



## 天津市住宅及配套设施建设项目 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 项目名称及承办单位 .....	1
一、项目名称 .....	1
二、项目承建单位 .....	1
三、项目建设性质 .....	1
第二节 编制依据及研究范围 .....	1
第三节 项目概况 .....	1
一、项目地点 .....	1
二、项目规模 .....	1
三、项目内容 .....	1
四、项目实施进度 .....	2
五、项目总投资 .....	2
六、资金筹措 .....	2
七、结论 .....	2
第二章 项目建设背景及必要性 .....	3
第一节 项目建设背景分析 .....	3
一、政策背景 .....	3
二、经济背景 .....	3
三、社会背景 .....	4
第二节 项目建设必要性分析 .....	5
一、项目建设符合当地城市发展规划 .....	5
二、项目建设是符合区域人民的住房市场需求 .....	5
三、项目是打造城市名片，改善民生的重点项目 .....	6
四、项目建设是安排社会就业，促进经济发展的需要 .....	6
五、项目建设符合公司的可持续经营要求 .....	6
第三章 项目市场分析 .....	6
第一节 市场现状分析 .....	6
一、市场交易情况分析 .....	6

二、市场供给分析.....	8
三、市场价格分析.....	8
第二节 市场前景分析.....	8
第四章 项目选址及区位条件.....	9
第五章 项目建设方案.....	9
第六章 公辅工程.....	9
第七章 项目环境保护.....	9
第八章 项目能源节约方案设计.....	9
第九章 劳动安全卫生及消防.....	9
第十章 项目组织机构和人力资源配置.....	9
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案.....	9
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措.....	9
第一节 估算范围.....	10
第二节 估算依据.....	10
第三节 编制说明.....	10
第四节 项目总投资估算.....	10
一、工程建设投资费用.....	10
二、项目流动资金估算.....	11
三、项目总投资估算.....	11
第五节 资金筹措.....	11
第十三章 项目的经济效益分析.....	11
第一节 评价依据.....	11
第二节 营业收入及税金测算.....	11
第三节 成本费用测算.....	12
第四节 利润测算.....	12
第五节 财务效益分析.....	13
一、财务内部收益率 FIRR.....	13
二、财务净现值 FNPV.....	13
三、项目投资回收期 Pt.....	13
第六节 项目敏感性分析.....	14

第十四章 项目的社会效益分析 .....	14
第一节 项目实施对社会经济效应的影响 .....	14
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议 .....	14
第一节 建设项目可行性研究结论 .....	14
第二节 建设项目可行性研究建议 .....	14

## 第一章 总论

### 第一节 项目名称及承办单位

#### 一、项目名称

天津市住宅及配套设施建设项目

#### 二、项目承建单位

天津某有限公司

#### 三、项目建设性质

新建

### 第二节 编制依据及研究范围

### 第三节 项目概况

#### 一、项目地点

#### 二、项目规模

本项目总用地面积 39916.7m<sup>2</sup>，建筑面积 47900.04m<sup>2</sup>。

#### 三、项目内容

本项目总用地面积 39916.7m<sup>2</sup>，建筑面积 47900.04m<sup>2</sup>。拟建设 500 户住宅，预计入住总人数 1254 人。

图表 1：项目整体建设内容、规模及主要技术指标

名称	数量	单位	
总用地面积	39916.7	m <sup>2</sup>	
总建筑面积	47900.04	m <sup>2</sup>	
其中	高层住宅	14370.04	m <sup>2</sup>
	多层住宅	32860.00	m <sup>2</sup>
	公共服务配套设施	670	m <sup>2</sup>
占地面积	7105	m <sup>2</sup>	

建筑密度		17.8%	
总户数		500	户
容积率		1.2	
绿地率		42%	
机动车停车位		502	辆
其中	地上停车位	396	辆
	地下停车位	106	辆
非机动车停车位		862	辆

#### 四、项目实施进度

根据本项目工程量，参照天津市建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目建设周期 1 年。

#### 五、项目总投资

项目总投资 23630.0 万元，其中：建筑工程费 10594.97 万元，设备购置费 862.2 万元，设备安装费 68.98 万元，工程其它费用合计 10646.05 万元，工程预备费 127.81 万元，建设期利息 1330.00 万元。

