

重庆大学本科学生课程设计任务书

课程设计题目		渝 中巴蜀智苑项目可行性研究报告			
学院	建设管理与房地产学院	专业	工程管理	年级	2011
已知参数和设计要求： 详见附件一、附件二、附件三。					
学生应完成的工作： 1、收集并整理建设项目投资政策、投资形势等宏观资料。要求熟悉搜索引擎，掌握有关引擎的运用方法。 2、收集并整理建设项目区域相关资料。要求熟悉并掌握有关资料的收集方法。 3、进行投资估算、成本估算、销售收入估算，并编制投资项目现金流量表。要求掌握电子表格 Excel 在投资估算、成本估算、销售收入估算和编制投资项目现金流量表中的应用。 4、进行项目评价。要求投资收益率、投资回收期、净现值、内部收益率，进行项目的不确定性分析。 5、编制建设项目可行性研究报告。要求编制一份完整建设项目可行性研究报告书。					
目前资料收集情况： 1、刘晓君主编《工程经济学》，中国建筑工业出版社，2007。 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），中国计划出版社，2006。 3、《投资项目可行性研究指南》，中国电力出版社，2002。					
课程设计的工作计划： 2013.3 . 收集并整理建设项目投资政策、投资形势等宏观资料。 2013.4. 收集并整理建设项目区域相关资料。 2013.5. 进行投资估算、成本估算、销售收入估算，并编制投资项目现金流量表。 2013.6.1. 进行项目评价。 2013.6.21 编制建设项目可行性研究报告。					
任务下达日期 2013 年 3 月 10 日 完成日期 2013 年 6 月 25 日 指导教师_____（签名） 学 生 雷彬_____（签名）					

附件一：2012 年《工程经济学》课程设计条件

1、土地 A

重庆市国土资源和房屋管理局国有建设用地使用权公开出让公告

根据《招标采购挂牌出让国有建设有地使用权规定》，现对以下拟供应宗地按出让年限商业 40 年、住宅 50 年予以公告，公告时间为 2013 年 3 月 13 日 12：00—2013 年 3 月 23 日 12：00. 公告时间内有 2 家以上（含 2 家）申报的，土地供应方将择日采取招标采购方式确定受让方；公告时间内有 1 家申报的，土地出让方将挂牌出让。招标采购日期另行通知。请有意受让者在公告截止前到重庆市土地和矿产权交易中心报名，索取出让具体要求和资料。

每个同学根据附件一，按所在地区所选项目资料填入下表。

地块基本情况、规划设计主要指标及要求表

序号	土地位置	用途	土地面积 (m²)	建筑规模 (m²) /容积率	建筑限高 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	起始价 (万元)	出让方式
3	渝中区渝中组团 C 分区 C11-1 号地块	二类居住用地兼容商业金融用地	51652	≤ 510000	按规划要求	按规划要求	按规划要求	148253.0	挂牌

2. 资金条件

自有资金 60%；银行贷款 40%，建设期分年等额放贷，贷款利率为 8%（按年计息）。借款本息在在最后一笔贷款后第 2 年末采用一次偿还。

3. 开发周期

12 季度

4. 销售条件

在第 12 季度年开始预售，13 至 15 季度为销售期。

5. 选题

渝中区巴蜀智苑项目的投资分析。

重庆市渝中组团巴蜀智苑项目

可行性研究报告

重庆捷程置业有限公司

申报时间：2013 年 3 月 25 日

《工程经济学课程设计》

重庆市渝中组团 C 分区巴蜀智苑项目

(重庆市渝中区)

可行性研究报告



指导教师：重庆大学向鹏成博士

单 位：重庆大学建设管理与房地产学院

专业班级：11 级工程管理 2 班

学 生：雷彬

学 号：20110630

完成时间：2013 年 6 月 25 日

成 绩：

目录

错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误!
错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误!
未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未
找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找
到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到
引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引
用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用
源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。
错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错
误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误!
未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未
找到引用源。错误! 未找到引用源。错误! 未找到引用源。

