

第一章 总 论

第一节 项目建设背景

一、基本概况

项目名称：摩托车市场

项目规模：项目征地 14.64 亩，占地 9762.8m²，总投资 1611.39 万元，总建筑面积 17229m²。

法人代表：付汉平

建设单位：住宅开发公司

项目负责人：

工程地点：西门桥村（人民大道以南，慧园佳园以西）

二、项目业主概况

住宅开发公司成立于 1988 年，注册资金 1000 万元，为房地产管理局所属全民制房地产四级企业。该公司现有一批管理素质较强的技术队伍和训练有素的专业骨干，并积累了丰富的房地产开发经营管理经验。十多年来，公司始终坚持“用户第一，信誉至上”、“以人为本，居者有其屋”的主题，先后承担了城区直管公房改造、欢乐商城及文化路二期拆迁改造工程、山后湾安居工程小区、供电生活小区、人保小区、玻纤生活小区、西湖苑一、二期经济适用住房小区等的开发建设任务，建设规模累计 24 万余平方米，为城市建设和百姓安居乐业做出了突出贡献。该公司在已取得成绩的基础上，将以超前的设计、全新的房地产理念、完备的物业管理、优质服务，为社会各阶层，及时缔造理想温馨的安居环境而不懈努力。目前该公

司将重点筹建摩托车市场建设项目。

三、编制依据

1、《摩托车市场建设项目可行性研究报告编制委托书》

住宅开发公司

2、《摩托车市场建设用地勘测定界图》

3、《汉川城区规划图》

4、《关于 2007、2008 年国民经济和社会发展的统计公报》

统计局

5、《城市总体规划》（2002--2020）

6、《投资项目可行性研究指南（试用版）》

中国国际工程咨询公司

7、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

国家发展改革委、建设部

8、《房地产经济评价标准》（2002）

国家建委

9、国家现行的有关规范和标准

四、项目提出的理由与过程

近几年，汉川的经济发展水平和

市民的消费水平不断提高。与此同时，的商业也伴随着城市建设的大规模发展，通过自身不断的改革，得到了快速发展，商业增加值和社会消费品零售总额增长速度较快，已形成以市级商业中心为核心，以区域商业中心、特色商业街区 and 社区商业服务网点为支撑的多层次现代商业布局结构。基本形成了百货店、专营专卖店、超市、大型综合超市、便利店、购物中心及各类餐饮服务网点等多样化现代商业业态形式。从近几年汉川商业房地产的销售和经营形势看，出租经营方式广受市场欢迎，极少有滞销物业。本项目正是基于汉川房地产和商业形势发展火爆的背景前提下提出建设经营的。

业主已竞得了位于仙女山街道办事处西门桥村的该宗土地，用地性质为商业用地，具有便利的对外交通，且具备良好的商业开发价值。我公司在接受委托后，立即组织技术人员赴项目所在地进行了社会经济、工程建设条件、建设概况等多方面的调查工作，并对建设现场进行了实地踏勘，同时就本项目其他的一些相关问题充分征求业主及地方有关部门的意见并达成一致。

第二节 项目概况

一、项目地理位置

位于湖北省中部偏东、孝感市西南，东经 $113^{\circ} 55'$ ，北纬 $30^{\circ} 39'$ ，东临汉水与武汉为界，东北与孝南区、北与应城、云梦毗连，西与天门市接壤，南与仙桃为邻。位于江汉平原腹地，紧邻九省通衢的特大城市武汉，距国际天河机场仅 45 公里，距武汉 57 公里、距孝感 52 公里。长江最大支流——汉江横穿全境，107、318 国道、宜黄高

速公路及汉丹铁路穿境而过，汉川汉江大桥连通 107 国道和宜黄高速公路，区位优势明显，水陆交通发达。2008 年全市国土面积 1662.93 平方公里，人口 110.6 万（2008 年汉川统计年鉴）。

摩托车市场建设项目位于城区西门桥村，人民大道以南，慧园佳园以西，交通较便利。

二、建设规模和建设目标

项目征地约 9762.8 平方米（14.64 亩）。项目总投资 1611.39 万元，总建筑面积 17229 平方米。建设一个综合性的摩托车、电动车、零配件交易、维修服务、仓储等为一体的交易市场。

