



## 浙江某休闲养生项目 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](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/>

# 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
第一节 项目基本情况.....	1
一、项目名称.....	1
二、项目地点.....	1
三、项目申报单位.....	1
四、项目定位.....	1
五、项目建设内容.....	1
六、项目总投资.....	1
七、实施周期.....	1
第二节 项目效益概况.....	1
一、社会效益.....	1
二、经济效益.....	1
第三节 报告编制原则.....	2
一、编制原则.....	2
二、编制依据.....	2
<b>第二章 项目建设背景及必要性</b> .....	<b>2</b>
第一节 项目建设背景.....	2
一、政策背景.....	2
二、经济背景.....	3
三、社会背景.....	3
四、行业背景.....	3
第二节 项目建设必要性.....	4
一、项目建设是响应政策号召，促进休闲养生旅游产业发展的需要.....	4
二、项目建设是加强杭州市城市建设，提升城市形象的需要.....	4
三、项目建设是促进旅游产品结构优化的需要.....	4
四、项目建设是改善居住环境，提升人民生活质量的需要.....	4
五、项目建设是缓解旅游热点、热线压力的需要.....	4

六、项目建设是促进当地经济发展的需要.....	4
七、项目建设是旅游开发与生态环保和谐发展的必要.....	4
<b>第三章 项目市场发展分析.....</b>	<b>4</b>
第一节 中国旅游市场整体分析.....	4
一、旅游业总体状况.....	4
二、国内旅游市场.....	4
三、入境游市场.....	5
四、出境旅游市场.....	5
五、我国旅游市场特点分析.....	5
第二节 项目所在地区旅游市场分析.....	5
一、浙江省旅游市场发展现状分析.....	5
二、杭州市旅游市场发展现状分析.....	6
第三节 休闲旅游度假市场分析.....	7
一、四大因素推动度假经济时代的来临.....	7
二、休闲旅游度假市场的特征.....	7
三、六大核心度假市场及两大补充度假市场.....	7
第四节 养生旅游市场分析.....	7
一、养生旅游简介.....	7
二、养生旅游的特征.....	7
三、全球养生旅游发展分析.....	7
四、我国养生旅游发展分析.....	7
第五节 生态农业旅游市场分析.....	7
一、生态农业旅游发展概述.....	7
二、生态农业旅游的发展阶段.....	7
三、生态农业旅游的地域模式.....	8
四、生态农业旅游园的主要类型.....	8
五、生态农业旅游园的功能分区.....	8
六、生态农业旅游园的目标.....	8
七、生态农业旅游行业市场发展趋势.....	8

第六节 乡村旅游市场分析.....	8
一、乡村旅游发展概述.....	8
二、乡村旅游发展特点.....	8
三、乡村旅游的发展模式.....	8
四、乡村旅游的市场规模.....	8
五、乡村旅游的发展问题.....	8
六、乡村旅游的发展趋势.....	8
七、乡村旅游的发展前景.....	8
<b>第四章 项目选址及建设条件.....</b>	<b>8</b>
第一节 项目选址.....	8
第二节 项目建设条件.....	8
<b>第五章 项目定位及运营模式.....</b>	<b>9</b>
第一节 项目定位.....	9
第二节 项目运营模式.....	9
一、木屋度假.....	9
二、生态旅游.....	9
三、现代农业.....	9
四、文化创意.....	9
第三节 项目营销策略.....	9
一、市场定位.....	9
二、产品策略.....	9
三、价格策略.....	9
四、渠道策略.....	9
五、促销策略.....	9
<b>第六章 项目建设方案.....</b>	<b>10</b>
第一节 项目建设发展指导思想.....	10
第二节 项目设计原则.....	10
第三节 土建工程.....	10

