



河北省某汽车产业园项目可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

河北省某汽车产业园项目

二、项目性质

新建

三、项目建设单位

四、项目建设地点

五、项目定位

六、项目建设内容及规模

本项目总占地面积为 XX 亩，其中 XX 亩为村庄建设用地，其余 XX 亩已纳入城镇开发边界。项目总建筑面积约 XX 平方米，计容建筑面积约 XX 平方米。具体建设内容及规模如下：

图表 1：项目建设指标一览表

序号	项目	占地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)
1				
1.1				
1.2				

序号	项目	占地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)
1.3				
1.4				
1.5				
1.6				
1.7				
1.8				
1.9				
1.10				
1.11				
1.12				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

七、项目建设周期

八、项目总投资

第二节 项目研究结论

一、项目经济效益研究结论

二、项目社会效益研究结论

三、项目投资风险研究结论

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、研究范围

第二章 项目建设背景、必要性及可行性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《关于推动汽车后市场高质量发展的指导意见》（商消费发〔2023〕222号）

2023年10月，商务部等九部门联合发布《关于推动汽车后市场高质量发展的指导意见》，文件中指出：**紧紧围绕汽车后市场重点领域和关键环节，着力解决行业发展过程中面临的突出问题，因地制宜挖掘汽车后市场消费潜力，打造一批特色鲜明、亮点突出的汽车后市场项目。力争到2025年，汽车后市场规模稳步增长，市场结构不断优化，规范化水平明显提升，后市场在汽车产业链、价值链、创新链中的作用更加突出，新产品、新技术应用更加普及，新业态、新模式发展更加成熟，行业管理制度更加完善，汽车使用环境持续优化，更好满足消费者多样化汽车消费需求，有效推动汽车后市场高质量发展。**

《指导意见》提出7方面政策措施。一是**优化汽车配件流通环境**，提出制订实施汽车后市场配件流通标准、鼓励发展连锁经营等配件流通模式，推动汽车配件流通规范、透明、高效发展。二是**促进汽车维修服务提质升级**，提出加快新能源汽车维修技术标准体系建设、加强售后维修培训、发展汽车绿色维修、提升汽车维修数字化服务能力，更好支撑新能源汽车产业发展和保护车主权益。三是**构建多层次汽车赛事格局**，支持开展新能源汽车、智能网联汽车等新型赛事活动，发展国际级、国家级汽车赛事。四是**加快传统经典车产业发展**，提出研究制定传

统经典车国内管理和进口政策，支持地方探索传统经典车辆保税展示及托管服务。五是支持自驾车旅居车等营地建设，加强政策支持，促进房车旅游消费发展。六是丰富汽车文化体验，支持地方推进汽车博物馆和汽车影院等项目建设运营、组织开展汽车文化交流活动。七是优化汽车消费金融服务，鼓励金融机构在依法合规、风险可控的前提下，优化对汽车使用消费的金融服务。

《汽车行业稳增长工作方案（2023—2024 年）》（工信部联通装（2023）145 号）

2023 年 8 月，工业和信息化部等七部门印发《汽车行业稳增长工作方案（2023—2024 年）》，文件中指出：**促进老旧汽车报废、更新和二手车消费**。推动完善报废机动车回收利用体系，畅通报废回收利用渠道。支持二手车流通规模化发展，促进二手车自由流通和企业跨区域经营。

.....

2、河北省政策

3、XX 市政策

二、经济背景

1、宏观经济保持增长，但增速总体减慢，经济上行压力大

汽车是我国的支柱性产业，在一定程度上影响国家经济的发展水平。另一方面，汽车消费需求取决于国家的经济状况，当经济处于稳定增长的环境下，居民的生活水平得到提高，才会真正考虑购买汽车等中高档消费品。

