



江苏某度假村项目可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

联系电话：010-82885739

邮编：100080 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦6层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 概述

第一节 项目概况

一、项目名称

江苏某度假村项目

二、项目建设地点

三、项目提出理由

四、项目建设内容和规模

项目规划总用地面积 ***亩，本项目建设内容主要包括旅游服务设施、基础和公共服务设施。基础和公共服务设施包括道路改建、景观广场、绿化工程、地下停车场、其他附属建筑等内容。

项目***亩建设用地部分，总建筑面积约*****平方米，总占地面积约 *****平方米，容积率约**。

项目建设指标详表如下所示：

序号	建设内容	单位	占地面积	建筑面积
1	用地面积	m ²		
2	总建筑面积	m ²		
其中		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
3	占地面积	m ²		
4	计容建筑面积	m ²		
5	容积率	/		
6	建筑密度	%		
7	停车位（地下）	个		
8	停车位（地上）	个		

五、项目投资估算

本项目估算总投资*****万元。其中，建筑工程费*****万元，设备购置费****万元，安装工程费****万元，工程建设其他费用****万元（其中土地费用****万元），预备费用****万元，建设期利息****万元。总投资构成如下表所示：

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
一	建设投资		
1	工程费用		
1.1	建筑工程费		
1.2	设备购置费		
1.3	安装工程费		
2	工程建设其他费用		
3	预备费用		
3.1	基本预备费用		
3.2	涨价预备费用		
二	建设期利息		
三	总计		

六、项目周期

第二节 项目单位介绍

第三节 研究项目主要结论

一、经济效益

计算期内本项目年均可实现营业收入*****万元，年均可实现利润总额为****万元，年均净利润****万元。所得税后投资财务净现值*****万元，大于零；所得税后投资财务内部收益率为**%，高于项目基准收益率 6%；所得税后动态投资回收期为**年，小于项目测算期。本项目具有财务可行性。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
3	销售收入	万元		20年平均
4	利润总额	万元		20年平均
5	净利润	万元		20年平均
6	总成本费用	万元		20年平均
7	上缴税金	万元		20年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		20年平均

序号	指标	单位	指标	备注
7.2	年上缴增值税	万元		20年平均
7.3	年上缴所得税	万元		20年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		税前
		年		税后
10	动态投资回收期	年		税前
		年		税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后

二、社会效益

（一）旅游兴市、改善投资环境

本项目投资额较大，它的建成将带来巨大的示范效应与关联效应，进一步优化周边的投资环境，对区域发展具有极大的促进作用，通过本项目的建设和发展可以给周边旅游景点带来稳定客源，整合当地周边旅游资源，延长游客逗留时间，实现共赢。此外，项目可以成为当地的标志性景点和旅游品牌，提升知名度和形象。游客通过口碑传播和社交媒体分享，让大众增加了对当地好感和兴趣，进一步推动了地方各行业的发展和繁荣。

（二）对所在区域居民生活质量的影响

（三）项目能够促进区域内经济发展

（四）项目能促进生态环境保护及文化传承

三、项目可行性分析

（一）项目政策可行性

（二）项目运营方经验丰富

（三）项目行业市场广阔

（四）项目区位可行性

第四节 编制原则、依据及研究范围

一、编制原则

二、编制依据

三、研究范围

第二章 项目需求分析

第一节 政策符合性分析

一、政策背景

（一）政策优化旅游产品结构

《国内旅游提升计划（2023—2025年）》（文旅市场发〔2023〕118号）

2023年11月1日，文化和旅游部印发了《国内旅游提升计划（2023—2025年）》，提出创新旅游产品体系，针对不同群体需求，推出更多满足市场需要、富有特色的旅游产品、旅游线路，开发体验性、互动性强的旅游项目，着力推动研学、银发、冰雪、海洋、邮轮、探险、观星、避暑避寒、城市漫步等旅游新产品。发展绿色旅游，推动出台推进绿色旅游发展的政策措施。加快智慧旅游发展，培育智慧旅游沉浸式体验新空间新场景。推动科技赋能旅游，进一步推进新技术在旅游场景广泛应用，更好发挥国家旅游科技示范园区作用，提升旅游产品和服务的科技含量。

