

山西省某市临街改造项目 可行性研究报告



公司联系电话：4001861700

编制人员电话：13811741094

公司官方网站：yipuzixun.com

第一章 项目总论

第一节 项目名称及承办单位

一、项目名称

***村棚户区改造项目

二、项目单位

项目单位为：*****

三、项目性质

新建

四、项目简介

本项目位于*****，项目占地***亩，其中***亩土地性质为坑塘水面，***亩土地性质为二调建设用地。现状场地平整，交通、景观、配套服务设施便利，地块周围各种设施均为最佳。

项目定位为面向新型社区，项目建成后将具备完善的交通系统和优越的环境空间以及星级的物业服务，以保证未来几年内在该地区市场的持续领先。

第二节 项目概况

一、项目地点

本项目位于山西省*****。项目四至：***。项目所在地的自然条件、交通网络、用地条件、人力资源等条件符合项目建设及后期运营条件。

二、项目规模

项目占地***亩，其中***亩土地性质为坑塘水面，***亩土地性质为二调建设用地。项目总建筑面积***平方米，容积率***，绿化率***。

三、项目实施进度

本项目建设周期从 2020 年 1 月至 2023 年 6 月。

四、项目总投资

项目估算总投资***万元，其中土地费用***万元，前期工程费用***万元，基础设施建设费***万元，建筑安装工程费***万元，公建配套费***万元，管理费用***万元，财务费用***万元，销售费用***万元。具体见下表所述。

五、经济指标

根据测算，项目最终实现销售收入*****亿元，实现净利润约*****亿元，上缴各项税收*****亿元，项目税后净现值为*****万元，税后内部收益率*****。盈利能力良好，并且根据测算，项目在运营期间，可按时偿还贷款，还款能力强。

六、社会效益

本项目属于*****地区房地产市场的一项大工程，规划、品牌优势明显，项目建成后将改变***镇解放街地区的面貌，提高城市品位，营造高品质的生活环境，有效地提升区内房地产的整体品质和拉动销售价格，促进本区域内的商业、服务业的发展，提高周边人气，从实质上带动区域价值提高，对于提升区内建设档次与水平，改善区域环境，提升区域形象，具有十分重要的意义。

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013修正）；
- 4、《*****市城市总体规划(2005-2020年)》；

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》

2019年04月15日，国务院发布了《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》（以下简称《意见》）。《意见》指出**建立集体经营性建设用地入市制度，允许农村集体经营性建设用地入市，允许就地入市或异地调整入市，**

2、《住房和城乡建设部2019年政务公开工作要点》【建办厅函〔2019〕431号】

2019年07月19日，中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅发布了《住房和城乡建设部2019年政务公开工作要点》。《要点》指出**强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，及时准确解读市场形势和调控政策措施，及时澄清房地产市场各类不实传言，积极释放正面信号，引导市场理性发展，稳妥实施房地产市场平稳健康发展调控长效机制方案。**

3、《山西省关于生态修复城市修补工作实施意见》

2019年02月26日山西省人民政府发布了《生态修复城市修补工作实施意见》（以下简称《意见》）。《意见》指出了**开展生态修复、城市修补工作的重要性及重大的意义。阐述了要加强健全公共服务设施建设，补市政公用设施不足、增加城市公共空间、塑造城市特色风貌、改造老旧小区等相关措施。**

4、《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》【建规〔2017〕59号】

2017年3月上旬住房城乡建设部发布了《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》（以下简称《意见》）。《意见》指出**改造老旧小区。统筹利用节能改造、抗震加固、房屋维修等多方面资金，加快老旧住宅改造并实施小区海绵化改造，小区周边配套建设菜市场、便利店、文化站、健身休闲、日间照料中心等社区服务设施。统筹规划建设基本商业网点、医疗卫生、教育、科技、文化、体育、养老、物流配送等城市公共服务设施，不断提高服务水平。**

5、《关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》

【国土资规[2017]12号】

2017年12月下旬，国土资源部发布了《关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（以下简称《通知》）。《通知》指出**因地制宜编制村土地利用规划**。在不占用永久基本农田、不突破建设用地规模、不破坏生态环境和人文风貌的前提下，**统筹农业农村各项土地利用活动**，优化耕地保护、村庄建设、**产业发展**、生态保护等用地布局

6、《中国经济和国民经济发展第十三个五年规划纲要》

2016年10月下旬，中共中央发布《中国经济和国民经济发展第十三个五年规划纲要》，《纲要》提出“提出**促进房地产市场健康发展，优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行**。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。

7、《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》

2016年2月下旬国务院发布了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（以下简称《意见》）。《意见》指出**大力推进棚改安居**。深化城镇住房制度改革，以政府为主保障困难群体基本住房需求

8、关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见【国发（2015）37号】

2015年06月30日国务院发布了《进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（以下简称《意见》）。《意见》指出**要加快棚改项目建设**。依法依规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。

