



天津某国际艺术品交易中心项目 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

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 项目总论	1
第一节 单位概况.....	1
第二节 项目概况.....	1
第三节 项目编制依据、目的与内容.....	1
第二章 项目背景、必要性及可行性	1
第一节 项目建设背景.....	1
第二节 项目建设必要性.....	3
第三节 可行性分析.....	3
第三章 项目市场分析	3
第一节 全球艺术品市场分析.....	3
第二节 中国艺术品市场特点.....	4
第三节 中国艺术品行业发展趋势.....	6
第四章 项目建设方案.....	6
第一节 项目建设内容.....	6
第二节 项目平台特色.....	6
第三节 项目平台合作模式.....	6
第四节 项目平台管理机制.....	6
第五节 项目平台运营机制.....	6
第六节 项目平台收益分配.....	6
第五章 项目选址分析.....	6
第一节 项目选址.....	6
第二节 项目区位分析.....	6
第三节 项目选址合理性分析.....	6
第六章 项目能源节约	7
第一节 设计依据.....	7
第二节 设计原则.....	7
第三节 主要节能措施.....	7
第七章 项目环境保护	7

第一节 环境保护标准.....	7
第二节 项目装修期间主要污染源、污染物及防治措施.....	7
第三节 项目运营期间主要污染源、污染物及防治措施.....	7
第八章 项目组织机构.....	7
第一节 组织原则.....	7
第二节 组织机构.....	7
第三节 人员配置.....	7
第九章 项目实施进度.....	8
第一节 项目实施组织措施.....	8
第二节 项目进度安排.....	8
第十章 项目招投标.....	8
第一节 招投标说明.....	8
第二节 招投标程序.....	8
第十一章 项目投资估算及资金筹措.....	8
第一节 投资估算.....	8
第二节 资金筹措.....	8
第十二章 经济效益分析.....	8
第一节 评价依据.....	8
第二节 经济效益测算.....	8
第三节 经济合理性分析.....	8
第四节 财务评价结论.....	9
第十三章 社会影响分析.....	9
第一节 社会影响效果分析.....	9
第二节 风险分析及对策.....	9
第十四章 结论及建议.....	9
第一节 结论.....	9
第二节 建议.....	9

