



北京某办公楼对外租赁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

邮编：100080 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦6层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 概述

第一节 项目概况

一、项目名称

北京某办公楼对外租赁项目

二、项目单位

三、项目地点

四、项目背景

五、项目出租方案

1、出租房屋面积

楼层	房间号	面积（平方米）	租赁现状

2、出租经营思路

本方案旨在确保出租过程合法合规，为租户提供舒适、安全的经营办公环境，稳固目前长期租赁客户，确保资产实现租金收益价值。

在后续出租经营中，持续关注商业地产市场动态和客户需求变化，充分考虑市场供求关系、写字楼品质、地段优势等因素，灵活制定租金策略，确保项目出租率和租金收益的平衡。同时关注新兴产业的发展趋势，拓展潜在的目标客户群体，确保项目未来的出租成功率。

六、项目实施周期

七、项目研究结论

经测算，项目对外出租可实现年均营业收入****万元。

通过测算租金收入，整体考虑盈余情况，项目年均盈余总额为**万元。由项目盈余测算可以看出目前资金平衡情况，在当前物业整体出租率情况下，预计2024年仍存在财务预算缺口**万元，在预计出租率不断提升，租金逐年调涨5%的情况下，通过租金收入有望逐渐缩小缺口，且只有物业整体实现100%出租的情况下，才可能使盈余总额为正。

第二节 项目单位概况

第三节 编制原则、依据及范围

一、编制依据

进行本项目可行性研究工作的主要依据主要包括：

- 1、国家经济和社会发展的长期规划，部门与地区规划，经济建设的指导方针、任务、产业政策、投资政策和技术经济政策以及国家和地方法规等；
- 2、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定；
- 3、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- 4、《促进创业投资高质量发展的若干政策措施》（国办发〔2024〕31号）；
- 5、《2024年国务院政府工作报告》；
- 6、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）；
- 7、《关于提升大众创业万众创新示范基地带动作用进一步促改革稳就业强动能的实施意见》；
- 8、《关于加强市级行政事业单位土地、房屋出租、出借及对外合作经营管理的通知》（京财资产〔2020〕240号）；
- 9、《北京市市级行政事业单位国有资产出租、出借、对外投资、担保管理办法》（京财资产〔2015〕2514号）；
- 10、业主提供的其他资料；
- 11、各种市场信息的市场调研报告；

12、国家现行的行业规定、法律、法规、设计标准。

二、研究范围

第二章 项目需求分析

第一节 政策符合性分析

一、政策背景

近年全国各地都出台了相关政策优化楼宇产业生态，并以此为总部经济、创业基地、科创研发等产业赋能增效，打造新兴产业聚集区。发展楼宇经济有助于推动生产性服务业与制造业融合发展、生活性服务业与扩大居民消费相互促进，推动生产性服务业向专业化、价值链高端延伸，生活性服务业向高品质、多样化升级。

《促进创业投资高质量发展的若干政策措施》（国办发〔2024〕31号）

2024年6月，国务院办公厅印发《促进创业投资高质量发展的若干政策措施》。《措施》提出积极支持创业投资做大做强，充分发挥创业投资支持科技创新的重要作用，按照市场化法治化原则引导创业投资稳定和加大对重点领域投入，强化企业创新主体地位，促进科技型企业成长，为培育发展新质生产力、实现高水平科技自立自强、塑造发展新动能新优势提供有力支撑。

《2024年国务院政府工作报告》

2024年3月5日在第十四届全国人民代表大会第二次会议上李强总理作了《2024年国务院政府工作报告》。《报告》提出，推动城乡融合和区域协调发展，大力优化经济布局。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略，把推进新型城镇化和乡村全面振兴有机结合起来，加快构建优势互补、高质量发展的区域经济格局。支持京津冀、长三角、粤港澳大湾区等经济发展优势地区更好发挥高质量发展动力源作用。优化重大生产力布局，加强国家战略腹地建设。制定主体功能区优化实施规划，完善配套政策。

