



浙江省某艺术空间项目
可行性研究报告长案例

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11层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

浙江某艺术空间项目

二、项目承建单位

三、项目建设性质

四、项目地点

五、项目建设规模及内容

项目占地面积**亩，总建筑面积**平方米，容积率**。主体工程建筑面积**平方米，包括.....；辅助配套工程建筑面积**平方米，包括.....。

序号	项目	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	主体工程		
1.1			
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
1.6			
2	辅助工程		
2.1			
2.2			
2.3			
2.4			
2.5			

六、项目实施进度

七、项目产品简介及产能规划

八、项目总投资

项目估算总投资（含流动资金）**万元。其中.....。

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		
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		

九、资金筹措

第二节 项目结论

一、经济效益

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	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		运营100%年

序号	指标	单位	指标	备注
4	利润总额	万元		运营100%年
5	净利润	万元		运营100%年
6	总成本费用	万元		运营100%年
7	上缴税金	万元		运营100%年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		运营100%年
7.2	年上缴增值税	万元		运营100%年
7.3	年上缴所得税	万元		运营100%年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		运营100%年
13	投资利税率	%		运营100%年
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

- 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划》
- 2、《产业结构调整指导目录（2011年本）》（修正版）
- 3、《投资项目可行性研究指南（试用版）》
- 4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 5、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定
- 6、地方政策法规以及当地拟建厂址的自然、经济、社会等基础资料

7、委托单位提供的本项目相关的基础资料、数据等

.....

第四节 项目单位简介

第二章 项目建设环境分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

习近平总书记代表第十八届中央委员会向党的十九大作报告

文化是一个国家、一个民族的灵魂。文化兴国运兴，文化强民族强。没有高度的文化自信，没有文化的繁荣兴盛，就没有中华民族伟大复兴。要坚持中国特色社会主义文化发展道路，激发全民族文化创新创造活力，建设社会主义文化强国。

中国特色社会主义文化，源自于中华民族五千多年文明历史所孕育的中华优秀传统文化，熔铸于党领导人民在革命、建设、改革中创造的革命文化和社会主义先进文化，植根于中国特色社会主义伟大实践。发展中国特色社会主义文化，就是以马克思主义为指导，坚守中华文化立场，立足当代中国现实，结合当今时代条件，发展面向现代化、面向世界、面向未来的，民族的科学的大众的社会主义文化，推动社会主义精神文明和物质文明协调发展。要坚持为人民服务、为社会主义服务，坚持百花齐放、百家争鸣，坚持创造性转化、创新性发展，不断铸就中华文化新辉煌。

《2016年全国文化产业工作会议文化部部长雒树刚讲话》

.....

二、经济背景

三、市场背景

四、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、符合国家政策和***市文化产业发展规划

文化是民族的血脉和灵魂，是人民的精神家园。《文化部关于鼓励和引导民间资本进入文化领域的实施意见》提出鼓励和引导民间资本进入文化领域，推动社会主义文化大发展大繁荣，进一步兴起社会主义文化建设新高潮的重要举措。

***市“十三五规划”提出要优化文化产业结构，推动文化用品制造业、文化创意设计产业转型升级，发展壮大现代传媒业、影视制作业、文化信息传输服务业和文化会展业等新兴产业，培育骨干文化企业和特色文化品牌。大力实施“文化+”行动计划，推进文化与制造、金融、科技、旅游、特色农业深度融合，发展新型文化业态。加强文化产业示范园区规划建设

.....

