



广东省某公司房地产项目
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 总论

第一节 项目名称及承办单位

一、项目名称

**某公司房地产项目

二、项目承建单位

三、项目建设性质

新建

四、项目简介

本项目属于房地产开发项目，由**公司投资开发，项目主要销售产品为联排别墅、叠拼别墅、洋房、小高层住宅、高层住宅、合院别墅、商墅、酒店式公寓以及商铺等。规划用地为住宅、商服两类，交通、景观、配套服务设施十分便利，地块周围各种设施较为完善。

五、项目手续合法性及规证情况

第二节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模及内容

本项目总用地面积*****m²，总建筑面积*****m²，可租售建筑面积*****m²。其中：叠拼别墅总建筑面积为*****m²，洋房（8层）总建筑面积为*****m²，小高层（11层）总建筑面积为*****m²，高层（>18层）总建筑面积为*****m²，商铺*****m²，酒店式公寓*****m²；项目整体容积率为 1.5。

规划指标	指标值
占地面积（平方米）	
总建筑面积（平方米）	
计容建筑面积（平方米）	
容积率	
可租售面积	

其中		

三、项目实施进度

四、项目总投资

本项目计划投资总额****万元，其中使用外部借款*****万元，其余为企业自筹资金。

五、经济指标

根据测算，项目最终实现利润总额约****万元，投资利润率为****%。盈利能力良好，并且根据测算，项目在运营期间，可按时偿还贷款，还款能力极强。

序号	指标名称	单位	数据	备 注
1	总占地面积	平方米		
2	总建筑面积	平方米		
3	可销售面积	平方米		
3.1		平方米		
3.2		平方米		
3.3		平方米		
3.4		平方米		
3.5		平方米		
3.6		平方米		
4	总投资	万元		
4.1	开发成本	万元		
4.2	期间费用	万元		
5	签约金额（含增值税）	万元		计算期内总额
6	销售收入（不含增值	万元		计算期内总额

	税)			
7	总成本费用	万元		计算期内总额
8	利润总额	万元		计算期内总额
9	净利润	万元		计算期内总额
10	上缴税金总额	万元		计算期内总额
10.1	增值税	万元		计算期内总额
10.2	增值税附加	万元		计算期内总额
10.3	土地增值税	万元		计算期内总额
10.4	所得税	万元		计算期内总额
11	投资净利润率	%		取总收益数据 计算
12	投资利税率	%		取总收益数据 计算
13	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
14	投资回收期	年		税前
		年		税后
15	财务净现值	万元		税前
		万元		税后

六、社会效益

第三节 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 项目建设背景分析

一、政策背景

1、国家层面政策

(1) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知

自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，建筑业和房地产业适用 11% 税率。

对个人销售住房缴纳税款问题进行了明确，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。

(2) 《十三五规划纲要》提出“促进房地产市场健康发展”

《十三五规划纲要》提出“优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。”

(3) 进一步加强保障房建设

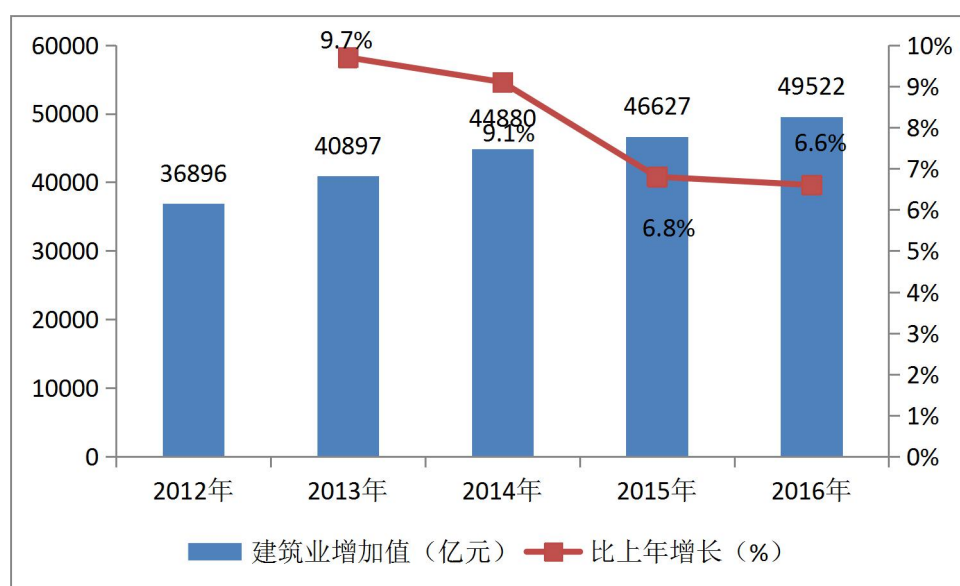
住房城乡建设部计划在 2015 年新开工建设保障性安居工程 700 万套，基本建成 480 万套。2015 年要基本完成林区、垦区棚户区改造任务，2017 年基本完成独立工矿区棚户区改造任务。大规模推进棚户区改造，这不仅是重大民生工程，也是拉动经济增长的重要途径。住房保障的另一项任务是公租房分配入住。2008 年以来，全国已累计开工新建实物公租房 910 万套。住房城乡建设部还要求，各地在根据需求集中新建公租房的同时，要充分发挥市场的积极作用，即通过市场提供房源，政府补贴租金，实现“补砖头”“补人头”并举，提高住房保障效率。从目前透露出的迹象来看，未来房地产调控将会越来越趋向于“低端有保障、中

