



天津某房地产开发项目 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

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 项目名称及承办单位

一、项目名称

天津某房地产开发项目

二、项目承建单位

三、项目建设性质

新建

四、项目简介

五、项目手续合法性及规证情况

第二节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模及内容

三、项目实施进度

四、项目总投资

图表 4：项目总投资估算

序号	工程或费用名称	总金额（万元）
一	开发成本	
1	土地成本	
2	前期工程费	
3	建安工程费	
4	基础设施费	
5	配套设施费	

序号	工程或费用名称	总金额（万元）
6	开发间接费	
二	开发费用	
1	资本化利息	
2	财务费用	
3	管理费用	
4	营销费用	
5	客服费用	
三	总投资合计	

五、经济指标

六、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

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 项目背景

一、政策背景

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、地上地下立体综合开发利用，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%。

……

2、地方层面政策

(1) 《天津市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》（津政办发〔2018〕14号）

2018年6月2日，天津市印发了《天津市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》。《通知》从严格执行房地产市场调控政策、加强土地出让管理、做好新建商品住房供应、强化房地产市场监管、加强舆论引导和预期管理、落实区政府主体责任等六方面提出具体举措，进一步加强房地产市场调控。

(2) 《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（津政发〔2016〕2号）

2016年2月，天津市发布的《天津市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，其内容强调：按照中等城市标准建设武清、宝坻、静海、宁河、蓟县，打造京津冀城镇体系重要节点。保持房地产开发建设规模适度增长，提高房地产业发展水平。进一步完善分层次住房供应体系，科学规划房地产开发空间布局，增加普通商品住房有效供给。加快建设新家园、商业地产和大型公建项目。鼓励发展省地节能环保型住宅。建立健全物业管理制度，提高物业管理水平。加强市

场监管，规范房地产市场秩序，推动房地产业平稳健康发展。

.....

3、2018 年房地产政策展望

二、经济背景

1、我国经济保持中高速增长，建筑业及房地产行业不断优化

2017 年，我国国内生产总值比上年增长 6.9%，我国房地产开发投资.....

2、天津市经济平稳健康发展，房地产市场销售回升

2017 年，天津市建筑业生产回落。全年建筑业总产值 4262.35 亿元，下降 12.9%。建筑业企业房屋施工面积 15231.23 万平方米，其中新开工面积 4425.79 万平方米。截至年末，天津市总承包和专业承包建筑业中具有特级、一级和二级资质企业 854 家，比上年末增加 140 家。

.....

第二节 项目建设必要性

一、打造城市名片，促进“京津冀”一体化建设的需要

随着“京津冀”一体化战略的提出，近年来天津市房地产业发展较快，规模不断扩大，档次逐渐提升，结构明显优化，在繁荣经济、扩大就业、方便群众生活、满足消费需求、促进经济发展等方面发挥了重要作用。

.....

二、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。

.....

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。

三、符合国家加快民生工程建设的的要求

.....

四、符合改善居民居住条件和环境的要求

五、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。.....

