



江苏省某商业综合体 项目建议书案例

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 项目概述

第一节 项目简介

一、项目名称

二、项目单位

三、项目性质

四、项目建设内容

项目占地亩，规划建设面积**平方米。

该项目是以科幻世界和新一代的科普教育的思路所创造，是一个非常特殊的大型商业综合体项目，以太空科幻为主题，寓教于乐，集中西方的太空博览、太空科幻探险、太空购物、太空主题美食、娱乐、度假等多功能一体，同时打造**地标式建筑，凝聚太空 IP 为特色的高端商圈，建设成人人都无比向往、渴望真实参与的宇宙梦幻般童话世界。

.....

五、项目主要发展业态

六、项目建设周期

七、项目建设投资总额

第二节 投资单位简介

第二章 投资目的

第一节 项目投资目标

有着非常深厚的文化底蕴，地域优势有利于文化产业的建设。市目前有一些商业中心、购物中心，也有不少主题乐园，但没有发掘主题 IP 和商业中心的融合点，二者是相对割裂的，缺乏主题性的商业综合体。本项目选取太空主题

IP，打造主题性商业综合体，主题新颖，目标明确，有着非常良好的品牌优势。

本项目地处**，区位优势明显。本项目集休闲度假、太空主题娱乐、科技教育、购物、住宅为一体，……，通过将项目建设成为一个多功能的主题商业园区实现未来科技的梦想。项目建成后，将成为**市的标志性名片。

.....

第二节 项目建设的必要性

一、本项目是满足相关政策要求的需要

城市综合体是集多种经济和生活功能的有机建筑组群，是展现城市综合竞争能力和方便居民日常生产生活的重要载体。近年来，国家和地区出台了一些列相关政策支持旅游业、商业等产业的发展。**市规划建设并相继投运了一批重大城市综合体项目，为稳增长扩内需大局提供了有力支撑。本项目满足了国家和地区相关政策要求的需要。

.....

二、本项目是满足市场需求的需要

三、本项目是提高当地经济水平的需要

第三节 项目建设的可行性

一、项目受到相关政策的支持

近年来，国家出台多项相关政策，本项目受到国家政策的支持。

1、旅游政策环境

《国务院关于印发“十三五”旅游业发展规划的通知》（国发〔2016〕70号）

通知指出，实施“旅游+”战略，推动旅游与城镇化、新型工业化、农业现代化和现代服务业的融合发展，拓展旅游发展新领域。

《江苏省“十三五”旅游业发展规划》苏政办发〔2017〕20号

充分发挥旅游业作为综合性产业和国民经济战略性支柱产业的作用，提升旅游业在经济社会中的贡献度。丰富旅游产品有效供给，优化旅游市场秩序，提升旅游发展质量和效益，加快把江苏建设成为国内领先的旅游强省、国际著名的旅游目的地。

.....

2、主题公园政策环境

.....

3、科普与创新政策环境

《“十三五”国家科普和创新文化建设规划》

科技创新和科学普及是实现创新发展的两翼。实现经济发展动力转换、结构优化、速度变化，不仅需要提升科技创新能力，还需要强化创新文化氛围，推进大众创业、万众创新，把科技创新的成果和知识为全社会所掌握、所应用。

《关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》

大众创业、万众创新深入发展是实施创新驱动发展战略的重要载体。深入实施创新驱动发展战略，把“双创”推向更大范围、更高层次、更深程度。

.....

