



天津某房地产建设项目 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 总论	1
1.1 项目概况.....	1
1.2 报告编制的依据.....	1
1.3 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	1
1.4 研究项目主要结论.....	1
第二章 项目建设背景与必要性分析	2
2.1 项目建设背景	2
2.2 项目建设的必要性和意义	4
第三章 项目市场分析.....	6
3.1 市场现状分析	6
3.2 市场前景分析	9
第四章 土地利用情况.....	9
4.1 项目选址.....	9
4.2 项目土地利用情况.....	9
4.3 节约集约用地措施.....	10
第五章 节能与节水.....	10
5.1 设计的依据和标准.....	10
5.2 能耗分析.....	10
5.3 节能措施和效果分析.....	10
5.4 节能效果分析	10
第六章 环境影响评价	11
6.1 环境保护设计依据.....	11
6.1.1 设计依据.....	11
6.1.2 环境保护标准.....	11
6.1.3 环境保护原则和目标.....	11
6.2 项目建设对环境的影响.....	12
6.3 环境保护措施方案.....	12
6.4 环境影响评价	12

第七章 职业安全、卫生与消防.....	12
7.1 设计依据、执行的标准及规范.....	12
7.2 生产过程中存在的职业危害因素.....	13
7.3 安全生产所采取的主要防范措施.....	13
7.4 职业安全、卫生管理及教育.....	13
7.5 消防.....	13
7.6 煤气站与相关部位安全生产.....	13
第八章 组织机构与人力资源配置.....	13
8.1 组织机构.....	13
8.2 劳动定员.....	13
8.3 人员培训.....	13
8.4 劳动制度.....	14
第九章 项目管理及进度安排	14
9.1 项目实施原则.....	14
9.2 建设管理.....	14
9.3 项目建设的工期也施工进度	14
第十章 投资估算与资金筹措	14
10.1 估算范围.....	14
10.2 估算依据.....	14
10.3 编制说明.....	14
10.4 项目总投资估算.....	14
10.5 资金筹措.....	15
第十一章 财务评价.....	15
11.1 评价依据.....	15
11.2 营业收入和税金测算.....	15
11.3 成本费用测算	15
11.4 利润测算.....	15
11.5 财务效益分析	15
11.6 项目还款能力分析.....	15
11.7 项目盈亏平衡分析.....	15

第十二章 社会效益及环境效益分析..... 15

 12.1 社会效益分析..... 15

 12.2 环境效益分析..... 15

第十三章 结论与建议..... 16

 13.1 结论..... 16

 13.2 建议..... 16

第一章 总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称：

1.1.2 项目建设性质：

1.1.3 项目建设单位简介：

1.1.4 投资估算及资金筹措：

1.1.5 项目建设地址：

1.1.6 建设内容：

1.1.7 建设年限：

1.1.8 项目财务评价指标

1.2 报告编制的依据

1.3 可行性研究报告的编制原则和研究范围

1.3.1 编制原则

1.3.2 可行性研究范围

1.4 研究项目主要结论

1.4.1 主要研究结论

1.4.2 建议

第二章 项目建设背景与必要性分析

2.1 项目建设背景

2.1.1 政策背景

1、国家政策

(1) 新国五条及其细则出台，开启 2013 年房地产调控热键

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。

(2) 十八届三中全会开启调控新变局

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健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。

(3) 加强保障房建设，推进民心工程建设

截至 2013 年 11 月底，全国已开工城镇保障性安居工程 666 万套，基本建成 544 万套，已全面完成年度目标任务，完成投资 11200 亿元。

此前公布的 2013 年城镇保障房建设计划是，要求今年新开工 630 万套，基本建成 470 万套。至此，加上 2011 年和 2012 年已开工的 1800 多万套保障房，中国“十二五”期间开工建设 3600 万套保障房的任务，已经完成了 2/3。

而新一届政府提出，从 2013 年起，5 年内再改造各类棚户区 1000 万户。而在 12 月 15 日召开的全国发展和改革工作会议上传出消息，棚户区改造和保障性住房配套基础设施，已被列入 2014 年的中央投资重点。

