

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第一章总论

一、项目建设背景南京江宁经济技术开发区（以下简称江宁开发区）是于1992年6月开始创办的江苏省首批省级开发区之一，1997年2月被批准为国家级高新技术产业开发区。江宁开发区座落于南京市南郊，总体规划面积24.98平方公里。北距中华门7公里，南离禄口国际机场18公里，东与江宁区相连，西依韩府山、翠屏山和将军山。江宁开发区所依托的古都南京，为江苏省省会。是全省的政治、经济和文化中心，也是我国重要的综合性工业、科技教育基地和长江三角洲地区仅次于上海的大商埠。近期被评为中国城市综合实力“五十强”第七名和城市投资硬环境四十优之一。江宁开发区坚持高起点、高标准的开发战略。目前，基础设施投入已达12亿元，22平方公里的开发框架业已形成。区内道路总长达55公里，沿路埋设各种管网线165公里；日供水5万吨的新区水厂、11万伏双回路变电站、5万门程控电话邮电大楼已投入运行。日供水量30万吨水厂、处理4万吨的污水处理厂等重点工程已基本建成。区内已有金融、房地产、商贸流通、饮食服务等近百家“三产”企业投入运营。按照教育现代化标准兴建的新区小学、新区中学已经建成开学，其中新区小学并被批准为省级实验小学。以南京航空航天大学、河海大学新校区和南京大学、东南大学科技园为龙头的“大学城”已在区内开工建设。沙滩浴场、网球场、壁球馆、保龄球馆、水上娱乐中心等一批娱乐休闲设施已相继投入使用。区内“六通一平”的基础设施和日趋完善的社区服务设施已基本能满足进区企业生活、生产和建设的需要。该区以优越的地理位置和优良的投资环境，吸引了21个国家和地区的400多个项目进区。

南京工程咨询公司 - 1 -

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

区落户，投资总额突破15亿美元，其中三资企业占70%，外商投资额占75%，第二、三产业之比为2:1，高新技术企业占30%。实际利用外资4亿多美元。投资额在1000万美元以上的大项目有43个。世界排名前500强的企业中已有瑞典爱立信、日本东陶和三井、美国摩托罗拉和百事可乐等14家进区。宁开发区已从昔日的荒郊江变成南京地区海内外客商竞相投资的热土和创业的宝地。随着江宁开发区的持续快速发展和我市人民生活水平的不断提高，人们对高品质居住环境的追求也呈较快上升趋势。我市及江宁区近几年建成的普通住宅在数量上有了较大突破，开工面积和竣工面积都有较大增加，但从总体上看，江宁区的住宅建设仍以中低档为主，中高档住宅建设仍然不能满足开发区快速发展的需要。为了进一步推动江宁开发区经济发展，营造一流投资环境，改善人们居住环境，提高生活品位，南京利源物业发展有限公司（以下简称利源公司）拟在江宁开发区百家湖畔建设百家湖西花园住宅小区。二、项目单位概况南京利源物业发展有限公司成立于一九九三年，投资方为香港大陆发展有限公司和南京江宁经济技术开发区总公司，注册资本300万美元，主要从事房地产开发、销售、租赁自建房屋并提供配套服务。公司下设南京百家湖房地产开发有限公司、南京百家湖度假村有限公司、南京利源电子有限公司、南京利源建设发展有限公司、南京百家湖物业管理有限公司、京南山湖农林休闲观光有限公司、南南京利源旅游有限公司和南京利源物业发展有限公司销售分公司、南京利源集团物资贸易分公司。利源公司主要开发项目为百家湖别墅花园、百家湖公寓花园和百家湖西花园，开发土地面积60万平方米，总规划建筑面积75万平方米，其中别墅面积4万平方米，公寓面积65

万平方米，公用及配套设施6万平方米。百家湖公寓花园由凯旋门、维也纳城、罗马城、米兰城、威尼斯城、中心配套区组成。百家湖别墅花园共建100

南京工程咨询公司-2 -

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

幢别墅，已全部竣工，1998年被建设部评为全国城市物业管理优秀住宅小区。百家湖公寓花园凯旋门于2000年被上海基尼斯总部评为最大的住宅小区主门楼，2000年公司被建行江苏省分行评为2A级信用单位，1995~1999年连续被南京市外商投资企业评为外商投资先进企业，连年被江宁开发区评为开发区先进集体。公司总部现有员工62人，其中教授及具有高级技术职称人员3人，中级专业技术人员8人，经营管理机构为财务部、工程部、总经办、企划部、百家湖《杂志编辑部。三、可行性研究报告编制依据（一）江宁开发区管委会2000年月11月宁经管委发[2000]201号文关于同意南京利源物业发展有限公司建设百家湖西“花园基建立项的批复”；（二）江宁区建设局“百家湖西花园住宅小区规划红线图”；利源公司提供的项目有关资料；（三）利源公司2001年2月委托南京工程咨询公司编制本项目可行性研究报告的协议。四、项目建设的必要性（一）我市总体经济发展的需要房地产业是从事城乡（尤其是城市）房屋和土地的综合性开发及经营行业，是城市存在和发展的物质基础，是发展国民经济的支柱产业之一，房地产业的发展可以加速市场经济的进程。根据我市国民经济和社会发展“九五”计划和2010年远景目标纲要精神，从“九五”开始已将房地产业列为重点培育发展产业。按照市委、市政府提出的“一年初见成效，三年面貌大变、五年跃上新台阶”的要求，我市房地产业在“九五”期间充分发挥了先导性产业的作用，快房地产业加的商品化、市场化、现代化步伐，坚持“统一规划，合理布局，综合开发，配套建设”的原则，按照以新区建设开发为主旧城改造为辅的

南京工程咨询公司-3 -

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

方针，以住宅建设为重点，进一步优化土地与房产资源配置，提高产业总体水平和整体规模效益，使之真正成为我市国民经济发展的支柱产业之一，这是当前经济建设中的重要举措。本工程为高档住宅建设项目，对进一步加快我市住宅建设，满足逐步富裕起来的人们对高档住宅日益增长的消费需求，提高人们生活品质，培育新的经济增长点具有十分积极的意义。（二）进一步完善江宁区投资环境的需求随着改革开放的不断深入，南京市及江宁区的经济建设日新月异，禄口国际机场的通航又带来了无限商机，大批国内外企业纷纷落户江宁开发区，来江宁工作的中外企业员工不断增加。但多年来江宁区的的生活及服务设施建设相对滞后，尤其是有一定品质的高档住宅数量有限，这已成为该地区投资环境中的一大缺憾；随着区域经济水平的提升，中高收入阶层已不仅仅满足于居有定所，而是对居住环境和生活品质提出了更高的要求。在拥有较强经济实力的前提下，他们因休闲、追求生活情趣及投资等需要已在追求第二、甚至第三居所；另外，远离都市的优美环境和清新空气也吸引众多老人来此颐养天年；海外及港、澳、台的投资者也倾向于就近选择环境优美、价格适宜的居所。因此本项目建设对服务于“空港经济”战略、改善投资环境、促进经济发展具有积极的意义。综上所述，本项目建设十分必要。

