



河南省某地块项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目名称:

某地块项目

项目性质:

新建

项目拟建地点:

**

项目申报单位:

**

总投资额:

项目总投资 337303 万元

建设周期:

2 年

第二节 项目概述

本项目总用地面积 33600m²（约合 50 亩），总建筑面积 90206m²，其中高层住宅 57820m²，商业 11000m²，写字楼 7400m²，地上公共配套 2390m²，地下建筑面积 11596m²。

表格 1：某地块项目技术指标表

项目			数量	单位
可用地面积			33600	m²
总建筑面积			90206	m²
地上建筑面积			78610	m²
其中	住宅建筑面积		57820	m²
	公建建筑面积		18400	m²
	其中	写字楼建筑面积	7400	m²
		商业建筑面积	11000	m²
	地上公共配套		2390	m²
地下建筑面积			11596	m²

项目	数量	单位
容积率	2.77	
地下车位数	363	个

.....

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 政策背景

1、国家层面政策

(1) 房地产去库存政策

2016 年国内楼市去库存新招频出,短短不到 20 天内共出台了三项政策措施:

1) 住房公积金账户存款利率提高到 1.50%

经国务院同意,中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》(银发〔2016〕43 号),决定自 2016 年 2 月 21 日起,将职工住房公积金账户存款利率,由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率,调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。

1996 年以来,遵循“低来低去、保本微利”的原则,职工住房公积金账户存款按照归集时间区分利率档次,当年归集和上年结转的分别按活期存款和三个月定期存款基准利率计息,分别为 0.35%和 1.10%。此次调整后,职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行,为 1.50%。

该项政策将提高缴存职工的存款收益和缴存积极性,并从长远角度上提升公积金资金池的规模,促进贷款发放,对推动地产行业去库存形成利好。

2) 首套房首付款比例降低

2016 年春节前央行联合银监会发布通知,宣布首套房首付比例最低由 25%可降至 20%,二套房首付比例降至 30%。

这意味着在中国大部分城市(北上广深除外)居民的首次置业贷款最低首付比例为 20%,进一步降低了购房门槛。

3) 减免税费

继降低购房首付和提高公积金存款利率措施后,2016 年 2 月 20 日,三部委出台房产交易契税和增值税优惠政策,对房产交易环节进行成本减免,进一步化解各地楼市库存压力,以促进不同类型住房销售。

对个人购买 90 平方米及以下家庭唯一住房，减按 1% 的税率征收契税；90 平方米以上的减按 1.5% 的税率征收契税。北上广深四座城市除外，购买第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的减按 2% 的税率征收契税。

图表 2：房产交易契税调整对照表

	建筑面积段	调整前	调整后
	面积 90 平方米以下（含）	1%	1%
首套房	面积 90-144 平米	1.5%	1.5%
	面积 144 平方米以上（含）	3%	1.5%
	面积 90 平方米以下（含）	3%	1%
二套房	面积 90 平方米以上	3%	2%

增值税方面，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起全面取消房地产营业税，缴纳增值税，并对购买超过 2 年以上（含）的住房对外销售，给予免征增值税的优惠政策。

2016 年 3 月 24 日财政部发文《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》明确，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。

个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。上述政策仅适用于北京市、上海市、广州市和深圳市。

上述契税和增值税的减免，将有利于降低购房成本，增加购房需求，加快库存去化。

（2）《十三五规划纲要》提出“促进房地产市场健康发展”

《十三五规划纲要》提出“优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。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。”

(3) 进一步加强保障房建设

住房城乡建设部计划在 2015 年新开工建设保障性安居工程 700 万套，基本建成 480 万套。2015 年要基本完成林区、垦区棚户区改造任务，2017 年基本完成独立工矿区棚户区改造任务。大规模推进棚户区改造，这不仅是重大民生工程，也是拉动经济增长的重要途径。住房保障的另一项任务是公租房分配入住。2008 年以来，全国已累计开工新建实物公租房 910 万套。住房城乡建设部还要求，各地在根据需求集中新建公租房的同时，要充分发挥市场的积极作用，即通过市场提供房源，政府补贴租金，实现“补砖头”“补人头”并举，提高住房保障效率。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) 《不动产登记暂行条例》正式实施

