四川省某创业园建设项目

可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：**010-82885739**　　传真：**010-82885785**

邮编：**100083**　　邮箱：**hfchen@shangpu-china.com**

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：**http://plan.cu-market.com.cn**

http://www.shangpu-china.com

目录

第一章 总论 1
1.1 概述 1
1.2 报告编制原则及依据 1
1.3 项目建设目标 1
1.4 研究结论 2
第二章 项目投资环境及建设必要性 2
2.1 投资环境分析 2
2.2 承接产业转移示范园区建设背景 3
2.3 项目建设必要性 3
第三章 项目建设环境条件及项目设计 3
3.1 自然条件 3
3.2 工程地质 4
3.3 项目计说明 4
第四章 环境保护、安全卫生和节能 5
4.1 环境保护 5
4.2 安全卫生 6
4.3 消防 7
4.4 节能 7
第五章 组织机构和人员编制 7
5.1 组织机构 7
5.2 机构职能 8
5.3 管理措施配套 8
5.4 人员来源及培训 8
第六章 建设工期和进度安排 8
6.1 建设工期 8
6.2 进度安排 8
第七章 工程招投标 8
7.1 概述 8

7.2 发包方式 8
7.3 招标组织形式 8
7.4 招标方式 9
第八章 投资估算、资金筹措和还款计划 9
8.1 投资估算 9
8.2 资金筹措及还款计划 10
第九章 经济效益预测及财务评价 10
9.1 收入预测 10
9.2 运营费用估算 10
9.3 财务评价指标 10
第十章 结论及建议 11
10.1 结论 11
10.2 建议 11

第一章 总论

1.1 概述

1.2 报告编制原则及依据

1.2.1 编制原则

（1）以国家和当地有关法令、法规和标准为原则，以有关部门的批文、批件为依据，在相关规划文件指导下深入研究方案、合理规划项目、科学估算投资，满足国家有关部门对项目可行性研究报告编制深度的要求。

（2）依据园区总体发展规划，在工程技术和工程经济科学合理的条件下，规划研究各项分部工程，充分注意拟建项目与周边环境在城市空间上的统一和衔接以及在公用设施上的合理衔接和过渡。

（3）在满足城市总体规划以及项目整体功能要求的前提下，进行方案设计研究和建筑功能优化，充分考虑项目建筑与周边城市建筑物的环境和谐，尽可能降低工程造价，使项目发挥最大的经济效益和社会效益。

1.2.2 编制依据

1.3 项目建设目标

1.3.1 示范园区定位

把握承接产业转移示范区的国家战略机遇，加快经济转型升级、积极培育新兴产业、推进区域一体化进程，承接产业转移为主的产业新区，以生态水乡为特色的宜居空间，生产服务、生活服务完善的多元活力中心。

1.3.2 发展战略

1.3.3 投资规模与资金筹措

工程总投资:33030 万元。其中：第一部分建安费用 22748 万元。第二部分工程建设其它费用 6242 万元，预备费 1137，建设期利息为 2902 万元

1.4 研究结论

（1）项目的建设充分发挥了地缘优势和要素成本相对低廉等优势，加快产业载体建设和新兴产业培育，实现产业快速积聚，努力打造承接产业转移第一站。

（2）项目的建设是加快中部地区崛起，推动区域协调发展的重要途径。

（3）项目的建设是当地承接产业转移和城市建设的重大战略决策，也是实施产业升级、谋划中部崛起的一件大事，是当地实现跨越式发展和可持续发展的重要举措，符合国家发展战略要求和当地发展的实际需要，对探索区域创新发展道路和承接产业转移模式，具有重要示范意义，项目建设是必要的，也是充分可行的。

（4）地理区位独特，交通优势明显；生态环境良好，社会秩序稳定；周边腹地广阔，市场潜力巨大；生产要素供给充裕，综合商务成本较低。项目的建设充分利用和发挥了优势，将有力推进当地经济又好又快的发展。

