



广东省某科技产业园项目可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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

广东省某科技产业园项目

二、项目性质

新建

三、项目建设单位

四、项目建设地点

五、项目实施内容

六、项目建设内容与规模

项目规划用地面积**平方米（合**亩），总建筑面积**平方米，计容建筑面积**平方米，容积率**，建筑密度**%，绿地率**%。具体技术经济指标如下表所示：

图表 1：项目建设技术经济指标表

序号	项目	指标	单位	备注
1	规划用地面积			
2	总建筑面积			
2.1	地上建筑面积			
2.2	地下建筑面积			
3	计容建筑面积			
4	建筑基底面积			
5	容积率			
6	建筑密度			
7	绿地率			
8	出入口			
9	停车位			

七、项目建设周期

项目计划建设周期**年，从**至**。

八、项目总投资及资金来源

项目投资总额**万元。其中，建筑工程费**万元，设备费用**万元，安装工程费**万元，工程建设其他费用**万元，预备费用**万元，建设期利息**万元，铺底流动资金**万元。

项目总投资为**万元，其中**万元为银行贷款，占比**%；剩余**万元由企业自筹，占比**%。

第二节 主要经济社会效益

一、项目经济效益

二、项目社会效益

第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设单位概况

第一节 项目建设单位基本信息

第二节 项目建设单位介绍

第三节 项目合作单位

第三章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目

标纲要》

2021年3月11日第十三届全国人民代表大会第四次会议通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，文件指出：

推动工业用地提容增效，加强土地节约集约利用，推动单位GDP建设用地使用面积稳步下降。聚焦新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天、海洋装备等战略性新兴产业，加快关键核心技术创新应用，增强要素保障能力，培育壮大产业发展新动能。

《关于支持民营企业加快改革发展与转型升级的实施意见》（发改体改〔2020〕1566号）

2020年10月14日，国家发展改革委、科技部、工业和信息化部等六部门联合印发《关于支持民营企业加快改革发展与转型升级的实施意见》，指出依托产业园区促进产业集群发展，在产业转型升级示范区和示范园区的相关项目安排方面，加大对民营企业支持力度，**鼓励各地建设中小微企业产业园、小型微型企业创新创业示范基地、标准化厂房及配套设施。**

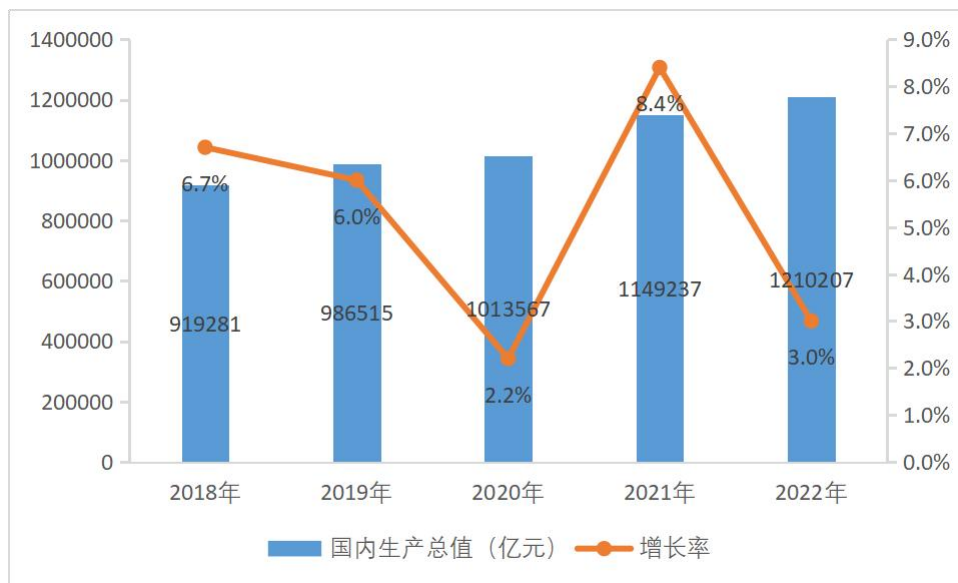
.....

二、经济背景

1、国内经济再跃新台阶，新产业迅速成长

2022年，中国国内生产总值达121万亿元，比上年增长3.0%，这是继2020年、2021年连续突破100万亿元、110万亿元之后，再跃新台阶。按年平均汇率折算，中国经济总量达18万亿美元，稳居世界第二位。人均国内生产总值为85698元，按年平均汇率折算达12741美元，继续保持在1.2万美元以上。第一产业增加值88345亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值483164亿元，增长3.8%；第三产业增加值638698亿元，增长2.3%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%，第二产业增加值比重为39.9%，第三产业增加值比重为52.8%。

图表 3：2018-2022 年国内生产总值及增速



过去一年，新一轮科技革命和产业变革加速演进，人工智能、大数据、区块链等新兴技术广泛应用，新产业迅速成长。2022年，全国规模以上高技术制造业增加值比上年增长7.4%，高技术产业投资增长18.9%；新能源汽车、太阳能电池、工业机器人等产品产量分别增长90.5%、46.8%、21%。

.....

