



## 北京某纺织企业转型新建及改造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 总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 可行性研究报告编制依据及研究范围.....	2
第三节 可行性研究报告编制原则和研究范围.....	2
第二章 项目建设背景、必要性与可行性分析.....	2
第一节 项目建设背景.....	2
第二节 项目建设必要性分析.....	5
第三节 项目建设可行性分析.....	6
一、符合产业发展政策.....	6
第三章 项目市场分析.....	7
第一节 众创平台市场分析.....	7
第二节 战略性新兴产业市场分析.....	10
第三节 文化创意产业市场分析.....	12
第四章 项目理念及改造方案.....	15
第一节 项目理念.....	15
第二节 项目改造方案.....	16
第五章 项目选址及区位条件.....	19
第一节 项目选址要求.....	19
第二节 项目区位条件.....	19
第三节 项目选址合理性分析.....	19
第六章 公辅工程.....	20
第一节 给排水系统.....	20
第二节 电气系统.....	20
第三节 弱电设计.....	20
第四节 空调及通风.....	21
第五节 智能化控制管理系统.....	21
第七章 项目环境保护.....	21
第一节 建设地点环境现状.....	21

第二节 执行标准.....	21
第三节 主要污染源、污染物及防治措施.....	22
第四节 绿化设计.....	22
第五节 环境影响综合评价.....	22
第八章 项目能源节约方案设计.....	22
第一节 用能标准和节能规范.....	22
第二节 编制原则和目标.....	22
第三节 节能措施.....	22
第四节 项目节能评价.....	22
第九章 劳动安全卫生及消防.....	22
第一节 设计依据.....	22
第二节 劳动安全卫生.....	23
第三节 消防设施及方案.....	23
第十章 项目组织机构和人力资源配置.....	23
第一节 企业组织.....	23
第二节 劳动定员.....	23
第三节 运行机制.....	23
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案.....	24
第一节 基本要求.....	24
第二节 项目开发管理.....	24
第三节 工程招投标方案.....	24
第十二章 项目投资估算及资金筹措.....	24
第一节 估算范围.....	24
第二节 估算依据.....	24
第三节 编制说明.....	24
第四节 项目总投资估算.....	24
第五节 资金筹措.....	25
第十三章 项目的经济效益分析.....	25
第一节 评价依据.....	25

第二节 营业收入及税金测算.....	25
第三节 成本费用测算.....	26
第四节 利润测算.....	26
第五节 财务效益分析.....	27
第六节 财务评价结论.....	28
第十四章 项目的社会效益分析.....	28
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	28
第二节 社会效益分析.....	28
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....	28
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	28
第二节 防范和降低风险措施.....	28
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	28
第一节 建设项目可行性研究结论.....	28
第二节 建设项目可行性研究建议.....	29

# 第一章 总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目基本情况

#### 1、项目名称

#### 2、项目承建单位

#### 3、项目建设性质

新建

#### 4、项目地点

北京市大兴区

#### 5、项目简介

项目运营后以集聚创新创业人才、技术等为主要手段，作为小微企业的孵化基地，为中小企业提供更低成本的营运环境、产学研结合的共享平台及以交流培训机会为主要目的。功能主要是致力服务于创业者、中小企业、青年微小创业企业孵化培育，通过为创业者和创业企业提供物理空间、配套设施，降低创业者的创业风险和创业成本，提高创业成功率，加快科技成果转化，培育科技型企业和企业家。

#### 6、建设内容

功能定位	对应地块	面积	层数	层高
-	2号厂房	21570m <sup>2</sup>	2F	15.15m
-	3号厂房	21570m <sup>2</sup>	2F	15.15m
-	4号厂房	24626.7m <sup>2</sup>	5F	24m
-	1号职工宿舍	8919m <sup>2</sup> (地上 8218m <sup>2</sup> , 地下 701m <sup>2</sup> )	5F	17.5m
	2号职工宿舍	2133m <sup>2</sup>		22.4m
	职工餐厅		2F	11m

#### 7、项目实施进度

根据本项目工程量，参照北京市建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目建设周期从2016年7月至2017年6月（一年）。

## 8、建设目的

项目建设可以更好的服务于北京市经济创业辅导、技术转移、软件研发、人才引进、市场开拓、国际合作等一系列服务，通过项目科技孵化中心建设可以有效的降低本地区创业成本，提高创业成功率，助推科技创新，促进就业，使之成为培育科技创新型企业的重要载体，成为“创新驱动、内生增长”的核心阵地。

此外，通过三产服务和文化与职工培训机构的建设可以丰富区域内人才业余生活和技能水平，为商贸业提供较好的场所及其配套服务支撑，与此同时，也可更好的为大兴区引进高层次领军人才提供了基础设施配套。

## 二、研究项目结论

### 第二节 可行性研究报告编制依据及研究范围

### 第三节 可行性研究报告编制原则和研究范围

#### 一、编制原则

#### 二、研究范围

## 第二章 项目建设背景、必要性与可行性分析

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 1、《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》

《意见》指出：推进大众创业、万众创新，是培育和催生经济社会发展新动力的必然选择；是扩大就业、实现富民之道的根本举措；是激发全社会创新潜能和创业活力的有效途径。《意见》同时提出：要坚持深化改革，营造创业环境；坚持需求导向，释放创业活力；坚持政策协同，实现落地生根；坚持开放共享，推动模式创新。

.....

## 2、《全国公共图书馆事业发展“十二五”规划》

《规划》指出：“十二五”时期是全面建设小康社会的关键时期，是深化改革开放、加快转变经济发展方式的攻坚时期，也是推动社会主义文化大发展大繁荣、增强国家文化软实力、进一步推进公共文化服务体系建设的重大战略机遇期。

.....

## 3、《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020年）》

《纲要》指出：新中国成立特别是改革开放以来，我国社会主义现代化建设取得了举世瞩目的伟大成就。同时，必须清醒地看到，我国正处于并将长期处于社会主义初级阶段。全面建设小康社会，既面临难得的历史机遇，又面临一系列严峻的挑战。经济增长过度依赖能源资源消耗，环境污染严重；经济结构不合理，农业基础薄弱，高技术产业和现代服务业发展滞后；自主创新能力较弱，企业核心竞争力不强，经济效益有待提高。

.....

