



山西省某公司旅游景区开发项目 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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

目 录

第一章 项目概况.....1

 第一节 项目基本情况.....1

 第二节 项目可行性研究结论5

 第三节 编制依据和原则5

第二章 项目单位简介.....5

 第一节 项目单位概况.....5

 第二节 公司未来发展战略5

第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析.....5

 第一节 项目建设背景.....5

 第二节 项目采取 PPP 模式的必要性.....6

 第三节 项目建设必要性6

 第四节 项目建设可行性分析7

第四章 项目市场发展分析7

 第一节 中国旅游业发展现状分析7

 第二节 山西省旅游业发展概述.....8

 第三节 山西省文化旅游市场分析8

 第四节 山西省民俗旅游发展情况.....8

第五章 项目发展内容.....9

 第一节 项目建设内容.....9

 第二节 项目建设条件.....9

 第三节 项目营销发展策略9

第六章 项目选址及区位条件9

 第一节 项目选址9

 第二节 项目区位条件.....9

第七章 项目建设和发展规划9

 第一节 项目建设发展指导思想.....9

 第二节 项目规划和设计9

 第三节 土建工程9

第四节 公辅工程	9
第八章 环境保护	10
第一节 执行标准及排放标准	10
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	10
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案	10
第一节 劳动安全与卫生	10
第二节 职业安全	10
第三节 消防设施及方案	10
第四节 防范措施	10
第十章 节能方案分析.....	11
第一节 用能标准和节能规范	11
第二节 节能措施	11
第三节 项目能耗分析.....	11
第十一章 建设期限和实施的进度安排	11
第一节 项目施工组织措施	11
第二节 项目实施进度.....	11
第十二章 项目组织管理与运行.....	11
第一节 项目组织管理.....	11
第二节 劳动定员和人员培训	12
第十三章 投资估算和资金筹措.....	12
第一节 估算范围	12
第二节 投资估算依据.....	12
第三节 投资估算	12
第四节 资金筹措	13
第十四章 财务效益、经济和社会效益评价.....	13
第一节 财务评价	13
第二节 财务评价指标.....	13
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析	13
第四节 财务评价结论.....	13
第十五章 社会及生态效益分析.....	14

第一节 社会效益	14
第二节 社会效益综合评价	14
第十六章 项目风险分析及规避建议	14
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范	14
第二节 项目本身潜在的风险及防范	14
第三节 其他风险	14
第十七章 结论及建议	14
第一节 结论	14
第二节 建议	14

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目建设地点

三、项目单位

四、项目发展内容

	发展内容	
民俗文化街	山西特色美食街	主打面食餐饮文化
	山西特色建筑缩微景观区	将晋商大院等特色建筑集中展示
	山西民俗文艺表演区	主打戏曲、民歌、社火等文艺表演
	山西民俗手工艺品展示销售区	主打剪纸、草编等手工艺民俗文化
	游客娱乐休闲区	建设具有现代气息的 KTV、保龄球馆以及游客驿站等，在发扬民俗文化的同时又不失现代气息
	旅游纪念品销售区	销售具有山西及忻州特色的手工艺品等
	民俗文化博物馆	对市民及游客进行民俗文化的普及
	民俗文化影视城	以山西民俗文化为内涵，为电视剧、电视节目制作单位提供节目制作场所
	民俗艺术培训中心	对学习民俗文化的社会各界人士提供参加培训的场所和设施
	民俗艺术创作基地	为文艺工作者提供创作优良作品的良好环境
飞禽栖乐园	飞禽放飞场	游客可以近距离地观看鸟类在人的指挥下从起飞到空中翱翔，再迂回归巢的过程
	人鸟互动区	游客近距离饲喂或拍照互动
	飞禽观赏区	让游客观赏各种色彩绮丽，相貌独特的美丽鸟类的同时，对于野生动物的认知有更深层次的提高，让“保护动物，关爱家园”的理念深入人心。
	游客休闲区	提供餐饮、休息、购物的场所
景观秀	山体灯光秀	以天涯山为背景进行灯光表演活动，在夜晚为游客提供驻足观赏的美景。

