



## 河北某住宅小区一二期项目 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 项目单位及拟建项目概况

### 第一节 项目申报单位概况

### 第二节 项目概况

#### 一、项目名称

河北某住宅小区一二期项目

#### 二、项目建设地点

#### 三、项目性质

新建

#### 四、项目提出的理由

新民居建设即农村新民居建设，是改善农村生活环境，提升农民生活质量，增进农民福祉的一件惠民大事，对于统筹城乡协调发展，全面加快社会主义新农村建设具有重要战略意义。

《中华人民共和国城乡规划法》的颁布实施和党中央、国务院确定的“全面建设社会主义新农村”的目标的提出，使新民居建设有了强有力的法律依据和政策保障，各地纷纷出台各种惠农政策，加大对农村基础设施建设的投入，也为新民居建设的推进准备了条件。

河北省《关于大力推进新民居建设示范工程加快社会主义新农村建设的实施意见》中提出积极推进农村新民居建设，一方面可以加快村庄改造步伐，改善村容村貌，促进农民生活方式改变；一方面可以带动与之配套的农村基础设施和公共服务设施建设，加强和改善农村民生，深入推进社会主义新农村建设。同时，还可拉动我省钢铁、建材、建筑等产业发展，激活农村消费市场，促进农民就业，为扩内需、保增长做贡献。中央明确提出把农业农村作为加大投入和扩大内需的重点，省委、省政府及时推出了一系列加强农村基础设施和民生工程建设的重大项目，加快推进农村新民居建设恰逢其时，也势在必行。

.....

## 五、项目建设背景及必要性

### (一) 项目建设背景

#### 1、经济背景

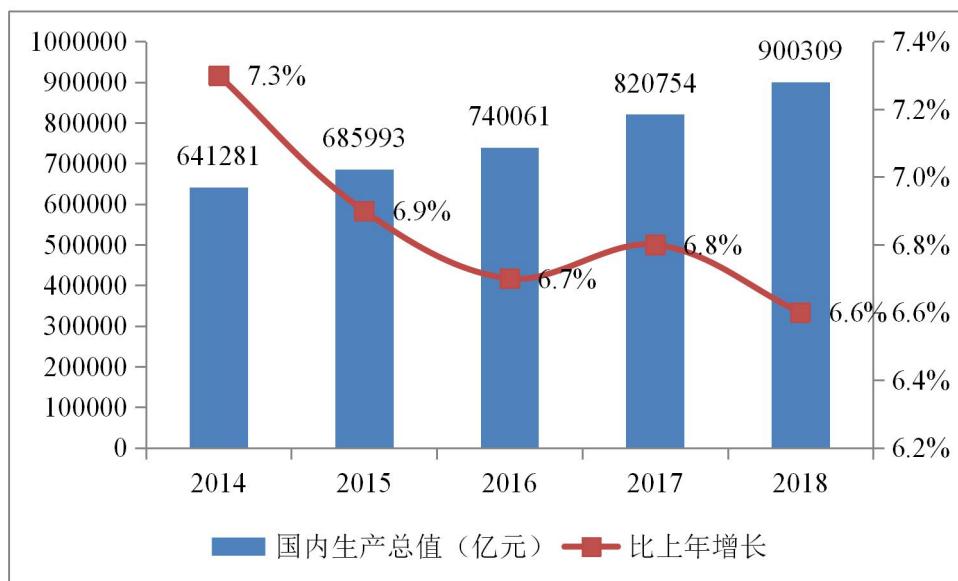
##### (1) 国民经济持续增长、城镇化程度不断提高

国民经济增长和城市化进程不断加深。中国 GDP 多年来保持较快增长，经济实力的提升带来了更高层次的需求，如改善生活品质、展现城市风貌等。

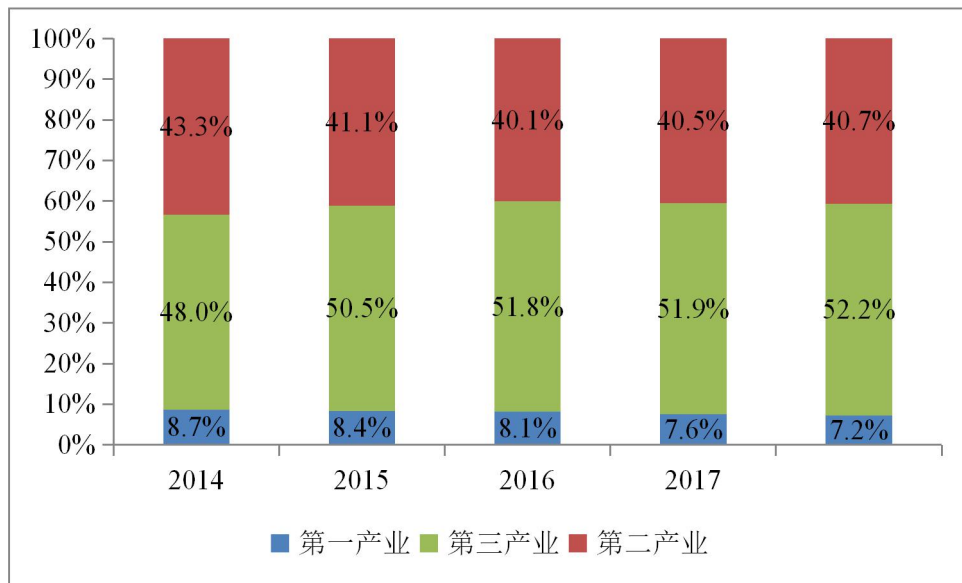
随着 GDP 增速回落，国内经济结构转型优化加速，中国的经济发展开始进入“新常态”阶段。新常态将给中国带来新的发展机遇：新常态下，中国经济增速虽然放缓，实际增量依然可观；新常态下，中国经济增长更趋平稳，增长动力更为多元；新常态下，中国经济结构优化升级，发展前景更加稳定。