端有支持、高端有市场”的三元格局。

.....

二、市场背景

2016 年全年全社会建筑业增加值 49522 亿元，比上年增长 6.6%。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 6745 亿元，增长 4.6%。其中，国有控股企业 1879 亿元，增长 6.8%。



由此可见：在国家的大背景下，建筑业及房地产行业的发展势头良好，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。

.....

第二节 项目建设必要性分析

一、打造城市名片，促进“****”建设的需要

二、房地产业发展，是改善民生、促进社会和谐必然要求

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**市的经济发展迅猛，尤其是对高端住宅的需求旺盛，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。

三、符合国家加快民生工程建设的要求

四、符合改善居民居住条件和环境的要求

五、项目建设是提升**市城市形象和城市发展的需要

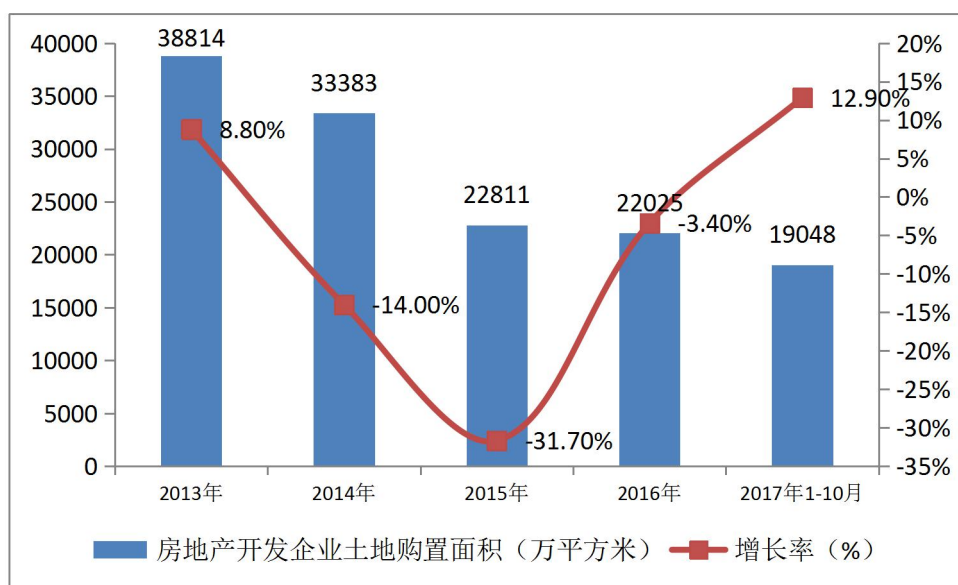
.....

第三章 项目市场分析

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。2014 年，房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%；2015 年房地产开发企业土地购置面积为 22811 平方米，比 2014 年下降 31.7%；2017 年 1-10 月份，房地产开发企业土地购置面积 19048 万平方米，同比增长 12.9%，增速比 1-9 月份提高 0.7 个百分点。

