



山东省某地区旧城改造提升项目 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/>

第一章 项目总论

第一节 项目名称及承办单位

一、项目名称

山东省某地区旧城改造提升项目

二、项目单位

三、项目性质

四、项目简介

第二节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模

三、项目实施进度

四、项目总投资

五、经济指标

六、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 修正）；
- 4、《*****市城市总体规划(2005-2020 年)》；

- 5、《投资项目可行性研究报告》；
- 6、国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准；
- 7、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；
- 8、业主提供的相关数据、资料；
- 9、其他相关法律、法规、规范及标准。

二、编制原则

三、研究范围

本报告根据国家对建设项目可行性研究报告编制的工作范围和深度规定，对项目建设的依据、条件及必要性进行了论述，对市场的需求进行了分析和预测，对建设规模和内容、建设方案、公用工程、环境保护、消防及安全卫生、节约能源、劳动定员、项目实施进度、项目招投标方案、投资估算、资金筹措、经济和社会效益等方面进行综合性分析和评价，为项目决策提供可靠、科学的依据。

第二章 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、《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》

2019年04月15日，国务院发布了《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》（以下简称《意见》）。《意见》指出**建立集体经营性建设用地入市制度，允许农村集体经营性建设用地入市，允许就地入市或异地调整入市，健全城乡统筹规划制度，统筹推进产业发展和基础设施、公共服务等建设，更好发挥规划对市县发展的指导约束作用。按照“多规合一”要求编制市县空间规划，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合。**

2、《住房和城乡建设部2019年政务公开工作要点》【建办厅函（2019）431号】

2019年07月19日，中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅发布了《住

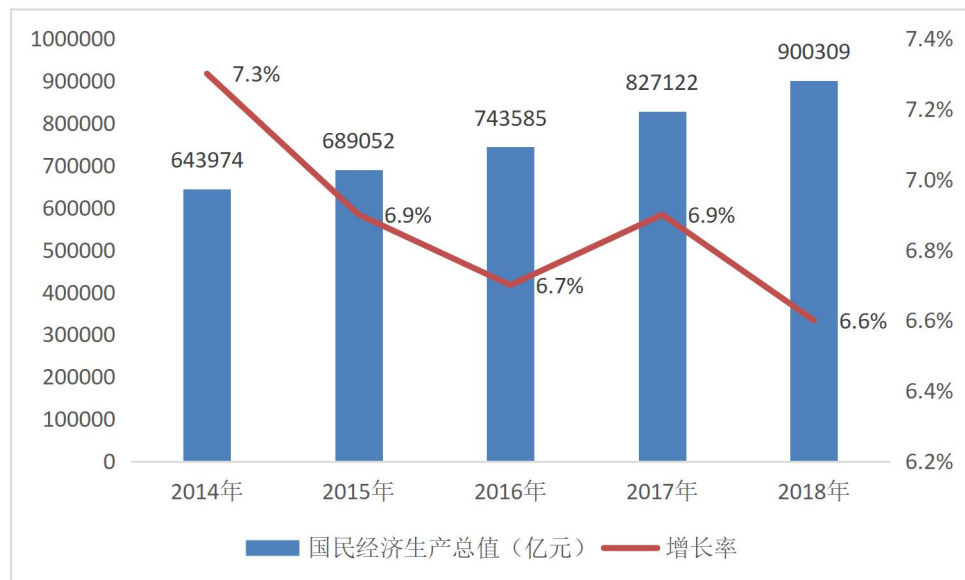
住房和城乡建设部 2019 年政务公开工作要点》。《要点》指出强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，及时准确解读市场形势和调控政策措施，及时澄清房地产市场各类不实传言，积极释放正面信号，引导市场理性发展，**稳妥实施房地产市场平稳健康发展调控长效机制方案**。

.....

