

南通定制家具家居项目 可行性分析报告

规划设计/投资分析/实施方案

承诺书

申请人郑重承诺如下：

“南通定制家具家居项目”已按国家法律和政策的要求办理相关手续，报告内容及附件资料准确、真实、有效，不存在虚假申请、分拆、重复申请获得其他财政资金支持的情况。如有弄虚作假、隐瞒真实情况的行为，将愿意承担相关法律法规的处罚以及由此导致的所有后果。

公司法人代表签字：

xxx 有限公司（盖章）

xxx 年 xx 月 xx 日

项目概要

全屋定制是集家居设计及定制、安装等服务为一体的家居定制解决方案，全屋定制是家居企业在大规模生产的基础上，根据消费者的设计要求来制造的消费者的专属家居。

近年来房价高升不断，对于装修行业也是一个很沉重的打击。全屋定制家具行业是装修行业中的一个重头，这方面也是广大消费者最关心质量档次的地方，所以前景还是有的。但是很多对全屋定制行业有加盟意向的人还是很纠结。下面小编就理性从市场角度分析一下全屋定制家具行业的前景怎么样。

该全屋定制家具项目计划总投资 20286.20 万元，其中：固定资产投资 14490.75 万元，占项目总投资的 71.43%；流动资金 5795.45 万元，占项目总投资的 28.57%。

达产年营业收入 39364.00 万元，总成本费用 31185.91 万元，税金及附加 367.77 万元，利润总额 8178.09 万元，利税总额 9673.87 万元，税后净利润 6133.57 万元，达产年纳税总额 3540.30 万元；达产年投资利润率 40.31%，投资利税率 47.69%，投资回报率 30.24%，全部投资回收期 4.81 年，提供就业职位 801 个。

本报告所涉及到的项目承办单位近几年来经营业绩指标，是以国家法定的会计师事务所出具的《财务审计报告》为准，其数据的真实

性和合法性均由公司聘请的审计机构负责；公司财务部门相应人员负责提供近几年来既成的财务信息，确保财务数据必须同时具备真实性和合法性，如有弄虚作假等行为导致的后果，由公司财务部门相关人员承担直接法律责任；报告编制人员只是根据报告内容所需，对相关数据承做物理性参照引用，因此，不承担相应的法律责任。

报告主要内容：项目承担单位基本情况、项目技术工艺特点及优势、项目建设主要内容和规模、项目建设地点、工程方案、产品工艺路线与技术特点、设备选型、总平面布置与运输、环境保护、职业安全卫生、消防与节能、项目实施进度、项目投资与资金来源、财务评价等。

第一章 项目承办单位基本情况

一、公司概况

公司坚持以科技创新为动力，建立了基础设施较为先进的技术中心，建成了较为完善的科技创新体系。通过自主研发、技术合作和引进消化吸收等多种途径，不断推动产品技术升级。公司主导产品质量和生产工艺居国内领先水平，具有显著的竞争优势。公司满怀信心，发扬“正直、诚信、务实、创新”的企业精神和“追求卓越，回报社会”的企业宗旨，以优良的产品、可靠的质量、一流的服务为客户提供更多更好的优质产品。

公司引进世界领先的技术，汇聚跨国高科技人才以确保公司产业的稳定发展和保持长期的竞争优势。企业“以客户为中心”的服务理念，基于特征对用户群进行划分，从而有针对性地进行打造满足不同用户群多样化用能需求的客户服务体系。

公司注重建设、培养人才梯队，与众多高校建立了良好的校企合作关系，学校为企业输入满足不同岗位需求的技术人员，达到企业人才吸收、培养和校企互惠的效果。公司筹建了实习培训基地，帮助学校优化教学科目，并从公司内部选拔优秀员工为学生授课，让学生亲

身参与实践工作。在此过程中，公司直接从实习基地选拔优秀人才，为公司长期的业务发展输送稳定可靠的人才队伍。公司的美好人才梯队和人才优势使得本次募投项目具备扎实的人力资源基础。公司坚守企业契约精神，专业为客户提供优质产品，致力成为行业领先企业，创造价值，履行社会责任。公司将继续坚持以客户需求为导向，以产品开发与服务创新为根本，以持续研发投入为保障，以规范管理为基础，继续在细分领域内稳步发展，做大做强，不断推出符合客户需求的产品和服务，保持企业行业领先地位和较快速发展势头。

二、所属行业基本情况

现阶段定制家居行业即将迎来集中度加速提升期。而价格竞争、渠道集中、全国产能布局和环保需求，都将助力集中度提升。其中，价格战将会是最直接有效提升集中度的手段。在行业价格战预期之下，股息率的稳健提升，是作为长牛股的重要基因。目前已上市的9家定制家居公司中，索菲亚分红历史良好，欧派家居和我乐家居创造企业自由现金流能力相对较强，尚品宅配拥有行业内较高的每股未分配利润。

随着80后90后成为我国家居消费的主力担当，单调而传统的成品家具已经不能满足年轻人的个性化需求和自我意识表达的诉求，尤其是在一二线城市户型普遍偏小的情况下，成品家具往往难以做到满足客户需求，定制家具应运而生。

三、公司经济效益分析

上一年度，xxx 公司实现营业收入 27303.68 万元，同比增长 33.51%（6853.23 万元）。其中，主营业业务全屋定制家具生产及销售收入为 23253.54 万元，占营业总收入的 85.17%。

