

汉口中心城区（原租界）改造
项目可行性研究报告
（启动区）

武汉城市投资集团有限公司

武汉桥建集团有限公司

二〇〇六年七月

目 录

第一部分 总论.....	1
一、项目建设背景.....	1
二、项目概况.....	2
三、建设单位概况.....	3
四、编制依据与研究范围.....	5
第二部分 项目建设必要性.....	7
一、从历史角度看，.....	7
二、从文化角度看.....	7
三、从城市发展的角度看.....	8
四、从构建和谐社会角度看.....	8
五、从经济价值的角度看.....	8
第三部分 项目的市场分析.....	9
一、武汉市的自然经济环境与城市概况.....	9
二、武汉市的国民经济发展现状及市场潜力分析.....	11
三、武汉市房地产业发展趋势分析.....	13
四 汉口中心城区（原租界）综合改造项目竞争优势分析.....	15
五 项目发展定位.....	18
六 项目推广策略和手段.....	20
第四部分 建设条件分析和工程进度安排.....	22
一、建设条件.....	22
二、工程进度安排.....	23
第五部分 项目的规模和性质.....	24
第六部分 工程设计.....	26
一、建筑设计.....	26
二、结构设计.....	26
三、装修.....	26
第七部分 交通、消防、环保.....	27
一、交通.....	27
二、消防.....	27
三、给排水功能要求.....	28
四、环境保护.....	29
第八部分 投资估算与资金筹措.....	30

一、投资估算.....	30
二、资金筹措.....	31
第九部分 收入估算.....	32
一、计算期估算.....	32
二、销售（租赁）收入估算.....	32
第十部分 财务效益分析.....	34
一、现金流量分析.....	34
二、内部收益率.....	34
三、静态投资收益率分析.....	35
四、债务清偿能力分析.....	35
第十一部分 结论与建议.....	36
一、结论.....	36
二、建议.....	36

附表 1 启动区 总投资明细表

附表 2 启动区 资金运用筹措表

附表 3 启动区 损益表

附表 4 启动区 还本付息表

附表 5 启动区 全部投资现金流量表

附表 6 启动区 开发进度表

第一部分 总论

一、项目建设背景

改革开放以来，中国的经济发展取得了举世瞩目的成就，巨大的市场潜力和相对低廉的生产成本已使中国成为亚洲地区，乃至世界最具投资吸引力的国家之一。在 2005 年三月份闭幕的人代会上，温家宝总理在政府工作报告中正式提出了“中部崛起”的概念，这意味着中央政府将在政策、财政、基础设施建设等方面将会向中部地区倾斜，刺激经济的快速发展。地处腹地的中部六省面临着一次全新的历史发展机遇，武汉作为中部省会城市的龙头，理应走在快速发展的前列，尽早实现经济的腾飞。

“十五”期间，武汉市经济保持较快发展势头，2001~2005 年间国内生产总值年均增长 12% 以上，2005 年武汉的地区生产总值达到 2238 亿元，人均生产总值首次突破 3000 美元，达到 3245 美元。固定资产投资突破 1000 亿元；社会消费品零售总额突破了 1000 亿元。

经济的持续良好发展，有力地促进了房地产市场的发展。2001~2004 年，武汉市的房地产市场形成了快速增长局面，发展态势良好。2000 年，全市房地产投资仅为 101 亿元，到 2004 年则达到了 233 亿元，增长了 130%，特别是近两年，增长率接近 30%。市场供求平稳增长，2004 年全市房屋竣工面积为 702.29 万平方米，同比增长 12.9%。商品房销售面积为 658.08 万平方米，同比增长 21.2%。2003、2004 年房地产销售价格年均增长 12% 左右，截止 2005 年年底，武汉住宅均价为 3416 元/平方米，比 2004 年均

价增长 18%，仍然保持平稳的发展势头。与全大中城市相比，武汉的房价总体偏低，预计近几年武汉房地产市场仍有较大的发展空间。

2002 年 2 月底，湖北省提出了构建“武汉城市圈”的设想，即以武汉市为中心，组建黄石、鄂州、孝感、黄冈、咸宁、仙桃、潜江、天门 8 个周边城市的“1+8”经济联合体。随着这一构想的逐步实施，将逐步壮大武汉区域经济的发展，进一步提升武汉作为中心城市的地位和作用，增强武汉市的辐射能力和影响力，促进武汉房地产市场的发展。

从武汉房地产的发展历程里看，经历了从城区——郊区——回归城区的发展历程，自从上世纪九十年代初期房地产热开始，开发项目主要集中于老城区；到九十年代末期，以常青花园、百步亭花园为代表的大型经济适用房项目开始逐步向城郊结合部扩展，其他开发商也顺势而上，后湖片区、沌口开发区、东湖开发区、东西湖区以及盘龙城开发区等均成为开发热点，但由于远城区由于交通、商业、教育、金融等大配套还存在一定空白点，生活不便，房屋空置率比较高；反观老城区则由于近几年武汉市大规模的市政基础设施的建设，城市面貌得到极大的改观，交通、绿化、环保等均有长足的进步，开发热点又逐步回归城区，尤其以世贸滨江、香港瑞安以及和计黄埔在老城区高调竞拍土地为代表，这些迹象表明，开发老城区的春天已经来临。

二、项目概况

项目名称：汉口中心城区（原租界）综合改造项目

项目地址：南起江汉路、北至一元路路，东临长江，西达中山大道，

包括原英、法、俄三国原租界，涵盖了原租界区的大部分区域。

占地面积：1600 亩；其中一期启动区 130 亩。

总建筑面积：465 万平方米，其中一期启动区 280000 平方米

容积率：4.36，其中一期启动区 3.23.

