



北京某集体产业用地项目 申请报告案例

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>

北京某集体产业用地项目

第一章 项目单位及拟建项目概况

第一节 项目申报单位概况

公司名称：

成立时间：

合作社社长：

注册资本：

注册地址：

经营范围：

第二节 项目概况

一、项目名称

北京某集体产业用地项目

二、项目单位

三、项目性质

新建

四、项目建设地点

五、项目定位

（一）总体定位

本项目以人工智能为总体定位，引进相关企业，为其提供创新研发、产业前端展示、企业总部及商业配套的智慧办公环境，并融合新一代信息技术、高端服

务业等产业，同时围绕美好生活、智享品质展开，配套商业，满足社区百姓基本生活配套，提升片区消费品质，打造：顺泽产城“智·能+”。

图表 1：项目定位

（二）客群定位

本项目客户行业主要以人工智能（包括智能硬件、医疗器械（手术机器人）、电子信息等）企业为主，总部及研发部门为主，聚焦新三板、创业板及独角兽企业；有企业形象展示需求和研发办公需求的发展型企业。

图表 2：项目产业客群定位

（三）产品定位

（四）项目配套定位

六、项目建设内容

项目规划用地面积****m²，总建筑面积为****m²，主要建设研发办公、标准办公、商业配套，展示中心等，其中计容建筑面积为****m²，不计容建筑面积为****m²，容积率为****，建筑密度为****%，建筑总高度为****米，绿地率为****%，具体建设内容及规模如下：

图表 3：项目建设内容一览表

序号	项目	单位	数据	备注
1	总建设用地面积	m ²		
2	总建筑面积	m ²		
2.1	地上建筑面积	m ²		
2.1.1				
2.1.2				
2.1.3				
2.1.4				
2.2				

序号	项目	单位	数据	备注
2.2.1				
2.2.2	其他：设备用房、地下车位等	m ²		
2.2.3	人防地下室	m ²		
3	容积率			
4	建筑密度	%		
5	建筑限高	m		
6	绿地率	%		
7	机动车停车场	辆		
7.1	地上停车位	辆		
7.2	地下停车位	辆		
8	非机动车位	辆		

七、项目建设方案

- (一) 总平面图布置
- (二) 项目建筑设计
- (三) 公辅工程

八、项目建设周期

九、项目总投资及资金来源

本项目总投资****万元，资金来源为引入社会资本投资。其中，开发成本为****万元，开发费用为****万元，流动资金为****万元，具体如下：

图表 4：项目总投资估算表

序号	费用名称	投资额 (万元)	占项目投入总资金的比例 (%)
1	开发成本		
1.1	工程费用		
1.2	工程建设其他费用		
1.3	预备费用		
2	开发费用		

序号	费用名称	投资额 (万元)	占项目投入总资金的比例 (%)
3	流动资金		
4	项目总投资 (1+2)		

