



海南某房地产 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

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/>

目 录

第一章 总论	1
第一节 项目概况	1
第二节 编制依据及研究范围	1
第二章 项目建设背景及必要性.....	1
第一节 项目建设背景分析	1
第二节 项目建设必要性分析	3
第三章 项目市场分析.....	3
第一节 海南省房地产市场分析.....	3
第二节 项目地房地产市场分析.....	5
第三节 项目区域范围内市场分析.....	5
第四节 项目地房地产市场展望.....	6
第四章 项目选址及区位条件	6
第一节 项目选址要求.....	6
第二节 项目区位条件.....	6
第三节 施工条件	6
第四节 项目选址合理性分析	6
第五章 项目建设方案.....	7
第一节 项目建设目标与内容	7
第二节 总图布置	7
第三节 建筑设计	7
第四节 结构设计	7
第五节 土建工程	7
第六章 公辅工程	7
第一节 给排水系统.....	7
第二节 电气系统	7
第三节 燃气工程	8
第四节 空调及通风.....	8
第五节 智能化控制管理系统	8
第七章 项目环境保护.....	8
第一节 建设地点环境现状	8
第二节 执行标准	8
第三节 主要污染源、污染物及防治措施.....	8
第四节 绿化设计	8
第五节 环境影响综合评价	8
第八章 项目能源节约方案设计.....	8
第一节 用能标准和节能规范	8
第二节 编制原则和目标	8

第三节 能耗指标分析.....	8
第四节 节能措施.....	9
第五节 项目节能评价.....	9
第九章 劳动安全卫生及消防.....	9
第一节 设计依据.....	9
第二节 劳动安全卫生.....	9
第三节 消防设施及方案.....	9
第十章 项目组织机构和人力资源配置.....	9
第一节 组织原则.....	9
第二节 项目组织.....	9
第三节 劳动定员.....	10
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案.....	10
第一节 基本要求.....	10
第二节 项目开发管理.....	10
第三节 工程招投标方案.....	10
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措.....	10
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
第五节 项目资金使用计划.....	11
第六节 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 项目还款计划.....	12
第四节 利润测算.....	12
第五节 财务效益分析.....	12
第六节 项目敏感性分析.....	12
第十四章 项目的社会效益分析.....	12
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	12
第二节 社会效益分析.....	12
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....	12
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	12
第二节 防范和降低风险措施.....	13
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	13
第一节 建设项目可行性研究结论.....	13
第二节 建设项目可行性研究建议.....	13

第一章 总论

第一节 项目概况

项目名称

海南某房地产项目

项目建设性质

新建

项目规模

项目总建设用地面积：约 351 亩，其中居住建设用地约 343.3 亩，科教用地约 7.7 亩。建筑控制规模：187179.98 平方米（地上容积率面积）。

.....

第二节 编制依据及研究范围

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

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。

在“国五条”地方细则出台后，十大城市房价涨势虽有所遏制，其均价持续 16000 元/平方米以上高位运行，月度环比涨幅仍高于 1%，涨幅领先于全国。同时，经过 3 月份的短暂调整，4-5 月热点城市土地市场持续升温，房企拿地热情

高涨，热点地块成交价频频刷新历史记录，房价上涨预期强烈。

一线城市房价上涨较快的同时，2013 年城市的房价也出现了比较明显的分化趋势，二三线城市总体上讲上涨比较平稳，个别三四线城市特别是四线城市有的房价出现了下跌。

.....

