



江苏省某公司科技孵化基地及配套设施建设项目 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	2
第三节 可行性研究报告编制原则和研究范围	2
第二章 项目单位介绍	2
第三章 项目建设背景、必要性与可行性分析	2
第一节 项目建设背景	2
第二节 项目建设必要性分析	3
第三节 项目建设可行性分析	4
第四章 项目市场分析	4
第一节 科技孵化器市场分析	4
第二节 研发中心市场分析	5
第三节 图书馆类文化建设市场分析	6
第四节 职工培训机构市场分析	7
第五章 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
第六章 项目建设方案	8
第一节 项目建设指导思想	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
第七章 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 弱电设计	9
第四节 空调及通风	9
第五节 智能化控制管理系统	9

第八章 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
第九章 项目能源节约方案设计.....	10
第一节 用能标准和节能规范.....	10
第二节 编制原则和目标.....	10
第三节 节能措施.....	10
第四节 项目节能评价.....	10
第十章 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
第十一章 项目组织机构和人力资源配置.....	11
第一节 企业组织.....	11
第二节 劳动定员.....	11
第三节 运行机制.....	11
第十二章 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.....	11
第十三章 项目投资估算及资金筹措.....	11
第一节 估算范围.....	11
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
第十四章 项目的社会效益分析.....	12

第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	12
第二节 社会效益分析.....	13
第十五章 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	13
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	13
第一节 建设项目可行性研究结论.....	13
第二节 建设项目可行性研究建议.....	13

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

1、项目名称

2、项目承建单位

3、项目建设性质

新建

4、项目地点

5、项目简介

项目运营后以集聚中小型科技企业人才、技术等为主要手段，作为科研企业的孵化基地，为中小企业提供更低成本的营运环境、产学研结合的共享平台及以交流培训机会为主要目的。功能主要是致力服务于科技创业者、科技型中小企业、青年微小创业企业孵化培育，通过为创业者和创业企业提供物理空间、配套设施，降低创业者的创业风险和创业成本，提高创业成功率，加快科技成果转化，培育科技型企业 and 企业家。

6、建设内容

项目总建筑面积 25000 m²，其中：研发中心 5000 m²、三产服务中心 2000 m²、文化建设与职工培训机构 3000 m²、信息交流平台 2000 m²、科技孵化基地 10000 m²、配套设施 3000 m²。

7、项目实施进度

8、建设目的

二、研究项目结论

1、项目投资结构及资金来源

本项目计划总投 38000 万元，资金全部由企业自筹。

2、项目投资效益情况

通过本项目的建设，可提供良好的工作环境及优美的生活空间，形成局部优化的研发、培训、生活环境，人才集合环境，对推动江苏省高新技术产业发展、

提高技术创新能力和水平、调整优化产业结构、加快实现经济发展方式的转变具有重大的意义。

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

一、编制原则

二、研究范围

第二章 项目单位介绍

第三章 项目建设背景、必要性与可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》

《意见》指出：推进大众创业、万众创新，是培育和催生经济社会发展新动力的必然选择；是扩大就业、实现富民之道的根本举措；是激发全社会创新潜能和创业活力的有效途径。《意见》同时提出：要坚持深化改革，营造创业环境；坚持需求导向，释放创业活力；坚持政策协同，实现落地生根；坚持开放共享，推动模式创新。

