



## 北京市某科技孵化器项目 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](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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

## 第一章 项目总论

### 第一节 项目基本信息

#### 一、项目名称

#### 二、项目性质

#### 三、项目建设单位

#### 四、项目建设地点

#### 五、项目建设内容

本项目拟建设以\*\*业为主要发展方向的中小型科技孵化器，拟建内容包括研发办公用房、研发厂房、配套设施、道路、绿化等。

项目运营后以集聚创新创业人才、技术等为主要手段，作为\*\*业小微企业的孵化基地，为业内中小企业提供更低成本的营运环境、产学研结合的共享平台及以交流培训机会为主要目的。项目功能主要是致力服务于创业者、中小企业、微小创业企业孵化培育，通过为创业者和创业企业提供物理空间、配套设施，降低创业者的创业风险和创业成本，提高创业成功率，加快行业科技成果转化，培育科技型企业和企业家。

.....

#### 六、项目建设规模

#### 七、项目建设周期

#### 八、项目总投资

### 第二节 项目单位简介

### 第三节 项目主要研究结论

#### 一、经济效益

## 二、社会效益

### 第四节 可行性研究报告编制依据与研究范围

#### 一、编制原则

#### 二、编制依据

#### 三、研究范围

## 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

##### 《国家科技企业孵化器“十三五”发展规划》

2017年6月29日，科技部办公厅印发了《国家科技企业孵化器“十三五”发展规划》。文件指出总体目标为：到2020年，围绕大众创新创业需求，完善多类型、多层次的创业孵化服务体系，汇聚国内外资源、融合全球各类孵化要素，以强化导师辅导与资本化服务促进高水平创业，以打造一支职业化孵化队伍提升服务能力、质量和效率，以孵化未来、成就梦想的孵化文化引领更加浓厚的创新创业氛围，激发创业企业和高成长企业大量涌现，催生新技术、新服务、新产品、新产业快速发展，成为大众创新创业的主阵地、创新模式的试验田、创业文化的引领者、新经济的动力源。

加强创业孵化链条建设，推动众创空间质效提升，实现专业化发展，**促进科技企业加速器发展，加大专业孵化器布局力度**。鼓励孵化模式创新，支持集团连锁孵化、企业内生孵化、平台开放孵化等新型孵化器建设，形成多元孵化、协同促进的孵化器发展新格局。

##### 《软件和信息技术服务业发展规划（2016—2020年）》（工信部规〔2016〕425号）

2017年1月17日，工业和信息化部正式发布了《软件和信息技术服务业发展规划（2016—2020年）》。《规划》指出到2020年，产业规模进一步扩大，

技术创新体系更加完备，产业有效供给能力大幅提升，融合支撑效益进一步突显，培育壮大一批国际影响力大、竞争力强的龙头企业，基本形成具有国际竞争力的产业生态体系。

.....

## 二、 经济背景

## 三、 社会背景

### 第二节 项目建设必要性

#### 一、 项目建设是加快构建高精尖经济结构，发展高新技术产业的需要

同伟大祖国一样，当前首都北京也进入新的发展阶段。北京市紧紧围绕习近平总书记视察北京时关于“北京要发展，而且要发展好”和“腾笼换鸟，构建‘高精尖’的经济结构”重要指示精神，出台了《加快科技创新构建高精尖经济结构系列文件》，旨在有序疏解非首都功能的同时，提速具有全球影响力的科技创新中心建设，更好地为履行首都职能提供有力支撑。系列文件其中就包含软件和信息服务业、新一代信息技术、人工智能三个文件，其余七个也与软件和信息服务业密切相关。

2018 软博会高峰论坛上，北京市经济和信息化委员会党组书记、主任王刚在题为《发展数字经济时代新软件培育高精尖产业新动能》的主旨演讲中也指出：软件和信息服务业在构建高精尖经济结构中的作用和地位十分重要和突出，是高精尖的重中之重，对于构建高精尖经济结构具有“牵一发动全局”的作用。在新的历史时期，北京要充分发展好软件信息服务业，使之成为首都发展的新动能、城市治理的新手段、公共服务的新方式。

本项目的建设，切实响应了相关文件的号召：建设以\*\*业为发展方向的科技企业孵化器，构建全流程创新孵化网络，营造绿色发展环境，搭建创新发展平台，聚集产业领域人才优势，发展数字经济时代新软件，培育高精尖产业新动能。项目建设符合系列文件精神，契合未来产业的发展方向，为北京市高精尖经济结构

的构建贡献一份力量。

.....

