

河北区某地块开发项目 可行性分析汇报

一. 项目用地周围环境分析

(一) 项目土地性质调查

1. 项目地理位置：项目位于河北区南口路榆关道交口，项目地块北邻榆关道、南靠席厂下坡路、西临南口路、东侧为其他工业用地。

项目规划建筑用地100000平米，占地面积67000平米左右。原址为工业用地，地上建筑物多为厂、库房、办公用房，拆迁较简朴。

(二) 项目用地周围环境调查

1. 生态环境

1-

1自然景观:项目周围区域为工业区，有一定绿化面积，但由于大多数绿化使本来是工厂的厂区绿化，绿化水平偏低。周围自然景观只有新开河，假如新开河可以改造，将对该区域的环境提高起到相称的作用。

1-

2环境污染:虽然项目周围区域原为工业区,不过近几年区域内工厂纷纷停产,加上原本的工厂并不是高污染企业,因此周围的污染并不严重。原有的大型污染企业天津搪瓷厂已倒闭,另一污染源东方化工厂距离较远,对此项目无太大影响。

1-2-

1噪音:周围的铁路是重要的噪音污染源,除了西侧的铁路基本废弃,南侧和东侧的铁路由于是重要铁路,运用率较高,产生的噪音对项目也有某些影响,但由于项目与铁路有一定距离,估计噪音的影响将集中在晚上。

1-

3治安环境:该区域原有的居住人口不多,但重要是产业工人。在通过了几年的大规模改造之后,虽然有大批居民迁入,但重要集中在榆关道上,南口路一带仍然较偏僻,且周围基本无外来人口,治安的基础不错。在项目东侧铁路附近有铁路公安处看守所。

2.人文环境:由于原居民较分散,当地并无特色人文环境。

(三) 地块交通条件调查

1. 周围交通现实状况条件

: 项目所在地距中山路约3公里，距天泰路（京津公路）1.2公里，距京津塘高速入口5公里左右，距天津北站5公里左右，交通比较以便。在京津公路未改造之前，南口路的交通流量还比较大，京津公路改造之后，许多流量改走京津公路，使南口路的压力减缓。

2. **公共交通网:** 18路，北仓—辰纬路、
803路，万科新城—人民公园
852路，宜兴埠—西站、
670路，小淀—百货大楼
671路，梅厂—百货大楼、
878路，普济河道—金谷园
610，浦口道—四十七中、
678路，体院北—普天里

3. **交通远景规划:** 榆关道在规划中是一条四十米宽双向四车道的规划路。目前周围项目的退线也可以体现出这一点，改造后的榆关道将使周围的交通状况深入改善。

(四) 周围市政配套设施调查

1. 购物:

周围购物不太以便，家乐超市在中山北路与育红路交口，中山路和新安购物中心都距该项目较远。周围也没有成型的自由市场。

2. **餐饮:** 周围比较著名的餐饮场所为翰宾楼，此外在项

目以西尚有一家津浦大酒店。

3. 教育：

周围的小学有育英小学，该学校是市属重点小学，距项目距离在1.5公里左右。此外外语学校与项目距离也在这个范围内，同步该校教育质量也不错。项目西侧的席厂下坡小学则属于教育质量稍差的小学。昆纬路上的天津市二中是新建的示范校，只是稍远了某些。河北工业大学是本市首批招生的重点大学，教育质量很好。周围缺乏好的幼稚园和保育院。

4. 医疗:河北医院和铁路医院是周围距项目近来的两所医院，但医院较小。周围医疗水平较高的医院尚有中医医院和二五四医院，其中二五四医院是大型的综合性军属医院，只是距项目稍远。

5. 文体:周围问题设施及场所短缺，至于前文所提周围人文环境不理想有关。

6. 银行、邮局:周围无较大的银行，在周围只有一种工商银行新开河储蓄所，此外，新开桥邮电所也距项目不远。不过项目周围无证券部。

7. 其他:榆关道西头北洋桥畔有西沽公园，在北站附近尚有北宁公园，这是周围较有名的两个景点。

(五) 综合分析:

