

通辽市泰丰房地产开发有限公司
创业家园 0#楼、6#楼建筑开发项目

可行性研究报告

2011 年 6 月

通辽市泰丰房地产开发有限公司
创业家园 0[#]楼、6[#]楼建筑开发项目

可行性研究报告

编制单位：

资质类型：

证书编号：

总 经 理：

编制人员：

目 录

第 1 章 总论	4
1.1 项目基本情况	4
1.2 编制依据	5
1.3 可行性研究的主要范围	6
1.4 项目概况	7
1.5 主要技术经济指标	8
1.6 结论与建议	9
第 2 章 项目建设的背景和必要性	11
2.1 项目背景	11
2.2 项目建设的必要性	13
2.3 项目提出的理由	14
第 3 章 项目市场分析与价格定位	16
3.1 项目优势分析	16
3.2 市场供需分析	16
3.3 市场前景分析	18
3.4 价格定位	19
第 4 章 项目位置与建设条件	20
4.1 项目位置	20
4.2 建设条件	20
第 5 章 项目规划设计	25
5.1 规划依据	25
5.2 建设地址	25
5.3 项目规模	25
5.4 创业家园现状分析	26
5.5 规划原则	26
5.6 总体规划构思	27
5.7 规划详表	28
第 6 章 建筑设计方案	29
6.1 设计依据	29
6.2 项目构成范围	29
6.3 建设标准	29
6.4 其他建设标准	31
6.5 主要质量参数	32

第 7 章 建筑节能与节水	33
7.1 节能措施	33
7.2 节水措施	33
第 8 章 环境影响评价	34
8.1 分析依据	34
8.2 项目建设对环境的影响	34
8.3 环境保护措施	35
第 9 章 组织机构和人员配置	36
9.1 组织机构	36
9.2 人员配置	36
第 10 章 项目实施进度安排	37
10.1 项目进度安排	37
10.2 项目进度横道图	38
第 11 章 投资分析	39
11.1 估算依据	39
11.2 土地费用	40
11.3 前期费用	40
11.4 基础设施建设项目各项费用	40
11.5 建筑安装工程	41
11.6 开发期税费	41
11.7 其他费用	41
11.8 销售费用	42
11.9 管理费用	42
11.10 不可预见费	42
11.10 开发建设投资	42
11.11 项目经营资金	42
11.12 项目总投资	42
11.13 资金来源	43
11.14 资金使用计划	43
第 12 章 财务分析	44
12.1 基础数据说明	44
12.2 楼盘销售计划	44
12.3 销售税金及附加	45
12.4 利润	45
12.5 财务指标	46
12.6 不确定性分析	46
第 13 章 结论	49
附表	50
前期费用估算表	50

基础设施建设费用估算表	51
建筑安装工程费用估算表	52
开发期税费估算表	53
工程建设其他费用估算表	54
经营资金估算表	55
项目投入资金估算汇总表	56
开发建设用款计划表	57
总投资计划与资金筹措表	58
房屋销售收入与经营税金及附加估算表	59
利润与利润分配表	60
项目投资现金流量表	61
项目资本金现金流量表	62
财务计划现金流量表	63
资产负债表	64

第 1 章 总论

1.1 项目基本情况

1. 项 目 名 称：创业家园 0[#]楼、6[#]楼建筑开发项目
2. 项目承办单位：通辽市泰丰房地产开发有限公司
3. 项 目 负 责 人：战明奎
4. 项目所在地区、地点：通辽市经济技术开发区政府东侧，清河大街北侧
5. 建设内容：总建设面积 6791.35m²。其中 0[#]楼建筑面积为 4994.28 m²，6[#]楼 1797.07 m²。共建设住宅 28 套，3317.18m²；办公室 20 间，1071.97m²；商铺 7 间，899.8m²；车库 52 间，1052.4m²。
6. 投资规模：项目总投资 1072.89 万元。
7. 资金构成：项目全部总投资 1072.89 万元，其中开发建设投资 1022.89 万元，经营资金投入 50 万元。
8. 资金筹措：项目总投资 1072.89 万元，建设单位全部自筹。
9. 经济效益：项目全部完成后，可实现销售收入 1492.31 万元，利润总额 291.79 万元，净利润 218.85

