



广州市某工业地产项目 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 项目总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 项目效益.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 经济背景.....	2
第二节 政策背景.....	4
第三节 社会背景.....	5
第四节 项目建设必要性.....	5
第三章 项目市场分析.....	6
第一节 全国房地产市场分析.....	6
第三节 广东省房地产市场分析.....	9
第四节 佛山市房地产市场分析.....	10
第四章 项目运营方案及营销模式.....	10
第五章 项目选址及区位条件.....	10
第六章 项目建设规划及业务方案.....	10
第一节 项目建设规划.....	10
第二节 项目建设内容及规模.....	10
第三节 土建工程.....	10
第四节 辅助公用工程及设施.....	10
第七章 项目能源节约方案设计.....	10
第一节 用能标准和节能规范.....	10
第二节 节能措施.....	10
第三节 项目能耗分析.....	11
第八章 劳动安全卫生及消防.....	11
第一节 设计依据.....	11
第二节 劳动安全卫生.....	11
第三节 消防设施及方案.....	11
第九章 项目组织与管理.....	11
第一节 组织架构.....	11
第二节 行政管理.....	12
第十章 项目建设进度及工程招投标方案.....	12
第一节 基本要求.....	12
第二节 项目开发管理.....	12
第三节 工程招投标方案.....	13
第十一章 项目预计投资估算及资金筹措.....	13
第一节 估算范围.....	13
第二节 估算依据.....	13

第三节 编制说明.....	13
第四节 项目总投资估算.....	13
第五节 资金筹措.....	13
第十二章 项目的经济效益分析.....	14
第一节 评价依据.....	14
第二节 营业收入及税金测算.....	14
第三节 成本费用测算.....	14
第四节 利润测算.....	14
第五节 财务效益分析.....	14
第六节 项目敏感性分析.....	15
第七节 财务评价结论.....	15
第十三章 经济效益和社会效益评价.....	15
第一节 经济效益分析.....	15
第二节 社会效益分析.....	15
第十四章 项目风险分析及对策.....	15
第一节 政策风险及应对措施.....	15
第二节 市场风险及应对措施.....	15
第三节 安全风险及应对措施.....	15
第四节 管理风险及应对措施.....	15
第五节 财务风险及应对措施.....	15
第十五章 结论及建议.....	15
第一节 结论.....	15
第二节 建议.....	15

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目规模

项目规划用地面积 65110.61 平方米，总建筑面积 60374.64 平方米，其中厂房 1 建筑面积 35622.23 平方米，厂房 2 建筑面积 16340.72 平方米，厂房 3 建筑面积 8411.69 平方米。

项目	单位	数值	备注	
规划总用地	m ²	65110.61		
总建筑面积	m ²	60374.64		
其中	厂房 1	m ²	35622.23	
	厂房 2	m ²	16340.72	
	厂房 3	m ²	8411.69	
建筑基底总建筑面积	m ²	9581.03		
其中	厂房 1	m ²	5992.00	
	厂房 2	m ²	2938.03	
	厂房 3	m ²	751.00	
计入容积率总建筑面积	m ²	67818.88	1.根据（2015）佛山市城市规划管理技术规定要求，厂房 1 和厂房 2 的内天井需计算计容面积；2.高层工业建筑超过 6 米按 2 倍计容	
其中	厂房 1	m ²		41092.76
	厂房 2	m ²		18769.60
	厂房 3	m ²		7956.52
不计入容积率总建筑面积	m ²	1156.54	地下泵房，-1 层平面图天面楼梯间	
其中	厂房 1	m ²		261.87
	厂房 2	m ²		138.23
	厂房 3	m ²		756.44
总建筑密度	%	14.71		
其中	厂房 1	%	9.20	
	厂房 2	%	4.36	
	厂房 3	%	1.15	
总容积率		1.042		
其中	厂房 1		0.632	
	厂房 2		0.288	
	厂房 3		0.122	
绿地率	%	10.56		
绿地面积	m ²	6876.94		
建筑高度	m	46.85		
层数	层	11		
小车位	个	137	其中厂房 3 地下小车位 12 个，地上小车位 125 个	
自行车位	个	2043	其中厂房 2 天面可停自行车 1000 个，地面自行车位 1043 个	

项目建设周期

根据本项目工程量，参照佛山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 12 月至 2017 年 9 月，共计 10 个月。

项目总投资及资金来源

本项目计划总投资 11948.27 万元，资金全部由企业自筹解决。

.....

