



西安市某学区房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..... | 2 |
| 第三节 社会背景..... | 3 |
| 第四节 项目建设必要性..... | 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 西安市房地产市场分析..... | 7 |
| 第三节 项目竞争优势分析..... | 9 |
| 第四章 项目选址及区位条件 | 9 |
| 第五章 项目建设规划及业务方案 | 9 |
| 第一节 项目建设规划..... | 9 |
| 第二节 给排水系统..... | 9 |
| 第三节 电气系统..... | 9 |
| 第六章 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 节能措施..... | 10 |
| 第三节 项目能耗分析..... | 10 |
| 第七章 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..... | 10 |
| 第三节 消防设施及方案..... | 10 |
| 第八章 项目组织与管理..... | 11 |
| 第一节 组织架构..... | 11 |
| 第二节 行政管理..... | 11 |

| | |
|--------------------------|----|
| 第九章 项目建设进度及工程招投标方案 | 11 |
| 第一节 基本要求 | 11 |
| 第二节 项目开发管理 | 11 |
| 第三节 工程招投标方案 | 12 |
| 第十章 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 | 12 |
| 第三节 编制说明 | 12 |
| 第四节 项目总投资估算 | 12 |
| 第五节 资金筹措 | 12 |
| 第十一章 项目的经济效益分析 | 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 成本费用测算 | 13 |
| 第四节 利润测算 | 13 |
| 第五节 财务效益分析 | 13 |
| 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 | 14 |
| 第一节 政策风险及应对措施 | 14 |
| 第二节 市场风险及应对措施 | 14 |
| 第三节 安全风险及应对措施 | 14 |
| 第四节 管理风险及应对措施 | 14 |
| 第五节 技术风险及应对措施 | 14 |
| 第六节 财务风险及应对措施 | 14 |
| 第十四章 结论及建议 | 14 |
| 第一节 结论 | 14 |

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目建设内容

本项目规划用地面积 23610.2 平方米，总建筑面积约 241932 平方米，地上建筑面积 211932 平方米，地下建筑面积 30000 平方米。绿化率为 38%，共有停车位 1300 个，具体建设内容及指标见下表。

项目整体建设内容指标

| 项目 | 单位 | 数值 | 备注 |
|--------|----------------|----------------|--------|
| 规划用地 | m ² | 23610.2 | |
| 总建筑面积 | m ² | 241932 | |
| 地上建筑面积 | m ² | 211932 | |
| 其中 | 教育中心 | m ² | 49569 |
| | 青创中心 | m ² | 28075 |
| | IT 中心 | m ² | 56325 |
| | 青创公寓 | m ² | 25450 |
| | 酒店公寓 | m ² | 25450 |
| | 文创中心 | m ² | 26857 |
| 地下建筑面积 | m ² | 30000 | 不计入容积率 |
| 容积率 | | 8.97 | |
| 绿化率 | | 38% | |
| 建筑密度 | | 49% | |
| 停车位 | | 1300 | |
| 其中 | 地上 | 150 | |
| | 地下 | 1150 | |

项目实施进度

根据本项目工程量，参照西安市建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目建设周期 24 个月，即从 2016 年 9 月到 2018 年 8 月。

项目总投资

本项目总投资为 95350.35 万元，其中银行贷款 60000 万元，剩余资金为企业自筹。

第二节 项目效益

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

第二节 政策背景

1、国家层面政策

(1) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知

自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，建筑业和房地产业适用 11% 税率。

(2) 房地产去库存政策

2016 年国内楼市去库存新招频出，短短不到 20 天内共出台了三项政策措施：

1) 住房公积金账户存款利率提高到 1.50%

经国务院同意，中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》（银发〔2016〕43 号），决定自 2016 年 2 月 21 日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。

1996 年以来，遵循“低来低去、保本微利”的原则，职工住房公积金账户存款按照归集时间区分利率档次，当年归集和上年结转的分别按活期存款和三个月定期存款基准利率计息，分别为 0.35% 和 1.10%。此次调整后，职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，为 1.50%。