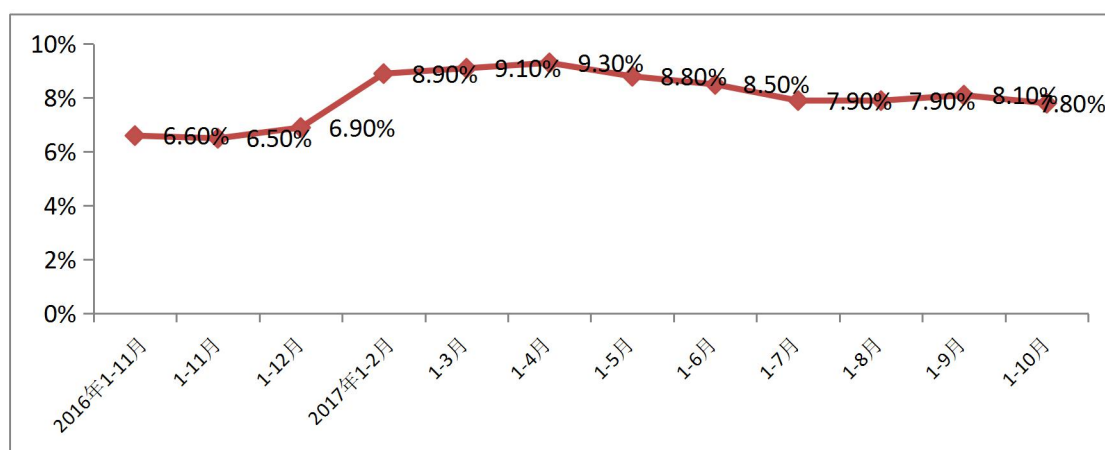


从土地成交价款方面来看，2015 年我国房地产开发企业土地成交价款达到 7622 亿元，较 2014 年下降 23.9%，2017 年 1-10 月土地成交价款 9695 亿元，增长 43.3%，增速回落 3 个百分点。

.....

二、全国房地产开发投资市场分析

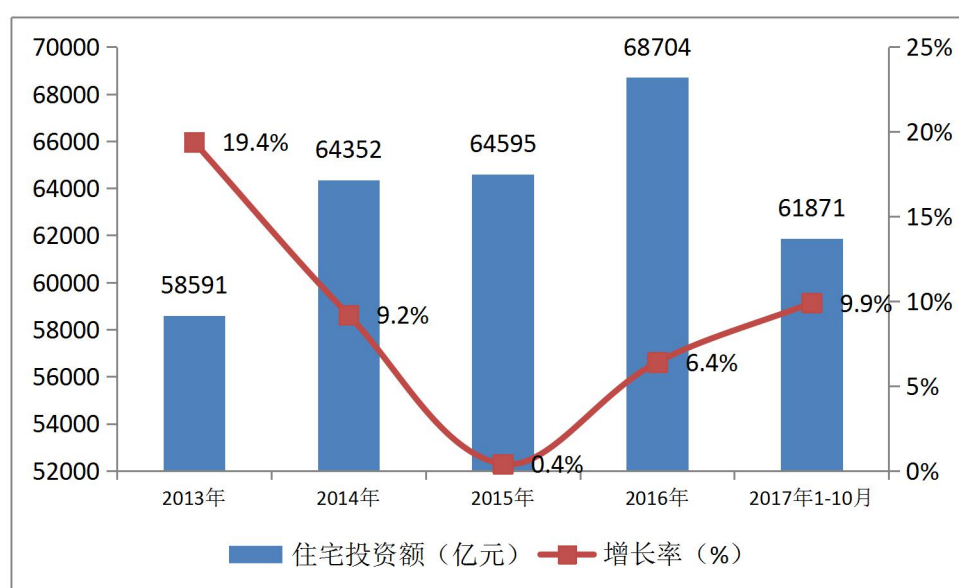
2016 年，全国房地产开发投资 102581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。2017 年 1-10 月份，全国房地产开发投资 90544 亿元，同比名义增长 7.8%，增速比 1-9 月份回落 0.3 个百分点。



2016 年住宅投资 68704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。

2017 年 1-10 月份，住宅投资 61871 亿元，增长 9.9%，增速回落 0.5 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.3%。

图表 12：2013-2017 年 1-10 月房地产住宅投资额及增长情况



.....

