



重庆某三期住宅项目 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 项目总论	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 项目效益.....	1
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 经济背景.....	2
第二节 政策背景.....	3
第三节 社会背景.....	4
第四节 项目建设必要性.....	4
第三章 项目市场分析	5
第一节 国内房地产市场分析.....	5
第二节 重庆市房地产市场分析.....	6
第三节 区域房地产市场分析.....	6
第四节 项目竞争优势分析.....	6
第四章 项目选址及区位条件.....	7
第五章 项目建设规划及业务方案	7
第一节 项目建设规划.....	7
第二节 给排水系统.....	7
第三节 电气系统.....	7
第六章 项目能源节约方案设计	7
第一节 用能标准和节能规范.....	7
第二节 节能措施.....	7
第三节 项目能耗分析.....	7
第七章 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.....	8
第八章 项目组织与管理.....	9
第一节 组织架构.....	9

第二节 行政管理.....	9
第九章 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.....	9
第三节 工程招投标方案.....	10
第十章 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 资金筹措.....	11
第十一章 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.....	12
第六节 项目敏感性分析.....	13
第七节 财务评价结论.....	13
第十二章 经济效益和社会效益评价.....	13
第一节 经济效益分析.....	13
第二节 社会效益分析.....	13
第十三章 项目风险分析及对策.....	13
第一节 政策风险及应对措施.....	13
第二节 市场风险及应对措施.....	13
第三节 安全风险及应对措施.....	13
第四节 管理风险及应对措施.....	13
第五节 技术风险及应对措施.....	13
第六节 财务风险及应对措施.....	13
第十四章 结论及建议.....	13

第一节 结论.....	13
第二节 建议.....	13

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目地点

三、项目单位

四、项目业务发展规划

六、项目实施进度

七、项目建设规模

建设项目为 1959 人左右人口的居住小区，总用地面积约 64773 m²；项目总建筑面积约 132071.17 m²，由 51 栋多层住宅、大底板多低层商业及车库组成。

八、项目总投资及资金来源

本项目计划总投 39970.34 万元，其中银行贷款金额为 15000.00 万元，占总投资的 37.53%，剩余资金由企业自筹或销售回款解决。

第二节 项目效益

一、经济效益

项目的总投资额为 39970.34 万元人民币，建设周期为 27 个月。经测算，项目计算期内实现利润总额 5268.22 万元，总投资利润率 13.18%。项目盈利能力良好，并且，根据测算，项目在运营期间，可按时偿还贷款，还款能力极强。

经测算，所得税前项目投资财务内部收益率为 33.85%，所得税后项目投资财务内部收益率为 27.85%；所得税前项目投资财务净现值 4456.10 万元，所得税后项目投资财务净现值 3404.48 万元，均大于零；所得税前项目静态投资回收期为 2.68 年（含建设期），所得税后项目静态投资回收期为 2.77 年（含建设期），

表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

图表 1：项目主要技术经济指标

序号	指标名称	单位	数据	备注
一	项目建设期	月	27	
二	项目投资	万元	39970.34	
三	财务指标			
1	销售收入	万元	50969.00	计算期内总额
2	销售税金及附加	万元	2803.30	计算期内总额
3	利润总额	万元	5268.22	取总收益数据计算
4	净利润	万元	3951.16	取总收益数据计算
5	投资利润率	%	13.18%	取总收益数据计算
6	投资利税率	%	20.19%	取总收益数据计算
7	财务内部收益率	%	27.85%	税后
8	财务净现值	万元	3404.08	税后
9	投资回收期	年	2.77	税后

二、社会效益

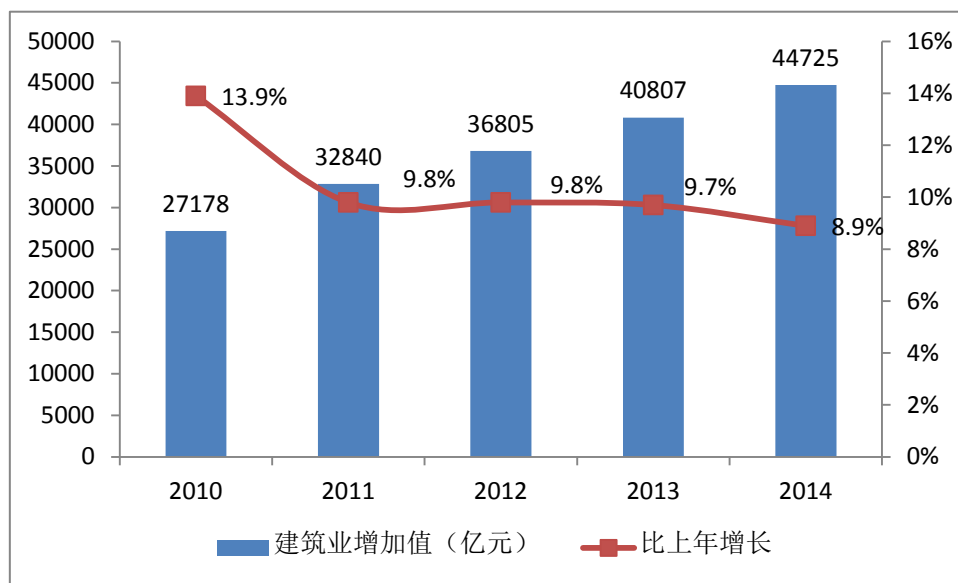
第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

