



山东省某度假区建设项目 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.....	1
第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析.....	2
第一节 项目建设背景.....	2
第二节 项目建设必要性.....	4
第三节 项目建设可行性分析.....	5
第三章 项目市场发展分析.....	6
第一节 中国旅游业发展现状分析.....	6
第二节 会展旅游市场分析.....	7
第四章 项目发展内容.....	8
第一节 项目定位.....	8
第二节 项目建设内容.....	8
第三节 项目营销发展策略.....	8
第五章 项目选址及区位条件.....	8
第一节 项目选址要求.....	8
第二节 项目区位条件.....	8
第三节 项目选址合理性分析.....	9
第六章 项目建设方案.....	9
第一节 项目建设目标.....	9
第二节 总图布置.....	10
第三节 建设内容.....	10
第四节 土建工程.....	10
第七章 项目环境保护.....	10
第一节 执行标准.....	10
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	10
第三节 绿化设计.....	10
第四节 环境影响综合评价.....	10

第八章 项目能源节约方案设计.....	10
第一节 用能标准和节能规范	10
第二节 编制原则和目标	11
第三节 节能措施	11
第四节 项目节能分析.....	11
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案	11
第一节 设计依据	11
第二节 劳动安全卫生.....	11
第四节 消防设施及方案	11
第十章 项目组织管理及劳动定员.....	11
第一节 项目组织管理.....	11
第二节 劳动定员与人员来源	12
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案.....	12
第一节 项目建设进度.....	12
第二节 工程招投标方案.....	12
第十二章 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.....	13
第三节 投资估算	13
第四节 资金筹措	13
第十三章 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 财务评价结论.....	14
第十四章 生态及社会效益.....	14
第一节 效益评价	14
第二节 互适性分析.....	14
第十四章 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、项目建设周期及内容

四、项目发展内容及定位

五、项目优势

六、项目总投资

项目估算总投资 85,000 万元

序号	项目	费用（万元）	占总投资的比例
1	建筑及设施工程费		54.70%
2	工程建设其他费用		39.04%
2.1	20 年土地租赁费		5.73%
2.2	土地出让费		0.53%
2.3	除土地费之外的其他费用		2.66%
3	预备费用		2.74%
4	流动资金		3.53%
5	合计		100%

第二节 项目可行性研究结论

一、社会效益

项目建成投入运营后可增加约 250 人的就业岗位，运营 15 年内可为政府上缴税收 65,031.81 万元，在解决就业和创造税收方面发挥积极作用。

二、经济效益

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 13.06%，全部投资财务净现值 NPV 为 20,347.86 万元，全部静态投资回收期 7.92 年，全部动态投资回收期 12.75 年

(均不含建设期)。所得税后项目内部收益率 IRR 为 10.56%，全部投资财务净现值 NPV 为 3,472.33 万元，全部静态投资回收期为 9.03 年，全部动态投资回收期为 14.72 年（均不含建设期）。

序号	指标	单位	项目整体指标	备注
1	总投资	万元		
2	年均销售收入	万元		15年平均
3	年均利润总额	万元		同上
4	年均净利润合计	万元		同上
5	年均总成本费用合计	万元		同上
6	年均上缴税金合计	万元		同上
6.1	年均上缴销售税金及附加	万元		同上
6.2	年均上缴所得税合计	万元		同上
7	财务内部收益率	%		所得税前
		%		所得税后
8	静态投资回收期	年		所得税前
		年		所得税后
9	动态投资回收期	年		所得税前
		年		所得税后
10	财务净现值	万元		所得税前
		万元		所得税后
11	总投资收益率	%		

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，项目从经济指标上看是可行的。

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

一、政策背景

国家政策：

1、《国务院关于加快发展旅游业的意见》（国发〔2009〕41号）

意见中提出：推动旅游产品多样化发展，积极发展休闲度假旅游，引导城市周边休闲度假带建设；培育新的旅游消费热点，支持有条件的地区发展生态旅游、森林旅游、商务旅游、体育旅游、工业旅游、医疗健康旅游、游轮游艇旅游。

