



天津市某公司住宅开发项目 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 总论..... 1

 第一节 项目名称及承办单位..... 1

 第二节 项目概况..... 1

 第三节 编制依据及研究范围..... 2

第二章 项目建设背景及必要性..... 2

 第一节 项目建设背景分析..... 2

 第二节 项目建设必要性分析..... 3

第三章 项目市场分析..... 3

 第一节 国内房地产市场分析..... 3

 第二节 天津市房地产市场分析..... 6

第四章 项目选址及区位条件..... 8

 第一节 项目选址要求..... 8

 第二节 项目区位条件..... 8

 第三节 武清区未来发展潜力..... 8

 第四节 施工条件..... 8

 第五节 项目选址合理性分析..... 8

第五章 项目建设方案..... 8

 第一节 项目建设目标与内容..... 8

 第二节 总图布置..... 8

 第三节 建筑设计..... 9

 第四节 结构设计..... 9

 第五节 土建工程..... 10

第六章 公辅工程..... 10

 第一节 给排水系统..... 10

 第二节 电气系统..... 10

 第三节 燃气工程..... 11

 第四节 空调及通风..... 11

 第五节 智能化控制管理系统..... 11

第七章 项目环境保护.....	12
第一节 建设地点环境现状.....	12
第二节 执行标准.....	12
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	12
第四节 绿化设计.....	12
第五节 环境影响综合评价.....	12
第八章 项目能源节约方案设计.....	12
第一节 用能标准和节能规范.....	12
第二节 编制原则和目标.....	12
第三节 能耗指标分析.....	12
第四节 节能措施.....	12
第五节 项目节能评价.....	13
第九章 劳动安全卫生及消防.....	13
第一节 设计依据.....	13
第二节 劳动安全卫生.....	13
第三节 消防设施及方案.....	13
第十章 项目组织机构和人力资源配置.....	13
第一节 组织原则.....	13
第二节 项目组织.....	13
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案.....	13
第一节 基本要求.....	13
第二节 项目开发管理.....	14
第三节 工程招投标方案.....	14
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措.....	14
第一节 估算范围.....	14
第二节 估算依据.....	14
第三节 编制说明.....	14
第四节 项目总投资估算.....	14
第五节 资金筹措及使用计划.....	15
第十三章 项目的经济效益分析.....	15

第一节 评价依据.....	15
第二节 销售收入及税金测算.....	15
第三节 成本费用测算.....	15
第四节 利润测算.....	15
第五节 财务效益分析.....	15
第十四章 项目的社会效益分析.....	16
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	16
第二节 社会效益分析.....	16
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....	16
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	16
第二节 防范和降低风险措施.....	16
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	16
第一节 建设项目可行性研究结论.....	16
第二节 建设项目可行性研究建议.....	16

第一章 总论

第一节 项目名称及承办单位

一、项目名称

二、项目承建单位

三、项目建设性质

四、项目简介

五、项目手续合法性及规证情况

第二节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模及内容

本项目总用地面积 87133m² (约合 130.7 亩)，项目整体容积率为 1.09，建筑密度为 19%。

规划指标		指标值
占地面积（平方米）		
容积率		
建筑密度		
地上建筑面积（平方米）		
其中	普通住宅	
	洋房	
	别墅	
	沿街商铺/商业街	
	配套设施（学校、菜场等）	
	出售车位（个）	
地下建筑面积（平方米）		
合计：总建筑面积（平方米）		
合计：计容建筑面积（平方米）		

三、项目实施进度

四、项目总投资

本项目计划投资总额 79170 万元，其中使用银行贷款 69365 万元，其余为企业自筹资金。

五、经济指标

根据测算，项目最终实现净利润约 23681 万元，投资净利润率为 29.91%。盈利能力良好，并且根据测算，项目在运营期间，可按时偿还贷款，还款能力极强。

六、社会效益

项目建成后将改变当地的城镇风貌，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，促进本区域内的商业、服务业的发展，提高周边人气，从实质上带动区域价值提高，对于提升区内建设档次与水平，改善区域环境，提升区域形象，具有十分重要的意义。

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

二、市场背景

第二节 项目建设必要性分析

一、房地产业发展，是改善民生、促进社会和谐的必然要求

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。20 多年来，我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善。

目前天津市的经济发展迅猛，尤其是对住宅的需求旺盛，这也为本项目创造了良好的市场氛围。实施本项目的建设，是房地产业加快发展，提升水平的难得机遇。在这种好的机遇面前，房地产业作为固定资产投资的组成部分，必将成为拉动经济增长的重要力量。盘活这部分土地资源，可以为城市建设提供大量资金，而且城市环境的改善，又将为经济发展创造良好条件，有利于形成良性互动的运行机制。

