

海盐县长安路西侧海兴路北侧 地块项目可行性研究报告

-12

目 录

第一章 前言

一、报告编制目

二、报告编制根据

三、项目概况

第二章 项目开发经营环境分析

一、国内经济及房地产市场回眸

二、嘉兴市房地产市场概况

三、海盐县都市总概况

四、有利投资经济形势成因分析

第三章 项目周边物业市场调查分析

一、投资地块地理环境

二、海盐地区区域分析

三、项目区域地区住宅市场调查

四、海盐消费者调查分析

第四章 项目开发经营优势点与机会点分析

一、房地产投资项目开发经营机会形成模式

二、项目开发经营优势点

三、项目开发经营机会点

第五章 项目定位

一、目的市场定位

二、产品定位

第六章 项目规划、建筑设计建议

一、项目总体规划建议

二、住宅建筑设计建议

三、社区配套设施建议

四、环境艺术设计建议

第七章 项目开发经营方略及投资估算

一、项目开发经营方略

二、项目投资估算

三、项目实行进度安排

四、项目投资与筹资筹划

第八章 项目开发经营状况分析

一、项目销售筹划

二、项目销售收入估算

三、项目经营成本估算

四、项目利润估算

第九章 项目开发经营风险分析

一、项目开发经营重要风险及对策分析

第十章 结论与建议

第十一章 结束语

第一章 前言

一、报告编制目

- 1、在对项目开发经营环境进行详细分析基本上，结合项目所处区位环境，对该地块市场价值进行合理评估。
- 2、对项目可行性与开发经营策划提出初步意见，并对项目规划设计、建筑方案设计、环境艺术设计提出相应建议。
- 3、结合公司状况和项目特点，摸索项目开发经营可行方式。

4、对项目进行投资分析和风险分析。

5、对项目决策及其实行优化提出建议。

二、报告编制根据

1、海盐市规划局规划方案；

2、国家建设部及武汉市颁布与房地产有关法律与政策；

3、嘉兴市记录局，海盐县记录局；

4、现场勘察和实地调研所得资料。

三、项目概况

该地块位于嘉兴市海盐县长安路西侧、海兴路北侧，西侧临团结港、北侧临盐北河，总面积约 73 亩，并位于海盐县经济开发区内，该地块基本较为平整，经盐城规条武字（）018 号文献批准通过，该地块重要用途为居住用地，类别代号 R2，容积率不不大于 1.3，以中高层以上住宅为主（中高层以上住宅建筑面积占住宅总面积 65%以上）时不不大于 2.0，建筑密度不不大于 25%，绿化率不不大于 35%。建筑限高多层不超过五层（约 15 米左右，不含底层层高 2.2 米如下自行车库），容许建高层，高层住宅层数不超过 16 层（约 48 米左右）；

依照调查分析及以上资料，项目产品定位为中高等档次住宅新区。建筑形式采用组合式：排屋、多层 70%，小高层 30%，并初步拟定项目重要技术指标如下：

①总用地面积：48763 平方米，合 73 亩。

②容积率：1.25

③总建筑面积：60953.75M²

其中：排屋、多层住宅：39167.625M²

小高层住宅：18286.125M²

公建面积：3500M²

建筑密度（暂无设计方案无法计算出，建筑密度= 建筑基底总面积÷建筑用地总面积）。

⑤绿化率：35%

（以上数据是根据周边物业指标参照提出，该方案仅为初步方案，在诸多方面尚有待于进一步优化）

第二章

项目开发经营环境分析

一、国内经济及房地产市场回眸

投资机会孕育于经营环境之中，作为基本性、先导性房地产业更是如此。因而，对宏观经济、社会与政策环境把握是每一种开发决策者所关注首要问题。

■ 宏观市场分析

- 据国家统计局，最新发布“国房景气指数”报告显示，今年 10 月“国房景气指数”为 104.87，比 9

月份微升 0.04 点。今年 1-10 月，全国商品房平均销售价格为每平方米 2758 元，与去年同期相比上涨 11.7%，增幅比 9 月回落 1.3 个百分点。其中，商品住宅平均销售价格为每平方米 2566 元，同比上涨 10.2%。从全国房地产投资总状况看，1-10 月，全国房地产开发投资 9526 亿元，同比增长 28.9%，增幅比上月提高 0.6 个百分点。其中，商品住宅完成投资 6461 亿元，同比增长 27.9%；办公楼和商业营业用房完成投资同比分别增长了 33.8%和 34.7%。显然，国家收紧“地根”政策并未有效控制房地产行业增长势头，商品房平均售价继续上涨势头在短期内尚难以变化，因而房价仍有进一步上升空间。

