
安置房小区建设工程投资项目

可行性研究报告

(此文档为 Word 格式、下载后您可任意修改编辑!)

目 录

第一章 总论

第一节 项目概要

第二节 可行性研究的主要技术经济指标

第三节 编制依据

第二章 可行性研究背景

第一节 公司简介

第二节 项目背景

第三节 项目建设的必要性

第三章 市场分析

第一节 市场概况

第二节 需求预测

第三节 竞争分析

第四节 市场定位定价分析

第四章 建设内容及设计方案

第一节 建设内容

第二节 建设进度

第五章 建筑规划设计

第一节 总规划设计理念

第二节 总规划布局

第三节 公共设施及配套服务规划

第四节 道路交通系统

第五节 景观绿化系统

第六节 竖向设计

第七节 消防设计

第八节 市政公用设施设计

第九节 给排水及燃气

第十节 电气设计

第十一节 环保、卫生防疫设计

第十二节 节能设计

第十三节 太阳能利用

第六章 工程招投标方案

第七章 物业管理

第八章 项目运营机制

第一节 项目组织机构

第二节 劳动定员和人员培训

第九章 投资估算及资金筹措

第一节 投资估算

第二节 资金筹措

第十章 经济分析

第一节 营业收入和营业税金及附加估算

第二节 财务盈利能力分析

第三节 财务清偿能力分析

第四节 风险分析

第五节 不确定性分析

第六节 建 议

第七节 国民经济评价

第十一章 结 论

附表：（项目主要财务评价指标表、主要技术经济指标表、投资估算表、管理费及销售费用年度运用表、投资与销售进度表、投资计划与资金筹措表、销售收入和营业税金及附加估算表、借款偿还表、损益预测表、现金流量表、敏感性分析表）

附件： 委托单位的营业执照、组织机构代码、税务登记证等
建设项目国有土地出让使用证书和建设用地规划许可证
建设项目选址意见书和批复文件
编制单位的营业执照及资质证书

第一章 总论

第一节 项目概要

项目名称：XXXXXX 安置房小区建设工程

建设地点：XXX 市 XXX 利民北路东侧

项目建设单位：XXX 房地产开发有限公司

法定代表人：XXX

第二节 可行性研究的主要技术经济指标

总用地面积：20,000.00M²

总建筑面积：109,700.00M² [包括：安置房96,000 M²，零星商业 10,000 M²，菜市场 1,300 M² 社区配套建设 2,400 M²]

容积率：5.49

建筑密度：23. %

建设工期：3 年

项目总投资：18,728.47 万元

[其中：土地价格：5,149.19 万元（含契税及其他费用）]

自有资金投入：9,000.00 万元

银行贷款资金：8,000.00 万元

项目销售收入：16,995.00 万元

项目投资利润率：8.79%

项目内部收益率：11.8%

项目财务净现值：306.18 万元（I=10%）

投资回收期：3.13 年

贷款偿还期：2.56 年

第三节 编制依据

- 1、某省城市居住小区规划设计暂行规定
- 2、XXX 市和 XXX 总体规划
- 3、XXX 市 XXXXXX 安置小区详细规划设计
- 4、建设用地批准书
- 5、各相关设计规范
- 6、XXX 市建委芜市建（2004）159 号《关于进一步加强房地产开发项目资本金管理的通知》
- 7、财政部财建（2002）394 号《关于印发（基本建设财务管理规定）的通知》
- 8、XXX 市 XXX 发改委发改投资[2010]251 号《关于同意 XXXXXX 安置小区项目登记备案的批复》
- 9、委托方与 XXX 有关部门签订的相关协议
- 10、原建设部《房地产开发项目经济评价方法》
- 11、委托方提供的有关数据
- 12、项目可行性研究委托合同
- 13、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 14、XXX 土地评估有限公司房地产信息数据库
- 15、XXX 工程咨询有限公司工程造价数据库

第二章 可行性研究背景

第一节 公司简介

XXXXXX 房地产开发有限公司于 2010 年 06 月 22 日注册成立，并有 XXX 市 XXX 工商行政管理局颁发的营业执照。注册资金为人民币 3000 万元整，实收资本为人民币 3000 万元整，企业开发资质为暂定级。公司现有正式职工 58 人，各类专业技术管理人员 20 人，其是以房地产开发为核心，含房产销售、物业管理为一体的企业。

“打造优秀团队、创建一流品牌”是公司确立的长期企业目标，并坚持“以人为本，诚信求实”的经营理念 and “团结务实，开拓创新”的企业精神，与时俱进、开拓发展，立足房地产，作好配套服务，为把 XXX 市及 XXX 的商住房建设成为花园式的生态环境和时尚优雅的文化氛围做出贡献。

第二节 项目背景

为顺利进行新城区建设，需要解决拆迁安置的问题。XXX 以“突破城建，加快构建城镇体系”为中心扎实推进城市建设，通过建设安置小区方式有效地解决拆迁户回迁安置问题。

根据项目建设单位与 XXX 人民政府签订的相关协议，项目建设单位建设回迁安置房 96000 平方米，零星商业 10000 平方米，菜市场 1300 平方米，社区配套 2400 平方米（初步估计）。按照 XXX 有关部门与委托方签订的协议，安置房、零星商业、菜市场均按照 1500 元/平方米出售。

XXX 政府采取将该地块土地出让金返还给项目建设单位的政策。本次估算时，按项目建设的第二年的返还款估计为 2574.59 万元，第三次将返还 2574.59 万元，共计 5149.19 万元。

