

阜阳项目可行性分析报告

目 录

第一章 总论

1.1 项目概况

1.2 建设项目概况及总投资

第二章 项目环境分析

2.1 阜阳市宏观经济分析

2.2 阜阳市房地产市场走势分析

2.3 本项目地块分析

2.4 项目环境分析小结

第三章 项目投资预算

3.1 投资预算

3.2 项目开发各专项税费汇总

第四章 项目财务效益分析

4.1 财务分析

4.2 项目不确定性分析

4.3 项目综合效益分析

第五章 结论及建议

5.1 结论

5.2 有关补充说明

第一章 总 论

1.1 项目概况

本案位于阜阳市飞机场旁，随着市政的进一步发展，周边正逐渐形成了阜阳未来的中央居住区（CLD），

附近已有地产项目在开发。

项目占地 300 亩，总用地面积 20 万平方米，容积率按 1.5 计算，总建筑面积为：30 万平方米。

1.2 建设项目投资概况

从成本估算方便的角度来考虑，本案的开发暂不考虑相关的建设周期，在后续的各成本收支估算时均按整

体开发进行估算（项目实际开发过程正常情况下应分为二期或三期）。

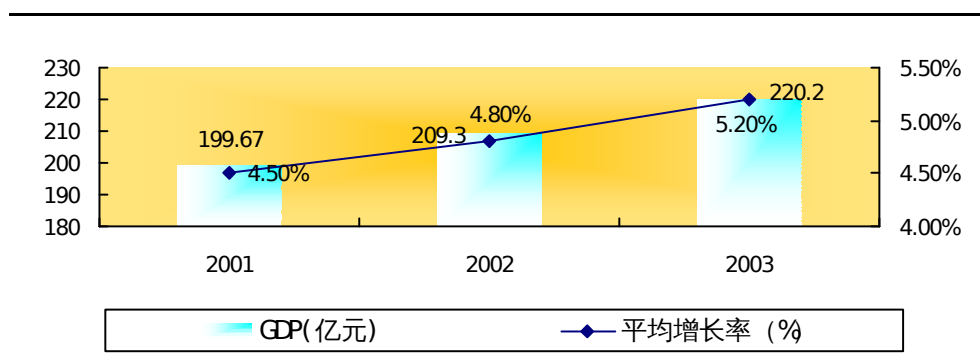
- ◎ 项目开发总投资约为 3.6 亿元人民币
- ◎ 项目销售总额约为：4.5 亿元人民币
- ◎ 项目开发利润约为：8983 万
- ◎ 成本利润率约为 25%

2.1 阜阳市宏观经济分析

2.1.1 2003 年 GDP 及其增长速度

2003 年阜阳市国内生产总值 (GDP) 达到 220.2 亿元, 比上年增长 5.2% (按可比价格)。自 2001 年以来, 其国内生产总值增长率一直稳步增长, 表现出较强劲的增长势头。

图 1 阜阳市各年国内生产总值 (GDP) 及增长率

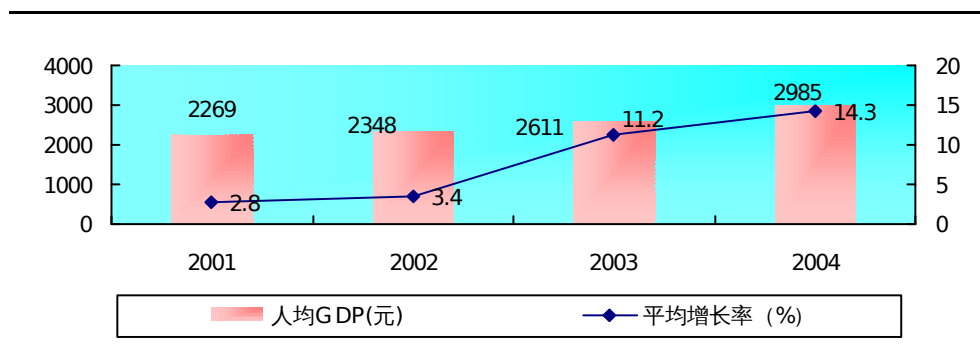


数据来源：历年《安徽统计年鉴》

从上图我们可以清楚的看出阜阳市各年的 GDP 总值, 每年大约以 5% 左右的速度增长, 这说明阜阳市经济稳步增长, 综合实力逐步增强。在阜阳市统计局业已公布的 2004 年 1—10 月份全市实现国内生产总值 (GDP) 200 亿元, 也证明了阜阳市经济发展的较好态势。

