



**广东某地铁噪音技术服务公司成立项目  
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](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：<https://www.sunpul.cn>**

## 第一章 拟成立公司概况

### 第一节 拟成立公司基本信息

- 1、公司名称：
- 2、公司性质：有限责任公司
- 3、注册地址：
- 4、注册资本：
- 5、股东及股权结构：
- 6、出资方式：
- 7、经营期限：长期
- 8、经营范围：
- .....
- 9、成立公司目的：
- .....

### 第二节 公司效益情况

#### 一、经济效益

经测算，项目满负荷运营后，总产值达到\*\*\*\*\*万元，增加值达到\*\*\*\*\*万元。项目所得税后财务净现值为\*\*\*\*\*万元，内部收益率为\*\*%，静态投资回收期为\*\*\*年（不含建设期），动态投资回收期为\*\*\*\*年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
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		

序号	指标	单位	指标	备注
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	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	%		

## 二、社会效益

### 第三节 项目编制依据、原则及范围

#### 一、编制依据

#### 二、编制原则

#### 二、研究范围

### 第四节 研究项目主要结论

## 第二章 股东方基本情况介绍

### 第一节 基本信息

### 第二节 公司简介

### 第三节 经营情况

## 第三章 成立公司背景分析

### 第一节 机遇分析

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

**《国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》（国办发〔2018〕52号）**

2018年7月13日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》。《意见》提出要强化规划衔接提高建设规划质量。要加强节地技术和节地模式创新应用，**鼓励探索城市轨道交通地上地下空间综合开发利用，推进建设用地多功能立体开发和复合利用，提高空间利用效率和节约集约用地水平。**编制城市轨道交通建设规划时，**应同步组织开展规划环境影响评价**，由生态环境主管部门按程序审查环境影响报告书。

**《国务院办公厅关于保障城市轨道交通安全运行的意见》（国办发〔2018〕13号）**

2018年3月23日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于保障城市轨道交通安全运行的意见》。《意见》提出以切实保障城市轨道交通安全运行为目标，完善体制机制，健全法规标准，创新管理制度，强化技术支撑，夯实安全基础，提升服务品质，增强安全防范治理能力，为广大人民群众提供安全、可靠、便捷、舒适、经济的出行服务。

**《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》（国发〔2017〕11号）**

2017年2月28日，国务院印发《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》。《规划》提出，到2020年，基本建成**安全、便捷、高效、绿色**的现代综合交通运输体系，部分地区和领域率先基本实现交通运输现代化。

促进交通运输绿色发展，强化生态保护和污染防治。将生态环保理念贯穿交通基础设施规划、建设、运营和养护全过程。**有效防治公路、铁路沿线噪声、振动**，减缓大型机场噪声影响。

**《“十三五”交通领域科技创新专项规划》（国科发高〔2017〕121号）**

2017年6月7日，科技部 交通运输部引发了《“十三五”交通领域科技创

新专项规划》。《规划》提出重点发展轨道交通**智能运维**与应急处置。围绕建设“安全交通、高效交通”重大需求，突破轨道交通设备设施在线检测与性能评估预测、非正常事件综合情景推演与管理决策技术，实现轨道交通网络全程动态优化调整和主动安全预警。

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

随着我国城镇化率不断提高，人口向城市流动造成城市人口骤增，交通出行压力持续增加。轨道交通具有较大的运输能力、较高的准时性、较高的安全性和较小的环境污染等优点。同时，轨道交通还可以充分利用物理空间，拓展城市空间布局。因此，大力发展轨道交通是解决城市交通问题的根本出路。这一观点已成为世界各国的普遍共识。在此基础上，我国非常重视城市轨道交通的发展，出台多项政策助力我国城市轨道交通的发展。与此同时，轨道交通的快速发展也对相关装备制造业以及地区经济发展有良好的拉动作用。

.....

## 四、技术背景

### 第二节 投资环境分析

#### 一、投资地点

#### 二、区位条件

#### 三、环境概况

.....

