

陶瓷产业园建设项目可行性研究报告

(此文档为 word 格式, 下载后您可任意修改编辑!)

目 录

第一章、陶瓷产业的背景

一、中国陶瓷产业的发展现状

1、历史背景与发展现状

2、产业转移、扩张不断加剧

二、国内房地产发展形势的影响

三、某某正在进入新一轮发展期

四、某某的发展面临极好的机遇

1、产业集聚成发展主旋律

2、黄河金三角经济协作区取得进一步的认可

3、政策引导催生特色产业园发展模式

4、黄河旅游节搭建商贸合作平台

第二章、某某发展陶瓷产业拥有得天独厚的优势

一、主要原材料资源丰富

二、交通便利

三、电、气、水价格低廉

四、市场空间大

五、周边陶瓷产业的带动式发展

第三章、陶瓷市场需求分析

第四章、陶瓷产业园项目建设规划和重点项目推介

第五章、陶瓷产业园地质气候条件概况

一、所在地概况

二、地形、地貌及地质

三、气候条件

第六章、优惠政策

一、特色产业园配套优惠政策

二、土地方面

三、财税方面

第七章、陶瓷墙地砖项目建议书

一、项目规模

二、产品特点

三、生产流程及设备

生产陶瓷墙地砖工艺流程

项目主要生产设备附表

四、组织机构与人力资源配置

五、项目实施进度

六、投资估算及资金筹措

1、资金主要来源

2、项目投资额构成：

七、主要原材料燃料及供应

八、环境保护措施及生产安全措施

- 1、尘污染的治理
- 2、废气污染的防治
- 3、废水的治理
- 4、噪声的防治
- 5、劳动保护与安全卫生

九、效益分析

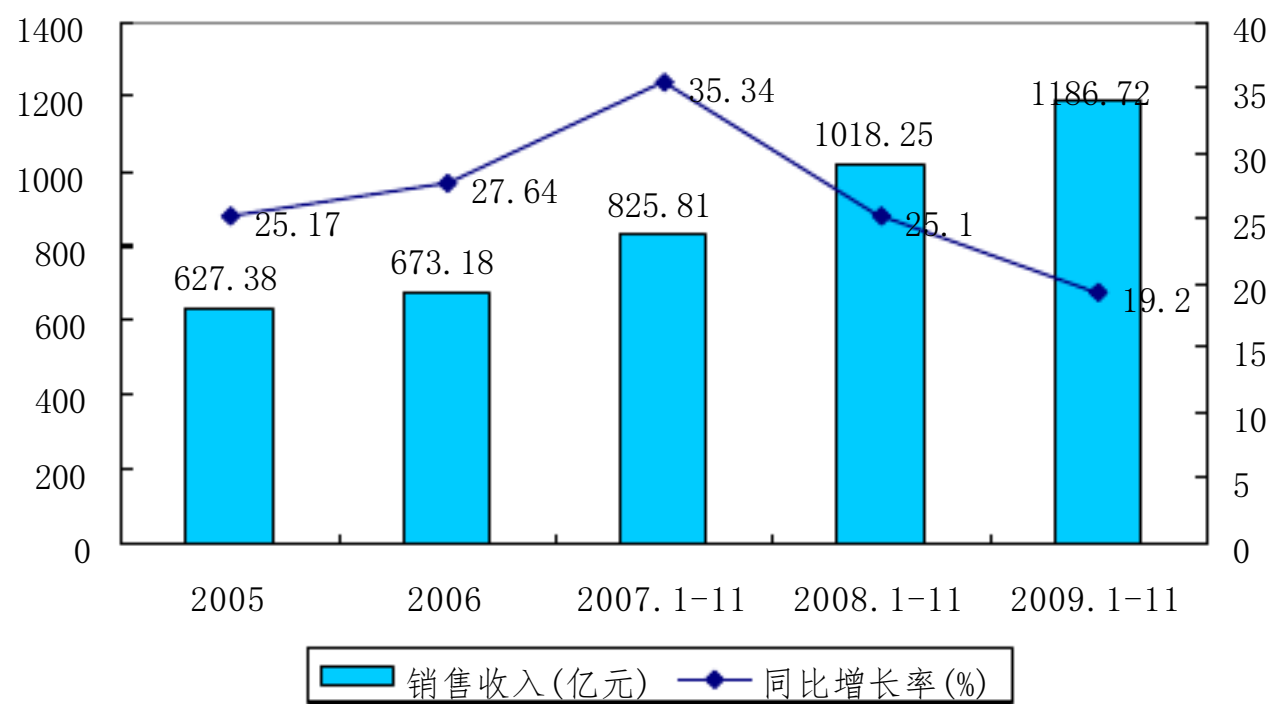
- 1、产品成本分析
- 2、财务效益分析
- 3、盈亏平衡分析
- 4、不确定性分析
 - (1)、敏感性分析
 - (2)、战争因素