上年度主要经济指标

序号	项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
1	营业收入	5733.77	7645.03	7098.96	6825.92	27303.68
2	主营业务收入	4883.24	6510.99	6045.92	5813.39	23253.54
2.1	全屋定制家具(A)	1611.47	2148.63	1995.15	1918.42	7673.67
2.2	全屋定制家具(B)	1123.15	1497.53	1390.56	1337.08	5348.31
2.3	全屋定制家具(C)	830.15	1106.87	1027.81	988.28	3953.10
2.4	全屋定制家具(D)	585.99	781.32	725.51	697.61	2790.42
2.5	全屋定制家具(E)	390.66	520.88	483.67	465.07	1860.28
2.6	全屋定制家具(F)	244.16	325.55	302.30	290.67	1162.68
2.7	全屋定制家具(...)	97.66	130.22	120.92	116.27	465.07
3	其他业务收入	850.53	1134.04	1053.04	1012.53	4050.14

根据初步统计测算，公司实现利润总额 6388.45 万元，较去年同期相比增长 673.72 万元，增长率 11.79%；实现净利润 4791.34 万元，较去年同期相比增长 1008.30 万元，增长率 26.65%。

上年度主要经济指标

项目	单位	指标
完成营业收入	万元	27303.68
完成主营业务收入	万元	23253.54
主营业务收入占比		85.17%
营业收入增长率（同比）		33.51%
营业收入增长量（同比）	万元	6853.23
利润总额	万元	6388.45
利润总额增长率		11.79%
利润总额增长量	万元	673.72
净利润	万元	4791.34
净利润增长率		26.65%
净利润增长量	万元	1008.30
投资利润率		44.34%
投资回报率		33.26%
财务内部收益率		24.25%
企业总资产	万元	40289.94
流动资产总额占比	万元	34.94%
流动资产总额	万元	14079.21
资产负债率		38.17%

第二章 项目技术工艺特点及优势

一、技术方案

(一) 技术方案选用方向

1、对于生产技术方案的选择，遵循“自动控制、安全可靠、运行稳定、节省投资、综合利用资源”的原则，选用当前较先进的集散型控制系统，由计算机统一控制整个生产线的各项工艺参数，使产品质量稳定在高水平上，同时可降低物料的消耗。严格按行业规范要求组织生产经营活动，有效控制产品质量，为广大顾客提供优质的产品和良好的服务。

2、遵循“高起点、优质量、专业化、经济规模”的建设原则。积极采用新技术、新工艺和高效率专用设备，使用高质量的原辅材料，稳定和提高产品质量，制造高附加值的产品，不断提高企业的市场竞争能力。

3、在工艺设备的配置上，依据节能的原则，选用新型节能型设备，根据有利于环境保护的原则，优先选用环境保护型设备，满足项目所制订的产品方案要求，优选具有国际先进水平的生产、试验及配套等

设备，充分显现龙头企业专业化水平，选择高效、合理的生产和物流方式。

4、生产工艺设计要满足规模化生产要求，注重生产工艺的总体设计，工艺布局采用最佳物流模式，最有效的仓储模式，最短的物流过程，最便捷的物资流向。

5、根据该项目的产品方案，所选用的工艺流程能够满足产品制造的要求，同时，加强员工技术培训，严格质量管理，按照工艺流程技术要求进行操作，提高产品合格率，努力追求产品的“零缺陷”，以关键生产工序为质量控制点，确保该项目产品质量。

6、在项目建设和实施过程中，认真贯彻执行环境保护和安全生产的“三同时”原则，注重环境保护、职业安全卫生、消防及节能等法律法规和各项措施的贯彻落实。

（三）工艺技术方案选用原则

1、在基础设施建设和工业生产过程中，应全面实施清洁生产，尽可能降低总的物耗、水耗和能源消费，通过物料替代、工艺革新、减少有毒有害物质的使用和排放，在建筑材料、能源使用、产品和服务过程中，鼓励利用可再生资源 and 可重复利用资源。

2、遵循“高起点、优质量、专业化、经济规模”的建设原则，积极采用新技术、新工艺和高效率专用设备，使用高质量的原辅材料，稳定和提高产品质量，制造高附加值的产品，不断提高企业的市场竞争力。

（四）工艺技术方案要求

1、对于生产技术方案的选择，遵循“自动控制、安全可靠、运行稳定、节省投资、综合利用资源”的原则，选用当前较先进的集散型控制系统，控制整个生产线的各项工艺参数，使产品质量稳定在高水平上，同时可降低物料的消耗；严格按照电气机械和器材制造行业规范要求组织生产经营活动，有效控制产品质量，为广大顾客提供优质的产品和服务。

2、建立完善柔性生产模式；本期工程项目产品具有客户需求多样化、产品个性差异化的特点，因此，产品规格品种多样，单批生产数量较小，多品种、小批量的制造特点直接影响生产效率、生产成本及交付周期；益而益（集团）有限公司将建设先进的柔性制造生产线，并将柔性制造技术广泛应用到产品制造各个环节，可以在照顾到客户个性化要求的同时不牺牲生产规模优势和质量控制水平，同时，降低

故障率、提高性价比，使产品性能和质量达到国内领先、国际先进水平。

二、项目工艺技术方案

（一）技术来源及先进性说明

项目技术来源为公司的自有技术，该技术达到国内先进水平。

（二）项目技术优势分析

本期工程项目采用国内先进的技术，该技术具有资金占用少、生产效率高、资源消耗低、劳动强度小的特点，其技术特性属于技术密集型，该技术具备以下优势：

1、技术含量和自动化水平较高，处于国内先进水平，在产品质量水平上相对其他生产技术性能费用比优越，结构合理、占地面积小、功能齐全、运行费用低、使用寿命长；在工艺水平上该技术能够保证产品质量高稳定性、提高资源利用率和节能降耗水平；根据初步测算，利用该技术生产产品，可提高原料利用率和用电效率，在装备水平上，该技术使用的设备自动控制程度和性能可靠性相对较高。

