

上海浦东新区曹路镇地块 项目可行性报告

上海万科房地产有限公司

二零零一年四月

目 录

项目决策背景

第一部分：项目概况

- 一、宗地概况
- 二、大社区配套
- 三、宗地规划情况
- 四、区域产业发展规划
- 五、合作方与合作条件

第二部分：法律分析

- 一、合作地块土地现状
- 二、法律风险评估
- 三、风险控制

第三部分：市场分析

- 一、宗地优劣势
- 二、市场背景
- 三、市场竞争
- 四、产品建议
- 五、客源分析
- 六、开发节奏建议

第四部分：规划设计初步分析

- 一、地块分析
- 二、规划设计中重点考虑的因素
- 三、规划设计思路

第五部分：开发计划

- 一、经营目标
- 二、开发计划安排

第六部分：成本及投资收益分析

- 一、成本预测
- 二、经济效益分析
- 三、项目资金预测

第七部分：税务分析

第八部分：综合分析

项目决策背景

一、进入浦东，拓展市场，占据战略要点

浦东新区已累计吸引外商投资近300亿美元，世界500强企业中已有98家在浦东投资了181个项目。2000年，新区完成国内生产总值920亿元人民币，人均GDP近7000美元。“十五”期间，新区GDP年增长率15%，是中国最具经济活力和发展潜力的地区。

2000年，浦东新区内销商品住宅批准预售417万平方米，登记预售260万平方米，具全市首位，是上海容量最大的房地产区域市场。

上海公司进入浦东，既是拓展市场的需要，也是集团的战略举措。

二、形成全市发展格局，实施上海造镇计划

通过浦东曹路镇项目和未来宝山“万科新城”项目，上海公司将进入浦东和北区两大市场，加上闵行的优诗美地南块、春申万科城和金丰项目，完成在全市的发展布局，总用地超过亩，住宅总建筑面积达到万平方米，为未来三年发展奠定基础。

上述五大项目都位于外环线附近，处城乡结合部，规模大，土地成本低，容积率低，是理想的新城造镇项目。上海公司将统一品牌形象，整合配套资源，实施造镇计划。

三、区域发展前景广阔

浦东新区将以外高桥保税区、金桥出口加工区和张江高科技园区为依托，规划申江路微电子产业带。上述三大开发区和产业带呈环状分布在本项目的西侧，其辐射效应将带动本区域的发展和成熟。

曹路镇集镇规划以二工大等高等院校为依托，形成曹路教育产业园区。目前正在集中建设一期2.4平方公里，规划未来二、三期向东拓展至长江边，园区总计近7平方公里。当地人气及区域档次将得到提升，土地具增值潜力。

第一部分 项目概况

一、宗地概况

1、地理位置

项目地块位于浦东新区曹路镇，外环线东侧，距离小陆家嘴20公里左右。金桥出口加工区、张江高科技园区和外高桥保税区呈辐射状分布在地块西侧，直线距离5公里左右。

2、面积及四至

项目占地亩(约公顷),地块呈不规则状,南至路道路红线,北至规划路道路红线,西至规划路道路红线,东侧呈不规则形。

3、地块现状

- 自然标高在约4米左右,地块内无高压线。
- 地块内需动迁居民200户,约800人左右,现主要分布在地块中部和南部。
- 地块水系较丰富,共约2公里长,宽度在6-10米左右,除东侧小部分河道淤塞,其余水质清澈。
- 地块西北角上的两栋烂尾多层将在开发建设中予以拆除。

4、周边状况

宗地南侧为曹路镇的工业园区,主导产业为高科技、电子产品。
>宗地北侧为居民住宅,主要为多层公房和农民住宅。

宗地西侧为正在建设中的杉达大学工地及较为成熟的民建新村。
>宗地东侧为上海蓬垫厂、上海泰晔汽车座椅有限公司等。

二、大社区配套

1、大市政配套

宗地周边现状市政管线容量较小,仅能满足项目施工和先期住宅开发(月约10万平方米)的配套需求。

供电、煤气、上水、电话、雨污水、道路等不能满足宗地后期开发的配套需求,需土地方根据我开发进度逐步配套完善。据了解,规划在宗地西侧一公里附近建35KV变电站一座;在金海路埋设800-1000的自来水管一根;规划在华东路设500污水管一根。

