



**广东省某科技园区项目
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：<https://www.sunpul.cn/>

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目性质

三、项目单位

四、项目建设地点

六、项目建设内容

图表 2：一期项目建设方案

序号	项目	建筑面积(㎡)
1	建设工程	
1.1	主体工程	
1.1.1	1#车间	
1.1.2	2#车间	
1.1.3	地下车库	
1.1.4	变电房	
1.1.5	门卫室	
2	合计	

图表 3：二期项目建设方案

序号	项目	建筑面积(㎡)
1	建设工程	
1.1	主体工程	
1.1.1	3#车间	
1.1.2	6#车间	
2	合计	

图表 4：三期项目建设方案

序号	项目	建筑面积(㎡)
1	建设工程	

序号	项目	建筑面积(m ²)
1.1	主体工程	
1.1.1	4#车间	
1.1.2	5#车间	
1.1.3	7#配套设施楼	
2	合计	

七、项目建设周期

八、项目投资及资金筹措

图表 5：项目总投资估算一览表（单位：万元）

序号	项目	一期	二期	三期	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					

第二节 项目研究结论

一、经济效益

图表 6：项目经济效益指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	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
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10年平均
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10年平均
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	%		10年平均
13	投资利税率	%		10年平均
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 报告编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

1、贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，遵循可持续发展原则。保护第一、永续利用，实现社会发展、经济建设和生态建设的协调，促进区域经济健康快速发展。

2、遵循国家项目建设的有关法律、法规要求，坚持因地制宜、经济适用的原则。合理确定建设规模和建设内容。

- 3、合理用地，节约用地。
- 4、充分利用现有设施及建设条件，确保投资的有效性和实用性，努力提升项目质量等级。
- 5、重视优化设计方案工作，通过设计方案的论证来提高设计水平和降低工程投资额。

三、研究范围

本项目可行性研究的内容包括：项目建设的背景和必要性的论证；项目市场前景的论证；项目选址合理性分析；项目建设内容和建设规模；落实项目建设条件；设计初步方案；研究项目的环境保护、安全卫生、消防等问题论证；分析论证项目的组织管理并拟定项目实施计划；进行项目投资估算及资金筹措分析；项目的投资效益分析；项目的社会效益分析；项目建设及运营的风险识别；可行性研究报告结论。

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

随着我国经济快速发展，加快铁路网建设、提高铁路运输装备的水平、实现铁路运输现代化已经成为国家重要的发展战略和任务之一。为此，国务院在《关于加快振兴装备制造业的若干意见》中明确指出把轨道交通装备确定为振兴装备制造业的重点之一。2005年3月国务院审议通过了《环渤海京津冀地区、长江三角洲地区、珠江三角洲地区城际轨道交通网规划》，拉开了中国城际轨道交通网建设的序幕。《中长期铁路网规划》以及《中长期铁路网规划（2008调整版）》也指出：在建议高技术标准“四纵四横”客运专线的同时，国家拟建设11个区域的城际铁路网，珠三角地区位列其中，中国铁路运输装备制造行业进入快速发展的历史时期。2009年1月，国务院《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020）》也明确指出，珠江三角洲地区要加快发展现代制造业，大力发展高技术产业，建设以现代服务业和先进制造业双轮驱动的主体产业群，形成结构高级化、产业发展集聚化、产业竞争力高端化的现代产业体系；要重点发展资

金技术密集、关联度高、带动性强的现代装备等产业，坚持走新型工业化道路。

.....

