



## 江苏某文化体验园配套项目 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

江苏某文化体验园配套项目

#### 二、项目建设单位

#### 三、项目建设地点

#### 四、项目提出理由

#### 五、项目建设内容和规模

本次项目配套开发建设总用地面积共计\*\*\*\*，主要建设内容包括旅游服务设施、剧场、餐厅，商店、公共服务设施等。

项目建设指标详表如下所示：

项目名称	分区面积	子项目	建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑密度	绿地率	容积率
		小计					

项目名称	分区面积	子项目	建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑密度	绿地率	容积率
		小计					
		总计					

## 六、项目周期

## 七、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,工程建设其他费用\*\*\*\*\*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		

## 第二节 项目单位介绍

### 一、公司基本情况

### 二、项目现状

## 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	用地面积	平方米		
2	总投资	万元		
3	营业收入	万元		10年平均
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10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

### （二）对所在区域居民生活质量的影响

项目的建设会提高地区整体经济文化水平和社会服务水平，从而进一步提高当地居民的生活质量。除了传统旅游业提供的交通、游览、餐饮、购物、文娱等环节，更注重将传统文化元素融入其中，向孩子和家长传递知识和教育价值观。游客可以在游玩中学习到新知识，培养兴趣爱好，增加对历史、文化等领域的了解，促进家庭成员的终身学习。

### （三）项目能够促进区域内经济发展

### （四）项目能促进文化传承

## 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 项目建设背景、必要性及需求分析

### 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

《“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

《江苏省贯彻“十四五”旅游业发展规划实施方案》（苏政办发〔2022〕64号）

2022年8月13日，江苏省政府办公厅转发了江苏省文化和旅游厅、省发展改革委共同制定的《江苏省贯彻“十四五”旅游业发展规划实施方案》，《实施方案》指出推进“旅游+”和“+旅游”。引导和推动相关行业与旅游业融合发展，加快旅游与文化、科技、教育、交通、体育、工业、农业、林草、卫生健康、中医药、国防教育等领域相加相融、协同发展。培育和建设一批中国美丽休闲乡村、全国休闲农业重点县、水利风景区，加快推进旅游风景道、旅游特色高速公路服务区、旅游驿站建设，支持各地打造青少年技能馆和旅游示范基地等特色产品，组织开展形式多样的职业技能竞赛，培育认定一批省级体旅融合发展示范基地。

.....

## （三）政策深入落实乡村振兴战略

《中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》

2025年2月23日，中共中央及国务院发布了《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革 扎实推进乡村全面振兴的意见》，意见中指出，要着力壮大县域富民产业，发展乡村特色产业。推进乡村文化和旅游深度融合，开展文化产业赋能乡村振兴试点，提升乡村旅游特色化、精品化、规范化水平。

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

## 第二节 项目建设必要性

### 一、是企业响应国家和地方政府政策号召的需要

## 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

当前，我国旅游消费需求升级趋势明显，休闲旅游观念深入人心。旅游度假停留时间长，注重舒适度和体验感。党的十八大以来，文化和旅游部门以习近平总书记关于文化和旅游工作的重要指示精神为引领，聚焦人民日益增长的美好生活需要，不断完善休闲旅游顶层设计，推动休闲旅游蓬勃发展，初步建立起具有中国特色的现代国民旅游休闲体系，切实增强了人民群众的获得感、幸福感和安全感……