第一章 项目总论

第一节 单位概况

第二节 项目概况

项目名称：天津某国际艺术品交易中心项目

第三节 项目编制依据、目的与内容

第二章 项目背景、必要性及可行性

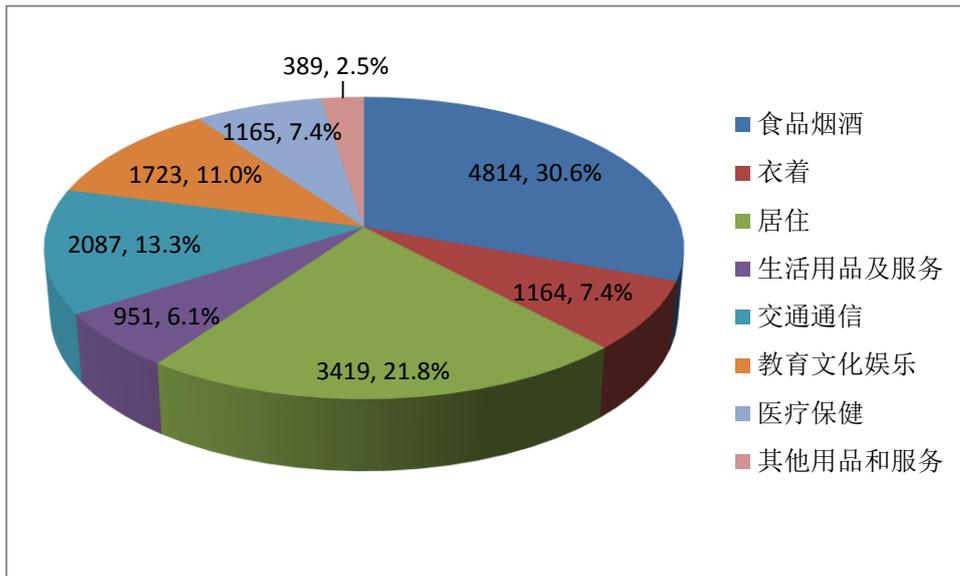
第一节 项目建设背景

2011年5月，天津市人民政府办公厅印发了《关于鼓励和支持我市文化产业发展的实施意见》（津政办发〔2011〕52号），以认真落实《中共天津市委天津市人民政府关于打好文化大发展大繁荣攻坚战实施意见》（津党发〔2010〕3号），加快推进文化产业发展，实现建设文化强市的目标。实施意见具体从财政扶持政策、税收扶持政策、工商管理扶持政策、土地扶持政策、投融资扶持政策与人才政策等对文化企业进行大力鼓励和支持。

.....

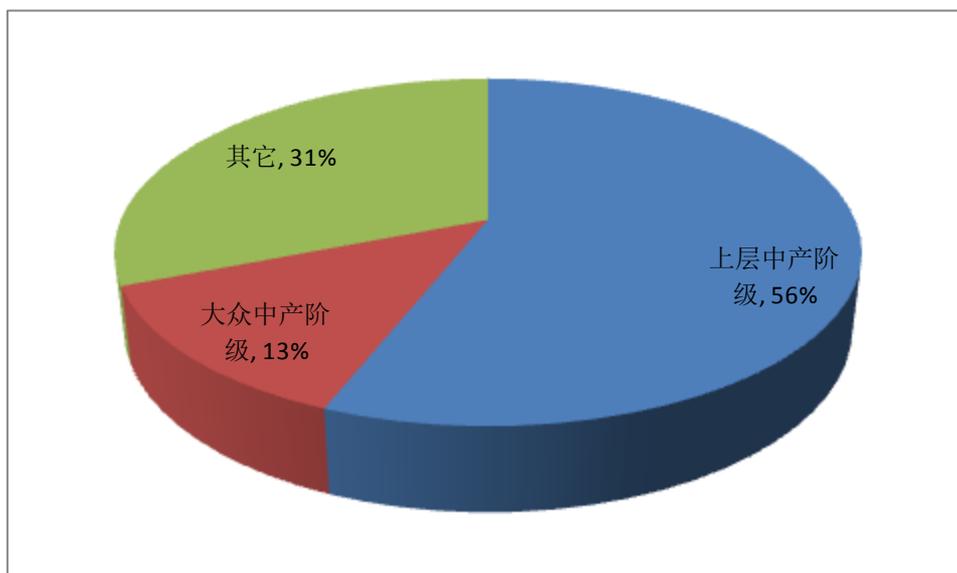
居民收入持续增长，居民消费水平逐年提高。根据国家统计局数据，2015年我国居民人均可支配收入达21966元，比上年增长8.9%，扣除价格因素，实际增长7.4%。2015年我国居民人均消费支出达15712元，比上年增长8.4%，扣除价格因素，实际增长6.9%。我国居民收入持续增长，居民消费水平逐年提高，为项目的建设提供良好基础环境。

图表 1：2015 年中国居民人均消费支出结构



上层中产阶级将成为新主流群体，城市居民消费结构变迁。麦肯锡在《下一个十年的中国中产阶级》中将中产阶级定义为家庭可支配年收入在 6-22.9 万元之间的人士，又把中产阶级划分为两类，大众中产阶级和上层中产阶级。大众中产阶级家庭年收入在 6-10.6 万元之间，相当于 0.9-1.6 万美元之间，这个群体 2012 年占城市家庭的 54%；上层中产阶级家庭年收入在 10.6-22.9 万元之间，相当于 1.6-3.4 万美元之间，这个群体 2012 年占城市家庭的 14%，其消费额占城市居民消费总额的 20%。但到 2020 年这个结构会大为不同，上层中产阶级将占到城市家庭的 54%，其消费额占城市居民消费总额的 56%，而大众中产阶级占比约为 13%。