《“十四五”旅游业发展规划》（国发〔2021〕32号）

2022年1月20日，国务院发布了《“十四五”旅游业发展规划》，提出丰富优质产品供给。以国家级旅游度假区及重大度假项目为基础，充分结合文化遗产、主题游乐、精品演艺、商务会展、城市休闲、体育运动、生态旅游、乡村旅游、医养康养等打造核心度假产品和精品演艺项目，发展特色文创产品和旅游商品，丰富夜间文化旅游产品，烘托整体文化景观和浓郁度假氛围，培育世界级旅游度假区。

推动研学实践活动发展，创建一批研学资源丰富、课程体系健全、活动特色鲜明、安全措施完善的研学实践活动基地，为中小學生有组织研学实践活动

提供必要保障及支持。实施旅游商品创意提升行动，引导开发更多符合市场需求、更具文化内涵的旅游商品。

.....

（二）政策促进旅游新业态有序发展

《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》（国办发〔2023〕36号）

2023年9月29日，国务院办公厅发布了《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》，提出要加大优质旅游产品和服务供给，实施美好生活度假休闲工程，开展文旅产业赋能城市更新行动；同时发展生态旅游产品，在严格保护的基础上，依法依规合理利用国家公园、自然保护区、风景名胜区、森林公园、湿地公园、沙漠公园、地质公园等自然生态资源，积极开发森林康养、生态观光、自然教育等生态旅游产品。本项目拟建设运营的度假区，符合国务院关于促进旅游业改革发展的精神。

.....

（三）政策深入落实乡村振兴战略

二、经济背景

（一）经济运行总体平稳、稳中有进，居民人均可支配收入和人均消费支出呈上升趋势

（二）教育文化娱乐消费支出占比增加

（三）地方经济持续向好

三、社会背景

第二节 企业战略需求分析

一、是企业响应国家和地方政府政策号召的需要

本项目符合国务院办公厅《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》提出要加大优质旅游产品和服务供给，实施美好生活度假休闲工程，

开展文旅产业赋能城市更新行动；在严格保护的基础上，依法依规合理利用国家公园、自然保护区、风景名胜区、森林公园、湿地公园、沙漠公园、地质公园等自然生态资源，积极开发森林康养、生态观光、自然教育等生态旅游产品的相关内容。本项目拟建设运营的度假区，符合国务院关于促进旅游业改革发展的精神。

.....