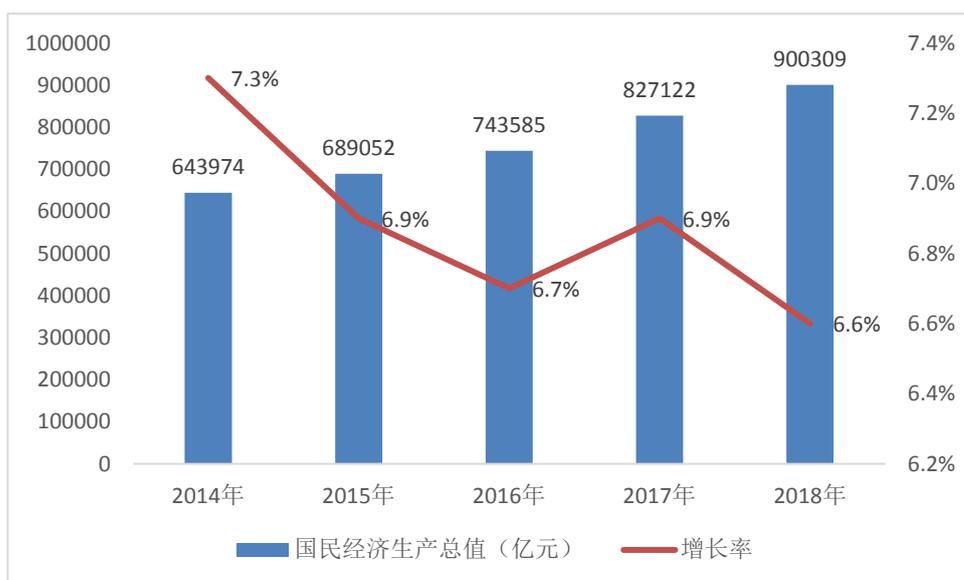
9、《关于加快推进生态文明建设的意见》

2015年4月25日中共中央、国务院出台了《关于加快推进生态文明建设的意见》（以下简称《意见》）。《意见》指出要大力推进绿色城镇化建设，

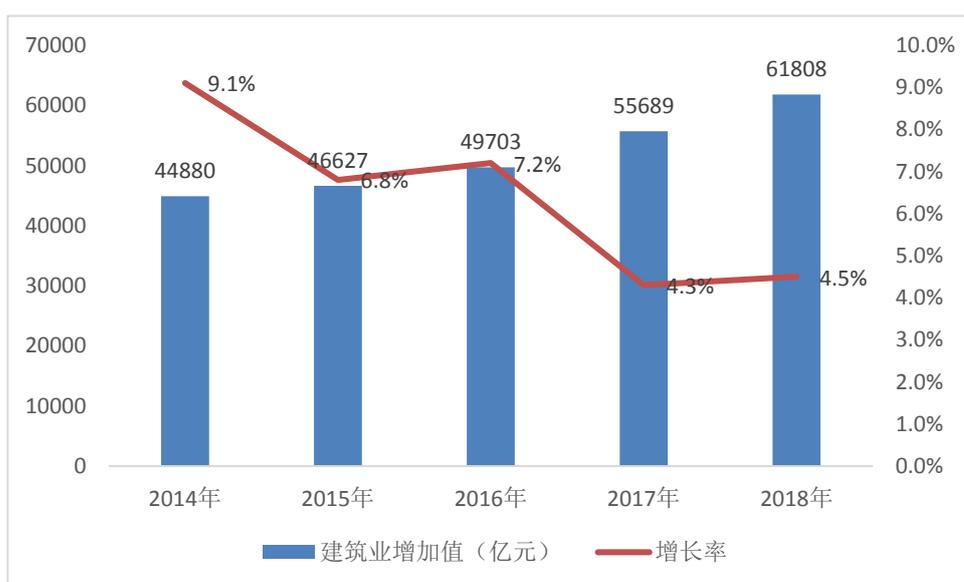
二、经济背景

1、我国经济保持中高速增长，建筑业及房地产行业不断优化

2018年国内生产总值900309亿元，比上年增长6.6%。2018年国家外汇储备30727亿美元，比上年末减少672亿美元。2018年人民币平均汇率为1美元兑6.6174元人民币，比上年升值2.0%。