### 第三节 项目必要性

## **一、设立该司是响应国家政策号召，推动轨道交通及 TOD 产业发展的迫切需要**

近年来，国家出台《国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》、《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》、《“十三五”交通领域科技创新专项规划》、《城市公共交通“十三五”发展纲要》等多项政策，推动城市轨道交通向安全、便捷、高效、绿色的方向发展。同时，鼓励探索城市轨道交通地上地下空间综合利用，推进建设用地多功能立体开发和复合利用，提高空间利用效率和节约集约用地水平。地方政府方面，北京、南京、上海、广州、深圳等国家一、二线城市也纷纷出台政策，大力发展城市轨道交通，鼓励推广以公共交通为导向的城市开发模式（TOD）。

本公司以 TOD 地铁上盖物业振动噪声防治业务为核心，直面需求端客户，致力于为客户提供全过程振动噪声防治服务。公司的成立符合国家有关政策要求，是推动轨道交通及 TOD 产业发展的迫切需要。

## **二、设立该司是加快推进城市轨道交通振动噪声控制行业转型升级的必然选择**

## **三、设立该司是推动我国城轨振动噪声与轨道病害控制领域标准化进程的需要**

## **四、设立该司是促进当地经济发展的有效途径**

## **五、设立该司是发挥投资方优势，实现企业高质量发展的迫切需要**

.....

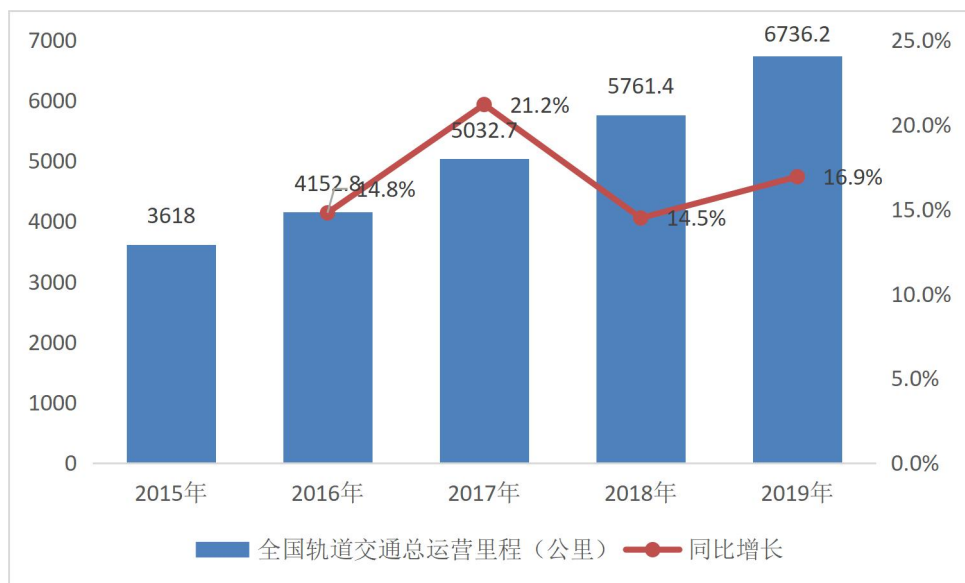
## **第四章 项目市场分析**

### **第一节 中国城市轨道交通行业发展情况**

#### **一、运营情况**

近年来，全国城市轨道交通运营里程呈现持续增长态势，基本保持在 15% 的年均增幅。截至 2019 年底，全国共有 40 个城市开通轨道交通运营线路 208 条，运营线路总长度达 6736.2 公里。