项目建成后可促进汉川经济发展，提升城市形象，达到良好的经济效益、环境效益和社会效益。

三、主要建设条件

1、交通：

航空：距武汉天河国际机场仅 45 公里；

公路：107、318 国道、宜黄高速公路及汉丹铁路过境而过，汉川汉江大桥连通 107 国道和宜黄高速公路，区位优势明显，水陆交通发达。

铁路：东西向有武汉至重庆的汉渝铁路；

港口：长江最大支流——汉江横穿全境，距武汉外贸专用港口 68 公里。年货物吞吐能力达 4000 万吨。

2、基础设施

水陆交通极为方便。邮电通讯设施齐全。2008 年末移动电话用户 194733 万户，固定电话用户 102970 万户，互联网用户 22590 户。23 个乡镇场办事处全部开通程控电话。

四、项目投入总资金及效益情况

项目总投资 1611.39 万元，项目正常年利润总额为 208.96 万元；所得税为 52.54 万元；税后的净利润为 156.72

万元；提取法定盈余公积金 15.67 万元；可供分配利润 141.05 万元。投资利润率为 21.1% ，项目所得税后财务内部收益率 13.84% ，大于行业基准收益率 8% ；财务净现值 558.85 万元大于零 ；投资回收期 7.38 年，项目在财务上是可行的。

第三节 问题与建议

一、问题

项目的建设会对周边的环境产生一定的影响。

二、建议

1、建设资金应尽快落实到位。

2、项目建设应注意环境保护，不要影响周围单位或个人的工作和生活。防止扬尘、建筑施工噪音、建筑垃圾对周边环境的影响。

3、建议积极争取有关政策支持，减免有关规费及行政事业性收费。

4、开发公司应组织一支高素质、高水平的开发管理队伍，从设计、施工、营销到物业管理均能达到较好水平，以抓住机会，减少风险，达到项目的盈利目标，并取得良好的社会效益。

第二章 项目市场分析

一、市场因素分析

2008 年，我国摩托车工业尽管受到一系列不利因素的影响，但全行业摩托车产销、出口和企业经济效益等主要指标依然呈现适度增长，与 2007 年相比，各项指标增幅普遍回落，但整体情况仍呈小幅增长：

一是摩托车产销达到 2750 万辆，呈现小幅增长。2008 年以来，国内遭遇了雪灾、地震等罕见自然灾害，下半年由美国次贷危机引发的全球金融危机对我国实体经济的影响进一步显现，部分企业出现停产、减员的现象，国民经济增速有所放缓，国内外需求受到一定影响，摩托车作为相对廉价的代步产品，2008 年在全行业的共同努力下，全年产销依然呈现一定增长，但增速放缓，特别是四季度出口的快速下滑，使全行业摩托车产销走势一改以往“翘尾”

的局面，总体呈下滑走势。据中汽协会统计，2008 年，全行业完成摩托车产销 2750.11 万辆和 2750.20 万辆，同比增长 7.32%和 7.24%，增幅比上年回落 8.7 和 9.83 个百分点，其中：二轮车产销 2594.19 万辆和 2594.47 万辆，同比增长 6.33%和 6.24%，增幅回落 8.87 和 10.02 个百分点；三轮车产销 155.91 万辆和 155.72 万辆，同比增长 26.96%和 27.15%，增幅回落 8.14 和 8.93 个百分点，全行业摩托车库存达到 71.11 万辆，同比增长 3.33%，净增 2.29 万辆。从季度产销情况看，一季度完成产销 632.86 万辆和 640.17 万辆，同比增长 15.52%和 17.05%；二季度产销 746.12 万辆和 739.69 万辆，同比增长 14.28%和 12.97%；三季度产销 725.22 万辆和 715.30 万辆，同比增长 15.20%和 12.79%；四季度产销 624.72 万辆和 634.84 万辆，同比下降 10.56%和 8.99%。可见，二季度完成产销量最高，四季度产销量最低，产销增速呈不断放缓的走势。

