



山东省某孵化器项目 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 项目总论 1

 第一节 项目概况..... 1

 第二节 项目研究结论..... 2

第二章 项目建设背景及必要性 2

 第一节 经济背景..... 2

 第二节 政策背景..... 3

 第三节 社会背景..... 4

 第四节 项目建设必要性..... 4

第三章 项目市场分析 5

 第一节 科技孵化器市场分析..... 5

 第二节 职工培训机构市场分析 8

第四章 项目选址及区位条件 8

第五章 项目建设规划及业务方案 8

 第一节 项目建设规划..... 8

 第二节 给排水系统..... 8

 第三节 电气系统..... 8

第六章 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 节能措施..... 9

 第三节 项目能耗分析..... 9

第七章 劳动安全卫生及消防 9

 第一节 设计依据..... 9

 第二节 劳动安全卫生..... 9

 第三节 消防设施及方案..... 10

第八章 项目组织与管理 10

 第一节 组织架构..... 10

 第二节 行政管理..... 10

第九章 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
第十章 项目预计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.....	11
第三节 编制说明.....	11
第四节 项目总投资估算.....	11
第五节 资金筹措.....	12
第十一章 项目社会效益评价	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.....	12
第十二章 项目风险分析及对策	13
第一节 政策风险及应对措施.....	13
第二节 市场风险及应对措施.....	13
第三节 安全风险及应对措施.....	13
第四节 管理风险及应对措施.....	13
第五节 技术风险及应对措施.....	13
第六节 财务风险及应对措施.....	13
第十三章 结论及建议	13
第一节 结论.....	13
第二节 建议.....	13

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目地点

三、项目单位

四、项目业务发展规划

项目将打造社会资本进驻成立的孵化器，孵化已经初具雏形的小公司，对于他们在发展过程中存在的问题，有针对性地为其提供会计、法务、管理、网络信息等方面的支持，帮助其发展壮大。针对不同企业在发展过程中存在的短板，为企业提供信息交互、管理咨询、技术推广、投资融资、创新创业、人才培养、法律维权、财务审计 9 大类专业服务，帮助企业稳固内部运营结构，逐渐在行业内领跑市场。逐步实现在孵企业统一注册、统一纳税；逐步实现风投、金融机构与在孵企业的联合办公，将资本与技术对接市场；统一人事管理与各项保险，建立人才、技术、资本为一体的孵化体系。公司还将建立对在孵企业的统一考评体系，即入驻与毕业高门槛、高标准，让每一个企业具备持续发展的原动力。

项目孵化器将打造 6 大创业平台：

（1）构建管理支持平台，提供创业指导服务。社会管理服务机构建立合作机制，提供政策咨询、市场服务、培训管理等。

（2）建设公共技术平台，提高孵化器服务水平。与全国多所大学合力组建技术服务中心，为企业提供专业技术支持，专业人才梯队建设。

（3）在搭建企业拓展平台，满足企业不同阶段的发展需求。按照“统一规划、统一建设、统一管理、统一服务”的原则，预留发展空间，定制需求场地，做到发展有空间、服务跟的上，政策能落实。

（4）构建信息服务平台，打造发扬孵化器文化。

（5）搭建投融资平台，提供金融支撑服务。不仅是创新发展平台，也是投融资中介汇集平台。整合社会资本、争取政府项目资金，引导风险资金和银行资

金，为企业解决发展困难。

(6) 建设大学生创业平台，提供大学生科技创业和见习基地。解决大学生就业难，创业难，创立创业、就业培训、见习培训、实际就业的服务模式。

六、项目实施进度

七、项目建设规模

项目占地面积 131000 m²，地上建筑面积 122825 m²，地下建筑面积 39289 m²。项目主要建筑内容为：办公楼 71854 m²，公寓 23478 m²，展厅 4574 m²，篮球馆 3119 m²，培训中心 19800 m²。

