



贵州某国际广场项目 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 项目背景

一、简要说明

项目名称

贵州某国际广场项目

项目性质

新建

发展目标

作为门户新城，合理整合区域内已有城市资源，最大化的挖掘其价值，遵从党和政府发展幸福产业和养老事业的愿景，依托本项目富集的旅游、文化和山水人文资源，面向老人实施全生命周期健康生活管理，以“住养结合，食养结合，游养结合，医养结合，修养结合，劳养结合，学养结合，乐为结合”构建的“乐共同体”和“医共同体”。作为凯里西南门户新地标，以完善的生活配套，培育一座可持续发展、独具魅力的新城。

建设规模

项目拟内容分为两大部分，一是***国际养老项目，规划用地面积***m²，约***亩。总建筑面积***m²；其中计容总建筑面积：***m²（老年公寓面积 532247.26 m²，商业面积***m²；

二是地块 E（***），规划用地面积为***m²，约***亩。总建筑面积为***m²，其中计容总建筑面积***m²，不计容总建筑面积为*** m²，容积率 0.47，建筑密度 18.16%，绿地率***%，停车位***个，最高建筑高度***米。

总投资：***万元

资金来源：政策性银行贷款及企业自筹，其中国家政策性银行贷款占***%，约***万元；企业自筹占***%，约***万元。

二、承办单位

- 三、可行性研究报告编制依据
- 四、编制可行性研究报告原则及主要内容
- 五、项目提出的理由与过程

第二节 项目概况

一、拟建地点

图表 1：项目区域位置图

图表 2 项目区域位置图

二、建设内容

项目主要建设内容包括：养老公寓、商业、非遗物质文化博览园、商场、综合楼、民宿旅馆、幼儿园以及 E 地块新增幼儿园及小学等建安工程、区域内道路、绿化、电力、消防、环保、照明、给排水等其他配套设施。具体建设内容如下：

图表 3：项目建设内容及规模一览表

项目		单位	现指标数值	备注
总用地面积				
其中	建设用地面积			
	代征市政道路面积			
总建筑基底面积				
总建筑面积				
计入容积率面积				
其中	养老公寓面积			
	商业面积			
	非遗物质文化博览园商业面积			
	商场（A1 地块 2#）			

项目		单位	现指标数值	备注	
		观景塔	m ²		
		独立汽车库	m ²		
		老年服务设施面积	m ²		
	其中	消控中心	m ²		
			m ²		
			m ²		
			m ²		
			m ²		
			m ²		
			m ²		
			m ²		
			m ²		
			m ²		
		m ²			
		m ²			
		托老所	m ²		
不计入容积率面积		m ²			
其中	地下停车场面积	m ²			
	半地下室面积	m ²			
	自行车库面积	m ²			
	设备用房	m ²			
	储藏室	m ²			

项目		单位	现指标数值	备注
	架空层	m ²		
	人防面积	m ²		
总套数		套		
最高建筑高度		m		
最大建筑层数	地上	层		
	地下	层		
容积率		-		
建筑密度		%		
绿地率		%		
停车位		个		
其中	地上停车位	个		
	半地下停车位	个		
	地下停车位	个		
	停车位面积	m ²		

图表 4：地块 E 建设内容及规模一览表

项目		单位	现指标数值	备注
总用地面积		m ²		
总建筑基底面积		m ²		
总建筑面积		m ²		
容积率				

项目	单位	现指标数值	备注
建筑密度	%		
绿地率	%		
停车位	个		

三、主要经济技术指标

图表 5：项目总体指标汇总表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	用地面积	平方米		
1.2	总建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
2.1	管理人员	人		
2.2	服务人员	人		
2.3	营销人员	人		
3	总投资	万元		
3.1	设备购置费	万元		
3.2	建筑工程费	万元		
3.3	工程建设其他费用	万元		
3.4	预备费用	万元		
3.5	开发费用	万元		
4	财务内部收益率	%		
		%		
5	投资回收期	年		
		年		
6	财务净现值	万元		
		万元		

第三节 问题与建议

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、国家对养老领域的相关政策、规划

加快发展健康产业尤其是养老服务业是应对人口老龄化、保障和改善民生的重要举措，对促进社会和谐，推动经济社会持续健康发展具有重要意义。我国一直重视养老服务业的发展。近年来随着养老产业的不断发展，养老方面的政策文件的制定与落实双双提高，凸显出社会承担养老紧迫责任。过去一两年养老产业的政策内容，放管服等热点不断。近 5 年来，我国养老产业政策内容在框架体系不断完善的基础上，逐渐走向多元化、精细化、落地化发展，热度与执行力度双双递增。

