



## 山东省某房地产开发项目 项目申请报告案例

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 申报单位及项目概况.....	1
1.1 项目申报单位概况.....	1
1.2 项目编制依据与研究范围.....	1
1.3 项目简要概述.....	1
1.3.1 建设地址.....	1
1.3.2 建设规模.....	1
1.3.3 劳动定员.....	1
1.3.4 项目实施进度计划.....	1
1.3.5 投资估算.....	1
1.3.6 资金筹措.....	1
1.3.7 效益分析.....	1
1.3.8 研究结论.....	1
1.3.9 主要技术经济指标.....	1
1.4 项目提出的背景.....	2
1.5 项目建设的必要性.....	2
1.6 项目市场分析.....	3
1.7 建设规模.....	3
1.8 建设地点.....	4
1.9 建设方案.....	4
1.11 企业组织与劳动定员.....	4
1.12 职业安全、卫生.....	4
1.13 项目实施计划.....	4
1.14 工程招投标方案.....	4
1.15 投资估算.....	4
1.15.1 估算依据及说明.....	4
1.15.2 投资估算.....	4
1.16 资金筹措.....	5

第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析.....	5
2.1 发展规划分析.....	5
2.1.1 符合我国将进一步完善服务业发展的规划.....	5
2.1.2 符合山东省有关发展规划要求.....	5
2.1.3 符合商河县社会经济发展规划要求.....	6
2.2 产业政策分析.....	6
2.3 行业准入分析.....	6
2.3.1 拟建项目及项目建设单位符合行业准入标准的规定.....	6
2.3.2 符合国家产业指导目录准入要求.....	6
第三章 资源开发及综合利用分析.....	6
第四章 节能方案分析.....	6
4.1 用能标准和节能规范.....	6
4.2 能耗状况和能耗指标分析.....	6
4.3 节能措施和节能效果分析.....	7
4.4 节能分析结论.....	7
第五章 建设用地和征地拆迁分析.....	8
5.1 项目选址及用地方案.....	8
5.2 土地利用合理性分析.....	8
5.3 征地拆迁和移民安置方案.....	8
第六章 环境和生态影响分析.....	8
6.1 设计依据及标准.....	8
6.2 周围环境质量现状.....	8
6.3 设计原则.....	8
6.4 施工期环境影响及治理措施.....	8
6.5 运营期环境影响及治理措施.....	8
6.6 生态环境影响分析.....	8
第七章 经济影响分析.....	8

7.1 经济效益分析.....	8
7.1.1 编制依据与说明.....	8
7.1.2 经济效益分析.....	8
7.2 行业影响分析.....	9
<b>第八章 社会影响分析.....</b>	<b>10</b>
8.1 社会影响效果分析.....	10
8.2 社会适应性分析.....	10
8.2.1 项目利益群体对项目的态度和参与程度.....	10
8.2.2 各级组织对项目的态度及参与程度.....	10
8.2.3 地区文化状况对项目的适应程度.....	10
8.3 社会风险及对策分析.....	10
<b>第九章 结论和建议.....</b>	<b>10</b>

## 第一章 申报单位及项目概况

### 1.1 项目申报单位概况

### 1.2 项目编制依据与研究范围

### 1.3 项目简要概述

#### 1.3.1 建设地址

#### 1.3.2 建设规模

#### 1.3.3 劳动定员

#### 1.3.4 项目实施进度计划

该项目于 2016 年 3 月份开工建设，到 2017 年 7 月全部竣工并投入运营。

#### 1.3.5 投资估算

#### 1.3.6 资金筹措

#### 1.3.7 效益分析

#### 1.3.8 研究结论

#### 1.3.9 主要技术经济指标

序	指 标	单	数 量	备 注
一	建设规模			
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	16686	
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	10288	
3	客房	套	20	
4	地面停车位	辆	105	

5	容积率		0.62	
6	建筑密度	%	34.7	
7	绿地率	%	33.27	
二	项目总投资	万元	2000	
1	固定资产投资	万元	1885.98	
2	铺底流动资金	万元	114.02	
三	项目资金筹措	万元	2000	
	自筹资金	万元	2000	
四	劳动定员	人	60	
五	正常年营业收入	万元	2320	
六	总成本费用	万元	1718.20	
七	税金及附加	万元	10.44	
八	利润总额	万元	591.36	
九	所得税	万元	147.84	
十	税后利润	万元	443.52	
十	财务分析			
1	财务内部收益率	%	21.00	所得税后

.....

