



西安市某电子智能制造产业园一期项目 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 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

西安市某电子智能制造产业园一期项目

二、项目单位

三、项目性质

新建

四、项目建设地点

五、项目定位

本项目集研发 research、生产 production、交流 communication、协作 cooperation 为一体，以优化产业布局为使命，以租售标准厂房、提供园区运营管理服务来创造收入，依托于西安**区高科技产业布局，聚焦高新制造、新能源汽车、电子设备、智能医疗等产业业态，.....。

六、项目建设内容

本项目产业园总用地面积***平方米（***亩），总建筑面积***平方米。项目规划建设以 3-4 层多层厂房建筑为主，600-11000 m²空间自由组合，产品形态丰富。主要业态为标准化智能设备生产厂房，每个智能工厂的建设均采用先进的“六维智能理论”，从智能计划排产、智能生产过程协同、智能设备互联互通、智能生产资源管控、智能质量过程控制、智能大数据分析支持与决策支持等 6 个维度的“智能”，打造中国特色的智能工厂。

本项目为一期项目，所属地块为***，总用地面积为***平方米。本一期项目主要在地块西侧进行生产厂房的建设，用地面积为***平方米，总建筑面积为***平方米，共建设***栋建筑，容积率为***。一期项目主要建筑技术指标见下表。

图表 1：项目建筑指标汇总表

序号	项 目	数量	单位	备注
1	规划净用地面积		m ²	

序号	项 目		数量	单位	备注
2	规划总建筑面积			m ²	
	其中	1、地上计容建筑面积		m ²	
		其中：厂房建筑面积		m ²	
		公共配套建筑面积			
		2、地下不计容建筑面积		m ²	
3	建筑占地面积			m ²	
	其中	厂房占地面积		m ²	
		公共配套占地面积			
4	建筑密度				
5	绿地面积			m ²	
6	绿地率				
7	容积率				
8	机动车停车位			辆	
	其中	地面机动车停车位		辆	
		地下机动车停车位		辆	
9	非机动车停车位			辆	
	其中	地面非机动车停车位		辆	
		地下非机动车停车位		辆	

七、项目建设周期

八、项目总投资

本项目总投资***万元，其中，建筑工程费***万元，设备购置费***万元，工程建设其他费用***万元（其中土地费用***万元），预备费用***万元，建设期利息***万元。

本项目总投资中银行贷款***万元，占比***%；自有资金***万元，占比***%。

图表 2：项目总投资构成表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	建设投资		
1.1	工程费用		
1.1.1	建筑工程费		
1.1.2	设备购置费		
1.2	工程建设其他费用		
1.2.1	土地成本		
1.2.2	其他工程建设其他费用		
1.3	预备费用		
2	建设期利息		
3	总计		

第二节 项目主要结论

一、经济效益

经测算，项目计算期内年均实现营业收入***万元，年均实现净利润***万元。

项目所得税后内部收益率 IRR 为***%，财务净现值 NPV 为***万元，动态投资回收期为***年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 6%，项目投资回收期小于计算期，项目收益较好。

二、社会效益

1、项目厂房出售收入可达***万元，带动相关联产业发展

项目全部出售后，预计收入可达***万元。同时项目主营业务为园区管理和开发，能为西安当地带来大量汽车、电子等高新制造产业链，汇集上下游资源，在当地形成产业聚集效应，能够加速行业产业资源整合速度，加快同产业链的合作效率，扩大规模收益。

另外，.....。

2、带动就业增长

本项目的建设，可为当地带来大量的就业机会，安置待业人员。项目建成后，.....。

3、带动地区经济发展，运营期间共上缴政府税收约***万元

本项目的建成可以加速盘活项目周边乃至陕西省境内各地区的零配件企业，促进制造业升级转型，坚持供给侧改革方向，发挥西安优势工业特性，建立一批行业领先、技术先进的企业，有利于促进地区经济增长，实现经济的可持续、高质量发展。

税收作为我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的保障，.....。

第三节 编制原则、依据及范围

一、编制原则

1、项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合国家产业政策、投资方向及行业和地区的规划。

2、以科学、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，工程投资坚持“求是、客观”的原则。

3、通过对市场的分析研究以及对项目规划的研究，推荐项目的建设规模、方案，论证项目建设的合理性。

二、编制依据

1、《关于印发国家新材料产业资源共享平台建设方案的通知》（工信部联原〔2018〕78号）；

2、《强化技术创新加快新产品研发促进工业高质量发展的若干政策措施》；

3、《西安市支持工业园区发展的实施意见》（市政办发〔2020〕6号）；

4、《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（国发〔2020〕7号）；

5、《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》；

6、《西安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（市政发〔2021〕7号）；

7、《关于促进高新技术产业开发区高质量发展的实施意见》（陕政发〔2021〕8号）；

8、《“十四五”智能制造发展规划》（工信部联规〔2021〕207号）；

9、《“十四五”数字经济发展规划》（国发〔2021〕29号）；

10、《西安市“十四五”产业发展规划》（市政发〔2022〕2号）；

11、《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》（国科发区〔2022〕264号）；

12、《关于印发促进工业有效投资若干措施的通知》（市政办发〔2022〕51号）；

13、.....。

三、编制范围

本项目可行性研究的范围包括：项目的背景及必要性分析、市场分析、项目规划方案、建设方案及规模、环保、节能、劳动安全、组织机构管理、建设进度安排、投资估算和财务评价、社会互适性评价、风险识别及防控等内容。