建设内容：

对于列入国家及省市重点保护的历史建筑予以保护、维修，实现整旧如旧，还原历史旧貌；对于现有现代高层建筑予以整治，使其与周边历史建筑相协调；对于无保留价值的近现代建筑予以拆除，腾退出的土地进行商业开发，建设住宅、商业及配套设施。

建设单位：武汉市城市建设投资开发集团有限公司

武汉桥建集团有限公司

投资与收益概况 该项目总投资 200 余亿元，其中一期启动区投资 17.8 亿，预期收入 21.39 亿元，税前利润 3.59 亿元。

三、建设单位概况

项目建设单位为：武汉城市建设投资开发集团有限公司

及其全资子公司：武汉桥建集团有限公司。

武汉城市建设投资开发集团有限公司

法定地址：武汉市晴川街解放一村 8 号（430050）

法人代表：吴长均

注册资本：33 亿元

企业概况：武汉市城市建设投资开发集团有限公司是从事城市基础设施项目投资业务的正局级市属国有独资公司(企业化运作)。公司下辖水务、燃气热力、轨道交通、房产、路桥等十个(集团)公司和相关单位，总资产达 165 亿元。经营领域涉及给排水、污水处理、燃气热力、轨道交通、城市道路、桥梁等基础设施建设以及市属公房管理和房地产经营开发，成为武汉市最大的市属国有控股公司和城市建设领域的骨干企业。作为城市基础设施建设的投融资主体，承担着市政府下达的城市基础设施项目的建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发，负责所属企业的运营管理和提供优质服务及国有资产保值增值。

武汉桥建集团有限公司

法定地址：武汉市台北路 102 号(430015)

法人代表：郑小华

注册资本：3.995 亿元

武汉桥建集团有限公司，前身是武汉桥梁建设公司，成立于 1990 年，曾参与投资修建了武汉长江二桥，1996 年整体改制为武汉桥建集团有限公司。公司原隶属于市建委，2002 年划归市城投公司，成为其全资子公司。下属有 7 家子公司，经营范围涉及物业管理、建材、印刷、信息等多个领域。公司近 5 年累计纳税 8,669 万元，平均年纳税额为 1,733 万元。

公司目前的主营业务有两大块，一是市政基础设施代建，一是房地产开发。

(一) 市政基础设施代建业务

主要为武汉市道路改造工程和世行贷款武汉城市交通设施建设项目。3 年来，完成了解放大道、中山大道、建设大道、发展大道、沿江大道、汉

阳大道、黄浦大街、青年路、常青路、新华路等数十条主干道的道路黑色化改造和杆线入地、道路排水等综合整治工程，建设了循礼门下穿通道、香港路立交桥、武广地下通道、武汉剧院地下通道、水果湖地下通道等世行贷款项目。现正在实施中环线北段道路工程，西起额头湾，经过古田二路、常青路、姑嫂树路、止于三金潭立交，全长 15.4 公里，含新墩立交、常青立交、姑嫂树立交、盘龙立交、三金潭立交等五座立交，预计投资 12 亿元。据统计，公司已累计完成市政基础设施投资 23 亿余元。预计 2006 投资 7 亿元。

（二）房地产开发业务

先后开发了汉正街中心商城、澎湖公寓、南湖都市桃源、银湖水印桃源、桥建慈惠桃源等楼盘，累计投资近 20 亿元，并获得了业内和市民的好评，初步树立了桥建品牌的良好形象。

四、编制依据与研究范围

（一）编制依据

依据中华人民共和国有关法律法规和政策规定，综合该项目的具体情况，该可行性研究报告的编制依据主要有：

- 国家发改委与建设部联合颁布的《建设项目经济评价方法与参数》
- 《武汉市文物保护实施办法》
- 《武汉历史文化名城保护规划》
- 《武汉市城市总体规划(1996-2020 年)》
- 武汉市国民经济与社会发展“十一五”规划

- 武汉市规划设计院《武汉历史文化名称、一元片区保护规划》（2002年11月份实施并获得国家建设部二等奖）；
- 武汉市发改委报国家发改委申请历史建筑保护基金的《汉口近代租界风貌街区保护项目规划》（保护内容和方案取得国家发改委的认可）；
- 本公司向政府勘测设计院即规划部门购买的用地现状图及规划路网图等
- 武汉城投集团隧道公司提供的隧道详细规划建设与拆迁红线图等；
- 本公司对租界区的重点调查及本公司策划小组对项目未来规划的概念构想；本公司房地产投资及城市基础设施投资管理的相关经验；
- 天津及上海旧城改造经验借鉴。

（二）研究范围

该可行性研究范围包括：

总论；

项目建设必要性研究；

项目市场分析；

建设条件分析和工程进度安排；

项目的规模和性质； 工程设计； 消防、环保和卫生；

投资估算与资金筹措； 财务数据估算； 财务效益分析；

结论和建议等。

在此基础上，考虑项目建设的必要性、技术的可行性和经济的合理性，为政府有关部门审批项目、建设单位进行投资决策和金融机构贷款提供比较可靠的依据。

第二部分 项目建设必要性

一、从历史角度看，

自 1861 年，英、德、俄、法、日等殖民主义国家纷纷在汉口设立租界，于江汉关附近扎堆，形成了所谓的“租界区”，帝国主义的侵略迫使汉口成为国际商埠城市。其范围南起江汉路、北至黄埔路，东临长江，西达中山大道，沿江线长 3600 米，总面积 2.2 平方公里；设立租界的国别之多位居全国第二，面积之广位居全国第三，与上海、天津并称旧中国三大租界。一百多年过去了，帝国主义的侵略已成为历史，原租界区是武汉近代历史的载体，也是武汉作为国家历史文化名城的重要代表，进行综合整治，还原历史旧貌，能重温城市的丰厚历史底蕴。

二、从文化角度看

原租界区汇集了巴洛克式、古典式、折衷式、斯拉夫式等风格各异的西方优秀历史建筑，如汇丰银行旧址、花旗银行旧址、巴公房子、天主教堂等；还有诸如上海村、咸安坊、同兴里等中西合璧的优秀民族建筑。作为世界建筑文化的组成部分，原租界区的历史建筑是人类文明发展的重要历史见证，具有极高的文化价值和艺术价值，应予充分保护、挖掘，并合理利用。对其进行保护开发后，就能使人们充分领略世界建筑文化，了解其风格和特点，增加武汉作为国际都市的文化深度。

