



## 北京某高端办公项目资金申请报告案例

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 项目单位及拟建项目情况

### 第一节 项目申报单位基本情况

#### 一、项目单位基本情况

#### 二、项目单位股权架构

#### 三、主要投资项目

#### 四、财务状况

### 第二节 建设项目概况

#### 一、项目基本信息

##### 1、项目名称

北京某高端办公项目资金申请报告

##### 2、建设地点

##### 3、项目性质

##### 4、建设内容及规模

本次申报中央投资支持的为 XXX 地块项目 XX 楼科技研发部分及其配套（以下简称“本次申报内容”），总建筑面积 XXXXX 平方米，其中地上建筑面积 XXXXX 平方米，地下建筑面积 XXXXX 平方米，室外基础设施工程 XXXXX 平方米。

地上建设内容主要为科技研发及服务配套等，地下建设内容主要为配套服务用房、机动车库、人防、自行车库、设备用房等。上述拟申请中央投资支持建设的科技研发及服务配套主要用于建设面对国际高端人才的公共创新平台，旨在为入驻的企业技术研发提供更合适的空间服务，并根据产业特点和企业需求逐步打造技术研发、科技成果转化和公用设备等配套空间。

.....

#### 二、项目提出的背景、必要性和意义

## 1、项目提出的背景

.....

## 2、项目投资必要性

.....

(2) 贯彻落实首都人才国际化发展政策。项目隶属于《关于推进首都国际人才社区建设的指导意见的通知》（京人才发[2017]2号）确定的国际人才社区区域，是北京市首批国际人才社区试点之一。

(3) 贯彻落实“十四五”规划和三年行动计划。北京市《加快新首钢高端产业综合服务区发展建设打造新时代首都城市复兴新地标行动计划（2019-2021年）》，要求着力推进人才社区建设，营造高品质宜居宜业环境，在区域规划建设国际人才社区核心区。

.....

## 三、项目的目标

# 第二章 项目基本内容

## 第一节 项目政策符合情况

### 一、发展规划

1、项目建设符合《全国老工业基地调整改造规划（2013—2022年）》指出的“中心城调整优化”和“城八区功能定位”的要求

《全国老工业基地调整改造规划（2013—2022年）》所称老工业基地是指“一五”、“二五”和“三线”建设时期国家布局建设、以重工业骨干企业为依托聚集形成的工业基地。老工业基地的基本单元是老工业城市。全国共有老工业城市120个，分布在27个省（区、市），其中地级城市95个，直辖市、计划单列市、省会城市25个。

改革开放特别是实施东北地区等老工业基地振兴战略以来，120个老工业城市呈现不同的发展态势。95个地级老工业城市中，大部分发展速度加快，但发展方式仍然比较粗放，需要在更高层次上推进调整改造；少部分发展滞缓或主导产业呈现明显的衰退特征，调整改造任务艰巨。25个直辖市、计划单列市和省

会城市整体发展基本进入良性轨道,但传统工业企业比较集中的市辖区的调整改造任务尚未完成。

《全国老工业基地调整改造规划（2013—2022年）》要求坚持调整产业结构与完善城市功能相结合。既要推进产业结构优化升级,增强产业竞争力,又要加强城区老工业区改造,优化城市内部空间布局,全面提升城市功能。

《全国老工业基地调整改造规划（2013—2022年）》指出直辖市、计划单列市、省会城市列入规划范围的市辖区,要在城市功能分区中选准定位,充分发掘利用区位及科教人才优势,加快调整改造步伐,努力成为城市发展新的引擎。要下大力气优化产业结构和空间布局,完善公共服务功能,提高民生保障水平,改善生态环境。

《全国老工业基地调整改造规划（2013—2022年）》提出,到2022年,老工业基地现代产业体系基本形成,自主创新和绿色低碳发展水平显著提升,城区老工业区调整改造基本完成,城市综合功能基本完善,辐射带动作用显著增强,基本公共服务体系趋于健全,良性发展机制基本形成,为建设成为产业竞争力强、功能完善、生态良好、和谐发展的现代化城市奠定坚实基础。

本次申报项目所在地北京市石景山已列入《全国老工业基地调整改造规划（2013—2022年）》所定25个直辖市、计划单列市、省会城市的市辖区的名单。项目整体定位为科技研发及配套服务,并在本区域布局少量的商业配套和公共服务配套,助力公共创新,打造老工业区更新改造示范,符合老工业区改造目标及要求。

.....

