



黑龙江省某旅游景区项目 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 项目总论..... 1

 第一节 项目概况..... 1

 第二节 项目效益..... 2

第二章 项目建设背景及必要性..... 2

 第一节 经济背景..... 2

 第二节 政策背景..... 3

 第三节 社会背景..... 4

 第四节 项目建设必要性..... 4

 第五节 项目建设可行性分析..... 5

第三章 项目市场分析..... 6

 第一节 旅游业市场分析..... 6

 第二节 汽车露营旅游发展分析..... 7

 第三节 运动休闲市场分析..... 7

 第四节 乡村旅游业市场分析..... 9

第四章 项目运营方案及营销模式..... 9

 第一节 项目定位..... 9

 第二节 营销模式..... 9

第五章 项目选址及区位条件..... 10

第六章 项目建设规划及业务方案..... 10

 第一节 项目建设规划..... 10

 第二节 项目建设内容及规模..... 10

 第三节 土建工程..... 10

 第四节 辅助公用工程及设施..... 10

第七章 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 节能措施..... 10

 第三节 项目能耗分析..... 10

第八章 劳动安全卫生及消防..... 11

第一节 设计依据.....	11
第二节 劳动安全卫生.....	11
第三节 消防设施及方案.....	11
第九章 项目组织与管理.....	11
第一节 组织架构.....	11
第二节 行政管理.....	12
第十章 项目建设进度及工程招投标方案.....	12
第一节 基本要求.....	12
第二节 项目开发管理.....	12
第三节 工程招投标方案.....	12
第十一章 项目预计投资估算及资金筹措.....	12
第一节 估算范围.....	12
第二节 估算依据.....	12
第三节 编制说明.....	12
第四节 项目总投资估算.....	12
第五节 资金筹措.....	13
第十二章 项目的经济效益分析.....	13
第一节 评价依据.....	13
第二节 营业收入及税金测算.....	13
第三节 成本费用测算.....	14
第四节 利润测算.....	14
第五节 财务效益分析.....	14
第六节 项目敏感性分析.....	14
第七节 财务评价结论.....	14
第十三章 经济效益和社会效益评价.....	14
第一节 经济效益分析.....	14
第二节 社会效益分析.....	14
第十四章 项目风险分析及对策.....	15
第一节 政策风险及应对措施.....	15
第二节 市场风险及应对措施.....	15

第三节 安全风险及应对措施.....15

第四节 管理风险及应对措施.....15

第五节 技术风险及应对措施.....15

第六节 财务风险及应对措施.....15

第十五章 结论及建议.....15

第一节 结论.....15

第二节 建议.....15

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目建设周期

项目建设周期：2015 年 5 月-2019 年 12 月。

图表 1：项目建设周期

序号	建设内容	建设周期
1	永安东湖风景区整体规划和道路系统建设	2016 年 7 月—2018 年 12 月
2	永安东湖五星级房车露营地	2017 年 5 月—2019 年 12 月
3	赛艇俱乐部	2017 年 5 月—2017 年 10 月
4	现代有机文创观光农场（民宿特色小镇）	2017 年 5 月—2019 年 12 月
5	服务大厅及冬季项目	2016 年 9 月—2018 年 12 月
6	茅兰河口国家湿地公园	2015 年 5 月—2019 年 12 月

建设内容及规模

1、景区整体规划和道路系统建设

本项目地是在整体规划的基础上完成控制性详细规划。该规划本着科学开发、环境友好、小众高雅、重在品质的思路，将规划和发展的长远目标有机结合，形成具有科学思想和商业价值的可操作规划，做为今后域内所有项目投资建设的纲领和规范。

其次，要在规划的基础上设计并修建域内的道路系统。道路分为内外两环：外环沿边界修建，含宽度为 4 米，长为 13 公里的生态道路，植物防护墙和界沟。功能为巡护和山地自行车道；内环为砂石或木制栈道，全长 3 公里，沿水而建。主要功能为环湖步道，供游客跑步和管理方近湖巡视。

2、五星级房车露营地

该项目的主要内容为规划建设五星级房车露营地一座。位于湖西岸北侧，占地 10 万 m²，内含自走式房车营位 20 个、拖车营位 20 个、木屋 30 个、集装箱房 30 个、帐篷 20 个。公共服务大厅一座，同时配套停车场，加油站，医疗室，游泳池，网球场，拓展活动区，儿童活动区，野餐区域。其中 800 平米草坪帐篷营地式会议中心，可接纳大型会议。风景区内的其他体育设施，如高尔夫，赛艇，环湖的自行车道路等，都可给营地提供支持，可建成同行业档次较高，活动品类较丰富的房车露营地。