一、区域分析

1. 城市概况

某省辖市 XXX，是国务院批准的沿江重点开放城市，位于中国东南部，东于长江三角洲连成一体，南依黄山、九华山、齐云山、太平湖风景区，北临江淮平原。中心地理座標为东经 119 度 21 分、北纬 31 度 20 分，周边于上海、杭州、合肥、南京等大城市相邻。全市辖三县四个区，总面积 3317 平方公里，市区 230 平方公里。2007 年末全市总人口 221.74 万人，市区 104 万人。

XXX 市地处长江下游，属亚热带湿润季风气候，气候温和，雨量充沛，四季分明。年平均气温 15 摄氏度-16 摄氏度，年平均无霜期 219-240 天，年日照时数为 2000 小时左右，年平均降雨量 1200-1400 毫米。

XXX 历史悠久、春秋时代为吴国的鸠鹚邑，作为县名始于公元前 109 年，距今已有 2000 多年历史。近年，XXX 境内人字洞发现的远古人类制作的石器、骨器和品种多样的哺乳动物化石、时间断代约在距今 200 万至 250 万年之间，把人类在亚洲活动的历史上溯了四五十万年。境内大工山古铜矿遗址是春秋和汉唐时期中国最大的铜生产基地，96 年被国务院列为全国重点文物保护单位。

1876 年中英《烟台条约》辟 XXX 为对外通商口岸。1877 年起，XXX 逐渐成为全国四大米市之一。由于位置优越、商业 XXX，历史上曾被誉为“皖之中坚”、“长江巨埠”。

XXX 是长江经济带上重要的通信枢纽。宁汉、宁芜干线光缆及京沪杭同轴电缆经过 XXX，全市程控电话总装机容量 30.6 万门，移动通讯、无线寻呼等现代化通讯设施手段先进，国际互联网 XXX 网站已正式开通。

XXX 是沿江公路网络的重要枢纽。全市公路总里程 1530 公里，其中市区 100 多公里。205、318 国道穿境而过。XXX 通往合肥的高速公路已投入使用，沿江高等级公路 XXX 段已建成，XXX 至杭州的高速公路 XXX-广德段已建成开通，芜宁高速公路开工建设已接近完工。从 XXX 发车以当日往返为半径，覆盖区域共有 2 亿人口，是全国人口最密集、消费层次最高的地区之一。

XXX 是华东第二通道的重要枢纽。芜宁、芜铜、皖赣、淮南和宣杭等五条铁路在此交汇和联接，沟通全国各地。于 2000 年 10 月通车的 XXX 公铁两用长江大桥，将长江南北交通融为一体，北上经淮南线可接京九线和陇海线，南下可至杭州、宁波、厦门。

1. 基地区位

建设项目位于 XXX 市 XXX，XXX 位于 XXX 市西南部。行政区域介于北纬 $30^{\circ} 38' \sim 31^{\circ} 10'$ 与东经 $117^{\circ} 57' \sim 118^{\circ} 30'$ 之间。该县东界宣州市，西接铜陵县、青阳县，南连泾县，北邻繁昌县、XXX 县。县境状若骆驼，南北长 56.9 公里，东西宽 51.4 公里，面积 1263.7 平方公里，占全省总面积的 0.98%。现设 15 个乡，6 个镇。县人民政府驻城关镇。

XXX 现境为江南地区开发较早的地区。汉代为江南地区交通发达的宣城县和农业发达的春谷县分领。汉宣城县故城为春秋战国时期的江南名邑，位于当时水路交通要道中江之滨，即今 XXX 青弋江镇。“宣”字据《韩诗传》说为“显也”。古代江南地区开发较晚，但作为吴、楚两国交通冲要的宣邑已随着中江水运业的发展而日益繁荣，作为吴、楚名邑显扬于江南，并筑城以御守，定名宣城。作为分领今 XXX 的春谷县范围较大，包括今 XXX 一部及繁昌、铜陵市、县等境，治所位今繁昌县荻港镇南 4 公里的苏村一带。县名春谷，说明该地区农业十分发达。

本项目位于 XXX 文庙路与环城北路之间，为商业、居住用地。随着城市的建设发展，此处具有良好的开发前景。

1. 项目概况

本项目规划总用地面积 20000 平方米，规划地上总建筑面积为 109700 平方米，包括作安置房用的高层住宅楼、零星商业、地下车库等建筑，其中居住建筑面积约 96000 平方米，零星商业建筑面积 10000 平方米，菜市场 1300 平方米，社区配套建筑面积约 2400 平方米，规划地下车库及人防建筑面积约 7000 平方米，停车率 100%。项目总投资 1.87 亿元，计划开竣工日期为 2011 年 2 月——2014 年 1 月。

项目将完成五幢高层居住楼和零星商业区、菜市场、社区配套用房等建设，占地面积

20000 平方米，建筑面积为 109700 平方米，预计在 2014 年 1 月完成。

2010 年经 XXX 市 XXX 发展和改革委员会发改投资备字（2010）251 号文批准同意，进行 XXX 安置房小区项目工程的建设。2010 年 4 月与 XXX 市 XXX 国土资源局签订了《国有建设用地土地使用权出让合同》，已取得国有建设用地土地使用权证 [南国出让国用（2010）第 1-3-172 号]，土地用途为商业、居住，已取得 XXX 规划局规[2010]005 号同意该方案的批复，《建设用地规划许可证》，其他相关手续正在办理中。