## 二、产业政策

## 三、行业准入分析

## 四、规划选址及用地情况

### 第二节 项目建设规模

#### 一、建设规模

## 二、产品方案

### 第三节 项目工程方案

#### 一、地块总体方案介绍

#### 二、建筑设计

#### 三、结构设计

#### 四、给排水方案

#### 五、暖通系统

#### 六、电气系统

#### 七、建筑智能化工程

#### 八、专项技术工程

### 第四节 项目市政配套

### 第五节 项目组织

### 第六节 投资概算

#### 一、本次申报内容建设概况

#### 二、概算编制依据

- 1、国家、行业和地方政府有关法律、法规或规定。
- 2、《规划设计估算》、《附件 2-人才社区各地块建筑、机电工程费用汇总表》。
- 3、采用北京市住房和城乡建设委员会颁布的 2016 年版本《北京市建设工程计价依据——概算定额》、2012 版本《北京市房屋修缮工程计价依据——预算定

额》及与本定额配套使用的北京市 2022 年第 3 期造价信息，以及各期文件汇编。

4、采用北京市住房和城乡建设委员会颁布的 2018 年版本《北京市建设工程计价依据——工期定额》

5、项目与设计往来文件《20191230 人才社区北区指标表》、《0624 材料做法选明细表补充屋面做法》、《标准表格汇总（更新）》等。

6、北京市建筑设计研究院有限公司设计的《36#地块 5#楼及地下初步设计提概算图纸》（2020 年 11 月 16 日）、1213 版装饰做法表及相关设计说明、建筑面积 20210208 版。

7、微机计算采用软件：广联达软件股份有限公司开发、销售的《广联达--工程概预算》软件 GCCP6.0 版。

### 三、概算编制范围

1、土建工程：土护降工程、拆除费用、原设备保留费用、加固改造工程、新建图纸桩基础工程、新建图纸钢结构工程、新建图纸混凝土结构工程、加固图纸钢结构工程、加固图纸混凝土结构工程、普通装修工程、精装修工程、外立面装修。

2、设备工程：给排水工程、消防水工程、采暖工程、通风空调工程、空调水工程、冷源工程。

3、电气工程：动力照明工程、消防报警工程、弱电工程。

4、基础设施工程：室外给排水、变配电工程、室外弱电、燃气工程、其它红线内小市政工程、室外园林景观。

5、其他工程：燃气工程、电梯工程、机电抗震支架工程、外立面照明。

6、工程建设其他费用

7、基本预备费

### 四、概算编制方法

1、依据初步设计图纸及说明，按所依据定额的工程量计算规则，进行工程量计算。

2、室内普通装饰工程按材料做法中相应做法计算。

3、人工费调整：依据价格信息中相应人工单价高值计入，建筑工程 135 元/

工日、装饰工程 138 元/工日、安装工程 117 元/工日、安装调试 139 元/工日。

## 五、经济技术指标

### 1、三材用量：

序号	名称	钢材 (T)	其中：钢筋 (T)	木材 (m3)	水泥 (不含商砼) (T)
1	XXXX 地块 (5#及其地下)				

### 2、结构指标：

序号	名称	混凝土总量 (m3)	混凝土指标 (m3/m2)	钢筋总量 (T)	钢筋指标 (kg/m <sup>2</sup> )	钢结构 (T)	钢结构指标 (kg/m <sup>2</sup> )
1	总量						
1.1	地下结构 (5#及其地下)						
1.2	5#						

## 六、其他需要说明的问题

- 1、本次申报内容概算划分原则：5#楼地上单独列项；人防出口计入地下。
- 2、本次申报内容概算对于地下建筑面积进行拆分：
- 3、本次申报内容对于室外工程进行拆分
- 4、本次概算土护降参考测算投资，按本地块无地下水考虑，不含止水帷幕工程费用、挡墙工程费用、基坑地下水降水费用、桩基及地基处理费用，含挖土方、渣土消纳及外运、基坑支护，造价按地下室建筑面积计算，单方 1343 元/m<sup>2</sup>。
- 5、拆除费用按拆除的建筑面积计算，单方 128.9 元/ m<sup>2</sup>，暂估计入汇总，不包含拆除中涉及的大型机械（如吊车、履带式爆破锤等）及渣土外运等费用。
- 6、原设备保留费用按原设备保留单价是按照原设备的接触面面积计算，单方 237 元/平米，暂估计入汇总，涉及的保留设备包含除锈加五遍透明漆。
- 7、本次不包含土地征用及拆迁补偿费、开发间接费、原有树木的伐移费用、原有管线的移改费用、地下污染土治理等费用、原有构筑物保留的处理费用。
- 8、幕墙参考厂家提供的幕墙及窗系统的投影面积，单方与南区统一按 1500 元/m<sup>2</sup> 暂估计入汇总。
- 9、本概算精装修工程由业主提供的交付标准附件一及设计提供的精装修范

围图纸计入概算。

10、普装、精装范围划分原则：5#精装范围包含首层大堂、各层公共卫生间、各层电梯厅、工作区公共走廊；普装范围包含商铺户内预留区域、会议室、各层机房、管井、楼梯间；与普通装修分界处的门全部纳入精装范围（与设计沟通确认）。

11、普装、精装计算原则：普装区域各单体商铺户内、厨房、餐厅按预留地面底层，墙面及天棚裸结构交付考虑；科技研发户内整体按裸结构交付考虑；机房及楼梯间按设计人提供做法按装修到面层；精装区域均按设计人提供的内装做法，按装修到面层计算。

