



新能源及节能设备孵化器项目 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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目 录

第一章 项目总论	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 项目效益.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 经济背景.....	2
第二节 政策背景.....	3
第三节 社会背景.....	4
第四节 项目建设必要性.....	4
第三章 项目市场分析	6
第一节 国内房地产市场分析.....	错误！未定义书签。
第二节 重庆市房地产市场分析.....	错误！未定义书签。
第三节 区域房地产市场分析.....	错误！未定义书签。
第四节 项目竞争优势分析.....	错误！未定义书签。
第四章 项目选址及区位条件.....	8
第五章 项目建设规划及业务方案.....	8
第一节 项目建设规划.....	8
第二节 给排水系统.....	8
第三节 电气系统.....	8
第六章 项目能源节约方案设计	8
第一节 用能标准和节能规范.....	8
第二节 节能措施.....	9
第三节 项目能耗分析.....	9
第七章 劳动安全卫生及消防	9
第一节 设计依据.....	9
第二节 劳动安全卫生.....	9
第三节 消防设施及方案.....	10
第八章 项目组织与管理.....	10
第一节 组织架构.....	10

第二节 行政管理.....	10
第九章 项目建设进度及工程招投标方案.....	10
第一节 基本要求.....	10
第二节 项目开发管理.....	10
第三节 工程招投标方案.....	11
第十章 项目预计投资估算及资金筹措.....	11
第一节 估算范围.....	11
第二节 估算依据.....	11
第三节 编制说明.....	11
第四节 项目总投资估算.....	11
第五节 资金筹措.....	12
第十一章 项目的经济效益分析.....	错误！未定义书签。
第一节 评价依据.....	错误！未定义书签。
第二节 营业收入及税金测算.....	错误！未定义书签。
第三节 成本费用测算.....	错误！未定义书签。
第四节 利润测算.....	错误！未定义书签。
第五节 财务效益分析.....	错误！未定义书签。
第六节 项目敏感性分析.....	错误！未定义书签。
第七节 财务评价结论.....	错误！未定义书签。
第十二章 经济效益和社会效益评价.....	12
第一节 经济效益分析.....	错误！未定义书签。
第二节 社会效益分析.....	错误！未定义书签。
第十三章 项目风险分析及对策.....	12
第一节 政策风险及应对措施.....	12
第二节 市场风险及应对措施.....	12
第三节 安全风险及应对措施.....	13
第四节 管理风险及应对措施.....	13
第五节 技术风险及应对措施.....	13
第六节 财务风险及应对措施.....	13
第十四章 结论及建议.....	13

第一节 结论.....	13
第二节 建议.....	13

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目地点

三、项目单位

四、项目业务发展规划

项目将打造社会资本进驻成立的孵化器，孵化已经初具雏形的小公司，对于他们在发展过程中存在的问题，有针对性地为其提供会计、法务、管理、网络信息等方面的支持，帮助其发展壮大。针对不同企业在发展过程中存在的短板，为企业提供信息交互、管理咨询、技术推广、投资融资、创新创业、人才培养、法律维权、财务审计 9 大类专业服务，帮助企业稳固内部运营结构，逐渐在行业内领跑市场。逐步实现在孵企业统一注册、统一纳税；逐步实现风投、金融机构与在孵企业的联合办公，将资本与技术对接市场；统一人事管理与各项保险，建立人才、技术、资本为一体的孵化体系。公司还将建立对在孵企业的统一考评体系，即入驻与毕业高门槛、高标准，让每一个企业具备持续发展的原动力。

项目孵化器将打造 6 大创业平台：

(1) 构建管理支持平台，提供创业指导服务。社会管理服务机构建立合作机制，提供政策咨询、市场服务、培训管理等。

(2) 建设公共技术平台，提高孵化器服务水平。与全国多所大学合力组建技术服务中心，为企业提供专业技术支持，专业人才梯队建设。

(3) 在搭建企业拓展平台，满足企业不同阶段的发展需求。按照“统一规划、统一建设、统一管理、统一服务”的原则，预留发展空间，定制需求场地，做到发展有空间、服务跟的上，政策能落实。