第二章 项目投资方简介

第一节 项目公司概况

一、基本信息

二、股权架构

第二节 项目公司主要股东介绍

一、公司介绍

二、股东优势

第三章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《关于推动未来产业创新发展的实施意见》（工信部联科〔2024〕12号）

2024年1月18日，工业和信息化部等七部门联合发布《关于推动未来产业创新发展的实施意见》，提出到2025年，未来产业技术创新、产业培育、安全治理等全面发展，部分领域达到国际先进水平，产业规模稳步提升，**建设一批未来产业孵化器和先导区**；到2027年，重点产业实现规模化发展，培育一批生态主导型领军企业，构建未来产业和优势产业、新兴产业、传统产业协同联动的发展格局。

重点推进**未来制造、未来信息、未来材料、未来能源、未来空间和未来健康**六大方向产业发展，其中未来制造包括发展**智能制造、生物制造、纳米制造、激光制造、循环制造**，突破智能控制、智能传感、模拟仿真等关键核心技术，推广柔性制造、共享制造等模式，推动工业互联网、工业元宇宙等发展；未来信息包括推动下一代移动通信、卫星互联网、量子信息等技术产业化应用，加快量子、光子等计算技术创新突破，加速类脑智能、群体智能、大模型等深度赋能，加速

培育智能产业。

依托龙头企业培育未来产业产业链，建设先进技术体系。鼓励有条件的地区先行先试，结合国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、新型工业化产业示范基地等，创建未来产业先导区，推动产业特色化集聚发展。

《关于印发电子信息制造业 2023—2024 年稳增长行动方案的通知》（工信部联电子〔2023〕132 号）

2023 年 8 月，工业和信息化部、财政部印发《关于印发电子信息制造业 2023—2024 年稳增长行动方案的通知》。《通知》提出 2023—2024 年计算机、通信和其他电子设备制造业增加值平均增速 5% 左右，电子信息制造业规模以上企业营业收入突破 24 万亿元的发展目标。

《通知》提出需加大投资改造力度，推动高端化绿色化智能化发展，鼓励建设电子信息制造业绿色工厂。充分调动各类基金和社会资本积极性，进一步拓展有效投资空间，有序推动集成电路、新型显示、**通讯设备、智能硬件**、锂离子电池等重点领域重大项目开工建设，加强能源资源、用工用地等生产要素保障，积极吸引各方资源，提升有效产能供给能力，力争早投产、早见效，带动全行业投资稳步增长。

《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》

……。

加大制造业投资支持力度。围绕推动制造业高质量发展、建设制造强国，引导各类优质资源要素向制造业集聚。加大传统制造业优化升级投资力度，扩大先进制造领域投资，提高制造业供给体系质量和效率。加大制造业技术改造力度，支持企业应用创新技术和产品实施技术改造。加强制造业投资的用地、用能等要素保障。创新完善制造业企业股权、债券融资工具。

《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》（国科发区〔2022〕264 号）

……。

《规划》还鼓励国家高新区加强战略前沿领域部署，实施一批引领型重大项目 and 新技术应用示范工程，加快关键核心技术创新应用，培育壮大战略产业新引擎。支持园区以产业链关键产品、创新链关键技术为核心，加快聚合关键要素，

深入推进跨界融合创新，完善新兴产业配套设施，打造具有全球竞争力的战略性新兴产业集群。引导园区围绕战略性新兴产业，锻造长板，提升产业链韧性，推动强链补链，促进跨区域产业链协作，防止低水平重复建设。

.....。

2、地方政策

《西安市制造业新型技术改造及城市试点实施方案》

2024 年 7 月 17 日，西安市人民政府办公厅发布《西安市制造业新型技术改造及城市试点实施方案》，以推进“智改数转网联”新型技术改造为主线，以细分行业共性和个性需求为牵引，以实施工业领域大规模设备更新为抓手，提出到 2026 年，实现航空、稀有金属、光伏等重点行业累计实施数字化技术改造的规模以上工业企业 357 户，工业技术改造投资规模达到 356 亿元，规模以上工业单位增加值能耗 0.32 吨标准煤/万元等目标。

提供资金支持，包括：1）**支持企业智能化改造**，对首次获得国家级智能制造试点示范名单（示范工厂揭榜单位、优秀场景）认定的企业，给予 100 万元奖励；对首次获得省级智能制造（智能工厂、智能车间、智能产线）资金支持的企业，按照 1:0.5 的比例给予配套奖励，最高不超过 80 万元。2）**强化国家资金配套**，对获得国家制造业创新中心、先进制造业集群、产业基础再造和制造业高质量发展专项、重点专精特新“小巨人”等资金支持的企业（机构），按不超过 1:1 给予配套奖励，最高不超过 2000 万元。

