



## 重庆某商业地块项目 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](mailto: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 项目概况 .....	1
第三节 编制依据及研究范围 .....	1
第二章 项目单位概况 .....	1
第三章 项目建设背景及必要性 .....	2
第一节 政策背景分析 .....	2
第二节 市场背景分析 .....	2
第三节 项目建设必要性分析 .....	2
第四章 项目市场分析 .....	3
第一节 全国房地产市场分析 .....	3
第二节 全国商业营业用房市场分析 .....	4
第三节 重庆房地产市场分析 .....	6
第四节 大足区房地产市场分析 .....	8
第五节 区域市场竞争分析 .....	8
第五章 项目选址及区位条件 .....	8
第一节 项目选址要求 .....	8
第二节 项目区位条件 .....	8
第三节 施工条件 .....	8
第四节 项目选址合理性分析 .....	9
第六章 建设用地和征地拆迁分析 .....	9
第一节 项目地理位置概况 .....	9
第二节 建设场址 .....	9
第三节 土地利用合理性分析 .....	9
第四节 征地拆迁和移民安置规划方案 .....	9
第六章 项目建设方案 .....	9
第一节 项目建设目标与内容 .....	9
第二节 总图布置 .....	9
第三节 建筑设计 .....	9
第四节 结构设计 .....	9
第五节 土建工程 .....	9
第七章 公辅工程 .....	9
第一节 给排水系统 .....	9
第二节 设备专业工程规划 .....	9
第三节 空调及通风 .....	9
第四节 智能化控制管理系统 .....	9
第八章 项目环境保护 .....	9

第一节	建设地点环境现状.....	9
第二节	执行标准.....	10
第三节	主要污染源、污染物及防治措施.....	10
第四节	绿化设计.....	10
第五节	环境影响综合评价.....	10
第九章	项目能源节约方案设计.....	10
第一节	用能标准和节能规范.....	10
第二节	编制原则和目标.....	10
第三节	能耗指标分析.....	10
第四节	节能措施.....	10
第五节	项目节能评价.....	10
第十章	劳动安全卫生及消防.....	10
第一节	设计依据.....	10
第二节	劳动安全卫生.....	11
第四节	消防设施及方案.....	11
第十一章	项目组织机构和人力资源配置.....	11
第一节	组织原则.....	11
第二节	项目组织.....	11
第三节	劳动定员.....	11
第十二章	项目建设进度及工程招投标方案.....	12
第一节	基本要求.....	12
第二节	项目开发管理.....	12
第三节	工程招投标方案.....	12
第十三章	项目预计投资估算及资金筹措.....	12
第一节	估算范围.....	12
第二节	估算依据.....	13
第三节	编制说明.....	13
第四节	项目总投资估算.....	13
第五节	项目资金使用计划.....	13
第六节	资金筹措.....	13
第十四章	项目经济效益分析.....	13
第一节	评价依据.....	13
第二节	营业收入及税金测算.....	13
第三节	项目还款计划.....	14
第四节	利润测算.....	14
第五节	财务效益分析.....	14
第六节	项目敏感性分析.....	15
第十五章	项目的社会效益分析.....	15
第一节	项目实施对社会经济效应的影响.....	15

第二节 社会效益分析.....	15
第十六章 建设项目风险分析及控制措施.....	15
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	15
第二节 防范和降低风险措施.....	16
第十七章 建设项目可行性研究结论及建议.....	16
第一节 建设项目可行性研究结论.....	16
第二节 建设项目可行性研究建议.....	16

## 第一章 总论

### 第一节 项目名称及承办单位

项目名称

重庆某商业地块项目

.....

### 第二节 项目概况

项目地点

重庆市大足区海棠新城 1238 地块。

项目规模

项目用地面积 92685.93 平方米，性质为商业用地；总建筑面积为 110878.18 平方米，其中地上建筑面积 71707.40 平方米，地下建筑面积 39170.78 平方米，容积率 0.77，绿地率 10%，建筑密度 30.62%，机动车位 1492 辆。项目主要建设 8#商业广场、9#商业街区，10#商业街区，11#专业市场、12#专业市场等五栋建筑。

.....