2、道路系统完善,地块出行便捷,可与城市立体交通网络方便连接。

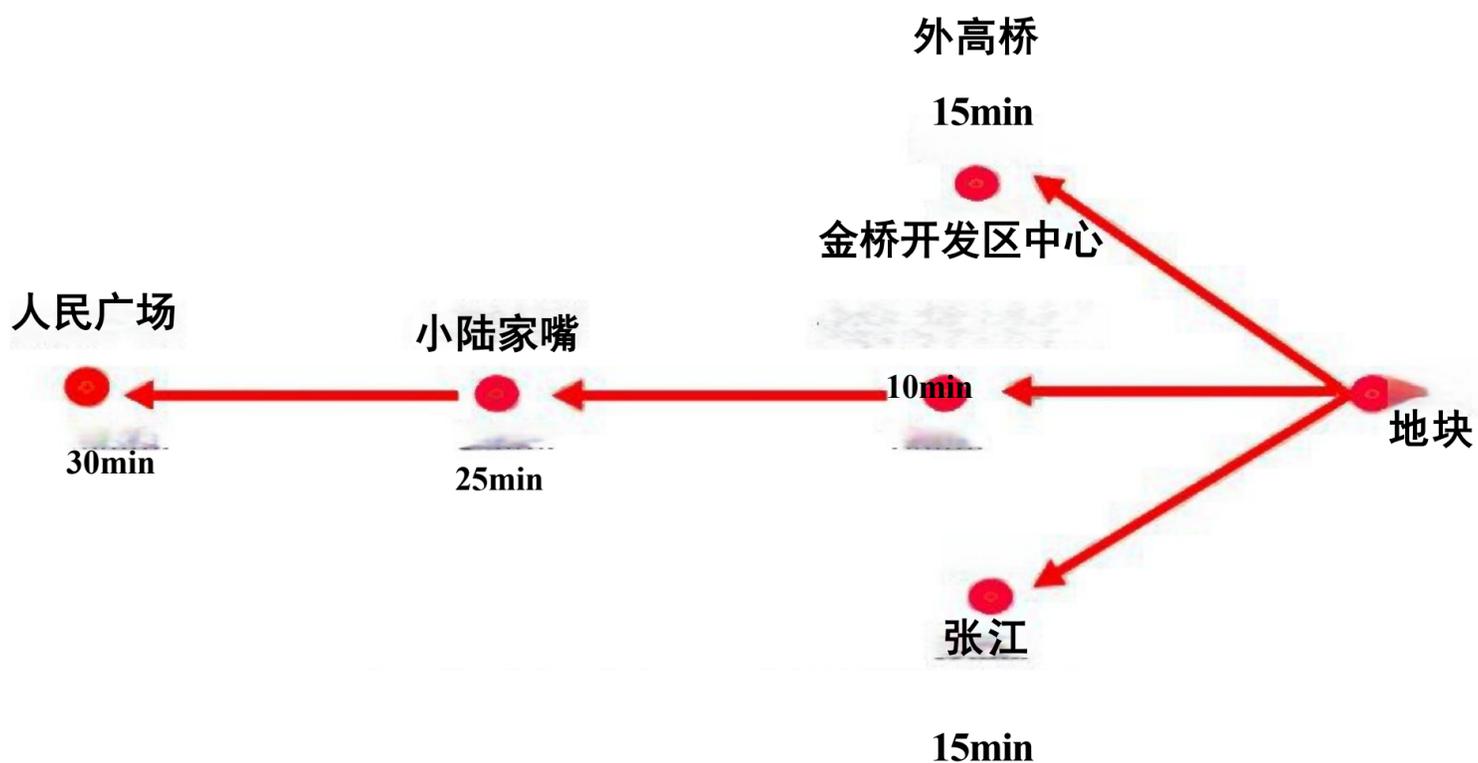


图1-7: 地块至周边区域中心车行时间

3、公共交通不发达

地块周边共有公交线路约8条，现主要集中在上川路一线上，基本只在浦东区域内运行。地块周边没有轨道交通，需公交车接驳至地铁二号线杨高南路站。

4、宗地周边生活商服、教育医疗配套数量少，档次低。大型生活配套可依靠金桥开发区，车程在10分钟之内。

三、项目地块规划情况

- 1、项目合作地块未做过控规，目前尚无经济技术指标。
- 2、合作地块全部为居住用地，不安排非经营性公建项目。
- 3、目前我方正积极参与包括项目地块在内的2.4平方公里的曹路集镇控制性详细规划方案编制工作中，方案预计在5月可获批复。

四、区域产业发展规划

1、浦东新区以外高桥保税区、金桥出口加工区和张江高科技园区为依托，形成申江路微电子产业带。三大开发区和产业带呈环状分布在本项目的西侧，其辐射效应将带动本区域的发展和成熟。

1)外高桥保税区：占地10平方公里，以自由贸易、物流仓储、出口加工和计算机硬件生产为发展方向。代表企业有Intel 和 IBM等。截止到2000年末，总投资额约53亿美元。

2) 金桥出口加工区：占地20平方公里，以集成电路、电子通讯、生物医药和光电子为主导，截止到2000年末，累积工业总产值超1000亿元人民币。主要投资项目有通用汽车和华虹NEC, 其中华虹NEC微电子项目总投资12亿美元，占地10万平方米，于2000年2月投入生产。

3) 张江高科技园区：占地25平方公里，以现代生物医药、微电子和信息产业为主导，截止目前总投资额近12亿美元。园区规划有国家软件产业基地——上海浦东软件园及以微电子制造为主题的创业区。代表企业有摩托罗拉、罗氏制药、宏力半导体等。十五期间，计划建成8条集成电路生产线。在未来10年内，将建成上海集成电路开发、制造链，形成产值上百亿美元的生产规模。