二、 项目建设是创建优质孵化器，增加城市科技创新活力的需要

三、 项目建设是发展中国及北京市软件和信息技术服务业的需要

四、 项目建设有助于\*\*区激发科技创新潜能、建设科技创新引领区

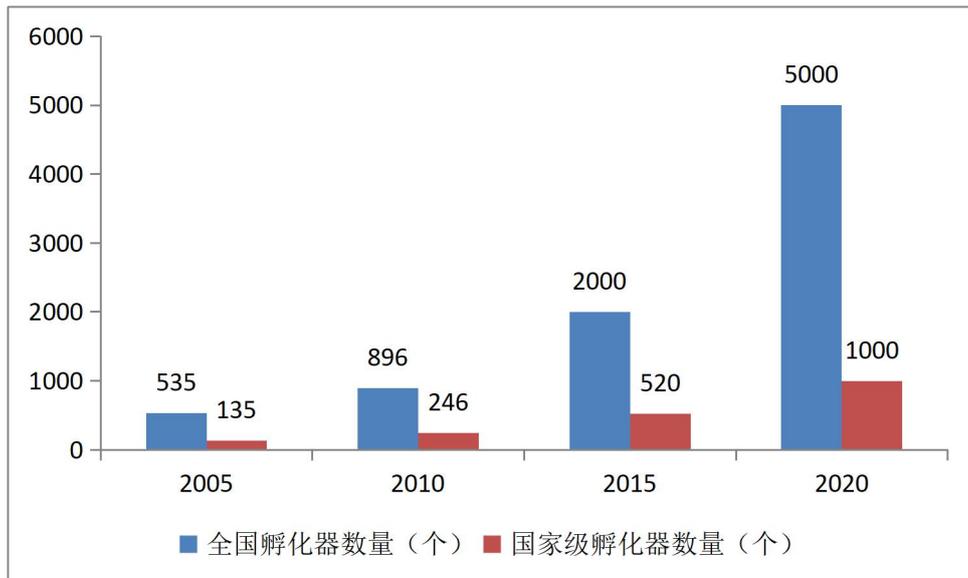
### 第三章 项目市场分析

#### 第一节 孵化器市场分析

##### 一、 孵化器定义

##### 二、 孵化器行业发展现状

经过三十年的发展，我国孵化器的数量和规模已跃居世界首位，成为促进科技成果转化、培育科技型中小企业的重要载体。《中国创业孵化发展报告 2018》显示，截至 2017 年年底，全国有孵化器 4069 家、众创空间 5739 家及加速器 500 多家，带动创业就业人数超过 300 万人，为推动“双创”升级上水平提供重要的支撑。预计到 2020 年，中国的孵化器将接近 5000 家。



.....

### 三、北京市孵化器行业发展现状

根据中国城市创孵指数，北京市位列中国城市创孵指数排名榜首，作为中国双创的策源地，北京市企业孵化“霸主”地位难以撼动。

2017年，北京市共有创业孵化机构291家，较2016年增加了24.4%，孵化106家，较2016年增加了5家。其中国家级孵化器55家，占比为51.9%。

2017年北京市创业孵化机构总面积达到4.62km<sup>2</sup>，较2016年增加了33.9%。其中，孵化器总面积2.50 km<sup>2</sup>，较2016年增加了12.1%。

.....

分类	2016年	2017年	增长率
创业孵化企业机构数量（家）			
孵化器数量（家）			
其中：国家级孵化器(家)			
创业孵化机构面积（km <sup>2</sup> ）			
孵化器面积（km <sup>2</sup> ）			
当年上市（挂牌）孵化器数量（家）			

.....

### 四、孵化器行业发展存在的问题

### 五、孵化器发展趋势

#### 第二节 软件和信息技术服务业市场分析

##### 一、软件和信息技术服务业定义

##### 二、国内软件和信息技术服务业发展现状

##### 三、北京市软件和信息技术服务业发展现状

##### 四、软件和信息技术服务业发展存在的问题

##### 五、软件和信息技术服务业发展趋势

#### 第三节 科技企业孵化器案例分析

## 一、北京市科技企业孵化器案例借鉴

## 二、\*\*区科技企业孵化器案例借鉴

# 第四章 项目选址及区位分析

## 第一节 项目选址

### 一、选址要求

- 1、有适宜的环境、自然景观和生态环境；
  - 2、有良好的自然基础条件（地形、地质、气象、水文等）；
  - 3、有适宜的土地面积与形状；
  - 4、有方便完善的基础设施，包括对外交通、运输、通讯、水源、电源等。
- .....