### 第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

## 第二章 项目单位概况

一、公司基本情况

二、公司财务状况

## 三、项目介绍

### 第三章 项目建设背景及必要性

#### 第一节 政策背景分析

##### 一、国家政策

###### 1、《中国国民经济和社会发展第十二个五年发展规划纲要》

在 2011 年 3 月发布的《中国国民经济和社会发展第十二个五年发展规划纲要》中，明确指出了优化发展商贸服务业，具体措施为优化城市综合超市、购物中心、批发市场等商业网点结构和布局，支持便利店、中小超市、社区菜店等社区商业发展。鼓励和支持连锁经营、物流配送、电子商务等现代流通方式向农村延伸，完善农村服务网点，支持大型超市与农村合作组织对接，改造升级农产品批发市场和农贸市场。引导住宿和餐饮业健康规范发展。支持发展具有国际竞争力的大型商贸流通企业。

.....

##### 二、地方政策

###### 《重庆市大足区商圈规划方案》

2013 年 1 月，重庆市大足区商务局发布《重庆市大足区商圈规划方案》。在规划方案中西南城被定为了购物区，功能定位是打造成为汇聚国际国内知名大型百货店、大卖场以及众多专业连锁店在内的集购物、休闲、娱乐、运动、餐饮、文化及其他生活服务等功能于一体的中高档“一站式”商业中心。最终打造成为重庆西部地区的以“旅游、休闲文化”为特色的第一时尚购物中心。

.....

#### 第二节 市场背景分析

#### 第三节 项目建设必要性分析

##### 一、商业地产发展符合国家房地产行业发展要求

该项目为商业地产项目，近年来，国家为调整和促进房地产业发展，出台了一系列政策，其中大部分政策是针对居民住宅方面的，对于这一方面的相关规章制度做出了严格规定，使房地产行业总体经济效益收到了一定的影响。因此，这就要求从其他的方面去继续发展房地产行业。

商业地产就可以很好的完成这一要求，随着国家城镇化建设的进一步发展，一大批新兴产业园区以及大型商业广场项目相继投入发展运营，这都离不开商业地产的运作。因此，商业地产的发展可以成为房地产行业发展的新动力。

## 二、符合国家加快民生工程和扩大内需的要求

## 三、项目建设是促进地方经济发展的需要

## 四、项目建设是提升大足城市形象和城市发展的需要

## 五、项目建设符合公司的可持续经营要求

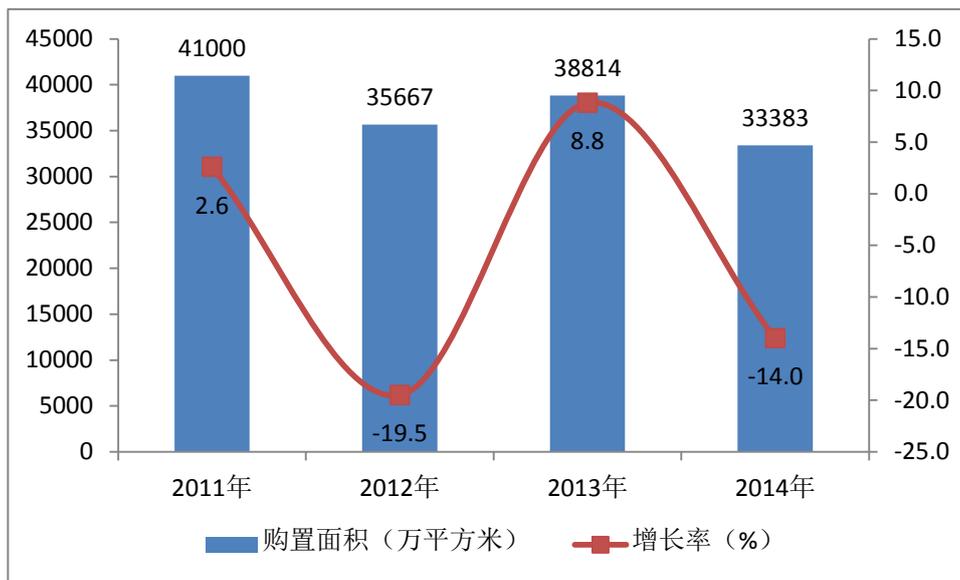
# 第四章 项目市场分析

## 第一节 全国房地产市场分析

### 一、全国房地产企业购置土地市场分析

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%，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 1：2011-2014 年全国房地产企业购置土地面积及增长率