投资项目可行性研究报告

1 总论

1.1 项目背景

(1) 项目名称：巴蜀智苑

(2) 承办单位概况

承办单位：重庆捷程置业有限公司

公司行业： 房地产开发

公司性质： 民营企业

公司规模： 150-500 人

公司简介：重庆捷程置业有限公司成立于 2011 年1月，是由重庆渝开发与重庆新城开发建设股份公司共同出资组建的房地产开发公司，公司目前在建项目主要以城市综合体为主，产品形态包括超高层、五星酒店、商业、写字楼、住宅等。

公司控股股东 --- 重庆市新城开发建设股份有限公司成立于 1998 年，主要从事房地产开发、大市政建设、土地整治、动迁房建设、资本运营等业务。公司是二级房地产开发资质的国有股份企业，也是首批获得重庆市政府公益性项目建设管理代理机构（甲级）资质证书的单位。在2005年3月15日获得 “重庆首批诚信房地产开发企业” 荣誉称号； 2005年6月16日，被评为 “重庆市第四届房地产开发企业50强企业” 之一；

公司控股股东-- 重庆渝开发股份有限公司，是经重庆市人民政府批准，于 1978年12月成立的重庆市最早的一家具有一级资质的房地产开发企业，也是重庆市最早的国有控股上市公司。简称渝开发，股票代码 000514，注册资金69733.1377 万元，现有总资产46 亿，净资产24.5 亿。曾先后获评三届（首届、第五届、第六届）“重庆市房地产开发企业五十强”、“中国证券市场年会金凤凰奖”、“金鹰奖”、“中国房地产诚信企业” 等荣誉。

图一：地块交易信息



交易状况： 已成交

起始日期： 2011-01-13

成交日期： 2011-01-13

起始价： 148253万元

楼面地价： 2907元

土地公告： 渝中区渝中组团C分区C11-1号地块土地公告

保证金： 29651万元

竞得方： 重庆捷程置业有限公司

截止日期： 2011-01-13

交易地点： 重庆市土地和矿业权交易中心

成交价： 148253万元

溢价率： --

咨询电话： 023-63654101、63651300、63654105

最小加价幅度： --

- 一 国家及重庆市颁布的相关法律、法规、政策；
- 二 重庆市国民经济和社会发展“十五”计划和远景目标纲要；
- 三 重庆市城市总体规划大纲（2000—2020 年）；
- 四 房地产开发机构发布的工程建设方面的标准、规范、定额；
- 五 重庆渝中区及项目周边地区市场调研和现场勘察资料；
- 六 投资项目方签定的协议书或意向书；
- 七 项目建议书及其批复文件；
- 八 其他有关依据资料。

（4）项目提出的理由

现今，随着人们生活水平的提高以及生活理念的改变，高文化氛围高品质环境住宅产业正在成为房地产业发展新的增长点。

渝中区渝中组团 C 分区 C11-1 号地块具有良好的具有的自然环境、人文环境和便利的商业设施，符合重庆人人文、自然环境、居住便宜互相宜的购房理念，是小区开发的首选。