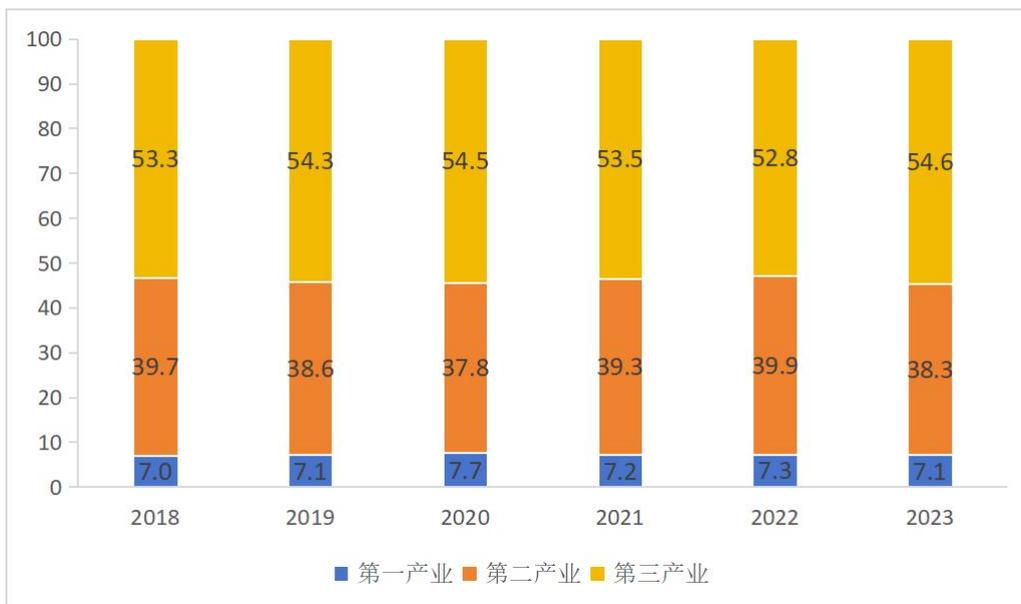
（1）国家经济发展概况

2023 年，国内生产总值 1260582 亿元，比上年增长 5.2%，此数值高于 2022 年的 3%，但相较于更早年份的 8.4%、6.0%、6.7%等来看，增速总体呈减慢趋势，增速不及预期。分产业看，第一产业增加值 897XX 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 482589 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 688238 亿元，增长 5.8%。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 38.3%，第三产业增加值比重为 54.6%。

图表 8：2018-2023 年国内生产总值及增长率



图表 9：2018-2023 年中国三产业增加值构成 (%)



但从长远宏观的汽车消费前景来看，根据全球汽车行业的发展历史经验，汽车普及率与人均 GDP 及相应的收入水平存在明显的相关关系。行业内通常以 R 值（车价/人均 GDP）作为一个国家汽车购买力水平的重要指标。按照发达国家的历史经验，一个国家的 R 值接近 2-3 时，该国就进入了汽车快速普及阶段。日本和韩国的 R 值分别在 60 年代和 80 年代进入到 2-3 区间，之后 10 年的时间里，两国汽车销量均以超过 20% 的复合增速增长。我国 2023 年人均 GDP 为 1.27 万美元（折算人民币 8.94 万元），整体购车均价为 21.98 万元，R 值为 2.46，已进

入 2-3 区间，按照发达国家的经验，未来 10 年我国的汽车工业仍将具备较快增长的潜力。

.....

三、社会背景

四、行业背景

第二节 项目建设的必要性

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

中国是世界上最具有潜力的汽车消费市场，汽车销量连续十五年稳居世界第一。汽车及零部件是 XX 市传统主导产业之一，是京津冀地区非常有潜力的汽车消费市场。然而，目前 XX 市高水平、综合性的汽车交易市场少之又少，绝大多数汽车交易市场发展潜力有限。本项目建设全产业链汽车产业园，迎合汽车厂商及消费者需求，具有良好的发展前景。

本项目汽车产业园的建设，符合汽车交易市场的发展潮流，迎合汽车厂商和消费者的需求，延长汽车交易市场产业链，走“大规模、多功能、人性化、现代水平”的路线。将汽车销售、汽车后市场、汽车文化娱乐等多种功能集于一体，强调汽车产品、业态、交易手段、文化的多样化。本项目特色鲜明，定位独到，能够满足汽车生产商、销售商、消费者的共同需求，填补 XX 市在高水平、多功能、全产业链汽车产业园上的空白。项目具有强大的竞争力。

