

# 江苏省某科技园项目 可行性研究报告



公司联系电话：4001861700

编制人员电话：13811749142

公司官方网站：yipuzixun.com

# 第一章总论

## 第一节项目概况

### 一、项目基本情况

#### 1、项目名称

江苏省某科技园项目

#### 2、项目承建单位

.....

#### 3、项目建设性质

新建

#### 4、项目地点

.....

#### 5、项目实施进度

.....

### 二、研究项目结论

#### 1、项目投资结构及资金来源

.....

#### 2、项目投资效益情况

通过本项目的建设，.....

#### 3、项目综合评价

.....

## 第二节可行性研究报告编制依据

.....

5、国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准

- 6、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定  
.....

### 第三节可行性研究报告编制原则和研究范围

#### 一、编制原则

.....

- 3、通过对市场的分析研究以及对项目规划的研究，推荐项目的建设规模、方案，论证项目建设的合理性。

#### 二、研究范围

本报告根据国家对建设项目可行性研究报告编制的工作范围和深度规定，对项目建设的依据、条件及必要性进行了论述，对市场的需求进行了分析和预测，对建设规模和内容、.....

# 第二章项目建设背景、必要性与可行性分析

## 第一节项目建设背景

### 一、政策背景

#### 1、《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》

《意见》指出：推进大众创业、万众创新，是培育和催生经济社会发展新动力的必然选择；是扩大就业、实现富民之道的根本举措；是激发全社会创新潜能和创业活力的有效途径。《意见》同时提出：要坚持深化改革，营造创业环境；坚持需求导向，释放创业活力；坚持政策协同，实现落地生根；坚持开放共享，推动模式创新。

……

#### 2、《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020年）》

《纲要》指出：新中国成立特别是改革开放以来，我国社会主义现代化建设取得了举世瞩目的伟大成就。同时，必须清醒地看到，我国正处于并将长期处于社会主义初级阶段。全面建设小康社会，既面临难得的历史机遇，又面临一系列严峻的挑战。经济增长过度依赖能源资源消耗，环境污染严重；经济结构不合理，农业基础薄弱，高技术产业和现代服务业发展滞后；自主创新能力较弱，企业核心竞争力不强，经济效益有待提高。

……

……

### 二、经济背景

#### 1、国内生产总值稳健上升

国家统计局发布数据显示，……

#### 2、居民消费能力不断提升

据国家统计局公布的数据显示……

### 三、社会背景

当今世界，服务业越来越成为各国发展的重点和彼此合作的热点，发达经济体在寻求再工业化、再制造化的同时，继续保持服务业领先优势；发展中国家在推进工业化过程中，也在弥补服务业发展的短板。服务业日益成为促进世界经济复苏、引领转型发展的新引擎。从 2013 年到 2017 年，我国第三产业增加值从……

### 四、工艺背景

### 五、项目方简介

#### 第二节项目建设必要性分析

##### 一、行业发展的必然要求

##### 二、质监部门履行职能的需要

##### 三、为中小企业产业集群服务，搭建公共检测技术服务平台的需要

# 第三章项目市场分析

## 第一节众创平台市场分析

改革开放之后，创新创业浪潮在我国主要有四次：第一次是 1978 年农村实行联产承包责任制后；第二次是 1984 年国有和集体承包经营模式实施后；第三次是 1992 年邓小平南巡讲话后的下海浪潮；第四次就是发生在现阶段的“大众创业、万众创新”的创业新浪潮。

.....

### 一、创业孵化基地发展情况

#### 1、我国创业孵化基地发展历程

我国创业基地的发展，最早可以追溯到二十世纪八十年代。1987 年，联合国科技促进发展基金会主席 Rustam Lalkaka 为中国介绍了当时国外企业孵化器的经验，在他的推动下，对于在我国建立企业创业基地的可行性进行了研究。直到 1987 年 6 月，在国家科委的支持下，中国第一家创业中心——武汉东湖创业中心成立。

.....