2、曹路镇以二工大等高等院校为依托，形成曹路教育产业园区，并规划向东延伸。

1) 曹路教育产业园区

占地：6-7平方公里

> 范围：东起长江，南至金海路，西至外环线，北至上川路。

> 规划特征

- 以教育产业为依托，形成基础教育，研发和创业园区。规划引进五所大学，占地近2平方公里。
- 规划低层低密度住宅区，并形成完善的配套服务。
- 利用现状河流作东西向的生活景观带，规划南北向的休闲商业街。

2) 曹路教育产业园区一期

占地：2.4平方公里

> 范围：东起浦东运河，南至金海路，西至外环线，北至上川路。

规划特征

- 引进二工大等三所大学，占地近1平方公里，未来五年内将导入人口约2.5万人。
- 对工厂进行生态型改造，发展成为创业园区和研发中心。
- 将遗留物业改造为教师新村和学生公寓等教育园区配套。

3) 大学城：已经签约的有杉达大学、上海第二工业大学、上海金融高等专科学校三所大学，总共占地约1400亩。预计在未来几年，将容纳学生约2万名。

五、合作方与合作条件

1、合作方：浦东新区曹路镇人民政府。

2、合作条件

1) 合作价款：

2) 住宅建设配套费

3) 交地进度

4) 付款进度

第二部分法律风险分析

一、合作地块土地现状

目前地块存在未征用土地、已征用未开发和已出让三种情况的土地：

- 1、未征用土地：面积约500亩左右，除小部分为建设用地外，大部分在现有上海市土地利用总体规划中为基本农田。
- 2、已征用未开发土地：该部分土地在92、93年已获征地批文，但至今尚未完成征地大包干协议及交纳征地税费环节。
- 3、已出让土地：占地约10亩左右，为合作地块东北侧烂尾楼盘的一部分。

