



福建省海景居住小区建设 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：福建省海景居住小区建设项目申请报告

项目性质：新建

项目背景：

项目建设选址地处东南沿海城市群的中心地带，近年来在各方面政策因素的影响下，福建省的房地产市场逐渐活跃起来。在这样一个“群盘共舞”的福建省房地产市场中，项目建设提出了位于东海组团、与金帝花园相距仅二三分钟的“海景”居住小区经济适用房的开发，期望借此打入福建省的经济适用房市场。

建设必要：

福建省的房地产市场经过近两年的持续发展，已经形成了一种稳步攀升的良好态势。但另一方面，却存在着房子产品结构性的矛盾—中低价商品房供不应求，高价商品房却供过于求的现象依然存在，一边是大量的中低价商品房热销，一边是多处高层豪宅闲置无人问津。因此，“海景”居住小区将以开发中低价商品房为主，可在一定程度上弥补福建省房地产市场在这一方面的不足，打进中低档房地产市场。项目开发的“海景”居住小区可利用金帝花园的一些生活配套设施，以目前市场最受欢迎的 80-120m² 为主打户型，再加上“东进、南下、西扩”的政策支持，海景小区作为公司的形象开发是有利和必要的。



福建省海景居住小区建设项目

经济影响：

项目开发的“海景”居住小区项目总投资 25000 万元，流动资金 2000 万元，静态投资回收期为年 1.4 年，年均投资利润率为 26.0%，内部收益率为 33.46%，投资利润率为 38.4%，投资回收期较短，内部收益率较好，投资利润率处于较高水平，而且开发商又处于卖方市场，可随时根据市场的变化作适当的调整。各项指标均理想，具有良好的经济效果。

社会影响：

福建省统计调查数据表明：11.2%的人首先考虑绿化因素。对于住房面积，42.4%的人选择 80-120 m² 的住房，27.8%的人表示希望购买 60-80 m² 的住房，25.3% 的人希望选择 120 m² 以上的住房，只有 4.5%的人希望选择 50 m² 以下的住房。而福建省目前的房地产却存在着房子产品结构性的矛盾——中低价商品房供不应求。因此，“海景”居住小区以中低价商品房为主，选择海景作为天然绿化，既在一定程度上满足了人们购房时的潜在需求，又可在一定程度上弥补福建省房地产市场在这一方面的不足。

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 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 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

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869