



沧州渤海新区某地产项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目单位

三、建设地点

四、项目定位

图表 1：对标案例价格区间

项目名称	表单均价（元/平米）	主力总价（万元/套）
荣盛名邸		
保利拉菲公馆		
荣盛泰享嘉府		
恒大悦府		

图表 2：项目价格定位

项目名称	项目地块（元/平方米）
高层	
小高层	
洋房	

五、项目建设规模

图表 3：项目地块规划条件

项目	规定指标
用地位置	
总用地面积	
用地性质	
容积率	
建筑密度	
绿地率	

图表 4：项目地块技术经济指标一览表

序号	项目	数值	单位	备注
1	总用地面积		亩	
2	总建筑面积		平方米	

序号	项目	数值	单位	备注
	地上建筑面积		平方米	
	其中	住宅	平方米	
		高层	平方米	105 平米, 4 单元, 每单元 2 户, 30 层, 8 栋
		小高层	平方米	120 平米, 4 单元, 每单元 2 户, 18 层, 5 栋
		洋房	平方米	135 平米, 2 单元, 每单元 2 户, 8 层, 2 栋
		公共服务设施	平方米	
		物业管理用房	平方米	住宅面积的千分之二
		居民委员会	平方米	千人 50 平米
		老年活动室	平方米	千人 80 平米
		文化活动室	平方米	千人 30 平米
		社区服务站	平方米	千人 30 平米
		卫生服务站	平方米	千人 30 平米
		治安联防站	平方米	千人 5 平米
		商业配套	平方米	
		幼儿园	平方米	5000 人小区配建 6-8 班规模幼儿园
		游泳健身配套	平方米	标准游泳馆+健身房
		餐饮娱乐配套	平方米	人口数, 12 小时营业时间, 平均每小时换台 1 次
	商超商铺配套	平方米	每人 1.5 平米	
	地下建筑面积		平方米	
	其中	地下车库	平方米	高层及小高层有地下, 地下两层
		人防、设备用房	平方米	
3	控制高度		米	
4	容积率			
5	绿化	绿化率		%
		绿地面积		平方米
6	道路及硬化	硬化率		%
		道路及硬化面积		平方米
7	建筑密度		%	
8	户数		户	
9	人口		人	2.5 人/户
10	机动车停车位		个	按照户数 1:1 配置
	其中 地上		个	25 平方米/个

序号	项目	数值	单位	备注
	地下车库		个	35 平方米/个
11	非机动车停车位		个	按照户数 1:2 配置, 全部地上, 1.5 平方米/个

六、项目周期

七、项目总投资及资金筹措

图表 5: 项目地块总投资一览表

序号	项目	费用 (万元)	占总投资比例	占建设投资比例
一	工程建设费用		65.52%	65.52%
1	主体工程		63.25%	63.25%
1.1	住宅		55.97%	55.97%
1.2	商业配套		4.01%	4.01%
1.3	公共服务设施		0.44%	0.44%
1.4	地下部分		2.84%	2.84%
2	室外工程		2.27%	2.27%
二	工程建设其他费用		32.31%	32.31%
1	建设用地费		25.77%	
2	工程管理费		6.55%	
三	预备费用		2.16%	2.16%
项目总投资			100.00%	
其中	自筹		30.27%	
	贷款		12.36%	
	销售收入再投入		57.37%	

八、项目经济效益分析

图表 6: 项目地块财务指标汇总

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元		
1.1	资本金	万元		
1.2	贷款	万元		
1.2	销售再投入	万元		
2	总建筑面积	平方米		
2.1	住宅	平方米		
2.2	公共服务设施	平方米		
2.3	商业配套	平方米		
2.4	地下建筑面积	平方米		

序号	指标	单位	指标	备注
2	收入	万元		
2.1	住宅销售收入	万元		销售期累计
2.2	商业配套出租	万元		销售期累计
3	利润总额	万元		销售期累计
4	税金及附加	万元		销售期累计
5	总成本费用	万元		销售期累计
6	财务内部收益率	%		税后
7	财务净现值	万元		税后
8	静态投资回收期	年		税后
9	动态投资回收期	年		税后
10	投资净利润率	%		年化
11	销售净利润率	%		年化

九、投资价值研究结论

第二节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、编制范围

第二章 项目建设背景分析

第一节 政策背景

《土地管理法》

2019年8月，十三届全国人大常委会表决通过关于修改《土地管理法》的决定，明确集体经营性建设用地入市条件：第一，入市的土地要符合规划，必须是工业或者商业等经营性用途；第二，必须要经过依法登记；第三，在每年的土地利用年度计划中要做出安排；第四，即使获得了集体经营性建设用地的使用权之后的土地权利人也要按原来规划的用途使用土地。

《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》

2019年5月，中国银保监会开展“巩固治乱象成果，促进合规建设”工作，

防范表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；未严格审查房地产开发企业资质，违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发。

