



天津市某酒店改造项目 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

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目名称及承办单位

一、项目名称

天津市某酒店改造项目

二、项目单位

三、项目建设性质

改建

四、项目简介

第二节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模

三、项目实施进度

四、项目总投资

项目估算总投资**万元，其中，建筑工程费用**万元（包含加固费用**万元，装修改造费用**万元），工程建设其他费用**万元。

| 序号 | 工程或费用名称 | 面积 (m ²) | 单位造价 (元/m ²) | 总金额 (万元) |
|-----|---------|----------------------|--------------------------|----------|
| 一、 | 建筑工程费用 | | | |
| 1 | 加固费用 | | | |
| 2 | 装修改造费用 | | | |
| 2.1 | 建筑工程 | | | |
| 2.2 | 装饰工程 | | | |
| 2.3 | 精装修工程 | | | |
| 2.4 | 外檐石材幕墙 | | | |
| 2.5 | 水电工程 | | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 面积 (m ²) | 单位造价 (元/m ²) | 总金额 (万元) |
|-------|-------------|----------------------|--------------------------|----------|
| 2.6 | 暖通工程 | | | |
| 2.7 | 消防工程 | | | |
| 2.8 | 弱电工程 | | | |
| 2.9 | 配电工程 | | | |
| 2.10 | 拆除及倒运 | | | |
| 2.11 | 电梯工程 | | | |
| 2.12 | 不可预见费 | | | |
| 二、 | 工程建设其他费用 | | | |
| 1 | 房地产拍卖相关费用 | | | |
| 1.1 | 竞拍价 | | | |
| 1.2 | 买受人代产权人缴纳契税 | | | |
| 1.3 | 其他相关税费 | | | |
| 1.3.1 | 契税 | | | |
| 1.3.2 | 印花税 | | | |
| 2 | 前期费用 | | | |
| 2.1 | 报批报建费 | | | |
| 2.2 | 临时设施费 | | | |
| 3 | 基础设施建设费 | | | |
| 3.1 | 社区管网工程费 | | | |
| 4 | 前期尽调费 | | | |
| 三、 | 建设投资 | | | |
| 四、 | 财务及管理费用 | | | |
| 五、 | 固定资产投资 | | | |
| 六、 | 流动资金 | | | |
| 七、 | 建设项目总投资 | | | |

五、社会效益

第三节 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、国家层面政策

(1) 房地产去库存政策

2016 年国内楼市去库存新招频出,短短不到 20 天内共出台了三项政策措施:

①住房公积金账户存款利率提高到 1.50%

经国务院同意,中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》(银发〔2016〕43 号),决定自 2016 年 2 月 21 日起,将职工住房公积金账户存款利率,由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率,调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。

1996 年以来,遵循“低来低去、保本微利”的原则,职工住房公积金账户存款按照归集时间区分利率档次,当年归集和上年结转的分别按活期存款和三个月定期存款基准利率计息,分别为 0.35%和 1.10%。此次调整后,职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行,为 1.50%。

该项政策将提高缴存职工的存款收益和缴存积极性,并从长远角度上提升公积金资金池的规模,促进贷款发放,对推动地产行业去库存形成利好。

②首套房首付款比例降低

2016 年春节前央行联合银监会发布通知,宣布首套房首付比例最低由 25%可降至 20%,二套房首付比例降至 30%。

这意味着在中国大部分城市(北上广深除外)居民的首次置业贷款最低首付比例为 20%,进一步降低了购房门槛。

③减免税费

继降低购房首付和提高公积金存款利率措施后,2016 年 2 月 20 日,三部委出台房产交易契税和增值税优惠政策,对房产交易环节进行成本减免,进一步化解各地楼市库存压力,以促进不同类型住房销售。

.....

