



天津市某房地产项目 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 项目概况.....	1
第一节 项目概况	1
第二节 可行性研究报告的编制依据	1
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围	1
第二章 项目建设背景及必要性分析.....	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.....	4
第一节 市场现状分析.....	4
第二节 市场前景分析.....	7
第四章 项目选址及区位条件	7
第一节 项目投资环境.....	7
第二节 项目选址合理性分析	7
第五章 项目建设方案.....	7
第一节 项目建设目标.....	7
第二节 项目建设指导思想	7
第三节 项目总体规划与功能布局.....	8
第三节 土建工程	8
第四节 建筑设计	8
第五节 结构设计	8
第六节 辅助公用工程及设施	8
第六章 项目环境保护.....	8
第一节 设计依据	8
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	8
第三节 绿化设计	8
第四节 环境影响综合评价	8
第七章 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 能耗分析	8
第三节 节能措施和效果分析	9
第四节 节能效果分析	9
第八章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案	9
第一节 设计依据	9
第二节 安全教育	9
第三节 劳动安全制度	9
第四节 劳动保护	9
第五节 劳动安全	9
第六节 消防设施及方案	9
第九章 企业组织机构、劳动定员和人员培训	9
第一节 企业组织机构设置	9
第二节 劳动定员和人员培训	10
第十章 项目实施进度	10
第一节 项目实施进度安排	10
第二节 项目实施进度	10
第三节 项目招投标	11
第十一章 项目总投资与资金筹措	11
第一节 估算范围	11
第二节 估算依据	11
第三节 编制说明	11
第四节 项目总投资估算	11
第五节 资金筹措	11
第十二章 项目经济效益分析	11
第一节 评价依据	11
第二节 营业收入和税金测算	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	12
第六节 项目还款能力分析	12

第七节 项目敏感性分析	13
第八节 项目评价总论	13
第十三章 建设项目风险分析及控制措施	13
第一节 政策性风险及控制	13
第二节 市场风险分析及控制	13
第三节 技术风险及控制	13
第四节 资金风险	13
第五节 不可抗力风险分析及控制	13
第十四章 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 项目概况

第一节 项目概况

项目名称

天津市某房地产项目

项目性质

新建

项目投资总额

14600 万元

.....

第二节 可行性研究报告的编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

1、“新国八条”让楼市调控更给力

2011 年 1 月 26 日,温家宝主持国务院常务会议,会议确定了八条政策措施:

1) 进一步落实地方政府责任; 2) 加大保障性安居工程建设力度; 3) 调整完善相关税收政策, 加强税收征管; 4) 强化差别化住房信贷政策, 对贷款购买第二套住房的家庭, 首付款比例不低于 60%, 贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍; 5) 严格住房用地供应管理。各地要增加土地有效供应, 落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70% 的要求; 6) 合理引导住房需求。对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭, 暂停在本行政区域内向其售房; 7) 落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制; 8) 坚持和强化舆论引导。

限购严厉程度递增，抑制不合理需求。中央在 2010 年 4 月“国十条”中首次提出地方政府可根据实际情况采取临时限购措施；“9.29 新政”，中央再次提出“房价过高，上涨过快、供应紧张的城市要限购”。截至 2011 年 1 月“国八条”之前有 20 个城市出台限购措施，但限购条件比较宽松。2011 年中央加大力度，“国八条”明确列出必须限购的城市和限购条件，7 月限购范围扩大到地级县级城市，限购进一步扩容。截至 2011 年 11 月，已有 47 个城市出台限购令，另有 4 个城市以限价代替限购。严厉的限购条件，对非本地户籍家庭和本地户籍拥有 1 套住房家庭的购房需求打击较大，抑制了不合理需求，助力房地产调控效果逐步显现。

.....

二、经济背景

2011 年，天津市生产总值迈上万亿台阶。全市生产总值 1.1 万亿元，增长 16.4%左右；地方财政收入 1455 亿元，增长 36.1%；全社会固定资产投资增长 31%；社会消费品零售总额增长 18%；外贸进出口增长 25%；实际利用外资增长 20%；实际利用内资增长 27.7%；城镇登记失业率控制在 3.6%；城市居民人均可支配收入增长 10.8%，农村居民人均纯收入增长 12%以上；居民消费价格涨幅 4.9%；万元生产总值能耗下降 4%以上，主要污染物排放量均下降 2%，节能减排完成年度任务。

.....