该项政策将提高缴存职工的存款收益和缴存积极性，并从长远角度上提升公积金资金池的规模，促进贷款发放，对推动地产行业去库存形成利好。

2) 首套房首付款比例降低

2016 年春节前央行联合银监会发布通知，宣布首套房首付比例最低由 25% 可降至 20%，二套房首付比例降至 30%。

这意味着在中国大部分城市（北上广深除外）居民的首次置业贷款最低首付比例为 20%，进一步降低了购房门槛。

3) 减免税费

继降低购房首付和提高公积金存款利率措施后，2016 年 2 月 20 日，三部委

出台房产交易契税和增值税优惠政策，对房产交易环节进行成本减免，进一步化解各地楼市库存压力，以促进不同类型住房销售。

对个人购买 90 平米及以下家庭唯一住房，减按 1% 的税率征收契税；90 平米以上的减按 1.5% 的税率征收契税。北上广深四座城市除外，购买第二套改善性住房，面积为 90 平米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平米以上的减按 2% 的税率征收契税。

.....

第三节 社会背景

第四节 项目建设必要性

一、符合西安高新区发展规划

根据《西安高新区发展总体规划（2011 年-2030 年）》，未来西安高新区将发展形成“一心、二轴、三带、五区”的结构模式，形成居住、商务、产业三大功能主体和 13 个功能组团，面积将扩展至 200 平方公里。力争把西安高新区建设成为经济发展快速、创新动力强劲、人居环境优美、社会和谐安定的国际化现代化科技产业新城，成为国家统筹科技资源示范区、国家自主创新示范区和世界一流科技园区示范区。

西安高新区的发展定位为建设成为优势突出、特色鲜明、带动力强、世界知名、全国一流的现代科技产业新城。在全球范围内，形成在通信、光伏、软件与服务外包等领域具有较强竞争力的产业集群，成为具有中国内陆自主创新特色的世界一流科技园区；在全国范围内，成为全国科技创新中心、一流的研发基地和战略性新兴产业的引领区，成为国家自主创新示范区和统筹科技资源示范区；在中西部地区，成为最大的总部基地和高新技术产业化基地，新一轮西部大开发和关天经济区发展的先行区；在全省全市范围内，成为产业优化升级、辐射扩散、梯度转移和创新型服务业发展的平台，支撑引领西安国际化大都市的建设。

该项目的建立符合高新区的发展规划，提供环境优美，设施齐全的入住及办公环境，满足了西安市及其他地区的人民的消费需求。项目建设科学规划与人文管理并重，为高新区的高新技术名片填上了亮丽的一笔。

二、房地产业发展，是改善民生、促进社会和谐的必然要求

目前西安市的经济发展迅猛，高新技术产业争相落户于高新区。民众对住宅和办公的需求旺盛，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。

三、是发展教育事业，满足西安市学生享受优质教育的需要

教育是社会进步和经济发展的动力和源泉。基础教育是科教兴国的奠基工程，对提高全民族素质、培养各级各类人才，促进社会主义现代化建设具有全局性、基础性和先导性作用。保持教育适度超前发展，必须把基础教育摆在优先地位并作为基础设施建设和教育事业发展的重点领域，切实予以保障。

根据西安市统计局统计数据，2010-2014年，西安市小学招生人数逐年递增，分别为7.8万人、8.6万人、8.8万人、8.9万人、9.6万人、和10.1万人。2014年小学生招生人数相比于2010年增加29.5%。而相对应的小学数量却逐年减少，从2010年的1537所将至2014年的1257所，下降17.9%。可能一方面是由于提升学校质量需求，取缔了一些教学水平欠缺的小学，另一方面也可能是由于学校之间的合并与扩招。从统计数据可以看出，西安市每年的学龄人口稳步增长，教育需求巨大。本项目的建设，可以极大的缓解市区教学资源不足的问题，满足学生对优质教育的渴求。

