



## 河南省某大厦建设项目 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](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 项目概况.....	1
第一节 项目概况 .....	1
第二节 可行性研究报告的编制依据 .....	5
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围 .....	5
第二章 项目承建公司简介 .....	5
第三章 项目建设背景及必要性分析 .....	5
第一节 项目建设背景分析 .....	5
第二节 项目建设必要性分析.....	8
第四章 项目产品市场分析 .....	9
第一节 国内房地产市场分析 .....	9
第二节 郑州房地产市场分析 .....	14
第三节 项目区域范围内市场分析.....	14
第五章 项目产品方案和生产规模.....	14
第一节 项目产品介绍.....	14
第二节 项目生产规模.....	14
第六章 项目工艺技术及设备方案.....	14
第七章 总图运输及公用辅助工程.....	14
第八章 项目选址及建设条件 .....	14
第九章 项目环境保护.....	14
第十章 项目能源节约方案设计.....	14
第十一章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	14
第十二章 企业组织机构、劳动定员和人员培训 .....	15
第十三章 项目实施进度与招投标.....	15
第十四章 项目总投资与资金筹措.....	15
第一节 估算范围 .....	15
第二节 估算依据 .....	15
第三节 编制说明 .....	15
第四节 项目总投资估算.....	15

第五节 资金筹措 .....	15
第十五章 项目经济效益分析 .....	16
第一节 评价依据 .....	16
第二节 营业收入和税金测算 .....	16
第三节 成本费用测算.....	17
第四节 财务盈利能力分析 .....	17
第五节 不确定性分析.....	17
第十六章 社会效益、生态效益分析.....	17
第一节 社会效益 .....	17
第二节 生态效益 .....	17
第十七章 建设项目风险分析及对策.....	17
第一节 风险分析说明.....	17
第二节 技术风险分析及控制 .....	17
第三节 市场竞争风险分析及控制.....	17
第四节 不可抗力风险分析及控制.....	17
第十八章 建设项目可行性研究结论及建议.....	17
第一节 建设项目可行性研究结论.....	17
第二节 建设项目可行性研究建议.....	17

# 第一章 项目概况

## 第一节 项目概况

### 一、项目基本情况

#### 项目名称

河南省某大厦建设项目可行性研究报告

#### 项目性质

新建

#### 项目申报单位

河南省某有限公司

#### 建设地址

河南省

#### 占地规模及建筑面积

本项目建筑面积 62546.68 平方米。其中：地上建筑面积：52771 平方米，地下建筑面积：10700 平方米

#### 项目投资总额

项目总投资 10667.85 万元。

其中：①土地、建筑工程费：8379.74 万元

②设备购置费：50 万元

③安装工程费：952.26 万元

④项目建设其它费用：6469.43 万元

⑤基本预备费：187.53 万元

#### 建设内容及规模

建筑规模：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: 项目建设一览表

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

序号	项 目	单 位	数 量
3	物业用房	平方米	1200
(二)	地下建筑面积	平方米	10700.00
	其中人防面积	平方米	8070.02
(三)	机动车停车位	个	260
1	地上停车位	个	100
2	地下停车位	个	160
(四)	绿化用地	平方米	6226.71
(五)	道路广场用地	平方米	894.6
(六)	变电所	座	1
1	变压器	台	2台 2000KVA
2	高压柜	台	4
(七)	水泵房	座	1
1	生活泵	台	2台(变频)
2	消防栓泵	台	2
3	喷淋泵	台	2
(八)	热交换站	座	1
(九)	住户数	户	500

### 主要技术经济指标

图表 2：经济指标一览表

序号	项目名称	单位	数据	备注
一	建设规模			
1		m <sup>2</sup>	62546.68	
2	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	52771.00	
3	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	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)

## 二、研究项目主要结论

### 第二节 可行性研究报告的编制依据

### 第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

#### 一、编制原则

#### 二、编制范围

## 第二章 项目承建公司简介

## 第三章 项目建设背景及必要性分析

### 第一节 项目建设背景分析

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

##### (1) 新国五条及其细则出台，开启 2013 年房地产调控热键

2013 年 3 月 1 日，国务院办公厅发布新“国五条”细则，坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管。