初步核算，2018 年国内生产总值 900309 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，实现了 6.5%左右的预期发展目标。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.5%，四季度增长 6.4%。分产业看，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%。

图表 2：2014-2018 年中国国内生产总值及增长率



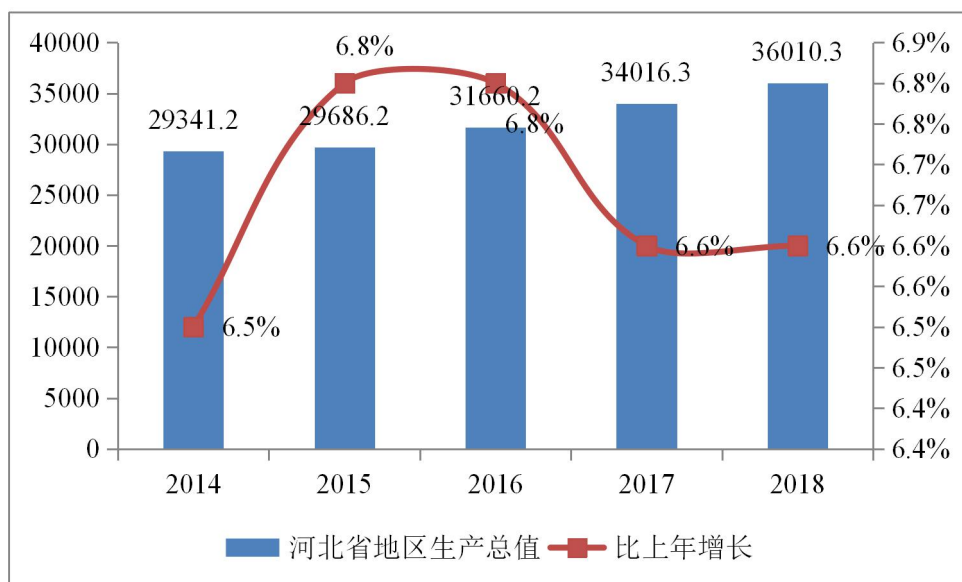
图表 3：2014-2018 年中国三产业增加值构成



(2) 地区经济快速发展

河北省经济总量再上新台阶。2018 年河北省生产总值实现 36010.3 亿元，比上年增长 6.6%。其中，第一产业增加值 3338.0 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 16040.1 亿元，增长 4.3%；第三产业增加值 16632.2 亿元，增长 9.8%。三次产业比例由上年的 9.2：46.6：44.2，调整为 9.3：44.5：46.2，第三产业比重首次超过第二产业。全省人均地区生产总值为 47772 元，比上年增长 6.0%。

图表 4：2014-2018 年河北省地区生产总值及其增长速度



.....