万元，经营税金及附加 82.08 万元，土地增值税 85.54 万元。

10. 项目期：3 年。其中建设期 1 年。

11. 可行性研究编制单位：

1.2 编制依据

1. 原国家计委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第二版）。

2. 通辽市人民政府《关于加快工业化、城镇化发展进程的实施意见》，2001 年 10 月。

3. 国务院《关于西部大开发若干政策措施的实施意见》，2002 年。

4. 《内蒙古自治区实施西部大开发战略规划纲要》，2003 年。

5. 通辽市人民政府《西部大开发工程实施规划纲要》，2003 年。

6. 住建部《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》，2006 年。

7. 《中华人民共和国城市规划法》

8. 《城市居住区规划设计规范》，GB50180-93

9. 《内蒙古城市规划管理技术导则》

10. 《经济技术开发区城总体规划设计方案》

11. 国家现行的财会、税收政策。

1. 国家有关技术标准及规范。
2. 建设单位提供的其它有关资料。

1.3 可行性研究的主要范围

受项目承办单位的委托，我公司会同有关部门和相关单位，对项目涉及的有关问题进行了认真的调查和分析，并在企业已有工作的基础上，根据当地的发展规划，按照《建设项目经济评价方法与参数》、《可行性研究与项目评价》、《投资项目可行性研究指南》以及国家和行业的有关规定，编制了本项目的可行性研究报告。本可研报告编制范围包括：

项目建设的背景和必要性；

市场及现状分析；

厂址与建设条件；

项目总体规划与总体设计；

建筑设计方案；

建筑节能与节水；

环境影响评价；

组织机构与人员配置；

投资分析；

财务评价与评价；

研究结论与建议。

1.4 项目概况

1.4.1 建设单位基本情况

通辽市泰丰房地产开发有限公司成立于 2006 年 9 月，注册资本 2000 万元，注册地址为通辽市经济技术开发区，叁级开发资质。

公司由自然人出资设立，现在股东 14 人，法定代表人战明奎。

公司现在员工 25 人，具有中级以上职称专业技术人员 11 人。下设发展规划部、财务部、销售部、综合办公室。公司成立后，先后在霍林郭勒市、科尔沁区、经济技术开发区、锡盟白音华、科左后旗等地区开发怡景化园、创业家园、锦绣家园、博清花园等一批具有品牌价格的项目，销售状况良好，业主反响良好。截止 2010 年末，累计完成开发建筑面积 18 万平方米，完成总投资 25200 万元；在建项目建筑面积 5 万平方米。2011 年计划新开工项目三个，通辽泰丰·锦程花园、创业家园三期、科右前旗泰丰·科尔沁小区，预计开工建筑面积 10 万平方米，总投资 15000 万元。2012 年后，公司还有近 700 亩土地储备资源，具备较好的可持续发展能力。

泰丰房地产开发公司战略清晰、目标明确，将以人为本的理念融入规划设计，以住宅品质、建筑质量、配套环境、物业服务赢得市场，在企业自身发展的同时，为社会公众奉献更多更好的精品住宅。

1.4.2 项目所在位置及地块周边情况

本工程建于属于创业家园小区地块补充项目，位于创业家园南侧主出入口西侧与小区西北侧，拟建设用地面积为1968.39m²。

本项目所在位置为通辽市经济开发区的行政中心位置，小区西侧的经济技术开发区政府，南侧紧临经济技术开发区国税局、建设局、规划局，东侧为工商局。形成包围态势，是经济技术开发区的行政人流中心区域。