2001 年，科技部发布了《中国科技企业孵化器“十五”期间发展纲要》，“十五”期间我国创业基地快速发展，到“十五”期末我国已拥有各类创业基地 500 余家，其中国家级创业服务中心 173 家，软件园 24 家，留学人员创业园 21 家，大学科技园 50 家。自 2001 年开始，是我国创业孵化基地多元、快速发展时期，无论是政府重视程度还是企业孵化器自身的发展水平都有了显著的进步和发展。这一时期，创业基地的发展呈现出多样化、专业化、网络化、国际化和一定程度的市场化，已成为培育和发展高新技术企业和企业家的基地。

#### 2、我国创业孵化基地发展现状

我国的创业基地事业经过二十多年的建设和发展取得了较大的提升，为培育科技企业、培育创新创业人才、转化科技成果做出了积极贡献。尤其是进入 21 世纪以来，创业基地的数量显著增加，规模不断扩大，孵化能力明显增强。根据

相关统计资料显示，截止 2017 年，……

中国科技企业孵化器区域分布明显，主要集中在风险投资较为密集的东南部沿海区域。按密度划分北京、上海、天津、广东为最主要的 4 大省市，除此之外，江苏省、浙江省、……省也同样聚集了大量的科技企业孵化器。以下为国内国家级孵化器地区分布：

### 3、孵化器的发展

……

从区域上来看，创新型孵化器主要聚集在创业投资极为活跃的京沪深三地，尤以中关村居首。自 2011 年以来，中关村在科技部指导下，以打造“全球最具吸引力的创业中心”为目标，培育形成了以创新工场、车库咖啡、创客空间等创新型孵化器为代表的“众创空间”。与传统的孵化器相比，创新型孵化器呈现出“新服务、新生态、新潮流、新概念、新模式、新文化”的六新特征，不仅为创业者提供创业活动的聚集交流空间，而且为其按需提供个性化的创业增值服务，推动中关村兴起了新一轮科技创业热潮，形成了“大众创业、万众创新”的良好氛围，引领中国创业进入新时代。

……

## 二、我国众创空间发展情况

### 1、概念界定

目前，“创客”、“众创空间”、“大众创业”、“万众创新”已成为“热词”，各省市都在跟随这股风潮大力建设拥有自己本土特色的众创空间，不少城市已出台或正在研究制定有关支持众创空间发展的政策举措。如，北京发布实施“创业中国”中关村引领工程（2015—2020 年），天津出台了《关于发展众创空间推进大众创新创业的若干政策措施》，上海发布“创业浦江”行动计划（2015-2020 年），并制定了《上海众创空间培育支持试行办法》，成都公布了《成都“创业天府”行动计划（2015-2025 年）》等。

显然，“众创空间”并不是一个简单的物理概念，也不能把它与现有的任何一种具体形式划等号。科技部也一再强调，众创空间绝不是大兴土木的房地产建

设，而是在各类新型孵化器的基础上，打造一个开放式的创业生态系统。

一般认为，众创空间的概念外延与孵化器略有重叠，但应比后者范围更大。此外，它还应包括创客空间、创业咖啡等新型孵化器模式。一方面，众创空间包括那些比传统意义上的孵化器门槛更低、更方便为草根创业者提供成长和服务的平台；另一方面，众创空间不但是创业者理想的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间，还是一个能够为他们提供创业培训、投融资对接、商业模式构建、团队融合、政策申请、法律服务、媒体资讯等全方位创业服务的生态体系。

## 2、现有几种模式

从业务模式和形态角度来看，目前我国现存的众创空间主要存在以下几种模式：

## 3、众创空间发展过程中存在的现象与问题

第一，联合办公空间以及创业咖啡馆的持续盈利是难题。与 WeWork 的模式不同，创业咖啡馆缺乏持续盈利的能力，不是一个纯粹的商业行为。如何减少亏损或者保本运营，让咖啡馆不至于最终倒闭成为这些创业咖啡馆经营者思考的问题。

.....

## 4、众创空间的发展

众创空间的发展将呈现以下几个趋势：

其一，现在社会环境比以前更加宽容，创业氛围更好，创业服务机构也会有越来越多的形态出现。

.....

