

## 凱旋生活廣場投資可行性研究報告

### 目 录

#### 目 录 1

#### 一、 总论 2

##### 1.1 项目简介 2

##### 1.1.1 建设地点 2

##### 1.1.2 项目现状 2

##### 1.1.3 项目总体规划要求 2

##### 1.1.4 项目建筑面积指标 3

##### 1.2 项目法人概况 3

##### 1.3 编制依据 3

##### 1.4 项目建设的必要性 3

##### 1.5 主要经济技术指标 4

##### 1.6 结论 5

#### 二、 市场分析 5

##### 2.1 上海房地产市场总体分析 5

##### 2.2 商业用房市场分析 6

##### 2.3 餐饮娱乐用房市场分析 9

##### 2.4 办公楼市场分析 10

#### 三、 投资估算与资金筹措 12

##### 3.1 投资估算说明 12

3.2 建設投資 13

3.3 資金籌措 13

3.4 資金使用計劃 13

四、財務效益分析 13

4.1 財務評價編制依據 13

4.2 基礎財務數據與說明 13

4.3 銷售收入預測 14

4.3.1 辦公樓出售、出租收入 14

4.3.2 商場出售、出租收入 14

4.3.3 餐飲娛樂出售、出租收入 14

4.3.4 車位經營收入 15

4.4 項目的損益 15

前 言

凱旋生活廣場項目基地位於真北路、曹安路交叉口西南角，原屬新黃浦愛奇愛特配售中心有限公司所有，2002年9月上海建配龍建材配送有限公司與其簽訂了該地塊的資產轉讓合同（附件1），並獲得了該地塊的房地產權證。根據普陀區人民政府總體發展規劃，為進一步繁榮普陀商業，上海建配龍建材配送有限公司研究決定將原愛奇愛特商城拆除，規劃建設一個集商業、娛樂、餐飲、辦公於一體的综合商貿區，為此上海建配龍建材配送有限公司專門成立了項目公司——上海建配龍房地產開發有限公司負責項目開發經營。現項目方取得土

地并前期投入约 2 亿人民币，拟转让 40-60%项目股份，转让价格在 2 亿人民币左右。

## 一、 总论

### 1.1 项目简介

#### 1.1.1 建设地点

凱旋生活广场（暫名）项目，项目地块位于曹安路以南、真北路以西、梅川路麦德龙以北、真光路兴力达商业广场（规划）以东，规划总用地面积为 5.92 公顷（以实测为准）。项目具体位置见附件。

#### 1.1.2 项目现状

动拆迁工作已经完成，目前正在进行规划方案的报批。

#### 1.1.3 项目总体规划要求

项目占地面积 59184 平方米，规划建设一个集商业、娱乐、餐饮、办公于一体的综合商贸区，土地使用年限为 50 年，规划容积率为 3.9,建筑密度 38%，绿化 25%。

#### 1.1.4 项目建筑面积指标

凱旋生活广场项目从功能上分为三部分，裙楼 1~4 层为商业用房；裙楼 5、6 层及一栋 12 层小高层的 7~12 层部分为餐饮娱乐用房；两栋高层的 7~24 层部分为办公楼。整个项目总建筑面积为 323209 平方米，其中地上建筑面积为 230818 平方米，地下建筑面积为 92391 平方米。按功能分：商业建筑面积为 80827 平方米，餐饮娱乐建筑面积为 58983 平方米，办公建筑面积为 91008 平方

米，地下停車、設備用房面積為 92391 平方米。基地容積率 3.9，建築密度 37.84%，綠化率 25%，機動車停車泊位 922 輛，非機動車泊位 6469 輛。

## 1.2 項目法人概況

企業名稱：上海建配龍房地產有限公司

住 所：上海市普陀區真北路 1531 號

法定代表人：鄭良賢

註冊資本：人民幣貳仟伍佰萬元

企業類型：有限責任公司（國內合資）

經營範圍：房地產開發經營，物業管理。（凡涉及許可經營的項目憑許可證經營）。

## 1.3 編制依據

本項目可行性報告根據湘財貫通投資管理公司提供的資料，結合有關的政策法規和普陀區規劃，在實地考察與市場研究的基礎上，通過客觀分析和經濟評估，為項目的開發貸款提供科學的決策依據。

