



上海市某智能家居五金配件项目  
可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto: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 项目总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目名称

上海市某智能家居五金配件项目

### 二、项目性质

新建

### 三、项目建设单位

### 四、项目建设地点

### 五、项目建设内容与规模

本项目用地面积\*\*平方米（约合\*\*亩），规划建筑面积\*\*平方米，容积率\*\*。  
主要建设生产厂房、研发、办公、展厅、仓库等内容。

主要建设指标如下所示：

图表 1：项目建设指标表

序号	项目	单位	数量
1	总占地面积	亩	
2	总建筑面积	平方米	
2.1	厂房	平方米	
2.2	仓储物流用房	平方米	
2.3	办公用房及展厅	平方米	
2.4	其他配套用房	平方米	
3	道路及硬化面积	平方米	
4	绿地面积	平方米	
5	绿地率		
6	建筑密度		
7	容积率		

### 六、项目建设周期

## **七、项目总投资**

### **第二节 主要研究结论**

### **第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则及研究范围**

#### **一、编制依据**

- 1、《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》
- 2、《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》
- 3、《中共中央 国务院关于完善促进消费体制机制 进一步激发居民消费潜力的若干意见》

.....

#### **二、编制原则**

#### **三、研究范围**

## 第二章 项目单位概况

### 第一节 企业简介

### 第二节 企业实力及优势

#### 一、发展历程

#### 二、企业实力

## 第三章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

###### 《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》

2020年9月，国务院办公厅印发《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》，要求大力推动智能化技术集成创新应用。积极开展消费服务领域人工智能应用，丰富5G技术应用场景，加快研发可穿戴设备、移动智能终端、智能家居、超高清及高新视频终端、智能教学助手、智能学伴、医疗电子、医疗机器人等智能化产品，增强新型消费技术支撑。

###### 《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》

2020年4月，国家发改委发布《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》。要求加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，增强中心城市和城市群综合承载、资源优化配置能力，提升城市治理水平，推进城乡融合发展，为全面建成小康社会提供有力支撑。《任务》从提高农业转移人口市民化质量、优化城镇化空间格局、提升城市综合承载能力、加快推进城乡融合发展等方面提出了28项重点任务。城市化一直是我国经济发展的重要动力，城市化无疑对房地产及下游家居行业有着直接的影响。城市化和房地产的发展，为家居行业带来了新的发展机遇。

###### 《中共中央 国务院关于完善促进消费体制机制 进一步激发居民消费潜力的若干意见》

……

##### 2、上海市政策

###### 《上海市关于推进贸易高质量发展的实施意见》

2020年11月，《上海市关于推进贸易高质量发展的实施意见》和《上海市全面深化服务贸易创新发展试点实施方案》相继出台，提出为上海建设成为国内

大循环的中心节点和国内国际双循环的战略链接提供重要支撑，到 2022 年，实现贸易结构更加优化、贸易功能更加完善、贸易效益显著提升、贸易实力进一步增强，货物贸易和服务贸易规模保持全国城市首位，贸易营商环境达到世界海运经济体前列水平，世界最大贸易口岸城市地位更加稳固。

### 《上海市促进在线新经济发展行动方案（2020-2022 年）》

2020 年 4 月，上海市人民政府办公厅印发《上海市促进在线新经济发展行动方案（2020-2022 年）》。要求借助人工智能、5G、互联网、大数据、区块链等智能交互技术，与现代生产制造、商务金融、文娱消费、教育健康和流通出行等深度融合，具有在线、智能、交互特征的新业态新模式。提升智能家居、智能穿戴、在线消费、健康服务等领域集成应用水平。

### 《关于提振消费信心强力释放消费需求的若干措施》

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

## 四、行业背景

## 第二节 项目建设必要性

### 一、项目建设是顺应行业发展趋势，引领家居行业发展的需要

随着服务行业占 GDP 的比重越来越高，国内市场经济的回暖以及房地产市场的刚性需求，随着房地产行业在国内的持续火爆，随着人们生活水平不断提高，消费者对装修的认识也更上了一个层次。根据《中国家具行业“十三五”发展规划》，“十三五”期间，要进一步促进家具行业的结构调整与转型升级，推动产业向中高端迈进。进一步提升企业竞争力，增强广大家具企业自主研发意识，提升企业自主创新能力。要提高行业整体研发投入，提升行业整体技术水平。

