

公司简称：博瑞传播 证券代码：600880 编号：临 2007-006 号

## 成都博瑞传播股份有限公司 六届董事会第二十次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

成都博瑞传播股份有限公司六届董事会第二十次会议于 2008 年 4 月 3 日在博瑞商务空间 5 楼会议室召开,应到董事 9 人,实到 9 人(其中独立董事聂震宁先生、郑培敏先生因工作原因无法亲临现场,以通讯表决方式参与了本次会议),5 名监事列席了会议。会议的召开符合《公司法》、公司《章程》的有关规定。会议由董事长孙旭军先生主持,通过了以下决议:

一 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《公司董事会 2007 年度工作报告》,该报告尚需公司 2007 年度股东大会审议通过。

二 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《公司 2007 年年度报告》及摘要。

三 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《公司 2007 年度财务决算报告》,该报告尚需公司 2007 年度股东大会审议通过。

四 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《公司 2007 年度利润分配及资本公积金转增预案》,该预案尚需公司 2007 年度股东大会审议通过。

经四川华信(集团)会计师事务所审计,公司 2007 年度实现利润总额为 226,188,729.79 元,归属于母公司所有者的净利润为 135,383,960.11 元,按规定提取法定公积金 8,701,465.86 元,本年度可分配利润为 126,682,494.25 元,加上上年度未分配利润 30,825,659.55 元,减去 2007 年度分配 2006 年度利润 36,450,414.00 元,可供股东分配利润总额为 121,057,739.80 元。

2007 年 12 月 31 日,公司资本公积金余额为 425,755,111.13 元。

根据实际情况,建议公司实施以下利润分配及资本公积金转增方案:

1 以公司现有总股份 204,048,638 股为基数,向全体股东按每 10 股派送现金 2 元(含税),尚余未分配利润 80,248,012.20 元留存下一年度。

2 以公司现有总股份 204,048,638 股为基数,向全体股东按每 10 股转增 7 股,转增后公司资本公积余额为 282,921,064.53 元。

五 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《关于修订公司〈董事会审计委员会实施细则〉的议案》(修订后的《成都博瑞传播股份有限公司董事会审计委员会实施细则》详见上海证券交易所网站 <http://sse.com.cn>)。

六 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《关于修订公司〈章程〉部分条款的议案》，该议案尚需公司 2007 年度股东大会审议通过。

原“第六条 公司注册资本为人民币 202,048,638 元。”**修订为:**“第六条 公司注册资本为人民币 204,048,638 元。”

原“第十九条 公司的股本结构为:普通股 202,048,638,无其他种类股份。”**修订为:**“第十九条 公司的股本结构为:普通股 204,048,638 股,无其他种类股份。”

原“第三十八条 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定,给公司造成损失的,应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利,控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益,不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。”**修订为:**“第三十八条 公司不得无偿向股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产;不得以明显不公平的条件向股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产;不得向明显不具有清偿能力的股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产;不得为明显不具有清偿能力的股东或者实际控制人提供担保,或者无正当理由为股东或者实际控制人提供担保;不得无正当理由放弃对股东或者实际控制人的债权或承担股东或者实际控制人的债务。公司与股东或者实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易,应严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会审议程序,关联董事、关联股东应当回避表决。

控股股东应严格依法行使出资人的权利,控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益,不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

公司董事会建立对大股东所持股份“占用即冻结”的机制,即发现控股股东侵占公司资产应立即申请司法冻结,凡不能以现金清偿的,通过变现股权偿还侵

占资产。公司董事长作为“占用即冻结”机制的第一责任人，财务负责人、董事会秘书协助其做好“占用即冻结工作”。对于发现公司董事、高级管理人员协助、纵容控股股东及其附属企业侵占公司资产的，公司董事会应当视情节轻重对直接责任人给予通报、警告处分，对于负有严重责任的董事向股东大会提出罢免议案。”

七 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《关于制订公司〈独立董事年报工作制度〉的议案》（《成都博瑞传播股份有限公司独立董事年报工作制度》详见上海证券交易所网站 <http://sse.com.cn>）。

八 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《关于会计政策、会计估计变更以及前期差错更正的说明》。

根据财政部 2006 年 2 月发布的《企业会计准则》，并根据《企业会计准则第 38 号 - 首次执行企业会计准则》，公司相关的会计政策和会计估计发生了变化，由此追溯调整了上一年度的股东权益和净利润指标，有关事项说明如下：

（一）会计政策、会计估计变更

本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月发布的《企业会计准则》，并根据《企业会计准则第 38 号 - 首次执行企业会计准则》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号 - 新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）、财政部财会[2007]14 号《财政部关于印发〈企业会计准则解释第 1 号〉的通知》的规定，对 2005 年度至 2006 年度财务报表进行了追溯调整和重新表述，即按照中国证券监督管理委员会证监发[2006]136 号文规定的原则确定 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数，并以此为基础，根据《企业会计准则第 38 号 - 首次执行企业会计准则》第五条至第十九条、财政部财会[2007]14 号《财政部关于印发〈企业会计准则解释第 1 号〉的通知》，按照追溯调整的原则，编制了 2006 年度调整后的资产负债表、利润表、股东权益变动表。

（二）本次会计政策、会计估计变更影响

由于上述会计政策变更，公司 2007 年初资产负债表及损益表项目调整如下：

1 2006 年 12 月 31 日资产负债表调整过程表

资产负债项目	2006 年报表数	追溯调整后 2006 年报表数	差异额	主要追溯调整原因
--------	-----------	--------------------	-----	----------

<b>资产项目</b>				
预付款项	19,205,852.24	21,852,314.64	2,646,462.40	待摊费用重分类至预付款项
待摊费用	2,646,462.40		-2,646,462.40	
可供出售金融资产		19,304,333.86	19,304,333.86	将持有的上市公司限售流通股股权划分至可供出售金融资产，期末按公允价值计量。
长期股权投资	69,219,376.31	12,415,855.80	-56,803,520.51	将同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额37,054,362.82元追溯调整留存收益；将非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额16,022,994.64元追溯调整至商誉项目；将持有的其他上市公司限售股份成本4,319,563.05元追溯调整至可供出售金融资产项目，并按公允价值进行计量，同时转销以前年度计提的长期股权投资减值准备539,400.00元；共计追溯调整长期股权投资-56,803,520.51元。
商誉		16,022,994.64	16,022,994.64	
固定资产	420,740,304.05	398,715,990.81	-22,024,313.24	将固定资产中土地使用权22,024,313.24元和在建工程中的土地使用权4,554,084.00元追溯调整至无形资产，增加无形资产26,578,397.24元；将原在无形资产列示的同一控制下企业合并形成的商誉22,813,568.1元追溯调整留存收益，减少无形资产22,813,568.1元。
在建工程	16,876,719.94	12,322,635.94	-4,554,084.00	
无形资产	28,710,507.37	32,475,336.51	3,764,829.14	
递延所得税资产		3,859,132.08	3,859,132.08	采用资产负债表债务法核算企业所得税，追溯调整形成递延所得税资产。
合计			-40,430,628.03	
<b>负债及所有者权益项目</b>				
预收款项	53,672,123.03	56,642,080.47	2,969,957.44	应付工资、应付福利费用、其他应付款中的社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等并入应付职工薪酬核算。预提费用根据预提款项的性质分别并入各流动负债项目等。
应付账款	30,412,670.75	37,662,670.75	7,250,000.00	
其他应付款	42,519,738.34	30,161,238.00	-12,358,500.34	
应付职工薪酬		20,078,091.97	20,078,091.97	
应付工资	6,334,152.55		-6,334,152.55	
应付福利费	8,441,629.84		-8,441,629.84	
应付利息		89,375.00	89,375.00	
预提费用	3,253,141.68		-3,253,141.68	
应交税费		8,833,251.64	8,833,251.64	应交税金、其他应交款并入应交税费核算。
应交税金	8,630,919.34		-8,630,919.34	
其他应交款	202,332.30		-202,332.30	
递延所得税负债		4,944,974.37	4,944,974.37	采用资产负债表债务法核算企业所得税，追溯调整形成递延所得税负债。
归属于母公司所有者权益	479,581,789.93	433,303,597.29	-46,278,192.64	详见本公司2007年度财务报告附注“十六、新旧会计准则比较财务信息”
少数股东权益	32,491,948.11	33,394,538.35	902,590.24	
合计			-40,430,628.03	

## 2 2006年12月31日股东权益调节表

项目	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
按原会计准则列报的股东权益	182,252,070.00	21,192,540.87	165,117,780.15	111,019,398.91	32,491,948.11	512,073,738.04
1、同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额影响			-8,291,689.03	-28,762,673.79		-37,054,362.82
2、股份支付影响		40,741,754.75	-4,074,175.48	-36,667,579.27		-
3、同一控制下企业合并商誉影响			-5,021,699.43	-17,791,868.67		-22,813,568.10
4、可供出售金融资产影响		10,039,796.44	-			10,039,796.44
5、所得税影响			605,769.47	2,546,594.37	902,590.24	4,054,954.08
6、其他			-84,210.00	481,788.00		397,578.00
按新会计准则列示的股东权益	182,252,070.00	71,974,092.06	148,251,775.68	30,825,659.55	33,394,538.35	466,698,135.64

## 3 2006年度净利润调节表

项目	合并数	母公司数
按原会计制度(准则)列报的净利润	91,377,713.85	91,280,774.15
减：按原会计制度(准则)列报的未确认投资损失	10,772,510.36	
加：追溯调整项目影响合计	-15,509,205.77	-43,003,177.69
加：1、少数股东损益	10,964,891.85	
2、同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额影响	8,808,164.64	8,808,164.64
3、股份支付影响	-40,741,754.75	-40,741,754.75
4、同一控制下企业合并商誉的原账面价值影响	4,589,858.04	4,589,858.04
5、所得税影响	276,234.45	246,924.95
6、按成本法核算对子公司的投资调整投资收益		-15,064,270.57
7、其他	593,400.00	-842,100.00
按新会计准则列报的净利润	65,095,997.72	48,277,596.46

### (三) 前期重大差错更正

公司本期无重大会计差错更正。

九 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《关于提请股东大会授权经营层出售所持相关上市公司股票的议案》，该报告尚需公司 2007 年度股东大会审议通过。

公司所持国金证券股份有限公司(公司持有其 140 万股限售流通股)等上市公司限售流通股陆续解除限售。为保证公司相关投资实现较好收益,拟提请股东大会授权公司经营层,根据证券市场发展情况和公司的实际需要,择机出售该部分股票,授权期限为一年,并按照有关规定及时做好相关信息披露工作。

十 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《关于 2007 年度募

集资金存放与使用情况的专项报告》。

十一 以 6 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《关于公司日常关联交易情况的议案》（具体内容详见《成都博瑞传播股份有限公司关于日常经营性关联交易的公告》）。

何冰、陈舒平、孙旭军董事因属于关联董事，回避了本议案的表决。独立董事认为该关联交易属于公司正常业务范围，现行主营业务合同规范、完善、公正，关联董事回避了表决，表决程序符合《上海证券交易所股票上市规则》、公司《章程》及其他规范的要求，没有损害公司及全体股东的利益。

十二 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《关于续聘四川华信(集团)会计师事务所的议案》，该议案尚需公司 2007 年度股东大会审议通过。

十三 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《关于“创意成都”建设项目的议案》，该议案尚需公司 2007 年度股东大会审议通过。

为了提升公司在成都市文化创意产业的影响力和凝聚力，盘活存量土地资源，提高资金使用效率，结合成都市文化产业发展的战略部署，以及成都锦江工业园区的整体发展规划，博瑞传播拟打造一座以聚集文化传媒创意企业和资源为目标的多功能商务中心，建设集成影视产业、广告产业、出版产业、印刷产业等的文化创意产业平台，项目暂时定名为“创意成都”。

据测算，“创意成都”项目预计总投资为 1.98 亿元，总收入 6.46 亿元，利润总额 2.77 亿元，净利润 1.39 亿元，全投资净现值（税前）2.69 亿元，自有全投资内部收益率（税前）19.4%，全部资金由公司自筹解决。项目的建设周期为两年半。

“创意成都”项目的开工建设，将在盘活存量土地资源的同时，改善公司的资产结构，提高资金使用效益，获取较好的经济效益和社会效益。

（“创意成都”项目可行性研究报告详见上海证券交易所网站 <http://sse.com.cn>）

十四 以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对的表决结果通过了《关于提请召开公司 2007 年年度股东大会议案》

公司决定于 2008 年 4 月 29 日召开 2007 年度股东大会（具体事项详见《成

都博瑞传播股份有限公司董事会关于召开 2007 年年度股东大会的通知》)。  
特此公告。

成都博瑞传播股份有限公司  
董事会  
二 00 八年四月八日



成都博瑞传播

“创意成都项目”

市场研究及前期

策划报告

**March, 2008**



## 第一章 房地产宏观环境调研

### 1.1 宏观政策环境

#### 1.1.1 房地产相关宏观政策

从 2003 年开始，房地产业的发展倍受关注，针对房地产业的政策出台很多。总体来看，面对从 2003 年开始的全国性经济过热以及部分城市房价快速上涨、出现明显的地产泡沫，国家出台了一系列政策，从供需两方面对房地产行业进行调控。

2003 年 6 月 5 日，国土资源部出台的 21 号令《协议出让国有土地使用权规定》，4 类土地的使用权从此不能通过协议方式转让。

2003 年 6 月 13 日央行“121 文件”（《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》）出台。央行要求各商业银行严控开发贷款、严控土地储备贷款、严防建筑贷款垫资、加强个人住房贷款管理。商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款；对购买第二套以上住房的，应适当提高首付款比例。

2003 年 8 月 31 日，国务院发布 18 号令《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》。18 号令被业界普遍当作“121 文件”的翻盘，房地产又重新“活”了起来。但是其中指出的局部增长过快等问题，实际上是为后来的政策变革奏响了序曲。

2004 年 2 月 26 日中国银监会公布了为期一个月的《商业银行房地产贷款风险管理指引（征求意见稿）》，明确指出了买房人月供与收入的比例不超过 50%（含 50%）。在某些地区房地产行业投机氛围日浓的情况下，加大了信贷监管的力度。

2004 年 3 月 31 日，国土资源部、监察部联合下发了《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》（简称“71 号令”），规定 8 月 31 日后，不得再以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。而是国有土地使用权以公开的招标拍卖挂牌出让方式进行。“71 号令”也被称之为“8.31 土地大限”。

2004年4月，央行提高存款准备金率，调高0.5个百分点，从7%上调到7.5%。根据预计该项措施共收缩了可贷资金约1,100多亿元，对信贷的规模进行了量的控制。

2004年4月27日国务院发出通知，提高了钢铁、电解铝、水泥、房地产开发固定资产投资项目资本金比例。房地产开发（不含经济适用房项目）由20%及以上提高到35%及以上。此次通知，直接指向房地产，摆明了要抑制房地产过热倾向，银根再度收紧，进一步防止潜在金融风险。

2004年6月10日，国务院发出《国务院办公厅关于清理固定资产投资项目的通知》通知，要求各地区、各部门和各有关单位对所有在建、拟建固定资产投资项目进行一次全面清理。

2004年10月29日，央行上调金融机构存贷款基准利率并放宽人民币贷款利率浮动区间和允许人民币存款利率下浮。金融机构一年期存款基准利率上调0.27个百分点，由现行的1.98%提高到2.25%，一年期贷款基准利率上调0.27个百分点，由现行的5.31%提高到5.58%。其他各档次存、贷款利率也相应调整，中长期上调幅度大于短期。

2005年，以上海为代表的部分大城市住宅价格快速上涨，地产泡沫增大的现象引发了中央对房地产行业的宏观调控。因为与地方政府利益相冲突，地方政府在是轮宏观调控中的执行力度并不强，国家发改委2月17日发布的《2005年房地产调控的成效》在肯定宏观调控取得明显成效、商品房涨幅趋缓的同时，也指出：“部分地区房价上涨仍较快，投资投机性需求反弹压力依然存在”。上海楼市在经历了大约半年的低迷后也逐步恢复。

2005年3月17日，央行提高个人住房贷款基准利率及首付比例；

2005年3月26日，国务院办公厅下发稳定房价的“八条意见”，被媒体称为八条“铁规”，简称“国八条”。

2005年4月27日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，分析当前房地产市场形势，提出八项措施引导和调控房地产市场（简称“新八条”）。

2005年5月上旬，国务院办公厅转发建设部等七部门联合下发的等部门《关于做好稳定住房价格工作的意见》。

2005年6月，按照“新八条”的要求，各省会城市相继公布了普通住房享

受优惠的具体标准。

2005年7月21日，央行宣布人民币升值2%。

2005年8月23日，央行宣布上调境内商业银行美元、港币小额外币存款利率上限。其中，一年期美元、港币存款利率上限均提高0.375个百分点，调整后利率上限分别为2.000%和1.875%。

进入2006年，以北京、深圳为代表的区域性房地产过热、住宅房价快速增长现象突出，再度引起中央关注。2006年4月底，央行以提高贷款利率为标志，新一轮房地产宏观调控开始。本轮调控以“国六条”为主体，与去年出台的各项楼市调控政策相比，“国六条”在思路上的适度深化是其关键所在，宏观调控正走向微观和定向、定量调控。“国六条”发布后，国家建设部、各地区政府相继出台了各种细则，作为对“国六条”的完善和补充。

2006年3月5日，国务院总理温家宝所作的政府工作报告明确提出，要继续解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快的问题，表明了中央政府对今年房地产宏观调控的一个主要政策指向。

2006年4月27日，中国人民银行公布，从2006年4月28日起上调金融机构贷款基准利率。5年以上贷款基准利率由6.12%上调到6.39%。其他各档次贷款利率也相应调整。金融机构存款利率保持不变。此次利率调整比较温和，也并非仅仅针对房地产行业，但成为更多地产行业调控政策出台的前奏。

国务院总理温家宝5月17日主持召开国务院常务会议，研究促进房地产业健康发展措施，针对当前问题提出六点措施，成为“国六条”。主要包括增加中低价房供应、合理供地、严禁囤房等内容。

2006年5月下旬，央行2005年年报中披露了2005年商业性房地产贷款数据，其中房地产开发商贷款余额9141亿元，增长17.03%，保持自05年7月以来的稳步上升趋势。个人住房贷款增速持续下滑，连续5个月低于住房公积金贷款增长速度。12月末，个人住房贷款余额1.84万亿元，增长15.75%，继续保持自2004年4月以来的下滑态势。

2006年5月29日，国务院办公厅转发了建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，《意见》将“国六条”具体化为十五点措施，被视作国六条的实施配套细则，其中最引人关注的是：关于新建住房中普通商品房(套

型建筑面积在 90 m<sup>2</sup>以下的住宅)比例、购房不足 5 年的住房在转让时全额征收营业税、提高首付比例、加大闲置土地处置力度等措施。

2006 年 5 月 30 日,国土资源部发布了《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》,进一步从土地供应上对房地产行业进行限制,宣布一律停止别墅类房地产项目的土地供应和审批,禁批独栋别墅用地。

2006 年 5 月 31 日,国税总局下发《关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知》(国税发 74 号文件),对“国六条”中二手房营业税新政策的具体执行问题予以明确。要求各级地方税务部门要严格执行调整后的个人住房营业税征收政策。2006 年 6 月 1 日后,个人将购买不足 5 年的住房对外销售全额征收营业税。个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售,应持有关材料向地方税务部门申请办理免征营业税的手续。