2、《中国旅游公共服务“十二五”专项规划》（旅办发〔2011〕222号）

规划中提出要引导休闲度假，发展推动《国民旅游休闲纲要》的制定和实施，

推动落实带薪休假制度。宣传中国旅游日，在全社会倡导旅游休闲意识，积极引导休闲度假发展，使国民生活质量在旅游休闲中得到进一步提升。

3、《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》

规划纲要中提出的工作重点有：制定实施《国民旅游休闲纲要》，形成更加稳固的国民旅游休闲发展基础，加快开发度假休闲旅游产品，深化开发一批城市休闲旅游产品，推进**城市周边休闲度假带**建设；积极开发一批高端市场，适应高端市场发展需要，借鉴国际经验，努力培育邮轮游艇、海洋海岛、高尔夫、**户外探险**等**高端旅游市场**；大力开发**商务会展奖励旅游市场**。

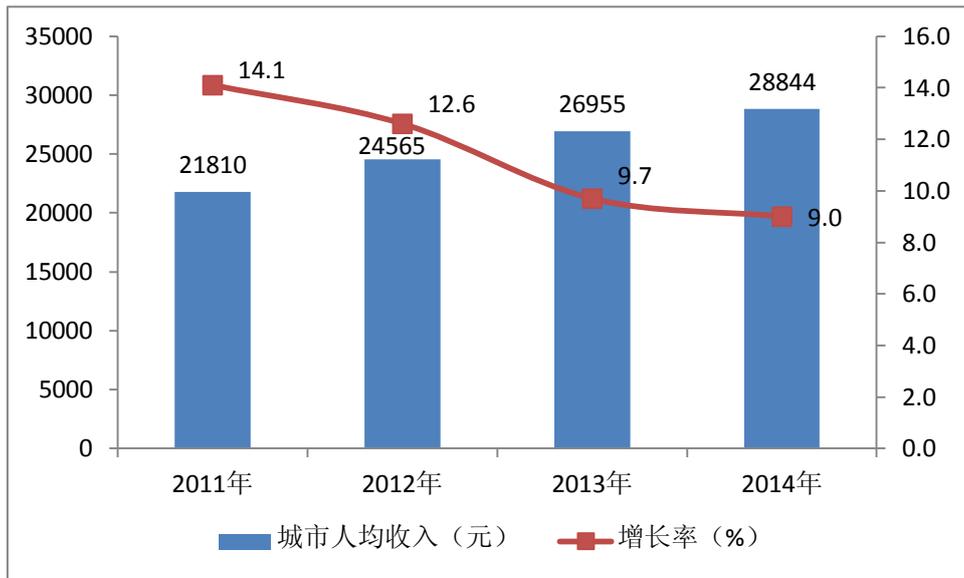
4、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》

.....

二、经济背景

随着居民收入、闲暇时间的增多，生活节奏的加快，以及竞争的日益激烈，人们渴望多样化的旅游，尤其希望能在大自然的环境中放松自己。

2014年，我国城乡居民收入继续增加。全年全国居民人均可支配收入20167元，比上年增长10.1%，扣除价格因素，实际增长8.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入28844元，比上年增长9.0%，扣除价格因素，实际增长6.8%；城镇居民人均可支配收入中位数为26635元，增长10.3%。农村居民人均可支配收入10489元，比上年增长11.2%，扣除价格因素，实际增长9.2%；农村居民人均可支配收入中位数为9497元，增长12.7%。全年农村居民人均纯收入为9892元。全国居民人均消费支出14491元，比上年增长9.6%，扣除价格因素，实际增长7.5%。



根据世界旅游业发展的规律，当人均收入达到 1000 美元时，国内旅游就会兴旺起来；当人均收入达到 1000~2000 美元后，度假旅游市场会逐步形成。2000 至 5000 美元之间是属于一个过渡时期，会出现服务消费的快速增长。2020 年，中国将成为世界最大旅游目的地，旅游市场拓展空间巨大。国家越富有，休闲时间就越多，经济综合实力就会得到增强。而具有特色的旅游度假村将会变成推动经济发展的重要力量，使消费成为重要的生产动力。

随着社会经济的飞速发展，人们收入水平的迅速提高。在解决温饱之后，人们对吃穿以外的生活追求日益增多，日趋多样，这是旅游业发展的主要基础。与此同时，双休日的实行，为人们外出休闲、观光旅游提供了大量的时间。从人们旅游情趣多向性来看，追求亲近自然方式的生活情趣是一个重要的发展趋向。而现实中，这样的景点场所显得相对匮乏，这就为景区快速发展提供了广阔的发展市场。

