



## 某标准厂房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](mailto: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 项目总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目名称

某标准厂房项目

### 二、项目性质

新建

### 三、项目建设单位

### 四、项目建设地址

### 五、项目主要建设目标

.....

图表 1：项目经济技术指标

序号	项目	占地面积 (m <sup>2</sup> )	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	地上部分				
1.1	1#综合办公楼				
1.2	2#车间				
1.3	3#车间				
1.4	4#车间				
1.5	5#车间				
1.6	6#车间				
1.7	7#车间				
1.8	8#车间				
1.9	消防泵房				
1.10	门卫				
2	地下部分				
3	绿化面积				
4	地上停车位				
4.1	机动车停车位				
4.2	非机动车停车位				
5	道路硬化				
6	总用地面积				

序号	项目	占地面积 (m <sup>2</sup> )	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )
7	建筑占地面积				
8	建筑面积				
9	计容建筑面积				
10	建筑密度				
11	容积率				
12	绿化率				

## 六、项目建设周期

## 七、项目投资估算及资金筹措

.....

图表 2：项目总投资使用结构

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	工程建设其他费用		
1.1.1.3	预备费用		
1.1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 第二节 项目主要研究结论

### 一、项目经济效益

.....

图表 3：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.1.1	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		30年平均, 含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税

序号	指标	单位	指标	备注
4	利润总额	万元		30 年平均
5	净利润	万元		30 年平均
6	总成本费用	万元		30 年平均, 含税
7	上缴税金	万元		30 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		30 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		30 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		30 年平均
7.4	税收强度	万元/亩		30 年平均
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	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
11	总投资收益率 (ROI)	%		30 年平均
12	资本金净利润率 (ROE)	%		30 年平均
13	投资利润率	%		30 年平均
14	投资利税率	%		30 年平均
15	净利润率	%		30 年平均
16	盈亏平衡点	%		

## 二、项目社会效益

### 第三节 可行性研究报告编制依据、原则及研究范围

#### 一、编制依据

- 1、《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》；
  - 2、《关于进一步做好稳就业工作的意见》；
  - 3、《关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见》；
- .....

#### 二、编制原则

#### 三、研究范围

## 第二章 项目建设背景、必要性及可行性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

目前国家层面还没有专门针对标准厂房的政策颁发，但在多项政策中提及加大标准厂房建设力度，为中小微企业提供生产经营场地，鼓励降低入驻企业购买或租赁成本。同时，政府进一步加强土地的集约利用，推动多层标准厂房的建设。

##### 1、全国政策

###### 《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》

2020年3月30日，中共中央、国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》。《意见》提出，深化产业用地市场化配置改革。健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资（入股）等工业用地市场供应体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。

.....

##### 2、区域政策

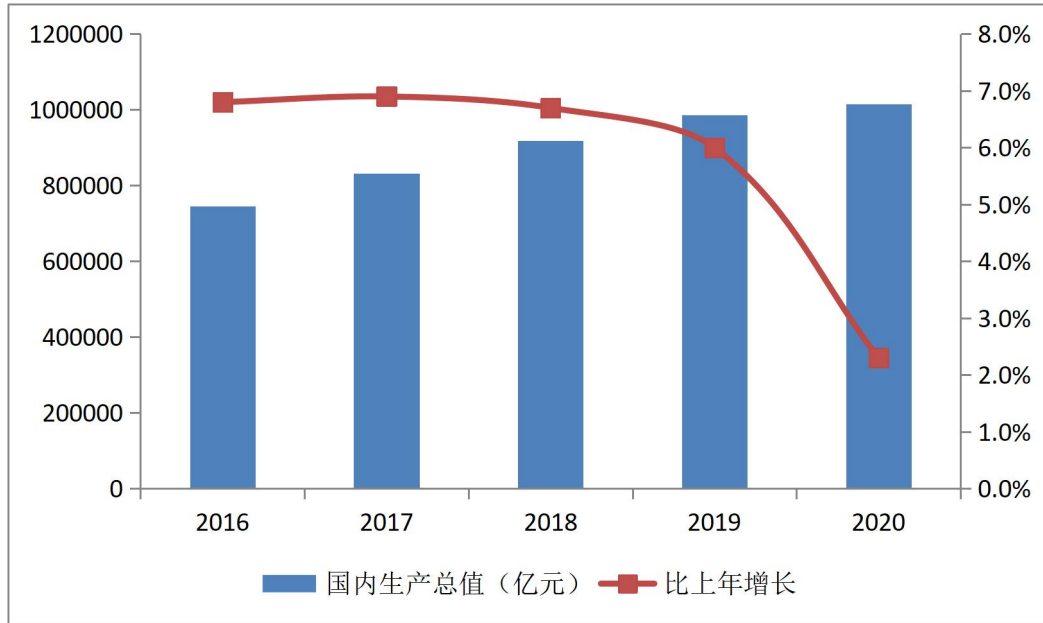
#### 二、经济背景

##### 1、国民经济破百万亿，固定资产投资稳步回升

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。初步核算，2020年全年国内生产总值1015986亿元，比上年