2006 年 7 月 6 日,建设部发布了 165 号文件《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》,指出新建住房自 2006 年 6 月 1 日起,新审批、新开工的商品住房总面积中,套型建筑面积 90 平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到 70%以上。即明确了 90 平米以下面积的住房是占城市新建商品房总量的 70%以上,并非对每个项目的强行规定,而具体划分的结构套型比例由各地方政府自行确定。同时,该文件对套型建筑面积等做出了解释。

2006 年 7 月 6 日,建设部、国家发展和改革委员会、国家工商行政管理总局发布了建住房[2006]166 号文件《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》,其具体措施有加强商品房预售许可管理、加强对商品房预(销)售活动的动态监管、加强房地产广告发布管理、加强房地产展销活动管理、加强商品房预(销)售合同管理、加强房地产经纪管理等。其目的是使房地产市场朝良性方向健康发展。

2006 年 7 月 11 日,建设部、商务部等部门联合发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》,该文件很大程度上控制了外资短线热钱炒房。

2006 年 7 月 24 日,国务院办公厅发布《关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》(国办发〔2006〕50 号),九个国家土地督察局派驻地方,全国省(区、市)及计划单列市的土地审批利用,将纳入九大土地督察局严格监管之下。北京、沈阳、上海、南京、济南、武汉、成都、西安。

2006年7月26日，国家税务总局发布了《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》。通知规定，从今年8月1日起，全面对个人转让住房所得征收20%的个人所得税，并将其与营业税、契税、土地增值税等征收一并办理。该项规定是继营业税调整之后，对投资性购房的再一次打击，二手房特别是次新房的买卖又遭遇一次冷冻期。

2006年8月1日起，国土资源部制定的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》开始执行，旨在进一步完善土地使用权出让制度，严格控制划拨用地和协议出让土地范围。

2006年8月14日，建设部、监察部、国土资源部发布了《关于制止违规集资合作建房的通知》，维护住房制度改革成果，保证房地产市场的稳定性。

2006年8月19日起，央行上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存款基准利率和贷款基准利率均上调0.27个百分点。本轮利率调整属于“小幅微调”，不是专门针对房地产行业出台，不过房地产业肯定会受到影响，一定程度上会起到放缓房地产市场投资速度的作用。

2006年9月4日，中国国家外汇管理局、建设部公布《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》，对外商投资房地产企业市场准入、开发经营等所涉及的外汇管理问题进行了明确规定。

2006年9月5日，国务院发布《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》，提出八大要求，明确政府土地管理和耕地保护的责任，调整税费及制定工业用地出让地价，加强监管与惩治违规行为。

2006年9月11日，建设部发布《房地产交易秩序专项整治工作方案》，重点查处当前严重影响房价稳定的房地产开发企业囤积土地、炒楼花、炒楼号，捂盘惜售、哄抬房价，发布虚假信息和广告、违规销售、欺诈；中介机构和房地产经纪人员利用虚假信息骗取中介费、服务费、看房费，在代理买卖过程中赚取差价等违法违规行为；合同违法和侵害消费者合法权益的行为。

2006年10月14日国家税务总局公布了《关于加强房地产市场个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》，对无偿赠与的减免税提出了严格要求。今后不论是否法定继承人，其受赠的房产都要征收契税，征收额度为赠与房屋市场价的3%。



2006年10月31日建设部发布《中国房地产经纪执业规则》

2006年11月3日晚间，中国人民银行宣布从2006年11月15日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

2006年11月16日国务院颁布《中华人民共和国外资银行管理条例》，全面开放外国银行进入，其中外资法人银行可以全面从事人民币零售业务，而外国银行分行从事人民币批发业务。

国土资源部、国家发改委联合印发《关于发布实施〈限制用地项目目录（2006年本）〉和〈禁止用地项目目录（2006年本）〉的通知》，两目录自12月12日起实行。家具城、建材城等大型商业设施项目，低密度、大套型住宅项目（指住宅小区建筑容积率低于1.0、单套住房建筑面积超过144平方米的住宅项目）等项目被列入限制用地项目，而且禁止占用耕地，亦不得通过先行办理城市分批次农用地转用等形式变相占用耕地；而别墅类房地产开发、高尔夫球场等项目则被明确列入禁止用地项目。

建设部12月13日下发《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》，要求各地房地产行政主管部门要对房地产估价机构开展一次实地检查，要求，二级、三级房地产估价机构不得设立分支机构。各房地产估价机构不得设立类似分支机构性质的“办事处”、“联络点（站）”等机构，要在2007年3月底以前完成整改。

2006年12月31日，《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（以下简称《决定》）公布，对1988年发布施行的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》作出修改，并于今年1月1日起实施。修改后的城镇土地使用税税额标准，将每平方米年税额在1988年暂行条例规定的基础上提高两倍，最高税额达30元/平方米。其中，大城市为1.5元至30元，中等城市为1.2元至24元，小城市为0.9元至18元，县城、建制镇、工矿区为0.6元至12元；征收范围扩大到外商投资企业和外国企业。

2007年3月17日，央行决定上调金融机构人民币存贷款基准利率。一年期存贷款基准利率分别上调0.27个百分点。2007年5月18日，央行决定从2007年5月19日起，上调金融机构人民币存贷款基准利率。一年期存贷款基准利率分别上调0.27、0.18个百分点，从2007年6月5日起，上调存款类金融机构人

人民币存款准备金率 0.5 个百分点。

2007 年 5 月 23 日 商务部、国家外汇管理局公布《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》

从 6 月 5 日起，上调存款类金融机构准备金率 0.5%。5 月 19 日起，金融机构一年期存款基准利率上调 0.27%，一年期贷款基准利率上调 0.18%。

2007 年 7 月 21 日起将金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 3.06% 提高到 3.33%；一年期贷款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 6.57% 提高到 6.84%。

2007 年 8 月 22 日起，金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 3.33% 提高到 3.60%；一年期贷款基准利率上调 0.18 个百分点，由现行的 6.84% 提高到 7.02%。

2007 年 9 月 15 日起，金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 3.60% 提高到 3.87%；一年期贷款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 7.02% 提高到 7.29%。

9 月 21 日 国土资源部公布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》

9 月 27 日 中国人民银行、中国银监会公布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》

11 月 19 日 国土部、财政部、央行公布《土地储备管理办法》

11 月 30 日 建设部、发改委等七部门公布《经济适用房管理办法》

12 月 11 日 央行、银监会公布《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》

从 2007 年 12 月 21 日起调整金融机构人民币存贷款基准利率，一年期存款基准利率由现行 3.87% 提高到 4.14%，上调 0.27 个百分点；一年期贷款基准利率由现行 7.29% 提高到 7.47%，上调 0.18 个百分点。

央行历次调整利率时间及内容

次数	调整时间	调整内容
12	2007年12月21日	一年期存款基准利率上调0.27个百分点
		一年期贷款基准利率上调0.18个百分点
11	2007年9月15日	一年期存款基准利率上调0.27个百分点
		一年期贷款基准利率上调0.27个百分点
10	2007年8月22日	一年期存款基准利率上调0.27个百分点
		一年期贷款基准利率上调0.18个百分点
9	2007年7月20日	上调金融机构人民币存贷款基准利率0.27个百分点
8	2007年5月19日	一年期存款基准利率上调0.27个百分点
		一年期贷款基准利率上调0.18个百分点
7	2007年3月18日	上调金融机构人民币存贷款基准利率0.27%
6	2006年8月19日	一年期存、贷款基准利率均上调0.27%
5	2006年4月28日	金融机构贷款利率上调0.27%,到5.85%
4	2005年3月17日	提高了住房贷款利率
3	2004年10月29日	一年期存、贷款利率均上调0.27%
2	1993年7月11日	一年期定期存款利率9.18%上调到10.98%
1	1993年5月15日	各档次定期存款年利率平均提高2.18%
		各项贷款利率平均提高0.82%

### 1.1.2 宏观政策对写字楼市场的影响

“国六条”的颁布，主要是针对住宅市场，抑制投资性需求，但对于写字楼这种相对稳定升值的物业来说，将使其长线的投资者获得比原来更高的利润。因为目前的政策在很大的程度上限制了住宅投资者在短期内的转让，住宅投资者获利的主要方式转为出租，而同区域写字楼的租金明显高于住宅。

从写字楼档次来看，中低端写字楼的价格与住宅相差不大，未来的抗跌性较好。这种写字楼主要满足中小型公司的需求，这对该类写字楼市场形成有效支撑。

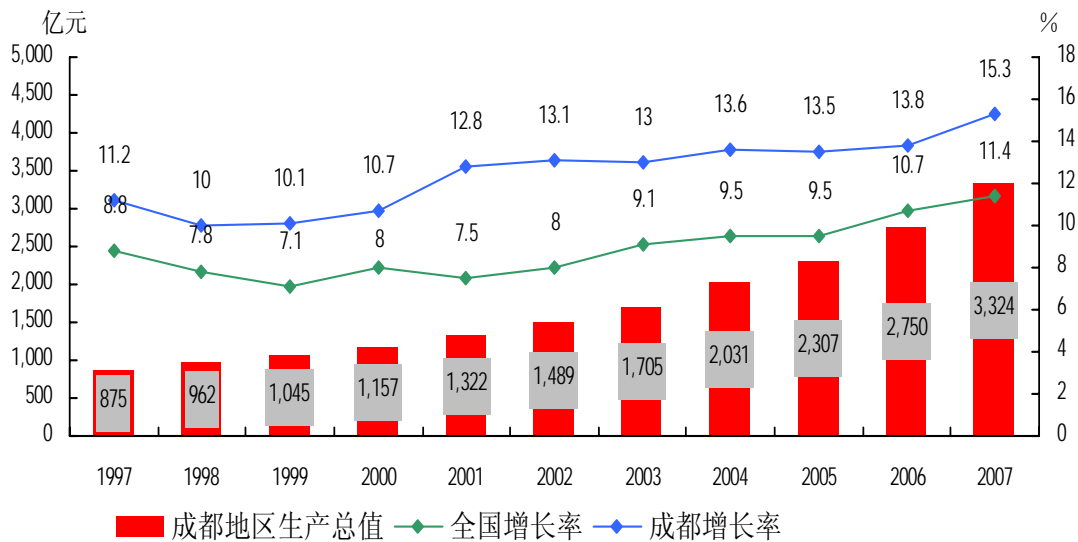
而对高端甲级写字楼来说，其档次和品质主要吸引品牌企业和外资公司入住，其投资前景优于中低端写字楼。

从另一方面来看，若将写字楼与商铺的长线投资相比，商铺投资的高风险使很大一部分投资者望而却步，而转向长线投资租金高、风险小、价格适中的写字楼。

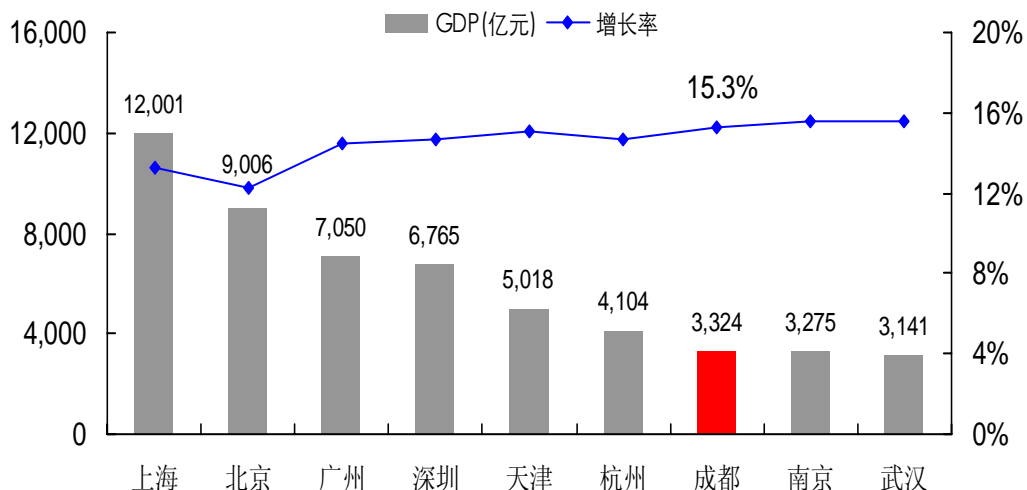


## 1.2 宏观经济环境调查

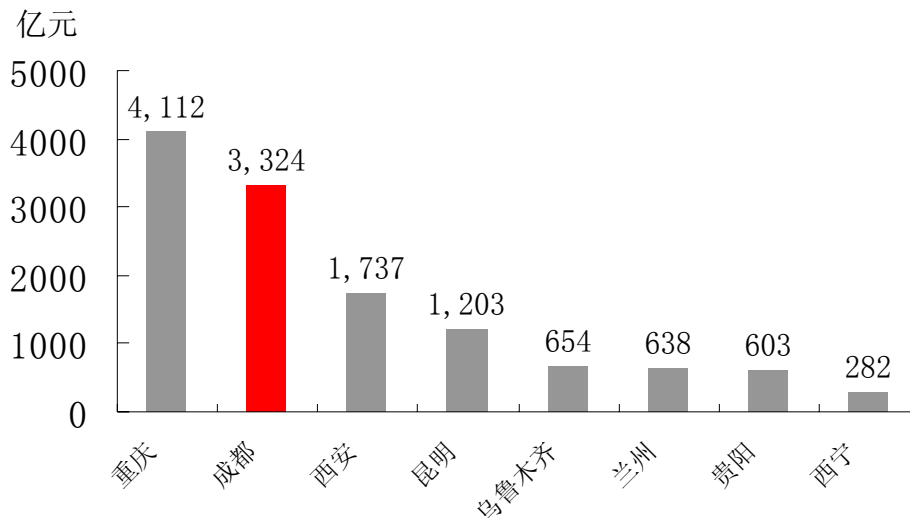
### 1.2.1 地区生产总值



成都市经济一直保持稳步发展的趋势，国民生产总值逐年增长。2001 年以来国民生产总值增长率一直维持在 13% 以上，且高于全国增长水平。2007 年，全市实现地区生产总值 3,324 亿元，同比增长 15.3%，国民经济继续保持强劲增长势头。

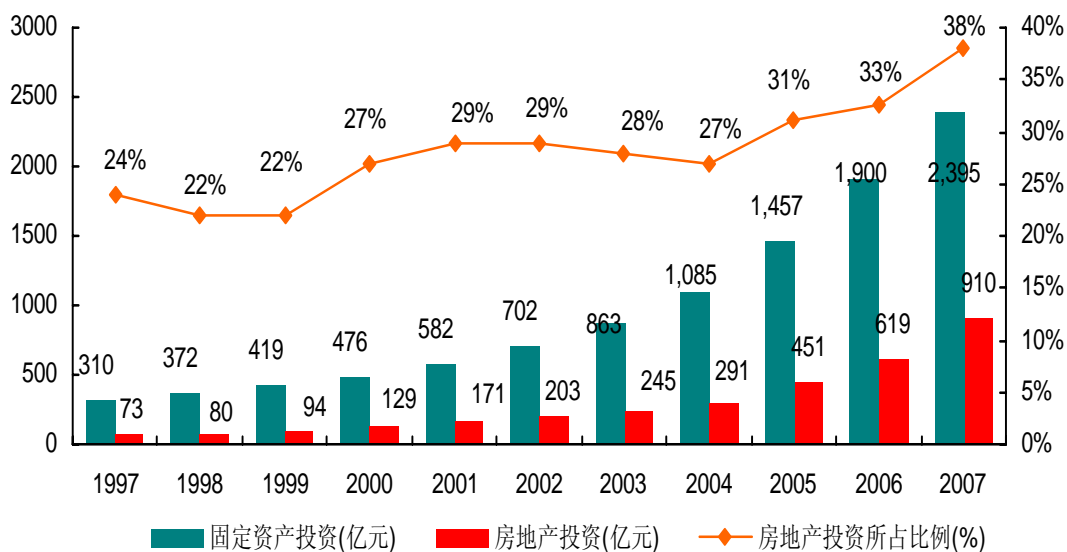


2007 年成都市的经济发展水平在全国范围内低于上海、北京、广州、深圳、天津、杭州等主要经济发达城市。但是其 GDP 增长水平为 15.3%，高于我国平均增长水平，也高于上述主要城市。说明成都具有教好的经济增长潜力。



2007 年成都市的经济发展水平在西部城市中处于前列。2007 年 GDP 产值 3,324 亿元，略低于重庆但大大高于西安、昆明等其他西部省会城市。

### 1.2.2 固定资产投资

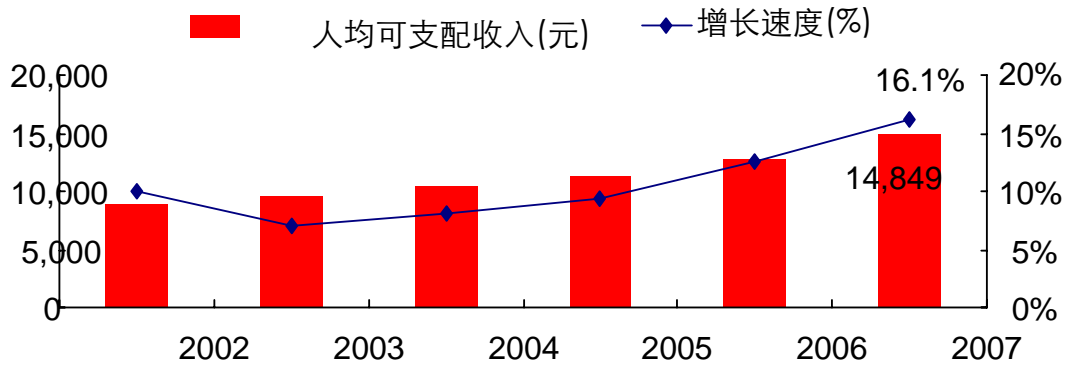


成都市固定资产投资总量不断增加，2007 年为 2,394.70 亿元，同比增长 34%。固定资产投资仍然是拉动成都市经济增长的主要动力。

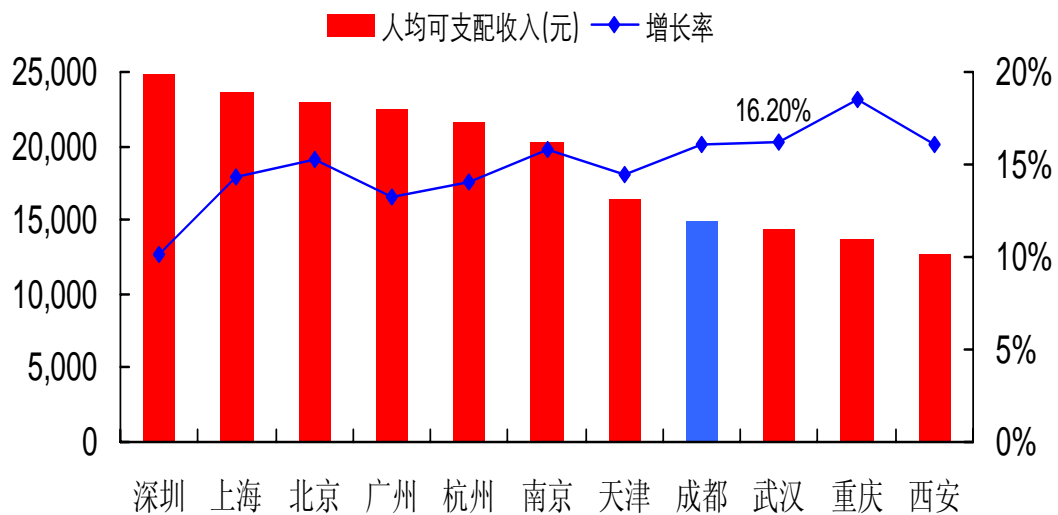
成都市固定资产投资主要集中于市政、能源等基础设施项目，这为改善市政设施、优化投资环境、提高成都市未来经济增长潜力打下了良好的基础。

