



广东省某光电孵化产业园项目 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

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1章 项目总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

1.1.2 项目性质

1.1.3 项目单位

1.1.4 项目建设地点

1.1.5 项目提出理由

1.1.6 项目定位规划

1.1.7 项目建设内容

图表 1：项目建设内容及规模

序号	指标	数量	单位	备注
1	总用地面积		平方米	
2	总建筑面积		平方米	
3	地上总建筑面积		平方米	
3.1	其中	配套用房（已建）	平方米	
3.2		配套用房（新建）	平方米	
3.3		研发车间	平方米	
3.4		车间	平方米	
3.5		停车楼	平方米	
4	地下建筑面积		平方米	
5	容积率			
6	非生产性用房占比			
7	建筑占地面积		平方米	
8	建筑密度			
9	绿地面积		平方米	

序号	指标	数量	单位	备注
10	绿地率			
11	机动车停车位		个	

1.1.8 项目建设周期

1.1.9 项目总投资

图表 2：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	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		
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		

1.1.10 项目资金筹措

1.2 项目主要结论

1.2.1 经济效益

图表 3：项目经济技术指标一览表

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		

序号	指标	单位	指标	备注
	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		
15	亩均税收	万元		

1.2.2 社会效益

1.3 项目编制原则、依据及范围

1.3.1 编制原则

1.3.2 编制依据

1.3.3 编制范围

第2章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 政策背景

近年来国家出台了《2019 年国务院政府工作报告》、《超高清视频产业发展行动计划（2019-2022 年）》、《科技企业孵化器管理办法》、《国务院关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》、《国务院办公厅关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见》、《国务院关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》、《半导体照明产业“十三五”发展规划》、《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录（2016 版）》等一系列政策都提出：培育创新创业集聚区。支持符合条件的经济技术开发区打造大中小企业融通型、科技资源支撑型等不同类型的创新创业特色载体；围绕优化光电产业布局，构建产业链，强化技术创新链，统筹布局光电产业技术创新、科技服务和产业集聚等政策要求。

.....

1、《2019 年国务院政府工作报告》

2019 年 3 月 5 日在第十三届全国人民代表大会第二次会议上李克强总理作了《2019 年国务院政府工作报告》。《报告》提出，**促进区域协调发展，提高新型城镇化质量**。围绕解决发展不平衡不充分问题，改革完善相关机制和政策，推动区域优势互补、城乡融合发展。优化区域发展格局。落实粤港澳大湾区建设规划，促进规则衔接，推动生产要素流动和人员往来便利化。支持资源型地区经济转型。加快补齐革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区发展短板。深化重点领域改革，加快完善市场机制。聚焦突出矛盾和关键环节，推动相关改革深化，健全与高质量发展相适应的体制机制，把市场活力和社会创造力充分释放出来。下大气力**优化民营经济发展环境**。坚持“两个毫不动摇”，鼓励、支持、引导非公有制经济发展。按照竞争中性原则，在要素获取、准入许可、经营运行、政府采购和招投标等方面，对各类所有制企业平等对待。构建亲清新型政商关系，健全政企沟通机制，激发企业家精神，促进民营经济发展升级。要努力**营造良好营商环境**，让企业家安心搞经营、放心办企业。

2.1.2 经济背景

2.1.3 社会背景

伴随着中国走进“双创”新时代，创业孵化载体快速发展，新模式、新业态、新服务、新产业、新融合的创业服务机构不断涌现。这在给孵化器提供发展与成长空间的同时也带来了更激烈的竞争和更大的挑战。

.....

