



## 北京市某企业整体搬迁项目 项目申请报告案例

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](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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

# 目 录

第一章 申报单位及项目概况.....	1
第一节 项目申报单位概况.....	1
第二节 项目建设地址.....	1
第三节 项目建设背景.....	1
第四节 项目建设内容和规模.....	2
第五节 项目产品及工艺流程.....	2
第六节 投资规模与资金筹措.....	2
第七节 经济效益评价.....	3
第二章 项目市场分析.....	3
第三章 发展规划、产业政策和行业准入分析.....	5
第一节 发展规划分析.....	5
第二节 产业政策分析.....	5
第三节 行业准入分析.....	5
第四章 资源开发及综合利用分析.....	5
第一节 资源开发与利用方案.....	5
第二节 资源节约措施.....	6
第五章 节能方案分析.....	6
第一节 用能标准和节能规范.....	6
第二节 项目节能背景分析.....	6
第三节 能耗状况及能耗指标分析.....	6
第四节 节能措施与节能效果分析.....	6
第五节 节能措施和效果分析.....	6
第六节 节能效果分析.....	6
第六章 建设用地分析.....	7
第一节 项目选址及用地方案.....	7
第二节 土地利用合理性分析.....	7
第三节 征地拆迁和移民安置方案.....	7
第四节 项目建设条件.....	7

第七章 环境和生态影响分析 .....	7
第一节 环境和生态现状 .....	7
第二节 生态环境影响分析 .....	7
第三节 环境保护措施 .....	7
第四节 地质灾害影响分析 .....	7
第五节 特殊环境影响 .....	7
第八章 经济影响分析 .....	7
第一节 投资估算与资金筹措 .....	7
第二节 经济效益分析 .....	8
第三节 行业影响分析 .....	8
第九章 社会影响分析 .....	9
第一节 社会影响效果分析 .....	9
第二节 社会适应性分析 .....	9
第三节 建设项目风险分析及控制措施 .....	9

## 第一章 申报单位及项目概况

### 第一节 项目申报单位概况

### 第二节 项目建设地址

### 第三节 项目建设背景

#### （一）项目搬迁是企业扩大产能的需要

项目原址周边居民密集，厂房面积较小，严重影响了企业生产能力的提高，制约着企业的可持续发展。

为了加快工业突破，盘活存量资产，扩大生产规模，进一步做大做强 SMT-PCB 功能测试仪，项目计划搬迁到通州区。项目搬迁后，由于生产车间面积扩大，产品生产工序得到优化，产品生产能力将大幅提高。

#### （二）项目搬迁是企业扩大市场规模的需要

项目公司计划搬迁到通州区，靠近北京经济技术开发区（亦庄开发区），开发区聚集了来自 30 多个国家和地区的 4800 多家企业，327 个企业技术研发中心，229 家高新技术企业，是京津城际发展走廊上的高新技术产业和先进制造业基地。电子测量仪器主要用于各类电子材料、产品、装备和系统的性能和质量的检测，北京经济技术开发区的高新技术企业和先进制造业在产品研究、开发、技术升级等方面都需要利用电子测量仪器，是项目重要的目标客户。

项目搬迁后，由于临近销售市场，将降低成本，如运输成本、库存成本、交易成本等，并借助北京经济技术开发区的产业集聚效应，实现产品市场规模的扩大，提升公司的总体竞争力和市场占有率。

#### （三）项目搬迁将实现政府和企业自身的双赢

项目搬迁后，由于生产车间面积扩大，产品生产工序得到优化，产品生产能力将大幅提高；由于临近销售市场，将降低成本，如运输成本、库存成本、交易成本等，并借助北京经济技术开发区的产业集聚效应，实现产品市场规模的扩大，提升公司的总体竞争力和市场占有率。

项目搬迁后，预计每年上缴税收超过 100 万元，将增加通州区政府财政税收收入，推动区域经济的发展；项目预计增加就业岗位 15 个，将带动地区就业；

项目每年还需要一定的原材辅料、燃料动力，可有效刺激和带动其他相关产业的发展。因此，项目单位的搬迁将会实现政府和企业自身双赢的局面，项目的搬迁有着其重要的必要性。

#### 第四节 项目建设内容和规模

本项目为搬迁项目，在通州区租用厂房及办公楼 924.5 平方米，并将原有设备搬迁安装到租用厂房。

项目搬迁后，由于生产车间面积扩大，产品生产工序流程得到优化，预计产能将增加 10%；由于临近销售市场，将降低成本，如运输成本、库存成本、交易成本等，并借助北京经济技术开发区的产业集聚效应，实现产品市场规模的扩大，提升公司的总体竞争力和市场占有率。