二、是企业激活地方文旅市场，促进经济发展的需要

三、是企业丰富市民多层次文化生活的需要

四、是企业赋能乡村振兴发展的需要

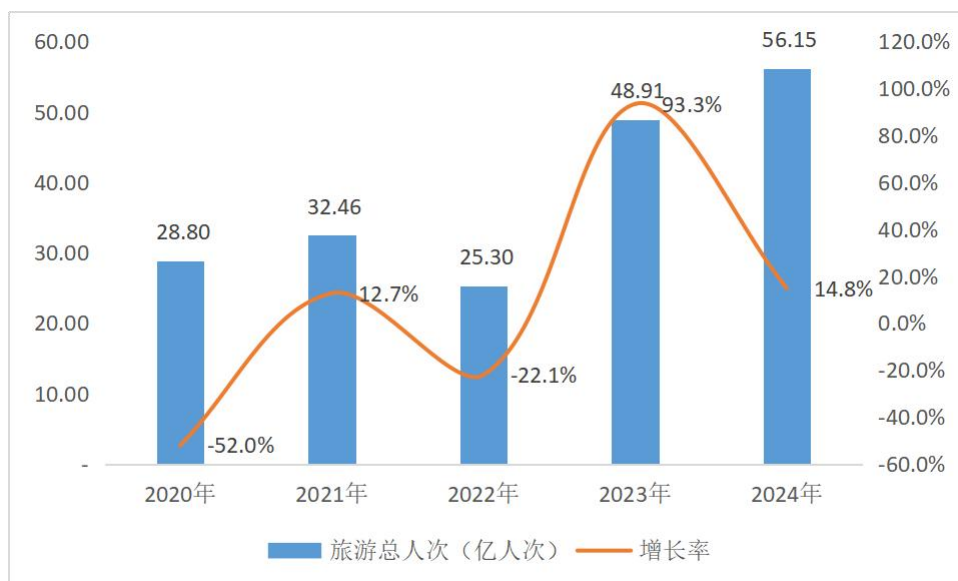
第三节 项目市场需求分析

一、全国旅游市场整体分析

（一）旅游业总体状况

1、旅游人数和旅游收入情况

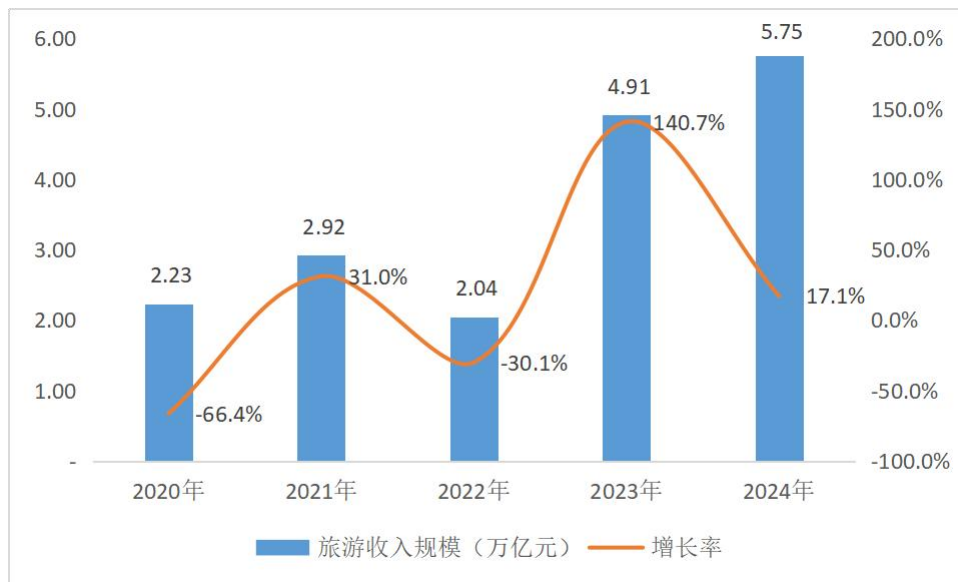
目前，文化旅游行业市场规模呈增长趋势。根据中国文化和旅游部数据统计，2024 年全年国内出游人次达到 56.15 亿，比上年同期增加 7.24 亿，同比增长 14.8%。其中，城镇居民出游人次为 43.70 亿，同比增长 16.3%；农村居民出游人次为 12.45 亿，同比增长 9.9%。



数据来源：文化和旅游部

2、旅游人均消费情况

2024年，国内游客出游总花费为5.75万亿元，比上年增加0.84万亿元，同比增长17.1%。其中，城镇居民出游花费为4.93万亿元，同比增长18.0%；农村居民出游花费为0.83万亿元，同比增长12.2%。



数据来源：文化和旅游部

(二) 市场下沉、需求升级，旅游成为人民群众泛在化生活方式

(三) 城市群互为客源地和目的地的特征明显

(四) 市场发展趋势

二、项目所在地区旅游市场分析

(一) 江苏省旅游行业市场规模

(二) 周边市场同类项目分析

(四) 对标项目

三、项目客流量预测

第三章 项目选址与要素保障

第一节 项目选址方案

一、选址要求

- 1、有适宜的环境、自然景观和生态环境；
- 2、有良好的自然基础条件（地形、地质、气象、水文等）；
- 3、有适宜的土地面积与形状；
- 4、有方便完善的基础设施，包括对外交通、运输、通讯、水源、电源等。

