**泗泾镇SJS20004单元03-11号地块租赁住宅项目可行性研究报告**

上海派米雷投资（集团）有限公司

2018年12月

# 目录

[目录 I](#_Toc533777934)

[第一章 项目概况 1](#_Toc533777935)

[1.1 项目名称 1](#_Toc533777936)

[1.2 项目区位 1](#_Toc533777937)

[1.3 周边情况 1](#_Toc533777938)

[1.4 用地情况 1](#_Toc533777939)

[1.5 容积率 2](#_Toc533777940)

[1.6 投资总额 2](#_Toc533777941)

[1.7投资强度 2](#_Toc533777942)

[1.8项目综合经济效益 2](#_Toc533777943)

[1.9建筑面积 2](#_Toc533777944)

[1.10建设周期 2](#_Toc533777945)

[1.11基地现况 3](#_Toc533777946)

[1.12项目法人 3](#_Toc533777947)

[第二章 环境分析 3](#_Toc533777948)

[2.1政策环境 3](#_Toc533777949)

[2.2市场环境 4](#_Toc533777950)

[2.3区域环境 5](#_Toc533777951)

[第三章 项目定位 5](#_Toc533777952)

[3.1市场细分 5](#_Toc533777953)

[3.2目标客户 6](#_Toc533777954)

[3.3功能定位 6](#_Toc533777955)

[3.4产品定位 6](#_Toc533777956)

[3.5运营定位 6](#_Toc533777957)

[3.6价格定位 7](#_Toc533777958)

[第四章 项目规划建设 9](#_Toc533777959)

[4.1 经济技术指标 9](#_Toc533777960)

[4.2项目建设进度 10](#_Toc533777961)

[第五章 项目财务分析 11](#_Toc533777962)

[5.1资金来源及运用 11](#_Toc533777963)

[5.2经营收入 11](#_Toc533777964)

[5.3成本 12](#_Toc533777965)

[5.4利润 14](#_Toc533777966)

[5.5综合分析 15](#_Toc533777967)

[第六章 项目风险分析 16](#_Toc533777968)

[第七章 项目综合评价 17](#_Toc533777969)

[7.1社会效益 17](#_Toc533777970)

[7.2经济效益 17](#_Toc533777971)

[7.3环境效益 17](#_Toc533777972)

[第八章 结论 17](#_Toc533777973)

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

泗泾镇SJS20004单元03-11号租赁住宅项目

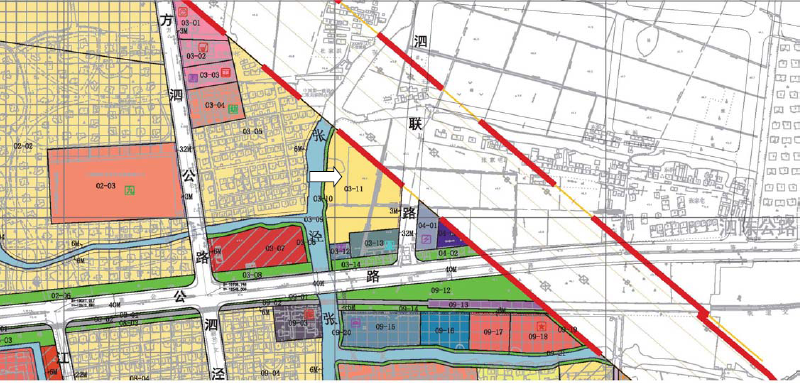
## 1.2 项目区位

项目位于上海市松江区泗泾镇泗陈公路、泗联路交汇处，G60科创走廊松江人工智能产业基地北部工业生产园与泗泾镇交汇处。

## 1.3 周边情况

项目位于科技部国家火炬人工智能特色产业基地—洞泾人工智能产业基地北部。洞泾人工智能产业基地作为松江G60科创走廊“一廊九区”战略布局的重要组成部分以及“6+X”战略性新兴产业发展的重要承载区，未来将集聚一批智能产业和项目，形成智能产业集群，吸引大量中高端人才集聚与此。

