



河南省某国际大厦建设项目 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 项目建设单位概况.....	2
1.3.2 项目情况概述.....	2
1.3 项目效益分析.....	2
1.4 项目编制依据.....	3
第二章 项目建设的投资机会分析	3
2.1 市场需求分析.....	3
2.1.1 城市发展规划.....	3
2.1.2 房地产发展现状分析.....	4
2.1.3 商品纯住宅市场分析.....	5
2.1.4 商品纯住宅销售均价分析.....	5
2.2 商业市场.....	6
2.2.1 商业市场供需情况.....	7
2.2.2 小结.....	7
2.3 供应分析及预测.....	7
2.4 项目市场优势分析.....	8
2.4.1 政策优势突出.....	8
2.4.2 区位交通优势.....	8
2.4.3 外部设施及环境优势.....	8
第三章 项目竞争分析	8
3.1 竞争项目界定.....	8
3.2 分析结论及对策.....	8
3.3 项目产品市场定位分析.....	8

第四章 项目设计方案.....	9
4.1 项目概况.....	9
4.1.1 项目功能定位.....	10
4.1.2 建设内容.....	10
4.2 项目开发建设条件.....	10
4.2.1 选址原则.....	10
4.2.2 厂址选择.....	10
4.3 建设条件分析.....	10
第五章 项目规划设计.....	10
5.1 项目设计指导思想与原则.....	10
5.2 项目总平面布局分析.....	10
第六章 项目环境影响保护分析.....	11
第七章 项目节能措施分析.....	11
第八章 项目组织机构和劳动定员分析.....	11
第十章 项目融资方案及经济评价.....	11
10.1 项目投资估算.....	11
10.1.1 项目总投资的概念.....	11
10.1.2 项目总投资的构成.....	11
10.2 项目资金筹措.....	11
10.3 项目财务评价.....	12
10.3.1 评价分析汇总.....	12
10.3.2 财务评价指标.....	14
10.3.3 项目财务分析.....	15
10.4 项目风险分析.....	15
第十一章 结论及建议.....	15
11.1 结论.....	15
11.2 建议.....	16

第一章 绪论

1.1 项目背景

项目所在地位于郑州某经济技术开发区(以下简称经开区),是郑州市对外开放的窗口和重点产业园区,外资企业、工业企业和出口加工企业的聚散地。经开区成立于1993年4月,规划面积12.49平方公里,2003年、2006年两次对周边村庄实行托管后,目前下辖三个办事处(26个行政村),规划控制面积82.1平方公里,常住人口5.5万人,产业工人及其他从业人员近10万人。在河南省实施的“郑汴一体化”发展战略中,经开区处于郑州市向东发展的桥头堡地位,通过多年的发展初步形成了以汽车及零部件制造、铝产品深加工、装备制造、电子信息等为主导产业的新型工业园区。

按照经开区的发展规划,2015年前基本完成区域内的拆迁,做到合村并城,争取用四年时间解决村庄整体搬迁问题,增加经开区存量土地资源,为经开区储备后续发展空间。围绕经开区有限的空间和土地资源进行资本运作和合理开发,建立一整套科学的运作机制和管理体制,利用有限的土地资源,实现土地收益最大化。

项目建设国际大厦项目位于郑州市东南部,占地面积11190 m²,总建筑面积61055 m²。建筑高度为99.9米,地下两层为停车场,层高4.8米,地上1-5层为大型金融中心、会议中心等,6-30层为SOHO式公寓,宜商、宜住、宜投资。53—140平方米户型,以两房为主。

1.2 研究的目的及意义

该项目的建设是项目公司进一步发展的关键项目之一,是改善周边人居环境、提高城市品味的重要载体,也是城市商业特色的展示平台,对于城市发展和经开区商业氛围发展起到十分重要的作用。

.....