三、社会背景

天津市政府坚持以人为本，积极发展各项社会事业，全力实施 20 项民心工程，把 75%以上政府财力用于改善民生，着力解决群众最关心最直接最现实的利益问题。

教育事业协调发展。在全国率先实施学前教育三年行动计划，新建、扩建和改造提升幼儿园 485 所，入园难得到缓解。义务教育学校现代化标准建设继续加快，90%的学校通过验收，校舍加固改造三年任务全面完成。实施普通高中特色建设工程，推出首批实验学校。扎实推进国家职业教育改革创新示范区建设，完成海河教育园区一期工程，7 所职业院校 6.5 万名师生进入新校园，成功举办第四届全国职业院校技能大赛，启动海河教育园区二期暨南开大学、天津大学新校

区建设工程。高等院校博士、硕士学位授权一级学科分别增加 19 个和 91 个，大学软件学院投入运行，启动建设全国高校科技创新成果转化中心。成立中国国际青少年交流中心。和谐校园建设取得新成效。

.....

四、技术背景

本项目是节能住宅工程，所谓建筑节能，即在保证提高建筑物舒适度的前提下，合理使用能源，不断提高能源利用效率。它所界定的范围是指建筑使用能耗，包括空调、采暖、照明、家用电器和炊事等方面的能耗，而节能住宅就是采用了这些节能技术，能耗达到一定标准的新型住宅。节能住宅采用新型节能围护体系和综合节能技术措施，使采暖地区的住宅采暖能耗降低，达到国家规定的节能目标，并具有良好的居住功能和环境质量的住宅。

能源短缺问题成为制约经济发展的重要因素，住宅在其建设与使用过程中，需要消耗大量的能源和资源，据统计，我国住宅能耗占全国总能耗的 20% 左右。国家已明确提出建设“节能省地型住宅”和“2020 年建筑节能远景规划目标”。本项目符合国家对于节能住宅的需求，有利于可持续发展。

.....

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、项目是打造城市名片，改善民生的重点项目

近年来天津市房地产业发展较快，规模不断扩大，档次逐渐提升，结构明显优化，在繁荣经济、扩大就业、方便群众生活、满足消费需求、促进经济发展等方面发挥了重要作用。但是随着天津市经济的快速发展，城乡居民收入稳步增长和旅游、商务、会展蓬勃发展，在促进当地房地产行业持续快速发展的同时，也对行业发展提出了新的更高要求。本项目投资规模大、建设起点高，必将促进天津市蓟县房地产业的快速发展，拉动城市消费、提升城市形象。

三、项目建设是安排社会就业，促进经济发展的需要

本项目可以间接带动数百人就业，整个项目建设投资、建设周期和投资回报协调、合理，项目建设符合当地经济发展需要，对实施就业和再就业工程，并且为当地带来大量税收，对提高当地人民群众的收入水平，以及社会和谐稳定和促进经济发展起着良好的作用。

四、项目建设符合公司的可持续经营要求

项目建设对公司未来几年发展战略、发展规划的具有重要意义。公司将继续贯彻集团“以人为本”的开发理念，把品牌做强、做大，为业主提供更多环保、优质的精品楼盘。项目建设符合公司未来的利润需求，可以为公司带来可观的经济效益和社会效益，符合公司的可持续经营要求。

项目的实施不仅能给公司带来丰厚的经济利益，而且还可以打造公司品牌，提升公司知名度，扩大公司的社会影响力。同时，尚品园住宅小区项目的实施对加快蓟县房地产业的发展，改善居民的居住环境，提升中国节能品牌的影响力，将起到十分巨大的推动作用。