1.4.3 规划情况

本项目属于原小区未建设完成的填充区域，符合原规划条件和项目选址。

1.5 主要技术经济指标

序号	项目	单位	数值
1	占地面积	m ²	1968.39
2	建筑数据	m ²	4563
2.2	住宅	m ²	3317.18
2.3	商铺	m ²	899.8
2.4	车库	m ²	1052.4
2.5	办公	m ²	1071.97
3	住宅、车库、商铺、办公室数量		
3.1	住宅	套	28

3.2	车库	间	52
3.3	商铺	间	7
3.4	办公室	间	20
4	总投资	万元	1072.89
4.1	建设投资	万元	1022.89

4.2	经营资金	万元	50
6	经营指标		
6.1	销售收入	万元	1492.31
6.2	经营税金及附加	万元	82.08
6.3	土地增值税	万元	95.54
6.4	利润总额	万元	291.79
6.5	所得税	万元	72.95
6.6	净利润	万元	218.85
6.7	销售利润率	%	19.55%
6.8	投资利润率	%	13.6%
6.9	财务内部收益率（所得税前）	%	66.07%
6.10	财务净现值（所得税前）	万元	179.69
6.11	投资回收期（所得税前）	年	1.73
6.12	财务内部收益率（所得税后）	%	44.72%
6.13	财务净现值（所得税后）	万元	118.38
6.14	投资回收期（所得税后）	年	1.87

1.6 结论与建议

本项目是为了适应城市功能发展需要，为了适应通辽市经济技术开发区日渐发展的经济趋势和社会趋势，是在符合原规划条件的情况下，不新增占地，又能为目前日渐红火的开发区房地产需求市场提供优质房源的项目。

本项目建设总投资 1072.89 万元。项目建设期 1 年，销售期 3 年（含建设期）。项目采用边建设边销售的方式，从 2011 年开始，可实现总销售收入 1492.31 万元人民币，利润总额 291.79 万元，净利润 218.85 万元，投资利润率 13.6%，销售利润率 19.55%。

财务评价结果，本项目全部投资财务内部收益率（税前）为 66.07%（税前），财务净现值 179.69 万元（ $i_c=13\%$ ）

，投资回收期为 1.73 年。全部投资财务内部收益率(税后)为 44.72% (税前)，财务净现值 118.38 万元($ic=13\%$)，投资回收期为 1.87 年。

财务评价结果表明，本项目财务内部收益率都较好，高于基准收益率；敏感性分析表明，本项目有着很强的抗风险能力。

建议：

1. 建议业主方委托有资质的单位对项目区进行地质灾害危险性评估、工程地质勘查、水文地质勘查和水土保持方案设计工作，以保障项目安全建设，安全生产。

2. 建议等施工图设计完成以后委托消防部门进行审核，并且给出审核意见。

6. 建议从节能减排方面着手，降低能耗，增加经济效益。

第 2 章 项目建设的背景和必要性

2.1 项目背景

2.1.1 开发区已经成为通辽市的经济中心区之一

开发区成立十年来，在市委政府的大力支持下，在开发区委政府的努力下，已经成为了通辽市的又一个经济中心区。

目前开发区已经由原来的远郊村镇变成了企业林立的工业区，目前入驻企业已经超过 100 家，且大部分属于新型工业，有着较强的发展潜力和后劲，发展势头十足。开发区也由原来的不足三千人，发展到现在的拥有产业员工三万多人的经济集中区。

这个经济规模的形成，必将会带动通辽市的经济整体向前发展，为通辽市走向快速、高效、稳步、和谐的发展道路起到了极大的推动作用。

2.1.2 开发区即将成为通辽市的又一个城市中心区

目前，随着通辽市新城区在开发区的建设，整个城市的中心开始向北偏移。特别是通辽市的所有政府机构的转移，带动了经济、社会向北发展，新城区已经成为了通辽市的又一个城市中心区。