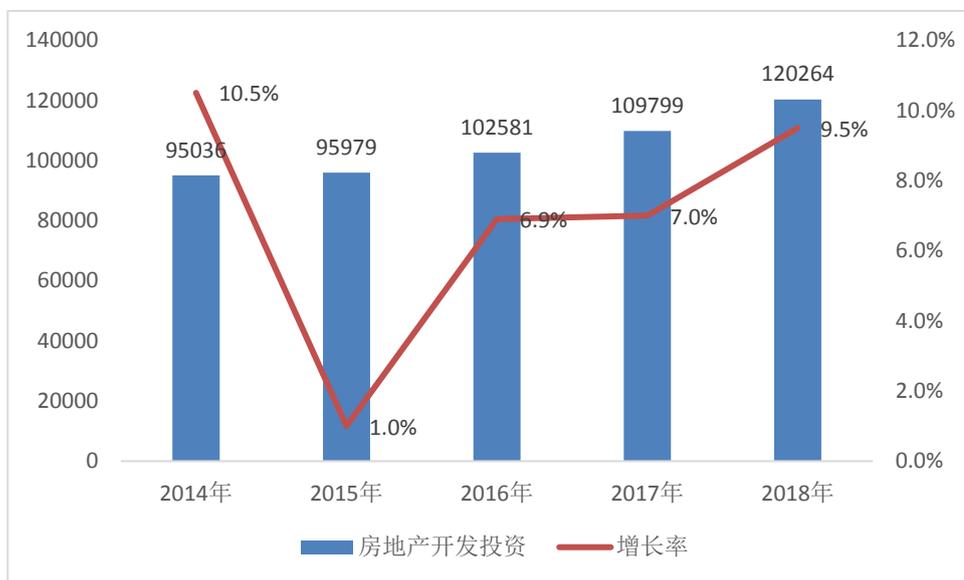


2018年全社会建筑业增加值61808亿元，比上年增长4.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润8104亿元，比上年增长8.2%，其中国有控股企业2470亿元，增长8.5%。



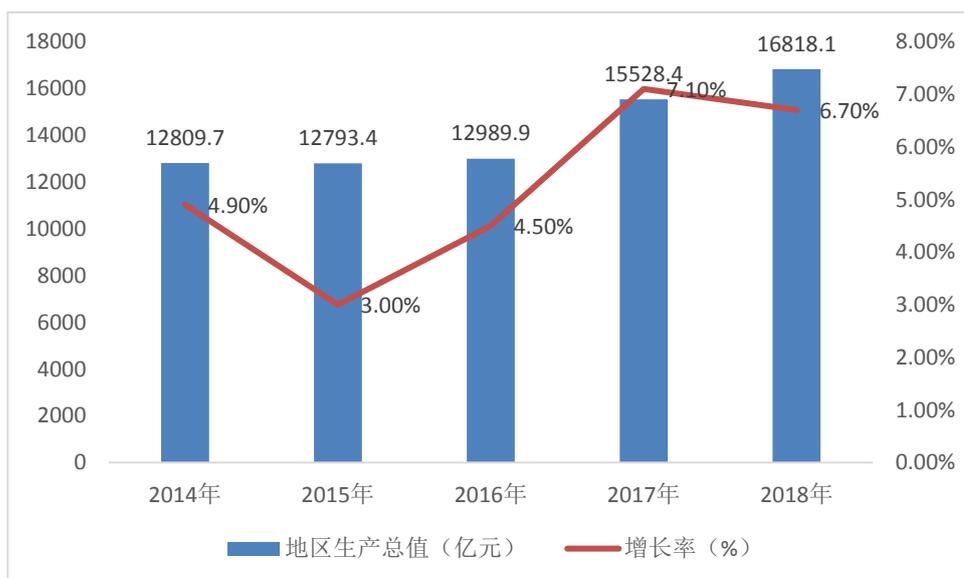
2018年房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%。其中住宅投资85192亿

元，增长 13.4%；办公楼投资 5996 亿元，下降 11.3%；商业营业用房投资 14177 亿元，下降 9.4%。全年全国棚户区住房改造开工 626 万套，基本建成 511 万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 157 万户。

