



北京某高新技术孵化器项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

北京某高新技术孵化器项目

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目建设内容及规模

1、孵化器面积共*****万平米（*-*层），每层楼可划分为东、西、南、北四个单元，总共**层楼共***个资源位。单层面积在*****平方米，每个资源位***-***平方米。

2、初期即引进**家高新技术企业，后期引进***-***家初创科技企业；

3、搭建科技服务平台和服务体系，推动科技企业孵化器运营；

4、在载体内形成集群投资模式，建立风险投资引进机制，降低初创科技企业创业风险及机会成本，形成产业基金与创业企业在载体内的良性互动。

.....

五、项目建设期

六、项目估算投资及资金筹措

本项目总投资*****万元，其中，建筑工程费*****万元，设备购置费*****万元，安装工程费*****万元，工程建设其他费用*****万元，预备费用*****万元，流动资金为*****万元。

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目效益情况

一、经济效益

经测算，项目满负荷运营后，总产值达到*****万元，增加值达到*****万元。项目所得税后财务净现值为*****万元，内部收益率为**%，静态投资回收期为***年（不含建设期），动态投资回收期为****年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	营业收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		

序号	指标	单位	指标	备注
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 项目编制依据、原则及范围

一、编制依据

- 1、国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度规定要求
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 3、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社）
- 4、《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）
- 5、《“十三五”促进就业规划》（国发〔2017〕10 号）
- 6、《信息化和工业化融合发展规划（2016-2020）》
- 7、《关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32 号）
- 8、《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》（国办发〔2015〕9 号）
- 9、《关于加快构建大众创业万众创新支撑平台的指导意见》（国发〔2015〕53 号）
- 10、《关于进一步做好新形势下就业创业工作的意见》（国发〔2015〕23 号）
- 11、《关于加快推进产业科技创新中心和创新型省份建设的若干政策措施》（苏政发〔2016〕107 号）
- 12、《发展众创空间推进大众创新创业带动就业工作实施方案（2015—2020 年）》

13、《关于大力推进大众创业万众创新的实施意见》（京政发[2015]49 号）

14、《北京市关于全面深化改革、扩大对外开放重要举措的行动计划》

.....

二、编制原则

二、研究范围

第四节 研究项目主要结论

第二章 项目的背景及意义

第一节 项目背景

一、政策背景

1、国家政策

《国家科技企业孵化器“十三五”发展规划》

2017 年 6 月 29 日科技部办公厅印发了《国家科技企业孵化器“十三五”发展规划》

总体目标为：到 2020 年，围绕大众创新创业需求，完善多类型、多层次的创业孵化服务体系，汇聚国内外资源、融合全球各类孵化要素，以强化导师辅导与资本化服务促进高水平创业，以打造一支职业化孵化队伍提升服务能力、质量和效率，以孵化未来、成就梦想的孵化文化引领更加浓厚的创新创业氛围，激发创业企业和高成长企业大量涌现，催生新技术、新服务、新产品、新产业快速发展，成为大众创新创业的主阵地、创新模式的试验田、创业文化的引领者、新经济的动力源。

加强创业孵化链条建设，推动众创空间质效提升，实现专业化发展，促进科技企业加速器发展，加大专业孵化器布局力度。**鼓励孵化模式创新，支持集团连锁孵化、企业内生孵化、平台开放孵化等新型孵化器建设，形成多元孵化、协同促进的孵化器发展新格局。**

.....

二、经济背景

三、社会背景

1、大众创业、万众创新已成为经济社会发展新引擎

2015 年 3 月 5 日，李克强总理在 2015 年政府工作报告中指出，打造大众创业、万众创新和增加公共产品、公共服务成为推动中国经济发展调速不减势、量增质更优，实现中国经济提质增效升级“双引擎”。

当前，我国经济发展进入新常态，大众创业、万众创新已成为经济社会发展新引擎，而高校毕业生更是实施创新驱动发展战略和推进大众创业、万众创新的生力军。

从客观层面看，我国求职人数常年居于高位，每年有高达百万的毕业生，超千万求职者。政府期望通过推动创业政策，调节市场供需均衡，降低市场准入门槛，通过企业登记制度改革，近年来新登记注册的公司呈现井喷式增长；

从主观层面看，“双创”对缓解高校毕业生的就业压力，实现个人价值，推动经济提质增效、转型升级能够发挥重要作用。

为此，国家从多方面为创新创业者提供扶持，如降低创业门槛、鼓励打造创业孵化器、建设众创空间、设立创新创业基金等。同时，互联网与传统产业的深度融合，数字技术对传统制造的渗透改造，以及一些新兴产业、新业态、新技术的持续兴起，也为创新创业者提供了极好机遇。

.....

