



内蒙古某游乐场公园建设项目 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

北京总部：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 总论	1
1.1 项目概况	1
1.2 编制依据	2
1.3 结论与建议	2
第二章 项目建设背景和必要性	3
2.1 项目建设背景	3
2.2 项目建设的必要性	3
第三章 建设选址和建设条件	4
3.1 建设地点	4
3.2 建设条件	4
第四章 项目建设方案	4
4.1 现状分析	5
4.2 规划思想	5
4.3 规划原则	5
4.4 规划目标	5
4.5 规划方案	6
第五章 环境影响评价	7
5.1 项目建设过程中对环境的影响及治理措施	7
5.2 项目运营期对环境的影响及治理措施	9
第六章 劳动安全、卫生与消防	10
6.1 劳动安全	10
6.2 卫生防护	10
6.3 消防	11
第七章 节能分析	11
7.1 编制依据	11
7.2 节能措施	11
第八章 项目组织机构及人力资源配备	12
8.1 项目组织机构	12

8.2 人力资源配备	13
8.3 工程管理	13
第九章 项目实施进度	14
9.1 建设工期	14
9.2 项目实施进度安排	14
9.3 项目实施进度表	14
第十章 建设工程招投标	14
10.1 编制依据	14
10.2 招标原则	14
10.3 招标范围	14
10.4 招标组织形式	14
10.5 招标方式	14
10.6 拟招标情况	14
第十一章 投资估算与资金筹措	15
11.1 投资估算编制的依据	15
11.2 项目投资估算	15
11.3 资金筹措	15
第十二章 投资收益分析评价	16
12.1 本项目经营测算	16
12.2 本项目经营成本分析	16
12.3 经营收入的测定方法	16
12.4 游乐园经营项目现金流量表	16
12.5 项目不确定性分析	17
第十三章 社会效益和影响分析	18
13.1 完善城市功能，推动片区的房地产市场发展进程	18
13.2 解决大量待业、失业人员的就业问题	18
13.3 增加财政税收	18
第十四章 项目分析及评价	18
14.1 项目分析	18

14.2 项目评价 19

第一章 总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

1.1.2 项目建设单位及简介

1.1.3 项目性质

新建

1.1.4 项目建设地址

1.1.5 项目建设内容与建设规模

本项目建设内容包括建设接待服务区、儿童游乐园区、体育健身区、田园生态区、滨水景观区、建筑区等六大功能分区组成。项目建成后，将形成一个供市民体育健身、文化交流、休闲娱乐的公共活动场所。项目具体建设内容及规模如下：

图表 1：项目主要的建设内容

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	333380	
1	园区	m ²	60300	
1.1	接待服务区	m ²	5500	
1.2	专项运动区	m ²	8500	
1.3	极限运动区	m ²	6500	
1.4	休闲运动区	m ²	12000	
1.5	田园文化展示区	m ²	7500	
1.6	滨水景观区	m ²	5000	
1.7	休闲娱乐区	m ²	8500	
1.8	保留建筑区	m ²	6800	

2	道路	m ²	24160	
2.1	主干道	m ²	13360	
2.2	次干道	m ²	10800	
3	建筑物	m ²	8600	
4	构筑物(景点)	m ²	3800	
5	场地	m ²	90700	
5.1	广场	m ²	20200	
5.2	绿化场地	m ²	33000	
5.3	篮、足、排球场地	m ²	12000	
5.4	停车场	m ²	25500	
6	水域	m ²	35600	
6.1	人工湖	m ²	20600	
6.2	大龙河	m ²	15000	
	合计			
2	建筑密度	m ²	0.50%	
3	绿化率	m ²	74%	

1.1.6 项目建工期

1.1.7 项目总投资及资金筹措

经估算，该项目总投资估算为 43614.28 万元，其中：建筑安装工程费用 21474.04 万元，工程建设其他费用 18861.36 万元（其中：与未来企业生产有关的其他费用 1000 万元），预备费用 1210.06 万元，建设期利息 1870.56 万元，铺底流动资金 200.00 万元。

资金筹措方式为申请银行资金贷款，和自筹资金。

1.1.8 环境影响及社会经济效益评价

1.2 编制依据

1.3 结论与建议

1.3.1 主要结论

本项目的建设在改善生态环境、提高人民群众生活质量发挥了重要的作用。项目具有显著的环境效益和社会效益，因此，本项目的建设是必要的，而且也是可行的。

1.3.2 建议

第二章 项目建设背景和必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 呼和浩特市规划为项目建设提供了直接依据