	发展内容	
水上嬉乐园	游客接待中心	以水上游乐为主题,结合竞技项目、古建观光等旅游项目,打造集运动休闲、节目汇演、旅游观光等一体化综合型大型现代娱乐水都。引进国际一流的水上游乐设施,打造成为忻州市水上游乐设备最全,游乐项目最新颖的水上乐园。
	家庭亲子娱乐园	
	欢乐海洋区	
	超级大喇叭区	
	勇士滑梯区	
	梦境漂流区	
	游泳区	
陆上游乐园	碰碰车娱乐场	不断丰富游乐园的娱乐内容,为打造市民满意的规模化高品位游乐园区,迈出重要一步。
	赛车场	
	勇士攀岩区	
	豪华转马	
	旋风飞椅	
	过山车	
	其他娱乐	
陆地动物园	猛兽区	建设多个特色观赏区域,引进多种观赏性极高的珍稀野生动物,并配套组建一流动物医院
	小猛兽区	
	灵长类动物区	
	动物表演馆	
	长颈鹿馆	
植物园	北方植物展区	涵盖玫瑰、盆景、樱花、梅、竹、兰等多个专类植物园,与天涯芳草园、莲花山、风吹石鼓、人工湖等多处特色景点遥相呼应
	热带、亚热带植物温室	
	科普展览馆	
	其他植物种植区	

五、项目提出理由

六、项目建设内容

项目总用地规模 370 亩,主要建设和发展内容为民俗文化街、飞禽栖乐园、山体景观灯光秀、水上嬉乐园、陆上游乐园、动植物观赏园。新增建设内容及规模如下:

图表 1: 项目主要建设内容

建设项目		单位	建设规模
民俗文化街	山西特色美食街	m ²	5000

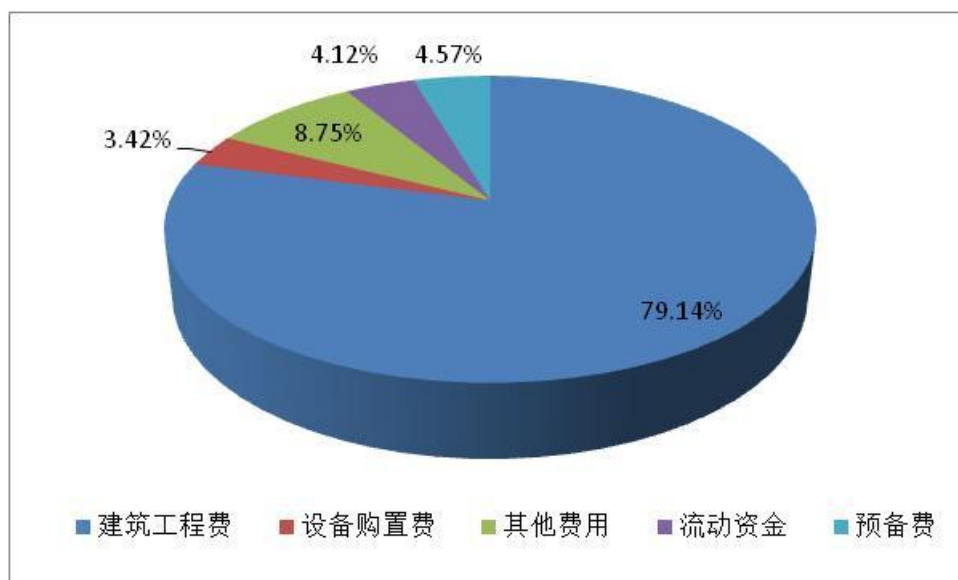
建设项目		单位	建设规模
	山西特色建筑缩微景观区	m ²	30000
	山西民俗文艺表演区	m ²	6000
	山西民俗手工艺品展示销售区	m ²	1200
	游客娱乐休闲区	m ²	6000
	旅游纪念品销售区	m ²	1500
	民俗文化博物馆	m ²	3000
	民俗文化影视城	m ²	30000
	民俗艺术培训中心	m ²	3000
	民俗艺术创作基地	m ²	3000
飞禽栖乐园	飞禽放飞场	m ²	6000
	人鸟互动区	m ²	6000
	飞禽观赏区	m ²	6000
	游客休闲区	m ²	6000
山体景观	山体景观灯光秀	亩	70
	游客休闲区	m ²	6000
水上嬉乐园	游客接待中心	m ²	6400
	家庭亲子娱乐园	m ²	8600
	欢乐海洋区	m ²	10000
	超级大喇叭区	m ²	4800
	勇士滑梯区	m ²	6400
	梦境漂流区	m ²	5500
	游泳区	m ²	3200
陆上游乐园	碰碰车娱乐场	m ²	1200
	赛车场	m ²	6000
	勇士攀岩区	m ²	2000
	豪华转马	m ²	1200
	旋风飞椅	m ²	1500
	过山车	m ²	8000