- 房地产百强公司在全国市场占有率普遍偏低，但百强公司在本地市场规模化经营模式凸现，其竞争力优势

重要体现在当前市场占有、公司信用和品牌效应三方面。

- “18 号”令第一次将房地产业确立为国内经济发展支柱产业，标志着中华人民共和国房地产业正走向成熟。房地产业

发展将日趋规范化。据嘉兴市记录局提供房地产记录快报显示，今年上半年由于国家"宏观调控各项政策相继出台嘉兴市区房地产开发开始降温，逐渐回归理性，房价稳中微升，少数指标由于惯性作用，仍处在高位运营态势。在近日，“中华人民共和国（浙江）房地产知名品牌年会”上，得出一种关于结论，以为中华人民共和国整个房地产市场当前正处在一种迅速增长时期，至少尚有发展历程。

● 我省房地产开发投资状况。在土地和信贷紧缩政策双重作用下，我省房地产投资热进一步降温。1-9月，全省房地产开发投资 793.2 亿元，同比增长 36.4%，增幅分别比 1-3 月、1-6 月回落 10.6 和 3.9 个百分点。重要特点有：

1、住宅开发增长速度快于办公楼和商业营业用房。1-9 月，全省住宅投资 602.8 亿元，增长 41.7%，增幅超过总速度 5.3 个百分点；办公楼和商业营业用房分别投资 37.6 和 100.8 亿元，增长 34.5%和 14.4%，增幅均低于住宅投资。

2、一、二级资质公司增幅上升，三、四级公司浮现回落。今年以来，某些公司面临资金紧张状况，实力雄厚公司优势突显。1-9月，在总速度回落状况下，一、二级公司开发速度不降反升，分别增长64.9%和4.8%，增幅比1-3月上升19.9和5.4个百分点；三、四级公司分别增长41.1%和4.9%，增幅回落30.2和1.7个百分点。

3、银行贷款增幅进一步下滑。1-9月，国内贷款到位278.7亿元，只增长4.6%，增幅比1-3月回落了25.7个百分点，比去年同期回落了50.9个百分点，占本年资金比重23.9%，同比回落6.8个百分点。9月末，全省各项应付款及工程拖欠款增长了22.3%和18%。

4、各市对宏观调控反映差别较大。衢州、绍兴两市回落速度最快、幅度最大，1-9月增幅分别比1-3月回落105和51.4个百分点，比1-6月回落2.9和9.1个百分点；杭州和宁波市下滑速度比较平稳，1-9月增幅分别比1-3月回落8.1和15.1个百分点，比1-6月回落6.6和12个百分点。在宏观严控下，某些市增幅尚有所上升，与1-3月相比，增幅上升有温州、嘉兴和丽水市；与1-6月相比，增幅上升有温州、舟山、台州和丽水市。嘉兴市1-9月增幅达到了83.5%，速度明显偏高。

二、嘉兴市房地产发展概况

- 地产业仍是投资热门行业，今年上半年市区又新开设房地产开发公司 24 家，至 6 月末市区合计已有房地产开发公司 105 家，总注册资本金 131799 万元，注册资金在万元或万元以上公司达 26 家，占公司总数 24.8%；在 1000 万元---万元有 39 家，占 37.1%；在 500 万元---1000 万元有 40 家，占 38.1%。
- 房地产开发投资已开始回落，今年 1---6 月房地产开发投资为 225463 万元，与去年同期相比增长 91.47%，但比下半年下降 0.93%。
- 商品房新开工面积达到 110.41 万平方米，比下半年减少 74.93 万平方米，下降 40.43%。其中住宅开工面积 73.50 万平方米，比下半年减少 95.94 万平方米，下降 56.62%。
- 商品房施工面积由于去年新开工面积规模较大，结转到今年施工面积数量较多。上半年达到 452.69 万平方米，比下半年增长 260.18 万平方米，增长了 135.15%；其中住宅增长 197.76 万平方米，增长 115.32%。
- 商品房竣工面积持续走低，上半年仅 11.22 万平方米，比下半年减少 59.23 万下方米，下降 84.08%，与同期相比下降 27.0%。