六、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

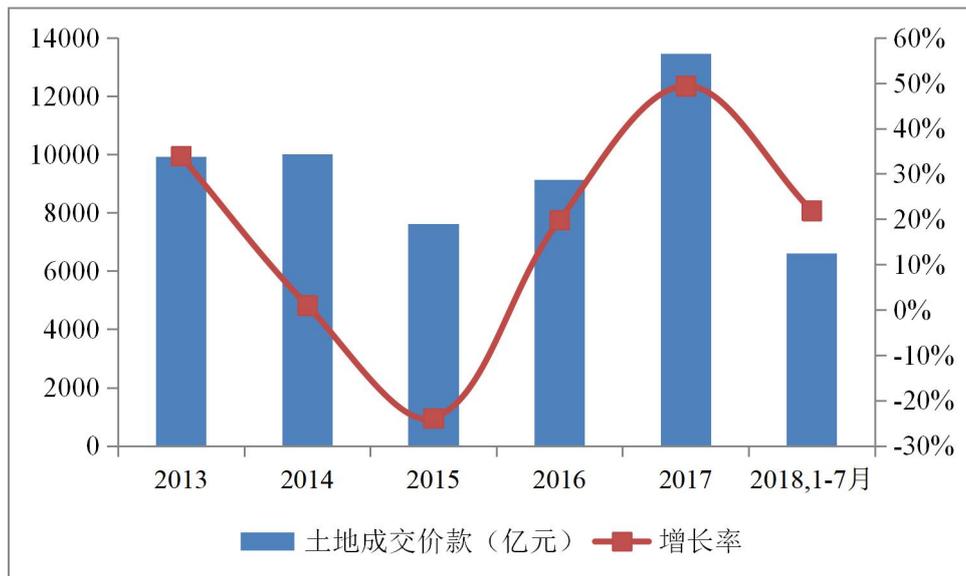
第一节 国内房地产市场分析

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。.....2018 年 1-7 月份，房地产开发企业土地购置面积 13818 万平方米，同比增长 11.3%。

从土地成交价款方面来看，2015 年.....

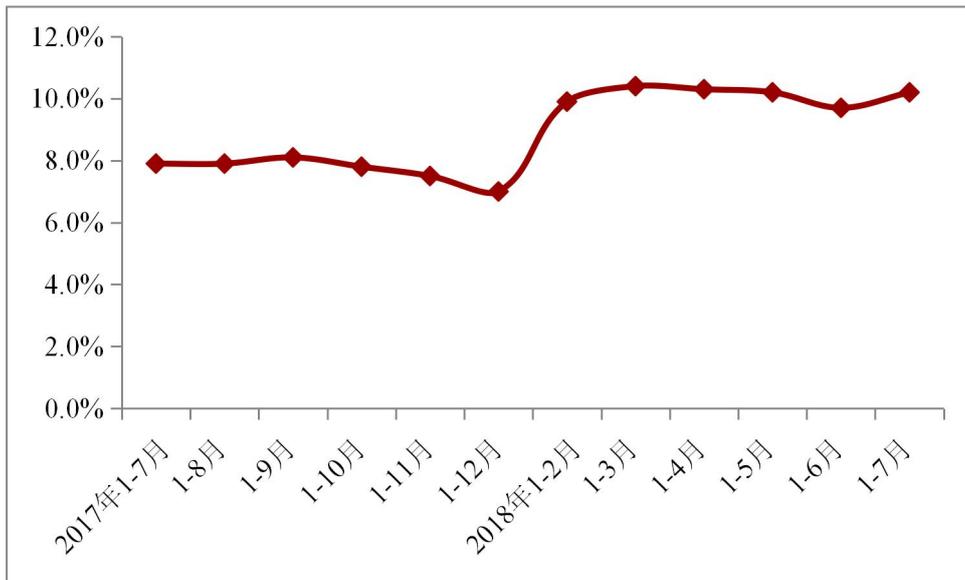
图表 14：2013-2018 年 1-7 月我国房地产开发企业土地成交价款及增长情况



二、全国房地产开发投资市场分析

2017 年，全国房地产开发投资.....

