



## 安徽省某休闲旅游项目 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](mailto: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 11 层

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.....        | 1  |
| 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.....        | 2  |
| 第三节 社会背景.....        | 3  |
| 第四节 项目建设必要性.....     | 3  |
| 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 中国乡村旅游市场分析.....  | 8  |
| 第三节 中国养老产业市场分析.....  | 9  |
| 第四章 项目运营方案及营销模式..... | 10 |
| 第一节 项目定位.....        | 10 |
| 第二节 营销模式.....        | 11 |
| 第五章 项目选址及区位条件.....   | 11 |
| 第六章 项目建设规划及业务方案..... | 11 |
| 第一节 项目建设规划.....      | 11 |
| 第二节 项目建设内容及规模.....   | 11 |
| 第三节 土建工程.....        | 11 |
| 第四节 辅助公用工程及设施.....   | 11 |
| 第七章 项目能源节约方案设计.....  | 11 |
| 第一节 用能标准和节能规范.....   | 11 |
| 第二节 节能措施.....        | 11 |
| 第三节 项目能耗分析.....      | 12 |
| 第八章 劳动安全卫生及消防.....   | 12 |
| 第一节 设计依据.....        | 12 |

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第二节 劳动安全卫生.....         | 12 |
| 第三节 消防设施及方案.....        | 12 |
| 第九章 项目组织与管理.....        | 12 |
| 第一节 组织架构.....           | 12 |
| 第二节 行政管理.....           | 13 |
| 第十章 项目建设进度及工程招投标方案..... | 13 |
| 第一节 基本要求.....           | 13 |
| 第二节 项目开发管理.....         | 13 |
| 第三节 工程招投标方案.....        | 13 |
| 第十一章 项目预计投资估算及资金筹措..... | 13 |
| 第一节 估算范围.....           | 13 |
| 第二节 估算依据.....           | 13 |
| 第三节 编制说明.....           | 13 |
| 第四节 项目总投资估算.....        | 13 |
| 第五节 资金筹措.....           | 14 |
| 第十二章 项目的经济效益分析.....     | 14 |
| 第一节 评价依据.....           | 14 |
| 第二节 营业收入及税金测算.....      | 14 |
| 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.....        | 15 |
| 第七节 财务评价结论.....         | 15 |
| 第十三章 经济效益和社会效益评价.....   | 15 |
| 第一节 经济效益分析.....         | 15 |
| 第二节 社会效益分析.....         | 15 |
| 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

#### 项目定位

本项目建设依托得天独厚的山水生态优势、交通区域优势和自然资源禀赋，以绿色农业为主线，同时组织开展以参观农业生产为主的生态农业旅游活动，重点开发建设具有集观光、休闲、度假、养老、养生、娱乐、科普等功能于一体，带动周边区域的旅游增长极核和组织中心，努力融为合肥经济圈和南京都市圈战略旅游发展轴线上的重要节点。项目服务于周边合肥、南京、武汉等城市旅游客源需求，共享合肥、马鞍山、南京、武汉等外来市场。

项目建成后将积极响应再生能源发展的政策，达到节能减排、环保低碳的经济和社会效益，项目运营之后将在城市周边进行推广，为居民提供一处舒适的绿色休闲生活设施。

#### 建设内容及规模

本项目占地面积\*亩，重点开发建设具有集观光、休闲、养老、养生、度假、娱乐、科普等功能于一体，带动周边区域的旅游增长极核和组织中心，打造“省内一流”的特色旅游服务基地。

#### 项目建设周期

本项目建设工期为 5 年（2016 年至 2020 年），主要分为三期建设：

一期（2016-2017 年）：主要开发沿江特色观光带、游客集散中心、精品住宿及餐饮接待等内容，重点放在基础设施的建设上，包括规划道路、水系等。

二期（2018 年）：主要在完善一期的基础上，继续完善景区基础设施，丰富景区的休闲娱乐内容，将景区打造成芜湖市集观光、休闲、度假、娱乐、科普等功能于一体的旅游增长极核和组织中心。

三期（2019-2020 年）：三期开发康养项目，以及对园区产业发展的进一步完善，将养老养生度假片区打造成芜湖市健康养老社区的示范样板。

.....