渝中区渝中组团 C 分区 C11-1 号地块位于长江、嘉陵江交汇处，两江环抱，形似半岛，山水相依，水天相映。项目“巴蜀智苑”周边文化氛围浓厚，有“邹容烈士纪念碑”、“文化馆巷”等革命意义较浓厚的建筑相毗邻，并有“人民路小学”、“重庆邮电大学”等学校想环绕。渝中区全年开展老城墙故事会、湖广会馆诗会等“唱读讲传”四位一体活动 5000 场。城区内山水特色显著、历史人文积淀深厚、城市空间尺度宜人。渝中区是重庆的商贸中心。区域内商业网点密集、业态丰富，汇聚了重庆商社集团、美美时代百货、太平洋百货、重庆百货、新世纪百货、王府井百货等一批知名商贸企业，朝天门综合交易市场等一批专业市场的影响力、辐射面不断扩大，区域社会消费品零售总额占全市 1/8 强。渝中区是重庆的信息中心。区域内集中了重庆电信、重庆日报报业集团、重庆出版集团、西南信息中心等全市主要的邮电通信、新闻媒体、网络媒介、出版机构，以及一大批行政机构，是各类信息资源的富集之地，同时，信息要素市场体系日臻完善，连接到户、辐射四方的信息高数公路初具雏形，政务信息化、商务信息化、社会信息化走在前列，在全市信息汇集、交流、扩散中的地位作用突出。渝中区是重庆的文化中心。作为重庆的“母城”，三次建都、四次筑城，历史悠久，是巴蜀文化、抗战文化、红岩文化的发源地，是重庆文化的“根”和“源”。重庆中国三峡博物馆、湖广会馆、通远门古城墙遗址公园、市规划陈列馆等标志性文化设施传承城市文脉，解放碑 CBD 周末音乐会、人民广场全民健身等群文活动丰富多彩，文艺演出、文化交流精彩活跃。

1.2 项目概况

(1) 拟建地点

“巴蜀智苑”所属的渝中区渝中组团 C 分区 C11-1 号地块位于渝中区两路口

(2) 建设规模和目标

拟建项目为的用途为二类居住、商业，类别为高层，规划总用地面积为 51652m2，总建筑面积为 494310m2。住宅建筑面积为 477533 m²，商业建筑面积面积为 m² 16477，公共设施建筑面积为 300m2，建筑高度 99m,建筑层次为 33 层。

打造别具一格的高品质高层住宅，与周围的环境交相呼应，充分利用渝中区环境优美、人文环境浓厚、交通条件便捷的优势，与主城其他区错位发展房地产业，大力发展高品质生态商住产业，以此拓展渝中区房地产市场，壮大房地产业，改善经济结构保护自然生态环境，而且还可以弥补重庆都市圈高端人群集中居住区的功能，为宜居重庆建设作出特殊贡献。

表一：建筑总规划

用途	土地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	总建筑面积	住宅建筑面积 (m²)	商业建筑面积	公共建筑面积	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	起始价 (万元)
二类居住商业	51652	9.57	29%	494310	477533	16477	300	99	32%	148253

(3) 主要建设条件

一 国家政策及政府工作报告：

2010 年，国务院专门研究和完善了促进房地产市场健康发展的政策措施，遏制部分城市房价过快上涨，抑制投资投机性购房，同时也提出在保证保障性安居工程和普通商品房供给的前提下，继续支持居民自住和改善型住房消费。重庆房价本身不高、涨得不快，应该属于区别对待的范围。加之主城正在进行新一轮的大规模扩张，住房的刚性需求还会在较长时期内处于较快增长。初步判断，重庆明年的房价走势是先升后稳，高档房地产价格保持增长势头。北碚生态环境优美、社会事业发达、交通条件便捷，发展高质量的高层商住产业有着巨大的潜力和广阔的前景。

二 土地政策：

2004 年颁布实施了《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，2006 年 9 月份出台了《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》，国务院在部署 2006 年第 4 季度经济社会发展工作时再次强调，“严格审批新增建设用地，加快落实国家土地督察制度”，标志着国家在土地管理和调控政策上的重大调整。土地资源的紧张和成本的上升将促使房地产企业从规模扩张向开发高品质精品项目转型。拟建集高品质与经济性为一体的高层住宅将具有很大的市场竞争力。

（4）主要技术经济指标

一 容积率=9.57

二 绿化率=32%

三 建筑密度=29%

四 土地价格=148253 万元

2 项目投资环境与市场研究

2.1 投资环境分析

2012 年至今：

受 2011 年影响，政府房地产调控政策不动摇，“鼓励消费、抑制投机”政策将趋精细化；限贷政策更强调“差别化、动态化”；行政限购政策依然延续，但考虑采取财税手段；房产税试点继续扩大，但开展存量房征税还有较大难度；保障房新开工量调整为 700 多万套，融资是关键。在今年出台了国五条政策，完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。从城市房价指数分析，就重点城市而言，2011 年 8 月开始连续 10 个月环比下跌，整体跌幅略大于百城平均水平，至 2012 年 5 月价格为 15684 元/平方米，较 2011 年 7 月的历史高点累计下跌 3.63%，但仍高于 2010 年 8 月的最低水平；2012 年 6 月以来连续上涨至 12 月的 16157 元/平方米，较历史高点（2011 年 6 月）跌幅在 1%以内。各类城市对比：一二线城市对市场反应更敏感，三线城市变化最较小。

