



## 黑龙江某房地产开发项目 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](mailto: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/>

## 第一章可研报告编制概述

### 第一节项目摘要

#### 一、项目概况

##### 1、项目名称

黑龙江某房地产开发项目

##### 2、项目地点

##### 3、投资主体

##### 4、主要业务

##### 5、投资目的

.....

#### 二、经济技术指标

#### 三、可研结论

本项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目实施后将产生较大的经济效益和社会效益。

1、项目建设单位具备房地产开发行业优势，有助于项目后续的顺利进展。

.....

综合言之，本项目无论是从市场前景还是经济社会效益上来说，都具有可行性与合理性。

### 第二节 可研报告编制背景

#### 一、合资各方

##### (1) \*\*公司

图表 3: \*\*公司基本信息

项目	信息
企业名称	
企业类型	
注册资本	

法定代表人	
成立日期	

(2) \*\*公司

图表 4: \*\*公司基本信息

项目	信息
企业名称	
企业类型	
注册资本	
法定代表人	
成立日期	

## 二、合资背景及商谈情况

### 1、项目由来

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。目前黑龙江省的经济发展态势良好，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。

### 2、合作原因

### 3、尽职调查情况

### 4、合作方商谈情况

## 第三节可研报告编制依据与原则

### 一、可研报告编制依据

#### 1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国公司法》；
- (2) 《中华人民共和国公司登记管理条例》；
- (3) 《中华人民共和国合同法》；
- (4) 《中华人民共和国民法通则》；

#### 2、政府文件

- (1) 《关于印发 2017 年政务公开工作要点的通知》；

.....