## 四、是企业赋能乡村振兴发展的需要

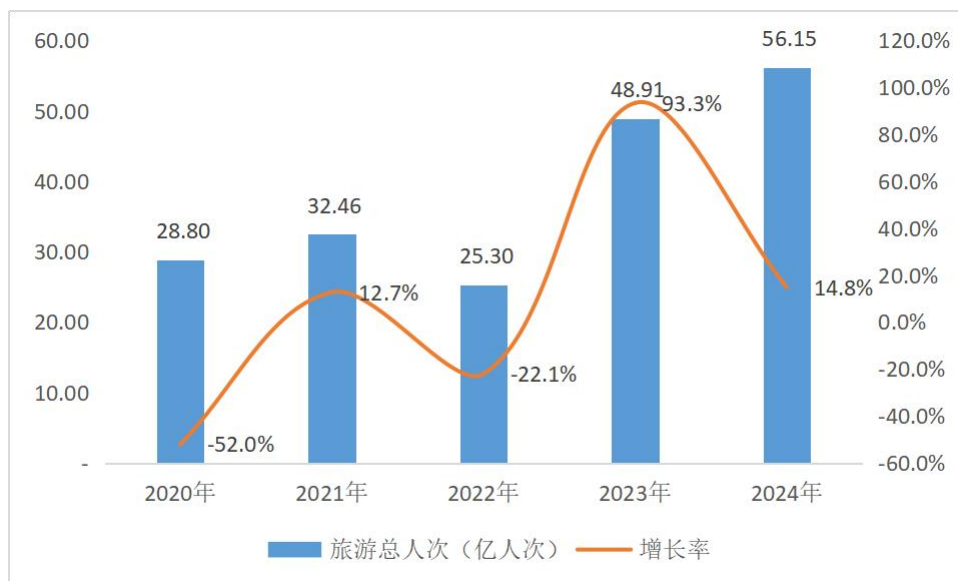
### 第三节 项目市场需求分析

#### 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

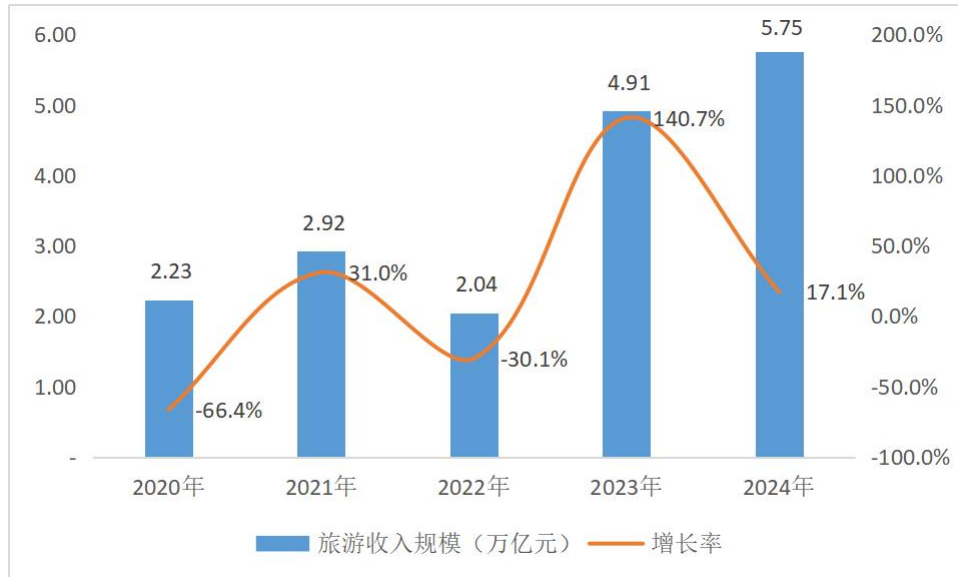
目前，文化旅游行业市场规模呈增长趋势。根据中国文化和旅游部数据统计，2024年全年国内出游人次达到56.15亿，比上年同期增加7.24亿，同比增长14.8%。其中，城镇居民出游人次为43.70亿，同比增长16.3%；农村居民出游人次为12.45亿，同比增长9.9%。



数据来源：《中华人民共和国文化和旅游部 2024 年文化和旅游发展统计公报》

## 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：《中华人民共和国文化和旅游部 2024 年文化和旅游发展统计公报》

(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

## 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、功能配套

### 六、产业发展

## 第三节 项目所在地区位条件 SWOT 分析

## 第四节 要素保障能力分析

## 一、土地要素保障

## 二、资源环境要素保障

# 第四章 项目建设方案

## 第一节 项目建设方案

### 一、建设目标

### 二、建设内容

### 三、功能分区

## 第二节 设备配置方案

### 一、设计依据

- 1、《中华人民共和国特种设备安全法》；
- 2、《特种设备安全监察条例》（2009年修订）；
- 3、《大型游乐设施安全规范》（GB 8408-2018）；
- 4、《大型游乐设施安全监察规定》。

### 二、设备方案

## 第三节 总图建设工程

### 一、设计原则

### 二、总图设计

### 三、道路工程

### 四、环境营造

## 第四节 建筑工程

## 一、设计原则

## 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）（2018年版）；
- 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、《建筑物防雷设计规范》（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、《建筑抗震设计标准》（GB/T50011-2010）（2024年修订）。

## 三、建筑地基

## 四、建筑平面设计

## 五、建筑剖立面设计

## 六、建筑结构

## 七、抗震设计

## 八、装修工程

### 第五节 公辅工程

#### 一、给排水系统

##### （一）设计依据

## （二）供水

## （三）排水系统

### 1、设计原则

根据项目区总体设计和道路情况，合理预测污水量，合理计算雨水量，建立合理完善的排水系统，有效地收集输送污水，同时尽可能考虑降低工程造价和运行管理维护费用。

### 2、雨水的收集和排放

雨水主要靠雨水口进行收集，分布在屋面、塔楼、绿化地带和进排风口等处。屋面雨水通过跌落管汇入室外雨水井，与室外雨水一起排入市政雨水管网。

### 3、污水的收集与排放系统

本项目的污水收集系统包括所有的厕所、地漏等处的排水。多层建筑采用单立管重力排水和底层单排。室内排出的污水经室外污水管道入化粪池腐化处理后，再排入市政污水管网。所有的排水立管均敷设保温层，以防止管壁结露和降低管内水流噪音。整个排水系统都设置了器具透气管。

### 4、敷设方案

项目区排水系统采用雨污分流制，结合地形，分区排放。沿主干道路敷设 d250-d300 污水干管和 d400-d800 雨水干管，雨水、污水干管上每隔 30 米设雨水口和检查井（直径 1000mm）各一个。在各主要路口和建筑单体前预留 DN1000 的污水检查井。管道敷设于硬化路面以下，最小坡度  $I=0.003$ 。