### 第二节 项目效益

## 一、经济效益

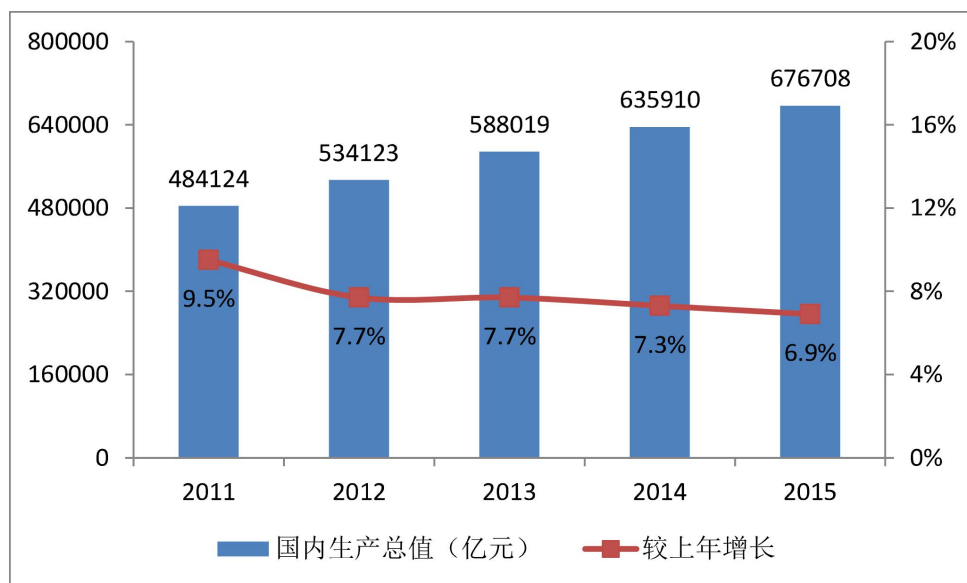
## 二、社会效益

# 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。

### 《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》

2016 年中央一号文件，文件中首次明确提出大力发展休闲农业和乡村旅游，作为推进农村产业融合，促进农民收入持续较快增长的新兴支柱产业。

从 2004 年开始连续 13 年中央一号文件聚焦三农，而在第十三个年头初次明确提出乡村旅游的发展，这是历史性的一个跨越，将旅游提高到解决三农问题、发展农业产业和乡村新型城镇化的一个重要抓手，为乡村旅游未来的发展提出了更明确的战略地位、政策扶持方式、产业发展路径、用地解决方式等，也为乡村旅游发展，美丽乡村建设描绘了很美好的蓝图。

### 《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、项目的建设是丰富本地旅游资源的需要

\*市周边的旅游资源很多，多以游览、参观为主，而且重复性比较强，旅游度假项目整体趋向于中低端，产业结构相对单一，不能给游客以更丰富的体验，与传统的\*市旅游项目相比，本项目产品更为丰富，综合性更强，产品结构更立体，能带给游客不一样的体验，本项目的建设在一定程度上填补了芜湖市休闲旅游项目中的空白。

### 二、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“十三五”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。

随着旅游业发展的深入及游客需求的不断变化，游客已不满足于走马观花、饱受疲劳之苦的简单观光旅游产品，对众多选题相似、表现手法雷同的主题公园也不再感到新鲜，这在客观上要求对我国旅游产品进行结构优化调整，尤其在旅游业起步早、发展速度快、地区经济基础较好的旅游地，游客对参与性强，集知识、娱乐、享受为一体的旅游产品的需求更为迫切。鉴于我国人均收入水平还未达到大量推出度假产品的阶段，生态观光休闲旅游以其距离短、消费实惠、既能观光、又能度假的特点，正好可以成为观光产品向度假产品过渡并实现良好结合的旅游开发形式。