三、从城市发展的角度看

岁月流逝，斗转星移，原租界区已经成为市民生活、企事业单位办公的场所，大部分建筑物年久失修，甚至遭到人为的损坏，繁华不再，失去了往日的风采，甚至有的里弄已被整体拆除，或者成了危房，随着武汉社会经济的长足发展，人民生活水平不断提高，城区面貌日新月异，日益老化的原租界区已经落伍，不利于城市的长远稳定发展。如若再不进行抢救性整治维修，这一打着特定历史时期烙印、代表当时最高建筑水平，反映中西方文化融合、有着重要历史文化价值的建筑群将会在不久的将来在人类的视野中消失。

四、从构建和谐社会的角度看

由于历史原因，改区域内的居民状况已经极大边缘化，收入水平不高的弱势群体。从社会长远发展的角度考虑，应改善区域内居民的居住条件，完善生活配套设施，增加绿化和休闲娱乐设施，促进社会和谐发展。

五、从经济价值的角度看

该区域的历史建筑均位于寸土寸金的黄金地带，但由于历史原因及计划经济体制的影响，相当部分仅用于行政办公，加之区域内小环境差，乱搭乱盖现象普遍，影响整体形象，其经济价值被极大的隐藏，没有体现中心老城区的区位优势。进行综合改造后，整体环境将极大改善，城市基础设施配套设施将会更加完备，历史文化特色将会进一步彰显，促进写字楼、酒店、高档住宅以及商业用房的经济价值的重新发现和回归。

第三部分 项目的市场分析

一、武汉市的自然经济环境与城市概况

武汉市是湖北省省会、华中地区的最大城市，也是中国重要的中心城市，华中地区政治、经济、文化、金融中心。世界的三大河长江及其最大支流汉水在市内交汇，将武汉市区一分为三，形成了汉口、汉阳和武昌三镇鼎立的格局，故武汉素有“江城”的美誉。全市现辖江岸、江汉、礄口、汉阳、武昌、青山等 13 个区，3 个国家级开发区；面积 8494.41 平方公里，人口 785.9 万，其中城区人口 484.7 万。武汉位于长江中游，属亚热带湿润季风气候，四季分明，平均无霜期约 211~272 天。

武汉交通十分发达，是京广铁路大动脉与长江黄金水道十字交汇的中心，铁路有京广，并有京九铁路线贯穿南北，汉丹、武大、武麻铁路线联结东西；公路有 107、316、318 三个国干道和八条省干道等辐射湖北及邻省各大中城市；水路有长江、汉水交汇历来有“九省通衢”之称，东去上海，西抵重庆，南至广州，北上京城，距离均在 1000 公里左右，处于中国经济地理的核心位置。

武汉有丰富的自然资源。武汉农业条件优越，水利资源丰富，被称为“百湖之市”。武汉各类矿藏 33 种，矿点 154 处，潜在经济价值 8400 多亿元，尤其是冶金辅料和建筑材料丰富，并拥有全国最大的溶剂石灰岩、白云岩和石英岩基地，膨润土储量居全国第一位。武汉风景秀丽，名胜众多。名闻天下的黄鹤楼，位居“江南三大名楼”之首。“江城明珠”东湖，是国家级风景名胜区。“佛都古刹”归元禅寺，内藏惟妙惟肖五百罗汉。此外，

还有古琴台、晴川阁、楚天台等名胜古迹，令人留恋忘返。

武汉最显著的资源优势，可以概括为“两厚”，即“得水独厚”，武汉临江傍水，湖泊星罗棋布，水资源相当丰富，总量大大超过了现有工农业生产和城镇居民用水总量；“得中独厚”，武汉是我国经济地理的心脏，在中部崛起及西部大开发的推动下，我国新的经济发展将形成东-中-西“H”型格局，武汉将成为重要的战略大支点。这种经济发展的强辐射效应必然带动武汉城市超常规发展。近年来，武汉市努力建设金融商贸中心、物流中心、信息中心、科教中心、旅游目的地和集散中心等五大中心。重点发展钢材制造业、光电子产业、医药产业、环保产业、烟草及食品加工业、纺织服装、造纸及包装印刷、石油化工、家电 10 个产业。力图将武汉建设成为基础设施完备、创新能力较强、产业程度化程度较高、市场繁荣、人才集聚、文化生态环境良好的全省文化中心示范区和国家级文化产业基地，进而将武汉建设成为中西部强市和现代化区域性国际文化交流中心。

武汉在新的历史发展阶段，也提出了新世纪初基本实现现代化和建设现代化国际性城市的两大战略目标：

长远战略目标——争取经过 30 多年的持续奋斗，进一步增强城市综合实力，强化城市综合服务功能，优化城市综合发展环境，提高城市综合竞争力，把武汉建设为现代化国际性城市。

中期战略目标——用新世纪 10—15 年时间，把武汉建设成为我国中部地区的重要发展极，在经济发展、基础设施、人民生活、社会文明等各个方面基本实现现代化，努力构建可持续发展的经济系统、可持续发展的生态系统、可持续发展的社会系统，为建设现代化国际性城市的长远战略目标奠定坚实的基础。

二、武汉市的国民经济发展现状及市场潜力分析

（一）武汉市 2005 年国民经济总体运行情况分析

总体说来，在国家一系列宏观调控政策的大背景下，武汉市坚持以科学发展观为指导，努力克服资源瓶颈制约，扎实推进工业强市的既定目标，进一步落实发展现代服务业的各项措施，全市经济保持快速增长的态势，工业、投资等主要指标增长强劲，消费需求由稳转旺，全市经济运行质量进一步提高，具体表现在：

经济总量：2005 年实现国内生产总值 2238 亿元，按可比价格计算，比上年增长 14.6%。其中：第一产业增长 4.5%；第二产业增长 17.4%；第三产业增长 12.9%；人均生产总值首次突破 3000 美元，达到 3245 美元。

