



**广东某检验检测认证产业园项目
可行性研究报告案例**

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

广东某检验检测认证产业园项目

二、项目性质

三、项目建设地点

四、项目单位

五、项目定位

六、项目建设内容及规模

项目规划用地面积为*****m²（约**亩），总建筑面积*****m²，主要建设内容包括检测实验室、轻型厂房……等产业服务设施，以及综合办公楼、配套生活区等生活配套设施等。其中产业服务区占地面积***** m²，行政办公及生活服务占地面积***** m²（<7%），按照项目设计建筑密度 45%考虑，需要总用地面积约***亩。项目主要建筑指标见下表：

序号	项目		单位	数额
1	总用地面积		亩	
2	总建筑面积		平方米	
2.1	其中	检测实验室	平方米	
2.2		轻型厂房	平方米	
2.3			平方米	
2.4			平方米	
2.5			平方米	
2.6			平方米	
2.7			平方米	
3	建筑基地面积		平方米	
3.1	其中	产业服务用地面积	平方米	
3.2		行政办公及生活服务用地面积	平方米	
4	行政办公及生活服务设施用地占比		%	

序号	项目		单位	数额
5	建筑密度		%	
6	容积率			
7	绿地率		%	
8	停车位		个	
8.1	其中	地上	1097	
8.2		地下	2195	

七、项目投资与资金筹措

项目投资总额约**亿元。总投资包括土地购置费**亿元，建筑工程费**亿元，工程建设其他费用**亿元，预备费用**亿元，设备购置与安装工程费**亿元，流动资金**亿元（用于运营准备与科研项目等）。项目总投资构成如下：

序号	项目	金额（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	土地购置费		
1.1.2	建筑工程费		
1.1.3	工程建设其他费用		
1.1.4	基本预备费用		
1.2	设备购置与安装		
1.2.1	设备购置费		
1.2.2	安装工程费		
2	铺底流动资金		
3	总计		

八、项目主要结论

产业园引进检验检测标准认证企业**家、科研机构*家、大数据*家、……，共计**家企业。引进高素质检验检测标准认证等高层次人才近****人，极大优化人才梯队结构，增强辖区的综合竞争力；

产业园预计引入企业的利润总额约**亿元，按照所得税（25%）计算，每年为政府创造超过**亿税收……

第二节 项目单位简介

第三节 编制原则、依据及研究范围

一、编制原则

二、编制依据

1. 《2020 年政府工作报告》
 2. 《鼓励外商投资产业目录（2019 年版）》
 3. 《服务外包产业重点发展领域指导目录（2018 年版）》
 4. 《关于加强质量认证体系建设促进全面质量管理的意见》（国发〔2018〕3 号）
 5. 《中共中央国务院关于开展质量提升行动的指导意见》
 6. 《中共广东省委广东省人民政府关于实施质量强省战略的决定》
 7. 《粤港澳大湾区发展规划纲要》
 8. 《广东省智能制造发展规划（2015-2025 年）》（粤府〔2015〕70 号）
-

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

1、国家层面背景

《2020 年政府工作报告》

2020 年 5 月 22 日，在第十三届全国人民代表大会第三次会议上，国务院总理李克强做出了《2020 年政府工作报告》。《报告》指出要推动制造业升级和新兴产业发展。支持制造业高质量发展。大幅增加制造业中长期贷款。发展工业互联网，推进智能制造，培育新兴产业集群。发展研发设计、现代物流、**检验检测认证等**生产性服务业。电商网购、在线服务等新业态在抗疫中发挥了重要作用，要继续出台支持政策，全面推进“互联网+”，打造数字经济新优势。

《关于加强质量认证体系建设促进全面质量管理的意见》（国发〔2018〕3 号）

2018 年 1 月，国务院印发了《关于加强质量认证体系建设促进全面质量管理的意见》。《意见》指出**充分运用大数据技术和信息共享平台，推行“互联网+认证监管”**方式，向社会公开产品质量认证信息，建立健全质量认证全过程追溯机制，完善风险预警、快速处置、信息通报、倒查追溯等措施。健全政府、行业、社会等多层面的认证采信机制，完善鼓励企业参与自愿性认证活动的激励措施，出台质量认证责任保险、获证企业授信等政策。

