



安徽某景区新建基础设施项目 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/>

目 录

第一章 项目概况	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 编制依据、目的和原则.....	1
第三节 编制范围及内容.....	1
第四节 主要技术经济指标.....	1
第五节 研究主要结论.....	2
第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析	2
第一节 项目建设背景.....	2
第二节 项目建设必要性.....	2
第三节 项目建设可行性分析.....	3
第三章 项目市场发展分析	3
第一节 旅游业发展现状分析.....	3
第二节 休闲农业旅游市场分析.....	4
第三节 项目所在地区旅游市场分析.....	5
第四章 项目选址及区位条件	6
第一节 项目选址.....	6
第二节 项目区域位置简介.....	6
第三节 项目建设条件.....	6
第五章 项目总体规划及建设方案	6
第一节 项目总体规划.....	6
第二节 工程建设方案.....	7
第三节 公用与辅助工程方案.....	7
第六章 环境保护	8
第一节 设计依据.....	8
第二节 环境质量标准.....	8
第三节 项目建设对环境的影响.....	8
第四节 项目运行对环境的影响.....	8
第五节 环境保护措施.....	8

第六节 其他环境保护措施.....	8
第七节 环境影响评价结论.....	8
第七章 消防及安全方案.....	8
第一节 消防设施及方案.....	8
第二节 安全方案.....	8
第八章 节能方案分析.....	8
第一节 设计依据.....	8
第二节 建筑节能.....	8
第三节 照明节能.....	8
第四节 给排水节能.....	8
第五节 暖通节能.....	8
第六节 项目能耗分析.....	8
第九章 项目实施进度.....	9
第一节 项目建设工期.....	9
第二节 项目实施进度安排.....	9
第三节 项目实施进度表.....	9
第十章 项目招投标方案.....	10
第一节 编制依据.....	10
第二节 招投标方案.....	10
第十一章 项目组织管理与运行.....	10
第一节 项目建设管理制度.....	10
第二节 项目组织管理.....	10
第三节 项目管理体制.....	10
第四节 劳动定员和人员培训.....	10
第十二章 投资估算和资金筹措.....	11
第一节 估算范围.....	11
第二节 投资估算依据.....	11
第三节 投资估算.....	11
第四节 资金筹措.....	11
第十三章 财务效益、经济和社会效益评价.....	12

第一节 财务评价.....	12
第二节 财务评价指标.....	12
第三节 项目还款能力分析.....	12
第四节 项目盈亏平衡分析.....	13
第五节 财务评价结论.....	13
第十四章 项目社会效益评价.....	13
第一节 社会效益.....	13
第二节 互适性分析.....	13
第十五章 项目风险分析及规避建议.....	13
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	13
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	14
第十六章 结论及建议.....	14
第一节 结论.....	14
第二节 建议.....	14

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

项目名称

安徽某景区新建基础设施建设项目

建设性质

新建

项目建设规模与建设内容

景区基础设施项目占地 320 万平方米，整个项目的基础设施建设包括：新建码头 1 个；三级旅游公路 18 公里；新建游步道 20 公里；建设大型生态停车场 3 个；新建厕所 7 座（其中五星级旅游厕所 2 座，四星级旅游厕所 5 座）；新建配电站 2 座，供水站 1 座；修建景区游客中心 2 个，设置电脑触摸屏、影视介绍系统；设置导游图文标识和公共设施信息标识牌 100 个，包含导游全景图、导览图、道路标志牌、公共设施指示牌、景点介绍牌等标识标牌。

.....

