



新疆某技术交易中心项目 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

北京总公司：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
第一节 项目概况	1
第二节 可行性研究报告编制依据及研究范围	1
第三节 可行性研究报告编制原则和研究范围	1
第二章 项目投资方介绍	1
第一节 项目投资方	1
第二节 投资方控股股东介绍	1
第二章 项目建设背景及必要性	1
第一节 政策背景	1
第二节 区域背景	2
第三节 经济背景	2
第四节 项目建设必要性分析	3
第三章 项目市场分析	3
第一节 创业孵化基地市场分析	3
第二节 技术交易市场分析	5
第三节 旅游和人才引进市场分析	7
第四章 项目选址及区位条件	8
第一节 项目选址要求	8
第二节 项目区位条件	8
第三节 施工条件	8
第四节 项目选址合理性分析	8
第五章 项目建设方案	8
第一节 项目建设目标与内容	8
第二节 总图布置	8
第三节 建筑设计	9
第四节 结构设计	9
第五节 土建工程	9
第六章 公辅工程	9
第一节 给排水系统	9
第二节 电气系统	9
第三节 燃气工程	9
第四节 空调及通风	9
第五节 智能化控制管理系统	9
第七章 项目环境保护	9
第一节 建设地点环境现状	9
第二节 执行标准	9
第三节 主要污染源、污染物及防治措施	9

第四节 绿化设计	9
第五节 环境影响综合评价	9
第八章 项目能源节约方案设计.....	9
第一节 用能标准和节能规范	9
第二节 编制原则和目标	9
第三节 节能措施	9
第四节 项目节能评价	10
第九章 劳动安全卫生及消防	10
第一节 设计依据	10
第二节 劳动安全卫生.....	10
第三节 消防设施及方案.....	10
第十章 项目组织机构和人力资源配置	10
第一节 企业组织	10
第二节 劳动定员	11
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案.....	11
第一节 基本要求	11
第二节 项目开发管理.....	11
第三节 工程招投标方案	12
第十二章 项目投资估算及资金筹措	12
第一节 估算范围	12
第二节 估算依据	12
第三节 编制说明	12
第四节 项目总投资估算	12
第五节 资金筹措	12
第十三章 项目的社会效益分析.....	13
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	13
第二节 社会效益分析.....	13
第十四章 建设项目风险分析及控制措施	13
第一节 项目主要风险因素识别和分析	13
第二节 防范和降低风险措施	14
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议.....	14
第一节 建设项目可行性研究结论.....	14
第二节 建设项目可行性研究建议.....	14

第一章 总论

第一节 项目概况

项目名称

新疆某技术交易中心项目

项目建设性质

新建

项目简介

本项目将购置 60 亩土地，30 亩挂牌建设技术交易中心、孵化中心、软件研发中心、科技创新中心，30 亩建设居住配套等，满足自身办公需求，并打造总部经济，形成配套完备的创业园。

.....

第二节 可行性研究报告编制依据及研究范围

第三节 可行性研究报告编制原则和研究范围

第二章 项目投资方介绍

第一节 项目投资方

第二节 投资方控股股东介绍

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 政策背景

多年来，党中央、国务院高度重视霍尔果斯的发展，党和国家多位领导人亲临霍尔果斯视察工作，并作出一系列重要指示。2010 年 5 月，中央召开新疆工作座谈会，决定设立霍尔果斯经济开发区，为开发区的发展插上了腾飞的翅膀。先后出台了国发〔2011〕33 号文件《国务院关于支持霍尔果斯经济开发区建设的若干意见》，《总部企业扶持政策》，《霍尔果斯经济开发区招商引资财税优惠政策》以及《开发区大力支持发展现代服务业》等特殊扶持政策，确立了霍尔果斯

在新疆乃至全国对外开放中的特殊地位。2012年5月，自治区人民政府下发新政发〔2012〕48号文件，明确授予霍尔果斯经济开发区行使自治区级管理权。自治州党委、政府举全州之力推动霍尔果斯经济开发区建设。

援疆省——江苏省高度重视霍尔果斯的发展，在资金、人才、项目等方面给予大力援助。霍尔果斯迎来了前所未有的历史发展机遇。

.....

