



## 北京某新媒体（文化创意）产业研发服务中心项目 可行性研究报告案例

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](mailto: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/>

# 目 录

第一章 总论 .....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 编制依据.....	1
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围 .....	1
第二章 项目建设背景及必要性 .....	1
第一节 政策背景.....	1
第二节 经济背景.....	2
第三节 项目建设必要性.....	2
第四节 项目建设可行性.....	3
第三章 项目市场分析 .....	3
第一节 文化创意产业市场分析 .....	3
第二节 战略性新兴产业市场分析 .....	4
第三节 众创市场分析.....	5
第四章 项目选址及区位条件 .....	7
第一节 项目选址要求.....	7
第二节 项目区位条件.....	7
第三节 施工条件.....	7
第四节 项目选址合理性分析.....	8
第五章 项目建设方案 .....	8
第一节 项目建设目标与内容.....	8
第二节 总图布置.....	8
第三节 建筑设计.....	8
第四节 结构设计.....	9
第五节 土建工程.....	9
第六章 公辅工程.....	9
第一节 给排水系统.....	9
第二节 电气系统.....	9
第三节 空调及通风.....	9

第四节 智能化控制管理系统.....	9
第七章 项目环境保护 .....	9
第一节 建设地点环境现状.....	9
第二节 执行标准.....	9
第三节 主要污染源、污染物及防治措施.....	9
第四节 绿化设计.....	9
第五节 环境影响综合评价.....	9
第八章 项目能源节约方案设计 .....	9
第一节 用能标准和节能规范.....	9
第二节 编制原则和目标.....	9
第三节 节能措施.....	9
第四节 项目节能评价.....	9
第九章 劳动安全卫生及消防 .....	10
第一节 设计依据.....	10
第二节 劳动安全卫生.....	10
第三节 消防设施及方案.....	10
第十章 项目组织机构和人力资源配置 .....	10
第一节 组织原则.....	10
第二节 项目组织.....	10
第三节 劳动定员.....	10
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案 .....	10
第一节 基本要求.....	10
第二节 项目开发管理.....	10
第三节 工程招投标方案.....	11
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措 .....	11
第一节 估算范围.....	11
第二节 估算依据.....	11
第三节 编制说明.....	11
第四节 项目总投资估算.....	11
第五节 项目资金使用计划.....	12

第六节 资金筹措.....	12
第十三章 项目的经济效益分析.....	12
第一节 评价依据.....	12
第二节 营业收入及税金测算.....	12
第三节 成本费用测算.....	12
第四节 利润测算.....	12
第五节 财务效益分析.....	12
第六节 财务评价结论.....	13
第十四章 项目的社会效益分析.....	13
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....	13
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	13
第二节 防范和降低风险措施.....	13
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	13
第一节 建设项目可行性研究结论.....	13
第二节 建设项目可行性研究建议.....	14

## 第一章 总论

### 第一节 项目概况

#### 项目名称

北京某新媒体（文化创意）产业研发服务中心项目

#### 项目建设性质

新建

#### 项目总投资

本项目计划总投资 75910.67 万元，其中一期工程计划投资 28392.31 亿元（含土地），二期工程计划投资 47518.36 万元。

.....

### 第二节 编制依据

### 第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 第一节 政策背景

《中共中央关于深化文化体制改革推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》

优化文化产业布局，发挥东中西部地区各自优势，加强文化产业基地规划和建设，发展文化产业集群，提高文化产业规模化、集约化、专业化水平。发挥首都全国文化中心示范作用。规划建设各具特色的文化创意创意园区，支持中小文化企业发展。推动文化产业与旅游、体育、信息、物流、建筑等产业融合发展，增加相关产业文化含量，延伸文化产业链，提高附加值。

《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》  
(国发〔2014〕10号)

意见中指出，文化创意和设计服务已贯穿在经济社会各领域各行业，呈现出多向交互融合态势。提出到 2020 年，文化创意和设计服务的先导产业作用更加

强化，与相关产业全方位、深层次、宽领域的融合发展格局基本建立，相关产业文化含量显著提升，建设一批特色鲜明的融合发展城市、集聚区和新型城镇。文化创意和设计服务增加值占文化产业增加值的比重明显提高。

.....