## 4、《关于印发国家十二五科学和技术发展规划的通知》

《通知》文件指出：科技创新基地和平台是支撑科技进步和创新的重要物质基础。要以加强自主创新能力建设为目标，优化科技资源配置，推进科技资源开放共享和高效利用，基本建成满足科技创新需求的资源和条件支撑体系。

此外，文件强调要进一步加强大学科技园、企业技术中心、生产力促进中心、技术转移示范中心、科技孵化器等技术创新、成果转化、创业孵化基地的建设和布局。推动国际联合研究中心、国际科技合作创新联盟和国际技术转移中心等国际科技合作基地建设。重点依托高新区、大学科技园、科技孵化器、行业协会等，扶持和鼓励科技人员的创新创业活动。加强对科技型中小企业创新创业和发展的政策支持，积极为创业人才提供服务，培养杰出的创新型企业家和高级管理人才，充分发挥企业家和科技创业者在科技创新中的重要作用。支持重点产业领域中以企业为主体的产学研联盟、研发组织、技术平台等创新团队，为其共性技术研发、公益服务等活动提供支持。

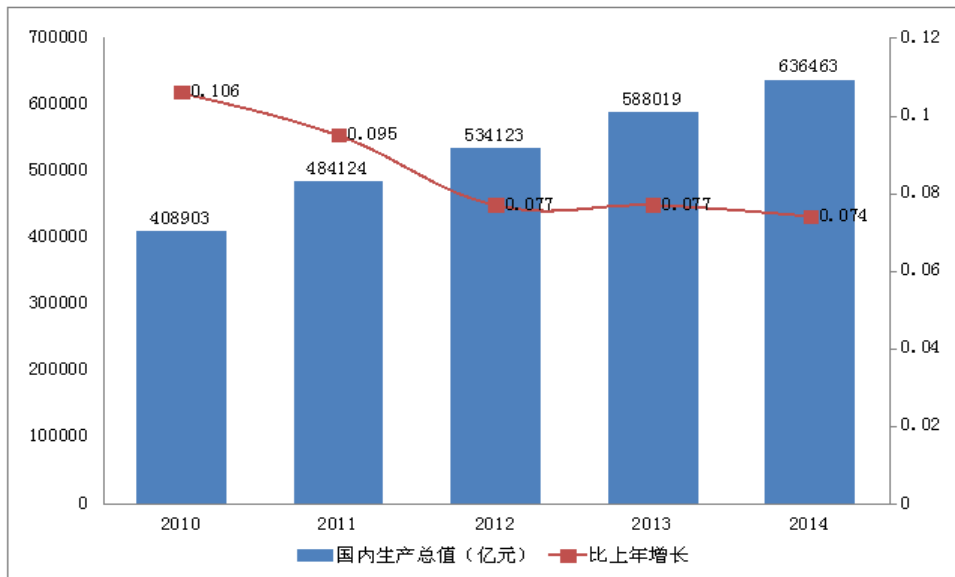
.....

## 二、经济背景

### 1、国内生产总值稳健上升

国家统计局发布数据显示，2014 年国内生产总值 636462.7 亿元，比上年增长 7.4%。分产业看，第一产业增加值 58332 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 271392 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 306739 亿元，增长 8.1%。在复杂的环境中，我国经济保持较快的增长势头，为项目的建设提供良好的宏观经济环境。

图表 1：2009-2014 年国内 GDP 总量及增长情况



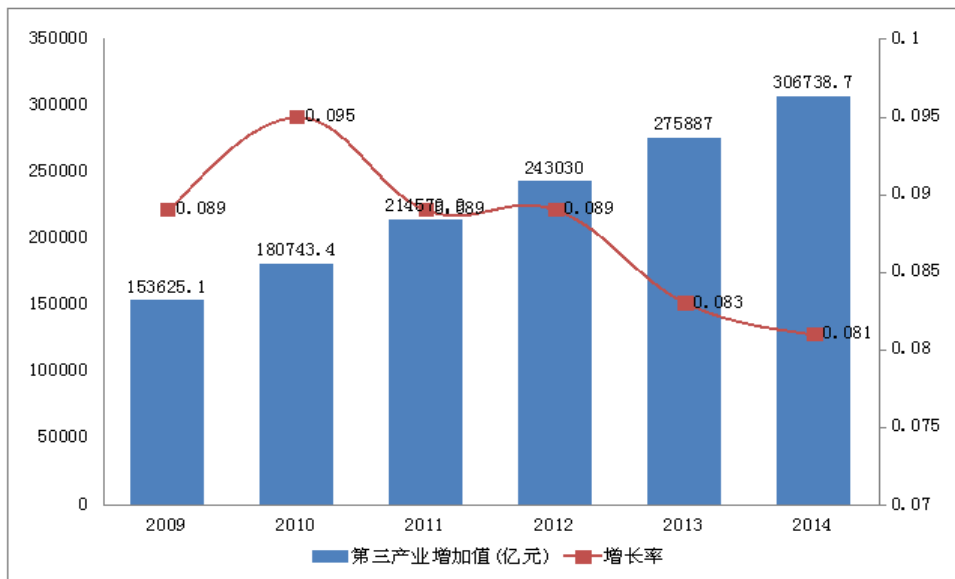
.....

### 三、社会背景

当今世界，服务业越来越成为各国发展的重点和彼此合作的热点，发达经济体在寻求再工业化、再制造化的同时，继续保持服务业领先优势；发展中国家在推进工业化过程中，也在弥补服务业发展的短板。服务业日益成为促进世界经济复苏、引领转型发展的新引擎。从 2009 年到 2014 年，我国第三产业增加值从 153625.1 亿元上涨到 306738.7 亿元。年同比增长率均在 10% 之上。



图表 2：2009-2014 各年国内第三产业增加值



.....

## 第二节 项目建设必要性分析

### 一、项目建设是落实国家与地方产业政策的需要

北京是全国的政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，目标是成为国际一流的和谐宜居之都，新的城市发展定位为北京战略新兴产业和文化创意产业的发展提供了新的动力和发展方向。

2014年2月，中共中央总书记习近平在北京市考察工作时强调，建设和管理好首都国家治理体系和治理能力现代化的重要内容。北京要立足优势、深化改革、勇于开拓，以创新的思维、扎实的举措、深入的作风，进一步做好城市发展和管理工作，在建设首善之区上不断取得新的成绩。2014年，北京市委、市政府在文化创意产业领域更加重视“顶层设计”，制定《北京市文化创意产业提升规划（2014-2020年）》、《北京市深化文化体制改革加强全国文化中心建设的实施意见》等重要规划、政策，加强总体统筹，不断推动政策落实，鼓励探索实践，以极大的决心和勇气推进文化创意产业领域的改革和发展。

《北京技术创新行动计划(2014-2017年)》指明北京市将从2014年起实施“北京技术创新行动计划(2014-2017年)”，率先形成创新驱动的发展格局，更好地服务国家创新体系建设。

.....