(4) 构建信息服务平台，打造发扬孵化器文化。

(5) 搭建投融资平台，提供金融支撑服务。不仅是创新发展平台，也是投融资中介汇集平台。整合社会资本、争取政府项目资金，引导风险资金和银行资

金，为企业解决发展困难。

(6) 建设大学生创业平台，提供大学生科技创业和见习基地。解决大学生就业难，创业难，创立创业、就业培训、见习培训、实际就业的服务模式。

六、项目实施进度

七、项目建设规模

项目占地面积 131000 m²，地上建筑面积 122825 m²，地下建筑面积 39289 m²。项目主要分两期建设，一期占地 42000 m²，主要建筑内容为：办公楼 14454 m²，公寓 9798 m²，展厅 4574 m²，篮球馆 3119 m²；二期占地 89000 m²，主要建筑内容为住宅 13680 m²，办公楼 57400 m²，酒店 19800 m²。

八、项目总投资及资金来源

本项目计划总投 47734.43 万元，资金全部由企业自筹。

第二节 项目研究结论

从政策符合角度分析，本项目的建设完全符合国家和地方技术产业发展战略，符合我国科技政策的需求，促进济南市新能源及节能设备产业发展。

从市场需求角度分析，现阶段国内企业对技术引进市场需求旺盛，大众创业、万众创新热潮兴起，本项目的建设符合市场需求。

从公司自身发展分析，项目的建设是山东赢策天际科技有限公司长足发展的必要，无论是对于提升公司现有的服务能力，还是对于提升济南市的科技研发水平都有着不可忽视的意义。因此，本项目的建设是非常有必要且重要的。

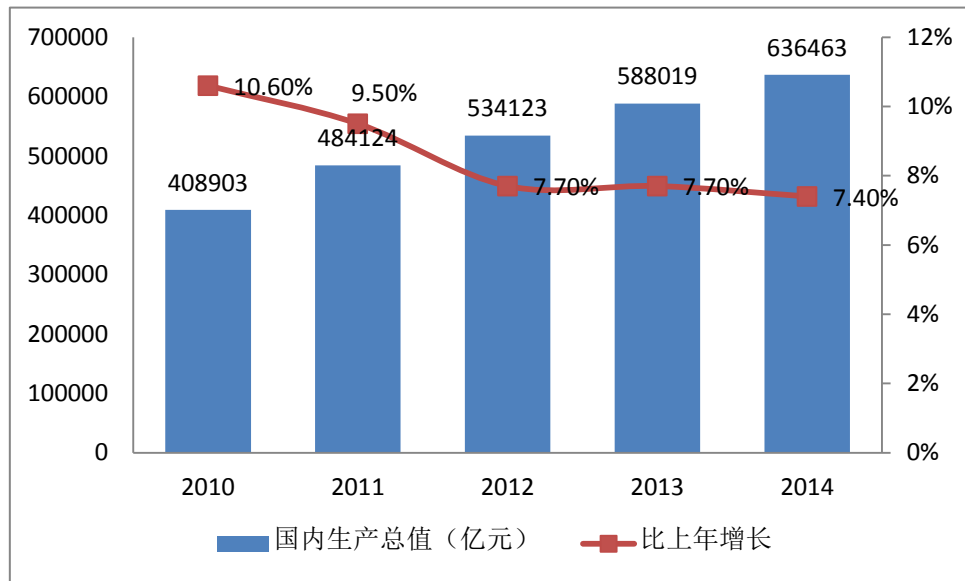
第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

国家统计局发布数据显示，2014 年国内生产总值 636462.7 亿元，比上年增长 7.4%。分产业看，第一产业增加值 58332 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 271392 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 306739 亿元，增长 8.1%。在复杂的环境中，我国经济保持稳健的增长势头，为项目的建设提供良好的宏观经

济环境。

图表 1：2009-2014 年国内 GDP 总量及增长情况



第二节 政策背景

(一) 国家政策背景

1、国家新兴产业创业投资引导基金

2015年1月14日，国务院常委会决定设立400亿国家新兴产业创业投资引导基金，重点支持处于“蹒跚”起步阶段的创新型企业，促进技术与市场融合、创新与产业对接，孵化和培育面向未来的新兴产业。

