



北京某商场升级改造项目申报报告案例

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 申报单位及项目概况

一、项目申报单位概况

- (一) 项目申报单位名称
- (二) 法人代表
- (三) 项目申报单位简介
- (四) 项目单位住所
- (五) 项目申报单位通信地址
- (六) 项目申报单位邮政编码
- (七) 联系人联系电话

二、项目概况

(一) 项目名称

北京某商场升级改造项目

(二) 拟建项目的建设背景

2021年1月29日，北京市人民政府新闻办公室举行了“回顾‘十三五’，展望‘十四五’”系列新闻发布会——城市更新专场，发布会提出：坚持以疏解非首都功能为牛鼻子，通过拆除违法建设，疏解一般制造业企业、区域性物流基地和区域性专业市场，促进产业新旧动能转换和城市空间布局结构调整。同时，《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》提到：鼓励老办公楼、老商业设施等老旧楼宇升级改造、调整功能、提升活力，发展新业态。允许老旧楼宇增加消防楼梯、电梯等设施，允许建筑功能混合、用途兼容；鼓励对具备条件的地下空间进行复合利用。《关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见》再次提出以：推动老旧楼宇更新改造，完善城市功能，提升城市活力，促进产业升级。其范围主要为：本市中心城区范围内以老办公楼、老商业设施为主的老旧楼宇(不包括居住类建筑)更新改造，其中涉及不可移动文物、历史建筑等除外。老办公楼、老商业设施为主的老旧楼宇(不包括居住类建筑)更新改造。

(三) 项目选址及建设条件

1、项目选址

图表 1：项目区位示意图

2、项目已取得多规合一初审意见

(四) 项目建设内容和规模

项目总建设用地规模为 XXXX 平方米，原地上建筑面积为 XXXX 平方米，建筑总高度为 XXXX 米（局部建筑最高点高度 XXXX 米），绿地率为 XXXX%，具体如下：

图表 2：项目原建设内容及规模一览表

名称		数量	单位	备注
总建设用地				
代征城市公用地面积				
其中	代征道路用地面积			
	代征绿化用地面积			
地上建筑面积				
绿地率				
机动车停车位				
其中	地上			
建筑高度				

图表 3：项目改造提升后建设内容及规模一览表

名称		数量	单位	备注
总建设用地				
代征城市公用地面积				
其中	代征道路用地面积			
	代征绿化用地面积			
地上建筑面积				
其中	主楼			
	停车楼			
绿地率				

名称		数量	单位	备注
机动车停车位				
其中	地上			
	地面停车			
建筑高度				

（五）项目建设方案

（六）项目建设周期

本项目建设周期预计 15 个月。

（七）投资规模

本项目总投资 xxx 万元，资金来源为企业自筹。其中，建安工程费用 xxx 万元，工程建设其他费用 xxx 万元，预备费 xxx 万元，建设期利息 xxx 万元，具体如下：

图表 5：项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	建设投资		
1.1	建安工程费用		
1.1.1	建筑工程费		
1.1.2	设备购置费		
1.1.3	安装工程费		
1.2	工程建设其他费用		
1.3	预备费用		
1.3.1	基本预备费用		
1.3.2	涨价预备费用		
2	建设期利息		
3	总计		

（八）资金筹措方案

本项目计划总投资 xxxx 万元，资金来源为：企业自筹。

（九）项目招投标情况

第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析

一、发展规划分析

（一）国民经济和社会发展规划

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（2020年10月29日中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议通过）

《建议》指出，坚持实施区域重大战略、区域协调发展战略、主体功能区战略，健全区域协调发展体制机制，完善新型城镇化战略，构建高质量发展的国土空间布局和支撑体系。

《中共北京市委关于制定北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（2020年11月28日至29日中共北京市委十五次全会审议通过）

.....

（二）专项规划

《北京市人民政府关于组织开展“疏解整治促提升”专项行动（2017-2020年）》

2017年2月，《北京市人民政府关于组织开展“疏解整治促提升”专项行动（2017-2020年）》提出：“优化提升首都核心功能，全面提升城市发展质量”，具体工作内容包括：**疏解区域性专业市场**，推进区域性专业市场和区域性物流基地疏解，加快相关市场和物流中心升级改造。

《关于“十四五”时期深化推进疏解整治促提升专项行动的实施意见》

.....

