



某物业管理平台项目案例

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 项目概况

一、项目名称

某物业管理平台项目

二、项目类型

新建

三、项目概况及实施内容

四、项目实施进度

五、项目预算及构成

.....

图表 1：项目总投资估算表

序号	项目	合计(万元)	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	设备购置及安装费		
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	流动资金		
3	总计		

六、项目经济指标

第二节 项目单位介绍

一、基本信息

二、经营范围

三、经营情况

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《国家高新技术产业开发区创新驱动战略提升行动实施方案》；
- 2、《智慧社区建设指南(试行)》；
- 3、《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》；
-

二、编制原则

三、研究范围

四、编制目的

第二章 项目实施的背景及必要性

第一节 政策背景分析

一、国家政策

1、《国家高新技术产业开发区创新驱动战略提升行动实施方案》

2013年3月12日，科技部发布《国家高新技术产业开发区创新驱动战略提升行动实施方案》。明确提出加强社会管理创新，创新管理服务模式，推进电子政务服务，探索建设智能政府；推广物联网、云计算等信息技术在智慧社区、智能医疗、智能家居等服务领域广泛应用。

2、《智慧社区建设指南(试行)》

2014年5月4日，住房和城乡建设部办公厅印发《智慧社区建设指南（试行）》，第一次对智慧社区的评价指标原则、总体框架及支撑平台等进行了系统性的阐述，对智慧社区的实践具有极其重要的指导意义。该文件的发布被视为智慧社区元年。

.....

二、地方性政策

第二节 经济背景分析

一、国民经济背景

1、国民经济持续增长

经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，人民生活持续改善

国家统计局公布2018年国内生产总值(GDP)数据。全年国内生产总值900309亿元，比上年增长6.6%。其中，第一产业增加值64734亿元，增长3.5%；第二产业增加值366001亿元，增长5.8%；第三产业增加值469575亿元，增长7.6%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为7.2%，第二产业增加值比重为40.7%，第三产业增加值比重为52.2%。

图表 4：2014-2018 年国内生产总值及增速



2、人均可支配收入不断提高

.....

3、全国公共一般财政收入稳定增长

.....

二、地方经济背景

第三节 社会背景分析

随着科学技术的高速发展以及人们思想意识的广泛提高，未来住宅小区将会被智能化小区所覆盖，随着智能化小区的广泛发展、日益完善的物业管理水平以及管理意识的大大加强，物业管理行业目前正在以平稳的脚步迈入正规化的发展道路。

智能化小区这一概念很早就出现在一部分发达国家，他们很早就采用现代化的管理技术来进行物业管理，从而使他们的工作效率得到了大大的提高。美国在上个世纪的八十年代，许多房地产公司已经在物业管理中融入了网络技术以及当时最流行的计算机技术，紧跟着一些专门的研究人员对物业管理的研究深度以及可应用范围进行了拓展，现如今，在发达的欧洲以及北美的房地产公司当中已经将非常专业的物业管理软件技术应用在物业管理当中。

.....

第四节 项目实施的必要性

一、项目建设是响应国家建设智慧社区号召的需要

随着社会的发展与互联网的进步，互联网已经进入到各行各业，物业管理信息化已经成为一条建设智慧社区的重要路径。我国政府对建设智慧城市、智慧社区给予了高度重视和大力支持。

.....

