



天津市某公司自用办公楼建设项目 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
第二节 项目概况	1
第三节 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 政策背景分析.....	2
第二节 经济背景分析.....	3
第三节 市场背景分析.....	3
第四节 项目建设必要性分析	4
第三章 项目市场分析.....	5
第一节 全国房地产市场分析	5
第二节 天津市房地产市场分析.....	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 建筑设计	7
第四节 结构设计	7
第五节 土建工程	7
第六章 公辅工程	8
第一节 给排水系统.....	8
第二节 电气系统	8
第三节 空调及通风.....	8
第四节 智能化控制管理系统	8

第七章 项目环境保护.....	8
第一节 建设地点环境现状.....	8
第二节 执行标准.....	8
第三节 主要污染源、污染物及防治措施.....	8
第四节 环境影响综合评价.....	8
第八章 项目能源节约方案设计.....	8
第一节 用能标准和节能规范.....	8
第二节 编制原则和目标.....	8
第三节 节能措施.....	8
第四节 项目节能评价.....	8
第九章 劳动安全卫生及消防.....	8
第一节 设计依据.....	8
第二节 劳动安全卫生.....	8
第三节 消防设施及方案.....	9
第十章 项目建设进度及工程招投标方案.....	9
第一节 基本要求.....	9
第二节 项目开发管理.....	9
第三节 工程招投标方案.....	9
第十一章 项目预计投资估算及资金筹措.....	9
第一节 估算范围.....	9
第二节 估算依据.....	9
第三节 编制说明.....	9
第四节 项目总投资估算.....	10
第五节 资金筹措.....	11
第十二章 项目的社会效益分析.....	11
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	11
第二节 社会效益分析.....	12
第十三章 建设项目风险分析及控制措施.....	12
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	12
第二节 防范和降低风险措施.....	12

第十四章 建设项目可行性研究结论及建议.....	12
第一节 建设项目可行性研究结论.....	12
第二节 建设项目可行性研究建议.....	12

第一章 总论

第一节 项目名称及承办单位

一、项目名称

二、项目单位

三、项目建设性质

四、项目简介

第二节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模

项目总建设用地面积 970.2 平方米，其中界内使用面积 691 平方米，界外处理面积 279.2 平方米。

三、项目内容

项目界内使用面积 691 平方米，主要建设内容为公司自用办公楼。

四、项目周边配套

项目周边城市配套设施较为齐全，能够满足公司办公人员在娱乐、餐饮、购物、学习和商业方面的各类需求。

五、项目实施进度

根据本项目工程量，参照天津市及和平区建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目建设周期从 2015 年 7 月至 2016 年 6 月。

六、项目总投资

本项目计划总投 2104.14 万元，资金全部由企业自筹。

第三节 编制依据及研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 政策背景分析

一、国家政策

1、十八届三中全会确定全面深化改革新局面

2013 年 11 月，十八届三中全会审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》。决定强调进行全面深化改革，虽然决定中并未明确提及房地产业，但已从顶层设计上为房地产业长期健康发展指明了方向，财税、土地、金融等诸多方面的改革轮廓已经得以清晰描绘。未来政府将更多的集中在房地产民生保障领域发挥作用，而由市场来满足居民日趋多样化的住房需求和优化商业、产业、养老、文化等其它结构地产的资源配置。在全面深化改革的大背景下，房地产业将迎来更加市场化的机遇和挑战，市场供需关系将更趋良性，保障行业的长期健康发展。

2、“央五条”释放房地产市场刚需，为市场注入新活力

.....

二、地方性政策

1、扶持重点项目，加快民营经济发展

2014 年 3 月，天津市城乡建设和交通委员会根据天津市委、市政府发布的《关于进一步加快民营经济发展的意见》提出指导意见，意见指出“放开市政投资建设领域。进一步放开我市市政基础设施投资领域，在综合能源站、地铁上盖、道路、公交场站、房地产开发准经营性配套等项目，每年提出不少于 10 项公开招标项目完善项目前期准备，依托天津建设网为招商引资平台，向社会公开推介”。

2、津 16 条发布，促市场健康发展

.....

