



河北某多功能地块项目 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 项目基本信息

一、项目名称

河北某多功能地块项目

二、项目性质

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目建设内容

项目建设以推动城区发展为目标，总建筑面积为*****m²。拟建主要内容为教育、商住、康养综合体。本项目将同步实施室外工程，包括室外综合管线、道路、绿化、照明等建设。项目经济技术指标表及平面图示意图如下所示。

序号	项目	指标	单位	备注
一	总建设用地面积		m ²	
二	总建筑面积		m ²	
1	住宅		m ²	
2	商业		m ²	
3	教育		m ²	
4		m ²	
5			m ²	
6			m ²	
7			m ²	
8			m ²	
9			m ²	
10			m ²	
11			m ²	
12			m ²	

序号	项目	指标	单位	备注
13			m ²	
四	容积率			
五	绿化率			

六、项目建设周期

七、项目总投资

本项目计划总投资*****万元（含土地价款*****万元）。其中固定资产投资*****万元，流动资金*****万元。

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
2	铺底流动资金		
3	总计		

第二节 主要研究结论

一、项目经济效益

经测算，项目稳定运营后，预计完全运营年营业收入*****万元。项目所得税后财务净现值为*****万元，财务内部收益率为**%，静态投资回收期为**年，动态投资回收期为**年，投资净利润率为**%。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从上述财务盈利能力分析看，项目财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、投资净利润率等财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		完全运营年
4	利润总额	万元		完全运营年
5	净利润	万元		完全运营年
6	总成本费用	万元		完全运营年
7	上缴税金	万元		完全运营年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		完全运营年
7.2	年上缴增值税	万元		完全运营年
7.3	年上缴所得税	万元		完全运营年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		

二、项目社会效益

项目的建设,通过构建标准化运营管理模式及良好的资源环境,将促进地区教育、健康、养老等幸福产业融合发展。

项目从建设施工到运营管理,以及形成热点深度教育、养老、医疗、康复区域后的辐射作用都将产生大量的人才、人力资源需求,能够促进地区就业人群的安置与人才回流,减轻社会的就业压力。税收是我国各级政府的重要经济来源,是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障,是解决贫富收入、建设和谐社会的基础,因此收税对于当地政府十分重要。项目建成后项目实施后,预计完全运营年上缴税金*****万元,其中增值税*****万元,所得税*****万元。此外,项目建设将有效辐射周边区域,带动相关产业发展与人口流入,创造更多的产值和税收……

第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则与研究范围

一、编制依据

- 1、《2019 年政府工作报告》
- 2、《国务院办公厅关于全面加强乡村小规模学校和乡镇寄宿制学校建设的指导意见》（国办发〔2018〕27 号）
- 3、《关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》（国办发〔2017〕52 号）
- 4、《关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》（国办发〔2017〕44 号）
- 5、《教育部等四部门关于实施第三期学前教育行动计划的意见》（教基〔2017〕3 号）
- 6、《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》（国发〔2017〕13 号）
- 7、《国家教育事业发展“十三五”规划》（国发〔2017〕4 号）
- 8、《关于鼓励社会力量兴办教育促进民办教育健康发展的若干意见》（国发〔2016〕81 号）
- 9、《“十三五”卫生与健康规划》（国发〔2016〕77 号）
- 10、《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国办发〔2016〕91 号）
- 11、《关于新增部分医疗康复项目纳入基本医疗保障支付范围的通知》
- 12、《河北省教育事业第十三个五年规划》（冀教发〔2016〕82 号）
- 13、《河北省“十三五”老龄事业发展和养老体系建设规划》
-

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

一、政策背景

1、国家政策

《2019 年政府工作报告》

2019 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大会第二次会议上发表了《2019 年政府工作报告》。

《报告》提出，发展**更加公平更有质量的教育**。深化教育教学改革。推进**城乡义务教育一体化发展**，加快改善乡村学校办学条件，加强乡村教师队伍建设，抓紧解决城镇学校“大班额”问题，保障进城务工人员随迁子女教育，发展“互联网+教育”，促进优质资源共享。**多渠道扩大学前教育供给**，无论是公办还是**民办幼儿园**，只要符合安全标准、收费合理、家长放心，政府都要支持。**推进高中阶段教育普及**，办好民族教育、特殊教育、继续教育，**依法支持民办教育发展**。

