



陕西省某文化宫整体改造 项目建议书案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

项目名称：陕西省某文化宫整体改造项目建议书

项目性质：改造

项目地点：陕西省

项目背景：

有了黄金般的地理位置和良好的周边环境，结合文化宫现有的优势资源强强联合，在此地开发建设一座集商贸、影视娱乐、文化交流、为一体的综合性、智能化大楼。文化宫改造项目的开发建设对促进区域土地潜力的发挥和文化宫的长远发展有着积极的意义。

目前，文化宫现有的规模已经远远不适合社会发展需求。为了充分体现工会事业服务于职工群众，服务于社会，服务于经济建设大局的宗旨，集商贸、文化、影视娱乐项目为主的文化宫改造项目便应运而生了。该项目也必将受到政府的高度重视。

项目建设的必要性：

宏观经济形势发展的要求；

文化娱乐市场发展的需要；

商业市场发展的需要；

自身建设与发展的要求；

城市基础设施建设是城市可持续发展的必要前提。

建设方案：

该项目用地 10252.4 平方米，地块长约 125m，宽约 80m。拟建规模 70564 平方米，主体结构（按 8M 跨）。其中：地下室建两层，建筑面积 17064 平方米。地上建筑分为商业中心和文化中心两部分。商业中心：地面拟建 7 层；一层拟建 5500 平方米；2-7 层 41500 平方米。文化中心拟建 10 层，12000 平方米。



陕西省某文化宫整体改造项目

经济、社会效益：

经济效益：本项目总投资 25176.12 万元，其中申请银行贷款 20000.00 万元，企业自有资金投资 5176.12 万元。经过计算分析，该项目实施后，在计算期内总营业收入 102448.15 万元，税后财务内部收益率为 11.80%，财务净现值（ $i=6\%$ ）10181.45 万元，投资回收期为 11.95 年，银行贷款偿还期 7.52 年。项目经济效益显著，在经济上是可行的。

社会效益：本项目具有良好的投资环境，从项目地点、功能和标准以及相应的市场需求状况来看，项目结构合理、市场需求状况良好。从社会效益来看，本项目可以为国家提供可观的财政收入，为文化宫的整体开发改造建设出力，整体开发和建设时的高标准以及新材料的应用将给本市增添一个新的建筑风格典雅俊秀的标志建筑，把文化宫的优势产业影视娱乐产业转化为集商贸、健体娱乐的一条龙经营产业，将获得最佳的经济效益和社会效益，对振兴地区经济发展有着积极作用。

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

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 601 室

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区泉城路 180 号齐鲁国际大厦 D 座 8 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

深圳分公司：深圳市南山区南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室

联系电话：0755-61285630 13530888576