



山东省某某软件开发孵化基地项目  
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](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 总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 编制依据.....	2
第三节 编制原则和研究范围.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 项目背景.....	2
第二节 项目建设必要性.....	3
第三节 项目建设可行性.....	3
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 我国信息技术服务业发展概况.....	4
第二节 软件产业市场分析.....	5
第四章 项目选址及区位条件.....	6
第一节 项目选址要求.....	6
第二节 项目区位条件.....	6
第三节 项目选址合理性分析.....	7
第五章 园区规划.....	7
第一节 项目定位.....	7
第二节 目标客户群定位.....	7
第三节 园区物业定位.....	7
第四节 园区主要功能.....	7
第六章 项目建设方案.....	8
第一节 项目建设目标与内容.....	8
第二节 总体规划布局.....	9
第三节 建筑设计.....	9
第四节 结构设计.....	9
第五节 土建工程.....	9
第六章 公辅工程.....	9
第一节 给排水系统.....	9
	2

第二节 电气系统.....	9
第三节 空调及通风.....	9
第四节 智能化控制管理系统.....	9
第七章 项目环境保护.....	9
第一节 建设地点环境现状.....	9
第二节 执行标准.....	9
第三节 主要污染源、污染物及防治措施.....	10
第四节 绿化设计.....	10
第五节 环境影响综合评价.....	10
第八章 项目能源节约方案设计.....	10
第一节 用能标准和节能规范.....	10
第二节 编制原则和目标.....	10
第三节 节能措施.....	10
第九章 劳动安全卫生及消防.....	10
第一节 设计依据.....	10
第二节 劳动安全卫生.....	10
第三节 消防设施及方案.....	10
第十章 项目组织机构和人力资源配置.....	11
第一节 组织原则.....	11
第二节 项目组织.....	11
第三节 劳动定员.....	11
第十一章 项目建设管理.....	11
第一节 基本要求.....	11
第二节 项目管理.....	11
第十二章 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
第十三章 项目的经济效益分析.....	12
第一节 评价依据.....	12
第二节 营业收入估算.....	12
第三节 成本费用测算.....	12
第四节 利润测算.....	12
第五节 财务效益分析.....	12
第六节 不确定性分析.....	12
第七节 财务评价结论.....	13
第十四章 项目的社会效益分析.....	13
第一节 社会效益.....	13
第二节 互适性分析.....	13
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....	14
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	14
第二节 防范和降低风险措施.....	14
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	14
第一节 建设项目可行性研究结论.....	14
第二节 建设项目可行性研究建议.....	14

## 第一章 总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目基本情况

##### 1、项目名称

某软件开发孵化基地项目

##### 2、项目单位

青岛某软件科技有限公司

##### 3、项目建设性质

##### 4、项目地点

##### 5、项目规划

建设一个集产、学、研一体化的软件技术研发综合型孵化创新园。

##### 6、项目建设内容

图表 1：项目主要建（构）筑物一览表

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	实验及孵化厂房	10000.00
2	企业研发办公楼	7500.00
3	软件研发中心	7500.00
4	配套服务中心	1000.00
5	公寓	2000.00
6	车站	2000.00
7	合计	30000.00

## 7、项目总投资

## 8、项目实施进度

图表 2：项目实施进度表

序号	项目	2017 年								2018 年			
		5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月
1	前期报告编制及审批	■	■										
2	初步设计及审批		■										
3	项目招标		■										
4	施工图设计及审批			■	■								
5	施工准备				■								
6	工程主体施工;装饰工程施工;室外工程施工					■	■	■	■	■	■	■	
7	竣工验收												■

## 二、项目主要结论

### 第二节 编制依据

### 第三节 编制原则和研究范围

#### 一、编制原则

#### 二、研究范围

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目背景

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策:

《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》

2016 年 11 月，国务院发布了《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业

产业发展规划的通知》，规划指出要大力发展基础软件和高端信息技术服务。面向重点行业需求建立安全可靠的基础软件产品体系，支持开源社区发展，加强云计算、物联网、工业互联网、智能硬件等领域操作系统研发和应用，加快发展面向大数据应用的数据库系统和面向行业应用需求的中间件，支持发展面向网络协同优化的办公软件等通用软件。加强信息技术核心软硬件系统服务能力建设，推动国内企业在系统集成各环节向高端发展，规范服务交付，保证服务质量，鼓励探索前沿技术驱动的服务新业态，推动骨干企业在新兴领域加快行业解决方案研发和推广应用。大力发展基于新一代信息技术的高端软件外包业务。

## 2、地方政策：

### 二、经济背景

#### 第二节 项目建设必要性

##### 一、项目建设是落实国家与地方产业政策的需要

##### 二、项目建设是区域经济转型的需要

##### 三、项目建设是地区参与国际竞争的重要支撑

##### 四、项目建设将促进社会就业、科技进步及上下游产业的形成和发展

#### 第三节 项目建设可行性

##### 一、政策可行性

信息技术和软件研发产业已成为我国国民经济发展战略的重要组成部分。2016年是我国“十三五”规划的开局之年，随着国家对“信息化带动工业化”战略的深入推进，加快传统行业结构升级，未来我国的软件和信息技术服务行业将进入快速整合阶段。在这个过程中，市场领导者以及市场的领先企业将是最大的受益者。

项目将建成新一代信息和软件技术研发创新科技园区，具有前瞻性、先导性、示范性。随着我国信息技术和软件产业新模式、新业态发展潜力的不断提升，IT

行业的飞速发展,使传统的 IT 培训人才远远跟不上每年上百万的需求增长速度。项目建成将吸引山东地区乃至全国各地高端技术人才和高新科技项目入住园区共同发展。在未来以网络化、智能化、信息化、协同化为主导的信息技术和软件研发产业市场有着不可估量的市场前景,项目建设符合当前的政策导向和产业规划,是切实可行的。