从目前透露出的迹象来看，未来房地产调控将会越来越趋向于“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的三元格局。

(4) 个人住房信息联网，房产税扩围箭在弦上

建立个人收入和财产信息系统，建立不动产统一登记制度，加快房地产税立法并适时推进改革，对于当前房地产市场来讲，也就意味着今后最有可能直接推进的就是房产税会试点扩围与深入开展。

从上海、重庆的试点情况来看，房产税在短期内影响更多的是市场预期而非房价，由于试点初期税率低、征税范围小，房产税对降低房价的作用不应被过度放大。近期虽然传闻不断，但中央对于房产税下一步的试点城市及征收范围仍未明确表态。

(5) 土改户改全面开展，新型城镇化以人为本进行到底

.....

2.1.2 市场背景

2.1.3 技术背景

本项目是节能住宅工程，所谓建筑节能，即在保证提高建筑物舒适度的前提下，合理使用能源，不断提高能源利用效率。它所界定的范围是指建筑使用能耗，包括空调、采暖、照明、家用电器和炊事等方面的能耗，而节能住宅就是采用了

这些节能技术，能耗达到一定标准的新型住宅。节能住宅采用新型节能围护体系和综合节能技术措施，使采暖地区的住宅采暖能耗降低，达到国家规定的节能目标，并具有良好的居住功能和环境质量的住宅。

.....

2.1.4 经济背景

1、天津市经济情况

2012 年，国内外经济形势复杂多变，经济缓速增长。天津市顶住压力，发掘工业产业优势，在创新中发展，保持良好发展势头。2012 年天津市全市生产总值 12894 亿元，增长 13.8%；一般公共预算收入 1760 亿元，增长 21%；全社会固定资产投资 8871 亿元，增长 18.1%；社会消费品零售总额增长 15.5%；外贸进出口增长 11.8%；城镇登记失业率 3.6%；居民消费价格涨幅 4.9%；城乡居民收入分别增长 10.8%和 12%；万元生产总值能耗下降 4%以上。经济增长虽然有所放缓，但质量效益有新的提高，天津发展在关键时期又迈出了关键的一大步。

.....

2.2 项目建设的必要性和意义

2.2.1 项目建设符合当地城市发展规划

《天津市城市总体规划（2005-2020）》确定天津的城市性质为：是环渤海地区的经济中心，要逐步建设成为国际港口城市、北方经济中心和生态城市。《总体规划》严格贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，按照确定的城市发展目标，在利用天津现有的盐碱荒地资源的基础上，综合考虑我市经济社会发展、城市性质、人口规模和生态环境保护建设的需要，提出要坚持节约集约用地原则，切实加强土地资源管理，彻底改变单纯依赖增加用地规模解决城市发展的传统模式。《总体规划》科学确定各级城镇的建设用地标准，严格控制城镇用地规模。《总体规划》在深化完善“一条扁担挑两头”的空间布局结构的基础上，结合近几年天津城市发展的现状和今后的发展趋势，提出了“一轴两带三区”的市域空间布局结构。“一轴”指由“武清新城、中心城区、滨海新区核心区”构成的城市发展主轴。

.....

2.2.2 项目建设是符合区域人民的住房市场需求

随着经济的发展生活水平的提高，人们在物质生活上得到了改善，将在物质生活和精神生活上的要求越来越高。当然首先是物质生活上的追求，其中住房需求是比较重要的一项。从全国房地产调控环境看，2014 年两会期间，中央提出“双向调控”分类指导，着重依靠市场自身调节作用，此外未出台更加严厉的行政调控政策，大的调控环境继续平稳。

从供需双方来看，房地产信贷未明显放松，蓝印户口政策到 2014 年 5 月底结束，房价下跌的恐慌情绪逐步蔓延，部分开发商为回笼资金，采取“以价换量”策略，平价开盘项目居多，少数楼盘降价促销，供应有所增加。从交通方面而言，自从京津城际加开了武清站，交通的便利带动了武清区各个方面的快速发展。楼市也不例外，武清区的楼市较之以往持续升温。随着交通的便利，天津周边省市越来越多的学生家长看好这里房源，这无疑是武清楼盘的利好条件。

武清区地处京津冀三省交汇处，是三区域交界的中心点，也恰是京津新兴的两大国家级开发区亦庄开发区和泰达开发区的中点。在京津冀一体化协同发展的大背景下，作为首都经济圈中“双城生活”的重要环节，可以预见的是，武清区的区域价值不会缩水，市场前景良好。

.....

