



河北某建材城项目 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 编制依据及研究范围 | 1 |
| 第三节 项目概况 | 1 |
| 第二章 项目建设背景及必要性..... | 1 |
| 第一节 项目建设背景分析 | 1 |
| 第二节 项目建设必要性分析 | 2 |
| 第三章 项目市场分析..... | 2 |
| 第一节 全国建材市场发展现状..... | 2 |
| 第二节 全国建材市场发展趋势..... | 4 |
| 第三节 项目区域建材市场发展现状..... | 6 |
| 第四节 项目区域建材市场发展趋势 | 6 |
| 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 | 6 |
| 第四节 项目选址合理性分析 | 6 |
| 第五章 项目建设方案..... | 6 |
| 第一节 平面布置 | 6 |
| 第二节 辅助公用工程 | 6 |
| 第六章 项目环境保护 | 7 |
| 第一节 建设地点环境现状 | 7 |
| 第二节 执行标准 | 7 |
| 第三节 主要污染源、污染物及防治措施..... | 7 |
| 第四节 绿化设计 | 7 |
| 第五节 环境影响综合评价 | 7 |
| 第七章 项目能源节约方案设计..... | 7 |
| 第一节 用能标准和节能规范 | 7 |

| | |
|--------------------------|----|
| 第二节 编著原则和目标 | 7 |
| 第三节 能耗指标分析 | 7 |
| 第四节 节能措施 | 7 |
| 第五节 项目节能评价 | 7 |
| 第八章 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 | 8 |
| 第九章 项目组织机构和人力资源配置 | 8 |
| 第一节 组织原则 | 8 |
| 第二节 项目组织 | 8 |
| 第三节 劳动定员 | 8 |
| 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 | 9 |
| 第五节 资金筹措 | 10 |
| 第十二章 项目的经济效益分析 | 10 |
| 第一节 评价依据 | 10 |
| 第二节 营业收入及税金测算 | 10 |
| 第三节 成本费用测算 | 10 |
| 第四节 利润测算 | 10 |
| 第五节 财务效益分析 | 10 |
| 第六节 项目敏感性分析 | 11 |
| 第七节 财务评价结论 | 11 |

| | |
|--------------------------|----|
| 第十三章 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..... | 11 |
| 第十四章 建设项目风险分析及对策 | 11 |
| 第一节 项目主要风险因素识别和分析 | 11 |
| 第二节 防范和降低风险措施 | 12 |
| 第十五章 建设项目可行性研究结论及建议..... | 12 |
| 第一节 结论 | 12 |
| 第二节 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

河北某建材城项目

二、承办单位

第二节 编制依据及研究范围

第三节 项目概况

一、项目地点

河北省

二、项目规模

建材城总用地面积 1466674m²，建筑面积 900000 m²。

三、项目内容

项目建设内容包括综合服务区、展示交易区、仓储物流区、工业厂房和研发办公楼。

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、建材行业“十二五”发展规划

建材行业是国民经济的重要基础产业，主要包括建筑材料及制品、非金属矿及加工制品、无机非金属新材料等相关产业，在我国工业化、城镇化进程中发挥着重要作用。

为加快建材行业转型升级,走中国特色的新型工业化道路,工业和信息化部会同有关单位编制了《建材行业“十二五”发展规划》及《水泥工业“十二五”发展规划》、《平板玻璃工业“十二五”发展规划》、《建筑卫生陶瓷工业“十二五”发展规划》、《新型建筑材料工业“十二五”发展规划》、《非金属矿工业“十二五”发展规划》等5个子规划。建材行业“十二五”发展规划是落实《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》和《工业转型升级规划(2011—2015)》的具体部署,是推进未来五年我国建材行业健康发展的指导性文件。

.....

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设符合区域内的建材市场需求

随着经济的发展生活水平的提高,人们在物质生活上得到了改善,将在物质生活和精神生活上的要求越来越高。当然首先是物质生活上的追求,其中住房需求是比较重要的一项。从全国房地产调控环境看,2014年两会期间,中央提出“双向调控”分类指导,着重依靠市场自身调节作用,此外未出台更加严厉的行政调控政策,大的调控环境继续平稳。项目所在城市作为三线城市,影响或较小。

基础设施建设是沿海开发开放的前提,只有加快基础设施建设,才能提升区域承载能力、有效改善投资环境,为大规模产业聚集创造条件。项目区域自开发建设以来,基础设施建设一直没有停止,目前已有67平方公里土地达到“七通一平”标准。面对正在到来的开发建设新高潮,迫切需要进一步加快基础设施建设和公共服务设施建设,以提高基础设施对项目落地的支撑能力。本项目以曹妃甸区的基础设施建设和房地产发展需要为主要市场需求,会尽快完善建材产品的生产、销售及后期服务工作,做好区域建设的后勤保障,项目市场需求稳定,市场前景良好。

.....

