

目 录

第一章 总 论	1
1.1 项目简况	1
1.2 项目建设背景与必要性	2
1.3 项目编制依据与研究范围	3
1.4 主要结论与建议	4
第二章 市场调查与需要分析	6
2.1 建设背景分析	6
2.2 市场调查分析	7
第三章 现状与建设条件分析	8
3.1 建设地点与交通条件	8
3.2 地形地质条件	8
3.3 水文条件	8
3.4 气象条件	8
3.5 市政配套条件	9
3.6 建筑用材	9
第四章 建设规模与主要建筑结构	10
4.1 建筑规模	10
4.2 主要建筑结构	10
第五章 项目招投标	12
第六章 投资估算与资金筹措	13
6.1 投资估算	13
6.2 资金筹措	14

7. 1 周边环境现状	15
7. 2 环境影响分析	15
7. 3 环境保护措施及治理效果	15
8. 1 设计依据	17
8. 2 节能措施	17
9. 1 住宅销售价格	19
9. 2 本钱费用	20
9.3 利润推测	20
10.1 评价参数及有关说明	21
10. 2 财务盈利力量分析	21
10. 3 不确定性分析	23

第一章 总 论

1.1 工程简况 1.1

1. 1 工程名称

双峰县青树坪镇中心大市场

1. 1.2 工程位置

双峰县青树坪镇中心大市场位于湖南省娄底市双峰县青树坪镇西南，东临青树大道，西面为镇中心中学，北临客运站，南向342省道。

1. 1.3 项目性质特点

该项目由青树坪镇人民政府负责开发，开发内容包括文化花卉、百货区和水产区、蔬菜水果及制品区和畜产品区及其配套服务设施。该项目建成后，将成为本县最重要的小商品和农产品集散中心，能辐射邵东、双峰等商品批发行业的大进展，能满足青树坪镇不断增长的物质消费需要和整个娄底经济社会发展的客观要求，它将成为整个湘中农村小城镇首家抱负的商品和农产品集散地。

1. 1.4 总占地面积：

21649.7 平方米

1. 1. 5 建设面积

13296.7 平方米

1.1 。 6 建筑组成

扩展工程包括家禽、肉类、水产、生鲜、蔬菜、水果及其配套效劳设施组成。市场内以一条9米宽的通廊将市场联成一个完整的整体。

房屋层数：二层

1. 1. 7 投资总额

8000 万元

8. 建设工期

10 个月，其中主体工程建设 8 个月，配套工程建设 2 个月。

1.2 工程建设背景与必要性

1. 2.1 工程建设背景

湖南省娄底市双峰县青树坪镇地处双峰西部，辖 64 个村、2 个社区，总面积 97 平方公里，总人口 6.7 万。青树坪集镇形成已有 200 多年历史，是湘中地区的通衢要埠和重要的物资沟通中心，城区面积已拓展到 3 平方公里，城区常居人口达 3 万余人，已建成了“两纵五横”的主结构。青树坪镇地理位置优越，处于衡邵走廊中段，320 国道横跨东西，青衡、青甘大路纵贯南北，离县城 19 公里，距沪昆高速入口和洛湛铁路三塘铺车站不到 3 公里。多年以来，青树坪镇秉承“耕读天下”的传统，不断追求“富厚日”的目标，经济建设突飞猛进，社会事业富强进步，初步形成了商贸流通、农机机电、文化消遣、交通运输等五大产业，建成了农贸、服装、建材、木材、农机机电等五大专业市场，境内大小厂矿企业 600 余家，工商经营户 3000 余户，城区门店 1200 多家，餐饮住宿 60 多家，消遣场所 40 多家，大型超市 4 家，摊位 1500 多个，日商品交易额上 1000 万元。青树坪镇文化、教育、卫生等事业兴旺发达，有中心医院 1 家，市级重点高中 1 所，中小学校 34 所，佛教寺庙 1 座。发展带来了巨大的商机和财富，城区经济超常规快速发展，居民收入与生活水平大幅度提高，县城已经在原消费需求的根底上消灭的供求增长点。该工程的建设，正是顺应这种发展趋势而适时提出来的。