二、项目建设是整合 XX 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 XX 市汽车市场辐射范围的需要

四、项目建设是促进地区经济发展的需要

第三节 项目建设的可行性

一、项目建设符合国家相关产业政策

二、项目经营模式符合行业发展方向

三、项目公司实力雄厚、地产开发经验丰富

第三章 城市宏观发展环境分析

第一节 河北省社会经济发展现状研究

一、区域性质与地理环境

二、区域近 5 年宏观经济指标走势

1、第三产业增加值持续增长

2023 年，河北省全年地区生产总值 43944.1 亿元，比上年增长 5.5%。分产业看，第一产业增加值 4466.2 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 16435.3 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 23042.6 亿元，增长 5.5%。

图表 17：2018-2023 年河北省第三产业增加值及占生产总值比重



.....

三、区域产业结构及主导产业情况

四、区域人口总量及流动人口规模

五、区域居民消费能力及习惯

六、区域汽车行业发展现状

第二节 XX 市社会经济发展现状研究

第四章 项目行业市场整体分析

第一节 汽车产业整体市场分析

一、汽车产业行业概述

二、全国汽车行业发展现状

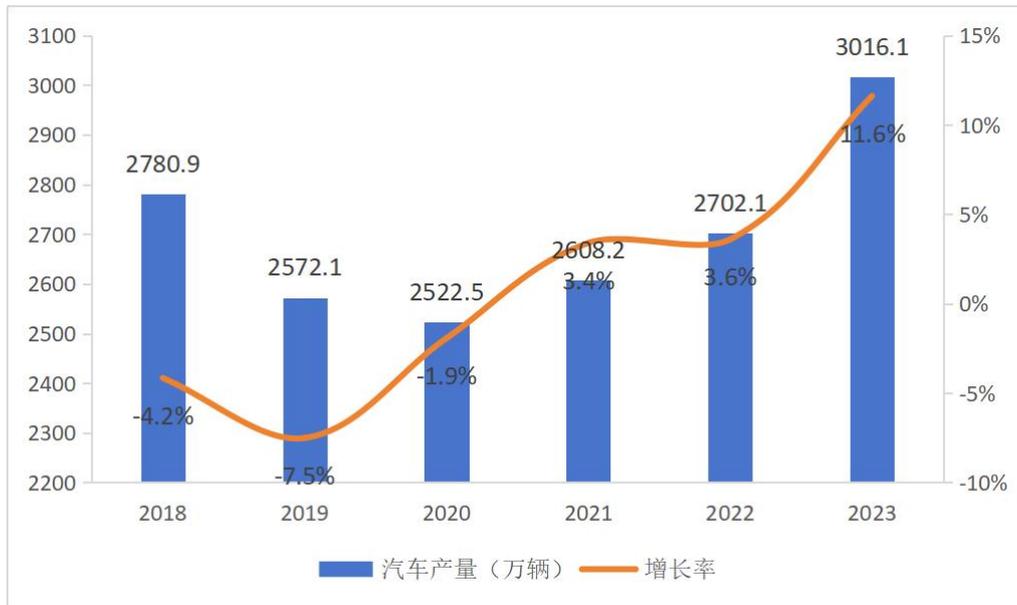
1、汽车市场规模

2023 年，我国汽车工业实现平稳健康发展，连续 15 年位居全球第一。全年汽车产销量、出口量均创历史新高。乘用车稳健增长，商用车市场企稳回升，新能源汽车市场快速增长。具体来看，乘用车市场产销创新高，延续良好增长态势；商用车市场企稳回升，产销回归 400 万辆；新能源汽车继续保持快速增长，产销突破 900 万辆。

（1）汽车产销量持续增长

2023 年，我国汽车产销总量连续 15 年稳居全球第一。2009 年，中国汽车产销量首次双突破 1000 万辆大关成为世界汽车产销第一大国。2013 年突破 2000 万辆，2017 年产销量达到阶段峰值，随后市场连续三年下降，进入转型调整期，2021 年结束“三连降”开始回升。2023 年产销量突破 3000 万辆，汽车产销分别完成 3016.1 万辆和 3009.4 万辆，同比分别增长 11.6%和 12%。与上年相比，产量增速提升 8.2 个百分点，销量增速提升 9.9 个百分点。

图表 35：2018-2023 年中国汽车产量及增长率



.....

