



天津某中新生态城地块项目 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
第三节 编制原则.....	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	4
第一节 国内房地产市场分析.....	4
第二节 天津市房地产市场分析.....	6
第三节 滨海新区房地产市场分析.....	6
第四节 中新生态城房地产市场分析.....	6
第五节 项目 SWOT 分析.....	7
第四章 项目选址及区位条件	7
第一节 项目选址要求.....	7
第二节 项目区位条件.....	7
第三节 中新生态城未来发展潜力.....	7
第四节 施工条件.....	7
第五节 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.....	8
第五节 土建工程.....	8
第六章 公辅工程.....	8
第一节 给排水系统.....	8
第二节 电气系统.....	8

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	9
第一节 用能标准和节能规范.....	9
第二节 编制原则和目标.....	9
第三节 能耗指标分析.....	9
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	10
第一节 组织原则.....	10
第二节 项目组织.....	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
第十三章 项目投资估算及资金筹措	10
第一节 估算依据.....	10
第二节 估算说明.....	10
第三节 估算过程.....	10

第四节 资金筹措.....	11
第十四章 项目经济效益分析.....	11
第一节 评价依据.....	11
第二节 销售收入及税金测算.....	11
第三节 项目利润测算.....	11
第四节 现金流量测算.....	11
第五节 财务效益分析.....	11
第十五章 项目社会效益分析.....	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
第十六章 项目风险分析及控制措施.....	12
第一节 主要风险因素识别和分析.....	12
第二节 防范和降低风险措施.....	12
第十七章 项目可行性研究结论及建议.....	12
第一节 项目可行性研究结论.....	12
第二节 项目可行性研究建议.....	12

第一章 总论

第一节 项目概况

项目名称：天津某中新生态城地块项目

.....

项目简要介绍：项目位于天津市滨海新区中新生态城，中新生态城是国家间的战略性合作项目，是我国积极探索资源节约型、环境友好型社会的典型示范，政府大力支持发展。项目毗邻天津经济技术开发区、天津港、海滨休闲旅游区，地处塘沽区、汉沽区之间，距天津中心城区 45 公里，距北京 150 公里，交通十分便利，能源供应保障条件较好，是滨海新区功能区配套服务的重要社区，未来发展潜力巨大。

第二节 编制依据及研究范围

第三节 编制原则

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

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%。

而中国人民银行、住建部、中国银监会下半年再度宣布 2015 年 9 月 1 日起，公积金贷款政策再度放宽。三部委通知有关机构调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例，拥有 1 套住房并已结清购房贷款的公积金最低首付款比例降

至 20%。公积金贷款政策再放宽，将进一步鼓励改善型购房需求的进一步释放，提振未来的房地产市场交易。但是，由于公积金贷款上限较低，降低首付作用有限，购买总价高的大户型住宅还是需要配合商业贷款来完成。

同样在 2015 年 3 月 30 日，国家财政部宣布财税[2015]39 号通知，规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价格后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。对于二手房市场放出重大利好，也有利于增加整个房地产市场的流动性。一天之内的两个重大利好消息对于提振近几年萎靡的房地产市场起到了关键作用。

.....

