

拆迁安置房建设项目可研

第一篇：拆迁安置房建设项目可研

1 总论

1.1 基本情况

1.项目名称：拆迁安置房建设项目

2.项目性质：新建

3.建设地址：重庆市**区**街道童**村

4.项目业主：***新农村建设投资有限公司

5.业主地址：***产业园

6.法人代表：**

7.建设规模及内容：

总用地面积 4273.4 平方米（约 6.4 亩），总建筑面积 16347 平方米，其中住宅建筑面积 13500 平方米，公共活动用房 800 平方米，商业面积 547 平方米，地下车库及设备用房 1500 平方米。

8.项目建设工期：20 个月（2009.9—2011.4）

9.总投资：

项目开发建设总投入 5080 万元，其中：工程费用 2965 万元（包括建安工程费 2745 万元，市政设施配套费 220 万元），工程建设其他费用 1670 万元，预备费 226 万元，建设期利息 167 万元，期间费用 52 万元。

10.资金筹措：

资金来源：企业自筹资金 1580 万元，占总投资的 31%；申请银行贷款 3500 万元，占总投资的 69%，银行贷款偿还资金来源全部为当地财政资金。

1.2 业主简介

本项目的业主是——新农村建设投资有限公司，该公司由***区人民政府于 2007 年 12 月组建，注册资本金 5 亿元人民币，是沙坪坝区国资局管理的全民所有制事业单位，实行企业化管理，是具有独立法人资格的国有独资有限责任公司，经营范围为土地整治储备及存量建

设用地开发利用；利用自有资金从事城乡统筹发展基础设施建设项目、社会公益项目和相关产业项目的投资。主要负责沙坪坝西部地区交通等基础设施建设，是沙坪坝区四大新型投融资建设平台之一。积极参与西部八镇小城镇建设；引导、实施农民集中居住区的建设，促进土地资源开发利用，功能完善；促进农业产业化；积极开发生态旅游业产品；完成区委、区政府交办的其他任务。

1.3 编制依据及研究范围

1.3.1 编制依据

1. 《关于印发沙坪坝区危旧房改造工作实施方案的通知》（沙委发〔2008〕10号文）；
2. 重庆磁器口历史街区保护规划与设计；
3. 沙坪坝区用地规划；
4. 《投资项目可行性研究报告》（试用版）；
5. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
6. 业主提供的区域及园区社会、经济、人口、环境、土地、自然条件等基础性资料；
7. 本项目适用的国家及地方标准、规范、法规等。

1.3.2 研究范围

根据项目业主的委托要求，对本项目建设进行技术及经济方面的研究和论证，包括项目建设的必要性、建设规模与产品方案、建设方案、投资估算与资金筹措、组织机构与人力资源配置、项目进度计划安排、项目效益评价等。

第二篇：安置房可研报告

安置房可研报告

【引言】

所谓拆迁安置房是指因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的房屋。因为其安置对象是特定的动迁安置户，该类房屋的买卖除受法律、法规的规范之外，还受到当地政府相关的地方政策的约束。所以和一般的商品房交易有很大的不同。

根据相关法规及政策的规定拆迁安置房屋一般分为两大类：一类是因重大市政工程动迁居民而建造的配套商品房或配购的中低价商品房。如黄浦江两岸进行的世博会拆迁。按照有关方面的规定，被安置人获得这种配套商品房的，房屋产权属于个人所有，但在取得所有权的 5 年之内不能上市交易。另一类是因房地产开发等因素而动拆迁，动拆迁公司通过其他途径安置或代为安置人购买的中低价位商品房（与市场价比较而言）。该类商品房和一般的商品房相比没有什么区别，属于被安置人的私有财产，没有转让期限的限制，可以自由上市交易。