《西安市促进未来产业创新发展实施方案（2024—2027 年）》

2024 年 7 月 15 日，西安市人民政府办公厅发布《西安市促进未来产业创新发展实施方案（2024—2027 年）》，提出到 2027 年，未来产业与战略性新兴产业的衔接融合不断增强，基本形成特色鲜明、重点突出、布局合理的未来产业体系，未来产业规模超过 2000 亿元，建设若干未来场景示范区，**打造 5 个具有全球竞争力的未来产业集群**，未来产业领域领军企业达到 100 家以上，**建设 15 个未来产业专业园区**，构建以概念验证中心、未来产业实验场、中试基地、共性技术平台为核心载体的未来产业全链条创新网络等目标。

依托高新区、经开区、西咸新区，加快光子、量子、氢能、新型储能、无人驾驶、人形机器人、低空利用、创新药等领域产业发展，优化未来产业空间和时

序布局，促进高端资源集聚，加快重点项目落地。

.....

二、经济背景

1、我国经济平稳前进，工业投入持续增加

.....

2、陕西省积极推进各项工作，实现经济稳步增长

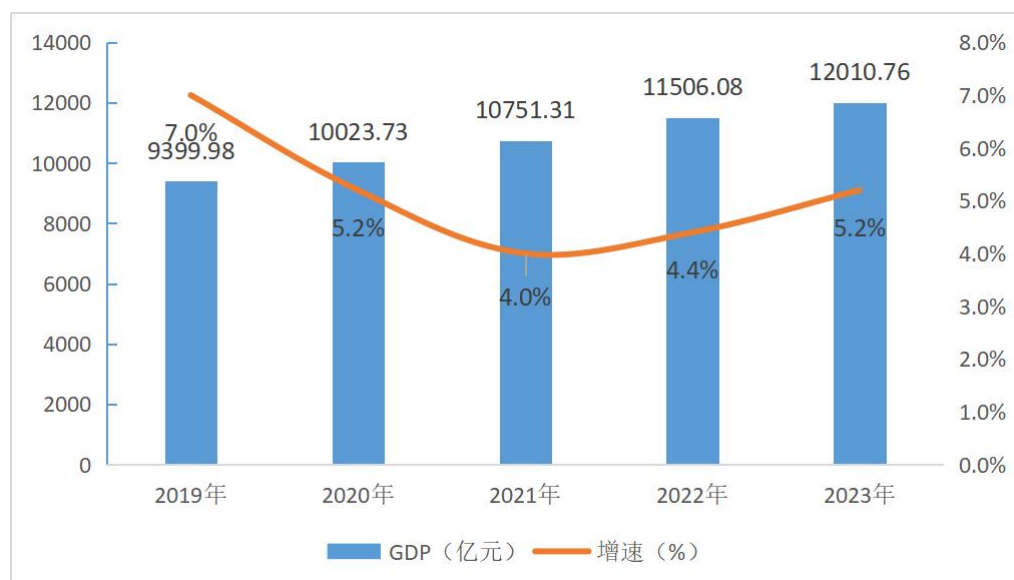
.....

3、西安市保持“稳中向好、稳中有进、稳中提质”的经济发展态势

2023 年，西安市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党的二十大和二十届二中全会精神，贯通落实“五个扎实”“五项要求”“四个着力”等重要要求，紧紧围绕高质量发展首要任务和推动特大城市加快转变发展方式战略部署，锚定“六个打造”奋斗目标，扎实抓好“三个年”活动和八个方面重点工作，着力推进西安国家中心城市建设。

2023 年西安市地区生产总值为 12010.76 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 325.20 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 4146.92 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 7538.64 亿元，增长 4.7%。三次产业增加值占地区生产总值比重分别为 2.71%、34.53%、62.77%。人均地区生产总值达到 92128 元，增长 4.4%。

图表 10：2019-2023 年西安市地区生产总值及其增长率



数据来源：陕西省统计局

全年规模以上工业增加值比上年增长 9.0%，装备制造业总产值增长 7.5%。其中制造业、信息服务业、科技服务业是支撑带动全市经济高质量发展的“实力盘”，2023 年制造业增加值 2321.80 亿元，比上年增长 8.4%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 927.74 亿元，增长 7.5%。全年规模以上工业中，六大支柱产业总产值比上年增长 10.1%。新能源汽车产量 98.38 万辆，增长 25.9%。充电桩产量 49.76 万个，增长 123.0%。集成电路产量 64.96 亿块，增长 12.6%。制造业投资增长 8.5%。

三、社会背景

西安市科教氛围浓厚，2023 年末拥有国家级高新技术企业 1.25 万家，科技型中小企业 1.5 万家。全年专利授权量 51145 件，其中，发明专利授权量 19464 件，比上年增长 13.6%。PCT 专利申请量 509 件。年末有效发明专利 92080 件，比上年末增长 24.3%。每万人发明专利拥有量 71.53 件，增长 25.1%。