## 二、全国房地产开发市场分析

## 三、全国商品房销售市场分析

## 四、2015 年房地产行业发展分析

### 1、龙头房企调低增长预期

利润下行导致企业转型，开发商的规模之争或接近尾声。利润率下行中若单纯追求规模增长会带来存货积压及现金流断裂风险，因此大型企业不再单一关注规模，而是更多追求净利润的增长。

截至 2015 年 3 月，已有多家企业公布 2015 年销售目标。其中，万科将不考核销售额指标，转变为销售回款及利润指标，绿地集团销售目标 2800 亿元，增速较 2014 年 48% 大幅下降。万达集团核心考核指标调整为考核租金、净利润、持有物业增长指标，明确房地产收入指标不作考核。恒大集团和保利地产也调低了销售目标，分别为 14% 和 10%。

.....

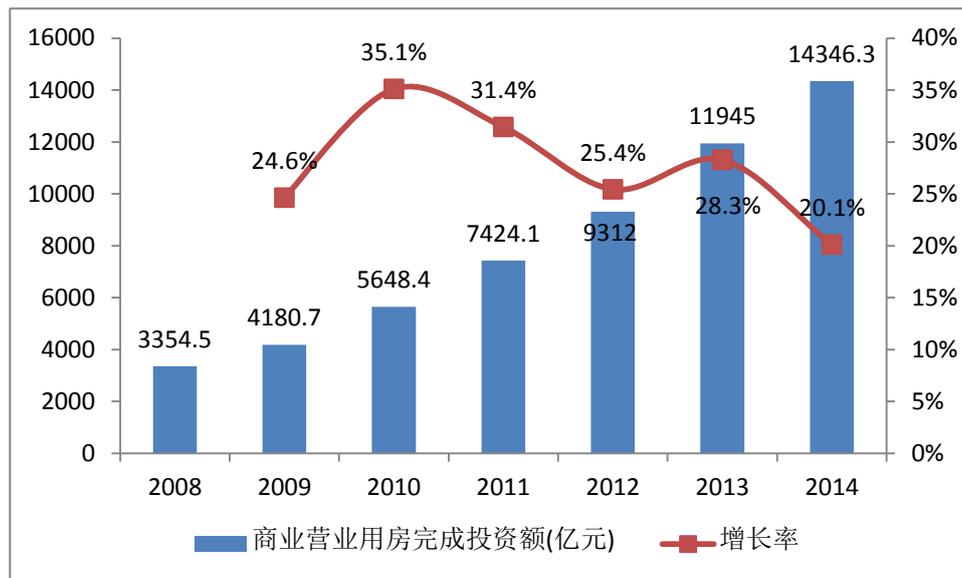
## 第二节 全国商业营业用房市场分析

### 一、全国商业地产开发市场分析

商业营业用房投资方面，2003 年-2014 年经历了增长率急速下滑、增长速度

大幅上升和波动性下降 3 个阶段。第一阶段为 2003 年-2006 年的急速下滑阶段，期间商业营业用房投资增长率从 39.5% 下落到 15.4%；第二阶段为 2006 年-2010 年的投资增长率快速上升阶段，由最低点 15.4% 提升至 35.1%；第三阶段为 2011 年至今，自 2011 年始，增长速度开始放缓，2012 年降至 25.4%，随后在 2013 年增长率出现了小幅上涨，但 2014 年商业营业用房的投资增长率并未延续 2013 年的上升趋势，反而转升为降，下降至 20.1%。