第二节 编制依据、目的和原则

第三节 编制范围及内容

第四节 主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标详见下表。

图表 1：主要技术经济指标表

序号	指标	单位	项目整体指标	备注
1	项目规划用地面积	亩	4800.00	
2	总投资	万元	16500.00	
2.1	固定资产投资	万元	16139.08	
2.2	流动资金	万元	360.92	
3	资金筹措	万元	16500.00	
3.2	其中：资本金	万元	14000.00	
3.2	国开行专项建设基金	万元	2500.00	
4	劳动定员	人	25.00	
5	销售收入	万元	65692.94	25 年计算期合计

6	利润总额	万元	37756.13	25 年计算期合计
7	净利润	万元	28317.10	25 年计算期合计
8	总成本费用	万元	27716.05	25 年计算期合计
9	上缴税金合计	万元	13339.14	25 年计算期合计
9.1	上缴销售税金及附加	万元	220.76	25 年计算期合计
9.2	上缴所得税	万元	9439.03	25 年计算期合计
9.3	上缴增值税	万元	3679.35	25 年计算期合计
12	税前财务内部收益率	%	6.35%	基准收益率 4%
13	税后财务内部收益率	%	4.59%	基准收益率 4%
14	税前静态投资回收期	年	14.84	从投资时算起
15	税后静态投资回收期	年	15.54	从投资时算起
16	税前财务净现值	万元	4154.61	
17	税后财务净现值	万元	950.96	
18	总投资收益率	%	9.15%	按年均利润计算
19	盈亏平衡点	%	36.43%	

第五节 研究主要结论

第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

(一) 国家层面政策

国家政策：

《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》

2016 年中央一号文件，文件中首次明确提出大力发展休闲农业和乡村旅游，作为推进农村产业融合，促进农民收入持续较快增长的新兴支柱产业。

从 2004 年开始连续 13 年中央一号文件聚焦三农，而在第十三个年头初次明确提出乡村旅游的发展，这是历史性的一个跨越，将旅游提高到解决三农问题、发展农业产业和乡村新型城镇化的一个重要抓手，为乡村旅游未来的发展提出了更明确的战略地位、政策扶持方式、产业发展路径、用地解决方式等，也为乡村旅游发展，美丽乡村建设描绘了很美好的蓝图。

.....

第二节 项目建设必要性

一、提升景区内旅游基础设施服务能力的必要

众所周知，旅游产业包括“吃、住、行、游、购、娱”六大要素。美丽五洲景区在之前运营过程中，旅游人数逐年增加，但同时风景点游客拥挤不堪，出现人流、车流的堵塞现象，基础设施建设滞后，接待能力严重不足等问题随之暴露，因此目前该地的基础设施，尤其是景区配套服务设施，不能适应景区大发展的需要。特别是随着国家经济进一步的发展和新的刺激消费的国家经济政策的出台，区内旅游发展的高峰期即将到来，矛盾将更加突显。因此，加快建设景区内配套基础设施，将使景区这一全新的旅游胜地，拥有更大的市场空间和发展潜力。

因此，本项目将新建码头、三级旅游公路、游步道、大型生态停车场、新建厕所 7 座（其中五星级旅游厕所 2 座，四星级旅游厕所 5 座）、配电站、供水站、修建景区游客中心。项目的建设，有利于提升景区内旅游基础设施的服务能力，同时为后期发展聚集人气。

.....

第三节 项目建设可行性分析

一、市场需求旺盛

从我国近年来旅游业发展现状来看，国内旅游业发展已呈蒸蒸日上之势。我国旅游业以国际旅游为先导发展迅速，旅游人数保持了两位数的增长速度。随着国家经济的进一步发展和人民生活水平的提高，国内旅游更加迅猛发展的势头已经显露，全国各地纷纷打出旅游品牌，旅游兴市取得了明显成效，促进了各地经济发展。无为县从 2007 年开始大力开发，客流量于 2015 年已达到 43.3 万人次。五洲景区风景资源并不逊色。而由于地方财力有限，景区的基础设施建设滞后，在一定程度上制约了无为旅游发展，丰富的旅游资源也未能转化为可观的经济优势和市场优势。如能加大基础设施建设投资，加大宣传力度，扩大宣传半径，几年内，景区的游客量及旅游收入将呈几何级数增长。

