

####宾馆建设项目

# 可行性研究报告

####房地产开发有限责任公司

二〇〇九年八月

# 第 1 章 项目总论

## 1.1 项目提要

项目名称

####综合楼

项目承办单位

####房地产开发有限责任公司

项目拟建地区

#县##

## 1.2 研究范围与依据

### 1.2.1 研究范围

#县####综合楼项目工程建设的必要性、项目建设规模、项目设计方案、项目环境保护、项目实施进度、项目估算投资与资金筹措、项目经济和社会效益及结论建议等。

### 1.2.2 编制依据

(1) 工程设计有关文件

业主提供的《项目建议书》

业主提供的 1: 500 规划红线图

《#县##城市总体规划（修编）》

(2) 建筑设计主要依据

《民用建筑设计通则》GB50352-2005

《高层建筑设计防火规范》GB50045-2005

《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》 JGJ 134-2001

《城市道路和建筑物无障碍设计规范》 JGJ50-2001

《办公建筑设计规范》 JGJ68-89

《工程建设标准强制性条文, 房屋建筑部分》 (2002 年版)

建筑工程设计文件编制深度的规定》

国家其它现行有关规范

### (3) 结构设计

《建筑结构荷载规范》 (GB50009-2001)

《砌体结构设计规范》 (GBJ3-88)

《混凝土结构设计规范》 (GB50010-2002)

《建筑地基基础设计规范》 (GBJ7-89)

《建筑抗震设计规范》 (GB50011-2001)

《建筑桩基设计规范》 (JGJ94-94)

《钢结构设计规范》 (GBJ17-88)

《地下工程防水技术规范》 (GB50108-2001)

### (4) 给排水设计

《室外给水设计规范》 (GBJ13—日 9) ;

《室外排水设计规范》 (GBJ14 87) ;

《建筑给排水设计规范》 (6BJ15 88) ;

《建筑设计防火规范》 (GBJ16 87) ;

《建筑排水硬聚氯乙烯管道技术规范》（JJ / T29—98）。

(5) 电气设计

《城市电力规划规范》（GB50293-1999）；

《供配电系统设计规范》 GB50052—95

《低压配电设计规范》 GB50054—95

《10KV 以下变电所设计规范》 GB50053—94

《建筑物防雷设计规范》 GB50057—94（2000

年版）

《民用建筑电气设计规范》 JGJ/T16—2008

贵州电网公司黔电安全（2005）4号文件“关于开展编制城市‘十一五’规划工作的通知”的有关规划编制要求。

### 1.3 主要技术和经济指标

主要技术经济指标表

序号	名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	M <sup>2</sup>	11934.78	一期范围
2	建筑面积	M <sup>2</sup>	45846.3	按设计 图计算
			地上：40415.24 地下：5431.02	
3	占地面积	M <sup>2</sup>	4714.24	
4	绿地面积	M <sup>2</sup>	7220.54	
6	容积率		3.39	

7	建筑密度	%	39.5	
8	绿地率	%	37	

9	停车数量	辆	103	
10	总投资	万元	***	
11	建设投资	万元	***	
12	建设期利息	万元	***	
13	年收入	万元	***	
14	年均成本费用	万元	***	
15	年缴纳税收	万元	***	
16	年净利润	万元	***	
17	建设工期	年	3	
17	劳动定员	人	***	

## 第 2 章 项目背景

### 2.1 项目编制任务由来

受#####房地产开发有限责任公司的委托，我院于二〇〇九八月承担了#####综合楼项目工程建设《项目可行性研究报告》的编制任务。

### 2.2 项目拟建区域基本情况

#### 2.2.1 #县基本情况

#县位于贵州西部、六盘水市西南部，地处滇、黔、桂三省结合部，素有“滇黔咽喉”之称。#县幅员辽阔，人口从多，全境东西宽 66 公里，南北长 107 公里，国土面积 4056 平方公里，辖 37 个乡镇、450 个行政村，52 个社区居委会，总人口 116 万人。居住着汉、彝、苗、回、白等 27 个民族。少数民族人口 19.2 万人，农业人口 96 万人，东连普安县，南接兴义市，西与云南省宣威市、富源县接壤，北与水城县紧紧相依。

#县山川秀丽，气候宜人，有可直接利用的宜林宜牧荒坡 378.5 万亩，森林覆盖率 31.1%，为农业、林业、畜牧业的发展创造了独特的优势。#县

地处云贵高原中部过渡地带，是珠江水系南北盘江支流的分水岭，地势西南高，中南部隆起，东部和南部较低，平均海拔 1700 米，最高海拔 2865 米，最低海拔 735 米，相对高差 2130 米，立体气候明显，适宜多种动植物生长。#县属亚热带高原季风气候区，年均降雨量 1400 多毫米，年平均气温 15.2℃，东无严寒，夏无酷暑，是凉都·六盘水的重要组成部分。

