



河北省张家口某旅游度假项目

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/>

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

河北省张家口某旅游度假项目

二、项目性质

三、项目建设地点

四、项目建设单位

五、项目建设内容

图表 1：项目主要建设内容及规模

序号	项目	建筑面积（平方米）
1	旅游接待酒店	7000
2	公寓式酒店	3600
3	景区管理处	360
4	景区演艺台	480
5	景区仿古建筑群 I	3300
6	景区仿古建筑群 II	2460
7	景区服务中心	1200
8	生态观光餐厅	2400
9	饮马泉	520
10	室外野炊场景	4800
11	合计	26120

六、项目总投资及资金筹措

图表 2：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	16039.21	97.74%
1.1	建设投资	16039.21	97.74%
1.1.1	工程费用	13031.58	79.41%
1.1.2	工程建设其他费用	1612.81	9.83%
1.1.3	预备费用	1394.82	8.50%
1.1.3.1	基本预备费用	1394.82	8.50%
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00%
1.2	建设期利息	0.00	0.00%
2	流动资金	371.56	2.26%
3	总计	16410.76	100.00%

七、项目实施周期

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

二、编制目的

三、编制原则

第三节 编制范围及内容

一、工程范围

二、编制内容

第四节 主要技术经济指标

图表 4：项目主要经济指标汇总

序号	指标	单位	指标	备注
----	----	----	----	----

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩	84.4	含道路不含生态建设区
2	总投资	万元	16410.76	
2.1	固定资产投资	万元	16039.21	
2.2	流动资金	万元	371.56	
3	销售收入	万元	5000	达产年
4	利润总额	万元	2194.69	达产年
5	净利润	万元	1646.02	达产年
6	总成本费用	万元	2743.55	达产年
7	上缴税金	万元	1104.53	
7.1	上缴销售税金及附加	万元	61.76	达产年
7.2	年上缴增值税	万元	494.09	达产年
7.3	年上缴所得税	万元	548.67	达产年
8	财务内部收益率	%	14.46%	税前
		%	11.62%	税后
9	静态投资回收期	年	6.75	不含建设期，税前
		年	7.91	不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年	9.73	不含建设期，税前
		年	12.61	不含建设期，税后
11	财务净现值	万元	9858.25	税前
		万元	5203.11	税后
12	投资利润率	%	9.89%	
13	投资利税率	%	15.22%	
14	盈亏平衡点	%	42.36%	

第五节 研究主要结论

一、社会效益

二、经济效益

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

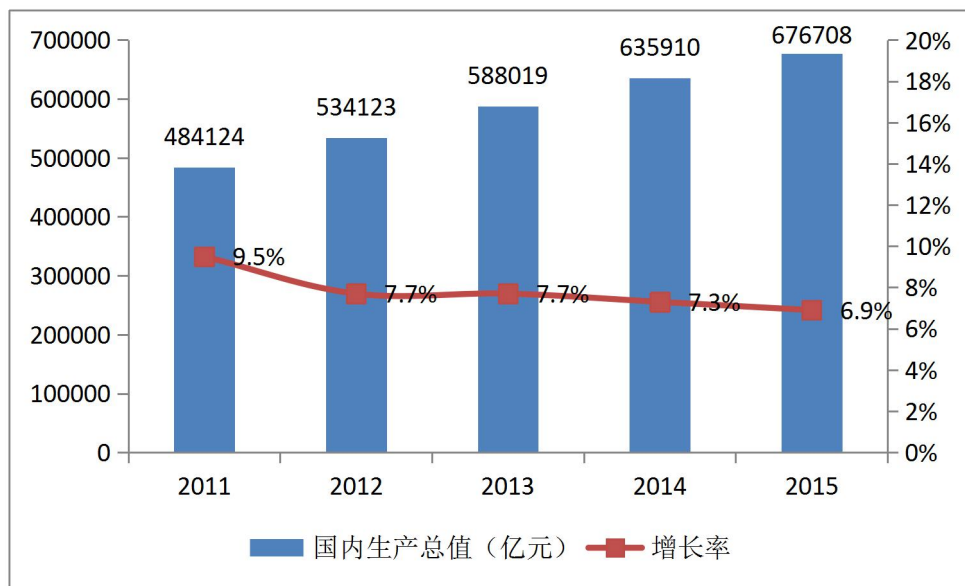
《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31号）

