



**项目管理 衡阳市奥林匹克花园项目
可行性报告(最终版)**

实习报告

课程名称：《财务管理模拟实习》

报告内容：衡阳市石鼓区奥林匹克公园新建工程项目
可行性研究报告

学院名称：经济管理学院

指导教师：黄德忠、胡海波、雷振华、李东升

班级组次：会计 104 班第 9 小组

姓名学号：曾 伟 (20104920453)

张 曼 (20104920433)

邓玉婷 (20104920424)

董悦娜 (20104920409)

白玛康珠 (20104920445)

2012年5月30日

衡阳市奥林匹克花园

项目可行性研究报告

××××房地产决策资讯顾问有限公司

二零一二年五月

目录

报告总体结论	8
I. 报告说明	8
II. 总体评价	8
III. 技术经济指标	9
IV. 结论与建议	11
第一章 项目介绍	12
1.1 项目背景及地块现状	12
1.1.1 项目背景	12
1.1.2 项目背景	12
1.1.3 地块现状	13
1.2 项目地块综合开发环境	13
1.2.1 自然及人文历史景观条件	13
1.2.2 交通条件	13
1.2.3 水、土地、空气污染状况	14
1.2.4 项目地块周边治安状况分析	14
1.3 项目地块周边建筑状况分析	14
1.4 项目地块周边居民状况	14
1.5 项目地块周边市政工程实施情况	14
1.6 项目地块周边配套设施状况	14
1.6.1 商业设施	15
1.6.2 生活设施	15

1.7 项目地块优劣势分析	15
1.7.1 优势分析	15
1.7.2 劣势分析	16

第二章 宏观社会经济环境研究	18
2.1 国民经济景气状况对本项目的影响	18
2.2 银行利息及金融政策对本项目的影响	19
2.3 通货膨胀因素对本项目的影响	19
2.4 固定资产投资对本项目的影响	20
2.5 消费需求对本项目的影响	20
第三章 项目区位环境分析	22
3.1 项目区位行政区划与自然地理	22
3.1.1 行政区划	22
3.1.2 自然地理	22
3.2 项目区位经济发展状况	23
3.2.1 国民经济	23
3.2.2 对外开放	24
3.2.3 城乡建设	24
3.3 衡阳城市发展战略定位	24
3.4 项目区位人文历史与景观状况	25
3.4.1 人文历史	25
3.4.2 项目区位景观状况	25
3.6 项目区位城市建设与房地产开发状况	29
3.7 项目区位生活配套设施状况	30
3.7.1 能源状况	30
3.7.2 通讯状况	30
3.7.3 教育条件	30
3.7.4 医疗条件	31
3.8 项目区位城市发展规划	31
3.9 项目区位综合开发价值分析	31
3.9.1 有利因素	32
3.9.2 不利因素	33
第四章 衡阳市房地产市场发展现状	35
4.1 房地产业在国民经济中的地位日益增加	35
4.2 房价稳中有升	41

4.3 开发结构仍需改善	41
4.4 空置总量与空置面积上升	42
4.5 土地政策购置面积增势较猛	42

4 . 6 衡阳房地产市场展望	44
第五章 市场有效需求及项目定位建议	32
5 . 1 消费者特征分析	45
5 . 1 . 1 消费能力	45
5 . 1 . 2 年龄结构	45
5 . 2 消费者地域结构	45
5 . 3 消费者心理习惯特征	46
5 . 3 衡阳市房地产消费市场需求特征	46
5 . 3 . 1 消费者对方位的选择分析	47
5 . 3 . 3 消费者对置业环境的选择	47
5 . 5 项目所处板块的消费环境	51
5 . 6 衡阳购房者对运动与健康的认知程度	52
5 . 7 衡阳市购房者对精装房的认知程度	53
5 . 8 本项目目标消费群体综合定位	53
5 . 9 产品主题定位	54
第六章 项目建设进度	56
6 . 1 施工条件	56
6 . 2 计划进度安排	56
第七章 项目投资估算及资金筹措	58
7 . 1 投资估算的范围	58
7 . 2 投资估算的内容	58
7 . 3 投资估算的依据	59
7 . 4 项目总投资	60
7 . 5 投资分年投入计划	63
7 . 6 资金筹措	63
第八章 财务效益分析与财务评价	64
8 . 1 财务分析的依据	64
8 . 2 财务指标的选取	66
8 . 3 财务效益分析	67
8 . 4 盈亏平衡分析	75
8 . 5 敏感性分析	76

8.6 风险分析	76
8.7 财务评价	79

附表目录

表一：经济技术指标	9	
表二：2010 年石鼓区主要经济指标	23	
表三：衡阳市房地产业各年主要经济指标	42	
表四：项目分期开发经济技术指标	单位：m ²	58
表五：项目投资估算表	61	
表六：资金筹措	63	
项目销售价格预测	单位：元/ m ²	64
项目各方案销售额	65	
投资收益率	67	
表：保守方案项目现金流量表	69	
表：一般方案项目现金流量表	71	
表：乐观方案项目现金流量表	73	
盈亏平衡表	75	
项目敏感性分析表	76	

报告总体结论

I. 报告说明

本报告中投资估算采用假设开发法，依据定额标准和行业普遍惯例。销售预测采用市场比较法。计算时点为 2011 年 10 月。

本报告所采用的计算方法、分析依据以及得出的结论和建议只代表本公司的观点，供开发商以及相关单位作决策参考之用。在实际开发中按照实际情况作相应调整。

II. 总体评价

石鼓区得天独厚的区位优势，良好的自然生态环境，城市综合配套功能进一步加强，各项社会事业协调发展，将为本项目的发展提供良好的社会环境与经济环境。大量的土地资源、建设单位雄厚的经济实力，以及“奥林匹克花园”优良的品牌资源，本项目具有良好的市场前景。

根据本报告定性、定量分析和风险分析，我们得出以下总体结论性意见供委托方参考：

- 本项目用地区位理想，有相当的发展潜力，适合开发大型项目。

- 本项目开发住宅为主的项目有较好的市场前景。
- 本项目在技术上和财务上是可行的，并具有良好的投资价值和相当的收益回报。

III. 技术经济指标

表一：经济技术指标

项目	合计	一期		二期		三期		四期	
	数量	数量	比例	数量	比例	数量	比例	数量	比例
占地面积(亩)	1570	400		500		400		270	
总建筑面积 (m ²)	1151909	293480		366850		293480		198099	
住宅 (m ²)	1036718	264132		330165		264132		178289	
其中：多层住宅	546240	161414	55%	183425	50%	132066	45%	69335	35%
花园洋房	253493	58696	20%	91713	25%	73370	25%	29715	15%
联体别墅	207270	44022	15%	55028	15%	58696	20%	49525	25%
独体别墅	29715							29715	15%
商业及公共配套 (m ²)	115191	29348	10%	36685	10%	29348	10%	19810	10%

商业及公共配套包括:售楼中心、办公区、奥运体育会馆、幼儿园、购物广场、商业步行街、生活会所等非住宅建筑。

- 项目项目总占地面积：1570 亩
- 容积率:1.1
- 建筑覆盖面积：261668 平方米 (覆盖率 25%)
- 绿化率 42%
- 高度限制:18 米
- 车位比例：1：0.9
- 项目开发周期：5 年
- 开发总成本：14.6 亿元 (营业税及附加未计入)
每平方米单位成本：1269 元/平方米
- 项目销售收入：

