



## 北京某第一生态办公区 EOD 建设项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739      传真：010-82885785

邮编：100083      邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn>

<http://www.shangpu-china.com>

**项目名称：**北京某第一生态办公区 EOD 建设项目可行性研究报告

**项目性质：**新建项目

**项目地点：**天津

**项目背景：**

中国加入 WTO 以来，日益扩展的开放格局吸引了大批高科技、高成长公司的总部、分支机构、研发中心、结算中心、营销中心在大城市安家落户。他们不再需要标准车间，而是看不到车间的工厂，是工厂生产的缩影。这样的机构就需要我们在空间上给以合理的安排，让它们聚集在一起，给以一个相对的优美环境。

**建设内容：**

一期计划开发面积 6 万平方米，进行相关配套建设和部分生态办公楼建设，占地 150 亩。主要包括：20 栋生态办公楼、园区管委会行政中心、国际会展中心、商务会馆、人才培训中心、中介服务中心、公共技术支撑中心、体育场馆、商业超市、等配套设施。其中配套公建 26000 m<sup>2</sup>，生态办公楼 34000 m<sup>2</sup>，建设周期一年半，需要投资约 1.5 亿元。

二期开发面积 6.6 万平方米，占地 150 亩，主要是生态办公区的建设。主要包括 40 栋生态办公楼及相关生态环境景观，建设周期一年半，需要投资约 1.5 亿元。



北京某第一生态办公区 EOD 建设项目

### 项目总投资：

项目总投资 29219 万元，该项目资金采取以下两种模式进行筹措：

模式一：政府以地入股，企业投入后续建设资金及运作管理该项目，优势互补，协同合作共同完成。镇政府以土地为资本，后续 EOD 的建设的全部资金由我公司来筹措，建成后 EOD，一部分作为园区招商引税的“巢”；一部分作为固定资产入股进行风险投资，实现园区企业孵化器功能；一部分对外租售给我们定位的区域总部、研发、结算中心和为空港经济产业链的服务机构。商业公建及其他可自留经营，项目所得根据投入分配。

模式二：企业购地，全部企业化运作，政府给予一定的优惠政策。项目收益归企业所有。

### 项目结论：

该项目的实施将彻底改变目前传统办公模式中人流密集、资源浪费的弊端，营造出通风良好、绿化完善、人员分散的健康办公新理念。生态办公区将采用国内领先的各项生态环保技术，进行大规模绿化，实现了发展经济和保护环境相结合的目的。该项目的实践也是实施可持续发展战略的重要举措。它不仅是 EOD 理论与园区环境的一种契合，更体现了工业地产所升华出的一种科学维度。以科技就是生产力生成空港、东丽区经济的飞跃发展。我们将成为现代工业地产的领跑者。EOD 也将成为城市又一重要产业功能区域。

## 尚普咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739

**河北分公司：**河北省石家庄市裕华区槐安东路 142 号金源商务广场 803 室

联系电话：0311-80775186

**天津分公司：**天津市河西区乐园道 38 号银河大厦 1006 室

联系电话：022-58512376

**江苏分公司：**江苏省南京市白下区洪武路 23 号隆盛大厦 1506 室

联系电话：025-86870380

**山东分公司：**山东省济南市历城区华龙路嘉恒商务大厦 A 座 701 室

联系电话：0531-82861936

**上海分公司：**上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 B 座 1102 室

联系电话：021-51860656

**西安分公司：**西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916

**深圳分公司：**深圳市南山区南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室

联系电话：0755-61285630