……

2、地方层面背景

《粤港澳大湾区发展规划纲要》

2019 年 2 月，中共中央 国务院发布了《粤港澳大湾区发展规划纲要》。《规划纲要》提出，构建现代服务业体系。深化落实内地与香港、澳门关于建立更紧密经贸关系的安排（CEPA）对港澳服务业开放措施，鼓励粤港澳共建专业服务机构，促进会计审计、法律及争议解决服务、管理咨询、**检验检测认证**、知识产

权、建筑及相关工程等专业服务发展。**支持大湾区企业使用香港的检验检测认证等服务。**

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是符合国家及地区产业发展规划的需要

近年来，国家和广东省提出了多项政策、法规，推动检验检测服务行业的发展。《2020 年政府工作报告》指出要研发设计、检验检测认证等生产性服务业。

《关于加强质量认证体系建设促进全面质量管理的意见》指出充分运用大数据技术和信息共享平台，推行“互联网+认证监管”方式。《中共广东省委广东省人民政府关于实施质量强省战略的决定》指出加强质量技术基础建设，加强检验检测服务能力建设。支持打造国家检验检测高技术服务集聚区，强化产检学研结合，提升检测技术服务产业共性技术研发能力。《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出，促进会计审计、管理咨询、检验检测认证等专业服务发展。支持大湾区企业使用香港的检验检测认证等服务。

本项目的建设符合国家及地方对于认证检验检测行业的发展规划，有利于行业的进一步发展。同时，项目产业不属于国家《产业结构调整指导目录》中限制类及淘汰类产业，符合国家产业政策……

二、项目建设是国家及地区认证检验检测行业发展的需要

三、项目建设是增加地区就业、促进地区经济发展的需要

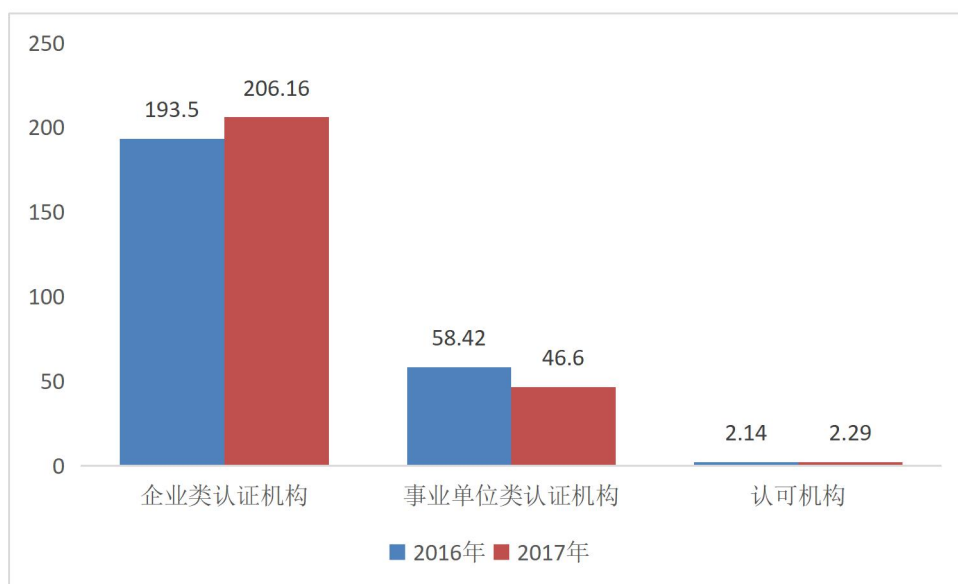
第三章 项目市场分析

第一节 全国认证认可行业市场分析

一、认证认可行业市场规模

根据《中国认证认可检验检测统计分析报告》的数据显示，截至 2017 年底，我国共有认证认可机构共 470 家，较上年同期增长了 21.45%。其中，企业类认证机构 442 家，占全部认证认可机构总数的 94.04%，机构数量较上年同期增长 22.44%；事业单位类认证机构 28 家，占全部认证认可机构总数的 5.96%，机构数量较上年同期增长 7.69%。