## 二、项目建设是转变区域经济发展方式的需要

对我国而言，积极培育发展战略性新兴产业，具有十分重要的意义。一方面，加快培育和发展战略性新兴产业是全面建设小康社会、实现可持续发展的必然选择。我国人口众多、人均资源少、生态环境脆弱，又处在工业化、城镇化快速发展时期，面临改善民生的艰巨任务和资源环境的巨大压力。要全面建设小康社会、实现可持续发展，必须大力发展战略性新兴产业，加快形成新的经济增长点，创造更多的就业岗位，更好地满足人民群众日益增长的物质文化需求，促进资源节约型和环境友好型社会建设。另一方面，加快培育和发展战略性新兴产业是推进产业结构升级、加快经济发展方式转变的重大举措。战略性新兴产业以创新为主要驱动力，辐射带动力强。加快培育和发展战略性新兴产业，有利于加快经济发展方式转变，有利于提升产业层次、推动传统产业升级、高起点建设现代产业体系，体现了调整优化产业结构的根本要求。同时，加快培育和发展战略性新兴产业也是我国适应国际形势，抢抓发展机遇的客观要求。

.....

## 第三节 项目建设可行性分析

### 一、符合产业发展政策

“十三五”时期，大兴区将深入落实首都城市战略定位、全面融入京津冀协同发展、加快第三次转型的关键时期。新常态下创新成为引领发展第一动力，未来五年，大兴区将大力强化首都核心功能、大力强化创新驱动、大力推动协同发展。

项目通过优客工场创新模式，首创以文化创意为核心的创业孵化空间以及战略新兴产业聚集，并依靠功能平台将政府、联盟、入驻企业、投资人以及服务商等多方资源互联，形成完善的生态圈，与此同时，为了便于后期能够持续进行人口导入，并防止人才流失，配建了商业区与专家公寓。项目建设符合新常态下大兴未来的发展规划。

.....

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 众创平台市场分析

#### 一、创业孵化基地发展情况

##### 1、我国创业孵化基地发展历程

我国创业基地的发展，最早可以追溯到二十世纪八十年代。1987年，联合国科技促进发展基金会主席 Rustam Lalkaka 为中国介绍了当时国外企业孵化器的经验，在他的推动下，对于在我国建立企业创业基地的可行性进行了研究。直到1987年6月，在国家科委的支持下，中国第一家创业中心——武汉东湖创业中心成立。

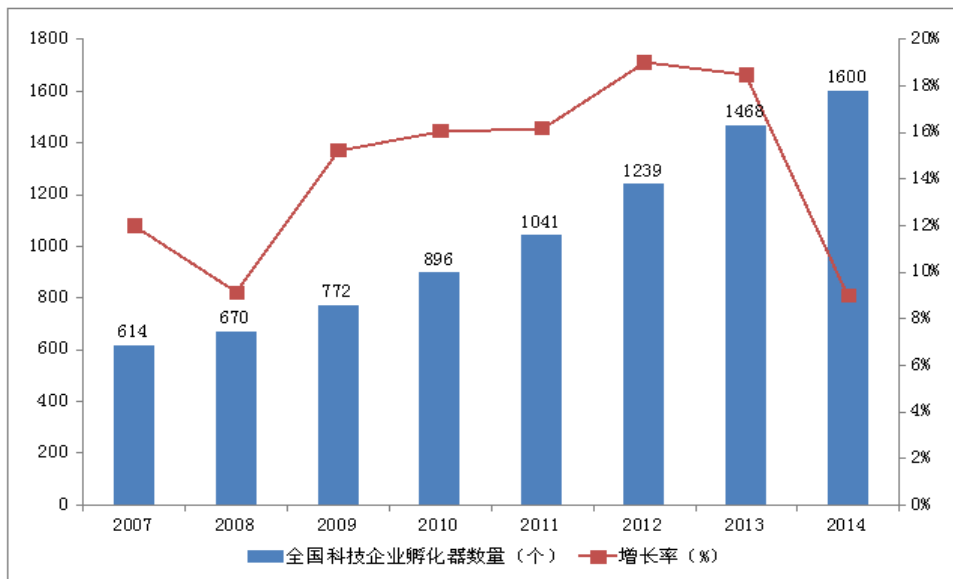
1989年3月，国际科技部在广州举办了首届创业服务中心主任培训班；1990年，第一次全国高新技术创业服务中心工作交流会在北京召开；1991年，天津、成都等一批有孵化场地的创业服务中心相继建成并投入使用。据统计到1993年，全国共有近60家创业服务中心，在实际的摸索过程中创业基地得到了发展。从1997年到1999年的3年期间，科技部共批准了38家国家级高新技术创业服务中心，这些创业服务中心都得到了国家的支持。

.....

##### 2、我国创业孵化基地发展现状

我国的创业基地事业经过二十多年的建设和发展取得了较大的提升，为培育科技企业、培育创新创业人才、转化科技成果做出了积极贡献。尤其是进入21世纪以来，创业基地的数量显著增加，规模不断扩大，孵化能力明显增强。根据相关统计资料显示，截止2014年，全国科技企业孵化器的数量达到1600家。

图表 3：2007-2014 年我国科技企业孵化器的数量及其变化



根据科技部火炬中心统计，自 2011 年起国家大力推动孵化器建设，目标是为创业者降低创业成本，推动创业创新建设，为创业者提供优质的创业环境，以创业带动就业。在火炬中心最新的数据统计中显示中国 2013 年科技型企业孵化器面积已超过 5379.3 万平方米，同比增加 22.93%。在孵企业从业人数也突破 158.3 万人，同比增加 10.16%。在政策鼓励下，2014 年预计面积将达到 6496.6 万平方米，就业人数将突破 178.4 万人，成为带动各地就业的新窗口。另根据火炬中心统计，截至 2013 年中国科技型孵化器共有 77677 家企业进驻孵化，同比增加 10.62%。累计孵化企业 52146 家，同比增长 15.47%。从下图看出，近年来全国科技企业孵化器数量变化稳定上升，其数量和质量上均有了新的突破，一大批企业孵化器已经进入良性循环的发展阶段。

.....