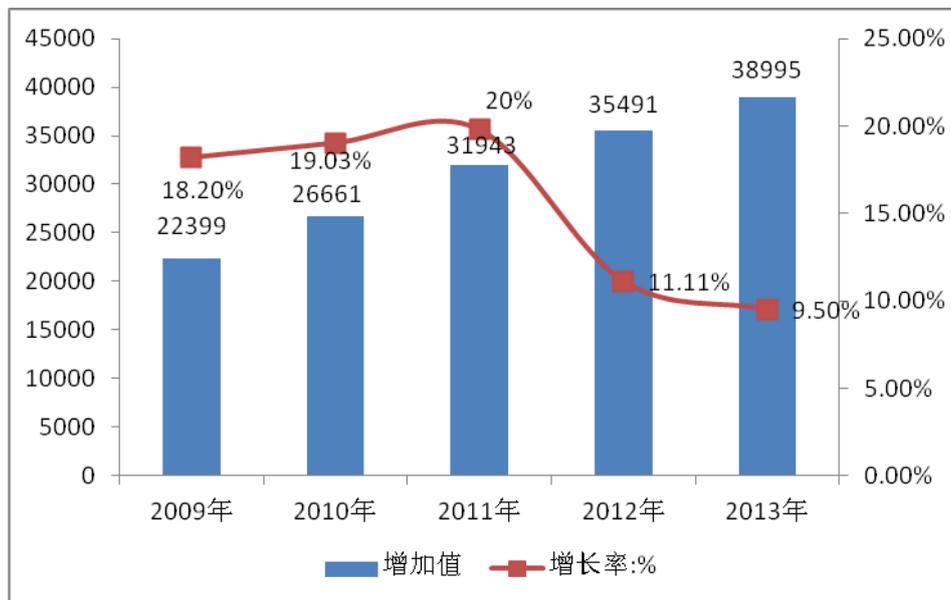
二、市场背景

1、国家市场背景

全年国内生产总值 568845 亿元，比上年增长 7.7%。其中，第一产业增加值 56957 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 249684 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 262204 亿元，增长 8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 10.0%，第二产业增加值比重为 43.9%，第三产业增加值比重为 46.1%，第三产业增加值占比首次超过第二产业。

全年全社会建筑业增加值 38995 亿元，比上年增长 9.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 5575 亿元，增长 16.7%，其中国有及国有控股企业 1363 亿元，增长 20.1%。

图表 1：2009~2013 年建筑业增加值



由此可见：在国家的大背景下，建筑业的发展势头良好，其行业增加值连年递增，本项目的投资方向正确，符合市场发展的需要。

.....

第二节 项目建设必要性分析

房地产业发展，是改善民生、促进社会和谐的必然要求。

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。20 多年来，我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善。

目前海南的经济发展迅猛，尤其是对住宅的需求旺盛，这也为本项目创造了良好的市场氛围。实施本项目的建设，是房地产业加快发展，提升水平的难得机遇。在这种好的机遇面前，房地产业作为固定资产投资的组成部分，必将成为拉动经济增长的重要力量。盘活这部分土地资源，可以为城市建设提供大量资金，而且城市环境的改善，又将为经济发展创造良好条件，有利于形成良性互动的运行机制。

.....

第三章 项目市场分析

第一节 海南省房地产市场分析

一、海南省宏观经济及发展规划

海南省位于中国最南端，是中国第二大岛，是中国最大的经济特区。背靠中国大陆，面向东南亚，地处亚太经济圈中心位置和南海国际海运要道。全省陆地总面积约 3.54 万平方公里，省辖海域面积约 200 万平方公里，占全国海洋总面积的 2/3，是中国陆地面积最小、海洋面积最大的省份。海南省行政区域包括海南岛本岛和西沙、中沙、南沙群岛的岛礁和海域。全省设 8 市 10 县和西南中沙群岛办事处（县级）。海南省属于热带海洋性季风气候。年平均气温 22-25℃，年降雨量 1000-2400 毫米。全省常住人口约 864 万，300 多万海外华人华侨分布在世界 50 多个国家和地区，是中国三大侨乡之一。

2013 年海南实现地区生产总值(GDP)3146.46 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.9%，较好地实现了年初确定的预期目标，增速比上年快 0.8 个百分点，高于全国 2.2 个百分点。继 2006 年超过 1000 亿元、2010 年超 2000 亿元后，2013

年突破 3000 亿元台阶，三年实现千亿元跨越，标志着海南综合经济实力进一步增强。总体来说，2013 年海南经济运行结果好于预期、快于上年、高于全国。“稳”表现为经济稳、物价稳、就业稳这三方面，“进”表现为调结构转方式取得积极进展、几项主要经济指标增长速度排全国前列、保障和改善民生取得新进步这三方面，加上“国际旅游岛”的定位，把海南推向了高潮。

.....