2、本期工程项目采用的技术与国内资源条件适应，具有良好的技术适应性；该技术工艺路线可以适应国内主要原材料特性，技术工艺

路线简洁，有利于流程控制和设备操作，工艺技术已经被国内生产实践检验，证明技术成熟，技术支援条件良好，具有较强的可靠性。

3、技术设备投资和产品生产成本低，具有较强的经济合理性；本期工程项目采用本技术方案建设其主要设备多数可按通用标准在国内采购。

4、节能设施先进并可进行多规格产品转换，项目运行成本较低，应变市场能力很强。

第三章 背景及必要性

一、全屋定制家具项目背景分析

随着 80 后 90 后成为我国家居消费的主力担当，单调而传统的成品家具已经不能满足年轻人的个性化需求和自我意识表达的诉求，尤其是在一二线城市户型普遍偏小的情况下，成品家具往往难以做到满足客户需求，定制家具应运而生。

定制家具核心是量身定做，能充分利用空间，也让设计更人性化和个性化，据券商研报显示，2016 年我国家具行业市场规模 8560 亿元，预计到 2018 年将突破万亿大关。但是随着市场规模的不断扩大，家具行业整体步入了缓慢增长阶段，其中定制家具行业 15%左右年复合增速大幅超越家具行业整体 10%年复合增速，成为了成长性最好的细分子行业。

根据《2015 年中国建材家居产业发展报告》显示，目前定制家具仅占我国整体家具市场份额的 20%-30%，参照国外 60%以上的渗透率，还有较大的提升空间。由于家具企业市场份额普遍很低，之后定制家具渗透率将会不断提升。所以在传统模式发展出现瓶颈和消费升级的大环境下，定制家具发展迅速，成为家居行业一匹黑马，一方面逼迫

传统家具企业实现技术转型，另一面促使产业优化，行业集中度得到进一步提升。定制家具龙头企业还有很大的发展空间。

在资本市场上，我们也能看到一些积极的信号，首先是定制家具企业挂牌上市数量近年来呈现井喷趋势。从2011年首家全屋定制企业A股上市之后，2015年第二家定制衣柜登录上交所，在这之后，定制家具企业出现上市潮，可以看出，投资者对于定制家具的前景颇有信心，从另一方面来看，借助资本市场募集资金的定制家居企业显示出它的成长性，正处于快速扩张结算，产能。渠道急需进一步提高，急需资本的支持。

然而，随着涉足定制家具行业的企业越来越多，龙头企业先发优势的红利也将消失。新进入市场的企业面临的仅是如何从单品或渠道上做出差异化来获取自己的市场份额，而龙头企业则需要选择的是在单品上做精做强，巩固单品市场地位，还是从单品类定制向多品类定制延伸，用品牌和渠道优势拓宽公司的整体业绩规模。

这里我们先简单了解一下定制家具企业的主要分类，一般可以分为定制衣柜、定制厨柜、全屋定制三类。目前龙头企业多以定制衣柜和厨柜这样单品类作为主营。但是随着整个行业进入快速扩张阶段后，

一旦单品渗透率难以短期有效提高，整体业绩增长将会放缓。所以近年来各个单品企业都开始着手布局多品类定制衍生甚至涉及全屋定制。

这是一个不错的战略方向，但是需要注意的是目前我国定制家具行业无论是渗透率或行业集中度都在较低水平。根据中国建筑建材年度报告披露，目前定制衣柜行业渗透率 30%。最大的定制衣柜龙头仅占衣柜行业的 4%。定制厨柜虽然渗透率较高达到 60%，但参考国外 80%的渗透率依旧具备提升空间。另外，定制厨柜行业集中度相较定制衣柜更为分散。根据 2015 年相关数据显示，厨柜龙头企业合计市场占比仅为 7.4%，集中度很大的提升空间。因此，布局全品类定制虽然能短期快速提升业绩规模，但是如果企业生产成本管控水平没有跟上盲目扩张的话，非但不能体现出规模效应的优势反而在原本领域内可能会受到着力于深耕单品定制类企业的挑战，失去领先的位置。所以，我们认为在家具定制行业集中度还有很大提升空间的情况下，盲目扩张布局全品类并不可取。反而有些单品类定制企业若能在全屋定制的大潮下另辟蹊径，沉下去做大做强其主营产品从而增强其领域垂直的品牌影响力会是更好的对策。

二、鼓励中小企业发展

国家支持民营经济发展，是明确的、一贯的，而且是不断深化的，不是一时的权宜之计，更不是过河拆桥式的策略性利用。对于非公有制经济的地位和作用，“三个没有变”的判断：“非公有制经济在我国经济社会发展中的地位和作用没有变，我们毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展的方针政策没有变，我们致力于为非公有制经济发展营造良好环境和提供更多机会的方针政策没有变。”同时，公有制为主体、多种所有制经济共同发展，是写入党章和宪法的基本经济制度，这是不会变的，也是不能变的。进入新时代，中国的民营经济只会壮大、不会离场，只会越来越好、不会越来越差。近年来，国家先后出台了“非公经济 36 条”、“民间投资 36 条”、“鼓励社会投资 39 条”、“激发民间有效投资活力 10 条”、《关于深化投融资体制改革的意见》等一系列政策措施，大力营造一视同仁的市场环境，激发民间投资活力。国家发改委会同各地方、各部门，认真贯彻落实中央关于促进民间投资发展的决策部署，取得了明显成效。今年以来，民间投资增速持续保持在 8%以上，前 7 个月达到了 8.8%，始终高于整体投资增速，占全部投资的比重达到 62.6%。

牢固树立并切实贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以提质增效为中心，以提升创业创新能力为主线，降成本、补短板，

推进供给侧结构性改革，完善法律政策，改善公共服务，优化发展环境，推动大众创业万众创新，不断培育新增量、新动能，促进中小企业实现持续健康发展。引导中小企业加强市场分析预测，把握市场机遇，增强质量、品牌和营销意识，改善售后服务，提高市场竞争力。提升和改造商贸流通业，推广连锁经营、特许经营等现代经营方式和新型业态，帮助和鼓励中小企业采用电子商务，降低市场开拓成本。支持餐饮、旅游、休闲、家政、物业、社区服务等行业拓展服务领域，创新服务方式，促进扩大消费。

