

# XXX项目可行性研究报告

## 目 录

### 第1章 总 论

.....	
..... 3 1.1. 项目背景与概况	3
.....	
1.2. 主要技术经济指标	7
.....	
1.3. 问题与建议	.....

### 第2章 项目投资环境与市场研究

.....	9
2.1. 投资环境分析	..... 9
.....	
2.2. 区域房地产市场分析	..... 11
.....	
2.3. 销售预测	.....
.....	
... 15 2.4. 营销策略	.....

### 第3章 建设规模与项目开发条件

.....	21
3.1. 建设规模	.....
.....	
... 21 3.2. 项目概况现状	21
.....	
3.3. 项目建设条件	..... 22

### 第4章 建筑方案

.....	
..... 26 4.1. 设计依据	.....
.....	
... 26 4.2. 项目设计主题和开发理念	.....
.....	
..... 26 4.3.	.....

### 项目总体规划方案

.....	27
<b>4.4. 建筑设计</b>	
.....	
... 28 <b>4.5. 结构设计</b>	
.....	
... 29 <b>4.6. 给排水设计</b>	
.....	
30 <b>第5章 节能节水措施</b>	
.....	
..... <b>32 5.1. 设计依据</b>	
.....	
... 32 <b>5.2. 建筑部分节能设计</b>	
.....	32
<b>第6章 环境影响评价</b>	
.....	
..... <b>33 6.1. 编制依据</b>	
.....	
... 33 <b>6.2. 环境现状</b>	
.....	
... 33 <b>6.3. 项目建设对环境的影响</b>	
.....	34 <b>6.4.</b>
<b>环境保护措施</b>	
.....	34
<b>第7章 劳动卫生与消防</b>	
.....	
.... <b>35 7.1. 指导思想</b>	
.....	
... 35 <b>7.2. 职业安全卫生健康对策与措施</b>	
.....	35 <b>7.3. 消防设计</b>
.....	
... 36 <b>第8章 组织机构与人力资源配置</b>	
.....	<b>38</b>
<b>8.1. 组织机构</b>	
.....	
... 38 <b>8.2. 人力资源配置</b>	
.....	38
<b>第9章 项目实施进度</b>	

.....  
..... **39 9.1. 项目开发期**

.....  
39

第 1 页 共 54 页

**XXX项目可行性研究报告 9.2. 项目实施进度安排**

.....  
39 **9.3. 项目实施过程控制措施**

..... 39

**第10章 项目招投标**

.....  
..... **41 10.1. 工程项目招标投标概述**

..... 41

**10.2.**

工程项目招标投标因素分析.....

..... 42 **10.3. 招标依据**

.....  
..... 44 **10.4. 招标范围**

.....

..... 44

**10.5. 招标方式**

.....

..... 44

**第11章 投资估算与资金筹措**

.....  
**45 11.1. 投资估算**

.....  
... 45

## 11.2. 资金筹措

.....

..... 45

第12章 财务评价	
.....	
..... <b>47 12.1. 项目评估依据</b>	47
.....	
<b>12.2. 财务评价基础数据的选择</b>	
.....	
..... <b>47 12.3.</b>	
财务评价	
.....	
... <b>47 12.4. 不确定性分析</b>	48
.....	
第13章 社会评价	
.....	
..... <b>49 13.1. 项目对社会的影响分析</b>	
.....	
..... <b>49 13.2.</b>	
风险分析	
.....	
... <b>50 13.3. 社会评价结论</b>	51
.....	
第14章 研究结论与建议	
.....	
.... <b>52 14.1. 可行性研究结论</b>	52
.....	
<b>14.2. 建议</b>	
.....	
..... 52	

## XXX项目可行性研究报告

# 第1章 总论

## 1.1. 项目背景与概况

### 1、项目名称:

XXXX项目,

## 2、承办单位概况

单位名称:衡阳富邦升辉房地产开发有限公司

单位性质:有限责任公司(外国自然人独资)

注册资金:港币2,000万元

单位住所:XXXX沿江路29号

业务范围:房地产开发、销售

法定代表人:吴小平

企业负责人:吴小平,男,1965年9月30日生于湖南。现年43岁,自2001年3月在加拿大定居,1986年7月毕业于长沙铁道学院,获学士学位;1986年分配到广州广铁集团任职;1989年调任广州市团委工作;1990年调任广州市花都开发区任副主任;1992年起从事房地产业,创建广州富邦升辉投资有限公司,先后在广州花都建永裕楼、君兰苑、龙华楼、阳光倚翠阁、阳光家园、翠华花园等住宅小区,多次获得花都区纳税先进民营企业称号。期间,在加拿大、江西、广东连州、清远及其地区投资房地产开发,其中在加拿大兴建的“锦绣中华城”是温哥华最大的华人居住小区。2006年4月12日创建衡阳富邦升辉房地产开发有限公司,任执行董事。在衡阳兴建湘江东岸南段风光带并建设大型住宅小区——湘江明珠。为提高衡阳人民的生活质量、提升衡阳的城市品位贡献力量。

