



## 某家具产业园建设 项目计划书案例

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](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：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

## 第一章 总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

#### 二、项目单位

#### 三、项目性质

#### 四、项目建设地址

#### 五、项目定位

\*\*家具产业园拟建于\*\*，致力于\*\*。园区总规划面积\*\*亩，建设周期约\*\*年。

园区坚持经济效益、社会效益和环境效益高度统一的原则，以\*\*为总体架构，将\*\*作为发展特色及方向，打造集\*\*为一体的综合性新型家具产业园区。产业园建成运营后，将实现营业收入约\*\*元，带动\*\*人就业。

#### 六、项目建设内容

考虑到项目各方面的规划面积，以及市场调查对于总建筑面积的需求，项目总规划用地约\*\*亩，总建筑面积约\*\*平方米，项目主要建设内容如下。

图表 2：项目建设内容一览表

序号	建设内容	占地面积（亩）	建筑面积（平方米）
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7	合计		

#### 七、项目投资与资金筹措

## 八、项目建设周期

### 第二节 编制依据

## 第二章 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、《中国家具行业“十三五”发展规划》

2016 年，由中国家具协会编制的《中国家具行业“十三五”发展规划》发布。《规划》指出，“十三五”时期是我国实现全面建成小康社会的决胜阶段，是家具行业全新的发展阶段。“十三五”期间家具行业发展的战略措施包括：

##### （1）坚持转型升级，促进两化融合

正确认识家具行业的发展现状，坚持推动产业的结构调整和优化升级。以科学发展观为指导，以先进技术为主要手段，引导家具产业向分工细化、协作紧密方向发展，加强家具行业与智能制造相结合，推进家具行业的技术改造，促进行业从高能耗向低能耗转变，从低附加值向高附加值升级，从粗放型向集约型过度，推进信息化与工业化深度融合，持续提升家具行业的核心竞争力。

##### （2）坚持绿色环保战略，促进生态文明建设

家具行业的长远发展需要树立科学的生态理念，立足当下，着眼未来，坚定不移地推行绿色环保战略。要着力解决行业发展与生态环境的矛盾，推动建立绿色发展产业体系。鼓励企业的设备改造和技术更新，注重生产过程的节能减排，推广新型的环保材料和可再循环材料的应用，释放节能环保设备和绿色家具产品的消费与投资需求，拉动行业绿色环保工程发展，促进行业生态文明建设与可持续发展。

##### （3）促进产业集群发展，带动行业全面提升

加强家具产业集群建设工作，推动现有产业聚集区向产业集群的转型升级，进一步促进家具产业集群在数量和质量上的提升。以信息化技术强化集群内企业的产业关联度，促进企业群体的协同发展。充分发挥产业集群在综合生产、商贸

流通、特色产品等的区域优势和集聚效应，带动家具行业的全面提升。

#### **(4) 优化流通市场模式，促进多方合作共赢**

充分发挥流通市场在家具行业内联通消费者、厂商、经销商的作用。整合家具仓储、物流、安装等环节，优化流通市场模式，提高流通效率，降低流通成本，打破地域局限和渠道垄断，鼓励合理竞争，促进家具流通各环节的合作共赢。

#### **(5) 加强国际产业交流，保持出口第一位置**

充分发挥出口对家具增长的促进作用，加强家具行业与国际的交流，促进国内外的家具制造商、采购商、经销商与上下游产业链的商业对接，促进贸易合作的达成。保持中国作为全球第一大家具出口国的位置，深化中国家具在国际市场的影响力，巩固中国家具在国际贸易中的竞争优势。

#### **(6) 重视信息工作，加强交流合作**

重视家具行业的信息工作，通过各类高峰论坛、产业会议、学术研讨等活动搭建行业信息交流平台，强化家具产业链内各环节的信息交流。优化统计体系，充分发挥数据信息在认清行业、指导行业方面的作用。在“互联网+”大战略的背景下，加强家具行业在大数据、云计算等信息技术方面的应用，通过信息手段促进行业的改革、创新、发展。

#### **(7) 注重电子商务，促进贸易发展**

拓展网络经济空间，在“互联网+”行动计划下推进行业的模式创新。注重电子商务在家具行业未来发展中的重要作用，鼓励与促进家具企业尝试电子商务模式，探索与培育家具行业全新的营销模式，促进贸易达成，促进行业繁荣。