## 二、我国众创空间发展情况

### 1、概念界定

目前，“创客”、“众创空间”、“大众创业”、“万众创新”已成为“热词”，各省市都在跟随这股风潮大力建设拥有自己本土特色的众创空间，不少城市已出台或正在研究制定有关支持众创空间发展的政策举措。如，北京发布实施“创业中国”中关村引领工程（2015—2020 年），天津出台了《关于发展众创空间推进大

众创新创业的若干政策措施》，上海发布“创业浦江”行动计划（2015-2020年），并制定了《上海众创空间培育支持试行办法》，成都公布了《成都“创业天府”行动计划（2015-2025年）》等。

图表 4：部分省、市对众创空间概念的界定

省市	政策来源	名称	类型
北京	《“创业中国”中关村引领工程（2015—2020年）》	创客组织	包括北京创客空间、清华创客社团等各类创客组织，以及创客空间模式的智能硬件孵化器和加速器。
上海	《“创业浦江”行动计划（2015-2020年）》	众创空间	包括创业营、苏河汇等新型孵化模式，依托大学科技园、产业园的“创业苗圃+孵化器+加速器”创业孵化载体，“大企业”设立的产业驱动型孵化器，“创业社区”等
天津	《关于发展众创空间推进大众创新创业的若干政策措施》	众创空间	包括北大创业训练营、京津互联创业咖啡等新型孵化器、天津高新区与南开大学合作共建的“iV 创新空间”、民办非营利机构天津创客空间等
武汉	《东湖国家自主创新示范区条例》、《东湖国家自主创新示范区关于建设创业光谷的若干意见》	创新型孵化器	“孵化+创投”、互联网在线创业服务平台等创新型孵化器
...	.....	.....	.....

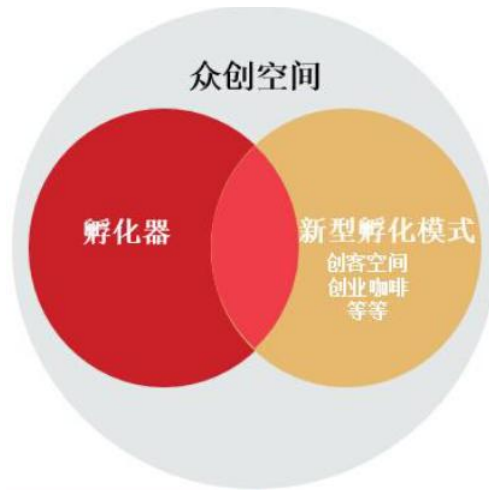
根据国务院《意见》中的定义，众创空间是顺应网络时代创新创业特点和需求，通过市场化机制、专业化服务和资本化途径构建的低成本、便利化、全要素、开放式的新型创业服务平台的统称。这类平台，为创业者提供了工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间。

显然，“众创空间”并不是一个简单的物理概念，也不能把它与现有的任何一种具体形式划等号。科技部也一再强调，众创空间绝不是大兴土木的房地产建设，而是在各类新型孵化器的基础上，打造一个开放式的创业生态系统。

一般认为，众创空间的概念外延与孵化器略有重叠，但应比后者范围更大。

此外，它还应包括创客空间、创业咖啡等新型孵化器模式。一方面，众创空间包括那些比传统意义上的孵化器门槛更低、更方便为草根创业者提供成长和服务的平台；另一方面，众创空间不但是创业者理想的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间，还是一个能够为他们提供创业培训、投融资对接、商业模式构建、团队融合、政策申请、法律服务、媒体资讯等全方位创业服务的生态体系。

图表 5：众创空间的外延界定



.....

### 三、北京众创空间发展概况

北京市依托国家自主创新示范区、国家高新区、科技企业孵化器、高校和科研院所等丰富的科技创新创业资源，成为我国众创空间发展最快的城市。北京市有众创空间 50 余家，获授“北京市众创空间”称号的 25 家，有 20 余家大学科技园和国家级孵化机构 50 家、各类孵化机构超过 150 家。

2015 年 3 月 23 日，北京市科委对首批“北京市众创空间”中的 11 家进行了授牌，同时授予中关村创业大街“北京市众创空间集聚区”的称号。这 11 家创业服务机构分别为：北京创客空间、创客总部、东方嘉诚、科技寺、融创空间、极地国际创新中心、京西创业公社、DRC 创億梦工厂、北大创业孵化营、乐邦乐成、清华 x-lab。

.....

## 第二节 战略性新兴产业市场分析

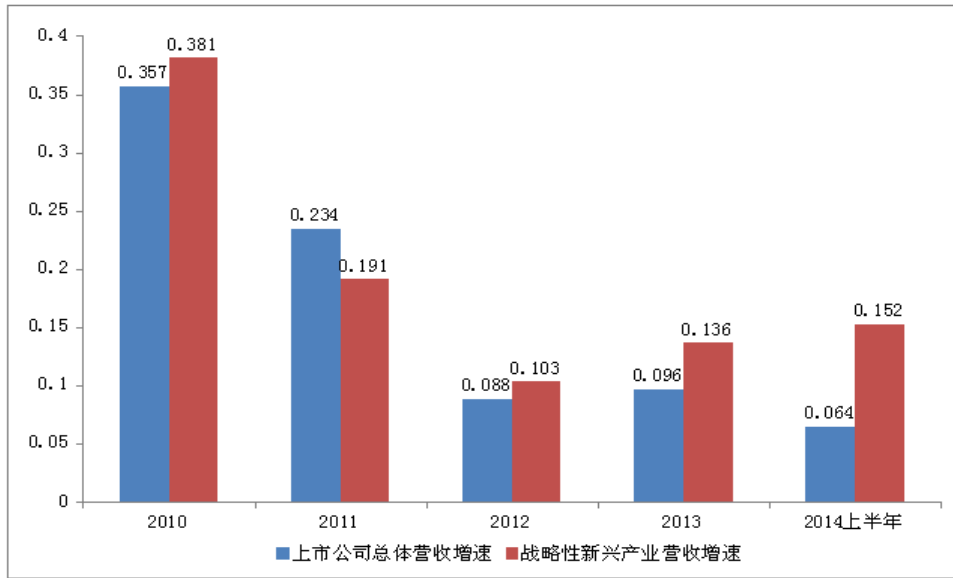
## 一、战略性新兴产业总体发展形势

根据《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》（国发〔2010〕32号），我国的战略性新兴产业包括节能环保产业、新一代信息技术产业、生物产业、高端装备制造产业、新能源产业、新材料产业、新能源汽车产业等七大类。

近年来，战略性新兴产业实现快速发展。2014年新一代信息技术、生物、节能环保以及新能源等新兴产业领域18个重点行业规模以上企业主营业务收入达15.9万亿元，实现利润总额近1.2万亿元，同比分别增长13.5%和17.6%，明显高于工业平均水平。战略性新兴产业逐步成为调结构、转方式、惠民生的重要力量，对经济社会发展产生了重大的引领带动作用。

