



北京某房地产项目 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 项目总论 1

 第一节 项目概况..... 1

 第二节 项目效益..... 1

第二章 项目建设背景及必要性 2

 第一节 经济背景..... 2

 第二节 政策背景..... 2

 第三节 社会背景..... 2

 第四节 项目建设必要性..... 3

第三章 项目市场分析 4

 第一节 全国房地产市场分析..... 4

 第二节 全国商业地产市场分析 5

 第三节 北京市房地产市场分析 6

 第四节 丰台区房地产市场分析 6

 第五节 项目竞争优势分析 6

第四章 项目选址及区位条件 6

第五章 项目建设规划及业务方案 6

 第一节 项目建设规划..... 6

 第二节 给排水系统..... 6

 第三节 电气系统..... 6

第六章 项目能源节约方案设计 7

 第一节 用能标准和节能规范..... 7

 第二节 节能措施..... 7

 第三节 项目能耗分析..... 7

第七章 劳动安全卫生及消防 7

 第一节 设计依据..... 7

 第二节 劳动安全卫生..... 7

 第三节 消防设施及方案..... 8

第八章 项目组织与管理..... 8

第一节 组织架构.....	8
第二节 行政管理.....	8
第九章 项目建设进度及工程招标投标方案	9
第一节 基本要求.....	9
第二节 项目开发管理.....	9
第三节 工程招标投标方案.....	9
第十章 项目预计投资估算及资金筹措	9
第一节 估算范围.....	9
第二节 估算依据.....	9
第三节 编制说明.....	9
第四节 项目总投资估算.....	9
第五节 资金筹措.....	10
第十一章 项目的经济效益分析	10
第一节 评价依据.....	10
第二节 营业收入及税金测算.....	10
第三节 成本费用测算.....	10
第四节 利润测算.....	11
第五节 财务效益分析.....	11
第六节 项目敏感性分析.....	11
第七节 财务评价结论.....	11
第十二章 经济效益和社会效益评价	11
第一节 经济效益分析.....	11
第二节 社会效益分析.....	11
第十三章 项目风险分析及对策	12
第一节 政策风险及应对措施.....	12
第二节 市场风险及应对措施.....	12
第三节 安全风险及应对措施.....	12
第四节 管理风险及应对措施.....	12
第五节 技术风险及应对措施.....	12
第六节 财务风险及应对措施.....	12

第十四章 结论及建议 12

 第一节 结论..... 12

 第二节 建议..... 12

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目建设规模：

项目占地面积 108701.79 平方米，总建筑面积 14588.77 平方米。

图表 1：用地规划指标

项目		单位	面积
用地面积		平方米	108701.79
总建筑面积		平方米	14588.77
其中	1#楼面积	平方米	4575.73
	2#楼面积	平方米	2769.02
	3#楼面积	平方米	6567.29
网球场面积		平方米	676.73
总车位数		个	108

项目实施进度：

根据本项目工程量，参照北京市建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目建设周期从 2015 年 9 月至 2016 年 5 月。

项目总投资：

本项目计划总投资 5425.60 万元，全部资金由企业自筹。

.....

第二节 项目效益

一、经济效益

经测算，所得税前项目投资财务内部收益率为 28.84%，所得税后项目投资财务内部收益率为 22.34%；所得税前项目投资财务净现值 11373.42 万元，所得税后项目投资财务净现值 7355.22 万元；所得税前项目静态投资回收期为 3.73 年（不含建设期），所得税后项目静态投资回收期为 4.91 年（不含建设期）；投资利润率 46.08%，投资利税率 49.66%。

所得税前后净现值 NPV 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；内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 10%，说明该项目的动态收益是可行的。以上均说明项目具有良好的经济效果，项目是可行的。

二、社会效益

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

第二节 政策背景

《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》

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。

《第十二届全国人民代表大会第二次会议政府工作报告》

2015年3月，国务院总理李克强在第十二届全国人民代表大会第二次会议开幕会上做了政府工作报告，从报告中看，中央将继续遏制房地产投机，针对不同城市情况分类调控，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。可以说至少在短时间内，之前针对一、二线热点城市的住宅限购、限贷政策将不可能放松，在住宅投资继续受制，股市又持续不振的大背景下，民众对商业地产投资热潮将会继续保持高温。

未来重点发展的新兴产业将以现代服务业为主，优先发展生产性服务业，促进物流配送、快递业和网络购物发展。而非生产性服务业在新型城镇化进程中提速，重点发展养老、健康、旅游、文化。预测服务业在GDP中比重，将从2013年的46.1%，2015年上升到49%，2020年上升到56.1%。而服务业的发展与商业地产密不可分，这意味着商业地产将迎来更多的发展机会。

.....