二、经济背景

第二节 项目建设必要性

第三章 项目市场发展分析

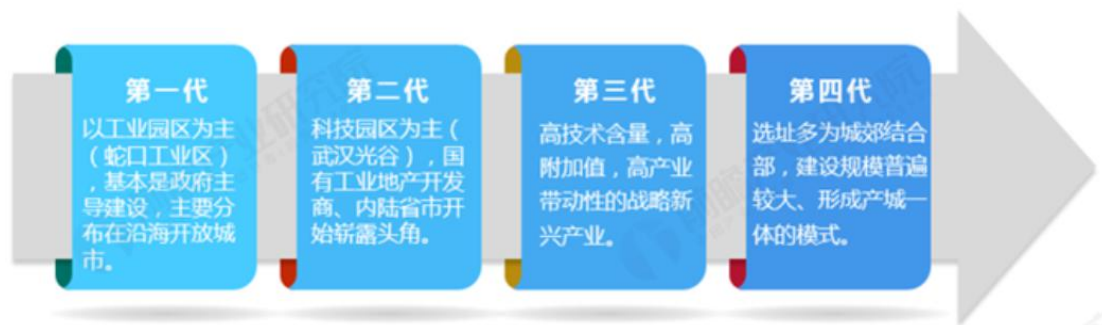
第一节 产业园区市场现状

一、产业园区建设驶入快车道

产业园区发展时间和阶段上趋于成熟。在发展时间上，园区自 1979 年设立起，经历了改革开放的三个重要时期。改革开放第一轮始于深圳等 4 个特区的设立，而 1979 年成立的蛇口工业区就同步诞生于深圳特区并成为深圳特区建设的灵魂和标志；改革开放第二轮始于 1984 年 14 个沿海城市，现在看来，所谓 14 个沿海城市的开放，其实就是在 14 个沿海城市设立 14 个国家级经济技术开发区，其标志就是 1984 年大连经济技术开发区等的挂牌设立；改革开放的第三轮始于 1992 年邓小平南巡讲话的推动，国家级开发区得到了大幅扩容和高速发展，很大程度上成为这一轮改革开放的标志。

此外，中国产业园区作为经济创新和发展的载体，其核心特征和经营模式都在不断的演进，从 1.0、2.0、3.0 演化到 4.0 阶段。不同阶段的发展，使产业园区具有了较为完整的各种阶段下的发展能力，特别是不确定性环境下的适应能力。

图表 7：产业园区的更迭情况



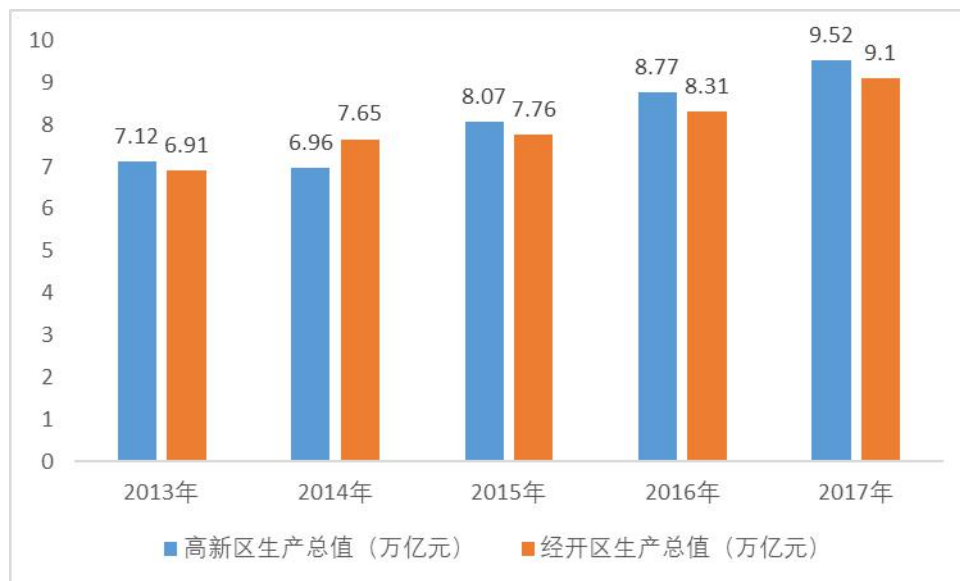
二、专业园区蓬勃发展

三、高新区优势突出，中西部园区加速赶超

国家级开发区（包括国家级高新区、国家级经开区）数量从 2013 年的 210 家增长到 2017 年的 365 家，年均复合增长率达 14.82%。截至 2018 年 9 月，国家级高新区共 168 家，国家级经济开发区共 219 家，其中苏州工业园是唯一一家拥有国家高新区和国家经济开发区双重身份。

