



河北某建筑物资产合规化项目 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

邮编：100080 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦 6 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 概述

第一节 项目概况

一、项目名称

河北某建筑物资产合规化项目

二、项目单位

三、项目地点

四、项目背景

五、项目实施内容

- 1、土地使用权购买
- 2、办公楼装修工程
- 3、资产合规化相关手续办理

六、项目实施计划

七、资金使用计划

项目估算总投资*****万元。其中：

- 1、装修工程费用估算****万元；
 - 2、新增购置**亩商业用地，合计约****万元；
 - 3、办理相关建设手续费用****万元，以及消防设施建设投入预计***万元，
- 总费用****万元；

具体如下表所示：

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	装修工程费用		
1.2	土地购置费用		
1.3	消防建设及手续办理 费用		
1.4	建设期利息		

2	流动资金		
3	总计		

八、项目投资效益结论

项目在保守财务测算下基本能实现盈亏平衡与还本付息。项目运营年均营业总收入****万元。项目投资财务内部收益率为**%，所得税后财务净现值***万元，静态投资回收期为**年。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
3	营业收入	万元		20 年平均
4	利润总额	万元		20 年平均
5	净利润	万元		20 年平均
6	总成本费用	万元		20 年平均
7	上缴税金	万元		20 年平均
8	财务内部收益率	%		
9	财务净现值	万元		税后
10	静态投资回收期	年		不含建设期
11	毛利率	%		20 年测算期整体

第二节 编制原则、依据及范围

一、编制依据

进行本项目可行性研究工作的主要依据主要包括：

- 1、国家经济和社会发展的长期规划，部门与地区规划，经济建设的指导方针、任务、产业政策、投资政策和技术经济政策以及国家和地方法规等；
- 2、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定；
- 3、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令、财政部令第 32 号）；
- 4、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 5、《“十四五”建筑业发展规划》；
- 6、《河北省加快建设开放强省行动方案（2023-2027 年）》；
- 7、《河北省人民政府办公厅印发关于支持园区项目建设促进实体经济发展若干措施的通知》；
- 8、《河北省人民政府关于印发扎实稳定全省经济运行的一揽子措施及配套

政策的通知》；

.....

二、研究范围

第二章 项目背景和投资的必要性分析

第一节 项目投资背景分析

一、政策背景

近年全国各地都出台了相关政策优化楼宇产业生态，强化土地要素保障，并以此为总部经济、创业基地、科创研发等产业赋能增效，打造新兴产业聚集区。发展楼宇经济有助于推动生产性服务业与制造业融合发展、生活性服务业与扩大居民消费相互促进，推动生产性服务业向专业化、价值链高端延伸，生活性服务业向高品质、多样化升级。

《河北省加快建设开放强省行动方案（2023-2027 年）》

2023 年 6 月 16 日，河北省人民政府办公厅发布了《河北省加快建设开放强省行动方案（2023-2027 年）》，指出要深入实施更加积极主动的开放战略，组织实施区域协同开放、沿海开放拓展、开放通道建设、贸易开放创新、产业开放促进、平台开放提升、制度型开放深化、人文开放扩大等 8 个专项行动，用 5 年时间基本形成贸易投资自由便利、高端高新产业集聚、区域发展高度协同的开放发展新格局，为建设经济强省、美丽河北提供强力支撑。

实施重点产业招商计划。实施高端装备制造、电子信息产业、现代商贸物流、临港产业、县域特色产业和现代农业等产业招商计划，围绕细分产业链，依托现有产业承接平台，梳理我省头部企业和目标招引企业清单，组织开展专题对接活动，吸引知名企业和上下游关键节点项目入冀发展。

推动经济开发区提升招商质量。加快构建支撑性产业集群，重点打造高端装备制造、钢铁、现代商贸物流、新材料、石化、食品、生物医药健康和新能源等八大产业集群。加快打造开放合作平台，重点支持高碑店中德节能建筑、沧州中日韩、保定冀港等国际合作产业园，建设国际合作新高地。加快推进创新发展，

积极引进高新技术骨干企业和科技型中小企业，到 2027 年，全省经开区高新技术企业达到 5000 家，科技型中小企业达到 2.5 万家，省级以上创新平台达到 1000 家以上。

《河北省加快建设物流强省行动方案（2023-2027 年）》

2023 年 3 月，河北省人民政府办公厅印发《河北省加快建设物流强省行动方案（2023-2027 年）》，提出到 2025 年，物流规模进一步扩大，物流成本进一步降低，物流效能进一步提升，全社会货运量达到 28 亿吨左右，社会货物物流总额达到 11 万亿元左右，全省物流业增加值达到 3400 亿元左右，物流费用与地区生产总值比率下降到 13.5%左右，物流综合实力显著增强，初步形成高效畅通的现代物流体系。

重点任务包括物流园区升级工程。整合现有物流园区和物流基础设施，加快主城区内物流园区外迁转移，完善物流园区周边路网布局。持续推动物流园区智慧化改造升级、创新发展，推广应用物流新技术、新模式。

.....