建设项目定位为高层居住楼、商业区，属安置住宅区，在规划中突破传统居住小区的规划模式，在功能分区合理、生态环保、舒适人性化的基础上，营造一种体现现代城市的居住环境。随着大型超市的建成，XXX 安置房小区将是一个集高档购物中心及园林式住宅的综合性房地产项目。

第三节 项目建设的必要性

一、“大 XXX”建设给 XXX 房地产市场带来前所未有的机遇

日前，《XXX 市城市总体规划（2006~2020 年）》正式出台。目标定位该市是长江中下游重要的综合交通枢纽及区域性经济文化中心，成为先进的制造业基地、滨江特色旅游城市，远景目标是成为城市容量有 600 万人的特大城市。

一是运河连通“长三角”。目标定位皖江城镇带核心城市及长三角城市群中资源环境优越的大型综合性二级城市。围绕这个目标，规划使合杭高速、沿江高速与徐福高速、铜南宣高速与芜雁高速形成“三纵两横”网络；新建 XXX 长江二桥，接通徐福高速，新建铜南宣等高速；充分利用长江黄金水道及万吨级港口的有利条件，打通芜申运河，建设芜申运河港口，加强 XXX 与苏浙沪之间的内河联系。

二是远期拟建民航机场。远期，规划选址建设 XXX 民航支线机场，开通 XXX 至国内主要中心城市的民航支线，同时为铜陵、宣城提供服务。机场选址 XXX 县城南侧三元片区、芜宣高速公路西侧。此外，XXX 规划建设宁芜安城际铁路，推进皖赣铁路复线、宁铜铁路复

线建设及淮南线合芜段提速改造。城市中心城区至三个次中心城区远期规划建轻轨(LRT)线路。正在建设中的京福铁路将设站在 XXX。

三是城区多提供经适房。根据“规划”，到 2020 年，XXX 市利用沿江岸线资源，使其成为城市重要的产业发展带；XXX、繁昌、XXX 等县域有效连接成环形生态廊带，发展观光休闲与生态旅游。2020 年，XXX 市中心城区住房供应总量约达 2151 万平方米。规划期内新建 28.4 万平方米廉租房，约 0.6 万套；经济适用房的建筑面积为 401.8 万平方米，约 5.0 万套；各类商品住房建筑面积为 1720.8 万平方米，约 17.2 万套。

四是未来计划跨江发展。远景规划中，未来的 XXX 是山、水、城空间相融合的城市，主城与副城之间由环形生态廊带加以分隔，形成极富特色和可识别的组团式城市架构。区域人口容量为 620 万到 640 万人，其中“一环”内人口为 40 万。跨江发展不但将落实合巢芜经济走廊在空间上的联系，也有利于带动长江以南地区的快速发展，充分发挥过江通道的作用，实现两岸联动发展。

“大 XXX”的建设给当地房地产市场带来了前所未有的发展机遇，XXX 房地产开发有限公司正是在这种契机下进军 XXX 市房地产市场。把握机遇，加速发展，既是 XXXXXX 的当务之急，也是 XXX 长远发展目标新的一个里程碑。

二、项目建设是适应 XXX 住宅市场发展趋势的需求

XXX 是一座立市有 2100 多年历史的文化古城，又是一座充满生机活力、富有现代气息的新兴城市，更是有其良好的环境气候条件以及适当的城市尺度与密度，这些优良的自然环境不仅为当地市民提供了良好的居住条件，更吸引了周边城市乃至境外人士来此工作、居住和休憩。

改革开放以来，XXX 充分发挥自身区位优势、交通便利、资源优势的优势，始终坚持“以工强县、以农安县、以商富县”的发展方向，区域综合实力日益增强，对外开放日趋活跃，城市建设日新月异，社会事业蓬勃发展，人民生活蒸蒸日上。目前，全县已形成以汽车、水泥建材、纺织服装、冶金机械等为支柱产业的工业体系，以蔬菜、水产、花木、油菜、

棉花为主产的优势农业板块，以房地产开发、现代物流、旅游、保险、金融、中介为重点的服务业体系，以南岭工业区为主体，以特色工业为支撑，区域综合实力位居某省县属经济前列。综上所述，本项目的建设是很必要的。

第三章 市场分析

第一节 市场概况

一、市场环境分析

在进行本案的可行性研究之前，我们需要对本案所处市场环境作出客观的调研和分析预测，并对本案所处地段和周边环境、未来目标客户的认可度进行初步的调研。

1. 有利因素

(1) 外部环境乐观，房地产业仍是国家的支柱产业，房地产业的发展带动一批相关产业的发展，房地产业的发展是国家经济发展一个晴雨表。

(2) 国家宏观经济背景趋好，人均 GDP 稳步上升，在消费市场尚无突破性转机的前提下，房地产市场未来将持续为投资者关注。

(3) 区域金融，文化，经济，商业大环境已趋完善，随着基础设施的进一步完善，本区的生活配套设施也将日趋完善，购物休闲，金融证券，文化教育医疗卫生等生活配套已初步形成气候，解决了居民生活的后顾之忧。将成为未来本市的强劲升值楼盘。