.....。

第二节 项目建设必要性

一、项目建设符合国家及地方产业政策要求

近年来，国家陆续出台了多项政策，鼓励智能制造行业发展与创新，《“十四五”智能制造发展规划》《制造业可靠性提升实施意见》《关于推动未来产业创新发展的实施意见》等产业政策对不同制造业智能化发展方向、数字化建设、人才培养和技术重点等方面提出了规划及要求，意在提升智能制造关键技术创新能力，提高国产智能制造产品保障能力和质量、效益水平，提升制造业企业市场竞争力，促进智能制造行业高质量发展。

同时，陕西省及西安市也出台了《西安市制造业新型技术改造及城市试点实施方案》《西安市促进未来产业创新发展实施方案（2024—2027 年）》《关于印发促进工业有效投资若干措施的通知》等政策，大力推进以产业和产业链为导向的工业园区发展，形成战略性新兴产业带和先进装备制造业产业群共同发展的产业布局。

本项目.....。

二、项目建设是增加陕西省制造业产业链供给的需要

.....。

三、项目建设是降低企业生产成本，增加企业盈利能力的需要

四、项目建设是实现多元化价值发展的需要

五、项目建设是人才引进、改善营商环境、促进经济发展的需要

第四章 项目市场分析

第一节 中国汽车行业及汽车后市场分析

一、中国汽车行业市场分析

中国是名副其实的汽车生产大国和消费大国，中国汽车产销量多年蝉联全球第一，其中离不开乘用车的贡献，中国乘用车产销量占据中国汽车产销量的绝大部分。2019-2023 年，中国乘用车产量呈先降后升趋势。在新能源汽车产业蓬勃发展、汽车消费刺激政策不断出台的背景下，2021 年，我国乘用车产量开始回升，达到 2140.8 万辆，同比增长 7.1%；到 2023 年，我国乘用车产量进一步增长，达到 2612.4 万辆，同比增长 9.6%。

图表 11：2019-2023 年中国乘用车产量及变化统计



数据来源：中国汽车工业协会

我国新能源汽车近两年来高速发展，连续 9 年位居全球第一。2023 年，新

能源汽车产销累计完成 958.7 万辆和 949.5 万辆，同比分别增长 35.8%和 37.9%，市场占有率达到 31.6%。

图表 12：2019-2023 年中国新能源汽车销量及变化统计



数据来源：中国汽车工业协会

随着国家促消费、稳增长政策的持续推进，促进新能源汽车产业高质量发展系列政策实施，包括延续车辆购置税免征政策、深入推进新能源汽车及基础设施建设下乡等措施的持续发力，将会进一步激发市场活力和消费潜能。根据中汽协预计 2024 年，汽车市场将继续保持稳中向好发展态势，呈现 3%以上的增长。

二、中国汽车零配件市场分析

1、汽车零配件整体市场概况

中国汽车零部件作为支撑和影响汽车工业发展的核心环节，在“中国制造 2025”、汽车强国战略的新要求下，对构建汽车技术创新体系、推动汽车工业转型升级和可持续发展，将起到举足轻重的作用。目前，我国基本建立了较为完整的零部件配套供应体系和售后服务体系，为汽车工业的发展提供了强大支持，汽车工业的飞速发展直接促进了我国汽车零部件行业的高速发展。2017 年以来，我国汽车零部件行业销售收入呈增长趋势，2023 年我国汽车零部件行业销售收入约达到 4.4 亿元，同比增长 5.1%。

图表 13：2019-2023 年中国汽车零部件行业销售收入走势



数据来源：中国汽车工业协会

2、汽车零配件主要细分市场概况

(1) 汽车电子市场

汽车电子是安装在汽车上所有电子设备和电子元器件的总称。受新能源汽车产销两旺的影响，汽车电子化程度持续提升，汽车电子将迎来长景气周期。2023 年我国汽车电子市场规模约为 10973 亿元，同比增长 12.2%。

图表 14：2019-2023 年我国汽车电子市场规模



数据来源：中国汽车工业协会

(2) 汽车座椅

3、汽车零配件行业发展趋势分析

- (1) 政策频频落地，助推行业健康成长
- (2) 汽车售后市场成为主要增长点，行业向好趋势不变
- (3) 新能源汽车市场为行业带来新机遇

三、中国汽车后市场行业分析

汽车后市场是指汽车销售之后，围绕汽车使用过程中的各种服务，它涵盖了消费者买车后所需要的一切服务。汽车后市场行业最早可分为汽保行业、汽车金融行业、汽车养护行业、汽车维修及配件行业、二手车及汽车租赁行业。由于汽保行业和汽车养护行业在服务内容方面存在着交叉，没有严格的划分界限，且汽车维修及配件行业的业务范围也有向汽车养护拓展的趋势，故三者合并至汽车养护与维修行业。同时，随着新能源汽车发展，新能源汽车充换电基础设施也被列入汽车后市场行业。