第二节 区域背景

第三节 经济背景

从经济规模来看，2014年新疆维吾尔自治区实现地区生产总值9264.10亿元，同比增长10.00%，增速位列全国第四位，西北区域第一位。2014年固定资产投资额为10185.00亿元，同比增长25.20%，社会消费品零售总额为2279.65亿元，同比增长11.79%，进出口贸易总额为276.69亿美元，同比增长0.39%。

图表 1：2014年西北五省经济运行情况（单位：亿元、%、亿美元）

主要地区	地区生产总值	经济增长率	固定资产投资	社会消费品零售总额	进出口总额
陕西	17689.94	9.70	18358.01	5572.84	269.20
新疆	9264.10	10.00	10185.00	2279.65	276.69
甘肃	6835.27	8.90	7759.62	2410.38	86.50
宁夏	2752.10	8.00	3200.98	673.22	54.36
青海	2301.12	9.20	2908.71	614.61	17.19

从经济增速来看，受益于国家特殊政策支持和区域资源、地缘优势，近年来，新疆维吾尔自治区经济保持平稳、较快发展，2002-2014年地区生产总值年均增长率达10.75%，其中2014年经济增长率为10.00%，高于全国平均水平2.6个百分点。分项来看，2002-2014年固定资产投资年均增长率22.53%，投资是拉动新疆维吾尔自治区经济增长的主要动力；同期社会消费品零售总额平均增长率为14.48%，进出口总额平均增长率为27.31%。

从经济结构来看，近年来新疆维吾尔自治区经济结构不断优化，第三产业发展较快，占比逐年上升，三次产业比例由2010年的19.8:47.7:32.5调整为2014年的16.6:42.4:41.0，第一产业和第二产业占比逐年降低，第三产业占比逐年提升。

.....

第四节 项目建设必要性分析

项目建设是提升新疆科技竞争力，延伸产业链的需要。

2011年10月，国务院发布《关于支持喀什霍尔果斯经济开发区建设的若干意见》，霍尔果斯的发展才日渐受到重视。2014年7月，霍尔果斯市成立。最近，霍尔果斯经济开发区党工委委员、管委会副主任丰红星表示，开发区将按照上级领导的要求，坚持走一条科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染少，符合新型工业化道路要求的发展道路，为将霍尔果斯经济开发区建设成为伊犁州乃至新疆跨越式发展新的经济增长点和我国向西开放的重要窗口而努力。

科技对地方经济的引领及带动作用明显。2014年，科技援疆完成先进技术产业转移项目30个；完成自治区科技援疆项目242项，其中产业类项目173项，实现新增产值14.4亿元，新增利税2.4亿元。

然而，虽然霍尔果斯有独特的地理位置，其经济发展受到国家及其地方政策的支持，当地投资状况良好，但是由于霍尔果斯经济发展急速膨胀，经济结构尚不完善，特别是当地的科技水平。最近几年，霍尔果斯市也引进了大量的技术投资，但都还处于起步阶段，需要一段时间来完善。

本项目的建设包括软件研发中心、科技创新中心和技术交易所，项目投资方江苏豪纬交通集团有限公司，投资公司位于扬州，与西安交通大学科技园达成协议，借助其研发能力去建设本项目。本项目建设，可以强化本区域的科技竞争力，延伸产业链，嫁接一流企业，引进新科技、新技术。使本区域科研、生产、流通自行体系，更好的与国内、国际大范围合作。

.....

