



天津某房地产开发项目 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 项目名称及承办单位	1
第二节 编制依据及研究范围	1
第三节 项目概况	1
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 政策背景分析.....	2
第二节 经济背景分析.....	2
第三节 市场背景分析.....	3
第四节 项目建设必要性分析	4
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 全国房地产市场分析	4
第二节 天津市房地产市场分析.....	5
第三节 项目所在区房地产市场分析	6
第四节 区域市场竞争分析	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.....	6
第一节 项目建设目标与内容	6
第二节 总图布置	6
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	7
第四节 空调及通风.....	7
第五节 智能化控制管理系统	7
第七章 项目环境保护	7
第一节 建设地点环境现状	7
第二节 执行标准	7
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	8
第五节 项目节能评价.....	8
第九章 劳动安全卫生及消防	8
第一节 设计依据	8
第二节 劳动安全卫生.....	8
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	9
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案.....	9
第一节 基本要求	9
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 利润测算	11
第四节 财务效益分析.....	11
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 项目名称及承办单位

一、项目名称

天物某房地产开发项目

二、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、项目规模

项目总占地面积 72.78 亩，总建筑面积 152280.03 平方米，可销售面积 119885.03 平方米，地下建筑面积 32395.00 平方米。

三、项目内容

项目用地总面积为 72.78 亩，拟建高层洋房、写字楼等。

图表 1：用地规划指标

指标		合计		北辰项目		
总占地面积(亩)		72.78		72.78		
计容积率面积(m ²)		119885.03		119885.03		
容积率		2.47		2.47		
总建筑面积(m ²)		152280.03		152280.03		
持有物业总面积(m ²)		0		0		
项目可销售面积(m ²)		119885.03		119885.03		
地下建筑面积(m ²)		32395.00		32395.00		
其中：地下车库面积(m ²)		31454.00		31454.00		
产品构成		建筑面积(m ²)	可销售面积(m ²)	建筑面积(m ²)	可销售面积(m ²)	层数/层高
可售 物 业	高层洋房	77753.00	77753.00	77753.00	77753.00	
	写字楼	42132.03	42132.03	42132.03	42132.03	
	小计	119885.03	119885.03	119885.03	119885.03	
公 共	社区服务或活动用房	941.00	0.00	941.00		
	小计	941.00	0.00	941.00	0.00	

指标		合计		北辰项目		
配 套 建 筑						
		建筑面积 (m ²)	车位数 (个)	建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	车位数 (个)
车 位 / 车 库	可售车位/车库	31454.00	420	31454.00		420
	无产权地下车位/车库	-	380			380
	小计	31454.00	800	31454.00	-	800
合计		152280.03	120685.03	152280.03	119885.03	

.....

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 政策背景分析

1、十八届三中全会确定全面深化改革新局面

2013年11月，十八届三中全会审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》。决定强调进行全面深化改革，虽然决定中并未明确提及房地产业，但已从顶层设计上为房地产业长期健康发展指明了方向，财税、土地、金融等诸多方面的改革轮廓已经得以清晰描绘。未来政府将更多的集中在房地产民生保障领域发挥作用，而由市场来满足居民日趋多样化的住房需求和优化商业、产业、养老、文化等其它结构地产的资源配置。在全面深化改革的大背景下，房地产业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，保障行业的长期健康发展。

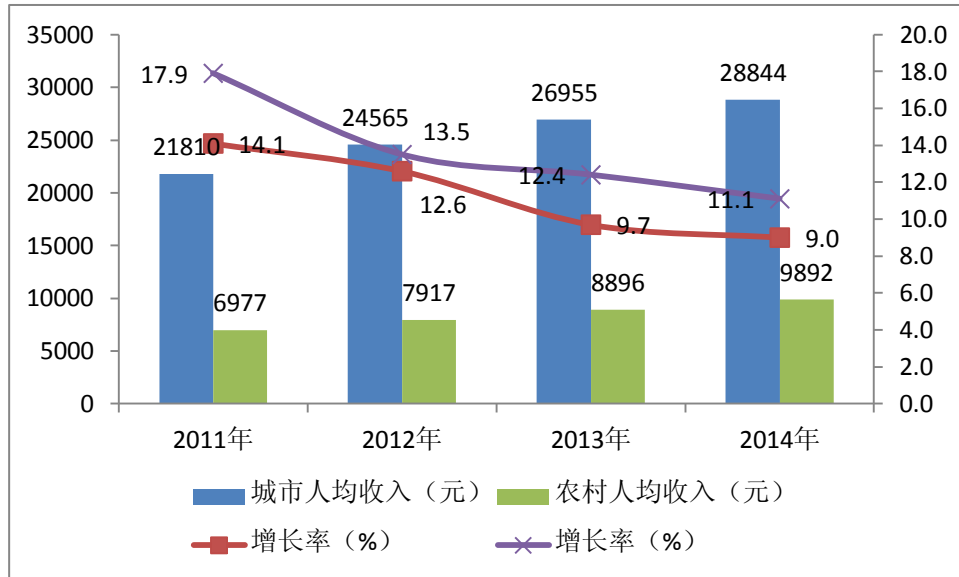
.....

