



河北某老旧小区提升改造工程项目
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>

第一节 项目概况

一、项目名称

河北某老旧小区提升改造工程

二、项目类型

改造

三、项目概况及改造内容

(一) 老旧小区改造

- 1、安全方面改造
- 2、居住功能方面改造
- 3、环境治理方面

(二) 智慧物业管理平台

四、项目改造范围及实施进度

五、项目预算及构成

本项目计划总投资****万元，其中工程费用****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 3：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		

序号	项目	合计(万元)	占总投资比例
1.1.3.2	涨价预备费用		
2	流动资金		
3	总计		

六、项目经济指标

根据测算，项目总投资金额****万元，预计未来年实现收入****万元，项目净收益能够覆盖债券本金加利息之和的****倍以上，预计实现利润****万元，实现净利润****万元。

根据测算，项目计算期内，可按时还债，还款能力较强。

七、项目实施效应

第二节 项目单位介绍

- 一、基本情况
- 二、主要职责
- 三、2019年老旧小区完成情况

第三节 编制依据及研究范围

- 一、编制依据
- 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、《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》
- 2、《中央国家机关老旧小区综合整治技术导则》
- 3、《中央国家机关老旧小区综合整治项目管理办法》
- 4、《关于加快推进中央国家机关老旧小区综合整治工作的通知》
- 5、《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》
- 6、《城乡社区服务体系建设规划（2016-2020年）》

第二节 经济背景分析

第三节 社会背景分析

- 一、老旧小区管理现状
- 二、老旧住宅区状况与现代社会的矛盾
- 三、老旧小区综合整治问题及解决措施

第二节 项目实施的必要性

- 一、项目建设是履行***区住建局职能，提升城市整体管理水平的需要
- 二、项目建设是***区住建局关注民生、改善民生的需要
- 三、项目建设是构建和谐社区的需要
- 四、项目建设是展示***良好形象的需要
- 五、项目建设是顺应新时代节能环保发展趋势的需要
- 七、项目的建设拉近了政府和群众的关系

第三章 项目市场分析

第一节 老旧小区改造市场分析

第三节 我国智慧社区市场分析

智慧社区是社区管理的一种新理念，是新形势下社会管理创新的一种新模式。智慧社区是指充分利用物联网、云计算、移动互联网等新一代信息技术的集成应用，为社区居民提供一个安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境，从而形成基于信息化、智能化社会管理与服务的一种新的管理形态的社区。

一、智慧社区发展背景

自 IBM 于 2008 年提出“智慧地球”和“智慧城市”概念以来，与“智慧城市”一脉相承的“智慧社区”也在全球范围内快速兴起。相对而言，美国、日本、欧洲、新加坡等发达国家和地区的智慧社区起步较早，发展较快。在我国，智慧社区作为城镇化发展的新战略以及社区管理与服务的创新模式，在近年来受到广泛关注。

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。

各大城市根据国务院的指导意见，推出适合自身城市社区发展的指导建设方针，推动智慧社区的建设发展。总体上来说，目前我国还处于智慧社区应用和发展的初级阶段，珠三角、长三角以及环渤海地区等沿海城市发展相对较快，对于智慧社区的应用接受能力相对较高。

如北京、上海等城市出台关于推进智慧社区建设的实施意见、智慧社区建设

指南等政策文件，形成了北京西城区广内街道“智慧社区”社会服务管理平台、上海静安区石门二路街道智慧社区服务平台等典型平台；广州将天河、越秀、海珠、番禺四区的多个社区作为第一批“智慧社区”试点，积极构建智慧社区综合管理服务平台、智慧社区服务标准体系；杭州萧山相墅花园小区充分利用物联网、大数据、云计算等多项“黑科技”，成功构筑全省首个“8+N”智慧小区平台。而在经济欠发达地区，由于受到建设成本以及消费水平的制约因素限制，智慧社区还没有得到广泛的应用共识。