商品房销售已趋缓和。上半年合计销售面积为 23.30 万平方米，比去年同期减少 13.39 万平方米，下降 36.49%。比下半年减少 43.18 万平方米，下降 64.95%。

- 空置房继续减少，仅 4.39 万平方米，同下半年相比减少 229.88%。

土地开发面积和土地购买面积双双下降，上半年分别为 14.53 万平方米和 30.89 万平方米，分别比下半年下降 71.06%和 73.32%。

- 商品住房价格稳中微扬，涨幅逐季回落。今年一季度住宅均价 3676 元，较去年四季度上涨 6.9%，二季度住宅均价为 3742 元/平方米，比上季上涨 1.79%，房价处在全省中游。

- 二手房源充裕。据房产超市记录，市民登记规定转让和出租房源有八千套左右，选取余地较大，楼盘成交约减少二成。价格和去年下半年相比也有回落。二手房源增长与宏观调控办法出台直接关于，一手房销售不旺，直接影响了二手房市场，原先准备进行投资或投机购房市民纷纷释放本来订购住房，避免风险。持币观望已成为市民购房消费心态重要特性。

市场交易活跃，价格不断攀升。二季度市区房地产市场非常火爆。据市记录局调查记录：与去年同季相比，二季度市区商品房销售额增长 190.9%，房屋销售价格上涨 15.3%，价格比上季上涨 5.3%。综观二季度市区房屋销售价格变动态势有三大特点：一是房屋价格涨幅扩大。二季度市区房屋销售价格比上年同季上升 15.3%，同比涨幅较一季度提高了 4.7 个百分点。二是各类房屋销售价格涨幅均达两位数。其中商品房销售价格同比上涨 15.4%，私有住房销售价格同比上涨 14.9%。在商品房中，多层住宅、写字楼、商业用房价格涨幅明显不不大于高层住宅、别墅价格涨幅。多层住宅、高层住宅、别墅、写字楼、商业用房销售价格同比分别上涨 16.7%、12.1%、10.1%、15.0%、15.7%；在私有住房（二手房）中，住宅和非住宅销售价格同比分别上涨 12.4%和 20.7%。

三、海盐县都市总概况

海盐县位于浙江省北部富庶杭嘉湖平原，地处北纬 30°21'47"到 30°38'29"，东经 120°43'21"到 120°02'55"，南离省会杭州 98 公里，北距上海 118 公里，东濒杭州湾，西北邻苏州，东南通宁波。海盐置县于秦，历史悠久，素有“鱼米之乡、丝绸之府、礼仪之邦、旅游之地”

著称。1985 年被国务院列入沿海经济开放区，下辖武原、澉浦、秦山等 8 个乡镇。全县陆地面积 507 平方公里，江口海湾面积 564.9 平方公里，总人口近 37 万。县境处在太湖为中心碟形盆地边沿，地势从东南向西北倾斜，以平原为主，南部为平原低丘区，西部是平原水网区，东部属平原海涂区。杭嘉湖南排工程长山闸、南台头闸建于境内。海盐地处北亚热带南缘，四季分明，日照充分，气候温和湿润，是典型东亚季风气候。

改革开放以来，海盐经济社会事业蓬勃发展。，全县国民经济继续保持较快增长，全年实现生产总值 110.8 亿元，按可比价格计算，比上年增长 32.8%(扣除核电工业和核电建筑业，全县实现生产总值 80.11 亿元，比上年增长 17.0%)。其中：第一产业实现增长值 9.32 亿元，增长 12.6%，第二产业实现增长值 75.28 亿元，增长 44.6%，其中工业增长值 69.05 亿元，增长 49.8%，第三产业实现增长值 26.2 亿元，增长 13.9%。第一、二、三 产业在生产总值中比例由上年 10.0： 62.1： 27.9 调节为 8.4： 67.9： 23.7。全县人均生产总值为 30375 元，比上年增长 32.8%，折合 3670 美元。