二、本项目符合公司定位助力**东部产业发展

三、项目建设是促进文化产业科技进步及上下游产业发展的需要

第三节 项目建设可行性分析

一、国家政策导向

二、项目企业经验丰富，在创投领域优势明显

三、**市经济向好项目未来市场广阔

四、行业的技术进步

五、项目公司自身优势

第三章 项目产品市场分析

第一节 项目行业概况

一、所属行业

二、项目简介

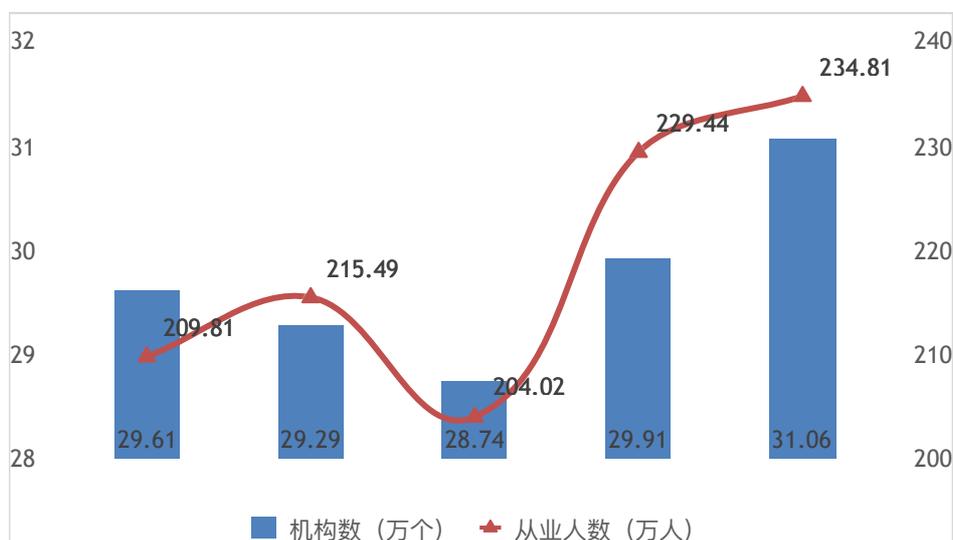
第二节 文化产业市场

一、中国文化市场

1、各类文化单位、文化市场经营单位及从业人员情况

根据文化部2016年文化发展统计公报，2016年末，纳入统计范围的全国各类文化（文物）单位31.06万个，比上年末增加1.15万个；从业人员234.81万人，增加5.37万人。其中，各级文化文物部门所属单位66029个，增加319个；从业人员66.10万人，增加1.56万人。2016年文化市场经营单位24.27万家，比上年末增加1.10万家；从业人员160.90万人，增加4.43万人。

2012-2016年全国文化机构数及从业人数



.....

二、中国城市文化创意市场

三、**市创意文化市场

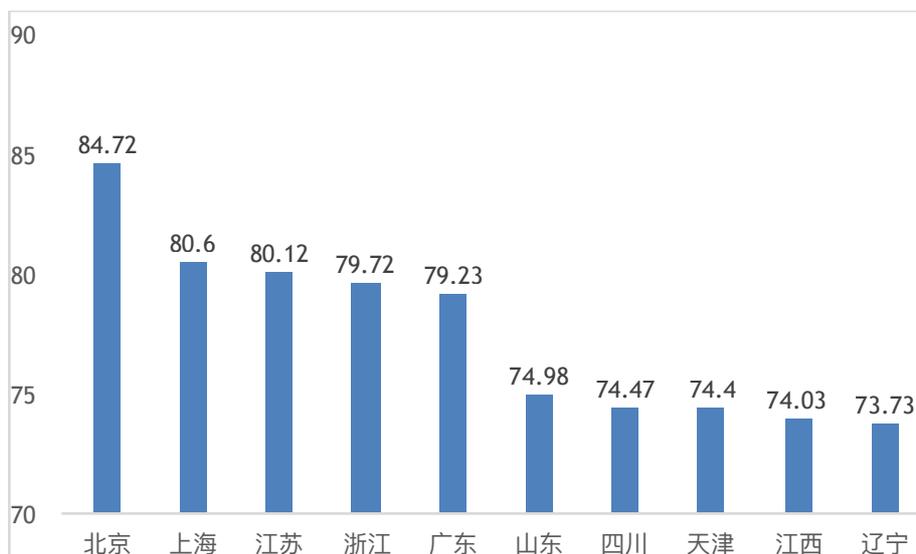
第三节 文化消费市场

一、中国省市文化产业发展指数综合排名

中国省市文化产业发展指数（2016）结果表明，从综合指数排名来看，全国各省市综合指数排名与2015年相比有一定幅度的变动，前五名的省市与前一年保持一致，但位次发生了变化，北京超过上海，再次位列第一；天津的科研环境、公共环境、文化资源得分上升幅度较大，时隔三年再次进入全国前十名；辽宁也进入前十，其中辽宁的文化资源、文化资本、社会影响排名靠前；综合

指数排名前十的省市中，除四川、江西以外，其余省市都位于东部地区。从数值来看，全国省市文化产业的均值达到了73.71，比2015年的73.65略有上升，文化产业发展态势是保持上升的。从增速来看，2016年指数增速相对2015年基本持平。

2016年中国省市文化产业发展指数



.....

二、区域发展情况

第四节 众创平台市场分析

一、创业孵化基地发展情况

1、我国创业孵化基地发展历程

我国创业基地的发展，最早可以追溯到二十世纪八十年代。1987年，联合国科技促进发展基金会主席Rustam Lalkaka为中国介绍了当时国外企业孵化器的经验，在他的推动下，对于在我国建立企业创业基地的可行性进行了研究。直到1987年6月，在国家科委的支持下，中国第一家创业中心——武汉东湖创业中心成立。

.....

二、我国众创空间发展情况

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

一、自然气候

二、区位交通

三、基础设施

四、经济条件

第五章 项目方案及运营管理模式

第一节 项目内容与主题

一、项目内容

项目所在地为浙江省宁波市鄞州区，该地区处于配套条件优越，基础设施完善、人流、物流、信息流集中，区位优势明显，适合本项目的建设和运营。项目为一栋“异形结构”建筑，建筑总共分为9层（第9层为设备间），总面积约13000平方米。本次改造将对每一层进行重新设计，以满足文创企业办公、创业者孵化项目、市民文化活动场所的要求。

.....

