



安徽某 AI 大数据生态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 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

安徽某 AI 大数据生态园项目（一期）

二、项目性质

新建

三、项目地址

四、项目单位

五、项目建设规模

项目一期规划用地面积 XXXX 平方米（约 XXX 亩），建筑占地面积 XXX 平方米，总建筑面积 XXX 平方米。

项目主要构筑物包括 XXX 栋数据机房楼（A、B）、1 栋办公楼、及门卫，容积率 XXX，建筑密度 XXX%。项目绿化面积 XXXX 平方米，绿化率 XXX%，建设机动车停车位 XXX 个，非机动车停车位 XXX 个。

图表 1：项目建设规模一览表

序号	项目	数值	单位	备注	
1	规划用地面积		m ²		
2	总建筑面积		m ²		
3	地上建筑面积		m ²		
	其中	办公楼		m ²	≤15%总建筑面积
		数据中心		m ²	
	其中	数据中心 A		m ²	
		数据中心 B		m ²	
		变电站		m ²	
	门卫		m ²		
4	地下建筑面积		m ²		
5	容积率			≥1.2	

序号	项目		数值	单位	备注
6	占地面积			m ²	
7	建筑密度			%	≥40%
8	绿地率			%	≤20%
9	机动车位			个	办公 1 个/100m ² ；数 据中心 0.1 个/m ²
	其中	地上		个	
		地下		个	
10	非机动车停车位			个	办公 2.5 个/100m ²

六、项目建设内容

项目比照国标 A 级机房建设，8kW 高密机柜主要承载公司 AI 大数据处理、政务云、行业云计算、互联网平台数据以及金融客服生产等数据中心核心职能。共建设 XXXX 个 8kW 机柜，A 栋数据中心有 XXX 个机柜，可安装 XXXX 台服务器，B 栋数据中心有 XXX 个机柜，可安装 XXX 台服务器。

图表 2：项目建设内容表

建构筑物	机柜数量 (个)	单机柜功率 (kW)	合计机柜功率 (kW)	备注
数据中心 A				
数据中心 B				
合计				

七、项目产品及服务方案

八、项目投资估算

项目总投资 XXXX 万元，其中固定资产投资 XXXX 万元，铺底流动资金 XXXX 万元。

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	建筑工程费		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
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		
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	铺底流动资金		
3	总计		

九、项目资金筹措

十、项目建设周期

项目建设周期为 24 个月。项目建设起止期限：2023 年 8 月——2025 年 8 月。

第二节 研究项目主要结论

一、经济效益

项目的总投资额为 XXXX 万元人民币。经测算，所得税后项目全投资财务内部收益率为 XXX%，财务净现值为 XXX 万元，动态投资回收期为 XXX 年，项目正常年可上交税收约 XXX 万元。

项目全投资财务净现值及资本金财务净现值 NPV 均大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。全投资内部收益率 IRR 大于行业基准收益率，说明该项目的动态收益是可行的。

图表 4：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.1.1	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均，含税

序号	指标	单位	指标	备注
3.1	产出强度	万元/亩		含税
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, 含税
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	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
7.4	税收强度	万元/亩		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	总投资收益率 (ROI)	%		10年平均
13	资本金净利润率 (ROE)	%		10年平均
14	投资利润率	%		10年平均
15	投资利税率	%		10年平均
16	净利润率	%		10年平均
17	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

三、项目总体评价

第三节 编制依据及范围

一、编制依据

二、编制范围

第二章 项目背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、规划

(1) 符合《“十四五”大数据产业发展规划》

(2) 符合芜湖市国民经济规划

推进数据市场配置。支持构建农业、工业、交通、教育、安防、城市管理、公共资源交易、社保、卫生健康、金融等领域规范化数据开发利用的场景。推进**城市大数据中心建设**，鼓励政企合作开展数据运营，促进数据资源政用、商用和民用。实施数据要素流通工程，构建统一开放、安全有序的数据交易平台，探索规范的数据市场化流通、交换机制，打造全国一流的数据交易场所。**加大大数据企业的引进和培育力度，依法设立投资大数据产业的创业投资基金**。探索促进数据流通和数据资产转化的路径，保护交易主体的各方权益，打造数据融通、交易便捷、服务协同的生态圈。

