

目 录

第一章 总论	1
1.1 项目背景	1
1.1.1 项目单位情况	1
1.1.2 项目总经济技术指标	1
1.1.3 项目定位	2
1.1.4 可行性研究报告编制依据	2
1.2 项目提出的理由与过程	4
1.3 项目概况	4
1.3.1 项目拟建地点	4
1.3.2 项目建设环境	5
1.3.3 项目建设规模及计划	6
第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析	9
2.1 宏观经济走势	9
2.2 房地产市场分析	12
2.3 规划背景分析	13
2.3.1 《国家十二五经济社会发展规划纲要》	13
2.3.2 《近年城市规划建设情况》	13
2.3.3 《国民经济和社会发展十二个五年规划纲要》	14
2.4 产业政策分析	15
2.5 行业准入分析	15

第三章	项目优劣势及风险分析	17
3.1	重要优、劣势要点分析	17
3.2	项目风险	18
3.3	风险回避	18
第四章	资源开发及综合运用分析	19
4.1	资源开发规划和方案	19
4.2	资源运用方案	19
4.3	资源节约措施	19
第五章	节能方案分析	20
5.1	设计依据	20
5.2	能耗状况和能耗指标分析	23
5.2.1	项目所在地能源供应情况	23
5.2.2	能源消耗数量分析	23
5.3	节能设计分析	25
5.3.1	建筑概况	25
5.3.2	规划布局	25
5.3.3	建筑单体	26
5.3.4	节能措施	27
5.3.5	节能效果分析	30
第六章	建设用地、征地拆迁及移民安顿分析	32
6.1	项目选址和用地方案	32

6.2 土地运用合理性分析.....	32
6.3 征地拆迁和移民安顿规划方案.....	32
第七章 环境和生态影响分析.....	33
7.1 环境和生态现状.....	33
7.2 生态环境影响分析.....	33
7.2.1 公司要关注社会责任问题.....	33
7.2.2 建设项目也许影响的因素.....	33
7.2.3 重要污染源，污染物和治理措施.....	34
7.2.4 生活防污问题.....	35
7.2.5 建筑和装饰材料.....	35
7.3 环境影响评价.....	35
第八章 项目投入产出分析.....	36
8.1 第三期重要经济技术指标.....	36
8.2 第四期重要经济技术指标.....	38
8.3 第五期重要经济技术指标.....	40
8.4 第六期重要经济技术指标.....	42
8.5 总体评价.....	44
第九章 社会影响分析.....	45
9.1 城市人口规模需要.....	45
9.2 政府的大力扶持，房地产发展迅猛.....	45
9.3 住宅房屋需求量大，购房的干部职工收入高.....	45

第十章	结论及建议.....	47
-----	------------	----

第一章 总论

1.1 项目背景

1.1.1 项目单位情况

1.1.2 项目总经济技术指标

【项目名称】

【项目位置】 县高速路进城线西侧东方国际旁 B、C 地块

【实际建设用地面积】 83303.80m²

【总建筑面积】 378431.35m²

【容积率】 ≤3.8

【建筑密度】 ≤25%

【绿地率】 ≥35%

【项目规划】 22 栋高层，临街部份一层、二层为商铺，二层以上为住宅。

【开发商】

1.1.3 项目定位

①市场定位

以现代的园林手法营造一个演绎具有浪漫的地中海风情艺术生活园林社区。

②产品定位

根据市场与产品定位拟定本项目**住宅部分**整体开发档次定位为：**高品质住宅社区**，单位以**紧凑、实用户型**为主。注重社区的**品质和档次**，注重社区内**景观空间、自然生活**的营造。

1.1.4 可行性研究报告编制依据：

- 1、《建设项目的可行性研究投资估算编制办法》
- 2、《工程建设其它费用定额》
- 3、各专业估算指标，参照类似工程，结合本项目实际调整
- 4、本估算“其它费用”执行物价局发布的价格标准
- 5、本估算仅为现行市场价，未考虑材料涨价等动态因素
- 6、国家计委、建设部计投资[1993]530号文《建设项目经济评价方法》。
- 7、涉及行业的参数及资料
- 8、财政部、中国人民银行总行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关财务、会计、金融、税收和资产管理方面的政策、法规。
- 9、建设单位提供的其它基础资料
- 10、《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》
- 11、《国民经济和社会发展第十二个五年规划》

