

xx 住宅小区项目 可行性研究报告 案例分析

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 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

深圳分公司：南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室/0755-26088013

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<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.....	1
第三节 研究依据.....	1
第四节 主要技术经济指标.....	1
第五节 研究结论.....	2
第二章 市场分析.....	2
第一节 x 市总体经济状况.....	2
第二节 x 市房地产现状分析.....	2
第三节 x 市房地产需求分析.....	3
第四节 x 市房地产价格分析.....	3
第五节 项目周边环境分析.....	3
第六节 项目优劣势分析.....	3
第七节 本项目市场前景分析.....	4
第八节 市场定位.....	4
第三章 项目选址.....	5
第一节 项目现状.....	5
第二节 场址条件.....	5
第三节 施工条件.....	5
第四章 建设内容.....	5
第一节 项目概况.....	5
第二节 设计依据.....	6
第三节 目标及设计构想.....	6
第四节 本项目的特点.....	6
第五节 主体工程设计.....	6
第六节 公用辅助工程设计.....	6
第七节 总体布局.....	6
第八节 主要经济技术指标.....	6
第五章 建筑节能节水.....	6
第六章 环境影响评价.....	6
第七章 劳动安全卫生与消防.....	6
第八章 组织机构与项目管理.....	6
第九章 项目实施进度及招投标.....	6
第十章 投资估算.....	6
第一节 估算编制范围.....	6

第二节 估算编制依据.....	7
第三节 估算条件.....	7
第四节 估算说明.....	7
第五节 投资估算.....	7
第十一章 经济效益分析.....	8
第一节 盈利能力分析.....	8
第二节 收入估算.....	8
第三节 费用支出.....	8
第四节 盈亏平衡分析.....	8
第五节 偿债能力分析.....	9
第六节 财务评价结论.....	9
第十二章 资金筹措.....	9
第十三章 风险分析.....	9
第一节 风险分析概况.....	9
第二节 风险因素识别.....	10
第三节 风险评价.....	10
第四节 风险防范对策及建议.....	10
第十四章 国民经济评价、社会评价.....	11
第一节 项目对社会的影响评价.....	11
第二节 社会评价.....	11
第十五章 研究结论与建议.....	12
第一节 推荐方案总体描述.....	12
第二节 结论与建议.....	12

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

xx 住宅小区

二、项目建设单位

xxx 地产开发有限公司

三、项目建设地点

x 市 x 教场路与解放路交叉处东南侧

四、项目负责人

xxx 地产开发有限公司

第二节 项目单位概况

一、项目建设单位

单位名称：x 市 xx 地产开发有限公司。

单位住所：x 市永定办事处回龙居委会金海岸

.....

第三节 研究依据

.....

第四节 主要技术经济指标

项目主要经济技术指标如下表 1-1。

图表 1：项目主要技术经济指标汇总表

序号	项目	技术经济指标	单位	备注
一	项目概况			
1	总用地面积	28809	m ²	
	规划建设用地面积	23698	m ²	
2	居住户（套）数	642	套	
3	总建筑面积	121033	m ²	
4	按功能性质划分			
.....				

第五节 研究结论

一、项目建设必要性和可行性

1 项目建设符合国家现行宏观经济政策，符合 x 市 x 市“十五”时期城市基础设施总体发展规划。

2 项目建成有利于发挥该项目自身优势，改变此地段居住环境。

.....

第二章 市场分析

第一节 x 市总体经济状况

2009 年，x 市国内生产总值突破二百亿元大关，达到 203.1 亿元，比上年增长 13.7%，连续 7 年实现两位数增长。增速比全省和去年同期分别快 0.1 和 0.5 个百分点。其中，第一产业增加值 26.89 亿元，增长 5.6%；第二产业增加值 47.06 亿元，增长 17.7%；第三产业增加值 129.15 亿元，增长 13.8%。对经济增长的贡献率分别为 5.0%、29.4%、65.6%，三次产业的比重由上年的 14.6：23.5：61.9 调整为 13.2：23.2：63.6。按常住人口计算，x 市人均生产总值 13517 元，增长 12.9%。