建设单位简介:衡阳富邦升辉房地产开发有限公司是由衡阳市政府在2006年中国中西部招商会中引资过来的加拿大独资企业,并经衡阳市工商行政管理局批准成立的一家房地产开发、销售为一体的综合性开发经营企业,公司下设管理部、技术部、财务部、工程部、销售部等,现有职员26人,其中高级职称1人,中级职称7人,

## XXX项目可行性研究报告

公司人员大都是经验丰富的专业人员，年开发能力为50万多平方米。 ，

公司负责人吴小平先生于1990年开始涉及房地产,并于次年注册成立了广州市富邦升辉房地产开发有限公司，十五年间先后开发了总建筑面积60余万平方米的中、高档住宅，总开发套数5000多套，销售业绩一直良好，曾创广州市花都区楼盘销售之最，是广州市花都区纳税先进民营企业，花都区经济发展先进企业，公司董事长吴小平先生也多次荣获“花都区先进民营企业家”荣誉称号，花都区的主要领导都称该公司“实力较雄厚，开发建设能力较强”。

2006年3月，由衡阳市委领导带队考察组一行5人亲赴广东对湘江风光带南段建设意向单位广州市富邦升辉房地产开发有限公司进行了为期3天的考察并参观了其开发建设的翠华花园、阳光花园等四个楼盘。通过考察一致认为广州市富邦升辉房地产开发有限公司具有实力，具备项目建设开发资质，并完全有能力把湘江东岸风光带南段建设成为理想中的人文和谐小区。 ，

衡阳富邦升辉房地产开发有限公司拥有资产2.4亿，其中已拥有土地使用权面积为238亩，按每亩70万元估价(已完成征地拆迁)近1.7亿，另外风光带建设投资7521万元。

### 3、可行性研究报告编制依据

(1) 与委托方签订的咨询协议；

(2)

国家计委计办投资[2002]15号审定的《投资项目可行性研究报告(试用版)》；

(3)

国家发展改革委员会、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》；

(4) 《城市房地产开发经营管理条例》；

(5) 《房地产项目经济评价方法》。

#### 4、编制范围

依据国家有关政策、法律、法规、规程、规范，对XXXX项目建设的目的、必要性、项目区域概况、项目规划方案及建设内容、项目建设组织管理、项目招标方案、投资估算、融资方案与效益分析、财务分析、项目风险分析等方面进行全面论证和研究。

第 4 页 共 54 页

### XXX项目可行性研究报告

#### 5、项目提出的理由

？项目建设符合国民经济发展

当前，我国国民经济运行正处于一个特殊发展时期，为了促进国民经济的稳步健康发展，必然要求扩大内需，优化消费结构，把住宅建设作为推动国民经济发展的支柱产业之一。根据国家统计局的分析和研究，房地产对国民经济的拉动作用约1.5—

2个百分点。衡阳房地产占GDP的比重还将快速上升，对GDP的贡献率还将逐步增大。

根据国家有关部门的分析和预测，我国居民住宅目前正在从生存型向舒适型方向转变，到2008年，我国城镇居民人均建筑面积将达到22平方米，平均每户拥有一套功能基本齐全的住房，住房消费占整个消费的比重将达到15%，城市化水平将提高到36%左右。我国居民住宅的近期发展目标是户均一套、人均一室，力争2010年达到人均建筑面积35平方米，主导户型为三室两厅和两室两厅。

正因为房地产投资的带动作用较大，国家为推动我国国民经济的持续健康稳定发展，将建筑业列为国家的支柱产业之一。因此，本项目的建设是国民经济发展的需要。

？项目对城市建设将起到促进作用

2007年12月24日，在湖南省各民主党派省委、无党派人士和省工商联参政议政联合调研课题组向湖南省委、省政府提交的《“3+5”新型城市群建设及产业发展思路与对策研究总报告》中，提出要把“3+5”新型城市群打造成为功能互补的高新产业聚集区、发展布局合理的新型城市连绵区、中部领先的现代大商业区、环境优美的综合生态区。

衡阳作为“3+5”新型城市群建设的中心城市之一，其经济发展速度在湖南区域经济中领先地位更加突出，对全省各地乃至中南地区都具有较强的辐射力，在以长株潭为中心的“3+5”城市群发展建设的环境下，衡阳市委市政府提出要突出衡阳城市形象建筑，提高衡阳城市品位，加强城市辐射功能的目标。根据湖南省住宅与房地产业2010年规划，未来10年内湖南省将斥资3327亿元打造城市住宅，使城镇人均住宅建筑面积增加到30.18平方米。

目前，衡阳市的人均住宅面积偏小，而且居住条件也比较差，与湖南省住宅与房地产业发展规划相差甚远。因此，改善衡阳市人民的居住条件已经成为衡阳市政府特别关心的问题之一。同时，随着衡阳经济的发展和人民生活水平的不断提高，人们对

第 5 页 共 54 页

XXX项目可行性研究报告

居住环境等方面的要求也越来越高，近年来实施的房地产开发建设就是为了使衡阳城市居民的生活环境、居住环境不断得到改善。

XXXX项目符合衡阳城市建设总体规划，贯彻了

“3+5”城市群建设的发展战略，其对加快城镇化进程，美化城市空间，创造新的城市景观，提升城市品位都具有积极意义。 ，

## ？解决劳动就业的需要

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道，解决人民的生活与就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此国家固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的稳定增长，以创造更多的就业机会。