2015 年 3 月 1 日，《不动产登记暂行条例》正式实施。不动产统一登记的核心价值在于保障不动产交易安全，有效保护不动产权利人的合法财产权。从长远看，不动产统一登记后，有利于建立房地产市场调控长效机制，促进房地产市场秩序的健康稳定。不动产统一登记后，特别是不动产登记信息管理基础平台建成并全面运行后，能够为征收房地产税提供更加充分的依据和基础信息，能够更加有效支撑房地产税收改革工作。

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，也意味今后有可能扩大房产税试点扩围。

.....

第二节 项目建设的必要性

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要求

2008 年 11 月 5 日，国务院召开常务会议提出实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，出台十项更加有力的扩大国内需求的措施。加快民生工程、基础设施、生态环境和灾后重建等方面建设，从 2008 年四季度到 2010 年底约需投资 4 万亿元。在这次公布的宏观经济政策重大调整中，改善民生被放在相当突出的位置。民生工程位列进一步扩大内需各项建设之首，通过加大对民生工程的投入力度，改善居民生活、增强消费能力，以拉动消费、促进发展的意图十分鲜明。

三、符合改善居民居住条件和环境的要求

1、进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。

2、进一步推进天津市城市化发展，增强城市生机与活力，不断提高城市知名度和竞争力。

3、进一步解决天津市河西区居民生活环境问题，促进城市的全面和谐发展。

4、进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。

5、进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

四、项目建设是提升天津市城市形象和城市发展的需要

加快城市建设是政府的一项重点工作。近年来，天津市加大力度，进一步加快了城市建设的步伐。房地产的发展可以带动一个区域的发展，随着城市越来越一体化，房地产在城市发展中仍然具有重大的影响力。

本项目的建设符合天津市的城市规划。项目位于天津市河西区解放南路与郁

江道交口东南侧解放南路馨竹苑以南，项目建成后将是天津市条件比较好的住宅楼盘，将成为城市发展新的坐标，对整个天津市的发展起着举足轻重的作用。

五、项目建设符合公司的可持续经营要求

项目建设对公司未来几年发展战略、发展规划的具有重要意义。公司将继续贯彻“以人为本”的开发理念，把品牌做强、做大，为业主提供更多环保、优质的精品楼盘。项目建设符合公司未来的利润需求，可以为公司带来可观的经济效益和社会效益，对公司提高市场覆盖率、提升品牌形象、降低经营风险、扩大社会影响力的有重要作用，符合公司的可持续经营要求。

.....