综上所述，家居行业的特点决定了品牌的健康持续发展，本项目建设内容涵盖生产、研发、办公、展厅、仓库等内容，是顺应行业发展趋势、引领家居行业发展的需要。

## **二、项目建设是坚持绿色环保战略，促进生态文明建设的需要**

## **三、项目建设是推动所在区域经济发展的需要**

## 第四章 项目市场分析

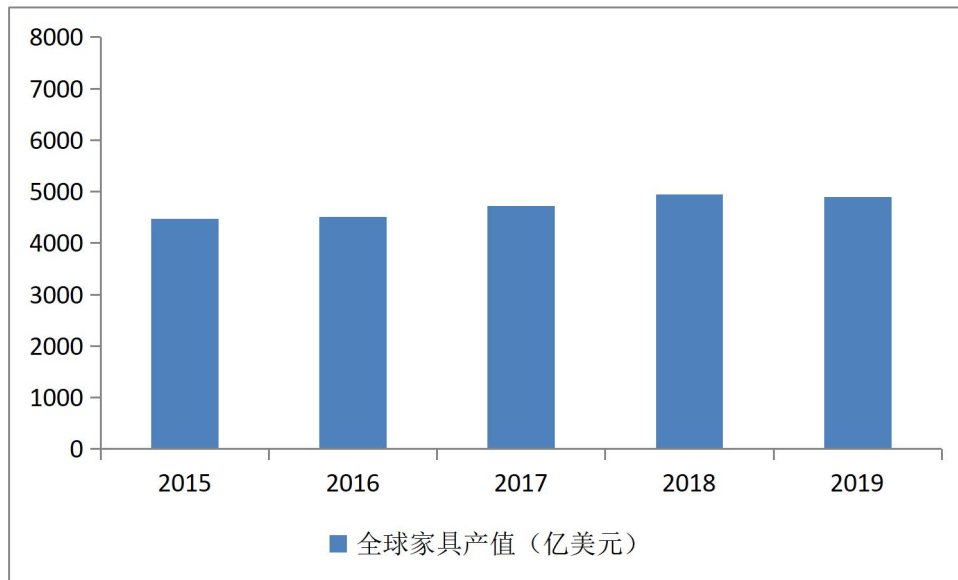
### 第一节 家具行业市场分析

#### 一、家具行业市场现状

##### 1、全球家具行业市场现状

从 2013 年至 2019 年，全球家具产值累计增长了 9%。2019 年全球家具产值约为 4900 亿美元，与 2018 年相比约下降 1%。增速的下降是由于 2019 年全球 GDP 增长出现了减速，全球贸易与投资放缓，在一定程度上影响了家具行业。

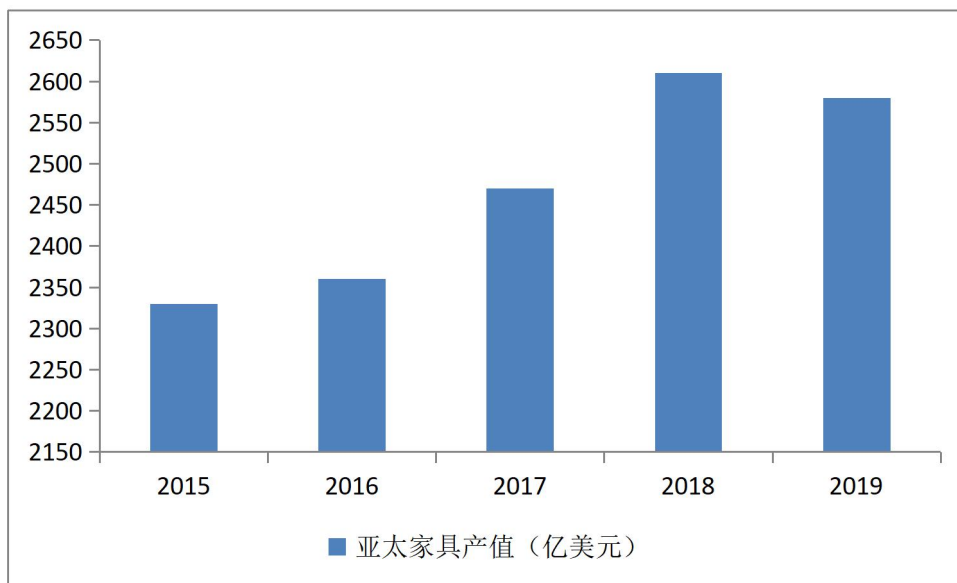
图表 6：2015-2019 年全球家具产值情况



具体分区域来看，亚太地区仍然是家具生产的主力军，占全球的 50%。该地区在 2019 年的家具生产出现下滑，总量约为 2600 亿美元。这主要是由于中国和印度这两大家具生产国的增速均出现放缓造成的。