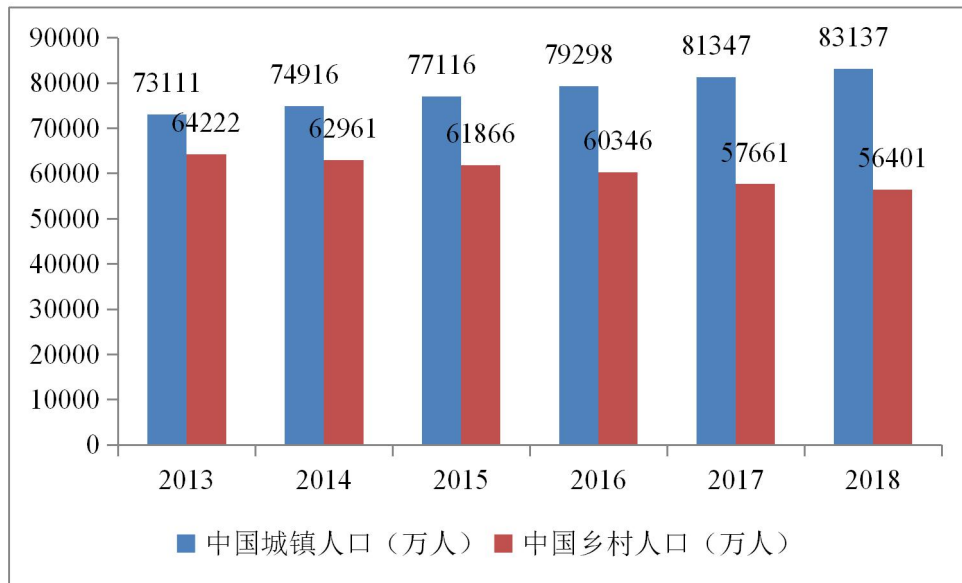
2、市场背景

(1) 城镇化发展现状

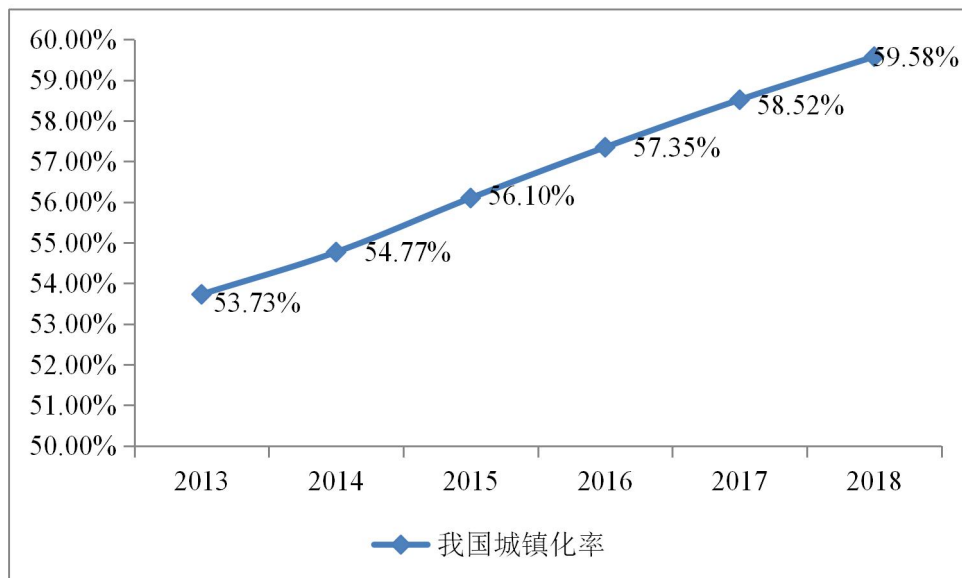
1) 城镇化率正稳步提升

**全国城镇化率：**1978年我国的城镇化率只有17.9%，生活在城镇的人口约1.7亿。2018年，中国城镇常住人口83137万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为59.58%，比上年末提高1.06个百分点，是1978年城镇化率的3.32倍。户籍人口城镇化率为43.37%，比上年末提高1.02个百分点。

图表 6：2013-2018 年中国城镇及乡村人口数量



图表 7：2013-2018 年中国城镇化率



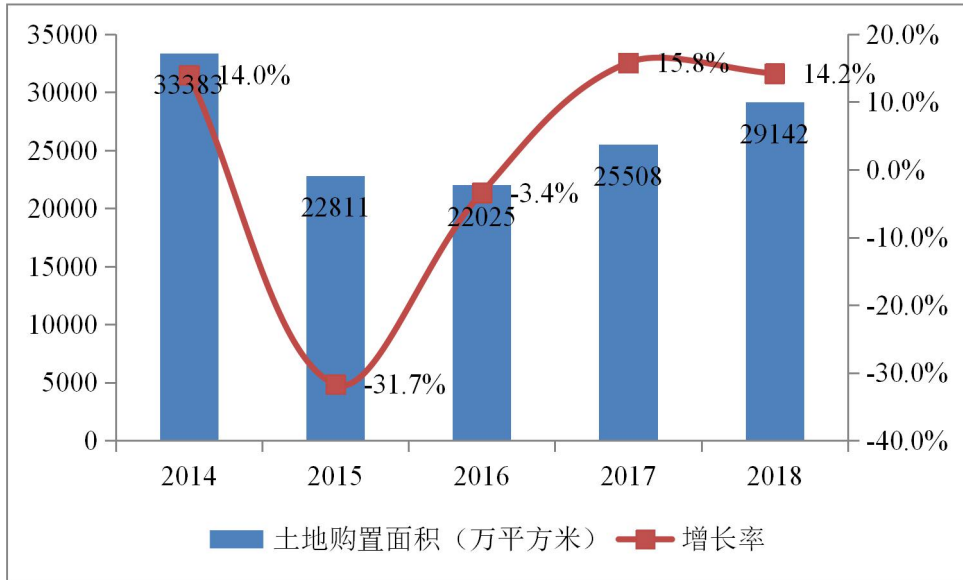
.....

