

商品住宅开发项目可行性研究报告

目 录

一、总 论

二、市场分析

三、建设内容

四、环保与市政配套

五、组织机构与人力资源配置

六、建设进度安排及物料供应

七、资金筹措

八、效益分析

九、研究结论与建议

一、总 论

（一）项目背景

1 项目名称：“联想高科•经典都市”居住小区

2 承办单位概况：

“世纪地产”是武汉专业的房地产项目开发公司。

由于其他的在开发项目占用大量资金，且本项目工程量大，建设周期长。为了降低投资风险，

“世纪地产”决定和武汉高科国有控股集团有限公司及北京融科智地房地产开发有限公司合作成立控股公司武汉联想•世纪高科房地产开发股份有限公司开发本项目。

公司注册资本 1 亿元（“世纪地产” 3000 万元，武汉高科国有控股集团有限公司 3000 万元，北京融科智地房地产开发有限公司 4000 万元）流动资金 2400 万元（滚动开发）。

武汉高科国有控股集团有限公司是经武汉市委、市政府同意成立的，授权全面经营和管理武汉东湖新技术开发区国有资产。集团注册资本 15 亿元，目前全资、控股、参股企业 35 家，已成为“武汉•中国光谷”建设的主力军，是一家集资产经营与管理、创业孵化器、风险投资、技术产权交易中心、工程科学研究、大学科技园建设于一体的大型国有控股集团。

成立于 2002 年 6 月的北京融科智地房地产开发有限公司，是联想控股公司为进军房地产行业而专门设立的全资子公司，也是其多元化布局的一个重要棋子。

3 可行性研究报告的编制依据：

- (1)《城市居住区规划设计规范》
- (2)《武汉市规划管理条例》及《技术规定》
- (3)《城市居住区公共服务设施设置规定》
- (4)《住宅设计规范》
- (5)《住宅建筑设计标准》
- (6)《建筑工程交通设计及停车场设置标准》
- (7)《城市道路绿化规划及设计规范》
- (8)《高层民用建筑设计防火规范》

(二) 项目概况

1 地块位置：

关山一路与楚雄大道交会处往南 400m 处。光谷创业街位于本案东侧，南抵武汉职业技术学院，西紧邻关山一路，北靠长江有线电厂。地块紧邻光谷 CBD 中心区，不仅未来发展前景不俗，其现有配套设施也十分成熟。周边商场、菜场、休闲广场众多，大专院校林立，公园、医院等公共设施相距不远。“联想高科·经典都市”居住小区周边有：华中科技大学、中南民院、鲁巷广场、关山市场、关山中学、鲁巷小学、光谷核心市场、电信数码港、长江乐园、东湖新技术开发区等。位于此地生活方便而多彩。

2 建设规模与目标：

土地面积：270 亩（180090 平方米）

容积率：1.75（本地块位于武汉市郊区，沿关山一路南行 800 米即达武黄高速公路，是武汉光谷的重点开发地段，因此为了吸引众多的科技人才，光谷白领阶层来此购房置业，把容积率把握在较小的数值）

建筑面积：314528 平方米

开发周期：7 至 8 年

土地价格：5400 万（高科集团储备土地，作为股本投入）

3 周围环境与设施

- （1）步行约 2 分钟可至 586、521、715 等公交车站；
- （2）鲁巷广场购物中心关山超市以及关山饭店等消费场所均几步之遥；
- （4）华中科技大学，中南民族学院等高校环绕；
- （3）武汉光谷 CBD 中心??光谷创业街位于本案东侧

4 项目投入资金及效益情况

项目总投资：33597.28 万元

自有资金投入：12400 万元

住宅销售价格：2000 元/平米起

项目销售收入：59104.00 万元

项目税后利润总额：16127.14 万元

项目毛利润润：27.28%

项目内部收益率：25.39%

（三）项目建设缘由

1 项目建设有利于我公司在武汉房地产市场的进一步开拓发展

公司自成立以来，秉承“追求卓越、尽善尽美”之企业理念，依托开发区的优惠政策及政府支持，立足于东湖开发区，辐射武汉三镇。通过本项目的开发，占据光谷 CBD 区域房地产市场，发展壮大公司实力，并进一步树立企业在武汉地产业界的形象。