#### 第五节 项目产品及工艺流程

项目公司主要从事专用电子测试仪器以及测试配套辅助设备的开发、生产和销售，现有的年产量为 1053 台，现有年产值 2314 万元。

项目搬迁后，预计新增产能 10%，每年新增电子测试仪器以及测试配套辅助设备 105 台，新增营业收入 233.20 万元。

具体情况如下：

图表 1：项目单位现有生产能力及预计新增产量

产品	年产量（台）	销售均价（万元/台）	预计新增产量（台）
SMT-PCB 功能测试仪	38	26	4
自动化设备	165	6.8	16
治具工装	850	0.24	85

.....

#### 第六节 投资规模与资金筹措

项目总投资 150 万元，其中厂房及办公楼租赁费用 70.56 万元，厂房装修及办公家具 20 万元，设备运输及安装费用 24 万元，预备费用 11.46 万元，铺底流动资金 23.98 万元。

项目资金来源为公司自筹。

## 第七节 经济效益评价

### 第二章 项目市场分析

仪器仪表是信息产业的源头和组成部分，是信息技术的重要基础。钱学森院士对新技术革命有如下论述：“新技术革命的关键技术是信息技术，信息技术由测量技术、计算机技术、通讯技术三部分组成，测量技术则是关键和基础”。

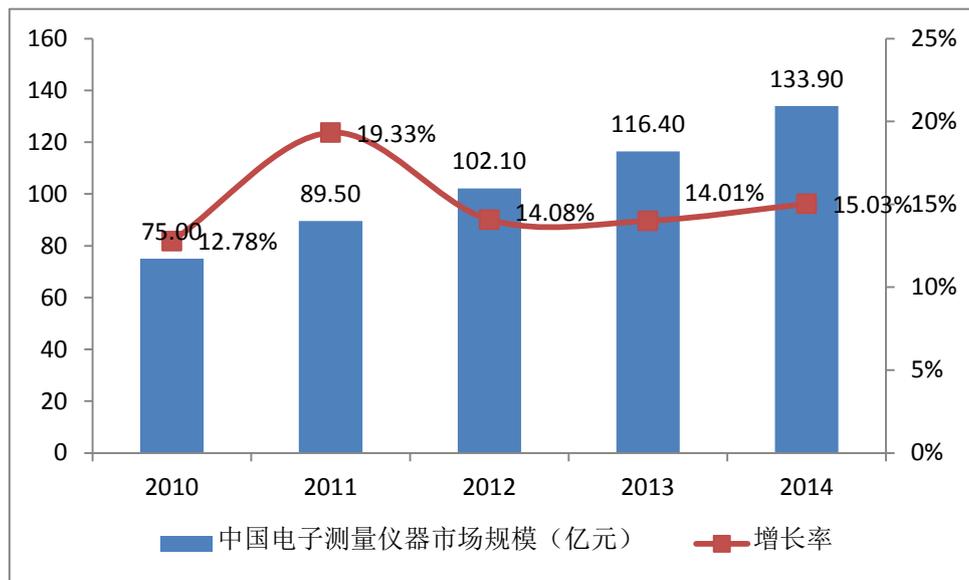
图表 2：测量技术与信息技术的关系



电子测量仪器主要用于各类电子材料、产品、装备和系统的性能和质量的检测。目前，中国经济正处于产业升级、自主创新阶段，中国电子测量仪器行业将迎来新中国成立以来第二次发展机遇。一个产业从原材料的选定、生产过程的监控、产品的测试、行业运营都需要电子测量仪器来完成，电子测量仪器肩负着其他行业产业升级、自主创新的历史使命。