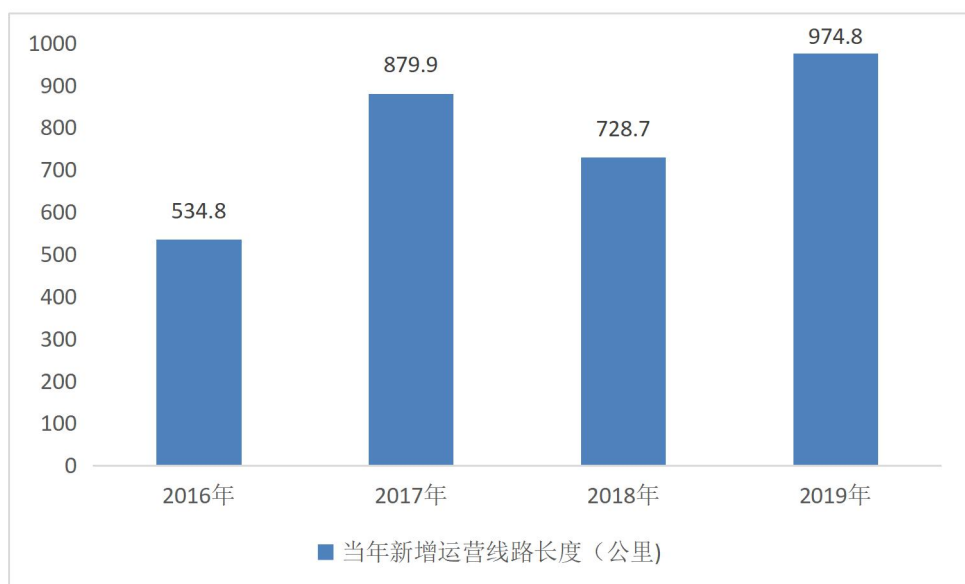
图表 8：2015-2019 年全国城市轨道交通总运营里程及同比增长



数据来源：《城市轨道交通 2019 年度统计和分析报告》

从新增运营线路来看，全国新增运营线路 25 条，新增运营线路长度 974.8 公里。按线路敷设方式来分，地下线 4366.5 公里，占比 64.8%；地面线 920.3 公里，占比 13.7%；高架线 1449.4 公里，占比 21.5%。

图表 9：2016-2019 年全国城轨交通运营线路年度新增情况



数据来源：《城市轨道交通 2019 年度统计和分析报告》

从运营线网规模来看，共计 18 个城市的网线规模达到 100 公里或以上。其中，上海 809.9 公里，北京 771.8 公里，两市运营规模在全国遥遥领先，已逐步形成超大网线规模；广州运营线路长度超过 500 公里；成都运营线路长度快速增长跨进 400 公里；南京、武汉、重庆、深圳 4 市运营线路长度均超过 300 公里；天津、苏州两市运营线路长度均超过 200 公里。

图表 10：2019 年全国主要城市城市轨道交通在运营线路规模

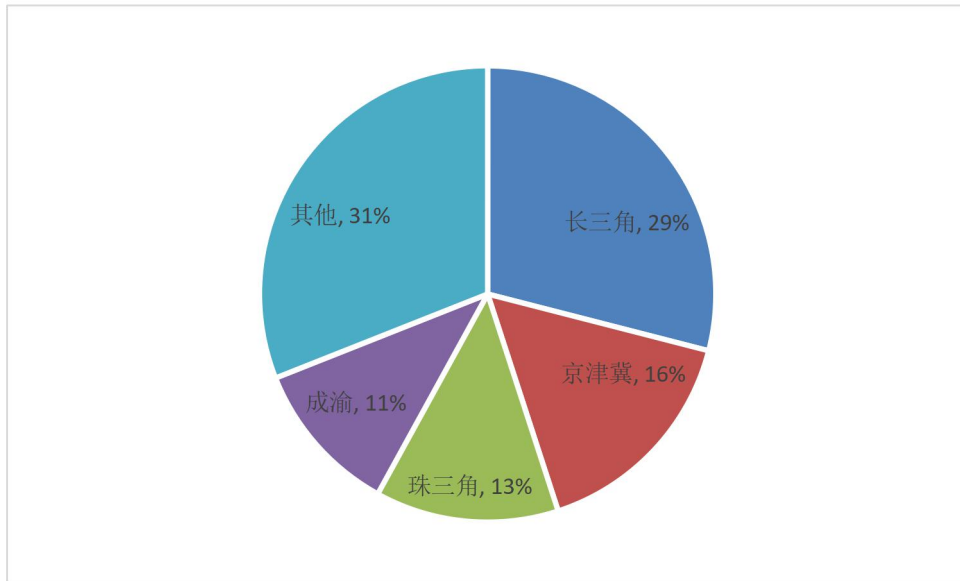
序号	城市	线路长度（公里）	地铁线路长度（公里）	车站数（座）
1	北京	771.8	637.6	359
2	上海	809.9	669.5	411
3	天津	238.8	178.6	157
4	重庆	328.5	230.0	170
5	广州	501.0	489.4	242
6	深圳	316.1	304.4	201
7	武汉	387.5	338.4	254
8	南京	394.3	176.8	187
9	成都	435.7	302.2	258
10	西安	158.0	158.0	103
11	杭州	130.9	130.9	91