1.3 项目概要

1.3.1 项目建设单位概况

1.3.2 项目情况概述

项目功能定位

项目定位于一个以改善辖区居民的商业办公条件、美化周边环境为宗旨的商住综合项目。项目的建设可以为辖区内居民提供了一个使用便利、生活质量和卫生环境有较大改善以及配套服务设施齐全的全新商业中心。

建设内容及规模

根据郑州经济开发区“十二五”规划，经开区将重点发展以宇通大客车、东风风行，海马马自达、东风日产、等产品线为主流的高档汽车配套物流产业园；以可口可乐、百事可乐、王老吉、加多宝、郑州卷烟厂等为主演产品线的郑州国际食品加工业工业园；力争使郑州经开区成为郑州中原经济区发展先行的重要引擎。该项目地理位置优越，交通便利，适合作商铺、居住综合使用，是郑州市经开区持续建设的一个亮点工程。

本项目拟规划总建筑面积约 61055 平方米(其中地上总建筑面积 50355 平方米，地下总建筑面积 10700 平方米)。

图表 1：建设项目一览表

序号	项 目	单 位	数 量
一	项目建设用地	平方米	11190
二	拆迁补偿规模		
1	拆迁户数	户	0
2	拆迁人数	人	0
三	建设内容及规模		
(一)	地上建筑面积	平方米	50355.00
1	住宅建筑面积	平方米	39105.00
2	商业建筑面积	平方米	11250.00

.....

1.3 项目效益分析

1.4 项目编制依据

第二章 项目建设的投资机会分析

2.1 市场需求分析

2.1.1 城市发展规划

2011 年上半年中原经济区被正式纳入《全国主体功能区规划》，从此中原经济区在经过数年的艰难审批后最终上升到整个国家战略层面。郑州作为河南的中心，已经开始承担起整个中原经济区的内核功能，国家赋予郑州的任务是全面建设具有国际视野的郑州大都市区，成为今后中原经济区建设的核心增长区，引领中原经济区的发展方向。

计划到 2015 年，全市地区生产总值达到 8100 亿元左右，年均增长 13%。全市总人口 910 万人，人均生产总值 9 万元。固定资产投资达到 7000 亿元，年均增长 20%。郑州全区域财政总收入达到 1200 亿元，年均增长 1.2-1.5%。财政预算收入估计达到 750 亿元，年均增长保持在 14%。

按照“北部沿黄生态旅游、中部核心商业城市、南部郑州高科技农业”发展总体思路，紧扣以建设路-金水路、晚海路两道东西轴线、沿黄生态旅游带、郑州工业走廊、数个组团共同发展的空间布局，完善社区公共服务和新城区的基础设施，加快地铁 1#、2#、3#、5#线的建设。加强生态走廊建设，积极发展绿色旅游，环保生态经济，构建宜居健康新城。计划到 2015 年，城市功能区居住人口 I1 规模达到 350 万人，建成区面积达到 300 平方公里。

规划建设“三横两纵”高速公路 M 骨架和七条东西向快速路等道路网，完成区域内河流生态治理、力争在“十二五”末在城市建成区建设 27 个大型公园。加快完善郑州高速公路路网，建成新郑机场至少林寺、郑少民高速、焦六桐高速、两桃花略大桥段，完成郑州刘江至洛阳段及连霍高速郑州至兰考段改扩建工程，形成高速公路通道网。打通连接各主要卫星城及重点城镇工业园区的快速路。实现所有县区最少有 2-4 条以上高速公路过境。到 2015 年，高速公路新增 156 公里。

经济越发展，人民收入水平越高，改善住房条件的愿望就越强烈，有效需求

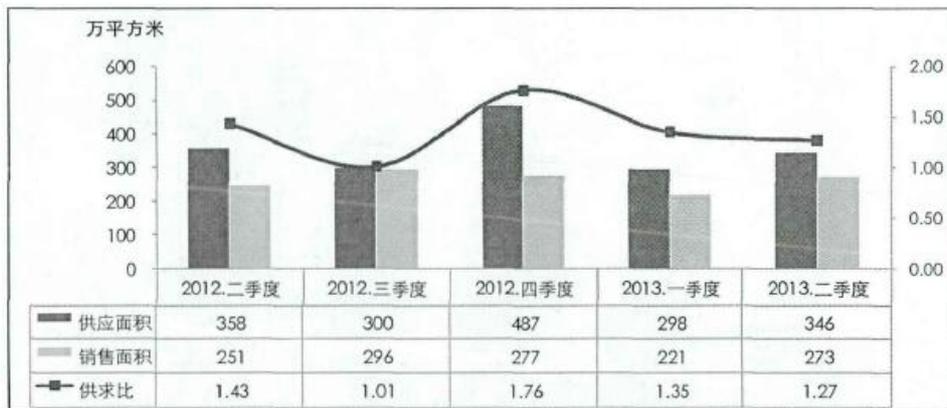
也就越人，房地产业发展的机遇和空间也就越大，近两年郑东新区的崛起和“郑开一体化”的建设，将使郑州的房地产行业在今后更具投资价值，房地产市场环境良好。

