



天津市某小区配套商业楼项目 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 总论.....	1
第一节 项目名称及承办单位.....	1
第三节 项目概况.....	1
第二节 编制依据及研究范围.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 项目建设背景分析.....	2
第二节 项目建设必要性分析.....	3
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 市场现状分析.....	4
第二节 市场前景分析.....	5
第四章 项目选址及区位条件.....	6
第一节 项目选址要求.....	6
第二节 项目区位条件.....	6
第三节 施工条件.....	7
第四节 项目选址合理性分析.....	7
第五章 项目建设方案.....	7
第一节 项目建设目标与内容.....	7
第二节 总图布置.....	7
第三节 土建工程.....	7
第四节 建筑设计.....	8
第五节 结构设计.....	8
第六章 公辅工程.....	8
第一节 给排水系统.....	8
第二节 电气系统.....	9
第三节 供热工程.....	9
第四节 空调及通风.....	9
第六节 智能化控制管理系统.....	10
第七章 项目环境保护.....	10

第一节 建设地点环境现状.....	10
第二节 执行标准.....	10
第三节 主要污染源、污染物及防治措施.....	10
第四节 绿化设计.....	10
第五节 环境影响综合评价.....	10
第八章 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 编制原则和目标.....	10
第三节 节能措施.....	10
第四节 项目节能评价.....	11
第九章 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
第十章 项目组织机构和人力资源配置.....	12
第一节 组织原则.....	12
第二节 项目组织.....	12
第三节 劳动定员.....	12
第十一章 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.....	12
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措.....	12
第一节 估算范围.....	12
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
第十三章 项目的经济效益分析.....	13
第一节 评价依据.....	13

第二节 营业收入及税金测算.....	13
第三节 利润测算.....	13
第四节 财务效益分析.....	13
第五节 项目敏感性分析.....	13
第六节 财务评价结论.....	13
第十四章 项目的社会效益分析.....	14
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	14
第二节 社会效益分析.....	14
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....	14
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	14
第二节 防范和降低风险措施.....	14
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	14
第一节 建设项目可行性研究结论.....	14
第二节 建设项目可行性研究建议.....	15

第一章 总论

第一节 项目名称及承办单位

一、项目名称

二、项目承建单位

三、项目建设性质

第三节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模及用地指标

项目界内用地基本为空地，地势基本平整，项目规划总用地面积为 7608 m²，其中界内使用面积 4783.60 m²，界外处理面积 2824.40 m²，可建设用地面积 4783.60 平方米。该项目建筑密度 28.79%，绿地率 22.37%，容积率为 0.85。

项目建设用地平衡表、主要经济技术指标以及项目建、构筑物一览表如下所示：

项目		面积 (m ²)	百分比 (%)
规划总用地		7608	---
规划可用地		4783.6	100
其中	商业金融用地	3352.6	70
	道路用地	474	10
	公共绿地	1070	22.37
界外处理面积		2824.4	---

三、项目实施进度

四、项目总投资

根据建设规模及建设内容，本项目总投资 4822.25 万元，其中：开发总成本费用 3732.25 万元，开发费用 1090.00 万元。项目总投资情况如下表所示：

序号	费用名称	金额（万元）	占比
一	开发总成本	3732.25	77.40%
1	土地价款	1144.85	23.74%
2	前期费用	363.94	7.55%
3	建筑安装成本	1409.70	29.23%
4	市政配套设施费	729.75	15.13%
5	景观绿化工程	84.00	1.74%
二	开发费用	1090.00	22.60%
1	不可预见费	100.00	2.07%
2	销售费用	200.00	4.15%
3	财务费用	260.00	5.39%
4	管理费用	260.00	5.39%
5	开发间接费	270.00	5.60%
三	合计	4822.25	100.00%

五、结论

第二节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

1、国家政策

(1) 全国国土规划纲要（2016—2030年）

2017年1月3日国务院发布全国国土规划纲要（2016—2030年），“纲要”指出：

提升优化开发区域城镇化质量，将京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等地区建设成为具有世界影响力的城市群，以盘活存量用地为主，严格控制新增建设用地，统筹地上地下空间，引导中心城市人口向周边区域有序转移……适当扩