会议确定，一是将中央财政战略性新兴产业发展专项资金、中央基建投资资金等合并使用，盘活存量，发挥政府资金杠杆作用，吸引有实力的企业、大型金融机构等社会、民间资本参与，形成总规模400亿元的新兴产业创投引导基金。二是基金实行市场化运作、专业化管理，公开招标择优选定若干家基金管理公司负责运营、自主投资决策。三是为突出投资重点，新兴产业创投基金可以参股方式与地方或行业龙头企业相关基金合作，主要投向新兴产业早中期、初创期创新型企业。四是新兴产业创投基金收益分配实行先回本后分红，社会出资人可优先分红。国家出资收益可适当让利，收回资金优先用于基金滚存使用。通过政府和社会、民间资金协同发力，促进大众创业、万众创新，实现产业升级。

2、《国务院关于加快科技服务业发展的若干意见》（国发〔2014〕49号）

《意见》指出：重点发展研究开发、技术转移、检验检测认证、**创业孵化**、知识产权、科技咨询、科技金融、科学技术普及等专业技术服务和综合科技服务，提升科技服务业对科技创新和产业发展的支撑能力。

创业孵化服务方面：构建以专业孵化器和创新型孵化器为重点、综合孵化器为支撑的创业孵化生态体系。加强创业教育，营造创业文化，办好创新创业大赛，充分发挥大学科技园在大学生创业就业和高校科技成果转化中的载体作用。引导企业、社会资本参与投资建设孵化器，促进天使投资与创业孵化紧密结合，推广“孵化+创投”等孵化模式，积极探索基于互联网的新型孵化方式，提升孵化器专业服务能力。整合创新创业服务资源，支持建设“创业苗圃+孵化器+加速器”的创业孵化服务链条，为培育新兴产业提供源头支撑。

.....

第三节 社会背景

进入工业文明以来，人们对能源的需求量不断增长，特别是化石能源使用得越来越多，能源对经济社会发展的制约日益突出，化石能源最终将消耗殆尽，人类赖以生存的自然环境承受着难以忍受的巨大压力。

我国能源结构不合理、浪费严重、供需矛盾突出。中国的能源资源储藏总量不足，人均能源资源拥有量更低，中国的石油、天然气、煤炭的人均储量分别相当于世界人均水平的 11%、4.5%、79%。我国能源浪费现象严重，能源利用率较低。据统计，我国矿产资源总回收利用率仅为 30%，而发达国家高达 50%，全国可回收而没有回收利用的再生资源价值达 350 亿元~400 亿元，每年约有 200 亿元~300 亿元的再生资源流失浪费。中国经济的快速增长推动了其对资源的旺盛需求，资源进口量不断增加，同时对能源的需求量越来越大，常规能源已不能满足国民经济发展的需要。

.....

第四节 项目建设必要性

一、项目建设是济南市人才建设的需要

本项目在山东平阴工业园区建设新能源及节能设备孵化器，打造“创业苗圃+孵化器+加速器+产业园”完善的孵化培育体系。通过举办创业主题沙龙、天

使面对面、项目路演、金融对接以及创业导师辅导等活动，打造集科研、金融、人才于一体的资源共享平台。

人才是一个国家科学发展的第一生产力，在国家的发展过程中具有十分重要的战略意义。可以说如果掌握了先进的科学技术，就能够在经济社会的高速发展中掌握主动权，科学技术的发展需要人才，尤其是创新型的科技人才，因此拥有一批高水平的科技复合型人才，对于国家的经济社会发展和掌握国际社会竞争的主动权具有十分重要的作用。