一、设计原则.....	10
二、采用的标准及规范.....	10
三、施工能力.....	10
四、道路工程.....	10
五、用地及建设内容.....	10
六、木屋建筑施工要点.....	10
七、其他工程.....	10
第四节 公辅工程.....	10
一、供电.....	10
二、给排水.....	10
三、通讯设施.....	10
四、景区内部交通系统.....	10
五、景观系统结构.....	10
<b>第七章 环境保护.....</b>	<b>11</b>
第一节 执行标准及排放标准.....	11
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	11
一、项目建设期环境保护.....	11
二、项目运营期环境保护.....	11
第三节 环境保护措施.....	11
一、大气保护规划.....	11
二、水体保护.....	11
三、噪声控制.....	11
四、园区环卫工作.....	11
五、森林资源保护.....	11
第四节 环境影响综合评价.....	11
<b>第八章 劳动安全卫生及消防.....</b>	<b>11</b>
第一节 劳动安全与卫生.....	11
第二节 职业安全.....	11
一、劳动保护与安全卫生.....	11

二、消防安全.....	11
第三节 消防设施及方案.....	12
一、设计标准及规程.....	12
二、建筑.....	12
三、给水消防.....	12
四、电气消防.....	12
第四节 防范措施.....	12
一、主要技术措施.....	12
二、主要管理措施.....	12
<b>第九章 节能方案分析.....</b>	<b>12</b>
第一节 用能标准和节能规范.....	12
一、相关法律、法规、规划和产业政策.....	12
二、建筑类相关标准及规范.....	12
三、相关终端用能产品能耗标准.....	12
第二节 节能措施.....	12
一、节电.....	12
二、节水.....	12
三、建筑节能.....	12
第三节 项目能耗分析.....	13
一、主要能源消耗种类.....	13
二、项目所在地能源供应状况分析.....	13
<b>第十章 组织结构及劳动定员.....</b>	<b>13</b>
第一节 项目组织管理.....	13
一、组织机构设置原则.....	13
二、项目组织管理模式.....	13
第二节 劳动定员和人员培训.....	13
一、劳动定员.....	13
二、员工来源及招聘方案.....	14
三、人员培训.....	14

<b>第十一章 项目实施进度及招投标</b> .....	<b>14</b>
第一节 项目施工组织措施.....	14
一、建立项目实施管理机构.....	14
二、施工准备.....	14
三、经营准备.....	14
四、竣工验收.....	14
第二节 项目实施进度.....	14
一、项目一期开发进度.....	14
二、项目二期、三期开发进度.....	14
第三节 项目招投标.....	14
一、项目招标目的.....	14
二、招标原则及招投标方案.....	14
<b>第十二章 投资估算及资金筹措</b> .....	<b>15</b>
第一节 估算范围.....	15
第二节 投资估算依据.....	15
第三节 投资估算.....	15
一、建设投资估算.....	15
二、工程建设其他费用.....	15
三、流动资金估算.....	15
四、总投资估算.....	15
第四节 资金筹措.....	15
<b>第十三章 项目经济效益分析</b> .....	<b>15</b>
第一节 财务评价.....	15
一、评价依据.....	15
二、营业收入及税金测算.....	15
三、成本费用测算.....	15
四、利润测算.....	15
第二节 财务评价指标.....	15

一、财务内部收益率 FIRR.....	15
二、财务净现值 FNPV.....	15
三、项目投资回收期 Pt.....	16
四、总投资收益率 (ROI) .....	16
五、项目资本金净利润率 (ROE) .....	16
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析.....	16
一、项目盈亏平衡分析.....	16
二、项目敏感性分析.....	16
第四节 财务评价结论.....	16
<b>第十四章 项目社会效益分析.....</b>	<b>16</b>
第一节 社会效益.....	16
一、对当地居民就业、收入的影响.....	16
二、旅游兴市、改善投资环境.....	16
三、对所在区域居民生活质量的影响.....	16
四、对当地社会服务容量、基础设施的影响.....	16
五、项目能够促进区域内经济发展.....	16
第二节 互适性分析.....	16
<b>第十五章 项目风险分析及规避建议.....</b>	<b>16</b>
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	16
一、运作风险及防范.....	16
二、工程风险及防范.....	17
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	17
一、财务风险及防范.....	17
二、政策风险及防范.....	17
三、市场风险及防范.....	17
四、环境风险及防范.....	17
五、综合风险评价.....	17
第三节 其他风险.....	17
一、金融风险分析及防范.....	17



二、市场竞争风险及防范.....	17
三、市场运营机制风险及防范.....	17
<b>第十六章 可行性研究结论与建议.....</b>	<b>18</b>
第一节 结论.....	18
第二节 建议.....	18