要大力发展养老特别是社区养老服务业，对在社区提供日间照料、康复护理、助餐助行等服务的机构给予**税费减免、资金支持、水电气热价格优惠**等扶持，新建居住区应配套建设社区养老服务设施，**改革完善医养结合政策**，扩大长期护理保险制度试点，让老年人拥有幸福的晚年，后来人就有可期的未来。

《国务院办公厅关于全面加强乡村小规模学校和乡镇寄宿制学校建设的指导意见》

2018 年 5 月 2 日，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于全面加强乡村小规模学校和乡镇寄宿制学校建设的指导意见》（国办发〔2018〕27 号）。《意见》提出，县级人民政府要结合本地人口分布、地理特征、交通资源、城镇化进程和学龄人口流动、变化趋势，**统筹县域教育资源**，**有序加强城镇学校建设**，积极消除城镇学校大班额，在此基础上，要统筹乡村小规模学校、**乡镇寄宿制学校**和乡村完全小学布局，修订完善农村义务教育学校布局专项规划，按程序公开征求意见。

见，并按程序报省级人民政府备案。在人口较为集中、生源有保障的村单独或与相邻村联合设置完全小学；地处偏远、生源较少的地方，一般在村设置低年级学段的小规模学校，**在乡镇设置寄宿制中心学校，满足本地学生寄宿学习需求**。坚持办好民族地区学校、国门学校和边境学校。

.....

2、地方政策

《河北省教育事业第十三个五年规划》

2018年11月，河北省教育厅印发《河北省教育事业第十三个五年规划》（冀教发〔2016〕82号）。《规划》提出，到2020年，基本建成完善的**现代教育体系**，基本实现教育现代化，进入教育强省和人力资源强省行列。要全面提升教育质量，加快发展学前教育，完善县、乡、村三级学前教育网络；促进义务教育均衡发展，不断深化“四种模式”，**推广集团化办学、名校办分校、委托管理、学区制管理、学校联盟、九年一贯制学校等办学形式，加速扩大优质教育资源覆盖面**，大力提升乡村及薄弱地区义务教育质量；提升普通高中教育发展水平，统筹规划高中阶段教育发展。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是发展教育事业，满足地区及周边学生享受优质教育的需要

教育是社会进步和经济发展的动力和源泉。基础教育是科教兴国的奠基工程，对提高全民族素质、培养各级各类人才，促进社会主义现代化建设具有全局性、基础性和先导性作用。保持教育适度超前发展，必须把基础教育摆在优先地

位并作为基础设施建设和教育事业发展的重点领域，切实予以保障。

《河北省教育事业第十三个五年规划》提出，到 2020 年，基本建成完善的现代教育体系，基本实现教育现代化，进入教育强省和人力资源强省行列。要全面提升教育质量，加快发展学前教育，完善县、乡、村三级学前教育网络；促进义务教育均衡发展，不断深化“四种模式”，推广集团化办学、名校办分校、委托管理、学区制管理、学校联盟、九年一贯制学校等办学形式，加速扩大优质教育资源覆盖面，大力提升乡村及薄弱地区义务教育质量；提升普通高中教育发展水平，统筹规划高中阶段教育发展。