2、政策

二、经济背景

1、我国国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升

2022年，全年国内生产总值1210207亿元，比上年增长3.0%。其中，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%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长1.0个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长1.5个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长0.5个百分点。全年人均国内生产总值85698元，比上年增长3.0%。国民总收入[3]1197215亿元，比上年增长2.8%。全员劳动生产率[4]为152977元/人，比上年提高4.2%。

图表 5：2018-2022 年国内生产总值及增速

图表 6：2018-2022 年全国居民人均可支配收入及增速

全年全国居民人均消费支出 24538 元，比上年增长 1.8%，扣除价格因素，实际下降 0.2%。其中，人均服务性消费支出 10590 元，比上年下降 0.5%，占居民人均消费支出的比重为 43.2%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 30391 元，增长 0.3%，扣除价格因素，实际下降 1.7%；农村居民人均消费支出 16632 元，增长 4.5%，扣除价格因素，实际增长 2.5%。全国居民恩格尔系数为 30.5%，其中城镇为 29.5%，农村为 33.0%。

图表 7：2022 年全国居民人均消费支出及构成

2、芜湖市经济社会保持平稳健康发展

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

第三节 项目建设的可行性

第三章 项目市场分析

第一节 大数据行业分析

一、大数据行业概况

二、大数据行业现状

1、行业规模

2018 年以来，大数据技术的快速发展，以及大数据与人工智能、VR、5G、区块链、边缘智能等一批新技术的交汇融合，持续加速技术创新。与此同时，伴随新型智慧城市和数字城市建设热潮，各地与大数据和数字经济相关的园区加速落地，大数据产业持续增长。2022 年我国大数据产业规模达 1.57 万亿元，同比猛涨 18.22%，预计到 2025 年产业规模达到 3 万亿元。

图表 10：2018 年—2022 年我国大数据产业规模及增速

2、行业结构

从具体行业应用来看，互联网、政府和电信饮料大数据融合产业发展，合计规模占比为 78.5%。互联网、金融和电信三个行业由于信息化水平高，研发力量雄厚，在业务数字化转型方面处于领先地位；政府大数据成为近年政府信息化建设的關鍵环境，与政府数据整合与开放共享、民生服务、社会治理、市场监管相关的应用需求持续火热。此外，工业大数据、人工智能大数据和健康医疗大数据作为新兴领域，数据量打大、产业链延展性高，未来市场增长潜力大。

图表 11：2022 年我国大数据行业应用结构



3、企业分布

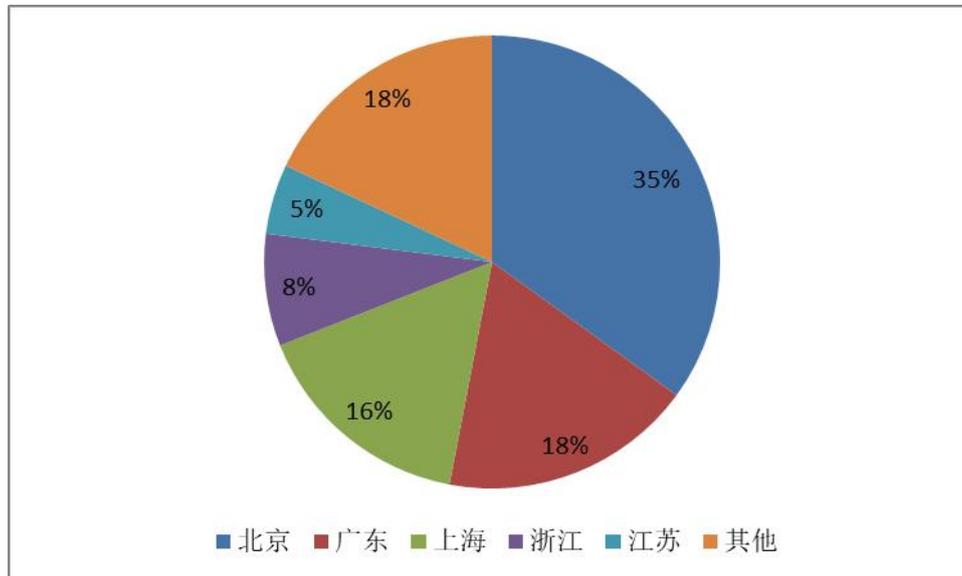
我国大数据产业集聚区主要位于经济比较发达的地区，北京、上海、广东是发展的核心地区，这些地区拥有知名互联网及技术企业、高端科技人才、国家强有力的政策支撑等良好的信息技术产业发展基础，形成了比较完整的产业业态，且产业规模仍在不断扩大。