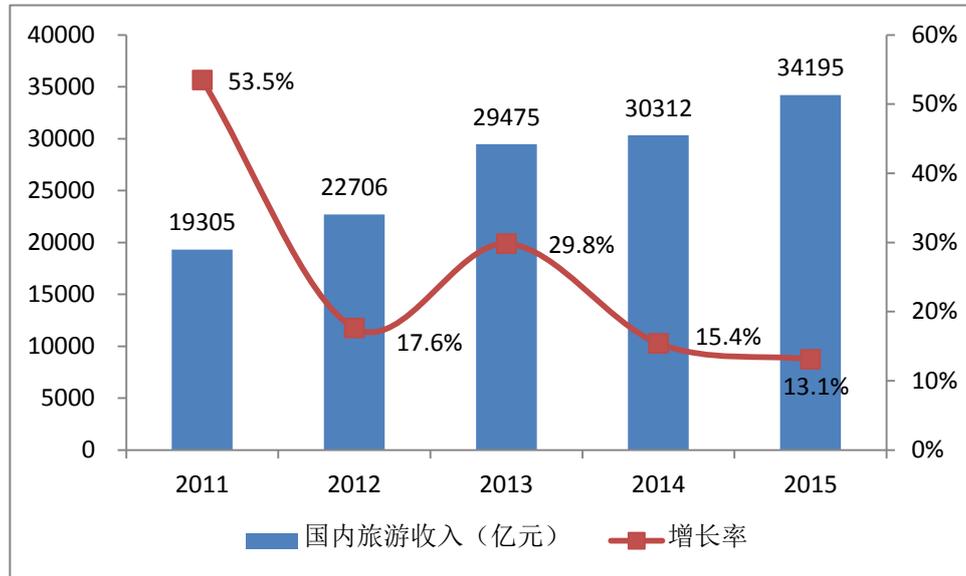
.....

第三章 项目市场发展分析

第一节 旅游业发展现状分析

2015 年全年国内游客 40 亿人次，比上年增长 10.5%，国内旅游总收入达到 34195 亿元，增长 13.1%。从三大旅游市场的具体情况来看，国内旅游业仍然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游开始出回暖。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。

图表 2：2011-2015 年国内旅游收入及增长率

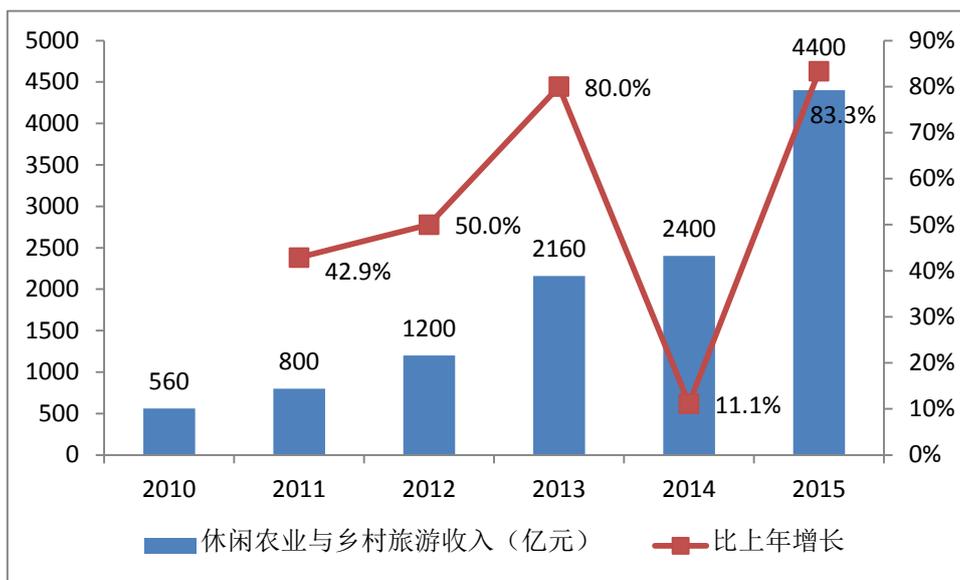


.....

