



北京某文化创意产业园项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

北京某文化创意产业园项目

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目建设内容及规模

本项目用地面积为*****平方米（合**亩），全部利用原有厂区建筑进行装修改造，规划装修改造总建筑面积*****平方米，其中文化交流中心区域****平方米、艺术工作区****平方米、创意院落区****平方米、文化体验区*****平方米、公共文化服务区****平方米。

.....

五、项目建设期

六、项目估算投资及资金筹措

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（万元）	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		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
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 项目效益情况

一、经济效益

经测算，项目满负荷运营后，总产值达到*****万元，增加值达到*****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***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	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		

序号	指标	单位	指标	备注
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 项目编制依据、原则及范围

一、编制依据

- 1 《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》；
- 2、《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》；
- 3、《关于加快众创空间发展服务实体经济转型升级的指导意见》（国办发〔2016〕7号）；
- 4、《关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32号）；
- 5、《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》（国办发〔2015〕9号）；
- 6、《关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31号）；
- 7、《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）；
- 8、《关于保护利用老旧厂房拓展文化空间的指导意见》（京政办发〔2017〕53号）；
- 9、《北京市“十三五”时期文化创意产业发展规划》（京宣发〔2016〕29号）；
- 10、《北京市“十三五”时期加强全国文化中心建设规划》（京政发〔2016〕20号）；
- 11、《关于大力推进大众创业万众创新的实施意见》（京政发〔2015〕49号）；
- 12、《关于促进文化消费的意见》；
- 13、《北京市文化创意产业提升规划（2014-2020年）》（京政发〔2014〕13号）；
-

二、编制原则

二、研究范围

第四节 研究项目主要结论

第二章 项目的背景及意义

第一节 项目背景

一、政策背景

1、国家政策

(1) 《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》

2017年4月19日，文化部2017年全国文化产业工作会议在江苏省苏州市召开，会议正式发布了《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》。《规划》明确了“十三五”时期文化产业发展的总体要求、主要任务、重点行业和保障措施，并以8个专栏列出22项重大工程和项目，是指导“十三五”时期文化系统文化产业工作的总体规划。

文件指出：到2020年，**文化与旅游双向深度融合**，促进休闲娱乐消费的作用更加明显，培育5-10个品牌效应突出的特色文化旅游功能区，支持建设一批有历史、地域、民族特色和文化内涵的旅游休闲街区、特色小（城）镇、旅游度假区，培育一批文化旅游精品和品牌。鼓励**文化创意**、演艺、工艺美术、非物质文化遗产等与旅游资源整合，开发具有地域特色和民族风情的旅游演艺精品和旅游商品。提升文化旅游产品开发和设计水平，促进发展参与式、体验式等新型业态。支持开发集**文化创意、旅游休闲**、康体养生等主题于一体的文化旅游综合体。扶持**旅游与文化创意产品开发**、数字文化产业相融合。推进区域文化旅游一体化发展，支持培育一批跨区域特色文化旅游功能区。

(2) 《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》

2017年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》，文件指出：

优化文化产业结构布局。加快发展网络视听、移动多媒体、数字出版、动漫

游戏、创意设计、3D 和巨幕电影等新兴产业，推动出版发行、影视制作、工艺美术、印刷复制、广告服务、**文化娱乐**等传统产业转型升级，鼓励演出、娱乐、艺术品展览等传统业态实现线上线下融合。**开发文化创意产品，扩大中高端文化供给，推动现代服务业发展。**围绕“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展等国家战略，加强重点文化产业带建设。发掘城市文化资源，推进城市文化中心建设。

落实和完善文化税收政策。落实经营性文化事业单位转制为企业以及**支持文化创意和设计服务、电影、动漫、出版发行等文化企业发展的相关政策。**按照财税体制改革的总体要求，结合文化产业发展的实际需要，完善相关政策，加强对政策执行情况的评估督察，推动文化企业把社会效益放在首位、更好实现社会效益和经济效益有机统一。

.....