保守估计：16.5 亿元

一般估计：18.9 亿元

乐观估计：21.6 亿元

- 总投资利润率：

保守估计：6.74%

一般估计：22.09%

乐观估计：39.58%

- 权益资本利润率：

保守估计：254.90%

一般估计：306.96%

乐观估计：365.27%

- 净现值 NPV (单位：万元)：

保守估计：3153

一般估计：17325

乐观估计：33162

- 内部收益率 IRR：

保守估计：11%

一般估计：33%

乐观估计：57%

- 盈亏平衡点 X：

保守估计：0.943

一般估计：0.829

乐观估计：0.732

IV. 结论与建议

本项目用地区位理想、有相当的发展潜力，适合开发大型住宅项目，并有较好的宏观利好前景，具有良好的投资价值和可观的经济效益。当然本项目也存在一定的风险，建设单位如果能有效地采取措施规避、分散、消除或转移风险并达到自身资源能够承受的程度，该项目具有相当的可行性。

建设单位应抓紧筹集资金，合理利用自有资金，同时，应适时加大广告宣传力度，优化工程设计，在工程建设过程中严格实行招标和建设监理制，力争在 2012 年上半年开工建设。

第一章项目介绍

1.1 项目背景及地块现状

1.1.2 项目背景

- 衡阳地处南岳衡山之南，因山南水北为“阳”，故得此名。而因“北雁南飞，至此歇翅停回”，栖息于城南回雁峰，故雅称“雁城”。历来为湖南省第2大城市、中南重镇。也是国家老工业基地、中国优秀旅游城市、中国抗战纪念城、全国加工贸易重点承接地、全国商务综合行政执法试点城市、湖湘文化发源地、湘军发祥地、全国重要的综合交通枢纽城市。京广、湘桂、衡茶吉3条铁路干线在此交汇，是南下通往广东、广西，东到江西福建，西达云贵川渝的门户。

- 石鼓区位于衡阳市北部中心城区，全区总面积112平方公里，常住人口30万人，辖青山、人民、潇湘、五一、合江、黄沙湾6个街道，松木、角山2个乡，28个行政村，43个社区居委会。

- 石鼓区位于衡阳市区西北部，东临湘江与珠晖区隔江相望，南以解放大道为界与雁峰区毗邻，西延蒸湘北路至蒸水桥并沿蒸水河而上与蒸湘区和衡阳县接壤，北依107国道前行与衡阳县樟木乡和集兵滩镇相邻，素有衡阳城区“北大门”之称，经行政区划调整，由城北区更名为石鼓区。

- 2011年12月份，湖南××置业发展有限责任公司正式与衡阳市政府签定了征地合同，其中一期用地400亩。2011年12月31日，××公司在衡阳市艺术中心举办了“××·奥林匹克花园”奥地利皇家管乐团新年音乐会，进行了本项目第一次的形象宣传，为项目的开发、推广作了铺垫。

1.1.3 地块现状

项目地块位于石鼓区，总占地1560亩，地块东临湘江与珠晖区隔江相望，南以解放大道为界与雁峰区毗邻，西延蒸湘北路至蒸水桥并沿蒸水河而上与蒸湘区和衡阳县接壤，北依107国道前行与衡阳县樟木乡和集兵滩镇相邻，目前为农业区。

地块内部地势平坦、土地肥沃，相对落差在一米左右，现主要为农田，其中零星分

布着农房和竹林。地块内现有一条东西向双车道的水泥公路，路面高出两侧的田垄约一米左右，沿路两侧有部分村民自建的房屋。

1.2 项目地块综合开发环境

1.2.1 自然及人文历史景观条件

地块整体自然条件优越，江安河蜿蜒流淌，水质较为清澈，沿河竹林与环舍而生的竹团共同构成了一道独特的风景。另外，地块还靠近市商业区，经济发展水平较高，但缺少独特的人文景观与历史古迹。

1.2.2 交通条件

石鼓区水陆交通便捷，湘江、蒸水四季通航，水运发达，公路网络更是纵横交错，四通八达，107 国道贯穿南北。衡大、衡炎、衡邵、衡岳高速汇聚互通，与京珠高速、京珠高速复线及衡枣高速相连。武汉广州高速铁路已建成通车，衡阳至桂林南宁高铁线正在规划修建中，交通优势明显。

1.2.3 水、土地、空气污染状况

项目地块整体污染状况小。湘江水质较为清澈、流量大；土地平坦，几乎均为农业用地，污染小；部分路段的施工未对周边环境造成明显破坏，粉尘污染较低。从整体比较，本项目地块污染状况远比衡阳市区为轻，似有心旷神怡及有氧运动之美。

1.2.4 项目地块周边治安状况分析

项目地块周边居民以村民为主，服务业人口较少，居民世代为邻，总体治安状况较好。

1.3 项目地块周边建筑状况分析

项目地块周边建筑以村民的房舍为主，以围合式院落和两层自建房为主。西南面厂区内的工业用房年代较为久远，以五至六层砖混建筑为主。

1.4 项目地块周边居民状况

项目地块周边居民以附近村民为主，农业人口占绝对比重。除西南处有极少的企业职工外，没有其它类型的居民，商业人口、服务业人口及企业单位居民极少。

1.5 项目地块周边市政工程实施情况

目前地块周边在建的市政工程仅衡阳至桂林南宁高铁线一项，工程正在规划修建中，政府在环境地块四周均规划有市政道路，目前均未进行施工。

1.6 项目地块周边配套设施状况

1.6.1 商业设施

石鼓区地处衡阳市繁华地段，人气旺盛，水陆交通便利，历来商贾云集，商业网点遍布街巷，大型商场星罗棋布，是衡阳人流、物流、资金流、信息流最密集的城区。素为衡阳商业贸易最发达的地区，商业辐射范围延伸到湘南地区。如今，区内的华源建材市场、五一副食品批发市场、中湘五金机电市场、永兴家具市场已成为湖南中南部四大有影响的专业市场。

1.6.2 生活设施

地块虽处于商业区外的农业区内，但周边生活配套设施基本齐全。拥有工人文化宫、青少年宫、市博物馆、西湖公园 等一大批高品位的文化活动场所。且拥有一山（石鼓山）、一塔（来雁塔）、双江（蒸水、湘江）、两湖（西湖、雁栖湖）等特色旅游资源，建设石鼓亲水仿古文化街、酒吧街等项目，重现石鼓“青草桥头酒百家”等繁华商贸文化古景。

1.7 项目地块优劣势分析

1.7.1 优势分析

- 土地平坦，自然条件优越，适宜进行房地产开发及营造良好的居住环境。
- 项目规划用地近 1600 亩，符合房地产规模化开发的趋势，同时也给设计师留下了设计的空间，便于组团的规划与配套设施的完善。
- 紧临解放大道，靠近衡阳市商业老区，交通条件极为便利。解放大道的高标准建设以及规划沿路两侧 100 米的绿化带，不仅大大缩短了城乡距离，也令回家成为一种享受。
- 项目地块位于石鼓区未来规划的中高档居住区内，周边均为衡阳市知名开发企

业的项目地块，区域含金量高，升值潜力大。未来区域的整体开发将有利于提升版块整体形象和竞争力。

- 便于与其它开发企业合作共同营造周边配套，加速居住气候的形成，同时避免重复投资带来的重复性浪费。

- 地块内有近三公里长的河岸线，有利于打造生态河景；沿岸良好的茂密竹林，既有利于打造具有湖湘风俗的景观环境，又为开发企业节省了营造景观绿化的成本；沿河的河漫滩有利于营造亲水的休闲空间。