战略性新兴产业增速好于经济总体。2010年以来，受国际经济不佳以及国内经济结构调整等因素影响，我国GDP增速从2010年一季度的12.1%持续回落至2014年第三季度的7.3%，在各主要经济指标均不断回落的同时，我国战略性新兴产业增速业出现较大幅度下滑，但增速高于经济总体，成为稳定我国经济的重要稳定器和增强器。从上市公司数据来看，战略性新兴产业上市公司营收增速呈现出快速下滑趋势，但增速总体上高于上市公司总体，2014年1-6月，战略性新兴产业上市公司（A股）营收总额达8547.1亿元，同比增长15.2%，高于A股上市总体增速8.8个百分点。从行业经济统计数据来看，2014年1-8月，节能环保、生物、新一代信息技术以及新能源等领域20个重点行业（不完全统计）主营业务收入达到10.1万亿元，同比增长13.0%，显著高于工业总体8.3%的增速，同期20个重点行业主营业务收入占工业企业总体的比重较2013年1-8月提升了0.7个百分点，表明了战略性新兴产业经济支撑作用进一步增强。与此同时，战略性新兴产业经济效益良好。2014年1-8月，20个重点行业利润总额达6738.3亿元，同比增长22.1%，明显高于工业整体10.0%的增速。

图表 6：战略性新兴产业上市公司与上市公司总体营收增速对比



## 二、战略新兴产业发展趋势

## 三、北京市战略新兴产业发展概况

### 第三节 文化创意产业市场分析

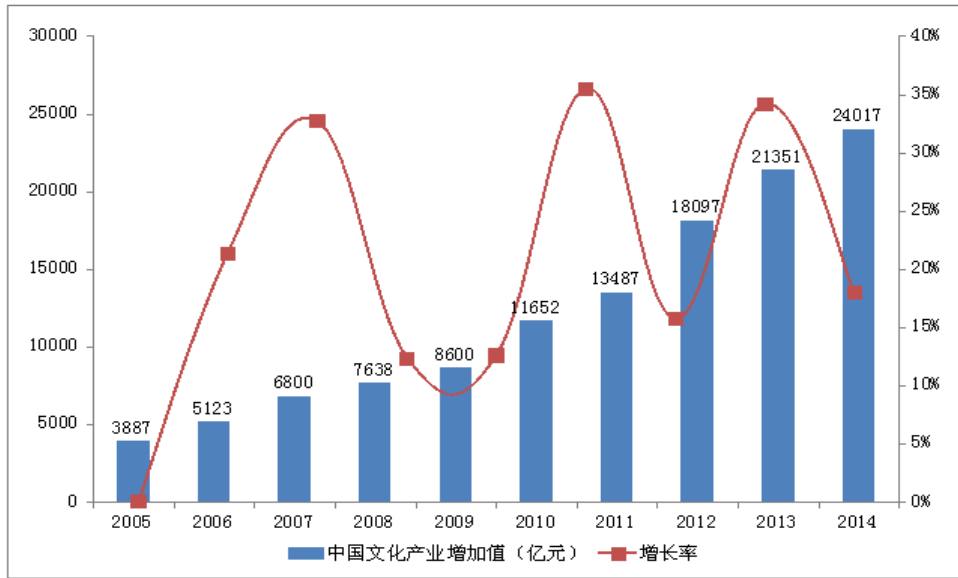
#### 一、全国文化产业发展概况

##### 1、全国文化产业规模

国家统计局发布的数据显示 2014 年中国文化产业增加值为 24017 亿元，占 GDP 的比重为 3.77%，较 2013 年增长了 12.49%，远高于同期 GDP 增速，正在向国民经济支柱性产业的方向迈进。其中，文化产业法人单位增加值为 20081 亿元，比上年增加 2010 亿元，增长 11.1%，比同期 GDP 现价增速高 1 个百分点。



图表 7：2005 年-2014 年中国文化产业规模



.....

## 二、北京市文化创意产业发展概况

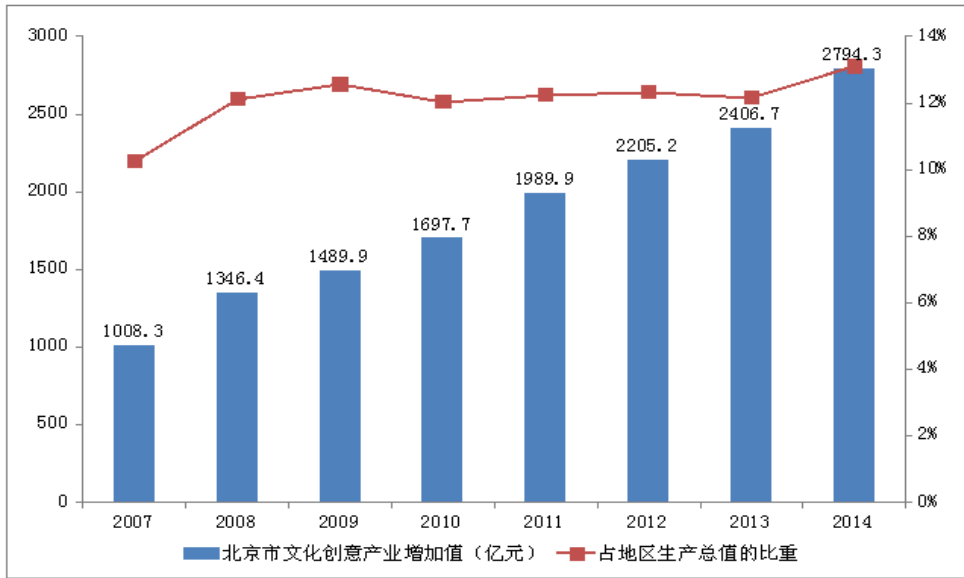
北京市作为我国的政治中心、文化中心、国际交往和科技创新中心，其文化创意产业的发展一直处于全国引领地位，挥着良好示范作用。文化创意产业作为首都经济重要支柱的地位在 2013 年、2014 年愈加稳固，为全国文化中心的建设做出了重要贡献。健康、快速发展的文化创意产业，已经成为北京城市发展新的核心竞争力，北京经济发展新引擎，北京建设“国际一流和谐宜居之都”的重要抓手。

