

花和院建设项目申请报告 案例分析

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

深圳分公司：深圳市南山大道天源大厦 A 座 1602 室/0755-26088013

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<http://www.shangpu-china.com/>



目录

第一章 总论.....	1
第一节 项目背景.....	1
第二节 编制依据.....	1
第三节 拟建项目概况.....	1
第四节 建设工期.....	1
第五节 建设投资和资金来源.....	2
第二章 项目市场分析.....	2
第一节 焦作房地产市场分析.....	2
第二节 焦作房地产市场发展态势分析.....	2
第三节 市政基础设施现状分析.....	3
第四节 诉求特征现状分析.....	3
第五节 分析结论及建议.....	3
一、分析结论.....	3
二、建议.....	3
第三章 项目选址和建设条件.....	4
第一节 项目选址.....	4
第二节 建设条件.....	4
一、自然条件.....	4
二、水文地质条件.....	4
第四章 建设内容与规模.....	4
第一节 功能定位.....	4
第二节 建设内容.....	5
第三节 建设规模.....	5
第五章 工程建设方案.....	5
第一节 规划设计依据.....	5
第二节 总平面布置方案.....	5
一、场地位置.....	5
二、总平面布置指导思想.....	5
第三节 建筑方案.....	6
一、设计依据.....	6
二、设计原则.....	6
三、建筑设计方案.....	6
四、交通设计与停车场.....	6
五、绿化系统设计.....	7
六、建筑消防说明.....	7

第四节 结构设计.....	7
一、设计依据.....	7
第六章 公用工程.....	7
第七章 环境保护与节能.....	7
第八章 劳动安全、卫生与消防.....	7
第九章 项目管理与实施进度.....	7
第一节 基本要求.....	7
第二节 项目组织.....	8
一、管理机构.....	8
二、规划设计.....	8
三、融资.....	8
四、建设.....	8
五、销售.....	8
第三节 项目实施进度.....	9
一、实施进度安排.....	9
二、项目实施计划.....	9
第十章 组织机构及劳动定员.....	9
第十一章 项目招标方案.....	9
第十二章 投资估算与资金筹措.....	9
第一节 估算依据.....	9
第二节 投资估算.....	9
第三节 资金筹措方案.....	10
第四节 资金使用计划.....	10
第十三章 财务评价.....	10
第一节 评价依据.....	10
第二节 基础数据.....	10
第三节 收入估算.....	10
第四节 评价结论.....	10
第十四章 社会评价.....	11

第一章 总论

第一节 项目背景

一、拟建项目名称:

**花和院建设项目

二、项目建设单位及单位概况

****有限公司成立于 2006 年 2 月，注册资金**万元人民币，法人代表**，是一家具备三级资质的专业房地产开发公司。下设综合部、工程部、预算部、经营部、财务部、人事部、销售部。现有工程技术人员和管理人员 32 人，其中高、中级职称 14 人，具有较强的开发建设实力和经营能力。

.....

第二节 编制依据

1、《投资项目可行性研究报告》;

2、《**花和院小区规划》;

.....

第三节 拟建项目概况

花和院项目位于焦作市解放区普济路西侧，建设西路南侧，占地面积 67.67 亩。焦作市置业有限公司 2009 年 8 月 20 日竞得该块土地的使用权。

项目占地面积 45116.5m²，建筑物基底面积 9041m²。总建筑面积 93269.96m²，其中住宅 91393.72m²，商业 962.74m²，公共配套面积 913.5m²。地下建筑面积 6088m²，容积率 2.07，建筑密度 20%，绿地率 36.3%，居住户数 860 户，居住人口 3010 人，停车位 304 个。