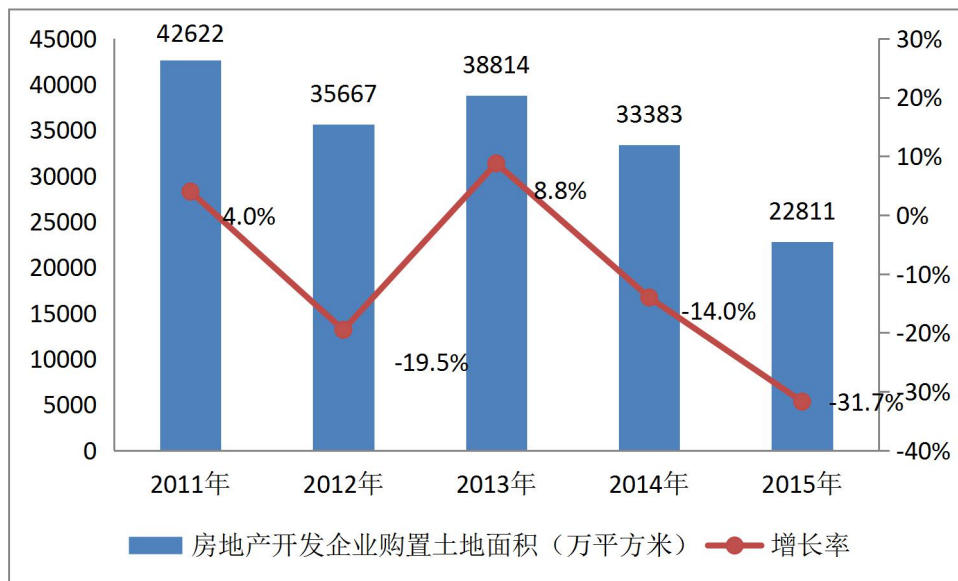
第三章 项目市场发展分析

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

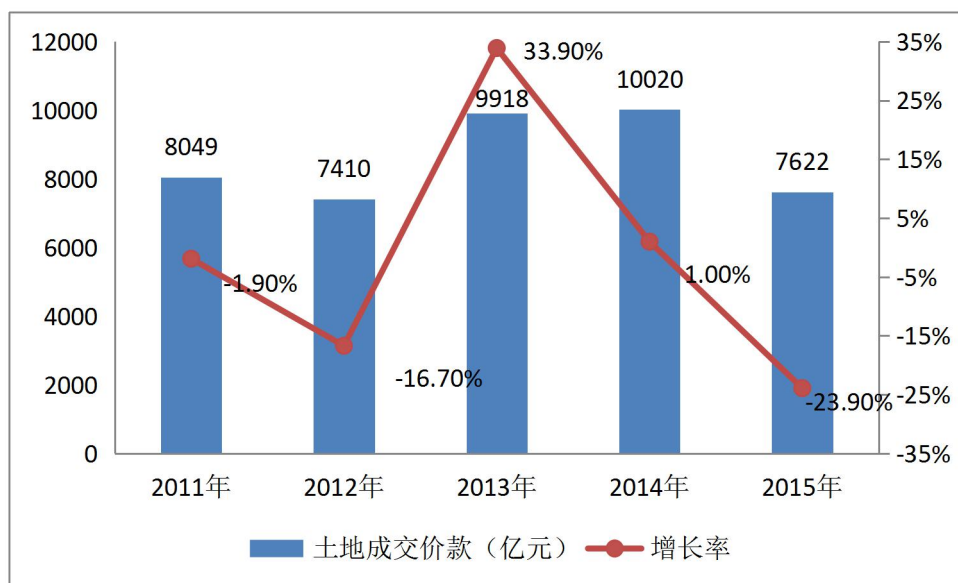
近几年，房地产开发企业购置土地面积基本趋于平稳，2011 年达到历史最高值 42662 万平方米。2014 年，房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%，截止 2015 年房地产开发企业土地购置面积为 22811 平方米，比 2014 年下降 31.7%，继续下降趋势。