二、法律风险评估

- 1、规划风险：控制性详规尚未批复，相关经济技术指标存在不确定性。
- 2、土地风险：征地问题存在一定难度，使土地使用权取得有一定风险。

1、规划风险控制：合作地块属于曹路镇2.4平方公里小集镇规划范围内，现浦东新区已批准该地区的结构规划，并上报市规划局。现曹路真正在编制控制性详细规划，合作方已在《意向书》中明确，不在宗地规划范围内安排非经营性公建，计价土地面积以《国有土地使用权出让合同》中载明的出让面积为准。

2、土地风险：

- 1) 征用土地：在集镇结构规划和控制性详细规划获批准后，浦东新区土地利用总体规划将进行修编，届时该部分基本农田将改为建设用地，因此征地风险可控。
- 2) 已征用未开发土地：从严格意义上说，该部分土地未完成征地手续，土地尚为集体所有。上海公司要求合作方，继续完善征地手续，签定征地大包干协议，交纳征地税费，完成土地国有化。
- 3) 已出让土地：合作开发协议书中明确约定由合作方负责将该部分用地办理过户至我方名下，若无法办理，则该部分用地不列入本次合作范围，并抵扣相应的合作价款。

综合上述分析判断，规划、土地问题都可控，本项目在法律上具备可行性。

第三部分市场分析

一、宗地优劣势

1、优势

- 地块靠近金桥出口加工区、张江高科技园区和外高桥保税区，有利于项目营销，开发消费市场潜力。

- 由于地块规模大，规划余地大，可提供多种类型产品。

- 依靠外环线和金海路——金桥路——杨高路交通干线，地面交通条件优越。

- 位于大学城规划区内，有利于塑造项目形象，提高项目居住档次。

2、劣势

- 周边生活配套薄弱，需要在项目规划中解决。

- 周边虽然道路交通条件良好，但是缺乏公交系统。

- 受地块位置限制，无法享受捷运系统的规划。

- 地处外环线外侧，距浦东成熟区域绝对距离远。

二、市场背景

1、浦东整体市场情况

1) 浦东市场区分：

- 根据地理位置和产品的差异，可将浦东新区划分为陆家嘴、世纪公园周边、南区和北区等四个区域市场。宗地位于浦东北区。

- 北区市场的范围包括罗山路以东、云间路一线以北地区。

2) 浦东整体市场特征：

- 供需绝对值巨大，市场发展迅速，但竞争仍激烈。

- 市场价格呈稳步上升，新盘上市普遍高于市场均价。

- 新盘供应量庞大，5万M2 小体量项目为市场主流，大规模项目呈上升趋势。

- 明星楼盘缺乏大盘气势，99年、00年全市销量前十大浦东仅占一席。

- 浦东市场热点产品类型以多层加小高层项目为主，与上海主流市场社区密度和建筑层数降低的趋势向背。

2、浦东北区市场情况

- 产品类型主要以小高层为主，社区总建筑面积在10万平方米左右。

- 价格范围在3200-4200元/平方米，均价水平在3600元/平方米，高于浦东整体3368元/平方米的平均水平。

- 客源主要为本地客源和在金桥加工区、外高桥保税区内工作的客源。

- 整体销售情况良好，位于本区的金桥湾和鹏欣绿苑分别是99年和00年的浦东销售冠军。

3、浦东新区大型个案和大型居住区

1) 大型个案：

- 定义：根据浦东目前的个案开发规模均偏小的特点，其界定在总建筑面积10万平方米以上。

- 特点：其生活配套主要依托周边已有的配套设施。小区内只配建少数设施，如幼托、小型超市等。
- 典型项目：万邦都市花园、康桥半岛等。
- 浦东新区2000年度10万M²以上个案列表

编号	个案名称	案量(m2)	编号	个案名称	案量(m2)	编号	个案名称	案量(m2)
1	天安花园	360000	6	锦绣天第	120000	11	御景园	105000
2	怡东花园	140000	7	仁恒滨江	200000	12	汤臣豪园	150000
3	恒大华城	420000	8	香榭里花园	110000	13	博爱家园	140000
4	东上海新城	500000	9	万邦都市花园	400000	14	康桥半岛	1080000
5	阳光欧洲城	110000	10	恒大翰城	800000	15	证大花园	580000