大建设用地供给，提高存量建设用地利用强度，完善基础设施和公共服务，加快人口、产业集聚，打造推动国土空间均衡开发、引领区域经济发展的重要增长极。

稳妥有序推进农产品主产区城镇化发展，统筹协调城镇扩展与重要农产品优势区布局……完善县和乡镇公共服务设施配套，提升小城镇公共服务和居住功能，促进农业转移人口全面融入城镇。引导重点生态功能区城镇化发展，以现有城镇布局为基础，实施集约开发、集中建设，有步骤地引导生态移民向中小城市和重点小城镇集中。

根据各区域资源环境承载能力、国土开发强度及在国土开发格局中的定位，合理配置建设用地指标，实行国土开发强度差别化调控。进一步优化环渤海地区、长江三角洲地区、珠江三角洲地区空间开发结构，严格控制开发强度和新增建设用地供给，积极盘活存量建设用地，降低工业用地比例。

(2) 住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知

……

二、经济背景

三、社会背景

四、技术背景

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设符合当地城市发展规划

《天津市城市总体规划（2005-2020）》确定天津的城市性质为：是环渤海地区的经济中心，要逐步建设成为国际港口城市、北方经济中心和生态城市。《总体规划》严格贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，按照确定的城市发展目标，在利用天津现有的盐碱荒地资源的基础上，综合考虑我市经济社会发展、城市性质、人口规模和生态环境保护建设的需要，提出要坚持节约集约用地原则，切实加强土地资源管理，彻底改变单纯依赖增加用地规模解

决城市发展的传统模式。《总体规划》科学确定各级城镇的建设用地标准，严格控制城镇用地规模。《总体规划》在深化完善“一条扁担挑两头”的空间布局结构的基础上，结合近几年天津城市发展的现状和今后的发展趋势，提出了“一轴两带三区”的市域空间布局结构。

《蓟州区土地利用总体规划（2006-2020年）》指出，蓟州区的城市性质为天津市的历史文化名城，京津冀旅游、生态新城和生态保育区，重点发展旅游业、生态农业和轻加工业。为实现与京津冀地区在产业发展、生态保护、基础设施建设等多方面的协调与合作，促进蓟州区的综合发展，发挥蓟州区在天津和京津冀区域内的生态屏障作用，构建资源节约、环境优美、社会和谐的土地利用模式。

.....