2.2 项目建设必要性

2.3 项目建设可行性

第3章 项目市场分析

3.1 我国光电产业行业分析

3.1.1 光通信器件行业分析

3.1.2 通信光纤光缆行业分析

3.1.3 特种光纤行业分析

3.1.4 光传感器件行业分析

3.1.5 光照明器件行业分析

3.1.6 光显示器件行业分析

3.2 我国光电产业园发展分析

3.2.1 我国光电产业园发展概况

3.2.2 我国“光谷”、光电子产业园区的特点

3.3 我国孵化器行业发展分析

3.3.1 我国孵化器行业概况

3.3.2 我国产业创新孵化器行业发展现状

3.3.3 我国产业创新孵化器行业发展趋势

第4章 项目选址及区位条件

4.1 项目选址要求

4.1.1 选址要求

4.1.2 相关产业和支持产业分析

4.2 项目区位条件

4.2.1 位置境域

4.2.2 气候水文

4.2.3 交通运输

4.2.4 地貌地形

4.2.5 市政配套条件

4.3 项目选址合理性分析

图表 4：项目选址合理性分析

要素	项目生产要素状况
地理位置	
气候水文	
交通网络	
地质地貌	

要素	项目生产要素状况
基础设施	

第5章 项目建设方案

5.1 项目定位

5.1.1 项目发展愿景与目标

5.1.2 项目主要功能布局

5.2 设计依据及原则

5.2.1 设计依据

5.2.2 设计原则

5.3 总平面布置

5.3.1 建设内容

5.3.2 总平面布置

5.3.3 建筑设计

5.4 建设方案

5.4.1 构筑物情况

5.4.2 结构设计

5.4.3 室外工程

第6章 公辅工程方案

6.1 给排水系统

6.1.1 设计依据

6.1.2 给水

6.1.3 排水系统

6.1.4 主要设备材料选择

6.1.5 消防给排水

6.1.6 系统和设备的控制

6.2 电气设计

6.2.1 供配电设计依据

6.2.2 变配电系统

6.2.3 照明系统

6.2.4 防雷与接地系统

6.2.5 火灾自动报警及其消防联动控制系统

6.2.6 通信

6.2.7 网络

6.2.8 视频安防监控系统

6.2.9 入侵报警系统

6.2.10 停车管理系统

6.3 空调及通风

6.3.1 空调系统设计

6.3.2 通风系统设计

6.3.3 排烟系统设计

6.4 智能化控制管理系统

6.4.1 系统设计依据

6.4.2 系统概述

第7章 项目环境保护方案

7.1.1 设计依据

7.1.2 评价标准及范围

7.2 项目建设与运行对环境的影响

7.2.1 项目建设对环境的影响

7.2.2 项目运行对环境的影响

7.3 环境保护措施

7.3.1 项目建设环境保护措施

7.3.2 项目运行期环境保护措施

7.3.3 其他环境保护措施

7.4 环境影响评价结论

第8章 项目能源节约方案

8.1 用能标准和节能规范

8.1.1 相关法律、法规、规划和产业政策

8.1.2 建筑类相关标准及规范

8.1.3 相关终端用能产品能耗标准

8.2 节能主要原则

8.2.1 总平面布置原则

8.2.2 工艺设备选择原则

8.2.3 建筑节能应达到的指标

8.3 节能措施

8.3.1 项目能源使用类型

8.3.2 建筑节能

8.3.3 电气节能

8.3.4 给排水节能

8.3.5 暖通节能

8.3.6 环保节能

8.3.7 节能管理

8.4 项目能源消耗量

8.4.1 供水情况

8.4.2 供电情况

图表 5：项目能源消耗量

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）
1	电	637.82624	万 kWh /年	3.3	2104.83
				1.229	783.89
2	新水	0.8454156	万 m ³ /年	0.857	0.72
				-	-
合计		等价值			2105.55
		当量值			784.61

8.5 节能效果与建议

8.5.1 节能建议

8.5.2 节能效果分析

第9章 项目消防及安全方案

9.1 消防设计

9.1.1 设计依据

9.1.2 建筑

9.1.3 给水消防

9.1.4 电气消防

9.1.5 防范措施

9.2 安全方案

9.2.1 规范和依据

9.2.2 安全措施

9.2.3 监控系统说明

第10章 项目劳动安全卫生

10.1 设计依据

10.2 劳动安全教育

10.3 劳动保护

10.4 劳动安全措施

10.4.1 项目建设期

10.4.2 项目运营期

10.5 劳动卫生

10.5.1 洁净室管理制度

10.5.2 安全卫生

第11章 项目组织机构管理与运行

11.1 项目组织机构管理

11.1.1 项目实施管理

11.1.2 资金与信息管理

11.2 项目建设及运行管理

11.2.1 建设期管理

11.2.2 运营期管理

11.3 项目劳动定员

图表 6：项目劳动定员一览表

序号	人员类别	劳动定员
1	管理人员	
2	办公人员	
3	园区物业人员	
4	市场专员	
5	财务人员	
6	其他人员	
7	合计	

第12章 项目组织机构管理与运行

12.1 项目实施进度

12.1.1 项目施工组织措施

12.1.2 项目实施进度

图表 7：项目实施进度

序号	项目内容	2020. 8-2020. 10	2020. 11-2021. 10	2021. 11-2021. 12	2021. 1
1	项目前期准备工作				
2	工程建设				
3	设备订货及安装				
4	人员培训及竣工试 产				
5	产业园区开始运营				