据有关权威人士测算，我国GDP每增长1个百分点，全国可新提供80多万个就业岗位，而住宅投资每增加10%，大约可以拉动GDP增长0.5个百分点，则可提供40多万个就业岗位。因此，住宅建设投资的增加对于增加社会就业机会有着不可忽视的作用，而本项目作为衡阳市重点商品住宅建设项目工程之一，将为增加衡阳市当地社会就业岗位作出一定的贡献。

## 6、拟建地点

本项目位于衡阳市湘江东岸南段，总占地面积20,936.7平方米，小区西隔湘江东路与湘江风光带相连、南至望江路、东隔规划中的小区小学与中天路相连、北至小区北部主路口。本项目与衡阳市著名的东洲岛隔河相望；距衡阳市火车站不到500米，距离衡昆高速、衡枣高速、京珠高速皆不到二十公里，自然环境优越，道路交通便利。

## 7、预期目标

在占地面积20,936.7平方米的土地上，建设总容积率为2.63，建XXXX项目拟

设密度为24.4%，总建筑面积为65,913.47平方米的3栋(1-3号楼)高层电梯住宅房(其中住宅面积47,652.3平方米，1-2层商铺面积7419.1平方米，地下停车场面积10,842平方米)。

## 8、主要建设条件

XXXX建设项目是“湘水明珠”房地产开发项目的一部分，该项目分城市基础设施建设(沿江风光带)和商住房开发两部门进行，项目以建筑、自然与人和谐为理念，

第 6 页 共 54 页

### XXX项目可行性研究报告

旨在打造尊贵、健康、运动、休闲、生态、养生的水岸生活。为了加快招商引资力度，加快衡阳城市基础设施建设，促进经济社会可持续发展，把衡阳建设成为区域性中心城市，珠晖区启动了湘江东岸南段沿江风光带堤路工程的建设。经考察，在中国2006年中国中西部招商会中引入了富邦升辉房地产开发有限公司，对该项目进行投资建设，并成立了衡阳市湘江东岸南段建设协调领导小组，由原市委副书记王雄飞任组长，珠晖区委书记段志刚任副组长，市委市政府相关职能部门的领导及珠晖区负责人担任成员。将东岸风光带南段建设项目纳入省、市重点项目。考虑到该项目投资大、建设周期长，带来的经济效益及社会效益明显，对该项目享受相关优惠政策，并下发了衡政发[2006]20号文，“关于《湘江东岸南段堤路建设工程实施细则》的通知，该通知第五条规定用地控制范围。“在湘江东岸南段堤东厢可开发的土地范围内，根据投资方从事基础设施建设的投资额加20%的回报率确定补偿用地面积，作为投资方的开发用地，由市规划、国土资源等部门经依法批准后将用红线划归投资方实行控制开发”。第六条规定了东厢用地出让价。“已改制企业原则上按改制拍卖价取得土地使用权;正在改制的企业，按市政府和省政府相关文件执行，整宗土地采取挂牌方式供地，市天翔公司(原三机厂)、市住宅公司、砂石公司等单位座落在湘江东岸南段的土地纳入投资方的总体开发，市建衡实业有限公司纳入湘江东岸南段堤坝路及东厢土地的综合开发。

## 1.2. 主要技术经济指标

序号 项目 单位 数值

1 总用地面积 ? 20,936.7

2 规划总建筑面积 ? 65,913.47 2.1 其中:住宅建筑面积 ? 47,652.3 2.2 其中:1-2层商铺建筑面积 ? 7419.1 2.3 其中:地下停车场建筑面积 ? 10842

3 建筑密度 % 24.4

4 容积率 2.63

5 绿地率 % 38.3

6 项目总投资 万元 11,650.44

7 财务净现值 万元 3,001.06

第 7 页 共 54 页

## XXX项目可行性研究报告

8 财务内部收益率 % 73.86

9 静态投资回收期 年 0.83 10 动态投资回收期 年 0.88 **1.3. 问题与建议**

项目开发商已合法取得本项目土地使用权，各项建设手续正在申办中。分析测算过程假定本项目在土地取得、立项、开发建设、销售等方面均遵照国家及衡阳的房地产项目开发程序及规定。

根据测算，在预计的销售价格、销售率条件下，本项目具备良好的可行性。

衡阳市房地产市场正处于开发高潮时期，竞争日趋白炽化，因此需要切实考虑市场容量和市场销售节奏;在建设过程中，需要严格控制工程成本和管理成本。

充分利用地块区域优势和景观资源;与知名专业设计公司、中介顾问公司合作，

打造小区品牌和企业品牌;制定合理的市场营销方案，扩大媒体宣传，注强强联合，

重营销推广，保证销售资金回款。

第 8 页 共 54 页

XXX项目可行性研究报告

## 第2章 项目投资环境与市场研究 2.1.

### 投资环境分析

#### 1、 国家政治经济形势及有关政策

2007年全年国内生产总值246,619亿元，比上年增长11.4%。分产业看，第一产业增加值28,910亿元，增长3.7%;第二产业增加值121,381亿元，增长13.4%;第三产业增加值96,328亿元，增长11.4%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为11.7%，与上年持平;第二产业增加值比重为49.2%，上升0.3个百分点;第三产业增加值比重为39.1%，下降0.3个百分点。