第二节 项目效益

一、经济效益

根据测算，项目 20 年计算期内租金收入合计为 42341.13 万元，房产税合计为 1932.03 万元，增值税及附加合计为 4114.71 万元；总成本费用合计为 9847.71 万元；利润总额 26446.67 万元，净利润总额 19835.00 万元。

本项目投资利润率 11.07%，投资利税率 13.60%。经计算，所得税前项目投资财务内部收益率为 14.43%，所得税后项目投资财务内部收益率为 12.94%；所得税前项目投资财务净现值 11955.84 万元，所得税后项目投资财务净现值 9120.73 万元，均大于零；所得税前项目投资回收期为 9.91 年，所得税后项目投资回收期为 11.89 年，表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

.....

二、社会效益

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

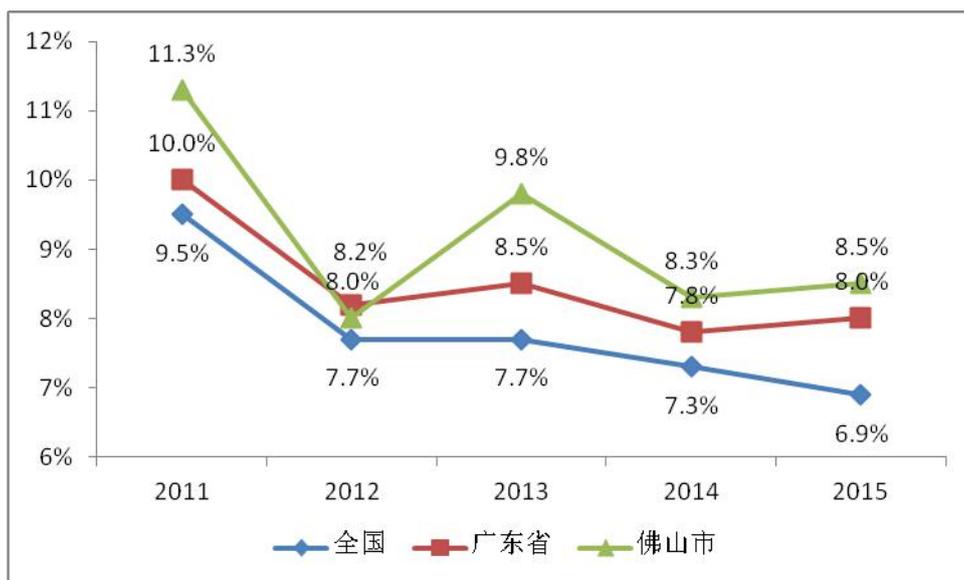
根据国家统计局数据，2015 年我国国内生产总值（GDP）676708 亿元，比上年增长 6.9%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 9.0%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 50.5%，首次突破 50%。全年人均国内生产总值 49351 元，比上年增长 6.3%，全年国民总收入 673021 亿元。

根据广东省统计局数据，2015 年全省实现地区生产总值（GDP）72812.55 亿元，比上年增长 8.0%。其中，第一产业增加值 3344.82 亿元，增长 3.4%，对 GDP

增长的贡献率为 1.7%；第二产业增加值 32511.49 亿元，增长 6.8%，对 GDP 增长的贡献率为 41.2%；第三产业增加值 36956.24 亿元，增长 9.7%，对 GDP 增长的贡献率为 57.1%。三次产业结构为 4.6:44.6:50.8。在现代产业中,高技术制造业增加值 8172.20 亿元,增长 9.8%;先进制造业增加值 14712.70 亿元,增长 10.0%;现代服务业增加值 22338.12 亿元,增长 11.9%。在第三产业中,批发和零售业增长 5.0%，住宿和餐饮业增长 3.0%，金融业增长 15.6%，房地产业增长 11.4%。民营经济增加值 38846.24 亿元，增长 8.4%。2015 年，广东人均 GDP 达到 67503 元，按平均汇率折算为 10838 美元。

根据佛山市统计信息网数据，2015 年全市生产总值 8003.92 亿元，比上年增长 8.5%。其中第一产业增加值 136.42 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 4838.89 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 3028.61 亿元，增长 10.3%。在第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增长 3.1%，批发和零售业增长 9.1%，住宿和餐饮业增长 2.4%，金融业增长 6.5%，房地产业增长 16.4%，其他服务业增长 11.4%。三次产业结构为 1.7：60.5：37.8。在现代产业中，先进制造业增加值 1568.87 亿元，增长 15.7%；高技术制造业增加值 321.71 亿元，增长 10.8%；现代服务业增加值 1769.14 亿元，增长 10.4%。民营经济增加值 5063.56 亿元，占全市生产总值的比重为 63.4%。