2014 年国内生产总值 636463 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.4%。其中，第一产业增加值 58332 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 271392 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 306739 亿元，增长 8.1%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 9.2%，第二产业增加值比重为 42.6%，第三产业增加值比重为 48.2%。

全年全社会建筑业增加值 44725 亿元，比上年增长 8.9%。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 6913 亿元，增长 13.7%，其中国有及国有控股企业 1639 亿元，增长 11.7%。

图表 2：2010-2014 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 政策背景

1、国家政策

(1) “330” 房贷、销售新政

2015年3月30日，中国人民银行、住建部、中国银监会在股市收市后，联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》。鼓励银行业金融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，再次申请住房公积金贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

(2) 两会提出以“支持促进”替代“调控抑制”

“两会”一直被视为楼市的风向标，在的“两会”上，2015年政府工作报告中提出“支持居民自住和改善住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，与2014年表述有着明显区别，并未出现“调控”“抑制”等词汇，而是用了“支持

促进”。报告中重点提及了，加大城市棚户区 and 城乡危房改造力度；住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举；坚持分类指导，因地制宜；坚持推进科技、教育、文化、医药卫生事业单位、住房公积金等领域改革；2015 年政府工作报告目标 GDP 增速 7% 左右。

其中，坚持分类指导，因地制宜对于整体调整起到重要作用。分类指导会议房地产市场“去库存”是否较大为原则，如果库存较大的城市可出台刺激性措施。在降息降准等政策刺激下，一线城市楼市房价不如上涨通道；二线城市将加速去库存的进程，存销比普遍降低，市场去周期化回归合理区间；对于大多数三四线城市整体销量继续增长。李克强总理在回答记者提问时表示，房地产市场的需求是刚性的，鼓励自住型改善型住房。

.....

第三节 社会背景

第四节 项目建设必要性

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。

目前重庆的经济发展迅猛，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。

二、符合改善居民居住条件和环境的要求

1、进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。

2、进一步推进重庆市城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力。

3、进一步解决重庆市居民生活环境问题，促进城市的全面和谐发展。

4、进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。

5、进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

.....