南京工程咨询公司

—4—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第二章市场分析

一、市场分析 随着国家取消福利分房政策的出台和人民生活水平的提高，曾一度低迷的房地产市场开始火爆，房屋销售再度看好，购房客户的主体已由集团逐渐转为个人。预计今后几年住宅商品房的需求量仍将稳步提高，并会进入一个平稳的发展阶段。改革开放以来，中高收入阶层逐渐崛起，在南京的消费群体中占有较大的份量，促成了对环境优美、品质优良的中高档住宅较旺盛的消费需求。从目前情况看，南京房地产住宅业总体基本供需平衡，但交通便利、套型设计优越、售价合理的商品住宅呈局部热销、供不应求局面。开发商往往把握这些市场需求作为项目开发的切入点。百家湖西花园住宅小区具有以下优势：1、项目优势从项目选址上看，其有下列特定优势：自然环境优势。随着社会的发展，环保观念日益为人们所重视，人们对居住区的自然环境的要求日趋苛刻。而百家湖西花园住宅小区地处江宁开发区百家湖畔，环境优美、空气清新，很适合人们居住。人文环境优势，本项目东侧为已建成的百家湖花园，西南侧有江南文枢院，使西花园有独特的人文环境优势。交通及其他配套条件优势。本项目位于利源中路西侧，而该路东与宁溧公路相接，西与机场高速公路连通，北与绕城公路相连，其交通条件与利源公司以前开发的百家湖花园一样具有十分优越的条件。同时项目用地邻近开发区胜太路商业街，商业配套条件较为完善。此外，临近本文由xjgyzhy 贡献

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

咨询评估报告校审单

报告名称

南京百家湖西花园住宅小区项目可行性研究报告
编号

宁咨二(2001)编3008 号业务二部：核稿：

承办部门和拟稿人：总工程师：会稿总经济师：

审

核：

签

发：

主送：抄报：报送：

共印11份 二〇一〇年十一月二十五日二〇一〇年十一月二十二日二〇〇五年三月

二十三日

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

南京百家湖西花园住宅小区项目

可行性研究报告

宁咨二(2001)编3008号

南京工程咨询公司二〇〇一年二月十日

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

南京百家湖西花园住宅小区项目

可行性研究报告

宁咨二(2001) 编3008号

南京工程咨询公司资格证书号:工咨甲9501010

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

经 副 经

理 理

黄卫光 陈冠南 张荣昌 魏大晋 魏大晋 宋晓杰

总工程师 总经济师 项目负责人 参加人员

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

目

第一章

录

总论 …… 1 市场分析 …… 5 建设规模和建设内容 …… 10 项目选址及配套设施建设条件 …… 11 建设方案 …… 13 实施进度 …… 19 工程投资与财务分析 …… 20 结论与建议 …… 24

第二章

第三章

第四章

第五章

第六章

第七章

第八章

附表、附图和附件

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第一章 总论

一、项目建设背景南京江宁经济技术开发区(以下简称江宁开发区)是于1992年6月开始创办的江苏省首批省级开发区之一,1997年2月被批准为国家级高新技术产业开发区。江宁开发区座落于南京市南郊,总体规划面积24.98平方公里。北距中华门7公里,南离禄口国际机场18公里,东与江宁区相连,西依韩府山、翠屏山和将军山。江宁开发区所依托的古都南京,为江苏省省会。是全省的政治、经济和文化中心,也是我国重要的综合性工业、科技教育基地和长江三角洲地区仅次于上海的大商埠。近期被评为中国城市综合实力“五十强”第七名和城市投资硬环境四十优之一。江宁开发区坚持高起点、高标准的开发战略。目前,基础设施投入已达12亿元,22平方公里的开发框架业已形成。区内道路总长达55公里,沿路埋设各种管网线165公里;日供水5万吨的新区水厂、11万伏双回路变电站、5万门程控电话邮电大楼已投入运行。日供水量30万吨水厂、处理4万吨的污水处理厂等重点工程已基本建成。区内已有金融、房地产、商贸流通、饮食服务等近百家“三产”企业投入运营。按照教育现代化标准兴建的新区小学、新区中学已经建成开学,其中新区小学并被批准为省级实验

小学。以南京航空航天大学、河海大学新校区和南京大学、东南大学科技园为龙头的“大学城”已在区内开工建设。沙滩浴场、网球场、壁球馆、保龄球馆、水上娱乐中心等一批娱乐休闲设施已相继投入使用。区内“六通一平”的基础设施和日趋完善的社区服务设施已基本能满足进区企业生活、生产和建设的需要。该区以优越的地理位置和优良的投资环境，吸引了21个国家和地区的400多个项目进已

南京工程咨询公司-1 -

带格式的：项目符号和编号格式的

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

区落户，投资总额突破15亿美元，其中三资企业占70%，外商投资额占75%，第二、三产业之比为2：1，高新技术企业占30%。实际利用外资4亿多美元。投资额在1000万美元以上的大项目有43个。世界排名前500强的企业中已有瑞典爱立信、日本东陶和三井、美国摩托罗拉和百事可乐等14家进区。宁开发区已从昔日的荒郊江变成南京地区海内外客商竞相投资的热土和创业的宝地。随着江宁开发区的持续快速发展和我市人民生活水平的不断提高，人们对高品质居住环境的追求也呈较快上升趋势。我市及江宁区近几年建成的普通住宅在数量上有了较大突破，开工面积和竣工面积都有较大增加，但从总体上看，江宁区的住宅建设仍以中低档为主，中高档住宅建设仍然不能满足开发区快速发展的需要。为了进一步推动江宁开发区经济发展，营造一流投资环境，改善人们居住环境，提高生活品位，南京利源物业发展有限公司(以下简称利源公司)拟在江宁开发区百家湖畔建设百家湖西花园住宅小区。二、项目单位概况南京利源物业发展有限公司成立于一九九三年，投资方为香港大陆发展有限公司和南京江宁经济技术开发区总公司，注册资本300万美元，主要从事房地产开发、销售、租赁自建房屋并提供配套服务。公司下设南京百家湖房地产开发有限公司、南京百家湖度假村有限公司、南京利源电子有限公司、南京利源建设发展有限公司、南京百家湖物业管理有限公司、京南山湖农林休闲观光有限公司、南南京利源旅游有限公司和南京利源物业发展有限公司销售分公司、南京利源集团物资贸易分公司。利源公司主要开发项目为百家湖别墅花园、百家湖公寓花园和百家湖西花园，开发土地面积60万平方米，总规划建筑面积75万平方米，其中别墅面积4万平方米，公寓面积65万平方米，公用及配套设施6万平方米。百家湖公寓花园由凯旋门、维也纳城、罗马城、米兰城、威尼斯城、中心配套区组成。百家湖别墅花园共建100

南京工程咨询公司-2 带格式的：项目符号和编号格式的

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

幢别墅，已全部竣工，1998年被建设部评为全国城市物业管理优秀住宅小区。百家湖公寓花园凯旋门于2000年被上海基尼斯总部评为最大的住宅小区主门楼，2000年公司被建行江苏省分行评为2A级信用单位，1995~1999年连续被南京市外商投资企业评为外商投资先进企业，连年被江宁开发区评为开发区先进集体。公司总部现有员工62人，其中教授及具有高级技术职称人员3人，中级专业技术人员8人，经营管理机构为财务部、工程部、总经办、企划部、百家湖《杂志编辑部。三、可行性研究报告编制依据(一)江宁开发区管委会2000年月11月宁经管委发[2000]201号文关于同意南京利源物业发展有限公司建设百家湖西“花园基建立项的批复”；(二)江宁区建设局“百家湖西花园住宅小区规划红线图”；利源公司提供的有关资料；(三)利源公司

2001年2月委托南京工程咨询公司编制本项目可行性研究报告的协议。

四、项目建设的必要性(一)我市总体经济发展的需要房地产业是从事城乡(尤其是城市)房屋和土地的综合性及经营行业,是城市存在和发展的物质基础,是发展国民经济的支柱产业之一,房地产业的发展可以加速市场经济的进程。根据我市国民经济和社会发展“九五”计划和2010年远景目标纲要精神,从“九五”开始已将房地产业列为重点培育发展产业。按照市委、市政府提出的“一年初见成效,三年面貌大变、五年跃上新台阶”的要求,我市房地产业在“九五”期间充分发挥了先导性产业的作用,快房地产业加的商品化、市场化、现代化步伐,坚持“统一规划,合理布局,综合开发,配套建设”的原则,按照以新区建设开发为主旧城改造为辅的