从地理位置分析，该地块在河北区的属于中等地带，原为工业区，伴随近几年的改造已逐渐发展成为新的居住区，生活配套设施逐渐完善，人文环境尚未形成，客源基

础相对微弱。

二. 区域市场现实状况及其趋势判断

(一) 宏观层面形势分析及预测

1. 宏观经济形势趋向调整

1-1 世界经济展现衰退迹象

2023年世界经济增长率为2.4%，大大低于2022年的4.7%。这将是自1993年以来世界经济的最低增幅。摩根斯坦利将2.5%的增长率作为判断世界经济与否进入衰退的门槛。以此衡量，则2023年肯定是衰退的一年。目前世界经济面临的一种突出问题是，几乎所有地区的经济出现了23年来最严重的同步下滑的状况。考虑到目前石油及原料价格下降、欧美银行指导利率调低、工业化国家通胀压力减轻刺激购置力增强，以及新技术的应用使劳动生产率继续上升等诸多利好消息，我们当然有理由相信2023年世界经济将开始复苏，但这一前景是很不确定的，经济形势继续恶化的也许性相称大。

1-2 国内经济保持稳定

2023年中国经济一枝独秀，保持了7.3%的增长率，经济总体形势良好，增长稳中趋缓。专家估计，2023年中国经济增长率在6.8%—7.3%之间。

1-3 股市将做箱型震荡

股市与房市息息相关，目前购置商品房的人群中60%拥有股票。专家估计，股市下降10%，将影响房市3%的购置力。因此，股市的预期与房市走势可谓是“牵首动尾”的联动效应。

今年支持股市上涨的原因：宏观经济保持较迅速度增长、积极的财政政策及减税政策。

不利于股市上涨原因：国有股减持尚存变数、取消税收“打折”影响上市企业业绩、市场资金面偏紧。

中性原因：证券市场对外开放、市场化、规范化监管以及证券市场创新。三种原因的力量对比基本平衡。

估计今年出现持续上涨的牛市的也许性不大，大盘将在1400点—1900点之间做箱型震荡。整年大势也许走出“先抑后扬”的格局。

2. 房地产市场也许低开高走

国家记录局的记录数字显示，2023年1至11月，全国房地产开发完毕投资4857亿元，同比增长29.7%。房地产开发投资的增幅开始

回落，1-8月增长32.1%，1-9月增长31.4%，

1-10月增长31.2%，1-11月增长29.7%。

数据显示，虽然近几个月房地产景气指数呈下降的趋势，但土地开发与购置却日趋活跃，增长速度持续攀高。去年1-

10月，全国土地开发面积为1.28亿平方米，同比增长65%，1-

10月，全国商品房销售额高达2259亿元，同比增长33.6%。在商品房销售迅速增长的带动下，房地产竣工面积持续增长。截至11月份，全国商品房竣工面积1.2亿平方米，同比增长17.6%。并且商品房空置面积的增速减少到0.9%，是近年来的最小增幅，其中空置商品房住宅在2023年初次下降后持续出现负增长，阐明了市场上的需求旺盛。因此在国内房地产旺盛的需求拉动下，房地产业投资今年仍有望保持迅速增长的势头。

带动房地产开发投资增幅回落的原因，是国内房地产销售增幅的回落。

去年一季度全国商品房销售额同比增长48.9%，二季度增长34.9%，三季度增长32.7%，而10月当月增长比例为13

%，为去年以来的最低点。在这一系列销售记录数字面前，很轻易让人产生错觉，目前绝大部分业内人士都对发展形势感到疑惑和持观望的态度，对房地产景气周期做出了错误的判断。

房地产销售增幅回落是有政策背景的，出台新的商品房销售管理措施、央行作出有关取消零首付的决定、央行发出有关严格放贷的告知。这一系列的政策都充足体现了国内房地产市场目前仍然保留着“政策市”的特性。同步去年的走低将为今年发明上升空间

从国内各项房地产记录指标判断，2023年国内房地产投资增长形势是低开低走，今年的形势很也许与去年相反，体现为低开高走。国内房地产业在通过去年下六个月的高位盘整后，2023年有望展现良好的发展态势。

