



陕西某大厦建设项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目名称及承办单位

一、项目名称

陕西某大厦建设项目

二、项目单位

三、项目性质

四、项目简介

第二节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模及内容

项目建设规模：

本项目总用地面积****m²（约****亩），净用地面积为****m²（****亩），建筑基底面积****m²，总建筑面积****m²。其中，地上建筑面积****m²，地下建筑面积****m²。

项目建设内容：

三、项目实施进度

四、项目总投资

项目总投资估算额为****万元。其中，建设投资****万元（工程费用****万元、工程建设其他费用****万元、预备费****万元），建设期利息****万元。

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例	占固定资产投资比例
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			

序号	项目	费用(万元)	占总投资比例	占固定资产投资比例
二	工程建设其他费用			
三	预备费用			
	建设投资合计			
四	建设期利息			
	总投资			
其中	自筹			
	贷款			

五、项目社会效益

第三节 编制原则、依据及研究范围

一、编制原则

二、编制依据

- 1、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）
- 2、《十九大报告》
- 3、《全国国土规划纲要（2016-2030年）》（国发〔2017〕3号）
- 4、《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》
- 5、《“十三五”规划纲要》
- 6、《陕西省“一带一路”建设2018年行动计划》（陕政办发〔2018〕16号）
- 7、《关于房地产去库存优结构的若干意见》（陕政发〔2016〕19号）
-

三、编制范围

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、国家政策

《完善促进消费体制机制实施方案（2018年-2020年）》（国办发〔2018〕93号）

2018年9月24日，国务院办公厅发布了《关于印发完善促进消费体制机制实施方案（2018年-2020年）的通知》。《通知》指出，消费是最终需求，促进消费对释放内需潜力、推动经济转型升级、保障和改善民生具有重要意义。

（1）进一步放宽服务消费领域市场准入

旅游领域。鼓励发展租赁式公寓、民宿客栈等旅游短租服务。落实带薪休假制度，鼓励错峰休假和弹性作息。

（2）完善促进实物消费结构升级的政策体系

推动传统商贸创新发展。高标准布局建设具有国际影响力的大型消费商圈，完善“互联网+”消费生态体系，鼓励建设“智慧商店”、“智慧商圈”。支持具备条件的城市重点培育一批具有国际国内领先水平的高品位步行街，促进线上线下互动、服务体验融合、商旅文体协同、购物体验结合。提升城市配送车辆通行管理水平。优化商贸物流设施空间布局，大力发展战略性新兴产业、社区商业。建设培育特色商贸小镇。推进经济型酒店连锁经营，鼓励发展各类生态、文化主题酒店和特色化、中小型家庭旅馆。

《全国国土规划纲要（2016-2030年）》（国发〔2017〕3号）

2017年2月4日，国务院印发了《全国国土规划纲要（2016-2030年）》。《纲要》提出，培育现代服务业集聚发展区域。充分发挥现代服务业对产业结构优化升级的拉动作用，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向精细化和高品质转变。积极培育现代服务业中心、国内贸易中心，着力发展生态旅游产业等新型业态，不断提高服务业的发展水平和综合竞争力。推动信息技术与产业发展深度融合，带动生产模式和组织方式变革，形成网络化、智能化、服务化、协同化的产业发展新形态。

加快现代服务业中心建设。以京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等地区为核心，建设服务全国、面向世界的现代服务业中心，大力发展金融、设计、文化创意、科技服务、咨询、软件信息服务、服务外包、商务会展、国际航运等高技术服务业和现代服务业。充分发挥长江中游、成渝、关中、辽中南、山东半岛、中

原等地区的产业优势，形成区域性现代服务业中心。支撑生产性服务业和生活性服务业集聚区建设，加快健康养老、教育培训、文化娱乐、体育健身等产业发展，促进大中城市尽快形成以服务经济为主的产业结构。继续开展国家服务业综合改革试点，推动国家服务业发展示范区建设。

.....