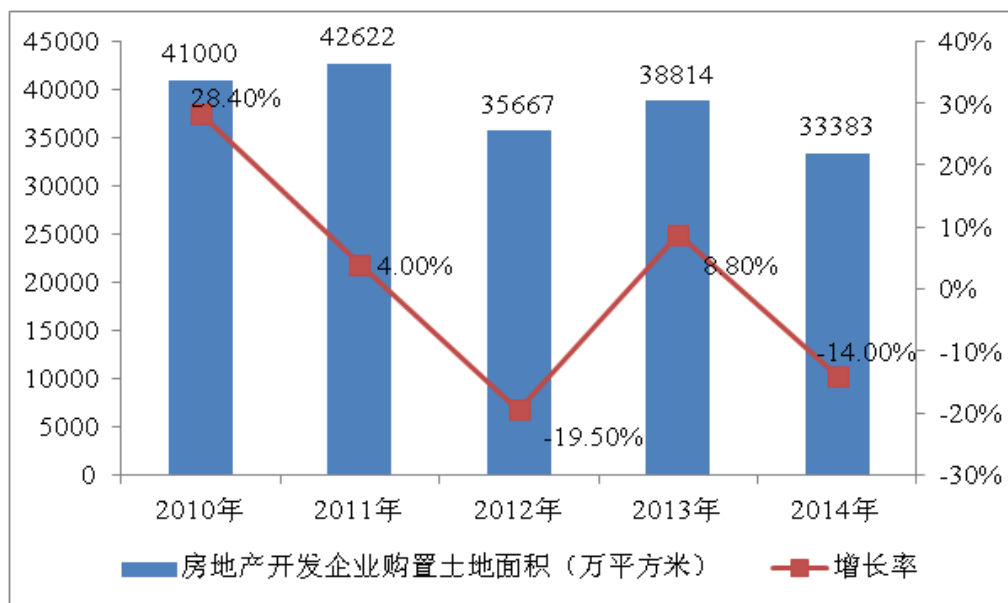
第三章 项目市场分析

第一节 国内房地产市场分析

一、全国房地产企业购置土地市场分析

近几年，房地产开发企业购置土地面积基本趋于平稳，2011 年达到历史最高值 42662 万平方米。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%，降幅比 1-11 月份收窄 0.5 个百分点；土地成交价款 10020 亿元，增长 1.0%，1-11 月份为下降 0.1%。

图表 3：2010-2014 年房地产开发企业土地购置面积



.....

第二节 重庆市房地产市场分析

一、重庆市宏观经济及发展规划

重庆位于中国内陆西南部、长江上游地区，幅员面积 8.24 万平方公里，辖 38 个区县（自治县）。户籍人口 3375 万人，常住人口 2991 万人，常住人口城镇化率 59.6%。

重庆市是中国中西部地区唯一的直辖市，是国家重要中心城市、长江上游地区经济中心、重要现代制造业基地、西南地区综合交通枢纽、西部开发开放的重要战略支撑、国家“一带一路”重要战略节点和长江经济带、西部中心枢纽和内陆开放高地。直辖以来，重庆经济社会发展取得显著成就，产业结构调整取得积极进展，老工业基地焕发生机活力，农业农村和现代服务业发展水平大幅提升，基础设施建设明显提速，内陆开放格局基本形成，三峡百万移民搬迁安置任务圆满完成，各项社会事业全面进步。

2014 年重庆市实现地区生产总值 14265.40 亿元，比上年增长 10.9%。其中，第一产业增加值 1061.03 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 6531.86 亿元，增长 12.7%；第三产业增加值 6672.51 亿元，增长 10.0%。三次产业结构比为 7.4：45.8：46.8。非公有制经济实现增加值 8750.14 亿元，增长 11.1%，占全市经济的 61.3%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到 47859 元（7791 美元），比上年增长 10.0%。

2014 年度重庆五大功能区域地区生产总值和增长率情况如下：

图表 4：重庆 2014 五大功能区域地区生产总值

指标	绝对量(亿元)	比上年增长(%)	比重(%)
全市生产总值	14265.40	10.9	100.0
都市功能核心区	2944.22	9.0	20.6
都市功能拓展区	3344.83	12.2	23.4
城市发展新区	4718.08	11.5	33.1
渝东北生态涵养发展区	2466.75	10.6	17.4
渝东南生态保护发展区	791.52	9.7	5.5

.....

第三节 区域房地产市场分析

第四节 项目竞争优势分析

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目建设规划及业务方案

第一节 项目建设规划

第二节 给排水系统

第三节 电气系统

第六章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第三节 项目能耗分析

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	150.02	万 kWh/年	3.3	495.05	49.13%
				1.229	184.37	27.41%
2	新水	28.47	万 m³/年	0.857	24.40	2.42%
				-	-	
3	天然气	40.21	万 m³/年	12.143	488.25	48.45%
				12.143	488.25	72.59%
合计					1007.70	100.00%
					672.62	100.00%

从上表可以看出，本项目全年综合能耗（折标煤）为 1007.70 吨标煤/年（等价值），其中电力消耗（折标煤）为 495.05 吨标煤/年，占综合能耗的 49.13%，为主要能源消耗；天然气消耗为 488.25 吨标煤/年，占综合能耗的 48.45%，为次要能源消耗；新鲜水消耗为 24.40 吨标煤/年，占综合能耗的 2.42%。

本项目全年综合能耗（折标煤）为 672.62 吨标煤/年（当量值），其中天然气消耗为 488.25 吨标煤/年，占综合能耗的 72.59%，为主要能源消耗；电力消耗（折标煤）为 184.37 吨标煤/年，占综合能耗的 27.41%，为次要能源消耗。

第七章 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

一、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

第八章 项目组织与管理

第一节 组织架构

一、组织架构

二、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 40 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 6：项目劳动定员情况

序号	岗位	人数
1	项目经理	3
2	管理及工程技术人员	17
3	销售经理	5
4	行政后勤人员（含保洁、保卫等）	15
	合计	40

第二节 行政管理

第九章 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

一、项目管理

二、项目实施进度

本项目建设周期定为 27 个月，从 2016 年 3 月-2018 年 6 月。项目预计 2016 年 12 月工程进度达到主体完成 70%的工程量（即主体施工至 5 层），取得预售许可证，开始预售。