3、赛艇俱乐部

项目主要建设内容为赛事级标准赛艇场地（水面）及附属码头艇库。利用东湖南北向水面逾 2000 米的条件，规划出国际赛事级赛道 6 条，在湖西岸北侧。修建赛艇码头、和 400 m²艇库和训练室一体的建筑一座，赛事级赛艇一套四艘，并沿东西向规划 800m 长的训练赛道。

4、民宿特色小镇

该项目集有机农业，观光体验，文化创意为一体，是目前世界上最新格局的农业旅游业态，由于受土地，环境等诸多条件的制约，开展此类项目较为不易。东湖的自然条件符合此类项目的落地标准，是不可多得的项目区域。

项目占地 30 万平方米，划分为 30 个左右的小规模农业庄园，每个庄园都要以不同的文化内核为创意基调。形成不同文化内涵的小型民宿类度假酒店。可同时经营农田和酒店，并在此基础上加大有机种养的力度，形成农业产品和旅游产品的交汇融合，相互促进。

5、服务大厅及冬季项目

该项目位于东侧山坡地带，内容为建设服务大厅一座，面积达 900 m²，可服务滑雪等冬季项目和滑草等夏季项目，并可为山地营地旅居提供服务。

6、湿地公园

项目建设内容为园内生态保护和监测设施，亲水游览项目，餐饮、住宿、小型营地等。

.....

第二节 项目效益

一、经济效益

二、社会效益

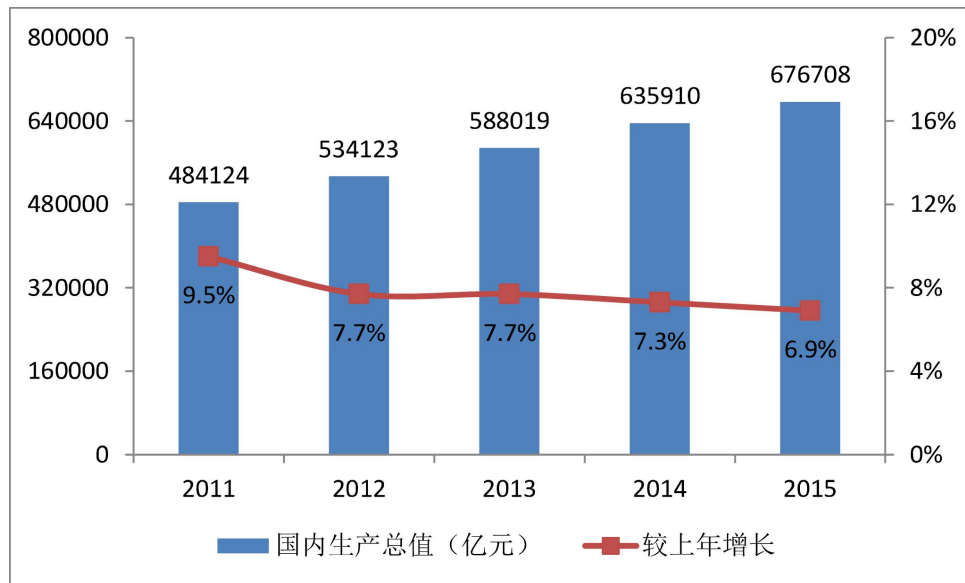
第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

近年来，我国国民经济稳定增长，人均 GDP 逐步上升。根据国家统计局数

据，2015 年我国国内生产总值 676708 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 60863 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 274278 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 341567 亿元，增长 8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 9.0%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 50.5%，首次突破 50%。全年人均国内生产总值 49351 元，比上年增长 6.3%。

2011-2015 年国家经济发展情况



.....