总体而言，“新国五条”细则出台从目的上来看，重点指向全国房价过快上涨的部分城市，主要是一线城市及部分二三线城市；从具体措施来看，在限购、限贷、税收等市场调控措施方面均有所加强，趋向于采用经济杠杆对楼市进行调控，通过差别化信贷、税收政策抑制投机投资需求从而影响市场供求关系。

在“国五条”地方细则出台后，十大城市房价涨势虽有所遏制，其均价持续 16000 元/平方米以上高位运行，月度环比涨幅仍高于 1%，涨幅领先于全国。同时，经过 3 月份的短暂调整，4-5 月热点城市土地市场持续升温，房企拿地热情高涨，热点地块成交价频频刷新历史记录，房价上涨预期强烈。

一线城市房价上涨较快的同时，2013 年城市的房价也出现了比较明显的分化趋势，二三线城市总体上讲上涨比较平稳，个别三四线城市特别是四线城市有

的房价出现了下跌。

### **(2) 十八届三中全会开启调控新变局**

十八届三中全会审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，强调进行全面深化改革，放眼于房地产市场的长期健康发展，为房地产长效机制建立健全从顶层设计上指明方向。

在十八届三中全会召开前后不到两个月的时间内，房价上涨压力之下的一线城市调控政策全面收紧。随后这一趋势蔓延至二线城市，2013年11月25-27日短短三天内，七个二线城市扎堆颁布相关措施，使此番调控不断升级。

### **(3) 个人住房信息联网，房产税扩围箭在弦上**

建立个人收入和财产信息系统，建立不动产统一登记制度，加快房地产税法并适时推进改革，对于当前房地产市场来讲，也就意味着今后最有可能直接推进的就是房产税会试点扩围与深入开展。

从上海、重庆的试点情况来看，房产税在短期内影响更多的是市场预期而非房价，由于试点初期税率低、征税范围小，房产税对降低房价的作用不应被过度放大。近期虽然传闻不断，但中央对于房产税下一步的试点城市及征收范围仍未明确表态。

### **(4) 土改户改全面开展，新型城镇化以人为本进行到底**

党的十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中提出，坚持走中国特色新型城镇化道路。习近平总书记在中央城镇化工作会议上，全面阐述了中国特色新型城镇化的指导思想、主要目标、基本原则及重点任务。

如何实现“以人为本”的城镇化，提升城镇化质量水平，为经济发展寻求新的增长点，将是新型城镇化规划中的重要内容，户籍制度改革、土地制度改革、农民社会保障、农民土地流转等等都是新型城镇化建设的题中之义，相互作用，共同促进人的发展和经济的转型。

土改中，提高土地集约利用水平，利用农村集体土地推进产业发展，促进当地人口就业；户籍改革方面到2020年，要基本形成以合法稳定住所和合法稳定职业为户口迁移基本条件、以经常居住地登记户口为基本形式，城乡统一、以人为本、科学高效、规范有序的新型户籍制度。