意见中提出：积极发展休闲度假旅游。在城乡规划中要统筹考虑国民休闲度假需求。加强设施建设，完善服务功能，合理优化布局，营造居民休闲度假空间。积极推动体育旅游，加强竞赛表演、健身休闲与旅游活动的融合发展，支持和引导有条件的体育运动场所面向游客开展体育旅游服务。推进整形整容、内外科等优势医疗资源面向国内外提供医疗旅游服务。大力发展乡村旅游。依托当地区位条件、资源特色 and 市场需求，挖掘文化内涵，发挥生态优势，突出乡村特点，开发一批形式多样、特色鲜明的乡村旅游产品。推动乡村旅游与新型城镇化有机结合，合理利用民族村寨、古村古镇，发展有历史记忆、地域特色、民族特点的旅游小镇，建设一批特色景观旅游名镇名村。

扩大旅游购物消费。实施中国旅游商品品牌建设工程，重视旅游纪念品创意设计，提升文化内涵和附加值，加强知识产权保护，培育体现地方特色的旅游商品品牌。整治规范旅游纪念品市场，大力发展具有地方特色的商业街区，鼓励发展特色餐饮、主题酒店。

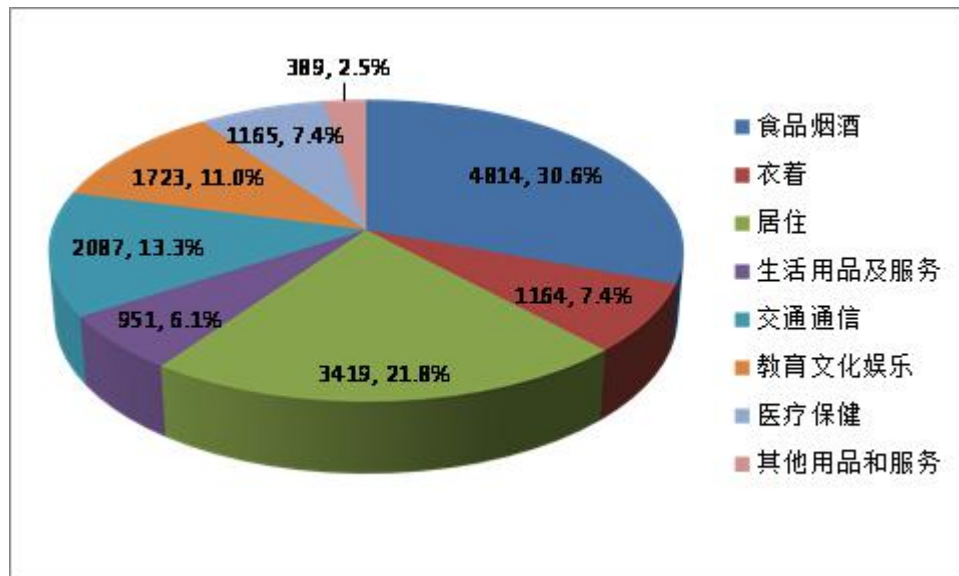
二、经济背景

图表 5：2011-2015 年中国国内生产总值及增速



三、社会背景

图表 8：2015 年中国居民人均消费支出结构



