



某温泉小镇项目 申请报告案例

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 项目单位及拟建项目概况

第一节 项目申报单位概况

第二节 项目概况

一、项目名称

某温泉小镇项目

二、项目建设地点

三、项目性质

新建

四、项目提出的理由

五、项目建设背景及必要性

（一）项目建设背景

1、经济背景

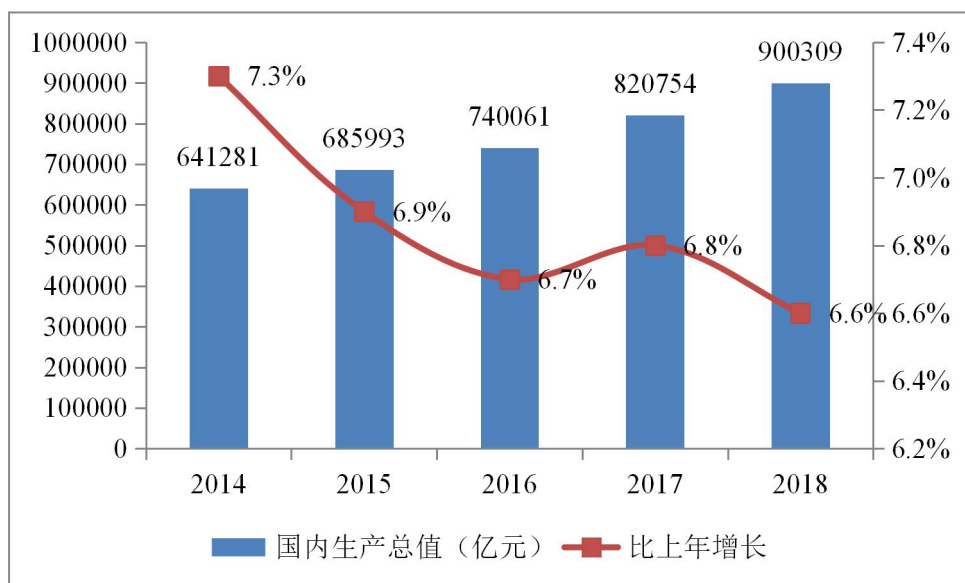
（1）国民经济持续增长、城镇化程度不断提高

国民经济增长和城市化进程不断加深。中国 GDP 多年来保持较快增长，经济实力的提升带来了更高层次的需求，如改善生活品质、展现城市风貌等。

随着 GDP 增速回落，国内经济结构转型优化加速，中国的经济发展开始进入“新常态”阶段。新常态将给中国带来新的发展机遇：新常态下，中国经济增速虽然放缓，实际增量依然可观；新常态下，中国经济增长更趋平稳，增长动力更为多元；新常态下，中国经济结构优化升级，发展前景更加稳定。

初步核算，2018 年国内生产总值 900309 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，实现了 6.5%左右的预期发展目标。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.5%，四季度增长 6.4%。分产业看，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%。

图表 2：2014-2018 年中国国内生产总值及增长率



.....

(2) 地区经济快速发展

.....

