



## 天津某房地产开发项目 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 项目概况

### 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

### 第二节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模

三、项目内容

序号	项目名称	数量	单位
一	用地面积		m <sup>2</sup>
二	规划总建筑面积		m <sup>2</sup>
1	地上计容建筑面积		m <sup>2</sup>
1.1	可售物业		m <sup>2</sup>
1.1.1	12层高层		m <sup>2</sup>
1.1.2	24层高层		m <sup>2</sup>
1.1.3	28层高层		m <sup>2</sup>
1.1.4	33层高层		m <sup>2</sup>
1.1.5	公寓		m <sup>2</sup>
1.1.6	写字楼		m <sup>2</sup>
1.1.7	商铺		m <sup>2</sup>
1.1.8	其他物业		m <sup>2</sup>
1.2	自持物业		m <sup>2</sup>
1.2.1	写字楼		m <sup>2</sup>
1.2.2	商铺		m <sup>2</sup>
1.2.3	酒店		m <sup>2</sup>
1.3	公共配套建筑		m <sup>2</sup>

序号	项目名称	数量	单位
1.3.1	社区服务或活动用房		m <sup>2</sup>
1.3.2	配电房及门卫等		m <sup>2</sup>
1.3.3	幼儿园		m <sup>2</sup>
1.3.4	托老所		m <sup>2</sup>
2	地上不计容建筑面积		m <sup>2</sup>
3	地下建筑面积		m <sup>2</sup>
3.1	地下车库		m <sup>2</sup>
3.1	地下设备用房		m <sup>2</sup>
3.1	地下物管用房		m <sup>2</sup>
三	容积率		
四	建筑密度		%
五	绿地率		%
六	机动车停车位		个
1	可售停车位		个
2	不可售停车位		个

#### 四、项目实施进度

#### 五、项目总投资

序号	工程或费用名称	总金额	备注
一、	建筑工程费用		
1			
2			
3			
4			
二、	工程建设其他费用		1+2+3+4
1			
1.1			
1.2			
1.3			
2	前期费用		
2.1			
2.2			
2.3			
2.4			
2.5			

序号	工程或费用名称	总金额	备注
2.6			
3	基础设施建设费		
3.1			
3.2			
4	开发间接费		
4.1			
4.2			
4.3			
4.5			
三、			
四、			
五、			[一]+[二]+……+[五]
六、	财务及管理费用		
1			
2			
七、	固定资产投资		[五] + [六]
八、	流动资金		
九、	建设项目总投资		[七] + [八]

## 六、经济指标

## 七、社会效益

### 第三节 编制依据及研究范围

## 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

##### 1、国家层面政策

###### (1) 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平方米及以下家庭唯一住房，减按1%的税率征收契税；90平方米以上的减按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平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的减按2%的税率征收契税。

	建筑面积段	调整前	调整后
首套房	面积 90 平方米以下（含）	1%	1%
	面积 90-144 平方米	1.5%	1.5%
	面积 144 平方米以上（含）	3%	1.5%
二套房	面积 90 平方米以下（含）	3%	1%
	面积 90 平方米以上	3%	2%

.....

## 二、市场背景

## 第二节 项目建设必要性分析

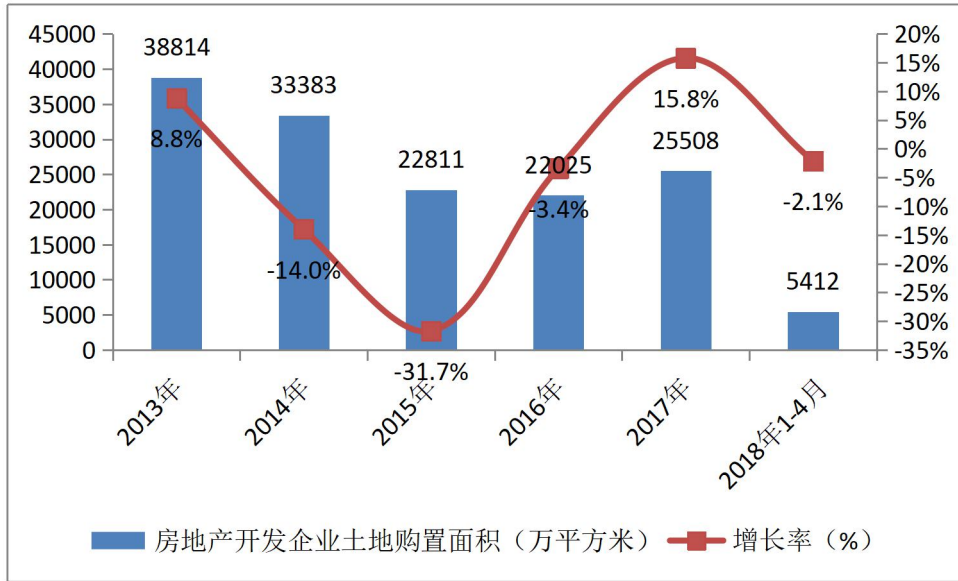
- 一、房地产业发展，是改善民生、促进社会和谐的必然要求
- 二、符合国家加快民生工程建设的的要求
- 三、符合改善居民居住条件和环境的要求
- 四、项目建设是提升天津市城市形象和城市发展的需要
- 五、项目建设符合公司的可持续经营要求

