



成立某广州分公司项目
可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

第一章 拟成立公司概况

第一节 拟成立公司基本信息

第二节 拟成立公司经营目标

第三节 研究结论

第二章 投资方基本情况介绍

第一节 基本信息

第二节 公司简介

第三节 经营情况

第三章 成立公司背景分析

第一节 建设机遇分析

一、政策背景

《国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》（国办发〔2018〕52号）

2018年7月13日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》。《意见》提出要强化规划衔接提高建设规划质量。要加强节地技术和节地模式创新应用，鼓励探索城市轨道交通地上地下空间综合开发利用，推进建设用地多功能立体开发和复合利用，提高空间利用效率

和节约集约用地水平。编制城市轨道交通建设规划时，应同步组织开展规划环境影响评价，由生态环境主管部门按程序审查环境影响报告书。

《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》（国发〔2017〕11号）

2017年2月28日，国务院印发《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》。《规划》提出，到2020年，基本建成安全、便捷、高效、绿色的现代综合交通运输体系，部分地区和领域率先基本实现交通运输现代化。

促进交通运输绿色发展，强化生态保护和污染防治。将生态环保理念贯穿交通基础设施规划、建设、运营和养护全过程。有效防治公路、铁路沿线噪声、振动，减缓大型机场噪声影响。

《“十三五”交通领域科技创新专项规划》（国科发高〔2017〕121号）

2017年6月7日，科技部 交通运输部印发了《“十三五”交通领域科技创新专项规划》。《规划》提出重点发展轨道交通智能运维与应急处置。围绕建设“安全交通、高效交通”重大需求，突破轨道交通设备设施在线检测与性能评估预测、非正常事件综合情景推演与管理决策技术，实现轨道交通网络全程动态优化调整和主动安全预警。

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、行业背景

目前，地铁上盖物业综合开发已成为大城市交通建设发展的趋势，也成为新的热点投资方向，但同时也带来了上盖物业的振动及二次噪声问题。

振动会降低建筑物的适用性，严重时将带来安全问题；二次噪声则会使人烦躁、易怒，长期受侵扰的话还可能造成失眠、神经衰弱等问题。因此，在地铁上盖开发过程中，为保证地铁上盖项目能满足相应的环境标准要求，列车出入车辆段对其周围建筑带来的振动、噪声是亟待解决的问题。

据不完全统计，近五年全国城市轨道交通上盖开发项目将超过160个，面积

约 5000 万 m²，据初步估算，这些上盖物业开发带来的减振降噪市场需求将超过 100 亿元。

目前在我国轨道交通振动噪声控制领域，行业集中度较高，主要被三家主要厂商占据，包括北京九州一轨环境科技股份有限公司、隔而固（青岛）振动控制有限公司以及北京道尔道振动控制技术有限公司。三家厂商市场占有率达到 85%-90%。近年来，随着隔而固的市场占有率逐渐降低，九州一轨及道尔道公司已成为行业的主要领跑者。

第二节 投资环境分析

一、投资地点

二、投资环境概况

- 1、区域位置
- 2、交通条件
- 3、经济发展
- 4、人口收入

第三节 公司成立必要性分析

一、设立该司是响应国家政策号召，推动轨道交通及 TOD 产业发展的迫切需要

近年来，国家出台《国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》、《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》、《“十三五”交通领域科技创新专项规划》、《城市公共交通“十三五”发展纲要》等多项政策，推动城市轨道交通向安全、便捷、高效、绿色的方向发展。同时，鼓励探索城市轨道交通地上地下空间综合开发利用，推进建设用地多功能立体开发和复合利用，提高空间利用效率和节约集约用地水平。地方政府方面，北京、南京、上海、广州、深圳等国家一、二线城市也纷纷出台政策，大力发展城市轨道交通，鼓励推广以公共交通为导向的城市开发模式（TOD）。

本公司以.....