财政收入：全年预计完成财政收入 389 亿元，同口径比上年增长 30%。

工业：2005 年前三季度，全市规模以上工业企业累计完成工业产值 1645.47 亿元，增长 28.0%，完成工业增加值 525.13 亿元，增长 23.7%。增幅分别比上年同期提高 1.5 和 1.2 个百分点。

固定资产投资：2005 年前三季度完成固定资产投资 721.54 亿元（全年投资超过 1000 亿元），同比增长 38.9%，其中，城市基础设施建设投资 153.41 亿元，增长 39.3%。

居民收入水平：城镇居民人均可支配收入 10850 元左右，首次突破万元，增幅为 13.4%，创近十年最好水平；居民收入“十五”期间年增长 9.9%，比“九五”时期提高 1.7 个百分点，是改革开放以来增长最快的时期之一。

居民消费：2005 年 1—11 月，武汉市城市居民消费平稳增长，人均消

费性支出 7652.94 元，同比增长 5.4%，低于收入增长幅度。居民家庭消费型之处呈“七升一降”态势，所占比重与去年同期相比，相对稳定，消费结构走向多元化。

（二）武汉市房地产发展现状分析

2005 年，武汉市房地产市场价格及供求状况平稳，房地产业保持了理性的发展趋势，为城市建设和社会经济发挥了积极有效的促进作用。一级市场投资稳步增长，二级市场成交量日益放大，市场日渐活跃。大型开发企业占领相当的市场份额，小型企业面临调整、淘汰出局的境地，行业洗牌趋势已经显现。房地产对中介服务营销策划的方式有较大突破，数十家外资和国内著名的中介服务机构进驻武汉。总体看来，武汉市房地产市场在发展中日趋成熟，已经初步形成了一个适于产业成长的房地产市场体系，市场供需调节的能力逐步增强，为向更高层次的发展奠定了基础。

（1）**房地产业开发投资在宏观调控中得到较快增长。**国家七部委《意见》下发以后，全市房地产开发投资开始回落，市场步入平稳发展期。2005 年全市房地产开发完成投资 297.99 亿元（含经济适用房），同比增长 27.73%，增幅比上年下降 9.87 个百分点。房地产开发企业增加值约 40 亿，创历史最好水平；上缴税金共计 27 亿元，成为市财政收入的重要来源之一。

（2）**房地产开发市场供应稳定。**全市 2005 年房地产开发施工面积达 2749.63 万平方米，同比增长 12.7%；其中住宅施工面积 2297.96 万平方米，同比增长 14.2%。新开工面积 1195.4 万平方米，同比增长 13.3%。全市房地产开发竣工面积 816.72 万平方米（含经济适用房），同比增长 16.3%；其中住宅 722.25 万平方米，同比增长 18.6%；营业用房竣工 56.49 万平方米，写字楼竣工 28.75 万平方米，同比分别增长 44.6%、11.9%。

(3) 市场成交总量呈增长态势但增幅放缓。2005 年共销(预)售商品房 1221.95 万平方米(含经济适用房),同比增长 15.96%;其中现货商品房销售面积 756.18 万平方米,同比增长 14.91%;实现现货商品房销售额 223.65 亿元,同比增长 35.6%。全年共预售商品房 466.84 万平方米,预售协议金额 158.3 亿元。由于消费市场的平稳,全市的商品房空置量与上年基本持平。

(4) 商品住宅销售价格趋于平稳。2005 年全市商品住宅成交价格虽保持一定的增长,但增幅明显放缓。据测算,全市商品住宅预售平均成交价格 3416 元/平方米,比上年上涨 18%,增幅较上年回落 11.3%(其中七个中心城区和两个开发区预售平均成交价格 3861 元/平方米),考虑成本增加和品质提高等因素,商品住宅价格走势趋于平缓。

(5) 房地产开发企业整体实力进一步增强。2005 年全市有项目的开发企业 605 家,比 2004 年增加 6%。其中年投资额在 3 亿元以上的企业 21 家,同比增长 16.67%;年投资过一亿元的企业 100 家,同比增长 31.58%;年投资额过 5000 万元的 190 家,同比增长 21.02%。年销售收入超过 3 亿元的企业 31 家,同比增长 55%;年销售收入超过 1 亿元的企业 118 家,同比增长 18%,年销售收入超 5000 万元的企业 204 家,同比增长 21.43%。

三、 武汉市房地产业发展趋势分析

随着国家 2005 年以及今年一系列宏观调控政策的出台,表明房地产投资增长过快、房价上涨过快以及房地产产品结构不合理等图的问题将会得到缓解,具体到武汉市场:

1 市场秩序将会进一步规范。 随着《关于进一步加强商品房销售价格管理问题的通知》、《关于加强商品房广告管理的通知》和《关于进一步加强商品房项目竣工交付使用管理工作的通知》以及《关于办理经济适用房项目预售许可有关事项的通知》等一系列规范文件的出台，以及相关主管部门严格行业管理和社会信用体系的建立健全，全市房地产管理将会更加规范、透明，有利于房地产业的健康、长远发展。

2 住宅建设质量将会得到显著提高。近几年，武汉市一直坚持创建“节能省地”型住宅，积极推进环保、生态、绿色住宅的探索，取得了积极成效。对于2005年5月1日后规划设计的住宅项目牵制进行全保温设计，其中以青山绿景苑、丽岛花园四期为代表的一批项目成为全市住宅建设的标杆。

3 新区开发将逐渐得到遏制，旧城改造的浪潮将重新激起。由于郊区土地价格的大幅攀升，以及市政基础设施配套不到位等因素的影响，加之近几年城郊结合部的土地已基本投放完毕，远郊开发因市场因素暂时难以实施，可以预见经历了几年城郊结合部的开发热潮后，武汉市房地产开发的中心将会重新移到旧城区。

4 商品住宅销售价格将进一步区域平稳。随着武汉国民经济的稳步发展，人均收入的持续增长，未来住房消费市场还将有一个较长的平稳发展期，在土地成本提高、中心城区改造、建筑成本增加、住宅品质和综合配套提升等因素带动下，商品住宅价格将保持平稳上扬的趋势。