2.2.3 项目是打造城市名片、促进“京津冀”一体化建设

随着“京津冀”一体化战略的提出，近年来天津市房地产业发展较快，规模不断扩大，档次逐渐提升，结构明显优化，在繁荣经济、扩大就业、方便群众生活、满足消费需求、促进经济发展等方面发挥了重要作用。但是随着天津市经济的快速发展，城乡居民收入稳步增长和旅游、商务、会展蓬勃发展，在促进当地房地产行业持续快速发展的同时，也对行业发展提出了新的更高要求。

.....

2.2.4 项目建设是安排社会就业，促进经济发展的需要

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。

.....

2.2.5 项目建设符合公司的可持续经营要求

第三章 项目市场分析

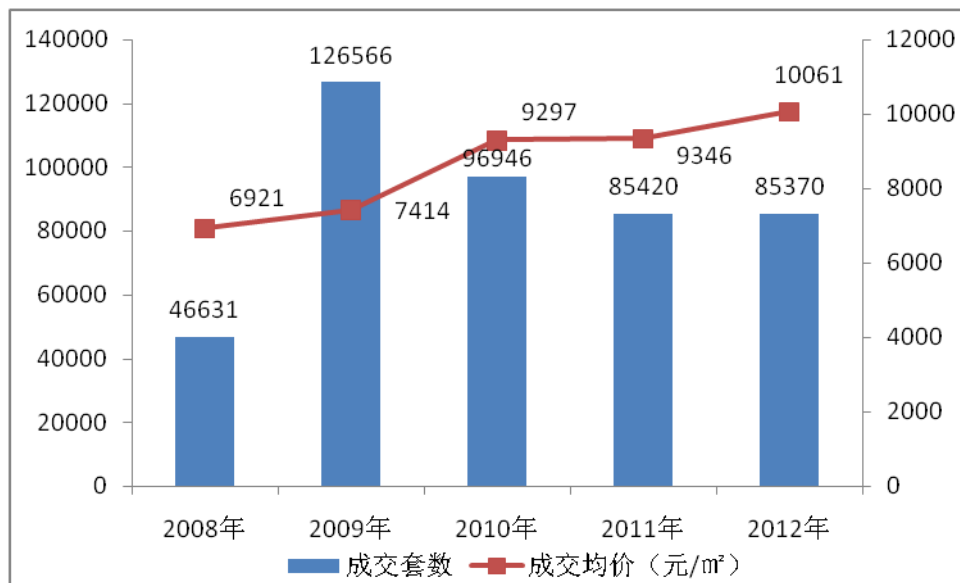
3.1 市场现状分析

3.1.1 市场交易情况分析

1、2009-2014 年天津市商品住宅成交情况

受春节等传统销售淡季影响，2012 年第一季度天津商品住宅成交延续了前一年年底的低迷，创三年来新低，进入 2012 年第二季度，市场放量、首套房贷优惠和房企以价换量三因素促使成交呈恢复性增长，2012 年三季度房企稳价保量押注旺季楼市，成交环比小涨一成。2012 年最后一季度，由于 11、12 月成交表现不俗，成交同比翻番。2013 年第一季度成交量较 2012 年同期翻了一番，二三四季度保持一季度的涨势，成交呈爆发式增长，成交套数逐季度走高。进入 2014 年第一季度，受淡季及利率优惠收紧等因素影响，天津商品住宅成交环比量价齐跌，共成交 19950 套，环比降 39.96%；均价 9972 元/平米，环比跌 3.43%。