整体来看，各线城市住宅价格环比变化走势整体一致，各线城市价格自 2010 年 9 月开始连续 12 个月均环比上涨但涨幅逐渐缩小，其中一线城市环比涨幅由 1.74%缩小至 0.06%，下降幅度最大，价格绝对水平由 20775 元/平方米上涨至 22347 元/平方米；二线城市由 1.21%缩小至 0.33%，价格由 8709 元/平方米上涨至 9501 元/平方米；三线城市由 1.33%缩小至 0.45%，变化幅度最小。2011 年下半年至 2012 年上半年各线城市价格整体均呈下跌趋势，一线城市 2011 年 9 月开始下跌，早于二三线城市 10 月开始下跌；三线城市跌幅最小，平均为 0.21%，而一二线城市平均跌幅在 0.3%左右。2012 年 6 月以后，各线城市价格再次上涨，一线城市环比平均涨幅超过 0.5%，明显高于二三线城市（低于 0.2%）。重点城市中，北京住宅价格除 2011 年下半年少数几个月微幅下跌外，大部分时间均环比上涨，2012 年 6 月以来，连续 7 个月环比上涨至 12 月的 24518 元/平方米，超过去年 9 月

阶段性高点 2.73%，截至目前为最高水平；深圳、广州与北京相似， 12 月价格均已超过 2010 年 8 月以来的阶段性高点；而上海近期涨幅较小，均在 1%以内，12 月均价为 27034 元/平方米，仍未超过 2011 年 7 月 27674 元/平方米的高点。以下为十大城市新建住宅价格指数在 2012 年中旬和 2013 年 3 月时的状况。

2012 年 6 月十大城市新建住宅价格指数

城市	环比	同比	样本平均
北京	2.29%	0.20%	22930
深圳	0.80%	-0.22%	25642
上海	0.65%	-2.57%	23141
广州	0.48%	-0.70%	15145
重庆	0.25%	-4.74%	6385
成都	0.12%	-5.31%	7651
武汉	0.08%	-1.87%	7241
南京	0.06%	-2.97%	11910
杭州	-0.12%	-3.27%	20008
天津	-0.61%	-6.02%	11327

2013 年 3 月十大城市新建住宅价格指数

城市	环比	同比	样本平均
北京	2.85%	11.29%	26011
深圳	2.03%	9.30%	26221
上海	0.45%	3.85%	28147
广州	2.11%	11.70%	15309
重庆	0.69%	5.61%	7261
成都	1.09%	6.14%	7817
武汉	0.29%	2.32%	7732
南京	1.93%	5.92%	12176
杭州	0.02%	0.02%	16603
天津	0.05%	1.41%	10534

一、 房地产市场及其发展环境

（一） 房地产发展环境分析

房地产是一个受社会环境影响的一个行业，它所处的宏观环境如下：

（1） 国民经济增长情况。CPI、 PPI 高位运行，国内经济已经进入高通胀期，根据国家统计局数据显示，2011 年前五月 CPI 增速波动向上，除 1、2 月 CPI 增速在 4.9%的高位上

相持平外，进入 3 月，CPI 增速一举远超 5% 的大关，高至 5.4%，4 月增速虽有所减弱，进入 5 月则又冲至 5.5% 的高位，这与之前相关机构预测的 4%-5% 的涨幅相比仍略有偏高，通胀形势进一步加剧。国内原材料价格、加工工业产品价格、生活资料价格也将继续上浮，从而直接推动 PPI 的上扬。



