

快意电梯股份有限公司  
关于位于东莞市清溪镇香芒西路旧厂房地  
块“三旧”改造项目的可行性报告

## 第一章 总论

### 一、项目概况

该项目位于广东省东莞市清溪镇行政中心区的繁华路段上（香芒西路）。该区域已经纳入东莞市清溪镇“三旧”改造专项规划范围。项目距离清溪镇政府 1.4 公里，距离清溪文化公园 1 公里，距离清溪镇标广场西北面不到两公里。项目一公里内市政配套齐全。项目离计划建造的轻轨 R4 号线清溪站地铁口仅 1 公里，离清溪汽车站地铁口仅 2 公里距离。

本项目土地使用权性质为国有，土地用途为工业用途。项目地块权属人为快意电梯股份有限公司。该项目由大小四个地块组成（土地证号：东府国用字[1996]第特 283 号、东府国用字[2011]第特 13 号、东府国用字[2008]第特 423 号、东府国用字[1995]第特 88 号），合计权属用地面积为 24,321.19 平方米。

该地块现有两栋厂房及一栋综合楼，其中厂房 A（粤房地权证莞字第 2600505498 号），为一层框架结构的建筑物，基底面积 6,372.42 平方米，建筑面积为 6,372.42 平方米；厂房 B（粤房地权证莞字第 2600505497 号），为三层框架结构的建筑物，基底面积 1,010.9 平方米，建筑面积为 3,056.43 平方米；综合楼（粤房地权证莞字第 2600501862 号），为三层框架结构的建筑物，基底面积 1,654.95 平方米，建筑面积为 5,002 平方米。由于该项目现状主要为工业用途，土地使用效率不高，功能和开发强度上存在优化调整的可能性。同时该两栋厂房均建于上世纪 90 年代并按照当年的建设标准进行建造，已不适应公司现代化生产的需求。因此，公司已于 2011 年 7 月把生产中心从该旧厂房搬到清溪镇谢坑村金龙工业区的新厂房，目前该厂房除少量用于工厂售后人员办公，其他部分均处于闲置状态。

### 二、项目建设背景

东莞是珠三角地区典型的依靠外商投资迅速实现农村工业化和农村向城市转型的城市，是我国“自下而上”城市化最为典型的地区，也是城市化相对较为滞后的城市。

为了优化城市人居环境，推动城市产业结构调整 and 转型升级，完善城市功能和建设用地结构布局，东莞市政府根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》提出城市建成区“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造工作计划。于 2014 年 12 月 8 日印发东府【2014】147 号文《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》，对东莞“三旧”改造的全流程进行了重新梳理和规定，拟定“政府主导、社会资金参与、集体经济组织自行改造及原土地使用者自行改造”四大改造类型，并附带各环节申报指引，成为目前东莞三旧改造政府申报的重要依据。

依据东莞市清溪镇“三旧”改造规划和 2010-2014 年度实施计划，快意电梯股份有限公司位于香芒西路 5 号的旧厂房（土地证号：东府国用字[1996]第特 283 号、东府国用字[2011]第特 13 号、东府国用字[2008]第特 423 号、东府国用字[1995]第特 88 号），已纳入东莞市清溪镇“三旧”改造专项规划范围。根据东府【2014】147 号文《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》指引，该项目属于旧厂房改造，符合“原土地使用者自行改造”类型，列入《东莞市清溪镇“三旧”改造专项规划（2015-2020）》。

本项目的实施响应了东莞市“三旧改造”政策的号召，符合东莞市城市总体规划，及清溪镇中心区综合服务中心改造规划。本项目的实施同时也是理顺城市旧厂房的必然选择，是改善镇区生活环境及投资环境的需要，是促进镇区经济持续、高速发展的重要前提。本项目的实施对促进东莞市清溪镇的镇区经济和社会各项事业的健康发展都将产生深远的影响。