12.2 项目招投标方案

12.2.1 招标形式

12.2.2 资质要求

12.2.3 招投标工作组织

12.2.4 招标方式

12.2.5 招投标程序

第13章 项目投资估算与资金筹措

13.1 投资估算编制说明

13.1.1 估算范围

13.1.2 估算依据

13.1.3 编制说明

13.2 投资估算

13.2.1 工程费用估算

图表 8：项目工程费用一览表

单位：万元

序号	项目	建筑工程费
1	建筑工程费用	
1.1	主体工程	
1.1.1	地上建筑	
1.1.1.1	配套用房（已建）	
1.1.1.2	配套用房（新建）	
1.1.1.3	研发车间	

序号	项目	建筑工程费
1.1.1.4	车间	
1.1.1.5	停车楼	
1.1.2	地下建筑	
1.2	其他工程	
1.2.1	绿化	
1.2.2	道路及硬化	
1.3	拆除工程	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
4	建设工程费用合计	

13.2.2 工程建设其他费用估算

图表 9：工程建设其他费用一览表

单位：万元

序号	项目	费用（万元）
1	项目前期费用	
1.1	工程设计费	
1.2	勘察费	
1.3	咨询费	
2	项目管理费用	
2.1	项目建设管理费	
2.2	工程建设监理费	
2.3	场地准备及临时设施费	
2.4	招投标费用	
2.5	工程保险费	
2.6	社会中介机构审查费	
3	准备费	
4	系统集成费用	
5	工程建设其他费用合计	

13.2.3 预备费用估算

13.2.4 流动资金估算

13.2.5 总投资估算

图表 10: 项目总投资估算表

单位: 万元

序号	项目	合计	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		
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		

13.3 资金筹措与使用

图表 11: 项目资金投资使用表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期	运营期		
			T	T+1	T+2	T+3
1	总资金使用计划					
1.1	总投资					
1.1.1	建设投资					
1.1.2	流动资金					
1.1.3	建设期利息					
1.2	其它流动资金					
2	资金筹措					
2.1	项目资本金					
2.1.1	用于建设投资					
2.1.2	用于流动资金					
2.1.3	用于建设期利息					
2.2	债务资金					

序号	项目	合计	建设期	运营期		
			T	T+1	T+2	T+3
2.2.1	建设投资借款					
2.2.2	流动资金借款					
2.3	补贴资金					
2.3.1	用于建设投资					
2.3.2	用于流动资金					

第14章 项目经济效益评价

14.1 评价依据

14.1.1 遵循的有关法规

14.1.2 基础数据和说明

14.2 项目销售收入和税金测算

14.3 项目成本费用测算

14.3.1 直接运营成本

14.3.2 其他费用

14.3.3 期间费用

14.3.4 总成本费用

14.4 项目利润测算

14.5 项目财务指标分析

14.5.1 财务内部收益率

14.5.2 财务净现值

14.5.3 项目投资回收期

14.6 项目不确定性分析

14.6.1 项目盈亏平衡分析

14.6.2 项目敏感性分析

14.7 项目经济评价汇总

图表 12：项目经济技术指标一览表

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		
	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		

序号	指标	单位	指标	备注
14	盈亏平衡点	%		
15	亩均税收	万元		

第15章 项目社会效益评价

15.1 项目社会效益评价

15.1.1 对居民收入的影响

15.1.2 对当地居民就业的影响

15.1.3 对不同利益群体的影响

15.1.4 对当地基础设施、服务容量的影响

15.2 项目互适性评价

图表 13：社会对项目的适应性和可接受程度分析

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群体			
2	当地组织机构			
3	当地技术文化条件			

15.3 社会评价汇总

第16章 项目风险分析

16.1 项目开发过程中潜在的风险及防范

16.1.1 管理风险及防范

16.1.2 工程技术风险及防范

16.2 项目本身潜在的风险及防范

16.2.1 政策风险

16.2.2 财务风险及防范

16.2.3 自然风险及防范

16.2.4 项目投资进度风险

16.2.5 市场风险及防范

16.2.6 综合风险评价

第17章 项目可行性研究结论与建议

17.1 结论

17.1.1 拟建方案建设条件的可行性结论

17.1.2 资金安排合理性的可行性结论

17.1.3 经济效益的可行性结论

17.1.4 环境影响的可行性结论

17.1.5 研究结论总述

17.2 建议

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