



# 文化产业园项目策划书 3 篇

Project planning of Cultural Industry Park

汇报人: JinTai College



# 文化产业园项目策划书 3 篇

前言：策划书是对某个未来的活动或者事件进行策划，是目标规划的文字书及实现目标的指路灯。撰写策划书就是用现有的知识开发想象力，在可以得到的资源的现实中最可能最快的达到目标。本文档根据不同类型策划书的书写内容要求展开，具有实践指导意义。便于学习和使用，本文档下载后内容可按需编辑修改及打印。

本文简要目录如下：【下载该文档后使用 Word 打开，按住键盘 Ctrl 键且鼠标单击目录内容即可跳转到对应篇章】

- 1、篇章 1：文化产业园项目策划书才
- 2、篇章 2：文化产业园项目策划书
- 3、篇章 3：文化产业园项目策划书

## 篇章 1:文化产业园项目策划书才

### 第一章 总论

#### 一、项目背景

迈入 21 世纪，创意产业的迅速成长成为发达国家和地区产业发展突出趋势，它将对人们的工作和生活产生重大深远的影响。

民族文化创意产业是指以创造性思想为核心，以保护民族文化为原则，以民族文化艺术与经济的全面结合为自身特征，以创意资产为基础，以高新技术手段为支撑，以网络等新传播方式为主导的新型产业集群，把独特的传统文化融入到创意中，促进民族地区经济发展的创新性产业，包含经济、文化、科技和社会等各个层面。

它是以民族文化为基础，集观光、购物、消费、娱乐为一体的综合经济活动，消费者以感知各民族的民族风情、建筑、习俗等形式，通过购物消费直接为当地带来经济收入，是民族文化与经济的统一体。

当前，国际旅游趋势在向文化旅游方向发展，以弘扬民族文化，展现民族地域文化风采的创意活动和项目越来越受到重视。

我国拥有丰富多彩的民族文化，堪称民俗文化的宝库。

如何利用各民族地区的文化优势，寻找促进民族地区经济发展的新的增长点，真正实现从“文化区”到“文化创意区”的转变。

现在很多地区都在发展文化创意产业，但同质化现象比较严重，利用民族文化创意产业，新的营销手段发展民族文化

创意产业，不仅对民族地区的经济发展有积极促进作用，而且对民族文化的延续发展也是一个重要措施。

党的十三次代表大会就正式提出要大力发展文化及文化产业，特别是十七次代表大会确定了“文化大繁荣、大发展、新高潮”的强国发展战略，加速发展文化产业，以确保国家文化安全和民生需求，而中国西部民族文化创意产业园则是文化产业深度延伸的升级版，即第四创意产业。

近年来，文化创意产业的发展已经得到党和国家的高度重视和支持，相关部门先后出台了国办发（2008）11号、财税（20xx）2号等若干鼓励措施和税收优惠政策。

20xx年4月，四川省省长蒋巨峰主持召开会议，专题研究加速推进四川省文化产业发展措施，会议就重大创意文化产业项目推进工作进行了研究部署。

省委常委、省国资委党委书记王少雄、省委宣传部长黄新初、副省长黄彦蓉等出席会议。

根据四川省国民经济和社会发展的十二五规划纲要，成都市做为国务院的旅游试点城市，地处成都近郊上风上水的郫县唐昌镇横山村是一个颇具开发价值的地方，对郫县的创意文化具有重大的标杆作用，而郫县地处世界级风景名胜区青城山，都江堰的一个节点，其区位优势无可比拟，特别是它的文化资源，即旅游、生态、休闲、农耕文化等富集一方

，拥有相当高的开发附加值和发展潜力，将形成可持续发展的产业链条，关于拟打造“中国西部民族文化创意产业园”这一重大项目，是民族地区经济社会和持续发展的一个探索与创新，它有别于目前全国各地不同的纯风光、纯体验、纯休闲的旅游文化项目，而该产业园的建成对西部的标杆作用和推广价值将具有很好的示范意义。

由四川省云南商会牵头主导，商会的成员单位组团投资开发的郫县唐昌镇横山片区就是具有非常个性和特色的国际度假区，它的建成也是中国西部第一个大型民族文化旅游地产项目。

项目规划面积 6000 亩，

具有资源特别稀缺而不可复制，融娱乐、休闲、互动、养生养老条件十分优越而真实，设计建设起点高等特点。

项目按照原生态、国际化、高品位理念打造世界旅游目的地。

在横山片区民族文化产业园项目开发的影响和带动下，还将为郫县解决大量的失地农民就业，对提升郫县城市形象和文化内涵将是一次跨越，本项目的运行将会拉动整个西部少数民族地区的经济社会的新增长方式，为和谐社会的建成将起到积极的促进作用，而本项目的开发就是文化旅游与旅游地产的升级版。