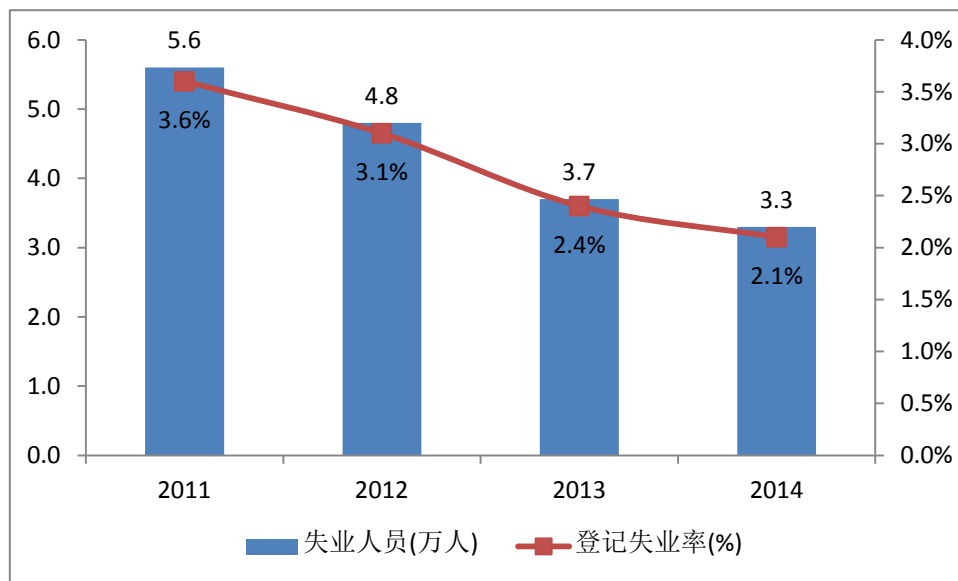
项目的建设将培养和凝聚各类科技人才，特别是优秀拔尖人才，充分调动广大科技人员的积极性与创造性，作为科技工作的首要任务，努力开创人才辈出、人尽其才、才尽其用的良好局面，努力建设一支与济南市经济社会发展相适应的规模宏大、结构合理的高素质科技人才队伍，为济南科学技术发展提供充分的人才支撑和智力保证。满足济南人才市场需求，促进济南相关行业快速发展。

二、项目建设是解决济南市就业的需要

本项目建设新能源及节能设备孵化器，致力于孵化培育新能源及节能设备领域已经初具雏形的小公司。项目的建设不仅有利于吸引人才，还能帮助解决当地的就业问题。

从 2011-2014 年济南市城镇人口失业率变化趋势看出，近年来济南市的城镇登记失业人员及失业率呈现下降趋势，这主要归因于随着积极就业创业政策的落实，中小微企业数量增加，解决了一部分就业难题。

图表 2：2011-2014 年济南市城镇登记失业人员及失业率



.....

第三章 项目市场分析

第一节 科技孵化器市场分析

一、国内科技孵化器概述

1、国内科技孵化器演化历程

科技企业孵化器（也称高新技术创业服务中心，简称创业中心）是以促进科技成果转化、培养高新技术企业和企业家为宗旨的科技创业服务机构。创业中心是国家创新体系的重要组成部分，是区域创新体系的重要核心内容。

1987年6月7日，中国第一家科技企业孵化器“武汉东湖新技术创业者中心”宣告成立，开创了我国孵化器发展的历史。截至2014年，全国国家级孵化器约600家，非国家级超过1000家，在孵企业8万余家，累计孵化企业约6万家，中国科技企业孵化器规模居世界第一。

我国科技孵化器的演化历程主要分为四个阶段：

图表 3：国内科技孵化器演化历程

	时间	提供服务	标志性事件
第一代	20世纪80年代后期	提供基础性的硬件设施和政策优惠服务，如廉价或免费的办公设施	1987年中国第一家科技孵化器—武汉东湖创业中心成立
第二代	20世纪90年代	提供一般性的诸如中介、培训和管理、法律、会计等方面的服务	1989年到1990年，国家一系列政策相继出台，在这一阶段，科技孵化器的基本工作方式是从项目孵化入手，孵化器的方针是“服务为主，开发为辅”。
第三代	21世纪初期	提供专业化的创业设施、专业化的管理咨询以及专业化的技术服务	2000年4月，世界企业孵化器与技术创新大会在上海召开，号召对专业孵化器给予支持。2004年《科技孵化器2004年发展报告》认为中国科技孵化器的发展正处于从典型的综合性孵化器向现代多种类型的专业孵化器发展的转型时期。
第四代	2005年以后	以孵化器为主导，有效连接政府、高校、科研院所、企业、金融、财会、法律等主体，行成各要素有机联系、协同作用的创新网络	2005年，全国范围内的科技孵化器正在行成一个产业，成为区域创新体系的重要组成部分。同年，北京中关村10家孵化器签署共同体纲领，成立创业孵化器共同体

.....