第三节 社会背景

随着世界经济发展放缓及我国经济进入新常态，国务院总理李克强 2014 年 9 月在夏季达沃斯论坛上公开发出“大众创业、万众创新”的号召。

推进“双创”，是培育和催生经济社会发展新动力的必然选择。随着我国资源环境约束日益强化，要素的规模驱动力逐步减弱，传统的高投入、高消耗、粗放式发展方式难以为继，经济发展进入新常态，需要从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。推进“双创”，就是要通过结构性改革、体制机制创新，消除不利于创业创新发展的各种制度束缚和桎梏，支持各类市场主体不断开办新企业、开发新产品、开拓新市场，培育新兴产业，形成小企业“铺天盖地”、大企业“顶天立地”的发展格局，实现创新驱动发展，打造新引擎、形成新动力。

.....

第四节 项目建设必要性

一、项目建设是国家房地产行业发展需要

该项目为商业地产项目，近年来，国家为调整和促进房地产行业发展，出台了一系列政策，其中大部分政策是针对居民住宅方面的，对于这一方面的相关规章制度做出了严格规定，使房地产行业总体经济效益收到了一定的影响。因此，这就要求从其他的方面去继续发展房地产行业。

商业地产就可以很好的完成这一要求，随着国家建设的进一步发展，一大批新兴产业园区以及大型商业广场项目相继投入发展运营，这都离不开商业地产的运作。因此，商业地产的发展可以成为房地产行业发展的新动力。

二、项目建设是推动大众创业、万众创新的需要

随着我国资源环境约束日益强化，要素的规模驱动力逐步减弱，传统的高投入、高消耗、粗放式发展方式难以为继，经济发展进入新常态，需要从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。而推进“双创”，是培育和催生经济社会发展新动力的必然选择，是扩大就业、实现富民之道的根本举措，也是激发全社会创新潜能和创业活力的有效途径。2015 年 3 月，国务院办公厅发布 8 举措推动创新创业，并提出到 2020 年，形成一批有效满足大众创新创业需求、具有较强专业化服务能力的众创空间等新型创业服务平台。2015 年 10 月，北京市人民政府发布了推进万众创新的实施意见，提出到 2017 年，率先建成创新创业要素集聚、服务专业、布局优化的国家级新兴产业“双创”示范基地。本项目主要建设 2 座众创空

间及 1 座配套公寓，有助于北京市形成“双创”的新局面。

.....