二、项目是打造城市名片，改善民生的重点项目

三、项目建设是安排社会就业，促进经济发展的需要

四、项目建设符合公司的可持续经营要求

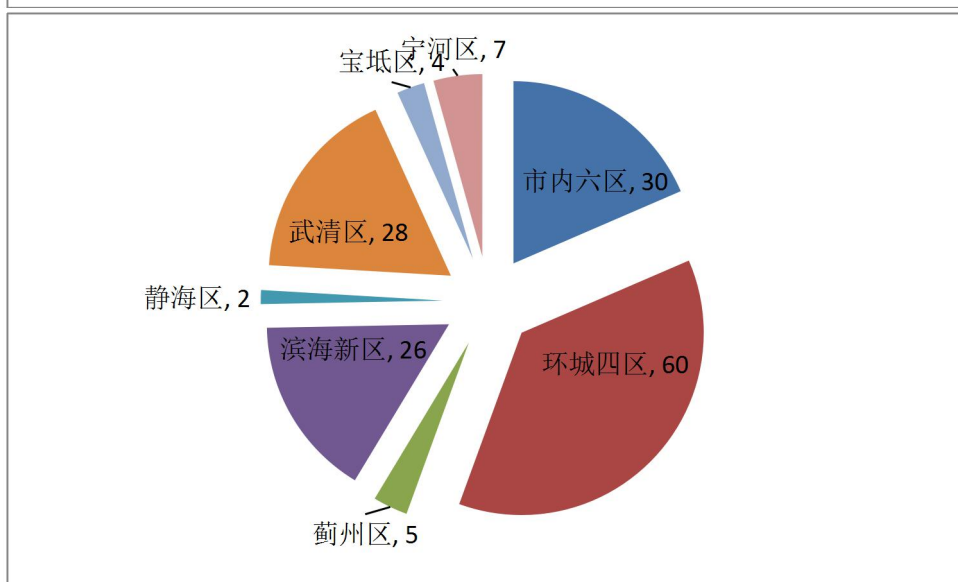
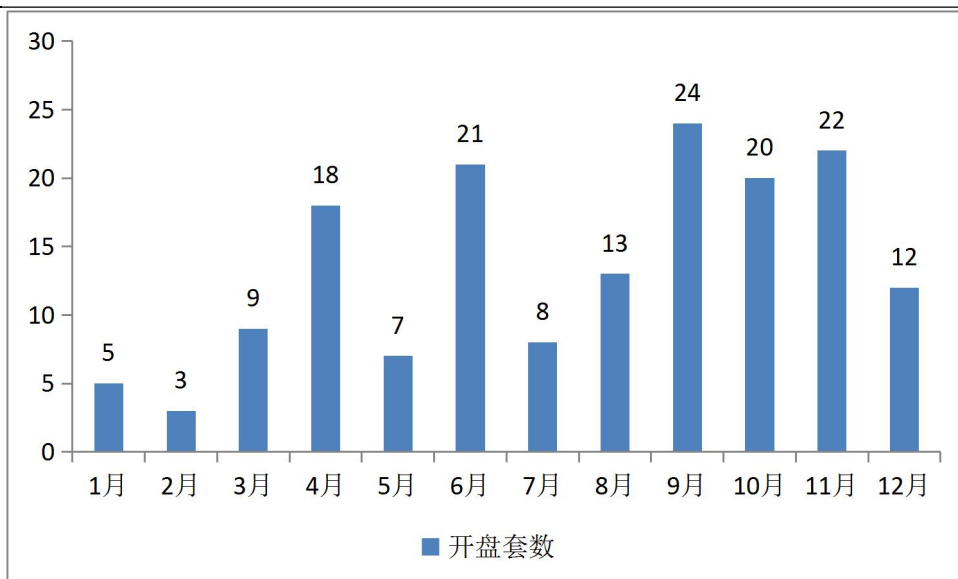
第三章 项目市场分析

第一节 市场现状分析

一、市场交易情况分析

二、市场供给分析

2016年天津市商品住宅有162个全新项目计划入市，其中市内六区30个项目开盘，占到总量的18.5%。环城四区有60个项目开盘占到总量的37.0%，远郊区县有72个项目，占到总量的44.4%。在远郊区县中，武清区开盘28个，滨海新区开盘26个，两区开盘量占远郊区县开盘量的75%，占天津开盘总量的33.3%。



.....