(5) 《\*\*市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》；

(6) 《\*\*市关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》；

### 3、其他文件

## 二、编制原则

## 第二章拟建公司发起人信息

### 第一节发起人基本信息

#### 一、公司简介

#### 二、公司基本信息

图表 5: \*\*公司基本信息

项目	信息
企业名称	
法定代表人	
注册资本	
实缴资本	
企业性质	
住所	
成立日期	
经营期限	

#### 三、经营状况

#### 四、资信情况

### 第二节投资企业基本信息

#### 一、公司简介

#### 二、主营业务

#### 三、文化与荣誉

#### 四、财务资产状况

## 五、资信情况

### 第三章 项目投资背景、必要性及竞争优势分析

#### 第一节 项目投资背景

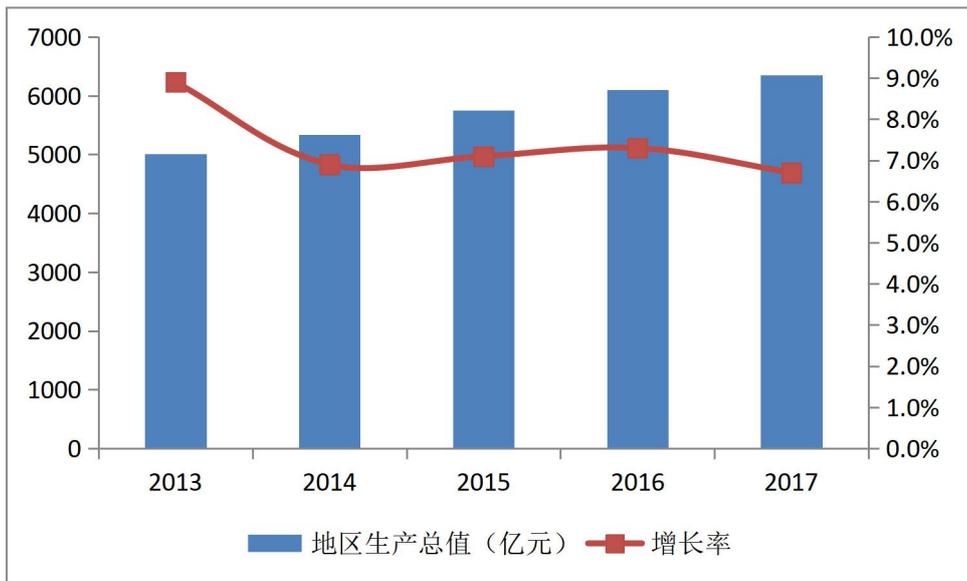
##### 一、投资环境

###### 1、项目投资地点

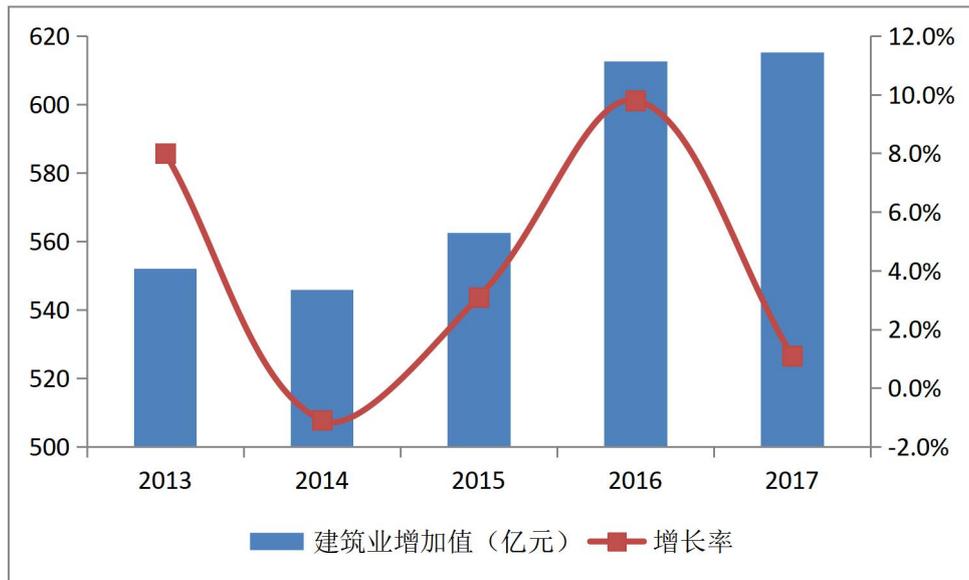
###### 2、项目区位概况

- (1) 自然地理概况
- (2) 基础设施概况
- (3) 旅游资源
- (4) 经济环境

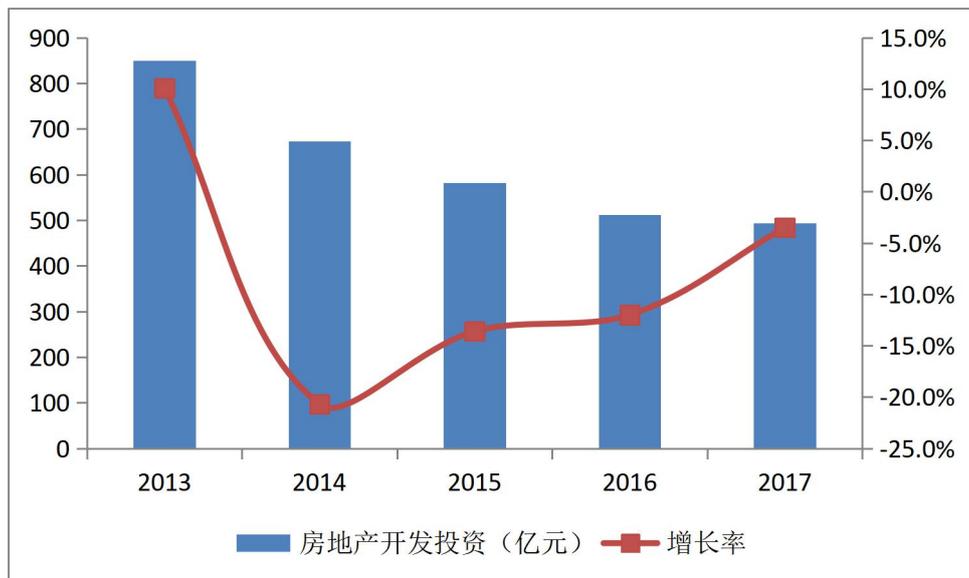
图表 9：2013-2017 年\*\*市地区生产总值及增速



图表 10：2013-2017 年\*\*市建筑业增加值及增速



图表 11：2013-2017 年\*\*市房地产投资及增速



### 3、选址合理性分析

## 二、行业政策

### 1、国家层面政策

(1) 《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）

2018年5月19日，住房和城乡建设部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。《通知》指出，各地要牢固树立“四个意识”，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定

性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。各地要落实人地挂钩政策，有针对性地增加住房和用地有效供给。

## **(2) 《全国国土规划纲要（2016—2030年）》（国发〔2017〕3号）**

2017年02月04日，国务院发布《全国国土规划纲要（2016—2030年）》。

《纲要》指出全面提升土地节约集约利用水平。实施建设用地总量和强度双控行动，严格执行建设项目用地准入标准，创新节地模式，推广节地技术。严控新增建设用地，有效管控新城新区和开发区无序扩张。有序推进城镇低效用地再开发和低丘缓坡地开发利用，推进建设用地多功能开发、地上地下立体综合利用，促进空置楼宇、厂房等存量资源再利用。严控农村集体建设用地规模，探索建立收储制度，盘活农村闲置建设用地。加强土地利用监测监管，实行单位国内生产总值建设用地目标考核。“十三五”期间，单位国内生产总值建设用地使用面积下降20%。

## **(3) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知**

自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，建筑业和房地产业适用11%税率。

对个人销售住房缴纳税款问题进行了明确，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。

## **(4) 《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。”

……

## **2、地方层面政策**

## **3、2018年房地产政策展望**

## 第二节 投资必要性分析

### 一、成立\*\*公司是推动房地产业发展，改善民生、促进社会和谐的需要

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。……，将有利于推动房地产业的发展。

### 二、成立\*\*公司是改善\*\*市居民居住条件和环境的需要

本项目规划、品牌优势明显，……将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。

### 三、成立\*\*公司是提升\*\*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，……

### 四、成立\*\*公司是发挥各合资方优势，提高物产置业竞争实力的需要

\*\*公司的成立，是发挥合资各方优势，实现高质量发展的需要。……项目建成后带来可观的经济效益和社会效益，对于物产置业提高市场覆盖、降低经营风险、扩大社会影响力的有重要作用。

