



陕西省某幸福产业园项目 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 项目单位概况.....	6
第三节 可行性研究报告的编制依据.....	6
第四节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	6
第五节 项目主要研究结论.....	6
第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析	6
第一节 项目建设背景.....	6
第二节 项目建设必要性.....	7
第三节 项目建设可行性分析.....	7
第三章 项目市场发展分析	8
第一节 中国旅游业发展现状分析.....	8
第二节 陕西省及汉中旅游业发展概述.....	8
第三节 养生度假市场发展趋势.....	10
第四节 中国养老产业发展分析.....	10
第五节 陕西及汉中养老产业发展概述.....	10
第六节 目标市场现状、容量及 SWOT 分析.....	10
第四章 项目发展规划	11
第一节 项目发展定位.....	11
第二节 项目规划理念.....	11
第三节 项目发展及建设内容.....	12
第四节 项目营销策略.....	12
第五节 项目整体营销发展策略.....	12
第五章 项目选址及区位分析	12
第一节 项目选址.....	12
第二节 项目建设条件.....	12

第三节 项目选址合理性分析.....	12
第六章 项目工程建设方案.....	12
第一节 土建工程.....	12
第二节 公辅工程.....	12
第七章 环境保护.....	13
第一节 执行标准及排放标准.....	13
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	13
第三节 环境保护措施.....	13
第四节 环境影响综合评价.....	13
第九章 消防及安全方案.....	13
第一节 消防设施及方案.....	14
第二节 安全方案.....	14
第十章 节能方案分析.....	14
第一节 用能标准和节能规范.....	14
第二节 节能措施.....	14
第三节 项目能耗分析.....	14
第十一章 建设期限和实施的进度安排.....	14
第一节 项目施工组织措施.....	14
第二节 项目实施进度.....	14
第三节 工程招投标.....	14
第十二章 项目组织管理与运行.....	15
第一节 项目组织管理.....	15
第二节 劳动定员和人员培训.....	15
第三节 企业发展战略.....	15
第四节 项目发展及运作.....	15
第十三章 投资估算和资金筹措.....	15

第一节 估算范围.....	15
第二节 投资估算依据.....	15
第三节 投资估算.....	15
第四节 资金筹措.....	16
第十四章 项目经济效益分析.....	16
第一节 财务评价.....	16
第二节 项目还款能力分析.....	16
第三节 财务评价指标.....	16
第四节 项目敏感性分析.....	16
第五节 财务评价结论.....	17
第十五章 社会效益评价.....	17
第一节 社会效益.....	17
第二节 互适性分析.....	17
第三节 项目社会效益综合评价.....	17
第十六章 项目风险分析及规避建议.....	18
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	18
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	18
第三节 其他风险.....	18
第十七章 建设项目可行性研究结论及建议.....	18
第一节 建设项目可行性研究结论.....	18
第二节 建设项目可行性研究建议.....	18

图表目录

图表 1: 项目建设内容及规模.....	错误! 未定义书签。
图表 9: 2011-2015 年国内旅游收入及增长率.....	8
图表 14: 2011-2015 年陕西省接待境内外游客人数及增长率.....	9
图表 16: 2011-2015 年汉中市接待游客人数及增长率.....	10

图表 31: 项目 SWOT 分析.....	11
图表 40: 项目市场营销定位.....	12
图表 56: 项目年耗能总量汇总表.....	14

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

陕西省某幸福产业园项目。

二、项目性质

新建、民办经营性企业。

三、项目承办单位

四、项目建设地址

五、项目建设周期

六、项目建设内容及规模

项目规划建设分为诗画慢城·养生谷和诗画慢城·康养园，总占地面积约为 1812.13 亩。其中，养生谷占地面积 1712.13 亩（712.13 亩用于建设，流转 1000 亩用于花海建设），康养园占地面积 128 亩（拟流转 28 亩用于停车场及人工湖）。