数据来源：《城市轨道交通 2019 年度统计和分析报告》

从城市群拥有城轨交通运营线网规模在全国城轨交通运营线网的占比看，长三角经济圈的 11 城开通运营线路 54 条，运营线路总长度 1920 公里，占全国总运营线路长度的 29%，经济发达且全国城轨交通运营线网分布最为密集。京津冀三城开通运营线路 33 条，运营线路总长度 1049 公里，占比 16%。珠三角 5 城开通运营线路 27 条，运营线路总长度 892 公里，占比 13%。成渝城市群 2 城开通运营线路 18 条，运营线路总长度 764 公里，占比 11%。随着城市群、都市圈、同城化建设的大力推进，市区城轨、市域快轨、城际铁路“三网融合”的需求，为城轨交通、市域快轨的发展打开了空间。



图表 11：2019 年全国城市群拥有城轨交通运营线网占比情况



数据来源：《城市轨道交通 2019 年度统计和分析报告》

.....

## 二、建设情况

## 三、规划情况

.....

## 第二节 中国 TOD 模式发展情况

### 一、TOD 模式概述

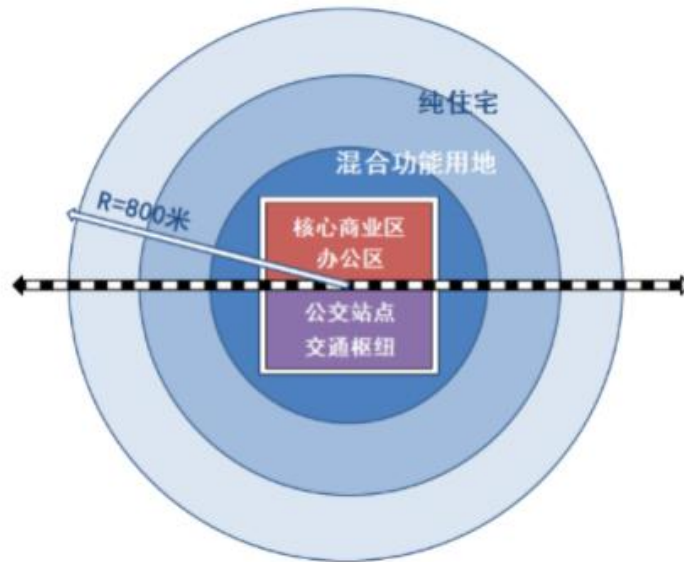
TOD 是指在城市区域开发、规划设计的过程中，以交通运输为导向的一种发展模式，并非简单意义上的地铁上盖。其中，交通运输是指基于轨道交通或机场的公共交通站点，在城市中一般以火车站、机场、地铁站或轻轨站点为主。

在用地规划上，TOD 模式以公共交通站点为中心，400-800 米（5-10 分钟步行路程）划定半径，对范围内的土地进行深度开发，规划建设成为覆盖商业、办公、住宅、文化、教育等功能集聚的发展区域，并更注重垂直立体空间的开发利用。

从功能性来看，TOD 模式更注重城市的整体性规划。倾向于借助公共交通线路及节点规划引导土地开发、产业及人口导入，协调在城市发展过程中潜在存

在的用地不足与道路交通拥堵，提升城市公共出行的交通效率以及土地的利用效率，实现土地集中开发和分散布局相对应、优化城市结构。

图表 18：TOD 模式示意图



.....