## 1.4 用地情况

项目占地19，180.5平方米，约28.77亩，规划用途为R4租赁住宅用地。

## 1.5 容积率

泗泾镇SJS20004单元03-11号地块容积率为1.4。

## 1.6 投资总额

经测算，本项目开发建设总投资约40,030万元。

## 1.7投资强度

地块占地面积19,180.5㎡，约28.77亩地，投资强度1,391万元/亩。

## 1.8项目综合经济效益

该项目开发的租赁住宅为自持经营物业，经测算30年运营期可实现经营收入138,498万元，经营净利润20,220万元, 留存资产面积43,442.62平方米。

本项目定位为租赁住宅，是响应中央、上海市以及松江区建立租售并举、让全国人民住有所居的住房制度重要举措。项目建成后将极大提升泗泾镇及洞泾人工智能产业基地的整体居住品质，改善区域的人文社会环境，吸引大批因无力购房的高科技人才来此定居，提供区域人才竞争力，更好的促进泗泾镇乃至松江区产业转型发展。

## 1.9建筑面积

泗泾镇SJS20004单元03-11号地块总建筑面积43,442.62平方米，其中地上建筑面积为28,072.22平方米,计容面积26,852.7平方米,地下建筑面积15,370.4平方米。

## 1.10建设周期

泗泾镇SJS20004单元03-11号地块建设周期暂定2年，包含0.5年装修期。

## 1.11基地现况

项目基地为净地，场地尚未平整。

## 1.12项目法人

项目建设方为上海派米雷投资（集团）有限公司。上海派米雷投资（集团）有限公司是一家综合性投资集团公司，主要以产业园区、城市更新、长租公寓的投资运营为核心，业务涵盖联合办公、社交共享、精品酒店等板块，提供城市有机更新和产城融合发展一体化运营解决方案。随着中国经济发展新常态和城市发展新路径，派米雷立足上海，布局全国，助力经济转型升级、城市创新发展。

# 第二章 环境分析

## 2.1政策环境

### 2.1.1 中央政策

2016年12月21日，习近平总书记主持召开中央财经领导小组第十四次会议上指出：“规范住房租赁市场和抑制房地产泡沫，是实现住有所居的重大民生工程。要准确把握住房的居住属性，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，分类调控，地方为主，金融、财税、土地、市场监管等多策并举，形成长远的制度安排，让全体人民住有所居。”这一重要指示明确了购租并举是深化租房制度改革的主要方向。

为此，国务院及各部门先后制定了一系列政策举措、法律法规，来支持、促进、规范住房租赁市场发展。

### 2.1.2上海市政策

为贯彻《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号），落实《上海市住房发展“十三五”规划》，2017年上海市引发《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》的通知。通知中明确提出：“增加各类租赁住房供应，促进购租并举住房体系建设，多层次、多品种、多渠道发展住房租赁市场，充分发挥租赁住房高效、精准、灵活的特点，满足不同层次、不同人群住有所居的需求。到2020年，基本形成多主体参与、多品种供应、规范化管理的住房租赁市场体系。”

在《上海市住房发展“十三五”规划》中明确提出：“新增住房供应总套数170万套，其中，商品住房约45万套，以中小套型普通商品住房为主；租赁住房约70万套；各类保障性住房约55万套”。

上海市近年来加大租赁住宅用地供应规模和进度，有力的促进了租赁住宅发展。

## 2.2市场环境

### 2.2.1租赁市场需求大

庞大的流动人口是住房租赁市场发展的基础，为整个市场提供了巨大的发展空间。21世纪以来，中国流动人口呈明显的上升趋势。2014年后，流动人口数量达到高位企稳状态，2016年流动人口数量达2.47亿，占总人口的18%。根据链家研究院、广发证券发展研究中心发布研究数据显示，我国租赁市场至2030年将达到46,014亿元。庞大的市场需求，有力支持了租赁住宅市场的发展。