2014年，我国电子测量仪器产量和销售量近1000万台，增长幅度在15%左右，生产产值和销售额都在130亿元左右。

图表 3：2010-2014 年中国电子测量仪器市场规模



随着下游相关产业的发展和升级、新技术的不断出现，电子测量仪器的应用越来越广泛，给电子测量仪器行业的快速发展提供了良好的市场契机，电子测量仪器的国内市场仍将呈高速发展的趋势。

随着金融危机后全球经济的复苏，电子产品市场需求重新呈现增长趋势。我国目前已经成为世界主要电子产品研发、制造基地，由于产品的研发、设计、生产都需要电子测量仪器对产品功能、性能进行测试检验，因此电子制造行业对电子测量仪器的需求将不断增长。通信市场的发展速度仍然比较强劲，而国产通信电子测量仪器的市场占有率很低，因此，加快国产通信电子测量仪器的开发和商品化已经成为本行业的迫切任务。另外，我国教育领域也是国产电子测量仪器的一个突破口。总之，国民经济各部门无论是生产线改造，老产品的更新换代，还是新产品的开发，都会扩大对电子测量仪器的需求，这为电子测量仪器提供了更广阔的市场。

今后，我国将在信息技术、生物技术、新材料技术、先进制造技术、航空航天技术等关键领域取得更大突破，这些领域的研究、开发、技术升级的基本手段就是利用电子测量仪器。因此，随着各行各业对电子测量仪器产品需求量的增加，将不断推动电子测量仪器行业向前发展。

.....

## 第三章 发展规划、产业政策和行业准入分析

### 第一节 发展规划分析

### 第二节 产业政策分析

项目主要产品为 SMT-PCB 功能测试仪，根据国民经济行业分类，所属行业为仪器仪表行业，具体细分行业为电子测量仪器制造行业，属于国家鼓励和支持的高端制造业。

仪器仪表是装备制造业的重要组成部分，是国家的基础性、战略性产业。大力发展现代高科技仪器仪表产业是我国树立和落实科学发展观，走新型工业化道路，实现国民经济可持续发展的战略举措。近年来，我国政府加大了仪器仪表行业的扶持力度，为此国务院、国家发改委、工业和信息化部、科技部等部门连续颁布了鼓励扶持该行业发展的一系列优惠政策，为其发展创建了良好的外部政策环境。

2007 年 10 月 24 日，北京市发改委发布了《北京市产业结构调整指导意见》（京发改〔2007〕2039 号），提出装备制造业以先进自动化技术研发应用和系统集成为重点，依托重点企业打造产业链，重点发展数控机床、智能仪表与自控系统、发电及输变电设备、印刷机械以及电子信息产业专用设备等产品。

2013 年 2 月 18 日，工业和信息化部、科技部、财政部、国家标准化管理委员会印发了《加快推进传感器及智能化仪器仪表产业发展行动计划》，提出 2013-2025 年总体目标：**传感器及智能化仪器仪表产业整体水平跨入世界先进行列**，产业形态实现由“生产型制造”向“服务型制造”的转变，涉及国防和重点产业安全、重大工程所需的传感器及智能化仪器仪表实现自主制造和自主可控，高端产品和服务市场占有率提高到 50% 以上。

.....

### 第三节 行业准入分析

## 第四章 资源开发及综合利用分析

### 第一节 资源开发与利用方案

项目不属于资源开发项目，不涉及资源开发及综合利用类内容。

项目所需原辅材料均通过外购解决。

## 第二节 资源节约措施

# 第五章 节能方案分析

## 第一节 用能标准和节能规范

## 第二节 项目节能背景分析

## 第三节 能耗状况及能耗指标分析

项目主要能源消耗种类为：二次能源电力和自来水。按照《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）的有关折标系数规定，对本项目的能耗及工质进行能耗折算见下表。

图表 4：项目年综合能耗一览表

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
				当量	等价	(tce)
1	电	万千瓦时	0.30	当量	1.229	0.3687
				等价	3.3	0.99
2	自来水	万吨	0.001095	当量	/	/
				等价	0.857	0.00093842
3	项目年综合能源消费总量 (tce)			当量值		0.3687
				等价值		0.99093842

项目搬迁后，预计每年新增耗电量 0.3 万 kWh，每年新增耗水量 10.95 吨，项目年能耗折合标准煤 0.3687t（当量值），其中电力是主要耗用的能源。项目能耗结构科学合理，以北京市通州区现有的配套设施完全能够保证项目能源的需求量。