第二节 经济背景

2019年，全年国内生产总值990865亿元，比上年增长6.1%。其中，第一产业增加值70467亿元，增长3.1%；第二产业增加值386165亿元，增长5.7%；第三产业增加值534233亿元，增长6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.1%，第二产业增加值比重为39.0%，第三产业增加值比重为53.9%。

图表 7：2015-2019 年国内生产总值及增长率



第三节 社会背景

第四节 行业背景

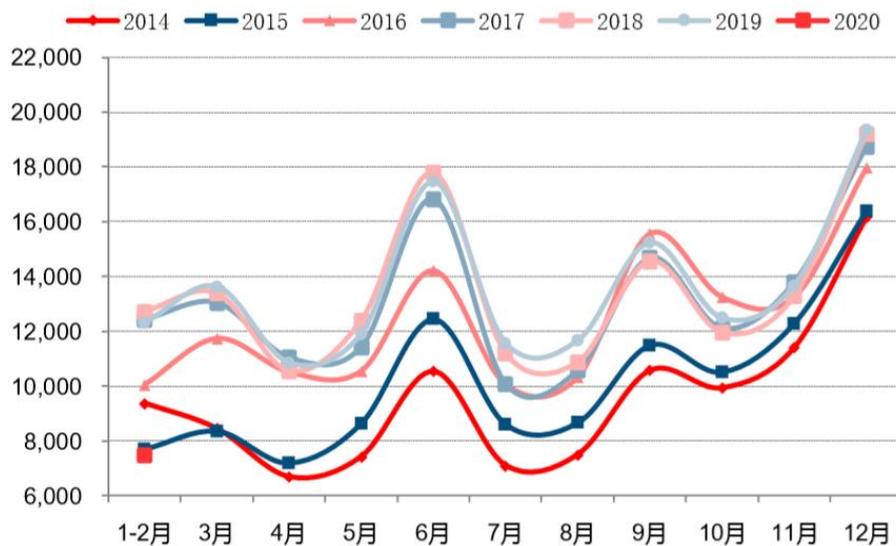
第三章 项目产品市场分析

第一节 国内房地产市场环境分析

一、销售面积大幅下滑，资金回款受影响较大

销售面积下滑近四成，金额下滑超三成，销售均价仍实现提升。1-2月商品房销售面积同比-39.9%，增速较去年12月下降42.6pct；1-2月商品房销售金额同比-35.9%，增速较去年12月下降37.1pct。1-2月住宅销售均价9611元/平，同比增加7.4%，增速较去年12月增长0.2pct。

