



广东某共享办公精装修项目 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 项目基本情况

一、项目名称

广东某共享办公精装修项目

二、项目类型

三、项目地点

四、项目单位

五、项目主要内容

六、项目实施周期

七、项目预算及构成

项目总投资估算额为****万元，其中：项目工程费用投资合计****万元，其中建筑工程费****万元，设备费用****万元；工程建设其他费用****万元；预备费用****万元。

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	铺底流动资金		

序号	项目	合计	占总投资比例
3	总计		

八、项目经济指标

本项目计划总投资****万元。项目完全运营后，年均营业收入可达****万元；总成本费用为****万元，年利润总额****万元，年净利润****万元。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目所得税前投资财务内部收益率为**%，所得税后投资财务内部收益率为**%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=12%）；项目所得税前投资财务净现值****万元，所得税后投资财务净现值****万元，大于零；项目税前静态投资回收期为**年（不含建设期），项目税后静态投资回收期为**年（不含建设期）；税前动态投资回收期为**年（不含建设期），税后动态投资回收期为**年（不含建设期），说明项目的盈利能力良好。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	m ²		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		完全运营年
4	利润总额	万元		完全运营年
5	净利润	万元		完全运营年
6	总成本费用	万元		完全运营年
7	上缴税金	万元		完全运营年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		完全运营年
7.2	年上缴增值税	万元		完全运营年
7.3	年上缴所得税	万元		完全运营年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		

序号	指标	单位	指标	备注
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第二节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《2018 年政府工作报告》；
- 2、《关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》（国发〔2017〕37 号）；
- 3、《广东省人民政府办公厅关于加快众创空间发展服务实体经济转型升级的实施意见》（粤府办〔2016〕69 号）；
- 4、《关于加快众创空间发展服务实体经济转型升级的指导意见》（国办发〔2016〕7 号）；
- 5、《发展众创空间工作指引》（国科发火〔2015〕297 号）；
- 6、《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》（国办发〔2015〕9 号）；
- 7、国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准；
- 8、由国家颁布的建设项目可行性研究有关规定；
- 9、公司提供的相关数据、资料；
- 10、其他相关法律、法规、规范及标准。

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》（国发〔2017〕37号）

2017年7月，国务院发布《关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》。《意见》提出，深入推进供给侧结构性改革，全面实施创新驱动发展战略，加快新旧动能接续转换，着力振兴实体经济，必须坚持“融合、协同、共享”，推进大众创业、万众创新深入发展。

引导众创空间向专业化、精细化方向升级，支持龙头骨干企业、高校、科研院所围绕优势细分领域建设平台型众创空间。探索将创投孵化器等新型孵化器纳入科技企业孵化器管理服务体系，并享受相应扶持政策。

《广东省人民政府办公厅关于加快众创空间发展服务实体经济转型升级的实施意见》（粤府办〔2016〕69号）

2016年6月，广东省人民政府办公厅发布《广东省人民政府办公厅关于加快众创空间发展服务实体经济转型升级的实施意见》。《意见》指出，在重点产业领域发展专业众创空间。总结推广创客空间、创业咖啡、创新工场等新型孵化模式，围绕珠江东岸电子信息产业带、珠江西岸先进装备制造产业带建设和粤东西北地区产业发展需求，重点在电子信息、高端装备制造、新能源、新材料、节能环保、文化创意、生物技术、现代农业、现代服务业和军民融合等细分领域建设专业众创空间。

建设一批服务产业集群的众创空间。高新区、经济开发区、专业镇、产业园、农业科技园区、小型微型企业创业基地等要结合当地产业发展实际，发挥重点区域创新创业要素集聚优势，打造一批具有地方特色的众创空间，与孵化器、加速器及产业园等共同形成创新创业生态体系。

二、经济背景

三、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是实施创新推动战略，助力大众创业的需要

2015年李克强总理在政府工作报告中提出“大众创业，万众创新”，国务院又发布了《关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》。2017年习近平总书记在十九大报告中指出，加快建设创新型国家。