(2) 居民收入消费情况。2011 年前 5 月，社会消费品零售总额共计 70951.9 亿元，同比增长 17.6%，其中城镇为 61592.4 亿元，同比增长 19.9%，乡村为 9359.5 亿元，同比增长 4.3%。受时下从紧货币政策的影响下，国内的车市、楼市成交量均出现大幅下滑，而市场又缺乏新兴产业的支持带动，未来消费的增长将有所放缓。高通胀对于普通消费者的日常生活带来不少压力从而抑制消费，一定程度上影响对商品房刚需需求的消费者。而对于中产认知则希望通过投资手段寻求对财富保值增值，作为传统投资领域的房地产市场仍是其青睐的首选。

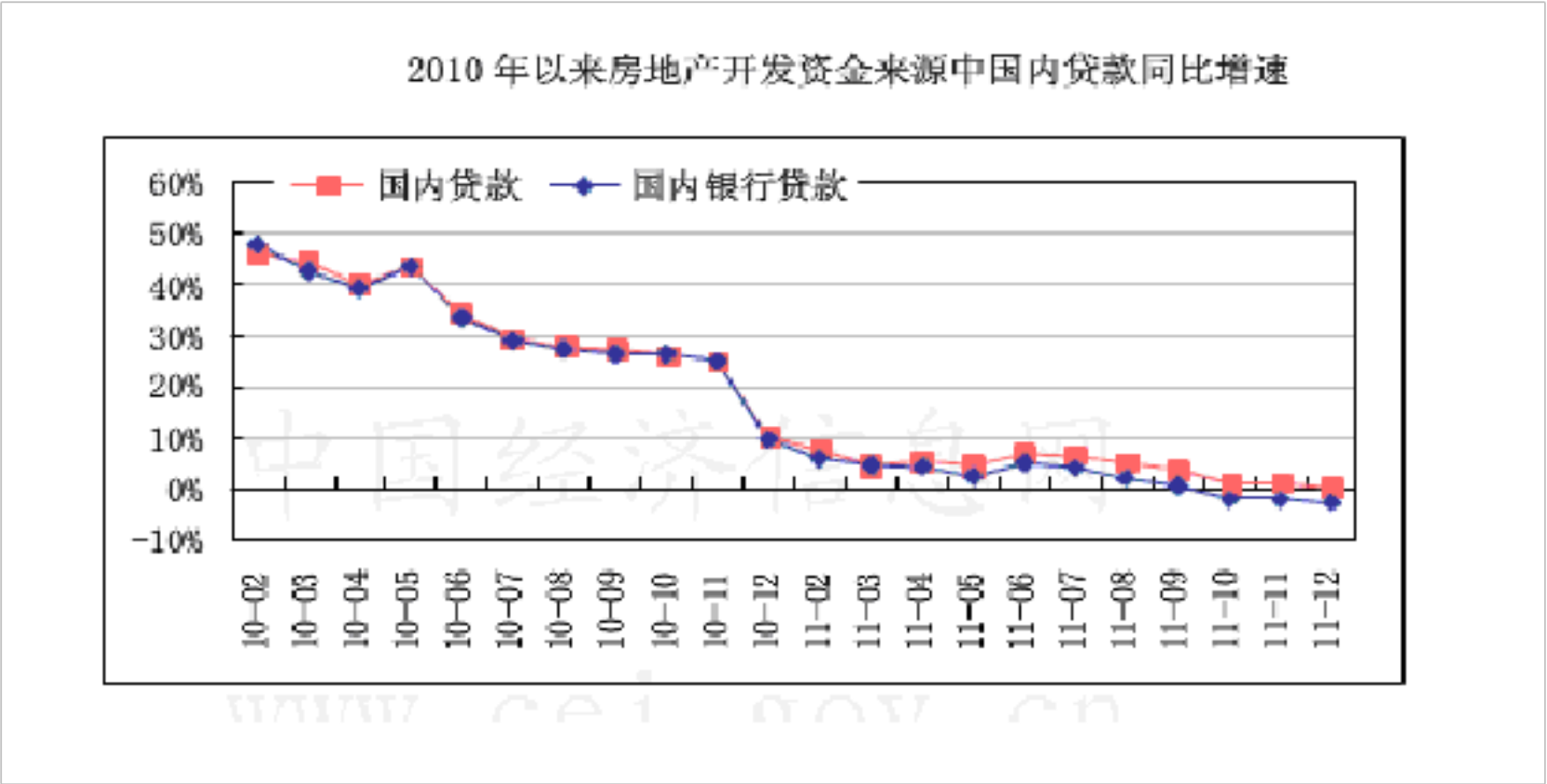
(3) 人民币新增贷款。2011 年前五月全国新增人民币贷款 35462 亿元，预计上半年新增贷款规模应在人民币 4 亿元左右。在抗通胀压力下，货币供应量急转向下，M1 M2 同比增幅也不断向下，2011 年 5 月，M1 M2 同比增幅分别达到 12.7%、15.1% 的新低。