项目具体建设内容与建设面积见下表：

图表 1：项目建设内容及规模

序号	功能区	建设内容	建筑面积	备注
1	诗画慢城·养生谷	养生公寓、别墅及 30 多个趣味活动场馆	16.80 万 m ²	--
		千亩花海	1000 亩	非建筑
2	诗画慢城·康养园	应急施救站、中医馆等护养设施及配套	11.18 万 m ²	--
		停车场及人工湖	28 亩	非建筑
合计			27.98 万 m ²	--

第二节 项目单位概况

第三节 可行性研究报告的编制依据

第四节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第五节 项目主要研究结论

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

1、着力推进幸福产业服务消费提质扩容

(1) 《关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》
(国办发〔2016〕85号) 2016.11.28 发布

2016年11月，国务院办公厅印发《关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》，《意见》提出着力推进幸福产业服务消费提质扩容。围绕旅游、文化、体育、健康、养老、教育培训等重点领域，通过提升服务品质、增加服务供给，不断释放潜在消费需求。

《意见》提出了多项幸福产业，把旅游产业放在首位，主要是因为现代社会中，旅游已成为人们生活的重要组成部分。作为综合性、带动性强的产业，旅游业不仅与文化、教育、体育、健康养老等产业紧密相联合，还能够有力地推动这些产业发展，进而在百姓身体健康、心灵愉悦、增长知识、快乐养老和生活幸福中发挥更大作用。

旅游按内容也可分为文化旅游、体育旅游、健康旅游、养老旅游等类型。当前，我国正在大力提倡“旅游+”，其核心便是要加大旅游与第一二产业以及商贸、文化、体育、医药、养老等产业的融合力度，形成综合新产能。可见，旅游与其

他四大幸福产业契合度高，对其他四大幸福产业的带动能力强，既可以成为文体康养服务发展的重要载体，也可以成为与其联动的重要媒介。

.....

二、经济背景

三、社会环境

四、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、本项目是增强人民幸福感，发展幸福产业的需要

国务院总理李克强出席 2016 年夏季达沃斯论坛开幕式时提出了发展旅游、健康、养老、教育、体育文化五大幸福产业。旅游业被置于“五大幸福产业”之首，因为旅游业是“五大幸福产业”中发展最快、消费最旺、投资最热、发展最成熟的产业、最具潜力和活力的产业；旅游带来消费、带来市场、带来服务能力提升，对培育其他幸福产业有孵化功能，有很好的带动效应，是“五大幸福产业”的先导产业和动力产业。项目以发展旅游产业，推动一二三产业融合发展，改善产品和服务供给，释放潜在消费活力，带动其他幸福产业融合发展，是幸福产业发展的新动能。

.....