二、项目开发公司对此类项目开发有优势

三、当地同类项目发展态势良好

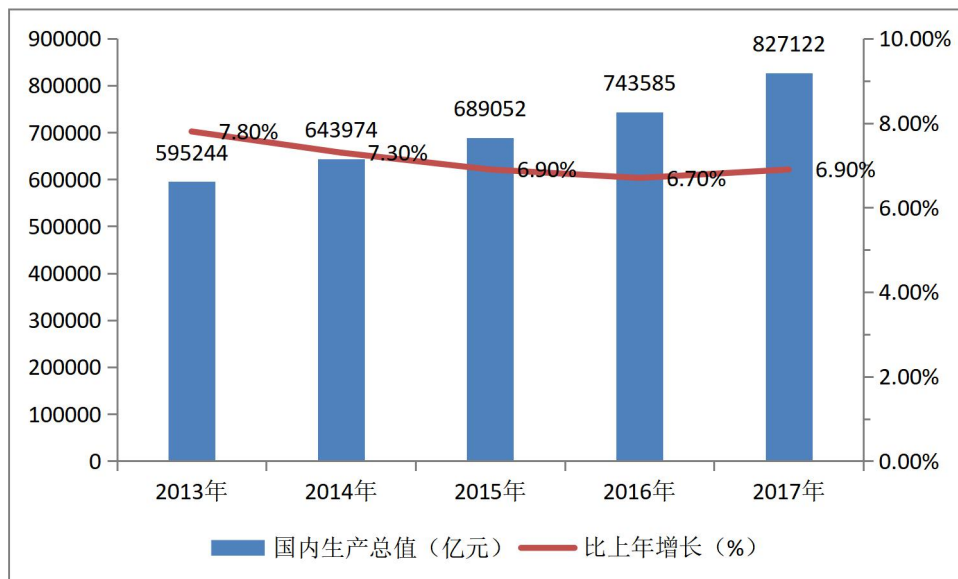
第三章 需求分析

第一节 宏观发展趋势

一、国家及地区经济发展迅速

经核算，2017 全年国内生产总值 827122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；

第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，资本形成总额贡献率为 32.1%，货物和服务净出口贡献率为 9.1%。全年人均国内生产总值 59660 元，比上年增长 6.3%。全年国民总收入 825016 亿元，比上年增长 7.0%。



.....

二、居民可支配收入增加

三、居民消费水平逐年提高

四、国家及地区旅游产业发展迅速

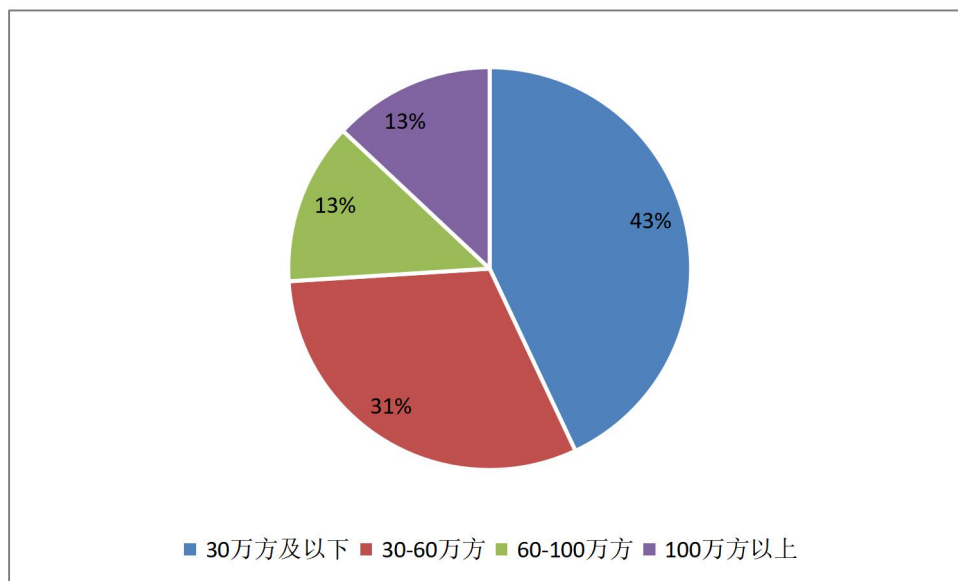
第二节 行业发展现状

一、中国城市综合体市场发展良好

2014 年国内主要城市综合体个数达 885 个，较 2013 年增长 24.47%；2015 年主要城市的综合体数量突破 1000 个；至 2018 年，商业综合体的年供应量将维持在 1200 个左右。从目前开发情况看，全国综合体开发面积存量巨大，2014 年上半年全国主要城市商业综合体存量面积超过 3.0 亿平方米。至 2015 年，这一数字达到 3.6 亿平方米，2016 年以后则突破至 4.3 亿平方米。

从城市综合体单体规模来看，中小规模项目为城市综合体供应主流产品。其

中，30 万平方米方及以下、30-60 万平方米两类城市综合体比例占城市综合体总量的 74%。



.....