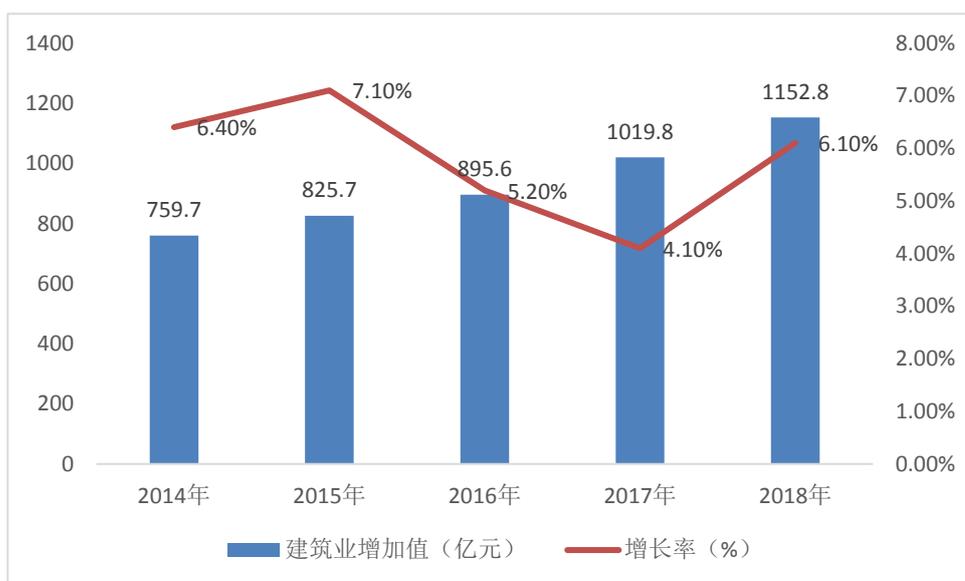


2、山西省经济发展稳中向好，房地产市场平稳发展

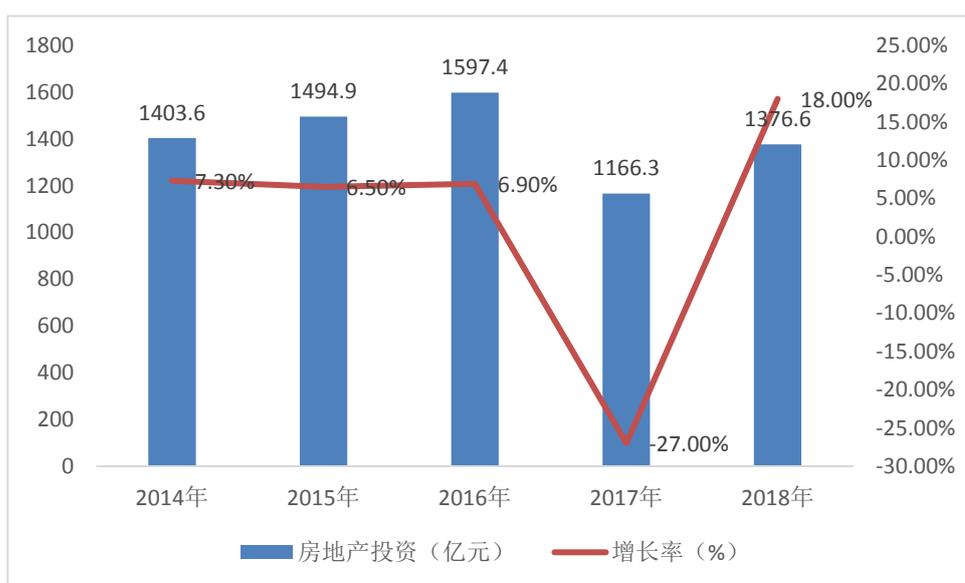
山西省 2018 年实现地区生产总值 16818.1 亿元，比上年增长 6.7%。其中，第一产业增加值 740.6 亿元，增长 2.1%，占生产总值的比重 4.4%；第二产业增加值 7089.2 亿元，增长 4.5%，占生产总值的比重 42.2%；第三产业增加值 8988.3 亿元，增长 8.8%，占生产总值的比重 53.4%。



2018 年山西省建筑业增加值 1152.8 亿元，按不变价增长 6.1%。资质以上建筑业企业完成总产值 4071.5 亿元，增长 14.2%，共签订合同额 9049 亿元，增长 5.4%。

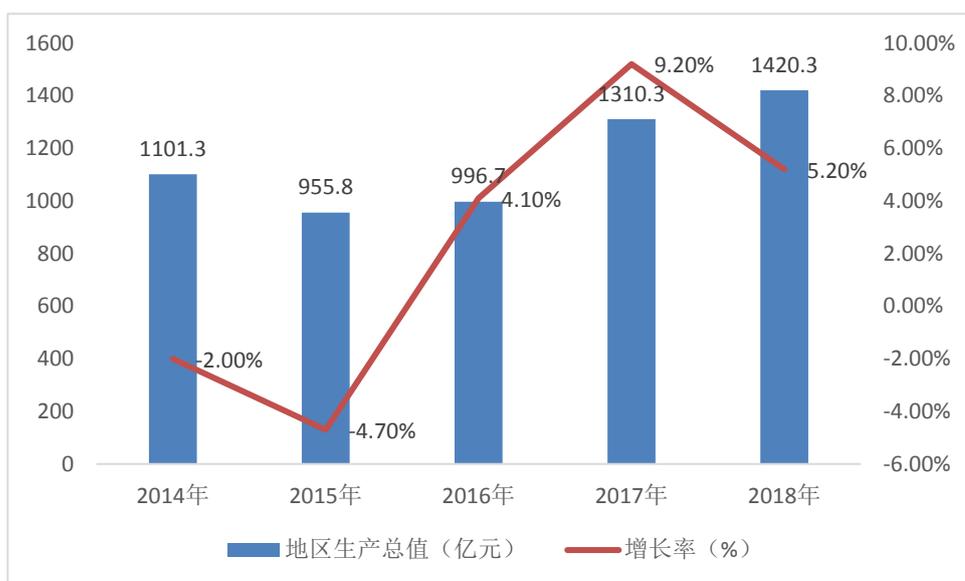


2018年山西省房地产开发投资 1376.6 亿元，较上年增长 18.0%，其中住宅投资 1033.8 亿元，增长 22.1%；商业营业用房投资 153.2 亿元，增长 3.6%。



3、吕梁市经济走势平稳，为房地产的发展提供良好发展背景

2018年吕梁市生产总值 1420.3 亿元，按可比价计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 59.49 亿元，增长 1.6%，占生产总值的比重 4.2%；第二产业增加值 871.96 亿元，增长 1.7%，占生产总值的比重 61.4%；第三产业增加值 488.87 亿元，增长 11%，占生产总值的比重 34.4%。