- 项目地块所处区域为房地产开发的处女地，开发起点高，政府便于加强控制与规划，令区域产品整体风格与档次较为统一，可保持版块形象的完整性。

- “住在湘江”衡阳房产高层论坛会的召开，树立了良好的湘江版块区域品牌，引起了市场的关注，为项目后期的宣传推广创造了良好的条件。

- 本项目良好的区位环境和地块特征为项目的成功开发创造了良好的基础条件。加之××××公司雄厚的资金实力背景和良好的政府资源背景，辅以“奥林匹克花园”良好的项目品牌和运作模式，石鼓区政府将“衡阳市奥林匹克花园”项目列为石鼓区政府一号工程，都将进一步加强本项目的优势。

1.7.2 劣势分析

- 项目地块面积大，开发建设周期长，投资成本大，资金回收慢。

- 项目地块地势平坦，地块内的相对落差仅为1米左右，地势缺少起伏，不利于营造内部规划与景观规划的空间层次感和差异性。

- 靠近衡阳市商业老区，人口较为密集，人流量大，导致交通情况略有不便。

- 人口多从事服务业，加大的居民的不稳定性。

- 项目周围娱乐设施齐全，不利于“奥园”项目的推广。

在相邻本项目地块附近圈地的开发企业，现在都未有实质性的开发动作，造成本项目在营造区域配套设施和吸引人气上显得势单力孤。

第二章 宏观社会经济环境研究

本项目投资规模大，开发周期长，在项目投资、营建、营销和管理的各个环节必然

会受到国家宏观经济形式及产业政策的影响。当然要准确的预测宏观面对本项目的影
响程度，作出量化分析是非常困难的，本章我们将根据以下几个不同的层面及角度对本
项目面临的宏观背景及经济形势作定性研判：

2.1 国民经济景气状况对本项目的影响

德意志银行大中华区首席经济学家马骏表示：由于地产投资和出口的下行，中国经济在
今年一季度将继续减速，年化环比 GDP 增速可能降到 6%-7%。全年来看，中国 GDP 增长
为 8.3%，低于 2011 年 9.1%的预估数。

去年四季度经济增长继续下行，但是通胀开始下跌，通胀下跌就会构成对政策松动的预
期，而这个预期是利好。因此可以预期，环比经济增长估计在二季度可以开始恢复，同
比经济增长则在三季度可出现复苏。

新年以来，我国经济增长延续了小幅下行态势，并创 1992 年以来季度累计同比增速回
调时间最长纪录，在一定程度上反映了我国经济由高速向中速增长阶段的转换。当前世
界经济出现某些积极变化，内需增长降中趋稳，预计 2012 年全年经济运行呈“前降后
稳”态势。

一季度，我国出口增幅明显回落，投资、消费增速放缓，企业去库存尚未结束，经济增
长呈小幅下行态势。伴随着增速回调，物价上涨压力趋减。从发展态势看，世界经济出
现回稳迹象，内需增长潜力依然可观，一些积极因素正在积累，经济增长有望降中趋稳。

我们认为，当前的整体国民经济会以扩大内需为着重点，此形势是支持本项目的开
发的，但也需要警惕国际经济复苏的不确定性。

2.2 银行利息及金融政策对本项目的影响

2012 年以来，中国人民银行按照中央经济工作会议精神和国务院统一部署，继续实施稳
健的货币政策，加强宏观审慎管理，着力提高政策的针对性、灵活性和前瞻性，根据形
势变化适时适度进行预调微调，引导货币信贷适度增长，保持合理的社会融资规模，促
进金融机构优化信贷结构，继续稳步推进金融企业改革，完善人民币汇率形成机制，促
进经济金融平稳运行。

而银行存款准备金率的下调和世界经济形势的逐步复苏有益于本项目的资金到位，
宽松的金融环境对于是的项目的成本费用的控制以及风险的降低提供了一定的保障。

2.3 通货膨胀因素对本项目的影响

2012 年一季度，全国居民消费价格总水平同比上涨 3.2%。其中，城市上涨 3.2%，农村上涨 3.2%；食品价格上涨 6.2%，非食品价格上涨 1.7%；消费品价格上涨 3.9%，服务项目价格上涨 1.5%。全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 3.9%。其中，居住价格同比上涨 1.8%，住房租金价格上涨 2.0%，水、电、燃料价格上涨 2.0%，建房及装修材料价格上涨 1.5%。

2012 年影响物价上涨的因素仍然较多，特别是土地、劳动力、环保成本因素长期存在。今年又逢地方政府换届，各地推动城镇化、工业化的热情都很高，对通货膨胀仍不能掉以轻心。而且原材料和动力价格的过快上涨可能会增加支出费用，委托方应把握好进度，控制成本。

2.4 固定资产投资对本项目的影响

中国 1-4 月固定资产投资增速微幅放缓，增幅不及预期及前值。具体数据显示，1-4 月民间固定资产投资年率上升 27.3。东部地区投资 38856 亿元，同比增长 18.8%，增速较 1-3 月份回落 0.1 个百分点；中部地区投资 19037 亿元，增长 25.9%，回落 1.2 个百分点；西部地区投资 17109 亿元，增长 25%，回落 1.9 个百分点。新开工项目计划总投资 64921 亿元，同比增长 21.6%，回落 1.4 个百分点。从到位资金情况看，国家预算资金增长 28.7%，增速较 1-3 月份提高 3.8 个百分点；自筹资金增长 24.2%。

在投资的增长中，新开工项目和资金来源依旧保持了较快的增长速度，在资金来源中，自筹资金增长和政府预算资金占了很大的比重，这说明政府和企业已将更新改造投资放在较高的位置。而房地产投资的持续增长促进了建筑、装修等行业的繁荣，对人们的购房行为和观念都产生了较大的影响，这对于我的经济的持续发展也有极大的益处

2.5 消费需求对本项目的影响

2012 年 3 月份，社会消费品零售总额 15650 亿元，同比名义增长 15.2%(扣除价格因素实际增长 11.3%，以下除特殊说明外均为名义增长)。其中，限额以上企业(单位)消费品零售额 7686 亿元，增长 16.9%。1-3 月份，社会消费品零售总额 49319 亿元，同比名义增长 14.8%(扣除价格因素实际增长 10.9%)。从环比看，3 月份社会消费品零售总额增长 1.18%。

十二五”规划重大项目后续建设支持投资增长。一般而言，随着一批五年规划重大项目的开工，后续投资规模需求较大，这将在一定程度上支持投资保持较快增长。二是保障房投资建设继续加快。全国住房保障工作会上，有关部门表示 2012 年全年保障性安居工程开工总量基本确定在 700 万套，竣工总量确定为 400 万套。保障房投资的迅速增长，将成为一季度投资领域的亮点之一。三是新开工项目计划投资企稳回升有利于投资增长。

去年城镇居民人均可支配收入 21810 元，名义增长 14.1，扣除价格因素，实际增长 8.4，农村居民人均纯收入 6977 元，名义增长 17.9，扣除价格因素，实际增长 11.4。收入快速增长为消费增长提供了良好基础。而物价回落增强居民实际购买能力。一季度除春节期间外，物价水平较 2011 年将有明显回落，这有利于提高居民尤其是低收入群体的消费能力。再者，随着生活水平的提高以及节日因素，一季度以餐饮、家政、娱乐等为代表的服务性消费将保持良好增势。这些都有益于刺激市场需求。

结论：2012 年，全球经济下行风险加大，出口增速继续放缓，房地产、基础设施等投资明显降温，社会消费品零售增长保持相对稳定，我国宏观经济仍将呈现平稳回落态势。国家调整优化房地产市场供求结构的措施对于本项目的开发是一个利好因素，但委托方也要根据国际形势变化，做出相应的调整

