



## 湖南省房地产开发项目 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)

北京总部：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 绪论.....	1
1.1 项目背景.....	1
1.2 研究的目的及意义.....	1
1.3 项目概要.....	1
1.3.1 项目开发单位概况.....	1
1.3.2 项目概况.....	1
1.3 项目效益分析.....	2
1.4 项目编制依据.....	2
第二章 项目投资环境与市场分析.....	2
2.1 湖南省宏观经济状况.....	2
2.2 湖南省房地产发展状况.....	2
2.2.1 土地交易量.....	2
2.2.2 房地产投资.....	3
2.2.3 房产供需.....	4
2.3 项目市场定位.....	5
2.4 项目市场竞争力分析.....	6
第三章 项目财务效益预测与评价.....	6
3.1 项目投、融资估算.....	6
3.1.1 项目投资估算.....	6
3.1.2 项目资金来源.....	6
3.2 项目损益预测.....	7
3.2.1 销售价格.....	7
3.2.2 销售收入.....	7
3.2.3 项目损益预测.....	7
3.3 项目现金流量预测.....	7
3.3.1 项目分年度现金流出预测.....	7
3.3.2 项目分年度现金流入预测.....	8
3.4 项目财务效益指标测算与评价.....	8

第四章 项目不确定性分析与风险防范.....	8
4.1 项目的不确定性分析.....	8
4.1.1 盈亏平衡分析.....	9
4.1.2 项目敏感性分析.....	9
4.2 项目主要风险与防范.....	9
第六章 结论及展望.....	9
6.1 主要研究结论.....	9
6.2 建议.....	10

# 第一章 绪论

## 1.1 项目背景

伴随着我国经济快速发展，房地产业随之兴起，但在其快速发展的同时，也出现了部分地区房地产投资“过热”，“地王”、“天价房”频现，房价持续上涨，同时大量土地抛荒，空置房总量居高不下，“烂尾”工程越来越多，“楼歪歪”、“楼脆脆”等事件频发，严重影响到了房地产业的健康发展。为此，党中央、国务院出台了一系列宏观调控措施，以促进和规范我国房地产业的持续、健康发展。尽管如此，所有这些国家宏观调控政策的出台和执行，仍然无一不预示着中国房地产业将不得不面对更为复杂的政策、经济形势和市场环境，投资风险加剧，企业必须谨慎对待，科学分析与决策。

## 1.2 研究的目的及意义

由于房地产项目规模大、资金占用大、开发周期长，内外部因素又都处于不断变化中，其投资活动具有极大的风险和不确定性，一旦决策失误就将带来巨大的损失。所以，为了提高投资效果，在投资建设之初对项目的投资数额、投资效益、市场竞争力等进行可行性研究至关重要。

.....

## 1.3 项目概要

### 1.3.1 项目开发单位概况

### 1.3.2 项目概况

项目由 6 栋 18 层和 5 栋 33 层的高层住宅组成，户型主要以宽敞大三房和舒适两房为主，总户数为 1773 套。项目总征地面积 44872.8m<sup>2</sup>（折合 67.27 亩），扣除城市道路用地 6179m<sup>2</sup> 后的项目净用地面积为 38693.8m<sup>2</sup>，建筑占地面积 9644.4m<sup>2</sup>。项目总建筑面积 190718.99m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 171438.82m<sup>2</sup>、商业建筑面积 9381.07m<sup>2</sup>；地下室总面积 9899.1m<sup>2</sup>，为设备机房、人防工程及车库；项目共有 1075 个车位，其中地上停车位有 532 个，地下立体停车位有 543 个；