该址地形规整、地势平坦、交通便利、周围无污染源，符合项目建设要求。

第四节 建设工期

根据项目建设内容、区域内实际情况以及建设资金筹措情况，该项目建设期限为 24 个

月。

第五节 建设投资和资金来源

本项目投资估算为 18012 万元。资金来源为项目建设单位自筹 4681 万元，申请银行贷款 8500 万元，预售 4831 万元。

第二章 项目市场分析

第一节 焦作房地产市场分析

近几年，随着焦作市经济的快速增长和城镇化的不断加快，房地产发展日渐迅猛，呈现出“快、高、大”的发展态势。

发展快：随着新区开发和旧城改造带动，近几年城建基础不断扩大，焦作市地产格局日渐突现，逐步形成老城区解放路沿线板块和新区人民路沿线板块。另统计，2000 年焦作市区人均居民面积 9.7m²，到 2009 年已达 25m²，增长 1.6 倍。

价格高：从 2004~2006 年的发展来看，焦作市商品房售价分别为每平方米 892 元、965 元和 1030 元；进入 2007 年后，焦作市房价迅速拉升，多层均价保持在 2200 元/m²，高层均价保持在 2800 元/m²，2008 年受经济危机影响，房价平稳发展，2009 年上半年由于受国家陆续出台房地产的利好政策的影响，房地产量价齐升，众多项目均价突破或接近 3000 元/m² 关口。

.....

第二节 焦作房地产市场发展态势分析

1、焦作市属于三线城市，房地产业近些年来发展平稳，总体上保持了建销两旺的局面，买房自住是主流，投资或投机比重很小，地域性很强，大中城市房价的涨跌并不能长期影响我市。

2、焦作市经济发展势头良好，旅游业蒸蒸日上，对周围区域的辐射带动作用日益增强，每年不断新增人口会形成新的消费群体。

.....

第三节 市政基础设施现状分析

交通：项目周边临近建设路、普济路，交通便捷，四通八达。

供电：设有供电电缆可供接入。

供水：设有市政供水管网，可供项目接入。

排水：已敷设雨、污管网，项目雨、污水经处理达标后排入。

第四节 诉求特征现状分析

为了更好地了解潜在购房群体对本项目所在区域看法和具体诉求特点，曾选择特定区域的人群进行了详细调研，以求在更大范围内寻找本项目的目标客户群体，从而探索出具体诉求特征，为本项目定位提供有力市场支撑。

1、购房时间：据调查，焦作市意在 2 至 3 年内购房居住的客户群比例居高，其次为 1 至 2 年和 3 至 5 年内购房居住的客户群，这些应该是住宅项目的主要潜在客户群体。欲在 1 至 2 年内购买商铺的客户群比例居高，其次为 3 至 5 年内购买商铺的客户群。

.....

第五节 分析结论及建议

一、分析结论

根据以上市场状况的分析，结合项目的前期规划，可以看出本项目有较大的市场潜在机会，这个机会点体现在本项目可以通过系统、专业的营销操作，取得理想的价格并打造出鲜明的市场形象，从而带来良好的经济效益并促进项目商业的后续运营。

.....

二、建议

1、规划现代化：以前瞻、现代的表现手法，科学规划，合理组团，形成良好的社区规划；

2、户型合理化：户型设计更科学、更适用、更合理、更人性化，充分满足业主需求；

3、建筑艺术化：要求建筑外立面俊朗清新，靓丽明快，有时代感和艺术感，形成区域

的“风尚建筑”坐标形象；

.....

第三章 项目选址和建设条件

第一节 项目选址

该项目地理位置优越，交通便利，场地开阔，地质条件适宜，适合项目建设。选择该场地的优势：

- 1、项目位于普济路西侧，建设西路南侧，符合焦作市总体规划。场地宽广，方便施工建设。
- 2、可充分利用该区域成熟的水、电、暖、气等配套资源，节约资金。
- 3、场地临近道路，交通方便。

第二节 建设条件

一、自然条件

.....

二、水文地质条件

.....