第二节 新能源市场分析

一、新能源概述

全国科学技术名词审定委员会审定公布新能源定义为：在新技术基础上，系统地开发利用的可再生能源。如核能、太阳能、风能、生物质能、地热能、海洋能、氢能等。具体来说，新能源包括了太阳能、风能、生物质能、地热能、核聚变能、水能和海洋能以及由可再生能源衍生出来的生物燃料和氢所产生的能量。

因此，新能源的两个重要的特点就是新技术和可再生。

世界新能源的分类可以分为三类：传统生物质能，大中型水电和新可再生能源。其中新可再生能源具体包括小水电、太阳能、风能、现代生物质能、地热能、海洋能（潮汐能）。未来的新能源有：波能、可燃冰、煤层气、微生物、第四代核能源等能源。

图表 4：未来的新能源介绍

项目	新能源介绍
波能	据推测，地球上海洋波浪蕴藏的电能高达 $9 \times 10^4 \text{TW}$ 。近年来，在各国的新能源开发计划中，波能的利用已占有一席之地。尽管波能发电成本较高，需要进一步完善，但目前的进展已表明了这种新能源潜在的商业价值。目前，日、美、英、印度等国家已建成几十座波能发电站，且均运行良好。
可燃冰	是一种甲烷与水结合在一起的固体化合物，它的外型与冰相似，故称“可燃冰”。可燃冰在低温高压下呈稳定状态，冰融化所释放的可燃气体相当于原来固体化合物体积的 100 倍。据测算，可燃冰的蕴藏量比地球上的煤、石油和天然气的总和还多。
煤层气	煤在形成过程中由于温度及压力增加，在产生变质作用的同时也释放出可燃性气体。从泥炭到褐煤，每吨煤产生 68m^3 气；从泥炭到肥煤，每吨煤产生 130m^3 气；从泥炭到无烟煤每吨煤产生 400m^3 气。科学家估计，地球上煤层气可达 2000Tm^3 。
微生物	世界上有不少国家盛产甘蔗、甜菜、木薯等，利用微生物发酵，可制成酒精，酒精具有燃烧完全、效率高、无污染等特点，用其稀释汽油可得到“乙醇汽油”，而且制作酒精的原料丰富，成本低廉。此外，利用微生物可制取氢气，以开辟能源的新途径。
第四代核能源	科学家已研制出利用正反物质的核聚变，来制造出无任何污染的新型核能源。正反物质的原子在相遇的瞬间，灰飞烟灭，此时，会产生高当量的冲击波以及光辐射能。这种强大的光辐射能可转化为热能，如果能够控制正反物质的核反应强度，来作为人类的新型能源，那将是人类能源史上的一场能源革命。