二、经济背景

三、社会背景

1、大众创业、万众创新已成为社会发展新引擎

从 2014 年中央经济工作会议首次明确提出“大众创业、万众创新”，到 2015 年正式写入《政府工作报告》，近两年来，创业、创新已成为社会发展的一个主题词。“双创”给经济社会生活带来了诸多变化，成为发展的新引擎。2016 年，在全球融资总额整体下降的大趋势下，我国融资总额逆势增长，涨幅为 10%。2017 年上半年国内共发生 2786 例投资事件，融资总额达 3252 亿元，平均投资额度创历史新高。2016 年 6 月开始，私募基金认缴规模已超公募，实缴规模增长亦不断逼近公募基金总规模。2017 年 8 月底，基金业协会已登记私募基金管理人数量达到 20652 家，已备案私募基金超 6 万只，规模突破 10 万亿大关，达到 10.21 万亿元。在 IPO 方面，虽然监管变得更为严格，但 2017 年上半年无论是上市公司数还是募资额度同比均有极大的增长，分别为 313%和 343%。我国“双创”事业迎来良好的发展态势。

.....

四、文化背景

第二节 项目必要性

一、项目建设符合国家及地区产业发展政策

二、项目建设是有效带动地区文化创意产业发展的需要

三、项目建设有利于盘活固定资产、推动区域发展

项目建设地前身为北京市某旧工厂，原老旧工业厂房风貌不够鲜明、亟待整体包装提升。在景观方面，原厂区廊道不明晰、绿化种植单调、色彩基调较单一、建筑陈旧无特色；在规划方面，分区风貌不清晰、建筑天际线生硬、历史风貌不鲜明、设施布局不完善；在产业方面，资源零星分散、挖掘深度不够、缺乏专业管理、缺乏产业综合模式。这片幽闭、分散、无序、无趣的老旧工业厂房亟待合理处置利用。

然而老旧工业厂房不仅仅是单纯的工业生产场所，还是见证北京飞快发展的标志性建筑，它们承载着北京发展的历史，是北京变换新貌的见证者。对于老旧的工业厂房完全拆除或者置之不理都不是一个很好的处理方式，应该对老旧的工业厂房进行合理改造，让其适应现代化城市的需求。

项目将废弃厂房、闲置和老旧楼宇盘活，打造成凝聚文脉、富有创新的文化创意产业园，既可消化原有地产存量、盘活固定资产，又可通过新产业激发城市新活力，推动区域发展。

四、项目建设是满足人民群众精神文明需求的需要

第三章 项目市场分析

第一节 文化创意市场分析

一、中国文化市场

二、中国文化创意市场

1、我国文化创意产业呈现全面爆发态势

近年来，得益于政府的政策支持和经济新常态下产业结构调整的内生驱动，我国的文化创意产业呈现出了全面爆发的态势，这种趋势主要体现在文化创意产业在国内各大城市的 GDP 中所占的比例和绝对利润值快速增长。2017 年，北京文化创意产业实现增加值 3909 亿元，占全市 GDP 的比重提高到 14%，已成为北京市支柱性产业之一。2017 年上海市文化创意产业继续保持快速健康发展，实现增加值 3395 亿元，同比增长 8.2%，增幅高出同期上海地区生产总值 1.3 个百分点，占上海地区生产总值比重已超过 12%。在独特的“文化+科技”、“文化+旅游”、“文化+金融”模式下，2017 年深圳市全市文化创意产业增加值实现 2244 亿元，增长 14.5%，占全市 GDP 比重超过 10%，文化创意产业成为深圳经济发展新常态的重要引擎和助推器。

2、我国文化创意产业园建设稳步进行

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 1457 个，并在 2014 年时达到 2570 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 2506 左右。截至 2017 年，我国共有文化创意产业园区近 3000 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。