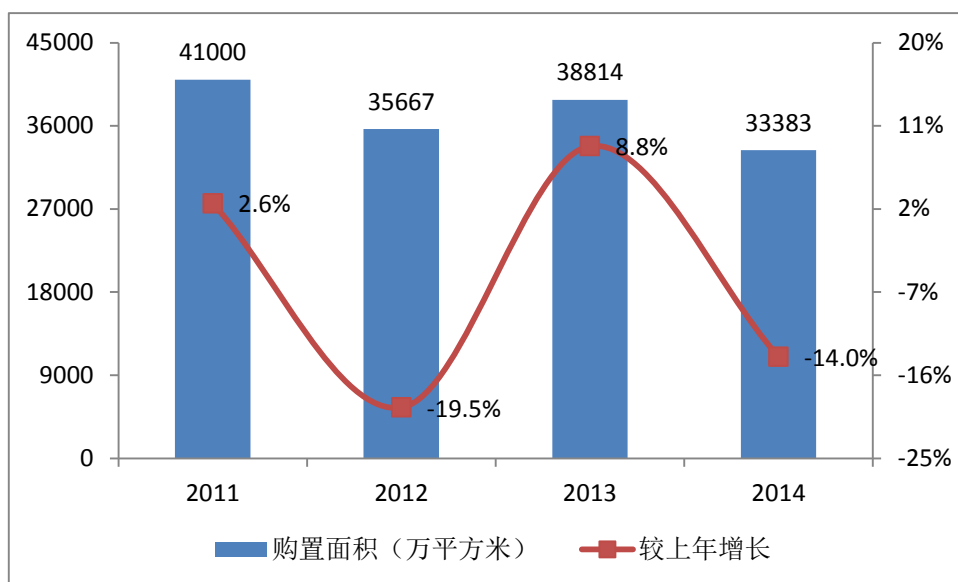
第三章 项目市场分析

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

从 2011 年以来，全国房地产企业购置土地面积总体呈下降趋势，有一定波动，2014 年，房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%，降幅比 1-11 月份收窄 0.5 个百分点；土地成交价款 10020 亿元，增长 1.0%，1-11 月份为下降 0.1%。

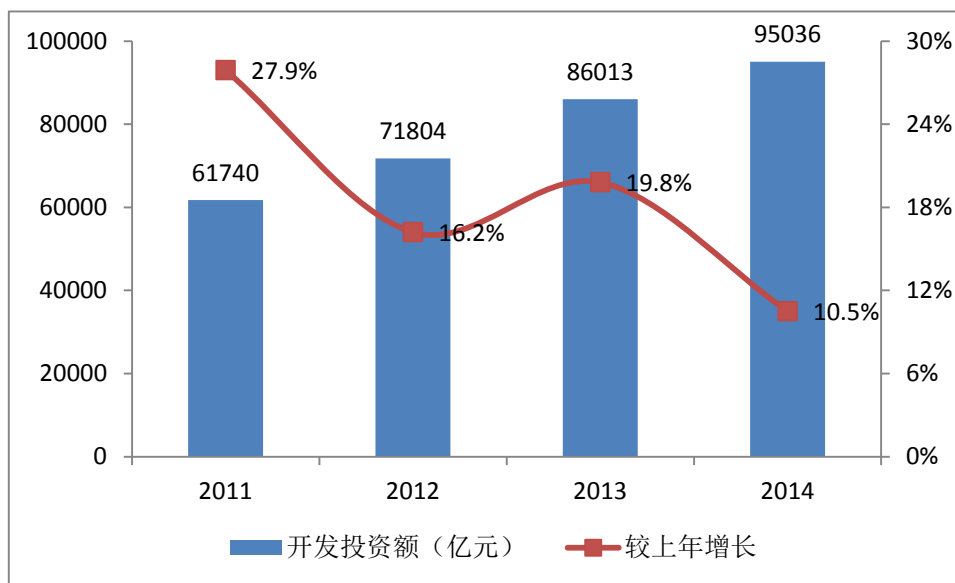
图表 2：2011-2014 年中国房地产企业购置土地面积及增长率



二、全国房地产开发市场分析

近年来，全国房地产开发市场增速持续降低，但总体保持增长趋势。2014 年，全国房地产开发投资 95036 亿元，比上年名义增长 10.5%，扣除价格因素实际增长 9.9%，增速比 1-11 月份回落 1.4 个百分点，比 2013 年回落 9.3 个百分点。