《呼和浩特市总体规划（2005 年—2020 年）》指出：呼和浩特市的城市建设要“逐步实现各级规划公园绿地、居住绿地、附属绿地，形成系统完整、布局合理、功能健全的中心城点状绿地布局。实现居民出行 500 米见绿地，消除公共绿地服务盲区”和“继续增加公共体育设施用地，建设功能完备、风格多样、布局合理的群众健身设施，形成群众体育组织健全、活动普及、设施完备的新格局。加强新城和边缘集团公共体育设施的建设，实现人均 0.6~0.7 平方米公共体育设施用地的目标”。同时，还确定了“两轴一两带一多中心”的城市空间结构。大兴区正处于“连接一轴，横跨两带，关联多中心”的重要位置，是城市发展新区之一。

2.1.2 呼和浩特市规划为项目建设指明了方向

2.1.3 项目建设符合赛罕区的总体规划的要求

2.1.4 呼和浩特赛罕区南郊游乐园的新建对城镇化建设水平提出新的要求

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 满足当地群众日益增长的物质文化生活的场地需求

建设一个能让不同年龄、层次的人群均可健身休闲、愉悦身心的公共空间将刻不容缓。本项目的建设对扭转缺少大型体育文化场所的局面，满足当地群众日益增加的精神文化需求，具有重要的意义。

2.2.2 城镇建设水平的提高，对环境质量提出了新的要求

2.2.3 加强公共基础设施建设，着力打造绿色宜居城市的需要

本项目充分利用现有生态、文化资源，形成绿化、文化与水系风景圈的共融和谐；拓展公园绿地的功能；重视建设小型绿地，提高人均园林绿地配置标准，努力打造绿色宜居城市。

第三章 建设选址和建设条件

3.1 建设地点

3.1.1 项目选址

3.1.2 用地性质

3.1.3 项目用地现状

3.2 建设条件

3.2.1 自然条件

3.2.2 水资源现状

3.2.3 交通运输通讯及水电气现状况

3.2.4 社会经济条件

3.2.5 市政基础设施条件

第四章 项目建设方案

本项目建设方案是根据规划用地的现状、地势、地形、地貌、周边发展要求

等方面因素来分析、拟定的确实可行的园区规划。设计意在创造一个阳光、休闲、运动、健康、生态的休闲娱乐空间。

4.1 现状分析

4.2 规划思想

设计理念：尊重历史、尊重文脉、满足民众健康生活的多重需要。

设计立意：根据理念，我们对在城市进化过程中形成的内容与原乡土文化的沉淀进行了分析与比较，得出以下结论：在前进中得到了城市生活的紧张充实，但失去了田园生活的闲适与随意；得到了现代人的生活方式，失去了先民们深厚的文化积淀；得到了匆忙的高层办公空间，失去了自身的健康；得到了城市紧凑规则的景观肌理，失去了原有的自然生态系统。

主题定位：在此基础上，针对以上几点和规划现状对综合类体育文化空间的缺失，力求在公园建成后确保这些因素得以保留。将项目做成以体育、文化为主题的运动休闲、历史教育、文化交流、生态延续的公园。

4.3 规划原则

1、维护原貌：充分利用现有场地，把新建景观融入自然景观中，尽可能减少对地貌的破坏，尊重以当地原生态植被和林带等田园风光为代表的文脉特征。

2、珍惜水体：保持水质自然、古朴、纯净，提高水体景观质量。充分保护现有河水状态，人工湖水则通过循环使用减少耗水量，利用生物净化减少水中杂质。

3、保护田园景观特征及其可延续性：地段为社区共享的空间，与东西两侧未来的田园风光结合，层层过渡，相互借景，利用交通线路在不同景区间提供便捷和启示性的联系。

4、减少车流：引导车流直接进入目的地，减少场地内不同功能区域之间的过境交通。在入口处设停车场，以便尽早分流，使部分游客和工作人员尽早换乘园区内的电瓶车。

4.4 规划目标

4.5 规划方案

4.5.1 功能分区

规划根据场地性质、主体功能的不同将园区分为八个功能区。即：接待服务区、休闲运动区、专项运动区、极限运动区、休闲娱乐区、田园文化展示区、滨水景观区、保留建筑区。

.....