十、结论

第一章、陶瓷产业的背景

一、中国陶瓷产业的发展现状

1、历史背景与发展现状：陶瓷制品生产在中国历史悠久，经过长期的发展，制造工艺得到不断发展。特别是近二十年来，陶瓷制品结构的合理调整，迎合了国内外消费者的消费需求，并随着社会的发展和生活水平的提高，在生活中的应用范围越来越广。



数据来源：国家统计局

2005-2009 年陶瓷制品制造行业销售收入变化趋势

随着经济全球化步伐的加快，自 2005 年以来，陶瓷行业销售收入逐年上升，增速在 2007 年达到最高点，之后总体呈现逐年放缓的趋势。2009 年 1-11 月陶瓷行业实现销售收入 1186.72 亿元，增长率为 19.20%，（增长放缓的主要原因是庞大的海外市场下，中国陶瓷产品出口形势仍未得到根本好转）。中国已然成为陶瓷生产大国，在世界最大的贸易组织中也获得了应有的地位，为中国陶瓷工业积极

参与国际分工,拓展经济发展空间,实现由大变强的目标带来了机遇。同时,随着中国与其他各国经贸往来不断地完善,不断发掘海外陶瓷市场潜力;不断提升先进的管理、生产设备以及技术水平,终究会使中国陶瓷产业再一次迎来第二个高速发展的时代。

但是,由于中国陶瓷行业存在企业规模小、工艺技术落后、管理水平差等方面的问题,在国际竞争中面临着许多威胁,所以中国的陶瓷工业是机遇与挑战并存。

2、产业转移、扩张不断加剧,由于国家政策的调整,以制造业著称的珠三角地区接连不断出现油荒,民工荒,物料成本、运输成本,人工成本持续提升,资源匮乏紧张局面不断加剧,随着国家对内部地区开发政策的倾斜,自然资源、人力资源充足的内地市场焕发出新的生机,制造业北移已成定局。特别是近几年来,以佛山为主的陶瓷产业外移成为趋势。在2007年上半年,佛山市政府决定将佛山的数百家陶瓷企业分为四类,保留一批、提升一批、转移一批、关闭一批,07年下半年政府又要求下属区镇完成陶瓷生产厂家的关停计划与时间表,旨在将佛山变为佛山陶瓷的总部基地,集中研发、设计、营销、物流等陶瓷生产的上下游产业,而将大多数建陶企业的生产基地赶出佛山,仅保留少数优秀的企业与大部分陶瓷企业的总部。2007年12月29日,陶瓷企业与国内陶瓷产区合作洽谈会在佛山市禅城区南庄

文化中心举办，旨在推动佛山陶瓷转移的洽谈会吸引了数十家准备进行产业转移的南庄陶瓷企业家，来自湖北黄梅县、江西高安市、重庆秀山县、广东恩平沙湖镇、山西运城空港区，江西萍乡湘东县、河北秦皇岛卢龙县、某某许昌紫云镇、湖北蕲春县、江西宜丰、江西瑞昌等十多个地区的政府招商团，争相承接佛山的陶瓷产业转移。

这也意味着佛山陶瓷产业调整工作进入了一个新的阶段，全国新一轮的陶瓷产业转移扩张和战略布局正在大举展开。在原来以佛山为中心的产业集群，如何在全国布局，形成区域优势，以区域优势带动企业整体规模的提升，是陶瓷企业新时期发展面临的又一次选择。

二、国内房地产发展形势的影响

陶瓷产业与房地产业息息相关，房地产市场带动了陶瓷等一些建材类产业的发展。随着经济的高速增长，人民币持续升值提升板块投资吸引力，房地产供给类先行指标决定未来一段时间仍是失衡的供求关系，行业在未来很长一段时间仍可以看好。

经济高速增长成为房地产业发展的背景，从 1998 年到 2009 年，我国 GDP 年均增长 8.5%、全社会固定资产投资年均增长 18.9%，房地产投资的年均增长则达到了 23%，2002 年以来，我国经济保持着快速发展势头，GDP 增长维持在 10% 左右，在 GDP 高速增长的同时居民收入也大幅增长，GDP 和城镇居民可支配收入的增长是商品房市场化之后需求的重要基础和前提。城市化进程+人口红利促进内生增