图表 8：2011-2015 年房地产开发企业土地购置面积



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%。

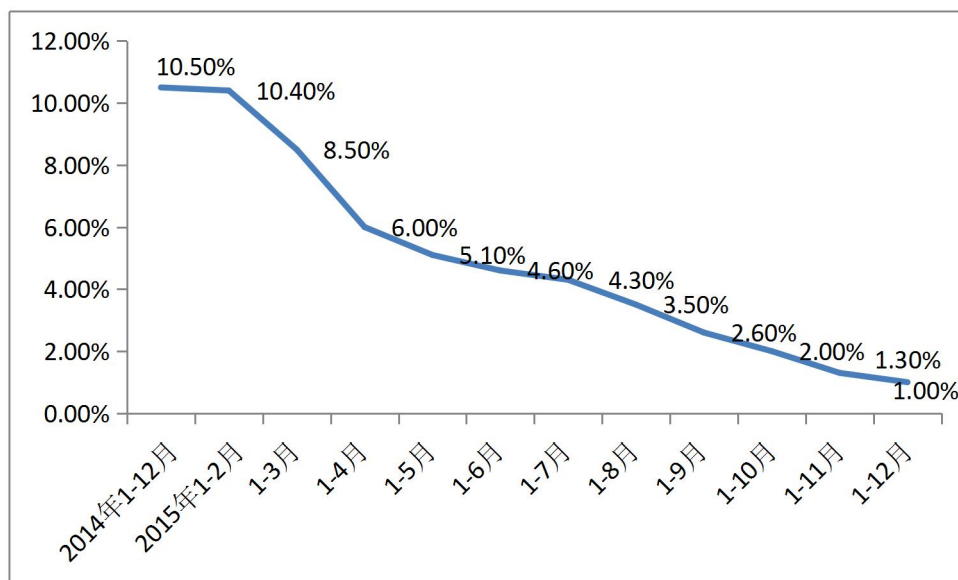
图表 9：我国房地产开发企业土地成交价款及增长情况



二、全国房地产开发投资市场分析

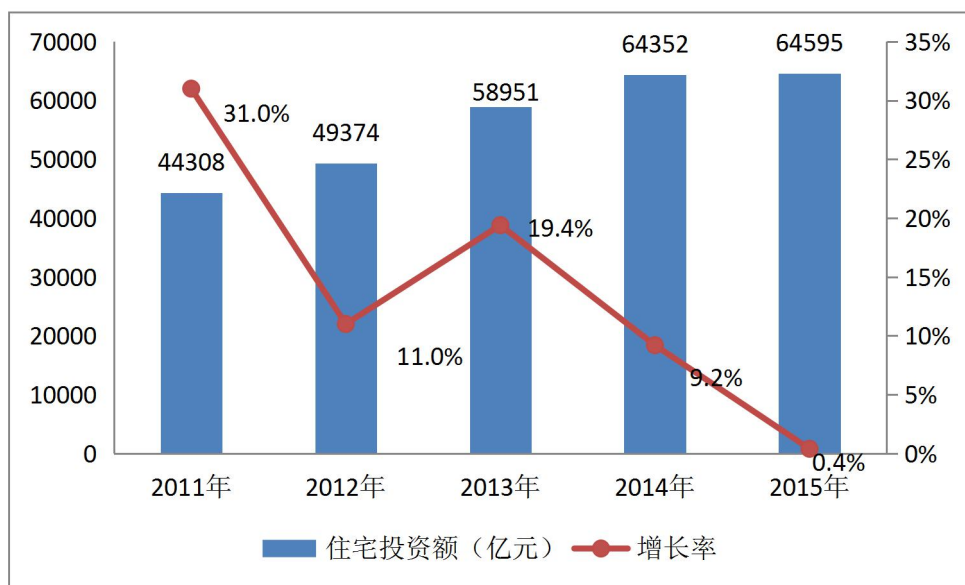
2015 年，全国房地产开发投资 95979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点。

图表 10：全国房地产开发投资增速



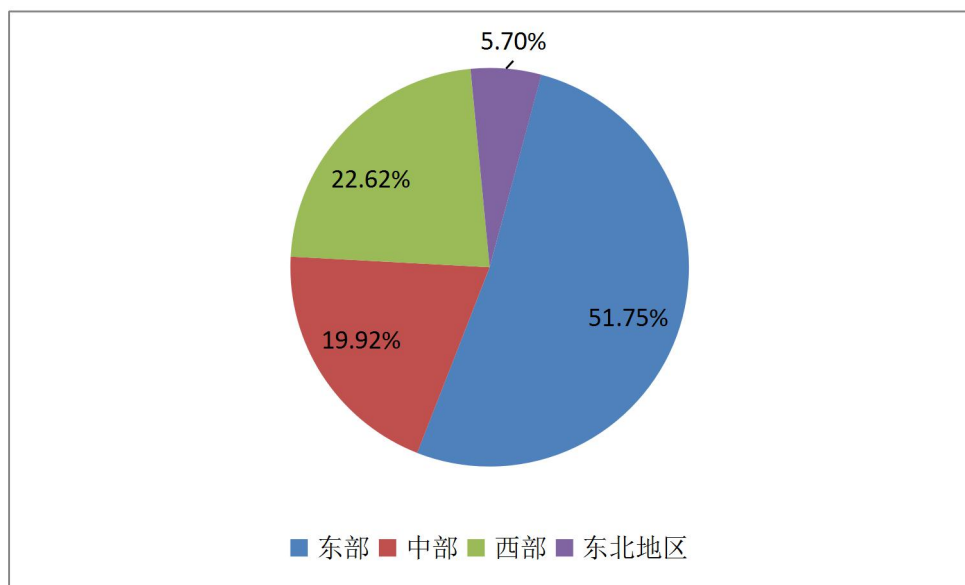
2015 年住宅投资 64595 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。

