



某地块运营策划方案案例

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 项目基本信息

一、项目名称

某地块运营策划方案

二、项目性质

新建

三、项目建设地点

四、项目合作方案

第二节 运营单位及优势

一、运营单位基本信息

二、运营单位的优势

第三节 项目研究结论

一、项目规划内容建议

.....

图表 2：项目规划内容建议

楼号	规划内容	需求面积 (m ²)	位置建议	运营及装修建议
地下	1#地下车库及设备用房			
	3#地下车库及设备用房			
	小计			
	1#	社区卫生服务中心		
	月子中心			

楼号	规划内容	需求面积 (m ²)	位置建议	运营及装修建议
	小计			
2#	健康管理中心			
3#	康养服务楼			
	小计			
合计				

二、项目经济效益分析

.....

项目预计总投资.....万元,其中.....万元向银行贷款,占比.....%,剩余.....万元为企业自有资金,占比.....%。完全运营后预计将实现年收入.....万元,第1-10年均利润总额为.....万元,净利润为.....万元,年均将上缴税收.....万元。第10年还款完毕后,第11年开始将每年取得.....万元净利润。

第二章 项目及区域发展情况

第一节 项目基本情况

第二节 某市社会发展情况

一、某市经济发展现状

二、某市人口情况

- 1、常住人口
- 2、户别人口
- 3、年龄构成

普查数据：……

70 岁以上人口推测：根据国家统计局局长宁吉喆在 2021 年 5 月 11 日新闻发布会上介绍“在我国 60 岁及以上人口中，60-69 岁的低龄老年人口占 55.83%”，因此，我国 70 岁及以上中高龄老年人口占 60 岁以上人口的 44.17%。据此推测，某市 70 岁及以上人口为……人，占总人口 8.82%。

4、地区分布

三、某市城市建设

四、居民收入及照料护理

第三节 项目周边情况

一、2km 内在建小区

……

在建部分小区总共……户，按照每个家庭户的人口为 2.69 人，该部分区域将容纳人口……人。按照济南 70 岁及以上老年人口 8.82% 计算，约有……位 70 岁及以上老人。

二、2km 内建成小区

第三章 项目定位及运营规划

第一节 项目定位

第二节 建议规划内容分析

一、地下部分规划内容

1、……

2、地下车库及设备用房

项目地下建设内容除……外，暂不考虑其他规划内容，剩余地下面积仍做地下车库及设备用房使用。

根据前期规划，本项目将在 1#楼建设 2 层地下，其中地下 2 层为车库及设

备用房，建筑面积……平方米；在 3#楼建设 1 层地下作为车库及设备用房，建筑面积……平方米。总共规划地下停车位 6 个，平均每个车位最大面积（含车位、国道、柱子、坡道等）……平方米，符合《车库建筑设计规范》。

二、1#楼建议规划内容

1、社区卫生服务中心

社区卫生服务中心主要标准为《城市社区卫生服务中心基本标准》和《社区卫生服务中心、站建设标准》。此外，由于本项目残联要求配套设置残疾人床位 5 张，其标准为《残疾人托养服务机构建设标准》。

(1) 《城市社区卫生服务中心基本标准》

1) 床位

根据服务范围和人口合理配置。至少设日间观察床 5 张；根据当地医疗机构设置规划，可设一定数量的以护理康复为主要功能的病床，但不得超过 50 张。

2) 建筑面积

建筑面积不少于 1000 平方米。

设病床的，每设一床位至少增加 30 平方米建筑面积。

(2) 《社区卫生服务中心、站建设标准》

1) 床位

……

2) 建筑面积

……

(3) 《残疾人托养服务机构建设标准》

(4) 小结

根据《社区卫生服务中心、站建设标准》中社区卫生服务站服务人口宜为 0.8 万~1 万人计，现有社区卫生服务站可服务周边……万人。而项目周边 2km 范围内能容纳人口……万，项目社区卫生服务中心服务人口可达……人，按服务人口小于……万人，建筑面积应为……m²。

2、月子中心

……

三、2#楼规划内容分析

四、3#楼规划内容分析

第三节 规划对比及其他建议

一、规划方案对比

1、规划方案业态及规模对比

2、规划方案业态及规模对比

原规划内容		现规划建议		调整原因及依据	
楼号	规划内容	楼号	规划内容	调整原因	调整依据
地下	地下车库及设备用房	地下	地下车库及设备用房	不调整：①地下无其他社区服务业态能做；②现有车位平均占地面积符合标准	
1#	社区卫生服务中心	1#	社区卫生服务中心		
			月子中心		
	社区办公及服务		社区办公及服务		
2#		2#			
3#		3#			

二、其他建议

第四章 项目合作方案

一、方案一：完全接手运营

二、方案二：合资公司运营

三、方案对比

第五章 项目社会经济效益分析

第一节 项目总投资

.....

图表 21：项目总投资估算表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	工程费用		
1.1	工程装饰费用		
1.2	设备费用		
2	工程建设其他费用		
3	预备费		
4	建设期利息		
5	流动资金		
6	总投资		

第二节 项目经济效益分析

一、收入预测

二、成本预测

三、税金预测

四、利润

五、还本付息

第六章 运营策划结论

一、项目周边情况

二、项目定位

三、项目规划建议

四、社会经济效益分析

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