



天津某公司住宅及商业营运楼建设项目 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.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 项目建设背景分析.....	2
第二节 项目建设必要性分析.....	2
第三章 项目市场分析.....	3
第一节 国内房地产市场分析.....	3
第二节 天津市房地产市场分析.....	4
第四章 项目选址及区位条件.....	5
第一节 项目选址要求.....	5
第二节 项目区位条件.....	5
第三节 项目选址合理性分析.....	5
第五章 项目建设方案.....	5
第一节 项目建设目标与内容.....	5
第二节 总图布置.....	5
第三节 建筑设计.....	6
第四节 结构设计.....	6
第五节 土建工程.....	6
第六章 公辅工程.....	6
第一节 给排水系统.....	6
第二节 电气系统.....	7
第三节 燃气工程.....	7
第四节 空调及通风.....	7
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.....	8
第一节 用能标准和节能规范.....	8
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
第十二章 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 资金筹措及使用计划.....	11
第十三章 项目的经济效益分析.....	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 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
第十四章 项目的社会效益分析.....	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
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....	12
第一节 项目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
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	12
第一节 建设项目可行性研究结论.....	12
第二节 建设项目可行性研究建议.....	13

第一章 总论

第一节 项目名称及承办单位

一、项目名称

二、项目承建单位

三、项目建设性质

四、项目简介

本项目属于房地产开发项目，项目主要销售产品为高层住宅、商业营运用房及相应的配套设施。规划用地为居住用地，交通、景观、配套服务设施十分便利，地块周围各种设施较为完善。项目定位为面向天津市区的中高端社区。

第二节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模及内容

规划指标（平方米）		指标
占地面积		
容积率		
建筑密度		
地上建筑面积（平方米）		
其中	住宅建筑面积	
	非经营性公建面积	
	经营性公建面积	
	幼儿园	
停车位（个）		

三、项目实施进度

四、项目总投资

五、经济指标

根据测算，项目最终实现净利润约 42122 万元，投资净利润率为 15.29%。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。

六、社会效益

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 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

二、市场背景

第二节 项目建设必要性分析

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。

.....

二、符合国家加快民生工程建设的

三、符合改善居民居住条件和环境的要求

四、项目建设是提升天津市城市形象和发展的需要

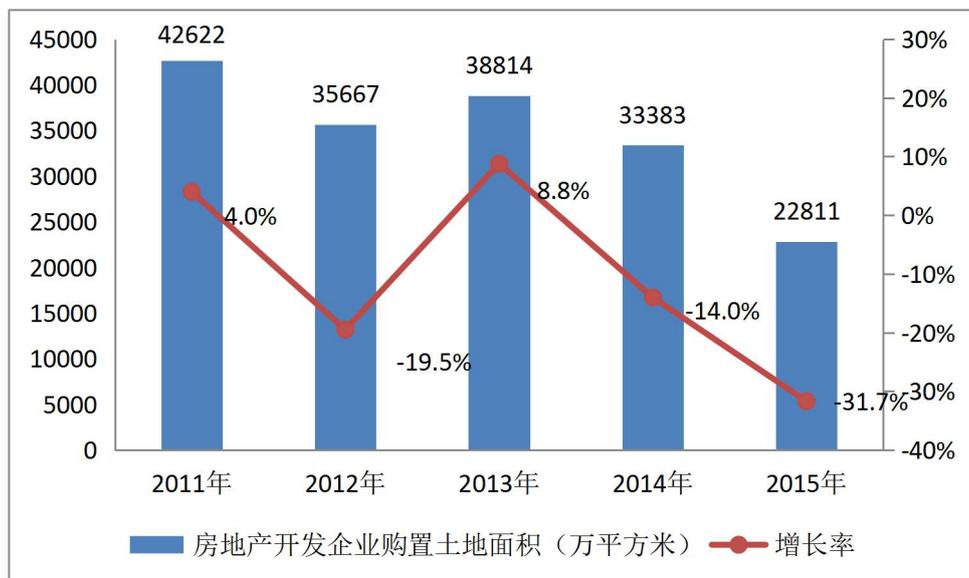
五、项目建设符合公司的可持续经营要求

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

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%，截止2015年房地产开发企业土地购置面积为22811平方米，比2014年下降31.7%，继续下降趋势。



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%。

.....