.....

2.1.2 房地产发展现状分析

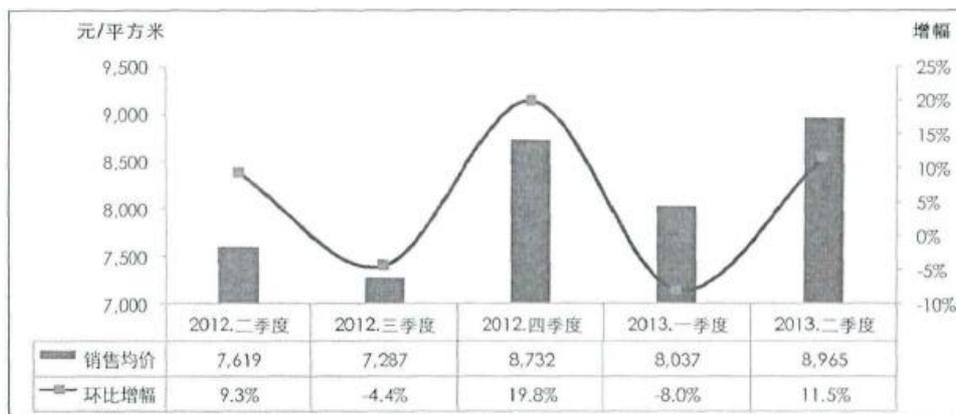
2013 年二季度，商品房市场供应量和成交量同 加速回升，二季度市场供应面积 346 万平方米，环比上涨 16.1%，基本与去年同期持平。市场销售面积 273 万平方米，环比上涨 23.5%，同比上升 8.8%；商品房供需比继续下降至 1.27，二季度供求趋势更趋合理。

图表 2：郑州市商品房供需分析



2013 年二季度，郑州市商品房市场比较火热，成交均价迅速回升，并创新高。二季度成交均价为 8965 万元/平方米，较一季度上涨了 928 万元/平方米，环比上涨 11.5%。从历史数据上看，郑州市商品房成交均价整体呈波动式上升趋势，二季度成交均价较去年同期上涨了 1346 万/平方米。分月来看，4、5、6 月均呈现量价齐升态势。其中，4、5、6 月份的销售面积分别为 76 万平方米、95 万平方米、102 万平方米；销售均价分别为 8643 元/平方米、8908 元/平方米、9260 元/平方米。6 月份商品房销售均价为 9260 元/平方米，环比上涨 4.0%，同比上涨 20.5%。