## 第二节 经济背景

### 第三节 项目建设必要性

项目建设是落实国家与地方产业政策的需要。

北京是全国的政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，目标是成为国际一流的和谐宜居之都，新的城市发展定位为北京战略新兴产业和文化创意产业的发展提供了新的动力和发展方向。

2014年2月，中共中央总书记习近平在北京市考察工作时强调，建设和管理好首都国家治理体系和治理能力现代化的重要内容。北京要立足优势、深化改革、勇于开拓，以创新的思维、扎实的举措、深入的作风，进一步做好城市发展和管理工作，在建设首善之区上不断取得新的成绩。2014年，北京市委、市政府在文化创意产业领域更加重视“顶层设计”，制定《北京市文化创意产业提升规划（2014-2020年）》、《北京市深化文化体制改革加强全国文化中心建设的实施意见》等重要规划、政策，加强总体统筹，不断推动政策落实，鼓励探索实践，以极大的决心和勇气推进文化创意产业领域的改革和发展。

《北京技术创新行动计划(2014-2017年)》指明北京市将从2014年起实施“北京技术创新行动计划(2014-2017年)”，率先形成创新驱动的发展格局，更好地服务国家创新体系建设。

本项目拟建成为新媒体（文化创意）产业研发服务中心，立足北京房山，面向北京、京津冀、“一带一路”国际战略思维发展空间，建设具有前瞻性、先导性、示范性的创新服务体系，在战略新兴产业政策研究、技术创新、产品研发、成果转化、知识产权、企业孵化、交易推广、金融服务等方面，发挥创新服务与示范引领作用。项目建设符合北京市和房山区发展方向，对于落实国家和地方产业规划，具有重要推进作用。

.....

## 第四节 项目建设可行性

符合产业发展政策。

2015年11月17日，房山区政府召开“十三五”规划编制专题研讨会，提出“十三五”时期（2016年-2020年），是房山深入落实首都城市战略定位、全面融入京津冀协同发展、加快第三次转型的关键时期。新常态下创新成为引领发展第一动力，未来五年，房山区将大力强化首都核心功能、大力强化创新驱动、大力推动协同发展。

项目通过创新“政企联手”以及“联盟联手”模式，首创以文化创意为核心的创业孵化空间以及战略新兴产业聚集，并依靠功能平台将政府、联盟、入驻企业、投资人以及服务商等多方资源互联，形成完善的生态圈，与此同时，为了便于后期能够持续进行人口导入，并防止人才流失，配建了商业区与专家公寓。项目建设符合新常态下房山未来的发展规划。

.....

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 文化创意产业市场分析

国家统计局发布的数据显示 2014 年中国文化产业增加值为 24017 亿元，占 GDP 的比重为 3.77%，较 2013 年增长了 12.49%，远高于同期 GDP 增速，正在向国民经济支柱性产业的方向迈进。其中，文化产业法人单位增加值为 20081 亿元，比上年增加 2010 亿元，增长 11.1%，比同期 GDP 现价增速高 1 个百分点。

图表 1：2005 年-2014 年中国文化产业规模

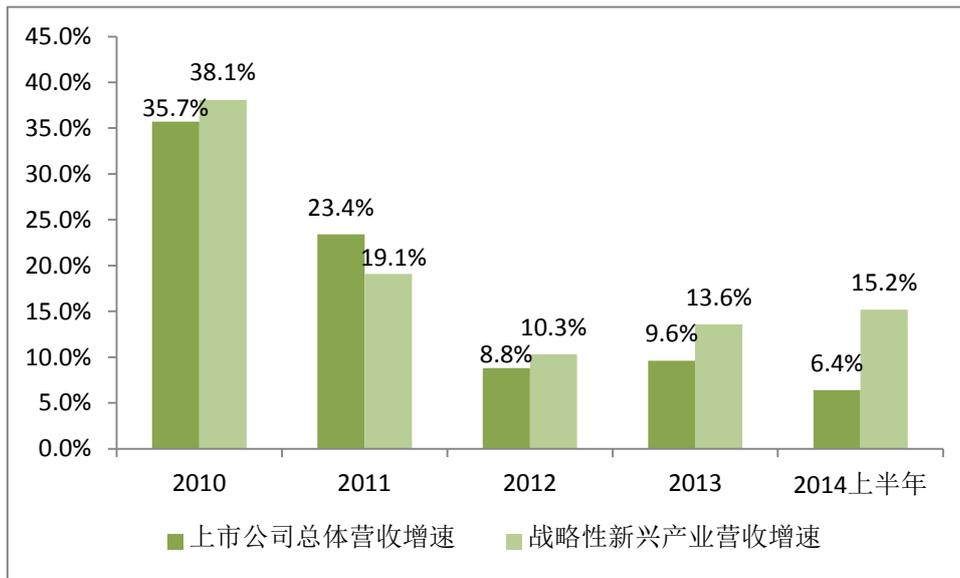


.....