## 二、项目概况

### 1、项目名称

中国西部民族文化创意产业园

### 2、项目选址

成都市郫县唐昌镇横山村境内，即横山村、平乐村两个行政村共 31 个社。

### 3、总体定位

本项目是中国西部规模最大、规划合理、设计超前、功能齐全、配套完善、服务最优、管理规范的现代化的西部民族文化创意产业园。

集禅修、祈福、休闲、渡假、体验互动、农业观光、体育健身、高品质养生养老为一体的旅游度假胜地，融创意、研发、推广民族文化产品的聚散中心，面向全世界无景区门票的

中高端服务旅游目的地，将打造成为中国西部民族文化集中展示的窗口、成都城乡统筹一体化的成果基地、助推中国西部民族地区经济社会的引擎、探索中国西部民族地区经济增长的新模式。



同时，配合郫县县委、县政府打造天下蜀商文化的发源地、寻根地的重大使命。

#### 4、项目规划

本项目规划面积 6000 余亩。

项目规划设计为七个一、二堂三村、三聚落、三中心，即一广场（民族文化艺术展示广场）；一廊（西部 52 个民族简介概况）；一景（水世界景观）；一城（唐城）；一院（君平学院）；一谷（浪漫谷）；一岛（情人岛）。

二堂三村：既随缘祈福堂；毕摩苏里文化展示堂；川西民俗文化体验村；颐养乐活村；栖贤村。

三聚落为：中国西部民族村聚落；异地商会会馆聚落；中国创意农业聚落。

三中心为：中国民族文化艺术研发中心；中国民族体育竞技中心；产业园管理服务中心。

第一期占地面积 亩，总建筑面积 70000 平米，容积率 1.05，建筑密度 41%。

#### 6、投资规模

项目总投资 19461 万元，其中土地费用 10000 万元，占总投资的 51.4%，工程建设费用 6271 万元，占总投入的 32.2%，项目单位成本 2780 元/平米。

## 7、资金筹措

自有资金投入 1230 万元，施工方垫支或其他投资者投资共 9751 万元（每年按 10%的利息计财务费用），租金或销售收入再投入 8480 万元。

## 8、经济效益

项目在 6 年计算期内总收入 43876 万元，其中销售收入 35990 万元，租金收入 7886 万元；净利润 8793 万，上缴税金 10921 万元，投资利润率（利润总额/总投资）67.44%，投资净利润率（净利润/总投资）45.18%。

若取折现率 12%，全部投资税前财务净现值 NPV 为 3638 万元，内部收益率 IRR 为 20.43%，税后财务净现值 NPV 为 1167 万元，内部收益率 IRR 为 14.94%。

## 9、主要经济指标：

### 三、项目基本运作思路

本项目在运作上，遵循唐昌镇横山片区总体运作思路，并服从横山片区项目总体规划，在此基础上，

导读：项目按照“整体规划、分片开发、滚动发展、封闭运行、稳步推进”的原则，融创意、研发、推广民族文化产品的聚散中心，指定商会副会长单位：成都 xxx 有限公司负责前期项目运作筹备工作，土地整理由四川华海建设集团、四川豪庆投资公司、四川桂湖置业、四川万品置业、四川白，四川省创意产业协会总体指导，四川西部商会联盟俱乐部项目协办，另联动导入云南福宝文化集团，云南迪庆文化旅游集团共同投资打造经营“中国西部

项目按照“整体规划、分片开发、滚动发展、封闭运行、稳步推进”的原则，充分利用政府资源（成都蜀都文旅公司），依托横山片区的旅游资源优势，整合行业资源和社会资源，以完善的功能和配套为支撑，以规范的管理和优质的服务为核心，以旅游观光式的优美环境为亮点，集禅修、祈福、休闲、渡假、体验互动、农业观光、体育健身、高品质养生养老为一体的旅游度假胜地；融创意、研发、推广民族文化产品的聚散中心，面向全世界无景区门票的中高端服务旅游目的地。

由四川省云南商会牵头，整合商会内外部资源，指定商会副会长单位：成都 xxx 有限公司负责前期项目运作筹备工作，土地整理由四川华海建设集团、四川豪庆投资公司、四川桂湖置业、四川万品置业、四川白鹿山置业等会员单位分解实施各子项目，四川省创意产业协会总体指导，四川西部商会联盟俱乐部项目协办。

