



广东某电商总部大楼项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

广东某电商总部大楼项目

二、项目性质

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目建设周期

六、项目发展定位

七、项目建设内容及规模

本项目拟用地面积为****平方米，规划建设两栋塔楼，塔楼高度**米，地上**层，两栋塔楼建筑面积分别为****平方米，商业面积****平方米，地上*层，地下室均为*层。

项目主要建筑指标见下表：

项目		指标	单位
建设用地面积			m ²
总建筑面积			m ²
计容建筑面积			m ²
其中	裙楼建筑面积		m ²
	塔楼 1 建筑面积		m ²
	塔楼 2 建筑面积		m ²
不计容建筑面积			m ²
其中	地下室建筑面积		m ²
	避难层建筑面积		m ²
建筑基底面积			m ²
绿化面积			m ²
停车位			个

项目		指标	单位
其中	地上		个
	地下		个
容积率			
建筑密度			
绿化率			
最高建设高度			米

八、项目投资与资金筹措

项目总投资估算额为*****万元。其中项目建筑工程费****万元，设备购置费****万元，安装工程费****万元；工程建设其他费用****万元（包括土地使用费****万元）；预备费用****万元；建设期利息****流万元；动资金****万元。项目资金来源包括银行贷款****元，贷款期限十年，剩余资金来自企业自筹。

项目总投资明细情况如下表所示：

序号	项目	合计（万元）	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		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

九、项目经济效益

经测算，项目所得税前项目投资财务净现值****万元，所得税后项目投资财务净现值****万元，均大于零；所得税前项目投资财务内部收益率为**%，所得税后项目投资财务内部收益率为**%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率；所得税前项目动态投资回收期为**年（不含建设期），所得税后项目动态投资回收期为**年（不含建设期），完全运营年上缴各类税金总额达****万元表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

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。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
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	%		
13	盈亏平衡点	%		

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

十、项目社会效益

1、带动地区就业、提高就业率

公司总部建成后需要大量技术、运维、市场人员，商城也为人员密集性行业，可为当地居民创造诸多就业机会。本项目的建成可为当地提供从工程施工建设到服务等大量的就业岗位，项目建设及运营期预计可分别提供****个以上的就业岗位……

2、促进地区经济发展

项目投资商业地产，同时作为公司运营总部入驻，将会对当地的税收和就业带来巨大影响。项目建成必将为地区带来大量的财政收入，同时可以拉动内需，促进地区经济增长。项目完全运营后，年上缴各类税金总额达****万元，将为地区城市建设提供大量资金，这将为经济的进一步发展创造良好的条件，有利于形成良性互动的运行机制……

第二节 项目建设单位介绍

一、集团简介

二、技术发明专利

三、政府合作案例

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 3、《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013修正）
- 4、《投资项目可行性研究指南》
- 5、《全国国土规划纲要（2016-2030年）》（国发〔2017〕3号）；
- 6、《“十三五”规划纲要》；
- 7、《广东省促进全域旅游发展实施方案》（粤府办〔2018〕27号）；
- 8、国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等专业设计规程和设计标准；
- 9、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定；
- 10、业主提供的相关数据、资料；
- 11、其他相关法律、法规、规范及标准。

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

电子商务是国家和地方政策鼓励发展的行业，因此本项目具有良好的国家政策背景及地方政策背景，有助于项目的顺利开展。

《完善促进消费体制机制实施方案（2018年-2020年）》（国办发〔2018〕93号）

2018年9月24日，国务院办公厅发布了《关于印发完善促进消费体制机制实施方案（2018年-2020年）的通知》。《通知》指出，消费是最终需求，促进消费对释放内需潜力、推动经济转型升级、保障和改善民生具有重要意义。

完善促进实物消费结构升级的政策体系，推动传统商贸创新发展。高标准布局建设具有国际影响力的大型消费商圈，完善“互联网+”消费生态体系，鼓励建设“智慧商店”、“智慧商圈”。支持具备条件的城市重点培育一批具有国际国内领先水平的高品位步行街，促进线上线下互动、服务体验融合、商旅文体协同、购物体验结合。

《十九大报告》

2017年10月18日，习近平在中国共产党第十九次全国代表大会上作报告。《十九大报告》指出，要深化供给侧结构性改革。建设现代化经济体系，必须把发展经济的着力点放在实体经济上，把提高供给体系质量作为主攻方向，显著增强我国经济质量优势。加快建设制造强国，加快发展先进制造业，推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，在中高端消费、创新引领、绿色低碳、共享经济、现代供应链、人力资本服务等领域培育新增长点、形成新动能。支持传统产业优化升级，加快发展现代服务业，瞄准国际标准提高水平。促进我国产业迈向全球价值链中高端，培育若干世界级先进制造业集群。加强水利、铁路、公路、水运、航空、管道、电网、信息、物流等基础设施网络建设。

.....