(4) 进出口贸易发展状况。贸易差额导致的货币供给量变化一国对外贸易的差额会影响本国的外汇储备量，使中央银行的货币资产结构发生变化，形成外汇占款；而外汇占款的增长或减少，会影响本国货币投放总量变化，进而影响国内通货膨胀水平。面对高额的外汇储备，国家必须在市场投放相应的人民币，高达 3.2 万亿的外汇储备形成了巨额的外汇占款，随着外汇占款的增加，基础货币投放量随之增加，引发物价上涨，给我国带来巨大的通胀压力。

因此，在房价过快上涨、社会资源过渡向房地产行业集中的背景下，国家出台了一系列政策。在 2011 年，从真正意义来讲，进入了一个调控时代。

(二)、房地产业银行信贷市场

国内贷款是房地产开发投资的主要资金来源之一。2011 年以来，随着房地产市场调控力度不断加大，国内银行对房地产开发的贷款意愿明显下降，房地产开发资金来源中国内贷款增速持续走低。2011 年，房地产开发国内贷款各月同比增速均在 10% 以下，远低于上年同期水平。2011 年 12 月末，国内贷款累计 12563.79 亿元，同比零增长。其中，国内银行贷款累计 11018.95 亿元，同比下降 2.8%；非银行贷款累计 1544.84 亿元，同比增长



25.4%。

呈以下两个特征：

(1) 房地产贷款余额增速逐季回落，保障房开发贷款增量比大幅提升。2011 年以来，受货币政策紧缩影响，房地产贷款余额增速逐季回落。房地产贷款余额占金融机构人民币各项贷款余额的 19.6%，同比下降 0.9 个百分点。分类型来看，2011 年地产开发贷款余额 7680 亿元，同比下降 7.9%：房产开发贷款余额 2.72 万亿元，同比增长 17.1%，比上年末低 5.9 个百分点。其中，保障性住房开发贷款余额 3499 亿元，全年累计增加 1751 亿元，占同期房产开发贷款增量的 50.1%，比年初水平提高 31.7 个百分点。

(2) 各商行房地产类贷款全面收紧，房地产贷款增速大幅放缓。2011 年以来，受房地产调控加剧影响，主要金融机构房地产贷款压缩明显，贷款增速大幅放缓。2011 年，五大国有银行中，中、建、工、交新增房地产业贷款共 922.31 亿元，上年同期为新增 2060.99 亿元。从房地产贷款余额来看，2011 年工行房地产业贷款余额 5121.78 亿元，上年末基本持平；农行房地产业贷款余额 4972.41 亿元，较上年末下降 8.53%；建行房地产业贷款余额 4327.75 亿元，同比增长 7.41%；中行房地产业贷款余额 3764.95 亿元，同比增长 14.07%；交行房地产业贷款余额 1586.52 亿元，同比增长 11.05%。