#### **(8) 统筹展会展览工作，搭建商贸交流平台**

统筹全国性展会和区域性展会的协同发展，突出展会之间的差异性，营造协同互补、互利共赢的发展环境。避免展会之间的同质化竞争和不必要内耗，充分发挥展会展览促进商贸合作和产业交流的作用，构建家具行业功能完善、布局合理、发展均衡的展会展览格局。

### **2、《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》**

2016年11月29日，国务院印发《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》，《规划》强调要推进“互联网+”行动。促进新一代信息技术与经济社会各领域融合发展，培育“互联网+”生态体系。

文件指出要深化互联网在生产领域的融合应用。深化制造业与互联网融合发展，推动“中国制造+互联网”取得实质性突破，发展面向制造业的信息技术服务，构筑核心工业软硬件、工业云、智能服务平台等制造新基础，大力推广智能制造、网络化协同、**个性化定制**、服务化延伸等新业态、新模式。加快发展工业互联网，构建工业互联网体系架构，开展工业互联网创新应用示范。推进移动互联网、云计算、物联网等技术与农业、能源、金融、商务、物流快递等深度融合，支持面向网络协同的行业应用软件开发与系统集成，推动制造业向生产服务型转变、生产性服务业向价值链高端延伸。

### 3、《“十三五”生态环境保护规划》

2016年11月24日，国务院印发《“十三五”生态环境保护规划》。《规划》强调要**推动绿色消费**。强化绿色消费意识，提高公众环境行为自律意识，加快衣食住行向绿色消费转变。实施全民节能行动计划，实行居民水、电、气阶梯价格制度，推广节水、节能用品和**绿色环保家具**、建材等。强化政府绿色采购制度，制定绿色产品采购目录，倡导非政府机构、企业实行绿色采购。

### 4、《工业和信息化部关于进一步促进产业集群发展的指导意见》（工信部企业〔2015〕236号）

国家工业和信息化部于2015年7月出台了《关于进一步促进产业集群发展的指导意见》，提出了**推动产业集群转型升级**、进一步促进产业集群发展的20条意见。这是工业和信息化部成立以来，首次就促进产业集群发展方面出台指导意见。为提高产业集群信息化水平，指导意见明确要**实施“互联网+产业集群”建设行动**，建设智慧集群。创新和转型升级，是贯穿指导意见的主线，同时要推动建立产业集群知识产权联盟，实现“集体维权、抱团发展”。我国的家具产业集群一定要关注国家政策导向、把握发展机遇，抢占发展的快车道，实现集群的转型升级。

.....