#县区位优势突出，交通便利。境内 320 国道和在建的 GZ65 国道横贯东西，212 省道纵贯南北，贵昆铁路盘西支线、南昆铁路、水柏铁路在##交汇，为#县东至贵阳，西抵昆明，南下南宁，北上成都提供了便捷的交通条件，是贵州西部乃至西南地区的重要陆路交通枢纽，被誉为“金山角下的一颗明珠”。

#县既是一个农业大县，又是一个新兴的能源原材料工业区，境内蕴藏着丰富的矿产资源，现已探明的矿产资源有煤、铁、铜、黄金、铅、锌、石灰石、硅砂、大理石、冰洲石等 20 多种，其中煤炭资源以储量大、品种全、质量优、埋藏浅、易开采等特点著称，现已探明储量 105 亿吨，远景储量 380 亿吨，为全省储量的 15%，占全市储量的 60%左右，是全国重点产煤县之一，素有“江南煤海”之称。

境内有全国 500 家最大工业企业之一的盘江煤电(集团)有限公司，有贵州省首座百万千瓦级火电站——#县

发电厂，有正在建设中的装机 360 万千瓦的盘南电厂和设计能力年产 1000 万吨的响水煤矿等大企业。以煤炭、电力、建材为特色的工业体系初步形成，建全省“黔电送粤”重要基地的各个项目逐步实施，#县将成为全省重要的能源和原材料基地之一。

#县历史悠久，民族风情浓郁。自古即为商贾云集之所，财富物丰之地，古风尤在，古迹尚存。境内有远古人类文明遗址—#县大洞（全国重点文物保护单位），有贵州省爱国主义教育基地—#县会议会址，有大洞竹海、妥乐古银杏、坡上草原 3 个省级风景名胜区，有碧云洞、丹霞山、古城楼等多个自然、人文景观，有彝族火把节、回族古尔邦节、布依族歌节等民族节日，深受省内外人士青睐。

经过建国 50 多年特别是改革开放 20 多年来的开发建设，#县经济社会快速发展，综合实力明显增强。2003 年，县委、县政府适时提出了到 2010 年把#县建设成为“中国煤电大县、贵州畜牧大县、珠江上游重要生态屏障”的经济可持续发展三大战略目标，并切实组织实施，2004 年，全县地方生产总值 52.54 亿元；财政总收入 8.8013 亿元，其中地方财政收入 3.2134 亿元；农民人均纯收入 1737 元。教育、科技、卫生、体育等各项社会事业协调发展，人民生活水平明显提高。

### 2.2.2#县新县城##简介

##

经济开发区，是贵州省级开发区，全国综合配套改革试点的 57 个重点建设的小城镇之一，它具有得天独厚的地理、资源、区位等优势，交通条件优越，自 80 年代规划，1992 年建立开发区以来，现已初步形成城市框架。按照远景规划，##将建成能容纳 30 万人口的中等规模的现代化城市。自 1999 年 4 月，#县党政机关搬迁##后，到目前为止，已投资 13 个亿，基础设施日趋完善，各项建设紧锣密鼓，展现出一派欣欣向荣的景象，吸引着八方商贾。

## 2.3 项目承担单位基本情况（老板提供）

## 2.4 项目建设的重要性与必要性

#县位于贵州西部、六盘水市西南部，地处滇、黔、桂三省结合部，素有“滇黔咽喉”之称。东连普安县，南接兴义市，西与云南省宣威市、富源县接壤，北与水城县紧紧相依。东无严寒，夏无酷暑，是凉都·六盘水的重要组成部分。#县区位优势突出，交通便利。是贵州西部乃至西南地区的重要陆路交通枢纽，被誉为“金山角下的一颗明珠”。#县山川秀丽，气候宜人，又是一个新兴的能源原材料工业区，境内蕴藏着丰富的矿产资源，境内有远古人类文明遗址—#县大洞（全国重点文物保护单位），有贵州省爱国主义教育基地—#县

会议会址，有大洞竹海、妥乐古银杏、坡上草原 3 个省级风景名胜区，有碧云洞、丹霞山、古城楼等多个自然、人文景观，有彝族火把节、回族古尔邦节、布依族歌节等民族节日，深受省内外人士青睐。经过建国 50 多年特别是改革开放 20 多年来的开发建设，#县经济社会快速发展，综合实力明显增强。教育、科技、卫生、体育等各项社会事业协调发展，人民生活水平明显提高。而##经济开发区，是贵州省级开发区，全国综合配套改革试点的 57 个重点建设的小城镇之一，它具有得天独厚的地理、资源、区位等优势，交通条件优越，自 80 年代规划，1992 年建立开发区以来，现已初步形成城市框架。#县党政机关搬迁##后，到目前为止，已投资 13 个亿，基础设施日趋完善，各项建设紧锣密鼓，展现出一派欣欣向荣的景象，吸引着八方商贾。由于流动人口不断增加，因此在##建设一个房地产业，一个以宾馆为主营业务的项目，是符合市场需求和社会需要的，因此本项目的建设是非常重要的和必要的。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/236121223005010141>