固定资产投资增长较快全年全社会固定资产投资137,239亿元，比上年增长24.8%。在城镇投资中，第一产业投资1,466亿元，比上年增长31.1%;第二产业投资51,020亿元，增长29.0%;第三产业投资64,928亿元，增长23.2%。

全年房地产开发投资25,280亿元，比上年增长30.2%，其中商品住宅投资18,010亿元，增长32.1%。商品房竣工面积58,236万平方米，增长4.3%。商品房销售面积76,193万平方米，增长23.2%，其中商品住宅69,104万平方米，增长24.7%。

中央经济工作会议将2008年的调控政策定位于紧缩，为“防止经济增长由偏快转向过热、防止价格由结构性上涨演变为明显的通货膨胀”，2007年12月8日，央行将存款准备金率提高一个百分点；同年11月CPI同比上涨6.9%；随后央行、银监会明确规定第二套房贷以户为单位；12月国务院发出禁令：城镇居民不得到农村购买小产权房，继2004年经来，因家出台的宏观调控政策频率之高，调控力度之大，前所未有，以“管严土地，看紧信贷”为主的宏观调控措施，紧紧扼住了房地产开发的两大命脉，房贷利率持续涨高，同时各地政府在房地产税收方面也加大了调控力度。以上政策对打击房地产投机，消除房地产泡沫，保障房地产业的健康稳定发展产生了巨大的作用。

## 2、项目开发地区的经济社会情况及管理、政策因素

2007年，衡阳市实现生产总值(初步核算)823.51亿元，增长15.3%。其中第一

第 9 页 共 54 页

XXX项目可行性研究报告 产业增加值201.4亿元，增长4.1%；第二产业增加值335.43亿元，增长20.2%；第三产业增加值286.68亿元，增长17.3%。按常住人口计算，全市人均生产总值12287元，比2000年增长213.8

%，翻了一番。近五年，是衡阳经济发展较快的五年，经济总量从2003年的432.34亿元，增加到2007年的823.51亿元，年均增长速度达到11.99%。经济结构发生明显变化，第二产业比重上升，2007年二产业占GDP的比重达到40.73%，比2003年上升5.23个百分点。一产业占GDP比重较2003年下降0.55个百分点。主要经济结构比重见图2。就业再就业成效显著。年末就业劳动力397.5万人，新增就业人员5.75万人，其中城镇新增就业人员5.61万人，其中下岗失业人员再就业4.19万人。组织农村劳务输出5.3万人。年末城镇登记失业率为4.3

%，就业形势保持稳定。物价总水平温和上涨。全年居民消费价格总水平比年初上升5.27个百分点，其中，服务价格上涨1.23个百分点。商品零售价格上涨6.47个百分点。食品类价格上涨12.31个百分点。房屋销售价

格上涨5.49%，其中商品房销售价格上涨7.23%。安全生产形势好转，全年共发生各类安全事故864起，同比下降14.88%；死亡242人，同比下降26.89%；亿元GDP生产安全事故死亡率为0.55，道路交通万车死亡率10.1；煤炭百万吨事故死亡率8.3；工矿商贸企业十万从业人员生产安全事故死亡率3.75，四项安全生产事故死亡率均比上年有较大幅度的下降。

2007年，衡阳市人口和计划生育工作稳定发展。年末全市户籍人口728.83万人，其中城镇人口300.43万人，增长11.8%；乡村人口428.45万人，下降6.4%。人口出生率11.32‰，人口死亡率6.32‰，人口自然增长率5.00‰。城乡居民生活继续得到改善。2007年衡阳市全部职工年平均工资17673元，月平均工资1473元。城市居民人均可支配收入10681元，比上年增长16.54%；扣除物价因素，实际增长10.7%。

。城市居民人均生活消费7608元，农民人均纯收入4885元，增长14.53%，实际增长8.8%

元，比上年增长15.3%，扣除物价因素，实际增长9.5%；农村居民消费3554元，增长14.02%，实际增长8.5%。2003-

2007年城乡居民人均收入情况见图6和图7。社会保障事业稳步推进。年末全市五项社会保险扩面19.31万人次，参保总人数196.66万人次，征缴基金17.26亿元(含企业养老保险清欠)，支付各项保险待遇20.98亿元。其中企业养老保险新增参保人数3.74万人，参加社会养老保险人数65.45万人，其中职工数46.22人，离退休人员19.35万人；参加企业改制保险的单位155家，参

第 10 页 共 54 页

XXX项目可行性研究报告 加失业保险的职工人数13.04万人；基本医疗保险的参保人数达50.87人，新增4.61万人，其中职工34.79万人，离退休人员16.09万人。参加工伤保险人数22.12万人，参加生育保险人数35.09万人。居民享受最低生活保险的对象共有20.18万人，城市居民领取失业保险人数0.89万人，基本做到应保尽保。

