样的开发类型的出现的初衷是想利用别墅项目提升整个项目的档次，其结果可能相反，多层和小高层住宅降低了别墅住宅的品味。这样开发类型太多，说明当地开发商层次还需要进一步提高。

### （三）、区域房地产价格

该区域的株洲市房地产开发的热点区域，其房地产销售价格普遍高于其他区域的价格，其区域均价在 1450 元/m<sup>2</sup> 左右。具体部分项目价格如下：

项目名称	产品类型	主力面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
湘银小区	多层	90-120	1550	
	小高层	100-130	1600	
海创·明珠花园	多层	90-130	1630	
	别墅	300	3500	
联谊·亲亲家园	小高层	120	1500	
学林雅苑	商住	130-170	1450	

- ● 天元区价格最贵的多层住宅也是株洲最贵多层住宅是明珠花园的 1630 元/m<sup>2</sup>，别墅也是明珠花园的 3500 元/m<sup>2</sup>。
- ● 随着房地产市场的渐渐火热，其价格将还有很大的上升空间。

## 3、项目 STOW 分析

### 优势：

- 1、城市房地产市场处于刚刚起步的阶段，房地产市场竞争还不是十分激烈，同时，市民对房地产的发展有所认识，市场的铺垫不需太多的气力和引导；
- 2、项目位于天元区政府对面，与新建的株洲市政府咫尺相临，具有一定的区域优势，未来的具有较大的升值潜力；

- 3、政府对于天元区建设的大力支持，使项目周边的配套的日趋完善；
- 4、有当地政府的大力支持；
- 5、本公司的品牌优势和丰富的操盘经验；

#### 劣势：

- 1、项目前期拆迁的和规划的不确定，可能会给项目带来一定的抗性；
- 2、原有的工厂是否会影响地块土质不明确，可能对项目成本有一定的影响因素；
- 3、项目配套有欠缺，要成为成熟区域尚需时日，将对本项目有一定影响。

#### 机会点：

- 1、随着城市建设的步伐不断加快，项目所处区域将成为城市新的亮点；
- 2、项目所处天元政府对面，过去为经贸委下属企业用地，因此道网和相关管线网完善；
- 3、项目地块为单位用地，场内拆迁量工作开展容易，降低了开发周期；
- 4、项目周边体育场启动力，推动了整个区域的影响力。

#### 威胁点：

- 1、项目周边其它一些高素质项目的竞争，对于项目有一定威胁；
- 2、当地开发商将一些开发成本摊到消费者身上，对公司的本地化操作有一定影响。

## 第四部分：投资回报分析

### 初步投资概算表

#### 壹、 一、 主要经济指标

- 1、 1、 建设用地面积：98 亩（65366m<sup>2</sup>）
- 2、 2、 总建筑面积：104586m<sup>2</sup>
- 3、 3、 土地价格：98 亩×30 万/亩=2940 万元
- 4、 4、 楼面地价：281 元/m<sup>2</sup>

#### 贰、 二、 初步投资概算表

序号	项目名称	单位成本	费用合计	备注
----	------	------	------	----

一	土地成本	281 元/m <sup>2</sup>	2940 万元	
二	前期费用	100 元/m <sup>2</sup>	1046 万元	临水、临电、围墙、报批、设计、勘测等（由株洲方面提供，与其他地方基本相同）
三	建设成本	500 元/m <sup>2</sup>	5229 万元	含基础部分
四	配套工程	98 元/m <sup>2</sup>	1025 万元	该项费用是按照普通的标准计算，基本适合各地的开发成本。株洲方面提供成本仅为 10 元/m <sup>2</sup> ，即十分简单的绿化工程费用，而其他费用全部向消费者另外收取。在市调过程中确认株洲各项目普遍不同程度的收取如：管线费、智能化配套费、有线电视初装费、防盗门费以及煤气入户费等费用，前几项费用除了煤气入户费一般不计入开发成本外，其他费用通常均计入成本。
1	给水工程	18 元/m <sup>2</sup>	188.25 万元	
2	污水处理	8 元/m <sup>2</sup>	83.67 万元	
3	配电工程	18 元/m <sup>2</sup>	188.25 万元	
4	电话	12 元/m <sup>2</sup>	125.5 万元	
5	有线电视	7 元/m <sup>2</sup>	73.2 万元	
6	智能化系统	10 元/m <sup>2</sup>	104.59 万元	
7	绿化	25 元/m <sup>2</sup>	261.47 万元	
五	不可预见费	16 元/m <sup>2</sup>	166 万元	一~四项的 3%
六	费用小计	995 元/m <sup>2</sup>	10406 万元	