二、商业综合体主要市场发展良好

三、商业综合体供需状况良好

第三节 周边市场分析

一、周边同类案例分析介绍

二、周边项目借鉴优势

第四章 项目建设规划

第一节 选址分析

一、区域前景

二、历史文化

第二节 项目定位概述

一、目标定位

1、建设以“太空+智慧”为发展理念的复合型商业综合体

根据**整体功能定位，打造复合型城市综合体，成为集主题商业、文化创意、都市产业、生态居住等于一体的滨水活力宜居新城。

2、打造具有强烈视觉冲击感的主题性商业核心地带

结合**的特点，将城市文化元素融合在太空城建设中。建筑主题为**，形成一个完整的相连式建筑，打造具有强烈视觉冲击感的主题性商业核心地带。

3、塑造传统文化与新时代交汇融合的新文化前沿阵地

本项目将结合**浓厚的文化底蕴及其**的特点，引入“太空”、“智慧”等新时代发展理念，塑造传统文化与新时代交汇融合的新文化前沿阵地。

4、成为**引领创意产业的新地标

通过建设地标性建筑、发展特色产业、引导主题体验，使凤凰新城成为未来城市发展的标杆，成为常州市凤凰新城引领创意产业的新地标。

.....

二、功能定位

三、客群定位

四、产品定位

第三节 项目规划建设方案

一、项目整体布局

二、功能分区

三、建设内容及规模

根据对该地块的控制性要求，本项目容积率控制上限为 3.5，商住面积比不能低于 1:2。综合考虑业态分布，本项目建设内容及规模如下表所示：

序号	用地性质	建设内容	发展业态	预计体量 (m²)	容积率
1	商业用地	太空主题街区			
2		太空互动体验			
3		商业金融中心			
4		太空主题酒店			
5	住宅用地	太空社区			
6	合计				

.....

第五章 投资可行性分析

第一节 投资估算与资金筹措

一、估算依据

二、投资估算

项目估算总投资**万元，其中：建筑工程费**万元，设备及工器具购置费**万元，安装工程费用**万元，工程建设其他费用**万元，预备费用**万元。

序号	项目	费用 (万元)	占总投资比例
一	工程费用		
1	建筑工程费		
2	设备及工器具购置费		
3	安装工程费		
二	工程建设其他费用		
三	预备费用		
建设投资合计			

.....

三、资金筹措

第二节 各业态盈利能力费用

一、基础数据和说明

二、营业收入估算

第三节 公司治理与运营成本测算

一、公司治理

二、运营成本估算

第四节 项目财务效益分析

一、利润情况

经测算，项目销售期内，累计税后净利润**万元。项目运营期内，年均税后净利润**万元。

详细的利润测算如下表所示：

图表 69：利润估算表（单位：万元）

序号	项目	销售期			运营期				
		T1	T2	T3	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~10
1	营业收入								
2	总成本费用								
3	销售税金及附加								
4	土地增值税								
5	利润总额								
6	所得税								
7	净利润								
8	盈余公积金								
9	未分配利润								

二、财务内部收益率

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI-CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n ——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，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。

三、财务净现值

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下列式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 4%。

经计算，所得税后项目投资财务净现值**万元，大于零。

四、投资回收期

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下列式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中： T ——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税后项目静态投资回收期为**年，所得税后项目动态投资回收期为**年，表明项目投资回收较快，可在 10 年内回收全部资金，项目抗风险能力较强。

第六章 风险及可控性分析

第一节 项目风险因素识别

一、政策风险

本项目所属行业为国家鼓励、优先发展的产业，长期以来一直获得国家产业

政策的鼓励和支持，项目政策法规风险较小。但是如果国家大力发展该产业的政策有所调整，如：国家宏观调控的行业范围扩大，可能会给项目的经营生产带来不利影响。

.....

二、技术风险

三、市场风险

四、财务风险

五、管理风险

六、营销风险

第二节 项目风险因素防控

一、政策风险防控

密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，及时调整项目承建公司决策，避免和减少因政策变动对项目产生的不利影响。

.....

二、技术风险防控

三、市场风险防控

四、财务风险防控

五、管理风险防控

六、营销风险防控

第七章 结论

第一节 结论

第二节 建议与展望

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