



浙江某石材艺术博览园项目 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>

浙江某石材艺术博览园项目可行性研究报告案例

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

浙江某石材艺术博览园项目

二、项目性质

新建

三、项目建设单位

四、项目建设地点

五、项目建设内容

.....

图表 1：项目经济技术指标

序号	项目	单位	占地面积	建筑面积	
1	总用地面积	m ²			
2	建筑物	m ²			
其中	生产车间	m ²			
	仓储用房	m ²			
	综合楼	m ²			
	其中	创意设计区	m ²		
		展示交易区	m ²		
教育培训区		m ²			
3	室外工程	m ²			
其中	石材荒料堆场	m ²			
	绿化	m ²			
	道路及停车场	m ²			
4	容积率				
5	建筑密度	%			
6	绿化率	%			

六、项目建设周期

七、项目总投资

.....

图表 2：项目总投资使用结构

序号	项目	数量	占比
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		
1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总投资		

第二节 项目主要研究结论

一、经济效益

.....

图表 3：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
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		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		超过 1 万元/亩部分返还前 超过 1 万元/亩部分返还后
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
8	财务内部收益率	%		税前

序号	指标	单位	指标	备注
		%		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	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 项目建设单位概况

一、基本信息

二、企业介绍

三、业绩情况

四、经典案例

五、工程业绩

第四节 可行性研究报告编制依据及研究范围

一、编制原则

二、编制依据

1、《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见》（国办函〔2019〕92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》；

.....

三、研究范围

第二章 项目建设背景与必要性分析

第一节 项目建设背景

一、项目提出的理由

二、政策背景

《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见》（国办函〔2019〕92号）

2019年9月15日，国务院办公厅转发城乡建设部《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见》。《意见》指出推行绿色建造方式。完善绿色建材产品标准和认证评价体系，进一步提高建筑产品节能标准，建立产品发布制度。加强建材质量管理。建立健全缺陷建材产品响应处理、信息共享和部门协同处理机制，落实建材生产单位和供应单位终身责任，规范建材市场秩序。建立从生产到使用全过程的建材质量追溯机制，并将相关信息向社会公示。

《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》

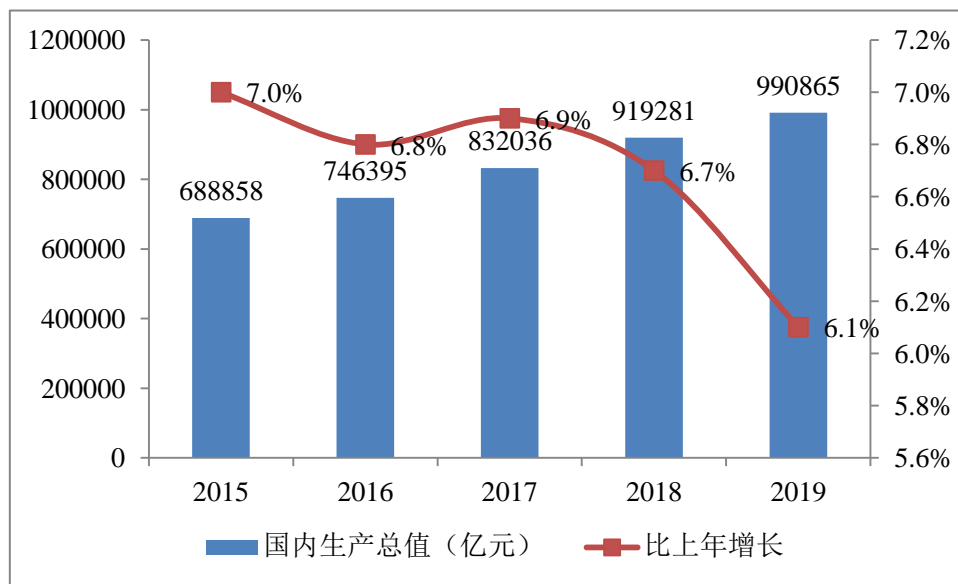
.....

