



## 哈尔滨某 02 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

哈尔滨某 01 地块项目

### 二、项目性质

新建

### 三、项目单位

### 四、项目地点

项目位于哈尔滨市。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>，其中地上建筑面积\*\*\*\*\*m<sup>2</sup>，包括住宅\*\*\*\*\*m<sup>2</sup>，商业\*\*\*\*\*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

哈尔滨 01 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> |
|        |      | 16F 住宅 | m <sup>2</sup> |

| 项目 |           | 数量 | 单位             |
|----|-----------|----|----------------|
|    | 24F 住宅    |    | m <sup>2</sup> |
|    | 商业        |    | 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> |
|    | 地下建筑面积    |    | m <sup>2</sup> |
| 其中 | 地下车库      |    | m <sup>2</sup> |
|    | 容积率       |    |                |
|    | 建筑密度      |    | %              |
|    | 机动车停车位    |    | 个              |
|    | 可售停车位     |    | 个              |
| 其中 | 不可售停车位    |    | 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         |     |

| 序号  | 工程或费用名称 | 总金额 |
|-----|---------|-----|
| 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   |     |
| 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 |     |

## 八、经济指标

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

## 九、社会效益

本项目属于哈尔滨房地产市场的一项重大工程，规划、品牌优势明显，项目建成后将改变东环大街地区的面貌，提高城市品位，营造高品质的生活环境，有效地提升区内房地产的整体品质和拉动销售价格，促进本区域内的商业、服务业的发展，提高周边人气，从实质上带动区域价值提高，对于提升区内建设档次与水平，改善区域环境，提升区域形象，具有十分重要的意义。

## 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、促进社会和谐的基本要求

#### 二、符合改善居民居住条件和环境的要求

1、进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促

使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。

2、进一步推进哈尔滨市城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力。

3、进一步解决哈尔滨市居民生活环境问题，促进城市的全面和谐发展。

4、进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。

5、进一步深化社会公共管理体制，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

### 三、项目建设是提升哈尔滨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，哈尔滨市加大力度，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。

本项目的建设符合哈尔滨市的城市规划。项目位于哈尔滨市阿城区，是哈尔滨中心城市发展总体规划的重要组成部分，《哈尔滨市新型城镇化总体规划(2016—2030年)》中提出\*\*\*组团 46 平方公里参与哈尔滨都市核心区城镇建设。项目建成后将成为阿城发展新的坐标，对整个\*\*\*\*区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

#### 第三节 项目竞争优势分析

##### 一、区域市场产品分析

##### 二、本项目 SWOT 分析

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 全国房地产市场分析

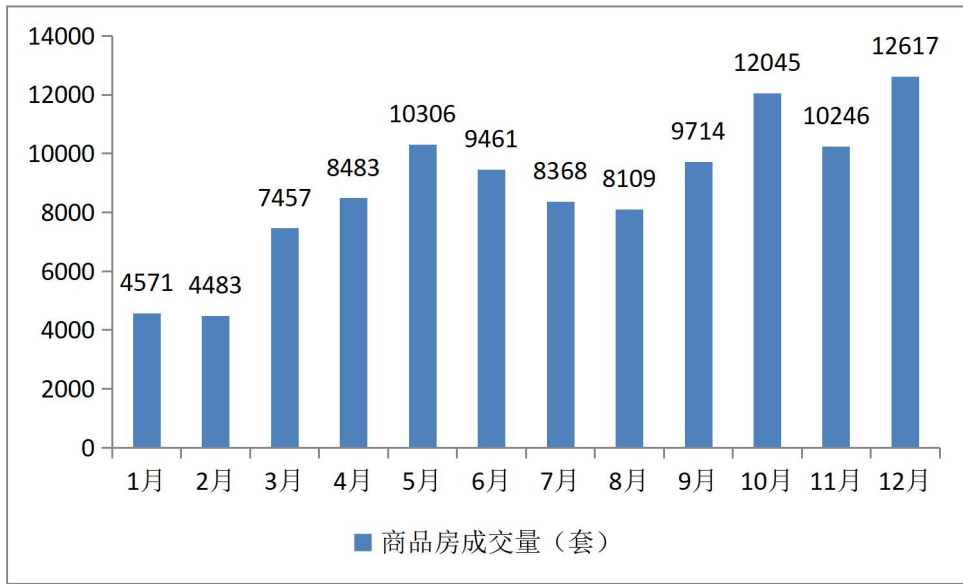
- 一、全国房地产企业购置土地市场分析
- 二、全国房地产开发投资市场分析
- 三、全国房屋建筑情况分析
- 五、房地产开发企业到位资金情况
- 六、房地产开发景气指数