(三) 房地产市场供求分析

1. 土地市场供求分析

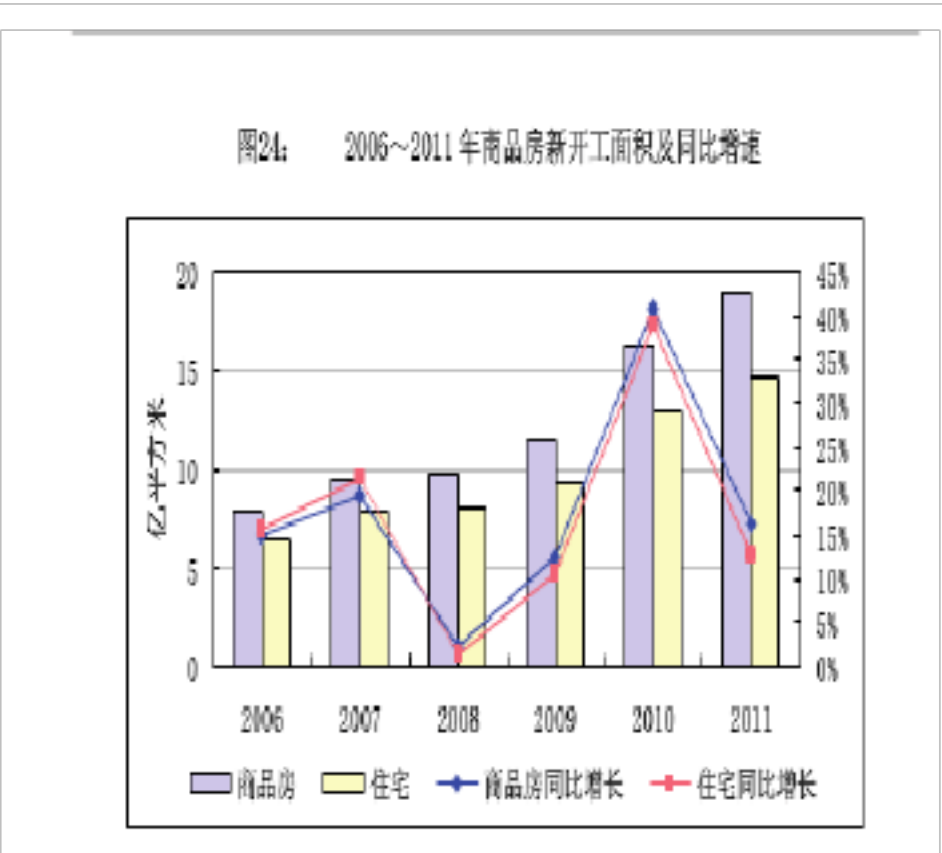
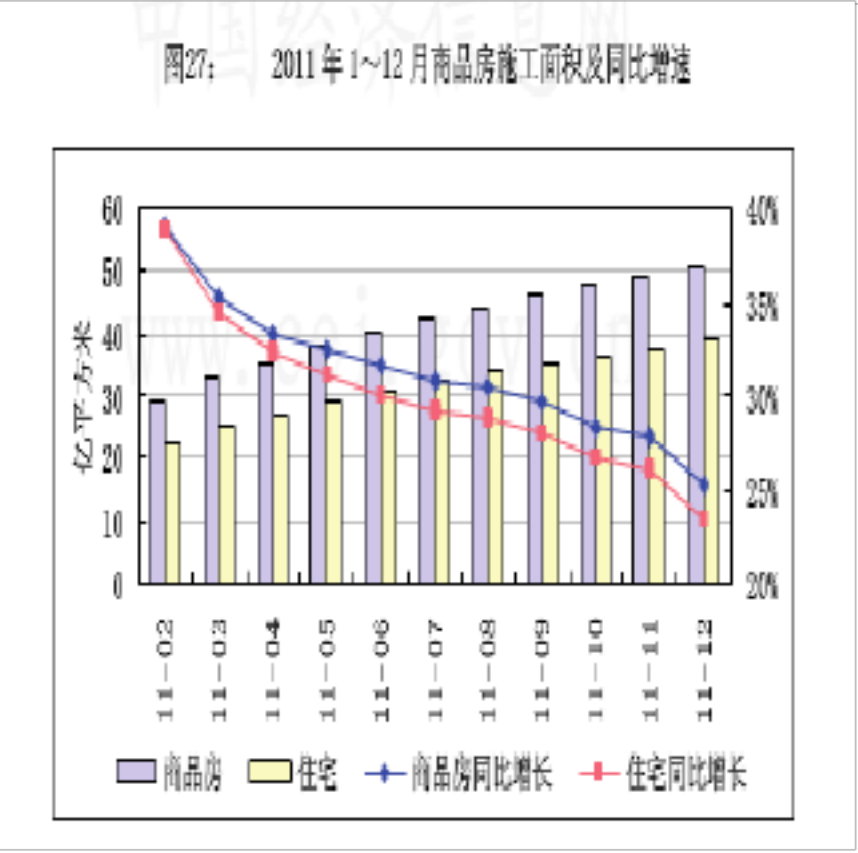
从供给规模与结构来看。2011 年，全国住房用地计划供应 21.80 万公顷。截止 2011 年底，全国住房用地实际供应 13.59 万公顷，同比增长 7.6%，实际用地仅为计划用地的 62.34%。是由于供地计划编制过大、土地市场出现了流标流拍的现象以及国有土地使用权收回后对集体土地的征收有影响等原因引起。从供给结构来看，2011 年商品住房用地实际供应 10.5 万公顷，各地住房用地计划落实率均超过 90%。