建设项目		单位	建设规模
	其他娱乐	m ²	8000
陆地动物园	猛兽区	m ²	7000
	小猛兽区	m ²	7000
	灵长类动物区	m ²	7000
	动物表演馆	m ²	7000
	长颈鹿馆	m ²	7000
植物园	北方植物展区	m ²	6000
	热带、亚热带植物温室	m ²	6000
	科普展览馆	m ²	2000
	其他植物种植区	m ²	3000

七、项目总投资及资金筹措

项目估算总投资（含铺底流动资金）73068.28 万元，其中：建筑工程费 57823 万元；设备购置费 2500 万元；工程其它费用合计 6396.97 万元；工程预备费 3336 万元，铺底流动资金 3012.31 万元。

图表 2：项目总投资使用结构



八、实施周期

第二节 项目可行性研究结论

一、社会效益

二、经济效益

第三节 编制依据和原则

一、编制依据

二、编制原则

第二章 项目单位简介

第一节 项目单位概况

第二节 公司未来发展战略

第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

国家政策：

1、《中国旅游公共服务“十二五”专项规划》

《规划》中第二条—“十二五”期间进一步发展旅游公共服务的必要性，提处了五点必要性：（一）发展旅游业是实现旅游业“国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”两大战略目标的必然要求；（二）发展旅游业是建设世界旅游强国的必然要求；（三）发展旅游业是我国旅游业发展新阶段的必然要求；（四）发展旅游业是旅游目的地建设的必然要求；（五）发展旅游业是建设服务型政府的必然要求。

2、《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》

《规划》指出要在科学分析形势的基础上，抢抓战略机遇，转变发展方式，

以市场化为导向，提升产业发展的综合素质，加速推进我国旅游业在大众旅游新阶段又好又快的发展。充分发挥旅游业在保增长、扩内需、调结构、惠民生等方面的积极作用，积极促进文化繁荣、人民素质提高和社会全面协调发展。进一步扩大对外开放与国际合作，统筹国际国内两个市场，综合利用国际国内两种资源，“走出去”与“引进来”相结合，进一步增强我国旅游业在世界旅游经济体系中的竞争力和话语权。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目采取 PPP 模式的必要性

一、PPP 项目融资模式概述

二、旅游资源开发应用 PPP 模式的必要性

第三节 项目建设必要性

一、实现旅游产业化发展需要本项目的建设

经过多年的改革，许多文化旅游资源已经转化成经营性企事业单位，如人文旅游景区、主题公园、休闲娱乐场所、实景演出场所等。可是大部分文化旅游资源并没有真正实现产业化。本项目景区以天涯山优美独特的自然景观为依托，以 2600 多年前历史人物介子推的“精忠纯孝”精神为主题，将生态观光旅游与现代文化体验有机结合起来，使短暂观光旅游变为休闲、度假、文化旅游，从而实现文化旅游的产业化目标。

.....