12、有关法律法规：

《中华人民共和国建筑法》

《中华人民共和国城乡规划法》（2023 年）

《中华人民共和国土地管理法》（2023 年）

《中华人民共和国环境保护法》（2023 年）

《中华人民共和国消防法》（1998 年）

《建设项目环境保护管理条例》（1998）

《中华人民共和国环境影响评价法》（2023）

《中华人民共和国固体废物污染防治法》（2023）

《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（1997）

《中华人民共和国水污染防治法（修正）》（2023）

《中华人民共和国水污染防治法实施细则》（2023）

1.2 项目提出的理由与过程：

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院一直以来都高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的主线目的。国务院出台了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，以切实解决城市低收入家庭住房困难的问题。党的十七大报告中提出，要努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居。

近几十年，随着住房制度改革不断深化，县住宅建设连续快速发展，城市居民住房条件有了较大改善，但我们同时也看到，县廉租房制度建设相对滞后，经济适用房制度不够完善，虽然县房地产市场蓬勃发展，开发量日益增多，但是面对高昂的商品房价格，城市低收入家庭业无能力承受，其住房问题有待解决。

为了改善住房条件，加大城乡住房覆盖面积，完善社会保障体系，根据政府有关规定和县规划，有限公司决定建设“ ”工程。

1.3 项目概况：

1.3.1 项目拟建地点：

本项目区域位置位于 县内，在 县高速路进城线西侧，位于 县 30 米宽驮岭路北面，东面紧邻进城高速，北面与荣旺·东方国际相邻。

1.3.2 项目建设环境

(1) 地理位置： 县位于 南部南宁市后花园，距 市政府所在地 115 公里，距南宁市 106 公里，是

市的东大门。东接马山、武鸣县，东南与隆林相邻，西南与天等县接壤，西接田东县，北连巴马。县城驻地马头镇位于县城南部右江岸，沿江河溯至 ，下航至广州常年可行轮船，邕色公路及南昆铁路、南昆高速公路、南昆高速铁路都途经这里，交通方便，是大西南出海辐射大西南腹地的交通要道及国家重点工程— 铝业公司所在地。

(2) 气候条件： 县具有热带、亚热带高原季风气候的特点，年平均气温为 18℃至 21℃，最高气温 37℃，最低气温-2.6℃；年均降水量为 1462mm，年无霜期 330.7 天，年均日照 1527.7 小时，太阳辐射总量 101.91 千卡/cm², 居住环境宜人。

(3) 政策方面：近年来， 县依托丰富的水能资源和矿产资源优势，加大改革开放的力度，进行多种行业的招商工作。同时进一步完善投资环境，加快县城基础设施的建设步伐，进一步提高和完善城市服务功能。公路路网结构明显完善，运送能力明显增长，交通条件明显便利。先后出台了《关于鼓励国内外客商投资若干规定》、《 县招商引资优惠办法》等文献，明确规定对非经济公司在政治上给予信任，在政策上给予优惠，在服务上给予辅助，有一个安商、亲商、富商、利商的招商氛围。

（4）投资环境：县在推动经济发展过程中，紧扣产业支撑、内引外联、城乡互动三个环节，强化招商引资、项目带动、工农联合发展方式，全面推动社会经济发展，经济综合实力明显增强。在 2023 年开展的第三届中国西部百强县（市）评选活动中，县跻身百强行列，居第 22 位。在 2023 年、2023 年全区经济十佳县评选活动中，县连续两年荣登榜首，也就是在全区各县经济实力中，县已经排在全区第一。