第二节 x 市房地产现状分析

x 市房地产开发投资持续增长，开发规模不断扩大，占固定资产投资总额的比重逐年攀升，成为有效扩大内需、推动国民经济稳步发展的新增长点，为城市经济发展、居民居住水平的提高做出了巨大贡献。房地产业作为国民经济支柱产业，其健康发展对国民经济发展起着举足轻重的作用。……

第三节 x 市房地产需求分析

x 市房地产需求十分旺盛，开发潜力巨大

1、消费升级转型带动住房改善型需求增长。从消费水平看，城镇居民收入的增长，消费水平的提高，无疑也为住房质量的改善奠定了坚实的基础。

2、城市化发展所带来的人口增长，将提供巨大的自动型住房需求。

……

第四节 x 市房地产价格分析

x 市的房地产消费在全省范围内是相对较高的，低于省会长沙，与常德市房地产消费相当，商品房单价 1800 元/ m² 至 3500 元/ m²。……

第五节 项目周边环境分析

一、项目地理位置分析

本项目位于教场路与解放路交叉处东南侧，三面临街。东侧为 2000 年开发的物流小区；南侧为天门路；西侧为教场路；北侧为解放路。本地场是 x 市城市的经济、文化中心。……

……

二、项目周边配套设施现状

1、医疗配套设施：教场中路距项目 500 米处有 x 市妇保健院门诊部；天门路距项目 600 米处有 x 宏任医院；天门路距项目 1000 米处有 x 市人民医院。……

第六节 项目优劣势分析

一、优势（strength）

地段优势

本项目座落在三条城市主干道上，对面是商业大楼中心绿化广场和商业大楼，这有着不可复制的优势。文化和人文环境对本项目的开发至关重要，其巨大的潜在号召力有时会胜过楼盘的广告炒作。本项目让生活与购物在商业大楼绿化广场的人们在享受生活便利的同时又可安享生活的悠闲。

开发商优势

.....

二、劣势（weakness）

.....

第七节 本项目市场前景分析

在市场调查过程中，可以发现目前的部分客户已经在心理上逐步的接受高层的物业形态，并且以住高层为时尚，这种趋势经过一个短周期的发展将逐渐成熟。消费者普遍对目前楼市看好，能够接受一些适度创新、并能够在实际购买过程中接受一定的弹性价格浮动，前提所购买高层住宅的创新要到位。

.....

第八节 市场定位

一、市购房群体的现状

大众住房消费将逐渐演变为市场主流

随着 x 旅游经济的飞速发展，城市化建设的步伐不断加快，城市居民收入大幅提高，购房能力逐渐增强，由于居民收入逐年增多，年收入在 3-6 万元之间的中等收入家庭，已成为市场购房主力，因此推动了 x 市当前整体住宅消费结构发生重大变化。同时，x 实行的拆迁政策也为 x 购房整体消费结构发生重大变化增加催化剂。居民住房相间梯次消费结构已经形成，由以往金领阶层、银领阶层购房为主，向铜领阶层购房为主转化。占居民总数 40%左右

的铜领阶层大量进入购房市场，这就标志着 x 市住房消费结构发生了重大变化，大众住房消费将逐渐演变为房地产市场的主流。

.....

二、可以承受的价格

.....

第三章 项目选址

第一节 项目现状

项目用地原为居民私宅，经 x 市土地储备中心收储，三通一平基本完成。

.....

第二节 场址条件

.....

第三节 施工条件

1) 施工要求

本工程建筑物结构形式为框架结构，对施工技术无特殊要求，用常规施工方法就可解决。

2) 施工期水电供应

.....

第四章 建设内容

第一节 项目概况

xx 建设工程项目位于 x 市 x 教场路与解放路交叉处东南侧。

项目规划用地面积 28808.11m²（合 43.21 亩），总建筑面积 121033.30m²，其中住宅建筑面积 8657.20 m²，商业建筑面积 8172.10m²，地下车库：26282 m²（车位 665 个）。.....