（5）主要技术经济指标表

图表 1：主要经济指标表

序号	科目		单位	指标
1	总用地面积		Ha	8.48
2	规划总建筑面积		平方米	180000
	其中	标准厂房建筑面积	平方米	120700
		综合服务楼建筑面积	平方米	20000
		金利电子建筑面积	平方米	14700
		松成电子建筑面积	平方米	5600
		凯顺生物建筑面积	平方米	1900
2	建筑密度		%	42
3	容积率			2.12
4	绿地率		%	
5	工程总投资		万元	

第二章 项目投资环境及建设必要性

2.1 投资环境分析

2.1.1 承接产业转移示范区设立背景

2.1.2 关于承接产业转移的总体要求和空间布局

2.1.3 经济发展及城市发展战略

2.1.4 承接产业转移示范区的战略部署

2.2 承接产业转移示范园区建设背景

2.3 项目建设必要性

2.3.1 是探索建立承接产业转移新模式的客观需要

2.3.2 是加快中部地区崛起，推动区域协调发展的重要途径

2.3.3 是保持经济健康发展的重大举措

2.3.4 推动经济又好又快发展的现实要求

2.3.5 是推进当地产业结构调整和经济增长方式转变的重大机遇

2.3.6 项目的建设是城市发展战略的需要

第三章 项目建设环境条件及项目设计

3.1 自然条件

3.1.1 地形、地貌

3.1.2 气象

3.1.3 水文

3.1.4 地质

3.1.5 地震

3.2 工程地质

3.3 项目计说明

3.3.1 规划依据

1、《中华人民共和国城市规划法》

2、《城市规划编制办法》

3、《城市规划编制办法实施细则》

3.3.2 项目概况

3.3.3 用地性质与功能定位

规划设计本着经济、实用、美观、合理相结合的设计原则，规划设计从而达到节约资源、削减污染、提高经济运行质量和效益的目的，实现整个区域的可持续发展，促进园区生态系统良性循环，建设新型生态工业园区。

3.3.4 设计指导思想、原则

传承可持续发展理念，构筑新型生态创业园区，创造一个高效、便捷的环保型科技生态厂区。

1、人性化原则

即“以人为本”原则，园区的规划充分考虑人的需求，强调人、环境与建筑的共生与融合，以人的需求为中心，创造人性化空间和理想的工作及生活环境；

2、一体化原则

生态工业园既追求工业园整体经济和环境效益的，也追求成员自身的经济效益和环境绩效，因此，这就需要保证系统的整体性和成员个体性统一；从操作、运行和管理上，要使得物质和能流动以及信息交流在整个园区内形成快捷、顺畅的网络，而成员个体间以市场原则进行联系以体现个性.

3、多样性原则

工业园区园区成员组成和相互间的联系要多样化，而且要有创新性，不能一成不变，这样才能保证工业生态系统的平衡和稳定发展.

4、生态环境保护原则

工业园区的开发建设对生态环境的影响最为严重。一般而言，空气和水体污染、土地植被破坏以及噪声污染等，主要由工业直接造成。但是，城市化发展乃至经济发展离不开工业化，问题的关键在于如何处理工业发展与环境保护的矛盾上。规划设计注重创造多样化的绿化空间，使人工开发与自然环境完美结合，创造优美的生态景观。

5、多功能性原则

经济、社会和环境的和谐是可持续发展的基础，是工业生态学的基本目标。因此，生态工业园必须要兼备经济、社会和环境的多种功能和多重效益，采取功能优先原则，合理布局以创造高效、舒适的生产、生活环境，才能实现工业生态学主旨。

6、高效性原则

在追求经济成本和环境成本优势的市场里，仅仅是地域上的邻近已不足以确保现代企业的竞争力．工业园区的设计在于形成高效的工作系统，其内部有着很好的友邻关系．园区通道和管道应靠近副产物、废物或能量的供应者和利用者，在保证物资流通的同时保证信息交流的顺畅。

