



河北某装配式建造产业园项目 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>

河北某装配式建造产业园项目可行性研究报告案例

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

河北某装配式建造产业园项目

二、项目性质

三、项目建设单位

四、项目建设地点

五、项目定位

六、项目建设内容

项目规划总占地面积约**** m² (**亩)，总建筑面积*****m²。根据项目预计实现功能，项目分两期实施，一期建设内容主要包括：钢结构厂房、集成房屋厂房……等，预留用地用于二期厂房建设。

项目		数量	单位	备注
建设用地面积				
总建筑面积				
其中	钢结构厂房			
	集成房屋厂房			
建筑密度				

项目	数量	单位	备注
建筑总占地面积			
计容建筑面积			
容积率			
堆场占地面积			
其中	原料堆场		
	成品堆场		
建筑系数			
绿地率			

七、项目实施周期

八、项目投资与资金筹措

项目预计总投资*****万元，其中：工程费用合计*****万元，工程建设其他费用*****万元；预备费*****万元；流动资金*****万元。

项目资金由企业自筹。

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		

九、项目经济效益

本项目计划总投资*****万元。项目完全运营后，达产年营业收入可达*****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；项目税后静态投资回收期为**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。

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。

从盈亏平衡分析来看，项目具有较强的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
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		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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	盈亏平衡点	%		
13	投资利润率	%		

第二节 可行性报告编制依据

一、可行性研究报告的编制依据

- 1、《建筑业发展“十三五”规划》（建市〔2017〕98号）；
- 2、《关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）；
- 3、《全国国土规划纲要（2016-2030年）》（国发〔2017〕3号）；
- 4、《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》国发〔2016〕67号；

- 5、《建筑业发展“十三五”规划》（建市〔2017〕98号）；
- 6、《关于促进建材工业稳增长调结构增效益的指导意见》（国办发〔2016〕34号）；
- 7、《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）；
- 8、《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 9、《中国制造2025》（国发〔2015〕28号）；
- 10、《河北省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（冀政办字〔2017〕3号）；
- 11、《河北印发装配式建筑“十三五”发展规划》；
-

二、编制原则

三、编制范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目背景

一、政策背景

1、国家政策

《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》（国办函〔2019〕92号）

2019年5月，国务院办公厅发布了住房城乡建设部《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见》。《意见》提出，推行**绿色建造方式**。完善绿色建材产品标准和认证评价体系，进一步提高建筑产品节能标准，建立产品发布制度。**大力发展装配式建筑**，推进绿色施工，通过先进技术和科学管理，降低施工过程中对环境的不利影响。建立健全绿色建筑标准体系，完善绿色建筑评价标识制度。

《住房和城乡建设部关于推进建筑垃圾减量化的指导意见》（建质〔2020〕46号）

2020年5月，住房和城乡建设部发布了《关于推进建筑垃圾减量化的指导意见》。《意见》提出，**2025年底**，各地区建筑垃圾减量化工作机制进一步完善，实现新建建筑施工现场建筑垃圾（不包括工程渣土、工程泥浆）排放量每万平方米不高于300吨，装配式建筑施工现场建筑垃圾（不包括工程渣土、工程泥浆）排放量每万平方米不高于200吨。实施新型建造方式。**大力发展装配式建筑，积极推广钢结构装配式住宅，推行工厂化预制、装配化施工、信息化管理的建造模式。**鼓励创新设计、施工技术与装备，优先选用绿色建材，实行全装修交付，减少施工现场建筑垃圾的产生。在建设单位主导下，推进建筑信息模型（BIM）等技术在工程设计和施工中的应用，减少设计中的“错漏碰缺”，辅助施工现场管理，提高资源利用率。

.....