## 第二节 战略性新兴产业市场分析

战略性新兴产业增速好于经济总体。2010 年以来，受国际经济不佳以及国内经济结构调整等因素影响，我国 GDP 增速从 2010 年一季度的 12.1% 持续回落至 2014 年第三季度的 7.3%，在各主要经济指标均不断回落的同时，我国战略性新兴产业增速业出现较大幅度下滑，但增速高于经济总体，成为稳定我国经济的重要稳定器和增强器。从上市公司数据来看，战略性新兴产业上市公司营收增速呈现出快速下滑趋势，但增速总体上高于上市公司总体，2014 年 1-6 月，战略性新兴产业上市公司（A 股）营收总额达 8547.1 亿元，同比增长 15.2%，高于 A 股上市总体增速 8.8 个百分点。从行业经济统计数据来看，2014 年 1-8 月，节能环保、生物、新一代信息技术以及新能源等领域 20 个重点行业（不完全统计）主营业务收入达到 10.1 万亿元，同比增长 13.0%，显著高于工业总体 8.3% 的增速，同期 20 个重点行业主营业务收入占工业企业总体的比重较 2013 年 1-8 月提升了 0.7 个百分点，表明了战略性新兴产业经济支撑作用进一步增强。与此同时，战略性新兴产业经济效益良好。2014 年 1-8 月，20 个重点行业利润总额达 6738.3 亿元，同比增长 22.1%，明显高于工业整体 10.0% 的增速。

图表 2：战略性新兴产业上市公司与上市公司总体营收增速对比



### 第三节 众创市场分析

目前，“创客”、“众创空间”、“大众创业”、“万众创新”已成为“热词”，各省市都在跟随这股风潮大力建设拥有自己本土特色的众创空间，不少城市已出台或正在研究制定有关支持众创空间发展的政策举措。如，北京发布实施“创业中国”中关村引领工程（2015—2020年），天津出台了《关于发展众创空间推进大众创新创业的若干政策措施》，上海发布“创业浦江”行动计划（2015-2020年），并制定了《上海众创空间培育支持试行办法》，成都公布了《成都“创业天府”行动计划（2015-2025年）》等。

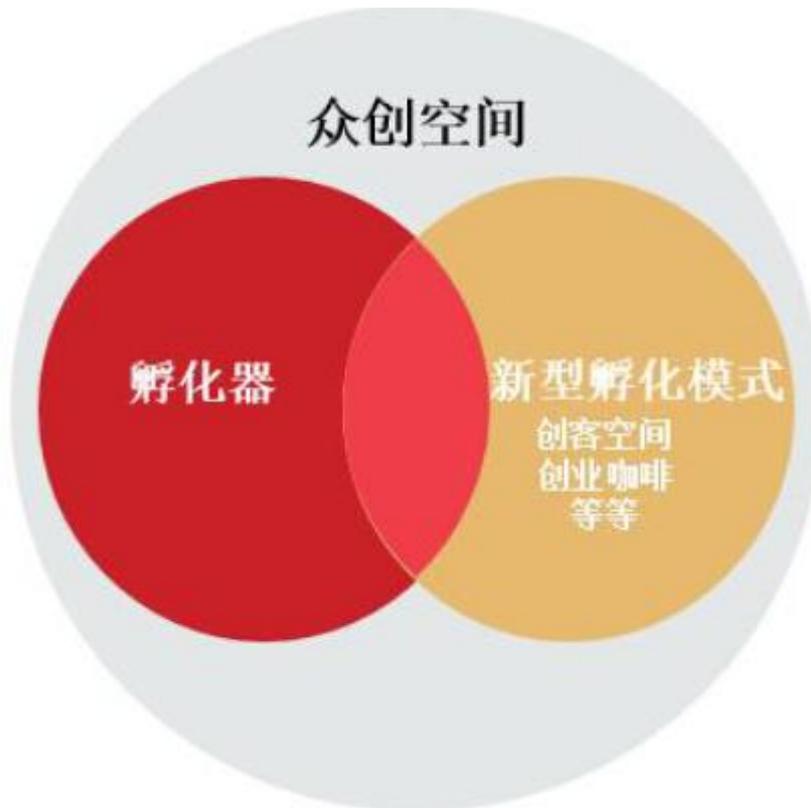
根据国务院《意见》中的定义，众创空间是顺应网络时代创新创业特点和需求，通过市场化机制、专业化服务和资本化途径构建的低成本、便利化、全要素、开放式的新型创业服务平台的统称。这类平台，为创业者提供了工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间。