目前，地区教育需求巨大……

二、项目建设是合理利用民间资本，缓解政府教育支出压力的有效举措

三、项目建设是改善老年居住环境、促进构建和谐社会的需要

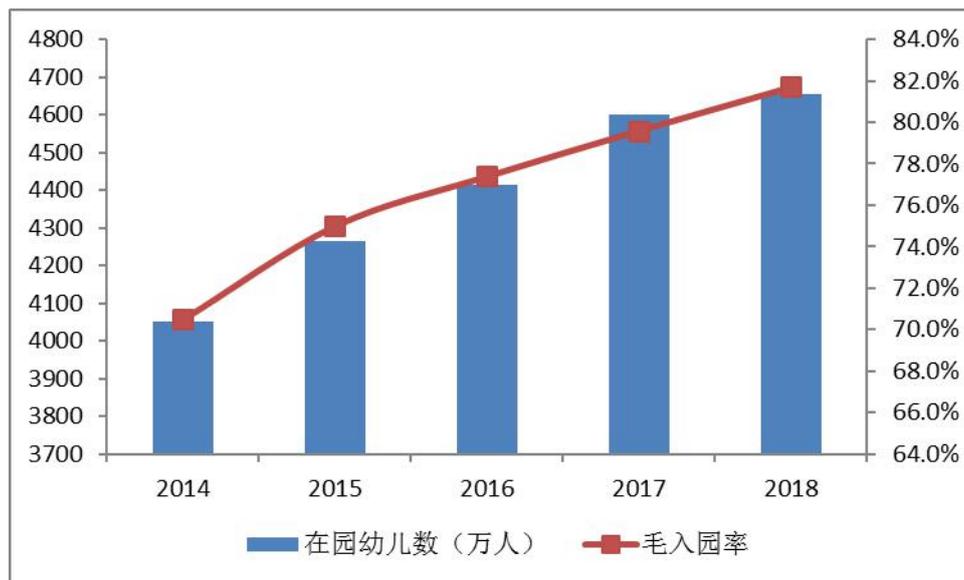
四、项目建设是落实地区城乡建设规划与发展战略的重要内容

第三章 项目市场分析

第一节 国内教育行业发展现状分析

一、学前教育行业发展概况

截止 2018 年，全国共有幼儿园 22.37 万所，比上年增长 4.6%。其中，普惠性幼儿园 18.29 万所，比上年增长 11.14%，普惠性幼儿园占全国幼儿园的比重为 68.57%。全国共有入园儿童 1863.91 万人，比上年下降 3.82%；在园幼儿 4656.42 万人，比上年增长 1.22%。其中，普惠性幼儿园在园幼儿 3402.23 万人，比上年增长 4.72%，占全国在园幼儿的比重为 73.07%。全国幼儿园共有专任教师 258.14 万人，比上年增长 6.14%。其中，专任教师接受过学前教育专业的比例为 70.94%。



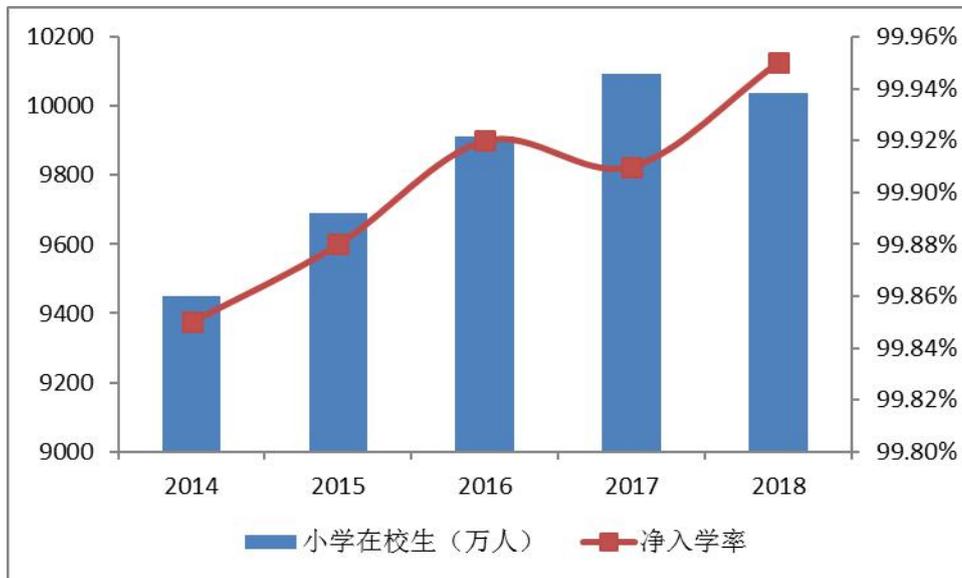
二、义务教育阶段行业发展概况

2018 年，全国共有义务教育阶段学校 21.38 万所，比上年下降 2.33%。九年义务教育巩固率 94.2%，比上年提高 0.4 个百分点。

1、小学

全国共有普通小学 16.18 万所，比上年下降 3.11%。全国普通小学招生 1867.30 万人，比上年增长 5.70%；在校生 10339.25 万人，比上年增长 2.43%。小学毕业生升学率 99.1%，比上年提高 0.3 个百分点。全国普通小学共有班数 275.39 万个，