长，中国经济在未来相当长的时间内会持续发展，也是实现中国城市化、大量的非城镇居民进入城市成为城镇居民的过程。。目前一般认为我国城市化发展目标是：2015 年城市化水平达到 50%，2020 年城市化水平达到 50%，2050 年城市化水平达到 60%—70%。城镇人均居住面积则由 1998 年的 18.7 平米上升到 2010 年的 28 平米。

房地产行业的不断发展，在城市化进程和人口红利形成了巨大的房地产市场需求，建材类行业一直处在高速发展过程当中。加之，国民的生活水平不断地提高，陶瓷产品在保持一个很高的需求量的同时，也不断地提升产品规格以满足人们的追求。所以，陶瓷产业仍然会紧随房地产业保持一个良好的发展态势。

三、某某正在进入新一轮发展期

某某省是第一人口大省，具有庞大的市场消费基础。某某的社会经济发展正处在一个新起点，2010 年全省 GDP 已达到 2.2 万亿，列居全国第 5 位；工业总产值在全国排第四位，进入我国新兴工业大省行列。其次，某某凭借自身特有的区位优势、交通优势、资源优势、能力优势、文化优势，近年来已经发展成为我国经济发展的一个新的热门地区。从我国总体发展的布局来看，中部地区应成为新世纪、新阶段一个潜在经济发展的增长极，此时，国家提出了“中部崛起”的战略目标，即建设“三个基地、一个枢纽”。中央关于“中部崛起”的重大战略对某某来说，是一个非常有利的发展机遇，某某正在按照中央的部署，谋划发展，努力实现中原崛起。

。“十二五”期间，整体的发展主题应该是“战略转型、结构调整、科学发展”。所以构建中原经济区，顺应“十二五”期间整个国家发展的战略。

——国家行政学院经济学部原主任、教授周绍朋

四、某某的发展面临极好的机遇

1、产业集聚成发展主旋律

随着经济全球化的不断深入，我国经济在日益融入世界经济体系的同时呈现出很强的区域化特征，产业集聚正日益成为区域竞争优势的重要源泉。产业集聚对经济的发展有明显的促进作用。集聚产业的专业化分工带来了生产效率的提高。同时，能形成生产社会化分工协作的产业链条。提升地域品牌效应和竞争力。这对于陶瓷企业来说，完善的公共基础配套设施极大地降低了异地投资企业前期成本的投入，降低行业准入标准。产业集聚区成为拉动经济增长、引领转型升级、增强竞争优势的重要载体。成为搭建承接产业转移的最优平台。顺应时代发展的潮流。

近年来，某某产业集聚区紧紧依托本地优势，积极培育和发展的铝工业、能源、先进装备制造、节能照明、农产品加工等特色工业。截至2009年底，园区共有企业82个，企业总资产240.2亿元。2009年，实现主营业务收入157.5亿元，全年实现企业税收收入8.8亿元。各项主要经济指标，均排在全省175个产业集聚区前10名以内。

2、黄河金三角经济协作区取得进一步的认可

某某省某某市、山西省运城市、临汾市和陕西省渭南市，共同构成了晋陕豫三省边缘“黄河金三角区域”的核心，位于我国中、西部

交界地带，在全国流通中，可以承东启西、贯通南北。是我国中、西部的接合点，是华北、西北、中原的接合部，还处在陇海经济带的中段，已经形成的铁路、公路、航空综合运输骨架，南同蒲铁路纵贯南北，陇海、侯西、侯月铁路横穿东西；连云港—霍尔果斯、大同一风陵渡、运城—某某、焦作—侯马—西安高速公路，以及 、209、309、310 等国道纵横交错，形成了四通八达的公路网。使黄河金三角一个半小时经济圈全面形成。同时，能源、矿产、农业和旅游资源也非常丰富。煤炭开采生产能力约 1 亿吨，占全国的 4%；焦炭生产能力 4100 万吨，占全国的 14%；电力装机容量超过 1400 万千瓦，约占全国的 3%。省际间有代表性的经济协作区主要有西南五省七方经济协作会、西北五省区经济协调会、黄河经济协作区、中南经济协作区等四个。黄河经济协作区便位列其中，可见其成绩非同一般。