之因此预测今年房地产投资会增长，关键原因是在启动内需的政策背景下，房地产业将饰演更重要的角色。“炒作”在楼市一直都存在，因此不是关键问题。目前楼市真正存在的大问题是房价上涨速度太快，为此后预留的空间太小。这样的话，住房消费这个亮点此后就难以持续。而这个行业的资本密集型特性很轻易使行业投资出现过热，从而引起泡沫，从这个角度理解政府的降温调控行为就很清晰了。在这方面最佳的例子是上海。上海在1993年宏观调

控之后，楼

市进入了低谷，但也正是当年的低房价为如今的上海房地产的高速发展提供了空间。目前，国内房地产行业仍处在新的景气周期，目前房地产市场的阶段性走低，可以看作是为此后的市场提供发展空间。

在世界经济寒流阵阵的背景下，中国经济在2023年所取得的成绩是不俗的。在外部环境不利的状况下，今年拉动经济增长的重点之一无疑会是启动内需，房地产业将是重点产业。

在增进消费方面，我们注意到在全国经济工作会议八个方面的布署中，并没有提到“刺激内需”的字样，而是提出了“培育国内消费需求”的规定。实际上，“刺激内需”的提法过于简朴化，并不能反应和代表我国经济增长的真实状况。相反，培育消费的问题又没有引起真正的重视。“培育”意味着扩大，“刺激”意味着本来就有只要释放出来就行，两者的本意大相径庭。

就目前国内产业形势观测，唯一可以对经济增长起到较为有效支撑的是两个产业，一种是房地产，一种是汽车。只有这两个产业具有比较完备的产业链，一旦启动，对经济增长的影响将会最大。房地产开发具有很强的产业关联度，可以带动建材、冶金、化工、轻工等数十个行业的发展，提供大量的就业机会，是此后带动国民经济发展的一种新的经济增长点。目前的房地产开发热已经有了本质的区别，一是个人购房比重的增长，另一种是开发资金出现了以企业自筹和预付款为主的转变，因此可以认为这一产业也正在到达健康运行的水准线。

今年国内房地产发展具有如下利好原因：

一、国家宏观政策的推进力。近年来中国GDP在7%—8%的增长率中，房地产业的拉动作用达一种百分点。中国继续保持国民经济的持续、迅速发展，房地产业则是关键所在。因此，政府的一系列措施十分有助于该行业的发展。

二、住房制度改革推进行业高速发展。中国住房制度改革正向纵深发展，从危房改造向康居工程前进。其改革将继续刺激居民的购房积极性，释放住房消费能量。

三、居民消费构造升级是行业发展的内在驱动力。目前居民消费的恩格尔系数已降至40%，北京甚至靠近35%，这正是增长住房消费的良机。

四、城镇化进程加速了房地产业发展。目前中国城镇化人口占总人口36

%，此后二十年的发展目的是人口的50%住在城里，每年将有约一千万农民进城工作、生活，将对住宅产生巨大的需求。

综上所述，我们预期：

伴随着入世，国内房地产业的巨大前景将吸引国内外投资者的青睐，投资主体将愈加多样化。房地产企业在“国退民进”的背景下，将会启动更多的民间投资。同步，中心都市建设国际化大都市的步伐将加紧，政府投资也会大幅增长。可以预见，今年国内的房地产投资在无全球性的金融风波影响的状况下将会持续高速增长的态势。销售也将于2023年持平。

2. 本市房地产市场分析

2-1回忆

2023

年全市销售商品房660万建筑平方米，金额166.81亿元，分别比上一年增长4.76%和7.07%，其中个人购置商品房比例为98.3%，本市住宅消费继续保持了旺盛的增长势头，展现购销两旺的发展态势。

从购置状况看，改善型需求逐年上升。去年居民购置每建筑平方米3000元以上的商品房数量比上一年提高了1.5个百分点，其中3000—3500元价位的商品房购置量提高了5.8个百分点，3500—4000元的商品房比上一年提高了21.4个百分点。购置商品房的单套面积也发生变化，购置单套面积在100平方米以上的商品房比上一年同期提高了2.6个百分点，其中购置单套面积在100—120平方米商品房同比提高了4.8个百分点，单套面积在120平方米以上的商品房同比提高了4.34个百分点。