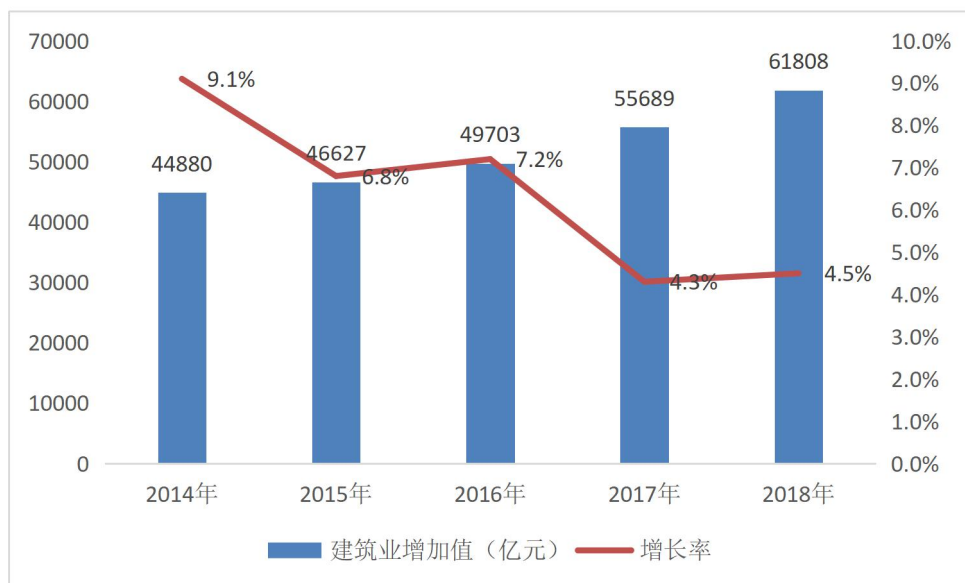
二、经济背景

1、我国经济保持中高速增长，建筑业及房地产行业不断优化

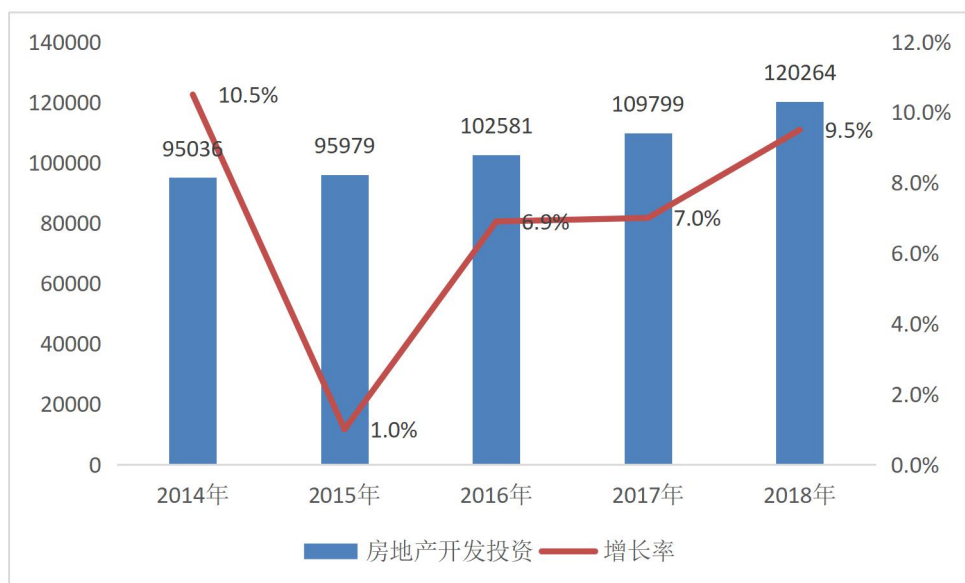
2018 年国内生产总值 900309 亿元，比上年增长 6.6%。2018 年国家外汇储备 30727 亿美元，比上年末减少 672 亿美元。2018 年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.6174 元人民币，比上年升值 2.0%。



2018 年全社会建筑业增加值 61808 亿元，比上年增长 4.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8104 亿元，比上年增长 8.2%，其中国有控股企业 2470 亿元，增长 8.5%。



