



河北省某住宅小区一二期项目 可行性研究报告长案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

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

县域一头连着城镇，一头连着乡村。着眼县域，聚焦县城，向村延伸，对促进新型城镇化建设、构建新型城乡关系意义重大。推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，完善人居环境，提高承载能力，可以更好吸纳农业转移人口。

县域基础设施建设是城乡融合发展的基础，在县域范围内，通过加强住房、交通、水利、能源、通讯等基础设施建设，可以提高城乡之间的交通便利性、信息通畅度和资源共享能力，为城乡融合发展提供有力支撑，同时有助于推动县域产业升级和转型、提升城乡居民生活质量。

.....

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

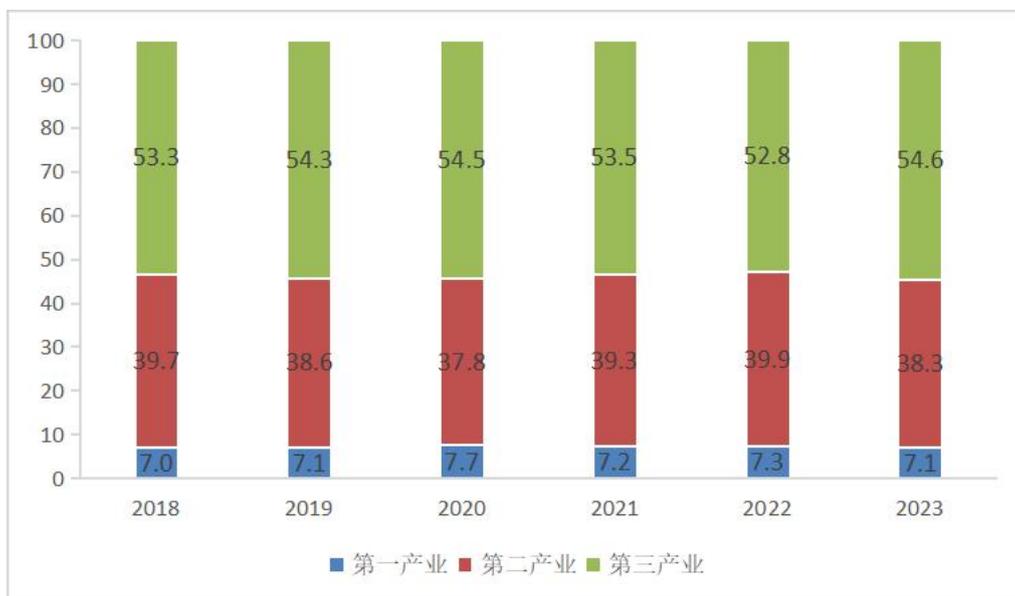
更为多元；新常态下，中国经济结构优化升级，发展前景更加稳定。

2023 年，国内生产总值 1260582 亿元，比上年增长 5.2%。分产业看，第一产业增加值 89755 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 482589 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 688238 亿元，增长 5.8%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.1%，第二产业增加值比重为 38.3%，第三产业增加值比重为 54.6%。

图表 1：2018-2023 年中国国内生产总值及增长率



图表 2：2018-2023 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。2023 年，河北省全省生产总值实现 43944.1 亿元，比上年增长 5.5%。其中，第一产业增加值 4466.2 亿元，增长 2.6%；第二

产业增加值 16435.3 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 23042.6 亿元，增长 5.5%。三次产业比例为 10.2:37.4:52.4。

图表 3：2018-2023 年河北省地区生产总值及其增长速度



.....