(2) 我国房地产业发展现状

1) 全国房地产企业购置土地市场分析

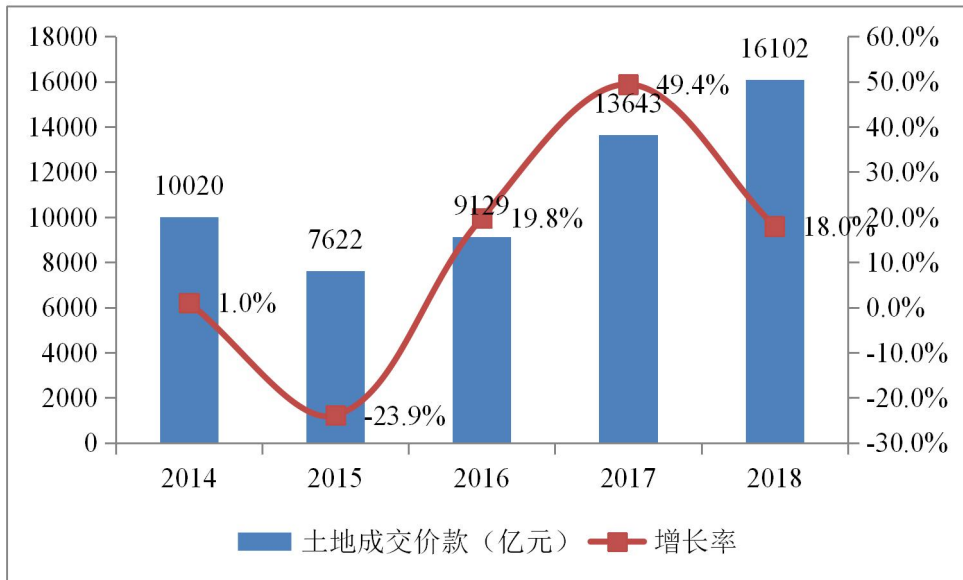
2017年,房地产开发企业土地购置面积29142万平方米,比上年增长14.2%,是近年来逆转了下降趋势的第二次上涨。

图表 9: 2014-2018 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,2018年我国房地产开发企业土地成交价款16102亿元,增长18.0%,比上年回落31.4个百分点。

图表 10: 我国房地产开发企业土地成交价款及增长情况



.....

## (二) 项目建设必要性

### 1、项目建设是响应国家及地方政策号召的需要

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确提出,户籍人口城镇化率加快提高,农业现代化取得明显进展,人民生活水平和质量普

遍提高；2016年2月6日，国务院发布了《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，要求推动基础设施和公共服务向农村延伸，加快推进新型城镇化综合试点，扩大试点范围；2014年3月，中共中央、国务院发布了《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，提出了“城镇化水平和质量稳步提升”等五个发展目标；2016年2月，河北省人民政府发布了《河北省新型城镇化与城乡统筹示范区建设规划》，围绕建设京津冀世界级城市群，突出新型和统筹两大主题，着力加快农业转移人口市民化进程，提出了城镇化水平和质量明显提高、城市现代化建设实现重大突破等六个目标；指出到2020年，城乡建设开创新局面。城乡发展一体化稳步推进，城镇化水平显著提高，城镇化率达到60%左右，城镇基本公共服务能力逐步增强。

项目位对于推动地区城镇化进程，积极响应国家城镇化规划的政策；项目为新型城镇化发展项目，有利于地区城镇化率指标的实现。

.....

## 六、主要建设内容和规模

项目一二期拟建规划总用地面积约\*\*\*\*亩，总建筑面积\*\*\*\*\*万平方米，主要建设内容：\*\*栋高层住宅楼及地下车库和其他公建、附属设施等；

.....

图表 25：主要经济技术指标

项目		单位	数值
规划总用地面积		亩	
总建筑面积		m <sup>2</sup>	
（一）计容积率建筑面积		m <sup>2</sup>	
其中	商品房	m <sup>2</sup>	
	回迁房	m <sup>2</sup>	
（二）不计容积率建筑面积		m <sup>2</sup>	
其中	地下车库及设备用房	m <sup>2</sup>	
	公建及配套设施	m <sup>2</sup>	
户数		个	
机动车车位数		个	
其中	地上停车位	个	
	地下停车位	个	
容积率			
建筑密度		%	

绿地率	%	
-----	---	--

## 七、项目建设周期

## 八、工程技术方案

### （一）设计规划的指导思想、原则

#### 1、指导思想

1) 贯彻科学性、超前性和可操作性相结合的指导思想，适合东园村实际建设需求、留有长远发展余地并充分体现社会主义新民居建设精神。

2) 结合地方社会经济发展状态，合理制定村庄“生态、美化、亮化、经济”的建设标准，突出地方特色。

3) 注重生态环境建设。

4) 坚持以人为本的原则，努力提高人民居住水平，改善生活环境质量。

5) 统一规划、突出重点、分期建设。

#### 2、原则

1) 充分挖掘村庄用地潜力，优化村镇空间布局。按照土地利用总体规划和新农村建设要求，科学制定布局规划，节约土地资源。根据自然条件、经济状况等实际，全面整合村庄用地、公共设施、基础设施的布局。

2) 利于生产，方便生活，保护环境。

3) 村内道路硬化、街道亮化、街院净化、村庄绿化。

4) 结构体现新设计，建设采用新材料，外观呈现新面貌。

### （二）总体设计

#### 1、建筑布局

.....