### 三、主要研究结论

根据对本项目进行技术论证以及经济分析的结果，研究认为：对本项目实施“三旧”改造是可行的，符合当地社会经济发展和城市规划建设的实际需要，主要的结论包括：

#### 1、从城市规划建设角度分析

本项目所在区域已经城市化，本地块的改造已经征求了地方政府和城规等部门的意见，纳入《东莞市清溪镇“三旧”改造专项规划（2015-2020）》，并已取得相关批复文件，使得该项目的建设与当地的城市建设整体规划相协调，从而最大限度的推动了东莞市城镇建设和社会经济更加健康的发展。

#### 2、从企业经济发展角度进行分析

本项目投资开发周期三年，开发总投资 46,538 万元，税后利润 18,152 万元，投资利润率 39%，项目经济效益明显，项目经济评价效果良好，工程投资可行。并且具有良好的抗风险能力。

#### 3、从项目的社会效益分析

本项目作为《东莞市清溪镇“三旧”改造专项规划（2015-2020）》中心区综合服务中心重点改造项目，其建设贯彻相关“三旧”改造文件的精神，为市民营造一个舒适的生活环境，加快建设宜居城市步伐，推动城市产业结构调整 and 转型升级，具有良好的社会效益。

因此，本项目的实施在提高土地利用效率的同时，推进了当地的城市建设，促进了当地的经济发展，无论从社会效益、经济效益等方面都是可行的，在时间上也是合适的。该项目的改造实施对提升当地城市形象，促进当地城市规划发展都将有着积极的意义。

## 第二章 项目建设需求及符合性分析

### 一、项目影响区的社会经济发展状况

#### 1、东莞市

东莞又称“莞城”，广东省地级市，全国 5 个不设区的地级市之一。位于广州东南、珠江口东岸，南邻深圳，国际花园城市，全国文明城市，全国篮球城市，广东重要的交通枢纽和外贸口岸。为“广东四小虎”之首，号称“世界工厂”。被列为第一批国家新型城镇化综合试点地区和广东历史文化名城。

东莞下辖 28 个镇及 4 个街道，总面积 2465 平方公里。常住人口 834.25 万人，有港澳同胞约 120 万人，海外华侨约 30 万人，是著名的华侨之乡，有“音乐之城”、“科技之城”、

“博物馆之城”、国家森林城市、国际花园城市，全国文明城市，全国篮球城市等美誉。

2017年东莞国民生产总值7582.12亿元，同比增长8.1%。先进制造业增加值1675.49亿元，增长13.7%，其中先进装备制造业增长18.6%，高技术制造业增加值1292.23亿元，增长15.0%。

2018年4月2日，科技部、国家发展改革委发布支持新一批城市开展创新型城市建设的名单，全国17座城市入选，东莞名列其中。2017年中国百强城市排行榜排第24位。

2017年，东莞房地产开发投资702.15亿元，比上年增长9.2%；房屋竣工面积471.02万平方米，增长102.4%；

新建商品房网上签约销售面积811.54万平方米，下降23.6%；新建商品房网上签约销售金额1281.94亿元，下降12.2%。

2017年12月末，东莞全市商品房屋建筑施工面积4553.68万平方米，增长3.3%；商品房待售面积301.67万平方米，下降13.2%；其中，住宅待售面积152.18万平方米，下降15.0%。

## 2、清溪镇

清溪镇，东莞市辖下镇，位于广东省东莞市的东南部，毗邻港澳，与深圳市、惠州市接壤，属临深片区，镇府驻地距市城区及深圳均约为48公里。

清溪镇总面积143平方公里，下辖20个村委会，1个社区居委会，户籍人口3.4万人，常住人口约27万人。镇区经济多年来一直稳步上升，2017年镇区经济总体量达到260亿元。清溪镇是中国2012首批“最美小镇”、“2012中国最佳休闲小城”、“全国文明镇”、“中国最宜居城镇”。2014年8月，清溪入全国重点镇，打造珠三角的香格里拉。

清溪镇是集“生产、生活、生态”于一体，将打造为珠三角的“硅谷”，重点建设产学研基地、国际低碳生态小镇、智慧小镇建设，形成以创新为主要引领和支撑的经济体系和发展模式。

