

杭州智谷创业园

项目可行性报告

2011 年 2 月 23 日

目 录

第一章 总 论1

 一、项目概况.....1

 （一）项目名称1

 （二）项目场址1

 （三）建设规模1

 （四）项目土地属性分析.....1

 二、开发单位概况.....2

 三、项目研究范围及依据3

 （一）项目研究范围3

 （二）项目编制依据4

 四、项目主要经济技术指标.....4

 五、研究结论.....4

第二章 项目背景和必要性5

 一、项目背景.....5

 （一）落实长三角一体化战略，打造杭州都市经济圈5

 （二）大力发展高技术产业基地，促进高新技术产业集聚.....6

 （三）小结.....8

 二、项目建设必要性9

 （一）利用富阳独特的区位及环境优势9

 （二）切合富阳经济发展需求9

 （三）符合银湖科创园发展规划要求..... 11

第三章 开发理念与运营模式12

 一、开发理念.....12

 （一）开发理念——智力、智慧、智能12

 （二）开发目的及诉求.....12

 二、运营模式.....13

第四章 项目建设规划.....17

 一、总体规划.....17

 二、具体规划.....17

 （一）银江集团总部办公区17

 （二）企业研发办公区.....17

 （三）国际学术会议中心.....18

第五章 项目实施进度计划19

第六章 投资估算与资金筹措22

 一、投资估算.....22

 （一）投资估算编制范围.....22

 （二）投资估算编制依据.....22

 （三）项目建设投资估算.....22

 二、期间费用估算.....23

 二、资金筹措.....23

第七章 财务效益分析.....24

一、财务效益初步估算24

 （一）财务评价的依据.....24

 （二）财务收益及效益分析24

二、财务分析结论.....24

第八章 风险评估25

 一、项目的政策风险25

 二、项目的资金风险25

 三、项目的市场风险26

 四、风险防范.....26

第九章 分析结论27

第一章 总论

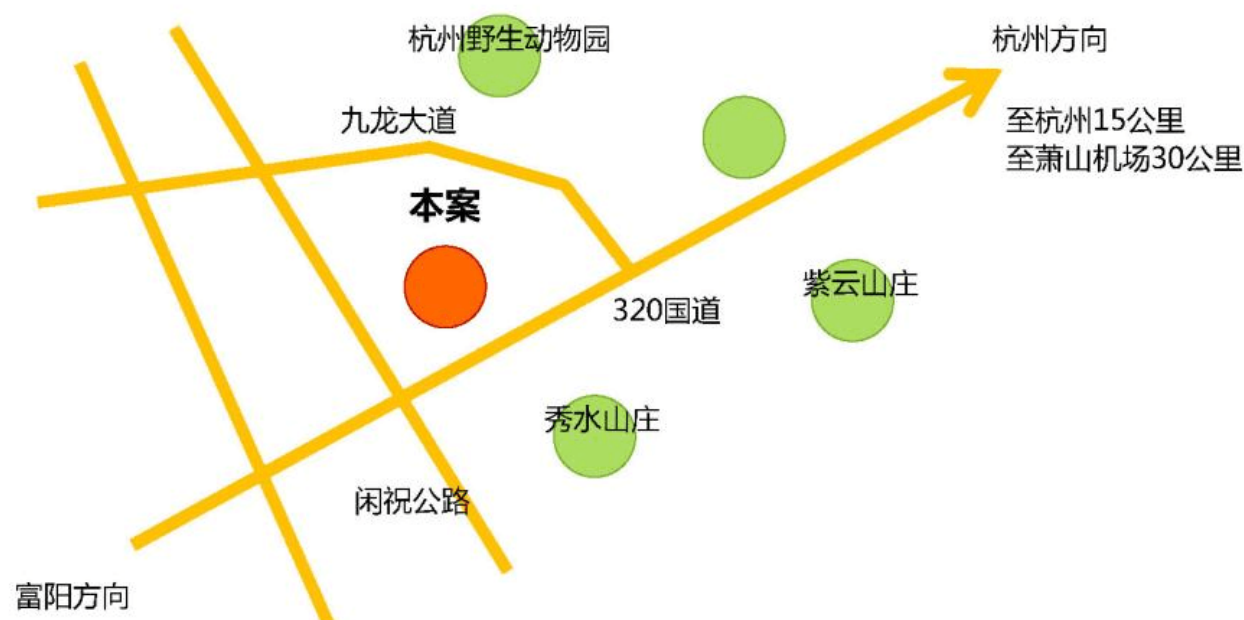
一、项目概况

（一）项目名称

杭州智谷创业园项目

（二）项目场址

杭州智谷创业园项目位于富阳经济开发区银湖科创园内，科创东路以东，规划水系景观带以南，九龙大道以西，320 国道以北。



（三）建设规模

