



## 河北某汽车产业园建设项目 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 项目概况

### 一、项目名称

河北某汽车产业园建设项目

### 二、项目单位

### 三、项目性质

### 四、项目建设地点

### 五、项目定位

### 六、项目建设内容及规模

本项目的总用地面积\*\*\*亩，建筑总面积\*\*\*平方米，包含.....

### 七、项目总投资

本项目总投资\*\*\*\*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，工程建设其他费用\*\*\*\*万元，预备费用\*\*\*\*万元，流动资金为\*\*\*\*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		

## 第二节 项目主要结论

### 一、经济效益

经测算，项目所得税前财务净现值为\*\*\*\*\*万元，内部收益率为\*\*\*\*\*。所得税后财务净现值为\*\*\*\*\*万元，内部收益率为\*\*\*\*\*。税前静态投资回收期为\*\*\*\*\*年（不含建设期），动态投资回收期为\*\*\*\*\*年（不含建设期）。税后静态投资回收期为\*\*\*\*\*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，对于汽车及后市场行业来说，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，营运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	占地面积	亩		
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		
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	上缴销售税金及附加	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		

序号	指标	单位	指标	备注
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 编制原则、依据及范围

#### 一、编制原则

#### 二、编制依据

- 1、《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）
- 2、《关于完善促进消费体制机制 进一步激发居民消费潜力的若干意见》
- 3、《关于调整汽车贷款有关政策的通知》（银发〔2017〕234号）
- 4、《汽车产业中长期发展规划》（工信部〔2017〕53号）
- 5、《关于促进二手车便利交易的若干意见》（国办发〔2016〕13号）
- 6、《河北省“万企转型”实施方案（2018-2020年）》
- 7、《关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的实施意见》（冀政办字〔2017〕87号）
- 8、《河北省促进二手车便利交易实施方案》（冀商建设字〔2016〕2号）
- .....

#### 三、编制范围

### 第四节 项目单位简介

## 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、国家发布政策鼓励汽车消费

《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10月11日，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》指出，完善促进实物消费结构升级的政策体系，促进汽车消费优化升级。实施汽车销售管理办法，**打破品牌授权单一模式**，鼓励发展共享型、节约型、社会化的汽车流通体系。深入推进汽车平行进口试点。全面**取消二手车限迁政策**，便利二手车交易。修订报废汽车回收管理办法。积极发展汽车赛事、旅游、文化、改装等相关产业，**深挖汽车后市场潜力**。综合运用发行城市停车场建设专项债券、**调整完善车辆购置税分配政策**等措施，加大停车设施建设资金支持力度。

《关于完善促进消费体制机制 进一步激发居民消费潜力的若干意见》

2018年9月20日，中共中央 国务院发布《关于完善促进消费体制机制 进一步激发居民消费潜力的若干意见》。《意见》指出，促进实物消费不断提挡升级。在住行消费方面，促进汽车消费优化升级。严格汽车产品质量监管，健全质量责任追究机制。鼓励发展共享型、节约型、社会化的汽车流通体系，**全面取消二手车限迁政策**。实施好新能源汽车免征车辆购置税、购置补贴等财税优惠政策。积极发展汽车赛事等**后市场**。加强城市停车场和新能源汽车充电设施建设。

.....

#### 二、经济背景

#### 三、社会背景

##### 1、城市化进程的加快拉动汽车消费

近年来，我国城市化率持续提高，2009 年的城市化率为 46.59%，2011 年首次超过 50%，2018 年达到 59.58%。按照趋势，预计今后每年提高 1 个百分点，到 2019 年将超过 60%。

按照国际通行标准，城市化率在 30%以下为初期发展阶段，30%-70%为中期加速发展阶段，70%以上为后期成熟发展阶段。根据这一标准，中国目前进入了城市化的中期加速发展阶段。

.....

## 四、行业背景

### 第二节 项目建设必要性

一、项目建设是顺应市场需求，建设全产业链汽车服务体系的需要

二、项目建设是整合\*\*市汽车市场，改善汽车市场形象的需要

三、项目建设是进一步扩大\*\*市汽车市场辐射范围的需要

.....