2007 年房地产投资 909.9 亿元，约占固定资产投资的 38%，可以看出，房地产投资在固定资产投资中比例逐渐增加，未来还将有上升的趋势。

### 1.2.3 人均可支配收入

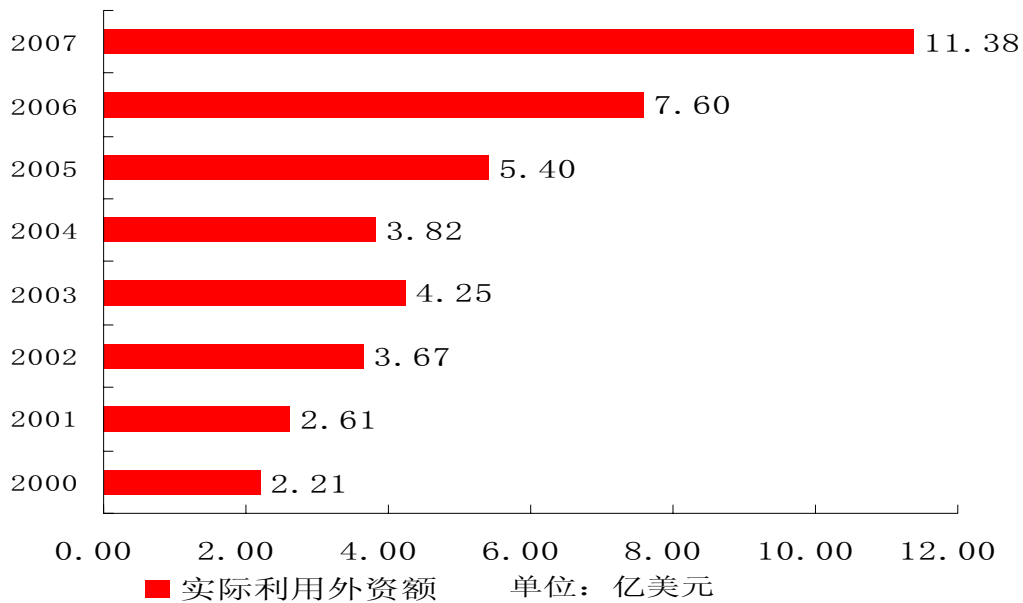


2007年城镇居民人均可支配收入14,849元,增速加快,比2006年增长16.1%,居民的消费能力不断提高,成都市城镇居民消费水平不断升级。



2007年成都市人均可支配收入位于全国大中城市中等水平,增长速度位于前列,城乡居民收入水平和生活质量稳步提高。

## 1.2.4 外商直接投资



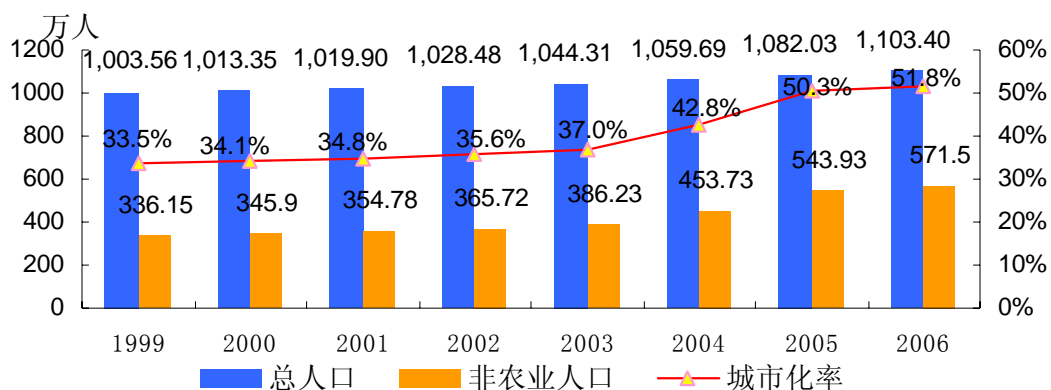
随着西部大开发战略的实施，成都市作为国务院确定的西南地区的金融、商贸、科技中心和交通、通信枢纽，外商投资的额度逐年增加。

世界 500 强企业中已有 124 家落户成都。

成都市利用外资增势强劲。引资项目平均合同外商直接投资额达到 564.6 万美元。全市协议外资 1000 万美元以上的企业有 78 个，增加 17 个。

外商投资的增加，一方面直接促进了成都市的经济社会发展；另一方面会创造更多的就业机会，提供更多的高薪岗位。随着到成都就业、办公、商务旅行人数的增加，也增加了对成都市商业、房地产、酒店等行业的需求。

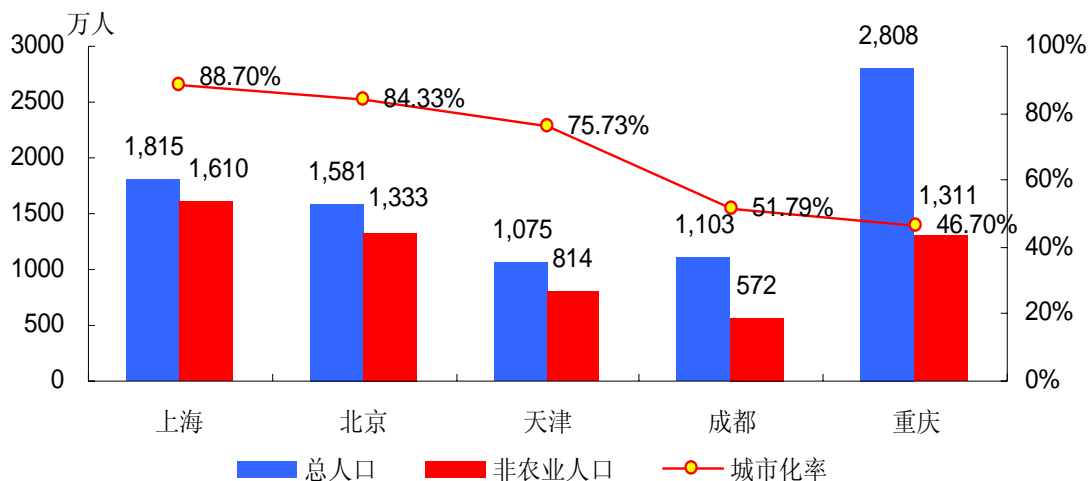
## 1.2.5 人口



2006 年末，成都市人口总量达到 1,103.4 万，在全国所有城市中位列第四，

仅在重庆、北京、上海之后。

2006年成都市非农业总人口:571.5万,人口城市化率为51.8%,随着全国统筹城乡综合配套改革试验区相关政策的实施,成都市人口城市化进程将进一步加快。



2006年上海、北京、天津等主要城市人口城市化率均已达75%以上。

随着经济发展和城市化进程的加快,成都市作为省会城市,西部地区重要的政治经济文化中心,越来越多的人选择到成都工作、学习和生活,人口数量日益增加。人口的增加,将产生更多的就业和消费需求(衣、食、住、行、娱乐、休闲旅游、教育、医疗等),从而拉动房地产业的发展。

## 1.2.6 成都市城区(五城区)房地产市场概况

五城区房地产市场供求总量大幅增长。

2007年五城区商品房供应量1,652.18万平方米,同比增长37.9%;成交量1,373.35万平方米,同比增长36.1%。

住宅市场持续活跃,支撑了市场规模继续扩大。

2007年,住宅仍是投资开发和需求的热点。住宅为市场供需主力,需求潜力巨大,支撑了房地产市场规模继续扩大。

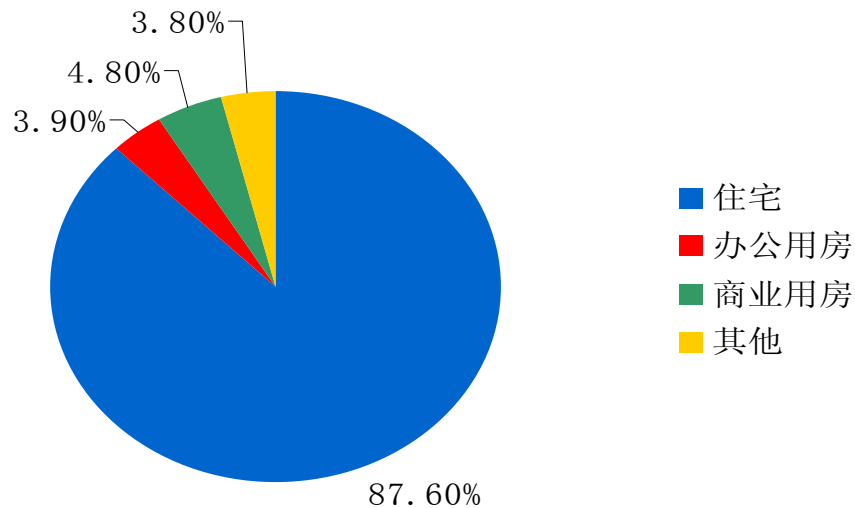
2007年在成交的各类物业中住宅成交量所占比例最大,为87.6%。

住宅和办公用房的成交量所占比例比去年均有提高,商业用房成交量所占比例有所降低。

成交比例变化原因是五城区的商圈基本形成,对商业的需求有所减少,成交

量不高，与此同时住宅与办公物业需求上升，成交量大增。

预计未来住宅和办公用房仍将是市场的重点，成交量所占比例将进一步提高。

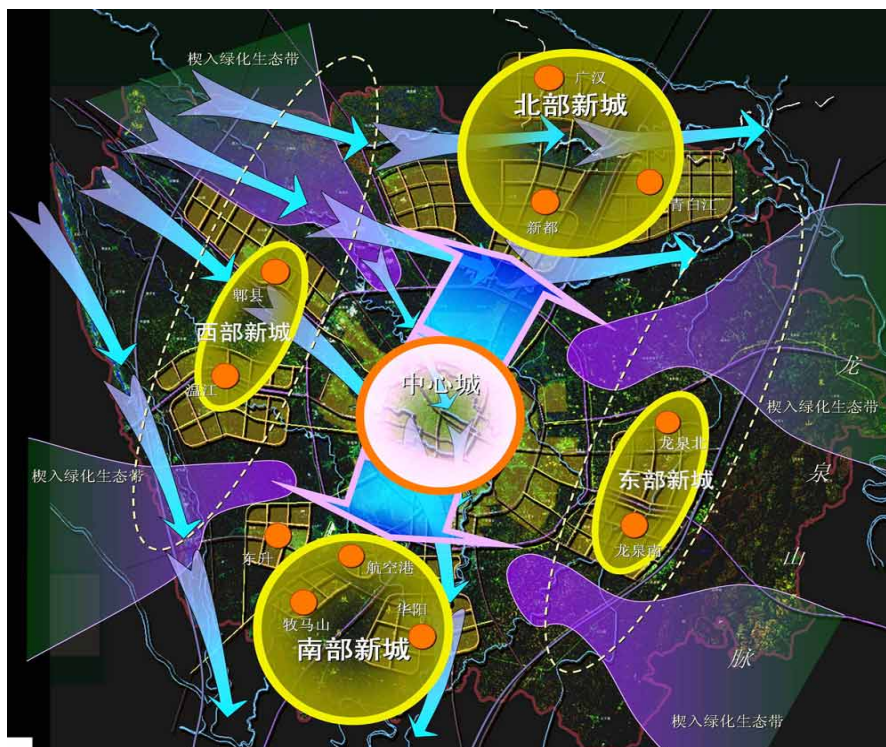


同期，五城区累计成交各类物业 1,008.80 万平方米，其中成交住宅 864.11 万平方米，成交占比为 85.35%；成交商业用房 75.17 万平方米，比 2005 年成交量减少 17.4%，成交占比为 7.9%；成交写字楼 32.02 万平方米，比上年下降 15.0%，成交占比为 3.4%。去年成都住宅市场处于持续活跃期，但非住宅物业市场趋冷，商业物业供需明显缩减，写字楼供应大幅增长，高端市场需求潜力较大，但需求仍未充分释放。总体上去年非住宅供过于求，需求乏力。

## 第二章 城市规划及地块调研

### 2.1 成都市城市规划

#### 2.1.1 城市总体规划



成都市的城市圈发展大致由中心城加上东西南北新城组成，即一个“中心”、四个“新城”。

主城区建设用地的的发展将以中心城区为核心，向东、南、北重点发展；重点发展东部新城、南部新城和北部新城，形成新的城市架构。

发展定位：国际旅游枢纽城市、西部规模最大、最具活力、实力最强的城镇群；创业环境最优、人居环境最佳、经济实力最强的现代特大中心城市。

人口规模：未来成都市城市人口规模为 800~1,000 万人

产业发展战略：西部地区重要的经济中心；重点建设一个基地（现代民用工业和国防工业基地）、二个枢纽（交通运输枢纽、邮政通信枢纽）、三个中心（科



教中心、商贸中心、金融中心)、四大主导产业(高新技术产业、商贸产业、旅游产业、金融产业);建设面向我国西部地区的中央商务区,形成西部规模最大的第三产业中心。



2020年,成都将形成包括成都绕城高速公路以内区域,面积近600平方公里的“中心城区”以及包括市域内中心城五城区、高新区和新都、青白江、龙泉、华阳、东升、温江、郫县区域在内,面积3681平方公里的“都市区”,这意味着成都将以多中心组团式的扩张方式取代单中心圈层式扩张方式,城市结构由单一的特大城市向城乡一体化转变。

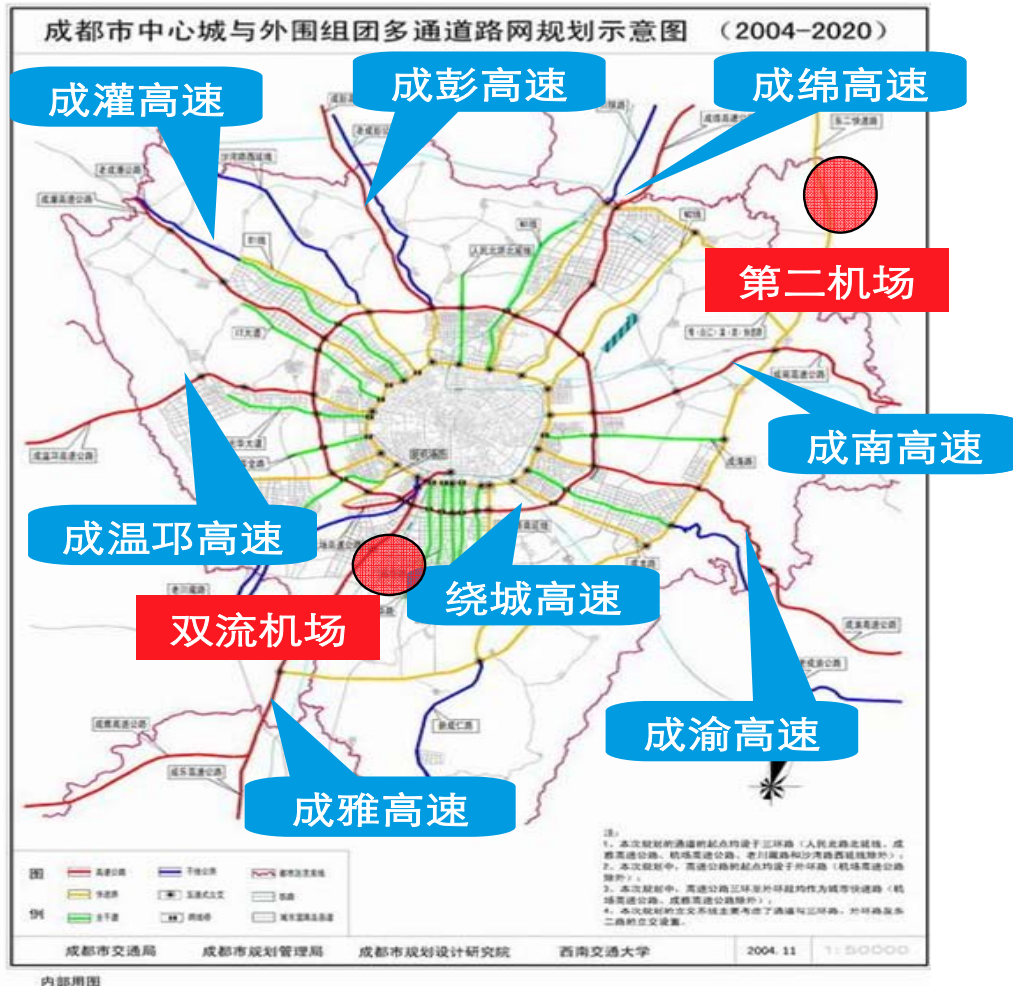
布局优化城市产业结构和用地布局,采取有效措施,引导城市向东部、南部发展

本项目所在的“锦江工业园”即位于南部新区内东侧位置。



## 2.2 成都市未来交通规划

### 2.2.1 总体规划



成都目前拥有 7 条高速公路，总里程达 437 公里。

按照已经通过的《中西部综合交通运输枢纽战略规划建议纲要》，计划兴建成都—昆明、成都—拉萨、成都—格尔木、成都—兰州、成都—贵阳 5 条高速公路，拉近成都与西南地区主要城市的距离。

铁路方面，将实施成都—九寨沟—兰州，成都—绵阳—乐山城际铁路南北延长线，成都—马尔康—格尔木—拉萨等 3 条铁路通道建设。

扩建双流机场，其中一期新航站楼将满足年客运量 3,800 万人次、货运量 80 万吨、飞机起降 32.1 万架次的载运量要求。

成都规划在金堂建第二机场，目前设计为 6 个跑道。

## 2.2.2 地铁

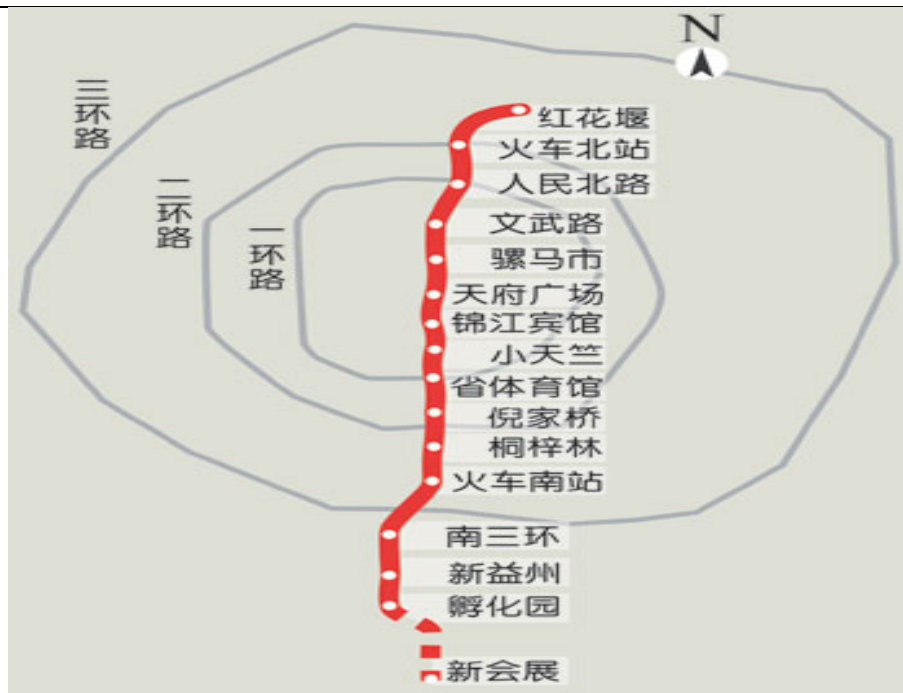
根据修编的成都市城市快速轨道交通线网规划，成都市快速轨道交通网由 7 条线路组成，线路总长度 274.15km，其中地下线长度 144.24km，地上线 129.91km。



