



四川省某写字楼购置及运营项目 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 项目概况..... 1

 第二节 项目单位概况..... 2

 第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围..... 2

第二章 项目背景及必要性..... 2

 第一节 项目背景..... 2

 第二节 项目必要性分析..... 4

第三章 项目产品市场分析..... 5

 第一节 国内房地产市场分析..... 5

 第二节 四川省房地产市场分析..... 6

第四章 项目所在地及区位条件..... 7

 第一节 项目所在地理位置..... 7

 第二节 项目区位条件..... 7

 第三节 项目选址合理性分析..... 7

第五章 项目投资估算及资金筹措..... 7

 第一节 估算依据..... 7

 第二节 项目总投资估算..... 7

 第三节 资金筹措..... 7

第六章 项目的经济效益分析..... 7

 第一节 评价依据..... 7

 第二节 营业收入及税金测算..... 7

 第三节 成本费用测算..... 7

 第四节 利润测算..... 7

 第五节 财务效益分析..... 8

 第六节 项目还款能力分析..... 8

 第七节 项目敏感性分析..... 8

 第八节 财务效益综合评价..... 8

第七章 项目的社会效益分析..... 8

第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....8

第二节 社会效益分析.....8

第八章 项目风险分析及控制措施.....8

第一节 项目主要风险因素识别和分析.....8

第二节 防范和降低风险措施.....9

第九章 项目可行性研究结论.....9

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

办公楼总占地面积 23.17 亩，项目布局合理、环境优越，生态绿地面积占总面积的 80%以上，采用了简约欧式的建筑风格，刚柔并济轮廓和线条象征着工业时代的华美主张。

项目		指标（平方米）
总占地面积		
建筑基底面积		
总建筑面积		
其中	办公场地面积	
	其中	自用面积
		出租面积
	底商面积	
	其中	自用面积
		出租面积
	停车位	
	其中	可出租面积

二、研究项目主要结论

1、项目投资结构及资金来源

序号	项目	投资额（万元）	占投资总额比例
一	房屋购置费用		
二	相关税费		
三	开发投资合计		

2、项目投资效益情况

（1）经济效益

本项目投资利润率 8.45%，投资利税率 11.42%。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 11.38%，所得税后项目投资财务内部收益率为 10.50%；所得税前项目投资财务净现值 3496.49 万元，所得税后项目投资财务净现值 2475.79 万元，均大于零；所得税前项目投资回收期为 11.79 年，所得税后项目投资回收期为 12.84 年，表明项目投资具有投资价值，

和一定的抗风险能力。

序号	指标名称	单位	数据	备 注
1	营业收入	万元		计算期内总额
2	税金及附加	万元		计算期内总额
2.1	增值税及附加	万元		计算期内总额
2.2	房产税	万元		计算期内总额
2.3	所得税	万元		计算期内总额
3	利润总额	万元		计算期内总额
4	净利润	万元		计算期内总额
5	投资利润率			计算期内均值
6	投资利税率			计算期内均值
7	财务内部收益率			税后
8	财务净现值	万元		税后
9	投资回收期	年		税后

(2) 社会效益

.....

第二节 项目单位概况

一、企业基本情况

二、企业组织架构

三、企业资信情况

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

一、可行性研究报告的编制依据

二、编制原则

三、编制范围

四、项目编制单位

第二章 项目背景及必要性

第一节 项目背景

一、政策背景

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

2016 年 3 月，十二届全国人大四次会议表决通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出促进房地产行业健康发展，积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。

2、《2016 年政府工作报告》

2016 年 3 月，国务院总理李克强代表国务院在第十二届全国人民代表大会第四次会议上作政府工作报告，报告明确要房地产市场平稳健康发展，同时全面实施营改增，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。预计 2016 年将比改革前减轻企业和个人负担 5000 多亿元。

3、《关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》

2016 年 6 月，国务院印发的《关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32 号）指出推进大众创业、万众创新是培育和催生经济社会发展新动力的必然选择；是通过结构性改革、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，此格局的实现将助推办公楼行业的发展。

.....

