



陕西省某工人文化宫整体改造 项目建议书案例

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/>

项目名称：陕西省某工人文化宫整体改造项目建议书

项目性质：新建项目

项目地点：陕西省

项目建设的必要性：

开发西部，加快发展，从根本上扭转西部经济发展滞后的局面，成为当前我国经济工作的主旋律。对于工会事业来说，也是乘势而上，发展自己的千载难逢的历史机遇。现在西部大开发已进入实质性启动阶段，扩大固定资产规模成为推动经济发展的突破口。国家于 2000 年就将文化、教育、娱乐业被列为国家七大重点之一，并给予政策、资金、项目上的倾斜、优惠和支持。因此该项目的实施，符合国家经济发展大环境的要求。

项目定位：

本项目工人文化宫改造项目的设计以“以人为本”为原则，本着适度超前的开发理念，设计出高标准、多方位的智能化大厦。某工人文化宫改造项目整体规划为地下室两层，地上构筑物由七层的商业中心和十层的文化中心组成。

服务内容：（如工业项目，写建设方案）

该项目用地 10252.4 平方米，地块长约 125M，宽约 80M。拟建规模 70564 平方米，主体结构（按 8M 跨）。其中：地下室建两层，每层建筑面积 8352 平方米*2 层=17064 平方米，层高 5.5M。地上建筑分为商业中心和文化中心两部分。商业中心：地面拟建 7 层；一层拟建 5500 平方米，层高 6M；2-7 层每层 6000 平方米，计 41500 平方米，层高 5M。文化中心拟建 10 层，每层 1200 平方米，计 12000 平方米，层高 3.6M。



陕西省某工人文化宫整体改造项目

市场分析：

某工人文化改造项目位于该市南郊的金融、商贸、文化中心区。周边东临某中学和博物馆；是该市区未来发展的黄金地段。有了黄金般的地理位置和良好的周边环境，适合结合某工人文化宫现有的优势资源强强联合，在此地开发建设一座集商贸、影视娱乐、文化交流、为一体的综合性、智能化大楼。某工人文化改造项目的开发建设必将对于促进区域土地的潜力的发挥和某工人文化宫的长远发展有着积极的意义。

经济收益与社会效益：

经济效益：本项目总投资 25176.12 万元。经过上述计算分析，该项目实施后，在计算期内总营业收入 102448.15 万元。税后财务内部收益率为 11.80%，财务净现值（ $i=6\%$ ）10181.45 万元，投资回收期 P_t^* 为 11.95 年，银行贷款偿还期 7.52 年。。

总之，本项目是一个社会效益、环境效益及经济效益都较显著的项目，项目在经济上是可行的。

社会效益：本项目具有良好的投资环境，从项目地点、功能和标准以及相应的市场需求状况来看，项目结构合理、市场需求状况良好。从社会效益来分看，

本项目可以为国家提供可观的财政收入，为某工人文化宫的整体开发改造建设出力，整体开发和建设时的高标准以及新材料的应用将给#市增添一个新的建筑风格典雅俊秀的标志建筑，把某工人文化宫的优势产业影视娱乐产业转化为集商贸、健体娱乐的一条龙经营产业，将获得最佳的经济效益和社会效益，对振兴地区经济发展有着积极作用。

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

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区滨江道南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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 606 室

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：029-89574916 15114808752

深圳分公司：深圳市南山区南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室

联系电话：0755-61285630 13530888576