



山东省某商城及公寓项目 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 项目基本信息

一、项目名称

山东省某商城及公寓项目

二、项目性质

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目建设内容

本项目建筑面积为**平方米。其中，**商城**平方米，公寓**平方米（含**平方米人防工程）。本项目将同步实施室外工程，包括室外综合管线、道路、绿化、照明等建设。

.....

六、项目建设周期

七、项目总投资

第二节 主要研究结论

本项目按 12%的资金成本计算财务费用，从计算期第**年（即**年）开始还款，息税前利润、折旧与摊销费用等还贷资金来源全部用于偿还贷款本金及利息。经测算，本项目可在**年偿还全部贷款。

本项目财务费用较高，对财务评价的影响程度较大。按**%基准收益率测算，项目所得税后财务净现值为**万元，财务内部收益率为**%，静态投资回收期为**年，动态投资回收期为**年。从财务指标可以看出，项目各项财务指标低于基准指标，项目具备一定盈利能力，但难以在**年计算期内顺利回收投资。

.....

第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则与研究范围

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

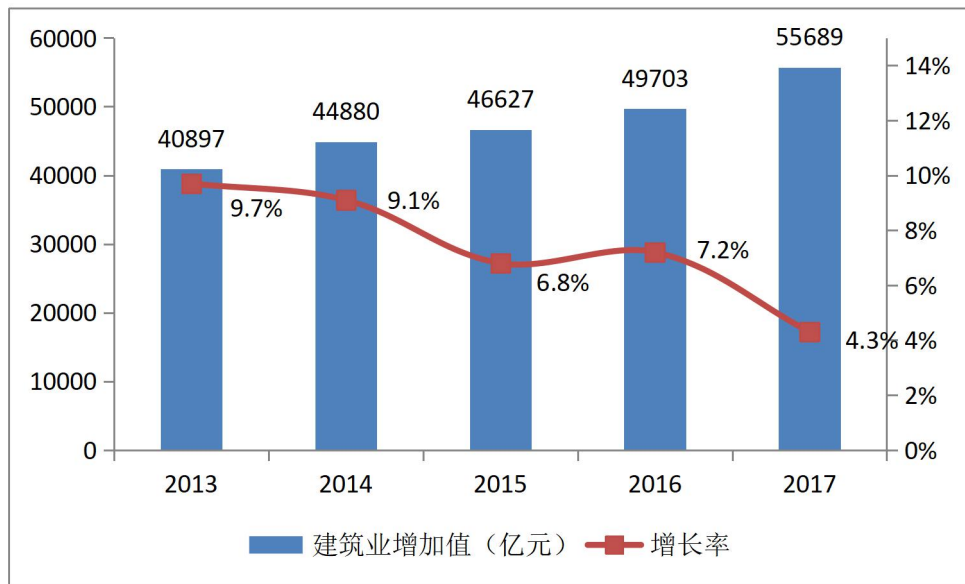
一、 政策背景

2018 年房地产工作重点是要抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，继续严格执行各项调控措施，防范化解房地产市场风险。同时，针对各类需求实行差别化调控政策，因城、因区施策将持续发酵，城市群各级城市间调控将继续协作发力，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房，库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。此外，区域协调和城乡统筹也将重点推进，引导人口和住房需求合理分布。

.....

二、 经济背景

2017 年，我国全社会建筑业增加值 55689 亿元，比上年增长 4.3%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 7661 亿元，增长 9.7%。其中国有控股企业 2313 亿元，增长 15.1%。



第二节 项目建设必要性

一、 商业地产发展符合国家房地产行业发展要求

该项目为商业地产项目，近年来，国家为调整和促进房地产行业发展，出台了一系列政策，其中大部分政策是针对居民住宅方面的，对于这一方面的相关规章制度做出了严格规定，使房地产行业总体经济效益收到了一定的影响。因此，这就要求从其他的方面去继续发展房地产行业。

商业地产就可以很好的完成这一要求，随着国家城镇化建设的进一步发展，一大批新兴产业园区以及大型商业广场项目相继投入发展运营，这都离不开商业地产的运作。因此，商业地产的发展可以成为房地产行业发展的新动力。

.....