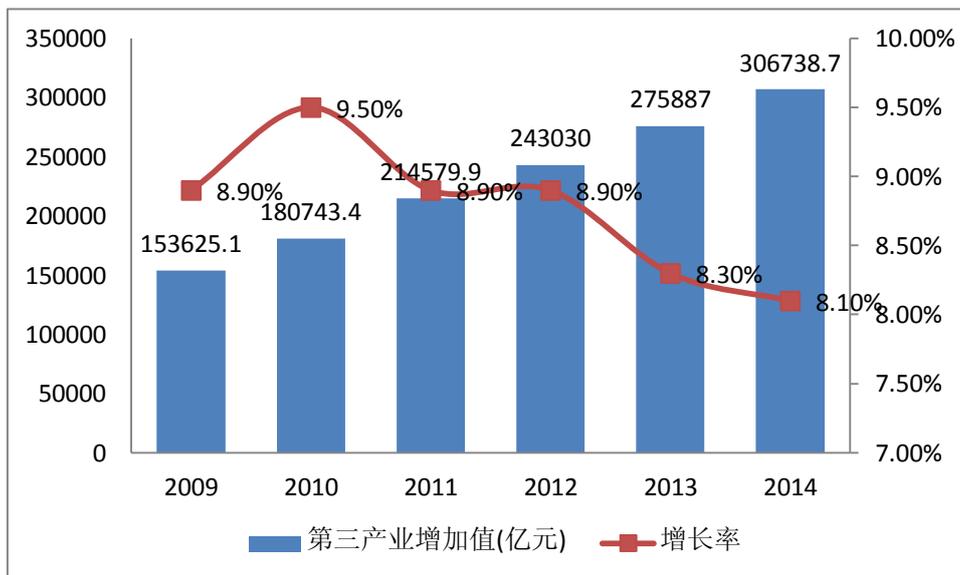
在发展创业服务，构建创业生态的过程中：要大力发展创新工场、车库咖啡等新型孵化器，做大做强众创空间，完善创业孵化服务。引导和鼓励各类创业孵化器与天使投资、创业投资相结合，完善投融资模式。引导和推动创业孵化与高校、科研院所等技术成果转移相结合，完善技术支撑服务。引导和鼓励国内资本与境外合作设立新型创业孵化平台，引进境外先进创业孵化模式，提升孵化能力。

2、《全国公共图书馆事业发展“十二五”规划》

.....

二、经济背景

当今世界，服务业越来越成为各国发展的重点和彼此合作的热点，发达经济体在寻求再工业化、再制造化的同时，继续保持服务业领先优势；发展中国家在推进工业化过程中，也在弥补服务业发展的短板。服务业日益成为促进世界经济复苏、引领转型发展的新引擎。从 2009 年到 2014 年，我国第三产业增加值从 153625.1 亿元上涨到 306738.7 亿元。年同比增长率均在 10% 之上。



此外，国家统计局数据显示：2014 年，我国第三产业增加值 306738.7 亿元，占国内生产总值的 48.19%。比第一、第二产业高出一截。

.....