4.5.2 交通系统规划

规划园区内交通系统由道路、停车场、休憩场地三部分构成。道路分六种形式：公园主干路、公园次干路、专项道路、水上游览线路、环水线路、市政道路。公园主干路连接场地各出入口，宽 4-6 米，主要为人车混行系统，满足观光与后勤服务的需求；公园次干路为步行系统，宽 1-3 米，穿越景点与主干路相接；专项道路主要为运动健身步道，宽 2 米，隐于西区主入口疏林场地，设施完善、便于运动；水上游览线路主要分布于湖区，以水上交通工具为依托，联系水上景点；环水线路滨水前行，简洁干净，为水边景致所铺设；市政道路为贯穿场地南北的魏东路，是场地的中轴交通线，连接魏善庄镇的南北两区。

4.5.3 景观系统规划

4.5.4 建筑风格

园内建筑在与地基、地形、地势、地貌结合的基础上，以小型、低层为主，风格多样，外观简约；在建筑平面布局 and 空间处理上力求活泼、富于变化；在功能使用上突显安全、便捷、经济。同时把建筑作为一种风景要素来考虑，使之与周围的山水、岩石、花草树木融为一体，共同构成优美景色。

4.5.5 停车场和公共卫生间

图表 2：项目主要技术经济指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	333380	

1	园区	m ²	60300	
1.1	接待服务区	m ²	5500	
1.2	专项运动区	m ²	8500	
1.3	极限运动区	m ²	6500	
1.4	休闲运动区	m ²	12000	
1.5	田园文化展示区	m ²	7500	
1.6	滨水景观区	m ²	5000	
1.7	休闲娱乐区	m ²	8500	
1.8	保留建筑区	m ²	6800	
2	道路	m ²	24160	
2.1	主干道	m ²	13360	
2.2	次干道	m ²	10800	
3	建筑物	m ²	8600	
4	构筑物(景点)	m ²	3800	
5	场地	m ²	90700	
5.1	广场	m ²	20200	
5.2	绿化场地	m ²	33000	
5.3	篮、足、排球场地	m ²	12000	
5.4	停车场	m ²	25500	
6	水域	m ²	35600	
6.1	人工湖	m ²	20600	
6.2	大龙河	m ²	15000	

第五章 环境影响评价

5.1 项目建设过程中对环境的影响及治理措施

5.1.1 对交通的影响及治理措施

施工期间，由于土方、建筑材料等的运输将增加项目周围路段的车流量，施工车辆尽量避免在主要干道通行，并尽量避开行车高峰时间。

5.1.2 扬尘对施工工地周围的影响及治理措施

施工车辆的进出携带泥土抖落在道路上，施工现场裸露的土堆、地表，在遇风吹扬和遇雨的情况下，将造成泥污污染。在施工方案中，要对这种影响加以考虑，保持车轮清洁，春冬多风季节注意对裸露地表洒水，降低飞尘影响，实行保洁制度。

5.1.3 噪声对周围环境的影响及治理措施

为减少施工期运输车的喇叭声、发动机声、混凝土搅拌机声及打桩机声等噪声对附近居民的影响，一方面工程承包商应尽量采用低噪声的机械和采取降噪措施，另一方面在夜间少开或不开噪声大的机械。

5.1.4 现场防水和排水对周围环境的影响及治理措施

在施工期间始终保持工地的良好的排水状态，修建临时排水渠道，并与永久性排水设施相连接，避免引起淤积和冲刷。针对可能出现的冲刷与淤积：

(1) 采取有效预防措施，防止施工场所占用的土地或临时使用的土地受到冲刷。

.....

5.1.5 施工渣土对周围环境的影响及治理措施

施工期固定废弃物主要为施工人员的生活垃圾、施工渣土及损坏或浪费的各种建筑装饰材料。本项目施工期产生的固体废弃物将会对其周边环境产生一定的影响：为了削减施工期产生的固体废弃物应采取以下措施处理：

1、施工期生活垃圾和其他废弃的土方、灰渣应设置固定存放点，并按环卫部门要求运到指定地点消纳处理。

2、施工期间产生的可回收废料如钢筋弯头、废木板等应尽量由施工单位回收利用。

3、施工期将产生大量渣土，在运输过程中易引起二次扬尘污染。因此，渣土运输应采用封闭式运输。

5.1.6 其他防护措施

5.2 项目运营期对环境的影响及治理措施

5.2.1 固体废物影响评价及治理措施

1、主要来源

本项目所产生的固体垃圾主要是运营期间的生活垃圾，此类垃圾一般不含特殊有毒有害物质，垃圾分为两类，一类是干垃圾，主要成分是废纸、垃圾袋、清扫垃圾、废包装物等；另一类是湿垃圾，产生于餐厅，主要成分是蔬菜、水果、肉类等，含水分较多。