1.2.2 工程建设的必要性

第一，项目的建设，有利于大力发展以商业流通为主的第三产业，符合国家的产业发展政策。充分利用现有区位优势，发展城区经济，是发展当地经济的必

然选择。因此项目的提出，从国家政策、地方战略及商业发展方向等宏观方面看是十分可行的，也是十分必要的。

第二，项目优越的区域位置，蕴藏着巨大的商业前景。从微观上看，项目的提出也是切实可行的。项目座落于城西，交通条件优越。与 320 国道相隔不到 300 米，与上瑞高速亦相隔不超过 10 公里，加上居住在附近的常住人口也在 3 万人以上，将给项目带来巨大的经济和社会效益。而这一项目的开发，无疑将使该地段的商业价值得到充分的体现。

第三，“加快城镇化建设步伐”是国家现阶段可持续发展的重大战略。工程的开发，将吸引大量农业人口涌入城镇从事第三产业。这样，无形中刺激了消费的增长，加快了货币的流通，这一点是格外符合国家扩大内需政策要求的，也是格外必要的。

第四，项目的开发，将有利于镇区市容、交通、卫生管理。现阶段，由于缺乏足够的经营场地，以街为市的马路市场面临严峻的挑战，甚至国道两旁摆摊设点经营，场面格外混乱，严重影响了过境车辆的行驶，人员安全也得不到保障。工程建成后，将提供给经营户足够的经营场地，加上规范的市场管理，将很大程度上改善镇区面貌，进一步发掘青树的商业底蕴，提升青树的对外形象。

3 项目编制依据与研究范围

3.1 编制依据

《双峰县青树坪镇镇区总体规划》；

《城市规划编制办法实施细则》；

《城市居住规划设计规范》(GB50180-93)；

《城市道路设计规范》(GJJ37-90)；

湖南省建设委员会湘建[1999]价字第 172 号《关于颁发〈湖南省施工企业工

程收费标准)的通知》。

3.2 争论范围

本报告对项目经济的合理性、技术的可行性、实施的可能性等方面进行了综合性的研究论证，为项目的决策和开发建设提供依据。

主要研究内容包括：

- (1)项目建设背景与必要性；
- (2)市场调查与需求分析；
- (3)现状与建设条件分析；
- (4)建设规模与建设内容；
- (5)进度控制与工程建设方案；
- (6)投资估算与资金来源；
- (6)财务评价与社会经济评价。

1.4 主要结论与建议

工程规划、布局较合理，设施较为安全，交通组织流畅，且能有效地解决停车等问题。

通过对项目技术、经济、实施方案的分析研究，我们认为该项的建设是可行的；并将带来巨大的社会效益和经济效益。具体表现在以下几个点：

(1)项目拥有良好的市场前景。项目的建设是顺应整个湘中经济社会发展的客观要求和青树坪广大消费群体的需求而提出的，市场前景十分乐观。

(2)项目的投资利润率为7.12%，税后内部收益率为9.22%，财务净现值为8000万元。这些经济指标说明工程的财务效益较好，抗风险能力强。

(3)工程建设具有良好的社会效益。本工程的建设促进了湘中地区经济的发展，对进一步提高青树、双峰的知名度，扩大对外影响，吸引外来资金具有重大意义。

(4)项目的建设符合青树坪镇发展规划和商业发展计划，水、电、通讯、道路和交通条件十分优越，为项目的开发建设提供了有利的外部条件。

2. 部分建议

(1)该项目为扩建工程，在考虑商业门面的设计时，还应考虑分区的设计是否合理，以营造轻松、舒适的购物环境，提高该“农贸市场”的文化品位。

(2)项目建成后，应实施便利宽阔经营户的物业治理措施，确保标准化运行，透亮化治理。

(3)开发过程中，应当严格掌握本钱和费用，以防止消灭财务亏损。

其次章 市场调查与需要分析

2.1 建设背景分析

青树坪镇隶属娄底市双峰县，是全国有名的小城镇，是全国小城镇建设重点镇，是湘中地区重要的通商要埠和物资集散中心，城区面积已拓展到 3 平方公里，城区常居人口达 3 万余人，已建成了“两纵五横”的主构造。青树坪镇地理位置优越，处于衡邵走廊中段， 320 国道横跨东西，青衡、青甘大路纵贯南北，离县城 19 公里，距沪昆高速入口和洛湛铁路三塘铺车站不到 3 公里。多年以来，青树坪镇秉承“耕读天下”的传统，不断追求“富厚日”的目标，经济建设突飞猛进，社会事业富强进步，初步形成了商贸流通、农机机电、文化娱乐、交通运输等五大产业，建成了农贸、服装、建材、木材、农机机电等五大专业市场，境内大小厂矿企业 600 余家，工商经营户 3000 余户，城区门店 1200 多家，餐饮住宿 60 多家，娱乐场所 40 多家，大型超市 4 家，摊位 1500 多个，日商品交易额上 1000 万元。