南京工程咨询公司-3带格式的:项目符号和编号格式的

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

方针,以住宅建设为重点,进一步优化土地与房产资源配置,提高产业总体水平和整体规模效益,使之真正成为我市国民经济发展的支柱产业之一,这是当前经济建设中的重要举措。本工程为高档住宅建设项目,对进一步加快我市住宅建设,满足逐步富裕起来的人们对高档住宅日益增长的消费需求,提高人们生活品质,培育新的经济增长点具有十分积极的意义。(二)进一步完善江宁区投资环境的需求随着改革开放的不断深入,南京市及江宁区的经济建设日新月异,禄口国际机场的通航又带来了无限商机,大批国内外企业纷纷落户江宁开发区,来江宁工作的中外企业员工不断增加。但多年来江宁区的的生活及服务设施建设相对滞后,尤其是有一定品质的高档住宅数量有限,这已成为该地区投资环境中的一大缺憾;随着区域经济水平的提升,中高收入阶层已不仅仅满足于居有定所,而是对居住环境和生活品质提出了更高的要求。在拥有较强经济实力的前提下,他们因休闲、追求生活情趣及投资等需要已在追求第二、甚至第三居所;另外,远离都市的优美环境和清新空气也吸引众多老人来此颐养天年;海外及港、澳、台的投资者也倾向于就近选择环境优美、价格适宜的居所。因此本项目建设对服务于“空港经济”战略、改善投资环境、促进经济发展具有积极的意义。综上所述,本项目建设十分必要。

南京工程咨询公司

—4—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第二章市场分析

一、市场分析随着国家取消福利分房政策的出台和人民生活水平的提高,曾一度低迷的房地产市场开始火爆,房屋销售再度看好,购房客户的主体已由集团逐渐转为个人。预计今后几年住宅商品房的需求量仍将稳步提高,并会进入一个平稳的发展阶段。改革开放以来,中高收入阶层逐渐崛起,在南京的消费群体中占有较大的份量,促成了对环境优美、品质优良的高档住宅较旺盛的消费需求。从目前情况看,南京房地产住宅业总体基本供需平衡,但交通便利、套型设计优越、售价合理的商品住宅呈局部热销、供不应求局面。开发商往往把握这些市场需求作为项目开发的切入点。百家湖西花园住宅小区具有以下优势:1、项目优势从项目选址上看,其有下列特定优势:①自然环境优势。随着社会的发展,环保观念日益为人们所重视,人们对居住区的自然环境的要求日趋苛刻。而百家湖西花园住宅小区地处江宁开发区百家湖畔,环境优美、空气清新,很适合人们居住。②人文环境优势,本项目东侧为已建成的百家湖花园,西南侧有江南文枢院,使西花园有独特的人文环境优势。?

交通及其他配套条件优势。本项目位于利源中路西侧，而该路东与宁溧公路相接，西与机场高速公路连通，北与绕城公路相连，其交通条件与利源公司以百家湖西花园还有南航、河海大学等教育配套设施。

南京工程咨询公司 - 5 -

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

2、与竞争对手的优势分析项目与南京市区的住宅园区比较有两大显著优势：环境优势和价格优势，这两大优势将能吸引一部分特定的消费人群。项目与江宁开发区及江宁地区其他居住区比较，本项目具有显著的后发优势。随着房地产业发展日益迅速，园区的建设理念也在不断发展变化。百家湖西花园”将立足于新世纪，“建设新型居住家园，从而与江宁开发区的其他居住区拉开差距。加上利源公司的企业形象及其在江宁乃至南京市的显著影响也有利于本项目赢得市场。

二、价格定位 (一) 周边楼盘定价调查

楼盘开发商利源物业江宁房地产总公司汤山房地产汤山房地产金轮房地产江宁开发区房地产栖霞建设江苏联骏江苏东恒天地房地产21世纪房地产楼盘性质现房多层(现房)多层住宅(现房)联排别墅(现房)多层住宅(现房)多层住宅多层住宅公寓别墅别墅(期房)多层住宅(现房)多层住宅(期房)1000-18002000-240014801880-21101950-21801880-23002200-23502180-24002100-2400售价(元/M²) 22001600-2100 百家湖花园公寓江南文枢院温泉公寓温泉花园别墅江宁第一城湖滨世纪花园太阳城碧水华庭中国人家养龙山庄21世纪假日花园

(二) 楼盘价格发展趋势江宁开发区1992年成立以来，该区域的房地产价格已从每平方米1480元逐步上涨至目前的2000元左右，而目前江宁开发区发展势头仍很迅猛，江宁县撤县建区后，预期未来2~3年内该区房价仍有较

南京工程咨询公司

—6—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

大上升空间。(三) 综合优势“百家湖西花园”与周边居住区比较将在规划设计、环境配套、新型建材等方面胜出一筹，故本项目公寓销售基价预计在1800~2000元/平方米。此价位与南京市区的同档楼盘比较仍有明显的价格优势；而此价位与江宁区相关楼盘比较，在价格、环境、房型等各方面又有一定优势。三、销售对象分析作为江宁区唯一的国家一级资质开发企业，利源公司经过八年的开发建设，在百家湖环湖景观带边规划和建设了30万M²的高档大型临湖住宅区，并获得了国家级优秀物业管理住宅区等殊荣，使百家湖花园成为南京市市区扩容的一道亮丽的现代都市人居栖区。中高档公寓深受资本型收入阶层的青睐。随着社会文化的发展和市民收入水平的提高，加上银行系统对房产销售实行按揭的强力支撑，知本型收入的白领阶层、经理阶层和高知阶层开始寻找市区扩容带中的第二居所。

100 %

5% 资本型收入阶层 经理阶层 20% 知本型收入阶层 高知阶层 普通收入阶层 中产阶层

白领阶层 0% 经济适用型收入阶层

百家湖花园知本型业主占位图利源公司早在90年代中期就着手按照知本型消费者的需求设计了维也纳城和罗马城，这两座新城和已进入设计阶段的威尼斯城、

南京工程咨询公司 - 7 -

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

米兰城大部为跃层式别墅型公寓。楼型上有四层、六层和十二层小高层之分，套型上有跃层式、错跃层式、楼中楼式、错错层式之分，房型上有西欧豪华型、欧陆典雅型和中欧简雅型之分。百家湖西花园新型系列跃层式公寓的产品定位低于经济型别墅，市场定位为知本型业主的第二居所，价格定位为：百家湖西花园房价+汽车+20年汽车使用费=南京三类地区相同面积房价。在市、区政府的规划、建设和支持下，利源公司已对天然的大湖和百家湖公寓进行了景观整合和互连的二次深度开发，使南京又一座公园在百家湖崛起：千亩湖面、5公里环湖景观路、6座跨湖大桥、凤凰坛和百家湖凯旋门等4座标志性建筑、5座主题花园、3个大中型游泳场及5大类30项休闲项目，百家湖花园成系列的别墅式公寓就座落在此景之中。百家湖花园近10万M²的各种楼中楼公寓热销一空，使利源公司提前进入了面向更大第二居所消费群的新型公寓的开盘工作。同时，利源公司也将在近期为南京市民推出第三居所型住宅，为在闹市“水泥森林”居所中的消费者增加了选择大自然居所的服务内容。根据利源公司自1992年以来对百家湖花园的开发经验，百家湖“西花园”的主要销售对象定位在以下几个方面：（一）南京市中高收入阶层。主要为各企事业单位的高级主管人员、高校科研院所的高级知识分子及自由职业者。此类人群的收入较高，年薪一般在8万元以上，能方便地解决交通问题，其居住消费观念较为超前，对居住环境、生活品味质量要求较高，因此新型园区“百家湖西花园”将成为他们的首选园区，此类人群将成为“百家湖西花园”最主要的消费对象。（二）江宁开发区进区企业中的高级管理人员。江宁开发区已有数十家国内外大型企业进驻，其二、三产业的发展已经成为南京市的一个重要的经济增长点，此类企业中有较多的高收入阶层，对住宅有着较高的要求，百家湖西花园”高品味定位将为他们提供“的

