



天津某产业园标准厂房建设项目 可行性研究报告案例

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/>

目 录

第一章 申报单位及项目概况**错误！未定义书签。**

第一节 项目申报单位概况**错误！未定义书签。**

第二节 项目概况**错误！未定义书签。**

第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析**错误！未定义书签。**

第一节 发展规划分析**错误！未定义书签。**

第二节 产业政策分析**错误！未定义书签。**

第三节 行业准入分析**错误！未定义书签。**

第三章 资源开发及综合利用分析**错误！未定义书签。**

第一节 资源开发、利用方案**错误！未定义书签。**

第二节 资源节约措施**错误！未定义书签。**

第四章 节能方案分析**错误！未定义书签。**

第一节 用能标准和节能规范**错误！未定义书签。**

第二节 能耗状况和能耗指标分析**错误！未定义书签。**

第三节 节能措施和节能效果分析**错误！未定义书签。**

第五章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析**错误！未定义书签。**

第一节 项目选址及用地方案**错误！未定义书签。**

第二节 土地利用合理性分析**错误！未定义书签。**

第三节 征地拆迁和移民安置规划方案**错误！未定义书签。**

第六章 环境和生态影响分析**错误！未定义书签。**

第一节 环境和生态现状**错误！未定义书签。**

第二节 生态环境影响分析**错误！未定义书签。**

第三节 生态环境保护措施**错误！未定义书签。**

第四节 地质灾害影响分析**错误！未定义书签。**

第五节 特殊环境影响**错误！未定义书签。**

第七章 经济影响分析**错误！未定义书签。**

第一节 经济费用效益或费用效果分析**错误！未定义书签。**

第二节 行业影响分析**错误！未定义书签。**

第三节 区域经济影响分析**错误！未定义书签。**

第四节 宏观经济影响分析 **错误! 未定义书签。**

第八章 社会影响分析 **错误! 未定义书签。**

第一节 社会影响效果分析 **错误! 未定义书签。**

第二节 社会适应性分析 **错误! 未定义书签。**

第三节 项目风险及对策分析 **错误! 未定义书签。**

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目单位

三、项目性质

四、项目地点

五、项目目标及发展理念

六、项目建设内容

七、项目投资规模及投资来源

八、项目建设周期

第二节 项目经济及社会效益

一、社会效益及评价

二、经济效益及评价

第三节 项目可行性研究策划报告编制依据及研究范围

一、编制依据

二、研究范围

第二章 项目建设背景、必要性及可行性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、响应习近平总书记代表十八届中央委员会向大会作的报告

报告指出“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。必须坚持质量第一、效益优先，以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，提高全要素生产率，着力加快建设实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系，着力构建市场机制有效、微观主体有活力、宏观调控有度的经济体制，不断增强我国经济创新力和竞争力。

深化供给侧结构性改革，建设现代化经济体系，必须把发展经济的着力点放在实体经济上，把提高供给体系质量作为主攻方向，显著增强我国经济质量优势。加快建设制造强国，加快发展先进制造业，推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，在中高端消费、创新引领、绿色低碳、共享经济、现代供应链、人力资本服务等领域培育新增长点、形成新动能。支持传统产业优化升级，加快发展现代服务业，瞄准国际标准提高水平。促进我国产业迈向全球价值链中高端，培育若干世界级先进制造业集群。

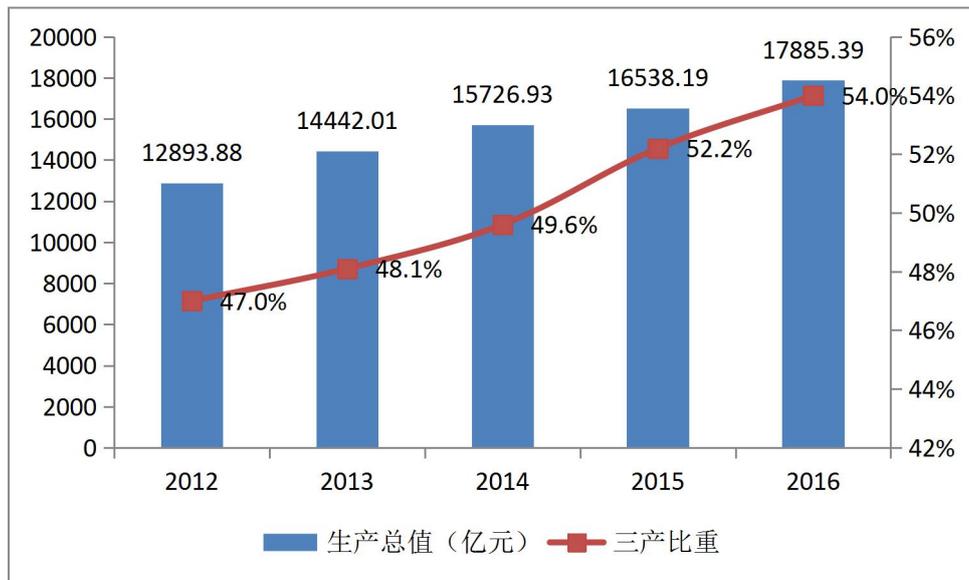
2、对接国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要

.....

二、经济背景

近年来，天津经济在总体平稳发展的基础上，逐步进入速度变化、结构优化、动力转换的新常态。2016年，天津市生产总值（GDP）17885.39亿元，按可比价格计算，比上年增长9.0%。其中，第一产业增加值220.22亿元，增长3.0%；第二产业增加值8003.87亿元，增长8.0%；第三产业增加值9661.30亿元，增长10.0%。三次产业结构为1.2:44.8:54.0。

图表 10：2012-2016 年天津市生产总值和第三产业比重



.....