据地质部门勘探，在全国六大氧化铝生产基地乃至亚洲氧化铝行业中，铝土矿以其储量大、品位高、容易开采而闻名。在已探明的铝土矿中，按照现在的开采速度，县境内的铝土矿储量，可以开采一百年以上。

处在“中国—东盟自由贸易区”，经济全球化，特别是中国—东盟博览会每年 10 月在南宁市成功举行，作为南宁市的周边城市，借首届中国—东盟博览会的东风，以 日报、 电视台等区内重要媒体为平台，大力推介本县招商项目、投资优惠政策等，带来招商大丰收。在中国—东盟博览会上该 县签约项目达十几亿元。东盟各国的一些商业代表借此机会到 参观考察，也给了

县向世界各国展现民族特色的好机会，县也将赢来更多更大的商机。并且南宁市此后将每年举办一次南博会，以后的知名度也将越来越月高。

1.3.3 项目建设规模及计划

本项目区域位置位于县内，在县高速路进城线西侧，位于县30米宽驮岭路北面，东面紧邻进城高速，北面与荣旺·东方国际相邻。场地地势平坦，视野开阔，自然景观条件优越、交通便捷，计划发展成一个以居住为主，兼顾部分商业的综合社区。

按县人民政府2023年2月19日批复（平政函〔2023〕82号）的总平图，县“”项目B、C地块总占地面积83303.80m²分五期建设，总建筑面积378431.35平方米，其中一期占地面积30063.06平方米，建筑面积82864.65平方米。我公司分别于2023年2月、3月将一期项目提成一期和二期向贵局申请项目核准，并取得了核准批复。按项目总体规划和建设进展，我公司拟启动总平图中的二、三期项目建设，为避免项目名称反复，拟将二、三期项目合并为三期，占地面积28476.01平方米，建筑面积95615.08平方米，其中：二期占地面积13772.92平方米，建筑面积54771.14平方米（涉及C1、C2两栋11F，C7一栋24F，C8一栋26F）；三期占地面积14703.09平方

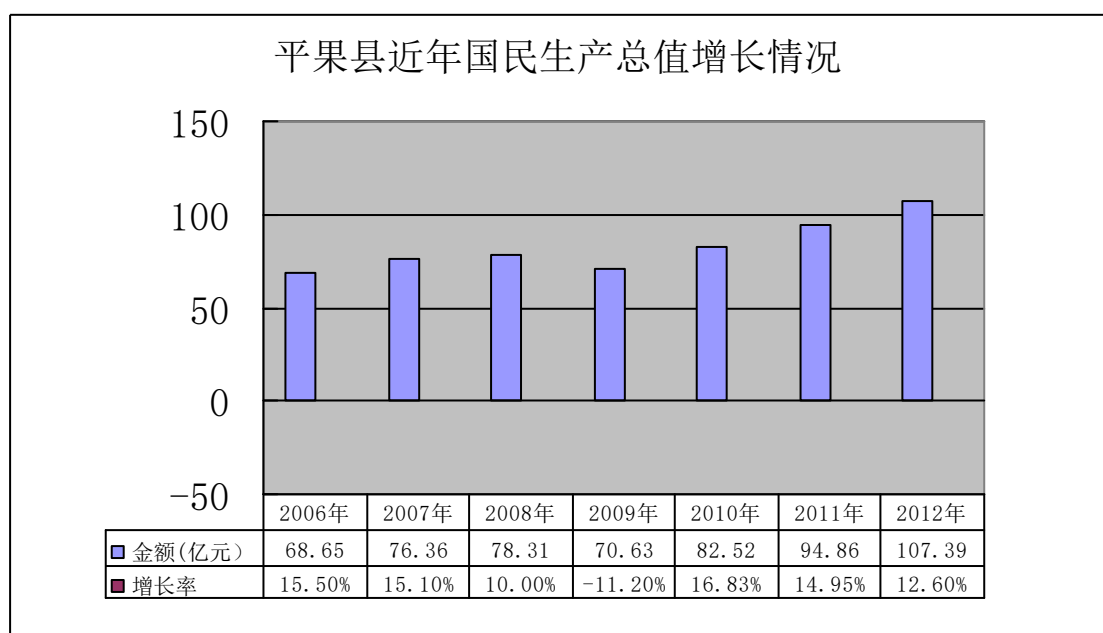
米，建筑面积 40903.94 平方米（涉及 C3 一栋 11F，C5、C6 两栋 18F，幼儿园一栋 3F）。

