



北京某科技园建设项目  
可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

联系电话：010-82885739      传真：010-82885785

邮编：100083              邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto: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：<https://www.sunpul.cn>

## 第一章 项目总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

北京某科技园建设项目

#### 二、项目单位

#### 三、项目性质

#### 四、项目建设地点

#### 五、项目建设内容

项目总占地面积约\*\*\*\*\*平方米（\*\*\*\*\*亩），建设用地面积\*\*\*\*\*平方米（\*\*\*\*\*亩）。规划总建筑面积\*\*\*\*\*平方米，其中计容建筑面积\*\*\*\*\*平方米；容积率\*\*\*\*\*，绿化率\*\*\*\*\*。具体建设内容包括研发办公楼、智能制造厂房、配套建筑等。

#### 六、项目建设周期

#### 七、项目总投资

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（其中土地购置费用\*\*\*\*\*万元），预备费用\*\*\*\*\*万元。

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			

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例	占固定资产投资比例
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			

## 第二节 项目简介

## 第三节 编制依据及范围

### 一、编制依据

1. 《北京城市总体规划（2016年-2035年）》
2. 《北京市“十三五”时期现代产业发展和重点功能区建设规划》
3. 《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》
4. 《交通强国建设纲要》
5. 《关于进一步提升道路客运联网售票服务水平的通知》（交办运函〔2019〕711号）
6. 《智能汽车创新发展战略》（征求意见稿）
7. 《工业和信息化部 国家标准化管理委员会关于印发〈国家车联网产业标准体系建设指南（智能网联汽车）〉的通知》（工信部联科〔2017〕332号）
8. 《国务院安全生产委员会关于印发〈道路交通安全“十三五”规划〉的通知》（安委〔2017〕5号）
9. 《工业和信息化部 国家发展改革委 科技部关于印发〈汽车产业中长期发展规划〉的通知》（工信部联装〔2017〕53号）

.....

### 二、编制原则

### 三、研究范围

## 第二章 项目建设背景及必要性分析

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 1、城市宏观发展政策环境

##### 《北京城市总体规划（2016年-2035年）》

2017年9月29日，北京市发布《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，总体规划系统阐述了“都”与“城”、“舍”与“得”、疏解与提升、“一核”与“两翼”的关系；强调落实“四个中心”战略定位，紧扣“两个一百年”奋斗目标，划定三条红线，构建“一核一主一副，两轴多点一区”城市空间新格局。

从战略定位来看，北京的一切工作必须坚持全国政治中心、文化中心、国际交往中心、**科技创新中心**的城市战略定位，着力提升首都功能，有效疏解非首都功能。

从城市空间新格局来看，顺义区位于“两轴”中长安街及其延长线上，属于“多点”格局中的重要一点，是承接中心城区适宜功能、服务保障首都功能的重点地区，也是推进京津冀协同发展的重要区域。要坚持集约高效发展，控制建设规模，提升城市发展水平和综合服务能力，**建设高新技术和战略性新兴产业集聚区、城乡综合治理和新型城镇化发展示范区。**

根据总体规划，顺义区作为首都面向区域协同发展的重要战略门户，定位为港城融合的国际航空中心核心区、创新引领的区域经济提升发展先行区、城乡协调的首都和谐宜居示范区。规划还强调，要加强北京城市副中心与顺义、平谷、大兴（亦庄）等东部各区联动发展，**着力打造以亦庄、顺义为重点的首都创新驱动发展前沿阵地。**

##### 《北京市“十三五”时期现代产业发展和重点功能区建设规划》

2017年1月，北京市政府印发《北京市“十三五”时期现代产业发展和重

点功能区建设规划》。《规划》的印发实施，是对北京现代产业发展和重点功能区建设目标的进一步深化和细化。《规划》要求，推动新一代信息技术产业领先发展。抢占大数据、云计算、物联网、移动互联网、新型显示、集成电路、高端软件研发等产业高地，加快类脑计算、未来网络、智能驾驶等研发应用。加速推进先进工艺技术研发及生产线建设，重点发展自主可控、安全可靠的集成电路产业，聚焦存储器、中央处理器、移动通信、图像处理、驱动电器等芯片。推动软件业从产品向服务转型升级，培育面向服务平台和终端的应用软件和集成软件，打造全球软件业领先接包地和全国软件发包地。积极承接国家重大科技专项，加大新一代移动通信、数字电视、卫星导航等核心芯片的设计研发，着力在新型计算、高速互联、先进存储、第五代移动通信(5G)、量子通信等核心技术方面取得突破，大力支持开源软件开发和应用，加强智能设计与仿真及其工具、制造物联与服务、工业大数据处理等高端工业软件核心技术研发，实现工业软件的高端化发展。

.....