### 2.2.2租房消费在升级

消费升级背景下租房群体愿意提高租房支出提高居住水平。目前，我国租金涨幅与可支配收入涨幅比相对较低，也就是说可支配收入的上涨对租金上涨的弹性低于1。但需要指出的是，随着居民可支配收入的持续提升以及80后成为社会中坚使得我国已经开启了消费升级的大潮，据BCG咨询预测，2015-2020年，我国35岁以下人群人均消费支出复合增长率将达到14%，将远高于35岁以上的人群。此外，我国消费结构将面临调整升级，人均消费支出中次必需品和可选品的比例将快速提升，而居住升级是消费升级的重要部分，其占总消费支出比例将逐步提升，租房群体提高租金支出的意愿或将提高，未来可支配收入的上涨或将带动租金同比例上涨（美国租金涨幅基本与可支配收入涨幅持平甚至略高）。

## 2.3区域环境

本项目位于上海市西南部、松江区东北部的泗泾镇境内。泗泾镇经济繁荣，交通便捷，集聚了大量的外来人口。据统计，截止2015年7月22日，全镇常住人口142264人，其中户籍人口37096人，外来常住人口104468人，境外人士700人。大量外来人口的集聚，对住宿需求数量提出了更高的需求。

本项目所在的洞泾人工智能产业基地，目前已有科大智能总部在洞泾落地，拟建成集智能机器人研发、集成、应用于一体的机器人产业园；库卡机器人二期和库卡柔性项目开工；格拉曼、伟本、柯马等一批机器人制造和系统集成企业稳步发展；图灵、荷福智能、法信机电等一批优质项目相继落户,自G60科创走廊建设启动以来，松江的智能制造产业呈加速发展之势。高端企业的进驻，必然吸引大量的中高端科技人才的集聚，对住宿的质量也提出更高要求。

# 第三章 项目定位

## 3.1市场细分

项目定位为上海市租赁住宅项目标杆，力求建设成洞泾人工智能产业基地乃至松江区集居住生活、休闲娱乐、社交创业等于一体的居住社区。

## 3.2目标客户

项目定位为洞泾人工智能产业基地的居住型社区，目标客户定位为洞泾人工智能产业基地乃至松江区就业的高新技术企业员工。目标人群以25-35岁人群为主。

## 3.3功能定位

集居住、娱乐、社交等功能于一体的居住社区。

## 3.4产品定位

### 3.4.1硬件设施

以居住者为中心，围绕居住需求，打造精装品质居住空间，配套高端休闲商业空间及社交空间。项目重点凸显配套优势，打造极具特色的租赁住宅典范。其中居住空间户型以一室户、一室一厅、二室一厅进行合理配置，产品定位详见表3-1。

表3-1 产品定位表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产类型** | **产品类型** | **套内面积** | **建筑面积** | **配比（%）** |
| 重资产 | 1室户 | 25-30m² | 35-40m² | 60% |
| 1室1厅 | 35-40m² | 48-55m² | 25% |
| 2室1厅 | 45-50m² | 60-70m² | 10% |
| 2室2厅 | 55-65m² | 71-85m² | 5% |

### 3.4.2软件设施

为居住者提供优质的各类服务，包括就业辅导、家政保洁、交通接驳、信息咨询等，亦包括高水准的物业服务。

## 3.5运营定位

根据该地块出让条件和上海市租赁住宅项目相关政策，本项目物业全部自持出租经营。上海派米雷投资（集团）有限公司拥有自有租赁住宅品牌LINK新界和专业的运营管理团队，拥有前期定位、规划建设、招商运营的综合能力，确保该项目投资运营实施的落地。

