



广东省某公司城市综合体建设项目 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

北京总公司：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/>

目 录

第一章 项目概况	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 编制依据和原则.....	1
第三节 项目可行性研究结论.....	1
第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析	2
第一节 项目发展环境.....	2
第二节 项目建设必要性.....	2
第三节 项目建设可行性分析.....	3
第三章 项目选址及区位条件	3
第一节 项目选址要求.....	3
第二节 项目区位条件.....	4
第三节 项目选址合理性分析.....	4
第四章 项目建设和发展规划	4
第一节 项目建设发展指导思想.....	4
第二节 项目规划和设计	4
第三节 土建工程.....	4
第四节 公辅工程.....	4
第五章 环境保护.....	5
第一节 执行标准及排放标准.....	5
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	5
第六章 职业安全与卫生及消防设施方案	5
第一节 劳动安全与卫生.....	5
第二节 职业安全.....	5
第三节 消防设施及方案.....	5
第四节 防范措施.....	5
第七章 节能方案分析.....	6
第一节 用能标准和节能规范.....	6
第二节 节能措施.....	6

第三节 项目能耗分析.....	6
第八章 建设期限和实施的进度安排	6
第一节 项目施工组织措施.....	6
第二节 项目实施进度.....	6
第九章 项目组织管理与运行	7
第一节 项目组织管理.....	7
第二节 劳动定员和人员培训.....	7
第三节 项目管理.....	7
第十章 投资估算和资金筹措	7
第一节 估算范围.....	7
第二节 投资估算依据.....	7
第三节 投资估算.....	7
第四节 资金筹措.....	8
第十一章 财务效益、经济和社会效益评价	8
第一节 财务评价.....	8
第二节 财务评价指标.....	8
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析.....	9
第四节 财务评价结论.....	9
第十二章 社会效益分析.....	9
第十三章 项目风险分析及规避建议	10
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范	10
第二节 项目本身潜在的风险及防范	10
第十四章 结论及建议	10
第一节 结论.....	10
第二节 建议.....	10

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目建设地点

三、项目单位

四、项目发展内容

本项目体现了商业配套和生活服务双轨模式的与时俱进，是整体布局完善、功能特色明显、分散化、多样化、多层次的、极具韩国特色的现代服务业集聚区；项目发展内容融合了医疗美容、娱乐、文化购物、住宅以及酒店等核心功能于一体。

五、项目提出理由

六、项目性质

七、项目建设内容

八、项目总投资及资金筹措

本项目计划总投资 800000 万元，资金来源全部由公司自筹。

九、实施周期

第二节 编制依据和原则

第三节 项目可行性研究结论

一、经济效益

项目的总投资额为 80 亿元人民币，经测算，项目运营后每年收入可达 17.2

亿元，项目投资利润率可达 10.32%，投资利税率可达 3.53%，项目经济效益良好。

二、社会效益

第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目发展环境

一、政治因素分析

1、中国政局稳定，法律法规建设完善，社会体系健全；保障了企业在竞争中的规范操作；

2、……

二、经济因素分析

三、社会文化因素分析

当地公共服务配套设施完善；商业氛围日益浓厚，一批中高档社区项目陆续开发建设，餐饮、娱乐、金融、中介等各类服务业加速集聚，项目发展有庞大的消费基础。……

四、技术因素分析

科技创新是企业成功的重要因素。本项目在建筑设计、设备选用、环境保护、管理系统中将采用大量先进的创新技术和理念，提高本项目的服务质量和年限，必将受到消费者的青睐。

第二节 项目建设必要性

一、是带动经济发展的需要

二、是优化医疗产业结构的需要

三、是带动医疗旅游的需要

四、是推动城市化进程的需要

本项目的建设对于完善环境、集约利用土地，推动城市化建设进程，同时使得项目所在地周边整体环境清洁优美，提供有利的生产条件和方便的生活条件，满足人们日益增长的物质和文化生活需要是非常必要。

五、是满足消费市场的需要

第三节 项目建设可行性分析

一、核心业态竞争力强

近几年来，由于韩国整形在世界的影响力日益增大，整形美容行业为这个国家带来了太多的经济效益和口碑效应，渐渐成为了韩国的骄傲。

.....

二、资源整合能力强

三、韩国文化内涵

本项目充分利用韩国文化的推动作用，通过产业互动与产品开发，促使文化属性与商业、购物、酒店、餐饮等产业实现完美融合，从而为项目注入了丰富的内涵，文化价值的支撑与借助力量是区域内其它商业项目不具备的，也是国内目前其它成功商业项目所缺少的。基于此，项目独具的独特韩国文化元素，为项目带来了发展优势与竞争优势。

四、符合规划

五、竞争对手少，市场广阔

第三章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、生产要素分析

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第四章 项目建设和发展规划

第一节 项目建设发展指导思想

第二节 项目规划和设计

一、项目规划原则

二、总平面布置

三、项目功能分区及用地规划

第三节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、施工能力

第四节 公辅工程

一、供电

二、给排水

三、交通

四、通讯设施

第五章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

三、环境影响综合评价

第六章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 劳动安全与卫生

第二节 职业安全

一、劳动保护与安全卫生

二、消防安全

三、安全生产

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

五、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第七章 节能方案分析

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

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 节能措施

一、节电

二、节水

三、建筑节能

四、能源管理

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

二、项目所在地能源供应状况分析

第八章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第九章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

二、项目组织管理模式

第二节 劳动定员和人员培训

一、人员素质

二、职工工资及福利

三、员工来源及招聘方案

四、劳动定员

五、人员培训

第三节 项目管理

第十章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

一、建设投资估算

二、工程建设其他费用

三、流动资金估算

四、总投资估算

第四节 资金筹措

第十一章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

序号	项目	满负荷运营
1	收入合计（万元）	
1.1	租金收入（万元）	
	总建筑面积（平方米）	
	出租率	
	日租金（元/平米）	
1.2	服务性收入（万元）	
	年客流量（万人次）	
	消费人次占比	
	人均消费（元/次）	
2	税金合计（万元）	
2.1	营业税（万元）	
2.2	城市维护建设税（万元）	
2.3	教育费附加（万元）	

三、成本费用测算

四、利润测算

第二节 财务评价指标

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**）

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第四节 财务评价结论

第十二章 社会效益分析

一、带动区域经济

1、直接影响

项目总投资 80 亿元，项目建设所用的大部分建筑材料和部分设备将由周边城市供应，这会产生良好的社会效益，也会给本市相关行业带来发展，可促进地方经济发展。未来必然需要大量的生活配套设施、医疗配备、购物中心、娱乐活动、高端住宅、高端商务酒店，而本项目集以上业态于一体，对拉动当地经济发展、满足城市建设需求起到重要的作用。

2、间接影响

项目的实施对拉动地区经济具有积极意义，将改善和提高部分居民的生活质量，对医疗美容、商业、服务、酒店住宿等行业起到间接的提升作用。同时也可起到提升城市整体形象和城市品位的作用。

二、促进居民就业，改善城市环境

本项目全部建成后，对服务性行业的需求增加，可以吸纳一定量的社会劳动力，解决一部分人的再就业问题。同时也可改善当地城市环境、提高居民居住水平，也可促进社会的和谐发展，项目建设社会影响良好。

三、促进当地医疗旅游的需要

四、提高城市商业水平

五、创造持续税收

第十三章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第十四章 结论及建议

第一节 结论

第二节 建议

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 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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

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：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869