### 1、北京文化创意产业规模

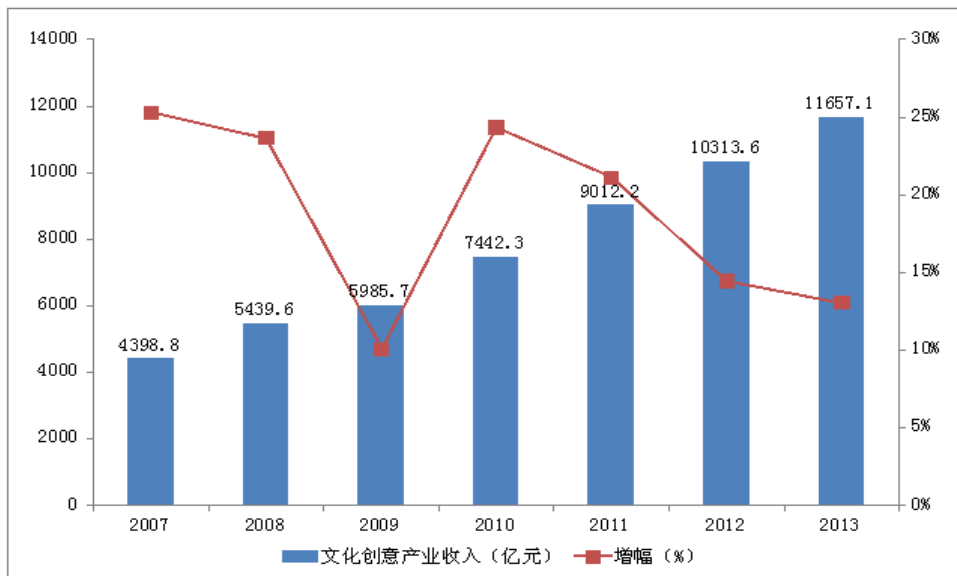
2013 年，北京文化创意产业增加值 2406.7 亿元，同比增长 9.1%，占地区生产总值的比重为 12.2%，是仅次于金融业的第二大支柱产业。

2014 年北京市文化创意产业实现增加值 2794.3 亿元，比上年增长 16.1%；占地区生产总值的比重为 13.1%，比上年提高 0.9 个百分点，创历史新高。

图表 8：2007-2014 北京市文化创意产业增加值变动情况



图表 9：2007-2013 文化创意产业收入变化趋势



.....

### 三、北京市文化创意产业部分行业概况

#### 1、文艺演出

北京已经成为全国最繁荣的演出市场，全国演艺中心的地位正在形成。2014年北京市各类营业性演出场次共计 24595 场；观众人数共计 1012.68 万人次；演出票房共计 14.96 亿元。北京市演出场馆的利用率也明显提高，平均每个场馆年演出达到 189 场，其中演出超过 300 场的场馆达 31 个。

图表 10：2007 年-2014 年北京演出行业发展概况

年份	实际演出场所(个)	同比增长	演出场次	同比增长	观众人次(万)	同比增长	演出收入(亿元)	同比增长
2007	80	8.11%	13240	42.67%	805.1	55.42%	4.16	4.00%
2008	81	1.25%	13842	4.55%	808.9	0.47%	6.27	50.72%
2009	88	8.64%	16397	18.46%	1167	44.27%	9.33	48.80%
2010	93	5.68%	19095	16.45%	1096	-6.08%	10.9	15.76%
2011	94	1.08%	21075	10.37%	1026	-6.39%	14.05	28.90%
2012	113	20.21%	21717	3.1%	1100	7.2%	15.27	8.68%
2013	123	8.85%	23155	6.6%	1014	-7.8%	14.42	-5%
2014	130	5.69%	24595	6.2%	1012.68	-0.1%	14.96	3.7%

.....

## 第四章 项目理念及改造方案

### 第一节 项目理念

#### 一、产品理念

5L 际由“5L”与“际”结合而成。

5L 概念是 5L 际产品理念上的本源。随着新时代工作方式的改变，人们工作时间越来越长，工作与生活的界限越来越模糊，继而产生了一系列问题——压力、单调、孤立、乏味、不可持续。而 5L 概念则一一对应这一系列的问题：“宜居的”（livable）、互联的（linked）、开放的（liberal）、有生气的（lively）、生态的（landscape），消除生活中的种种不快，让本已繁忙枯燥的生活重新丰富多彩起来。