## 第三节 项目竞争优势分析

### 一、区域市场产品分析

- 1、项目产品简介
- 2、区域市场产品对比分析

### 二、项目 SWOT 分析

### 三、项目综合评述

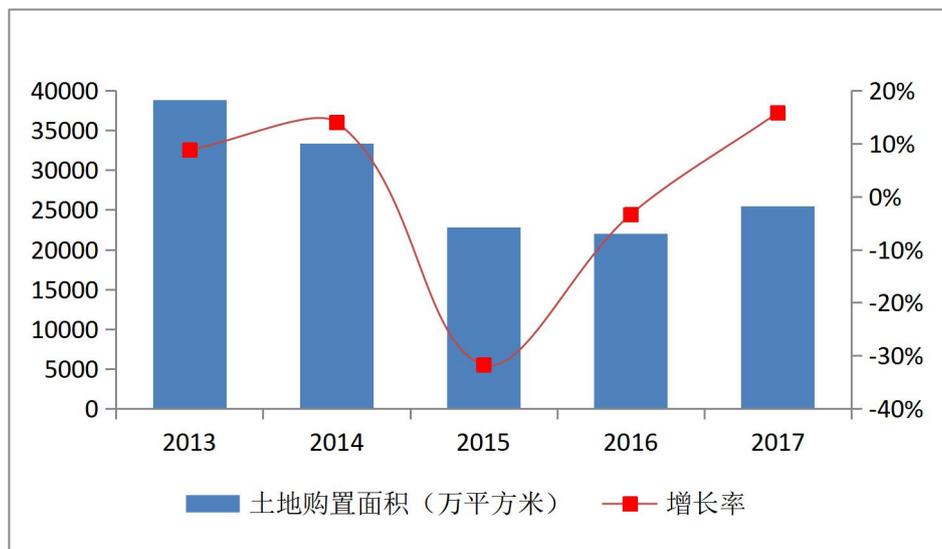
## 第四章项目市场分析

### 第一节 全国房地产市场分析

#### 一、全国房地产企业购置土地市场分析

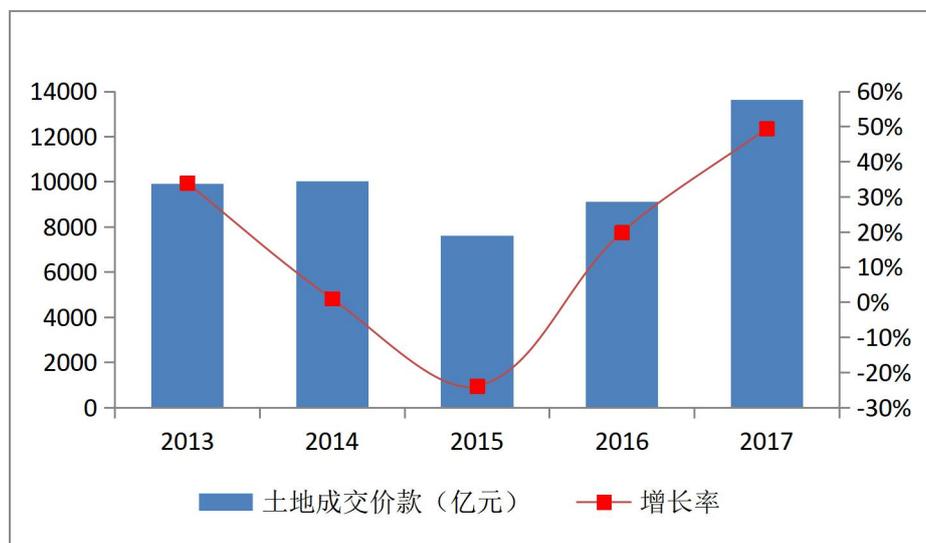
2017年,房地产开发企业土地购置面积 25508 万平方米,比上年增长 15.8%,增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点,近年来首次逆转了下降趋势。

图表 15: 2013-2017 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,2017年我国房地产开发企业土地成交价款 13643 亿元,增长 49.4%,增速提高 2.4 个百分点。