图表 7：项目实施进度表

项目工期	2015. 12—2016. 3	2016. 3—2016. 12	2017. 1—2017. 12	2018. 1—2018. 6
项目前期准备	—————			
建筑及配套设施建设		—————	—————	
水电管网及内部装修				—————
验收并投入使用				—————

第三节 工程招投标方案

第十章 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、工程费用

二、不可预见费用

三、工程其他费用

四、流动资金估算

五、项目总投资估算

项目估算总投资 39970.34 万元，具体见下表所述。

图表 8：项目总投资测算一览表

序号	费用名称	投资额（万元）	占项目投入总资金的比例
1	开发成本	35886.27	89.78%
1.1	工程费用	24868.82	62.22%
1.2	工程建设其他费用	10129.35	25.34%

序号	费用名称	投资额（万元）	占项目投入总投资的比例
1.3	预备费用	888.10	2.22%
2	开发费用	4084.08	10.22%
2.1	管理费用	1019.38	2.55%
2.2	财务费用	1535.63	3.84%
2.3	销售费用	1529.07	3.83%
3	项目总投资	39970.34	100.00%

第五节 资金筹措

第十一章 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 51 栋多层住宅、大底板多低层商业、幼儿园及地下车库，项目于 2016 年 3 月开始建设，预估从 2016 年 12 月开始预售，2019 年项目物业全部销售完成。

结合目前周边项目以及项目地块本身的条件带来的影响，预估物业出售价格：

底层商业：均价 12000 元/平方米

住宅：均价 4800 元/平方米

车库：均价 50000 元/个

根据测算，项目销售收入以及税金测算见下表所述：

图表 9：销售收入及税金测算表

产品名称	项目	合计	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
住宅	销售收入（万元）	37026.16	7405.23	11107.85	14810.47	3702.62
	价格（元）	4800	4800	4800	4800	4800
	数量（m ² ）	77137.84	15427.57	23141.35	30855.14	7713.78
	营业税金及附加（万元）	2036.44	407.29	610.93	814.58	203.64
	其中：营业税（万元）	1851.31	370.26	555.39	740.52	185.13
	城建税（万元）	129.59	25.92	38.88	51.84	12.96
	教育费附加（万元）	55.54	11.11	16.66	22.22	5.55
商业	销售收入（万元）	10422.84	3126.852	4169.136	2084.568	1042.284
	价格（元）	12000	12000	12000	12000	12000
	数量（m ² ）	8685.7	2605.71	3474.28	1737.14	868.57

产品名称	项目	合计	2016年	2017年	2018年	2019年
	营业税金及附加(万元)	573.26	171.98	229.30	114.65	57.33
	其中: 营业税(万元)	521.14	156.34	208.46	104.23	52.11
	城建税(万元)	36.48	10.94	14.59	7.30	3.65
	教育费附加(万元)	15.63	4.69	6.25	3.13	1.56
车位	销售收入(万元)	3520.00	705	1055	1410	350
	价格(元)	50000	50000	50000	50000	50000
	数量(个)	704	141	211	282	70
	营业税金及附加(万元)	193.60	38.78	58.03	77.55	19.25
	其中: 营业税(万元)	176.00	35.25	52.75	70.50	17.50
	城建税(万元)	12.32	2.47	3.69	4.94	1.23
	教育费附加(万元)	5.28	1.06	1.58	2.12	0.53
合计	销售面积(m ²)	86527.54	18174.28	26826.63	32874.28	8652.35
	营业收入(万元)	50969.00	11237.08	16331.98	18305.03	5094.90
	营业税金及附加(万元)	2803.30	618.04	898.26	1006.78	280.22

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

一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率(一般采用基准收益率 i_c) 计算的项目计算期内净现金流量的现值之和, 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 10%。

经计算, 所得税前项目投资财务净现值 4456.10 万元, 所得税后项目投资财务净现值 3404.48 万元, 均大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 P_t

四、总投资收益率 (ROI)

五、项目资本金净利润率（ROE）

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十二章 经济效益和社会效益评价

第一节 经济效益分析

第二节 社会效益分析

第十三章 项目风险分析及对策

第一节 政策风险及应对措施

第二节 市场风险及应对措施

第三节 安全风险及应对措施

第四节 管理风险及应对措施

第五节 技术风险及应对措施

第六节 财务风险及应对措施

第十四章 结论及建议

第一节 结论

第二节 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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 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

陕西分公司：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