



青海某民俗风情旅游区项目 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	5
第一节 项目基本情况.....	5
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 项目建设必要性.....	6
第三节 项目建设可行性分析.....	6
第三章 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 青海省旅游业资源现状	7
第三节 青海省旅游市场发展现状	8
第四节 项目地旅游市场发展现状	9
第五节 项目发展 SWOT 分析	9
第四章 项目发展内容	9
第一节 项目定位.....	9
第二节 项目建设内容.....	9
第三节 项目营销发展策略	10
第五章 项目选址及区位条件	10
第一节 项目选址.....	10
第二节 项目建设条件.....	10
第三节 项目选址综合评价	10
第六章 项目建设和发展规划	10
第一节 项目建设发展指导思想.....	10
第二节 项目规划及设计原则.....	10
第三节 土建工程.....	10
第四节 公辅工程.....	10
第七章 环境保护	11

第一节 规划原则及目标	11
第二节 主要污染源、污染物及防治措施	11
第三节 污水处理设计	11
第四节 环境保护措施方案	11
第五节 环境影响综合评价	11
第八章 旅游安全规划方案	11
第一节 消防设施及方案	11
第二节 安全方案	11
第九章 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
第十章 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
第三节 工程招投标	12
第十一章 项目组织管理与运行	12
第一节 项目组织管理	12
第二节 劳动定员和人员培训	13
第十二章 投资估算和资金筹措	13
第一节 估算范围	13
第二节 投资估算依据	13
第三节 投资估算	13
第四节 资金筹措	14
第十三章 财务效益、经济和社会效益评价	14
第一节 财务评价	14
第二节 财务评价指标	15
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析	15
第四节 财务评价结论	16
第十四章 社会效益评价	16
第一节 社会效益	16

第二节 互适性分析	16
第十五章 项目风险分析及规避建议	16
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范	16
第二节 项目本身潜在的风险及防范	17
第三节 其他风险	17
第十六章 结论及建议	17
第一节 结论	17
第二节 建议	17

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

项目名称

阿依山峡谷民俗风情旅游区项目

项目建设地点

项目建设地点位于青海省海东市平安县

项目发展内容及定位

本项目从生态旅游入手，突出“零污染、与大自然零接触、对自然零排放”，以保护生态环境为前提，以统筹人与自然和谐为准则，以“弘扬文化、传承文明、展示特色、打造品牌”为主题，依托良好的自然生态环境和独特的人文生态系统，开展生态体验游、民族文化旅游，通过自然环境与地方民间艺术的有机结合，弘扬民族文化，保护文化遗产，推动文化旅游产业发展，为构建和谐青海提供良好的人文环境。

.....

第二节 项目可行性研究结论

第三节 编制依据和原则

第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

《林业发展“十二五”规划》

《规划》指出：积极调整林区产业结构，大力发展非林非木产业，努力实现林区从单纯国有经济向多种所有制经济发展转变。巩固集体林权制度改革成果，保障农民的财产性收入。依托林区丰富的林地资源，通过发展林下种养业、特色养殖业、森林旅游业、小木制品加工业等，千方百计为林区职工和林农创造增收途经，带动林区经济整体跃升，增加职工和林农收入。充分利用林业旅游资源，逐步培育和形成以国家级森林公园为主，自然保护区、湿地公园为辅的森林旅游

分布和发展格局。

《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，提出了五点必要性：（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。

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目的建设是满足日益扩大的旅游需求的需要

随着社会的发展，旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，旅游业对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。旅游业已成为中国经济发展的支柱性产业之一。

在内需启动、消费升级以及国民收入不断提高的背景下，中国旅游业正步入黄金发展期。根据“十二五”规划，未来中国政府将多策并举，把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业。国内旅游行业之政策环境获得持续改善，行业也将迎来一个崭新的发展阶段。

.....