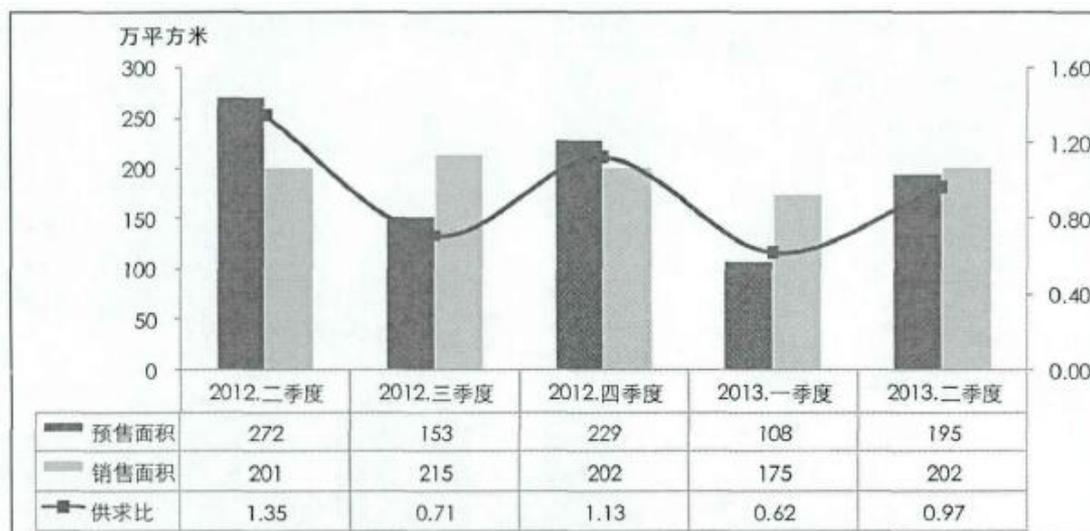
图表 3：郑州商品房环比增长图



2.1.3 商品纯住宅市场分析

2013 年二季度，郑州市商品纯住宅供应量和销售量同样加速回升，商品纯住宅预售面积 195 万平方米，环比上升 80.6%，同比下降 28.3%，主要是去年同期基数较大。销售面积 202 万平方米。环比上涨 15.4%，与去年同期基本持平。二季度供求比为 0.97，供求关系比较平衡，整体市场尚为乐观。

图表 4：PVC 产量增长最快的省份

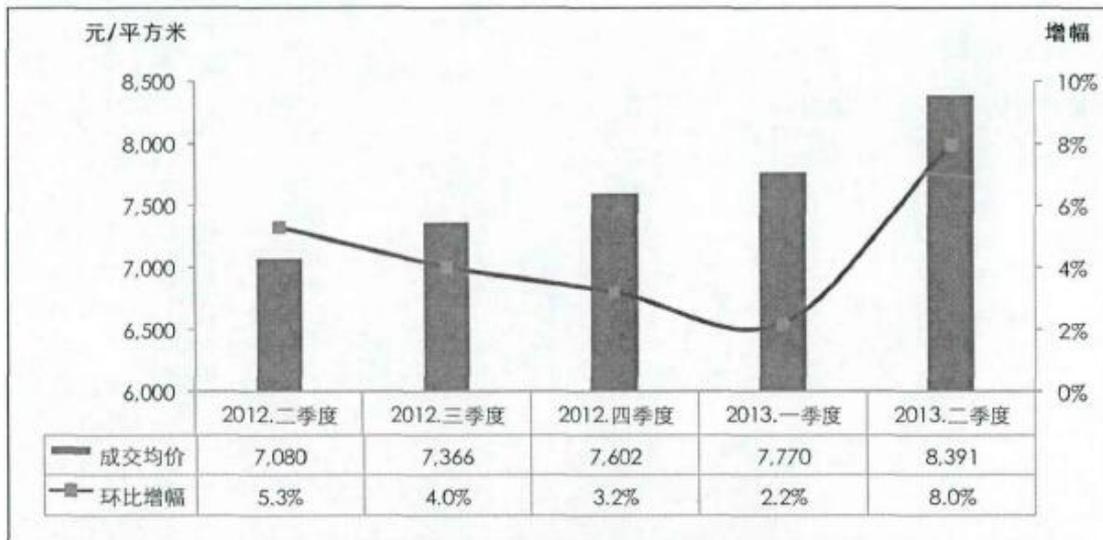


2.1.4 商品纯住宅销售均价分析

2013 年二季度，郑州市商品纯住宅成交均价为 8391 元/平方米，较一季度大幅上涨 1621 元/平方米，环比上涨 8.0%，同比上涨 18.5%。从今年 1 月份开始，郑州市商品住宅成交均价一路上扬，3 月份达到 8052 元/平方米，开始进入“8”

时代,此后继续上涨,到6月份纯住宅均价已达8703元/平方米,比5月上涨1415元/平方米。其中,6月中下旬各大商业银行出现钱荒迹象,同业拆借利率迅速飙升,致使一些银行的贷款利率M调上升,对购房者直接造成影响。