二、经济背景

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是符合城市发展的需要

加快城市建设是政府的重点工作。近年来，天津市进一步加快了中心城市建设步伐。写字楼、办公楼代表着城市中最活跃、最强大的力量，在城市中具有举足轻重的地位和重大的影响力，因此写字楼、办公楼在城市规划中是重要的一项。

本项目位于天津市**，坐落于**，是天津地标性建筑，项目建设完成后能够盘活这栋楼宇，能够最大程度上发挥出其价值。

二、项目建设是满足市场和经济发展的需要

三、符合改善居民出行条件和办公环境的要求

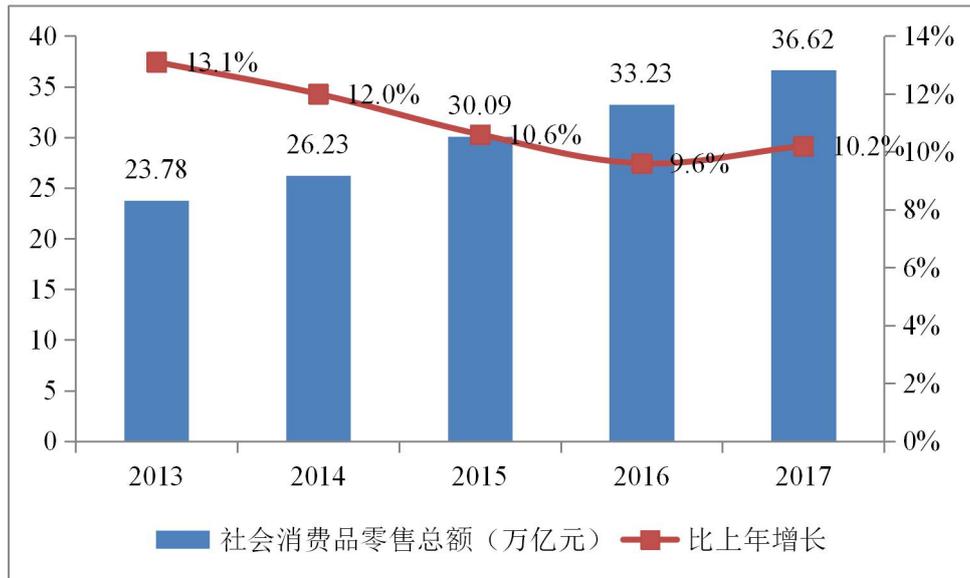
四、项目建设是提升天津市城市形象和城市发展的需要

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 国内商业地产市场分析

2017年，我国经济增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍是经济增长的主要拉动力，住宿和餐饮业、批发和零售业发展势头良好，均为商业地产的发展奠定了良好的基础。全年商业地产销售面积依然保持较高增速，特别是商业营业用房销售面积增长加速。



.....

一、全国房地产企业购置土地市场分析

二、全国房地产开发投资市场分析

三、全国房屋施工、新开工及竣工面积情况分析

四、全国商品房销售市场分析

五、全国办公楼市场分析

六、2018 年房地产发展前景分析

第二节 天津市房地产市场分析

一、天津市土地市场情况概述

二、天津房地产开发投资市场分析

三、天津商品房销售分析

四、天津市房地产市场发展前景预测

第三节 天津市办公用房市场分析

一、供、销、存数据一览

二、供销价格走势

三、供应结构（按照面积统计）

四、成交结构

五、办公项目大宗成交情况

第四节 项目 SWOT 分析

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、地理环境

二、基础设施概况

三、人口现状

第三节 **区发展特点

第四节 **酒店介绍

第五节 施工条件

第六节 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

第二节 总图布置

第三节 装饰装修工程

第六章 公辅工程

第一节 给排水系统

第二节 电气系统

第三节 空调及通风

第四节 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

第四节 环境影响综合评价

本项目环境空间设计合理，其建设不会造成城市环境的质量恶化和对周围自然环境的污染和破坏。在建设和运营期对环境的影响通过各种手段加以控制后，均能满足要求。本项目既可丰富城市景观，改善局部小气候，又给人们创造了一个舒适、健康的办公环境。

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

能源是人类社会赖以生存和发展的重要物质基础。纵观人类社会发展的历史，人类文明的每一次重大进步都伴随着能源的改进和更替。能源的开发利用极大地推进了世界经济和人类社会的发展。过去 100 多年里，发达国家先后完成了工业化，消耗了地球上大量的自然资源，特别是能源资源。当前，一些发展中国家正在步入工业化阶段，能源消费增加是经济社会发展的客观必然。