第四章 建设内容与规模

第一节 功能定位

***花和院建设项目集居住、商业、娱乐、休闲为一体，是现代城区和文明居住的集中体现，代表了一种高尚城区文化。因此，该项目建成后将成为一处居住条件舒适、商业气息浓郁、布局合理、空间疏朗、高标准、多功能、环境美、现代化的新型城区。

.....

第二节 建设内容

项目占地面积 45116.5m²，建筑物基底面积 9041m²。总建筑面积 93269.96m²，其中住宅 91393.72m²，商业 962.74m²，公共配套面积 913.5m²。地下建筑面积 6088m²，容积率 2.07，建筑密度 20%，绿地率 36.3%，居住户数 860 户，居住人口 3010 人，停车位 304 个。

.....

第三节 建设规模

本项目规划建设 20 栋楼，其中建砖混结构 6 层住宅 16 栋，建筑面积 56220.9m²；框剪结构 17 层商住楼 4 栋，建筑面积 35172.82m²；配套建设社区服务用房 400.5m²，幼托用房 403m²，垃圾收集和公厕 80m²。

.....

第五章 工程建设方案

第一节 规划设计依据

- 1、《焦作市城市总体规划》；
- 2、《城市居住区规划设计规范》（GB5018093）；

.....

第二节 总平面布置方案

一、场地位置

项目位于焦作市解放区普济路西侧，建设西路南侧，符合焦作市的总体规划。该址交通便利，地理位置优越。

二、总平面布置指导思想

.....

第三节 建筑方案

一、设计依据

- 1、项目单位提供的基础资料及要求；
- 2、《民用建筑设计通则》GB50352-2005；
-

二、设计原则

根据现代设计风格和可持续发展理论，在符合焦作市城市建设总体规划的前提下，以现代生态园林型山水居住小区为设计框架，有机组织空间布局，强化城市用地的功能布置，促成生态、文化与居住三者的有机统一。设计中发掘、利用地区自然、历史与人文要素，加强景观风貌控制，营造一个舒静优雅、交通便捷、功能齐备、层次丰富、和谐健康的现代化居住小区。

- 1、贯彻“以人为本”的原则，以提高人居环境质量和建设生态型小区为规划目标，满足人居住宅的舒适性、安全性和功能经济性。
-

三、建筑设计方案

根据焦作市的城市发展现状，结合本项目发展定位与建设思路，在利用现有资源基础上，进一步完善服务功能，以形成完善的服务体系。因此，按项目规划的功能定位，本次建设内容主要包括住宅及商业用房等。

1、商业设计

商业用房主要安置品牌连锁百货、连锁超市、精品店、饮食、休闲等现代商业。

.....

四、交通设计与停车场

1、交通设计原则

交通设计以保证总体通畅性、提升交通安全性、加强道路服务性为原则。把本项目交通分为内部交通系统以及连接内部和周围道路的衔接交通系统两部分。因此，本项目交通规划按内部交通系统与衔接交通系统两部分分别进行。

在本项目内部，实现“人车分流、机非分流、客货分流、不同类型分流”，最大限度地降低各种交通行为的相互干扰，同时通过合理布设停车场，确保方便高效的机动车和非机动车停车位。

.....

五、绿化系统设计

园林绿化是直接影响社区环境和城区空气质量好坏的主要工程。因此，本项目将遵循高标准的要求，重视园林绿化工程的建设，给业主营造一个花园式社区环境。其主要园林绿化工程包括花园广场、花卉苗圃，并配置假山、喷泉、雕塑、亭阁、流水、小桥等园林小品和休闲设施，给入住者创造舒适幽雅的室外环境。

.....

六、建筑消防说明

.....

第四节 结构设计

一、设计依据

1、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2001）

.....