第二节 经济背景分析

2014年城乡居民收入继续增加。全年全国居民人均可支配收入20167元，比上年增长10.1%，扣除价格因素，实际增长8.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入28844元，比上年增长9.0%，扣除价格因素，实际增长6.8%；城镇居民人均可支配收入中位数为26635元，增长10.3%。农村居民人均可支配收入

入 10489 元，比上年增长 11.2%，扣除价格因素，实际增长 9.2%；农村居民人均可支配收入中位数为 9497 元，增长 12.7%。全年农村居民人均纯收入为 9892 元。

图表 2：2011-2014 年全国城市、农村人均收入及增长率

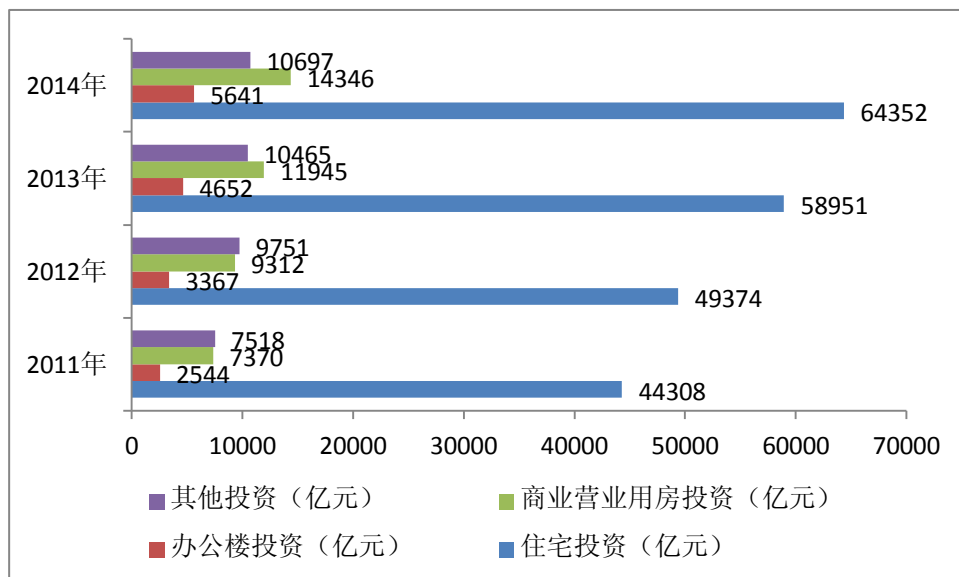


.....

第三节 市场背景分析

2014 年全年，房地产开发投资 95036 亿元，比上年增长 10.5%。其中，住宅投资 64352 亿元，增长 9.2%；办公楼投资 5641 亿元，增长 21.3%；商业营业用房投资 14346 亿元，增长 20.1%。

图表 3：2011-2014 年全国房地产投资各分类情况



.....

第四节 项目建设必要性分析

一、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。

目前天津市的经济发展迅猛，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。

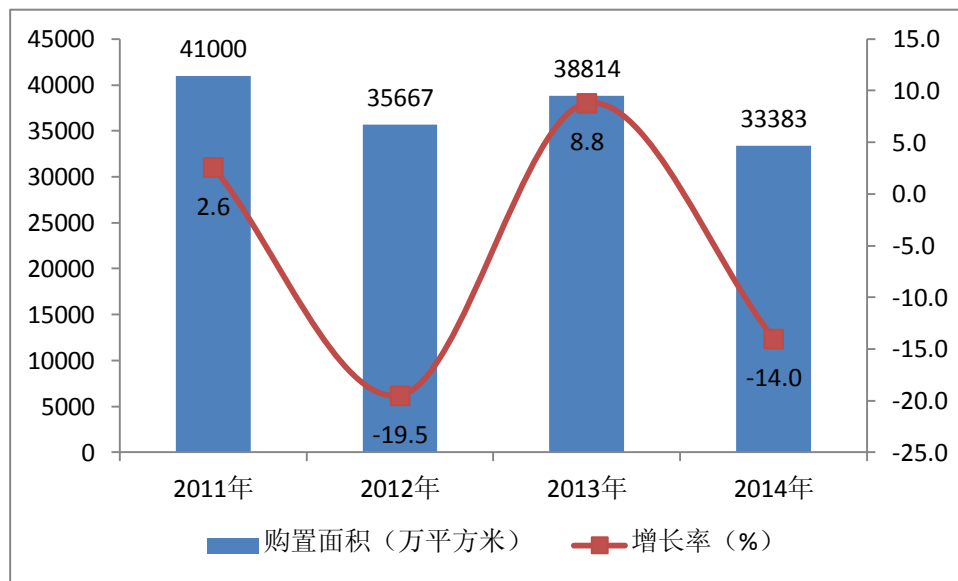
.....