## 二、项目所在地需求性分析

本项目位于清溪镇，地处临深片区，承接深圳交通和产业规划利好，住宅市场近2年稍供不应求。近两年受到政策的影响，供求量均出现一定下降，但整体需求仍然表现旺盛，仍然呈现供不应求的态势。

2015-2016年为清溪房地产集中供应期，在此期间市场去化量也激增，但随后受限购政策的影响，镇区的关注度出现一定程度的下降，市场新增供给随之下降。

洋房价格保持平稳的上升趋势，目前达到历年最高16469元/m<sup>2</sup>，热销户型逐渐从过去的80-100m<sup>2</sup>刚需转为目前的100-120m<sup>2</sup>刚需，及120-140m<sup>2</sup>改善性产品。目前清溪购房者群以清溪本地为主，受未来规划利好的驱动，清溪购房者群将越来越丰富。

清溪近几年商铺供应量较少，年均供应约1万m<sup>2</sup>，2016年成交稍旺盛，其余年份均处

于低位徘徊，整体呈现供过于求的态势。商铺的价格相对较为稳定，整体均价在 2 万/m<sup>2</sup>浮动。商铺面积段主要集中在 40-60 m<sup>2</sup>小面积户型。

### 三、项目建设必要性

#### 1、项目建设是促进节约集约城市土地的需要

我国人多地少，耕地资源稀缺，当前又正处于工业化、城镇化快速发展时期，建设用地矛盾十分突出。切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走一条建设占地少、利用效率高的土地利用新路子，是关系民族生存和国家长远利益的大计，是全面贯彻落实科学发展观的具体要求，是我国必须长期坚持的一条根本方针。

本项目建设是为了促进经济发展方式转变，优化人居环境，完善城市功能和建设用地结构布局而进行的城市旧厂房改造，促进节约集约城市土地建设。

#### 2、项目建设是盘活公司土地资源的需要

本项目目前容积率极低（仅为 0.6），土地大面积闲置，土地利用不充分，且建筑已经老旧（建于 90 年代）。对土地资源日益紧张的中心区综合服务中心来说是一种资源的浪费。该项目的建设依据城市规划，合理提升容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大。

#### 3、项目建设是对人居环境改善的迫切需要

从项目周边建设水平来看，现有居住条件比较恶劣，建筑布局杂乱，配套设施差，安全隐患严重。居住安全性较差，急需改造革新。项目的建设将有效提高周边居民的居住条件，改善周边居民的生活环境质量。

#### 4、项目建设是提升城镇形象、促进企业经济效益的需要

该项目建筑陈旧落后，已经与城市发展非常不协调，不仅有损城市形象，而且不利于城市规划发展。本项目通过“三旧”改造，重新合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入城区的风格之中，提升城市建设形象。在城市加快结构整合、功能提升的过程中，本项目优越的区位优势成为城市的宝贵财富，从而促使企业通过用地功能和布局调整达到充分利用土地价值，创造更高土地经济效益的目的。