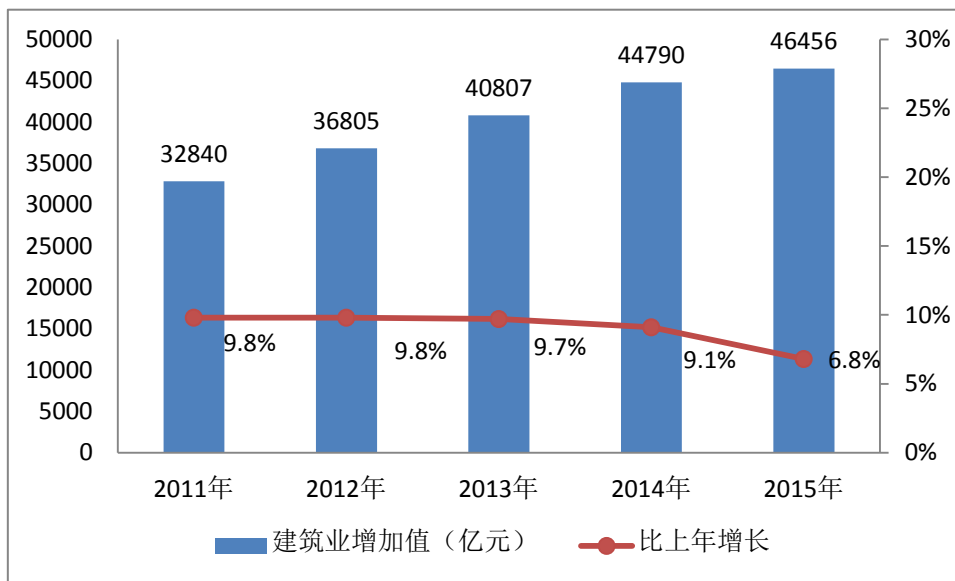
“两会”一直被视为楼市的风向标，在的“两会”上，2015 年政府工作报告中提出“支持居民自住和改善住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，与 2014 年表述有着明显区别，并未出现“调控”“抑制”等词汇，而是用了“支持促进”。报告中重点提及了，加大城市棚户区 and 城乡危房改造力度；住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举；坚持分类指导，因地制宜；坚持推进科技、教育、文化、医药卫生事业单位、住房公积金等领域改革；2015 年政府工作报告目标 GDP 增速 7% 左右。

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。

.....

2015 年全社会建筑业增加值 46456 亿元，比上年增长 6.8%。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 6508 亿元，增长 1.6%，其中国有控股企业 1676 亿元，增长 6.0%。

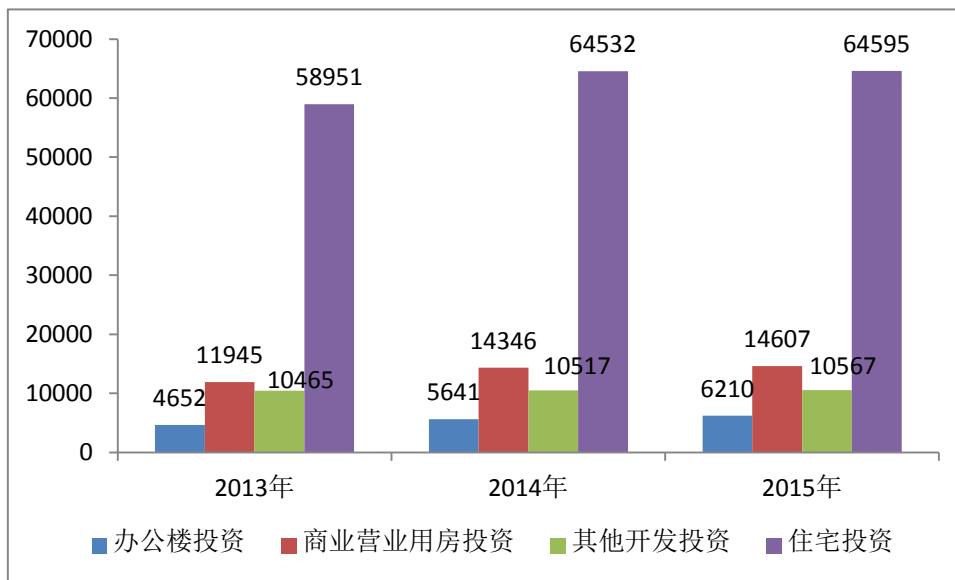
图表 1：2011-2015 年建筑业增加值及增长情况



2015 年房地产开发投资 95979 亿元，比上年增长 1.0%。其中，住宅投资 64595 亿元，增长 0.4%；办公楼投资 6210 亿元，增长 10.1%；商业营业用房投资 14607 亿元，增长 1.8%。

图表 2：2013-2015 年我国房地产开发各类投资对比

单位：亿元



由此可见：在国家的大背景下，建筑业及房地产行业的发展势头良好，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、促进社会和谐和的必然要求。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。

.....

