



山东某住宅 C03 地块项目 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 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

山东某住宅 C03 地块项目

二、项目性质

新建

三、项目单位

四、项目地点

项目位于山东省。项目所在地的自然条件、交通网络、用地条件、人力资源等条件符合项目建设及后期运营条件。

五、项目规模

本项目总用地面积*****m²（约合*****亩），规划总建筑面积***** m²，其中住宅*****m²，地上公共配套***** m²，地下建筑面积***** m²。

六、项目建设内容

天芭山东泰安住宅 C03 地块项目是建设单位全力打造的大型复合社区。建筑群体规划是由路网为统领的有机布局，结合社区主入口，形成宜人的空间尺度；通过房型设计上的灵活处理，做到户户有景，共享社区的绿化景观带，体现小空间的大变化，洋溢着社区与城市的活力。

图表 1：项目用地规划指标

项目		数量	单位
可用地面积			m ²
总建筑面积			m ²
地上建筑面积			m ²
其中	可售物业		m ²
	其中	7F 住宅	m ²
		24F 住宅	m ²
	地上公共配套		m ²

项目		数量	单位
其中	社区服务或活动用房		m ²
	幼儿园		m ²
地下建筑面积			m ²
容积率			
机动车停车位			个

七、项目总投资

本项目计划投资总额*****万元，项目资金主要通过项目承建单位自有资金、销售回款及股东贷款贷款方式筹集。

图表 2：项目总投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额
一、	建筑工程费用	
1	土石方工程	
2	基础工程	
3	主体土建工程	
4	主体安装工程费及设备购置费	
5	主体装饰工程	
二、	工程建设其他费用	
1	土地征用及拆迁补偿费	
1.1	政府地价	
1.2	拆迁补偿费	
1.3	红线外大市政配套费	
2	前期费用	
2.1	勘测丈量费	
2.2	规划管理及设计费	
2.3	报批报建费	
2.4	三通一平和临时设施	
3	基础设施建设费	
3.1	社区管网道路工程	
3.2	园林景观工程	
4	开发间接费	
4.1	咨询、评估费	
4.2	物业启动费	
4.3	营销设施建设费	
三、	建安预备费	

序号	工程或费用名称	总金额
3.1	基本预备费	
3.2	材料涨价预备费	
四、	建设投资	
五、	财务及管理费用	
1	财务费用	
2	管理费用	
六、	固定资产投资	
七、	流动资金	
八、	建设项目总投资	
九	所得税、税金及附加等费用	
十	项目总投资合计	

八、经济指标

根据测算，项目开发周期 4 年，预计实现总销售收入*****万元，实现总利润*****万元，项目总投资收益额*****万元。

通过对项目现金流量表分析，税后财务内部收益率为 4*****%；税后财务净现值为*****万元；税后静态投资回收期为*****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。

第二节 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

一、政策背景

1、2017 年房地产政策分析

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时，短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的住房制度，推动长效机制的建立健全。

2、2018 年房地产政策展望

2018 年房地产工作重点是要抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，继续严格执行各项调控措施，防范化解房地产市场风险。同时，针对各类需求实行差别化调控政策，因城、因区施策将持续发酵，城市群各级城市间调控将继续协作发力，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房，库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。此外，区域协调和城乡统筹也将重点推进，引导人口和住房需求合理分布。

二、经济背景

第二节 项目建设必要性

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。

目前山东省的经济发展态势良好，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、进一步推进泰安市城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力。