二、经济背景

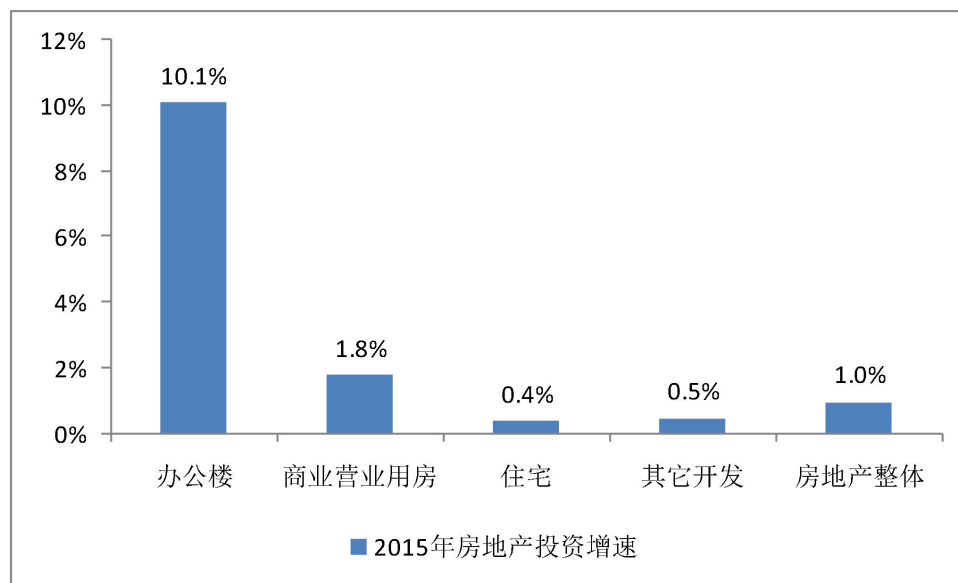
三、市场背景

1、办公楼投资在房地产投资中一枝独秀

根据国家统计局数据，2015 年我国房地产开发投资 95979 亿元，比上年增长 1.0%。房地产开发投资可细分为办公楼投资、商业营业用房投资、住宅投资和其它开发投资，2015 年我国办公楼投资 6210 亿元，同比增长 10.1%；商业营

业用房投资 14607 亿元，同比增长 1.8%；住宅投资 64595 亿元，同比增长 0.4%；其它开发投资 10567 亿元，同比增长 0.5%。从增长速度来看，办公楼投资增速和商业营业用房投资增速高过房地产开发增速，而且办公楼投资增速达到 10%，是房地产开发增速的 10 倍，是商业营业用房投资增速的 5 倍多。由此可见，在我国房地产开发投资处于新常态的阶段，办公楼投资异军突起，可见在我国新常态之下，办公楼投资适应市场需求，项目投资方向正确。

图表 10：2015 年中国房地产投资增速比较



第二节 项目必要性分析

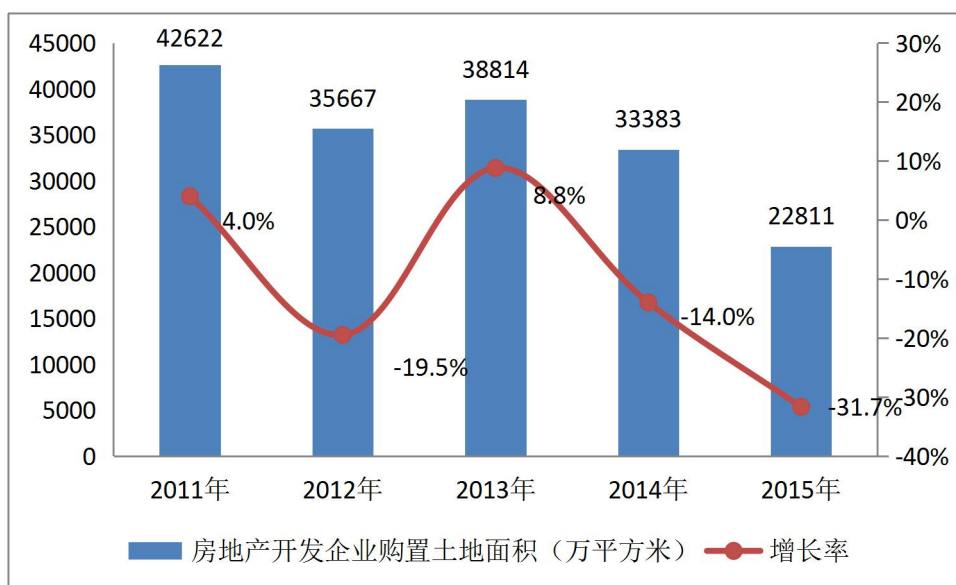
- 一、项目是助力公司发展转型的需要
- 二、项目是建立公司运营决策中心的需要
- 三、项目是提高公司运营效率的需要
- 四、项目是提升公司形象的需要
- 五、项目是预留公司持续发展空间的需要