### 第二节 哈尔滨市房地产市场分析

- 一、哈尔滨市经营性土地市场分析
- 二、哈尔滨市商品房市场分析
- 1、商品房成交分析

2017年哈尔滨市全年住宅类商品房供应 121257 套，同比上涨 11.8%，成交 105860 套，同比上涨 37.5%，全年新增库存 15397 套，同比下降 51%。2017 年商品房成交量在 5 月迎来一个小高潮后略有下跌，下半年成交量持续走高，12 月成交量全年最高，达到 12617 套。

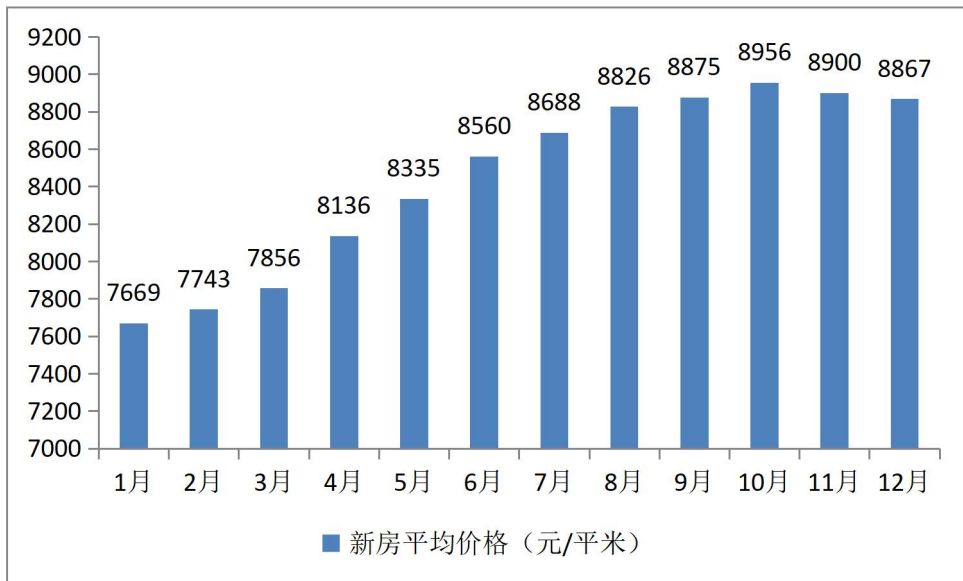
图表 25：2017 年 1-12 月哈尔滨市商品房成交情况



## 2、房价分析

2017 年，哈尔滨房价均价达 8450 元/m<sup>2</sup>，与 2016 年 7362 元/m<sup>2</sup>的均价相比，同比上涨 14.8%，从 1 月的 7669 元/m<sup>2</sup>，到 12 月的 8867 元/m<sup>2</sup>。2017 年哈尔滨楼市各区域房价涨幅明显，南岗区房价均价为 12059 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 41%，位居榜首；相比，平房区均价最低，为 5187 元/m<sup>2</sup>。同比涨幅最小，松北区同比涨幅最大，同比上涨 41.9%。由此可见，南岗区与道里区仍是购房者主要考虑的区域，松北区与香坊区上涨态势同样不可小觑，区域价值逐渐凸显。