二是 50ml、100ml、110ml、125ml 和 150ml 五种排量二轮车占据市场近九成，150ml 产销增势依然显著。2008 年，在摩托车消费市场中，五种排量二轮车仍然占据市场的主流，这五种排量分别是 50ml、100ml、110ml、125ml 和 150ml。2008 年，50ml 产销 249.70 万辆和 248.99 万辆，同比增长 15.46%和 16.01%；100ml 产销 328.33 万辆和 328.40 万辆，同比下降 0.82%和 0.50%；110ml 产销 415.03 万辆和 416.35 万辆，同比增长 12.05%和 12.14%；125ml 产销 1173.53 万辆和 1172.95 万辆，其中产量增长 0.08%，销量下降 0.61%；150ml 产销 306.54 万辆和 306.55 万辆。， 同比增长 30.50%和 31.49%，2008

年，上述五种排量累计产销 2473.12 万辆和 2473.24 万辆，均占总量的 89.93%。

从增长速度上看，上述五种排量二轮车中，150ml 产销增长最为显著，其次是 50ml 和 110ml 也实现较快增长，与上年相比，150ml 产销增幅提高 2.98 和 3.32 个百分点，其它排量增幅均有回落。

三是摩托车出口保持较快增长，四季度出口下滑明显。2008 年，受全球金融危机的影响，国际市场需求萎缩，特别是下半年我国摩托车出口订单明显减少，出口增速有所放缓。但从 2008 年全年的总体销售情况来看，出口仍比较不错，全年出口摩托车接近 980 万辆，保持比较快的增长，有利地带动了行业产销整体水平的提高。据中汽协会对全国 94 家摩托车生产企业出口情况统计，2008 年，全行业累计出口摩托车 977.53 万辆，同比增长 19.07%，累计出口金额 42.29 亿美元，同比增长 27.96%，出口增速高于摩托车行业销售量平均水平 11.83 个百分点，与上年相比，出口增幅有所回落。从月度出口情况看，大体上呈“抛物线”形，即上半年出口量不断上升，下半年出口量不断下降，7 月出口达到 96.41 万辆，是今年以来月度出口的最高值，8 月以后出口逐月下降，12 月出口探底，达到 51.81 万辆。从季度出口看，一季度出口 218.45 万辆，同比增长 42.23%；二季度出口 281.74 万辆，同比增长 31.16%；三季度出口 276.10 万辆，同比增长 32.05%；四季度出口 171.65 万辆，同比下降 25.08%，可见，四季度出口出现了明显下滑。从各排量出口情况看，2008 年，摩托车各主要排量出口均保持增长，其中，出口量排名前五位的品种分别为 125ml、100ml、≤50ml、150ml 和 110ml，分别出口 306.77 万辆、174.78 万辆、157.55 万辆、136.52 万辆和 121.07 万辆，同比分别增长 16.41%、7.95%、25.92%、58.09%和 9.08%。2008 年，上述五种排量累计出口 896.70 万辆，约占摩托车出口总量的 91.73%。

四是摩托车骨干企业产销普遍呈现小幅增长，部分中小企业产销增势依旧显著。2008 年，在摩托车行业面临一系列困难的情况下，摩托车企业发展存在不均衡性。大型骨干企业继续引领行业的走势，产销普遍呈现小幅增长，而部分中小企业却能在困境中抓住机遇，产销实现较快增长。据中汽协会统计，在参加汇总的 119 家摩托车生产企业中，销售是排名 10 家企业普遍实现小幅增长，其中除 2 家企业销售量增幅达到 13%以外，其他 8 家企业均在 10%以下；排名前 20 家企业中，有 5 家企业销售量增幅超过 20%，其中 4 家企业超过 50%；排名前 30 家企业中，有 10 家企业销售量增幅超过 20%，其中有 8 家企业超过 30%。从市场占有率看，前 10 家企业市场占有率达到 58.05%，比上年下降 0.98 个百分点；前 20 家企业市场占有率达到 76.51%，比上年提高 0.27 个百分点；前 30 家企业市场占有率达到 84.85%，比上年提高 0.58 个百分点。

