



上海某国际广场建设项目 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 项目总论..... 1

 第一节 项目概况..... 1

 第二节 项目概述..... 1

 第三节 研究项目主要结论..... 1

 一、项目投资结构及资金来源..... 1

 二、项目投资效益情况..... 2

第二章 项目建设背景及必要性..... 2

 第一节 政策背景..... 2

 一、国家对于文化、旅游领域的相关政策、规划..... 2

 一、《矿山生态环境保护与恢复治理技术规范》 5

 二、地方政策..... 6

 第二节 项目建设的必要性..... 6

 一、经济开发区城市化进程的需要..... 6

 二、城市功能完善的需要..... 6

 三、加快发展第三产业的需要..... 7

第三章 区域概况及城市规划..... 7

第四章 场址选择..... 7

第五章 规划总则..... 7

 第一节 规划编制依据..... 7

 第二节 指导思想和原则..... 7

 一、指导思想..... 7

 二、规划原则..... 7

 三、规划理念..... 8

第六章 节能设计..... 8

第七章 环境影响评价..... 8

第八章 劳动安全与卫生消防..... 8

第九章 组织机构与人力资源配置..... 8

第十章 项目实施进度..... 8

第十一章 工程招投标.....8

第十二章 项目总投资额及资金筹措.....8

第十三章 项目的经济效益分析.....8

第十四章 社会效益及风险分析.....8

第十五章 结论与建议.....8

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目名称:

某国际广场建设项目项目

项目性质:

新建

项目拟建地点:

**

项目申报单位:

**

总投资额:

项目总投资 221923.15 万元

占地面积:

114.83 亩

建设周期:

2 年

第二节 项目概述

项目主要建设内容包括:办公建筑及管理用房、旅游集散中心、非遗物质产业园、地下车库等建安工程、区域内道路、绿化、电力、消防、环保、照明、给排水等其他配套设施。

第三节 研究项目主要结论

一、项目投资结构及资金来源

项目总投资 221923.15 万元,所需资金来自政策性银行贷款及企业自筹,其中国家政策性银行贷款占 63%,约 140000 万元,企业自筹占 37%,约 81923.15 万元 70%贷款,30%自筹。

二、项目投资效益情况

本项目建设基本功能齐全，总体规划符合城市区域发展规划的要求，功能定位准确。项目建成后，有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升某市的城市形象做出一定贡献。因此本项目具有较好的社会效益及经济效益。

目前，某市正处于西部大开发的战略机遇期，能否抓住这个难得的历史机遇，实现区域经济的跨越式发展，需要各行各业全方位的支持和全面协调发展。旅游及现代服务业作为一项新兴的高速发展的行业，必然作为经济发展的龙头之一，对拉动社会经济的全面发展，起着至关重要的作用。

根据测算，在预计的条件下，本项目具备良好的可行性。本项目要充分利用地块区域优势和景观资源；与知名专业设计公司、中介顾问公司合作，强强联合，打造小区品牌和企业品牌；制定合理的市场营销方案，扩大媒体宣传，注重营销推广，保证销售资金回款。

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 政策背景

一、国家对于文化、旅游领域的相关政策、规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

2016年3月，十二届全国人大四次会议表决通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》第十八章第三节提出推进农业产业链和价值链建设，建立多形式利益联结机制，培育融合主体、创新融合方式，拓宽农民增收渠道，更多分享增值收益；拓展农业多种功能，推进农业与旅游休闲、教育文化、健康养生等深度融合，发展观光农业、体验农业、创意农业等新业态；加快发展都市现代农业；激活农村要素资源，增加农民财产性收入。第二十四章第二节提出加快健康养老、体育健身等领域发展；大力发展旅游业，深入实施旅游业提质增效工程，支持发展生态旅游、休闲旅游、山地旅游等。

《“十三五”旅游业发展规划》（国发〔2016〕70号）

2016年12月26日，国务院印发《“十三五”旅游业发展规划》。《规划》指

出，“十三五”期间，我国旅游业处于黄金发展期、结构调整期和矛盾凸显期，也面临不少挑战。《规划》要求，做强跨区域旅游城市群。针对长三角旅游城市群，全面推进旅游国际化进程，大力推动旅游业与现代服务业融合发展，建设一批高品质的旅游度假区、都市休闲区和乡村度假地，形成面向全球、引领全国的世界级旅游城市群，建设亚太地区重要国际旅游门户。

(1) 加快休闲度假产品开发。大力开发温泉、冰雪、滨海、海岛、山地、森林、养生等休闲度假旅游产品，建设一批旅游度假区和国民度假地。支持东部地区加快发展休闲度假旅游，加快推进环城市休闲度假带建设。

(2) 大力发展乡村旅游。坚持个性化、特色化、市场化发展方向，加大乡村旅游规划指导、市场推广和人才培养力度，促进乡村旅游健康发展。实施乡村旅游后备箱行动，推动农副土特产品通过旅游渠道销售，增加农民收入。创新乡村旅游组织方式，推广乡村旅游合作社模式，使亿万农民通过乡村旅游受益。