自上世纪 80 年代起，协作区共同编制发展规划、联合建设基础设施，在产业合作等方面也联合发展，取得了显著成效。联合建设风陵渡黄河公路大桥，为晋煤南运、两岸经贸往来提供了支持；十几年来，协作区外融资 200 多亿元。经济发展上取得了一定成绩。

2011 年 2 月 10 日至 11 日在北京召开的《晋陕豫黄河金三角区域合作发展规划》研讨会上了解到，国家发改委已就黄河金三角地区的产业空间布局暨合作发展具体内容、机制体制创新、政策支持、组织实施保障等形成一致意见，初步完成《晋陕豫黄河金三角区域合作发展规划》初稿修改工作。

在不久的将来，在各界人士的关心和帮助下、在国家利好政策的

帮扶下，黄河金三角经济协作区一定会成中西部地区最富有活力的投资热土。

、政策引导催生特色产业园发展模式

某某产业集聚区自建设以来，按照省委省政府对重点产业集聚区的指导精神，以着力打造良好的投资环境、宽松的发展氛围、真正做到“招商、安商、亲商、富商”，把产业集聚区打造成企业家的第二个故乡、事业的腾飞地为己任，不断加大招商力度，不断优化区内基础设施水平，同时，认真借鉴国内外优秀产业园发展模式，联合全国多名优秀经济学家及相关专家共同探讨研究，寻找产业园发展新思路。目前，集聚区通过打造园中园发展模式，先后与中金集团、福建籍企业家、鹏飞电子科技有限公司合作，打造了黄金产业园、福建产业园、节能照明产业园，取得了辉煌的成绩。

4、黄河旅游节搭建商贸合作平台

近年来，会展经济在全国范围内得到长足的发展，会展经济也以创造巨大的经济效益和带动交通、旅游、餐饮、住宿、通信、广告等相关产业的发展，成为各经济领域、各类产业扩大销售、展现品牌的重头戏。在国际金融贸易一体化的今天，会展中心所带来的经济效益成为一个庞大的经济增长点。随着中国陶瓷产品在国际市场上占有率不断增大、品牌影响力不断上升，出口额年年升高。会展经济成为陶瓷产品销售的强大支撑。在佛山，陶瓷品牌展示中心数不胜数。会展中心不仅吸引消费群的到来，同时也牵动着生产厂家敏锐的市场嗅觉。诸如比较有名会展平台广交会、陶博会、中博会、厦洽会等。某

某也具备这样的优势。

某某国际黄河旅游节：又称为：“某某黄河旅游节”。2011年3月被国家旅游局提升为国家级旅游节。从1994年开始举办首届某某国际黄河旅游节以来，到2010年一共举办了16届。为展示某某资源优势、良好的投资环境、提升对外形象、扩大对外开放、繁荣社会经济等诸多方面作出了突出贡献。多年来，黄河旅游节在各级领导的悉心关怀下，逐渐形成以进一步扩大对外开放，加强经贸合作，促进经济、文化产业快速发展为重心的商贸投资平台，为某某博得了喝彩、为地区发展带来了活力。

某某国际黄河旅游节暨投资贸易洽谈会更是吸引许多国内外客商，2010年全市共接待入境游客52290人次，接待国内游客1217.97万人次，旅游总收入89亿元；近5届旅游节累计签订经济合作项目463个，总金额达426.4亿元，项目履约率达80%以上；对外交流得到加强，先后与日本北上市、韩国东斗川市、匈牙利索尔诺克市缔结为友好城市；城市的美誉度和知名度迅速提升，相继获得了“中国优秀旅游城市”、“国家园林城市”等荣誉称号，为发展某某经济打下坚实的基础。黄河旅游节已成为拉动经济社会发展的重要支撑和扩大对外开放的重要平台。

第二章、某某发展陶瓷产业拥有得天独厚的优势

主要原材料资源丰富

某某市地质条件比较复杂，矿藏丰富，中北部属于中朝准地台的西南缘，以沉积岩系为主，赋存了大量的沉积类型矿产；南部为北秦岭褶皱带，出露地层以火山岩和火山碎屑沉积岩系为主，赋存了大量的内生矿产。其中发展陶瓷行所需的粘土、长石矿储量丰富。

	粘土	钾长石	石英
SiO ₂	62.23	68.49	93.14
Al ₂ O ₃	23.98	13.48	0.34
Fe ₂ O ₃	0.32	0.56	0.12
TiO ₂	0.035	0.33	0.05
CaO	0.18	0.43	3.47
MgO	0.3	0.55	2.10
K ₂ O	3.75	12.34	0.14
Na ₂ O	0.52	1.04	0.07
烧失量	8.22	1.28	0.77