南京工程咨询公司-8 -

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

较理想的选择。（三）南京市高收入阶层的第二居所。对于这一部分人群，一个居所已不能满足他们的需求。其因休闲、放松心情或投资等需求而需要第二甚至第三居所，百家湖西花园”社区将以较低的价位、“较大的增值空间、一流的社区、一流的建筑、一流的环境来吸引这类消费者。（四）中老年人休闲、养老、颐养天年的较佳场所。百家湖西“花园”特有的自然环境和田园风光，无城市污染的空气以及完善的配套设施将能吸引中老年人前来寻找修身养性的最佳场所。（五）港、澳、台人士及国外投资者。江宁开发区吸引了众多的外资，投资者也将倾向于就近选择环境优美的居所。百家湖西花“园”将是他们较佳的选择之一。

南京工程咨询公司

—9—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第三章建设规模和建设内容

一、建设规模百家湖西花园居住小区项目总用地面积252668平方米（约379亩）总建筑面积353700平方米，其中住宅321300平方米，幼托、，小学、商店等公共建筑32400平方米。规划居住户数3200户，居住人口11200人，设计容积率1.4，绿化率>40%。二、建设内容本项目主要建设内容有：1、普通公寓2、跃层式公寓3、小学校4、小区幼儿园、5、变配电所、煤气调压站6、商场、文化娱乐设施及物业

管理等7、绿地8、区内道路160650平方米160650平方米4000平方米
3000平方米400平方米25000平方米80000平方米50000平方米

南京工程咨询公司

—10—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第四章项目选址及配套建设条件

一、项目选址南京百家湖西花园居住小区位于江宁经济技术开发区，是百家湖畔不可多得的一块风水宝地。项目建设用地位于利源中路以西，西止经四路，南临天元路，北靠太三路。总占地面积25.27公顷。利源中路北与绕城公路相接，南京机场高速公路则位于利源中路西面约1公里处。本项目用地为集体所有土地，地貌总体平坦。西部有高差5~地中7米的小山丘，山地面积约180亩，其余近200亩基本平整的耕地。地块内现有住宅约60户。南京机场高速公路、利源中路、将军路跨秦淮河大桥以及共青团路南下工程的相继建成极大地改善了该地区的交通条件。项目用地距南京市中心新街口约10公里，到南京火车站约18公里，到南京禄口国际机场约23公里。百家湖西花园只须5分钟车程就可到自达中华门。外部交通条件便捷。本项目建设用地外围自然环境优越。百家湖西花园居住小区处于南京江宁经济技术开发区的西南部，百家湖畔环境优美，风景秀丽，林木茂盛，气候宜人。本项目建设用地人文环境优越，西面有由南京航空航天大学分校、河海大学江宁新校区及东南大学科技园。综上所述，本项目选址符合生活居住区的相关要求。二、配套建设条件百家湖西花园居住小区项目用地已部份完成场地平整，供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、道路、电话、有线电视等均已接至场地四周，配套建设条件齐备，可满足项目建设要求。具体配套建设条件如下：

南京工程咨询公司-11-

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

（一）供水：项目东面的利源中路下有DN500自来水管，区内供水由此接入。水源由江宁水厂和南京城南水厂提供。（二）电信：源中路下的电话通信光缆，满足本项目要求。利能（三）供电：由东善桥变电所和开发区变电所提供二路10KV电源，利源中路现有一路10KV高压线。（四）排水：该地区采用雨污分流制。雨水汇集后自利源中路下敷设的DN600雨水管排至百家湖。生活污水汇集后，经污水处理装置进行初步处理后，利源中路DN500市政污水管排入开发区污水由污水处理厂处理。（五）煤气：目前该地区主要使用管道煤气，由梅山冶金公司提供，本项目设煤气调压站一座，煤气供应可保证本项目用气。（六）有线电视：利源中路敷设有南京有线电视网络电缆，小区有线电视由此接入。

南京工程咨询公司

—12—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第五章建设方案

一、总平面布置本基地形状为较规则的矩形，占地面积25.27公顷。小区采用多层跃层住宅，将不同单元拼接组合，根据南京地区的地理纬度及地段环境条件，适当设计南偏东及南偏西的住宅，在不影响日照的同时，改善小区空间景观效果，避免一般小区中的兵营列式单调布局。又能增加了组团绿地。景观设计改变以前小区的设计集中，地块大规模绿地的模式，在保证集中绿地指标的前提下，设计组团绿地，

使每户均有较好的景观。 根据场地状况，区内道路依据山体自由布置，两个主入口分别设在东面利源中路与太三路、天元路的交汇处。入口处设小区中心广场，广场周围沿太三路布置商业、文化娱乐设施；小区沿太四路布置幼儿园、小学校；绿化街心游园、老人活动场地、儿童活动场地、体育健身场地等绿化休闲区。 根据建筑物群组自然布置。区内停车根据场地情况采用路边港湾式停车和地下集中式车库相结合。住宅按院落式布置，保证小区有较为开阔的中心休闲空间。院落间设置绿地、晨练、儿童游艺等邻里交往空间。 区内道路将整个用地分为 A、B、C、D 四区。其中 A 区为小区用地西北部，依据地形布置 2～3 层的别墅群；B、C 区为小区用地东部较为平坦区域，布置跃层式多层公寓；D 区为小区用地西南部，布置普通多层公寓。 小区道路自由布置，伸向每一个住宅群。主要道路宽 7 米，次要道路宽 4 米，支路宽 2 米。

南京工程咨询公司

—13—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

项目主要技术指标表

项占地面积居住户数居住人数前开发的百家湖花园一样具有十分优越的条件。同时项目用地邻近开发区胜太路商业街，商业配套条件较为完善。此外，临近百家湖西花园还有南航、河海大学等教育配套设施。 2、 与竞争对手的优势分析

南京工程咨询公司-5-

带格式的：项目符号和编号格式的

带格式的：项目符号和编号格式的

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

项目与南京市区的住宅园区比较有两大显著优势：环境优势和价格优势，这两大优势将能吸引一部分特定的消费人群。?项目与江宁开发区及江宁地区其他居住区比较，本项目具有显著的后发优势。随着房地产业发展日益迅速，园区的建设理念也在不断发展变化。百家湖西花园”将立足于新世纪，建设新型居住家园，“从而与江宁开发区的其他居住区拉开差距。加上利源公司的企业形象及其在江宁乃至南京市的显著影响也有利于本项目赢得市场。 二、 价格定位 （一） 周边楼盘定价调查

楼盘开发商利源物业江宁房地产总公司汤山房地产汤山房地产金轮房地产江宁开发区房地产栖霞建设江苏联骏江苏东恒天地房地产21世纪房地产楼盘性质现房多层（现房）多层住宅（现房）联排别墅（现房）多层住宅（现房）多层住宅多层住宅公寓别墅别墅（期房）多层住宅（现房）多层住宅（期房）1000-1800 2000-240014801880-21101950-21801880-23002200-23502180-24002100-2400售价（元 /M2） 22001600-2100