第二节 经济背景分析

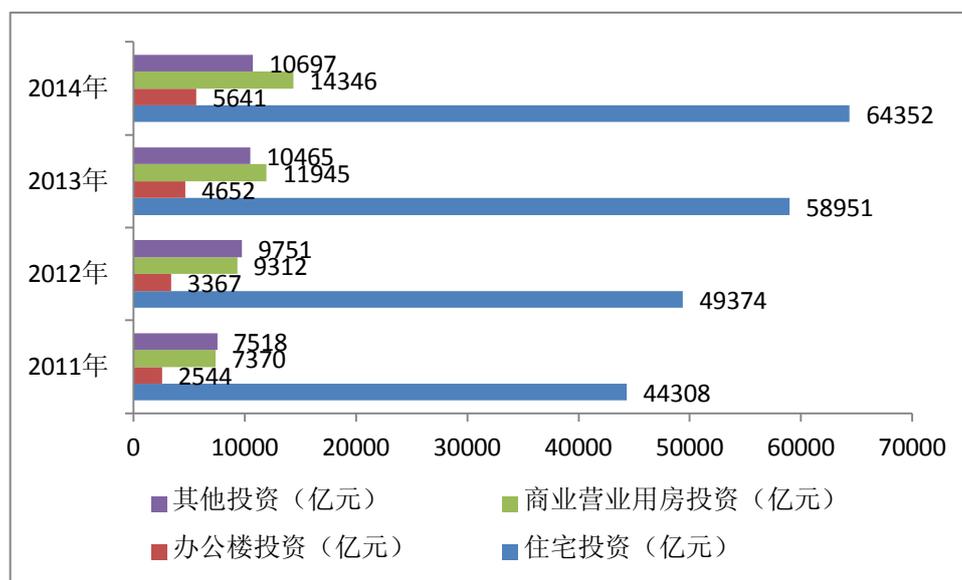
一、国家经济背景

二、地方经济背景

第三节 市场背景分析

一、国家市场背景

2014 年全年，房地产开发投资 95036 亿元，比上年增长 10.5%。其中，住宅投资 64352 亿元，增长 9.2%；办公楼投资 5641 亿元，增长 21.3%；商业营业用房投资 14346 亿元，增长 20.1%。



近年来，全国住宅投资在房地产开发投资中一直占据重要地位，从 2011 至 2014 年，在总量中的占比一直较为稳定，分别为 71.77%、68.76%、68.54%、67.52%。

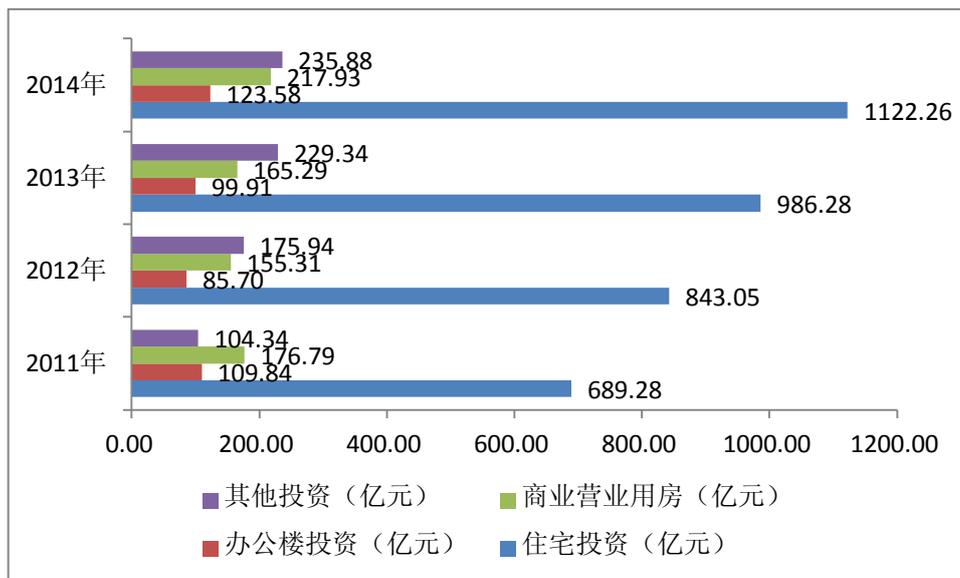
.....

二、地方市场背景

2014 年，天津市市房地产开发投资 1699.65 亿元，同比增长 14.8%，占全市城镇固定资产投资的比重为 15.5%。

全市房地产开发投资中：住宅投资 1122.26 亿元，同比增长 13.8%；办公楼投资 123.58 亿元，同比增长 23.7%；商业营业用房投资 217.93 亿元，同比增长

31.8%；其他开发投资 235.88 亿元，同比增长 2.9%。



天津市住宅投资在房地产投资中一直占据主要地位，从 2011 年至 2014 年，住宅投资在总投资量中的占比分别为 63.81%、66.91%、66.60%、66.03%。

.....