图表 3：2011-2014 年中国房地产开发投资额及增长率



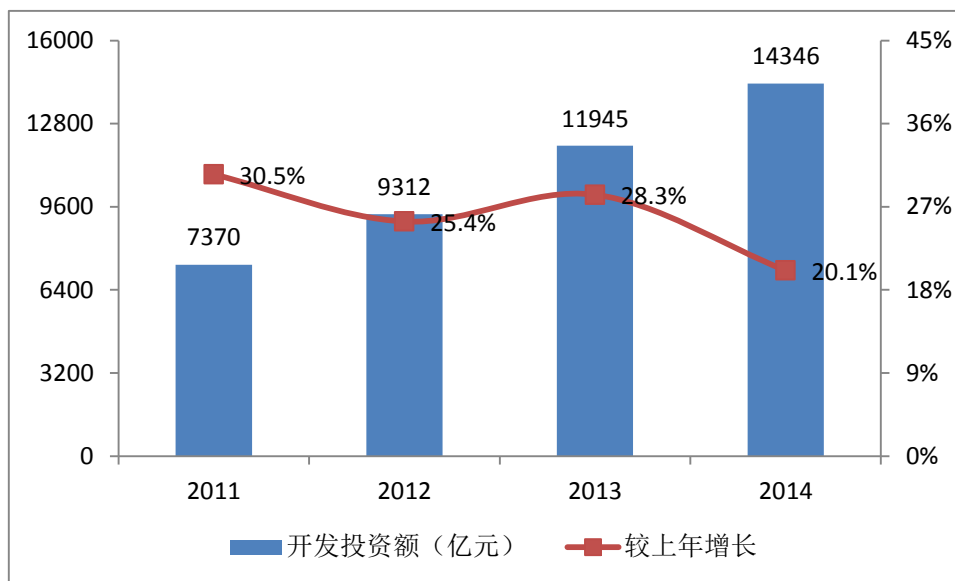
.....

第二节 全国商业地产市场分析

一、全国商业地产开发市场分析

根据数据显示,近年来我国商业营业用房开发市场保持高速增长,市场开发投资逐年快速提高,在 2014 年,全国商业营业用房开发投资达到 14346 亿元,比上年增长 20.1%。

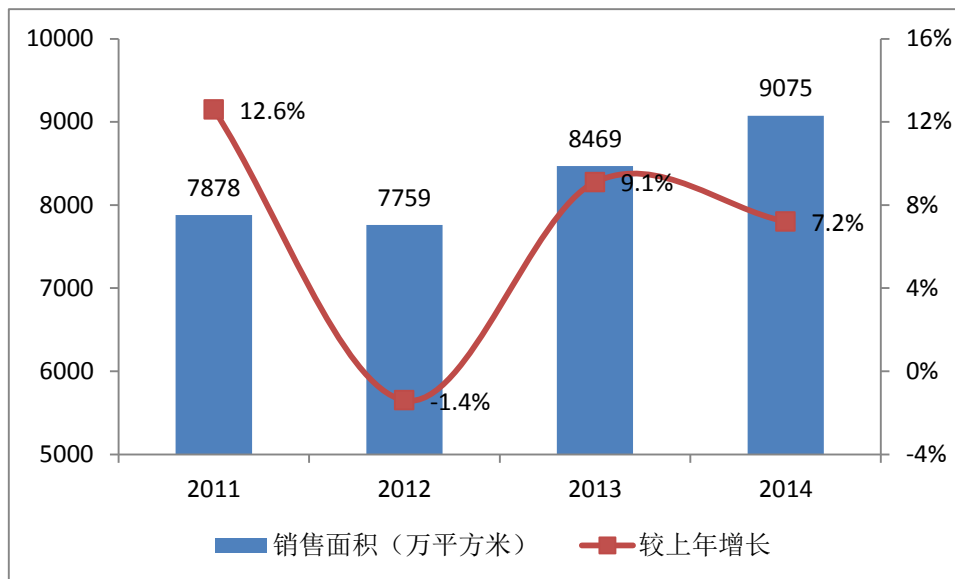
图表 4：2011-2014 年中国商业营业用房开发投资额及增长率



二、商业营业用房销售市场分析

近年来，全国商业营业用房销售市场总体保持增长态势。从 2012 年以来持续提高，其中在 2013 年，全国商业营业用房销售面积 8469 万平方米，比上年增长 9.1%，在 2014 年，全国商业营业用房销售面积达到历史最高点，销售面积 9075 万平方米，比上年增长 7.2%。

图表 5：2011-2014 年中国商业营业用房销售面积及增长率



.....