增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。

图表 4：2016-2020 年国内生产总值及增速



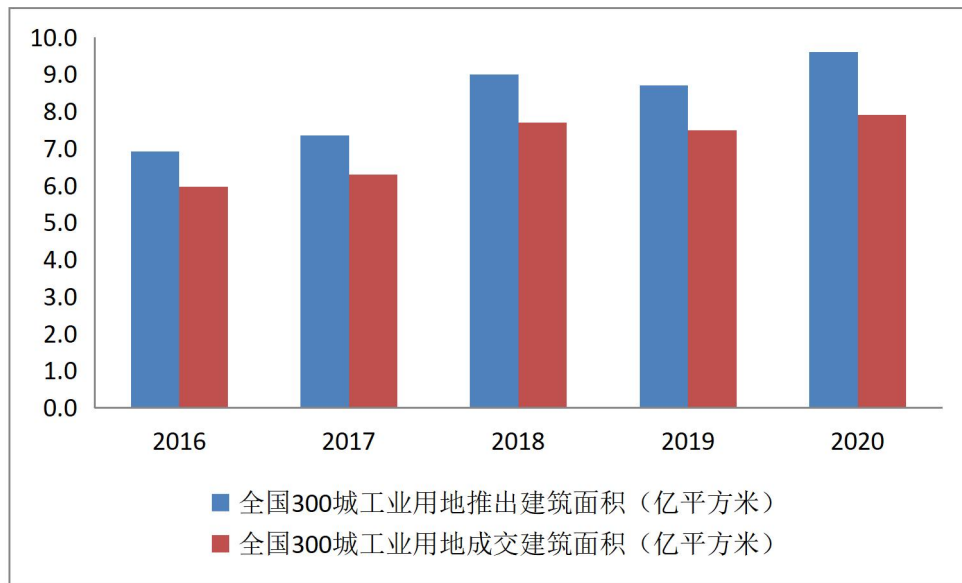
.....

## 2、某市经济运行加速恢复，固定资产投资平稳增长

### 三、行业背景

.....