四、项目的建设将促进周边区域经济发展，保证社会和谐稳定

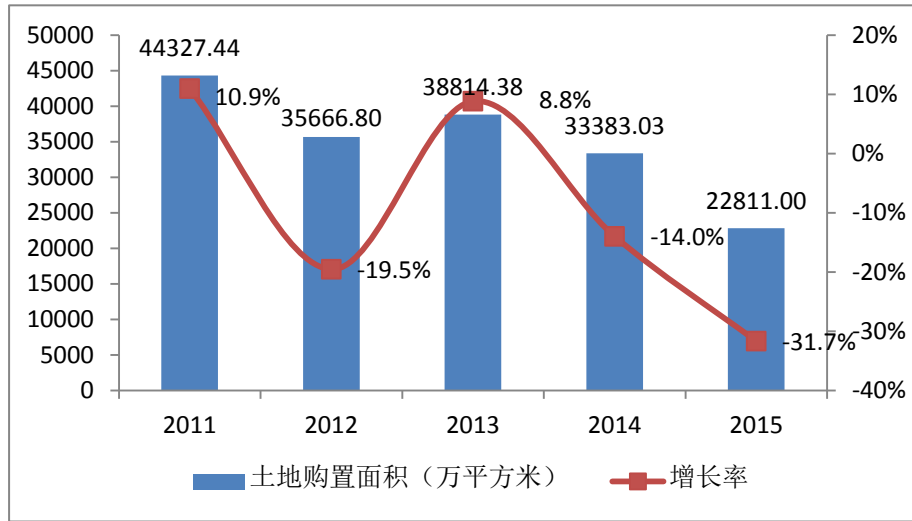
五、项目建设符合公司的可持续经营要求

第三章 项目市场分析

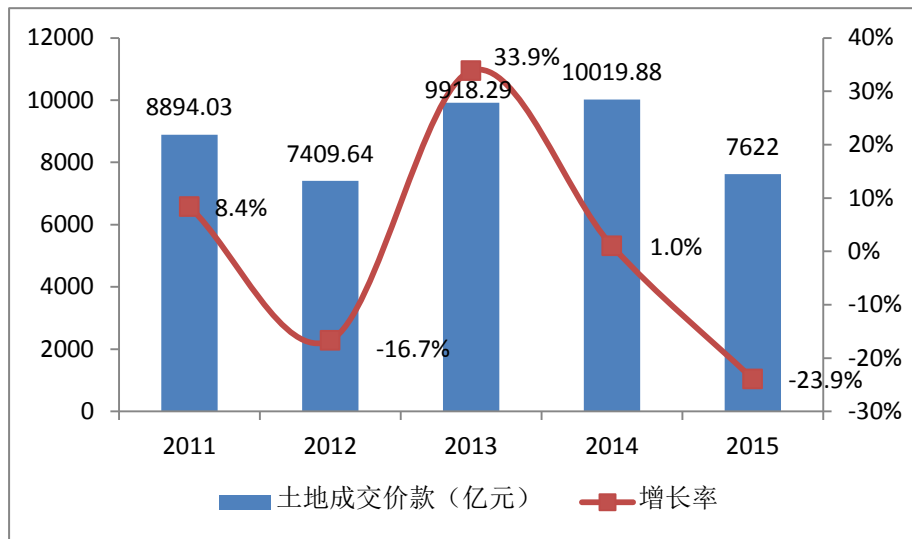
第一节 国内房地产市场分析

一、全国房地产企业购置土地市场分析

2013 年以来，房地产开发企业购置土地面积不断下降。2015 年，土地购置面积为 22811 万平方米，比 2014 年下降 31.7%，降幅扩大 17.7%。