第三章 项目产品市场分析

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

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、全国办公楼市场分析

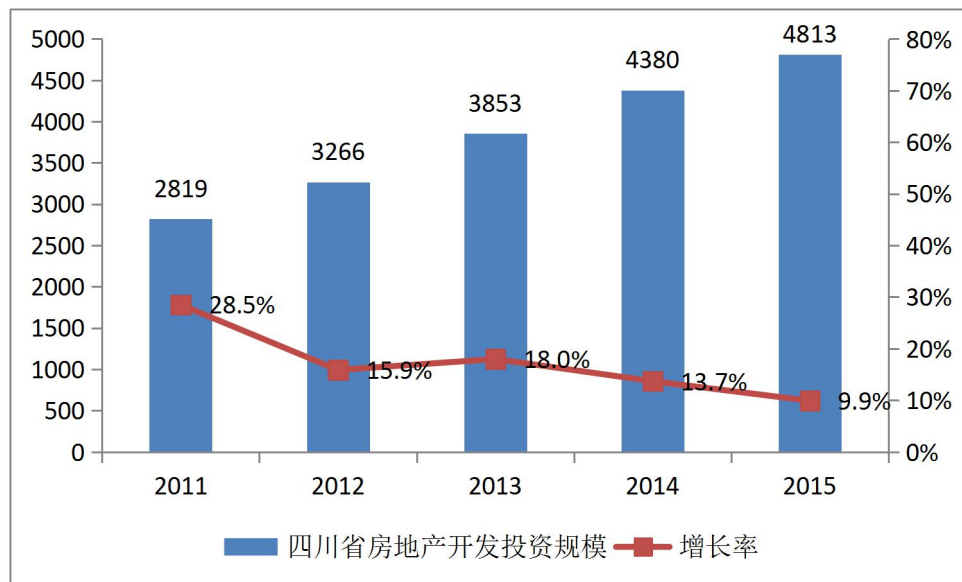
六、房地产发展前景分析

第二节 四川省房地产市场分析

一、四川省房地产市场综述

四川省房地产市场整体保持了较为健康的发展态势。与 2011 年相比，2015 年，全省商品房销售面积为 7671.2 万平方米，增长 15.06%，房地产市场完成投资 4813 亿元，增长 70.73%。房地产企业由 2007 年的 2816 家增加到 2014 年的 4061 家。

其中，国有经济与集体经济性质的房地产企业占比由 2007 的 6.75% 下降到 2014 年的 3.10%。具有房地产开发一级和二级资质的大中型房地产企业由 2007 年的 14.00% 上升到 2014 年的 15.98%。此外，2011 年企业自筹资金及其他资金已经占到了全年总资金来源的 85.38%，相较 2007 年，有较大增长。说明四川省房地产市场的参与主体逐步呈多元化发展，综合实力逐步增强，资金来源更加丰富。四川省 2015 年全年房地产开发投资 4813 亿元，比上年增长 9.9%。商品房施工面积 38981.4 万平方米，增长 6.8%。商品房销售面积 7671.2 万平方米，增长 7.4%。



.....

二、四川省房地产市场现状分析

三、四川省房地产市场需关注的问题

四、四川省房地产市场面临的问题及建议

第四章 项目所在地及区位条件

第一节 项目所在地理位置

第二节 项目区位条件

一、项目地理位置及区位优势

二、交通条件

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目投资估算及资金筹措

第一节 估算依据

第二节 项目总投资估算

序号	项目	投资额（万元）	占投资总额比例
一	房屋购置费用		
二	相关税费		
三	开发投资合计		

第三节 资金筹措

第六章 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

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、财务内部收益率

二、财务净现值

三、项目投资回收期

四、投资利润率和投资利税率

第六节 项目还款能力分析

一、项目还款计划

二、项目还款能力分析

第七节 项目敏感性分析

第八节 财务效益综合评价

第七章 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

第八章 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

一、折旧费用影响公司利润的风险

二、经济风险分析

三、房产贬值风险

四、功能风险分析

五、物业管理风险

六、社会风险

七、运营风险

八、法律风险

第二节 防范和降低风险措施

为了尽可能地避免或减少风险，项目运营过程中应采取以下措施：

1、尽早使用所购买的办公楼投入使用，提高资产使用效率，加快获取投资回报。

2、加大融资渠道的拓展力度，不断拓宽融资渠道，同时，借助项目单位在项目所在地已有的良好政府关系，争取政府相应的政策支持和服务帮助，保证项目的资金需求和具体落实，尽力减少融资成本。

3、在项目推出前，深入研究本地和周边市场，把策划功夫做足，为项目进行准确地定位市场，降低招商风险。

4、对于房地产行政法律风险的防范，房地产开发商必须配备熟悉行政法律包括房地产专业法律、法规并具有实践经验的专业人才，运用其专业特长，预防和弥补风险可能产生的损失。同时，房地产开发商也应规范运作，以最大限度地降低自己的法律风险，使自己在未来的纠纷中处于主动的地位。

5、项目在运营过程中，应引入先进、科学的管理方法和经验，加强管理，强化经营意识，不断提高职工素质，保证服务质量和服务水平，不断适应市场的变化，增强市场竞争能力。

综合各方面的情况分析，本项目虽然存在一定风险因素，但通过采取行之有效的措施，可以避免或减少风险，保证项目顺利实施和良好经营。

第九章 项目可行性研究结论

一、项目区位条件的可行性结论

二、经济效益的可行性结论

三、社会效益的可行性结论

四、风险分析的可行性结论

五、可行性研究结论总述

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 11 层

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：济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

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：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司： 杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司： 武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806