# 第二节 战略性新兴产业市场分析

## 一、战略性新兴产业总体发展形势

.....

## 二、战略新兴产业发展趋势

近日发布的《中国战略性新兴产业发展报告》显示，2017 年上半年战略性新兴产业

兴产业重点行业收入和利润增速均超过 10%。……

### 第三节……简介与市场概况

#### 一、滚动……定义

……随着近现代工业机械化、自动化的进程而不断发展。机器不断替代人类劳动，……也遍布人们工作生活的各个角落。现在……的品种已超过十余万种，……的材料从碳钢到铬钢等合金钢，加工从手工向自动化，产品的寿命大幅提高，精度达到了微米级。

#### 二、……的应用

在现代工业中，……广泛用于交通机械、工程机械、精密机床、仪器仪表等众多领域，为世界机械工业及其它产业的发展发挥着重要的作用。

#### 三、……市场发展简述

……

### 第四节全球……市场分析

#### 一、全球市场规模

根据材智汇的研究报告显示，2017 年全球……市场规模达……

#### 二、全球市场分布

全球……市场可划分为亚洲市场、欧洲市场、北美市场、拉美市场、非洲市场五大区域。其中，亚洲是全球最大的……需求市场，年需求量约占全球市场的 40%，欧洲和北美是全球重要的高端……消费市场，且需求量相对比较稳定，其……年需求量分别占全球……总销量的 30%和 25%，拉美、非洲以及其他地区的……年消费总量约占全球……总销量的 5%。

#### 三、行业竞争格局

.....

这些公司拥有一流的科技人才、一流的加工设备和一流的制造技术，引领着世界.....的发展方向。近年来，八家大型跨国.....企业纷纷向海外特别是向新兴工业国家扩张，企业规模日益扩大，生产结构日趋合理，按品种类型、尺寸段、零件以至加工工序组织专业生产，形成了按专业分工、规模生产、各自发挥优势的协作网络；另一方面，八家大型跨国.....企业不断扩大经营范围，拓展技术领域，为客户提供单元型、组件型解决方案，高新技术产品不断问世。

## 第五节中国.....市场现状

### 一、中国.....出口规模

### 二、中国.....出口类型

### 三、中国.....出口地区

### 四、中国.....企业国际化展望

## 第六节电子商务发展分析

### 一、电子商务发展现状

### 二、中国电子商务发展趋势

## 第七节现代物流园市场分析

### 一、国内物流园区分布分析

### 二、国内物流园区规模分析

### 三、国内物流园区功能分析

### 四、国内物流园区发展趋势分析

## 第四章 项目建设及设备方案

### 第一节 项目建设内容

.....

#### 一、组建国家级.....实验室（知识产权中心）

国内各工厂的量值传递，量具修理及检定。国外客户的出货委托检验，负责国外客户考核工厂。

二、组建技术研究所主要内容

三、.....技术检测实体任务

四、滚动.....检测中心”拟开展项目

五、研究所产品开发

第二节项目建设目标

第三节建设地点及周期

.....

## 第五章项目选址及区位条件

### 第一节项目所在地地理位置

该项目拟建设地点为……

### 第二节选址条件

#### 一、地形、地貌情况

……

#### 二、……气候环境

……

#### 三、社会环境条件

工业基础较为雄厚，历史上曾是著名的手工业城市。……市现形成了造纸及纸制品、铜加工、棉纺织、……

#### 四、交通运输条件

……

#### 五、通信条件

……

#### 六、施工条件

当地依托建筑、建材、机械工业等产业具有一定的发展规模，且交通运输条件便利，能够完全满足建设项目施工条件。

## 第六章公辅工程

### 第一节给排水系统

#### 一、设计依据

.....

- 4、《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2001）
- 5、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）
- 6、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）
- 7、《污水综合排放标准》(GB8978-1996)
- 8、《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ343-2010)

.....

#### 二、供水

##### 1、设计原则

根据项目区总体规划和道路情况，合理预测需水量，按各建筑单体，合理分布供水区。既有利于安全和卫生，又要满足各建筑供水量和水压的要求，考虑施工和维修便捷，尽可能缩短配水管线的总长度。

##### 2、水源

.....