三、经济背景

1、国民经济近百万亿，固定资产投资稳定增长

国家统计局公布2019年国内生产总值(GDP)数据。全年国内生产总值990865亿元，比上年增长6.1%。其中，第一产业增加值70467亿元，增长3.1%；第二产业增加值386165亿元，增长5.7%；第三产业增加值534233亿元，增长6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.1%，第二产业增加值比重为39.0%，第三产业增加值比重为53.9%。

图表 4：2015-2019 年国内生产总值及增速



.....

- 2、浙江省经济再上新台阶，工业生产运行平稳
- 3、某市经济运行总体平稳、质量效益持续提升

四、行业背景

1、我国石材产业仍处在低端市场

改革开放以来，我国石材产业取得了巨大进步，石材产量由之前的几十万平方米，发展到现在的上亿平方米；产品品种由简单的板材发展到建筑装饰板材、拼花、马赛克、石雕石刻、罗马柱等创意设计产品、建筑装饰部品；.....

2、工业旅游发展程度低，问题突出

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是促进我国工业旅游发展的需要

二、项目建设石艺博览园，是传播我国石文化的需要

三、项目建设是促进我国石材产业转型升级的需要

四、项目建设是某市经济产业发展的需要

五、项目建设是增加某市就业机会，提高居民收入的需要

六、项目建设是满足公司战略发展，适应制造业快速发展的需要

第三章 项目市场分析

第一节 工业旅游发展概况

一、工业旅游的概念及特征

二、工业旅游的起源

三、各国工业旅游发展情况

1、法国

工业旅游的兴起，最早是在欧洲的法国，20世纪50年代，法国雪铁龙汽车制造公司开始策划，让消费者和游客免费参观他们的汽车装配现场，引起许多厂家的效仿，逐渐形成了一个“时尚”。法国人喜欢汽车，因此汽车制造企业是观众人数最多的部门之一。雷诺、标致、雪铁龙三大汽车公司所属的工厂每年接待的游客达20万人次。法国的酿酒、香水、食品以及各类手工艺品企业也是最受欢迎游客参观的部门，参观者十分踊跃。

2、英国

.....

四、我国工业旅游发展情况

1、我国工业旅游发展阶段

.....

2、我国工业旅游市场发展情况

2017年11月28日，第二届全国工业旅游创新大会在湖北黄石召开。会上，国家旅游局局长李金早介绍，目前我国工业旅游发展已初具规模。近三年来，我国工业旅游游客接待量年均增长31%，旅游收入年均增长24.5%。到2016年末，全国共有1157个工业旅游景点，吸纳就业42.8万人；2017年接待游客1.4亿人次，旅游收入213亿元。工业旅游已成为新时代中国旅游业发展的新亮点。

.....