## 2、地方政策

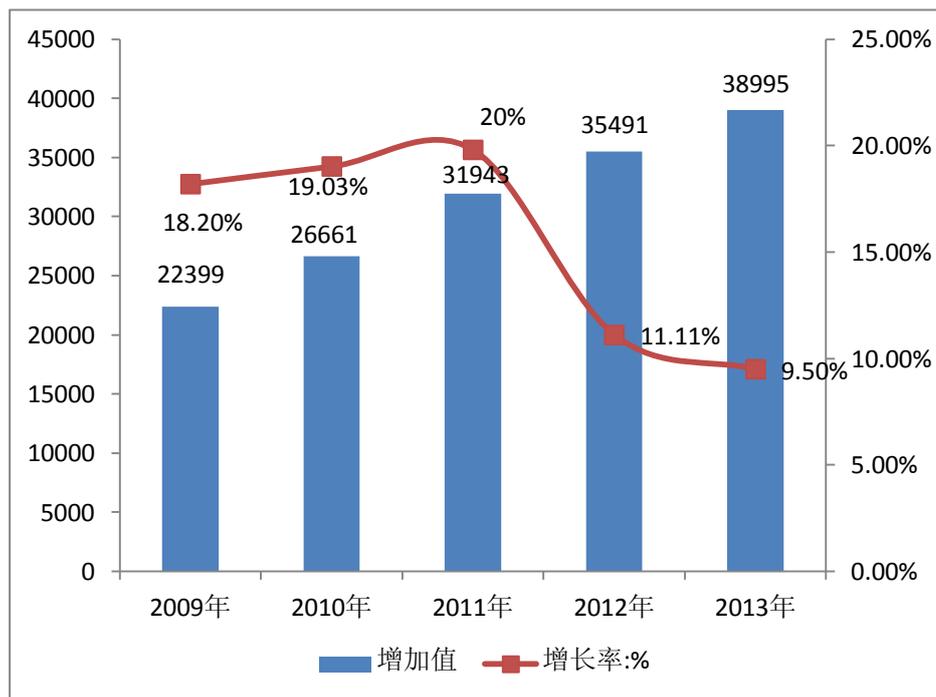
### 二、市场背景

#### 1、国家市场背景

全年国内生产总值 568845 亿元，比上年增长 7.7%。其中，第一产业增加值 56957 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 249684 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 262204 亿元，增长 8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 10.0%，第二产业增加值比重为 43.9%，第三产业增加值比重为 46.1%，第三产业增加值占比首次超过第二产业。

全年全社会建筑业增加值 38995 亿元，比上年增长 9.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 5575 亿元，增长 16.7%，其中国有及国有控股企业 1363 亿元，增长 20.1%。

图表 3：2009~2013 年建筑业增加值



由此可见：在国家的大背景下，建筑业的发展势头良好，其行业增加值连年递增，本项目的投资方向正确，符合市场发展的需要。

#### 2、地方市场背景

### 三、企业背景

## 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

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。20 多年来，我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善。

目前河南省的经济发展迅猛，尤其是对住宅的需求旺盛，这也为本项目创造了良好的市场氛围。实施本项目的建设，是房地产业加快发展，提升水平的难得机遇。在这种好的机遇面前，房地产业作为固定资产投资的组成部分，必将成为拉动经济增长的重要力量。盘活这部分土地资源，可以为城市建设提供大量资金，而且城市环境的改善，又将为经济发展创造良好条件，有利于形成良性互动的运行机制。

### 二、符合国家加快民生工程建设的的要求

2008 年 11 月 5 日，国务院召开常务会议提出实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，出台十项更加有力的扩大国内需求的措施。加快民生工程、基础设施、生态环境和灾后重建等方面建设，从 2008 年四季度到 2010 年底约需投资 4 万亿元。在这次公布的宏观经济政策重大调整中，改善民生被放在相当突出的位置。民生工程位列进一步扩大内需各项建设之首，通过加大对民生工程的投入力度，改善居民生活、增强消费能力，以拉动消费、促进发展的意图十分鲜明。

### 三、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、进一步推进河南省城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力。

- 3、进一步解决河南省某地居民生活环境问题，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改革，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。