(4) XXX 市及 XXX 房地产市场稳定，对于房产需求量日益增大，原居民普遍愿意买房投资，居住，置业，且大多具有一定经济实力。众多外来人口的加入，使本市常住人口基数不断上升，以及 XXX 市处皖南北部，其北临长江，南望九华，东接长江金三角，西通中部腹地，素有“皖南门户”之称。浩浩长江，由西向东，穿山越岭，奔腾而来，在这里形成一条宽阔平稳可行驶万吨级船只的“黄金水道”。沪铜铁路、沿江高速公路宛如两条巨大的动脉，将 XXX 同富饶发达的长江三角洲地区和广大内陆腹地连接起来。由 XXX 前往南京禄口、合肥骆岗机场也非常方便，车程不到一个半小时，是大量移居人士的选择，对于房产需求量日益增多。这类人口更具经济实力，使本市的房地产市场能够持续繁荣。

(5) 公司已经锁定的目标客户群体是具有一定的经济实力，或处在事业上升期的行业社会精英。通过对目标客户的初步市场调查，他们对本地段的房产投资兴趣较高，对公司楼盘

在现代繁华都市下营造出“小桥流水人家”的境界，在现代主义的建筑造形下，结合着中国传统园林般的环境景观，实现现代与传统的交融的满意度和认知度也较高。

(6) 2008 年银行贷款利息率四次下调，在中央和地方陆续推出新政的当下，楼市的坚冰有望逐渐融化，使得个人购房贷款政策受到鼓励，可以预见的持有成本明显减少，会让更多消费需求重新回归到房地产市场当中。

2. 不利因素

近期个别城市出现房产泡沫现象，致使楼价有所平稳，这种现象会对房地产市场造成一定的不良影响，加以中央政府对房产市场发展过热的宏观调控，使得部分投资者信心不足，会造成部分投资者持币待购，房产销售进度放慢。公司的困难就是如何提高投资者对楼盘当前价位稳定无降的信心。

二、XXX 房地产市场概况

XXX 房地产市场总体状况良好，健康稳定。主要表现在以下几个方面：

1. 房地产投资稳步增长，近年来房地产投资对全县投资增长的贡献和拉动作用逐年提升。今年上半年房地产开发投资对全县投资增长贡献率为 34.0%，拉动全县投资增长 22.7%。

2. 商品房开发销售情况良好，全市商品房施工面积、新开工面积、竣工面积均有较大增长。

3. 房价稳中有降理性回归，城区商品住宅的销售均价相对平稳，在 4000-4500 元/m² 的范围内小幅变化。高位运行，保持平稳，实现了理性回归。

4. 房地产金融情况稳定，XXX 房地产贷款总体仍呈增长态势，商业性房地产贷款、房地产开发贷款余额、个人购房贷款、个人住房公积金贷款均呈上涨态势。

房地产市场进一步规范，近几年来，通过对房地产市场的综合整顿，尤其是市政府“4.3 新政”的实施，房地产市场行为得到了进一步规范。在各区政府、市直各相关部门的共同努力下，在各开发企业的大力支持下，去年年初以来加大了对已出让土地的清理力度，促进了商品房开发量的增加；增加了土地供应，扩大了普通住房的有效供应量；加快了拆迁安置房和廉租房建设，推进了民生工程；加强了商品房预（销）售管理，规范了市场行为；

加强了住房金融监管，保障了居民中小户型住房贷款需求；加强了部门协调与配合，确保了政府调控措施落实到位。去年底，市政府就稳定房价，又召开的新闻发布会，推出了五项措施，即：1、重点保障一批；2、着力稳定一批；3、加快供应一批；4、严格住房金融政策；5、进一步加大房地产市场监控力度。这些措施在今年上半年得到了有效地贯彻，促进了 XXX 市房地产市场的持续健康发展。

第二节 需求预测

一、宏观调控政策和金融政策

随着国家宏观调控政策和金融政策的进一步趋紧，XXX 市也和全国、全省其他城市一样，房地产市场与去年相比略显冷清，部分楼盘成交低迷，出现了观望气氛，消费者如今在买房问题上已经十分理性，不再盲目追高买涨了，一些开发企业新开盘的楼盘开价也回归理性。同时，随着市场供应量的不断加大，商品房销售市场将面临着新一轮竞争，一些楼盘滞销后将继续采取打折优惠促销，也是楼市回归理性的表现。特别是去年高价开盘的部分楼盘，今年的价格适当回落，反映出开发企业的理性决策。目前 XXX 市及今后的房地产市场走势可概括为“短期难熬，长期看好”。开发企业也应积极面对当前宏观调控的形势，及时调整开发经营战略，在理性分析的基础上，稳定心态，准确测算成本和成本上涨趋势，合理定价，不要追求暴利目标，切实加大开发高品质的中小套型、中低价位普通商品住房，以满足居民不同消费层次的购房需求。目前全市潜在的购房需求较大，主要有 5 个方面：

一是工业化和城市化的发展带来人口增加，促进住房需求。根据 XXX 市“十一五”规划要求，按照目前 55 万人口计算，城市化率年均增加 1.5%，每年增加 0.6 万人需购买或租住商品住房，按人均建筑面积 30 m²测算，今后每年约需新增 28 万 m²商品住房。

二是新增工业企业落户 XXX 将带来的外埠人口，增加住房需求。如每年按照 80 家工业企业递增，每家企业按 300 人计算，合计 2.4 万人，按其中 10% 购买住房，每套按 80 m²测算，今后每年约需新增 18 万 m²商品住房。

三是人均住房面积增加的住房需求。去年底 XXX 市城镇人均住房建筑面积为 26.38 m²，

根据 XXX 市“十一五”住房建设规划的要求，全市城镇人均住房建筑面积要达到30 m²。到2015 年全市城镇人口按 20 万人计算，约需新增商品住房 14 万m²。