#### 六、资金筹措

项目总投资 23630.0 万元，其中：企业自筹 10330 万元，贷款 13300 万元。

#### 七、结论

##### 1、经济效益评价结论

项目的总投资额为 23630.00 万元人民币，建设周期为 1 年。经测算，该项目的财务内部收益率（所得税前）为 50.62%，财务内部收益率（所得税后）为 36.16%，均高于行业基准收益率，资本金净利润率为 14.69%，满足投资者的要求。盈亏平衡点 80.21%，投资回收期（税前）为 1.88 年，投资回收期（税后）为 2.01 年，低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。整个项目投资、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，该项目经济效益显著。

##### 2、社会效益评价结论

.....

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目建设背景分析

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

###### (1) 新国五条及其细则出台，开启 2013 年房地产调控热键

2013 年 3 月 1 日，国务院办公厅发布新“国五条”细则，坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管。

总体而言，“新国五条”细则出台从目的上来看，重点指向全国房价过快上涨的部分城市，主要是一线城市及部分二三线城市；从具体措施来看，在限购、限贷、税收等市场调控措施方面均有所加强，趋向于采用经济杠杆对楼市进行调控，通过差别化信贷、税收政策抑制投机投资需求从而影响市场供求关系。

.....

##### 2、天津市政策

###### (1) 天津蓝印户口时代结束

2014 年 5 月 31 日起，天津市将停止外省市户籍人员通过购买商品住房、投资兴办企业和引进人才办理蓝印户口。在天津实行近 20 年的蓝印户口政策即将退出历史舞台。“蓝印户口”一直是布局天津的开发商的营销利器，在京津高速两旁，许多房地产项目的巨幅广告牌上，最醒目的广告语就是“蓝印户口”。

.....

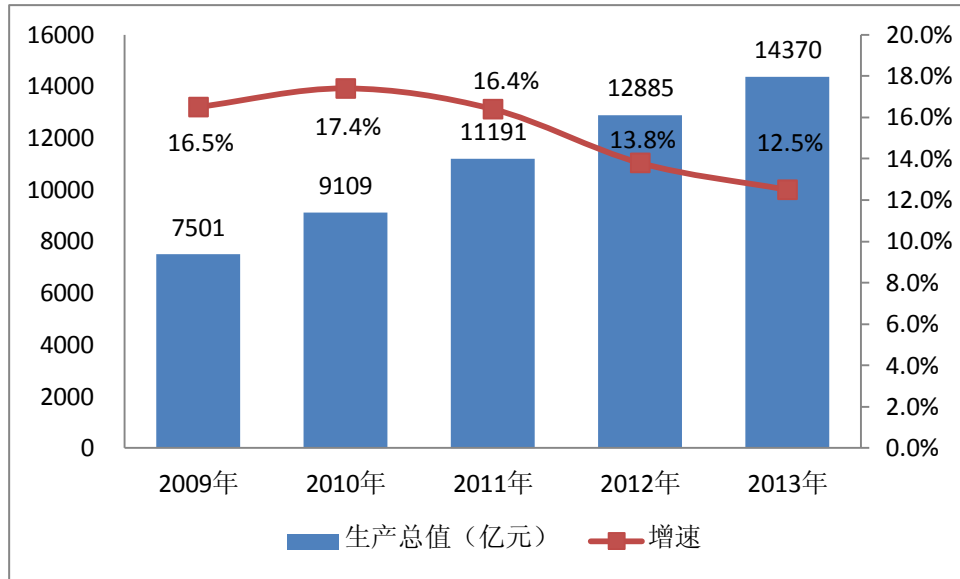
#### 二、经济背景

##### 1、加快转变经济发展方式，经济结构调整取得新进展。

2013 年天津市生产总值 14370 亿元，增长 12.5%；地方财政收入 2078 亿元，增长 18.1%；全社会固定资产投资超过 1 万亿元，增长 14.1%；社会消费品零售总额增长 14%；外贸进出口增长 11.2%；实际利用外资增长 12.1%；利用内资增长 20%。城镇登记失业率稳定在 3.6% 以内；居民消费价格涨幅 3.1%；城乡居民收入分别增长 10.2%、13.5%。

.....