## 二、经济背景

## 三、行业背景

### 1、新一代信息技术发展逐渐成熟

新一代信息技术主要是物联网技术、5G 技术、云计算技术、大数据以及人工智能等技术的发展。从各技术领域上看，物联网所需技术均已成熟或基本成熟，已经达到了世界级水平；而 5G 技术方面，三大运营商加快了 5G 网络部署，并从 2019 年实现 5G 技术的商用，而 5G 技术的商用将进一步促进物联网技术的发展；从目前看，云计算技术已经成熟，在电网、交通、物流、智能家居、节能环保等领域具有较多应用；另外大数据技术成熟度在电子商务、电信领域应用度较高，成熟度也较高。综合来看，新一代信息技术所需支撑技术均已发展成熟或在建设的最后阶段，未来这些技术将进一步助力新一代信息技术化行业发展，进而提高生产效率，转变生产模式。

.....

## 第二节 项目建设必要性

### 一、项目建设是响应国家“交通强国、智慧交通”政策号召的需要

近年来，国家出台了一系列相关政策，提出交通强国的概念，支持交通信息及智慧汽车产业的发展。《交通强国建设纲要》提出大力发展智慧交通，推动大数据、互联网、人工智能、区块链、超级计算等新技术与交通行业深度融合。《关于进一步提升道路客运联网售票服务水平的通知》要求进一步提升道路客运联网售票服务水平，稳步开展道路客运电子客票试点工作，更好满足人民群众便捷出行需要。《智能汽车创新发展战略》提出到 2025 年，中国标准智能汽车的技术创新、产业生态、路网设施、法规标准、产品监管和信息安全体系全面形成。《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》提出培育壮大智能交通产业。以创新驱动发展为导向，针对发展短板，着眼市场需求，大力推动智能交通等新兴前沿领域创新和产业化。鼓励交通运输科技创新和新技术应用，加快建立技术、市场和资本共同推动的智能交通产业发展模式。

项目拟以“交通强国，智慧交通”为产业园定位，打造 TMT 科技园，通过引入核心龙头及其上下游企业，形成交通、智能汽车、信息技术融合发展的行业发展趋势。科技园同时具备研发办公功能以及科技企业孵化器的功能。项目涉及的信息技术产业、交通运输行业、智慧汽车行业，符合国家产业政策要求。

### 二、项目建设是推动落实北京城市总体规划，助力\*\*\*\*区定位目标实现的需要

### 三、项目建设是促进营商环境改革，提高发展效率的需要

### 四、项目建设是促进产业转型，推动地方经济发展的需要

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 中国新一代信息技术市场概述

新一代信息技术涵盖范围较广，既包括半导体元器件、5G 通讯设备、高性能服务器等硬件设施，也包括在此基础上的人工智能（AI）、大数据、云计算、网络安全等基础应用，还包括物联网、车联网、远程医疗等丰富多样的应用领域。

新一代信息技术是国务院确定的七个战略性新兴产业之一，是国务院要求的要加大扶持政策力度的产业。党中央、国务院高度重视新一代信息技术产业，就人工智能、工业互联网、5G、机器人等领域发展，作出一系列战略部署，有力地推动了我国新一代信息技术产业发展。

## 一、新一代信息技术产业市场规模

在市场规模方面，近几年我国新一代信息技术产业销售收入逐年递增。统计数据显示，2015 年，中国新一代信息技术产业销售收入约 15.4 万亿元，到 2019 年，中国新一代信息技术产业销售收入约为 21.6 万亿元。根据预测，2023 年中国新一代信息技术产业销售收入将达到 29.5 万亿元左右。



## 二、信息消费市场规模

近年来，我国信息消费市场规模持续扩大。根据统计数据，2018 年我国信息消费市场规模约为 5 万亿元，2019 年约为 5.49 万亿元。根据预测，2023 年我国信息消费市场规模将达到 7.93 万亿元。



## 第二节 5G 发展分析

2019 年是 5G 元年，各国纷纷加快 5G 商业化进程。美国、日本和韩国在 2017-2018 年部署了 5G 测试网络，2019 年将部署符合 5G 国际统一标准的设备。特朗普日前宣布了一系列倡议刺激美国的 5G 网络发展，特朗普强调称，2019 年底美国将有 92 个商用 5G 网络准备就绪，无线通信产业计划在 5G 网络上投资 2750 亿美元，可以迅速为美国创造 300 万个就业机会，并为经济注入 5000 亿美元。欧盟在 2017 年开始 5G 试验，计划到 2025 年全面部署 5G。欧洲监管部门正在对 5G 频率进行统筹，3.4-3.8GHz 频段协调进展最快；瑞士有可能成为全球首批推出 5G 商用服务的国家之一；爱立信与西班牙电信将著名的诺坎普体育场升级为 5G 体育场。韩国 LG U+ 已部署 1.5 万个 5G 基站，华为设备占 95%；三星正进行 5G 业务并购目标 2022 年占据 20% 设备市场份额；韩国电信巨头 SK 推出 5G 边缘计算开放平台向第三方开放推进 5G 商业化。