三、行业背景

四、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应国家集约用地政策的需要

近年来，我国发布《关于推进土地节约集约利用的指导意见》、《关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见》等多项政策，大力推进节约集约用地，促进土地利用方式和经济发展方式加快转变；鼓励各地建设中小微企业产业园、小型微型企业创新创业示范基地、标准化厂房及配套设施；有条件的地区可加大标准厂房建设力度，推动制造业跨区域有序转移。

在当前国家宏观调控、土地资源供应减量的大环境下，推进多层及高层标准厂房建设成为提高土地利用效率的有效手段。本项目标准厂房的建设，将极大提升容积率，更大限度地发挥土地的价值，是响应政府集约、高效率利用土地政策

的具体体现。

二、项目建设是推进***市工业发展的需要

三、项目建设是解决中小企业经营场地问题的需要

四、项目建设是带动当地就业机会和居民收入增加的需要

第四章 项目市场分析

本项目的意向入驻企业主要属于电子信息、精密机械等行业。入驻企业的经营效益将直接影响到本项目租赁收入的稳定性，而企业的生产经营受行业运行环境的影响较大，因此，本章除对项目所处的标准厂房市场进行分析外，还对拟入驻企业所处的电子信息、精密机械等市场环境进行分析。

第一节 标准厂房行业市场分析

一、标准厂房行业概述

1、标准厂房定义

标准厂房是指在规定区域内统一规划、配套设备俱全，并且提供研发、办公、生产等综合使用功能的厂房。标准厂房具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。

工业标准厂房作为工业厂房的一种形式，其用地属于工业用地性质。

2、标准厂房分类

根据厂房建筑层数分类，标准厂房可分为单层标准厂房、多层标准厂房和高层标准厂房三类。

图表：标准厂房分类（按建筑层数）

类别	主要特点	适用企业
单层标准厂房	单层使用面积及柱网尺寸较大，屋架和地面的承载力可承受重型设备荷载；内部空间开敞，屋面面积大。多数为钢结构厂房。	适用于对生产空间和使用净高有较大要求的制造企业。
多层标准厂房	没有固定工艺要求，具有较高通用性，专为出租或出售而建，又叫多单元	适用于具备以下条件的企业：要求投产时间短，尽快出产品；生产规

类别	主要特点	适用企业
	厂房或工业大厦，可分层或分单元进行出租或出售。可用于大多数制造行业。	模不大；生产设备重量小；对环境污染小；对水、电、气供应的要求简单。
高层标准厂房	是商品化的工业建筑，也称为出租性厂房。此类厂房有相当的数量属于来料加工或装配性质，不需要沉重的机器设备，尽量少占用土地又能分层在室内生产。	主要为外资或合资企业提供现成的生产用房，主要用于电子仪器、音影器材、家用电器、制装成衣和轻纺工业的生产。

.....

二、全国标准厂房行业市场现状

三、***市标准厂房行业市场现状

四、标准厂房行业市场存在问题

五、标准厂房行业市场前景

第二节 项目下游行业市场分析

一、电子信息行业市场分析

1、电子信息行业概述

2、电子信息行业市场现状

(1) 行业规模持续扩大

2021年，全国规模以上电子信息制造业增加值比上年增长15.7%，在41个大类行业中，排名第6，增速创下近十年新高，较上年加快8.0个百分点；增速比同期规模以上工业增加值增速高6.1个百分点，差距较2020年有所扩大，但较高技术制造业增加值增速低2.5个百分点；两年平均增长11.6%，比工业增加值两年平均增速高5.5个百分点，对工业生产拉动作用明显。2022年，规模以上电子信息制造业增加值同比增长7.6%，分别超出工业、高技术制造业4和0.2个百分点。

图表：2012—2022 年电子信息制造业和工业增加值增速情况



.....

3、电子信息行业市场前景

二、精密机械行业市场分析

.....

