



广东某工业园拆除重建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 项目及企业概况

第一节 项目概况

一、项目名称

广东某工业园拆除重建项目

二、项目性质

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目背景定位

六、建设内容及规模

项目规划总占地面积*****m²，总建筑面积*****m²，计容建筑面积*****m²，建设及管理采用现代、标准化工业大厦设计理念，工业园区以南、北朝向，前两幢、中两幢、后两幢，使用功能为：工业生产、仓储、办公、员工食堂、停车场等。项目整体容积率为**，建筑密度为**%。项目综合经济技术指标及总平面布局情况如下：

项目		单位	数量	备注
规划总用地		m ²		
总建筑面积		m ²		
计容建筑面积		m ²		
其中	厂房	m ²		
	配套宿舍	m ²		
不计入容积率面积		m ²		
容积率		m ²		
首层建筑占地面积		m ²		
配套建筑占地面积		m ²		
配套设施计容建筑面积之和占项目计容建筑面积的比例		%		

项目		单位	数量	备注
建筑密度		%		
绿地率		%		
最大层（高度）		层（m）		
停车数		辆		
其中	地上停车数	辆		
	地下停车数	辆		

七、项目建设周期

八、项目总投资及资金筹措

本项目估算总投资*****万元。其中，建筑工程费*****万元，设备购置费*****万元，安装工程费*****万元，工程建设其他费用*****万元，预备费用*****万元，建设期利息*****万元。总投资构成如下表所示：

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 研究项目主要结论

一、经济效益

经测算，计算期内本项目年均可实现营业收入*****万元，年均可实现利润总额为*****万元，年均净利润*****万元。所得税后投资财务净现值***万元，大于零；所得税后投资财务内部收益率为**%，高于项目基准收益率**%；所得税后静态投资回收期为**年。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于合理状态，项目具有一定的盈利能力，能够在测算期内回收全部投资，项目从财务指标上看是可行的。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	m ²		
2	总投资	万元		
3	销售收入	万元		30 年平均
4	利润总额	万元		30 年平均
5	净利润	万元		30 年平均
6	总成本费用	万元		30 年平均
7	上缴税金	万元		30 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		30 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		30 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		30 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后

二、社会效益

1、项目建成后，可以带动传统制造业的转型升级，推进新兴产业的聚集发展，促进经济的增长，有利于经济的可持续发展。随着项目的投入及运营，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。税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，因此收税对于当地政府来说，十分重要。项目工业园改造升级后预计可实现年产值约**亿元，可创造年税收约****万元以上。

2、本项目的建设，可为当地带来大量的就业机会……

第三节 编制原则、依据及研究范围

一、编制原则

二、编制依据

三、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

（一）国家政策

近年来，国家出台了相关政策指引城市规划更新与土地利用效率提升，盘活存量资产，提升收益水平。同时鼓励建成若干具有世界影响力的高科技园区和一批创新型科技园区、创新型特色园区，引导园区发挥主导产业战略引领作用，带动关联产业协同发展，形成各具特色的产业生态。国家政策导向为本项目建设形成了良好的支撑。

《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。

.....

（二）地方政策

（三）集体资产监管政策

二、经济背景

三、行业背景

第二节 企业战略需求分析

一、是响应国家及地方发展“工业上楼”模式政策的需要

“十四五”时期，随着“工业上楼”模式逐步推广，全国各地陆续推出相关政策和实施细则，国家发改委也发布了《关于推广借鉴深圳经济特区创新举措和经验做法的通知》，总结梳理了深圳经济特区已复制推广的创新举措和经验做法，明确提出要推广“工业上楼”模式。

本项目进行工业园拆除重建，一方面对旧厂房进行改造升级，提升容积率和使用效率；另一方面将重量较轻、工作产生震动小的生产设备和生产过程迁移到高层，于城市而言解决了土地紧缺问题，于企业而言解决了生产成本问题。项目实施符合国家及地方鼓励“工业上楼”的相关政策，因此，本项目的实施具有必要性。