2、地方政策

《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质若干措施》（冀政办字〔2019〕66号）

2019年11月，河北省人民政府办公厅发布了《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质若干措施》。《措施》提出，**推行绿色建造方式。**贯彻落实国家绿色产品认证有关政策要求，推动绿色建材评价向统一的绿色产品认证转变，重点工程优先采用获得绿色产品认证的绿色建材产品，鼓励和引导建材生产企业积极申请绿色建材产品认证。

大力发展装配式建筑，推动各地加大工程项目建设力度，不断提高装配式建筑占新建建筑面积比例。规范绿色建筑评价标识管理方式，推进评价标识网上申报评审工作，鼓励新建和改造绿色建筑项目的建设单位、运营单位申请绿色建筑评价标识。

.....

二、经济背景

三、行业背景

四、区域产业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应国家及地方建筑业政策的需要

近年来，我国建筑行业飞速发展，2019 年建筑业总产值为 248446 亿元，同比增长 5.7%，建筑业作为国民经济的支柱产业，在国民经济中占据重要地位。为加强建筑业监管力度、提升建筑业水平、减少安全事故、进一步深化“放管服”改革，加快产业升级，促进建筑业持续健康发展，为新型城镇化提供支撑，国务院发布《关于大力发展装配式建筑的指导意见》后，各部门出台相应政策促进装配式建筑业发展。各地政府也相应出台各项政策设立装配式建筑面积占新增建筑面积比例目标，大力培育扶持装配式建筑产业基地。

本项目建设……

二、项目建设是满足集团业务及区域市场需求的必要

三、项目建设是符合环保及清洁生产要求的必要

四、项目建设是带动相关产业发展，促进经济发展的必要

第三章 项目市场分析

第一节 中国建筑业市场分析

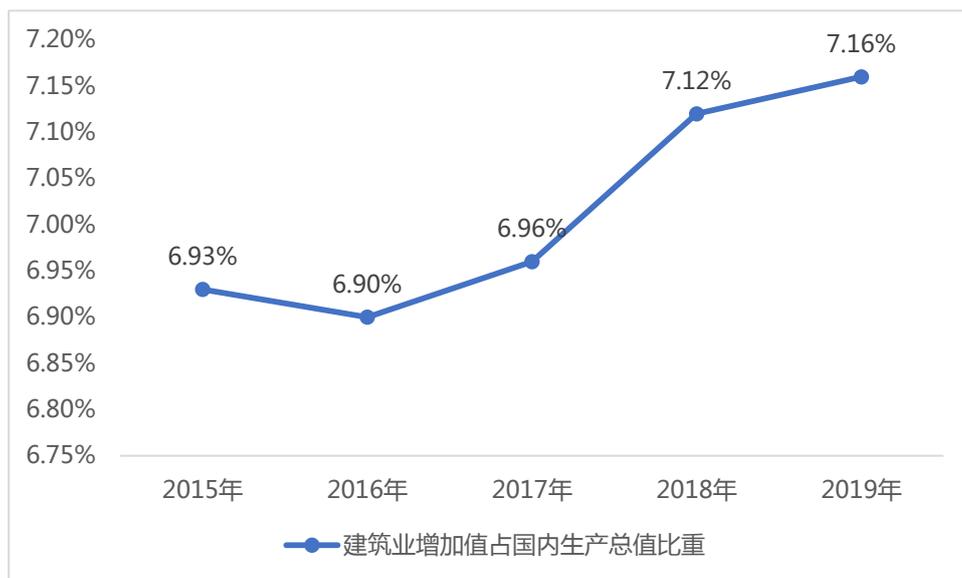
2019 年，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 248445.77 亿元，同比增长 5.68%；完成竣工产值 123834.13 亿元，同比增长 2.52%；签订合同总额 545038.89 亿元，同比增长 10.24%，其中新签合同额 289234.99 亿元，同比增长

6.00%；完成房屋施工面积 144.16 亿平方米，同比增长 2.32%；完成房屋竣工面积 40.24 亿平方米，同比下降 2.68%；实现利润 8381 亿元，同比增长 9.40%。截至 2019 年底，全国有施工活动的建筑业企业 103814 个，同比增长 8.82%；从业人数 5427.37 万人，同比下降 2.44%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 399656 元/人，同比增长 7.09%。

