



## 山东某住宅 C04 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

# 第一章 项目总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目名称

山东某住宅 C03 地块项目

### 二、项目性质

新建

### 三、项目单位

### 四、项目地点

项目位于山东省。项目所在地的自然条件、交通网络、用地条件、人力资源等条件符合项目建设及后期运营条件。

### 五、项目规模

本项目总用地面积\*\*\*\*\*m<sup>2</sup>（约合\*\*\*\*\*亩），规划总建筑面积\*\*\*\*\* m<sup>2</sup>，其中住宅\*\*\*\*\*m<sup>2</sup>，地上公共配套\*\*\*\*\* m<sup>2</sup>，地下建筑面积\*\*\*\*\* m<sup>2</sup>。

### 六、项目建设内容

天芭山东泰安住宅 C03 地块项目是建设单位全力打造的大型复合社区。建筑群体规划是由路网为统领的有机布局，结合社区主入口，形成宜人的空间尺度；通过房型设计上的灵活处理，做到户户有景，共享社区的绿化景观带，体现小空间的大变化，洋溢着社区与城市的活力。

图表 1：项目用地规划指标

项目		数量	单位
可用地面积			m <sup>2</sup>
总建筑面积			m <sup>2</sup>
地上建筑面积			m <sup>2</sup>
其中	可售物业		m <sup>2</sup>
	其中	7F 住宅	m <sup>2</sup>
		24F 住宅	m <sup>2</sup>
	地上公共配套		m <sup>2</sup>

项目		数量	单位
其中	社区服务或活动用房		m <sup>2</sup>
	幼儿园		m <sup>2</sup>
地下建筑面积			m <sup>2</sup>
容积率			
机动车停车位			个

## 七、项目总投资

本项目计划投资总额\*\*\*\*\*万元，项目资金主要通过项目承建单位自有资金、销售回款及股东贷款贷款方式筹集。

图表 2：项目总投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额
一、	建筑工程费用	
1	土石方工程	
2	基础工程	
3	主体土建工程	
4	主体安装工程费及设备购置费	
5	主体装饰工程	
二、	工程建设其他费用	
1	土地征用及拆迁补偿费	
1.1	政府地价	
1.2	拆迁补偿费	
1.3	红线外大市政配套费	
2	前期费用	
2.1	勘测丈量费	
2.2	规划管理及设计费	
2.3	报批报建费	
2.4	三通一平和临时设施	
3	基础设施建设费	
3.1	社区管网道路工程	
3.2	园林景观工程	
4	开发间接费	
4.1	咨询、评估费	
4.2	物业启动费	
4.3	营销设施建设费	
三、	建安预备费	

序号	工程或费用名称	总金额
3.1	基本预备费	
3.2	材料涨价预备费	
四、	建设投资	
五、	财务及管理费用	
1	财务费用	
2	管理费用	
六、	固定资产投资	
七、	流动资金	
八、	建设项目总投资	
九	所得税、税金及附加等费用	
十	项目总投资合计	

## 八、经济指标

根据测算，项目开发周期 4 年，预计实现总销售收入\*\*\*\*\*万元，实现总利润\*\*\*\*\*万元，项目总投资收益额\*\*\*\*\*万元。

通过对项目现金流量表分析，税后财务内部收益率为 4\*\*\*\*\*%；税后财务净现值为\*\*\*\*\*万元；税后静态投资回收期为\*\*\*\*\*年，表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。根据测算，项目在运营期间，可按时偿还借款，还款能力较强。

## 第二节 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

#### 一、政策背景

##### 1、2017 年房地产政策分析

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时，短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的住房制度，推动长效机制的建立健全。

##### 2、2018 年房地产政策展望

2018 年房地产工作重点是要抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，继续严格执行各项调控措施，防范化解房地产市场风险。同时，针对各类需求实行差别化调控政策，因城、因区施策将持续发酵，城市群各级城市间调控将继续协作发力，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房，库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。此外，区域协调和城乡统筹也将重点推进，引导人口和住房需求合理分布。

#### 二、经济背景

### 第二节 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

#### 二、符合改善居民居住条件和环境的要求

#### 三、项目建设是提升\*\*\*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，泰安市加大力度，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\*\*\*市的城市规划。项目位于\*\*\*市，是\*\*\*市中心城市发展总体规划的重要组成部分，区域发展上正不断聚集高新技术、现代高端服务、文化旅游等新兴产业，项目建成后将成为城市发展新的坐标，对整个\*\*\*市的发展起着举足轻重的作用。