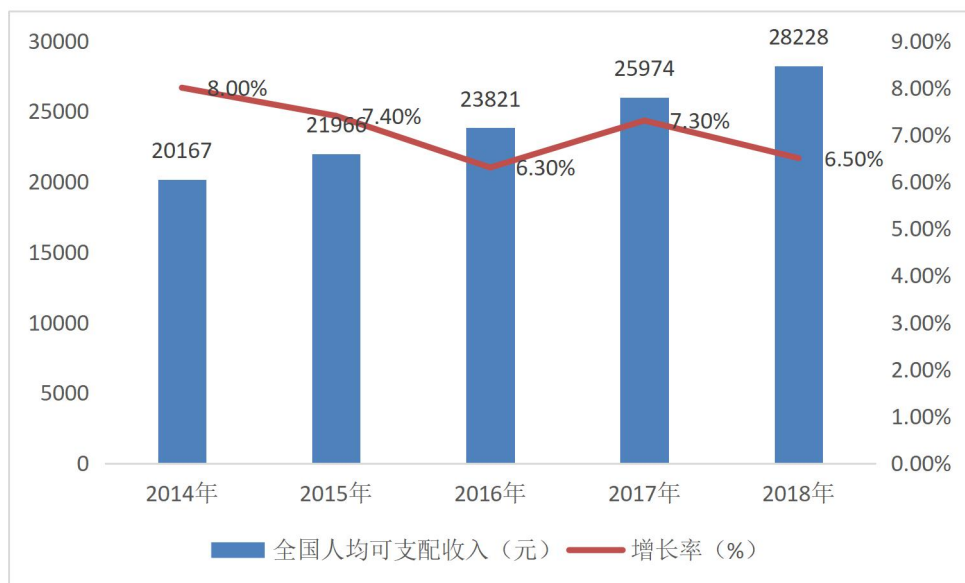
2018 年房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%。其中住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%；办公楼投资 5996 亿元，下降 11.3%；商业营业用房投资 14177 亿元，下降 9.4%。全年全国棚户区住房改造开工 626 万套，基本建成 511 万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 157 万户。



1、人均可支配收入水平的提高为房地产业的发展提供经济支持

(1) 全国居民人均可支配收入 28228 元，比上年增长 8.7%

2018 年全国居民人均可支配收入 28228 元，比上年增长 8.7%，扣除价格因素，实际增长 6.5%。其中城镇居民人均可支配收入 39251 元，比上年增长 7.8%，农村居民人均可支配收入 14617 元，比上年增长 8.8%。在人均可支配收入中，居住支出占总支出的 23.4%，仅次于烟酒支出。根据居民居住支出的比重，可以看出人民居住需求的旺盛，从而促进房地产行业的发展。



.....

第二节 项目建设的必要性

第三章 项目市场分析

第一节 国内及山东省房地产市场分析

第二节 山东省房地产市场分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想与原则

项目宜遵循以人为本，统筹人与自然、统筹人与社会，构建和谐社会，建设和谐社会的指导思想，按照绿色、环保、节能的理念，本着美化城市、丰富城市元素，提升城市整体功能，改善人居条件的开发原则，在规划中进行科学的功能定位和合理的组织结构，结合区域自然地形条件，按照“以人为本、人与自然和谐相处”的规划理念，建设“宜居”工程和城市亮点工程。按照总体规划“统一规划，分期实施”的工程组织原则，可将该项目分区分步实施，保证工程的建设品质，使该项目成为精品工程。

二、项目建设地点

第二节 总图布置

第三节 建筑设计

第四节 结构设计

第五节 土建工程

一、设计原则

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則，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，尽量少征地，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、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、施工能力

第六章 公辅工程

第一节 给排水系统

第二节 电气系统

第三节 燃气工程

一、编制依据

二、气源

四、供气方案

第四节 空调及通风

第五节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

第七章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

第三节 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

第四节 绿化设计

第五节 环境影响综合评价

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 编制原则和目标

第三节 能耗指标分析

第四节 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。

根据《民用建筑热工设计规范》本工程处于夏热冬冷地区,应满足冬季保温和夏季隔热的要求。外墙采取膨胀玻化微珠保温砂浆外墙外保温系统,厚度 60mm,屋面采用挤塑聚苯板,屋面厚度 40mm。外门窗选用断热铝合金窗,6LOW-E+12A+6 中空玻璃,内外墙交接处采用防冷(热)桥构造措施。垂直墙上外窗可开启部分面积不小于窗面积的 30%。外窗通风开口面积不小于房间地板面积的 1/20。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

- 1、空调负荷采用单独变压器供电，非空调季节时切除该变压器，以减少变压器损耗。
- 2、变电所设置在负荷中心，减少线缆损耗。
- 3、选用 SCB11 节能型变压器。
- 4、选用细管径直管荧光灯及紧凑型荧光灯，配电子镇流器，要求功力因数不小于 0.9。
- 5、楼梯间灯具采用节能自熄开关控制，LED 光源。
- 6、照明功率密度按《建筑物照明设计标准》（GB50034-2004）要求严格控制。
- 7、柴油发电机采用消音、降噪及尾气净化等处理措施。
- 8、采用环保型电气产品。
-