2.1.2 人均 GDP 及其增长速度

图 2 阜阳市各年人均国内生产总值 (GDP) 及增长率



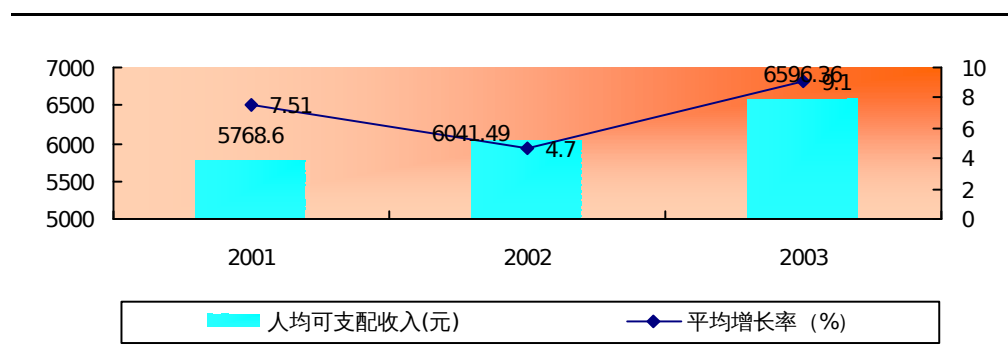
数据来源：历年《安徽统计年鉴》

从上图中我们可以清楚 2001 年的人均 GDP 为 2269 元、2004 年为 2985 元，增长幅度较大，再次说明了阜阳市经济发展的良好势态。

2.1.3 人均可支配收入及增长率

阜阳市人均可支配收入由 2001 年 5768.6 元、2003 年为 6596.36 元，很明显每年人均可支配收入是增加的。

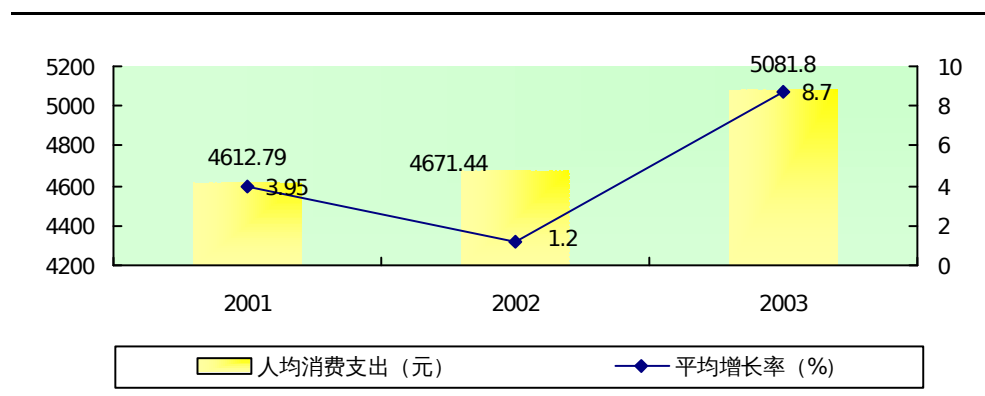
图 3 阜阳市各年人均可支配收入及增长率



数据来源：历年《安徽统计年鉴》

2.1.4 人均消费支出及增长率

图 4 阜阳市各年人均消费支出及增长率



数据来源：历年《安徽统计年鉴》

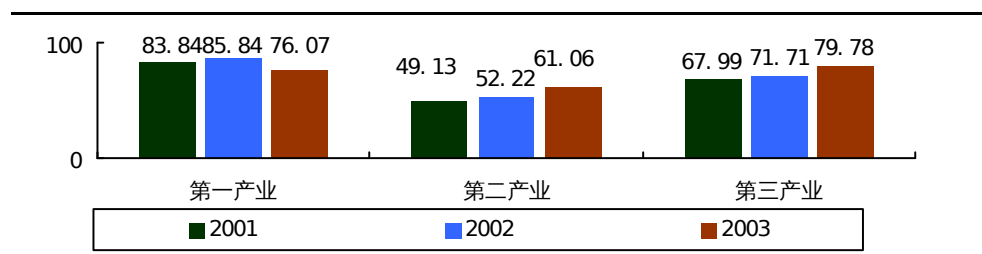
从上图中我们可以清楚的看出 2001 年阜阳市人均消费支出为 4612.79 元、2003 年为 5081.8 元，而从人均消费性支出平均增长率来看，2002 年到 2003 年出现了迅猛反弹，