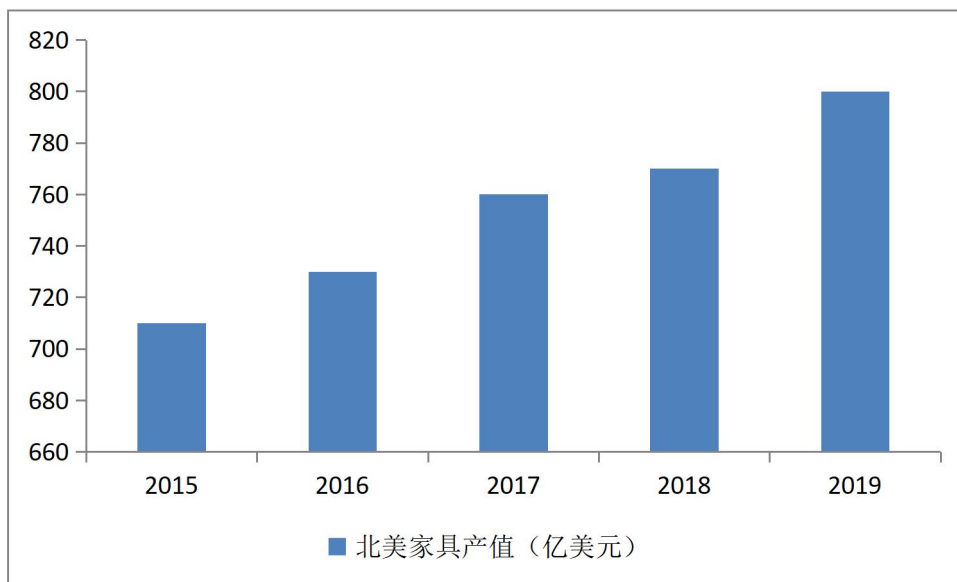


图表 7：2015-2019 年亚太地区家具产值情况



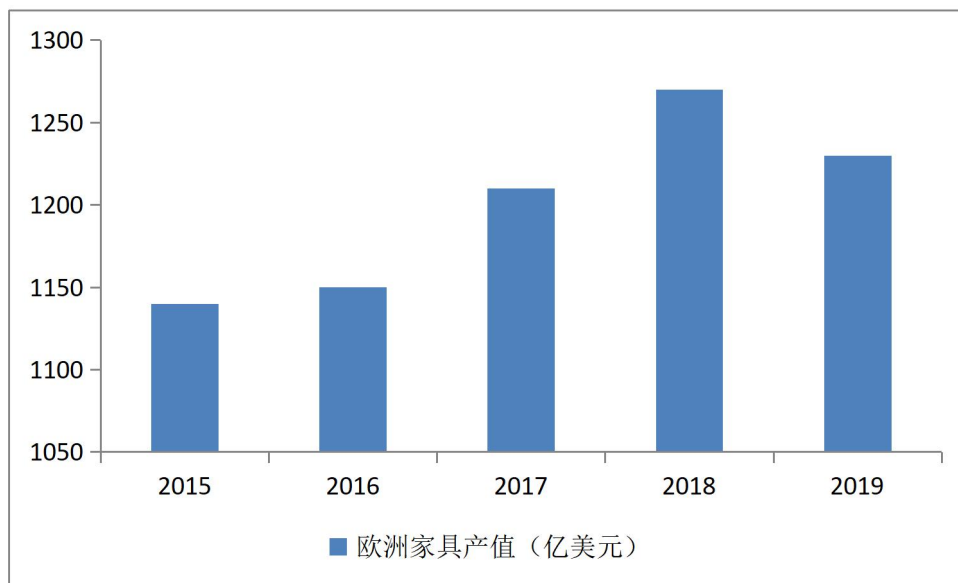
作为传统的家具生产地区，2019 年北美生产继续增长，增长率高于 2018 年。尽管 2019 年美国的政策、经济和贸易受到较高的不确定性影响，制造价格上涨且价值链出现瓶颈，但美国制造商仍然能够从国内市场机会中获得利益，不会影响到美国家具生产的增长态势。

图表 8：2015-2019 年北美地区家具产值情况



欧洲家具生产经历了多年的增长后，在 2019 年出现停顿，家具行业出现略微回缩。其中，德国态势不佳，意大利表现稳定；东欧持续快速增长，波兰得益于国内和出口市场的积极发展，是 2019 年欧洲表现最好的国家。

图表 9：2015-2019 年欧洲地区家具产值情况



在全球家具生产前十的国家中：中国、美国、德国、意大利等国是传统的家具生产大国，但印度、波兰、越南近几年家具生产发展迅猛，尤其是越南的增长率十分可观。印度由于近年来国内消费水平提高，市场需求庞大，刺激家具产业大幅扩张。波兰在家具出口方面呈现优势，通过扩大国际家具市场的份额，增加了本国家具产量。2019 年，中国家具生产总额占全球的 37%，相比 2018 年的 39% 下降了 2 个百分点。

