



广东省某时尚产业园项目 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>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

广东省某时尚产业园项目

二、项目性质

三、项目建设单位

四、项目建设地点

五、项目定位

时尚智造中心作为地标，座落于**核心地段，区位优势，交通便捷，水、电、气等配套设施以及道路、绿化等附属设施完善，研发、办公、生活设施齐全。目前，园区一期……。

本项目作为**的二期项目，占地面积**万平方米，计划建筑面积**万平方米，容积率**，将着眼于**功能布局及发展定位，立足项目所在**产业园定位，依据周边客群导向的**等厂房及办公需求，打造高层工业厂房，致力于发展生物医药、先进智能制造、服装产业创意研发设计、信息技术、新能源新材料等高新产业，形成……。

图表 1：项目产业定位与企业定位

产业定位	企业定位

六、项目建设内容及规模

项目本期规划用地面积为**平方米（约**亩），规划总建筑面积**平方米，容积率**。项目规划建设以多层厂房建筑为主，空间自由组合，多种面积自由组合，产品形态丰富。

项目主要建设指标见下表：

图表 2：项目主要建设指标

序号	项目	单位	数量
1	总用地面积	平方米	
2	总建筑面积	平方米	
3	容积率	/	
4	建筑密度	/	
5	绿地率	/	
6	机动车停车位	个	

七、项目总投资与资金筹措

八、项目建设周期

第二节 项目主要研究结论

一、经济效益的可行性结论

二、社会效益的可行性结论

第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、工业地产政策背景

《粤港澳大湾区发展规划纲要》

2019年2月18日，中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》。《纲要》提出，要深化供给侧结构性改革，着力培育发展新产业、新业态、新模式，支持传统产业改造升级，加快发展先进制造业和现代服务业，瞄准国际先进水平提高产业发展水平，促进产业优势互补、紧密协作、联动发展，培育若干世界级产业集群。

增强制造业核心竞争力。围绕加快建设制造强国，完善珠三角制造业创新发展生态体系。推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，大力推进制造业转型升级和优化发展，加强产业分工协作，促进产业链上下游深度合作，建设具有国际竞争力的先进制造业基地。

《中共中央、国务院关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》

.....

2、生物医药行业政策背景

.....

3、智能制造行业政策背景

.....

4、服装产业创意研发设计行业政策背景

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是促进区域协调发展的需要

广州市是珠江三角洲城市之一、粤港澳大湾区中心城市，是中国重要的制造业基地。根据《中共中央、国务院关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，区域协调发展成为全新的国家级重点战略，中央确立了以香港、澳门、广州、深圳为中心的粤港澳大湾区等 12 个国家中心城市及城市群、都市圈发展格局，本次意见中也多次强调了园区在促进区域协调发展中的核心载体地位。

最新发布的《粤港澳大湾区发展规划纲要》也提出，围绕加快建设制造强国，完善珠三角制造业创新发展生态体系。推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，大力推进制造业转型升级和优化发展，加强产业分工协作，促进产业链上下游深度合作，建设具有国际竞争力的先进制造业基地。广州要充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用，全面增强国际商贸中心、综合交通枢纽功能，培育提升科技教育文化中心功能，着力建设国际大都市。

因此本项目于……，未来发展潜力巨大。

二、项目建设是推进先进制造业升级的需要

三、项目建设是**产业地产经济发展的需要

四、项目建设符合公司的可持续经营要求

第三章 项目市场分析

第一节 产业地产市场分析

一、行业概述

1、产业地产行业定义

产业地产即以产业为主导的地产项目，通过整合资源、引入资本及规划运营，打造产业集群并实现产城融合，以此改善区域环境及提升城市竞争力。以产业为核心，地产为载体，根据城市规划，有机整合自然、社会、经济等资源，综合开发、集约化经营的新兴产业形态。

2、产业地产行业发展阶段

产业地产是一个可以整合自然资源、经济资源、社会资源、科技资源、人力资源，打造产、学、研产业集群的新型平台，帮助政府改善区域环境，提升区域经济竞争力和产业企业形象，将地产、产业、城市三方面有机融合，共同发展的新型产业形式。自 2013 年产业地产第一次出现在大众视野，随着政府和企业对产业地产重视程度的加深，近几年产业地产呈飞速增长态势。

（1）2015 年被称为中国版“工业 4.0”规划的《中国制造 2025》于 2015 年正式发布。这一规划是我国首次系统地提出制造强国的纲领性规划，囊括了九大任务、十大重点领域和五项重大工程，是未来十年中国制造业转型升级的行动指南。在此大背景下，主要以工业园区、综合开发园区、物流中心等构成的产业地产迎来了新的发展机遇。