但从阜阳市统计局现已公布的 2004 年 1—10 月份的数据来看，到十月份末消费性支出累计达到 5620 元。在可支配收入出现快速增长的同时，消费性支出也出现了增长的趋势。

2.1.5 产业结构

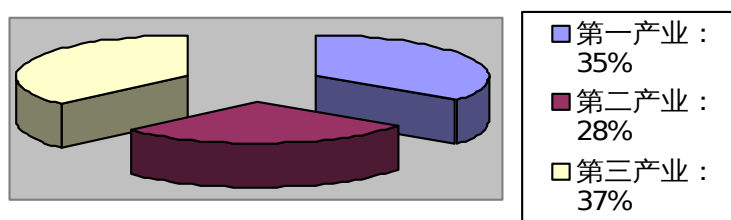
2001 年阜阳市第一、二、三产业所占比例分别为 41%、24.4%和 34.6%。第三产业的比重已超过第二产业，2003 年阜阳市第一、二、三产业所占比例分别为 35%、28%和 37%，第三产业的比重也超过第二产业，近年来第三产业的增长速度一直高于其他产业，增长势头良好，也表现出阜阳市经济极好的增长势头和发展潜力。

图 5 近三年阜阳市产业结构变化



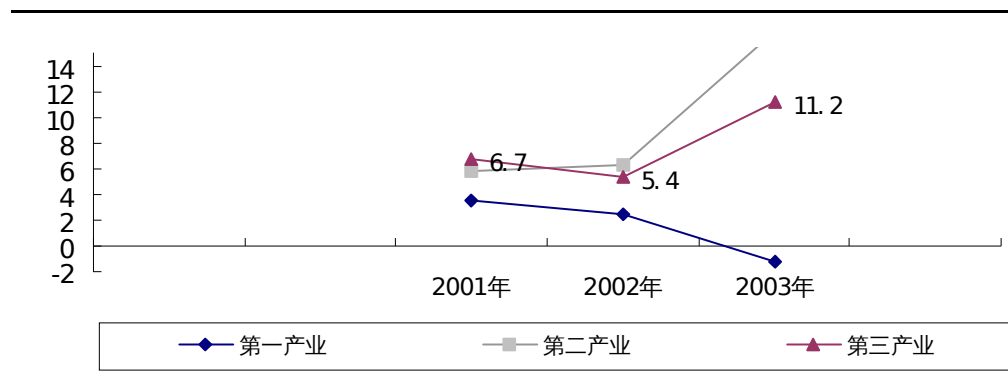
数据来源：历年《安徽统计年鉴》、阜阳市 2002 年国民经济和社会发展统计公报

图 6 2003 年阜阳市各产业所占比例



数据来源：《安徽统计年鉴》

图 7 阜阳市三大产业各年增长率 (%)