# 第一章 项目概况

## 第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目地点

三、项目申报单位

四、项目定位

五、项目建设内容

六、项目总投资

七、实施周期

## 第二节 项目效益概况

### 一、社会效益

项目建设具有重大的战略意义和政治意义，社会效益明显。

1、发展养生休闲旅游，是现代旅游发展的一种趋势。养生旅游是一种建立在自然生态、人文环境、保健体验基础上，结合观赏、品尝、休闲、游乐、避暑、避寒、康体等形式，以达到延年益寿、强身健体、修身养性等目的的新兴旅游。随着人口结构的老龄化与亚健康现象的日渐普遍，以及全球整体健康理念的革命性影响，人们对健康养生的需求成为继温饱需求之后的又一市场主流趋势和时代发展热点。本项目的建设，有利于发展养生旅游的理念，促进两大产业的融合，改变人民的生活意识和生活状态。

.....

### 二、经济效益

项目的总投资额为\*\*万元人民币。经测算，该项目的财务内部收益率（所得税前）为\*\*%，财务内部收益率（所得税后）为\*\*%，总投资收益率为\*\*%，资本金净利润率为\*\*%。静态投资回收期（税前）为\*\*年，税后为\*\*年，动态投资回收期（税前）为\*\*年，税后为\*\*年，说明项目的盈利能力良好。

项目建设期完毕后，计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目抗风险能力良好。综上所述，该项目整体在财务上收益良好。

### 第三节 报告编制原则

#### 一、编制原则

#### 二、编制依据

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### （一）国家政策

##### 《“十三五”旅游业发展规划》（国发〔2016〕70号）

2016年12月26日，国务院印发《“十三五”旅游业发展规划》。《规划》指出，“十三五”期间，我国旅游业处于黄金发展期、结构调整期和矛盾凸显期，也面临不少挑战。《规划》要求，做强跨区域旅游城市群。针对长三角旅游城市群，全面推进旅游国际化进程，大力推动旅游业与现代服务业融合发展，建设一批高品质的旅游度假区、都市休闲区和乡村度假地，形成面向全球、引领全国的世界级旅游城市群，建设亚太地区重要国际旅游门户。

.....

##### （二）浙江省政策

### 《浙江省旅游业发展“十三五”规划》（浙政办发〔2016〕151号）

2016年12月19日，浙江省人民政府办公厅印发《浙江省旅游业发展“十三五”规划》。《规划》指出，加快旅游业发展，是浙江省深入实施“八八战略”、高水平全面建成小康社会和加快“两富”“两美”现代化浙江建设的重要抓手和有效途径，对于调结构、扩就业、增收入、优环境、惠民生具有重要作用。《规划》把乡村旅游作为“十三五”发展的一项重大任务，依托好山好水好空气和原生态，彰显乡味乡韵乡情，大力发展休闲度假、旅游观光、养生养老、创意农业、农渔体验、乡村手工艺等产品与业态，更好满足游客食住行游购娱等综合消费需求。

.....

### （三）杭州市政策

#### 《杭州市旅游休闲业发展“十三五”规划》（杭政办函〔2016〕104号）

2016年9月，杭州市人民政府办公厅印发《杭州市旅游休闲业发展“十三五”规划》。《规划》指出，充分发挥旅游休闲业作为“杭州市重要的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”的带动引领作用，努力将杭州市打造成名副其实的“国际重要的旅游休闲中心”。其中，在杭州各区、县（市）旅游发展指引中，萧山区旅游产业重点发展方向为“会议会展旅游、国际峰会主会场”两大方向联动发展。实施“旅游南进”战略，打造湘湖度假休闲板块、东部航坞文化休闲板块、南部山体生态养生休闲板块。产业方向主要包括商务会奖、休闲度假、乡村旅游。

.....