杭州智谷创业园项目规划总用地面积为 95522 m²，总投资 38296 万元人民币，主要建设银江总部大楼 5820 m²、商务花园办公楼 46300 m²、高层写字楼 84842 m² 和国际学术会议中心 14400 m² 等。

（四）项目土地属性分析

杭州智谷创业园项目所在地位于富阳市与杭州市交界处，紧靠杭州城西板块，是富阳融入杭州大都市圈的门户。项目区块有 320 国道、杭州绕城高速公路、杭富沿江公路、杭千高速等多条主干道，还有闲祝公路、轨道交通、快速公交将富阳与杭州紧密相连，交通十分便利。

项目地块不仅周边青山环绕，更与富春江水相隔不远，山水资源得天独厚；杭州野生动物园、国际高尔夫球场等优质休闲旅游资源，与智谷创业园相呼应，共同形成科技、绿色、独特的高品质科技产业基地和旅游产业高地。

二、开发单位概况

本项目由银江科技集团有限公司投资开发。

银江科技集团是国家规划布局内重点软件企业、国家火炬计划重点高新技术企业、浙江省首批重点骨干企业、浙江省百强高新技术企业、Intel 成员企业、“福布斯”2010 中国潜力企业 100 强、改革开放三十年中国信息化建设杰出贡献单



位。

集团现有 24 家全资及控股子公司、28 家全国分公司，主要业务已遍及新一代信息技术、科技地产、新材料、创新投资、文体创意等产业领域。

新一代信息技术产业-银江股份

银江股份（300020）是中国第一批、浙江省第一家创业板上市企业，是物联网时代的开启者与实践者、是“智慧城市”的倡导者及引领者，是中国领先的“智慧城市”建设整体解决方案提供商；目前银江已发展成为中国行业内综合业务资质等级最高且种类最齐全的公司之一，其智能技术在智慧交通、智慧医疗、智慧建筑、智慧能源、智慧环境六大核心领域均得以广泛示范应用。

科技地产产业-银城置业集团

银城置业集团，致力于科技地产开发，充分运用银江现有优势资源，以引领智慧城市建设为出发点，以助力创业企业成长、推动产业集聚为使命，以信息产业为支撑，以投资与孵化为手段，以投融资模式创新为保障，专业打造以产业生态圈为核心、关注人与产业互动发展的城市科技综合体。

集团现已成功打造“低密度花园办公”样板园区——银江科技产业园、“民营孵化器及智能技术研发应用”示范园区——银江软件园、“战略新兴产业之新材料产学研”创新园区——黄山银江科技园，并正在积极打造“智慧城市实践基

地”旗舰园区——杭州智谷创业园。

新材料产业-金瑞泰股份

黄山金瑞泰是从事新兴感光材料及其配套产品生产的企业，其自主研发的CTP版材产品在细分市场中占据领先水平。黄山金瑞泰始终以“引领行业标准”为企业发展目标，以市场为导向，以技术与人才为核心，力争在未来几年内将公司发展成为专业印刷新材料行业的领头羊。