当前，我国的汽车后市场大体上可分为汽车租赁、汽车用品、汽车养护与维修、汽车金融、报废汽车回收、新能源汽车充换电基础设施等几类。

1、汽车后市场行业市场规模

2、市场竞争格局

在我国汽车养护行业发展初期，行业准入门槛低，技术要求低而利润率高，所以很多小型民营企业纷纷涌入。随着市场竞争的加剧、市场秩序的进一步完善，很多民营企业随之倒闭或者并入大企业，但汽车养护行业总体竞争格局依然没变。全国一二三类注册维修企业 40 多万家，其中非 4S 店 37 万家以上，行业集中度极低。

目前我国汽车养护维修市场以线下渠道为主，互联网渠道占比低，……。

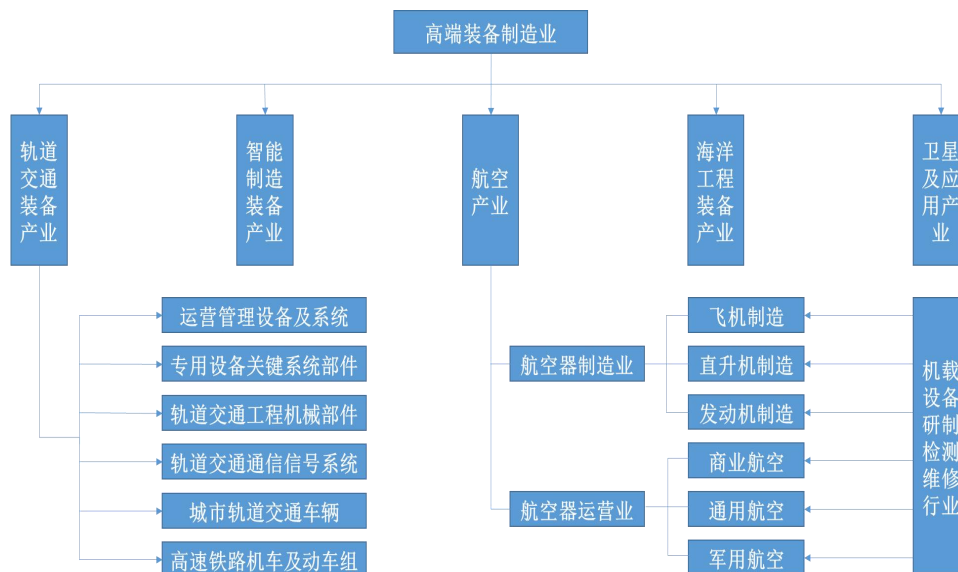
第二节 高端装备制造行业市场分析

一、高端装备制造业概述

1、高端装备制造业定义

2、高端装备制造业细分领域

图表 17：高端装备制造业细分领域



二、全球高端装备制造产业布局

1、美国高端装备制造产业布局

美国的航空产业、卫星及应用装备、轨道交通装备、海洋工程和智能装备制造业目前在全球都处于顶端地位，高端装备制造产业基地主要分布在东部各州以及西部的加利福尼亚州。下图为美国高端装备制造业产业的主要空间布局。

图表 18：美国高端装备制造业空间布局

地区	公司名称	行业
西部	波音公司	飞机
西部	诺斯罗普公司	雷达与军舰制造
中部	摩托罗拉	导航设备
东海岸	庞巴迪	轨道交通装备
东海岸	GE	轨道交通装备
东海岸	西科斯基公司	直升机
东海岸	洛克希德公司	航天航空
东海岸	轨道科学公司	卫星制造
东海岸	劳拉	卫星制造

2、欧洲高端装备制造产业布局

欧洲的高端装备制造业主要分布在西欧的英国、法国、德国、意大利、瑞士、荷兰与北欧的瑞典、挪威等发达国家。

图表 19：欧洲高端装备制造业空间布局

地区	公司名称	行业

地区	公司名称	行业

3、俄罗斯高端装备制造产业布局

.....。

4、亚洲（除中国外）高端装备制造产业布局

.....。

三、国内高端装备制造业发展现状

.....