《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）

2022 年 5 月，国务院办公厅印发《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》提出，鼓励相关地区率先加大存量资产盘活力度，充分发挥示范带动作用。

推动闲置低效资产改造与转型，依法依规合理调整规划用途和开发强度，开发用于创新研发等新功能。对整体收益水平较低的存量资产项目，完善市场化运营机制，提高项目收益水平，支持开展资产重组，为盘活存量资产创造条件。坚持先规划后建设，对盘活存量资产过程中确需调整相关规划或土地、海域用途的，应充分开展规划实施评估，依法依规履行相关程序，确保土地、海域使用符合相关法律法规和国土空间用途管制要求。

.....

二、政策与投资监管可行性

第二节 项目市场需求分析

一、国内办公写字楼市场现状

根据中指数据，截至 2023 年底，重点城市甲级写字楼总建筑面积共 3.63 亿平方米，上海、广州、深圳、武汉等城市在四季度均有新增供应入市。其中，一线城市甲级写字楼项目总建筑面积共 1.84 亿平方米，占重点城市甲级写字楼总量的 50.6%，存量相对较多；北京、上海甲级写字楼总建筑面积均超 5500 万平方米，深圳、广州在 2400-3100 万平方米之间。二线代表城市甲级写字楼项目总建筑面积共 1.79 亿平方米，占重点城市总量的 49.4%；不同二线城市存量有所差异，杭州、成都甲级写字楼总建筑面积在 3000 万平方米以上，武汉、重庆、长沙、南京、天津在 1000-3000 万平方米之间，青岛、苏州、南昌在 500-900 万平方米之间。

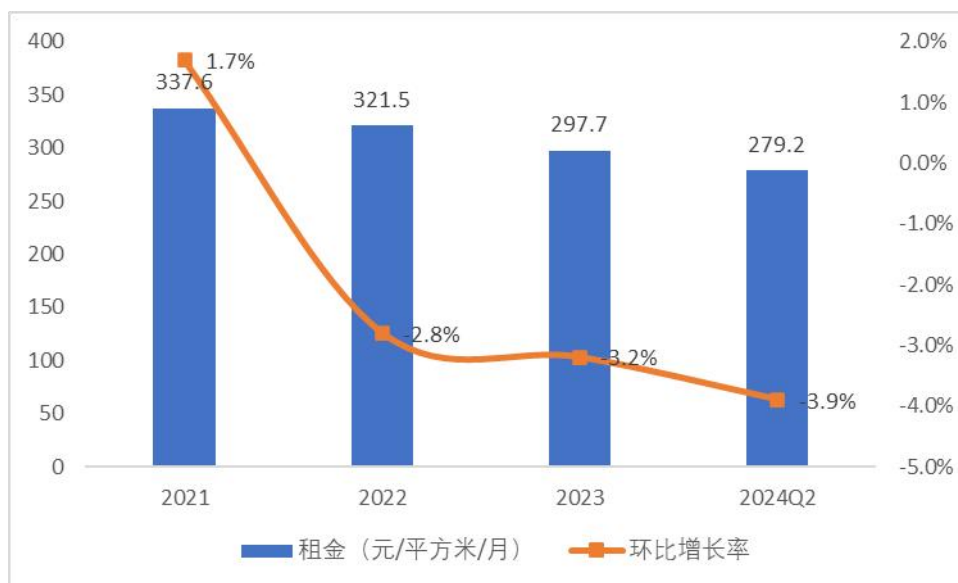
从空置率情况看，2023 年，重点城市写字楼需求有所恢复，超半数代表城市甲级写字楼空置率较 2022 年底下降。根据中指数据，2023 年四季度，一线城市甲级写字楼空置率相对较低，其中广州最低，为 11.8%；二线代表城市中，杭州、苏州甲级写字楼空置率分别为 12.3%、15.8%，市场供求相对平衡，重庆、天津、青岛、武汉、长沙等城市甲级写字楼空置率则在 27% 以上，空置压力相对较大。

