



## 北京某服装产业创新研发平台项目 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](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/>

# 第一章项目总论

## 第一节项目概论

### 一、项目名称

北京某服装产业创新研发平台项目

### 二、项目性质

新建

### 三、项目建设单位

### 四、项目建设地点

### 五、项目定位规划

### 六、项目建设内容

项目新建区块总占地面积为\*\*亩，建筑面积为\*\*m<sup>2</sup>，容积率为\*\*。项目具体建设内容及规模如下表所示：

序号	类型	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	功能
1			
2			
3			
合计			

此外，项目规划在园区外租赁\*\*m<sup>2</sup>，装修后用于面辅料中心、打样中心、教育中心及研发等产业配套服务。

序号	功能分区	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	打样中心	
2	面辅料中心	
3	商业中心	
4	信息中心	
5	教育中心	

## 七、项目建设周期

## 八、项目总投资及资金筹措

## 九、项目经济指标

## 第二节主要研究结论

### 一、经济效益结论

### 二、社会效益结论

## 第三节可行性研究报告的编制依据、原则和范围

### 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、企业简介

二、公司治理

三、资产状况

### 第二节\*\*公司介绍

一、企业简介

二、公司及核心团队参与发展及运营项目

三、资产状况

## 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。

《国务院关于新形势下加快知识产权强国建设的若干意见》(国发〔2015〕71号)

2015年12月，国务院印发《关于新形势下加快知识产权强国建设的若干意见》。《意见》指出，提升知识产权附加值和国际影响力。加大轻工、纺织、服装等产业的外观设计专利保护力度。推进文化创意、设计服务与相关产业融合发展。

.....

#### 二、经济背景

1、我国经济保持中高速增长，综合国力和国际影响力迈上新台阶

2017年，世界经济在深度调整中曲折复苏，不稳定不确定因素增多，国内经济结构性矛盾突出，防范化解风险挑战、实现经济稳定发展任务艰巨。面对错综复杂的国际国内形势，党中央保持战略定力，不搞“大水漫灌”式强刺激，着力推进供给侧结构性改革，适度扩大总需求，科学统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，我国经济实现平稳健康发展，经济实力实现新跃升。

.....

### 三、社会背景

### 四、行业背景

## 第二节 项目建设必要性

### 一、项目建设是响应政策号召，促进纺织服装产业转型升级的需要

随着国家经济增长方式的转变，“供给侧改革”掀起了新一轮经济结构调整的主旋律，纺织服装行业将进入需求导向、结构调整、创新驱动和绿色发展的全新阶段。《纺织工业发展规划（2016-2020年）》指出，要进一步巩固提高我国纺织工业在生产制造和国际贸易中的优势和地位，形成创新驱动发展、质量效益提升、品牌效应明显、国际合作加强的纺织工业发展格局，创造国际竞争新优势，初步建成纺织强国。

本项目的建设，是响应政策号召，促进纺织服装产业转型升级的需要。目前，我国纺织服装产业确实到了转型升级的重要关口。从2017年的总体数据来看，纺织产业效益增长的制约因素日益突出，在推动产业转型的大方向下，如何利用新技术，把握新需求，都需要有更多具体措施。本项目着力打造\*\*品牌服装产业研发创新平台，以服装创意设计为核心，集聚产业链上下游企业，进一步加强产业链的协同，优化供应链和产品结构，突出品牌特色，提升区域品牌影响力，打造面向未来的纺织服装产业集群。

### 二、项目建设是满足人民群众精神文明需求的需要

三、项目建设是适应北京城市总体规划，助力产业疏解和转型升级的需要

四、项目建设是推动\*\*区产业发展，带动时尚和创意产业发展的需要

五、项目建设是解决服装设计行业痛点，完善时尚经济全产业链的需要

六、项目建设是完善\*\*战略布局的需要

## 第四章项目市场发展分析

### 第一节服装行业市场分析

#### 一、服装设计行业市场需求分析

#### 二、服装及设计行业发展现状、行业痛点及未来展望

#### 三、首都疏解升级背景下的北京市服装产业发展路径

经过三年的疏解，2017年北京产业疏解退出取得阶段性成果：退出一般制造业企业651家，完成全年任务的130%。清理整治“散乱污”企业6194家，实现阶段性目标。动物园批发市场至2017年全部关闭，相应的面辅料市场、样衣制作、北京服装加工企业几乎全部打散，除了部分早十几年获得生产许可证的之外，大多数不得不搬迁至河北甚至浙江，还有相当一部分选择转行。