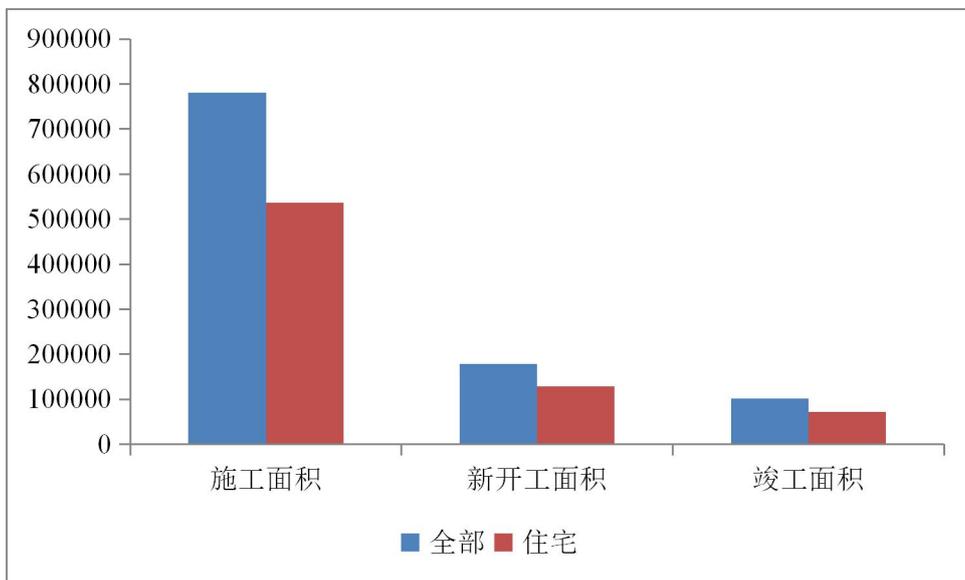
图表 15：2017 年 1-7 月-2018 年 1-7 月全国房地产开发投资增速



三、全国房屋施工、新开工及竣工面积情况分析

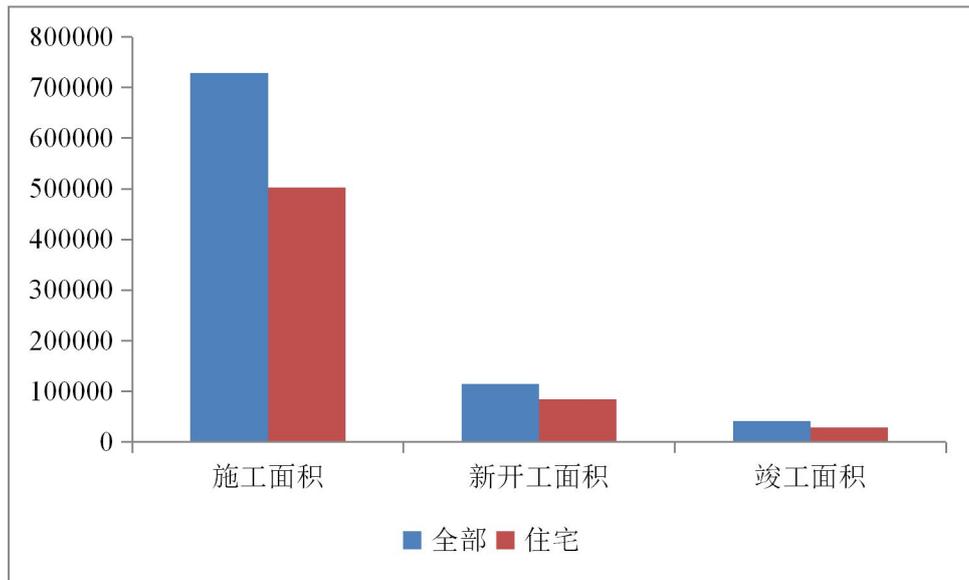
2017 年，房地产开发企业房屋施工面积 781484 万平方米，比上年增长……