第二节 石材艺术概况

一、石材艺术的表现形式

二、以外形、线条表现——石雕

三、以色彩、图案表现——拼花、马赛克

四、石材艺术应用案例展示

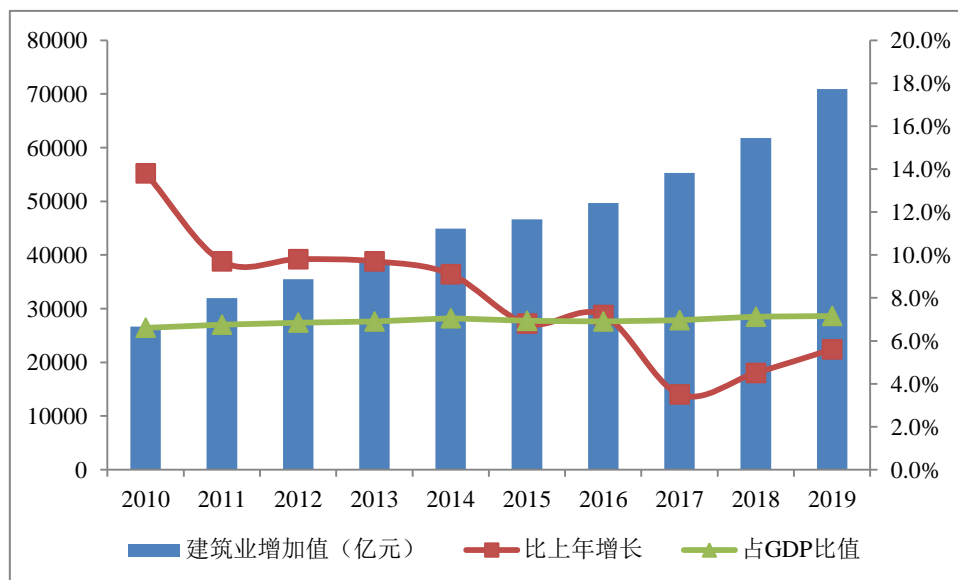
第三节 建材行业市场分析

一、全国建筑业发展情况

1、建筑业增加值增速低于国内生产总值增速、但支柱产业地位稳固

经初步核算，2019 年全年国内生产总值 990865 亿元，比上年增长 6.1%。全年全社会建筑业实现增加值 70904 亿元，比上年增长 5.6%，增速低于国内生产总值增速 0.5 个百分点。……

图表 5：2010-2019 年建筑业增加值、增速及占 GDP 的比重



2、建筑业总产值增速两年下降、占固定资产投资比重进一步扩大

……

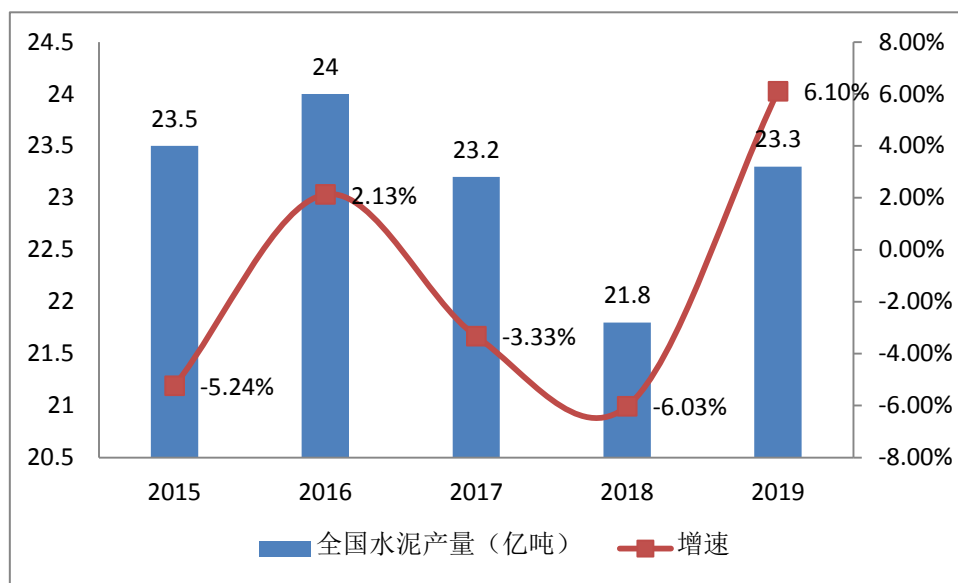
3、建筑业房屋施工面积增长、竣工面积下降

二、建材行业发展情况

1、生产保持增长

2019 年全年，建材工业增加值同比增长 8.5%，比整个工业增速高 2.8 个百分点，主要建材产品生产总体保持增长。其中，全国水泥产量 23.3 亿吨，同比增长 6.1%，平板玻璃产量 9.3 亿重量箱，同比增长 6.6%，商品混凝土产量 25.5 亿立方米，同比增长 14.5%。瓷质砖、陶质砖、卫生陶瓷制品产量同比分别增长 7.5%、7.4%、10.7%。

图表 6：2015-2019 年中国水泥产量及增速



.....

