



## 广西省某房车旅游乐园项目 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](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总部：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>

# 目录

第一章 项目总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
一、项目名称.....	1
二、项目建设地点.....	1
三、项目建设单位.....	1
四、项目性质.....	1
五、项目建设内容及规模.....	1
六、项目总投资、资金来源及使用计划.....	1
第二节 项目投资效益情况.....	1
一、经济效益.....	1
二、社会效益.....	2
第三节 可行性研究报告的编制依据.....	2
第四节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	2
一、编制原则.....	2
二、编制范围.....	3
第二章 项目建设环境分析.....	3
第一节 政策环境.....	3
一、国家出台多项政策促进旅游业发展.....	3
二、广西省重点支持发展旅游产业.....	3
第二节 经济环境.....	4
一、经济的快速发展为项目建设提供良好的宏观经济环境.....	4
二、居民收入水平持续增长，项目市场消费群体经济基础不断提升.....	4
三、广西经济呈良好发展态势，地区经济环境稳固.....	4
第三节 社会环境.....	4
一、我国已形成完善的休假制度，人们有时间出门旅游.....	4
二、游客消费观念转变，体育休闲旅游业和个性化旅游逐步兴起.....	4
第三章 项目建设必要性及可行性分析.....	4
第一节 项目建设必要性分析.....	4

一、项目建设是满足日益增长的房车露营旅游需求的需要.....	4
二、项目建设是当地旅游业发展的需要.....	5
三、项目实施是完善体育设施的需要.....	5
四、项目建设是产业布局优化的需要.....	5
第二节 项目建设的可行性分析 .....	6
一、政策规范逐渐完善，保障项目建设有章可循.....	6
二、公路、通信等基础设施建设成效显著，满足了汽车露营发展的基本需求.....	6
三、私人汽车的迅猛增长为汽车露营的发展提供了有力保障.....	6
四、项目发起方出色的组织协调和管理能力保障项目可行.....	6
第四章 项目产品市场分析.....	6
第一节 旅游业发展分析.....	6
一、我国旅游业平稳增长，对经济带动作用进一步加强.....	6
二、广西旅游业发展势头强劲，消费市场基础稳固.....	7
三、我国旅游发展意义重大，市场呈现新特点.....	7
第二节 汽车露营旅游发展分析.....	7
一、汽车露营概述 .....	8
二、国外房车露营旅游发展已非常成熟.....	8
三、我国房车露营旅游尚处于发展初级阶段.....	8
第五章 项目运营规划及营销.....	9
第一节 项目业务规划.....	9
第二节 项目营销策略.....	9
第六章 项目建设地区情况.....	9
第七章 项目建设方案.....	9
第一节 项目建设规模.....	9
第二节 项目建设规划和设计 .....	9
第三节 项目土建工程.....	9
第四节 辅助公用工程及设施.....	9
一、供电 .....	9
二、给排水 .....	9
三、采暖通风与空调 .....	9

第八章 项目环境保护 .....	10
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案 .....	10
第十章 项目能源节约方案设计 .....	10
第十一章 项目建设期限和实施的进度安排 .....	10
第十二章 项目组织管理与运行 .....	10
第十三章 投资估算和资金筹措 .....	10
第一节 估算范围 .....	10
第二节 估算依据 .....	10
第三节 编制说明 .....	10
第四节 项目总投资估算 .....	10
一、建设投资估算 .....	10
二、流动资金估算 .....	10
三、总投资估算 .....	10
第五节 资金筹措及使用计划 .....	10
第十四章 财务效益、经济和社会效益评价 .....	11
第一节 评价依据 .....	11
一、遵循的有关法规 .....	11
二、基础数据和说明 .....	11
第二节 营业收入和税金测算 .....	11
一、主营业务收入 .....	11
二、营业税金及附加 .....	11
三、增值税 .....	11
四、利润测算 .....	11
第三节 成本费用估算 .....	11
一、直接运营成本 .....	11
二、管理费用 .....	12
三、期间费用 .....	12
第四节 利润测算 .....	12
第五节 财务效益分析 .....	12
第六节 项目敏感性分析 .....	12

第七节 项目评价总论 .....	12
第十五章 项目风险分析及规避建议 .....	12
第十六章 可行性研究结论及建议 .....	12

## 第一章 项目总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

广西省某房车旅游乐园项目。

#### 二、项目建设地点

广西省某市某地区。

#### 三、项目建设单位

#### 四、项目性质

项目为新建项目。

#### 五、项目建设内容及规模

项目占地 1100 亩，新建房车旅游乐园，具体包括房车露营基地、度假酒店、户外运动休闲区、汽车主题休闲娱乐区以及各种生活配套设施，同时建设游泳馆、水幕电影、实景印象演出等娱乐项目，使公园休闲娱乐项目多样化，增加游客的选择性，提高项目竞争力。

