



江苏省某新区商品房 项目建议书案例

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：江苏省某新区商品房项目建议书

项目性质：新建项目

项目地点：江苏省

项目建设的必要性：

该地块位于**路和**路交叉口。紧接某学院，有良好的文化气氛。道路宽敞
交通便捷，有大桥与古城区相连。项目占地 126 亩，其中 120 亩是建住宅用地，
6 亩是建配套幼儿园用地。容积率为 2.0，总建筑面积为 16 万平方米，小高层和
多层相结合，沿街底层为商业配套用房（约占 5%）。具有一定的开发规模，并能
品牌的延续提供保障，给公司带来良好的社会效益和经济效益。

项目定位：

建设内容主要定位商业住宅、公租房、地下车库兼人防和辅助配套等建安工
程。

建设方案：

项目宜遵循以人为本，统筹人与自然、统筹人与社会，构建和谐社会，建设
和谐社会的指导思想，按照绿色、环保、节能的理念，本着美化城市、丰富城市
元素，提升城市整体功能，改善人居条件的开发原则，在规划中进行科学的功能
定位和合理的组织结构，结合区域自然地形条件，按照“以人为本、人与自然和
谐相处”的规划理念，建设“宜居”工程和城市亮点工程。



江苏省某新区商品房项目

经济效益和社会效益：

经济效益：项目的总投资额为 40500 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 22.91%，项目的净现值为 17910.18 万元，静态投资回收期为 2.79 年（包括建设期），动态投资回收期为 3.18 年（包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 17.85%，全部投资财务净现值 NPV 为 10946.49 万元，静态投资回收期为 5.25 年（包括建设期），动态投资回收期为 6.20 年（包括建设期）。

图表 1：项目总投资计划表

序号	项目	单价	数量	金额（万元）
1	土地费用	120	126	15000
2	前期费用	100	160000	1600
2.1	勘测设计费	20	160000	320
2.2	各类规费	80	160000	1280
3	工程费用	1200	160000	19200
3.1	建安工程费	1100	160000	17600
3.2	室外工程	50	160000	800
3.3	机电工程	50	160000	800
4	销售费用	按销售收入的 2% 提计		1100
5	管理费用	按销售收入的 3% 提计		1700
6	资金成本			1900
7	总投资			40500

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，符合国家发布的相关指导精神，也符合某市住房建设规划，其建设对于缓解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。

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

广东分公司：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