

北京市****综合交易市场 项目申请报告 案例分析

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 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

深圳分公司：南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室/ 0755-26088013

0755-26462885

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<http://www.shangpu-china.com/>



目录

第一章 申报单位及项目概括.....	1
一、项目申报单位概括.....	1
二、项目概括.....	1
第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析.....	4
一、发展规划分析.....	4
二、产业政策分析.....	4
三、行业准入分析.....	5
第三章 节能方案分析.....	6
一、用能标准和节能规范.....	6
二、能耗状况和能耗指标分析.....	6
三、节能措施和节能效果分析.....	6
第四章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析.....	6
一、项目选址及用地方案.....	6
二、土地利用合理性分析.....	6
三、征地拆迁和移民安置规划方案.....	7
第五章 项目环境和生态影响分析.....	7
一、编制依据.....	7
二、环境和生态现状.....	7
三、生态环境影响及保护措施.....	7
四、地址灾害影响分析.....	7
五、特殊环境影响.....	7
第六章 项目招投标.....	7
第七章 项目经济影响分析.....	7
一、项目投资估算.....	7
二、经济效益分析.....	8
三、区域影响分析.....	10
四、宏观影响分析.....	10
第八章 项目社会影响分析.....	10
一、社会影响效果分析.....	10
二、社会适应性分析.....	10
三、社会风险及对策分析.....	10

第一章 申报单位及项目概括

一、项目申报单位概括

1、项目申报单位

北京市房山区****街道办事处经济联合社

2、单位概况

北京市****综合交易市场有限责任公司自 2011 年 4 月 1 日起搬至房山区西潞街道固村，总占地面积 56000 m²，建筑面积 33820.70 m²。北邻青龙湖镇，南邻琉璃河镇，西邻房山周口店镇，向东 15 分钟到达北京市区。地理位置优越，交通便利。

3、单位主营业务

公司拥有 120 亩的平面市场和 2000 多个商家。主要经营的有农业机械、化肥、农药、种子、粮食、蔬菜、水果、肉蛋禽、花鸟鱼虫、日杂百货等等。2009 年交易额达到近 20 亿元，成了京郊西南部最发达的综合贸易市场。

二、项目概括

1、项目名称

北京市****综合交易市场项目

2、建设地点

北京市房山区**街道办事处**村北

3、主要建设内容和规模

拟建以肉厅、冻货厅、百货厅、家具厅、蔬菜厅、库房、其他营业用房等为主的综合交易市场。

项目总占地面积 56000 m²，建筑面积 33820.7 m²。

4、项目建设背景

改革开放 30 多年来，北京房山区在各级党委、政府的领导下，各项事业得到的长足发展，居民的物质生活水平有了很大的提高，经济实力不断增强，为统筹经济发展，全面建设小康社会做出了积极贡献。

2011 年，房山区投资项目快速推进，全社会固定资产投资完成 454.5 亿元，比上年增

长 18.7%。其中，第一产业完成 8.1 亿元，比上年下降 43.5%；第二产业完成 85.4 亿元，比上年增长 55.1%；第三产业完成 361 亿元，比上年增长 15.2%。基础设施投资完成 111 亿元，比上年下降 14.4%。

（1）农副产品交易市场现状

良乡镇地区农产品市场体系主要由各种农产品集贸市场、国有集体营销机构、个体私营业贩运户及广大农民组成。各组织或定点购销或走街串户，在活跃地区农产品市场中都发挥着重要作用。尤其是日益增加的集贸市场在调节市场供需、集聚各方面信息、增加交易效率等方面作用越来越明显。由于集市数量少、规模小、市场管理水平低，今后，良乡镇在促进农副产品市场良好发展的关键在于政府的培育和引导。着手组建大型农村综合交易市场，并对现有的集散市场和小批发市场改善结构、扩大规模、增强功能，培育和发展一批充满活力的专业批发市场。相信在国家和当地政府的支持下，未来农村农产品批发零售市场将会逐步发展壮大起来，充分起到促进农产品流通，推动农业发展，提高农民收入的作用……