#### 5、各级政府大力推动社会和谐发展

快速的城镇化建设过程中，使得工厂与城市的矛盾日益凸显。为实现和谐社会发展目标，各级政府正在通过“三旧”改造大力推进解决城市化进程中工厂与城市的矛盾与差距。

## 第三章 项目改造判断与建设方案

### 一、项目现状

该地块原为快意电梯原厂址及办公楼，由两块独立的地块组成，因企业发展壮大，现已将生产车间搬离到新的厂区，仅剩部分办公区域、宿舍还在使用，另有部分厂房及临街物业

在出租使用。

据现有数据统计，原地块上需要拆迁的总建筑面积约 21660 m<sup>2</sup>。地块中央有两个人工挖掘的鱼塘，鱼塘周围种满了各种果树。

## 二、改造思路和建设方案

1、通过 SWOT 分析，我们认为项目的最佳发展方向如下：

- (1) 充分发挥项目的区位优势，将项目价值最大化；
- (2) 充分认识到项目地块的劣势及利用项目的交通优势及市场空缺，以刚需类及改善型产品为重点考虑对象，适当补充适量小户型；
- (3) 尽量规避周围农民房及厂房对项目带来的环境及观瞻影响，大量种植高耸的绿色植物，形成一道天然的屏障，把小区内外划分开；
- (4) 最大限度降低 4 栋农民房对项目的影响，用设计去回避相关影响，营造城中精致生活小区。
- (5) 项目总体量不大，严格把控产品规划、户型设计及项目工程施工组织安排，“短、平、快”高效解决本项目。

2、建设方案

(1) 项目地块坐北向南，面向南面主干道香芒西路的位置最佳，商业氛围最浓厚，是地块黄金地段。因此，拟把商业部分分布在主干道沿线，车流量与人流量最多，布置一楼临街商铺（局部考虑两层），商业价值得以体现。

(2) 另外，位于香芒西路上的原工厂大门的位置设置为小区主出入口；热闹的氛围、气派的小区入口能整体提升小区的形象。另外在地块的东西两面分别设有小区侧门及地下车库出入口，方便住户出入。

3、建设规划指标（假设）

用地面积		24,321.19
容积率		2.2
绿地率		35%
建筑总面积（计容）		53,506.50
其中	住宅	47,951.20
	商业	2,675.30
	其他	2,880.00

4、产品规格

(1) 商业：临香芒西路分布临街商铺，可适当考虑二层商业，尽量控制其面宽与进深，层高六米（可做夹层），一层当两层使用。

(2) 住宅：根据对清溪住宅市场的调研分析发现，刚需及改善型产品越来越受市场青睐，但价格依然是影响其购买的最关键因素，可严格控制户型面积。

(3) 车位：从城市发展、家庭小汽车的普及率角度及项目竞争力角度考虑，拟将项目车位配比提高至 1:1 配建地下停车位（仅考虑住户停车）。

## 第四章 项目投资估算与资金筹措

### 一、项目总投资估算

项目投建期三年，总投资 46,538 万元，具体概算如下：

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	10,209
2	前期及建安费	24,244
3	管理费用	1,034
4	营销费用	2,585
5	建设期利息	7,447
6	其他费用	107
7	不可预见费用	912
8	开发总投资	46,538

### 二、投资回报估算

根据静态分析，项目开发总投资为 46,538 万元，利润总额为 24,202 万元，税后利润 18,152 万元，项目投资利润率 39%。

### 三、资金筹措

本项目投资所需资金全部为自筹资金。

## 第五章 项目风险分析

### 一、对外投资的目的和对公司的影响

公司充分利用东莞市“三旧”改造政策，对东莞市清溪镇香芒西路地块进行“三旧”改造，将该地块上的旧厂房及综合楼拆除改造成为周边工厂生活配套小区，有利于优化公司资产结构，提升现有资源的价值。投资项目建成运营后，对公司的财务状况和经营成果具有积极的影响。同时能提升公司的对外整体形象，加快公司的发展。

### 二、对外投资存在风险

受国家宏观政策、行业竞争、市场供需和公司管理等因素影响，该项目存在行业竞争风险、市场风险、经营风险、管理风险等。

### 三、风险防范对策

市场风险是本项目的主要风险之一，对项目的运营有较大影响，公司将采取相应措施将该风险化解至最低。公司将通过各种宣传渠道，突出项目的差异化特色，同时重点针对项目周边市场需求制定相应的市场策略，减少市场风险。

为了有效地降低项目的经营风险、管理风险，一方面公司将注意做好人员的招聘，引进必要的人才，另一方面将通过采取各种形式培训、学习，提高员工的技术水平和业务素质。同时，通过采用招标方式在国内外公开择优招选项目开发及管理公司，通过专业招商运营公司进行商业运营，通过采取上述一系列的保证措施，降低管理风险、经营风险。

快意电梯股份有限公司董事会

2018年10月8日