(注：目前地铁 3~7 号线方案尚没有最后确定，该图仅为示意)

1 号线一期工程串联南北火车站及交通枢纽，穿越 CBD、重要的科研及教育区、城南居住区、城南副中心以及华阳组团，线路长约 15.15 公里，共设 15 个站点。

1 号线一期工程已于 2005 年 12 月 28 日正式开工建设，2008 年底全线土建工程完工，2009 年初开始全线铺轨、机电设备安装、车站装修和设备调试，2010 年建成试运营。



### 2.2.3 地铁与本项目的关系

1 号线一期工程中距离项目最近的是南三环站（高新国际广场西侧）。

规划中的 6 号线将位于项目东侧，但其具体走向与实施时间尚无具体计划。

总体而言，项目所在的工业园区近期从地铁中直接受益不多。

锦江区区域规划

城市向南发展（南部新城）

根据成都市锦江区的“十一五规划”，未来锦江区将发展四大特色片区。

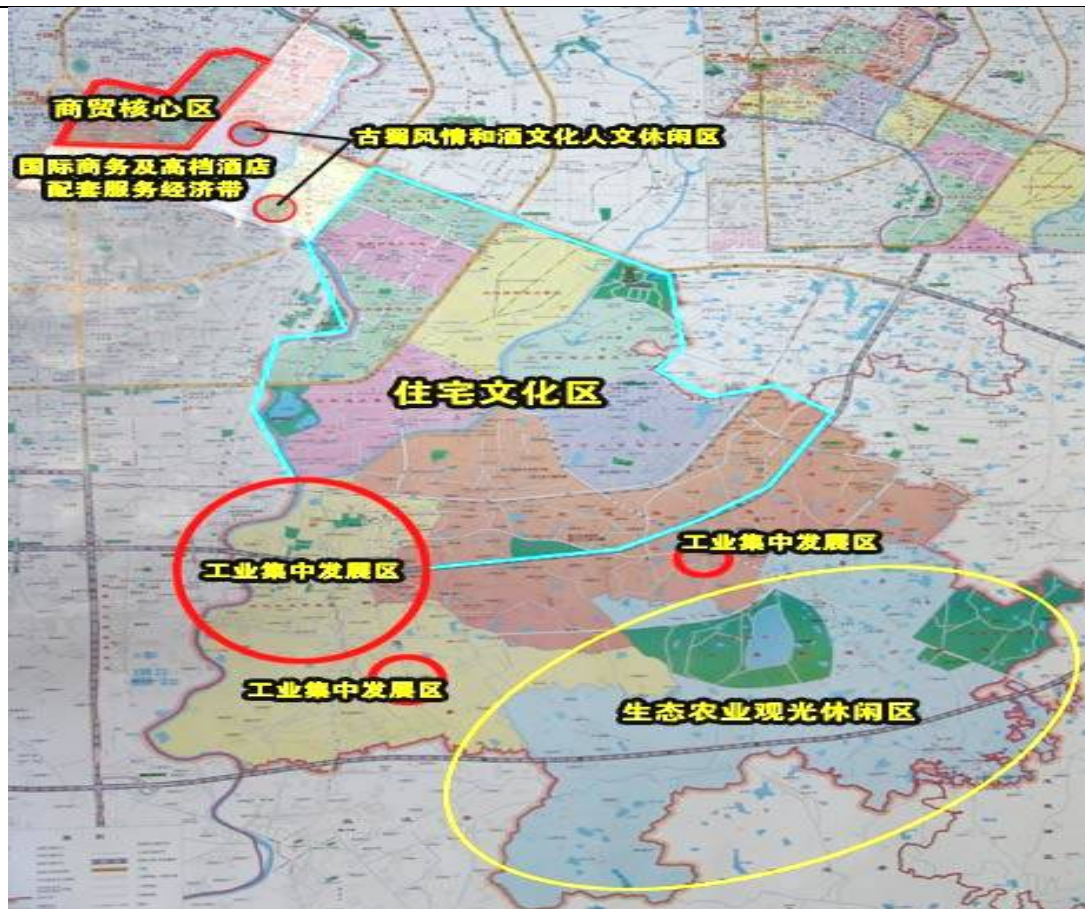
四大特色片区分别是现代服务业集中发展区、住宅文化区、工业集中发展区、生态农业观光休闲区，本项目处于住宅文化区的核心位置。

规划中的城市住宅区包括牛市口、莲新、龙舟路、双桂路、东光、沙河、狮子山、成龙路街道辖区。

## 2.3 周边区域重点项目



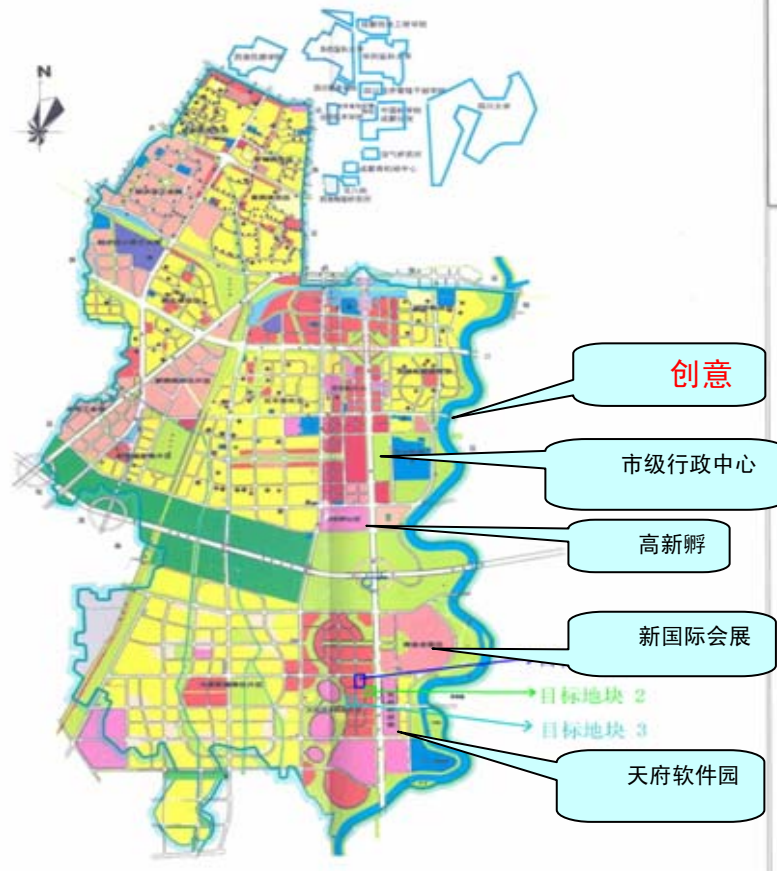




城市向南发展的道路骨架可归纳为“五纵三横”道路骨架：五纵三横。

“五纵”为锦华大道（成都—仁寿）、红星路南延线、天府大道（人民路南延线）、元华大道及站华路。“三横”为三环路、府城大道和外环路。

城市向南将依托五条纵向道路轴向开发，流动发展。路，规划控制范围约52平方公里。用地规模42平方公里，规划人口35万人。



### 2.3.1 行政商务区

区域：新市政府周边商务区；

建筑面积：约 37 万平米（占地约 255 亩）

竣工时间：2007 年初

功能：行政办公、文化中心、科技商务、新益州公园、少量居住区；

代表项目：新的行政中心、高新孵化园、高新国际广场、海关大厦、国电大厦等；

政府南迁将大大加快本项目区域发展速度

### 2.3.2 商务会展区

区域：世纪城会展中心周围

功能：会展、软件开发等

代表项目：世纪城（新国际会展中心）、天府软件园

“世纪城”新国际会展中心位于成都市城南新区，占地逾 1500 亩。整个项目

分为展馆区、国际会议区、酒店及文化设施区、商务办公区、商业住宅区五大部分，总建筑面积约 173 万平方米。它的建立，不仅为成都的会展业提升了层次，更将大大带动该区域相关产业、物业的发展。

世纪城分为五大功能区，东侧为展览馆区，展览馆呈扇形向府南河展开，计 17 个大小展馆，近 14 万平方米。西北部为酒店及文化设施区，概念上为一个“水世界”：酒店呈一个三棱形眺望世纪公园；海洋乐园像一朵莲花漂在水上宛如海外仙城；紧邻的是国际会议区，拥有世界一流的会议场馆和设施；中部为商业水城，是一个具有府南河文化特色的商业小镇，另外，中部还有一个大型的公共广场，壮观的喷泉是其中的一大景观。西南部为商务办公区和商业住宅区，这里将建造独具特色的水上住宅小区和众多高级写字楼。此外，“世纪城”还为将来的会议展览规划了 10,000 辆的地上、地下停车场。

建筑一流、规模庞大、功能完善、辐射能强，对本区域有重大影响。

### 2.3.3 天府软件园

整体介绍 ——天府软件园 位于城南副中心核心地带(成都高新区南部园区大源组团)，拥有完善先进的市政基础设施、商务配套设施和资讯网络。正逐渐成为中国软件产业的聚集地。

地理位置：天府软件园位于成都高新区大源组团的核心地带，在城南副中心中轴线——天府大道东侧，北临科技会展新区、新世纪公园；西面为出口加工区、工业园区；南面为教育产业园区、华阳大型居住组团；东面为府河风景线。

总占地： 总用地规划 100 万平方米(约 1,500 亩)

总建筑面积： 一期用地 22.6 万平方米，建筑面积约 23 万平方米,分 A、B 两地块。

功能：软件开发、集成电路设计等

企业：中国移动通信、华为技术、中兴、上海贝尔、邦诺存储、鼎天软件、台塑网软件科技等。

### 2.3.4 高新孵化园

位置：天府大道西侧，紧邻绕城高速；

简介：成都高新孵化园由软件、信息安全、数字娱乐等专业孵化器组成，汇

聚 IT 知名企业和软件研发及中介服务机构，是西部软件技术中心和人才聚集高地。园区位于规划中的城南新区，占地 500 亩，总建筑面积 22 万平方米，建有 9 个孵化单元和综合服务楼、运动健身场所、专家公寓、学术报告厅等配套设施。配备“5A”智能化系统，“千兆入园百兆到桌面”的高速网络，全中央空调和自动消防控制系统。引入知名“五星级”物业管理公司提供高品质、规范化服务。

功能：软件开发、集成电路设计、信息安全技术等；

产业：软件孵化器、信息安全产业基地（四川）、成都数字娱乐产业园、国家软件产业基地、国家软件产业基地技术平台等，属专业类孵化园。

### 2.3.5 教育科技产业园

位于高新孵化园东侧，距离天府大道 800 米。

教育科技园孵化器占地 113 亩（净用地 91 亩），总规划建筑面积 25 万 m<sup>2</sup>，其中：软件和数字娱乐孵化器 7.4 万 m<sup>2</sup>，新材料、新技术孵化器和综合孵化器大楼 7.4 万 m<sup>2</sup>，科技总部研发基地 4 万 m<sup>2</sup>，创业公寓（含创业者公寓、白领公寓、专家公寓）3 万 m<sup>2</sup>，科技综合配套功能区 4 万 m<sup>2</sup>。现建成面积 4 万 m<sup>2</sup>，其中孵化场地面积（办公+厂房）3.6 万 m<sup>2</sup>，配套服务设施（科技报告厅、公寓、餐厅、银行、邮政局）4,000 m<sup>2</sup>。

总建筑面积 7.4 万 m<sup>2</sup>的软件孵化大厦及数字娱乐孵化大厦已于 2006 年 8 月 31 日动工，预计 2008 年上半年内建成投入使用。

## 2.4 项目所在区域规划

2000 年 7 月，经四川省计委批准，锦江工业开发区被确认为省级开发区，当时面积仅 1.2 平方公里，是全国最小的工业开发区之一。开发区，2003 年通过了 ISO14001 国际环境管理体系认证。

国家农业部命名的“全国乡镇企业示范区”。

2004 年 12 月，“中国成都·西部印务产业基地”在锦江工业开发区正式挂牌。

2006 年 2 月，四川省人民政府下发了成都锦江工业开发区作为省级开发区的合规批复，并将“成都锦江工业开发区”更名为“成都锦江工业园区”。



2006年4月17日，国家发展和改革委员会发布2006年第23号公告，确认了成都锦江工业园区。

目前的锦江工业开发区园区东至成仁路，西靠府河，紧邻成都市高新技术开发区，南接外环路，北临成昆铁路，三环路横贯其中由一期和二期构成，总面积5.6平方公里，其中一期1.2平方公里已基本开发完毕，有成都博瑞传播股份有限公司印务分公司、《四川日报》报业集团印务、成都日报印务中心等24家高新技术企业入驻，已经形成以现代印务、生物制药等高新技术为主的主导产业的工业体系。

2005年：“一区四园”



2005年9月1日，《锦江区工业发展布局规划》（截止2020年）正式出台，根据规划，未来15年，锦江区将新增工业用地面积2.2平方公里（即3300亩），形成“一区四园”的格局（即锦江工业集中发展区和印务产业园、烟草工业园、生物制药产业园、配套园区）。

印务产业园一期位于府河以东、三环路以南、成仁路以西、石胜路以北，净用地面积约1238亩。二期位于府河以东、石胜路以南、成仁路以西、外环路以北，总面积约2725.49亩。定位于建立“西部印务产业基地”。

烟草工业园位于三环路以南，成龙路以西，城市通风口以东，东洪路以北之间的区域，功能面积750亩，重点发展烟草及配套产业。定位于大型现代工业产业集群。

生物制药产业园以卫生部成都生物制品研究所为龙头，打造生物制药产业

链，形成新药开发生产基地；

配套园重点发展服装设计与生产和食品、小商品加工等劳动密集型产业。



2006年，锦江区调整了对工业园区的发展思路，提出“都市工业”概念，逐步将纯生产型企业转移，将纯生产型厂房转变为工业企业总部基地。产业上仍然以印务、烟草、生物制药为主。

在锦江区政府《关于成都市锦江区2006年国民经济和社会发展规划执行情况及2007年国民经济和社会发展规划的报告》中，提出“工业总部基地”概念，包括打造“中国西部印务产业基地”、发展工业总部经济，支持“孵化中心”和大体量楼宇建设以及园区企业梯度转移三大目标。

在《锦江区国民经济与社会发展第十一个五年规划纲要》中，对锦江工业园区的发展目标定位于“一区三园”（“三园”为印务产业园、烟草工业园与金堂工业园，生物制药与配套园区不再强调，取而代之是异地发展的金堂工业园）。

点评：

仅仅一年多的时间里，锦江工业园区的发展思路就发生了重大变化，先后经历了“一区四园”、“都市工业园”、“一区三园”、“总部经济与总部基地”等阶段，可以说发生了本质的差别：从发展企业生产基地为主到发展办公基地为主，从发展工业厂房为主到发展办公楼宇为主。

按照政府现有思路，锦江工业园区二期将不再进行工业开发，转为发展居住物业，而一期今后的发展重心将是对现有项目进行改造，逐渐淘汰、搬迁工业厂房，取而代之的是大量的办公楼类物业。

锦江工业园区用地靠近主城区，城市发展进程已使其商务、居住价值远超过工业价值，再发展工业是对城市稀有土地资源的一种浪费。城市土地的稀缺性与城市向南发展的进程加快是政府发展迅速调整的主要原因。

现有的虽然政府发展思路有了重大调整，但仍嫌不够彻底，宣传上还带有“工业”的影子，定位不够明确，本区域的发展方向应为：城市新兴特色商务区。

## 2.5 地块分析

### 2.5.1 规划要求

净用地面积：13000 m<sup>2</sup>（20 亩）

用地性质：工业

建筑密度：规划暂无要求

绿化率：≥10%。

建筑容积率：≤ 4.0

建筑退间距要求：建筑后退用地红线、道路红线、道路中心线和绿线的距离应符合《成都市规划管理技术规定》的相关要求。

限高：建筑高度小于 162 米。

### 2.5.2 优势

本项目地块位于报业大道与石胜路交界处，为锦江工业园区门户位置，能见度高，展示能力较强；

地块方正，东西方向约 120 米，南北方向约 160 米，便于楼盘设计，易于规划项目内部环境；

“三环——报业大道”与“红星路南沿线——石胜路”为从市中心区域抵达地块的主要交通线路，交通极其方便；

天府大道位于南部新区的中轴线，是城市最主要的交通动脉，天府大道将传统市中心和南部新区有机地联系在一起。

### 2.5.3 劣势

本项目地块北面已建成博瑞印刷车间，在一定程度上影响本项目的商业、写字楼的定位；

本项目地处锦江工业园区，周边目前缺乏常住人口，对于本区域的商业和商务氛围，还有待进一步培育；

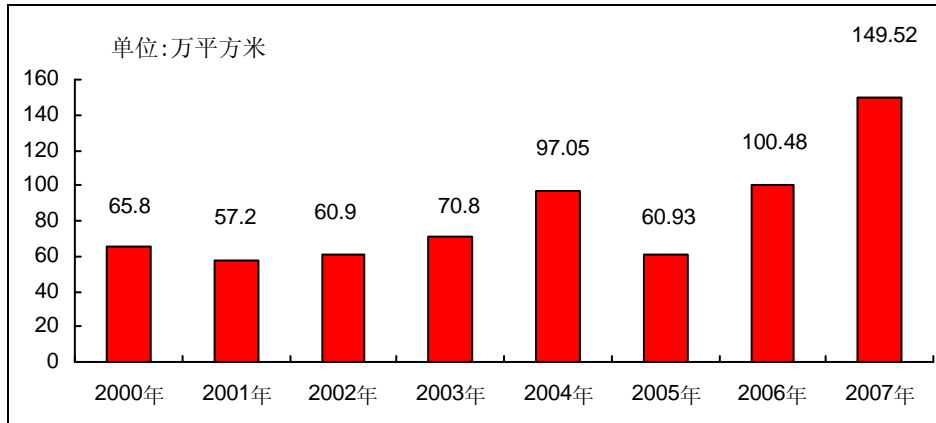
项目东面的火炬动力港二期项目，总建筑面积超过9万平方米，将直接对于本项目产生竞争；