一、建筑业支柱产业地位稳固

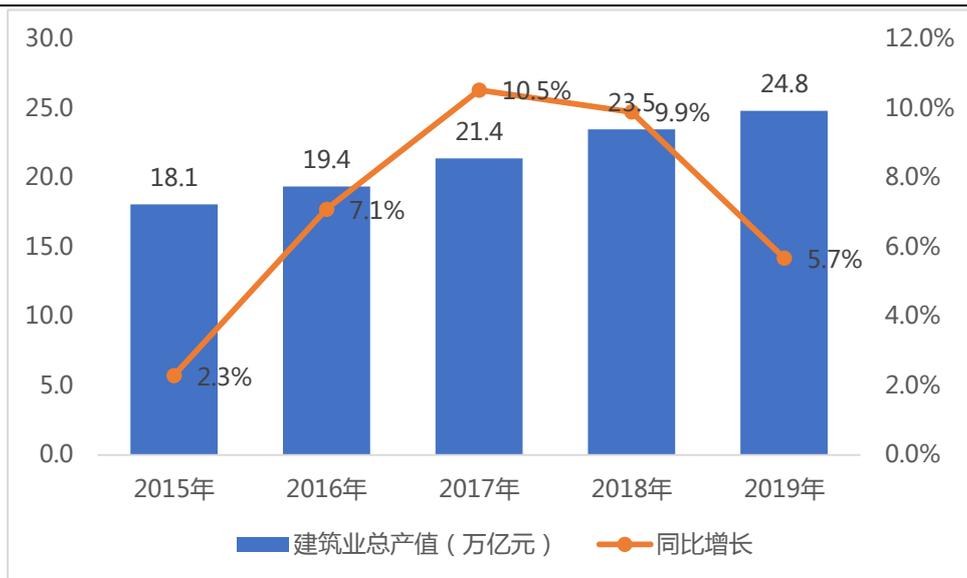
2019 年全年国内生产总值 990865 亿元，比上年增长 6.1%。全年全社会建筑业实现增加值 70904 亿元，比上年增长 5.6%，增速低于国内生产总值增速 0.5 个百分点。

自 2010 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.6% 以上。2019 年达到了 7.16% 的近十年最高点，在 2015、2016 年连续两年下降后连续三年出现回升，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。



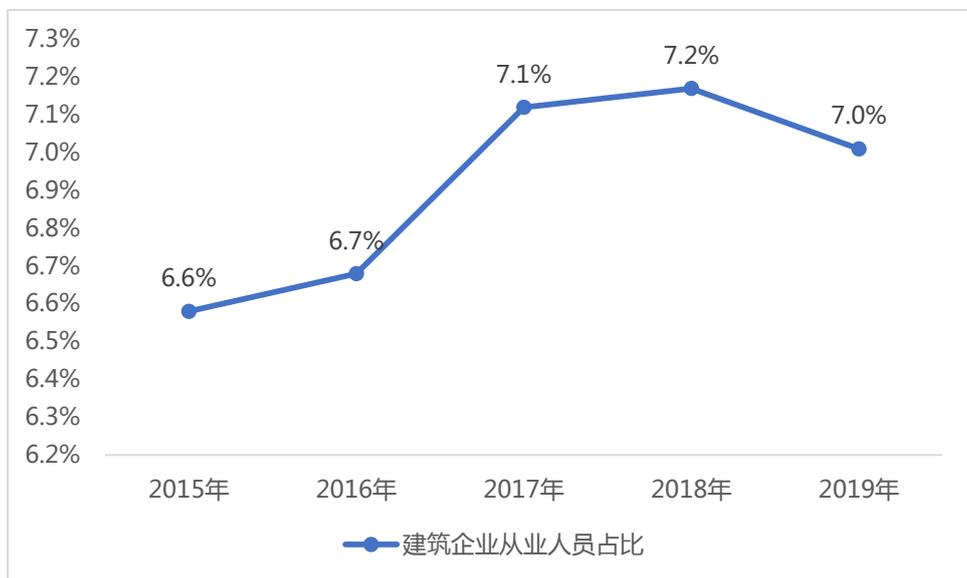
二、建筑业总产值持续增长

近年来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2019 年达到 248445.77 亿元，比上年增长 5.68%。但建筑业总产值增速比上年降低了 4.20 个百分点，连续两年下降。