城市建设的北移，

也必将带动人口的北移，由此，新城区的房地也随之热了起来。近三年来，河畔花园、碧桂园、京汉新城等大型的住宅建设相继在新城区建设和建成，新城区初具规模。

所有政府机构和城市居民的北移，新城区的建设也成为了通辽市城市建设的亮点，人口的逐渐增多，促使房地产业发展迅猛。

2.2.3 项目位置是城市中心向经济中心的流动通道

项目位于通辽市新城区与开发区经济区的交叉位置，这里西可直达通辽市的新生经济核心区，东面连接通辽市新的城市中心——新城区，可以说，是一个宜经济宜居住的地域，也是一个人流的流动通道。每天有几万产业工人从此通道经过，又适宜商业类型的开发。同时，这里还是开发区的行政中心，地理位置优势是其他地段所不可比拟的。

2.3.4 开发区是通辽市的外来客商聚集区

目前，通辽市技术开发区主要的企业都是外来企业，大部分企业主都是外来客商。由此，这里也成为了通辽市经济发展的一个窗口。发展水平、建设水平的好坏，直接关系到通辽市的形象，也必将影响到通辽市的经济发展。在这里进行房地产开发，将是衬托城市环境，丰富城市内容，增强城市功能的一个重要方面。可以说，这个位置对于房地产业，是开发区乃至新城区甚至是通辽市经济发展的一个关键区域。

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 是经济发展的需要

作为通辽市城市西移北扩的轴心区域，这里将连接经济
区与新的城市中心区，是一个过渡带。

通辽市的城市发展，其结果就是城市中心区离经济中心
区越来越近，其原因是经济中心区承载着相当部分城市人口
的就业，且随着开发区的日渐壮大和发展，其承载能力将越
来越强，容纳就业也越来越多，而这些产业人口，就其工作
需要，都会选择交通方便、距离较近的地段购置房产，以方
便工作和生活。

城市经济的发展趋势已经形成，那么社会的发展走向也
会随着经济的走向而动，这是全国乃至全世界毋庸置疑的道
理。那么，目前项目所在地也将是一个城市社会随着经济走
向而形成的一个重点区域，经济的发展要求在这个区域大力
发展房地产业。

2.2.2 是城市发展的需要

扩大城市容量，提高城市人口水平，扩大城市就业，是
中国发展的一个必然趋势。

由于城市的经济生长能力较强。城市扩容并不是没道理，而是通过城市的扩大，吸纳农村闲人口或让一部分依附于土地的人口走向城市。这样，既不会降低农村的经济能力，反而会提高农村的经济效率，而被城市化的人口，也必将通过就业或自主创业，提高城市的经济总量。这样，就会使在不降低农村经济总量的基础上，反而扩大了城市的经济总量。对于推动中国经济的发展，这是一个极好的发展模式。

那么，城市的扩容趋势明显。而城市的扩容，也必将对房地产业提出更多的需求，房地产业的发展，也就成为了城市发展，大至整个社会的经济发展的需要。

2.2.3 是改善居住水平，提高居住质量的需要

随着经济的发展，人们对于居住水平和质量的要求也越来越高。以经济条件允许的条件下，人们都会选择更高水平与质量的居住条件，这也是近些年房地产业高温不退的一个非常重要的因素。

通辽市作为发展中的中型城市，原来落后的居住条件，在近些年来随着经济的发展和观念的改变，也正在释放着巨大的居住能量，社会需要房地产业的发展，这个产业的发展，是改善城市环境，提高居住水平与居住质量的重要因素。

2.3 项目提出的理由

创业始建于 2004 年，是当时经济开发区为了方便投资客商和上班人员开发的住宅小区。

小区现有住宅 8 栋，已经全部出售，其中有相当部分为各类公司购买作为办公场所，是一个集居住、办公为一体的综合性小区，在开发区的经济发展中扮演着重要角色。

由于当时没有考虑经济和城市发展的速度，但随着开发区 10 年的快速发展，人们对开发区位置的居住和办公需求越来越多，以至于已经无法满足需求，对居民和客商带来了很大不便。