12、给排水工程：给水、中水、热水、污废水、雨水管道及阀门部件，供水设备、排水设备、太阳能热水设备、洁具，计入概算。

13、消防水工程：不区分精装普装，均计入概算。

14、通风空调工程：5#楼卫生间排风、厨房排油烟、厨房排风按照图纸所示位置预留，分体空调计入概算冷源计入地下，单独列项；未考虑地下室厨房设备、热源费用。

15、依据交房标准，动力照明系统按照下列条件计入概算：地上商业、店铺、厨房、餐厅、出租科技研发区内的照明器具及插座开关暂估在概算范围内；公寓内及公共精装区域的管线、灯具、开关、插座等末端暂估计入概算明细。

16、本次概算光伏发电建议与厂商合作，因此此部分费用不计入本概算项目中。

17、本概算中智能疏散照明系统、普通照明开关插座及防雷接地暂按概算指标计入概算书。

18、弱电工程暂按厦门万安提供的报价暂估计入概算汇总表。

19、变配电部分概算只含强电及电力监控系统，不含通信自动化、标准化和环境监测的内容。分界室内需要做通信自动化、标准化和环境监测，此部分的费用含在分界室及外电源范围内，不包含在本次概算范围内。。

20、电缆价格均按品牌“玖开”价格计入。

21、消防报警均按 120 元/m<sup>2</sup>计入概算。

22、电梯暂按北京博易基业工程顾问有限公司提供的报价，且在此基础上每



部电梯增加 2 万元装修费用，计入概算汇总表

23、暂估项目如下：外立面、消防报警、弱电工程、电梯工程、外立面照明、燃气工程、机电抗震支架工程。

24、由于现阶段本项目的工程建设其他费按文件计取，具体项目还需和甲方进一步沟通，以实际发生为准，预备费暂按 3% 计算，待后续甲方需求明确后重新调整。

25、未尽事宜以各专业单位工程概预算表明细子目为准。

26、本概算依据现阶段初步设计图纸编制，为初步设计文件的组成部分，其计价结果与对应初设图纸紧密相关。本概算可供业主控制投资参考，但不能作为施工招标或签订工程合同的价格依据。

## 七、本次申报内容投资概算

### 1、工程费用

本次申报内容工程费用共计 XXXXX 万元。其中 5#楼科技研发部分 XXXXX 万元、5#楼科技研发部分分摊地下 XXXXX 万元、5#楼科技研发部分分摊室外基础设施工程 XXXXX 万元。

详见附表

### 2、工程建设其他费用

根据概算，本次申报内容工程建设其他费用金额共计为 XXXXX 万元。工程建设其他费用具体见下表所述：

图表 47：本次申报内容建设其他费用概算表

单位：万元

编号	工程项目费用名称	设计规模或工程量	其他费用	合计	单方造价(元/单位)	占总投资比例(%)	备注
二	建设工程其他费用						
1	项目建设管理费						财建

							[2016]504号
2	前期咨询费						计价格 [1999]1283号
3	环境影响评价费						计价格 [2002]125号
4	工程设计费						计价格 [2002]10号
5	工程勘察费						计价格 [2002]10号
6	竣工图编制费						计价格 [2002]10号
7	工程监理费						发改价格 [2007]670号
8	招标代理服务费						发改价格 [2011]534号
9	招投标交易服务费						京发改 [2017]378号
10	全过程造价咨询费						京价协 [2015]011号
11	城市基础设施配套费						京计投资 [2002]1792号
12	环保税						京税函 [2018]4号

### 3、预备费

不可预见费又称为预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容，具体包括基本预备费和涨价预备费。本次申报内容固定投资部分，基本预备费用和涨价预备费用分别按 3%和 0%计提，合计共 XXXX 万元。

### 4、本次申报内容总投资概算

本次申报内容投资概算为 XXXXX 万元（不含土地类费用），其中工程费 XXXXX 万元，工程建设其他费 XXXXX 万元，工程预备费 XXXXX 万元。

图表 48：本次申报内容投资概算

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	建设投资		
1.1	工程费用		
1.1.1	建筑工程费		
1.1.2	设备购置费		
1.1.3	安装工程费		
1.2	工程建设其他费用		
1.3	预备费用		
2	总计		

.....

### 第三章 项目融资方案

#### 第一节 项目投资需求

##### 一、投资需求

##### 二、初步融资方案

#### 第二节 项目融资方案分析

##### 一、资本金出资方案

##### 二、借贷资金来源及落实情况

#### 第三节 拟申请资金数额及理由

##### 一、申请数额

##### 二、申请理由

#### 第四节 项目资金使用计划分析

## 第四章 项目建设前期准备情况

### 第一节 项目进展情况

### 第二节 项目的市场与竞争力研究情况

### 第三节 项目主要政策性内容落实情况

## 第五章 项目财务、经济和清偿能力分析

### 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办公场地出租收入。

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 9%）

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

## 第六章 项目社会影响分析

## 第七章 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

## 第八章 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