三、河北省汽车行业发展现状

四、XX 市汽车行业发展现状

五、汽车行业发展前景分析

第二节 汽车经销整体市场分析

一、汽车销售模式概述

二、汽车经销渠道概述

三、汽车经销发展现状

四、汽车经销发展前景分析

第三节 产业地产整体市场分析

一、产业地产概况

二、产业地产发展现状

三、商业模式和技术发展

四、产业地产发展前景分析

第四节 汽车后市场整体市场分析

- 一、汽车后市场行业概述
- 二、全国汽车后市场行业发展现状
- 三、河北省汽车后市场发展现状
- 四、XX 市汽车后市场发展现状
- 五、汽车后市场发展前景分析

第五章 项目本体分析

第一节 项目区位条件分析

- 一、地理位置
- 二、地形地貌
- 三、气候环境
- 四、自然资源
- 五、交通条件
- 六、历史文化

第二节 项目周边环境分析

第三节 项目本体分析小结

- 一、区位条件部分
- 二、周边环境部分

第六章 区域汽车产业园需求端研究

第一节 项目区域上位规划分析

一、河北省上位规划分析

二、XX市上位规划分析

第二节 项目区域汽车销售及汽车后服务企业调查分析

第三节 项目区域汽车产业园市场需求研究结论

第七章 区域汽车产业园供给端研究

第一节 项目区域汽车产业园供给端研究

第二节 典型案例调研分析

一、石家庄新华汽车园

二、石家庄桥西汽车园

1、基本信息

石家庄桥西汽车园位于石家庄西三环以东、槐安路以南、汇明路以西、新石北路以北。项目由石家庄交投集团所属，下属公交集团投资建设。园区总占地面积约 220 亩，总建筑面积约 24 万平方米，总投资约 16 亿元。

项目建成后，将以新能源汽车为主导，辅以其他高端品牌，全面打造面向未来的数字型、智慧型汽贸园区。

2、园区业态

项目整体以“一核双轴三中心，玉带环抱四板块”的规划结构，融合生态共生的设计理念，打造多业态功能的“汽车+”产业园。园区共分为南北两个区域和四个功能板块，其中，南区为 4S 店板块，建设 8 栋 4S 店集群；北区由汽车单体店及共享服务中心、新能源汽车展销中心和产业园配套中心三个板块组成。同时，园区周围将配套无动力主题公园、汽车主题乐园、生命树主题广场等配套休闲区域，满足周边居民和购物者的消费体验。

园区中 4S 店为三至四层建筑，采用立体架构，打破传统 4S 店前店后厂的模式，即 4S 店一层为汽车展示区域，二层为办公区域，三层至四层为汽车维修

区域，此模式将减少土地的使用，大大地提高土地利用率。

园区内没有存放库存车的场

三、北京金港汽车公园

四、北京五方天雅汽服园

第三节 项目区域汽车产业园供给研究结论

一、规划方面

二、运营方面

第八章 项目定位分析

第一节 项目 SWOT 分析

一、优势

二、劣势

三、机会

四、威胁

五、项目 SWOT 发展策略

图表 125：项目 SWOT 分析及发展策略

第二节 项目定位

一、目标定位

二、功能定位

三、客群定位

序号	项目	占地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)
1.9				
1.10				
1.11				
1.12				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

