



北京市某地块项目
可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

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：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目基本信息

一、项目名称

二、项目性质

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目建设内容

本项目秉承多维度开发理念，以企业品牌文化作为指导，以“服装设计谷”为发展方向，打造以商务办公为核心功能，商业配套为辅助功能的商务综合体。项目以办公为核心，承载产业发展，以商业作为商务和城市配套功能，形成活力空间，发展目标为“**”，力争打造服装设计领域全新标杆。

.....

本项目地上建筑面积为**m²，地下建筑面积**m²。拟建主要内容为办公用房、商业裙房、地下停车场及相关配套设施。其中：

- 1、办公用房建筑面积为**m²（含首层大堂）；
- 2、商业裙房建筑面积为**m²（不含地下商业）；
- 3、地下商业及停车场建筑面积为**m²。

本项目将同步实施室外工程，包括室外综合管线、道路、绿化、照明等建设。

项目经济技术指标表及总平面图如下所示。

| 序号 | 项目 | 指标 | 单位 | 备注 |
|----|---------|----|----------------|-------|
| 一 | 总建设用地面积 | | m ² | |
| 二 | 地上总建筑面积 | | m ² | |
| 1 | 办公 | | m ² | 含首层大堂 |
| 2 | 商业 | | m ² | 含相关配套 |
| 三 | 建筑密度 | | | |
| 四 | 容积率 | | | |
| 五 | 建筑控制高度 | | m | |
| 六 | 绿化率 | | | |

| 序号 | 项目 | 指标 | 单位 | 备注 |
|----|------|----|----|----|
| 七 | 总停车辆 | | 辆 | |

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、编制原则与研究范围

一、 编制依据

二、 编制原则

三、 研究范围

第二章 项目单位介绍

第一节 **公司介绍

一、 公司基本信息

二、 公司简介

三、 公司资产情况

第二节 **公司介绍

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

《国务院关于印发〈“十三五”国家战略性新兴产业发展规划〉的通知》
(国发〔2016〕67号)

2016年12月，国务院印发《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》。《规划》指出，未来5到10年，数字技术与**文化创意、设计服务**深度融合，数字创意产业逐渐成为促进优质产品和服务有效供给的智力密集型产业，**创意经济**作为一种新的发展模式正在兴起。《规划》要求，加强现代设计与传统工艺对接，提升创新设计水平。挖掘创新设计产业发展内生动力，推动设计创新成为制造业、服务业、城乡建设等领域的核心能力。

《规划》同时提出，在机械、航空、航天、汽车、船舶、轻工、**服装**、电子信息等离散制造领域，开展智能车间/工厂的集成创新与应用示范，推进数字化设计、装备智能化升级、工艺流程优化、精益生产、可视化管理、质量控制与溯源、智能物流等试点应用，推动全业务流程智能化整合。

.....

二、 经济背景

三、 社会背景

第二节 项目建设必要性

一、 项目可有效承接核心区功能疏解，推进京津冀协同发展

2015年4月30日，中央政治局会议审议通过的《京津冀协同发展规划纲要》指出，未来京津冀三省市定位分别为：

北京：原则上不再发展一般制造业，做大节能环保产业，加快发展新能源汽车产业，用互联网思维改造提升传统产业。

天津：立足加快发展先进制造业和现代服务业，加快发展现代都市型农业，加快提升科技创新水平。

河北：坚决化解过剩产能、加快推进工业转型升级、提升服务业规模和水平、实施创新驱动发展战略和促进农业增效农民增收。

规划提出推动京津冀协同发展是一个重大国家战略，战略的核心是有序疏解北京非首都功能，首要任务是解决北京“大城市病”，提出以“一核、双城、三轴、四区、多节点”为骨架的空间格局，结合北京城六区的不同发展重点，将核心区非首都功能产业转移到新区中，加快产业转型升级，搭建京津冀产业协同发

展平台，推动产业转移对接。

本项目在京津冀协同发展的大背景下，立足于北京产业疏解南线发展的大方向，在严格控制新增人口的基础上，积极承接核心区功能疏解，新区产业经济发展，推进京津冀交通一体化、产业升级转移，项目建设符合《京津冀协同发展规划纲要》要求。