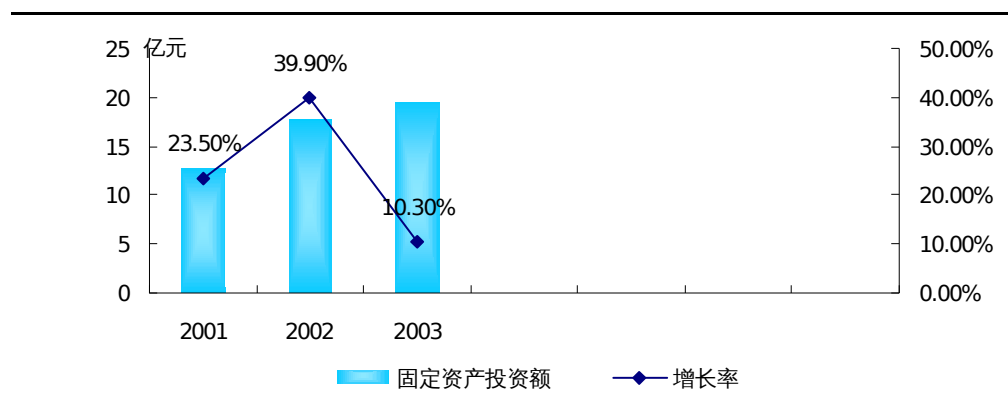


数据来源：历年《安徽统计年鉴》

2.3.6 固定资产投资

2001年阜阳市全社会固定资产投资额达到464.9亿元，比上年增长12.8%。到2002年底，其固定资产投资总额为602.95亿元，比上年增长29.7%。从阜阳市统计局现已公布的2003年阜阳市1—11月份全社会固定资产累计投资来看，其总额高达842.22亿元，比去年同期增长77.4%。再次说明了阜阳市经济发展的良好态势，随着阜阳市基本建设投入增加，城市设施日趋完善，经济环境进一步改善；城市房地产开发投资的增长也异常迅速。可以预期，阜阳房地产市场仍将处于高速发展时期，短期内价格依然坚挺，因此阜阳市房地产业的开发投资有望进一步加大。

图8 阜阳市各年固定资产投资额及其增长率



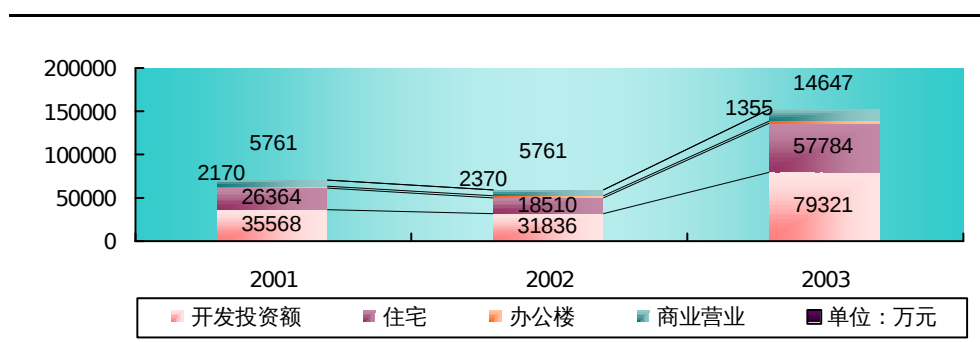
数据来源：《安徽统计年鉴（2004）》

2.2 阜阳市房地产市场走势分析

二十世纪九十年代开始，阜阳房地产业开始崛起，发展到现在已逐渐表现为外来投资商活跃在阜阳地产市场，2004年阜阳市的房地产市场形势是总体上处于稳步攀升，逐渐走高的态势。一是全市房地产开发总投资不断攀升，全市总开工面积、总竣工面积都在增长（上表可以看出）。二是个人购房贷款正迅速地增长。以上情况表明：阜阳市2004年房地产宏观经济指标开始回暖，房地产市场开始步入了成长期，正朝着新的繁荣上升期转变。

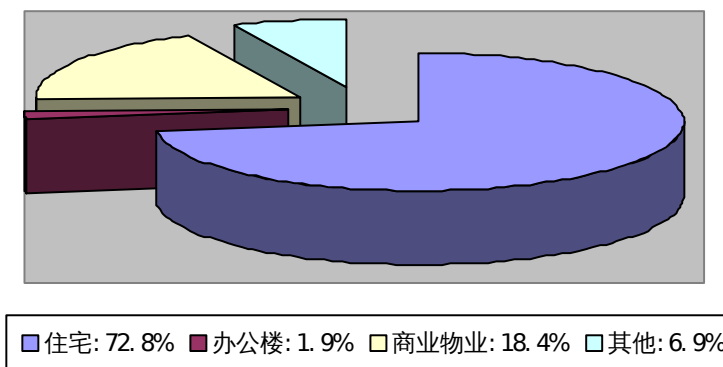
2.2.1 房地产固定资产投资额情况分析

房地产开发投资额度历史数据比较



从投资比重上看，2003年经营性物业（即：写字楼物业和商用物业）的比重已达到20.1%，略低于2002年的25.5%。同其他投资相比，由于相对而言住宅的风险系数较小，所以其抗风险能力较强。这从2004年阜阳市1—10月份房地产开发投资数据资料得到体现，投资住宅增长最快。