第二节 休闲农业旅游市场分析

据统计，2015 年全国休闲农业和乡村旅游接待游客超过 22 亿人次，营业收入超过 4400 亿元，从业人员 790 万人，其中农民从业人员 630 万人，带动 550 万户农民受益。“十二五”时期游客接待数和营业收入年均增速均超 10%。

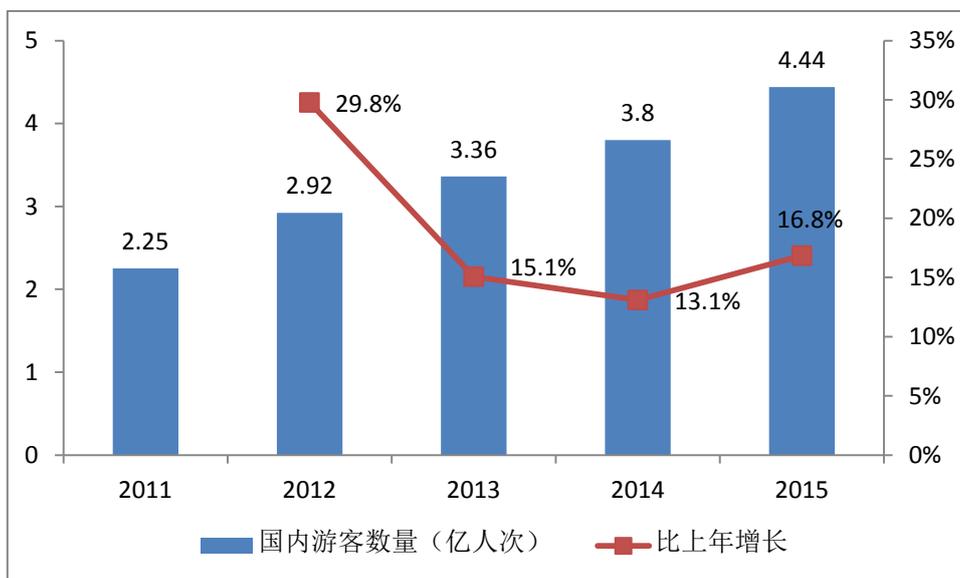
图表 3：2010-2015 年中国休闲农业与乡村旅游收入及增速



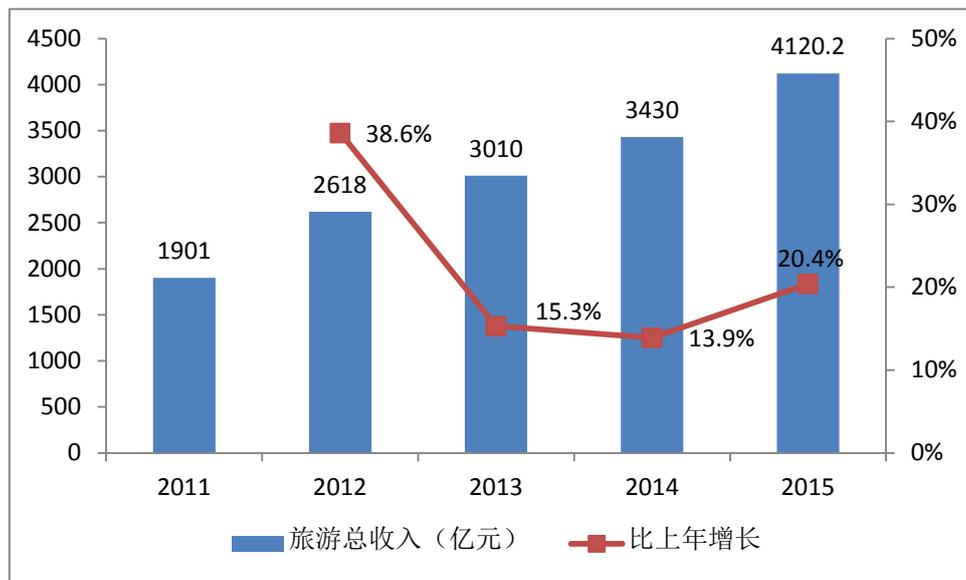
第三节 项目所在地区旅游市场分析

近年来，安徽旅游业快速发展。根据安徽省统计局数据，2015 年安徽全年入境旅游人数 444.6 万人次，比上年增长 9.8%，其中外国人 259.2 万人次、增长 11.3%，港澳台 185.4 万人次、增长 7.7%。国内游客 4.44 亿人次，增长 17.2%。旅游总收入 4120.2 亿元，增长 20.4%。其中，旅游外汇收入 22.6 亿美元，增长 23%；国内旅游收入 3980.5 亿元，增长 20.3%。年末全省有 A 级及以上旅游景点（区）560 处。

图表 4：2011-2015 年安徽国内游客数量及增速



图表 5：2011-2015 年安徽旅游总收入及增速



.....

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区域位置简介