二、经济背景

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是促进城市发展的需要

广东省地理条件优越，第三产业发达，具有优美的生态环境与特色的地方风情。随着政府“全域旅游”部署的展开，各项政策的支持、相关办法的扶持为经济发展提供了种种发展机遇。

本项目建设涵盖办公、商业等多种业态，提供高水准的配套服务。本项目的实施对于推进当地服务业及旅游业发展，促进当地消费，促进当地城市发展具有重要意义……

二、项目建设是满足市场需求的需要

三、项目建设是地区经济发展的需要

四、项目建设是公司自身发展的需求

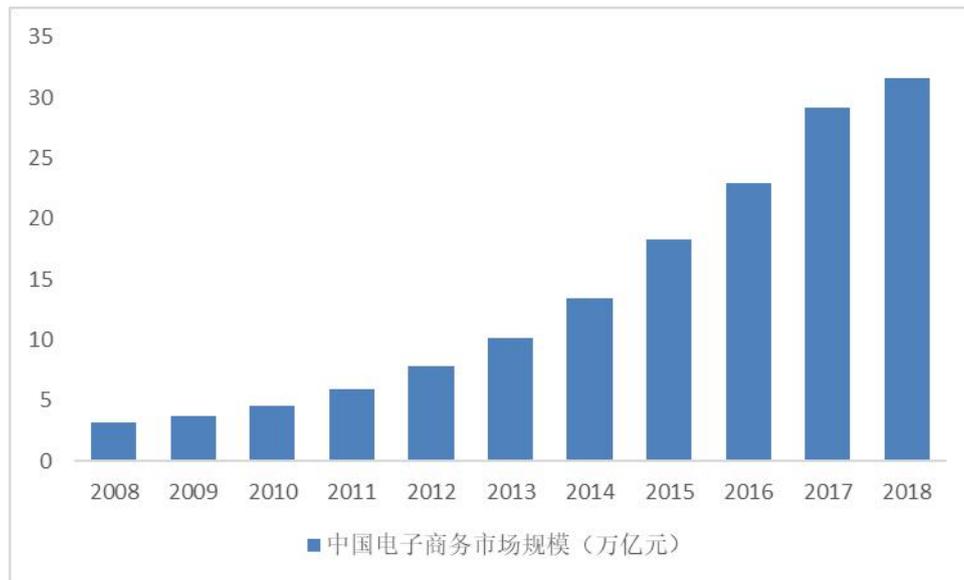
第三章 项目市场分析

第一节 全国电子商务行业市场分析

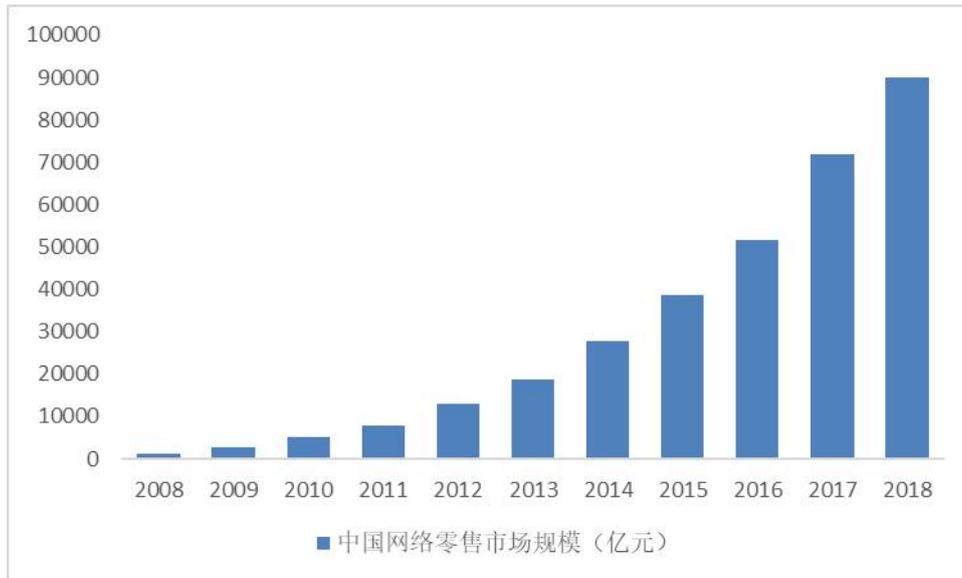
一、行业概述

二、全国电子商务行业市场规模现状

统计数据显示，2008年中国电子商务交易总额仅仅达3.4万亿元。2010年中国电子商务交易总额超4万亿元。到了2013年中国电子商务交易总额突破10万亿元。截止至2017年全国电子商务交易额达29.16万亿元，同比增长11.7%。进入2018年底，中国电子商务交易总额超30万亿元，达到了31.63万亿元，2008-2018年这十年期间增长了10倍。



在网上零售规模方面，中国网上零售规模从2008年的0.13万亿元猛增到2018年的9万亿元。中国已连续多年成为全球第一大网络零售大国。



三、电子商务行业市场发展趋势

第二节 广东省商业地产市场分析

一、广东房地产开发投资总量保持全国第一位

根据广东省房地产行业协会数据，广东房地产企业 2018 年到位资金 21722.28 亿元，同比增长了 13.4%，资金状况总体稳健。全年完成房地产投资 14412.19 亿元，同比增长 19.3%，对于拉动关联产业发展、稳定经济增长起到了较好支撑作用。



二、土地市场分析

从 2018 年新增纳入统计的土地购置情况看，全省房地产企业购置面积 1968.44 万平方米，成交价款 1900.20 亿元，同比分别增长 6.9%和 20.6%；成交均价 9653 元/平方米，同比增长 12.8%。截至 12 月期末，全省待开发土地面积 4442.17 万平方米，同比增长 29.0%。数据显示，房地产企业待开发土地面积有较大幅度提高，对于进一步改善后市商品房供求关系奠定了较好基础。



三、商品房销售市场分析

五、去库存成效明显

第三节 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、地理位置和面积

二、自然地理条件

三、行政区划和人口

四、经济概况

五、基础配套

六、区位优势

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目定位及业态分布

一、项目定位

二、功能分区

三、项目运营模式

四、项目发展规划

第二节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设内容与规模

第三节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面设计

三、设计依据与规范