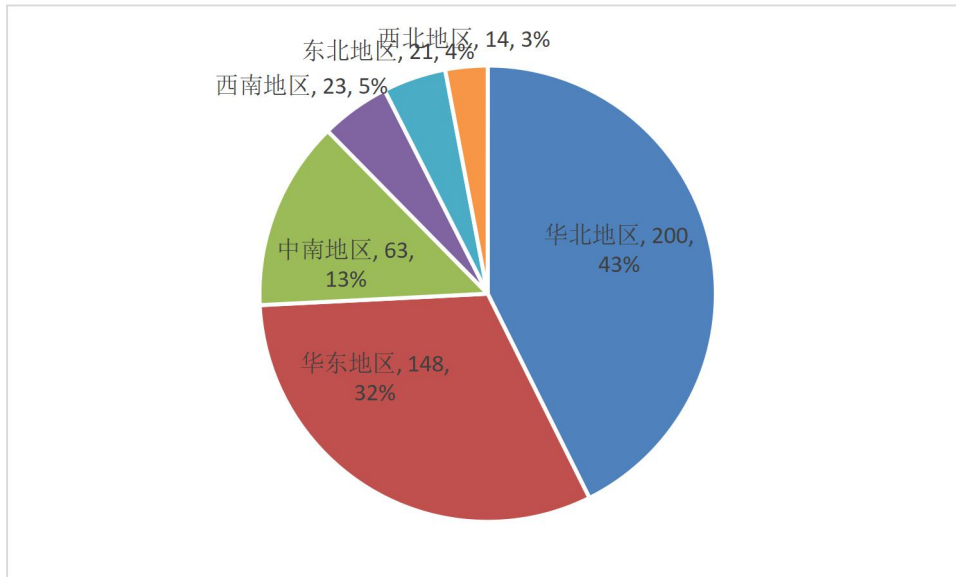
全国认证认可机构 2016 年实现营业收入 254.06 亿元，2017 年实现营业收入 255.05 亿元，同比增加 0.99 亿元，增长 0.39%。认证机构营业收入增长 0.84 亿元，同比增长 0.3%。其中，事业单位类认证机构营业收入较上年有较大幅度的缩减，降幅近 20%。而认可机构营业收入增长 0.15 亿元，同比增长 7.0%。



二、认证认可行业地域分布

从行政区划看，认证机构数量排在前十一位的省、自治区、直辖市依次为北京市（184 家）、上海市（67 家）、广东省（46 家）、江苏省（24 家）、浙江省（24 家）、山东省（17 家）、辽宁省（12 家）、四川省（12 家）、福建省（7 家）、天津市（7 家），河南省（7 家）共占全国认证机构总量的 85.29%。

从区域来看，2018 年国内六大区域认证认可机构规模比重分别为：华北 43%（200 家），华东 32%（148 家），中南 13%（63 家），西南 5%（23 家），东北 4%（21 家），西北 3%（14 家）。其中，华北、华东、中南三大区域占到全国认证认可机构总量的比例达到 88%。