二、项目建设的政策背景

1、汽车摩托车下乡实施方案发布

为提高农民购买能力，加快农村消费升级，促进汽车摩托车产业结构优化升级，近日，经国务院批准，财政部会同国家发展改革委、工业和信息化部、公安部、商务部、工商总局、质检总局等七部门联合印发了《汽车摩托车下乡实施方案》，正式在全国启动实施汽车摩托车下乡。

根据实施方案，2009年3月1日至12月31日，农民报废三轮汽车或低速货车并换购轻型载货车，以及购买微型客车的，按换购轻型载货车或微型客车销售价格的10%给予补贴，单价5万元以上的，每辆定额补贴5000元。同时，对报废三轮汽车每辆定额补贴2000元，报废低速货车每辆定额补贴3000元。每户农民限购一辆享受补贴的换购轻型载货车或微型客车，两年内不得过户。三轮汽车指原三轮农用车；低速货车指原四轮农用车；轻型载货车指总质量大于1.8吨但不超过6吨的载货汽车；微型客车指发动机排量在1.3升以下的载客汽车。2009年2月1日至2013年1月31日，农民购买摩托车按销售价格的13%给予补贴，单价5000元以上的，每辆定额补贴650元。每户农民限购两辆享受补贴的摩托车。

工业和信息化部公布的《车辆生产企业及产品公告》列明的符合上述条件的轻型载货车、微型客车以及摩托车，均可作为补贴车型。生产上述产品并且同意对产品质量、经销网点、售后服务、价格、销售统计和政策宣传等工作进行承诺并签订责任书的企业，可以参与汽车摩托车下乡产品生产和销售。汽车摩托车下乡产品销售价格，不得高于市场同期同类产品价格。农民购买纳入补贴范围的汽车摩托车后，持相关证明材料向户口所在地乡镇财政部门申报补贴资金。

汽车摩托车下乡政策补贴资金由中央财政和省级财政共同负担。其中，中央财政负担80%，省级财政负担20%。新疆、内蒙古、宁夏、西藏、广西等5个少数民族自治区以及国家确定的“5·12汶川地震”51个重灾县，地方财政应负担的补贴资金由中央财政全额承担。

七部门指出，实施汽车摩托车下乡是国务院作出的重要决策，既是实现惠农强农目标的需要，也是拉动消费带动生产的一项重要措施。各地有关部门要高度重视这项工作，加强协作，结合本地区实际制订具体操作办法，并切实加强监督管理，建立健全监督检查制度，有序开展各项工作，把好事办好、办实。

2、湖北省汽车、摩托车购置补贴政策

随着社会经济的快速发展，国家全面建设小康社会战略的逐步实施，农村向城镇化发展必然会以市场为导向进行调整，这必然导致农业向集约化方向发展。2009 年省财政厅、省发改委、省经济和信息化委员会等 9 部门联合宣布了该省汽车摩托车下乡补贴政策。

据了解，汽车摩托车下乡补贴对象有 3 类：农民将三轮汽车（指原三轮农用车）或低速货车（指原四轮农用车）报废并换购轻型载货车；农民购买 1.3 升及以下排量微型客车（不含轿车）；农民购买摩托车。目前，前两类对象的补贴时限为今年 3 月 1 日至 12 月 31 日，每户限购一辆；第三类对象的时限为今年 2 月 1 日至 2013 年 1 月 31 日，每户限购 2 辆。

补贴标准因车而异。对报废三轮汽车或低速货车后换购轻型载货车的，按换购轻型载货车销售价格 10% 给予补贴；所换购车单价 5 万元以上的每辆定额补贴 5000 元。同时，报废三轮汽车每辆定额补贴 2000 元，报废低速货车每辆定额补贴 3000 元。购买微型客车，按销售价格 10% 给予补贴；单价 5 万元以上的每辆定额补贴 5000 元。购买摩托车按销售价格 13% 给予补贴；单价 5000 元以上的每辆定额补贴 650 元。这必将激活了农机市场，调动了农民的购车积极性。