带格式的：项目符号和编号格式的

百家湖花园公寓江南文枢院温泉公寓温泉花园别墅江宁第一城湖滨世纪花园太阳城碧水华庭 中国人家养龙山庄21世纪假日花园

（二）

楼盘价格发展趋势

带格式的：项目符号和编号格式的

江宁开发区1992年成立以来，该区域的房地产价格已从每平方米1480元逐步上涨至目前的2000元左右，而目前江宁开发区发展势头仍很迅猛，江宁县撤县建区后，预期未来2～3年内该区房价仍有较大上升空间。（三）综合优势

带格式的：项目符号和编号格式的
南京工程咨询公司

—6—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

“百家湖西花园”与周边居住区比较将在规划设计、环境配套、新型建材等方面胜出一筹，故本项目公寓销售基价预计在1800～2000元/平方米。此价位与南京市区的同档楼盘比较仍有明显的价格优势；而此价位与江宁区相关楼盘比较，在价格、环境、房型等各方面又有一定优势。三、销售对象分析作为江宁区唯一的国家一级资质开发企业，利源公司经过八年的开发建设，在百家湖环湖景观带边规划和建设了30万M²的高档大型临湖住宅区，并获得了国家级优秀物业管理住宅区等殊荣，使百家湖花园成为南京市市区扩容的一道亮丽的现代都市人居栖区。中高档公寓深受资本型收入阶层的青睐。随着社会文化的发展和市民收入水平的提高，加上银行系统对房产销售实行按揭的强力支撑，知本型收入的白领阶层、经理阶层和高知阶层开始寻找市区扩容带中的第二居所。

带格式的：项目符号和编号格式的

100 %

5%资本型收入阶层 经理阶层20%知本型收入阶层 高知阶层 普通收入阶层 中产阶层

白领阶层0%经济适用型收入阶层

百家湖花园知本型业主占位图利源公司早在90年代中期就着手按照知本型消费者的需求设计了维也纳城和罗马城，这两座新城和已进入设计阶段的威尼斯城、米兰城大部为跃层式别墅型公寓。楼型上有四层、六层和千二层小高层之分，套型上有跃层式、错跃层式、楼中楼式、错错层式之分，

南京工程咨询公司-7-

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

房型上有西欧豪华型、欧陆典雅型和中欧简雅型之分。百家湖西花园新型系列跃层式公寓的产品定位低于经济型别墅，市场定位为知本型业主的第二居所，价格定位为：百家湖西花园房价+汽车+20年汽车使用费=南京三类地区相同面积房价。在市、区政府的规划、建设和支持下，利源公司已对天然的大湖和百家湖公寓进行了景观整合和互连的二次深度开发，使南京又一座公园在百家湖崛起：千亩湖面、5公里环湖景观路、6座跨湖大桥、凤凰坛和百家湖凯旋门等4座标志性建筑、5座主题花园、3个大中型游泳场及5大类30项休闲项目，百家湖花园成系列的别墅式公寓就座落在此景之中。百家湖花园近10万M²的各种楼中楼公寓热销一空，使利源公司提前进入了面向更大第二居所消费群的新型公寓的开盘工作。同时，利源公司也将在近期为南京市民推出第三居所型住宅，为在闹市“水泥森林”居所中的消费者增加了选择大自然居所的服务内容。根据利源公司自1992年以来对百家湖花园的开发经验，百家湖“西花园”的主要销售对象定位在以下几个方面：（一）南京市中高收入阶层。主要为各企事业单位的高级主管人员、高校科研院所的高级知识分子及自由职业者。此类人群的收入较高，年薪一般在8万元以上，能方便地解决交通问题，其居住消费观念较为超前，对居住环境、生活品味质量要求较高，因此新型园区“百家湖西花园”将成为他们的首选园区，此类人群将成为“百家湖西花园”最主要的消费对象。（二）江

宁开发区进区企业中的高级管理人员。江宁开发区已有数十家国内外大型企业进驻，其二、三产业的发展已经成为南京市的一个重要的经济增长点，此类企业中有较多的高收入阶层，对住宅有着较高的要求，百家湖西花园”高品味定位将为他们提供“的较理想的选择。

(三) 南京市高收入阶层的第二居所。对于这一部分人群，

南京工程咨询公司-8 带格式的：项目符号和编号格式的

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

个居所已不能满足他们的需求。其因休闲、放松心情或投资等需求而需要第二甚至第三居所，百家湖西花园”社区将以较低的价位、“较大的增值空间、一流的社区、一流的建筑、一流的环境来吸引这类消费者。(四) 中老年人休闲、养老、颐养天年的较佳场所。百家湖西“花园”特有的自然环境和田园风光，无城市污染的空气以及完善的配套设施将能吸引中老年人前来寻找修身养性的最佳场所。(五) 港、澳、台人士及国外投资者。江宁开发区吸引了众多的外资，投资者也将倾向于就近选择环境优美的居所。百家湖西花“园”将是他们较佳的选择之一。

南京工程咨询公司

—9—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第三章建设规模和建设内容

一、建设规模百家湖西花园居住小区项目总用地面积252668平方米(约379亩)总建筑面积353700平方米，其中住宅321300平方米，幼托、，小学、商店等公共建筑32400平方米。规划居住户数3200户，居住人口11200人，设计容积率1.4，绿化率>40%。二、建设内容本项目主要建设内容有：1、普通公寓2、跃层式公寓3、小学校4、小区幼儿园、5、变配电所、煤气调压站6、商场、文化娱乐设施及物业管理等7、绿地8、区内道路160650平方米160650平方米4000平方米3000平方米400平方米25000平方米80000平方米50000平方米

带格式的：项目符号和编号格式的

带格式的：项目符号和编号格式的

带格式的：项目符号和编号格式的

南京工程咨询公司

—10—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第四章项目选址及配套建设条件

一、项目选址南京百家湖西花园居住小区位于江宁经济技术开发区，是百家湖畔不可多得的一块风水宝地。项目建设用地位于利源中路以西，西止经四路，南临天元路，北靠太三路。总占地面积25.27公顷。利源中路北与绕城公路相接，南京机场高速公路则位于利源中路西面约1公里处。本项目用地为集体所有土地，貌总体平坦。西部有高差5~地中7米的小山丘，山地面积约180亩，其余近200亩基本平整的耕地。地块内现有住宅约60户。南京机场高速公路、利源中路、将军路跨秦淮河大桥以及共青团路南下工程的相继建成极大地改善了该地区的交通条件。项目用地距南京市中心新街口约10公里，到南京火车站约18公里，到南京禄口国际机场约23公里。百家湖西花园只须5分钟车程就可到自达中华门。外部交通条件便捷。本项目建设用地外围自然环境优越。百家湖西花园居住小区处于南京江宁经济技术开发区的西南部，百家湖畔环境优美，风景秀丽，林木茂盛，气候怡人。本项目建设用地人文环境优越，西面有由

南京航空航天大学分校、河海大学江宁新校区及东南大学科技园。综上所述，本项目选址符合生活居住区的相关要求。二、配套建设条件百家湖西花园居住小区项目用地已部份完成场地平整，供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、道路、电话、有线电视等均已接至场地四周，配套建设条件齐备，可满足项目建设要求。具体配套建设条件如下：