2011-2015 年 GDP 增速对比



从上图可以看出，过去五年，广东省的 GDP 增速高于全国的，佛山市的 GDP 增速除 2012 年以外均高于广东省的，表明佛山市的经济增长势头强劲。《佛山市

国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出十三五”时期，地区生产总值年均增长 7.5%以上。由此可见，未来佛山市的经济发展依然能保持中高速增长，项目具有良好的经济环境。

第二节 政策背景

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

2016 年 3 月，十二届全国人大四次会议表决通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出完善工业用地市场化配置制度。

同时提出促进房地产市场健康发展。优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。

2、《2016 年政府工作报告》

2016 年 3 月，国务院总理李克强代表国务院在第十二届全国人民代表大会第四次会议上作政府工作报告，报告明确要房地产市场平稳健康发展，同时全面实施营改增，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。预计 2016 年将比改革前减轻企业和个人负担 5000 多亿元。

3、《不动产登记暂行条例》

2015 年 3 月 1 日，《不动产登记暂行条例》正式实施。不动产统一登记的核心价值在于保障不动产交易安全，有效保护不动产权利人的合法财产权。从长远看，不动产统一登记后，有利于建立房地产市场调控长效机制，促进房地产市场秩序的健康稳定。不动产统一登记后，特别是不动产登记信息管理基础平台建成并全面运行后，能够为征收房地产税提供更加充分的依据和基础信息，能够更加有效支撑房地产税收改革工作。

4、《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》

2014年12月，国务院出台《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》，明确指出未经国务院批准，各部门起草其他法律、法规、规章、发展规划和区域政策都不得规定具体税收优惠政策。未经国务院批准，各地区、各部门不得对企业规定财政优惠政策。严禁对企业违规减免或缓征行政事业性收费和政府性基金、以优惠价格或零地价出让土地等。新政策实施后，通过政府返还形式对工业用地成交价格给予的补偿将不复存在，工业用地的真实价值将得到体现，工业地价或进一步延续此前的上涨势头。而短期内，各园区政府，尤其是此前较为依赖优惠政策招商引资的内陆省份园区/开发区政府，在招商服务方面或将面临较大挑战。

.....

第三节 社会背景

第四节 项目建设必要性

一、项目建设符合佛山市及顺德区城市总体规划

《佛山市城市总体规划纲要（2012—2020）》提出：佛山市城市性质为全国先进制造业基地，国家历史文化名城，珠三角核心地区辐射粤西沿海、西江流域的商务、物流中心和交通枢纽。佛山市的发展目标为，2020年实现转型升级，将佛山建设成为“先进制造基地、产业服务中心、岭南文化名城、美丽幸福家园”。

《顺德总体规划（2009~2020）》提出城市发展目标：到2020年把顺德建设成为：一个具有岭南水乡魅力的阳光智城，一个值得留恋和具有区域吸引力的幸福宜居家园，一个具有全球核心竞争力的大都市圈地区性副中心。

城市性质：国际性先进制造业基地和专业采购展贸中心，珠江三角洲地区性副中心和创新基地，全省综合改革发展示范区。

主要城市职能：（1）国际先进制造业基地和专业采购展贸中心；（2）全省以体制改革和科学发展为主的综合改革发展示范区；（3）珠江三角洲创新基地及以产业金融、总部经济为主的特色现代服务业集聚区；（4）珠江三角洲都市农业示范基地和健康休闲体验地；（5）珠江三角洲西岸承北启南的纽带和重要节点；（6）广佛南翼副中心和独具水乡魅力的宜居中心。

本项目地处广东省佛山市顺德区，项目选址和设计合理恰当，项目建设符合

《佛山市城市总体规划纲要》和《顺德总体规划》。

二、项目建设填补了顺德区高水平工业园区的空白

作为工业强区的顺德，中小企业众多，很多企业有升级的需求，工业地产的市场较大，但是顺德区的工业园区开发项目，一直被房地产开发商们“忽视”。工业地产的复合性及一定的风险性，可能是目前未被开发广泛接受的原因，所以目前顺德的工业地产，也是以较为简单的厂房开发为主。顺德政府相关部门的领导曾坦言，顺德没有高水平的工业园区十分可惜，建议顺德引入开发商，提高工业园区的开发水平。

本项目属于工业城厂房一期工程，目标是建设规模和综合素质都较高的工业地产项目，填补了顺德区高水平工业园区的空白。

三、项目建设符合顺德区房地产市场发展趋势

四、项目建设能够带动区域就业，促进地方经济发展的需要

五、项目建设符合公司的可持续经营要求

.....