图表 1: 2009-2014 年天津商品住宅成交季度走势



1 月份天津楼市入“春节档”，截至 1 月 30 日，1 月天津商品住宅成交 7091 套，环比跌 32.00%，同比跌 11.28%；均价 10001 元，环比跌 1.47%，同比涨 2.43%。市内六区商品住宅成交均价为 20680 元/平米，同比涨幅居首，达 23.22%。2 月份受春节假期影响，2 月天津商品住宅成交环比降 15.12%，但是同比涨幅仍高达 32.43%。从全市成交商品住宅的套均面积上看，2 月份为 98.39 平米/套，2011 年 6 月以来首次跌破百平，节后楼市刚需当道，助力市场回暖。3 月份受信贷“紧箍咒”等因素影响，与去年同期相比，今年 3 月楼市并没有像去年那样快速回暖，成交量同比降幅超四成。在成交价格方面，3 月天津的新房价格依然坚挺，全市均价 10373 元/平米，环比、同比量价齐升，涨幅分别达到了 8.65%和 4.12%。

图表 2: 2013-2014 年天津商品住宅成交月度走势

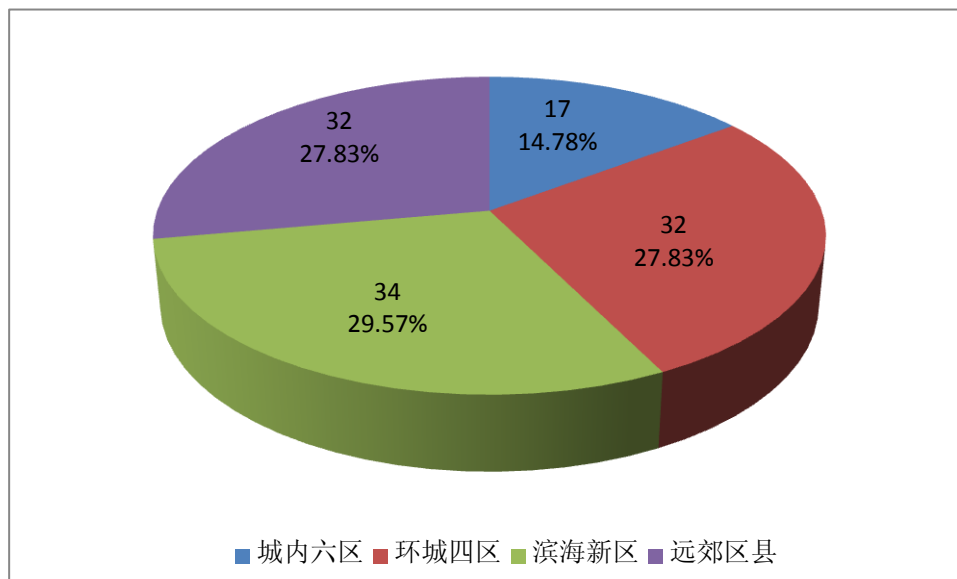


.....

3.1.2 市场供给分析

政府对取消贷款限制和降低二套房首付比例的政策推动房地产市场重新恢复活力。2012 年天津市商品住宅全年预计将有 115 个项目开盘。滨海新区在项目开盘数量上占据第一，为 34 个项目开盘；远郊区县和环城四区各有 32 个全新项目紧随其后；而城内 6 区预计仅 17 个项目。总体来说 2012 年的天津楼市呈现四面开花的状态。加之原计划 2011 年 12 月开盘的项目或因各种原因会顺延到明年的情况，2012 年入市的项目有增不减。在 2012 年开盘的项目中纯新盘有 60 个，占到预计开盘总量的 52.17%。

图表 3：2012 年开盘项目数量



.....

