



北京某购物中心项目
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

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 总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

北京某购物中心项目

二、项目性质

三、项目建设地点

四、项目单位

五、项目定位

六、项目建设内容

项目占地面积约*****m²，总建筑面积约****m²，另有大门及停车场面积约****m²。项目主要工程为对原有商业广场建筑进行装修改造，重新规划各区域空间，建成集品牌店铺与深夜食堂为一体的综合商业中心。重点工程包括对主要功能区域临街品牌区、深夜食堂餐饮区进行装修工程、基础设施、消防工程、燃气工程改造，并涉及汽车入口、停车场、汽车出口等配套区域的改造工程。

序号	项目	面积(m ²)
1	占地面积	
2	总建筑面积	
其中	临街品牌区	
	深夜食堂餐饮区	
3	大门及停车场面积	

七、项目总投资

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；工程建设其他费用****万元；预备费用****万元；流动资金****万元。

序号	项目	合计	占总投资比例(%)
----	----	----	-----------

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		
3	总计		

八、项目实施周期

九、项目经济指标

本项目计划总投资****万元。项目完全运营后，年营业收入可达*****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%）；项目所得税后投资财务净现值****万元，大于零；项目税后静态投资回收期为**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	占地面积	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

序号	指标	单位	指标	备注
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	%		
13	盈亏平衡点	%		

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

- 1、国家、行业和地区颁发的法律、法规和设计规范、标准和技术规程；
- 2、项目单位提供的关于本项目的技术和财务等基础资料；
- 3、国家发改委《投资项目可行性研究报告指南》；
- 4、国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 5、《国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》；
- 6、《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42号）；
- 7、《国务院办公厅关于印发完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）的通知》（国办发〔2018〕93号）；
- 8、《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）；
- 9、《北京市促进新消费引领品质新生活行动方案》；
- 10、《关于进一步提升生活性服务业品质的工作方案》（京政办发〔2018〕10号）；
- 11、《北京市关于进一步繁荣夜间经济促进消费增长的措施》（京商函字〔2019〕724号）；
- 12、业主方提供的其他资料。

二、编制原则

三、编制范围

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

1、国家政策

《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42号）

2019年8月，国务院办公厅印发了《关于加快发展流通促进商业消费的意见》。《意见》提出，要**推动传统流通企业创新转型升级**。支持线下经营实体加快新理念、新技术、新设计改造提升，向场景化、体验式、互动性、综合型消费场所转型。**鼓励经营困难的传统百货店、大型体育场馆、老旧工业厂区等改造为商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心等多功能、综合性新型消费载体**。在城市规划调整、公共基础设施配套、改扩建用地保障等方面给予支持。

活跃夜间商业和市场。鼓励主要商圈和特色商业街与文化、旅游、休闲等紧密结合，适当延长营业时间，**开设深夜营业专区、24小时便利店和“深夜食堂”等特色餐饮街区**。有条件的地方可加大投入，打造夜间消费场景和集聚区，完善夜间交通、安全、环境等配套措施，提高夜间消费便利度和活跃度。

《国务院办公厅关于印发完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）的通知》（国办发〔2018〕93号）

2018年9月，国务院办公厅印发了《关于印发完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）的通知》。《通知》提出，推动传统商贸创新发展。高标准布局建设具有国际影响力的大型消费商圈，完善“互联网+”消费生态体系，鼓励建设“智慧商店”、“智慧商圈”。支持具备条件的城市重点培育一批具有国际国内领先水平的高品位步行街，促进线上线下互动、服务体验融合、商旅文体协同、购物体验结合。提升城市配送车辆通行管理水平。**优化商贸物流设施空间布局，大力发展便利店、社区菜店等社区商业**。建设培育特色商贸小镇。

.....