## 二、技术可行性

## 三、交通和区位优势

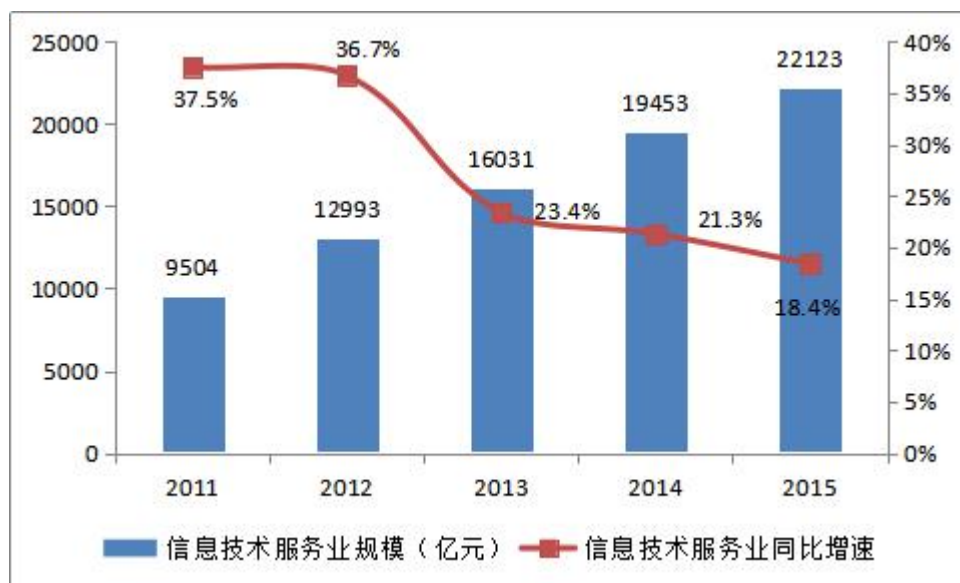
## 四、园区优势

# 第三章 项目市场分析

## 第一节 我国信息技术服务业发展概况

### 一、产业规模

图表 10: 2011-2015 信息技术服务业规模及增速





二、产业结构

三、产业集群

四、主要特点

第二节 软件产业市场分析

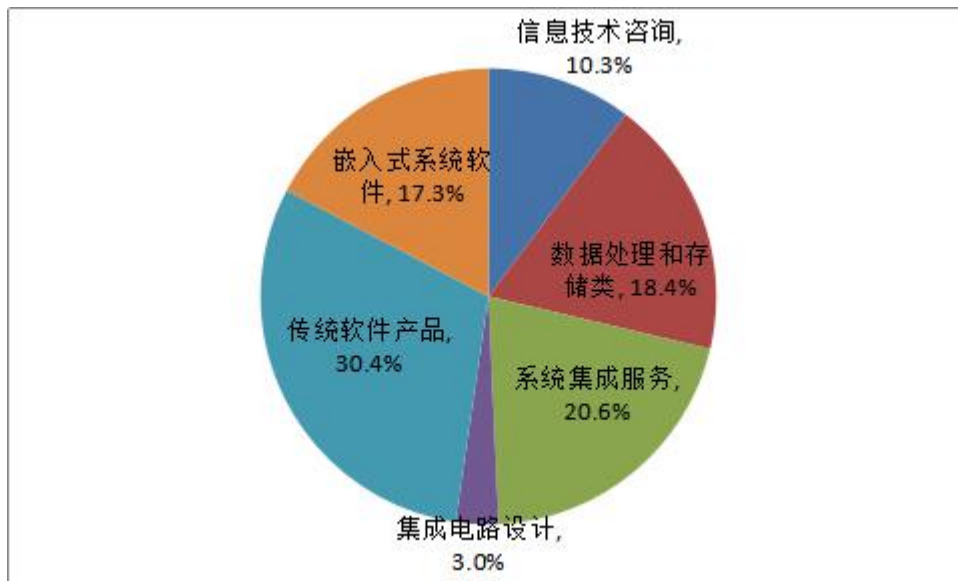
一、产业规模

图表 12：2011-2014 年中国软件产业规模及增速

年度	软件产业规模（亿元）	同比增速	占电子信息产业规模比重
2011 年	18849	38.7%	20.1%
2012 年	24794	31.5%	22.6%
2013 年	30587	23.4%	25.0%
2014 年	37026	20.2%	26.2%
2015 年	43000	16.6%	27.9%