3、进一步解决泰安市居民生活环境问题，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。

三、项目建设是提升泰安市城市形象和城市发展的需要

四、项目建设符合公司的可持续经营要求

第三节 项目竞争优势分析

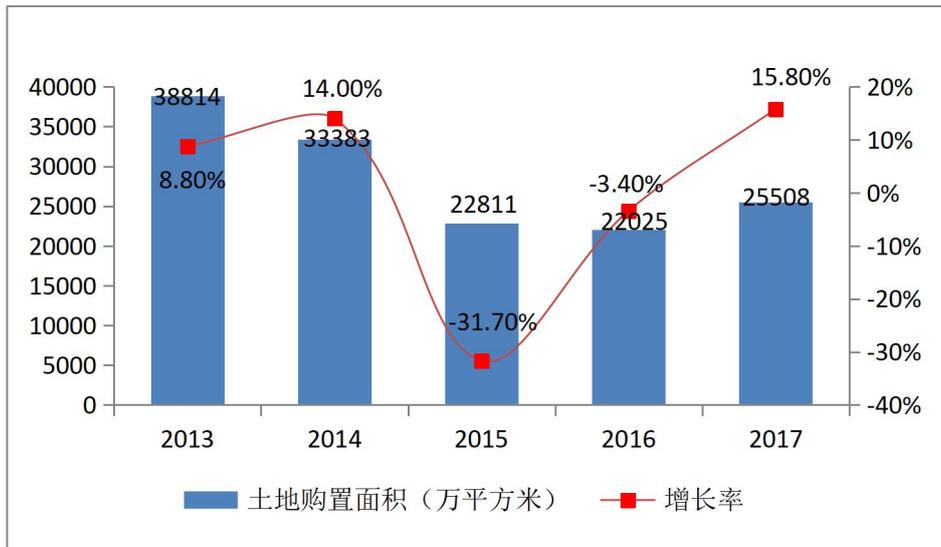
第三章 项目市场分析

第一节 全国房地产市场分析

一、全国房地产企业购置土地市场分析

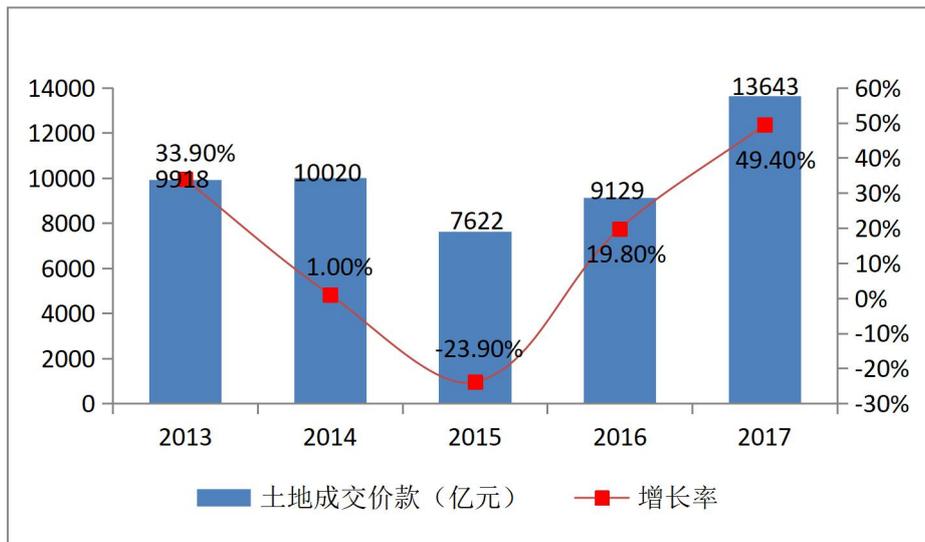
2017年,房地产开发企业土地购置面积 25508 万平方米,比上年增长 15.8%,增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点,近年来首次逆转了下降趋势。

