

****康复中心（旅游地产）项目 可行性研究报告 案例分析**

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 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

深圳分公司：南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室/0755-26088013

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<http://www.shangpu-china.com/>



目录

第一章 项目摘要.....	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二章 区域概况及规划.....	3
第三章 地块分析.....	3
第四章 项目市场分析.....	4
第一节 重庆市宏观经济环境.....	4
第二节 重庆旅游业发展状况调研.....	4
第五章 旅游地产研究.....	5
第一节 旅游地产分类.....	5
第二节 旅游地产的发展驱动因素.....	5
第六章 区域市场调研.....	6
第七章 项目定位及结论.....	6
第一节 项目 SWOT 分析.....	6
第二节 项目客户群定位.....	6
第二节 产品定位.....	7
第三节 项目规划设计方案.....	8
第八章 项目价值研判.....	8
第九章 项目开发进度计划.....	9
第十章 环境保护.....	9
第十一章 能源节约方案设计.....	9
第十二章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	9
第十三章 投资估算与资金筹措.....	9
第一节 投资估算依据.....	9
第二节 投资估算.....	9
第三节 建设成本估算.....	9
第四节 项目流动资金.....	11
第五节 资金筹措.....	11
第十四章 财务效益分析.....	12
第一节 项目效益分析.....	12
第二节 项目效益评价.....	12
第十五章 风险性评价.....	12
第一节 项目建设期的管理风险.....	12
第二节 成本风险.....	12
第三节 康复中心的经营风险.....	13
第四节 资金运作风险性.....	13

第十六章 项目结论和建议.....	13
第一节 结论.....	13
第二节 建议.....	13

第一章 项目摘要

第一节 项目基本情况

一、项目名称

**康复中心项目

二、用地性质

住宅用地及医疗卫生用地各占 50%比例。

三、项目背景

****问题已构成了世界公害，在我国，从上个世纪 70 年代末开始，****就像瘟疫一样在中华大地上死灰复燃，并呈愈演愈烈之势。

中国的****康复模式受长期以来以*****为主，以政府为主的影响，面临着诸多需要迫切的瓶颈与难题。在这种情况下，一种面对高端人群的自愿*****加康复医疗的*****模式应运而生，本项目在*****领导关注下，选址在风景优美的长寿湖景区，首创国内高端*****新模式。

四、开发程度

七通一平（上水、下水、电、电讯、暖、燃气、道路、场地自然平整）。

五、规划指标

类别		用地面积 (m ²)	容积率	控高 (m)	建筑密 度	绿地率	地上建筑面积 (m ²)
建设 用地	居住用地	62000	1.1	≤13	≤35%	≥30%	68200
	康复用地	64666	1.0	≤13	≤35%		64666
代征 用地	道路用地						
	绿化用地						
总用地面积		159130	合 238.7 亩				

