



内蒙某房地产建设项目 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

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn>

<http://www.shangpu-china.com>

目录

第一章 项目概况	1
第一节 项目概况	1
一、项目基本情况	1
二、研究项目主要结论	1
第二节 可行性研究报告的编制依据	3
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围	3
第二章 项目建设背景及必要性分析	3
第一节 项目建设背景分析	3
一、政策背景	3
二、市场背景	3
第二节 项目建设必要性分析	4
第三章 项目产品市场发展分析	4
第一节 全国房地产市场分析	4
一、全国房地产企业购置土地市场分析	4
二、全国房地产开发投资市场分析	5
第二节 项目所在地房地产市场分析	5
第四章 项目建设规模和建设方案	5
第一节 建设规模	5
一、建设内容	5
二、建设规模	6
第二节 建设方案	6
第五章 公辅工程	6
第六章 项目建设用地、征地拆迁及移民安置分析	6
第七章 项目环境生态影响与消防安全分析	6
第八章 项目能源节约方案设计	6

第九章 企业组织架构与项目劳动定员.....	6
第十章 项目实施进度与招投标	6
第十一章 项目总投资与资金筹措	6
第一节 估算范围	7
第二节 估算依据	7
第三节 编制说明	7
第四节 项目总投资估算	7
一、一期工程	7
二、二期工程	8
第五节 资金筹措	8
第十二章 项目经济效益分析	8
第一节 评价依据	8
一、遵循的有关法规	8
二、基础数据和说明	8
第二节 一期工程	8
一、营业收入和税金测算.....	8
二、成本费用测算	9
三、利润测算	9
四、财务效益分析	9
第三节 二期工程	10
第十三章 建设项目风险分析及控制措施.....	10
第十四章 建设项目可行性研究结论及建议.....	10
第一节 建设项目可行性研究结论	10
第二节 建设项目可行性研究建议	11

第一章 项目概况

第一节 项目概况

一、项目基本情况

项目名称

内蒙某房地产项目

项目性质

新建

项目申报单位

建设地址

占地规模及建筑面积

本项目总占地面积 108800 m²，总建筑面积为 143866 m²。项目分为两期建设：一期占地面积为 57334.63 m²，建筑面积为 88785.13 m²（1-23 号楼）；二期占地面积为 51465.37 m²（24-42 号楼），建筑面积为 55080.87 m²。

项目投资总额及来源

项目总投资 4 亿元，所需资金全部由建设单位自筹解决。

项目建设周期

项目建设周期为 4 年零 5 个月（2014 年 5 月—2018 年 10 月），其中：一期 2014 年 5 月至 2016 年 10 月；二期工程 2016 年 11 月至 2018 年 10 月。

项目建设内容

本项目建设内容主要包括住宅、回迁房、车库、兼人防和辅助配套等建安工程及土石方、场区道路绿化、电力、消防、环保、照明、给排水等其他配套设施。

二、研究项目主要结论

1、项目投资结构及资金来源

项目估算总投资 4 亿元，分为两期投资，一期投资 2.5 亿元，二期投资 1.5

亿元。所有资金由企业自筹所得。

2、项目投资效益情况

（1）经济效益

一期：

项目的一期总投资额为 2.5 亿元人民币，建设周期为 2 年。经测算，所得税前项目财务内部收益率为 26.89%，项目的净现值为 3496.00 万元，投资回收期为 3.09 年（税前，包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 13.38%，全部投资财务净现值 NPV 为 673.72 万元，静态投资回收期为 3.65 年（包括建设期）。整个项目建设投资、建设周期和投资回报比较协调、合理，所得税前后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。所得税前后 IRR 均大于行业基准收益率，说明该项目的收益是可行的。

二期：

项目的二期总投资额为 1.5 亿元人民币，建设周期为 2 年。经测算，所得税前项目财务内部收益率为 23.87%，项目的净现值为 1711.17 万元，投资回收期为 3.20 年（税前，包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 10.74%，全部投资财务净现值 NPV 为 88.33 万元，静态投资回收期为 3.79 年（包括建设期）。整个项目建设投资、建设周期和投资回报比较协调、合理，所得税前后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。所得税前后 IRR 均大于行业基准收益率，说明该项目的收益是可行的。

（2）社会效益

本项目属于商都县房地产市场的一项重大工程，规划、品牌优势明显，项目建成后将改变商都县的面貌，提高县城品位，营造高品质的生活环境，有效地提升县区内房地产的整体品质和拉动销售价格，促进本区域内的商业、服务业的发展，提高周边人气，从实质上带动区域价值提高，对于提升商都县建设档次与水平，改善区域环境，提升商都县的形象，具有十分重要的意义。

3、项目综合评价

.....

第二节 可行性研究报告的编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

1、国家政策

(1)《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》国发[2007]24号

《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》国发[2007]24号明确要求：大力开展旧住宅区综合整治，积极稳妥地推进城中村改造。以改善低收入家庭居住环境和保护历史文化街区为宗旨，遵循政府组织、居民参与的原则，积极进行房屋维修养护、配套设施完善、环境整治和建筑节能改造。多渠道改善农民工居住条件。

.....