符合国家加快民生工程建设的要求：2008 年 11 月 5 日，国务院召开常务会议提出实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，出台十项更加有力的扩大国内需求的措施。加快民生工程、基础设施、生态环境和灾后重建等方面建设，从 2008 年四季度到 2010 年底约需投资 4 万亿元。在这次公布的宏观经济政策重大调整中，改善民生被放在相当突出的位置。民生工程位列进一步扩大内需各项建设之首，通过加大对民生工程的投入力度，改善居民生活、增强消费能力，以拉动消费、促进发展的意图十分鲜明。

.....

项目建设是提升天津市城市形象和城市发展的需要。加快城市建设是政府的一项重点工作。近年来，天津市加大力度，进一步加快了城市建设的步伐。房地产的发展可以带动一个区域的发展，随着城市越来越一体化，房地产在城市发展中仍然具有重大的影响力。本项目的建设符合天津市的城市规划。项目位于天津市滨海新区中新生态城，项目建成后将是天津市条件比较好的住宅楼盘，将成为城市发展新的坐标，对整个天津市的发展起着举足轻重的作用。

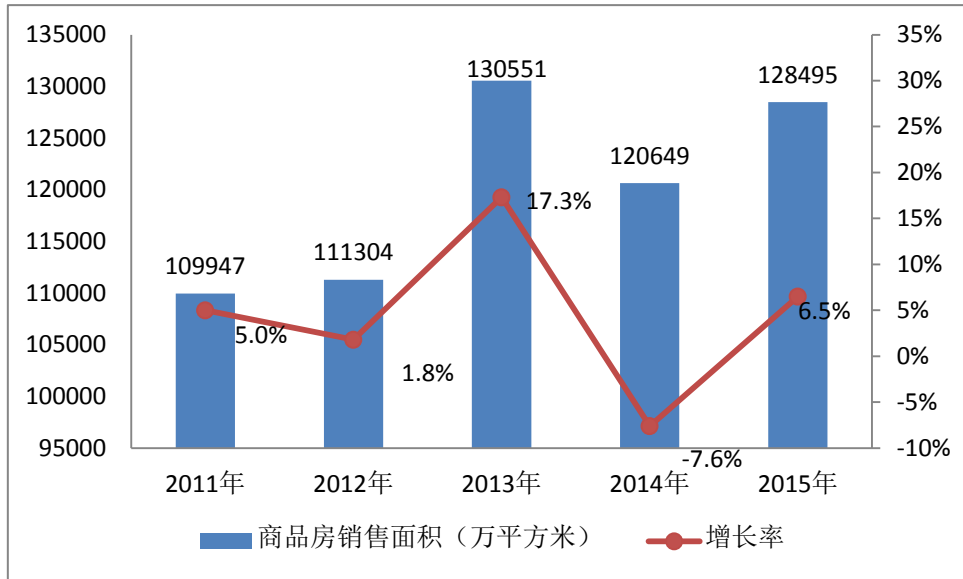
第三章 项目市场分析

第一节 国内房地产市场分析

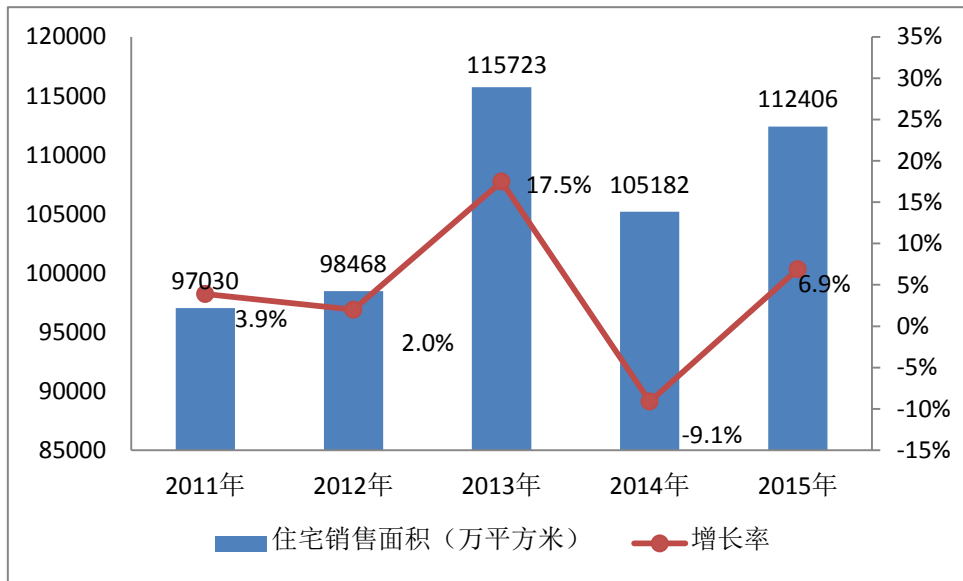
2015 年，我国商品房销售面积 128495 万平方米，比上年增长 6.5%，增速比 1-11 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积

增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。

图表 3：2011-2015 年全国商品房销售面积



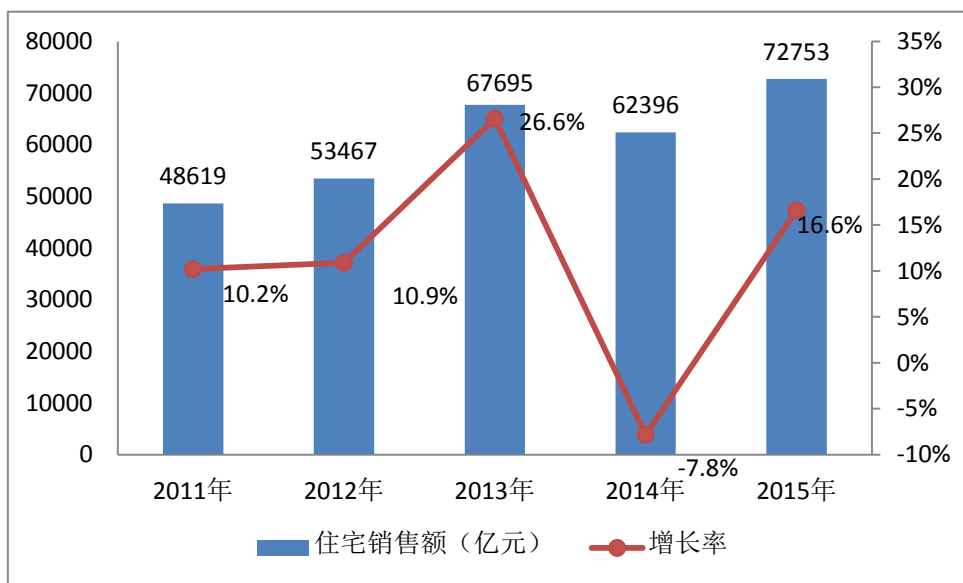
图表 4：2011-2015 年全国住宅销售面积



.....

2015 年我国商品房销售额 87281 亿元，增长 14.4%，增速回落 1.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。

图表 5：2011-2015 年全国住宅销售额



.....