## 销售及管理成本分析表

### 卷、 一、 主要销售数据

1、 1、 总建筑面积：104586m<sup>2</sup>

2、 2、 可销售面积：103586m<sup>2</sup>

其中：住宅部分：100000m<sup>2</sup>

    商铺部分：3586m<sup>2</sup>

3、 3、 不可销售面积（配套面积）：1000m<sup>2</sup>（约为总建 1%以内）

4、 4、 预计平均销售价格

其中：住宅部分：1500 元/m<sup>2</sup>

    商铺部分：4500 元/m<sup>2</sup>

5、 5、 预计销售收入

其中：住宅部分：15000 万元

    商铺部分：1614 万元

总计收入：16614 万元

### 式、 二、 销售及管理成本分析表

序号	项目名称	费用合计	备注
一	销售费用	664 万元	佣金为销售收入 2%、广告及销售中心包装（前期临时租用，后期商铺改建）2%
二	管理费用	332 万元	为项目公司的日常开销及人员管理工资
三	小计	<b>996 万元</b>	

### 税金计算表

1、总投资额：10406 万元

2、销售及管理成本：996 万元

3、预计销售收入

其中：住宅部分：15000 万元

    商铺部分：1614 万元

总计收入：16614 万元

序号	项目名称	费用合计	备注
一	土地增值税	166 万元	该项按照有关营业税及附加规定计算为销售收入的 6%，但株洲方面提供数据仅为 5 元/m <sup>2</sup> ，以何种方式节约税金有待考证
二	销售税金及附加	997 万元	
三	所得税	1336 万元	
四	小计	<b>2499 万元</b>	

## 现金流量初步分析表

### 壹、 一、 资金的筹措

本项目需要投资总额 **10406 万元**，开工面积 **104586 m<sup>2</sup>**，项目将分两期开发一期交付，计划开发周期为 2 年。在项目初始阶段需要支付的费用为：土地款 **2940 万元**，前期费用 **1046 万元**以及前期的管理、销售启动等费用，前两笔费用如果以分期方式支付，需要启动资金为 3250 万元。由于整个投入的资金量并不大，因此第一年所有资金来源“公司自筹资金 3200 万元”，用于土地购置的第一笔款、勘测设计、项目前期准备及交纳部分政府规费等并启动项目达到预售条件进行预售并减轻开发资金压力；第二年资金主要来源商品房预售收入，陆续回笼资金并实现项目的滚动开发。

### 贰、 二、 现金流量初步分析

	2004 3月	2004 二季度	2004 三季度	2004 四季度	2005 一季度	2005 二季度	2005 三季度	2005 四季度	2006 1-4月
工程进度	三通一平、勘探、设计	设计定案，一期基础	一期正负零，地面工程	一期地面主体，二期基础	一期主体完毕、内外装修	二期正负零，地面工程	二期地面主体	二期主体完毕、内外装修	绿化、配套
现金支	1710	3226	3407	4484	6747	7952	9209	10812	12149

出累计	万元	万元	万元	万元	万元	万元	万元	万元	万元
当月现	1710	1516	181 万元	1077 万	2263	1205	1257	1603	1337
金支出	万元	万元		元	万元	万元	万元	万元	万元
土地款	1000	1000	0	0	940 万元	0	0	0	0
	万元	万元							
前期	600	446	0	0	0	0	0	0	0
费用	万元	万元							
土 建 工	0	0	0	800	1000	1000	1000	1000	429
程 款				万元	万元	万元	万元	万元	万元
配 套 工	0	0	0	0	0	0	0	300 万元	725 万元
程 款									
销售	100 万元	30 万元	50 万元	100 万元	100 万元	74 万元	80 万元	80 万元	50 万元
费用									
销售	0	0	91	137	183	91	137	183	91
税金									
管理	10 万元	40 万元	40 万元	40 万元	40 万元	40 万元	40 万元	40 万元	42 万元
费用									
销售	0	0	10%	15%	20%	10%	15%	20%	10%
进 度									
现 金 收	0	0	1661	4135	7476	9137	11630	14952	16614
入 累 计			万元	万元	万元	万元	万元	元	万元
当 月 现			1661	2492	3323	1661	2492	3323	1661
金 收 入			万元	万元	万元	万元	万元	万元	万元
销 售	0	0	1661	2492	3323	1661	2492	3323	1661
收 入			万元	万元	万元	万元	万元	万元	万元

## 项目的投资收益分析

壹、 一、项目的销售收入：16614 万元

贰、 二、项目的投资金额：10406 万元

叁、 三、项目的销售管理成本：996 万元

肆、 四、项目的税金：2499 万元

伍、 五、 项目的税后净利润：

$16614 - 10406 - 996 - 2499 = 2713$  万元

陆、 六、 项目的投资回报率

$2713 / 10406 \times 100\% = 26\%$

## 项目的不确定性分析

本项目的不确定因素主要来自以下几个方面：建造成本、售价、开发周期等。这些因素，受当地的政治、经济、社会等条件的影响，有可能发生变化，影响本项目的经济效益目标的实现。

### 壹、 一、 盈亏平衡分析

一般认为，当盈亏平衡点在小于 70% 时，项目的风险较低。假定本项目的总投资额不变，且售价与收款进度如基准方案所设：销售率为 70% 的现金收入为 11630 万元，而项目的投资额为 10406 万元，现金收入大于投资总额，因此该项目的盈亏平衡点肯定小于 70%，证明项目是比较安全的。