图表 16: 我国房地产开发企业土地成交价款及增长情况

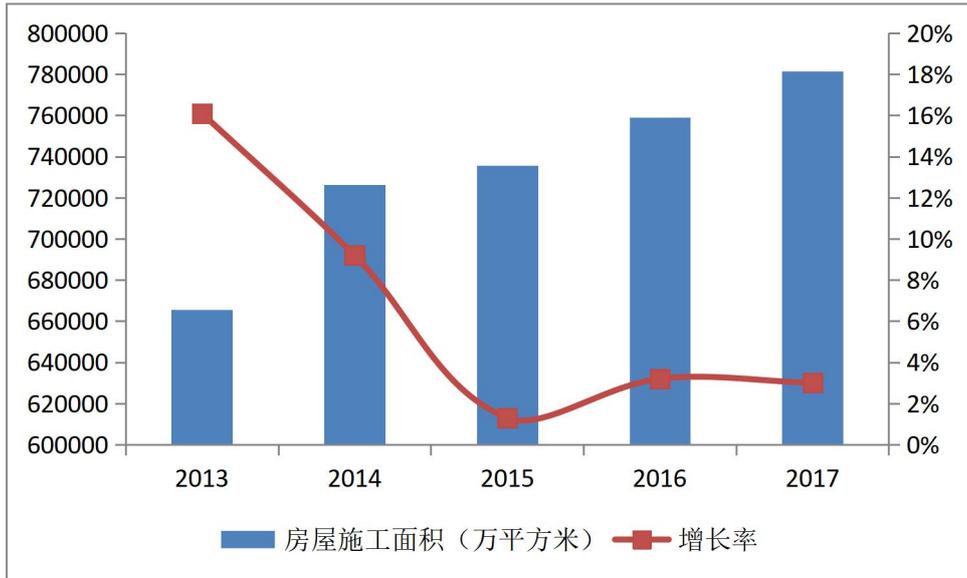


## 二、全国房地产开发投资市场分析

### 三、全国房屋建筑情况分析

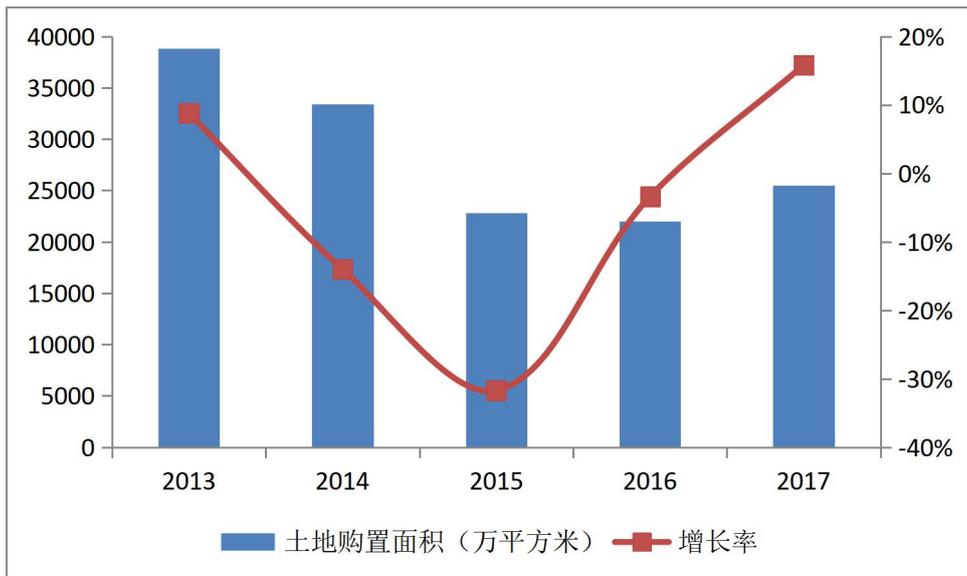
2017年,房地产开发企业房屋施工面积781484万平方米,比上年增长3.0%,增速比1-11月份回落0.1个百分点。其中,……