第三章 项目市场分析

第一节 全国房地产市场分析

从 2011 年以来，全国房地产企业购置土地面积总体呈下降趋势，有一定波动，2014 年，房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%，但 2014 年全年土地成交价款 10020 亿元，增长 1.0%。

图表 4：2011-2014 年全国房地产企业购置土地面积及增长率



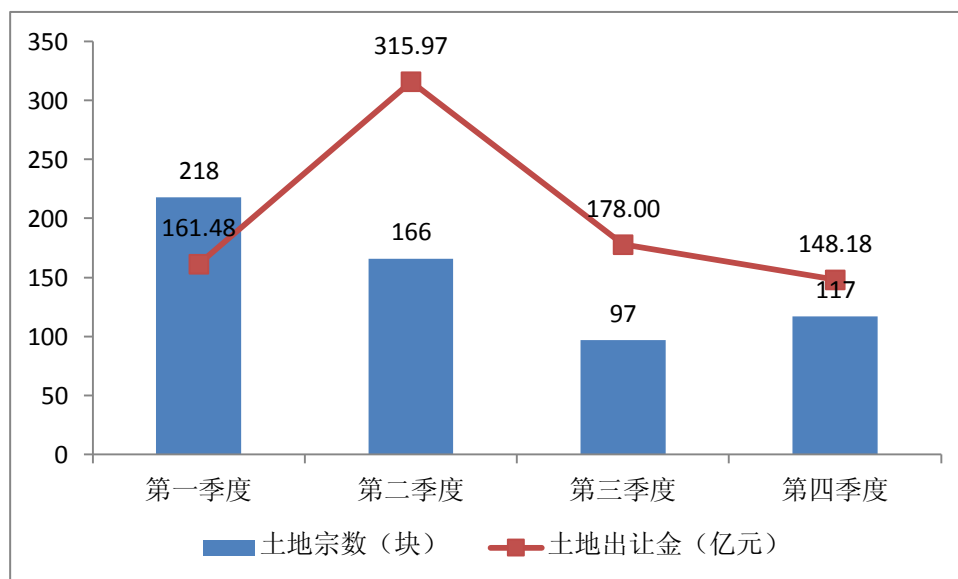
.....

第二节 天津市房地产市场分析

一、天津市经营性土地成交分析

2014 年天津市共成交 598 宗土地，建设用地面积 3632.52 万平米，成交土地均价 1999.14 元/平米，成交楼面均价 2213.34 元/平米，土地出让金达 803.63 亿元，平均溢价率 4.36%。其中住宅共 91 宗，建设用地面积近 701.17 万平米，成交土地均价 5040.59 元/平米，成交楼面均价 8700.48 元/平米，土地出让金 610.05 亿元。

图表 5：2014 年天津经营性土地成交宗数及土地出让金



.....

第三节 项目所在区房地产市场分析

第四节 区域市场竞争分析

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 6：项目规划指标

指标		合计		北辰项目		
总占地面积(亩)		72.78		72.78		
计容积率面积(m ²)		119885.03		119885.03		
容积率		2.47		2.47		
总建筑面积(m ²)		152280.03		152280.03		
持有物业总面积(m ²)		0		0		
项目可销售面积(m ²)		119885.03		119885.03		
地下建筑面积(m ²)		32395.00		32395.00		
其中：地下车库面积(m ²)		31454.00		31454.00		
产品构成		建筑面积 (m ²)	可销售面 积(m ²)	建筑面积 (m ²)	可销售面 积(m ²)	层数/层 高
可 售 物 业	高层洋房	77753.00	77753.00	77753.00	77753.00	
	写字楼	42132.03	42132.03	42132.03	42132.03	
	小计	119885.03	119885.03	119885.03	119885.03	
公	社区服务或活动用房	941.00	0.00	941.00		