二、项目的建设是满足日益扩大的旅游需求的需要

三、本项目是改善老年人居住环境，提高老年人生活质量的需要

四、本项目是适应人口老龄化发展、解决老龄化社会问题的需要

五、项目的建设是区域经济发展的需要

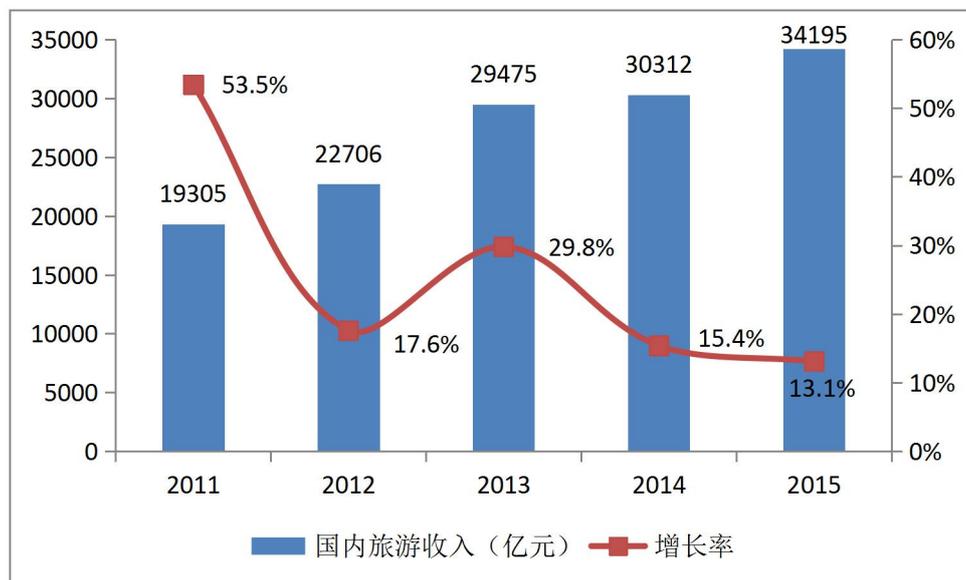
第三节 项目建设可行性分析

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

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%。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。

图表 2：2011-2015 年国内旅游收入及增长率



第二节 陕西省及汉中旅游业发展概述

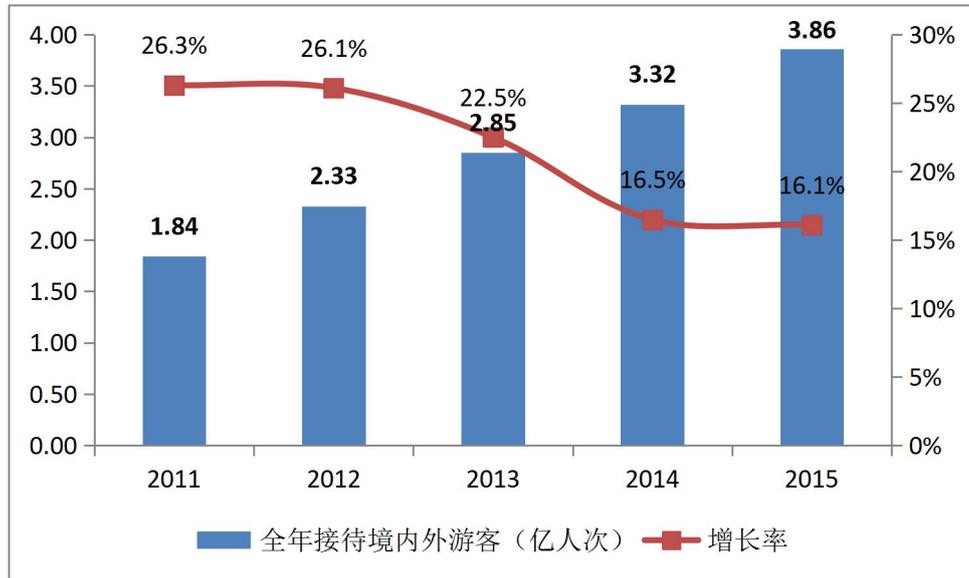
一、陕西省旅游业发展概述

2015 年陕西省全省接待境内外游客 38567.1 万人次，同比增长 16.1%，旅游总收入 3005.8 亿元，同比增长 19.2%。

其中，接待入境过夜旅游人数 293.03 万人次，同比增长 10.04%，国际旅游收入 20.00 亿美元，同比增长 13.09%；接待国内旅游人数 38274.1 万人次，同比增长 16.15%，国内旅游收入 2903.9 亿元，同比增长 19.3%。“十二五”期间共接待境内外游客 14.14 亿人次，旅游总收入 1.07 万亿元，分别比“十一五”期间增