二、 项目建设符合**发展规划要求，承担中心城区人口和产业转移功能

三、 项目建设促进文化创意办公和商业的集聚，带动新媒体产业基地发展

第四章 项目市场分析

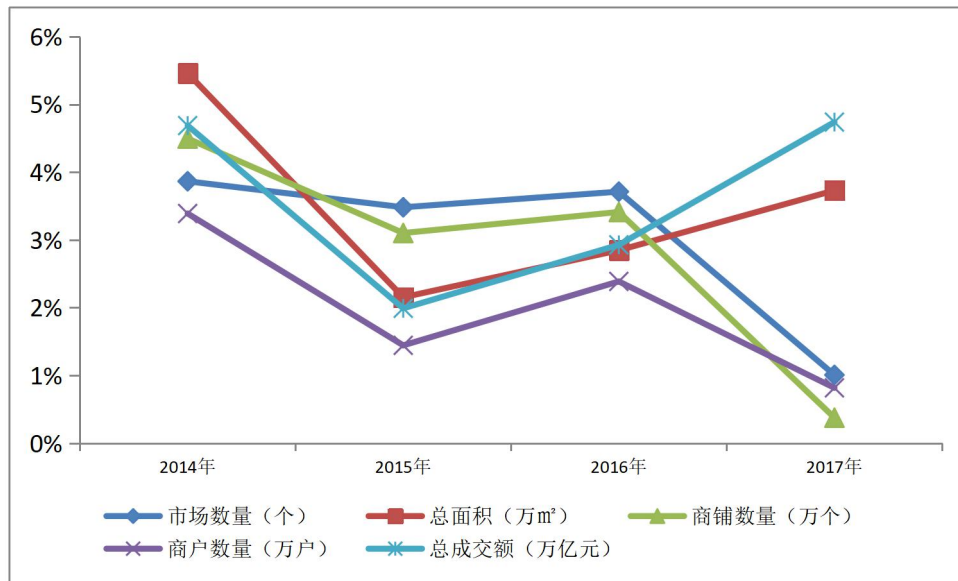
第一节 我国纺织服装行业整体发展规模

一、 纺织服装行业专业市场发展情况

据中国纺织工业联合会流通分会统计，2017年我国万平方米以上纺织服装专业市场903家，同比增长1.01%；市场经营面积7315.13万平方米，同比增长3.73%；市场商铺数量136.29万个，同比增长0.37%；市场商户数量112.43万户，同比增长0.82%；市场总成交额2.21万亿元，同比增长5.12%。

2013-2017年，我国纺织服装专业市场数量分别为802、833、862、894、903家，市场的总经营面积从6364.75万平方米增长到7315.13万平方米，市场的总商铺数量从121.87万个增至136.29万个，市场的总商户数量从103.85增至112.43万户，市场总成交额从1.92万亿元增至2.21万亿元。

| 年份 | 市场数量 (个) | 总面积 (万m ²) | 商铺数量 (万个) | 商户数量 (万户) | 总成交额 (万亿元) |
|-------|-------------|---------------------------|--------------|--------------|---------------|
| 2013年 | 802 | 6364.75 | 121.87 | 103.85 | 1.92 |
| 2014年 | 833 | 6712.35 | 127.35 | 107.37 | 2.01 |
| 2015年 | 862 | 6856.85 | 131.3 | 108.92 | 2.05 |
| 2016年 | 894 | 7052.05 | 135.78 | 111.52 | 2.11 |
| 2017年 | 903 | 7315.13 | 136.29 | 112.43 | 2.21 |



新市场方面，2017年，新增纺织服装类专业市场34家，同比增长6.25%；新增专业市场总投资额为608.38亿元，同比增长5.77%；新增专业市场总经营面积为543.91万平方米，同比增长6.68%。其中新开工市场9家，新开工市场投资额220.28亿元，经营面积213.53万平方米；新开业市场25家，新开业市场投资额388.10亿元，经营面积330.38万平方米。然而2017年，我国万平方米以上纺织服装专业市场总数量相仅比2016年增加9家，原因在于2017年北京地区纺织服装专业市场数量出现大幅减少。

.....