粘土矿主要有：(1) 陕县支建硬质粘土，累计探明储量 487.5 万吨。(2) 支社硬质高岭土，查明地质储量为 180 万吨。(3) 陕县观音堂硬质高岭土，储量 82.5 万吨。(4) 陕县涧底河硬质高岭土矿，烧成白度大于 85%。估算地质储量 82.5 万吨。(5) 陕县庙前硬质高岭土矿，储量 34.5 万吨。(6) 陕县干泥沟软质高岭土矿，储量约 36 万

吨。() 陕县瓷窑沟软质高岭土矿，属浅海泻储量 30 万吨，历史上曾有过陶瓷生产记载。

长石矿主要有：(1) 卢氏县黄家湾钾长石，矿石化学成份为： K_2O 平均 12.34%，最低 9.28%，最高 13.8%。，矿石储量 3750 万吨。(2) 卢氏县瓦窑沟钾长石，瓦窑沟白云母矿区分布着 1203 条花岗伟晶岩脉，每平方公里约有 18 条。

另外，某某已经有一些开采加工长石的企业。如卢氏县隆基矿业有限公司，拥有优质滑石矿山四座（卢氏县两座、嵩县一座、栾川县一座），总采矿范围约 6 平方公里，储量千万吨以上。拥有优质钾长石矿山两座（卢氏县），采矿范围约 11 平方公里，储量逾二千万吨以上。还有卢氏县紫瑞长石有限公司公司成立于 2005 年 5 月，是一个以生产销售钾长石，锂辉石为主的股份制企业，公司的矿区处于被称为亚洲四大锂矿之一的某某卢氏官坡镇，钾长石呈纯白色是高铁高钾的优质矿种，广泛用于玻璃，陶瓷釉料等行业，月可供 1500 吨。锂辉石含量 2-7%。

二、交通便利

某某产业集聚区地处黄河中游，是豫、陕、晋三省交通枢纽。地处东西大动脉陇海铁路的中心部位、连霍高速公路、310 国道、郑西高速铁路贯通东西；209 国道、运三高速公路、临三高速公路、运十高速铁路沟通南北；构建了以产业集聚区为中心的四纵四横的“井”字型交通枢纽。园区距郑州、西安、洛阳、运城机场分别为 230 公里、200 公里、110 公里、50 公里，境内公路、铁路成网，交通便利，四

通八达。

三、电、气、水价格低廉

集聚区内水电气整体资源配套齐全，现有电力装机容量 220 万千瓦，35kV、110KV及 220kV变电站 5 座，可提供充足可靠的用电保障。电价 0.56 元/度，园区规划专门区域，建设陶瓷产业园，统一供应电力，并在政策上给予支持，电力可以采取大唐电厂的场内电，每千瓦时 0.45 元，电力成本约是沿海地区平均电力成本的 33—45%，最重要的是某某地区属于富电区，目前，产业集聚区内电力装机总容量为 290 万 kw，相较珠三角地区，不存在拉闸限电这一现象；管道煤气 0.7 元/立方米，西气东输二线门站在集聚区内，已经获批年供气 3 亿方的天然气供应量，成本在 2.5-2.8 元每立方，远低于广东佛山、广东清远、江西、广西等地；用水采用园区统一供水，用水价格 2 元/吨，远低于沿海地区平均用水成本。

四、市场空间大

某某紧靠某某、陕西、山西三省交界。铁路、公路发达，以某某为中心 500 公里范围内基本可以覆盖某某、陕西、山西全部；山东、湖北、河北、甘肃部分区域。涵盖了：郑州、西安、太原省会城市，还有洛阳、新乡、平顶山、南阳、周口、驻马店、信阳、运城、临汾、晋城、渭南、商洛、宝鸡、汉中、安康、十堰、襄樊等地级城市。随着国家对中原崛起政策的支持，城镇化建设和社会主义新农村建设步伐进一步加快，建材需求量日益增多。2009 年，仅郑州建材市场建筑陶瓷的销售量已超过 16 亿平方米，在销售排序前 10 名中，佛山市

的有 8 家，中原市场已成为商家必争之地。并且，通过陇海铁路及连霍高速可以方便的到达东部港口，出口海外。

这个区域处于我国中部，人口密集程度高，有着 3.5 亿人口的市场空间。同时伴随着中原崛起和西部大开发，区域范围内经济快速增长，新农村建设广泛开展，可以预测未来很长时间内区域对陶瓷的需求将继续保持快速发展。

