



深圳某古建筑改造提升项目 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

深圳某古建筑改造提升项目

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目建设内容及规模

整体修缮提升后，项目预计总占地面积*****万平方米，总建筑面积*****平方米。

图表 2：项目建设规模一览表

项目	数量		单位
	原建筑面积	整治后建筑面积	
总用地面积			平方米
总建筑面积			
其中	一类建筑面积		
	二类建筑面积		
	三类建筑面积		
	普通民房面积		

项目通过对不同类别建筑进行针对性改造提升和活化利用，建设内容包括低碳体验中心、公益科普、文创办公、零售商业、餐饮美食、低碳公寓等板块。

图表 3：项目建设内容一览表

项目	数值	单位	
总用地面积		平方米	
总建筑面积			
其中	低碳体验中心		
	文创办公		
	零售商业		
	低碳公寓		
	餐饮美食		
公用建筑			

(1) 低碳体验中心作为本项目的首阶段建设部分，主要利用项目东侧前两

排房屋以及月池,形成整体展示空间,面向游客及居民展现低碳文化和客家文化。

(2) 随着项目紧邻的文化会议中心建设,以及深圳国际低碳城区域的整体发展,未来将有大量文创类企业落户本项目,文创办公将面向相关企业进行招商;

(3) 零售商业及餐饮美食作为休闲商业配套,其中零售商业包括文化产品、低碳家居等,餐饮美食包括客家美食、低碳简餐等;

(4) 低碳公寓作为住宿配套,主要面向项目内入驻及周边产业企业人员进行出租。

.....

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		
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	营业收入	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	%		
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、《国家文物事业发展“十三五”规划》
- 2、《广东省人民政府关于进一步加强文物工作的实施意见》

3、《深圳市人民政府关于进一步加强文物工作的实施意见》

4、《深圳市“十三五”时期文化发展规划》

.....

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

《国家文物事业发展“十三五”规划》

2017年2月20日，国家文物局发布《国家文物事业发展“十三五”规划》。《规划》提出要加强不可移动文物保护，加强新型城镇化和新农村建设中的文物保护。完善历史文化名城、村镇、街区申报和管理制度，加强历史文化名城、村镇、街区和传统村落整体格局和历史风貌的保护，实施古村落古民居保护工程。

《广东省人民政府关于进一步加强文物工作的实施意见》

2016年9月5日，广东省人民政府发布《广东省人民政府关于进一步加强文物工作的实施意见》。《意见》指出要牢固树立并切实贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持在保护中发展、在发展中保护的工作思路，充分发挥文物资源在传承岭南文化、加强社会教育、服务城乡建设、推动社会发展中的积极作用，充分激发发展文化事业的动力和活力。

实施近现代文物重点保护工程。**加强工业遗产、老字号、乡土建筑、近现代名人故居的认定和保护工作**，实现文物保护与城市更新的有机结合。

提升文博事业惠民水平。完善博物馆公共文化服务功能，在有利于文物保护、合理确定承载量的前提下，扩大公共文化服务覆盖面，将更多的博物馆纳入财政支持的免费开放范围，制作或引进一批精品展览，打造一批智慧博物馆，推广一批生态博物馆，建设一批社区微型博物馆。

《深圳市人民政府关于进一步加强文物工作的实施意见》

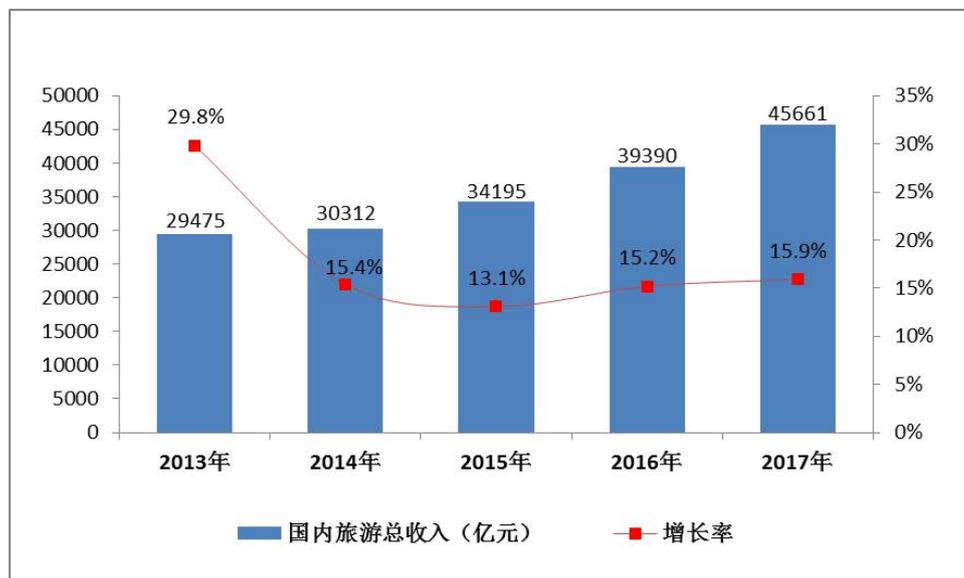
2018年5月31日，深圳市文体旅游局发布《深圳市人民政府关于进一步加强文物工作的实施意见》。《意见》提出力争到2020年，文物资源状况全面摸清，各级文物保护单位保存状况明显改善，文物“四有”（有保护范围、有保护标志、有记录档案、有专人管理）完成率达到100%，尚未定级别的不可移动文物保护措施得到落实；主体多元、特色鲜明的博物馆体系逐步建立，非国有博物馆发展水平不断提高，博物馆数量达到50家以上，努力打造1—2家全国知名的非国有博物馆。

.....