八、项目总投资及资金来源

项目计划总投资 40000.00 万元，其中银行贷款 30000 万元，占总投资的比例为 75%；建设期利息 2315.25 万元，占比 5.79%；项目资本金 7684.75 万元，占比 19.21%。

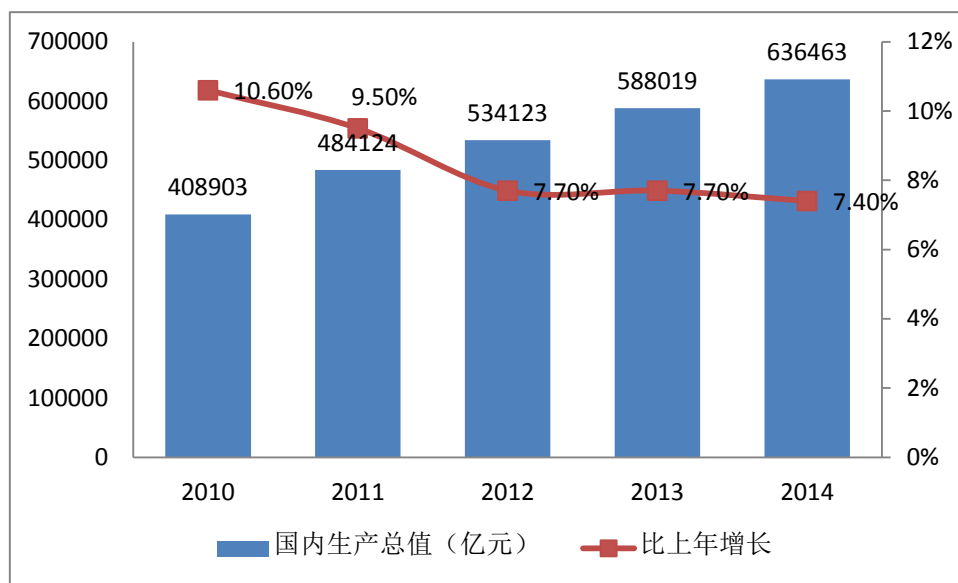
第二节 项目研究结论

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

国家统计局发布数据显示，2014 年国内生产总值 636462.7 亿元，比上年增长 7.4%。分产业看，第一产业增加值 58332 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 271392 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 306739 亿元，增长 8.1%。在复杂的环境中，我国经济保持稳健的增长势头，为项目的建设提供良好的宏观经济环境。

图表 1：2009-2014 年国内 GDP 总量及增长情况



第二节 政策背景

（一）国家政策背景

1、国家新兴产业创业投资引导基金

2015 年 1 月 14 日，国务院常委会决定设立 400 亿国家新兴产业创业投资引导基金，重点支持处于“蹒跚”起步阶段的创新型企业，促进技术与市场融合、创新与产业对接，孵化和培育面向未来的新兴产业。

会议确定，一是将中央财政战略性新兴产业发展专项资金、中央基建投资资金等合并使用，盘活存量，发挥政府资金杠杆作用，吸引有实力的企业、大型金融机构等社会、民间资本参与，形成总规模 400 亿元的新兴产业创投引导基金。二是基金实行市场化运作、专业化管理，公开招标择优选定若干家基金管理公司负责运营、自主投资决策。三是为突出投资重点，新兴产业创投基金可以参股方式与地方或行业龙头企业相关基金合作，主要投向新兴产业早中期、初创期创新型企业。四是新兴产业创投基金收益分配实行先回本后分红，社会出资人可优先分红。国家出资收益可适当让利，收回资金优先用于基金滚存使用。通过政府和社会、民间资金协同发力，促进大众创业、万众创新，实现产业升级。