三、社会背景

四、区位背景

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建立是人才建设的需要

二、项目的建立是文化发展的需要

三、项目建立是经济发展的需要

四、项目建立是“科教兴市”和“可持续发展”的需要

第三节 项目建设可行性分析

一、相关产业政策为项目建立提供了科学依据

二、完善的配套基础设施是项目建成的好基础

三、良好的科技环境为项目发展提供了良好的环境

四、上海都市圈和南京都市圈双重辐射是项目市场的保障

五、机场的建立为项目建成提供了良好的市场预期

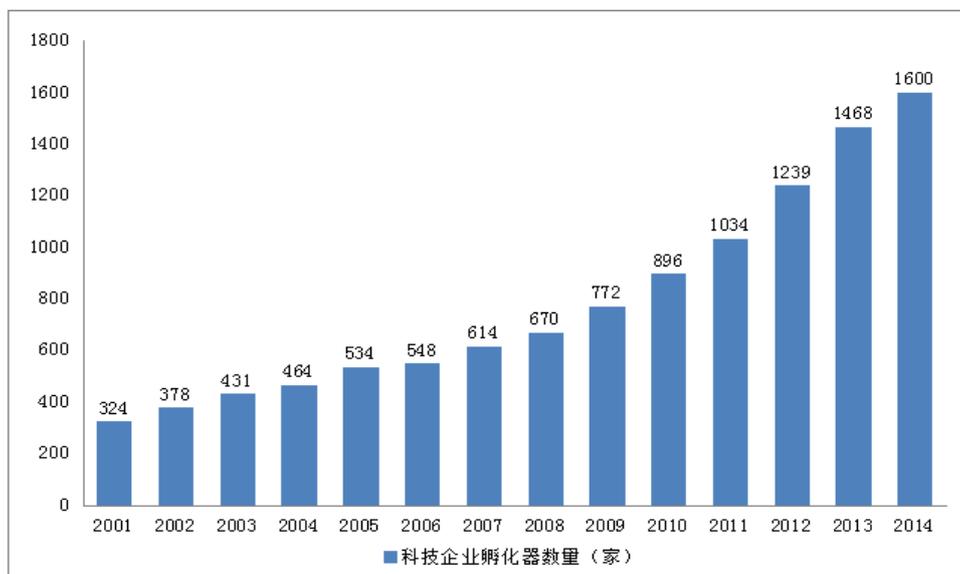
第四章 项目市场分析

第一节 科技孵化器市场分析

一、国内科技孵化器概述

二、国内科技孵化器市场分析

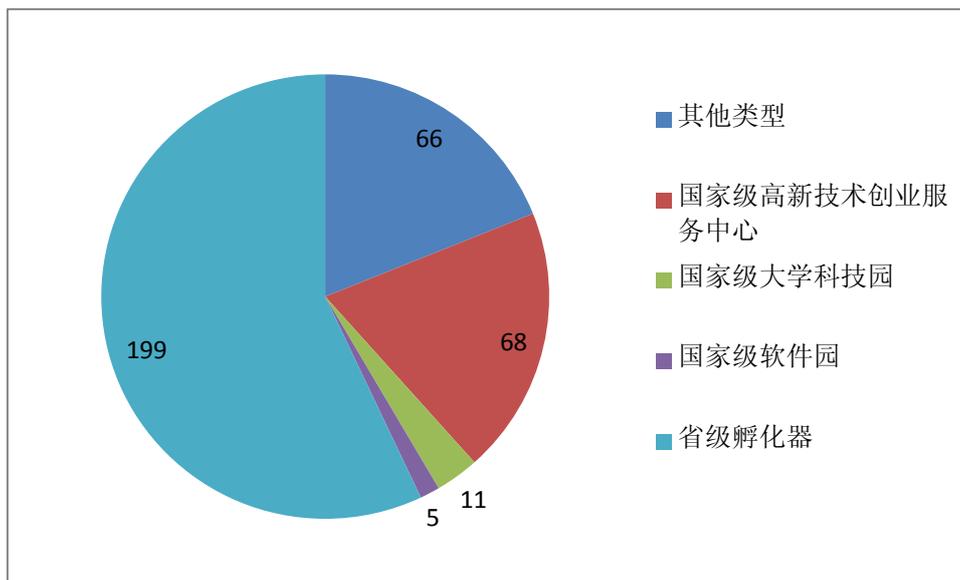
数据显示：中国科技孵化器从 1987 年的 1 家发展到 2014 年的 1600 家，其中，2014 年全国国家级孵化器约 600 家，非国家级超过 1000 家，在孵企业 8 万余家，累计孵化企业约 6 万家，各项数据均在逐年稳步增长。由此来看，经过二十多年的发展，中国科技孵化器的发展日趋成熟，已经发展到一个新的阶段。



.....

三、江苏省科技孵化器市场分析

截止 2011 年底，全省已拥有各类科技孵化器 349 家；其中国家级孵化器 84 家（包括国家级高新技术创业服务中心 68 家；国家级大学科技园 11 家；国家级软件园 5 家），省级孵化器 199 家；全省孵化器总数、省级和国家级孵化器数量均居全国第一。孵化总面积超过 1900 万²，在孵科技企业突破 20000 家；全省地区县（区）科技创业园区建设覆盖率已达 100%。