5 高层住宅将日益增多，营业用房和写字楼前景看好。随着地价大幅上升，尤其是旧城改造逐渐成为房地产发展的主战场，高层或者小高层住宅将成为开发商开发的主体，多层住宅将会逐步退出主城区。同时，武汉

作为中部特大型城市的地位将会在全方位开放的格局中全面显现，国内外各类驻汉机构将会给营业用房和写字楼带来勃勃生机。

6 市民消费日趋理性户型设计更加合理。随着房价的上涨以及最近国务院办公厅转发九部委联合下发的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》的实施，市民购房一次到位的心理将会得到遏制，开发商将会调整重新设计户型，90 平米普通住宅将会成为市场主流，住房产品结构不合理的局面将会缓解。

四 汉口中心城区（原租界）综合改造项目竞争优势分析

1、项目市场竞争情况分析

本项目南起江汉路、北至一元路路，东临长江，西达中山大道，为汉口核心区，占地面积 1600 多亩，总建筑面积 465 万平方米。

汉口城区类似物业出租、出售情况如下表所示：

类型	楼盘名称	区位	售（租）价	备注
住宅类	兰陵·大公馆	胜利街	5700 元/平米	
	万科·香港路 8 号	香港路	5800 元/平米	
	滨江苑(得意居)	黄浦路下段	6800 元/平米	
	武汉时代广场	沿江大道	9890 元/平米	
	兆瑞国际	香港路	7300 元/平米	

	中侨观邸	台北路	5700 元/平米	
	天下。城市 365	台北路	7600 元/平米	
办公类	福星国际	新华路	68 /平方米/月	
	武广写字楼	解放大道	50 元/平方米月	
	建银大厦	建设大道	100 元/平方米月	含物管费
	新世界国贸	建设大道	80 元/平方米月	含物管费
	瑞通广场	建设大道	80 元/平方米月	含物管费
	小南湖芬香园	台北路	60 元/平方米月	
	国际企业中心	关山二路	8000 元/平米	
	世纪华庭	汉口西北湖	8000 元/平米	
	新世界国贸	建设大道	12000 元/平米	
	万商白马		13500 元/平米	
	同成广场	建设大道	21000 元/平米	
临街商业门面类	万达商业广场		150 ~ 300 元/平米月	
	新民众乐园		150 ~ 300 元/平米月	
	江汉北路		10000 元/平米	
	京汉大道		10000 元/平米	
	汉正街		20000 ~ 40000 元/平米	
	万达广场		20000 ~ 40000 元/平米	

本项目以“重建汉口核心城区”为指导思想进行运作，采用集历史文物保护、国际金融业、特色商业运作、高档住宅开发等综合一体的特大型复合地产项目的理念，总体规划，分期实施，逐步推进，差别定价，获得差异化、扎堆效应的竞争优势。

2、项目竞争优势分析

项目区位优势巨大

汉口原租界区临江而建，北有长江二桥与武昌相连，南有晴川桥与汉阳相接，东西两侧有沿江大道和中山大道平行伸展，汉口江滩公园沿江相伴，紧邻江汉路步行街，历来是武汉市的核心区域，具有巨大的区位优势。

汉口江滩经过改造，成为一条绿色长廊，是都市人旅游和休闲的最佳去处，周边聚集了咖啡厅、酒吧、电影院、演艺厅、健身会馆等一批休闲、娱乐场所。

江汉路步行街是武汉市最繁华的现代商业街，沿江大道和中山大道沿线也是传统的商业区，汇集了服装、餐饮、摄影、书画、通讯等各类经营业态。

武汉市的行政办公区也位于汉口原租界区内，市政府、市政协以及一批委办局等行政机构主要分布在沿江大道一带。

原英租界曾是国际金融机构的集中区，如当时的英国汇丰银行、美国花旗银行、日本横滨正金银行等等，目前则成为本土金融机构相对集中的区域，如民生银行、光大银行、中国银行和湖北国际信托投资公司等金融机构已入驻其中。

项目深厚的历史人文底蕴优势

汉口原租界是帝国主义侵略中国的产物，饱含着中华民族的酸辛，但同时也是中国人民同帝国主义斗争的舞台。一百多年过去了，帝国主义的侵略已成为历史，但原租界区内的历史建筑历经沧桑得以保存下来。作为世界建筑文化的组成部分，原租界区的历史建筑是人类文明发展的重要历史见证，具有极高的文化价值和艺术价值，这是其他任何开发项目都无法复制的人文资源，对其进行充分保护、挖掘，并合理利用，其独特的历史人文价值必将吸引高端客户群的购买、消费欲望。

整体功能布局优势

汉口中心城区（原租界）综合改造项目是武汉城市建设投资开发集团有限公司与武汉桥建集团联手打造的特大型综合开发保护项目，本着整旧如旧、还历史原来风貌的“保护性开发”为原则，将该项目改造成为一个包含特色商业区、国际金融区、行政办公区、商务办公区、高档商住区、综合居住区、酒店服务区、欧陆风情服务区、广场活动区（宗教文化、体育文化、影视文化）、医疗卫生服务区、大型社会停车场等的特大型综合性城区。实现特色商业错位经营、国际金融业独树一帜、高档办公楼林立、高档住宅闹中取静、欧陆异域风情浓厚的综合扎堆效应，彼此吸引，增加客源，重现老汉口中心区的往日辉煌。

五 项目发展定位

该项目定位于国际特色的文化商业中心。

改造后的原租界区将是一个配套设施完善，环境优雅，尽显世界经典

建筑之神韵，充满欧陆异域之情调，承载东西方文明之精华，引领现代生活之新潮的，集金融、旅游、特色商业、高尚住宅为一体的国际特色文化商业中心。它将是武汉城市建设史上的里程碑，是镶嵌在长江上的一颗璀璨的明珠，是武汉国际都市形象的名片。

具体而言，应有如下涵义：

国际特色城：即通过对优秀历史建筑的综合改造，烘托放大其文化艺术价值，再现其原有的国际特色、国际氛围，将该区域打造成为国际商贸繁荣、国际特色鲜明，中国中部城市中最具规模、充满浓郁国际风情的精华片区。