六、项目来源

项目用地方为长寿湖景区管委会，股东方已和管委会签署项目开发投资协议，缴付定金。因项目的特殊性，可作为排他性条件规避公开的市场竞争。

目前正处于土地拆迁整理、道路修筑的土地整理阶段，现场情况判断，预计可于 2011 年 5 月份达到用地交付条件。

七、地价的缴付

已经支付定金 5000 万元，余下土地款项的支付应在达到用地交付条件后支付

地价

序号	款 项		日 期	支付金额（万元）
1	保证金	签署项目投资协议书	已支付	5000
2	余土地款	签署土地出让合同	达到土地缴付条件时	2366

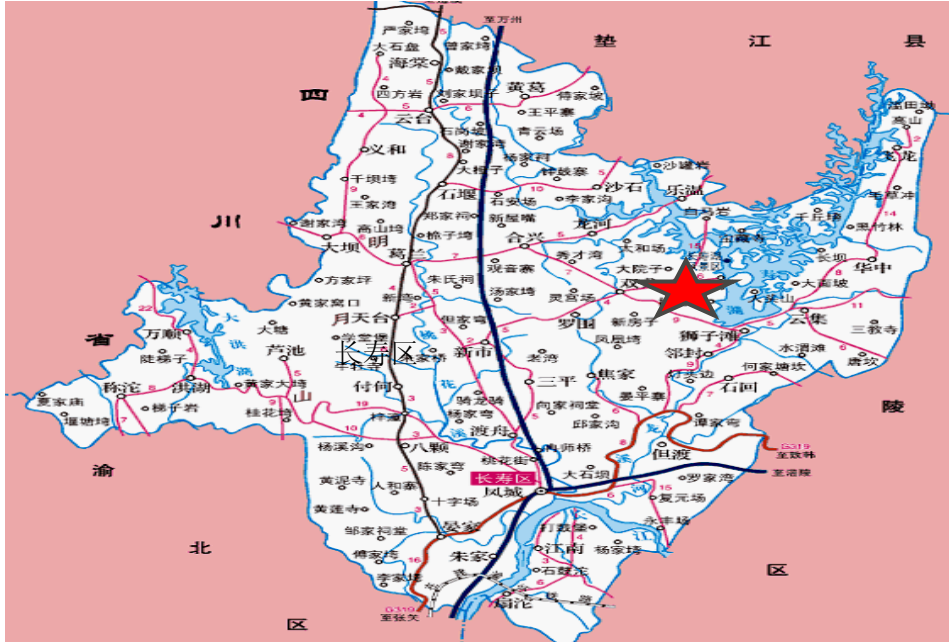
八、项目位置

项目位于重庆市长寿长寿湖镇，长寿湖的西岸。

距重庆主城区 128 公里，距长寿城区 26 公里，距长寿镇所在地 2 公里。

图表 1：项目建设区位





第二章 区域概况及规划

第三章 地块分析

图表 2：项目用地位置



第四章 项目市场分析

第一节 重庆市宏观经济环境

2010 年 GDP 总量为 6527 亿元，同比增长 14.9%，人均 GDP 达到 3355 美元。城镇居民人均可支配收入 15749 元，实际增长 11%。重庆市 GDP 总额及人均 GDP 近五年年均增长率高达近 15%。

.....