指标		合计		北辰项目		
共 配 套 建 筑	小计	941.00	0.00	941.00	0.00	
		建筑面积 (m ²)	车位数 (个)	建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	车位数 (个)
车 位 / 车 库	可售车位/车库	31454.00	420	31454.00		420
	无产权地下车位/车 库	-	380			380
	小计	31454.00	800	31454.00	-	800
合计		152280.03	120685.03	152280.03	119885.03	

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

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 7：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	804.44	万 kWh/年	3.3	2654.64	92.85%
				1.229	988.65	84.51%
2	新水	26.95	万 m ³ /年	0.857	23.10	0.81%
				-	-	
3	天然气	14.92	万 m ³ /年	12.143	181.23	6.34%
				12.143	181.23	15.49%
合计					2858.96	100.00%
					1169.88	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

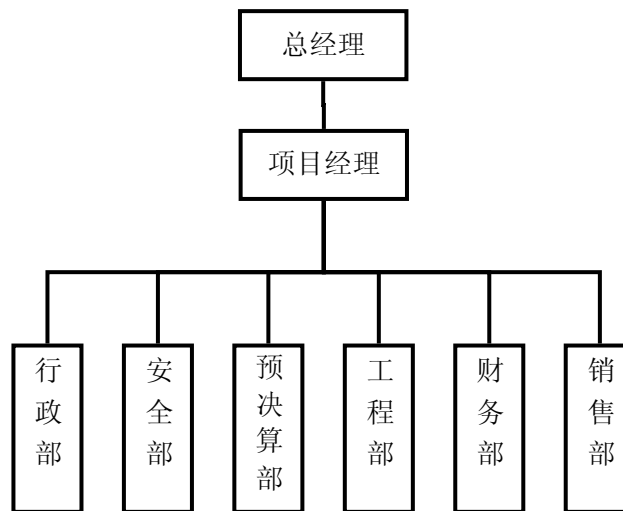
第三节 消防设施及方案

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

图表 8：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 64 人，另聘请销售人员和临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

图表 9：项目劳动定员情况

序号	岗位	人数
1	项目经理	1
2	管理及工程技术人员	45
3	销售经理	3
4	行政后勤人员（含保洁、保卫等）	15
	合计	64

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

一、工程建设投资费用

根据测算，项目工程建设投资费用共计为 58036.34 万元，具体见下表所述。

图表 10：项目工程建设投资费用测算一览表

单位：万元

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）			技术经济指标			合计 （万元）
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	单位	数量	单位价值（元）	
一	开发成本							
(一)	工程费用	45648.62	12387.73		m ²			58036.34
A	建筑安装工程	42066.44	12387.73		m ²			54454.16
1	高层洋房	27565.80	5725.47		m ²	77753.18	4281.66	33291.27
1.1	建筑工程	27565.80			m ²	77753.18	3545.29	27565.80
1.1.1	地上部分	27565.80			m ²			27565.80
1.1.2	地下部分	0.00			m ²			0.00
1.2	安装工程		5725.47		m ²	77753.18	736.36	5725.47
1.2.1	给排水工程		904.87		m ²			904.87
.....

.....

第五节 项目资金使用计划

项目各年资金使用计划比例见下表所述。

图表 11: 项目资金使用计划一览表

单位: 万元

序号	项目	合计	2014年	2015年	2016年	2017年
1	项目总投资	146381	106780	18512	17519	3570
1.1	建设投资	127241	97634	12079	14655	2873
1.2	建设期利息	19140	9146	6433	2864	697
2	资金筹措	146381	106780	18512	17519	3570
2.1	企业自筹	50135	50135	536		
2.2	借款	56645	56645			
2.3	销售回款	39601	0	17976	17519	3570

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

则根据测算, 项目销售收入以及税金测算见下表所述:

图表 12: 销售收入及税金测算表

单位: 万元

产品名称	项目	合计	2015年	2016年	2017年
高层洋房	销售收入(万元)	93319.15	17976.49	55748.90	19593.76
	价格(元)		11560.00	11950.00	12600.00
	数量(m ²)	77753.00	15550.60	46651.80	15550.60
	营业税金及附加(万元)	5272.53	1015.67	3149.81	1107.05
	营业税金及附加(万元)	2906.54	0.00	0.00	2906.54
.....

第三节 利润测算

第四节 财务效益分析

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内部收益率 IRR、项目投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

1、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当 $NPV = \sum_{t=1}^n (CO - CI)_t (1+i)^{-t} = 0$ 时，求出的 i 值即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR= 4.70%，所得税后 IRR= 4.65%。

.....

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，项目的实施对当地经济发展将起到积极的促进作用。

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、可持续发展和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 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 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 6 楼

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