2、地方政策

《北京市促进新消费引领品质新生活行动方案》

2020年6月，北京市发展改革委发布了《北京市促进新消费引领品质新生活行动方案》。《方案》提出，完善社区商业布局。2020年，建设提升1000个左右基本便民商业网点；**新增10条左右生活性服务业示范街区和深夜食堂特色餐饮街区，累计达到20条左右**。推进社区商业生活服务中心建设，支持具备条件的便民网点增加早餐、简餐主食制售等便民服务。探索具备条件的商超、蔬菜零售、餐饮等企业以厢式智能便利设施、蔬菜直通车等方式在特定时段、指定区域销售。

启动夜京城2.0行动计划。设计开发10条左右“夜赏北京”线路，策划举办10场精品荧光夜跑、夜间秀场等户外主题活动。实施“点亮北京”夜间文化旅游消费计划，推动有条件的博物馆、美术馆、景区、公园、**特色商业街区等延长营业时间**。

……

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、是响应国家政策促进商业消费的需要

近年来国家陆续出台政策促进传统商贸流通企业创新转型升级，《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》，提出鼓励经营困难的传统百货店、大型体育场馆、老旧工业厂区等改造为商业综合体等多功能、综合性新型消费载体，活跃夜间商业和市场。《国务院办公厅关于印发完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）的通知》，提出高标准布局建设具有国际影响力的大型消费商圈。