三、社会背景

四、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目的建设是满足日益扩大的休闲旅游需求的需要

中国旅游资源丰富，但为什么出境的流量会越来越大？除人们生活水平的提

高外，还有一个重要的原因是中国度假旅游发展水平不太高、没能很好地满足人民群众日益增长的度假旅游需求有关。总体来说，我国的度假旅游的供给存在战略的短缺。

国内民众参与休闲旅游大发展已具备经济基础、政策保障、民众意识等必要条件。高端旅游必将成为我国旅游产品供给体系中的重要一环，更加奢侈、更加定制化、市场潜力更大的各类高端旅游项目也将陆续成为旅行商的重要服务内容。因此，无论是旅游服务商还是地方政府在旅游产品供给和旅游产业政策制定过程中，将逐渐重视我国旅游业仍处于大众化旅游时代这个基本面价值诉求的前提下，合理引导休闲度假高端旅游的发展成为必然。

二、项目建设是旅游开发与生态环保和谐发展的必要

长期以来，我国旅游业走的是一条粗放式的以规模扩张为主的路子。片面追求接待人数和行业规模，却忽视了效益。要避免旅游业以资源和环境为代价的恶性循环发展，就必须改变现在旅游业的规模型的发展模式，走效益型的发展道路，降低旅游接待人数的增长，提高人均旅游消费水平，提倡对自然和社会生态有利的旅游活动方式。

.....

三、项目的建设可以带动相关产业，推动整个国民经济的发展

第三节 项目建设可行性分析

一、国家及地方政府支持旅游业的发展

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。

二、旅游资源比较优势

三、项目周边旅游资源对项目发展带动

高端休闲度假产品将会供不应求，它是未来山地原生态旅游发展的新思路。这个思路建成的度假产品将会吸引更多的高端消费群体来消费深度度假休闲体验。因为一些企业的主管向往带着家人同行度假，希望一站式家庭休闲体验让每个人都有他们的兴趣点，苦于出国护照审批的复杂、家人和小孩对国外的饮食不适应、异国就医不便利，语言不通等弊端。他们的目标正在瞄准国内的类似度假产品。通过市场分析不难看出这种需求在不断增加，休闲度假产品的品质也会越来越高。这种度假的知名度会随着时间不断增加，因此项目的发展空间会越来越大。

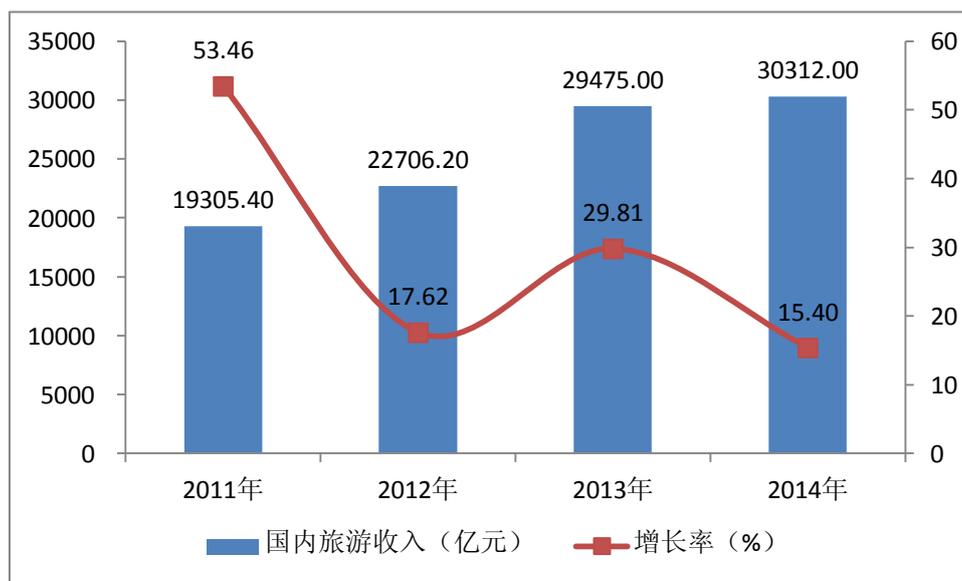
.....