项目规划绿地率 42.3%，容积率 4.67，建筑密度 24.4%。

### 1.3 项目效益分析

### 1.4 项目编制依据

## 第二章 项目投资环境与市场分析

### 2.1 湖南省宏观经济状况

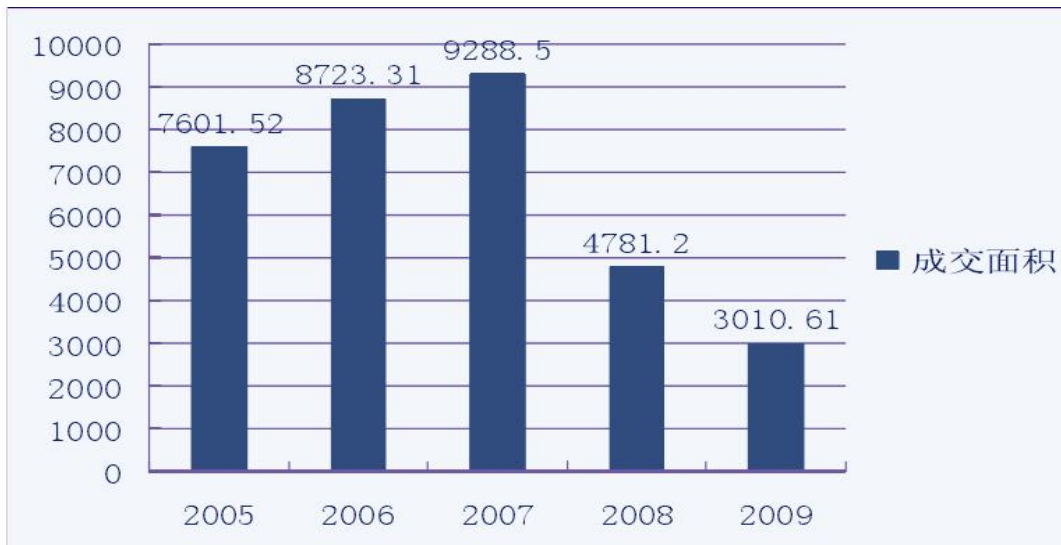
### 2.2 湖南省房地产发展状况

2005 年至 2007 年，长沙市房地产业稳步增长。2008 年，由于受到全球金融风暴和国家宏观调控政策的影响，长沙房市也曾一度陷入低迷，开发商和消费者均保持观望情绪，房地产项目运作步入短暂休眠器，全市商品房累计销售 680.79 万 m<sup>2</sup>，同比减少 24.71%，其中住宅销售 594.17 万 m<sup>2</sup>，同比减少 26.95%。进入 2009 年后，由于受到政府拉动内需、支持房地产发展等政策的影响，长沙房市逐步回暖，从年初至年末，呈现不断上升的发展态势。

#### 2.2.1 土地交易量

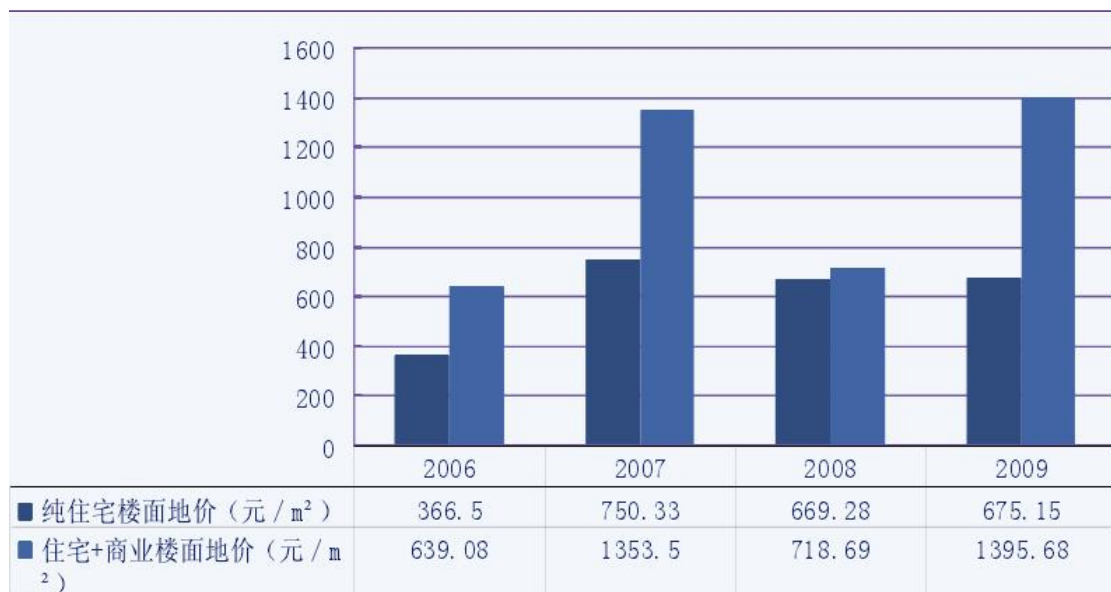
2009 年，因受政府因土地资源日益稀缺而有意控制土地供应和上年楼市低迷的影响，开发商拿地日趋谨慎，长沙土地成交量继续低位徘徊。除去工业用地，2009 年长沙土地成交面积仅为 3010.61 亩，分别比 2008 年的 4781.2 亩、2007 年的 9288.5 亩下降 37%和 67.6%。