四、技术背景

第二节 项目必要性

一、项目建设符合国家及北京市科技创新产业发展现状、规划

2016 年，工业和信息化部印发《信息化和工业化融合发展规划(2016-2020)》。《规划》指出，推动大企业“双创”发展。支持大型制造企业建立基于互联网的创业孵化、协同创新、网络众包和投融资等“双创”平台，推动构建基于平台的新型研发、生产、管理和服务模式，激发企业创业创新活力。鼓励大企业面向社

会开放平台资源，不断丰富创业孵化、专业咨询、人才培养、检验检测、投融资等服务，促进创新要素集聚发展。

2016 年 11 月，北京市人民政府印发了《北京市促进科技成果转化行动方案》。《方案》指出，“十三五”时期，建设一批支撑实体经济发展的众创空间，建成一批示范性技术转移机构，推动一批重大科技成果转化应用，培育一批技术创新、应用服务创新和商业模式创新融合的新业态，催生一批具有全球影响力的创新型企业 and 品牌。各类孵化机构在孵企业数量超过 10000 家，技术交易实现增加值占地区生产总值的比重保持在 9% 左右。

项目高新技术孵化器将建设成为基于互联网+，利用项目公司雄厚金融方面实力，直接对接各类产业引导资金，以基金为基础，配套全流程创新孵化网络的专业型科技载体，载体包含研发型成熟科技企业和创业型科技企业孵化器。为尽快保证载体投入运营，将以项目公司自身丰富的产业资源，引进科技企业、研发机构及金融、科技中介等专业配套机构，发展以军民融合、环保科技、医疗大健康、新材料、智能制造、教育信息化、文化创意等新兴产业，最终打造集智慧产业研发、高端人才引进、综合增值服务于一体的科创载体。

因此，项目建设符合国家及北京市科技创新产业发展现状、规划。

二、项目建设是创建优质孵化器，增加城市科技创新活力的需要

三、项目建设是激发地区创新潜能和创业活力的有效途径

四、项目建设是加快构建高精尖经济结构，发展高新技术产业的需要

第三章 项目市场分析

第一节 我国孵化器市场分析

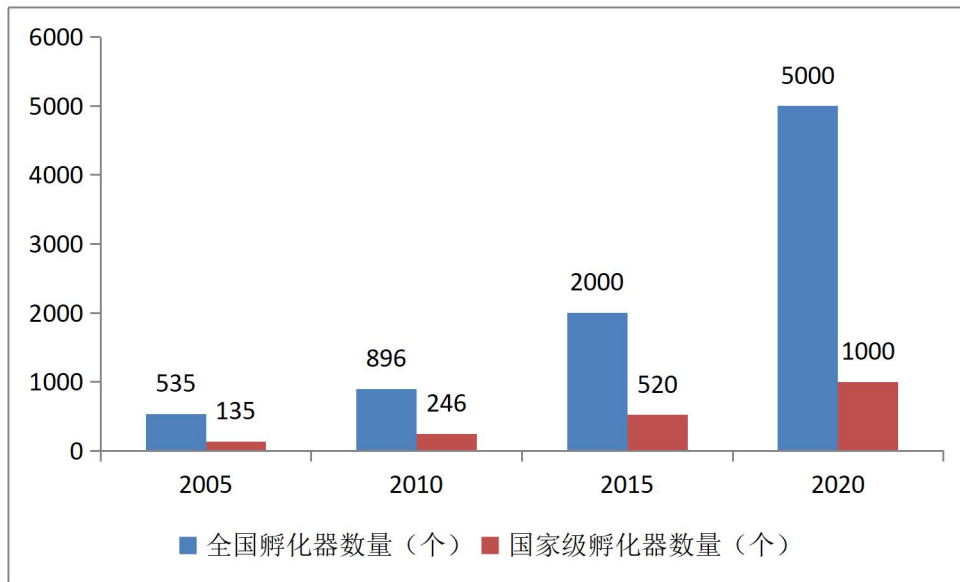
一、孵化器的定义

二、国内孵化器行业发展现状

1、孵化器规模及分布

(1) 我国孵化器的数量和规模已跃居世界首位

经过三十年的发展，我国孵化器的数量和规模已跃居世界首位，成为促进科技成果转化、培育科技型中小企业的重要载体。《中国创业孵化发展报告 2018》显示，截至 2017 年年底，全国有孵化器 4069 家、众创空间 5739 家及加速器 500 多家，带动创业就业人数超过 300 万人，为推动“双创”升级上水平提供重要的支撑。预计到 2020 年，中国的孵化器将接近 5000 家。



(2) 北京市领跑全国创业孵化器建设

《中国城市创孵指数 2018》创造性地从创孵经济绩效、创孵创新绩效、创孵社会贡献、创孵基础设施、创孵服务水平、创孵运营绩效 6 个维度，以及 14 个二级指标、40 个三级指标，综合考察中国城市创孵情况，测算了我国 337 个城市的创业孵化水平，按照总指数得分筛选出创孵水平较强的 TOP100 城市。

城市群创孵水平中，珠三角“领跑”，京津冀、成渝、长三角“跟跑”；城市群内部城市间的创孵发展水平不均衡。研究表明，东部沿海地区和中部地区的创孵水平较强，北京市位列中国城市创孵指数排名榜首，前五名分别是北京、上海、深圳、广州、杭州。此外，在我国 19 个城市群中，珠三角、京津冀、成渝城市群的创孵指数位列前三甲。



.....