二、 符合国家加快民生工程和扩大内需的要求

三、 项目建设时促进**市经济发展的需要

四、 项目建设是提升**市城市形象和城市发展的需要

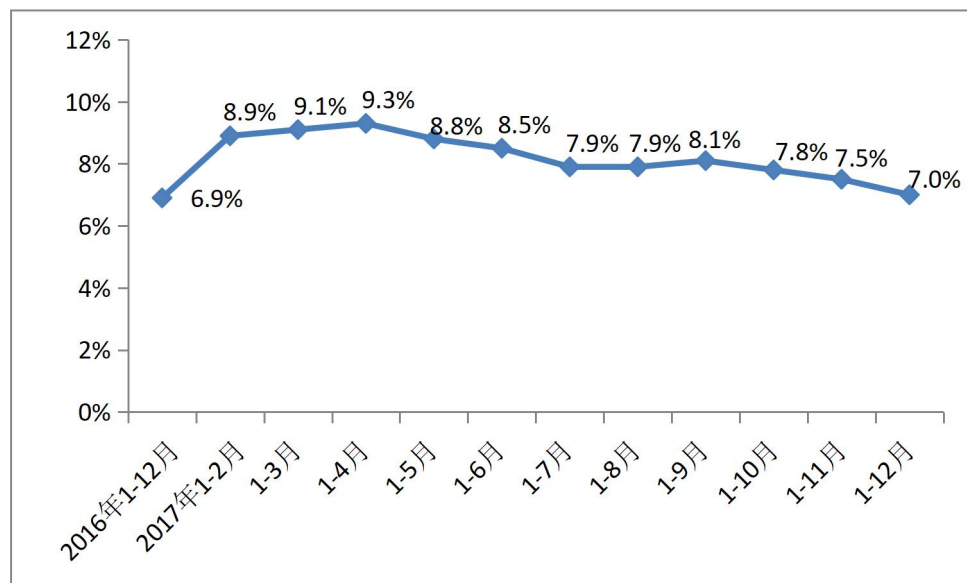
五、 项目建设符合公司的可持续经营要求

第三章 项目市场分析

第一节 全国房地产市场分析

一、 房地产开发投资完成情况

2017 年，全国房地产开发投资 109799 亿元，比上年名义增长 7.0%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 75148 亿元，增长 9.4%，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 68.4%。



.....