汽车市场属于经营高档耐用消费品的商业网点，其门槛市场容量应较高，辐射半径也应较大，过小的辐射范围对其的发展是不利的。本项目的建设，将会集国内外众多品牌的汽车、二手车及汽车配件，引入互联网商业模式，形成现代化、大规模、全产业链的汽车产业园，提供方便快捷的“一站式”交易服务，有利于扩大汽车市场的辐射范围，增强保定汽车市场的影响力。

四、项目建设是促进地区经济发展的需要

五、项目建设是促进公司自身发展的需要

### 第三节 项目建设可行性

一、项目建设符合国家相关产业政策

汽车工业是我国支柱性产业，汽车消费在一定程度上影响我国的经济发展。近年来，国家出台一系列政策鼓励我国汽车消费并促进汽车及其后市场的进一步发展。

.....

二、项目建设符合保定市规划

三、项目经营模式符合行业发展方向

四、项目公司实力雄厚

## 第三章 汽车行业宏观市场分析

### 第一节 汽车行业产业链分析

### 第二节 全国汽车市场分析

#### 一、汽车销售市场发展

##### 1、汽车市场规模

2018年，我国汽车工业实现平稳健康发展，连续十年蝉联全球第一。但具体来讲，产销增速低于预期、乘用车产销低于行业总体、商用车产销增长，增速回落、新能源汽车保持高速增长、中国品牌乘用车市场份额下降、中国品牌乘用车市场份额下降、前十企业同比下降、汽车出口同比较快增长、重点企业经济效益增速低于同期。

##### (1) 汽车产销量持续增长

2018年，汽车产销分别完成2780.9万辆和2808.1万辆，产销量比上年同期分别下降4.2%和2.8%。连续十年蝉联全球第一。其中乘用车产销分别完成2352.9万辆和2371万辆，比上年同期分别下降5.2%和4.1%，占汽车产销比重分别达到84.6%和84.4%，分别低于上年0.9和1.2个百分点；商用车产销分别达到428万辆和437.1万辆，比上年同期分别增长1.7%和5.1%，增速分别回落12.1个百分点和8.9个百分点。

.....

##### 2、汽车市场预测

##### (1) 中国整体经济环境复杂，明年汽车市场或停止增长

2018年，中国整体经济充满诸多不确定因素，宏观经济下行压力加剧，严重影响居民消费信心。国内投资放缓、房价上涨、消费信心走低、环保治理加严、排放标准提前实施、股市低迷、油价上涨、中美贸易摩擦影响逐渐显现，多个因素的叠加导致我国汽车产业运行的下行压力逐渐增大。

据预测，.....