## 3.6价格定位

项目地块位于G60松江人工智能产业基地北部工业生产园范围，技术管理人员、技术工人众多，周边住房租赁市场较为活跃,租赁案例详见表3-2。

表3-2 租赁案例调查情况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **小区名称** | **调研类型** | **建设时间** | **分类** | **出租**  **类型** | **调研户型** | **装修品质** | **建筑面积** | **距泗泾地铁站路程** | **价位**  **（元/月）** | **03-11价格**  **参考系数** | **03-11价格**  **（元/月）** |
| 绿地小9窝 | 公寓 | 2018年 | 新房 | 整租 | 1室1厅 | 精装修 | 55 ㎡ | 1.2公里 | 3800 | 0.9 | 3420 |
| 2室1厅 | 精装修 | 62㎡ | 5200 | 0.9 | 4680 |
| 绿地云天坊 | 公寓 | 2016年 | 新房 | 整租 | 1室LOFT | 精装修 | 51 ㎡ | 0.4公里 | 3600 | 0.85 | 3060 |
| 金港花园 | 自如 | 2005年 | 次新房 | 合租 | 1室 | 精装修 | 15㎡ | 1.75公里 | 2330 | 1.2 | 2796 |
| 住宅 | 整租 | 2室2厅 | 精装修 | 98 ㎡ | 4500 | 0.95 | 4275 |
| 绿波景园 | 住宅 | 2010年 | 次新房 | 整租 | 2室2厅 | 精装 | 90-95m² | 3.0公里 | 4000 | 1.1 | 4400 |
| 会波苑 | 住宅 | 1997年 | 老公房 | 整租 | 2室2厅 | 简装 | 83-89m² | 2.8公里 | 3500 | 1.15 | 4025 |
| 丽水豪庭 | 住宅 | 2006年 | 次新房 | 整租 | 2室2厅 | 精装修 | 90 ㎡ | 4.2公里 | 4000 | 1.1 | 4400 |
| 佘山九里 | 公寓 | 2011年 | 次新房 | 合租 | 1室1厅 | 精装修 | 18㎡ | 2.5公里 | 2190 | 1.2 | 2628 |
| 泗泾新苑 | 公寓 | 2016年 | 新房 | 合租 | 4室1厅 | 精装修 | 21㎡ | 1公里 | 2350 | 1.2 | 2820 |

项目地块公共租赁房1室户建筑面积35-40㎡，面积较大，独立卫生带阳台，考虑适当的开发预期，建成后租金2600-3000/月，均价取2850元/月；1室2厅建筑面积48-55㎡，独立卫生带阳台，考虑适当的开发预期，建成后租金3400-3800元/月，均价取3600元/月，2室1厅建筑面积60-70平方米，建成后租金3800-4200元/月，均价取4000元/月，公寓管理费收取房价的5%。

# 第四章 项目规划建设

## 4.1 经济技术指标

项目总占地19,180.5平方米，总建筑面积43,442.62平方米，其中地建筑面积28,072.22平方米，计容面积26,852.7平方米，地下建筑面积15,370.4平方米，具体经济技术指标见表4-1。

**表4-1.经济技术指标**

| 指标 | | 数量 | 单位 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地面积 | | 19,180.50 | ㎡ | 28.8亩 |
| 建筑面积 | | 26,852.70 | ㎡ |  |
| 规划容积率 | | 1.40 |  |  |
| 总建筑面积 | | 43,442.62 | ㎡ |  |
| 地上总建筑面积 | | 28,072.22 | ㎡ |  |
| 地上计容面积 | | 26,852.70 | ㎡ |  |
| 其中 | 租赁住宅 | 25,113.88 | ㎡ | 549间 |
| 配套用房 | 1,256.62 | ㎡ |  |
| 市政配套设施 | 482.20 | ㎡ |  |
| 地上不计容建筑面积 | | 1,219.52 | ㎡ |  |
| 地下面积 | | 15,370.40 | ㎡ |  |
| 其中 | 地下车库面积 | 12,765.25 | ㎡ |  |
| 非机动车停车面积 | 2,182.95 | ㎡ |  |
| 变电站地下夹层 | 422.20 | ㎡ |  |
| 建筑密度 | | 27.73% |  |  |
| 绿地率 | | 35% |  |  |
| 绿地面积 | | 6713.18 | ㎡ |  |
| 集中绿化率 | | 10% |  |  |
| 集中绿地面积 | | 1918.1 | ㎡ |  |
| 建筑高度 | | 23.8 | m |  |
| 全装修面积 | | 26,852.70 | ㎡ |  |
| 建筑单体预制率 | | 40% |  |  |
| 机动车停车位 | | 453 | 辆 | 住宅按0.8辆/户；配套按1辆/100㎡ |
| 其中 | 地上停车位 | 22 | 辆 |  |
| 地下停车位 | 431 | 辆 | 设置部分机械停车位 |
| 非机动车停车 | | 630 | 个 | 住宅按1.1辆/户；配套按1.95辆/100㎡ |
| 总户数 | | 549 | 户 |  |
| 其中 | 一室户（35㎡） | 334 | 户 |  |
| 一室一厅（50㎡） | 96 | 户 |  |
| 两室户（70㎡0 | 54 | 户 |  |
| 两室两小厅（70㎡） | 35 | 户 |  |
| 两室两厅（80㎡） | 30 | 户 |  |