2013-2017 年连续五年间，国家级开发区贡献的生产总值占全国比重在 22.4% 以上，已经明显成为地方经济建设的主力军。由此可见，产业园区对区域和城市经济发展的贡献度越来越高，已经成为中国经济增长的助推器。2017 年，纳入统计的 156 家国家高新区全年实现园区生产总值 9.52 万亿元，同比增长 7.5%；219 家国家级经济技术开发区共实现地区生产总值 9.1 万亿元，同比增长 9.9%。

图表 9：2013-2017 年国家开发区生产总值变化情况



第二节 产业园区发展趋势

一、新兴产业集聚东部，西部发展转型

二、信息基础设施与电子政务依然是新建产业园区建设的重点

三、产业园区建设向信息化转型

四、产业园区信息化管理与城市化管理进一步融合

第四章 项目选址用地分析

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 项目区位条件

一、地理位置

二、气候水文

三、交通运输

四、地貌地形

五、市政配套条件

第三节 项目选址合理性分析

图表 11：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	
基础设施	

根据已有信息掌握，本项目拟定选地址完全符合本项目实际要求，水、电等动力供应条件较好，水、陆等交通运输方便，项目周边环境适宜，适合项目建设。

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设方案

一、总平面布置与运输

二、土建工程方案

第二节 公辅工程方案

一、给排水系统

二、电气系统

三、暖通系统

四、消防系统

五、通讯系统

第三节 建设规模与内容

图表 14：一期项目建设方案

序号	项目	建筑面积(㎡)
1	建设工程	
1.1	主体工程	
1.1.1	1#车间	
1.1.2	2#车间	
1.1.3	地下车库	
1.1.4	变电房	
1.1.5	门卫室	
2	合计	

图表 15：二期项目建设方案

序号	项目	建筑面积(㎡)
1	建设工程	

序号	项目	建筑面积(㎡)
1.1	主体工程	
1.1.1	3#车间	
1.1.2	6#车间	
2	合计	

图表 16：三期项目建设方案

序号	项目	建筑面积(㎡)
1	建设工程	
1.1	主体工程	
1.1.1	4#车间	
1.1.2	5#车间	
1.1.3	7#配套设施楼	
2	合计	

第六章 环境保护方案

第一节 项目环境保护遵循的标准和规范

一、执行标准及规范

二、环境质量评价标准

第二节 项目建设期环境保护

一、项目建设期环境影响因素

二、项目建设期环保措施

第三节 项目运营期环境保护

一、项目运营期环境影响因素

二、运营期环保措施

第四节 环境保护影响评价

项目投入运营后，从环境代价、环境收益角度来看，建设项目的建设虽造成了一定的环境代价，但采取措施对废气、废水、固体废物、噪声等进行治理后，对环境的影响不大，能取得良好的社会效益及较好的经济效益，在经济效益和社会效益方面达到了较好的统一。从环境经济角度来看，项目建设是合理可行的。

第七章 能源节约方案

第一节 项目能源节约遵循的标准和规范

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 节能措施综述

第三节 建筑节能

第四节 设备节能

第五节 节水措施

第六节 节能监测

第八章 职业安全与卫生

第一节 劳动安全卫生

一、编制原则

二、编制依据

第二节 主要安全卫生防护措施

一、平面布置及建筑安全防范措施

二、防雷、防静电

三、防尘措施

四、防烫伤、防冻

五、防机械损伤及防坠落措施

六、安全色和安全标志

第三节 预期效果分析

第九章 组织管理与运行

第一节 项目组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息管理

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员及工资福利

图表 26：项目劳动定员一览表

序号	部门	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	

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程建设投资费用

图表 27：一期工程建设投资估算表

序号	项目	建筑工程费（万元）
1	工程费用	
1.1	主体工程	
1.1.1	1#车间	
1.1.2	2#车间	
1.1.3	地下车库	
1.1.4	变电室	
1.1.5	门卫室	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
4	合计	