除此之外，以贵州、重庆为中心的大数据产业圈，虽然地处经济比较落后的西南地区，但是贵州、重庆等地依托政府对其大数据产业发展提供的政策引导，积极引进大数据相关企业及核心人才，力图占领大数据产业制高点，带动区域经济新发展。

从 2022 年大数据企业的区域分布来看，我国大数据企业主要分布在北京、广东、上海、浙江等经济发达省份。受政策环境、人才创新、资金资源等因素影

响，北京大数据产业实力雄厚，大数据企业数量约占全国总数的 35%；广东和上海市场环境开放，产业布局上以科技创新为重点，大数据相关企业布局较多，广东省大数据企业数量占比为 18%，上海市占比为 16%。

图表 12：2022 年大数据企业地域分布情况



三、大数据行业存在问题

四、大数据行业发展趋势

五、小结

第二节 数据中心行业分析

第三节 云计算行业分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合规性分析

第四节 项目选址合理性分析

第五章 项目顶层设计

第一节 功能定位

- 一、数据中心
- 二、AI 大数据分析平台的研发及搭建

第二节 体系架构

第三节 建设模式

第四节 服务方案

本项目通过引进世界先进技术，在大数据采集与预处理、存储与管理、计算模式与系统、分析与可视化等环节实现创新和突破，主要面向人工智能领域高新技术企业，提供云服务及高性能计算等服务。具体如下：

图表 34：项目功能及服务内容

序号	分类	项目产品	具体内容
1	模块 A		
2	模块 B		
3	模块 C		
4	模块 D		
5	模块 E		
6	模块 F		

7	模块 G		

第六章 项目建设方案

第一节 建设方案

一、建设原则

二、项目建设规模

项目一期规划用地面积 XXXX 平方米(约 XXXX 亩),建筑占地面积 XXXX 平方米,总建筑面积 XXX 平方米。

项目主要建构物包括 2 栋数据机房楼 (A、B)、1 栋办公楼、及门卫,容积率 XXX,建筑密度 XXX%。项目绿化面积 XXXX 平方米,绿化率 XXX%,建设机动车停车位 XXX 个,非机动车停车位 XXX 个。

图表 35: 项目建设规模一览表

序号	项目		数值	单位	备注	
1	规划用地面积					
2	总建筑面积					
3	地上建筑面积					
	其中	办公楼			≤15%总建筑面积	
		数据中心				
		其中	数据中心 A			
		数据中心 B				
		变电站				
	门卫					
4	地下建筑面积					
5	容积率				≥1.2	
6	占地面积					
7	建筑密度				≥40%	

序号	项目	数值	单位	备注
8	绿地率			≤20%
9	机动车位			办公 1 个/100m ² ；数 据中心 0.1 个/m ²
	其中			
	地上			
	地下			
10	非机动车停车位			办公 2.5 个/100m ²

