



河北省某温泉 SPA 度假村 项目建议书案例

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

北京总公司：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/>

项目名称：河北省某温泉 SPA 度假村项目建议书

项目性质：新建项目

项目地点：河北省

项目建设的必要性：

1、项目的建设是充分发挥温泉的理疗保健作用，促进了人民群众的身心健康的必要。温泉含有丰富的有益人体健康的矿物质和微量元素。专家指出，如果加强在康复理疗方面与中医有效的结合，那么，治病健身的功效将会更佳。

2、项目的建设是促进本地旅游市场的形成，推动旅游业的全面迅速发展的需要。项目所在地的旅游业开发较晚，至今还没有完全形成地区的旅游市场体系。造成了旅游资源的严重浪费，影响了全县经济的快速发展。就市旅游业的总体规划要求和发展方向来看，温泉旅游项目既是开发建设全县旅游市场的重要主体，又是全县旅游市场的重要补充，这一项目的开发建设可积极带动其它旅游经营项目的发展。就温泉的开发基础来看，温泉的基础服务设施比较完善，容易尽快配套，因此，优先选择温泉旅游项目，能够做到多、快、好、省、既可尽快的加速全市旅游市场的形成，同时，温泉旅游项目如果开发成功，完全可成为经济建设的一个重要补充。

3、项目建设是拉动相关产业发展，促进地方经济快速发展的需要。项目开发建设温泉度假村，就是要以温泉的综合开发为切入点，针对人们健康意识的消费品位日益增长的趋势，着重发挥基理疗健康和休闲娱乐的功能，并以此为龙头，配套完善相关的各类服务英目，最终把温泉度假村开发建设成为一个集旅游“六大要素”（吃、住、行、游、购、娱）为一体的综合旅游场所，形成温泉产业集团，形成县国民经济的重要产业，促进经济的发展。

项目定位：

本项目的整体定位为：建立河北乃至北方冬季旅游市场的新热点；建立中原地区自然健康的会议中心；建立北方温泉文化休闲娱乐场所；建立国内重点温泉疗养康复基地。

建设方案:

项目主要设施由休闲娱乐设施和综合服务设施两大部分组成。具体如下：水上乐园、温泉世界、游泳馆、球类馆、度假村酒店等。



河北省某温泉 SPA 度假村项目

市场分析:

温泉 SPA 度假村根据其设计的服务项目和功能，客源可分为外来游客、疗养人员和本地消费者三部分。

1、外来游客：项目所在地处于热点交通通道上，附近有山东、山西、河南，客源非常丰富，开发潜力巨大，如果我们能够按照规划要求将度假村的各项服务功能配齐，将市场着眼于周边各县及城市和旅游景区，加大宣传促销力度，估计吸引 2% 的客源，一年就可吸引游客 20 万人。

2、疗养人员：项目所在地区的矿藏资源十分丰富，尤其是铁矿、煤矿所占的比重较大，大量长期从事矿山生产工作的人员是一个极大的疗养客源市场。由于温泉对长期从事井下及矿山作业的人员具有独特的健身、疗养和治病的作用，因此，度假村完全可以成为全省及周边矿山职工的定点疗养基地，按日接待能力 150 人计，每年可接待前来疗养的人员 5 万人以上。

3、本地消费者：项目所在市区现有人 110 万，如果按市区 20%，其余 10% 的消费者计算，每年参与度假村的消费者可达 20 万以上。此外，营造的轰动效应也大大有助于吸引外来游客，综上所述，预计度假村每年接待的各类游客可以

达到 40 万人以上。

因此，整体来看，本项目的市场需求度极大。

经济收益与社会效益：

经济效益：本项目总投资 7,900.00 万元，经测算，项目实施后达产年利润总额为 4,500.00 万元，所得税前静态投资回收期为 2.5 年。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力很好。

社会效益：开发建设温泉 SPA 度假村，不仅可以改变传统的地热利用观念，充分发挥温泉的理疗保健作用，提高人民群众的物质文化水平，而且能够有效的加快本地旅游市场的形成，提高全市第三产业的快速增长，促进整个经济的发展。

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 601 室

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区泉城路 180 号齐鲁国际大厦 D 座 8 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区滨江道南京路 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

深圳分公司：深圳市南山区南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室

联系电话：0755-61285630 13530888576