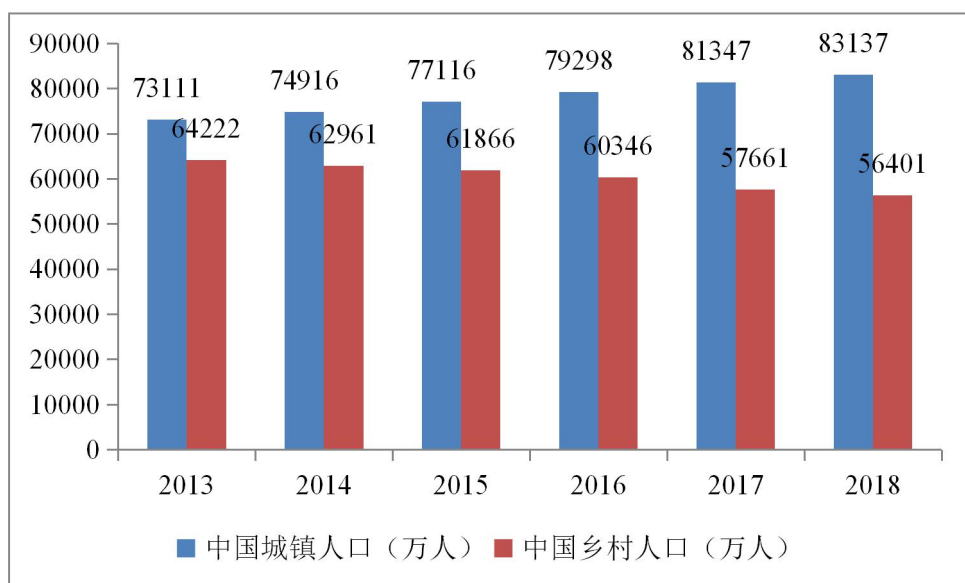
2、市场背景

(1) 城镇化发展现状

1) 城镇化率正稳步提升

全国城镇化率：1978 年我国的城镇化率只有 17.9%，生活在城镇的人口约 1.7 亿。2018 年，中国城镇常住人口 83137 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 59.58%，.....

图表 6：2013-2018 年中国城镇及乡村人口数量



.....

2) 城镇建设的成效明显

当前我国城市建成区面积逐步扩大，住房条件、城市交通、供水、热电、绿化、环境卫生、电信等基础设施体系不断完善，

3) 城镇化格局趋于两极分化，急需政府宏观调控，加快农村地区城镇化进程

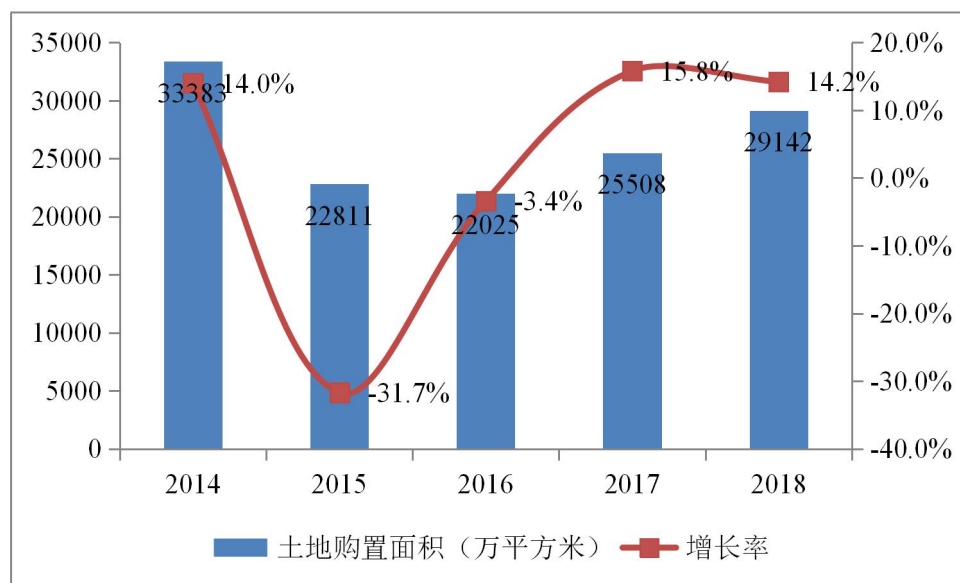
.....

(2) 我国房地产业发展现状

1) 全国房地产企业购置土地市场分析

2017 年,房地产开发企业土地购置面积 29142 万平方米,比上年增长 14.2%,是近年来逆转了下降趋势的第二次上涨。

图表 9：2014-2018 年房地产开发企业土地购置面积



.....