安置房几大优势：

1、是现房，而且早期的安置房有些的地理位置优越，小区配套较完善；

2、户型适中，以小两房、小三房、部分中三房为主，即建筑面积 120 平方米以内的户型占绝大多数，而且大部分为多层建筑；3.政府统建的房屋质量较为稳定；

4、安置房依托地理优势和小区配套优势，升值比率与经济增长周期吻合，升幅较快更重要的是，这些安置房如果没有产权，价格普遍会比市价低。

【目录】

第一部分 安置房项目总论

总论作为可行性研究报告的首要部分，要综合叙述研究报告中各部分的主要问题和研究结论，并对项目的可行与否提出最终建议，为可行性研究的审批提供方便。

一、安置房项目概况

（一）项目名称

（二）项目承办单位介绍

（三）项目可行性研究工作承担单位介绍

（四）项目主管部门介绍

（五）项目建设内容、规模、目标

（六）项目建设地点

二、项目可行性研究主要结论

在可行性研究中，对项目的产品销售、原料供应、政策保障、技术方案、资金总额及筹措、项目的财务效益和国民经济、社会效益等重大问题，都应得出明确的结论，主要包括：

- (一) 项目产品市场前景
- (二) 项目原料供应问题
- (三) 项目政策保障问题
- (四) 项目资金保障问题
- (五) 项目组织保障问题
- (六) 项目技术保障问题
- (七) 项目人力保障问题
- (八) 项目风险控制问题
- (九) 项目财务效益结论
- (十) 项目社会效益结论
- (十一) 项目可行性综合评价

三、主要技术经济指标表

在总论部分中，可将研究报告中各部分的主要技术经济指标汇总，列出主要技术经济指标表，使审批和决策者对项目作全貌了解。

四、存在问题及建议

对可行性研究中提出的项目的主要问题进行说明并提出解决的建议。

第二部分 安置房项目建设背景、必要性、可行性

这一部分主要应说明项目发起的背景、投资的必要性、投资理由及项目开展的支撑性条件等等。

一、安置房项目建设背景

- (一) 国家产业政策鼓励安置房行业发展
- (二) 安置房市场前景广阔

二、安置房项目建设必要性

- (一) 进一步推进我国安置房行业发展
- (二) 进一步提升我国安置房工业技术水平
- (三) ……

三、安置房项目建设可行性

- (一) 经济可行性
- (二) 政策可行性
- (三) 技术可行性
- (四) 模式可行性
- (五) 组织和人力资源可行性

第三部分 安置房项目产品市场分析

市场分析在可行性研究中的重要地位在于，任何一个项目，其生产规模的确定、技术的选择、投资估算甚至厂址的选择，都必须在对市场需求情况有了充分了解以后才能决定。而且市场分析的结果，还可以决定产品的价格、销售收入，最终影响到项目的盈利性和可行性。在可行性研究报告中，要详细研究当前市场现状，以此作为后期决策的依据。

一、安置房项目产品市场调查

- (一) 安置房国际市场调查
- (二) 安置房国内市场调查
- (三) 安置房价格调查
- (四) 安置房上游原料市场调查
- (五) 安置房下游消费市场调查
- (六) 安置房市场竞争调查

二、安置房市场预测

市场预测是市场调查在时间上和空间上的延续，是利用市场调查所得到的信息资料，根据市场信息资料分析报告的结论，对本未来市场需求量及相关因素所进行的定量与定性的判断与分析。在可行性研究工作中，市场预测的结论是制订产品方案，确定项目建设规模所必须的依据。

- (一) 安置房国际市场预测
- (二) 安置房国内市场预测
- (三) 安置房价格预测
- (四) 安置房上游原料市场预测

(五) 安置房下游消费市场预测

(六) 安置房项目发展前景综述

第四部分 安置房项目产品规划方案

一、安置房项目产品产能规划方案

二、安置房项目产品工艺规划方案

(一) 工艺设备选型

(二) 工艺说明

(三) 工艺流程

三、安置房项目产品营销规划方案

(一) 营销战略规划

(二) 营销模式

在商品经济环境中，企业要根据市场情况，制定合格的销售模式，争取扩大市场份额，稳定销售价格，提高产品竞争能力。因此，在可行性研究中，要对市场营销模式进行研究。

1. 投资者分成 2. 企业自销

3. 国家部分收购

4. 经销人代销及代销人情况分析

(三) 促销策略

.....

第五部分 安置房项目建设地与土建总规

一、安置房项目建设地

(一) 安置房项目建设地地理位置

(二) 安置房项目建设地自然情况

(三) 安置房项目建设地资源情况

(四) 安置房项目建设地经济情况

(五) 安置房项目建设地人口情况

二、安置房项目土建总规

(一) 项目厂址及厂房建设

1. 厂址

2. 厂房建设内容

3. 厂房建设造价

(二) 土建规划总平面布置图

(三) 场内外运输

1. 场外运输量及运输方式

2. 场内运输量及运输方式

3. 场内运输设施及设备

(四) 项目土建及配套工程

1. 项目占地

2. 项目土建及配套工程内容

(五) 项目土建及配套工程造价

(六) 项目其他辅助工程

1. 供水工程

2. 供电工程

3. 供暖工程

4. 通信工程

5. 其他

第六部分 安置房项目环保、节能与劳动安全方案

在项目建设中，必须贯彻执行国家有关环境保护、能源节约和职业安全卫生方面的法规、法律，对项目可能对环境造成的近期和远期影响，对影响劳动者健康和安全的因素，都要在可行性研究阶段进行分析，提出防治措施，并对其进行评价，推荐技术可行、经济，且布局合理，对环境的有害影响较小的最佳方案。按照国家现行规定，凡从事对环境有影响的建设项目都必须执行环境影响报告书的审批制度，同时，在可行性研究报告中，对环境保护和劳动安全要有专门论述。