2007年，衡阳市固定资产投资较快增长，投资结构进一步优化。全社会固定资产投资完成227.9亿元，比上年增长28.3%。从产业投向看，第一产业投资3.4亿元，与去年持平；第二产业投资114.9亿元，增长52.4%；第三产业投资109.6亿元，增长10.8%，工业投入明显加大。全年工业完成投资114.9亿元，比上年增长53.3%。其中制造业完成投资82.1亿元，占工业投资的比重为71.5%；电力、燃气及水的生产供应业完成投资8.5亿元，占工业投资的比重为7.4%。社会事业和基础设施投资均有大幅度的增长。房地产开发投资稳步增长，全年完成投资额23.5亿元，增长41.7%，最近五年是衡阳投资额增加最快的五年。

## 2.2. 区域房地产市场分析

### 1、衡阳房地产市场区域分布及特点

#### ？主城区板块

主城区为衡阳市老的行政、商业、金融、文化教育中心，交通便利、配套完善，商业氛围浓厚，升值潜力及投资价值大，土地成本较高，主要以中高档次的高层住宅、商铺为主、销售价格受到规模和建筑规划水平的不同，住宅在1800-3000元/平方米左右。老城区比较有代表性的有熙园、中泰·峰境、亚华名都、世纪名城等。

主要特征:市区中心位置，规模较小，占地面积不大，高容积率，一、两栋楼体，多为高层，居住环境一般，小区景观，面积以中、大户型为主，售价多为1800-3000元/平方米左右。

#### ？华新开发区板块

华新开发区位于衡阳市西部，是衡阳市新的行政中心，市委市政府等行政事业性单位均已入驻该片区，已形成一定的规模，政府机关搬迁工作已基本完成，区域的后发优势已经开始体现，片区市场将具有较大的发展和潜力。衡阳市民对华新区的认可度是比较高的，片区规划较好，路网建设已

经完成，生活配套设施正在逐步完善，生活便利程度不断提高。由于片区拥有良好的区位优势 and 优美片区环境，现已成为衡阳

第 11 页 共 54 页

XXX项目可行性研究报告 市民购房置业的首选区域。

主要特征:普遍的楼盘规模比较大,档次相对其他几个区域要高,户型面积上相对而言设计比较合理,以三房为主力,一般做到120-150平方米,120-130平方米的三房旺销,四房面积一般在160-190平方米。楼盘在同等档次的情况下,销售速度比其它几个区快。

#### ? 立新片区板块

相对其它几个区域而言,立新区虽然离老城中心区比较近,但感觉比较偏僻,区域形象不佳,规划不好,小区档次普遍比较低,建设速度也比较慢,交通、购物、休闲、商业、生活配套也未完全上来,并且档次不高,缺乏基本的生活配套设施,生活的氛围远未形成。

主要特征:片区市场在售楼盘少,先天条件不足,推出楼盘一般中低档次,主要通过价格优势抢占市场份额,如蒸湘奥运世纪城为代表的楼盘,价格相对比较低。

#### ? 江东板块

江东板块早期给人的印象是城区较老、杂乱,缺乏大型基础配套设施,但是随着这几年的大型市政配套建设,尤其是沿江路风光带的建设,区域内的绿化空间、居住环境等都大大提升,江岸沿线正催生着衡阳未来的江景豪宅板块。

主要特征:早期楼盘少,档次低,规模少,楼盘素质一般中档次以下,普遍价格比较低,但沿江的楼盘价格相对比较高,随着风光带的建设,沿江路将发展成为衡阳的豪宅地标。

## 2、衡阳房地产投资分析

### 2001-2007衡阳房地产开发投资情况一览表

3023.51

16.592013.2312.4811.517.485.9810

0

2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007

房地产开发完成投资额(亿元)

从上面的图表数据中可以看出，衡阳房地产投资一共出现两次较大幅度的增长，

第 12 页 共 54 页

XXX项目可行性研究报告

一次是2003年，一次是2007年。2003年开始出现房地产投资的热潮兴起，也可以说是华新开发区的正式启动，而2007年将这种热潮推向了顶峰。投资的热潮源于市场需求的策动，两者呈现着良好的增长势头。

从近几年的数据，我们分析其房地产投资增长，如下：

年份	2004	2005	2006	2007	房地产开发投资金额(亿元)	12.48
	13.23	16.59	23.51			

增长幅度	8.43%	6.01%	25.4%	41.71%
------	-------	-------	-------	--------

上表中很明显，2006、2007年是衡阳房地产投资的快速增长年，快速的投资增长来自于衡阳房地产市场需求的提升。从走访的楼盘看，很多都是2006年就开始兴建的项目，只经过1-2年的销售，项目就基本售完，表明销售速度大大提升。

### 3、衡阳房地产供求分析

#### 1)供给分析

460.13500

400311.58271.49248.41300

20097.8494.4281.4883.99100

0

2004200520062007

商品房施工面积(万平方米)其中新开工面积(万平方米)

年份 2004 2005 2006 2007 商品房施工面积(万平方米) 248.14  
271.49 311.58 460.13 其中新开工面积(万平方米) 81.48 94.42  
83.99 197.84

新开工面积增幅 33.4% 15.88% -11.05% 135.55%

2007年，不管是施工总面积和新开工面积都增加了100万平方米以上，尤其是新开工面积增幅达135.55%，与市场投资呈现着明显的正比递增关系，2007年可以算是一个不折不扣的衡阳房地产开发年。

