



北京某房地产建设项目 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 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

北京某房地产建设项目

二、项目性质

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目建设内容

项目用地性质为 R2 二类居住用地，该项目建设内容为*****。总建筑面积 *****平方米，其中：地上建筑规模*****平方米，

.....

六、项目建设进度

第二节 主要研究结论

本项目总投资为*****万元，开发周期*****。根据测算，项目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，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。根据测算，项目在运营期间，可按时偿还借款，还款能力较强。

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元		
2	收入			
2.1	销售收入	万元		
2.2	运营收入	万元		
3	利润总额			
3.1	销售期	万元		
3.2	运营期	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
4	净利润			
4.1	销售期	万元		
4.2	运营期	万元		
5	总成本费用			
5.1	销售期	万元		
5.2	运营期	万元		
6	财务内部收益率	%		
7	静态投资回收期	年		
8	动态投资回收期	年		
9	财务净现值	万元		

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《国务院关于落实<政府工作报告>重点工作部门分工的意见》（国发〔2019〕8号）
- 2、2018年全国住房和城乡建设工作会议
- 3、《完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）》（国办发〔2018〕93号）
- 4、《住房城乡建设部关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》（建保〔2017〕210号）
- 5、《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》
- 6、《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 7、《中华人民共和国城乡规划法》（2015年修订）
- 8、《住房城乡建设部关于保障性住房实施绿色建筑行动的通知》（建办〔2013〕185号）
- 9、《2019年北京市政府工作报告》
- 10、《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 11、《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）、《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）》（京建法〔2017〕20号）
- 12、《关于实施保障性住房全装修成品交房若干规定的通知》（京建法〔2015〕18号）

.....

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 项目实施背景分析

一、政策背景

1、国家政策

《国务院关于落实<政府工作报告>重点工作部门分工的意见》(国发〔2019〕8号)

2019年4月9日,国务院发布《国务院关于落实<政府工作报告>重点工作部门分工的意见》。《意见》指出,深入推进新型城镇化,更好解决群众住房问题,落实城市主体责任,改革完善住房市场体系和保障体系,促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造,保障困难群体基本居住需求。继续推进地下综合管廊建设。城镇老旧小区量大面广,要大力进行改造提升,更新水电路气等配套设施,支持加装电梯和无障碍环境建设。健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。

2018年全国住房和城乡建设工作会议

2018年12月24日,全国住房和城乡建设工作会议在京召开。住房和城乡建设部党组书记、部长王蒙徽全面总结了2018年住房和城乡建设工作,提出了2019年工作总体要求和重点任务。会议针对2019年,要重点抓好十个方面工作,其中第二个方面为:

以加快解决中低收入群体住房困难为中心任务,健全城镇住房保障体系。支持人口流入量大的一线、二线城市和其他热点城市,降低准入门槛,增加公租房有效供应,因地制宜发展共有产权住房。继续推进棚户区改造,严格把握棚改范围和标准,重点改造老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区,加大配套基础设施建设,严格工程质量安全监管,确保按时保质保量完成全年任务。

.....

二、经济背景

三、社会背景

1、保障性住房是改善民生问题的重要内容

改革开放以来，人民群众的居住水平和居住质量显著提高，但是近年来，中低收入家庭的住房问题日益突出，成为各级政府都格外关注的重大民生问题。我国政府先后制定了一系列政策，对保障人民群众基本住房需求、稳定商品住房价格和构建社会主义和谐社会都具有十分重大的意义。“人居”已经成为一个话题，虽然各国大都建社会保障性住房制度，形成了各具特色的社会保障性住房法律体系，但低收入家庭的住房问题仍然是一个亟待解决的难题。所谓安居才能乐业，民生问题涉及到人民群众生产生活的方方面面，而住房问题是人类生存的基本需求，实施住房保障制度，解决低收入家庭住房困难是改善民生问题的重要内容。

.....