2) 全国房地产开发投资市场分析

3) 全国房屋建筑情况分析

4) 全国商品房销售市场分析

5) 房地产开发企业到位资金情况

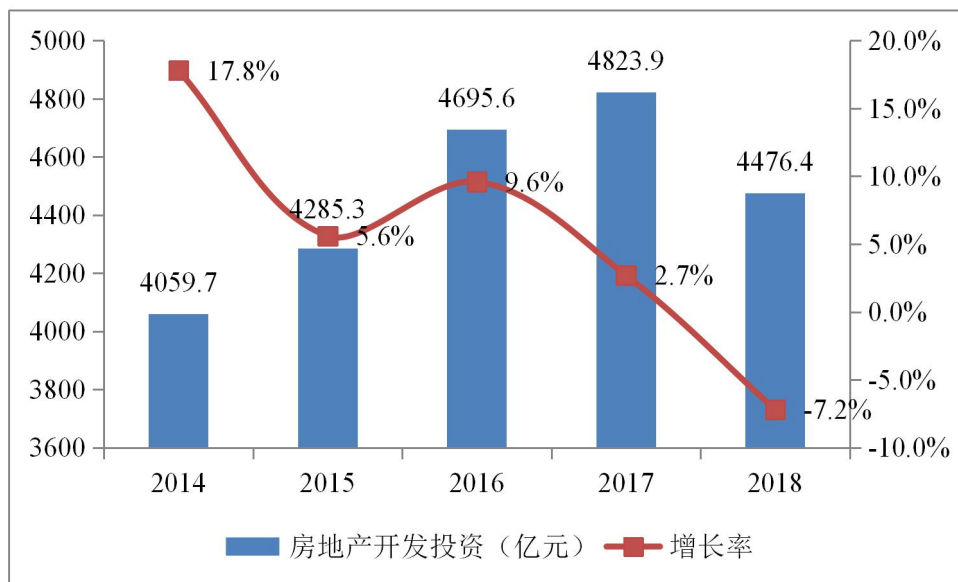
6) 房地产开发景气指数

(3) 河北省房地产业发展现状

1) 河北房地产开发投资市场分析

近年来，河北省房地产开发投资同比有所下降。2018 年，河北省房地产开发投资达 4476.4 亿元，比上年减少 7.2%。其中，住宅投资达 3471.1 亿元，比上年减少 5.1%。

图表 20：2014-2018 年河北省房地产开发投资及增速



.....

2) 河北省房屋建筑情况分析

3) 河北省商品房销售市场分析

(4) 某市房地产业发展现状

.....

(二) 项目建设必要性

- 1、项目建设是响应国家及地方政策号召的需要
- 2、项目建设是推进农村地区城镇化进程的需要
- 3、项目建设是促进房地产业发展，改善民生的需要
- 4、项目建设促进县域经济发展的需要
- 5、项目建设是带动当地农民就业，改善人民生活的需要

六、主要建设内容和规模

.....

图表 25：某小镇主要经济技术指标

项目	单位	数值
规划总用地面积	m ²	

项目		单位	数值
总建筑面积		m ²	
(一) 计算容积率建筑面积		m ²	
其中	商品房	m ²	
	配套服务设施及商业	m ²	
	幼儿园	m ²	
	会所	m ²	
(二) 不计容积率建筑面积		m ²	
其中	地下车库	m ²	
	设备用房	m ²	
户数		个	
车位数		个	
其中	地上停车位	个	
	地下停车位	个	
容积率			
建筑密度		%	
绿地率		%	

七、项目建设周期

八、工程技术方案

(一) 设计规划的指导思想、原则

1、指导思想

1) 贯彻科学性、超前性和可操作性相结合的指导思想，适合后郝窑村实际建设需求、留有长远发展余地并充分体现社会主义新民居建设精神。

2) 结合地方社会经济发展状态，合理制定村庄“生态、美化、亮化、经济”的建设标准，突出地方特色。

.....

2、原则

1) 充分挖掘村庄用地潜力，优化村镇空间布局。.....

2) 方便生活，保护环境。

.....

(二) 总体设计

1、建筑布局

2、道路广场

（三）建筑设计

- 1、建筑立面设计
- 2、单位平面设计
- 3、结构设计

（四）公用设施

- 1、给水
- 2、排水
- 3、供电
- 4、弱电部分
- 5、燃气
- 6、热力
- 7、消防

（五）物业管理

- 1、管理目标
- 2、管理模式

九、项目招标方案

（一）概述

拟建项目的勘察、设计、施工、监理以及大宗材料采购均采用邀请招标的方式。

.....

（二）工程施工的招标

（三）大宗材料采购的招标

十、投资规模及资金筹措

项目计划总投资.....万元，其中工程建设投资.....万元，工程建设其他费用.....万元，预备费用.....万元，拆迁补偿费.....万元，土地出让金.....万元。其中二期投资.....万元，三期总投资.....万元，四期总投资.....万元。项目总投资全部为企业自筹资金。

图表 26：项目总投资一览表

序号	项目	二期	三期	四期	费用（万元）	占总投资比例	占建设投资比例
一	工程建设费用						
1	主体工程						
1.1	商品房						
1.2	商业配套						
1.3							
1.4							
1.5							
1.6							
2	室外工程						
3	主要服务设施						
二	工程建设其他费用						
三	预备费用						
项目建设投资							
四	拆迁补偿						
五	土地受让						
项目总投资							

第三节 发展规划、产业政策和行业准入分析

一、发展规划分析

（一）国家层面发展规划的符合性分析

1、《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》

经济保持中高速增长， 在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上，到 2020 年国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番，产业迈向中高端水平，消费对经济增长贡献明显加大，户籍人口城镇化率加快提高。农业现代化取得明显进展，人民生活水平和质量普遍提高，我国现行标准下农村贫困人口实现脱贫，贫困县全部摘帽，解决区域性整体贫困。国民素质和社会文明程度显著提高。生态环境质量总体改善。各方面制度更加成熟更加定型，国家治理体系和

治理能力现代化取得重大进展。

2、《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年修订）

.....