### 3、汽车市场发展趋势

## 二、汽车分销渠道

### 1、汽车分销渠道概述

### 2、汽车经销商发展现状

### 3、汽车经销商发展趋势

## 第三节 全国汽车后市场分析

### 一、概述

### 二、汽车后市场发展现状

### 三、汽车后市场细分行业概况

#### 1、二手车行业

#### 2、汽车金融行业

#### 3、汽车养护行业

### 四、汽车后市场整体发展趋势

## 第四节 案例分析

## 第四章 \*\*市汽车行业市场分析

### 第一节 汽车及后市场规模分析

#### 一、汽车市场分析

#### 二、汽车后市场分析

#### 三、市场趋势

### 第二节 \*\*市现有汽车市场

### 第三节 项目 SWOT 分析

#### 一、优势

#### 二、劣势

#### 三、机会

#### 四、威胁

## 第五章 项目选址及区位条件

### 第一节 项目选址

#### 一、选址要求

#### 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、地理环境

#### 二、交通条件

#### 三、经济概况

#### 四、人口概况

#### 五、汽车工业概况

### 第三节 项目地址选择合理性分析

## 第六章 项目市场定位

### 第一节 项目定位

#### 一、项目定位分析

#### 二、产业定位

#### 三、项目目标

### 第二节 项目总体功能定位

#### 一、区域定位

#### 二、形象定位

#### 三、功能定位

### 第三节 项目特色

### 第四节 项目商业模式

#### 一、运营模式

#### 二、盈利模式

## 第七章 项目建设方案和建设规模

### 第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想

二、项目建设原则

三、项目建筑布局

四、项目主要建筑内容

### 第二节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、建筑结构

五、抗震设计

六、施工能力

## 第八章 辅助公用工程及设施

### 第一节 给排水系统

- 一、设计依据
- 二、供水系统
- 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

## 第九章 项目环境保护

### 第一节 设计依据

#### 一、法律法规

#### 二、技术导则及规范

### 第二节 项目建设期环境保护

#### 一、大气环境影响分析及防治对策

#### 二、水环境影响分析及防治对策

#### 三、噪声环境影响分析及对策

#### 四、固体废弃物影响分析及防治对策

### 第三节 项目运营期环境影响分析

#### 一、废气污染影响分析及防治对策

#### 二、废水污染影响分析及防治对策

#### 三、固废污染影响分析及防治对策

#### 四、噪声污染影响分析及防治对策

### 第四节 绿化设计

### 第五节 环境影响综合评价



## 第十章 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 节能措施综述

#### 一、节能监测

#### 二、建筑节能

建筑节能是指建筑在规划、设计、建造和使用过程中，通过采用新型墙体材料，执行建筑节能标准，加强建筑物用能设备的运行管理，合理设计建筑围护结构的热工性能，提高采暖、制冷、照明、通风、给排水和通道系统的运行效率，以及利用可再生能源，在保证建筑物使用功能和室内热环境质量的前提下，降低建筑能源消耗，合理、有效地利用能源的活动。项目采取的建筑节能措施有：

1、使用空心水泥砖和复合砖等新型墙体材料，不仅节约资源保护农田，而且建筑又节能、隔热、隔音。

2、屋面板使用环保节能型材料，建筑物的外墙使用保暖隔热的材料，对建筑物的玻璃比、玻地比的控制，尽可能采用隔热、防辐射的中空玻璃、天然镀膜钢化玻璃等新材料。

3、厂房尽可能采用轻钢结构和钢结构厂房。

4、采用节能型的建筑设备，采用能耗低的外循环水冷却空调系统，软启动补偿装置，变频调频电机。

5、加强建筑物全寿命节能。建筑节能涵盖建筑物的整个生命周期，从施工建造到运行到维修更新到拆除到废弃物的处理。

6、注重建筑全系统节能。从建筑围护系统、空调、供暖系统以及照明和家

电用能源系统等综合考虑建筑节能。

### 三、节水措施

### 四、节电措施

## 第三节 其他节能措施

## 第四节 项目能耗分析

### 一、电

### 二、水

### 三、能耗指标

## 第四节 项目节能分析

# 第十一章 劳动安全卫生及消防

## 第一节 职业安全卫生

- 一、设计依据
- 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
- 六、消防安全

## 第二节 消防设施及方案

- 一、设计标准及规程
- 二、建筑
- 三、给水消防
- 四、电气消防
- 五、排烟系统

## 第三节 防范措施

- 一、主要技术措施
- 二、主要管理措施

## 第十二章 项目组织机构和人力资源配 置

### 第一节 项目组织管理

#### 一、项目实施管理

#### 二、资金与信息管理

### 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、项目劳动定员

##### 1、定员依据

##### 2、劳动定员

根据项目组织机构设置，项目所需全部人员主要向社会公开招聘，并且择优录取，项目建成完全运营后公司需要各类人员合计约\*\*\*\*人。

# 第十三章 项目建设进度及工程招投标方案

## 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、项目招标目的

### 二、招标原则及招投标方案

## 第十四章 项目总投资额及资金筹措

### 第一节 投资估算依据和说明

一、估算范围

二、估算依据

三、编制说明

### 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

## 第十五章 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 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为\*\*\*\*\*收入。项目建成后，测算期年平均营业收入为\*\*\*\*\*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)

具体数据见附表《项目营业收入及税金估算表》。

### 第三节 成本费用测算

#### 一、直接运营成本

#### 二、销售、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

### 第七节 项目经济效益评价



## 第十六章 社会影响分析

### 第一节 社会影响效果分析

### 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 项目风险及对策分析

### 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、政策风险及防范

二、市场风险及防范

三、财务风险及防范

四、库存积压风险及防范

五、管理风险及防范

## 第十八章 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、拟建方案建设方案的可行性结论

三、市场环境的可行性结论

四、资金安排合理性的可行性结论

五、经济效益的可行性结论

六、社会效益的可行性结论

七、研究结论总述

### 第二节 建设项目可行性研究建议

## 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