二、设立该司是加快推进城市轨道交通振动噪声控制行业转型升级的必然选择

三、设立该司是推动我国城轨振动噪声与轨道病害控制领域标准化进程的需要

四、设立该司是促进当地经济发展的有效途径

五、设立该司是发挥投资方优势，实现企业高质量发展的迫切需要

第四节 公司成立可行性分析

一、设立该司在市场前景方面具有可行性

二、设立该司在建设条件方面具有可行性

三、设立该司在商业模式方面具有可行性

四、设立该司在经济及社会效益方面具有可行性

第四章 行业市场分析

第一节 中国城市轨道交通行业发展情况

一、运营情况

1、全国城市轨道交通运营规模持续增长

近年来，全国城市轨道交通运营里程呈现持续增长态势，基本保持在 15% 的年均增幅。截至 2019 年底，全国共有 40 个城市开通轨道交通运营线路 208 条，运营线路总长度达 6736.2 公里。



从新增运营线路来看，全国新增运营线路 25 条，新增运营线路长度 974.8 公里。按线路敷设方式来分，地下线 4366.5 公里，占比 64.8%；地面线 920.3 公里，占比 13.7%；高架线 1449.4 公里，占比 21.5%。

.....

2、全国城市轨道交通客流量稳定增长

近年来，随着全国城市轨道交通建设的推进以及多地轨道交通线路的开通，轨道交通日均客流量也呈现稳步上升态势。据不完全统计，2019 年城轨交通全年累计完成客运量 237.1 亿人次，比上年增加 26.4 亿人次，增长 12.5%，连续五年涨幅维持在 10% 以上。

.....

二、建设情况

1、轨道交通在建规模持续增长

截至 2019 年底，共有在建线路总规模 6902.5 公里（含部分 2019 年当年仍有建设进展和投资额发生的新投运项目），同比增长 8.3%。其中，地铁仍为主流建制，在建线路中地铁 5942.7 公里，占比达 86.1%。在建线路车站共计 44512 座，其中换乘站 1333 座，转乘站占比为 29.5%。

目前，共有 24 个城市的在建线路超过 100 公里，其中成都、广州两市建设规模超过 400 公里；杭州、北京、青岛、天津、郑州 5 市建设规模超过 300 公里；

西安、深圳、苏州、福州 4 市建设规模超 200 公里。

.....

三、规划情况

第二节 中国 TOD 模式发展情况

一、TOD 模式概述

TOD 是指在城市区域开发、规划设计的过程中，以交通运输为导向的一种发展模式，并非简单意义上的地铁上盖。其中，交通运输是指基于轨道交通或机场的公共交通站点，在城市中一般以火车站、机场、地铁站点或轻轨站点为主。

在用地规划上，TOD 模式以公共交通站点为中心，400-800 米（5-10 分钟步行路程）划定半径，对范围内的土地进行深度开发，规划建设成为覆盖商业、办公、住宅、文化、教育等功能集聚的发展区域，并更注重垂直立体空间的开发利用。

从功能性来看，TOD 模式更注重城市的整体性规划。倾向于借助公共交通线路及节点规划引导土地开发、产业及人口导入，协调在城市发展过程中潜在存在的用地不足与道路交通拥堵，提升城市公共出行的交通效率以及土地的利用效率，实现土地集中开发和分散布局相对应、优化城市结构。

二、TOD 类型特征

三、TOD 模式发展现状

四、典型案例——****项目

第三节 市场规模预测

一、中国轨道交通需求规模预测

二、中国 TOD 地铁上盖物业市场规模预测

三、中国 TOD 地铁上盖物业噪声防治市场规模预测

第五章 公司初步建设方案

第一节 成立公司方案

一、成立方案概要

二、成立方案实施计划

第二节 公司组织机构方案

一、组织机构设置

二、部门职责

1、法人治理机构职能

2、主要部门职能

第六章 公司经营规划方案

第一节 公司经营战略

一、公司定位

二、经营目标

三、目标客户

四、发展规划

第二节 公司业务方案

第七章 公司前期筹备投资估算分析

第一节 估算范围

第二节 总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、总投资估算

第三节 资金筹措

第八章 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

公司成立后的营业收入主要来自于****收入。根据公司现有业务情况结合新公司发展规划估算，预计公司运营五年后营业收入达*****亿元。

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、销售、管理等其他费用

三、期间费用

第四节 利润及税金测算

一、利润测算

二、税金测算

第九章 风险与风险管理

第一节 政策风险及防范

第二节 财务风险分析及控制

第三节 技术风险分析及控制

第四节 市场竞争风险分析及控制

第五节 管理风险分析及控制

第十章 结论及建议

第一节 综合评价

第二节 研究报告的结论

第三节 建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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