创新投资产业-“孵化器、加速器、创业投资”三级投资体系

银江孵化器现已被评定为浙江省省级孵化器，具有丰富的运营经验与投资资源；银江加速器是由杭州市科技局、银江科技集团共同组建而成，具有雄厚的投资行业背景与广泛的社会资源；银江创投是由浙江省科技厅和银江科技集团共同发起设立的专业投资管理公司，已成功投资多家拟上市企业。由此，银江已成功建立了涵盖天使投资、风险投资、股权投资三个阶段的三级投资体系及银江孵化器、银江加速器、银江创投、银江股份四大资本运营平台。

文化创意产业-银江传媒、羽毛球俱乐部

银江传媒以电视剧投资为核心业务、辅以电影项目投资，以优势创作资源为核心、连接市场终端需求，以高影响力的产品为依托、打造行业品牌，以资本为推手、全力打造创作、制作、发行垂直一体化的核心产业链，力争成为浙江乃至全国领先的文化创意企业。

银江羽毛球俱乐部以“共享高雅运动，打造健康管理专家”为发展宗旨，致力于打造银江特色的羽毛球场馆连锁经营模式。俱乐部现有王琳、张亚雯、杜鹏宇、张楠等一批国家队主力队员，在中国羽毛球俱乐部超级联赛中排名前列；同时，俱乐部积极探索开拓羽毛球场馆连锁经营业务，已成功开设多家高端羽毛球运动会所，并将在全国全面推进羽毛球俱乐部连锁会馆的建设与运营，推动中国羽毛球运动事业的全面发展。

三、项目研究范围及依据

（一）项目研究范围

项目建设的必要性、可行性；

项目开发理念及经营模式；

项目规划及建筑工程方案；

项目投资估算及财务效益评价。

（二）项目编制依据

开发单位提供的合同、数据材料；

国家及各地方、部委关于工程建设的有关规范、要求；

规划设计单位提供的材料；

相关统计数据、资料。

四、项目主要经济技术指标

本项目规划用地面积 95522 平方米，总建筑面积 208162 平方米，容积率为 1.58，建筑密度为 25.01%，绿地率为 29.2%，总投资 38296 万元人民币。项目建成投入使用后，预计总收入可达 47729 万元人民币，毛利润约为 9433 万元人民币。

五、研究结论

通过对项目背景及必要性、项目开发理念及运营模式、项目建筑工程方案及开发时间安排、财务估算及经济指标等内容进行的详尽分析，可知本项目符合长三角一体化和杭州大都市经济圈战略发展趋势，依托智能交通、智能医疗、智能建筑等高科技产业，可与富阳山水资源相辅相成，共同推动银湖乃至富阳区块经济繁荣。

此外，本项目的各项财务指标测算结果较好。由此可知，本项目的建设是非常必要的，也是可行的。

第二章 项目背景和必要性

一、项目背景

（一）落实长三角一体化战略，打造杭州都市经济圈

1、“长三角一体化”战略全面提速

2008年9月，《国务院关于进一步推进长江三角洲地区改革开放和经济社会发展的指导意见》指出，长江三角洲地区包括上海市、江苏省和浙江省，今后要把该地区建设成为亚太地区重要的国际门户和全球重要的先进制造业基地，具有较强国际竞争力的世界级城市群。自此，“长三角一体化”升格为国家战略。

2010年5月24日，国务院正式批准实施《长江三角洲地区区域规划》，该规划明确了长江三角洲地区发展的战略定位，要求该区域将逐步建成以上海一级中心城市为核心，以南京、杭州、苏州、无锡、宁波等副中心城市为支撑的世界级城市群和城镇体系。规划进一步指出将对区域内省市发展电子信息、生物、新材料、新能源等战略性新兴产业方面给予更明确的指导，相关职能部门将根据规划制定具体的支持措施，战略新兴产业的发展有望在长三角地区启动，培育更多新的增长点。

2、杭州市构建都市经济圈

《杭州市国民经济和社会发展的“十一·五”规划纲要》提出，要加强五县（市）省级开发区和特色城镇工业功能区建设。结合修编城镇规划和土地利用规划，制定和完善工业功能区发展规划，加快基础设施及配套服务设施建设，重点发展优势产业和块状经济，形成具有特色和较强竞争力的工业功能区，引领和支撑县（市）工业经济发展。