### 三、项目建设是改善老年居住环境构建和谐社会的需要

本项目依托长江沿岸景观和生态田园农业景观为核心，通过设置健康养老、文化养生、田园度假、生态休闲等功能的田园养生养老度假旅游产品，打造田园景观养生度假氛围，形成可以养老居住、品尝绿色食品、中药材等健康养生食品，享受与自然天地间的亲密接触，感受与大自然的相互融合，回归自然的田园养生度假群落，成为区域养生养老度假的首选区域。

中国是在经济欠发达的情况下进入老龄化社会的，如此低的经济水平，要承受如此高程度的人口老龄化，决定了我国不能像西方国家那样由政府包办社会养老福利事业。这就需要开辟出一条养老职能社会化的道路，以缓解政府财政压力。本项目开发田园养生养老度假旅游产品，构筑社会化养老服务体系，正是适应了这一要求，同时也为体制转轨和结构转型营造了一个更加宽松的环境，为维护社会稳定、缓解社会矛盾提供了有效的保障。

党中央、国务院发出构建和谐社会的号召，关注和解决老龄人口的生活需要是构建和谐社会的重要组成部分。尊老爱幼是我们中华民族的优良传统，本项目将为芜湖地区老年人提供一个“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”的场所，不仅使老年人的晚年生活丰富多彩、快乐幸福，也是推动老年人权益保障



工作顺利进行的基石，对构建和谐社会起到积极的促进作用。

.....

### 第三节 项目建设可行性分析

#### 一、产业政策支持

##### （一）政策支持旅游业的发展

旅游业是第三产业的重要组成部分，是世界上发展最快的新兴产业之一，被誉为“永远的朝阳产业”。国家明确把旅游业作为国民经济新的增长点，支持和鼓励发展旅游业。多年来出台了多个鼓励发展政策措施。《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》中至少有 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。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。

无为县在理顺管理机制体制的基础上作出了进一步加快旅游发展，建设生态优良的休闲旅游度假目的地的重大战略决策，在资金和政策方面支持旅游业发展，国家和地方政策的支持为加快无为县旅游发展注入了新的活力和动力。

本项目属于《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）政策支持养老产业的发展

近年来，社会养老服务加快发展，惠及范围从农村五保老人和城市“三无”老人向低收入老年人和全社会老年人拓展。由于现在老年人口发展基数大、增速快、高龄化、失能化、空巢化趋势明显的态势，再加上我国未富先老的国情和家庭小型化的结构叠加在一起，养老问题异常严峻。

国家养老机构和床位数分别从 2002 年的 3.76 万个、114.9 万张增加到 2011 年的 4.09 万个、351 万张，在 2014 年经过国家第三次经济普查的调整，虽然养老机构经过调整下降为 3.4 万个，但是床位数增长为 551.4 万个，增长量巨大。

同时，民政部还和国家开发银行签署相关协议，探索社会化投融资渠道，和

国家发改委起草关于鼓励社会力量参与养老服务设施建设的意见，通过税收、土地、用水、用电、用气等方面的优惠政策，鼓励更多民营资本参与社会养老服务体系建设。

## 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

随着社会经济的发展，人们的消费水平和档次的不断提高，越来越多的旅游者有实力承担消费。2015 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 21966 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.4%。全国居民人均消费支出 15712 元，比上年增长 8.4%，扣除价格因素，实际增长 6.9%。生活水平的提高为旅游业的发展奠定了坚实的经济基础。

