



北京某社区商业 E 中心项目 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 总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

北京某社区商业 E 中心项目

二、项目建设地点

三、项目单位

四、项目定位

五、项目建设内容

项目总占地面积****m²，项目主要工程为对原有地下楼层进行装修，重新规划各区域空间，建成一站式便民商业服务的社区商业综合体。其中，主要功能区域包括生活百货精选超市、生鲜便利店、书店、洗衣店、药店、便民维修站、美发店、打印快照店、家政服务门店、卫生间及大厅走廊等配套区域。

序号	项目	面积(m ²)
1	生活百货精选超市	
2	生鲜便利店	
3	书店	
4	洗衣店	
5	药店	
6	便民维修站	
7	美发店	
8	打印快照店	
9	家政服务门店	
10	卫生间	
11	大厅及走廊	
12	总计	

六、项目总投资

项目总投资估算额为****万元，其中：项目工程费用投资合计**** 万元；工程建设其他费用****万元；预备费用****万元；流动资金****万元。

图表 45：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

七、项目实施周期

八、项目经济指标

本项目计划总投资****万元。项目完全运营后，年营业收入可达****万元；总成本费用为***万元，年利润总额***万元，年净利润***万元。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目所得税后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（ic=12%）；项目所得税后投资财务净现值***万元，大于零；项目税前静态投资回收期为**年（不含建设期），项目税后静态投资回收期为**年（不含建设期）；税前动态投资回收期为**年（不含建设期），税后动态投资回收期为**年（不含建设期），说明项目的盈利能力良好。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	m ²		
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		

序号	指标	单位	指标	备注
3	销售收入	万元		完全运营年
4	利润总额	万元		完全运营年
5	净利润	万元		完全运营年
6	总成本费用	万元		完全运营年
7	上缴税金	万元		完全运营年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		完全运营年
7.2	年上缴增值税	万元		完全运营年
7.3	年上缴所得税	万元		完全运营年
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	%		

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

- 1、国家、行业和地区颁发的法律、法规和设计规范、标准和技术规程；
- 2、项目单位提供的关于本项目的技术和财务等基础资料；
- 3、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；
- 4、国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 5、《国民经济和社会发展规划“十三五”规划纲要》；
- 6、《国务院办公厅关于促进家政服务业提质扩容的意见》（国办发〔2019〕30号）；
- 7、《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）；
- 8、《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）；
- 9、《关于在“疏解整治促提升”工作中进一步提高城市生活性服务业品质的实施方案》；
- 10、《关于进一步提升生活性服务业品质的工作方案》（京政办发〔2018〕

10 号)；

11、《北京市提高生活性服务业品质行动计划》（京政发〔2015〕40 号）；

12、业主方提供的其他资料。

二、编制原则

三、编制范围

第二章 项目背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《国务院办公厅关于促进家政服务业提质扩容的意见》（国办发〔2019〕30号）

2019年6月国务院办公厅印发了《关于促进家政服务业提质扩容的意见》。《意见》提出，家政服务业作为新兴产业，对促进就业、精准脱贫、保障民生具有重要作用。要促进家政服务业提质扩容，实现高质量发展。

支持家政企业在社区设置服务网点。家政企业在社区设置服务网点，其租赁场地不受用房性质限制，水电等费用实行居民价格。支持依托政府投资建设的城乡社区综合服务设施（场地）设立家政服务网点，有条件的地区可减免租赁费用。

《国务院办公厅关于印发完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）的通知》（国办发〔2018〕93号）

2018年9月，国务院办公厅印发了《关于印发完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）的通知》。《通知》提出，推动传统商贸创新发展。高标准布局建设具有国际影响力的大型消费商圈，完善“互联网+”消费生态体系，鼓励建设“智慧商店”、“智慧商圈”。支持具备条件的城市重点培育一批具有国际国内领先水平的高品位步行街，促进线上线下互动、服务体验融合、商旅文体协同、购物体验结合。提升城市配送车辆通行管理水平。**优化商贸物流设施空间布局，大力发展便利店、社区菜店等社区商业。**建设培育特色商贸小镇。

.....