图表 2：天津市生产总值及其增幅



## 2、加大深入推进新型城镇化，区县经济实力继续增强

新型城镇化进程明显加快。以宅基地换房建设示范小城镇试点工作扎实推进，新开工建设农民住房 1000 万平方米，竣工 600 万平方米，累计 55 万农民迁入新居。“三改一化”改革进展顺利，更多农民成为“四金”农民，实现了安居乐业有保障。农村基础设施和环境面貌进一步改善。全市城镇化率达到 82%。

.....。

## 三、社会背景

天津市把保障和改善民生作为头等大事，精心实施 20 项民心工程，财政支出 75% 以上用于民生领域，公共服务体系不断健全。

教育现代化水平明显提高。实施学前教育提升计划，完成一批幼儿园建设任务。推进新一轮义务教育学校现代化标准建设，120 所学校验收达标。国家职业教育改革创新示范区建设不断加快，海河教育园区二期工程进展顺利，南开大学、天津大学新校区全面开工。高校学科建设成效明显，新增博士学位授予院校 2 所，协同创新中心加快建设。

.....。



## 第二节 项目建设必要性分析

### 一、项目建设符合当地城市发展规划

《天津市城市总体规划（2005-2020）》确定天津的城市性质为：是环渤海地区的经济中心，要逐步建设成为国际港口城市、北方经济中心和生态城市。《总体规划》严格贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，按照确定的城市发展目标，在利用天津现有的盐碱荒地资源的基础上，综合考虑我市经济社会发展、城市性质、人口规模和生态环境保护建设的需要，提出要坚持节约集约用地原则，切实加强土地资源管理，彻底改变单纯依赖增加用地规模解决城市发展的传统模式。《总体规划》科学确定各级城镇的建设用地标准，严格控制城镇用地规模。《总体规划》在深化完善“一条扁担挑两头”的空间布局结构的基础上，结合近几年天津城市发展的现状和今后的发展趋势，提出了“一轴两带三区”的市域空间布局结构。“一轴”指由“武清新城、中心城区、滨海新区核心区”构成的城市发展主轴。

.....

### 二、项目建设是符合区域人民的住房市场需求

随着经济的发展生活水平的提高，人们在物质生活上得到了改善，将在物质生活和精神生活上的要求越来越高。当然首先是物质生活上的追求，其中住房需求是比较重要的一项。从全国房地产调控环境看，2014年两会期间，中央提出“双向调控”分类指导，着重依靠市场自身调节作用，此外未出台更加严厉的行政调控政策，大的调控环境继续平稳。

.....

### 三、项目是打造城市名片，改善民生的重点项目

### 四、项目建设是安排社会就业，促进经济发展的需要

### 五、项目建设符合公司的可持续经营要求

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 市场现状分析

#### 一、市场交易情况分析

##### 1、2009-2014 年天津市商品住宅成交情况

受春节等传统销售淡季影响，2012 年第一季度天津商品住宅成交延续了前一年年底的低迷，创三年来新低，进入 2012 年第二季度，市场放量、首套房贷优惠和房企以价换量三因素促使成交呈恢复性增长，2012 年三季度房企稳价保量押注旺季楼市，成交环比小涨一成。2012 年最后一季度，由于 11、12 月成交表现不俗，成交同比翻番。2013 年第一季度成交量较 2012 年同期翻了一番，二三四季度保持一季度的涨势，成交呈爆发式增长，成交套数逐季度走高。进入 2014 年第一季度，受淡季及利率优惠收紧等因素影响，天津商品住宅成交环比量价齐跌，共成交 19950 套，环比降 39.96%；均价 9972 元/平米，环比跌 3.43%。

图表 3：2009-2014 年天津商品住宅成交季度走势



图表 4：2013-2014 年天津商品住宅成交月度走势



## 2、2014 年 1 季度天津市商品住宅成交情况

.....