## 4.2项目建设进度

结合本项目的综合定位，考虑到开发的难易、经济可行性、实施的阶段完整性等因素，本项目一次性整体开发。项目计划2019年年初动工，2019年11月结构封顶，2020年5月开始室内精装修，2020年年底竣工交付，整体工期为2年，含装修期0.5年。

# 第五章 项目财务分析

## 5.1资金来源及运用

**表5-1.资金筹措及运用表**

（单位：万元）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期（30n） |
| 第一年 | 第二年 | 1~30年 |
| **一、资金来源** | **179,198** | **38,600** | **2,100** | **138,498** |
| 1.自有资金 | 9,400 | 8,900 | 500 |  |
| 2.融资收入 | 31,300 | 29,700 | 1,600 |  |
| 3.租赁收入 | 138,498 |  |  | 138,498 |
| **二、用款计划** | **92,501** | **36,443** | **1,513** | **54,545** |
| 1.土地成本 | 8,838 | 8,838 |  |  |
| 2.建设费用 | 29,057 | 27,604 | 1,453 |  |
| 3.二次/三次装修成本 | 5,967 |  |  | 5,967 |
| 4.运营成本 | 1,392 |  | 60 | 1,332 |
| 5.管理费用 | 14,997 |  |  | 14,997 |
| 6.增值税及附加费 | 8,059 |  |  | 8,059 |
| 7.房产税 | 14,105 |  |  | 14,105 |
| 8.所得税 | 10,086 |  |  | 10,086 |
| **三、还款计划** | **66,476** | **626.3833** | **1507.567** | **64342.5** |
| 1.银行还款 | 31,300 |  |  | 31,300 |
| 2.还款利息 | 25,776 | 626 | 1,508 | 23,643 |
| 3.归还本金 | 9,400 |  |  | 9,400 |
| **四、结余资金** | **20,220** | **1,531** | **610** | **20,220** |

## 5.2经营收入

本项目在经营预测上采取保守定价策略,而在成本预测上采取放大的策略,要考虑到租户对建筑设计和技术指标等方面的要求,这样预测定位是科学的、考虑周全的。

经营期30年内，本项目经营收入138,498万元。

**表5-2.经营收入测算表**

（单位：万元）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 物业类型 | 30年租金 | 占比 |
| 公共租赁房 | 114,517 | 82.7% |
| 配套商业 | 10,458 | 7.6% |
| 其他收入（管理费、停车费等） | 13,523 | 9.8% |
| **合计** | **138,498** | **100.0%** |

## 5.3成本

### 5.3.1项目开发成本

建设项目为租赁住宅项目，配置适量商业用房，使用现代先进的建筑材料、建筑施工技术与现代先进科技，从节能、建筑艺术、环保、人文精神等多方面对建筑进行创意性设计，融合智慧化、智能化系统，打造宜居、安全、智慧的居住空间。