本项目的优势就在于土地面积不是很大，前期的费用较少，不多的资金就可以启动项目，而且株洲当地的建造成本也相对较低，对整个项目的资金压制不大。

### 贰、 二、 敏感性分析

开发项目中最有可能发生波动的因素是建安成本以及项目的市场销售价格水平。对项目在两年内可能的情况预计，选取销售价格上下波动 5%、10% 和建安成本上下波动 5%、10% 时，对经济评价指标的影响。

	基准 方案	售价变动				建安成本变动			
		-10%	-5%	5%	10%	-10%	-5%	5%	10%
净现值	2713	1401	2057	3369	4025	2776	2744	2682	2650
净现值升降幅		-48%	-24%	24%	48%	2.3%	1.1%	-1.1%	-2.3%
投资利 润率	26%	13.5%	19.8%	32.3%	38.7%	26.7%	26.4%	25.8%	25.5%
投资利润率 升降幅		-48%	-23.8%	24%	48.8%	3.7%	1.5%	-0.8%	-1.9%

1、 1、当售价下降 20.7% 时，该项目的净现值将达到临界点为零，此时如果再降价将会亏本；建安费用上升 43.4%，该项目的净现值将达到临界点为零，此时如果再增加成本投入将会亏本。

2、2、当售价下降 14.3%时，该项目的投资利润率将达到临界点，即达到保底收益率（8%），此时如果再降价将无法达到该项目的的基本收益率；建安费用上升 30%，该项目的投资利润率将达到临界点，此时如果再增加成本投入将无法达到该项目的的基本收益率。

由上分析可知，项目的经营风险主要来自于项目的销售是否能够达到预期的销售价格，而整个建安成本对项目的的影响将不大。而售价的主导因素是工程质量、设计水平以及建设周期等因素。因为，以上因素将直接导致消费者对该项目的认同度和信任度，对整个后期的资金回笼和项目的达到自有资金的滚动开发有至关重要的因素。

## 第五部分：产品规划

- 第壹、** 第一、 生态性原则。目前，所有的城市设计和造城运动都必须遵循生态性原则，绿色城市设计已经成为本世纪的造城运动的主流，人类对健康的渴望，对绿色的向往，构成了绿色城市设计的城市基础；同时，对人本主义的理解也构成城市设计生态性原则的最高诠释。该项目作为城市，特别是城市的新区的一部分，必须符合这样的原则，才能够改善工业城市的居住环境，吸引更多的居住者。
- 第贰、** 第二、 融合性原则。项目和外部环境之间、新城区内部的建筑和园林绿化之间，要存在一种融合关系，不仅是建筑特色上的共融，也是景观上的生态共融，更是文化艺术上的文脉共融。令项目轻松融入葱葱翠色和广袤的人文空间。
- 第参、** 第三、 文化性原则。外部的物质构造只是项目设计的"形"，而内部文脉的延续与设计才是其"神"，也是居住城市所追求的城市本源的东西。做项目必须做到"形神兼备"才能称为完美。
- 第四、** 第四、 层次性原则。建筑与建筑之间、景观与景观之间、建筑与景观之间，必须存在一种空间上、功能上的层次感。明晰的空间层次格局，可以做到景观资源利用的最大化，同时其本身也是一种空间上的景观构筑。
- 第伍、** 第五、 功能性原则。城市各区域功能明确，城市的各主要功能节点布局合理，路网交通分布合理，通达性较为广泛。而项目作为城市的一分子，充分的融合，并承担自身相应应该也能够承担的功能，为居者提供力所能及的必要配套，并注重与周边配套的差异性和互补性，避免投资浪费。
- 第六、** 第六、 创新性原则。项目的对面是天元区政府，附近还有株洲市政府，因此作为这个城市的未来中央形象区，在设计方面必须秉承创新性原则。创新是在不破坏原有文脉、风脉的基础上进行创新，形成该项目独有的不可复制的城市特色。

以上六点原则是我们对株洲项目的产品规划方面的大方向，针对这些原则

性的内容思考，我们对本案有如下思考：

## 壹、 一、 房地产市场突出问题思考及建议

在开始进行规划设计之前，我们想先依照我们在做产品的原则，就株洲市目前的房产市场的现状及问题做一个思考，并提出建议。这些突出的问题和现状，直接影响到本案的总体规划设计定位。

株洲市房地产市场起步时间不算长，特别是天元区作为株洲的开发新城区开发者的开发意识、购房者的购房意识均仍处于初级阶段。天元区作为株洲市民最认可的居住区，已经有不少在株洲比较成功的项目推出，许多开发商也在努力寻求突破口，寻找同沿海城市物业同轨道的契机，“湘银地产”、“海创”就是走在株洲住宅市场前列的开发者。他们似乎已经找到了适合各自的法门，湘银的物业、海创的产品在株洲都是首屈一指的，但他们仍然在努力打破一个瓶颈——价格。