图表 8：住宅单月销售面积（万平）



二、土地成交下滑明显，导致房地产投资下行

三、房住不炒基调不变，充裕流动性带来融资改善

四、城市群发展差异性凸显，分化行情蕴含结构机会

第二节 河北省房地产市场环境分析

一、商品房市场回温，市场环境趋于明朗

二、龙头房企稳定增长，万科销售金额位居首位

三、政策环境稳字当头，房企核心力竞争更加多元化

第三节 沧州市房地产市场环境分析

一、房地产开发市场运行情况

二、当前房地产开发业运行中存在的问题

三、沧州市房地产开发业发展方向

第四章 沧州渤海新区中捷高新区上位规划分析

第一节 基本概况

第二节 规划范围及用地规模

第三节 总体发展目标

第四节 规划结构与功能布局

第五章 沧州市及渤海新区中捷高新区住宅市场供给端研究

第一节 区域住宅供给概况

一、土地出让情况

二、土地挂牌情况

三、土地成交情况

四、2019年沧州房地产市场获预售证项目情况

五、2019年沧州新入市项目情况

第二节 区域重点对标案例概况

一、荣盛名邸

二、保利拉菲公馆

三、荣盛泰享嘉府

四、恒大悦府

第三节 对标案例特征分析

一、体量分析

二、供求关系

三、产品特征

四、营销卖点

五、去化情况

第四节 项目建议

第六章 区位条件分析

第一节 项目选址

一、项目地点

二、项目区位条件

三、交通条件

四、基础设施条件

第二节 项目选址合理性分析

第七章 项目定位分析

第一节 客群定位

一、客群区域定位

二、客群购房意图定位

第二节 产品定位

一、建筑形态

二、户型面积

三、装修标准

第三节 价格定位

一、销售价格

二、商业出租

三、物业价格

四、车位价格

第八章 项目建设方案

第一节 项目设计理念

第二节 项目建设内容

图表 9：项目地块规划条件

项目	规定指标
用地位置	
总用地面积	
用地性质	
容积率	
建筑密度	
绿地率	

图表 10：项目地块技术经济指标一览表

序号	项目	数值	单位	备注
1	总用地面积		亩	
2	总建筑面积		平方米	
	地上建筑面积		平方米	

序号	项目		数值	单位	备注
	其中	住宅		平方米	
		高层		平方米	105 平米, 4 单元, 每单元 2 户, 30 层, 8 栋
		小高层		平方米	120 平米, 4 单元, 每单元 2 户, 18 层, 5 栋
		洋房		平方米	135 平米, 2 单元, 每单元 2 户, 8 层, 2 栋
		公共服务设施		平方米	
		物业管理用房		平方米	住宅面积的千分之二
		居民委员会		平方米	千人 50 平米
		老年活动室		平方米	千人 80 平米
		文化活动室		平方米	千人 30 平米
		社区服务站		平方米	千人 30 平米
		卫生服务站		平方米	千人 30 平米
		治安联防站		平方米	千人 5 平米
		商业配套		平方米	
		幼儿园		平方米	5000 人小区配建 6-8 班规模幼儿园
		游泳健身配套		平方米	标准游泳馆+健身房
		餐饮娱乐配套		平方米	人口数, 12 小时营业时间, 平均每小时换台 1 次
		商超商铺配套		平方米	每人 1.5 平米
	地下建筑面积			平方米	高层及小高层有地下, 地下两层
	其中	地下车库		平方米	
		人防、设备用房		平方米	
3	控制高度			米	
4	容积率				
5	绿化	绿化率		%	
		绿地面积		平方米	
6	道路及硬化	硬化率		%	
		道路及硬化面积		平方米	
7	建筑密度			%	
8	户数			户	
9	人口			人	2.5 人/户
10	机动车停车位			个	按照户数 1:1 配置
	其中	地上		个	25 平方米/个
		地下车库		个	35 平方米/个
11	非机动车停车位			个	按照户数 1:2 配置, 全部地上, 1.5 平方米/个

第九章 项目周期计划及销售计划

第一节 项目周期计划

一、项目施工组织措施

二、项目实施进度

图表 11：项目进度计划表

项目	2020 年	2021 年		2022 年		2023 年	
	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年
项目前期审批							
地基与基础工程							
主体结构							
安装装修工程							
室外工程							
竣工验收							

第二节 销售方案

一、销售计划

图表 12：项目建设及去化进度计划表

项目	2020 年	2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年
	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年
项目前期审批										
地基与基础工程										
主体结构										
安装装修工程										
室外工程										
竣工验收										
去化进度										

二、销售方式

第十章 项目投资估算

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

一、工程建设直接费用

二、工程建设其他费用

三、预备费用

四、项目总投资估算

图表 13：项目地块总投资一览表

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例	占建设投资比例
一	工程建设费用			
1	主体工程			
1.1	住宅			
1.2	商业配套			
1.3	公共服务设施			
1.4	地下部分			
2	室外工程			
二	工程建设其他费用			
1	建设用地费			
2	工程管理费			
三	预备费用			
项目总投资				
其中	自筹			
	贷款			
	销售收入再投入			

图表 14：项目地块单位开发成本

序号	项目	费用（万元）	面积（平方米）	单价（元/平方米）	
一	工程建设费用				
其中	1	主体工程			
	其中	1.1	住宅		
		1.1.1	土建工程		
		1.1.2	安装工程		
		1.1.3	装修工程		
	1.2	商业配套			
	1.3	公共服务设施			
	1.4	地下部分			

序号	项目	费用 (万元)	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)
2	室外工程			
二	工程建设其他费用			
其中	1	建设用地费		
	2	工程管理费		
三	预备费用			
合计	项目总投资			

五、资金筹措

第十一章 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

二、销售和管理成本

三、利润测算

四、财务评价指标

五、财务分析结论

图表 15：项目地块财务指标汇总

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元		
1.1	资本金	万元		
1.2	贷款	万元		
1.2	销售再投入	万元		
2	总建筑面积	平方米		

序号	指标	单位	指标	备注
2.1	住宅	平方米		
2.2	公共服务设施	平方米		
2.3	商业配套	平方米		
2.4	地下建筑面积	平方米		
2	收入	万元		
2.1	住宅销售收入	万元		销售期累计
2.2	商业配套出租	万元		销售期累计
3	利润总额	万元		销售期累计
4	税金及附加	万元		销售期累计
5	总成本费用	万元		销售期累计
6	财务内部收益率	%		税后
7	财务净现值	万元		税后
8	静态投资回收期	年		税后
9	动态投资回收期	年		税后
10	投资净利润率	%		年化
11	销售净利润率	%		年化

第十二章 项目风险分析及控制措施

第一节 项目风险分析及规避建议

一、规划风险及防范措施

二、资金风险及防范措施

三、自然及工程风险及防范措施

四、技术及设计风险及防范措施

五、合作方违约风险及防范措施

六、社会风险及防范措施

七、市场风险及防范措施

八、法律风险及防范措施

九、风险分析结论及防范措施

第十三章 结论及建议

第一节 可行性研究结论

一、地块研究结论

二、投资价值研究结论

第二节 可行性研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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