●浦东大型个案基本集中于生活配套设施集中地区，如金桥、联洋、六里、上南和内环线内成熟区域，项目本身无法完成配套的自我完善。

●真正脱离生活成熟区域仅有康桥半岛、阳光欧洲城，且产品类型均为面向有车族的别墅型产品。

●针对金海项目的开发，应当充分利用曹路镇新区整体规划的优势，使之形成为大型居住社区的中心。

2) 大型居住社区

●定义：居住规模在20万平方米以上，生活配套多以小区内部为主，整个社区可以由多个个案组成。

●特点：整个居住区可能由多个开发商参与开发，但均遵照总体的规划，其生活配套统一规划建设，为小区内多个项目提供服务。

●典型项目：联洋新社区、金桥生活园区。

三、市场竞争

1、项目的列表分布

案名	金海路项目	阳光欧洲城(一、二期)	证大家园	汤臣豪园	万邦都市花园	康桥半岛
位置		新杨高路佳林路	五莲路1688弄	龙东大道666号	龙阳路浦建路口	沪南路2727号
发展商	万科	高桥置业	证大投资	汤臣集团	万邦集团	澳洲SPG集团公司与上海康桥集团公司
占地面积	万	13万	48万	14万	19.8万	160万
总建筑面积	万	11万	58万	15万	39.8万	108万
容积率		0.85	1.02	1.07	2.01	0.68
设计背景		浦东建筑设计院	中国建筑西北设计研究院上海分院		日本设计株式会社、新加坡陈氏设计事务所、美国泛亚易道	

价格		3050-3800	3000-3500	5000-8000	3800-4500	3230-4678
交通	依托金海路和在建的外环线，地面交通发达，公交线路以郊区中巴	地面交通发达，公交线路较少	地面交通状况良好，但目前公共交通十分薄弱	地铁二号线张江路站，地面交通发达	地铁二号线龙阳路站，地面交通发达	依托外环线和沪南公路，地面交通发达，公共交通以郊区中巴

	为主					为主
产品类型	低密度社区	联体别墅	多层和小高层为主，辅以联排别墅	叠加式复式电梯房	多层、小高层	新独院住宅
主力面积		158.2-161.2	二房97	140-284	三房99-116	60-295
开盘日期		1999.12	2001.3	2000.10	1999.11	99.10
区域环境	处在浦东新区的曹路镇的南侧，金桥出口加工区东侧	金桥镇镇中心	金桥镇的北侧	张江高科技园区北侧	处于花木镇南侧，北蔡镇北侧。	南汇县靠近浦东新区的交界处
周边环境	临近金桥出口加工区以及在建的杉达大学城，附近的居民多为务农的农民。	金桥镇镇中心的边沿，周边以工人新村为主。	处在东陆新村的外沿，居住气氛较差。	与汤臣高尔夫球场隔龙东路相望，南侧是张江高科技园区，生活气氛比较薄弱。	路网发达，紧贴捷运交通，进出十分方便。	周边没有住宅项目，外环线内侧有少量别墅和小高层项目。
生活配套	没有	依托金桥镇，生活配套比较齐全	比较差	比较差	临近花木新村，生活设施齐全，但有全封闭的龙东路所阻隔。	没有
工程形象		一、二期交房	多层结构封顶。	地面以上5层	一期交房，二期地面以上。	一期即将交房，二期出地面
销售率		一期：100% 二期：95%	还未正式销售	一、二期：50%以上	一、二期：95%以上	一期：95% 二期：55%

2、竞争的压力主要来自于个别项目，而不会是整个周边区域的竞争。

● 目前宗地周边的个案比较少，最近的个案是位于外环线以内、金桥镇附近的证大家园和阳光欧洲城。

● 同时由于产品形态、社区规模、交通环境等条件的相似，位于浦东南区外环线外的康桥半岛也将对本项目形成竞争压力。

3、别墅为主的低密度项目是周边市场的空白点。

● 宗地所属的浦东北区在产品供应上近两年一直是以小高层产品为主，没有真正意义上的低密度的综合社区，特别是对于别墅市场而言，本区域只有阳光欧洲城一个项目，而且已处于尾盘阶段。