三、建筑业劳动生产率再创新高

2019年底,全社会就业人员总数77471万人。其中,建筑业从业人数5427.37万人,比上年末减少135.93万人,减少2.44%。建筑业从业人数占全社会就业人员总数的7.01%,比上年降低0.16个百分点。建筑业在吸纳农村转移人口就业、推进新型城镇化建设和维护社会稳定等方面继续发挥显著作用。



四、建筑业企业利润总量持续增长，行业产值利润率略有下降

五、建筑业企业签订合同总额、新签合同额总量增长、增速放缓

六、建筑业企业房屋施工面积增长、竣工面积下降

七、对外承包工程完成营业额和新签合同额总量、增速双双增长

第二节 装配式建筑行业市场分析

一、装配式建筑行业概况

二、装配式建筑行业市场发展现状

三、装配式建筑行业发展存在的问题

四、装配式建筑发展趋势

第三节 钢结构行业市场分析

一、钢结构行业主要分类及应用

二、钢结构行业供需现状

三、钢结构行业竞争格局分析

四、钢结构行业市场需求分析

第四章 项目定位及产品技术方案

第一节 项目定位

第二节 项目产品方案

第三节 项目工艺技术方案

一、工艺技术选用原则

二、工艺技术方案流程

第四节 项目设备方案

一、设备选型原则

二、主要生产设备

三、主要生产设备布置方案

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、地理位置

二、气候特征

三、地形地貌

四、自然资源

五、道路交通

六、劳动力承载及费用

七、生活设施配套

第三节 项目地块分析

一、拟选址土地情况

二、投资建设要求

三、土地配套设施情况

第四节 服务和政策

一、招商服务

二、招商政策

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设内容

第三节 总图布置

一、总平面布置原则

二、设计依据与规范

三、平面布置

四、竖向布置

五、总图运输

第四节 土建工程

一、编制依据

二、土建工程方案

第五节 公辅工程

一、给排水

二、供配电

三、通讯

四、暖通及安全卫生

五、绿化

六、防水工程

第七章 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》（2014年修订）；
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2016年修订）；
- 3、《中华人民共和国大气污染防治法》（2015年修订）；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（2017年修订）；
- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2016修正）；
- 6、《产业结构调整指导目录（2011年本）》（修正版）；
- 7、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》；
- 8、《规划环境影响评价条例》；
- 9、《环境影响评价公众参与暂行办法》；

- 10、《环境影响评价技术导则总纲》（HJ2.1-2016）；
- 11、《环境影响评价技术导则地表水环境》（HJ/T2.3-93）；
- 12、《环境影响评价技术导则大气环境》（HJ2.2-2008）；
- 13、《环境影响评价技术导则声环境》（HJ2.4-2009）；
- 14、《环境影响评价技术导则地下水环境》（HJ610-2016）；
- 15、《环境影响评价技术导则生态影响》（HJ19-2011）；
- 16、《建设项目环境风险评价技术导则》（HJ/T169-2004）；
- 17、《建设项目环境保护管理条例》（2017年修订）；
- 18、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（环境保护部令第33号）；
- 19、《关于进一步加强环境影响评价管理工作的通知》（国家环境保护总局2006年第51号）；
- 20、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）（2009年版）；
- 21、《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- 22、《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
- 23、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 24、《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- 25、《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- 26、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 27、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 28、《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）；
- 29、《国家危险废物名录》（2016版）。