第二节 项目实施必要性分析

一、项目建设是北京市****区城市发展规划的需要

二、项目建设是推进首都住房制度完善的需要

共有产权住房是一个新的房地产政策，它代替了原有的自住型商品房，价格便宜，门槛相对较低，是政府解决北京百姓住房需求的一大惠民政策，70%面向北京市民，30%面向符合购房条件的外地户籍“新北京人”。共有产权住房的特点是：政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

本项目为政策性商品住房，是介于政府基本住房保障与市场化商品住房之间的一种具有政策扶持性质的商品住房。项目的建设有利于从根本上消除保障房与商品房之间的二元分立，有利于实现住房制度设计对全体居民的全覆盖，有利于加快建立符合首都特色的住房基础性制度和长效机制。

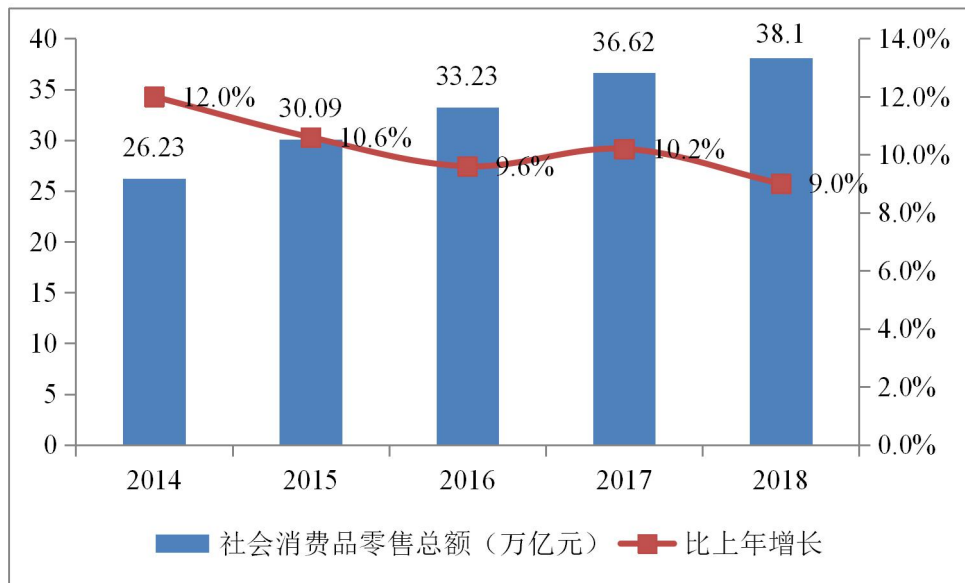
三、项目建设是改善用地所在地居住环境，维护社会稳定的需要

四、项目建设是带动区域人口就业，提高居民生活水平的需要

第三章 项目市场分析

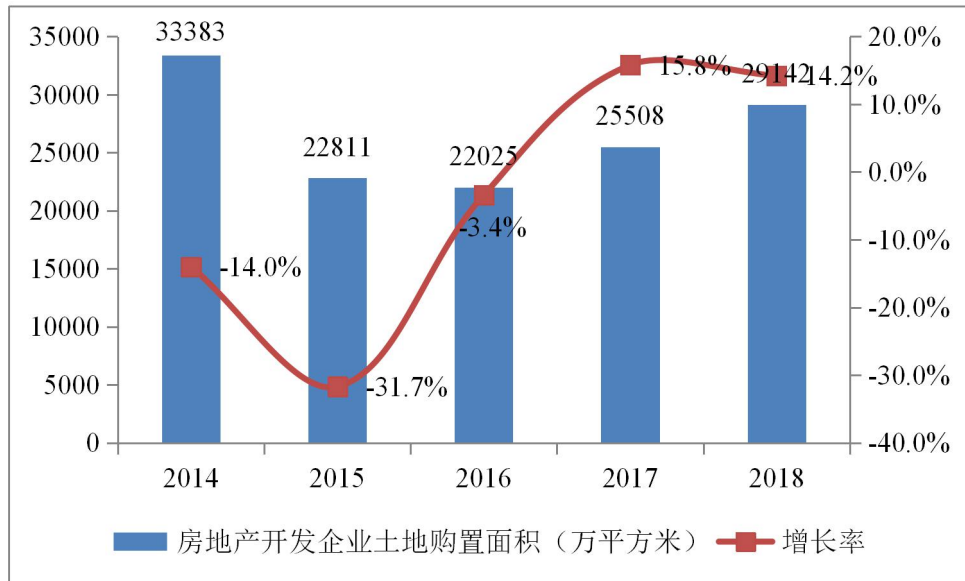
第一节 全国房地产市场分析

2019年，我国经济增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍是经济增长的主要拉动力，住宿和餐饮业、批发和零售业发展势头良好，均为商业地产的发展奠定了良好的基础。全年商业地产销售面积保持1.3%的增速，仅住宅销售面积处于增长。



一、全国房地产企业购置土地市场情况

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m²。2014年，房地产开发企业土地购置面积33383万m²，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m²，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m²，比2015年下降3.4%；2017年，房地产开发企业土地购置面积25508万m²，比2016年增长15.8%；2018年，房地产开发企业土地购置面积29142万m²，同比增长14.2%，连续第二年回升。



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有所下降，为 7622 亿元，较 2014 年下降 23.9%，2017 年土地成交价款 13643 亿元，增长 49.4%，2018 年土地成交价款 16102 亿元，增长 18%，增速比上年回落 31.4 个百分点。