二、项目建设是某市城市管理信息化迈出的重要一步

三、项目建设是提升集团物业管理效率、降低物业管理成本的需要

四、项目建设是便利居民、改善民生的需要

五、项目的建设是彰显国有企业的社会责任，拉近政府群众关系的需要

第三章 项目市场分析

第一节 我国物业市场分析

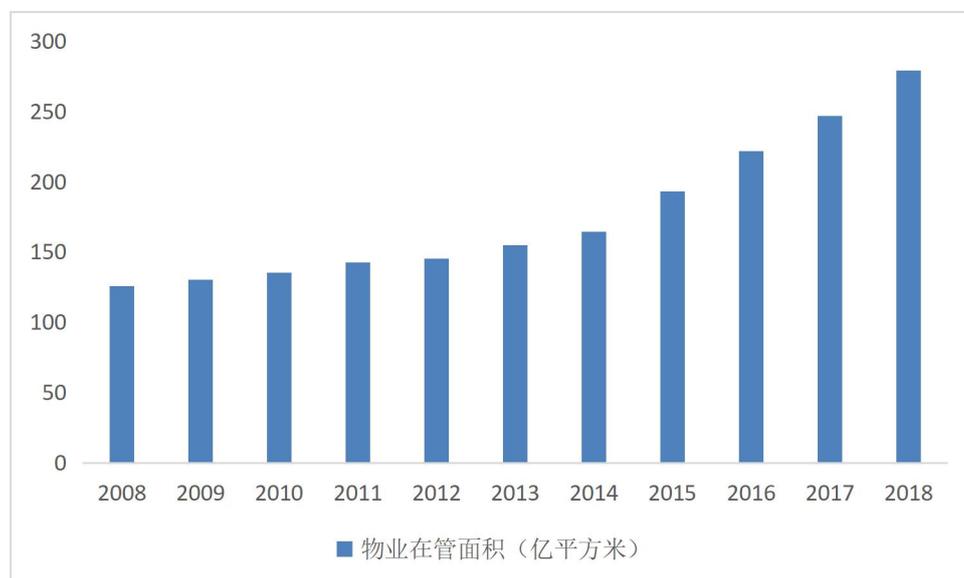
一、物业管理概念

二、市场发展情况

1、在管面积增长加快

在管理面积方面，2018 年全国物业管理行业总面积达 279.3 亿平方米，相比 2017 年增加 32.65 亿平方米，同比增长 13.2%。从各省份面积分布上看，广东省、江苏省和浙江省物业管理面积均超过 20 亿平方米，分别为 25.6 亿平方米、25.4 亿平方米、21.6 亿平方米。……

图表 10：2008-2018 年我国物业在管面积



2、物业管理收入超 7000 亿元

……

3、市场集中度不高，信息化管理低

……

第二节 我国智慧社区市场分析

一、智慧社区发展背景

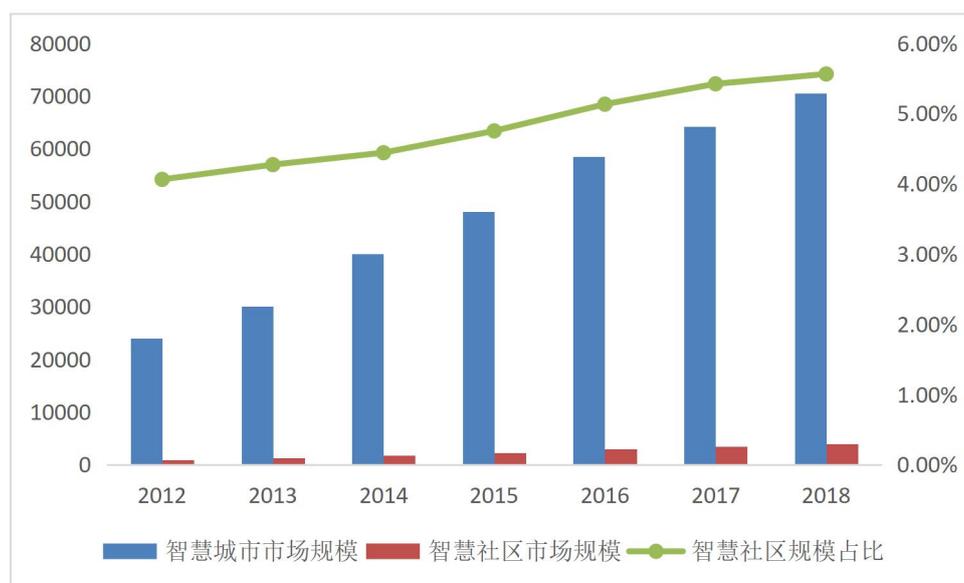
2014年，国务院发布《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》中，提出到2020年建设一批特色鲜明的智慧城市，智慧社区是智慧城市建设的重要内容。2017年6月，中共中央、国务院印发的《关于加强和完善城乡社区治理的意见》提出，实施“互联网+社区”行动计划，加快互联网与社区治理和服务体系的深度融合，运用社区论坛、微博、微信、移动客户端等新媒体，引导社区居民密切日常交往、参与公共事务、开展协商活动、组织邻里互助，探索网络化社区治理和服务新模式。

.....

二、智慧社区市场规模

“十三五”期间，在政策推动；互联网普及；电信运营商、互联网企业、科技公司积极发力背景下，2018年智慧城市建设市场规模上涨至7.05万亿元。其中，智慧社区市场规模约3920亿元，占比约5.56%。近几年我国智慧社区规模及占比智慧城市比重情况如下图：

图表 12：2012-2018 我国智慧城市及智慧社区市场规模



.....

三、智慧社区建设模式

四、智慧社区发展有利不利因素

1、智慧社区发展关键促进因素

(1) 物业行业发展前景广阔

一方面，我国房地产市场持续发展，国家新型城镇化规划推进实施，为新型城市群建设注入活力。部分地区政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐步引入物业管理。增量房、存量房以及老旧住宅为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面，物业服务用户趋于成熟。用户对物业服务尤其是优质物业服务的购买意愿显著增强，部分物业服务企业基于用户多元化、个性化需求产生的非主营业务收入已超过物业服务主营业务收入

(2) 形成“互联网+物业”新业态

.....

(3) 与资本市场的快速融合

.....