长 180%和 226%，年均分别增长 21%和 25%，并提前一年完成“十二五”规划主要指标，陕西从旅游资源大省向旅游强省迈出新步伐。

图表 3：2011-2015 年陕西省接待境内外游客人数及增长率

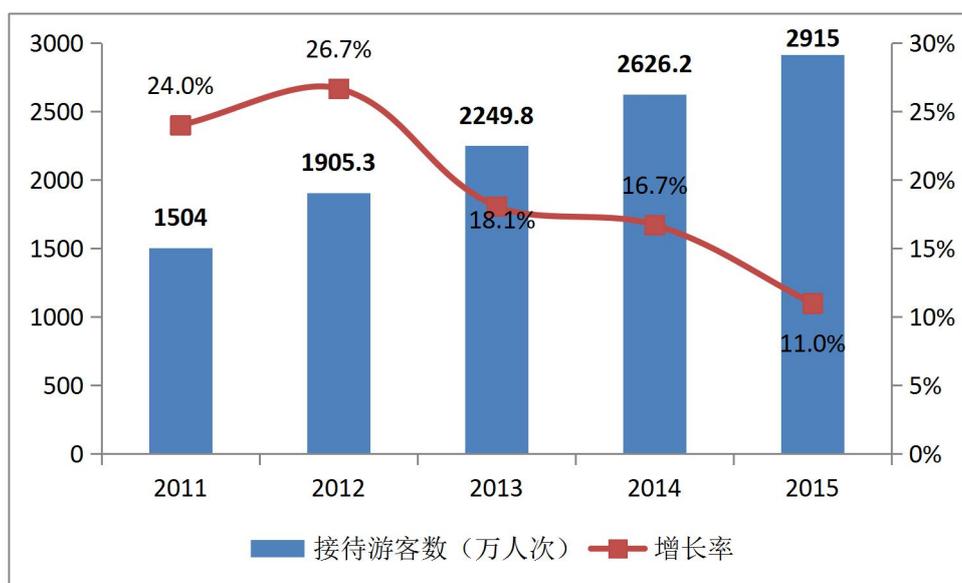


二、汉中市旅游业发展概述

2015 年，汉中强力推进“三建设一整治”，全面实施“全域旅游工程”。18 个重点旅游项目完成投资 12.98 亿元，市级 10 大文化旅游项目加快建设。

2015 年全市接待游客 2915 万人次，旅游总收入 152.8 亿元，分别增长 11% 和 16.3%。

图表 4：2011-2015 年汉中市接待游客人数及增长率



第三节 养生度假市场发展趋势

第四节 中国养老产业发展分析

第五节 陕西及汉中养老产业发展概述

第六节 目标市场现状、容量及 SWOT 分析

一、目标市场现状

二、目标市场容量分析

三、目标市场 SWOT 分析

在逐步完善的市场经济条件下，项目经营者面临着一系列的外部威胁和机会：新的进入者的威胁、供应商要价能力、现有竞争者之间对抗、消费者还价能力、替代产品或服务威胁。这五种基本力量的状况及其综合强度，决定着行业竞争的激烈程度，从而决定着行业中获利的最终潜力。

图表 5：项目 SWOT 分析



第四章 项目发展规划

第一节 项目发展定位

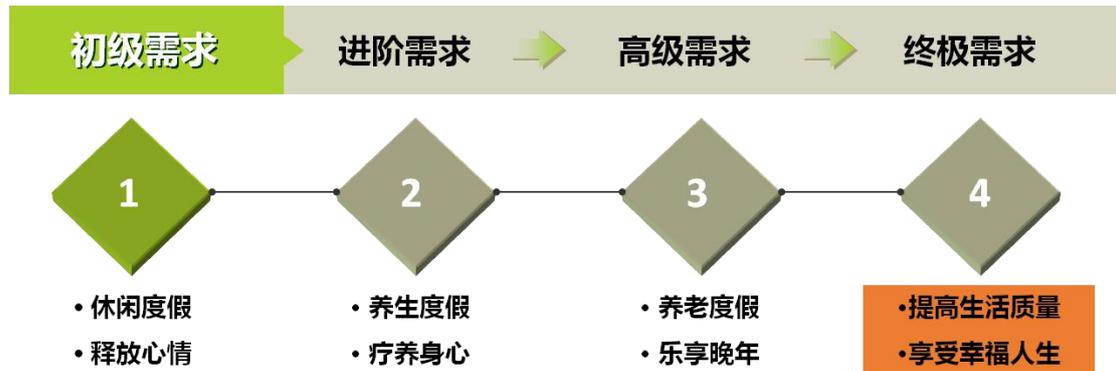
诗画慢城（幸福产业园），是一座健康的储蓄所,生命的加油站，就是要把党和政府发展健康产业和养老事业的愿景，落地为面向民众提供全生命周期幸福生活的酿造园。实现“通过养生理论与合理膳食，丰富多彩的活动与情感交流，有效提高会员生活舒适度，增强服务满意度，使她们少生病或不生病，延缓其身心衰老，减少医药费支出 30%，健康快乐、更加体面、有尊严地多活十年”目标，崇尚自然，回归野趣，在花海、田园、多活动场馆设施间享受居家·社区·机构一地的慢城文化生活，以“住养结合，食养结合，游养结合，医养结合，修养结合，劳养结合，学养结合，乐为结合”构建的“乐共同体”和“医共同体”。