第二节 项目建设必要性

第三节 项目建设可行性

第三章 城市宏观发展环境分析

天津是中华人民共和国直辖市、国家中心城市、超大城市、环渤海地区经济中心、首批沿海开放城市，全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区、改革开放先行区，中国中医药研发中心、亚太区域海洋仪器检测评价中心。

根据《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》文件，天津进一步明确“一基地三区”的定位。

图表 14：天津市城市定位



(1) 全国先进制造研发基地

依托制造业基础雄厚、研发转化能力强的优势，发挥国家自主创新示范区的引领作用，以先进制造为支撑、科技创新为动力、研发转化为先导，突破新技术、发展新产业、引领新制造、培育新业态、创造新模式，承接首都产业转移，支持河北转型升级，构建结构优化、布局合理、特色鲜明的产业体系，打造研发制造能力强大、产业链占据高端、辐射带动作用显著的先进制造研发基地。

(2) 北方国际航运核心区

.....

第四章 项目本体分析

第一节 项目选址及区位条件分析

一、地理位置

二、地形地貌

三、气候

四、交通条件

第二节 项目本体分析小结

一、区位条件部分

二、周边环境部分

第五章 项目市场发展环境

第四节 项目市场定位

一、目标定位

二、功能定位

三、产品定位

第五节 项目商业模式

一、建设模式

二、运营模式

三、盈利模式

第六章 项目发展规划及建设内容

第一节 项目产品规划

第二节 业态内外部的联系与互补

一、外部区域联动

二、内部业态互补

三、业态持续经营

第三节 主体工程建设方案

一、项目总平面布局方案

二、建筑设计

三、结构设计

第七章 项目公辅工程

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、热水系统

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统设计

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

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、电能管理及无功补偿

九、弱电设计

十、厂区电气线路

十一、电气抗震设计

第三节 暖通设计

第四节 景观绿化及停车系统设计

第五节 智慧园区建设方案

一、整体方案

基于 SMAC（社交网络、移动化、大数据分析、云计算）创新驱动，贯穿园区规划、建设、招商、运营各阶段，为园区打造智慧的基础设施、智慧的用户端、智慧的云服务，全面提升本项目园区的竞争力。

1、整合资源：优化资源配置，调整园区发展结构，帮助企业拓展发展空间，加快园区产业转型升级。

2、服务外包：完善产业链，提升资源使用率，让更多人参与进来，促进园区大平台建设。

3、创造共享：建立园区健全信息共享机制，实现企业间资源与合作的互通共享，降低园区运营服务成本。

4、驱动创新：完备的创业载体和开拓性的增值服务，全面驱动园区的正整体创新力和竞争力。

.....

二、智慧一卡通方案

三、园区绿色节能方案

四、智慧招商方案

五、园区物业运营服务方案

六、园区智慧生活方案

七、园区 WIFI+ 方案

第八章 项目环境影响评价及保护措施

第一节 执行标准

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

二、项目运营期环境保护

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第九章 项目节能方案

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

四、节能工艺、技术、设备、产品等推荐目录及明令淘汰目录

第二节 编制原则和目标

第三节 项目节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能与环保

四、暖通空调通风系统节能措施

第四节 能源管理机构及计量

一、能源管理机构

二、节能管理制度

三、能源计量器具的配备

四、能量计量系统

第五节 绿色建筑

第六节 项目能耗指标分析

序号	能源名称	计量单位		年需要量			百分比
		单位	标煤	实物	折算系数	折标煤	
1	电	万 kWh	t				
2	天然气	万立方米	t				
3	合计	当量值					
		等价值					

第十章 劳动安全卫生

第一节 设计依据及原则

一、设计依据

二、设计原则

三、设计采用的标准、规程和规范

第二节 安全卫生方案设计

一、影响劳动安全与卫生的因素

二、安全防护措施

四、职业卫生

五、职业危害因素分析和防范措施

六、职业安全卫生机构及人员

第十一章 消防专篇

第一节 设计依据及原则

一、设计依据

二、设计原则

第二节 消防措施

一、总图消防措施

二、建筑消防措施

三、给排水防火设计

四、电气消防

五、防烟与排烟

六、通风系统的防火技术措施

七、暖通、空调消防

八、消防管理机构

第三节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

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、资金与信息的管理

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

三、劳动定员

第十三章 项目实施进度和招投标

第一节 基本要求

第二节 项目实施进度

第三节 项目招投标方案

一、项目建设管理要求

二、招标原则

三、招标依据

四、招标条件

五、招标方式

六、招标范围及招标组织形式

七、招标程序

第十四章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、建设期利息

六、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十五章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 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

四、项目总投资净利润率 (ROE)

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备运营期基本财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		年均

序号	指标	单位	指标	备注
4	利润总额	万元		年均
5	净利润	万元		年均
6	总成本费用	万元		年均
7	上缴税金	万元		年均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		年均
7.2	年上缴增值税	万元		年均
7.3	年上缴所得税	万元		年均
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
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	总投资收益率	%		

第十六章 项目投融资与招商引资分析

第一节 项目融资方式

第二节 招商引资分析

一、招商环境

二、企业入园条件

三、招商策略

四、招商方式

第十七章 项目的社会效益

第一节 社会影响效果分析

第二节 互适性分析

第三节 社会评价结论

第十八章 项目风险因素识别及防范措施

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第三节 综合风险评价

第十九章 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

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过经济、环境保护和经济效益等方面预测分析，项目在建设条件、盈利能力方面基本可行，并且通过风险分析和不确定性分析，项目财务具有一定的抗风险能力。同时，项目在宏观背景、市场环境、资金筹措、环境保护、社会效益方面完全可行，使用企业自有资金，不会破坏自然环境，故该项目是可行的。

第二节 建设项目可行性研究建议

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：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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806