



某孵化器项目案例

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：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

某孵化器项目

二、项目性质

新建

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目建设周期

六、项目发展规划

七、项目建设内容

八、项目投资与资金筹措

1、投资估算

.....

图表 3：项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	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	建筑装饰装修工程费		
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		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
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		

2、资金筹措

九、项目经济效益

.....

图表 5：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		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		15 年平均
4	利润总额	万元		15 年平均
5	净利润	万元		15 年平均
6	总成本费用	万元		15 年平均
7	上缴税金	万元		15 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		15 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		15 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		15 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
11	总投资收益率（ROI）	%		15 年平均
12	资本金净利润率（ROE）	%		15 年平均
13	投资利润率	%		15 年平均
14	投资利税率	%		15 年平均
15	盈亏平衡点	%		

十、项目社会效益

第二节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《国家科技企业孵化器“十三五”发展规划》（国科办高〔2017〕55号）；
- 2、《软件和信息技术服务业发展规划（2016—2020年）》（工信部规〔2016〕425号）；
-

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

1、国家政策

《国务院办公厅关于促进全域旅游发展的指导意见》（国办发〔2018〕15号）

2018年3月9日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进全域旅游发展的指导意见》。《意见》指出推动旅游与城镇化、工业化和商贸业融合发展。建设美丽宜居村庄、旅游小镇、风情县城以及城市绿道、慢行系统，支持旅游综合体、主题功能区、中央游憩区等建设。依托风景名胜区、历史文化名城名镇名村、特色景观旅游名镇、传统村落，探索名胜名城名镇名村“四名一体”全域旅游发展模式。利用工业园区、工业展示区、工业历史遗迹等开展工业旅游，发展旅游用品、户外休闲用品和旅游装备制造业。积极发展商务会展旅游，完善城市商业区旅游服务功能，开发具有自主知识产权和鲜明地方特色的时尚性、实用性、便携性旅游商品，增加旅游购物收入。

《全国工业旅游创新发展三年行动方案（2018—2020）》（旅办发〔2018〕46号）

.....

2、广东省政策

.....

3、某市政策

.....

二、经济背景

1、全国经济总量再上新台阶，工业生产平稳增长，投资增长缓中趋稳

随着 GDP 增速回落，国内经济结构转型优化加速，中国的经济发展开始进入“新常态”阶段。新形势下，中国发展仍处于重要战略机遇期，我国经济发展长期向好的基本面没有改变，发展前景依然广阔；经济发展向形态更高级、分工更复杂、结构更合理阶段演化的趋势更加明显；供给侧结构性改革深入推进，正在为经济发展和结构调整增添新动能；“一带一路”建设深入推进，正在为经济发展创造新空间。

初步核算，2018 年国内生产总值 900309 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，实现了 6.5%左右的预期发展目标。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.5%，四季度增长 6.4%。分产业看，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%。

图表 7：2014-2018 年国内生产总值及增速

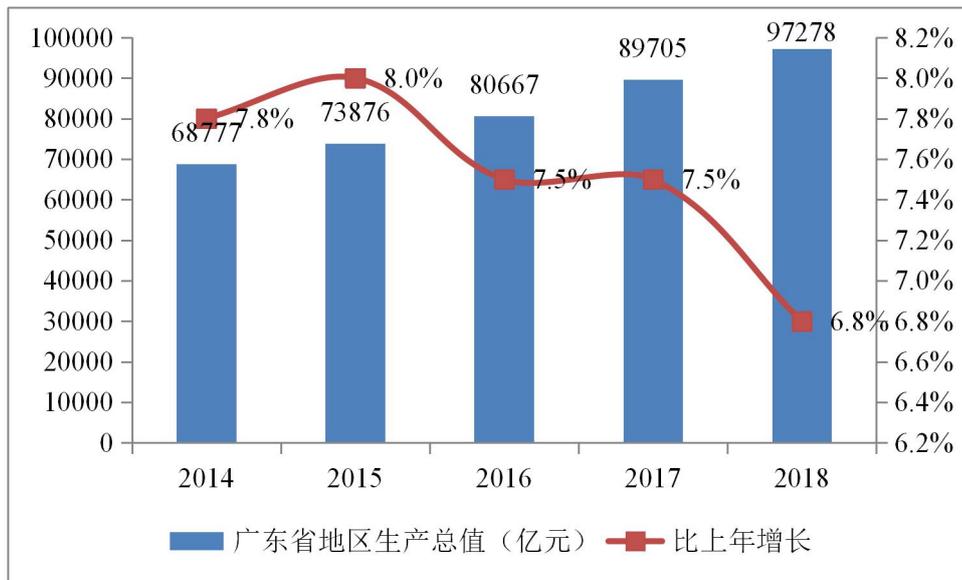


.....