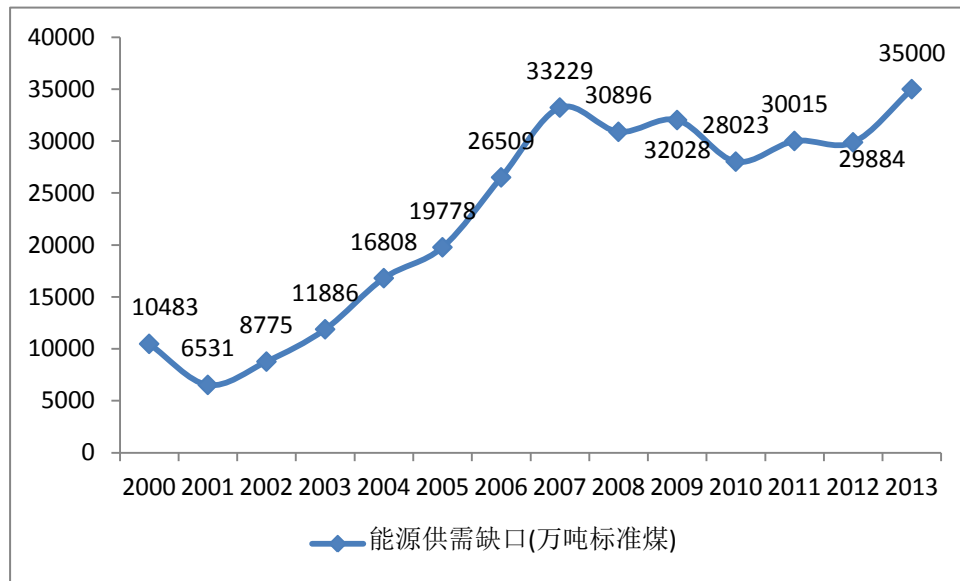
二、新能源市场分析

根据中国统计年鉴数据，2013 年我国能源消费总量为 375000 万吨标准煤，能源生产总量为 340000 万吨标准煤，能源供需缺口 35000 万吨标准煤。

2000 年-2013 年，我国能源生产总量、能源消费总量迅速增加，能源供需缺

口的逐渐加大。

图表 5：2000-2013 年我国能源供需缺口



2000年-2013年,我国能源消费总量增长率7.55%,其中传统能源增长7.25%,新能源增长11.14%;由此我们可以看到中国的能源消费结构正在发生着改变。然而,其改变的进程相对缓慢,中国的能源危机还是愈发的走向了边缘。从下表数据中,我们可以看到传统能源占主导地位的能源消费模式已经走到了尽头,新能源的广泛利用才是解决能源危机的出口。

.....

第三节 节能产业市场分析

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目建设规划及业务方案

第一节 项目建设规划

第二节 给排水系统

第三节 电气系统

第六章 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 节能措施

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第三节 项目能耗分析

项目主要能源消耗为水、电力等。

图表 6：项目能源消耗一览表

序号	主要能源种类	计量单位	年需要实物量	折标系数		折标煤量 (tce)
				当量	等价	
1	电	万千瓦时	196.29	当量	1.229	241.24
				等价	3.3	647.76
2	自来水	万吨	2.62	当量	/	/
				等价	0.857	2.25
3	项目年综合能源消费总量 (tce)			当量值		241.24
				等价值		650.01

第七章 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、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

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

第八章 项目组织与管理

第一节 组织架构

一、组织架构

二、劳动定员

根据项目组织机构设置，项目建成后公司预估需要管理及各类人员 150 人，定员编制详见定员一览表。

图表 7：项目劳动定员情况

序号	部门	劳动定员（人）
1	管理人员	6
2	孵化中心	65
3	物业人员	12
4	酒店	40
5	展厅	5
6	后勤及其他人员	22
7	合计	150

第二节 行政管理

第九章 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

图表 8：项目实施进度表

年份 月份	2016 年				2017 年				2018 年			
	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
项目前期准备	■	■										
施工设计			■									
建筑施工			■	■	■	■	■	■	■	■	■	
运营前期准备												■

第三节 工程招投标方案

第十章 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、不可预见费用

三、工程其他费用

四、流动资金估算

五、项目总投资估算

本项目总投资额为 47734.43 万元，其中，工程费用 42742.48 万元，工程建设其他费用 2718.88 万元，预备费 2273.07 万元。

图表 9：项目建设总投资估算表

单位：万元

序号	项目	总投资合计（万元）	占总投资比例
总计	固定资产投资	47734.43	100.00%
1	工程费用	42742.48	89.54%
1.1	建筑工程费	42742.48	89.54%
1.2	设备购置费	0.00	0.00%
1.3	安装工程费	0.00	0.00%
2	工程建设其他费用	2718.88	5.70%
3	预备费用	2273.07	4.76%
3.1	基本预备费用	2273.07	4.76%
3.2	涨价预备费用	0.00	0.00%

第五节 资金筹措

第十一章 项目社会效益评价

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

本项目建成后，不仅能给投资商带来可观的投资回报，取得显著的经济效益，同时也会对当地发展产生积极的影响。具体体现在如下方面：

1、通过打造新能源及节能设备孵化器促进区域经济发展

项目通过建设新能源及节能设备孵化器，打造集科研、金融、人才于一体的资源共享平台，助力创业青年、哺育科技幼苗，不断促进新能源及节能设备领域的科技发展再上新台阶，从而带动济南市产业经济快速发展。本项目的建设对于加快区域经济和产业发展，提高企业创新能力，加速培育高新技术产业，推动产业结构优化升级，具有十分重要的战略意义。

.....

第十二章 项目风险分析及对策

第一节 政策风险及应对措施

第二节 市场风险及应对措施

第三节 安全风险及应对措施

第四节 管理风险及应对措施

第五节 技术风险及应对措施

第六节 财务风险及应对措施

第十三章 结论及建议

第一节 结论

第二节 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 1118 室

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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869