图表 3: 2013-2017 年房地产开发企业土地购置面积



从土地成交价款方面来看,2017年我国房地产开发企业土地成交价款 13643 亿元,增长 49.4%,增速提高 2.4 个百分点。

图表 13: 我国房地产开发企业土地成交价款及增长情况



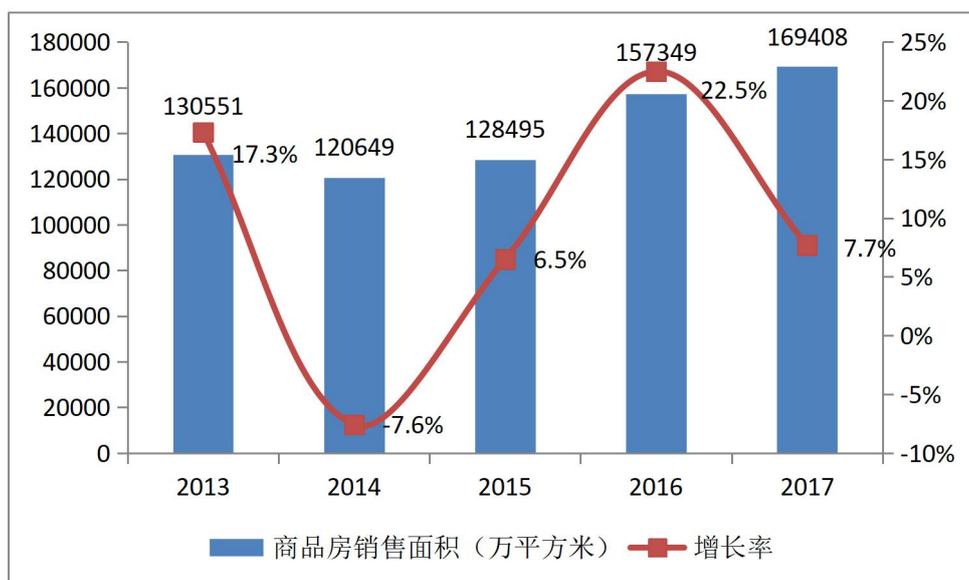
二、全国房地产开发投资市场分析

三、全国房屋建筑情况分析

四、全国商品房销售市场分析

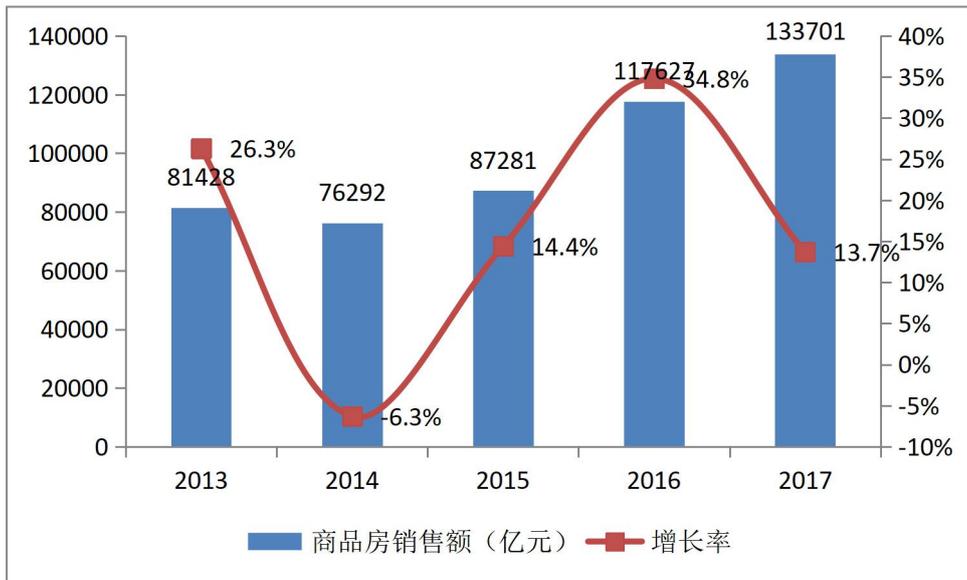
2017年，商品房销售面积169408万平方米，比上年增长7.7%，增速比1-11月份回落0.2个百分点。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。

图表 18：2013-2017 年我国商品房销售面积情况



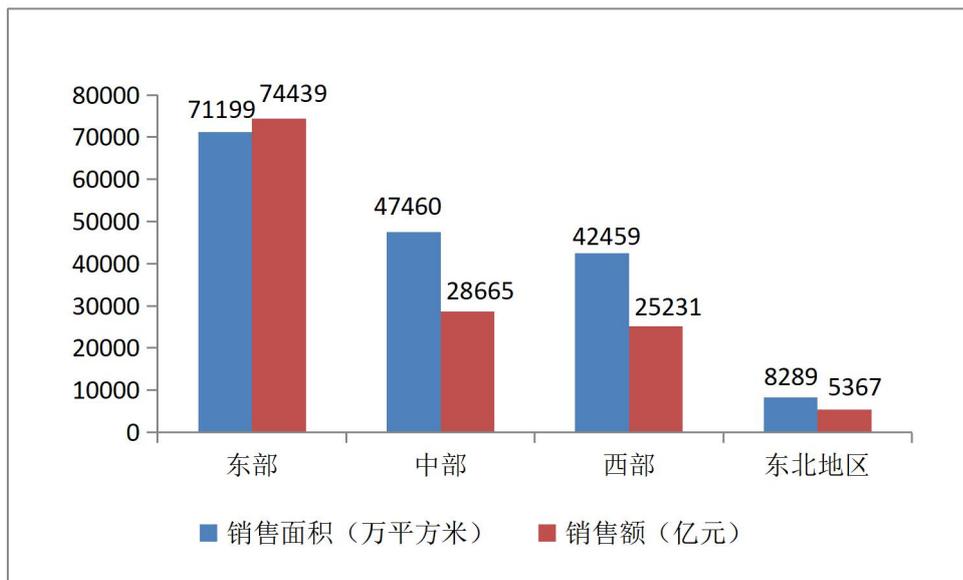
商品房销售额133701亿元，增长13.7%，增速提高1个百分点。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。