二、符合国家加快民生工程建设的的要求

三、符合改善居民居住条件和环境的要求

四、项目建设是提升天津市城市形象和城市发展的需要

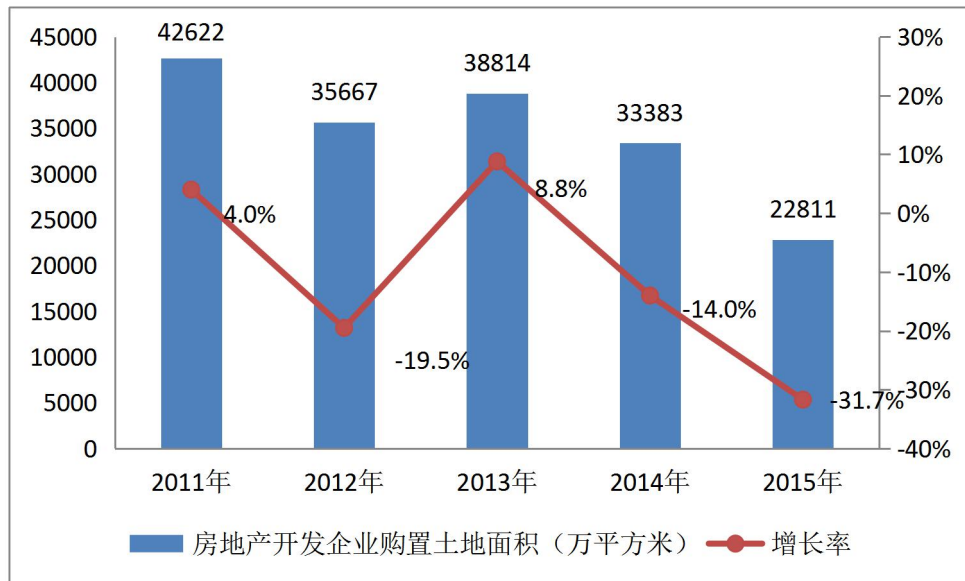
五、项目建设符合公司的可持续经营要求

第三章 项目市场分析

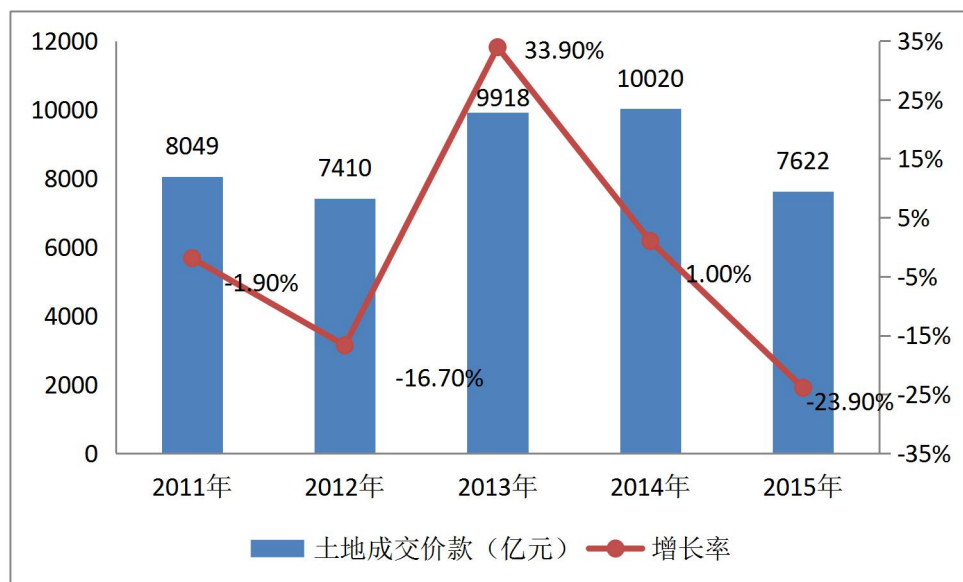
第一节 国内房地产市场分析

一、全国房地产企业购置土地市场分析

近几年，房地产开发企业购置土地面积基本趋于平稳，2011 年达到历史最高值 42662 万平方米。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%，截止 2015 年房地产开发企业土地购置面积为 22811 平方米，比 2014 年下降 31.7%，继续下降趋势。