## 1.4 項目建設的必要性

### 1.4.1 符合普陀區發展規劃要求

普陀區是上海中心城區之一，位於市區的西北部，是上海的陸上交通樞紐，以及上海通往西北方向外省市的主要門戶。改革開放以來，特別是進入 90 年代，普陀區步入持續快速發展階段，各項事業取得了歷史性的成就。“九五”期間，普陀區的主要經濟指標年均增速達 15% 以上，實現了五年翻番，物貿交易、都市型工業以及房地產業等是該區的支柱產業。

为了进一步发展普陀经济，普陀区委、区府提出了“抓机遇、打基础、兴功能、树形象”的发展方针，提出了抓住机遇，形成新的经济增长点，加快城市建设，形成新的生产力布局，深化功能开发，形成新的城市功能的发展思路。区政府将全力推进“十个一批”支撑体系的建设，其中包括：建设一批大中型企业总部和营销中心、民营科技企业总部，使之成为对内贸易的“经济高地”；建设一批超大型配售配送中心、物流中心、超级市场，基本形成物流、百货业、超市业、专卖业、连锁业为一体的商业框架；建设一批大型餐饮业、宾馆业、娱乐休闲业为主体的旅游服务产业等等。

本项目拟建的凯旋生活广场充分体现了普陀区的整体发展战略，积极打造一个全新的集多种服务功能为一体的现代化商贸中心，包含有办公、商业、餐饮娱乐等多种经营内容，项目规模大、设计思想先进，本项目的建设将推动普陀区新一轮发展规划的实施。

#### 1.4.2 项目建设有利于较好地发挥土地效益

根据真北路地区的发展规划，该地区重点发展商业和物贸，目前已建成了麦德龙超市、欧倍德、光彩小商品市场、上海市花卉交易中心、梅川路欧亚休闲商业街和红星美凯龙家具装饰市场，即将进行建设的项目有兴力达商业广场等，地区总商业面积超过 70 万平方米。

本项目将建设一个可以辐射周边地区的全新多服务功能的现代化都市商业中心，这不仅大大提高了真北路商业中心的水平和规模，丰富了真北路商业中心的商业业态，对提升该区域的商业价值，促进地区经济发展有明显作用。

## 1.5 主要经济技术指标

主要技术经济指标如下：

基地面积	59184 平方米
总建筑面积	323209 平方米
其中：	
地上建筑面积	230818 平方米
商业部分	80827 平方米
办公部分	91008 平方米
餐饮娱乐部分	58983 平方米
地下建筑面积	92391 平方米
容积率	3.9
建筑密度	38 %
绿化率	25 %
机动车停车位	922 辆
非机动车停车位	6469 辆

## 1.6 结论

项目基地位于真北路、曹安路交叉口西南侧，其南面为麦德龙超市、西面为规划中的兴力达商业广场，位于普陀区政府规划建设的真北商务中心，符合普陀区对该地块的发展规划。此外，对原爱奇艺特商厦拆除重建，建设符合现代商业需求的一流商业中心，不仅有利于开发商的自身发展，而且有利于提升该区域的商业价值，促进该地区的经济发展。而且，本项目可为公司带来较为可观的经济效益和社会效益。因此，项目的建设是必要的。

本项目的区位优势较为明显，项目行政审批公开明朗，而且基地周围市政公用配套设施齐全，建设条件成熟。周边潜在消费能力较强，项目的市场前景看好。经估算，凯旋生活广场项目工程建设投资为 135977 万元，税后投资利润率为 42.14%，财务效益较好。

## 二、市场分析

凯旋生活广场项目由办公、商业、餐饮娱乐等不同功能的房产组成，本章将通过分析上海市及普陀区房地产市场发展的现状及趋势，及不同功能房产市场的现状,从而进行本项目各功能房产的市场定位。