第三章项目区位环境分析

3.1 项目区位行政区划与自然地理

3.1.1 行政区划

石鼓区位于南中国最大的交通枢纽、湖南省第2大城市——衡阳市北部中心城区，全区总面积112平方公里，常住人口30万人，其中非农业人口25.2万人，辖青山、人民、潇湘、五一、合江、黄沙湾6个街道，松木、角山2个乡，28个行政村，43个社区居委会。石鼓区位于衡阳市区西北部，东临湘江与珠晖区隔江相望，南以解放大道为界与雁峰区毗邻，西延蒸湘北路至蒸水桥并沿蒸水河而上与蒸湘区和衡阳县接壤，北依107国道前行与衡阳县樟木乡和集兵滩镇相邻，素有衡阳城区“北大门”之称，2001年行政区划调整，由城北区更名为石鼓区。

3.1.2 自然地理

石鼓区地处衡阳市城区北部，东临湘江与珠晖区隔水相望，西北与衡阳县为邻，南以解放路与雁峰区接壤，西与蒸湘区以蒸湘北路为界。衡阳盆地南高北低。整个盆

地南面地势较高，1000 米以上的山中东西连绵数十公里，而盆地北面相对偏低，衡山山脉虽较高，但各峰呈峰林状屹立于中间，其东西两侧都有较低的向北通道，其东侧的湘江河谷两岸海拔高度均在 100 米以下。

湘南境内有二水：湘水和蒸水两条水系跨沟越涧，绕峰过坳，激激扬扬，蜿蜒逶迤，一路千万声呼唤，众里千百度寻觅，终于激动面欢快地在古城衡阳市北石鼓区汇合，缠绵于一体。一个叫韩愈的唐代人便站在那座石山上摇头晃脑地念念有词：“红亭枕湘江，蒸水会其左。瞰临渺空阔，绿净不可唾、” 这山便是石鼓山。

石鼓区因山中石鼓书院而沉淀了湖湘文化的精髓，因山下蒸、湘、耒三水交汇而名遐三湘。石鼓区自古人文荟萃，商贾云集，发展经济具有独特优势。

3 . 2 项目区位经济发展状况

3.2.1 国民经济

2010 年，石鼓区较好的保证了全年目标的完成和“十一五”计划的实现，再次被评为全省综合经济实力“十强县”，并升至第七位，为全区实施“十二五”计划，大力推进石鼓区跨越式发展奠定了良好基础。

表二：2010 年石鼓区主要经济指标

项目	单位	实绩	同比增减(±%)
国内生产总值	万元	362096	11 . 6
人均国内生产总值	元	11856	11 . 3
第一产业增加值	万元	47977	3 . 2
第二产业增加值	万元	189230	13 . 9
第三产业增加值	万元	124889	10 . 1
全社会固定资产投资总额	万元	81182	-0 . 4
外贸进出口总额	万美元	2190	18 . 3
社会消费品零售总额	万元	19233	11 . 4
职工年均工资	元	10957	19 . 5
城镇居民人均可支配收入	元	7303	10 . 8

农民人均纯收入	元	3092	5 . 3
---------	---	------	-------

年末存款余额	万元	291364	11 . 6
年末贷款余额	万元	177057	-3 . 3

3.2.2 对外开放

石鼓区有着加快经济发展的基础。经过几年的积累，石鼓区已经进入了经济飞速发展期，具备了经济腾飞、建设强区的条件。石鼓区国民经济和社会发展的第十一个五年规划明确提出了全区未来五年经济发展的宏伟蓝图——构建“三大商圈”，即常胜商圈、江滨旅游休闲商圈、松木物流商圈；打造“四大产业集群”，即盐化工工业集群、汽配加工工业集群、医药器械生产工业集群、新材料生产工业集群；建设三大“农业产业带”，即衡角公路沿线养殖业产业带、107国道花卉苗木种植产业带、湘江西岸无公害蔬菜和延秋蔬菜种植产业带。

3.2.3 城乡建设

“十一五”期间，石鼓区经济社会发展将采取“南改北拓、城乡一体”、“三产旺区、二产强区、民营活区”的措施，加速区域经济的发展 and 城乡一体化进程。财政总收入年均递增 15%，城镇居民人均可支配收入年增 8.5%，农村居民人均纯收入年增 7.5%。

3.3 石鼓区发展战略定位

当前，石鼓区正处在跨越式发展的关键时期，聚人气、造声势，提高知名度、美誉度，稳固发展生态型规模型农业，长足发展生态型工业经济，活跃第三产业是其城市发展战略。围绕这一目的，石鼓区政府已先期策划实施了“住在石鼓”活动，并取得了成功使包含本项目在内的近十个大型房地产项目得以实质性启动。第二步是塑造“吃在石鼓”，拟以“美食在石鼓”的概念为基础自然演绎。第三步是“乐在石鼓”，这是石鼓区第三产业发展方向的完整定位，其内涵是石鼓区第三产业的整体蓬勃发展，使石鼓区成为都市人娱乐、休闲等时尚消费的理想之所。完成围绕“人”的“三步走”战略，切实营造起人气、商气，推动全区第三产业的整体启动和全面发展。

3 . 4 项目区位人文历史与景观状况

3 . 4 . 1 人文历史

在衡阳城区中，石鼓区历史最为悠久。自西汉开始设县治至中华人民共和国，历经两千多年别史变迁，石鼓区为衡阳和湘中南地区政治、经济、文化中心，沉淀了深厚的

历史文化底蕴。境内北宋时称“四大书院”之首的石鼓书院，朱熹、王夫之等儒家先贤曾于此临江讲学，传承文化思想；辖区内的演武坪曾是湘军的摇篮，晚清中兴名臣曾国藩、彭玉麟的湘军由此而起，崛起晚清中兴局面；来雁塔屹立三江之滨，彭玉麟曾亲笔题写塔名。

石鼓区人杰地灵，人才荟萃，名人众多，文化流长，风骚独领，古衡阳八景的“朱陵洞内诗千首”极言石鼓文化之繁荣。

3.4.2 项目区位景观状况

耀江花园

耀江花园规划总占地面积 1136 亩，规划总建筑面积近 90 万平方米，容积率低于 1.20，是湖南乃至国内罕见的集生态公园、浩瀚湖景、高尔夫球场、大型商业配套、多功能奢华双会所、47 亩成龙成章和幼儿园等于一体的“生态·岛居”大盘。居高贵眺 922 亩浩瀚湖景，闲庭信步于 918 亩翡翠绿地中，在此居住将体验到人与自然和谐共存之道，更体现出人生的品位。

耀江花园一期以生态化、休闲化和文化性为主题，尊重自然，做足“绿光水影的文章”，在满足人与社会交流的同时，营造休闲、文化、绿化相融的社区空间，力求达到传统与现代、理性与感性、人文与自然的和谐与统一；在环境设计上引入亲地、亲绿、亲水、亲子与亲合“五亲”设计理念，充分考虑雁栖湖公园近千亩绿地和近千亩湖景，同时在社区各楼栋间营造了不同风格景致的超阔庭院式御花园，做到一户一景，移步易景，为客户创造更舒适的居住环境和生活空间；建筑上以国际 5S 标准设计，汇聚国内外滨水建筑的精华，科学、健康、环保、节能；房子有价，生命无价，在此居住将能得到更多的健康和快乐。

石鼓书院

千年学府——石鼓书院，是我国宋代四大书院之一，约有 1200 年的历史传承，人文内涵深刻厚重。在我国书院史、教育史、文化史上享有崇高的地位。它座落在衡阳市石鼓区三水汇合的石鼓山上，该山海拔 69 米，书院总面积约 4.01 公顷。蒸水环其左，湘水挹其右，耒水横其前，三水汇合，浩浩荡荡直下洞庭。