## 1.4 项目提出的背景

### 1.5 项目建设的必要性

#### 1、本项目的建设符合国家相关的产业政策

自 1998 年以来，房地产业迅速崛起，国家把房地产开发作为新的经济增长点加以培植，特别是将商住房建设列为房地产开发的重点，并陆续出台了一系列政策措施加快商住房的建设，房地产建设投资占全社会固定资产投资的比重逐步提高，对经济的拉动作用明显增强。房地产业是国民经济中关联度较高的先导性、基础性产业，它的发展对扩大内需、拉动经济增长具有重要的作用。

本项目不属于发改委发布的《产业结构调整指导目录（2011-

年本)》中鼓励类、限制类以及淘汰类项目，因此属于允许类项目，符合国家的产业政策。项目可健全、提升商河县的公共服务和社会服务等功能，提升城市功能与知名度，进而促进经济和现代化城市发展的步伐。因此本项目的建设符合国家相关的产业政策。

## 2、有利于扩大就业，提升当地人民的生活水平

解决就业问题是我国经济建设和社会发展中一项极端迫切而艰巨的任务，就业问题是当今世界各国都面临的一个难题，就业和再就业已成为关系政治稳定、社会安定、经济发展的极为重要因素。就业问题解决的如何，是衡量一个政府、一个执政党治国水平、执政水平的重要标志。

济南御龙温泉酒店的日常运营需要大量的劳动力提供服务，通过本项目的建设可为社会提供 60 个新工作岗位，为当地社会劳动力和大中专毕业生提供了就业机会，有利于缓解当地就业压力，同时可提高当地人民生活水平和质量，对社会的发展具有促进作用。

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策和山东省城市发展规划，不仅能增强企业的经济实力，增加就业机会，而且可促进商河县社会经济的快速发展，具有明显的经济和社会效益，项目的建设是十分必要的。

.....

## 1.6 项目市场分析

## 1.7 建设规模

建筑面积 1.668 公顷，总建筑面积 10288 m<sup>2</sup>，地面停车位 105 个，年接待能力 16 万人次，集餐饮、住宿、娱乐、休闲于一体的综合性大酒店。

#### 项目建筑规模：

单体建筑	占地面积m <sup>2</sup>	建筑面积m <sup>2</sup>	计容面积m <sup>2</sup>	备注
新建酒店三层	914	2276	2276	
温泉中心一层	2310	2310	2310	
沿街商业楼二层	1600	3201	3201	
会所楼二层	444	896	896	
服务用房三层	521	1605	1605	
总计	5789	10288	10288	

## 1.8 建设地点

## 1.9 建设方案

### 1.11 企业组织与劳动定员

### 1.12 职业安全、卫生

### 1.13 项目实施计划

### 1.14 工程招投标方案

### 1.15 投资估算

#### 1.15.1 估算依据及说明

#### 1.15.2 投资估算

该项目建设总投资估算为 2000 万元，其中固定资产投资 1885.98 万元，铺底流动资金 114.02 万元。固定资产投资中土建工程费 1193.39 万元，设备购置、安装及工器具备品费 427.13 万元，其他费用 175.65 万元，预备费 89.81 万元。



## 1.16 资金筹措

### 1、融资方案

该项目总投资为 2000 万元，全部由建设单位自筹解决。

### 2、项目资本金

本项目建设投资为企业自筹，项目资本金 2000 万元，资本金比例为 100%，所占比例符合国发[2009]27 号文《国务院关于调整同定资产投资项目资本金比例酌通知》要求。

### 3、资金使用计划

项目建设期 16 个月，根据项目实际进度，在建设期内完成全部项目建设资金使用。

## 第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析

### 2.1 发展规划分析

#### 2.1.1 符合我国将进一步完善服务业发展的规划

#### 2.1.2 符合山东省有关发展规划要求

《山东省国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中指出要繁荣发展服务业，壮大发展新兴服务业。要抓住居民消费结构升级的机遇，大力发展旅游、文化、房地产、信息等市场潜力大的行业，使其成为支撑国民经济发展的支柱产业，在《济南市服务业发展规划》“十二五”规划中要求中心城区要有五星级酒店（或五星级标准酒店），各县市区有四星级（四星级标准）以上酒店，本项目的建设符合山东省有关发展规划要求。