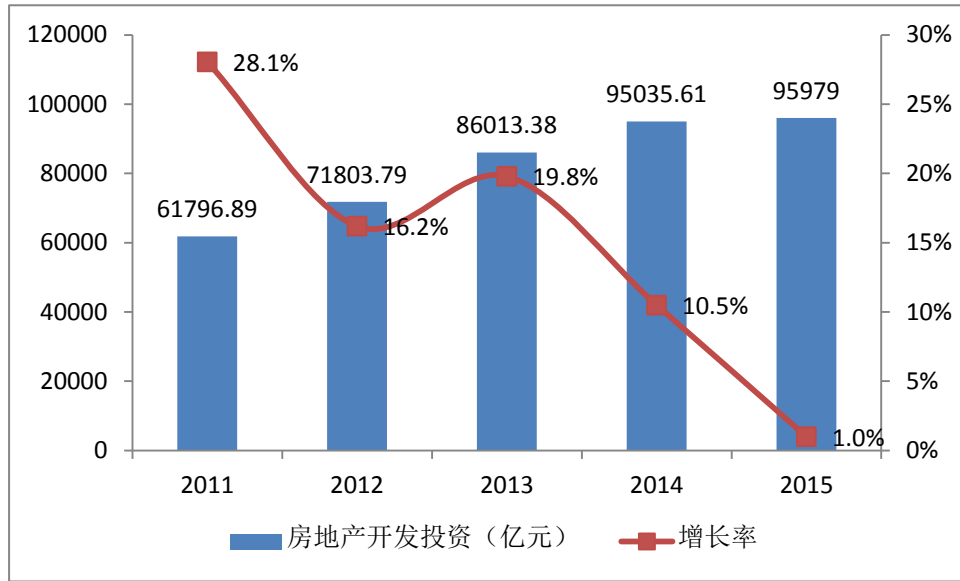
从土地成交价款方面来看，2015 年我国房地产开发企业土地成交价款达到 7622 亿元，较 2014 年下降 23.9%。



展望 2016 年，土地市场趋势如下：土地供应量仍将持续下滑，土地财政压力持续加大；高质量地块占比增加，缓解存量压力；价格结构性上涨，各类地王增多，溢价居高不下；房企拿地更加谨慎，各能级城市之间分化更加明显。

二、全国房地产开发投资市场分析

2015 年，全国房地产开发投资 95979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），与 2014 年全年相比增速回落 9.5 个百分点，增速创住房制度改革以来新低。其中，住宅投资 64595 亿元，增长 0.4%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。

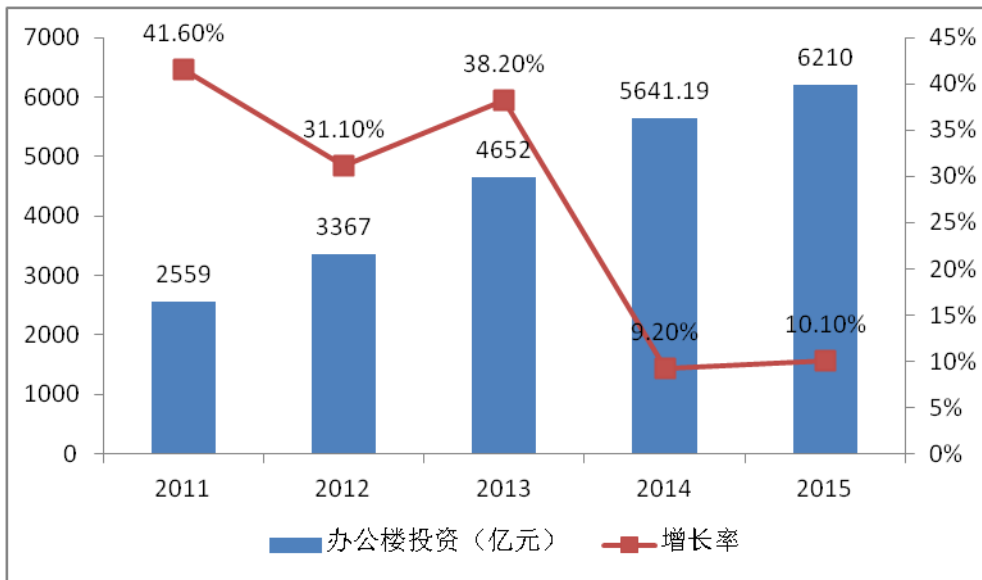


三、全国办公楼市场分析

1、全国办公楼投资分析

2015年全国办公楼投资6210亿元，增长10.1%，办公楼投资占房地产开发投资的比重为6.47%。近五年来，全国办公楼投资金额稳步增长，自2013年增长率高达32.8%之后，近两年的增长率在10%左右。