图表 19: 2013-2017年我国房地产开发企业房屋施工面积情况



2017年,房地产开发企业土地购置面积25508万平方米,比上年增长15.8%,……

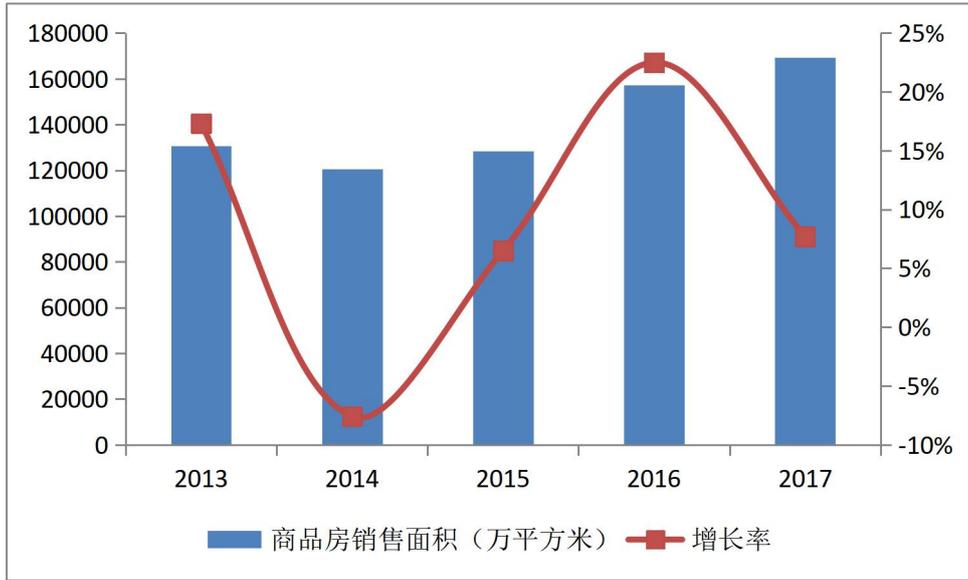
图表 20: 2013-2017年我国房地产开发企业土地购置面积情况



### 四、全国商品房销售市场分析

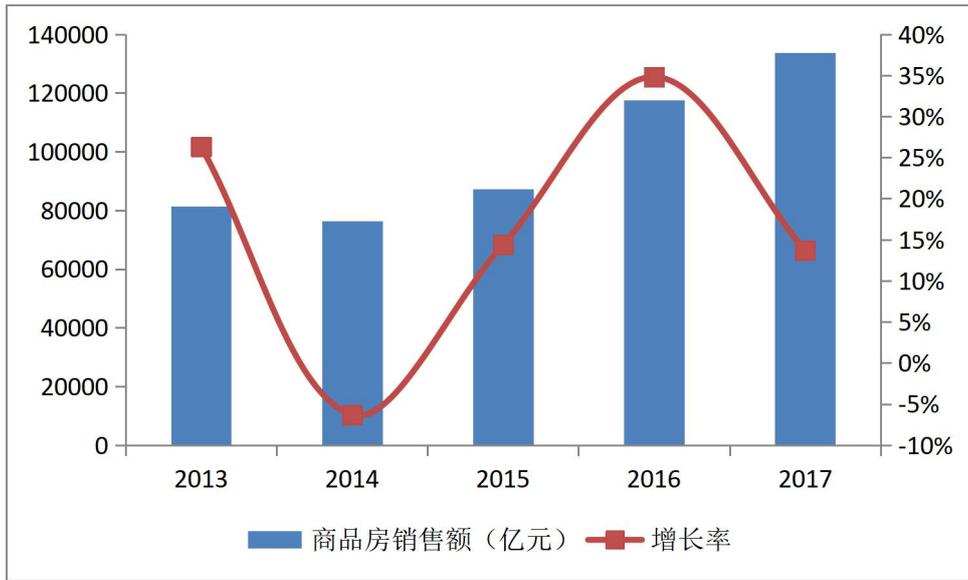
2017年，商品房销售面积 169408 万平方米，……

图表 21：2013-2017 年我国商品房销售面积情况

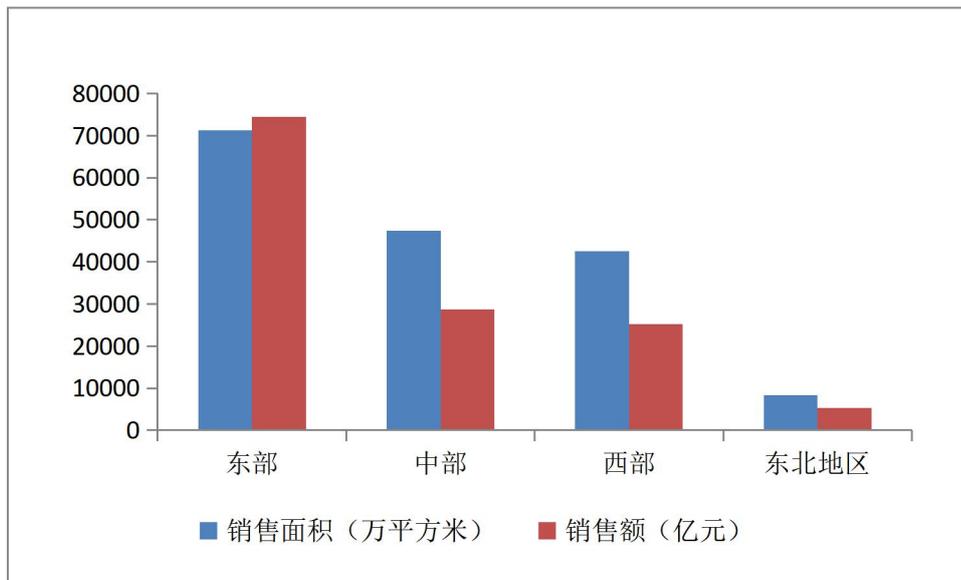


商品房销售额 133701 亿元，……

图表 22：2013-2017 年我国商品房销售额情况



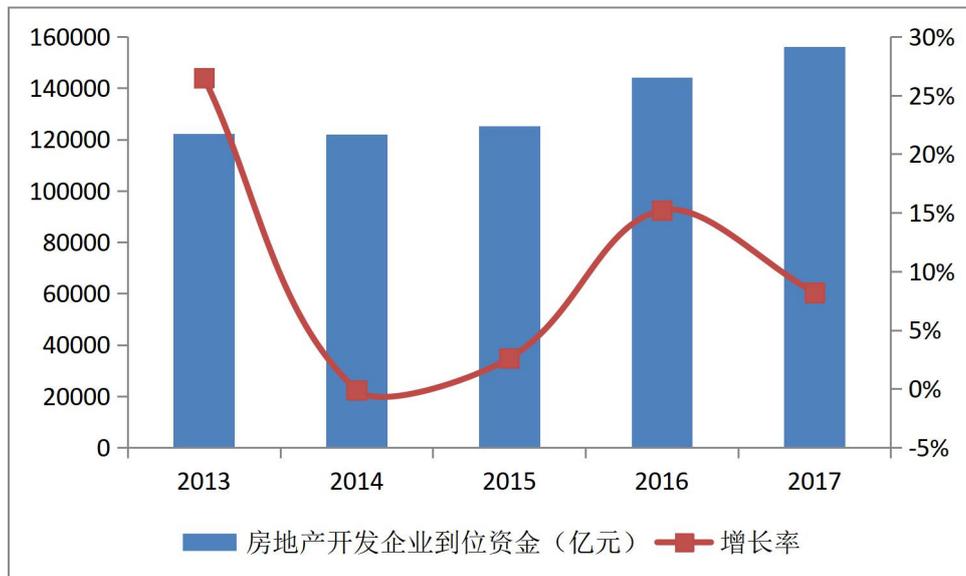
图表 23：2017 年我国分地区商品房销售面积及销售额情况



## 五、房地产开发企业到位资金情况

2017 年，房地产开发企业到位资金 156053 亿元，……

图表 24：2013-2017 年我国房地产开发企业到位资金情况



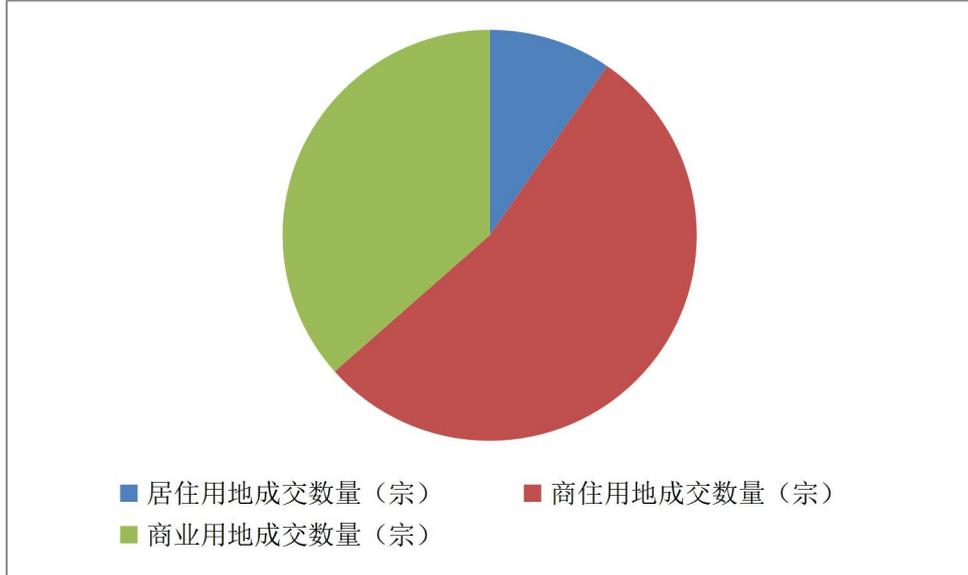
## 六、房地产开发景气指数

### 第二节 \*\*市房地产市场分析

#### 一、\*\*市经营性土地市场分析

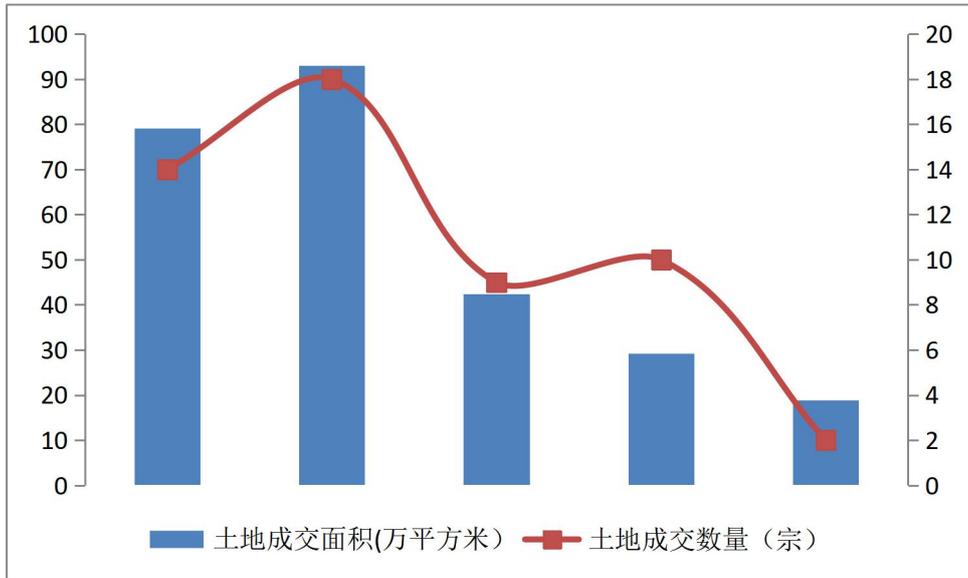
## 1、土地成交分析

图表 27：2017\*\*市各属性土地成交量



## 2、土地供应区域

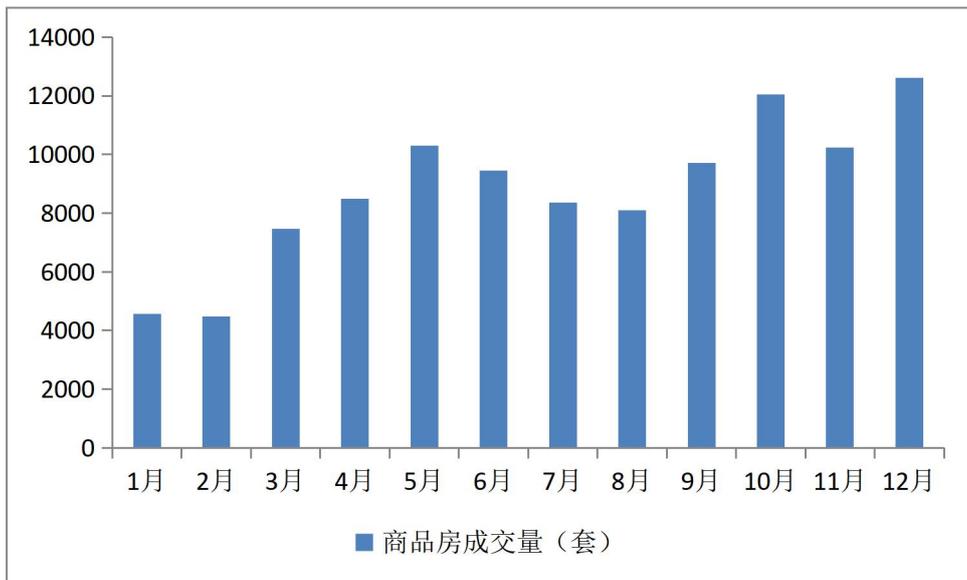
图表 28：2017 年\*\*市各区域土地供应情况



## 二、\*\*市商品房市场分析

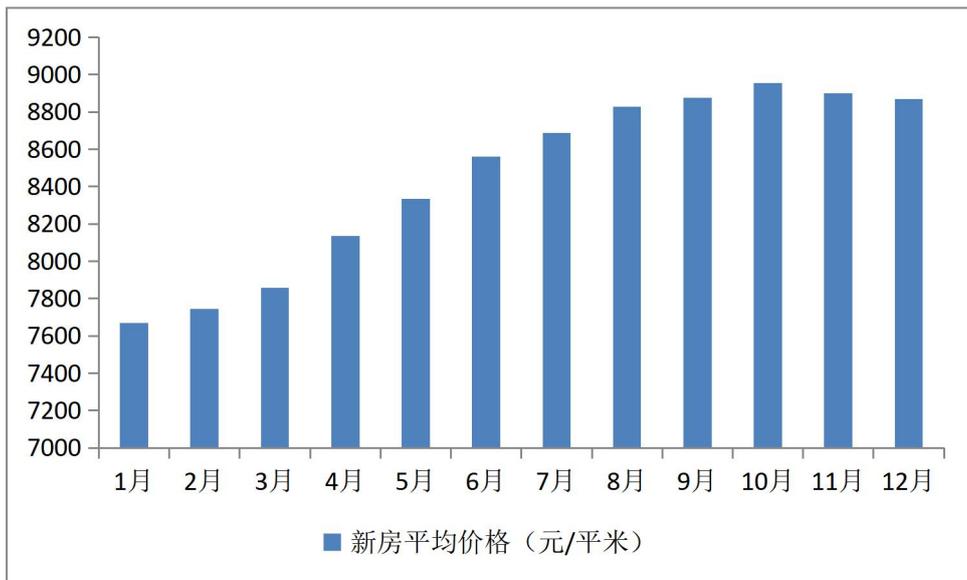