第五章 项目选址分析

第一节 项目选址要求

一、生产要素分析

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、地理环境

二、区位交通

三、经济发展

四、基础设施

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目建设方案

第一节 建设指导思想

第二节 项目定位及运营方案

一、项目定位

二、项目运营方案

第三节 项目建设内容

第四节 项目总图布置

一、总平面设计依据

二、总平面布置

三、道路交通

四、竖向布置

五、项目绿化

第五节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

第六节 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

第七节 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

第八节 公辅工程

- 一、设计依据
- 二、电力
- 三、给排水

第七章 环境保护方案

第一节 执行标准及排放标准

第二节 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

第三节 环境影响综合评价

第八章 节能方案

第一节 用能标准和节能规范

第二节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类

1、电

项目电力消耗主要是：设备用电、照明及其他用电。项目区域内各类运营设施年耗电约**万 KWh。

图表 15：项目用电量测算

序号	名称	用电标准		用电量		日用电 时长(h)	用电 天数	年用电量 (万 KWH)
		标准	单位	数量	单位			
1	主要设备							
2	照明及其他							
3	合计							

2、水

项目消耗水主要是办公生活及道路、绿化用水。本项目年耗水量为**万吨。

图表 16：项目用水量测算

序号	名称	用水标准		用水量		最高日用 水量 (m ³ /d)	用水 天数	年用水 量 (万 m ³)
		标准	单位	数量	单位			
1	办公生活用水							
2	道路洒水及绿化用水							
3	未预见及漏损							
4	合计							

二、项目所在地能源供应状况分析

电力供应：本项目用电引自市政电网，可满足本项目的用电需要。

水供应：由市政自来水管网提供，可满足本项目用水需要。

从项目拟建地点的供应来看，项目水、电供应有保障，能源供应是可行、可靠的。

图表 17：项目能耗指标表

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					

2	新水					
合计		等价值				
		当量值				

第三节 主要节能措施

一、节电

二、节水

三、建筑节能

四、能源管理

第九章 劳动安全、卫生及消防方案

第一节 设计依据

第二节 劳动保护

一、项目建设中必须遵守的基本规定

二、运营过程中的劳动安全卫生措施

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

五、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第十章 项目组织管理及劳动定员

第一节 项目组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息的管理

第二节 项目建设后期及建成后运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

第三节 劳动定员和人员培训

一、公司用人原则

二、劳动定员

第十一章 项目建设进度与招投标

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第三节 招投标方案

一、招标依据

二、主要招标计划

三、招标基本情况

第十二章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

一、估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：建筑工程费、设备购置及安装费、工程建设其他费用、预备费、建设期利息及铺底流动资金等。

二、估算依据

三、编制说明

第二节 工程费用估算

一、建筑工程费用

项目建筑工程主要是建筑物建设、道路硬化及绿化，项目建筑工程费为**万元。

二、设备及工器具购置费用

三、安装工程费用

第三节 工程建设其他费用估算

其他费用根据国家有关规定和当地实际情况，对建设单位管理费等按照有关规定计提，项目工程建设其他费用为***万元，相关明细费用见下表。

图表 21：其他费用明细

序号	项目	金额
1	建设单位管理费	
2	可研报告编制及评估费	
3	环境影响评价费	
4	工程保险费	
5	招投标费用	

6	场地准备及临时设施费	
合计	工程建设其他费用	

第四节 预备费用估算

第五节 建设期利息

第六节 铺底流动资金

第七节 项目总投资估算

第八节 资金筹措

第十三章 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 营业收入估算

第三节 成本费用测算

一、原辅材料成本估算

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费

四、折旧及摊销费

五、设备维修费

六、其他费用

七、利息支出

八、总成本费用估算

第四节 利润及税金测算

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

第六节 项目不确定性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目贷款清偿能力分析

一、利息备付率 (ICR)

二、偿债备付率 (DSCR)

三、贷款偿还期

第八节 财务评价结论

从经营数据看，本项目 10 年计算期内年均营业收入**万元，年均净利润**万元。项目运营期内各年度现金流入均大于现金流出，表示项目具有较好的盈利能力。

从财务指标看，项目税后财务净现值为**万元，税后财务内部收益率为**%，税后静态投资回收期为**年，税后动态投资回收期为**年。项目各项财务指标基本处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从敏感性分析看，当面对项目实施过程中的建设投资、营业收入以及经营成本等不确定因素变化幅度达到 10%时，项目收益情况均高于行业基准水平。表示项目具有较好的抗风险能力。

从贷款偿还看，本项目贷款共计**万元。从运营期第 1 年开始还款，可在运营期内全部偿还银行贷款。

因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 28：财务指标汇总表

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	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		10 年平均
13	投资利税率	%		10 年平均
14	盈亏平衡点	%		

第十四章 项目社会效益分析

第一节 项目效益分析

一、年创造产值与税收

二、创造就业岗位

三、带动产业集聚，推动上下游产业发展

第二节 社会效益

- 一、项目对群众生活水平和生活质量的影响
- 二、项目对地区不同利益群体的影响
- 三、项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响
- 四、项目对提升城市竞争力的影响
- 五、项目的建设对区域内就业增长的影响

第十五章 风险因素识别与防控

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

- 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
- 二、市场风险
- 三、技术风险
- 四、不可抗力风险分析及控制

第十六章 可行性研究结论与建议

第一节 结论

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

深圳分公司：深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

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