### 二、相关产业和支持产业分析

### 三、项目选址地点

## 第二节 项目区位条件

### 一、自然地理

### 二、交通条件

### 三、基础设施

## 第三节 项目选址合理性分析

# 第五章 项目建设内容与规模

## 第一节 项目建设内容

### 一、项目载体类型

## 二、项目产业定位

## 三、项目建设内容

### 第二节 项目建设规模

根据《\*\*\*\*号土地使用证》，本项目用地面积\*\*平方米，土地使用权属于\*\*\*\*公司。

项目拟建\*\*栋\*\*楼，\*\*栋\*\*厂房，作为孵化器的主要运营载体。建筑占地面积\*\*平方米，总建筑面积\*\*平方米，包括地上建筑面积\*\*平方米，地下建筑面积\*\*平方米。建筑密度\*\*%，容积率\*\*。配套建设\*\*个机动车停车位。

序号	项目	数量	单位
1	建设用地面积		平方米
2	总建筑面积		平方米
2.1	地上建筑面积		平方米
2.2	地下建筑面积		平方米
3	占地面积		平方米
4	建筑密度		
5	容积率		
6	绿地面积		平方米
7	绿地率		
8	机动车停车位		个

.....

## 第六章 项目工程建设方案

### 第一节 项目用地条件

#### 一、项目用地条件

#### 二、土地利用方案

#### 三、土地利用合理性分析

### 第二节 建设指导思想

### 第三节 项目总图布置

## 一、总平面设计原则

## 二、总平面布置

项目平面布置满足人流、物流分离，互不交叉干扰的基本原则。在此基础上做到方便运营，内外协调，适应自然条件；道路通顺，有利管理，方便生活，安全可靠，环境良好等，力求得出经济效益、环境效益均符合要求的总平面布置。

结合目前建筑结构设计的发展趋势，新建筑的结构设计尽量做到，在可靠、安全的基础上，应具有较好的经济指标，有利于使用和发展，具有宽敞、美观的内部空间，而且还照顾到施工简便。

.....

## 三、道路交通

## 四、竖向布置

## 五、项目绿化

## 第四节 建筑设计

### 一、设计依据

### 二、主体建筑设计方案

## 第五节 结构设计

### 一、工程结构形式

### 二、结构设计依据

### 三、抗震设计及荷载

### 四、结构材料

### 五、结构选型

## 第六节 土建工程

- 一、 设计原则
- 二、 采用的标准及规范
- 三、 建筑地基
- 四、 施工能力

## 第七章 公辅工程方案

### 第一节 给排水系统

- 一、 设计依据
- 二、 供水
- 三、 排水系统
- 四、 主要设备材料选择
- 五、 系统和设备的控制

### 第二节 电气系统

- 一、 供配电设计依据
- 二、 设计范围
- 三、 变配电系统
- 四、 电力系统
- 五、 照明系统
- 六、 防雷与接地系统

## 七、 消防系统的供电及监控

## 八、 电力监控系统

### 第三节 弱电设计

#### 一、 设计依据

#### 二、 电话通讯系统

#### 三、 有线电视系统

#### 四、 安全、监控系统

#### 五、 背景音响系统

#### 六、 火灾自动报警系统

#### 七、 智能化系统（A 系统）

#### 八、 综合布线系统

### 第四节 暖通系统

#### 一、 编制依据

#### 二、 供暖设计

#### 三、 通风系统

#### 四、 生命安全系统

### 第五节 智能化控制系统

#### 一、 系统设计依据

#### 二、 系统概述

## 第八章 环境保护方案

### 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 环境影响综合评价

## 第九章 节能方案

### 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 编制原则和目标

### 第三节 节能措施

#### 一、 建筑节能措施

#### 二、 给排水节能

#### 三、 电气节能与环保

### 第四节 项目能耗分析

本项目的能源和耗煤工质有：水、电。

电：本项目用电主要为办公及照明用电，年用电量预计\*\*万度。

水：本项目用水主要是生产及生活用水，年预计用水量为\*\*万吨。

本项目能源消耗数量及折标指标如下表所示：

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例(%)
1	电		万 kWh /年			
2	新水		万 m <sup>3</sup> /年			
合计		等价值				
		当量值				