第二节 重庆旅游业发展状况调研

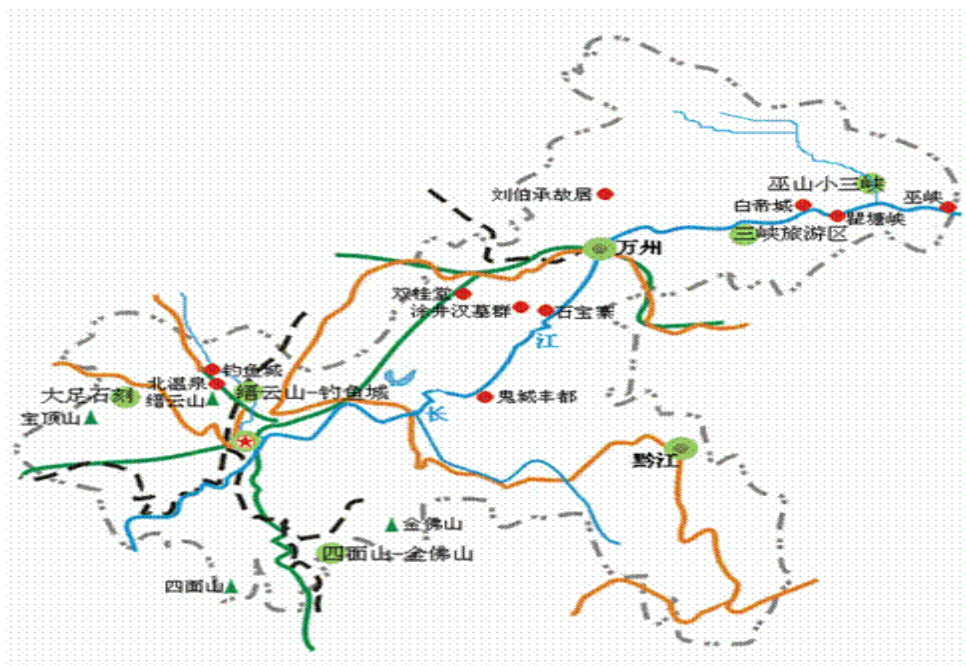
一、重庆市旅游资源状况

重庆旅游资源的构成较为丰富，拥有的国家 4A 级及以上景区有 40 个；五星级豪华游轮有 14 艘，长江上经营三峡旅游的豪华游轮几乎全在重庆；五星级旅游饭店 15 家。

包括自然景观资源和文化遗址两大类，其中自然景观资源又以山景、江景、温泉、湖景为主，而文化旅游资源中重庆巴文化遗址以及抗战时期红色文化最为显著。

.....

图表 3：重庆市旅游资源情况



二、旅游收入

重庆旅游总收入占 GDP 比重为 10%以上，2010 年重庆游客有 1.62 亿人次，旅游总收入达 917 亿元，是 2005 年的 3 倍。2004—2010 重庆旅游收入以年均 15%递增，其增幅近五年连续名列全国前茅，未来重庆旅游仍将保持高速增长。

.....

年度	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
旅游人次(万人次)	5235.6	5965.32	6787.19	8085.5	10100	12300	16200
旅游收入(亿元)	242.92	279.15	321.58	444.12	561.5	703.23	917

三、发展现状

重庆近郊休闲度假旅游黄金圈已经逐渐形成，修建了一批休闲度假旅游设施。基于对生态环境的偏好，重庆基本形成以下主题的休闲旅游度假领域：

.....

第五章 旅游地产研究

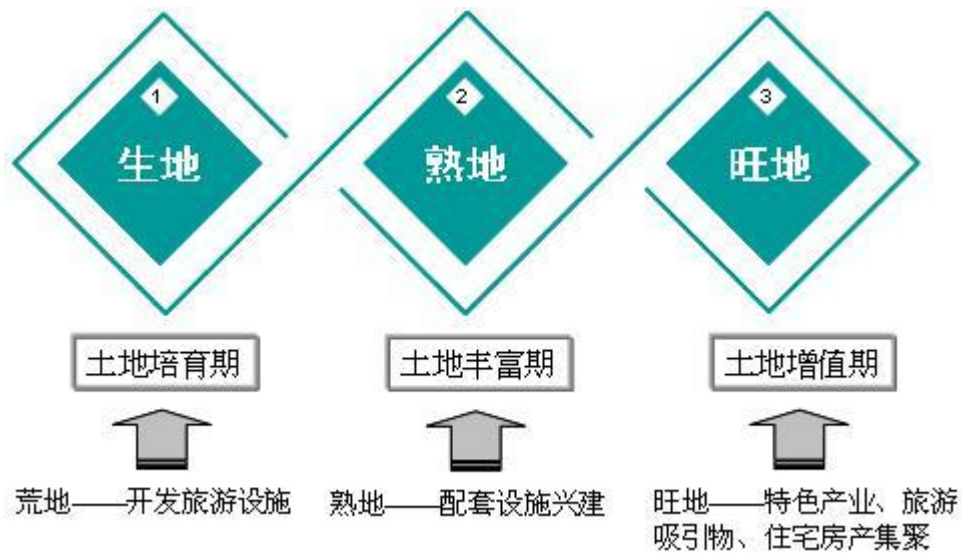
第一节 旅游地产分类

第二节 旅游地产的发展驱动因素

投资、度假、养老三大市场需求，构成旅游地产市场驱动引擎。

随着新富阶层财富的增长，原本观光旅游逐渐转化为休闲度假需求，出于对舒适气候、优异的景观资源的占有，对养生和健康的需求，转而倾向与在景区购买产业，将其作为养老或度假的第二居所。

图表 4：旅游地产发展的 3 个阶段



.....

