



成都某文化创意空间项目 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

成都某文化创意空间项目

二、项目单位

三、项目性质

四、项目建设地点

五、项目建设内容

项目升级改造面积总计****平方米，即对****区域建筑进行具有针对性的改造，包括.....

项目建设规模见下表。

六、项目建设周期

七、项目总投资

本项目总投资****万元，其中，建筑工程费****万元，设备购置费****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，流动资金为****万元。

序号	项目	合计	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		

序号	项目	合计	占总投资比例
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	流动资金		
3	总计		

第二节 项目主要结论

一、经济效益

经测算，项目计算期内年均营业收入****万元，项目所得税后财务净现值为****万元，内部收益率为****，静态投资回收期为****年(不含建设期)，动态投资回收期为 9.87 年(不含建设期)。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元		
1.1	固定资产投资	万元		
1.2	流动资金	万元		
2	营业收入	万元		
3	利润总额	万元		
4	净利润	万元		
5	总成本费用	万元		
6	上缴税金	万元		
6.1	上缴销售税金及附加	万元		
6.2	年上缴增值税	万元		
6.3	年上缴所得税	万元		
7	财务内部收益率	%		
		%		
8	静态投资回收期	年		
		年		

序号	指标	单位	指标	备注
9	动态投资回收期	年		
		年		
10	财务净现值	万元		
		万元		
11	投资利润率	%		
12	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制原则、依据及范围

一、编制原则

二、编制依据

- 1、《关于培育建设国际消费中心城市的指导意见》（商运发〔2019〕309号）
- 2、《关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42号）
- 3、《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》
- 4、《“十三五”时期文化产业发展规划》
- 5、《关于大力发展文旅经济 加快建设文化强省旅游强省的意见》

.....

三、编制范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《关于培育建设国际消费中心城市的指导意见》（商运发〔2019〕309号）

2019年10月25日，商务部等14部门发布了《关于培育建设国际消费中心城市的指导意见》。《指导意见》提出完善消费促进机制，完善城市街区商圈、社区便民服务中心、闲置厂房改造为商业综合体等用地保障，积极探索出台有利于降低商业成本、促进消费

的政策措施，提升城市消费竞争力。

《关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42号）

2019年8月27日，国务院办公厅发布了《关于加快发展流通促进商业消费的意见》。《意见》指出推动传统流通企业创新转型升级。支持线下经营实体加快新理念、新技术、新设计改造提升，向场景化、体验式、互动性、复合型消费场所转型。**鼓励经营困难的传统百货店、大型体育场馆、老旧工业厂区等改造为商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心等多功能、综合性新型消费载体。**在城市规划调整、公共基础设施配套、改扩建用地保障等方面给予支持。

《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设符合国家及地方产业政策要求

近年来，国家和地方政府发布了一系列政策鼓励文化产业发展。例如，《关于培育建设国际消费中心城市的指导意见》提出完善城市街区商圈、社区便民服务中心、闲置厂房改造为商业综合体等用地保障；《关于加快发展流通促进商业消费的意见》指出鼓励经营困难的传统百货店、大型体育场馆、老旧工业厂区等改造为商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心等多功能、综合性新型消费载体；《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》指出，合理利用历史街区、民宅村落、闲置厂房等，兴办公共文化项目。

项目充分利用****现有空地及空闲建筑资源，经过合理的修缮维护及开发利用，根据实际需要进行改造提升。在充分利用现有城市资源空间的同时，美化城市环境，赋予闲置建筑资源文化展示、休闲、旅游、产业孵化等新功能。项目的建设符合国家及地区相关产业政策。

二、项目建设是满足人民文化产品消费需求的需要

三、项目建设是维护成都城市形象，充分利用空闲土地资源的需要

四、项目建设是带动地区文化产业发展的需要

第三章 项目市场分析

第一节 文化产业市场

一、中国文化市场发展概况

2018年全国文化及相关产业增加值为41171亿元，占GDP的比重为4.48%，比上年提高0.22个百分点。



数据显示，在文化及相关产业中，按行业大类分，2018年文化制造业增加值为11999亿元，占文化及相关产业增加值的比重为29.1%；文化批发和零售业增加值为4340亿元，占比为10.6%；文化服务业增加值为24832亿元，占比为60.3%。

按活动性质分，文化核心领域创造的增加值为27522亿元，占文化及相关产业增加值的比重为66.8%；文化相关领域创造的增加值为13649亿元，占比为33.2%。同时，在文化核心领域的6个类别中，2018年，增加值占比居前三位的分别是内容创作生产、创意设计服务以及新闻信息服务。

序号	分类名称	增加值 (亿元)	构成 (%)
	文化及相关产业	41171	100.0

序号	分类名称	增加值 (亿元)	构成 (%)
1	文化核心领域	27522	66.8
1.1	其中	新闻信息服务	5606
1.2		内容创作生产	8662
1.3		创意设计服务	7176
1.4		文化传播渠道	3371
1.5		文化投资运营	388
1.6		文化娱乐休闲服务	2318
2	文化相关领域	13649	33.2
2.1	其中	文化辅助生产和中介服务	6791
2.2		文化装备生产	1994
2.3		文化消费终端生产	4864