（2）2016 年 10 月，国土资源部发布《产业用地政策实施工作指引》，系统梳理了各项支持新经济、新产业、新业态的用地政策。在各种类型的用地中，产业用地被视为拥有巨大空间的一块富矿。这其中的一个重要背景是，我国已实行建设用地总量和强度双控措施，将逐步减少新增建设用地。由此，现有存量用地的盘活成为建设用地来源的重要渠道。其中，产业用地尤其是第二产业用地空间很大。

(3) 2017 年，产业地产的发展迎来“井喷”期。在严控的楼市政策不断发酵的情况下，万科、碧桂园、金地、保利、时代、星河控股、华夏幸福等房企动作频频，纷纷布局产业地产。

(4) 2018 年粤港澳大湾区的建设成为产业地产发展的新契机。随着深圳、广州、东莞、佛山、惠州等湾区城市的产业融合日趋紧密，品牌房企紧抓机遇，利用自身的资金优势与资源优势，与当地政府合作，在城市交界布局产业园区、特色小镇等。

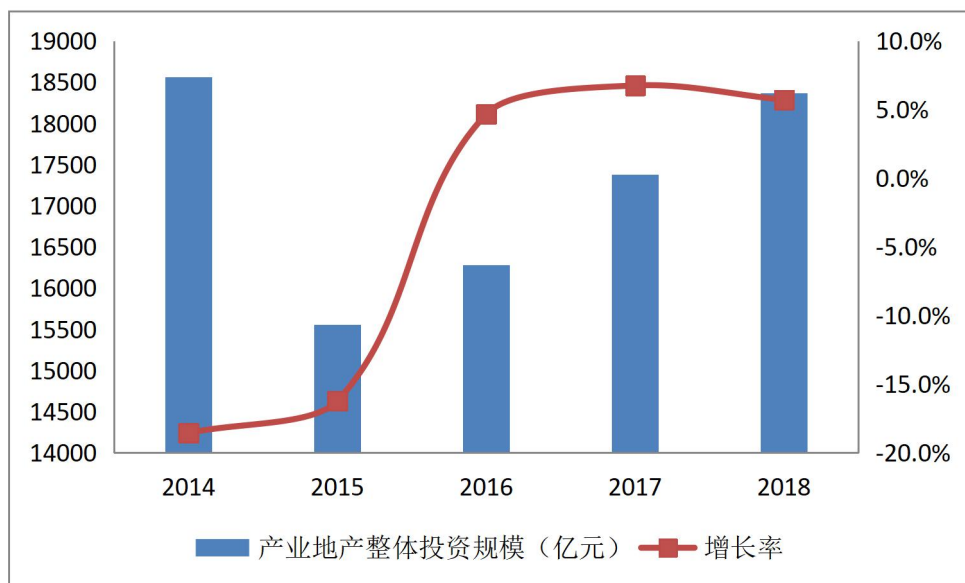
(5) 2019 年是产业地产发展重要的一年，区域协调发展、园区高质量发展等政策关键词频现。2019 年 3 月，全国两会强调推动区域优势互补、城乡融合发展，坚持以中心城市引领城市群发展。同时，国家和地方政府纷纷出台政策以促进产业园区，尤其是开发区实现高质量的发展，以激活区域经济活力。

二、全国产业地产行业发展现状

中国产业地产行业已初具规模，随着城镇化的推进，产业地产不断发展。截至 2018 年 6 月，中国省级以上的科技产业园区（包括经济开发区与高新技术区）有 2500 多家，国家级产业园区有 626 家。以东部地区为主，在一二三线城市周边均有分布。与政府主导的经济开发区和高新技术区不同，有数十家企业主导的产业园区也正在蓬勃发展。这些企业主导的园区大多分布在一二线城市市郊，或是一线城市的卫星城。