另联动导入云南福宝文化集团，云南迪庆文化旅游集团共同投资打造经营“中国西部民族文化创意产业园”。

成都潇天投资管理公司投入部分资金，主要用于项目设计、营销推广；拆迁、工程建设由建筑商或其他投资者投资，建设完成后，项目由潇天公司经营管理。

潇天公司每年按照竣工决算金额或投资额，向施工方或投资方支付 10% 的资金利息，作为投资者的投资回报。

投资者待潇天公司取得该土地使用权，进行产业园各子项目销售后，收回全部投资。

#### 四、项目实施的必要性

中国西部民族文化创意产业园是一个涉及旅游、贸易、建筑、物流、商业、信息和电子商务等多个相关行业的综合项目，项目的建成将极大地推动成都创意产业和地区经济的发展

，优化资源配置及地区产业结构，解决社会就业，增加财政收入，创造良好的经济效益和社会效益。

1、通过整合行业资源，完善郫县创意产业配套，提升郫县创意、旅游产业水平，做大做强郫县创意、旅游产业，确立郫县在成都民族创意产业的龙头地位。

2、项目的建设不但可以充分利用本地的资源优势，推动旅游经济的发展，而且能有效拉动交通运输、餐饮服务、房地产等相关产业发展，加快城市化进程。

3、项目的建设能快速高效地聚积人气，提高郫县唐昌镇的城市档次与水平；扩大辐射，引导、吸收周边地区的资金流、物流、信息流，进一步拓展地区间的市场空间，活跃地方经济。

4、项目的实施将加速农村劳动力的转移，吸收下岗人员再就业和解决富余劳动力，在解决社会就业，促进社会稳定方面发挥重要作用。

5、项目将有效地聚积人流、资金流、物流、信息流，带动相关产业的发展，推动横山周边片区的开发建设，项目的实施必将极大提升唐昌镇土地价值，实现良好的经济效益。

6、项目的实施对于挖掘、整理中华民族传统文化，传承、弘扬中华民族有着重要的意义。

## 第二章 宏观环境分析

## 一、郟县的发展机遇和有利条件

近年来，郟县深入实施城乡统筹、“四位一体”科学发展战略，通过统筹实施“三个集中”，联动推进“三化”，城乡经济社会全面进步，为推进郟县新一轮发展打下了良好基础。

当前郟县正处于深入推进城乡一体化、加快城乡全面现代化新的发展阶段，城乡一体化已进入系统提升、深度推进的关键时期。

在这个新的历史发展时期，郟县面临诸多的发展机遇和有利条件。

### 1、宏观层面

从宏观层面看，无论是灾后重建，还是“保增长、保民生、保稳定”扩大内需，中央和省市都出台了一系列积极的宽松政策，加大了投入力度，一定程度上将缓解长期以来困扰和制约郟县发展的投入问题。

而根据国际经济形势和国家产业政策的调整，郟县完全有条件发展民族文化创意产业，同时，随着城乡统筹改革试验区建设的推进，允许我们在体制机制创新上先行先试，我们可以在一些重点环节有所突破，可以在项目、资金、政策等方面用好用活用足政策，利用比其它地方更为良好的政策环境和政策支持，加快县域经济社会发展。

## 2、自身的资源条件

从郟县自身的资源条件看，郟县优良的自然生态环境和丰富的科教文化资源，造就了郟县得天独厚的发展优势。

郟县拥有优美的自然生态田园风光、上风上水，八河并流，丰富的水资源等良好的自然生态环境，成为国家级生态示范区。

望丛祠、扬雄故里、古城遗址等人文历史积淀深厚，辖区高校科教资源非常丰富，全县有 21 所高校 22 万师生，拥有 170 多个科研机构、10 多个国家重点学科。

这些不仅为休闲旅游、文化创意等产业发展提供必要条件，而且为生态、智力要求较高的文化创意等新兴产业提供了发展空间，为经济社会发展提供素质较高的智力型劳动力，有利于县域经济社会的可持续发展。



### 3、交通区位条件

从郟县的交通区位条件看，郟县交通便捷，区位优势，是最具投资潜力的地方。

郫县离成都市主城区仅十多公里，有羊西线、成灌公路、沙西线、IT 大道等多条公路与中心城区和周边地区相连。

随着成灌快铁、地铁 2 号线、城市干道改造、郫县-彭州快速铁路等一批交通基础设施的陆续建成，郫县的区位优势将更加凸显。

尤其是作为灾后重建重点项目的成青快速铁路已经开通，为郫县带来极大的发展。

不仅拉近了郫县与中心城区的空间距离，使郫县与中心城区全面对接，而且还让中心城区的一些功能有可能转移出来，使更多的人可以享受到快铁生活方式；不仅可以加快中心城区的人流、物流、资金流、信息流向郫县聚集，而且还将加快成都西部健康休闲商务新城的快速扩张，加快人口的聚集，促进郫县县域经济发展。