青树坪具有较强的区位优势、交通优势、人文优势，且市场富强，商贸流通活跃，开发综合性的商品集散中心符合实际，布满开发潜力，是带动青树坪发展的一项重要举措。

该项目位于镇西南，其所处地理位置具有以下优势：

1. 区位优势：项目建设地位于镇西南开发区，符合青树坪镇城区总体规划发展的方向。

2. 交通优势：该项目距国道 320 不足 300 米，距青花线、青甘线不足 200 米，与客运站相临，与省道 342 相距不到 100 米，与外界联系快速便捷。

3. 拆迁优势：区域内没有拆迁居民，拆迁成本不大。

4. 用地优势：区域内地形、地貌单一，地质构造简洁，具备了城市建设的基

本条件。

5. 开发优势：该工程的开发将带动镇区经济的进展，提升青树坪的小城镇建设品位和对外开放形象。

2. 2 市场调查分析

青树坪是典型的农业大镇，是以农副产品集散为主的集镇。境内农业、农副产品资源十分丰富，金土地、地得龙、年发样样红、唯美兴盛苗圃、大加岭、巡胜淮山等农业专业合作社蔬菜基地面积到达 4500 余亩，青树淮山、青树萝卜、青树辣椒等品牌蔬菜和柑橘、西瓜、柚子等农产品独具特色，品质绝佳，远销长沙、邵东、衡阳、娄底等地，掩盖区域广，市场活泼，吸引了周边地区大量的人员前来经商，加上汽车客运站流通运输的进展，商业活动格外频繁，经济的进展和人均消费水平的提高，都将大大促进商业流通的势头，只要政府和行业给予适当指导，在政策上给予扶持，吸引更多的经营户来城西从事经营活动将会是水到渠成的。

第三章 现状与建设条件分析

工程建设区域内无拆迁居民，拆迁本钱不大，地貌较为平坦。经现场踏勘，建设区域的地形、环境从直观上看都格外抱负，符合规划建设的要求，其交通便利，有利于开工兴建。

3.1 建设地点与交通条件

工程建设地点与过道 320 毗邻，与客运站紧邻，交通便利，建材运输格外便利。建设场地与居民用房有适当间距，施工对居民干扰不多，且施工场地较宽阔，有政府和部门的支持，施工秩序能够得到保证。

3.2 地形地质条件

经现场踏勘，用地范围内为旱地。整个场地平坦，填挖土方、搬迁砖瓦量不大。土层主要为粘土及红粘土，地基承载力较强，依据“湖南省地震烈度区划图”确定娄底属六度地震区，小区内建筑物、构筑物按“六度”进展抗震设防。

3.3 水文条件

用地范围内地下水位适当，地下水无侵蚀性，对工程建设无直接不良影响，场地内除雨水外无其他地表水，地表土层含水量不大。

3.4 气象条件

项目所在地属中亚热带季风性湿润气候，特征明显，具有春暖多变，寒潮频繁，“倒秋”阴雨天气多，寒露风早临，盛夏炎热，四季多度，雨量集中的特点，除4、5月份雨季外，其它均为良好季节，气候条件对施工影响较小，全年施工周期较长。

气象资料如下：

年平均气温 17.3℃

其中：一月份平均气温 5.1℃

七月份平均气温 39.2℃

极端最高气温 40.1℃

极端最低气温 - 7. 4℃

年平均降雨量 1311.8 毫米

全年雨水日 148 天

相对湿度平均 77%

日照时间年平均 1522 小时

年平均风速 1.4 米 /秒

夏季主导风为东南风,冬季主导风为西北风。适

宜朝向为南向或南偏东 9° 左右

3.5 市政配套条件

根据项目建设要求,农贸市场应配套的市政设施有:道路工程、排水工程、供水管网、电信管网、电力沟、路灯工程、绿化工程等,同时应为用户提供完善的路、水、电、气、通信等市政设施。

目前的镇区管网为扩建工程竣工后的供水、供电、排污、通信等提供了十分便利的条件。

3.6 建筑用材

双峰县有海螺等水泥生产企业,娄底市内有涟钢钢铁生产企业,其它木材、砂、石等材料充分,质地良好,能够就近满足需要,是该项目建设的有利条件。

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/587014044050006136>