# 第三章 项目市场分析

## 第一节 旅游业市场分析

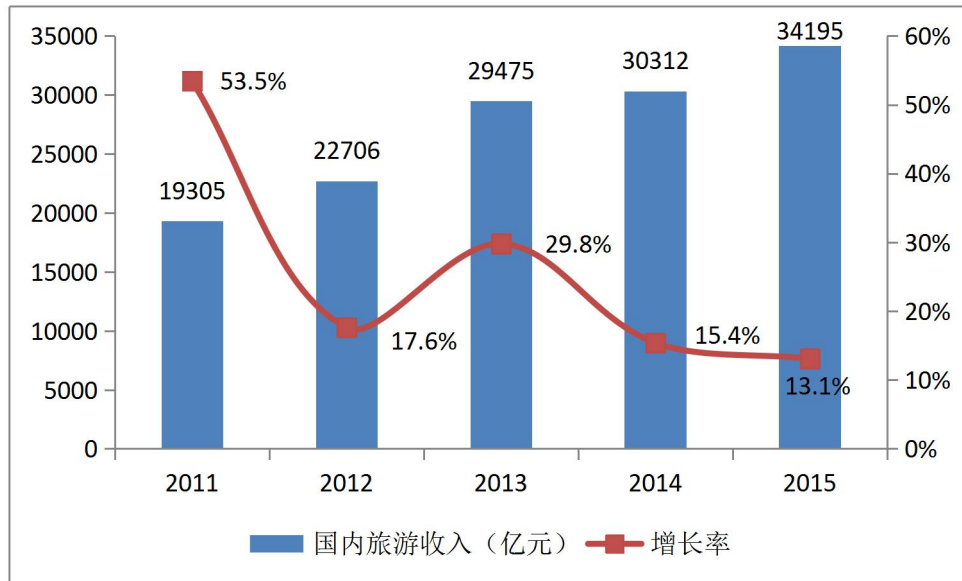
### 一、中国旅游业市场概况

#### 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



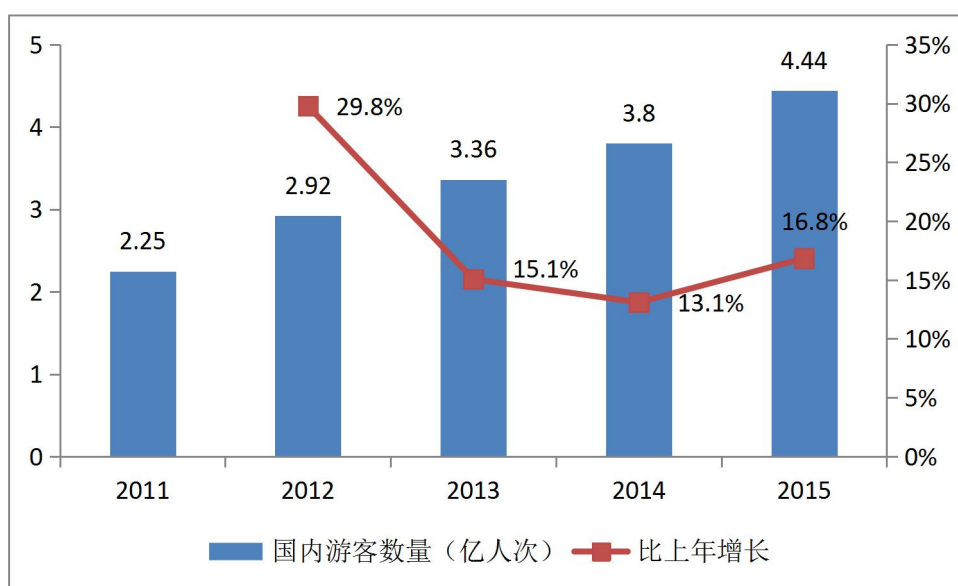
国民旅游休闲纲要（2013-2020 年），明确指出到 2020 年，职工带薪年休假制度基本得到落实；同时将加大政策扶持力度，逐步增加旅游休闲公共服务设施建设的资金投入；并要鼓励社会力量投资建设旅游休闲设施，开发特色旅游休闲线路和优质旅游休闲产品。

.....