### (一)、环境，何去何从？

#### “绿化=环境、绿化=绿化率”

目前的株洲房产，当谈及环境市，条件反射的就是绿化。市场存在一个怪圈，似乎“绿化=环境、绿化=绿化率”。

这种偷换概念的等式，在株洲的房产市场中却是随处可见。

造成这种情况，主要是开发商对环境意识的薄弱，而百姓也同时缺乏相关的认识，就抛弃了小区的环境塑造。在这里有些小区只要花每个平方 10 元就可以完成整个环境，可以想象这样的绿化的内容。但是随着城市开发的一步步深入，随着市场信息交流的日益广泛，购房者思想必定日趋成熟，对居住环境的要求也将越来越高。另一方面，市场不断成熟，操作趋向严谨化、规范化，房地产开发商的竞争将从简单打价格成本竞争转向物业品质的竞争，改善居住区环境，就是其中的一个重要因素。所以我们不禁要问：环境，该何去何从？

本案在株洲楼市要塑造唯一性的精品物业形象，环境该何去何从？拿怎样的环境才能支撑得住精品物业的概念？唯一出路就是抛弃目前株洲的居住环境设计惯性轨道，通过园林设计的提前介入，设计出功能、规模、结构、设计领先当地市场的环境。

### (二)、欧式、现代，谁更有生命力？

时尚已经成为简约的时尚，后现代主义渐渐成为这个社会的主流。那种抽象的比例问题、表面的极简主义是否每个人都有能力欣赏、都能够接受呢？

欧式建筑，归类为古典主义建筑风格。特点是采用古典罗马柱式，建筑追求庄严、宏大的气派，构图严谨、轴线对称，主次分明，逻辑清晰，重形不重色，讲求明确的几何形组合，绘画雕刻与建筑相互独立而协调。

“欧式建筑”在市场中经过一段时间之后，也随着时代的发展逐渐失去王者之风，建筑风格开始走向多元化。本案正对天元区政府，只有追求建筑风格与周边的建筑风格相似，才能使建筑更为和谐。但是，是否能考虑将古典的欧式风格适当的引入，因为欧式宏大的气势在景观的制造方面有无可比拟的优势。同时也可避免了由于建筑形式上的雷同而使项目失去个性，难以跳出周边的环境。

### （三）智能化，谁为你买单？

这句话问起来似乎有点多余，但智能化作为现代化小区的必备因素，不得不这样问？答案其实很简单，最终买单当然是购房者，但问题在于中间环节。且看在“海创·明珠花园”的一段真实经历。

“小姐，这 1600 元的智能化费是什么？”

“是可视对讲门禁系统。”

“这个不含在房价里吗？”

“当然不含，这是我们代收的。”

“还有其他安防系统吗，周界报警、窗磁、门磁什么的？”

“有啊！你想装另外再交钱。”

“这行吗？”

“当然可以，到时候可以接入我们的电脑监控系统。”

这是目前株洲房屋单价最高的房产“海创·明珠花园”的售楼小姐的解释。在她的嘴里感知到开发商的态度，智能化只是额外的，可选的。如果整个小区不能达到统一，真不知这些“宝贝”什么时候能够发挥作用，装了又有何用？装智能化的人肯定是开发商，买单的当然也是开发商。而购房者只为整个房产买单。了解市场、了解客户是第一位的，需要的就要为此买单，就要敢于买单。

其实，株洲的二级房地产市场确实有很多问题，需要规范化的操作手法，表

面上客户享受着明明白白购房无上待遇，但实际上他们可能购买的将是未来的“十万个为什么？”

## 二、本案设计理念

本案力求以差别化原则为设计基础，结合市场情况在不同环节的设计规划中求异求新。围绕这一原则，提出两大设计理念：

- ● 环境应当是宽带“泛环境”
- ● 居住应当是“无杂质、纯粹居住”

### (一)、“泛环境”生活理念

株洲由于其丰富的地矿资源和交通优势，整个城市的定位在于工业化城市。由于工业化的发展而造成的环境污染使这里的居民深受其害。购房者对绿化、对环境的要求不断提高，同时也愿意为此付出更多的金钱代价。而株洲的房产开发却仍基本保持着单纯追求绿化率的现状，为改变这一状况，体现本案高品位的市场出发点，提出“泛环境”生活概念。

意在从小品设计、绿化的立体层次等方面讲求环境的质量。由过去的内向型环境(即环境地装饰效果)，向外向型环境(即环境地功能性延伸性)转变。

“泛环境”生活主要表现在：

- A、 A、 相融绿化
- B、 B、 造坡组团
- C、 C、 精“点”放大及实用主义
- D、 D、 水景点缀住宅

#### 1、 1、 相融绿化

强调内部绿化的同时，注意对外部区域绿化的铺设、使小区的内外自然环境达到统一。

在实现一定绿化率指标的基础上，从平面绿化向立体绿化拓展，实现绿化的跳跃性，将绿化与建筑融合在一起，实现一体化，无边界性。

- A、 A、 小区内部绿化与外部环境的相融性：

开拓“引绿入区，以绿定界”的相邻环境划分。

## B、 B、 小区绿化与内部建筑物的相融性

通过空中绿化，增强绿化的纵深和层次，借助植物的延伸性，将绿化与建筑自然衔接。

## C、 C、 小区绿化与小区景观的相融性

小品景观可以多样，其中艺术性的绿化可以造就绿化小品，增加小品与绿化的联系，发挥绿化的观赏性作用。小区内所有功能活动区均由植物作自然分隔。

## 2、 2、 造坡组团

株洲的城市地势平坦，缺少变化，因此许多小区环境组团均在同一水平面，使整个小区环境缺乏生气，小区布局僵硬，呆板。本案是否能够制造一些坡地现象，使得居住者推窗见到的绿化，将不是止于家门前的一块绿地，而是隐约起伏的动态绿化。