二、相关产业和支持产业分析

根据本项目的整体规划，项目相关产业条件如下：

供电配套要求：项目地应有可靠的电力供应，对本项目来说，在电力供应无可靠保障的情况下，还应自备应急发电设备，以保证在必要时的运转。

通讯配套要求：项目地应配备便利的通讯设施，实行双局向双路由的通讯接入，通过周边道路的通讯排管，确保信息交流快捷畅通；项目地实行宽带网接入。

供水配套要求：项目地要有充足的、符合卫生标准的水供应。在有自来水供应的地方，设计规划好自来水管线网和水管口径。自建供水源时，可选用无污染的地面水源，位置设在管理区附近，做好安全和防污染措施。

第二节 项目区位条件

一、选址地点

二、地理位置

三、自然条件

四、交通条件

五、基础设施

六、经济发展

七、人文环境

第四节 区域上位规划

第五节 项目所在地区位条件 SWOT 分析

第六节 要素保障能力分析

第四章 项目建设方案

第一节 项目建设方案

一、项目定位

二、建设内容

三、功能板块

第二节 总图设计

第三节 建筑工程

一、设计原则

本工程土建设计遵照国家现行规范、标准和规定。需满足工艺要求以及当地的实际情况，满足防火、防腐、卫生等要求，设计中确保建筑物、构筑物安全、可靠、经济，尽可能使建筑物造型美观、功能适用，在保证工程质量和安全生产的前提下尽量节省投资。

贯彻节约能源和保护环境的原则，尽量采用新型建筑材料，力求达到经济、安全、适用、美观、技术先进的设计原则。

贯彻露天化原则。主要建筑的结构选型以钢筋混凝土结构、钢结构为主。并确保建、构筑物的质量和安全。

二、采用的标准及规范

设计中严格执行现行标准规范和强制性条文。本工程建筑结构标准采用国家标准，主要有：

- 1、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 2、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；

- 3、《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）；
- 4、《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2010）；
- 5、《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
- 6、《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）；
- 7、《建筑防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- 8、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- 9、《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
- 10、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）。

三、建筑地基

四、建筑结构

五、抗震设计

六、施工能力

第四节 公辅工程

一、给排水系统

（一）设计依据

（二）供水

1、设计原则

根据项目区总体规划和道路情况，合理预测需水量，按各建筑单体，合理分布供水区。既有利于安全和卫生，又要满足各建筑供水量和水压的要求，考虑施工和维修便捷，尽可能缩短配水管线的总长度。

2、水源

本项目水源采用城市自来水，供水从东西两个方向引入，压力为 0.25MPa，项目办公生活用水和消防用水可从此管网接入。

3、消防系统

消防用水量按照规范，室内消火栓为 15L/S，室外消火栓为 25L/S。

根据《建筑设计防火规范》，在项目区内设置消火栓灭火系统，室内消防管

道和生活管道分开设置。在环状给水管网上，各主要路口及主要建筑单体前沿道路一侧设置室外地上式消火栓和水泵结合器井等消防构筑物，消火栓间距不大于 120 米，干管上两个阀门井之间消火栓的数量不宜超过 4 个。给水管敷设于道路一侧，埋深不小于 1 米。

项目区内建筑物按消防规范要求设置室内消火栓系统，建筑物内设消火栓箱，在特殊部位按消防规范要求设置手提式磷酸铵盐干粉灭火器。另外设有集中空调的建筑还应设置自动喷淋灭火系统，各建筑物的每个分区均设水力报警阀及水流指示器。

4、给水方案

本项目从规划建设的市政给水管网上接入 DN200 的给水管，供应办公生活用水和消防用水。

项目区内供水管网环状布置，沿主干道下敷设，管径为 DN200，以满足室外消防用水、建筑单体用水以及绿化用水等。各楼层的用水全部采用水箱泵房加压变频供水。其接入顺序为：先将市政自来水引至室外给水箱，经消毒后用水泵输送到各用水部位。投加消毒剂的计量泵与输送泵同步，药剂自动投加。在次要道路敷设 DN100-DN150 支管，预留 DN1200 阀门井；在各建筑单体前预留 DN150 支管及 DN1200 阀门井；在给水管上以阀门井将环状管网分割成若干段，以便于检修。