2、广东省经济连续 30 年居全国首位

初步核算，2018 年，广东实现地区生产总值 97277.77 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 3831.44 亿元，比上年增长 4.2%，对地区生产总值增长的贡献率为 2.5%；第二产业增加值 40695.15 亿元，增长 5.9%，对地区生产总值增长的贡献率为 38.6%；第三产业增加值 52751.18 亿元，增长 7.8%，对地区生产总值增长的贡献率为 58.9%。三次产业结构为 4.0：41.8：54.2。现代服务业增加值 33198.45 亿元，增长 8.6%。生产性服务业增加值 27026.39 亿元，增长 7.9%。民营经济增加值 52611.59 亿元，增长 7.3%，占地区生产总值的 54.1%。2018 年，广东人均地区生产总值达到 86412 元，按年平均汇率折算为 13058 美元。

图表 9：2014-2018 年广东省地区生产总值及增速



3、某市经济保持平稳健康发展

.....

三、社会背景

1、大众创业、万众创新已成为经济社会发展新引擎

2015 年 3 月 5 日，李克强总理在 2015 年政府工作报告中指出，打造大众创业、万众创新和增加公共产品、公共服务成为推动中国经济发展调速不减势、量增质更优，实现中国经济提质增效升级“双引擎”。

.....

2、R&D 经费支出持续增长

2017 全年研究与试验发展 (R&D) 经费支出 17500 亿元，比上年增长 11.6%，与国内生产总值之比为 2.12%，其中基础研究经费 920 亿元。

.....

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是满足相关政策要求的需要

近年来，国家和地区出台了一系列相关政策支持孵化器的发展。2017 年 6 月 29 日，《国家科技企业孵化器“十三五”发展规划》要求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；……

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、项目建设是地区经济发展的需要

四、项目建设是公司自身发展的需求

第三章 项目市场分析

第一节 孵化器发展概况

一、孵化器定义

孵化器是指一个集中或虚拟的空间，能够在企业创办初期举步维艰时，提供资金、管理等多种便利，旨在对高新技术成果、科技型企业和创业企业进行孵化，以推动合作和交流，使企业做大。

……

二、孵化器行业发展现状

1、孵化器规模及分布

(1) 我国孵化器的数量和规模已跃居世界首位

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，全国科技企业孵化器总数已达 4069 家，……

图表 14：我国孵化器规模情况



.....

(2) 某市创业孵化器位列全国.....

《中国城市创孵指数 2018》创造性地从创孵经济绩效、创孵创新绩效、创孵社会贡献、创孵基础设施、创孵服务水平、创孵运营绩效 6 个维度，以及 14 个二级指标、40 个三级指标，综合考察中国城市创孵情况.....

2、孵化器类型及需求

(1) 纯市场化运作的民营孵化器占据半壁江山

从 2017 年的数据来看，全国孵化器中，事业性质占 18%，国有企业性质占 26%，纯市场化运作的民营孵化器占 50%，其他的 6%为民办非企业性质。.....

(2) 资金、政策、人才成孵化器三大法宝

3、孵化器服务内容及进驻考核

(1) 场地提供仍为孵化器主流服务

根据被孵企业的特点以及各类服务的特点，企业孵化器提供的服务可以分为三类，分别是基础与业务服务、教育与环境服务、网络与政策服务。

.....

(2) 项目未来发展潜力，是孵化器考核企业首要考察因素

4、孵化器模式分布

.....

三、广东省孵化器行业发展现状

根据科技部火炬中心数据显示,广东省科技企业孵化器数量位列全国各省份首位,国家级孵化器数量全国第二,作为中国双创的领先地区,广东省企业孵化“霸主”地位难以撼动。……

1、科技企业孵化器发展情况

(1) 基本情况

2017年,广东省共有孵化器数量754个,较2016年的576个增加178个,……

(2) 孵化企业情况

2、国家级科技企业发展情况

第二节 孵化器存在的问题及发展趋势

一、孵化器行业发展存在的问题

1、企业服务“名存实亡”

许多孵化器,仅仅能提供办公空间,缺乏专业创业服务咨询、培训、融资、资源对接等条件,没有提供实质服务,……

2、过分依赖政府扶持

3、同质化破坏核心竞争力

4、项目参差成恶性循环

二、孵化器发展趋势

1、一线城市势力逐渐向周边辐射

未来孵化器将在全国范围内逐渐推广,而不是仅仅局限于一线城市,尤其一些拥抱一线城市资源的二三线城市以及有地方政策扶持的区域,将率先产生优势效应。……

2、内部孵化企业互动性增强

3、走向专业化、垂直化

4、优质服务,良性循环

第三节 科技企业孵化器案例分析

一、北京中关村软件园孵化服务有限公司

- 1、公司介绍
- 2、所获荣誉
- 3、创业服务
- 4、明星企业

二、上海浦东软件园创业投资管理有限公司

三、广州纳金科技有限公司

第四节 工业旅游发展情况分析

一、工业旅游的概念及特征

二、工业旅游的起源

三、各国工业旅游发展情况

1、法国

工业旅游的兴起，最早是在欧洲的法国，20世纪50年代，法国雪铁龙汽车制造公司开始策划，让消费者和游客免费参观他们的汽车装配现场，引起许多厂家的效仿，逐渐形成了一个“时尚”。……