2018年北京市将重点实行几个产业的转移，包括北京服装产业、北京电子类产业、北京钢铁产业园、北京现代汽车工厂、北京新发地农产品批发、北京航天企业、临空产业等不符合首都功能定位的相关产业。其中北京服装产业首当其冲，是重点转移的对象，北京动物园批发市场已经签了意向性协议，将搬迁至河北永清县，大红门批发市场将迁往廊坊固安，北京服装产业转移到河北，不仅能够带动当地经济的发展和增加就业人口，更有利于服装产业集群的形成。

2014年5月大红门八大主力市场的搬迁，标志着北京服装产业的转移正式拉开了序幕。搬迁的企业涉及产业用纺织品、服装制造业、服装业、服装家纺贸易等几大类。其中比较典型的企业扩建有北京五洲燕阳特种纺织品有限公司、北京威克多制衣中心、依文服饰股份有限公司、北京五木服装有限公司等，都已经启动资金开始建设。

产业形态	重点企业	搬迁意向区域
产业用纺织品	北京五洲燕阳特种纺织品有限公司	河北固安县
服装制造业	北京威克多制衣中心	河北衡水经济开发区
服装业		
服装制造业		
服装家纺贸易		
服装家纺贸易		



产业形态	重点企业	搬迁意向区域
服装家纺贸易		

传统服装制造业向河北、天津疏散的同时，高端服装制造、服装品牌和服装设计开始向朝阳、顺义、通州、平谷等北京东部有序转移和集聚。这一方面是因为这些产业与北京打造文化中心、国际交往中心、科技创新中心的首都发展定位是高度契合的，创意设计产业的发展符合首都高精尖产业的发展方向，不同于疏散整治的一般制造业；另一方面，在首都疏散升级背景下，传统的服装制造业向河北、天津疏散，高端制造、品牌和设计为了寻求合适的产业链上下游的供应商和销售渠道，自发出现向紧邻河北、天津地区的北京东部郊区转移的趋势，形成一条连接“朝阳-通州-平谷”的高端品牌设计带。同时，北京城市副中心的建设为京东地区的发展描绘出美好的发展前景，这进一步促进了该地区高端品牌、设计企业集聚效应的形成。



## 四、国内服装设计产业园区成功案例研究

### 第二节 数据中心市场分析

#### 一、我国 IDC 市场发展概述

#### 二、我国 IDC 市场规模

#### 三、国内 IDC 市场四大特点

## 第三节项目发展 SWOT 分析

一、优势

二、劣势

三、机遇

四、挑战

## 第五章项目选址用地分析

### 第一节项目选址

### 第二节项目区位条件

#### 一、自然地理

#### 二、区位条件

#### 三、产业发展

#### 四、基础设施

#### 五、园区介绍

### 第三节选址合理性分析

## 第六章项目定位规划

第一节目标定位

第二节功能定位

第三节产品定位

第四节发展策略

第五节客户资源信息

## 第七章项目建设方案

### 第一节项目建设目标

一、建设指导思想

二、项目建设目标

### 第二节项目建设内容及进度

一、项目建设内容

二、项目建设进度

### 第三节总图布置及运输

一、总平面图布置

二、建筑设计

## 第八章公辅工程

### 第一节给排水系统

- 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

### 第二节电气系统

- 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

### 第三节暖通系统

- 一、供暖设计

## 二、通风系统

## 三、生命安全系统

## 第四节智能化控制管理系统

### 一、系统设计依据

### 二、系统概述

## 第九章环境保护

### 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



## 第十章能源节约方案设计

### 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

### 第二节编制原则和目标

### 第三节节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

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

# 第十一章职业安全与卫生及消防设施 方案

## 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

## 第十二章企业组织结构和劳动定员

### 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

## 第十三章项目实施进度与招投标

### 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

## 第十四章项目总投资与资金筹措

### 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

### 第五节资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

项目总投资\*\*万元，资金来源为申请银行贷款\*\*万元，剩余资金由项目建设单位申请股东投入方式筹集。

## 第十五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

### 第三节成本费用测算

### 第四节利润测算

### 第五节项目还本付息测算

### 第六节财务指标分析

#### 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**

### 第七节敏感性分析

### 第八节财务评价结论

根据测算，项目总投资金额\*\*万元，开发周期从\*\*年\*\*月开始进行开发手续报批，\*\*年开始运营，至\*\*年预计实现总收入\*\*万元，实现净利润\*\*万元。

根据测算，项目在运营期间，可按时偿还借款，还款能力较强。

项目税后财务净现值为\*\*万元，内部收益率为\*\*%，税后静态投资回收期为\*\*年（含建设期），税后动态投资回收期为\*\*年（含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时

间内回收全部投资，项目从经济指标上看是可行的。

## 第十六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，直接增加就业岗位个

### 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



# 第十七章 建设项目风险分析及控制措施

## 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、经营风险

五、不可抗力风险

# 第十八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、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、环境影响的可行性结论

六、结论总述

## 第二节建设项目可行性研究建议

附表：

## 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 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