2、陕西省政策

《陕西省“一带一路”建设 2018 年行动计划》（陕政办发〔2018〕16 号）

2018 年 3 月 20 日，陕西省人民政府办公厅印发了关于《陕西省“一带一路”建设 2018 年行动计划》的通知。《行动计划》提出，着力构建交通商贸物流中心，建设现代商贸高地。高水平打造自贸试验区，强化制度创新，推进差异化改革，持续优化营商环境，精心培育创新案例，创造陕西特色经验。不断扩大进出口贸易规模，培育贸易新业态新模式，支持跨境电子商务发展，吸引资金、人才、技术、商品和信息等要素在陕西集散流动。

.....

二、经济背景

三、社会背景

1、政策调控加速房地产转型，资本转向商业地产

近年来，我国房地产行业加速转型，单一的开发、销售模式已经被改变，更多的资本选择进入商业地产。购物中心、写字楼、公寓、酒店等商业地产大量涌现。虽然形式不一，但商业地产已成为房地产商的另一投资热点。

同时，楼市调控政策的进一步紧缩，也转移了不少投资者在住宅市场的投资热情，进而转向保值增值性更强的商业地产。可以预见，未来萦绕住宅多年的投资属性将逐步减弱，而商业地产将成为下一个投资蓝海。

2、消费升级带动商业地产扩围

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是满足相关政策要求的需要

二、项目建设是城市发展的需要

三、项目建设是满足市场需求的需要

四、项目建设地区经济发展的需要

目前，地区正迎来新的经济发展机遇，商业地产、旅游业等行业都具有良好的发展前景，这为项目建设发展提供了良好的机遇。本项目的建设符合城市发展规划要求顺应国家房地产行业转型的趋势。项目投资商业地产，建设酒店、商城，必将拉动地区经济增长。同时商城和酒店均属于人员密集性行业，项目建设高水平的商贸大楼，能够为地区提供大量的就业岗位，使地区就业率增加，提高地区居民收入。另一方面，项目的建设运营将为地区带来大量的财政收入，为城市建设提供大量资金，这将为经济的进一步发展创造良好的条件，有利于形成良性互动的运行机制。

第三章 项目市场分析

第一节 商业地产市场分析

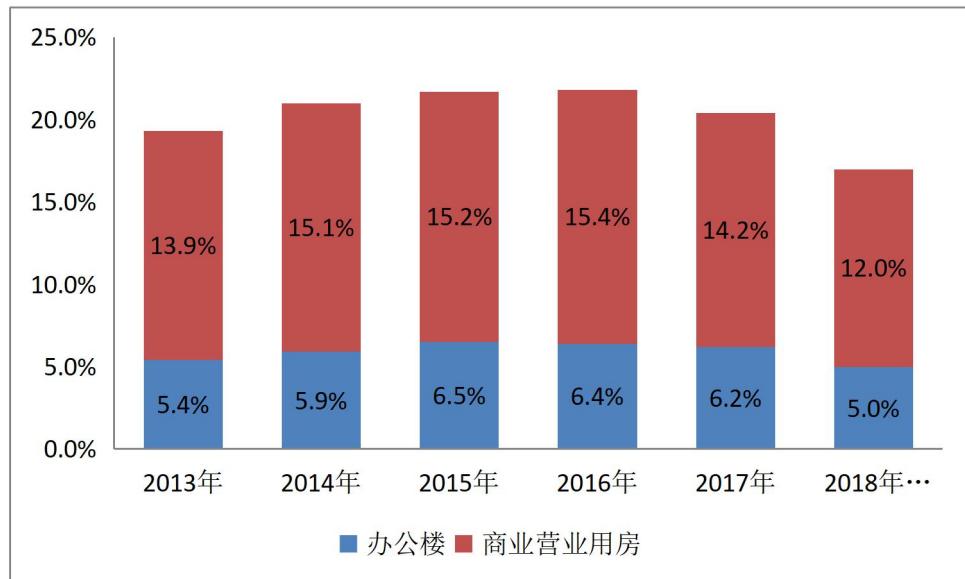
一、全国商业地产市场分析

近两年我国房地产行业转型的进程进一步加快。房地产行业逐渐由单一粗放的短平快开发、销售模式转向商业地产开发。购物中心、写字楼、公寓、酒店等多种形式的商业地产已经成为房地产行业新的投资方向。2018 年前三季度，我国经济运行延续平稳态势，经济结构持续优化。在此背景下，全国商业地产销售面积保持高位，特别是商业营业用房销售面积保持同比增长。

