



广东省某湖景别墅  
项目申请报告案例

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](mailto: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：**广东省某湖景别墅项目申请报告

**项目性质：**新建

**项目背景：**

在良好的宏观经济环境下，随着居民生活水平的迅速提高，居民节假日的增加，闲暇时间上升，民众的生活追求以由数量型向质量型转变。我国居民的恩格尔系数逐年下降，越来越多的居民趋向于休闲旅游与回归自然活动。休闲运动性旅游是旅游业发展的一大趋势，高品位、质量型、休闲型、生态型旅游在现代旅游中的份量日趋加重，也更加符合现代都市人的旅游消费心理。

**行业准入：**

本项目拟建设集酒店、酒店式公寓于一体的综合业态建筑，建设主体为内资企业，属内资房地产项目。目前，我国对房地产开发项目本金的规定：不低于项目总投资的 35%。现行有关法规对内资房地产企业从事酒店、酒店式公寓等房地产业态的开发并无特殊的行业准入规定。



广东省某湖景别墅项目

**经济影响：**

项目运作初期，别墅存在一定的闲置率。保守预计：第一年的旺季出租率为 70%，淡季出租率为 30%，后三年每年以 10% 的比例递增，在第五年项目进入稳

定运营，以星级酒店的入住率为计算依据，旺季别墅出租率为 95%，淡季别墅出租率为 45%。

图表 1：项目利润及投资报酬率预测（万元）

年份	项目建成 第一年	项目建成 第二年	项目建成 第三年	项目建成 第四年	项目建成 第五年	项目建成 第六年	项目建成 第七年
收入合计	420	554.4	717.36	900.48	1058.4	1058.4	1058.4
费用合计	131.66	132.62	131.3	140.19	146.02	146.02	146.02
营业利润	288.34	421.78	586.06	760.29	912.38	912.38	912.38
所得税	95.15	139.19	193.40	250.90	301.09	301.09	301.09
净利润	193.19	282.59	392.66	509.39	611.29	611.29	611.29
投资报酬率	8.47%	20.87	38.09%	60.43%	87.24%	114.05%	140.86%

### 社会影响：

随着生活水平的进一步提高，人们对居住的空间和品位追求上升到更高的层次。在充分考虑到经济可行、技术可能、环境保护和满足精神需求等条件而选址建造的，能较好地体现居住性、舒适性、安全性和文明性相结合的住宅受到普遍欢迎。项目正是迎合了广大都市人家庭、团体等集体休闲度假消费的需求，大家庭、大团体回归生态自然将显得更自然更和谐。另一方面，项目仅仅出别墅房产时段使用权，人们可以根据需要选择适合自己的租赁时段，这使得人们不需要花费大量的资金便可自由享受高档别墅的住宿待遇。

## 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