2、治理措施

垃圾分类收集是推行垃圾资源化、减量化、无害化处理的第一步，实行垃圾分类收集将使垃圾处理提高一个档次，对周边环境保护也起到较大的积极作用。建设单位加强物业管理，做好垃圾分类的宣传工作，分类垃圾从每个游客做起，加强垃圾堆放管理，及时清运处理，为旅游提供一个清洁、舒适的游玩环境。

5.2.2 污水影响评价及治理措施

5.2.3 厕所恶臭影响评价及治理措施

1、垃圾收集点

垃圾收集点采用垃圾桶储存收集来的垃圾，并用塑料袋密封，然后放置在密闭的收集点内贮存。装车时将垃圾桶内用塑料袋密封的垃圾直接倾倒入垃圾运输车。因此，从收集到装车转运的整个过程，垃圾不外露，几乎没有恶臭污染物的泄漏。所以，各收集点不会对周围环境保护目标造成恶臭污染。

2、垃圾转运站

根据对国内现有垃圾转运站污染物排放情况调查，转运站的废气主要来自于转运车间垃圾倾倒和压缩过程，废气中主要污染物为粉尘、H₂S 和 NH₃。转运车间采用密闭式建筑，减少垃圾的恶臭污染物散发；在每个转运车间内设立 1 套除尘除臭系统，通过抽风系统在转运车间内形成负压，将臭气吸走并处理，将臭气污染降到最低。经处理后，对外环境影响不大。

3、公厕

本项目公厕均按《城市公共厕所规划和设计标准》(CJJ14—87)中一类标准

建设，全部为水冲式公厕，卫生条件好，功能完善。本项目做到管理到位、保持厕内清洁，地面无积水、无纸屑，大便器内无积粪，小便器内不积存尿液，无尿垢、杂物，墙壁、顶棚整洁，公厕内基本无臭味。因此，本项目拟建的各公厕如能按国家有关的卫生要求，保持厕内清洁，则公厕排放的 H₂S 和 NH₃ 等恶臭污染物极少，公厕外 H₂S 和 NH₃ 的浓度低于《恶臭污染物排放标准》（GB14554-93）中二级标准，恶臭污染物经扩散、稀释，不会对公厕周边环境造成恶臭污染。

第六章 劳动安全、卫生与消防

6.1 劳动安全

根据《中华人民共和国劳动法》第六章规定，用人单位建立、健全劳动安全卫生制度，严格执行国家劳动安全卫生规程和标准，对劳动者进行劳动安全卫生教育，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

6.1.1 施工安全

项目建设过程中，机械传动设备易发生机械性伤害事故；起重机检修等高空作业点、平台、梯子、坑、井、沟等处易发生人体坠落。针对以上情况，我们将裸露的设备旋转部件均设安全罩等防护措施。起重机设有检修平台和安全走道。梯子、坑、井、沟等处分别设有安全栏杆或盖板，并设有警示标志。

6.1.2 建筑安全

6.1.3 防火

6.1.4 电气安全

6.1.5 防雷设施

6.2 卫生防护

6.2.1 生活给水

6.2.2 排水

6.2.3 噪声控制

6.3 消防

6.3.1 火灾隐患分析

6.3.2 防火等级

6.3.3 消防设施

第七章 节能分析

7.1 编制依据

7.2 节能措施

7.2.1 建筑节能技术措施

1、围护结构节能措施

墙体采用聚苯乙烯塑料这种新型高效保温绝热材料以及复合墙体，降低外墙传热系数。

采取增加窗玻璃层数、窗上加贴透明聚酯膜、加装门窗密封条、使用低辐射玻璃，改善门窗绝热性能，有效降低室内空气与室外空气的热传导。

2、能源系统节能控制技术

采暖空调系统的控制技术是对既有热网系统进行节能改造、实现优化运行节能控制的关键技术。主要有三种方式：**VWV**（冷水量）、**VAV**（变风量）和**VRV**（变容量），其关键技术是基于供热、空调系统中的“冷（热）源-输配系统-末端设备”各环节物理特性的控制。