第三章 项目市场分析

第一节 创业孵化基地市场分析

一、我国创业孵化基地发展历程

二、我国创业孵化基地发展现状

我国的创业基地事业经过二十多年的建设和发展取得了较大的提升，为培育

科技企业、培育创新创业人才、转化科技成果做出了积极贡献。尤其是进入 21 世纪以来，创业基地的数量显著增加，规模不断扩大，孵化能力明显增强。根据 2013 年中国火炬统计年鉴资料显示，截止 2012 年，全国科技企业孵化器的数量达到 1239 家。

图表 2：2005-2012 年我国科技企业孵化器的数量及其变化



.....

三、新疆创业孵化基地发展现状

1、新疆创业园基本情况介绍

据不完全统计，新疆本地的创业园共计 16 个，其中伊犁州最多，共 6 个，伊宁县有 3 个，霍城、巩留县和奎屯市各 1 个；其次是乌鲁木齐，共 5 个；再次是塔城、克拉玛依、哈密、喀什和阿克苏都是 1 个创业园。

图表 3：新疆创业园地理位置分布



第二节 技术交易市场分析

一、全国技术交易市场现状

2014年,我国技术交易继续保持稳定增长态势,全年共成交技术合同297037项,成交金额8577.18亿元,同比增长0.7%和14.84%。

图表 4：2001-2014 全国技术交易成交额



.....

二、西部地区技术交易情况

2013 年西部地区实现输出吸纳技术双增长。输出技术合同 48151 项，增长 26.55%，成交额 1009.93 亿元，增长 67.10%，占全国技术合同成交额的 13.52%，输出技术主要集中在陕西和四川。西部地区吸纳技术合同 53572 项，增长 12.99%，吸纳金额在 2012 年突破千亿元的基础上，达到 1570.06 亿元，增长 41.00%，占全国技术合同成交额的 21.02%，吸纳地区以陕西、四川为主。

图表 5：2013 年西部地区技术交易情况

地区	输出技术				吸纳技术			
	合同数	成交金额 (亿元)	增长 (%)	排名	合同数	成交金额 (亿元)	增长 (%)	排名
陕西	19292	533.28	59.28	1	14135	362.06	109.80	1
四川	12754	148.58	33.56	2	11729	270.60	92.42	2
甘肃	3777	99.99	36.86	3	4735	123.22	108.56	7
重庆	4998	90.28	67.12	4	4564	162.49	-28.24	3
云南	3084	42.00	-7.65	5	4854	101.07	25.42	8
内蒙古	631	38.74	-63.49	6	2785	158.34	-27.27	4
青海	747	26.89	39.31	7	1489	55.83	27.89	9
贵州	593	18.40	90.17	8	2304	36.87	-17.31	10
广西	694	7.34	191.02	9	2198	128.56	289.77	6
新疆	984	3.00	-44.38	10	2947	130.74	117.34	5
宁夏	597	1.43	-50.96	11	1279	33.06	5.22	11
西藏	/	/		12	553	7.22	93.41	12
合计	48151	1009.93	67.10		53572	1570.06	41.00	

三、新疆地区技术交易情况

四、技术交易机构情况

常设技术（产权）交易机构是技术转移服务体系的重要组成部分，以需求为导向，发挥综合服务优势，通过整合信息、仪器、评估、投融资等相关平台和要素资源，以知识产权运营和管理、企业发展战略分析与规划、技术诊断与需求挖掘为主要服务内容，为技术转移提供全过程服务。据对全国 26 家常设技术（产权）交易机构调查统计，2013 年共促成技术交易 21530 项，成交金额 820.88 亿元，组织技术推广和交易活动 954 次，组织技术转移培训 41858 人次。

1、技术交易所

技术交易所通过提供技术交易、专利成果拍卖、招投标代理、信息咨询、展示洽谈等多种形式的技术转移服务，推动技术转移。据对中国技术交易所、北方技术交易市场、深圳市南方国际技术交易市场、广西技术市场等 15 家技术交易所（中心）统计，2013 年共促成技术合同 15737 项，成交金额 439.25 亿元（见下表）。

.....

