

# 能力 说明书



Aalto

# 公司简介

Aalto Projects Pty Ltd 为房地产开发管理公司，拥有业界少见的雄厚房地产法背景知识，以及房地产开发的实际操作经验。

Aalto 的总监，Julian Counsel，专门帮助开发商或物业业主于房地产投资中获得最大利润。Julian 拥有十六年的律师经验，其间作为墨尔本数间物业开发商的代表。Julian 之后离开了法律界，并由1995年开始从事物业开发，一直至今。

Julian 目前为墨尔本私人住宅物业市场内数间开发商与地主提供物业开发相关服务。服务项目包括：

- 可行性独立评估与合资开发公司独立评估
- 物业检查及评估，以确认开发潜值
- 物业准照申请
- 物业开发管理

Julian 曾经任职个人律师事务所的律师，为期十六年，专门从事房地产法及商业法，并作为墨尔本数间开发商代表，尤其活跃于最近新兴的市中心预售公寓住宅市场。

Julian 的早期工作经验使得他有机会作为数间墨尔本开发商的代表，包括参与亚洲数个巡回展示会。Julian 于1995年离开法律界，并加入他的开发商客户之一，成为董事及股东。

任职开发商的五年之中，Julian 成为墨尔本数间住宅与工业物业开发案的重要人物，包括：

- 位于 Mitcham 的维州皇家汽车会(RACV)大型维修厂
- 位于维州 Nunawading，由10000平方米、四十五间店铺的零售空间构成的 Brand Smart 工厂直销中心
- 数件市中心住宅开发案，包括由二十二层楼、一百三十间酒店式公寓（由 Pacific International 经营）以及四十八间业主自用公寓构成的 Gallery Tower

Julian 对于 Arc Funds Management 公司的创立及初期管理有极重要的贡献。Arc Funds Management 是一间拥有证券交易准照的上市公司，初期为了筹募资金与投资上市物业证券创立，之后转换主力到物业辛迪加 (物业联合购买)，至今购买了一百一十五万澳币以上的物业。Julian 取得了证券交易准照，并为准照上主要负责人之一。

Julian 从2001年开始在昆士兰从事开发建设案，案子种类包括住宅土地分割、预售公寓物业开发，及住宅与土地开发。

Julian 目前正为数件公寓住宅开发案提供开发管理服务。



## 专案服务项目

Aalto 与开发商或地主合作，发掘适当的专案策略、里程碑与报告规程，以确保到达专案的成效。

确认专案范围后，我们即可提供专案所需要的服务，包括：

- 开发管理建议
- 可行性评估
- 专案及合资开发公司独立评估
- 专案现金流量
- 城市规划，包括维省民事和行政法庭的审讯
- 专案顾问选择及费用招标
- 建筑师选择及招标
- 专案设计协助
- 销售代表选择及协助
- 行销团队选择及协助
- 法务团队选择及协助
- 财务团队选择及协助
- 业主团体选择及协助
- 全方位物业开发管理



# 住宅开发案

## GALLERY TOWER 墨尔本 Southbank

十八层建筑物，由 Hayball Leonard Stent 操刀设计，由一百七十八间公寓住宅构成，其中四十八间为业主自有公寓，一百三十间为酒店式公寓（附带十年租约，售予（前）Pacific International Hotels）。在 2002 年，此建筑由于新颖的表面装修，赢得一项澳大利亚建筑奖。

本物业的一百七十八间公寓于 2000 年开始施工之前全部售罄。



gallery tower

Aalto

# 住宅开发案

**HAWKSBURN** 墨尔本 Hawksburn Village

此预售物业由 Rothe Lowman 建筑事务所操刀设计，由一百二十二间、四层公寓住宅构成。

物业更包括已被著名汽车零售商承租的商用展示间，加上一楼有面向 Malvern 路的咖啡店。Aalto 目前为此物业的开发商提供管理服务。



hawksburn

Aalto

## 住宅开发案

**EUREKA 场地** 墨尔本 Southbank

此地为终身保有不动产土地与政府公有土地的合并地，获取了商用停车场、展示间、酒店与公寓住宅大厦的开发准照，并由一间公家开发商转卖。

此地点现被称为 Eureka Tower 之家。



eureka



# 住宅开发案

## TRENERRY CRESCENT Abbotsford

此商住混合使用物业由 Rothe Lowman 建筑事务所操刀设计，提供给商用写字楼空间最终用户，并拟定于写字楼上方建设一百五十间以上的公寓住宅，以达到专案可行性。此开发物业目前正在进行规划及设计，并位于墨尔本抢手的河畔位置。

Aalto 目前为此地地主提供开发管理服务。



trenergy crescent

Aalto

# 商用物业开发案

## BRANDSMART Nunawading

澳大利亚最早开幕的高级工厂直销中心之一，为著名零售业建筑事务所 The Buchan Group 操刀设计之合资开发物业。

此中心于开始施工之前预先承租率已高达 70%，并于 1999 年十一月开幕。承租店铺由四十九个国际与国内零售业者构成。淨现时租金三百五十七万澳币，并于 2003 年以三千八百万澳币卖出。