“际”即为“适逢、恰遇”，英文为“meet”。“5L”与“际”结合在一起阐释产品“享见同类，发明生活”的 slogan。

## 二、主营业务

## 三、企业角色

### 第二节 项目改造方案

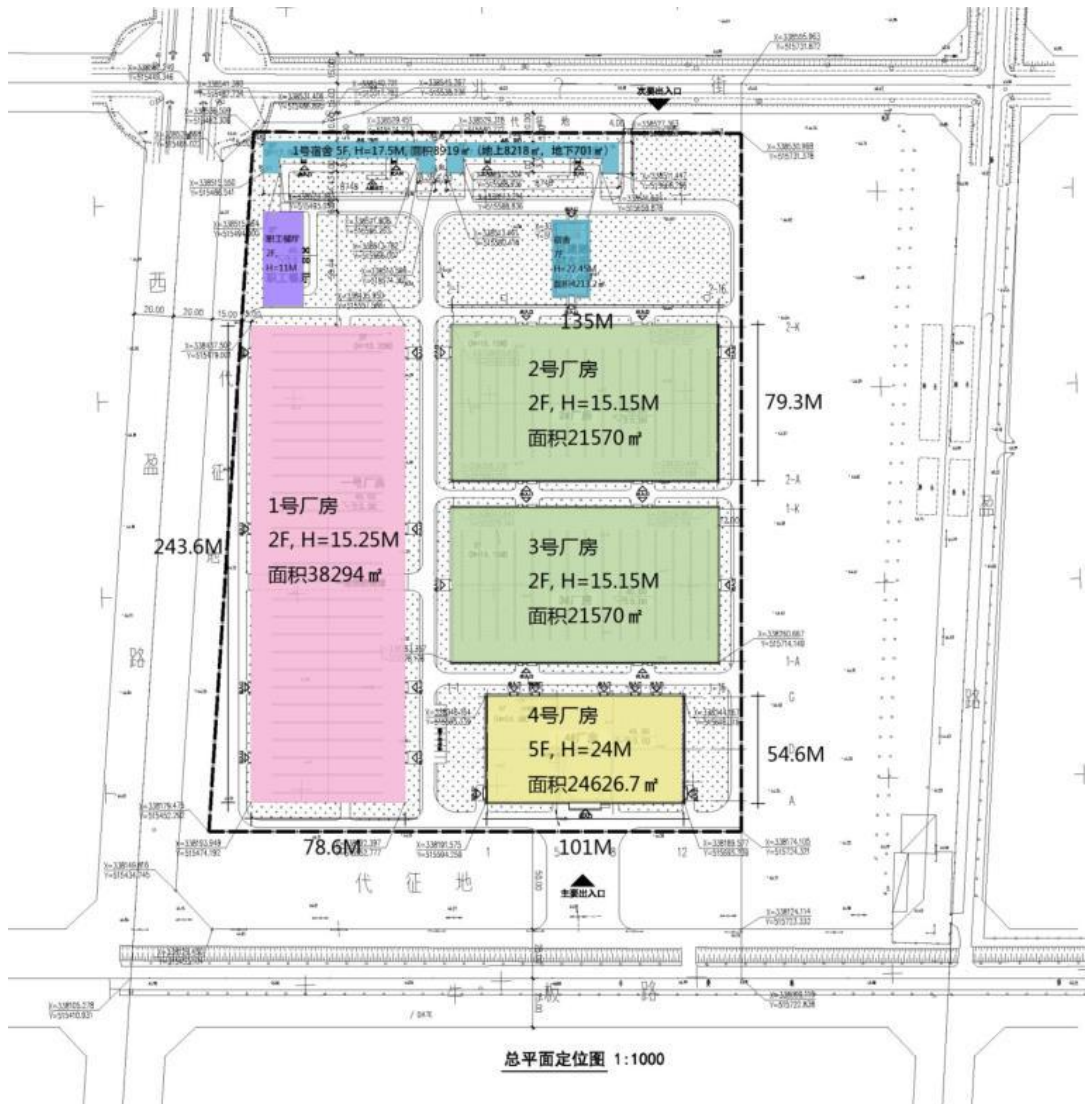
#### 一、基地现状

家具厂原厂房位于\*\*\*\*，由4部分厂房地块和职工宿舍等配套区共同组成。1号厂房仍在运营中（本项目报告暂不考虑该地块），2、3号厂房处于闲置状态，4号厂房4、5层为办公区；职工宿舍分为单身及夫妻合住两种。厂区设备完整，建筑未被过度使用。

图表 11：基地厂房现状

地块	面积	层数	层高
*1号厂房	38294m <sup>2</sup>	2F	15.25m
2号厂房	21570m <sup>2</sup>	2F	15.15m
3号厂房	21570m <sup>2</sup>	2F	15.15m
4号厂房	24626.7m <sup>2</sup>	5F	24m
1号职工宿舍	8919m <sup>2</sup> (地上 8218m <sup>2</sup> , 地下 701m <sup>2</sup> )	5F	17.5m
2号职工宿舍	2133m <sup>2</sup>		22.4m
职工餐厅		2F	11m

图表 12：项目基地现状



## 二、线下功能分区

### 1、主体功能定位

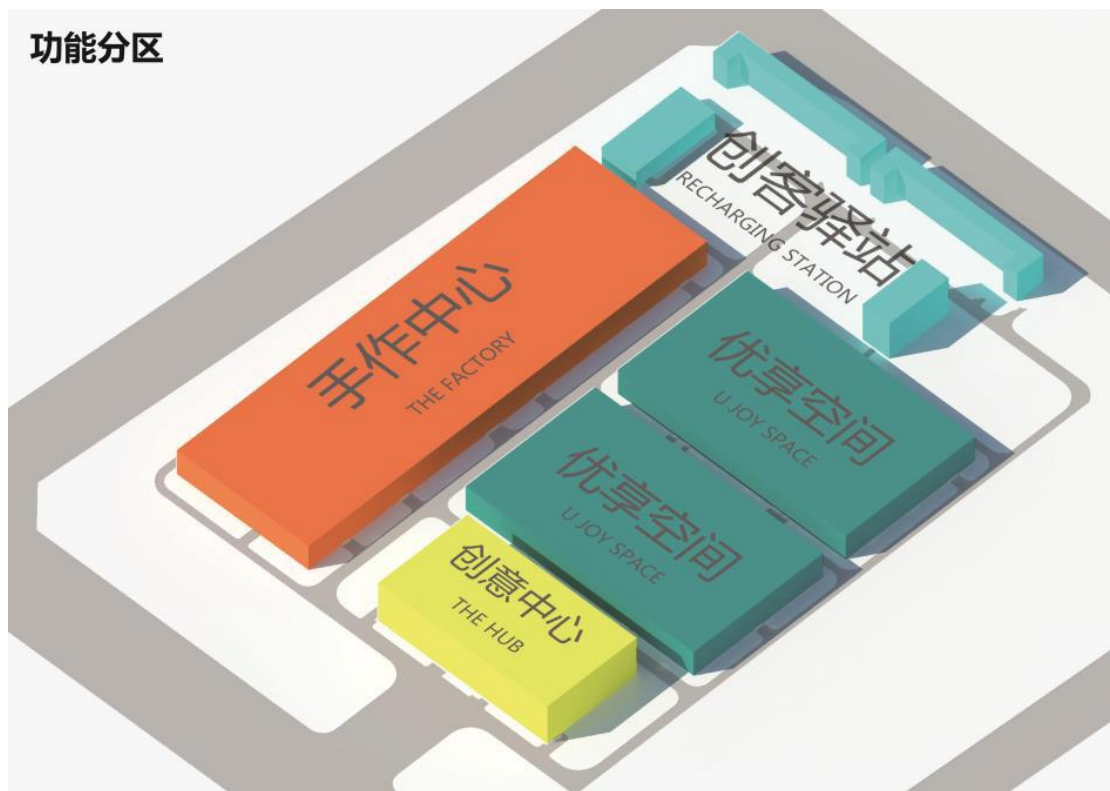
项目由手作中心、优享空间、创意中心及创客驿站四大主体功能分区构成，其中 1 号厂房改造为手作中心（本项目报告暂不考虑该地块），2、3 号厂房改造为优享空间，4 号厂房改造为创意中心，职工宿舍及餐厅将原有功能升级为创客驿站。

图表 13：项目各区域功能定位

功能定位	对应地块	面积	层数	层高
*手作中心	1 号厂房	38294m <sup>2</sup>	2F	15.25m

功能定位	对应地块	面积	层数	层高
优享空间	2号厂房	21570m <sup>2</sup>	2F	15.15m
优享空间	3号厂房	21570m <sup>2</sup>	2F	15.15m
创意中心	4号厂房	24626.7m <sup>2</sup>	5F	24m
创客驿站	1号职工宿舍	8919m <sup>2</sup> (地上 8218m <sup>2</sup> , 地下 701m <sup>2</sup> )	5F	17.5m
	2号职工宿舍	2133m <sup>2</sup>		22.4m
	职工餐厅		2F	11m

图表 14：项目改造后主体功能分区



.....

### 三、线上互联网平台

项目通过对线下实体填充线上互联网工具，将其整合平台化，达到跨行业跨工具的链接和协同，打造互联网资源生态圈。

图表 15：互联网平台搭建步骤

#### 1、填充

图表 16: 填充



## 2、平台化

将线上工具整合，建立任务系统、广告系统、消息系统、搜索系统、数据中心、社交平台、线上商城及服务平台等，充分完善基础项目管理。

.....