第三章 项目市场分析

第一节 全国房地产市场分析

一、全国房地产企业购置土地市场分析

近几年，房地产开发企业购置土地面积基本趋于平稳，2011年达到历史最高值42662万平方米。2014年，房地产开发企业土地购置面积33383万平方米，比上年下降14.0%，截止2015年，房地产开发企业土地购置面积为22811平方米，比2014年下降31.7%，继续下降趋势。

2011-2015 年房地产开发企业土地购置面积及增长情况



从土地成交价款方面来看，2015 年我国房地产开发企业土地成交价款达到 7622 亿元，较 2014 年下降 23.9%。

2011-2015 年我国房地产开发企业土地成交价款及增长情况



预计今后土地市场趋势如下：土地供应量仍将持续下滑，土地财政压力持续加大；高质量地块占比增加，缓解存量压力；价格结构性上涨，各类地王增多，溢价居高不下；房企拿地更加谨慎，各能级城市之间分化更加明显。

二、全国房地产开发投资市场分析

2011-2015 年全国房地产开发投资增速



三、全国房屋施工、竣工面积情况

四、全国工业地产市场分析

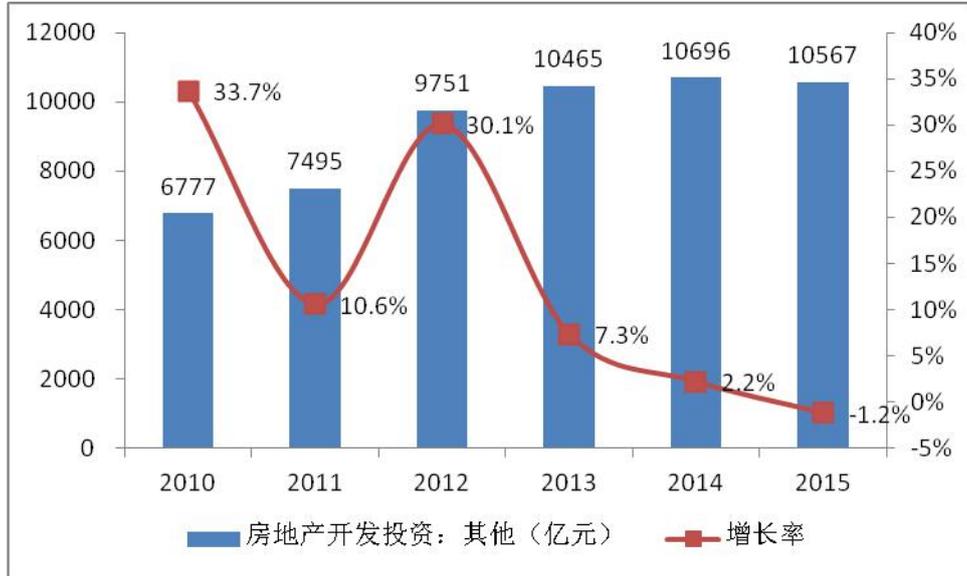
工业地产用地类型具体又细分为工业用地、采矿用地、仓储用地三个子分类。根据国土资源部信息，截止 1Q2016，全国工业用地、居住用地与商业用地均价分别为 766 元/平方米、5554 元/平方米与 6767 元/平方米，工业用地地价远低于其他类型地块，而一线城市政府出于城市规划、财税征收、就业解决等考量，近年来出让的工业土地连年萎缩。

图表 10：2011-2015 年全国各类型用地出让面积（万公顷）



近年来，我国房地产行业投资建设形势欠佳，受限于整体经济形势下行及工业用地出让的连年萎缩，以工业地产为主的其他物业的投资逐年下滑。根据国家统计局数据推算，2015年扣除住宅物业、商办物业的投资外，我国其他物业的投资额为10567亿元，同比下降1.2%。

图表 11：2010-2015 年我国以工业地产为主的其他物业房地产开发投资情况



第三节 广东省房地产市场分析

一、广东省宏观经济运行情况

二、广东省土地市场情况

从土地供应情况来看，2015年广东省土地供应计划总量33357公顷，同比下降3.27%。按照土地用途结构来看，工矿仓储用地依旧稳居土地计划供应量首位，共计12147公顷，占比36.4%。