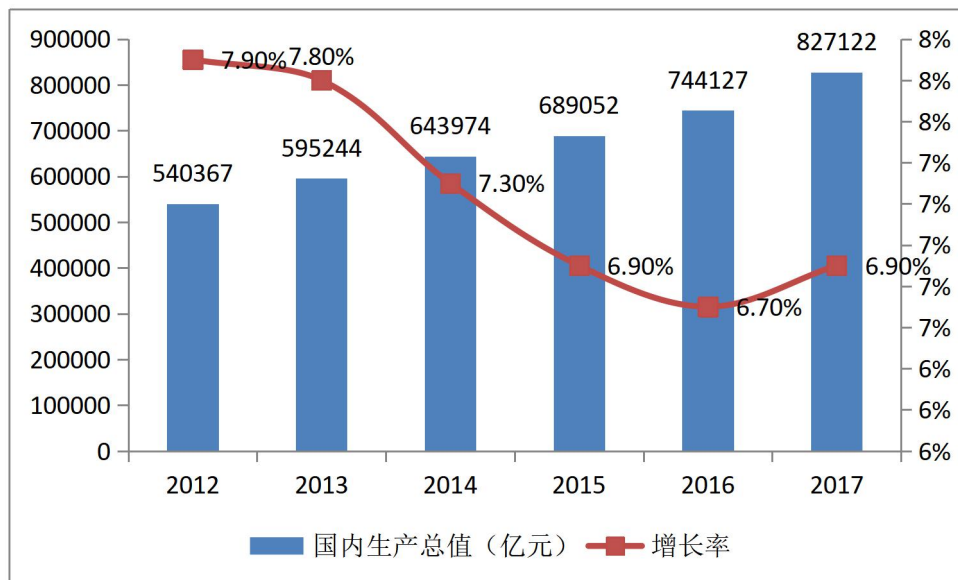
## 二、经济背景

### 1、经济快速发展为项目建设提供良好宏观环境

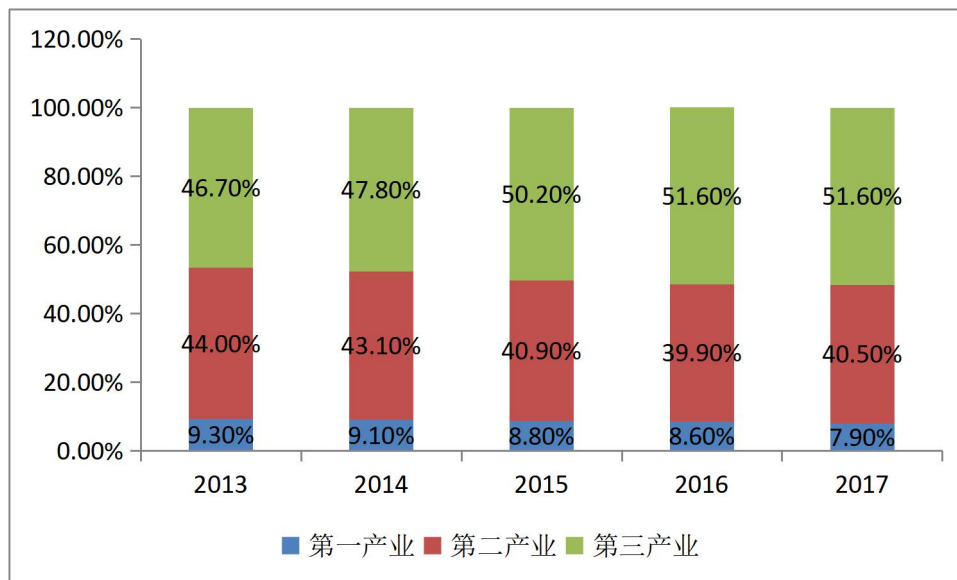
在日趋复杂的国际经济环境中，我国经济始终保持较快的增长势头。2017

年，我国国内生产总值 827122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。

图表 3：2012-2017 年中国国内生产总值及增长率



图表 4：2013-2017 年中国三大产业增加值构成



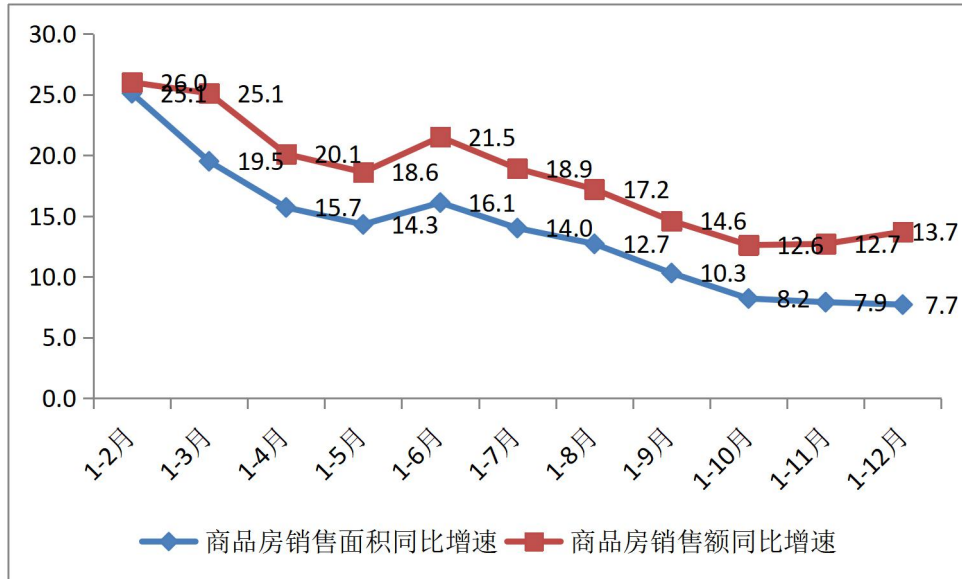
.....