三、宏观经济形势分析

把握加快经济结构优化升级的新机遇，坚持以供给侧结构性改革为主线不动摇，在“巩固、增强、提升、畅通”八个字上下功夫，加快推动产业结构升级和发展方式转变，为高质量发展打开新局面。把握提升科技创新能力的新机遇，在开放的环境中推动自主创新，补上核心技术等发展短板，把创新主动权、发展主动权牢牢掌握在自己手中。

四、全屋定制家具项目建设必要性分析

现阶段定制家居行业即将迎来集中度加速提升期。而价格竞争、渠道集中、全国产能布局和环保需求，都将助力集中度提升。其中，

价格战将会是最直接有效提升集中度的手段。在行业价格战预期之下，股息率的稳健提升，是作为长牛股的重要基因。目前已上市的 9 家定制家居公司中，索菲亚分红历史良好，欧派家居和我乐家居创造企业自由现金流能力相对较强，尚品宅配拥有行业内较高的每股未分配利润。

同时，欧派家居和索菲亚两大龙头现金储备充足。从成本端考虑，索菲亚拥有衣柜行业最低的单位成本，我乐家居在相对定位高端橱柜品牌中，单位成本也较有优势，而欧派家居我们则认为，在价格战初期其产品降价空间相对充足，预期综合毛利率大幅波动概率较小。定制橱柜+定制衣柜整体市场规模超过 2000 亿元，但百亿公司仅欧派一家，足见集中度之低。外部经验来看，韩国汉森通过多品类、工程业务拓展以及切入装修领域，于 2017 年在韩实现 20% 的市占率。同为后周期的空调行业，凭借价格战实现集中度提升，2017 年 CR3 集中度达到 70% 以上。据此判断，国内定制家居行业集中度可以实现提升，且现阶段上市企业推进的大家居、整装等业务有利于集中度提升。

五、全屋定制家具行业分析

全屋定制是集家居设计及定制、安装等服务为一体的家居定制解决方案，全屋定制是家居企业在大规模生产的基础上，根据消费者的设计要求来制造的消费者的专属家居。

当房地产蓬勃发展，各种户型、装修风格的居室也层出不穷时，使得大多数家具在设计时相对大众化，很难满足个性要求。很多家具在展厅里格调优美，一旦搬到具体的家里却黯然失色，不是尺寸与房屋空间不符，就是款式不符合整体装修风格，定制则为中国广大消费者提供个性化的家具定制服务，包括整体衣柜、整体书柜、酒柜、鞋柜、电视柜、步入式衣帽间、入墙衣柜、整体家具等多种称谓的产品均属于全屋定制范畴。全屋定制家具也成了众多家具厂商推广产品的重要手段之一。

随着社会的发展，科技的日新月异，消费者越来越注重生活品味的提高，家具在讲究实用的基础上，其艺术价值和审美功能也日益凸显出来。作为整体家具的一个升级版，全屋定制个性突出，在设计的过程中讲究和消费者的深度沟通，能充分的结合消费者的生活习惯和审美标准。

买新房装修已经成为如今都市白领头疼的一个问题，首先是装修周期长，有时候工程能长达半年之久，严重的影响了消费者的工作和

生活。其次是需要购买和操心的东西太多，有时候作为外行还经常受到欺骗，全屋定制概念的提出，大大的简化了整个装修的流程，一体化的设计，让消费者不用在东奔西跑东拼西凑，在享受到整体性优势的同时，也节约了大量的时间。

能够推出全屋定制的企业，必然有着深厚的技术沉淀和品牌美誉度，这是一种实力的象征。再加上全屋定制注重在环保方面的挖掘，无论是在选材上，还是在工艺制作的过程中，都将环保提升到了一个至高无上的地位。

全屋定制作为整体家具新的发展方向，虽然年轻，但是已经展示出了朝气蓬勃的发展实力，在不久的未来，全屋定制将在中国的整体家具市场，必然会成为主流。

对现代人来说，家具不仅是一种实用品，更代表了一种生活态度。全屋定制家具越来越受到消费者的认可。定制家具，既可以合理利用家中的各种空间，又能够和整个家居环境相匹配。如整体衣柜定制，可以将衣柜嵌入墙内，配上适宜的推拉门，衣柜就和整个装修风格浑然一体，并且还可以根据主人的个性特别定制，充分体现主人的品位。针对 2013 年房地产市场小户型居多的特点，全屋定制更能充分地发挥设计的想象，让小户型充满“大智慧”。

在传统营销模式中，家具企业往往根据简单的市场调查，跟随家具潮流进行家具研发生产。但这种模式生产出来的家具不是尺寸不符合要求，就是款式不能满足个人偏好。而全屋定制将市场细分到个人，根据个人要求设计家具，消费者就是家具的设计者之一。可根据个人爱好提出一些特定要求，如颜色搭配，个性化规格等等。

在传统营销模式下家具企业为了追求利润最大化，通过大规模生产来降低产品成本，一旦市场遭遇稍微不测，这种大规模生产的家具由于雷同必然导致滞销或积压，造成资源浪费。而全屋定制是根据消费者定单生产，几乎没有库存，加速了资金周转

在传统营销模式中，家具企业为了占领市场，往往通过广告宣传、建专卖店营业推广等方式来拉动销售，因而成本较高。而全屋定制只要家具质量可靠、价格合理，家具就可以顺利销售出去。在全屋定制中厂家直接面对消费者减少了销售环节，也减少了各种开支。

中国家具市场之所以在发展中遭遇重重乱象，根本原因就在于产品的山寨化和盲目跟风。前几年整体家具逐渐风行走俏市场，很多的传统家具生产商纷纷跟风，在没有技术实力和人才沉淀的基础上依靠模仿和山寨打价格战，结果发展受阻。如今全屋定制日渐火爆，一些不具有设计实力的工厂又是纷纷跟风，企图再一次浑水摸鱼分一杯羹，