第三节 项目建设条件

第五章 项目总体规划及建设方案

第一节 项目总体规划

建筑基地区位建设“一带、一核、三片区”。

一带：沿江特色观光带。承载生态观光、形象展示、码头驿站、户外运动功能。

一核：五洲生态园。游客集散、餐饮接待、特色购物、精品住宿、休闲娱乐、田园会所、农事体验。

三片：美好乡村片区、新农业体验片区、养生度假片区。

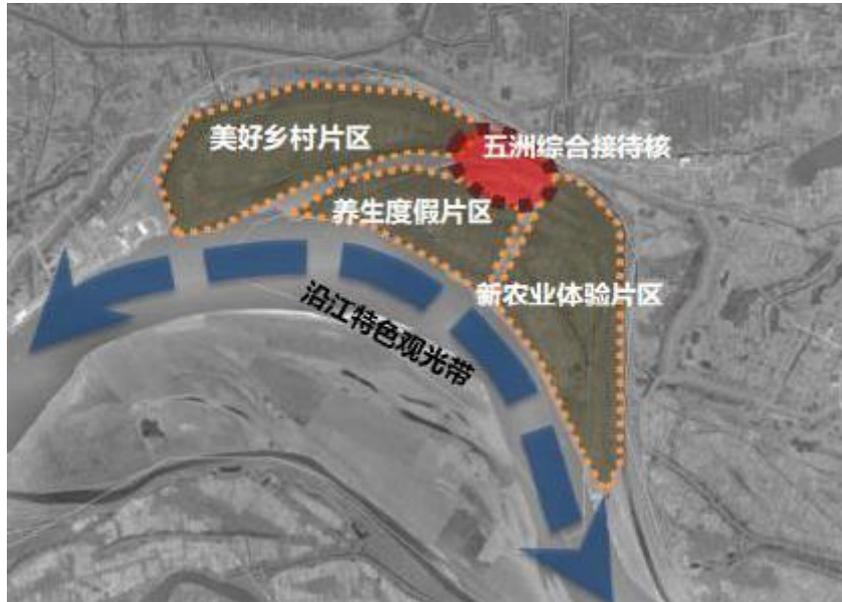
美好乡村片区功能为：综合服务、新农安置、旅游接待、民俗文化体验。

新农业体验片区功能为：农业观光、农业生产、农产加工、会议培训、生态

体验、特色观光。

养生度假片区功能为：养生度假、健康养老、文化休闲。

图表 6：修建性详细计划平面总配置图



第二节 工程建设方案

五洲景区基础设施项目占地 320 万平方米，整个项目的基础设施建设包括：新建码头 1 个；三级旅游公路 18 公里；新建游步道 20 公里；建设大型生态停车场 3 个；新建厕所 7 座（其中五星级旅游厕所 2 座，四星级旅游厕所 5 座）；新建配电站 2 座，供水站 1 座；修建景区游客中心 2 个，设置电脑触摸屏、影视介绍系统；设置导游图文标识和公共设施信息标识牌 100 个，包含导游全景图、导览图、道路标志牌、公共设施指示牌、景点介绍牌等标识标牌。