第二节 政策背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

2016 年 3 月,《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》全文发布,共计二十篇,八十章。通过梳理发现,《纲要》至少有 15 处提到旅游产业发展,表明要提高生活性服务业品质,大力发展旅游业,深入实施旅游业提质增效工程,并支持生态旅游、文化旅游、休闲旅游、山地旅游等发展。

《关于促进自驾车旅居车旅游发展的若干意见》(旅发〔2016〕148 号)

2016 年 11 月 7 日,国家旅游局会同国家发展改革委、工业和信息化部、公安部、财政部、国土资源部、环境保护部、住房和城乡建设部、交通运输部、国家工商总局、国家体育总局等 11 部门联合印发《关于促进自驾车旅居车旅游发展的若干意见》(旅发〔2016〕148 号),提出了一系列解决自驾车旅居车(又称房车)旅游发展的政策措施。

到 2020 年，重点建成一批公共服务完善的自驾车旅居车旅游目的地，推出一批精品自驾车旅居车旅游线路，培育一批自驾游和营地连锁品牌企业，增强旅居车产品与使用管理技术保障能力，形成网络化的营地服务体系和完整的自驾车旅居车旅游产业链条，建成各类自驾车旅居车营地 2000 个，相关政策环境明显优化，产业规模快速壮大，发展质量和综合效益大幅提升，初步构建起自驾车旅居车旅游产业体系。

《关于支持旅游业发展用地政策的意见》（国土资规〔2015〕10 号）

2015 年 12 月，国土资源部、住房和城乡建设部、国家旅游局联合发布《关于支持旅游业发展用地政策的意见》（国土资规〔2015〕10 号），从积极保障旅游业发展用地供应、明确旅游新业态政策、加强旅游用地服务监管三方面提出 12 条措施，全方位配合国家关于大力发展旅游业、促进旅游业改革发展的重大举措。

.....

第三节 社会背景

第四节 项目建设必要性

一、项目建设是满足我国自驾车旅居车旅游需求的需要

目前，我国已全面进入大众旅游新时代。自驾车房车旅游是发展速度快、消费潜力大的领域，政府高度重视自驾车和房车露营地发展，推出了一系列促进自驾车房车旅游发展的政策措施，为自驾车房车营地发展创造良好环境。随着自驾游的兴起，人们更加注重出游的舒适度，房车旅行逐渐成为新风尚，这迎合了国内旅游从观光旅游到休闲旅游的发展趋势，房车旅游发展前景非常乐观。

营地方面，美国有露营地 16500 个，每百万人拥有量为 51.72 个，欧洲有营地约 25000 个，每百万人拥有量为 33.88 个。目前我国汽车营地尚处于起步阶段，有一定规模、能正常运营的露营地不足 500 家，分别是美国、欧洲的 3%和 2%，每百万人拥有量是美国的 0.57%，欧洲的 0.86%，大部分旅游汽车营地主要针对休闲娱乐市场，依托所处景区或附近景区经营，规模小，数量少，只提供简单的服务，远不能满足蓬勃发展的自驾车旅游市场要求，也达不到国际标准。

本项目规划建设五星级房车露营地一座，占地 10 万 m²，内含自走式房车营位 20 个、拖车营位 20 个、木屋 30 个、集装箱房 30 个、帐篷 20 个，可建成同行业档次较高，活动品类较丰富的房车露营地，将有助于满足国内自驾车旅居车旅游快速发展的需要。

二、项目建设是促进我国体育旅游产业发展的需要

体育旅游具有健身功能。体育旅游相对传统观光旅游来说是一种更高层次的旅游，通过亲自参与某项健身、冒险或观战的体育活动，不仅能增强体质、健美强身，还可陶冶情操。所以，大力发展体育旅游，可以起到提高全民素质、振奋民族精神的作用。

体育旅游具有经济功能。因为体育旅游能增加国家创汇、改善投资环境、提供就业机会、促进对外经济合作与交流。一次大型体育盛会能给主办地带来大规模的旅游者群体，涉及到运动员、教练、官员、记者的人数近万，同时，还会有大批的观众。成功举办一次大型体育盛会能够带动一条集交通、住宿、餐饮、购物为一体的“旅游消费链”，给举办地带来巨大的经济效益。

本项目现有山地休闲体育公园一处，国际乡村俱乐部一座，高尔夫练习场一座（双层 28 个打击位），计划新建赛艇俱乐部、亲水游乐区、滑草场、滑雪场及冰雪娱乐区等体育旅游项目，能够有力促进我国体育旅游产业发展，是加快发展健身体闲产业，增强人民体质、实现全民健身和全民健康深度融合的必然要求，是建设“健康中国”的重要内容，对挖掘和释放消费潜力、保障和改善民生、培育新的经济增长点、增强经济增长新动能具有重要意义。

.....