图表 1：2005-2009 长沙市土地成交面积



尽管土地成交面积持续低位徘徊，但土地成交价格却全面上扬，2009 年纯住宅楼面地价与商住楼面地价分别为 675.15 元/ m<sup>2</sup> 和 1395.68 元/ m<sup>2</sup>，已接近甚至超过 2007 年的峰值水平。

图表 2：2006-2009 年长沙市房地产价格情况



.....

## 2.2.2 房地产投资

近些年来，长沙房地产开发投资一直保持着逐年递增，稳步增长的态势，但占固定资产投资比重下降，投资增幅明显放缓。2009 年，全市共完成房地产开发投资 497.47 亿元，投资总额持续增加，但同比仅仅增长 6%，低于全国平均

增幅 10.1 个百分点，位列中部六个省会城市倒数第一位。

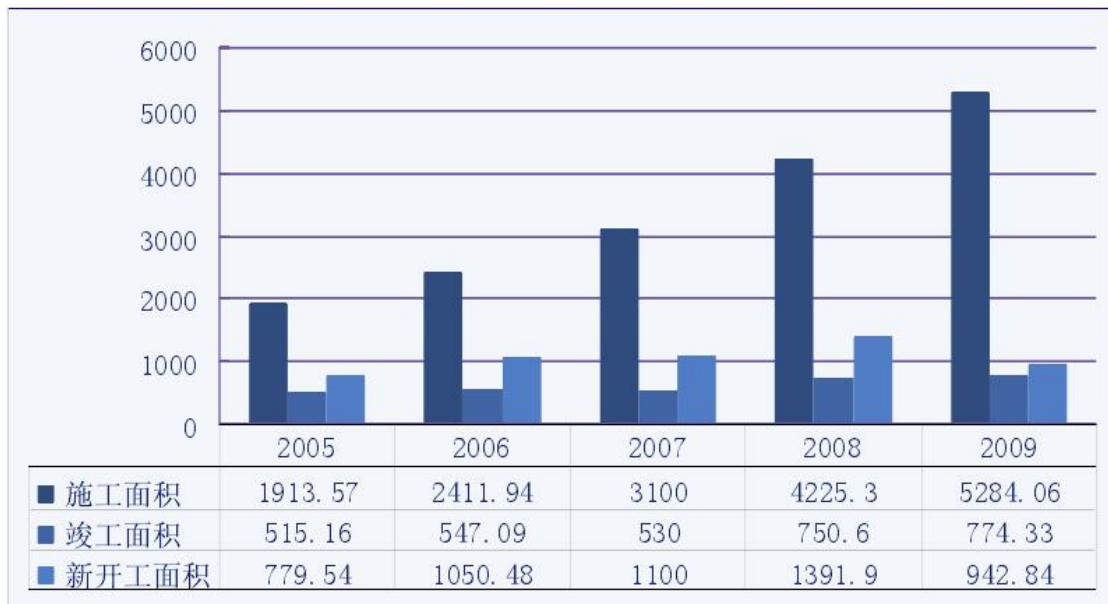
图表 3：长沙历年固定资产投资与房地产投资情况

	固定资产投资 资（亿元）	房地产投资 （亿元）	固定资 产增 速（%）	房地 产增 速（%）	房地 产投 资比 重（%）
2004 年	590.60	175.54	39.50	43.20	29.72
2005 年	791.17	256.35	33.97	46.04	32.40
2006 年	972.77	303.86	21.76	18.53	31.23
2007 年	1326.44	412.99	36.40	35.90	31.35
2008 年	1712.24	469.50	29.10	13.70	27.42
2009 年	2238.47	497.47	30.70	6.00	22.23