2、《国务院关于加快科技服务业发展的若干意见》（国发〔2014〕49 号）

《意见》指出：重点发展研究开发、技术转移、检验检测认证、创业孵化、

知识产权、科技咨询、科技金融、科学技术普及等专业技术服务和综合科技服务，提升科技服务业对科技创新和产业发展的支撑能力。

创业孵化服务方面：构建以专业孵化器和创新型孵化器为重点、综合孵化器为支撑的创业孵化生态体系。加强创业教育，营造创业文化，办好创新创业大赛，充分发挥大学科技园在大学生创业就业和高校科技成果转化中的载体作用。引导企业、社会资本参与投资建设孵化器，促进天使投资与创业孵化紧密结合，推广“孵化+创投”等孵化模式，积极探索基于互联网的新型孵化方式，提升孵化器专业服务能力。整合创新创业服务资源，支持建设“创业苗圃+孵化器+加速器”的创业孵化服务链条，为培育新兴产业提供源头支撑。

.....

第三节 社会背景

山东省统计公报数据显示：2014 年，山东省科技创新成效突出。登记科技成果 2955 项。获得国家自然科学奖 3 项，国家技术发明奖 5 项，国家科学技术进步奖 20 项。各项专利申请量 15.9 万件。其中，发明专利申请量 7.7 万件，比上年增长 14.3%。各项专利授权量 7.3 万件。其中，发明专利授权量 1.1 万件，比上年增长 18.2%。每万人有效发明专利拥有量 3.59 件。获得第 16 届中国专利奖金奖 1 项，专利优秀奖 42 项。实施自主创新及成果转化专项 154 项，获得发明专利 415 个。登记技术合同 17474 项,成交金额 269 亿元,增长 42.6%。获得第七届中国技术市场协会金桥奖 31 项，实现“四连冠”。

.....

第四节 项目建设必要性

一、项目建设是山东省人才建设的需要

人才是一个国家科学发展的第一生产力，在国家的发展过程中具有十分重要的战略意义。可以说如果掌握了先进的科学技术，就能够在经济社会的高速发展中掌握主动权，科学技术的发展需要人才，尤其是创新型的科技人才，因此拥有一批高水平的科技复合型人才，对于国家的经济社会发展和掌握国际社会竞争的主动权具有十分重要的作用。

本项目的建立，旨在培养和凝聚各类科技人才，特别是优秀拔尖人才，可以

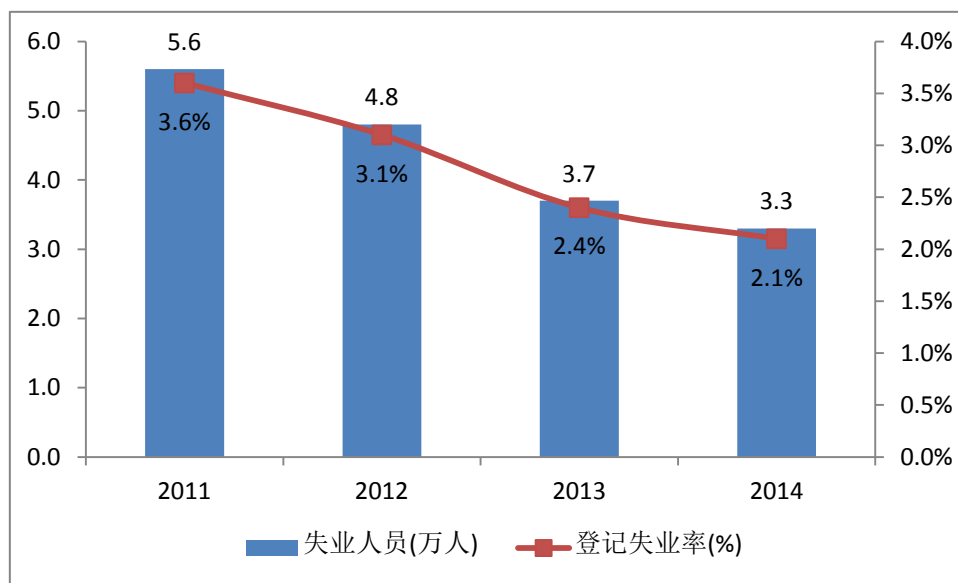
充分调动广大科技人员的积极性与创造性，作为科技工作的首要任务，努力开创人才辈出、人尽其才、才尽其用的良好局面，努力建设一支与山东经济社会发展相适应的规模宏大、结构合理的高素质科技人才队伍，为山东科学技术发展提供充分的人才支撑和智力保证。满足山东人才市场需求，促进山东相关行业快速发展。