二、贵州省、凯里市对于文化、旅游的相关政策、规划

三、本项目与有关政策规划符合性分析

本项目遵循国家有关政策及贵州省、凯里市国民经济和社会发展规划、养老、文化、等十三五规划及鼓励政策。依托贵州省黔东南州文化资源，大力发展旅游业，同时，项目将围绕医养和旅游两大产业进行相关产业配套，构建优势产业化集群，充分发挥“医养+旅游”的互促效能及协同效应，放大医养产业和旅游产业对区域经济社会发展的带动作用。

在国家政策、规划支持的大背景下，我国文化产业、旅游业及养老产业将出现新一轮的发展，在未来 5 至 10 年内处于快速发展的上升期。本项目在行业定位上积极响应了政府对社会产业经济结构的调整需求，项目的建成将进一步提升贵州省凯里市的窗口形象做出创造性贡献。

第二节 项目建设的必要性

- 一、项目建设响应了国家鼓励社会资本进入养老领域的号召
- 二、项目建设是适应人口老龄化发展、解决老龄化社会问题的需要
- 三、经济开发区城市化进程的需要

第三章 区域概况及城市规划

第一节 区域概况

- 一、凯里市概况
- 二、凯里历史沿革
- 三、凯里社会经济概况

第二节 城市规划

第三节 项目优势分析

- 一、投资环境优越，享有丰厚的政策优势
- 二、区位优势明显，发展潜力巨大
- 三、交通便捷，城市功能完善
- 四、具有丰厚的自然资源

第四章 场址选择

第一节 场址现状

- 一、地点与地理位置
- 二、场址土地权属类别及占地面积

第二节 场址条件

- 一、地形、地貌条件
- 二、地质构造
- 三、底层岩性
- 四、不良地质特征
- 五、地震效应评价
- 六、自然条件
- 七、防洪、防潮设施条件
- 八、基础及配套设施条件
- 九、施工条件

第五章 规划总则

第一节 规划编制依据

第二节 指导思想和原则

- 一、指导思想及规划理念
- 二、规划原则

第三节 规划定位与目标

一、规划定位

- 1、形象之窗
- 2、复合社区
- 3、生态家园
- 4、幸福公社

二、发展目标

第四节 规划布局

一、总体战略构思

二、总体布局特点

三、广场建设比选方案综述

四、项目建设方案

- 1、建筑方案
- 2、道路规划方案
- 3、辅助工程设计

第五节 绿地景观系统规划

一、绿地系统

二、种植风格

三、植物色彩

第六章 节能设计

第一节 设计依据

第二节 节能措施

- 一、建筑布局力求确保自然采光及通风
- 二、建筑单体节能设计
- 三、节水与水资源利用
- 四、建筑照明节能设计
- 五、可再生能源利用
- 六、节材及材料资源利用

第七章 环境影响评价

第一节 编制依据

第二节 项目场址环境现状及保护措施

- 一、环境空气功能区划
- 二、环境保护措施

三、环境影响评价

第八章 劳动安全卫生消防

- 一、设计依据
- 二、危害因素及危害程度分析
- 三、安全设施

第九章 组织机构与人力资源配置

- 一、组织机构
- 二、项目人员配置
- 三、项目管理制度

第十章 项目实施进度

- 一、建设管理
- 二、项目实施进度安排
- 三、项目实施进度表

第十一章 工程招投标

第十二章 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、建设投资费用

项目预计建设投资费用合计****万元，其中建筑工程费用****万元，设备购置及安装工程费****万元，其他费用****万元，具体情况如下：

图表 6：项目建设投资估算表

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）			合计 （万元）
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	
一	建设投资				
(一)	工程费用				
A	建筑安装工程				
1	畅达国际养老项目				
1.1	建筑工程				
1.1.1	地上部分				
1.1.2	地下部分				
1.2	安装工程				
1.2.1	给排水工程				

序号	项目或费用名称	估算金额 (万元)			合计 (万元)
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	
1.2.2	消防工程				
1.2.3	变配电 (含柴油发电机组)				
1.2.4	电气照明工程				
1.2.5	弱电工程				
1.2.6	暖通空调系统				
1.2.7	电梯				
2	地块 E				
2.1	建筑工程				
2.1.1	地上部分				
2.1.2	地下部分				
2.2	安装工程				
2.2.1	给排水工程				
2.2.2	消防工程				
2.2.3	变配电				
2.2.4	电气照明工程				
2.2.5	弱电系统				
2.2.6	暖通空调系统				
B	室外配套工程				
1	道路及室外场地				
2	景观绿化				
3	室外管线工程及其他配套				
(二)	工程建设其他费用				
1	土地费用				
1.1	土地使用权出让金				
2	建设单位管理费				
3	工程建设监理费				
4	可行性研究费				
5	工程勘察费				
6	工程设计费				
7	环境影响评价费				