#### **四、项目建设符合公司的可持续经营要求**

项目建设对公司未来几年发展战略、发展规划的具有重要意义。项目建设符合公司的开发理念，有助于将公司品牌做强、做大，为业主提供更多环保、优质的精品楼盘。项目建设符合公司未来的利润需求，可以为公司带来可观的经济效益和社会效益，对公司提高市场覆盖率、提升品牌形象、降低经营风险、扩大社会影响力的有重要作用，符合公司的可持续经营要求。

#### **第三节 项目竞争优势分析**

## 第三章 项目市场分析

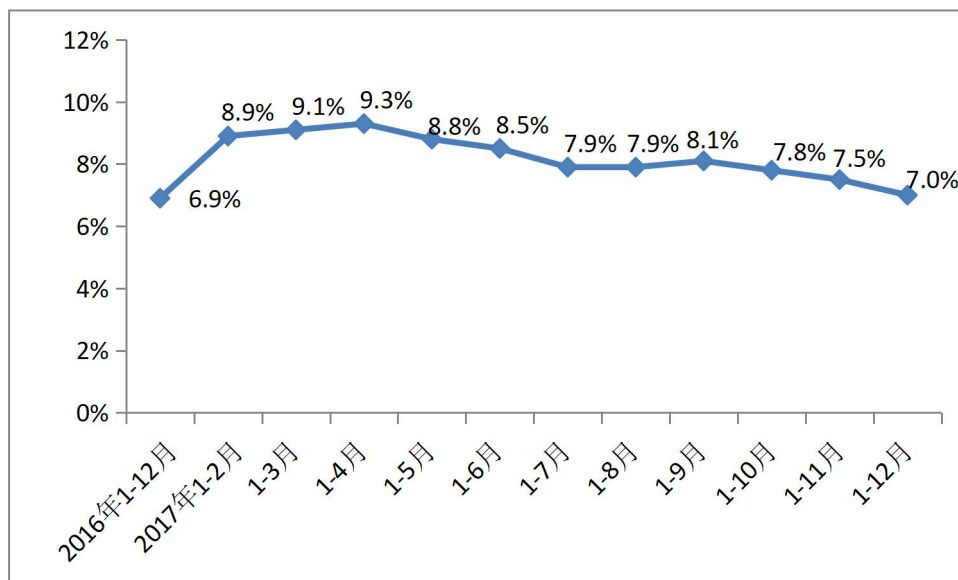
### 第一节 全国房地产市场分析

#### 一、全国房地产企业购置土地市场分析

#### 二、全国房地产开发投资市场分析

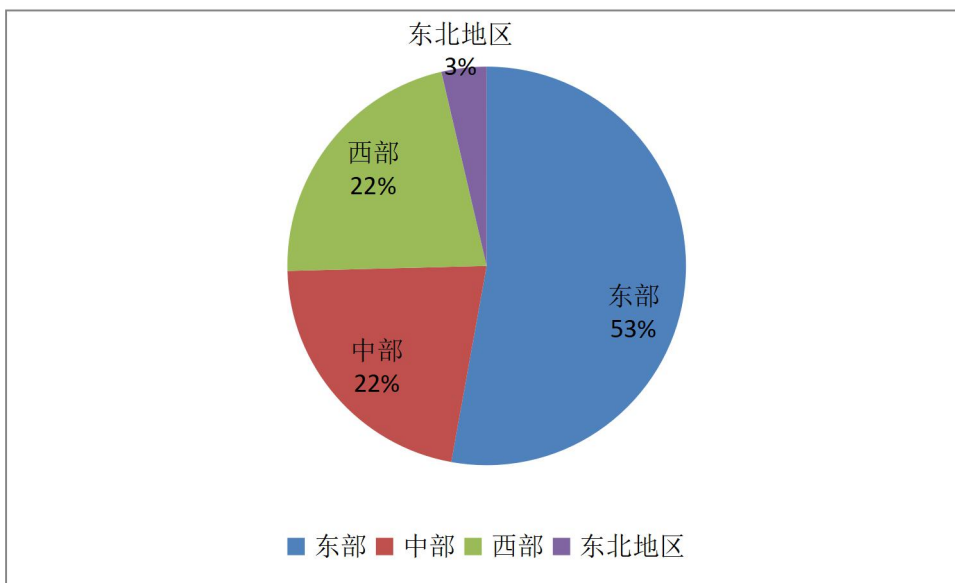
2017年，全国房地产开发投资 109799 亿元，比上年名义增长 7.0%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 75148 亿元，增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。