3、采暖末端装置可调技术

主要包括末端热量可调及热量计量装置，连接每组散热器的恒温阀，响应的热网控制调节技术以及变频泵的应用。可实现 30%-50%的节能效果，同时避免

采暖末端的冷热不均问题。

4、新风处理及空调系统的余热回收技术

新风负荷一般占建筑物负荷的约 30%-40%，变新风量所需的供冷量比固定的最小新风量所需的供冷量少 20%左右。通过全热式换热器将空调房间排风与新风进行热、湿交换，利用空调房间排风的降温除湿，可实现空调系统的余热回收。

5、采用节能产品

购买和使用符合国家能效标准要求的高效节能照明器具、风机、水泵等，降低建筑物能耗。

7.2.2 机电设备节能措施

7.2.3 照明系统节能措施

7.2.4 节水措施

第八章 项目组织机构及人力资源配备

工程按照项目法组织施工，以保证工程安全、优质、高效地完成。其工作的要点为：组建精干高效的项目经理部，做到统一指挥、内外协调、全面负责；公开招标专业水平高的综合作业队伍投入项目建设；保证材料的加工及供应。

8.1 项目组织机构

8.1.1 项目组织机构分析

由主管部门设立专门的机构，作为项目执行建设单位。成立“项目经理部”，作为本工程项目的实施机构，下设 5 个职能部门：

1、行政管理部门

负责日常行政工作以及项目履行单位的接待、联络工作。

2、计划财务部门

负责项目的财务计划和实施计划安排，与项目履行单位办理合同协议等手续，以及资金的使用安排和收支手续。

3、施工管理部门

负责项目土建与安装施工的协调与指挥、施工进度与计划安排，施工质量与施工安全的监督检查及工程验收工作。

4、设备材料管理部门

负责项目设备材料的订货、采购、保管、调拨等工作。

5、技术管理部门

负责项目的技术文件，技术档案的管理工作，主持设计图纸的会审，处理有关技术问题等工作。

8.1.2 机构适应性分析

本机构设置是根据目前现行的政策和法规，并参考国内众多的体育文化公园的机构设置的。该组织机构的运行，可以满足建设、运营的需要，当然也存在精简机构的可能。

8.2 人力资源配备

8.2.1 值班班制

8.2.2 劳动定员数量及技能素质要求

本项目建成后，需要管理和技术人员 10 名，主要值班岗位人员 30 名。管理机构将根据项目建成后的实际需要，提出增减人员的计划，并交讨论决定。

对于管理和技术人员，要求素质较高，既有较强的行政管理能力和技术管理能力，又要有协作精神。

主要值班岗位工作人员，要求身体健康，具有高中或同等学历。

8.2.3 职工工资福利

8.2.4 员工来源及招聘方案

8.2.5 员工培训计划

8.3 工程管理

第九章 项目实施进度

9.1 建设工期

9.2 项目实施进度安排

根据本项目的实施情况，安排的实施进度如下：

- 1、2011 年 3 月开始项目立项工作。
- 2、2011 年 4 月开始项目勘察、设计、招投标工作。
- 3、2011 年 5 月-2011 年 11 月进行施工工作。
- 4、2011 年 12 月工程结尾、竣工验收。

9.3 项目实施进度表

第十章 建设工程招投标

10.1 编制依据

10.2 招标原则

10.3 招标范围

10.4 招标组织形式

10.5 招标方式

10.6 拟招标情况

图表 3：拟招标情况表

项目名 称	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方 式	招标估算 金额（万 元）	备注
	全部招 标	部分招 标	自行招 标	委托招 标	公开招 标	邀请招 标			
勘察							√		
设计	√			√	√				

施工总									
承包	√			√	√				
监理	√			√	√				

第十一章 投资估算与资金筹措

11.1 投资估算编制的依据

11.2 项目投资估算

图表 4：项目投资估算汇总表

编号	工程和费用名称	单位	总价 (万元)	各部分投资 比例 (%)
1	第一部分 建筑安装工程费用	万元	21474.04	49.23
2	第二部分 工程建设其他费用	万元	18861.36	43.24
3	第三部分 基本预备费	万元	1210.06	2.77
4	第四部分 建设期利息	万元	1870.56	4.29
5	第五部分 铺底流动资金	万元	200.00	0.46
	总投资估算 (1+2+3+4+5)	万元	43616.02	100.00

