



广东某公司成立人才公寓项目 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

二、项目单位

三、项目性质

四、项目建设地点

五、项目提出原因

六、项目建设内容及规模

七、项目总投资

第二节 项目主要结论

一、社会效益

二、经济效益

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	平方米		
1.2	建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
3	设备购置费	万元		
4	总投资	万元		
4.1	建设投资	万元		
4.2	建设期利息	万元		
4.3	流动资金	万元		
5	年营业收入	万元		计算期年均
6	利润			计算期年均

序号	指标名称	单位	指标	备注
6.1	年利润总额	万元		
6.2	年净利润	万元		
7	年总成本费用	万元		计算期年均
8	年上缴税金	万元		计算期年均
8.1	年上缴税金及附加	万元		
8.2	年上缴增值税	万元		
8.3	年上缴所得税	万元		
9	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
10	投资回收期			
10.1	静态投资回收期	年		税前, 不含建设期
		年		税后, 不含建设期
10.2	动态投资回收期	年		税前, 不含建设期
		年		税后, 不含建设期
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	%		

第三节 编制原则、依据及范围

一、编制原则

1、项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合国家产业政策、投资方向及行业和地区的规划。

2、以科学、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，工程投资坚持“求是、客观”的原则。

3、通过对市场的分析研究以及对项目规划的研究，推荐项目的建设规模、方案，论证项目建设的合理性。

二、编制依据

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、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。
- 5、建设项目可行性研究报告编制内容深度的规定；
- 6、当地有关法规、政策、各种收费标准的规定和项目建设的当地经济及市场的价格指标。

三、编制范围

本项目可行性研究的范围包括：项目单位简介、项目的背景及必要性分析、市场分析、建设方案及规模、环保、节能、劳动安全、组织机构管理、建设进度安排、投资估算和财务评价、风险识别及防控等内容。

第二章 项目单位简介

第一节 公司简介

一、公司基本情况

二、公司介绍

第二节 组织架构

第三节 荣誉和优势

第三章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《广州市人才公寓管理办法》赋能助推广州人才住房发展

进入新世纪以来，我国的经济迅速发展，然而随着经济的快速发展，各大城市的房价也节节攀升。一线城市高昂的房价造成了部分挤出效应，以成都、杭州、重庆、武汉为代表的新一线城市成为中国城市发展的新动力。依据国家统计局近年来各地区国内生产总值数据统计分析，近十年来国内一线城市与新一线城市之间的差距在逐步减少，新一线城市与传统一线城市之间产生了良性的竞争。

面对国内各大城市的“人才大战”，广州加大对人才住房保障的支持力度。广州市住房和城乡建设局于2019年12月印发的《广州市人才公寓管理办法》中明确提出“通过配套建设、集中新建、盘活存量房源等7大类建设筹集人才公寓。中心城区新增供应居住用地中，人才公寓和保障性安居工程的用地面积不少于总用地面积的30%。鼓励采取政府与社会资本合作等方式实施建设，鼓励在穗高校、科研机构等用人单位建设人才公寓。”。

.....

二、经济背景

1、全国统筹防疫措施和经济社会发展取得重大战略成果，经济总量再上新台阶

2、广东省经济再上新台阶，居民可支配收入持续增长

多年的产业积累和经济发展，为项目落地提供了充满活力的土壤。

.....

第二节 项目建设必要性

一、人才公寓的建设是科技园区发展的必要

二、项目是响应《广州住房“十四五”规划》的必要

三、项目建设是政府履行住房保障职能的具体体现

四、项目建设有助于缓解人才住房问题

五、项目建设是顺应国家发展粤港澳大湾区的需要

.....

第三节 项目可行性分析

一、政策可行性

二、市场可行性

三、其他可行性

.....

第四章 项目市场分析

第一节 广州市人才流入情况

一、广州人才净流入占比逐年上升

.....

二、广州科技创新资源丰富，人才需求旺盛

.....

三、xx 区位居广州各区人才吸引力首位

.....

第二节 广州市人才发展特征及人才安居需求特征

一、人口吸引力持续增强，人才需求保持增长态势

二、人才质量稳步提升，中高层次人才需求不断增大

三、人才区域协作增强，区域竞争转向深度融合

四、重视住房区位，更注重职住平衡

五、租赁需求量大，更注重保障合法权益

六、阶段性需求为主，青睐价廉质优住房

七、住房服务多元化，国际化服务需求增大

.....

第三节 广州人才住房供给端

一、广州市住房发展基础

二、十四五期间广州住房供给

.....

第四节 xx 区人才公寓情况

第五节 广州人才公寓市场总结

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、园区概况

二、位置境域

三、地形地貌

四、水文气候

五、交通运输

第三节 项目地址选择合理性分析

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 项目建设内容与规模

第四节 运营模式

第五节 土建工程

一、设计内容

二、依据的主要规范

三、建筑地基

四、建筑结构

五、抗震设计

六、施工能力

第七章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、照明系统

五、防雷与接地系统

六、消防系统的供电及监控

七、电力监控系统

八、弱电设计

第八章 项目环境保护

第一节 执行标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境影响分析及治理措施

二、项目运营期环境影响分析及治理措施

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第九章 项目能源节约方案设计

能源和水资源是社会生产发展的基础，节约能源和水资源是我国长期的战略任务。现在我国能源和水资源利用率很低，消耗指标很高，节约能源和水资源不仅极其必要，而且潜力很大。它是提高经济效益的一个重要方面，也是我国能源政策的重要组成部分。因此，本项目建设采用新设计、新技术、新设备、新材料以达到最少的能源和水资源的消耗。

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、总平面布置与建筑节能

二、工艺节能

三、给排水节能

四、电气节能

第四节 其他节能措施

第五节 项目节能评价

第十章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

一、安全生产制度

- 1、劳动保护
- 2、安全生产制度的主要内容
- 3、安全生产防范措施及安全生产情况

二、劳动安全

第三节 职业卫生方案

一、卫生设施

二、卫生制度规定

第四节 消防设施及方案

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、防火措施

四、消防措施

第十一章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

三、项目实施的各阶段工作建议

- 1、建立项目实施管理机构
- 2、资金筹集安排
- 3、勘察设计和设备订货
- 4、施工准备
- 5、生产准备

.....

第二节 项目建设及运行管理

第十二章 项目建设进度

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

在项目的开发建设中要注意管理工作中的以下问题：

- 1、质量管理
- 2、进度管理
- 3、合同管理
- 4、资金管理
- 5、现场管理

.....

二、项目实施进度

第十三章 项目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

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、建设期利息

六、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十四章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

- 1、遵循的有关法规
- 2、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

一、外购原辅材料费用

二、工资及福利费

三、期间费用

四、其他费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值

二、财务内部收益率

三、项目投资回收期

第六节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目偿债能力分析

- 1、还款计划
- 2、还款能力

第八节 财务评价结论

第十五章 项目风险分析及控制措施

第一节 项目风险分析

一、工程风险

二、宏观调控引起的行业风险

三、 政策性风险

四、 市场竞争风险

五、 环节质量风险

六、 不可抗力风险

.....

第二节 综合风险评价

第十六章 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、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

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