图表 17：2017 年全国房屋施工、新开工及竣工面积情况



2018 年 1-7 月份，房地产开发企业房屋施工面积……

图表 18：2018 年 1-7 月全国房屋施工、新开工及竣工面积情况

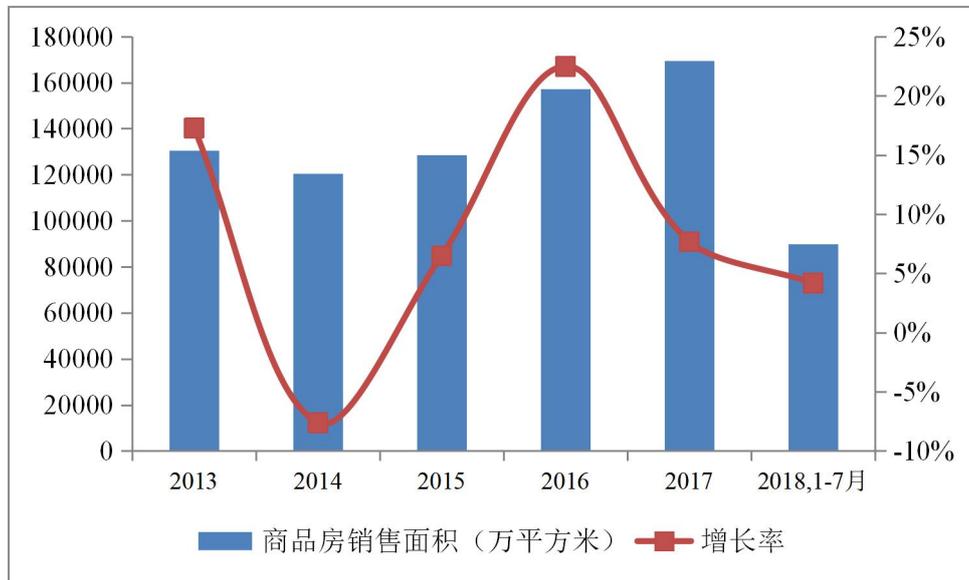


四、全国商品房销售市场分析

2017 年，商品房销售面积 169408 万平方米，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。