相传汉代，三国武侯诸葛亮在石鼓山督师，为纪念诸葛先生“鞠躬尽瘁，死而后已”的精神，在石鼓山左边建了“武侯祠”。唐贞观时（公元 627—650 年），刺史宇文炫辟石鼓东崖西溪间为游览胜地，题“东岩”、“西谿”四字，刻于东西崖壁上。其后刺史齐映于山之东建合江亭。唐宪宗元和年间（公元 806~820 年）衡阳隐士李宽在山上“筑庐名寻真观”，悉心读书，即为石鼓书院的雏形。宋至道三年（公元 997 年），衡阳郡人李士真创建书院，景祐二年（公元 1035 年），宋仁宗钦赐“石鼓书院”匾额，与当时的睢阳书院、白鹿洞书院，岳麓书院齐名，并称全国四大书院。石鼓书院建成后，相继兴建

大观楼。南宋末年为纪念抗元英雄李芾，又修建了“忠节祠”。到了明代又建立了“七贤祠”。祭祀韩愈、朱熹、张栻、黄勉斋、李宽、李士真、周敦颐。

2007年9月18日，著名学者刘和平登上石鼓书院湖湘文化讲坛，以“六经责我开生面，知行并进，知行两难”为题作了精辟的论述，此为重修石鼓书院后的第一讲。今后，石鼓书院将诚邀社会知名人士和专家来此讲学，将湖湘文化发扬光大，再铸书院辉煌。

衡阳西湖

衡阳西湖位于衡阳市石鼓区演武坪，现占地 18 . 38 公顷。北宋诗人周敦颐曾在此地写下名句：“西湖夜放白莲花。”说明早在北宋时期，西湖便在当地很有名气。

西湖上建有公园，于 1992 年建成开放的，取名西湖公园，又名明翰公园。该园以清新明快为主基调，以中国山水园林为主题，水陆兼用，建有“莲湖飞珠”、“双亭烟雨”、“月映白莲”等景区。据介绍，上世纪 90 年代初该公园修建时，设计者曾专门到杭州西湖取经学艺，并模仿西湖“三潭”在该公园内仿建了“二潭”。

西湖公园以清新明快为主基调，以中国山水园林为主题，在占整个公园面积 42.7% 的水面做文章，水陆兼用，建有“莲湖飞珠”、“湖天一色”、“双亭烟雨”、“花鸟回廊”、“芙蓉拥翠”、“月映白莲”“中日友谊樱花林”等十余处景区。园内建造的明翰烈士铜像，寄托了故乡人民对先烈的缅怀。古色古香的芙蓉阁耸立湖边，秀美挺拔，与之隔湖相对的花卉馆更是流光溢彩。快艇、樟鱼、滚地龙、太空飞车等新型娱乐设施，增添了现代气息，开园至今，平均接待游客 90 万人次。

1995 年被评为全省园林绿化先进单位。

1997 年被省建委评为“省最佳公园”。

DD朱陵仙洞

朱陵仙洞位于石鼓山东侧。相传唐天宝年间，董奉先曾在洞内炼丹因而得了仙洞之名。又传此洞北通南岳与水帘洞（亦名朱陵洞）两洞相连，南岳有道高僧曾借此洞往返衡岳之间，瞬息即到。洞内壁上曾留下了杜甫、韩愈、王夫之等历代名流待作达千首之多，使得朱陵洞以诗名远播三湘。后因战乱，尤其是日寇的狂轰滥炸，碑文、镌刻多被毁坏。仅留下小洞的残边及洞口上的“朱陵后洞”和“东崖”等残字。后虽经修整，但难复原貌。然而，作为衡阳八景之一，朱陵洞至今仍令许多游人心驰神往。

青草桥

蒸湘汇合处，石鼓左侧旁，屹立着青草桥。有桥至今，历时近八百年。南宋淳熙十三年（公元 1186 年），薛伯渲任衡州知府时，在青草渡修建木桥，为第一代青草桥。

青草桥，原系半圆拱桥，尖墩，建筑艺术较高，表现着古代衡阳人民的聪明才智。桥头两端店铺鳞次栉比，成为集市贸易繁华之地，加上石鼓名山胜景，吸引着许多游客。店铺当中，尤以酒店居多，故八景中就有“青草桥头酒百家”的诗句。当人们伫立桥头，你会感到如置身在图画中：“草入帘青，水沉玉碧。舴艋往来，灯明两岸之星，棹拂半江之雪……”。

如今，青草桥作为一景，更可观赏。他的作用也越来越大，不仅沟通南北，使市中心区与城北的万民新村和工业区连成一片，打开了衡阳通往南岳、衡山的卡口，负荷着各种运输车辆，而且使石鼓公园、朱陵洞、五一桥形成一片自然统一的游览区，真正起到桥梁的作用。

3.5 项目区位道路与交通状况

DD石鼓区有较为便利、快捷的交通网络，全县公路总里程 354 公里，其中一级公路 32.8 公里，二级公路 78.1 公里，三级公路 60.8 公里，四级公路 182.3 公里。

DD石鼓区距衡阳市区仅 10 公里 12 分钟车程，作为衡阳市人流、物流、资金流、信息流密集度最高的城区，“京广”迎南北商贾，“1814”送西东旅朋，西外环依城而过，衡大高速穿越境内，蒸湘二水环绕，历为湘南重镇，兵家必争要衢。即将贯通的吉邵高速、衡岳高速纵横相连，构成一幅四通八达的经纬图轴，为全区的经济注入了新的活力。

3.6 项目区位城市建设与房地产开发状况

DD城市建设

今后一段时期内，石鼓区经济社会发展的指导思想和总体思路是以科学发展观统领经济社会发展全局，坚定不移地实施“南改北拓、城乡一体”发展战略和“三产旺区、二产强区、民营活区”的发展方针，全面建设小康社会，努力构建和谐石鼓。

不断巩固发展全区特色产业，主动担当起全市建设“区域性商贸物流中心”的主力军重任，着力打造“三大特色商圈”。始终坚持工业化总揽经济发展全局，把新型工业发展作为区域经济发展的重中之重，全面发展特色工业集群，力争在全区打造“四大新型工业集群”。优越的地理环境，坚实的发展基础，使石鼓这块热土倍受投资者青睐，充满着希望和生机。21 万石鼓人民期待着四海宾朋、五洲商贾来石鼓求发展、创繁荣、共谋经济发展大略。区委、区政府将为投资者创造最优良的环境，实施最优惠的政策，提供最优质的服务，营造最开放的氛围，让每位投资者在事业取得最大成就的同时，经济上得到丰厚的回报。

DD石鼓县城区内在售楼盘概况

目前石鼓县城区内在售楼盘基本属于本地地产商所开发的楼盘，其总体情况为：项目开发规模小、档次较低、针对的目标消费群体为本地消费者，付款方式单一。

比如位于城中心的晶珠广场和某沿街商住楼，其公寓单套建筑面积在 80m²—150m² 之间，较好楼层的销售单价为 900 元/m² 左右，必须采用一次性付款的方式。销售情况较好，130m² 以下的户型都已基本售完，150 左右的户型剩余量较大，总体上已销售量已分别达到 70%和 80%。

3.7 项目区位生活配套设施状况

3.7.1. 能源状况

DD电力状况

现有 35KV 变电站 4 座，110KV 变电站 2 座；有各级输电线路 51 条，其中 110KV 输电线路 4 条，35KV 线路 6 条，10KV 线路 41 条；共有小水电站 10 个，总装机容量 8170KW；日供电量为 206KWH。形成了“环网结构，开环运行”的配网框架。