比上年增加 7.02 万个。其中，大班额（56 人及以上）17.87 万个，比上年减少 6.05 万个，大班额占总班数的比例为 6.49%，比上年下降 2.42 个百分点。。



全国普通小学共有专任教师 609.19 万人，比上年增长 2.47%；专任教师学历合格率 99.97%；专任教师中本科及以上学历的比例为 59.12%。

全国普通小学(含教学点)共有校舍 78619.53 万平方米，比上年增加 3531.07 万平方米。全国普通小学设施设备配备达标的学校比例情况分别为：体育运动场面积 88.47%，体育器械 94.23%，音乐器材 93.89%，美术器材 93.70%，数学自然实验仪器 93.72%。接入互联网的学校比例 97.82%，拥有心理辅导室的学校比例 61.48%，各项比例比上年均有提高。

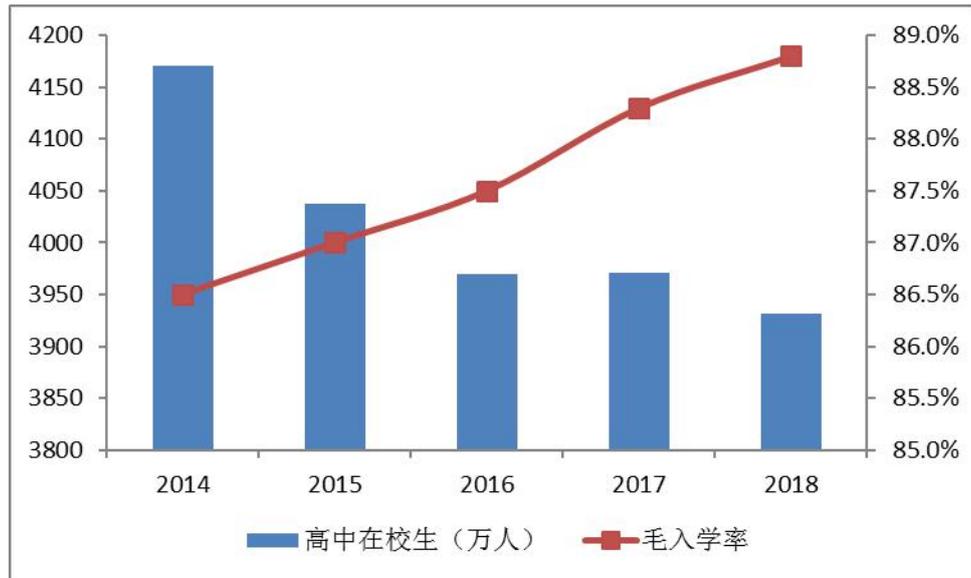
2、初中

.....

三、高中阶段教育发展概况

2018 年，全国高中阶段共有学校 2.44 万所，比上年下降 0.76%。全国高中阶段教育招生 1352.12 万人，比上年下降 2.20%；在校生 3931.24 万人，比上年下降 1.00%。

2014-2018 年，我国高中阶段毛入学率稳步提升，2018 年实现了 88.8%的毛入学率，比上年提高 0.5%，这是国家普及义务教育、大力发展高中教育的成果。十三五规划提出目标，预计到 2020 年，高中阶段毛入学率要达到 90%以上。



普通高中专任教师 181.26 万人，比上年增长 2.18%。专任教师学历合格率 98.41%，比上年提高 0.26 个百分点。中等职业教育专任教师 83.43 万人，比上年下降 0.59%。专任教师本科及以上学历的比例为 92.10%，比上年提高 0.52 个百分点；“双师型”教师比例占 30.65%，比上年提高 0.66 个百分点。

全国普通高中共有校舍 54206.05 万平方米，比上年增加 2694.31 万平方米。设施设备配备达标的学校比例情况分别为：体育运动场（馆）面积 91.77%，体育器械 93.84%，音乐器材 92.71%，美术器材 92.91%，理科实验仪器 93.70%。接入互联网的学校比例 98.78%，拥有心理辅导室的学校比例 88.13%，各项比例比上年均有提高。

.....