第六章 公用工程

第七章 环境保护与节能

第八章 劳动安全、卫生与消防

第九章 项目管理与实施进度

第一节 基本要求

为保证本项目的顺利建设与运营，规避风险和降低成本，项目的前期筹备及建设需要有准确定位、科学规划、周密组织和认真实施，确保工程施工有序进行，以节省投资，加快进度，争取早开工，早建成，早见效益。

第二节 项目组织

一、管理机构

为保证项目的顺利建设和正常运转，由建设单位成立***花和院项目建设领导机构。主要负责制定各个阶段项目的建设管理方针及指导思想，负责项目的融资、招商、拆迁和建设，负责协调与政府有关部门的关系，督促落实支持本项目的有关政策等。该机构承担相应的管理服务职能，以高效、快捷、合理为准则，为加快项目的建设，提供一流的服务。

二、规划设计

本项目建设要充分发挥规划设计对项目建设和发展的调控和指导作用，从塑造项目整体形象出发，从概念规划到详细规划，把**花和院项目的总体布局与建筑定位同焦作市的地方特色、城市品位有机结合起来。

三、融资

本项目所需的建设资金数额庞大，资金筹措是项目实施的一项重要工作。需要有系统的融资方案对项目的资金来源渠道、投融资模式、融资结构、融资成本、融资风险等进行深入周密的安排和考虑。

.....

四、建设

在项目前期及建设过程中，实行公开招标和合同管理制度，严格按照项目法人制度，建立施工监理制度，严格执行工程建设标准，做到建管并重。.....

五、销售

设立专门机构进行宣传销售工作。该机构通过充分宣传**花和院的市场优势、发展潜力、服务环境等。.....

第三节 项目实施进度

一、实施进度安排

.....

二、项目实施计划

项目从申请报告编制到竣工交付使用共计划安排 24 个月，其中前期工作 3 个月。工程按国家基本程序办理，项目核准、施工图设计、土建施工、竣工验收等依次进行。

1、项目核准审查（项目申请报告核准后，建设单位将设计方案呈上级部门审查。时间 3 个月。

.....

第十章 组织机构及劳动定员

第十一章 项目招标方案

第十二章 投资估算与资金筹措

第一节 估算依据

项目投资估算依据有《河南省建筑工程综合基价办法》、《河南省建筑工程费用定额》、建设部发布的《建筑工程可行性研究估算编制办法》以及河南省发布的有关文件等。

第二节 投资估算

一、开发建设投资

1、土地费用：指为取得项目用地而发生的费用。按照项目承办单位提供的土地使用权出让合同，土地征用及补偿费为 3502 万元。

2、前期工程费：包括项目前期规划、设计、项目申请报告、水文、地质勘测以及场地“三通一平”等费用。估算 343 万元。

.....

第三节 资金筹措方案

本项目的资金来源：建设单位自筹 4681 万元，申请银行贷款 8500 万元，预售 4831 万元。

第四节 资金使用计划

.....

第十三章 财务评价

第一节 评价依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 2、《房地产开发项目经济评价方法》。

.....

第二节 基础数据

- 1、项目范围：占地 45116.5m²，地上总建筑面积为 93269.96m²。其中商业用房建筑面积为 962.74m²，住宅建筑面积为 91393.72m²，配套公建 913.5m²。地下室面积 6088m²。
- 2、估算项目总投资 18012 万元。

.....

第三节 收入估算

项目建成投入运营后的收入是住宅和商业用房的出售收入。经预测该项目商业用房平均售价 6500 元/平方米,多层住宅平均售价 2600 元/平方米,高层住宅平均售价 2800 元/平方米,按全部出售计。经测算，计算期内总收入为 25092 万元，详见《商品房销售收入、经营成本及土地增值税估算表》。计算期内利润总额为 5068 万元，详见《利润与利润分配表》。

第四节 评价结论

通过以上经济指标可以看出，项目处于盈利状态。

第十四章 社会评价

**花和院项目的建设，将大大提升焦作市老城区西部普济路、建设西路沿线的市容市貌和居民的居住环境，可带动当地建材、建筑、运输等相关行业的发展，增加当地政府的税收收入，在一定程度上支持当地经济的发展。项目建成后，可改善 860 户中高阶层的家庭居住环境。

.....