第三节 项目建设可行性分析

一、产业政策支持

二、地理区位优势

三、资源环境优势

四、市场前景广阔

五、人们消费水平和档次的提升

第三章 项目市场分析

第一节 旅游业市场分析

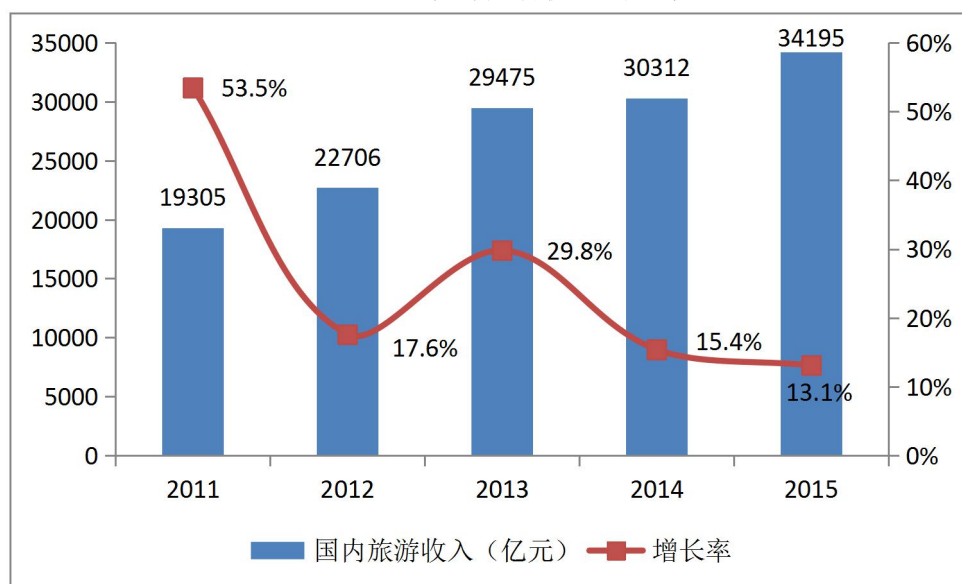
一、中国旅游业市场概况

1、旅游市场发展现状

2015 年全年国内游客 40 亿人次，比上年增长 10.5%，国内旅游总收入达到 34195 亿元，增长 13.1%。国内旅游人次在增加，国民的旅游消费水平也在不断攀升。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。

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，入境游开始出回暖。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。

2011-2015 年国内旅游收入及增长率



国民旅游休闲纲要（2013-2020 年），明确指出到 2020 年，职工带薪年休假制度基本得到落实；同时将加大政策扶持力度，逐步增加旅游休闲公共服务设施建设的资金投入；并要鼓励社会力量投资建设旅游休闲设施，开发特色旅游休闲线路和优质旅游休闲产品。

.....

二、黑龙江省旅游业市场概况

2014 年黑龙江省游人数与旅游收入实现双增加。2015 年全年共接待国内、外旅游者 10672.7 万人次，比上年增长 5.0%；实现旅游业总收入 1066.1 亿元，增长 8.7%。

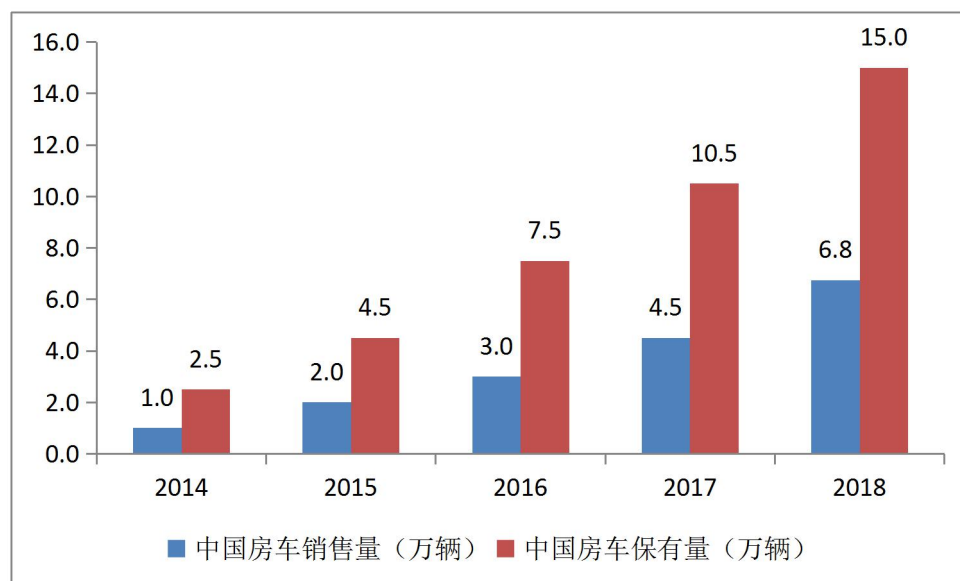
其中，接待国内旅游人数 10530.9 万人次，增长 5.2%，实现国内旅游收入 1031.5 亿元，增长 9.4%；接待国际旅游人数 141.7 万人次，下降 7.3%，实现国际旅游外汇收入 5.6 亿美元，下降 6.8%。

.....