包括天津在内的 19 个重点大城市，在 2014 年制定完善进一步规范义务教育免试就近入学的方案，并在 2015 年 100% 实行划片就近入学政策，100% 小学划片就近入学，90% 以上初中实现划片入学。这一政策落地对更大幅度的激活了学区房市场，受这一政策的冲击，名校云集的片区成交量表现不俗，市内六区新房成交均价同比领涨全市，均价达 21124 元/平米，同比涨幅达 23.93%。

图表 5：天津住宅商品房 2014 年一季度成交量变化情况

	套数	环比	同比
市内六区	2027	-51.36%	-54.50%
环城四区	7224	-47.12%	-20.90%
滨海新区	3865	-31.79%	-15.00%
远郊区县	6834	-29.81%	5.24%
天津合计	19950	-39.96%	-19.00%

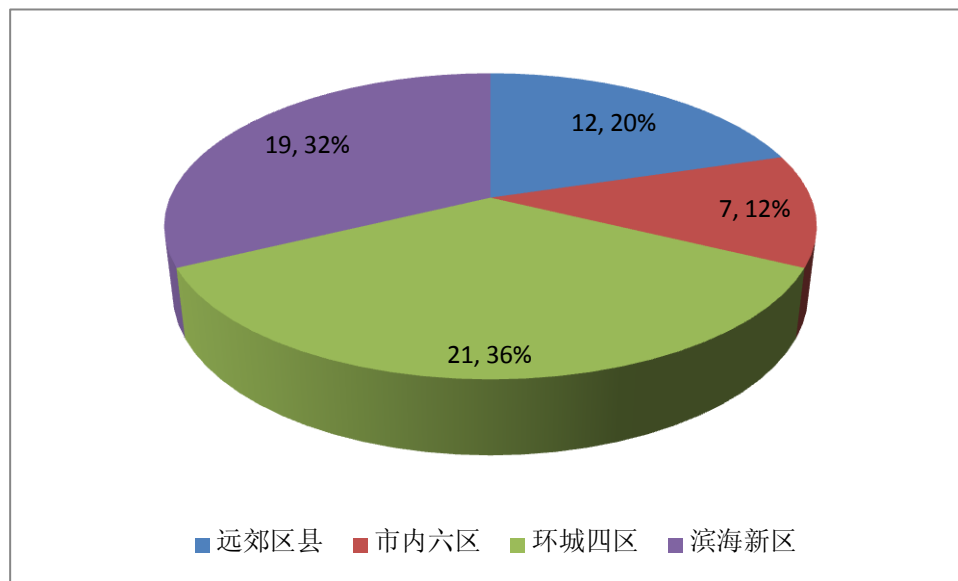
图表 6：天津住宅商品房 2014 年一季度成交价格变化情况

	均价 (元/平)	环比	同比
市内六区	21124	2.90%	23.93%
环城四区	9782	3.36%	7.07%
滨海新区	9313	-3.73%	5.98%
远郊区县	7010	-2.74%	3.06%
天津合计	9997	-3.43%	0.32%

## 二、市场供给分析

2014 年第一季度天津楼市开始了新一轮的调整，两会关于双向调控的政策导向，蓝印户口的取消传言，以及限行、摇号的快速实施都在对天津的楼市产生不同程度的影响。经历了春节期间的平淡期，3 月天津楼市的推盘量已经开始了回升。截止 2014 年 3 月 31 日，2014 年第一季度天津楼市共有 59 个项目开盘，共计开盘 71 次。开盘项目数与 2013 年同期持平。2014 年第一季度开盘的项目中全新项目有 9 个，占全市开盘总量的 15.25%。

图表 7：2014 年第一季度天津开盘项目区域分布



.....

## 三、市场价格分析

2013 年可谓是楼市的小阳春，天津楼市报价呈现小幅提高的态势。2014 年开年，楼市报价便来了有个急刹车，天津楼市报价趋于平稳，涨价楼盘环比 2013 年有所减少。截止至 3 月 25 日，天津涨价楼盘共有 77 个，占天津总在售楼盘数的 13.90%，降价楼盘 25 个占 4.51%，其余近八成的楼盘价格较为平稳。

.....

### 第二节 市场前景分析

从全国房地产调控环境看，2014 年 3 月召开两会期间，中央提出“双向调控”分类指导，着重依靠市场自身调节作用，此外未出台更加严厉的行政调控政

策, 大的调控环境继续平稳。天津作为二线城市, 楼市一向不温不火, 影响较小。

.....