（2）满足周边社区和周边人民生活的需要

综合商品交易市场是一个与千家万户的生活息息相关、不可或缺的购物场所，同时是农副产品流通的重要载体，它是与我国现阶段经济发展水平、群众消费习惯、不同层次消费阶层等客观实际相适应的一种流通业态。综合交易市场是一个地区的窗口形象，它与其他商品市场一样作为生产者与经营者以至最终消费者之间的纽带，作为城市居民的菜篮子商品供应的主要场所和农产品流通的主要渠道，与人民群众生活质量密切相关，同时也是进一步改善民生，解决房山区良乡镇老百姓买菜难的一项惠民工程，意义深远，责任重大……

（3）农产品流通体制改革的需要

随着农产品流通体制改革的深入和“菜篮子”工程的实施在各级政府的政策引导和资金支持下我国农产品流通设施建设有了较快的发展基本形成了以市场为中心城乡农贸市场为基础直销配送和连锁超市为补充产区、销区、集散地市场相结合的农产品市场体系初步形成了全国大流通格局。但目前我区农产品流通设施建设仍然滞后不能完全适应农业生产发展的需要主要表现在现有市场过于分散容量太小产地批发市场建设相对滞后批发市场建设缺乏统一规划功能不完善加之没有很好的管理体系农产品储藏、加工、运销能力严重不足农产品流通的中介组织发展滞后流通的组织化程度较低这些因素制约了市场发展和农产品流通。县乡建设农副产品综合交易市场有利于调整地区农业产业结构特别有利于促进该乡农业产业结构的调整优化并带动邻近四个乡镇及全县农业产业结构的优化升级解决农产品“卖难”

问题增加农民收入降低农产品流通成本提高流通效率有利于扩大城乡居民就业保证城市农产品供应加快县脱贫致富的步伐……

(4) 促进良乡镇城市化建设的需要

在相当一个时期，专业农贸市场在推进城市化进程、改善人民环境、提高生活质量、活跃农村经济、促进社会和谐发展中都发挥着不可替代的作用；它不仅仅具有一定的社会性，而且还具有很强的公益性，与其他商业设施的功能相比，其社会价值取向更能体现政府形象，政府和社会都应正确认识、高度重视。要充分考虑其公益性，与新农村建设同步规划，同步建设，同步运行。要确立社会效益优先观念，增强市场主办方的社会责任意识，提高市场经济效益的同时，更要重视专业农贸市场的社会效益，改变落后陈旧的办市场思路和重收费、轻管理、重权利、轻责任的管理现状。要切实持续适应社会经济发展和人民生活提高观念，注重长远利益，克服短期行为，加大完善专业市场的建设，实行传统农贸市场和现代化专业市场并存，满足不同层次消费者的需求。搞好城乡农贸市场建设，可增强区域经济的发展潜力，提升经济发展的整体水平，对促进城镇化进程、构建和谐社会和新农村建设起到积极的作用……

该项目建设能够带动周边小区的潜在的蔬菜、肉制品、家具等行业市场的发展，同时发展农民经济、促进农民增收同时还能够解决房山区的就业问题，综合全面考虑，该项目建设具有很重要的意义和必要性。

5、产品和工程技术方案

产品服务

该综合交易市场主要经营的有粮食、蔬菜、水果、肉蛋禽、家具、日杂百货等等。

建筑方案

……

6、投资规模及资金筹措方案

该项目工程规划总占地面积 56000 平方米，建筑面积 33820.7 平方米，主要建筑有各种营业用房、百货大厅、蔬菜厅以及家具厅和库房等。

项目预计总投资为 5008 万元，其中工程建筑各项资金 3909 万元，流动资金 1099 万元。项目全部资金为企业自筹解决。

第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析

一、发展规划分析

1、项目符合房山区“十二五”规划

《北京市“十二五”时期农产品流通体系发展规划》中指出到“十一五”时期末，北京市建立了以销地农产品批发市场为核心的农产品流通体系，多种渠道、多种方式地满足了农产品流通需要和居民生活消费需求，有效保障了首都城市平稳运行和经济社会发展，是我国北方地区农产品流通网络重要枢纽。

按照“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的新农村建设总体要求，以实施“三起来”、“五项基础设施建设”和“百村帮扶”工程为重点，全力推进新农村建设，加速农村城市化进程，农村基础设施进一步完善，集体经济不断壮大，农民收入持续增加，村庄环境面貌明显改善，50余个镇、村分获北京市“环境优美乡镇”、“最美丽乡村”和“生态村”称号。