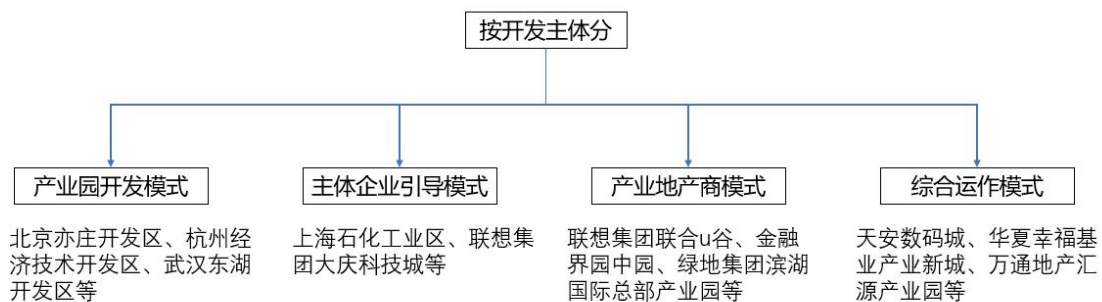
四、高端装备制造业发展趋势与对策

第三节 产业园市场分析

一、产业园市场现状分析

.....。

图表 21：产业园开发模式按主体分类情况



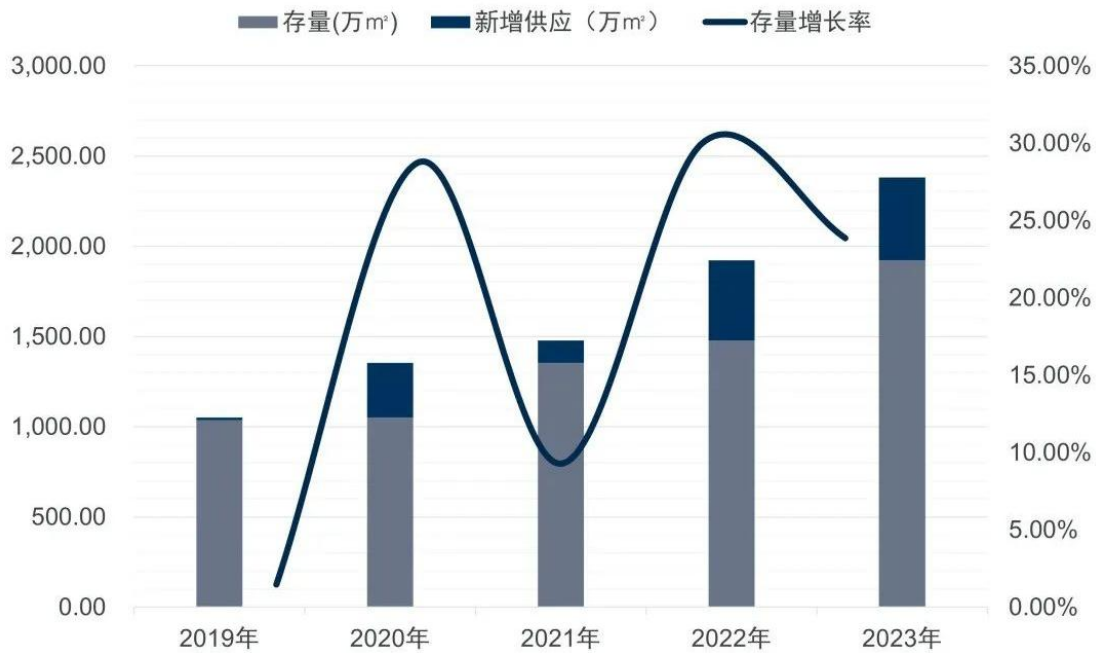
二、产业园发展趋势分析

三、西安市重点产业园分析

1、整体情况

根据戴德梁行统计，近 5 年，西安市产业园市场供应量增长稳定，以年均 200 万平体量新增供应，带动产业加速升级，其中 2021 年受疫情影响有所减缓。到 2023 年，西安产业园总存量达 2359.12 万平方米，平均租金为 1.17 元/m²/天。

图表 24：2019-2023 年西安市产业园存量及新增供应量情况



数据来源：戴德梁行

从园区的整体分布来看，各区存量占比前3位依次为高新区、经开区、航天基地，为西安市产业园市场的主力区域，区域内分别形成了一定的产业聚集；同时，西安外围，包括周至、武功、耀州、富阎新区也形成了一定的产业聚集。

图表 25：西安市主要产业园地区组团分布情况



目前西安在租售产业园项目大约 70 个，.....。

2、销售情况

.....。

3、项目区域产业园分布

经调研，.....：

图表 29：2024 年项目区域主要产业园单体销售价格

产业园名称	厂房结构	厂房面积 (平方米)	厂房售价 (万元)	平均售价 (元/平米)

第五章 项目选址分析

第一节 项目选址

一、项目选址原则

项目选址是项目投资成败的一个关键环节，项目选址需要重点考察支持项目建设、运营的基础环境状况。本项目为复合型全产业链电子智能制造产业园项目，需要首先保证选址具有良好的地理位置，发达的交通网络，良好的经济背景及产业政策等。

- 根据本项目的整体规划，项目相关产业条件如下：
 - 供电配套要求：**项目地应有可靠的电力供应，对本项目来说，在电力供应无可靠保障的情况下，还应自备应急发电设备，以保证在必要时的运转。
 - 通讯配套要求：**项目地应配备便利的通讯设施，实行双局向双路由的通讯接入，通过周边道路的通讯排管，确保信息交流快捷畅通；项目地实行宽带网接入。
 - 供水配套要求：**项目地要有充足的、符合卫生标准的水供应。在有自来水供应的地方，设计规划好自来水管线网和水管口径。自建供水源时，可选用无污染的地面水源，位置设在管理区附近，做好安全和防污染措施。
 - 公共设施配套要求：**初步预计本项目将带来较多就业岗位，因此需要项目地周边建设相应的文化娱乐及公共住宅等配套设施，同时要求良好的治安环境和管理服务体系。

二、项目选址地点

第二节 项目地址选择优势分析

一、区位优势

二、配套设施优势

三、产业布局优势

四、产业导向及园区定位优势

第三节 项目地址选择合理性分析

第六章 项目整体规划方案

第一节 项目定位

一、目标定位

二、功能定位

第二节 项目特色

一、“高级定制”厂房，满足企业生产需求

本项目招商的企业主要来自于电子制造、汽车、医疗等多个领域。不同行业对生产车间的设计要求不一致，标准化的厂房很难满足企业实际生产需求。项目公司推出.....。

二、实现产学研合作发展，打造工业旅游基地

.....。

三、.....