图表 8: 2014 年一季度天津招拍挂土地成交表

	土地宗 (块)	建设用地 面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑 面积(m <sup>2</sup> )	成交土 地平均 价格(元 /m <sup>2</sup> )	成交楼 面平均 价格(元 /m <sup>2</sup> )	平均溢 价水平 (%)	土地出 让金(万 元)
武清区	57	2370977.8	2782893.7	1216.63	1036.55	0.29%	288460
静海县	32	1974549.1	1833362.6	575.78	620.12	0.17%	113690
滨海新区	29	1638677.9	1760596.6	1349.53	1256.08	30.50%	221145
津南区	22	1044677.7	1591942.5	1035.61	679.6	0.00%	108188
宝坻区	15	531142	528109.78	834.24	839.03	0.00%	44310
东丽区	10	1126364.7	1681524.4	1058.52	709.05	0.00%	119228
西青区	10	601173.5	634298.66	586.34	555.72	1.23%	35249
蓟县	6	467514.9	471901.56	1472.83	1459.14	8.56%	68857
北辰区	5	210461.2	322194.3	1070.22	699.08	22.11%	22524
宁河县	5	201411.1	161128.88	300.08	375.1	0.00%	6044
南开区	4	96859.7	371216.66	24091.55	6286.09	0.00%	233350
河西区	3	135293.1	325096.86	21284.9	8857.98	0.00%	287970
红桥区	2	31849.7	113060	5849.35	1647.8	0.00%	18630

#### 第四章 项目选址及区位条件

#### 第五章 项目建设方案

#### 第六章 公辅工程

#### 第七章 项目环境保护

#### 第八章 项目能源节约方案设计

#### 第九章 劳动安全卫生及消防

#### 第十章 项目组织机构和人力资源配置

#### 第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

#### 第十二章 项目预计投资估算及资金筹措

## 第一节 估算范围

## 第二节 估算依据

## 第三节 编制说明

## 第四节 项目总投资估算

### 一、工程建设投资费用

根据估算，本项目工程建设投资 11526.15 万元，具体见下表所述。

图表 9：工程建设投资估算表

单位：万元、平方米

序号	名称	费用（万元）	数量	单位
1	建筑费用	10595.0		
1.1	高层住宅	3161.41	14370.04	m <sup>2</sup>
1.2	多层住宅	4600.40	32860	m <sup>2</sup>
1.3	幼儿园	0.00	0	m <sup>2</sup>
1.4	公共服务配套设施	87.10	670	m <sup>2</sup>
1.5	机动车停车位	649.20	502	个
1.5.1	地上停车位	606.80	296	个
1.5.2	地下停车位	42.40	106	个
1.6	非机动车停车位	17.24	862	个
2	安装工程	1475.3		
2.1	给排水及消防	301.77		
2.2	采暖通风	277.82		
2.3	强电工程	383.20		
2.4	弱电及智能工程	177.23		
2.5	电梯工程	239.50		
2.6	燃气工程	95.80		
3	室外工程	604.3		
3.1	室外管网	269.0		
3.2	绿化及道路	335.3	16765	m <sup>2</sup>
4	设备购置费	862.2		
5	设备安装费	68.98		
	<b>合计</b>	<b>11526.15</b>		

## 二、项目流动资金估算

该项目不涉及流动资金，故项目铺底流动资金为 0 万元。

## 三、项目总投资估算

项目总投资 23630.0 万元，其中：建筑工程费 10594.97 万元，设备购置费 862.2 万元，设备安装费 68.98 万元，工程其它费用合计 10646.05 万元，工程预备费 127.81 万元，建设期利息 1330.00 万元。

## 第五节 资金筹措

## 第十三章 项目的经济效益分析

### 第一节 评价依据

### 第二节 营业收入及税金测算

图表 10：销售收入估算表

单位：万元

项目		建设期	运营期	
		1 年	2 年	3 年
	销售率	40%	40%	20%
高层住宅	总面积（平方米）	14370.04	14370.04	14370.04
	单价（元/平方米）	6500	6500	6500
	销售收入（万元）	3736.21	3736.21	1868.11
多层住宅	总面积（平方米）	32860	32860	32860
	单价（元/平方米）	7500	7500	7500
	销售收入（万元）	9858.00	9858.00	4929.00
地上机动车 停车位	总数（辆）	396	396	396
	售价（万元/辆）	8.22	8.22	9.25
	销售收入（万元）	1302.40	1302.40	732.60
地下机动车 停车位	总数（辆）	106	106	106
	售价（万元/辆）	8	8	9.0
	销售收入（万元）	339.20	339.20	190.80