二、经济背景

三、行业背景

我国旅游行业保持持续较快的发展趋势。2017年全年国内游客50亿人次，比上年增长12.8%，国内旅游总收入达到45661亿元，增长15.9%。从三大旅游市场的具体情况来看，国内旅游业仍然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游开始回暖。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。



根据国家统计局发布的数据，2017年中国旅游市场实现平稳增长，国内旅游50亿人次，同比增长12.8%。一方面，旅游人次在增加，国民的旅游消费水平也在不断攀升。2017年国内旅游总收入达到45661亿元，同比增长15.9%。从全年形势来看，我国旅游业已经进入“大众旅游”阶段，人们的出游意愿不断高

涨，国内旅游市场可以继续保持相对乐观的预期，尤其是《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》明确指出到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实。

.....

四、文化背景

第二节 项目必要性

一、项目建设是客家围屋文化村文物建筑保护的需要

通过项目的修缮保护性建设，保留了围村的传统肌理及格局，将保护修缮工作与合理开发利用相融合，保存围村建筑的历史肌理，恢复传统空间，同时重新赋予部分建筑结构的新内涵。在充分保护历史建筑的前提下，通过对存量空间按照现代展示场馆以及各类文创休闲板块要求进行改造提升，使之适应文化展示、旅游等现代化产业功能的需要，把传统围屋的单一居住性能转向公共性的文化活动，成为“国际低碳城”的大型服务配套。使得新桥世居“有机传承”、“重获新生”。

二、项目建设是响应政策号召，促进文化产业发展的需要

三、项目的建设是宣扬低碳文化，助力社会主义精神文明建设的需要

.....

第三章 项目市场分析

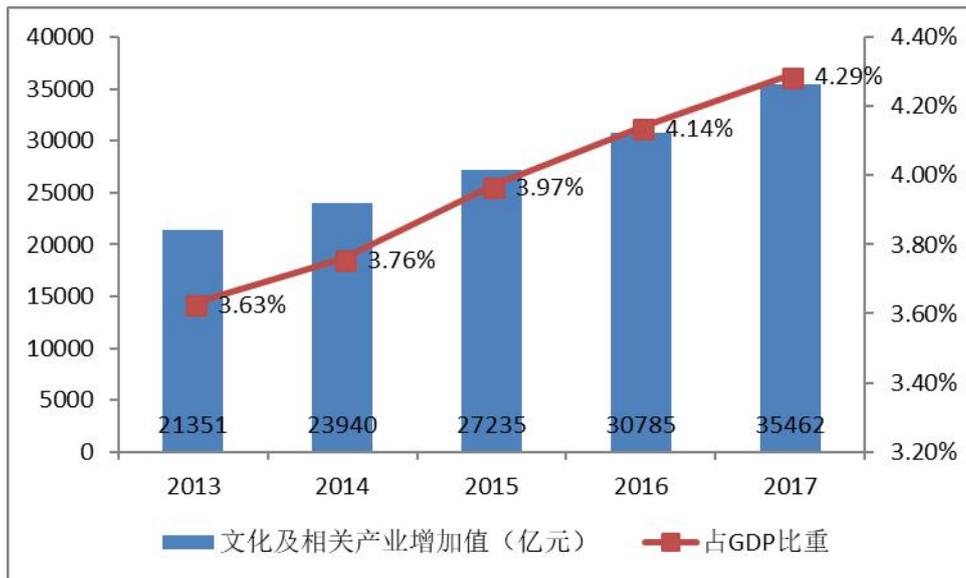
第一节 文化创意市场分析

一、国内文化市场

1、总量上，国内文化产业增加值占GDP比重不断增加

2017年文化及相关产业保持平稳快速增长，增加值占GDP比重稳步上升，对促进经济转型升级、平稳健康可持续发展发挥了重要作用。经国家统计局核算，2017年全国文化及相关产业增加值35,462亿元，比2016年30,785亿元增加4,677亿元，增长15.2%，文化产业增加值继续保持两位数增长；占GDP比重4.29%，比2016年占比4.14%增加0.15个百分点，继续向国民经济支柱性产业迈进。