第三章 项目市场分析

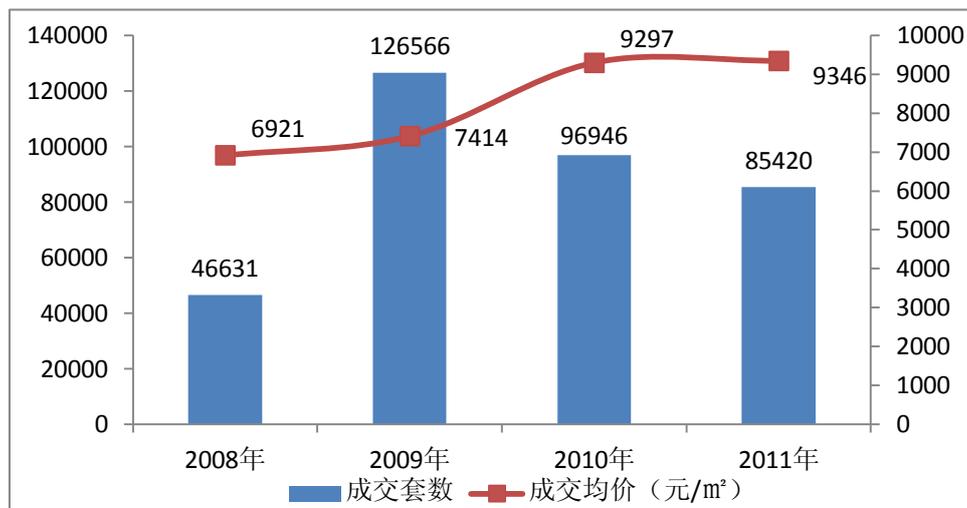
第一节 市场现状分析

一、市场交易情况分析

受到政策变化的影响，近几年天津房地产成交价格和数量都有一定的波动。2009年伴随着一大批商品房的上市，房屋成交呈现快速增长达到12566套，几乎是2008年的三倍，房价也小幅度上涨。而2010年虽然房屋成交量有所萎缩，

但是成交价格却大幅度上涨，涨幅高达 25%。2011 年住房成交数量进一步下降，成交均价也基本保持稳定。预计 2012 年天津市房屋销售均价可能触及万元大关。这几年房地产市场销量方面受到春节期间房地产销售传统淡季的影响，一般来讲一季度房地产市场整体低迷销量低迷，而二季度开始房地产市场回暖，在三季度销量和价格保持稳定波动状态，而四季度受到“金九银十”的影响，进入房地产销售旺季，房企进一步冲击销量。

图表 1：2008 至 2011 年天津商品房住宅成交走势

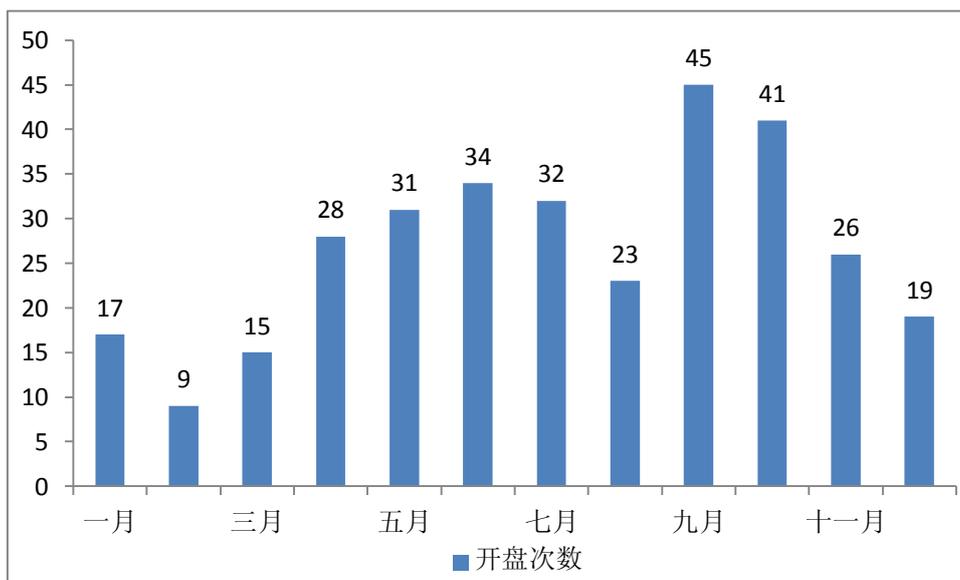


.....

二、市场供给分析

2011 年天津楼市商品住宅有 210 个项目开盘共计开盘 320 次，同比 2010 年楼市 190 项目 315 次开盘，无论是开盘项目数还是开盘次数均有上涨。2011 年有 88 个纯新盘首次推出，较上一年同期略微缩减。2011 年 1 至 12 月从开盘次数上看，全年开盘量经历了两个高峰起伏，2 至 4 月随着天气的回暖，楼市放量也逐渐活跃，开盘量逐月攀升，2011 年第一个开盘高峰出现在 5 至 6 月，开盘量会大幅增加。6 月延续了 5 月的放量走势，开盘量甚至超越了 5 月。全年楼市的第二个开盘高峰出现在金九银十，这两个月在全年开盘量居首。2011 年全年的开盘量走势与 2010 年基本一致，2011 年下半年的开盘量同比上年有大幅的增长，仅在 11 月、12 月同比略有下滑。