南京工程咨询公司-11 -

带格式的：项目符号和编号格式的

带格式的：项目符号和编号格式的

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

（一）供水：项目东面的利源中路下有DN500自来水管，区内供水由此接入。水源由江宁水厂和南京城南水厂提供。（二）电信：源中路下的电话通信光缆，满足本项目要求。利能（三）供电：由东善桥变电所和开发区变电所提供二路10KV电源，利源中路现有一路10KV高压线。（四）排水：该地区采用雨污分流制。雨水汇集后自利源中路下敷设的DN600雨水管排至百家湖。生活污水汇集后，经污水处理装置进行初步处理后，利源中路DN500市政污水管排入开发区污水由污水处理厂处理。（五）煤气：目前该地区主要使用管道煤气，由梅山冶金公司提供，本项目设煤气调压站一座，煤气供应可保证本项目用气。（六）有线电视：利源中路敷设有南京有线电视网络电缆，小区有线电视由此接入。

带格式的：项目符号和编号格式的

南京工程咨询公司

—12—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第五章建设方案

一、总平面布置本基地形状为较规则的矩形，占地面积25.27公顷。小区采用多层跃层住宅，将不同单元拼接组合，根据南京地区的地理纬度及地段环境条件，适当设计南偏东及南偏西的住宅，在不影响日照的同时，改善小区空间景观效果，避免一般小区中的兵营列式单调布局。又能增加了组团绿地。景观设计改变以前小区的设计集中，地块大规模绿地的模式，在保证集中绿地指标的前提下，设计组团绿地，使每户均有较好的景观。根据场地状况，区内道路依据山体自由布置，两个主入口分别设在东面利源中路与太三路、天元路的交汇处。入口处设小区中心广场，广场周围沿太三路布置商业、文化娱乐设施；小区沿太四路布置幼儿园、小学校；绿化街心游园、老人活动场地、儿童活动场地、体育健身场地等绿化休闲区。根据建筑物群组自然布置。区内停车根据场地情况采用路边港湾式停车和地下集中人均人口总建筑面积其中住宅建筑面积公建建筑面积目计量单位亩户人人万 M2 万 M2 万 M2 层 人 /ha 数值379.0320011200 3.535.3732.133.244.204431.4%<40 >40100.090.89.2所占(%)

规划住宅平均层数人口毛密度容积率建筑密度： 绿地率

二、土建（一）建筑居住小区的规划布局要着重处理好路网结构、建筑布局及空间环境的内在联系，在协调中求变化，注重小区环境和住宅单体的建筑设计。单体设计中统筹考虑空调室外机位置，用建筑构件进行遮挡，屋顶高低错落，采用平坡结合，富有变化。按照人车基本分流的原则进行小区路网、停车设施的规划。停车位机动车按0.7辆/户、自行车按1.8辆/户进行考虑。小区在布局上淡化组团，突出院落，通过中心绿地、绿色走廊整个小区各部分。小区绿化系统是由中心绿地、景观绿色走廊、院落绿地、建筑物立面、顶面植物形成点线面结合并相互渗透的立体绿化景观。小区公共建筑

布置在小区东面，沿将军路布置中心会所、农贸市场、超市、小学和幼儿园。

南京工程咨询公司-14 -

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

小区住宅设计从人的行为科学出发，适应不同家庭构成需要，套型多样，广泛利用新材料、新技术改善居住功能。住宅采用院落式布置，各建筑围合成相对独立的院落空间。规划设计树立“以人为本”的指导思想，按照现代家庭生活行为规律和市场需求进行住宅设计，采用节能、节水、环保、智能化等住宅建设新技术及其它新型材料设备，以达到节能、智能、舒适、生态、安全的要求。（二）套型跃层式多层住宅面积每套建筑面积100~200平方米不等，向面较高收入阶层，建筑以院落方式呈自由式布置。普通多层住宅面积每套建筑面积60~150平方米不等，面向中等收入阶层，建筑沿丘陵路网以院落方式呈自由式布置。以四~六层跃层房型为主，套型以现有的F型、A型、C型为主，另外增加面积在200平方米左右的跃层公寓。其中F型为四层的跃层公寓，面积在160平方米左右，占30%；A型为六层的跃层公寓，面积在165平方米左右，南入口占20%，北入口占20%；C型142平方米的六层单层公寓，占10%。面积配比：1、客厅：层35~45平方米；层25~35平方米，宽3.5~跃单面4.2平方米；2、厨房加餐厅：15~20平方米；3、主卧：14~16平方米；4、卫生间：4~6平方米；5、次卧：12~14平方米；6、卫生间：4~6平方米；7、层高：2.8平方米8、南阳台：3~5平方米房型设计除满足南京市住宅建筑设计规定和国家住宅建筑设计规范以外，要求：客厅全部朝南，餐厅大部分为明厅；

南京工程咨询公司-15 -

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

四间卧室中保证有二间是朝南；顶层为屋顶花园；楼梯入口要有特色，并与周围环境相协调。住宅外立面建筑外形以欧式为主，顶层为花园式的平台，选用弧型阳台以及一些适当的曲面设计，以形成多角度的观景作用和最佳室内采光，最大限度地延长住宅内的光照时间。另外，住宅的外墙面采用高级外墙涂料，周边及窗框处再饰以丰富立体感的线条，突出强烈的视觉效果。（三）结构主要结构形式如下：跃层式住宅，为4~5层钢筋混凝土框架结构；普通住宅，为4~6层砖混结构；小区商业、文化娱乐设施为2~4层钢筋混凝土框架结构或砖混结构；幼儿园、小学为2~3钢筋混凝土框架结构。场地大部分地基土质情况较好，地基处理较为简单，局部原为池塘处，须视勘探情况进行特殊处理。住宅部分采用条基或整板基础；公建框架部分采用独立基础。三、公用工程（一）供配电及强弱电等本项目总装机用电量约13530KW,按68%的同时使用系数，项目需设9200KVA变配电所一座。供电由东善桥变电所或开发区变电所提供二路10KV电源小区供用地埋式双回路供电。保证小区24小时供电，电量考虑每户4~6KW，电流表应在40~60A。小区在室外采用高压钠灯及相应节能灯具作泛光照明；室外草坪设置专用低压节能灯具，确保安全；室内楼梯等公共场所照明采用声控延时开关。

南京工程咨询公司-16 -

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

小区设置综合布线系统，以提供小区周界防范系统、安全监控系统、三表出户、住户有线电视及视频点播、互联网、电话等综合智能化服务。通讯系统为每户预留IDD直线电话二门。户引入宽带视频每接入设备以及

电视接收系统。小区内统一设置公用电视接收系统，每户设置一个电视终端。（二）供水本项目最大总用水量约6000吨/日，区设置DN200总供水管，小日供水量可达6000吨，水由利源中路的DN400城市供水管提供。（三）煤气小区设置煤气调压站，供应区内使用。每户设置独立煤气表。设煤气调压站，设备用国产。（四）道路小区道路分三级。主要道路宽7米，次要道路宽4米，均为水泥路面；支路宽2米，为石板及卵石路面。采用人车分流系统，各种车辆(包括机动车)进入小区入口即由专用通道进入停车场，不对地表行人和住户造成任何干扰，保证小区环境的安静和整洁有序。每幢跃层楼设置与户数相等的半地下车库或地上车库。（五）无障碍设计整个小区均按无障碍设计。小区道路设置安全步行道，地面铺设导向步行防滑砖，满足视残人安全步行需要。局部变标高处设置缘石坡道，住宅楼梯间入口均设坡道，满足肢残人需要。四、消防本项目消防主要是住宅小区的室外消防及小区公建、变配电所等处的室内消防。商场等人流量集中的公共建筑室内设消防栓，并配备一定数量的泡沫灭火器；住宅按楼梯间设置泡沫灭火器；小区煤气调压站、配电间设置固定或手持式二氧化碳灭火器。