2018 年 1-7 月份，……

图表 19：2013-2018 年 1-7 月全国商品房销售面积



2017 年我国商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

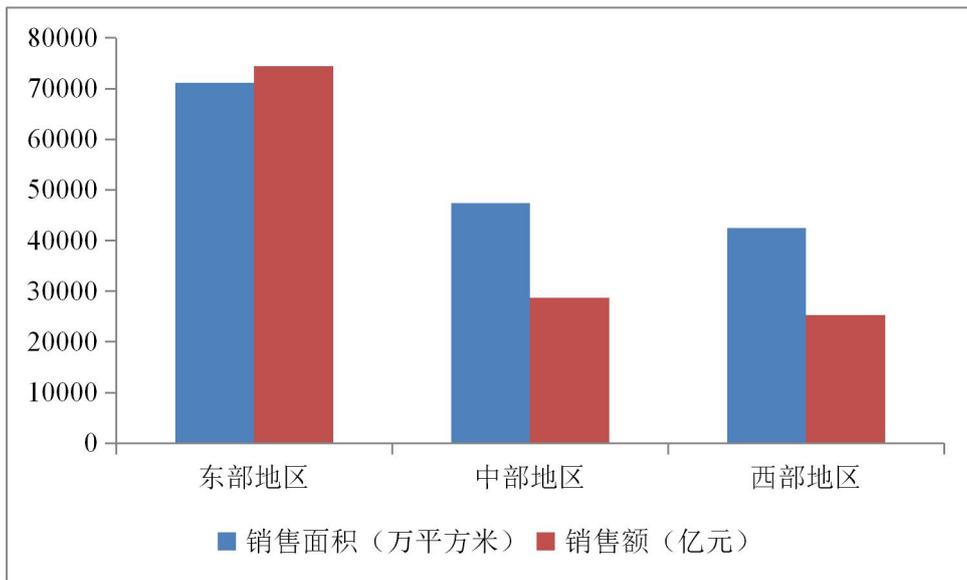
2018年1-7月份，……

图表 20：2013-2018年1-7月全国商品房销售额



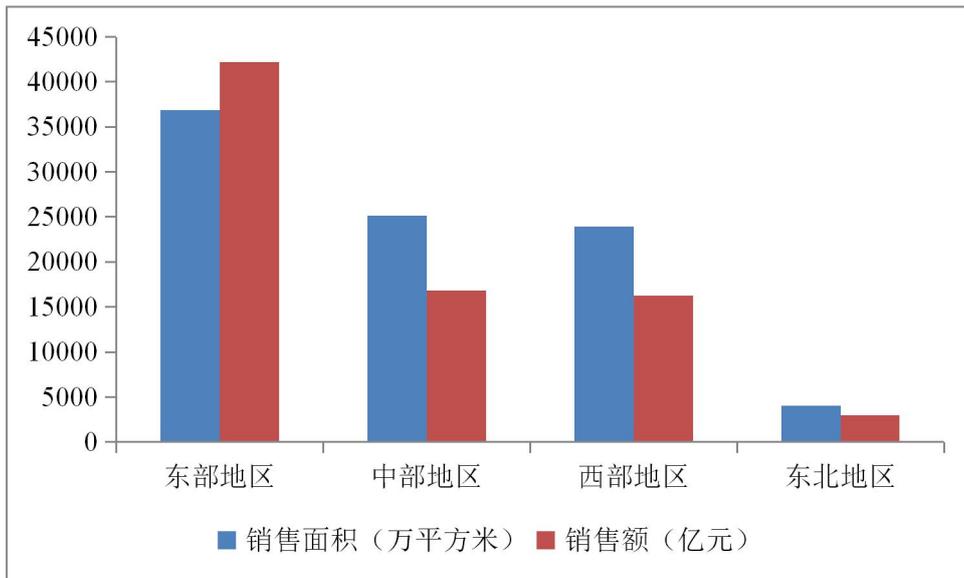
2017年，东部地区商品房销售面积……

图表 21：2017年我国分地区商品房销售面积及销售额情况



2018年1-7月份，东部地区商品房销售面积……

图表 22：2018 年 1-7 月我国分地区商品房销售面积及销售额情况

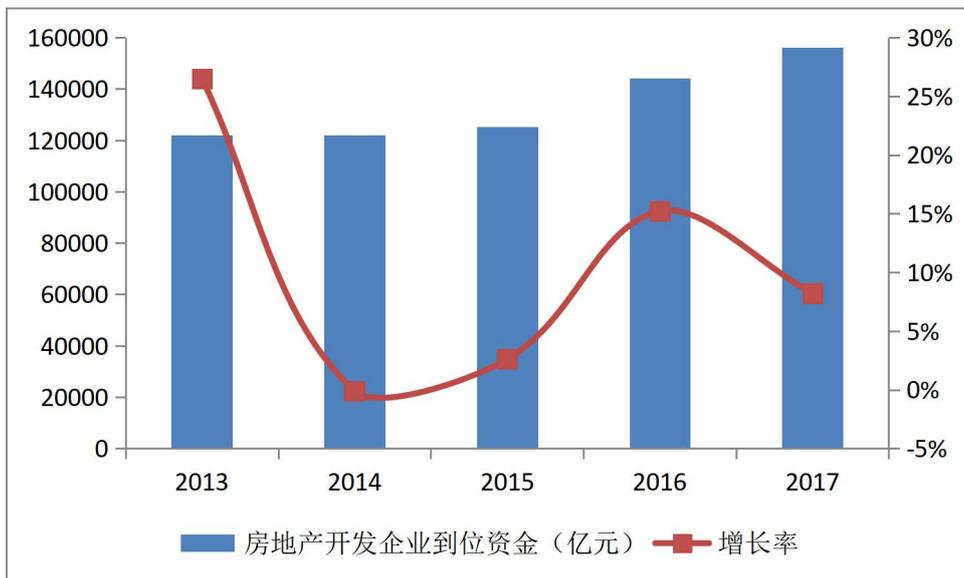


五、房地产开发企业到位资金情况

2017 年，房地产开发企业到位资金……

2018 年上半年，房地产开发企业到位资金……

图表 23：2013-2017 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

七、2018 年房地产发展前景分析

第二节 天津市房地产市场分析

- 一、天津市土地市场情况概述
- 二、天津房地产开发投资市场分析
- 三、天津商品房销售分析
- 四、天津市住宅市场分析
- 五、天津市房地产市场发展前景预测

第三节 某区房地产市场分析

- 一、某区居住类用地成交情况
- 二、某区商品房市场分析
- 三、某区房地产市场总结

第四节 项目竞争优势分析

- 一、区域市场产品分析
- 二、本项目 **SWOT** 分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