二、人民群众日益扩大的旅游需求需要本项目的建设

三、开创原平市经济发展新的增长点需要本项目的建设

四、推广运用 PPP 模式，构建现代财政制度需要本项目的建设

五、实现山西从旅游大省到旅游强省转变需要本项目的建设

本项目的重要建设内容之一是“民俗文化街”，通过不断加大对民俗旅游的宣传力度，使更多的人了解山西，参与到山西的民俗旅游中来，让游客体验山西独特的民俗文化。民俗作为一种特殊文化资源，其价值在现代旅游中正日益展现出来，可以说，民俗旅游已成为最具吸引力的项目之一。因此本项目通过走民俗文化旅游的新路，将山西旅游的优势充分展现出来，真正实现山西旅游资源大省到旅游经济强省的转变。

第四节 项目建设可行性分析

第四章 项目市场发展分析

第一节 中国旅游业发展现状分析

一、旅游业市场总体状况

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，出境旅游市场持续快速增长，入境旅游市场小幅下降。全年实现旅游总收入 29475 亿元，比 2012 年增长 14.0%。

图表 3：2009-2013 年我国国内旅游市场情况



二、国内旅游市场

三、入境游市场

四、出境旅游市场

五、我国旅游市场特点分析

第二节 山西省旅游业发展概述

一、山西省旅游业发展概况

二、原平市旅游市发展概况

三、山西省旅游业发展 SWOT 分析

第三节 山西省文化旅游市场分析

一、文化旅游产业基本概念

二、山西省文化旅游产业现状

三、山西省文化旅游资源的类型及现状

四、山西省文化旅游资源开发优劣势分析

第四节 山西省民俗旅游发展情况

一、山西民俗旅游资源的开发优势

山西民俗旅游资源包括饮食、建筑、喜庆节日、岁时节令、手工技艺、文学艺术、土特产品等。内容丰富多彩，具有质朴的民间性、鲜明的地方性、资源的丰富多样性等特点。

1、饮食民俗

山西地处黄河中游，是世界上最早最大的农业起源中心之一，也是中国面食文化的发祥地。大自然情有独钟的造化，使三晋大地成为世界上生长杂粮品种最

全的地域。山西人的饮食风俗，有着浓郁的黄土高原气息和传统的生活特色，其历史之悠久、内涵之丰富、积淀之深厚，令世人瞩目。

2、民间建筑

.....

二、山西省民俗旅游发展中存在的问题

三、山西省原平市民俗旅游开发可行性

四、原平市发展民俗旅游制约因素及发展对策

第五章 项目发展内容

第一节 项目建设内容

第二节 项目建设条件

第三节 项目营销发展策略

第六章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

第七章 项目建设和发展规划

第一节 项目建设发展指导思想

第二节 项目规划和设计

第三节 土建工程

第四节 公辅工程

第八章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

三、环境影响综合评价

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 劳动安全与卫生

第二节 职业安全

一、劳动保护与安全卫生

二、消防安全

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第十章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施

一、节电

二、节水

三、建筑节能

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

二、项目所在地能源供应状况分析

第十一章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第十二章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

二、项目组织管理模式

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员及工资福利

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十三章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

一、建设投资估算

二、工程建设其他费用

三、流动资金估算

四、总投资估算

项目估算总投资（含铺底流动资金）73068.28 万元，其中：建筑工程费 57823 万元；设备购置费 2500 万元；工程其它费用合计 6396.97 万元；工程预备费 3336 万元，铺底流动资金 3012.31 万元。

图表 4：项目总投资一览表

序号	项目	费用（万元）	占比
1	建筑工程费	57823.00	79.14%
2	设备购置费	2500.00	3.42%
4	其他费用	6396.97	8.75%
5	流动资金	3012.31	4.12%
6	预备费	3336.00	4.57%

序号	项目	费用（万元）	占比
7	合计	73068.28	100.00%

第四节 资金筹措

第十四章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

三、成本费用测算

四、利润测算

第二节 财务评价指标

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**）

五、项目资本金净利润率（**ROE**）

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第四节 财务评价结论

第十五章 社会及生态效益分析

第一节 社会效益

第二节 社会效益综合评价

第十六章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第三节 其他风险

第十七章 结论及建议

第一节 结论

本项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目实施后将产生较大的社会效益和经济效益。

1、社会效益

项目属于《产业结构调整指导目录》（2011 年本）第一类“鼓励类”中第二十五项“旅游业”的第 34 项“乡村旅游、生态旅游、森林旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其它旅游资源综合开发服务项目”的相关产业政策。

.....

第二节 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 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 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 6 楼

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

广东分公司：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