第四节 项目建设必要性分析

一、房地产业发展，是改善民生、促进社会和谐必然要求

目前天津市的经济发展迅猛，尤其是对住宅的需求旺盛，这也为本项目创造了良好的市场氛围。实施本项目的建设，是房地产业加快发展，提升水平的难得机遇。在这种好的机遇面前，房地产业作为固定资产投资的组成部分，必将成为拉动经济增长的重要力量。盘活这部分土地资源，可以为城市建设提供大量资金，而且城市环境的改善，又将为经济发展创造良好条件，有利于形成良性互动的运行机制。

二、是改善公司办公条件的需要

三、项目建设是提升天津市城市形象和城市发展的需要

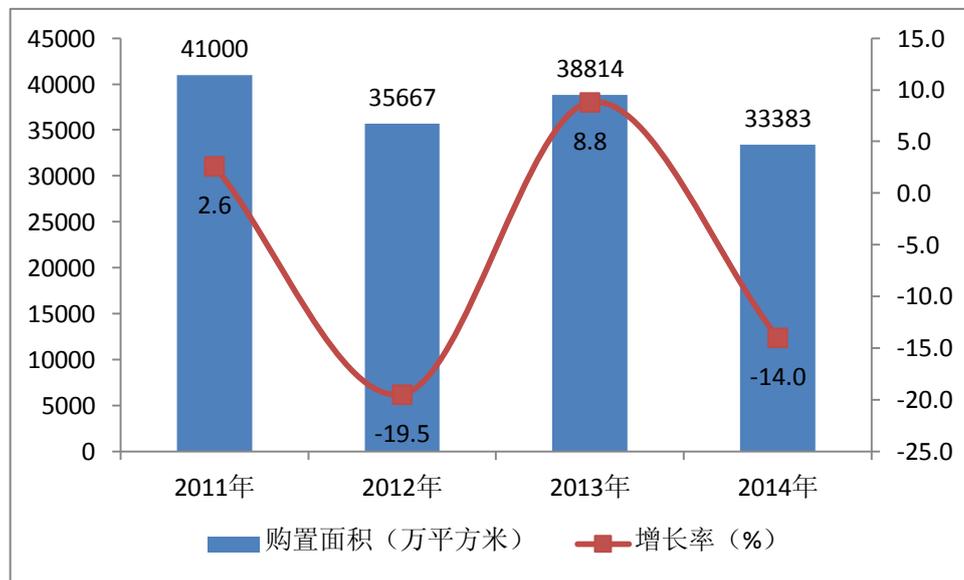
四、项目建设符合公司的可持续经营要求

第三章 项目市场分析

第一节 全国房地产市场分析

一、全国房地产企业购置土地市场分析

从 2011 年以来，全国房地产企业购置土地面积总体呈下降趋势，有一定波动，2014 年，房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%，2014 年全年降幅比当年 1-11 月份收窄 0.5 个百分点；2014 年全年土地成交价款 10020 亿元，增长 1.0%，当年 1-11 月份为下降 0.1%。