.....

项目区内建筑物按消防规范要求设置室内消火栓系统，建筑物内设消火栓箱，在特殊部位按消防规范要求设置手提式磷酸铵盐干粉灭火器。另外设有集中空调的建筑还应设置自动喷淋灭火系统，各建筑物的每个分区均设水力报警阀及水流指示器。

##### 4、给水方案

本项目从规划建设的市政给水管网上接入 DN200 的给水管，给水管的供水量为 200m<sup>3</sup>/h 左右，供应生活用水和消防用水。

.....

### 三、排水系统

#### 1、设计原则

根据项目区总体设计和道路情况，合理预测污水量，合理计算雨水量，建立合理完善的排水系统，有效地收集输送污水，同时尽可能考虑降低工程造价和运行管理维护费用。

.....

### 四、主要设备材料选择

根据国家目前对输水管材的要求，项目区供、排水系统均采用节能、耐用的塑料管材。室内外给水管材采用 PE 塑料管，排水管采用高强度 PVC 管材。

### 五、系统和设备的控制

生活、消防水泵的启动是由控制柜内微处理器的控制程序来实施的。水泵控制柜带有时间均衡功能，它能在一个设定的时间周期内切换水泵的动作顺序，以使得每一台水泵的累计工作时间都趋于一致。

.....

## 第二节 电气系统

### 一、供配电设计依据

.....

- 5、《20KV 及以下变电所设计规范》（GB50053—2013）
- 6、《供配电系统设计规范》（GB50052—2009）
- 7、《低压配电设计规范》（GB50054—2011）
- 8、《电力装置的继电保护和自动装置设计规范》（GB/T50062—2008）
- 9、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067—2014）
- 10、《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116—2013）

### 二、设计范围

设计范围包括变、配电系统，照明与动力配电控制系统，防雷与接地系统，

等电位联结系统，火灾自动报警与消防控制系统，通信与网络设施，电视设施，安防系统。

### 三、变配电系统

#### 1、负荷等级与供电要求

.....

备用照明按二级用电设备供电，消防中心电源、安防系统电源、变电所用电源、通讯设施(电话、网络、电视机房)弱电室电源也可按二级用电设备供电。人防系统的应急照明属一级用电设备，人防系统重要的风机及水泵属于二级用电设备，其余用电负荷属三级用电设备。

二级负荷要求双回路电源供电，在末端配电装置内应可自动切换。一级负荷的容量比较小，可采用蓄电池作备用电源，灯具自带蓄电池作为自备应急电源。

.....

#### 2、供电方案

.....

高压配电线路可从变电所引至各建筑的室外低压配电线路(应协商供电局确定)。楼座内配电干线采用 YJV-1KV 电缆，支线采用 BV-0.5KV 铜芯绝缘线。消防用配电线路采用阻燃型线缆。楼座内线路可采用金属线槽明设和穿钢管暗设相结合的敷设方式。

### 四、电力系统

.....

为保证消防用电设备(消防水泵、排烟风机、应急照明等)及重要负荷(生活给水泵等)的可靠供电,采用双回路专用电缆供电,在末端设双电源自动切换。其他电力设备采用放射式或树干式方式供电。

### 五、照明系统

.....

应急照明:变配电所、消防控制室、楼梯、消防泵房等处设置火灾应急照明,其容量按 100%考虑,各层出入口设疏散指示灯和标志灯。应急疏散、楼层指示

灯等应急照明灯具及标志灯采用自带蓄电池，其工作时间应不少于 60min。

## 六、防雷与接地系统

.....

为防雷电波入侵，进出建筑物的各种金属管道、穿线钢管、电缆金属外皮等在入户处与接地装置连接。

.....

## 七、消防系统的供电及监控

.....

本项目属一类防火建筑。在建筑首层设消防控制中心，内设有火灾自动报警及消防自动控制系统，.....