“ ” 项目由 1 栋低层住宅、11 栋 11F 高层住宅、1 栋 16F 高层住宅、2 栋 18F 住宅和 8 栋 18F 以上高层并结合幼儿园、商业裙房及地下室组合而成,整个项目的容积率为 3.80,建筑密度在 24.97%,绿化率为 35.03%。其中二、三期总用地面积: 28476.01m², 总建筑面积 95615.08m²。其中包含 3 栋 11F 高层住宅、1 栋 16F 高层住宅, 2 栋 18F 高层住宅、1 栋 26F 高层住宅、一个幼儿园、两层商业裙房及一层地下室; 四期总用地面积: 11076.99m², 总建筑面积 86699.31 m², 其中涉及一栋 26F、两栋 33F; 五期总用地面积: 5132.09m², 总建筑面积 38205.60m²; 六期总用地面积: 8554.84m², 总建筑面积 75046.71m²。

第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析

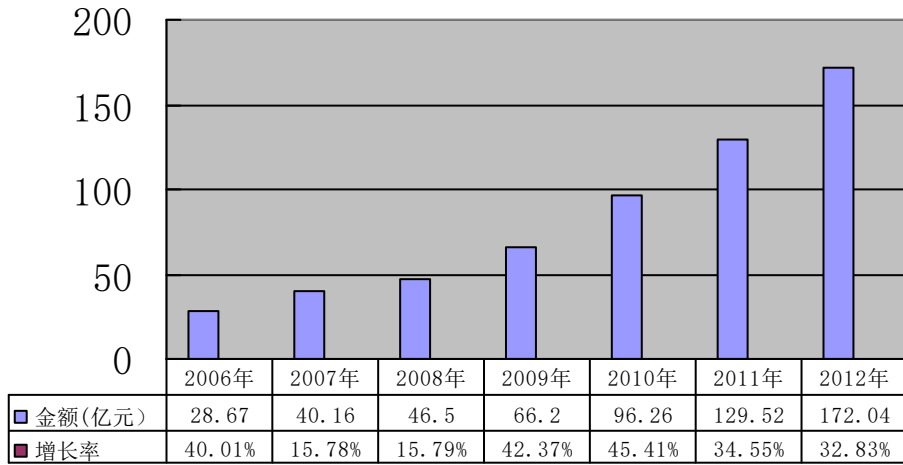
2.1 县宏观经济走势

如下图：县自 2023 以后国民生产总值恢复较快的增长速度，2023 年县受金融危机冲击和历年建设欠债、挤占专款高达 16 亿多元的影响，国民生产总值较 2023 有明显下降，经济发展势头显下滑的形态，2023 之后国民生产总值又开始恢复增长，并且增长速度较快，对整个市场的活跃度有了一定的刺激。