二、经济背景

三、投资环境背景

四、项目区位背景

第二节 项目投资的必要性分析

一、是响应高质量发展国家战略，优化营商环境的需要

本项目推动资产合规化手续办理，与周围产业形成服务配套，优化区域产业营商环境，提升资产使用率与价值，推动区域楼宇经济发展，是响应国家和地方关于高质量发展政策的需要.....

二、是解决公司相关历史遗留问题，实现资产合规化的需要

三、是提升资产使用率与价值，增加公司盈利点的需要

第三节 项目投资的可行性分析

一、政策与投资监管可行性

二、市场可行性

三、区位可行性

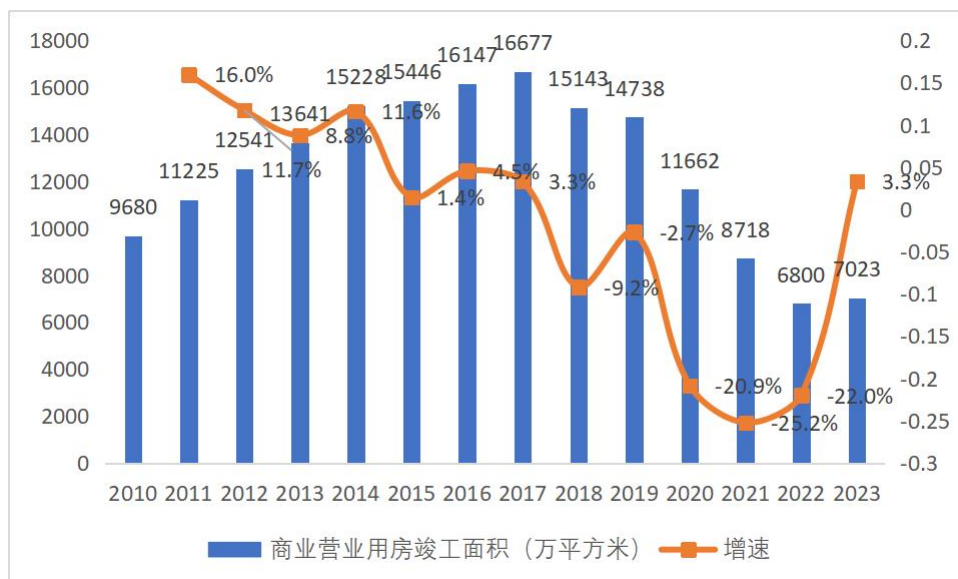
第四章 项目市场分析

第一节 国内工业地产行业市场现状

一、工业地产概述

二、商业地产现状分析

2010-2017 年，我国商业营业用房竣工面积总体呈现上升趋势，增速呈下降趋势，到 2018 年出现负增长，近年来商业营业用房竣工面积呈下降趋势，国家统计局数据显示，2023 年我国商业营业用房竣工面积 7023 万平方米。



数据来源：国家统计局，尚普华泰咨询整理

三、商业地产产业发展前景及趋势预测

预计随着疫情防控成功，我国商业地产销售额将会迎来快速的回暖，随着二线和三四线蓝海市场的挖掘，增速将不断加快，预计到 2026 年全国商业地产销售额将回归到 10000 亿元以上。



数据来源：国家统计局，尚普华泰咨询预测

第二节 国内办公写字楼市场现状

一、写字楼市场供需表现

二、写字楼租金指数运行分析

三、写字楼租赁需求预计触底回升

第三节 仓储物流行业市场现状

一、国内物流运行现状

二、国内仓储市场现状

第三节 区域投资环境现状

一、产业空间格局

二、开发区分布

三、商业用地供需情况

第四节 周边项目情况

第五章 项目实施方案

第一节 项目实施内容

一、项目工作内容

二、项目实施计划

第二节 经营思路与功能分区建议

一、项目经营思路

二、项目功能分区建议

第三节 项目运营管理架构

第六章 项目投融资方案与资金使用计划

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、建设期利息。

第二节 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》。
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。

