



湖南省住宅小区项目 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

北京总部：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>

项目名称：湖南省住宅小区项目可行性研究报告

项目性质：新建项目

项目地点：湖南省

项目背景：

湖南省某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。随着湖南省某市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，因此推动了某市当前整体住宅消费结构发生重大变化。同时，某市实行的拆迁政策也为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，这就标志着某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。

建设内容：

本建设工程项目位于某市某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：26282m²（车位 665 个）。



湖南省某住宅小区项目

项目总投资：

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%；工程其他费 2551.4 万元，占 9.01%；不可预见费 290.74 万元，占 1.03%；建设期银行贷款利息 1440 万元，占 5.09%。

项目结论：

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；也是某市房地产行业质的飞跃的一个良好契机。

项目最可能发生的风险是市场风险和物价风险，由于项目规模效应较好，新颖性和差异化比较突出，具有一定程度上的不可替代性，因此整体风险可以降低到最低限度。

从项目的经济分析结果看，具有较好的获利能力，经济效益较好，财务分析结果是可行的。运作时只要管理、营销措施到位，就能既为城市建设一个高品位的住宅楼，又能取得合理的回报。项目建成使用后，对社会的贡献是多维的、全方位的。

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

河北分公司：河北省石家庄市裕华区槐安东路 142 号金源商务广场 803 室

联系电话：0311-80775186

天津分公司：天津市河西区乐园道 38 号银河大厦 1006 室

联系电话：022-58512376

山东分公司：山东省济南市历城区华龙路嘉恒商务大厦 A 座 701 室

联系电话：0531-82861936

上海分公司：上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 B 座 1102 室

联系电话：021-51860656

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916

深圳分公司：深圳市南山区南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室

联系电话：0755-61285630