#### 六、项目总投资、资金来源及使用计划

本项目总投资 8 亿元，全部由企业自筹获得。

项目总投资中，建设投资为 75233 万元，包括建筑工程费用 38715 万元，……。

### 第二节 项目投资效益情况

#### 一、经济效益

项目的总投资额为 8 亿元人民币，建设期为 2 年。

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 22.24%，财务净现值 NPV 为

38145.46 万元，静态投资回收期为 3.61 年（不含建设期）；项目所得税后内部收益率 IRR 为 15.46%，全部投资财务净现值 NPV 为 18116.77 万元，静态投资回收期为 5.77 年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 10%，说明该项目的动态收益是可行的。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从财务指标上看是可行的。

图表 1：项目主要经济技术指标

序号	项目主要经济指标	数值和金额
1	项目总投资（亿元）	8
2	建设投资（万元）	75233
3	流动资金（万元）	4767
4	实现稳定运营后第一年营业收入（万元）	23800
5	实现稳定运营后第一年利润总额（万元）	8261.54
.....	.....	.....

## 二、社会效益

项目的建设运营，将促进户外运动的普及推广和房车露营旅游的开发，促进全民健身和休闲事业的发展，通过露营旅游进一步提升当地的知名度，丰富旅游业业态，为广大游客提供良好的体育设施和参与体验体育运动的服务，增加就业岗位，促进地区经济和社会发展。

同时，项目建成后，将实现运营要素集聚优势，即人才集聚、机构集聚、资金集聚、信息集聚以及政策集聚等优势，为市场提供高产量、高品质的产品，并通过自身核心竞争力优势与当地政府通力合作，整合桂林市旅游资源，形成全国较大规模的户外运动场和汽车露营基地，实现产业集聚效益。

.....

## 第二节 可行性研究报告的编制依据

## 第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

### 一、编制原则

## 二、编制范围

# 第二章 项目建设环境分析

## 第一节 政策环境

### 一、国家出台多项政策促进旅游业发展

#### 1、《关于促进旅游业改革发展的若干意见》

2014年8月，为进一步促进旅游业改革发展，国务院印发《关于促进旅游业改革发展的若干意见》，提出了一些意见，其中包括：

(1) 创新发展理念。坚持融合发展，推动旅游业发展与新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化相结合，实现经济效益、社会效益和生态效益相统一；坚持以人为本，积极营造良好的旅游环境，让广大游客游得放心、游得舒心、游得开心，在旅游过程中发现美、享受美、传播美。

……

#### 2、《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》

2012年2月，中国人民银行、国家发改委、国家旅游局等七部门联合发布《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》。……

#### 3、《中国旅游公共服务“十二五”专项规划》

2011年12月，国家旅游局综合协调司印发《中国旅游公共服务“十二五”专项规划》，其中第二条提出了“十二五”期间进一步发展旅游公共服务的必要性……

#### 4、《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》

#### 5、《国务院关于加快发展旅游业的意见》

### 二、广西省重点支持发展旅游产业

#### 1、《加快旅游业跨越发展的若干政策》

2013年7月，广西壮族自治区人民政府出台《加快旅游业跨越发展的若干政策》，其中明确提出了促进地区旅游业发展的多项政策，主要包括：

……

- 2、《关于加快旅游业跨越发展的决定》
- 3、《桂林国际旅游胜地建设发展规划纲要》

## 第二节 经济环境

- 一、经济的快速发展为项目建设提供良好的宏观经济环境
- 二、居民收入水平持续增长，项目市场消费群体经济基础不断提升
- 三、广西经济呈良好发展态势，地区经济环境稳固

## 第三节 社会环境

### 一、我国已形成完善的休假制度，人们有时间出门旅游

目前，我国已经形成了较为完善的休假制度，标志着制约休闲度假旅游的“有闲”问题也将逐步得到解决。它不仅使我国节假日的分布更合理，同时使光大居民得到更多休闲和出游的时间，形成了两天双休日、三天小长假、七天黄金周的科学合理、分布均衡的假日体系。……

### 二、游客消费观念转变，体育休闲旅游业和个性化旅游逐步兴起

体育休闲业是建设小康社会的重要标志之一，它是融健身、休闲娱乐、观赏、旅游、购物为一体，具有体育特色的产业。随着社会经济的发展，生活品质的提高，社会民众对回归自然、体验休闲的需求日益加大，体育休闲旅游逐渐成为目前大众消费的新时尚。……