## 九、项目招标方案

## 十、投资规模及资金筹措

项目计划总投资\*\*\*\*\*万元，.....

图表 27：项目总投资一览表

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例	占建设投资比例
----	----	--------	--------	---------



一	工程建设费用			
1	主体工程			
1.1	商品房及回迁房			
1.2	公建及附属设施			
1.3	地下车库及设备用房			
2	室外工程			
3	主要服务设施			
二	工程建设其他费用			
三	预备费用			
项目建设投资				
四	拆迁补偿			
五	土地受让			
项目总投资				

详见项目总投资估算附表。

### 第三节 发展规划、产业政策和行业准入分析

#### 一、发展规划分析

##### （一）国家层面发展规划的符合性分析

##### 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

经济保持中高速增长， 在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上，到 2020 年国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番，产业迈向中高端水平，消费对经济增长贡献明显加大，户籍人口**城镇化率**加快提高。农业现代化取得明显进展，人民生活水平和质量普遍提高，我国现行标准下农村贫困人口实现脱贫，贫困县全部摘帽，解决区域性整体贫困。国民素质和社会文明程度显著提高。生态环境质量总体改善。各方面制度更加成熟更加定型，国家治理体系和治理能力现代化取得重大进展。

##### 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年修订）

2007 年 10 月，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会通过《中华人民共和国城乡规划法》，共 7 章 70 条，自 2008 年 1 月 1 日起施行。2015 年 4 月第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正。其中提到制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源 and 历史文化遗产，

保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

本项目符合国家加强和谐社会建设、推进经济社会协调发展、形成服务经济为主的产业结构的规划和原则要求。本项目的建设符合我国城镇化的相关规划，符合国民经济和社会发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实。

.....

## 二、产业政策分析

## 三、行业准入分析

# 第二章 资源开发及综合利用分析

## 第一节 资源开发方案

## 第二节 资源利用方案

### 一、资源利用

### 二、能耗分析

## 第三节 资源节约措施

### 一、用能标准和节能规范

### 二、编制原则和目标

### 三、节能措施及效果

## 五、本章评价小结

# 第三章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

## 第一节 项目选址

### 一、选址

## 二、选址区位概况

### 第二节 用地方案及合理性分析

### 第三节 征地拆迁和移民安置规划方案

## 第四章 环境和生态影响分析

### 第一节 环境和生态现状

#### 一、生态和环境现状

#### 二、执行标准

### 第二节 生态环境保护措施

#### 一、项目建设期环境保护

##### 1、噪声

项目施工期间施工机械及运输车辆等产生非稳态噪声,具有噪声高、无规律、突发性等特点。工程拟采取的噪声防治措施有:限制高噪声施工季节和时间,夜晚停止施工;选用低噪声性能的施工机械,并对施工机械进行润滑和保养。施工噪声应符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)规定。各机械噪声级见下表。

图表 32: 建筑施工机械的噪声级统计表

单位: dB(A)

机械名称	平均噪声级	机械名称	平均噪声级
推土机	78-96	挖土机	8-93
搅拌机	78-88	运土机	85-94
汽锤、风钻	82-98	打桩机	95-105
混凝土破碎机	85	空气压缩机	75-88
卷扬机	75-88	钻机	87

一般施工现场有多台机械同时作业,各机械噪声级将会叠加,叠加值将增加约 3-8dB(A)。对产生强噪声的设备(如搅拌机、打桩机)尽量安排在白天使用,深夜一般不得使用此类设备。汽车晚间运输尽量用灯光示警,禁鸣喇叭,此

外应对产生噪声的设备加强维修和维护。对噪声相对较高的设备如搅拌机、电锯，建议在加工场外加盖简易棚。

## 2、废水

施工地的生活污水、施工中开挖的土方和堆放的建筑材料被雨水冲刷而形成的废水，会对附近的水体造成一定污染。施工地生活污水经化粪池预处理后，集中排入区域外市政管网。

对施工开挖的土方和堆放的建筑材料采取围护和遮盖等措施防治流失，或由专人负责定期清运。

## 3、大气影响

建筑材料在运输、装卸、拌合及土方堆放过程中易产生扬尘。采取措施：将运输车辆车厢密闭，定期清扫施工场地及运输路面上散落的土、石方，定期洒水，使 TSP 浓度低于《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）颗粒物无组织排放监控浓度限值 1.0mg/m<sup>3</sup>。

## 4、废弃物影响

项目在施工过程中，产生的固体废弃物为建筑物施工时的建筑垃圾和施工人员的生活垃圾。建筑垃圾主要由碎砖头、混凝土和砂土组成，无有机成份，无有毒有害物质，只要施工单位清扫及时，充分利用（如用作回填土、铺路材料等）或由政府部门统一安排处理利用，不会对环境造成任何影响。施工期的生活垃圾收集后由环卫部门送到垃圾填埋场进行卫生填埋处置，也不会对环境造成影响。