## 3、 3、 新实用主义小品的“精点放大”

物理学中从质子到量子再到夸克，体积越小，其能量释放空间越大，引入到现实生活中也是同理。

### (1) (1) 新实用主义的运用

小区景观小品，与整个 6.5 万平方米的空间来对比，实在微不足道。但它又是小区的一个标志，反面，每一处小品景点我的应力求功用上的效大及细处理精致。

秉持“以人为本”的设计理念，小品选择上多注重功能性，外观处理上，对细部线条的勾画更细致。

### (2) (2) 精点放大

纵观全国房产佳作，在小品设计上均是巧花心思，力争小品观赏性在一定程度上的放大。本案的小品景观应当有怎样的唯一性？注重门前广场、大门、中心花园这条中轴线的景观资源，一方面要控制开发成本，一方面要追求新意，鉴于这两方面考虑，充分利用景观设计资源，可以邀请外籍园艺设计大师，为本案的小品景观作设计规划。

## 4、 巴厘岛式水景住宅

水景住宅实因人类的亲水情结应运而生，“仁者乐山，智者爱水”和“近山有德，近水有财”的观点进行推广，为小区添加流动元素，增强小区的动感。在本案设计应该区别当地一些楼盘的集中小块水池的水景设计方式，而使用枯水景观，追求自然感觉。水体不深，最多没脚脖，以石头子铺设，雨季为水溪效果，枯季为枯水石效果。同时植物与水系很好的连通，浇灌时的水也有了双重用途，既控制成本，又增添环境的观赏性。

## (二)、居住应当是“无杂质、纯粹居住”

### 1、1、 数码生活时代

步入 21 世纪，住宅领域的科技含量也越来越高，以科技化、智能化管理代替人工管理，使小区的居住空间更广阔，得到舒适、便捷的服务。

### 2、2、 高安全系数生活

居住第一要求是安全，高安全系数住宅，无疑是对产品质量无可争议的保证。主要表现为：

- A、 A、 建筑质量
- B、 B、 安全防范管理质量

### 3、健康环保生活

在建筑选材，生活配套设施等细节方面提倡环保意识，创造株洲第一座无污染健康住宅。这一点在株洲尤为重要。

## 三、规划设计具体指标建议：

### (一)、项目概况

- ◇ ◇ 本项目总占地面积 98 亩 (65366m<sup>2</sup>)
- ◇ ◇ 计划容积率 1.6；
- ◇ ◇ 绿化率 40%；
- ◇ ◇ 建筑密度 28%；
- ◇ ◇ 市场定位为高品质精品住宅区；
- ◇ ◇ 公共建筑面积约占 2%，约 1000 平方米
- ◇ ◇ 总建筑面积：104586m<sup>2</sup>，可销售面积：103586m<sup>2</sup>
- ◇ ◇

## (二)、总体布局

基于以上情况，建议小区环境及布局应从平面到空间达到协调统一，设计出以人为本的舒适性居住空间。具体建议如下：

- 1、 1、 因当地市场对多层住宅的消化速度较快，接受程度相对较高，**故小区内建筑建议均采用多层建筑形态**，引入组团，增加组团间的变化，如架空、退台式、洋房等元素。
- 2、 2、 考虑到株洲商业气氛浓厚，以商带住现象普遍，**建议将各区沿街位置的一楼设为商铺。**
- 3、 3、 设地上停车场，并在部分架空建筑底层设车库和自行车停车库。
- 4、 4、 欧式景观建筑与后现代主义使用性建筑的结合。欧式景观建筑为一条中轴，广场、大门、花园、小品等一系列景观的设置。而后现代主义建筑注重实用性适合住宅的建造。
- 5、 5、 本案地块沿黄河北路条状分布，因此建议大门设在条状的中部，并在两端设辅助出入口。
- 6、 6、

## (三)、单体设计

整个小区配备住宅和商铺 2 大主要功能。**建议结构设计采用混合结构**，即在考虑住宅功能性的基础上又兼顾成本控制。

### 1、建筑立面，外观设计

后现代主义虽然是市场发展的主导潮流，其简约建筑立面及实用性原则经得起时间的考验，但是对于株洲这个发展较晚的城市，市场已经拥有众多的现代主义的产品，能够明确的提出独树一帜的建筑风格，与株洲目前有行而无神建筑区别开来，是项目的成功关键之一。完全作到欧式在实用性方面有一定的欠缺，因此整个项目将建筑分为景观建筑与居住建筑两块进行规划设计，即欧式景观建筑与后现代主义使用性建筑的结合。