2)需求分析

第 13 页 共 54 页

XXX项目可行性研究报告

2004-2007商品房销售面积一览表150120.92107.85

86.35100

50

0

200520062007

年份 2005 2006 2007 商品房销售面积(万平方米)

商品房施工面积(万平方米) 86.35 107.85 120.92

增幅 14(08% 24(90% 12(12%

## 2004-2007商品房销售总额一览表

17.4220

13.5159.68

10

5

0

200520062007

年份 2005 2006 2007 商品房销售总金额(亿元)

商品房施工面积(万平方米) 9.68 13.5 17.42

增幅 16(04% 39(46% 29(04%

从上页的系列图表中可以看出，不管是商品房销售还是销售总金额均保持着较大的增长势态，市场需求整体向好。

### 4、衡阳房地产市场特征分析：

综上所述，我们可以对近几年衡阳房地产市场的特征总结如下：

？ 房地产开发投资持续增长，但增速与市场需求的的增长呈良性发展关系。

？ 增量地供应大幅度增加，存量地减少，住宅用地供应总量增加。 ？

商品房供给快速增长，市场需求较为平稳。

？

产品建筑设计水平的提高，不管是立面设计、内部结构、实用率、园林等等

方面，任何项目都不会具有非常明显的优势。

第 14 页 共 54 页

## XXX项目可行性研究报告

### 5、2008年衡阳楼市分析

#### ？ 衡阳房地产市场走势

随着国家宏观调控政策的贯彻落实，衡阳2008年尤其是下半年房地产市场预计将呈现以下特点：

1)房地产开发投资增长回落。当前房地产开发投资需求由强转弱，新注册房地产开发企业比上年减少，增量资金谨慎入市。另外，调整住房供应结构的措施将进一步减缓已批准项目的投资节奏。房地产开发投资增速将低于全社会固定资产投资增速。

2)住房供应结构调整加快。按照国家调控政策的要求，套型建筑面积90平方米以下的住房供应将大幅增加，中低价位、中小套型普通商品房的土地供应也将大幅增加，大户型住房建设与供应受到相应限制，中小套型普通商品住房将逐步成为房地产市场的主流产品。

3)土地供给将进一步紧缩。继续执行从严从紧控制新增建设用地的政策，住宅用地中增量地供应将更加困难，存量地供应仍会保持增长，但供应总量将减少。房地产投资需求减弱，将缓解土地供求的矛盾。

#### ？ 2008年衡阳楼市走势

对衡阳房价的走势，目前受到宏观调控政策、CPI指数持续的攀高居民生活压力加大、股市动荡跌至3000点以下等情况的影响，楼价增长势头将相对放缓，但是总体上依然呈现增长的势头，主要是因为土地成本的增加，建筑材料的价格增长，人工工资的提高，直接导致开发成本的大幅度提升，所以2008年楼市房价依然有一定的上涨空间。

## 2.3. 销售预测

### 1、项目需求分析

本项目所在地珠晖区是衡阳市最大的一个区,人口众多,交通发达,但湘江以东尚没有一个具有一定规模的高档商住小区,在这里工作和经商的人很多,火车站、学校、医院、幼儿园、工厂、商品经营与批发等云集在这里,人流量非常大。人们物质生活的不断改善,带来消费的增长,人们对住房的要求越来越高,而本项目地处衡阳市湘江东岸南段,西与风景优美的沿江风光带唇齿相依,南至望江路与著名的东洲岛隔河相

第 15 页 共 54 页

### XXX项目可行性研究报告

望,项目将利用其“傍水依城”的良好生态和区位优势在衡阳珠晖区打造出一个人文共生的生态示范小区,以创新的开发理念和居住生活方式打造衡阳高品质、高标准、不可复制的江景住房,使得沿河而居成为衡阳人民追求新生活的时尚,成为追求高品质生活的一种必然。

### 2、项目销售目标群定位

本项目规划为衡阳地区的中高档楼盘,销售目标客户群定位如下:

? 一类客户:企事业单位职工

本项目周边的大型企业较多,上万人的企业包括中钢衡重企业职工、衡阳铁路部门职工等等。

#### 1)中钢衡重企业职工

衡阳中钢衡重设备有限公司(原湖南金阳机电设备制造有限公司)是集科研、设计、制造开卷机、卷取机及卷筒为一体的专业公司。公司从1964年开始研制卷取机卷筒，经过四十多年的发展，成为卷取设备的专业化生产企业，能生产各种冷轧开卷机、卷取机。产品遍布全国板带材生产线，并出口日本、南非、马来西亚等国。公司占地面积26000平方米，固定资产1亿元。年产值达2.5亿元。

该企业有超过十年未建设过单位住房，员工及家属近3万人，该部分客户将会成为湘水明珠购买主力客户群，预计可购房800-1000套。

## 2)衡阳铁路部门职工

衡阳铁路系统，包括中铁五局员工及家属近5万人，目前集中居住在珠晖区和平乡、苗圃一带，居住环境较差，交通不便利，该部分客户将会成为湘水明珠的购买主力客户群。

## ? 二类客户:周边的私营业主

项目毗邻衡阳火车站，周边的中小私营业主较多，主要分布在火车站商贸城、东方广场、创富商城、广东路批发街等几大衡阳主力批发市场，具备大批有购买实力的经营商家及商铺业主过万人，目前都住在江东，街道狭小，而且普遍家庭人口众多，居住空间不够，急需添置物业解决亲人居住问题。