图表 5: 商品纯住宅销售均价分析

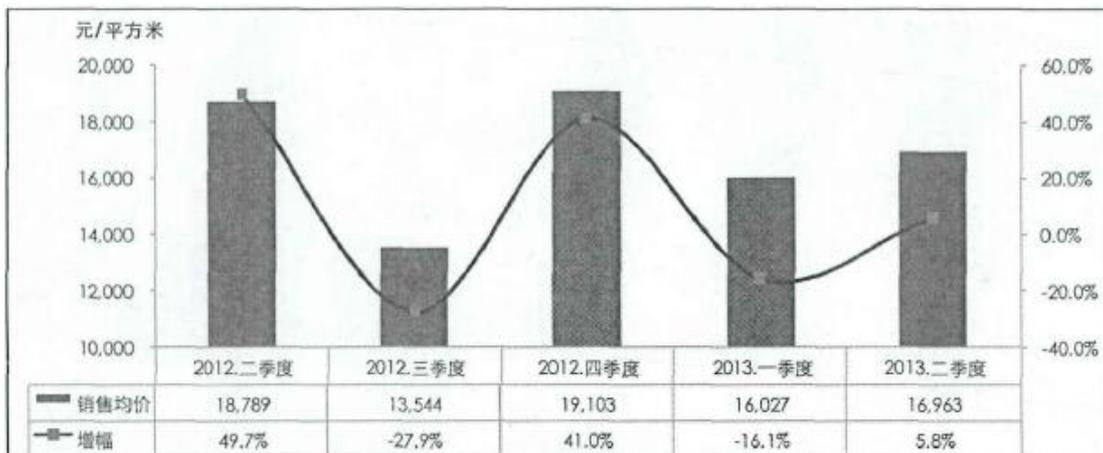


.....

2.2 商业市场

2013年二季度商业销售均价为16963元/平方米,环比上涨5.8%,同比下降9.7%。整体上看,近几个季度郑州市商业市场波动较大,去年第四季度商业销售均价为19103元/平方米,达到最高。今年6月份,商业市场销售均价达到18065元/平方米,环比上涨11.3%,成为今年以来的一个新高点。

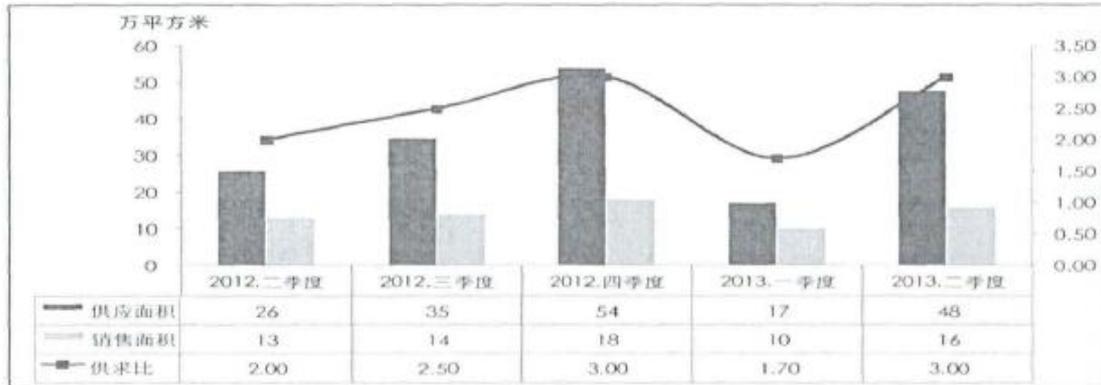
图表 6: 商业房销售价格情况



.....

2.2.1 商业市场供需情况

图表 7：商业市场供需情况



.....

2.2.2 小结

尽管房地产市场供需变化较为迅速，但是自 2012 年起，在郑州投资的各大房地产企业的投资力度持续稳定增长，市场商品房的投放面积、销售去化面积等数据面表现良好，但另一方面写字楼和商业办公住宅等物业形态在各项指标中所占比例较小，消化速度较慢，因此写字楼市场有较大的开拓空间，整体市场的发展为本项目提供了较好的销售环境;通过对比经开区商品房销售价格变化可以看出，商品房价格处于郑州市的法地，为本项目后期价格提升和利润提升提供了空间。

.....