国际金融城：该区域的金融产业已初具雏形，是进一步扩大成为国际金融板块的基础。在保留现有金融机构的基础上，还要积极创造条件，有目的地引进具有较强实力的国际金融机构，力争在沿江板块建立一个国际金融区，与建设大道以国内银行为主的金融街遥相呼应。

人文旅游城：借助原租界区的文化底蕴，可积极引进具有丰富文化特色的产业。在对街区进行重新规划设计时，不拘泥于现有文化格局，并充分强调异域文化的精华与东方文化的融合。既可利用历史建筑、街区空间、历史图片来展现历史，又可举办丰富多彩的中西文化活动，全面打造人文旅游名城。

高尚居家城：经过综合改造的原租界区，其环境配套、土地价值将得到极大提升。可巧借十里江滩的绝色美景及文化商业中心的独特氛围，开发一定量具有鲜明特色和较高文化品位的高尚住宅，满足高端消费者居住需求的都市情结。

特色商业城：要充分利用现有纵横交错的街区、丰富的商业资源和异国文化风情，按照现代商业、娱乐发展趋势进行整合、规划，形成具有高文化附加值的各类特色商业街区。

六 项目推广策略和手段

推广策略

重视社会效益，凝聚各界力量。汉口原租界区的改造将是武汉市及全国人民非常关心的一项重要工程，要充分利用该项目广泛的社会影响力，借助社会各方面的力量，推动项目的启动、运转。重视市、区政府力量，报纸、电视媒体力量，形成合力，共同推进。

依托政府信用，雕琢城市品牌。历史建筑改造是以政府为主导实施的项目，在项目推广过程中，应以政府行为、城市品牌的形象出现，在招商及融资上，依靠政府背景独有的优势，可靠、稳妥地获取国际机构的融资信任与投资热情。

巧借异域文明，孕育国际商机。原租界的改造是异国文化的精华与东方传统文化充分融合的平台，为重现异国文化的原汁原味，应积极吸纳原租界国的规划、设计机构参与原租界历史建筑的改造，并通过这些机构在其国家、国际上的影响来推广项目，带动招商引资。

打造国际片区，塑造城市精品。该项目定位于国际特色，因此项目的推广也应建立国际化的视野，引进国际一流的包装、策划机构，充分整合国际商业资源，将该区域打造为国际氛围浓郁的城市精品。

推广手段

实施创意包装。作为高尚的文化商业圈，项目的形象包装尤为重要。在国际招标的基础上，对项目包装务必做到精益求精，充满创意，以此作为对外招商的基础性文件；

建立国际视野。本区域是历史风貌区，改造后将成为具有浓郁国际风情的街区，为了成功打造国际特色，应大胆建立国际视野，在国际范围内进行招商；

加强网络宣传。要积极借助网络平台，充分利用网络资源传播的快捷、高效优势，做好项目招商网页。在市、省、国家部委的相关窗口网站、知名门户网站上进行广告链接；

利用推介论坛。要积极参加政府招商会、各种商贸发展论坛，借用这些论坛的权威性和论坛传媒的力量实施招商。

组织项目路演。原租界区历史建筑的改造蕴藏的巨大商机需要号召社会各界参与和共同挖掘，单一的媒体推介形式显然无法满足需要，因此需组织专门的项目推介团队，进行针对性的专场介绍，到各个城市推介项目。

引进专业公司。国际一流的专业推广公司具有强大的资源整合能力、广泛的信息渠道，引进这些专业化的公司，将极有效地提高招商推广的效率。

第四部分 建设条件分析和工程进度安排

一、建设条件

武汉中心城区（原租界）综合改造项目（以下简称综合改造区）位于武汉市江岸区南起江汉路，北至一元路，东濒长江，西临中山大道，包括英、法、俄三国原租界区，面积 1600 亩，启动区沿过江隧道展开，面积 130 亩。

综合改造区历来是武汉市的核心城区，具有巨大的交通、商业、环境、行政优势。

综合改造区位于长江和汉水两江交汇口的左侧，是汉口开埠以来最重要的码头口岸。现在北有长江二桥与武昌相连，南有晴川与汉阳相接，正在修建的过江隧道从区中（北京路和天津路之间）穿过，规划中的过江地铁紧邻江汉路；东有沿江大道，西有中山大道平行相夹，贯通南北。

江汉路步行街是武汉市最早的商业中心，也是最繁华的现代商业街，沿江大道和中山大道沿线也是传统的商业区，汇集了服装、餐饮、摄影、书画、通讯等各类经营业态。

原英租界曾是国际金融机构的集中区，如当时的英国汇丰银行、美国花旗银行、日本横滨正金银行等等，目前则成为本土金融机构相对集中的区域，如民生银行、光大银行、中国银行和湖北国际信托投资公司等金融机构已入驻其中。

武汉市最早的电信局、最早的自来水厂都在改造区内。现代数码港与改造区一街之隔，相距不超过 50 米，数码港与改造区的 IT 经营商构成了

武汉市乃至华中地区最大的信息产品市场。

汉口江滩经过改造，成为一条绿色走廊，是长江上最大的江滩公园，是都市人旅游和休闲的最佳去处，周边聚集了咖啡厅、酒吧、电影院、演艺厅、健身会馆等一批休闲、娱乐场所。

武汉市主要的行政办公区位于汉口租界区内，紧邻综合改造区，市政府、市政协以及一批委办局等行政机构主要分布在沿江大道一带。

二、工程进度安排

该项目自 2006 年 5 月前开始前期准备工作，完成项目立项、可研报告和规划设计，2007 年 4 月开始拆迁，2007 年 10 月动工兴建，2009 年初开盘销售，2011 年销售清盘。

详见附表 6

第五部分 项目的规模和性质

该项目为武汉市中心区（原租界）的综合改造，包括对历史建筑的维修保护，对部分非保护建筑的拆除改建，改造后使该区成为具有国际特色的历史建筑和现代建筑相互协调，集商业、金融、旅游、办公、居住为一体的综合中心城区。