南京工程咨询公司-17 -

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

室外沿主要道路设置消防栓，一次消防用水量按15升/秒计。小区主要道路沿各建筑组团环形布置，宽度为7或4米，以保证消防车行驶。五、环境质量综合保障(一)水压保障技术

根据南京市建设委员会规定，本项目不设屋顶水箱，水压不足处采用变频调速水泵加压保证水压和水质稳定。（二)绿化生态技术

绿化是小区环境建设的核心，本项目采取的主要措施有：小区地面种植耐候、耐践踏性草种，无露明土；停车采用混凝土预制格栅铺地的“硬草坪”减少灰尘产生并，提供儿童安全活动场地；东西山墙培植爬墙虎类植物进行垂直绿化，加强墙面隔热性能，提高小区绿化率。（三)垃圾袋装化收集

本项目实行垃圾分类袋装化，由保洁员上门收集送至小区垃圾中转站，再集中送往城市垃圾处理场处理。（四)生活污水处理

本项目实行“雨污分流”雨水排入利源中路DN600雨水管，。小区产生的生活污水经污水生物处理装置进行二级处理后，排入利源中路DN500城市污水管进入开发区污水处理厂集中处理。

南京工程咨询公司

—18—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第六章实施进度

本项目建设实施与销售同时进行。待初步设计方案确定后，即可开盘销售。本项目从2001年4月开工之日起开发期为2年，于2003年3月竣工。销售从2001年开始，计划3年完成。具体实施进度如下：编制可研报告、前期审批等方案招标、初步设计施工图设计建筑施工及环境建设竣工交付销售2001年2月—2001年3月2001年3月2001年4月—2001年5月2001年4月—2003年4月2003年4月2001年5月—2004年4月

南京工程咨询公司

—19—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第七章工程投资与财务分析

一、总投资估算南京百家湖西花园居住小区项目总投资48404.0万元，由开发建设投资、经营费用等两部分组成。其中：（一）开发建设投资46994.2万元，由土地费用、工程费用、其它费用、开发期税费、管理费用、财务费用、销售费用和预备费组成。（1）土地费用按14万元/亩计。（2）工程费用41641.0万元。其中：普通公寓以700元/平方米计；跃层式公寓以900元/平方米计；公共建筑平均以850元/平方米计；电气按30元/平方米估算；水卫按20元/平方米估算；道路广场按50000平方米面积，80元/平方米估算；绿化按80000平方米面积，20元/平方米估算。（3）开发期税费5388.3万元。其中：勘察设计费按工程费用2.0%估算；监理费按工程费用1.0%估算；市政基础设施开发费按60元/平方米建筑面积估算；供电贴费按250元/KVA估算（电增容费用由住户缴纳，项目单位代收）；自来水管网配套费按住宅26元/平方米估算；结建人防工程费按24元/平方米估算；墙改基金按有关规定免收；白蚁防治费按2.0元/平方米估算；

南京工程咨询公司

—20—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

教育附加费按10.0元/平方米估算。（3）预备费2531.3万元。其中不可预见费按工程费用、其它费用的8%估算。（4）管理费用按工程费用的2%估算。（5）财务费用计入银行贷款利息。（6）销售费用按销售收入的2%估算。（7）预备费用按工程费用的8%估算。（二）经营资金。按开发建设投资的3%估算。二、资金筹措及计划（一）资金筹措南京百家湖西花园住宅小区项目总投资48404.0万元，其中利源公司自有资金4138.0万元，银行贷款6000.0万元，其余为商品房销售回笼资金38266.0万元。（二）投资计划本项目预计二年建成，三年完成全部商品房销售。2001—2002年投资分别为19008.3万元、27985.9万元。详见附表1“总投资估算表”附表2“投资计划和借款偿还估、算表”。三、销售收入（一）房价1、普通公寓：按1800元/平方米价格销售；2、跃层式公寓：按2200元/平方米价格销售；3、公共建筑：按每平方米2500元/平方米价格销售。（二）销售收入本项目按三年销售计算。普通和跃层公寓销售率按100%，公共建筑销售率按50%。第一年、第二年、第三年各年的销售比例依次为18%、50%、32%；销售收入分别为11717.5万元、32548.5万元、20831.0万元。

南京工程咨询公司

—21—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

详见附表4“销售收入估算表”。四、财务评价项目计算期三年，基准收益率取现行银行贷款利率5.85%。1、利润总额利润总额为销售收入减经营成本、运营费用、销售税金及附加；其中营业税率为5%，城建税和教育费附加合计为营业税的11%。所得税税率按33%，税后利润为9943.5万元。2、利润率投资利润率=（利润总额÷总投资）×100%=30.7%销售利润率=（利润总额÷销售收入）×100%=22.8%详见附表5“损益表”。3、财务内部收益率财务内部收益率(FIRR)是反映项目在设定计算期内全部投资盈利能力的指标。经计

算，评价结果说明本项目的财务效益较好，其主要财务评价指标如下：财务内部收益率(税前) 财务内部收益率(税后) 财务净现值(税前) 财务净现值(税后) 静态投资回收期(税前) 静态投资回收期(税后) 4、敏感性分析经敏感性分析计算，若本项目销售收入下降10%时，税前财务内部收益率(FIRR)降到16.7%，后财务内部收益率下降到6.0%（下税（详见附表7“财务敏感性分析表”）。）临界点分析是测算一个或多个不确定性因素变化时，房地产项目达到允许的最低经济效益时的极限值，并以不确定性因素的临界值组合显示项目的风险程度。按本项目税后利润为经济指标进行单44.8%26.0%7902.7万元3373.1万元2.5年2.6年

南京工程咨询公司

—22—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

因素临界值计算结果如下项目临界点分析计算表项目数量单位项目数量单位最低售价售价普通公寓1400.0元/平方米普通公寓1800.0元/平方米跃层式公寓1600.0元/平方米跃层式公寓2000.0元/平方米公共建筑2100.0元/平方米公共建筑2500.0元/平方米最低销量销量普通公寓普通公寓136550.0平方米160650.0平方米跃层式公寓跃层式公寓160650.0平方米136550.0平方米公共建筑公共建筑12960.0平方米16200.0平方米最高土地价格土地价格42.0万元/亩14.0万元/亩最高工程费用工程费用41130.0万元31641.0万元 综上所述评价可知，本项目在财务上可行，且有一定的抗风险能力。

南京工程咨询公司

—23—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第八章结论与建议

房地产是南京市第三产业的核心产业之一，房地产的发展一直受到市委、市政府的高度重视。本项目建设符合地方产业政策及城市规划，项目总体筹划合理，市场前景良好，能够满足人们对高品质中高档住宅的需求，将对营造江宁经济技术开发区的良好投资环境、提高人们生活质量、拉动地区经济将起到积极作用。经初步测算分析，项目经济效益较好，在财务上总体可行。建议项目单位：1、加快办理有关前期手续，申办市、区部分规费的减免，争取早日开工建设。2、研究采用社会融资等其它方案解决项目资金来源的可能性。3、周密策划项目的营销方案，以准确的市场定位、成功的广告宣传来赢得客户。同时尽量扩大期房销售量，以减轻项目单位的现金占用量，降低现金支付风险，并可减少贷款额，以进一步减轻项目的财务风险。4、在项目营销中要加强广告宣传，注重从生态、环保的角度策划百家湖西花园的宣传，让本项目先进的建筑技术、丰富的人文内涵和以人为本的环境生态思想能够融合利源公司的良好品牌，为社会广泛认知，形成品牌营销优势。