## 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%；2015 年，房地产开发企业土地购置面积为 22811 万平方米，比 2014 年下降 31.7%；2016 年，房地产开发企业土地购置面积为 22025 万平方米，比 2015 年下降 3.4%；2017 年，房地产开发企业土地购置面积 25508 万平方米，比 2016 年增长 15.8%；2018 年 1-4 月份，房地产开发企业土地购置面积 5412 万平方米，同比下降 2.1%，1-3 月份为增长 0.5%。



.....

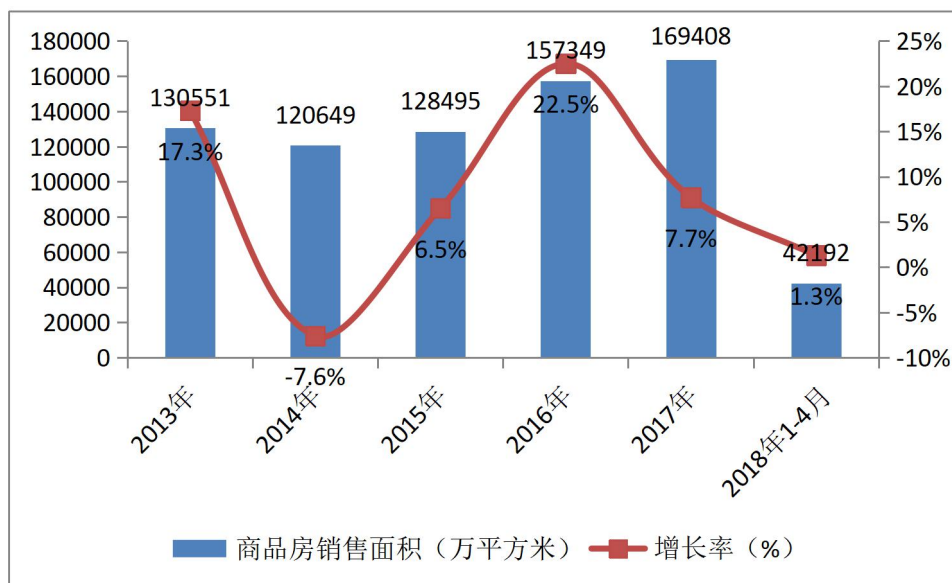
## 二、全国房地产开发投资市场分析

## 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

2017年，商品房销售面积169408万平方米，比上年增长7.7%，增速比1-11月份回落0.2个百分点。

2018年1-4月份，商品房销售面积42192万平方米，同比增长1.3%，增速比1-3月份回落2.3个百分点。其中，住宅销售面积增长0.4%，办公楼销售面积下降4.3%，商业营业用房销售面积增长7.0%。



.....

## 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、天津市土地市场情况概述

#### 二、天津房地产开发投资市场分析

#### 三、天津商品房销售分析

#### 四、天津市住宅市场分析

##### 1、住宅市场供销情况

2017年普通住宅市场全市供销下降，供应1396.8万m<sup>2</sup>，同比2016年上半年下降4%。成交1279.6万m<sup>2</sup>，同比2016年上半年下降48%。成交价格为15707元/m<sup>2</sup>，同比2016年上涨16%。

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
供应面积（万平方米）	1364	1428	1198	1448	1397
成交面积（万平方米）	1300	1062	1428	2438	1280
成交均价（元/平方米）	10688	10639	11713	13589	15707

##### 2、成交区域变化

.....

## 五、天津市房地产市场发展前景预测

## 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 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

#### 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

### 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、燃气负荷

#### 四、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

### 第三节 劳动定员

## 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

#### 一、建筑费用

二、工程建设其他费用

三、其他开发费用

五、项目总投资估算

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

第三节 成本费用测算

一、总成本费用测算

二、项目还本付息测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

序号	项目	指标
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=8%)	
5	项目盈利指数	
6	税后内部收益率(%)	
7	.....	
8		
9		
10		
11		
12		
13		

## 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

### 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：**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