第三节 旅游和人才引进市场分析

2013 年，新疆旅游业实现销售收入 673 亿元，2014 年 651 亿元，同比下降 3.3%。具体指标如下所示：

图表 6：2012-2014 年新疆旅游行业主要指标分析

指标	2012 年	2013 年	2014 年	增速 (%)
总收入（亿元）	576	673	651	-3.3
入境旅游收入（亿美元）	5.5	5.85	4.97	-15
国内旅游收入（亿元）	542	637	620	-2.7
入境消费者（万人次）	150	157	150	-4.5
国内消费者（万人次）	4711	5049	4803	-4.9

根据新疆旅游局统计信息，2013 年度新疆全区共实施旅游项目 516 个，计划总投资额 576.88 亿元，当年完成投资额 189.33 亿元，占计划总投资额的 32.82%。其中新建项目 366 个，占项目总数的 70.93%，当年完成投资额 109.28 亿元；续建项目 150 个，占项目总数的 29.07%，当年完成投资额 80.05 亿元。从构成来看，新开工建设项目的数量和当年完成投资额占了年度项目的大多数，都超过了 50%。

项目个数排在前五名的分别是：伊犁州、巴州、喀什地区、阿勒泰地区、塔城地区，项目累计总数 331 个，占全区项目总数的 64.15%。

.....

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

第三节 施工条件

第四节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

第二节 总图布置

在项目规划中，建筑风格讲究庄重典雅和个性化，构成虚实对比、高低错落、生动有趣的建筑形式，化简繁杂的古典建筑符号，取其精华，很好地糅合了简约主义的利落、爽洁和传统欧陆风格的精致、华丽，凸显出富有内涵的简洁美。

同时，为了使建筑形体更加秀美挺拔，建筑立面以竖向线条为主，并以局部凹凸的体量及部分横向线条进行穿插，增强对比，产生丰富的光彩效果，弱化高层建筑体量对外部空间的压迫感，使建筑更加的温馨、细腻和亲切。

图表 7：项目建设内容

项目	指标（平方米）
占地面积	40000.2
总建筑面积	35000
孵化中心	10000
技术交易市场（含软件研发中心）	5000
星级酒店	10000
人才公寓	7000
文化健身中心	3000

.....

第三节 建筑设计

第四节 结构设计

第五节 土建工程

第六章 公辅工程

第一节 给排水系统

第二节 电气系统

第三节 燃气工程

第四节 空调及通风

第五节 智能化控制管理系统

第七章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

第三节 主要污染源、污染物及防治措施

第四节 绿化设计

第五节 环境影响综合评价

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

第四节 项目节能评价

第九章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

第三节 消防设施及方案

第十章 项目组织机构和人力资源配置

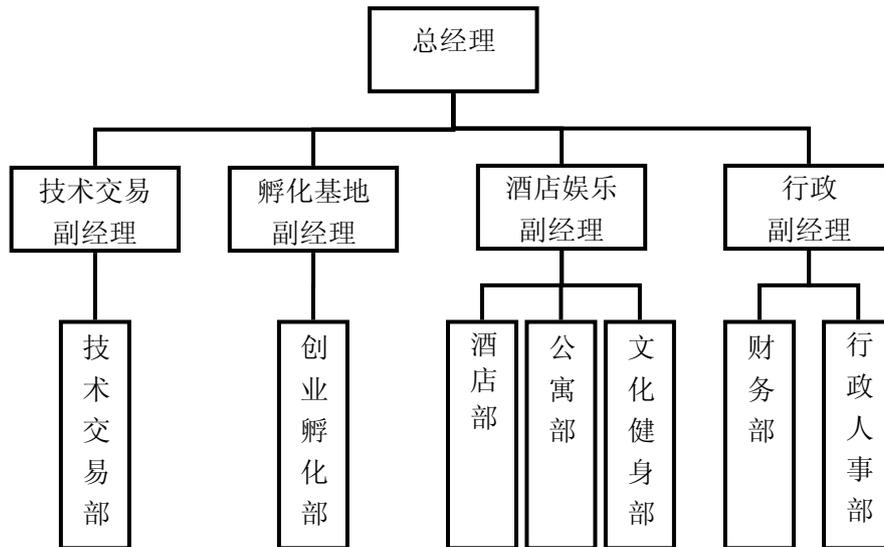
第一节 企业组织

企业组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。
- 3、主要经营管理人员的素质适应项目建设和运营管理的要求，能承担项目建设、运营、偿还债务的责任。
- 4、机构精简，扁平化管理。
- 5、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