第二节 设计依据

第三节 目标及设计构想

第四节 本项目的特点

第五节 主体工程设计

第六节 公用辅助工程设计

第七节 总体布局

第八节 主要经济技术指标

第五章 建筑节能节水

第六章 环境影响评价

第七章 劳动安全卫生与消防

第八章 组织机构与项目管理

第九章 项目实施进度及招投标

第十章 投资估算

第一节 估算编制范围

本估算主要包括土地费、建筑安装工程费、配套建设费、工程其他费和不可预见费。但不包括以下各项费用：

- 1、业主开业流动资金；

.....

第二节 估算编制依据

第三节 估算条件

第四节 估算说明

1、土地费用

本项目土地费用为项目建设用地土地购置及拆迁补偿费，按国家和 x 市有关规定及本项目的实际情况估算。

2、建筑安装工程费

.....

第五节 投资估算

1、项目开发建设成本费用投资估算表

本项目概算投资 28317.44 万元，其中土地购置费用 11000 万元，占建设投资 38.85%；建安工程费 11629.44 万元，占 41.07%；配套建设费 1400.9 万元，占 4.95%；.....

图表 2：投资估算构成表

序号	项目名称	金额（万元）	所占比例（%）
1	土地费用	11100	38.85
2	建筑安装工程费	11629.44	41.07
3	配套建设费	1400.9	4.95
.....			
	合计	28317.44	100

2、项目投入总资金估算汇总表

项目计算期投入总资金估算为 32000 万元，其中开发建设投资 26901.57 万元，占 84.07%；

图表 3：项目投入总资金估算汇总表

编码	项目费用	项目费用和造价（万元）	占总投资比例（%）
1	项目总资金	32000	100
1.1	固定资产折旧	1415.87	84.07
1.2	固定资产投资	26901.57	4.43
.....			

第十一章 经济效益分析

第一节 盈利能力分析

经计算，本项目计算期内经营收入为 53760.01 万元，全投资税前利润总额为 21760.01 万元，投资利润率为 68%；全投资税后利润为 16320.01 万元，利润率为 51%。详见附表 11-1 《xx 住宅小区建设项目损益表》、附表 11-2 《xx 住宅小区建设项目全投资现金流量表》

第二节 收入估算

本项目主要建筑为高层住宅、商铺、地下停车位等，其中：

本项目高层住宅均价按 3200 元/平方米计取，可销售建筑面积 86579.2 平方米；

商铺均价按 27000 元/平方米计取，可销售面积 8172.1 平方米；

地下车库按 60000 元/个计取，可销售套数为 665 套。初步估算，本项目销售收入为 53760.01 万元。详见附表 11-3 《xx 住宅小区项目销售收入表》。

第三节 费用支出

一、销售税金及附加

营业税及附加按照《中华人民共和国营业税暂行条例》的有关规定计算。经计算，本项目营业税及附加为 3306.24 万元。

详见附表 11-4 《xx 住宅小区项目销售收入与经营税金及附加表》。

二、成本费用

本项目成本费用主要是销售成本费用和销售管理费用。初步估算，项目成本费用为 376.32 万元。

详见附表 11-5 《xx 住宅小区项目销售成本费用计算表》。

第四节 盈亏平衡分析

假定本项目一次性售完，根据项目总成本费用的构成，以及盈亏平衡点计算公式，盈亏平衡点为：

$$(26901.57+376.32) \div (53760.01 - 3306.24) \times 100\% = 54.07\%$$

产值 = $53760.01 \times 54.07\% = 29065.41$ 万元

当本项目实现销售总额的 54.07% 时，项目可以保本，说明本项目具有一定的抗风险能力。

第五节 偿债能力分析

按照项目的借款条件和还款计划，项目建设期不还本金，从 2012 年 11 月起开始还款，1 年之内还清贷款本息。详见附表 11-6 《xx 住宅小区项目还款付息表》。