图表 14：全国房地产开发投资增速



2017年，东部地区房地产开发投资 58023 亿元，比上年增长 7.2%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点；中部地区投资 23884 亿元，增长 11.6%，增速回落 0.8 个百分点；西部地区投资 23877 亿元，增长 3.5%，增速回落 0.8 个百分点；东北地区投资 4015 亿元，增长 1.0%，增速回落 0.4 个百分点。

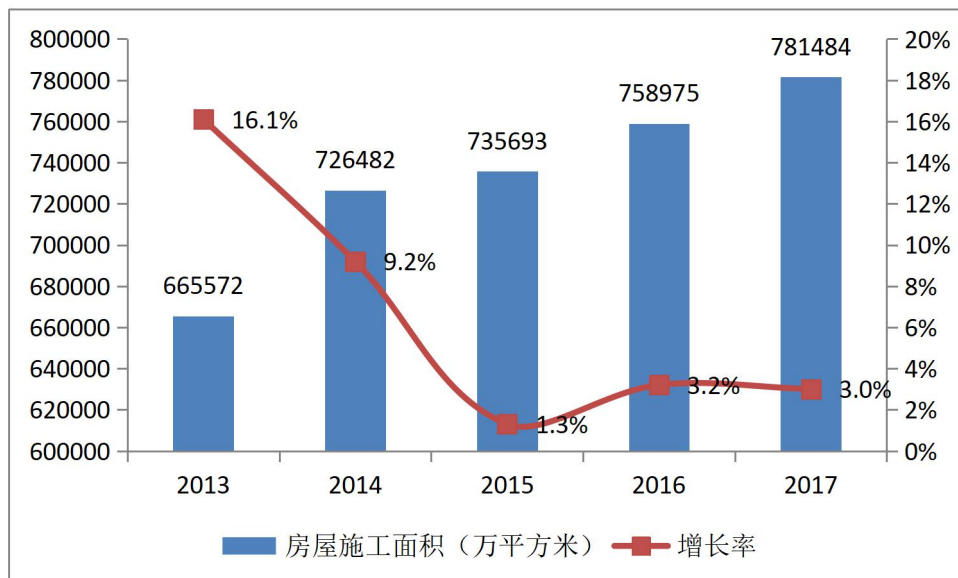
图表 15：2017 年各地区房地产开发投资累计值占全国的比例



### 三、全国房屋建筑情况分析

2017 年，房地产开发企业房屋施工面积 781484 万平方米，比上年增长 3.0%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅施工面积 536444 万平方米，增长 2.9%。房屋新开工面积 178654 万平方米，增长 7.0%，增速提高 0.1 个百分点。其中，住宅新开工面积 128098 万平方米，增长 10.5%。房屋竣工面积 101486 万平方米，下降 4.4%，降幅扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 71815 万平方米，下降 7.0%。

