



湖北省某住宅小区 项目申请报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

项目名称：湖北省某住宅小区项目申请报告

项目性质：新建

政策背景：

1、湖北省宏观政策的指导

2004年6月，为了促进房地产业的持续快速健康发展，根据《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，结合我省实际，湖北省政府出台《省政府关于促进房地产业持续健康发展的意见》，将在一定程度上刺激商品房市场，保证房产市场健康发展。

2、政府出台房改政策，取消福利分房

自2000年年底荆州政府取消福利分房制度，个人购房数量骤增。同时，随着居民收入水平不断提高以及消费者观念的转变，消费者对商品房的需求也持续呈上升趋势，在很大程度上刺激了商品房市场迅猛发展。。

行业准入：

根据《城市房地产开发经营管理条例》第二章第五条规定设立房地产开发企业，除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：

1、有100万元以上的注册资本；

2、有4名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员，2名以上持有资格证书的专职会计人员（省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况，对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作前款的规定）。外商投资设立房地产开发企业的，除应当符合本条例第五条的规定外，还应当依照外商投资企业法律、行政法办理有关审批手续。

设立房地产开发企业，应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门对符合本条例规定条件，应当自收到申请之日起30日内予以登记；对不符合条件不予登记，应当说明理由。 工商行政管理部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时，应当听取同级房地产开发主管部门的意见。房地产开发企业应当自领取营业执照之日起30日内，持下列文件到登记机关所

在地的房地产开发主管部门备案 1、营业执照复印件；2、公司章程 3、验资证明；4、企业法定代表的身份证明；专业技术人员的资格证书和聘用合同。

房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

土地利用：

“新风小区”项目规划总用地面积为 61730.85 平方米，总建筑面积 100300 平方米，总居住人口 2639 人。其中，已开发的一期工程用地面积 9666.61 平方米，建筑面积 22000 平方米。

本项目“xx”为“新风小区”二期待建工程，目前已列入荆州市 2004 年度房地产开发计划。用地面积 52064.24 平方米，总建筑面积 82000 平方米，其中含住宅建筑面积 70803 平方米，商业用房面积 9659 平方米，公建面积 1538 平方米。总套数为 636 套，入住人口约 2000 人。



湖北省某住宅小区项目

经济影响：

住宅（商品房），测算成本为人民币 953，预计盈利 3165 万元。商业用房由临街一至二层组成，测算成本为人民币 1187 元/ m²，预计盈利 978 万元

社会影响：

1、充分利用本地块的地理优越性及周边的自然资源，注意人文和环境的可持续性发展，创造既能享受现代都市文明，又能享受生态自然的居住环境；

2、适应大学城、开发区高知人士需求，创造切合二十一世纪生活模式的、高尚、新颖、舒适的居住环境；

3、在延续一期建筑风格的基础上积极创新，利用科学的环境规划方法，为荆州市的住宅小区发展创造良好的典范。。

除此以外，由于该项目的建设，将会带来大量的就业机会。小区的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会。小区建好以后，要想维护小区良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。可见，本项目的建设将会给社会提供大量的就业机会。

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区泉城路 180 号齐鲁国际大厦 D 座 8 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区滨江道南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

深圳分公司：深圳市南山区南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室

联系电话：0755-61285630 13530888576