## 第三章 项目建设必要性及可行性分析

### 第一节 项目建设必要性分析

#### 一、项目建设是满足日益增长的房车露营旅游需求的需要

露营是指不依赖固定房屋、旅社等人工设施，自备设备，以野外生活、停宿

为目的的自由活动方式。汽车露营是以汽车为载体的露营生活，使人们在旅游、锻炼、娱乐、休闲的过程中，在亲近大自然的同时享受汽车带来的乐趣，它具有活动方便、老幼皆宜、范围大、经济性等特点。汽车露营是当今世界上非常流行的体育休闲旅游项目，也是一种新兴的生态休闲旅游方式，在旅游发达国家拥有广大的爱好者和良好的基础。随着我国经济的持续快速发展和旅游个性化需求的增长，汽车露营作为时尚的旅游方式，越来越受中国人的关注，逐步成为我国旅游业发展的新形态，将形成巨大的市场。

.....

## 二、项目建设是当地旅游业发展的需要

广西壮族自治区旅游资源丰富，广西旅游资源得天独厚，丰富多彩，山海兼备，有自然景观、人文景观、民俗风情等，可以接待外国人的旅游景点达 400 多处。桂林市不仅被评为“第三届中国十大休闲城市”之一，还入围“2013 魅力中国——外籍人才眼中最具吸引力的中国城市”前十。

.....

## 三、项目实施是完善体育设施的需要

近年来，桂林市在省委、省政府的坚强领导下，紧紧围绕主题主线，大力实施工业扩张、农业提升、城镇扩容三大战略，人民生活水平稳步提高，体育和旅游项目的开发与推进，年接待游客人数的不断增加，其对体育运动休闲和文化旅游业等旅游配套行业及设施的需求也将不断增加。

.....

## 四、项目建设是产业布局优化的需要

在当前经济发展与环境保护矛盾突出、各种传统资源日趋紧张、国际市场竞争激烈的大形势下，大力发展服务业，促进发展方式转变，既是当前稳增长、保就业的重要举措，也是调整优化结构、打造中国经济升级版战略选择的战略选择。

.....

因此，实施该项目是着眼未来发展的选择，是紧迫而必要的，是企业发展的要求。

综上所述，项目的建设是非常必要的。

## 第二节 项目建设的可行性分析

### 一、政策规范逐渐完善，保障项目建设有章可循

为了保障我国汽车露营顺利、有序的开展，有关职能部门制定、颁布了部分的法规和条例，来鼓励和促进这项运动的健康发展。例如，2007年9月中国汽车运动联合会汽车露营分会制定的《中国体育休闲(汽车)露营营地建设标准(试行)》；2007年7月广西壮族自治区有关部门编制的《广西汽车旅游营地发展规划》和《汽车旅游营地星级的划分与评定》等。……

### 二、公路、通信等基础设施建设成效显著，满足了汽车露营发展的基本需求

建国60年，我国交通运输建设事业取得蓬勃发展。截至2010年，全国所有乡镇公路通达率达到100%，行政村公路通达率也将达到100%。截至2009年6月，已建成的高速公路就已经达到7.5万千米左右。……

### 三、私人汽车的迅猛增长为汽车露营的发展提供了有力保障

### 四、项目发起方出色的组织协调和管理能力保障项目可行

## 第四章 项目产品市场分析

### 第一节 旅游业发展分析

#### 一、我国旅游业平稳增长，对经济带动作用进一步加强

2013年我国旅游经济总体上平稳运行，消费需求旺盛，投资持续增长，产业运行相对景气，发展方式加速转变。《旅游法》和《国民旅游休闲纲要》的出台，对行业发展产生深远影响。

2013年，我国旅游业总体保持健康较快发展。国内旅游市场继续较快增长，

入境旅游市场小幅下降,出境旅游市场持续快速增长。国内旅游人数 33 亿人次,总收入 29475 亿元人民币,分别比上年增长 11.6%和 29.8%;入境旅游人数 1.29 亿人次,实现国际旅游(外汇)收入 516.64 亿美元,分别比上年下降 2.5%和增长 3.3%;中国公民出境人数达到 9818.52 万人次,比上年增长 18.0%;全年实现旅游业总收入 2.95 万亿元人民币,比上年增长 14.0%。

图表 2: 2009-2013 国内旅游人次及增长率



.....