3.1.3 市场价格分析

1、宏观环境对房价的影响

这一段时间，国际金融环境动荡，股市、汇市、商品市场三大市场皆出现明显下跌，但楼市则基本平稳。从全球金融危机或经济危机的历史与规律来看，相对而言，房地产市场多属被动性变化，滞后性发生危机。宏观经济与房地产走势基本同步，房地产是经济重要组成部分，二者相互拉扯。而货币政策和流动性，虽然对楼市影响较大，但却不至于直接导致楼市危机。

对于中国的情况，2008 年四季度至 2009 年，中国政府大规模刺激经济，全

国房地产开发投资和市场，同步大扩张。2011 年经济步入下行通道，直至今年上半年滑至 7%。同时，全国房地产开发投资增幅持续下滑，中国楼市告别黄金十年，进入白银时代。其中，2012 年至 2013 年一线和部分二线城市房价曾经大涨，而全国房地产开发投资增速仍未企稳。

.....

3.2 市场前景分析

3.2.1 全国房地产市场前景展望

从全国房地产调控环境看，2014 年 3 月召开两会期间，中央提出“双向调控”分类指导，着重依靠市场自身调节作用，此外未出台更加严厉的行政调控政策，大的调控环境继续平稳。天津作为二线城市，楼市一向不温不火，影响较小。

从供需双方来看，房地产信贷未明显放松、房价下跌的恐慌情绪逐步蔓延，部分开发商为回笼资金，采取“以价换量”策略，平价开盘项目居多，少数楼盘降价促销，供应有所增加；而多数购房者对后期市场预期不稳，继续保持观望。

.....

3.2.2 天津房地产市场前景展望

天津住宅市场经历了 2013 年的持续旺盛之后，住宅市场成交量和成交均价在 2014 年均将出现回落，呈量价齐跌态势，但基于新型城镇化、刚需支撑、改善型需求逐步释放等因素，预计房价大幅跌落的可能性不大。

预计 2014 年天津市普通住宅指导价格继续上调，房产税试点城市扩围暂停，短期难以实施，政策较去年缓和，但受春节假期影响，加之住房贷款环境收紧，本季度商品住宅成交量萎缩明显。

.....

第四章 土地利用情况

4.1 项目选址

4.2 项目土地利用情况

4.2.1 项目各功能分区占地情况

4.2.2 土地利用合理性分析

4.3 节约集约用地措施

第五章 节能与节水

5.1 设计的依据和标准

- 1、《中华人民共和国节约能源法》;
- 2、《中国节能技术政策大纲》(2006);
- 3、《节能中长期专项规划》(发改委环资[2004]505 号);
- 4、《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》(2007 年);
- 5、《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2005);
- 6、《工业企业能源管理导则》(GB/T15587-1995);
- 7、《综合能耗计算通则》(GB2589-2008);
-

5.2 能耗分析

5.2.1 能源消耗种类和数量

5.2.2 能耗指标

5.3 节能措施和效果分析

5.3.1 节能措施

5.3.2 节水措施

5.4 节能效果分析

第六章 环境影响评价

6.1 环境保护设计依据

6.1.1 设计依据

- 1、《建设项目环境保护管理条例》（中华人民共和国 1998 国务院令第 253 号）；
- 2、《建设项目环境保护设计规定》。

6.1.2 环境保护标准

- 1、《中华人民共和国环境保护法》；
- 2、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》；
- 3、《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的一级标准；
- 4、《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中的 1 类标准；
- 5、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）II 类标准；
- 6、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523—2011）；
- 7、《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准；
- 8、《大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2007）；

6.1.3 环境保护原则和目标

1、环境保护原则

- （1）坚持“三同时”原则。
- （2）坚持服从“统筹规划，把项目环境保护、治理与区域环境综合治理同步进行”的原则。
- （3）坚持“环境硬件建设与软件建设相结合”的原则。

2、环境保护目标

根据城市发展规划提出的要求，本项目环境建设的目标为：按照统筹规划，分步实施，突出重点，配套推进的原则，对项目环保进行全面配套建设，使其与环境生态、城市发展规划相融合。

.....