3、各级政府鼓励汽摩托车市场的建设

国家发改委第 40 号令《产业结构调整指导目录（2005）年本》中在第二十五类“其他服务业”的第 6 项“农、林业社会化服务体系建设”、和第 4 项专门强调“闲置设备、旧货、旧机动车调剂交易市场建设”

。同时，各地也十分鼓励支持包括汽车、摩托车交易市场、农民再就业市场等在内的涉农专业市场的建设，纷纷在政策上给予倾斜，从而为摩托车的市场化发展创造了良好的条件。

随着全面建设小康社会的推进，城乡交通道路的改善，人民生活的稳步提高，摩托车市场需求会有所增加，摩托车这一轻便快捷的交通代步工具会得到越来越多消费者的青睐与厚爱。

三、摩托车市场现状及前景分析

1、摩托车交易拥有量

据调查：汉川目前摩托车经销有 30 多家，其中有不少国内外知名品牌。如钱江、雅马哈、豪爵、力帆、新大洲、宗申、五羊、建设、太阳等 20 多家进驻汉川，配件销售 30 多家，电动车销售 20 多家。

2、市场交易现状

汉川的摩托车、电动车销售分布在市内的各个街道网点，零星分散，点多线长，苦着的是顾客，难着的是经销商，并直接影响经济效益。市场上还存在着一些突出的问题 一是一些经营者受利益驱动，不时出现销售假冒伪劣商品现象，直接或间接地损害了广大用户的利益，用户使用这些假冒伪劣商品潜伏着严重的安全隐患，随时可能酿成事故。虽然近几年各级有关部门加大了打假力度，市场秩序得到了一定改善。但是，由于经营地域分散，商品来源复杂，价格混乱难以全部遏制假冒伪劣产品进入市场，规范管理难以到位。二是由于经营分散，不能形成一定气候的规模经营，不能做大交易，不能吸引周边各县、市相关行业，不能发挥大市场的优势，所以做不了大生意。

3、进场交易需求

实践证明，场外交易存在不透明、不公开的弊端，缺乏有效监管，容易产生不规范、不公正的现象。场外交易不规范主要表现在：一是场外交易信息不公开、不透明，在转让过程中容易出现“暗箱操作”、违规操作，造成国有、集体资产流失、逃废银行债务、损害农民权益等问题；二是场外交易在转让过程中协议定价，没有市场发现价格的机制，缺乏判断转让价格合理性的客观依据；三是大量的场外交易还容易产生地域、行业等人为分割，不利于整体布局和结构的战略性调整；四是由于缺乏统一的市场监督和制约机制，出现以多种方式侵蚀国有权益的违法违纪行为。要解决上述问题，“进场交易”是规范的前提。进场交易好处多，一是信息得到充分披露；二是规范操作、阳光交易；三是交易手段新，促进我市摩托车行业的发展。我市目前还没统一规范的摩托车交易市场，广大群众对进场交易有着迫切需求，希望有个规范的市场来规范买卖双方的交易行为。据调查，95%的农户希望到规范地摩托车市场购置摩托车，由此可以看出，在本市范围内建设一个专业的摩托车市场有利于汉川经济发展和城市规划。

4、市场预测

从 2007 年的销售情况看，全市摩托车销售量约为 6000 辆，营业额约为 3600 万元；电动车销售量约为 3000 辆，营业额约为 600 万元；配件营业额达 300 多万元，年一缴利税 80 多万元。 根据我市周边的摩托车市场的发展速度来看，年升率在 20%左右。

根据 2006 年摩托车销售量预测

机具 \ 年份	2006	2008	2010
---------	------	------	------

摩托车（辆）	6000	8640	12441
电动车（辆）	3000	4320	6220
合计	9000	12960	18661

这个预测，还不包括摩托车零配件的交易量，我市的摩托车市场总需求将是非常可观的。

与此同时，我国连续多年经济高速增长，职工工资大幅度提高，汉川人民生活水平从过去的温饱型，逐步向小康水平迈进，2008年末，户籍总人口110.6万人，城乡居民收入较快增长，生活水平逐步提高。汉川全年生产总值为143.9亿元，比上年同期增长15.8%，全年财政收入8.88亿元，比上年增长15.3%；城镇居民人均可支配收入11406元，增长16.6%。全年农民人均纯收入5058元。增加704元，增长16.2%，人民经济条件稳步提高，消费购买力旺盛，此时建设该项目具备了较好的市场条件。