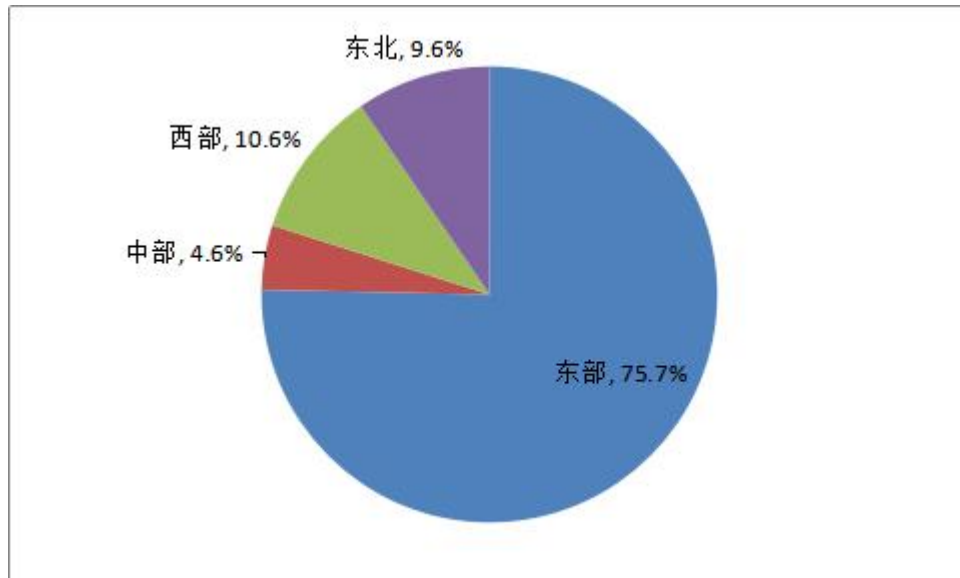
二、产业结构

图表 13：2014 年中国软件产业分类收入增长情况



### 三、产业集群

图表 14：2014 年中国软件产业区域收入占比情况



### 四、主要特点

## 第四章 项目选址及区位条件

### 第一节 项目选址要求

#### 一、选址要求

图表 15：项目交通配套要求一览图



#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目区位条件

## 一、自然地理概况

## 二、基础设施概况

## 三、经济环境

## 四、施工条件

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第五章 园区规划

### 第一节 项目定位

### 第二节 目标客户群定位

项目应具有良好的办公、研发气氛，便于企业生产经营，满足客户物业品质、企业形象、综合配套、专业服务和优惠价格的多层次、多样化需求，主要客户群是：

- 高科技软件研发企业
- 孵化期企业
- 孵化期毕业企业
- 成长型优质信息技术服务企业
- 大型科研机构、设计院所
- 创业企业

### 第三节 园区物业定位

#### 一、物业形态定位

#### 二、物业品质定位

### 第四节 园区主要功能

- 一、为企业的发展提供支持
- 二、提供科技成果转化服务平台
- 三、进行项目策划包装
- 四、提供科技信息服务
- 五、建立技术市场

技术市场的业务范围主要包括技术转让、技术咨询、技术服务和委托、合作技术开发等技术贸易活动。承担科技局对技术合同管理职能，进行技术合同认定和登记备案工作。

- 六、设立专利代办处
- 七、建立专利信息中心
- 八、实验室及实验器材共用服务
- 九、提供人才、培训等服务

## 第六章 项目建设方案

### 第一节 项目建设目标与内容

- 一、项目建设指导思想与原则
- 二、项目建设内容与规模

项目用地面积约 34.85 亩，约为 23233.33m<sup>2</sup>，占地为土地承包性质，具体的占地情况见附图，具体土地清点情况见附表，建筑面积为 30000.00m<sup>2</sup>，主要建筑包括实验及孵化厂房、企业研发办公楼，软件研发中心、配套服务中心、公寓及车站。

图表 18：项目主要建（构）筑物一览表

序号	项目	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	实验及孵化厂房	10000.00

2	企业研发办公楼	7500.00
3	软件研发中心	7500.00
4	配套服务中心	1000.00
5	公寓	2000.00
6	车站	2000.00
7	合计	30000.00

### 三、规划设计理念及战略

### 四、园区服务体系

#### 第二节 总体规划布局

#### 第三节 建筑设计

#### 第四节 结构设计

#### 第五节 土建工程

### 第六章 公辅工程

#### 第一节 给排水系统

#### 第二节 电气系统

#### 第三节 空调及通风

#### 第四节 智能化控制管理系统

### 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

图表 19：建筑施工机械的噪声级统计表

单位：dB(A)

机械名称	平均噪声级	机械名称	平均噪声级
推土机	78-96	挖土机	8-93
搅拌机	78-88	运土机	85-94
汽锤、风钻	82-98	打桩机	95-105
混凝土破碎机	85	空气压缩机	75-88
卷扬机	75-88	钻机	87

### 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

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 编制原则和目标

### 第三节 节能措施

## 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

### 第三节 消防设施及方案

## 第十章 项目组织机构和人力资源配置

### 第一节 组织原则

### 第二节 项目组织

### 第三节 劳动定员

## 第十一章 项目建设管理

### 第一节 基本要求

### 第二节 项目管理

## 第十二章 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

图表 23：项目工程建设投资费用测算一览表

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑工程费 (万元)
1	实验及孵化厂房	10000.00	
2	企业研发办公楼	7500.00	
3	软件研发中心	7500.00	
4	配套服务中心	1000.00	
5	公寓	2000.00	
6	车站	2000.00	
7	道路及室外场地	6000.00	
8	景观绿化	5500.00	
9	合计		