（三）项目目标与规划内容

二、产业政策分析

- (一) 推进城市更新，符合北京市“十四五”发展方向
- (二) 推动落实北京城市总体规划，助力丰台实现“首都商务新高地”

三、行业准入分析

第三章 资源开发及综合利用分析

一、资源开发方案

二、资源消耗及节能方案

（一）基础设施条件

- 1、供电
- 2、供水
- 3、污水
- 4、雨水
- 5、供热

（二）水、电、天然气资源消耗

三、节能措施

（一）用能标准和节能规范

- 1、相关法律、法规、规划和产业政策
- 2、建筑类相关标准及规范
- 3、相关终端用能产品能耗标准

（二）建筑节能

1、建筑节能措施

图表 5：屋顶、外墙等部位围护结构节能措施设计表

序号	部位	保温材料	保温材料厚度 (mm)	设计传热系数 K[W/(m ² .K)]	规范传热系数限值 K[W/(m ² .K)]
1					
2					
3					
4					

2、绿色建筑

（三）给排水节能

1、设置能源管理系统，选用高效节能产品，空调系统分区设置，单独调节，降低能耗

2、设置节水系统，采用节水型卫生器具、器材

（四）电气节能

1、电气节能措施

2、绿色设计措施

（五）暖通节能

四、可再生能源利用可行性分析

第四章 项目建设用地、征地拆迁及移民安置分析

一、项目选址及用地方案

图表 8：项目区位示意图

二、土地利用合理性分析

三、征地拆迁和移民安置规划方案

本项目为利用现有建筑改建项目，不涉及征地拆迁和移民安置。

第五章 生态环境影响分析

一、生态和环境现状

- (一) 生态和环境现状
- (二) 执行标准

二、生态环境影响分析

- (一) 项目建设期环境影响分析及防治对策
- (二) 项目运营期环境影响分析及防治对策

三、特殊环境影响

四、地质灾害影响分析

- (一) 地质环境现状
- (二) 建设场地适宜性评估
- (三) 地质灾害防治措施

五、环境影响综合评价

第六章 经济影响分析

一、经济费用效益或费用效果分析

(一) 项目投资估算

1、估算范围及依据

2、编制说明

3、项目总投资估算

(1) 建安工程费用

根据估算，项目建安工程费用总额 XXX 万元，其中建筑工程费用 XXX 万元，安装工程费用 XXX 万元，设备购置费用 XXX 万元，具体如下：

图表 10：项目工程费用估算表

序号	项目或费用名称	技术经济指标			合计 万元
		单位	数量	单价（元）	
一	建安工程费用				
1	主体建筑工程	平方米			
1.1	拆除工程	平方米			
1.2	结构工程	平方米			
1.3	安装工程	平方米			
1.3.1	空调与通风工程	平方米			
1.3.2	给排水工程	平方米			
1.3.3	消防工程	平方米			
1.3.4	强电工程	平方米			
1.3.5	机电安装专业抗震支架	平方米			
1.3.6	智能化楼控弱电	平方米			
1.3.7	天然气工程	平方米			
1.3.8	电梯	部			
1.4	装修工程	平方米			
1.4.1	内装工程	平方米			
1.4.2	幕墙工程	平方米			
	室外幕墙	平方米			

序号	项目或费用名称	技术经济指标			合计 万元
		单位	数量	单价(元)	
	室内幕墙	平方米			
	幕墙样板	平方米			
1.5	九层、十层加建部分 (增建部分)	平方米			
1.6	屋面工程新建	平方米			
1.7	电梯机房、井道、基 坑改造	平方米			
1.8	电力扩容及变电室改 造	平方米			
1.9	柴油发电机组额定 容量 1 台 1000kW	平方米			
2	室外工程				
2.1	环境景观工程费	平方米			
2.2	延时摄影	项			
2.3	立体停车	个			
2.4	充电桩	项			
2.5	泛光照明	项			
2.6	垃圾冷库	个			
2.7	水源热泵室外水井封 闭	项			
2.8	广告牌框架	项			
2.9	标识导视	项			