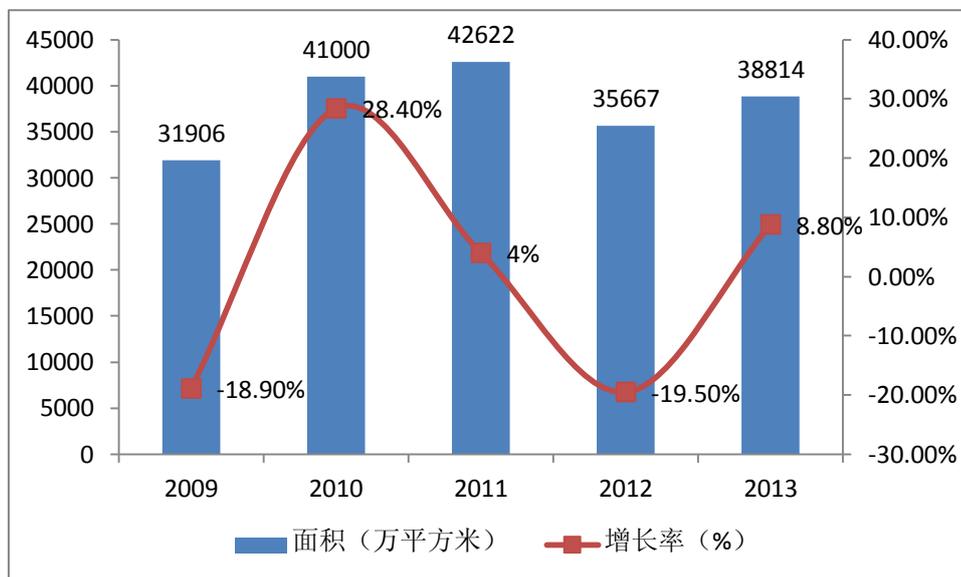
## 第四章 项目产品市场分析

### 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。2013 年，房地产开发企业购置土地面积 38814 万平方米，比去年增加 8.8%，增速比 1-11 月份回落 1.1 个百分点；土地成交价款 9918 亿元，增长 33.9%，增速提高 2.4 个百分点。

图表 4：2009~2013 年房地产开发企业土地购置面积

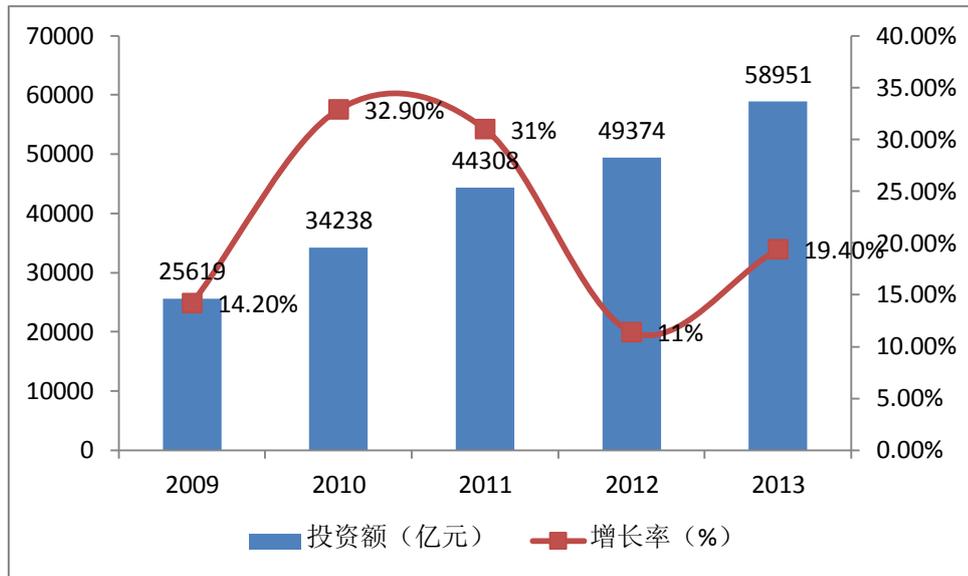


#### 二、全国房地产开发投资市场分析

2013 年，全国房地产开发投资 86013 亿元，比上年名义增长 19.8% (扣除价格因素实际增长 19.4%)，增速比 1-11 月份提高 0.3 个百分点，比 2012 年提高 3.6 个百分点。其中，住宅投资 58951 亿元，增长 19.4%，增速比 1-11 月份提高 0.3