二、海南省经营性土地成交情况

2013 年，受全国政策影响，上半年海南省政府推地速度明显放缓，较 2012 年市场较为冷淡，但下半年土地成交量大幅上涨一直持续到年末，房企拿地热情逐渐升温，但总体来看供需有所缩减。

2014 年，从成交面积上看，1 月份出现一波小高峰后，次月开始出现滑坡，但至 2014 年 12 月，海口市土地市场成交量上扬，成交、供应宗数均达年内最高。随着房屋市场呈现回暖趋势，土地市场亦显现复苏。从目前市场新增供应来看，春节前土地市场供应成交量有限，然而从宏观调控和金融政策方面推断，海南土地市场将会有节奏的平稳发展，成交价格存在上涨潜力。

图表 2：2011-2014 海南土地成交对比

年份	成交宗数	成交土地面积 (万 m ²)	成交总建面 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	土地单价 (元/m ²)	成交楼板价 (元/m ²)
2011 年	327	1652	1985	190	1150	957
.....
2014 年	361	1180	/	215	1825	/

.....

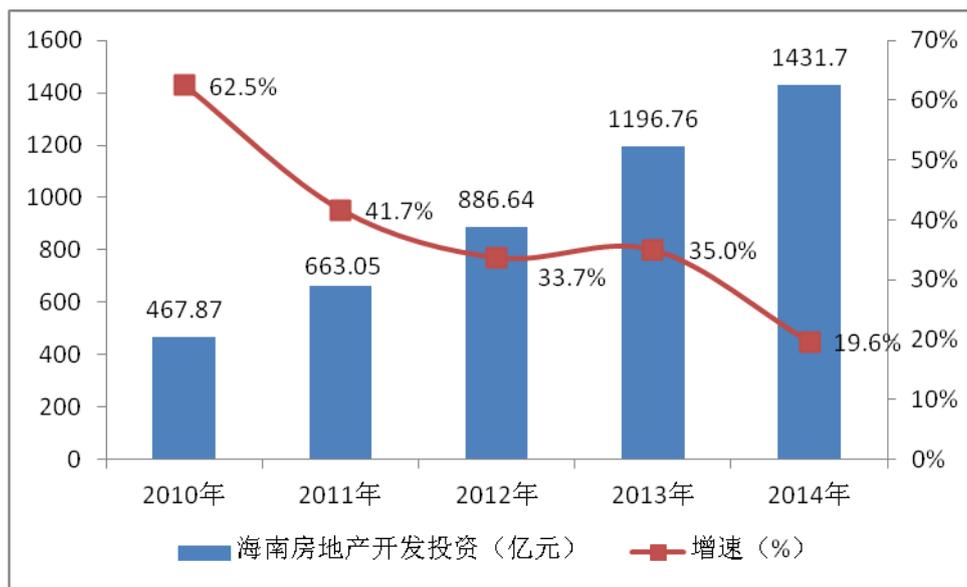
三、海南省房地产开发运行情况

2014 年，海南基本实现了“投资保持增长，销售基本持平”的目标。2014 年全省房地产开发投资 1431.7 亿元，同比增长 19.6%；商品房销售面积 1003.97 万平方米，同比下降 15.7%，其中纯商品房销售面积约 910.06 万平方米，同比下降 2.7%；商品房销售金额 935.2 亿元，同比下降 9.4%；销售均价 9315 元/平方米，同比增长 7.5%。在当前的经济形势下，取得这样的业绩实属不易。

1、房地产开发投资

2010 年全年，海南完成房地产开发投资 467.87 亿元，同比增长 62.5%，同比涨幅位居全国第一位。2011 年，房地产市场调控政策持续紧缩，企业资金回流减速，对房地产投入趋于谨慎。海南省房地产开发投资 663.05 亿元，同比增长 41.7%，增速较 2010 年回落 20.8 个百分点。2012 年海南省房地产开发完成投资 886.64 亿元，增长 33.7%，同比回落 8 个百分点。2013 年，海南房地产开发完成投资 1196.76 亿元，增长 35.0%，高出固定资产投资增速 8 个百分点。从 2014 年一季度开始，房地产开发投资增速呈逐月放缓趋势。前三季度，海南房地产开发完成投资 974.92 亿元，增长 19.7%，增速同比回落 11.3 个百分点，比一季度 30.4% 的增速回落 10.7 个百分点。2014 年全省房地产开发投资 1431.7 亿元，同比增长 19.6%。

图表 3：2010-2014 海南省房地产开发投资



.....

