



河南某房产开发项目 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/>

目 录

第一章 项目概况	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 可行性研究报告的编制依据.....	1
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	1
第二章 项目建设背景及必要性分析.....	1
第一节 项目建设背景分析.....	1
第二节 项目建设必要性分析.....	1
第三章 项目市场分析.....	2
第一节 项目地社会经济发展状况.....	2
第二节 项目地房地产发展状况.....	3
第三节 项目 SWOT 分析.....	3
第四节 项目产品市场定位分析.....	4
第四章 项目设计方案.....	4
第一节 项目概况.....	4
第二节 项目设计构思与布局.....	5
第五章 项目选址及建设条件.....	5
第六章 总图运输及公用辅助工程.....	5
第一节 项目建设目标.....	5
第二节 项目建设指导思想.....	5
第三节 建设方案.....	5
第四节 辅助公用工程及设施.....	5
第七章 项目环境保护.....	5
第一节 设计依据.....	5
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	6
第三节 绿化设计.....	6
第四节 环境影响综合评价.....	6
第八章 项目能源节约方案设计.....	6
第一节 用能标准和节能规范.....	6
第二节 能耗状况和能耗指标分析.....	6
第三节 节能措施综述.....	6
第四节 节能措施.....	6
第五节 其他节能措施.....	6
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	6
第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	6
第一节 企业组织机构设置.....	6
第二节 劳动定员和人员培训.....	6
第十一章 项目实施进度与招投标.....	7

第一节 项目实施进度安排.....	7
第二节 项目实施进度表.....	7
第三节 项目招投标.....	7
第十二章 项目总投资与资金筹措.....	7
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.....	8
第五节 资金筹措.....	8
第十三章 项目经济效益分析.....	8
第一节 评价依据.....	8
第二节 营业收入和税金测算.....	8
第三节 成本费用测算.....	8
第四节 利润测算.....	8
第五节 财务效益分析.....	8
第六节 项目敏感性分析.....	9
第八节 项目评价总论.....	9
第十四章 社会效益分析.....	10
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....	10
第十六章 结论及建议.....	10

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：河南某房产开发项目

建设地点：河南省

投资额：10667.85 万元

建设内容：项目占地面积 11190m²，总建筑面积 61055m²。建筑高度为 99.9 米，地下两层为停车场，层高 4.8 米，地上 1-5 层为大型金融中心、会议中心等，6-30 层为 SOHO 式公寓，宜商、宜住、宜投资。53-140 平米户型，以两房为主。

.....

二、研究项目主要结论

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

2003 年 7 月，国务院颁布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（史称国务院 18 号文），明确房地产业为国民经济支柱产业，提出充分认识房地产市场持续健康发展的重要意义，促进房地产业的持续健康发展；8 月，中国人民银行下发通知，对房地产企业和项目加大信贷支持。在重大利好刺激下，蓬勃兴起的房地产业和房地产市场赢得了快速发展，并迅速成为支撑国民经济快速增长的重要引擎之一。而就在此时，房价也开始一路飙升，并由此拉开了我国楼市宏观调控的序幕。

.....

第二节 项目建设必要性分析

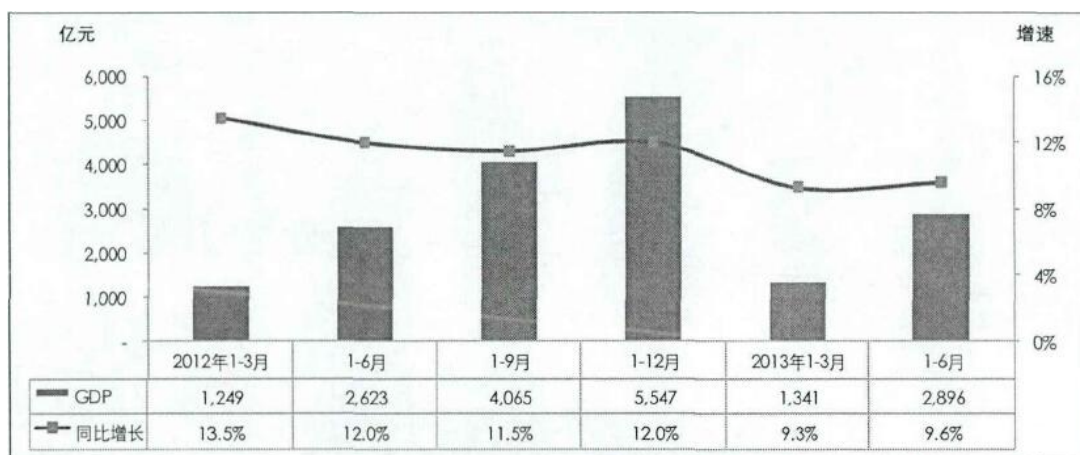
第三章 项目市场分析

第一节 项目地社会经济发展状况

1、宏观经济环境

长期以来，项目地在房地产市场主管部门的指导和引领下，认真按照国家、省、市关于房地产业市场宏观调控的各项措施，规范房地产市场的竞争秩序，不断优化房地产发展环境，使项目地房地产的发展更加符合国家有关规定，商品房供应更加合理丰富，较好的满足了市场客户的购房消费需求，保证国民经济的健康发展。