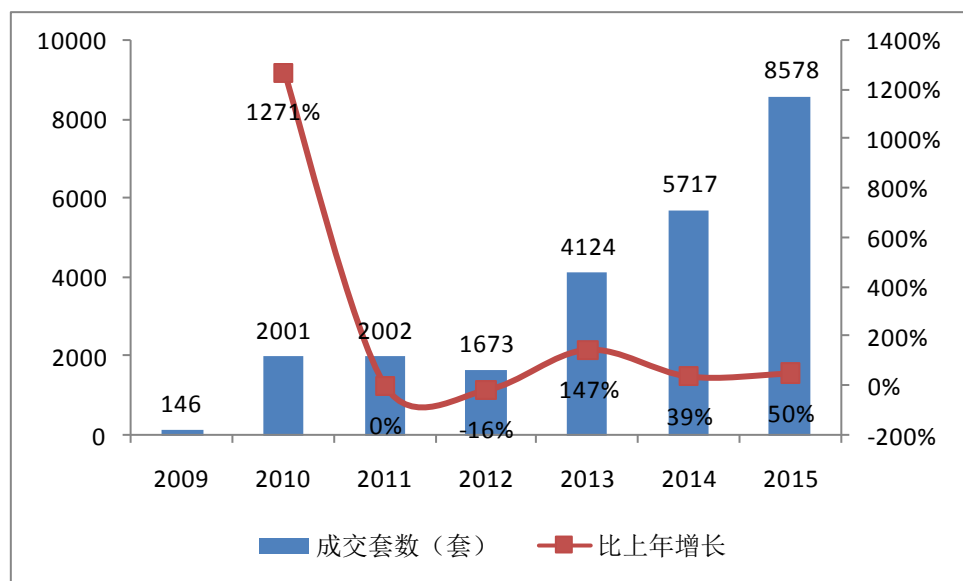
第二节 天津市房地产市场分析

第三节 滨海新区房地产市场分析

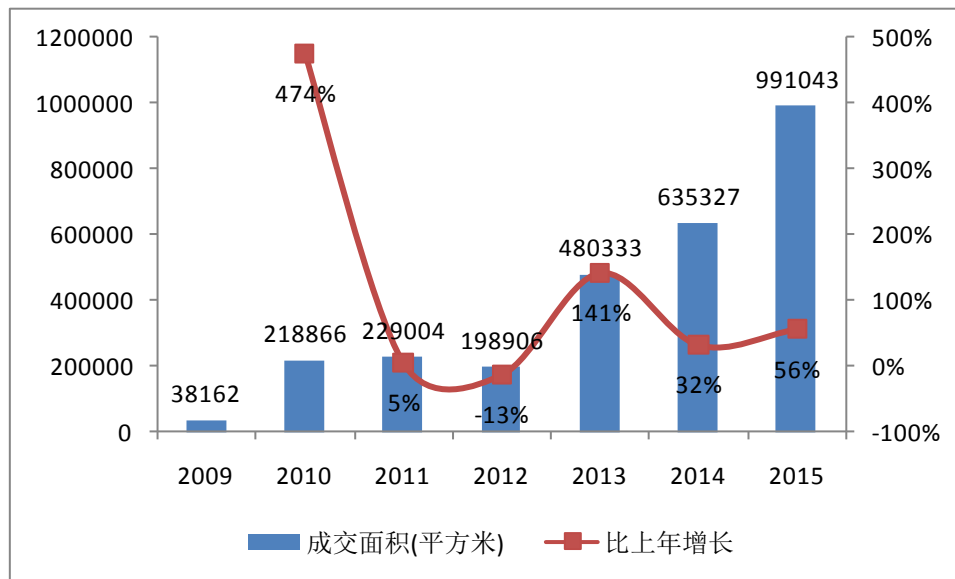
第四节 中新生态城房地产市场分析

2014 年虽成交均价跌破 9000 元，但成交总量继续增长，成交数量逼近 6000 套，成交额达 94238 万元。

图表 6：2009-2015 年中生态城楼市成交套数及增速



图表 7：2009-2015 年中新生态城楼市成交面积及增速



第五节 项目 SWOT 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 中新生态城未来发展潜力

第四节 施工条件

第五节 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

第三节 建筑设计

图表 8：项目户型及建筑规模情况

序号	类型	建筑面积（平米）	主力户型	户数
2	洋房	53847	200 平米	268
3	别墅	19,150	265 平米	112
5	合计	136298	/	380