(2) 工程建设其他费用

工程建设其他费用包括项目建设管理费、工程建设监理费、勘察设计费等，本项目工程建设其他费用合计为 XXX 万元。

图表 11：项目工程建设其他费用估算表

序号	工程建设其他费用	单位	数量	单价(元)	合计 万元	计算依据
1	建设用地费	平方米				
2	建设单位管理费	项				
3	工程建设监理费	项				

序号	工程建设其他费用	单位	数量	单价(元)	合计 万元	计算依据
4	工程设计费	项				
5	勘察费	项				
6	前期工作咨询费	项				
6.1	可行性研究费	项				
6.2	节能评估费	项				
6.3	环境影响评价费	项				
6.4	交通影响评价费	项				
7	场地准备及临时 设施费	项				
8	工程保险费	项				
9	垃圾服务费	平方 米				
10	合计	4,802.98				

(3) 预备费（不可预见费）

(4) 项目总投资估算

4、资金筹措及投资进度计划

(1) 项目资金筹措方案

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 XXX 万元，资金来源为：企业自筹。

(2) 项目投资进度计划

根据项目进度计划，估算投资计划如下：

图表 13：项目投资计划表

单位：万元

序号	项目	建设期			合计
		2020 年	2021 年	2022 年	
1	土地费用				

2	建安工程费用				
3	工程建设其他费用				
4	预备费				
5	建设期利息				
6	总投资				

（二）经济效益测算

3、财务测算

（1）营业收入及税金测算

项目营业收入主要分为办公租赁收入及商业租赁收入。办公租赁部分主要以能源、传统金融及医药为核心，重点发展金融科技、IT 及汽车制造企业；争取丰台区的优势企业、龙头企业，如：轨道交通、航空航天、上市公司等；商业部分主要为入驻园区企业配套，引进零售、餐饮、休闲娱乐及服务配套相关商户。未来 10 年，预计项目营业收入为 XXX 万元，具体测算过程如下：

- 1) 办公租赁
- 2) 商业租赁
- 3) 物业费
- 4) 车位

（2）总成本费用测算

（3）利润及税金测算

（4）财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 12%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。

1) 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 12%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 XXX 万元，所得税后项目投资财务净现值 XXX 万元，大于零。

2) 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 XXX%，所得税后项目投资财务内部收益率为 XXX%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

3) 项目投资回收期 Pt

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：

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

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，所得税后项目静态投资回收期为 XXX 年（不含建设期），所得税后项目动态投资回收期为 XXX 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。

4) 投资利润率

项目投资利润率表示项目资本金的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年利润或运营期内年平均利润（NP）与项目投资（EC）的比率，项目投资利润率应按下式计算：

$$ROE = \frac{NP}{EC} \times 100\%$$

式中：NP——项目正常年份的年利润或运营期内平均利润；

EC——项目投资。

经计算，本项目投资利润率为 XXX%，项目盈利能力较好。

(5) 项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析系指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。以运营能力利用率表示的盈亏平衡点（BEP）计算公式为：

$$BEP \text{ 运营能力利用} = \frac{\text{年固定成本}}{\text{年营业收入} - \text{年营业税金及附加} - \text{年可变成本}} \times 100\%$$

计算结果表明，只要运营能力达到设计能力的 XXX%，项目就可保本，由此可见，该项目在运营期内亏损风险较小。

图表 17：项目盈亏平衡

(6) 财务评价结论

经测算，项目稳定运营期内营业收入 XXX 万元。项目所得税后财务净现值为 XXX 万元，财务内部收益率 XXX%，静态投资回收期为 XXX 年（不含建设期），动态投资回收期为 XXX 年（不含建设期）。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 18：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	平方米		
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		
3.1	产出强度	万元/亩		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
7.4	年上缴房产税	万元		
7.5	税收强度	万元/亩		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	总投资收益率 (ROI)	%		
13	资本金净利润率 (ROE)	%		
14	投资利润率	%		
15	投资利税率	%		
16	净利润率	%		
17	盈亏平衡点	%		

二、区域经济影响分析

三、行业影响分析

第七章 社会影响分析

一、开发项目对所在地区农（居）民收入的影响分析

二、开发项目对所在地区不同利益相关者的影响分析

（一）项目利益相关者

（二）利益相关者互适性分析

第八章 项目风险及社会稳定性风险分析

一、项目风险分析

- (一) 政策性风险分析与对策
- (二) 市场竞争风险分析及控制
- (三) 不可抗力风险分析及控制

二、社会稳定性风险分析

- (一) 主要风险因素
- (二) 风险防范和化解措施

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