brandsmart

Aalto

# 土地分割开发案

## PEREGIAN SPRINGS Sunshine Coast 阳光海岸

四十五块土地分割，房屋与土地组合出售，并由当地建筑师操刀，提供独特的房屋设计。



## THE RIDGES Cooran

二十八块乡村土地分割，坐落于 Noosa Heads 内地。地块大小介于一到五英亩之间。



## SOUTH RIDGE Gympie

一百四十四块土地分割，位于 Sunshine Coast 阳光海岸成长最快的市镇之一，提供房屋与土地组合。



land subdivisions

# 物业及专案可行性评估

为了识别建地的开发潜值，我们必须编製专案可行性评估资料，以确认收益性以及提供购买价格指标。

为了达到这些目标，Adlto将会执行以下项目：

- 建议适当的建筑师及专案团队
- 取得城市规划规范报告
- 提供可行性研究报告给建筑师，包括公寓数目、商业空间、停车场结构、预测建筑面积检讨表
- 工程估价
- 提供初步成本计画草稿给工料测量师（或者若时间不允许，直接套用工程费率）
- 编制工程款支付情况记录表
- 製作专案流程时间表
- 编制预测销售收益资料
- 釐清可行性评估所需的数据(工程费用及收益)
- 编制可行性概要，列明预估利润与成本收益百分比
- 製作现金流量预估表
- 利用律师背景与能力，协助购买协商



## 购后部份 —— 城市规划 / 销售

购买建地后，Aalto 将为您管理以下六个主要的开发阶段：

### 1. 方案设计及城市规划

- 确认主要市场及价位，并把设计大纲说明给建筑师，以做扩初设计
- 确认工程顾问团队成员
- 工程费用画以及工程计画范围招标
- 管理扩初设计流程，并与城市规划师、业务、行销与工料测量师合作，以确保专案保持在轨道上，并在预算内
- 管理城市规划过程，以及处理维省民事和行政法庭上诉事宜

### 2. 扩初设计与行销

- 与专案经理、建筑师及专案团队合作，管理综合扩初设计流程，以确保专案设计的高效能
- 确保工料测量师对于扩初设计过程有足够的瞭解，以便有效控制成本
- 管理宣传资料的编制，以达到销售业绩
- 指派合适的销售律师人选，并处理销售合同内容
- 与行销顾问、业务代表及建筑师一同研发行销策略，以确保设计、销售收益、价位水平等皆与原先拟定计画吻合
- 指派业主立案法团经理，以便管理预算及税款
- 监督专案起始

### 3. 销售

- 提供一般销售管理与汇报
- 负责与业务代表及业主进行销售协商
- 负责管理专案律师，以及全部的销售合同
- 不断的检讨行销及销售策略，并在必要的时候研究其他替代方案
- 在商用空间方面，聘用销售代表，并启始预租或销售程序
- 安排商用物业的预租或销售宣传资料



## 购后部份 —— 城市规划 / 销售

续上页.....

### 4. 建筑商及财务部分

- 销售开始进行后，即开始撰写记录，以确保有足够的详细资料而能够有效的招标
- 与专案经理及拟定的资主合作，发掘适合的建筑商
- 聘用专业建筑工程律师，处理招标所需的工程与顾问合同
- 负责建筑商招标过程以及协商
- 不断完善建案可行性研究与建案现金流量，以为资金申请作准备
- 在资金申请过程中管理估价师与工料测量师
- 准备（或协助准备）递交于资主的资金申请书，必要时与资金经纪人合作
- 与全体律师及顾问协调建筑合同、财务文件、预售数量目标以及银行先决条件并管理相关程序

### 5. 施工部分

- 专案经理作为合同上业主的代表
- 与专案经理一同出席工程控管团队会议，并对任何工程方面的问题给予协助

### 6. 落成

- 落成日期将近时，确保律师及房屋鉴定人已为产权证明书做好准备
- 置入买家检验程序，并处理物业缺陷相关问题
- 确保律师已安排落成程序
- 预先防范并处理买家债务违约相关问题
- 专案经理负责处理物业缺陷问题
- 落成后，提供业主最终汇报



# 一般管理服务

在开发过程中，管理与汇报方面的一般职责包括：

- 拟定专案里程碑
- 确认专案可行性及专案预算，并与专案管理团队合作制订专案成本控制程序，以便监督、控制及汇报专案各方面是否遵守业主核准的预算。专案管理团队可能包括专案经理、业主及业主的会计师。
- 随着成本及收益逐渐明确，更新建案可行性
- 于专案委员会或与公家机关的协商中作为业主的代表
- 制定专案之销售及行销预算，及制订成本控制程序，以作为开发管理团队监督、控制及汇报专案各方面是否遵守业主核准预算的工具
- 出席必要的协同设计城市规划、销售、行销、工程控管团队、施工以及其他会议
- 确定预售数量目标以及发售期
- 提供业主汇报，给业主提供完整的资料，以便让业主为专案中重要的环节做决定
- 制定程序以划分专案团队各人职责，以便釐清行政、会计、採买、批准事务、汇报与会议各方面的责任，并说明文件及记录的流通管道
- 举行专案所需的进度会议
- 管理专案一切事宜，包括处理工地污染等问题
- 给予业主及业主所直接僱用的专案人才（包括律师及会计师）合理的协助



## 联络方式

邮寄地址：

Aalto Projects  
C/o Julian Counsel  
PO Box 643  
Toorak VIC, 3142 Australia

手机 +61 408 417 181  
电话 +61 3 9827 8773

电邮 [jc@aalto.net.au](mailto:jc@aalto.net.au)

[www.aaltoprojects.com](http://www.aaltoprojects.com)



**免责声明：**

本说明书所载资料属仅为宣传用途；除非特别标明，否则均为供应商或供应商之代表所提供，本公司并无对其真实性形成任何意见。本公司建议买家自行进行研究及调查。本说明书所载资料并不构成任何合同之内容。