



**河北某公司拆迁改造项目
可行性研究报告**

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：<https://www.sunpul.cn/>

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目提出背景

五、项目基本情况

六、项目周期

七、建设内容

图表 4：一期项目用地规划指标

单位：平方米

项目名称	用地性质	规划总用地		地上建筑面积（平方米）			容积率
		平方米	亩数	住宅	公建	合计	
一、回迁安置区域							
1#地数值	居住用地						
2#地数值	居住用地						
二、商品用地面积							
3#地数值	居住用地						
4#地数值	居住用地						
5#地数值	居住用地						
6#地数值	居住用地						
三、合计							

图表 5：二期项目用地规划指标

单位：平方米

项目名称	用地性质	规划总用地		地上建筑面积			容积率
		平方米	亩数	住宅	公建	合计	

项目名称	用地性质	规划总用地		地上建筑面积			容积率
		平方米	亩数	住宅	公建	合计	
一、回迁安置区域							
7#地数值	居住用地						
8#地数值	居住用地						
9#地数值	居住用地						
二、商品用地区域							
10#地数值	居住用地						
11#地数值	居住用地						
12#地数值	居住用地						
13#地数值	居住用地						
14#地数值	居住用地						
15#地数值	教育用地						
16#地数值	居住用地						
三、商业用地区域							
17#地数值	商业用地						
21#地数值	商业用地						
四、合计							

图表 6：项目拆迁改造后构成表

目录		面积 (亩)	备注
1	旧村		
2.1	回迁区住宅		
2.2	回迁区商业		
2.3	整体社区配建、(学校、绿地、活动中心等)		
2.4	小计		
3.1	商品住宅		
3.2	商业用地		
3.3	小计		

八、项目投资及资金筹措

图表 7：一期项目总投资估算表

序号	项目一期	预算 (万元)	占总投比重	计容/可售面积单位成本 (元/㎡)	总建筑面积单位成本 (元/㎡)
1	土地费用				
2	前期工程费用				
3	基础设施建设费				
4	建筑安装工程费				
5	公共设施配套建设费				

序号	项目一期	预算(万元)	占总投比重	计容/可售面积单位成本(元/㎡)	总建筑面积单位成本(元/㎡)
6	管理费用				
7	财务费用				
8	销售费用				
9	不可预见费				
10	合计				

图表 8：二期项目总投资估算表

序号	项目二期	预算(万元)	占总投比重	计容/可售面积单位成本(元/㎡)	总建筑面积单位成本(元/㎡)
1	土地费用				
2	前期工程费用				
3	基础设施建设费				
4	建筑安装工程费				
5	公共设施配套建设费				
6	管理费用				
7	财务费用				
8	销售费用				
9	不可预见费				
10	合计				

项目商品开发资金全部为企业自有资金。

第二节 项目研究结论

一、经济效益

图表 9：一期项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
3	总销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后

序号	指标	单位	指标	备注
9	投资回收期	年		税前
		年		税后
10	投资收益率	%		

图表 10：二期项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
3	总销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	投资回收期	年		税前
		年		税后
10	投资收益率	%		

二、社会效益

第三节 报告编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《中华人民共和国城市规划法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《城市居住区规划设计规范》
- 4、《城市居住区公共服务设施设置规定》
- 5、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》
- 6、《河北省城市房屋拆迁管理条例》
-
- 17、项目单位提供的其他有关基础资料、数据
- 18、关于可研报告编制内容和深度的有关规定要求

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

一、政策背景

1、国家政策背景

(1)《关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》 (财综〔2019〕14 号)

2019 年 4 月 15 日，财政部、住房城乡建设部印发《关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》。《通知》提出，根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数，租赁补贴和棚户区改造 2019 年任务计划情况，以及国务院对 2018 年棚户区改造真抓实干成效明显地方（内蒙古自治区乌兰察布市、湖南省长沙市、江西省上饶市、新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市、江苏省徐州市、山东省潍坊市、浙江省温州市、安徽省阜阳市、四川省南充市、河南省三门峡市、贵州省黔西南布依族苗族自治州、陕西省延安市）予以表扬激励的要求，现下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金（见附件 2，项目代码 Z135080000028，列《2019 年政府收支分类科目》110 类 02 款“一般性转移支付收入”58 项“住房保障共同财政事权转移支付收入”科目。市、县财政部门收到专项资金后，**应当实行专项管理、分账核算，按照规定统筹用于本市、县租赁补贴、城市棚户区改造，并按照工作（工程）进度及时拨付资金，确保资金专款专用，确保完成 2019 年城镇保障性安居工程任务。**专项资金可统筹用于纳入国家计划的近 3 年城市棚户区改造项目。