二、 商品房销售和待售情况

三、 房地产开发企业到位资金情况

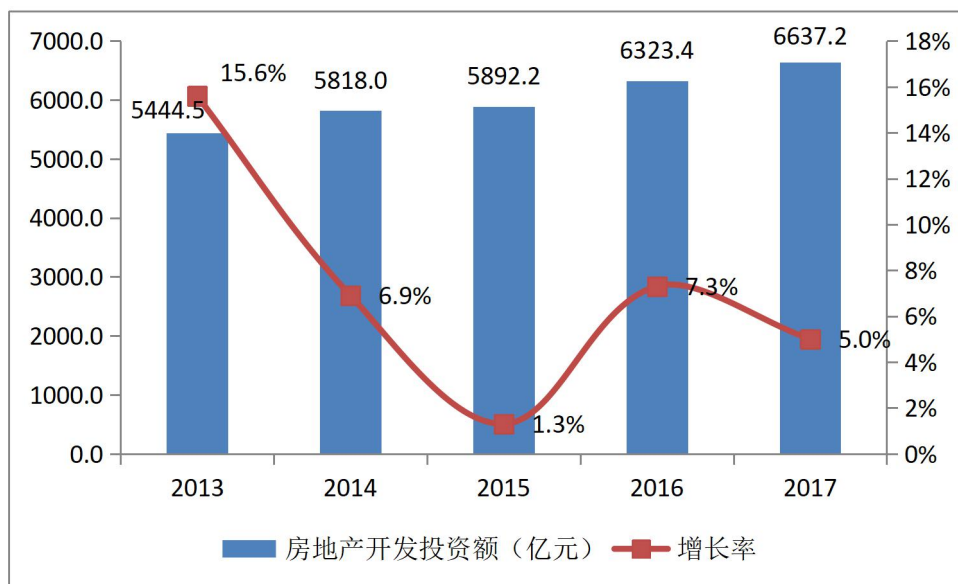
四、 房地产开发景气指数

第二节 山东省房地产市场分析

一、 山东省房地产开发市场分析

2017 年，山东省房地产开发投资维持正增长态势。截止至 2017 年末，全省房地产开发投资 6637.25 亿元，同比增长 5.00%，其中住宅开发投资 4929.53 亿元，同比增长 5.10%，房地产及住宅开发投资增速明显放缓。从山东省 2017 年

房地产开发投资增长来看，随着宏观调控政策逐渐深入，山东省房地产投资增速走缓，但开发投资总额仍不断增加。



.....

二、 山东省商品房销售市场分析

三、 山东省商业地产开发市场分析

四、 山东省商业地产行业发展分析

第三节 **市房地产市场分析

一、 **市房地产新增供应市场分析

二、 **市房地产成交市场分析

三、 **市住宅用房市场分析

四、 **市办公用房市场分析

五、 **市商业用房市场分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

一、 自然环境

二、 区位条件

三、 交通条件

四、 市政条件

第三节 项目选址合理性分析

第五章 工程技术方案

第一节 项目用地条件

第二节 总平面布置

一、 建设指导思想

1、严格按照国家相关规定，科学、环保利用资源，高效服务本项目建设，打造高新区的商业中心。

2、从总体出发，与总体规划衔接，充分考虑地形条件和周边环境的影响，充分让建筑与周围环境相协调，综合处理立面效果；考虑具体使用的要求，创造出良好的生产环境，提供给人们较好的工作活动空间；空间处理手法合理，强调空间的收放及各种空间的独立和统一；整体力求简洁风格，在挺拔中洋溢着一种阳刚向上的城市激情。

3、根据建筑功能的要求，确定建筑的空间布局及结构形式。

4、坚持社会效益、环境效益、经济效益统一的原则，合理配置自然资源，优化用地配套建设各项设施。

5、坚持实用、经济、美观的原则，积极采用新材料、新设备、推广新技术。

6、贯彻环保、安全卫生、绿化、消防、节能、节约用地的设计原则。

.....