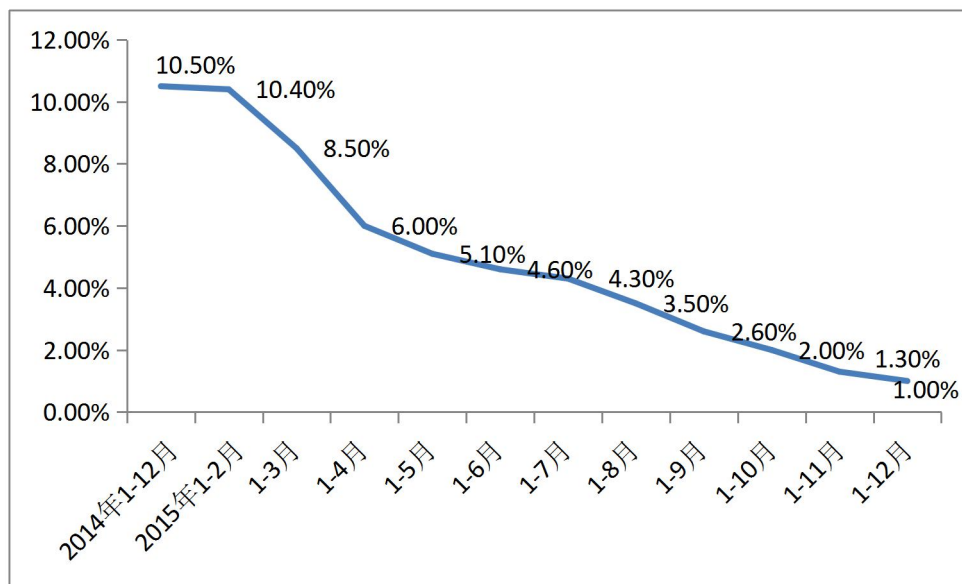


从土地成交价款方面来看，2015 年我国房地产开发企业土地成交价款达到 7622 亿元，较 2014 年下降 23.9%。

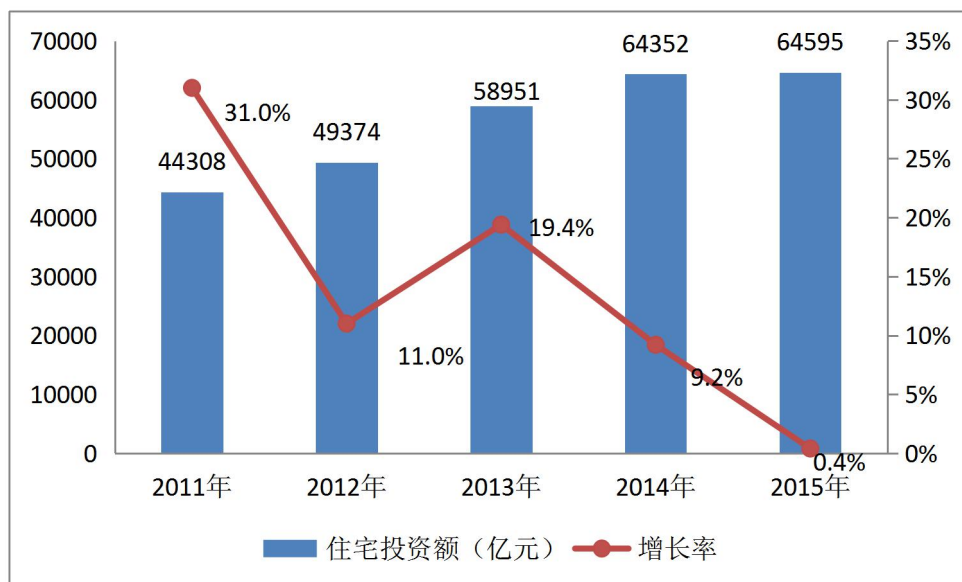


二、全国房地产开发投资市场分析

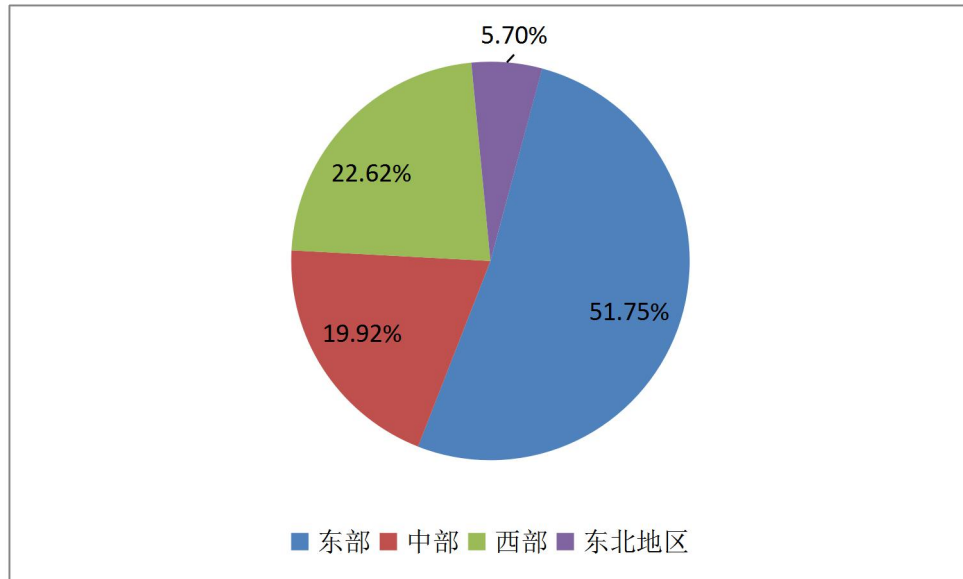
2015 年，全国房地产开发投资 95979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点。