图表 11：2011-2015 年房地产住宅投资额及增长情况



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。

图表 12：2015 年各地区房地产开发投资累计值占全国的比例

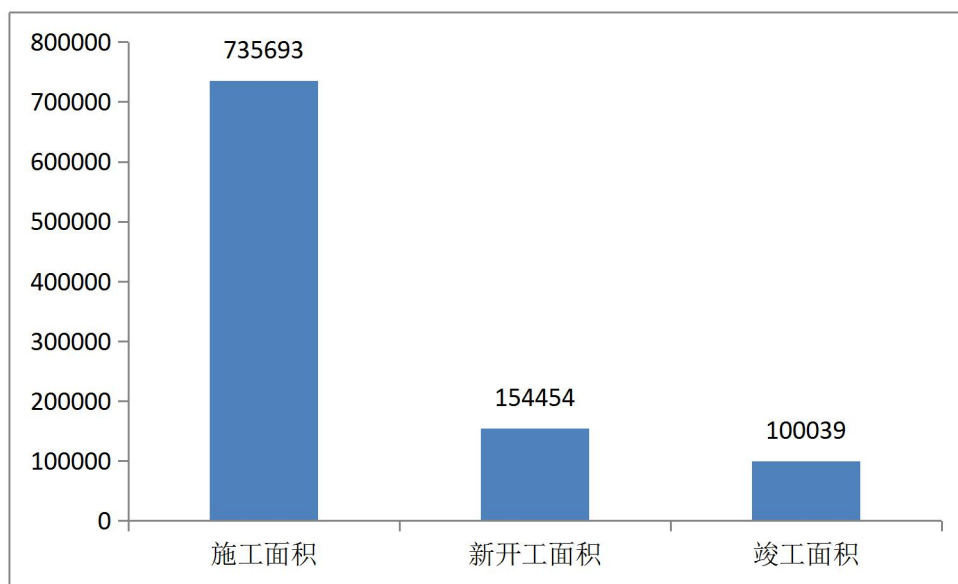


三、全国房屋施工、新开工及竣工面积情况分析

2015 年，房地产开发企业房屋施工面积 735693 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅施工面积 511570 万平方米，下降 0.7%。房屋新开工面积 154454 万平方米，下降 14.0%，降幅收窄 0.7 个百分

点。其中，住宅新开工面积 106651 万平方米，下降 14.6%。房屋竣工面积 100039 万平方米，下降 6.9%，降幅扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 73777 万平方米，下降 8.8%。