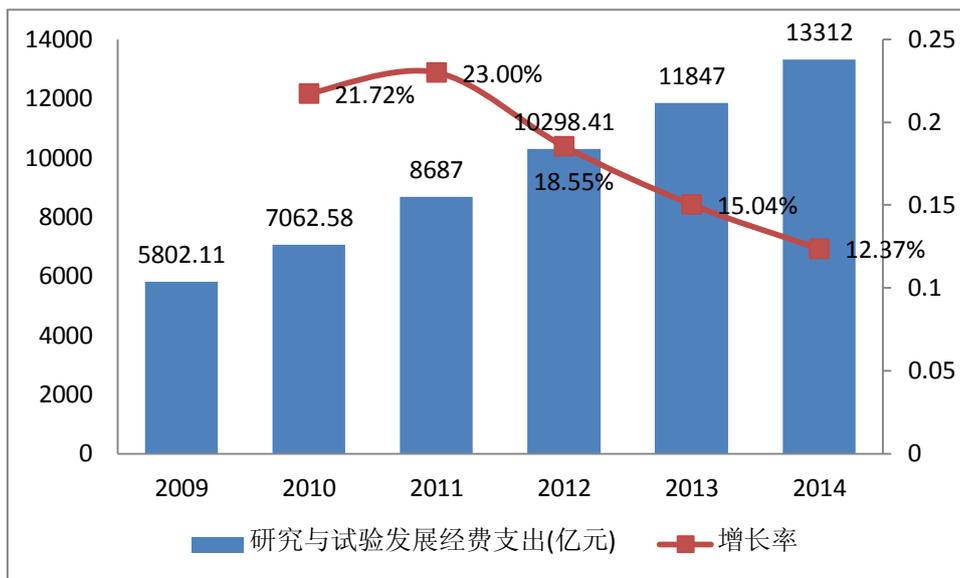


第二节 研发中心市场分析

一、国内研发中心概述

二、国内研发中心市场分析

国家统计局数据显示：从 2009 年到 2014 年，我国研究与试验发展经费支出从 5802.11 亿元上涨到 13312 亿元，增长了约 1.3 倍。年同比增长率均在 10% 以上。2014 年，国内全年研究与试验发展（R&D）经费支出 13312 亿元，比上年增长 12.4%，与国内生产总值之比为 2.09%，其中基础研究经费 626 亿元。



.....

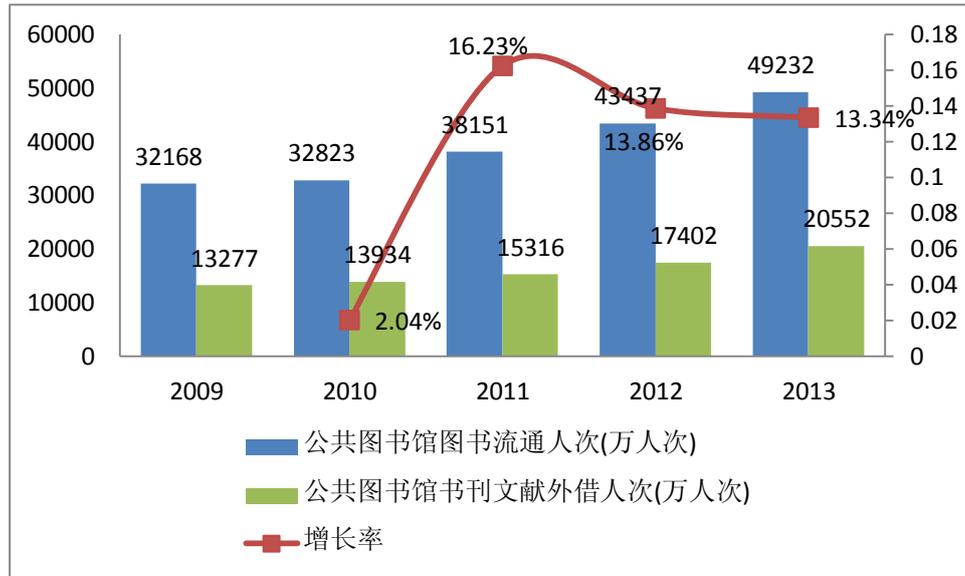
三、江苏省研发中心市场分析

第三节 图书馆类文化建设的市场分析

一、国内图书馆类文化建设概述

二、国内图书馆类文化市场分析

据国家统计局发布数据显示：2009 年到 2013 年，我国公共图书馆图书流通人次从 32168 万人次上涨到 49232 万人次。2013 年同比增长率 13.34%；公共图书馆书刊文献外借人次从 13277 万人次上涨到 20552 万人次，2013 年同比增长率 18.1%。短短 4 年间公共图书馆图书流通人次、公共图书馆书刊文献外借人次均增长了 50% 以上。由此可以看出：随着我国经济的快速发展，我国国民图书馆类文化需求逐渐上涨。



.....