二、 纺织行业生产增速放缓，行业结构不断优化调整

三、 纺织行业运行质效基本良好，转型升级投入持续增加

四、 纺织行业有望保持平稳发展，但仍存在较多风险

第二节 服装设计行业市场前景

一、 中国经济崛起，预计时尚产业将爆发增长

二、 我国服装设计行业具有爆发增长潜力

三、 快时尚+新世代消费者，服装设计行业发展潜力大

第三节 本项目市场需求分析

一、 首都疏解升级背景下的北京服装产业发展路径

二、 本项目办公、商业市场分析

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

一、 自然环境

二、 区位条件

三、 交通条件

四、 市政条件

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目建设内容与规模

第一节 项目发展定位

一、 办公物业定位

二、 商业物业定位

第二节 建设内容与规模

第七章 工程技术方案

第一节 项目用地条件

一、 用地现状

二、 土地利用方案

三、 土地利用合理性分析

第二节 总平面布置

一、 建设指导思想

二、 总平面布置原则

三、 设计依据与规范

四、 道路交通组织

五、 竖向布置

第三节 给排水系统

一、 设计依据

二、 供水

三、 排水系统

四、 主要设备材料选择

五、 系统和设备的控制

第四节 电气系统

一、 供配电设计依据

二、 设计范围

三、 变配电系统

四、 照明系统

五、 防雷与接地系统

六、 消防系统的供电及监控

七、 电力监控系统

八、 弱电设计

第五节 暖通系统

一、 供暖设计

二、 通风系统

三、 生命安全系统

第六节 智能化控制管理系统

一、 系统设计依据

二、 系统概述

第八章 环境保护方案

第一节 环境保护设计依据

一、 设计依据

二、 环境保护标准

三、 环境保护原则和目标

第二节 项目施工期环境影响简要分析及治理措施

一、 噪声影响

二、 大气环境影响

三、水环境影响

四、固体废弃物

第三节 项目营运期环境影响分析及治理措施

一、水环境保护措施

二、大气环境保护措施

三、声环境保护措施

四、废弃物处理措施

五、综合治理

第四节 环境影响评价

第九章 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

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑设计节能

二、结构设计节能

三、电气节能

第四节 能源消耗种类和数量分析

第五节 项目节能评价

第十章 劳动安全卫生与消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、 防电

二、 防雷和接地保护

三、 废弃物处理

四、 安全措施

第三节 消防设施及方案

一、 设计标准及规程

二、 防火等级

三、 防火措施

四、 消防措施

第十一章 组织管理与劳动定员

第一节 管理机构设置原则

第二节 组织机构设置

第三节 劳动定员和人员培训

一、 公司用人原则

二、 劳动定员

三、 人员培训计划

第十二章 项目建设进度及招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、 项目管理

二、 项目实施进度

第三节 工程招投标方案

一、 招标原则

二、 招标范围

三、 招投标程序

第十三章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、 工程费用

二、 工程建设其他费用

三、 预备费

四、 建设期利息

五、 总投资构成

项目估算总投资**万元，其中：建设投资**万元，建设期利息**万元。建设投资中：工程费用**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：

| 序号 | 项目 | 费用（万元） | 占总投资比例 |
|--------|-----------|--------|--------|
| 一 | 工程费用 | | |
| 1 | 建筑工程费 | | |
| 2 | 设备及工器具购置费 | | |
| 3 | 安装工程费 | | |
| 二 | 工程建设其他费用 | | |
| 三 | 预备费用 | | |
| 建设投资合计 | | | |
| 四 | 建设期利息 | | |
| 总投资合计 | | | |

.....

第五节 资金筹措

第十四章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、 遵循的有关法规

二、 基础数据和说明

第二节 营业收入测算

第三节 总成本费用测算

一、 外购原辅材料费用

二、 外购燃料及动力费

三、 工资及福利费用

四、 维修费用

五、 其他费用

六、 折旧及摊销费

七、 总成本费用

第四节 利润及税金测算

一、 利润测算

二、 税金测算

第五节 财务效益分析

一、 财务净现值 **FNPV**

二、 财务内部收益率 **FIRR**

三、 项目投资回收期 **Pt**

四、 投资净利润率

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

经测算，项目稳定运营后，预计运营首年营业收入**万元，计算期第 20 年营业收入达**万元。

项目所得税后财务净现值为**万元，财务内部收益率为**%，静态投资回收期为**年，动态投资回收期为**年，投资净利润率为**%。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从上述财务盈利能力分析看，项目财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、投资净利润率等财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具

有较强的抗风险能力。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|----------|-----|----|--------|
| 1 | 占地面积 | 平方米 | | |
| 2 | 总投资 | 万元 | | |
| 3 | 营业收入 | 万元 | | 第 20 年 |
| 4 | 利润总额 | 万元 | | 第 20 年 |
| 5 | 净利润 | 万元 | | 第 20 年 |
| 6 | 总成本费用 | 万元 | | 第 20 年 |
| 7 | 上缴税金 | 万元 | | 第 20 年 |
| 7.1 | 年上缴税金及附加 | 万元 | | 第 20 年 |
| 7.2 | 年上缴增值税 | 万元 | | 第 20 年 |
| 7.3 | 年上缴所得税 | 万元 | | 第 20 年 |
| 8 | 财务内部收益率 | % | | 税前 |
| | | % | | 税后 |
| 9 | 静态投资回收期 | 年 | | 税前 |
| | | 年 | | 税后 |
| 10 | 动态投资回收期 | 年 | | 税前 |
| | | 年 | | 税后 |
| 11 | 财务净现值 | 万元 | | 税前 |
| | | 万元 | | 税后 |
| 12 | 投资利润率 | % | | |
| 13 | 投资利税率 | % | | |
| 14 | 盈亏平衡点 | % | | |

.....

第八节 项目财务清偿能力分析

一、利息备付率（ICR）

二、偿债备付表（DSCR）

三、贷款偿还期

第十五章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、带动当地经济发展，每年可创造较高的产值和财政税收

二、带动就业增长、培养专业人才，增加就业岗位

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

第十六章 项目风险因素识别与防控

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、 经营管理风险
- 四、 不可抗力风险

第十七章 可行性研究结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

- 一、 建设条件的可行性结论
- 二、 资金安排的可行性结论
- 三、 市场前景的可行性结论
- 四、 经济效益的可行性结论

五、 贷款清偿的可行性结论

六、 环境影响的可行性结论

七、 结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

尚普咨询各地联系方式

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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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