图表 2：2020 年中国城市居民消费总额结构



第二节 项目建设必要性

项目建设是实现京津冀一体化协同发展的需要。中央财经领导小组第九次会议 2015 年 3 月审议研究了《京津冀协同发展规划纲要》，中共中央政治局 2015 年 4 月召开会议，审议通过了《京津冀协同发展规划纲要》，纲要指出，推动京津冀协同发展是一个重大国家战略，要在京津冀交通一体化、生态环境保护、产业升级转移等重点领域率先取得突破。

项目的建设文化艺术品交易平台与天津收藏家协会保持紧密的战略合作关系，自 2014 年，经天津市收藏家协会研究决定将办公地址设立在集团公司所在地。根据京津冀一体化协同发展这一国家重大战略决策，三省市收藏家协会已在文化艺术品交易场所内共同设立“京津冀民间收藏组织合作协调组”负责协调和组织实施三地收藏文化产业项目。

京津冀人缘相亲，文化一脉，历史渊源极为深厚，集合着大量的民间文化的精华，通过协调，把资源变成产品推向社会，能够促进三地文化产业和民间收藏的可持续发展。因此，在文化艺术品领域，项目建设实现京津冀一体化协同发展。

.....

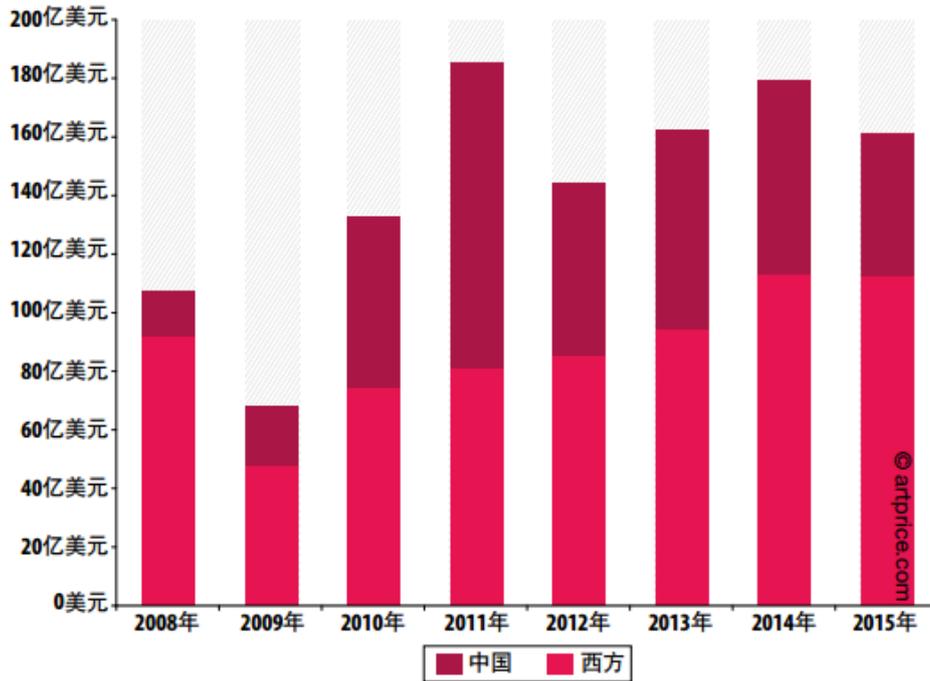
第三节 可行性分析

第三章 项目市场分析

第一节 全球艺术品市场分析

在全球经济不大景气的大环境下，西方艺术品市场仍表现不俗，2015 年获得了与 2014 年持平的总成交额（112 亿美元）。这种蓬勃的发展得益于世界各地的博物馆馆藏系列的全新架构，包括美国、欧洲、中东和大亚洲。