2009 年，泰丰公司正式接手创业家园，对小区的物业、环境进行了改善，提高了居住质量和环境质量，使这个小区达到了城区标准化小区的水平。也使越来越多的人口或客商选择创业家园居住或办公。

由于现有的小区容积率远远没有达到规划指标，地块还有大量剩余土地可以利用。由此，泰丰公司在不占用新的用地指标的情况下，为了满足市场的需求，决定建设创业家园 0#楼与 6#楼。

第3章 项目市场分析与价格定位

3.1 项目优势分析

本项目位于通辽市经济技术开发区的经济中心与新城这个通辽市又一个城市中心的连接点。同时本项目位于304国道附近，又是一个城市主要通道，其地理位置与交通优势是其他地域不可同日而语的。

由于开发的经济这几年呈突飞猛进态势，人口吸纳力在全市居于最高水平。不论是农村人口进城，还是城市人口的转移，这里都将是一个热点，人口增长趋势优势明显。

这个位置作为开发区的行政中心，虽距离经济区、工业区较近，但却有着得天独厚的环境优势，是通辽市目前既方便工作，又不失居住水平和质量的一个区域。这样的区域在整个通辽市寥寥无几。

3.2 市场供需分析

（一）随着通辽市社会经济逐步发展，近年来通辽市加大了城市建设和房地产开发力度，加快了旧城改造和新区开发步伐，优化用地布局，城区房地产业有了长足的发展，极大地改善了城区商户的经营条件，提升了城区居民的生活质量。受各

种因素、尤其是全国房地产市场价格普遍上涨过快大环境的影响，通辽市城区的房价也逐年上升。

（二）2000 年以前，商品住宅价格保持相对稳定。均价在 1400 元/m² 以内，以后几年价格涨幅不断加大。据主管部门统计（均价），2000 年为 1400 元/m²，2005 年为 1900 元/m²，2006 年为 2030 元/m²，2007 年为 2215 元/m²，2008 年为 2530 元/m²，2009 年为 2700 元/m²，2010 年为 3100 元/m²；2011 已经达到了 3200 元/m² 以上，部分“黄金”地段的均价达到了 4000 元/m² 以上。

（三） 市场需求拉动开发面积稳步增长

“十五”期间通辽市商品房销售面积累计超过 500 万 m²，商品房开工面积累计超过 600 万 m²，商品房竣工面积累计 550 万 m²。从审批建筑面积来看，2008—2010 年审批建筑面积来看，科尔沁区的面积呈逐年下降，而经济技术开发区的开发面积却呈大幅增长趋，说明国家的宏观调控也逐步紧缩，但对于开发区这样的新城区却由于发展势头和强劲的需求，需求还在逐年提高。

（四）需求分析

未来五年，随着城区建成面积的扩展，随着城区人口，包括外来人口的逐年增加给房地产业的发展带来了巨大的发展空间。

从现在起到 2015 年的四、五年中，通辽市

城区商品房价格走势可能是继续上涨、增幅减缓、前急后缓、前高后低的结构优化。期间价格可能会出现总体性的波动，但这种波动不会是大起大落，而只能是一种窄幅波动。

“十一五”期间，通辽市城区商品房价格年涨幅在 10% 左右。到“十二五”末即 2015 年，可能会继续上涨，但仍在物价指数上涨幅度之上。期间的价格结构会更趋合理，主要理由如下：

第一城市化的进程也直接拉动房地产开发。通辽市 2005 年的城市化水平仅为 21.12%，2010 年达到了 38%。这不仅表现为县城城区的不断扩张，而且也表现在城市建设的不断加快。无论是城区人口还是城区面积，将进一步扩张。如此浩大的城市化建设，将给房地产开发带来巨大商机。

