



天津某公司住宅项目  
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

天津某公司住宅项目

### 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，由天津天津某公司投资开发，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\*\*\*\*m<sup>2</sup>，总建筑面积\*\*\*\* m<sup>2</sup>，可租售建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>。

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		
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，其中使用银行贷款\*\*\*\*\*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，投资净利率为\*\*\*\*\*%。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	联排别墅	平方米		
3.2	洋房（8层）	平方米		
3.3	洋房（11层）	平方米		
3.4	高层>18层，<100m	平方米		

3.5	商铺	平方米		
3.6	酒店式公寓	平方米		
3.7	合院别墅	平方米		
3.8	商墅	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（不含增值税）	万元		计算期内总额
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

## 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。

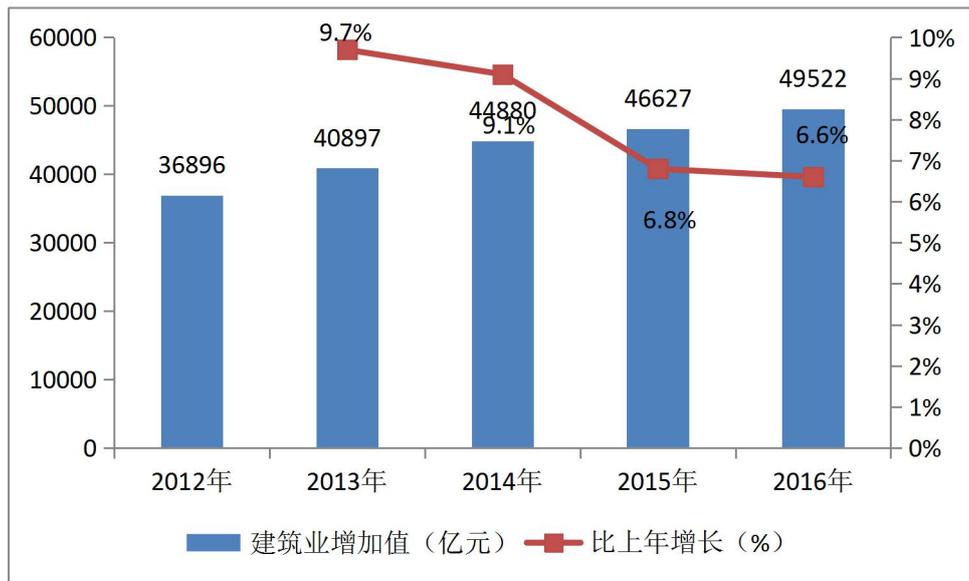
###### (2) 《十三五规划纲要》提出“促进房地产市场健康发展”

《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。”

.....

#### 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%。



2016 年全年房地产开发投资 102581 亿元，比上年增长 6.9%。其中，住宅投资 68704 亿元，增长 6.4%；办公楼投资 6533 亿元，增长 5.2%；商业营业用房投资 15838 亿元，增长 8.4%。年末商品房待售面积 69539 万平方米，比上年末减少 2314 万平方米。年末商品住宅待售面积 40257 万平方米，比上年末减少 4991 万平方米。

.....

## 第二节 项目建设必要性分析

### 一、打造城市名片，促进“京津冀”一体化建设的需要

随着“\*\*\*”战略的提出，近年来\*\*\*市房地产行业发展较快，规模不断扩大，档次逐渐提升，结构明显优化，在繁荣经济、扩大就业、方便群众生活、满足消费需求、促进经济发展等方面发挥了重要作用。但是随着\*\*\*市经济的快速发展，城乡居民收入稳步增长和旅游、商务、会展蓬勃发展，在促进当地房地产行业持续快速发展的同时，也对行业发展提出了新的更高要求。本项目立足中高端客户、建设起点高，必将促进\*\*市房地产行业的快速发展，拉动城市消费、提升城市形象，为处于连接天津主城区和河北省的重要枢纽的静海区提供更强的吸引力。

### 二、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\*\*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。

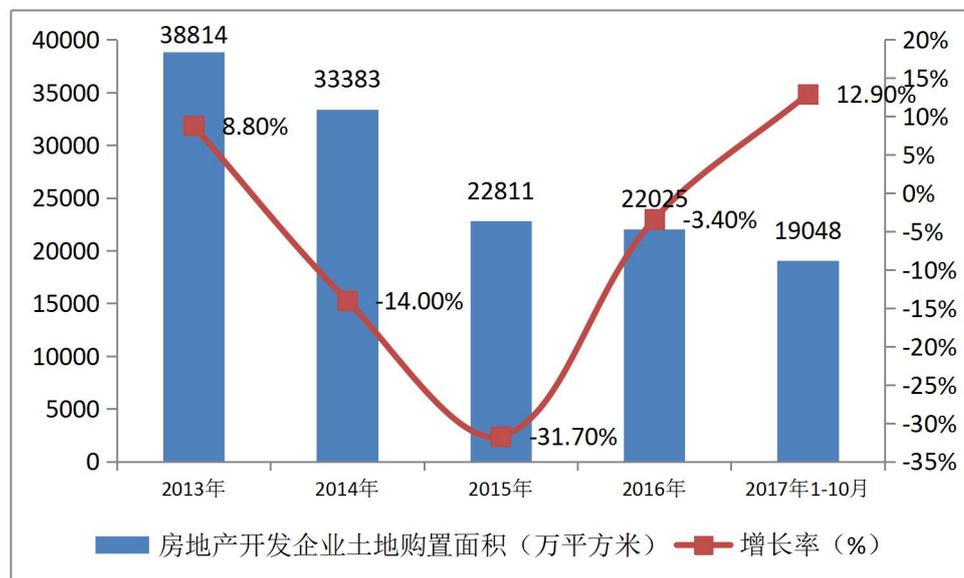
.....