十、项目建设背景及必要性

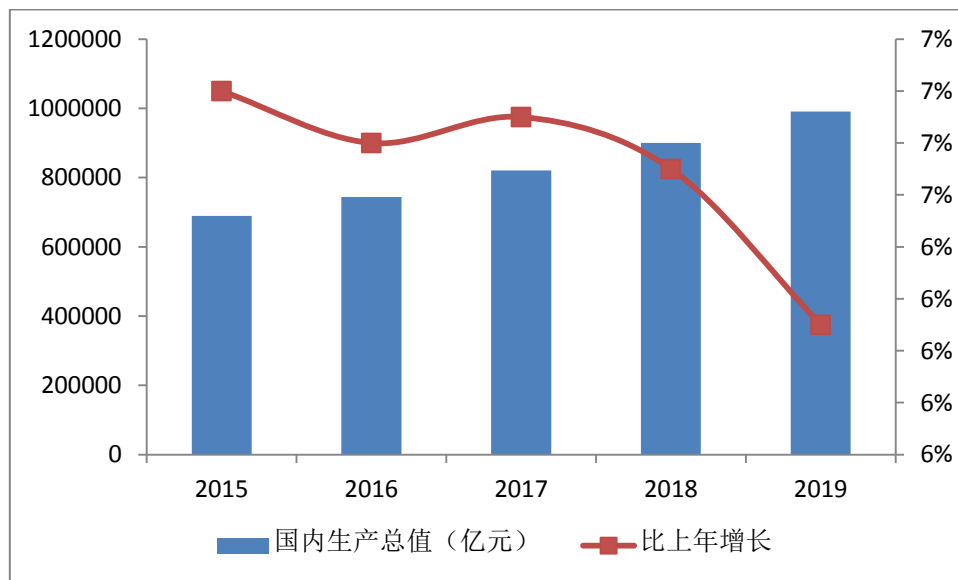
(一) 项目建设背景

1、经济背景

(1) 全国经济总量再上新台阶，固定资产投资增长缓中趋稳

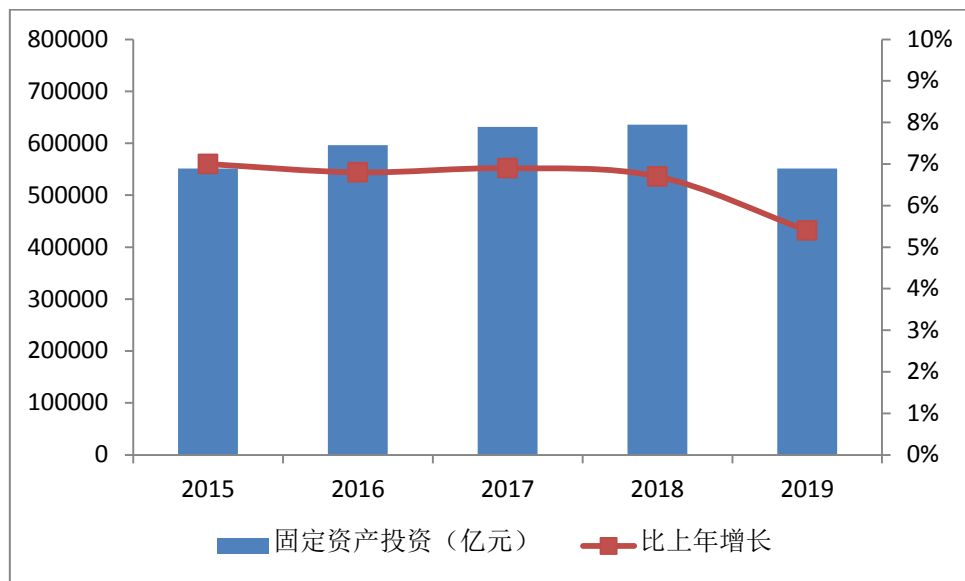
随着 GDP 增速回落，国内经济结构转型优化加速，中国的经济发展开始进入“新常态”阶段。新形势下，中国发展仍处于重要战略机遇期，我国经济发展长期向好的基本面没有改变，发展前景依然广阔；经济发展向形态更高级、分工更复杂、结构更合理阶段演化的趋势更加明显；供给侧结构性改革深入推进，正在为经济发展和结构调整增添新动能；“一带一路”建设深入推进，正在为经济发展创造新空间。

图表 5：2015-2019 年国内生产总值及增速



全年全社会固定资产投资 560874 亿元，比上年增长 5.1%。

图表 6：2015-2019 年全国固定资产投资（均不含农户）总额及增速



(2) 北京经济平稳发展，全面落实高质量发展要求

2、行业背景

(1) 人工智能助力智慧医疗迎来发展“黄金期”