2015 年住宅投资 64595 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。



2015 年，东部地区房地产开发投资 49673 亿元，比上年增长 4.3%，增速比 1-11 月份回落 0.8 个百分点；中部地区投资 19122 亿元，增长 4.4%，增速回落 0.2 个百分点；西部地区投资 21709 亿元，增长 1.3%，增速提高 0.2 个百分点；东北地区投资 5475 亿元，下降 28.5%，降幅扩大 0.6 个百分点。



三、全国房屋施工、新开工及竣工面积情况分析

四、全国商品房销售市场分析

五、年房地产发展前景分析

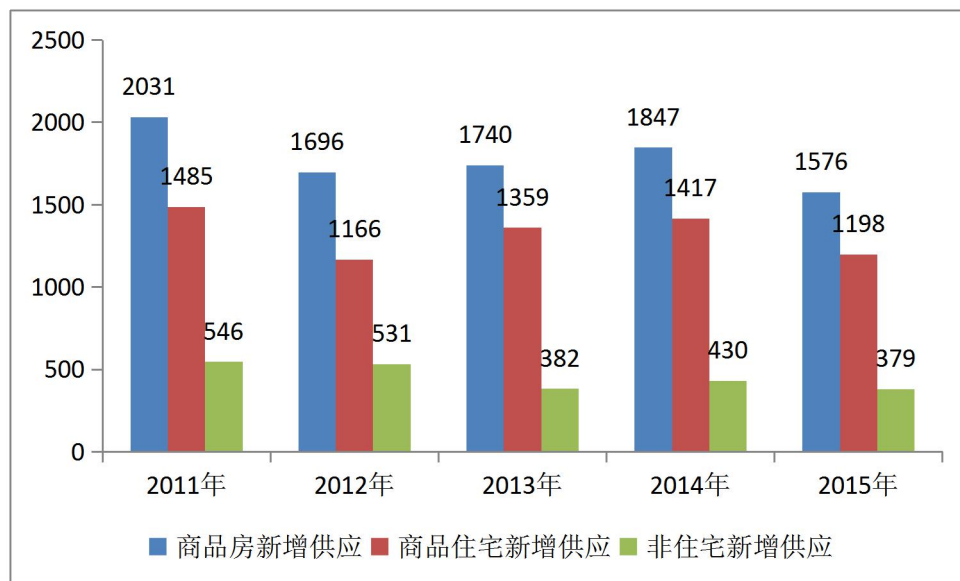
第二节 天津市房地产市场分析

一、天津市经营性土地市场综述

二、天津市商品房市场分析

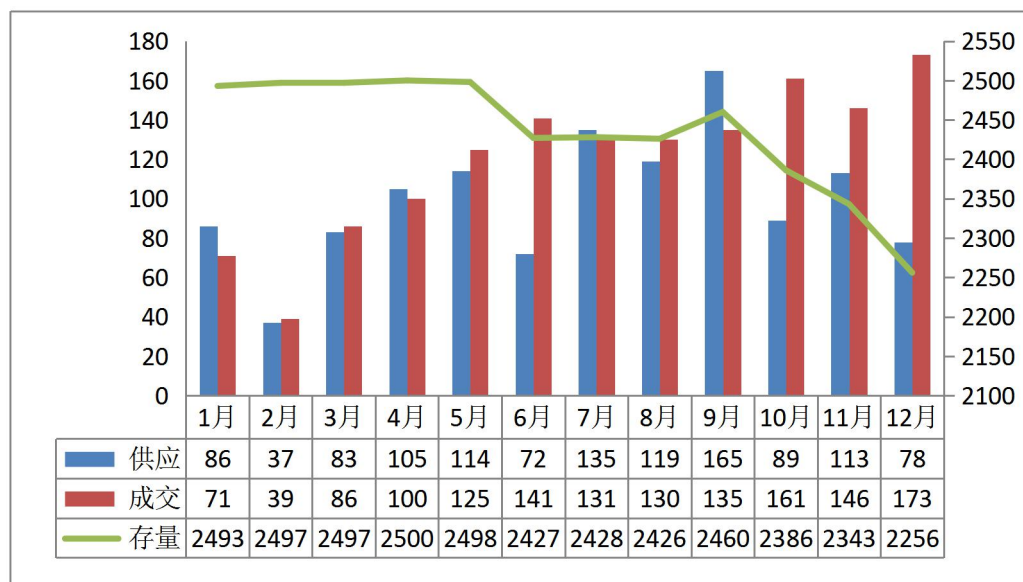
1、供求关系分析

2015 年天津商品房累计供应 1576 万平米，商品住宅累计供应 1198 万平米，非住宅类产品供应占商品房供应总量的 24%。天津新增供应低于 2014 年供应量。



2015 年天津市商品住宅累计新增供应量为 1198 万 m^2 ，销售量为 1428 万 m^2 ，供求比 0.84，整体市场呈现供不应求状态。2015 年春节淡季后，多重政策利好刺激下，天津住宅成交稳步回升，5 月后单月成交量均保持在 120 万 m^2 以上，四季度呈现明显供小于求态势。

2015 年，天津商品住宅存量明显下降后，9 月供应增加存量再次升高，四季度存量连续下滑，截止至 2015 年 12 月底，天津住宅存量为 2256 万 m^2 ，去化周期 18.90 个月，为自 2014 年 4 月后存量去化周期首次低于 20 个月。



.....

三、天津市商品房开发企业分析

四、天津市房地产市场总结与趋势预测

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、自然地理概况

二、基础设施概况

三、人口现状

四、经济环境

第三节 武清区未来发展潜力

第四节 施工条件

第五节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设地点

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面设计

为保证项目建设，在建筑设计、景观设计聘请有资质的设计单位，精心做好规划和建筑设计及景观设计。项目居住区域不仅可以满足低收入消费群体的住房功能需求，而且有一些中高档的联排或双拼高层满足高消费人群的需求。开放的小区空间与半围合的空间组合，保持空间的开方性和通透性，使住户有较好朝向，拥有良好的自然景观。

以人为本，因地制宜，融入周边生态环境，使小区与周边区域融为一体，有创意、合理的空间变化具有良好视觉景观和空间效果，有利于营造宜人的生活居住空间。

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

1、建筑单体平面设计

项目建筑风格可融合白墙、灰砖、黛瓦和简约明快的线条“新中式风格”，融合古朴与现代的文化品味。为使小区的尺度更加宜人亲切，在底商单体设计时可引进退台处理，从低层开始减小建筑的体量，使小区具有浓郁的地域文化风情及强烈的可识别性。

.....

三、住宅类型设计

第四节 结构设计

一、工程结构形式

二、结构设计依据

三、抗震设计及荷载

四、结构材料

五、结构选型

第五节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、施工能力

第六章 公辅工程

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、电力系统