二、 总平面布置原则

三、 设计依据与规范

四、 道路交通组织

五、 竖向布置

第三节 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

第四节 电气系统

一、 供配电设计依据

二、 设计范围

三、 变配电系统

四、 照明系统

五、 防雷与接地系统

六、 消防系统的供电及监控

七、 电力监控系统

八、 弱电设计

第五节 暖通系统

一、 供暖设计

二、 通风系统

三、 生命安全系统

第六节 智能化控制管理系统

一、 系统设计依据

二、 系统概述

第六章 环境保护方案

第一节 环境保护设计依据

一、 设计依据

二、 环境保护标准

三、 环境保护原则和目标

第二节 项目施工期环境影响简要分析及治理措施

一、 噪声影响

二、 大气环境影响

三、 水环境影响

四、 固体废弃物

第三节 项目营运期环境影响分析及治理措施

一、 水环境保护措施

二、 大气环境保护措施

三、 声环境保护措施

四、 废弃物处理措施

五、 综合治理

第四节 环境影响评价

第七章 节能方案

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

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、 建筑设计节能

二、 结构设计节能

三、 电气节能

第四节 项目节能评价

第八章 劳动安全卫生与消防

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

第九章 组织管理与劳动定员

第一节 管理机构设置原则

第二节 组织机构设置

第三节 劳动定员和人员培训

一、 公司用人原则

二、 劳动定员

三、 人员培训计划

第十章 项目建设进度及招投标方案

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

第十一章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 项目总投资估算

一、 土地费用

二、 前期费用

三、 建安工程费用

四、 基础设施费用

五、 工程其他费用

六、 预估变更签证及重新进场补偿

七、 间接费用

八、 总投资构成

项目估算总投资**万元。具体如下表所示：

序号	工程或费用名称	总金额
一	土地费用	

序号	工程或费用名称	总金额
1	地价款	
2	契税	
二	前期费用	
1	三通一平及临时设施费	
2	招投标服务费	
3	前期咨询费	
4	勘察及审查费	
5	工程测绘	
6	报建牌照费	
7	评估费	
8	招标代理费	
9	设计费	
三	建安工程	
1	建筑工程	
2	室内精装工程	
3	给排水工程	
4	消防工程	
5	暖通工程	
6	电气工程	
7	电梯工程	
8	智能化工程	
9	环形道路及停车场	
四	基础设施	
1	室外景观工程	
2	室外综合管网	
五	工程其他费用	
七	预估变更签证	
八	重新进场补偿	
	建设投资小计（一+...+七）	
九	间接费用	
1	各项管理费用及税金	
2	土地使用税	
3	财务费用	
	固定资产投资合计	

第四节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。

3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

本项目计划总投资**万元。资金来源于企业自筹和银行贷款。

（详细的投资估算与分年度投资估算表见附表。）

.....

第十二章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、 遵循的有关法规

二、 基础数据和说明

第二节 营业收入测算

第三节 总成本费用测算

一、 商城物业管理费用

二、 财务费用

三、 折旧及摊销费

四、 总成本费用

第四节 利润及税金测算

一、 利润测算

二、 税金测算

第五节 财务效益分析

一、 财务净现值 **FNPV**

二、 财务内部收益率 **FIRR**

三、项目投资回收期 P_t

第六节 财务评价结论

按 8% 基准收益率测算，项目所得税后财务净现值为**万元，财务内部收益率为**%，静态投资回收期为**年，动态投资回收期为**年。从财务指标可以看出，项目各项财务指标低于基准指标，项目具备一定盈利能力，但难以在**年计算期内顺利回收投资。

序号	项目（含单位）	数值
1	项目静态投资收益率(税后)	
2	项目静态投资回收期（ P_d ）（年）	
3	内含报酬率（%）	
4	项目净现值（ $I_c=8\%$ ）	
5	项目盈利指数	
6	税后内部收益率（%）	
7	行业平均收益率（ I_c ）（%）	
8	平均投资收益率（%）	
9	动态投资回收期（年）	
10	项目预测最后年份	
11	预测项目期限（年）	
12	项目总销售收入（万元）	
13	项目总利润（万元）	
14	项目总投资收益额（万元）	

第十三章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、带动当地经济发展，每年可创造较高的产值和财政税收

项目的建设能够优化当地经济结构，提升经济发展质量，同时能够增加当地就业规模，促进社会稳定；增加当地居民的收入，间接提升居民的生活质量。项目的建设能够促进城乡一体化发展，将会带来人流、物流，增加当地商业机会。项目建成后每年将会缴纳较高税金，有利于当地的建设发展。

税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，因此收税对于当地政府十分重要。项目实施后，预计上缴大量税金。此外，商城将吸纳一些商业入驻，

这些企业还可创造更多的产值和税收。

.....

二、 带动就业增长、培养专业人才，增加就业岗位

第二节 社会适应性分析

一、 项目利益相关者分析

二、 利益相关者参与项目方案

三、 互适性分析

第十四章 项目风险因素识别与防控

第一节 项目开发的运作风险及防范

一、 运作风险及防范

本项目建成投产后，在资源整合、资金管理、生产经营管理等方面对运营方提出了更高的要求。

现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但对产品的了解度需要进一步提高。如果公司整体管理层对产品的理解水平不能及时调整、完善，将影响产品的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理，包括原料采购、产品销售和技术研发；
- 2、建立健全估算的各项内部控制制度，使估算管理有法可循；
- 3、完善约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升管理团队的管理水平和协同作战的能力。

.....

二、 工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

- 一、 政策性风险
- 二、 市场风险
- 三、 经营管理风险
- 四、 不可抗力风险

第十五章 可行性研究结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

- 一、 建设条件的可行性结论
- 二、 资金安排的可行性结论
- 三、 经济效益的可行性结论
- 四、 贷款清偿的可行性结论
- 五、 环境影响的可行性结论
- 六、 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 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：广东省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：浙江省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：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806