杭州将以“旅游西进”为先导，以完善“交通西进”为载体，依托高速公路，实现产业、资金、人口集聚，“顺藤结瓜”，促进中心城市产业梯度转移，发展“高速公路经济”和“黄金水道经济”；积极创造条件，推动五县（市）尤其是富阳、临安从郊县（市）向郊区转变。与此同时，加快完善城市圈内部的快速交通系统，加快杭州城市轨道交通建设，将重点开发区纳入城市交通网，完善物流设施，建设“一个半小时经济圈”。

加强与邻近县（市）的交流和合作，开展规划、产业布局、基础设施建设等

前期研究工作；主动适应周边城市对发展旅游业、都市农业、制造业和基础设施等接轨大都市的需求，构建合作平台，积极做好服务，将杭州市“一个半小时经济圈”由市域扩展到“都市经济圈”，最终形成以杭州市区为中心，杭宁、杭沪、杭甬、杭金衢高速公路及 104、320 国道等主要交通走廊为轴线的圈层状结构。圈内将重点发展以电子信息、现代医药为主体的高新技术产业及纺织、服装等传统优势产业，建设成为全省高新技术研发与产业化的核心区域、高附加值传统优势产业发展的枢纽区域。

2008 年，杭州都市经济圈启动了 23 个跨地区合作项目。杭州主城区以外与杭州医保联网结算扩大至萧山、余杭、富阳、临安、淳安、建德、桐庐、德清、安吉等区县，定点医疗机构 29 家；开通杭州至德清首条国内城际公交线；建立旅游信息服务平台，推广长三角旅游指示标识系统，推广世博之旅。

2009 年，在杭湖嘉绍四城市的共同努力下，杭州都市经济圈建设呈现出深化合作的良好态势：协调机制逐步完善、专委会工作强势推进、项目合作有序展开，都市圈影响力在不断扩大。

2010 年，在杭州都市经济圈各城市之间合作越来越紧密的契机下，各地县（市）融入经济圈的节奏，也变得越来越快。

3、富阳市积极融入杭州都市圈

《富阳市国民经济与社会发展十一五规划纲要》提出，富阳市要以融入大都市圈为突破口，主动接轨长三角，融入杭州大都市，充分吸纳大都市经济辐射。着力从完善配套、功能互补、引进提升、传统承接等层面融入杭州大都市，突出交通网络、城市建设、制造业发展、休闲居住、旅游开发、生态环境等与杭州市对接，营造同城效应，提高城市竞争力。

将市域发展主轴作为融入杭州大都市的核心区域，并以受降、高桥、东洲等前沿区域为平台，加大基础设施建设力度，加速休闲居住、生态景观等融入杭州进程。强化主城区建设和副城培育，增强集聚辐射能力。将东西两翼山区作为融入杭州大都市的延展区域，联动建设和严格保护生态环境。

（二）大力发展高技术产业基地，促进高新技术产业集聚

1、国家《高技术产业发展“十一五”规划》

国家《高技术产业发展“十一五”规划》指出，我国高技术产业区域集聚进

一步加快。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海三大区域的高技术产业规模占全国的比重达 80%以上，主要中心城市已成为产业发展的核心区，生物医药、航空航天、微电子、光电子、软件等产业基地正在加快发展，高新技术产业园区和经济技术开发区成为高技术产业的重要聚集地。

今后，我国将重点发展一批具有核心竞争力的先导产业，推广应用一批先进适用的高新技术，加快形成一批集聚效应突出的产业基地，积极培育一批具有跨国经营能力的高技术企业，大力发展一批具有自主知识产权的知名品牌，加快高技术产业从加工装配为主向自主研发制造延伸，做强高技术产业，推动传统产业升级，促进经济增长方式转变。