二、全国房地产开发市场分析

三、全国商品房销售市场分析

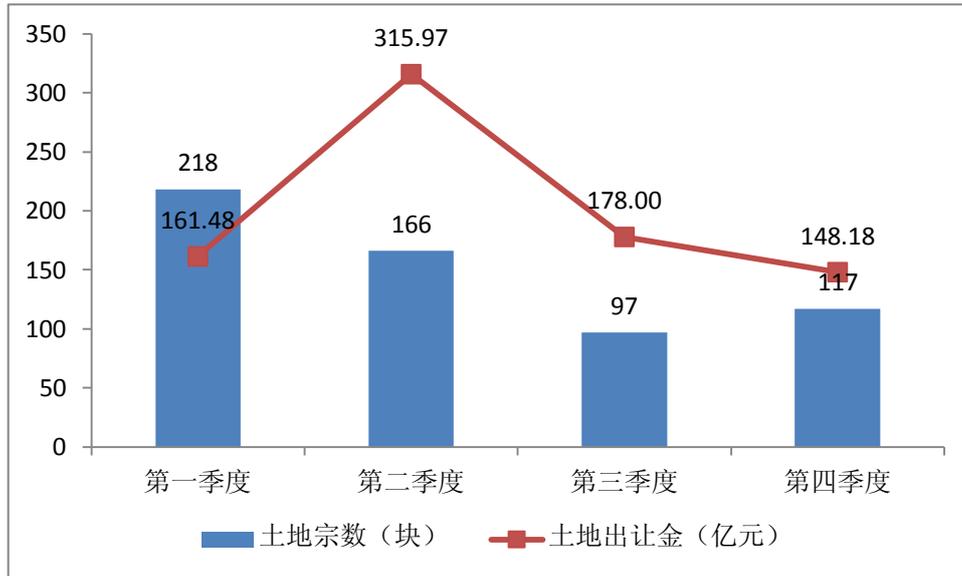
四、年房地产行业发展分析

第二节 天津市房地产市场分析

一、天津市经营性土地成交分析

2014 年天津市共成交 598 宗土地，建设用地面积 3632.52 万平米，成交土地均价 1999.14 元/平米，成交楼面均价 2213.34 元/平米，土地出让金达 803.63 亿元，平均溢价率 4.36%。其中住宅共 91 宗，建设用地面积近 701.17 万平米，成

交土地均价 5040.59 元/平米，成交楼面均价 8700.48 元/平米，土地出让金 610.05 亿元。



二、天津市房地产开发市场分析

三、天津市商品住宅销售市场分析

四、天津市商品房开发前十企业分析

五、天津市房地产行业发展分析

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、自然地理概况

二、基础设施概况

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

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

三、平面功能设计

四、立面造型设计

第四节 结构设计

第五节 土建工程

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

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

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

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

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

第十一章 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、工程建设投资费用

根据测算，项目工程建设投资费用共计为 305.96 万元，其中办公楼建设费用 276.4 万元，安装工程费用 27.99 万元，室外配套工程 1.58 万元。

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、开发费用

五、项目总投资估算

项目估算总投资 2104.14 万元，具体见下表所述。

项目总投资测算一览表

单位：万元

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）			单位	单位价值（元）	合计
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用			（万元）
(一)	工程费用	277.98	27.99		m ²	4427.81	305.96
A	建筑安装工程	276.40	27.99		m ²	4405.00	304.39
1	建筑工程	276.40	0.00		m ²	4000.00	276.40
1.1	地上部分	276.40			m ²	4000.00	276.40
1.1.1	办公楼	276.40			m ²	4000.00	276.40
1.2	地下部分	0			m ²		0
2	安装工程		27.99		m ²	405.00	27.99
2.1	给排水工程		2.76		m ²	40.00	2.76
2.2	消防工程		4.15		m ²	60.00	4.15
2.3	变配电		2.07		m ²	30.00	2.07
2.4	电气照明工程		3.46		m ²	50.00	3.46
2.5	弱电工程		1.73		m ²	25.00	1.73
2.6	暖通空调系统		13.82		m ²	200.00	13.82

序号	项目或费用名称	估算金额 (万元)			单位	单位价值 (元)	合计
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用			(万元)
2.7	电梯		0.00		m ²	0.00	0.00
B	室外配套工程	1.58					1.58
1	道路及室外场地	1.58			m ²	56.45	1.58
2	景观绿化	0.00			m ²		0.00
	小计	277.98	27.99				305.96
(二)	工程建设其他费用						
1	土地费用			1650.0			1650.00
1.1	土地使用权出让金			1650.0	项		1650.00
2	建设单位管理费、监理费			18.36	项		18.36
3	规划、设计、可研费			6.12	项		6.12
4	场地准备及临时设施费			96.77	项		96.77
5	三通一平费			3.06	项		3.06
6	招标代理费			2.45	项		2.45
	小计			1726.76	项		1726.76
(三)	预备费			15.30	项		15.30
1	基本预备费			15.30	项	5.00%	15.30
(四)	开发费用						
1	管理费用			6.12		2.00%	6.12
2	财务费用						0.00
3	销售费用						0.00
	小计			6.12			6.12
(五)	合计	277.98	27.99	1748.18			2104.14

第五节 资金筹措

第十二章 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

在社会主义市场经济体制中，该项目的建设具有良好的经济效益和社会效益，是利国利民大好事。该项目的兴建是适应我国经济发展的需要，是贯彻落实党和国家政策方针的需要、是保障和促进社会的均衡与健康发展的需要。综上所述，该项目建设具有深远的社会意义。

第二节 社会效益分析

第十三章 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

1、自然及工程风险

房地产经营管理的自然风险，是由房地产经营管理过程中自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的房地产破坏和损害而形成的风险。

工程上容易出现的问题第一是工程质量，第二是工期、工程的质量与工期直接关系到本项目开发商的切身利益与信誉，如果在施工过程中出现不可预见的问题（如土质、军用或通讯电缆等），就会影响工期、工期的拖延，将直接关系到向客户的承诺，造成赔偿和公司信誉下降。

.....

第二节 防范和降低风险措施

第十四章 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

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 1118 室

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：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 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 楼

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：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869