二、项目风格与主题

第二节 项目功能定位与分区

一、文化创意产业展示场馆

二、文化创意创业孵化中心

三、文创企业办公场所

第三节 项目服务内容与招商管理

一、项目服务内容

二、项目招商范围

第四节 项目发展规划

一、艺术空间运作的基本原则

二、项目的运作和推广

.....

第六章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

- 一、供配电设计依据
- 二、设计范围
- 三、变配电系统
- 四、照明系统
- 五、防雷与接地系统
- 六、消防系统的供电及监控
- 七、电力监控系统
- 八、弱电设计

第七章 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 绿化设计

第四节 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

- 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

三、电气节能与环保

第四节 项目节能分析

第五节 项目能耗分析

项目能源消耗种类为电力、水。其中水耗包括职工生活用水和生产用水。项目电力消耗主要为工厂生产设备耗电。项目能源消耗种类及消耗量一览表如下：

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标	折标煤
					系数	
1	主要能源		t			
1.1	电	万KWh	t			
2	耗能工质		t			
2.1	水	万t	t			
3	年耗标煤总量 (t)					

第九章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

一、安全生产制度的主要内容

二、安全生产防范措施及安全生产情况

第三节 职业卫生方案

- 一、卫生设施
- 二、卫生制度规定
- 三、职业病防护
- 四、应急方案

第四节 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、防火措施
- 四、消防措施

第十章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

- 一、项目实施管理
- 二、资金与信息管埋

第二节 项目建设及运行管理

- 一、项目的后期管理
- 二、项目建成后管理
- 三、劳动定员

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施及总体开发进度

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

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

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		
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		

第五节 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

经测算，项目实施后达产年利润总额**万元，净利润**万元。根据有关文件，企业所得税按应纳税额的25%缴纳，法定盈余公积金按税后利润的10%进行计提。具体见附表：项目利润与利润分配表。

第五节 财务效益分析

一、财务净现值FNPV

二、财务内部收益率FIRR

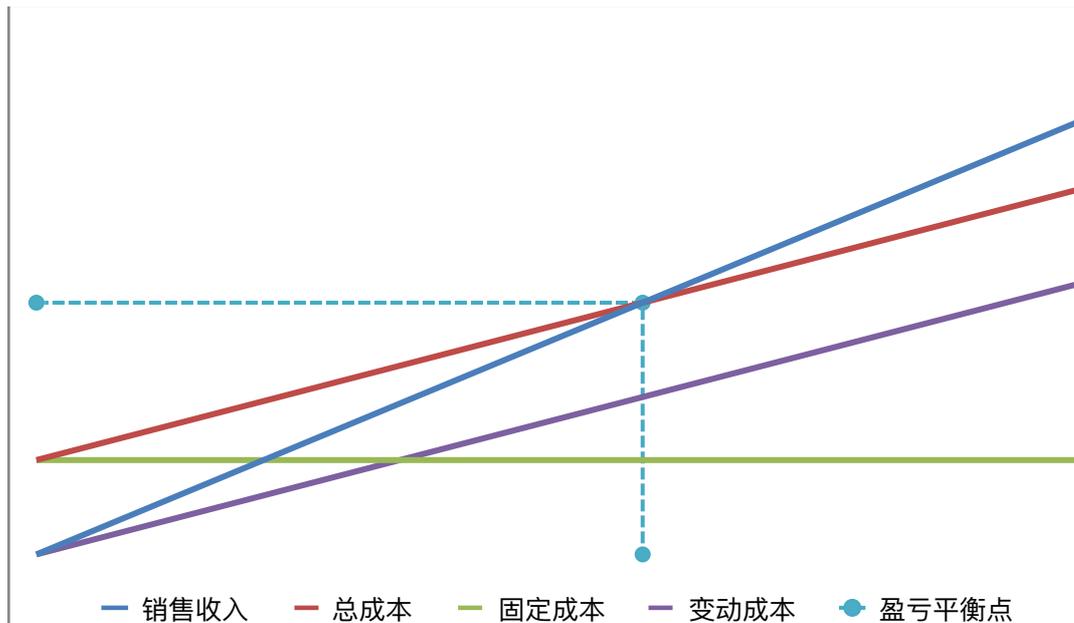
三、项目投资回收期Pt

第六节 项目不确定性分析

一、项目敏感性分析

二、项目盈亏平衡分析

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。项目建成后实际生产负荷达到设计产能的**%即可满足收支平衡。



第七节 财务评价结论

第十四章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 技术风险分析及控制

第三节 市场竞争风险分析及控制

第四节 运营管理风险分析及控制

第五节 成本和费用增加的风险及应对措施

第十五章 结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭1号公建16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：重庆市渝中区民生路235号海航保利大厦35层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：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：武汉市汉口中山大道888号平安大厦21层

联系电话：027-84738946 18163306806