### 2.1.3 符合商河县社会经济发展规划要求

## 2.2 产业政策分析

本项目的建设不属于发改委发布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）》中鼓励类、限制类以及淘汰类项目，因此属于允许类项目，符合国家的产业政策。

## 2.3 行业准入分析

### 2.3.1 拟建项目及项目建设单位符合行业准入标准的规定

### 2.3.2 符合国家产业指导目录准入要求

本项目的建设不属于发改委发布的《产业结构调整指导目录》(2011 年本)中鼓励类、限制类以及淘汰类项目，因此属于允许类项目，符合国家产业指导目录准入要求。

综上所述，项目符合国家产业政策，符合国家以及山东省行业发展规划，符合商河县城市发展总体规划，项目选址合理，项目及项目建设单位符合行业准入标准的有关规定。项目的实施是必要的、可行的。

## 第三章 资源开发及综合利用分析

## 第四章 节能方案分析

### 4.1 用能标准和节能规范

### 4.2 能耗状况和能耗指标分析

## 1、能耗构成

本项目在日常过程中消耗的能源主要是电、水等，能耗包括：

### ①空调

设备等的电耗；日常生活用电及照明等。②日常生活过程中的生活用水、清洗用水以及绿化用水。

## 2、项目能耗分析

本项目消耗的能源主要为电和水，按照设计年耗电量为 112 万 KWH，用水量 5.7 万立方米。项目综合能耗为 142.54tce/年。

序号	名称	实物量	折标系数	折标准煤 (t)
1	水	5.7 万 t	0.0857 kgce/t	4.89
2	电	112 万 kwh	0.1229kgce/kwh	137.65
	合计			142.54

## 4.3 节能措施和节能效果分析

## 4.4 节能分析结论

## 第五章 建设用地和征地拆迁分析

### 5.1 项目选址及用地方案

### 5.2 土地利用合理性分析

### 5.3 征地拆迁和移民安置方案

## 第六章 环境和生态影响分析

### 6.1 设计依据及标准

### 6.2 周围环境质量现状

### 6.3 设计原则

### 6.4 施工期环境影响及治理措施

### 6.5 运营期环境影响及治理措施

### 6.6 生态环境影响分析

## 第七章 经济影响分析

### 7.1 经济效益分析

#### 7.1.1 编制依据与说明

#### 7.1.2 经济效益分析

##### 1、营业收入及税金

##### (1)收入

根据建设单位提供的有关资料，结合商河县各大型酒店的收入状况，确定项目营业收入。本项目收入主要有住宿客房收入、餐饮娱乐收入、休闲中心收入和沿街商业楼销售收入。预计年营业收入 2320 万元。

## (2)销售税金及附加

该项目建成后，其中营业税税率为 5%，城市维护建设税为营业税 5%，教育费附加为营业税 3% 计取。

## 2、总成本费用

该项目正常年份总成本费用为 1718.2 万元。其中固定成本 1455.37 万元，可变成本 262.83 万元。经营成本 1537.15 万元。

## 3、利润

正常年份利润总额 591.36 万元，年所得税 147.84 万元，年税后利润 443.52 万元。

## 4、财务盈利能力分析

项目建成后，通过财务分析表明，项目财务内部收益率 21.00%，投资回收期 5.10 年，总投资利润率 20.42%，项目资本金利润率 17.36%，该项目具有一定的抗风险能力，在财务上是可行的。

## 7.2 行业影响分析

服务业是国民经济的重要组成部分，服务业的发展水平是衡量现代社会经济发达程度的重要标志。加快发展服务业，尽快使服务业成为国民经济的主导产业，是推进经济结构调整、加快转变经济增长方式的必由之路，是提高自主创新能力、建立现代产业体系的

客观要求。要从全局和战略高度认识服务业发展的重要意义，开拓性地做好服务业工作。

.....

## 第八章 社会影响分析

### 8.1 社会影响效果分析

### 8.2 社会适应性分析

#### 8.2.1 项目利益群体对项目的态度和参与程度

#### 8.2.2 各级组织对项目的态度及参与程度

#### 8.2.3 地区文化状况对项目的适应程度

### 8.3 社会风险及对策分析

## 第九章 结论和建议

## 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