.....

二、全国房地产开发投资市场情况

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情况

五、房地产发展前景分析

第二节 保障性住房市场分析

一、保障性安居工程概况

1、定义

根据《2011 年财政预算报告解读》中关于名词解释的定义，保障性安居工程指政府为解决城乡中低收入家庭住房困难而出台的一项惠民政策，包括廉租房、经济适用房、公共租赁房、限价房、各类棚户区改造、农村危房改造和游牧民定居工程等。其中，廉租房、经济适用房、公共租赁房和棚改房又统称保障性

住房。

共有产权房是最新的一类保障性住房。共有产权概念出现于 2006 年 8 月 18 日《中国发展国际教育服务贸易优劣势分析及发展对策》中，2007 年 8 月，淮安市开始试验共有产权房。

2、分类

（1）经适用房

经济适用房是政府以划拨方式提供土地，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，实行税收优惠政策，以政府指导价出售给有一定支付能力的低收入住房困难家庭。这类低收入家庭有一定的支付能力或者有预期的支付能力，购房人拥有有限产权。

经济适用房是具有社会保障性质的商品住宅，具有经济性和适用性的双重特点。经济性是指住宅价格相对于市场价格比较适中，能够适应中低收入家庭的承受能力；适用性是指在住房设计及其建筑标准上强调住房的使用效果，而非建筑标准。

（2）廉租房

廉租房是政府或机构拥有，用政府核定的低租金租赁给低收入家庭。低收入家庭对廉租住房没有产权，是非产权的保障性住房。

廉租房只租不售，出租给城镇居民中最低收入者。在房价疯涨、经济适用房走入困境、百姓居住难的背景下，廉租房便成为了社会关注的焦点，能成为了低收入家庭住房的“救命草”。

（3）公租房

指通过政府或政府委托的机构，按照市场租价向中低收入住房困难家庭提供可租赁的住房，同时，政府对承租家庭按月支付相应标准的租房补贴。其目的是解决家庭收入高于享受廉租房标准而又无力购买经济适用房的低收入家庭的住房困难。这个概念正好被定格在新出炉的“租赁型经济适用房”。经济适用房以租代售，可以说是将经济适用房变成“扩大版的廉租房”。

（4）两限房

即“限套型、限房价”的商品住房。为降低房价，解决城市居民自住需求，保证中低价位、中小套型普通商品住房土地供应，经城市人民政府批准，在限

制套型比例、限定销售价格的基础上，以竞地价、竞房价的方式，招标确定住宅项目开发建设单位，由中标单位按照约定标准建设，按照约定价位面向符合条件的居民销售的中低价位、中小套型普通商品住房。两限房并不是严格意义上的“保障性住房”。