中国 5G 发展已进入全球 5G 研发第一营，中国和许多其他国家在为 5G 提供关键的中频频谱方面都处于领先地位，华为联手安立在业内率先完成 5G 射频一致性测试；由于无线基础设施的显著优势，中国的无线运营商正在全国范围内进行数百次大规模 5G 测试：华为率先完成中国联通多款异厂家 5G 手机互通测试、华为率先完成中国联通 5G 独立组网核心网第一阶段内场测试、华为公司携

手中国联通完成首个基于 5G 终端芯片巴龙 5000 的业务应用验证。

### 第三节 人工智能发展分析

### 第四节 大数据发展分析

### 第五节 云计算发展分析

### 第六节 智能网联汽车市场分析

#### 一、智能网联汽车产业链分析

#### 二、智能网联汽车产业布局

### 第七节 信息技术产业发展趋势

## 第四章 项目选址与区位条件

### 第一节 项目选址

#### 一、项目选址原则

#### 二、项目选址地点

### 第二节 项目选址区位优势分析

#### 一、区位交通

#### 二、基础设施

#### 三、产业规划

## 四、经济概况

### 第三节 项目地址选择合理性分析

## 第五章 项目规划与建设方案

### 第一节 项目定位及规划方案

#### 一、项目定位

#### 二、项目规划方案

#### 三、项目发展规划

#### 四、园区主要拟入驻企业简介

### 第二节 项目建设方案

#### 一、项目建设指导思想与原则

#### 二、项目建设内容

#### 三、土建工程

## 第六章 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

### 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

# 第八章 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

为控制用水，达到节约用水的目的，拟采取以下措施：

- 1、给水阀门选用高质量的防泄露阀门，卫生器具选用延时自闭冲洗阀门，降低水资源的耗费，各用水单元均配置远程计量水表，便于计量考核。
- 2、控制绿化用水，根据土壤墒情合理确定用水量，可使用农业滴灌技术预设滴灌管网以及土壤水锁水技术的应用，浇灌时间选择应考虑水份蒸发率等因素制定。
- 3、提倡科学合理节水，依靠科技进步、技术创新节水。尽量选用节水型配套设备和卫生洁具，在项目设计阶段，应对选用的用水器材和排水设施进行认真审查，在工程建设期间，对使用不符合节水规定器材的工程不予验收；
- 4、在经过技术经济比较的基础上，选定技术先进、经济实用、节约能耗的给水系统与给水方式，应根据最大小时流量、供水高度、系统特点、供水制度等因素给水；
- 5、建立完善的规章制度，实施节水目标责任制，节约生产和生活用水，严禁跑、冒、滴、漏和长流水等一切浪费水的现象；
- 6、公共建筑卫生间的大便器、小便器均采用自闭式、感应式冲洗阀（均为大、小便器专用冲洗阀）。
- 7、洗脸盆、洗手盆、洗涤盆水嘴采用陶瓷片等密闭耐用、性能优良的水嘴。

## 三、电气节能

## 四、暖通节能

## 第四节 项目节能评价

## 第九章 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

# 第十章 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运营管理、安保人员等共 100 人。

# 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

### 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

# 第十二章 项目投资估算

## 第一节 投资估算依据和说明

### 一、估算范围

### 二、估算依据

### 三、编制说明

## 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、建设期利息

### 五、总投资估算

## 第三节 资金筹措

# 第十三章 项目经济效益分析

## 第一节 项目财务效益分析

### 一、评价依据

### 二、营业收入及税金测算

项目营业收入主要分为租赁收入及定制销售收入.....根据测算项目定制总部类销售期营业收入累计为\*\*\*\*\*万元,运营期租赁部分年均营业收入为\*\*\*\*\*万元。各部分营业收入测算如下:

.....

### 三、成本费用测算

### 四、利润测算

### 五、财务效益分析

## 六、项目财务评价总论

### 第二节 园区经济效益分析

## 第十四章 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

## 第十五章 项目风险及对策分析

### 第一节 项目开发的运作风险及防范

#### 一、运作风险及防范

#### 二、工程风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

#### 一、政策性风险分析及控制

#### 二、市场风险分析及控制

#### 三、管理风险分析及控制

#### 四、人力资源风险分析及控制

#### 五、聚集风险分析及控制

### 第十六章 可行性研究结论及建议

#### 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

附表：

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**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