2、价格有所提高

3、效益持续提升

4、投资增长较大

第四节 石材产业市场分析

一、石材产业概况

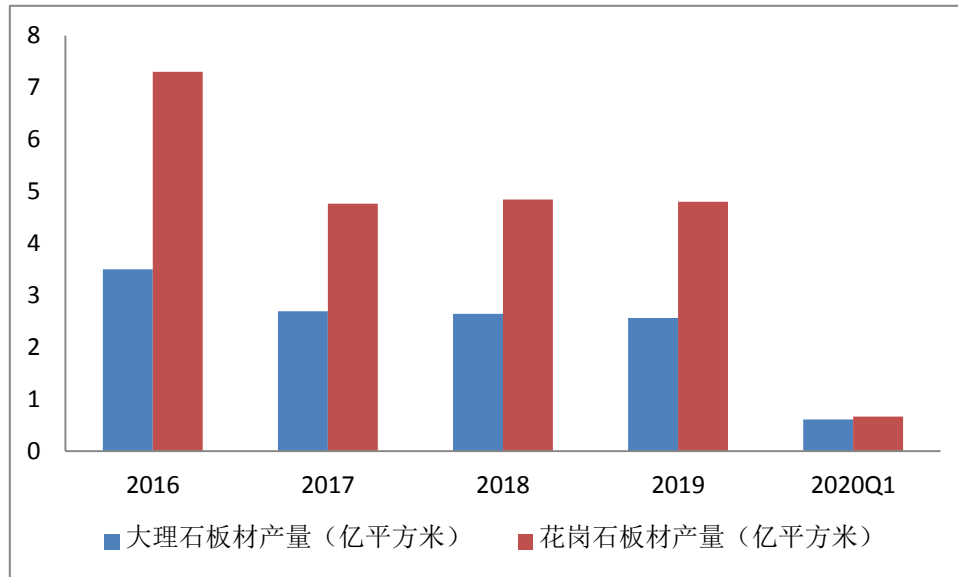
二、影响石材行业市场规模的因素

三、石材产业需求端分析

四、石材产业供给端分析

石材协会公布的数据显示，近几年大理石板材产量呈逐年下降态势，2019年规模以上企业大理石板材产量为 2.56 亿平方米，同比下降 3.0%;花岗石板材产量为 4.80 亿平方米，同比下降 0.8%。……