2 项目的建设符合武汉市对光谷建设的精神

国家继续实行扩大内需、拉动经济增长政策对房地产市场的潜力巨大，使房地产开发企业预期的盈利将进一步增强。随着国家取消了银行对房地产开发项目贷款的限制、解除了房地产开发企业禁令，更加坚定了房地产业发展的信心。武汉市政府加大对房地产业的投入。每年投资 100 亿元兴建 600 万平方米的住宅，五年共建 3000 万平方米，用五年的时间解决 30 万居民的住房问题的战略方针的实施对房地产业的影响是十分明显的。形成了二、三级市场联动效应。武汉市房地产市场多年健康规范的发展，加之广泛的宣传引导，市场运作逐步放宽条件，市民卖旧买新，二次置业的积极性逐步得到调动和发挥，我市房地产市场已形成了二、三级市场联动的良好局面。部分条件好的行政、企事业单位已进入住房货币化分配阶段，房改前的良好条件正在逐步被消化，继而转入个人购房，会刺激住房有效需求，形成住房梯级消费。

根据 2002 年第二季度武房指数报告，洪山区房地产市场最大特征就是“光谷地区以住宅项目为主，武珞路沿线以商务写字楼为主”。作为洪山区两大经济支柱“中国光谷”与“电脑一条街”在洪山区的经济结构中将占据主导地位。随着中国光谷的发展壮大，小区周边土地已成为武汉市房地产开发的热点，在未来的 5 年内，中国光谷方圆 50 平方公里的区域将形成一个科工贸年收入超过 1000 亿以上的高科技产业园，加上长江乐园的带动效应，一大批第三产业会在此地蓬勃兴起，本地域将成为武汉市人文环境最好、居住质量最高、规划配套最完善的生活社区。

因此，我公司决定在此区域内寻找合适的地段投资建设高品质的商品住宅小区，由于本区域内土地的稀缺以及我公司资金暂时的短缺，我们选取武汉高科国有控股集团和北京融科智地房地产开发有限公司作为战略合作伙伴，三方经过协商，达成一致，成立合资公司武汉联想·世纪高科房地产开发股份有限公司共同开发高科集团 270 亩储备地块。具体合作方式在资金筹措一节中有详细叙述。

3 由于市区可开发土地稀缺，三方合作开发本项目符合我公司投资开发策略

从土地供应的角度分析，由于土地数量的相对稳定性和自 90 年代中期以来武汉房地产市场的高速发展，武汉市土地资源日益减少，在市区内，土地供应绝对数量必然呈现下降趋势。类似本项目开发可 200 多亩以上大规模住宅区域的土地稀缺，土地资源弥足珍贵。随着土地供应市场的秩序日益规范化，为了合理的利用城市土地资源，土地获得方式已由过去的划拨、

协议出让方式逐步转化为以拍卖、招标方式为主。而后两种方式必然提高土地获得成本，对项目开发建设不利。

本项目由武汉高科国有控股集团提供土地使用权,为资金流动周转和项目建成收益创造了良好条件。一次性获得大面积有开发潜力的地块,有利于对项目进行滚动开发。根据市场动态,合理调整设计方案和营销策略,稳步树立项目品牌形象,这在武汉房地产市场并不多见。项目周边楼盘的开发已经提升了本地区土地的潜在价值,本项目的开发可以使潜在价值得到实现。

4 项目开发优势所在

世纪地产丰富房地产项目开发经验以及良好的信誉
高科集团的相关政策优势和充足的土地储备
融科智地依托于联想集团的高科技理念和品牌优势

（四）市场分析

1 武汉概况

武汉市是中国六大中心城市之一。在 1992 年国家公布的中国城市综合经济实力 50 强中,武汉名列第六。2001 年,武汉市国内生产总值达到 1348 亿元,按可比价格计算,比 2000 年增长 12%。经济运行质量提高,全年实现财政收入 150.18 亿元,同比增长 21.8%,占国内生产总值的比重为本 11.1%。自 1992 年以来,武汉经济发展驶入快车道,全市国内生产总值连续保持两位数增长,高于全国、全省平均水平。经济运行质量和效益明显提高,人民生活水平继续改善,各项社会事业全面进步,实现了“十五”计划的良好开局。得天独厚的地理环境,经过数千年的开拓点染,创造了辉煌的物资文明和精神文明,为武汉的飞速发展奠定了坚实的基础。

中华人民共和国成立后,武汉经过几十年的发展,已经成为一个门类齐全的综合性工业基地,华中地区的内外贸易中心,我国内地最大的交通枢纽和重要的教育、科研基地,在全国 221 个地级以上城市中,武汉的综合经济实力居第六位,是中国的特大中心城市之一。改革开放以来,武汉的投资“洼地效应”显现,目前利用外资居中国中西部大中城市之首,实际利用外资 63.7 亿美元,外资来自全球五大洲 40 多个国家或地区,全球 500 强跨国公司有 35 家来汉投资,另有 45 家设立了代表处。