施工期固体废物污染防治应采取的措施有：对施工过程中产生的碎石、碎砖等碎建筑材料及场地挖掘产生的土方应尽快利用，减少堆存时间，若在不能确保其全部利用时，绝对不能利用部分及时清运出场并按建筑垃圾管理规定进行处置，以免因长期堆积而产生二次污染。现场配制砂浆、水泥时应按用量进行配料，尽量做到不洒、不漏、不剩、不倒。生活垃圾应集中收集，及时清运出场。

# 二、项目运营期环境保护

## 1、污水治理

本项目为住宅区，污水来源主要为家庭生活污水，主要污染物为 COD、BOD<sub>5</sub>，废水排放量约为 28 万吨/年。

拟建项目全面实行浊清分流，采用雨污分流，雨水直接排出村外，同时建设

雨水集水设施，收集雨水用于庭院绿化的灌溉；生活用水规划建设污水处理厂一处，经室外管网收集至污水处理厂处理，处理后进入森林公园鱼池，回收灌溉1500亩的葡萄园，达到生态循环。规划的市政管网运营后，直接进入官网。

## 2、固体废弃物治理

固体废弃物主要为住户及其它公建配套设施产生的生活垃圾。生活垃圾袋装后经垃圾箱分类收集，由物业部门负责运至县城垃圾中转站进行处理。另外，拆散的包装品分类回收。

## 3、噪音治理

本项目噪音主要为公共场所产生的社会噪音。对于公共场所产生的社会噪音，针对各功能区对声环境的要求不同，可做建筑防噪处理，如对产生噪声的房间密闭门窗、室内贴吸音材料等隔声措施，并通过建筑组合及合理的分区布置，以达到降噪的目的，保持一个安静舒适的生活环境。

## 第三节 特殊环境影响

项目影响范围线内，暂无重点文物及珍贵动植物等重要环境保护对象，项目的建设对周围植物环境的影响较小。若在项目施工过程中发现文物、古迹等，则按照国家相关法律法规规定执行。

## 第四节 生态环境和社会影响分析

1、工程建设将会改变区域内原有植被状况。拟建项目在建设过程中拟种植树木、花草，将极大地增加局部区域的植被面积，由此将改善局部生态环境。

2、工程建设将会改变原有的自然景观。拟建项目建成后，将形成规划合理的人工建筑及绿化为主题的景观，可在一定程度上改善局部区域的面貌，对东园村地区的整个生态环境将有非常大的提升。

## 第五节 地质灾害影响分析

## 第六节 环境影响综合评价

## 第五章 经济影响分析

### 第一节 经济费用效益或费用效果分析

#### 一、项目总投资估算

- (一) 工程建设费用
- (二) 工程建设其他费用
- (三) 预备费用
- (四) 其他费用
- (五) 项目总投资估算

#### 二、项目经济效益测算

##### (一) 评价依据

###### 1、遵循的有关法规

- (1) 企业财务通则；
- (2) 营业税、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。

###### 2、基础数据和说明

- (1) 项目采取建设完成后进行销售的模式；
- (2) 分析过程不考虑物价变化因素的影响；
- (3) 销售价格等主要价格数据为现今市场价格初步估算。

## （二）收入及税金测算

## （三）利润测算

## （四）财务效益分析

图表 34：项目经济效益指标一览表

序号	项目	指标
1	项目投资回收期（Pd）（年）	
2	项目净现值（Ic=6%）	
3	项目盈利指数	
4	税后内部收益率（%）	
5	行业平均收益率（Ic）（%）	
6	平均投资收益率（%）	
7	项目预测最后年份	
8	预测项目期限（年）	
9	项目总销售收入（万元）	
10	项目总利润（万元）(税前)	
11	项目总投资收益额（万元）（税后）	
12	利税总额	

## 第二节 行业影响分析

## 第三节 区域经济影响分析

## 第四节 宏观经济影响分析

## 第六章 社会影响分析

### 第一节 社会影响效果分析

#### 一、影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

#### 二、社会影响效果分析

### 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

### 第三节 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

### 第四节 其他社会风险及对策分析

#### 一、规划风险及防范措施

本项目在城市规划方面的风险主要有规划变更风险、规划设计风险。项目建设内容以村庄搬迁安置、道路管线工程、住宅楼及配套设施建设为主，建设规模较大。目前，对于该项目地块的规划中并未与现有基础设施进行有效衔接，即使进行了部分衔接，也未提出有效的协调机制和措施以应对建设过程中出现的对接矛盾。