四、项目所在地教育行业发展概况

第二节 中国养老产业发展分析

一、我国养老产业发展概述

二、中国养老产业供给侧分析

三、中国养老产业需求侧分析

第三节 医养结合市场分析

一、医养结合概念及现状

二、医养结合市场分析

三、医养结合发展优势与劣势分析

第四节 项目选址

第五节 项目区位条件

一、自然环境

二、区位交通

三、市政环境

四、产业发展

第六节 项目选址合理性分析

第四章 项目建设内容与规模

第一节 项目定位与规划

第二节 建设内容与规模

一、用地现状

二、建设内容

第五章 工程技术方案

第一节 总平面布置

一、建设指导思想

二、总平面布置原则

三、道路交通组织

四、竖向布置

五、设计依据

六、供水

1、设计原则

七、排水系统

八、主要设备材料选择

九、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、照明系统

五、防雷与接地系统

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 暖通系统

一、供暖设计

二、通风系统

三、生命安全系统

第六章 环境保护方案

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

- 1、《建设项目环境保护管理条例》（中华人民共和国 2017 国令第 682 号）
- 2、《建设项目环境保护设计规定》

二、环境保护标准

- 1、《中华人民共和国环境保护法》
- 2、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》
- 3、《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的一级标准
- 4、《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中的 1 类标准
- 5、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）II 类标准
- 6、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523—2011）
- 7、《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准
- 8、《大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2007）

三、环境保护原则和目标

第二节 项目施工期环境影响简要分析及治理措施

一、噪声影响

施工期噪声污染源主要为施工现场各类机械设备噪声和物料运输的交通噪声。施工现场各类机械设备噪声包括施工机械设备噪声、物料装卸碰撞噪声及施工人员活动噪声。物料运输的交通噪声包括各施工阶段物料运输车辆引起的噪声，项目施工汽车流量最大的施工阶段是土方阶段，运输车辆一般采用重型载重汽车，距车辆行驶路线 7.5m 处噪声为 85~90dB（A）。

噪声是施工期对环境影响较大的污染因素，建议采取以下防治措施：

1、合理安排施工时间

制定施工计划时，应尽可能避免大量高噪声设备同时施工；施工尽量安排在白天，减少夜间施工量，必要时夜间应停止施工。

2、降低设备噪声

设备选型上尽量采用低噪声设备，例如用液压机械代替油机械，振捣器采用高频振捣器等；固定机械与挖土、运土机械可通过排气管消音器和隔离发动机振动部件的方法降低噪声；对动力机械设备进行定期的维修、养护，降低因松动部件的振动或消声器的损坏而增加的工作时声级；闲置设备应立即关闭，运输车辆进入现场应减速，并减少鸣笛。

3、降低人为噪声

按规定操作机械设备，模板、支架拆卸过程中，遵守作业规定，减少碰撞噪音，尽量少用哨子、钟、笛等指挥作业，应采用现代化设备。

4、建立临时声障

对位置相对固定的机械设备，可适当建立单面声障。

5、减轻交通噪声影响

尽量减少夜间运输量，适当限制大型载重车的车速。

.....