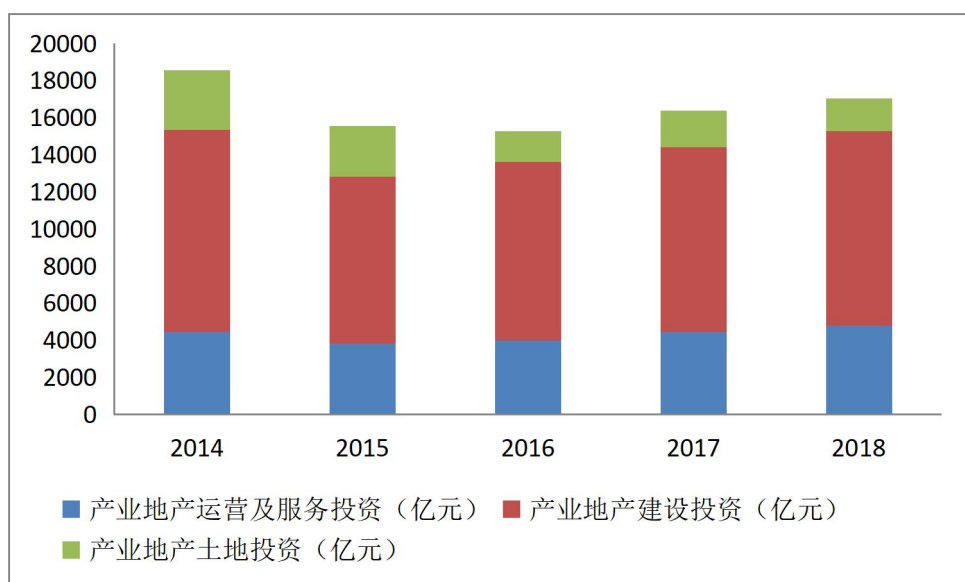
从国家层面来看，中国提出了大力发展战略性新兴产业，做大做强新兴产业集群，运用新技术、新业态、新模式，大力改造提升传统产业，另外还提出了实施大数据发展行动，积极发展智能产业，拓展智能生活，这些因素都将促进相关产业及产业地产发展。2018 年中国产业地产行业市场投资规模约 18365 亿元，同比 2016 年的 17375 亿元增长了 5.7%。

图表 5：2014-2018 年中国产业地产整体投资规模增长情况



目前，产业地产行业投资主要分为土地投资、建筑房产开发投资以及房产运营服务投资。产业地产需求受产业升级、转移、自贸区等要素激发，区域产业地产发展将出现结构化差异。产业转移作为直接推力，不同地区在不同阶段将出现不同产业地产需求。中国东部沿海产业升级后将原有产业转移至中西部和大城市周边小城镇，激发不同类型产业地产需求；另外，自贸区、国家级新区、城镇化等也均为产业地产需求的动力。

图表 6：2014-2018 年中国中国产业地产行业投资细分情况



三、中国产业地产市场主体分析

四、产业地产行业市场发展趋势

第二节 生物医药产业市场分析

第三节 智能制造产业市场分析

第四节 服装产业创意研发设计市场分析

第五节 园区案例研究——联东 U 谷

一、联东集团介绍

二、产业布局

三、产业定位

四、产品定位

五、目标客群定位

六、产业服务与平台搭建

七、案例经验借鉴

第六节 本项目市场需求分析

一、广州市商业地产市场分析

二、广州市工业地产市场分析

第四章 项目选址与区位分析

第一节 项目选址条件

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、建设地点

二、区域规划

三、区位优势

四、交通配套

五、产业布局

六、产业发展

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目定位及产品情况

一、项目定位

二、项目产品情况

第二节 项目建设内容与规模

一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设内容与规模

第三节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

三、道路交通组织

四、竖向布置

第四节 土建工程

一、设计原则

二、总体构思理念

三、建筑设计

四、工程方案

五、辅助性设施规划

第五节 公辅工程

一、电力

二、给排水

三、水电管网

四、防水工程

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

第三节 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 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

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 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能

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、废弃物处理

四、安全措施

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

第九章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 组织原则

第二节 资金与信息管理的

第三节 劳动定员

第十章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

第十一章 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、投资估算

项目估算总投资**万元，其中：工程费用**万元，工程建设其他费用**万元（其中包括土地成本**万元），预备费用**万元，建设期利息**万元，铺底流动资金**万元。

（建设投资估算内容详见附表《项目投资建设估算表》）

图表 53：项目总投资估算表（单位：万元）

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		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

二、资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入测算

第三节 成本费用测算

第四节 项目财务效益分析

一、利润情况

二、财务内部收益率

三、财务净现值

四、投资回收期

第四节 财务评价结论

经测算，所得税后项目投资财务净现值**万元，大于零；所得税后项目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；项目静态投资回收期为**年，动态投资回收期为**年。表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

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。

图表 54：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
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	营业收入	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		
7.1	年上缴税金及附加	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	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第十三章 社会效益及风险

第一节 社会效益

一、影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

二、社会影响效果分析

第二节 社会适应性分析

一、项目利益相关者分析

二、利益相关者参与项目方案

三、互适性分析

第三节 项目风险分析及规避建议

一、规划风险及防范措施

二、资金风险及防范措施

三、自然及工程风险及防范措施

四、技术及设计风险及防范措施

五、合作方违约风险及防范措施

六、社会风险及防范措施

七、市场风险及防范措施

八、法律风险及防范措施

九、其他风险及防范措施

十、风险分析结论及防范措施

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

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