### 三、社会背景

#### 1、房地产住宅的开发促进家具市场的消费

国内房地产住宅开发投资稳步增长。2017 年房地产开发投资完成额超 40 亿元，而家具行业作为地产后周期板块，消费数据提升存在 2-3 个季度滞后，房地产投资开发增速企稳回升对于未来家具行业的发展有相对促进作用。

图表 7：2017 年全国商品房销售面积及销售额增速



商品房销售、存量房翻新推进家具市场的消费。家具购买一般落后于商品房销售 1 年左右，目前全国商品房销售面积增长维持在 5% 以上；同时考虑到住宅新开工面积自 2015 年至今增速不断提升，新开工到装修大概 2-3 年的周期，预计未来 2-3 年新房装修市场依然能维持较高景气度。此外，2007-2017 年房地产处于高速发展的时期中共销售住宅超过 9200 万套，按照 10 年的家具更新周期，每年大约有 910 万套住宅有家具换新需求。受商品房销售及存量房翻新等因素驱动，未来家具制造业有望持续平稳增长。

国内一、二线城市二手房市场成交火爆。2015 年以来各地先后出台政策化解房地产库存，新房销售带动一、二线城市二手房市场，以南昌、长沙、厦门等二线城市为例，2016 年全国大城市二手房成交面积创历史新高，二手房市场发展成为家具产业需求增长又一重要驱动因素，由于家具装修对于房屋成交有一定的滞后作用（现房销售大约之后半年左右，期房销售滞后期超过 1 年），未来家具行业需求有望延续高增长。

.....

## 第二节 项目建设必要性



## 一、项目建设是响应国家“一带一路”战略政策号召的需要

## 二、项目建设是推进“互联网+”在传统行业应用的需要

## 三、项目建设是促进\*\*地区家具产业集群发展的需要

## 四、项目建设是提高我国家具行业绿色发展水平的需要

根据《中国家具行业“十三五”发展规划》，目前我国家具行业对新型原材料和生产技术的应用仍然有限，生产制造过程产生大量噪音、粉尘、有害挥发物等污染，在节能减排、循环发展方面还有待提升。行业绿色发展水平不高，尚未能建立可持续发展的绿色制造体系是我国家具行业可持续发展亟待解决的问题。家具行业的长远发展需要树立科学的生态理念，立足当下，着眼未来，坚定不移地推行绿色环保战略。

项目以“绿色环保”作为园区发展理念和发展方向，从研发设计、生产制造、园区管理等方面全方位将该理念落到实处，推动产业研发区积极开发并推广新型的环保材料和可再循环材料，鼓励园区内企业进行设备改造和技术更新、注重生产过程的节能减排，将企业对周边环境的影响降到最低，提高我国家具行业绿色发展水平。

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 全国家具行业市场分析

家具是人类生活必不可少的物品之一，与人们的生活、学习、工作、娱乐等活动密切相关。家具既是物质产品，符合人们的生活需要，具有实用功能；又是艺术创作，符合人们的审美情趣，具有艺术功能。家具的特殊属性和特点使得其在经济社会中占有重要地位。