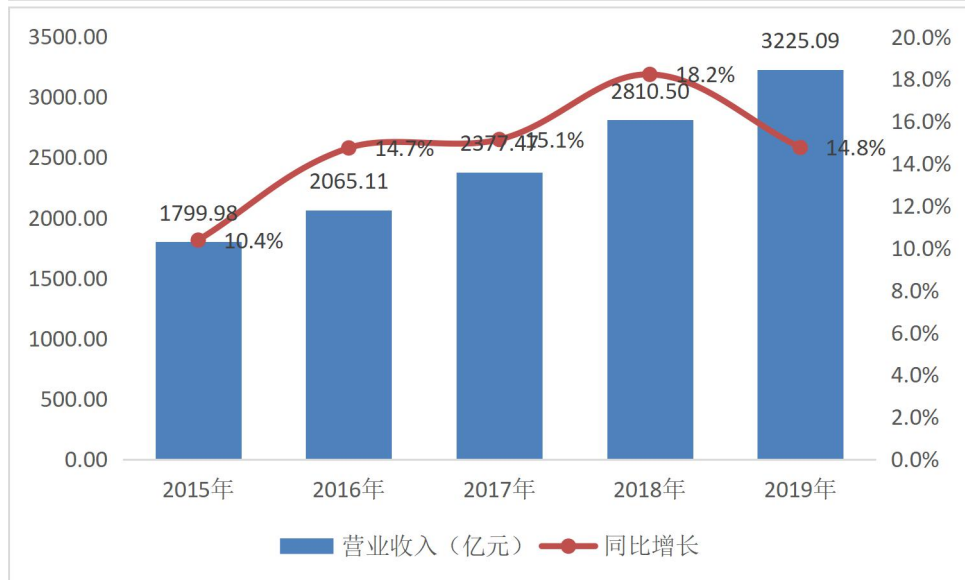
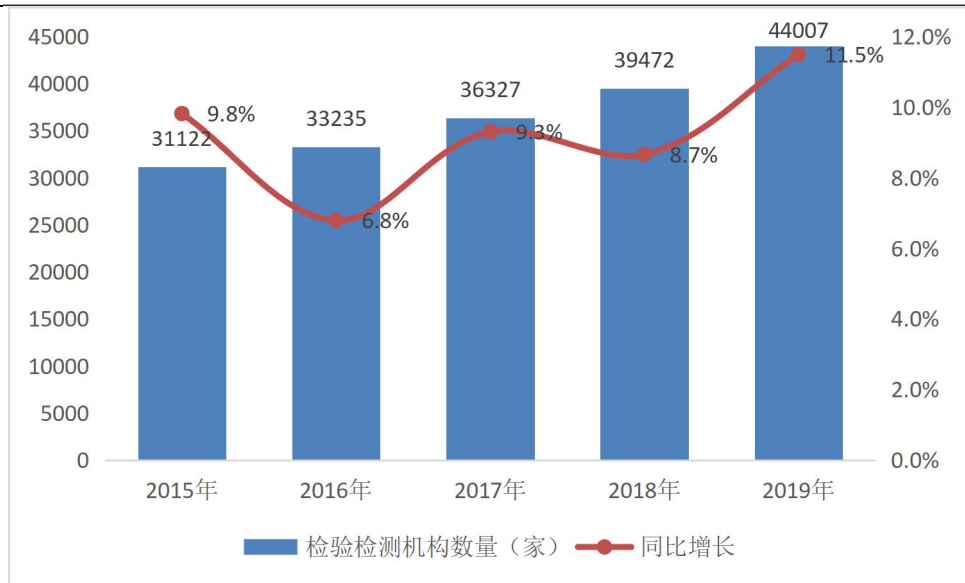
三、认证认可机构业务状况

四、认证认可行业发展趋势

第二节 全国检验检测行业市场分析

一、检验检测行业市场规模

近年来，我国检验检测行业保持持续快速发展势头。根据国家市场监管总局统计，截至 2019 年底，我国境内（不含港澳台）检验检测服务业共有检验检测机构 44,007 家，较上年增长 11.49%。全年实现营业收入 3,225.09 亿元。从业人员 128.47 万人。共拥有各类仪器设备 710.82 万台套，仪器设备资产原值 3,681.17 亿元，共对社会出具各类检验检测报告 5.27 亿份。相关数据表明，2019 年我国检验检测行业整体发展形势良好，近五年连续保持快速提升。