### 2、屋顶设计

通过一定的装饰达到注重屋顶所塑造的天际变化

### 3、阳台及窗

大面积的采用玻璃建材可以增加居室透光面，注重不同朝向窗的变化，增加

美感与实用性。同时，部分观景阳台，可以考虑采用**局部钢化玻璃阳台隔板**，增加小区美观性，提高小区品质。

#### 4、住宅

根据市场调查报告资料显示，二房一厅一卫 100 平方米，三房二厅二卫 120 - 130 平方米，较为适销。本项目目标客户多为成功人士，对房型空间要求更为苛刻。建议卧室、厅要朝南布置，厨卫放在北侧。具体建议如下：

##### (1) (1) 房型面积安排：

2 房 1 厅 1 卫 建筑面积设计： 90~105 平方米

3 房 2 厅 2 卫 建筑面积设计： 110 平方米、120 平方米、130 平方米、140 平方米

复式 4 房 2 厅 2 卫 建筑面积设计：160 平方米（跃层）

##### (2) (2) 房型配比

2 房 1 厅 1 卫 30%

3 房 2 厅 2 卫 60%

4 房 2 厅 2 卫 10%

##### 设计理由：

A、据在株洲的市场调查摸底，多以 130 平方米以上的大面积住房为主。这样的情况并非完全是市场情况导致的，而是由于开发商寻求节约成本的做法。100-110 的房型在少数项目有推出，销售率都在 90%以上；同时，传统的家庭观念的远离，小家庭的不断出现也呼唤经济面积住宅的出现。

B、分析本项目特色，由于本案定位较高，未来的推出价格也有可能引领株洲的房价，牵涉到总价问题，可能会在市场上造成一定的阻力，故而对面积的控制比较严格。

C、为了缩短市场消化时间，故而适度增加 2 房 1 厅的比例，力求先消化一部分住宅，缓解市场压力，而由 3 房主力房型带动市场影响力，通过小区的各项配套建设拉动需求。

#### (四)、小区内部功能设计建议

##### 1、小区智能化服务管理

作为株洲市精品住宅区的本案，无论是设计上还是功能上都应密切体现其时

代性和超前性，据市场信息反馈，目前株洲市已经开始推行智能化小区配套，但对智能化的认识不够，因此，智能化设置也不够到位。

具体建议如下：

### **(1)、三表出户**

实现三表（水、电、煤）出户自动计费，已成为新型智能化住宅小区的特点之一。

三表出户系统采用四层次结构：现场采集仪表、信号召集器、信息管理站。

三表出户主要功能为：

- A、保证住户人身财产安全，免去上门抄表造成的麻烦；
- B、方便管理，节省人力，便于交费；
- C、计量准确，单据清晰，收费合理；
- D、远程断水，断电功能，杜绝拖欠现象。

### **(2)、安保智能化**

居住小区最主要的就是保证所有居民的安全，引入智能化安保系统，能与本项目高档精品的市场定位相符，小区安保系统可以做到以下内容：

- A、红外线监控
- B、可视对讲系统
- C、小区围墙周围报警装置

## **2、小区会所及生活辅助设施**

建议小区内设置简单的室内活动会所（如乒乓馆、健身房），即可创造营业创利机会，又可以提升物业品质。

## **3、管线设计**

### **(1)、建议小区所有管道及线路均暗装**

各类管线系统应相对集中布置，建议设立集中管井和水平管线区；室外电线采用埋地电缆线；电话线、电视线接收线均采用安装入户。

### **(2)、电气设备装置合理，保证足够的电器插座和电话，电视等接口。**

### **(五)、其他环境功能性配套设置**

### 1、垃圾处理设施

建议小区内设置集中压缩式垃圾收集站，此设备不仅投入成本较低，而且为小区引入了环保概念。

### 2、给水设施

建议采用变频给水泵给水，如此建议，主要从环保及建筑外形美观性考虑。

### 3、污水处理设施

建议设置污水处理设备，集中排水。提高小区的环保意识。

### 7、7、雨水收集及灌溉

当地的雨量充沛，从节能环保的角度考虑**建议增加雨水收集及灌溉系统**

## 四、开发建议

在株洲，根据市场的调研情况基本上 100%的住宅项目要到准现房才能销售。当然，这并不是株洲房地产规范的结果，这是老百姓对开发商的信心问题。因为，在株洲这样一个简单的房地产环境中是否能够把房子造起来是老百姓评判开发商的唯一标准，因为没见到房子他们不敢买。但是，在别的城市实际操作中，老百姓其实最担心的不是房子，而是环境，公建配套是否能建起？绿化是不是有？有没有承诺的那么多？本身将房子造到准现房的程度就可以说已经浪费了预售这一有利条件，造成资金回笼过慢而开发资金压滞的现象。因此，本案可以采用先造环境再建房屋的开发方式打破株洲当地的惯例，能够提前完成销售任务并为开发公司树立良好的市场形象。

本案地块沿黄河北路条状分布，因此建议大门设在条状的中部。届时门前广场、大门、主路、中心花园、以及小品将成为本项目的景观中轴线。在开发中建议先对此中轴线进行施工，形成良好的形象。