### （四）政策综合影响

## 二、经济背景

## 三、社会背景

## 四、行业背景

## 第二节 项目建设必要性

- 一、项目建设是响应政策号召，促进休闲养生旅游产业发展的需要
- 二、项目建设是加强杭州市城市建设，提升城市形象的需要
- 三、项目建设是促进旅游产品结构优化的需要
- 四、项目建设是改善居住环境，提升人民生活质量的需要
- 五、项目建设是缓解旅游热点、热线压力的需要
- 六、项目建设是促进当地经济发展的需要
- 七、项目建设是旅游开发与生态环保和谐发展的必要

## 第三章 项目市场发展分析

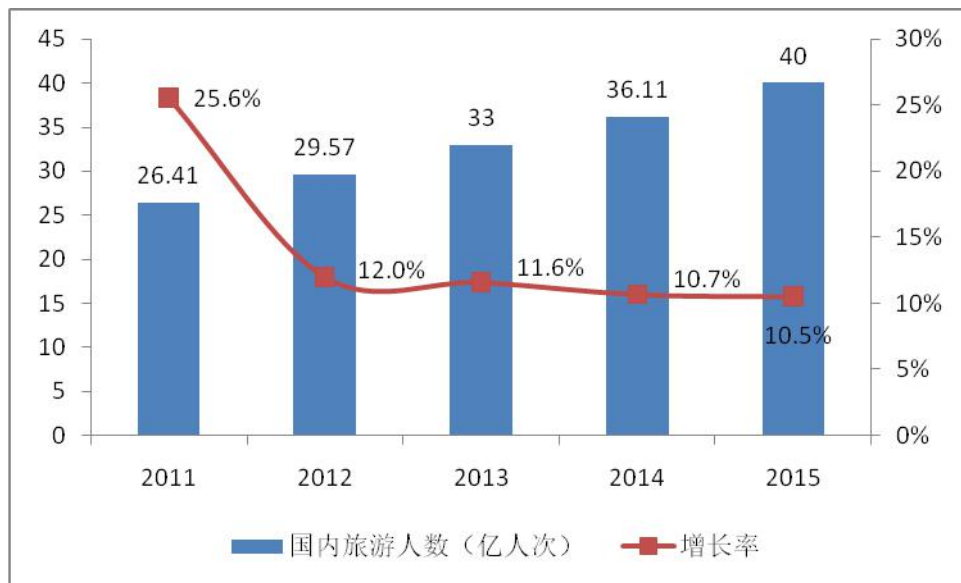
### 第一节 中国旅游市场整体分析

#### 一、旅游业总体状况

#### 二、国内旅游市场

根据数据，2015年中国旅游市场实现平稳增长，国内旅游40亿人次，同比增长10.5%。一方面，旅游人次在增加，国民的旅游消费水平也在不断攀升。2015年国内旅游总收入达到34195亿元，同比增长13.1%。从全年形势来看，我国旅游业已经进入“大众旅游”阶段，人们的出游意愿不断高涨，国内旅游市场可以继续保持相对乐观的预期，尤其是《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》明确指出到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实。