二、项目建设是解决济南市就业的需要

本项目的建设，致力于孵化培育已经初具雏形的小公司。项目的建设不仅有利于吸引人才，还能帮助解决当地的就业问题。

从 2011-2014 年济南市城镇人口失业率变化趋势看出，近年来济南市的城镇登记失业人员及失业率呈现下降趋势，这主要归因于随着积极就业创业政策的落实，中小微企业数量增加，解决了一部分就业难题。

图表 2：2011-2014 年济南市城镇登记失业人员及失业率



第三章 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

1、国内科技孵化器演化历程

科技企业孵化器（也称高新技术创业服务中心，简称创业中心）是以促进科

科技成果转化、培养高新技术企业和企业家为宗旨的科技创业服务机构。创业中心是国家创新体系的重要组成部分，是区域创新体系的重要核心内容。

1987 年 6 月 7 日，中国第一家科技企业孵化器“武汉东湖新技术创业者中心”宣告成立，开创了中国孵化器发展的历史。截至 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，中国科技企业孵化器规模居世界第一。

我国科技孵化器的演化历程主要分为四个阶段：

图表 3：国内科技孵化器演化历程

	时间	提供服务	标志性事件
第一代	20 世纪 80 年代后期	提供基础性的硬件设施和政策优惠服务，如廉价或免费的办公设施	1987 年中国第一家科技孵化器—武汉东湖创业中心成立
第二代	20 世纪 90 年代	提供一般性的诸如中介、培训和管理、法律、会计等方面的服务	1989 年到 1990 年，国家一系列政策相继出台，在这一阶段，科技孵化器的基本工作方式是从项目孵化入手，孵化器的方针是“服务为主，开发为辅”。
第三代	21 世纪初期	提供专业化的创业设施、专业化的管理咨询以及专业化的技术服务	2000 年 4 月，世界企业孵化器与技术创新大会在上海召开，号召对专业孵化器给予支持。2004 年《科技孵化器 2004 年发展报告》认为中国科技孵化器的发展正处于从典型的综合性孵化器向现代多种类型的专业孵化器发展的转型时期。
第四代	2005 年以后	以孵化器为主导，有效连接政府、高校、科研院所、企业、金融、财会、法律等主体，行成各要素有机联系、协同作用的创新网络	2005 年，全国范围内的科技孵化器正在行成一个产业，成为区域创新体系的重要组成部分。同年，北京中关村 10 家孵化器签署共同体纲领，成立创业孵化器共同体

.....