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

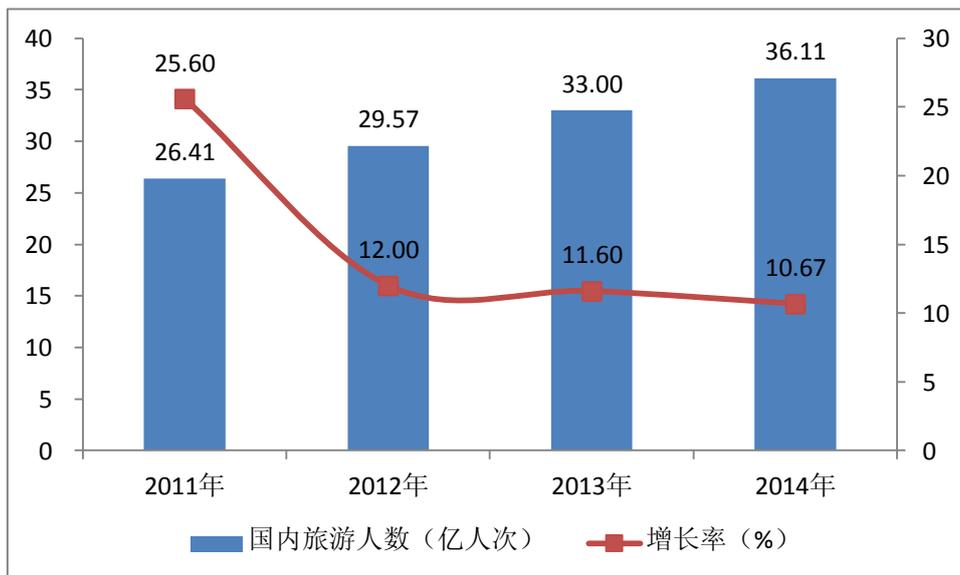
一、旅游业总体发展情况

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 30312.00 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。



二、国内旅游市场

根据数据，2014 年中国旅游市场实现平稳增长，国内旅游 36.11 亿人次，同比增长 10.67%。一方面，旅游人次在增加，国民的旅游消费水平也在不断攀升。2014 年国内旅游总收入达到 30312 亿元，同比增长 15.40%。从全年形势来看，我国旅游业已经进入“大众旅游”阶段，人们的出游意愿不断高涨，国内旅游市场可以继续保持相对乐观的预期。



三、我国旅游市场特点分析

四、休闲旅游市场分析

第二节 会展旅游市场分析

一、会展旅游概述

二、会展旅游特征

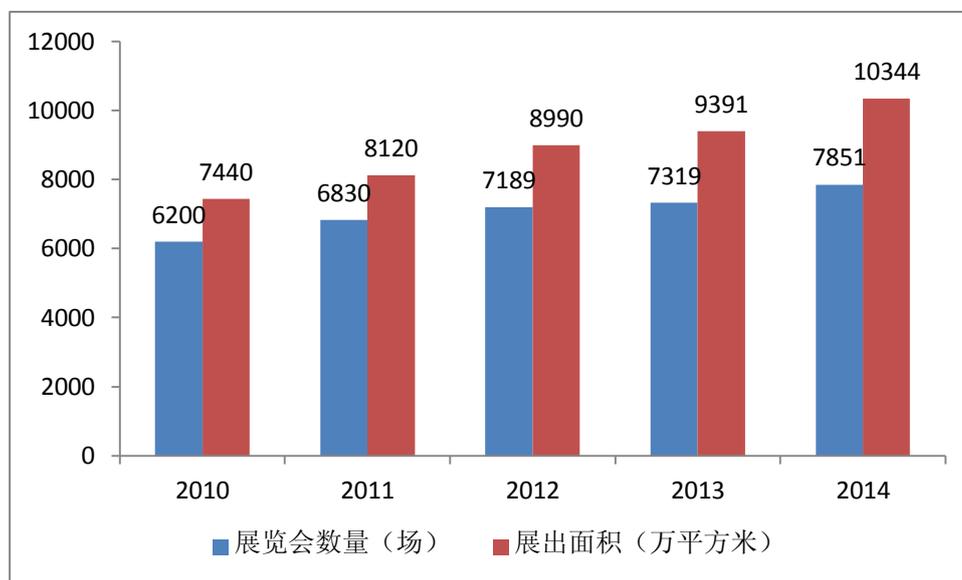
三、国际会展旅游发展情况

四、我国会展旅游发展情况

根据商务部 2014 年有关会展行业数据的不完全统计以及亚太会展研究评估中心定向会展城市数据统计，2014 年，全国共举办展览 7851 场，比 2013 年增加 0.5%；展出面积为 10344 万平方米，比 2013 年增长 13.7%。其中，50 人以上专业会议 76.5 万场，比 2013 年增加 5.4%；万人以上节庆活动 6.1 万场，比 2013

年减少 11.6%；出国境展览面积 64.74 万平方米，比 2013 年减少 7.2%。

2010-2014 年中国展会数量和展出面积一直保持增长状态，年均增长速度分别为 6.08% 和 8.59%。展览面积增长快于展览项目增长，单位项目规模扩大，展览效益向好。



.....