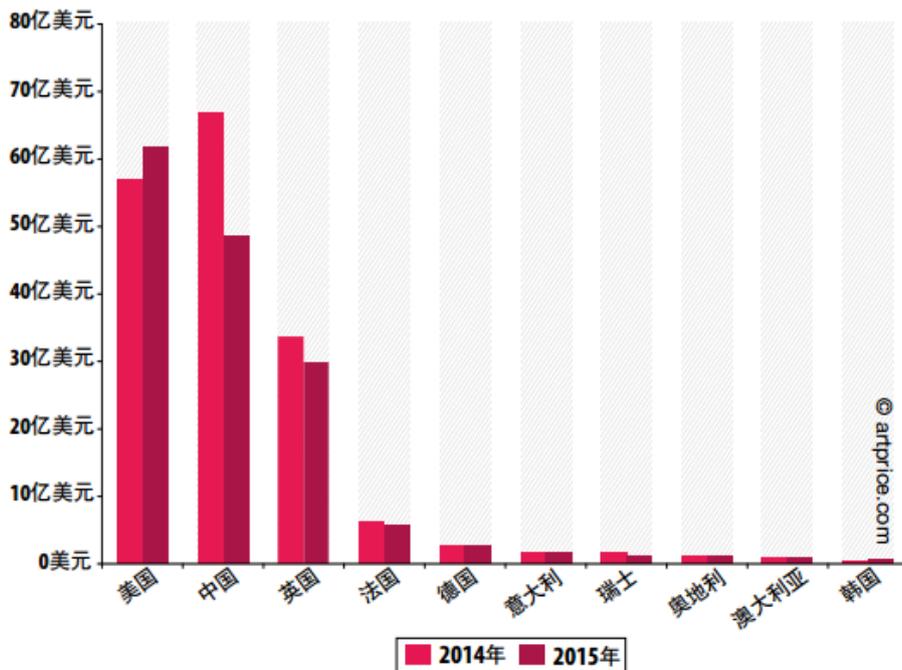
图表 3：2008-2015 年全球文化艺术品拍卖成交总额



.....

尽管有六十多个国家进行着拍卖业务，但是仅拍卖业的三大巨头美国、中国和英国，在市场盈利方面便占据了艺术市场 87.5% 的份额。事实上，这三驾马车共产生了全球总盈利 160 亿美元中的 140 亿美元。