第二节 项目地房地产市场分析

第三节 项目区域范围内市场分析

2010 年 1 月 4 日，中央国务院发布《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》。自此，海南国际旅游岛建设正式步入正轨。

在国际旅游岛建设的步伐下，海南岛 20 世纪 90 年代衰落的房地产业重新勃

发，全国乃至世界的购房者、投资客纷纷涌入海南岛内置业。在海南置业的客群中，基本为二八比例分成，即岛外客户占 80%，岛内客户占 20%，而岛内客户的 20%中，10%为内陆迁居常住人口。其中，80%异地置业的客户中，30%为投资型客户，30%为度假型客户，15%为养老型客户，5%为常住型客户。此项数据表明，异地置业客户分流了岛内大量房源，而这一部分拥有闲置资金选择异地置业的客户，无论置业用途如何，都具备有一个共同点，即为社会的中高收入人群，对生活品质要求极高。

.....

第四节 项目地房地产市场展望

政策趋势：稳健为主，市场有望回归理性。

2013 年“宏观稳、微观活”成为房地产政策的关键词，全国整体调控基调贯彻始终，海南房地产市场整体向好，政策调控方面趋稳，围绕保障房、户籍、经济金融和城市规划等多方面新规出台，整体看来，仍以稳健为主，促进房地产市场良好发展。展望未来，土地制度、财税制度改革将进一步推进，房产税等相关长效机制有望逐步确立，但是市场化政策和长效机制的建立不可能一蹴而就。从中长期看来，不动产登记、财产公示等制度出台，房产税改革试点的进一步扩大，将进一步促进长效机制的建立和完善，限购限贷等行政性措施才有望逐步退出，促使房地产业发展更加健康。在全面深化改革的大背景下，房地产业也将迎来更加市场化的机遇和挑战，市场供需关系将更趋良性，未来房地产市场环境正在孕育文化，市场有望逐渐回归理性。

.....

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

第三节 施工条件

第四节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

第二节 总图布置

图表 4：A 地块技术经济指标表

序号	项目	单位	数值	备注	
01	总用地面积	m ²	94925		
02	总建筑面积	m ²	76811		
03	其中	公寓	m ²	17508	
		小高层	m ²	34813	
		花园洋房	m ²	22826	
		配套服务用房	m ²	793	
		架空	m ²	870.96	不计入容积率
.....	

第三节 建筑设计

第四节 结构设计

第五节 土建工程

第六章 公辅工程

第一节 给排水系统

按照以下用水量标准估算本项目用水量：

居住用水标准按 180L/cap·d 计算；

幼儿园按 50L/cap·d 计算；

浇洒绿地及道路广场按 2.0L/m²·d 计算；

浇洒地下车库按 2.0L/m²·d 计算；

计算用水量考虑 15% 的其他用水。

.....

第二节 电气系统

第三节 燃气工程

第四节 空调及通风

第五节 智能化控制管理系统

第七章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

第三节 主要污染源、污染物及防治措施

第四节 绿化设计

第五节 环境影响综合评价

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 编制原则和目标

第三节 能耗指标分析

本项目所需的能源有水、电、燃气等，其主要的能耗指标见下表。

图表 5：能耗指标表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例(%)
1	电	1054.10	万 kWh /年	3.3	3478.53	86.31%
				1.229	1295.49	71.73%
2	新水	48.12	万 m ³ /年	0.857	41.24	1.02%
				-	-	
3	天然气	42.04	万 m ³ /年	12.143	510.54	12.67%
				12.143	510.54	28.27%
合计					4030.31	100.00%

				1806.03	100.00%
--	--	--	--	---------	---------

.....