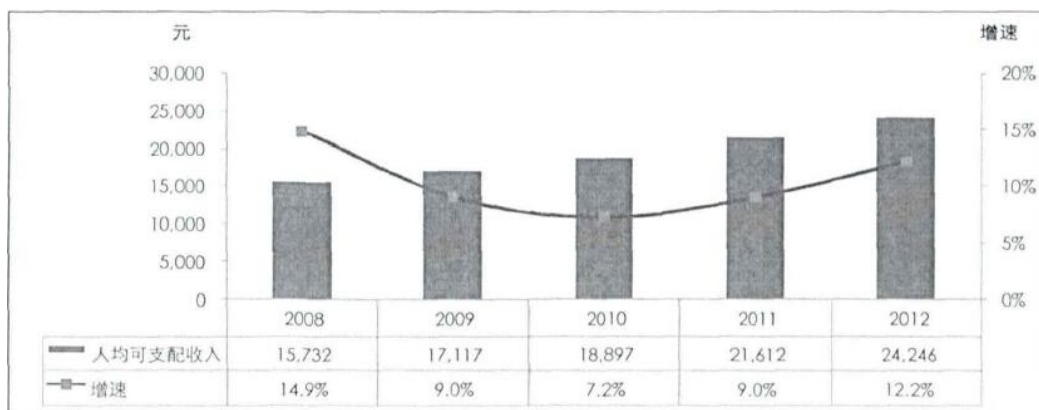
图表 1：地区生产总值及增速



2、人均可支配收入

近几年，项目地城镇居民人均可支配收入持续增长，从 2008 年到 2012 年，实现 11.4%的年复合增长率，居民生活水平持续改善和提高。2012 年，项目地城镇居民人均可支配收入 24246 元，比上年增长 12.2%，扣除价格因素，比上年实际增长 9.3%。

图表 2: 2008-2012 项目地人均可支配收入及增速



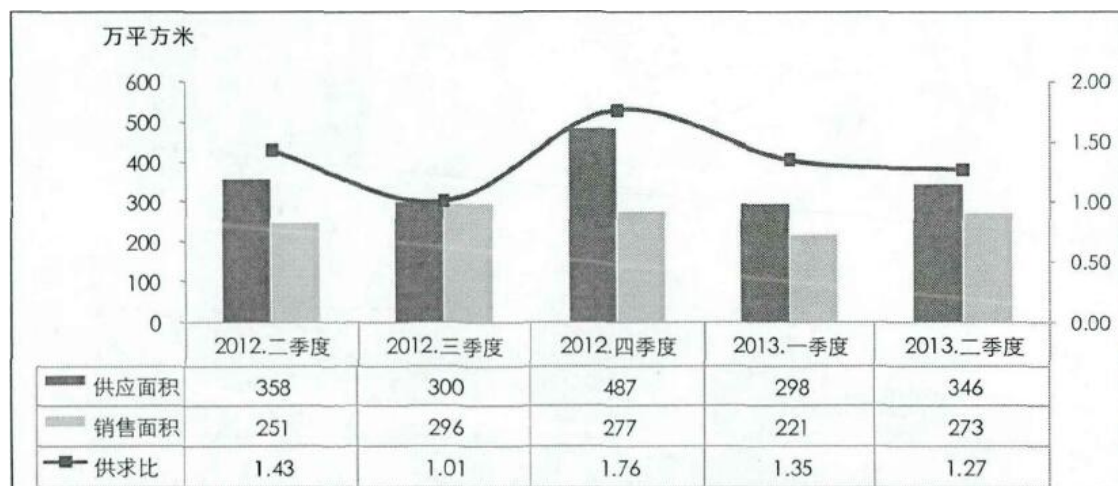
.....

第二节 项目地房地产发展状况

1、商品房供需情况分析

2013 年二季度，商品房市场供应量和成交量同时加速回升，二季度市场供应面积 346 万平方米，环比上涨 16.1%，基本与去年同期持平。市场销售面积 273 万平方米，环比上涨 23.5%，同比上升 8.8%；商品房供需比继续下降至 1.27，二季度供求趋势更趋合理。

图表 3: 商品房供需情况图



.....