11.3 资金筹措

11.3.1 资金来源

项目总投资由项目的建筑安装工程费用、工程建设其他费用、与未来企业生产有关的其他费用、基本预备费、建设期利息、铺底流动资金组成，资金来源主要为自筹资金和银行融资。

11.3.2 资金来源构成

项目资金来源构成情况如下表：

图表 5：建设期资金来源及筹措表

项目	资金(万元)	比例
自筹资金	12171.21	29.30%
银行融资	29374.25	70.70%
总投资（不含建设期利息 及铺底流动资金）	41545.46	100.00%

第十二章 投资收益分析评价

12.1 本项目经营测算

12.2 本项目经营成本分析

12.3 经营收入的测定方法

12.3.1 定位理论依据

12.3.2 收益法定义

预测估价对象的未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益年有限，且其他因素不变的价格计算公式：

$$V=[1-1/(1+r)^n]a/r$$

V——项目折现总价

n——项目的收益年限

r——房地产资本化率，即项目投资回报率，一般取经验值 8%；

a——项目的年净收益

12.3.3 价格求取

- 1、经营年限一般为 15 年，故项目的收益年限 $n=15$ ，含建设 2 年；
- 2、在经营期间，年平均净收益作为本项目的年净收益 a 。

12.4 游乐园经营项目现金流量表

12.4.1 项目的累计净现值

12.4.2 项目的动态回收期

12.4.3 项目的内部收益率

12.5 项目不确定性分析

图表 6：敏感性分析

因素变化	测算结果		敏感率%
基本方案	经营 15 年净收益折现总价(万元)	19849.13	
	内部收益率%	15.40	
	动态投资回收期(年)	9.25	
当租赁单价下降 10%	计算期 15 年净收益折现总价(万元)	14419.10	72.64
	内部收益率%	13.52	
	动态投资回收期(年)	10.22	
当年经营成本提高 10%	计算期 15 年净收益折现总价(万元)	19598.12	98.74
	内部收益率%	15.32	
	动态投资回收期(年)	9.28	
当年建设投资提高 10%	计算期 15 年净收益折现总价(万元)	15867.59	79.94
	内部收益率%	13.52	
	动态投资回收期(年)	10.22	

经测算可知：

本项目的经营收入、经营成本和建设投资三个因素分别变动对项目效益会产生影响。其中经营收入和建设投资对项目效益的影响较大，是关系到项目盈利能力大小的关键；

项目经营经营成本在不利影响下，项目指标表现一般，说明项目抗风险能力一般。

第十三章 社会效益和影响分析

13.1 完善城市功能，推动片区的房地产市场发展进程

13.2 解决大量待业、失业人员的就业问题

13.3 增加财政税收

第十四章 项目分析及评价

14.1 项目分析

14.1.1 项目技术经济指标

图表 7:项目主要的建设内容

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	333380	
1	园区	m ²	60300	
1.1	接待服务区	m ²	5500	
1.2	专项运动区	m ²	8500	
1.3	极限运动区	m ²	6500	
1.4	休闲运动区	m ²	12000	
1.5	田园文化展示区	m ²	7500	
1.6	滨水景观区	m ²	5000	
1.7	休闲娱乐区	m ²	8500	
1.8	保留建筑区	m ²	6800	
2	道路	m ²	24160	
2.1	主干道	m ²	13360	
2.2	次干道	m ²	10800	
3	建筑物	m ²	8600	
4	构筑物(景点)	m ²	3800	
5	场地	m ²	90700	

5.1	广场	m ²	20200	
5.2	绿化场地	m ²	33000	
5.3	篮、足、排球场地	m ²	12000	
5.4	停车场	m ²	25500	
6	水域	m ²	35600	
6.1	人工湖	m ²	20600	
6.2	大龙河	m ²	15000	
	合计			
2	建筑密度	m ²	0.50%	
3	绿化率	m ²	74%	

14.1.2 交通条件及周边配套分析

14.1.3 景观价值分析

14.2 项目评价

项目属于综合大型游乐项目，由于该项目建设时机良好，预计经营压力不大。另外，从未来长期投资回报的角度考虑，应该采用行之有效的方式降低游乐园的经营成本，提高游乐园的盈利能力，尽量保证实现经营中承诺的投资回报，降低中小投资者的投资风险，提高发展商的品牌形象。

整体来看项目的拟建是一种科学理性的发展手段，本项目运营条件成熟，时机合理，市场酝酿形势及周边配套完善，受国家经济发展总趋势及呼和浩特经济特点的利好影响，本项目前景展望非常良好。

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 1118 室

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：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869