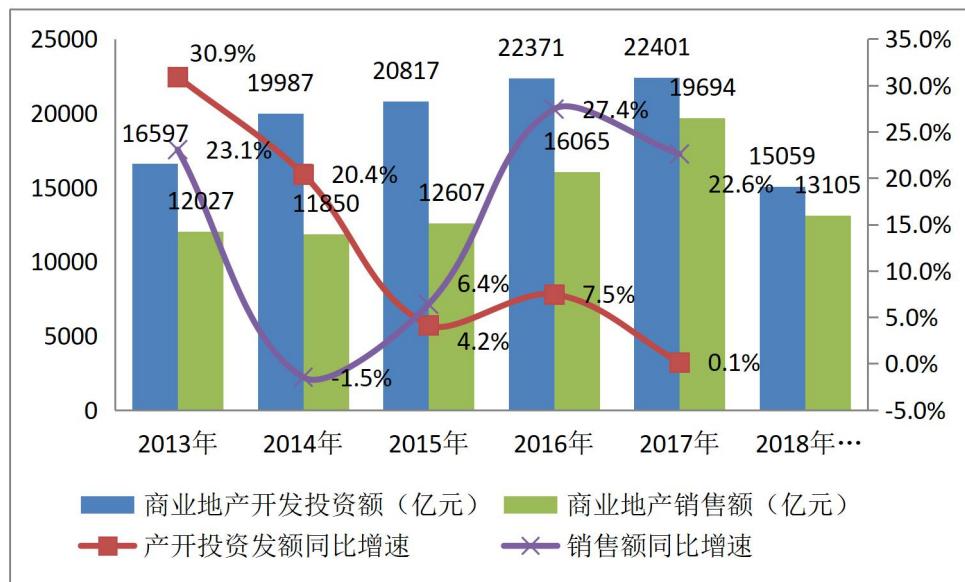
1、商业地产投资情况

根据国家统计局统计数据，2017 年全国商业地产开发投资额为 22401 亿元，同比增长 0.1%。其中，办公楼投资占房地产开发投资总额的 6.2%，商业营业用

房投资占比为 14.2%。2018 年 1-9 月份，全国商业地产开发投资额 15059 亿元，其中，办公楼投资占比 5.0%，商业营业用房投资占比 12%。



根据国家统计局数据，2017 年全年商业地产销售额为 19694 亿元，同比增长 22.6%。2018 年 1-9 月份，全国商业地产销售额为 13105 亿元。



从投资额的角度，商业地产开发投资额呈现缓慢增长趋势，但增速逐渐放缓。同时，商业地产的开发投资额占整体房地产市场的比重继续下降，2018 年 1-9 月，商业地产开发投资额占比仅为 17.0%，商业营业用房及办公楼投资占比均有所下降，其中商业营业用房占比下降明显。

从销售额的角度，商业地产销售规模仍保持在高位。近几年，商业地产销售额呈现逐年增长的趋势，且增速较快。2017 年，商业地产销售额同比增速为 22.6%；2018 年 1-9 月，商业地产销售规模依然较大，全国商业地产销售额达 13105

亿元。

.....

2、商业地产供需情况

3、商业营业用房

4、办公楼

5、土地市场

6、商业地产发展趋势

(1) 宏观环境利好商业发展，新开工降速有望放缓

良好的宏观环境为商业地产发展打下良好基础。目前，我国经济在速度换挡、结构调整、动力转换、风险防控和国际地位提升等方面都取得重大进展，未来经济发展新常态特征也将更加明显，这为商业地产营造了良好的发展环境。同时十九大提出要重点发展实体经济，加速发展现代服务业，消费升级、消费转型将是未来发展的重要内容，这为商业市场的繁荣发展奠定了长期基础。

消费升级、产品创新，助力市场向好发展。未来随着居民消费能力的不断提高，国家对创新创业的大力支持等不断推进，商业地产的销售有望继续保持较高的增长速度，且随着存量的不断消化，新开工面积降幅存在收窄的可能性。

.....