五、周边陶瓷产业的带动式发展

陶瓷行业在某某发展的历史比较悠久，但是进入现代高速发展阶段后，由于地理位置等多方面原因，逐步落后。然而，随着沿海陶瓷企业的迁入，已经有了一定得基础。如鹤壁的陶瓷生产基地，已经进驻了新中源瑞兴堡、御盛陶瓷、福源陶瓷、富得陶瓷等陶瓷企业入驻。洛阳汝阳也已经有两个较大规模的陶瓷企业落地投产。安阳内黄也已经规划了相应的陶瓷产业园，并着力打造中原瓷都的新定位，吸引了新南亚等陶瓷品牌的入驻。周边陶瓷产业的不断完善，同时，带动了配套产业的发展与商务往来，如陶瓷机械加工行业、原材料精选行业等，而且，在一定的范围内，形成了一批流动技术人员。这对陶瓷企业来讲是非常值得关注的。

生产陶瓷所需燃煤、电力、劳动力价格比较表

类别 名称	燃煤 (元/t)	电力 (kw.h)	劳动力 (元/人)	与某某相比 平均成本下 降
广东佛山	1200	1.04	1600	46%
与某某相比下降	58%	42%	38%	
江西景德镇	1100	0.9	1300	40%
与某某相比下降	63%	33%	23%	
江西高安	1200	1.1	1400	43%
与某某相比下降	56%	45%	29%	
福建晋江	1200	0.9	1400	42%
与某某相比下降	64%	33%	29%	

(其中燃煤价格参照到主要煤区运送为准,热值以5500大卡为准)

第三章、陶瓷市场需求分析

中高档陶瓷近年来供给量不断增长，但总量上仍少于低档陶瓷。随着收入和欣赏品位的提高，消费者和组织用户对中高档陶瓷的需求量在增加。中高档陶瓷供应总量低于需求总量，用户对品种的可选性很强，但对品牌的认知度较低。

中高端建筑陶瓷厂商大部分都有明确的产品定位，都试图在某一个产品领域做得最好。中高档陶瓷厂商虽然不希望走低价恶性竞争的道路，但大量充斥市场的低档产品使整体价格水平处于较低的位置，中高档陶瓷厂商也无法回避价格战。

随着市场竞争的加剧，厂商和经销商利润都在降低，厂商希望通过直销以提高利润率，但受自身资源局限无法渗透到市场的每个角落。厂商对渠道的安排有两种基本的形态，一是直销和分销并重，二是重直销而将市场碎片留给分销。

1998年，我国再次成为世界第一大陶瓷生产国。在过去的十几年中，我国陶瓷行业继续巩固在全球的统治地位，总产量已占全球2/3以上，其中，日用陶瓷、建筑陶瓷、卫生洁具产量分别占世界70%、50%、33%以上，我国能源、电工、IT、钢铁、航天、化学、医学等工业部门使用的陶瓷制品产量也在大量增加。我国陶瓷行业出口量和出口收入已连续多年居世界第一位，并已形成佛山、景德镇、淄博、夹江、德化五大产业带。此外，江苏、河北、某某、辽宁等地的陶瓷产业也出现了快速崛起的态势。某些区域陶瓷重镇也在快速发展。例如，福建晋江的陶瓷产量已占省内约1/3，年产值超过70亿元，而且发展速度直逼佛山。

值得关注的是，我国陶瓷行业的无序竞争非常严重，已经威胁到全行业的健康发展。例如，由于企业在国外市场相互恶意压价，我国出口产品附加值低，而且在欧洲、美国、印度、墨西哥、菲律宾、埃及等许多地区遭遇了反倾销诉讼，损失较为惨重。在国内，我国重复建设项目繁多，企业相互抄袭、仿冒、压价现象较为普遍。地方保护主义也妨碍了大企业的扩张。受大环境的拖累，我国陶瓷行业其全球竞争力将受到负面影响。

不过，从目前的态势看，我国陶瓷行业还可能经历几年的调整期，最终转向少数有市场号召力、控制力的寡头企业垄断全国，乃至全球市场的新格局。在这个转型过程中，专利产品、高科技产品将成为企业竞争、市场洗牌的主要工具之一。专利、高科技发挥作用的方式主要有两个：第一，专利、高科技产品使行业内大批小企业退出市场。第二，专利、高科技产品同时也是中小企业快速成长、占领市场份额的捷径。