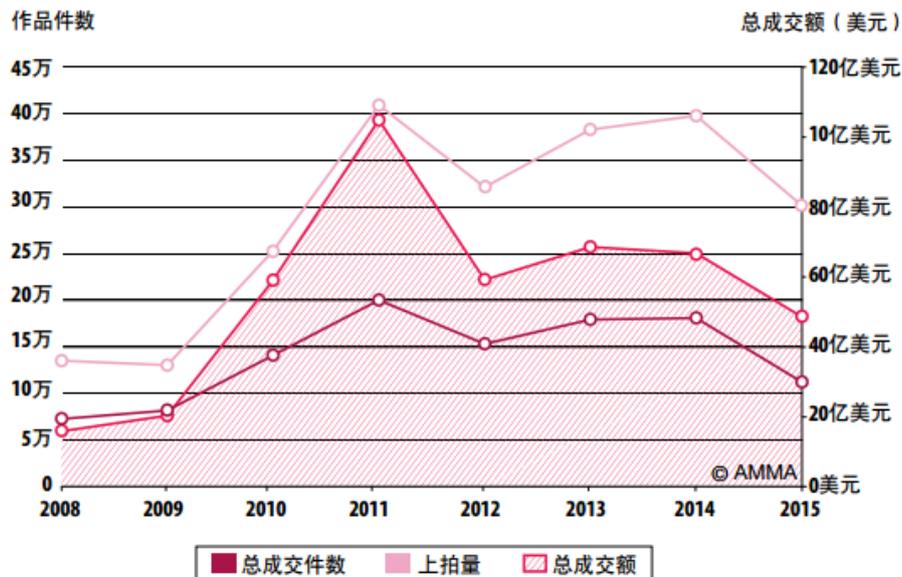
图表 4：2014-2015 年拍卖成交总额前十强国家



第二节 中国艺术品市场特点

2015 年，全球艺术品市场运行压力加大，纯艺术品拍卖总额 160.95 亿美元（含佣金），同比 2014 年减少 10.31%。中国艺术品市场由于近几年艺术品资源挖掘过度，加之宏观经济形势紧缩的影响，2015 年中国纯艺术品市场规模进一步萎缩，总成交额为 48.59 亿美元，全球市场份额由 2014 年的 37.22% 下滑至本年度的 30.19%，退居全球第二。

图表 5：2008-2015 年中国纯艺术拍卖成交额变化图



从整体成交情况来看，成交价格两极分化的现象愈加明显。高端作品市场支撑力度加强，中低端拍品市场波动较大。100 万美元以上的高端作品贡献了 35.79% 的市场份额，同比提高 10.55%；让我们惊讶的是，这一价格区间的作品数量比 2014 年度少了 138 件，其中在中国嘉德上拍的潘天寿《鹰石山花图》（镜心）以 4,502.47 万美元的高价摘得 2015 年中国纯艺术拍卖高价桂冠。其他价格区间市场份额呈全面下滑态势，其中 5 万至 50 万价格区间降幅最大，同比下降 5.7%。在经济形势下行的情况下，藏家的艺术品市场信心不足对这部分区间的作品购买需求并不大。中央美术学院特聘教授、艺术市场研究专家龚继遂表示，“市场追捧的拍品‘双名’要重合，不但要名家还得要名作，相比之下，普品成交就比较困难，这说明藏家的眼光越来越挑剔，这是市场成熟的表现”。

图表 6：2015 纯艺术品成交额城市 TOP10 对比

	总成交额 (百万美元)	总成交额同比 2014年	市场份额
北京	2,042.80	-33.62%	42.04%
香港	1,157.20	8.61%	23.82%
上海	440.30	-48.34%	9.06%
广州	298.80	-29.27%	6.15%
杭州	222.50	-3.53%	4.58%
南京	159.20	-19.05%	3.28%
天津	70.30	-52.97%	1.45%
台北	68.10	-50.34%	1.40%
济南	63.90	-53.20%	1.31%
郑州	51.70	-2.12%	1.06%

.....