DD天然气状况

天然气主管道 92.3 公里，日供气能力 22 万立方米。

3.7.2. 通讯状况

总装机容量达 6.6 万户，并建成了全县宽带多媒体通信骨干网和衡阳—石鼓 SDH 高速传输网和 DDN 数据传输网。移动通信方面，有 GSM 网一个，900MNZ 基站 21 个，能同时容纳 30000 部手机同时通话。

3.7.3. 教育条件

境内具有各类学校（含成教）78 所，其中大中专院校 11 所；在校学生人数为 4.6 万人。建平双语学校、新世纪外语学校和温江中学等都在衡阳享有盛名。良好的教育条件能使投资者的子女受到良好的教育，也能为企业生产培训各类人才。

3.7.4. 医疗条件

拥有南华大学第一附属医院、南华大学第二附属医院、衡阳市中医医院、正骨医院等医疗卫生机构。

3.8 项目区位城市发展规划

石鼓区按照国家建设部对乡村城市化试点工作的部署和要求，从石鼓区的实际出发，坚持以经济建设为中心，农业现代化为基础，农村工业化为主导，基础设施建设为手段，加快“一园两区”的建设，合理调整产业结构，构筑以卫星城为中心，小城镇为依托，中心村和农村聚居点为基点的新型城乡体系。实现统一规划、分步实施、以点带面、梯次推进，到 2005 年，乡村城市化各项指标达到国家建设部要求，建成具有典型的川西平原特色的乡村城市化模式。

3.9 项目区位综合开发价值分析

3.9.1 有利因素

DD 自然环境优越

这片神奇的土地素为衡阳行政“中枢”，自西汉始设县治至中华民国，历二千春秋，州郡县署几经分合更替，治所未曾更异。境内景观胜迹诱人，各种名街老店众多，人文景观独特，洋溢着浓郁古朴的楚汉风情和多姿多彩的湖湘风韵。衡阳八景，境域有四，“朱陵洞内诗千首”、“青草桥头酒百家”、“西湖夜放白莲花”、“石鼓江山锦绣华”极言境域山川秀美、人才荟萃、商贾云集、风骚独领。

土地资源丰富，可进行大规模开发

石鼓区基本上是房地产开发的处女地，易找到大块适合开发的土地，加之石鼓区政府对招商引资的注重，因此，温江是衡阳近郊适合开发“第一居所”的一块宝地。而且，目前在温江可拿到一手地，地价相对便宜。

石鼓区丰富的土地资源有利与开发商进行大规模的成片开发，带来房地产开发的规模效益。

DD 文化附加价值高

石鼓区拥有石鼓书院文化、雁文化、莲文化、水文化、酒文化等文化品牌，一山（石鼓山）、一塔（来雁塔）、双江（蒸水、湘江）、两湖（西湖、雁西湖）等特色旅游资源，建设石鼓亲水仿古文化街、酒吧街等项目，重现石鼓“青草桥头酒百家”等繁华商贸文化古景。

一定数量的市政建设和生活配套设施

石鼓区目前的市政建设情况和现有的生活配套设施可以满足当前温石鼓区居住人群的需要，并且在衡阳的各区中位列前沿。

DD政府对房地产开发的重视与大力促进

石鼓区政府对房地产开发的重视程度高，不仅给予了各项优惠政策，而且在城市规划方面也努力配合房地产开发的进程。

DD规划后的交通状况良好

石鼓区以现有的交通线路加上规划修建的道路，将形成较完善的交通网络——通畅便捷的区内道路和四通八达的通向衡阳和周边郊县的干线，势必提升石鼓区的综合开发价值。

3.9.2 不利因素

物价持续上涨调控压力大

受物价翘尾因素、货币因素(流动性)、经济增长(尤其是投资)、粮食生产、国际大宗商品价格持续上涨等因素的影响，我市一季度居民消费价格总指数处于高位运行，一季度CPI上涨5.6%，低于全省(5.9%)，但高于全国(5.0%)的平均水平。构成CPI的八大类商品和服务价格呈现普涨的格局，除家庭设备用品及维修服务价格同比微降0.3%外，其余七大类商品与服务价格全部上涨。

各种生产要素保障调度压力大

全市进入工业化中期加速发展阶段，持续快速的经济增长与生产要素支撑的矛盾开始显现。主要体现在四个方面：一是用地需求与投资高速增长之间有差距。二是用电需求与企业生产要求之间有差距。三是用工需求与承接产业转移步伐加快之间有差距。四是资金需求与企业扩产之间有差距。

DD交通道路建设中的不确定因素

本项目紧邻的青山的修建已经开始，但是直接影响本项目与衡阳市区通行的人民路街道的开工与通车时间尚难以确定。

DD开发商对开发时机的把握具有不确定性

石鼓区开发时机的不确定性导致了各开发商虽已经在石鼓区内，但大多仍在等待项目开发时机。

DD本地房产开发对石鼓区房地产市场的影响

石鼓区本地房地产市场的容量有限，需求的层次较低。新开发的项目与其原有的楼盘相同的质上具有较大的跨越。消费者对于突然提升品质楼盘的接受会需要一定的时间。

DD开发商之间的激烈竞争

石鼓区现已经聚集了一批开发实力雄厚，经验丰富的房地产开发商。对于房地产市场的认识使其大多都进行大规模的开发。相似的产品在不规范的市场条件下可能会形成恶性竞争，影响项目的赢利。

II规模化的居住环境尚未形成

各开发商进行了土地的购买但已经大规模开发的并不多；而完全依靠政府行为无法建成成熟的社区生活居住环境。因此本区位现在暂时还不具有规模化的居住环境。

第四章衡阳市房地产市场发展现状

研究衡阳市房地产市场基本状况及市场特征，对项目可行性作区域性研判。

4 . 1 衡阳市房地产业在国民经济中的地位日益增加

政府今年对房地产市场进行严格调控，衡阳市新建商品房住宅成交量及销售均价与去年同期相比增幅明显放缓。上半年，衡阳市新建商品房住宅成交量为 130.1 万平方米，全市住宅销售均价为 3115 元/平方米。

上半年，衡阳市新建商品房住宅成交量为 130.1 万平方米，与去年同期相比增长 18.58%，全市住宅销售均价为 3115 元/平方米，同比上涨 11.36%，虽都有上涨，但与去年分别为 33.21%、19.11%的增幅相比，发展速度明显放缓。

数据显示，石鼓区住宅均价最高，为 3300 元/平方米，因为该区域项目相对较少，且位置大多处于繁华地段，其次是雁峰区 3179 元/平方米、蒸湘区3100 元/平方米、珠晖区 2928 元/平方米，由于蒸湘区有几宗单位组织的团购，均价被拉低，市场实际成交价应略高于石鼓区。

一 . 多元效应：衡阳市房地产业发展的价值考量

近年来，随着城市建设的大力度推进，衡阳房地产市场呈现出企业快速成长、产业逐步壮大、竞争日趋激烈的发展势头。到 2009 年底，衡阳市共有房地产开发企业 396 家，其中本土企业 367 家、外来企业 29 家，销售额过亿元的企业 8 家、过 5000 万元的企业 22 家。“十一五”期间，累计完成投资 140.2 亿元，年均增长 35.5%，是“十五”时期累积投资 48.5 亿元的 2.94 倍；去年完成开发投资 41.3 亿元，房屋施工面积 1230 万平方米。房地产作为新兴产业和重要的经济杠杆，对推动衡阳市经济社会发展发挥了较大作用、产生了明显效应。

（一）经济发展的助推效应。房地产业属于资金密集型和管理密集型产业，产业链条长、产业关联度大，对经济发展具有较大的关联效应和乘数效应。 **第一，对经济增长的拉动作用较大。**衡阳市房地产业已经形成了一条从开发建设、流通交易、中介服务到