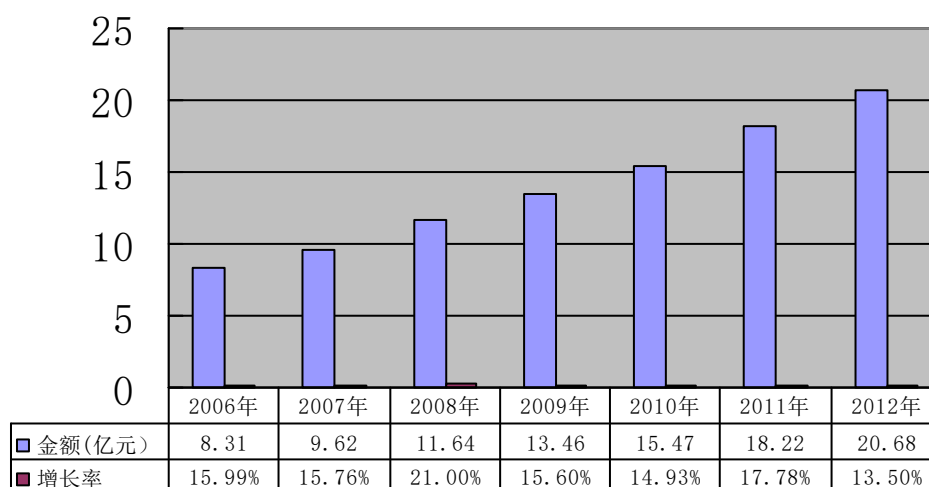
如下图：2023 至 2023 间，县全社会固定资产投资保持较高速增长，固定资产投资的加速发展使城市面貌进一步改善，对房地产的开发起到了一定的利好作用。

平果县近年社会固定资产投资增长情况

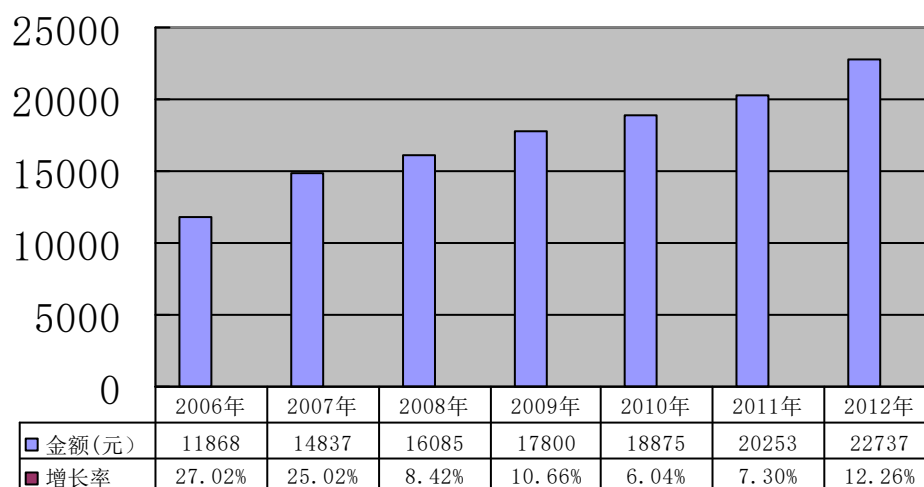


如下图：2006 至 2012 年，县社会消费品零售总额稳步增长，反映出近年人民物质文化生活水平不断提高，社会商品购买力的日渐增强，对房地产开发投资有较大的参考价值。