三、江苏省图书馆类文化建设市场分析

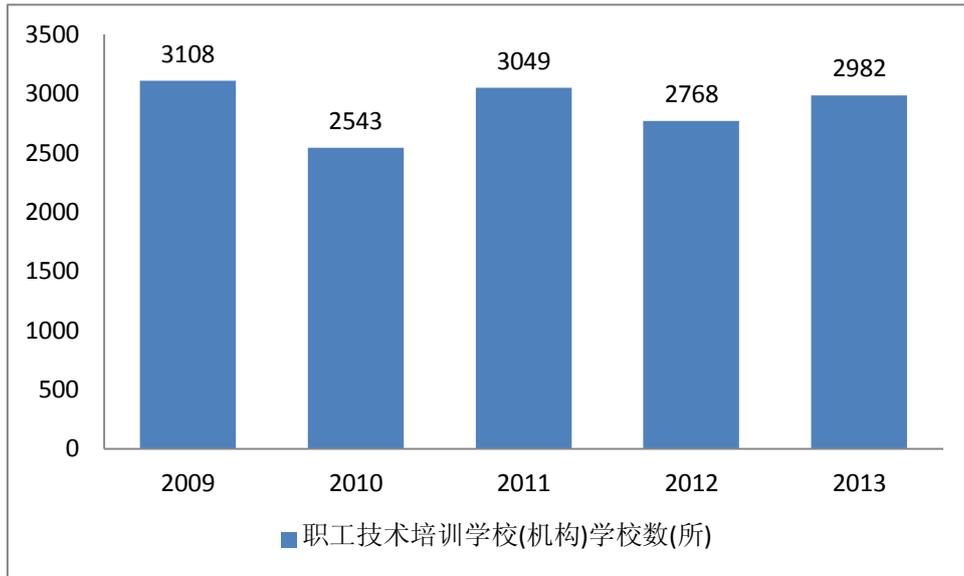
第四节 职工培训机构市场分析

一、国内职工培训机构概述

二、国内职工培训机构市场分析

1、国内职工技术培训学校（机构）学校数目整体有所下降

从国家统计局公布的数据来看，近年来，我国职工类培训技术学校总体在3000所的水平，从2009年到2013年，职工培训学校从3108所下降到2982所，整体有所下降。



.....

三、江苏省职工培训机构市场分析

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、自然地理概况

二、基础设施概况

三、人口现状

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设指导思想

第二节 总图布置

第三节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

第四节 结构设计

第七章 公辅工程

第一节 给排水系统

第二节 电气系统

第三节 弱电设计

第四节 空调及通风

第五节 智能化控制管理系统

第八章 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

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

第四节 绿化设计

第五节 环境影响综合评价

第九章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能

第四节 项目节能评价

第十章 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

一、防电

二、防雷和接地保护

三、废弃物处理

四、安全措施

第三节 消防设施及方案

第十一章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 企业组织

一、企业组织形式

二、企业工作制度

第二节 劳动定员

一、劳动定员依据

二、劳动定员

第三节 运行机制

第十二章 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

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

一、招标原则

二、招标范围

三、招投标程序

第十三章 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

一、建设投资估算

项目建设投资估算 36120 万元，其中建筑工程费 5500 万元，设备购置及安装费 28900 万元，预备费 1720 万元。

项目建设投资估算如下所示。

序号	项目	合计（万元）
1	建设投资	36120
1.1	建筑工程费	5500
1.2	设备购置及安装工程费	28900
1.3	预备费用	1720

二、工程建设其他费用

三、总投资估算

项目总投资额为 38000.00 万元，其中，工程费用 34400 万元，工程建设其他费用 1880 万元，预备费 1720 万元。

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
总计	固定资产投资	38000	100.00
1	工程费用	34400	90.53
1.1.1	建筑工程费	5500	14.47
1.1.2	设备购置及安装工程费	28900	76.05
2	工程建设其他费用	1880	4.95
3	预备费用	1720	4.53
3.1	基本预备费用	1720	4.53
3.2	涨价预备费用	0.00	0.00

第五节 资金筹措

第十四章 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

第二节 社会效益分析

第十五章 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

第二节 防范和降低风险措施

第十六章 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

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过建设投资、环境保护和效益等方面分析，不仅项目的社会效益显著，在项目取得较高效益的同时，不会破坏自然环境，故该项目是完全可行的。

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