相对于中国市场来讲，由于中国正处于经济高速增长时期，国家“十一五”规划中国的宏观经济GDP保持在8%以上。而实际上我国的GDP近几年的增长都保持在10%以上，作为经济发展的标志性行业房地产业将在国家未来的发展中起着举足轻重的作用。新农村建设、城市化进城，小城镇改造等一系列政策写入政府未来发展的大计之中，而房地产经济的庞大市场需求，新的形象工程和新建筑必将应运而生。以及随着人们生活水平的提升他们对新材料、新技术产

品的需求有了新的认识,再加上我国市场人多地少,高层建筑将是我国未来建筑行业发展的重点,这将直接刺激了设计师对于新兴建筑材料的需求达到了空前的地步,并直接带动了专利、新技术产品的广泛推广与运用。同时由于建筑陶瓷产品已代替了石材成为继水泥、钢材、玻璃、铝塑(木材)后的第五大建筑材料。

2000年底我国人均住房建筑面积20.4平方米,正好处在中等收入国家人均住房水平上。世界各国的经验表明,在人均住房面积达到30~35平方米之前,会保持较旺盛的住房需求。随着城市化进程的加快,城市人口数量的增加。大量危旧房改造及房地产二级市场、租赁市场的加快发育,住房市场还存在较大的发展空间。最近一些机构对多个城市调查结果显示,居民对现住房的满意率尚不到20%,约有48%的居民提出在两、三年内愿意换购住房;已购公房户中有67%希望通过换购住房改善居住条件和环境,再加上还有不少的居民愿意投资住房,因此,住房潜在需求量还相当大。以城镇人口人均增长10平方米计,就需增加住房近40亿平方米。加之城市化进程的加快使住房需求的增加和住房的自然淘汰(每年1亿平方米左右),今后10年,我国的住房建设有持续的发展。具体表现在投资和消费会同步增长(投资增速有可能减缓),加入WTO后,我国的房地产市场将逐渐由集团或机构消费为主,改变为个体消费者为主。个人买房的比例还会提高,住房质量会有进一步改善,销售环节会加快规范,住房消费服务领域会有更大的拓展,住房个人贷款的总量还会上升,物业管理的覆盖面还将扩大,住宅与房地产法制建设将得到加强。

①加入 WTO 商业用房将会走俏。目前,外资企业对中国经济形势一般持观望态度,不少外国公司只在中国内地设办事处而非公司,并且除了大集团公司外,一般只租不买。入世后,关税等条件放宽,在中国投资有了保障,各种不同规模的外资企业具备了进入国内市场的条件和信心,可为写字楼和外销公寓市场提供一个可观的客户群。而房地产业由于其本身的不流动性,将导致“入世”后的房地产市场只有外销需求的扩大而不会有境外供给的直接增加。

②普通居民住房需求继续增长。据统计,中国城镇居民人均住房面积只有 24 多平方米,中国城镇居民有 5 亿人,潜在需求很大,加上家庭规模小型化趋势,小户型市场将会增加。在福利分房制度下,普通居民的购房能力不足。从而使得房地产市场有效需求不足,实行货币分房以后,这种状况可望得到很大的改变。

③城镇人口增加的市场需求量预测。当前,中国城市化水平为 40%,城镇人口约 5.1 亿。预计 2020 年城市化水平达到 55%,全国人口 14 亿,城镇人口增至 7.7 亿,城镇人口净增 2.6 亿,按人均居面积 10 平方米,即建筑面积 20 平方米计算,共需为新增人口建设住房 52 亿平方米,平均每年需建设住房 3 亿平方米。

④拆迁改建增加的市场需求。预计每年需拆除重建 1 亿平方米。今后 20 年,每年需新建住房至少 5.8 亿平方米。剔除重叠部分,中国未来 20 年每年住房需求大约维持在 4~5 亿平方米。