### 2.1 上海房地产市场总体分析

近年来，上海房地产市场快速发展，房地产业在上海市经济发展中的支柱地位已日益显现。2003 年房地产增加值占全市 GDP 的比重达到 7.4%，超过“7%”这一上海房地产业“十五”期间的目标值，同时房地产开发投资达到 901 亿元，同比增长 20.3%，占全市固定资产投资的 37%。

今后几年的上海房地产市场走势将受到多种因素影响，主要包括宏观经济的发展，政府有关房地产业的法规政策，上海市城市建设的发展等。在综合考虑上述影响因素之后，从供需总量、供应结构、房价涨幅等方面分析，上海今后几年的房地产市场仍处于持续健康的发展态势。

#### ⌘;供需总量分析

目前的土地供应量和新开工量都比较大，后市供应十分充足。2003 年新增经营性用地 3191 公顷，可建商品住房面积达 4048 万平方米，商品房新开工面积 3135 万平方米，商品房施工面积为 8268 万平方米。2004 年的商品房上市节奏

将明显加快。今后几年，商品住房的需求主要来自市民改善住房条件、旧区改造和基础设施建设动迁、外省市和境外人士购房等，并考虑投资性的购房因素，需求总量每年将超过 2000 万平方米。因此，仍将呈现供需基本平衡，供略大于求的发展态势。

#### 商品住宅供应结构分析

随土地供应区域分布结构的改善，市中心旧区改造规模和拆迁节奏的有效控制以及中低价商品住房建设的不断推进，2004 年新增的普通商品住房占住房供应总量的比例将接近 70%，上海商品住房阶段性、结构性矛盾将逐步趋向缓解。

#### 商品住房销售价格分析

随着供需关系的基本平衡和供应结构的优化，商品住房销售价格将趋向稳定，上涨幅度将趋于平缓。2004 年商品住房销售价格涨幅将接近城乡居民可支配收入的增幅。今后若干年内，在确保城乡居民可支配收入两位数增长的前提下，房价涨幅高于银行同期利率，低于居民可支配收入的增幅，保持一位数增长。总之，2004 年，上海房地产市场的供需关系更加优化，供应结构更趋合理、房价涨幅趋向平缓。在未来三年中，每年商品房竣工量、销售量和存量房交易量都将超过 2000 万平方米；房地产增加值占全市 GDP 的比重，每年在 8%~9% 左右。

## 2.2 商业用房市场分析

2003 年是上海商业用房发展历程中的一个重要节点，不仅在商业用房的开发、销售和投资上都有较大的增量，市场轮廓逐渐清晰，投资者的投资理念也得到了进一步确立。从目前的情况来看，在上海的住宅开发趋势影响下，住宅区向中心城区外围扩展，沪郊及二环之间区域的商业用房也将有较快增长。相对，



中心城区的商业集聚将因购买力扩散而降低速度。

到 2003 年，上海商铺总保量为 1780 万平方米，其中：中心城区约 300 万平方米，约占居住物业的 14.4%；中心市区约 800 万平方米，约占居住物业的 5%；外围区域约 520 万平方米，约占居住物业的 6%。

黄浦区在 2003 年 7 月发文要求加强对新建商业用房的监管，限制新建商业用房的同一楼层划小零销售。这一政策的出台将对市场产生一定的影响，也是上海商业用房开发类型变化的一个信号。分割型的小商铺管理协调要求比较高，形象方面较难统一，有关限制措施出台将造成投资者向街铺倾斜。

目前，上海某些市场空间较小、变化周期比较短的区域已经出现招商困难的情形。今年下半年将出现商铺现房集中上市的情况。届时，招商困难这一矛盾将更为突出。预计一些房地产开发企业将会对重要商业企业做出重大妥协，在租赁条件方面给与更多优惠，进而导致商业企业反客为主，房地产开发企业利润降低的局面出现。

总之，今年上海商铺将有着更多纵深方向的变化，这对商铺投资、开发、规划方面提出了许多新的课题，商铺市场的技术要求会越来越高。在开发方面更重视细分市场，重视定位和竞争策略的制订，在投资方面更注重收益和风险分析，而在市场价格方面，将出现总体租价微调、售价起稳的局面。