项目所在地位于……

二、是实现北京市繁荣夜间经济的需要

三、是与周边商业体形成互补承接，发展社区商业的需要

第三章 项目市场分析

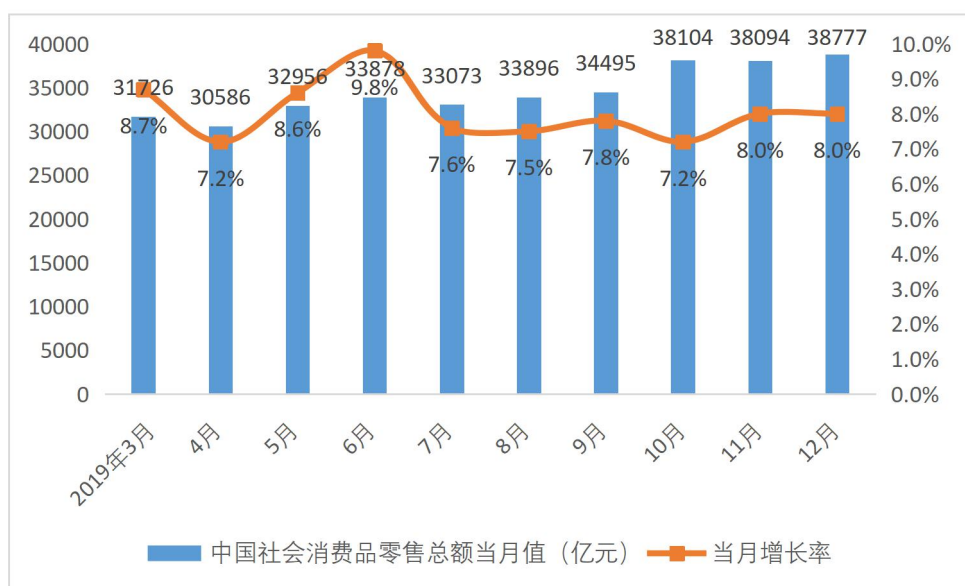
第一节 零售行业市场分析

一、国内零售行业发展现状

1、2019 年全年中国社会消费品零售总额突破 40 万亿元

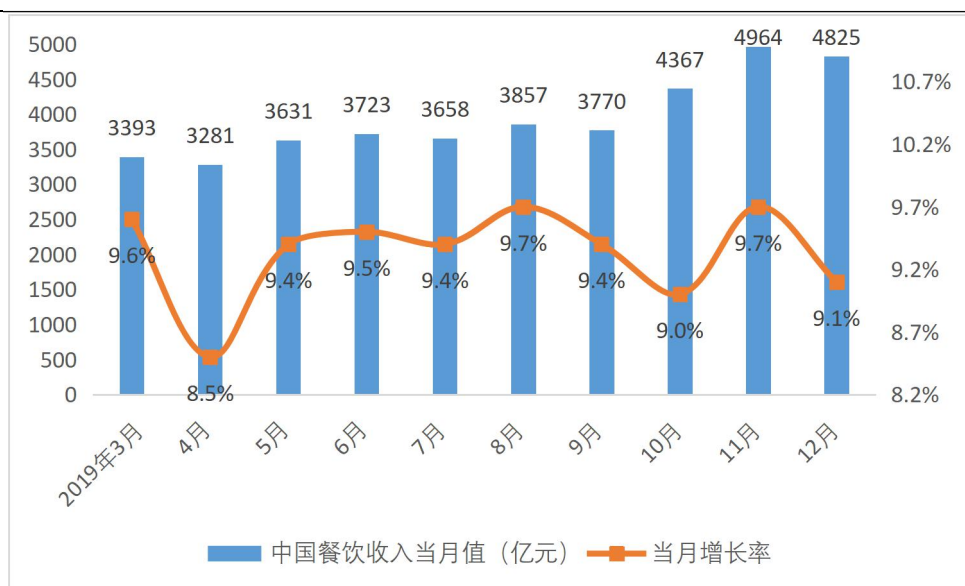
据国家统计局数据显示，2019 年 12 月中国社会消费品零售总额为 38777 亿元，同比增长 8.0%。其中，除汽车以外的消费品零售额 34349 亿元，增长 8.9%。

累计方面，2019 年 1-12 月中国社会消费品零售总额达到了 411649 亿元，比上年名义增长 8.0%（扣除价格因素实际增长 6.0%，以下除特殊说明外均为名义增长）。其中，除汽车以外的消费品零售额 372260 亿元，增长 9.0%。



按经营单位所在地分，2019 年全年中国城镇消费品零售额达到 351317 亿元，比上年增长 7.9%；乡村消费品零售额达到 60332 亿元，增长 9.0%。其中，2019 年 12 月份中国城镇消费品零售额为 32704 亿元，同比增长 7.8%；中国乡村消费品零售额为 6073 亿元，增长 9.1%。

按消费类型分，2019 年全年中国餐饮收入达到 46721 亿元，比上年增长 9.4%；商品零售达到 364928 亿元，增长 7.9%。其中，2019 年 12 月份中国餐饮收入为 4825 亿元，同比增长 9.1%；商品零售为 33952 亿元，增长 7.9%。

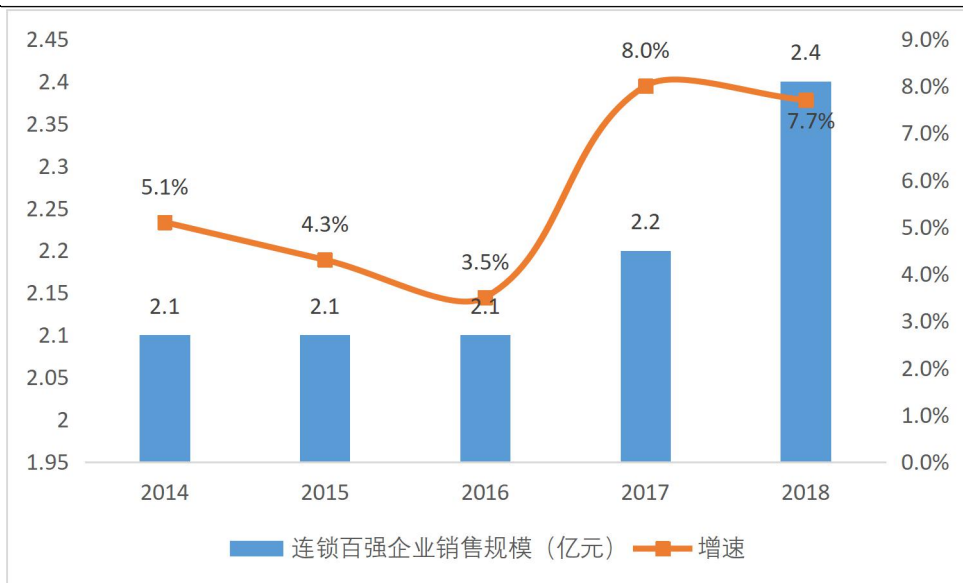


2、实体转型步伐加快

我国实体零售企业继续推进转型升级，以顾客为中心提升运营体验，加强经营模式创新，扩大智慧零售应用场景，综合服务能力不断增强。其中，随着社区生活服务业态集聚式发展，便利店、超市等社区商业发展加快。商务部零售业典型统计调查数据显示，2018年便利店、超市销售额同比分别增长8.3%、4.3%，增速比上年分别加快1.0和0.5个百分点。专卖店、专业店、大型超市、百货店销售额同比分别增长6.7%、5.0%、3.8%和1.9%。

