



## 北京市某公租房建设项目 可行性研究报告案例

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](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总部：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>

# 目录

第一章 总论 .....	1
第一节 项目概述.....	1
一、项目名称 .....	1
二、项目投资单位 .....	1
三、拟建设地点 .....	1
四、项目建设内容与规模 .....	1
五、项目性质 .....	1
六、项目总投资及资金筹措 .....	1
七、项目建设期 .....	1
八、项目主要技术经济指标 .....	1
第二节 编制依据和原则.....	2
一、编制依据 .....	2
二、编制原则 .....	2
第三节 可行性研究结论.....	2
一、经济效益 .....	2
二、社会效益 .....	2
三、项目总体评价 .....	3
第二章 项目建设背景及必要性分析.....	3
第一节 项目建设背景.....	3
第二节 项目建设的必要性.....	3
一、项目建设是解决低收入人员住房问题，实践科学发展观和促进城市和谐发展的必然要求.....	3
二、本项目建设是顺义区政府以人为本，解决民生问题，维持社会长治久安的重要战略措施.....	4
三、项目建设是实现当地经济可持续发展的需要 .....	4
第三章 项目建设的现实意义与前景分析.....	4
第一节 公共租赁住房的基本概念与主要特征.....	4
第二节 发展公共租赁住房的必要性.....	5

第三节 国际经验及对我国的借鉴意义.....	5
一、国外的主要住房保障形式.....	5
二、通过公共租赁住房实现“人人有房住”的发展目标.....	5
三、建立行之有效的公共租赁住房管理体系.....	5
四、通过完善的制度确保公共住房分配的公平性.....	5
五、借鉴国际经验，大力发展公共租赁住房.....	5
第四节 当前公共租赁住房存在的主要问题.....	5
一、制度法规体系尚不健全.....	5
二、覆盖人群相对较窄.....	5
三、资金短缺，房源供给严重不足.....	6
四、维护成本较高，政府后续补贴较多.....	6
第五节 公共租赁住房的发展前景.....	6
一、建立长效保障机制，缓解供需矛盾.....	6
二、完善保障制度，满足低收入家庭住房需求.....	6
三、强化政府的调控作用，促进企业参与市场化运作.....	6
四、发展政策性住房金融，拓展资金来源渠道.....	6
五、循序渐进，做好公共租赁住房的规划和前景设计.....	6
第四章 项目选址与建设条件.....	6
第一节 项目选址.....	6
第二节 建设条件.....	6
第五章 项目工程建设方案.....	6
第一节 建筑设计.....	6
第二节 结构设计.....	6
第三节 给排水系统.....	6
第四节 电气系统.....	6
第五节 电讯设计.....	6
第六章 项目管理及进度安排.....	7
第一节 项目管理.....	7
第二节 项目实施进度安排.....	7
第七章 环境保护及消防安全.....	7

第八章 能源节约措施.....	7
第九章 项目工程招标方案与劳动定员.....	7
第十章 投资估算和资金筹措.....	7
第一节 投资估算依据.....	7
第二节 投资估算.....	7
一、总投资估算.....	7
二、相关问题说明.....	7
第三节 资金筹措.....	8
第十一章 财务效益、经济和社会效益评价.....	8
第一节 财务评价.....	8
一、评价依据.....	8
二、营业收入及税金测算.....	8
三、成本费用测算.....	8
四、利润测算.....	9
五、财务分析.....	9
六、项目盈亏平衡及敏感性分析.....	9
七、财务评价结论.....	9
第二节 社会效益分析.....	9
一、社会效益.....	9
二、负面影响.....	9
第十二章 项目风险分析及规避建议.....	10
第十三章 可行性研究结论及建议.....	10

# 第一章 总论

## 第一节 项目概述

### 一、项目名称

### 二、项目投资单位

### 三、拟建设地点

### 四、项目建设内容与规模

本项目占地 4 公顷，可建设用地 2.10 公顷，旨在建设以公租房、商业住宅为核心，集酒店、商场等为一体的居住区。

建设内容主要包括商业住宅、公租房、酒店、商场、地下车库兼人防和辅助配套等建安工程及土石方、场区道路绿化、电力、消防、环保、照明、给排水等其他配套设施。

### 五、项目性质

### 六、项目总投资及资金筹措

### 七、项目建设期

### 八、项目主要技术经济指标

图表 1：项目主要技术经济指标

一	经济指标		
1	投资指标		
1.1	项目总投资	万元	43000
1.1.1	建设投资	万元	43000
1.1.2	铺底流动资金	万元	0
1.1.3	建设期利息	万元	0
2	收入费用指标		
2.1	营业收入	万元	73134

2.2	营业税金及附加	万元	4022
2.3	总成本费用	万元	44952.
2.4	利润总额	万元	24159.
2.5	净利润	万元	18119
3	财务分析指标		
3.1	税后财务内部收益率	%	16.15
3.2	税后财务净现值	万元	5071
3.3	税后投资回收期	年	3.68
3.4	总投资收益率	%	56.23