第六章 区域市场调研

第七章 项目定位及结论

第一节 项目 SWOT 分析

第二节 项目客户群定位

一、五大主力客群

- 1、泛重庆都市圈内的中、老年养老人群
- 2、长寿区返乡归源养老人群

.....

二、主力目标人群

三、次主力客户群

四、目标客群的消费心理

第二节 产品定位

一、定位目标

- 1、基于康复中心的规划建设和长寿湖景区资源及规划，打造养生度假旅游社区概念。
- 2、提供基础的生活配套和较为完善的休闲娱乐、会务、餐饮、客房等配套设施，以满足目标客户居住需要

.....

二、产品功能的确定

产品功能总体上分为两大部分：康复疗养区+商业开发区

图表 5：康复疗养区功能划分

功能空间	物业形态	功能	单体规模	总规模	备注说明
会所	酒店	客房	1000 平米	2500 平	每间客房 30 平米共 30 间
		餐饮	1000 平米		
		会议及康体	500 平米		
	商业	桑拿洗浴	1000 平米	1500 平	
		KTV 娱乐	500 平米		
	酒店式公寓	员工生活区	1000 平米	1000 平	宿舍、食堂、娱乐设施等
康复医疗中心	酒店式公寓		5000 平米	5000 平	
康复别墅	小独栋	康复疗养	180 平米	16200 平	90 栋 容积率控制为 0.3
合计				26200 平	综合容积率 0.4

.....

三、产品类型的确定

.....

第三节 项目规划设计方案

第八章 项目价值研判

图表 6：项目价值研判



序号	比较因素	黑山谷	金佛山	仙女山	长寿湖	所占权重	比较依据
	板块价格	4569	4750	4650	4563		
1	交通连接	105	110	110	21.6	20%	交通联络的便捷性距离远近等
2	配套设施	100	95	95	14.5	15%	娱乐配套及生活配套完备程度
3	旅游资源	97	95	95	28.7	30%	核心旅游资源对市场的吸引力
4	市场成熟度	95	97	90	28.2	30%	房地产项目供求总量
10	其他方面	100	98	98	5	5%	
拟建项目竞争系数		21.6+14.5+28.7+28.2+5=98%				建议售价	4563 元/平米
拟建楼盘竞争系数=Σ（拟建项目各项比较分值×对应权重）/100 拟建项目建议销售价格=竞争楼盘均价×拟建楼盘竞争系数							

.....

第九章 项目开发进度计划

第十章 环境保护

第十一章 能源节约方案设计

第十二章 职业安全与卫生及消防设施方案

第十三章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算依据

第二节 投资估算

康复中心地块 97 亩，每亩地价 28 万元，土地费用为 2716 万元。

商业开发占地 93 亩，每亩地价 50 万元，土地费用为 4650 万元。

土地费用总价为 7366 万元。

第三节 建设成本估算

一、康复中心经济指标

图表 7：康复中心经济指标

项目	计量单位	规划要求指标	备注
规划总用地面积	Ha	6.46	97 亩
建设用地面积	Ha	6.46	97 亩
代征道路用地	Ha	0	
代征绿化用地	Ha	0	谁实施、是否计入景观成本
建筑控制高度	m	13	别墅地上 2 层，地下一层
容积率		0.4	
绿地率	%	35	
总建筑面积	m ²	32760	
1 地上建筑面积	m ²	26200	
1) 会所建筑面积	m ²	5000	兼住宅项目会所

2) 康复医疗中心	m ²	5000	
3) 别墅建筑面积	m ²	16200	90 套
2 地下建筑面积	m ²	6560	
1) 别墅地下车库面积	m ²	3600	位于别墅每套 40 平共 90 套
2) 配套、车库	m ²	2960	全部位于会所地下
停车泊位	辆	183	0.7 辆/100 m ²
其中地面	辆	37	
别墅地下停车	辆	90	
集中地下或半地下	辆	56	需结合地形设计

