



天津市住宅及配套设施建设项目 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：天津市住宅及配套设施建设项目可行性研究报告

项目性质：新建项目

项目地点：天津市

项目背景：

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。

总体而言，“新国五条”细则出台从目的上来看，重点指向全国房价过快上涨的部分城市，主要是一线城市及部分二三线城市；从具体措施来看，在限购、限贷、税收等市场调控措施方面均有所加强，趋向于采用经济杠杆对楼市进行调控，通过差别化信贷、税收政策抑制投机投资需求从而影响市场供求关系。

在“国五条”地方细则出台后，十大城市房价涨势虽有所遏制，其均价持续16000元/平方米以上高位运行，月度环比涨幅仍高于1%，涨幅领先于全国。同时，经过3月份的短暂调整，4-5月热点城市土地市场持续升温，房企拿地热情高涨，热点地块成交价频频刷新历史记录，房价上涨预期强烈。

一线城市房价上涨较快的同时，2013年城市的房价也出现了比较明显的分化趋势，二三线城市总体上讲上涨比较平稳，个别三四线城市特别是四线城市有的房价出现了下跌。。

建设方案：

本项目总用地面积39916.7m²，建筑面积47900.04m²。拟建设500户住宅，预计入住总人数1254人等。

图表 1：建筑指标一览表

名称		数量	单位
总用地面积		39916.7	m ²
总建筑面积		47900.04	m ²
其中	高层住宅	14370.04	m ²
	多层住宅	32860.00	m ²
	公共服务配套设施	670	m ²
占地面积		7105	m ²

建筑密度		17.8%	
总户数		500	户
容积率		1.2	
绿地率		42%	
机动车停车位		502	辆
其中	地上停车位	396	辆
	地下停车位	106	辆
非机动车停车位		862	辆



天津市住宅及配套设施建设项目

项目总投资：

项目总投资 23630.0 万元，其中：建筑工程费 10594.97 万元，设备购置费 862.2 万元，设备安装费 68.98 万元，工程其它费用合计 10646.05 万元，工程预备费 127.81 万元，建设期利息 1330.00 万元。

项目效益：

本项目属于当地房地产市场的一项重大工程，规划、品牌优势明显，项目建成后将有助于改变当地面貌，提高城市品位，营造高品质的生活环境，有效地提升区内房地产的整体品质和拉动销售价格，提高周边人气，从实质上带动区域价值提高，对于提升天津市房地产建设档次与水平，改善区域环境，提升天津市的城市形象，具有十分重要的意义。

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