二、四川省文化市场发展概况

三、中国文化创意产业园发展概况

1、类型划分

2、发展现状

我国文化创意产业园区的建设从 20 世纪 90 年代起步，到 2002 年末只有 48 个园区建成，2012 年时出现井喷态势，达到 1,457 个，并在 2014 年时达到 2,570 个园区的顶峰。2015 年，园区数量稍有回落，全国正常运作的园区在 2,506 左右。截至 2018 年，我国共有文化创意产业园区近 3,000 家。其中，文化部、工信部、旅游局、科技部、中宣部、广电总局、新闻出版总署等其他国家部委认定的国家级文化产业园区共 140 家，全国省级(含直辖市)文化产业示范园区接近 500 家。在政府的积极引导下，我国文化产业已经初步形成了以国家级文化产业示范园区和基地为龙头，以省市级文化产业园区和基地为骨干，以各地特色文化产业群为支点，共同推动文化产业加快发展的格局。

中国文化创意产业园区主要分布在六大区域，由此形成了中国六大文化创意产业集群：首都文化创意产业集群(北京)、长三角文化创意产业集群(上海、南京、杭州和苏州)、珠三角文化创意产业集群(广州和深圳)、滇海文化创意产业集群(昆明、大理和丽江)、川陕文化创意产业集群(西安、成都和重庆)以及中部文化创意产业集群(长沙)。

3、区域发展概况

四、文化产业发展趋势

第二节 文化消费市场

一、中国文化产业指数

二、中国文化产业消费指数

第三节 文化旅游市场

一、文化旅游发展概述

二、文化旅游的发展阶段

三、文化旅游市场现状

四、文化旅游产业存在的问题

五、文化旅游市场发展方向

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目建设地点

第二节 项目区位条件

一、地理环境

二、气候条件

三、交通条件

四、经济概况

五、基础设施条件

第五章 项目建设方案

第一节 项目定位

第二节 项目建设规模

第三节 项目改造方案

一、项目平面规划

二、街区景观改造方案

三、1-3 号楼改造方案

四、创意商业区

第四节 拟引进项目及打造品牌活动介绍

一、拟引进项目介绍

二、拟打造品牌活动

第六章 项目环境保护

第一节 执行标准

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、项目运营期环境影响分析及治理措施

第三节 环境影响综合评价

第七章 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

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

为控制用水，达到节约用水的目的，拟采取以下措施：

1、给水阀门选用高质量的防泄露阀门，卫生器具选用延时自闭冲洗阀门，降低水资源的耗费，各用水单元均配置远程计量水表，便于计量考核。

2、控制绿化用水，根据土壤墒情合理确定用水量，可使用农业滴灌技术预设滴灌管网以及土壤水锁水技术的应用，浇灌时间选择应考虑水份蒸发率等因素制定。

3、提倡科学合理节水，依靠科技进步、技术创新节水。尽量选用节水型配套设备和卫生洁具，在项目设计阶段，应对选用的用水器材和排水设施进行认真审查，在工程建设期间，对使用不符合节水规定器材的工程不予验收；

4、在经过技术经济比较的基础上，选定技术先进、经济实用、节约能耗的给水系统与给水方式，应根据最大小时流量、供水高度、系统特点、供水制度等因素给水；

5、建立完善的规章制度，实施节水目标责任制，节约生产和生活用水，严禁跑、冒、滴、漏和长流水等一切浪费水的现象；

6、公共建筑卫生间的大便器、小便器均采用自闭式、感应式冲洗阀（均为大、小便器专用冲洗阀）。

7、洗脸盆、洗手盆、洗涤盆水嘴采用陶瓷片等密闭耐用、性能优良的水嘴。

三、电气节能

第四节 其他节能措施

第八章 安全及消防

第一节 安全方案

一、规范及依据

二、防电

三、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、消防措施

第九章 组织机构与劳动定员

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

第二节 项目后期运行管理

一、机构设置原则

二、运行管理

第三节 项目劳动定员

一、劳动定员依据

二、项目劳动定员及薪酬

项目初步定员为 10 人，其中，管理人员 1 人，招商人员 2 人，运营人员 2 人，保安及保洁 5 人。

第十章 项目建设进度分析

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施计划

第十一章 项目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 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

第四节 资金筹措

第十二章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

1、营业收入及税金测算

本项目建成后，营业收入主要为房屋出租产生的租金收入。预计项目年营业收入为***万元。项目营业收入估算见附表《营业收入估算表》。

项目营业税金计算方式如下：

- 1、**城市维护建设税**：城市维护建设税=增值额*7%；
- 2、**教育费附加**：教育费附加包括国家及地方两部分，教育费附加=增值额*5%；
- 3、**增值税**：增值税=销项税额-进项税额。

第二节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、销售、管理等其他费用

三、期间费用

第三节 利润测算

第四节 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

第五节 财务评价结论

第十三章 社会效益评价

第一节 社会影响分析

一、影响区域内受项目影响的机构和人群的认识

二、社会影响效果分析

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

第三节 社会稳定风险评价

一、风险因素分析及识别

二、风险估计及初始风险等级判断

三、项目的初始风险等级判断

四、风险防范和化解措施

第十四章 结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案的必要性结论

二、拟建方案建设条件的可行性结论

三、资金安排合理性的可行性结论

四、经济效益的可行性结论

五、环境影响的可行性结论

六、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

附表：

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