四是年轻人结婚及拆迁安置等因素将增加住房的刚性需求。目前全市城镇年轻人结婚每年达 1000 余对，据初步统计，年轻人因结婚购房的比例为 15%。同时在城镇建设拆迁安置过程中，选择货币化安置购买商品住房的比例为 10%。按去年全年全市商品住宅销售面积 146 万m²计算，每年约需新增商品住房 12 万m²。

五是改善住房条件和投资型购房将带动住房需求。据有关资料测算，全市城镇家庭为改善住房条件和投资型购房约占购房总数的 20%。按去年全市全年商品住宅销售面积 146 万m²计算，今后每年约需新增商品住房 30 万m²。

综合上述新增商品住宅购房需求，预计 2011 年潜在的新增商品住房需求约 50 万m²，2012 年潜在的新增商品住房需求约 60 万m²，2012 年潜在的新增商品住房需求约 65 万m²。与此同时伴随全县经济、社会、文化、教育、卫生、体育等各项事业的进一步的发展，商业用房等非住宅类房屋的需求也持续大量增加，所以从长期房地产市场的需求分析，XXX 将在相当长的时期内保持着较旺盛的购房需求，房地产业在 XXX 市的发展前景将更为看好。

二、城市化与城市人口增长

根据 XXX 市统计资料表明，2009 年底 XXX 人口约为 55.4 万人，目前，城区框架正在进一步拉大，城市人口大幅增长已是必然。这对城市住宅类房地产的需求有着巨大而直接的推动作用。按届时城区人均居住面积 18 平方米计算，增加的人口需增加商品住宅房面积为 88 万平方米，平均每年需增加 20 多万平方米，这还不包括现有人口需增加的商品房面积。市场消费潜力巨大。

三、收入的增长

一般来说，收入的增加会导致大多数商品需求的增加，从而使需求曲线 DD 向右平移。2009 年全县全年国内生产总值 821191 万元，比上年增长 18.2%。；全年全社会固定资产投资 979420 万元，比上年增长 48.2%。其中城镇投资 770196 万元，增长 69.3%；房地产开发投资 67904 万元，比上年增长 30.8%；农村非农户投资 141320 万元，下降 8.4%。”川气东

送“管道铺设、205 国道芜南路 XXX 段拓宽改造、芜南供水等一批重点项目建成并投入使用。全年社会消费品零售总额 289012 万元，比上年增长 19.3%。分行业看，批发和零售业零售额 253216 万元，增长 18.1%；住宿和餐饮业零售额 32743 万元，增长 31.1%。”家电、汽车、摩托车“下乡活动稳步推进，皖南家居装饰城、宇航商贸城等大型市场建成，鲁班国际酒店投入运营。全年进出口总额 4320.3 万美元，比上年增长 74.8%。其中，出口 3711 万美元，增长 97.3%；进口 609.3 万美元，增长 3%。成功举办了首届中国江南牡丹文化节，丫山花海石林景区接待能力不断提高。大浦生态农业观光园被批准为全国农业旅游示范点。加上 XXX 作为商贸城市，外地经商人员不断增加，尤其是外资企业和国内知名大企业的投资增加，商业、办公、住宅用房需求量都将不断上升。

四、楼盘销售现状表明需求量的巨大

根据对 XXX 各大楼盘销售情况的跟踪调查显示：目前城区新开楼盘的销售情况良好，销售价格大都在在 4000-4500 元/m²之间，这表明目前市区住宅需求量未饱和，需求潜力非常大，主要原因大致有以下两点：

首先，XXX 住宅市场目前正处在稳步成长阶段，高档商业社区还比较少，但潜在市场却很大，本项目将填补该类型住宅的空缺。

其次，工业区规划用地的不断扩展，大量产业的注入，将会引进大量的人才，且这些人才多为技术产业为主的白领阶层，使得这一群体消费水平较高，为住宅市场的需求增加提供了可能。

在住宅市场需求方面，XXX 房地产界有关人士强调，XXX 中高端住宅特别是高端住宅市场的供应一直是供需失衡的，不少“见多识广”的高端住宅产品的需求者，因为对产品有着较高的期待，不少实际上一直是处于等待中。2011 年，众多的城区中高端住宅产品供应呈现井喷状推出，无疑会填补这个市场需求空间。更重要的是，XXX 住宅地产市场的整体品质，因此也会进一步提高，向沿海发达城市的水平靠拢。

由此可见，房地产开发在 XXX 大有可为，消费前景看好。并且，该项目全部为安置房，不存在销售问题。

第三节 市场定位定价分析

本项目开发的安置房价格确定为：安置房按成本价出售为1500 元/平方米，零星商业为1500 元/平方米，菜市场为1500 元/平方米，机动车位为30000 元/个。

本项目由于是安置小区，所以不需要进行广告宣传等促销。

第四章 建设内容及设计方案

第一节 建设内容

根据项目业主委托要求及其提供的相关资料，本项目以安置房建设为主，辅以少量商业门面。主要建设安置房、零星商业带，配套建设幼儿园、中心广场、景观广场、社区办公等公建配套设施，设有景墙、中心草坪、老人活动区、儿童活动区等公共场所。在满足日照间距、采光、通风等相关要求下，住宅多以条形布置，根据现状地形，局部也以锯齿形布置，基本为南北朝向。充分利用道旁空地等做平面绿化，绿化率不低于 35%。