共享办公空间是创业企业孵化的理想平台，共享办公不仅仅提供更好办公环境，还从工商税法外包、物业管理、企业saas、业务撮合分发、企业社交、培训、媒体服务、孵化、投融资等各个方面给予办公业主支持，针对不同段位的公司，所需要的服务内容也不同，把单一的租赁关系，变成了多元复合的关系，项目建设共享办公空间将有效支撑当地中小企业创业。

二、项目建设有助于提高核心区域办公资源利用效率

三、项目建设是推动区域经济发展的需要

四、项目建设是扩大公司共享办公业务区域布局的需要

第三章 共享办公行业市场分析

第一节 行业概述

一、行业定义与特点

二、国内发展阶段

自 2015 年起共享办公在国内进入井喷式发展，越来越多的企业选择共享办公形式作为企业办公场所，据迈点数据显示，共享办公正以每年 30% 的速度增长，预计到 2019 年我国共享办公总运营面积将到达 510 万平方米，到 2030 年，30% 的办公空间将以共享办公的形式存在。

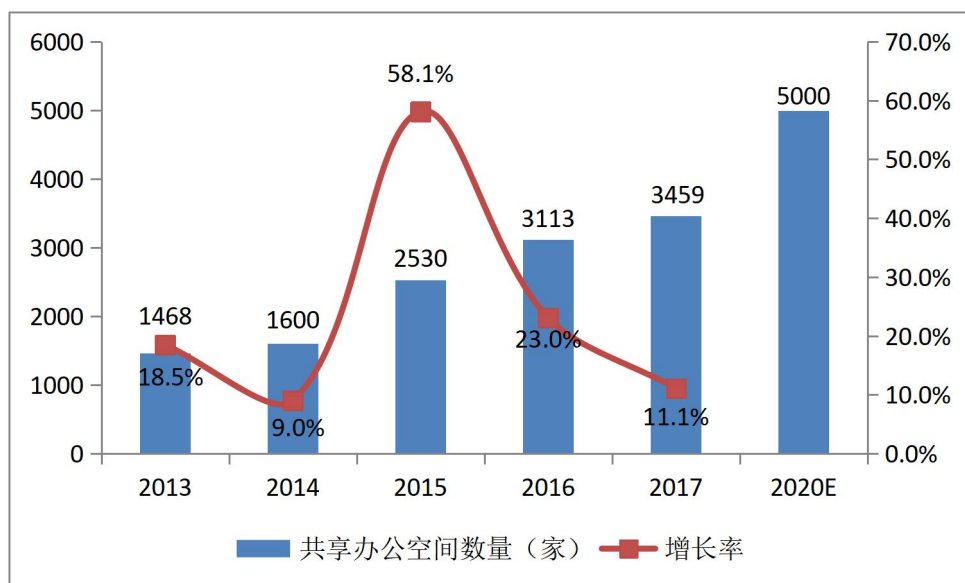
随着共享办公行业的产品升级和细分发展，共享办公业态的发展方向为更私密、定制的办公空间，更精细、丰富的资源服务、更开放、便利的办公生态等。

	共享办公 1.0	共享办公 2.0	共享办公 3.0	共享办公 4.0
进入门槛	低	较低	高	较高
资产配置	重资产	重资产	轻资产	轻资产
服务质量	低	较低	高	高
孵化费用	低	低	低或减免	低
盈利模式	租金收益	租金+服务费+补贴	租金+服务费+股权退出	服务费+股权退出
服务特点	租金优惠	行政服务	培训+投资	资源对接+产品加速+投资
收支情况	微盈利	收支平衡或略亏损	前期净支出,后期盈利	前期净支出,后期可获可观盈利

第二节 共享办公行业发展现状

一、共享办公空间数量持续增长

经过 2015 年的井喷式发展之后，我国共享办公空间的数量仍旧保持逐年增长。根据 VC SaaS 监测数据显示在 2017 年我国共享办公空间的数量已经达到 3459 家，预计在 2020 年将会超过 5000 家。