物业管理的成熟产业链条，承载着拉动经济增长的重要功能。以 2008 年、2009 年两年为例，全市房地产业直接投资为 31.3 亿元和 41.3 亿元，分别占全社会固定资产投资的 10.2%和 9.3%，房地产对经济增长的贡献率已超过 3.5%。**第二，对财政增收的支撑作用较大。**房地产业是税赋大、税率高的产业，是给财政带来较大收入的产业。衡阳市每投资和销售 1 万元商品房，实际为财政增收 3000 元左右。从 2005 年至 2009 年，衡阳市房地产业直接贡献的税收累计达 12.1 亿元，行政事业性收费达 4.2 亿元。其中，2009 年完成地方税收 4.77 亿元，占全市地方税收总量的 17.5%，仅次于制造业税收。**第三，对相关产业的带动作用较大。**作为关联度极大的产业，房地产的自身发展对相关产业的拉动呈现出明显的正相关效应。据测算，每增加 1 亿元的房产投资，钢铁、建材、化工、汽车、家电、家具、装修和文化市场等 3 个主要相关产业相应增加 1.49 亿元。从调查的情况看，衡阳市城市住宅和农村住宅建设对其它产业的带动系数分别为 1.7 和 1.4 左右。以带动水泥和家具加工行业为例：近年来全市水泥生产厂家发展到 28 个、年生产能力达 800 万吨；市内建设每年消耗水泥 544 万吨，其中房屋建设的水泥消耗量达 40% 以上；从事家具加工和销售的大型企业达 15 家、年销售额达 40 亿元。2009 年，全市房地产投资 48 亿元，带动水泥、钢材、家具加工销售等相关产业销售达到了 72 亿元，房地产业为衡阳市经济发展跻身全省第一方阵贡献了较大份额。

（二）城市拓展的互动效应。城市建设离不开房地产发展，房地产发展以城市建设为依托和平台。实践证明，城市建设与房地产业互为依赖，良性互动。随着“三年塑城”规划的全面实施，衡阳市大力推进三江六岸美化工程、东西南北畅通工程、基础设施配套工程、千家万户民心工程建设，着力打造“中国历史文化名城、湖南先进制造业基地、具有鲜明特色的湘南重镇、衡阳人民引以自豪的宜居城市”，城市建设风生水起，进入了新一轮扩城提质的加速发展期，城市骨架全面拉开、城市面貌明显改观，地标性建筑不断增多，初步凸显出大城气势。衡阳市中心城区面积已由过去的 45 平方公里扩展到了 100 余平方公里，这其中除了道路等基础设施和广场、绿地等公益事业建设外，很大部分是城市的房屋建设。近两年来，全市城镇建设投资超过 500 亿元，其中房地产开发投资达 72.6 亿元，且每年以 20% 以上的速度递增，全市具有一定规模的住宅小区已增加到 200 余个。如今的雁城，高楼大厦鳞次栉比，现代化气息扑面而来。

（三）内需增长的拉动效应。房地产业作为消费的终端产业，是启动内需、拉动消费的主要产业之一。**一方面，拉动了直接消费。**2009 年，衡阳市商品房销售额达 48.7 亿元，同比增长 128.2%，占全社会消费总额的 14.4%。今年 1-6 月，全市商品房销售额达 28.2 亿元、增长 80.5%，占全社会消费品零售总额的 13%。**另一方面，拉动了间接消费。**今年 1-6 月，全市家具销售额 1.1 个亿、增长 58.8%，家电销售额达 3.8 亿、增长 35.2%，装修建材等行业销售额达 6 亿元、增长 46.9%。近几年来，衡阳市消费增速一直稳定在 19% 左右，稳居全省第二，房产消费的拉动起了重要作用。

（四）民生福祉的提升效应。房地产业与人民群众的生活息息相关，成为改善民生的基本载体。衡阳市房地产业的发展壮大，为人民群众的安居乐业创造了良好条件。 **一是人均住房面积大幅提高。**2010年上半年，全市人均住房面积约为34平方米，是改革开放初期1978年的8.5倍。仅“十一五”期间，全市人均住房面积就提高了5平方米，在全国地级市中名列前茅。**二是保障性住房建设稳步推进。**从2008年开始，全市保障性住房工作大力加强，廉租住房建设大步推进。2009年，建设保障性住房11225套、60万平方米，建设经济适用房15万平方米；今年计划完成保障性住房12000套、保障户数26383户，对人均居住面积低于10平方米的住房困难家庭实现应保尽保，全市建设资金占全省总额的六分之一。同时，启动了棚户区改造的前期工作，力争用3年时间全面完成2.4万户、111万平方米的棚户区改造任务。**三是有效扩大了社会就业。**2009年，与房地产相关的建筑业企业1600多个，从业人数3万多人；物业企业171个，从业人员万余人，其中下岗职工再就业超过30%；全市房地产行业直接和间接从业人员超过6万人。

二、多重特质：衡阳市房地产业活而有序的市场态势

房地产业承担着为城市化进程提供物质基础的重要使命。近年来，衡阳市积极应对宏观环境传导的影响和冲击，着力构建诚信房产、安全房产、和谐房产，推动了房地产业的健康持续发展。

（一）市场管理规范有序。创新市场监管机制，突出开发管理、拆迁监管、物业监管三个重点，加大了对房地产市场的监管力度。 **一是规范开发管理。**针对房地产开发市场鱼龙混杂、良莠不齐的情况，房产部门严格开发市场准入制度，健全开发企业管理，对那些常年没有开发任务、综合实力较差、社会信誉度不高的企业，按照《房地产开发企业资质管理规定》予以降级或注销其资质证书，全市先后注销32家房产开发企业；规范房屋销售行为，针对过去衡阳市房屋销售中存在一房多卖、欺诈损害消费者权益事件屡有发生的情况，2007年市房产局投资400万元建成房产信息网站，开通网上销售系统，全面推行网上备案、网上签约、网上销售，实现了纸质合同向电子合同的转变，增强了房屋销售的透明度，使房屋买卖情况的信息完全公开，有效杜绝了一房多卖的现象。**二是加强拆迁管理。**过去衡阳市在房屋拆迁中非法野蛮拆迁现象屡有发生，特别是石鼓区桑园街非法拆迁案，产生了严重的社会影响。为减少矛盾纠纷，满足群众合理诉求，市房产局着力创新拆迁办法：设立拆迁资金专门账户，拆迁安置资金不到位不拆迁；创立拆迁安置红线管理制度，对安置房严格实行红线管理，保护安置户合法权益；设立拆迁矛盾纠纷调解室，有效调处化解房屋拆迁过程中产生的矛盾纠纷。通过多环节把好拆迁关，有效维护了群众的切身利益。2009年，全市拆迁房屋2842户、面积达68.8万平方米，到位拆迁补偿资金13.77亿元，没有发生一起大的矛盾纠纷。**三是提升物业监管水平。**全面推进“公共服务进社区、物业管理进小区”活动，全市物业服务面积达1700

多万平方米。主要实行“四严格”：严格物业资质监管，2009年新增物业企业21家、申报二级企业2家、撤销不合格企业6家；严格项目受理招标投标工作，去年招标投标项目18个、面积123.9万平方米，招标投标率达100%；严格物管人员素质培训，强化物管人员的培训工作，实行持证上岗；严格落实服务要求，根据业主需要，在做好保洁、保绿、保安的基础上，不断延伸服务链条，拓展服务内容，创新服务方式，有的甚至推行星级服务、保姆式服务。