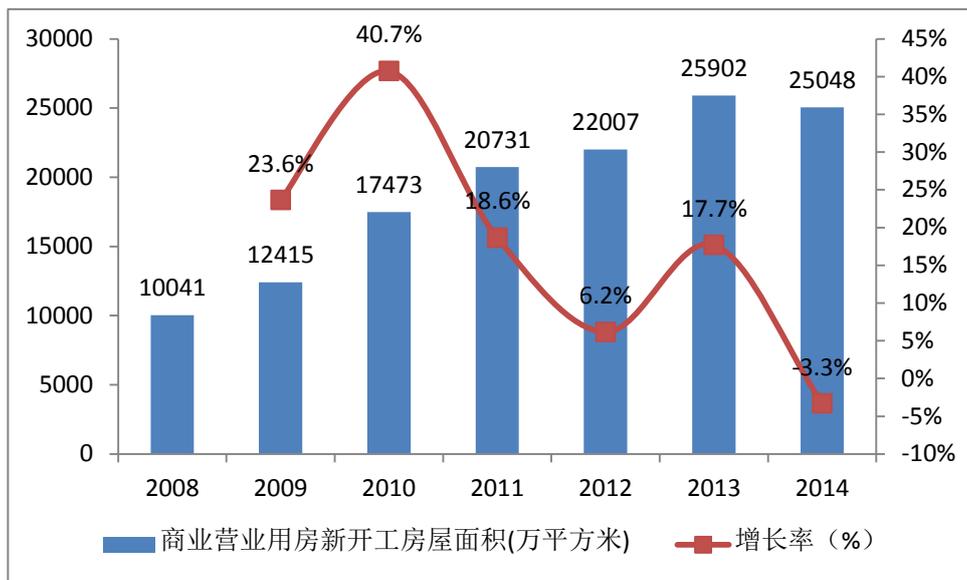
图表 2：2008-2014 年全国商业营业用房开发投资额及增长率



商业营业用房新开工面积增长率经历了 2013 年的小幅度上升后，2014 年又续接 2012 年的下降趋势。2014 年商业营业用房新开工面积 2.50 亿平方米，商业营业用房的新开工面积增长率从 2013 年的 17.7% 下降至 2014 年的 -3.3%，增长速度大幅下跌。

但是从房地产总体情况来看，商业营业用房的新开工情况依旧要好于商品房总体开工情况。2014 年商品房新开工总面积快速下降，由 2013 年的 13.5% 下降为 -10.7%，商业营业用房的新开工面积增长率高于商品房新开工面积的增长率。

图表 3：2008-2014 商业营业用房新开工房屋面积及增速



## 二、商业营业用房销售市场分析

## 三、2015 年商业地产行业发展分析

### 1、主流开发模式由“住宅依赖”转向“产业依赖”

依靠住宅销售反哺持有商业的综合体模式是近年中国商业地产主流的商业模式，但由于当前楼市低迷、库存加大，这一模式正遭遇困境，尤其是三四线城市问题更加突出。因此，未来综合体中的持有商业正在由住宅依赖逐步转向文化、旅游、养老等其它产业依赖。

.....