图表 26：2017 年哈尔滨市新房平均房价



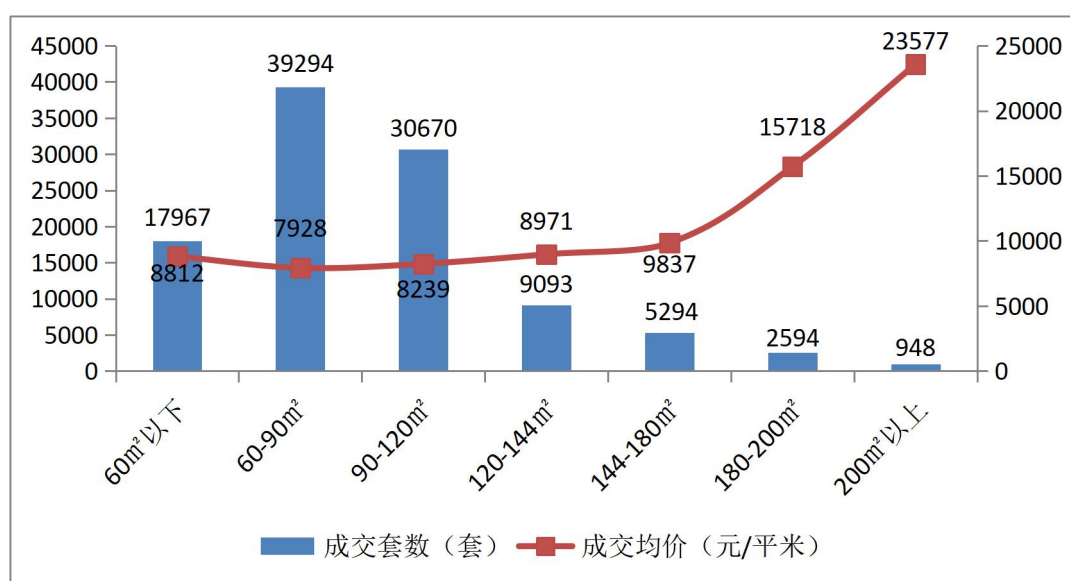
## 3、各面积段成交分析



2017 年哈尔滨市商品房就各面积段成交情况来看，60（含）-90 m<sup>2</sup>面积段成交 39294 套，成交量最高，成交面积为 332.4 万 m<sup>2</sup>，成交均价为 7928 元/m<sup>2</sup>；成交套数第二多的面积段是 90-120 m<sup>2</sup>，为 30670 套，成交面积为 357.3 万 m<sup>2</sup>，成交均价为 8239 元/m<sup>2</sup>。

成交最多的面积段为 60（含）-90 m<sup>2</sup>面积段，主要为刚需型为主。从 2017 年楼市成交上来看，哈尔滨商品房成交主力以两室及三室户型为主，一室户型作为养老及过渡产品市场需求量相对较少，144 m<sup>2</sup>以上四室及四室以上户型市场需求量相对较少。

图表 27：2017 年哈尔滨市各面积段成交套数及均价走势



### 三、哈尔滨市住宅产品市场分析

2017 年，哈尔滨市住宅市场新房价格涨幅明显，从涨幅排名前十的哈尔滨住宅产品排行榜来看，东方新天地与保利城 1-12 月涨价 5500 元/m<sup>2</sup>，并列位居第一；爱达·九溪与爱达·88 两个产品 1-12 月都实现了 5000 元/m<sup>2</sup>的涨价，位居第二，中海寰宇天下紧随其后，涨价 4800 元/m<sup>2</sup>，位居第三。南开华府、华鸿金色柏林、宏润·翠湖天地三个楼盘的涨价都为 4500 元/m<sup>2</sup>；三松宜家、恒大雅苑涨价 4200 元/m<sup>2</sup>。