2、地方政策

《关于在“疏解整治促提升”工作中进一步提高城市生活性服务业品质的实施方案》

2018年11月，北京市海淀区人民政府印发《关于在“疏解整治促提升”工

作中进一步提高城市生活性服务业品质的实施方案》。《方案》提出，深入推进“疏解整治促提升”工作，坚持生活性服务业具有商业性和公益性双重属性的特征，守住基本公共服务底线；坚持问题导向，在充分发挥市场配置资源决定性作用的同时，更好地发挥政府引导作用，切实解决生活性服务业发展过程中存在的突出问题；**全面推进我区生活性服务业“六化”发展，促进品质提升；完善“一刻钟社区服务圈”基础性商业功能，让人民群众生活更便利、更舒心、更有获得感；**为重塑文化与科技融合发展新动力、构建新型城市形态，全面建设国际一流和谐宜居之都提供有力支撑。

.....

二、经济背景

1、我国国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升

2、北京市经济社会保持平稳健康发展

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、是深入推进“疏解整治促提升”工作的需要

一、是满足园区员工及周边居民生活必需品消费的需要

生活性服务中心的主要功能便是直接向居民提供物质和精神生活消费产品及服务，项目首先将着力打造高品质的菜篮子、早餐、超市（便利店）等基础性的居民生活消费产品供应板块。

项目将通过招商引入生鲜便利供应商品牌，主营蔬菜、水果、肉类、水产、熟食、主食、日配等餐桌商品，浓缩热销商品，为居民提供他们真正所需的商品，给顾客升级的品质和丰富的选择，较少外出采购耗费的时间。此外.....

三、是为园区员工及周边居民提供生活性便民服务的需要

四、是增强园区整体性，完善产业园建设模式的需要

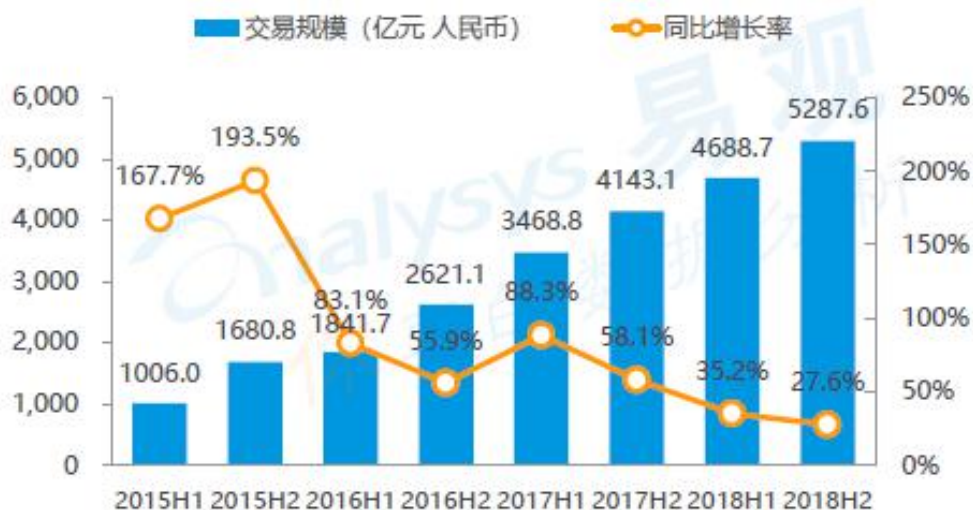
第二章 项目市场分析

第一节 生活服务市场分析

一、国内生活服务业发展现状

1、到店市场规模近万亿，人、货、场数字化加速

根据易观数据显示，到店业务在本地生活市场继续占据主导地位，占 63.9%。2018 年，中国到店业务市场交易规模达 9976.3 亿元，同比增长 31%，同比增速主要来自生活服务商家加速线上化。口碑、饿了么并入阿里新零售后，在阿里生态协同下市场覆盖快速扩张。



到店业务市场现状：

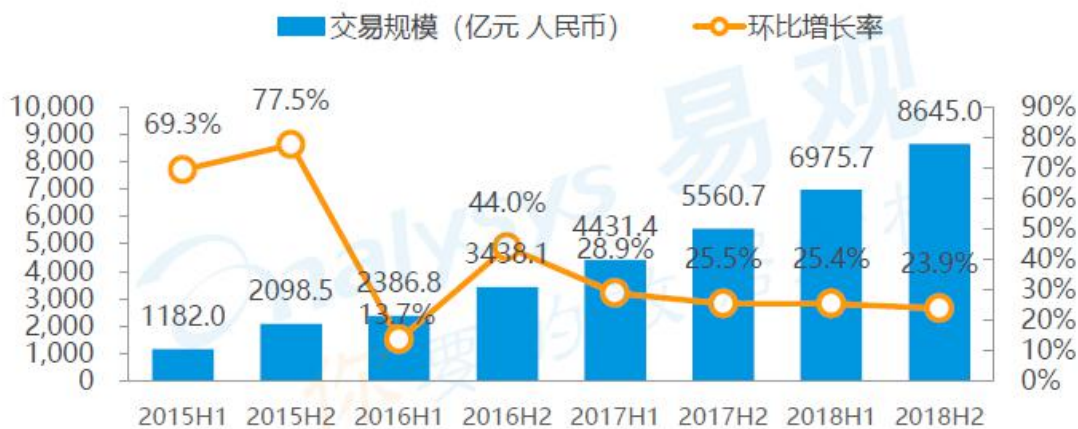
(1) 生活服务商家线上化率大幅提高。从餐饮到生活服务全品类，平台持续协助商家引流、拉新、增加销售额和降低成本。