## 四、机遇与挑战分析

### 第三节 重庆房地产市场分析

#### 一、重庆市宏观经济及发展规划

#### 二、重庆市经营性土地成交情况

2014 年前三个季度重庆市共成交 2271 宗土地，同比增长 4.8%；土地出让总面积 79198.38 亩，同比下降 6.6%。

其中，商服用地 10478.1 亩，同比增长 5%；工矿仓储用地 36443.85 亩，同

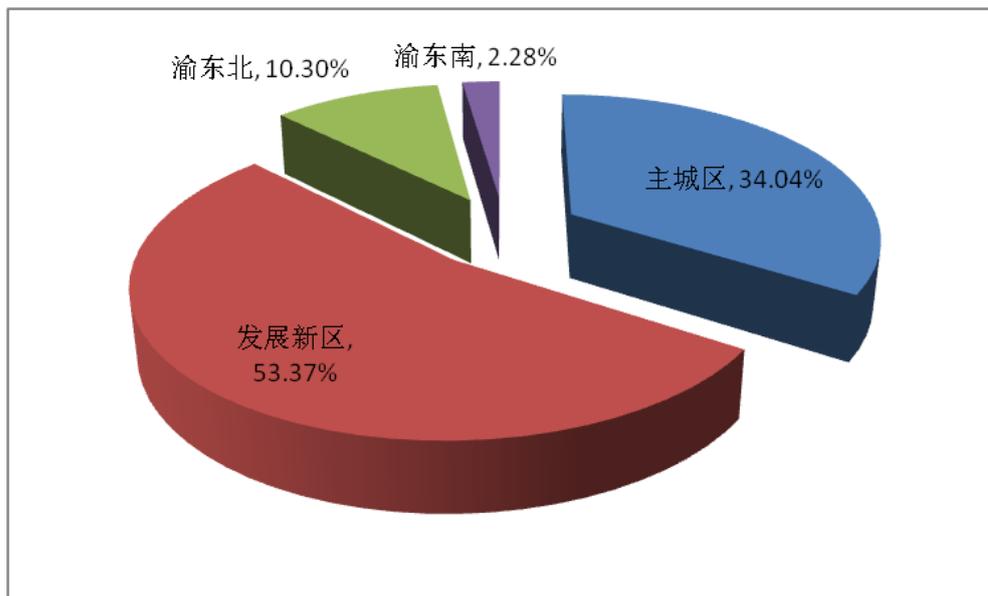
比增长 20.1%；住宅用地 31583.87 亩，同比下降 25.8%；其他用地 692.56 亩，同比下降 63.4%。

图表 4：2014 年 1-9 月土地成交情况

指标名称	单位	全市	同比 (%)	主城区	发展新区	渝东北	渝东南
出让宗数	宗	2271	4.8	236	1667	324	44
面积	亩	79198.38	-6.6	26960.9	42272.07	8158.42	1806.99
#商服用地	亩	10478.1	5	4296.18	4437.12	1317.74	427.06
工矿仓储用地	亩	36443.85	20.1	12924.6	20532.24	2826.99	160.02
住宅用地	亩	31583.87	-25.8	9740.12	16641.21	3989.39	1213.15
其他用地	亩	692.56	-63.4	0	661.5	24.3	6.76

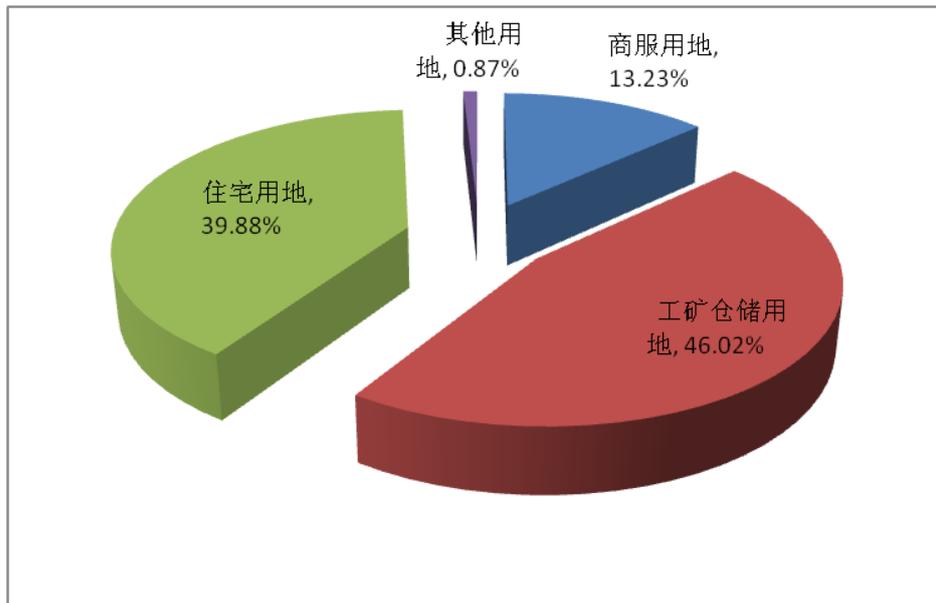
从土地市场成交区域分布来看，推出地块分布面很广，发展新区地块高频率入市。其中，主城区、发展新区、渝东北、渝东南土地成交宗数分别为 236、1667、324 和 44，分别占比 34.04%、53.37%、10.30%和 2.28%。其中住宅用地方面，发展新区和主城区土地成交面积位列第一、第二，分别占比 52.69%和 30.84%。