第二节 酒店行业市场分析

一、星级酒店评定标准概述

二、酒店行业市场现状

三、酒店行业发展趋势

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目选址

第三节 项目区位条件

一、地理环境

二、交通条件

三、基础设施条件

四、人口现状

五、经济条件

六、商贸及招商引资

第四节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目定位

第二节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设内容与规模

第三节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面设计

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第四节 土建工程

一、设计内容

二、依据的主要规范

三、建筑结构设计

四、施工能力

第六章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、电力系统

五、照明系统

六、防雷与接地系统

七、消防系统的供电及监控

八、电力监控系统

九、弱电设计

第三节 空调及通风

一、编制依据

二、空调冷热源

三、通风系统

四、生命安全系统

第四节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

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

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

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

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 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

建筑节能是指在建筑中使用隔热保温的新型墙体材料和高能效比的设备，达到节约能源、减少能耗、提高能源利用效率之目的。推广应用节能型的建筑、结构、材料、用能设备和附属设施及相应的施工工艺、应用技术和管理技术，促进可再生能源的开发利用。设计施工中采用建筑节能技术和产品：新型节能墙体和屋面的保温、隔热技术与材料；节能门窗的保温隔热和密闭技术等。

根据《民用建筑热工设计规范》本工程处于夏热冬冷地区,应满足冬季保温和夏季隔热的要求。外墙采取膨胀玻化微珠保温砂浆外墙外保温系统，厚度60mm，屋面采用挤塑聚苯板，屋面厚度40mm。外门窗选用断热铝合金窗，6LOW-E+12A+6 中空玻璃，内外墙交接处采用防冷（热）桥构造措施。垂直墙上外窗可开启部分面积不小于窗面积的30%。外窗通风开口面积不小于房间地板面积的1/20。通过以上建筑节能措施比未采取节能措施前全年能耗可节能达65%以上。

二、给排水节能

为控制用水，达到节约用水的目的，拟采取以下措施：

- 1、给水阀门选用高质量的防泄露阀门，卫生器具选用延时自闭冲洗阀门，降低水资源的耗费，各用水单元均配置远程计量水表，便于计量考核。
- 2、控制绿化用水，根据土壤墒情合理确定用水量，可使用农业滴灌技术预设滴灌管网以及土壤水锁水技术的应用，浇灌时间选择应考虑水份蒸发率等因素制定。
- 3、提倡科学合理节水，依靠科技进步、技术创新节水。尽量选用节水型配套设备和卫生洁具，在项目设计阶段，应对选用的用水器材和排水设施进行认真审查，在工程建设期间，对使用不符合节水规定器材的工程不予验收；
- 4、在经过技术经济比较的基础上，选定技术先进、经济实用、节约能耗的给水系统与给水方式，应根据最大小时流量、供水高度、系统特点、供水制度等因素给水；
- 5、建立完善的规章制度，实施节水目标责任制，节约生产和生活用水，严禁跑、冒、滴、漏和长流水等一切浪费水的现象；
- 6、公共建筑卫生间的大便器、小便器均采用自闭式、感应式冲洗阀（均为大、小便器专用冲洗阀）。
- 7、洗脸盆、洗手盆、洗涤盆水嘴采用陶瓷片等密闭耐用、性能优良的水嘴。

三、电气节能

四、暖通节能

第四节 项目节能评价

第九章 安全及消防方案

第一节 安全方案

一、规范及依据

二、防电

对配电系统设置安全防护装置，所有用电设备金属外壳均作接地保护。对有

关人员进行安全培训，制定安全操作章程。对配电设备，设有明显标志，操作人员严格按规程操作，防止意外触电事故。加强施工用电及机具设备的检查，严禁私接乱搭，违章用电，机械设备、电气设备带病工作，变压器、电源开关、接线处、裸线处等必须设置专用警告标志。

三、防雷和接地保护

四、废弃物处理

五、监控系统说明

六、安全措施

第二节 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 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息管理

三、项目实施的各阶段工作建议

第二节 项目组织

第三节 劳动定员

第十一章 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

一、项目招标目的

二、招标原则及招投标方案

第十二章 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、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十三章 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

一、项目销售期

二、项目运营期

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

第六节 财务评价结论

第十四章 社会影响分析

第一节 社会影响效果分析

第二节 社会适应性分析

一、项目利益相关者分析

二、利益相关者参与项目方案

三、互适性分析

第十五章 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

一、自然及工程风险

二、社会风险

三、市场风险

四、技术及设计风险

第二节 防范和降低风险措施

第十六章 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 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