图表 7：2016-2020 年中国建筑石材行业规模以上企业大理石、花岗石板材产量情况



……

五、石材价格分析

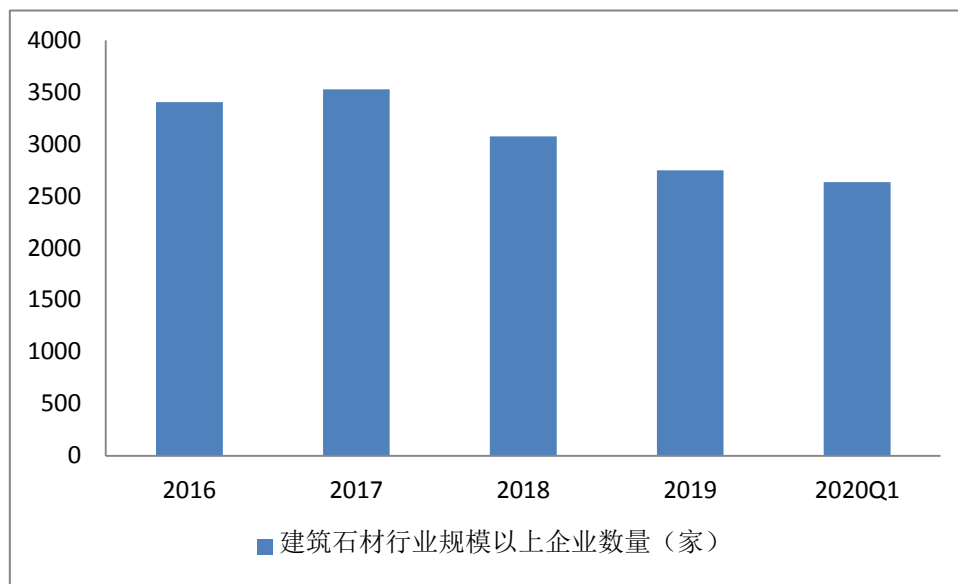
六、石材进出口贸易情况

七、企业发展情况

1、企业数量

石材行业是典型的劳动密集型传统制造业，我国石材行业处于低位运行状态，石材企业的市场空间和利润受到挤压。2016-2020 年建筑石材行业规模以上企业数量整体呈缩减趋势。截至 2020 年一季度，全国建筑石材行业规模以上企业数量 2632 家，比 2019 年同期减少 65 家，比 2019 年末减少 116 家。

图表 8：2016-2020Q1 全国建筑石材行业规模以上企业数量



.....

2、经营情况

3、疫情下企业发展机遇

第四章 项目选址分析

第一节 项目选址

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

供电配套要求：.....

通讯配套要求：.....

供水配套要求：.....

公共设施配套要求：.....

三、项目选址地点

第二节 项目选址区位优势分析

一、位置境域

二、地貌气候

三、区位交通

四、区划人口

五、工业发展

第三节 项目选址合理性评价

第五章 项目产品服务方案

第一节 项目产品服务介绍

一、工业旅游

二、艺术石材销售

三、石材展示交易

四、教育培训

五、石材工程及石材大板批发

第二节 项目产品服务方案

.....

图表 9：项目产品服务方案

序号	产品或服务	年产量/服务人次	单价（万元）	年收入（万元）
1	工业旅游			
2	艺术石材销售			
3	石材展示交易			
4	教育培训			
5	石材工程及大板批发			

第三节 项目工艺流程图

一、主要设计原则

- 1、产品技术领先，安全可靠，质量稳定；
 - 2、工艺技术方案要具有先进性和实用性，同时具备良好的安全性和经济合理性；
-

二、生产工艺流程

第四节 项目设备方案

一、设备选型原则

二、设备选型

第五节 项目原辅材料方案

.....

图表 10：项目原辅材料消耗一览表

序号	原材料	年消耗量
1	石材矿石原料	
2	天然树脂胶水	
3	AB 胶	
4	锯片	

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设条件与内容

一、项目建设指导思想

二、项目建设原则

1、统一建设、统一管理

按照项目建设进度安排，统一部署，在整体布局的指导下建设。

2、注重协调，避免重复

3、以人为本，实用高效

三、项目建设构想

四、项目地块分析

五、建设内容及规模

第二节 总平面规划

一、总平面设计

- 1、坚持科学合理、节约用地的原则；
 - 2、在满足基本功能需要的同时，考虑未来的发展；
-

二、总平面布置

三、道路交通

四、竖向布置

第三节 土建工程

一、设计原则

本工程土建设计遵照国家现行规范、标准和规定。需满足工艺要求以及当地的实际情况，满足防火、防腐、卫生等要求，设计中确保建筑物、构筑物安全、可靠、经济，尽可能使建筑物造型美观、功能适用，在保证工程质量和安全生产的前提下尽量节省投资。

贯彻节约能源和保护环境的原則，尽量采用新型建筑材料，力求达到经济、安全、适用、美观、技术先进的设计原则。

.....