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

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 9：能耗指标表

序号	名称	消耗量（每年）	折标煤（吨）	占能耗比例
1	水（万立方米）	2.03	/	/
2	电（万千瓦时）	280.28	344.47	70%
3	天然气（万立方米）	11.10	147.63	30%
4	合计	/	492.10	100.00%

通过表中计算数据分析，本项目每年总能耗为 492.10 吨（折标煤），且能耗强度分布不均匀，主要能耗为电力，占总能耗的 70%，因此，用电是本项目节能的重点，为保证项目建成后顺利使用，应采取积极的节能措施。其建筑节能、智能化调控管理和选用高效节能型的设备、机械也是本项目节能措施的重点，必须充分重视。

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

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

第十三章 项目投资估算及资金筹措

第一节 估算依据

第二节 估算说明

第三节 估算过程

项目总投资 102120.70 万元，具体估算过程见下表。

图表 10：项目总成本费用测算表

序号	科目	合计 (万元)	2016 年 (万元)	2017 年 (万元)	2018 年 (万元)
1	土地成本	38615.97	38615.97		
2	前期费用	1312.08	1312.08		
3	建安成本	34969.62	32492.66	2476.96	
3.1	洋房	24769.62	22292.66	2476.96	
3.2	别墅	10200.00	10200.00		
4	基础设施配套费	2797.57	2238.06	559.51	
5	公共配套设施费	5519.12	5295.12	224.00	
5.1	物业用房	96.00	76.80	19.20	
5.2	居委会	160.00	128.00	32.00	

序号	科目	合计 (万元)	2016年 (万元)	2017年 (万元)	2018年 (万元)
5.3	商业服务网点	288.00	230.40	57.60	
5.4	社区超市	576.00	460.80	115.20	
5.5	其它(垃圾站等)	40.00	40.00		
5.6	地下停车及人防	1079.12	1079.12		
5.7	别墅地下车库	3280.00	3280.00		
6	园林环境工程费	2711.63	1084.65	1626.98	
7	开发间接费用	524.54	419.64	104.91	
8	营销费用	3272.59		1049.72	2222.87
9	管理费用	1748.48	1398.78	349.70	
10	财务费用	9600.00	6720.00	2880.00	
11	不可预见费	1049.09	839.27	209.82	
12	合计	102120.70	90416.23	9481.59	2222.87

第四节 资金筹措

第十四章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 销售收入及税金测算

第三节 项目利润测算

第四节 现金流量测算

第五节 财务效益分析

税后财务净现值远大于0，税后内部收益率大于基本收益率10%，表明项目是可行的。并且根据测算，项目投资净利润率为13.7%，盈利能力良好，可按时偿还贷款，还款能力较强。

图表 11：项目经济指标表

序号	指标	单位	指标
1	占地面积	亩	164

序号	指标	单位	指标
2	总投资	万元	102120.70
3	总销售收入	万元	130903.60
4	利润总额	万元	18703.32
5	净利润	万元	14027.49
6	总成本费用	万元	102120.70
7	上缴税金	万元	
7.1	销售税金及附加	万元	7461.51
7.2	土地增值税	万元	2618.07
7.3	所得税	万元	4675.83
8	税后内部收益率	%	15.6
9	静态投资回收期	年	2.73
	动态投资回收期	年	2.90
10	投资净利润率	%	13.7

第十五章 项目社会效益分析

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

第十六章 项目风险分析及控制措施

第一节 主要风险因素识别和分析

第二节 防范和降低风险措施

第十七章 项目可行性研究结论及建议

第一节 项目可行性研究结论

第二节 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

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953