第二是经济的发展和城区居民收入的提高，居民购房能力会进一步增强。

第三市场化、商品化已经是解决住宅问题的根本途径。住房制度经过十几年的改革，已经改变了过去福利分房的旧体制，市场化、商品化购房已成为解决住宅问题的根本途径。因此，通辽市城区商品房价格今后继续上扬，只要不是涨幅过大，从总体上看，是利大于弊。因为大多数拥有住房所有权的居民，还是能够从中直接受益。

3.3 市场前景分析

在市场调查过程中，可以发现目前通辽

的部分客户已经在心理上逐步的接受，这种趋势经过一个短周期的发展将逐渐成熟。消费者普遍对目前楼市看好，能够接受一些适度创新、并能够在实际购买过程中接受一定的弹性价格浮动。

特别是目前随着城市化进程的加快，购买能力远远大于建设速度，是一直拉动房地产市场快速发展的一个重要因素。

3.4 价格定位

由于本项目处于新城区与经济区的交接带，地理位置较好，但也由于目前地势相对较偏，售价不能参照同等质量的新城区和老城区。由此，我们根据市场形势，并通过实地调研，参照通辽市内住宅价格，我们对整个小区的价格进行了科学定位。

商铺（含地下室综合价格）： 3500 元/m²；

住宅： 2100 元/m²；

车库： 3200 元/m²。

第 4 章 项目位置与建设条件

4.1 项目位置

本工程建于属于创业家园小区地块补充项目，位于创业家园南侧主出入口西侧与小区西北侧，拟建设用地面积为 1968.39m²。

本项目所在位置为通辽市经济开发区的行政中心位置，小区西侧的经济技术开发区政府，南侧紧临经济技术开发区国税局、建设局、规划局，东侧为工商局。形成包围态势，是经济技术开发区的行政人流中心区域。

4.2 建设条件

4.2.1 开发区概况

通辽经济技术开发区是于 2001 年 9 月经内蒙古自治区政府批准启动的省级开发区，享有县市级经济社会管理权限，下辖 1 个镇、2 个街道办事处和新城区筹备处，10 万人口；辖区面积 420 平方公里，规划面积 33 平方公里，由工业园区、工贸园区和城市功能区组成。

通辽经济技术开发区自成立以来，着眼于建设新型工业化示范区，以培育高新技术产业、推进新型工业化和发展循环经济为方向，以招商引资为总抓手，致力发展“大工业”、建设“大物流”，同时兼顾教育、旅游、人居环境等社会项目的开发建设，突出发展煤化工、装备制造、电子信息、建材、医药食品和能源原材料等工业产业；按照工贸结合、协调发展的思路，积极培育建材、煤炭、农产品批发、农资、农机、汽配物流和内陆港等现代物流产业。

通过精心打造，通辽经济技术开发区经济发展连续十年以翻番的速度增长，经济结构不断优化。2008 年，地区生产总值达 61.56 亿元，同比增长 106%；实现财政收入 7.52 亿元，同比增长 38.9%；城镇居民人均可支配收入和农牧民人均纯收入分别达 11300 元和 6300 元，同比分别增加 1500 元和 1000 元。2009 年，地区生产总值计划达到 80 亿元，同比增长 29.6%；财政收入计划达到 9 亿元，同比增长 19.7%；城镇居民人均可支配收入和农牧民人均纯收入分别达 13500 元和 8000 元，同比分别增加 2200 元和 1700 元。

通辽市委、市政府对通辽经济技术开发区今后的发展进行了明确定位，即努力将通辽开发区打造成为全市改革开放的前沿、新型工业化基地和经济发展的主要增长极、全市现代化新城区的产业支撑、城乡一体化的示范区。通辽经济技术开发区将认真贯彻市委、市政府的决策部署，牢固树立科

学发展观，坚持解放思想，开拓创新，积极发展新型工业和现代物流产业，全力推动新农村和城乡一体化建设，努力实现经济社会又好又快跨越式发展。

4.2.2 工程地质与水文地质

场区属西辽河冲击平原地貌,区内上部均有第四系覆盖,为上更新统风积黄土状粉土,浅黄色、黄色,平均厚度 30m 左右,局部大于 50m 以上,具垂直节理和大孔隙,含钙质结核及钙质菌丝,上部含少量植物根。本区未见基岩及侵入岩出露,岩性单一。