第三节 项目 SWOT 分析

1、优势分析

(1) 政策优势。该项目属于招商引资项目，近年来，中央及各地政府先后

召开各种会议和发布有关文件，大力推进招商引资，并给招商引资项目政策上的大力支持。本项目在政府的大力支持下，落实省、市发展改革委员会、住房城乡建设厅、财政厅、国土资源厅制定的有关招商引资政策，享有多种优惠政策，政策优势突出。

.....

第四节 项目产品市场定位分析

图表 4：项目产品市场分析表

	自住		投资			其他	
	自住	家人住	保值	短期炒房	住租并用	教育	临时
客群分布	本区为主	非本市人	本区为主	本市为主	外地人	非本市人	企业产业工人
所占比例	35%	30%	10%	10%	5%	10%	0
关注点	保证原生活半径	周边配套，项目景观；	地段升值潜力，产品	入市价格、产品亮点、项目形象	升值潜力，产品亮点，服务质量	周边教育资源	
.....							

第四章 项目设计方案

第一节 项目概况

一、项目功能定位

本项目定位于一个以改善辖区居民的商业办公条件、美化周边环境为宗旨的商住综合项目。项目的建设可以为辖区内居民提供了一个使用便利、生活质量和卫生环境有较大改善以及配套服务设施齐全的全新商业中心。

二、建设内容及规模

建筑规模：本项目拟规划总建筑面积约 61055 平方米（其中地上总建筑面积 50355 平方米，地下总建筑面积 10700 平方米。）

图表 5：建设项目一览表

序号	项目	单位	数量
一	项目建设用地	平方米	11190
二	拆迁补偿规模	户/人	0
三	建设内容及规模		
(一)	地上建筑面积	平方米	50355.00
1	住宅建筑面积	平方米	39105.00
.....			

第二节 项目设计构思与布局

1、项目设计构思

(1) 面对居住环境。秉承“南北联系、东西互融”的规划理念，顺应带状地块形态，建立南北公共景观轴，将中心区景观与小区组团景观有机联系起来，同时设置东西贯通的景观生态脉络，承接一期景观资源。建筑群最大限度地向景观面展开，同时高度关注建筑与环境的关系，充分利用周边景观资源，注重生态的渗透性、生长性及连续性，强调建筑与景观的结合，建筑与建筑互为景观，努力创造出多层次、多形态、多方位的生态环境系统与城市轮廓线。

.....

第五章 项目选址及建设条件

第六章 总图运输及公用辅助工程

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 建设方案

第四节 辅助公用工程及设施

第七章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 绿化设计

第四节 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 能耗状况和能耗指标分析

第三节 节能措施综述

第四节 节能措施

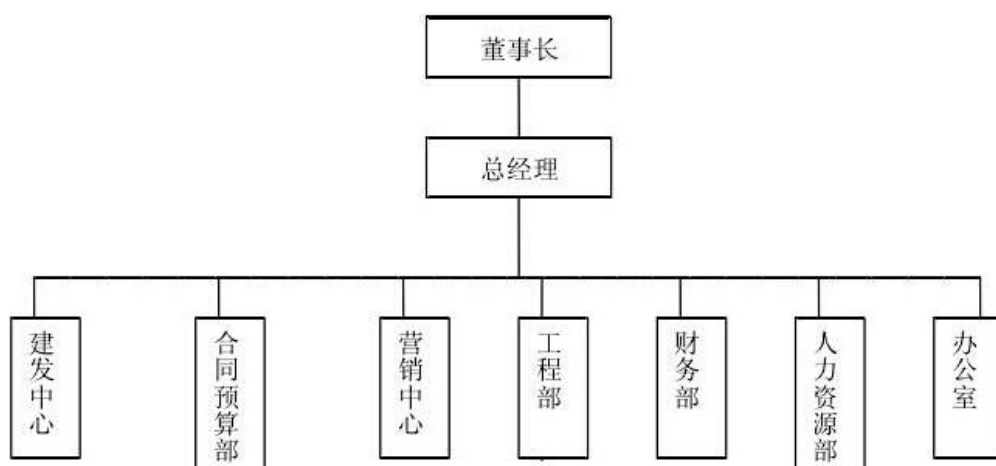
第五节 其他节能措施

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 企业组织机构设置

图表 6：项目组织机构图



第二节 劳动定员和人员培训

第十一章 项目实施进度与招投标

第一节 项目实施进度安排

第二节 项目实施进度表

项目总体工期时间为 15 个月，从 2010 年 10 月至 2011 年 12 月。本项目具体的实施进度如下表所示：

图表 7：项目实施进度表

	2010 年 10 月——2011 年 12 月								
	10	11	12	...	...	9	10	11	12
项目立项、审批及前期准备	■								
住宅及部分商业区工程施工		■	■	■	■	■	■		
商业区主体工程施工					■	■	■	■	
市政配套及辅助工程施工						■	■	■	■
项目竣工验收									■