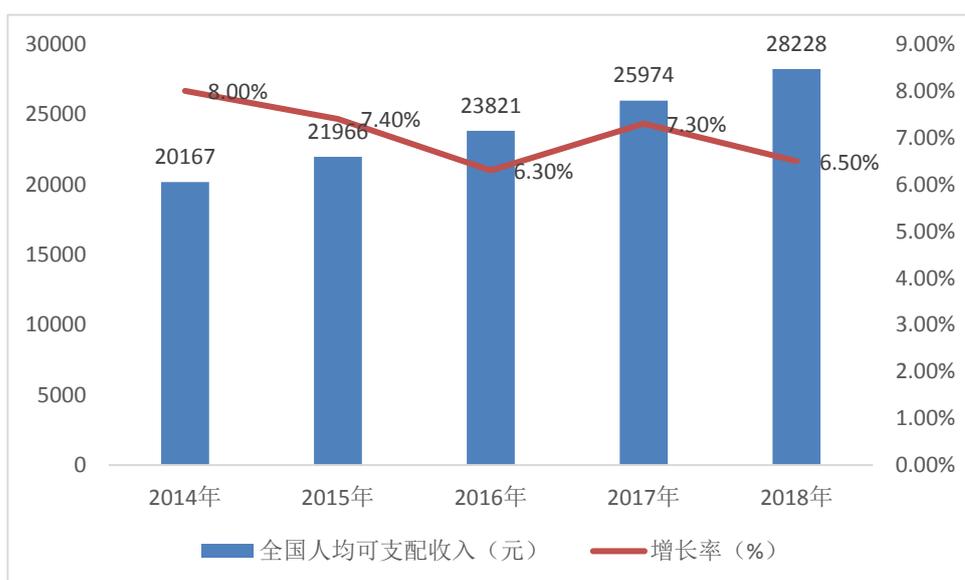


三、社会背景

1、人均可支配收入水平的提高为房地产业的发展提供经济支持

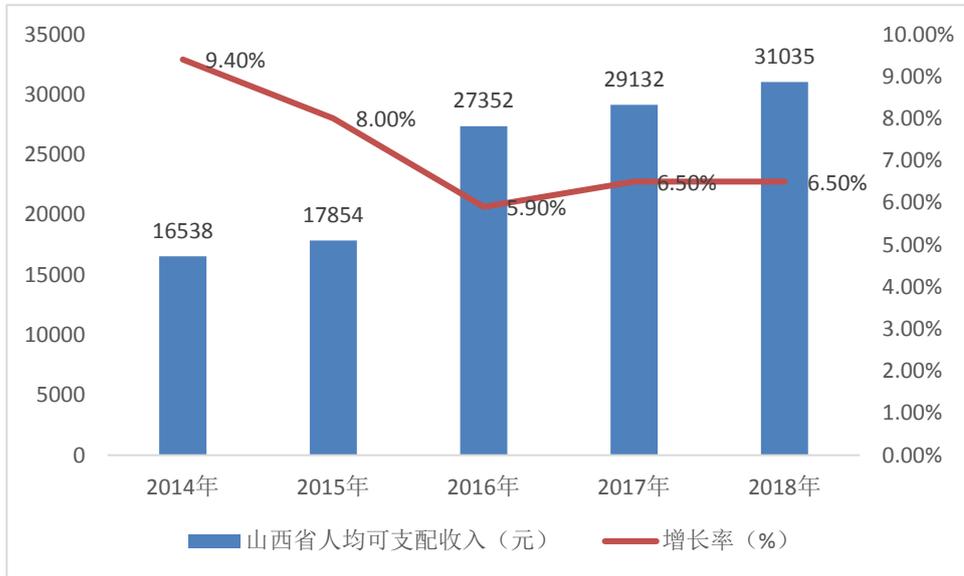
(1) 全国居民人均可支配收入 28228 元，比上年增长 8.7%

2018 年全国居民人均可支配收入 28228 元，比上年增长 8.7%，扣除价格因素，实际增长 6.5%。其中城镇居民人均可支配收入 39251 元，比上年增长 7.8%，农村居民人均可支配收入 14617 元，比上年增长 8.8%。在人均可支配收入中，居住支出占总支出的 23.4%，仅次于烟酒支出。根据居民居住支出的比重，可以看出人民居住需求的旺盛，从而促进房地产业的发展。