三、项目建设内容

图表 36：项目建设内容表

第二节 建筑设计

第三节 主要设备配置

第七章 项目公辅工程

第一节 给排水系统

第二节 电气系统

第三节 暖通系统

第四节 弱电系统

第五节 太阳能热水及光伏发电

第八章 项目环境保护

第九章 项目能源节约方案设计

第十章 劳动安全卫生与消防

第十一章 绿色建筑专篇

第十一章 组织管理与运行管理

第十二章 项目实施进度及招投标

第十三章 投资估算

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 项目总投资估算

一、工程费用

本项目工程费用总额 XXXX 万元，其中建筑工程费 XXXX 万元；设备购置费用为 XXX 万元，安装工程费为 XXX 万元。具体如下：

图表 51：项目工程费用表

单位：万元

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）				合计 万元
		建筑工程费	设备费用	安装费用	其他费用	
一	工程费用					
	工程费用进项税					
	税率					
	税票比例					
1	主体工程					
1.1	地上部分					
1.1.1	办公楼					
1.1.2	数据中心 1#					
1.1.3	数据中心 2#					
1.1.4	变电站					
1.1.5	门卫					
1.2	地下部分					
2	室外工程					
2.1	绿化面积					

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）				合计 万元
		建筑工程费	设备费用	安装费用	其他费用	
2.2	地上停车场					
2.3	道路硬化					

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、工程建设监理费、设计费、保险费等，项目工程建设其他费用合计 XXXXX 万元。

图表 52：项目工程建设其他费用

序号	项目	费用（万元）
	工程建设其他费用进项税	
	税率	
	税票比例	
1	建设用地费	
2	建设单位管理费	
3	工程建设监理费	
4	工程设计费	
5	勘察费	
6	前期工作咨询费	
6.1	项目建议书	
6.2	可研报告	
6.3	评估项目建议书	
6.4	评估可研报告	
7	环境影响评价费	
8	场地准备及临时设施费	
9	运营准备费	
10	办公及生活家具购置费	
11	工程保险费	
12	招投标代理服务费	
13	招投标交易服务费	

三、预备费

四、铺底流动资金估算

五、项目总投资估算

项目总投资 XXXX 万元,其中固定资产投资 XXX 万元,铺底流动资金 XXXX 万元。

图表 53: 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		
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	铺底流动资金		
3	总计		

第四节 项目资金筹措及资金使用

要保证本项目建设按计划完成,首先应落实资金计划筹措。具体措施如下:

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后,及时划拨到专用基建账户。

项目资金来源主要包括企业自有资金和银行贷款。项目资金使用计划如下:

图表 54: 项目资金筹措及使用表

第十四章 经济效益测算

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

一、营业收入

二、税金及附加

第三节 成本费用测算

根据初步估算，项目年均总成本费用为 xxxx 万元，具体见附表《项目总成本费用表》。

第四节 利润测算

经测算，项目实施后年均利润总额 XXX 万元，年均净利润 XXXX 万元；根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25% 缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10% 进行计提。

具体见附表：项目利润与利润分配表。

第五节 财务效益分析

第六节 项目不确定性分析

图表 55：项目盈亏平衡分析图

第七节 项目经济效益结论

图表 56：项目经济技术指标一览表

第十五章 项目的社会效益分析

第一节 社会影响效果分析

第二节 社会适应性分析

第十六章 项目可行性研究结论及建议

第一节 项目可行性研究结论

项目以比照国标 A 级机房标准建设，广泛服务于 AI、金融、医疗、政府和企业等行业。

项目顺应国家各项政策和法律法规的要求，用地符合选址原则，地理位置优

越，建设方案合理，基础设施配套齐全，能源供应、建设资金有保障。实施后经济效益良好，同时产生显著的社会效益，可行度较高。因此，本项目无论是从经济效益、社会效益还是建设条件上来说，都是可行合理的，建设条件充分。

第二节 项目可行性研究建议

1、本项目应抓紧前期准备工作，建议实施机构组织强有力的工程建设指挥系统，进一步做好项目前期工作，提高工程建设质量。

2、本项目在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

3、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保项目选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

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