海盐区位优势得天独厚，交通便捷，基本设施配套，具备良好发展条件和投资环境。拥有省级经济开发区 1 个、省级风景区 1 个，各级文物保护单位 40 处。国内第一座自行设计、建造秦山核电站座落在境内。

县域经济发展迅速，农业生产稳步发展，农村经济蒸蒸日上，是中华人民共和国重点商品粮、苗猪生产基地县；工业体系日趋完善，已形成化纤、丝绸、电子、机械、饲料、建材等六大支柱产业；外向型经济发展卓有成效。

海盐县既有小学 63 所、中学 18 所、省级重点高中 2 所、职业中学 2 所和技工学校 1 所，中学在校学生 2.157 万人，小学在校学生 2.9404 万人，义务教海学龄人口入学率达 99.99%，初中毕业升高中升学率达到 87.22%，高中毕业生升学率达到 76.26%。海盐县有各类医疗卫生机构 58 所，卫生技术人员 1206 人，卫生事业床位总数达 967 张。其中综合医院 2 家（海盐人民医院为乙级甲等医院），专科医院 2 家，乡镇卫生院 11 家，基本形成了医疗、防疫、妇幼保健、卫生执法、药物检查、医疗科研、医学教海构成适应社会需要卫生事业服务体系和县、乡、村三级医疗、防止保健网络。

重要交通概况：

①公路：沪杭迅速通道（接 A4 高速公路）、01 省道沪杭线贯串全县。乍嘉苏高速公路在我县与杭州湾大桥接轨。杭州湾大桥建成后，海盐将成为沪、杭、苏、甬黄金区域区位中心和沪杭、苏甬双线交汇交通枢纽，形成至四都市 1 小时即达交通网络。

②铁路：铁路嘉兴客运站、货运站和铁路内河水运联运站距海盐 35 公里。海宁客运站、货运站距开发区 30 公里。

③内河航运：六平申内河航道位于县城内，是五级航道，直通黄浦江，航道能力 300 吨级。

④空运：距上海虹桥国际机场、上海浦东国际机场、杭州萧山国际机场均为 100 公里。

⑤海运：距上海港 120 公里，乍浦港 17KM，乍浦港二期在海盐县境内。

海盐县地处亚热带季风性气候，季风明显，四季分明，气候温和。全市平均气温为 16.2——16.5℃，最冷月（1 月）平均气温 3.9——4.4℃，最热月（7 月）平均气温为 28.2——28.7℃，全年无霜期为 234——246 天，8—9 月份为台风季节。陆地某些坐落在海盐—钱清凸起上，此凸起形成于二叠纪末，距今 250 万年，当代地层重要是海相沉积、灰黑色粉砂质粘土。如下为陆相河流沉积，灰绿色，锈黄色粘土及砂砾层，总厚度约为 100—220 米。地表承载力普通为 8—12 吨/平方米，地质构造稳定。

旅游和核电是海盐两大地方特色。省级风景名胜区南北湖素享“小西湖”美誉，汇湖光、山色、海涛于一体，景色独特。县城内绮园玲珑幽雅，被列为全国十大名园内建有中华人民共和国第一座自行设计、建

造核电站——秦山核电站秦山核电三期、四期工程已相继动工。





海盐县英杰踵接、贤才辈出，钟灵毓秀、名胜荟萃。海盐山海湖皆秀，南北湖水态山容，玲珑逸秀；白塔山海景山色，野趣情浓；绮园山野风光，幽静闲适；更有被誉为“夜普陀”之称云岫庵、“浙江第一阁”之称千佛阁、“江南八达岭”之称谭仙石城、“天下奇观”—日月并升等风景名胜，已成为沪杭旅游线上一颗璀璨明珠，吸引海内外游人纷至沓来。海盐山海湖风光秀丽，名胜古迹众多，社会各项事业全面发展。海盐将建设成为“杭州湾畔滨海新市、浙江文化旅游名城、上海南翼经济强县”。