长江三角洲地区，要依托本地区的产业基础、科技实力和区位条件，充分发挥民营经济发达的优势，大力培育具有创新能力的高技术企业群，加快建立以上海为龙头、苏南浙北为两翼、周边城市为扩展区、基于自主创新的先进制造业体系，吸引海内外创新资源，建设高技术研发和先进制造基地，积极发展高技术服务业，促进地区由制造向创造转型。

此外，还要大力发展高技术产业基地。采取有力措施，引导人才、资金和技术向产业基地集中，形成从研究开发、产业化到规模发展的能力，构建较为完善的产业链，培育和壮大一批各具特色、产业集聚度较高、销售收入超千亿元的高技术产业集群。

2、杭州加快推进高新技术产业由“点”到“面”发展

杭州市《关于加快推进高新技术产业由“点”到“面”发展的若干意见》提出，要大力发展高技术研发服务业和科技型企业，萧山、余杭区和五县（市）要加强高新技术产业与区域经济发展的融合，加快发展各具特色的高技术产业群和省级高新技术特色产业基地，扩大高新技术制造业规模，形成专业产业集聚空间。

各区县（市）和重点开发区、企业要加快科技企业孵化器建设，完善创新载体。各国家级、省级开发区要把孵化器建设作为工作重点，促进科技企业孵化器提高运行质量和扩大规模，搭建有利于创新创业的孵化服务平台。要结合市区企业搬迁，鼓励工业企业在原址保留适当地块用于科技企业孵化器建设。“十一五”期间，市财政每年各安排 1000 万元孵化器建设专项资金和市科技创业种子资金。

《杭州市 2001-2010 年高新技术产业规划纲要》指出，目前，杭州市高新技术

产业已经形成良好基础，今后将按照“一区多园多点”的布局，努力形成以杭州高新技术产业开发区为中心，各区、县（市）科技园区为支点的全方位高技术产业互动群。与此同时，建设好之江科技工业园区、高教园区、浙江大学国家大学科技园区和富阳“光材料”基地以及其他县（市）的高技术产业化基地。

《杭州国家软件产业基地发展规划》指出，杭州将在充分利用原有软件园的基础上，建设和发展一批国家软件产业基地。考虑到软件对国民经济的巨大推动作用及开发软件产业的比较优势，浙江省政府将计算机软件及信息网络作为高新技术产业发展的重点，加快国家级杭州高新技术产业开发区建设，重点开发之江区块。该区块将重点发展杭州高新软件园，建设国家级软件产业基地。

3、富阳市优化开发，大力发展高新技术产业

《富阳市国民经济与社会发展十一五规划纲要》指出，考虑到环境容量有限、自然资源供给不足、经济相对不发达等因素，富阳市坚持环境优先，实行优化开发，大力发展高新技术，促进产业结构优化升级，加快发展现代服务业，提高城市和城镇建设水平。重点开发区域为富春江经济开发区、场口工业功能区和春江、大源、灵桥、东洲、金桥、高桥、上官等重点乡镇工业功能区。

富阳市《2008 年政府工作报告》指出，2009 年的重点工作之一是调整产业结构。坚持产业高端化战略，积极引进培育机械电子、成套设备、生物医药、运动器材、新型建材、汽车零部件等新兴产业，大力发展高新技术产业，努力培育新的主导产业。鼓励和引导通信企业走合资合作、强强联合之路，积极开发拥有自主知识产权的新产品，拉长产业链，推动通信产业实现新的跨越。

（三）小结

在国家“长三角一体化”、杭州市“构建都市经济圈”等发展战略背景下，富阳作为杭州的“西大门”，雄踞沪杭甬“金三角”交汇点，东可承接“长三角”核心城市的产业转移，西可向“泛长三角”地区实现经济辐射，在承接杭州产业转移、发展高新技术产业、打造经济强市上具有得天独厚的优势。

在国家推进高新技术产业集聚、大力培育具有创新能力的高新技术企业群、培育和壮大产业集聚能力较高的高新技术产业基地等高新技术产业发展政策，杭州市大力发展科技型企业、加快科技企业孵化器建设等政策的推动下，银江科技集团依托多年的行业开发经验和核心竞争优势，在发挥产业集聚能力、吸引上下游及