## 二、TOD 模式特征

## 三、TOD 模式发展现状

TOD 项目主要分布于一、二线城市，地块总价相对较高。通过对 2019 年以来部分 TOD 项目地块成交情况进行统计，TOD 项目主要布局于一二线城市的交通枢纽，地理位置优越，地块资源稀缺，项目价值较高。如 2019 年 12 月，广州地铁以总价 51.9 亿元摘得广州市黄埔区地铁 21 线镇龙车辆段地块，该地块规划建设面积 50.9 万平方米，成交楼面价约 10203 元/平方米。但同时 TOD 项目的开发建设也存在前期投入高、开发周期长、投资回报慢、设计难度高等的痛点，对开发商有着较高的要求。

目前，我国城市轨道交通的快速发展，为 TOD 开发带来了巨大的潜力空间。通过公共交通引导城市规划、城市功能布局的改变，能够促进城市合理有序扩张，减少城市交通拥堵。同时，TOD 项目开发将提升轨道交通场站周边土地的价值和品质，实现土地溢价和物业增值，进而通过周边商业及住宅开发收益反哺轨道交通建设，实现城市轨道交通可持续发展。

图表 19：2019-2020 年部分 TOD 项目土地成交情况

城市	成交时间	地块名称/项目名称	成交总价 (亿元)	溢价率	竞得企业
成都	2019.07	龙泉驿区大面接到驿都大道以南、行政学院以东			
	2019.09	武侯区双凤桥 TOD 项目			
杭州	2019.09	萧山区地铁 5 号线停车场盖下区地块			
广州	2019.12	黄浦区 7 号线水西停车场地块			
	2019.12	黄埔区地铁 21 线镇龙车辆段地块			
	2020.04	白云区地铁 13 号线二期槎头站			
佛山	2020.03	南海区林岳车辆段 TOD 综合开发项目			

数据来源：公开数据，尚普咨询整理

.....

## 四、典型案例

.....

## 第五章 公司初步建设方案

### 第一节 成立公司方案

#### 一、方案概要

#### 二、实施计划

### 第二节 公司股权架构方案

#### 一、设计目的

#### 二、架构分析

### 第三节 公司组织机构方案

#### 一、组织机构设置

## **二、部门职责**

### **第六章 公司经营规划方案**

#### **第一节 公司经营战略**

##### **一、公司定位**

##### **二、经营目标**

##### **三、目标客户**

##### **四、发展规划**

#### **第二节 公司业务方案**

### **第七章 总投资额及资金筹措**

#### **第一节 投资估算依据和说明**

#### **第二节 项目总投资估算**

##### **一、工程费用估算**

##### **二、工程建设其他费用**

##### **三、预备费（不可预见费）**

##### **四、流动资金估算**

##### **五、总投资估算**

#### **第三节 资金筹措**

## 第八章 项目效益分析

### 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 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为各类园区运营收入。

则项目建成后，年平均营业收入为\*\*\*\*万元，年税金及附加为\*\*万元。

项目税金附加计算依据如下：

- (1) 城市维护建设税=增值税\*7%；
- (2) 国家及地方教育附加税=增值税\*(3%+2%)；
- (3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 16%）

具体数据见附表《项目营业收入和税金估算表》

### 第三节 成本费用测算

#### 一、直接运营成本

#### 二、经营、管理等其他费用

#### 三、期间费用

### 第四节 利润测算

### 第五节 财务效益分析

#### 一、财务内部收益率 FIRR

#### 二、财务净现值 FNPV

#### 三、项目投资回收期 Pt

## **四、总投资收益率 ROI**

### **第六节 项目敏感性分析**

#### **一、项目盈亏平衡分析**

#### **二、项目敏感性分析**

### **第七节 项目经济效益评价**

## **第九章项目风险分析及防范措施**

### **第一节资金风险与对策**

#### **一、投资估算风险**

#### **二、资金风险**

### **第二节市场风险**

### **第三节人力资源风险及防范措施**

## **第十章结论与建议**

### **第一节结论**

### **第二节建议**

### **附表：**

## 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