从中国的宏观经济政策看,城市化进程将成为未来国家经济建设的主流。中国有 13 亿人口,每年新增人口近 2000 万人,据不完全统计

近几年城镇每年房地产开发投资就超过 8000 亿元人民币，住房竣工面积达 3 亿平方米，居民建筑装修费用每年在 14000 亿元以上，随着广大农村地区生活条件的逐步改善，对建筑陶瓷墙地砖、卫生洁具陶瓷的需求将保持在很高的水平。在今后十年，乃至二十年内，国内市场的强大需求，仍将保证中国建陶行业的稳定发展。“十一五”期间，平均每年全社会固定资产投资 4 万亿元左右，今年是第十二个“五年计划”的初始之年，在保证国家经济与社会发展对建材产品的需求稳定增长的态势下，还应重效应、调结构。所以，未来五年陶瓷建材产业发展应是一个稳重求上升的局面。拉动建材产品需求增长的主要因素有：城市保障性住房政策的全面实施，城市化进程加快，中小城镇建设投资规模将有大幅增长，住宅产业化和人民生活水平的提高，农民住房的改善，对高品质、多功能的绿色建材产品，以及工厂化系统集成住宅产品的需求将有较快的增长，长江三峡、黄河小浪底等水利枢纽，南水北调工程、青藏铁路、京沪高速铁路工程等一大批国家重点基础设施建设力度继续加大，特别是自 2008 年北京奥运会、2010 年上海世博会以及同期广州亚运会的顺利举办使中国成为世界瞩目的焦点，大批为适应中国国际化发展需求的建筑也必将应运而生，建材产品的需求在中国达到空前绝后的地步，对高档建材产品的需求将进一步增加。

随着中国国民经济的发展，人们消费水平的不断提高，建筑陶瓷墙地砖、建筑卫生陶瓷需求发生了巨大变化，低档产品的市场不断缩小，中高档产品将适度增长。尤其国家对农业税的取消，使农村基础市场的消费能力得以增强，随着广大农民财富的不断积累，其消费欲

望也不断增加，市场集聚的消费潜力也随之日以雄厚，并在未来的2-3年内随着国家新农村建设、小城镇规划的推进以及“十七”大旨在提高广大低收入阶层福利待遇的惠农、富民、促进社会分配矛盾日趋和谐政策的落实出台而得以集中爆发。综合上述市场分析，预计未来将给建材行业带来20~30年的黄金时间，同时也是给我公司提供了巨大的商机，因此，未来几年我们将抓住这一商机，生产适销对路的产品，满足市场的需求。

第四章、陶瓷产业园项目建设规划和重点项目推介

陶瓷产业园项目投资总额约 22 亿元人民币，用于征地、厂房及后勤设施建设，购买关键的进口设备、国内先进的机器设备、运输交通工具，购买原材料及配件。本项目总占地预计 10000 亩，其中，一期预计 1500 亩，二期 3500 亩，三期 5000 亩。根据某某产业集聚区的发展规划，合理布置陶瓷工业园地理位置、管委会积极协调解决土地征用等相关问题。

项目名称	投资额	计划引进数量	预计成本回收年限	合作形式
外墙砖生产线项目	3000 万元/条	5 条	3 年/条	独资合资合作
抛光砖生产线项目	5000 万元/条	30 条	3 年/条	独资合资合作
仿古砖生产线项目	3000 万元/条	5 条	3 年/条	独资合资合作
内墙砖生产线项目	3000 万元/条	10 条	3 年/条	独资合资合作

第五章、陶瓷产业园地质气候条件概况

一、所在地概况

陶瓷产业园生产基地选在某某省某某产业集聚区内，某某市位于某某省西部边陲，豫晋陕三省交界处，东与洛阳市相连，南与南阳相接，北靠黄河与山西省相望，西依潼关与陕西省相邻，总面积 10496 平方公里，总人口 222.89 万。某某市因黄河而得名，因大坝而建市。1957 年，中国在某某兴建万里黄河第一座大坝，同时成立某某市，于是一座新兴的城市崛起在黄河之滨。

某某产业集聚区位于某某市西 10 公里处，是豫、陕、晋三省交通枢纽。距郑州、西安、洛阳、运城机场分别 230 公里、200 公里、110 公里、50 公里，境内公路成网，通衢四方，起着承东启西的纽带作用。园区内有自备铁路与陇海铁路二级货运编组站相连，年运输能力 2000 万吨。集聚区道路通车里程达 35 公里，建成了摩云变电站、燃气输送管道工程、集中供水、集中供热等工程。目前，产业集聚区共有 22 万伏、11 万伏、3.5 万伏变电站 5 座，可覆盖全区，供水能力 3 万吨每天，处理污水能力 8 万吨每天，供热能力 520 吨每小时，西气东输二线门站及管网工程正在建设。

二、地形、地貌及地质

某某市属于我国第二阶梯向第三阶梯过渡的丘陵山区。公司厂址地形为北高南低，呈两级平台，相对高差 2 米左右，土地已经过平整。本项目建筑位置现为草坪和硬化地面，没有其它附属物。某某市地震烈度为八度区。

三、气候条件

厂址远离市区 20 公里，不受台风影响，地处中纬度内陆区，属于

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/226212010123010102>