迈向世界超级城市 世纪之交,正当世界各大城市都在描绘新的发展蓝图之际,美国《未来

学家》杂志 1999 年 6-7 月刊发表了著名学者麦金利-康韦所著题为《未来的超级城市》的文章，预言中国的上海、武汉将进入 21 世纪全球十大超级城市之列。

超级城市是指具有下列 3 项条件特征的城市地区：人口超过 100 万；能够可持续地满足居民的物质和社会需求（包括食物、住所、安全、医疗、保健、交通及教育等方面的需求）；拥有健康和充满火力的经济环境，能够创造、吸引和培育可产生足够就业机会和财政收入的经济投资。未来超级城市必不可少的 10 个因素：水源；国际机场；与腹地的交通联络；圆顶体育场；技术中心；通信中心；公共交通；垃圾处理；绿色基础设施；新的政治机制。

未来的十大超级城市：班加罗尔（印度）；武汉（中国）；上海（中国）；曼谷（泰国）；丹佛（美国）；亚特兰大（美国）；昆坎-图卢姆地区（墨西哥）；马德里（西班牙）；温哥华（加拿大）。由于地处中部要冲，拥有高新技术产业以及数十所大学和技术学院，武汉具有很大的机会。

2 光谷地区房地产住宅市场分析

（1）“光谷地区”概况

信息技术的突飞猛进，给世界生产力和人类社会的发展带来了极大的推动。光电子技术是信息技术的核心技术之一，随着国际互联网业务和通信业的飞速发展，光电子信息产业将是影响未来社会发展的战略性产业，必将成为 21 世纪最重要的支柱产业之一。在此背景下，大陆许多专家学者建议建立国家光电子信息产业基地。湖北省和武汉市政府审时度势，及时决策，力争在武汉创建国家光电子信息产业基地。去年，武汉以其发展光电子产业的综合优势，被国家科技部、国家计委批准为国家光电子信息产业基地（简称“武汉·中国光谷”）。

“武汉·中国光谷”高等院校和科研院所众多，汇聚了一大批国内外知名的专家学者，为发展光电子产业提供了强劲智力支持；以武汉烽火科技集团、长飞公司、精伦电子、华工科技等企业为代表的一批光电子企业，已经形成了一定的产业规模，形成了光谷发展的骨架；“武汉·中国光谷”依托国家级开发区——武汉东湖新技术开发区，有着良好的外部环境和条件，这些都为光谷的建设发展奠定了良好的基础。

武汉东湖新技术开发区 50 平方公里范围内集聚了 18 所高等院校, 56 个省部属科研院所, 65 个国家重点学科, 10 个国家重点实验室, 7 个国家工程技术研究中心, 43 名两院院士, 20 多万名各类专业科技人员, 35 万在校大学生, 每年有 5 万余名大学生从这里走向四面八方。武汉东湖高新技术开发区是仅次于北京中关村的中国第二大智力密集区, 拥有非常丰富的高新技术人才资源。

(2) 建筑类型

武汉市(光谷地区)住宅类建筑其类型现状:

●多层。作为一种最为普遍的建筑形式, 多层住宅依然是市场供应量的主体, 这一点在城乡结合部的郊区房地产市场尤为突出。目前市中心的多层项目越来越少, 有彻底“逃离市中心”的趋势。反观城市的外延, 尤其是近两年房地产开发较热的“三区五片”, 即汉口的金银湖片和后湖片, 武昌的南湖片、东湖高新开发区片以及汉阳地区的沌口开发区, 无论楼盘规模如何, 均以多层物业为开发的主要建筑形式。从最近新开楼盘来看, 多层物业也是占着绝对的比例。

●小高层。目前小高层最大的特点是将其“领地”扩展到了郊区。除了在“寸土寸金”的市中心之外, 小高层也出现在了离市中心较远的城乡结合部。位于金银湖片区的“丽水佳园”开盘, 其一期工程推出了数栋八层带电梯的小高层, 再加上户型上的创新设计, 市场反映良好。此外, 近期开盘的位于青山区工业二路上的“宝安·公园家”在其规划中也有数栋小高层项目。这一现象打破了“小高层只能在市中心生存”的定式。

●高层。目前武汉市高层物业尴尬的现状正在被城市中心区日益增多的新一代高层住宅项目所改变。市中心几个高层楼盘的面世, 为高层物业市场增添了几分亮色。福星城市花园、怡景花园等楼盘纷纷亮相, 而且都以高品质树立江城楼市的顶级豪宅形象, 使高层物业的现状有所改观。