第二节 汽车露营旅游发展分析

我国虽然是世界汽车保有量大国，但是中国房车依托引进国外房车技术才逐步发展起来，形成市场也较晚，成熟度不高，发展也就相对滞后。近几年，中国房车消费市场略有抬头，但仍处于不温不火的状态，年销量更是与国内整车销量形成鲜明反差，低位徘徊于千辆的水平。然而，目前低迷的中国房车市场并没令外界怀疑其在中国消费市场广阔的发展空间。我们也看到，房车近几年消费数据的高比例增长，高端商务人群的介入与购买力，新兴旅游产业的快速发展正大力拉动着这个市场呈规模发展。房车市场的“激进式”进化已经开始了，有关专家表示未来几年我国房车拥有量保持 30%左右增幅是比较合理的预期。

中国房车保有量及销售增长预测



.....

第三节 运动休闲市场分析

1、由政府主导向社会主导演变

户外运动是在 20 世纪 80 年代传入我国的，由最初的行政化性质的登山探险活动，如国家登山队攀登珠穆朗玛峰，到商业性户外运动组织的产生，再到大众化参与，户外运动伴随着与其一起成长发展起来的户外运动俱乐部一路走来不断完善与成熟。2005 年以前可视为我国户外运动的萌芽期，其典型特征是民间性、草根性、自发性地生长。2005 年 4 月 26 日，国家体育总局将山地户外运动设立为我国正式开展的体育项目，自此意味着中国的户外运动从萌芽期进入了快速发展期。2005-2014 的十年发展期，基本属于社会主导的户外运动内生发展快速增长期。

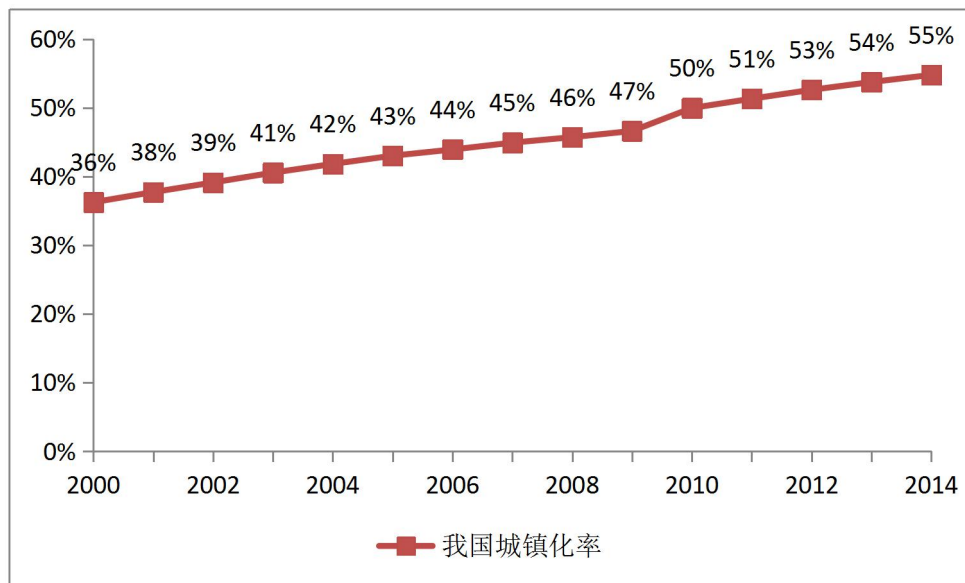
2、市场空间潜力巨大

2000 年全国户外产业市场规模仅 6000 万元，2002 达到 3 亿元，2005 年则增长到近 10 亿元大关。而据相关权威部门预测，中国户外产业这座“金矿”的潜在储量将超过千亿元。基于此背景，“户外”目前是运动用品市场中最小但最有发展空间的项目。我们国内的“户外”只占整个体育用品市场的千分之一。需求巨大，而供给不足，无疑使户外体育运动市场蕴含着良好的投资机会。只要中国经济稳定增长，户外运动产业就能够持续快速成长。