## 2、我国家具行业市场现状

### 二、家具行业进出口市场分析

### 三、家具行业消费情况分析

## 第二节 智能家居行业市场前景分析

### 一、智能家居概述及发展背景

### 二、智能家居市场环境特征

### 三、智能家居市场发展情况

### 四、智能家居市场前景

## 第五章 项目产品、工艺及设备方案

### 第一节 项目产品方案

### 第二节 项目工艺技术方案

### 第三节 项目设备方案

## 第六章 项目区位分析

### 第一节 项目选址要求

#### 一、选址要求

#### 二、相关产业和支持产业分析

#### 三、项目选址地点

### 第二节 项目区位条件

#### 一、自然地理

#### 二、区位交通

#### 三、城市发展

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第七章 项目建设方案

### 第一节 项目建设指导思想

### 第二节 项目建设内容与规模

#### 一、产业定位

#### 二、建设内容与规模

### 第三节 项目总平面布置

#### 一、项目规划构思

#### 二、总平面布置原则

#### 三、总平面布置方案

#### 四、道路及硬化

#### 五、绿化

### 第四节 基于仓储物流的自动化系统解决方案

### 第五节 土建工程

#### 一、设计原则

#### 二、采用的标准及规范

#### 三、施工能力

#### 四、建筑结构形式

## **第六节 公共辅助工程**

### **一、设计依据**

### **二、电力**

### **三、给水**

### **四、水电管网**

### **五、防水工程**

## 第八章 项目环境保护方案

### 第一节 执行标准及排放标准

### 第二节 主要污染源、污染物及防治措施

#### 一、项目建设期环境保护

#### 二、项目运营期环境保护

### 第三节 环境影响综合评价

## 第九章 项目节能方案

### 第一节 用能标准和节能规范

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

#### 二、建筑类相关标准及规范

#### 三、相关终端用能产品能耗标准

### 第二节 节能措施

#### 一、节电

#### 二、节水

#### 三、建筑节能

#### 四、能源管理

### 第三节 项目能耗分析



## 第十章 项目劳动安全及消防方案

### 第一节 安全方案

#### 一、规范和依据

#### 二、安全措施

#### 三、监控系统说明

### 第二节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

#### 二、消防说明

#### 三、建筑消防

#### 四、给水消防

#### 五、电气消防

#### 六、防范措施

# 第十一章 项目组织管理与运行

## 第一节 项目组织管理

### 一、组织机构设置原则

### 二、项目组织管理模式

## 第二节 劳动定员和人员培训

### 一、劳动定员

### 二、员工来源及招聘方案

### 三、人员培训

## 第十二章 项目建设进度计划

### 第一节 基本要求

### 第二节 项目开发管理

#### 一、质量管理

#### 二、进度管理

#### 三、合同管理

### 第三节 项目实施进度

## 第十三章 项目投资估算及资金筹措

### 第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建安工程费用、设备费用、工程建设其他费用、预备费用。

### 第二节 估算依据

### 第三节 编制说明

### 第四节 项目固定资产投资估算

#### 一、工程费用

#### 二、工程建设其他费用

#### 三、预备费

### 第五节 项目总投资估算

本项目总投资约\*\*万元。其中，建安工程费用\*\*万元，设备费用\*\*万元，工程建设其他费用\*\*万元，预备费用\*\*万元。具体如下表所示：

图表 32：项目总投资构成表

序号	项目	数量	比例
一	建设投资		
1	工程费用		
1.1	建安工程费		
1.2	设备费用		
2	工程建设其他费用		
3	预备费用		
二	建设期利息		
三	总投资		

### 第六节 资金筹措与使用

## 第十四章 项目经济与社会效益分析

### 第一节 项目财务预测

#### 一、遵循的有关法规

#### 二、营业收入估算

#### 三、利润估算

### 第二节 项目经济效益分析

#### 一、打造企业总部，完善企业自身业务链条、深化产业布局、推动业务持续高质量发展

#### 二、创造巨大产值，提高地区贸易和物流水平，促进经济发展

#### 三、创造巨大税收，带动区域经济的快速发展

### 第三节 项目社会效益分析

#### 一、对居民收入的影响

#### 二、对居民生活水平与生活质量的影响

#### 三、对当地居民就业的影响

#### 四、对不同利益群体的影响

#### 五、项目社会互适性分析

## 第十五章 项目风险分析

### 第一节 项目开发的运作风险及防范

#### 一、运作风险及防范

#### 二、工程风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

#### 一、政策性风险

#### 二、市场风险

#### 三、技术风险

#### 四、不可抗力风险

## 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

**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