## ? 三类客户:周边学校老师

珠晖区学校众多，从小学到大学皆有之，如珠晖区实验小学、衡阳师范学院、

第 16 页 共 54 页

## XXX项目可行性研究报告

衡阳工业大学、衡阳机械技术学校、衡阳财政学校等等，从业教师近万人，而且学校老师待遇较高，具有较强的购买能力。

? 四类客户:珠晖区公务员

珠晖区公务员系统，包括企事业单位员工近万人，该部分客户主要考虑就近工作就近上班，但由于江东缺少大型的优质物业，不能满足他们改善居住环境的基本要求，而湘水明珠的出现完全改变了这种尴尬的局面，本区公务员必将置业的目光从江西重新转移到江东。

? 五类客户:衡阳在外地成功人士

目前湘江边乃至整个衡阳，大型规模的社区都罕有，特别是别墅社区，对于在外工作的衡阳籍人士回家乡购房，一定选择景观好品质高的规模社区，作为湘江边唯一的别墅区，湘水明珠无疑是该部分金字塔高端人群的置业首选。特别是刘和平等名人作为湘水明珠的准业主，对项目内在品质的提升是更大的促进。

衡阳人具有很强烈的恋土情结，外地成功人士普遍愿意在当地置业，一方面是为了改善父母的居住环境;另一方面也是考虑逢年过节回家能有一个好的居住环境。

? 六类客户:各下辖县区、乡镇成功人士

“居住农村向城市转移”，这是普遍多数县市以下居民的心愿，其中部分经济条件较好的必将置业眼光投入到市区，对湘水明珠的销售也将起到很大的促进作用。

? 七类客户:各地房地产投资人士

衡阳房价目前在全国来讲都偏低，2007年全国地级市房地产销售平均价格2700元/?,衡阳现在的水平还不到2300元/?,有着极大的升值空间，将会吸引各地有眼光的人士前来购买。

本项目暂时未作任何广告宣传，已经有近500批客户慕湘水明珠风光带的名声前来公司作登记，希望能第一时间购买到湘水明珠的房屋。销售部计划在项目开盘前进行为期3个月的蓄客期，计划储备客户3000批以上。

## 2、销售计划

鉴于目前湘水明珠工程进度，销售部根据目前市场情况，制定以下销售计划。

## ? 销售量

一期工程1至3号楼标准层住宅372套，总建筑面积65913.47?，可销售额约2.

第 17 页 共 54 页

XXX项目可行性研究报告 亿;

## ? 销售进度

本项目预计2008年10月初开盘:

,  
开盘后一个月内，即至2008年11月底，完成总销售任务的50%，约186套住

宅，销售金额约9000万;

,  
开盘后三个月内，即至2009年1月底，完成总销售任务的70%，约260套住

宅，销售金额约1.4亿;

,  
开盘后六个月内，即至2009年4月底，完成总销售任务的80%，约298套住

宅，销售金额约1.60亿;

,  
开盘后九个月内，即至2009年7月底，完成总销售任务的90%，约335套住

宅，销售金额约1.8亿;

开盘后十二个月，即至2009年10月底，完成总销售任务的100%，约372套，

销售金额约2亿。

### 3、 销售收入预测

#### 1)周边城市房价比较:

许多业内人士认为，衡阳目前房价水平处于全省中等水平，经济发展潜力大，在未来相当长的一段时间里，将有比较好的成长空间，2007年10月下旬，由省建设厅、统计局、国土资源厅、发改委、中国人民银行长沙中心支行，湖南银行监局，国家统计局湖南调查总队等部门在长沙召开的全省前三季度房地产市场联席会议上获悉:全省商品房住宅均价为2291元/平方米，衡阳的均价为1972.9元/平方米，低于全省平均水平。从周边城市开发办了解到部分城市前三季度商品房均价，长沙为3709元/平方米，邵阳房产均价为2222元/平方米，永州市新建商品房平均销售价格为1562元/平方米以上。郴州城区新建商品均价在1905元/平方米以上。从单纯的书记来看，衡阳的房屋均价低于长沙、邵阳，略高于郴州、永州，处于中等水平。

在衡阳市开发协会第三届理事会换届选举会议上，市城建开发办主任田世凡的发言中发现，衡阳房地产发展分为三个阶段:90年代至2001年为第一极端，这一阶段主要表现为房地产的起步和调整;2002年至2006年为第二阶段，这一阶段是衡阳市房地产开发行业发生翻天覆地的一个重要阶段，也是谱写衡阳市房地产开发行业新篇

章的一个重要时期。这一阶段全市共完成开发投资61.29亿元，完成土地开发面积117.81万平方米,竣工房屋面积434.39万平方米,实现商品销售额33.29亿元。2007年开始进入第三阶段，衡阳楼市经过前两阶段的发展后，已向品质、人文、居住等高端方向发展。