图表 10：2013-2017 年中国文化及相关产业增加值及其占 GDP 比重



2、结构上，几大新兴产业持续发力

在总量之外，细分结构，更能看出我国文化产业发展的态势。据对全国规模以上文化及相关产业 5.5 万家企业调查，2017 年文化及相关产业 10 个行业的营业收入均保持增长，其中，实现两位数增长的行业有 4 个，分别是：以“互联网+”为主要形式的文化信息传输服务业营业收入 7,990 亿元，增长 34.6%；文化艺术服务业 434 亿元，增长 17.1%；文化休闲娱乐服务业 1545 亿元，增长 14.7%；文化用品的生产 33,665 亿元，增长 11.4%。排名第五位的文化创意和设计服务业营业收入 11,891 亿元，增长 8.6%。新兴产业的良好发展，既有利于推进供给侧结构性改革，实现产业优化升级，提高文化产业供给水平、改善供给结构；也有利于促进文化消费、满足群众不断提高的消费新需求，增强文化产业发展的活力；还有利于推动文化与国民经济各门类融合发展，加快培育新供给新动力。

图表 11：2017 年规模以上文化及相关产业企业营业收入细分结构

序号	类别名称	绝对额 (亿元)	同比增长 (%)
1	新闻出版发行服务	3,566	7.2
2	广播电视电影服务	1,749	6.1
3	文化艺术服务	434	17.1
4	文化信息传输服务	7,990	34.6
5	文化创意和设计服务	11,891	8.6
6	文化休闲娱乐服务	1,545	14.7
7	工艺美术品的生产	16,544	7.5
8	文化产品生产的辅助生产	9,399	6.4

9	文化用品的生产	33,665	11.4
10	文化专用设备的生产	5,168	3.7

3、方向上，继续大力支持文化产业发展

2017年，我国文化及相关产业增加值增速保持两位数增长，并不意味着高枕无忧，也不意味着“十三五”末可以达到规划的文化产业增加值占GDP的5%、顺利实现支柱性产业目标。根据相关专家看法，2016年文化产业增加值占GDP的比重为4.14%，2017年达到了4.29%，一年只增加了0.15，如果剩余四年还是保持这样的增长速度，那么在“十三五”末显然达不到5%，因此，文化产业发展仍然任重道远，还要继续从政策与市场上给予我国文化产业支持，加速发展，为国民经济提供新动能。

二、国内文化创意市场

1、国内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3,909亿元，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3,395亿元，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2,244亿元，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、国内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1,457个，并在2014年时达到2,570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2,506左右。截至2017年，我国共有文化创意产业园区近3,000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。

3、潜在需求巨大，文化创意产业市场日益形成

巨大的市场需求是文化创意产业繁荣与兴盛的基础。“国内需求潜力巨大，将为经济较快增长提供强劲动力”，“城乡居民消费需求变化的主导趋势，是继续从温饱型向小康型过渡，结构层次提升。”从国际经验看，人均 GDP 超过 3,000 美元，将进入休闲娱乐消费时代且呈现快速增长趋势；当人均 GDP 临近或超过 5,000 美元时，文化消费则会进入“井喷时代”。2018 年 2 月国家统计局发布数据显示，2017 年中国国内生产总值 827,122 亿元，人均 GDP 为 9,305 美元，已超过“井喷时代”临界点。不难看出，满足 13 亿城乡居民的文化消费需求，文化创意产业发展成为我国国民经济的支柱型产业指日可待；城乡居民文化消费结构升级，全民族整体文化素质水平提升，企业创造创意速度加快，必将促使文化创意消费市场形成，并使市场空间得到拓展、市场体系不断健全、管理机制不断完善。

三、深圳市文化创意市场

近年来，深圳市文化创意产业综合实力不断增强。作为全国较早发展文化产业的城市，深圳率先探索出“文化+”的发展模式，形成了“文化+科技”“文化+旅游”“文化+金融”“文化+创意”等“文化+”产业发展的新模式、新业态。2017 年深圳市文化创意产业实现增加值 2243.95 亿元，同比增长 15.1%，占 GDP 的比重首次达到 10%。文化产业已经成为国民经济支柱产业，在深圳发展中占据了重要位置。

图表 12：2013-2017 年深圳市文创产业增加值及增长率



目前，深圳市有近 5 万家文化企业，从业人员超过 90 万，其中规模以上企业 3155 家。近年来，腾讯、天威视讯、A8 音乐、劲嘉彩印、中青宝网等 40 多家文化企业分别在境内外上市，文化创意产业蓬勃发展。

.....

第二节 文化旅游市场分析

第三节 案例分析

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

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 项目规划方案

第一节 总体定位及设计理念

一、总体定位

二、设计理念

第二节 空间结构及平面布局

一、基本原则

二、总平面布置图

第三节 产品业态

一、核心引爆业态

二、主力业态

三、延伸业态

第四节 功能体系

一、文化体验

二、主题住宿

三、零售商业

四、休闲娱乐

五、特色餐饮

第五节 项目建设内容与规模

第六章 项目工程建设方案

第一节 项目建设原则

第二节 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

第三节 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

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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