二、智慧社区市场规模

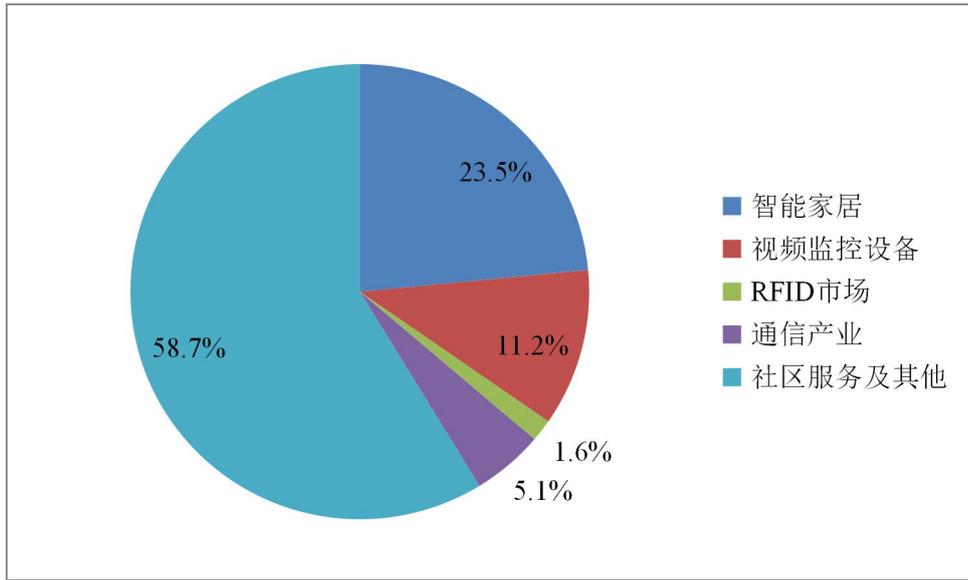
“十三五”期间，在政策推动；互联网普及；电信运营商、互联网企业、科技公司积极发力背景下，2018年智慧城市建设市场规模上涨至7.05万亿元。其中，智慧社区市场规模约3920亿元，占比约5.56%。近几年我国智慧社区规模及占比智慧城市比重情况如下图：

图表 14：2012-2018 我国智慧城市及智慧社区市场规模



2018年我国智慧社区产业规模达到3920亿元，其中社区服务及其他产业规模2302亿元，规模占比为58.72%；智慧社区智能家居产业规模为920亿元，规模占比为23.47%；智慧社区视频监控设备产业规模为438亿元，规模占比为11.17%；智慧社区通信产业规模为198亿元，规模占比为5.05%。

图表 15：2018 年我国智慧社区产业规模分布格局



三、智慧社区建设模式

第四章 项目地址及区位条件

第一节 项目地址

第二节 区位条件简介

- 一、自然条件
- 二、地理位置
- 三、基础配套条件

第三节 项目施工条件

- 一、施工条件
- 二、建材供应条件
- 三、设备供应条件

第五章 项目实施工作计划

第一节 前期准备工作计划

- 一、调查摸底
- 二、确定项目立项、可行性研究报告、招标代理机构
- 三、设计
- 四、建设项目施工、监理招标

第二节 施工准备工作计划

第三节 技术准备

第四节 现场施工准备

第六章 项目改造内容及方案

第一节 老旧小区改造方案

- 一、项目改造内容
- 二、项目改造实施方案

第二节 智慧物业管理平台

第七章 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
- 二、组织机构设置

第二节 劳动定员和人员培训

- 一、用人原则
- 二、劳动定员
- 三、人员培训计划

第八章 项目实施进度计划及保障措施

第一节 实施进度计划的安排

第三节 保证工期的技术组织措施

一、保证资源配置

二、技术因素

第九章 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 环境改造原则

第四节 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

第五节 环境影响综合评价

第十章 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 节能措施

第四节 项目节能评价

第十一章 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

第十二章 项目招标情况

第一节 基本要求

第二节 项目实施管理

第三节 工程招投标方案

第十三章 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

一、工程费用

根据测算，项目工程费用共计为***万元，具体见附表。

图表 28：项目工程费用估算表

二、工程建设其他费用

项目工程建设其他费用主要包含了建设工程管理费、工程建设监理费、工程设计费等，共计为****万元，具体见下图表所述。

图表 29：项目工程建设其他费用测算一览表

三、预备费

本项目预备费按照河北省建设工程费用选编计提，费率 5%，共计为****万元。

四、项目总投资估算

本项目计划总投资****万元，其中工程费用****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 30：项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
----	----	--------	--------