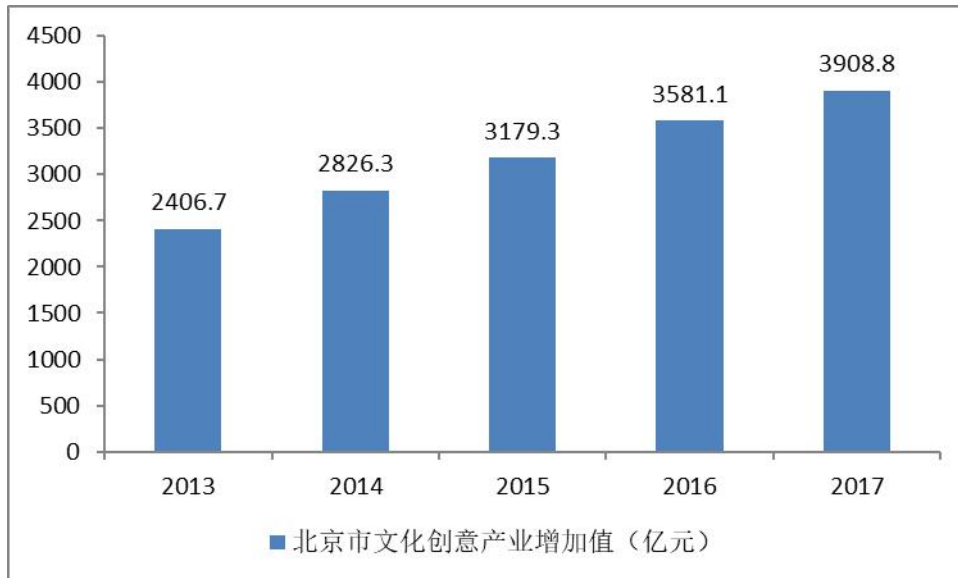
.....

三、北京市文化创意市场

近年来，北京文化创意产业蓬勃发展，北京已形成了以服务业为主导的产业结构，金融业和文化创意产业已经成为北京重要的支柱产业。2017 年，北京文化创意产业发展持续向好、稳中有升，支柱地位更加巩固，在拉动首都经济增长、促进经济转型升级中的作用更为显著，产业增加值占比、居民文化消费、资本市场等多项指标继续保持全国领先。

1、北京市文化创意产业总体保持稳定增长

根据《北京市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》统计，2017 年，北京文化创意产业实现增加值 3908.8 亿元，现价增长 9.2%；占地区生产总值的比重为 14.0%，与上年持平。2017 年全市文化创意产业资产总计 40912.6 亿元，收入合计 21794.6 亿元，从业人员 201.1 万人。其中，规模以上文化创意产业法人单位收入合计 16196.3 亿元，同比增长 10.8%，从业人员 125.1 万人，同比增长 0.3%。



.....

四、地区文化创意市场

第二节 文创产业园市场分析

第三节 项目 SWOT 分析

第四章 项目选址

第一节 项目建设地址

一、具体位置

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位概况

一、地理环境

二、交通区位

三、经济概况

四、人口收入

五、工业概况

第三节 项目场址现状

一、场地位置及权属情况

二、场地地面及建构筑物情况

三、交通情况

四、周边配套情况

第四节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目规划定位及产业业态

第一节 基本定位

一、总体思路

二、受众定位

第二节 功能定位

一、文化交流中心

二、艺术工作

三、创意院落

四、文化体验

五、公共文化服务

第三节 遗产保护、建筑改造及结构安全

一、遗产保护

二、建筑改造

三、结构安全

第六章 项目建设方案

第一节 项目总图布局

一、规划区域

二、规划原则

三、总体规划

四、规划规模

五、总图指标

第二节 项目公辅工程

一、给水工程

二、排水工程

三、供电工程

四、电信工程

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 设计依据

第二节 设计原则

第三节 能源利用及节能措施

一、设备节能

设备配置达到能耗低、工效高的要求，杜绝“大马拉小车”及“小马拉大车”的不合理设计。选型中力求采用先进的、高效的工艺和设备，有效地节约各种能源。

1、在产品设计研发中即考虑生产、试验、售后服务等过程中涉及的能源及其他资源的消耗，将节能工作贯彻在产品的全寿命周期内。动力设备采用了较先进的型号，优化设备规格，避免了小马拉大车的状况，保证生产运行的低能耗。