6.2 项目建设对环境的影响

6.2.1 项目施工建设期环境影响分析

6.2.2 项目运营期环境影响分析

6.3 环境保护措施方案

6.3.1 项目施工建设期环境保护措施

6.3.2 项目运营期环境保护措施

6.4 环境影响评价

第七章 职业安全、卫生与消防

7.1 设计依据、执行的标准及规范

根据国家和地方有关安全和工业卫生方面的方针政策，以及“工业企业设计卫生标准”、“工业企业噪声标准”等规范，在设计中对确保生产安全和职工人身安全、改善工人劳动条件和环境等方面，均采取切实可行、行之有效的治理措施。

职业安全卫生部分具体执行如下标准：

劳动部文件劳字（1988）48号《关于生产建设工程项目职业安全卫生监察的暂行规定》

《工业企业设计卫生标准》 GBZ1—2002

《工业企业噪音控制设计规范》 GBJ87-85

《工业企业煤气安全规程》 GB6222-2005

采用的劳动安全卫生标准：

《机械防护安全距离》（GB12265-90）；

《生产过程安全卫生要求总则》（GB12801-91）；

《用电安全导则》（GB/T13869-92）；

《工业企业照明设计标准》（GB50034-92）。

7.2 生产过程中存在的职业危害因素

生产过程中无对人体危害的因素。

7.3 安全生产所采取的主要防范措施

根据《建筑设计防火规范》，各建、构筑物在布置上均按规范要求，留有安全通道。保持通风，并且布置消防栓。

煤气发生炉和预烧料车间内设计将全部电气设备非带电的外壳，配线穿管以及电气安装支架等，均作接零保护。所有机械传动设备，均装设安全防护罩。

煤气发生炉和预烧料车间与煤气相关部位的动力供电与照明系统均采用防爆类型。

为确保产品达到卫生质量标准，防止空气浑浊，应有良好的通风设备，工作时严禁吸烟与饮食，饭前必须洗手、漱口，所有员工统一发放工装、手套等防护用品，加强职工安全培训，定期进行职工身体检查。

.....

7.4 职业安全、卫生管理及教育

7.5 消防

7.6 煤气站与相关部位安全生产

第八章 组织机构与人力资源配置

8.1 组织机构

8.1.1 组织机构设置原则

8.1.2 组织机构设置

8.2 劳动定员

8.3 人员培训

8.4 劳动制度

第九章 项目管理及进度安排

9.1 项目实施原则

9.2 建设管理

9.2.1 实施管理

9.2.2 项目招投标

9.3 项目建设工程也施工进度

第十章 投资估算与资金筹措

10.1 估算范围

10.2 估算依据

10.3 编制说明

10.4 项目总投资估算

项目总投资 18,355.47 万元，其中：建筑工程费 7,973.98 万元，工程建设其他费用 6,780.65 万元，不可预见费 279.09 万元，土地购置费用 2,881.75 万元，建设期利息 440.00 万元。

图表 4：项目总投资估算一览表

序号	费用名称	投资额（万元）	占项目投入总资金的比例
1	建设投资	15217.47	82.90%
1.1	工程费用	7973.98	43.44%
1.2	工程建设其他费用	6780.65	36.94%
1.3	不可预见费用	279.09	1.52%
2	土地购置费用	2881.75	15.70%
3	建设期借款利息	440.00	2.40%
4	项目总投资（1+2+3）	18355.47	100.00%

10.5 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。项目总投资 18,355.47 万元，计划筹措资金 18,400.00 万元，其中：

- 1、公司自有资金 7,000 万元，
- 2、通过新材料筹资 4,800 万元，
- 3、预售房款 6,600 万元，
- 4、上级单位贷款利息：440 万元（上级公司借款利息）。

根据项目进度，我公司计划在项目第一年，通过上级公司借款 600 万元，通过新材料再借款 4,200 万元，总借款 4,800 万元，第二年销售开盘后陆续归还新材料借款。

.....

第十一章 财务评价

11.1 评价依据

11.2 营业收入和税金测算

11.3 成本费用测算

11.4 利润测算

11.5 财务效益分析

11.6 项目还款能力分析

11.7 项目盈亏平衡分析

第十二章 社会效益及环境效益分析

12.1 社会效益分析

12.2 环境效益分析

第十三章 结论与建议

13.1 结论

13.2 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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 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 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953

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