以改善民生为重点的社会建设，顺应人民群众过上更好的生活的新期待，以就业增收和社会保障为重点的民生工程加速推进，公共产品和公共服务水平进一步提高，人民群众安居乐业，精神生活更加充实和丰富，幸福感和安全感普遍提高，社会更加公平正义，富有朝气和活力。城镇登记失业率控制在4%以内，城镇居民人均可支配收入和农村居民人均纯收入年均分别增长8%。

由此可见，此项目建设有利于促进农产品流通以及提供农民的收入水平，符合房山区的“十二五”规划精神。

2、项目符合房山区总体规划、房山区土地利用规划

本项目所占地块规划为居住用地；在房山区土地利用规划中，本项目所占地块的土地用途为：综合交易市场。本项目的建设，正是符合房山区总体规划和土地利用规划，有利于促进规划目标的实现。

二、产业政策分析

1、国务院关于促进流通业发展的若干意见

随着改革开放不断深入和社会主义市场经济体制的完善，我国流通业在促进生产、引导

消费、推动经济结构调整和经济增长方式转变等方面的作用日益突出。当前，我国商品市场供求总格局已发生根本性变化，面临的国际化竞争更趋激烈，但流通领域仍存在流通企业规模偏小，组织化程度低，现代化水平不高，市场体系不够完善等问题，迫切需要在流通领域树立和落实科学发展观，建设大市场，发展大贸易，搞活大流通，加快推进内外贸一体化和农工贸一体化，促进经济结构调整和经济增长方式转变，为促进城乡协调发展和国民经济持续快速健康发展做出新贡献……

2、免征农产品批发市场、农贸市场城镇土地使用税和房产税

国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，研究部署深化流通体制改革加快流通产业发展，会议明确，完善支持政策，在一定期限内免征农产品批发市场、农贸市场城镇土地使用税和房产税。将免征蔬菜流通环节增值税政策扩大到有条件的鲜活农产品。积极推进营业税改征增值税试点，完善流通业税制。

我国流通产业仍处于粗放型发展阶段，流通网络布局不合理，城乡发展不均衡，产业集中度偏低，信息化、标准化、国际化程度不高，流通效率低、成本高问题突出……

三、行业准入分析

为改善和提升房山区的农贸市场购物环境和管理水平，规范市场秩序，繁荣市场经济，确保农副产品市场供应和人民群众消费安全。农贸市场建设工作是一项惠民、利民工程，是加快创建卫生城市紧迫要求，是事关人民群众切身利益的一项重要工作。农贸市场建设应满足城市规划的要求，并遵循化行归市，合理布局；有利经营，方便购买；使用美观，便于清洁；经济适应，明亮卫生的原则。

为进一步规范农贸市场管理、改善城市环境、提高市民生活质量、实现创建国家卫生城市目标，根据《国家卫生城市标准》等有关文件精神，开展农贸市场综合整治工作，特制定本工作方案……

第三章 节能方案分析

一、用能标准和节能规范

二、能耗状况和能耗指标分析

本项目的能源消耗是电和水，年耗水量是： $8000 \times 12 = 96000\text{t}$ ；年耗电量是： $4500 \times 12 = 54000\text{KWh}$ 。

本项目为达到节能、环保的目标，在建筑热工设计、采暖与通风的节能设计方面严格执行国家及北京相关方面的标准、规范。项目积极选用高效节能的设备、材料和技术方案，从根本上实行了国家相关的节能要求。

通过综合测算，本项目总耗能量为 6.6tce ，本项目单位建筑面积年综合能耗 $0.2\text{kce}/\text{m}^2 \cdot \text{a}$ ，单位投资年能耗为 1.3kce 万元，整体达到并满足节能设计标准。

本项目不采用国家明令禁止或淘汰的落后设备，在节能措施中积极采用新技术、新产品，达到节能效果。

三、节能措施和节能效果分析

.....

