

1. 请根据提供的素材，为某商业集团制作一份建设一个大型的综合性商业大厦的可行性研究报告（拟写提纲）。

某市政府拟将长江街打造成全市第三大商业街。长江街地处老市中心，早市、夜市常在，小铺、小店多见，但就是缺少大型日用百货商场，仅有的两家超市规模较小且商品有限，难以满足周边居民生活需求。市内现有的两大商业街分别在城东和城南，与地处城北的长江街相距甚远，周边居民购物极为不便。长江街城区拓路改造工程已经开始，道路宽阔，交通便利。当地区政府正在大力推进招商引资工作，提出减免税收、减免工商管理费等优惠政策。长江街有一所大学拟联系商家置换搬迁到近郊，该校址除教学楼外，还有 800 米的环形操场，动迁的琐碎事件少。