## 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

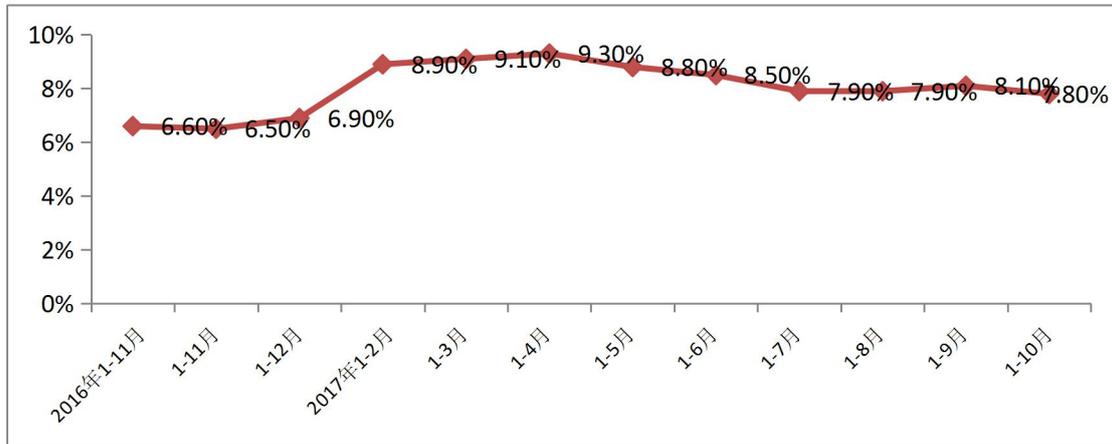
近几年，房地产开发企业购置土地面积基本趋于平稳，2011 年达到历史最高值 42662 万平方米。2014 年，房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%；2015 年房地产开发企业土地购置面积为 22811 平方米，比 2014 年下降 31.7%；2017 年 1-10 月份，房地产开发企业土地购置面积 19048 万平方米，同比增长 12.9%，增速比 1-9 月份提高 0.7 个百分点。



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%。

.....

## 第二节 \*\*\*房地产市场分析

### （一）2017年上半年天津土地市场成交情况概述

2017年上半年\*\*\*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 <sup>2</sup> )	成交土地均价 (元/m <sup>2</sup> )	土地出让金 (亿元)
总计	145	853.91	5205	444.49

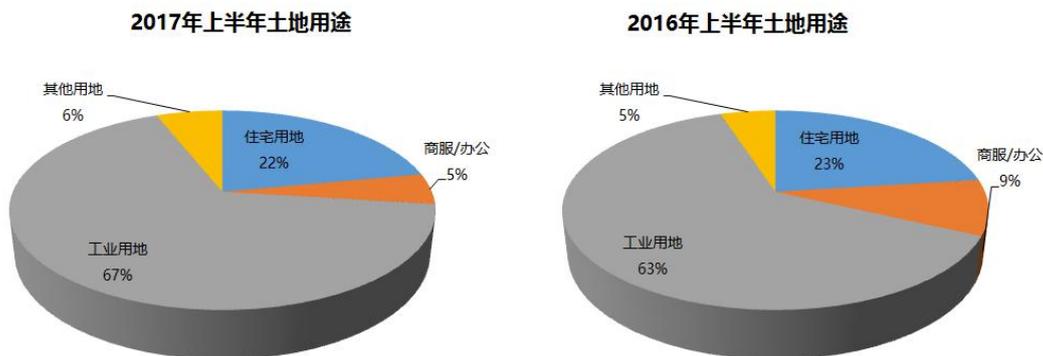
住宅用地	32	229.79	17691	406.53
商服/办公	8	23.79	3746	8.91
工业工地	97	557.37	458	25.51
其他用地	8	42.96	823	3.54

通过数据可以看出，2017年上半年天津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) 2017年上半年天津土地市场成交用途分析

### 1、土地成交结构类型分析

从上半年土地成交类型结构可以看出，工业用地成交宗地数量稳居土地成交量首位，占土地交易总量约67%，相较于2016年工业用地占比有所上升。住宅用地面积占土地总面积的22.07%，同比下滑4.21%，商业/办公用地面积占土地成交总面积的5.52%，同比下滑37.98%。



受经济形势影响，上半年土地出让总量同比下滑。就成交数量而言，2017年上半年住宅出让宗数相比2016年下降27.27%，但成交均价上涨37.46；商业/办公出让宗数同比下跌67.98%，成交均价基本持平。由此可见，住宅用地成交量虽然有所收缩，但是市场仍然比较乐观。

.....