1、三级旅游公路

本项目新建三级旅游公路，铺设长度为 18 公里。

路基采用原有路基，路面面层采用 C30 砼，厚度为 200mm。路面抗滑标准为：摆式仪测定值 (F) ≥ 35 ；构造深度 (TD) 0.2~0.4mm；石料磨光值 (PSV) ≥ 35 。

.....

第三节 公用与辅助工程方案

第六章 环境保护

第一节 设计依据

第二节 环境质量标准

第三节 项目建设对环境的影响

第四节 项目运行对环境的影响

第五节 环境保护措施

第六节 其他环境保护措施

第七节 环境影响评价结论

第七章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

第二节 安全方案

第八章 节能方案分析

第一节 设计依据

第二节 建筑节能

第三节 照明节能

第四节 给排水节能

第五节 暖通节能

第六节 项目能耗分析

项目电力消耗主要是：照明用电、办公生活设备用电等；项目消耗水主要是

游客用水。以 2023 年为例，经计算项目整体耗水量 3.26 万吨，耗电量 13.82 万度，水电费用总计 26.85 万元。

注：

1、水电用量计算及假设如下

工作人员耗水量（万吨）=用水标准*人数*运营天数/10000000；

游客耗水量（万吨）=用水标准*人次/10000000

耗电量（度）=建筑面积*用电标准*每天用电时长*运营天数

图表 7：水电用量计算假设

序号	项目	指标	单位	备注
1	运营天数	360	天	每天用电 8 小时
2	用电范围	24000	平米	
3	人数（2023 年游客数量）	50	万人	
4	水费	4.0	元/吨	
5	电费	1.0	元/度	
6	用电标准（功率密度）	20	W/平米/天	
7	用水标准	工作人员为 32.5 升/人·天， 游客为 5L/人次	升/人/天	浇洒道路场地和绿化用水 0.5 升/m ² ·次
8	每天用电时长	8	小时	

.....

第九章 项目实施进度

第一节 项目建设的工期

第二节 项目实施进度安排

本项实施进度具体安排如下：

- （1）2016 年 4-5 月编制完成可行性研究报告，及其他前期审批工作；
- （2）2016 年 5 月完成初步设计及审批；
- （3）2016 年 5 月完成项目招标；

.....

第三节 项目实施进度表

第十章 项目招投标方案

第一节 编制依据

第二节 招投标方案

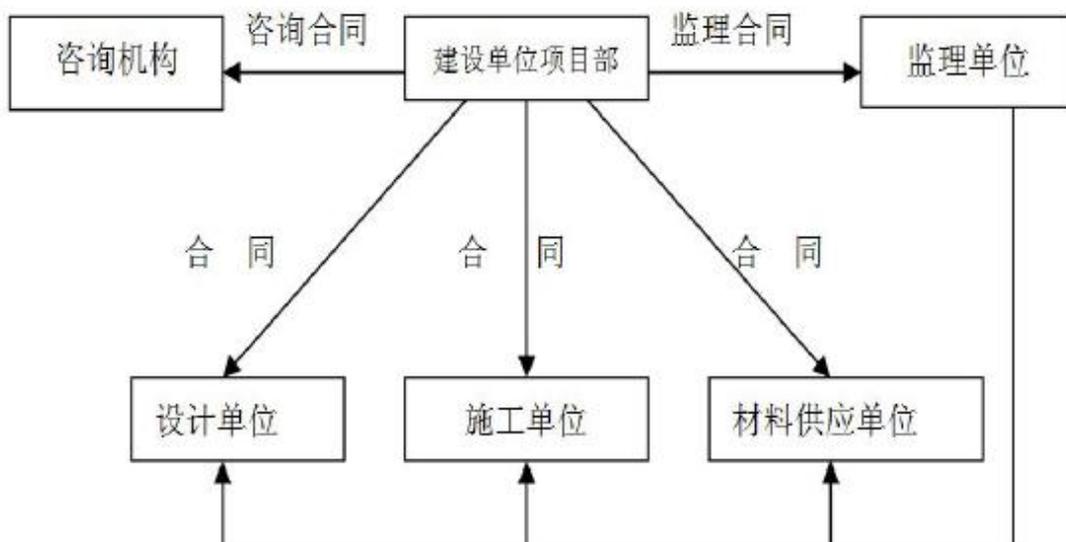
第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目建设管理制度