一、安置房项目环境保护方案

(一) 项目环境保护设计依据

(二) 项目环境保护措施

(三) 项目环境保护评价

二、安置房项目资源利用及能耗分析

(一) 项目资源利用及能耗标准

(二) 项目资源利用及能耗分析

三、安置房项目节能方案

(一) 项目节能设计依据

(二) 项目节能分析

四、安置房项目消防方案

(一) 项目消防设计依据

(二) 项目消防措施

(三) 火灾报警系统

(四) 灭火系统

(五) 消防知识教育

五、安置房项目劳动安全卫生方案

(一) 项目劳动安全设计依据

(二) 项目劳动安全保护措施

第七部分 安置房项目组织计划和人员安排

在可行性研究报告中，根据项目规模、项目组成和工艺流程，研究提出相应的企业组织机构，劳动定员总数及劳动力来源及相应的人员培训计划。

一、安置房项目组织计划

(一) 组织形式

(二) 工作制度

二、安置房项目劳动定员和人员培训

(一) 劳动定员

(二) 年总工资和职工年平均工资估算

(三) 人员培训及费用估算

第八部分 安置房项目实施进度安排

项目实施时期的进度安排也是可行性研究报告中的一个重要组成部分。所谓项目实施时期亦可称为投资时间，是指从正式确定建设项目到项目达到正常生产这段时间。这一时期包括项目实施准备，资金筹集安排，勘察设计和设备订货，施工准备，施工和生产准备，试运转直到竣工验收和交付使用等各工作阶段。这些阶段的各项投资活动

和各个工作环节，有些是相互影响的，前后紧密衔接的，也有些是同时开展，相互交叉进行的。因此，在可行性研究阶段，需将项目实施时期各个阶段的各个工作环节进行统一规划，综合平衡，作出合理又切实可行的安排。

一、安置房项目实施的各阶段

- (一) 建立项目实施管理机构
- (二) 资金筹集安排
- (三) 技术获得与转让
- (四) 勘察设计和设备订货
- (五) 施工准备
- (六) 施工和生产准备
- (七) 竣工验收

二、安置房项目实施进度表

三、安置房项目实施费用

- (一) 建设单位管理费
 - (二) 生产筹备费
 - (三) 生产职工培训费
 - (四) 办公和生活家具购置费
 - (五) 其他应支出的费用
- #### 第九部分 安置房项目财务评价分析

一、安置房项目总投资估算

二、安置房项目资金筹措

一个建设项目所需要的投资资金，可以从多个来源渠道获得。项目可行性研究阶段，资金筹措工作是根据对建设项目固定资产投资估算和流动资金估算的结果，研究落实资金的来源渠道和筹措方式，从中选择条件优惠的资金。可行性研究报告中，应对每一种来源渠道的资金及其筹措方式逐一论述。并附有必要的计算表格和附件。可行性研究中，应对下列内容加以说明：

- (一) 资金来源
- (二) 项目筹资方案

三、安置房项目投资使用计划

(一) 投资使用计划

(二) 借款偿还计划

四、项目财务评价说明& 财务测算假定

(一) 计算依据及相关说明

(二) 项目测算基本设定

五、安置房项目总成本费用估算

(一) 直接成本

(二) 工资及福利费用

(三) 折旧及摊销

(四) 工资及福利费用

(五) 修理费

(六) 财务费用

(七) 其他费用

(八) 财务费用

(九) 总成本费用

六、销售收入、销售税金及附加和增值税估算

(一) 销售收入

(二) 销售税金及附加

(三) 增值税

(四) 销售收入、销售税金及附加和增值税估算

七、损益及利润分配估算

八、现金流估算

(一) 项目投资现金流估算

(二) 项目资本金现金流估算

第十部分 安置房项目不确定性分析

在对建设项目进行评价时，所采用的数据多数来自预测和估算。

由于资料 and 信息的有限性，将来的实际情况可能与此有出入，这对项目投资决策会带来风险。为避免或尽可能减少风险，就要分析不确定性因素对项目经济评价指标的影响，以确定项目的可靠性，这就是不确定性分析。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/096124211055011053>