平果县近年社会消费品零售总额增长情况



平果县近年城镇居民可支配收入增长情况



“衣、食、住、行”，房地产作为一特殊的消费品，人们在生活水平提高的前提下，住房的改善是人们考虑的重要对象之一，从而有助于房地产市场的发展。

县经济形式的基本特性：

➤ 经济发展是以铝业为龙头的循环经济产业链条模式，本地政府大力扶持；

➤ 城市建设、经济开发区成为新一轮经济发展重点；

➤ 居民收入增长，生活水平不断提高，对生活质量有了进一步需求；

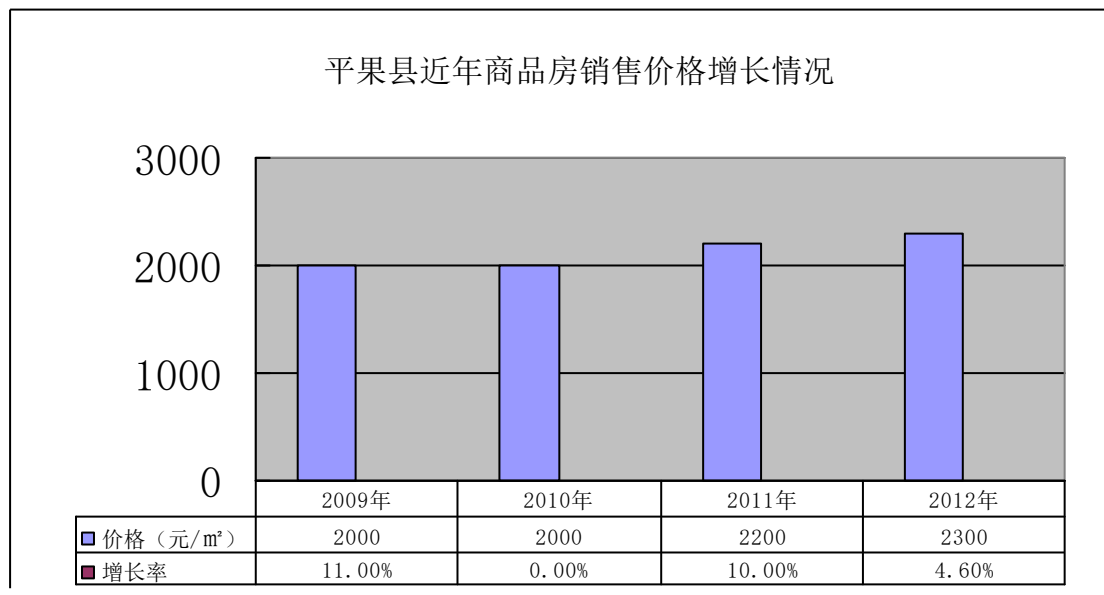
从以上 目前政府发布宏观经济数据可以看出， 政府对于城市的基础建设及市政设施建设有很大限度的投入，这对提成城市形象有很大的促进作用；而社会零售品的增长率也同样较快，同时，也可以看出目前 的消费水平提高速度不久，这对于房地产来说，是购买力提高的最有利支持。

2.2 房地产市场分析

2023 年县房地产业迅猛发展，全县 42 个房地产项目，竣工房地产建筑面积 46.23 万平方米，新增商品房 4530 套，房产交易 3126 套，交易额 6.28 亿元，房地产投资额达 18.25 亿元，比去年增长 18.5%。商品房销售面积上升明显：

年份	2023 年	2023 年	2023 年
商品房总销售面积	36 万 m ²	40 万 m ²	45 万 m ²

如上表：通过 2023 年经济萧条期后，2023 年销售量下降非常大，与国家对房地产市场的调控有较大关系，后面几年的经济回暖，使房地产又有了较好的市场。



如上图：县 2023 年后商品房销售价格稳步增长，未出现像南宁同样的价格飙升现象，投机现象少，房地产泡沫较少，市场相对稳定。

2.3 规划背景分析

2.3.1 本项目按《国家十二五经济社会发展规划纲要》、《全国主体功能区规划》的相关规划背景建设，其规划符合国家有关的规划规定。

2.3.2 《县近年城市规划建设情况》

县政府于 1998 年 8 月正式委托广州规划院修编 县城市总体规划（1998 年~2023 年），于 2023 年 7 月 6 日区政府批准实行。城市性质：桂西次中心城市，我国重要铝工业基地之一和地区性物资流通中心之一。到 2023 年城市人口为 25.2 万人，规划建城区面积 28.9 平方公里以内。为适应 经济快速发展，于 2023 年我县继续委托广州规划院进行了第二轮的城区总体规划修编（ 县城市总体规划 2023—2030 年），城市性质：面向东盟现代化服务区域中心，亚洲铝都核心区和右江门户城市，现代化宜居园林城市。到 2030 年城市人口规模为 33.5 万人，规划建成区面积 40 平方公里。到 2023 年终止，城区实际人口为 16.7 万人，城乡化率达成 38 %，城市框架逐年拉大，城区建成面积由 2023 年的 17.2 平方公里增长 2023 年的 21.9 平方公里。县政府积极推动城乡化进程，以城市建设推动乡镇建设，实现我县经济社会可连续发展的客观规定。