四、本项目建设的SWOT分析

营销学上经常用“SWOT”法来分析一个市场面临的竞争环境。企业在创造和维持竞争优势的过程中，必须做好“SWOT分析”，从而认识自身的资源和能力，采取适当的措施，推动企业的发展。现对汉川摩托车市场进行分析：

1、优势分析（S）

（1）区位优势

汉川地处湖北中部，属省内“8+1”

经济城市圈，城镇化进程较快，交通便利，具有市场的集散功能。同时，汉川农业人口众多，摩托车消费量很大。

（2）先发优势

在范围内，目前还没一家专业的摩托车交易市场，摩托车交易都通过散布在全市及下属县市的城郊结合点的经营网点完成。它的成立将基本规范市场无序状态，初步形成了摩托车行业的集聚优势和规模效应。

（3）规模优势

摩托车市场建成后将形成大型室内场地作为市场用地，集中全市所有的摩托车、电动车交易业务；还可以为国内主要车型提供特约维修站。在市场内形成集群态势，让经销商的规模越做越大，越做越强。

2、劣势分析（W）

（1）产业发展空间不足，土地资源不足，有可能成为阻碍汉川摩托车交易市场持续发展的主要因素；

（2）产业文化氛围不浓：汉川城区缺少与摩托车相关的文化活动项目、文化功能设施和地区文化环境，可能使得市场缺乏特色文化。

（3）随着汉川未来城市化的推进，摩托车市场规模可能会出现回落的趋势。

3、机会分析（O）

（1）国家政策的机遇

国家对“三农”工作的政策支持，已经进入到了制度化、规范化和法制化轨道，如家电下乡、汽车、摩托车、农机具等购置补贴。

这些都将极大的激发市民的购车热情，为本项目建设创造了广阔的市场空间。

（2）摩托车行业的良好运行

2009 年中国摩托车行业运行还会保持在一个比较高位水平，预计增长幅度可保持在 6%左右，像汉川这样的中小城市，增长幅度估计在 12%以上。

（3）摩托车消费能力提高

近年来汉川的人均 GDP 保持了较高的增长速度，2008 年汉川人均 GDP 已经超过 14581 元。随着国家购车补贴政策的出台，摩托车消费环境的进一步改善，汉川地区居民的摩托车、电动车消费潜力将进一步得到释放。

（4）尚无规范的交易市场

目前还没形成规范的摩托车交易市场，但已经积累了许多相关经验，避免了走过多弯路。选择这个时候进入这个市场，可以迅速成为行业领先者，取得先发优势。

4、威胁分析（T）

（1）竞争者的威胁

对汉川摩托车交易市场进一步发展的威胁主要来自周边城市摩托车市场的兴起，如武汉、仙桃等市场将会吸引部分客源，对汉川摩托车交易市场构成威胁。

优势（Strengths）	劣势（Weaknesses）
---------------	----------------

区位优势 先发优势 规模优势 技术优势	产业发展空间不足 土地资源不足 产业文化氛围不浓
------------------------------	--------------------------------

机会（Opportunities）	威胁（Threats）
国家政策支持 摩托车市场的快速增长 居民消费能力提高 尚未形成大型摩托车交易市场	竞争者的威胁

图 4-1 汉川摩托车市场的 SWOT 分析

综合以上的“SWOT 分析”，可见汉川摩托车交易市场面临很多优势，也面临一些问题，只要把握住优势、克服困难、发掘潜力、主动调整，汉川的摩托车销售市场就能做到布局合理、快速发展。