2、选用高效、低耗的先进生产设备。本项目选用了国际先进的生产设备，效率高、耗能低。

3、将手工、分散的作业点、作业内容，设计为现代化、智能化、综合化的流水线，在提高效率的同时，也大大降低了能耗。

4、对于生产线中的动力部分，以及供电、冷却、排风等系统广泛采用变频技术、休眠技术，可使能耗降低 20%左右。采用了先进的工艺设备，并利用 PLC、变频调速器控制电机，减少电机空载运行时间。设备选型、设备规格的确定兼顾投资与动力消耗，采用投资相对小，能耗相对低的设备。

5、对于需要散热或供热的系统，根据需要进行综合隔热措施，采取闭路循环的方式，实现减排、降耗。设备、管道的保温工程散热损失在允许范围之内。

6、采用低损耗变压器，合理分配变压器的容量和台数、负荷，做到变压器经济运行。变压器并列运行时按组合后的技术特性，选择最佳运行方式运行。变压器负荷经常小于 30%，须按经济运行条件考核后，合理更换相应容量的变压器。条件允许时，送电系统应考虑动力照明分开供电，以提高送电质量，延长相关电器及灯泡使用寿命。电力设备，负载低于 40%及未实现经济运行的，采用先进节能技术进行改造、更新或配置切换装置。

二、空调系统节能

三、供电系统和照明系统节能

第四节 水利用及节水

一、水利用

二、节水措施

第四节 项目能耗分析

第八章 环境影响评价

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

二、环境保护标准

三、环境保护原则和目标

第二节 项目建设对环境的影响

一、项目施工建设期环境影响分析

二、项目运营期环境影响分析

第三节 环境保护措施方案

一、项目施工建设期环境保护措施

二、项目运营期环境保护措施

第四节 环境影响评价

第九章 劳动安全、卫生与消防

第一节 国家标准和规范

第二节 劳动安全卫生防护措施

一、施工期安全卫生防护

二、运营期安全卫生防护

第三节 消防

一、设计依据

二、防火等级

三、主要消防措施

第十章 组织机构与人力资源配置

第一节 组织机构

一、组织设立原则

二、组织机构设置

第二节 劳动定员

为保证项目建成后的正常运行，按照科学合理、精干高效的原则和建立现代企业制度的要求，本项目产业园人员配置共计 80 人。

第三节 人员培训

第四节 劳动制度

第十一章 项目管理与进度安排

第一节 项目实施原则

第二节 建设管理

一、项目实施管理

二、项目招投标

第三节 项目建设工期和施工进度

第十二章 项目总投资额及资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

第二节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、流动资金估算

五、总投资估算

第三节 资金筹措

第十三章 项目效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为各类园区运营收入。

则项目建成后，年平均营业收入为****万元，年税金及附加为**万元。

项目税金附加计算依据如下：

（1）城市维护建设税=增值税*7%；

(2) 国家及地方教育附加税=增值税* (3%+2%) ;

(3) 增值税=销项税额-进项税额 (税率 16%)

具体数据见附表《项目营业收入和税金估算表》

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、经营、管理、研发等其他费用

三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率 **FIRR**

二、财务净现值 **FNPV**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、总投资收益率 **ROI**

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目经济效益评价

第十四章 项目风险分析及防范措施

第一节 资金风险与对策

一、投资估算风险

二、资金风险

第二节市场风险

第三节人力资源风险及防范措施

第十五章结论与建议

第一节结论

第二节建议

附表：

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