图表 5：2016-2020 年全国 300 城工业用地推出与成交面积



## 第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是响应国家集约用地政策的需要

二、项目建设是推进天津市工业发展的需要

三、项目建设是解决中小企业经营场地问题的需要

四、项目建设是带动当地就业机会和居民收入增加的需要

## 第三节 项目建设可行性分析

一、政策可行性

二、市场可行性

三、生产要素可行性

四、管理可行性

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 标准厂房市场分析

#### 一、标准厂房市场概述

##### 1、标准厂房定义

##### 2、标准厂房分类

#### 二、全国标准厂房市场现状

##### 1、标准厂房是产业园生产建筑中最为常见的建筑类型

##### 2、企业融资渠道较为单一，以银行贷款为主

##### 3、标准厂房建设领域的龙头企业持续快速发展

#### 三、天津标准厂房市场现状

##### 1、工业地产供需均不断增长

##### 2、大量需求带动工业厂房项目的发展

#### 四、标准厂房市场存在问题

一是用地需求矛盾突出。

二是资金缺乏，融资困难。

三是审批手续办理复杂。

四是税收优惠政策造成入驻企业流动性增强。

#### 五、标准厂房市场前景

##### 1、租金及市场拥有较大的上升空间

##### 2、高层标准厂房的建设将受到重视



## 六、小结

### 第二节 汽车发动机行业分析

#### 一、汽车发动机行业概况

##### 1、汽车发动机行业定义

##### 2、汽车发动机产品分类

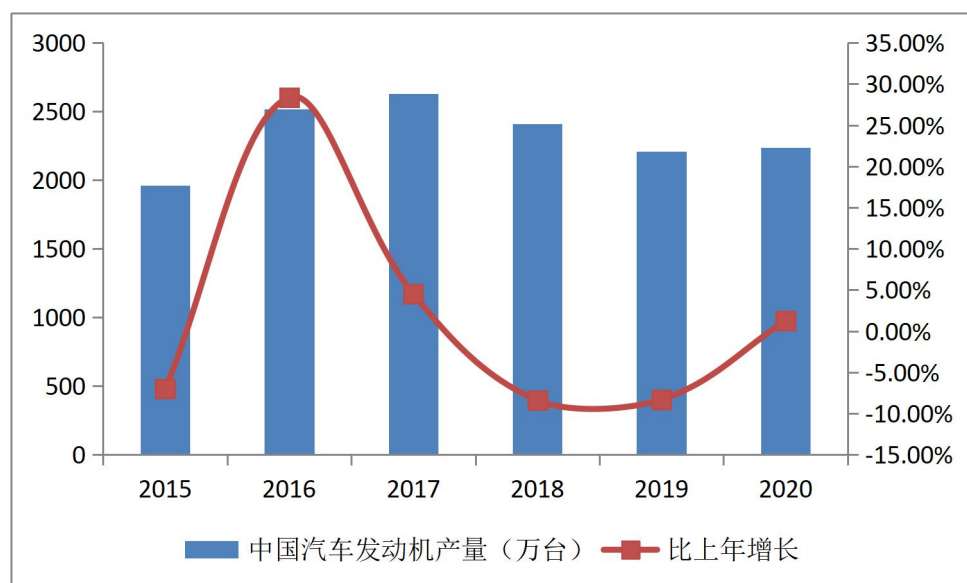
##### 3、汽车发动机产业链

#### 二、汽车发动机行业现状

##### 1、产量呈波动下滑走势

伴随着汽车市场发展速度的放缓，2015-2020年，我国汽车发动机产量波动下滑。2020年，我国汽车发动机累计产量实现2237万台，同比微增1.24%，而上年全年为同比减少8.30%。尽管如此，我国汽车发动机生产仍占据了发动机生产较大的比重，2020年我国汽车发动机产量占到了发动机总产量的95.23%，份额较上年（87.69%）大幅提升。

图表 6：2015-2020 年中国汽车发动机产量及其增速



##### 2、产品以汽油发动机为主

### 3、汽车发动机需求整体有所下降

### 4、国内自主品牌市场占有率持续提升

## 三、汽车发动机行业存在问题

### 1、核心技术不足

### 2、中国自主品牌企业市场拓展难度较大

## 四、汽车发动机行业趋势

### 1、绿色环保的发动机技术将成为主流

### 2、小排量发动机将成为未来趋势

## 五、小结

## 第三节 自行车行业分析

### 一、自行车行业概况

#### 1、自行车行业定义

#### 2、自行车产品分类

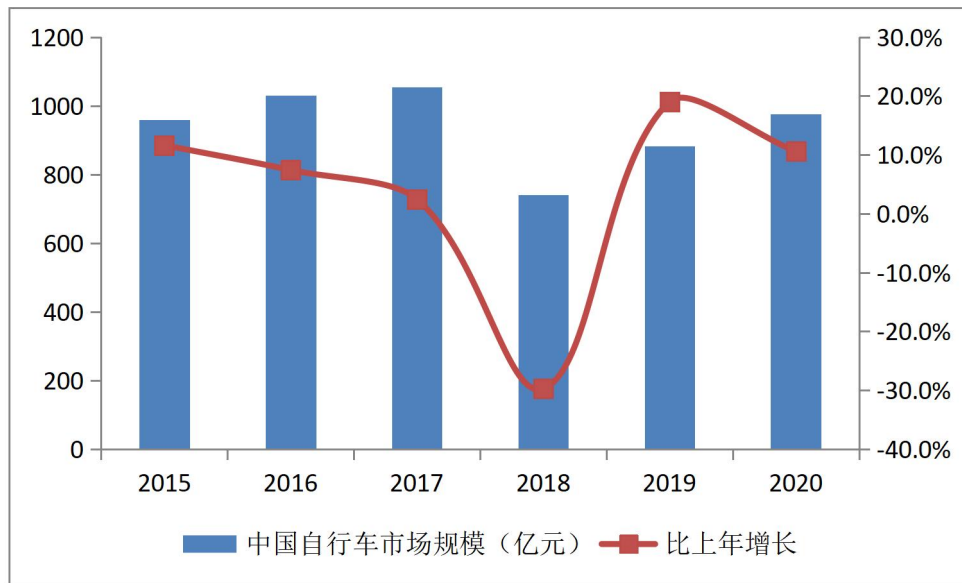
#### 3、自行车产业链

### 二、自行车行业现状

#### 1、市场规模快速扩张

我国自行车行业经过近几十年的发展，具有自主研发的先进技术和装备，在生产技术、工艺、产品质量及自动化生产等方面有了明显的提高。伴随着共享单车行业的稳健发展，自行车行业加快产能释放和行业结构升级，自行车市场规模持续扩张。2020年中国自行车市场规模达975.89亿元，同比增长10.6%。