(2)《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》(中发〔2016〕6 号)

2016 年 2 月 6 日，国务院发布《关于进一步加强城市规划建设管理工作的

若干意见》。《意见》提出，**城市规划在城市发展中起着战略引领和刚性控制的重要作用**。依法加强规划编制和审批管理，严格执行城乡规划法规定的原则和程序，认真落实城市总体规划由本级政府编制、社会公众参与、同级人大常委会审议、上级政府审批的有关规定。创新规划理念，改进规划方法，把以人为本、尊重自然、传承历史、绿色低碳等理念融入城市规划全过程，增强规划的前瞻性、严肃性和连续性，实现一张蓝图干到底。坚持协调发展理念，从区域、城乡整体协调的高度确定城市定位、谋划城市发展。加强空间开发管制，划定城市开发边界，根据资源禀赋和环境承载能力，引导调控城市规模，优化城市空间布局和形态功能，确定城市建设约束性指标。按照严控增量、盘活存量、优化结构的思路，逐步调整城市用地结构，把保护基本农田放在优先地位，保证生态用地，**合理安排建设用地，推动城市集约发展**。改革完善城市规划管理体制，加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一。在有条件的城市探索城市规划管理和国土资源管理部门合一。

大力推进棚改安居。深化城镇住房制度改革，以政府为主保障困难群体基本住房需求，以市场为主满足居民多层次住房需求。大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。**打好棚户区改造三年攻坚战，到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造**。完善土地、财政和金融政策，落实税收政策。创新棚户区改造体制机制，推动政府购买棚改服务，推广政府与社会资本合作模式，构建多元化棚改实施主体，发挥开发性金融支持作用。积极推行棚户区改造货币化安置。因地制宜确定住房保障标准，健全准入退出机制。

……

2、地方政策背景

二、经济背景

1、我国经济运行稳中有进，发展质量不断提高

近年来，世界经济在深度调整中曲折复苏，不稳定不确定因素增多，国内经济结构性矛盾突出，防范化解风险挑战、实现经济稳定发展任务艰巨。面对错综复杂的国际国内形势，党中央保持战略定力，着力推进供给侧结构性改革，适度扩大总需求，科学统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，我国经济实现平稳健康发展，经济实力实现新跃升。

2019年，我国国内生产总值为990865亿元，按可比价格计算，比上年增长6.2%。其中，第一产业增加值70467亿元；第二产业增加值386165亿元；第三产业增加值534233亿元。

图表 11：2015-2019 年国内生产总值及增长率



图表 12：2015-2019 年三次产业增加值占国内生产总值比重



三、社会背景

第二节 项目建设必要性

第三章 项目单位概况

第一节 公司简介

第二节 历史开发项目情况

第四章 项目市场发展分析

第一节 全国房地产市场分析

2019 年，我国房地产市场政策环境整体偏紧，房企资金面承压，积极推盘强化回款，但产品去化压力加大，重点城市市场规模有所调整，百城新建住宅价格涨幅进一步收窄，土地市场处低温状态。展望 2020 年，全年经济增速将依旧呈现稳步放缓态势，房地产调控继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化的空间和灵活性。在此背景下，2020 年全国房地产市场调整压力或将进一步凸显。