该项目占地总面积 130 亩，其中启动区占地 130 亩，修缮历史建筑 45000 平方米，新建建筑 235000 平方米，建筑密度为 37 %，容积率 3.23，绿化率 25 %。

具体见下页表 5-1。

表 5-1 项目规模性质简介

分类	占地面积 (亩)	占地面积比重	地上建筑物现状			改造模式	改后后规划建筑面积			
			建筑性质	综合层数	建筑面积估算 (万方)		密度保持系数	综合层数	规划功能	建筑面积估算 (万方)
需保护历史建筑	0.00	0.00%	历史纪念展馆建筑		0.00	保留			展馆	0.00
	6.50	5.00%	单体钢混或石材结构建筑面积 (占历史建筑占地面积20%)	4.0	1.73	保留并做装修性保护	100%	4	特色办公	1.73
	26.00	20.00%	特色里弄 (占历史建筑占地面积80%)	2.0	3.47	保留做结构性整修	80%	2	特色办公	2.77
需保留项目	0.00	0.00%	近期新建高层建筑 (10层以上)			保留不变				0.00
需新建项目	39.00	30.00%	解放后建造但已老化低层建筑	3.5	9.10	拆除新建	30%	15	高尚住宅	11.70
	19.50	15.00%	解放前建造但已无保护价值低层建筑物	3.5	4.55	大部分拆除新建, 部分保留结构性整修	30%	15	高尚住宅	5.85
	13.00	10.00%	暂为空地, 重新规划新建	0.0	0.00	规划新建	30%	15	高尚住宅	3.90
	0.00	0.00%	临街商业用房 (按现有建筑底层面积的40%)	1.0	1.37	在原有基础上扩建1.5倍	100%	1.5	特色商业	2.05
	0.00	0.00%				新建地下车库				1.05
市政道路	26.00	20.00%	道路			扩建并改造 (1.5倍宽)	150%			0.00
汇总	130.00	100.00%			20.22					29.05

第六部分 工程设计

一、 建筑设计

该项目严格遵照国家颁布的现代各项设计规范及武汉市有关城市规划、消防和交通要求，并按照设计任务书所确定的条件进行设计。

历史建筑的整修必须收集其历史设计资料，严格按原设计的要求进行整修，确保历史建筑的原有结构和风貌，根据现代生活的需要，对老建筑增加现代生活设施，如上下水、电力、煤气、空调、通信系统等，需要防震加固的采取防震加固措施，但不能破坏原有的结构和风貌。

新建建筑必须有特色，运用现代科学技术，但必须和历史建筑风格和諧，相互辉映。

二、 结构设计

该项目新建建筑基础根据各建筑的要求确定，主体采用框架结构，基础、楼板、屋面采用现浇钢筋混凝土。

三、 装修

根据不同建筑的不同要求进行装修。

第七部分 交通、消防、环保

一、交通

1.1 启动区

外有沿江大道、中山大道两条主干道贯通南北交通，区内有胜利街、鄱阳街、洞庭街三条南北通道，有北京路、天津路连接沿江大道和中山大道。过江隧道在胜利街设一个次入口和次出口，过江隧道贯通后，成为链接汉口和武昌的又一主要通道。

1.2 步行街

在启动区内建一条步行街，步行街集购物、休闲为一体。步行街经营注意与江汉路步行街有不同的特色，使它成为与江汉路步行街齐名，而又不同于江汉路步行街，又能与江汉路步行街互补，互相促进，共同繁荣的现代商业中心。

二、消防

2.1 原有消防

老城区有的消防通道不畅，该区要进行重新整合，打通全部消防通道。旧里弄没有消防通道的，要拆除妨碍消防的部份。

2.2 安全疏散

高层建筑在地面以上有电梯和钢筋混凝土楼梯直通室外，地下有钢筋

混凝土楼梯直通地上一层。老建筑疏散通道不足的要增设疏散通道。

2.3 火灾自动报警及联动系统

大型建筑设消防中心控制室，消防中心控制室内设有报警控制器、火警通信、紧急广播、模拟显示装置。

2.4 灭火器配置

每栋建筑配手提式干粉型灭火器。灭火器放置在楼梯、电梯及明显和便于取用的地方。

三、给排水功能要求

3.1 给排水系统

生活给水系统

给水方式采用下行上给式，由市政管网直接供水。

3.2 消防给水

消防栓给水系统由自然压力供给。室内消火栓用水量 15L/S。室内消防给水管道有两条进水管与室外环状网连接，并将室内管道连成环状。当环状管网的一条进水管发生事故时，另一条进水管仍能供应所需用水量。

消火栓采用铝合金箱，箱内配有 DN65 消火栓，口径 19 毫米水枪，25 米麻质水龙带。

3.3 排水系统

该项目雨污分流排出，粪便污水、生活废水经管道排入室外化粪池，

处理后排入城市污水管网；雨水采用密闭式内排水系统，利用管道竖井形成独立排水系统。

四、环境保护

4.1 绿化

该项目在不同的建筑组团内进行地面绿化，整个综合改造区将与建筑物及相关环境相结建设文化、体育等广场，启动区将利用过江隧道地面以及隧道出口入口上进行绿化。在步行街和文化、体育广场放置有历史文化特色的小品、雕塑。有条件的建筑物在空中进行立体绿化。整个综合改造区完工要与江滩花园一起形成一个环境优雅、空气清新，生活舒适的宜人住居区。

4.2 生活污水和生活垃圾处理

4.2.1 生活污水

建筑物排出的粪便等生活污水出户进入钢筋混凝土化粪池处理后和厨房污经隔油器处理后再排入市政排水管网。

4.2.2 生活垃圾

按人口密度和地区分布建设垃圾转运站，确保垃圾的存放和及时转运。

4.3 噪音处理：

建设沥青路面，减少机动车振动声音。

对卡拉 OK 厅等娱乐场所严格要求安装减噪设施。严格禁止噪音大又

无措施消除的设施进入区内。

4.4 废气的排放

餐饮部分的污染油、气、烟由油烟排气罩排出，并截住油烟。

地下停车场产生的废气通过排烟竖井排出室外。

第八部分 投资估算与资金筹措

一. 投资估算

该项目建设投资估算为 17.8 亿元，一期主要费用构成见下 8-1 汇总表。

(详细费用测算见附表 1)