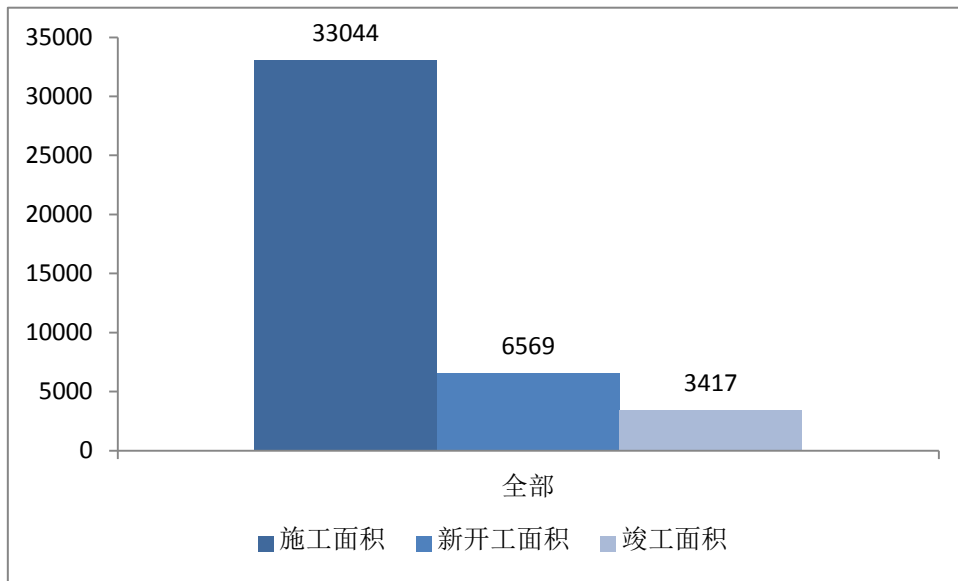
图表 1：2011-2015年全国办公楼市场投资



2、全国办公楼建筑情况分析

2015年，办公楼施工面积33044万平方米，上涨10.4%；办公楼新开工面积6569万平方米，下降10.6%；办公楼竣工面积3417万平方米，上涨8.8%。

图表 2：2015 年全国办公楼施工面积、新开工面积和竣工面积（单位：万平方米）



.....

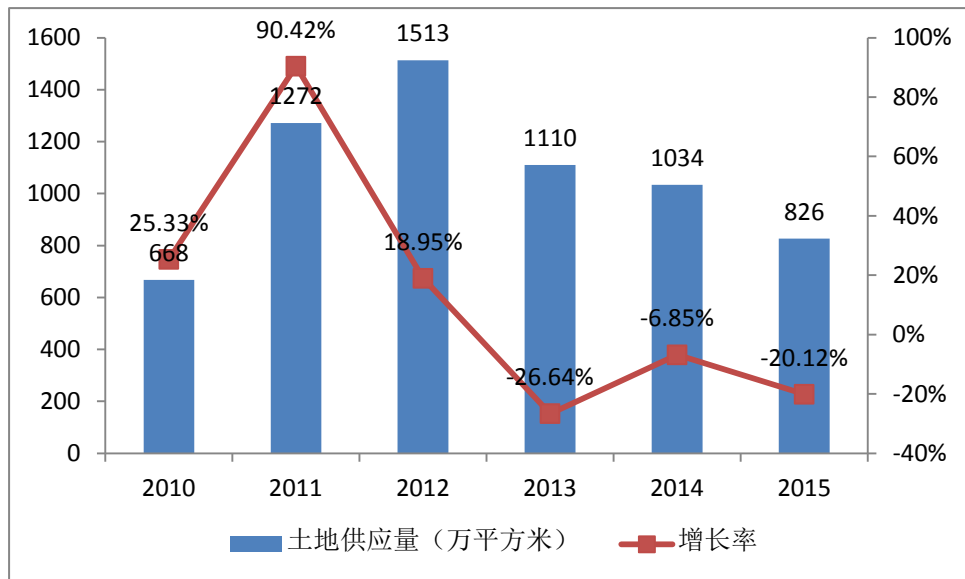
第二节 西安市房地产市场分析

一、西安市经营性土地市场分析

1、整体概述

2015 年西安市共挂牌出售土地 229 宗，共计面积 826 万平方米，比 2014 年减少 208 万平方米，同比减少 20%。土地供应量自 2013 年开始持续下降。