地块属于工业用地，作为商务和商业用途，在营销过程中，将存在政策上的劣势。

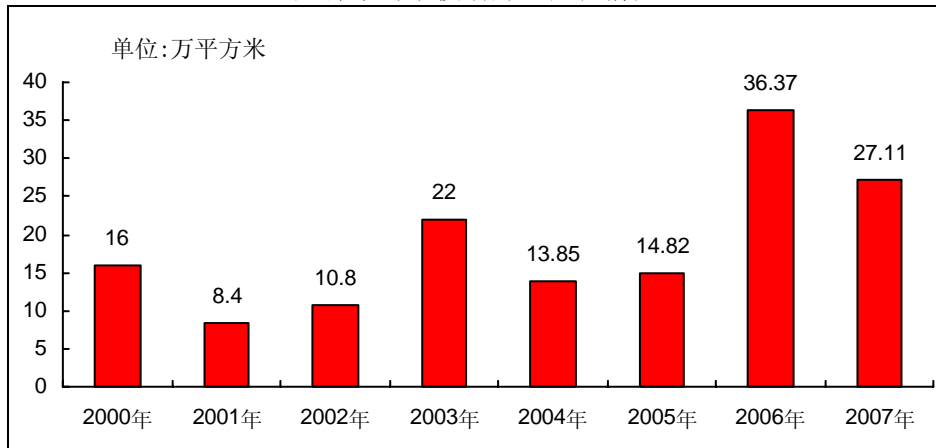
## 第三章 写字楼市场调研

### 3.1 写字楼市场总体状况

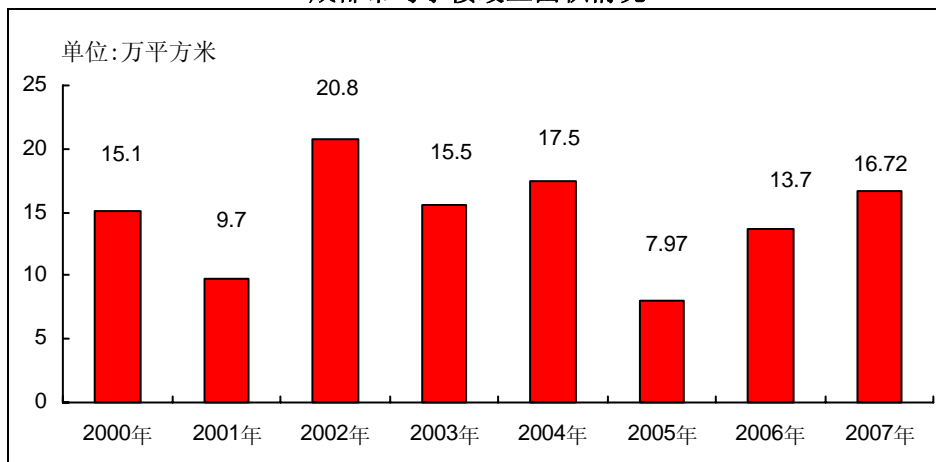
成都市写字楼施工面积情况



成都市写字楼新开工面积情况

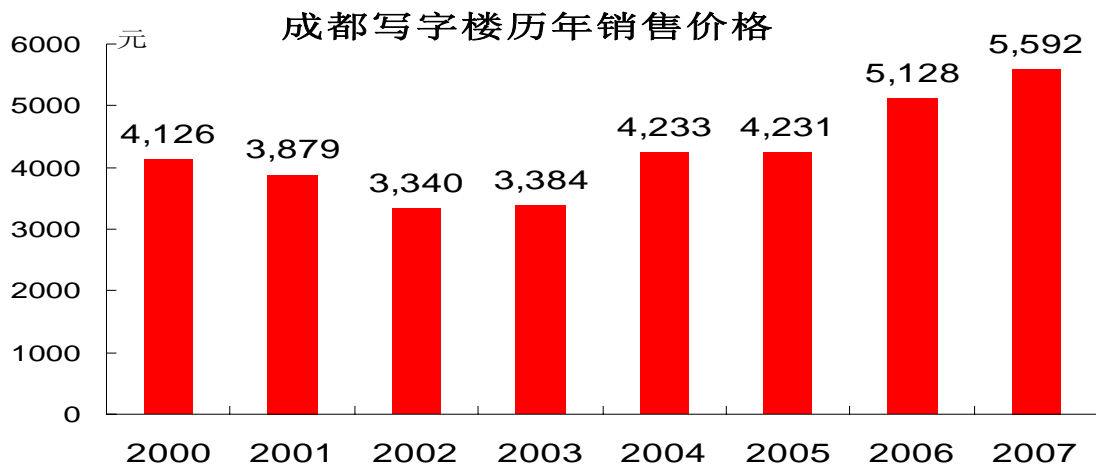
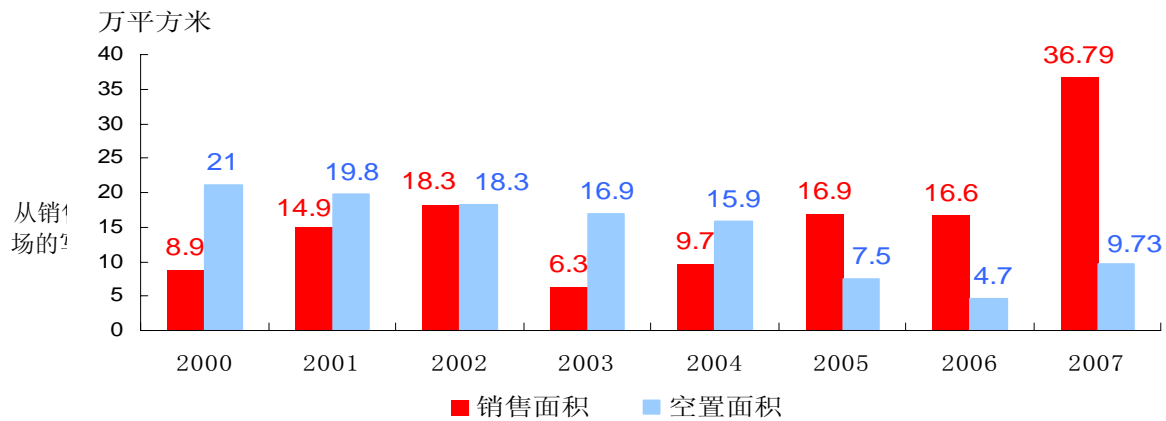


成都市写字楼竣工面积情况



从历年办公用房竣工面积数据可以看出，2001 年的写字楼竣工面积最低，为 9.7 万平方米，随后 2002 年的竣工面积最高，达到 20.8 万平方米。

销售及空置情况



从销售价格可以看出，从 1999 年开始，由于川信、冠城、城市之心和威斯頓联邦等甲级写字楼投入市场，使得销售价格比 1999 年以前有相当幅度的提升，2006 年前 4 个月，由于汇日央扩国际广场，时代广场，正熙国际等大量中、高档写字楼的销售，使得成交均价上涨幅度比较明显。

## 3.2 甲级写字楼市场

### 3.2.1 成都甲级写字楼市场研究

甲级写字楼标准



通常国际上判断甲级写字楼的标准具有八大特征：国际化管理、24 小时服务、人性化、舒适实用性空间、数字智能化、节能降耗、便捷交通和完善的商务配套。依据该标准，我们按照成都市目前市场情况，整理出成都市甲级写字楼标准。如符合或相当接近以下条件，我们可以称其为甲级写字楼。

甲级写字楼主要配置标准（成都）

项目	标准
外墙装饰	Low-E 低辐射玻璃幕墙及铝合金嵌板。 裙楼外墙为花岗石、大理石或 Low-E 低辐射玻璃幕墙。
层高及阔度	办公室高度（净高）2.7 米以上，走廊宽度 1.8 米以上，电梯厅宽度 2.5 米以上。
内部装饰	入口大厅：挑高大厅，高度大约 25 至 30 米，地面及墙身镶嵌大理石/硬麻石/花岗石/玻璃/镜钢，配合造型天花吊顶。首层大堂有计算机信息查询系统及大型液晶显示器。 电梯大堂：花岗石/大理石/玻璃/镜钢装饰。 办公层：轻钢龙骨双面石膏板加隔音棉间隔，矿棉天花。各单位配备天花，灯盒，玻璃大门、假地台（在原有水泥地台升高）150mm 以上，容许用户自行随意布置、变换及安装电线槽，电话网络，宽带，以太网网络。 卫生间：设有高级行政人员专用卫生间，各卫生间配有优质卷纸、擦手机、干手机、洗手液及空气清新机。
供电系统	日常电力供应须为 10KV 高压两路供电。低压配电为密集型母线槽，集中安装于大厦低压电井，所有独立电表均安装于每层低压电井内。另配备进口发电机组作应急电源。办公层电容量为 60VA/m <sup>2</sup> ~120VA/m <sup>2</sup> 。 后备电源每层容量达 60KVA 左右。
空调系统	中央空调系统，利用水冷冷水机组提供冷气，每个单位能独立控制温度，每冷吨大概服务 15 m <sup>2</sup> ~20 m <sup>2</sup> 左右。具有中央后备空调，当市电断电而后各电源发动，后备空调量大概是正常情况下的四分之一，送风末端设备为 VAV BOX 加采暖功能。 办公室内设计温度为 22℃~24℃、湿度 55%，新风量为 10 升/秒/人。 入口大厅，电梯大堂，公共走廊均有空调提供，设计温度为 25℃左右。 每层公共洗手间均设抽风系统及经走廊抽送空调到洗手间，设计温度为 26℃~28℃间。
卫星接收系统	采用卫星地面自动跟踪接收系统，收看中外电视频道。
电梯	客用升降梯为进口机组，升降梯搭载人数每台为最少 16 人、1200Kg，速度最低为 2.5m/s，每次大堂等候时间不超过 30 秒及繁忙时间 5 分钟之内总搭载量不少于总人数百分之十二。电梯分层区域每区大约为八到十五层，集群控制。 所有升降梯有 IC 智能卡控制系统。其功能为非办公时段保安管理操作功能。 最少配备独立货用升降梯一组、独立行政电梯、独立消防电梯。 有远程监视及对讲电话，轿厢内有闭路监视探头。
停车场	智能化停车场管理系统，有长期/月票/时票提供，有自动校对车辆识别功能，停车场实时使用量及停车位置显示及引导系统等等。 停车位数量标准：每 200m <sup>2</sup> 建筑面积一个停车位。
音响系统	走道，门厅，车库，电梯、大堂等公共场所均装配消防播音及音乐播放系统。
消防系统	配备齐备的自动喷淋系统，消防栓，防火卷闸分区，编程火灾自动报警系统。
楼宇自动化	设备控制监视点—监测，控制及记录设施设备的运行包括冷冻水机组、电力系统、水泵、电梯、扶梯、空调机/新风机、照明系统、保安巡更系统等等。
保安监控系统	各主要出入口信道及停车场、电梯轿厢配设摄像头作二十四小时监控录映，各消防信道门均配门磁监控。
数据通信系统	平均每十米至十五米建筑面积设有一条电话线，各单位配备 10 条 IDD 长途直播电话及传真线路，采用卫星地面接收站系统。 光纤结构化布线系统，总系统可达 1000mps。每层均配有一对多模光纤线，提供 100 mps~1000 mps 频带，并预留两组（二对）备用光纤，以配合发展使用。
擦窗机	擦窗机（吊船）配有自动校正内外侧功能。
给/排水系统	采用进口水泵设备，PLC 控制的变频恒压供水。

项目	标准
	卫生间采用进口卫生洁具，配有定时香水喷雾装置及纸巾、碱液、烘手机。 给水管采用不锈钢管/铜管。
采暖系统	采用进口燃油/燃气（热水）锅炉 采用进口热水泵设备 齐备的采暖监控设备
位置	位于写字楼的重点区域内（如 CBD）， 周边商业气氛浓厚 临近主干道和城市快速路，从物业可直达 周边酒店、银行、邮局、商业等配套齐备 方圆 300 米范围内至少 5 路公交车可达或者离规划地铁站十分钟路程
物业管理	拥有声名卓著且具备相关经验的物业管理公司 对入住企业的专业化商务服务及特色服务

### 成都市甲级写字楼分布

成都市目前已经建成的甲级写字楼物业有 9 个，主要分布在 CBD 和 SBD(科技商务区)以内。

#### 成都市甲级写字楼分布

项目名称	开发商	入住时间	所属区域	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	写字楼面积 (m <sup>2</sup> )
川信大厦	川信红照壁大厦公司	1998	CBD	65,749	36,832
冠城广场	成都青羊可达房屋开发	2000	CBD	84,000	52,200
城市之心	成都汉天物业开发	2002	CBD	52,000	35,765
威斯顿联邦大厦	四川怡和置业	2003	SBD	54,191	19,179
时代广场	国嘉地产泰然置业	2005	CBD	105,459	51,220
中环广场 1 座	爪哇控股	2006	CBD	89,306	45,446
汇日·央扩国际广场	四川央扩置业	2006	SBD	54,268	35,499
香格里拉中心低区	香港嘉里集团	2007	其它区域	50,483	19,302
力宝大厦	印尼力宝集团	2008	其它区域	72,252	49,311
合计				627,708	344,754

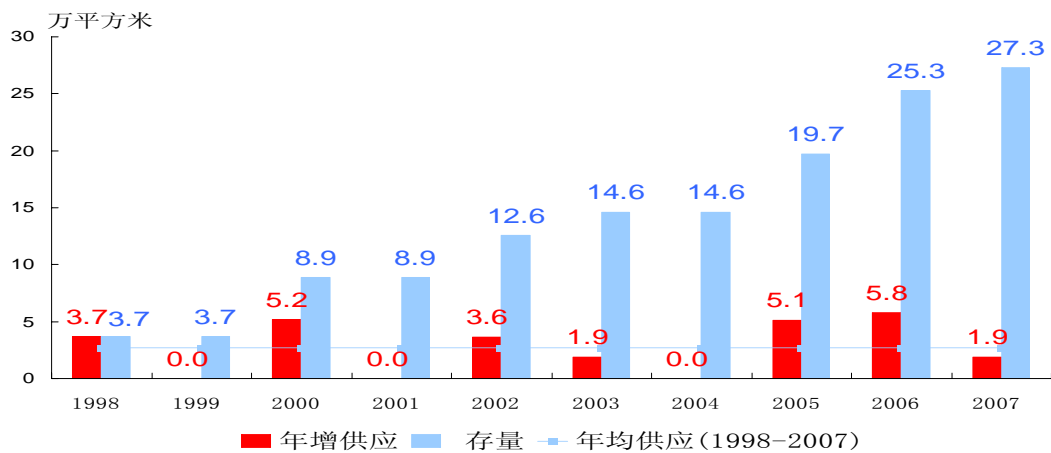
目前的 9 个项目中，5 个位于 CBD 区域内，写字楼面积 198,740 平方米，占总面积的 72.9%，2 个位于 SBD 区域内，写字楼面积为 54,678 平方米，占总面积的 20.05%。由于和其占地大小、规划限制条件的关系，目前成都市已经存在的单个甲级写字楼供应体量在 20,000~52,000 平米之间，平均面积约为 35,781



平方米。

### 3.2.2 成都甲级写字楼供求分析

成都甲级写字楼供应情况



截止 2007 年底，成都市共有甲级写字楼总存量面积为 27.3 万平方米，平均每年新增 2.73 万平方米。

成都甲级写字楼总体供应



### 3.2.3 成都市甲级写字楼需求情况

甲级写字楼销售情况

物业名称	写字楼面积	开盘时间	销售 80% 花费时间	销售期	销售速度 (平方米/月)
汇日·央扩国际广场	37,099	2004 年 10 月	2005 年 12 月	15	1,948.60
时代广场	54,000	2003 年 9 月	2005 年 11 月	27	1,600.00
威斯顿联邦大厦	20,179	2002 年 1 月	2004 年 1 月	25	645.7

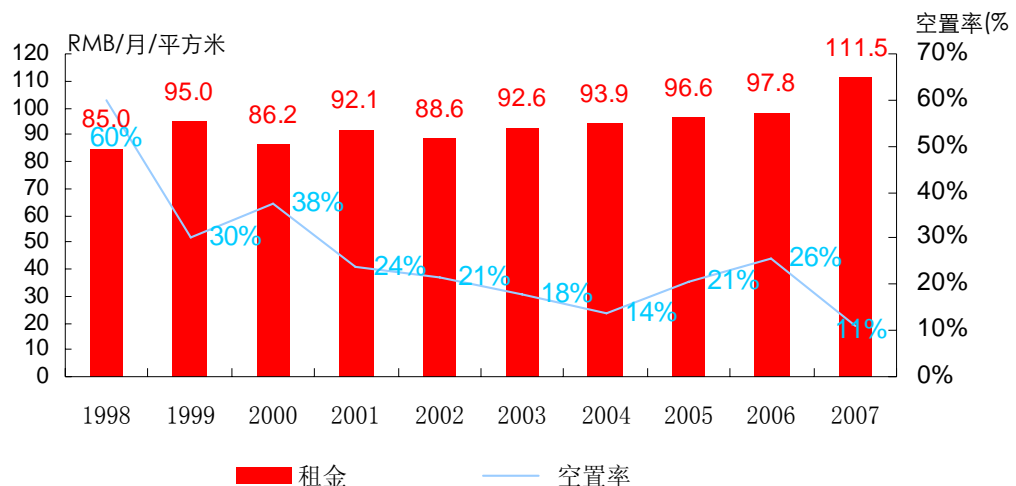
三个写字楼目前均已售罄。其中，汇日·央扩国际广场凭借其产品、地段和客户资源等方面的优势，开盘仅 15 个月就完成销售 80%，而威斯顿联邦大厦和时代广场经过两年，销售率也达到 80%。

### 3.2.4 成都市甲级写字楼租金情况

成都市甲级写字楼租金

项目名称	等级	行政区域	所属区域	方位	租金 (元/平方米/月)
川信大厦	A	锦江	CBD	市中心	95
冠城广场	A	青羊	CBD	市中心	90
城市之心	A	青羊	CBD	市中心	90
威斯顿联邦大厦	A	武侯	SBD	南	110
时代广场	A	锦江	CBD	市中心	90
汇日·央扩国际广场	A	武侯	SBD	城南	130
中环广场	A	锦江	CBD	市中心	90

历年甲级写字楼平均租金及空置情况



成都市目前甲级写字楼历年平均租金变化情况可以看出来，随着汇日·央扩国际广场的入伙，成都市甲级写字楼整体租金水平开始逐渐上涨。

成都市甲级写字楼入住情况

项目名称	入住率 (%)								
	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
汇日·央扩国际广场	52	/	/	/	/	/	/	/	/
川信大厦	90	90	90	90	90	85	80	70	40
城市之心	90	90	80	80	50	/	/	/	/
威斯顿联邦大厦	90	90	80	50	/	/	/	/	/
时代广场	80	50	/	/	/	/	/	/	/
中环广场	30	/	/	/	/	/	/	/	/
冠城广场	90	90	90	90	90	70	50	/	/

除了 2006 年 1 季度入伙的中环广场和汇日·央扩国际广场入住率较低（不到 60%）外，其余甲级写字楼入住率基本上都是 80%~90%，入住率较高。汇日·央扩国际广场和中环广场虽然同为 2006 年 1 季度入伙，但前者的入住率明显高于后者，原因主要有以下几个方面：

#### 1、周边环境

汇日·央扩国际广场位于人民南路沿线 SBD 区域内，属于成都的经济繁华区域城南，与锦江相邻，交通顺畅。周边有 3 座 4 星级以上酒店及 2 所大学，环境相对安静且人文气氛较浓。中环广场位于盐市口商圈，CBD 区域内，三面临街，且周边以中低档服装和小商品零售商业物业为主（泰华服装批发城、九龙服装批发城、新中兴广场等），环境比较嘈杂，高峰时期交通拥挤。综合考虑，本行认为在周边环境方面汇日·央扩国际广场更具有竞争优势。