第六节 财务评价结论

一、财务效益指标

初步计算，本项目主要财务评价指标如下：

全投资财务内部收益率税前为 118.6%，税后为 90.8%；

全投资财务净现值（ $ic=12\%$ ）税前为 16623 万元，税后为 12286 万元；

全投资静态回收期税前为 1.46 年，税后为 1.51 年；

全投资动态回收期税前为 1.52 年，税后为 1.59 年；

全投资利润率税前为 68%，税后为 51%。

本项目各项财务评价指标详见附表 11-7 《xx 住宅小区项目经济分析表》。

二、财务评价结论

本项目财务评价说明，项目具有一定的盈利和抗风险能力，财务上可行。

第十二章 资金筹措

第十三章 风险分析

第一节 风险分析概况

投资项目风险分析是在市场预测、技术方案、工程方案、融资方案和社会评价论证中已进行的初步风险分析的基础上，进一步综合分析识别拟建项目在建设和运营中潜在的主要风

险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。本项目的风险分析过程总体分为三个阶段：风险辨识、风险估计和风险评价，……

第二节 风险因素识别

本项目虽然工程复杂性一般，但投资较大，受资金风险的影响较大。另外本项目的成败还受到工期、销售、原材料价格等因素的影响，必须对风险进行充分的估计与认识，以避免造成不必要的损失。下面用图框说明本项目面临的危险。……

第三节 风险评价

一、专项风险评价

1、政策风险

主要受国家宏观调控影响，如：国家有关九部委房改政策、国八条、银行利率的调整，土地政策的变化等、物业税的开征等。

2、市场风险

……

二、综合风险评价

项目的土地成本和建安成本较高、商场规模较大、高层住宅户数较多。根据以往经验，大规模商场难以短期被市场消化、高层住宅没有价格方面的竞争优势，如果简单照搬目前一般房地产开发运作的模式（指店铺卖完就算、不太管经营，住宅卖完就算、物业管理简单移交），同商业整体运营相比，在项目的市场、商业、业态定位及营销策划上，存在着较大的难度，甚至使整个项目存在着一定风险。

……

第四节 风险防范对策及建议

1、项目实施前期：抓好各目标管理，高起点、高品位对项目进行建设。本项目工程量较大，工程建工期紧，因此对各项工作需进行目标管理。前期要对初步设计、施工图设计、招投标、资金到位等各项工作抓落实。

2、施工阶段：……

第十四章 国民经济评价、社会评价

第一节 项目对社会的影响评价

一、对社会民生的影响

1、本项目建成后，可以满足 x 市城区及周边一部分中高收入家庭的住房需求，提高居民居住生活质量，为这些中高收入家庭提供一个安全舒适、环保宜居、健康幸福、具有巨大升值潜力的生活环境。

2、本项目建成后，可以为社会提供多个劳动就业岗位。

二、对城市发展的影响

本项目建成后，可以改善该地段城市风貌，对于提升城市品位，优化投资环境，具有积极作用。……

第二节 社会评价

一、项目与所在地互适性分析

1) 不同利益群体对项目的态度及参与程度

项目的利益相关群体主要包括：

a) x 市人民政府及相关职能部门；

……

二、社会风险分析

对所在地不同利益群体的影响表明，项目建设对社会没有任何不良影响，不会出现社会矛盾、社会动荡等风险。可能的风险在于项目工程施工过程中可能由于道路堵塞、噪声、施工事故等原因造成社会冲突。……

三、社会评价结论

第十五章 研究结论与建议

第一节 推荐方案总体描述

该项目交通方便，环境优美，小区整体规划，采用科学、先进的人车分流设计。

本项目的建设符合城市发展的需要，是拉动内需促进国民经济发展的需要，是配合旧城改造全面建设小康社会的需要，是 x 市房地产开发行业发展上质量、上水平的需要；也是 x 市房地产行业质的飞跃的一个良好契机。

.....

第二节 结论与建议