图表 19：2013-2017 年我国商品房销售额情况



2017 年，东部地区商品房销售面积 71199 万平方米，比上年增长 2.9%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点；销售额 74439 亿元，增长 6.2%，增速提高 0.9 个百分点。中部地区商品房销售面积 47460 万平方米，增长 12.8%，增速提高 0.3 个百分点；销售额 28665 亿元，增长 24.1%，增速提高 1.6 个百分点。西部地区商品房销售面积 42459 万平方米，增长 10.7%，增速回落 0.9 个百分点；销售额 25231 亿元，增长 25.9%，增速提高 0.3 个百分点。东北地区商品房销售面积 8289 万平方米，增长 7.0%，增速回落 0.4 个百分点；销售额 5367 亿元，增长 21.8%，增速回落 0.3 个百分点。

图表 20：2017 年我国分地区商品房销售面积及销售额情况



2017 年末，商品房待售面积 58923 万平方米，比 11 月末减少 683 万平方米。其中，住宅待售面积减少 670 万平方米，办公楼待售面积增加 118 万平方米，商业营业用房待售面积减少 215 万平方米。

五、房地产开发企业到位资金情况

六、房地产开发景气指数

第二节 ***市房地产市场分析

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、基础设施概况
- 三、人口现状
- 四、经济环境

第三节 施工条件

第四节 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、项目建设地点

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面设计

山东某住宅 C03 地块项目是建设单位全力打造的大型复合社区。建筑群体规划是由路网为统领的有机布局，结合社区主入口，形成宜人的空间尺度；通过房型设计上的灵活处理，做到户户有景，共享社区的绿化景观带，体现小空间的大变化，洋溢着社区与城市的活力。

图表 38：项目用地规划指标

项目		数量	单位
可用地面积			m ²
总建筑面积			m ²
地上建筑面积			m ²
其中	可售物业		m ²
	其中	7F 住宅	m ²
		24F 住宅	m ²
	地上公共配套		m ²
	其中	社区服务或活动用房	m ²
		幼儿园	m ²
地下建筑面积			m ²
容积率			
机动车停车位			个

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

第四节 结构设计

第五节 土建工程

第六章 公辅工程

第一节 给排水系统

第二节 电气系统

第三节 燃气工程

第四节 空调及通风

第五节 智能化控制管理系统

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

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

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

第四节 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

第三节 消防设施及方案

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

第三节 劳动定员

根据项目组织机构设置，项目建成后公司需要管理及技术人员***人，另聘请临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

图表 41：项目劳动定员一览表

序号	劳动岗位	人数
1	高级管理人员	
2	财务部	
3	市场部	
4	融资部	
5	工程外联部	
6	前期部	
7	物业部	
8	工程部	
9	办公室	
10	销售外联部	
11	销售部	
12	合计	

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

第三节 工程招投标方案

第十二章 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

一、工程建设费用

根据测算，项目建筑工程费用共计为****万元，其中，土石方工程费用****万元，基础工程费****万元，主体土建工程费****万元，主体安装工程费及设备购置费****万元，主体装饰工程费****万元。

图表 44：工程建设费用估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额
一、	建筑工程费用	
1	土石方工程	
2	基础工程	
3	主体土建工程	
4	主体安装工程费及设备购置费	
5	主体装饰工程	

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用主要为前期工程费用，包括土地征用及拆迁补偿费、前期费用、基础设施建设费、开发间接费，合计为****万元。

三、建安预备费

项目建安预备费包含基本预备费以及材料涨价预备费，根据本项目实际情况，建安预备费合计****万元。

图表 46：项目建安预备费用估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额
三、	建安预备费	
3.1	基本预备费	
3.2	材料涨价预备费	

四、财务及管理费用

根据测算，本项目财务费用及管理费用共计为*****万元，其中财务费用*****万元，管理费用*****万元。

图表 47：项目财务费用及管理费用估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额
四、	财务及管理费用	
1	财务费用	
2	管理费用	