图表 16：2013-2017 年我国房地产开发企业房屋施工面积情况

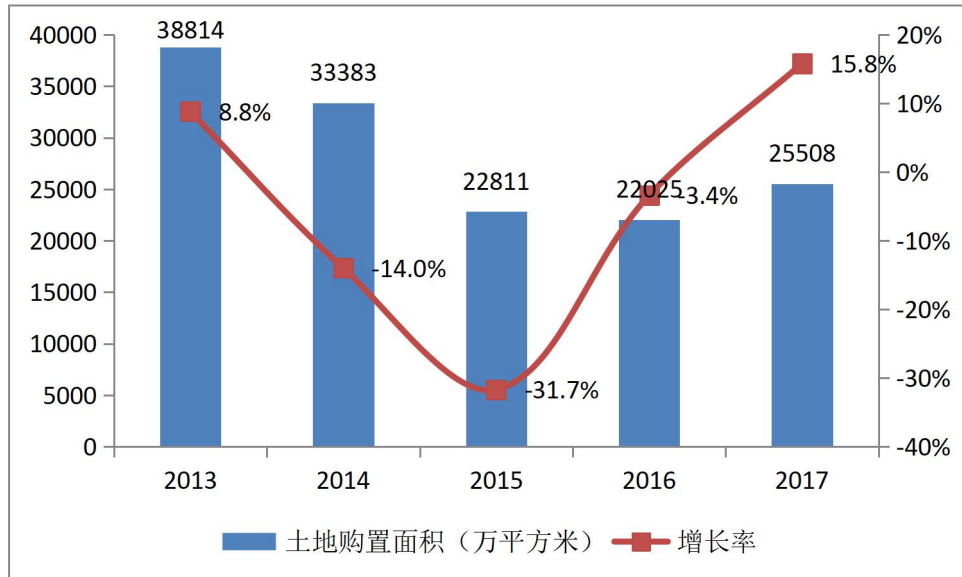


2017 年，房地产开发企业土地购置面积 25508 万平方米，比上年增长 15.8%，



增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点；土地成交价款 13643 亿元，增长 49.4%，增速提高 2.4 个百分点。

图表 17：2013-2017 年我国房地产开发企业土地购置面积情况



#### 四、全国商品房销售市场分析

#### 五、房地产开发企业到位资金情况

#### 六、房地产开发景气指数

### 第二节 \*\*\*市房地产市场分析

## 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、基础设施概况
- 三、人口现状
- 四、经济环境

### 第三节 施工条件

### 第四节 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

山东某住宅 C03 地块项目是建设单位全力打造的大型复合社区。建筑群体规划是由路网为统领的有机布局，结合社区主入口，形成宜人的空间尺度；通过房型设计上的灵活处理，做到户户有景，共享社区的绿化景观带，体现小空间的大变化，洋溢着社区与城市的活力。

图表 38：项目用地规划指标

项目		数量	单位
可用地面积			m <sup>2</sup>
总建筑面积			m <sup>2</sup>
地上建筑面积			m <sup>2</sup>
其中	可售物业		m <sup>2</sup>
	其中	7F 住宅	m <sup>2</sup>
		24F 住宅	m <sup>2</sup>
	地上公共配套		m <sup>2</sup>
	其中	社区服务或活动用房	m <sup>2</sup>
		幼儿园	m <sup>2</sup>
地下建筑面积			m <sup>2</sup>
容积率			
机动车停车位			个

#### 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

### 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 节能措施

第四节 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\*\*\*人，另聘请临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

图表 41：项目劳动定员一览表

序号	劳动岗位	人数
1	高级管理人员	
2	财务部	
3	市场部	
4	融资部	
5	工程外联部	
6	前期部	
7	物业部	
8	工程部	
9	办公室	
10	销售外联部	
11	销售部	
12	合计	

# 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

## 第十二章 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、工程建设费用

根据测算，项目建筑工程费用共计为\*\*\*\*万元，其中，土石方工程费用\*\*\*\*万元，基础工程费\*\*\*\*万元，主体土建工程费\*\*\*\*万元，主体安装工程费及设备购置费\*\*\*\*万元，主体装饰工程费\*\*\*\*万元。

图表 44：工程建设费用估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额
一、	建筑工程费用	
1	土石方工程	
2	基础工程	
3	主体土建工程	
4	主体安装工程费及设备购置费	
5	主体装饰工程	

#### 二、工程建设其他费用

工程建设其他费用主要为前期工程费用，包括土地征用及拆迁补偿费、前期费用、基础设施建设费、开发间接费，合计为\*\*\*\*万元。

#### 三、建安预备费

项目建安预备费包含基本预备费以及材料涨价预备费，根据本项目实际情况，建安预备费合计\*\*\*\*万元。

图表 46：项目建安预备费用估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额
三、	建安预备费	
3.1	基本预备费	
3.2	材料涨价预备费	

#### 四、财务及管理费用

根据测算，本项目财务费用及管理费用共计为\*\*\*\*\*万元，其中财务费用\*\*\*\*\*万元，管理费用\*\*\*\*\*万元。

图表 47：项目财务费用及管理费用估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额
四、	财务及管理费用	
1	财务费用	
2	管理费用	