第四章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

一、项目选址及用地方案

二、土地利用合理性分析

土地使用性质为建设用地。该地块按政府规划部门的要求，拟定了建设规模，符合了集约和有效使用土地的要求。

该项目建设选址合理，区内布局设置规范，并得到了相关规划部门的认可。项目结合建设背景，对该块土地进行了规划整理，建设综合交易市场，改善居民生活环境，着力于对不合理的地段进行改造，符合乡镇建设规划的整体布置。并将节余的建设用地规划指标用于重点项目的建设。

根据建设部推广节约用地的精神，该项目总建筑面积为 33820.7 m²，容积率为 1.7，符合集约和有效使用土地的要求。

从上述内容可以看出，项目建设符合房山区总体规划，符合土地利用总体规划，建设用地具有合理性。

三、征地拆迁和移民安置规划方案

第五章 项目环境和生态影响分析

一、编制依据

二、环境和生态现状

三、生态环境影响及保护措施

四、地址灾害影响分析

五、特殊环境影响

本项目地块内部及周边无历史文化遗产、自然遗产、风景名胜和自然景观等特殊环境，因此项目建设不会对这些特殊环境产生影响；若施工过程中发现有文物、古迹等，则按国家相关法律法规执行。

第六章 项目招投标

第七章 项目经济影响分析

一、项目投资估算

北京市良乡华龙综合交易市场有限责任公司为新建项目，计划总投资为 5008 万元，建设期两年，具体投资说明见下表所述。

图表 1：项目投资情况表

序号	建筑工程费	面积	造价	设备购置费	安装费	其他	合计
1	主要工程	29269	2491	435	43.5		2970
1.1	营业房	10816	865	100	10		975
1.2	蔬菜厅	5482	329	48	4.8		382
1.3	家具厅	5746	575	57	5.7		637
1.4	百货厅	1026	103	90	9		202
1.5	肉厅	956	96	40	4		140
1.6	冷冻厅	5243	524	100	10		634
2	配套工程	4536	534	52	5.2		591
2.1	库房	4416	530	50	5		585
2.2	卫生间	120	3.6	2	0.2		6
3	公用工程	15	100	70	7		177
3.1	供电、暖通	5		50	5		55
3.2	供排水	10		20	2		22
3.3	道路	/	100				100
.....							

本项目的建设，不仅能够帮助当地居民解决购买食品的问题，也能带动区域周边的经济发展，能够吸引更多的外来人员入住周边区域；同时也能够给当地政府带来一定的财政税收，再促进当地基础工程的建设。

二、经济效益分析

经测算，本项目投产后的收入能达到 712 万元，给当地财政纳税 28.5 万元。待项目运营稳定之后，年收入将以每年 20%左右的速度增长，经济效益比较可观。

图表 2：项目经济效益表

序号	名称	分面积（平方米）	租金收入（万元）
1	肉厅	955.8	69.1
2	冷冻厅	5243	64.8
3	百货厅	1026	18.0
4	家具厅	2716.3	15.6

序号	名称	分面积（平方米）	租金收入（万元）
		3030	17.3
5	蔬菜厅	2080	76.0
		1920	76.0
		1482	56.2
6	库房	4416.4	41.5
7	其他营业用房	90.9	4.3
		214.4	6.0
		198.8	6.0
		436.8	18.1
		432	18.1
		487.3	25.9
		284.3	19.0
		2144.3	45.8
		2683	60.5
		396	8.6
		308	7.8
		1074.5	15.6
		671	12.1
		1394.8	29.4
8	总收入		711.8

经测算，本项目的年总成本费用为 277 万元，主要为工作人员的薪资福利、交易市场的水电费、以及产品设备的折旧费等。

图表 3：项目成本费用表

序号	项目	经营期				
		1	2	3	4	5
1	生产成本	242	242	242	242	242
1.1	直接材料费	0	0	0	0	0
1.2	直接燃料及动力费	45	45	45	45	45
1.3	直接工资及福利费	50	50	50	50	50
1.4	制造费用	147	147	147	147	147
1.4.1	折旧费	147	147	147	147	147
1.4.2	修理费	0	0	0	0	0
1.4.3	其他制造费	0	0	0	0	0
.....						

经测算，项目的内部投资收益率为 19%，高于同类投资项目 10%的收益率；投资静态回

收期为 5.7 年，动态回收期为 5.9 年。

三、区域影响分析

四、宏观影响分析

第八章 项目社会影响分析

一、社会影响效果分析

二、社会适应性分析

三、社会风险及对策分析