2.3.3 《 县国名经济和社会发展十二个五年规划纲要》

《县国名经济和社会发展十二个五年规划纲要》制定了打造“生态宜居园林城市”、争创“ 园林城市”和“国家园林县城”的目的，加强城市基础设施和景观配套，着力开发城市新区，改造城中老区，提高城市发展承载能力，努力构建“经济繁荣、山水相连、生态优美、宜人宜居”

的园林城市。按照统筹规划、合理布局、适度超前的原则，以完善功能、突显特色、提高品位、优化环境、产业集聚、人口集中、辐射带动为重点和方向，发展县域城区和特色小城乡，加快城乡化建设。

按照县城市总体规划（2023-2030）和土地运用规划规定，编制完善城区控制性具体规划和各专项规划，完善县、乡（镇）、村的总体规划，为城乡建设提供更合理的框架结构。按照到2030年城区面积达40平方公里、人口达30万的规模进行总体规划，合理布局教育、文化、卫生、保障、居住、绿地等城市设施，构建一批视野前瞻、定位准确、系统完善、管理科学、覆盖城乡的新型城乡规划建设体系。通过科学、系统的规划统领城市园林绿化建设，着力打造“适宜30万人口居住的生态园林之城”。

围绕建设“生态宜居园林城市”目的，实行城区带动战略，加快产业和人口集聚，到2023年县城区面积达30平方公里以上，县城区人口达20万人以上，城乡化率达46%以上。不断完善城市布局，加强市政建设和城市绿化，以显山露水为目的，加快沿江沿路开发，抓好城市水系景观建设，改善城市居住环境，完善城市服务功能，争创“生态园林城市”和“国家园林县城”。充足发挥县城的辐射带动作用，强化社会公共服务，完善县城功能，提高现代化水平和县域中心地位，把县城建设成为布局合理、经济繁荣、生态优美、宜人居住、具有文化传统韵味和时代气息的现代化生态园林县城。

2.4 产业政策分析

《国务院关于价款推动产业结构调整的通知》2023年3月12日

《产业结构调整指导目录》（2023年版）

《关于进一步加强产业政策和信贷政策的协调配合，控制信贷风险有关问题的通知》

本项目严格按照以上相关产业政策进行投资建设。

2.5 行业准入分析

《国务院关于促进房地产市场连续健康发展的通知》中指出：房地产业关联度高，带动力强，是国民经济的支柱产业。促进房地产市场连续健康发展，是提高居民住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要的基本规定；是促进消费，扩大内需，拉动投资增长，保持国民经济连续快速健康发展的有力措施；是充足发挥人力资源优势，扩大社会就业的有效途径。实现房地产市场连续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推动社会主义现代化具有十分重要的意义。

2023年 县城乡住户人均可支配收入 22737 元，同比增长 12.26%，比上年同期高 1.5 个百分点，扣除物价因素影响仅增长 3.6%；人均消费性支出 9865 元，同比增长 22.5%，比上年同期高 10.4 个百分点，扣除物价因素影响增长 14.6%。