第三章 项目建设规模

根据《城市居住区规划设计规范》（GB50180—93）、《城市总体规划》（2002—

2020、国家和有关居住区与住宅设计规范、规定及建设用地的实际情况，建设单位报有关部门初步确定建设规模为：

项目总投资 1600 万元，征地约 9762.8 平方米（14.64 亩），总建筑面积 17229 平方米，共建四层商铺 60 栋，底层为门店，二、三、四层为商住，另建一栋 6 层综合楼。新建一个综合性的摩托车、电动车、零配件交易、维修服务、仓储等为一体的交易市场。

第四章 项目建设选址

第一节 项目场址现状

一、地理位置与地点

仙女菜场住宅楼建设项目位于仙女南路以北，仙女集贸市场东南侧。该处地势平坦，地形开阔，地质条件良好，适宜于该项目建设。

二、现有场地利用情况

仙女菜场住宅楼建设项目位于城区，该处地势平坦，地形开阔，地质条件良好。

第二节 场址建设条件

一、地形、地貌、地震情况

地处江汉平原北东边缘，居汉江下游湖北中部，紧邻省城武汉。地势由西北向东南平缓倾斜，东南部为陇岗丘陵，中部、北部和西部皆为平原。海拔多在 22—26 米之间，最高为 203 米，最低为 20.4 米。地质属沉积性粘土，是长江洪水多次泛滥和江汉三角洲不断延伸扩大而形成的湖泊冲击平原。根据我国主要城镇抗震设防烈度，设计基本地震加速度和设计地震分组，属非抗震设防区。

二、气候条件

本项目所在的属亚热带季风气候，雨量充沛，气候温和，四季分明。

年平均气温：16.1℃；极端最高气温 40.1℃、最低-14.3℃；

平均日照为 1938.5 小时；

年平均降水量 1230.4mm；最大降雨量 1910.6mm；

无霜期 230 天。

三、城镇规划及社会环境条件

区建设已经取得了长足发展，2008 年规划区面积为 19.1 平方公里，城镇人口 43.3 万人，城镇化率为 39.2%。全年完成财政收入 88759 万元，增长 15.3%；加快“二线三区”的发展步伐，大力发展民营经济，全市完成全部工业增加值 673708 万元，全市社会消费品零售总额为 698800 万元，增长 23.5%。城乡居民收入稳步提高，人民生活水平进一步改善。

四、交通运输条件

汉川区位优势，交通便利，107、318 国道、宜黄高速公路及汉丹铁路穿境而过，汉川汉江大桥连通 107 国道和宜黄高速公路，区位优势明显，水陆交通发达。

五、公用设施社会依托条件

邮电通讯设施齐全。现有移动电话用户 194733 万户，固定电话用户 102970 万户，互联网用户 22590 户。23 个乡镇场办事处全部开通程控电话。

国家重点工程 120 万 KW 汉川电网的建成，使全市生产生活用电得到保障，实现了村村通电，户户用电。2001 年，全市供电总量 3.58 亿度，是 1978 年的 3.8 倍。

六、防洪、防潮、排涝实施条件

项目建设地附近有城市下水道，排水方便；项目区已纳入城市总体防洪、排涝实施规划。

七、施工条件

该项目建设在总体规划中已做过规划，利用所属土地建设，不需新征土地，经现场勘察，建设场地可以满足施工需要；该场地水、电供应充足；附近有城市下水道，排水方便；场外是市区主要交通道路，运输方便，建设便利。

第三节 场址方案

一、项目选址

摩托车市场建设项目位于城区人民大道以南，慧园佳园以西。该处交通便利。

二、选址条件

项目场址选地交通便利，项目总体规划中已做过规划，经现场勘察，建设场地平整，可以满足施工需要，场址适宜；该地水、电供应充足；附近有城市下水道，排水方便；区外是市区主要交通道路之一一仙女路，运输方便，建设便利。

三、所选场址技术经济指标

序号	建址经济指标 项目	技术指标
1	建址地貌特征	前后无障碍物，场地平整
2	工程地质	较好
3	交通运输条件	在城区，运输方便
4	供水	用城市供水管网
5	排水	用城市排水管网
6	供电	稳定充足
7	生活、福利设施条件	距市区商业网点、文教区及其他公共设施较近

8	周围环境及相互影响	无明显不利影响
---	-----------	---------

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/658112054064006074>