图表 5：2014 年 1-9 月重庆土地成交区域分布



从土地用途结构来看，工业用地依旧稳居土地成交量首位，成交面积 10478.1 亩，占比 46.02%；其次是住宅用地，成交面积 31583.87 亩，占比 39.88%；商服用地占比 13.23%；其他用地占比 0.87%。

图表 6：2014 年 1-9 月重庆土地成交用途分布



### 三、重庆房地产开发投资情况

### 四、重庆商业营业用房市场分析

#### 第四节 大足区房地产市场分析

##### 一、大足区宏观经济及发展规划

##### 二、大足房地产开发投资

##### 三、大足商业营业用房市场分析

#### 第五节 区域市场竞争分析

### 第五章 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

# 第六章 建设用地和征地拆迁分析

## 第一节 项目地理位置概况

## 第二节 建设场址

## 第三节 土地利用合理性分析

## 第四节 征地拆迁和移民安置规划方案

# 第六章 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

## 第四节 结构设计

## 第五节 土建工程

# 第七章 公辅工程

## 第一节 给排水系统

## 第二节 设备专业工程规划

## 第三节 空调及通风

## 第四节 智能化控制管理系统

# 第八章 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

# 第九章 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

本项目运营后所需的能源有水、电等，其主要的能耗指标见下表。

图表 7：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（立方米）	246744.60		
2	电（万千瓦时）	626.24	769.65	100.00%
合计			769.65	100.00%

通过表中计算数据分析，本项目每年总能耗为 769.65 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 100.00%，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

# 第十章 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

## 第四节 消防设施及方案

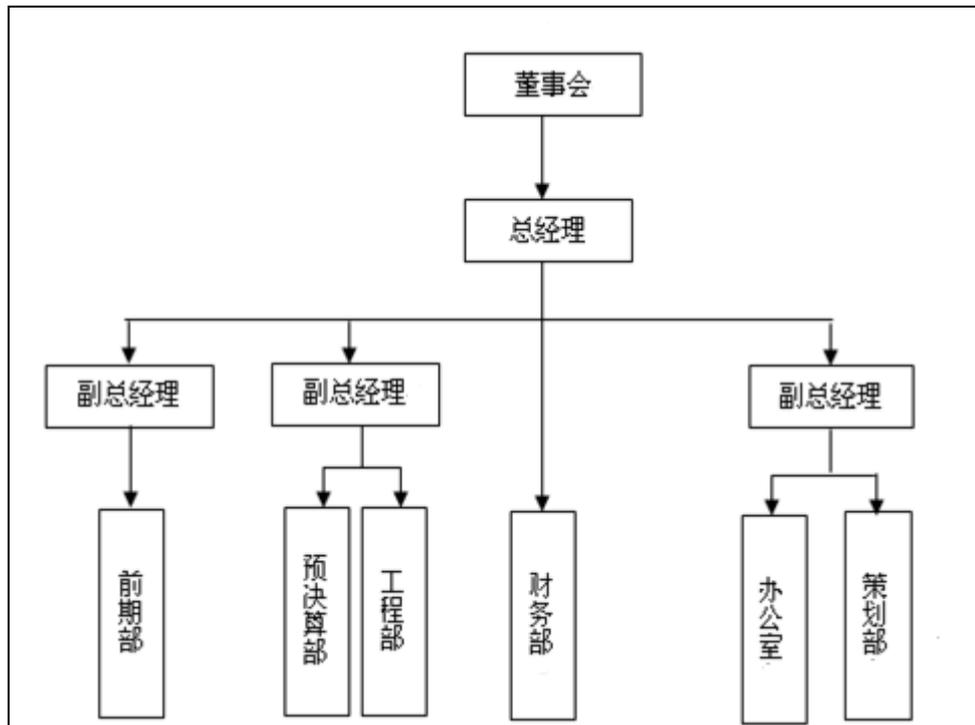
# 第十一章 项目组织机构和人力资源配置

## 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 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 38 人，另聘请临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