然而全屋定制设计师指出，由于全屋定制门槛高，要求多，流程复杂，想要做好，必须要有一定的实力。

全屋定制未来家具的一个新的发展方向，对很多家具品牌来说，是机遇，也是挑战，能不能抓住，就看其品牌实力，设计实力和服务实力了。

六、全屋定制家具市场分析预测

近年来房价高升不断，对于装修行业也是一个很沉重的打击。全屋定制家具行业是装修行业中的一个重头，这方面也是广大消费者最关心质量档次的地方，所以前景还是有的。但是很多对全屋定制行业有加盟意向的人还是很纠结。下面小编就理性从市场角度分析一下全屋定制家具行业的前景怎么样。

首先，全屋定制家具的可塑性非常强。全屋定制家具，全屋定制软装再到装修，其实这是一个很连贯消费者需求。如果自己单纯是有一个全屋定制家具店，自己也可以找到有实力的合作商，为客户提供一条龙装修服务。就算自己目前只有一个全屋定制家具店，但是，自己只要经营好这个店，获得不错的信誉口碑，以后有更强的实力的时候，还可以涉足别的建材项目。可以说，全屋定制家具是建材界创业之人一个不错的起点。

其次，全屋定制家具讲究的是整屋家具定做，也就是说，每一个全屋定制家具的订单基本上都是上万元，客单值非常高。如果开全屋定制家具专卖店，一个月保证有 10 个订单，基本能让你立于不败之地。

最后，客户所需。全屋定制家具比普通家具要贵上那么一点，所以全屋定制家具的消费者群体会比较窄。但是全屋定制家具的有点在于，它可以适用很多种奇葩户型，它更可以充分挖掘每一件家具的收纳性能，通过合理科学的设计，不会浪费空间。看看处于大热的楼市，再看看那些已经成为常态的 60 方，80 方的户型，想要做投资的你，必然可从中看到商机。

第四章 项目建设主要内容和规模

（一）用地规模

该项目总征地面积 58102.37 平方米（折合约 87.11 亩），其中：净用地面积 58102.37 平方米（红线范围折合约 87.11 亩）。项目规划总建筑面积 67979.77 平方米，其中：规划建设主体工程 44061.83 平方米，计容建筑面积 67979.77 平方米；预计建筑工程投资 4907.20 万元。

（二）设备购置

项目计划购置设备共计 185 台（套），设备购置费 6621.17 万元。

二、产值规模

项目计划总投资 20286.20 万元；预计年实现营业收入 39364.00 万元。

第五章 项目建设地点

一、全屋定制家具项目建设选址原则

为了更好地发挥其经济效益并综合考虑环境等多方面的因素，根据全屋定制家具项目选址的一般原则和全屋定制家具项目建设地的实际情况，“全屋定制家具项目”选址应遵循以下原则：

- 1、布局相对独立，便于集中开展科研、生产经营和管理活动。
- 2、与全屋定制家具项目建设地的建成区有较方便的联系。
- 3、地理条件较好，并有足够的发展潜力。
- 4、城市基础设施等配套较为完善。
- 5、以城市总体规划为依据，统筹考虑用地与城市发展的关系。
- 6、兼顾环境因素影响，具有可持续发展的条件。

二、全屋定制家具项目选址方案及土地权属

（一）全屋定制家具项目选址方案

1、全屋定制家具项目建设单位通过对全屋定制家具项目拟建场地缜密调研，充分考虑了全屋定制家具项目生产所需的内部和外部条件：距原料产地的远近、企业劳动力成本、生产成本以及拟建区域产业配套情况、基础设施条件及土地成本等。

2、通过对可供选择的建设地区进行比选，综合考虑后选定的全屋定制家具项目最佳建设地点—全屋定制家具项目建设地，所选区域完善的基础设施和配套的生活设施为全屋定制家具项目建设提供了良好的投资环境。

南通，简称通，古称通州，别称静海、崇州、崇川，江苏省地级市，长江三角洲中心区 27 城之一，国务院批复确定的中国长三角北翼经济中心、现代化港口城市。截至 2019 年末，全市辖 3 个区、1 个县、代管 4 个县级市，总面积 8544 平方千米，建成区面积 246 平方千米，常住人口 731.8 万人，城镇人口 498.4 万人，城镇化率 67.1%。南通地处中国华东地区、江苏东南部，东抵黄海、南濒长江，是扬子江城市群的重要组成部分、上海大都市圈北翼门户城市、中国首批对外开放的 14 个沿海城市之一，集黄金海岸与黄金水道优势于一身，拥有长江岸线 226 千米，据江海之会、扼南北之喉，被誉为北上海。南通是国家历史文化名城，自后周显德三年（956 年）建城至今已有一千多年历史。在中国近代文化科教史上，南通创办第一所师范学校、第一座民间博物苑、第一所纺织学校、第一所刺绣学校、第一所戏剧学校、第一所中国人办的盲哑学校和第一所气象站等七个第一，被称为中国近代第一城。南通是精神文明南通现象的发源地，是中国、江苏省重大精神文明先进典型最多的地区之一，连续四次被评为全国文明城市，并先后入选国家智慧城市试点、宽带中国示范城市。截至 2014 年，南通人

口平均预期寿命达 80.71 岁，百岁寿星多达 1031 位。2014 年 5 月，南通被国际自然医学会、世界长寿乡认证委员会授予全球首个世界长寿之都。2018 年 10 月，获评首届健康中国年度标志城市。2018 年中国百强城市排行榜中，位列第 22 位。