二、全国检验检测行业地域分布

三、全国检验检测行业市场竞争格局

四、检验检测行业发展趋势

第三节 广东省检验检测认证行业市场分析

一、广东省认证行业市场概况

二、广东省检验检测行业市场概况

第四节 检测行业信息化发展分析

一、检测行业概述

二、检测行业信息化发展分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

一、选址要求

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、经济发展

第三节、项目选址合理性分析

第五章 项目经营规划方案

第一节 项目定位

第二节 项目规划目标

一、建设规划

二、发展目标

第三节、项目商业模式

一、运作模式

二、产业园服务方案

第四节 产业园企业导入方案

一、重点导入领域

二、企业引进方案

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设指导思想与原则

一、项目建设目标

二、项目建设指导思想

第二节 项目建设内容与规模

第三节 土建工程

一、设计原则

二、总体构思理念

三、工程方案

四、辅助性设施规划

第四节 公辅工程

一、设计依据

二、电力

三、给排水

四、水电管网

五、防水工程

第七章 项目环境保护方案

第一节 环境保护设计依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014.4.24）；
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2016.7.2 修订）；
- 3、《中华人民共和国大气污染防治法》（2015.8.29）；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（2008.6）；
- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2015.4.24）；
- 6、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2000.4.29）；
- 7、《环境影响评价技术导则 总纲》（HJ2.1-2011）；
- 8、《环境影响评价技术导则 地表水环境》（HJ/T2.3-93）；
- 9、《环境影响评价技术导则 大气环境》（HJ2.2-2008）；
- 10、《环境影响评价技术导则 声环境》（HJ2.4-2009）；
- 11、《环境影响评价技术导则 地下水环境》（HJ 610-2016）；
- 12、《环境影响评价技术导则 生态影响》（HJ19-2011）；
- 13、《建设项目环境风险评价技术导则》（HJ/T169-2004）；
- 14、《建设项目环境保护管理条例》（国务院第[1998]253 号令，1998.11.29）；
- 15、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（环境保护部令第 33 号）；
- 16、《关于进一步加强环境影响评价管理工作的通知》（国家环境保护总局 2006 年第 51 号）；
- 17、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2014）；
- 18、《广东省环境保护条例》；
- 19、《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- 20、《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
- 21、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 22、《大气污染物综合排放标准》（GB16297—1996）。

第二节 项目建设期环境影响及保障措施

一、噪声污染

二、废水污染

三、大气污染

四、固体废弃物污染

第三节 项目运营期环境影响及保障措施

一、噪声污染

本项目运营过程中的噪声源主要是动力设备、实验设备、检测设备等。

(1) 在满足工艺的前提下，尽可能选用功率小，噪声低的设备；

(2) 振动较大的设备采用单独基础，在其基础上采取相应的减震、隔音措施；

(3) 在检测实验室设备布置时考虑地形、声源方向性和车间噪声强弱等因素，进行合理布局以求进一步降低厂界噪声；

(4) 对于噪声较大的实验室，厂房墙体采用隔音、吸声材料，降低设备噪声对外界的影响；

(5) 主要的降噪设备应定期检查、维修、不合要求的要及时更换，防止机械噪声的升高。

二、固体废弃物污染

三、废水污染

四、大气污染

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

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

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》
- 4、《中华人民共和国建筑法》
- 5、《中华人民共和国计量法》
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）
- 7、《节能中长期专项规划》（国家发改委发改环资[2004]2505 号）
- 8、《节约用电管理办法》（国家发展计划委[2000]1256 号）
- 9、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）
- 10、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）
- 11、《能源效率标识管理办法》（国家发改委、国家质检总局 2004 年 17 号令）
- 12、《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》（1987 年 4 月 15 日国务院颁布）