二、市场背景

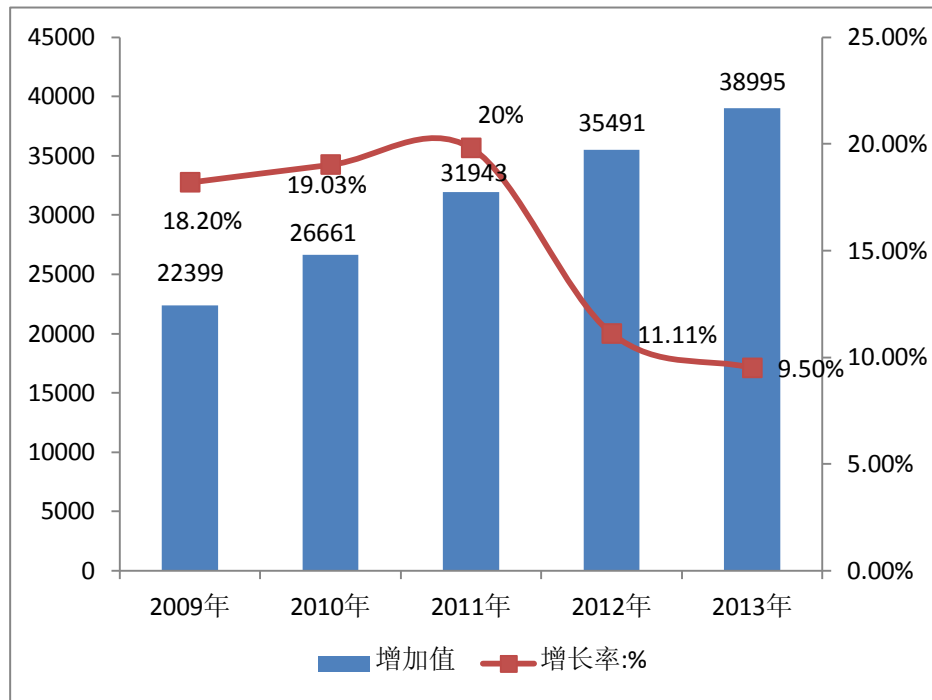
1、全国市场背景

2013年，全年国内生产总值 568845 亿元，比上年增长 7.7%。其中，第一产业增加值 56957 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 249684 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 262204 亿元，增长 8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 10.0%，第二产业增加值比重为 43.9%，第三产业增加值比重为 46.1%，第三产业增加值占比首次超过第二产业。

全年全社会建筑业增加值 38995 亿元，比上年增长 9.5%。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 5575 亿元，增长 16.7%，其中国有

及国有控股企业 1363 亿元，增长 20.1%。

图表 1：2009~2013 年建筑业增加值



第二节 项目建设必要性分析

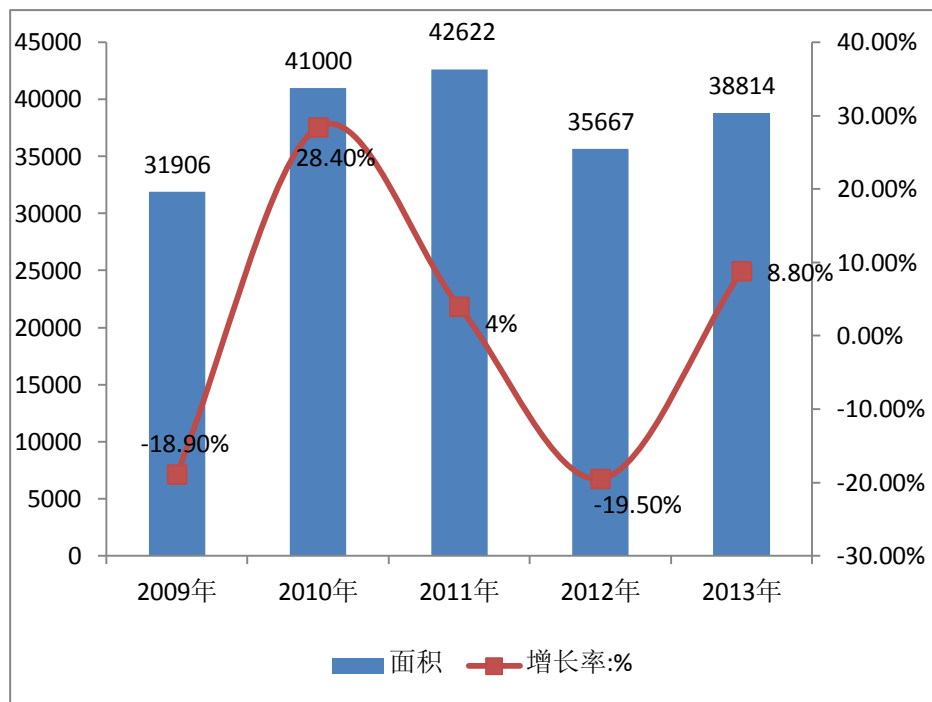
第三章 项目产品市场发展分析

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

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。2013 年，房地产开发企业购置土地面积 38814 万平方米，比去年增加 8.8%，增速比 1-11 月份回落 1.1 个百分点；土地成交价款 9918 亿元，增长 33.9%，增速提高 2.4 个百分点。