图表 2: 2011 年各月天津市楼盘开盘情况

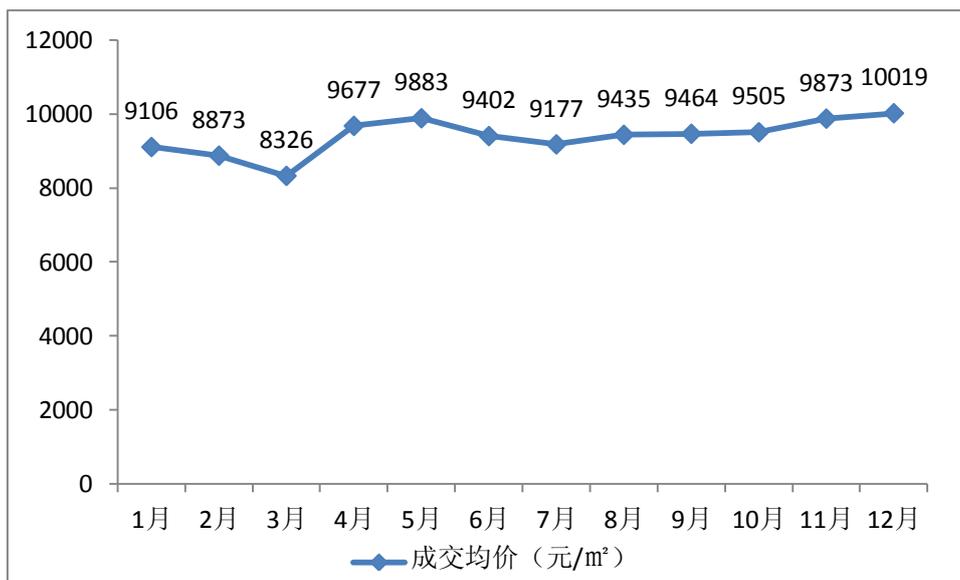


.....

三、市场价格分析

近几年天津楼市均价一直维持在 8000 至 10000 元每平方米之间波动，基本处于稳定。2010 年到 2011 年楼市整体水平平稳向好，除了 2011 年 1、2 季度经历快速下跌与回升外，天津楼市报价持续呈现稳步提高的态势，两年商品住宅价格提高了 4.87%。目前天津房地产价格波动主要是趋于季节性变化，价格会在每年春节前后出现小幅低谷，随后快速回升。这两年来天津是房价总体保持稳定，在 8000 至 10000 元每平方米的范围内波动，缓慢上涨。

图表 3: 2011 年天津市房价总体趋势



.....

第二节 市场前景分析

1、全国土地供应情况

从不久前国土资源部公布的《2011 中国国土资源公报》来看，2011 年，全国批准建设用地 61.17 万公顷，其中转为建设用地的农用地 41.05 万公顷，转为建设用地的耕地 25.30 万公顷，同比分别增长 26.3%、21.6%、19.4%。项目报批过程中，核减报国务院批准用地 0.63 万公顷。数据显示，近年国有建设用地供应总量呈增长态势，其中增幅最大的事 2009 年，土地批准量增加了 19 万公顷，增幅高达 47.7%。

.....

2、天津土地供应情况

截止到 12 月 31 日，2011 年天津市共成交 943 宗土地，土地总面积近 6009.6 万平，土地均价 1374 元/平米，楼面均价 1142 元/平米，土地出让金达 826.01 亿元，平均溢价率 2.71%。其中住宅共 207 宗，土地总面积近 1496 万平米，土地均价 3374 元/平米，楼面均价 2032 元/平米，出让金额超 504 亿元。通过数据不难看出，今年较之 2010 年在土地放量虽然有了一定增长，但相比而言，今年在土地出让金额、土地均价、楼面均价上均有所下降。

.....

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目投资环境

第二节 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

第二节 项目建设指导思想

第三节 项目总体规划与功能布局

项目规划总用地面积 17229.70 平方米，总建筑面积 20916.22 平方米，建筑密度 18.9%，总户数 198 户，建筑容积率 1.2，绿化率 40%。

图表 4：项目建设用地指标

名称	指标	单位
总用地面积	17229.7	平方米
总建筑面积	20916.22	平方米
建筑密度	18.9	%
总户数	198	户
容积率	1.20	%
绿地率	40	%

.....

第三节 土建工程

第四节 建筑设计

第五节 结构设计

第六节 辅助公用工程及设施

第六章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第七章 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 能耗分析

第三节 节能措施和效果分析

第四节 节能效果分析

项目积极选用高效节能的设备、材料和技术方案，整体达到并满足节能设计标准，使总体能源消耗有效地降低，公共建筑达到节能 50%、居住建筑达到节能 65%，设计指标能够达到国内同类项目先进水平。

.....