显然，“众创空间”并不是一个简单的物理概念，也不能把它与现有的任何一种具体形式划等号。科技部也一再强调，众创空间绝不是大兴土木的房地产建设，而是在各类新型孵化器的基础上，打造一个开放式的创业生态系统。

一般认为，众创空间的概念外延与孵化器略有重叠，但应比后者范围更大。此外，它还应包括创客空间、创业咖啡等新型孵化器模式。一方面，众创空间包

括那些比传统意义上的孵化器门槛更低、更方便为草根创业者提供成长和服务的平台；另一方面，众创空间不但是创业者理想的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间，还是一个能够为他们提供创业培训、投融资对接、商业模式构建、团队融合、政策申请、法律服务、媒体资讯等全方位创业服务的生态体系。

图表 3：众创空间的外延界定



从业务模式和形态角度来看，目前我国现存的众创空间主要存在以下几种模式：

#### 模式 1：活动聚合型

以活动交流为主，定期举办想法或项目的发布、展示、路演等创业活动聚合。  
例如：北京创客空间、上海新车间、深圳柴火空间、杭州洋葱胶囊等。

#### 模式 2：培训辅导型

旨在利用大学的教育资源和校友资源，以理论结合实际培训体系为依托，是大学创新创业实践平台。例如：清华 x-lab、北大创业孵化营、亚杰会等。

#### 模式 3：媒体驱动型

由面向创业企业的媒体创办，利用媒体宣传的优势为企业提供线上线下相结合，包括宣传、信息、投资等各种资源在内的综合性创业服务。例如：36 氪、

创业家等。

#### **模式 4：投资驱动型**

针对初创企业最急需解决的资金问题，以资本为核心和纽带，聚集天使投资人、投资机构，依托其平台吸引汇集优质的创业项目，为创业企业提供融资服务，从而提升创业成功率。

例如：车库咖啡、创新工场、天使汇等。

#### **模式 5：地产思维型**

由地产商开发的联合办公空间，类似 WeWork 模式。例如：SOHO 3Q、优客工场（UrWork）等。

WeWork 模式带来的巨大的商机，让众多地产大佬蠢蠢欲动。潘石屹在今年 2 月初便推出了 SOHO 3Q 项目，主打“办公室在线短租”。原万科集团副总裁毛大庆离职创办“优客工场”，短短一个月时间，在北京“圈地”逾 5 万平方米。随后，原 SOHO 中国副总裁王胜江宣布与洪泰基金联手打造“洪泰创新空间”。绿地、亿达等知名房企开始嫁接“互联网+”因子，企图打造中国版联合办公租赁空间运营商。而在上海，融信绿地在虹桥的中小企业成长平台，打着 WeWork 竞争者旗号的 MO.fficce 也于 4 月落地。

#### **模式 6：产业链服务型**

产业链服务为主，包括产品打磨、产业链上下游机构的合作交流、成立基金进行合投等。例如：创客总部。

#### **模式 7：综合创业生态体系型**

提供综合型的创业生态体系，包括金融、培训辅导、招聘、运营、政策申请、法律顾问乃至住宿等一系列服务。例如：创业公社。

.....

## **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 施工条件**

## 第四节 项目选址合理性分析

项目选址合理性主要表现在以下几个方面：

- 1、项目地交通、通讯便利，人流、物流、信息流集中，区位优势明显。
- 2、项目单位拿地较早，土地价格相对较低，无拆迁任务，远期建设发展条件较好，拟建地址符合房山区城建相关规划要求。

.....