第三节 中国艺术品行业发展趋势

第四章 项目建设方案

第一节 项目建设内容

第二节 项目平台特色

第三节 项目平台合作模式

第四节 项目平台管理机制

第五节 项目平台运营机制

第六节 项目平台收益分配

第五章 项目选址分析

第一节 项目选址

第二节 项目区位分析

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目能源节约

第一节 设计依据

第二节 设计原则

第三节 主要节能措施

第七章 项目环境保护

第一节 环境保护标准

第二节 项目装修期间主要污染源、污染物及防治措施

第三节 项目运营期间主要污染源、污染物及防治措施

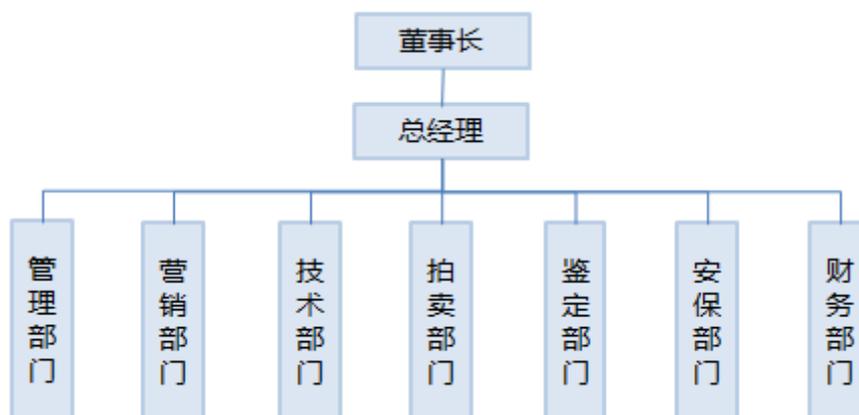
第八章 项目组织机构

第一节 组织原则

第二节 组织机构

项目实行董事会领导下的总经理负责制，由总经理负责公司的全部经营活动，企业人员实行全员聘用制。

图表 7：项目组织架构



第三节 人员配置

第九章 项目实施进度

第一节 项目实施组织措施

第二节 项目进度安排

第十章 项目招投标

第一节 招投标说明

第二节 招投标程序

第十一章 项目投资估算及资金筹措

第一节 投资估算

项目总投资为 5028.00 万元，其中，固定资产投资为 4887.27 万元，流动资金为 140.73 万元。固定资产投资中，装修工程费为 1600.00 万元，设备购置费为 2400.00 万元，安装工程费为 36.00 万元，其他费用为 407.57 万元，预备费用为 443.70 万元。

第二节 资金筹措

第十二章 经济效益分析

第一节 评价依据

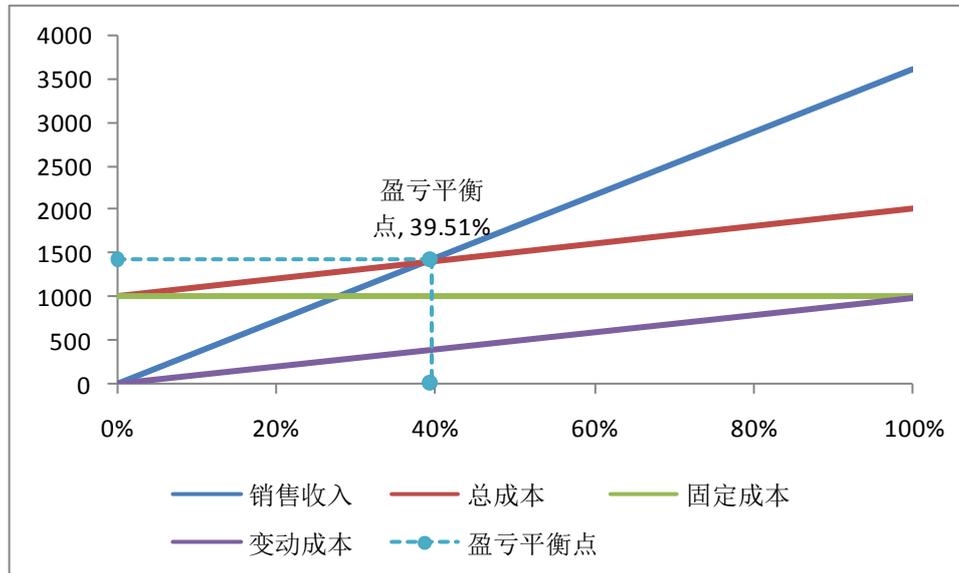
第二节 经济效益测算

第三节 经济合理性分析

盈亏平衡分析指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。经测算，项目建成达产后，项目公司销售收入 3600.00 万元，固定成本 1021.83 万元，可变成本 994.18 万元，营业税金及附加 19.82 万元。则以生产能力表示的盈亏平

平衡点=固定成本/（销售收入-可变成本-营业税金及附加）=39.51%，即项目建成后实际生产负荷达到设计产能的 39.51%、销售收入达到 1422.50 万元时，即可满足收支平衡，可见项目的抗风险能力较强。

图表 8：项目盈亏平衡分析



.....

第四节 财务评价结论

第十三章 社会影响分析

第一节 社会影响效果分析

第二节 风险分析及对策

第十四章 结论及建议

第一节 结论

第二节 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：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：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

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

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