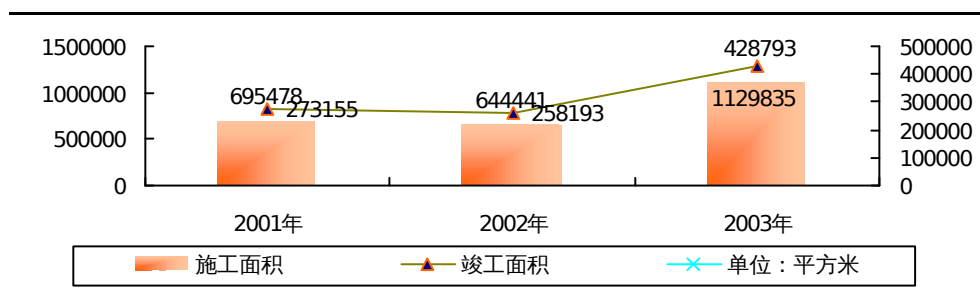
2003年阜阳市各类房地产投资所占比例



2.2.2 房地产市场供求情况

近三年以来，阜阳市房地产施工、竣工量上升较快。2003年全市房地产施工面积为112.98万平方米，竣工面积为42.87万平方米。可以看出阜阳房地产市场无论从开工面积还是竣工总量来看，仍然保持着高速发展的态势。

阜阳市房地产施工竣工量历史数据比较



数据来源：《安徽统计年鉴》

2.2.3 房地产市场分析小结

观点：根据阜阳市宏观经济发展，阜阳房地产市场将保持继续繁荣的态势，商品房价格将持续走高

个人购买率进一步增加。商品房个人购买率是反映地区房地产市场购买力水平的重要指标。从上图中可以看出：2003年阜阳市商品房个人购买率是持续上升。个人购买率的不断上升，也从一个侧面表明房地产市场发育良好，房地产消费已经启动并且持续增长，为房地产市场的持续快速发展提供了条件。

(2) 房地产投资进一步加大，投资结构更趋合理。2004年房地产投资总额进一步增长，表明房地产业新的增长周期已经到来，同时也可以看出房地产需求对投资强有力的拉动作用。

价格指数

(3) 根据市统计局今年上半年的统计，截止2004年11月份，全市范围住宅均价1550元/平方米，同比上涨200元。同时，阜阳的房地产开发一改近几年稳中有升的格局，呈现出高速增长的态势，从年初开始，市区内相当一批楼盘订购火爆。

第三章：项目投资预算

第一节：项目投资预算

3.1.投资预算

项目占地 300 亩，总占地面积为 20 万平方米

项目名称	金额 (元)	备注
项目总投资	36017	
土地成本	9000 万	
建安成本	21148	
销售成本及税费	3600	不含所得税
其他相关费用	2269	管理费及其他

3.1.1 销售收入

1、 1、容积率 1.5 计算，则总建筑面积为 30 万平方米。平均销售单价为 1500 元/m²

2、销售价格：30 万 m²×1500 元=4.5 亿元人民币

注：① 结合阜阳房地产市场现行的住宅销售价格标准及参考本案周边市场楼盘的销售价格拟订

② 本案的容积率为估算，便于对项目成本估算，同时也参考其他相应楼盘的容积率并充分考虑到发挥土地价值最大化

③ 为了便于对项目进行成本估算，本案的建安成本及物业类型只考虑单纯的多层，暂不考虑商业项目的建安成本和销售价格

第二节：开发成本及各专项税费汇总

3.2 开发成本及各专项税费汇总

名称	单项名称	金额（费率）	合计（元）	备注
一、土地费	购买土地 费	30 万/亩	9000 万（折合 300 元/m ² ）	
二、前期费用				
1、规划	选址意见 书		2500	
	规划展示 费		-----	
2、勘测设计		8 元/m ²	240 万	
3、专项费用				
	质监费	1.5 元/m ²	45 万	砖混结构
	审图费	0.1%	15.9 万	工程总造价
	基础设施 配套费	40 元/m ²	1200 万	
	消防基金	-----	-----	
	墙改基金	8 元/m ²	240 万	
	监理费	1%	159 万	工程总造价
	白蚁防治 费	3 元/m ²	90 万	
	散装水泥 基金	1.5 元/m ²	45 万	
	人防费	30 元/m ²	900 万	
	综合技术 服务费	0.4%	63.6 万	工程总造价
前期费用合 计			约 2998.75 万（折合约 100 元/m ² ）	