第四节 节能措施

第五节 项目节能评价

第九章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

第三节 消防设施及方案

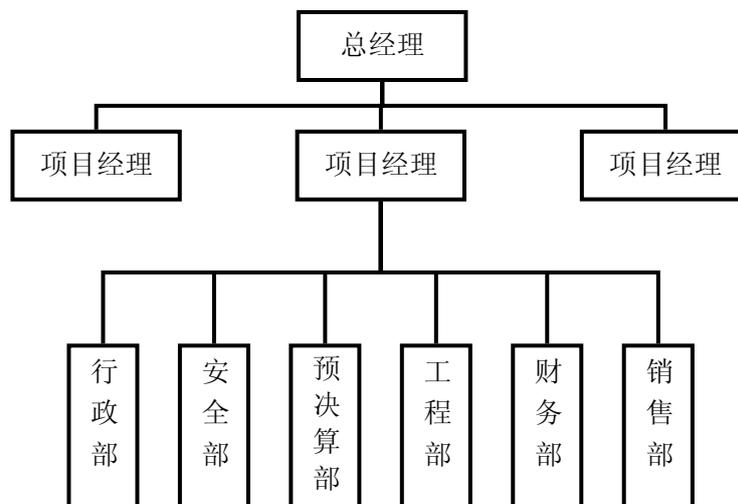
第十章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 组织原则

第二节 项目组织

本项目的建设经营按照现代企业管理制度，建设期实行项目法人负责制，机构按照统一领导、分层管理、人员精简的原则设置。

图表 6：项目组织机构图



第三节 劳动定员

根据项目组织机构设置，项目建成后公司需要管理及技术人员 66 人，另聘请销售人员和临时工若干人。

.....

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

第三节 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

项目估算总投资 139678.31 万元，具体见下表所述。

图表 7：项目总投资测算一览表

单位：万元

序号	项目	建筑面积	造价	建筑工程费	其他费用	合计
1	工程费用	194216.40		76843.62	0.00	76843.62
1.1	A 地块	75940.00		22900.97	0.00	22900.97
1.1.1	地上	75940.00		22900.97	0.00	22900.97
1.1.1.1	住宅	75147.00		22650.46	0.00	22650.46
.....
4.1	管理费用				5643.54	5643.54
4.2	销售费用				7524.71	7524.71
4.3	财务费用				10618.80	10618.80
5	合计		0.00	76843.62	62834.69	139678.31

第五节 项目资金使用计划

第六节 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

项目主要建设内容为公寓、小高层、花园洋房、低层住宅，项目于 2015 年 3 月开始建设，预估从 2015 年开始销售，2017 年项目住宅全部销售完成。

结合目前周边项目以及项目地块本身的条件带来的影响，当前时点价格：

公寓：9500 元 /m²；

小高层：9800 元 /m²；

洋房产品：10000 元/m²；

低层住宅：22000 元/ m²；

价格年增长率：10%。

则根据测算，项目销售收入以及税金测算见下表所述：

图表 8：销售收入及税金测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期			
			2014	2015	2016	2017
1	营业收入	188117.9		107144.1	69426.6	11547.1
1.1	小高层					
	销售率 (%)			60%	35%	5%
	总面积 (平方米)			88093.20	88093.20	88093.20
	单价 (元/平方米)			9800.00	10780.00	11858.00
	销售收入 (万元)			51798.80	33237.56	5223.05

2	销售税金及附加	19746.7	0.00	11548.50	7098.85	1099.32
2.1	营业税	9405.9	0.00	5357.20	3471.33	577.36
2.2	印花税	56.4		32.14	20.83	3.46
2.3	城市维护建设税	94.1	0.00	53.57	34.71	5.77
2.4	教育费附加	282.2	0.00	160.72	104.14	17.32
2.5	土地增值税	9908.1		5944.87	3467.84	495.41

第三节 项目还款计划

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 10%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

1、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

所得税后项目净现值 NPV 为 12710.76 万元，远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

.....

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

第二节 社会效益分析

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目主要风险因素识别和分析

1、自然及工程风险

房地产经营管理的自然风险，是由房地产经营管理过程中自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的房地产破坏和损害而形成的风险。

工程上容易出现的问题第一是工程质量，第二是工期、工程的质量与工期直接关系到本项目开发商的切身利益与信誉，如果在施工中出现不可预见的问题

（如土质、军用或通讯电缆等），就会影响工期、工期的拖延，将直接关系到向客户的承诺，造成赔偿和公司信誉下降。

.....

第二节 防范和降低风险措施

第十六章 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：上海市浦东新区新区商城路 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