## 第二节 编制依据和原则

### 一、编制依据

### 二、编制原则

## 第三节 可行性研究结论

### 一、经济效益

项目的总投资额为 43000 万元人民币，建设周期为 3 年。经测算，所得税前项目财务内部收益率为 20.77%，项目的净现值为 9197 万元，静态投资回收期为 3.64 年（包括建设期），动态投资回收期为 3.80 年（包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 16.15%，全部投资财务净现值 NPV 为 5071 万元，静态投资回收期为 3.70 年（包括建设期），动态投资回收期为 3.68 年（包括建设期）。整个项目建设投资、建设周期和投资回报比较协调、合理，所得税前后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。所得税前后 IRR 均大于行业基准收益率，说明该项目的收益是可行的。

### 二、社会效益

本项目的建设符合国家加快实施公共租赁住房建设的相关政策举措，符合国家发布的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87 号）相关指导精神，也符合北京市住房建设规划，其建设对于缓解北京市城区低收入人群的

住房需求问题以及在一定程度上缓解因房价过快上涨带给低收入家庭的影响具有较大的推动作用，有利于和谐社会的构建。

### 三、项目总体评价

## 第二章 项目建设背景及必要性分析

### 第一节 项目建设背景

近年来，随着公租房、经济适用住房建设和棚户区改造力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善，而进城务工人员由于是一个非正式、非固定、收入低廉、无城市户口、无城市居民待遇和社会保障的群体，他们的住房需求一直处于被漠视的状态。城市中高涨的商品房价格远远超出了他们的承受能力，而国家的经济适用房、公租房等优惠政策又只针对城市居民，这些进城务工人员被排除在住房改革制度之外，即没能在城市住房分配制度的改革中获益，也很难有机会获得经济适用房和住房公积金。只能选择住在环境比较差的企业集体宿舍或租住民房。随着一些员工逐步进入婚恋、安家、生育子女的人生阶段，各种社会矛盾更是层出不穷。

.....

### 第二节 项目建设的必要性

#### 一、项目建设是解决低收入人员住房问题，实践科学发展观和促进城市和谐发展的必然要求

科学发展观的核心内容和第一要义是“以人为本”。以人为本，就是要把满足人的全面需求和促进人的全面发展作为经济社会发展的根本出发点和落脚点，围绕人们的生存、享受和发展的需求，提供充足的物质文化产品和服务，推动经济和社会的全面发展。然而低收入人员在城市居住条件恶劣，基本生存权利得不到保障。由于难以获得合适住房，长期分居的家庭模式成为进城务工人员家庭的一种居住常态，留守儿童的成长环境堪忧，留守老人赡养问题日益突出。这种“妻离子散”有违人性的家庭居住模式显然与“以人为本”的发展理念背道而驰。另

外，低收入人员在城市边缘地带聚居的模式，加深了与城市社会的隔离，对流入地城市缺乏认同感和归属感，甚至处于对立状态，成为城市社会的不安定因素，农民工犯罪率居高不下。

.....

## 二、本项目建设是顺义区政府以人为本，解决民生问题，维持社会长治久安的重要战略措施

保障和改善民生，是我党根本宗旨的集中体现，是邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观的核心内容，是构建和谐社会的基础，是扩大内需、转变发展方式的持久动力。近几年来，解决低收入人群住房问题作为解决民生的头等大事来抓，北京市主城各区努力建立市场供给与政府保障并举的“双轨制”住房体系，实现城镇住房“低端有保障、中端有市场、高端有约束”。

.....

## 三、项目建设是实现当地经济可持续发展的需要

在“十二五”计划中，国家特别强调促进国民经济当前发展的同时，还要保持国民经济的可持续发展。因此，必须把经济发展的可持续性当成一个区域经济发展的重要目标。通过本项目的建设，一方面可以有效地刺激当地建筑行业的发展，为社会创造大量的就业机会。

.....

# 第三章 项目建设的现实意义与前景分析

## 第一节 公共租赁住房的基本概念与主要特征

公共租赁房，是解决新就业职工等夹心层群体住房困难的一个产品。公共租赁住房不是归个人所有，而是由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租者承受起的价格，向新就业职工出租，包括一些新的大学毕业生，还有一些从外地迁移到城市工作的群体。

.....

## 第二节 发展公共租赁住房的必要性

从世界各国的住房保障经验来看,租赁型公共住房将成为我国公共住房政策的重要组成部分,有效解决当前住房制度所面临的阶段性困境。目前,已有北京、天津、深圳、厦门和常州等城市进行公共租赁住房试点工作。公共租赁住房的最大优点是覆盖人群广泛,可根据补贴标准灵活调整,并且补贴对象明确、操作透明,适于建立退出机制。

.....