图表 7：2015-2020 年中国自行车市场规模及其增速



## 2、产量增速持续回升

## 3、出口实现逆势增长

## 4、行业集中度较高

### 三、自行车行业存在问题

#### 1、自行车产量虽大，但价格低

#### 2、国内市场竞争激烈

### 四、自行车行业前景

#### 1、中国自行车市场将实现快速增长

#### 2、消费仍是行业发展的主要支撑力

#### 3、高端化、品牌化趋势明显

### 五、小结

## 第四章 项目选址分析

### 第一节 项目选址原则

#### 一、选址原则

#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目选址区位分析

#### 一、项目选址地点

#### 二、地理环境

#### 三、自然环境

#### 四、区位交通

#### 五、经济发展

### 第三节 项目选址合理性评价

## 第五章 项目建设及运营方案

### 第一节 项目建设原则及指导思想

### 第二节 项目单位基本情况

#### 一、项目单位基本信息

#### 二、已招商企业基本信息

### 第三节 建设内容及建设规模

### 第四节 总平面布置

### 第五节 项目定位及运营方案

#### 一、项目定位

本项目主要围绕标准厂房及综合办公楼等附属设施的整体开发，采取标准工业厂房的招租生产的经营方式，对市场前景良好、环保污染少的项目优先引入，择优选择生产商，同时又可以对整个项目进行协调管理，形成小区域内的经济互补，减少投资的盲目性和失误。

.....

#### 二、入驻企业主要管理办法

### 第六节 项目实施进度

.....

图表 8：项目实施进度一览表

项目工期	建设期				
项目前期准备					
建筑及配套设施建设					
水电管网及内部装修					
项目竣工、验收交付使用					

## 第六章 投资估算与资金筹措

### 第一节 估算范围

### 第二节 估算依据

### 第三节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

.....

图表 9：项目总投资使用结构

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	工程建设其他费用		
1.1.1.3	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		

### 第四节 资金筹措

## 第七章 项目经济效益分析

### 第一节 评价依据

#### 一、遵循的有关法规

#### 二、基础数据和说明

1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价；

2、本项目测算运营期按 30 年计；

.....

### 第二节 营业收入及税金测算

### 第三节 成本费用测算

#### 一、工资及福利费用

#### 二、维修费用

#### 三、其他费用

#### 四、折旧及摊销费

#### 五、动力费用

#### 六、总成本费用

### 第四节 利润及税金测算

#### 一、利润估算

#### 二、税金估算

## 第五节 财务效益分析

### 一、财务净现值 FNPV

### 二、财务内部收益率 FIRR

### 三、项目投资回收期 Pt

### 四、投资净利润率

## 第六节 项目偿债能力分析

### 一、还款计划

### 二、还款能力

#### 1、利息备付率

#### 2、偿债备付率

### 三、偿债能力分析

图表 10：项目还款能力指标

序号	指标	运营期					
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	……
1	偿债备付率						
2	利息备付率						

综上所述，项目还款期间年均利息备付率大于 1，表示项目企业有偿还利息的能力，项目企业偿债风险较小；项目年均偿债备付率大于 1，表示项目企业资金来源足以偿付当期债务。

## 第七节 项目敏感性分析

### 一、项目盈亏平衡分析

### 二、项目敏感性分析



## 第八节 项目经济效益评价

经测算，项目所得税后财务净现值为……万元，内部收益率为……%，静态投资回收期为……年，动态投资回收期为……年。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。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

……

## 第八章 社会风险及对策分析

### 第一节 政策性风险分析及控制

本项目主要建设标准厂房，受到政策的大力支持。未来入驻企业主要属于通用设备制造、物流等领域，相关行业规范政策的发布或将对入驻企业的经营产生一定影响，间接地会对本项目的租赁收入带来影响。……

**防范措施：**

密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，……

### 第二节 工程建设风险分析及控制

建筑业经营管理的自然风险，是由建筑业经营管理过程中自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的建筑破坏和损害而形成的风险。……

**防范措施：**

为防止不可抗拒自然灾害的发生避免投资损失，可对财产进行投保，即使出现不可抗拒的自然灾害，投资利益也可得到保护。……

### 第三节 市场竞争风险分析及控制

### 第四节 运营管理风险分析及控制

### 第五节 其它风险分析及控制

## 第九章 可行性研究报告结论与建议

### 第一节 结论

#### 一、拟建方案建设条件的可行性结论

#### 二、资金安排合理性的可行性结论

项目总投资……亿元，资金主要通过项目单位自有资金和银行贷款解决，项目建设中资金安排合理，不会因为资金问题影响项目进度。

#### 三、经济效益的可行性结论

#### 四、研究结论总述

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过经济、环境保护和经济效益等方面预测分析，不仅项目的盈利能力强，而且抗风险能力大，在项目取得较高经济效益的同时，……

### 第二节 建议

1、本项目应抓紧前期准备工作，建议企业尽快组织强有力的工程建设指挥系统，进一步做好项目前期工作，提高工程建设质量。

2、进一步落实建设资金，加快工作进度，以便项目顺利实施。

……

## 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