从空置率变化来看，2023 年，写字楼租赁需求总体呈恢复态势，超半数代表城市空置率有所下降。其中北京、上海、深圳新增供应较多、成都需求相对疲软，甲级写字楼空置率较 2022 年四季度仍有所上升；天津、武汉等二线城市新增供应入市节奏相对平稳，需求温和复苏，甲级写字楼空置率较 2022 年底有所下降。

二、北京市写字楼市场分析

根据戴德梁行发布的《2024 年二季度北京写字楼零售市场报告》，北京市写字楼市场成交以搬迁和续租为主，降本增效和以价换量继续成为写字楼租户和业主在企业运营上的主旋律。

2024 年二季度，北京甲级写字楼市场无新增供应入市。至此，北京写字楼市场租金水平继续处于下行区间，全市租金环比下降 3.9%，同比下降 11.7%至每月每平方米人民币 279.2 元。一些企业租户抓住议价优势完成升级搬迁的需求，市场大面积租赁成交拉动北京全市写字楼市场季度净吸纳量为 4.5 万平方米，空置率环比下降 0.3 个百分点至 18.0%。



三、项目周边写字楼情况

第三节 财务预算缺口分析

一、项目单位财务现状

二、财务预算缺口分析

第三章 项目实施方案

第一节 项目出租方案

一、项目经营思路

二、出租面积

三、定价

四、客群定位

第二节 项目实施周期安排

第四章 项目经济效益评价

第一节 项目经济效益评价依据

一、遵循的有关法规

- 1、《企业财务通则》
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》
- 3、《投资项目经济评估指南》
- 4、所得税及其他有关税种按当地税务法规计取
- 5、其他有关法规文件及相关资料

二、基础数据和说明

1、本项目按一次投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价；

2、项目测算期 5 年，实际出租运营期远大于 5 年；

3、主要价格数据为现今市场价格初步估算，分析过程不考虑物价变化因素的影响；

3、税收政策：不动产租赁简易计税增值税征收率 5%，城市建设维护税 7%，国家教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，企业所得税 25%。

第二节 项目资金平衡分析

一、营业收入

二、成本费用

三、盈余估算

四、资金平衡情况

第五章 项目风险管控方案

第一节 项目风险识别与控制措施

一、行业政策风险

1、风险分析

项目业务属于商务办公物业运营，全国各地都出台了相关政策优化楼宇产业生态，强化土地要素保障，并以此为总部经济、创业基地、科创研发等产业赋能增效，打造新兴产业聚集区。发展楼宇经济有助于推动生产性服务业与制造业融合发展、生活性服务业与扩大居民消费相互促进，推动生产性服务业向专业化、价值链高端延伸，生活性服务业向高品质、多样化升级。如果未来国家对楼宇经济有关领域的支持政策或支持力度发生变化，中心物业出租可能受到一定程度影响。

2、风险防控

（1）针对行业政策变化风险，加强对行业前景、行业政策动态的研究分析，跟踪分析行业政策变化，并在战略规划中给出提示，为业务经营和战略发展提供支持，跟踪行业动态，包括但不限于全国及区域范围内的监管办法及措施、临时性的通知、重要行业事件。

（2）积极参加行业协会，与同行业相关宏观经济与政策研究部门保持联系，紧密跟踪行业最新政策动向。

（3）拓展新的客户群体，关注新兴行业客户租赁需求。

二、宏观经济风险

三、市场风险

第二节 项目风险分析结论

第六章 项目结论及建议

第一节 可行性研究结论

一、政策可行性结论

二、市场可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、风险分析的可行性结论

五、结论总述

第二节 可行性研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦 6 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西路 21 号粤海金融中心

联系电话：020-84593416 13527831869

深圳分公司：深圳市福田区深南大道 2008 号凤凰大厦 2 栋

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