四、有利投资经济形势成因分析

（一） 国家宏观经济影响

中华人民共和国经济将仍保持高速度增长良好势态，消费构造将继续升级，消费需求将明显加速，公司投资活力依然强劲，出口增势趋缓，三大需求构造更加合理，物价涨幅在合理范畴之内。受经济内在增长机制增强影响，中华人民共和国经济仍将保持高速增长良好态势。但政府适度微调政策作用将在中显现，下半年经济增速趋缓，全年经济增长呈倒“V”型，一季度增速稳定，二季度受上年同期

基数影响冲高，三、四季度走低。全年G D P增长在 8.5%左右。消费需求明显加速，投资和出口增势趋缓，三大需求构造更趋合理，物价涨幅在合理范畴之内，国民经济协调性和稳定性增强。

国家记录局记录显示，10月份，全国完毕工业增长值4885.24亿元，同比增长15.7%。今年1—10月份，全国合计完毕工业增长值43746.12亿元，增长16.9%。记录显示，10月份，轻工业完毕增长值1586.16亿元，同比增长15.1%；重工业完毕增长值3299.09亿元，同比增长16.6%。1—10月份，轻工业合计完毕增长值14299.08亿元，同比增长15.5%；重工业合计完毕增长值29447.03亿元，同比增长18.4%。

（二）海盐县经济发展势头良好

海盐县经济发展被列入全国县域社会经济综合发展指数前100位。

从总体上看，百强县综合实力强劲，国富与民富兼顾，布满活力，既各具特色，又均衡发展，为县域经济发展树立了先进榜样。百强县具备如下特点：

1、经济总量可观，综合发展水平较高，在国民经济中占有重要地位

依照分县记录成果，百强县国土面积仅占全国所有县域面积1.3%，人口占有所有县域7%，但国内生产总值占到所有县域23.5%，财政总收入占到33.5%，城乡居民储蓄存款余额占到24.5%。

全国百强县县域平均GDP总值达到163亿元，平均财政收入为17.6亿元，其中地方财政收入为8.6亿

元。与上年相比，百强县 GDP 总量增长了 19%，财政总收入增长了 26%，其中地方财政收入增长 35%。

以人均 GDP 衡量，前十名及某些百强县经济发展水平接近甚至超过京、津、沪以及江、浙、粤等地级以上都市平均水平。

按汇率换算，前十名及某些百强县人均 GDP 达到 5000 美元左右，接近中档收入国家。以购买力平价换算，人均 GDP 接近中上收入国家。

2、人民生活水平迅速提高，某些重要指标接近或基本实现全面小康目的

百强县人均 GDP 为 2.4 万元，人均财政收入 2600 元，人均农民纯收入 5400 元，人均在岗职工工资收入 1.6 万元。其他指标如通讯设备占有率、高中入学率等也已达到小康水平。

3、基本设施得到极大改进，城乡一体化进程加快

近年来，随着高速路网建设，许多百强县与大都市距离缩短到 2 小时之内，成功纳入大都市经济圈。县域通讯设施、市政建设、环境美化也达到很高水平，公路密度达到 0.82 公里/平方公里，每百户拥有电话 109 门，每百户拥有民用汽车 9.8 辆。城乡一体化进程明显加快。

4、投资活跃，出口强劲，发展布满活力

，百强县县均完毕基本建设投资 17.9 亿元，县均贷款余额 112 亿元，实际运用外资总额达到 1.5 亿美元，分别比上年增长 73%、37%、46%。县均出口总额达到 6.5 亿美元，比上年增长了 41%。

5、经济构造调节获得较大成效，强势产业得到确立，形成了一批有国际竞争力知名公司和知名品牌

据记录，百强县非农产业增长值比重达到 91.6%。农林牧渔劳动力在所有劳动力中比重为 38.4%。规模以上公司个数达到 37344 家，销售收入达到 2 万 2 千亿元。在经济构造调节过程中，百强县普通都确立了自己强势产业，从农产品加工业到制造业，从普通工业到高科技产业，百强县依照自身条件，各显身手，竞争力明显提高，产生了一大批知名公司和知名品牌。

6、城乡统筹发展走在前列，三农问题得到较好解决

百强县另一种特点是，城乡统筹发展得到切实贯彻贯彻，某些县初步实现农村都市化、农业产业化、农民居民化，农村教诲、卫生事业全面发展，基本普及高中教诲，农村社会保障体系初步建立，三农问题得到较好解决。