三、建安工程费		530 元/m ²	15900 万	按砖混计算
五、室外工程费用				
	水电设施及增容费	40 元/m ²	1200 万	
	区内道路绿化	35 元/m ²	1050 万	
室外工程费合计	2250 万 (折合 75 元/m ²)			
四、其他相关费用				
	贷款利息	4470×7%×1.5	469 万	按工程投入的 1/3 计算
	不可预见费	2%	900 万	按总售价计算
	开发管理费	2%	900 万	按总售价计算
其他相关费用合计	2269 万 (折合约 75.6 元/m ²)			

三、销售成本计算表

序号	内容	费率	金额 (元)	每平方米单价	备注
1	税费	6%	2700 万	90 元/m ²	总销售额
2	销售费用	2%	900 万	30 元/m ²	总销售额
合计			3600 万	120 元/m ²	

四、效益分析表

序号	内容	金额 (元)
1	销售收入	45000 万
2	开发总成本	36017 万

其 中	工程成本	21148 万
	销售成本（含税金）	3600 万
	土地成本	9000 万
	其他成本费用	2269
3	单位面积成本	1201 元/m ²
4	毛利润（税前）①	8983 万
5	毛利润率	25%
6	所得税(×33%)②	8986×33%=2965 万
7	净利润（①-②）	6020 万
8	成本利润率	18%

五、销售均价的变化对利润的影响（单位：元/m²）

本项目的开发销售价格是按现行阜阳楼市的价格计算，住宅销售均价按 1500 元/m² 计算，所以销售均价的变化直接影响到开发公司的利润，

详细分析见下表：

售价	1450	1500	1550	1600	1650	1700	1750	1800	---	
利 润 (元)	--50	0	50	100	150	200	250	300	---	
成本利 率(税 前)	--4%	0%	4%	8%	12%	16%	20%	24%	----	

说明一：项目投资预算依据及说明

- 1、1、 建筑工程费率按《安徽省建筑工程单位估价表》及当地类似工程概算指标估算；
- 2、2、 项目各项专业收费标准按“安徽省建筑业物价收费标准文件”及结合当地人民政府的收费标准估算；

- 3、3、不同年份的价格指数均调整到 2004 年的物价水平；
- 4、4、行业类似工程经验数据；
- 5、5、其他专业资料；
- 6、职能部门采集；

说明二：投资分摊的原则：

总原则：所有的总投资均应分摊到可销售的面积中去

细则：1、按计算投资的各项成本来分摊；

2、各项中能按各功能使用容量来分摊的按各功能使用容量分摊；

3、若不能按使用数量或容量来分摊，则按各功能的面积比例来分摊；

4、各种税费中与工程有关的按同一分项功能工程成本比例分摊，同工程无关的按功能面积比例分摊；

说明三：本案可行性分析报告暂不考虑项目开发的期间及其他，则在进行成本估算时按一次性开发应投入的标准来进行成本估算

第四章：项目财务效益分析

第一节：财务分析

4.1 财务分析

4.1.1 税金计算

本项目的税金计算详见销售收入和销售税金表

4.1.2 损益表与静态盈利分析

本项目的投资利润率为 25%

本项目的投资净利润率为 18%

以上指标与同类房地产项目相比，可以看出本项目的静态经济效益指标较好，项目可以投入。

第二节：项目不确定性分析

4.2 项目不确定性分析

本项目的不确定因素主要来自以下几个方面：建造成本、售价、开发周期、贷款利率等。这些因素受到政治、经济、社会条件的影响，有可能发生变化，影响本项目的经济目标的实现。

4.2.1 盈亏平衡分析

本项目的总投资为 36017 万元，销售收入为 45000 万元，扣除相关税（销售收入的 9%）后，毛收入为 8983 万元，在考虑相关支出和收入不变的情况下，盈亏平衡点为销售率 80%。存在一定的投资风险，其主要原因有两点：1、在项目开发时没有考虑项目分期开发，则各项目成本投入较高

2、一次性入加大项目开发的风险

4.2.2 敏感性分析

影响本项目财务效益的主要不确定性因素为开发成本、售价水平、销售税率、建设周期的长短。根据市场预测，在项目开发过程中最有可能发生波动变化的是建安工程费和售价水平。因而，本项目敏感性分析针对全部投资的评价指标（财务内部收益率、财务净现值和投资利润率），分别计算售价上下波动 5%、10%和建安工程费上下波动 10%、20%时，对经济指标影响。计算结果详见敏感性分析表。