2.3 供应分析及预测

从市场角度看，在郑州目前阶段纯住宅和纯写字楼的市场接受度和受客户欢迎度要低于商业办公写字楼和商品住宅。因此本项目以商住两用楼的形态加入市场的竞争就拥有较大的市场产品优势。如以 2013 年 3-6 月份的市场数据为参照体系，可以判定商住两用房 I 节场在郑州不受房地产调控政策的影响下未来 2-3 年将会增加 180-200 万平方米的需求量。我们对郑州市场在中原经济区和航空港经济实验区的双重带动下在新供应潮到来之前吸纳现有的供应量持较为乐观的

态度!

.....

2.4 项目市场优势分析

2.4.1 政策优势突出

2.4.2 区位优势优势

2.4.3 外部设施及环境优势

.....

第三章 项目竞争分析

3.1 竞争项目界定

由于项目所处的区域属于郑州的新城，受该区域商住两用房市场投放量较小、区域房地产供给特征不明显等方面因素影响，大厦建设项目的竞争范围将不仅仅局限于经开区沿线，而是总体考虑至整个经济技术开发区范围进行比较。

.....

3.2 分析结论及对策

本区域的居住区已经形成；周边商务人群非常集中，是郑州商务人群最集中的路段之一，购房需求非常强劲。在这样的市场环境下，预计本项目的整体销售周期不会超过 17 个月，整个楼盘累计可实现 5 万多平销售面积，合计回款金额近 3 亿元。以上市场数据和可行性调研分析表明，90-120 平方米区间的办公物业数量总体超过需求量，不适合在该区间投放新的产品。而 60-90 平方米办公用房市场投放量较少。商住两用产品现阶段表现较好。由此可见，为应对市场竞争状态，力争获得较好的市场表现，项目大厦需要采用更大的市场差异化措施，来应对周边的竞争。产品和物业定位需要紧跟郑州市场的主流需求。

.....

3.3 项目产品市场定位分析

图表 8：项目市场定位

	自住		投资			其他	
	自住	家人住	保值	短期炒房	住租并用	教育	临时
客群分布	经开区为主	非郑州市内人	经开区为主	郑州市为主	经开区及外地人	非郑州人	企业产业工人
所占比例	35%	30%	10%	10%	5%	10%	0
关注点	保证原生活半径	周边配套, 项目景观;	地段升值潜力, 产品	入市价格、产品亮点, 项目形象	升值潜力, 产品亮点, 服务质量	周边教育资源	
地块优势	周边有徐寨、枣庄、黄家庵、关虎屯等村民,	牧专、水院、电子信息学校毕业生; 汽车等商户业主。	大量白领、私营业主及其他行政或事业单位人员;	经三路周边金融、咨询等高收入人员;	周边金融、咨询等高收入人员; 大量白领、私营业主及其他行政事业单位人员; 汽车等商户业主。	周边个体、工商户、企业主;	
客户档次	中高档	中高档	中高档	中高档	中高档	中高档	高档

.....

图表 9：项目产品引入建议

形态	传统意义传扬	商务会所	企业会所
功能	住宅业主	办公客户	可商可住, 国际商务
功能释义	提供综合性康体娱乐服务设施。	提供的是一系列商务办公服务。	商务办公服务、会议展示、商务交际、康体休闲
具体项目	泳池、健身房、中西餐厅、酒吧、咖啡厅等餐饮、待客的社交场所; 网吧、阅览室等其他服务设施	打印、收发传真、委托代办、机车订票、特色经营、租车包办	打印、收发传真、委托代办、机车订票、特色经营、租车包办; 可视会议中心、多功能展示厅; 会客接待中心; 小型健身中心、红酒雪茄吧、咖啡厅等简餐服务、网吧、阅览室

.....