经测算，本项目开发建设总投资40,030万元。

**表5-3.项目投资测算表**

| 序号 | 项 目 | 单位成本  （元/㎡） | 工程量  （㎡） | 总额  （万元） | 估算说明 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **（一）** | **开发成本** | **7,297** | **43,443** | **31,698** |  |
| **1** | **土地费用** | **3,291** | **26,853** | **8,838** |  |
| 1.1 | 土地出让金 | 3,196 | 26,853 | 8,581 | 根据出让地块起始价暂估 |
| 1.2 | 土地增值收益调节金 | 96 | 26,853 | 257 | 出让金的3% |
| **2** | **前期费用** | **800** | **43,443** | **3,475** |  |
| 2.1 | 勘察设计测绘 | 93 | 43,443 | 404 | 施工图设计、景观设计、人防设计、地籍测量、全过程测绘等 |
| 2.2 | 城市建设综合配套费 | 430 | 26,853 | 1,155 | 大市政配套，按计容面积计取 |
| 2.3 | 报批报建费 | 60 | 43,443 | 261 | 技术咨询费用、政府税费 |
| 2.4 | 三通一平费用 | 30 | 43,443 | 130 | 临水、临电、场地平整 |
| 2.5 | 临时设施费 | 23 | 43,443 | 100 | 临时场地、临时围墙 |
| 2.6 | 其他经营有关费用 | 328 | 43,443 | 1,425 | 红线内配套费用 |
| **3** | **建安成本** | **3,500** | **43,443** | **15,206** |  |
| 3.1 | 地基处理及桩基 | 385 | 43,443 | 1,673 | 桩基工程、桩基检测、基坑开挖、保护措施费等 |
| 3.2 | 地上建筑面积 | 2,850 | 28,072 | 8,001 | 40%PC预制率 |
| 3.3 | 地下建筑面积 | 3,600 | 15,370 | 5,533 | 地下车库下挖2层深度，建双层机械车位 |
| **4** | **基础设施配套费** | **439** | **43,443** | **1,907** |  |
| 4.1 | 室外给排水系统 | 40 | 43,443 | 174 | 雨污水系统 |
| 4.2 | 室外燃气系统 | 6.5 | 26,853 | 17 | 楼内燃气立管 |
| 4.3 | 室外电气/高低压设备 | 95 | 43,443 | 413 | 室外强弱电埋管、高低压设备及电缆安装等 |
| 4.4 | 室外智能化系统 | 150 | 43,443 | 652 |  |
| 4.5 | 道路、景观、绿化 | 150 | 43,443 | 652 |  |
| **5** | **配套设施费用** | **50** | **43,443** | **217** | 建安工程费3.5%（门卫、变电房、物业管理用房等） |
| **6** | **开发期间费用** | **175** | **43,443** | **760** | 建安工程费5% |
| **7** | **预备费** | **298** | **43,443** | **1,294** | （2~6项）\*6%（3%+3%，包括涨价预备费） |
| **（二）** | **装修费** | **1,962** | **26,853** | **5,268** |  |
| **1** | **前期设计费及其他** | **54** | **26,853** | **145** | 取装修成本3% |
| **2** | **装修成本** | **1,800** | **26,853** | **4,833** |  |
| 2.1 | 青年公寓装修 | 1,800 | 25,114 | 4,520 |  |
| 2.2 | 商业配套公装 | 1,800 | 1,739 | 313 |  |
| **3** | **不可预见费** | **108** | **26,853** | **290** | 取装修成本6% |
| **（三）** | **开发费用** | **705** | **43,443** | **3,063** |  |
| **1** | **建设期管理费用** | **214** | **43,443** | **929** | （一）项中2~6，（二）项中1~2，取3.5% |
| **2** | **财务费用** | **491** | **43,443** | **2,134** | 暂计开发期财务费用，贷款利率按4.9%计 |
| **（四）** | **总成本合计** | **9214** | **43,443** | **40,030** |  |