#### 2、商务氛围

汇日·央扩国际广场与高档星级酒店相邻，商务氛围较中环广场浓厚。

#### 3、硬件指标

从层高、大堂面积、电梯、中央空调、停车位、标准层面积等硬件指标进行比较，中环广场硬件设备相对落后。

#### 4、城市规划

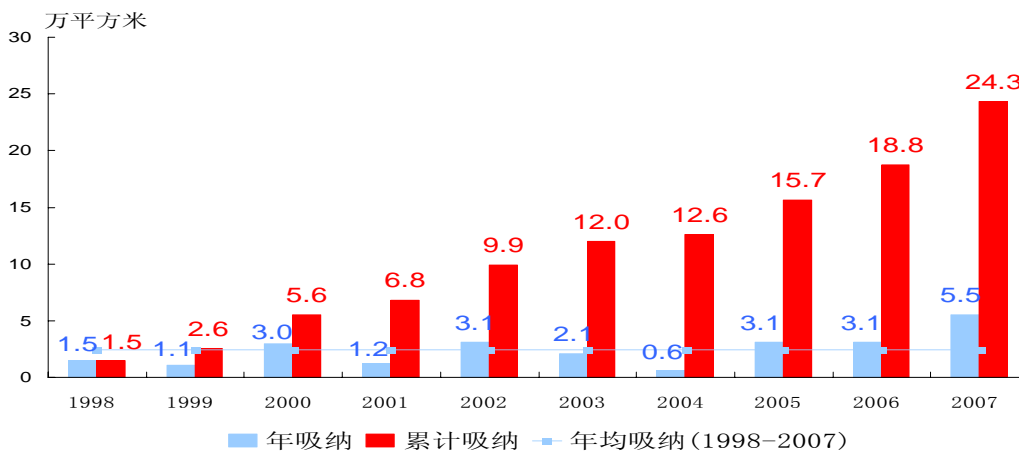
汇日·央扩国际广场位于 SBD 人南商务区内，随着地铁的开建、城南副中心

的建设和市政府的南迁，该物业相比中环广场更具有升值空间。

### 3.2.5 成都市甲级写字楼吸纳及空置情况

从1998年到2007年10年间，甲级写字楼累计吸纳量为24.3万平方米，年平均吸纳量为2.43万平方米；根据年均供应量2.73万平方米，截止2007年底，市场对甲级写字楼年平均吸纳能力为89%。

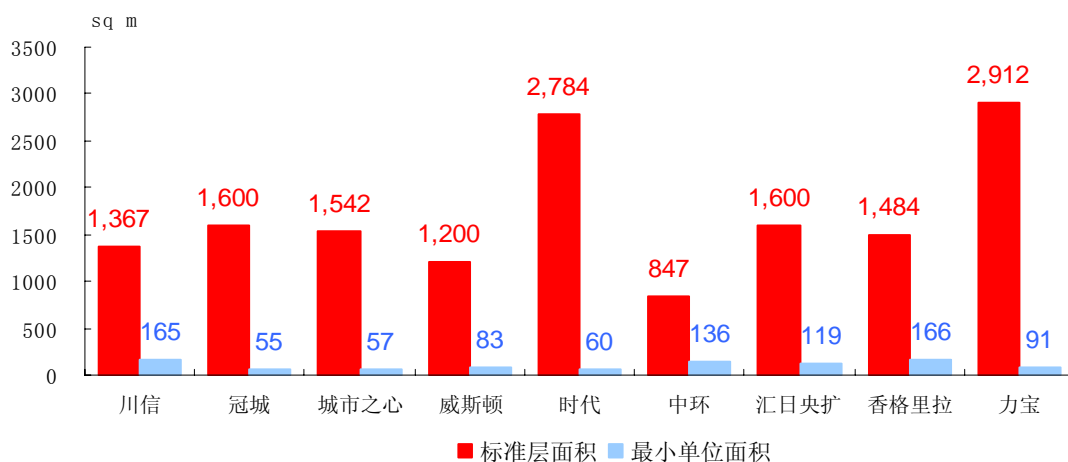
市场年吸纳量基本是呈逐年递增趋势的，2007年年吸纳量达5.5万平方米，是10年间年平均吸纳量的2.3倍。



### 3.2.6 成都市甲级写字楼产品特征研究

#### 1、标准层面积及最小面积的划分

甲级写字楼标准层面积和各个单位的面积通常比其他写字楼的要大，在本次调查中，甲级写字楼平均标准层面积为1,519平方米，最小面积的划分为56平方米。



## 2、写字楼标准层的布局

写字楼标准层布局

楼盘名称	主楼平面布局	最小面积划分(平方米)	主楼层高(米)
川信大厦	回字型	100	3.0
冠城广场	回字型	56	3.3
城市之心	回字型	57	3.15
威斯顿联邦大厦	回字型	83	3.15
时代广场	回字型	200	3.4
汇日·央扩国际广场	回字型	119	3.7
中环广场	回字型	136	3.0
香格里拉中心低区	回字型	166	4.0
力宝大厦	回字型	91	3.4

成都市甲级写字楼的平面布局基本上呈“回”字型，结构体系为筒体体系，电梯井和管道井布置于内筒，写字间围绕四周。这种布局方式经济效果较好，建筑平面布局灵活,且可以充分保证各个单位的通风、采光和交通组织的相对合理。

外观及装修情况

楼盘名称	外立面装饰	层数	总高度(米)
川信大厦	裙楼花岗石大白玻，三菱复合铝塑板幕墙	地下2层，地面38层	137
冠城广场	全隐框镀膜玻璃，复合铝塑板幕墙	地下3层，地面35层	127
城市之心	裙楼花岗石，铝板幕墙	地下3层，地面29层	99.9
威斯顿联邦大厦	裙楼高档石材，铝板幕墙	地下3层，地面23层	87.2
时代广场	干挂石材，铝塑板、特种镀膜玻璃幕墙	地下3层，地面主楼28层，副楼21层	99.95
中环广场	幕墙玻璃	地下3层，地面主楼35层，	129.15
汇日·央扩国际广场	LOW_E中空镀膜玻璃	地下3层，地面主楼26层	99.9
香格里拉中心低区	LOW_E中空镀膜玻璃	地下2层，地面主楼30层	144
力宝大厦	LOW_E中空镀膜玻璃	地下2层，地面主楼23层	99

成都市甲级写字楼外墙材质以高级石材和镀膜玻璃为主，一般的材质选用方式为：裙楼用高级石材。塔楼用镀膜玻璃，同时大量运用铝塑板（铝板）和不锈

钢材材料，但因此普遍能耗也比较大。

### 3、电梯

电梯是衡量甲级写字楼的一项重要指标。

国际甲级写字楼要求：平均每五层楼拥有一部客梯服务，且每次等候时间不超过三十秒，繁忙时间不超过 5 分钟。

项目名称	总层数 (含地下)	客梯品牌	客梯数(乘)	货梯数(乘)
城市之心	33	日本三菱	6	1
威斯顿联邦	26	天津奥的斯	4	4
冠城广场	38	美国多快	6	2
川信大厦	40	日本三菱、韩国 LG	6+2	2
时代广场	31	德国蒂森	11	1
汇日·央扩	29	瑞士迅达	6	1
中环广场	38	日本三菱	8	2
香格里拉中心低区	32	日本东芝	12	1
力宝大厦	25	瑞士迅达	16	2

成都市甲级写字楼中，电梯的数量、速度和轿厢配置等方面还不能完全满足楼内客户的需求，目前新进入市场的一些甲级写字楼电梯配置相对适宜，如汇日央扩国际广场、时代广场。

同时，由于进口电梯的有偿维保服务以及零配件更换存在市场垄断性，如果物管公司未能与其签定有效的维保合同，将导致后期写字楼的运营中电梯使用效率不高，电梯故障无法及时得以解决，从而客户满意度降低，甚至部分客户流失。

### 4、中央空调

中央空调

楼盘名称	空调品牌
川信大厦	美国约克
冠城广场	美国特灵
城市之心	美国特灵
威斯顿联邦大厦	美国特灵
中环广场	美国美意

时代广场	美国特灵
汇日·央扩国际广场	UCOS 商务办公中央空调
香格里拉中心	美国特灵
力宝大厦	美国特灵

成都市甲级写字楼都使用了世界名牌原装中央空调，汇日·央扩国际广场则是使用了 UCOS 商务办公中央空调系统，实现单机开停、冷源分散、自主计费。但据调查，成都甲级写字楼用户普遍反映室内新风量不足，空气质量不高等问题。

## 5、卫生间

成都市甲级写字楼一般在标准层只设公共卫生间。

楼盘名称	卫生间	卫生间配置
川信大厦	每层一组	精装修，TOTO 洁具
冠城广场	每层一组	精装修，科勒洁具、烘手机、洗手液、卷纸
城市之心	每层一组	精装修，TOTO 洁具、烘手机、洗手液、卷纸
威斯顿联邦大厦	每层一组	精装修，美标洁具、烘手机、洗手液、卷纸
时代广场	每层两组	精装修，TOTO 洁具、烘手机、洗手液、卷纸
汇日·央扩	每层一组	精装修，洁具，烘手机、洗手液、卷纸
中环广场	每层两组	精装修，杜拉维特洁具，烘手机、洗手液、卷纸
香格里拉中心	每层两组	精装修，洁具，烘手机、洗手液、卷纸
力宝大厦	每层两组	精装修，洁具，烘手机、洗手液、卷纸

## 6、智能化系统

智能化系统为甲级写字楼的重要评判标准之一，成都现有的甲级写字楼也不能完全达到目前的 5A 写字楼要求。

调查发现，通讯系统、消防、保安系统、楼宇自动化系统等配套设施的功能的先进性和智能化基本与写字楼修建的年代远近成反比关系。90 年代中后期设计修建的甲级写字楼在通讯综合布线、设备智能控制、安防自动化上均存在明显缺陷，而较新的甲级写字楼如时代广场、开行国际则有较明显的改善。

物业名称	时代广场	汇日·央扩国际广场	城市之心	威斯顿联邦大厦	冠城广场	川信大厦
------	------	-----------	------	---------	------	------



楼宇自动化系统	中央空调系统、供水自动控制系統、双电源供电系统、应急电源、停车场管理系统	楼宇设备监控子系统 三表远传子系统 自启动备用发电机系统 一卡通系统 停车场管理系统	美国“特灵”冷暖舒适性中央空调、新风循环系统	双电源，西门子顶峰600系列大厦控制平台	美国特灵中央空调送新风，自动调温和风速，	智能化泊车收费系统
通讯自动化系统	综合布线系统 PDS、语音接入系统、微蜂窝数字覆盖系统、卫星通信系统、多媒体演播会议系统、电视会议系统、无线上网系统、有线电视系统	有线电视子系统 VSAT 卫星通讯子系统 UPS 子系统 远程视频会议子系统 综合布线子系统 计算机网络子系统 多媒体会议子系统	宽带网 800~1,000兆数据带宽；中国电信宽带、中国网通宽带	通讯设备可支持 ADSL、ISDN、DDN、E1 及宽带接入，卫星信道服务、本地电视台	大楼共有 3,500 个信息点，每 10-15 平米布 3 个信息点、五类点各一个	美国 AT&T 智能综合布线系统.每 12 m2 设置一个信息点
办公自动化系统	电子多媒体导航系统及计算机网络系统	办公管理系统 物业管理子系统 大厦 Web 网站子系统	--	可无线上网	办公自动化管理系统(OA)	--
保安自动化系统	门禁系统、“一卡通”系统、停车场管理系统、闭路监控系统、电子巡更系统、对讲系统	安全防范系统、停车场管理系统 门禁系统 闭路监控系统 电子巡更系统	智能 IC 卡停车场管理系统，24 小时实时自动报警录像，自动喷淋装置和会智能（带 CPU）烟温感探测器	闭路电视监视系统、大厦内所有员工进出由专用 IC 卡控制、“一卡通”门禁系统	6 层专设新风平台，20F 专设消防避难层，自动喷淋，6,600 个喷头，700 平米消防池，冷却塔 6 台,39 层拥有成都第一个直升机救援平台。	日本松下保安监控系统，设置中央监控室，闭路电视监控系统
消防自动化系统	各单元内均设置有自动喷淋、烟温感、防排烟装置及消防自动报警装置，各楼层均有紧急广播系统	FAS 火灾报警自动化系统 自动喷淋系统 消防栓系统 消防广播和电话系统 水喷雾系统 气体灭火系统	进口消防报警控制设备，各层配备自动喷淋装置和全智能（带 CPU）烟温感探测器	自动喷淋系统、消或栓系统、火灾自动报警系统、灭火器、烟感系统、应急灯和安全出口指示	自动喷淋、烟温感、防排烟装置及消防自动报警装置，各楼层均有紧急广播系统	奥地利 EBG 自动消防监控系统,设置中央监控室\对烟\火灾自动报警,自动喷淋,消防广播
会议室类型及配套	4+1 同声传译系统的国际会议中心，商务酒楼、员工餐厅	五星级装修标准多媒体视频会议室，四国同声传译，满足跨地区跨语言沟通需要	3 个会议中心	1,800 平方米，全数码,媒体会议中心,具有 4+1 同声翻译投影、摄影、视频	4 个会议室，大中小都有，小的容 30 人，中的 100 多人，大的 2,000 人；多媒体会议厅	37F 会议中心多种规格的会议厅,可进行学术研究\培训

## 7、停车位情况

停车位是衡量写字楼物业是否达到甲级标准的一个重要指标，根据国际惯例，一般甲级写字楼应保证平均每 200 平方米楼面至少 1 个车位。

成都市甲级写字楼车位配备比

楼盘名称	地下车位数(个)	备注
川信大厦	210	/
冠城广场	450	地面 4 个
城市之心	200	地面 50 个
威斯顿联邦大厦	245	/
时代广场	400	/
汇日·央扩国际广场	300	地面 100 个
中环广场	220	/
香格里拉中心	472	地面 50 个
力宝大厦	408	

## 8、物业管理

成都引进专业物业管理的时间已经有十多年，目前专业的物业管理理念已经得到社会大多数的认同。物业管理的高品质不仅能带来直接的经济收入，促进物业的升值，更是提升写字楼形象的重要组成部分。

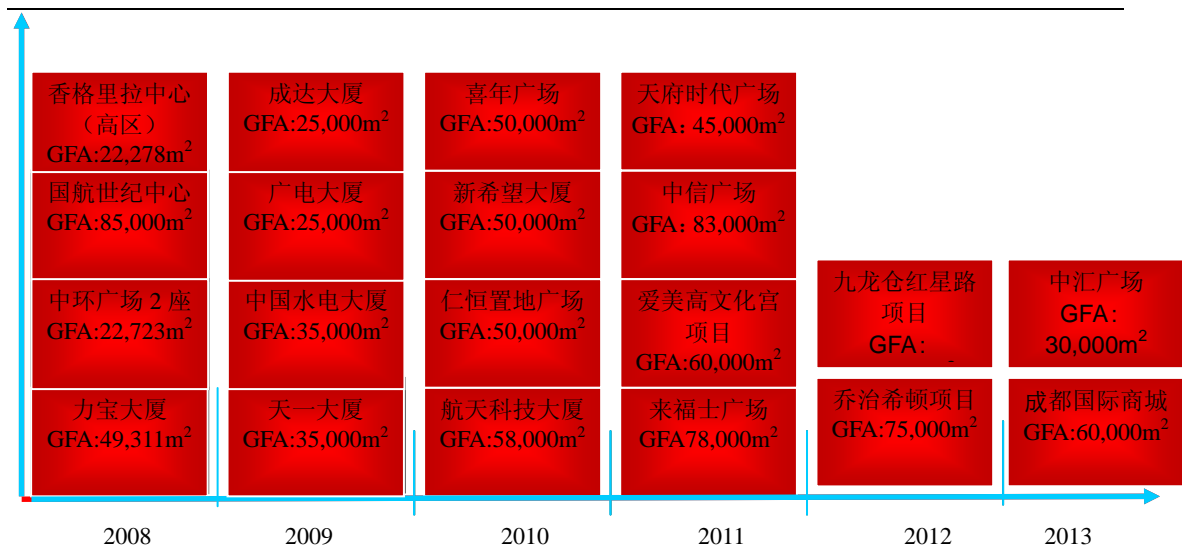
成都甲级写字楼物业管理公司

楼盘名称	物业管理公司	物管费 (元/m <sup>2</sup> ·月)
川信大厦	川信物管	15
冠城广场	戴德梁行物管顾问	15
城市之心	奥莱物业	15
威斯顿联邦大厦	万邦物业	17
汇日·央扩国际广场	宏腾国际	15 左右
时代广场	时代广场物业管理	15 (空调使用费另计)
中环广场	仲量联行	16 左右

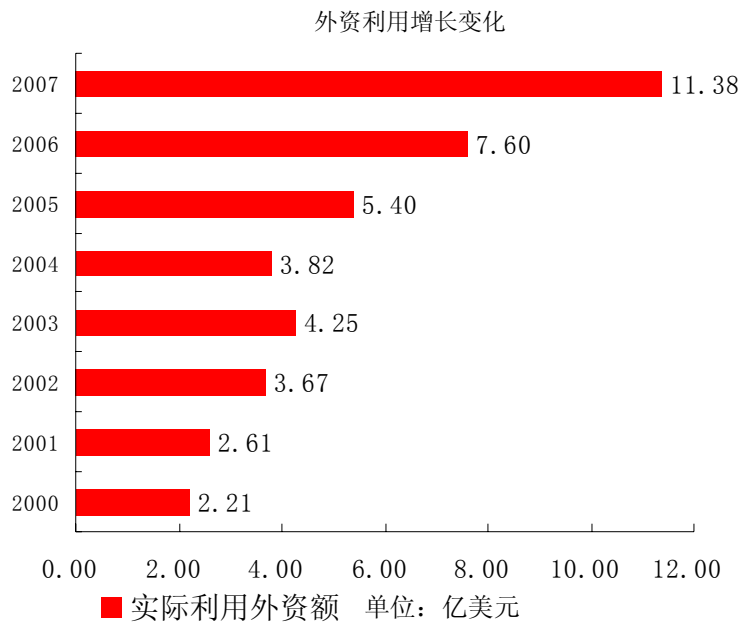
### 3.2.7 成都市甲级写字楼发展趋势分析

#### 1、成都甲级写字楼未来供应分析

预计到 2013 年成都市甲级写字楼总存量将达到约 135.8 万平方米,其中新增供应量为 101 万平方米。在 2010 和 2011 年将迎来市场的供应高峰。