(2) 我国人工智能行业发展势头迅猛，创新能力逐步提升

据悉，我国人工智能技术攻关和产业应用发展势头迅猛，已经涉及到国民经济 39 个行业大类，目前已被广泛应用于语音识别、计算机视觉、机器人、语言处理等领域。

近年来，智能工业机器人、智能护理机器人取得突破，创新能力逐步提升，而服务机器人正在向系列化方向发展。基于工业云的智能机器人系统，大幅降低低端客户编程的难度和运营成本。各项关键技术研发取得突破性进展，人机协作机器人的功能和可靠性逐步完善，实现了商业化应用。骨科手术机器人、胸腔机器人等多款手术机器人产品也已经得到临床应用。代表性产品包括科大讯飞的“晓译翻译机”、中国科学技术大学的智能机器人“佳佳”、京东集团的 JIMI 智能客服等。

(二) 项目建设的必要性

1、项目的建设促进人工智能产业快速发展，符合国家“智能强国”战略方向

2、项目的建设将赋能医疗，推动智能医疗行稳致远

3、项目建设是推动落实北京城市总体规划，助力海淀实现“科学智慧之城”

4、项目的建设将有效推动无人驾驶上下游智能硬件企业前进，助力智能汽车产业健康发展

第三节 发展规划、产业政策和行业准入分析

一、发展规划分析

（一）国家层面发展规划的符合性分析

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（新华社北京3月17日电）

《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》（国发〔2016〕67号）

（二）地方层面发展规划的符合性分析

二、产业政策分析

《机器人产业发展规划（2016—2020年）》

《新一代人工智能发展规划》

三、行业准入分析

第四节 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

一、项目选址

二、土地利用情况

三、征地拆迁和移民安置规划方案

第二章 资源开发及综合利用分析

第一节 资源开发方案

第二节 资源利用方案

一、基础设施条件

- (一) 供电
- (二) 供水
- (三) 污水
- (四) 雨水
- (五) 供热

二、能耗分析

对在项目实施过程中需要消耗：水、电费用进行预估，项目建设完成后，主要人工智能领域等相关企业提供创新研发、产业前端展示、企业总部及商业配套的智慧办公环境。根据计算，项目年用电量为****万度，年用水量为****万吨。

图表 7：项目综合能耗一览表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤 (吨)	所占比例 (%)
1	电		万 kWh /年			
2	新水		万 m ³ /年	-	-	-
合计		等价值				
		当量值				

第三节 资源节约措施

一、用能标准和节能规范

- (一) 相关法律、法规、规划和产业政策
- (二) 相关终端用能产品能耗标准

二、编制原则和目标

三、节能措施

四、项目节能评价

第三章 生态环境影响分析

第一节 生态和环境现状

一、生态和环境现状

二、执行标准

第二节 生态环境影响分析

一、项目建设期环境影响分析及防治对策

（一）噪声影响及防治对策

（二）大气环境影响及防治对策

（三）水环境影响及防治对策

（四）固体废弃物及防治对策

二、项目运营期环境影响分析及防治对策

第三节 特殊环境影响

第四节 地质灾害影响分析

一、地质环境现状

二、建设场地适宜性评估

三、地质灾害防治措施

第四节 环境影响综合评价

第四章 经济影响分析

第一节 经济费用效益或费用效果分析

一、项目投资估算

(一) 估算范围及依据

(二) 编制说明

(三) 项目总投资估算

1、工程费用

根据估算，项目工程费用总额****7 万元，其中建筑工程费用****万元，设备购置及安装工程费****万元。

图表 8：项目工程费用估算表

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）			合计 （万元）
		建筑工程费	设备购置及 安装工程费	其他费用	
一	工程费用				
1	建筑安装工程				
1.1	建筑工程				
1.1.1					
1.1.2					
1.1.3					
1.1.4					
1.1.5					
1.1.6					
1.1.7					
1.2					
1.2.1					
1.2.2					
1.2.3	燃气系统				
1.2.4	电力系统				
1.2.5	室外弱电系统				
1.2.6	园林景观工程				
2	室外配套工程				

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）			合计 （万元）
		建筑工程费	设备购置及 安装工程费	其他费用	
2.1	室外管线工程及其他配套				