项目	建设期	运营期	
	1年	2年	3年
销售收入合计（万元）	15235.81	15235.81	7720.51
	38192.13		

### 第三节 成本费用测算

图表 11：项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期	
			1	2	3
1	建设成本	22300.00	22300.00	0	0
2	销售及管 理费用	3819.21	1523.58	1523.58	772.05
3	工资及福 利费	582.77	194.26	194.26	194.26
4	其他费用	381.92	152.36	152.36	77.21
5	经营成本	4783.90	1870.20	1870.20	1043.51
6	折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00
7	摊销费	1646.05	548.68	548.68	548.68
8	利息支出	0.00	1330.00	0.00	0.00
9	总成本费 用合计	7759.95	3749	2418.88	1592.19
9.1	其中：可变 成本	5465.26	2072.26	2072.26	1320.73
9.2	固定成本	2294.69	1677	347	271

### 第四节 利润测算

图表 12：利润与利润分配表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期	运营期	
			1	2	3
1	营业收入	38192.13	15235.81	15235.81	7720.51
2	营业税金及附加	2062.37	822.73	822.73	416.91
3	总成本费用	7759.95	3748.88	2418.88	1592.19
4	开发成本		8920.00	8920.00	4460.00



序号	项 目	合计	建设期	运营期	
			1	2	3
5	利润总额 (1-2-3+4)	6069.80	1744.20	3074.20	1251.40
6	弥补以前年度亏损				
7	应纳税所得额 (5-6)	6069.80	1744.20	3074.20	1251.40
8	所得税	1517.45	436.05	768.55	312.85
9	净利润	4552.35	1308.15	2305.65	938.55
10	期初未分配利润				
11	可供分配利润	4552.35	1308.15	2305.65	938.55
12	提取法定盈余公积金	455.24	130.81	230.56	93.86
13	可供投资者分配的利润	4097.12	1177.33	2075.08	844.70
14	提取任意盈余公积金	204.86	58.87	103.75	42.23
15	未分配利润	3892.26	1118.47	1971.33	802.46
16	累计未分配利润		1118.47	3089.80	3892.26
17	息税前利润	7399.80	3074.20	3074.20	1251.40
18	息税折旧摊销前利润	9045.85	3622.88	3622.88	1800.09

## 第五节 财务效益分析

### 一、财务内部收益率 FIRR

经对项目投资现金流量表进行分析计算, 所得税前项目投资财务内部收益率为 50.62%, 所得税后项目投资财务内部收益率为 36.16%, 高于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

### 二、财务净现值 FNPV

经计算, 所得税前项目投资财务净现值 4990.1 万元, 所得税后项目投资财务净现值 3421.22 万元, 大于零。

### 三、项目投资回收期 Pt

经计算, 所得税前项目投资回收期为 1.88 年 (含建设期), 所得税后项目投资回收期为 2.01 年 (含建设期), 表明项目投资回收较快, 项目抗风险能力较强。

## 第六节 项目敏感性分析

# 第十四章 项目的社会效益分析

## 第一节 项目实施对社会经济效应的影响

首先,从项目的经济收益分析可以看出,项目年均利税总额为 3212.73 万元,增加政府财政收入,为当地经济发展贡献税收,改善当地经济环境,支持地方建设,项目的实施对当地经济社会发展将起到积极作用。

其次,该项目对促进社会公平与正义,维护社会稳定,促进区域经济社会协调、可持续发展 and 社会主义小康社会建设,促进和谐社会建设,具有重要的现实意义和深远的历史意义,有利于促进住宅产业协调、可持续发展,提高居民家庭群体的生活质量,符合国家固定资产投资政策以及城市规划,对促进区域经济社会发展具有重要现实意义。

.....

# 第十五章 建设项目可行性研究结论及建议

## 第一节 建设项目可行性研究结论

## 第二节 建设项目可行性研究建议

## 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