四、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是推动河北省融入环京津休闲旅游产业带的需要

二、项目建设是打磨张家口市城市名片的需要

三、项目建设是带动区域经济快速发展的需要

四、项目的建设可创造大量就业机会

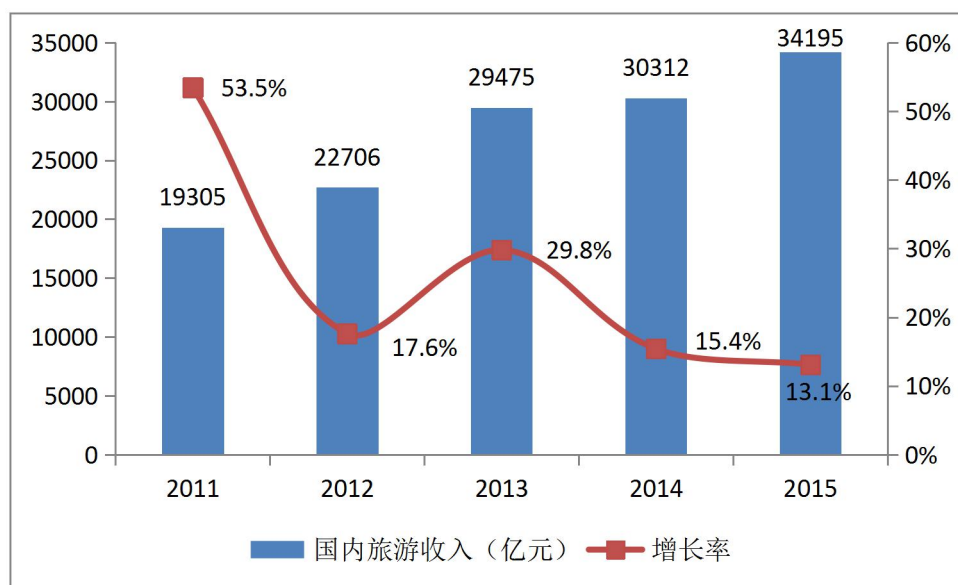
五、项目的建设可激活文化旅游发展体制

六、项目的建设有利于生态环境的保护

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

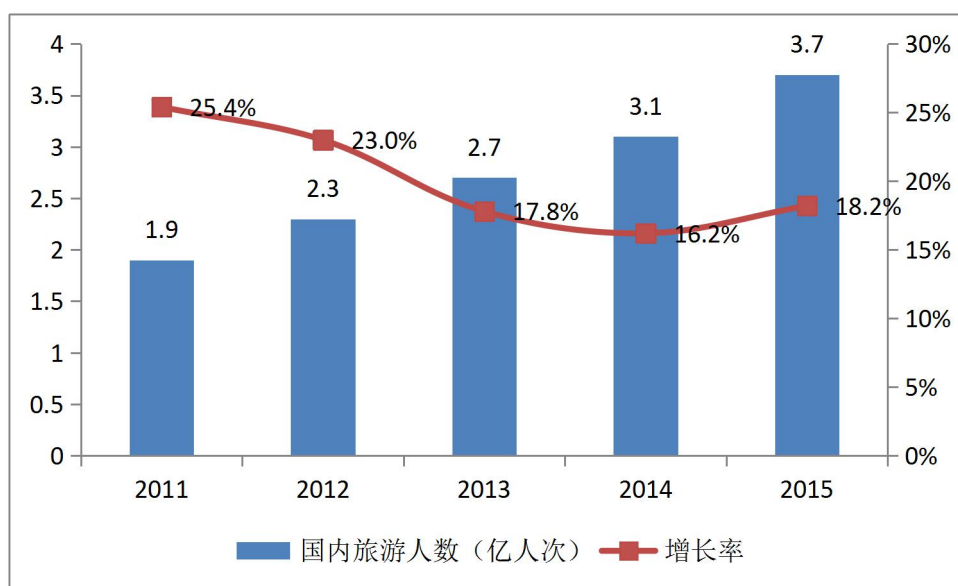
图表 9：2011-2015 年国内旅游收入及增长率



第二节 河北省旅游业发展概况

一、旅游业发展现状

图表 14：2011-2015 年河北省国内旅游人数及增长率



二、旅游业发展机遇

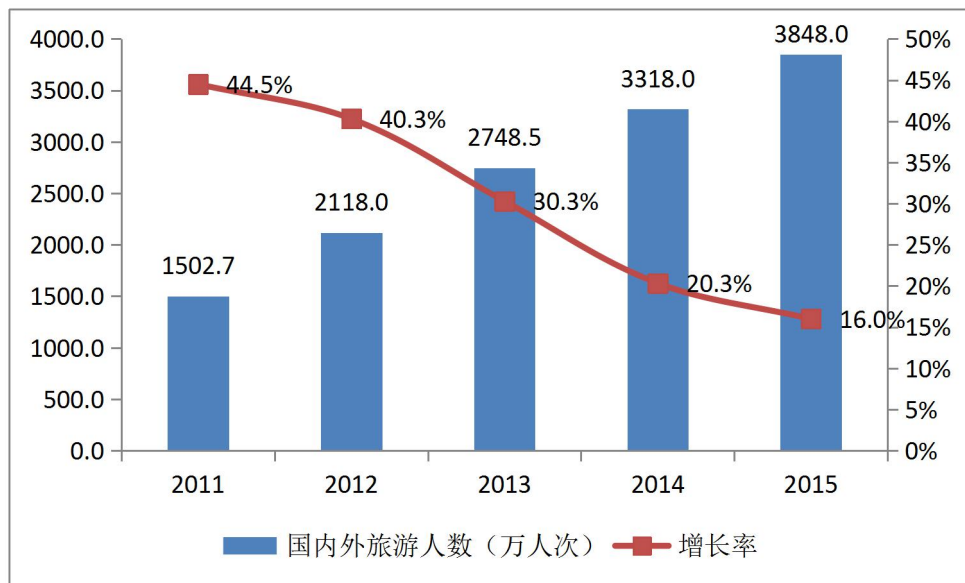
三、旅游业发展短板

四、旅游业面临主要任务

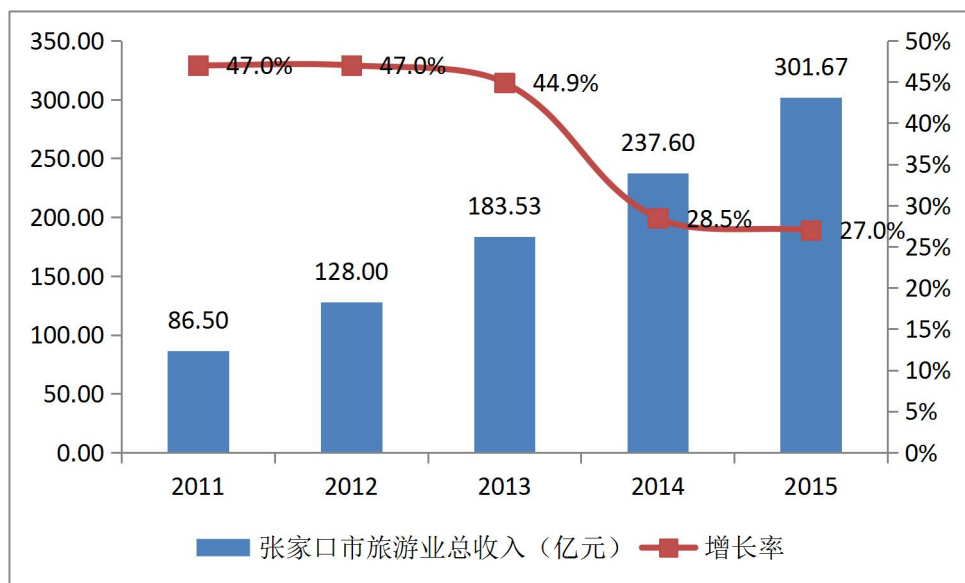