二、共享办公空间多聚集在北上广

三、共享办公空间处于高速发展阶段

四、较多共享办公品牌开始提供创业培训与企业管理相关服务

五、共享办公空间受投资机构青睐

第三节 共享办公行业发展挑战与趋势

第四章 项目地址及区位条件

第一节 项目地址

第二节 区位条件简介

一、地理位置

二、气候条件

三、交通运输

四、经济条件

五、基础配套条件

第三节 项目施工条件

一、施工条件

二、建材供应条件

三、设备供应条件

第五章 项目实施方案

第一节 施工注意事项

第二节 主要工程内容

第三节 装修施工方法

一、石料工程施工方法

二、木工工程施工方法

三、金属覆盖工程施工方法

四、装配玻璃工程施工方法

五、地毯和底胶垫安装施工方法

六、油漆工作施工方法

七、地砖工程施工方法

八、天花吊顶工程施工方法

第四节 项目平面布置图

第六章 项目施工周期及人员配置

第一节 施工进度

第二节 工程施工进度计划图表

第三节 确保工期的管理措施

第四节 施工期间劳动力计划

根据本工程的具体情况和施工工期的要求，劳动力的准备分阶段来准备。各工种人员按项目经理部的需要计划安排进场。

装修阶段总用工：60 人

其中：木工、天花工、泥工 30 人；机电空调消防人员 30 人。

第五节 运营期间劳动定员

项目运营期间主要劳动人员为办公区域管理人员，人数 10 人。

第七章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

第三节 装饰材料有害物质排放限量的参照标准

第四节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

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《建筑施工场界噪声限值》（GB12523—90）规定。各机械噪声级见下表。

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。

二、项目使用期环境保护

第五节 环境影响综合评价

第八章 项目能源节约方案设计

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 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、给排水节能

1、充分利用市政管网水压直接供水；合理设计供水系统，避免供水压力过高或压力骤变。

2、可采取以下措施避免管网漏损：给水系统中使用的管材、管件，必须符合现行产品国家标准的要求；选用性能高的阀门、零泄漏阀门等，如在冲洗阀、消火栓、排气阀阀前增设软密封闭阀或蝶阀。

二、电气节能

第四节 项目节能评价

第九章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、防电

二、防雷

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、防火设计

三、消防措施

第十章 项目投资估算及资金筹措

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、工程费用估算

二、工程建设其他费用估算

三、预备费

四、流动资金估算

五、总投资估算

第五节 资金筹措

第十一章 项目的经济效益分析

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

经测算，项目完全建成后，完全运营年项目整体营业收入****万元。增值税****万元，城市建设维护税****万元，教育费附加****万元，具体测算过程详见附表。

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、期间费用估算

期间费用由管理费用、营销费用和场地租金组成。

1、管理费用

管理费用是指企业的行政管理部门为管理和组织经营活动所发生的各项费用，主要包括行政人员的工资及福利费、办公费、业务招待费、行政管理部门固定资产的折旧费以及其他管理费用。参考企业近年来管理费用水平，并按营业收入5%进行估算。其他费用参考企业运营情况计算。

2、场地租金

场地租金按**万元/月进行估算。

经计算，本项目测算期总成本费用合计为****万元。

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率

二、财务净现值

三、投资回收期

第六节 项目不确定性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十二章 项目的社会效益分析

第一节 社会效益

一、带动第三产业发展，助力创新创业

二、对居民生活质量与工作环境的影响

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

第二节 互适性分析

第十三章 项目的风险和不确定性

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

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、财务风险及防范

二、市场风险

三、人力资源风险分析及控制

第十四章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、社会效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

项目在建设期内应统筹规划，合理安排建设工期和资金，作好工程的招投标工作，保证工程的建设质量，按期建成投入运营。

1、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

2、在本项目建成并投入使用后，建议有关部门进行必要的监管，保证安全及环境卫生。

3、任何项目要良好的运行，政府的支持工作是必须的，政府除了在税收等方面给予企业相应的优惠政策外，还应该为企业项目的正常运行保驾护航等。项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，做好前期准备工作，也尽快落实项目资金的筹措，确保项目的实施进度按计划落实并顺利完成，使项目早建成、早见效。

4、组织精干的工程指挥部，保证设计、施工、设备安装、调试等各个环节紧密衔接，做好项目供电、供水等外部协调工作。

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