



购买北京某园区商业地产项目案例

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

购买北京某园区商业地产项目

二、项目投资方

三、项目地点

四、投资内容

……公司拟购买……，位于一期……，总共……层，建筑面积……平方米。
购买后实行返租给出让方经营的模式……

五、项目提出的理由及过程

六、项目投资及资金来源

项目……楼购买费用为……万元；另外需要缴纳契税、购房合同印花税、租赁合同印花税，税费共计……万元；预留……万元用以应对实测建筑面积差异；其他费用包含项目前期阶段项目公司前期工作费用……万元，第三方前期咨询费用……万元；项目前 10 年租赁给出让方运营，……公司无需投入流动资金，第 11 年后流动资金由前 10 年利润提供。合计投资总额……万元。由……公司及其股东根据实际情况出资。

七、项目实施周期

第二节 项目效益结论

……

图表 2：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		

2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	营业收入	万元		首年
4	利润总额	万元		首年
5	净利润	万元		首年
6	总成本费用	万元		首年
7	上缴税金	万元		首年
7.1	税金及附加	万元		首年
7.2	年上缴增值税	万元		首年
7.3	年上缴所得税	万元		首年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后

第三节 编制依据及原则

一、编制依据

.....

5、中国房地产业协会披露数据；

6、《北京城市总体规划（2016-2035年）》；

.....

二、编制原则

第二章 项目实施背景、必要性分析

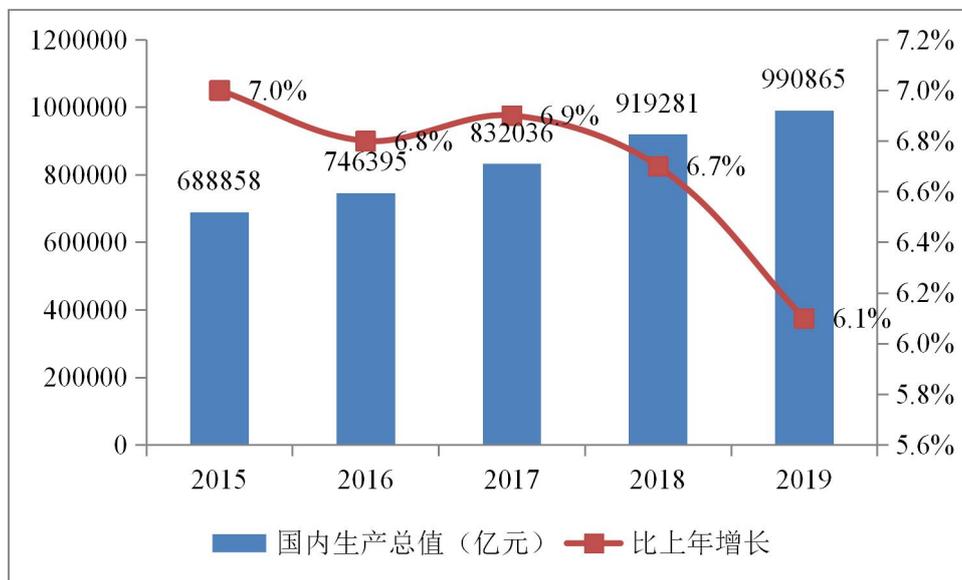
第一节 项目实施背景分析

一、国家及北京市宏观经济稳步发展，投资环境良好

国家统计局公布 2019 年国内生产总值(GDP)数据显示，2019 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 3：2015-2019 年国内生产总值及增长率



.....

初步核算，2019 年北京市实现地区生产总值 35371.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%。.....

二、海淀区经济社会快速发展，营商环境持续优化

三、海淀区严控建设区与商业地产需求稳定上升，为项目提供有利投资环境

2019 年 11 月 20 日，北京市人民政府正式批复《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》。

《规划》提出到 2035 年，初步建设成为世界领先的科技创新活力城市，高标准推进小康社会建设，成为科学智慧之城、创新引领之城、人文活力之城、生态优美之城、和谐宜居之城，重要发展指标达到国际一流水平。

.....

四、北京市商用土地供应持续收紧导致未来商业地产更为紧缺

商用土地市场持续收紧，2019年，北京商办用地成交区域明显减少，仅海淀、石景山、大兴、通州四个区域有地块成交，累计成交8宗，较去年减少3宗，其中海淀区成交宗数及成交规模位居首位，3宗地块累计成交规模达44.37万平。……

第二节 项目必要性分析

一、是项目公司进行国有资金保值增值的需要

二、是项目公司进一步拓展产业领域，优化营收结构的需要

三、是继续发挥集体企业功能，促进北京经济社会发展的需要

集体所有制企业是集体经济的重要实现形式，是集体所有制的实践方式，是促进我国经济社会发展的重要力量，在北京经济社会发展历程中发挥了不可忽视的作用。

本项目通过购买……楼，强化企业持续经营和盈利能力，继续发挥集体企业功能。

第三章 项目市场分析

第一节 北京商办市场整体成交规模

整体来看，2019年北京商办类市场全年累计成交141.48万平方米，月均成交11.79万平方米，同比下降20%；全年成交均价同比上涨4%。……

图表 10：2017-2019 年北京商办类产品成交量情况



第二节 北京商业零售地产市场分析

一、北京市零售业发展情况

2019 年，全市实现社会消费品零售总额 12270.1 亿元，较上年增长 4.4%。其中，限额以上批发零售企业实现网上零售额 3366.3 亿元，较上年增长 23.6%。

.....