五、照明系统

六、防雷与接地系统

七、消防系统的供电及监控

八、电力监控系统

九、弱电设计

第三节 燃气工程

一、编制依据

二、气源

三、燃气负荷

四、供气方案

第四节 空调及通风

一、编制依据

二、空调冷热源

三、通风系统

四、生命安全系统

第五节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

第七章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

第四节 绿化设计

第五节 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

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 编制原则和目标

第三节 能耗指标分析

第四节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能

第五节 项目节能评价

第九章 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、防电

二、防雷和接地保护

三、废弃物处理

四、安全措施

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

第十章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 组织原则

第二节 项目组织

第十一章 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

一、招标原则

二、招标范围

三、招投标程序

第十二章 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

序号	投资细项	预算	占比	单位成本 (总建筑面积)	单位成本 (计容面积)	单位成本 (可售面积)
	单位					
1	土地费用					
2	前期工程费用					
3	基础设施建设费					
4	建筑安装工程费					
5	公建配套费					
6	管理费用					
7	财务费用					

8	销售费用					
9	不可预见费					
合计						

第五节 资金筹措及使用计划

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 销售收入及税金测算

一、项目销售计划

二、项目销售收入和营业税金及附加测算

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

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
3	总销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	投资回收期	年		税前
		年		税后
11	投资净利润率	%		

第十四章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

第二节 社会效益分析

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目主要风险因素识别和分析

第二节 防范和降低风险措施

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

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

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