二、采用的标准及规范

三、抗震设计

四、建筑设计

五、施工能力

第四节 公辅工程

一、设计依据

二、电力

1、光源与灯具选择

室内公用场所照明以 20W 高光效日光灯为基本光源，在有吊顶的房间采用高效节能型，嵌入式日光灯，无吊顶处采用控照、吊装或吸顶式日光灯，光源均采用节能高显色性、带功率补偿（功率因数大于 0.9）型日光灯具。

2、应急照明与疏散指示灯

3、室外照明

4、防雷与接地

三、给排水

四、水电管网

五、电信工程

六、防水工程

第七章 环境保护评价

第一节 评价依据、标准与规范

- 1、《中华人民共和国环境保护法》；
- 2、《污水综合排放标准》GB8978-1996（二级标准）；
-

第二节 项目建设期环境影响分析

一、空气环境影响及保障措施

1、影响

项目施工期间，扬尘、运输工具所排放的废气会对周围环境空气产生一定的影响，尤其是各种粉尘和扬尘在晴朗、干燥、有风的天气下将会对周围环境空气产生较大影响。……

2、保障措施

为减少施工期空气污染对环境的影响，建议采取以下措施：

(1) 施工期必须加强施工机械的使用管理和保养维修，提高机械设备的正常使用率，缩短工期，降低燃料废气的排放量；

……

二、噪音环境影响及保障措施

三、水环境影响及保障措施

四、固体废弃物影响及保障措施

第三节 项目运营期环境影响分析

一、废气处理

本项目废气主要为堆场、装卸料、汽车和叉车进出厂区等环节产生的粉尘、生产车间切割、打磨等工序产生的粉尘、湿式作业产生的含尘水汽等。

控制措施：

项目单位应于堆场区、运输道路等设置喷淋设施，保持堆场区、运输道路等保持湿润状态，采用该措施后，降尘效率可达到 90%。

……

二、废水处理

三、固体废物处理

四、噪声污染的防治

第四节 环境影响评价

第八章 能源节约评价

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》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
-

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 项目节能措施

一、建筑节能

1、建筑朝向尽量避免东西朝向，不仅有利于夏季建筑自然通风，同时也可以避开冬季最多频率风向，降低夏季供冷、冬季供热能耗。

- 2、建筑外墙屋面等采用相应的保温隔热材料，降低采暖空调能耗。
-

二、节水措施

三、节电措施

四、通风节能

第三节 项目能耗分析

一、项目能耗指标

.....

图表 11：项目能耗总表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例(%)
1	电		万 kWh /年	3.3		
				1.229		
2	新水		万 m ³ /年	0.857		
				-		
合计				等价值		
				当量值		

二、项目所在地能源供应状况分析

第四节 能源节约评价

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

一、安全生产制度的主要内容

1、教育员工要牢固树立“安全第一”的思想，自觉接受安全教育，学习安全知识，保证安全生产。

2、教育员工要热爱本职工作，对自己的岗位职责负全责。同时组织公司员工认真学习《消防法》，参加消防知识讲座和训练活动。

.....

二、安全生产防范措施及安全生产情况

公司为应对可能出现的安全生产事故，采取如下应对措施进行防范：

1、先建厂房的电力系统由有资质的单位负责设计施工。.....

2、生产环境设置空调系统，保证生产期间有足够的新风量。.....

第三节 职业卫生方案

一、卫生设施

二、卫生制度规定

三、职业病防护

四、应急方案

第四节 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

1、本项目建设期设备较多，存在多种火源和大量可燃物，若管理不善，很容易发生火灾，造成严重后果。建筑施工企业应立足于以防为主，防火与灭火相结合，合理设置消防栓，并实行消防责任制，明确防火责任。

2、各种建筑物及附属物耐火等级应符合《建筑设计防火规范》规定。均按规范的最低耐火等级和防火间距进行防火设计，并配备完善的灭火系统。

.....

第十章 组织机构与劳动定员

第一节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

根据《公司法》和项目运作特点建立法人管理结构及运营体系，形成科学规范的现代化公司制度，实行总经理负责制，各司其职，各负其责，协同完成项目经营目标。企业组织机构设置原则说明如下：

1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。

2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。

.....