### 1、商品房成交分析

图表 29：2017 年 1-12 月\*\*市商品房成交情况



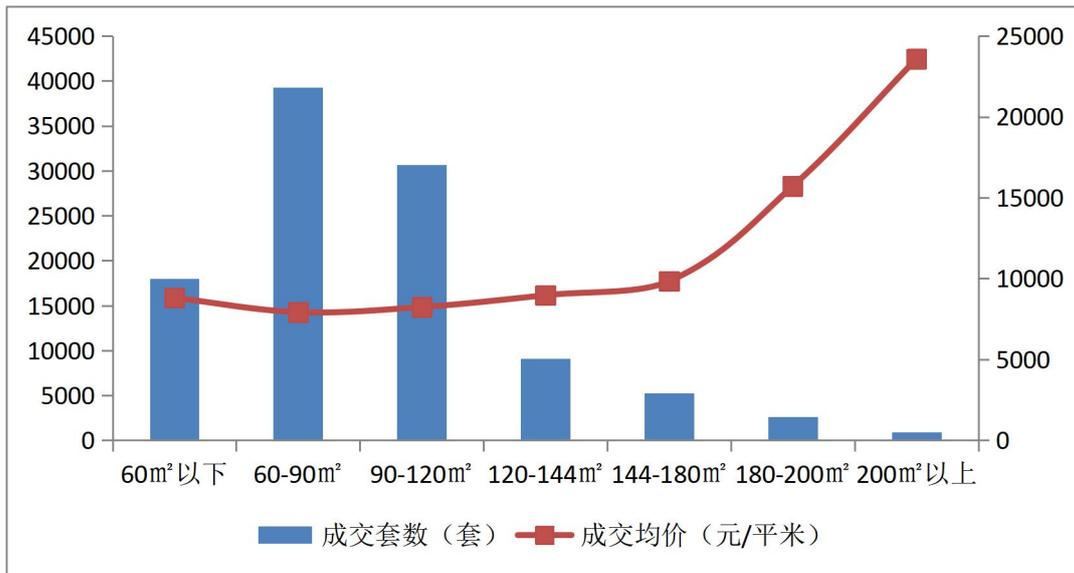
## 2、房价分析

图表 30：2017 年\*\*市新房平均房价



## 3、各面积段成交分析

图表 31：2017 年\*\*市各面积段成交套数及均价走势



### 三、\*\*市住宅产品市场分析

### 四、\*\*市房地产市场总结及趋势预测

- 1、市场总结
- 2、趋势预测

## 第五章 合资方案及公司治理

### 第一节 合资方案

#### 一、合资方案概要

- 1) 组建新公司的目的:
- 2) 新公司名称:
- 3) 公司性质:
- 4) 公司地址:
- 5) 注册资金:
- 6) 合资方姓名或者名称、各合资方的出资方式、出资额、股权比例等。

图表 33：公司注册资本情况说明表

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元人民币)	占股比例

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元人民币）	占股比例
1				
2				
4	合计	/		100%

7) 经营期限:

8) 公司的经营范围及经营事项:

## 二、投资资金计划

1) 我方出资资金来源:

2) 出资时间计划:

## 三、投资方案实施计划

## 四、其他有关内容

### 第二节法人治理和议事规则

#### 一、股东大会的组成、职权、议事规则

#### 二、执行董事的产生办法、职权

#### 三、经理的产生办法及职权

#### 四、监事的产生办法、职权

#### 五、公司的法定代表人

#### 六、股东认为需要规定的其他事项

### 第三节组织机构方案

#### 一、新公司机构的设置

#### 二、新公司经理层

#### 三、新公司人员

## 第六章 项目建设与经营方案、规划

### 第一节 项目建设与经营方案

#### 一、项目建设方案

- 1、建设地点
