



天津市住宅建设 项目申请报告案例

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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

项目名称：天津市住宅建设项目申请报告

项目性质：新建

项目背景：

十八届三中全会审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，强调进行全面深化改革，放眼于房地产市场的长期健康发展，为房地产长效机制建立建全从顶层设计上指明方向。

在十八届三中全会召开前后不到两个月的时间内，房价上涨压力之下的一线城市调控政策全面收紧。随后这一趋势蔓延至二线城市，2013年11月25-27日短短三天内，七个二线城市扎堆颁布相关措施，使此番调控不断升级。

行业准入：

目前我国对于住宅建设项目尚未有明确规定。2013年3月1日，国务院办公厅发布新“国五条”细则，坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管。



天津市住宅建设项目

经济影响:

项目的总投资额为 23630.00 万元人民币, 建设周期为 1 年。经测算, 该项目的财务内部收益率(所得税前)为 50.62%, 财务内部收益率(所得税后)为 36.16%, 均高于行业基准收益率, 资本金净利润率为 14.69%, 满足投资者的要求。盈亏平衡点 80.21%, 投资回收期(税前)为 1.88 年, 投资回收期(税后)为 2.01 年, 低于基准投资回收期, 说明项目的盈利能力较好。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, 该项目经济效益显著。

图表 1:项目经济指标表

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
1	占地面积	m ²	39916.70	
2	建筑面积	m ²	47900.04	
3	劳动定员	人	38	
4	总投资	万元	23630.00	3 年计算期
5	年均销售收入	万元	12730.71	同上
6	年均销售税金及附加	万元	687.46	同上
7	年均固定成本	万元	8198.23	同上
8	年均可变成本	万元	1821.75	同上
9	年均总成本	万元	2586.65	同上
10	年均利润总额	万元	2023.27	同上
11	年均所得税	万元	505.82	同上
12	年均利税总额	万元	2710.73	同上
13	年均净利润	万元	1517.45	同上
14	年均息税前利润	万元	2466.60	同上
15	总投资收益率	%	10.44	
16	资本金净利润率	%	14.69	
17	财务内部收益率	%	50.62	税前
18	财务净现值	万元	4990.1	税前
19	投资回收期	年	1.88	税前, 含建设期
20	财务内部收益率	%	36.16	税后
21	财务净现值	万元	3421.22	税后
22	投资回收期	年	2.01	税后, 含建设期
23	盈亏平衡点	%	80.21	

社会影响：

本项目可以间接带动数百人就业，整个项目建设投资、建设周期和投资回报协调、合理，项目建设符合当地经济发展需要，对实施就业和再就业工程，并且为当地带来大量税收，对提高当地人民群众的收入水平，以及社会和谐稳定和促进经济发展起着良好的作用。

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

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