近年来，随着社会的快速发展，资源消耗多、能源短缺等问题日益突出，已成为危及国家安全的战略问题。我国政府正在以“科学发展观”为指导，加快发展现代能源产业，坚持“节约资源”和“保护环境”的基本国策，把建设“资源节约型、环境友好型”社会放在工业化、现代化发展战略的突出位置，努力增强可持续发展能力，建设创新型国家，继续为世界经济发展和繁荣做出更大贡献。

本项目为达到节能、环保的目标，在建筑热工设计、电力、给排水等节能设计方面严格执行国家及地方相关方面的标准、规范。

项目积极选用高效节能的设备、材料和技术方案，整体达到并满足节能设计标准，使总体能源消耗有效地降低，达到建筑节能 65%的节能设计标准。

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

第三节 消防设施及方案

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

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、建筑工程费用

二、工程建设其他费用

三、项目总投资估算

项目估算总投资**万元，具体见下表所述：

| 序号 | 工程或费用名称 | 面积 (m ²) | 单位造价 (元/m ²) | 总金额 (万元) |
|------|-------------|----------------------|--------------------------|----------|
| 一、 | 建筑工程费用 | | | |
| 1 | 加固费用 | | | |
| 2 | 装修改造费用 | | | |
| 2.1 | 建筑工程 | | | |
| 2.2 | 装饰工程 | | | |
| 2.3 | 精装修工程 | | | |
| 2.4 | 外檐石材幕墙 | | | |
| 2.5 | 水电工程 | | | |
| 2.6 | 暖通工程 | | | |
| 2.7 | 消防工程 | | | |
| 2.8 | 弱电工程 | | | |
| 2.9 | 配电工程 | | | |
| 2.10 | 拆除及倒运 | | | |
| 2.11 | 电梯工程 | | | |
| 2.12 | 不可预见费 | | | |
| 二、 | 工程建设其他费用 | | | |
| 1 | 房地产拍卖相关费用 | | | |
| 1.1 | 竞拍价 | | | |
| 1.2 | 买受人代产权人缴纳契税 | | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 面积 (m ²) | 单位造价 (元/m ²) | 总金额 (万元) |
|-------|---------|----------------------|--------------------------|----------|
| 1.3 | 其他相关税费 | | | |
| 1.3.1 | 契税 | | | |
| 1.3.2 | 印花税 | | | |
| 2 | 前期费用 | | | |
| 2.1 | 报批报建费 | | | |
| 2.2 | 临时设施费 | | | |
| 3 | 基础设施建设费 | | | |
| 3.1 | 社区管网工程费 | | | |
| 4 | 前期尽调费 | | | |
| 三、 | 建设投资 | | | |
| 四、 | 财务及管理费用 | | | |
| 五、 | 固定资产投资 | | | |
| 六、 | 流动资金 | | | |
| 七、 | 建设项目总投资 | | | |

第五节 项目资金筹措

第十三章 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

本项目建成后，会对当地发展产生积极的影响。具体体现在如下方面：

一、推动**区房地产业的发展

**区房地产近年来发展很快，但大多数房地产开发商品牌意识较差，注重短期效益，不考虑当地环境、气候条件，房地产开发从各方面上都生搬硬套其他地区经验，造成了房地产产品同质化严重，真正有竞争力，能形成品牌优势的项目几乎没有。

公司在开发理念上首先强调与自然环境的结合，通过装修设计、人车分流、景观营造等方面树立形象，力争建立本地区的中高档次标志性办公楼盘，着眼于

在**区房地产事业的长远发展。

二、积极响应当地政府政策，盘活空置面积

三、发展**区经济，提升区域价值

四、积极推动城市发展，提高城市形象

第十四章 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

一、自然及工程风险

二、社会风险

三、市场风险

四、技术及设计风险

五、法律风险

第二节 防范和降低风险措施

为了尽可能地避免或减少风险，项目建设和运营过程中应采取以下措施：

1、进一步明确项目的市场定位，开拓**区及周边的市场，扩大市场容量，提升楼盘的价格性价比，在竞争日益激烈的市场中找到自己的定位并做出自己的特色，通过提升楼盘质量来控制市场风险。

.....

第十五章 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、社会效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过经济、环境保护和社会效益等方面预测分析，不仅项目的盈利能力强，而且抗风险能力大，在项目取得较高经济效益的同时，不会破坏自然环境，故该项目是完全可行的。

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名士豪庭 1 号公建 16 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：025-58864675 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沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省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：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806