经过前面两个阶段的准备，许多业内人士认为，衡阳房价上涨已是万事俱备，并且已经在现在楼市上体现出来了。一是房贷新政策抬高门槛，开发企业融资成本增加，自然促进房屋价格上涨;其次是本身就稀缺的土地，协议出让方严管后，地价还有进一步上升的趋势;其三是建材价格在上涨，提高了建筑成本;第四是随着人居环境和小区规划的日益完善，房屋成本上涨;最后城市变化带来了较大的有效需求促进房地产行业的发展。这些因素将让衡阳房价面临快速爆发的到来。2007年6月份时，衡阳商品房均价为1972.9元/平方米,但到年底已经突破2000元/平方米,上涨势头迅猛。 2)衡阳楼市价格现状:

根据衡阳业内人士市场调查，衡阳电梯楼价大致如下:中泰峰景均价3000元/平方米，愉景湾均价2900元/平方米，中凌景蒂2700元/平方米，江东的云森湘江风光2600元/平方米，月畔湾2600元/平方米，尚邦2500元/平方米，雅士林2500元/平方米。

3)项目销售价格定位:

根据本项目住宅和商铺房预测销售价格，标准层住宅实现销售均价不低于2700元/?;其中1号住宅楼销售均价2800元/平方米，2号住宅楼销售均价2650元/平方米，3号住宅楼销售均价2800元/平方米，1号至3号楼公共停车场3000元/平方米，3号楼一层商铺销售均价9000元/平方米，3号楼二层商铺销售均价5000元/平方米，

详见附表五《销售收入及税金估算表》。

本项目预测销售总收入为65913.423万元，

## 2.4. 营销策略

本项目拟在价格策略上采取低开高走的定价策略推向市场。该项目价位有较高的上涨空间，升值的潜力很大。本项目将确定以下推广策略：

## 1、推广渠道

### ? 报纸广告

包括衡阳日报、衡阳晚报，属于典型的政府报，报纸不宜投入过多，开盘和推新

第 19 页 共 54 页

XXX项目可行性研究报告 品前1,2周进行3,4次推广既可。

### ? 短信推广

成本低，覆盖面广，操作简单灵活，可以作为一种长期的营销手法。

### ? 影视广告

当地几个电视台收视率不高，主要用来开盘和新品集中投放。电视广告是唯一的动态广告平台，值得周期性的高密度投放。

### ? 单张派发

贯穿项目营销始终的宣传利器，衡阳地方小，人口集中，单张派发能起到良效。

### ? 营销活动

, 活动一：“沿江风光带竣工典礼”、“湘水明珠开盘庆典”。

, 活动二：“广州炒房团衡阳购房动”。

, 活动三：“百年衡阳湘江风光带”摄影图片展”。

, 活动四:衡阳人说衡阳大型文化论坛。

, 活动五:系列名人讲座。

, 活动六:衡阳人说衡阳大型文化论坛

## 2、媒体宣传组合

开盘前三个月，公司会以电视广告，平面媒体，户外广告三大主力广告集中宣传湘水明珠，增强前期登记客户数量，扩大蓄客量，为开盘销售一半做好蓄客准备。开盘当月，公司会配合风光带竣工，举办各种活动，扩大在衡阳的知名度，加以促进销售。开盘三个月后，公司会尽快出样板房、实景园林开放，加大广告投放力度。

公交和站台广告:开盘前三个月至开盘后三个月，周期半年。

路桥广告:贯穿项目营销始终。

影视广告:开盘前一个月高密度投放,开盘后在每次推新货时前一周每天投放

。衡阳报纸:开盘前一月投放3,4次，以及每次新货上市投放1次。

单张派发:每天均需进行的推广方式,力求单张波及到衡阳的每一个角落。

短信推广:一般一个月派发4,6次，开盘前每周发送2,3次。

公关活动:开盘前举行一场活动，开盘当日举行1,2场，开盘后视销售情况举行。

第 20 页 共 54 页

XXX项目可行性研究报告

## 第3章 建设规模与项目开发条件 3.1. 建设规模

本项目总占地面积20,936.7平方米，总建筑面积为65,913.47平方米，建设总容积率为2.63，建设密度为24.4%，建设内容为3栋(1-3号楼)高层电梯住宅房(其中住宅面积47,652.3平方米，1-2层商铺面积7419.1平方米，地下停车场面积10,842平方米)。

### 3.2. 项目概况现状

#### 1、地点与地理位置

本项目位于衡阳市湘江东岸南段，总占地面积20,936.7平方米，小区西隔湘江东路与湘江风光带相连、南至望江路、东隔规划中的小区小学与中天路相连、北至小区北部主路口。本项目与衡阳市著名的东洲岛隔河相望；距衡阳市火车站不到500米,距离衡昆高速、衡枣高速、京珠高速皆不到二十公里，自然环境优越，交通十分便利，是一个理想的商业、住家的风水宝地。



第 21 页 共 54 页

## XXX项目可行性研究报告

### 2、土地权属类别和土地状况

本项目开发建设的土地位于XXXX荷花坪154号地区，面积为20,936.7平方米。经衡阳市人民政府国用(2006)第A102843号国土使用证批准为城镇单一住宅用地。

本项目土地的开发建设规划，已经衡阳市规划局审议通过。

### 3.3. 项目建设条件

## 1、地形、地貌、地震情况

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/715311012323011133>