图表 8：2011-2015 年国内旅游人数及增长率



### 三、入境游市场

### 四、出境旅游市场

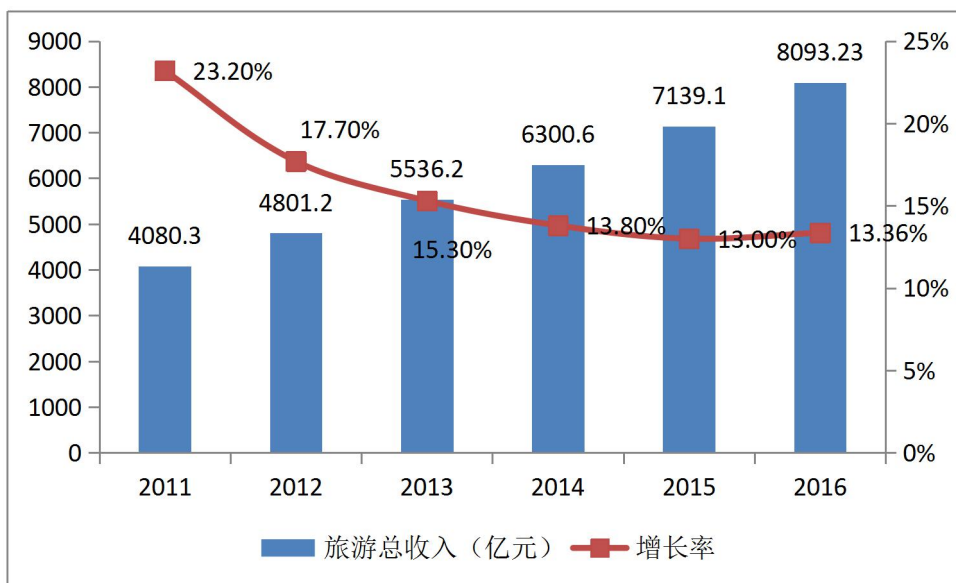
### 五、我国旅游市场特点分析

## 第二节 项目所在地区旅游市场分析

### 一、浙江省旅游市场发展现状分析

2016年，浙江省旅游经济继续保持平稳发展，较好地完成了年初确定的目标任务。根据抽样调查测算，全省共接待游客5.84亿人次，同比增长9.16%，实现旅游总收入8093.23亿元，同比增长13.36%。其中接待入境游客1120.3万人次，同比增长10.7%，实现国际旅游（外汇）收入74.31亿美元，同比增长9.46%；住宿设施接待入境过夜游客525.6万人次，同比增长5.4%，实现国际旅游（外汇）收入31.28亿元，同比增长3.76%；接待国内游客5.73亿人次，同比增长9.13%，实现国内旅游收入7599.66亿元，同比增长13.09%。全省旅行社组织出境游客245.96万人次，同比增长8.38%。

图表 11：2011-2016 浙江省旅游业收入及增长率



(一) 入境旅游市场情况

(二) 出境旅游市场情况

(三) 国内旅游市场情况

(四) 旅游景区接待情况

## 二、杭州市旅游市场发展现状分析

(一) 入境旅游市场情况

(二) 出境旅游市场情况

(三) 国内旅游市场情况

(四) 乡村旅游市场情况

(五) 旅游景区接待情况

## 第三节 休闲旅游度假市场分析

- 一、四大因素推动度假经济时代的来临
- 二、休闲旅游度假市场的特征
- 三、六大核心度假市场及两大补充度假市场

## 第四节 养生旅游市场分析

- 一、养生旅游简介
- 二、养生旅游的特征
- 三、全球养生旅游发展分析
  - (一) 全球养生旅游市场规模
  - (二) 全球养生旅游市场分布
  - (三) 全球养生旅游发展前景
- 四、我国养生旅游发展分析
  - (一) 我国养生旅游发展现状
  - (二) 我国养生旅游发展特点
  - (三) 我国养生旅游的发展方向

## 第五节 生态农业旅游市场分析

- 一、生态农业旅游发展概述
- 二、生态农业旅游的发展阶段



- 三、生态农业旅游的地域模式
- 四、生态农业旅游园的主要类型
- 五、生态农业旅游园的功能分区
- 六、生态农业旅游园的目标
- 七、生态农业旅游行业市场发展趋势

## 第六节 乡村旅游市场分析

- 一、乡村旅游发展概述
- 二、乡村旅游发展特点
- 三、乡村旅游的发展模式
- 四、乡村旅游的市场规模
- 五、乡村旅游的发展问题
- 六、乡村旅游的发展趋势
- 七、乡村旅游的发展前景