#### 4、郫县在大成都中的发展定位

从郫县在大成都中的发展定位看，郫县成为大成都城市综合体的重要功能板块，承担着更重大的职能。

在成都市的城市建设发展规划中，郫县板块被确定为成都西部健康休闲新城，成为成都重要的城市功能区，在产业布局、城市建设等方面都有了明确的定位。

随着撤县建区步伐加快，郟县融入中心城市的进程也明显加快；而省委、省政府西迁方案的实施，对郟县的城市组团发展、区位环境的改善和城市形象提升都有极大的促进作用。

我们不仅赢得了更大的发展空间，而且能够在更大范围、更高层次优化配置资源，城市经济特别是现代服务业将迎来难得的发展机遇和广阔的发展空间等等，这些都是摆在郟县面前的良好机遇和有利条件，抓住这些机遇，利用好这些有利条件，我们就可以办好过去很多想办却办不好、办不成的大事、要事、实事，就能在新一轮发展中赢得先机。

## 5、投资发展软环境

从郟县投资发展软环境看，郟县具有较强的竞争力。

县委、县政府高度重视投资软环境建设，结合规范化服务型政府（机关）建设，从多方面优化投资发展环境，取得了较为明显的成效。

特别是对涉及项目立项报建环节，开通了绿色通道，采取了“并联审批”方式，通过几年努力，已经形成了一套较为完善的体系，形成了操作性强的机制。

同时，机关作风建设进一步加强，办理相关手续和事项十分方便，极大地提高了工作效率，缩短了报建办理时间，降低了企业入驻成本，赢得了投资者的认同，在全市投资发展软环境测评中，郫县连续位居前列。

全县形成了“人人都是投资环境，事事关系郫县发展”的共识，进一步增强了投资发展的竞争力。

## 二、政策环境

20xx年11月，《中共成都市委关于制定国民经济和社会发展的第十二个五年规划的建议》（草案）正式出台，业界给予高度关注，认为这代表了成都市未来5年的发展方向，发展循环经济、文化产业、非公有制经济和创新农业农村投融资机制，都将成为未来5年发展的关键词。

大力发展文化产业方向则是未来5年发展的方向之一。

健全文化产业要素市场，提升中小文化创意企业的创新力和竞争力。

在文化产业上，成都市政府明确提出要重点培育七大产业：创意设计、演艺娱乐、文学与艺术品原创、

动漫游戏、出版发行，尤其是文化创意方面，要将成都建设成为“西部第一，全国一流”的文化创意产业标杆城市，而发展文化创意方面，人才是最重要的资源，成都一方面可以“宜居”的城市环境来吸引人才，一方面也要提高将创意转换为产业的创业环境，去年 11 月，由中国贸促会、xxx 学院、成都市人民政府主办的 2010 中国国际创意设计推广周上，成都国际创意产业联盟成立。

这也标志着成都本地相关创意设计企业及协会合作发展、谋求共赢的步伐正日益加快，本地创意设计领域的海外交流进入了新的领域。

本项目作为郫县唐昌镇项目的重要组成部分之一，符合土地利用规划、城市发展规划和产业布局规划，但由于目前全国范围内土地市场的治理整顿，全国已停审批农用地转非农建设用地，因此，项目土地指标短期内无法落实。

项目如果要尽快启动，顺利实施，首先必须争取郫县政府的大力支持，给予相应的政策，政府应在项目的前期认定、拆迁、融资及市场的规范和引导等方面发挥积极的作用

### 三、项目区域环境概况

#### 1、项目位置

本项目位于成都市郫县唐昌镇西北部横山村境内，涉及横山村、平乐村两个行政村共 31 个社，是郫县唯一浅丘台地

。

该区域风景独秀，茶香清幽，小溪错落，交通便捷，地理位置十分优越，山顶被相关专家誉为川西平原不可多得的“观景台”。

该区域作为唐昌古镇整体打造的重要组成部分，被郫县县委、政府列为全县土地后备资源和旅游资源开发的重点区域，目前横山村土地整理项目已获批复（文号：成国土资函【2010】146号）。