普陀区近年来建成了近百座大型商办设施、六大卖场、三大超市配送中心，形成了有色金属、汽车、化工、农副产品等 100 余家大型生产资料和生活资料市场，是上海新兴的商业中心，商业销售营业额、市场成交额一直位居上海中心区前列。

该区的市场群落建设于 80 年代末，主要以农副产品、水果、有色金属、塑

料化工为主，现在已逐步成为以现代化大型配货、销售中心为主体的物贸基地。随着近几年区域开发的推进和人口的不断进入，真北路周边的商业气氛日渐浓厚。从目前情况看，进驻该区域的商业机构包括农工商超市总部、红星美凯龙、新长征装饰市场、新长征电脑世界等国内企业及麦德龙总部（METRO）、德国 OBI 建材超市等跨国公司。众多商业设施的集中在这一区域产生了越来越强的商业聚合效应，进一步带动了周边地区的人气，使之成为上海西区一处重要的商业中心地带。该区域主要商业设施情况详见下表：

#### 真北路地区现有商业设施情况

序号名称面积（万平方米）经营类型

1 麦德龙销售中心 2 大卖场

2 农工商配货中心 4 大卖场

3 OBI 建材超市 建材、装饰

4 红星&#8226;麦凯龙家具装饰城 12 建材、家具

5 光彩小商品市场 6 小商品

本项目地处曹安路、真北路交叉口处，处于普陀区规划的大型商务中心范围之内，具有良好的商业前景。

从交通情况看：沪宁高速公路是上海市西北部和江苏省进出上海市区的交通要道，真北路上在建的城市中环线即将完成，交通非常便利。这为顾客往来，扩大本商业中心服务半径提供了有利条件。

从消费群体看，目前地块周边已有祥和家园、祥和名邸、泰宸景苑、真源居住区、真西新村、梅川新村等多个居民新村，并有多多个中高档商品住宅区正在建

设之中，因此有强大的消费基础。

从竞争环境看：地块周边以有一批知名度较高的大卖场，以及在真北地区已经发展较成熟的梅川路欧亚商业休闲街。这些商业对本项目利弊共存，利在于该区域已有的知名度易使人流聚集，从而有利于增加本商业中心的人流量，弊在于同类商业设施云集，竞争更趋激烈。但是本项目商业区定位于档次较高的主题百货店，购物环境宽敞，以购物中心为发展目标，与周边的商业区有着不同的消费定位和消费群体，主要吸引本地块及周边高级商务人士的消费能力，与周边的大卖场有着互补关系，具有独特的竞争优势。

综上所述，本项目建设商业设施符合这一地区的功能定位和发展趋势，迎合了地区对商业设施的需求，具有良好的市场前景。目前该区域商业用房底铺日租金在 3-4 元/平方米&#8226;日,在铜川路、真北路口的惠谷数码广场平均售价为 10000 元/平方米，日租金 4 元/平方米&#8226;日。根据地块周边地区商业用房平均租金和售价情况，项目法人制定了经营计划，商业用房的一、二层出售，其余部分出租经营，商业用房售价暂定为 12000 元/平方米，平均租金暂定为 3 元/平方米&#8226;日。

### 2.3 餐饮娱乐用房市场分析

随着我国经济的发展和人民收入的提高，生活必需品的消费占全部消费的比重将不断降低，恩格尔系数也将降低，而休闲消费等将有惊人的增长。

2003 年全社会餐饮业营业额将达到 6060 亿元，同比增幅超过 11.5%，保持了连续 13 年两位数的高速增长。中国的餐饮业出现了一些巨大的变化，比如快餐和休闲餐饮的兴起，洋快餐大举进入中国，西餐逐渐被人们接受，传统餐饮和烹饪受到很大挑战，餐饮的标准化、工业化正在兴起等等。随着中国加入世

贸组织，在今后几年，中国餐饮业将会以更快的速度向前发展。据中国饭店协会预计，2004 年餐饮业仍将保持高速增长，年营业额将突破 7000 亿元大关，增长幅度将达到 15%左右。