根据开发区的土层的成因类型及物理力学性质,把场地划分为一个大区,即松散岩第四系风积区:

松散岩第四系风积区开发园区均有分布,为黄土状粉土,平均厚度约 30.0m,具垂直节理及大孔隙,含钙质结核,松散,容重 1.75g/cm^3 ,天然含水率 21.1%,内摩擦角 $\varphi=19.2^\circ$,粘聚力 $c=0.078\text{Mpa}$,湿陷起始压力 $=0.05\text{Mpa}$,湿陷系数 $=0.025$,轻微湿陷,湿陷深度一般 5m 左右,具一级非自重湿陷性,承载力特征值 $f_{ak}=140\text{MPa}$ 。总之,开发区工程地质条件较好。

第四系地层厚度较大,覆盖整个工作区。地下水主要接受大气降水入渗补给,排泄方式为向下游径流及开采。含水层为第四系孔隙潜水,第四系孔隙潜水入渗—开采型。

含水层岩性为黄土状粉土,局部夹薄层黄色细砂,厚度,富水性受古地理及微地貌控制,变化较大,厚度不均,水位埋深 20m 左右,富水性差。渗透系数 $0.091/\text{s.m}$,水化学类型为 $\text{HCO}_3\text{---NaCaMg}$,矿化度小于 1。

4.2.3 地震

根据国家地震局 1990 年和 2001 年出版的 1:400 万“中国地震烈度区划图”和“中国地震动峰值加速度区划图”，地震基本烈度为 7 度，基本地震加速度值为 0.15g。

4.2.4 气候条件

项目拟建地区属温带大陆性气候，海拔高度 272 米。四季光照充足，春季干旱多风，最大风速 16 米 / 秒。夏季炎热，雨量集中，年降雨量 600 毫米，最大时降雨量月 312 毫米，秋季短而凉爽，冬季长且寒冷，积雪厚度 40 毫米，无霜期 120—160 天，最大结冻层 1.5 米。气温由西南向北递减，呈一定规律性差异。年平均气温 8 摄氏度，年平均日照 2800—3100 小时，每平方厘米辐射总量为 50.24 亿—54.43 亿焦耳，大于等于 10 摄氏度，积温在 300 摄氏度以上