二、是加快构建高精尖经济结构，助力发展新质生产力的需要

三、是工业园转型升级，增加盈利能力的需要

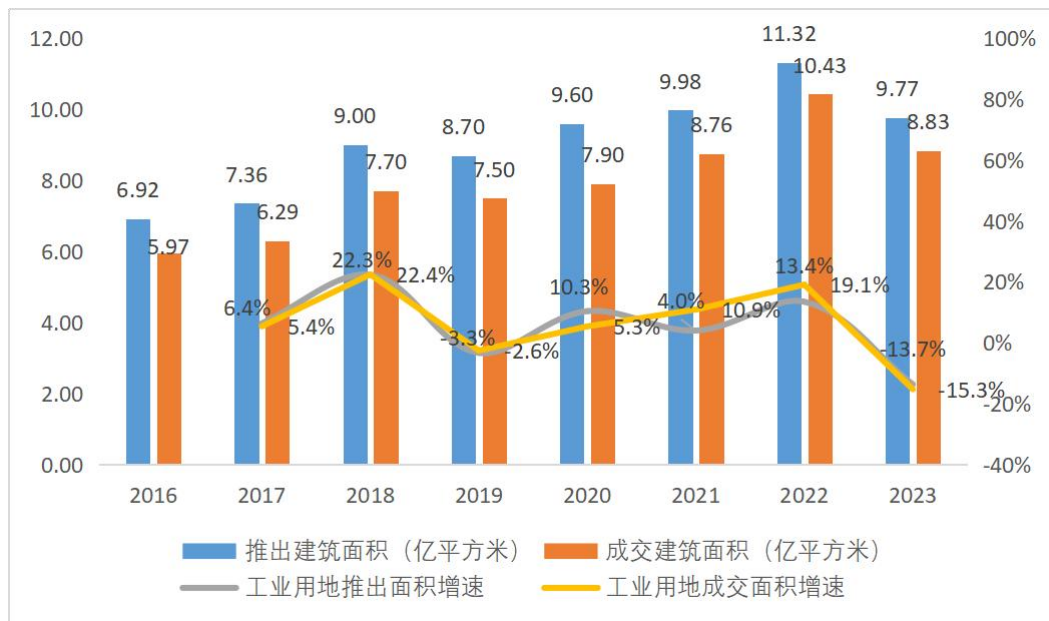
第三节 项目市场需求分析

一、国内工业地产行业市场现状

（一）工业地产概述

（二）工业用地现状分析

2023 年，全国 300 城共推出工业用地规划建筑面积 18.89 亿平方米，同比下降 13.7%；共成交工业用地 16 亿平方米，同比下降 15.3%。



数据来源：中指研究院

（三）工业地产现状分析

（四）工业地产未来发展趋势

二、国内产业园区建设发展情况

（一）产业园区概述

（二）产业园区开发模式

（三）产业园区竞争分析

（四）产业园区面临的问题

（五）产业园区未来发展趋势

三、地区产业结构分析

四、对标项目调研分析

第四节 项目建设内容、规模

第五节 项目商业模式

一、产业定位

二、盈利模式

三、招商策略

四、运营策略

五、发展目标

第三章 项目选址与要素保障

第一节 项目选址方案

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

三、项目选址地点

第二节 寮步镇区位条件

一、地理位置

二、自然条件

三、交通条件

四、经济发展

第三节 要素保障能力分析

一、区位优势显著

二、土地调规方案合理

三、基础设施完善

四、项目公司经验丰富

第四章 项目建设方案

第一节 项目建设方案

一、建设目标

二、设计特色

三、建设原则

- 1、《工业企业设计卫生标准》（GBZ 1-2010）；
- 2、《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018 年版）；
- 3、《建筑内部装修设计防火规范》（GB 50222-2017）；
- 4、《建筑地面设计规范》（GB 50037-2013）；
- 5、《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB 50209-2010）；
- 6、《屋面工程技术规范》（GB 50345-2012）；
- 7、《建筑采光设计标准》（GB 50033-2013）；
- 8、《建筑物防雷设计规范》（GB 50057-2010）；
- 9、《建筑结构荷载规范》（GB 50009-2012）；
- 10、《建筑工程抗震设防分类标准》（GB 50223-2008）；
- 11、《建筑抗震设计标准》（GB 50011-2010）（2024 年版）；
- 12、《中国地震动参数区划图》（GB 18306-2015）；
- 13、《混凝土结构通用规范》（GB 55008-2021）；
- 14、《工程结构通用规范》（GB 55001-2021）；
- 15、国家及地方的相关规程、规范等；

四、项目建设内容

第二节 项目工程方案

一、建筑工程

- (一) 设计原则
- (二) 采用的标准及规范
- (三) 建筑地基
- (四) 建筑结构
- (五) 抗震设计
- (六) 施工能力

二、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

三、电气系统

- (一) 供配电设计依据
- (二) 设计范围
- (三) 变配电系统

本项目建筑属二级负荷，其消防用电设备、排污水泵、生活水泵、主要通道及楼梯间照明、设备房备用照明，属二级用电设备。

备用照明按二级用电设备供电，消防中心电源、安防系统电源、变电所用电

源、通讯设施（电话、网络、电视机房）弱电室电源也可按二级用电设备供电。人防系统的应急照明属一级用电设备，人防系统重要的风机及水泵属于二级用电设备，其余用电负荷属三级用电设备。

二级负荷要求双回路电源供电，在末端配电装置内应可自动切换。一级负荷的容量比较小，可采用蓄电池作备用电源，灯具自带蓄电池作为自备应急电源。

根据建筑类别和负荷性质要求，该项目建筑物消防控制室、消防水泵、排烟风机、应急照明、疏散指示标志等消防用电按二级负荷供电，生活给水泵及弱电设备按二级负荷供电，其他按三级负荷供电。

.....