第三节 项目建设可行性分析

一、国家支持旅游业的发展

国家旅游局局长李金在 2015 年全国旅游工作会议上在工作报告中提出了 2015-2017 年旅游工作“515 战略”。在今后三年，我国旅游业发展要紧紧围绕“文明、有序、安全、便利、富民强国”5 大目标，推出旅游 10 大行动，开展 52 项举措，推进旅游业转型升级、提质增效，加快旅游业现代化、信息化、国际化进程。可以看出政府对旅游产业的发展给予了特别关注和高度重视。

项目属于《产业结构调整指导目录》（2013 年修正）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。

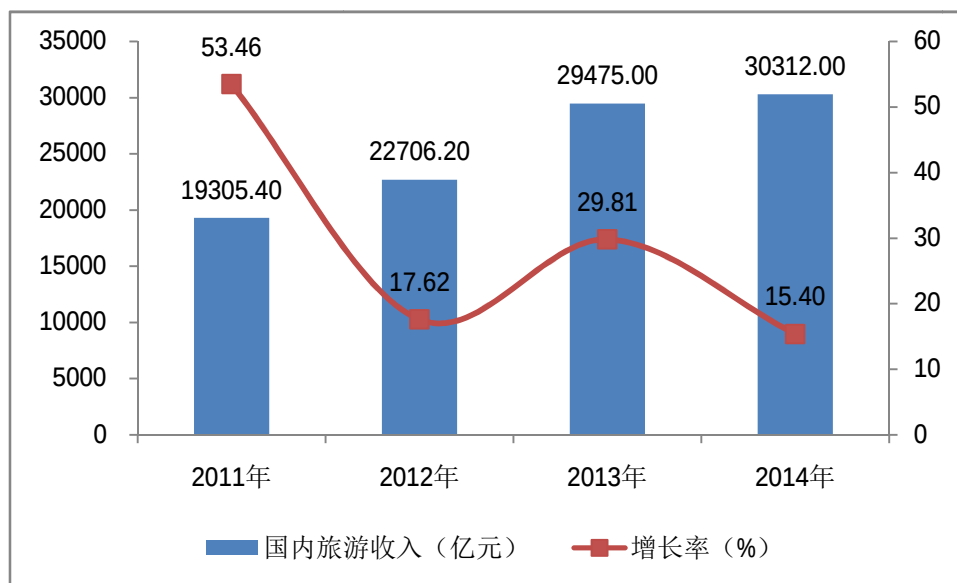
.....

第三章 项目市场发展分析

第一节 中国旅游业发展现状分析

2014年全年旅游总收入约3.25万亿元，其中国内旅游总收入达到30312亿元，增长15.4%。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，入境游在上半年呈现下降趋势，但是从下半年开始出现回暖。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。

图表 1：2011-2014 年国内旅游收入及增长率



.....

第二节 青海省旅游业资源现状

青海省旅游资源相当丰富，同时具有较强的连贯性，西部大开发战略实施后，旅游业作为青海省重点开发和扶持的产业，取得了长足的发展。青海省丰富的旅游资源经过整合后，形成了青海省旅游资源的特色，完善了青海省旅游业发展所需的资源条件，同时构成了青海省旅游资源的能力体系，为提升青海省旅游业的核心竞争力奠定了坚实的基础。

青海省地处青藏高原东北端，全境面积 72 万平方公里，海拔跨度从 1650 米到 6800 多米，全省 70%以上的面积海拔在 3500 米以上，省会西宁所处的东部地区平均海拔 2500 米左右。青海省地域辽阔，地貌复杂，山高水长，峡谷纵横，湖泊众多，自然景观丰富。