二、全国房地产开发投资市场分析

三、全国房屋施工、新开工及竣工面积情况分析

四、全国商品房销售市场分析

五、年房地产发展前景分析

第二节 天津市房地产市场分析

一、天津市经营性土地市场综述

1、整体概述

自 2012 年起，天津土地市场供应量及成交量持续下降。2015 年，全年供应土地 460 宗，环比下降 25%，土地供应面积 2124.3 万平米，环比下降 44%；成交土地 420 宗，环比下降 30%，土地成交面积 1922.6 万平米，环比下降 47%，规划可建面积为 2237.7 万平米，环比下降 44%，土地成交金额 602.5 亿元，环比下降 25.1%，成交楼面地价为 2693 平米，环比上涨 35%。

土地供应							
供应宗数		供应土地面积		规划可建面积		供应楼面地价	
宗数	环比	万平米	环比	万平米	环比	(元/m ²)	环比
460	-1.25%	2124.3	-44.00%	2472.7	-40.00%	2436	26.00%
土地成交							
成交宗数		成交土地面积		规划可建面积		供应楼面地价	
宗数	环比	万平米	环比	万平米	环比	(元/m ²)	环比
420	-30.00%	2124.3	-47.00%	2472.7	-44.00%	2436	35.00%

2015 年天津土地出让金 602.5 亿元，同比 2014 年大幅下滑 25.1%。其中，经营性用地出让金累计 544.8 亿元，比 2014 年的 695.5 亿元下滑 21.7%，经营性用地成交金额在总出让金额中的占比从 2014 年的 86.5% 上涨至 90.4%。

.....

二、天津市商品房市场分析

三、天津市商品房开发企业分析

四、天津市房地产市场总结与趋势预测

五、本项目 SWOT 分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、自然地理概况

二、人口现状

三、行政区划

第三节 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

一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设地点

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面设计

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

三、建筑类型设计

第四节 结构设计

一、工程结构形式

二、结构设计依据

三、抗震设计及荷载

四、结构材料

五、结构选型

第五节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、施工能力

第六章 公辅工程

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、电力系统

五、照明系统

六、防雷与接地系统

七、消防系统的供电及监控

八、电力监控系统

九、弱电设计

第三节 燃气工程

一、编制依据

二、气源

三、供气方案

第四节 空调及通风

一、编制依据

二、空调冷热源

三、通风系统

四、生命安全系统

第五节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

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

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

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

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 编制原则和目标

第三节 能耗指标分析

第四节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能

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

一、防电

二、防雷和接地保护

三、废弃物处理

四、安全措施

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

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

一、招标原则

二、招标范围

三、招投标程序

第十二章 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

序号	投资细项	预算（万元）	占比（%）	建筑面积单位成本（元/平米）
----	------	--------	-------	----------------

序号	投资细项	预算（万元）	占比（%）	建筑面积单位成本（元/平米）
	单位			
1	土地费用			
2	前期工程费用			
3	基础设施建设费			
4	建筑安装工程费			
5	公建配套费			
6	管理费用			
7	财务费用			
8	销售费用			
9	不可预见费			
	合计			

第五节 资金筹措及使用计划

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 销售收入及税金测算

一、项目销售计划

二、项目销售收入和营业税金及附加测算

序号	物业类型	指标项目	合计	2017	2018	2019
1	住宅	面积（m ² ）				
		销售额（万元）				
		均价（元/m ² ）				
		销售比例（%）				
2	经营性公建	面积（m ² ）				
		销售额（万元）				
		均价（元/m ² ）				
		销售比例（%）				
3	车位（地下）	个数				
		销售额（万元）				
		均价（元/个）				
		销售比例（%）				

4	合计	销售额（万元）				
5	税金及增值税	税金				
5.1		销售税金及附加				
5.2		土地增值税				

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

第十四章 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

第十五章 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

第二节 防范和降低风险措施

第十六章 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

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、研究结论总述

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过经济、环境保护和经济效益等方面

预测分析，不仅项目的盈利能力强，而且抗风险能力大，在项目取得较高经济效益的同时，不会破坏自然环境，故该项目是完全可行的。

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 11 层

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：济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

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：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司： 杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司： 武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806