**防范措施：**本项目大范围变更的可能性较小，该风险发生的可能性低微，不会对项目产生影响。

工程设计风险主要表现在项目的规划设计是否满足城市规划要求，是否满足规划行政主管部门的规划指标要求。本项目从前期策划、概念性规划到详细规划、单体设计等阶段，均严格按照规划要求进行设计，各项指标均满足规划主管部门的要求。同时，项目单位将随时监督设计单位的设计过程，并依据规划要求对设计成果进行初步审查，以保证将该风险化解。



## 二、资金风险及防范措施

长期以来，住宅开发企业的资金主要来源于银行贷款和预售货款，企业自有资金在开发投资中只占很小的一部分。这种依靠银行贷款和预售款进行住宅开发的作法随着中国银行体制改革的进行发生了很大变化，特别是随着中国人民银行总行出台的关于住宅开发贷款和住宅按揭贷款的限制性文件的进一步落实，各家银行对住宅开发贷款将更为慎重。另外，由于期房销售受到限制，依靠预售房款筹集开发资金的渠道也越来越狭窄了。因此，加大了项目的资金风险。

**防范措施：**积极推动合作方案的研究，提高方案的可操作性。合作方案中明确出资数额、时间、方式等。同时在合作协议中，应按项目参与方的财务实力、技术能力、管理能力等因素设定风险损失承担上限，不能由某一方单独承担超过其承受能力的风险。加强地方政府性债务等财政金融风险的控制。

为了把项目的资金风险降低到最小，要尽可能控制项目投资规模，在设计过程中，要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证，将建设标准和投资能力作为项目技术设计评定的主要因素加以考虑，避免只注重建筑装修装饰而忽视建筑经济问题，以减轻投资负担。

从自有资金使用成本和开发资金回收考虑，减少占用资金回收风险，应采用多种付款方式促销，可选择采用：（1）一次性付款方式；（2）分期付款方式；（3）银行按揭方式；（4）建筑分期付款+银行按揭；（5）特惠免息分期付款；（6）全部按揭限期分期付款等多种付款方式，使开发资金按预期回笼，消减金融财务风险。

## 三、自然及工程风险及防范措施

建筑业经营管理的自然风险，是由建筑业经营管理过程中自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的建筑破坏和损害而形成的风险。

工程上容易出现的问题第一是工程质量，第二是工期、工程的质量与工期直接关系到本项目开发商的切身利益与信誉，如果在施工中出现不可预见的问题（如土质、军用或通讯电缆等），就会影响工期、工期的拖延，将直接关系到向客户的承诺，造成赔偿和公司信誉下降。

**防范措施：**为防止不可抗拒自然灾害的发生避免投资损失，可对财产进行投

保，即使出现不可抗拒的自然灾害，投资利益也可得到保护。

通过加强设计和施工单位招标管理，在设计和施工过程中明确责任，超前预测隐患，提前采取防范措施，保证工程的顺利进行。项目实施选聘优秀的项目管理机构进行项目建设的全过程管理，建立对项目管理机构有效的监管和工作机制，这些措施能有效降低在建筑设计方案深化和工程管理水平方面的风险。综上，项目的工程风险为一般。

#### 四、技术及设计风险及防范措施

建筑经营管理的技术风险，是由于科学技术的进步引起的风险。当代已经进入了知识经济时代，在知识经济时代，科学技术发展的十分迅速。科学技术进步引起了建材的品种、质量和性能的变化，也促使建筑技术的提高、建筑结构的革新等，从而使建筑业和建筑产品科技含量大大提高，不断地使存量房屋等建筑物贬值，由此造成了住宅经营管理的技术风险。

目前住宅设计环节存在的问题，第一是对设计的重视程度低，楼盘的设计水准差，第二是只考虑国家设计规范和开发商的主观好恶，而忽视市场因素对设计的要求。因此，会造成楼盘的环境和户型与市场需求不符，满足不了市场的需要。项目的市场定位是建立在住宅小区的合理规划基础上的，包括小区总体规划，配套环境规划，户型规划等。应杜绝规划设计单调、缺乏完善的配套功能的方案规划，从方案的规划上和户型的设计上赢得消费者，减小项目的市场风险。

**防范措施：**加强工程的方案设计、技术选择的监督管理，做到设计方案科学合理、工程技术先进成熟，为项目建设奠定良好的技术基础。

项目建筑设计方案技术复杂程度和施工设计的质量水平将是影响项目施工质量和工期的重要因素。为防范施工因素对工程质量造成的不利影响，要加强施工招标管理，对施工单位的资格资质严格审查，加强对施工单位的施工经验、施工技术水平和质量管理水平审查。严格工程监理招标制度，选择技术水平和管理水平较高的监理单位，加强对施工单位的监管。