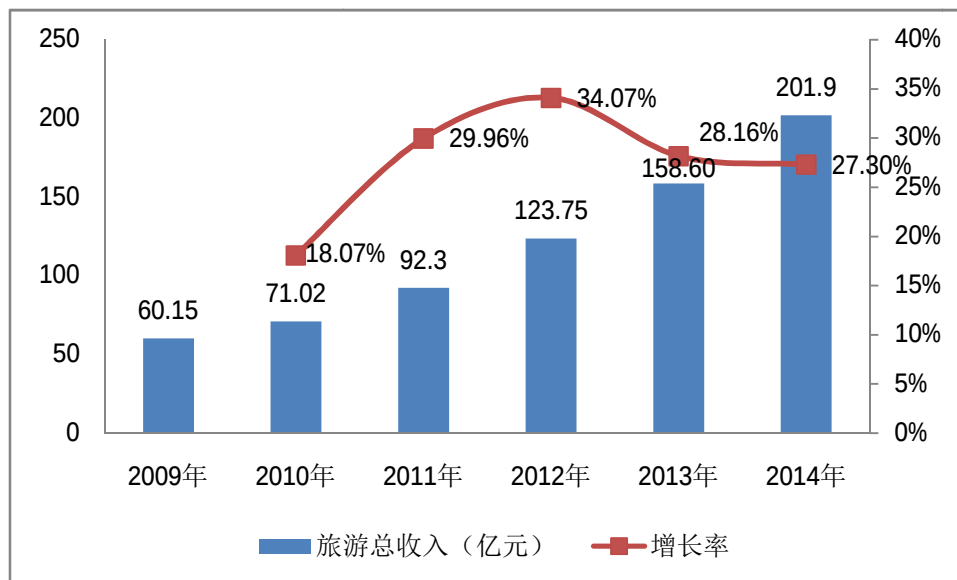
青海省旅游资源的开发潜力巨大，现有资源的开发仅仅停留在表层，对资源底蕴的开发还远远不够。青海省孕育了中华民族的江河之源，历史上人口数量少，人类活动仅限于东部小块区域，人对自然界的的影响深度较浅，特别是西部广阔的领域长期处于无人区或少人区，地貌原始、奇特，自然历史景观保存完美，是真正的“世外桃源”。只要将其合理开发、科学利用，青海不但能为旅游探险提供了广阔的空间，同时也能为地质演变历史研究提供真实的素材。

.....

第三节 青海省旅游市场发展现状

青海省统计信息网发布 2014 年全省旅游业主要数据：2014 年青海省旅游总收入 201.9 亿元，累计增速 27.3%。其中国内旅游收入 201.9 亿元，较 2013 年增长 27.30%，外汇收入 2574.35 万美元，较 2013 年增长 32.60%。

图表 2：青海省旅游收入变化情况



图表 3：2010-2013 年青海省主要地区旅游收入统计

地区	旅游总收入 (亿元)			
	2010	2011	2012	2013
西宁市	46.6	56.2	75.2	100.8

海东市	5.7	8.2	12.7	17.0
海北州	2.9	3.8	5.1	8.4
黄南州	3.2	3.9	5.8	7.0
海南州	0.9	1.8	5.5	7.0
果洛州	0.6	1.5	1.0	1.2
玉树州	0.5	0.8	0.8	1.0
海西州	6	8.8	13.9	18.8

.....

第四节 项目地旅游市场发展现状

第五节 项目发展 SWOT 分析

第四章 项目发展内容

第一节 项目定位

本项目主题为“弘扬文化、传承文明、展示特色、打造品牌”，旨在对生态、民族文化、旅游进行拓展和延伸，将通过民族文化旅游与地方民间艺术有机结合，弘扬民族文化，保护文化遗产，推动文化旅游产业发展。

.....