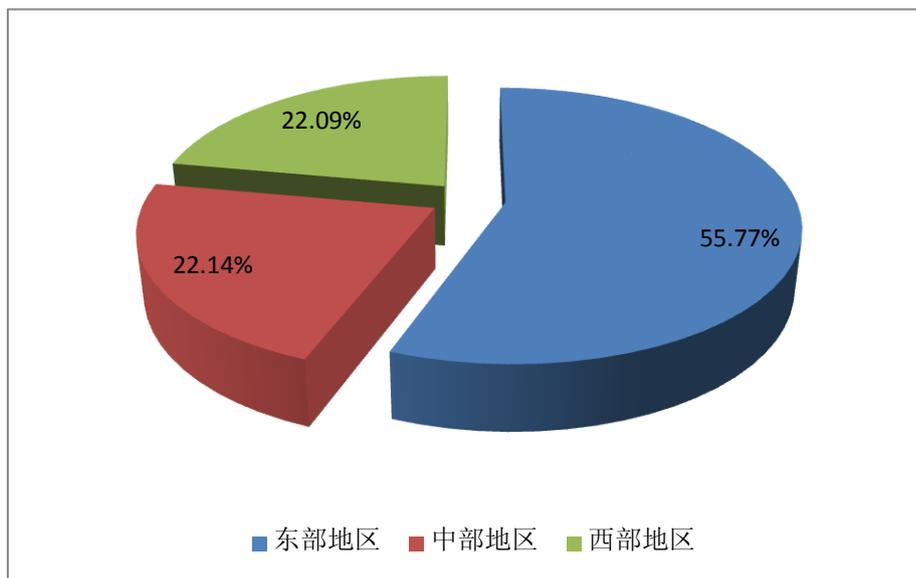
个百分点，占房地产开发投资的比重为 68.5%。

图表 5：2009~2013 年房地产住宅投资表



2013 年，东部地区房地产开发投资 47972 亿元，比上年增长 18.3%，增速比 1-11 月份提高 1 个百分点；中部地区投资 19045 亿元，增长 20.8%，增速回落 0.9 个百分点；西部地区投资 18997 亿元，增长 22.6%，增速回落 0.5 个百分点。