规划用地面积 20,000 平方米，总建筑面积 109,700 平方米。其中安置房 96,000 平方米，零星商业 10,000 平方米，容积率 5.49，地下停车场面积为 7,000 平方米 2 地上、地下停车场能同时容纳 1000 辆机动车停放。项目总投资 1.87 亿元，计划开竣工日期为 2011 年 2 月——2014 年 1 月。

项目将完成五幢高层居住楼的建设，占地面积 20000 平方米，建筑面积为 109700 平方米，预计在 2014 年 1 月完成。

主要经济技术指标			
项目	单位	数值	
规划总用地面积	m ²	20000	
规划地上总建筑面积	m ²	109700	
其中	住宅建筑面积	m ²	96000
	社区配套用房建筑面积	m ²	2400
	菜市场	m ²	1300
	零星商业建筑面积	m ²	10000
容积率	/	5.49	
建筑密度	%	23	
绿地率		35.4	
集中绿地面积	m ²	6325	
规划地下建筑面积	m ²	7000	
总停车位	辆	300	
其中		居住停车位	260
		商业停车位	40
停车率	%	100%	
非机动车停车面积（居住）	m ²	1710	

主要经济技术指标		
非机动车停车面积（商业）	m ²	5160
户均人口	人	3.5
总户数	户	1136
居住人口	人	3976
日照间距系数	/	1: 1.25

第二节 建设进度

根据本项目的自身特点和规模状况，建设工期分为三年，计划开竣工日期为 2011 年 2 月——2014 年 1 月。

项目将完成五幢高层居住楼的建设，占地面积 20000 平方米，建筑面积为 109700 平方米，预计在 2014 年 1 月竣工。

项目内容	进度	备注
《建设用地规划许可证》	已批准	
《国有土地使用权证》	已批准	
《建设项目选址意见书》	已批准	
《建设工程施工许可证》	正在办理中	

第六章 建筑规划设计

第一节 总规划设计理念

一、现状概况

1. 项目定位：为安置房住宅区，环境也应按中高档社区环境设计。

2. 区域位置及规划范围

方案地块北侧为 XXX 环城北路，西侧为利民北路，南侧是文庙路，东侧是玉带路，地块中部有一条 12 米的宽城市规划道路贯穿。主要为居住部分，用地面积 20000 平方米。

3. 总体布局

(1) 总平面图规划

方案地块为商住区，于地块南，北两面设置小区出入口，北侧为主入口，南侧是次入口，其中次入口与南侧商业区南北向轴线相对应。方案将该区布置成纯高层住宅区，沿街布置商住，方案规划横列式布置 5 幢高层，均为 34 层。小区周边零星商业建筑层数为 2—4 层，住宅为 34 层，共布置成 3 个点式。玉带路东侧地块沿玉带路布置农贸市场，为 2 层，靠北侧布置商业、物管、服务及办公用房，层数为 4 层，并与南侧多层住宅及北侧民居间距离及日照均满足规划要求。地块内通过南北向河道贯穿小区，方案在地块中心区域布置中心绿地形成整个小区的主导空间。小区设置成地下停车库，居住区出入口两端设置地下停车场入口，控制私家车出入，使小区高层住宅区域及中心绿地成为人行休闲区。

小区物业服务配套用房结合沿街商铺设置。

(2) 道路系统规划

规划方案具有良好的外围交通条件。内部由十字形步行道路为基本架构，居住小区内道路由南北向主干道贯穿整个小区，同时结合小区地下停车库构成整个小区的交通系统，以庭院道路为基本单元，经小区主干道路与对外交通系统结合沟通，小区内部适当进行人

车分流，结合中心景绿化带设置步行系统，并渗透进各个组团，小区主干道宽为 6 米。小区停车分为地面停车、地下停车两种方式。

（3）公建配套

居住区社区服务用房结合沿街零星商业布置，公共厕所结合东侧农贸市场布置。

（4）绿地系统规划

绿地系统规划与地块整体空间框架相协调。对居住区部分，重点强调居住区内部中心主导空间的绿地设置，形成以中心公共绿地及组团绿地组成的绿地网络系统，在中心绿地部分安排富有文化内涵的及娱乐休闲的活动广场。形成居民公共活动、休息的场所，设置以反映本地文化为主题的雕塑、小品、环境、配以宽阔、优美的绿化带，形成特有的景观空间，形成人、自然与建筑和谐共生的景象。对商业部分，重点强调广场绿地的设计，提高绿地率，绿化带安排草坪、花坛、雕塑及强化绿化的艺术设计，形成多种布置形式，安排步行休息场地，建筑小品，进一步美化商业环境，提升商业区的形象。

二、建筑设计

着重强调环境与生态。布局尽可能紧凑简化，注重立面的转折变化与高低错落。并通过规划排布与户外绿化环境设计融为一体。

设计中兼顾不同组团建筑所形成的外部空间效果和内部空间形式，建筑在外部和内部都成为有机的构成部分，在建筑组团内部形成内向但又不封闭的空间形式。在设计中，无论是中央绿带还是住宅都注重整体的构图和空间效果，其中的每一栋建筑都不是独立的存在，不仅是所在组团的构成部分，也是整体结构乃至城市中不可或缺的因素。不同的建筑、建筑组群，在整体的环境中遥相呼应，形成相互对话、交流的空间效果。整体、默契、密切、关联的人性化建筑空间将为形成充满人情味的家园社区增添一笔重彩。