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		
2	流动资金		
3	总计		

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，其中资本金为****万元，申请债券****万元，剩余资金财政统筹。

第十四章 项目经济效益评价

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

本项目的收入来源主要为智慧社区运营平台服务收入、广告收入、小区物业费收入等，项目预计年营业收入总额为****万元，形成良性的资金链循环。具体如下：

图表 31：项目营业收入一览表

第三节 成本费用测算

经测算，项目运营后，预计年总成本费用为*****万元（债券还清后），总成本费用采用分项详细估算法估算，详见下表：

图表 32：项目总成本估算表

第四节 利润测算

利润总额=销售收入-税金及附加-总成本+补贴收入

企业所得税=应纳税所得额×税率

净利润=利润总额—所得税

经测算，项目预计年利润总额为*****万元（债券还清后），净利润为*****万元（债券还清后）。

图表 33：项目利润估算表

第五节 项目财务效益分析

一、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*****%。

二、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。

三、项目投资回收期 P_t

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：

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

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，所得税前项目动态投资回收期为****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。

四、总投资收益率（ROI）

总投资收益率表示总投资的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润（EBIT）与项目总投资（TI）的比率，总投资收益率应按下式计算：

$$ROI = \frac{EBIT}{TI} \times 100\%$$

式中：EBIT——项目正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润；

TI——项目总投资。

经计算，本项目总投资收益率为****%，表明项目盈利能力较强。

第六节 项目财务清偿能力分析

一、利息备付率 (ICR)

二、偿债备付表 (DSCR)

三、债券偿还期

本项目还债资金来源主要为折旧、摊销及息税前利润。

项目计划申请债券 45,000.00 万元，计划改造期不还债，建设期产生的利息在运营期前两年支出，改造完成后开始按最大偿还能力计算，上述还债资金来源全部用于偿还本金。经计算可在 7 年内（不含建设期）偿还全部发债额度。详见下表：债券还本付息计划表。

图表 34：项目还本付息表

单位：万元

第七节 财务评价结论

根据测算，项目总投资金额****万元，预计未来年实现收入****万元，项目净收益能够覆盖债券本金加利息之和的 1.3 倍以上，预计实现利润****万元，实现净利润****万元。

根据测算，项目计算期内，可按时还债，还款能力较强。

第十五章 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

第十六章 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

第二节 防范和降低风险措施

第十七章 建设项目可行性研究结论

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

本项目改在老旧小区范围为河北省****，该地区具有良好的区位优势，地质稳定，外部水和电等基础设施配套完善，交通方便。因此，本项目建设条件可行。

二、资金安排合理性的可行性结论

项目资金主要为资本金、并通过申请债券和财政统筹获得。同时，项目建设投资测算贴近实际，项目建设进度及资金计划安排合理，不会因为资金问题影响项目进度。

三、经济效益可行性结论

根据测算，项目总投资金额****万元，预计未来年实现收入****万元，项目净收益能够覆盖债券本金加利息之和的 1.3 倍以上，预计实现利润****万元，实现净利润****万元。

根据测算，项目计算期内，可按时还债，还款能力较强。

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。

四、社会效益的可行性结论

本项目作为公益性质的项目，充分履行张家口市桥西区住房和城乡建设局服务人民的使命，将在节约资源消耗、建设和谐社会、增强城市文化、缓解住房压力、带动就业增长、补齐城建短板、夯实城市修补等七个方面体现多方位的社会效益。从而有效提升城市管理整体水平，展示张家口城市良好形象，助力张家口市打造冬奥城市。

五、环境影响的可行性结论

本工程建设过程中充分注意环境保护，对“三废”采取了综合治理措施，所有排放物可达标排放，不会对环境造成污染；项目改造完成后居民产生污染环境的废水、废气和固废也均采用了相应的治理措施，不会对环境造成污染。

六、研究结论总述

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过节约能源、环境保护和社会效益等方面预测分析，项目建设方案、资金等各项可行性较好，不会破坏自然环境，故该项目是完全可行的。

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