## 八、电力监控系统

.....功率因数、视在功率、频率等。在计算机站通过网络不但可读取所有电路监控器的实时数据，还可实时显示通过电路监控器捕获波形及报警信息。在计算机站能分页显示低压配电系统单线图，在单线图上显示电路的基本参数，并可对断路器实现合闸、分闸操作。

## 第三节 弱电设计

### 一、设计依据

.....

2、《民用闭路监视电视系统工程技术规范》（GB50198-2011）

3、《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）

.....

### 二、电话通讯系统

由当地电信局提供市话电缆或通讯光缆，通过光缆与互联网相接。各层各房间的重要部位均设置网络端子。

### 三、电缆电视系统

.....

### 四、安全、监控系统

基地设置由摄像机、监控器、编码器解码器、录像机及矩阵开关组成的电视监视系统，主要监视对象为主要出入口、围墙、电梯轿厢、大厅、楼层等区域。

.....

### 五、背景音响系统

设置由收音机、放音机、均衡器、功放、扬声器等组成的背景音响系统。系统还与火灾自动报警系统联网，一旦收到火灾信号，将强切为火灾紧急广播。

### 六、火灾自动报警系统

消防火灾报警设备采用防火控制中心报警系统，.....

### 七、智能化系统（3A 系统）

.....

楼宇自动化系统是以计算机为核心的综合监控系统，对场内电力、空调、照明、电梯，给排水泵设施进行集中检测，分散操作、控制管理，以达到安全、节能、经济和便捷的综合目标，并与消防自动化系统和保安自动化系统连成一体，实现一元化的监控和检测。

.....

### 八、综合布线系统

.....

综合布线包括工作区子系统、水平布线系统、垂直（主干）布线系统、管理系统子系统、设备间子系统。按综合型系统考虑，办公、生产区每 10m<sup>2</sup> 设一个工作区，每个工作区设两个信息插座；水平布线采用五类或五类以上（如光纤）线缆；垂直主干布线可分开设置，语音、数据采用五类线缆。

## 第四节空调及通风

一、编制依据

二、空调冷热源

三、通风系统

四、生命安全系统

## 第五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

第四节绿化设计

第五节环境影响综合评价

## 第八章 项目能源节约方案设计

.....

## 第九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、防电

#### 二、防雷和接地保护

#### 三、废弃物处理

#### 四、安全措施

### 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

## 第十章项目组织机构和人力资源配置

### 第一节企业组织

#### 一、企业组织形式

#### 二、企业工作制度

### 第二节劳动定员

### 第三节运行机制

# 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

第三节 工程招投标方案

## 第十二章项目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

第五节资金筹措

## 第十三章 项目的经济效益分析

### 第一节 评价依据

- 1、遵循的有关法规
- 2、基础数据和说明

### 第二节 营业收入

### 第三节 成本费用测算

### 第四节 利润测算

### 第五节 财务效益分析

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的内部收益率 IRR、项目投资回收期  $R_t$  和投资利润率等指标。由表中结果可见：

#### 一、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第  $t$  年的净现金流量；

$n$ ——计算期。

.....

#### 二、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率  $ic$ ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

.....

### 三、项目投资回收期 $P_t$

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

.....

### 第六节 财务评价结论

.....

## 第十四章项目的社会效益分析

### 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

# 第十五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

### 1、技术风险

……

### 2、经营风险

……市场竞争非常激烈。面对国内外诸多企业的有力竞争，如何定位目标市场、制定相应的经营策略是本项目需要注意的问题。集团应针对不同的目标市场，依据自身的实力采取不同的策略，充分发挥集团的优势和力量，与用户形成良好的合作发展模式，力争达到预期的市场和技术目标。

### 3、管理风险

……

在项目进展过程中，要针对各种技术与客户关系，建立高效、严密的合作模式；树立“用户至上”的理念，建立真诚的合作关系，保证项目的达到预期的目标。

### 4、政策风险

政策的支持是企业发展长大的重要条件。集团在实施本项目时应始终坚持模范经营，建立科学的运营管理机制，减少项目实施风险。

## 第二节防范和降低风险措施

# 第十六章建设项目可行性研究结论及 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、项目效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述