- 2、建设内容

#### 二、项目经营方案

### 第二节 项目建设与经营规划

本项目严格按照国家有关建设项目程序进行

## 第七章 公司承建项目投资估算

### 第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：土建工程费、安装工程费、预备费用、工程建设其他费用、开发费用等。

### 第二节 估算依据

.....

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》。
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。

### 第三节 编制说明

- 1、建筑工程费用
- 2、其它费用
- 3、预备费用

## 第四节 项目总投资估算

### 一、工程建设费用

### 二、工程建设其他费用

### 三、建安预备费

### 四、财务、管理及营销费用

### 五、项目总投资估算

## 第五节 资金筹措

## 第八章 公司承建项目财务分析

### 第一节 评价依据

#### 一、评价范围与方法

#### 二、遵循的有关法规

- 1、企业财务通则；
- 2、增值税、所得税及其他有关税务法规；
- 3、本项目财务评价依据国家计委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；

- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

#### 三、基础数据和说明

## 第二节 项目财务数据

### 一、销售收入

### 二、总成本费用测算

项目建设及销售期间，总成本费用包括建筑工程费用、工程建设其他费用、建安预备费、营销费、财务费用、管理费用，按年测算项目总成本费用如下表所述。

### 三、项目还本付息测算

项目还本付息估算表如下表所述。

.....

### 四、利润测算

利润总额=销售收入-总成本-销售税金及附加-土地增值税；

净利润=利润总额-所得税；

利润测算具体见下表所述。

## 第三节 项目财务评价结论

根据项目投资现金流量表和\*\*限公司投资现金流量表，可进一步测算出动态反映盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、动态全部投资回收期  $R_t$  等指标。

### 一、财务净现值 FNPV

### 二、财务内部收益率 FIRR

### 三、项目投资回收期 $P_t$

## 第四节 财务分析结论

## 第九章 项目社会效益分析

### 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

## 第十章 风险及防范措施

随着社会主义市场经济体制的建立和发展,房地产业逐渐地成为国民经济的基础性、先导性和支柱性产业,房地产业作为一种高附加值的综合性产业对经济的发展具有高度的敏感性和超前性,同时房地产业又是一种高风险、高收益的产业,具有许多不确定性,……

### 第一节 项目主要风险因素识别和分析

#### 一、自然及工程风险

#### 二、社会风险

#### 三、市场风险

#### 四、技术及设计风险

#### 五、金融风险

#### 六、销售风险

#### 七、法律风险

## 第二节 防范和降低风险措施

## 第十一章 结论及建议

### 第一节 综合评价

### 第二节 研究报告的结论

### 第三节 存在的问题

### 第四节 建议及实施条件

## 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