四、交通分析

五、景观分析

六、消防分析

七、竖向布置

第四节 建筑方案设计工程

一、设计内容

二、设计概念

三、消防无障碍设计

四、建筑节能设计

五、日照设计

第六章 公辅工程

第一节 给排水系统

一、设计依据

- 1、《建筑给水排水设计规范》（GBJ15-88）（2016版）；
- 2、《室外给水设计规范》（GBJ13-2006）；
- 3、《室外排水设计规范》（GBJ14-2016）；
- 4、《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；
- 5、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；
- 6、《建筑灭火器配置设计规范》（GBJ140-2005）；
- 7、《城市杂用水水质》（GB/T 18920-2002）；
- 8、《污水综合排放标准》（GB8798-2002）；
- 9、《污水排入城镇下水道水质标准》（GB-T 31962-2015）；
- 10、业主提供的有关资料和设计的要求；
- 11、相关专业提供的设计条件等。

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、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、电力系统

五、照明系统

六、防雷与接地系统

七、消防系统的供电及监控

八、电力监控系统

九、弱电设计

一、编制依据

二、空调冷热源

三、通风系统

四、生命安全系统

第四节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

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

- 1、《建设项目环境保护管理条例》；
- 2、《广东省环境保护条例》；
- 3、《城市区域环境噪声标准》（GB3096-93）；
- 4、《污水综合排放标准》（GB8978-2017）；
- 5、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）；

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

1、噪声

施工期间施工机械及运输车辆等产生非稳态噪声，具有噪声高、无规律、突发性等特点。工程拟采取的噪声防治措施有：限制高噪声施工季节和时间，夜晚停止施工；选用低噪声性能的施工机械，并对施工机械进行润滑和保养。施工噪声应符合《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）规定。各机械噪声级见下表。

单位：dB(A)

机械名称	平均噪声级	机械名称	平均噪声级
推土机			
搅拌机			
汽锤、风钻			
混凝土破碎机			
卷扬机			

一般施工现场有多台机械同时作业，各机械噪声级将会叠加，叠加值将增加约 3-8dB（A）。对产生强噪声的设备（如搅拌机、打桩机）尽量安排在白天使用，深夜一般不得使用此类设备。汽车晚间运输尽量用灯光示警，禁鸣喇叭，此

外应对产生噪声的设备加强维修和维护。对噪声相对较高的设备如搅拌机、电锯，建议在加工场外加盖简易棚。

2、废水

.....