## 2、成都市甲级写字楼未来需求分析

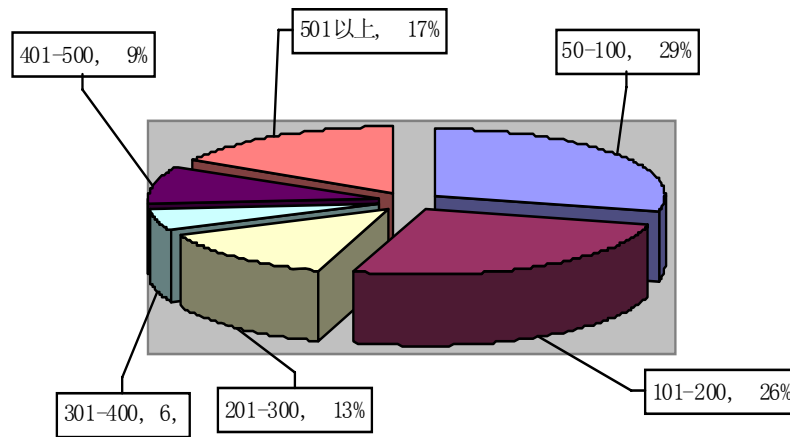


随着西部大开发，成都市作为国务院确定的西南地区的金融、商贸、科技中心和交通、通信枢纽，外商投资的额度逐年增加；世界 500 强企业中已有 124 家落户成都。

成都是中国人民银行九大区域分行所在地之一，证监会、银监会都设有派驻机构。

外商投资的增加，促进了成都市的经济发展；同时，也创造了更多的就业机会。随着到成都就业、办公、商务旅行人数的增加，也增加了对成都市商业、房地产、酒店等行业的需求。

办公面积需求情况

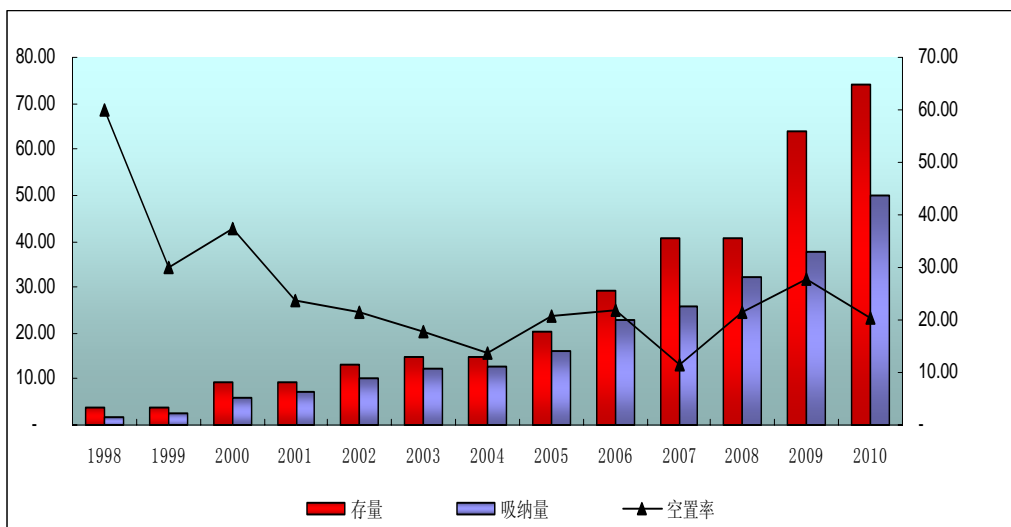


甲级写字楼公司办公面积比例

目前,成都市各甲级写字楼入驻企业使用的办公面积主要集中在 50~300 平方米之间。其中以 50~100 平方米最为集中,其次是 101~200 平方米,201~300 平方米。据调查,甲级写字楼中的公司,特别是一些外资企业,需要 100 平方米以下的小面积的相对较少,一般需要的面积在 100 平方米到 300 平方米之间,有的还需要更大的面积。

3、未来甲级写字楼吸纳情况预测

2009 年,我们预计将有超过 23 万平方米的甲级写字楼上市,因此,当年整体空置率会比较高。到 2010 年年末,随着写字楼需求的增加,平均空置率有进一步降低的趋势。2010 年末,成都市甲级写字楼吸纳量约为 48.66 万平方米,平均空置率会下降到 19% 左右。



### 3.3 乙级写字楼市场

目前成都乙级写字楼约 20 个，总存量约 80 万平方米。其中 50% 以上位于 CBD 区域，主要集中在骡马市、浆洗街、顺城街、草市街沿线。据统计，整个 CBD 的乙级写字楼（如建行大厦、四川国际大厦、世界贸易中心、铂金大厦、天府中心等）供应量建筑面积 40-50 万平方米。

随着城南副中心的建设，与 CBD 相连的人民南路沿线，依靠已有的商务资源（星级以上酒店，中高档写字楼等），也逐渐发展成为新兴的商务区即 SBD 区域。该区域内乙级写字楼占总体数量 30% 左右，主要有数码广场、丰德国际等。除 CBD、SBD 外，其它写字楼分布在一环路周边区域。

销售：2006 年，受到宏观调控等影响，成都写字楼市场整体表现一般，惟有城南在规划和地铁修建的拉动下，成交面积同比增加 2 倍以上，其他区域成交面积均下降。

入住：目前平均入住率为 70%，总占用面积 56 万平方米左右。其中，CBD 区域内的乙级写字楼的平均入住率高于其他区域，为 80% 左右，占用面积近 40 万平方米，供求基本平衡。SBD 因项目入住时间不长，入住率相对较低。

### 3.4 项目所在区域写字楼调研

#### 3.4.1 单位自用写字楼

南沿线单位自用写字楼

项目名称	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	使用单位	工程进度
海关大厦	29,078	成都海关	投入使用
曙光大厦	40,173	曙光公司	在建
高新区检察院、法院综合楼	31,607	高新区检察院、法院	在建
国电大厦	64,800	国电集团、大渡河公司	在建
高新国际广场 A、C 座	100,000	联通公司、高新区管委会	投入使用
市政府办公区	370,000	成都市政府	在建
广电大厦	133,896	四川省广电集团	在建
成达大厦	80,000	成达公司（化八院）	在建
中兴通讯大厦	22,455	中兴通讯	在建
中国水电集团集控中心	48,000	中国水电集团	在建

### 3.4.2 市场化开发写字楼

整个天府大道沿线对外租售的写字楼不多，只有五个项目，分别为：高新国际广场、高新孵化园起步基地（以下简称高新孵化园）、高新孵化园软件基地（又称天府软件园，以下简称天府软件园）、教育科技产业园、火炬动力港。

南沿线虽然有部分写字楼项目面向市场，但都不是完全意义上的市场开发行为：高新国际广场是为高新区管委会办公而修建，但 B 座完全面向市场销售；高新孵化园、天府软件园、教育科技产业园性质接近，都是为引进高新企业（主要是软件企业）进入高新区而修建，带有强烈的政府招商引资背景。火炬动力港虽对外租和销售，但其土地性质目前仍为工业用地。

#### 1、高新国际广场 B 座

区域内目前唯一的准甲级写字楼，总建筑面积 4.66 万 m<sup>2</sup>，建成时间 2004 年 7 月，正式销售时间 2004 年 12 月，入住时间为 2005 年 1 月，目前销售率 75%，销售均价 6,800 元/m<sup>2</sup>，目前销售价格 7,000~7,200 元/m<sup>2</sup>。

#### 销售过程

前期关系客户销售：约 12%

2005 年 1~5 月：几乎没有销售量

2005 年 6~9 月：销售率 8%

2005 年 10~12 月：销售率 13 左右

2006 年 1 月~至今：销售率 55%

#### 销售特点

##### 现房销售

前期销售率低，除前期关系客户外，整个 2005 年仅销售 21%；

高新区管委会入住 A 座后，对销售起到一定促进作用；

建筑特色鲜明，但是单层面积大，开窗小的设计影响了室内采光，不为部分客户接受。

租金：从 2005 年的 40~50 攀升至目前的 70~75 元/m<sup>2</sup>·月。

#### 对本项目的启示

是否具备商务氛围对写字楼销售来讲至关重要，在商务氛围没有形成之前，

销售非常困难。

客户在建筑形式的喜好影响销售较大，开发甲级写字楼必须考虑这一点。

甲级写字楼客户对价格相对不敏感，不愿意仅仅因为价格便宜而接受品质不高的产品。但在产品品质有保证的前提下，高性价比是促进销售的有效手段。

## 2、高新国际广场 D、E 座

D 座建筑面积 2.3 万 m<sup>2</sup>，配置略低于 B 座，无中央空调，整体档次为乙级。2006 年底推向市场，价格 6,500 元/m<sup>2</sup>左右，目前销售超过 80%，凭借高新国际广场整体比较好的商务氛围，租金较高，达到 60~65 元/m<sup>2</sup>·月。

E 座建筑面积 2.6 万 m<sup>2</sup>，硬件设施与 B 座接近，但体量稍小，整体档次仍为甲级。2006 年底推向市场，价格 7,500 元/m<sup>2</sup>左右，目前基本销售完毕，仅余数百平方米，租金 70~75 元/m<sup>2</sup>·月。

对本项目的启示：商务氛围形成后，天府大道沿线上高档次写字楼需求相当强劲。

## 3、高新孵化园

有 6 个孵化单元，孵化面积 41000 m<sup>2</sup>，目前入驻企业 338 家。

租金：平均 25 元/m<sup>2</sup>

售价：平均 4,500 元/m<sup>2</sup>

销售率：80%左右，绝大部分为自用，投资客仅占 10%左右

入住率：比较理想 90%左右。

特点：

入市较早（2003 年），价格优惠，吸纳了大部分市场需求（主要是高新技术企业研发机构和中小型成长型企业），目前内部已形成较好的商务氛围。

## 4、天府软件园

规划总用地面积 100 万平方米(约 1500 亩)，一期建筑面积约 23 万平方米，分为 A、B 两地块，共 17 栋小独栋办公楼。

均价：目前 4500 元/平方米，但目前只租不售。

月租：平均 40 元/平方米·月。

入驻率：60%左右

推出时间：2005.4



卖点：规模大、性价比高、政策优、价格优惠

市场实际表现：项目体量大，一开始销售不畅，在售出三幢后转为只租不售，2006年开始出租率迅速上升。

#### 5、教育科技产业园

教育科技园孵化器占地 113 亩（净用地 91 亩），总规划建筑面积 25 万 m<sup>2</sup>，其中：软件和数字娱乐孵化器 7.4 万 m<sup>2</sup>，新材料、新技术孵化器和综合孵化器大楼 7.4 万 m<sup>2</sup>，科技总部研发基地 4 万 m<sup>2</sup>，创业公寓（含创业者公寓、白领公寓、专家公寓）3 万 m<sup>2</sup>，科技综合配套功能区 4 万 m<sup>2</sup>。现建成面积 4 万 m<sup>2</sup>，其中孵化场地面积（办公+厂房）3.6 万 m<sup>2</sup>，配套服务设施（科技报告厅、公寓、餐厅、银行、邮政局）4000 m<sup>2</sup>。总建筑面积 7.4 万 m<sup>2</sup>的软件孵化大厦及数字娱乐孵化大厦已于 2006 年 8.31 动工，预计 2008 年上半年内建成投入使用。

租金：目前租金为 25~30 元/m<sup>2</sup>·月，

出租率：目前 50~60%。

点评：与高新孵化园定位类似，位置与配套不如孵化园，但推出时间较晚，目前出租率低，但上升迅速，前景比较乐观。

#### 6、火炬动力港

位置：锦江区工业园南北一路。

概况：该项目两期开发，现一期已建成，建筑面积 60,000 平方米，建筑面积 60,000 平方米，项目包括 2 栋 10 层办公大楼、5 栋独立办公楼及商务服务中心大楼。项目容积率 2.05，建筑密度 28.8%，绿化率 31%；项目约有 500 多个停车位，总投资为 3 亿元。目前已经销售完毕。入住率接近 60%，目前租金 35~40 元/m<sup>2</sup>·月。

二期预计 90,000 平方米；即本项目东侧紧临地块。

优势：项目位于锦江工业园，依托人民南路延线和地铁一号线，靠近三环路，与红星路南延线快速路、武侯大道东延线连接；交通便利；项目紧临锦江，自然环境良好。

### 3.5 项目所在区域写字楼未来供应

未来三年内，整个天府大道沿线将推向市场的写字楼项目（基本上全部为甲级写字楼）：

中国水电集团调度大楼，约 5 万平方米，其中一半对外租售

中信集团写字楼项目：4~6 万平方米

中兴通讯大楼：约 1.5 万平方米对外招租

世纪城内写字楼项目：开发具有较强不确定性

乔治西顿公司项目：将选择开发酒店或写字楼，写字楼可能性较大。

新益州城市广场：很可能选择开发写字楼。

英特国际：距离锦江工业园区最近的写字楼项目

距离工业园区最近的写字楼项目：英特国际

占地 14,872 m<sup>2</sup>，科研用地，特拉克斯公司开发，79,712 m<sup>2</sup>，其中地面 63,548 m<sup>2</sup>，分南北两座，各 31,774 m<sup>2</sup>，整体品质接近甲级写字楼。

该项目使“孵化”型写字楼延伸至工业园区项目近前。

工业园区写字楼供应

中冶成工大厦：3.8 万平方米，其中酒店、写字楼 1.5 万平方米，裙楼 0.7 万平方米对外招商出租，2008 年 10 月份竣工交付使用。

银海集团大厦：6 万平方米，其中约 2~3 万平方米对外招租。如与美方合作成功，写字楼面积将扩大至 12 万平方米，其中一半对外招租。目前正进行规划设计。

鑫泰新大厦：4 万平方米，其中 2 万平方米用于对外招租或出售，目前已经完成规划设计。

优他药业大厦：拟修建写字楼，具体指标未定。

火炬动力港二期：预计约 9 万平方米，全部用于对外销售和招租，目前正寻找集团买家/租户。

如果本项目未来三~四年内，仅园区内写字楼供应将达 25~30 万平方米，其中对外招租或销售的将超过 15 万平方米，供应量相当庞大。

---

## 第四章 项目定位

### 4.1 综合分析

#### 4.1.1 项目发展任务

发展非住宅项目，且不能发展工业厂房（政府要求）；

地面建筑面积不超过 82,000 m<sup>2</sup>；

因外界原因，需要较快地确定发展计划，不宜拖延太久。

项目发展主体

综合市场调研结果，有以下分析及结论：

未来 5 年内，项目所在区域不具备大型商业项目开发条件，但长远（5 年以后）有一定发展潜力。

项目的区位决定了其有限的商业辐射力。

项目所处区位决定了项目即使发展商业，也只具有有限的辐射能力，三环路、天府大道与两大军事区（解放军成都警备区、武警四川森林总队教导队）的阻隔，使得项目商业辐射能力主要限于现有的工业园区内，对周围住宅小区（天府大道以东、三环路以南、府河以西）的辐射能力很有限。

未来 5 年内，园区内部不会产生大型商业项目的市场需求。

项目所在区域目前为工业园区，现状以印刷、制药企业生产车间为主，没有发展大中型零售商业的市场基础；区域内即将修建的大量写字楼还需要 3 年左右才能入住，且入住率达到 70% 以上需要一个过程（一般 1~2 年），因此，未来 5 年内，整个园区内人气不会有根本性的提升。

周边住宅小区不能支撑大型商业项目。

项目附近虽有多个新建住宅小区，但其商业需求为社区生活配套型，主要是小型超市、中小型餐饮、休闲娱乐、社区服务等，并非大中型零售商业。由于这些小区中业主投资性购房比例较高，目前入住率普遍偏低，自身配套商铺大量闲置。即使这些小区入住率提高，单是消化其配套商铺也需要较长的时间，并不能为项目发展大型商业项目提供有效的市场支撑。

长远来看，如果本区域成功转型为新兴的繁华商务区，大量商务人群的聚集

---

将催生出更多的商业需求，此时发展大型商业项目将成为可能，如大中型主题卖场、精品店、大型餐饮娱乐等，故不排除 5 年以后项目所在区域产生大型商业项目需求的可能性。

未来 5 年内，项目所在区域不具备高档星级酒店（四星以上）酒店的发展机会，但具备经济型酒店的发展机会。

从市场需求看，整个天府大道两侧的高档酒店已经过剩。

天府大道两侧规划了大量的高档酒店，供应的增长远远超过了市场需求的增长，单是世纪城内的假日酒店与洲际酒店就有 1,500 套房间，但已开业的假日酒店入住率非常低，不到三成。

从区位看，本地块不具备发展高档星级酒店所要求的地段与资源。

项目所在区域既非市区繁华地段，又无独特资源（如旅游景点），且偏离天府大道两个街区，不具备高档酒店的选址条件。

从投资看，高档酒店投资收益较低。

投资总量巨大、无法拆零销售、开发阶段整体转让可能性不大，以上三点决定了如果选择投资高档酒店，整个开发期内将承受最大的资金压力。此外，在三种物业中，高档酒店的投资回收期最长，投资收益较低。

发展经济型酒店有一定机会，但其规模无法成为项目主体。

项目所靠近城南的为传统的富庶繁华区域，经济型酒店需求量较大，现有经济型酒店经营状况良好，整体表现为供不应求。项目所处的园区转型为商务区后，也将产生一定的经济型酒店需求。

经济型酒店主要依靠其性价比与口碑获得客户认可，相比而言，选址要求没有高档酒店严格。本地块靠近城南、交通便利，且附近有新建写字楼与居住小区的支撑，开发经济型酒店应属可行的选择。

经济型酒店规模不大，一般在 200 个房间以内，规模较大的总建筑面积多为 4,000~5,000 m<sup>2</sup>，故即便发展经济型酒店，也只是项目物业组合中的次要部分，而不是主体。

未来 5 年内，项目所在区域具有发展写字楼的机会，但总体供应量很大，区域内各项目将面临激烈的市场竞争。

未来 5 年内，写字楼将沿人民南路方向大量向城南及天府大道沿线转移。这

---

给了整个城南以及天府大道沿线区域发展写字楼带来了机遇。

成都虽然有政府的中央商务区（CBD）规划，其中的商务中心区主要是指天府广场—顺城大街—红星路一带，但市场选择的商务区并没有按照政府构想，而是沿人民南路南移。

政府希望写字楼在市中心聚集，但现有商务中心区的主要缺陷使这一构想很难实现。

全部位于城市原有核心区域，城市基础设施相对陈旧，但改造难度极大；

与繁华的商业中心区域交织在一起，人流、车流组织困难，空气污浊、停车不便，给商务活动造成事实上的不便，这促使部分不依赖市中心的实力企业（如石油、化工等）选择离开市中心；

地价飞涨，将写字楼租金和售价不断推高，这使得大批对价格比较敏感的企业（如制造）选择搬离。

现有写字楼在硬件上一些无法改变的“硬伤”，如层高矮、电梯少、停车位少等，造成使用不便，这也使得不少对写字楼品质要求较高的企业选择离开。

人民南路——城南——天府大道沿线（到新展中心附近）是写字楼转移的方向。以下优势是写字楼选择该区域的主要原因：

城市基础设施优良

酒店、医院、高校众多

传统富人区，整体居住人群素质较高

交通便捷

率先开通的地铁一号线

市政府南迁

新国际会展中心

未来成都写字楼分布的大致格局为：

甲级写字楼：主要分布于天府广场为核心的城市中心区域、人民南路一～四段，少量分布于天府大道（即人民路沿线）上。

以天府广场为中心的市中心区域：“形象型”，主要为展示企业形象，以大型外资企业、国内实力企业、顾问行业等为主，尤其是金融企业将大量聚集。

人民南路沿线：“实力型”，入住企业多为本行业中的实力企业。

天府大道沿线：“实用型”，该区域甲级写字楼的特点主要是：硬件档次高、

---

整体环境好、交通便利，离开了市中心较远。入住企业的共同特征是不依赖传统市中心开展业务活动，多为某些垄断性行业（如能源），或者对价格敏感性较高，为该区域较高的性价比所吸引的企业（如制造业）。