- 一、选址要求
- 二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、自然地理概况

二、基础设施

三、人口现状

四、行政区划

五、产业经济

第三节 施工条件

第四节 项目选址合理性分析

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

二、项目建设目标

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面设计

1、总平面设计原则

- (1) 坚持科学合理、节约用地的原则；
- (2) 在满足基本功能需要的同时，考虑未来的发展；

.....

2、总平面设计

三、设计依据与规范

- 1、天津市国有建设用地使用权出让合同；
- 2、《民用建筑设计通则》GB.2005-2020；

.....

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 建筑设计

一、设计依据

- 1、《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）；

.....

二、主体建筑设计方案

三、住宅类型设计

第四节 结构设计

一、工程结构形式

二、结构设计依据

- 1、《民用建筑设计通则》（GB 50352-2005）；

.....

- 17、国家现行的其它有关技术规范规程等。

三、抗震设计及荷载

四、结构材料

五、结构选型

第五节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

设计中严格执行现行标准规范和强制性条文。本工程建筑结构标准采用国家标准，主要有：

- 1、《建筑设计防火规范》GB50016-2014
.....

三、建筑地基

四、施工能力

第六章 公辅工程

第一节 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

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

- 1、《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-2008）；
.....

二、设计范围

三、变配电系统

1、负荷等级与供电要求

2、供电方案

四、电力系统

五、照明系统

六、防雷与接地系统

七、消防系统的供电及监控

八、电力监控系统

九、弱电设计

第三节 燃气工程

一、编制依据

《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）。

二、气源

三、燃气负荷

四、供气方案

第四节 空调及通风

一、编制依据

二、空调冷热源

.....

第五节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

.....

第七章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

第三节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

第四节 绿化设计

第五节 环境影响综合评价

第八章 项目能源节约方案设计

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

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；

.....

二、建筑类相关标准及规范

- 1、《全国民用建筑工程设计技术措施—节能专篇》；

.....

三、相关终端用能产品能耗标准

- 1、《三相配电变压器能效限定值及节能评价值》GB20052-2013；

.....

第二节 编制原则和目标

第三节 能耗指标分析

第四节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能

第五节 项目节能评价

第九章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

- 1、《用电安全导则》GB/T13869-2008

.....

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

第十章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 组织原则

第二节 项目组织

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

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

本项目将根据《中华人民共和国招标投标法》，对项目的工程施工、工程监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购进行招标，并根据有关招标文件的规定，结合项目的具体情况，组织完成招投标工作。

一、招标原则

二、招标范围

三、招投标程序

第十二章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：土地成本、前期费用、基础设施费、主体建安费、开发费用等。

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、开发成本

二、开发费用

三、总投资估算

第五节 资金筹措

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 财务评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 项目财务数据

一、销售收入及税金测算

二、成本费用测算

三、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

.....

第三节 项目财务评价

表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。根据测算，项目在运营期间，可按时偿还借款，还款能力较强。

.....

第四节 财务分析结论

第十四章 项目的社会效益分析

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

第三节 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

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 社会稳定风险分析

一、风险因素分析及识别

二、风险估计及初始风险等级判断

三、项目的初始风险等级判断

四、风险防范和化解措施

五、社会稳定应急预案

六、社会稳定风险分析结论及建议

第二节 项目其他主要风险因素识别和分析

一、风险类型

二、防范和降低风险措施

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

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