（三）排水系统

（四）主要设备材料选择

（五）系统和设备的控制

二、电气系统

- (一) 供配电设计依据
- (二) 设计范围
- (三) 变配电系统
- (四) 电力系统
- (五) 照明系统
- (六) 防雷与接地系统
- (七) 消防系统的供电及监控
- (八) 电力监控系统
- (九) 弱电设计

三、空调及通风系统

- (一) 编制依据
- (二) 空调冷热源
- (三) 通风系统

第五章 项目运营方案

第一节 项目整体规划与定位

一、总体定位

二、客群定位

- (一) 客群来源
- (二) 客群群体

第二节 生产经营方案

一、项目产品体系

二、项目营销策略

(一) 季节性活动策略

(二) 渠道策略

三、项目盈利模式

第三节 安全保障方案

一、劳动安全卫生

(一) 影响劳动安全的因素

项目在施工及运营期间主要有以下影响劳动安全与卫生的因素：

- 1、施工过程中土方滑落、坍塌的危险。
- 2、施工过程中材料产生的有害物质对健康的影响。
- 3、施工中加工设备产生噪音对人体的影响。
- 4、设备和材料在运输过程中产生的滚落、挤压危险。
- 5、加工作业来自电力设备、加工机械的触电、挤压危险。
- 6、项目建成后，度假区管理人员在日常管理和游客旅游时可能遇到的危险。

(二) 施工期主要安全防护措施

(三) 运营期主要安全防护措施

1、火灾防治

坚持“预防为主，积极消灭”的原则，根据项目区域的资源特点，利用先进的科学管理技术，搞好防火体系和基础设施建设，提高预防和扑救火灾的综合能力：

(1) 根据项目区域植被特点和保护性质，设置相应的安全防火设施。在每个点配备扑火工具、个人防护衣物等，便于发生火灾时及时扑救，最大限度地减少火灾损失。在相对较高的位置建立防火了望台，可结合观景平台建设。

(2) 进一步加强火宣传，增强游客和周边群众的防火意识。

(3) 加强预防工作和火源管理。区域各主要出入口设防火警示牌、警示旗和防火标语，加强防火宣传。

(4) 加强与周边地区的防火联防，定期召开联防会议，总结经验教训，增强应急协调指挥能力。

(5)热气球携带的液化石油气罐必须在每天活动结束后从操作现场转移走，并存放在防火仓库中。项目公司将制定完善的经营、管理规范，加强对包括地勤人员等在内的工作人员的培训，并应用严格的安全认证标准。

2、病虫害防治

.....

二、消防安全方案

(一) 消防安全布局

(二) 消防安全建设方案

(三) 消防设备

第四节 运营管理方案

一、项目组织管理

(一) 项目实施管理

(二) 资金与信息的管理

二、劳动定员方案

(一) 定员依据

(二) 劳动定员

(三) 员工来源与招聘方案

三、项目招标方案

(一) 编制依据

(二) 招标范围

(三) 招投标程序

第六章 项目融资与财务方案

第一节 项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

二、估算依据

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。

三、编制说明

四、项目投资估算

- （一）建设投资
- （二）建设期利息
- （三）总投资估算

五、资金筹措

第二节 财务盈利能力评价

一、评价依据

（一）遵循的有关法规

- 1、企业财务通则；
- 2、增值税、所得税及其他有关税务法规；
- 3、本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；
- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

(二) 基础数据和说明

二、营业收入测算

(一) 主营业务收入

(二) 税金及附加

三、总成本费用测算

(一) 外购原材料费用

(二) 外购燃料及动力费

(三) 工资及福利费用

(四) 修理费

(五) 其他费用

(六) 折旧及摊销费

(七) 利息支出

(八) 总成本费用

四、利润测算

五、财务效益分析

(一) 财务净现值 **FNPV**

(二) 财务内部收益率 **FIRR**

(三) 项目投资回收期 **Pt**

六、项目不确定性分析

(一) 项目盈亏平衡分析

(二) 项目敏感性分析

七、财务评价结论

第七章 项目影响效果评价

第一节 资源和能源利用效率评价

一、编制原则和目标

二、节能措施

（一）建筑节能措施

建筑节能是指在建筑中使用隔热保温的新型墙体材料和高能效比的设备，达到节约能源、减少能耗、提高能源利用效率之目的。推广应用节能型的建筑、结构、材料、用能设备和附属设施及相应的施工工艺、应用技术和管理技术，促进可再生能源的开发利用。设计施工中采用建筑节能技术和产品：新型节能墙体和屋面的保温、隔热技术与材料；节能门窗的保温隔热和密闭技术等。