三、结构设计说明

（一）设计依据

-
- 1、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2001）（2006 年版）
 - 2、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2002）
 - 3、《建筑结构桩基础设计规范》（JGJ94-94）
 - 4、《混凝土结构设计规范》（GB50010-2002）
 - 5、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2001）
 - 6、《高层建筑混凝土结构技术规程》（JGJ3-2002）
 - 7、《混凝土异型柱结构技术规程》（JGJ149-2006）
 - 8、《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）

（二）自然条件

- 1、基本风压值 0.40KN/m²
- 2、基本雪压值 0.45KN/m²
- 3、地震设防烈度六度，设计基本地震加速度值为 0.05g。

（三）抗震等级

本工程抗震设防类别为丙类，多层异型柱框架抗震等级分为四级，34 层高层剪力墙抗震等级为四级，地下室部分塔楼范围内抗震等级同上部结构，其他部位抗震等级为四级。

（四）各使用部位设计使用活荷载

地下室顶部：	10.0 KN/m ²
消防车道：	20 KN/m ²
上人层面：	2.0 KN/m ²
屋顶花园：	3.0 KN/m ² （不含土重）
地下停车库：	4.0 KN/m ²
一般设备机房：	7.5 KN/m ²
电梯机房：	7.0 KN/m ²

消防楼梯： 3.5 KN/m²

住宅： 2.0 KN/m²

阳台： 2.5 KN/m²

厨房卫生间： 2.0 KN/m²

五、结构设计方案

本工程多层部分采用异型柱框架结构、高层部分采用剪力墙结构。填充墙采用砼空心砌块，砼采用 C20~C30, 钢筋采用 HPB235、HRB335、HRB400。

六、人防设计

本工程人防地下室抗力级别为常 6 级，核 6 级。等效静荷载为：

	常 6 级 kN/m ²	核 6 级 kN/m ²
顶板	40	70
外墙	40	60
底板		60
门框墙	220	200
临空墙	160	110
楼梯	50	60

七、地基基础

因未提供地质报告，故在此不予描述。

八、结构计算

本工程拟采用中国建筑科学研究编制的 PK. PM 程序进行结构计算分析。

第二节 总规划布局

一、土地利用

居住区用地分为住宅用地、公共绿地、道路用地和公共服务设施用地。各项用地符合人民生活需求，保证小区和谐运行。

二、总体定位

本规划着重从土地的充分利用及创造环境氛围出发，通过小区的干道以及周边区域所对应出的轴线关系，将小区中心设置为整个小区的中心景观活动用地，组成整个小区的生活及其娱乐、休闲的中心。

小区强调功能的完善和布局的先进合理，充分体现“环境美、功能全”的特点，同时也应考虑小区建筑的开发成本，寻求最佳的结合点。设计坚持和体现以人为本的基本准则，满足现代城市人群对居家生活的要求。应用现代城市住宅小区的设计思想和方法，充分利用已有环境条件，创造独特优美景观，提高整体环境水平，将该小区建设成为本地区最适宜居住的住区。

三、规划结构：一心、二环、三带

一心：整个地块中部为核心区域，为小区内部的绿色共享空间、生态通廊，同时也是景观通道和人们休闲、娱乐和健身的活动场所。中央核心区域定义了整个社区的高端属性，是规划的一大亮点。

二环：贯穿整个住区以环路连接，将主要的核心绿化空间进行围合，将所有建筑进行串联，既保证了绿化空间的开敞与建筑排列的延伸，又节约了土地，使住户尽可能通达性得到提升。

三带：地块由南往北形成三条高层建筑带，用于商品房的开发，东、北侧形成作为裙房商业开发，提升土地价值。这样的布局是在对方案容量分析和评价的基础上得来的理性布局——即保证了小区尽量拥有大的核心景观空间，又保证了小区的容量，实现集约利用土地的目标，同时有利于今后的社区管理，形成和谐的新型社区模式。

规划结构的最大特点是：地块本身形态复杂，但成为了本方案的亮点。形成了一心一环三带的统一整体，充分体现了“和谐融合”概念的精髓。

四、建筑布局

1. 住宅朝向

所有住宅的朝向均按正南北及偏东、西 30 度的范围内布置，保证其良好的朝向。

商业开发片区在高度上，利用点式错位形成景观渗透，利用现状的地形地势，争取核心空间共享的最大化，留出视线通廊、并对端套户型进行了特殊的设计。设计端头户的观景房和景观阳台。另外基地内部的绿化空间，住宅将争取绿化最大朝向面。

2. 日照分析

经分析，住宅满足某省住宅日照要求。高层之间满足不少于 3 个小时的标准。

第三节 公共设施及配套服务规划

该地块离市中心有一定距离，缺乏成熟的配套服务设施，设立一定的商业配套有利于为小区及周边居民服务，可以体现以人为本的原则。

公共设施依据国家以及 XXX 市地方的标准进行了配置，地块内设相应配套用房。

第四节 道路交通系统

一、道路系统

周边道路：利民北路——城市干道，综合性道路。

小区的车行出入口分别设在地块范围的南侧沿城市道路上，在西北侧设置了车行次入口。另外在北侧城市道路上设置了人行入口。内部交通尽量遵循人车分行的原则，路网结构分为两级：住区内主要道路、入户道路。入户路呈枝状与主干路相连。人行系统遵循步行和绿化最大化的原则，把人车适度分离，做到平衡。