五、所得税、税金及附加等费用

项目所得税、税金及附加等费用预计*****万元。

六、项目总投资估算

项目估算总投资*****万元，具体见下表所述。

第五节 资金筹措

第十三章 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

项目采取一边建设一边销售的模式。项目预计于 2020 年开始销售，2022 年全部销售完毕，销售收入及税金见下表所述。

图表 50：项目销售收入及税金一览表（单位：万元）

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年
1	销售收入				
1.1	7F				
1.2	24F				
1.3	车位				
2	增值税金及附加				
2.1	增值税				
2.2	土地增值税				
2.3	城市建设维护税				
2.4	教育费附加（含地方）				
2.5	防洪费				
2.6	消费税				
2.7	河道管理费				
3	增值税				
4	其他相关税费				
4.1	印花税				
4.2	交易手续费				
4.3	预告登记、办证、工本费等				

二、 总成本费用测算

项目建设及销售期间，总成本费用包括建筑工程费用、工程建设其他费用、建安预备费、营销费、财务费用、管理费用，按年测算项目总成本费用如下表所述。

三、项目还本付息测算

项目还本付息估算表如下表所述。

四、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；

利润测算具体见下表所述。

图表 53：项目利润测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年
1	生产负荷（%）				
	销售收入 （不含增值税）				
2	销售税金及附加、其他相关税费（不含 增值税）				
	总成本费用 （不含增值税）				
3	利润总额				
4	弥补以前年度亏损				
5	应纳税所得额				
6	所得税				
7	税后利润				

第三节 财务评价指标

根据公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循重要性原则，对费用表、成本报表、损益表和现金流量表做了一定的合并和处理。

通过基础数据的选取，可得到项目现金流量表。

根据项目现金流量表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 等指标。

一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 ic ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 4%。

经计算，所得税后项目投资财务净现值*****万元。

二、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税后项目投资财务内部收益率为*****，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

三、项目投资回收期 Pt

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$Pt = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税后项目静态投资回收期为*****年，表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

第四节 财务分析结论

根据测算，项目开发周期 4 年，预计实现总销售收入*****万元，实现总利

润 19,885.98 万元，项目总投资收益额*****万元。

通过对项目现金流量表分析，税后财务内部收益率为*****%；税后财务净现值为*****万元；税后静态投资回收期为*****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。

图表 55：项目财务指标汇总

序号	项目	数值
1	项目静态投资收益率(税后)	
2	项目静态投资回收期 (Pd) (年)	
3	内含报酬率 (%)	
4	项目净现值 (Ic=4%)	
5	项目盈利指数	
6	税后内部收益率 (%)	
7	行业平均收益率 (Ic) (%)	
8	平均投资收益率 (%)	
9	项目预测最后年份	
10	预测项目期限 (年)	
11	项目总销售收入 (万元)	
12	项目总利润 (万元)	
13	项目总投资收益额 (万元)	

第十四章 项目社会效益分析

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

- 一、推动****房地产业的发展
- 二、提高住户的人居水准
- 三、发展高新区经济，提升区域价值

第十五章 项目风险识别与防控

第一节 项目主要风险因素识别和分析

一、自然及工程风险

二、社会风险

三、市场风险

四、技术及设计风险

五、金融风险

六、销售风险

七、法律风险

第二节 防范和降低风险措施

第十六章 可行性研究结论与建议

第一节 可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

本项目建设地点是位于山东省，该地区具有良好的区位优势，地质稳定，外部水和电等基础设施配套完善，交通方便。因此，本项目建设条件可行。

二、资金安排合理性的可行性结论

本项目计划投资总额*****万元，项目资金主要通过项目承建单位自有资金、销售回款及股东贷款贷款方式筹集，其中自有资金*****万元，股东贷款*****万元，预售转入转投*****万元。项目建设中资金安排合理，不会因为资金问题影响项目进度。

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

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过经济、环境保护和经济效益等方面预测分析，不仅项目的盈利能力强，而且抗风险能力大，在项目取得较高经济效益的同时，不会破坏自然环境，故该项目是完全可行的。

第二节 建设项目可行性研究建议

1、本项目投资类别囊括了多项建筑，在实际操作过程中需要注意的事项较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目规划进行深入分析。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

3、项目建设单位应积极做好各项前期工作，抓紧落实相关配套资金，认真开展施工前的设计、招标、设备调查等工作，力争项目尽快建设，尽快投入使用。

4、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保项目选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

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