第三章 项目市场分析

第一节 全国建材市场发展现状

1、建材行业现状

联系电话: 010-82885739 传真: 010-82885785

尚普咨询北京总部: 北京市海淀区北四环中路229号海泰大厦1118室

“十一五”时期是我国建材行业发展速度最快、质量效益最好的五年。全行业继续实施“由大变强、靠新出强”的发展战略，在产业结构调整、方式转变、节能减排等方面取得了长足进步，为国民经济和城乡建设的快速发展提供了重要的原材料保障。

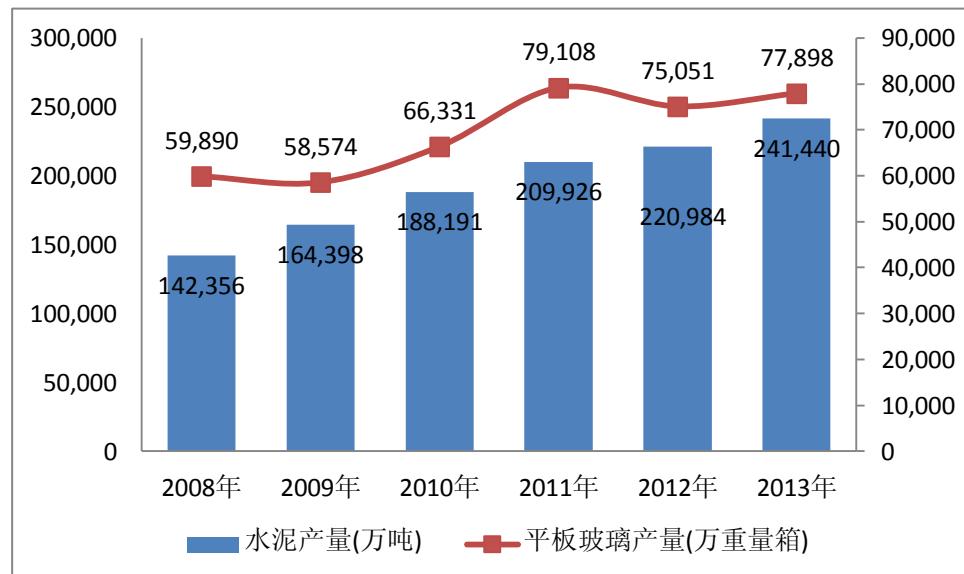
（1）主要产品产量和效益大幅提高

受国民经济快速发展的拉动，建材行业保持高速增长。2013年，建材行业实现利润4526亿元，同比增长18.2%。其中，水泥制造行业利润766亿元，增长16.4%；平板玻璃行业利润45亿元，增长10.9倍。

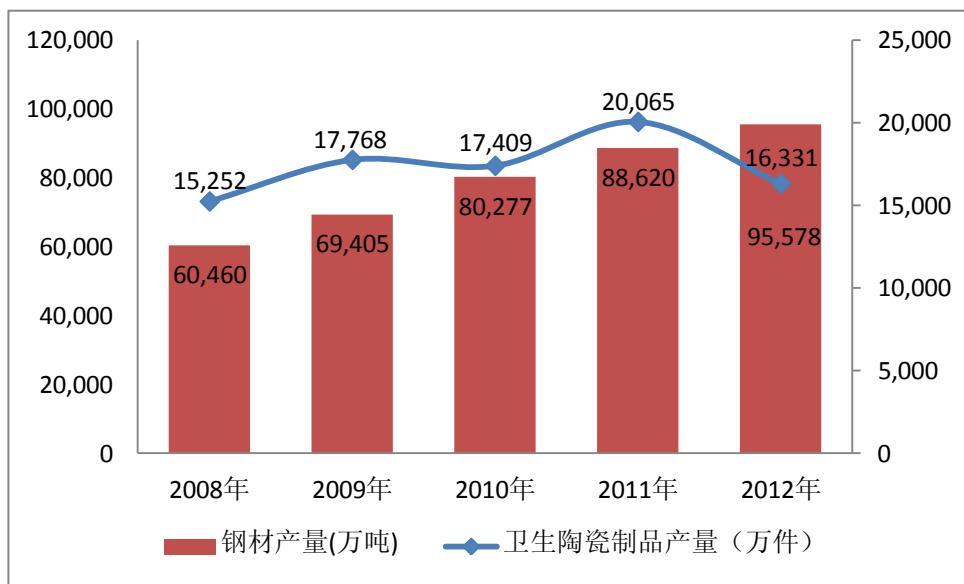
2013年，全国水泥产量241440万吨，同比增长9.6%，增速同比加快2.2个百分点；平板玻璃产量77898万重量箱，增长11.2%，去年同期为下降3.2%。