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）			合计 （万元）
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	
8	场地准备及临时设施费				
9	城市基础设施配套费				
10	招标代理服务费				
11	造价咨询服务费				
(三)	预备费				
1	接班预备费				

二、项目开发费用

经估算，项目开发费用合计****万元，详 见下表：

图表 7：项目开发费用估算表

序号	开发费用	数据（万元）
1	管理费用	
2	财务费用	
3	销售费用	
4	合计	

三、总投资估算

项目总投资****万元，其中：建设投资****万元，开发费用****万元，具体如下：

图表 8：项目总投资估算表

序号	费用名称	投资额 （万元）	占项目投入总投资的比例 （%）
1	建设投资		
1.1	工程费用		
1.2	工程建设其他费用		
1.3	预备费用		
2	开发费用		

序号	费用名称	投资额 (万元)	占项目投入总投资的比例 (%)
3	项目总投资 (1+2)		

第三节 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。

本项目总投资****万元，项目所需资金****万元申请国家政策性银行贷款，****万元由企业自筹解决。

第十三章 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

第三节 成本费用测算

经测算，项目运营后，预计总成本费用为****万元，总成本费用采用分项详细估算法估算，详见下表：

图表 9：出售产品总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	T+1	T+2	T+3	T+4
----	----	----	-----	-----	-----	-----

序号	项目	合计	T+1	T+2	T+3	T+4
1	销售产品总成本费用					
1.1	开发成本					
1.2	开发费用					
1.2.1	管理费用					
1.2.2	销售费用					
1.2.3	建设期财务费用					
1.2.4	运营期财务费用					

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

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI-CO)_t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税前项目投资财务内部收益率为****，所得税后项目投资财务内部收益率为****。

二、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 ic）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中：ic——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 10%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值****万元，所得税后项目投资财务净现值****万元，均大于零。

三、项目投资回收期 Pt

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$Pt = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税前项目投资回收期为****年（含建设期），所得税后项目静态投资回收期为****年（含建设期）。

第六节 财务评价结论

经测算，所得税前项目投资财务内部收益率为****%，所得税后项目投资财务内部收益率为****%；所得税前项目投资财务净现值****万元，所得税后项目投资财务净现值****万元，均大于零；所得税前项目投资回收期为 3.69 年（含建设期），所得税后项目静态投资回收期为 6.01 年（含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

图表 10：项目总体指标汇总表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	用地面积	平方米		
1.2	总建筑面积	平方米		

序号	指标名称	单位	指标	备注
2	劳动定员	人		
2.1	管理人员	人		
2.2	服务人员	人		
2.3	营销人员	人		
3	总投资	万元		
3.1	设备购置费	万元		
3.2	建筑工程费	万元		
3.3	工程建设其他费用	万元		
3.4	预备费用	万元		
3.5	开发费用	万元		
4	财务内部收益率	%		
		%		
5	投资回收期	年		
		年		
6	财务净现值	万元		
		万元		

以上均说明项目具有良好的经济效果，能够在较短的时间内收入全部投资，项目是可行的。

第十四章 社会效益及风险分析

第十五章 环境效益分析

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

加快发展健康产业尤其是养老服务业是应对人口老龄化、保障和改善民生的重要举措，对促进社会和谐，推动经济社会持续健康发展具有重要意义。近年来随着养老产业的不断发展，养老方面的政策文件的制定与落实双双提高，凸显出社会承担养老紧迫责任。过去一两年养老产业的政策内容，放管服等热点不断。近 5 年来，我国养老产业政策内容在框架体系不断完善的基础上，逐渐走向多元

化、精细化、落地化发展，热度与执行力度双递增。2018年3月，国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大会第一次会议上提出《报告》指出：支持社会力量增加医疗、养老、教育、文化、体育等服务供给；推进医养结合，提高养老院服务质量。

本项目开发的将极大地增强区域的养老、居住、交通、旅游、文化等综合功能，缓解交通压力，完善城市功能、优化道路布局结构，创建良好生态环境，完备各项配套设施及市政基础设施。项目的实施，既符合国情、州情，市情，又具有地方特色。同时，本项目坚持保护开发并举、保护优先的原则，从而达到经济效益、生态效益和社会效益的完美统一。

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