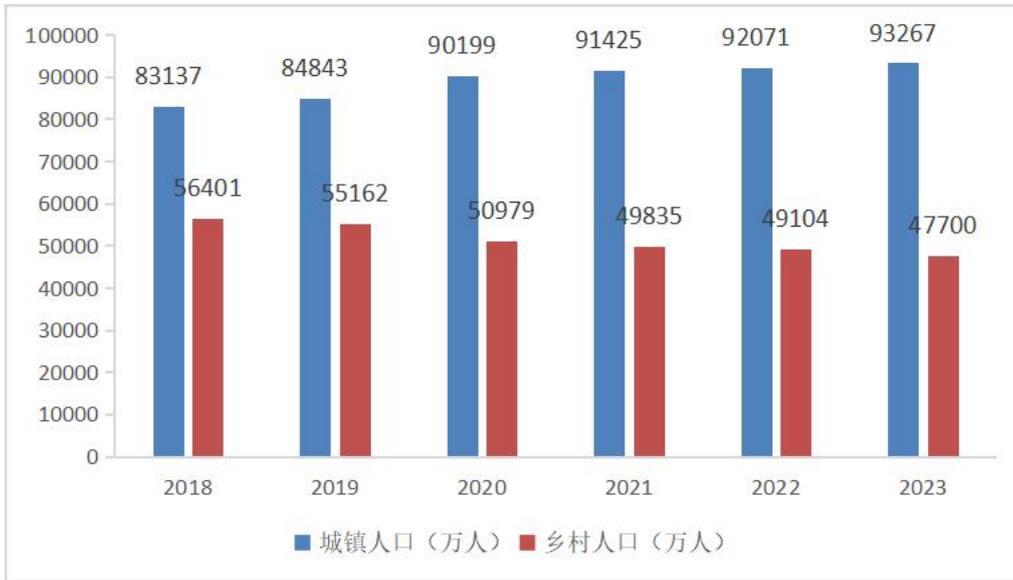
2、市场背景

(1) 城镇化发展现状

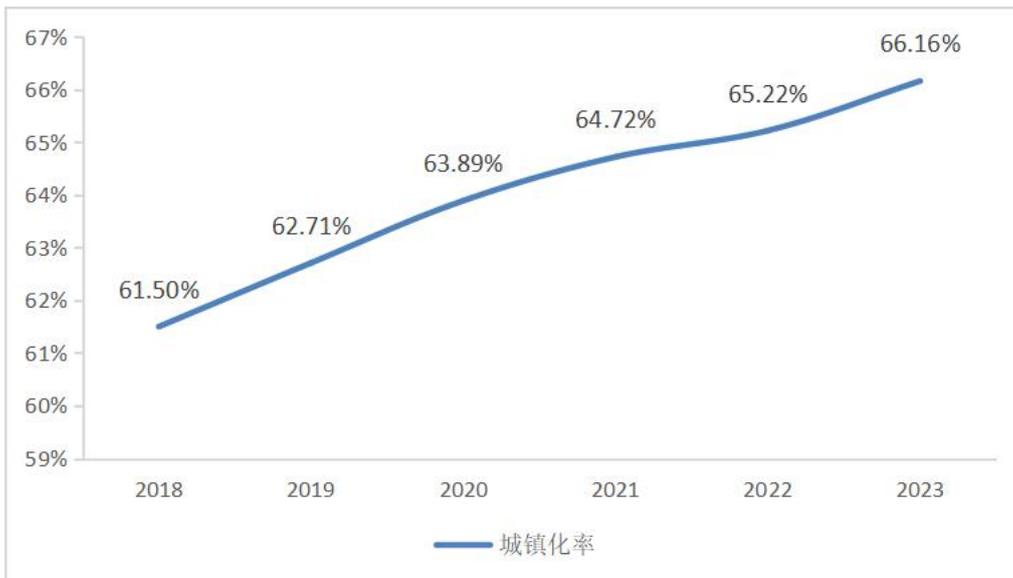
1) 城镇化率正稳步提升

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。2023 年，中国城镇常住人口 93267 万人，比上年末增加 1196 万人；乡村常住人口 47700 万人，减少 1404 万人；城镇人口占全国人口的比重（城镇化率）为 66.16%，比上年末提高 0.94 个百分点，是 1978 年城镇化率的 3.69 倍。

图表 4：2018-2023 年中国城镇及乡村人口数量



图表 5：2018-2023 年中国城镇化率



.....