三、市场价格分析

第二节 市场前景分析

一、全国土地供应情况

二、天津土地供应情况

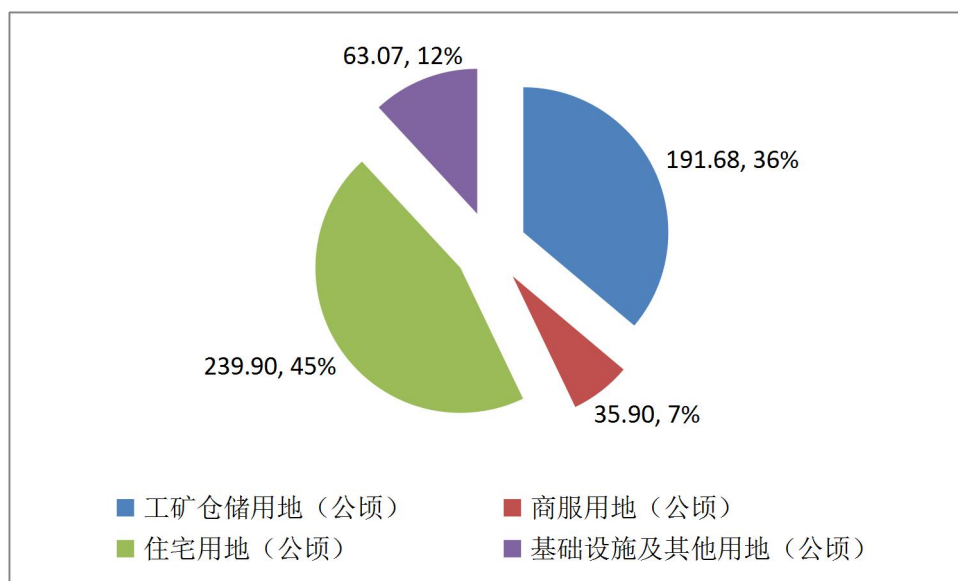
1、天津出让土地总量情况

2016 全年，天津总出让土地面积同比 2015 年上涨 37%、总规划建筑体量同比涨幅 50%。这也是在 2014、2015 连续两年下跌后，天津单年土地出让量首度

止跌回暖。天津市出让土地 530.55 公顷。其中：公开出让经营性开发建设土地 492.35 公顷；协议出让土地（含现状补办）38.2 公顷。

按用途分：工业仓储用地 191.68 公顷，占出让土地总量的 36.1%；商服用地 35.9 公顷，占出让土地总量的 6.8%；住宅用地 239.9 公顷，占出让土地总量的 45.2%，公共管理与公共服务等其他用地 63.07 公顷，占出让土地总量的 11.9%。

划拨土地 464.64 公顷。其中：住宅用地 80.98 公顷，占划拨土地总量的 17.4%；公共管理与公共服务用地 140.74 公顷，占划拨土地总量的 30.3%；交通运输用地 242.92 公顷，占划拨土地总量的 52.3%。



2、天津土地出让金额

.....

第四章 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、交通情况

三、市政设施

第三节 施工条件

第四节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设地点

三、项目规模及用地指标

第二节 总图布置

一、总平面布置原则

二、设计依据与规范

三、道路交通组织

四、竖向布置

五、绿化布置

第三节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、施工能力

第四节 建筑设计

一、设计思路

二、设计依据

三、建筑设计方案

第五节 结构设计

一、工程结构形式

二、设计依据

三、抗震设计及荷载

四、结构类型

五、建筑材料

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、设计依据

二、设计范围

三、电力系统

四、照明系统

五、防雷及接地系统

六、消防系统的供电及监控

七、电力监控系统

八、弱电设计

第三节 供热工程

一、供热负荷

二、热源

三、供热管网

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

第六节 智能化控制管理系统

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、节能措施综述

二、建筑节能

二、给排水节能

三、暖通与空调节能

四、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、总平面布置消防安全设计

三、建筑防火设计

四、消防给水和灭火系统

五、电气消防安全设计

第十章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 组织原则

第二节 项目组织

第三节 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 10 人，如有需要将另聘请临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

序号	工种	人数
1	管理人员	3
2	销售人员	4
3	安保人员	3
4	合计	10

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、项目开发成本

二、项目开发费用

四、总投资估算

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

第三节 利润测算

第四节 财务效益分析

一、财务内部收益率

二、财务净现值

三、项目投资回收期

四、投资利润率

第五节 项目敏感性分析

第六节 财务评价结论

项目的总投资额为 4822.25 万元人民币，建成后可实现销售收入 5651.88 万

元，利润总额 686.71 万元，净利润总额 515.03 万元，总投资利润率 10.68%。

从财务分析来看，本项目的财务内部收益率（所得税前）为 9.89%，财务内部收益率（所得税后）为 7.52%；财务净现值（所得税前）为 232.48 万元，财务净现值（所得税后）为 89.68 万元，大于零；税前投资回收期为 3.29 季度，税后投资回收期为 3.40 季度。项目各项财务指标处于较理想状态，盈利能力良好。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
3	总销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	上缴税收	万元		
6.1	上缴销售税金及附加	万元		
6.2	土地增值税	万元		
6.3	上缴所得税	万元		
7	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
8	投资回收期	季度		税前
		季度		税后
9	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
10	投资净利润率	%		

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、经济效益的可行性结论

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：025-86870380 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：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 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