第八章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案

第一节 设计依据

第二节 安全教育

第三节 劳动安全制度

第四节 劳动保护

第五节 劳动安全

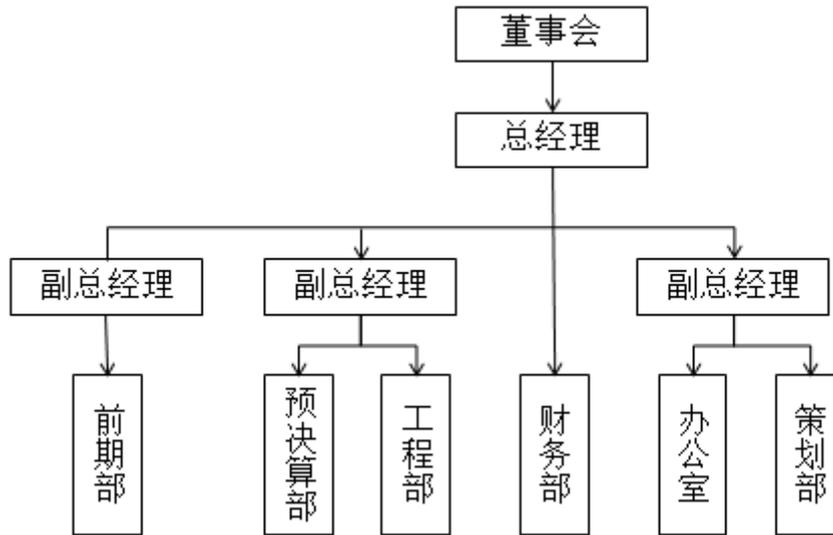
第六节 消防设施及方案

第九章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 企业组织机构设置

本项目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 5：企业组织机构图设置



第二节 劳动定员和人员培训

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 16 人，另聘请临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

图表 6：项目劳动定员情况

序号	工种	人数
1	管理人员	4
2	销售人员	10
3	安保人员	2
4	合计	16

.....

第十章 项目实施进度

第一节 项目实施进度安排

第二节 项目实施进度

本项目严格按照国家有关建设项目程序进行，待可行性研究报告批准后，项目承办单位应按各子项分别进行总体详细规划设计、勘察设计、施工图设计、场地准备、土建施工、设备安装及调试、竣工验收。为加速建设进度，缩短建设周期，各子项可交叉进行。

本项目实施进度预计：

- 1、预计 2012 年 5 月 1 日局部开工；
- 2、住宅及配套公建：2012 年 10 月 30 日竣工（或达到决算要求）。

第三节 项目招投标

第十一章 项目总投资与资金筹措

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

根据估算，本项目总投资金额为 14556.56 万元。

图表 7：项目总投资估算一览表

序号	费用名称	投资额（万元）	占项目投入总投资的比例（%）
1	建设投资	14076.56	96.70%
1.1	工程费用	5073.44	34.85%
1.2	工程建设其他费用	8903.12	61.16%
1.3	预备费用	100	0.69%
2	销售费用	300	2.06%
3	开发期利息	180	1.24%
4	项目总投资	14556.56	100.00%

第五节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

根据估算，项目营业收入合计达到 15962.82 万元，税金合计 1250 万元，营业税金及附加计算依据如下：

(1) 营业税及附加=营业收入*5.55%

(2) 土地增值税：按增值额的 30% 计算

图表 8：项目营业收入及税金测算一览表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	销售期			
			1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	
1	营业收入	15962.82	0.00	7981.41	4788.84	3192.56	
	销售率 (%)		0%	50%	30%	20%	
	总面积 (平方米)	19953.52	0.00	9976.76	5986.06	3990.70	
	单价 (元/平方米)	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	
	销售收入 (万元)	15962.82	0.00	7981.41	4788.84	3192.56	
2	税金	1250.00	0.00	625.00	375.00	250.00	
2.1	营业税金及附加	885.94	0.00	442.97	265.78	177.19	
2.2	土地增值税	394.06	0.00	182.03	109.22	72.81	

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

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。

财务净现值 (FNPV) 可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 8%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 724.46 万元，所得税后项目投资财务净现值 437.52 万元，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 项目还款能力分析

第七节 项目敏感性分析

第八节 项目评价总论

第十三章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险及控制

第二节 市场风险分析及控制

第三节 技术风险及控制

第四节 资金风险

第五节 不可抗力风险分析及控制

第十四章 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：029-63365628 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