2013年水泥、平板玻璃全年价格震荡上行。2013年12月份，重点建材企业水泥平均出厂价为353.6元/吨，比上月上涨0.8%，同比上涨3.3%；平板玻璃出厂价63.5元/重量箱，比上月下降3.6%，同比上涨3.3%。12月末，重点建材企业水泥库存1496万吨，同比下降9.5%；平板玻璃库存4037万重量箱，上升15%。

图表 1：2008-2013年全国水泥和平板玻璃产量



图表 2: 2008-2012 年全国钢材和卫生陶瓷产量



.....

第二节 全国建材市场发展趋势

1、环境分析

“十二五”时期是全面建设小康社会的关键时期，国民经济仍将保持平稳较快增长。建材行业既面临着发展机遇，也面临着更大挑战。行业发展的内外部环境将发生深刻变化，既有投资和消费结构调整带来的深刻影响，也有经济发展方式转变提出的紧迫要求，建材行业发展将由“增量扩张”转向“提质增效”，由高速增长转向平稳发展。

工业化、城镇化和农业现代化的同步推进，为建材行业发展提供了持续增长空间。未来五年，国内投资比重将有所下降，增速也将放缓，但经济总量仍将保持适度增长，大规模基础建设仍将持续。城镇基础设施、保障性安居工程、农业设施和新农村建设，以及水利、高铁、公路、港口、机场等重大项目实施，为建材行业带来了新的市场需求。

战略性新兴产业和绿色建筑的发展，对建材行业提出了更高要求。培育和发展新材料产业，对无机非金属新材料品种、质量、性能等均提出了新的要求。推广绿色建筑也促使材料向安全、环保、节能等方向发展，进一步增强抗震减灾、防火保温、舒适环保等新的功能，同时在生产和使用全生命周期内减少对资源的消耗和对环境的影响。

能源资源和生态环境约束日趋强化，迫使建材行业加快转型升级。随着资源节约型、环境友好型社会加快推进，高能耗、高排放和资源型的建材行业面临着进一步降低单位能耗和二氧化碳排放量，进一步削减氮氧化物和二氧化硫排放总量等多重约束，迫切要求建材行业更加注重发展质量和效益。

市场化与国际化的深入发展，要求进一步提升建材行业核心竞争力。建材行业主要产品水泥、平板玻璃等产能总体过剩，未来市场竞争势必日趋激烈。随着经济全球化不断深入，技术、管理、品牌、资本等要素将决定建材企业能否有效应对国际化带来的严峻挑战。

2、需求预测

随着国民经济长期平稳较快增长，预计建材行业主要产品需求将呈现市场规模持续增长、发展速度渐趋平缓的态势。

图表 3：建材产品需求预测

| 产品 | 2010年 | “十一五”年均增长 (%) | 2015年 | “十二五”年均增长 (%) |
|------------|-------|---------------|-------|---------------|
| 水泥（亿吨） | 18.8 | 11.9 | 22 | 3.3 |
| 平板玻璃（亿重量箱） | 6.6 | 10.5 | 7.5 | 2.6 |
| 建筑陶瓷（亿平方米） | 78 | 13.2 | 95 | 4.0 |
| 卫生陶瓷（亿件） | 1.7 | 15.7 | 2.0 | 3.3 |

注：2010 年数据为实际产量数；2015 年平板玻璃、建筑陶瓷、卫生陶瓷需求预测数据包括国内市场需求数及兼顾国际产业分工可能出口量。

3、行业新特征

2013 年，全国房地产开发投资 86013 亿元，比上年名义增长 19.8%，增速比 2012 年提高 3.6 个百分点；房地产开发企业房屋施工面积 665572 万平方米，比上年增长 16.1%。数据表明建材需求逐渐增多，国内建筑业越发高度重视建材业及相关物流业的发展，加强与供应商的沟通与协作，实现建材物流的合理优化，为建筑业开辟创造利润的新途径。