(2) 山西省居民人均可支配收入为 31035 元，比上年增长 6.5%

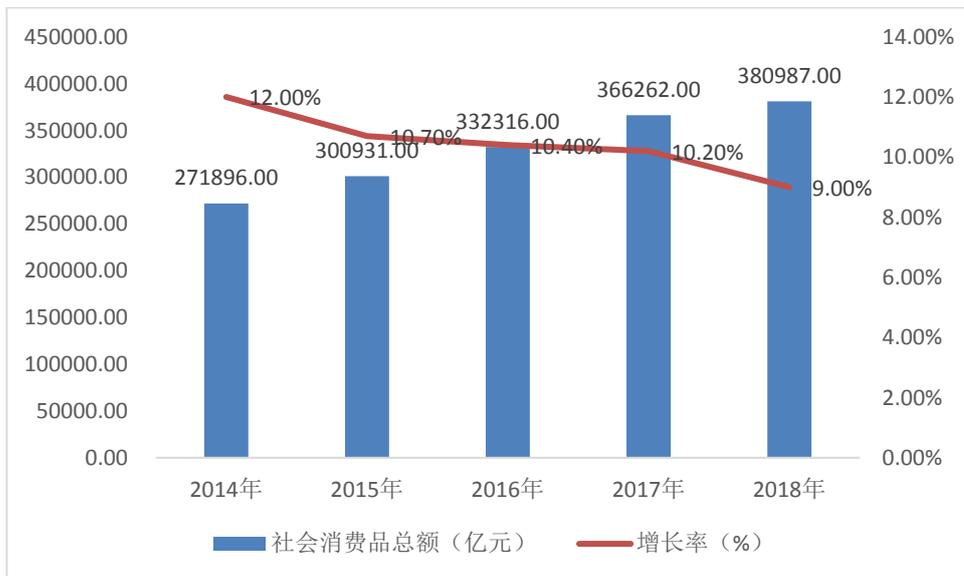
2018 年山西省城镇居民人均可支配收入 31035 元，增长 6.5%，城镇居民人均消费支出 19790 元，增长 7.5%；农村居民人均可支配收入 11750 元，增长 8.9%，农村居民人均消费支出 9172 元，增长 8.9%。



2、社会消费水平的增加为城市商贸、地产行业的发展提供动力

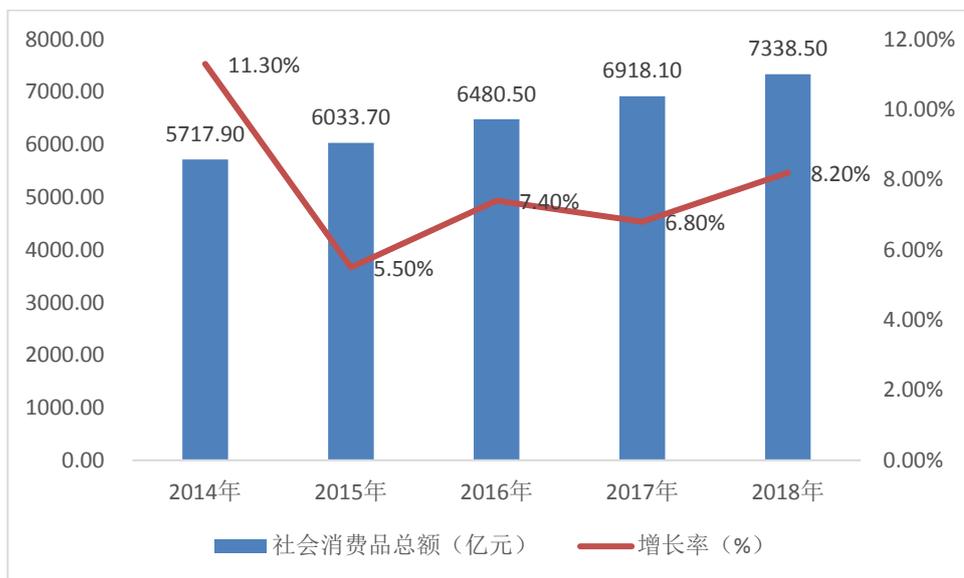
(1) 全国社会消费品零售总额 380987 亿元，比上年增长 9.0%

2018 年全国社会消费品零售总额 380987 亿元，比上年增长 9.0%。按经营地统计，城镇消费品零售额 325637 亿元，增长 8.8%；乡村消费品零售额 55350 亿元，增长 10.1%。按消费类型统计，商品零售额 338271 亿元，增长 8.9%；餐饮收入额 42716 亿元，增长 9.5%。



(2) 山西省社会消费品零售总额 7338.5 亿元，增长 8.2%

2018 年山西省社会消费品零售总额 7338.5 亿元，增长 8.2%。按经营地统计，城镇消费品零售额 5956.7 亿元，增长 8.2%；乡村消费品零售额 1381.8 亿元，增长 8.4%。按消费形态统计，商品零售额 6660.3 亿元，增长 8.2%；餐饮收入额 678.2 亿元，增长 8.2%。



第二节 项目建设的必要性

一、项目建设是改善群众住房条件、构建和谐社会的需要

城市双修是改善民生的重大举措，本项目涉及城市双修的修改内容主要是棚户区改造，优化城市面貌。项目中居住在棚户区的居民为村民，家庭收入主要靠外出打工取得和售卖农产品来支持，柳林村青龙镇人均收入水平较低，村民完全靠自身力量购买商品住房解决问题不现实，群众要求对现有居住环境进行改造的呼声强烈，实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享经济发展成果，提高党员和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，可以有力促进和谐社会的建设。

二、项目建设是促进社会经济协调发展的有效途径

实施城市双修政策，进行棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩

大社区就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要举措，可以促进经济社会协调发展。

本项目可以极大改善青龙村棚户区居民居住条件，减少社会贫富两极分化现象，促进社会公平，体现了党和国家对人民群众的关怀。有助于人民群众安居乐业，因此项目建设是十分必要的。

