



## 山东省某地区住宅建设 项目申请报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto: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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

## 第一章 项目单位及拟建项目概况

### 第一节 项目申报单位概况

### 第二节 项目概况

#### 一、项目名称

#### 二、项目建设地点

#### 三、项目性质

新建

#### 四、项目提出的理由

自 1978 年到 2017 年，我国城镇人口从 1.72 亿人增加到 8.13 亿人，城镇化率从 17.92% 提升到 58.52%，我国城镇化建设已经达到世界平均水平。根据世界城镇化发展普遍规律，我国处于城镇化率 30%~70% 的快速发展区间。按照建设中国特色社会主义五位一体总体布局，顺应发展规律，因势利导，趋利避害，积极稳妥扎实有序推进城镇化，对全面建成小康社会、加快社会主义现代化建设进程、实现中华民族伟大复兴的中国梦，具有重大现实意义和深远历史意义。

新型城镇化是现代化的必由之路，是最大的内需潜力所在，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程。十八大提出“新型城镇化”，明确指出“坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展”，在未来城镇化发展方向上释放出了“转型”的“新信号”。十九大明确提出“坚持新发展理念，推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，主动参与和推动经济全球化进程，发展更高层次的开放型经济，不断壮大我国经济实力和综合国力”。

国家针对新型城镇化建设发布了《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》（中发〔2014〕4 号）、《关于落实中央经济工作会议和中央城镇化工作会议主要任务的分工方案》（中办发〔2014〕7 号）、《关于开展国家新型城镇化综合

试点工作的通知》（发改规划〔2014〕1229号）等多项规划、政策。

.....

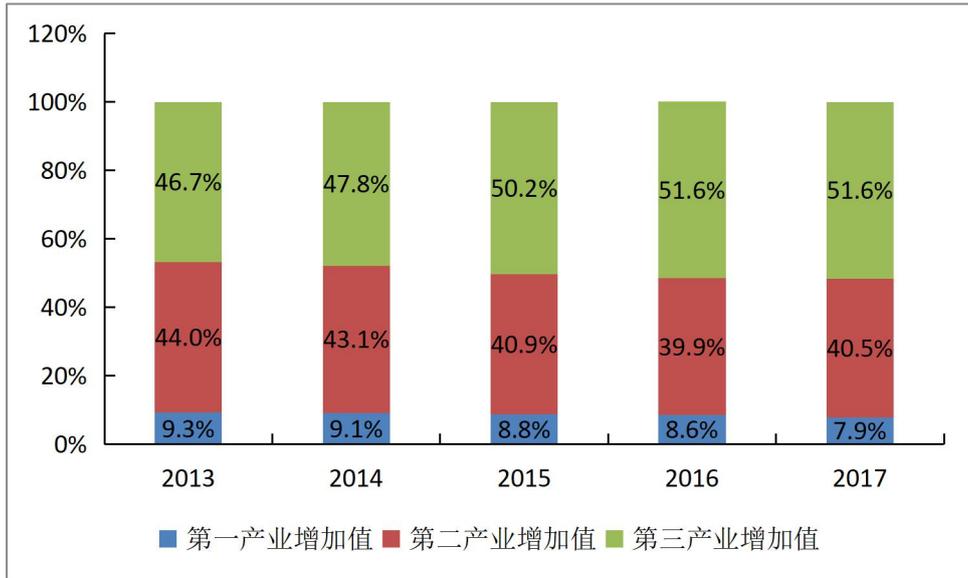
## 五、项目建设背景及必要性

国民经济增长和城市化进程不断加深。中国 GDP 多年来保持较快增长，经济实力的提升带来了更高层次的需求，如改善生活品质、展现城市风貌等。

随着 GDP 增速回落，国内经济结构转型优化加速，中国的经济发展开始进入“新常态”阶段。新常态将给中国带来新的发展机遇：新常态下，中国经济增速虽然放缓，实际增量依然可观；新常态下，中国经济增长更趋平稳，增长动力更为多元；新常态下，中国经济结构优化升级，发展前景更加稳定。

2017 年，全年国内生产总值 827122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。





(2) 地区经济快速发展

.....

## 六、主要建设内容和规模

项目		单位	数量	备注
用地面积		m <sup>2</sup>		
总建筑面积		m <sup>2</sup>		
地上建筑面积		m <sup>2</sup>		
其中	住宅建筑面积	m <sup>2</sup>		
	商业建筑面积	m <sup>2</sup>		
	公建配套建筑面积	m <sup>2</sup>		
		m <sup>2</sup>		
		m <sup>2</sup>		
地下建筑面积		m <sup>2</sup>		
其中	地下车库面积	m <sup>2</sup>		
	其中	人防面积	m <sup>2</sup>	
		非人防面积	m <sup>2</sup>	
	储藏室面积	m <sup>2</sup>		
	物业储藏	m <sup>2</sup>		
	夹层面积	m <sup>2</sup>		
	换热站面积	m <sup>2</sup>		
变配电室	m <sup>2</sup>			
容积率				
绿地率		%		

项目		单位	数量	备注
建筑密度		%		
停车位		个		
其中	地上停车位	个		
	地下停车位	个		
商业配比		%		
户数		户		
其中		户		
		户		