#### 一、家具行业整体营业收入与利润总额均保持稳定增长

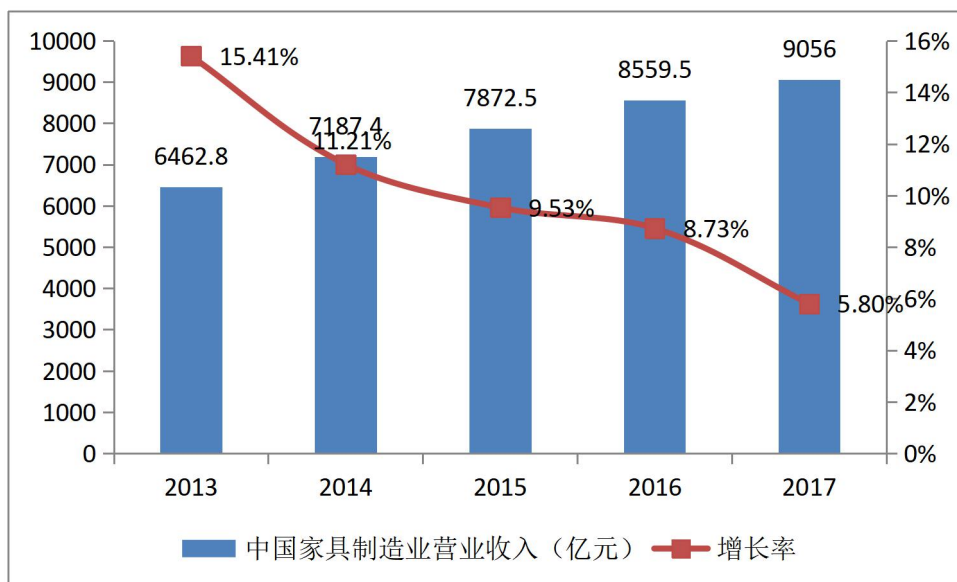
##### 1、营业收入稳定增长

随着时代的进步，经济的发展，人民物质生活水平的提高，消费能力的增强，



家具产业已经发展成为经济社会的重要产业之一。2017 年，我国家具制造业主营业务收入 9056 亿元，累计同比增长 10.1%；回顾 2013-2017 年家具制造业营业收入情况：近五年来，我国家具制造业营业收入保持稳步上涨。

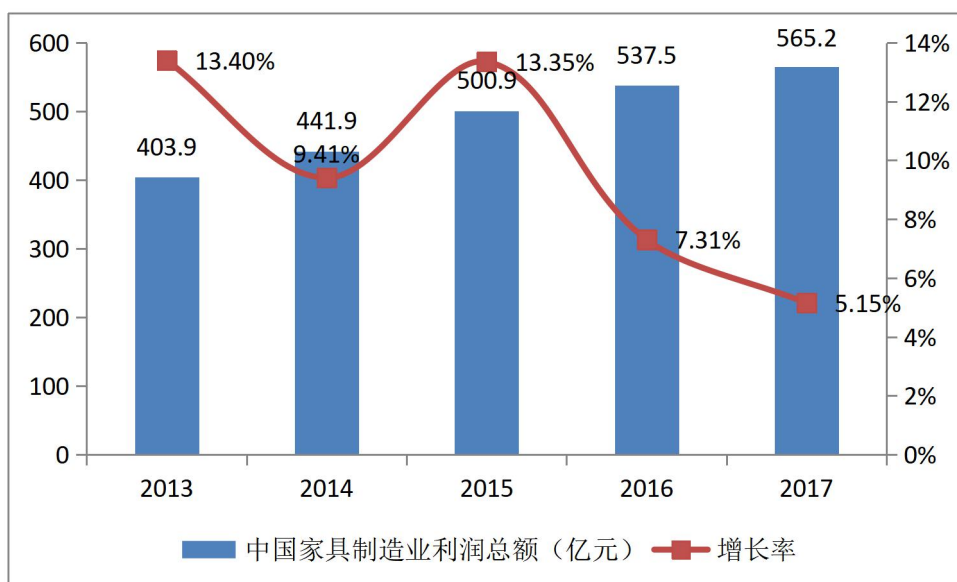
图表 9：2013-2017 年中国家具制造业营业收入及增长率



## 2、利润总额稳定增长

2017 全年中国家具制造业利润总额 565.2 亿元，累计同比增长 5.2%。近五年，我国家具制造业利润总额与营业收入同步，保持稳定上涨。

图表 10：2013-2017 年中国家具制造业利润总额及增长率



## 二、定制家具作为一种全新的商业模式，需求良好、快速发展

## 1、定制家具以消费者为中心，可实现个性化和规模化的统一

定制家具（又称为整体家具）是按照商业模式划分的新兴的家具子行业，是相对手工制作家具、机械化、规模化生产的标准家具（又称为成品家具）而言。它是指在信息化、规模化基础上，根据房间户型、装修风格以及消费者的材料、功能、风格、价位等个性化需求提供的差异化家具产品，以达到提高空间利用、风格统一、提升生活舒适度和品味的目的。

定制家具是一种极具生命力的全新的商业模式，以客户的需求为中心，组织生产经营活动。和传统手工家具相比，保留了客户个性化需求，同时克服了手工家具质量不稳定、生产周期长、材料利用率低、存在环保隐患的问题。和成品家具相比，定制家具改变了成品家具以生产企业为中心的模式，产品更有针对性，满足个性化需求，大大减少了库存（甚至实现零库存）和资金占用，同时通过信息化、智能化生产技术应用，实现快速规模化生产。