伴随住宅质量的提高和功能、环境的变化，购置状况变化，去年整年商品房交易价格平均上升幅不小于下降幅0.5%，波动幅度在正负2%内，商品房价格呈稳步上升趋势。整年2400元/m²以上的成交均价已经高于全国2304元/m²的价格平均水平。

此外，金融贷款继续成为支持居民购房的重要原因之一，

去年整年贷款件数占全市商品房销售套数的74.8%，贷款金额占商品房成交金额的43.8%，贷款面积占全市商品房的75.3%。

业内人士认为，从去年整年的商品房销售状况看，本市的住房消费已经向改善型消费过渡，对商品住宅的需求也从单一的价格原因向质量、环境、价格等均好性发展，估计今年的商品房销售将继续保持旺盛的需求，价格将稳步上扬。

2-2市场特点

2-2-1项目差异减小，竞争更趋剧烈，品牌竞争特点明显。

伴随开发商运作水平的不停提高，各项目在配套设施、建筑材料等开发项目硬件方面的差异减小，要想在项目硬件配置方面获得竞争优势比较困难。未来的竞争将是制造差异的竞争，通过树立项目品牌，体现项目特色；通过项目详细细节的精心设计提高项目的品质；提供周到的售后服务和物业管理，最大程度的使客户满意，提高项目的附加值，带动项目的销售。伴随市场竞争剧烈程度的增长，行业平均利润率的减少，相称数量的开发企业将退出房地产开发市场，大部分的市场份额将被少数拥有先进的开发理念、完善的经营管理思想和充足资本的专业化开发商所瓜分，市场集中度会有所上升。开发商为追求规模效应，减少单位配套成本，发挥规模竞争优势，未来项目的开发规模展现逐渐增大的趋势。

2-2-2环境将是未来几年开发项目的宣传运作重点。

由于项目的不停推陈出新，开发商之间的互相学习，难以形成在配套方面的独特优势。而环境设计作为开发观念的一种体现，从一定程度上反应出开发商的实力与水平，同步营造一种好的居住环境对于客户的吸引力也是很大的。伴随主流市场的变化，对应的居住观念也发生了变化，购房者购置住宅不仅仅是处理居住问题，而是选择一种生活方式。可以说过去开发商提供的只是单纯室内空间，而目前则要提供客户一种整体的空间，包括室内空间、室外空间，不仅要满足客户生理需求，还要满足心理需求。纵观天津市房地产市场的发展，项目环境设计正在从种树、种草，单纯的绿化转向区内的景观设计。并且，伴随人们审美情趣的不停提高，市场竞争的不停加剧，已经有开发商开始将目光转向境外的设计企业，借助高水平的设计思绪来发明项目个性，提高项目档次。从一定程度上反应出开发商的实力与水平，同步营造一种好的居住环境对于客户的吸引力也是很大的。

2-2-

3价格趋向上升，但不稳定性增大，精品物业价格看涨。

伴随房地产市场由卖方市场转入买方市场，房地产业的竞争日趋剧烈，价格竞争作为一种有力的竞争手段，必然被某些开发商使用。并且，伴随消费者对住宅的规定越来越高，某些配套不完善、居住环境差的项目将难以在剧

烈的市场竞争中站住脚，除降价之外别无他法，导致房地产市场的价格不稳定性增长。某些前期市场调查详细、市场定位精确、项目规划设计符合市场需求的精品项目的价格将有相称的上涨。

2-1-3区域开发差异拉大，开发重点向市区南部转移。

由于天津市危改、平改的结束，由此引致的需求对房地产开发商的开发区位选择的影响已不存在，并且住宅开发区位选择受政府政策的影响力将相对减少，开发区位选择与否适应市场需求成为项目运作成败的关键。伴随都市经济的发展，中心区车辆越来越多，交通拥挤现象逐渐严重，空气污染加剧，生活质量下降，大量的商业服务设施的汇集导致区域地价上涨，导致住宅建设成本上升，中心区已不适合居住，中心区人口将逐渐迁入市区南部。并且南开区、河西区在自然环境、人文环境、交通状况、经济实力等方面均较其他几种区（河东区、河北区、红桥区）要好，人口文化素质比较高，收入水平也高于市区北部几种区，对居住环境的规定比较高，改善型住宅的市场需求大。相对较高的市场需求吸引开发商把投资重点放在河西区和南开区，使河西区、南开区的外环线与中环线之间的区域成为未来几年中高档次居住区开发的热点。