## 第四节 节能措施与节能效果分析

## 第三节 节能措施和效果分析

## 第四节 节能效果分析

## 第六章 建设用地分析

### 第一节 项目选址及用地方案

### 第二节 土地利用合理性分析

本项目为搬迁项目，计划租用厂房，不改变土地利用性质。

### 第三节 征地拆迁和移民安置方案

### 第四节 项目建设条件

## 第七章 环境和生态影响分析

### 第一节 环境和生态现状

### 第二节 生态环境影响分析

### 第三节 环境保护措施

### 第四节 地质灾害影响分析

### 第五节 特殊环境影响

## 第八章 经济影响分析

### 第一节 投资估算与资金筹措

项目总投资 150 万元，其中厂房及办公楼租赁费用 70.56 万元，厂房装修及办公家具 20 万元，设备运输及安装费用 24 万元，预备费用 11.46 万元，铺底流动资金 23.98 万元。

图表 5：项目总投资估算

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例
1	厂房租赁费用	70.56	47.04%
2	厂房装修及办公家具	20.00	13.33%
3	设备运输及安装费用	24.00	16.00%
3	预备费用	11.46	7.64%

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例
4	铺底流动资金	23.98	15.99%
5	合计	150.00	100.00%

## 第二节 经济效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 10%。

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净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 Rt 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

### 1、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前 
$$\sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 34.73 \text{ 万元}$$
，所得税后 NPV 为 
$$\sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 18.40 \text{ 万元}$$
，均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

.....

## 第三节 行业影响分析

电子测量仪器主要用于各类电子材料、产品、装备和系统的性能和质量的检测。目前，中国经济正处于产业升级、自主创新阶段，中国电子测量仪器行业将迎来新中国成立以来第二次发展机遇。电子测量仪器具有独特的关联战略性，它自身发展的好坏，对整个国民经济的发展有着十分重要的作用，独立自主地发展高端电子测量仪器是国家和企业的正确选择。一个产业从原材料的选定、生产过程的监控、产品的测试、行业运营都需要电子测量仪器来完成，电子测量仪器肩负着其他行业产业升级、自主创新的历史使命。

项目公司计划搬迁到通州区，靠近北京经济技术开发区（亦庄开发区），这是京津城际发展走廊上的高新技术产业和先进制造业基地，开发区的企业在产品研究、开发、技术升级等方面都需要利用电子测量仪器。项目搬迁后，将致力于为客户提供综合性的系统集成服务和个性化的电子、电路测试服务，提供优质的

高端电子测量仪器，从而更好地满足北京经济技术开发区的高新技术企业和先进制造业企业对于高端电子测量仪器的需求，促进关联行业的产业升级、自主创新。

本项目属于搬迁项目，预计新增产能 10%。项目搬迁完成后，将实现电子测试仪器以及测试配套辅助设备产量 1158 台左右，年产值 2500 万左右。项目采用国内先进的技术方案，工艺技术先进，设备性能可靠，对于北京市通州区电子测量仪器产业的发展和科技进步将具有积极的推动作用。

据统计，2014 年，我国电子测量仪器产量和销售量近 1000 万台，生产产值和销售额都在 130 亿元左右。项目产能与国内年需求量仍有较大差距，因此不会在国内电子测量仪器市场形成垄断经营。

## 第九章 社会影响分析

### 第一节 社会影响效果分析

项目搬迁后，由于生产车间面积扩大，产品生产工序得到优化，产品生产能力将大幅提高；由于临近销售市场，将降低成本，如运输成本、库存成本、交易成本等，并借助北京经济技术开发区的产业集聚效应，实现产品市场规模的扩大，提升公司的总体竞争力和市场占有率。

项目搬迁后，预计每年上缴税收超过 100 万元，将增加通州区政府财政税收收入，推动区域经济的发展；项目预计增加就业岗位 15 个，将带动地区就业；项目每年还需要一定的原材辅料、燃料动力，可有效刺激和带动其他相关产业的发展。因此，项目单位的搬迁将会实现政府和企业自身双赢的局面，项目的搬迁有着其重要的必要性。

.....

### 第二节 社会适应性分析

### 第三节 建设项目风险分析及控制措施

## 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

**重庆分公司：**重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953