第三节 项目运营模式

第七章 项目建设方案

第一节 项目建设目标

严格执行国家现行的环境保护、劳动保护法规和现行防水、抗震规范。本着方便生产、节约用地、降低造价的原则，根据生产经营需要及地区条件，合理布置园区建筑物、构筑物、道路及动力设施。在满足生产工艺、环保、安全设计规范要求的前提下，总平面布置力求紧凑、合理、整齐、美观，减少占地面积。

规划设计突出“以人为本”的原则，结合基地所处的环境和区位，合理布局优化城市土地利用，在充分考虑现状的基础上，结合当地的实际情况，在兼顾经济、社会、环境效益的前提下，把实用、经济的原则与美观的要求有机结合起来，强调规划布局的完整统一，在有限的用地空间内多方式合理组织内部空间，创造舒适宜人的城市生活环境，满足人们的生理需求及工作生活环境的需求。

第二节 项目建设指导思想

1、从总体出发，与总体规划衔接，充分考虑地形条件和周边环境的影响，充分让建筑与周围环境相协调，综合处理立面效果；考虑具体使用的要求，创造出良好的工作环境，提供给人们较好的工作活动空间。

2、在满足项目建筑功能和生产的前提下，充分利用土地资源，总体布局合理，一次性规划，分步实施计划。

3、坚持社会效益、环境效益、经济效益统一的原则，合理配置自然资源，优化用地配套建设各项设施。

4、坚持实用、经济、美观的原则，积极采用新材料、新设备、推广新技术。

5、贯彻环保、安全卫生、绿化、消防、节能、节约用地的设计原则。

第三节 项目建设内容与规模

一、建设内容及规模

二、总平面布置

三、立面设计

第四节 土建工程

一、设计内容

本工程土建设计遵照国家现行规范、标准和规定。需满足工艺要求以及当地的实际情况，满足防火、防腐、卫生等要求，设计中确保建筑物、构筑物安全、

可靠、经济，尽可能使建筑物造型美观、功能适用，在保证工程质量和安全生产的前提下尽量节省投资。

贯彻节约能源和保护环境的原则，尽量采用新型建筑材料，力求达到经济、安全、适用、美观、技术先进的设计原则。

贯彻露天化原则。主要建筑的结构选型以钢筋混凝土结构、钢结构为主。并确保建、构筑物的质量和安全。

为控制投资规模节省投资，尽量少占用土地，公用工程尽量满足生产需要的水、电、汽等生产辅助设施，生活福利设施尽量少建。

二、依据的主要规范

- 1、《建筑设计防火规范》GB50016-2014；
- 2、《建筑地基基础设计规范》GB50007-2011；
- 3、《建筑结构荷载规范》GB50009-2012；
- 4、《建筑抗震设计规范》GB50011-2010；
- 5、《砌体结构设计规范》GB50003-2011；
- 6、《混凝土结构设计规范》GB50010-2010；
- 7、《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068-2008；
- 8、《民用建筑设计通则》GB 50352—2005。

三、建筑地基

四、建筑结构

五、抗震设计

六、施工能力

第五节 项目土地符合性分析

第八章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

- 1、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003，2009 年版）
- 2、《室外给水设计规范》（GB50013-2006）
- 3、《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2014 年版）
- 4、《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2001）
- 5、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）
- 6、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）
- 7、《污水综合排放标准》（GB8978-1996）
- 8、《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ343-2010)

二、供水

1、设计原则

根据项目区总体规划和道路情况，合理预测需水量，按各建筑单体，合理分布供水区。既有利于安全和卫生，又要满足各建筑供水量和水压的要求，考虑施工和维修便捷，尽可能缩短配水管线的总长度。

2、水

本项目水源采用当地自来水供应，项目生活用水和消防用水可从此接入。本项目首层主管、水表安装到位，其余楼层由用户自理。

3、消防系统

消防用水量按照规范，室内消火栓为 15L/S，室外消火栓为 25L/S。

根据《建筑设计防火规范》，在项目区内设置消火栓灭火系统，室内消防管道和生活管道分开设置。在环状给水管网上，各主要路口及主要建筑单体前沿道路一侧设置室外地上式消火栓和水泵结合器井等消防构筑物，消火栓间距不大于 120 米，干管上两个阀门井之间消火栓的数量不宜超过 4 个。给水管敷设于道路一侧，埋深不小于 1 米。

项目区内建筑物按消防规范要求设置室内消火栓系统，建筑物内设消火栓箱，在特殊部位按消防规范要求设置手提式磷酸铵盐干粉灭火器。另外设有集中空调的建筑还应设置自动喷淋灭火系统，各建筑物的每个分区均设水力报警阀及水流指示器。

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、照明系统

五、防雷与接地系统

六、消防系统的供电及监控

七、电力监控系统

八、弱电设计

第九章 项目环境保护

第一节 执行标准

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014.4.24）
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2016.7.2 修订）
- 3、《中华人民共和国大气污染防治法》（2015.8.29）
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（2008.6）
- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2015.4.24）
- 6、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2000.4.29）
- 7、.....