图表 28：二期工程建设投资估算表

序号	项目	建筑工程费
1	工程费用	
1.1	主体工程	
1.1.1	3#车间	
1.1.2	6#车间	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
4	合计	

图表 29：三期工程建设投资估算表

序号	项目	建筑工程费
----	----	-------

序号	项目	建筑工程费
1	工程费用	
1.1	主体工程	
1.1.1	4#车间	
1.1.2	5#车间	
1.1.3	7#配套设施楼	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
4	合计	

二、工程建设其他费用

图表 30：一期工程建设其他费用一览表

序号	项目	合计（万元）
2	工程建设其他费用	
2.1	土地使用费	
2.2	项目前期费用	
2.2.1	工程设计费	
2.2.2	勘察费	
2.2.3	咨询费	
2.2.4	城市基础设施配套费	
2.3	项目管理费用	
2.3.1	项目建设管理费	
2.3.2	工程建设监理费	
2.3.3	场地准备及临时设施费	
2.3.4	招投标费用	
2.3.5	工程保险费	
2.3.6	社会中介机构审查费	
2.4	生产准备费	
2.5	系统集成费用	

图表 31：二期工程建设其他费用一览表

序号	项目	合计（万元）
2	工程建设其他费用	
2.1	土地使用费	
2.2	项目前期费用	

序号	项目	合计 (万元)
2.2.1	工程设计费	
2.2.2	勘察费	
2.2.3	咨询费	
2.3	项目管理费用	
2.3.1	项目建设管理费	
2.3.2	工程建设监理费	
2.3.3	场地准备及临时设施费	
2.3.4	招投标费用	
2.3.5	工程保险费	
2.3.6	社会中介机构审查费	
2.4	生产准备费	
2.5	系统集成费用	

图表 32：三期工程建设其他费用一览表

序号	项目	合计 (万元)
2	工程建设其他费用	
2.1	土地使用费	
2.2	项目前期费用	
2.2.1	工程设计费	
2.2.2	勘察费	
2.2.3	咨询费	
2.3	项目管理费用	
2.3.1	项目建设管理费	
2.3.2	工程建设监理费	
2.3.3	场地准备及临时设施费	
2.3.4	招投标费用	
2.3.5	工程保险费	
2.3.6	社会中介机构审查费	
2.4	生产准备费	
2.5	系统集成费用	

三、预备费

四、建设期利息

五、流动资金估算

六、总投资估算

图表 33：项目总投资估算一览表（单位：万元）

序号	项目	一期	二期	三期	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					

第五节 资金筹措

第十一章 项目经济效益分析

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

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、其他费用

三、折旧及摊销费用

第四节 利润测算

第五节 纳税测算

第六节 财务效益分析

一、净现值 NPV

二、内部收益率 IRR

三、投资回收期 P_t

第七节 项目还款能力分析

一、利息备付率

二、偿债备付率

第八节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

图表 35：敏感性分析表

指标		税后财务内部收益率(%)	税后动态投资回收期(年)	税后财务净现值	敏感性系数
基本方案					
建设投资					
经营成本					

指标		税后财务内部收益率(%)	税后动态投资回收期(年)	税后财务净现值	敏感性系数
销售收入					

第三节 财务评价结论

图表 36：经济技术指标表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10年平均
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10年平均
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	%		10年平均
13	投资利税率	%		10年平均
14	盈亏平衡点	%		

第十二章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

第二节 互适性分析

图表 37：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的结果	措施建议
1				
2				
3				
4				
5				

第十三章 项目风险分析

第一节 项目风险分析

一、政策性风险分析及控制

二、市场风险分析及控制

三、人力资源风险分析及控制

第二节 综合风险评价

第十四章 可行性研究结论及建议

第一节 可行性研究结论

第二节 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