第三节 项目招投标

第十二章 项目总投资与资金筹措

第一节 估算范围

房地产项目投资主要由开发成本和开发费用两部分组成，其中：开发成本也就是项目直接成本，具体包括土地费用、房屋开发费用、前期工程费用、其他费用以及不可预见费用等；项目开发费用是指房地产开发企业所属独立核算单位在现场开展组织管理所发生的各种费用，与企业经营管理销售相关的各项管理费用、财务费用等。

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

经测算，项目总投资约为 10667.85 万元，其中建安成本投资费用约为 9382 万元。具体见下表。

图表 8：项目总投资估算明细表

序号	工程或费用名称	金额（万元）	比例	备注
1	建筑工程	9382.00	87.94%	
2	设备购置与安装	952.26	8.926%	
3	其他费用	333.59	3.127%	
	建设投资	10667.85	100.00%	

第五节 资金筹措

本项目总投资为 10667.85 万元，其资金来源由自筹和银行贷款两部分构成，其中银行贷款 7464.00 万元，占 69.97%，自筹 3203.85 万元，占 30.03%。自筹资金来自建设单位注册资本金及其它。

.....

第十三章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

第三节 成本费用测算

1、固定资产折旧及无形资产、递延资产摊销

本项目全部用于移交、政府回购，折旧及摊销按规定不再计取。

2、维修费

由于政府回购、还款期内的项目维修在施工单位的保修期内，维修费不再计取。

.....

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

图表 9：盈利能力分析

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	全部投资内部收益率	%	11.79%	全部投资
2	全部投资财务净现值	万元	2995.65	(ic=10%)
3	全部投资投资回收期	年	2.83	静态(包括建设期)

由上表分析得出结论： $FIRR > I_c$ ，表明项目的盈利性能够满足集团对于财务指标要求，财务效益基本上可以被董事会接受。 $FNPV \geq 0$ ，表明项目的盈利能力已经超过了目前集团公司设定的折现率所要求的 10% 的盈利水平。故从财务角度分析本项目是可行的。

.....

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

敏感性分析是不确定性分析的重要内容，其目的是要在充分了解和掌握项目风险因素及风险程度的情况下，考察开发项目抗风险的能力。

根据相关市场调查，并结合本案的实际情况，影响项目财务收益的不确定性因素主要是投资开发成本和商品房销售价格。因此，下表分别计算了以上两个因素上下波动 5% 时，项目主要财务评价指标（所得税前）的变动情况。

图表 10：项目敏感性分析一览表

序号	财务指标	单位	基本方案	建设投资		销售及补贴收入		经营可行性	
				增 5%	降 5%	增 5%	降 5%	增 5%	降 5%
1.1	内部收益率 (全部投资)	%	11.79%	8.68%	15.14%	14.98%	8.51%	11.78%	11.80%
1.2	财务净现值 (ic=10%)	万元	2995.65	-2291.19	4828.42	6449.97	-2458.66	2977.96	3013.35
1.3	全部投资回收期(静态)	年	2.83	2.87	2.78	2.79	2.87	2.83	2.83

第八节 项目评价总论

第十四章 社会效益分析

合村并城作为我国城市发展的重要组成部分，通过对原住民进行集中安置，以及其他有形、无形改造和综合环境整治，为郊区居民创造了一个生态完备、适宜人居的城市环境使居民同步享受城市发展的成果，逐步消除城乡二元结构。

项目的实施不仅美化了城市环境，增强了城市功能，提升了城市品位，更重要的是突破了城市发展的土地瓶颈，为项目地承接产业转移提供了有力的土地资源支撑。

.....

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

1、筹资风险

本项目投资较大，建设项目类型为“合村并城”村民拆迁安置房，完全由政府投资建设，虽然“合村并城”建设中节约下来的土地资源经“招、拍、挂”会带来一定的收入，但由于该收入其有滞后性，很多项目都需要政府投资或配套，因此，如何能筹措足够的建设资金是本项目建设最大的风险因素之一。

.....

第十六章 结论及建议

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：上海市浦东新区新区商城路 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