## 第五章 项目选址及区位条件

### 第一节 项目选址要求

#### 一、选址要求

#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目区位条件

#### 一、自然地理概况

#### 二、基础设施概况

#### 三、人口现状

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第六章 公辅工程

### 第一节 给排水系统

#### 一、设计依据

#### 二、供水

#### 三、排水系统

#### 四、主要设备材料选择

#### 五、系统和设备的控制

### 第二节 电气系统

#### 一、供配电设计依据

#### 二、设计范围

#### 三、变配电系统

#### 四、电力系统

#### 五、照明系统

#### 六、防雷与接地系统

#### 七、消防系统的供电及监控

#### 八、电力监控系统

### 第三节 弱电设计

#### 一、设计依据



## 二、电话通讯系统

## 三、有线电视系统

## 四、安全、监控系统

## 五、背景音响系统

## 六、火灾自动报警系统

## 七、智能化系统（3A 系统）

## 八、综合布线系统

### 第四节 空调及通风

#### 一、编制依据

#### 二、空调冷热源

#### 三、通风系统

#### 四、生命安全系统

### 第五节 智能化控制管理系统

#### 一、系统设计依据

#### 二、系统概述

## 第七章 项目环境保护

### 第一节 建设地点环境现状

### 第二节 执行标准

## 第三节 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

## 第四节 绿化设计

## 第五节 环境影响综合评价

## 第八章 项目能源节约方案设计

### 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 编制原则和目标

### 第三节 节能措施

#### 一、建筑节能措施

#### 二、给排水节能

#### 三、电气节能

### 第四节 项目节能评价

## 第九章 劳动安全卫生及消防

### 第一节 设计依据

## 第二节 劳动安全卫生

### 一、防电

### 二、防雷和接地保护

### 三、废弃物处理

### 四、安全措施

## 第三节 消防设施及方案

### 一、设计标准及规程

### 二、防火等级

### 三、防火措施

### 四、消防措施

## 第十章 项目组织机构和人力资源配置

### 第一节 企业组织

#### 一、企业组织形式

#### 二、企业工作制度

### 第二节 劳动定员

#### 一、劳动定员依据

#### 二、劳动定员

### 第三节 运行机制

## 一、决策与管理机制

## 二、技术研发机制

## 三、技术服务机制

## 四、成果产业化机制

# 第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

## 第一节 基本要求

## 第二节 项目开发管理

### 一、项目管理

### 二、项目实施进度

## 第三节 工程招投标方案

### 一、招标原则

### 二、招标范围

### 三、招投标程序

# 第十二章 项目投资估算及资金筹措

## 第一节 估算范围

## 第二节 估算依据

## 第三节 编制说明

## 第四节 项目总投资估算

## 一、建设投资估算

项目建设投资估算 21970.48 万元，其中建筑工程费 19830.81 万元，工程建设其他费用 1544.74 万元，预备费 594.92 万元。

## 二、总投资估算

本项目总投资额为 22553.68 万元，其中，建设投资费用 21970.48 万元，建设期利息 583.20 万元。

图表 17：项目建设总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计
	项目总投资	22553.68
1	建设投资	21970.48
1.1	工程费用	19830.81
1.1.1	建筑工程费	16702.69
1.1.2	设备购置及安装费	3128.12
1.2	工程建设其他费用	1544.74
1.3	预备费	594.92
2	建设期利息	583.20

## 第五节 资金筹措

## 第十三章 项目的经济效益分析

### 第一节 评价依据

### 第二节 营业收入及税金测算

#### 一、产品销售方式和销售价格的确定

项目主要产品为办公楼、工作坊、商业、Loft、宿舍、剧院及健身等，项目产品建成后分别以出租形式经营，项目第一期于 2016 年开始建设，预估从 2016 年下半年开始陆续出租。项目初定计算期为 10 年。

结合目前周边项目以及项目地块本身的条件带来的影响，当前时点价格，确

定各年的销售价格、预估销售率和各年的出租价格、预估出租率。

## 二、销售收入估算

本项目的营业收入主要为每年的租金收入、自营收入和办公区销售收入。

根据估算，项目 10 年测算期的营业收入共计 203908.67 万元，年营业收入及税金详见附表营业收入及税金估算表。

## 第三节 成本费用测算

出租型和自营型产品运营期总成本费用主要包括：房屋折旧费、维修费、管理费用（含无形资产摊销费、物业管理工资及福利费及其他管理费）。

（1）折旧费：项目建筑、装饰及设备自全部建设完成后开始计提折旧，按直线折旧法，净产值率分别为 5%，折旧年限 10 年，建成后年折旧费分别为为 941.96 万元。

（2）维修费：房屋维修费按年折旧费 10% 估算。

（3）无形资产摊销费：主要考虑改造工程设计咨询等的摊销，各年平均摊销，摊销年限 10 年，正常租用年份年摊销费（即租金）154.47 万元。

（4）工资及福利费：项目运营后，全部建成后年工资和福利费估算为 638.40 万元，依次递增。

（5）其他管理费如办公费用等正常经营年份其他管理费按租金收入的 5% 估算。

项目总成本费用估算详见附表。

## 第四节 利润测算

利润总额=销售收入-开发成本-预备费-财务费用-管理费用-销售费用-销售税金及附加

净利润=利润总额-所得税

经计算，项目计算期内实现利润总额 45245.09 万元，净利润共计为 33933.82 万元，具体见附表所述。

## 第五节 财务效益分析

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的内部收益率 IRR、项目投资回收期  $R_t$  和投资利润率等指标。由表中结果可见：

### 一、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率 (FIRR) 系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第  $t$  年的净现金流量；

$n$ ——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，利润税前项目投资财务内部收益率为 17.38%，利润税后项目投资财务内部收益率为 12.69%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率 ( $i_c=10\%$ )。

### 二、财务净现值 FNPV

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，可按下列式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： $i_c$ ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 10%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 5976.07 万元，所得税后项目投资财务净现值 723.07 万元，大于零。

### 三、项目投资回收期 $P_t$

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

计算得出税前投资回收期为6.53年，税后投资回收期为7.65年(含建设期)。

## 第六节 财务评价结论

该项目的财务内部收益率（税前）为17.38%，财务内部收益率（税后）为12.69%，均高于行业基准收益率。税前投资回收期为6.53年，税后投资回收期为7.65年，项目的盈利能力高于行业平均水平。综上所述，该项目在财务上是可行的。

## 第十四章 项目的社会效益分析

### 第一节 项目实施对社会经济效应的影响

### 第二节 社会效益分析

## 第十五章 建设项目风险分析及控制措施

### 第一节 项目主要风险因素识别和分析

### 第二节 防范和降低风险措施

## 第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

### 第一节 建设项目可行性研究结论

#### 一、拟建方案建设条件的可行性结论



## 二、资金安排合理性的可行性结论

## 三、项目效益的可行性结论

## 四、环境影响的可行性结论

## 五、研究结论总述

## 第二节 建设项目可行性研究建议

## 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 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 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 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 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：025-86870380 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唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**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：**重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806