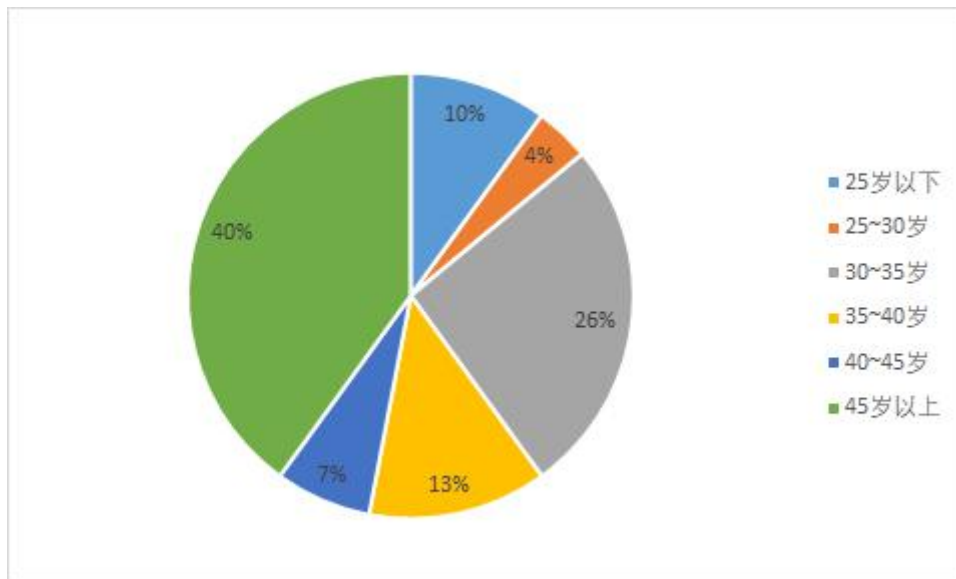
图表 11：定制家具比较优势较突出

项目	手工家具		成品家具	定制家具
	现场手工制作	高档手工制作		
优势	尺寸贴切空间、利用率高；个性化设计；价格较低	尺寸贴切、空间利用率高；个性化设计；材料高档、做工精美	形式美观，多种材质可选；标准化产品，即买即用；价格稍低	尺寸贴切、空间利用率高；个性化设计；工厂生产、安装简便；整体款式、风格统一；款式新颖、潮流
劣势	质量不稳定；欠缺美观；一般需油漆，材料存在环保隐患	价格较高	空间利用率低；风格、尺寸较难自由选择	生产周期较长；价格稍高

## 2、定制家具受益家具消费人口结构变化，未来发展前景良好

目前我国家具消费人口结构正在发生变化，80、90 后成为了家居消费的主力。根据搜房网统计，25 至 35 岁消费者在家居消费占比高达 66%。由于相比父辈，80、90 后成长环境较优越，在家具产品选择上，除了注重功能外，更注重家具产品的多元化、个性化和质量水平、环保等，而定制家具正好契合诉求，增加了装修的整体感和艺术感，在年轻人接受程度高，成为家具消费人口年轻化的受益者。