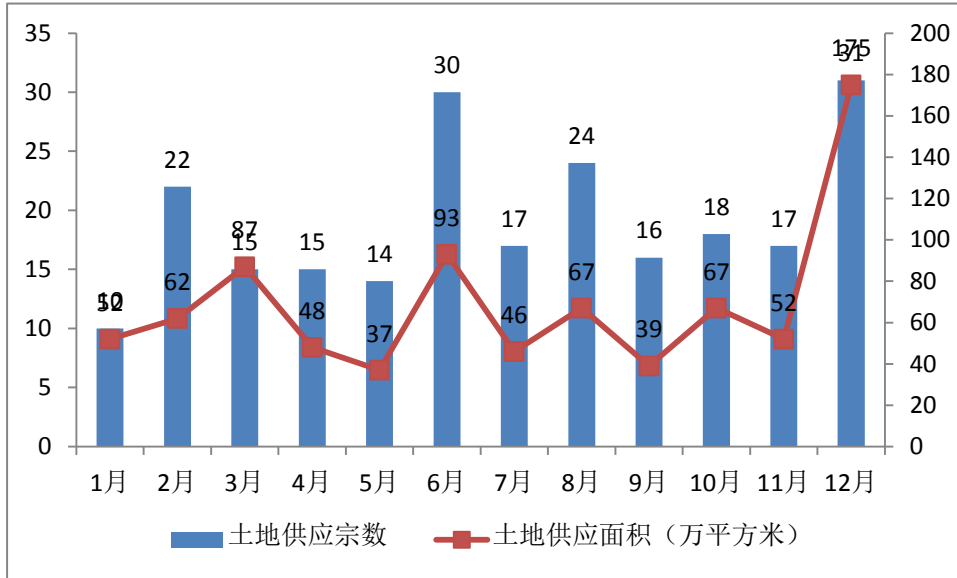
2010-2015 年西安市土地供应面积增速



从土地供应宗数上讲，全年呈现此起彼伏、高低相措的特征。全年的最高峰值出现在 6 月份和 12 月份，是全年最低月土地供应宗数的 3 倍。从土地供应面

积上讲，全年表现为震荡起伏，直到 12 月份出现大面积增加。总之，不论从土地供应宗数还是供应面积上讲，2015 年底土地供应翘尾表现明显。

2015 年 1-12 月份西安市土地供应情况

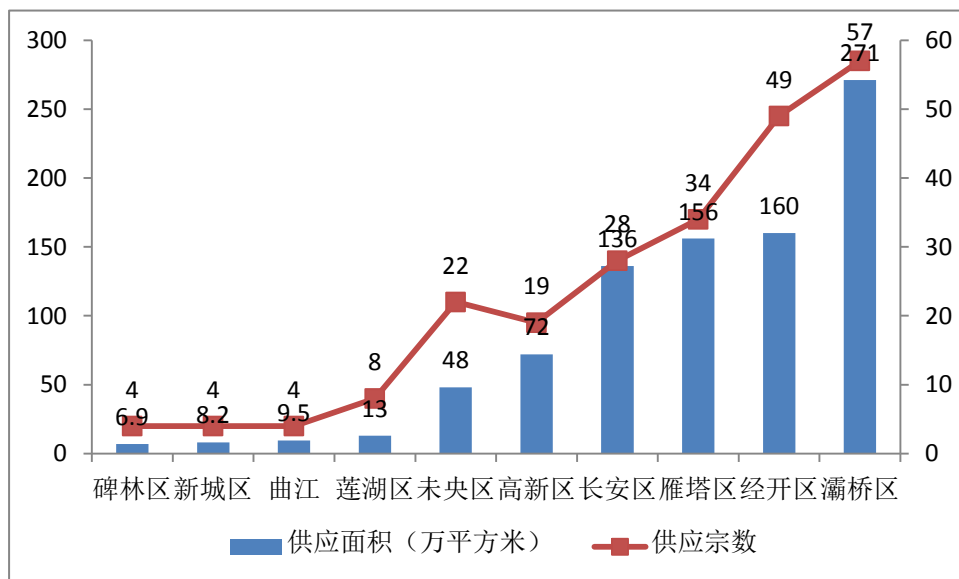


2、土地供应情况分析

(1) 土地供应区域分析

从供应区域细分来看，2015 年西安市土地供应区域分布极不均匀。传统主城区以及曲江片区土地供应量十分有限，而土地供应热点区域为灞桥区、经开区、雁塔区和长安区四大区域，均属于城市发展的扩展区域。其中灞桥区土地供应量约占全城土地供应量的四分之一，高新区的土地供应量为 72 万平方米，居于第五位。

2015 年西安市各区域土地供应情况



.....