（二）工程地质条件

1、根据《建筑抗震设计规范》（GB50011）标准要求，全屋定制家具项目建设地无活动断裂性通过，无液化土层及可能震陷的土层分布，地层均匀性密实较好，因此，本期工程全屋定制家具项目建设区处于地质构造运动相对良好的地带，地下水为上层滞水，对混凝土无腐蚀性，各土层分布稳定、均匀而适宜建筑。

2、拟建场地目前尚未进行地质勘探，参考临近建筑物的地质资料，地基土层由第四系全新统（Q4）杂填土、粉质粘土、淤泥质粉土、圆砾卵石层组成，圆砾卵石作为建筑物的持力层， $P_k=300.00\text{Kpa}$ ；建设区域地质抗风化能力较强，地层承载力高，工程地质条件较好，不会受到滑坡及泥石流等次生灾害的影响，无不良地质现象，地壳处于稳定状态，场地地貌简单适应本期工程全屋定制家具项目建设。

三、全屋定制家具项目用地总体要求

（一）全屋定制家具项目用地控制指标分析

1、“全屋定制家具项目”均按照项目建设地建设用地规划许可证及建设用地规划设计要求进行设计，同时，严格按照建设规划部门与国土资源管理部门提供的界址点坐标及用地方案图布置场区总平面图。

2、建设全屋定制家具项目平面布置符合轻工产品制造行业、重点产品的厂房建设和单位面积产能设计规定标准，达到《工业全屋定制家具项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24号）文件规定的具体要求。

（二）全屋定制家具项目建设条件比选方案

1、全屋定制家具项目建设单位通过对可供选择的建设地区进行缜密比选后，充分考虑了全屋定制家具项目拟建区域的交通条件、土地取得成本及职工交通便利条件，全屋定制家具项目经营期所需的内外部条件：距原料产地的远近、企业劳动力成本、生产成本以及拟建区域产业配套情况、基础设施条件等，通过建设条件比选最终选定的全屋定制家具项目最佳建设地点—全屋定制家具项目建设地，本期工程全屋定制家具项目建设区域供电、供水、道路、照明、供汽、供气、通讯网络、施工环境等条件均较好，可保证全屋定制家具项目的建设 and 正常经营，所选区域完善的基础设施和配套的生活设施为全屋定制家具项目建设提供了良好的投资环境。

2、由全屋定制家具项目建设单位承办的“全屋定制家具项目”，拟选址在全屋定制家具项目建设地，所选区域土地资源充裕，而且地理位置优越、地形平坦、土地平整、交通运输条件便利、配套设施齐全，符合全屋定制家具项目选址要求。

（三）全屋定制家具项目用地总体规划方案

本期工程项目建设规划建筑系数 68.62%，建筑容积率 1.17，建设区域绿化覆盖率 5.51%，固定资产投资强度 166.35 万元/亩。

（四）全屋定制家具项目节约用地措施

1、土地既是人类赖以生存的物质基础，也是社会经济可持续发展必不可少的条件，因此，全屋定制家具项目建设单位在利用土地资源时，严格执行国家有关行业规定的用地指标，根据建设内容、规模和建设方案，按照国家有关节约土地资源要求，合理利用土地。

2、在全屋定制家具项目建设过程中，全屋定制家具项目建设单位根据总体规划以及项目建设地期对本期工程全屋定制家具项目地块的控制性指标，本着“经济适宜、综合利用”的原则进行科学规划、合理布局，最大限度地提高土地综合利用率。

第六章 工程方案

一、工程设计条件

全屋定制家具项目建设地属于建设用地，其地形地貌类型简单，岩土工程地质条件优良，水文地质条件良好，适宜本期工程全屋定制家具项目建设。

二、建筑设计规范和标准

- 1、《砌体结构设计规范》（GB50003-2001）。
- 2、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2002）。
- 3、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2001）。

三、主要材料选用标准要求

（一）混凝土要求

根据《混凝土结构耐久性设计规范》（GB/T50476）之规定，确定构筑物结构构件最低混凝土强度等级，基础混凝土结构的环境类别为一类，本工程上部主体结构采用 C30 混凝土，上部结构构造柱、圈梁、过梁、基础采用 C25 混凝土，设备基础混凝土强度等级采用 C30 级，基础混凝土垫层为 C15 级，基础垫层混凝土为 C15 级。

（二）钢筋及建筑构件选用标准要求

1、本工程建筑用钢筋采用国家标准热轧钢筋：基础受力主筋均采用 HRB400，箍筋及其他次要构件为 HPB300。

2、HPB300 级钢筋选用 E43 系列焊条，HRB400 级钢筋选用 E50 系列焊条。

四、土建工程建设指标

本期工程项目预计总建筑面积 67979.77 平方米，其中：计容建筑面积 67979.77 平方米，计划建筑工程投资 4907.20 万元，占项目总投资的 24.19%。

第七章 设备选型分析

一、设备选型

(一) 设备选型的原则

1、选用的设备必须具有较高的生产效率，能降低劳动强度，满足生产规模的要求，

2、为满足产品生产的质量要求，关键设备为知名厂家生产的品牌产品，

3、按经济规律办事，讲求投资经济效益，在充分考虑设备的先进性和适用性的同时，综合考虑各设备的性价比和寿命年限。

(二) 设备选型方向

1、以“比质、比价、比先进”为原则。选择设备时，要着眼高起点、高水平、高质量，最大限度地保证产品质量的需要，不断提高产品生产过程中的自动化程度，降低劳动强度提高劳动生产率，节约能源降低生产成本和检测成本。

2、主要设备的配置应与产品的生产工艺及生产规模相适应，同时应具备“先进、适用、经济、配套、平衡”的特性，能够达到节能和清洁生产的要求。该项目所选设备必须技术先进、性能可靠，

