



北京某住宅小区
项目申请报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

项目名称：北京某住宅小区项目申请报告

项目性质：新建

政策背景：

北京市今年的房地产总量仍然会放大，只是会出现局部调整的情况，最明显的反应是销售价格普遍下调，说明市场本身的杠杆作用正在得到体现，经过此次净化后的房地产市场会更加成熟，对未来的房地产市场会有积极的推动作用。

同时，去年北京 2008 年奥运承办成功，中国加入 WTO 等利好因素会在今后几年中逐步体现。今年北京南城改造力度加大，购房消费群体扩容暗示新一轮住宅行业竞争正在酝酿当中。此次的盘整正是为下一次住宅产业集团化革命铺垫道路。

行业准入：

根据《城市房地产开发经营管理条例》第二章第五条规定设立房地产开发企业，除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：

1、有 100 万元以上的注册资本；

2、有 4 名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员，2 名以上持有资格证书的专职会计人员（省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况，对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作前款的规定）。外商投资设立房地产开发企业的，除应当符合本条例第五条的规定外，还应当依照外商投资企业法律、行政法办理有关审批手续。

设立房地产开发企业，应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门对符合本条例规定条件，应当自收到申请之日起 30 日内予以登记；对不符合条件不予登记，应当说明理由。 工商行政管理部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时，应当听取同级房地产开发主管部门的意见。房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，持下列文件到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案 1、营业执照复印件；2、企业章程 3、验资证明；4、企业法定代表人的身份证明；专业技术人员的资格证书和聘用合同。

房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

土地利用：

1. 规划用地面积：110000 平方米
 2. 建设用地面积：75380 平方米
 3. 总建筑面积：44862 平方米
- 住宅面积：44062 平方米
公建面积：800 平方米



北京某住宅小区项目

经济影响：

A 户型 $(2892+3470.4+971.1+971.1) * 4000 = 3321.84$ 万元

B 户型 $(3764+3828) * 3600 = 2733.12$ 万元

C 户型 $(5127.2+9172.8+8878.8+4986) * 3800 = 10702.624$ 万元

销售总收入：16757.584 万元

总成本：16112.03 万元

税前利润：16757.584-16112.03=645.554

税前利润率：645.554/16112.03=4.01%

税后利润：645.554*（1-33%）=432.52

税后利润率：432.52/16112.03=2.68%

社会影响：

1. 虽然目前市场供给量巨大，众多项目区域出现市场“饱和”，但具有优良产品性能价格比和卖点独特的项目仍然深受市场欢迎；

2. 随着低密度住宅在北京郊区的大量涌现和公路四、五环的通车，城郊项目正逐步引起市场关注，特别周边具有良好生态环境和人文景观的项目较受市场青睐。增加政府财政收入。

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场 2 座 29 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

深圳分公司：深圳市南山区南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室

联系电话：0755-61285630 13530888576