第三节 张家口市旅游业发展概况

一、旅游业发展现状

图表 16：2011-2015 年张家口市接待国内外游客人数及增长率



图表 17：2011-2015 年张家口市旅游收入及增长率



二、旅游业发展优势

三、旅游业面临主要任务

四、张家口市发展休闲旅游的意义

第四节 项目旅游市场分析

一、项目目标市场

二、项目市场前景分析

1、休闲度假成为一种时尚、一种产业

在发达国家，休闲已成为一种时尚，据美国有关部门的统计显示：美国人有一分之一的休闲时间，有三分之一的收入用于休闲，有三分之一的土地面积用于休闲。

我国社会发展的现实表明，为休闲而进行的各类生产活动和服务活动正在日益成为经济繁荣的重要因素，特别是在大中城市中，各类休闲活动已成为经济活动得以运行的基本条件，休闲产业应运而生。因此，休闲产业的兴起和发展，必将给旅游业带来不可估量的动力。

张家口毗邻中国最大的城市北京、天津等大、中城市组成的京津冀晋城市群，庞大的人口、发达的经济，日益兴起的休闲市场不可估量，因此应尽快建设特色鲜明的旅游景区，实现资源优势、区位优势向产品优势转变，做好休闲文章，带动全球经济、社会的快速发展。