达到目前国内外先进水平，经生产厂家使用证明运转稳定可靠，能够满足生产高质量产品的要求。

3、设备性能价格比合理，使投资方能够以合理的投资获得生产高质量产品的生产设备。对生产设备进行合理配置，充分发挥各类设备的最佳技术水平。在满足生产工艺要求的前提下，力求经济合理。充分考虑设备的正常运转费用，以保证在生产本行业相同产品时，能够保持最低的生产成本。

4、以甄选优质供应商为原则。选择设备交货期应满足工程进度的需要，售后服务好、安装调试及时、可靠并能及时提供备品备件的设备生产厂家。根据生产经验和技术力量，该项目主要工艺设备及仪器基本上采用国产设备，选用生产设备厂家具有国内一流技术装备，企业管理科学达到国际认证标准要求。

（三）设备配置方案

该项目的生产及检测设备以工艺需要为依据，满足工艺要求为原则，并尽量体现其技术先进性、生产安全性和经济合理性，以及达到或超过国家相关的节能和环保要求。先进的生产技术和装备是保证产品质量的关键。因此，关键工艺设备必须选择国内外著名生产厂商的

产品，并且在保证产品质量的前提下，优先选用国产的名牌节能环保型产品。

根据生产规模和生产工艺的要求，本着“先进、合理、科学、节能、高效”的原则，该项目对比考察了多个生产设备制造企业，优选了产品生产专用设备和检测仪器等国内先进的环保节能型设备，确保该项目生产及产品检验的需要。

项目计划购置设备共计 185 台（套），设备购置费 6621.17 万元。

第八章 节能分析

一、节能概述

绿色制造又称环境意识制造、可持续制造等，是一种综合考虑环境影响和资源消耗的现代制造模式，其核心是将绿色理念和技术工艺贯穿制造业全产业链和产品全生命周期，通过技术创新和系统优化做到制造业发展对环境负面影响最小、资源利用效率最高，从而实现经济效益、社会效益和生态环境效益协调并重。绿色制造的主要发展方向可以概括为“五化”：产品设计生态化强调，在设计开发阶段就要综合考虑全生命周期的资源环境影响；生产过程清洁化强调，从源头提高资源利用效率，减少或避免污染物产生；能源利用高效化强调，生产过程节能和终端用能产品能效水平提升；回收再生资源化强调，使原本废弃的资源再次进入产品的制造环节；产业耦合一体化强调，企业间资源利用效率提升和污染物减排。

二、节能法规及标准

（一）节能法律及法规

- 1、《中华人民共和国节约能源法》
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》

- 3、《中华人民共和国电力法》
- 4、《中华人民共和国建筑法》
- 5、《中华人民共和国清洁生产促进法》
- 6、《中华人民共和国计量法》

（二）节能标准依据

- 1、《工业企业能源管理导则》（GB/T15587-2008）
- 2、《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）
- 3、《评价企业合理用电技术导则》（GB/T3485-1998）
- 4、《评价企业合理用热技术导则》（GB/T3486-1993）
- 5、《用能单位能源计量器具配备和管理通则》（GB17167-2006）
- 6、《企业能源审计技术通则》（GB/T17166-1997）
- 7、《企业节能量计算方法》（GB/T13234-2009）

三、项目所在地能源消费及能源供应条件

1、供水条件：本期工程项目供水由 xxx 高新技术产业开发区自来水管网供应，能够保证项目用水需要。

2、供电条件：本期工程项目电源由 xxx 高新技术产业开发区变配（供）电系统供应，可满足项目用电需要。

四、能源消费种类和数量分析

（一）项目用电量测算

1、本期工程项目电力消耗主要包括生产用电及照明辅助用电，生产用电主要包括生产设备用电和公用辅助工程设备用电。715207.14 千瓦时，折合 87.90 标准煤。

2、本期工程项目用电量由生产设备电耗、公用辅助设备电耗、工业照明电耗以及变压器及线路损耗构成，根据项目生产工艺用电和办公及生活用电情况测算该项目全年用电量 715207.14 千瓦时，折合 87.90 标准煤。

（二）项目用水量测算

1、项目建设规划区现有给、排水系统设施完备可以满足使用要求。

2、项目实施后总用水量 35414.32 立方米/年，折合 3.02 吨标准煤。

二、项目预期节能综合评价

项目位于 xxx 高新技术产业开发区，项目建成后年消耗能源总量折合标煤 90.92 吨，节能量折合标煤 33.63 吨，节能率 24.63%。

第九章 总平面布置与运输

一、总图布置方案

（一）平面布置总体设计原则

同时考虑用地少、施工费用节约等要求，沿围墙、路边和可利用场地种植花卉、树木、草坪及常绿植物，改善和美化生产环境。达到工艺流程（经营程序）顺畅、原材料与各种物料的输送线路最短、货物人流分道、生产调度方便的标准要求。undefined

（二）主要工程布置设计要求

场区道路布置满足安装、检修、运输和消防的要求，使货物运输顺畅，合理分散物流和人流，尽量避免或减少交叉，使主要人流、物流路线短捷、运输安全。道路在项目建设场区内呈环状布置，拟采用城市型水泥混凝土路面结构形式，可以满足不同运输车辆行驶的功能要求。道路设计注重道路之间的贯通，同时，场区道路应尽可能与主要建筑物平行布置。

（三）绿化设计

投资项目绿化的重点是场区周边、办公区及主要道路两侧的空地，美化的重点是办公区，场区周边以高大乔木为主，办公区以绿色草坪、

花坛为主，道路两侧以观赏树木、绿篱、草坪为主，适当结合花坛和垂直绿化，起到环境保护与美观的作用，创造一个“环境优美、统一协调”的建筑空间。场区植物配置以本地区树种为主，绿化设计的树木花草配置应依据项目建设区域的总体布置、竖向、道路及管线综合布置等要求，并适合当地气象、土壤、生态习性与防护性能，疏密适当高低错落，形成一定的层次感。undefined