图表 9：项目劳动定员情况

序号	工种	人数
----	----	----

1	管理人员	8
2	市场人员	25
3	安保人员	5
4	合计	38

## 第十二章 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。

本项目建设周期定为 40 个月（2013 年 8 月-2016 年 12 月），其中前三个月为项目施工准备期。

图表 10：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

## 第十三章 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 44841.53 万元，具体明细见附表。

图表 11：项目总投资估算表

单位：万元

序号	费用名称	投资额	占项目投入总资金的比例
		(万元)	(%)
1	开发成本	40178.85	89.60%
1.1	工程费用	28217.82	62.93%
1.2	工程建设其他费用	11114.49	24.79%
1.3	预备费用	846.53	1.89%
2	开发费用	4662.68	10.40%
2.1	管理费用	786.65	1.75%
2.2	财务费用	2047.50	4.57%
2.3	销售费用	1828.54	4.08%
3	项目总投资 (1+2)	44841.53	100.00%

## 第五节 项目资金使用计划

## 第六节 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 营业收入及税金测算

项目主要建设内容为商业广场、商业街区和专业市场，项目于 2016 年 3 月开始建设，预估从 2016 年 10 月开始销售，2018 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：

商业广场：8500 元 /m<sup>2</sup>；

商业街区：8500 元 /m<sup>2</sup>；

专业市场：8500 元/m<sup>2</sup>；

价格年增长率为：0%。

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	2016 年	2017 年	2018 年
商业广场	销售收入（万元）	13923.38	2784.68	5569.35	5569.35
	价格（元）		8500	8500	8500
	数量（m <sup>2</sup> ）	16380.45	3276.09	6552.18	6552.18
	营业税金及附加（万元）	765.79	153.16	306.31	306.31
	其中：营业税（万元）	696.17	139.23	278.47	278.47
	城建税（万元）	48.73	9.75	19.49	19.49
	教育费附加（万元）	20.89	4.18	8.35	8.35
商业街区	销售收入（万元）	22598.84	4519.77	9039.54	9039.54
	价格（元）		8500	8500	8500
	数量（m <sup>2</sup> ）	26586.87	5317.374	10634.748	10634.748
	营业税金及附加（万元）	1242.94	248.59	497.17	497.17
	其中：营业税（万元）	1129.94	225.99	451.98	451.98
	城建税（万元）	79.10	15.82	31.64	31.64
	教育费附加（万元）	33.90	6.78	13.56	13.56
专业市场	销售收入（万元）	24429.07	4885.81	9771.63	9771.63
	价格（元）		8500	8500	8500
	数量（m <sup>2</sup> ）	28740.08	5748.016	11496.032	11496.032
	营业税金及附加（万元）	1343.60	268.72	537.44	537.44
	其中：营业税（万元）	1221.45	244.29	488.58	488.58
	城建税（万元）	85.50	17.10	34.20	34.20
	教育费附加（万元）	36.64	7.33	14.66	14.66
合计	销售面积（m <sup>2</sup> ）	71707.40	14341.48	28682.96	28682.96
	营业收入（万元）	60951.29	12190.26	24380.52	24380.52
	营业税金及附加（万元）	3352.32	670.46	1340.93	1340.93

### 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 4929.78 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

# 第十五章 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

本项目建成后，不仅能给投资商带来可观的投资回报，取得显著的经济效益，同时也会对当地发展产生积极的影响。具体体现在如下方面：

#### 1、推动大足房地产业的发展

大足房地产近年来发展很快，但由于起步较晚，大多数房地产开发商品牌意识较差，注重短期效益，不考虑当地环境、气候条件，房地产开发习惯和开发原则上都生搬硬套其他地区经验，造成了房地产产品同质化严重，真正有竞争力，能形成品牌优势的项目几乎没有。

公司在开发理念上首先强调与自然环境的结合，通过设计、人车分流、景观营造等方面树立形象，力争建立本地区的中高档次标志性商业广场，着眼于在大足房地产事业的长远发展。

.....

# 第十六章 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

# 第十七章 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

### 一、拟建方案建设条件的可行性结论

项目建设地点位于重庆市大足区。大足区位于重庆市西北部。项目地交通、通讯便利，人流、物流、信息流集中，地质稳定，外部水和电等基础设施配套完善，交通方便。因此，本项目建设条件可行。

### 二、资金安排合理性的可行性结论

### 三、经济效益的可行性结论

### 四、环境影响的可行性结论

### 五、研究结论综述

## 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