(2) 我国房地产业发展现状

1) 全国企业购置土地市场分析

截至 2023 年 12 月 20 日,全国 300 城土地市场成交建筑面积 12.2 亿平方米,较 2022 年同期下降了 21%,较上年降幅收窄 5 个百分点。即使 12 月“翘尾”现象如期而至,但在土地市场持续遇冷下,12 月成交规模与去年同期也相差无几。在此影响下,2023 年全年土地市场成交规模同比降幅维系在两成左右,总成交规模刷新近十年新低。

图表 6：2018-2023 年全国 300 城市土地成交建筑面积



与土地成交规模变动走势一致，成交金额较去年同期也明显收缩：截至 2023 年 12 月 20 日，全国土地总成交金额 37504 亿元，同比去年同期下降了 18%。同比降幅持续高位，主要是由于自去年年末以来土地市场持续遇冷，导致地方政府在供地端更加谨慎，需求端企业拿地意愿也显著收缩，土地成交多为底价成交，成交金额较去年同期仍有较大差距。

图表 7：2018-2023 年全国土地成交金额



.....

(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

2021年3月,《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出要以县域为基本单元推进城乡融合发展,强化县城综合服务能力和乡镇服务农民功能,完善乡村水、电、路、气、邮政通信、广播电视、物流等基础设施,提升农房建设质量;2022年5月《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》指出要加快发展大城市周边县城,支持位于城市群和都市圈范围内的县城融入邻近大城市建设发展;2022年7月,《“十四五”新型城镇化实施方案》指出到2025年,全国常住人口城镇化率稳步提高,户籍人口城镇化率明显提高,户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距明显缩小;2024年1月,《2024年河北省政府工作报告》指出要统筹新型城镇化和乡村全面振兴,统筹高质量发展和高水平安全,稳步提升新型城镇化质量,加快推进以县城为重要载体的新型城镇化。

项目位于河北省张家口市怀来县,推动怀来县城镇化进程,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,有利于国家及张家口市城镇化率指标的实现。

.....

六、主要建设内容和规模

项目一期二期拟建规划总用地面积***平方米,总建筑面积***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 8: 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 ²	
(一) 计容积率建筑面积		m ²	
其中	商品房	m ²	
	回迁房	m ²	
(二) 不计容积率建筑面积		m ²	
其中	地下车库及设备用房	m ²	
	公建及配套设施	m ²	
户数		个	
机动车车位数		个	
其	地上停车位	个	

项目		单位	数值
中	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，其中工程建设投资***万元，工程建设其他费用***万元，预备费用***万元，拆迁补偿费***万元，土地出让金***万元，财务费用***万元。

图表 9：项目总投资一览表

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例
一	工程建设费用		
1	主体工程		
1.1	商品房		
1.2	回迁房		
1.3	幼儿园		
1.4	商业配套		
1.5	公建及附属设施		
1.6	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	土地出让		
六	财务费用		
项目总投资			
其中	资本金		
	银行贷款		

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、《2024 年中央一号文件》

2024 年中央一号文件指出：提升乡村建设水平，强化县域国土空间规划对城镇、村庄、产业园区等空间布局的统筹。促进县域城乡融合发展，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，提升县城综合承载能力和治理能力，促进县乡村功能衔接

互补、资源要素优化配置。优化县域产业结构和空间布局，构建以县城为枢纽、以小城镇为节点的县域经济体系，扩大县域就业容量，统筹县域城乡基础设施规划建设管护，实施新一轮农业转移人口市民化行动，

2、《二十大报告》

2022年10月，习近平总书记在中国共产党第二十次全国代表大会上作报告，报告中指出：促进区域协调发展，深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。健全主体功能区制度，优化国土空间发展格局。推进以人为核心的新型城镇化，加快农业转移人口市民化。以城市群、都市圈为依托构建大中小城市协调发展格局，推进以县城为重要载体的城镇化建设。坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。

.....

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 10: 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/m³。

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、BOD5，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 11：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

二、资金风险及防范措施

三、自然及工程风险及防范措施

四、技术及设计风险及防范措施

五、合作方违约风险及防范措施

六、社会风险及防范措施

七、市场风险及防范措施

八、法律风险及防范措施

九、其他风险及防范措施

十、风险分析结论及防范措施

尚普华泰咨询各地联系方式

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

深圳分公司：深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

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