从份额来看，甲级写字楼主要市场依然在市区，天府大道沿线处于补充的地位。

乙级及乙级以下写字楼：从城市中心区域逐渐向城南和天府大道迁移。

受整体环境以及高性价比的吸引，新增乙级写字楼客户将大量向城南以及天府大道沿线转移，成为天府大道未来主要吸收的市场需求之一。

“孵化型”企业：多为规模小、成长性高的企业，行业以高新技术为主，也包含大量传统行业中的创新型企业。

天府大道沿线在该市场上有最强的竞争优势，整体优越的内外环境、高新孵化园与天府软件园作为目前整个成都最成功孵化园区的示范效应，都使得大量孵化型企业向该区域聚集，其他开发区在最近三年内还无法与天府大道沿线竞争。

项目所在的“锦江工业园”已经不适合再发展工业，从城市发展趋势来看，应该也能够转型为新兴商务区。

锦江工业园是前几年政府属强调发展工业的背景下的历史产物，如今看来，在靠近靠近三环与天府大道的区域发展工业，是对城市稀缺土地资源的一种浪费，项目距离天府大道两个街区，距离红星路南沿线一个街区，但通过特拉克斯公司“英特国际”项目，可以使天府大道的商务氛围有效地延伸至园区，对园区整体形成新兴商务区构成支持。

虽然没明确提出发展新兴商务区的目标，但园区事实上已有大量的写字楼发展计划，局部的市场供应量可谓巨大，各项目间将不可避免地存在激烈竞争。

## **4.1.2 项目发展策略**

### **1、众多写字楼的营销面临难题**

“锦江工业园”现有的发展格局已经是事实上的商务区，但目前市场面临非常困难的局面：一方面是庞大的市场供应量，一方面是园区还没有形成商务氛围，作为商务区的市场知名度与认可度都还相当低。二者形成巨大反差，本项目乃至园区内其他写字楼项目未来的营销将是一大难题。

### **2、工业园区的成功转型是关键**

---

解决问题的关键在于摆脱目前的“工业园”形象，有效树立起全新的“商务区”形象，在整个写字楼格局重新洗牌的过程中分得较多的份额，从而实现从工业园向商务区的转型。

### 3、通过区域营销是实现成功转型

单纯依靠各项目单打独斗，无法完成如此大体量的写字楼的招租与销售，恶性竞争将不可避免。而对写字楼而言，首先要解决的是区域认同而不是对单个项目的认同，因此，非常有必要对整个园区进行整体宣传推广，树立“特色商务区”的新形象。

## 4.2 新概念导入

I.B.D — 创新（创意）商务区

I: Industry, Innovation, Idea

B: Business

D: District

IBD 的特色:

以天府大商贸大道为依托，是整个城南商务区的重要组成部分。

以工业企业为主，覆盖面广，包含印刷、能源、医药、机械、电子、房地产、教育、设计以及创新型企业等。

主要针对企业的首脑部门（总部）、参谋部门（包括营销、培训等）与创意部门（设计、研发等）。

宣传推广方式

新形象宣传应由园区内各项目合作进行，宣传手段主要包括主要为营销服务，并非要成为政府正式规划，但政府应默许甚至支持这一宣传。

## 4.3 项目物业组合及体量

### 4.3.1 项目定位

1、形象定位

国际城南·商务新干线（商务形象）



---

IBD 地标性甲级写字楼（建筑形象）

包容无限、创新无限、创意无限(企业形象)

充分体现生态、人性与科技含量的智能写字楼（品质形象）

## 2、档次定位

综合品质为甲级写字楼，主要硬件指标达到甚至部分超越现有甲级写字楼水平，全面优于乙级写字楼。

## 3、客户定位

博瑞集团系统内及上下游企业、设计（尤其是工业设计）公司、教育产业、创新、创意型企业

## 4、产品定位

结构形式：从经济与实用性考虑，建议采用框剪板式结构。

建筑形式：塔楼+裙楼

综合写字楼体量、标准层面积、层高、建筑总高度等因素，整个项目适合“塔楼+裙楼”形式。

单塔楼形式可以使电梯、大堂等配套设施发挥最大功用。

## 5、标准层面积及平面布置

写字楼的标准层面积主要受到以下几方面的影响：

### 通风采光

超大面积规模的标准层会造成通风和采光的困难，不可取。目前内地甲级写字楼标准层面积有越来越大的趋势，从以前的 1,000 m<sup>2</sup>左右、1,500~2,000 m<sup>2</sup>到 2,000 m<sup>2</sup>以上，为了避免通风和自然采光的困难，又做出空中花园、巨大的中庭等设计来加以弥补，但效果并不佳。人们对自然采光的要求，一般单侧采光深度为 10~12 米，双侧为 20~24 米。

### 防火规范

有自动灭火设备，标准层面积可达到 2,000 m<sup>2</sup>，否则要考虑消防分区。

### 平面利用系数（得房率）

一般而言，标准层面积为 2,000 m<sup>2</sup>左右，利用率最高。

### 结构形式

项目用地东西方向约 130 米，建议采取板式结构，形成南北通透、宽开间、窄进深的舒适办公环境。

---

综合以上因素，并结合写字楼建筑体量、建筑高度、层高、地块形状等，为提升写字楼品质，建议标准层建筑面积为 1500 m<sup>2</sup>。

标准层为矩形。

## 6、写字楼标准层层高

层高是写字楼档次与品质的重要标志。层高越高，意味着办公舒适度更高，同时也意味着造价增加。目前，发达城市如北京、上海的甲级写字楼层高普遍在 3.6 以上，最新项目甚至达到 3.9~4.2 米。成都目前采用塔楼形式的甲级写字楼中，层高最高的为汇日·央扩国际广场的 3.7 米，但规划中的一些项目层高已达 3.9~4.2 米，与国内最高水平同步。建议本项目在层高 3.9 米，达到最新甲级写字楼项目的水平，形成本项目的一大卖点。

层高 3.9 米，可保证吊顶后净高 2.9~3.0 米，达到国际智能办公楼标准。

吊顶以上内容包括：

楼面垫层与面层 5cm

结构梁高（包括楼板）约 50cm

吊顶龙骨及做法约 5cm

梁底与吊顶龙骨上皮间距 40cm，其中包括：

空调系统：送风主管、送风支管

消防系统：各类防火报警器、消防喷淋器、紧急照明灯、紧急广播设备

照明系统：暗装照明灯具及各类电缆

自控系统：为通风量感应控制设备

（以上 4 项除消防喷淋管系统是用预留套管装在梁高度范围内，其它大部分占用梁下至吊顶上的 40cm 高的空间内，电源线和电话线线管均埋在钢筋混凝土结构楼板中没有占据其它空间高度。）

## 7、设施设备

### 电梯

电梯是写字楼中最重要的设施之一，甲级写字楼一般都配备国际名牌原装高速电梯。甲级写字楼电梯与写字楼体量的关系一般为：每部电梯分摊的写字楼面积不超过 5,000 m<sup>2</sup>，或者 5 层写字楼。

电梯 10 部，其中客梯 8 部，货梯与消防各一部。

### 其他主要设施

楼宇自动化	楼宇设备监控系统、三表远程系统、自启动备用发电机系统、一卡通系统、停车场管理系统
通讯自动化	有线电视系统、VSAT 卫星通讯子系统、UPS 子系统、远程视频会议子系统、综合布线系统、计算机网络子系统、多媒体会议子系统
办公自动化	办公管理系统、物业管理系统、大厦 Web 网站子系统
保安自动化	安全防范系统、停车场管理系统、门禁系统、闭路监控系统、电子巡更系统
消防自动化	火灾报警自动化系统、自动喷淋系统、消火栓系统、消防广播和电话系统、水喷雾系统、气体灭火系统
中央空调	进口原装中央空调，独立的回风系统、新风量不低于 35 立方米/小时·人

## 8、裙楼配套

甲级写字楼裙楼商业，除了需要考察商业物业所处商圈以及周边区域商业特征以外，还需要和裙楼上面的写字楼相结合，研究写字楼裙楼商业特点。

必须考虑写字楼办公人群的配套需求。

其中餐饮、商务、金融需求最为重要，其次是休闲娱乐和购物。如果项目周围没有比较完善的餐饮、商务配套（如票务、快递、办公文具等），则在裙楼商业中必须作为重点考虑。

甲级写字楼上班族为裙楼商业带来大量中高消费人群。

甲级写字楼为裙楼商业提供了大量稳定的中高个人消费与商务消费人群，这对裙楼商业提升档次有利。同时由于甲级写字楼中聚集了大量的外资企业，其商业配套往往带有较多的国际化色彩，如外资银行营业厅、咖啡厅、西餐厅、西式快餐、国际品牌专卖、外资百货店等。

甲级写字楼裙楼由于其优越的位置和高档硬件配置，往往成为区域内的商业中心和亮点。

甲级写字楼一般都位于城市中心繁华地段，其建筑和装修标准都是国内甚至国际一流，这使得裙楼商业价值也非常高。尤其是地处繁华商业区的甲级写字楼，其裙楼往往也是中高档的现代化商场。

本项目商业配套构想

首先，没有商业配套不足取。

除非项目位于城市商业区内，周边有着完善的商业配套，否则必须考虑写字楼自身的商业配套。项目所在园区商业配套缺乏，写字楼需要考虑金融邮政、零售、餐饮、休闲娱乐等配套，其中，最重要的是餐饮设施。

配套商业不宜过多，目前主要满足自身写字楼工作人群需要。

商业配套建议

---

金融：引进 1~2 个金融网点，在底层设营业厅。邮政网点在商务中心内设置。

餐饮：建议配置员工餐厅、商务餐厅、面包房、豆浆店等。员工餐厅以提供中午便当为主；商务餐厅提供商务便餐。面包房、豆浆店主要为员工提供早餐和加班晚餐。由于市场需求不足，建议暂时不考虑高档酒楼。

休闲：健身房、保健按摩、美容美发、商务会所、咖啡厅、茶楼等。

零售：考虑便利店（最好为 24 小时营业）、小型商务书店（书吧）、药房等。

商务

考虑商务中心、会议中心、培训中心、谈判中心。

会议中心，设于裙楼顶层，总面积 2,000 m<sup>2</sup>，提供大中小型会议室 8~10 个，其中 500 m<sup>2</sup>的大型会议室 1 个，预埋同声传译系统接口。大中型会议室可用作鸡尾酒会和冷餐会场地。此外，设会议休息厅，兼作贵宾接待厅，与商务会所连通。

培训中心、谈判中心：总面积约 1,000 m<sup>2</sup>，提供大小培训厅、讲演厅，可用作新闻发布会使用；提供商务谈判间。

裙楼基本指标

裙楼仅用作写字楼商业与商务配套，设裙楼两层，共 6,000 m<sup>2</sup>。

## 9、建筑风格

项目所在区域属于城市规划新区，区域无具有影响的历史文化积淀，在建筑上不必特意考虑历史文化因素。天府大道沿线的规划有“国际城南”之称，目前已建成和规划中的项目多为现代风格，且在外立面材料上体现出现代科技成果。从与大环境相协调的角度看，本项目也宜采用现代建筑风格。

推荐建筑风格：现代主义、后现代主义、新古典主义。

## 10、外立面材料

甲级写字楼外立面材料主要有玻璃幕墙与高档石材两种，前者主要优点是体现建筑的通透性、采光好，缺点是安全隐患与光污染；后者相对比较环保并有文化感。目前在内地流行的是玻璃幕墙外立面，尤其是体现高科技环保节能成果、能在一定程度上弥补传统玻璃幕墙缺陷的 LOW\_E 中空镀膜玻璃。

从营销角度出发，建议选用 LOW\_E 中空镀膜玻璃作为外立面材料，但控制档次以节约成本。

## 11、物业管理

建议前期即刻引进国际化的物业管理公司作为顾问，在建筑设计、配套设施规划、人流组织等方面提供专业建议，在销售期间也能够更好地体现出物业的档次和形象。

## 12、租赁价格定位

根据发展商之计划，全部物业均只租不售，此策略有利于维护物业品质，也便于将来整体打包出售。

### 写字楼租赁价格

本项目未来租金水平通过市场比较法进行预测。

样本选择：

火炬动力港：与本项目同园区的唯一对外租售项目，但档次较低。

高新国际广场：距离本项目最近的甲级写字楼，也是天府大道上唯一具备较成熟商务氛围的写字楼项目。

天府软件园：天府大道沿线最典型的“孵化园”项目

结论：

项目现时租赁均价为 90 元/m<sup>2</sup>·月

项目建设周期为两年半到三年，即交付使用是在 2011 年下半年。在此期间，写字楼租金按每年 5% 递增，则到项目交付使用的 2011 年，租金水平为 95 元/m<sup>2</sup>·月。

从交付使用开始，项目预计在 3 年内入住率达到 90%，在此期间，租金会有小幅上涨，后期租金水平应达到 110 元/m<sup>2</sup>·月以上。

裙楼商业租赁价格（2011 年）

1F：75 元/m<sup>2</sup>·月（大堂与商务中心不计算租金）

2F：45 元/m<sup>2</sup>·月（大堂、物管、租务中心不计算租金）

### 基本技术指标

写字楼		
楼层	层高 (m)	面积(m <sup>2</sup> )
-2	3.8	4,000
-1	3.8	4,000
1	5.4	3,500
2	4.2	3,500
3~24	3.8	1,200

---

基本指标	
总建筑面积	69,000
地面建筑面积	61,000
其中：写字楼	54,000
裙楼	7,000
地下建筑面积	8,000
地下车位	270
底层占地面积	3,500
层数	地面 24 层，地下 2 层
建筑总高度	70.4
容积率	4.69
建筑覆盖率	0.27



## 第五章 财务分析

### 5.1 主要经济指标

#### 5.1.1 主要技术经济指标

总投资表

序号	项目名称	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	单位面积投资(元/m <sup>2</sup> )	
				写字楼物业	商业物业
1	土地成本	420.00	546.00	74.39	74.39
2	前期费用	194.00	1,303.68	194.00	194.00
3	建安工程费		14,953.00	2,400.00	2,770.00
4	基础设施费	50.00	305.00	50.00	50.00
5	公建配套设施费	50.00	305.00	50.00	50.00
6	维修基金	38.50	234.85	38.50	38.50
7	工程建设其他费用		481.95	79.20	77.57
8	基本预备费		330.94	54.38	53.26
9	地下室分摊		1,522.65	223.92	447.84
10	合计		19,862.81	3,164.39	3,755.56

分项投资表

	类型	面积(平方米)	总投资(万元)
1	租赁物业	42,000	11,922.92
1.1	写字楼	27,000	8,064.47
1.2	商业	7,000	2,335.79
1.3	地下室	8,000	1,522.67
2	销售物业	27,000	7,939.89
2.1	写字楼	27,000	7,939.89
3	全部	69,000	19,862.81

租赁部分经济指标

	建筑面积(平方米)	总投资(万元)	租赁收入(万元)	租赁总成本费用(万元)	租赁利润总额(万元)	年投资利润率(税前)	NPV(万元)(税前)	IRR
商业	7,000.00	2,649.28	8,242.35	3,624.18	3,115.33	6.53%	10538.92778	23.06%
写字楼	27,000.00	9,273.65	48,858.79	12,380.07	27,263.34	15.47%		
合计	34,000.00	11,922.92	57,101.14	16,004.25	30,378.67			

销售部分经济指标

	建筑面积 (平方米)	总投资 (万元)	销售收入 (万元)	销售总成本费用 (万元)	销售利润总额 (万元)	年投资利润率 (税前)	NPV (万元) (税前)	IRR
写字楼	27,000.00	7,939.89	25,906.84	9,660.28	10,156.21	25.58%	6471.4935	51.41%
合计	27,000.00	7,939.89	25,906.84	9,660.28	10,156.21	25.58%		

## 5.2 结论

对于本方案，我们可以看出来，不论是采取租赁还是销售希望形式，其净现值（NPV）远大于零，并且内部收益率（IRR）高于项目基准收益率 8% 的水平，项目可行。

## 5.3 项目风险分析

根据投资组合理论，本项目风险分为系统风险和非系统风险两大类。系统风险是投资组合中始终无法通过分散投资而消除的风险，称市场风险。而通过扩大投资组合能够予以消除或减少的风险称为非系统风险，又称为个别风险。系统风险是投资者无法控制的因素。非系统风险是投资者可以控制的因素。

### 5.3.1 系统风险

本项目系统风险包括：经济周期风险、利率风险、通货膨胀风险、政策风险。

#### 1、经济周期风险

经济周期风险是房地产行业无法避免的风险。在经济衰退时期，房地产投资大幅度下降，房地产空置率上升，价格滑落；在经济复苏和上升期，首先是工业和商业用房投资增加，随后带动住宅投资增长，房地产价格上升，空置率下降，变现能力增强。

根据分析，在本项目测算周期内不会出现经济衰退，项目经济周期风险较小。

#### 2、利率风险

房地产投资收益与市场利率水平关系很大。房地产作为一种投资品，价格与利率反向变动，利率上升，价格下降。作为一种产品，房地产开发成本会因利率上升而增加，在上述两种情况中，房地产投资收益均会发生变化。

由于我国贷款利率在未来一段时期属于上升趋势，所以本项目利率风险是不

---

可避免的。

### 3、通货膨胀风险

投资房地产虽然可以保值资本金，但是并不能完全避免通胀风险。通货膨胀使货币购买力下降，将产生两个后果，一个是市场需求下降，房地产投资变现困难，另一个是实际投资收益小于名义投资收益。

通货膨胀属全国性的因素，国家统计局认为，中国市场价格总水平上涨幅度完全可以控制在合理区间之内，完全可以避免出现严重通货膨胀的局面，所以本项目通货膨胀风险较小。

### 4、政策风险

政策多变都会对房地产投资以及整个经济活动产生不利的影响。

近期国家对房地产市场各个层面出台一系列宏观调控政策，可以得出这样的结论：宏观政策对规范房地产市场（将各种违规操作和不合理的盲目开发彻底铲除，预防开发中泡沫性过热），调整市场结构与产业结构（平衡市场供需），整合资源（让有限的土地资源得到充分开发和利用），平抑市场价格（让更多的普通消费者受益），引导房地产行业步入成熟发展的市场经济的正轨，具有深远的影响力并起到了至关重要的作用。

同时，本项目得到了成都市政府、成都市发展计划委员会、锦江区政府、政府等大力支持，为成都市发展重点支持项目之一，市政府、区政府将出台各种政策，对项目提供各项支持。

所以目前政策对本项目有利，项目风险较小。

## 5.3.2 非系统风险

本项目非系统风险主要为：经营风险和财务风险。

### 1、经营风险

经营风险与项目业主的经营管理水平及内外部经营条件有关。经营风险体现在开发投资成本、项目投资决策、销售、价格等多个方面。

项目由成都博瑞传播股份有限公司投资建设，成都市政府、锦江区政府对该项目将出台一系列优惠政策，在测算期内能实现土地拆迁与项目建设，所以本项目经营风险较小。

### 2、财务风险

---

本项目财务风险即债务清偿风险，是由负债引起的。将负债额控制在一定范围之内，将有效避免债务清偿风险。

对于本项目而言，所有资金为成都博瑞传播股份有限公司自有资金，故本项目有一定的抗财务风险能力。