三、本项目客源市场定位

基础市场：以北京、天津、河北为主的京津冀城市群；

拓展市场：长江三角洲地区与中部平原区；

机会市场：全国其他区域客群与国际旅游客群。

第四章 项目选址及区位分析

第一节 项目建设地址

第二节 项目区位概况

第三节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目建设规划方案

第一节 项目建设发展指导思想

第二节 项目设计原则

第三节 项目建设规模

图表 19：项目建设规模

序号	项目	建筑面积（平方米）
1	旅游接待酒店	7000
2	公寓式酒店	3600
3	景区管理处	360
4	景区演艺台	480
5	景区仿古建筑群 I	3300
6	景区仿古建筑群 II	2460
7	景区服务中心	1200
8	生态观光餐厅	2400
9	饮马泉	520
10	室外野炊场景	4800
11	合计	26120

第四节 项目主要内容

第五节 项目建设方案

一、项目整体布局方案

二、项目工程建设方案

第六节 公用工程方案

第六章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 环境质量标准

一、质量标准

二、污染物排放标准

第三节 项目生态影响分析

图表 22：营运期主要污染源及主要污染物情况

序号	污染物	产生特征	主要污染因子
1	生活污水	连续	COD、SS、动植物油、氨氮、阴离子表面活性剂
2	生活垃圾	连续	厨房废弃物、塑料袋等
3	生活燃气	间断	SO ₂
4	水泵噪声	间断	等效 A 声级

第四节 环境影响评价结论

第七章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

第二节 安全方案

第八章 项目节能方案分析

第一节 设计依据

第二节 能耗状况和耗能指标分析

一、项目建设过程中的能源消耗

二、项目投入使用后的能源消耗

第三节 项目所在地能源供应状况分析

第四节 节能措施和节能效果分析

一、节能和节水措施

二、节能效果分析

第九章 项目实施进度

第一节 项目建设工期

第二节 项目实施进度表

图表 24：项目实施进度表

序号	项目	2017 年											
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1	前期报告编制及审批												
2	初步设计及审批												
3	项目招标												
4	施工图设计及审批												
5	施工准备												
6	工程主体施工；装饰 工程施工；室外工程 施工												
7	竣工验收												

第十章 招投标方案

第一节 编制依据

第二节 招投标方案

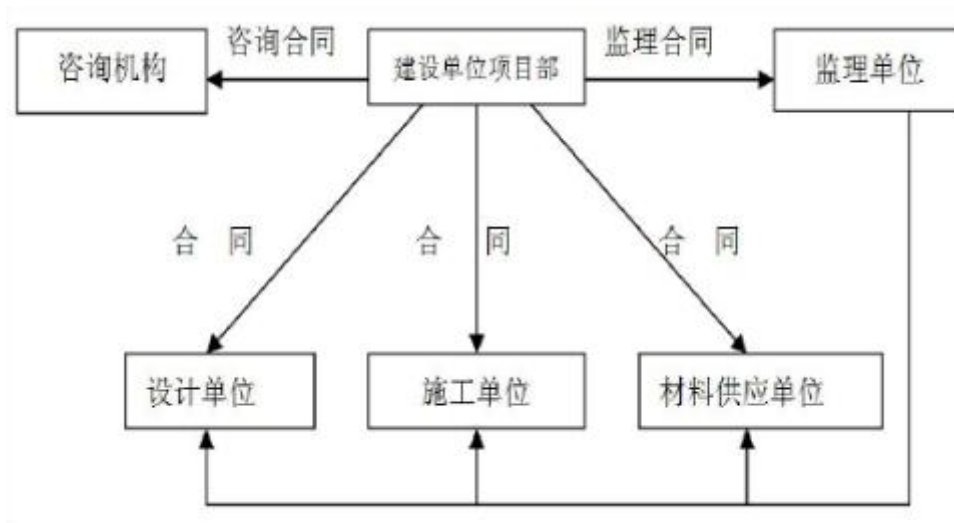
第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目建设管理制度