### 5.3.2项目经营成本

**表5-4.经营成本测算表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 金额（万元） |
| 1 | 二次/三次装修成本 | 5,967 |
| 2 | 运营成本 | 1,392 |
| 3 | 管理费用 | 14,997 |
| 4 | 增值税及附加费 | 8,059 |
| 5 | 房产税 | 14,105 |
| 6 | 所得税 | 10,086 |
| 7 | 财务成本 | 25,776 |
| **合计** | | **80,382** |

## 5.4利润

税金：增值税（6%/10%）、房产税（12%）、所得税（25%）；

项目运营30年，税前利润为30,306万元，所得税10,086万元，税后净利润为20,220万元，留存资产面积43442.62平方米。

**表5-5.经营利润测算表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 合计（万元） |
| **一** | **经营收入** | **130,308** |
| 1.1 | 公共租赁房 | 108,034 |
| 1.2 | 商业配套 | 9,507 |
| 1.3 | 其他收入 | 12,767 |
| **二** | **经营支出** | **100,002** |
| 2.1 | 折旧费摊销 | 42,843 |
| 2.1.1 | 建安成本（含土地）摊销（30年） | 31,765 |
| 2.1.2 | 第一次装修摊销（10年） | 5,284 |
| 2.1.3 | 第二次装修摊销（10年） | 2,633 |
| 2.1.4 | 第三次装修摊销（10年） | 3,160 |
| 2.2 | 运营成本支出 | 1,313 |
| 2.3 | 管理成本支出 | 14,997 |
| 2.4 | 财务费用 | 25,776 |
| 2.5 | 增值税附加费、印花税、房产税 | 15,073 |
| **三** | **税前利润** | **30,306** |
| 3.1 | 所得税 | 10,086 |
| **四** | **净利润** | **20,220** |

## 5.5综合分析

本项目为持有型经营性项目。根据财务测算及经济效益评价，本项目运营30年期，内部收益率为1.91%，静态投资回收期25.12年（不含建设期），留存物业面积43442.62平方米。现金流量表详见附表。

# 第六章 项目风险分析

### 6.1自然风险

自然风险是由于自然因素的不确定性对房产商品的生产过程和经营过程造成的影响及直接破坏，主要包括火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

### 6.2政策风险

政府的政策对项目开发的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对房地产市场产生重大影响，所以应密切关注房地产政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。

### 6.3技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给项目可能带来损失，包括建筑材料变动、设备故障风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险等。

### 6.4通过加快进度来回避风险

开发经营周期越长项目建成后的经济形势就越难预测，政治形势也越难预测，所以针对本项目，我们采取采用和建设单位签订具有法律效应的承包合同，保证开发进度有序可控，从而减低风险。

# 第七章 项目综合评价

## 7.1社会效益

项目建成后将极大地提升泗泾镇工业区及洞泾人工智能基地的整体居住品质，改善项目区域的人文社会环境，吸引大批优秀人才来此安居乐业，吸引更多人工智能产业企业来此入驻，促进当地产业转型升级，增加当地政府的财政收入。

同时，该项目也是响应中央、上海市以及松江区政府大力发展租赁住宅号召，满足人民住有所居的重要举措。

## 7.2经济效益

从项目本身属性来说，租赁住宅是政策性的房地产开发项目，虽然短期看项目投资回收期较长，投资回报率较低。但从长远看，项目存在较大的增值保值空间，一旦可以变现，将会获得巨大的收益。