图表 15：2011-2015 年广东省国有建设用地供应计划（单位：公顷）

项目	土地供应计划总量	增长率	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	其他用地
2011	37049		2864	6161	14628	13396
2012	26584	-28.25%	2707	5601	9865	8411
2013	30461	14.58%	3534	5270	13091	8566
2014	34485	13.21%	4059	5993	14053	10381
2015	33357	-3.27%	3592	6086	12147	11532

三、广东省房地产开发投资情况

四、广东省房地产市场展望

第四节 佛山市房地产市场分析

第四章 项目运营方案及营销模式

第五章 项目选址及区位条件

第六章 项目建设规划及业务方案

第一节 项目建设规划

第二节 项目建设内容及规模

第三节 土建工程

第四节 辅助公用工程及设施

第七章 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 节能措施

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第三节 项目能耗分析

第八章 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、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

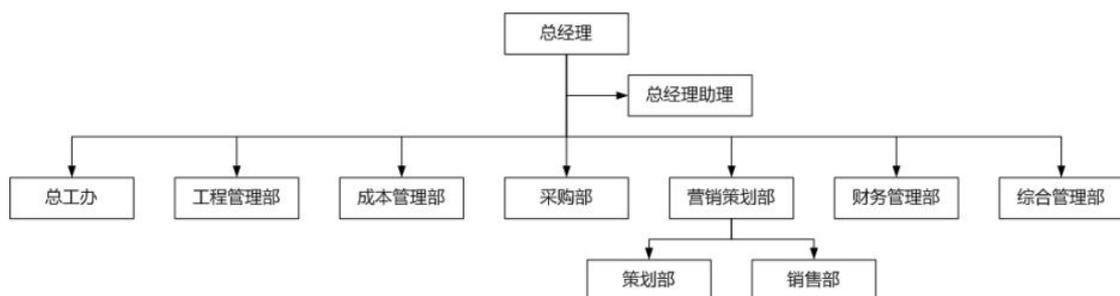
三、防火措施

四、消防措施

第九章 项目组织与管理

第一节 组织架构

一、组织架构



二、劳动定员

根据项目组织机构设置，项目建成后公司需要管理及技术人员 20 人，另聘请临时工若干人，定员编制详见下表。

项目劳动定员情况

序号	职位	人数
1	总经理	1
2	总经理助理	1
3	总工办	2
4	工程管理部	2
5	成本管理部	2
6	采购部	2
7	营销策划部	3
8	财务管理部	2
9	综合管理部	5
合计		20

第二节 行政管理

第十章 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

根据本项目工程量，参照佛山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 12 月至 2017 年 9 月，共计 10 个月。

项目实施进度表

项目工期	2016.12	2017.1—2017.3	2017.4-2017.6	2017.7-2017.9
项目前期准备	■■■■■			
建筑及配套设施建设		■■■■■	■■■■■	
水电管网及内部装修				■■■■■
验收并投入使用				■■■■■

第三节 工程招投标方案

第十一章 项目预计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、工程费用

二、不可预见费用

三、工程其他费用

四、流动资金估算

五、项目总投资估算

项目估算总投资 11948.27 万元，具体明细见附表。

项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资	11948.27	100.00
1.1	建设投资	11948.27	100.00
1.1.1	工程费用	8799.87	73.65
1.1.2	工程建设其他费用	2972.40	24.88
1.1.3	预备费用	176.00	1.47
1.1.3.1	基本预备费用	176.00	1.47
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	总计	11948.27	100.00

第五节 资金筹措

第十二章 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

本项目营业收入主要为租金收入。根据测算，项目 20 年计算期内租金收入合计为 42341.13 万元，房产税合计为 1932.03 万元，增值税及附加合计为 4114.71 万元。

税金测算标准：

房产税按照从价计征的方式，房产税=房产原值*（1-30%）*1.2%

增值税按照扣税法计算，税率为 11%

城市维护建设税=增值税*5%

教育费附加=增值税*3%

具体测算情况见附表：营业收入及税金测算表。

综上，结合本项目优势及周边项目租金水平考虑，本项目租金价格及增长水平较为合理，收入估算较为合理。

.....

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、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 8%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 11955.84 万元，所得税后项目投资

财务净现值 9120.73 万元，均大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 Pt

四、总投资收益率 (ROI)

五、项目资本金净利润率 (ROE)

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十三章 经济效益和社会效益评价

第一节 经济效益分析

第二节 社会效益分析

第十四章 项目风险分析及对策

第一节 政策风险及应对措施

第二节 市场风险及应对措施

第三节 安全风险及应对措施

第四节 管理风险及应对措施

第五节 财务风险及应对措施

第十五章 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 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