第二节 项目组织管理

项目建设的组织管理详见下图所示。

图表 26：项目建设的组织管理



第三节 项目管理体制

第四节 劳动定员和人员培训

第十二章 项目投资估算及资金筹措

第一节 投资估算

一、估算说明

二、估算依据

三、酒店建筑工程费用估算

四、旅游景点及配套建设工程费用估算

五、配套公用工程投资费用估算

六、征地拆迁及其他土地费用估算

七、项目工程建设及其他费用估算

八、预备费用

九、流动资金

七、总投资

第二节资金筹措

第十三章 经济效益分析

第一节评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据及说明

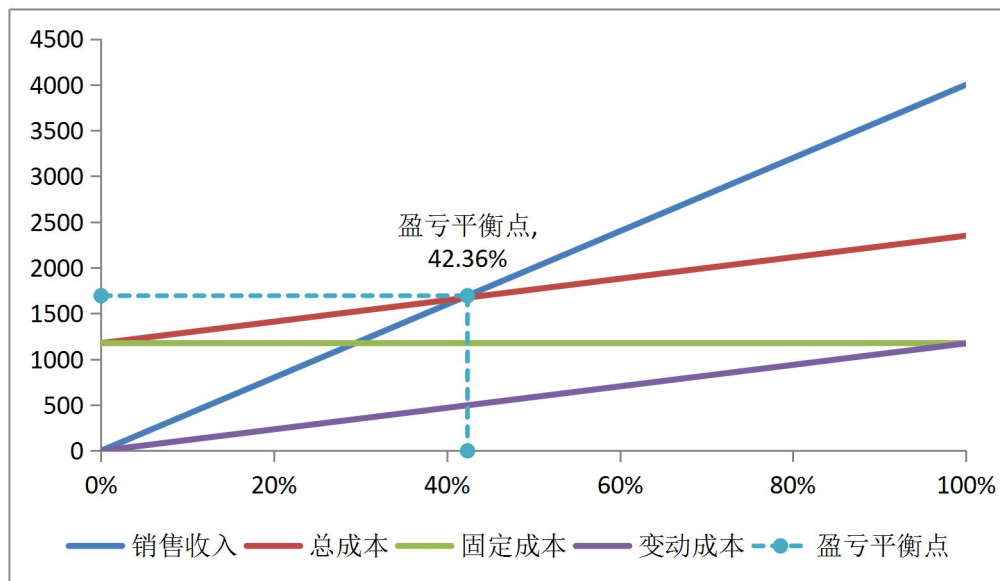
第二节经济效益测算

一、营业收入测算

三、利润测算

第三节经济合理性分析

图表 38：项目盈亏平衡分析



第四节财务评价结论

图表 40：项目财务指标汇总

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩	84.4	含道路不含生态建设区
2	总投资	万元	16410.76	
2.1	固定资产投资	万元	16039.21	
2.2	流动资金	万元	371.56	
3	销售收入	万元	5000	达产年
4	利润总额	万元	2194.69	达产年
5	净利润	万元	1646.02	达产年
6	总成本费用	万元	2743.55	达产年
7	上缴税金	万元	1104.53	
7.1	上缴销售税金及附加	万元	61.76	达产年
7.2	年上缴增值税	万元	494.09	达产年
7.3	年上缴所得税	万元	548.67	达产年

序号	指标	单位	指标	备注
8	财务内部收益率	%	14.46%	税前
		%	11.62%	税后
9	静态投资回收期	年	6.75	不含建设期，税前
		年	7.91	不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年	9.73	不含建设期，税前
		年	12.61	不含建设期，税后
11	财务净现值	万元	9858.25	税前
		万元	5203.11	税后
12	投资利润率	%	9.89%	
13	投资利税率	%	15.22%	
14	盈亏平衡点	%	42.36%	

第十四章 项目社会效益评价

第一节 社会效益

一、对当地社会服务容量、基础设施的影响

二、有利于推动经济技术合作与交流，促进地区经济发展

三、项目能够促进区域内经济发展

第二节 互适性分析

图表 41：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响	有一定影响	提高当地居民的收入	
2	对居民就业的影响	有一定影响	增加当地就业机会	
3	对不同利益群体的影响	较小	项目建设和运营时产生	确保文明施工，

序号	社会因素	影响程度	可能出现的结果	措施建议
			的污染物可能会对周边环境带来影响	加大环保力度
4	对弱势群体的影响	无直接影响		
5	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	有较大影响	推动了基础设施建设，社会服务容量增大	

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

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第三节 其他风险

第十六章 结论及建议

第一节 结论

一、社会效益

二、经济效益

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 11 层

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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 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 层

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：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806