从以上各项指标上可以看出海盐县经济发展指标均以达到以上百强县各项指标值，经济发展趋势良好，

发展势头强劲。

（三）杭州湾区域经济发展影响

从

全省房地产价格变动来看，“涨”是绝对趋势，无论从房屋销售、房屋租赁，还是土地交易等指标来看，绝大多数都市都体现出价格“上涨”态势。据省记录局记录，省城调队抽样调查显示，上半年，浙江省房屋销售价格比去年同期上涨 15.8%，涨幅比上年扩大 3.1 个百分点，房价涨幅再创新高。同步，在国家一系列宏观调控政策作用下，我省房地产投资持续高速增长态势开始放缓，1-6 月全省开发投资额 502 亿元，增长 40.3%，增幅比 1-5 月回落了整整 9 个百分点。新购买土地面积已持续 3 个月大幅下降，1-6 月降幅达到 26.2%。土地开发投资额、新开工房屋面积及银行贷款增幅分别比 1-5 月回落了 43、3.4 和 2.6 个百分点。土地及金融信贷紧缩政策已全面发挥作用，各市开发投资速度均有不同限度回落。1-6 月，衢州和台州两市投资增幅分别比 1-5 月回落了 28.9 和 19.8 个百分点；宁波、嘉兴、湖州、绍兴和舟山五市回落幅度也在 10 个百分点左右；杭州、温州、金华和丽水市增幅分别回落了 3.5、3.8、0.5 和 7.1 个百分点。上半年，全省 11 个市中，房屋销售价格涨幅超过全省平均水平有宁波、湖州、绍兴、嘉兴、衢州、丽水和舟山，其涨幅分别为 15.9%、19.5%、24.3%、27.8%、24.4%、25.5%和 21.6%。杭州、温州、金华和台州房价涨幅低于全省平均水平，其涨幅分别为 11.8%、13.9%、13.4%和 10.4%。

浙江省房屋销售价格比上年同期上涨 15.8%，比同期城乡居民可支配收入 12.3%增幅高出 3.5 个百分点，比同期 GDP 增长 15.5%增幅高出 0.3 个百分点。

随着杭州湾地区高速公路一一贯通，三小时交通圈逐渐成型，抬升了土地商业开发价值。杭州湾跨海大桥启动后，房产开发商预言，宁波、嘉兴楼市会有很长一段时间“铂金期”，而本项目所处地块正毗邻杭州湾大桥，地理区域优势明显！



交通巨变，使得杭州湾地区居民徐徐意识到，土地是一种稀缺资源，土地徐徐成为最值钱东西，从几年前每亩几十万元，到当前每亩百余万元。人们在看到都市房价节节上升同步，也看到了一座破破烂烂建筑被夷为平地，城中村变成市民活动广场，每天享有着美轮美奂环河绿化、便利交通、亮丽公园、清新空气等等，花团锦簇之间，一种以人为本当代化建筑社区向人们招手。在嘉兴，作为融入“大桥经济”嘉兴第一站——海盐县，本地海欣房地产开发有限公司“宜家花城”楼盘，从去年 1350 元 / 平方米开盘价，一路走到了当前接近 3400 多元 / 平方米，这在海盐这个滨海小城是一种奇迹。房价猛涨，也极大地吸引了投资者，嘉兴市域内某些原先靠服装、皮革等行业积累一定经济实力公司当前纷纷涉足房地产。

在充分资料基本上，综合上述房地产投资环境分析和经济形式成因分析，可得出结论：项目区域经济发展形式是可喜，日趋规范房地产关于政策和法规有助于房地产市场进一步发展和活跃，因而可以说本项目在投资机会选取决策、地段选取决策这两个方面是有充分科学依照。

第三章

项目周边物业市场调查分析

项目调查是可行性研究工作基本，是在地区选取后进行多项生活指标调查。本次调查分析重要是针对拟投资地块地理环境，海盐地区区域房地产市场，地区既有生活消费条件，海盐地区住宅消费者等几种方面调查，为项目可行性分析和研究提供充实研讨根据。

该项目位于海盐县经济开发区，当前先对海盐房地产市场作简要概述。

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/208037066120006061>