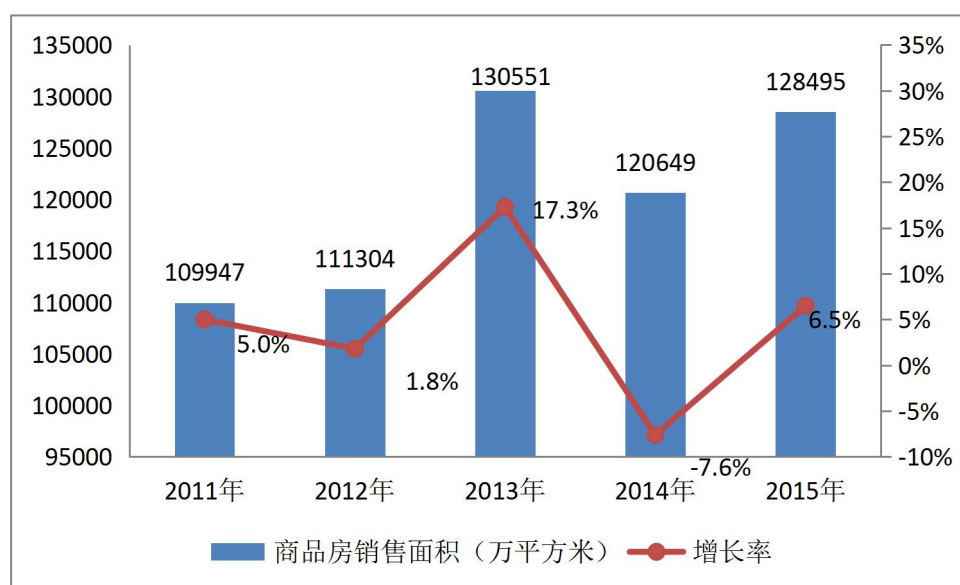
图表 13：2015 年全国房屋施工、新开工及竣工面积情况



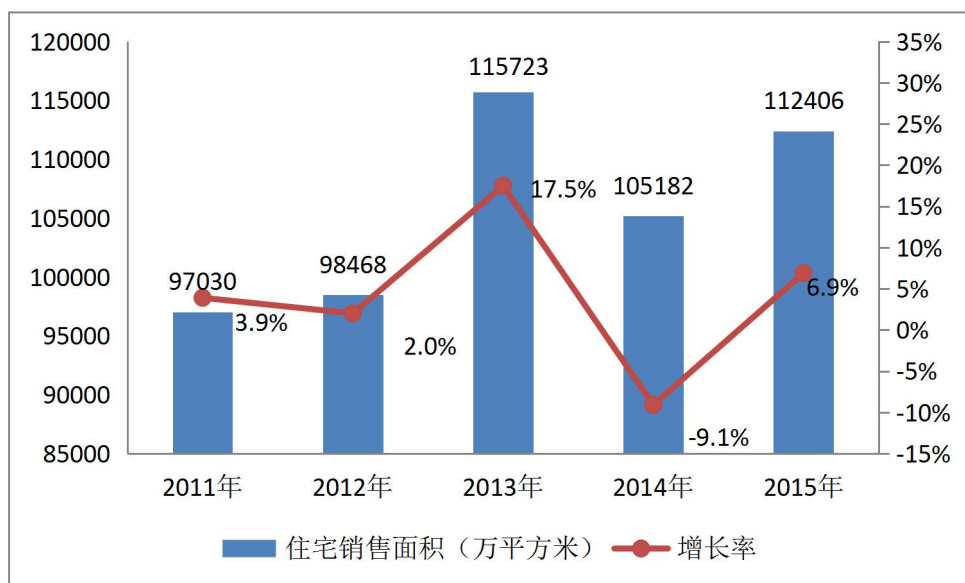
四、全国商品房销售市场分析

2015 年，我国商品房销售面积 128495 万平方米，比上年增长 6.5%，增速比 1-11 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。