第三节 项目投资估算

一、装修工程费用

二、购置土地及补缴地价费用

三、消防建设及手续办理费用

四、建设期利息

五、项目总投资

第四节 项目资金筹措

第七章 项目经济效益评价

第一节 项目经济效益评价依据

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 营业收入估算

第三节 成本费用估算

一、直接运营费用

二、其他费用

三、折旧摊销费用

四、利息支出

五、总成本费用

第四节 利润估算

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**

第六节 不确定性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 办证前后资产价值估算

一、估算依据

二、估算说明

第八节 经济效益分析结论

第八章 项目影响效果分析

第一节 社会影响分析

第二节 生态环境影响分析

一、执行标准及排放标准

1、法律法规

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 年修订）
- 3、《中华人民共和国大气污染防治法》（2018 年修订）
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（2017 年修订）
- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020 年修订）
- 6、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018 年修订）
- 7、《中华人民共和国清洁生产促进法》（2012 年修订）
- 8、《中华人民共和国水土保持法》（2010 年修订）
- 9、《中华人民共和国节约能源法》（2018 年修订）
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）

2、国家与行业政策、规章

- 1、《建设项目环境保护管理条例》（国务院第 682 号令 2017 年修订）
- 2、《河北省环境保护条例》
- 3、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）
- 4、《环境影响评价公众参与办法》（生态环境部令第 4 号）
- 5、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》
- 6、《水污染防治行动计划》（2018 年版）
- 7、《大气污染防治行动计划》（2018 年版）
- 8、《土壤污染防治行动计划》（2018 年版）
- 9、《危险化学品安全管理条例》（2013 年修订）
- 10、《国家危险废物名录》（2021 年版）
- 11、《危险废物污染防治技术政策》国家环境保护总局（环发[2001]199 号）
- 12、《关于进一步加强环境影响评价管理防范环境风险的通知》环保部（环发[2012]77 号）
- 13、《关于切实加强风险防范严格环境影响评价管理的通知》环境保护部（环发[2012]98 号）
- 14、《建设项目环境影响评价信息公开机制方案》环境保护部（环发[2015]162 号）
- 15、关于印发《建设项目主要污染物排放总量指标审核及管理暂行办法》的

通知，国家环境保护部环发（2014）197 号

16、《关于以改善环境质量为核心加强环境影响评价管理的通知》环境保护部（环环评[2016]150 号）。

二、项目建设对环境的影响及保护措施

（一）空气环境影响及保障措施

（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

三、项目运行对环境的影响及保障措施

项目物业运营阶段仅提供物业管理及租赁服务，不涉及生产作业。

1、废水

本项目无生产废水，生活废水经化粪池处理后排至当地生活污水管网；地面冲洗水废水间断排放，暂存于事故水池，定期外送污水处理场处理。项目废水量较小，不会对周边环境产生影响。

2、大气

3、噪声

4、固体废弃物

四、环境影响评价结论

第九章 项目风险分析与控制措施

第一节 项目风险识别与控制措施

一、行业政策风险

二、宏观经济风险

1、风险分析

在不确定不稳定的外部环境中，经济下行压力有所加大，保持经济平稳运行的风险挑战较多。从外部形势看，全球通胀、供应链短缺、国际局势等问题短期内难以完全解决，经济复苏和增长仍面临不确定性。从内部形势看，我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱等压力。若全球经济增长乏力、国际贸易冲突、国内经济结构改革以及俄乌冲突形势继续恶化，将导致未来经济下行压力继续加大，经济增长速度进一步放缓，影响固定资产投资，进而对项目业务发展产生间接不利影响。

2、风险防控

公司将主动适应经济发展新常态，做好项目业务定位，对外寻求合作伙伴，推进公司物业资产的多元化高效利用。

三、法律风险

四、市场风险

五、资金风险

第二节 项目风险分析结论

第十章 项目结论及建议

第一节 可行性研究结论

一、实施背景的可行性结论

二、资金安排的可行性结论

三、项目投资效益结论

四、风险分析的可行性结论

五、结论总述

第二节 可行性研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦 6 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西路 21 号粤海金融中心

联系电话：020-84593416 13527831869

深圳分公司：深圳市福田区深南大道 2008 号凤凰大厦 2 栋

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