相关企业、形成完整产业链进而推进工业地产开发等方面拥有无与伦比的机遇和不可估量的实力。

二、项目建设必要性

（一）利用富阳独特的区位及环境优势

1、区位优势

富阳市位于浙江省西北部，东接萧山区、南连诸暨市、西邻桐庐县、北与临安市、余杭区接壤，东北与杭州市西湖区毗连，是杭州的“西大门”，沪杭甬“金三角”交汇处，地理位置十分优越。

富阳距杭州市中心 32 公里，距杭州萧山国际机场 50 余公里；320 国道、杭千高速公路横贯全境，水陆交通便捷；富春江水路上通千岛湖，下达杭州湾，可抵国内各港口，交通条件十分优越。

2、环境优势

富阳既赋山城之美、又具江城之秀，天下独绝的富春江横贯全境，山水资源在全国同类城市中不可多得。境内有钟灵毓秀的鹳山、富春胜地天钟山、华东最大的天然淡水浴场新沙岛、亚太地区第一大洞厅九霄碧云洞、保持明清建筑特色的东吴大帝孙权后裔集聚地龙门古镇等自然人文名胜。近几年，还成功开发出了被誉为浙江旅游“新三宝”的杭州野生动物世界、富春山居国际高尔夫球场、中国古代造纸印刷文化村等旅游资源。

杭州银湖智慧城充分考虑富阳独特环境资源，在引进智能交通、数字医疗相关技术研发、上下游产业及产业链的同时，还将建设数字智能技术体验区，与富阳山水及旅游资源互为依托，形成科技、绿色、独特的高品质旅游高地。

（二）切合富阳经济发展需求

1、富阳经济发展概况

2010 年，富阳市经济运行各项主要指标总体表现均良好，金融危机影响基本消除，经济运行回归常态。2010 年，全市实现生产总值（GDP）415.8 亿元，增长 12.3%；人均生产总值 64119 元，增长 17.3%。全市工业生产保持恢复性快速增长，全市实现工业总产值 1314.1 亿元，增长 14.1%；工业销售产值 1277.7 亿元，增长 14.5%；规模以上工业产值 10544.8 亿元，增长 24.8%，规模以上工

业销售产值 1033.3 亿元，增长 25.8%；全市实现第三产业增加值 134.7 亿元，增长 13%。

2010 年，富阳市社会固定资产投资 191.8 亿元，增长 14.1%，其中限额以上投资 179.7 亿元，同比增长 17.1%。全市房地产投资依然高速增长，房地产开发投资 29.1 亿元，同比增长 1.5%；项目投资 150.56 亿元，同比增长 18.4%；工业生产性投资 99.9 亿元，同比增长 14.2%；基础设施投资 45.6 亿元，同比增长 21.9%。

2010 年城镇居民人均收入 25914 元，同比增长 10.6%；人均工资性收入 19665 元，同比增长 15.6%。

总体而言，富阳经济呈现逐年增长的良好势头，全市工业功能区及开发区发展态势良好，入区企业呈逐年增加趋势，工业总产值占全市工业总产值比重逐年增加，高新技术产业进一步发展，自主创新步伐逐步加快，光纤光缆制造、造纸、球拍以及塑机制造等工业产业较为发达，是支撑全市经济发展的主要力量之一。但另一方面，也存在着经济结构调整不及时、新兴产业尤其是依托于现代信息技术的高新技术产业整体拉动力尚未形成、高新技术产业集聚有待提升等问题。在环境容量有限、自然资源供给不足的条件下，上述问题将会随着经济的发展进一步扩大，从而可能最终制约城市发展能力。

2、发展高新技术产业，助力富阳经济发展

随着杭州市产业结构调整以及区域高新技术产业发展，尤其是杭州东部软件园、北部软件园、滨江高新区、下沙高新区的创建与发展，高新技术产业园区规模化、集中化的发展趋势日益明显。富阳市可依托自身卓越的区位条件、交通条件，大力发展高新技术产业，建立高新技术产业基地，用现代科技产业改造传统产业，信息化带动工业化，从而提升城市经济发展能力，实现城市经济腾飞。