二、国内科技孵化器市场分析

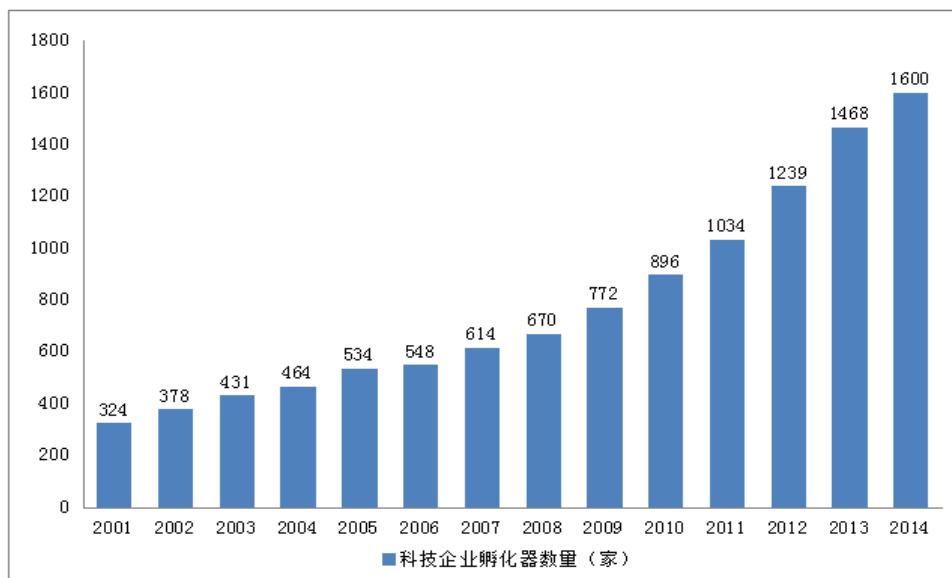
（一）国内科技孵化器数量变化

2005 年，北京中关村 10 家孵化器签署共同体纲领，提出加强共同体成员之间的交流与合作，同时加强与政府及社会各界的联系，共享内外部资源。到 2007 年底，全国范围内科技孵化器的数量已经达到约 600 家，中国已经跨入孵化器大国的行列。这一时代的企业孵化器已经发展到一个新的阶段。

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，经过二十年多年的发展，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。

图表 4：2001-2014 各年国内科技孵化器数量



三、山东省科技孵化器市场分析

据统计，山东各级各类科技企业孵化器总数达 180 多家，经认定的省级以上科技企业孵化器 79 家，其中国家级 55 家，国家级科技企业孵化器数量列全国第二位。特别是随着大众创业万众创新热潮的兴起，科技企业孵化器建设进入了数量持续发展和质量快速提升的新阶段，山东国家级科技企业孵化器近三年新增 21 家，专业性及民营科技企业孵化器数量也同步增加。山东省经认定的省级以上科技企业孵化器已建成孵化器面积 400 多万平方米，在建面积近 500 万平方米，累计孵化企业超过 1 万家，毕业企业 4500 余家。

从区域分布看，省级以上高新区基本都建有国家级科技企业孵化器，其中最多的淄博和潍坊高新区都达到 5 个，省级以上科技企业孵化器实现了 17 市的全覆盖。科技企业孵化器正从高新区向其他区域辐射发展，在济南的历下、潍坊的寿光、烟台的龙口等一些科技型中小微企业比较密集、创新创业氛围良好的区县和经济技术开发区、工业园区，也建成了省级、国家级科技企业孵化器。青岛、济南、潍坊、淄博成为山东科技企业孵化器发展较为密集的地区，拥有的国家级

科技企业孵化器分别达到了 14 家、7 家、6 家和 6 家。

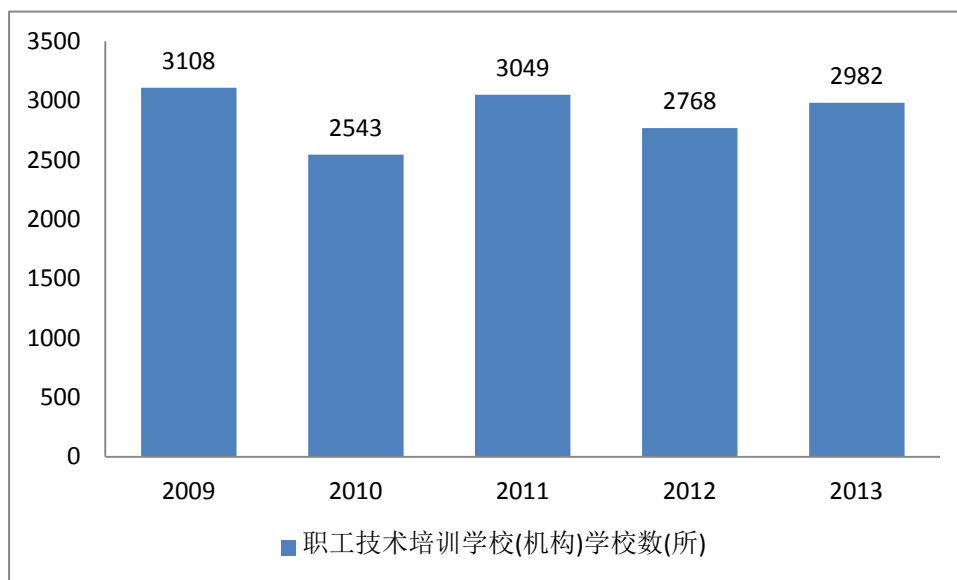
第二节 职工培训机构市场分析

一、国内职工培训机构概述

二、国内职工培训机构市场分析

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。

图表 5：2009-2013 各年职工技术培训学校数



.....