## （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

### 四、消防系统

#### 第六节 数字化方案

- 一、园区智慧服务系统
- 二、园区综合监管

## 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

### 第二节 生产经营方案

## 一、项目产品体系

## 二、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
- (二) 施工期主要安全防护措施
- (三) 运营期主要安全防护措施

#### 二、消防安全方案

##### (一) 消防安全布局

本次项目建设的主题乐园，按区域重要性和防火难易度对项目进行防火等级分区，项目区域均属于二级。

##### (二) 消防安全建设方案

消防通讯应保障火灾报警和灭火指挥调度迅速，准确可靠。除建立系统内部通讯外，还要与火警台、供水、供电、急救中心、交通部门等相关机构设通讯专线，取得协调，以使消防通讯系统完善快捷。

##### 1、室外消火栓

可采用地下安装方式，沿给水管网布置并由给水管道供水，根据各景点的面积和防火重点，确定消防栓的数量和位置，并按以下要求进行布置：

消火栓距路边不应超过 2 米，距建筑物外墙不宜小于 5 米。

室外消火栓保护半径 80-100 米。

每个消火栓的用水量应按 10—15 升/秒计算

地埋式消火栓应有直径为 100 毫米和 65 毫米的取水口各一个，并有明显的标志。建筑室内和重点防火单位按需要配备消火栓和规定数量的移动灭火装置。

##### 2、消防水源

消防水源主要采用高位蓄水池以及附近河流、景观用水等。

### （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

项目投入运营之前，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，增强公司的市场开拓能力。项目运营后公司新增劳动定员如下：

序号	部门	劳动定员（人）
1	现场运营	
2	工维技术	
3	运营保障	
	合计	

#### （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

## 第五节 特种设备管理应急方案

### 一、特种设备安全管理机构职责

### 二、特种设备使用安全风险日管控、周排查、月调度管理制度

### 三、意外事件和事故处理制度

### 四、特种设备隐患排查治理制度

## 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、建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）、《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）、《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）；
- 5、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年）、《江苏省安装工程计价定额》（2014年）、《江苏省市政工程计价定额》（2014年）、《江苏省园林工程计价表》（2007年）、《江苏省建设工程费用定额（2014年）营改增后调整内容》；
- 6、《江苏省机械台班费用定额》（2007及相关补充定额）。

#### 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
- (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

- (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

## 第三节 债务清偿能力分析

## 一、还款计划

## 二、偿债能力

## 第四节 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

##### （二）给排水节能

1、充分利用市政管网水压直接供水；合理设计供水系统，避免供水压力过高或压力骤变。

2、所有水泵机组均选用高效、节能、低噪因音产品。

3、可采取以下措施避免管网漏损：给水系统中使用的管材、管件，必须符合现行产品国家标准的要求；选用性能高的阀门、零泄漏阀门等，如在冲洗阀、消火栓、排气阀阀前增设软密封闭阀或蝶阀。

##### （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

1、《中华人民共和国环境保护法》；

2、《中华人民共和国环境影响评价法》；

- 3、中国《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）（二级标准）；
- 4、中国《大气污染物综合排放标准》（GB 16297-1996）二级标准；
- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》中有关规定；
- 6、《规划环境影响评价条例》中有关规定；
- 7、《建设项目环境保护管理条例》中有关规定；
- 8、《环境影响评价公众参与暂行办法》中有关规定。

### 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

### 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

### 二、防范措施

## 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 工程风险及防范措施

### 一、风险识别

### 二、防范措施

## 第四节 市场竞争风险及防范措施

### 一、风险识别

项目所处长三角地区旅游项目密集，同类主题乐园项目或其他替代性休闲旅游产品会分流家庭客群。由于休闲旅游产业领域受到国家和地方政策的大力支持，市场机会增加的同时，也伴随着参与竞争的项目数量增加。竞争对手可能通过降低价格、加大营销来吸引客户，若项目乐园不能在产品服务体系、IP 特色等方面进一步增强吸引力，未来将面临市场竞争加剧的风险。

### 二、防范措施

1、进行市场调研和竞争分析，了解竞争对手的产品、定价、营销策略等。根据市场需求和差异化定位，提供独特的产品和服务，突出项目的特色和优势，打造创新特色 IP，举办特色活动等吸引消费者。

2、多元化客户群体，为不同消费群体提供不同产品组合，例如，面向亲子家庭，提供研学课程、亲子游乐等项目；面向团建群体，提供户外拓展空间、配套餐饮服务。

3、通过自媒体、OTA 等线上平台和旅行社、活动公司等线下渠道，加强品牌建设和宣传推广，提高项目的知名度和美誉度。

## 第五节 收益不达预期风险及防范措施

### 一、风险识别

### 二、防范措施

## 第六节 运营管理风险及防范措施

### 一、风险识别

### 二、防范措施

## 第七节 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