●别墅。江城特有的丰富水资源成就了众多的别墅项目。就目前的实际情况来看, 别墅市场中无论从供应量还是市场的接纳程度看, TOWNHOUSE(即联排别墅)都是最好的。究其原因, 一方面是联排别墅自身的优势, 即住宅功能齐全, 并且位于郊区价格相对较低, 绿化率高, 环境优美; 另一方面是因为随着二次置业者在购房人群中所占的比例不断增大, 要求

改善生活质量的购房消费者日益增多，直接促使别墅的需求量增大。目前汀香水榭、水蓝郡和黄金海岸等楼盘的此类物业都取得了良好的市场效果。

本项目建筑类型：

以高层（C 型）为主干，周围点缀布局（A、B、D、E 型）多层住宅。整个小区外观上错落有致，1.75 的容积率保证了充足的绿化面积和多处现代景观小品设置在住宅楼周围。

配比：

多层：A 型 8 栋、B 型 6 栋、D 型 12 栋、E 型 7 栋 高层：C 型 14 栋

3 目标市场地位

项目销售目标群如下：

- （1）外企、高新技术企业、金融证券信息业界白领人士；
- （2）周边高校的教师以及工作者；
- （3）欲改善居住条件的置业者；
- （4）政府及企事业单位中层以上管理干部；
- （5）外地来汉的经商者。
- （6）其他

（五）结论

本项目社会效益、经济效益、环境效益俱佳，项目可行。

（一）市场概况

1 武汉市总体经济状况

武汉市是中国六大中心城市之一。在 1992 年国家公布的中国城市综合经济实力 50 强中，武汉名列第六。2001 年，武汉市国内生产总值达到 1348 亿元，按可比价格计算，比 2000 年增长 12%。经济运行质量提高，全年实现财政收入 150.18 亿元,同比增长 21.8%,占国内生产总值的比重为本 11.1%。自 1992 年以来,武汉经济发展驶入快车道,全市国内生产总值连续保持两位数增长,高于全国、全省平均水平。经济运行质量和效益明显提高，人民生活水平继续改善，各项社会事业全面进步，实现了“十五”计划的良好开局。

得天独厚的地理环境，经过数千年的开拓点染，创造了辉煌的物资文明和精神文明，为武汉的飞速发展奠定了坚实的基础。

中华人民共和国成立后,武汉经过几十年的发展,已经成为一个门类齐全的综合工业基地,华中地区的内外贸易中心,我国内地最大的交通枢纽和重要的教育、科研基地,在全国 221 个地级以上城市中,武汉的综合经济实力居第六位,是中国的特大中心城市之一。改革开放以来,武汉的投资“洼地效应”显现,目前利用外资居中国中西部大中城市之首,实际利用外资 63.7 亿美元,外资来自全球五大洲 40 多个国家或地区,全球 500 强跨国公司有 35 家来汉投资,另有 45 家设立了代表处。

迈向世界超级城市 世纪之交,正当世界各大城市都在描绘新的发展蓝图之际,美国《未来学家》杂志 1999 年 6-7 月刊发表了著名学者麦金利-康韦所著题为《未来的超级城市》的文章,预言中国的上海、武汉将进入 21 世纪全球十大超级城市之列。

超级城市是指具有下列 3 项条件特征的城市地区:人口超过 100 万;能够可持续地满足居民的物质和社会需求(包括食物、住所、安全、医疗、保健、交通及教育等方面的需求);拥有健康和充满火力的经济环境,能够创造、吸引和培育可产生足够就业机会和财政收入的经济投资。未来超级城市必不可少的 10 个因素:水源;国际机场;与腹地的交通联络;圆顶体育场;技术中心;通信中心;公共交通;垃圾处理;绿色基础设施;新的政治机制。

未来的十大超级城市:班加罗尔(印度);武汉(中国);上海(中国);曼谷(泰国);丹佛(美国);亚特兰大(美国);昆坎-图卢姆地区(墨西哥);马德里(西班牙);温哥华(加拿大)。由于地处中部要冲,拥有高新技术产业以及数十所大学和技术学院,武汉具有很大的机会。

2 武汉房地产市场概况

国家继续实行扩大内需、拉动经济增长政策对房地产市场的潜力巨大,使房地产开发企业预期的盈利将进一步增强。随着国家取消了银行对房地产开发项目贷款的限制、解除了房地产开发企业禁令,更加坚定了房地产业发展的信心。

武汉市政府加大对房地产业的投入。每年投资 100 亿元兴建 600 万平方米的住宅,五年共建 3000 万平方米,用五年的时间解决 30 万居民的住房问题的战略方针的实施对房地产业的影响是十分明显的。

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/348014061052006056>