● 而另近周边一个大型项目——证大花园，虽然也有联排产品提供，但项目主体仍以多层、小高层为主。对本项目的竞争主要来源于大型社区配套成熟度对客户吸引的方面。

4、本区域产品的产品力呈上升趋势，销售情况均良好。

- 宗地所属的浦东北区产品力水平要高于浦东南区的水平，产品力呈上升趋势。

- 99和00年进入全市销售量前十名的浦东项目都在本区。

●浦东市场中档项目的市场焦点在以金桥为中心的浦东北区，客源可以得到保证。

四、产品建议

1、产品类型建议

- 产品形态：2.5-3层的联体别墅和4-5层多层为主
- 绿化率：50%
- 车位比：联体别墅110%，多层40%

2、产品房型建议

宗地的规模决定了产品房型的多样化。

产品类型	户型	面积(m2)	比例(%)
联体别墅	2.5层	170-190	25
	3层	220-240	25
多层	二房二厅	90	20
	三房二厅	120-130	25
	四房二厅	140	5

3、价格建议

1) 单价

- 联体别墅均价元/平方米；
- 多层均价元/平方米。

2) 总价和月供款

户型	总价(万)	首付(万)	月供款(20年)
联体别墅(2.5层)			
联体别墅(3层)			
二房二厅			
三房二厅			
四房二厅			

五、客源分析

1、客源来自的区域

- 以金桥出口加工区、外高桥保税区、张江高科技园区为主。
- 外环线和金海路一金桥路一杨高路交通干线来的浦东其他区域客户。
- 就近来自于金桥、曹路地区和大学园区

2、客户特征

1) 联体别墅产品客户

- 职业面貌：主要为来自这些开发区各类企业的中高层管理人员和技术骨干；

- 教育程度：受过良好高等教育

- 家庭结构：以三口之家家庭为主

- 家庭年收入在15万元以上。

2) 多层产品客户

- 职业面貌：主要针对企业中低层工作人员、年轻白领和高级知识分子。

- 年龄层次：以27-35岁为主
- 教育程度：受过高等教育
- 家庭结构：以二口、三口之家为主
- 家庭年收入在8万元以上。

六、开发节奏建议

- 1、一期产品建议：以联体别墅为代表的低层为主，多层产品不宜超过20%。
 - 浦东北区已形成低层产品销售市场。
 - 目前宗地的道路状况和出行条件比较适合有车族。
 - 目前宗地的配套设施尚非常薄弱。
- 2、一期开盘的工程形象
 - 1) 一期开售时应完成的配套
 - 应完成一定数量的绿化景观，包括河流、绿地等，主要分布在现场接待处附近。
 - 应完成部分商业单位(尚在招商也可)。
 - 应完成适当数量的休闲运动设施。
 - 2) 现场接待处建议放在金海路上，靠近一期规划大门附近的建筑物中。
 - 3) 建议在陆家嘴附近地区安排销售接待中心。

第四部分 规划设计思路

一、地块分析

1、位置

金海路地块位于浦东金桥开发区东侧，位于路北侧、路的南侧、路的西侧、规划路的东侧。距离市区约25公里，距金桥开发区约10公里，距曹路镇约2.5公里。从目前来看，该地块地理位置较为偏僻，附近没有发展成熟的大规模居住区，只有部分中低档楼盘，是该地块的不利因素；另一方面，在地块的西侧，是杉达大学的校区，建成后将会提升该地块的文化氛围；另外，金海路和规划建成后的华东路将大大提高该地块的交通便捷性。从发展的眼光来看，随着将来配套、交通设施的齐全，该地块颇具增值潜力。

2、地形地貌

地块沿东西方向展开，基本为“L”型，占地面积约为亩，东西长约米，南北宽约米。地块现为农田及部分农舍，基地内有一条名为庙港的小河，有作为景观利用的价值。地块西南两侧各有20米宽绿化带，尚未建成。

3、交通分析

地块相临的北侧上川路、东侧川沙路、南向金海路和西向的外环线是该地区的主干道，连接城市中心。

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/835314220044012010>