



某办公楼购置项目可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

总论

第一节 项目概况

一、项目名称及性质

某办公楼购置项目

二、项目承办单位

三、承办单位简介及项目背景

四、拟购置地点

五、拟购置规模

六、总投资及资金来源

第二节 编制依据与原则

第三节 研究对象和研究内容

第四节 目的和作用

通过对项目购置的必要性和可行性、购置需求分析、购置方案分析、投资估算、社会效益评价等主要内容进行科学、完整、准确的定性和定量分析，为业主单位开展项目建设前期工作，进行项目决策；为投资主管部门批准项目立项，进行资金支持决策提供相关的依据。

第五节 结论和建议

第一章 购置项目的必要性及可行性

第一节 办公条件现状

第二节 项目购置的必要性

1、落实政府政策。

- 2、符合项目单位战略布局的要求。
- 3、有利于改善公司资产结构。
- 4、有利于提升公司业务水平。
- 5、有利于优化企业工作环境。

第二节 项目购置的可行性

- 1、符合国家及地方产业政策要求。
- 2、具有 XX 公司的资金支持。
- 3、项目拟购置办公楼项目区位条件良好。

第三节 本章小结

第二章 需求分析

第一节 使用功能需求

一、办公人数增加

表 2-1-1 办公人数增加情况预测表

序号	公司名称	现有办公人员(人)	未来办公人员(人)
1			
2			
3			
4			
合计			

二、使用功能升级

第二节 面积测算

一、测算依据

二、测算结果

表 2-2-1 本项目建筑面积需求汇总表

序号	用房类别	建筑面积 (m ²)	备注
1	人员办公用房		
2	公共服务用房		
3	公共设备用房		
4	公共附属用房		
5	预留规划面积		
合计			

- 1、人员办公用房建筑面积测算
- 2、公共服务用房建筑面积测算
- 3、公共设备用房建筑面积测算
- 4、公共附属用房建筑面积测算

第三章 购置标的比选及场址条件

第一节 购置标的比选

表 3-1-1 可选购置标的主要情况

项目		
项目持有方		
交易方式		
项目立项		
规划总建筑面积		
项目竣备时间		
项目总楼层		
项目朝向		
预计售价		
单价		

地上面积 单价		
土地证面 积		
土地年限		
地上面积		
地上面积 功能分布		
办公面积+ 商业面积		
地下面积		
地下面积 功能分布		
项目建筑 高度		
大堂面积/ 层高		
办公层高/ 净高		
办公标准 层面积		
办公走廊 宽度		
得房率		
办公柱间 距		
配比车位		
交通情况		

第二节 项目场址条件

第三节 拟购置建筑现状条件

一、建筑概况

二、建筑指标

表 3-3-1 拟购置标的主要建筑指标

内容	数值	单位	备注
总用地面积			
其中 建设用地面积			

	腾退绿化用地面积			
	总建筑面积			
其中	地上建筑面积			
	其中			
	地下建筑面积			
	其中			
建筑层数	地上			
	地下			
	建筑高度			
	地下机动车			
	地下非机动车			
	建筑占地			
	容积率			
	建筑密度			
	绿地率			

三、硬件设备设施

四、产权情况

五、股权架构

第四章 项目购置方案与安置方案

第一节 项目购置方案

一、方案一：以股权交易形式进行

二、方案二：以产权交易形式进行

三、购置方案比选

第二节 项目安置方案

第五章 项目实施进度计划

第六章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算

一、拟购置标的周边主要写字楼调研情况

二、办公楼购置投资估算

- 1、若采用股权交易
- 2、若采用产权交易

第二节 资金筹措

第七章 风险分析

第一节 风险因素识别分析

一、项目的合法性、合规性和可行性

二、开发商风险

三、租售模式风险

四、土地使用权剩余年限较短风险

五、资产评估风险

六、外部竞争环境风险

七、房产空置及贬值风险

八、延迟交付及协商风险

九、筹资性风险

十、社会风险

第二节 防范和降低风险对策

一、项目合法性、合规性和可行性风险对策

- 二、开发商风险对策
- 三、租售模式风险对策
- 四、产权剩余年限较短风险对策
- 五、资产评估风险对策
- 六、外部竞争风险对策
- 七、房产空置及贬值风险对策
- 八、延迟交付及协商风险对策
- 九、筹资性风险对策
- 十、社会风险对策

第三节 风险管理手段

- 一、风险回避
- 二、风险控制
- 三、风险转移
- 四、风险自担

第八章 社会效益分析

第九章 结论与建议

第一节 研究结论

第二节 问题及建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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

深圳分公司：深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

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