## 7.3环境效益

项目将建成居住、商业、社交等功能于一体，生态和谐、宜居乐业的生态型居住社区，建成后将极大地改善区域居住环境，引领区域居住环境的提升。

# 第八章 结论

通过分析，可以得出以下结论：

一、本项目的产品定位于租赁型生态居住社区，目标市场较为广阔，市场风险相对较小，关键在于通过不断提高硬件条件及软件环境的优势。

二、经过一系列分析测算，虽然本项目项目投资回报率较低，投资回收期较长，但考虑项目增值保值及未来项目政策预期，项目仍然具有较大的盈利空间。

附表：项目现金流量表

（单位：万元）

| **序号** | **项目** | **合计** | **建设期** | | **经营期** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **第1年** | **第2年** | **第5年** | **第10年** | **第15年** | **第20年** | **第25年** | **第30年** |
| **1** | **经营活动现金流入量** | **138,498** |  |  | **3,040** | **3,548** | **4,421** | **5,161** | **6,475** | **7,523** |
| 1.1 | 公共租赁房租金收入 | 114,517 |  |  | 2,512 | 2,922 | 3,668 | 4,268 | 5,358 | 6,235 |
| 1.2 | 商业租金收入 | 10,458 |  |  | 201 | 243 | 324 | 392 | 521 | 631 |
| 1.3 | 其他收入 | 13,523 |  |  | 327 | 382 | 429 | 501 | 596 | 658 |
| **2** | **经营活动现金流出量** | **92,501** | **36,443** | **1,513** | **661** | **3,628** | **1,470** | **5,118** | **2,670** | **3,164** |
| 2.1 | 土地成本 | 8,838 | 8,838 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2 | 建设费用 | 29,057 | 27,604 | 1,453 |  |  |  |  |  |  |
| 2.3 | 二次/三次装修成本 | 5,967 |  |  |  | 2,712 |  | 3,255 |  |  |
| 2.4 | 运营成本 | 1,392 |  | 60 | 27 | 32 | 40 | 47 | 59 | 69 |
| 2.5 | 管理费用 | 14,997 |  |  | 326 | 380 | 479 | 559 | 705 | 824 |
| 2.6 | 增值税及附加、印花税 | 8,059 |  |  | 3 | 146 | 294 | 237 | 432 | 503 |
| 2.7 | 房产税 | 14,105 |  |  | 306 | 357 | 451 | 526 | 663 | 775 |
| 2.8 | 所得税 | 10,086 |  |  |  |  | 207 | 495 | 810 | 995 |
| **3** | **筹资活动产生的现金流量** | **-16,376** | **37,974** | **592** | **-2,355** | **-1,274** | **-2,946** | **-397** |  |  |
| 3.1 | 筹资活动产生的现金流入 | 40,700 | 38,600 | 2,100 |  |  |  |  |  |  |
| 3.1.1 | 资本金 | 9,400 | 8,900 | 500 |  |  |  |  |  |  |
| 3.1.2 | 融资贷款 | 31,300 | 29,700 | 1,600 |  |  |  |  |  |  |
| 3.2 | 筹资活动产生的现金流出 | 57,076 | 626 | 1,508 | 2,355 | 1,274 | 2,946 | 397 |  |  |
| 3.2.1 | 贷款利率 |  | 4.90% | 4.90% | 4.90% | 4.90% | 4.90% | 4.90% |  |  |
| 3.2.2 | 还款本金 | 31,300 |  |  | 900 |  | 2,000 |  |  |  |
| 3.2.3 | 贷款余额 |  | 29,700 | 31,300 | 28,800 | 26,000 | 17,300 | 8,100 |  |  |
| 3.2.4 | 财务成本 | 25,776 | 626 | 1,508 | 1,455 | 1,274 | 946 | 397 |  |  |
| **4** | **静态分析** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.1 | 现金净流量 | 20,220 | -37,069 | -3,020 | 923 | -1,354 | 2,005 | -354 | 3,805 | 4,359 |
| 4.2 | 累计现金净流量 | 20,220 | -37,069 | -40,090 | -38,175 | -35,323 | -26,616 | -17,431 | -446 | 20,220 |
| 4.3 | 静态投资回收期（不含建设期） | 25.12 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5** | **动态分析** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.1 | 财务净现值(IC=6%) | -20,541 | -34,971 | -2,688 | 614 | -673 | 744 | -98 | 789 | 675 |
| 5.2 | 累计财务净现值 | -20,541 | -34,971 | -37,659 | -36,376 | -34,642 | -31,033 | -28,081 | -24,137 | -20,541 |
| 5.3 | 内部收益率(IRR) | 1.91% |  |  |  |  |  |  |  |  |