### 2.2.3 房产供需

供应方面，长沙房市施工面积逐年快速递增，未来市场供应量巨大，竞争形势异常严峻。

图表 4：长沙市房地产施工及竣工情况图（单位：万平方米）



图表 5：2009 年长沙全市及各区县新建商品房、住宅供应情况

项目 区域		新建商品房			其中：住宅		
		批准预售面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比(%)	比例 (%)	批准预售面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比 (%)	比例 (%)
全市		1455.71	-20.93	100.00	1309.70	-21.29	100.00
其中	开福区	233.79	-15.39	16.06	206.74	-14.65	15.79
	天心区	115.08	-41.93	7.91	98.42	-45.42	7.51
	雨花区	335.25	-27.67	23.03	297.72	-28.53	22.73
	岳麓区	231.81	16.59	15.92	216.63	20.73	16.54
	芙蓉区	80.03	-15.05	5.50	65.87	-22.12	5.03
	长沙县	225.91	-12.22	15.52	218.13	-9.75	16.65
	望城县	104.09	-36.17	7.15	92.02	-41.50	7.03
	浏阳市	47.55	-18.07	3.27	43.06	-7.72	3.29
	宁乡县	82.20	-37.59	5.65	71.11	-38.27	5.43

需求方面，商品房需求火爆，市场交易活跃。2009 年，长沙新建商品房累计销售 1715.84 万 m<sup>2</sup>，同比增长 80.97%，其中住宅销售 1618.05 万 m<sup>2</sup>，同比更是增长 92.01%，均创自 1998 年房改以来历史同期最高水平。

.....

## 2.3 项目市场定位

基于项目的空间位置，本项目的市场定位主要从主力市场、侧翼市场和潜在市场三个方面来分析。具体如下：

### 1、主力市场

项目的销售对象主要以周边大型企业员工为主，主要购买人群为新进企业的中基层干部和职工，目标市场明确，需求较为稳定。另外，由于该项目靠近长沙地铁线，再加之价格低廉效应，也可以吸引市内和省内其他地区甚至是周边省市的居民来此投资置业，以期该项目未来的大幅升值。

.....



## 2.4 项目市场竞争力分析

# 第三章 项目财务效益预测与评价

## 3.1 项目投、融资估算

### 3.1.1 项目投资估算

依据国家和省、市相关规定，项目第一期总投资估算为 16421.98 万元，其中：整个项目土地竞拍为 3226.00 万元，契税为 134.00 万元，总计为 3360.00 万元，按第一期开发占地面积进行分摊，计算得出第一期土地费用为 1624.00 万元。前期工程的勘察、规划、设计费用、桩基费用为 309.24 万元。基础设施建设费 698.00 元，建筑安装工程费用为 10591.08 万元，包括土建、门窗、电梯安装费用等。

.....

图表 6：项目第一期投资估算表

序号	项目名称	金额	备注
1	土地费用	1624.00	
2	前期工程费用	309.24	
3	基础设施建设费	698.00	
4	建筑安装工程费	10591.08	
5	公共配套设施建设费	186.04	
6	管理费用	176.77	
7	财务费用	684.00	
8	销售费用	431.14	
9	报建费用	861.13	
10	其他费用	382.27	
11	不可预见费用	478.31	按 1-10 项费用的 3%估算
合计		16421.98	

.....

### 3.1.2 项目资金来源

项目第一期建设投资资金来源为：

①该公司自有资金投入 6721.98 万元，占比 40.93%，其中前期已到位自有资金 4539.00 万元；

②以本项目预售房款滚动开发投入 3700.00 万元，占比 22.53%；

③申请银行房地产开发贷款 6000.00 万元，占比 36.54%。

## 3.2 项目损益预测

### 3.2.1 销售价格

根据长沙市房地产价格的总体情况和参照周边楼盘价格水平，考虑到项目的区位、规划建设水平以及目前市场情况及未来走势，将该项目的售价定为：

图表 7：项目第一期销售价格预测表

序号	项目名称	销售均价
1	住宅	2650 元 / m <sup>2</sup>
2	商铺	5000 元 / m <sup>2</sup>
3	地下泊车位	50000 元 / 个

### 3.2.2 销售收入

本项目一期预期销售收入为 21557.08 万元，具体见下表：

图表 8：项目第一期销售收入测算表

序号	项目名称	建筑面积	销售均价	销售收入
1	住宅	67385.21 m <sup>2</sup>	2650 元 / m <sup>2</sup>	17857.08 万元
2	商铺	5050.00 m <sup>2</sup>	5000 元 / m <sup>2</sup>	2525.00 万元
3	地下泊车位*	1980.00 m <sup>2</sup>	50000 元 / 个	1175.00 万元
4	合计	74415.21 m <sup>2</sup>		21557.08 万元

### 3.2.3 项目损益预测

.....