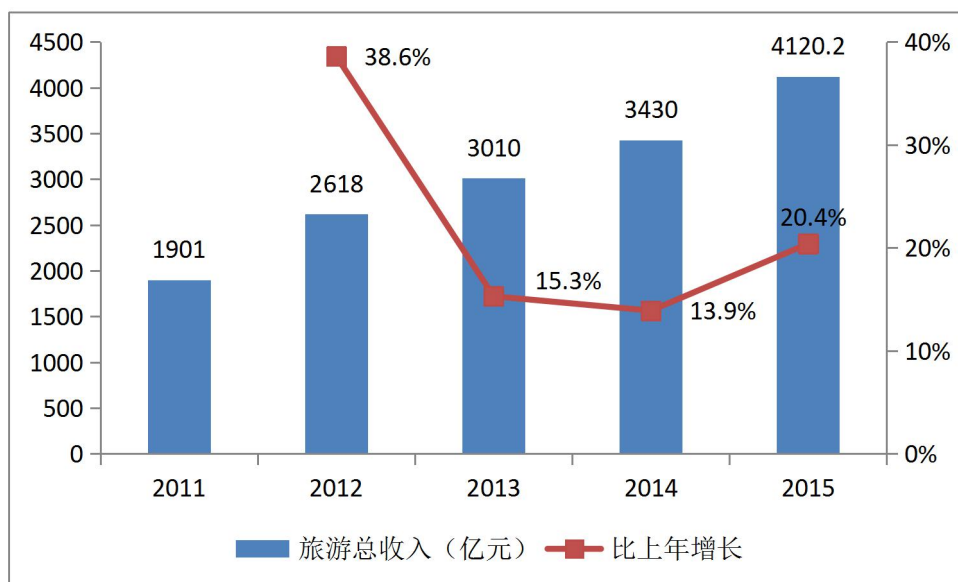
## 二、安徽省旅游业市场分析

近年来，安徽旅游业快速发展。根据安徽省统计局数据，2015 年安徽全年入境旅游人数 444.6 万人次，比上年增长 9.8%，其中外国人 259.2 万人次、增长 11.3%，港澳台 185.4 万人次、增长 7.7%。国内游客 4.44 亿人次，增长 17.2%。旅游总收入 4120.2 亿元，增长 20.4%。其中，旅游外汇收入 22.6 亿美元，增长 23%；国内旅游收入 3980.5 亿元，增长 20.3%。年末全省有 A 级及以上旅游景点（区）560 处。

2011-2015 年安徽国内游客数量及增速



2011-2015 年安徽旅游总收入及增速

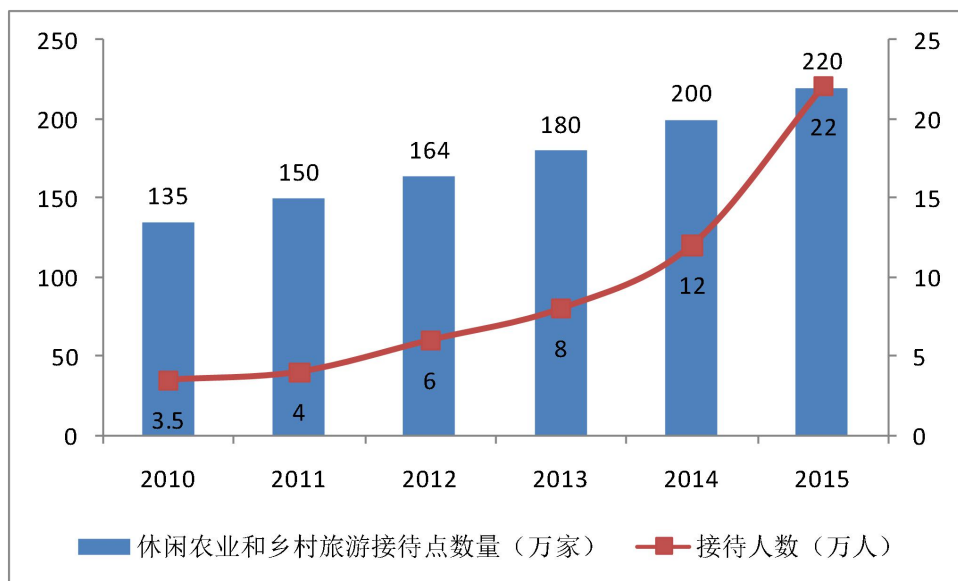


.....