三、山东省职工培训机构市场分析

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目建设规划及业务方案

第一节 项目建设规划

第二节 给排水系统

第三节 电气系统

第六章 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 节能措施

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第三节 项目能耗分析

项目主要能源消耗为水、电力等。

图表 6：项目能源消耗一览表

序号	主要能源种类	计量单位	年需要实物量	折标系数		折标煤量 (tce)
1	电	万千瓦时	196.29	当量	1.229	241.24
				等价	3.3	647.76
2	自来水	万吨	2.62	当量	/	/
				等价	0.857	2.25
3	项目年综合能源消费总量（tce）			当量值		241.24
				等价值		650.01

第七章 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、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

第八章 项目组织与管理

第一节 组织架构

一、组织架构

二、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 7：项目劳动定员情况

序号	部门	劳动定员（人）
1	管理人员	6
2	孵化中心	65
3	物业人员	12
4	酒店	40
5	展厅	5
6	后勤及其他人员	22
7	合计	150

第二节 行政管理

第九章 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

图表 8：项目实施进度表

年份	2016 年				2017 年				2018 年			
月份	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
项目前期准备												
施工设计												
建筑施工												
运营前期准备												

第三节 工程招投标方案

第十章 项目预计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、工程费用

二、不可预见费用

三、工程其他费用

四、流动资金估算

五、项目总投资估算

本项目总投资额为 40000.00 万元，其中，建设投资 37684.75 万元，建设期利息 2315.25 万元。

图表 9：项目建设总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	建设投资	37684.75	94.21
1.1	工程费用	33848.64	84.62
1.1.1	建筑工程费	33848.64	84.62
1.1.2	设备购置费	0.00	0.00
1.1.3	安装工程费	0.00	0.00
1.2	工程建设其他费用	2041.60	5.10
1.3	预备费用	1794.51	4.49
1.3.1	基本预备费用	1794.51	4.49
1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
2	建设期利息	2315.25	5.79
3	固定资产投资	40000.00	100.00

第五节 资金筹措

第十一章 项目社会效益评价

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

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、促进区域经济发展

项目通过建设孵化器，打造集科研、金融、人才于一体的资源共享平台，助力创业青年、哺育科技幼苗，不断促进山东省的科技发展再上新台阶，从而带动山东省产业经济快速发展。本项目的建设对于加快区域经济和产业发展，提高企业创新能力，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。

2、项目通过打造科技孵化中心，促进中小微企业健康发展

创业孵化中心是新型城镇化背景下容纳中小微企业的物质空间载体。创业孵化中心是孵化高新技术产业、带动区域经济增长及促进科学发展社会进步的重要

抓手。

3、配套设施的建设可提高人才群体的人居水准

本项目将从产品定位、设计施工、材料采购、配套完善、市场推广、客户服务和物业管理等各个环节进行全方位的质量控制，将高标准高品质的建设理念融入到配套建筑定位设计当中，力争开发出一个高档次的精品居住生活环境，进一步提高人才群体的人居水准。通过本项目的建设，将大大改善周边人才的生活环境，提升整个项目的建设品位，总体改善区域面貌。

.....

第十二章 项目风险分析及对策

第一节 政策风险及应对措施

第二节 市场风险及应对措施

第三节 安全风险及应对措施

第四节 管理风险及应对措施

第五节 技术风险及应对措施

第六节 财务风险及应对措施

第十三章 结论及建议

第一节 结论

第二节 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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 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

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 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