3、消费人群基数庞大

我国有着令全世界心动的消费人群。随着我国工业化、城镇化的深入推进，我国城市人口数占全国总人口的比重已从 2000 年的 36.2%增长到 2009 年的 46.6%，2014 年达到 54.8%。大量长期生存在快节奏、高压以及高污染环境和“高楼大厦、水泥森林”中的居民，衍生出了一种对自然和乡村生活的向往。巨大的人口基数预示着户外运动市场的庞大和户外产业良好的发展前景。

2000-2014 年我国城镇化率



4、我国进入休闲度假旅游时代，需求多元化、个性化

近几年来，随着人们收入水平的提升，我国人均 GDP 突破 8000 美元，我国迎来消费升级的阶段，人们更加重视休闲度假旅游的体验性，休闲度假需求迎来井喷期。根据数据预测，2015 年中国的出境游人数将持续攀升，预计将同比增长 17%，达到 1.4 亿人次，将连续两年蝉联世界第一；周边游受热捧，参与人数逐年上升；自由行成为未来主流旅游方式；移动互联网迅猛发展，旅游在线化程度约 10%，让边走边订正成为现实；同时旅游创业者和资本不断涌入，诞生了一大批新型旅游公司，来满足人们多元化、个性化的需求。

.....

第四节 乡村旅游业市场分析

第四章 项目运营方案及营销模式

第一节 项目定位

第二节 营销模式

第五章 项目选址及区位条件

第六章 项目建设规划及业务方案

第一节 项目建设规划

第二节 项目建设内容及规模

第三节 土建工程

第四节 辅助公用工程及设施

第七章 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 节能措施

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第三节 项目能耗分析

项目主要消耗能源为电力。

项目能源消耗表

能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例(%)
电	139.15	万 kWh /年	3.3	459.20	100.00%
			1.229	171.02	100.00%

.....

第八章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

第九章 项目组织与管理

第一节 组织架构

一、组织架构

二、劳动定员

项目投产之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足需要，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员如下。

项目劳动定员一览表

序号	岗位	人数（人）
1	永安东湖五星级房车露营地	50
2	赛艇俱乐部	10
3	现代有机文创观光农场	80
4	服务大厅及冬季项目	50
5	茅兰河口国家湿地公园	15
6	合计	205

第二节 行政管理

第十章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

第十一章 项目预计投资估算及资金筹措

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、工程费用

二、不可预见费用

三、工程其他费用

四、流动资金估算

五、项目总投资估算

项目估算总投资 30000.00 万元，其中：建设投资 26114.16 万元，建设期利息 2102.10 万元，流动资金 1783.74 万元。

项目投资结构如下表所示。

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	28216.26	94.05
1.1	建设投资	26114.16	87.05
1.1.1	工程费用	24004.02	80.01
1.1.1.1	建筑及设施工程费	24004.02	80.01
1.1.2	工程建设其他费用	1390.02	4.63
1.1.3	预备费用	720.12	2.40
1.1.3.1	基本预备费用	720.12	2.40
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	2102.10	7.01
2	流动资金	1783.74	5.95
3	总计	30000.00	100.00

第五节 资金筹措

第十二章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

本项目的主营业务收入主要为景区门票收入、房车露营地收入、赛艇俱乐部收入、特色民俗小镇收入、冰雪娱乐区收入、茅兰河口国家湿地公园收入等。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。

项目自 2017 年开始部分运营，预计测算期内可实现总营业收入达 107496.00 万元(2016 年-2030 年合计)，城建税和教育费附加合计 194.92 万元(2016 年-2030 年合计)。具体销售收入以及税金测算见附表。

.....

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下列式计算：

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

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 10%。

经计算，本项目所得税前净现值为 12699.01 万元，所得税后净现值为 6538.56 万元。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 P_t

四、总投资收益率（ROI）

五、项目资本金净利润率（ROE）

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十三章 经济效益和社会效益评价

第一节 经济效益分析

第二节 社会效益分析

第十四章 项目风险分析及对策

第一节 政策风险及应对措施

第二节 市场风险及应对措施

第三节 安全风险及应对措施

第四节 管理风险及应对措施

第五节 技术风险及应对措施

第六节 财务风险及应对措施

第十五章 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 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