## 2、地块现状

### （1 3、自然环境

唐昌镇地处成都“上风上水”，无工业污染之地。

气候属中亚热带季风性湿润气候，平均气温 15℃，全年风向以东南风最多，具有春早夏长、秋雨、冬暖、无霜期长，雨量充沛，冬季多雾，日照偏少和四季分明的特色。

镇内沟渠纵横，灌溉便利，交通发达便捷，市场设施健全，客商云集。

### 4、商业氛围

唐昌的饮食文化发达，以自然健康为特色，著名的小吃有名震西川的施鸭子、“合兴昌”糖果糕点、艾馍、三合泥、蒋抄手、周牛肉、谭豆腐、罗桥面、梆梆糕等

## 5、交通便捷

紧邻成灌高速公路、成灌快铁线、国道 317 线、沙西线，距成都主城区仅 28 公里，属于成都市半小时经济圈。

## 第三章

### 一、国内外文化创意产业发展现状与趋势

#### 1、国际文化创意产业发展现状与趋势 市场分析

20 世纪末，文化创意产业在全球范围迅速崛起，人类正进入文化经济时代。

从发展趋势看，文化创意产业越来越成为一个国家或城市经济社会发展的战略取向，已发展成为区域软实力竞争的核心内容，并成为影响地区和城市经济辐射力、带动力的重要因素。

经济发达国家和地区均十分重视文化创意产业发展。

据统计，目前全世界创意产业每天创造产值高达 220 亿美元，并以 5%左右的速度递增。



英国的创意产业在国民经济各产业门类中增速最快，年平均增长 6%，约占英国国民生产总值的 8%，成为仅次于金融服务业的第二大产业。

美国是全球创意经济最发达的国家，创意产业超过航空、重化工及汽车等传统产业领域，成为最大的出口产业，20xx 年，美国核心版权产业的增加值达 8891 亿美元，约占 GDP 的 6.44%。

20xx 年，日本文化内容产业规模达 250115 亿日元，占 GDP 的 6.2%。

## 2、我国文化创意产业发展现状与趋势

我国的北京、上海、深圳、杭州等城市已将发展文化创意产业作为强市战略来实施。

20xx 年，北京市、上海市文化创意产业分别实现增加值 992.6 亿元和 857.81 亿元，分别占 GDP 的 10.6%和 7%；20xx 年，深圳市、杭州市文化创意产业分别实现增加值 550 亿元和 576.86 亿元，分别占 GDP 的 7%和 12%。

文化创意产业已逐步成为国家和城市经济的重要支柱。

## 二、成都市文化创意产业发展现状与分析

据统计，20xx年到20xx年，成都市文化创意产业营业收入从232.54亿元提高到595.62亿元，增加值从65.81亿元提高到133.7亿元，增加值占GDP的比重从3.2%上升到3.4%。

文化创意产业增加值增速超过全市经济增速，在成都市新兴产业三大主体产业中排行第二，也成为成都市新兴产业中吸纳就业能力最强的两大产业之一。

目前，成都市已初步形成以园区化、楼宇化为载体模式，以重大产业项目为带动，以骨干企业为支撑，传媒、文博旅游、创意设计、演艺娱乐、文学与艺术品原创、动漫游戏和出版发行等行业快速发展的文化创意产业发展格局。

尽管成都已经在实践中摸索出一些模式和做法，产业格局初具规模，但与发达城市相比还存在明显的差距，许多问题亟待解决。

成都较为成功的园区化形态代表有三圣花乡文化创意产业基地，锦里民俗文化街，宽巷子历史文化保护街区等等。

“锦里”通过创意点石成金，由过去无人涉足的建筑垃圾摇身变为如今寸土寸金的“全国文化产业示范基地”。

“锦里”的成功还在于其建设符合“三态”统一的原则，即文态、形态和业态。

以三国文化为支点，植入了文化底蕴，通过消费产生效益，符合审美和消费的需求，形成了成都民俗旅游休闲文化的知名品牌。

在建设楼宇化产业园的过程中，出现了一个新的现象——LOFT 热。

“LOFT” 英文愿意为阁楼或高大空间的建筑。

LOFT 的源头可追溯至 20 世纪 40 年代，当时美国纽约的艺术家与设计师们为了逃避市区内工作生活的限制和高昂租金通过对郊区旧厂房、旧仓库创意性地改造，从中分隔出居住、工作需要的各种空间。

时下，LOFT 已经成为国内诸多大城市旧工业区改造的新宠，较成功的是北京的“大山子艺术区（即原 798 工厂）”。

成都“红星路 35 号”，“成都东区”项目，成都工业文明博物馆，新都的北村艺术村等就是 LOFT 文化现象的典型代表。

“红星路 35 号”是成都市重点打造的文化创意产业园，通过改造旧厂房发展以设计为特色的创意产业，集聚效果初步显现，在带动成都创意经济发展，提升城市形象，塑造品牌价值

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。  
如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/125012142224012001>