年平均气温：7.7℃

历年极端最高气温：40.4℃

历年极端最低气温：-31.4℃

无霜期：140 天

年平均降水量：361mm

最大降水量：560.8mm

年平均湿度为：49%

日最大降水量：108.0mm

主导风向：WSW13%

无风日：21%

最大风速：33.3m/s

年平均雷电天数：33 天

年最大雪压为：3.1g/cm

标准冻土深：1.4m

多年最大冻土深度为：2.01m

4.2.5 现有市政基础设施条件

(1) 供水

开发区内市政供水管线能够保证充足供水。

(2) 供电、供热

供电：通辽开发区电力资源丰富，供电设施齐全，电价低廉，拥有 6.3 万 KVA 变电所两座，全年供电量 11 亿度，采用 10 千伏线路供给用户。

采暖：开发区供热管网能够提供充足的热力供应，本项目供热接入开发区市政供热管网。

(3) 通讯

电信、网通、移动、联通、铁通等通讯部门均已落户，现拥有 10 万门程控交换机，可提供国内、国际电话服务、移动通讯服务及电报、传真、信息数据传输业务。

(5) 排水、排污

市政排水排污等基础设施完善。

(6) 生活服务

开发区南部为通辽市城区，现有人口 41 万人，中学、小学、幼儿园、医院等生活服务设施齐全。

第 5 章 项目规划设计

5.1 规划依据

1. 《中华人民共和国规划法》
2. 《城市居住区规划设计规范》
3. 《城市规划管理技术导则》
4. 《民用建筑设计防火规范》

5.2 建设地址

本工程建于属于创业家园小区地块补充项目，位于创业家园南侧主出入口西侧与小区西北侧，拟建设用地面积为 1968.39m²。

5.3 项目规模

总建设面积 6791.35m²。其中 0#楼建筑面积为 4994.28 m²，6#楼 1797.07m²。

0#住宅面积 3317.18m²，商铺面积 899.8m²，车库面积 777.3m²；6#办公室面积 1071.97m²，车库面积 725.1m²。

5.4 创业家园现状分析

创业始建于 2004 年，是当时经济开发区为了方便投资客商和上班人员开发的住宅小区。

小区现有住宅 8 栋，已经全部出售，其中有相当部分为各类公司购买作为办公场所，是一个集居住、办公为一体的综合性小区，在开发区的经济发展中扮演着重要角色。

由于当时没有考虑经济和城市发展的速度，但随着开发区 10 年的快速发展，人们对开发区位置的居住和办公需求越来越多，以至于已经无法满足需求，对居民和客商带来了很大不便。

2009 年，泰丰公司正式接手创业家园，对小区的物业、环境进行了改善，提高了居住质量和环境质量，使这个小区达到了城区标准化小区的水平。也使越来越多的人口或客商选择创业家园居住或办公。

由于现有的小区容积率远远没有达到规划指标，地块还有大量剩余土地可以利用。由此，泰丰公司在不占用新的用地指标的情况下，为了满足市场的需求，决定建设创业家园 0#楼与 6#楼。

5.5 规划原则

1. 延续原有的楼宇大间距，高绿化率的现状。

2. 充分利用地块的地理优越性及周边的自然资源，注意人文和环境的可持续性发展，创造既能享受现代都市文明，又能享受生态自然的购物和居住环境；

3. 合理布局，满足市场需求。美观，为整个小区增加亮点。

5.6 总体规划构思

本项目参照发达地区的相同产业精萃，吸取各地域业界的优点，结合本地区实际情况，邀请知名设计单位倾力打造，对住宅布局、建筑外立面、户型设计、楼宇间距合理规划，精心设计。

本项目 0#拟建于主入口西侧空置区域，这样一来可以与原有建筑形成整齐的层次，还由于其处于整个小区的最南端，通过这个新建筑的建设，为小区增加了一抹色彩，增加了亮点。

小区最北端西侧空置场地，为了方便整个小区物业和管理的需要，拟建 6#楼，作为办公楼，不但有效利用了空余土地，而且还为小区的管理提供了场所，为下一步更进一步提高小区管理水平创造了条件。

6#建筑面积为 4994.28m²，拐角形，南侧临小区最面端，东西走向，为 5 层；东侧临小区主出入口道路拐角，南北走向，面向小区出入口主路，2 层

。东面南侧最北端距原有小区住宅南墙 32m，东向南北走向部分最北端距原有小区住宅东墙 6m。

0#楼 1797m²，呈东西走向，建筑最南边缘距小区原有建筑最北端分别 18m 和 12m。其中东侧部分为 3 层，西侧部分为 2 层。

根据目前人们生活水平的提高以及客商对商务居住的要求和所处位置。0#楼将住宅、商铺、车库集于一体。共有住宅 28 套 3317.18m²，商铺 7 间 899.8m²，车库 31 间，777.3m²。6#楼集办公与车库于一体，共有办公室 20 间 1071.97m²，车库 21 间 725.1m²。

5.7 规划详表

项目	面积(m ²)	数量
0#楼	4994	
住宅	3317.18	28 套
商铺	899.8	7 间
车库	777.3	31 间
6#楼	1797	
办公室	1071.97	20 间
车库	725.1	21 间
合计		
总面积	6797.35	
住宅	3317.18	28 户
车库	1502.4	52 间
商铺	899.8	7 间
办公室	1071.97	20 间

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/408137073006006075>