另外，从杭州市整体产业发展层面来看，杭州地区现有的高新技术企业无论是产业门类、产业关联度，还是企业规模与数量都空前壮大。随着周边城市乃至世界各大高新技术企业落户杭州的数量与日俱增，杭州现有的几大高新区已无法满足数量巨大的落户需求，富阳经济开发区适时推出的银湖科创园依托自身的区位优势、交通优势成为各大高新技术企业落户的首选之地。该区块可为富阳市乃至大杭州市域的高新技术产业提供更为完备的发展空间，将成为继杭州东部软件园、北部软件园、滨江高新区、下沙高新区之后的新型高新产业经济聚群，成为

富阳市新的经济增长域。

（三）符合银湖科创园发展规划要求

银湖科创园位于富阳市受降镇，东临西湖区，北接余杭区，320 国道贯穿其中，属杭州大都市圈的直接辐射区域。地块西靠城市公共绿地，北与杭州野生动物园相邻，东北面为高档居住区，地块中部和北部有受降溪流过，自然条件优越。

银湖科创园将围绕“融入大都市”战略，依托杭州城，充分发挥富阳生态环境优势、区位优势，产业基础优势，以杭州规划建设“转塘—受降—高桥—富阳市区”高新技术产业带为契机，以科创园综合体、文创园综合体、高教园综合体为龙头，沿 320 国道环线，建设一条以教育科研为依托，以山水生态型、知识主导型为特色的高新技术产业带，使该区域成为富阳市“创新产业的引领区、知识经济的示范区、高新产业的核心区”。

本项目遵循银湖科创园发展规划理念，依托银江集团雄厚的高新技术开发实力和丰富的高新产业运作经验，吸引一大批上下游相关企业集聚，助力富阳市以信息技术为主导的产业高地建设，推动银湖科创园特色创新创业产业发展平台建设以及富阳市经济发展。

第三章 开发理念与运营模式

一、开发理念

（一）开发理念——智力、智慧、智能

银江所要打造的杭州智谷创业园项目是体现“智力、智慧、智能”三大特征，集聚高科技智力人才、推动智慧城市系列产业集聚、试验并展示智慧城市建设的最新成果进而改变社会生产生活方式及社会管理方式的知识密集型高科技智慧之谷。它是以科技创新、智能管理、生态运营、开放服务为特色，集总部经济、科技研发、产业集聚、扶持创业、孵化投资、企业服务、人才服务等功能为一体，从而全面且高效整合人才、土地、信息、资本四大核心资源，以产业生态圈为核心、关注人与产业互动发展的城市科技综合体。

智力——集聚高科技智力人才

以杭州智谷创业园为平台，依托优良的创业与就业环境，集聚科技型创新创业人才、专业科技研发与高端经营管理人才，为园区及区域的经济与产业发展储备并整合最优人力资源。

智慧——推动智慧城市系列产业集聚

以杭州智谷创业园为载体，依托物联网、云计算等核心智能技术的先发优势，以“致力于智慧城市建设”为导向，引领当地高科技智能技术研发发展，推动智慧城市系列产业集聚，促进区域产业结构升级及优化发展。

智能——改变社会生产与生活方式

以杭州智谷创业园为基地，依托高端智力人才及智慧城市系列产业集聚的核心优势，充分发挥智能技术在智慧交通、智慧医疗、智慧建筑、智慧教育、智慧能源、智慧环境等领域的应用功能，全面提升智慧城市建设水平，改变社会生产、生活方式及社会管理方式。

（二）开发目的及诉求

1. 助力科创企业成长

杭州智谷创业园将依托孵化器、加速器的灵活机制与运营功能，为科技型创新创业企业提供场地、技术、资金等孵化扶持，帮助科创企业加速成长，共同集聚形成产业优势。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/515043143040012103>