#### 五、所得税、税金及附加等费用

项目所得税、税金及附加等费用预计\*\*\*\*\*万元。

#### 六、项目总投资估算

项目估算总投资\*\*\*\*\*万元，具体见下表所述。

### 第五节 资金筹措

## 第十三章 项目经济效益分析

### 第一节 评价依据

- 一、遵循的有关法规
- 二、基础数据和说明

### 第二节 项目财务数据

#### 一、 销售收入

项目采取一边建设一边销售的模式。项目预计于 2020 年开始销售，2022 年全部销售完毕，销售收入及税金见下表所述。

图表 50：项目销售收入及税金一览表（单位：万元）

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年
1	销售收入				
1.1	7F				
1.2	24F				
1.3	车位				
2	增值税金及附加				
2.1	增值税				
2.2	土地增值税				
2.3	城市建设维护税				
2.4	教育费附加（含地方）				
2.5	防洪费				
2.6	消费税				
2.7	河道管理费				
3	增值税				
4	其他相关税费				
4.1	印花税				
4.2	交易手续费				
4.3	预告登记、办证、工本费等				

#### 二、 总成本费用测算

项目建设及销售期间，总成本费用包括建筑工程费用、工程建设其他费用、建安预备费、营销费、财务费用、管理费用，按年测算项目总成本费用如下表所述。

### 三、项目还本付息测算

项目还本付息估算表如下表所述。

## 四、利润测算

利润总额=销售收入-总成本-销售税金及附加-土地增值税；

净利润=利润总额-所得税；

利润测算具体见下表所述。

图表 53：项目利润测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年
1	生产负荷（%）				
	销售收入 （不含增值税）				
2	销售税金及附加、其他相关税费（不含 增值税）				
	总成本费用 （不含增值税）				
3	利润总额				
4	弥补以前年度亏损				
5	应纳税所得额				
6	所得税				
7	税后利润				

## 第三节 财务评价指标

根据公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循重要性原则，对费用表、成本报表、损益表和现金流量表做了一定的合并和处理。

通过基础数据的选取，可得到项目现金流量表。

根据项目现金流量表，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  $R_t$  等指标。

### 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  $ic$ ）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 4%。

经计算，所得税后项目投资财务净现值\*\*\*\*\*万元。

## 二、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税后项目投资财务内部收益率为\*\*\*\*\*，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

## 三、项目投资回收期 Pt

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$Pt = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税后项目静态投资回收期为\*\*\*\*\*年，表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

## 第四节 财务分析结论

根据测算，项目开发周期 4 年，预计实现总销售收入\*\*\*\*\*万元，实现总利



润 19,885.98 万元，项目总投资收益额\*\*\*\*\*万元。

通过对项目现金流量表分析，税后财务内部收益率为\*\*\*\*\*%；税后财务净现值为\*\*\*\*\*万元；税后静态投资回收期为\*\*\*\*\*年，表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。根据测算，项目在运营期间，可按时偿还借款，还款能力较强。

图表 55：项目财务指标汇总

序号	项目	数值
1	项目静态投资收益率(税后)	
2	项目静态投资回收期 (Pd) (年)	
3	内含报酬率 (%)	
4	项目净现值 (Ic=4%)	
5	项目盈利指数	
6	税后内部收益率 (%)	
7	行业平均收益率 (Ic) (%)	
8	平均投资收益率 (%)	
9	项目预测最后年份	
10	预测项目期限 (年)	
11	项目总销售收入 (万元)	
12	项目总利润 (万元)	
13	项目总投资收益额 (万元)	

## 第十四章 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

- 一、推动\*\*\*\*房地产业的发展
- 二、提高住户的人居水准
- 三、发展高新区经济，提升区域价值

## 第十五章 项目风险识别与防控

### 第一节 项目主要风险因素识别和分析

一、自然及工程风险

二、社会风险

三、市场风险

四、技术及设计风险

五、金融风险

六、销售风险

七、法律风险

### 第二节 防范和降低风险措施

## 第十六章 可行性研究结论与建议

### 第一节 可行性研究结论

#### 一、拟建方案建设条件的可行性结论

本项目建设地点是位于山东省，该地区具有良好的区位优势，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

本项目计划投资总额\*\*\*\*\*万元，项目资金主要通过项目承建单位自有资金、销售回款及股东贷款贷款方式筹集，其中自有资金\*\*\*\*\*万元，股东贷款\*\*\*\*\*万元，预售转入转投\*\*\*\*\*万元。项目建设中资金安排合理，不会因为资金问题影响项目进度。

#### 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

1、本项目投资类别囊括了多项建筑，在实际操作过程中需要注意的事项较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目规划进行深入分析。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

3、项目建设单位应积极做好各项前期工作，抓紧落实相关配套资金，认真开展施工前的设计、招标、设备调查等工作，力争项目尽快建设，尽快投入使用。

4、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保项目选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

## 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：**山东省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：025-58864675 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：**陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**广东省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：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806