## 附录一：

### 湖南·株洲背景资料

**株洲**，古称建宁，公元 214 年，三国东吴在此设建宁郡。唐太宗贞观元年，建宁并入湘潭。古时，当地多楮树，湘江过而多沙洲，故株洲又称楮洲。到南宋绍熙元年（公元 1190 年）正式定名为株洲。株洲位于湖南省东部，在东经

112.6°--114°，北纬 26°--28°之间，是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

解放初期，株洲只是湘潭县辖下的一个小集镇。1951年5月，株洲设专辖县级市，1956年3月，升为省辖地级市，1983年实行市带县新体制。

株洲有着得天独厚的区位优势。株洲是我国南方最大的交通枢纽，南靠广东，北依长江，东眺上海、江浙，西连巴蜀、云贵，有联系华东、华南、西南的经济纽带城市之誉。京广、浙赣、湘黔三条铁路干线和 106、320 国道以及京珠高速公路和国家将要建设的上瑞高速公路交汇于市区。株洲火车站是全国五大客货运输特级站之一，株洲北站是江南最大的货运编组站。千吨级船舶顺湘江而行可直抵长江沿岸城市。黄花机场距市区不过 60 公里，有高速公路相连。

株洲属亚热带季风性湿润气候，四季分明，雨量充沛、光热充足，年平均气温 16°C 至 18°C，年降水量 1200 多毫升，年均日照 1600 多小时，无霜期在 286 天以上，是名副其实的膏腴之地，适宜多种农作物生长，为湖南省有名的粮食高产区和国家重要的商品粮基地。境内物产资源丰富，已探明的矿产有煤、铁、钨、铅、锌、金、锡、铀、钼、铜、银、铌、钽、稀土、萤石、石膏、硅石土、高岭土、石灰石、花岗岩等 40 余种，为有名的有色金属之乡。丰富的农产和矿藏资源，加上气候、土壤、地质、植被所具有的多样性特征，为多层次开发提供了优越的条件。在人力资源方面，株洲农村有劳动力 148 万人，其中 124 万人可以从农业分离出来从事其他行业的工作，城市有职工 40 多万人，其中各类科技人员近 10 万人，占湖南科技队伍总数的四分之一。旅游资源更是令人向往，株洲市重点风景名胜区共有 4 处，其中国家级的有炎陵县炎帝陵 1 处，省级的有炎陵县桃源洞国家森林公园、株洲县大京风景区、茶陵县云阳山森林公园。炎帝陵气势恢宏，桃源洞景色更是绮丽诱人，富有原始风光气势。

近几年来，株洲市获得了“全国科教兴市先进市”、“全国绿化城市”、“双拥模范城”和“全国城市环境综合整治优秀城市”等荣誉称号。按照国家统计局对全国 219 个地级以上城市的综合实力测算，株洲位居第 54 位，在湖南省是除省会以外排名最前的城市，进入全国第二类城市之列。

## 附录二：

### 湖南·株洲天元区(高新区)背景资料

株洲高新技术产业开发区于 1992 年 2 月经湖南省人民政府批准成立，经国家科委审定，1992 年 2 月国务院正式批准为国家级高新技术产业开发区，成为全国 53 家国家级高新技术产业开发区之一。

高新技术产业开发区管辖面积为 35 平方公里，其中国务院批准的政策区为 8.8 平方公里，起步区 3.78 平方公里经过 4 年多开发和建设，现已初具规模。到 1997 年年底，已投入基本建设奖金 27 亿元，开发区完全已具备城市基础设施购土地面积 7.03 平方公里，累计开工各类厂房、写字楼、住宅、公共服务设施 174.13 万平方米，竣工 154.6113 万平方米，开通公路主、次干总长 45 公里，园林绿化面积 85 万 13 万平方米，绿化覆盖率达 40%。

**地理位置：**株洲高新技术产业开发区位于株洲市内湘江河段的西岸，三面环江，地势平坦，与市中心一桥相接，地理环境十分优越，极富开发潜力。

**自然条件：**高新区东部为湘江冲积平原，西部以缓丘为主。

**道路交通：**高新区交通十分便捷，距京广、浙赣、湘黔三大铁路干线的交汇处株洲火车站 1.5 公里；道路网络纵横交织，城区道路基本形成，区内连接北京至珠海高速公路和北京至广州 107 国道的天易公路正在兴建，天台山路与上海至昆明的 320 国道相连；民航至长沙黄花国际机场 60 公里，距大托铺货运机场 35 公里；绕区而过的湘江四季通航，千吨级轮船可经长江直达株洲。

**供水、供电：**高新区现日供水 7 万吨，市第四自来水厂正在区内兴建，首期工程日供水为 10 万吨。高新区内建有 110 千伏变电站；1 万伏的电力已送至各开发小区；由外商投资建设的装机容量为 5 万千瓦、供热能力为 150 吨/小时的高新区热电厂正在抓紧筹建。