#### 五、合作方违约风险及防范措施

本项目投资额较大，同时面临政策及市场变动等，以及可能产生资金周转问题，甚至出现资金链断裂而导致项目失败。随着开发的推进，市场的变化，未来

地区和开发区域产业市场可能没有达到项目规划预期，而进一步投资只会产生亏损，因此存在合作方违约风险。

**防范措施：**加强合同管理。对项目实施各个阶段进行严格监管，加强合同管理，明确违约责任。引入一系列奖惩措施，对于履行合同的行为，进行适当奖励，对违约行为进行处罚。

引入诚信机制。引入诚信评价机制，将违约企业加入黑名单。通过诚信机制约束企业履行合同。

签订开发协议。项目投资额巨大，合作协议需详细约定开工时间、建设进度、规模、投资、未来实现目标等方面。通过协议约定督促项目方履行协议，减小违约风险。

## 六、社会风险及防范措施

建筑业经营管理的社会风险，大体上来自两个方面。一是由于政治方面的原因引起的，例如国家政治状况和政治形势的变化，国家的宏观经济政策和建筑业方面政策的变革，以及国家和建筑业方面法律法规等变动形成的建筑业经营管理风险；二是由于集体和个人的不恰当或错误的行为引起的，例如盗窃、抢劫、欺诈等形成的风险等，其中对建筑业经营管理影响最大的是国家政治变动和政策法律法规的变动。

**防范措施：**密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，避免和减少因政策变动对项目产生的不利影响。

## 七、市场风险及防范措施

住宅产业经营管理的市场风险，是由住宅市场状况的变动引起的，或者说是由市场运行状况的不确定因素引起的。在市场经济条件下，市场是各种经济运行状况的集中表现，市场运行中的各种不确定因素非常之多。国内外社会经济变动、经济政策变动、居民收入水平的变动都会影响到住宅市场的运行。

**防范措施：**进一步明确项目的市场定位，开拓市场，扩大市场容量，提升楼盘的价格性价比，在竞争日益激烈的市场中找到自己的定位并做出自己的特色，同时，根据市场区域内居民收入结构确定楼盘档次，并以薄利多销的营销策略占

领市场，控制市场风险。

## 八、法律风险及防范措施

我国行政法律体系，特别是建筑业法律、法规和规章比较繁杂、专业性较强。作为住宅开发商不仅要熟悉和掌握建筑业专业法，还必须谙熟相关行政法。否则，处理不当，行政法律风险可能随时出现。根据我国现行法律、法规等规定，住宅开发商在住宅开发的各阶段均存在行政法律风险。因此，住宅房交易中的法律风险，特别是可能引发集团诉讼和集团索赔的法律风险防范就显得尤为重要，主要包括了销售广告构成合同内容的法律风险、质量缺陷的法律责任、房产证逾期的风险等几方面的风险。

**防范措施：**对于建筑业行政法律风险的防范，住宅开发商必须配备熟悉行政法律包括建筑业专业法律、法规并具有实践经验的专业人才，运用其专业特长，预防和弥补风险可能产生的损失。同时，住宅开发商也应规范运作，以最大限度地降低自己的法律风险，使自己在未来的纠纷中处于主动的地位。

## 九、其他风险及防范措施

社会文化风险主要包括社会文化要素的保护、地区文化的调整与融洽、项目与周边社区居民的关系等。目前，区域以农业人员为主，随着周边产业开发，农民工逐渐成为就业主力，并随着城镇化建设进行地域性居住迁移。建成后会出现产城融合不紧密，产业集聚与人口集聚不同步，城镇化滞后于工业化。青年务工人员如果无法全部实现住房保障，则会导致农村留守儿童、妇女和老人问题日益凸显，给区域经济社会发展带来诸多风险隐患。

本项目为新型城镇化建设项目，将引进国内外众多企业及相关专家人才。本项目能够带动周边产业发展，新增专家人才与原有周边居民不仅属于相同的文化体系，而且未来众多消费者的到来将提升区域整体的文化素养和区域文化的多元化，并逐渐形成积极向上、蓬勃朝气的精神风貌，因而该风险的程度较低。

项目的工期较长，在建设过程中建设材料的价格会随市场行情涨落。为了降低建设材料价格上涨对项目的影响，要及时、全面、准确掌握国家政策、市场、宏观经济发展等信息，科学分析和预测建材市场的变化，提前提出可靠的应对和防范措施。根据市场变化及时作出正确判断，对施工方案、施工材料进行有效调

整。

## 十、风险分析结论及防范措施

本项目在相关环节上都存在着风险因素和风险影响程度，虽然风险影响程度不是很严重，不会对该项目造成巨大影响，但在项目建设和运营过程中应加强管理，注意对风险因素的识别和分析，适时采取防范措施，降低风险程度，减少风险损失。

为了降低各种风险对项目的影响，项目单位应积极对接国土、规划等部门，明确实施区域的规划条件，化解规划风险；研究确定合作方案，明确各方出资额、时间、方式；严控资金风险；加强工程成本管理，建立科学高效的成本控制体系，严格控制预算外支出，努力降低成本。加强市场推广力度，确保收益最大化；同时密切关注国家税制改革、金融政策、行业管理等宏观政策动向，加强与政府相关部门的沟通；配备专业法律人员，规范内部管理，减少法律漏洞；制定全方位应急预案，化解可能风险。采取以上防范措施，本项目风险是可控的。

## 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 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 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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