2-2 2023年本市市场分析

2-2-1住宅供需正处在高增长阶段

根据国际经验，当一种国家人均国内总产值在1000-3000美元之间时，是处理居民住房问题的关键时期。本市2023年人均国民总产值为2169美元，因此2023年应当是住宅建设加紧发展的良好阶段。从居住面积上看，人均居住面积在30平米如下都属于住宅高速增长期。本市去年人均居住面积为17平米距国际原则尚有很大差距。根据全市经济和社会发展状况，本市GDP近期将保持在年均10%以上的增长速度，国外的经验告诉我们，伴随居民收入的增长，恩格尔系数的减少，居民可支配收入中可以用于住宅消费的比重将上升。综上所述，本市的住宅供需仍处在高速增长阶段。

2-2-2住房货币分派将成为住宅市场的重要力量

截止到去年10月底，全市共有49个企业、局（集团企业）566个单位实行了住房货币分房方案。初步估计，2023年住房补助在去年基础上有也许翻一番，到达20亿元，可见住房货币化分派也许产生的市场需求有很大潜力。可以预见，2023年住房货币化分派政策必将成为激活住宅市场的重要力量。

2-2-4危改将继续起到拉动作用

货币安顿引起的安顿型需求对于房地产市场的需求规模有

着直接的关系，仍是构成近几年本市商品房需求的重要构成部分。2023年本市计划拆迁面积100万平米，根据经验推算，引致的安顿型需求在20万平米左右。

2-2-5三级市场即将启动

伴随七年危改战役的结束，本市的住宅市场从“需求型”

向“改善型”转变的迹象越来越明显。改善型客户多既有住房，怎样结合三级市场，运用客户现住房处理二次购房资金局限性问题就变得十分重要。假如通过有效的政策引导，规范三级市场秩序，将会对增量市场起到更大的拉动作用。并且，政府有关部门已经把搞好三级市场提到了议事日程上，2023年本市房地产三级市场将日趋活跃。原有住房处置问题的处理，对二级市场定有推进作用。

2-2-7工资将调整，资金将有增量

今年，机关企事业单位职工基本工资和机关事业单位离退休人员退休费都将上调，将直接提高社会购置力，对应公积金缴存基数也会上调。资金的持续涌入，对保持住宅市场的购置力将起到很大作用。

2-3不利原因

2-3-1拆迁面积减少：

拆迁面积减少，尤其是拆迁计划中公建比例加大，将对增量市场产生影响。98年货币安顿了7.4万户，99年货币安顿了4.7万户，2023年仅为1.7万户。这个原因不容忽视。

2-3-2金融政策怎样深入支持

2023年6月文献使房地产的资金链出现裂痕，既影响了开发商的资金来源，又影响了百姓的购房资金。银行对房地产项目贷款“惜贷”现象严重，住房贷款的利息偏高，年限短、成数低，种类少，不能满足市场的规定。房市的火爆需要金融的大力支持。

2-2-3 跟风现象会使判断失误：

由于2022与2023年销售状况向好，也许会使业内有跟风心理。今年上市的新盘增多，而轻易被忽视或者不乐意承认的是房地产市场中的泡沫问题。若无市场的实质扩大，恐难消化增量，再创辉煌。

2-3-3房地产市场的泡沫现象有所放大：

持续两年的600万平米以上的销量使许多开发商认为房地产的第二个春天已经来临，实则否则，市场上尚有大量的空置房存在，上扬的房地产指数是靠新动工面积和投资拉上去的，在股市中这招叫“拉高出货”。由于市场上主力的实际项目运作水平并无实际进展，许多产品仍旧反复过去的思绪，加之“拉高”过后的必然回落，因此今年房产指数仍也许上涨，但实际销售量能否保证则须静观发展。

2-4商品房住宅价格也许会略有上涨

2-4-1土地价格略涨：

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/765311214200011230>