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、总平面布置与建筑节能

二、工艺节能

1、积极选用先进的设备和技术，降低生产能耗，比如设备电机采用变频调速技术。

2、在设计中，严格遵守或参照《工程设计节能技术暂行规定》（GBJ6-85）等节能规定，保证装置的节能先进水平。

3、合理进行设备选型，择优选用国家认定的节能和技术先进的产品。根据项目产品的生产工艺要求，主要工艺环节均采用能耗低的设备，以降低能耗。

4、合理确定耗能工质及参数，以最大限度减少能耗。

三、给排水节能

四、电气节能

第四节 项目能耗分析

第五节 项目节能评价

第九章 安全及消防

第一节 安全方案

一、规范及依据

二、防电

三、防雷和接地保护

四、废弃物处理

五、安全措施

第二节 消防设施及方案

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、防火措施

四、消防措施

第十章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

三、项目实施的各阶段工作建议

第二节 项目组织

第三节 劳动定员

第十一章 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

第三节 工程招投标方案

一、项目招标目的

二、招标原则及招投标方案

第十二章 经济影响分析

第一节 项目投资估算

一、估算范围及依据

1、估算范围

由于项目三阶段涉及规划内容较多，第二三阶段建设规划需要根据第一阶段招商运营情况及企业入驻情况进行适时调整，因此本章投资估算仅考虑项目第一阶段建设投资。

建设投资估算范围包括：建筑工程费用、设备购置费、安装工程费、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。其中，第一期是指项目建设期即 2021 年 1 月-2023 年 12 月。

2、估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。

4、项目投资相关数据资料。

二、编制说明

1、建筑工程费用

主要建筑工程费用为厂房建设及基础给排水、电力、照明、消防、暖通等工程费用，依据项目当地同类工程实际造价情况确定。

2、设备工程费

设备工程费用按照设备生产厂家报价加运杂费用或参照设备价格资料并考虑安装工程计算。

3、工程建设其他费用

根据国家有关规定和当地实际情况估算：

- (1) 工程勘察设计费：按有关规定计提。
- (2) 工程监理费：按有关规定计提。
- (3) 项目管理费：按有关规定计提。
- (4) 其他：按有关规定计提。

5、预备费

预备费计算基础按照工程费用和工程建设其他费用之和（不包含土地费用）的5%比例计取。

三、项目总投资估算

四、项目资金筹措

第二节 经济效益评价

一、评价依据

- 1、企业财务通则；
- 2、增值税、所得税及其他有关税务法规；
- 3、本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价；

- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

二、营业收入测算

三、利润测算

四、经济效益分析

第三节 区域经济影响分析

一、建立检验检测标准认证产业园对周边市区产业间接经济效益的辐射价值

二、检验检测标准认证产业园对产业升级的促进作用

三、广东检验检测标准认证产业园对品牌价值提升作用。

第十三章 项目社会效益分析

第一节 社会影响效果分析

一、影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

二、社会影响效果分析

1、带动当地税收发展，年可增加政府税收超**亿元

项目的建设能够优化当地经济结构，提升经济发展质量，同时能够增加当地就业规模，促进社会稳定；增加当地居民的收入，间接提升居民的生活质量。项目的建设能够促进城乡一体化发展，将会带来人流、物流，增加当地商业机会。项目建成后每年将会缴纳大量税金，有利于当地的建设发展。

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，因此收税对于当地政府十分重要。预计项目稳定成熟运营后，创造年产值约**亿元，向政府缴纳增值税、所得税等税收约**亿元。

2、带动就业增长，直接增加就业岗位

第二节 社会适应性分析

一、项目利益相关者分析

二、利益相关者参与项目方案

三、互适性分析

第十四章 项目风险及对策分析

第一节 项目开发的运作风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策风险及防范

二、资金风险及防范

三、市场风险及防范

本项目主要进行认证检测产业园区的建设运营，项目建成后的入驻企业有所保障。但是，如果不能继续在后续运营中保持品牌、服务、运营等方面的优势，会造成客户的流失，从而减缓产业园区的发展。

防范措施：

1、通过产业园基地的科技转化平台，可以帮助企业加强风险管理，增强中小企业抗风险的能力；

2、不断进行市场调研和企业需求调研，准确把握市场动态，搭建园区运营服务体系。

四、管理风险及防范

五、人力资源风险及防范

六、聚集风险及防范

七、自然风险及防范

八、风险分析结论

第十五章 结论及建议

第一节 结论

- 一、建设条件的可行性结论
- 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
- 六、研究结论总述

第二节 建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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