**邮电通讯：**区内建有邮电指挥中心和高新区邮电局，程控电话装机容量为 4.5 万门，已开通 1.2 万门，现代化的邮电通讯服务，可满足国内外直接电话、无线寻呼、移动通讯、图文传真和用户电报等需要。

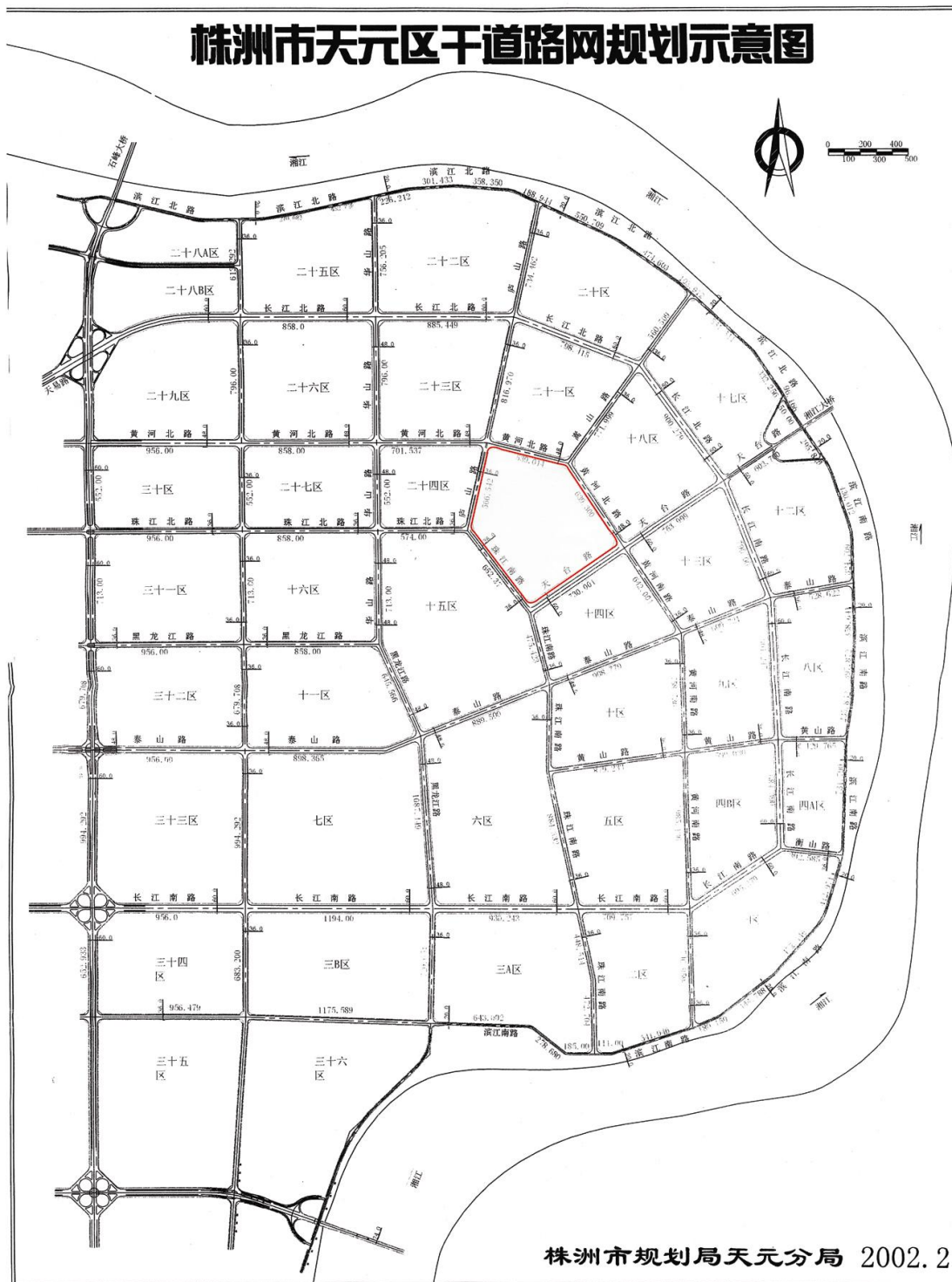
**煤气设施：**市区燃煤气工程已向区内供气，区内大部分居民已用上管道煤气；区内还建有液化气站，气源充足，可满足区内居民生活用气的需要。

**社区环境：**区内高、多层公寓、复式公寓和各种别墅应有尽有；4 万平方米的标准厂房设施齐全，可租可售；全国城市住宅试点小区之一的滨江一村拥有一流的环境、一流的设施和一流的管理服务，在全省首屈一指；占地 15 公顷的炎帝广场和高度达 365 米的广播电视发射塔气势恢宏，是中国南方最大的城市广场和人国最高钢架结构的广播电视发射塔；区内建有两所三星级以上涉外宾馆、一个大型会议中心和一個大型文化宫；各类学校幼儿园、医院、购物中心和农贸市场等一应俱全。

附图一：

“湖南·株洲天元区政府对面”开发项目  
地块图

# 株洲市天元区干道路网规划示意图



株洲市规划局天元分局 2002.2