一、2019 年中国房地产市场形势总结

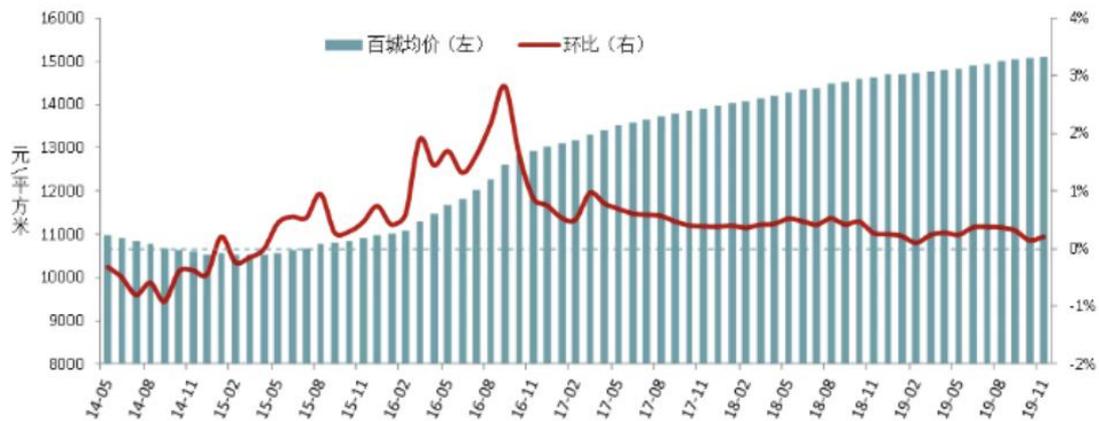
1、政策：调控政策整体偏紧，行业运行制度更趋完善

2019年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

综合来说，近期房地产市场保持以稳为主正是基于2019年保持楼市调控定力、各地因城施策取得的积极效果。一方面，房地产金融抑制政策贯穿全年，这为部分城市实施定向微调、保障合理住房需求提供了坚实的基础。另一方面，相较于2018年，随着各地市场形势的分化，2019年因城施策进一步深化，这在一定程度上保障了市场的整体稳定。

2、价格：新房价格表现平稳，重点城市二手房价格回落

图表 16：2014年5月至2019年11月百城新建住宅均价及环比变化



二、2020年中国房地产市场趋势展望

第二节 河北省房地产市场分析

一、河北省房地产市场发展简况

二、营销模式转化为项目成交量

三、政府开展中介市场专项整治行动

四、石家庄房地产市场发展整体态势

第三节 石家庄房地产市场分析

第五章 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、交通运输

三、人口现状

四、周边配套

第三节 项目施工条件

一、土方

二、砂、石料

三、四大材料来源及供应

第四节 项目选址合理性分析

第六章 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、项目建设地点

第二节 总图布置

一、项目规划理念及构思

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

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

第六节 配套工程方案

一、给排水设计方案

二、暖通空调动力设计方案

三、消防设计方案

五、无障碍设计方案

第七章 项目环境保护

第一节 环境和生态现状

一、编制依据

二、评价标准

第二节 生态环境影响分析

一、施工期环境影响分析

二、运营期环境影响分析

第三节 生态环境保护措施

一、施工期环境保护的建议

二、营运期环境保护的建议

三、绿化设计

四、环境影响评价

第四节 特殊环境影响

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准及节能设计规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关规范及标准

三、用能设备的能效限值及节能评价标准

四、节能技术、产品推荐目录

五、国家明令淘汰的用能产品、设备、生产工艺等目录

第二节 节能措施和节能效果分析

一、节能措施综述

二、节能技术措施

三、节能管理措施

第三节 项目节能综合评价

第九章 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 项目拆迁改造补偿资金测算及偿债能力分析

第一节 拆迁补偿

一、宅基地及建筑面积的确认

二、拆迁补偿标准

三、过渡费的补偿

四、奖励

第二节 项目现状

第三节 项目资金测算

一、棚改费用测算

二、项目资金安排：

三、项目用款现金流向

第四节 偿债能力分析

一、二级开发售房收入

二、还款来源——土地成本返还

三、还款计划

图表 69：借款人土地摘牌计划表

期次	面积（亩）	计划摘牌日期
商品 1 期		
商品 2 期		

图表 70：还款计划表

序号	名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	当期归还银行借款本金（万元）					

第十一章 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

图表 71：一期项目总投资估算表

序号	项目一期	预算（万元）	占总投比重	计容/可售面积单位成本（元/㎡）	总建筑面积单位成本（元/㎡）
1	土地费用				
2	前期工程费用				
3	基础设施建设费				
4	建筑安装工程费				

序号	项目一期	预算(万元)	占总投比重	计容/可售面积单位成本(元/㎡)	总建筑面积单位成本(元/㎡)
5	公共设施配套建设费				
6	管理费用				
7	财务费用				
8	销售费用				
9	不可预见费				
10	合计				