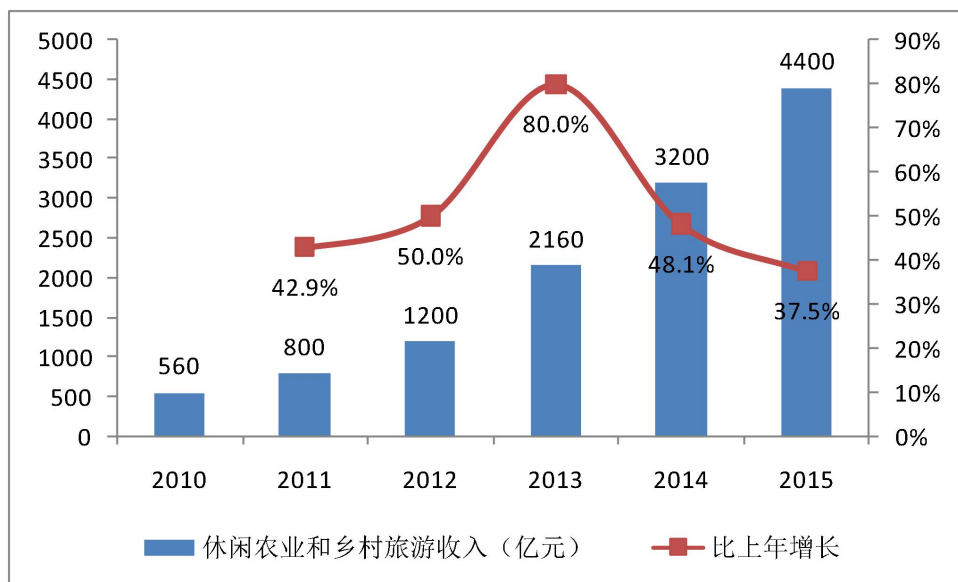
## 第二节 中国乡村旅游市场分析

近年来,随着国民经济的持续发展和人均收入的不断提高,我国休闲农业与乡村旅游行业得到快速发展。截至 2015 年底,我国休闲农业和乡村旅游游客数量达 22 亿人次,占全部游客人数的 55%,旅游收入高达 4400 亿,全国休闲农业和乡村旅游接待点(农家乐以上)逾 220 万家,从业人员 790 万,其中农民从业人员 630 万,带动 550 万户农民受益,休闲农业和乡村旅游已经成为业内一支不可轻视的力量。

2009-2015 年中国休闲农业和乡村旅游接待点数量及接待游客量



2010-2015 年中国休闲农业与乡村旅游收入及增速



来自农业部的信息显示，休闲农业和乡村旅游成为经济社会发展新业态、新亮点，今后一个时期预计居民人均年休闲旅游将超过 5 次，全国休闲旅游市场规模将超过 80 亿人次。因此，总的来看，我国旅游需求稳步增长，休闲农业和乡村旅游无论市场规模还是经营效益均呈现出向好的趋势，发展前景向好。

.....