第二节 项目组织管理

项目建设的组织管理详见下图所示。

图表 8：项目建设的组织管理



第三节 项目管理体制

第四节 劳动定员和人员培训

项目运营之前，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，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员如下：

图表 9：项目劳动定员一览表

序号	岗位	人数(人)
1	景区接待中心	8
2	旅游公厕	7
3	停车场	6
4	其他	4
5	合计	25

.....

第十二章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

项目估算总投资 16500.00 万元，其中：建设投资 16115.33 万元，建设期利息 23.75 万元，流动资金 360.92 万元。项目投资结构如下表所示。

图表 10：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例(%)
1	固定资产投资	16139.08	97.81
1.1	建设投资	16115.33	97.67
1.1.1	工程费用	9780.00	59.27
1.1.1.1	建筑及设施工程费	9780.00	59.27
1.1.1.2	工程建设其他费用	5357.33	32.47
1.1.1.3	预备费用	978.00	5.93
1.1.1.3.1	基本预备费用	978.00	5.93
1.1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	23.75	0.14
2	流动资金	360.92	2.19
3	总计	16500.00	100.00

第四节 资金筹措

第十三章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、营业收入及税金测算

1、主营业务收入

本项目的主营业务收入主要为景区门票收入及停车场收入等。

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目自 2018 年开始运营，预计 25 年测算期内可实现总营业收入达 65692.94 万元。

2、税金

经估算，25 年测算期内项目的增值税合计为 3679.35 万元，城建税及教育税附加合计为 220.76 万元。

营业收入及税金测算具体见报告附表。

.....

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI-CO)_t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，本项目所得税前内部收益率为 6.35%，所得税后内部收益率为 4.59%。

.....

第三节 项目还款能力分析

第四节 项目盈亏平衡分析

第五节 财务评价结论

第十四章 项目社会效益评价

第一节 社会效益

一、对当地社会服务容量、基础设施的影响

该项目的建设充分利用当地原有的自然资源与文化、民俗资源，随形就势进行项目设计。部分项目的设置只是进行场地平整和配备相关设备，尽量减少对当地环境的影响。项目建设的同时在一定程度上还将对当地基础设施的改善起到促进作用。项目建设包括相关的服务设施的建设，能够满足社会服务容量增加的需要。

另外，在本项目的实施过程中，需要设计、施工、设备材料供货商的参与及监理等社会中介机构的服务，从而给这些行业带来更多的就业机会和收入，减少了社会的就业压力。项目建设也给当地商贸业等服务业带来了更多的商机，项目对当地居民的收入和生活质量影响也是正面的。

.....

第二节 互适性分析

第十五章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

本项目建成运营后，在资源整合、资金管理、经营管理等方面对合资公司提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但整体管理水平有待进一步提高。如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
 - 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
 - 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
 - 4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。
-

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第十六章 结论及建议

第一节 结论

第二节 建议

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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 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

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953