二、项目运营期环境保护

第四节 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

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
- 4、《中华人民共和国建筑法》；
- 5、《中华人民共和国计量法》；
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）；
- 7、《节能中长期专项规划》（国家发改委发改环资[2004]2505 号）；
- 8、《节约用电管理办法》（国家经贸委国家发展计划委[2000]1256 号）；
- 9、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）；
- 10、《重点用能单位节能管理办法》（国家经贸委 1999.3.10）；
- 11、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）；
- 12、《建筑照明设计标准》GB50034-2004。

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

建筑节能是指在建筑中使用隔热保温的新型墙体材料和高能效比的设备，达到节约能源、减少能耗、提高能源利用效率之目的。推广应用节能型的建筑、结构、材料、用能设备和附属设施及相应的施工工艺、应用技术和管理技术，促进可再生能源的开发利用。设计施工中采用建筑节能技术和产品：新型节能墙体和

屋面的保温、隔热技术与材料；节能门窗的保温隔热和密闭技术等。

.....

二、给排水节能

三、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、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

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技术、运维、市场及其他人员共计*****人，定员编制详见定员一览表：

序号	类别	人数
1	技术人员	
2	运维人员	
4	市场人员	
5	其他人员（后勤、保安、行政等）	
6	合计	

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

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、建设期利息

五、流动资金估算

六、项目总投资估算

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

1、遵循的有关法规

- (1) 企业财务通则；
- (2) 增值税、所得税及其他有关税务法规；
- (3) 本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《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，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；

- (4) 投资项目经济评估指南；
- (5) 其他有关法规文件及相关资料。

2、基础数据和说明

- (1) 本项目按一次建成投入运营的模式进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价；
- (2) 项目计算期 10 年；
- (3) 分析过程不考虑物价变化因素的影响；
- (4) 项目经营收入、燃料动力等主要成本数据为现今市场价格初步估算；
- (5) 基本贴现率采用行业基本贴现率为 8.00%；

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

三、期间费用

第四节 利润测算

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

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十四章 项目的社会效益分析

第一节 风险因素分析及识别

第二节 风险估计及初始风险等级判断

一、风险估计方法

二、单因素风险估计

三、单因素风险估计结论

第三节 项目的初始风险等级判断

一、项目整体风险估计方法

二、初始社会稳定风险等级评判标准

三、风险评价结论

第四节 风险防范和化解措施

第五节 社会稳定应急预案

第六节 社会稳定风险分析结论及建议

第十五章 社会效益及风险

第一节 社会效益

一、影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

1、对居民生活环境影响本项目的建设和运行期间都采取了足够的环境保护措施，基本消除了项目对居民生活环境的负面影响。

2、对当地居民收入的影响项目的建设实施，增加了对地区建设材料和劳动力的需求，提高地区国内生产总值；项目投产后，将增加就业岗位，可以增加当地居民收入。

.....

二、社会影响效果分析

- 1、推动城镇化产业的发展
- 2、提高住户的人居水准
- 3、发展经济，提升区域价值

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

第三节 项目风险分析及规避建议

一、规划风险及防范措施

本项目在城市规划方面的风险主要有规划变更风险、规划设计风险。黄埔区《总体规划》中并未与现有基础设施进行有效衔接，即使进行了部分衔接，也未提出有效的协调机制和措施以应对建设过程中出现的对接矛盾。

防范措施:

工程设计风险主要表现在项目的规划设计是否满足城市规划要求,是否满足规划行政主管部门的规划指标要求。本项目从前期策划、概念性规划到详细规划、单体设计等阶段,均严格按照规划要求进行设计,各项指标均满足规划主管部门的要求。同时,项目单位将随时监督设计单位的设计过程,并依据规划要求对设计成果进行初步审查,以保证将该风险化解……

二、资金风险及防范措施

三、自然及工程风险及防范措施

四、技术及设计风险及防范措施

五、合作方违约风险及防范措施

六、社会风险及防范措施

七、市场风险及防范措施

八、法律风险及防范措施

九、其他风险及防范措施

十、风险分析结论及防范措施

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、社会效益的可行性结论

五、环境影响的可行性结论

六、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