(3) 旅游+农业现代化。大力发展观光农业和休闲农业，推动科技、人文等元素融入农业，发展田园艺术景观、阳台农艺等创意农业，发展定制农业、会展农业和众筹农业等新型农业业态。推进现代农业庄园发展，开展农耕、采摘、饲养等农事活动，促进农业综合开发利用，提高农业附加值。

《“十三五”脱贫攻坚规划》（国发〔2016〕64号）

2016年12月2日，国务院印发《“十三五”脱贫攻坚规划》。《规划》指出，“十三五”时期，是全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标的决胜阶段，也是打赢脱贫攻坚战的决胜阶段。在旅游扶贫领域，《规划》提出：

(1) 因地制宜发展乡村旅游。开展贫困村旅游资源普查和旅游扶贫摸底调查，建立乡村旅游扶贫工程重点村名录。以具备发展乡村旅游条件的2.26万个建档立卡贫困村为乡村旅游扶贫重点，推进旅游基础设施建设，实施乡村旅游后备箱工程、旅游基础设施提升工程等一批旅游扶贫重点工程，打造精品旅游线路，推动游客资源共享。安排贫困人口旅游服务能力培训和就业。

(2) 大力发展休闲农业。依托贫困地区特色农产品、农事景观及人文景观等资源，积极发展带动贫困人口增收的休闲农业和森林休闲健康养生产业。实施休闲农业和乡村旅游提升工程，加强休闲农业聚集村、休闲农业园等配套服务设施建设，培育扶持休闲农业新型经营主体，促进农业与旅游观光、健康养老等产

业深度融合。引导和支持社会资本开发农民参与度高、受益面广的休闲农业项目。

(3) 积极发展特色文化旅游。打造一批辐射带动贫困人口就业增收的风景名胜区、特色小镇，实施特色民族村镇和传统村落、历史文化名镇名村保护与发展工程。坚持创意开发，推出具有地方特点的旅游商品和纪念品。支持农村贫困家庭妇女发展家庭手工旅游产品。

《关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》（国办发〔2016〕85号）

2016年11月28日，国务院办公厅印发《关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》。《意见》要求，围绕旅游、文化、体育、健康、养老、教育培训等重点领域，引导社会资本加大投入力度，通过提升服务品质、增加服务供给，不断释放潜在消费需求。在旅游方面，加速升级旅游消费。2016年底前再新增100家全域旅游示范区创建单位。实施乡村旅游后备箱行动。研究出台休闲农业和乡村旅游配套设施建设支持政策。

《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》（国办发〔2015〕62号）

2015年8月，国务院办公厅印发《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》。《意见》提出，大力发展特色旅游城镇与大力开发休闲度假旅游产品。推动新型城镇化建设与现代旅游产业发展有机结合，到2020年建设一批集观光、休闲、度假、养生、购物等功能于一体的全国特色旅游城镇和特色景观旅游名镇。鼓励社会资本大力开发温泉、滑雪、滨海、海岛、山地、养生等休闲度假旅游产品。重点依托现有旅游设施和旅游资源，建设一批高水平旅游度假产品和满足多层次多样化休闲度假需求的国民度假地。

《关于进一步促进休闲农业持续健康发展的通知》（农加发〔2014〕4号）

2014年11月，农业部印发《关于进一步促进休闲农业持续健康发展的通知》。《通知》中更进一步明确发展休闲农业的目标任务。到2020年，力争使休闲农业成为促进农业增效、农民增收、农村环境改善的支柱性产业。产业规模进一步扩大，接待人次和营业收入年均增长10%；布局优化、类型丰富、功能完善、特色明显的格局基本形成；社会效益明显提高，从事休闲农业的农民收入较快增长，全国农民受益面达到3500万人；发展质量明显提高，服务水平较大提升，可持续发展能力进一步增强。

《关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31号）

2014年8月，国务院印发《关于促进旅游业改革发展的若干意见》。《意见》明确提出大力发展乡村旅游。依托当地区位条件、资源特色 and 市场需求，挖掘文化内涵，发挥生态优势，突出乡村特点，开发一批形式多样、特色鲜明的乡村旅游产品。加强乡村旅游精准扶贫，扎实推进乡村旅游富民工程，带动贫困地区脱贫致富。统筹利用惠农资金，加强卫生、环保、道路等基础设施建设，完善乡村旅游服务体系。加强乡村旅游从业人员培训，鼓励旅游专业毕业生、专业志愿者、艺术和科技工作者驻村帮扶，为乡村旅游发展提供智力支持。

《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》（国办发〔2013〕10号）

2013年2月，国务院办公厅印发《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》。《纲要》明确提出国民旅游休闲的发展目标。到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实，城乡居民旅游休闲消费水平大幅增长，健康、文明、环保的旅游休闲理念成为全社会的共识，国民旅游休闲质量显著提高，与小康社会相适应的现代国民旅游休闲体系基本建成。

