



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 项目基本信息

一、项目名称

某国家大学科技园建设项目

二、项目单位

三、项目性质

四、项目地点

五、项目规划用地

六、项目实施进度

七、项目达纲年限

第二节 项目简介

第三节 项目概况

一、项目规模及内容

项目建设规模：

本项目总用地面积****m²（约****亩），分为东地块、西地块两部分。其中，东地块用地面积****亩，产权证土地面积****平方米；西地块用地面积****亩，产权证土地面积****平方米。按容积率****，拟共建****平方米。

项目建设内容：

.....

二、项目总投资

项目总投资估算额约为****万元。项目资金中****万元为银行贷款，其余由企业自筹。其中，贷款占项目总投资的****，企业自筹占项目总投资的****。

项目总投资中，建设投资****万元（工程费用****万元、工程建设其他费用****万元、预备费****万元），建设期利息****万元。

项目总投资明细情况如下表所示：

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例	占固定资产投资比例
一	工程费用			
1	建筑工程费			
2	设备及工器具购置费			
3	安装工程费			
二	工程建设其他费用			
三	预备费用			
建设投资合计				
四	建设期利息			
固定资产投资合计				
总投资				
其中	自筹			
	贷款			

三、项目经营计划目标

本项目运营后三年达纲，园区入驻企业总产值达****万元，预计年税收****万元。本项目经营预期目标见下表。

	产值（万元）	上缴税收（万元）
第一年		
第二年		
第三年		

四、项目社会效益

第四节 编制原则、依据及研究范围

一、编制原则

二、编制依据

- 1、《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（自然资办发〔2019〕31号）
- 2、《关于科技企业孵化器 大学科技园和众创空间税收政策的通知》（财税〔2018〕120号）
- 3、《关于印发本市全面推进土地资源高质量利用若干意见的通知》（沪府规〔2018〕21号）
- 4、《关于本市促进资源高效率配置推动产业高质量发展的若干意见》（沪府发〔2018〕41号）
- 5、《上海市奉贤区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》（沪府〔2019〕21号）
- 6、《2019年上海市奉贤区政府工作报告》
-

三、编制范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

1、国家政策

《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（自然资办发〔2019〕31号）
2019年5月17日，自然资源部办公厅发布了《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》。《工作指引》提出要深入推动节约集约用地，通过转变土地利用方式和提高土地利用效率释放更大的用地空间，保障新产业新业态发展和民生服务设施建设需求。

《关于科技企业孵化器 大学科技园和众创空间税收政策的通知》（财税〔2018〕120号）

2018年11月5日，财政部、税务总局、科技部、教育部联合发布了《关于科技企业孵化器 大学科技园和众创空间税收政策的通知》。《通知》指出，为进一步鼓励创业创新，现就科技企业孵化器、大学科技园、众创空间有关税收政策通知如下：自2019年1月1日至2021年12月31日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。

.....

二、经济背景

第二节 项目背景及建设意义

一、项目背景

二、项目建设意义

第三节 项目建设必要性

一、项目建设是保障****科技园发展的需要

二、项目建设是推动产学研合作发展的需要

长期以来，由于我国高等教育重理论轻实践，而理工院校则是为培养学术型和工程型人才服务的，致使学术型工程型人才与技术型人才中间出现断层，目前，社会急需大批能将科技成果及时转化为物质产品和现实生产、服务的技術型人才。而“产学研结合、校企合作”的模式则是面临当前人才形势良好的解决措施。

“产学研合作”既能发挥学校和企业的各自优势，又能共同培养社会与市场需要的人才，是高校与企业（社会）双赢的模式之一。加强学校与企业的合作，教学与生产的结合，校企双方互相支持、互相渗透、双向介入、优势互补、资源互用、利益共享，是实现高校教育及企业管理现代化、促进生产力发展、加快企业自有人才的学历教育，使教育与生产可持续发展的重要途径。

本项目.....

三、项目建设是促进产业转型，推动地方经济发展的需要

四、项目建设是上海市****区发展规划的需要

五、项目建设是响应政策号召，提高土地资源利用率的需要

第三章 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 项目选址

一、项目建设地点

二、项目建设用地情况

第三节 项目区位条件

一、地理环境

二、交通条件

三、基础设施条件

四、人口现状

五、经济条件

六、工业发展

第四节 项目地址选择合理性分析

第四章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设内容与规模

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面设计

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

第三节 土建工程

一、设计内容

二、依据的主要规范

三、建筑设计

四、施工能力

第五章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、电力系统

五、照明系统

六、防雷与接地系统

七、消防系统的供电及监控

八、电力监控系统

九、弱电设计

第三节 空调及通风

一、编制依据

二、空调冷热源

三、通风系统

四、生命安全系统

第四节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

第六章 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 环境影响综合评价

第七章 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

建筑节能是指在建筑中使用隔热保温的新型墙体材料和高能效比的设备,达到节约能源、减少能耗、提高能源利用效率之目的。推广应用节能型的建筑、结构、材料、用能设备和附属设施及相应的施工工艺、应用技术和管理技术,促进可再生能源的开发利用。设计施工中采用建筑节能技术和产品:新型节能墙体和屋面的保温、隔热技术与材料;节能门窗的保温隔热和密闭技术等。

根据《民用建筑热工设计规范》本工程处于夏热冬冷地区,应满足冬季保温和夏季隔热的要求。外墙采取膨胀玻化微珠保温砂浆外墙外保温系统,厚度60mm,屋面采用挤塑聚苯板,屋面厚度40mm。外门窗选用断热铝合金窗,6LOW-E+12A+6中空玻璃,内外墙交接处采用防冷(热)桥构造措施。垂直墙上外窗可开启部分面积不小于窗面积的30%。外窗通风开口面积不小于房间地板面积的1/20。通过以上建筑节能措施比未采取节能措施前全年能耗可节能达65%以上。

二、给排水节能

三、电气节能

四、暖通节能

第四节 项目节能评价

第八章 安全及消防方案

第一节 安全方案

一、规范及依据

二、防电

三、防雷和接地保护

四、废弃物处理

五、监控系统说明

六、安全措施

第二节 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

第九章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

三、项目实施的各阶段工作建议

第二节 项目组织

第三节 劳动定员

根据项目组织机构设置，项目所需全部人员主要向社会公开招聘并择优录取，项目建成后公司需要管理及安保人员等共 40 人。另聘请临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

第十章 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、项目招标目的

二、招标原则及招投标方案

第十一章 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、工程建设其他费用

三、预备费

四、建设期利息

五、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十二章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

本项目运营后三年达纲，园区入驻企业总产值达****万元，预计年税收****万元。本项目经营预期目标见下表。

第三节 成本费用测算

第十三章 社会影响分析

第一节 社会影响效果分析

第二节 社会适应性分析

一、项目利益相关者分析

二、利益相关者参与项目方案

三、互适性分析

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

一、自然及工程风险

二、社会风险

三、技术及设计风险

四、法律风险

第二节 防范和降低风险措施

第十五章 结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、社会效益的可行性结论

五、环境影响的可行性结论

六、研究结论总述

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 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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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