## 第三节 国际经验及对我国的借鉴意义

从各国的经验来看,几乎所有市场经济国家,包括英国、美国、瑞典、新加坡等不同类型的国家,都按照“市场—救济型”,或按“市场—福利型”的二元政策导向来实现“居者有其屋”的住房发展目标。即在经济起飞的初期,住房严重短缺,主要由政府主导来解决住房问题;当社会主要群体的住房问题解决之后,实施市场化为主渠道,但对低收入家庭的住房保障一直存在并形成稳定的社会制度。

.....

- 一、国外的主要住房保障形式
- 二、通过公共租赁住房实现“人人有房住”的发展目标
- 三、建立行之有效的公共租赁住房管理体系
- 四、通过完善的制度确保公共住房分配的公平性
- 五、借鉴国际经验,大力发展公共租赁住房

## 第四节 当前公共租赁住房存在的主要问题

- 一、制度法规体系尚不健全
- 二、覆盖人群相对较窄

三、资金短缺，房源供给严重不足

四、维护成本较高，政府后续补贴较多

## 第五节 公共租赁住房的发展前景

一、建立长效保障机制，缓解供需矛盾

二、完善保障制度，满足低收入家庭住房需求

三、强化政府的调控作用，促进企业参与市场化运作

四、发展政策性住房金融，拓展资金来源渠道

五、循序渐进，做好公共租赁住房的规划和前景设计

## 第四章 项目选址与建设条件

### 第一节 项目选址

### 第二节 建设条件

## 第五章 项目工程建设方案

### 第一节 建筑设计

### 第二节 结构设计

### 第三节 给排水系统

### 第四节 电气系统

### 第五节 电讯设计

## 第六章 项目管理及进度安排

### 第一节 项目管理

### 第二节 项目实施进度安排

## 第七章 环境保护及消防安全

## 第八章 能源节约措施

## 第九章 项目工程招标方案与劳动定员

## 第十章 投资估算和资金筹措

### 第一节 投资估算依据

### 第二节 投资估算

#### 一、总投资估算

根据建设内容初步估算，本项目总投资为 43000 万元，其中：建设工程费用 25872 万元，安装工程费用 1294 万元，土地费用 13800 万元，工程建设其他费用 407 万元，预备费 1120 万元。

##### 1、建筑工程费用

###### (1) 土建

根据近期同类工程的造价资料进行测算。

###### (2) 公用配套设施

由各公用专业按工艺要求，结合工艺布置和项目的实际情况，根据有关的估算指标编制。

.....

#### 二、相关问题说明

## 第三节 资金筹措

# 第十一章 财务效益、经济和社会效益评价

## 第一节 财务评价

### 一、评价依据

### 二、营业收入及税金测算

#### 1、营业收入

项目营业收入来源为商业住宅、酒店、底商销售以及公租房的政府回购，合计为 73134 万元，具体估算如下：

图表 2：项目营业收入预算表

序号	收入项	估算规则	销售量（平方米）	收入额（万元）
1	商业住宅	考虑北京目前房价增长速度，预计本项目建设完成后，该地区商品房平均销售价格为 2.4 万元/平方米	8227	19744.8
2	酒店	参照商业住宅价格	8697	20872.8
3	……	……	……	……

#### 2、营业税金

根据国家规定，这里将营业税统一规定为营业收入的 5%，城市建设维护税和教育费附加分别按营业税的 5%、3% 估算。

经测算，本项目营业税额为 3656.71 万元；城市建设维护税和教育费附加合计为 365.67 万元。

### 三、成本费用测算

总成本费用由生产成本和期间费用组成。

#### 1、生产成本测算

生产成本由原材料、水电、劳务费用、工资及福利费及制造费用组成。本项

目生产成本为 42758.13 元。其中水电力费用为 448 万元，工资及福利费用为 282.77 万元，原材料、劳务费用和制造费用合计为 42027.36 万元。

.....

#### 四、利润测算

经测算，项目实施后利润总额为 24159 万元。

根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25% 缴纳，盈余公积金按税后利润的 10% 进行计提。本项目应缴所得税为 6039 万元，净利润为 18119 万元。

#### 五、财务分析

#### 六、项目盈亏平衡及敏感性分析

- 1、项目盈亏平衡分析
- 2、敏感性分析

图表 3：项目不确定性因素评价（所得税后）

指标		财务内部收益率(%)	静态投资回收期(年)	动态投资回收期(年)	净现值	敏感性系数
基本方案		16.15%	2.70	2.88	5071.31	
建设投资	10%	13.40%	2.74	2.93	2947.82	-0.28
	-10%	19.21%	2.66	2.83	7194.81	0.31
经营成本	10%	16.00%	2.70	2.88	4944.44	-0.01
	-10%	16.29%	2.70	2.87	5198.19	0.01
产品价格	10%	20.36%	2.64	2.80	8817.68	0.42
	-10%	11.66%	2.77	2.96	1324.95	-0.45

#### 七、财务评价结论

### 第二节 社会效益分析

#### 一、社会效益

#### 二、负面影响

## 第十二章 项目风险分析及规避建议

## 第十三章 可行性研究结论及建议

## 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 6 层

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 235 号河川大厦 A 座 16 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

**广州分公司：**广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869