2、英国

3、……

四、我国工业旅游发展情况

第五节 项目 SWOT 分析

图表 32：项目 SWOT 分析示意图

S—优势	W—劣势
交通便利： 企业形象良好：	项目价格较高：
T—威胁	O—机会点
项目竞争增大：	需求外溢增加： 政府政策驱动：

.....

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

二、相关产业和支持产业分析

供电配套要求：.....

通讯配套要求：.....

供水配套要求：.....

公共设施配套要求：.....

第二节 项目区位条件

一、地理环境

1、位置境域

2、地势地貌

3、气候状况

二、交通条件

三、基础设施概况

四、人口现状

五、经济环境

六、发展特点

第三节 施工条件

第四节 项目选址合理性分析

第五章 项目运营方案

第一节 平台搭建规划

一、平台建设目的

二、平台建设内容

- 1、门户网站（包含载体简介、……）；
- 2、办公自动化系统（提供载体公文管理、……）；
- ……

三、平台建设目标

四、平台技术方案特点

第二节 项目招商策略

一、自主招商

二、融资招商

三、政府招商

四、活动招商

第三节 项目运营及盈利模式

一、孵化器孵化对象

二、在孵企业创业辅导服务

三、在孵企业的行政办公服务

四、物业服务

第六章 项目建设方案

第一节 项目定位

第二节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想与原则

项目宜遵循以人为本，统筹人与自然、统筹人与社会，构建和谐社会，建设和谐社会的指导思想，按照绿色、环保、节能的理念，……

二、项目建设内容与规模

第三节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面设计

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第四节 土建工程

一、设计内容

二、依据的主要规范

三、建筑结构设计

四、施工能力

第七章 公辅工程

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

1、设计原则

2、水源

本项目水源采用城市自来水，供水从东西两个方向引入……

3、消防系统

4、给水方案

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

设计范围包括变、配电系统，照明与动力配电控制系统，防雷与接地系统，……

三、变配电系统

四、电力系统

五、照明系统

主要采用荧光灯，……

光源：……

应急照明：……

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

九、弱电设计

1、火灾自动报警系统

2、通讯、网络和有线电视系统

第三节 空调及通风

一、编制依据

二、空调冷热源

三、通风系统

四、生命安全系统

第四节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

第八章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

1、《建设项目环境保护管理条例》；

2、《广东省环境保护条例》；

.....

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

- 1、噪声
- 2、废水
- 3、大气影响
- 4、废弃物影响

二、项目运营期环境保护

- 1、污水治理
- 2、固体废弃物治理
- 3、噪音治理

第四节 环境影响综合评价

第九章 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

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；

.....

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

1、充分利用市政管网水压直接供水；合理设计供水系统，避免供水压力过高或压力骤变。

2、所有水泵机组均选用高效、节能、低噪因音产品。

.....

三、电气节能

1、空调负荷采用单独变压器供电，非空调季节时切除该变压器，以减少变压器损耗。

2、变电所设置在负荷中心，减少线缆损耗。

.....

第四节 项目节能评价

第十章 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、防电

对配电系统设置安全防护装置，所有用电设备金属外壳均作接地保护。对有关人员进行安全培训，.....