（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

四、空调及通风

（一）编制依据

（二）空调冷热源

（三）通风系统

五、智能化控制管理系统

（一）系统设计依据

（二）系统概述

第三节 项目建设管理方案

一、项目施工组织措施

二、项目实施进度

三、项目招投标

第五章 项目运营方案

第一节 项目安全保障方案

一、设计依据

- 1、《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018 年版）；
- 2、《中华人民共和国安全生产法》；
- 3、《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》；
- 4、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB 50736-2012）；
- 5、《机械工业职业安全卫生设计规定》（JB 18-2000）；
- 6、《用电安全导则》（GB/T 13869-2017）。

二、劳动安全卫生

（一）防电

1、首先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。

2、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。

（二）防噪声

对产生高噪声的设备，如空调机、新风机组、风机盘管等均配制低噪声离心风机。柜式空调机送风管道设消声送风箱及消声器，回风管道设消声回风箱。风冷热泵式冷热水机组应要求生产厂家考虑压缩机的封闭隔离。水泵设在风冷热泵内，以减少水泵转动对建筑物的震动产生的噪声。风冷热泵式冷热水机和柜式空

调机与基础之间设有隔振材料。尽可能选用低噪声设备，并采用消声隔音设施，防止噪声危害。

（三）防雷和接地保护

（四）废弃物处理

三、消防设施及方案

（一）设计标准及规程

（二）防火等级

（三）消防设计方案

（四）防火措施

（五）灭火措施

第二节 项目运营管理方案

一、项目组织机构设置

二、劳动定员和人员培训

（一）公司用人原则

（二）劳动定员

1、基本定员依据

- （1）项目正常运营的实际需求员工数目；
- （2）完成项目后，各项业务开展所需要的管理人员；
- （3）参照项目员工管理制度和出勤情况。

2、项目劳动定员

本项目预计劳动定员为**人。

序号	岗位	劳动定员
1	物业管理人員	

2	物业后勤人员	
3	行政人员	
4	市场人员	
5	财务人员	
6	人力资源部	
7	合计	

（三）员工来源与招聘方案

第六章 项目融资与财务方案

第一节 项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

二、估算依据

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。

三、编制说明

四、项目投资估算

- （一）建设投资
- （二）建设期利息
- （三）总投资估算

五、资金筹措

第二节 财务盈利能力评价

一、评价依据

（一）遵循的有关法规

- 1、企业财务通则；
- 2、增值税、所得税及其他有关税务法规；
- 3、本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；
- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

（二）基础数据和说明

二、营业收入测算

三、总成本费用测算

（一）直接运营成本

（二）期间费用

四、利润测算

五、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**

六、项目不确定性分析

七、财务评价结论

第七章 项目影响效果评价

第一节 资源和能源利用效率评价

一、编制原则和目标

二、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。

1、本工程保温节能设计目标:

执行公共建筑节能设计标准 DGJ08-107-2012

2、本工程建筑的各项维护结构及外门窗的设计均满足相应建筑节能设计标准。

3、不采暖地下室顶板保温,采用 20 厚超细无机纤维保温。

4、采暖房间与非采暖公共走道的内墙、采暖房间和非采暖房间之间应设隔保温层。

5、楼板保温:架空层触室外空气楼板采用 40 厚硬泡聚氨酯

6、当在任何室内采用保温做法时,保温材料应采用阻燃型,须满足该室内装修相应级别能燃要烧求性。

7、门窗(含玻璃幕墙):

外门窗采用断热铝合金型材,中空玻璃,窗框与墙体之间隙的应缝采用优质的弹性密封材料密封。

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

（三）电气节能与环保

三、项目节能分析

第二节 生态环境影响评价

一、建设地点环境现状

二、执行标准

三、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

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

1、废水

2、废气

3、固体废弃物治理

本项目产生的一般固体废弃物包括收集的粉尘、废边角料和生活垃圾。粉尘和废边角料经统一收集后全部外售给回收单位回收再利用。生活垃圾由环卫部门统一清运，送入当地垃圾消纳站，日产日清。

4、噪音治理

四、环境影响综合评价

第三节 经济影响评价

一、带动经济发展，运营期间创造政府税收****万元

二、项目公司直接增加就业岗位**个，间接带动就业增长数百人

第四节 社会影响评价

一、对居民收入的影响

二、对居民生活水平与生活质量的影响

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

通过本项目带动经济发展，提供了直接、间接的就业机会。项目实施为当地居民增加收入、生活水平提高奠定了基础，使社会、经济事业进入良性的循环轨道，加速当地小康社会的建设进程。项目实施后，增加工业和制造业企业的收入，也会增加当地的税收。

五、对当地弱势群体的影响

第八章 项目风险管控方案

第一节 政策风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第二节 宏观经济波动风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第三节 市场竞争加剧风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第四节 运营风险及防范措施

一、风险识别

运营风险包括产品及服务管理风险、盈利实现风险、营收增长及扩大经营规模后的管理风险、市场销售风险、团队组建及管理风险等。其中重点为产品及服务管理风险。可能存在未按规章制度进行园区产品及物业管理服务的提供，存在产品或服务质量等出问题的风险，将导致客户投诉或索赔。

二、防范措施

严格遵守并执行公司相关制度及法律法规，做好客户服务管理，稳定园区入驻企业关系。

第五节 财务风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第九章 项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、风险管控的可行性结论

六、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

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