(2) 重构消费者体验流程。手机点单、智慧餐厅、盒马等新消费模式出现，解决了原有消费流程中耗时、低效、时段和区域限制等问题。

2、本地生活市场线上交易规模 15620 亿

2018 年中国生活服务市场的线上交易规模达到 15620.7 亿元，同比 2017 年增长 56.3%。随着消费升级大潮和新零售的影响，预计未来三年本地生活行业还将继续稳定增长。以餐饮为主体，本地生活服务的互联网化基本完成。进一步提

供数字化、智能化的连接赋能，提升行业运转效率、升级商业模式成为新一轮发展的契机。



推动行业继续稳定增长的因素：

(1) 本地生活创新消费模式出现，包括物联网、智能硬件、即时物流等基础设施，以及点餐/预点餐、闪购等模式的丰富与完善。

(2) 消费需求的升级，既包括消费端对即时性消费越来越高的要求，又包括供给端对 IT、供应链等基础设施数字化升级的需要。

(3) 新零售对本地生活场景的影响：餐饮外卖与闪购、新零售品类关联，扩大服务承载。新零售推动餐饮行业零售化、标品化能力。

3、到家业务线上交易 5644 亿，实物配送仍占主流

二、国内生活服务业发展趋势

第二节 项目周边情况分析

一、周边地区商业写字楼

二、周边地区居民小区

第四章 项目地区建设条件

第一节 项目选址要求

一、生产要素分析

二、相关产业和支持产业分析

三、项目选址地点

第二节 项目区位条件

一、地理位置

二、气候特征

三、地形地势

四、区位交通

五、经济概况

六、基础设施

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设内容及规划

第一节 项目总体规划

一、项目设计理念

二、项目目标定位

第二节 项目建设方案

一、项目建设内容

二、项目功能分区

三、经营模式

第三节 工程技术方案

一、装修工程技术方案

二、给排水系统

三、电气系统

四、暖通系统

第六章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

根据中华人民共和国环境保护法等有关法规，在项目实施过程中对排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准。本项目环境保护工作接受当地环境保护部门的监督，采用的环境保护法规及标准为：

- 1、《中华人民共和国环境保护法》；
- 2、中国《污水综合排放标准》（GB8978-1996）（二级标准）；
- 3、中国《大气污染物综合排放标准》（GB16297-96）（二级标准）；
- 4、《中华人民共和国固体废弃物污染环境防治法》中有关规定；
- 5、《规划环境影响评价条例》中有关规定；
- 6、《环境影响评价公众参与暂行办法》中有关规定；
- 7、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 8、《建设项目环境保护管理条例》（国务院(98)253 号令）；
- 9、《环境空气质量标准》（GB3095-1996）；
- 10、《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- 11、《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）；
- 12、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 13、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；

第二节 项目建设对环境的影响

一、空气环境影响

二、声环境影响

三、水环境影响

四、固体废弃物影响

第三节 项目运行对环境的影响

一、污水

项目建成后，废水排放以生活污水为主，另有少量的车辆清洗、道路清洗水和不可预见水。

二、废气

运营期间，主要是后厨油烟、进出车辆排放尾气，将对环境造成一定影响。

三、噪声

四、固体废弃物

第四节 环境保护措施

一、项目建设环境保护措施

1、噪声

2、废水

3、废气

4、固废

5、扬尘

二、项目运行期环境保护措施

第五节 环境影响评价结论

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

一、相关法律、法规、规划和产业政策

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
- 4、《中华人民共和国建筑法》；
- 5、《中华人民共和国计量法》；
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）；
- 7、《节能中长期专项规划》（国家发改委发改环资[2004]2505 号）；
- 8、《节约用电管理办法》（国家经贸委国家发展计划委[2000]1256 号）；
- 9、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）；
- 10、《重点用能单位节能管理办法》（国家经贸委 1999.3.10）；
- 11、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）；
- 13、《公共建筑节能设计标准》；
- 14、《商用燃气灶具能效限定值及能效等级》；
- 15、《能源效率标识管理办法》（国家发改委、国家质检总局 2004 年 17 号令）；
- 16、《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》（1987 年 4 月 15 日国务院颁布）；
- 17、《关于印发固定资产投资项目节能评估和审查指南（2006）的通知》（国家发展和改革委员会文件发改环资[2007]21 号）；
- 18、有关节能设计规范。