图表 12：80、90 后成为我国家具主要消费群体

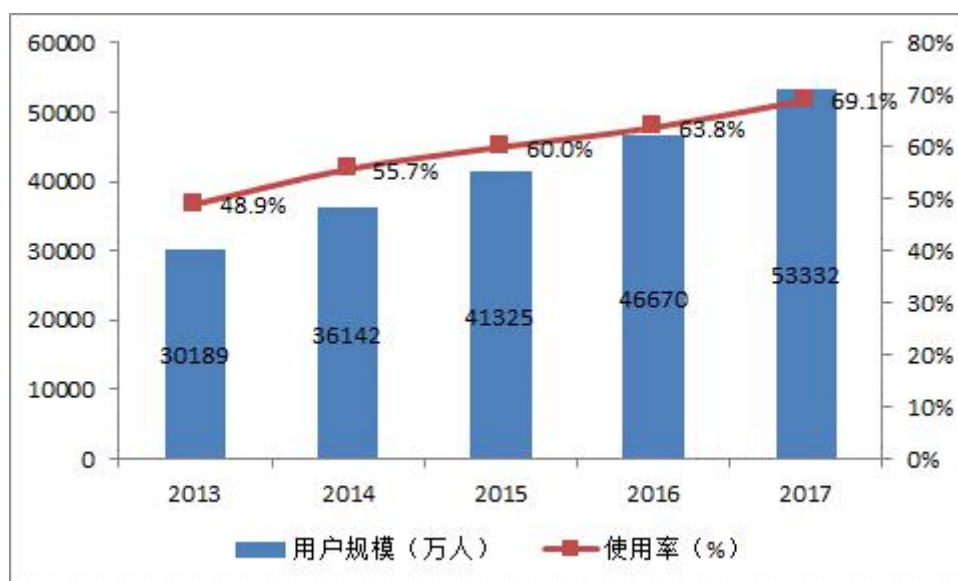


目前我国定制家具已进入快速发展期，在家具市场份额提升到 20%，主要品种定制橱柜和衣柜未来将分别以 15%和 20%复合增速增长，且定制家具品种和渗透率持续提升，未来发展前景良好。

### 三、O2O 模式受关注，经销商精细管理重要性突出

定制家具行业作为一种新的商业模式，对消费者的关注程度进高于传统的成品家具，如何广泛接触客户，并深入沟通，就成为另一个核心问题。定制家具传统接触消费者的方式主要是经销商渠道，但随着互联网的普及，网络购物正在改变人们的消费行为。根据中国互联网络信息中心（CNNIC）数据，截至 2017 年 12 月，中国网民规模已达 7.72 亿，其中网购用户规模达到 5.33 亿，较 2016 年增长 14.3%，占网民总体的 69.1%。随着智能手机的推广和普及，预计中国网络购物用户规模将进一步增长。由于定制家具并非标准品，线下的产品体验、产品方案的修改也是交易的重要部分，因此，领先定制家具企业更倾向于采用 O2O 模式。

图表 13：我国网购市场规模快速增长



目前全国品牌企业均积极介入定制家具 O2O 模式，纷纷设立网上商城，在线上平台进行产品展示、推广、在线设计、消费者与设计师及消费者之间互动，吸引消费者参与设计，产生购买行为。

## 第二节 陕西省家具行业市场分析

## 第三节 家具行业产业集群发展分析

.....

# 第四章 项目建设方案

## 第一节 项目总体架构

## 第二节 园区建设内容

## 第三节 园区发展方向

## 第四节 园区经营管理

### 一、园区组织管理

### 二、园区发展举措

### 1、龙头带园，提质增效，激活产业存量资产

对优质企业加大扶持，培育龙头企业，以点带面，推动\*\*地区家具产业做大做强。依托龙头企业带动园区发展，实现优势资源存量高端化。在存量上找增量，提升企业发展效益。积极推进龙头企业市场扩张，带动其他企业产品创新意愿，从源头提升园区核心竞争力。

.....

## 第五节 项目建设进度安排

## 第五章 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：建筑工程费、设备购置费、安装工程费、工程建设其他费用、预备费用、流动资金等。

### 第二节 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》；
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）；
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规；
- 4、项目投资相关数据资料。

### 第三节 项目总投资估算

项目总投资\*\*万元。其中：建筑工程费\*\*万元，设备购置费\*\*万元，安装工程费\*\*万元，预备费\*\*万元，工程建设其他费用约\*\*万元，建设期利息\*\*万元，流动资金\*\*万元。

图表 21：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例 (%)
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 第四节 资金筹措

# 第六章 项目财务指标评价

## 第一节 评价依据

## 第二节 项目营业收入及税金测算

## 第三节 项目成本费用分析

## 第四节 项目利润分析

## 第五节 项目投资未来的现金流量预测

### 一、预测基础

### 二、项目现金流量净现值 NPV

### 三、项目财务内部收益率 IRR

### 四、投资回收期 Pt

## 第六节 财务指标评价结论



经测算，本项目所得税前财务内部收益率为\*\*，所得税后财务内部收益率为\*\*，均高于项目行业基准收益率；本项目所得税前现金流量净现值为\*\*万元，所得税后现金流量净现值为\*\*万元，均大于零；项目所得税前静态投资回收期为\*\*年，项目所得税后静态投资回收期为\*\*年，表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

图表 22：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	营业收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	年上缴税金	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		
15	投资强度	万元/亩		

## 第七章 项目效益分析

### 第一节 经济效益分析

### 第二节 社会效益分析

### 第三节 环境效益分析

## 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