第四章 项目设计方案

4.1 项目概况

4.1.1 项目功能定位

国际大厦项目定位于一个以改善辖区居民的商业办公条件、美化周边环境为宗旨的商住综合项目。项目的建设可以为辖区内居民提供了一个使用便利、生活质量和卫生环境有较大改善以及配套服务设施齐全的全新商业中心。

.....

4.1.2 建设内容

重点发展以宇通大客车、东风风行，海马马自达、东风日产、等产品线为主流的高档汽车配套物流产业园;以可口可乐、百事可乐、王老吉、加多宝、郑州卷烟厂等为主演产品线的郑州国际食品加工业工业园;力争使郑州经开区成为郑州中原经济区发展先行的重要引擎。

项目地理位置优越，交通便利，适合作商铺、居住综合使用，是郑州经开区持续建设的一个亮点工程。

.....

4.2 项目开发建设条件

4.2.1 选址原则

4.2.2 厂址选择

4.3 建设条件分析

第五章 项目规划设计

5.1 项目设计指导思想与原则

5.2 项目总平面布局分析

本项目拟规划总建筑面积约 61055 平方米;本项目建筑力求简洁、朴素、明快的现代风格，设计时户型和面积较好地体现住宅的居住性和舒适性，同时合理组织各功能空间的布局。

项目平面规划从环境、交通、消防等多个方面精心考虑，总体布局合理，主

要道路系统与建筑密切配合，明晰了然，体现了良好的疏通性和引导性;景观方面，设置了大量的绿化广场，并注重细节的景观和小品设计，将人造环境与自然环境有机结合，营造一个舒适，和谐的环境，给使用者带来愉悦舒心的感受。

第六章 项目环境影响保护分析

第七章 项目节能措施分析

第八章 项目组织机构和劳动定员分析

第十章 项目融资方案及经济评价

10.1 项目投资估算

10.1.1 项目总投资的概念

10.1.2 项目总投资的构成

经估算，项目大厦总投资约为 10667.85 万元，其中建安成本投资费用约为 9382 万元。

图表 10：项目建设投资费用情况

序号	项目	金额 (万元)	比例	备注
1	建筑工程	9382.00	87.94%	
2	设备购置与安装	952.26	8.926%	
3	其它费用	333.59	3.127%	
	建设投资	10667.85	100.00%	

10.2 项目资金筹措

本项目总投资为 10667.85 万元，其资金来源由自筹和银行贷款两部分构成，其中银行贷款 7464.00 万元，占 69.97%，自筹 3203.85 万元，占 30.03%。自筹资金来自建设单位注册资本金及其它。

图表 11：项目投资计划和资金筹措表

序号	项 目	合计	建设期		比例
			1	2	
1	总投资	10667.85	7290.69	3377.16	
1.1	建设投资	9382	6679.55	2702.45	
1.2	建设期利息	333.59	96.17	237.42	
1.3	流动资金（铺底资金）				
2	资金筹措	10667.85	7290.69	3377.16	
2.1	自有资金	3203.85	2209.17	994.68	30.03%
2.1.1	用于建设投资	2485.65	2002.17	483.48	
2.1.2	用于建设期利息	718.29	207.07	511.22	
2.1.3	用于流动资金				
2.2	银行贷款	7464.00	5081.52	2382.48	69.97%
2.2.1	用于建设投资	7464.00	5081.52	2382.48	
2.2.2	用于建设期利息				
2.2.3	用于流动资金				
3	其它资金				

.....

10.3 项目财务评价

10.3.1 评价分析汇总

图表 12：建设期利息分析表

序号	项 目	合计	建设期		备注
			1	2	
1	借款				
1.1	建设期利息	718.29	285.75		
1.1.1	期初借款余额			336.95	
1.1.2	当期借款		6000.00	6000.00	
1.1.3	当期应计利息		285.75	2600.00	
1.1.4	期末借款余额		6000.00	336.95	
1.2	其它融资费用		95.95	3600.00	
1.3	小计(1.1+1.2)	822.70	285.75	0.00	