从需求规模及结构来看。在 2011 年，全国房地产土地购置面积 40972.95 万平方米，同比仅增长 2.6%，增速较上年明显回落，土地需求规模基本维持在 2010 年水平。从市场表现来看，土地市场活跃程度较 2010 显著降低，尤其是 2011 年下半年随着调控效果的逐步显现，房地产开发企业在土地购置方面日趋谨慎，拿地节奏放缓，土地底价成交和流拍现象成为常态，土地市场需求量出现大幅降低。

从 2011 年各月土地购置面积变化来看，上下半年形成强烈反差。随着房地产调控效果逐步现象，6 余额开始单月房地产土地购置面积就呈现同比下滑态势。3 季度、4 季度房地产企业土地购置面积分别为 9274.22 万平方米和 9788.93 万平方米，同比分别下降 12.36%和 17.64%。其中，10 月、12 月单月土地购置面积同比分别下降 30.61%和 21.88%。从区域结构来看，2011 年，东部地区仍是房地产土地购置面积的重点区域，全年土地购置面积 19728.54 万平方米，同比增长 5.2%，占全国土地购置面积的 48.2%；其次为中部地区，全年土地购置面积 11257.12 万平方米，同比下降 2.3%，占全国土地购置面积的 27.5%，中部地区受市场调控的影响下半年土地购置面积增速下降较快，市场需求出现一定程度衰退；西部地区全年土地购置面积 9987.29 万平方米，同比增长 3.2%，占全国土地购置面积的 24.4%。

2. 房地产市场供求分析

2011 年以来，我国房地产调控力度不断加大，限购限贷政策持续从紧。受此影响，房地产企业拿地日趋谨慎，新开工项目进程明显放缓，商品房新开工面积增速大幅下滑。尽管如此，受益于前几年商品房新开工面积的大幅增长，并于 2011 年逐步完工，2011 年下半年以来房地产竣工面积大幅增长，房地产市场新房供给量明显增加。



2011 年，商品房新开工面积 19.01 亿平方米，同比增长 16.2%，增速较上年同期下降 24.5 个百分点；分析 2011 年，从月度变化来看，商品房新开工面积增速于 8 月达到阶段性高点后连续下滑，房地产调控的效果开始集中显现。2011 年 4 月度，商品房新开工面积累计 42308.01 万平方米，较 3 季度下降 12.4 同期下降 3.57%。

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/136033021032010215>