1、本工程保温节能设计目标：

执行公共建筑节能设计标准 DGJ08-107-2012

2、本工程建筑的各项维护结构及外门窗的设计均满足相应建筑节能设计标准。

3、不采暖地下室顶板保温，采用 20 厚超细无机纤维保温。

4、采暖房间与非采暖公共走道的内墙、采暖房间和非采暖房间之间应设隔保温层。

5、楼板保温：架空层触室外空气楼板采用 40 厚硬泡聚氨酯

6、当在任何室内采用保温做法时，保温材料应采用阻燃型，须满足该室内装修相应级别能燃要烧求性。

7、门窗（含玻璃幕墙）：

外门窗采用断热铝合金型材，中空玻璃，窗框与墙体之间隙的应缝采用优质的弹性密封材料密封。

通过以上建筑节能措施比未采取节能措施前全年能耗可节能达 65%以上。

(二) 给排水节能

(三) 电气节能与环保

三、项目节能分析

第二节 生态环境影响评价

一、建设地点环境现状

二、执行标准

三、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

1、废水

项目运营期间的主要废水为生活污水，来源于职工以及游客的生活用水、洗涤用水、洗浴用水、厕所用水及饭店用水，具体污水处理方法如下：

(1) 加强项目区内污水收集管网和雨水管网的建设，做好雨污分流，确保项目生活污水能够顺利接入污水处理厂，经处理达标后排出。

(2) 室内排水建议采用废、污分流，公共厕所等产生的污水经化粪池处理后排入污水管道；饭店洗涤废水经隔油池处理达到污水处理厂接管标准后同生活废水一起排入污水管道。化粪池及厨房废水采用暗管收集。

2、废气

3、固废

4、噪声

四、环境影响综合评价

第三节 社会影响评价

一、社会效益分析

- (一) 对居民收入的影响
- (二) 对当地居民就业的影响
- (三) 旅游兴市、改善投资环境
- (四) 对所在区域居民生活质量的影响
- (五) 对当地基础设施、服务容量的影响
- (六) 项目能够促进区域内经济发展

二、互适性分析

三、社会风险分析

四、社会效益分析结论

第八章 项目风险管控方案

第一节 政策风险及防范措施

一、风险识别

本项目所涉及的休闲度假文旅产业为国家重点鼓励、优先发展的产业，长期以来一直获得国家产业政策的鼓励和支持，项目政策法规风险较小。但是如果国家大力发展该产业的政策有所调整，如：国家宏观调控的行业范围扩大，土地使用权的收回或转让限制等，可能会给项目的运营带来不利影响。本项目符合产业政策的要求，不属于国家发改委发布的《产业结构调整指导目录（2024年本）》中规定的限制和淘汰类项目，项目政策法规风险较小。

二、防范措施

密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，及时调整项目公司决策，避免和减少因政策变动对项目产生的不利影响。

第二节 宏观经济波动风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第三节 市场竞争风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第四节 收益不达预期风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第五节 运营管理风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第六节 资金风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第九章 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

一、宏观背景的可行性研究结论

二、市场环境的可行性研究结论

三、拟建方案建设条件的可行性研究结论

四、资金安排合理性的可行性研究结论

五、环境影响的可行性研究结论

六、经济效益的可行性研究结论

七、社会效益的可行性研究结论

八、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦6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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场A座11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：广东省广州市天河区珠江西路21号粤海金融中心12楼

联系电话：020-84593416 13527831869

深圳分公司：深圳市福田区深南大道 2008 号凤凰大厦 2 栋 26 层

联系电话：0755-23480530 15818652049

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：浙江省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：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806