3.3.5 道路交通及功能布局

3.3.6 建筑设计

第四章 环境保护、安全卫生和节能

4.1 环境保护

4.1.1 编制依据及执行标准

（1）《中华人民共和国环境保护法》；

（2）《建设项目环境保护管理条例》、国务院令 253 号；

（3）《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-90）；

（4）《污水综合排放的标准》（GB8978-1996）；

（5）《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；

4.1.2 环保的意义

环境污染是由于人的生产和生活活动，在利用与消耗大量自然资源的同时，不断向自然界排放大量有害物质所引起的，主要包括废气、废水和废渣等污染。当这些污染达到一定程度时，不仅破坏了人类的生存环境，危害人体健康，而且会破坏周边地区的农业发展环境，造成农业减产甚至绝收。因此，在实施本项目建设的同时，搞好环境保护，是实现经济社会可持续发展的重大举措，是对子孙后代高度负责的政治责任。我国在环境保护方面，很多地区都是走先污染后治理的老路，付出的代价十分惨重，因此该项目一开始就重视环境保护，不仅成本低，效果好，而且易于实施。

4.1.3 污染分析

（1）项目建设期污染：项目建设期“三废”主要来自工程建设期形成的部分碎石和泥土、部分建筑材料的废弃物、建筑机械噪声等；地表的植被也会受到局部损伤。

（2）项目竣工后的污染：除生产生活产生少量生活垃圾和废水外，本项目竣工后对环境不造成污染。

4.1.4 污染控制措施

对项目建设过程中形成的碎石和泥土，全部用于修建道路和地坪；

选择环保节能型的机器、设备和材料；

对少量不能利用的建筑垃圾按环卫部门规定就地填埋或及时运往垃圾场。

对搅拌机、振动器等噪声大的机械设备在规定的时限作业，做到不扰民。

工程完工后，按设计要求植树种草，恢复在工程施工中受影响的全部植被。

4.2 安全卫生

4.2.1 安全

在工程设计中将按照国家标准和有关改善劳动条件，加强劳动保护的规定，依据“安全第一、预防为主”的方针，对噪声污染、机伤、电伤、摔伤等职业危害和不安全因素，积极采用切合实际、经济合理、行之有效的先进技术，为本项

目建设创造安全、文明生产的必要条件。

工程建设施工中按时发放劳动防护用品，按建筑施工管理规范要求做好防护墙、栏、安全网等设施；对脚手架、临时用电、起重设备等按有关规定架设安装，专人负责，各工地分别配备安全员 2 名，加强日常检查和管理。

项目建设期间和竣工后，特殊工种作业人员都按劳动部门的规定持证上岗。

4.2.2 卫生

1、按卫生管理部门和县文明委的要求，搞好施工现场的保洁工作；

2、建立卫生制度，进行随时随地的清扫和垃圾收集。

3、固体废弃物的收集、运输和处理，纳入城区运行体系。

4.3 消防

工程建设中按“三同时”的要求搞好设计和施工。工程装饰中按消防要求选择装饰材料。工程竣工后，建设完善的消防系统。

4.4 节能

我国是一个发展中国家，人均能源资源相对贫乏。但在城乡建设中，增长方式比较粗放，发展质量和效益不高；建筑建造和使用，能源资源消耗高，利用效率低的问题比较突出；一些地方盲目扩大城市规模，规划布局不合理，乱占耕地的现象时有发生；重地上建设，轻地下建设的问题还不同程度的存在。资源、能源和环境问题已成为城镇发展的重要制约因素。做好建筑节能节地节水节材（以下简称“四节”）工作，是落实科学发展观，调整经济结构、转变经济增长方式的重要内容，是保证国家能源和粮食安全的重要途径，是建设节约型社会和节约型城镇的重要举措。要进一步增强紧迫感和责任感，转变观念，切实改变城乡建设方式，切实从节约资源中求发展，从保护环境中求发展，从循环经济中求发展，促进城乡建设和国民经济的持续健康发展。

第五章 组织机构和人员编制

5.1 组织机构

5.2 机构职能

5.3 管理措施配套

5.4 人员来源及培训

为保证人员素质，本项目将采取就地选拔，培训和省内、外招聘、引进相结合办法，以合同制的方式组建职工队伍。

该公司人员调动任免，统一由市组织人事相关主管部门统筹安排。

建立和坚持先培训，后上岗制度，所有工作人员必须进行短期理论学习和职业岗前培训，并在考试合格后，方可上岗。

第六章 建设工期和进度安排

6.1 建设工期

6.2 进度安排

第七章 工程招投标

7.1 概述

根据中华人民共和国国家发展计划委员会第九号令，建设项目可行性报告需增加招标内容，并作为可行性研究报告附件与可行性研究报告一同送交项目审批部门审批。

在工程项目建设的执行阶段以招标的方式选择承包人，是保证按照竞争的条件来采购工程的一种方式。通过项目法人与承包方签订明确双方私利义务的经济合同。将工程项目的实施过程纳入了法制化管理。