二、防雷和接地保护

三、废弃物处理

1、废弃物处理方式

主要污物包括一般可燃及不可燃垃圾、感染、可燃及不可燃垃圾、资源回收性垃圾及废水处理产生的污泥等，……

2、废弃物存放

废弃物的存放与清运将依据废弃物储存、清除处理方法及设施标准规划、执行。说明如下：

(1) 废弃物彻底分类，以不同容器储放，以不同颜色区分，密封盛装。

(2) 储存设施应有防止地面水、雨水及地下水流入渗透的设备及措施。

……

3、废弃物清运

四、安全措施

根据国家劳动安全规范和要求，本项目在施工、设计、使用中应采取以下安全防范措施：

1、基础、土方等地下工程施工中应防止土方塌方、位移。

2、垂直运输设备搭设稳定性、安全性装置。

……

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

1、总图布置

2、建筑结构和平面布置

3、电气防火

4、空调系统的防火

四、消防措施

1、本项目建设期设备较多，存在多种火源和大量可燃物，若管理不善，很

容易发生火灾，……

2、各种建筑物及附属物耐火等级应符合《建筑设计防火规范》规定。均按规范的最低耐火等级和防火间距进行防火设计，并配备完善的灭火系统。

……

第十一章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 组织原则

本项目在工程管理当中牵涉面广，各种因素复杂，是一项系统工程。因此，对项目建设的组织机构要求很高，其组建和运行中要遵循以下原则：

- 1、协调一致的原则。……
- 2、精干高效的原则。……
- 3、分工负责的原则。……
- 4、不断创新的原则。……

第二节 项目组织

第三节 劳动定员

……

图表 39：项目劳动定员情况（按员工类别分）

序号	类别	人数
1	管理人员	
2		
3		
4	合计	

分部门劳动定员如下：

图表 40：项目劳动定员（按部门分）

序号	部门	人数
1	企业发展部	
2	投资决策部	
3		
4		

序号	部门	人数
5		
6		
7	合计	

第十二章 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 41：项目实施进度一览表

项目工期					
项目前期准备					
建筑及配套设施建设					
水电管网及内部装修					
设备购置					
设备安装					
竣工验收					

第三节 工程招投标方案

一、招标原则

二、招标范围

.....

图表 42：项目招标范围

序号	名称	招标情况		备注
		不招标	招标	
1	项目勘察、设计			
2	土建工程施工			

3	装修装饰工程			
4				
5				
6				
7				
8				

三、招标投标程序

第十三章 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、工程建设其他费用

.....

图表 44：项目建设其他费用估算表

序号	项目	费用（万元）
2	工程建设其他费用	
2.1	建设用地费	
2.2	建设单位管理费	
2.3	工程建设监理费	
2.4	勘察设计费	
2.5	场地准备及临时设施费	
2.6	咨询费（可研、环评、能评）	
2.7	运营准备费	
2.8	工程保险费	
2.9	招投标交易服务费	
2.10	招投标代理费	

三、预备费

四、建设期利息估算

五、流动资金估算

六、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十四章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

1、遵循的有关法规

- (1) 企业财务通则；
- (2) 增值税、所得税及其他有关税务法规；

.....

2、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、租金

二、管理、销售等其他费用

三、期间费用

第四节 利润测算

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、总投资收益率 ROI

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十五章 项目的社会效益分析

第一节 社会效益分析

一、吸引众多企业入驻，促进某市新兴产业领域的发展

项目园区能够吸引某市乃至广东省众多信息技术与软件服务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……

二、带动园区企业发展，创造财税效益

区建成投入运营之后，初期会吸引十余家企业入驻；税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础……

三、打造某镇科技人才库

四、创造集聚经济效益，提供培育新创企业的环境

第二节 互适性分析

第十六章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 环境风险管理

一、政策与法律风险管理

2017年，国务院发布《“十三五”促进就业规划》。《规划》提出，强化创业服务，提高创业成功率。推广新型孵化模式，加快发展众创空间，……

防范措施：

密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力……

二、金融市场风险管理

本项目资金由项目公司自筹……%，商业银行贷款……%。直接融资市场和间接融资市场的变化将会影响科创载体的融资规模 and 成本。……

防范措施：

(1) 密切关注金融市场的变动规律，并制定合理的应对措施，将风险对孵化器的不利影响降到最小；

(2) 前期加强对孵化企业的审核工作；运营期间时时关注孵化企业运营状况，评估企业还款能力，仅对预计还款能力较强的企业发放贷款。

……

三、竞争者风险管理

四、灾害风险管理

第二节 过程风险管理

一、营运风险管理

本项目孵化器的营运风险包括过程控制风险和市场营销风险。过程控制风险

表现为孵化服务不能满足在孵企业需求、孵化器与在孵企业沟通不足的风险，……

防范措施：

(1) 运营过程中，随时与孵化企业保持联系，明确创客的需求以及当前痛点所在，及时提供相应服务；

(2) 聘请专业营销人员，在充分调研的基础上制定合理的营销策略。

……

二、信息风险管理

三、道德风险管理

第十七章 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

一、拟建方案建设条件的可行性结论

本项目建设地点是位于……，该地区具有良好的区位优势，地质稳定，外部水和电等基础设施配套完善，交通方便。因此，本项目建设条件可行。

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、社会效益的可行性结论

五、环境影响的可行性结论

本工程建设过程中充分注意环境保护，对“三废”采取了综合治理措施，所有排放物可达标排放，不会对环境造成污染；……

六、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

- 1、本项目投资类别囊括了多项建筑，在实际操作过程中需要注意的事项较多，……
- 2、本项目投资额较大，工程量大，……
……

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