# 第四章 项目选址及建设条件

## 第一节 项目选址

## 第二节 项目建设条件

### （一）自然地理

### （二）人文环境

(三) 经济概况

(四) 交通条件

## 第五章 项目定位及运营模式

第一节 项目定位

第二节 项目运营模式

一、木屋度假

二、生态旅游

三、现代农业

四、文化创意

第三节 项目营销策略

一、市场定位

二、产品策略

三、价格策略

四、渠道策略

五、促销策略

## 第六章 项目建设方案

### 第一节 项目建设发展指导思想

### 第二节 项目设计原则

### 第三节 土建工程

#### 一、设计原则

#### 二、采用的标准及规范

#### 三、施工能力

#### 四、道路工程

#### 五、用地及建设内容

#### 六、木屋建筑施工要点

#### 七、其他工程

### 第四节 公辅工程

#### 一、供电

#### 二、给排水

#### 三、通讯设施

#### 四、景区内部交通系统

#### 五、景观系统结构

## 第七章 环境保护

### 第一节 执行标准及排放标准

### 第二节 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

### 第三节 环境保护措施

#### 一、大气保护规划

#### 二、水体保护

#### 三、噪声控制

#### 四、园区环卫工作

#### 五、森林资源保护

### 第四节 环境影响综合评价

## 第八章 劳动安全卫生及消防

### 第一节 劳动安全与卫生

### 第二节 职业安全

#### 一、劳动保护与安全卫生

#### 二、消防安全

### 第三节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

#### 二、建筑

#### 三、给水消防

#### 四、电气消防

### 第四节 防范措施

#### 一、主要技术措施

#### 二、主要管理措施

## 第九章 节能方案分析

### 第一节 用能标准和节能规范

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

#### 二、建筑类相关标准及规范

#### 三、相关终端用能产品能耗标准

### 第二节 节能措施

#### 一、节电

#### 二、节水

#### 三、建筑节能

## 第三节 项目能耗分析

### 一、主要能源消耗种类

项目电力消耗主要是景区设施用电、设备用电、照明用电、办公生活设备用电等；项目消耗水主要是绿化用水和住户及工作人员生活用水，本项目能源消耗如下表所述。

图表 61：项目主要能源消耗

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤 (吨)	所占比例 (%)
1	电		万 kWh / 年			
2	新水		万 m <sup>3</sup> / 年			
合计		等价值				
		当量值				

### 二、项目所在地能源供应状况分析

## 第十章 组织结构及劳动定员

### 第一节 项目组织管理

#### 一、组织机构设置原则

#### 二、项目组织管理模式

### 第二节 劳动定员和人员培训

#### 一、劳动定员

图表 63：项目劳动定员一览表

序号	部门	劳动定员
1	高级管理人员	
2	行政部	
3	财务部	
4	管理运营人员	

5	保健护理人员	
6	物资采购部	
7	产品销售部	
8	品牌宣传部	
9	后勤保障部	
10	合计	

## 二、员工来源及招聘方案

## 三、人员培训

# 第十一章 项目实施进度及招投标

## 第一节 项目施工组织措施

### 一、建立项目实施管理机构

### 二、施工准备

### 三、经营准备

### 四、竣工验收

## 第二节 项目实施进度

### 一、项目一期开发进度

### 二、项目二期、三期开发进度

## 第三节 项目招投标

### 一、项目招标目的

### 二、招标原则及招投标方案

## 第十二章 投资估算及资金筹措

### 第一节 估算范围

### 第二节 投资估算依据

### 第三节 投资估算

#### 一、建设投资估算

#### 二、工程建设其他费用

#### 三、流动资金估算

#### 四、总投资估算

### 第四节 资金筹措

## 第十三章 项目经济效益分析

### 第一节 财务评价

#### 一、评价依据

#### 二、营业收入及税金测算

#### 三、成本费用测算

#### 四、利润测算

### 第二节 财务评价指标

#### 一、财务内部收益率 **FIRR**

#### 二、财务净现值 **FNPV**



三、项目投资回收期 Pt

四、总投资收益率 (ROI)

五、项目资本金净利润率 (ROE)

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第四节 财务评价结论

## 第十四章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、对当地居民就业、收入的影响

二、旅游兴市、改善投资环境

三、对所在区域居民生活质量的影响

四、对当地社会服务容量、基础设施的影响

五、项目能够促进区域内经济发展

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

本项目建成投产后，公司资产规模和运作规模都将提高，在资源整合、资金管理、经营管理等方面提出了更高的要求。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。

## 二、工程风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

#### 一、财务风险及防范

#### 二、政策风险及防范

#### 三、市场风险及防范

#### 四、环境风险及防范

#### 五、综合风险评价

### 第三节 其他风险

#### 一、金融风险分析及防范

#### 二、市场竞争风险及防范

#### 三、市场运营机制风险及防范

## 第十六章 可行性研究结论与建议

### 第一节 结论

本项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目实施后将产生较大的社会效益和经济效益。

#### 1、社会效益

项目属于《产业结构调整指导目录》（2011年本）第一类“鼓励类”中第二十五项“旅游业”的第34项“乡村旅游、生态旅游、森林旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其它旅游资源综合开发服务项目”的相关产业政策。

.....

#### 2、经济效益

.....

### 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 11 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 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 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：025-86870380 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唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

**重庆分公司：**重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806