第二节 **市房地产市场分析

一、**市土地市场情况概述

(一) 2017 年上半年**土地市场成交情况概述

2017 年上半年**市土地市场共成交土地 145 宗，土地面积高达 853.91 万平方米，成交土地均价 5205 元/平方米，土地出让金 444.49 亿元。其中住宅用地成

交 32 宗，土地面积近 229.79 万平方米，成交土地均价元 17691 元/平方米，土地出让金 406.53 亿元；工业用地成交 97 宗，土地面积 557.37 万平方米，成交土地均价 458 元/平方米，土地出让金 25.51 亿元。商业用地成交 8 宗，土地面积 23.79 万平方米，成交土地均价 3746 元/平方米，土地出让金 8.91 亿元。其他用地成交 8 宗，土地面积 42.96 万平方米，成交土地均价 823 元/平方米，土地出让金 3.54 亿元。

项目	土地宗数 (块)	土地面积(万 m ²)	成交土地均 价(元/m ²)	土地出让金 (亿元)
总计	145	853.91	5205	444.49
住宅用地	32	229.79	17691	406.53
商服/办公	8	23.79	3746	8.91
工业工地	97	557.37	458	25.51
其他用地	8	42.96	823	3.54

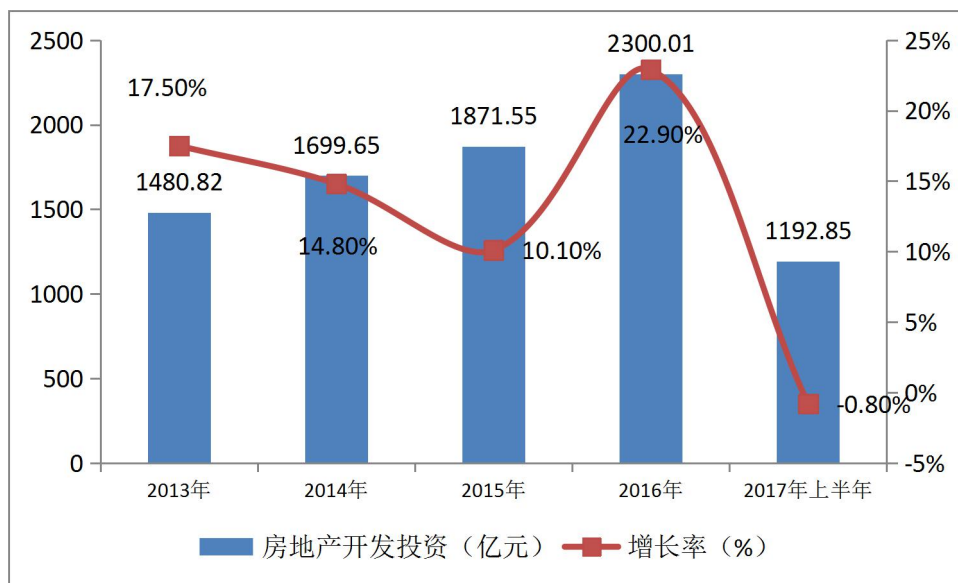
通过数据可以看出，2017 年上半年**土地的总成交量同比 2016 年上半年同比减少了 24.08%。成交面积同比下降 42.93%，成交金额同比下降 16.10%，而 2017 年上半年土地成交均价比 2016 年上半年上升 46.99%。

.....

二、**房地产开发投资市场分析

2017 年上半年，**市房地产开发投资 1192.85 亿元，同比下降 0.8%，占全市固定资产投资（不含农户）的比重为 16.3%。全市房地产开发投资中：住宅投资 794.46 亿元，下降 1.7%；办公楼投资 49.57 亿元，下降 30.2%；商业营业用房投资 116.94 亿元，下降 26.8%；其他开发投资 231.89 亿元，增长 41.8%。

图表 25：2013-2017 年上半年**市房地产开发投资额及增长情况



.....

第三节 ***区房地产市场分析

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
- 三、人口现状
- 四、行政区划
- 五、产业经济

第三节 施工条件

第四节 项目选址合理性分析

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、项目建设目标

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 建筑设计

- 一、设计依据
- 二、主体建筑设计方案
- 三、住宅类型设计

项目将打造成为**区域范围内的高品质住宅小区，其住宅类型多以高档多层为主，以创造小区的多元素化，使其不至于成为单调如一的模式，无论是什么样的消费群体都能在这里找到合适自己的住房。

序号	类型	地上建筑面积 (可租售面积 m ²)	住宅套数/车 位个数	住宅户均面积 (m ²)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7	合计			

第四节 结构设计

- 一、工程结构形式
- 二、结构设计依据
- 三、抗震设计及荷载
- 四、结构材料
- 五、结构选型

第五节 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、燃气负荷

序号	类型	住宅套数（套）	用气量（m³/d）	备注
1				
2				

3				
4				

四、供气方案

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

能源和水资源是社会生产发展的基础，节约能源和水资源是我国长期的战略任务。现在我国能源和水资源利用率很低，消耗指标很高，节约能源和水资源不仅极其必要，而且潜力很大。它是提高经济效益的一个重要方面，也是我国能源政策的重要组成部分。因此，本项目建设采用新设计、新技术、新设备、新材料以达到最少的能源和水资源的消耗。