## 二、广西旅游业发展势头强劲,消费市场基础稳固

### 1、广西旅游资源丰富

广西旅游资源得天独厚,丰富多彩,山海兼备,有自然景观、人文景观、民俗风情等,现在广西可以接待外国人的旅游景点达 400 多处。在全国唯一具有生态、文化、民族、沿边、沿海这么五大优势的一个省份。实践证明,旅游业是最符合广西区情、最富有广西特色、最能充分利用广西资源、最能吸引人气财气的产业。

.....

## 三、我国旅游发展意义重大,市场呈现新特点

### 第二节 汽车露营旅游发展分析

## 一、汽车露营概述

汽车旅游露营地是满足汽车旅行各种必备生活用品补给，提供休息场所，且集旅游景区、丰富娱乐生活设施和服务为一体的综合性露营旅游度假休闲场所。汽车露营旅游也可以说是在汽车营地基础上开展的旅行住宿、休闲娱乐为主要内容的现代游憩活动。

## 二、国外房车露营旅游发展已非常成熟

汽车露营是当今世界上非常流行的体育运动旅游项目，也是一种新兴的生态休闲旅游方式，在旅游发达国家拥有广泛的爱好者和已成熟规范的基础。在国外，露营车有百年历史，被称为“汽车上的家”，坐露营车旅行成为欧美居民休闲与生活的一部分。国际汽车露营总会已经有 70 多年的历史，目前，国际露营组织为国际露营总会（FICC），总部设在比利时首都布鲁塞尔，隶属于联合国的非政府机构，它超越国籍、语言和种族，其目的是增进各国露营爱好者的友谊，倡导环保旅游，保护生态环境。该组织的国际汽车露营大会每年轮流在文化旅游资源丰富的世界各城市举行，被人们称之为“文化奥运会”。国际露营总会目前已拥有 58 个成员国。

- 1、美国
- 2、欧洲
- 3、澳大利亚
- 4、日本

图表 3：世界主要国家房车露营行业发展情况

项目	美国	欧洲	澳大利亚	加拿大	日本	中国
生产商（家）	101	86	105	12	40	30
经销商（家）	2780	2500	200	670	45	15
露营地（个）	16500	25000	2500	3000	1350	40
房车保有量（万）	880	561	47	100	7.8	0.45

## 三、我国房车露营旅游尚处于发展初级阶段

- 1、近年我国房车销量持续上涨，将推动汽车露营旅游发展
- 2、我国汽车露营旅游发展尚处于起步阶段
- 3、汽车露营地建设逐渐起步

## 第五章 项目运营规划及营销

### 第一节 项目业务规划

### 第二节 项目营销策略

## 第六章 项目建设地区情况

## 第七章 项目建设方案

### 第一节 项目建设规模

### 第二节 项目建设规划和设计

### 第三节 项目土建工程

### 第四节 辅助公用工程及设施

#### 一、供电

#### 二、给排水

#### 三、采暖通风与空调

## 第八章 项目环境保护

## 第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

## 第十章 项目能源节约方案设计

## 第十一章 项目建设期限和实施的进度安排

## 第十二章 项目组织管理与运行

## 第十三章 投资估算和资金筹措

### 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、建设投资估算

本项目需要新建厂房，以满足项目需要。建设投资估算额为 7742 万元，其中，建筑工程费用 2863 元，设备购置费为 3422 万元，……

#### 二、流动资金估算

#### 三、总投资估算

### 第五节 资金筹措及使用计划

## 第十四章 财务效益、经济和社会效益评价

### 第一节 评价依据

- 一、遵循的有关法规据
- 二、基础数据和说明

### 第二节 营业收入和税金测算

- 一、主营业务收入
- 二、营业税金及附加
- 三、增值税
- 四、利润测算

图表 4：项目正常年份营业收入及税费、附加情况列表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5-10
0	生产负荷 (%)		40	80	100	100	100
1	营业收入	280560.00	50720.00	39440.00	23800.00	23800.00	23800.00
2	营业税金及附加	15150.24	2738.88	2129.76	1285.20	1285.20	1285.20
3	总成本费用	140361.49	11959.96	14375.49	14253.26	14253.26	14253.26
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额 (1-2-3+4)	125048.27	36021.16	22934.75	8261.54	8261.54	8261.54
...	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

### 第三节 成本费用估算

- 一、直接运营成本

## 二、管理费用

## 三、期间费用

## 第四节 利润测算

## 第五节 财务效益分析

## 第六节 项目敏感性分析

## 第七节 项目评价总论

## 第十五章 项目风险分析及规避建议

## 第十六章 可行性研究结论及建议

## 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 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 6 层

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

**广州分公司：**广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869