三、项目建设是改变城镇面貌、促进城市化建设的需要

项目所在的位置是柳林镇商贸中心，客流量较大，较为适合发展该地商品贸易经济。但是目前项目地上建筑为棚户区住房，大部分住房的居住环境差，许多房屋墙体已经脱落，房顶风化严重，棚户区周边的环境杂乱，严重影响了当地城市形象。

本项目通过科学规划，完善各种配套设施，加强绿化和美化，使新的小区面貌比原棚户区有根本的改善，促进城镇面貌的改善，加快实现城市化建设步伐，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力。

四、项目建设是实现落实保增长、保民生、保稳定措施的需要

五、项目的建设是促进当地经济社会和谐稳定发展的需要

六、项目建设是落实房地产市场宏观调控政策的有效途径

第三节 项目建设的可行性

一、项目建设具有相关政策法律的支持

二、项目建设得到当地政府的大力支持

三、项目建设具有良好的区位条件

第三章 项目市场分析

第一节 棚户区改造市场情况分析

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。中国从 2009 年开始，对中国国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模改造。随着城市化进程的推进，城市棚户区改造也得到重视发展。

一、棚户区改造的概述

1、棚户区定义

2、棚户区的分类

(1) 城市角落

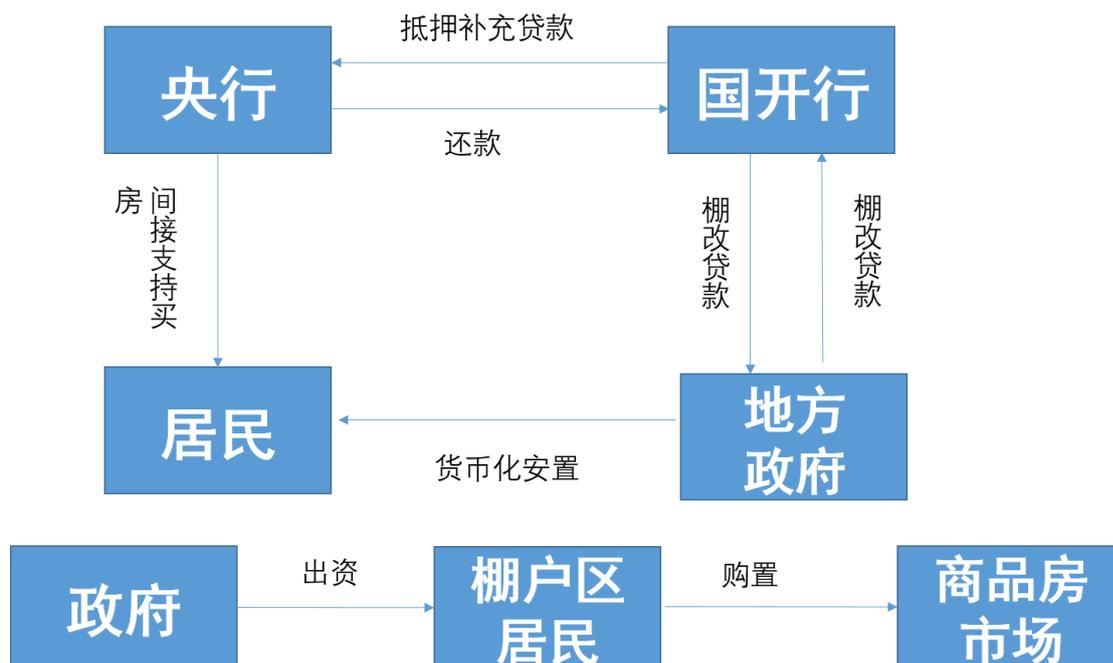
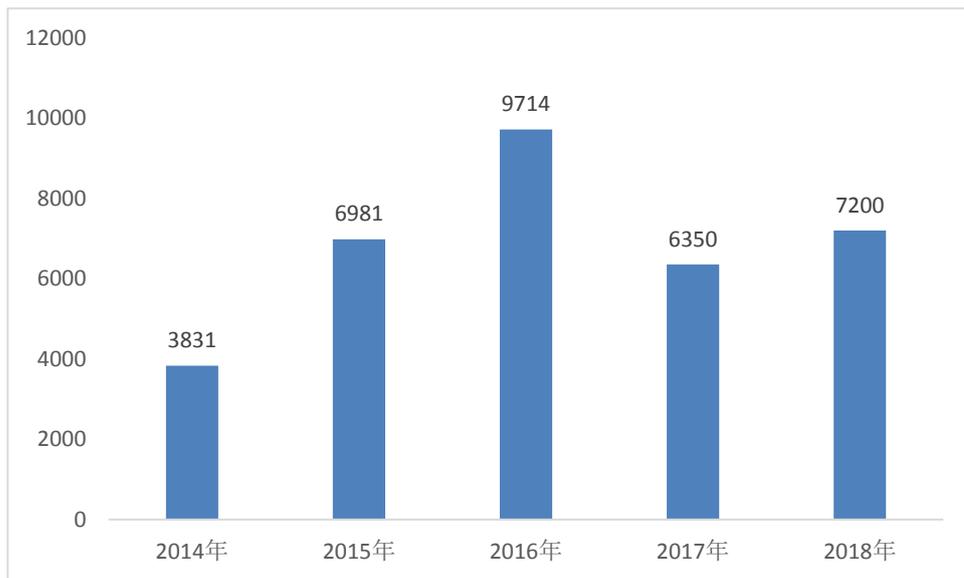
(2) 城市化过程中大量农民进城后搭建工棚居住而形成的棚户区