图表 5：2017 年哈尔滨市住宅涨价幅度 TOP10

| 排名 | 住宅产品  | 12 月均价(元/平方米) | 1 月均价 (元/m <sup>2</sup> ) | 涨价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-------|---------------|---------------------------|------------------------|
| 1  | 东方新天地 | 14000         | 8500                      | 5500                   |
| 2  | 保利城   | 14000         | 8500                      | 5500                   |

| 排名 | 住宅产品    | 12月均价(元/平米) | 1月均价(元/m <sup>2</sup> ) | 涨价(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|---------|-------------|-------------------------|-----------------------|
| 3  | 爱达·九溪   | 16000       | 11000                   | 5000                  |
| 4  | 爱达·88   | 15000       | 10000                   | 5000                  |
| 5  | 中海寰宇天下  | 13000       | 8200                    | 4800                  |
| 6  | 南开华府    | 13000       | 8500                    | 4500                  |
| 7  | 华鸿金色柏林  | 14000       | 9500                    | 4500                  |
| 8  | 宏润·翠湖天地 | 13500       | 9000                    | 4500                  |
| 9  | 三松宜家    | 11000       | 6800                    | 4200                  |
| 10 | 恒大雅苑    | 11000       | 6800                    | 4200                  |

#### 四、哈尔滨市房地产市场总结及趋势预测

## 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
  - 1、交通
- 三、旅游资源
- 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

哈尔滨 01 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 31：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> |
|        |           | 16F 住宅         | m <sup>2</sup> |
|        |           | 24F 住宅         | m <sup>2</sup> |
|        |           | 商业             | 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> |                |
| 地下建筑面积 |           |                | m <sup>2</sup> |
| 其中     | 地下车库      |                | m <sup>2</sup> |
| 容积率    |           |                |                |
| 建筑密度   |           |                | %              |
| 机动车停车位 |           |                | 个              |
| 其中     | 可售停车位     |                | 个              |
|        | 不可售停车位    |                | 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 34：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

- 一、工程招标所依据的法律、法规文件
- 二、招标规模标准
- 三、招标范围
- 四、招投标程序

## 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 37：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。

图表 38：工程建设其他费用估算表（单位：万元）

| 序号  | 工程或费用名称    | 总金额 |
|-----|------------|-----|
| 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      |     |

| 序号  | 工程或费用名称   | 总金额 |
|-----|-----------|-----|
| 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

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。

### 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\*\*\*\*\*万元。

### 五、项目总投资估算

项目估算总投资\*\*\*\*\*万元，具体见下表所述。

图表 41：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      |     |

| 序号  | 工程或费用名称    | 总金额 |
|-----|------------|-----|
| 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      |     |
| 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    |     |

## 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，2030 年全部销售完毕，销售收入及税金见下表所述。

## 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。

### 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  $i_c$ ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下列式计算：

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

式中： $i_c$ ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 8%。

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 作为折现率使下列式成立：

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

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\*\*\*\*\*%。

#### 三、项目投资回收期 $P_t$

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：

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

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，所得税后项目动态投资回收期为\*\*\*\*\*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\*\*\*\*\*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。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 48：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  | 内含报酬率 (%)        |    |
| 3  | 项目净现值 (Ic=8%)    |    |
| 4  | 项目盈利指数           |    |
| 5  | 税后内部收益率 (%)      |    |
| 6  | 行业平均收益率 (Ic) (%) |    |
| 7  | 动态投资回收期 (年)      |    |
| 8  | 项目预测最后年份         |    |
| 9  | 预测项目期限 (年)       |    |
| 10 | 项目总销售收入 (万元)     |    |
| 11 | 项目总利润 (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

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:

- 一、推动\*\*\*\*房地产业的发展
- 二、提高住户的人居水准
- 三、发展阿城区经济,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
- 二、资金安排合理性的可行性结论
- 三、环境影响的可行性结论
- 四、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