（二）地方层面发展规划的符合性分析

1、《河北省新型城镇化与城乡统筹示范区建设规划》（冀政发〔2016〕7 号）

.....

二、产业政策分析

1、《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80 号）

2017 年 4 月，住房和城乡建设部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，《通知》强调，各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，.....

2、.....

三、行业准入分析

本项目遵守国家法律、法规及有关规章，符合相关的国民经济和社会发展规划、总体规划、专项规划、区域规划等要求，项目目标与规划内容衔接协调，符合国家产业发展政策和国家宏观调控政策的规定。企业设立符合职业健康、安全、环保、消防方面的法律、法规要求。综上所述本项目符合行业准入要求。

第二章 资源开发及综合利用分析

第一节 资源开发方案

本项目建设过程以及建设完成后，仅涉及到对土地资源的开发，不涉及到金属矿、煤矿、石油天然气矿、建材矿以及水、森林资源的开发，.....

第二节 资源利用方案

一、资源利用

- (一) 土地
- (二) 供水
- (三) 电力
- (四) 供热

二、能耗分析

拟建项目主要能耗为建筑能耗，主要包括：电、热力、水等方面的能耗。

.....

图表 27：能耗指标表

序号	名称	消耗量（每年）	折标煤（吨）	占能耗比例
1	电（万 kWh）			
2	水（立方米）			
3	热力（百万 kJ）			
4	液化气（吨）			
	合计			

通过表中计算数据分析，本项目每年总能耗为.....吨（标准煤），且能耗强度分布不均匀，主要能能耗为取暖的热力，占总能耗的.....%，

第三节 资源节约措施

一、用能标准和节能规范

（一）相关法律、法规、规划和产业政策

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；

.....

（二）建筑类相关标准及规范

- 1、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）（2009 年版）；
- 2、《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB50243-2016）；

.....

（三）相关终端用能产品能耗标准

- 1、《三相配电变压器能效限定值及能效等级》（GB20052-2013）；

- 2、《管形荧光灯镇流器能效限定值及能效等级》（GB17896-2012）；
.....

二、编制原则和目标

三、节能措施及效果

（一）建筑节能措施

1、降低建筑能耗的主要措施

充分利用自然光，重点在设计上，首先优化设计方案，改进建筑物的热工性能。.....

2、具体建筑节能措施

.....

（二）空调系统节能技术措施

（三）电气节能措施

（四）给水排水节能措施

1、根据现行《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003（2009 年版），《建筑中水设计规范》（GB50336-2002），《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010），选取给水用水定额。

2、本项目充分利用市政供水水压。

.....

（五）节水措施

1、推广使用优质管材、阀门

2、推广使用节水型卫生器具和配水器具

.....

（六）节约资源和新材料新技术应用

.....

四、本章评价小结

第三章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

第一节 项目选址

一、选址

二、选址区位概况

1、概况

2、区位

第二节 用地方案及合理性分析

1、土地利用情况

本项目用地面积……平方米，容积率为……，建筑密度为……%，绿地率为……%。项目用地指标符合《某县土地利用总体规划（2010-2020 年）》要求，本项目用地合理，满足规划要求。

图表 30：项目用地指标一览表

项目		单位	数量	备注
用地面积		m ²		
总建筑面积		m ²		
计算容积率建筑面积		m ²		
不计容积率建筑面积		m ²		
容积率				
绿地率		%		
建筑密度		%		
停车位		个		
其中	地上停车位	个		
	地下停车位	个		
商业配比		%		
户数		户		