二、大气环境影响

三、水环境影响

四、固体废弃物

第三节 项目营运期环境影响分析及治理措施

一、水环境保护措施

二、大气环境保护措施

三、声环境保护措施

四、废弃物处理措施

五、综合治理

第四节 环境影响评价

第七章 节能方案

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

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑设计节能

有效的节能措施首先要从节能设计开始。

建筑总平面布局和设计，要充分利用冬季日照并避开冬季主导风向，利用夏季凉爽的自然通风。建筑的主要朝向尽量满足采光、通风要求。

节能设计主要是通过改善建筑围护结构保温和隔热性能，提高采暖、空调、通风设备及其系统的能效比；充分利用自然通风、余热回收等措施，在保证相同的室内热环境条件下，有效地降低采暖、通风、空调的总能耗。

根据《居住建筑节能设计标准》（DB11-891-2012）及《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）中的要求，对于地块内建筑及配套公建部分的节能设计措施包括：

1、外部环境设计：对本地段的原生树木绿化环境加以充分利用和改善，起到隔音降噪降尘的效果，减少对建筑室内外环境的影响。区域内的人行道、广场、硬质铺装采用生态透水砖，以其独特的透水功能，能使降水很好地通过，渗入地下补给地下水，充分发挥土壤调节城市温度与湿度的优势，可有效解决街道浮尘等问题，消除“热岛效应”，维护城市地表生态平衡，达到绿色建筑的设计水平。

.....

二、结构设计节能

三、电气节能

第四节 能源消耗种类和数量分析

第五节 项目节能评价

第八章 劳动安全卫生与消防

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

第九章 组织管理与劳动定员

第一节 管理机构设置原则

第二节 组织机构设置

第三节 劳动定员和人员培训

一、公司用人原则

二、劳动定员

三、人员培训计划

第十章 项目建设进度及招投标方案

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

第十一章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 项目总投资估算

一、建设费用

二、流动资金估算

三、总投资估算

第四节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、基础数据和说明

二、基础数据和说明

- 1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；
- 2、建设期结束后即开始投入运营，运营期按 10 年计（不包含建设期）；
- 3、考虑到项目创新性及优势，预计项目稳定运营后，第一年实现招生及入住率 60%，第二年实现招生及入住率 70%，第三年实现 80%招生及入住，预计第四年及以后招生及入住率达 100%，供不应求；
- 4、分析过程不考虑物价变化因素的影响；
- 5、项目的经营收入、员工工资等成本数据根据现今市场价格初步估算；
- 6、基本贴现率采用行业基本贴现率 8%。

三、财务评价的基本依据

- 1、本项目财务评价依据国家计委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；
- 2、企业提供的有关财务会计资料。

第二节 营业收入测算

一、营业收入

二、税金

第三节 总成本费用测算

一、外购原辅材料费用

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费用

四、维修费用

五、其他费用

六、折旧及摊销费

七、总成本费用

第四节 利润及税金测算

一、利润测算

二、税金测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 **FNPV**

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**)

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十三章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、带动当地经济发展，每年可创造较高的产值和财政税收

项目的建设能够优化当地经济结构，提升经济发展质量，同时能够增加当地就业规模，促进社会稳定；增加当地居民的收入，间接提升居民的生活质量。项目的建设能够促进城乡一体化发展，将会带来人流、物流，增加当地商业机会。项目建成后每年将会缴纳较高税金，有利于当地的建设发展。

税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，因此收税对于当地政府十分重要。项目实施后，预计完全运营年上缴税金*****万元，其中增值税*****万元，所得税****万元。此外，项目建设将有效辐射周边区域，带动相关产业发展与人口流入，创造更多的产值和税收。

二、带动就业增长、培养专业人才，增加就业岗位

.....

第二节 社会适应性分析

一、项目利益相关者分析

二、利益相关者参与项目方案

三、互适性分析

第十四章 项目风险因素识别与防控

第一节 项目开发的运作风险及防范

一、运作风险及防范

本项目建成运营后，在资源整合、资金管理、经营管理等方面对运营方提出了更高的要求。

现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但对产品的了解度需要进一步提高。如果公司整体管理层对产品的理解水平不能及时调整、完善，将影响产品的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理，包括原料采购、产品销售和技术研发；
- 2、建立健全估算的各项内部控制制度，使估算管理有法可循；
- 3、完善约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升管理团队的管理水平和协同作战的能力。

.....

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策性风险

二、市场风险

三、经营管理风险

四、不可抗力风险

第十五章 可行性研究结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、建设条件的可行性结论

二、资金安排的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、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