## 第五节 项目节能分析

## 第十章 劳动安全卫生与消防方案

### 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

## 第十一章 建设进度安排与招投标方案

### 第一节 项目施工组织措施

- 一、 建立项目实施管理机构
- 二、 施工准备
- 三、 经营准备
- 四、 竣工验收

### 第二节 项目实施进度

### 第三节 工程招投标方案

- 一、 招标形式
- 二、 资质要求
- 三、 招投标工作组织
- 四、 招标方式
- 五、 招投标程序

## 第十二章 项目运营方案

### 第一节 平台搭建规划

- 一、 平台建设目的
- 二、 平台总体框架
- 三、 平台建设内容
- 四、 平台建设目标

## 五、 互动交流功能

## 六、 平台网络及硬件环境

## 七、 平台技术方案特点

## 第二节 项目招商策略

### 一、 项目引进策略

### 二、 预期规模

## 第三节 项目运营及盈利模式

### 一、 孵化器孵化对象

### 二、 孵化企业入驻、跟踪及毕业

### 三、 在孵企业创业辅导服务

### 四、 在孵企业的行政办公服务

### 五、 物业服务

### 六、 孵化特色及优势

## 第十三章 项目组织管理与劳动定员

### 第一节 管理机构设置原则

### 第二节 组织机构设置

### 第三节 劳动定员和人员培训

#### 一、 公司用人原则

#### 二、 劳动定员

### 三、 人员培训计划

## 第十四章 投资估算与资金筹措

### 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、 工程建设其他费用

#### 三、 预备费

#### 四、 总投资构成

项目估算总投资\*\*万元，其中：建设投资\*\*万元，流动资金\*\*万元。建设投资中：工程费用\*\*万元，工程建设其他费用\*\*万元，预备费用\*\*万元。

具体如下表所示：

序号	项目	费用（万元）	占总投资比例
一	工程费用		
1	建筑工程费		
2	设备及工器具购置费		
3	安装工程费		
二	工程建设其他费用		
三	预备费用		
建设投资合计			
四	建设期利息		
固定资产投资合计			
五	流动资金		
总投资			

### 第五节 资金筹措

## 第十五章 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 营业收入测算

### 第三节 总成本费用测算

- 一、 外购原辅材料费用
- 二、 外购燃料及动力费
- 三、 工资及福利费用
- 四、 维修费用
- 五、 其他费用
- 六、 折旧及摊销费
- 七、 总成本费用

### 第四节 利润及税金测算

- 一、 利润测算
- 二、 税金测算

### 第五节 财务效益分析

- 一、 财务净现值 **FNPV**
- 二、 财务内部收益率 **FIRR**

### 三、项目投资回收期 Pt

### 四、投资净利润率

## 第六节 项目敏感性分析

## 第七节 财务评价结论

经测算，项目稳定运营后，预计运营首年（2020年）营业收入\*\*万元，计算期第10年营业收入达\*\*万元。

项目所得税后财务净现值为\*\*万元，财务内部收益率为\*\*%，静态投资回收期为\*\*年，动态投资回收期为\*\*年，投资净利润率为\*\*%。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从上述财务盈利能力分析看，项目财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、投资净利润率等财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

序号	项目	单位	数量	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
3	营业收入	万元		第10年
4	利润总额	万元		第10年
5	净利润	万元		第10年
6	总成本费用	万元		第10年
7	上缴税金	万元		第10年
7.1	年上缴税金及附加	万元		第10年
7.2	年上缴增值税	万元		第10年
7.3	年上缴所得税	万元		第10年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		税前
		年		税后
10	动态投资回收期	年		税前
		年		税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

.....

## 第十六章 社会效益及风险分析

### 第一节 社会效益分析

#### 一、 吸引众多企业入驻，促进\*\*区新兴产业领域的发展

项目园区能够吸引北京市众多\*\*业以及配套新兴产业企业的入驻，而且这些行业的产业链蕴藏有巨大的发展潜能，能够直接推动当地的产业升级、完备。项目将引进各领域的中小企业数十家，同时吸引相关行业协会、研究机构、培训组织、中介等产业链进驻，进一步促进新兴产业的扩大，响应国家及北京市关于加快科技创新发展的号召。

.....

#### 二、 带动园区企业发展，创造财税效益

#### 三、 打造\*\*区科技人才库

#### 四、 创造集聚经济效益，提供培育新创企业的环境

### 第二节 社会风险及对策分析

#### 一、 环境风险管理

#### 二、 过程风险管理

## 第十七章 可行性研究结论及建议

### 第一节 项目研究结论

#### 一、 建设条件的可行性结论

#### 二、 资金安排的可行性结论

#### 三、 市场前景的可行性结论

四、 经济效益的可行性结论

五、 环境影响的可行性结论

六、 结论总述

第二节 项目研究建议

## 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名士豪庭 1 号公建 16 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