二、停车系统

目前 XXX 市的汽车普及率较高，未来发展趋势较快，停车设施将是衡量住区品质高低的一个标志，需要重点规划并留有余地。社区的停车方式依据住宅产品选择不同的方法。商业开发片高层区户数与停车位数量比采 1 个/户，采用地下与地面停车相结合的方式，其

中地下占 89.86%，地面占 10.14%，在集中的绿化空间底部设置大型地下车库解决主要部分的机动车停车，地面停车尽可能利用边角用地，且尽可能考虑到景观要求以及居民就近取车的方便性要求。

三、步行系统

规划遵循人车适度分离的原则，在各片区环路范围内有连续的步行系统，保证人行的安全、便捷与舒适。步行绿化系统保证每户步行几步即可到达绿化步行空间，达到生态化的标准。

中心绿化构成了整个居住区的步行主轴线，也是居民活动的主要区域，其中设置若干广场，成为居民休闲、娱乐聚会的主要场所。步行流线延伸出来，将其与社区出入口、景观节点等联系起来，构建了一个比较完整的步行系统结构。游憩步道的设置使步行者可以方便的抵达住区的各个角落，扩大了步行区域的范围。

步行系统的设计同时考虑到无障碍要求，以“无缝衔接”为原则。不仅在小区的主干道上设置盲道，交叉口处设置坡道，以方便残疾人士的出行，而且在主要的公共设施出入口处的盲道处设置特殊的标志，实现城市无障碍设施与建筑无障碍设施之间共同构筑的完整无障碍交通系统。

第五节 景观绿化系统

一、景观结构

小区的景观系统组织以绿化体系为依托，以中心的公共绿化带构成的社区开放空间为主要的景观轴线，形成开放空间。通过广场，小品等，使整个景观表现出一定的韵律感，使中心成为整个社区景观的地标与高潮所在。建筑之间的空间形成了视线通廊，将住区内部与外部的城市景观、生态绿化景观联系起来。

二、绿化系统

绿化系统与整个小区的结构保持一致，中心的公共绿化带作为第一级，构成了住区绿

化的核心，不仅将整个住区的建筑连接为一个整体，而且从宏观角度为城市构建了一条绿化通廊，将东西联系起来。并且小区绿化从中心绿化带上自然生长出来，通过步行组织将绿化引到居民家门口，争取做到“窗窗”见绿。

绿化空间形式采取以面为主，结合点线形式的方式。各宅前宅后的绿化构成点状绿化；中央绿化则是本区最重要的片状绿化；建筑采用错位的手法排列，构建了较大面积的集中绿化区域，以此烘托出来了丰富的大片绿化空间，为居民提供了良好的休闲娱乐场地，极大满足了居民的日常生活需要。

在绿化树种选择上，遵循乔灌分区的原则，在以高大乔木形成绿色林荫带；并辅以灌木，形成开敞的空间形态。除了充分考虑住区的绿化景观和自然生态要求外，强调了基地原有地形特点，适当采用了藤蔓植物，以部分保留基地的原有景观特色。乔木树种的选择还考虑了遮阳，四季常绿等，改善社区局部环境的需求。

三、灯光照明规划

亮度

整个照明系统以基地周边的公共建筑为最高亮度。体现商业氛围为亮点，与绿化景观灯形成灯光系统。滨水步道设置低两度的地灯和矮灯照明。主要道路以机动车道的平均亮度为基准形成轴线灯光景观。

色调

中心绿地中设置中色温光，景观步道以暖色为主，各主要道路以机动车路面平均亮度为基准设置。

照度

基地主要道路以机动车道路灯平均照度为基准，步道路灯以步道平均照度为基准。

第六节 竖向设计

一、现状情况

基地地势基本是沿南低北高，东低西高，地形高差变化较大，黄海高程（下同）在 22-28 米之间。基地范围内最高点位于北部中间位置，现状标高为 28.26 米；基地最低点位于基地东南角的位置，现状标高是 22.73 米，高低点最大高差达到 5.53 米。

二、规划原则

小区的竖向规划根据基地的现状情况、地形地貌及周边道路的控制标高为依据，以减少土方填挖量、做到土方平衡、尽量保持原地形地貌特色为原则。在竖向规划中充分考虑当地的地形特色，尊重现状自然条件，充分利用自然环境，建设层次分明、高低错落、特色鲜明的社区环境。

三、道路竖向规划

小区各条道路的道路竖向的确定，综合考虑地形变化、土方要求、道路坡度要求、排水和地块出入口等多种因素。考虑到地形起伏较大，为减少土方填挖量和保持原地形地貌特色，规划道路标高在满足道路规范要求的基础上使设计标高尽可能与现状接近，并尽量做到土方平衡。

由于基地地形较复杂，一些局部路段因现状条件和避免填土方填量过大，道路纵坡按照国家规范控制在 8%以下，同时相应控制其路段坡长，尽可能的使道路坡度平缓一些。

四、场地竖向规划

小区的场地标高根据原有自然标高和周边小区道路的标高来确定。一般来说，地块标高最少要比地块周边道路最低点高 10-15cm，以利于地块内部雨水和污水的排放。同时，由于部分地块内部地形高差过大，需要在原有地形的基础上，可划分为台地进行平整，就地平衡土方，台地之间使用绿化挡土墙分隔；台地与周边道路高差较大的时候，需要以台阶联系，除了台阶以外的部分可采用草坡与地面自然的相接。另外，居住组团内部如果存在较大的高差，可设计为草坡的形式，草坡下安排停车位，以节省土方量。

第七节 消防设计

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/647004116151006150>