第二节 项目运营方案

一、商业模式

二、盈利模式

根据上述商业模式，园区采用如下盈利模式：

图表 136：项目盈利模式

收入来源	备注

第十章 项目实施进度计划

本项目严格按照国家有关建设项目程序进行，待可行性研究报告批准后，项

目单位应按各子项分别进行总体详细规划设计、勘察设计、施工图设计、场地准备、土建施工、设备安装及调试、竣工验收。为加速建设进度，缩短建设周期，各子项可交叉进行。

本项目总占地面积为 XX 亩，其中 XX 亩为村庄建设用地，其余 XX 亩已纳入城镇开发边界。根据项目土地情况及资金情况，本项目计划分两期实施：

图表 137：项目实施进度计划

序号	工作事项	完成时间
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

第十一章 项目投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

一、工程费用

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用是指从工程筹建起到工程竣工验收交付使用止的整个建设期间，除工程费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用，包含建设单位管理费、工程建设监理费、工程设计费等。根据国家有关计费标准取值。

三、预备费

四、流动资金

结合项目实际情况，采用分项详细测算法进行预估。

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

项目总投资 XX 万元，其中，固定资产投资 XX 万元，流动资金 XX 万元。
固定资产投资中：工程费用 XX 万元，工程建设其他费用 XX 万元，预备费用 XX 万元。具体如下表：

图表 138：项目总投资使用结构（单位：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	流动资金		
3	总计		

第五节 资金筹措

第十二章 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》；
- 4、所得税及其他有关税种按当地税务法规计取；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

二、基础数据和说明

第二节 营业收入测算

第三节 成本费用测算

一、房产开发成本

二、原辅材料费用

三、动力费用

四、工资及福利费用

五、修理费

六、其他费用

七、折旧及摊销费

八、利息支出

九、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、项目财务净现值

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）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： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目按 XX。

经计算：

项目所得税前财务净现值为 XX 万元，所得税后财务净现值为 XX 万元，均大于零，此时项目盈利能力达到设定的标准且有超额盈利。

二、项目投资回收期

三、项目全投资财务内部收益率

四、四、资本金财务内部收益率

第六节 项目经济效益评价

图表 141：项目财务指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元		
1.1	固定资产投资	万元		
1.2	流动资金	万元		
2	营业收入	万元		
3	利润总额	万元		
4	净利润	万元		
5	总成本费用	万元		
6	上缴税金	万元		
6.1	上缴税金及附加	万元		
6.2	年上缴增值税	万元		
6.3	年上缴所得税	万元		
7	项目全投资财务内部收益率	%		
		%		
8	项目资本金内部收益率	%		
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		

第十三章 项目社会效益分析

第一节 社会效益评价

- 一、改善汽车市场面貌，扩大影响力
- 二、提升城市形象，带动区域人气
- 三、带动就业增长，增加就业岗位
- 四、促进经济增长，增加政府税收

第二节 互适性分析

互适性主要是指项目建设能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目建设与实施的程度、项目与当地社会环境的互相适应关系。

项目建设过程中，将做好与相关部门及居民群众的联系工作，使项目的建设能够得到政府部门及相关环境保护部门、供电部门的全力支持，也能得到当地居民群众的积极配合。项目建设完成后，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，具有良好的社会效益和经济效益。

通过以上分析，对项目的社会影响做出评价，得出项目社会影响分析如下：

图表 142：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的结果	措施建议
1				
2				
3				
4				

项目的建设符合地区各利益群体的利益，能够得到各类组织的支持，适合现有的技术条件和地区文化条件，具有很好的社会适应性。

第十四章 项目风险因素分析及防范

第一节 风险分析及防范

- 一、政策风险
- 二、宏观经济风险
- 三、市场风险
- 四、招商风险
- 五、资金风险
- 六、工程风险
- 七、运营风险

第二节 综合风险评价

第十五章 结论及建议

第一节 项目研究结论

- 一、宏观环境研究结论
- 二、市场环境研究结论
- 三、拟建方案建设条件研究结论
- 四、资金安排合理性研究结论
- 五、经济效益研究结论
- 六、风险控制研究结论

第二节 项目研究建议

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

深圳分公司：深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

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