（二）房屋品质提升有方。随着社会物质文化水平的提高，人们对居住价值观念的选择日益多样，从过去单纯追求房屋的实用向实用与审美并举转型，居住习惯更趋现代化，因而市场对住宅品质的要求和渴望显得愈益强烈。围绕“立足市场需求，满足客户需要”的目标，衡阳市房地产开发在提升房屋品质上落子发力，以香江城市花园建设为标志，全市商品住宅开发步入了一个品质提升的新阶段。**一是房屋结构更趋多样化。**从商品住宅到保障性住房、从小户型到大户型等高档住宅一应俱全、较好地满足了市场不同层次的需求。据统计，2009年衡阳市90㎡以下户型占10%以上。**二是房屋设计更显人性化。**房屋设计注重通风、采光和朝向，室内功能齐全、动静分设、干湿分区，阳台视野开阔、有的甚至建有小面积户外花园，住房整体适用功能和舒适感明显增强。**三是小区环境更具舒适化。**大多数小区设施齐全、功能较为完善；一些较为高档的小区建有健身休闲小广场，亭台楼阁，绿树成荫，灯光绚丽，小区环境更具亲和力，居民对小区、家庭产生出强烈的认同感和归属感。例如，雁栖湖·耀江花园占地1054亩，规划总建筑面积80多万平方米，住宅小区与雁栖湖自然景观浑然一体，户内功能齐全，注重体现居住活动的特性，体现人与自然和谐共存之道，打造了极具时代性、前瞻性和气质性的标志性建筑。沐林美郡占地近300亩，科学合理的规划布局，高达43%的绿化率，舒适适用的户型设计，营造了衡阳现代居住生活的样板社区。

（三）市场供求平衡有度。衡阳市住房需求多为居民居住的刚性需求，以投资、投机为目的的投资需求不多，炒房现象更少，因而市场整体呈现出供求平稳状态。**从居民的现实需求来看，**当前衡阳市居民房屋消费需求主要来自四个方面的类型：一类是农村人口向城市聚集的需要，每年大约增加城市人口1.5万人，需增加住房面积51万平方米；一类是居民改善居住条件的需要，衡阳市市区人均住房面积10平方米以下的有16853户，要达到人均34平方米的标准，需至少增加住房面积120万平方米；一类是城市建设住房拆迁需要，以2009年为例，去年拆迁68.8万平方米，按1:1的补偿标准，需增加住房面积约70万平方米；一类是投资需要，极少部分居民把购房作为家庭理财的一种手段和方式，购买1-2套商品房预期增值。再加上其它因素购房，衡阳市商品住宅的市场需求大体维持在150-180万平方米，而目前衡阳市每年住宅商品房开发基本保持在200万平方米左右。**从开发销售情况来看，**2007年，衡阳市住宅批准预售面积150.9万平方米，销售面积122.1万平方米，供销比为1.71:1，2008年住宅批准预售面

积 235.5 万平方米，销售面积 99.7 万平方米，供销比为 2.27:1，2009 年住宅批准预售面积 106.3 万平方米，销售面积 196.2 万平方米，供销比为 0.63:1，2010 年上半年为 0.74:1。从这些数据来看，受国内宏观形势的影响，07、08 两年市场累积了部分房源，出现了供大于销的局面，但 09 年以来，居民购房积极性高涨，需求量逐渐放大，市场得以消化过去累计的空置房，房屋空置率下降为 13.1%，衡阳市房地产市场目前整体处于供需平衡状态。**从潜在需求来看**，随着衡阳市城市化步伐的逐步加快，城市人口逐步增多，预计到 2015 年，市区实际人口将达到 150 万以上，房屋需求量逐步放大；且随着老城区改造步伐加快，居民改善居住条件的愿望强烈，加之国内一二线城市房产价格居高不下、在外经商、务工的衡阳籍人士回归衡阳本地购房势头正旺。2010 年上半年，全市新建商品房网上销售构成情况显示：55.87%购房户为本市城区居民，20.91%为周边县、区人员，23.22%为衡阳市以外地区人员。衡阳市潜在的住房需求较大，只要适度调控市场供应量，房地产市场基本能够保持供销两旺、供需平衡的局面。

4.2 房产价格稳中有升

这几年来，衡阳市商品房住宅价格总体呈现缓慢上升的趋势。**从本地市场来看**，2007 年衡阳市住宅均价为 1787 元/平方米，2008 年为 1925 元/平方米，2009 年为 2299 元/平方米，2010 年上半年为 2562 元/平方米。近四年来，房价累计增长 915 元、年均增长 19.2%，没有出现暴涨暴跌的病态走势。根据 2009 年 12 月中国社科院发布的《2010 年经济蓝皮书》，房价收入比（住房价格与城市居民家庭年收入之比）应当在 3-6 倍的范围，达到或超过 6 倍以上的房价收入比时，居民购房就难以承受。从衡阳市 2009 年的各项数据来分析（住宅均价 2299 元/平方米、人均居住面积 33.5 平方米，城镇居民人均可支配收入 13910 元/年计算），衡阳市房价收入比为 5.54:1，从理论上讲，尚处于可承受的范围。**从全国及一线城市来看**，全国各大中城市住宅销售均价达 4600 元/平方米，其中北京 2009 年 12 月，住宅销售均价达到 19725 元/平方米，上海住宅均价 16000 元，深圳住宅均价 15874 元，衡阳市房价不仅远低于一线城市水平，也低于全国大中城市的平均水平。**从全省及周边城市来看**，2009 年，全省商品房住宅均价 2532 元。其中，长沙 4067 元、株洲 2985 元、常德 2456 元、郴州 2400 元，衡阳市房价与省内周边城市相比，位于中下水平，反映出衡阳市房产价格整体走势平稳。

4.3 开发结构仍需改善

衡阳目前的开发结构规模仍与市场需求不能紧密结合，高档住宅 2000 年销售下降 18.1%的基础上，2000 年开始出现下滑趋势，而新开工面积却增长 20.7%。委托方应高度重视这一情况，增强决策的科学性减少盲目性。

4.4 空置总量与空置面积上升

衡阳商品房空置总量从 1998 年大幅度减少后，有逐年增加到 152.3 万平方米。空置率也从 98 年 9.3% 上升到 2000 年的 11.0%。空置总量与空置率同步上升，对整体房地产市场是一种潜在的危险。

4.5 土地政策购置面积增势较猛

受政策性变动因素的影响，2010 年衡阳房地产市场土地购置增势较猛，全年购置土地面积 612.18 万平方米，支付土地购置费用 33.37 亿元，与上年相比分别增长 71.3% 和 67.8%。二级市场土地资源规模的迅速扩大，一方面为今后商品房开发奠定良好的基础，一方面也预示着今后潜在市场竞争激烈和市场风险。

附表：2006—2010 年衡阳市房地产业主要经济指标表

表三：衡阳市房地产业各年主要经济指标

年份/指标	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年
国内生产总值 (万元)	8693356	10070260	11025948	11900325	13100000
房地产业值 (万元)	184401	229556	321716	363394	432300
房地产业值占国内生产总值比率	2.12	2.28	2.9	3.1	3.3
房地产业开发本年投资完成额 (万元)	684379	730147	799675	939665	1290000
#住宅	372592	349139	455224	554029	890300
商品房施工面积 (万 m ²)	1046.52	1103.85	1141.33	1326.83	1421.22
#住宅	730.13	726.52	775.42	1003.57	1156.04
商品房竣工面积 (万 m ²)	372.1	359.9	303.65	375.18	427.84
商品房销售额 (万 m ²)	324788	441953	4971736	682642	635000

#住宅	272554	352990	431416	544288	508000
商品房销售面积 (万 m ²)	231.09	292.42	331.61	370.5	380.22

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/408107143126007004>