2、智慧社区发展关键不利因素

(1) 物联网技术在社区应用还较少，智慧应用处于初级阶段

(2) 智慧社区应用主要集中在大城市的主要社区

(3) 智慧社区产品与技术尚不成熟

(4) 智慧社区建设标准与规范缺乏

第三节 小区物业管理系统发展情况

一、小区物业管理系统发展现状

二、小区物业管理系统未来发展

第四章 项目实施内容及方案

第一节 平台功能布局

第二节 平台系统设计

第三节 平台运作模式

第四节 平台配置设备清单

第五章 项目组织机构及劳动定员

第一节 项目组织机构

一、机构设置原则

组织机构设置应做到管理层次少、职责明确、人员结构合理，管理能力、组织协调能力、运作方式均可满足项目运营的需要，满足可持续发展的要求。

二、组织机构设置

第二节 劳动定员和人员培训

一、公司用人原则

- 1、全体员工必须遵守公司章程，遵守公司的各项规章制度和决定。
- 2、禁止任何部门、个人做有损公司利益、形象、声誉或破坏公司发展的事情。
- 3、通过发挥全体员工的积极性、创造性和提高全体员工的技术、管理、经营水平，不断完善公司的经营、管理体系，实行多种形式的责任制，不断壮大公司实力和提高经济效益。

.....

二、劳动定员

三、人员培训计划

第六章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

- 1、《中华人民共和国环境保护法》
- 2、中国《污水综合排放标准》（GB8978-96）二级标准
- 3、中国《大气污染物综合排放标准》（GB16297-96）二级标准
-

第三节 主要污染源、污染物及防治措施

1、污水治理

本项目为污水来源主要为工作人员生活污水，没有特殊的环保要求。.....

2、固体废弃物治理

3、噪音治理

4、辐射治理

第四节 环境影响综合评价

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 设计依据

- 1、《能源中长期发展规划纲要（草案）》
- 2、国务院《关于做好建设节约型社会近期重点工作的通知》
-

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、设备节能

1、在设计中，严格遵守或参照《工程设计节能技术暂行规定》（GBJ6-85）等节能规定，保证装置的节能先进水平。

.....

二、给排水节能

三、电气节能

1、供电系统的导线、开关和电器等，根据电力负荷计算来选择低能耗的元器件、部件；

2、在用电的各个环节上配备电表计量装置，以便分级核算，达到节电目的；
.....

第四节 项目节能评价

第八章 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

一、防电

二、防雷和接地保护

三、机房安全卫生措施

四、安全措施

根据国家劳动安全规范和要求，本项目在施工、设计、使用中应采取以下安全防范措施：

- 1、垂直运输设备搭设稳定性、安全性装置。
- 2、进行建筑围挡封闭，架设安全网，洞口及临边进行防护。

.....

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

四、消防措施

1、本项目存在多种火源和大量可燃物，若管理不善，很容易发生火灾，造成严重后果。……

2、各种建筑物及附属物耐火等级应符合《建筑设计防火规范》规定。均按规范的最低耐火等级和防火间距进行防火设计，并配备完善的灭火系统。

3、……

第九章 项目实施进度及招标情况

第一节 基本要求

第二节 实施进度计划的安排

第三节 确保工期的管理措施

第四节 工程招投标方案

一、招标原则

二、招标范围

……

图表 20：项目招标范围

序号	名称	招标情况		备注
		不招标	招标	
1	工程设计			
2	设备采购			
3	设备施工安装			
4	系统集成			
5	软件开发			
6	工程监理			

.....

三、招投标程序

第十章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费、设备购置费、预备费用及流动资金等。

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

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

本项目计划总投资……万元，所有资金均为财政拨款，地方财政兜底。

第十一章 项目经济效益评价

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

- 1、企业财务通则；
- 2、所得税及其他有关税务法规；

.....

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

第四节 利润测算

第五节 项目财务效益分析

一、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 8%。

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，均大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 P_t

第六节 财务评价结论

第十二章 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

第二节 社会效益分析

一、建设和谐社会，丰富社区居民文化娱乐活动

当前的某小区中的主要居住人群为城市中收入较低者，其中包括离退休职工、外来人员、老人。这些人包括一部分非劳动人员，他们平时不用工作，但需要文化娱乐活动丰富生活。

.....

二、缩短服务距离，提高物业管理服务水平

通过项目平台，缩短业主与物业管理人员的距离，减少服务时间的浪费，从而提高服务水平。服务的效率和效果的提高，业主可以快速地办理物业事项，获取社区通知及公告，节省了业主的时间。.....

三、带动就业增长，直接增加就业岗位个

四、提升城市管理，打造精细化、标准化、智能化的冬奥之城

第十三章 项目的风险和不确定性

第一节 项目主要风险因素识别和分析

1、自然及工程风险

自然风险，是自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的破坏和损害而形成的风险。

2、社会风险

一是由于政治方面的原因引起的，例如国家政治状况和政治形势的变化，国家的宏观经济政策和政策的变革；二是.....

3、技术风险

.....

第二节 防范和降低风险措施

1、加强工程的方案设计、设备采购、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。

2、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.....

第十四章 项目可行性研究结论

第一节 实施方案建设条件的可行性结论

第二节 资金安排合理性的可行性结论

第三节 经济效益可行性结论

项目总投资额为……万元，经测算运营期内，项目年实现净利润……万元，税后财务净现值……万元，投资回收期为……年。

从上述财务盈利能力分析看，项目财务内部收益率、投资回收期、投资利润率、投资利税率四项财务评价指标均优于行业基准值。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

第四节 社会效益的可行性结论

第五节 环境影响的可行性结论

第六节 研究结论总述

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