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

第二节 营业收入估算

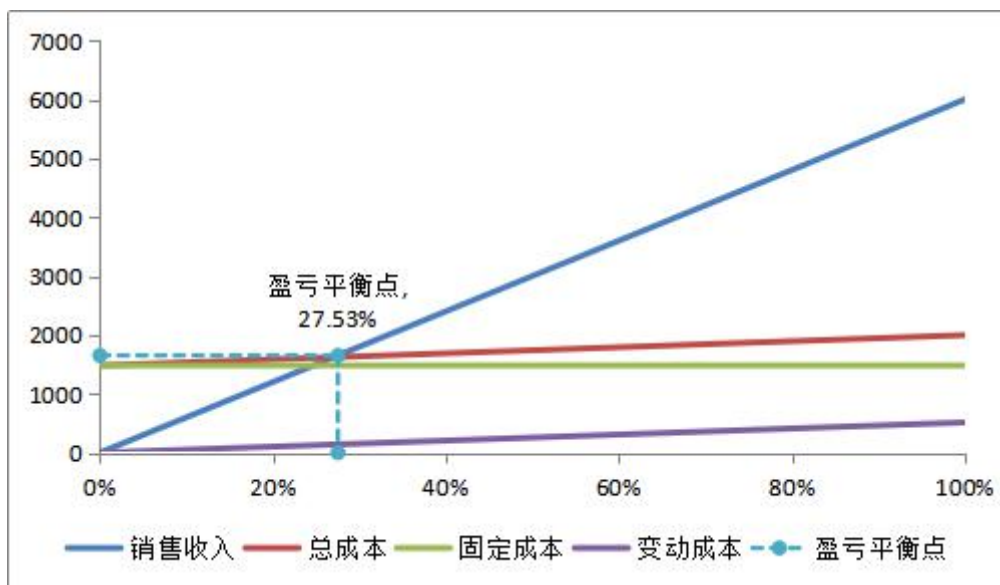
第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

第六节 不确定性分析

图表 27：项目盈亏平衡分析





## 第七节 财务评价结论

图表 29：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩	34.85	
2	总投资	万元	14701.53	
2.1	固定资产投资	万元	14516.91	
2.2	流动资金	万元	184.62	
3	销售收入	万元	6000.00	达产年
4	利润总额	万元	3901.71	达产年
5	净利润	万元	2926.29	达产年
6	总成本费用	万元	1996.42	达产年
7	上缴税金	万元	2095.96	
7.1	上缴销售税金及附加	万元	101.87	达产年
7.2	年上缴增值税	万元	1018.67	达产年
7.3	年上缴所得税	万元	975.43	达产年
8	财务内部收益率	%	25.90%	税前
		%	20.35%	税后
9	静态投资回收期	年	3.79	不含建设期，税前
		年	4.53	不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年	4.59	不含建设期，税前
		年	5.74	不含建设期，税后
11	财务净现值	万元	16965.10	税前
		万元	11195.45	税后
12	投资利润率	%	18.16%	
13	投资利税率	%	31.30%	
14	盈亏平衡点	%	27.53%	

## 第十四章 项目的社会效益分析

### 第一节 社会效益

### 第二节 互适性分析

图表 30：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响程度	可能出现的结果	措施建议
----	------	------	---------	------

序号	社会因素	影响程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响	有一定影响	提高当地居民的收入	
2	对居民就业的影响	有一定影响	增加当地就业机会	
3	对不同利益群体的影响	较小	项目建设和运营时产生的污染物可能会对周边环境带来影响	确保文明施工，加大环保力度
4	对弱势群体的影响	无直接影响		
5	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	有较大影响	推动了基础设施建设，社会服务容量增大	

## 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

### 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

### 第二节 建设项目可行性研究建议

## 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 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 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：025-86870380 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唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**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：**重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：** 杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：** 武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806