……

2、地下物现状

第三节 征地拆迁和移民安置规划方案

第四章 环境和生态影响分析

第一节 环境和生态现状

一、生态和环境现状

- 1、气候与降水
- 2、水文条件
- 3、自然资源

二、执行标准

- 1、《中华人民共和国环境保护法》；
- 2、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
-

第二节 生态环境保护措施

一、项目建设期环境保护

- 1、噪声
- 2、废水
- 3、大气影响
- 4、废弃物影响

二、项目运营期环境保护

- 1、污水治理
- 2、固体废弃物治理
- 3、噪音治理

第三节 特殊环境影响

第四节 生态环境和社会影响分析

第五节 地质灾害影响分析

按照自然科学划分，地质灾害一般分为地震灾害、火山灾害、海啸灾害、滑坡灾害、泥石流灾害五大类。本项目位于……

第六节 环境影响综合评价

第五章 经济影响分析

第一节 经济费用效益或费用效果分析

一、项目总投资估算

- (一) 工程建设费用
- (二) 工程建设其他费用
- (三) 预备费用
- (四) 其他费用
- (五) 项目总投资估算

二、项目经济效益测算

(一) 评价依据

1、遵循的有关法规

- (1) 企业财务通则；
- (2) 营业税、所得税及其他有关税务法规；

……

2、基础数据和说明

- (二) 收入及税金测算
- (三) 利润测算
- (四) 财务效益分析

……

图表 33：项目经济效益指标一览表

序号	项目	指标
1	项目投资回收期（Pd）（年）	
2	项目净现值（Ic=6%）	

序号	项目	指标
3	项目盈利指数	
4	税后内部收益率（%）	
5	行业平均收益率（Ic）（%）	
6	平均投资收益率（%）	
7	项目预测最后年份	
8	预测项目期限（年）	
9	项目总销售收入（万元）	
10	项目总利润（万元）(税前)	
11	项目总投资收益额（万元）（税后）	
12	利税总额	

第二节 行业影响分析

第三节 区域经济影响分析

项目建成后，可以加快某县住宅及新型城镇化的发展，并带动上下游及相关产业的发展，促进经济的增长，将会大大带动区域经济的快速发展，增加税收，支持当地经济……

第四节 宏观经济影响分析

本项目属于住宅及城镇化建设，对相关产业的带动作用，可以归纳为由于投资对其他产业产生的投资效应系数和住宅使用产生的引致性消费系数，……

第六章 社会影响分析

第一节 社会影响效果分析

一、影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

1、对居民生活环境影响本项目的建设和运行期间都采取了足够的环境保护措施，基本消除了项目对居民生活环境的负面影响。

2、对当地居民收入的影响项目的建设实施，增加了对地区建设材料和劳动力的需求，提高地区国内生产总值；项目投产后，将增加就业岗位，可以增加当地居民收入。

.....

二、社会影响效果分析

1、推动城镇化产业的发展

住宅市场近年来发展很快，但大多数住宅开发商品牌意识较差，注重短期效益，不考虑当地环境、气候条件，住宅开发从住居习惯和开发原则上都生搬硬套其他地区经验，造成了产品同质化严重.....

2、发展配套基础设施，建设美丽乡村

新民居建设一方面可以加快村庄改造步伐，改善村容村貌，促进农民生活方式改变.....

3、提高住户的人居水准

4、带动相关产业发展，增加就业岗位

5、发展经济，提升区域价值

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

第三节 社会稳定风险分析

一、风险因素分析及识别

社会稳定风险，广义上是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展会构成严重的威胁.....

二、风险估计及初始风险等级判断

（一）风险估计方法

（二）单因素风险估计

（三）单因素风险估计结论

三、项目的初始风险等级判断

（一）项目整体风险估计方法

（二）初始社会稳定风险等级评判标准

（三）风险评价结论

四、风险防范和化解措施

首先需强化组织领导，高度重视社会稳定风险预测和防范化解工作，重视运营期间的环保工作，成立专业的应急机构……

五、社会稳定应急预案

1、把社会维稳工作列入项目建设重要议事日程，定期听取有关单位社会稳定工作汇报；认真研究群众反映的新情况，分析可能出现重大问题研究对策。

2、落实维护社会稳定责任制，明确维护社会稳定工作的重点部位、重点问题。

……

六、社会稳定风险分析结论及建议

第四节 其他社会风险及对策分析

一、规划风险及防范措施

本项目在城市规划方面的风险主要有规划变更风险、规划设计风险……

防范措施：本项目大范围变更的可能性较小，该风险发生的可能性低微，不会对项目产生影响。……

二、资金风险及防范措施

长期以来，住宅开发企业的资金主要来源于银行贷款和预售货款，企业自有资金在开发投资中只占很小的一部分……

防范措施：积极推动合作方案的研究，提高方案的可操作性。合作方案中明

确出资数额、时间、方式等……

三、自然及工程风险及防范措施

四、技术及设计风险及防范措施

五、合作方违约风险及防范措施

六、社会风险及防范措施

七、市场风险及防范措施

八、法律风险及防范措施

九、其他风险及防范措施

十、风险分析结论及防范措施

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