## 第三节 静海区房地产市场分析

## 第四节 项目竞争优势分析

## 第四章 项目选址及区位条件

## 第五章 项目建设方案

### 第一节 项目建设目标与内容

### 第二节 总图布置

### 第三节 建筑设计

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)	住宅套数/ 车位个数	住宅户均面 积
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

## 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 (m <sup>3</sup> /d)	备注
1				
2				
3				

---

4				
5				

#### 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

### 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				

### 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

本项目严格按照国家有关建设项目程序进行，待可行性研究报告批准后，项目承办单位应按各子项分别进行总体详细规划设计、勘察设计、施工图设计、场地准备、土建施工、设备安装及调试、竣工验收。为加速建设进度，缩短建设周期，各子项可交叉进行。

根据本项目工程量，参照\*\*\*及\*\*区建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目分为五期建设，建设起止日期为（201\*年\*月\*日—202\*年\*月\*日），202\*年\*月\*日交房。具体建设进度及内容如下：

序号	分期	项目	时间
1			开工时间
			开盘时间
			交房时间
2			开工时间
			开盘时间
			交房时间
			开工时间
			开盘时间
			交房时间
3			开工时间
			开盘时间
			交房时间
4			开工时间

			开盘时间	
			交房时间	
			开工时间	
			开盘时间	
			交房时间	
5			开工时间	
			开盘时间	
			交房时间	

### 第三节 工程招投标方案

- 一、招标原则
- 二、招标范围
- 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

#### 1、建筑工程费用

根据建筑结构形式，依据项目当地建筑工程概算定额基线有类似建筑的实际造价情况确定。

#### 2、设备及安装工程费

参照\*\*\*设备及安装工程综合定额，并根据企业情况估算。

#### 3、其它费用

根据国家有关规定和当地实际情况估算。

#### 4、预备费

基本预备费计算基础为工程费用与工程建设其他费用之和的规定比例计取。

### 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。

序号	项目	投资额（万元）	单位	数量	单价（万元）
一	开发成本				
1	土地成本				
1.1	政府地价		项		
1.2	市政配套费		项		

1.3	合作款项		项		
1.4	拆迁补偿费		项		
1.5	市政设施费		项		
1.6	其他费用		项		
2	前期费用		项		
3	基础设施费		项		
4	主体建安费		平方米		
4.1			平方米		
4.2			平方米		
4.3			平方米		
4.4			平方米		
4.5			平方米		
4.6			平方米		
4.7			平方米		
4.8			平方米		
5	开发间接费				
5.1	开发间接费用		项		
5.2	管理费用转入		项		
5.3	营销费用转入		项		
5.4	资本化利息		项		

## 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\*\*\*\*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。

序号	项目	金额（万元）	占总投资的比例
----	----	--------	---------

---

一	开发成本		
1	土地成本		
2	前期费用		
3	基础设施费		
4	主体建安费		
5	开发间接费		
二	开发费用		
1	营销费用		
2	管理费用		
三	总投资合计		

## 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。项目于 201\*年\*月开始预售，202\*年全部销售完毕，销售计划见下表所述。

图表 56：项目销售计划一览表

序号	项目	201*年	201*年	202*年	202*年	202*年	202*年	合计 (m <sup>2</sup> )
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								

#### 二、项目销售收入和税金及附加测算

项目设计整体销售均价为\*\*\*\*\*元/平米。

其中，联排别墅整个销售期间估计均价\*\*\*\*\*元/平米；洋房（8层）均价为\*\*\*\*\*元/平米，洋房（11层）销售均价为\*\*\*\*\*元/平米，高层销售均价为\*\*\*\*\*元/平米，商铺销售均价为\*\*\*\*\*元/平米，酒店式公寓销售均价为\*\*\*\*\*元/平米，合院别墅销售均价为\*\*\*\*\*元/平米，商墅销售均价为\*\*\*\*\*元/平米。分年各个项目销售均价详见下表：

序号	项目	201*年	201*年	202*年	202*年	202*年	202*年	单位
1								元/m <sup>2</sup>
2								元/m <sup>2</sup>

3								元/m <sup>2</sup>
4								元/m <sup>2</sup>
5								元/m <sup>2</sup>
6								元/m <sup>2</sup>
7								元/m <sup>2</sup>
8								元/m <sup>2</sup>

### 第三节 成本费用测算

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（略）：

### 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

#### 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

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