3、连锁规模持续扩大

中国连锁经营协会数据显示，2018年，我国连锁百强企业销售规模为2.4万亿元，同比增长7.7%，占社会消费品零售总额6.3%，较上年提高0.3个百分点。连锁百强企业门店总数13.8万个，同比增长16.0%。其中连锁百强企业线上销售业务同比增长55.5%，增速比全国线上商品零售高出一倍以上。2018年，我国特许百强企业销售规模约4300亿元，同比增长14.8%，增幅比上年提高1.8个百分点。门店总数17.7万个，同比增长15.1%，增幅比上年提高4.1个百分点。其中有19家特许百强企业在海外发展加盟业务，“一带一路”为特许百强企业提供了更加广阔的发展空间。



4、购物中心增势良好

二、国内零售行业发展趋势

第二节 夜间经济产业发展分析

一、概述

二、中国夜间经济发展现状

三、中国夜间经济业态发展趋势

第三节 “夜经济”案例分析

一、成都味道·339 时尚夜消费项目

二、北京市“深夜食堂”项目

第四章 项目地区建设条件

第一节 项目选址要求

一、生产要素分析

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、地理位置

二、气候特征

三、地形地势

四、区位交通

五、经济概况

六、城市建设

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设内容及规划

第一节 项目建设目标与内容

一、项目设计理念

二、项目目标定位

三、项目建设内容

第二节 总图布置

一、总平面设计

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 建筑装修设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

第四节 项目功能分区与运营规划

一、项目功能分区与改造效果

二、经营模式

第四节 工程技术方案

一、装修工程技术方案

二、给排水系统

三、电气系统

四、暖通系统

第六章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

根据中华人民共和国环境保护法等有关法规，在项目实施过程中对排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准。本项目环境保护工作接受当地环境保护部门的监督，采用的环境保护法规及标准为：

- 1、《中华人民共和国环境保护法》；
- 2、中国《污水综合排放标准》（GB8978-1996）（二级标准）；
- 3、中国《大气污染物综合排放标准》（GB16297-96）（二级标准）；
- 4、《中华人民共和国固体废弃物污染环境防治法》中有关规定；
- 5、《规划环境影响评价条例》中有关规定；
- 6、《环境影响评价公众参与暂行办法》中有关规定；
- 7、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 8、《建设项目环境保护管理条例》（国务院(98)253 号令）；
- 9、《环境空气质量标准》（GB3095-1996）；
- 10、《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- 11、《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）；
- 12、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 13、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；

第二节 项目建设对环境的影响

一、空气环境影响

二、声环境影响

三、水环境影响

四、固体废弃物影响

第三节 项目运行对环境的影响

一、污水

项目建成后，废水排放以生活、餐厨污水为主，另有少量的车辆清洗、道路清洗水和不可预见水。

二、废气

运营期间，主要是后厨油烟、进出车辆排放尾气，将对环境造成一定影响。

三、噪声

四、固体废弃物

第四节 环境保护措施

一、项目建设环境保护措施

1、噪声

根据 GB12523-2011《建筑施工场界噪声标准》，施工阶段不同，噪声限值也不同。夜间除打桩阶段为禁止施工外，其它阶段限值为 55dB。因此，应提倡文明施工，减少人为噪声，尽量采用低噪声有消声设备的施工机械，建立健全控制噪声的管理制度，对噪声进行监测，发现超标应及时、有效地采取控制措施。常见的控制措施有：消声、吸声、隔声和阻声。