（1）多种建材业模式共同发展

五种建材业模式不是一成不变的，物流业作为一种新的生产力，正在从功能单一的初始阶段向供应链管理一体化服务迈进，势必会带动建材物流向更先进的模式进化，新的模式会产生，旧的模式被淘汰。目前这几种模式呈现相互融合、彼此渗透、互为促进、共同发展的局面。

（2）建材配送受到高度重视

建材与其他商品的一个重要不同点是量大、体重、价值低，物流费用在商品成本中占很大比重。降低物流成本，是提高竞争能力的重要途径。因此，规模化、专业化、现代化的建材物流配送中心、功能完善的大型建材物流园区将成为建材物流发展的主流趋势，不仅可以提高物流配送效率和质量，还可以减轻城市建材流通压力。

（3）第三方成为建材物流主力军

目前，国内第三方物流企业在建材领域还不多见。随着建材物流市场的不断发展，物流企业服务水平的不断提升，建材供应商面对日益竞争激烈的市场，不得不寻找更多降低成本的途径，而国内建材供应商还不具备自建配送中心来降低成本的条件，选择第三方物流将成为一个较为明智的选择。有物流外包意愿的建材供应商高达 70%，第三方物流将成为建材物流的主力军。

第三节 项目区域建材市场发展现状

第四节 项目区域建材市场发展趋势

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

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 平面布置

第二节 辅助公用工程

第六章 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 绿化设计

第五节 环境影响综合评价

第七章 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 编著原则和目标

第三节 能耗指标分析

第四节 节能措施

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第五节 项目节能评价

第八章 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、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

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 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管理及技术等相关人员 1350 人，另聘请临时工若干人，定员编制详见劳动定员情况一览表。

图表 4：项目劳动定员情况

| 序号 | 工种 | 人数 |
|----|---------|------|
| 1 | 管理人员 | 900 |
| 2 | 服务及后勤人员 | 1500 |

| | | |
|----|---------|------|
| 3 | 行政及其他人员 | 300 |
| 合计 | | 1350 |

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

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

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

二、不可预见费用

三、无形资产（土地购置费用）

四、递延资产

五、项目流动资金估算

六、项目总投资估算

项目估算总投资 42741.9 万美元，其中：建筑工程费 33055.2 万美元，设备
联系电话：010-82885739 传真：010-82885785
尚普咨询北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

购置费 1009.7 万美元，安装工程费 15.5 万美元；工程其它费用合计 5003.9 万美元；工程预备费 272.9 万美元。

图表 5：项目投资估算表

单位：万美元

| 序号 | 项目 | 合计 | 占总投资比例 (%) |
|-------|--------|---------|------------|
| 1 | 建设投资 | 39356.9 | 92.08 |
| 1.1 | 固定资产投资 | 34352.9 | 80.37 |
| 1.1.1 | 工程费用 | 34080.3 | 79.74 |
| 1.1.2 | 其他费用 | 0.0 | 0.00 |
| 1.1.3 | 预备费用 | 272.6 | 0.64 |
| 1.2 | 无形资产 | 3619.4 | 8.47 |
| 1.3 | 递延资产 | 1384.5 | 3.24 |
| 2 | 建设期利息 | 0.0 | 0.00 |
| 3 | 流动资金 | 3385.0 | 7.92 |
| | 总计 | 42741.9 | 100.00 |

第五节 资金筹措

第十二章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

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）

五、项目资本金净利润率（ROE）

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

第十四章 建设项目风险分析及对策

第一节 项目主要风险因素识别和分析

1、自然及工程风险

自然风险，是由项目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，造成赔偿和公司信誉下降。

2、社会风险

项目经营管理的社会风险，大体上来自两个方面。一是由于政治方面的原因引起的，例如国家政治状况和政治形势的变化，国家的宏观经济政策和行业方面政策的变革，以及国家和行业方面法律法规等变动形成的项目经营管理风险；二是由于集体和个人的不恰当或错误的行为引起的，例如盗窃、抢劫、欺诈等形成的风险等，其中对项目经营管理影响最大的是国家政治变动和政策法律法规的变动。

.....

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，开拓唐山市辖区及周边的市场，扩大市场容量，提升建材城的价格性能比，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，同时，根据市场区域内居民收入结构确定楼盘档次，并以薄利多销的营销策略占领市场，控制市场风险。

2、加强工程的方案设计、技术选择的监督管理，做到设计方案科学合理、工程技术先进成熟，为项目建设奠定良好的技术基础。

.....

第十五章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 结论

第二节 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 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：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953

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