第三节 北京市房地产市场分析

第四节 丰台区房地产市场分析

第五节 项目竞争优势分析

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目建设规划及业务方案

第一节 项目建设规划

第二节 给排水系统

第三节 电气系统

第六章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第三节 项目能耗分析

本项目所需的能源有水、电、燃气等，其主要的能耗指标见下表。

图表 6：能耗指标表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例(%)
1	电	110.45	万 kWh /年	3.3	364.47	75.02%
				1.229	135.74	53.65%
2	新水	4.73	万 m³ /年	0.857	4.06	0.83%
				-	-	-
3	天然气	9.66	万 m³ /年	12.143	117.28	24.14%
				12.143	117.28	46.35%
合计					485.80	100.00%
					253.01	100.00%

第七章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

第八章 项目组织与管理

第一节 组织架构

一、组织架构

二、劳动定员

根据项目组织机构设置，项目建成后公司需要员工 37 人，另聘请销售人员和临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

图表 7：项目劳动定员情况

序号	岗位	人数
1	项目经理	2
2	行政人员	5
3	服务人员	20
4	其他服务人员	10
	合计	37

第二节 行政管理

第九章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

第十章 项目预计投资估算及资金筹措

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、工程费用

二、不可预见费用

三、工程其他费用

四、流动资金估算

五、项目总投资估算

项目估算总投资 5425.60 万元，具体见下表所述。

图表 8：项目总投资测算一览表

序号	费用名称	投资额	占项目投入总投资的比例
		(万元)	(%)
1	开发成本	5319.21	98.04%
1.1	工程费用	4302.38	79.30%

序号	费用名称	投资额	占项目投入总资金的比例
		(万元)	(%)
1.2	工程建设其他费用	887.76	16.36%
1.3	预备费用	129.07	2.38%
2	开发费用	106.38	1.96%
3	项目总投资 (1+2)	5425.60	100.00%

第五节 资金筹措

第十一章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

项目主要建设内容为 2 栋办公楼和 1 栋青年公寓，项目于 2015 年 9 月开始建设，预估从 2016 年 5 月开始出租。

结合目前周边项目以及项目地块本身的条件带来的影响，当前时点价格：

办公楼：5.3 元/m²·天，出租率 90%，价格年增长率 3%；

青年公寓：2800 元/月，价格年增长率 3.5%。

图表 9：2016-2020 年项目销售收入及税金测算表

产品名称	项 目	2016	2017	2018	2019	2020
写字楼	租金收入 (万元)	840.83	1299.08	1338.05	1378.19	1419.54
	价格 (元/平方米·月)	159.00	163.77	168.68	173.74	178.96
	出租面积 (m ²)	6610.28	6610.28	6610.28	6610.28	6610.28
	房产税 (万元)	100.90	155.89	160.57	165.38	170.34
	营业税 (万元)	42.04	64.95	66.90	68.91	70.98
	城建税 (万元)	2.94	4.55	4.68	4.82	4.97
	教育费附加 (万元)	1.26	1.95	2.01	2.07	2.13
公寓	租金收入 (万元)	490.56	761.59	788.25	815.84	844.39
	价格 (元/月)	2800.00	2898.00	2999.43	3104.41	3213.06
	出租房间 (个)	219	219	219	219	219
	房产税 (万元)	58.87	91.39	94.59	97.90	101.33
	营业税 (万元)	24.53	38.08	39.41	40.79	42.22
	城建税 (万元)	1.72	2.67	2.76	2.86	2.96
	教育费附加 (万元)	0.74	1.14	1.18	1.22	1.27
合计	营业收入 (万元)	1331.39	2060.67	2126.30	2194.03	2263.93
	营业税金及附加 (万元)	73.23	113.34	116.95	120.67	124.52
	房产税 (万元)	159.77	247.28	255.16	263.28	271.67

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

（CI-CO）_t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税前项目投资财务内部收益率为 28.84%，所得税后项目投资财务内部收益率为 22.34%。

三、项目投资回收期 P_t

四、总投资收益率（ROI）

五、项目资本金净利润率（ROE）

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十二章 经济效益和社会效益评价

第一节 经济效益分析

第二节 社会效益分析

第十三章 项目风险分析及对策

第一节 政策风险及应对措施

第二节 市场风险及应对措施

第三节 安全风险及应对措施

第四节 管理风险及应对措施

第五节 技术风险及应对措施

第六节 财务风险及应对措施

第十四章 结论及建议

第一节 结论

第二节 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

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