施工噪声由于噪声较强，且日夜连续工作，将会对周围声学环境产生严重影响，极易引起人们的反感，应予以重视，建议采取以下噪声防治措施：

（1）采用较先进的、噪声较小的施工设备，并加强维护和保养，以降低声源声级；

（2）施工尽量在白天进行；

（3）将有固定工作地点的施工机械应尽量设置在距居民区较远的位置，并采取适当的封闭和隔声措施；施工场界噪声的控制应达到《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）的要求。

2、废水

3、废气

4、固废

5、扬尘

二、项目运行期环境保护措施

第五节 环境影响评价结论

第七章 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

1、《中华人民共和国节约能源法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国野生动物保护法〉等十五部法律的决定》第二次修正）

2、《中华人民共和国可再生能源法》（十届人大常委会14次会议，主席令第33号，十一届人大常委会12次会议，主席令第23号修订）

3、《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国清洁生产促进法〉的决定》2012年7月1日

4、《中华人民共和国电力法》（根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第三次修正）

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）

6、《中华人民共和国建筑法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）

7、《中华人民共和国水法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议修订通过）

8、《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议修订，2015年1月1日起施行）

9、《中华人民共和国循环经济促进法》（2018年10月26日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正《中华人民共和国循环经济促进法》，自公布之日起施行）

.....

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、节能措施综述

二、设备节能

空气调节、制冷设备、给排水、电气设计选用节能型设备。空调水泵、循环水泵采用变频调速装置,实现运行节能。选用高效率的水泵和配套变频调速电机,以节省运行电耗。

三、能源管理

第三节 其他节能措施

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全卫生

一、编制依据

二、主要危害因素分析

三、施工作业危害因素分析

四、各种危害因素防范

五、运营期的劳动安全措施

第二节 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

第九章 项目组织机构及实施进度

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

1、定员依据

- (1) 项目正常运营的实际需求员工数目；
- (2) 完成项目后，各项业务开展所需要的管理人员；
- (3) 参照项目员工管理制度和出勤情况。

2、劳动定员

项目运营之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员如下。

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
2	保洁人员	
3	安保人员	
6	合计	

第三节 项目实施进度

一、项目建设工期

二、项目实施进度表

第十章 项目总投资额及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：土建工程费、设备购置费、设备安装费、其他费用、预备费用等。

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相关资料，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，能够比较好的、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、项目投资相关数据资料。
- 4、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。

第三节 编制说明

1、建筑工程费用

根据建筑结构形式，依据项目当地建筑工程概算定额基线有类似建筑的实际造价情况确定。

2、设备购置费

设备按照设备生产厂家报价加运杂费用或参照设备价格资料并考虑涨价因素计算。

3、安装工程费

参照省安装工程综合定额，并根据企业情况估算，主要为水电工程安装费。

4、其它费用

根据国家有关规定和当地实际情况估算：

- (1) 建设单位管理费：按有关规定计提。
- (2) 生产准备费：按有关规定计提。

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

- 1、企业财务通则；
- 2、所得税及其他有关税务法规；
- 3、本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；
- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

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

一、原辅材料成本估算

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费

四、折旧及摊销费

五、物业维护费

六、其他费用

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 项目风险分析及防范措施

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

项目的投资能否筹集到资金是项目能否成功的关键。项目资金均为自筹，财务风险较小。

防范措施：

项目单位要提前做好准备，要争取在项目建设开始之前将资金落实。在实际操作过程中，还可以采取其他的融资方式：如通过项目分拆寻求大量的中小型项目融资，寻找战略合作伙伴融资、信托融资等。

二、市场风险

三、人力资源风险分析及控制

四、不可抗力风险分析及控制

第十三章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、带动第三产业发展，探索夜经济背景下商业中心运营新模式

项目的实施与运营过程，带动了地区第三产业的发展，以及上下游产业与社会服务行业发展，有利于经济可持续发展，将间接增加居民收入。同时，本项目对现有商业中心的改造有利于盘活国有资产，满足居民夜间消费需求，又产生了良好的经济效益，带动社会就业，符合未来发展趋势。

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

第二节 互适性分析

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、项目资金安排合理

二、项目建设条件及方案

三、项目财务效益结论

四、项目社会效益结论

五、项目风险控制问题

第二节 建设项目可行性研究建议

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