第二节 项目规划理念

第三节 项目发展及建设内容

第四节 项目营销策略

图表 6：项目市场营销定位



第五节 项目整体营销发展策略

第五章 项目选址及区位分析

第一节 项目选址

第二节 项目建设条件

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目工程建设方案

第一节 土建工程

第二节 公辅工程

一、建筑电气照明

二、给排水设计

三、采暖通风空调设计

四、消防项目设计

五、安全及监控设计

第七章 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

第三节 环境保护措施

一、大气保护规划

二、水体保护

三、旅游区噪声控制

四、园区环卫工作

五、森林资源保护

第四节 环境影响综合评价

第九章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

第二节 安全方案

第十章 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

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

图表 7：项目年耗能总量汇总表

序号	能源名称	计量单位		年需要量		
		单位	标煤	实物	折算系数	折标煤
1	电	万 kWh	t	805.82	1.229	990.36
2	水	万 t	t	36.12	0.0857	3.10
3	年耗标煤总量 (t)	--	--	841.95	--	993.45

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

第三节 工程招投标

第十二章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

第二节 劳动定员和人员培训

第三节 企业发展战略

第四节 项目发展及运作

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、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费用

四、建设期利息

五、流动资金估算

六、总投资估算

项目估算总投资 137922.85 万元，其中：固定资产投资 133022.48 万元，流

动资金 4900.37 万元。

第四节 资金筹措

第十四章 项目经济效益分析

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 项目还款能力分析

一、项目还款计划

二、项目还款能力分析

第三节 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**)

第四节 项目敏感性分析

第五节 财务评价结论

第十五章 社会效益评价

第一节 社会效益

项目的建设，将极大地促进汉中市养老产业与休闲度假、文化体育、疗养康复等产业融合发展，提高汉中市旅游、养老、文化服务业的整体水平，通过标准化运营管理模式营造良好的养生养老、休闲娱乐的资源环境，有效推进陕西、尤其是汉中区域的旅游、文化、体育产业和养老事业发展。

项目从建设施工到运营管理，以及形成热点养老、旅游、康复区域后的辐射作用都将产生大量的人才、人力资源需求，能够促进汉中地区就业人群的安置与人才回流，减轻社会的就业压力。项目建设也给当地商贸业等服务业带来了更多的商机，能够增加当地农民收入。因此，项目建设对推动城乡一体化发展，促进当地社会稳定将起到非常显著的作用。

一、带动当地经济发展，达产后每年增加政府税收 **7761.73** 万元

二、带动就业增长、培养专业服务人才，可直接增加就业岗位 **1000** 个

三、提供休闲娱乐养生为一体的场所，增强人民幸福感

四、促进养老产业与旅游产业的融合发展

五、改善当地投资环境，提升汉中市生态旅游形象

六、改善当地社会服务质量和居民生活质量

第二节 互适性分析

第三节 项目社会效益综合评价

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 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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