二、康复中心开发总成本估算

康复中心开发总成本估算为 12653 万元，单方造价为 3862 元/平米。

三、商业开发地块经济技术指标

项目	计量单位	规划要求指标	备注
规划总用地面积	Ha	6.2	93 亩
建设用地面积	Ha	6.2	93 亩
代征道路用地	Ha	0	
代征绿化用地	Ha	0	
建筑控制高度	m	13	联排 3 层、公寓 4 层
容积率		1.1	
建筑密度	%	30	
建筑基底面积	m ²	20460	用足首层面积
绿地率	%	35	
居住户数	户（套）	900	
居住人数	人	2700	按每户 3 人计算
总建筑面积	m ²	79120	
1 地上建筑面积	m ²	68200	
1) 住宅建筑面积	m ²	68200	
2) 配套服务设施面积	m ²		全部位于会所地下部分
2 地下建筑面积	m ²	10920	
1) 地下车库面积	m ²	10920	按每个车位 35 m ² 暂估
2) 配套地下面积	m ²	0	全部位于会所内
停车泊位	辆	391	0.6 辆/100 m ²
其中地面	辆	79	不宜超过总车位的 20%

其中地下或半地下	辆	312	需结合地形设计
----------	---	-----	---------

.....

第四节 项目流动资金

土地费用采取延后支付假设。

主体工程预计与 9 月份开工。12 月份开始实现销售回款条件下，预计费用峰值于 2011 年 11 月份出现 15178 万元，2012 年 7 月实现资金平衡，工程结案时基本实现收支相抵。

第五节 资金筹措

自筹资金为 10000 万元，项目需融资 8000—14000 万元。其中商业开发地块融资 6000 万元，期限一年，康复中心开发地块融资 8000 万元，暂定期限一年。

需要特别关注的是，国家严控房地产开发贷款。

康复中心作为公益性项目立项，在取得项目银行贷款方面应更有优势，需就融资提前和银行咨询，并争取主管部门的支持。

第十四章 财务效益分析

第一节 项目效益分析

第二节 项目效益评价

一、商业开发地块成本及收益测算

序号	项目名称	类别墅洋房	地下车库	合计	备注
1	建筑面积(万m ²)	6.82	1.09	7.91	
2	销售均价(元)	5212.00	1500.00	4596.16	
3	销售率(100%)	100%	50%	100%	
4	预计部分销售收入(万元)	35545.84	819.00	36364.84	预计部分销售
5	预计全部销售收入(万元)	35545.84	1638.00	37183.84	预计全部销售
5	单方成本(元/m ²)	2752.34	4096.01	2937.79	
6	总成本(万元)	18770.96	4472.84	23243.81	
7	营业税及附加(万元)	1955.02	90.09	2045.11	5.5%,包括营业税、城建税、教育费附加
8	土地增值税(万元)	2132.75	98.28	2231.03	商业用地,预征收销售额的6%
9	所得税(万元)	1585.89	-377.90	1207.99	利润总额的12.5%,
10	净利润(万元)	11101.22	-2645.31	8455.91	预计全部销售
11	投资净利润率(%)	59.14%	-59.14%	36.38%	
12	销售毛利润率(%)	49.08%	-164.74%	39.66%	

.....

第十五章 风险性评价

第一节 项目建设期的管理风险

合作对方无项目开发经验,缺乏专业管理团队情况下,项目策划、设计、销售代理可以采取专业专业外包方式,选择重庆本土具有旅游地产专业经验的团队,提升开发管理水平。

第二节 成本风险

第三节 康复中心的经营风险

第四节 资金运作风险性

第十六章 项目结论和建议

第一节 结论

第二节 建议

.....

附表：财务附表（略）