图表 11：2015-2019 年北京市社会消费品零售总额及增速



.....

二、北京市商业零售地产发展情况

2019 年全年，北京零售市场新增供应明显放缓，全年新增优质零售空间仅 46.2 万平方米，同比下降 50.5%……

第三节 北京市写字楼市场分析

一、北京市写字楼发展情况

2019 年四季度，位于中央商务区的中信大厦和正大中心、亚奥的亚洲金融大厦以及丽泽金融商务区的丽泽 SOHO 等项目相继入市，为市场带来约 58.8 万平方米的新增供应。至此，2019 年北京全市甲级写字楼年度供应量继 2007 年和 2016 年之后又一次超百万，达 101.8 万平方米，全市甲级写字楼总存量攀升至 1,114 万平方米。……

二、区域写字楼发展情况

第四节 项目对标区域分析

一、办公楼对标区域分析

当前发展中区域如石景山、门头沟、大兴等，整体售价已达到 5~6.7 万元/m²，通州区与本案区域规划、政策等价值能级相似，区域售价已到达 6~8.2 万元/m²。

图表 20：办公楼对标区域售价情况



.....

二、商业零售对标区域分析

三、周边对标区域分析

第四章 项目区位条件分析

第一节 海淀区区位条件

一、海淀概况

海淀区，隶属于北京市，位于北京城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤。区域面积 430.77 平方公里，约占北京市总面积的 2.6%。.....

二、人文环境

三、常住人口

四、交通条件

五、经济总量

近年来海淀区经济总量始终保持快速、稳定的增长势头。2019 年海淀区生产总值 7926.0 亿元，比上年增长 7.0%，占全市地区生产总值的 22.4%，居全市首位；增速在全市排第三。.....

六、科技园区

七、科教文化

八、旅游资源

第二节 某园区概况

一、地理位置

二、发展思路

三、产业定位

第五章 投资项目内容

第一节 购买标的

一、标的对象基本情况

- (一) 基本情况
- (二) 工程进度
- (三) 房产情况

二、土地房产情况

- (一) 开发单位
- (二) 开发单位股东情况

三、开发单位情况

第二节 购置方案

一、交易双方

二、购置标的

三、购置金额

四、款项支付进度

五、其他竞争者的应对设想

第三节 收益保障方案

第六章 项目合作及资金情况

第一节 项目合作方案

一、合作方式

二、出资形式

第二节 项目资金运用

一、资金估算编制依据及说明

二、资金估算范围

三、资金运用的构成

.....

图表 34：投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	项目出让款		
1.1.1	F1-F2 层（商业）		
1.1.2	F3-F8 层（办公）		
1.1.3	地下车库		
1.2	税费		
1.2.1	契税		
1.2.2	购房合同印花税		
1.2.3	租赁合同印花税		
1.3	预备费用		
1.4	其他费用		
1.4.1	前期工作费用		
1.4.2	前期咨询费		
2	铺底流动资金		
3	总计		

四、项目资金筹措

第七章 项目经济效益评价

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据及说明

第二节 经济效益测算

一、营业收入测算

本项目的营业收入主要为租金收入（包括商业租金收入、办公租赁收入、车位租赁收入）、物业费收入（第 11 年开始）、水电费收入（第 11 年开始），预估第一年营业收入为……万元。

……

二、成本费用测算

- 1、工资及福利费
- 2、外购燃料及动力费
- 3、修理费
- 4、折旧和摊销
- 5、其他费用
- 6、总成本费用

三、利润测算

第三节 财务效益分析

一、财务内部收益率

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，所得税前项目投资财务内部收益率为……，所得税后项目投资财务内部收益率为……。

二、财务净现值

三、项目投资回收期

第四节 资金保值效益分析

本项目属于长期收益项目，但若资金持有在手中，将受到通货膨胀的影响，导致购买力下降，本节将对分析资金持有与投资本项目的效益。

1、通货膨胀率

通货膨胀率通常可以用居民消费指数（CPI）来表示，我国近 10 年平均 CPI 指数 2.59%，近五年有所下降，为 2.00%，基本维持在较低水平。本节将以 2.00% 的通货膨胀率作为项目效益对比的基础数据。

2、持有资金效益分析

若本项目总投资 79362.05 万元持有在手中，若按定期存款三年存款利率 2.75% 计算利息收益（按单利计算，三年到期自动转存），收益的利息按 25% 的利率缴纳所得税。……

3、投资项目效益分析

……

第五节 财务评价结论

第八章 风险对策与分析

第一节 开发方不能按时交付房产的风险

项目地产正处于建设中，虽然目前已完成整体封顶，但若因开发方资金、政策管制、气候变化以及其他一些以为因素，可能导致开发方不能按时交房，影响项目收益期。

防范措施：

- 1、对开发方进行详细了解，以便做好应对；
- 2、随时关注房产建设情况；
- 3、签订购置合同时，明确相关责任及赔偿损失。

.....

第二节 通货膨胀风险

第三节 周边项目竞争风险

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