图表 14：2011-2015 年全国商品房销售面积

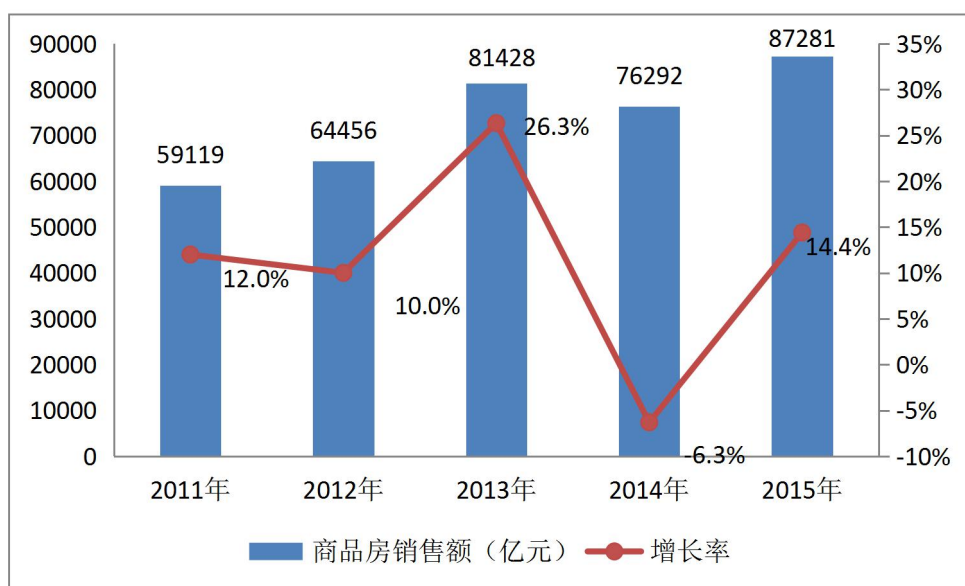


图表 15：2011-2015 年全国住宅销售面积

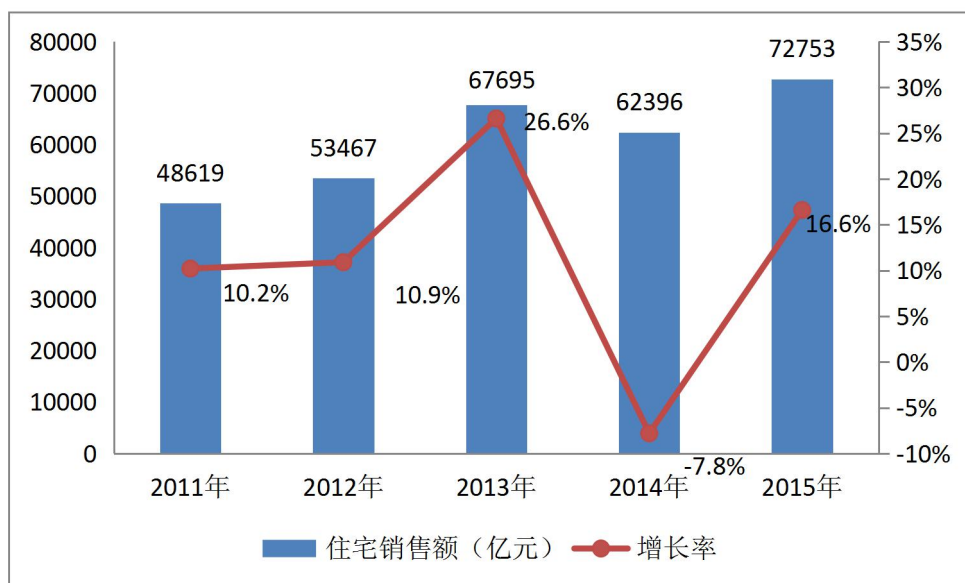


2015 年我国商品房销售额 87281 亿元，增长 14.4%，增速回落 1.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。