项目	变 幅				
	-20%	-10%	标准方案	10%	20%
建安成本费	-20%	-10%	标准方案	10%	20%
投资利润率	31.27%	27.85%	18%	21.01%	17.59%
变化幅度	28%	14%		-14.1%	-28.0%
净现值 (万元)	8853	7437	6020	3906	1790
变化幅度	46.3%	31.3%		-31.2%	-46.2%

项目	变幅				
	-10%	-5%	标准方案	5%	10%
销售收入	-10%	-5%	标准方案	5%	10%
投资利润率	13.65%	16.54%	18%	21.33%	28.22%
变化幅度	-40%	-20%		20.1%	40.1%
净现值 (万元)	3003	4511	6020	7527	9035
变化幅度	-77.9%	-38.9%		39.3%	78.3%

售价、建安工程费的变动对财务净现值的影响

当售价下降 13.3%时，财务净现值将为 0。

当建安成本上升 41.2%时，财务净现值将为 0。

由此可见，财务净现值对销售收入更为敏感，必须密切关注售价，控制销售收入，同时要做好成本控制工作，规避项目的不确定因素。

售价、建安工程费的变动对投资利润率的影响

当售价下降 11%时，投资利润率将为基准投资利润率。

当建安成本上升 43%时，财务净现值将为基准投资利润率。

由此可见，投资利润率对销售收入更为敏感，必须密切关注售价，控制销售收入。

4.2.3 风险规避及控制措施

A、风险类型及防范措施

- ① **成本风险**：从现时的社会物价情况看，由于能源比较紧张，尤其是电力能源的缺乏，建材价格上涨比较快，但与由于决策和管理的失误导致的成本上升，还是相对较小，换句话说，就是会有较大的公司风险。因此在重要决策上要避免一个人说了算，避免主观错误和舞弊现象的出现。同时，可以与承包商签定有效的承包合同，让承包商承担部分风险。
- ② **市场风险**：现在房地产市场竞争激烈，本项目的主要市场风险是销售价格和销售率不能达到预期既顶的销售目标，达到及时销售回款，保证工程及其他附属设施正常进行。

B、风险控制

- ① **工期**：首先要用科学方法来编制工程进度计划，要充分考虑到阜阳地区正常的雨季和其他恶劣天气情况，使工期尽量不受正常的天气环境影响。其次，要在管理上下工夫，要严格按照工程进度计划进行施工，充分发挥监理公司的作用。
- ② **投资决策**：上层决策机构的决策水平对本项目的发展起着关键的作用，因此要深入进行市场调查，密切关注市场的动态，根据市场的变化及时作出相应的措施调整，降低决策风险，从而降低投资风险，减少不必要的损失。本项目的监理单位、设计单位和施工单位由社会公开招标确定，在确定中标单位时，以一贯的业绩和社会声誉为标准，尽量做到公平、公正和公开。

第五章：结论及补充说明

第一节：结论

结论一：阜阳房地产整体开发规模和开发质量有待进一步的提高。假定开发公司选择在阜阳开发项目应加大前期的市场调研，认真研究阜阳地方市场的特质，开发出符合当地老百姓喜爱的产品，这样才能在现有地产市场的竞争中脱盈而出，取得良好的投资回报率。

结论一：对待本案的开发观点，应增强风险意识，做好统筹的安排和系统的分析。

综上所述，本项目技术上可行，经济上合理，建议组建强有力的班子实施执行。

第二节：有关补充说明

本报告的结论是秉着谨慎与负责的态度，在现有资料基础上进行调查、估算、分析和预测后得出的。鉴于目前的客观条件和市场的实际情况，我们认为，有必要对报告的有关问题进一步作出说明，并提出若干建议：

说明一：本报告是建立在最新的市场调研基础上的，各种费用估算及效益评价具有一定的权威性和可信性。

说明二：本报告中的选择的投资计算标准是经过多轮方案比较优化而来的。

说明三：本报告在测算数据时，一方面充分了解了当前宏观和微观的房地产市场和区域市场的现状的基础上，同时对未来市场中短期地演变进行了科学地预测，结合制定出的。为了保证开发的每一环节都优质高效，我们拟组建一支高素质、高水平的营销策划专业队伍来服务本案的全过程，这将大大有利于规避不可预见风险，降低开发成本，同时紧紧地抓住市场机会，增加销售收入，达到项目的投资盈利的目标。