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

1、噪声环境影响及保障措施

2、水环境影响及保障措施

3、空气环境影响及保障措施

4、固体废弃物影响及保障措施

二、项目运营期环境影响分析及治理措施

1、水环境影响及保护措施

2、固体废弃物影响及保护措施

3、噪声环境影响及保护措施

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第十章 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、总平面布置与建筑节能

二、工艺节能

三、给排水节能

四、电气节能

第四节 其他节能措施

第五节 项目节能评价

第十一章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

一、劳动保护

二、安全生产制度的主要内容

三、安全生产防范措施及安全生产情况

第三节 职业卫生方案

一、卫生设施

二、卫生制度规定

三、职业病防护

四、应急方案

第四节 消防设施及方案

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、防火措施

四、消防措施

第十二章 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、资金与信息管管理

三、项目实施的各阶段工作建议

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

第十三章 项目建设进度

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

第十四章 项目投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费用、设备购置费、安装工程费、工程建设其他费用和预备费用。

第二节 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的

过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 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。

第三节 编制说明

1、建筑工程费用

根据建筑结构形式，依据项目当地建筑工程概算定额基线有类似建筑的实际造价情况确定。

2、工程建设其它费用根据国家有关规定和当地实际情况估算。

3、预备费：按工程建设及工程建设其他费用（不含土地费）投资的 3%计提。

4、建设期利息：根据项目公司与银行沟通情况，项目公司贷款的利率约为 6%。

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

1、建筑工程费用

项目主要建筑工程费用为建筑建设及其基础给排水、电力、照明、消防、暖通等公辅工程费用和室外工程费用，依据项目当地同类工程实际造价情况确定。经测算，本项目建筑工程费用约为***万元。

图表 40：项目建设工程费用测算表

序号	项目或费用名称	技术经济指标			合计 万元
		单位	数量	单价	
1	主体工程				
1.1	建筑工程				
1.2	安装工程				
2	室外工程				
2.1	绿化工程				
2.2	建筑小品				

序号	项目或费用名称	技术经济指标			合计 万元
		单位	数量	单价	
2.3	道路广场				
2.4	围墙工程				
2.5	照明工程				
2.6	大门艺术造型				
2.7	零星设施				
3	公辅工程				
3.1	给排水系统				
3.2	电气系统				
3.3	智能化系统				
3.4	消防系统				
4	配套设施				
4.1	设备用房				
5	合计				

2、设备购置安装费

.....

二、工程建设其他费用

图表 41：项目工程建设其他费用测算表

序号	费用名称	合计（万元）
1	建设用地费	
2	勘察设计费	
3	报批报建费	
4	三通一平费	
5	临时设施费	
6		
.....	合计	

三、预备费

四、建设期利息

五、项目总投资估算

第五节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

本项目计划总投资***万元，其中银行贷款***万元，其余为自筹资金。

第十五章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

1、遵循的有关法规

- (1) 企业财务通则；
- (2) 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。

2、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

一、营业收入测算

二、营业税金测算

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、期间费用

三、其他费用

四、总成本估算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 6%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一

步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。

一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下列式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 6%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值***万元，所得税后项目投资财务净现值***万元，大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 P_t

第六节 偿债能力分析

- 1、项目借款偿还计划
- 2、利息备付率
- 3、偿债备付率

第七节 财务评价结论

经测算，项目计算期内年均实现营业收入***万元，年均实现净利润***万元。

项目所得税后内部收益率 IRR 为***%，财务净现值 NPV 为***万元，动态投资回收期为***年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 6%，项目投资回收期小于计算期，项目收益较好。

第十六章 社会影响分析

第一节 社会效益评价

第二节 社会适应性分析

一、项目利益相关者分析

- 1、政府对项目的态度与支持程度
- 2、当地居民对项目的态度
- 3、当地企业界对项目的态度

二、利益相关者参与项目方案

三、互适性分析

第十七章 项目风险分析及控制措施

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

本项目建成投产后，公司资产规模和运作规模都将提高，在资源整合、资金管理、经营管理等方面提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但整体管理水平有待进一步提高。如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

.....

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策风险及防范

二、财务风险及防范

三、市场风险及防范

四、.....

五、综合风险评价

第十八章 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、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 12 楼

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 26 层

联系电话：0755-23480530 15818652049

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