图表 16：2011-2015 年全国商品房销售额

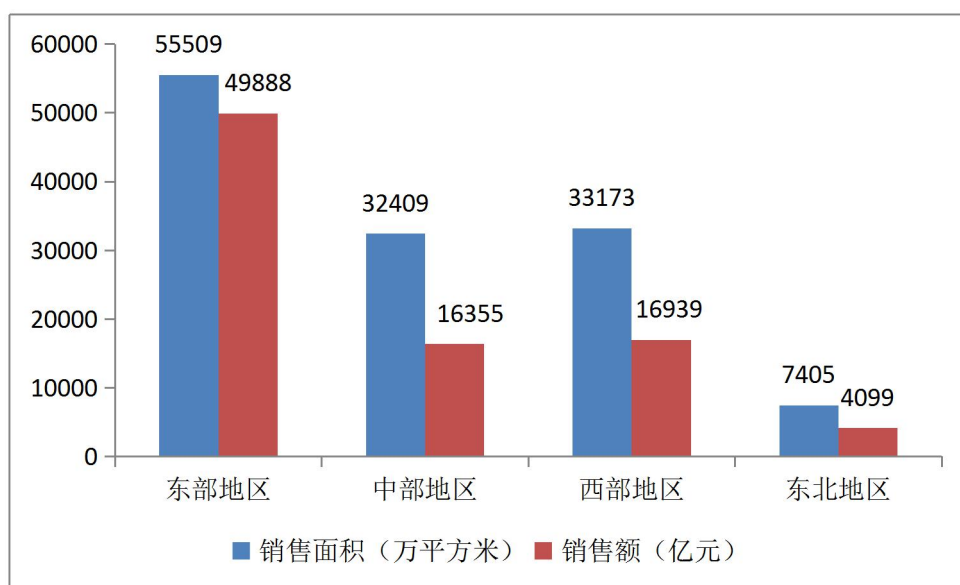


图表 17：2011-2015 年全国住宅销售额



2015 年，东部地区商品房销售面积 55509 万平方米，比上年增长 13.3%，增速比 1-11 月份回落 1.6 个百分点；销售额 49888 亿元，增长 23.1%，增速回落 2 个百分点。中部地区商品房销售面积 32409 万平方米，增长 8.9%，增速回落 1.4 个百分点；销售额 16355 亿元，增长 12.5%，增速回落 1.1 个百分点。西部地区商品房销售面积 33173 万平方米，增长 3.4%，增速回落 0.4 个百分点；销售额 16939 亿元，增长 5.0%，增速回落 0.5 个百分点。东北地区商品房销售面积 7405 万平方米，下降 24.5%，降幅扩大 0.2 个百分点；销售额 4099 亿元，下降 19.8%，降幅与 1-11 月份持平。

图表 18：2015 年我国分地区商品房销售面积及销售额情况



由以上数据分析可知：

市场供求不平衡矛盾将继续存在。近年来针对房地产的宏观调控政策中影响需求变动的因素主要有：上调银行存贷款利率、控制二次购房与投机性购房、控制拆迁规模等。但是，由于人民币升值的预期不断刺激“热钱”涌入我国，且大部分流入了房地产领域，未来 2-3 年我国部分地区房地产市场的投资性需求仍将有所提高。

房地产价格将保持上升趋势。从对供求关系的分析可以判断，未来 2-3 年我国房地产价格仍将保持上升的趋势，原因是：

第一，房地产市场供求发展不平衡的矛盾（特别是需求将继续迅速增长的趋势）必然反映在房价的持续增长上；

第二，近年来地价、建筑材料、商品房品质提高所带来的开发成本增加将推动房价上涨；

第三，从经济学理论来看，房价的运动趋势和国民经济增长率以及居民可支配收入正相关。目前我国经济高速发展，居民收入持续增加、除非遭遇金融危机，经济增长趋势被迫中断，否则房价的运行趋势只会上升，而不可能下降。

五、房地产发展前景分析

.....

第四章 项目建设场址与建设条件

.....

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

项目宜遵循以人为本，统筹人与自然、统筹人与社会，构建和谐社会，建设和谐社会的指导思想，按照绿色、环保、节能的理念，本着美化城市、丰富城市元素，提升城市整体功能，改善人居条件的开发原则，在规划中进行科学的功能定位和合理的组织结构，结合区域自然地形条件，按照“以人为本、人与自然和谐相处”的规划理念，建设“宜居”工程和城市亮点工程。按照总体规划“统一

规划，分期实施”的工程组织原则，可将该项目分区分步实施，保证工程的建设品质，使该项目成为精品工程。

二、项目建设地点

项目所在地为某南侧，该地区处于自然条件优越，基础设施完善、人流、物流、信息流集中，区位优势明显，适合本项目的建设和运营。

第二节 总图布置

一、项目规划构思

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。

图表 25：项目建设鸟瞰图



.....

第六章 节能设计

.....

第七章 环境影响评价

.....

第八章 劳动安全与卫生消防

.....

第九章 组织机构与人力资源配置

.....

第十章 项目实施进度

.....

第十一章 工程招投标

.....

第十二章 项目总投资额及资金筹措

第一节 投资估算依据

.....

第二节 投资估算

.....

第十三章 经济效益分析

.....

第十四章 社会效益及风险分析

.....

第十五章 结论与建议

.....

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 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：山东省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：025-58864675 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：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 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：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

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