图表 2：2009~2013 年房地产开发企业土地购置面积



二、全国房地产开发投资市场分析

第二节 项目所在地房地产市场分析

第四章 项目建设规模和建设方案

第一节 建设规模

一、建设内容

本项目总占地面积为 108807 m²，总建筑面积为 142600 m²。建设内容主要包括住宅、回迁房、车库、兼人防和辅助配套等建安工程及土石方、场区道路绿化、电力、消防、环保、照明、给排水等其他配套设施。

二、建设规模

第二节 建设方案

第五章 公辅工程

第六章 项目建设用地、征地拆迁及移民安置分析

第七章 项目环境生态影响与消防安全分析

第八章 项目能源节约方案设计

第九章 企业组织架构与项目劳动定员

第十章 项目实施进度与招投标

第十一章 项目总投资与资金筹措

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、一期工程

1、工程建设投资费用

根据估算，本项目一期工程建设投资总额 2.5 亿元，具体见下表所述。

图表 3：项目建设投资一览表

单位：万元

序号	项目	建筑工程 费	设备购置 费	安装工程 费	其他 费用	合计
1	工程费用	12657.46	1491.59	52.21		14201.25
1.1	主体工程	11542.07				11542.07
1.1.1	住宅	8722.50				8722.50
1.1.2	商业	2819.57				2819.57
1.3	公用工程		1491.59	52.21		1543.80
1.2.1	给排水及消防		292.99	10.25		303.25
1.2.2	采暖通风		426.17	14.92		441.08
1.2.3	强电工程		443.93	15.54		459.46
1.2.4	弱电及智能工程		150.93	5.28		156.22
1.2.5	燃气工程		177.57	6.21		183.79
1.5	室外工程	1115.39				1115.39
1.3.1						

二、二期工程

第五节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

本项目计划总投 4 亿元，其中，一期投资 2.5 亿元，二期投资 1.5 亿元。全部资金由企业自筹解决，占总投资的 100%。

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 一期工程

一、营业收入和税金测算

根据估算，项目未来 5 年营业收入合计达到 26098.4 万元。营业税金及附加共计 1435.4 万元，营业税金及附加计算依据如下：

- (1) 营业税=营业收入*5%;
- (2) 城市维护建设税=(营业税+增值税)*7%;
- (3) 教育附加税=(营业税+增值税)*3%;

图表 4：营业收入及税金测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			1	2	3	4	5
1	营业收入	26098.4	7829.5	5219.7	5219.7	5219.7	2609.8
1.1	住宅	14761.2	4428	2952	2952	2952	1476
	数量（万平方米）		2.01	1.34	1.34	1.34	0.67
	均价（元/平方米）		2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00
1.2	商业用房	7591.1	2277.34	1518.23	1518.23	1518.23	759.11
	数量（万平方米）		0.65	0.43	0.43	0.43	0.22
	均价（万元/平方米）		3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
1.3							

二、成本费用测算

三、利润测算

四、财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 10%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，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 和投资利润率等指标。

1、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前 $NPV = (1+i)^{-t} = 3496.00$ 万元，所得税后 NPV 为 673.72 万元，均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

2、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当 $NPV = (1+i)^{-t} = 0$ 时，求出的 i 值即为该项目的内部收益率。经计算求出

所得税前 IRR=26.89%，所得税后 IRR=13.38%，大于基准收益率 10%。说明该项目的动态收益是可行的。

3、投资回收期 Pt（包含建设期）

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，所得税前项目投资回收期为 3.09 年（含建设期），所得税后项目投资回收期为 3.65 年（含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

第三节 二期工程

第十三章 建设项目风险分析及控制措施

第十四章 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

1、拟建方案建设条件的可行性结论

本项目建设地点位于某县西南方向，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。

2、资金安排合理性的可行性结论

资金主要通过项目承建单位自有资金方式筹集，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。

3、经济效益的可行性结论

（1）一期工程

本项目总投资为 2.5 亿元，建成后可实现销售收入 26098.4 万，净利润为 16535.9 万元。

从财务分析来看，本项目方案的项目财务评价各项指标较好，税前内部收益率和税后内部收益率分别为 26.89%和 13.38%比较高的水平；所得税后动态投资回收期为 3.65 年。

（2）二期工程

本项目总投资为 1.5 亿元，建成后可实现销售收入 14923.7 万，净利润为 9502.5 万元。

从财务分析来看，本项目方案的项目财务评价各项指标较好，税前内部收益率和税后内部收益率分别为 23.87%和 10.74%比较高的水平；所得税后动态投资回收期为 3.79 年。

4、环境影响的可行性结论

本工程建设过程中充分注意环境保护，对“三废”采取了综合治理措施，所有排放物可达标排放，不会对环境造成污染；项目运营过程中产生污染环境的废水、废气和固废也均采用了相应的治理措施，不会对环境造成污染。

5、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 1118 室

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：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869