二、项目组织管理模式

三、项目组织机构

第二节 劳动定员

一、项目劳动定员

1、定员依据

2、劳动定员

.....

图表 12：项目劳动定员一览表

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
2	技术人员	
3	服务人员	
4	生产人员	
5	合计	

二、人员培训

第十一章 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、实施进度

.....

图表 13：项目实施进度一览表

项目工期	2021		2022			2023	
前期准备阶段							
建筑及配套设施建设							
水电管网及内部装修							
设备购置							
设备安装							
试车、考核、验收							

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

第十二章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程费用（含建筑工程费用、设备及安装费用）、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

第二节 估算依据

第三节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

.....

图表 14：项目工程建设其他费用

序号	项目	费用（万元）
1	土地使用费	
2	项目前期费用	
2.1	工程设计费	
2.2	勘察费	
2.3	咨询费	

序号	项目	费用（万元）
3	项目管理费用	
3.1	项目建设管理费	
3.2	工程建设监理费	
3.3	场地准备及临时设施费	
3.4	招投标费用	
3.5	工程保险费	
3.6	社会中介机构审查费	
4	生产准备费	
5	合计	

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

第四节 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。

本项目总投资共计……万美元，全部为企业自筹。

第十三章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

- 1、《企业财务通则》
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》
- 3、《投资项目经济评估指南》

……

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

一、外购原辅材料费用

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费用

四、维修费用

五、其他费用

六、折旧及摊销费

七、总成本费用

第四节 利润及税金测算

一、利润估算

二、税金估算

第五节 财务效益分析

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**

四、投资净利润率

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

项目总投资……万元，固定资产投资强度……万元/亩。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）。项目达产年缴纳税收……万元（超过1万元/亩部分返还后）。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。

……

第十四章 社会影响分析

第一节 社会影响效果分析

1、对居民生活环境的影响：本项目的建设和运行期间都采取了足够的环境保护措施，基本消除了项目对居民生活环境的负面影响。

2、对当地居民生活水平与生活质量的影响：项目的建设将提供200个就业岗位，同时增加的税收和财政收入也为政府加强城市建设，提升居民生活水平和生活质量提供了支持。

3、对当地居民就业的影响：……

4、……

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

项目建成后，将进一步促进项目所在地区的经济发展，增加经济总量，增加

就业岗位，从而增加当地居民收入，实现经济社会全面协调发展。……

图表 15：项目互适应性

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	当地组织机构	全力支持		
2	当地技术文化条件	适应并支持		

第十五章 项目风险识别与防控

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

本项目建成投产后，公司资产规模和运作规模都很高，在资源整合、资金管理、经营管理等方面提出了更高的要求。……

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
 - 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- ……

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

本项目石材加工属于建材行业，国家近几年大力支持绿色建材发展，而石材行业产生的粉尘等如果做不到有效控制，将会破坏环境，另外，矿山开采也会对环境造成的一定的破坏。如果……

防范措施：

密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，……

二、市场风险及防范

三、技术风险分析及控制

四、原辅材料价格波动风险及防范

五、自然灾害风险及防范

第三节 综合风险评价

第十六章 可行性研究报告结论与建议

第一节 结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

项目总投资……万美元，资金主要通过项目单位自有资金解决，项目建设中资金安排合理，不会因为资金问题影响项目进度。

三、经济效益的可行性结论

项目的总投资额为……万美元（约……万元），固定资产投资强度达……万元/亩，建设周期为……年。经测算，项目测算期内完整运营年实现利润总额……万元，净利润……万元。盈利能力良好。项目劳动定员……人，将为当地提供大量财政税收收入，促进地区的经济发展。

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

第二节 建议

1、本项目应抓紧前期准备工作，建议企业尽快组织强有力的工程建设指挥系统，进一步做好项目前期工作，提高工程建设质量。

2、进一步落实建设资金，加快工作进度，以便项目顺利实施。

……

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