图表 13：总投资分析表

序号	项 目	合计（万元）
一	固定资产	128060.78
1	工程费用	9382
1.1	建筑工程	8379.74
1.2	设备购置	50.00
1.3	设备安装	952.26
2	其它费用	
2.1	待摊投资	865.67
2.2	土地使用费	2779.67
2.3	拆迁安置费（现金部分）	2824.09
3	预备费	187.53
3.1	基本预备费	187.53
3.2	涨价预备费	
4	建设期利息	718.29
5	其它无形资产	
6	其它资产	
6.1	递延资产	
二	流动资金	
三	总投资	10667.85

图表 14：项目资本金现金流量表

序号	项目	年份	合计	建设期		展延期
				1	2	3
	负荷					100%
1	现金流入					0
1.1	政府回购收入		1997.33		0	1997.33
1.2	补贴收入		196.56		0	196.56
1.3	回收固定资产余值		0		0	0
1.4	回收流动资金		0		0	0
	小计		2193.89	0.00	0.00	2193.89
2	现金流出					
2.1	项目资本金		8460.79	6520.12	1940.67	
2.2	借款本金偿还		8600			8600
2.3	借款利息支付		718.29			718.29

.....

10.3.2 财务评价指标

图表 15：财务预测及经济效益分析指标汇总表

序号	项目名称	单位	数据	备注
一	建设规模			
1		m ²	62546.68	
2	地上建筑面积	m ²	52771.00	
3	地下建筑面积	m ²	10700.00	
二	基本数据			
1	项目总投资	万元	10667.85	
1.1	建设投资	万元	9382.00	
1.2	建设期利息	万元	333.59	
1.2	流动资金	万元	0.00	
2	资金筹措	万元	10667.85	
2.1	银行贷款	万元	7464.00	
2.2	自筹	万元	3203.85	
3	销售收入	万元	32700.00	

序号	项目名称	单位	数据	备注
4	补贴收入	万元	0.00	
5	总成本	万元	11001.44	
6	经营成本	万元	271.00	
7	利润总额	万元	9359.70	
8	税后利润	万元	8959.70	
9	营业税金及附加	万元	0.00	
10	所得税	万元	0.00	
三	评价指标			
(一)	辅助评价指标			
1	销售利润率	%	35.1%	
2	资本收益率	%	24.3%	
3	投资利润率	%	7.3%	
4	投资利税率	%	7.3%	
(二)	基本评价指标			
1	财务内部收益率	%	11.79%	全部投资
2	财务净现值	万元	2995.65	ic=10%
3	投资回收期	年	2.83	静态(包括建设期)

.....

10.3.3 项目财务分析

图表 16：融资前盈利能力分析

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	全部投资内部收益率	%	11.79%	全部投资
2	全部投资财务净现值	万元	2995.65	(ic=10%)
3	全部投资投资回收期	年	2.83	静态(包括建设期)

由上表分析得出结论: $FIRR > I_c$ ，表明格大厦的盈利性能够满足集团对于财务指标要求，财务效益基本上可以被董事会接受。 $FNPV > 0$ ，表明大厦的盈利能力已经超过了目前公司设定的折现率所要求的 10% 的盈利水平。大厦建设方案设计完备，财务的基本面良好，企业的决策者和管理者可据此做出更为具体的投资决策。

.....

10.4 项目风险分析

项目大厦投资建设面积的主要风险因子是市场定位风险、项目建设过程中的筹资风险、工程建设中的技术工艺风险、政策变动性风险、开发销售过程中回款速度慢造成的资金链断裂的风险。

.....

第十一章 结论及建议

11.1 结论

1、本项目的建设有利于当地经济发展，有利于优化资源配置，有利于提高迁并村庄农民生产、生活水平，社会效益显著。通过建立公平合理的征地补偿制度，保证补偿资金足额到位，同时引导农民用好用活土地征用补偿金，为失地农民建立完善的社会保障机制，以及其它积极有效的措施，可以将其影响程度降到最低。

2、分析结果表明，项目大厦有较强经济效益获取和抗市场竞争和政策风险能力；财务内部收益率、投资回收期、总投资收益率、资本金(自有资金)净利润

率等指标均显示盈利能力良好。从财务角度分析判定，项目是可行的。

.....

11.2 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