第二节 项目建设内容

图表 4：项目建设主要经济指标

名称		建筑面积（平方米）
规划用地面积		53317600
藏式碉楼		5000
接待服务区		120000
其中	商务接待中心	20000
	国际旅游连锁接待中心	20000
	生态文化餐饮服务中心	20000
	中华民俗旅游商品街	20000
	文化传媒演义中心	20000
	影视拍摄基地	10000
	国际级室内游泳馆	10000
生态球观光区		80000
中 其	国际射箭场	15000

名称		建筑面积（平方米）
	四季滑雪场	15000
	儿童娱乐中心	15000
	健身竞技中心	10000
	生态农业体验场	15000
	穿越时空隧道体验馆	5000
	标志性建筑景观	5000
景观区		20000
其中	寺庙	10000
	七彩瑶池	0
	华藏养生体验中心	10000
封闭栈道		5000
总建筑面积		230000
容积率		0.004
建筑密度		0.15%

第三节 项目营销发展策略

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目建设条件

第三节 项目选址综合评价

第六章 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 项目规划及设计原则

第三节 土建工程

第四节 公辅工程

第七章 环境保护

第一节 规划原则及目标

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 污水处理设计

第四节 环境保护措施方案

第五节 环境影响综合评价

第八章 旅游安全规划方案

第一节 消防设施及方案

第二节 安全方案

第九章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第十章 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

本项目严格按照国家有关建设项目程序进行，待可行性研究报告批准后，项目承办单位应按各子项分别进行总体详细规划设计、勘察设计、施工图设计、场地准备、土建施工、设备安装及调试、竣工验收。为加速建设进度，缩短建设周期，各子项可交叉进行。

根据本项目工程量，参照青海省建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目建设周期共计 18 个月。

图表 5：项目实施进度表

项目工期	2015.0 7-10	2015.1 1	2015.1 2	2016.0 1-04	2016.0 5-09	2016.1 0-11	2016.1 2
前期立项、与政府签订投资协议		■	■				
签订土地使用协议		■	■				
地勘、设计、前期规划			■	■			
施工设施入场、土地平整				■	■		
主体工程建设				■	■	■	■
生活设施及辅助工程建设					■	■	■
建筑装饰及室外环境美化						■	■
人员培训、营销宣传						■	■
投入运营							■

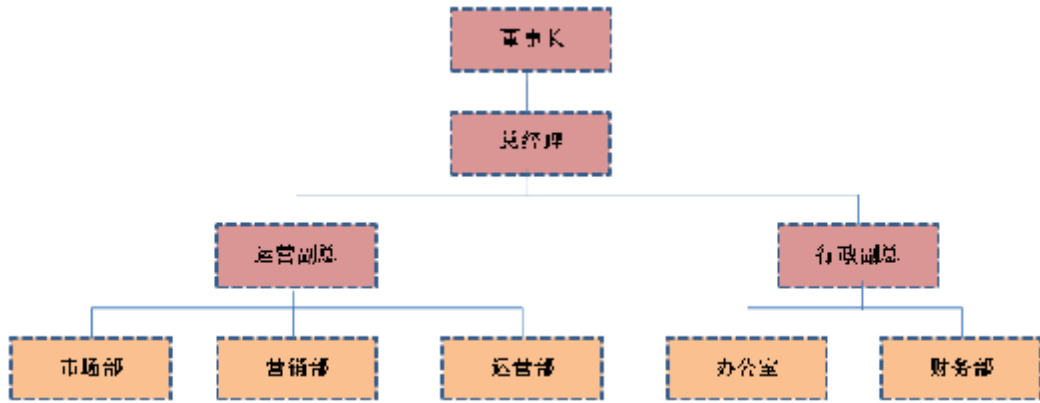
第三节 工程招投标

第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

项目投入运营后管理归项目公司统一领导和管理，以建立与市场经济体制相适应的、有利于公司发展和与国际惯例相衔接的行政管理体制为目标，本着职责分明、灵活高效的原则，机构应作如下设置：

图表 6：项目组织机构图设置



.....

第二节 劳动定员和人员培训

项目运营之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，提高职工技术水平和职业素质，并积极创造条件引进 20 名左右的高端人才以增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员如下。

图表 7：项目劳动定员一览表

序号	岗位名称	人数
1	管理人员	5
2	运营人员	120
3	市场人员	30
4	行政人员	25
5	后勤人员	20
6	合计	200

.....