（5）棚改房

棚户区改造房是指棚户区区内将要被改造拆迁的住房，是依法拥有被拆迁房屋的所有权；另一层含义只是指棚户区改造后建设的住房。

（6）共有产权房

共有产权房全称共有产权经济适用房，指一家房地产有两个或两个以上的权利主体，即共有人，在实践中又有按份共有和共同共有之分。前者是指共有人分别按自己所拥有的份额的大小，对共有房地产享有一定的利益，并承担相应的义务；后者是指两个以上权利人对全部共有的房地产享受同等的权利，并承担相等的义务。

3、发展历程

.....

二、全国保障性住房建设现状

第三节 北京市房地产市场及保障房市场分析

一、北京市房地产市场分析

二、北京市保障性住房市场分析

第四节 ****区房地产市场及保障房市场分析

一、****区房地产市场分析

二、****区保障性住房发展情况

第四章 项目选址及移民安置条件

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 项目选址

第三节 项目区位条件

一、自然地理

二、交通条件

三、经济环境

四、社会环境

第四节 土地利用合理性分析

一、项目符合土地利用规划要求

二、符合保护耕地的要求

第五节 项目选址相关影响情况

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、项目建设内容

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 结构设计

一、结构设计依据

二、抗震设计及荷载

三、结构材料

四、结构选型

第四节 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、设计方案

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 节能措施

一、建筑节能

建筑节能是指在建筑中使用隔热保温的新型墙体材料和高能效比的设备，达到节约能源、减少能耗、提高能源利用效率之目的。推广应用节能型的建筑、结构、材料、用能设备和附属设施及相应的施工工艺、应用技术和管管理技术，促进可再生能源的开发利用。设计施工中采用建筑节能技术和产品：新型节能墙体和屋面的保温、隔热技术与材料；节能门窗的保温隔热和密闭技术等。

根据《民用建筑热工设计规范》本工程处于夏热冬冷地区，应满足冬季保温和夏季隔热的要求。外墙和屋顶采用 A 级保温材料。住宅外窗型材采用断桥铝合金，中空玻璃，带隐性纱扇，具体窗形式必须满足节能现行标准。通过屋顶做集雨面的雨水集蓄，利用系统和渗漏，实现雨水的资源化，起到节水、水资源涵养与保护控制水土流失和水涝、减少水污染和改善城镇生态环境等效果。道路路面材料采用铺设透水材料。按照透水地面面积比为 45%进行铺装，不仅减小了热岛效应、涵养地下水源和减少雨水外排，还有助于强化城市意象中的路径元素。通过以上建筑节能措施比未采取节能措施前全年能耗可节能达 65%以上，达到国内同类项目先进水平。

二、给排水节能

三、暖通与空调节能

四、电气节能

第四节 项目节能评价

第九章 安全及消防方案

第一节 安全方案

一、规范及依据

二、防电

三、防雷和接地保护

四、废弃物处理

五、监控系统说明

六、安全措施

第二节 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

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。

.....

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、工程招标所依据的法律、法规文件

二、招标范围及规模标准

三、招标方式

四、招标范围

五、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 估算说明

第四节 项目总投资估算

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、建设投资及使用计划

二、销售收入

项目在建设期进行住宅、仓库及部分车位的预售，称为销售期。根据测算，项目在销售期营业收入累计为*****万元。同时，项目运营期营业收入*****万元。

.....

三、销售和管理成本

第三节 财务评价指标

一、财务净现值 **FNPV**

二、财务内部收益率 **FIRR**

三、项目投资回收期 **Pt**

第五节 财务分析结论

第十四章 项目社会效益分析

第一节 社会影响效果分析

- 一、有利于改善用地所在区域居住环境、提升区域投资价值
- 二、有利于带动区域人口就业与生活水平提升
- 三、有利于推进首都住房制度的完善
- 四、有利于解决部分居民住房问题，增强人民生活幸福感

第二节 社会适应性分析

- 一、当地政府对项目的支持
- 二、当地群众对项目的支持

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

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、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

附表：

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