本项目资金主要由企业自行筹措以及开发银行贷款解决，根据《中华人民共和国投标法》规定，除特殊情况外均必须招标。

7.2 发包方式

7.3 招标组织形式

招标的组织形式有自行招标和委托招标两种形式。具备编制相应招标文件和标底，组织开标、评标的能力的业主可以自行招标；凡不具备条件的业主应当委托具有相应资质证书的建设工程招标代理机构招标。本项目的业主拟自行招标，这需要按照《工程建设项目自行招标试行办法》（国家发展计划委员会令第 6 号）的规定向项目审批部门批送书面材料。

7.4 招标方式

招标方式可分为公开招标、邀请招标两种方式。

1、公开招标

公开招标又称无限竞争性招标。是指招标单位通过报刊、广播、电视等新闻媒体发布招标广告，凡具备相应资质，符合投标条件的单位不受地域和和行业限制可以申请投标。

2、邀请招标

邀请招标亦称有限竞争性招标，是指业主向预先选择的若干家具备相应资质、符合投标条件的单位发出邀请函，将招标工程的情况、工作范围和实施条件等做出简要说明，请他们参加投标竞争，被邀请单位同意参加投标后，从招标单位获取招标文件，并按规定要求进行投标报价。

项目投资额较大，为了在较大的范围内选择施工单位，节约投资成本，建议采用公开招标方式。

第八章 投资估算、资金筹措和还款计划

8.1 投资估算

8.1.1 编制说明

本项目包括：房屋建设、公用配套设施、绿化工程及辅助工程等。

8.1.2 编制依据

8.1.3 估算包括的主要内容

8.1.4 有关问题的说明

8.1.5 工程投资估算

工程总投资:33030 万元。其中：第一部分建安费用 22748 万元。第二部分工程建设其它费用 6242 万元，预备费 1137，建设期利息为 2902 万元

8.2 资金筹措及还款计划

8.2.1 资金筹措

本项目总投资为 33,030 万元，资金筹措渠道为：申请银行贷款 18000 万元，自筹 15,030 万元。

8.2.2 还款计划

本项目分两期，每期两年，总建设期为 4 年；银行借款自建设期开始分两期借款，偿还期各为 3 年（含建设期），按期付息，本金自每期借款第三年末一次性偿还。

8.2.3 还款资金来源

本项目银行贷款由项目建设单位负责偿还，还款来源主要为项目销售资金。

第九章 经济效益预测及财务评价

9.1 收入预测

9.2 运营费用估算

9.3 财务评价指标

结论：通过对该开发项目进行财务分析，税后财务内部收益率 10.39%，高于同期贷款利率。设定在 8%的回报率的前提下，计算期内的税后财务净现值 631.13 万元，具有一定的投资效益；全部投资税后回收期 4.56 年，完全能满足贷款偿还期限。从财务角度评价，项目是可行的。同时本项目系政府委托建设项目，不仅能取得一定的经济效益，尤其社会效益更为显著；项目本身不确定性因素影响和风险系数较小，具有一定的抗风险能力。

图表 2：项目经济指标

项　　目	金额（万元）
项目总投资	33,030.02
营业收入	40,000.00
营业税金及附加	2,200.00
总成本费用成本	33,895.02
利润总额	3,904.98
所得税	976.24
净利润	2,928.74
税前投资利润率	11.82%
全部投资内部收益率（所得税后）（%）	10.39
全部投资投资回收期（所得税后）（年）	4.56
财务净现值（所得税后）（ic=8%）	631.13

第十章 结论及建议

10.1 结论

10.2 建议

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室
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　0311-80775186　15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层
联系电话：0531-61320360　0531-82861936　13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼
联系电话：022-87079220　022-58512376　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：025-86870380　18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室
联系电话：021-51860656　18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室
联系电话：029-89574916　15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层
联系电话：020-84593416　13527831869