第四章 项目发展内容

第一节 项目定位

第二节 项目建设内容

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 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、自然地理概况

二、基础设施概况

三、人口现状

四、经济环境

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设目标

一、项目建设指导思想

1、“以人为本，以顾客为中心”的基本设计理念

项目设计以“以人为本，以顾客为中心”为基本设计理念，重点处理各功能的平面布局、交流方式、交通流线组织、环境塑造等几个方面。合理的功能分区，良好的流线组织，优美的空间环境是项目设计的关键。

2、合理组织内部流线

妥善组织人员流线、物流线及信息流，妥善解决城市空间有限与多功能的复杂矛盾，组建一个庞大、高效的系统，加强建筑自身的逻辑性。各种流线不仅要在三维空间和谐相处，而且要考虑其在时间坐标上的变化趋势。人员流线的组成有：游客、就餐者、服务人员等，并区分不同功能模块的相互关系。物品流线的组成有：无菌物品、清洁物品、废弃物品等。信息流的组成有：客人就餐信息、客人登记信息、管理信息、自动化管理等。

3、人性化设计

室内外环境人性化，加强无障碍设施的设置；运用易消毒、耐腐蚀的材料，适当提高内装修档次；增加软装饰的应用；合理应用标识系统。服务工作的人性化，加强公司服务制度的制定与执行，加强员工的服务意识和服务水平，向行业领导者的全方位学习，同时充分保障消费者的合法权益。

二、项目建设原则

三、项目建设地点

四、项目建设用地指标

第二节 总图布置

第三节 建设内容

第四节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、施工能力

第七章 项目环境保护

第一节 执行标准

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

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第八章 项目能源节约方案设计

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 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能与环保

第四节 项目节能分析

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

第四节 消防设施及方案

第十章 项目组织管理及劳动定员

第一节 项目组织管理

一、组织机构

企业组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。
- 3、主要经营管理人员的素质适应项目建设和运营管理的要求，能承担项目

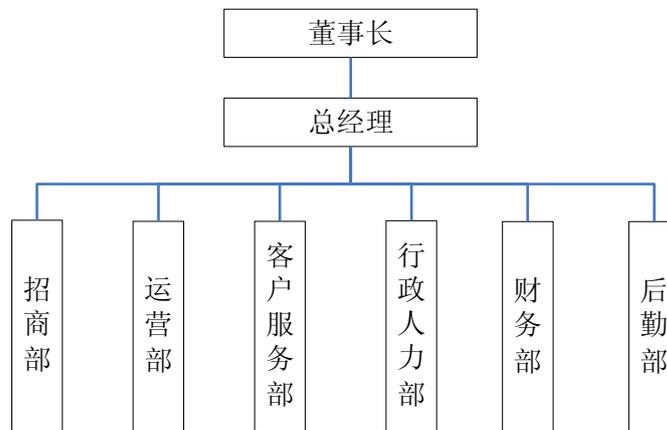
建设、正常运营的责任。

4、机构精简，扁平化管理。

5、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

为加强项目的领导和管理，充分发挥资金效益，由公司基本建设领导小组领导下的多个职能部门负责项目的准备、确定（立项）、计划、执行和验收、评估工作。

本项目是一个大型的、长期发展的项目，因此投资方将建立专门的项目领导小组，负责项目的组织与实施，目前已经成立筹备处。根据精干高效、专业分工和相对均衡的原则设置完整的组织机构，详见组织机构图：



二、项目实施管理

三、资金与信息管理的

第二节 劳动定员与人员来源

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 项目建设进度

第二节 工程招投标方案

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

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

序号	项目	合计	占总投资比例 (%)
1	建设投资		96.47%
1.1	建筑及设施工程费		54.70%
1.2	工程建设其他费用		39.04%
1.3	预备费用		2.74%
2	流动资金		3.53%
3	总计		100.00%

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

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)

第三节 财务评价结论

第十四章 生态及社会效益

第一节 效益评价

一、生态效益

二、社会效益

第二节 互适性分析

第十四章 结论及建议

第一节 结论

项目属于《产业结构调整指导目录》(2013年修订)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。

项目通过旅游开发,为旅游者提供了娱乐、休闲、住宿、购物、度假等系列服务,可获得高额经济收入,增加地方税收。

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