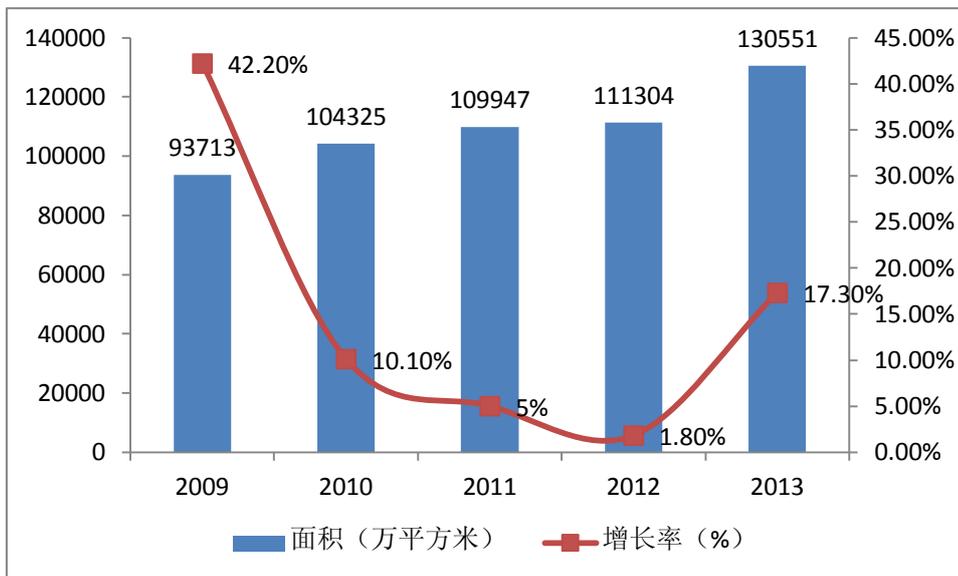
图表 6：2013 年各地区房地产开发投资累计值占全国的比



### 三、全国商品房销售市场分析

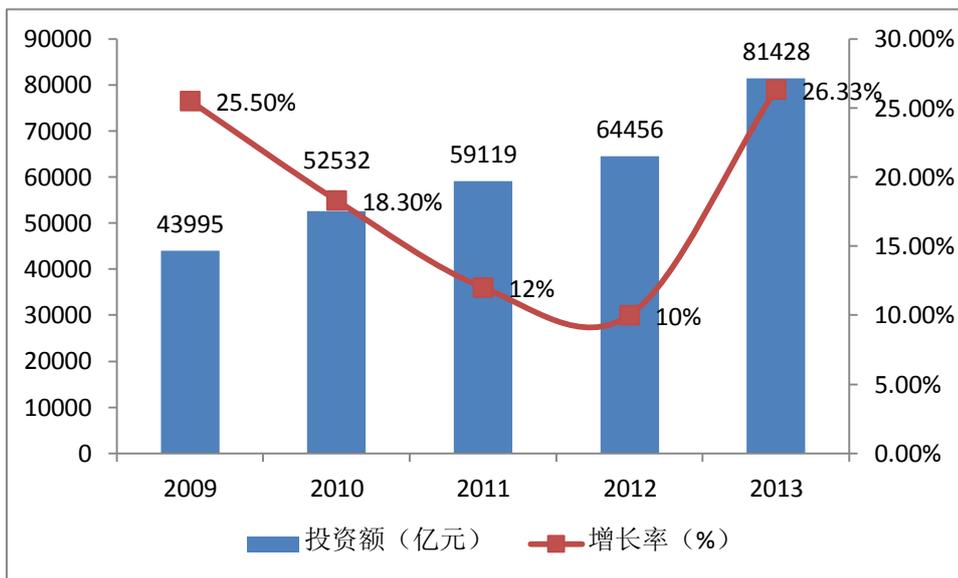
2013 年，商品房销售面积 130551 万平方米，比上年增长 17.3%，增速比 1-11 月份回落 3.5 个百分点，比 2012 年提高 15.5 个百分点；其中，住宅销售面积增长 17.5%，办公楼销售面积增长 27.9%，商业营业用房销售面积增长 9.1%。

图表 7：2009~2013 年全国商品房销售面积



商品房销售额 81428 亿元,增长 26.3%,增速比 1-11 月份回落 4.4 个百分点,比 2012 年提高 16.3 个百分点;其中,住宅销售额增长 26.6%,办公楼销售额增长 35.1%,商业营业用房销售额增长 18.3%。

图表 8：2009~2013 年全国商品房销售额



由以上数据分析可知：

市场供求不平衡矛盾将继续存在。近年来针对房地产的宏观调控政策中影响需求变动的因素主要有：上调银行存贷款利率、控制二次购房与投机性购房、控制拆迁规模等。但是，由于人民币升值的预期不断刺激“热钱”涌入我国，且大部分流入了房地产领域，未来 2-3 年我国部分地区房地产市场的投资性需求仍将

有所提高。

房地产价格将保持上升趋势。从对供求关系的分析可以判断，未来 2—3 年我国房地产价格仍将保持上升的趋势，原因是：

第一，房地产市场供求发展不平衡的矛盾（特别是需求将继续迅速增长的趋势）必然反映在房价的持续增长上；

第二，近年来地价、建筑材料、商品房品质提高所带来的开发成本增加将推动房价上涨；

第三，从经济学理论来看，房价的运动趋势和国民经济增长率以及居民可支配收入正相关。目前我国经济高速发展，居民收入持续增加、除非遭遇金融危机，经济增长趋势被迫中断，否则房价的运行趋势只会上升，而不可能下降。

## 四、2014 年房地产发展趋势

### 1. 经济改革启动年，房地产政策调控调整年

十八届三中全会的六十条“决定”勾勒出我国未来 5-10 年的施政方针和工作重点，将战略重点、基本方针、优先顺序、主攻方向、工作机制、推进方式、时间表、路线图一一明示，形成了中国改革的新蓝图。

“决定”在众多方面涉及到房地产业的发展方向和工作重点，如建立统一开放、竞争有序的市场体系；加快房地产税立法并推进适时改革；改革完善农村宅基地制度；创新人口管理加快户籍制度改革；研究建立城市基础设施、住宅政策性金融机构；探索实行官邸制；从严合理供给城市建设用地，提高城市土地利用率；建立公开规范的住房公积金制度；划定生产、生活、生态空间开发管制界限，落实用途管制；建立有效调节工业用地和居住用地合理比价机制，提高工业用地价格；做好住房保障和房地产市场调控工作等。

上述要求实际上已对过去那种围绕着降低房价为核心目标的政策调控模式进行了思路和出发点的再调整。中国房地产会在六十条“决定”的指引下走向一个政策、法律更加透明，市场预期更加明确，产业发展更加规范的新天地。在房价涨幅没有明显回落的情况下，限购措施还会维持一段时间，但控制房价的目标问责制难以持续下去。房产税由于要进入人大立法程序，无论如何一年时间内也无法推出。保障房的建设和分配会继续推进，但具体政策会有所调整。