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 节能措施

一、节能措施综述

二、设备节能

三、能源管理

第三节 其他节能措施

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全卫生

一、编制依据

二、主要危害因素分析

灾爆炸事故、机械伤害、噪声振动、触电事故、坠落及碰撞等各种因素。

三、施工作业危害因素分析

1、高温辐射

当室外的高温辐射强度大于 $4.2\text{J}/\text{cm}^2\cdot\text{min}$ 时，可使人体过热，产生一系列生理功能变化，使人体体温调节失去平衡，水盐代谢出现紊乱，消化及神经系统受到影响，表现为注意力不集中，动作协调性、准确性差，极易发生事故。

2、振动与噪声

3、火灾爆炸

4、其它安全事故

四、各种危害因素防范

1、抗震

2、防雷

3、防暑降温

4、减振降噪

5、防火防爆

6、其它

五、运营期的劳动安全措施

1、防触电

建筑物的电缆进线处均应可靠的重复接地，电气设备外壳，配线穿管以及电气安装支架等均作接零保护，插座回路应设专用接地线。车间设备局部照明应采用安全电压，避免工人在操作过程中发生触电事故。检修照明电压不高于 12 伏，以确保检修人员不致发生触电事故。

2、劳动卫生

第二节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、消防说明

第九章 项目组织机构及实施进度

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息管理的

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

1、定员依据

- (1) 项目正常运营的实际需求员工数目；
- (2) 完成项目后，各项业务开展所需要的管理人员；
- (3) 参照项目员工管理制度和出勤情况。

2、劳动定员

项目运营之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员如下。

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
2	保洁人员	
3	安保人员	
6	合计	

第三节 项目实施进度

一、项目建设的工期

二、项目实施进度表

第十章 项目总投资额及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：土建工程费、设备购置费、设备安装费、其他费用、预备费用等。

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相关资料，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，能够比较好的、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、项目投资相关数据资料。
- 4、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。

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情况确定。

2、设备购置费

设备按照设备生产厂家报价加运杂费用或参照设备价格资料并考虑涨价因素计算。

3、安装工程费

参照省安装工程综合定额，并根据企业情况估算，主要为水电工程安装费。

4、其它费用

根据国家有关规定和当地实际情况估算：

（1）建设单位管理费：按有关规定计提。

（2）生产准备费：按有关规定计提。

第四节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用估算

三、预备费

四、流动资金估算

五、总投资估算

第五节 资金筹措

第十一章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入测算

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、期间费用估算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率

二、财务净现值

三、投资回收期

第六节 财务评价结论

第十二章 项目风险分析及防范措施

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

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险及防范

二、市场风险

随着居民收入和对消费环境要求的提高，多元化经营模式的生活服务中心更能吸引在附近工作、居住的消费者。但项目所在地周边零售服务业较为密集，对本项目形成一定的市场竞争。因此，项目建设存在市场风险。

防范措施：

为了项目的效益最大化、理想化，应当提高招商品牌质量，，持续加大宣传力度，这样才能再区域市场竞争之中站稳脚跟，最大限度的降低市场风险给项目带来的冲击。

三、人力资源风险分析及控制

四、不可抗力风险分析及控制

第十三章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、带动第三产业发展，探索生活性服务中心运营新模式

项目的实施与运营过程，带动了地区第三产业的发展，以及上下游产业与社会服务行业发展，有利于经济可持续发展，将间接增加居民收入。同时，本项目对生活性服务中心的运营模式改造有利于盘活国有资产，既能提供更为丰富的生活服务，又产生了良好的经济效益，符合未来的发展趋势。

二、对居民生活水平与生活质量的影响

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

第二节 互适性分析

第十四章 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

一、项目资金安排合理

二、项目建设条件及方案

三、项目财务效益结论

四、项目社会效益结论

五、项目风险控制问题

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