## 第五章 项目建设方案

### 第一节 项目建设目标与内容

### 第二节 总图布置

项目整体分为核心区、办公区、商业区等几大部分；做到内外协调，适应自然条件，道路通顺，有利管理，方便生活，安全可靠，环境良好等，力求得出经济效益、生产效益、环境效益均符合要求的总平面布置。项目的主要建（构）筑物和建设指标如下：

图表 4：主要建（构）筑物一览表

建设内容	占地面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
一期		
2#楼	7104	21842
3#楼	7104	21842
相关配套设施	1473	1473
二期		
核心区	8500	17000
国际会议中心	1500	3000
独栋办公区	24000	48000
专家研发楼（酒店公寓）	900	5400
商业楼（含健身中心、商业服务区）	2000	4000
综合服务楼（含物业）	650	1950
合计	53231	124507

### 第三节 建筑设计

## 第四节 结构设计

## 第五节 土建工程

## 第六章 公辅工程

### 第一节 给排水系统

### 第二节 电气系统

### 第三节 空调及通风

### 第四节 智能化控制管理系统

## 第七章 项目环境保护

### 第一节 建设地点环境现状

### 第二节 执行标准

### 第三节 主要污染源、污染物及防治措施

### 第四节 绿化设计

### 第五节 环境影响综合评价

## 第八章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 编制原则和目标

### 第三节 节能措施

### 第四节 项目节能评价

## 第九章 劳动安全卫生及消防

### 第一节 设计依据

### 第二节 劳动安全卫生

### 第三节 消防设施及方案

## 第十章 项目组织机构和人力资源配置

### 第一节 组织原则

### 第二节 项目组织

### 第三节 劳动定员

根据项目组织机构设置，项目建成后公司需要管理及技术人员 64 人，定员编制详见定员一览表。

图表 5：项目劳动定员情况

序号	岗位	人数
1	服务中心管理人员	10
2	行政后勤人员	54
	合计	64

.....

## 第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

### 第一节 基本要求

### 第二节 项目开发管理

图表 6：项目实施进度表

时间 进度	2015	2016 年					2017 年				
	11-12	1-2	3-4	5-6	7-8	9-12	1-3	4-5	6-7	9-10	11-12
项目前期工											

作											
可行性研究											
一期装修											
二期招投标											
二期初步设计											
二期施工图设计											
二期建筑施工											
二期竣工验收											

### 第三节 工程招投标方案

## 第十二章 项目预计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 编制说明

### 第四节 项目总投资估算

项目估算总投资 75910.67 万元，具体见下表所述。

图表 7：项目总投资测算一览表

单位：万元

序号	费用名称	投资额	占项目投入总资金的比例
		(万元)	(%)
1	建设投资	75910.67	100.00%
1.1	工程费用	47463.60	62.53%
1.2	工程建设其他费用	27023.16	35.60%
1.3	预备费用	1423.91	1.88%
2	建设期借款利息	0.00	0.00%
3	项目总投资 (1+2)	75910.67	100.00%

## 第五节 项目资金使用计划

## 第六节 资金筹措

# 第十三章 项目的经济效益分析

## 第一节 评价依据

## 第二节 营业收入及税金测算

## 第三节 成本费用测算

## 第四节 利润测算

利润总额=销售收入-开发成本-预备费-财务费用-管理费用-销售费用-销售税金及附加

净利润=利润总额-所得税

经计算，项目计算期内实现利润总额 40842.97 万元，净利润共计为 30632.22 万元，具体见附表所述。

## 第五节 财务效益分析

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的内部收益率 IRR、项目投资回收期 Rt 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

### 一、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI-CO) t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，利润税前项目投资财务内部收益率为 16.08%，利润税后项目投资财务内部收益率为 12.61%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ $i_c=10\%$ ）。

.....

## 第六节 财务评价结论

## 第十四章 项目的社会效益分析

## 第十五章 建设项目风险分析及控制措施

### 第一节 项目主要风险因素识别和分析

#### 1、自然及工程风险

项目经营管理的自然风险，是由经营管理过程中自然灾害，诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的建（构）筑物破坏和损害而形成的风险。

工程上容易出现的问题第一是工程质量，第二是工期、工程的质量与工期直接关系到本项目投资方的切身利益与信誉，如果在施工过程中出现不可预见的问题（如土质、军用或通讯电缆等），就会影响工期、工期的拖延，将直接关系到向客户的承诺，造成赔偿和公司信誉下降。

.....

### 第二节 防范和降低风险措施

## 第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

### 第一节 建设项目可行性研究结论

#### 一、拟建方案建设条件的可行性结论

本项目建设地点是位于北京市房山区，该地区具有良好的区位优势，地质稳定，外部水和电等基础设施配套完善，交通方便。因此，本项目建设条件可行。

.....

## 第二节 建设项目可行性研究建议

## 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 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

**天津分公司：**天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

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：029-63365628 15114808752

**重庆分公司：**重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953

**广东分公司：**广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869