二、棚户区改造开工规模



根据官方权威数据介绍，截至 2018 年初，全国棚户区改造已经累计开工 3287 万套，其中城镇棚户区 2592 万套，国有工矿棚户区 302 万套，国有林区（场）棚户区 164 万套、国有垦区危房 229 万套。通过棚改，使 8000 多万居民“出棚进楼”。

三、棚户区改造资金来源



第二节 商贸零售行业分析

一、商贸零售行业市场规模分析

近年来，国家鼓励大众创业、万众创新，多项“互联网+”行动计划深入实施，零售行业继续扩张，经营单位数量增速加快。根据官方权威统计数据测算，2018年我国

零售业经营单位有 2078 万个，同比增长 7.2%。

据国家统计局数据显示，2018 年我国商品零售额为 30.5 万亿元，同比增长了 9.1%。自 2014 年起，全国商品零售额整体保持着持续增长趋势，截至 2017 年整体保持着两位数稳定增长，到 2018 年增长速度有所下降，但是依旧保持稳定增长的态势。

二、商贸零售行业渠道市场分析

2018 年，我国实体零售企业继续推进转型升级，以顾客为中心提升运营体验，加强经营模式创新，扩大智慧零售应用场景，综合服务能力不断增强。

（1）连锁百强企业渠道分析

2018 年，我国连锁百强企业销售规模为 2.45 万亿元，同比增长 7.7%，特许百强企业销售规模约 4300 亿元，同比增长 14.8%，增幅比上年提高 1.8 个百分点。

（2）便利店概况、百货、购物中心渠道分析

2018 年，限额以上便利店销售额同比增长 11.5%，增速比实体零售平均增速高 6.9 个百分点；商务部重点监测便利店销售额增长 7.9%，增速比上年加快 0.5 个百分点。

（3）超市渠道市场分析

在零售行业中，超市行业的稳步发展受益于 CPI 上涨，经济下行期间超市消费产品的刚性凸显，结合官方机构发布的数据来看，2018 年我国超市零售额占社会消费品零售额比重的 2.2%，与 2017 年相比有了稳步的提升。

三、商贸零售行业市场趋势分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

- 1、自然条件要求
- 2、交通配套要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、自然地理概况

- 1、地理位置
- 2、自然环境

二、基础设施概况

三、经济概况

四、人口资源状况

第四节 选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设地点

项目所在地为*****，四至：*****。项目地现状情况如下：

第二节 总图布置

一、项目规划构思





二、总平面设计

- 1、总平面设计原则
- 2、总平面设计

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

- 1、建筑单体平面设计
- 2、建筑立面风格设计
- 3、交通组织分析及出入口规划

4、住宅绿化景观设计

第四节 结构设计

一、工程结构形式

二、结构设计依据

三、抗震设计及荷载

四、结构材料

五、结构选型

第五节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、施工能力

第六章 公辅工程

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、电力系统

五、照明系统

六、防雷与接地系统

七、消防系统的供电及监控

八、电力监控系统

九、弱电设计

第三节 燃气工程

一、编制依据

二、气源

三、燃气负荷

| 序号 | 用气处 | 建筑面积 (m ²) | 户数 | 用气量 (m ³ /d) | 备注 |
|----|-----|---------------------------|----|----------------------------|----|
| 1 | | | | | |

四、供气方案

第四节 空调及通风

一、编制依据

二、空调冷热源

三、通风系统

四、生命安全系统

第五节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

第七章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

按照项目总体规划，本项目所在地周边空气、声环境质量良好，适合项目的建设，但在设计、建设和使用中要实行环保和污染治理措施，避免造成对环境的不良影响。

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 绿化设计

第五节 环境影响综合评价

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

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 能耗指标分析

第四节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能

第五节 项目节能评价

第九章 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

三、防火措施

四、消防措施

第十章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 组织原则

第二节 项目组织

第三节 劳动定员

第十一章 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

第十二章 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 项目总投资估算

项目估算总投资*****万元，其中土地费用*****万元，前期工程费用*****万

元，基础设施建设费*****万元，建筑安装工程费*****万元，公建配套费*****万元，管理费用*****万元，财务费用*****万元，销售费用*****万元。

第四节 资金筹措及使用计划

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。

本项目计划投资总额*****万元，其中使用银行贷款*****万元，其余为企业自筹资金以及销售回款。

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 销售收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

第十四章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

第二节 社会效益分析

一、推动*****市房地产业的发展

二、提高住户的人居水准

三、发展*****市经济，提升区域价值

四、有助于城市的长远发展

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目主要风险因素识别和分析

一、自然及工程风险

二、社会风险

三、市场风险

四、技术及设计风险

五、金融风险

六、销售风险

七、法律风险

第二节 防范和降低风险措施

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议