### 2. 产业规模继续扩大，颠簸前行仍有新机遇

在中国经济处在转型和改革的新征程中，房地产将继续承担支柱产业的地位作用。在中国老百姓财产性收入不断提高的进程中，房地产市场仍是我国老百姓不断改善自身居住条件的主要平台。在高速城镇化的历史过程中，房地产业是每一个城镇功能和形态改善提升的重要推手。

颠簸性前行依然是新一年我国房地产业的发展轨迹，各项经济指标依然会有所提升。尽管已经出现市场冷暖不均的情况，但大多数城市发展的动能依然强于衰退的力量。

新一年房地产业的新机遇表现下列方面：

在企业层面主要是混合所有制的推行和股权、生产资料的兼并收购，允许职工个人持股；降低产业进入门槛，企业工商登记注册制度改革；国有企业（包括房企）将逐步实现上交 30% 的利润的硬性规定等。

在资本市场层面主要是房地产企业市场融资将获得更加便利的条件，上市首发增发再开闸；不动产基金规模进一步扩大；企业债券允许入市交易；银行信贷规模不会缩小等。

在税收层面主要是房地产税逐步推进改革，简税种、调结构、宽税基是主基调；新增房地产税收决定权将从政府改为人大；房产税新一年依然难以推出；房地产营业税改增值税迟至 2015 年必然推出。

在土地层面主要是农村建设用地入市流转和土地普查结果耕地远超十八亿亩的信息，会改善商品房供地用地的压力；规划和用地控制会进一步遏制诸如小产权房等各种不规范的扰乱市场行为。

在城镇化层面主要是户籍改革，计划生育政策调整和公共资源的均等化配置将为房地产带来全新的市场格局。

在制度层面主要是我们离真正实现“市场决定资源配置”，“市场决定商品价格”又前进了一大步，至少是在全局改革纲领性文件中予以了确认，虽然我们距离“自由选择消费商品和消费方式”的目标还有较长的路要走。

## 第二节 郑州房地产市场分析

### 一、河南省经营性土地成交情况

### 二、河南省商品房市场分析

### 三、河南省商品房开发企业分析

## 第三节 项目区域范围内市场分析

### 一、区域市场产品分析

### 二、客户来源结构分析

### 三、区域竞品项目优劣势分析

### 四、本项目综合分析

## 第五章 项目产品方案和生产规模

### 第一节 项目产品介绍

### 第二节 项目生产规模

## 第六章 项目工艺技术及设备方案

## 第七章 总图运输及公用辅助工程

## 第八章 项目选址及建设条件

## 第九章 项目环境保护

## 第十章 项目能源节约方案设计

## 第十一章 职业安全与卫生及消防设施方案

## 第十二章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

## 第十三章 项目实施进度与招投标

## 第十四章 项目总投资与资金筹措

### 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、建设投资估算

#### 二、总投资估算

项目总投资 5800 万元。经估算，某大厦总投资 10667.85 万元，其中建安成本投资费用约为 9382 万元。

图表 9：某大厦建设投资估算表

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%	

#### 三、流动资金估算

经估算，该项目正常生产所需要的流动资金为 400 万元。

### 第五节 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。

本项目建设期 24 个月，建设投资在建设期全部投入，具体详见投资计划与资金筹措表。

图表 10：投资计划与资金筹措表

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				

## 第十五章 项目经济效益分析

### 第一节 评价依据

### 第二节 营业收入和税金测算

- 1、营业收入
- 2、销售税金及附加

根据国家税收规定，本项目销项税率为 17% 估算；根据财政部、国家税务总局关于提高农产品进项税抵扣率的通知[2002]12 号,进项税抵扣率为 13%；城市维护建设税按增值税额的 5% 估算，教育费附加按增值税的 3%。

### 第三节 成本费用测算

### 第四节 财务盈利能力分析

### 第五节 不确定性分析

## 第十六章 社会效益、生态效益分析

### 第一节 社会效益

### 第二节 生态效益

## 第十七章 建设项目风险分析及对策

### 第一节 风险分析说明

### 第二节 技术风险分析及控制

### 第三节 市场竞争风险分析及控制

### 第四节 不可抗力风险分析及控制

## 第十八章 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

### 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 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 601 室

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

**郑州分公司：**河南省和平区南京路 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

**广东分公司：**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