第二节 项目建设对环境的影响及保护措施

一、空气环境影响及保障措施

二、噪音环境影响及保障措施

三、水环境影响及保障措施

四、固体废弃物影响及保障措施

第三节 项目运行对环境的影响及保障措施

一、空气环境影响及保障措施

1、影响

本项目营运过程中产生的废气主要包括下料切割过程产生的粉尘、焊接工序产生的焊接烟尘等。经处理后，环境空气质量可以达到《环境空气质量标准》（GB3095-2012）（二级）标准。

污染物名称	取值时间	浓度限值
SO ₂	24 小时平均	0.15
	1 小时平均	0.5
颗粒物（粒径小于 10m）	24 小时平均	0.15
颗粒物（粒径小于 2.5m）	24 小时平均	0.075
NO ₂	年平均	0.05
TSP	年平均	0.2
	24 小时平均	0.3
NO _x	年平均	0.05
	24 小时平均	0.1
	1 小时平均	0.25

2、保障措施

本项目采用的设备均自带除尘设施，如切割装置自带湿式粉尘处理设施，抛丸机自带吸尘设施，喷涂装置自带布袋除尘和水幕除尘。此外，项目在车间设置排风机，经除尘设施处理后由排风机收集排放，环境影响较小。

二、噪音环境影响及保障措施

三、水环境影响及保障措施

四、固体废弃物影响及保障措施

第四节 环境影响评价结论

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

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、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）；
- 9、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）；
- 10、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 11、《机械行业节能设计规范》（JBJ14-2004）；
- 12、《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）；
- 13、《国家发展改革委关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》；
- 14、《固定资产投资项目节能审查办法》（2016 年第 44 号令）
- 15、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 节能措施综述

第三节 节能措施

一、建筑节能

建筑选用合适的建筑体型系数和窗墙比，建筑物外围护墙体采用空心砌块砌体，并采用燃烧性能为 A 级的外墙保温材料。采用双层彩铝窗，屋顶采用保温隔热构造，以充分体现建筑节能的设计思想。

二、设备节能

三、太阳能体系

四、能源管理

五、其他节能措施

第九章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑消防

三、给水消防

四、电气消防

五、取暖、空调消防

六、其他消防措施

第二节 安全方案

一、规范和依据

二、安全措施

第十章 项目实施进度与劳动定员

第一节 项目实施进度

一、项目施工组织措施

二、项目实施进度

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十一章 投资估算和资金筹措

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、利息、预备费用等。

第二节 投资估算依据

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 投资估算

一、建设工程费估算

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、项目流动资金估算

五、项目总投资估算

第四节 资金筹措

第十二章 财务效益、经济评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、基础数据和说明

三、营业收入及税金测算

四、成本费用测算

五、利润测算

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率 **FIRR**

二、财务净现值 **FNPV**

三、项目投资回收期 **Pt**

第三节 项目盈亏平衡分析

第四节 财务评价结论

第十三章 社会效益分析

第一节 社会效益

一、对居民收入的影响

项目的实施与运营过程，增加了地区劳动力的需求，带动相关制造业与公共服务行业发展，有利于经济可持续发展，将间接增加居民收入，而且不会扩大贫富的差距。

二、对居民生活水平与生活质量的影响

本项目运营期间无工业污染，不会对居民生活质量产生影响。项目在建设期间由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪音、扬尘等，本项目将重点注意施工管理，将负面影响减至最低。

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

五、对当地基础设施、服务容量的影响

第二节 互适性分析

第十四章 项目风险分析及规避建议

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、宏观经济波动风险

二、产业政策调整风险

项目行业受到国家宏观经济以及产业政策的影响较大，国家会根据经济的发展变化来调整政策。最新国家出台的有利于行业发展的政策，但同时也提高了行业进入门槛、产品质量标准，对企业生产模式和产品质量提出了新要求，若无法适应政策变化会给企业经营带来不利影响。

风险防范措施：

1、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，增强对政策变化的预测、判断和应变能力；

2、及时调整项目承建公司决策，避免和减少因政策变动对项目产生的不利影响。

三、建筑业施工工艺升级风险

四、新材料替代风险

第十五章 结论及建议

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

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、社会效益的可行性结论

五、风险控制的可行性结论

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