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 能耗指标分析

本项目所需的能源有水、电、燃气等，其主要的能耗指标见下表。

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）
1	电				
2	新水				
3	天然气				
4	合计				

通过表中计算数据分析，本项目每年总能耗为***吨（折标煤），且能耗强度分布不均匀，主要能耗为电力，占总能耗的***%，因此，用电是本项目节能的重点，为保证项目建成后顺利使用，应采取积极的节能措施。其建筑节能、智能化调控管理和选用高效节能型的设备、机械也是本项目节能措施的重点，必须充分重视。

第四节 节能措施

- 一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能

第五节 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

- 一、防电
- 二、防雷和接地保护
- 三、废弃物处理
- 四、安全措施

第三节 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

第十一章 项目建设进度及工程招标投标方案

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 工程招标投标方案

- 一、招标原则
- 二、招标范围

序号	名 称	招标情况		备 注
		不招标	招标	
1	项目勘察、设计			
2	土方工程			
3	桩基工程施工			
4	土建工程施工			
5	装修装饰工程			
6	水电工程			
7	小区绿化、景观塑造			
8	小区道路及基础设施施工			
9	重要设备、建筑材料等物资的采购			
10	项目监理			

三、招投标程序

第十二章 项目预计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、开发成本

本项目开发成本为***万元，其中土地成本***万元，前期费用***万元，基础设施费***万元，主体建安工程费***万元，开发间接费***万元，不计提预备费。

具体计算情况见下表（略）。

二、开发费用

本项目开发费用估算为***万元，其中管理费用***万元，销售费用为***万元。

具体测算情况见下表。

序号	项目	投资额（万元）
一	开发费用	
1	管理费用	
2	销售费用	

三、总投资估算

由上可知，项目估算总投资***万元，具体见下表所述（略）。

第五节 资金筹措

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 销售收入及税金测算

一、项目销售计划

项目采取一边建设一边销售的模式。项目预计于 201*年*月开始预售，202*年*月之前全部销售完毕，销售计划见下表所述（略）。

二、项目销售收入和营业税金及附加测算

项目成本费用包括开发成本及期间费用，销售期间按年销售额比例结转成本，测算得出项目销售产品总成本费用如下表所述：

序号	项 目	合计(万元)						
1	销售产品总成本费用							
1.1	开发成本							
1.2	开发费用							
1.2.1	管理费用							
1.2.2	销售费用							

第四节 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

经计算，项目实施后实现利润总额***万元，上缴所得税***万元，税后净利润为***万元，具体见下表所述（略）：

第五节 财务效益分析

本项目总投资为***万元。

根据测算，项目将实现签约金额（含增值税）***万元，销售收入（不含增值税）***万元，需缴纳增值税***万元，增值税附加税***万元，土地增值税***万元；实现利润总额***万元，上缴所得税 2***万元，税后净利润为***万元。

本项目投资净利润率为**%。通过对项目投资现金流量表分析，项目税前财务内部收益率为**%，税后财务内部收益率为**%；税前财务净现值为***万元，税后财务净现值为***万元；税前投资回收期为**年，税后投资回收期为**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。

第十四章 项目的社会效益分析

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

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目主要风险因素识别和分析

1、自然及工程风险

房地产经营管理的自然风险，是由房地产经营管理过程中自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的房地产破坏和损害而形成的风险。

工程上容易出现的问题第一是工程质量，第二是工期、工程的质量与工期直接关系到本项目开发商的切身利益与信誉，如果在施工中出现不可预见的问题（如土质、军用或通讯电缆等），就会影响工期、工期的拖延，将直接关系到向客户的承诺，造成赔偿和公司信誉下降。

2、社会风险

房地产经营管理的社会风险，大体上来自两个方面。一是由于政治方面的原因引起的，例如国家政治状况和政治形势的变化，国家的宏观经济政策和房地产方面政策的变革，以及国家和房地产方面法律法规等变动形成的房地产经营管理风险；二是由于集体和个人的不恰当或错误的行为引起的，例如盗窃、抢劫、欺诈等形成的风险等，其中对房地产经营管理影响最大的是国家政治变动和政策法规的变动。

.....

第二节 防范和降低风险措施

第十六章 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

- 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

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：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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806