第五节 项目节能评价

第九章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

1、总图布置

工程总平面布置，应严格根据《建筑设计防火规范》的规定，进行平面布局的防火设计。合理确定本工程大楼的位置、确定建筑物之间的防火间距、消防车道、合理敷设各种管线和消防水源。本项目的建筑与周边之建筑之间间距不得小

于《民用建筑设计防火规范》的规定的防火间距；总体上使建筑物四周形成环形通道，项目区东面和南面的道路与城市的主要干道相连，便于消防车进出，项目区设置环绕大楼的环形道和必要的回车道，道路宽度应大于 4 米，便于消防车作业。消防车道下的管道应能承受大型消防车的压力。消防车道与本项目大楼之间，不应设置妨碍登高消防车操作的树木和架空管线等。在项目区配备相应数量的消防栓。

2、建筑结构和平面布置

防火工程范围内的建筑物的耐火等级、防火间距、安全疏散，均按国家消防法规的有关规定设计，建筑物的耐火等级不小于一级。

.....

四、消防措施

第十章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 组织原则

第二节 项目组织

第三节 劳动定员

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

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

第三节 工程招投标方案

一、招标原则

二、招标范围

三、招投标程序

第十二章 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

第五节 资金筹措及使用计划

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 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

第十四章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

首先，从项目的经济收益分析可以看出，项目的实施对当地经济发展将起到积极的促进作用。

其次，该项目对促进社会公平与正义，维护社会稳定，促进区域经济社会协调、可持续发展和社会社会主义小康社会建设，促进和谐社会建设，具有重要的现实

意义和深远的历史意义，有利于促进住宅产业协调、可持续发展，提高居民家庭群体的生活质量，符合国家固定资产投资政策以及城市规划，对促进区域经济社会发展具有重要现实意义。

最后，……

第二节 社会效益分析

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目主要风险因素识别和分析

第二节 防范和降低风险措施

为了尽可能地避免或减少风险，项目建设和运营过程中应采取以下措施：

1、进一步明确项目的市场定位，开拓*****及周边的市场，扩大市场容量，提升楼盘的价格性价比，在竞争日益激烈的市场中找到自己的定位并做出自己的特色，同时，根据市场区域内居民收入结构确定楼盘档次，并以薄利多销的营销策略占领市场，控制市场风险。

2、加强工程的方案设计、技术选择的监督管理，做到设计方案科学合理、工程技术先进成熟，为项目建设奠定良好的技术基础。

3、加强项目施工建设过程的协调管理，处理好建设中各方面的关系，加强各部门之间的协作，使各项目建设相互衔接，项目开工之前，一定要尽可能深入地了解项目的工程状况，作好现场的勘察工作，掌握场地周围市政管线的分布情况，结合场地开挖，地基处理，冬季施工等具体内容尽量科学合理的安排工期，留有余地。再有就是开发商在选择施工单位和监理单位的时候，一定要按程序走，严格把关，切实保证建设质量和建设工期。

4、项目建设应加大招商引资的力度，不断拓宽融资渠道，同时，借助政府相应的政策支持，保证项目建设的资金需求和具体落实。

5、在项目推出前，一定要把市场研究透，把策划功夫做足，争取使销售率迅速达到 60%以上的安全标准，降低商品房的销售风险。

6、对于房地产行政法律风险的防范，房地产开发商必须配备熟悉行政法律包括房地产专业法律、法规并具有实践经验的专业人才，运用其专业特长，预防

和弥补风险可能产生的损失。同时，房地产开发商也应规范运作，以最大限度地降低自己的法律风险，使自己在未来的纠纷中处于主动的地位。

7、项目在运营过程中，应引入先进、科学的管理方法和经验，加强管理，强化经营意识，不断提高职工素质，保证服务质量和服务水平，不断适应市场的变化，增强市场竞争能力。

综合各方面的情况分析，本项目建设虽然存在一定风险因素，但通过采取行之有效的措施，可以避免或减少风险，保证项目建设的顺利实施和良好经营。

.....

第十六章 建设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

第二节 建设项目可行性研究建议

1、本项目投资类别囊括了多项建筑，在实际操作过程中需要注意的事项较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目规划进行深入分析。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

3、项目建设单位应积极做好各项前期工作，抓紧落实相关配套资金，认真开展施工前的设计、招标、设备调查等工作，力争项目尽快建设，尽快投入使用。

4、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保项目选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

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 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

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