在上海市场，餐饮企业营业额更是直线上升。2002 年餐饮业营业额达 184.23 亿元，比上年增长 30.1%。随着中国加入 WTO 以及上海商业、旅游业的发展，在未来几年，上海每年的餐饮营业额都将新增 50 亿元左右。

娱乐市场快速发展始于 90 年代初，由于改革的深入和对外开放的扩大，来华外商增加，以及人民生活水平的提高，对各种娱乐健身服务的需求迅速上升，从 1994 年到 1997 年全国许多大中城市出现了投资兴办娱乐健身设施的高潮。从 1998 年以来的 5 年中娱乐健身场所数量大约翻了三翻多，这些场所大都集中在大中城市及周边地区，因经营项目不同，投资额从几十万元至上千万元不等。而根据统计，2002 年上海城市居民家庭人均可支配收入为 13250 元，人均消费支出为 10464 元，其中文化娱乐服务消费为 306 元，约占 2.9%。由此可见，休闲娱乐业在今后几年将进入大发展时期。

1996 ~ 2003 年上海市 GDP 见下表。

中国经济的持续高速增长为商业及餐饮娱乐地产市场奠定了良好的经济基础。随着全球经济一体化，国际零售业、餐饮娱乐业等行业的商业巨头纷纷进驻中国市场。同时本土的餐饮娱乐企业也看好市场的发展，加大了在这方面的投资力度。在经济高速增长的推动下，餐饮娱乐行业得到了前所未有的高速的发展，用房需求剧增。由于这些餐饮娱乐用房通常会采用购买或租赁的形式来获得，也从而推动了相关地产的发展。

本項目處於普陀區規劃建設的真北路商業圈的中心地帶，周邊圍繞着眾多的商業設施及大賣場，根據普陀區整體建設規劃，該地區將建設成為普陀區的新的商業貿易中心，周邊已建成或正在建設的住宅小區眾多，隨着該地區一批高水平的商業貿易設施的建設完成，該地區將聚集更多的人氣，產生更多的商業娛樂消費需求，商業餐飲娛樂業主將更加關注該地區的發展，從而推動該地區相關房地產市場的需求。

從現狀來看，真北路商業圈內缺乏此類大型餐飲娛樂場所，周邊規劃中的商貿建築中也沒有此類設施。隨着該地區的建設和人氣的聚集，對餐飲娛樂的需求會越來越旺，相關用房的租售前景看好，本項目的市場優勢將逐漸體現。

根據普陀區及地塊周邊環境，以及本項目的定位，本項目餐飲娛樂部分的租金暫定為 2.5 元/平方米·日。

## 2.4 辦公樓市場分析

上海寫字樓市場自 2000 年年中起開始復蘇，租金開始上調，出租率水平穩步提高。上海 GDP 已經連續 11 年保持兩位數增長，持續、平穩、有序的经济發展增強了外商的投資信心，為上海寫字樓市場的發展蘊含了無限機遇。由於未來的需求量將明顯增長，更多的跨國企業逐漸開始研究購買辦公樓自用的可行性。此外作為中國經濟的領頭羊，上海吸引了眾多的國內企業，其中民營企業也是一個不可忽視的生力軍。與外資企業相比，國內企業更願將寫字樓作為一項資產投資。調查顯示，目前市場上的主要買家為國內的一些金融、投資和貿易機構。

上海寫字樓市場過去 3 年的新供應量和租售量分別為：2001 年 187000 平方米與 450000 平方米，2002 年 338000 平方米與 405000 平方米，2003 年預計 3100

00 平方米与 350000 平方米。可见，新供应量相对不足，市场存量逐年消耗，空置率大幅下降，浦东市场从 2000 年的 45% 下降到最近的 17%，浦西市场则从 2000 年的 21% 降至 10.7% 的新低。与此同时，市场平均租金水平出现了稳步上升的态势，租金从 2000 年的每天每平方米 0.35 美元，回升到目前的每天每平方米 0.56 美元，涨幅高达 60%。