图表 72：二期项目总投资估算表

序号	项目二期	预算(万元)	占总投比重	计容/可售面积单位成本(元/㎡)	总建筑面积单位成本(元/㎡)
1	土地费用				
2	前期工程费用				
3	基础设施建设费				
4	建筑安装工程费				
5	公共设施配套建设费				
6	管理费用				
7	财务费用				
8	销售费用				
9	不可预见费				
10	合计				

第五节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 项目财务数据

一、销售收入

图表 73：一期项目销售收入及税金一览表

单位：万元

序号	科目	金额 (万元)	2021 年	2022 年	2023 年
1	总收入				
2	增值税				
	2.1 销项税额				
	2.2 进项税额				
3	不含税收入				
4	可扣除项目				
	4.1 开发成本				
	4.2 期间费用				
	4.2.1 管理费用				
	4.2.2 销售费用				
	4.2.3 财务费用				
	4.3 增值税附加 (增值税 12%)				
	4.4 其他扣除项目 (开发成本×0.3)				
5	增值额				
6	增值额占可扣除额比例				
7	应交土地增值税				
8	利润总额				
9	总投资				
10	投资收益率				
11	所得税				
12	税后利润				

图表 74：二期项目销售收入及税金一览表

单位：万元

序号	科目	金额 (万元)	2022 年	2023 年	2024 年
1	总收入				
2	增值税				
	2.1 销项税额				
	2.2 进项税额				
3	不含税收入				
4	可扣除项目				
	4.1 开发成本				
	4.2 期间费用				
	4.2.1 管理费用				
	4.2.2 销售费用				
	4.2.3 财务费用				
	4.3 增值税附加 (增值税 12%)				
	4.4 其他扣除项目 (开发成本×0.3)				

序号	科目	金额 (万元)	2022 年	2023 年	2024 年
5	增值额				
6	增值额占可扣除额比例				
7	应交土地增值税				
8	利润总额				
9	总投资				
10	投资收益率				
11	所得税				
12	税后利润				

注：销售收入计算详见第十章第四节偿债能力分析。

二、总成本费用测算

图表 75：一期项目实施期间各年总成本费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	销售期		
			2021 年	2022 年	2023 年
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				
1.2.3	财务费用				

图表 76：二期项目实施期间各年总成本费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	销售期		
			2022 年	2023 年	2024 年
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				
1.2.3	财务费用				

三、利润测算

第三节 财务评价指标

图表 77：一期项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	销售期			
			2020年	2021年	2022年	2023年
1	现金流入					
1.1	营业收入					
1.2	回收固定资产余值					
2	现金流出					
2.1	建设投资					
2.2	开发费用					
2.3	运营费用					
2.4	税金及附加					
2.5	土地增值税					
3	所得税					
4	税前净现金流量					
5	税前累计净现金流量					
6	税后净现金流量					
7	税后累计净现金流量					
8	计算指标					
	项目内部收益率					
	项目净现值 (ic=12%)					
	投资回收期					

图表 78：二期项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	销售期			
			2021年	2022年	2023年	2024年
1	现金流入					
1.1	营业收入					
1.2	回收固定资产余值					
2	现金流出					
2.1	建设投资					
2.2	开发费用					
2.3	运营费用					
2.4	税金及附加					
2.5	土地增值税					
3	所得税					
4	税前净现金流量					

序号	项目	合计	销售期			
			2021年	2022年	2023年	2024年
5	税前累计净现金流量					
6	税后净现金流量					
7	税后累计净现金流量					
8	计算指标					
	项目内部收益率					
	项目净现值 (ic=12%)					
	投资回收期					

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

第四节 财务分析结论

图表 79：一期项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
3	总销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	投资回收期	年		税前
		年		税后
10	投资收益率	%		

图表 80：二期项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
3	总销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	投资回收期	年		税前
		年		税后
10	投资收益率	%		

第十三章 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

第十四章 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

一、政策与环境风险

二、项目风险

三、财务风险

第二节 防范和降低风险措施

一、政策与环境风险对策

二、经营管理风险对策

三、拆迁安置风险对策

四、土地运营风险对策

五、投资估算风险对策

七、贷款偿还风险对策

第十五章 可行性研究结论及建议

第一节 可行性研究结论

一、经济效益

二、社会效益

第二节 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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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：广东省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：浙江省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：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806