（四）辅助工程设计

1、投资项目采用雨、污分流制排水系统，分别汇集后排入项目建设区不同污水管网。项目所在地供水水源来自项目建设地自来水厂，给水压力 $\geq 0.30\text{Mpa}$ ，供水能力充足，水质符合国家现行的生活饮用水卫生标准。undefined

2、投资项目水源来自场界外的项目建设地市政供水管网，项目建设区现有给、排水系统设施完备可以满足投资项目使用要求。投资项目水源来自场界外的项目建设地市政供水管网，项目建设区现有给、排水系统设施完备可以满足投资项目使用要求。

3、项目承办单位内设配电室，电源进户采用电缆直接埋地敷设引入配电室；场内供电电压等级 380V/220V、TN-C-S 系统供电，选择节

能型 SF11 型变压器；场内配电室操作环境，按国标《爆炸及火灾危险环境电力装置设计规范》（GB50058）的要求设计。

4、卫生间均设排气扇，将湿气和臭气经排风机排至室外，通风换气次数一定要大于 10.00 次/小时。项目承办单位设计提供监控系统的基本要求和配置；选用系统设备时，各配套设备的性能及技术要求应协调一致，系统配置的详细清单及安装、辅助材料待确定系统成套供货商后，按技术要求由成套厂商提供；系统应由资信地位可靠、具有相关资质、有一定业绩、服务良好、具有现场安装调试、开车运行经验、能做到“交钥匙”工程的成套厂商配套供货，并应对项目承办单位操作人员进行相关的技术培训。

二、运输组成

（一）运输组成总体设计

1、项目建设规划区内部和外部运输做到物料流向合理，场内部和外部运输、接卸、贮存形成完整的、连续的工作系统，尽量使场内、外的运输与车间内部运输密切结合统一考虑。

2、外部运输和内部运输可采用送货制；采用合适的运输方式和运输路线，使企业的物流组成达到合理优化；把企业的组成内部从原材料输入、产品外运以及车间与车间、车间与仓库、车间内部各工序之

间的物料流动都作为整体系统进行物流系统设计，使全场物料运输形成有机的整体。

（二）场内运输

1、场内运输系统的设计要注意物料支撑状态的选择，尽量做到物料不落地，使之有利于搬运；运输线路的布置，应尽量减少货流与人流相交叉，以保证运输的安全。

2、场内运输主要为原材料的卸车进库；生产过程中原材料、半成品和成品的转运，以及成品的装车外运；场内运输由装载机、叉车及胶轮车承担，其费用记入主车间设备配套费中，本期工程项目资源配置可满足场内运输的需求。

（三）场外运输

1、场外运输主要为原材料的供给以及产品的外运；产品的远距离运输由汽车或铁路运输解决，区域内社会运输力量充足，可满足本期工程项目场外远距离运输的需求。

2、短距离的运输任务将利用社会运力解决，基本可以满足各类运输需求，因此，本期工程项目不考虑增加汽车运输设备。

3、外部运输应尽量依托社会运输力量，从而减少固定资产投资；主要产成品、大宗原材料的运输，应避免多次倒运，从而降低运输成本且提高运输效率。

4、该项目所涉及的原辅材料的运入，成品的运出所需运输车辆，全部依托社会运输能力解决。

（四）运输方式

由于需要考虑全屋定制家具产品所涉及的原辅材料和成品的运输，运输需求量较大，初步考虑铁路运输与公路运输方式相结合的运输方式。

第十章 环境保护、职业安全卫生

在区域工业发展中贯彻绿色理念，发挥地区比较优势，加强区域协同，促进区域工业绿色发展。紧扣主体功能定位，进一步调整和优化工业布局。发挥主体功能区规划的引导作用，根据区域资源承载力和环境容量，确定区域工业发展方向和开发强度。优化开发区域积极发展节能、节地、环保的先进制造业，推动产业结构向高端、高效、高附加值转变，大力提高清洁能源比重，能源和水资源消耗以及污染物排放强度达到或接近国际先进水平。重点开发区域合理开发并有效保护能源和矿产资源，将资源优势转化为经济优势，改造传统产业，大力发展新兴产业，大幅提高清洁生产水平，降低资源消耗、污染物和二氧化碳排放强度。限制开发区域加强开发强度管制，限制进行大规模高强度工业化开发。禁止开发区域不得进行工业化开发。

一、建设区域环境质量现状

投资项目所在地大气环境质量功能区划定为Ⅱ类区，执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）Ⅱ级标准，大气环境质量现状较好，符合功能区划要求。投资项目建设地点一项目建设地主要大气污染物为二氧化硫、二氧化碳和PM10，根据当地环境监测部门连续5.00天监

测数据显示，项目建设区域监测到的二氧化硫、PM10 和二氧化碳浓度较低，达到《环境空气质量标准》II级标准要求，未出现超标现象，环境空气质量本底值较好。项目所在区域内地下水环境质量较好，各类指标满足功能区划要求，拟建项目区域周围地下水环境质量标准执行《地下水质量标准》（GB/T14848-93）中的III类标准要求，水质现状较好。

二、建设期环境保护

（一）建设期大气环境影响防治对策

对建设期烹饪油烟治理措施：项目建设期间建筑队伍生活炉灶排放的油烟，根据厨房灶头风量选择安装合适的油烟净化器，同时使用天然气、液化气等清洁燃料，以减轻对周围大气环境造成的影响；建设期烹饪油烟废气排放量较少，且为间歇排放，因此，对环境空气质量影响较小；如果有条件，建议施工单位组织员工就餐由外购解决。通过采取以上措施，投资项目在建设期间对项目区域大气环境影响较小。

（二）建设期噪声环境影响防治对策

施工过程中各种运输车辆的运行还将会引起敏感点噪声级的增加，因此，应加强对运输车辆的管理，尽量压缩建设区域汽车数量和行车

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/728112114047007006>