本项目是一个大型的、长期发展的项目，因此投资方将建立专门的项目领导小组，负责项目的组织与实施。项目建成后，将以项目管理为中心，在执行项目的过程中，形成团队协作、技术推进与严格执行并举的项目运行模式，在保证服务项目顺利实施的同时，逐步实现了人才队伍的梯队建设，形成了一支人员结构合理、素质高的服务团队。

图表 8：项目组织机构图



第二节 劳动定员

根据项目组织机构设置，项目建成后公司预估需要管理及各类人员 150 人，定员编制详见定员一览表。

图表 9：项目劳动定员情况

部门	劳动定员
高级管理人员	5
技术交易市场	25
孵化中心	20
星级酒店	65
文化健身中心	20
公寓物业人员	5
财务、行政人事部门	10
合计	150

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

图表 10: 项目实施进度表

年份 月份	2015 年			2016 年				2017 年			
	6-9	10-11	12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
项目投资调研、注册登记	■										
项目立项审批、勘察设计		■									
资金筹措			■								
施工设计				■							
建筑施工					■	■	■	■	■	■	
运营前期准备											■

第三节 工程招投标方案

第十二章 项目投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

本项目总投资额为 20000.00 万元，其中，固定资产投资金额为 19749.91 万元，铺底流动资金为 250.09 万元。

图表 11: 项目建设总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	19749.91	98.75
1.1	建设投资	19173.91	95.87
1.1.1	工程费用	13233.60	66.17
1.1.2	工程建设其他费用	5081.41	25.41
1.1.3	预备费用	858.90	4.29
1.2	建设期利息	576.00	2.88
2	铺底流动资金	250.09	1.25
3	总计	20000.00	100.00

第五节 资金筹措

第十三章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

首先，项目的实施对当地经济发展将起到积极的促进作用。

其次，该项目对促进区域经济社会协调、可持续发展和社会主义小康社会建设，促进和谐社会建设，具有重要的现实意义和深远的历史意义，有利于促进区域产业协调、可持续发展，提高人才群体的生活质量，符合国家固定资产投资政策以及城市规划，对促进区域经济社会发展具有重要现实意义。

.....

第二节 社会效益分析

本项目建成后，不仅能给投资商带来可观的投资回报，取得显著的经济效益，同时也会对当地发展产生积极的影响。具体体现在如下方面：

1、科技交易市场可有效服务区域产业经济，推动经济持续高层次发展

科技交易市场不单具有市场需求极大的项目自身经济价值，更具有服务区域产业经济，推动国家产业调整进而促使经济持续发展的高层次社会价值。

科技交易市场将以专业知识、专门技能为基础，与各类创新主体和科技要素市场建立紧密联系，为科技创新活动提供重要的支撑性服务，在有效降低创新风险、加速科技成果产业化进程中发挥着不可替代的关键作用。对于提高国家创新能力，加速培育高新技术产业，推动产业结构优化升级，具有十分重要的战略意义。

.....

第十四章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目主要风险因素识别和分析

1、自然及工程风险

项目经营管理的自然风险，是由项目经营管理过程中自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的项目破坏和损害而形成的风险。

工程上容易出现的问题第一是工程质量，第二是工期、工程的质量与工期直

接关系到后期的顺利运营，如果在施工中出现不可预见的问题，就会影响工期、工期的拖延，将直接关系到项目能否按预期进度投入日常运营。

.....

第二节 防范和降低风险措施

第十五章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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 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 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：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

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