## 七、项目建设周期

2 年

## 八、工程技术方案

## 九、投资规模及资金筹措

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例
一	工程建设费用		
1	主体工程		
1.1	住宅		
1.2	商业		
1.3	配套公建		
2	室外工程		
二	工程建设其他费用		
三	预备费用		
四	销售及管理		
项目总投资			

## 第三节 发展规划、产业政策和行业准入分析

### 一、发展规划分析

### 二、产业政策分析

#### 1、《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80号）

2017年4月，住房和城乡建设部和国土资源部发布《关于加强近期住房及用地供应管

理和调控有关工作的通知》，《通知》强调，各地要根据商品住房库存消化周期，适时**调整住宅用地**供应规模、结构和时序，对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。同时，要结合本地实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，包括“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”，超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

## 2、《关于公布第一批中国特色小镇名单的通知》（建村〔2016〕221 号）

2016 年 10 月，住房城乡建设部公布了《第一批中国特色小镇名单》。在首批 127 个“中国特色小镇”名单中，山东省有 7 个上榜乡镇，胶州市李哥庄镇位列名单首位，也是青岛市唯一上榜的乡镇。

## 3、《关于开展特色小镇培育工作的通知》（建村〔2016〕147 号）

2016 年 7 月，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部共同印发了《关于开展特色小镇培育工作的通知》。《通知》指出要因地制宜、突出特色，充分发挥市场主体作用，创新建设理念，转变发展方式，通过培育特色鲜明、产业发展、绿色生态、美丽宜居的**特色小镇**，探索小镇建设健康发展之路，促进经济转型升级，**推动新型城镇化和新农村建设**。

.....

### 三、行业准入分析

## 第二章 资源开发及综合利用分析

### 第一节 资源开发方案

### 第二节 资源利用方案

#### 一、基础设施条件

#### 二、能耗分析

### 第三节 资源节约措施

## 一、用能标准和节能规范

## 二、编制原则和目标

## 三、节能措施

## 四、项目节能评价

# 第三章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

## 第一节 项目选址

## 第二节 用地方案及合理性分析

## 第三节 征地拆迁和移民安置规划方案

# 第四章 环境和生态影响分析

## 第一节 环境和生态现状

### 一、生态和环境现状

### 二、执行标准

## 第二节 生态环境保护措施

### 一、项目建设期环境保护

### 二、项目运营期环境保护

## 第三节 特殊环境影响

## 第四节 地质灾害影响分析

### 一、地质环境现状

### 二、区域地壳稳定性

### 三、建设场地适宜性评估

### 四、地质灾害防治措施

## 第五节 环境影响综合评价

本项目环境空间设计合理，其建设不会造成城市环境的质量恶化和对周围自然环境的污染和破坏。在建设和运营期对环境的影响通过各种手段加以控制后，均能满足要求。此外，由于本项目的开发，项目区域通过建筑空间组织，步行环境的创造，绿化休闲空间的设计，使项目周边充满情趣，营造出舒适、宽松、温馨的生活空间。项目既可丰富城市景观，改善局部小气候，又给人们创造了一个舒适、健康的居住环境。

综上所述，项目范围内不涉及生态保护红线，项目建设符合《全国城市生态保护与建设规划（2015-2020年）》、《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》等相关规划要求。

.....

## 第五章 经济影响分析

### 第一节 经济费用效益或费用效果分析

#### 一、项目总投资估算

#### 二、项目经济效益测算

### 第二节 行业影响分析

### 第三节 区域经济影响分析

### 第四节 宏观经济影响分析

本项目属于住宅及城镇化建设，对相关产业的带动作用，可以归纳为由于投资对其他产业产生的投资效应系数和住宅使用产生的引致性消费系数。联合国在总结发展中国家的发展历程后认为，以上两种效应的总和乘数效应为2。

据统计，在我国每增加 1 亿元的住宅投资，其他 23 个相关产业就相应增加投入 1.48 亿元，带动的直接相关和间接相关的产业达 60 多个。同时，住宅消费的提高还能带动建材、化工、家电、装饰及家具等生产和生活消费的相应增长，其比率大约是 1:6。

根据项目投资金额及投资乘数效应可计算出对当地 GDP 的贡献。其中投资乘数效应就是投资增加 1 元会引起 1 元以上的（或多倍的）GDP 增加，即投资所引起的 GDP 增加量大于投资本身的数量。

根据住宅行业整体投资乘数为 6，由此计算出本项目对 GDP 贡献值为 35.76 亿元。

.....

## 第六章 社会影响分析

### 第一节 社会影响效果分析

### 第二节 社会适应性分析

### 第三节 社会稳定风险分析

### 第四节 其他社会风险及对策分析

.....

为了降低各种风险对项目的影响，项目单位应积极对接国土、规划等部门，明确实施区域的规划条件，化解规划风险；研究确定合作方案，明确各方出资额、时间、方式；严控资金风险；加强工程成本管理，建立科学高效的成本控制体系，严格控制预算外支出，努力降低成本。加强市场推广力度，确保收益最大化；同时密切关注国家税制改革、金融政策、行业管理等宏观政策动向，加强与政府相关部门的沟通；配备专业法律人员，规范内部管理，减少法律漏洞；制定全方位应急预案，化解可能风险。采取以上防范措施，本项目风险是可控的。

.....

## 尚普咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

**河北分公司：**河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

**江苏分公司：**江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

**陕西分公司：**陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦  
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

**重庆分公司：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806