南京工程咨询公司

—24—

0万元，其余为商品房销售回笼资金38266.0万元。（二）投资计划本项目预计二年建成，三年完成全部商品房销售。2001—2002年投资分别为19008.3万元、27985.9万元。详见附表1“总投资估算表”附表2“投资计划和借款偿还估、算表”。三、销售收入（一）房价1、普通公寓：按1800元/平方米价格销售；2、跃层式公寓：按2200元/平方米价格销售；3、公共建筑：按每平方米2500元/平方米价格销售。（二）

销售收入本项目按三年销售计算。普通和跃层公寓销售率按100%，公共建筑销售率按50%。第一年、第二年、第三年各年的销售比例依次为18%、50%、32%；销售收入分别为11717.5万元、32548.5万元、20831.0万元。

带格式的：项目符号和编号格式的带格式的：项目符号和编号格式的带格式的：项目符号和编号格式的

南京工程咨询公司

—21—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

详见附表4“销售收入估算表”。四、财务评价项目计算期三年，基准收益率取现行银行贷款利率5.85%。1、利润总额利润总额为销售收入减经营成本、运营费用、销售税金及附加；其中营业税率为5%，城建税和教育费附加合计为营业税的11%。所得税税率按33%，税后利润为9943.5万元。2、利润率投资利润率=(利润总额÷总投资)×100%=30.7%销售利润率=(利润总额÷销售收入)×100%=22.8%详见附表5“损益表”。3、财务内部收益率财务内部收益率(FIRR)是反映项目在设定计算期内全部投资盈利能力的指标。经计算，评价结果说明本项目的财务效益较好，其主要财务评价指标如下：财务内部收益率(税前) 财务内部收益率(税后) 财务净现值(税前) 财务净现值(税后) 静态投资回收期(税前) 静态投资回收期(税后) 4、敏感性分析经敏感性分析计算，若本项目销售收入下降10%时，税前财务内部收益率(FIRR)降到16.7%，后财务内部收益率下降到6.0%（下税（详见-附表7“财务敏感性分析表”。）临界点分析是测算一个或多个不确定性因素变化时，房地产项目达到允许的最低经济效益时的极限值，并以不确定性因素的临界值组合显示项目的风险程度。按本项目税后利润为经济指标进行单44.8%26.0%7902.7万元3373.1万元2.5年2.6年

带格式的：项目符号和编号格式的

南京工程咨询公司

—22—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

因素临界值计算结果如下项目临界点分析计算表项目数量单位项目数量单位最低售价售价普通公寓1400.0元/平方米普通公寓1800.0元/平方米跃层式公寓元/平方米跃层式公寓1600.02000.0元/平方米公共建筑2100.0元/平方米公共建筑2500.0元/平方米最低销量销量普通公寓普通公寓136550.0平方米160650.0平方米跃层式公寓平方米跃层式公寓160650.0平方米136550.0公共建筑公共建筑12960.0平方米16200.0平方米最高土地价格土地价格42.0万元/亩14.0万元/亩最高工程费用工程费用41130.0万元31641.0万元综上评价可知，本项目在财务上可行，且有一定的抗风险能力。

南京工程咨询公司

—23—

南京百家湖西花园住宅小区可行性研究报告

第八章结论与建议

房地产是南京市第三产业的核心产业之一，房地产的发展一直受到市委、市政府的高度

重视。本项目建设符合地方产业政策及城市规划，项目总体筹划合理，市场前景良好，能够满足人们对高品质中高档住宅的需求，将对营造江宁经济技术开发区的良好投资环境、提高人们生活质量、拉动地区经济将起到积极作用。经初步测算分析，项目经济效益较好，在财务上总体可行。建议项目单位：1、加快办理有关前期手续，申办市、区部分规费的减免，争取早日开工建设。2、研究采用社会融资等其它方案解决项目资金来源的可能性。3、周密策划项目的营销方案，以准确的市场定位、成功的广告宣传来赢得客户。同时尽量扩大期房销售量，以减轻项目单位的现金占用量，降低现金支付风险，并可减少贷款额，以进一步减轻项目的财务风险。4、在项目营销中要加强广告宣传，注重从生态、环保的角度策划百家湖西花园的宣传，让本项目先进的建筑技术、丰富的人文内涵和以人为本的环境生态思想能够融合利源公司的良好品牌，为社会广泛认知，形成品牌营销优势。

南京工程咨询公司

—24—

本文由 yuy1943jay 贡献

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

咨询评估报告校审单

报告名称

南京百家湖西花园住宅小区项目可行性研究报告

宁咨二(2001)编3008号业务二部：核稿：

承办部门和拟稿人：总工程师：会稿总经济师：

审

核：

签

发：

主抄报

送：报：送：

共印11份二〇一〇年九月二十四日二〇〇五年三月二十三日

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

南京百家湖西花园住宅小区项目

可行性研究报告

宁咨二(2001)编3008号

南京工程咨询公司二〇〇一年二月十日

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

南京百家湖西花园住宅小区项目

可行性研究报告

宁咨二(2001)编3008号

南京工程咨询公司资格证书号：工咨甲9501010

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

经 副 经

理 理

黄 卫 光 陈 冠 南 张 荣 昌 魏 大 晋 魏 大 晋 宋 晓 杰

总 工 程 师 总 经 济 师 项 目 负 责 人 参 加 人 员

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

目

第 一 章

录

总 论 … … 1 市 场 分 析 … … 5 建 设 规 模 和 建 设 内 容 ……10 项 目 选
址 及 配 套 建 设 条 件 … … 1 1 建 设 方 案 … … 1 3 实 施 进 度 … … 1 9 工 程 投
资 与 财 务 分 析 … … 2 0 结 论 与 建 议 … … 2 4

第 二 章

第 三 章

第 四 章

第 五 章

第 六 章

第 七 章

第 八 章

附 表 、 附 图 和 附 件

www.myzhiku.com 培训管理资料大全 《商务智库》整理

南 京 百 家 湖 西 花 园 住 宅 小 区 可 行 性 研 究 报 告

第 一 章 总 论

一、项目建设背景南京江宁经济技术开发区（以下简称江宁开发区）是于1992年6月开始创办的江苏省首批省级开发区之一，1997年2月被批准为国家级高新技术产业开发区。江宁开发区座落于南京市南郊，总体规划面积24.98平方公里。北距中华门7公里，南离禄口国际机场18公里，东与江宁区相连，西依韩府山、翠屏山和将军山。江宁开发区所依托的古都南京，为江苏省省会。是全省的政治、经济和文化中心，也是我国重要的综合性工业、科技教育基地和长江三角洲地区仅次于上海的大商埠。近期被评为中国城市综合实力“五十强”第七名和城市投资硬环境四十优之一。江宁开发区坚持高起点、高标准的开发战略。目前，基础设施投入已达12亿元，22平方公里的开发框架业已形成。区内道路总长达55公里，沿路埋设各种管网线165公里；日供水5万吨的新区水厂、11万伏双回路变电站、5万门程控电话邮电大楼已投入运行。日供水量30万吨水厂、处理4万吨的污水处理厂等重点工程已基本建成。区内已有金融、房地产、商贸流通、饮食服务等近百家“三产”企业投入运营。按照教育现代化标准兴建的新区小学、新区中学已经建成开学，其中新区小学并被批准为省级实验小学。以南京航空航天大学、河海大学新校区和南京大学、东南大学科技园为龙头的“大学城”已在区内开工建设。沙滩浴场、网球场、壁球馆、保龄球馆、水上娱乐中心等一批娱乐休闲设施已相继投入使用。区内“六通一平”的基础设施和日趋完善的社区服务设施已基本能满足进区企业生活、生产和建设的需要。该区以优越的地理位置和优良的投资环境，吸引了21个国家和地区的400多个项目进已

南京工程咨询公司 - 1 -

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/766005050044010134>