《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》还明确提出主要任务和措施，一是保障国民旅游休闲时间，二是改善国民旅游休闲环境，三是推进国民旅游休闲基础设施建设，四是加强国民旅游休闲产品开发与活动组织，五是完善国民旅游休闲公共服务，六是提升国民旅游休闲服务质量

一、《矿山生态环境保护与恢复治理技术规范》

2013年7月国家环保部发布《矿山生态环境保护与恢复治理技术规范》（以下简称《规范》），旨在规范矿产资源开发过程中的生态环境保护与恢复治理工作，促进矿区生态环境保护。《规范》规定了矿产资源勘查与采选过程中，排土场、露天采场、尾矿库、矿区专用道路、矿山工业场地、沉陷区、矸石场、矿山污染场地等矿区生态环境保护与恢复治理的指导性技术要求。

《规范》要求，高寒区露天采矿、设置排土场和尾矿库时，应将剥离的草皮层集中养护，满足恢复条件后及时移植，恢复植被；严格控制临时施工场地与施工道路面积和范围，减少对地表植被的破坏；采矿产生的固体废物，应在专用场所堆放，并采取措施防止二次污染；禁止向河流、湖泊、水库等水体及行洪渠道

排放岩土、含油垃圾、泥浆、煤渣、煤矸石和其他固体废物；排土场生态恢复后的排土场应因地制宜地转为农业、林业、牧业、建筑等类型用地，具体恢复工程实施参照 UDC-TD 等相应标准执行；露天采场的场地整治和覆土方法根据场地坡度来确定，水平地和 15° 以下缓坡地可采用物料充填、底板耕松、挖高垫低等方法，15°以上陡坡地可采用挖穴填土、砌筑植生盆（槽）填土、喷混、阶梯整形覆土、安放植物袋、石壁挂笼填土等方法；矸石场闭场后，应进行平整和覆土处理，依据景观相似性原则选择植物种进行绿化或景观恢复。

二、地方政策

.....

第二节 项目建设的必要性

一、经济开发区城市化进程的需要

现阶段经济开发区的经济社会发展还不平衡，主要表现在郊区发展相对滞后，城市化水平低，且明显滞后于工业化和经济发展水平；经济结构雷同、单一，基础设施和社会服务设施尚不完善；卫星城发展比较缓慢，缺乏吸引力。目前，项目地处于某市老城区与经开区之间，在城市发展上老城区与经开区尚未连成一体，极大的影响了某市西南部的城区形象，限制了某市的整体发展和主城区的向外扩张。

某市在迈向现代化都市的进程中，肩负着加快郊区农村工业化和城市化的历史重任，主城周边区县新城区的建设和发展是必不可少的重要环节。加快主城周边区县新城区建设是实现凯里市市郊区农村工业化、城市化和现代化的重要途径，是有效吸纳农村剩余劳动力，分流城市就业压力，增加农民收入，带动农村投资，启动农村市场，促进农村经济和社会发展的重大战略。

某国际广场项目的建成，是城市多中心化及北移南下发展战略的有益补充，对西南片区的城市化进程起到至关重要的作用，最终成为西部城市发展的重要平衡点。此外，本次项目的成功实施，将大大加快某市经开区的建设步伐，提高城市化水平，同时也将为项目所在地乃至全省带来巨大的经济效益和社会效益。

二、城市功能完善的需要

.....

三、加快发展第三产业的需要

.....

第三章 区域概况及城市规划

第四章 场址选择

第五章 规划总则

第一节 规划编制依据

《中华人民共和国城乡规划法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《某市片区控制性详细规划》；

国家和地区相关的法律、条例、规范；

业主设计任务书、现状地形图。

第二节 指导思想和原则

一、指导思想

规划设计密切结合当地实际情况及地域特征，充分利用地形高差，形成错落有致的空间，以某特色整体定位为立足点，以创造良好的景观生态环境为出发点，打造多元共享、环境友好、生活便利、安全舒适的居住环境，繁荣、高效、宜人的商业与办公环境。展现一个现代与传统相结合、多民族文化融合、山水汇聚的新凯里形象。以市场为导向，实现经济效益、社会效益、环境效益的协调发展。

二、规划原则

- 1、生态原则：低碳节能的建筑和生态景观空间塑造，持续健康发展。
- 2、特色原则：立足优势条件，开发特色项目，做到雅俗共赏。
- 3、效益原则：满足客户需求，提供优质服务，争创经济效益。
- 4、弹性原则：合理规划建设时序，有序开发，便于建设管理和资金协调。

5、从属原则：严格按照上位规划和地块设计条件进行规划建设。

三、规划理念

.....

第六章 节能设计

第七章 环境影响评价

第八章 劳动安全与卫生消防

第九章 组织机构与人力资源配置

第十章 项目实施进度

第十一章 工程招投标

第十二章 项目总投资额及资金筹措

第十三章 项目的经济效益分析

第十四章 社会效益及风险分析

第十五章 结论与建议

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：上海市浦东新区新区商城路 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

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

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