## 3.3 项目现金流量预测

### 3.3.1 项目分年度现金流出预测

根据项目的工程进度计划和房地产开发项目通常的资金投入的实际情况，对项目第一期分年度的现金流出做如下预测：

图表 9：项目第一期分年度现金流出表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设运营期			
			2009	2010	2011	2012
1	土地费用	1624.00	1624.00			
2	工程直接费 <sup>①</sup>	13506.07	4648.41	7523.90	1285.93	47.83
2.1	前期工程费用	309.24	309.24			
2.2	基础设施建设费	698.00		209.40	488.60	
2.3	建筑安装工程费	10591.08	3177.32	6884.20	529.55	
2.4	公共配套设施建设费	186.04	186.04			
2.5	报建费用	861.13	861.13			
2.6	其他费用	382.27	114.68	191.14	76.46	
2.7	不可预见费用	478.31		239.16	191.32	47.83
3	工程间接费 <sup>②</sup>	1291.91	311.70	473.66	352.07	154.48
3.1	管理费用	176.77	53.03	70.71	35.35	17.68
3.2	财务费用	684.00		273.60	273.60	136.80
3.3	销售费用	431.14	258.68	129.34	43.12	
4	现金总流出	16421.98	6584.11	7997.56	1638.00	202.31

### 3.3.2 项目分年度现金流入预测

.....

## 3.4 项目财务效益指标测算与评价

依据国家发展改革委员会、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《房地产开发项目经济评价方法》，以及国家及本地现行的财税制度之相关规定，并结合项目的具体情况，主要选取投资利润率、财务净现值、财务内部收益率等指标，来测算和评价项目的经济效益。

.....

## 第四章 项目不确定性分析与风险防范

### 4.1 项目的不确定性分析

房地产项目评价所采用的数据，大多来自预测和估算，带有相当程度的不确

定性。为了分析不确定因素对开发项目可能造成的影响，并进而分析可能出现的风险，进一步确认项目在财务、经济上的可行性，就需要进行不确定性分析，包括项目盈亏平衡分析、敏感性分析等。

#### 4.1.1 盈亏平衡分析

项目盈亏平衡分析的关键是找到盈亏平衡点，借以分析项目成本与收益的平衡关系，主要用来考察项目适应市场变化的能力以及项目抗风险的能力。本案具体分析如下：

假定项目总投资不变，且销售均价与收款进度也如基准方案所设，则由计算可知：

$$\begin{aligned}\text{销售率盈亏平衡点} &= \frac{\text{投资成本}}{\text{销售收入} - \text{经营税费} - \text{土地增值税}} \\ &= \frac{16421.98}{21557.08 - 1291.91 - 230.73} = 81.97\%\end{aligned}$$

项目的销售率达到 81.97% 时，项目可以实现保本，投资利润为零。一般认为，当盈亏平衡点的销售率  $\leq 70\%$  时，项目风险较低。而本项目的销售率盈亏平衡点为 81.97%，超出了公认的合理范围内，需高度关注市场需求变化，加快销售进程。

#### 4.1.2 项目敏感性分析

### 4.2 项目主要风险与防范

## 第六章 结论及展望

### 6.1 主要研究结论

论文立足长沙市宏观经济和房地产市场的现状，运用项目可行性研究的基本理论和基本方法，紧扣项目的具体特点，对其进行了较为系统、详尽的市场分析、财务分析和不确定性分析，得出了以下主要结论：

(1) 项目各项基础条件已经具备，市场进入时机也已成熟，而且项目所在区域交通、市政、综合生活配套及商业服务设施相对完善，交通便利，规划合理，

未来市场前景良好。

(2) 通过相关财务指标的计算，项目全部投资税前财务内部收益率为 22.46%，税后财务内部收益率为 17.66%，高于基准收益率；税前财务净现值为 1497.48 万元，税后财务净现值为 883.81 万元，大于 0，因此，项目财务效益良好，是一个具有较高投资价值的房地产开发项目。

.....

## 6.2 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 1118 室

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：**山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：**上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

**西安分公司：**西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

**广州分公司：**广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869