第三节 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

项目区内生活水源为市政给水管网，按照以下用水量标准估算用水量：

公寓/写字楼：10L/ m²·d

道路及绿化：3L/ m²·d

其他未预计量按总量的 15%。

项目用水量估算

| 建筑名称 | 计算基数 | 用水定额 | 使用时间(h) | 小时变化系数 | 最高日用水量(t/d) | 最大时用水量(t/h) |
|---------|---------------|-----------------------|---------|--------|-------------|-------------|
| 公寓/写字楼 | 211932 | 10L/m ² ·d | 12 | 1.5 | 2119.32 | 264.92 |
| 道路及绿地浇洒 | 12041.20 | 3L/m ² ·d | 8 | 1 | 36.12 | 4.52 |
| 小计 | | | | | 2155.44 | 269.43 |
| 未预见用水量 | 按最高日用水量的 15%计 | | | | 323.32 | 40.41 |
| 合计 | | | | | 2478.76 | 309.85 |

.....

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

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员工 28 人，另聘请临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

项目劳动定员情况

| 序号 | 岗位 | 人数 |
|----|------|----|
| 1 | 管理人员 | 3 |
| 2 | 销售人员 | 10 |
| 3 | 行政人员 | 5 |
| 4 | 其他人员 | 10 |
| 5 | 合计 | 28 |

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

项目建设周期定为 24 个月（2016 年 9 月-2018 年 8 月）。

项目实施进度表

| 序号 | 时间内容 | 2016 | | 2017 | | | | 2018 | | |
|----|------|------|-------|------|-----|-----|-------|------|-----|-----|
| | | 9 | 10-12 | 1-3 | 4-6 | 7-9 | 10-12 | 1-3 | 4-6 | 7-8 |
| 1 | 基础施工 | | | | | | | | | |
| 2 | 主体施工 | | | | | | | | | |
| 3 | 内部装修 | | | | | | | | | |
| 4 | 室外管网 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 5 | 室外环境 | | | | | | | | | |
| 6 | 房屋销售 | | | | | | | | | |
| 7 | 竣工验收 | | | | | | | | | |

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、开发成本

二、开发费用

三、项目总投资估算

项目估算总投资 95350.35 万元，具体见下表所述。

项目总投资估算一览表

| 序号 | 费用名称 | 投资额（万元） | 占项目投入总资金的比例 |
|-----|----------|----------|-------------|
| 1 | 开发成本 | 82452.26 | 86.47% |
| 1.1 | 工程费用 | 52600.77 | 55.17% |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 26877.57 | 28.19% |
| 1.3 | 预备费用 | 2973.92 | 3.12% |
| 2 | 开发费用 | 12898.09 | 13.53% |
| 2.1 | 管理费用 | 1649.05 | 1.73% |
| 2.2 | 财务费用 | 9600.00 | 10.07% |
| 2.3 | 销售费用 | 1649.05 | 1.73% |
| 3 | 项目总投资 | 95350.35 | 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

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

本项目总投资为 95350.35 万元，建设周期 24 个月。根据测算，项目总计实现营业收入 343898.00 万元，利润总额 208388.01 万元，净利润总额 156291.01 万元，整个项目投资利润率为 218.55%，投资净利润率为 163.91%。

通过对项目投资现金流量表的分析，项目税前财务内部收益率为 745.49%，税后财务内部收益率为 358.97%，均大于基准收益率 12%；项目税前财务净现值为 147388.84 万元，税后财务净现值为 108823.54 万元，均大于零；项目税前投资回收期为 1.14 年，税后投资回收期为年 1.32 年。根据测算，项目在运营期间，可按时偿还贷款，还款能力极强。

.....

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