三、北京市孵化器行业发展现状

四、丰台区孵化器行业发展现状

五、孵化器行业发展存在的问题

第二节 军民融合产业市场发展分析

第三节 环保科技产业市场发展分析

第四节 医疗大健康产业市场发展分析

第五节 智能制造产业市场发展分析

第六节 新材料产业市场发展分析

第七节 教育信息化市场发展分析

第八节 文创产业市场发展分析

第四章 项目选址

第一节 项目建设地址

一、具体位置

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位概况

一、地理环境

二、交通区位

三、经济概况

四、人口收入

五、工业概况

第三节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目顶层设计

第一节 类型及产业定位

一、孵化器载体类型

二、产业定位

第二节 规模及功能区划分

一、总体规模

二、建设内容

三、功能区划分

第三节 发展策略

一、企业引进策略

二、预期规模

第六章 项目运营方案

第一节 运营机构及团队

一、运营主体及机制

二、运营框架

第二节 孵化器运营及盈利模式

一、孵化对象

二、企业入驻、跟踪流程

三、在孵企业创业辅导服务

四、孵化基金投资及管理

五、在孵企业的行政办公服务

六、物业服务

七、孵化特色及优势

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 设计依据

第二节 设计原则

第三节 能源利用及节能措施

一、设备节能

设备配置达到能耗低、工效高的要求，杜绝“大马拉小车”及“小马拉大车”的不合理设计。选型中力求采用先进的、高效的工艺和设备，有效地节约各种能源。

1、在产品设计研发中即考虑生产、试验、售后服务等过程中涉及的能源及其他资源的消耗，将节能工作贯彻在产品的全寿命周期内。动力设备采用了较先进的型号，优化设备规格，避免了小马拉大车的状况，保证生产运行的低能耗。

2、选用高效、低耗的先进生产设备。本项目选用了国际先进的生产设备，效率高、耗能低。

3、将手工、分散的作业点、作业内容，设计为现代化、智能化、综合化的流水线，在提高效率的同时，也大大降低了能耗。

4、对于生产线中的动力部分，以及供电、冷却、排风等系统广泛采用变频技术、休眠技术，可使能耗降低 20% 左右。采用了先进的工艺设备，并利用 PLC、变频调速器控制电机，减少电机空载运行时间。设备选型、设备规格的确定兼顾投资与动力消耗，采用投资相对小，能耗相对低的设备。

5、对于需要散热或供热的系统，根据需要进行综合隔热措施，采取闭路循环的方式，实现减排、降耗。设备、管道的保温工程散热损失在允许范围之内。

6、采用低损耗变压器，合理分配变压器的容量和台数、负荷，做到变压器经济运行。变压器并列运行时按组合后的技术特性，选择最佳运行方式运行。变压器负荷经常小于 30%，须按经济运行条件考核后，合理更换相应容量的变压器。条件允许时，送电系统应考虑动力照明分开供电，以提高送电质量，延长相关电器及灯泡使用寿命。电力设备，负载低于 40% 及未实现经济运行的，采用先进节能技术进行改造、更新或配置切换装置。

二、空调系统节能

三、供电系统和照明系统节能

第四节 水利用及节水

一、水利用

二、节水措施

第四节 项目能耗分析

第八章 环境影响评价

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

二、环境保护标准

三、环境保护原则和目标

第二节 项目建设对环境的影响

一、项目施工建设期环境影响分析

二、项目运营期环境影响分析

第三节 环境保护措施方案

一、项目施工建设期环境保护措施

二、项目运营期环境保护措施

第四节 环境影响评价

第九章 劳动安全、卫生与消防

第一节 国家标准和规范

第二节 劳动安全卫生防护措施

一、施工期安全卫生防护

二、运营期安全卫生防护

第三节 消防

一、设计依据

二、防火等级

三、主要消防措施

第十章 组织机构与人力资源配置

第一节 组织机构

一、组织设立原则

二、组织机构设置

第二节 劳动定员

为保证项目建成后的正常运行，按照科学合理、精干高效的原则和建立现代企业制度的要求，本项目人员配置共计 40 人。

第三节 人员培训

第四节 劳动制度

第十一章 项目管理与进度安排

第一节 项目实施原则

第二节 建设管理

一、项目实施管理

二、项目招投标

第三节 项目建设工期和施工进度

第十二章 项目总投资额及资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

第二节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、流动资金估算

五、总投资估算

第三节 资金筹措

第十三章 项目效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为物业出租收入、企业孵化收入及孵化基金投资收入。

则项目建成后，年营业收入为****万元，年税金及附加为**万元。

项目税金附加计算依据如下：

（1）城市维护建设税=增值税*7%；

（2）国家及地方教育附加税=增值税*（3%+2%）；

(3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 16%）

具体数据见附表《项目营业收入和税金估算表》

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、经营、管理、研发等其他费用

三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率 **FIRR**

二、财务净现值 **FNPV**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、总投资收益率 **ROI**

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目经济效益评价

第十四章 项目风险分析及防范措施

第一节 资金风险与对策

一、投资估算风险

二、资金风险

第二节市场风险

第三节人力资源风险及防范措施

第十五章结论与建议

第一节结论

第二节建议

附表：

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 11 层

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名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

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：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806