第十二章 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

项目估算总投资 80000 万元，其中：固定资产投资 77419.61 万元；流动资金 2580.39 万元。

详细的总投资估算见附表。

图表 8：项目总投资一览表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资	77419.61	96.8%
1.1	建设投资	77419.61	96.8%
1.1.1	工程费用	67141.51	83.9%
1.1.1.1	建筑工程费	59431.76	74.3%
1.1.1.2	设备购置及安装工程费	7709.75	9.6%
1.1.2	工程建设其他费用	6921.02	8.7%
1.1.3	预备费用	3357.08	4.2%
1.1.3.1	基本预备费用	3357.08	4.2%
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.0%
1.2	建设期利息	0.00	0.0%
2	流动资金	2580.39	3.2%
3	总计	80000.00	100.0%

第四节 资金筹措

第十三章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

本项目的资金收入主要为旅游服务、商品销售以及餐饮等收入，项目建成后，将形成良性的资金链循环。

图表 9：项目运营期每年收入估算表

序号	项目	合计	运营期						
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7
1	接驳车收入（万元）	22269.96	734.40	881.28	1057.54	1269.04	1395.95	1535.54	1612.32
	使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	使用人数(万人次)		24.48	29.38	35.25	42.30	46.53	51.18	53.74
	票价（元/人次）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	停车费收入（万元）	2400.98	79.18	95.01	114.02	136.82	150.50	165.55	173.83
2.1	私家车停车费收入	2087.81	68.85	82.62	99.14	118.97	130.87	143.96	151.15
	私家车（万辆）		3.44	4.13	4.96	5.95	6.54	7.20	7.56
	停车费（元/辆）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
									
10	养生体验项目（万元）		918.00	1156.68	1457.42	1836.35	2120.98	2449.73	2700.83
	参与率		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	年养生体验人数（万人次）		3.06	3.67	4.41	5.29	5.82	6.40	6.72

序号	项目	合计	运营期						
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7
	人均消费（元/人次）		300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	382.88	402.03
11	销售收入合计	395966.6	15064.2	16873.4	19047.7	21671.3	23581.5	25716.2	27296.6
		6	8	8	4	5	4	8	5
12	营业税金及附加（万元）	16485.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1414.40	1501.32

.....

第二节 财务评价指标

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

（CI-CO）_t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目所得税前投资财务内部收益率为 18.69%，项目所得税后投资财务内部收益率为 16.66%。

.....

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

盈亏平衡分析系指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。以生产能力利用率表示的盈亏平衡点（BEP）计算公式为：

$$\text{BEP 生产能力利用} = \frac{\text{年固定成本}}{\text{年营业收入} - \text{年营业税金及附加} - \text{年可变成本}} \times 100\%$$

$$= 19.81\%$$

计算结果表明，只要生产能力达到设计能力的 19.81%，项目就可保本，由此可见，该项目风险较小。

.....

第四节 财务评价结论

第十四章 社会效益评价

第一节 社会效益

一、有利于产业结构的优化调整，使之逐步趋向于合理化、多样化

坚持发挥东沟林场当地原有自然环境和生产环境为基础，根据项目零污染、大自然零接触、人对自然零排放旅游业的要求，调整生产结构和产业结构的布局，形成自己的特色和规模，合理调整种植业之间以及种、养、加之间的产业结构、利用我国传统的农业精华和现代科学技术，通过实施生态工程，制定合理的、切实可行的科学规划，以提高资源的利用率，给社会带来更多的财富。

.....

第二节 互适性分析

第十五章 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

一、运作风险及防范

本项目建成投产后，公司资产规模和运作规模都将提高，在资源整合、资金管理、经营管理等方面提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但整体管理水平有待进一步提高。如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

.....

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第三节 其他风险

第十六章 结论及建议

第一节 结论

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：029-63365628 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