根据人均可支配收入与房地产发展关系，表白城市居民居住水平已进入快速发展阶段，其居住需求表现在生存改善兼有上，同时居住需求水平将大幅提高，容量空间将进一步提高。

第三章 项目优劣势及风险分析

3.1 重要优、劣势要点分析：

- ◇ 项目所在片域有三个大型楼盘，体量均超 40 万平方米，未来项目销售竞争压力大；
- ◇ 项目位于高速路进城线西侧，交通利好。

- ◇ 变电站与项目一路之隔，对项目居住品质有较大影响。
- ◇ 大学城尚未完全建成，周边生活配套较少，项目所在区域成熟尚需时宜。

本项目 SWOT 分析：

内部能力 外部因素	优势（Strengths）	劣势（Weaknesses）
	<ul style="list-style-type: none"> ● 项目体量大，具有规模优势 ● 两面临街，通达性好； ● 建工为区内顶级承建商，为项目发明较好的附加值； ● 项目临近高速路出入口，昭示性强； 	<ul style="list-style-type: none"> ● 项目东南面一路之隔的变电站，对项目品质有一定影响； ● 项目周边生活配套少； ● 项目为我司在 开发的第一个项目，没有足够品牌声誉；
机会（Opportunities）	S-O：发挥优势，抢占机会	W-O：运用机会，克服劣势
<ul style="list-style-type: none"> ● 项目所在区域为 县重点发展的新城，大学城将在不久建成，为项目带来一定的发展机遇； ● 项目所在区域随着众多楼盘的开发建设，区域内生活配套和商业环境越来越完善，居住环境有较的提高。 	<ul style="list-style-type: none"> □抓住客户居住向往与价值投资的敏感点，着力打造自身的产品品质，并以街区价值的提高增长产品附加值 □大学城的搬迁，为项目发明较好的发展前景，使项目极具投资潜力 	<ul style="list-style-type: none"> □通过高端占位和内部环境的营造，并定义街区功能，提高街区价值，从而化解区域陌生感 □通过高品质感的项目规划，实现口碑传播，提高公司品牌
威胁（Threats）	S-T：发挥优势，转化威胁	W-T：减小劣势，避免威胁
<ul style="list-style-type: none"> ● 国家对房地产市场的调控仍在连续，形势严峻； ● 区域的楼盘众多，未来的投放量大，竞争剧烈，对项目未来销售上有一定竞争压力； 	<ul style="list-style-type: none"> □走差异化的竞争路线，通过大盘规模重新定位街区功能，从而赋予项目独特销售主张，以价值之提高彰显性价比优势 	<ul style="list-style-type: none"> □与县城内其他楼盘相比，最大的区别在于客户将更看重项目未来的生活模式和升值空间，因此客户价值敏感点的把握很关键

3.2 项目风险

- ▼ 县目前项目开发数量较多，市场供应量较大，年消化量局限性。
- ▼ 项目东南面一路之隔的变电站，对项目品质有一定影响。

3.3 风险回避

- ▼ 针对第一点：

重要从塑造项目特性、采用专业推广手法入手，扩大项目影响力、知名度，形成自身强大的辐射效应，有效地吸引买家。

一方面，通过对项目的定位来拟定本项目的特性。通过高品质感的项目规划，实现口碑传播，提高公司品牌。走差异化的竞争路线，通过大盘规模重新定位街区功能，从而赋予项目独特销售主张，以价值之提高彰显性价比优势。

另一方面，通过专业、先进的营销推广手法扩大知名度和影响力。聘请的策划公司拥有丰富的项目操盘经验和一系列行之有效地市场应对措施，曾经操作过南宁市多家住宅项目。

最后，县的不断发展和影响力扩大对项目也是一大支持。

▼针对第二点：

通过高端占位和内部环境的营造，并定义街区功能，提高街区价值，从而化解区域陌生感。

从以上可以看出，通过一系列的风险回避措施，只要抓住项目优势及机遇，项目的风险可以减少至最低点。

第四章 资源开发及综合运用分析

4.1 资源开发规划和方案

拟建项目坐落于 县内，该项目充足发挥其资源开发优势，整体规划秉承“天人合一”的自然人文主义精神，重视人与自然、建筑和环境和谐统一，以简洁、明快的现代主义为基调，布局合理、物流交通便利，周边配套设施完善。并且绿树掩映、环境优雅。提倡居住新生活，以健康、消闲为主题，打造 县极具人性化的现代化社区。

4.2 资源运用方案

在城市土地稀有紧缺的今天，充足运用国土资源仍居首位。本项目建设小高层、高层商住楼，考虑了节约土地资源，既能达成规划部门规定又充足节约土地。

本项目古河资源综合运用的需要。

本项目建设不会对地表（下）等其他资源导致不利影响。

4.3 资源节约措施

- （1）节约土地资源；
- （2）提高资源运用效率；
- （3）减少资源消耗。

本项目建设符合资源节约和有效运用资源的相关规定。

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/435013202034011224>