表 8-1 建设投资汇总表

序号	费用名称	估算价值 (万元)	占建设投资比例	单面平均成本 (元/平米)
一	土地费用	65,000	36.52%	2,238
二	前期工程费	1,191	0.67%	41
三	建安工程费	50,019	28.10%	1,722
四	室外工程	6,583	3.70%	227
五	公建设施费	581	0.33%	20
六	建设税费	3,364	1.89%	116
七	财务费用	21,028	11.81%	724
八	开发商管理费	4,433	2.49%	153
九	不可预见费	5,910	3.32%	203
十	销售费用	6,416	3.60%	221
十一	销售税金及附加	13,475	7.57%	464
总投资合计		178,000	100.00%	6,127

二. 资金筹措

该项目资金来源于以下几个渠道：

2.1 项目资本金：6.8 亿元，其中：

 企业自有资金投入 1.4 亿元；

 政府历史建筑专项保护资金 5.4 亿元。

2.2 银行贷款：11 亿元。

资金年度筹措方案及投资使用计划详见附表 2。

第九部分 收入估算

一、计算期估算

该项目计算期为5年，其中准备及建设期2.5年，销售、经营期2.5年。

二、销售（租赁）收入估算

2.1 销售收入估算

该项目的销售面积和销售收入如下表所示：

表 9-1 一期销售收入估算表

序号	项 目	建筑面积 (m ²)	单价 (元 /m ²)	收入合计 (万元)	分年度收入		
					2009	2010	2011
1	拆除新建高尚住宅	117000	6800	79560	15912	39780	23868
2	拆除整修结合型高尚住宅	58500	6800	39780	7956	19890	11934
3	规划新建高尚住宅	39000	6800	26520	5304	13260	7956
4	临街特色商业	20500	10000	20500	4100	10250	6150
	合计	235000		166360	33272	83180	49908

2.2 租金收入估算

保护性历史建筑改造后的租赁收益：

根据国家相关政策规定，保护性历史建筑不能销售，只能出租。地下

车位、车库因人防因素，也考虑为出租。本次测算以 15 年租赁收入，折算出房产价值。

表 9-2 启动区租赁收入估算表

项目	建筑面积 (m ²)	月均租赁价格 (元/m ² ·月)	合 计 (万元)	以15年租金折算 为物业价值(万 元)	折算为年度回款		
					2009	2010	2011
办公型单体历史建筑	17300	70	1453.2	21798	6539.4	8719.2	6539.4
商住型特色里分	27700	50	1662	24930	7479	9972	7479
地下车位(个)	300	150	54.0	810	243	324	243
合计			3169.2	47538	14261	19015	14261

第十部分 财务效益分析

相关具体数据见附表：

附表 3 启动区 损益表

附表 4 启动区 还本付息表

附表 5 启动区 全部投资现金流量表

一、现金流量分析

根据不同角度编制的财务现金流量表估算的技术经济指标如下表所示：

具体数据见附表 10—1

指标		财务净现值 (FNPV) (折现率=6%)	投资回收期(PT)
全部投资	税后	1958.6	4.6
自有资金		13232.49	

二、内部收益率

通过现金流量表计算，项目的内部收益率为 6.63%

由上述计算可知，该项目内部收益率大于借款利息 6%，财务净现值(FNPV) >0，表明项目利润率超过基准贴现率，具有财务上、经济上的可行性。

三、静态投资收益率分析

投资利润率=年平均净利润/项目总投资 *100%=2.7%

投资利税率=年平均利税总额/项目总投资 *100%=27.7%

自有资金利润率=年平均净利润/投入的自有资金*100%=7.1%

根据静态指标可以看出，该项目具有一定的盈利能力。

四、债务清偿能力分析

根据附表计算该项目建设投资借款偿还期为 4.6 年，可以看出，项目具有一定的清偿能力。

第十一部分 结论与建议

一、结论

该项目将武汉市历史中心城区综合改造成一个具有国际文化和特色的现代商贸中心、国际金融区、文化旅游区和高尚住宅区，改善区内居民的居住环境和条件，促进武汉市现代商业和金融业的发展，提升武汉城市价值，提升武汉市的竞争力，促进武汉市经济发展，建设和谐社会具有重要作用。因此，该项目的建设是必要的。

该项目位于武汉市历史核心区，历史文化沉积深厚，交通便利、商业发达，曾是武汉的国际金融中心，临江濒水，有环境优美的江滩花园，通过改造就可以充分挖掘其历史文化，重振武汉国际金融中心的地位，再造现代商业环境，恢复其高尚居住区的风貌，具有巨大的增值潜力和商业价值。因此，该项目经济上应有良好的效益。

该项目的财务效益分析表明，项目有盈利能力和清偿能力。项目在财务上是可行的。

综上所述，该项目的建设既是必要的，也是可行的。只要对项目进行科学运作，规范管理，项目达到预期目标是有保证的。

二、建议

为了使项目顺利实施，早日竣工，早见效益，本可行性报告提出如下建议：

2.1 政府各部门需全力配合，大力支持。

该项目工程量大，投资额大，拆迁量大，内容复杂。既要保护历史建筑，又要建设新建筑。新建筑在建筑特点，高度上要老建筑协调，还要满足现代商业、办公和居住的需要。旧城改造成本高，在经济上实现平衡难度大。需要政府在规划设计上有新思路，在土地、财政、税收上给予支持，在审批手续上给予便利。

2.2 尽快做好前期工作

该项目已做了大量的前期工作，但进度还要加快。项目设计和审批工作更要加快。尽早启动拆迁工作。

2.3 进一步落实资金

该项目规模大，总投资 200 多亿，启动区 17 个多亿。项目（尤其是启动区）的自有资金要尽快落实到位。要加强与金融机构的沟通，落实贷款资金，保证资金及时到位。