2、工程建设其他费用

3、预备费（不可预见费）

4、项目开发费用

5、流动资金

6、项目总投资估算

本项目总投资****万元，资金来源为引入社会资本投资。其中，开发成本为****万元，开发费用为****万元，流动资金为****万元，具体如下：

图表 9：项目总投资估算表

序号	费用名称	投资额 （万元）	占项目投入总资金的比例（%）
1	开发成本		
1.1	工程费用		
1.2	工程建设其他费用		
1.3	预备费用		
2	开发费用		
3	流动资金		
4	项目总投资（1+2）		

（四）资金筹措

二、经济效益测算

（一）评价依据

1、遵循的有关法规

2、基础数据和说明

图表 10：项目财务计算指标参考标准

序号	项目	参考标准
----	----	------

序号	项目	参考标准
1	增值税	
2	增值税附加	
3	房产税	
4	企业所得税	
5	折现率	

（二）营业收入及税金测算

项目营业收入主要分为办公租赁收入、商业租赁收入及停车位租赁收入。办公租赁部分主要面对有研发、产业前端展示、企业总部需求的园区入驻企业；商业部分主要为入驻园区企业配套，引进零售、餐饮、休闲娱乐及服务配套相关商户。未来十五年，预计项目营业收入为****万元，具体测算过程如下：

- 1、办公租赁
- 2、商业租赁
- 3、车位租赁

项目营业收入估算见附表《营业收入估算表》。

（三）总成本费用测算

（四）利润及税金测算

（五）财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 10%。

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 Rt 和投资利润率等指标。

1、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 10%。

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。

2、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税前项目投资财务内部收益率为****%，所得税后项目投资财务内部收益率为****%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

3、项目投资回收期 Pt

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$Pt = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税后项目静态投资回收期为****年（不含建设期），所得税后项目动态投资回收期为****年（不含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

4、投资净利润率

项目投资净利润率表示项目本金的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年净利润或运营期内年平均净利润（NP）与项目投资（EC）的比率，项目资本金净利润率应按下式计算：

$$ROE = \frac{NP}{EC} \times 100\%$$

式中：NP——项目正常年份的年净利润或运营期内平均净利润；

EC——项目投资。

经计算，本项目投资净利润率为****%，项目盈利能力较好。

（六）项目盈亏平衡分析

（七）财务评价结论

经测算，项目稳定运营期内营业收入****万元。项目所得税后财务净现值为****万元，财务内部收益率为****，静态投资回收期为****年（不含建设期），动态投资回收期为****年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

图表 11：项目经济指标一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	平方米		
1.2	建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
3	总投资	万元		
3.1	建设投资	万元		
3.2	建设期利息	万元		
3.3	流动资金	万元		
4	原辅材料采购	万元		
5	外购燃料、动力	万元		
5.1	水	万元		
5.2	电	万元		
6	年营业收入	万元		
7	利润			
7.1	年利润总额	万元		
7.2	净利润	万元		
8	总成本费用	万元		
9	上缴税金	万元		
9.1	上缴税金及附加	万元		
9.2	上缴增值税	万元		
9.3	上缴所得税	万元		

序号	指标名称	单位	指标	备注
9.4	房产税	万元		
10	利润率			
11	营运效率			
11.1	营销费用/营业收入	%		
11.2	管理费用/营业收入	%		
11.3	所得税/利润总额	%		
12	财务内部收益率	%		
		%		
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年		
		年		
13.2	动态投资回收期	年		
		年		
14	财务净现值	万元		
		万元		
15	投资利润率	%		
16	投资利税率	%		
17	盈亏平衡点	%		

第二节 行业影响分析

第三节 区域经济影响分析

第四节 宏观经济影响分析

第五章 社会影响分析

第一节 社会影响效果分析

第二节 社会适应性分析

第三节 社会稳定风险分析

第四节 其他社会风险及对策分析

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