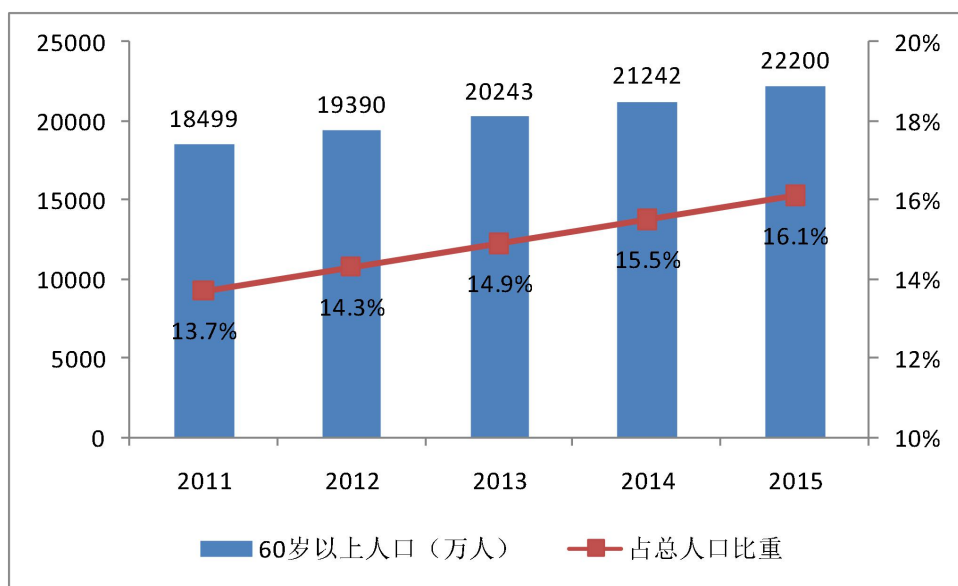
### 第三节 中国养老产业市场分析

20 世纪 90 年代以来，我国经济迅速发展，人民的生活水平和医疗卫生条件不断改善，人均寿命不断提高，老年人的绝对数和相对比例均增加，我国人口的

年龄结构已由成年型转向老年型，并于 1999 年进入老龄化社会。根据国家统计局数据，截至 2015 年底，全国 60 岁及以上老年人口 22200 万人，占总人口的 16.1%，其中 65 岁及以上人口 14386 万人，占总人口的 10.5%。

世界 60 岁以上人口超过 1 亿的只有中国，是世界老年人口的 1/5，是亚洲老年人口的 1/2，是欧洲的总和。预计 2030 年中国将进入“超老年型”社会。到 2050 年，60 岁以上的人口总数将达到 4 亿左右，占总人口的比重将超过 25%。届时，每 4 个中国人中间就有 1 个老年人，中国将成为高度老龄化的国家。老年人口数量的不断增加也预示了养老产业的巨大市场空间。

2011-2015 年我国 60 岁以上人口变动情况



## 第四章 项目运营方案及营销模式

### 第一节 项目定位

项目建成后将积极响应再生能源发展的政策，达到节能减排、环保低碳的经济和社会效益，项目运营之后将在城市周边进行推广，在为广大的都市人群提供一处舒适的绿色休闲生活设施。

项目建立的生态旅游项目主要针对的目标消费群体是项目覆盖范围内企事业单位、周边城市居民以及公司团建、政府机关会议等，且具有一定的消费能力和欲望。

.....

## 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

本项目占地面积\*亩，重点开发建设具有集观光、休闲、养老、养生、度假、娱乐、科普等功能于一体，带动周边区域的旅游增长极核和组织中心，打造“省内一流”的特色旅游服务基地。

### 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

# 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。

## 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\*万元，其中：建设投资\*万元，建设期利息\*万元，流动资金\*万元。项目投资结构如下表所示。

## 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（景点）消费收入、宾馆和别墅住宿收入、商业配套租赁收入、停车场收入、养老收入、养生收入、婚纱摄影场地收入和戏楼收入等。项目建成后，将形成良性的资金链循环。

项目自\*年开始运营，预计测算期内可实现总营业收入达\*万元，城建税和教育费附加合计\*万元。

.....

## 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 53003.29 万元，所得税后净现值为 19170.73 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名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 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：025-58864675 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沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 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：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

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