



## 云南某旅游服务站项目 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

第一章 项目总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 项目概述.....	1
第三节 研究项目主要结论.....	1
一、项目投资结构及资金来源.....	1
二、项目投资效益情况.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 项目提出的背景.....	2
第二节 项目建设的必要性.....	2
一、本项目是乐山市旅游业发展的实际需要.....	3
二、本项目建设是加快新区建设的需要.....	3
三、城市功能完善的需要.....	3
四、加快发展第三产业的需要.....	3
第三章 区域概况及城市规划.....	3
第四章 场址选择.....	3
第五章 规划总则.....	3
第一节 规划设计原则和理念.....	3
一、设计原则.....	3
二、设计理念.....	4
第二节 竖向布置.....	4
第三节 总平面布置.....	4
第四节 建筑设计.....	5
第六章 节能设计.....	7
第七章 环境影响评价.....	7
第八章 劳动安全与卫生消防.....	7
第九章 组织机构与人力资源配置.....	7
第十章 项目实施进度.....	7
第十一章 工程招投标.....	7

第十二章 项目总投资额及资金筹措.....	7
第十三章 项目的经济效益分析.....	7
第十四章 社会效益及风险分析.....	7
第十五章 结论与建议.....	7

## 第一章 项目总论

### 第一节 项目概况

项目名称:

某旅游服务站项目

项目性质:

新建

项目拟建地点:

\*\*

项目申报单位:

\*\*

总投资额:

项目总投资 15640 万元

占地面积:

47 亩

建设周期:

3 年

### 第二节 项目概述

项目主要建设旅客咨询区、旅游集散区以及配套文化休闲广场浮雕墙及艺术景观工程。工程建设内容包括：建筑主体、装饰以及水电、消防、绿化、亮化、文化休闲广场浮雕墙及艺术景观工程等附属设施。

本项目占地用地面积 47 亩（约 31333 m<sup>2</sup>），总建筑面积为 32000 m<sup>2</sup>（其中一期建筑面积 27524.79 平方米。二期 4475.21 平方米）。其中主要建设内容包括：建筑主体、装饰装修、水电、消防、绿化、亮化、文化休闲广场、浮雕墙及艺术景观工程等附属设施。

### 第三节 研究项目主要结论

#### 一、项目投资结构及资金来源

项目总投资额为 15640 万元，其中，建设投资为 14010 万元，流动资金投资为 1630 万元。资金来源为业主自筹、地方财政 100%。

## 二、项目投资效益情况

### 1、经济效益

项目的总投资额为 15640 万元人民币，建设期为 3 年。

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 22.34%，财务净现值 NPV 为 3855.32 万元，项目所得税后内部收益率 IRR 为 12.69%，财务净现值 NPV 为 793.22 万元，静态投资回收期为 3.14 年（不含建设期），动态投资回收期为 3.87 年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 8%，说明该项目的动态收益是可行的。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从财务指标上看是可行的。

### 2、社会效益

项目建设具有重大的战略意义与政治意义，社会效益明显。具体如下：

（1）随着某市旅游品牌的形成和知名度的提升，该市旅游区客源市场将进一步扩大。本项目建成以后，将极大地提升某新区旅游区乃至某市的接待档次

（2）某市旅游服务站项目的建设加快大旅游区的整体开发步伐，同时也带动了该市旅游事业的发展

（3）项目投资开发过程中，当地的税收增加，当地原住居民获得大量就业机会。使高端旅游接待能力，吸引大量高端旅游者进入区域内进行消费，大大提升区域及周边地区的发展空间和商业利用价值。

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目提出的背景

.....

### 第二节 项目建设的必要性

## 一、本项目是乐山市旅游业发展的实际需要

某市由四川省省辖，位于成渝经济区成绵乐发展带南部，成都平原城市群，是四川省西南中心城市、区域性中心城市、交通枢纽城市、重要的港口城市和联合国城市管理中心中国唯一合作城市。

.....

## 二、本项目建设是加快新区建设的需要

本项目建设地点为某市新区。新区建设是市委、市政府在“十二五”时期推进“大交通、大产业、大城市”战略的重要举措。新区位于主城区西北部，规划总面积为 12.23 平方公里。商业开发以“大商圈、新中心、多聚集”为发展目标，以“秀山水、乐新城”为发展主题，“一心、五区、双轴双环”为整体发展结构，其主导功能为商业商贸中心，特性功能为旅游集散及其他生产性服务中心，基础功能为交通集散以及生活配套。

.....

## 三、城市功能完善的需要

.....

## 四、加快发展第三产业的需要

.....

## 第三章 区域概况及城市规划

### 第四章 场址选择

### 第五章 规划总则

#### 第一节 规划设计原则和理念

##### 一、设计原则

整体性原则：项目的规划与某市旅游服务站现有道路系统，景观环境等系统

统一，有机的形成一个整体性的布局，充分考虑空间过渡及区域联系的合理性。

**空间的整合与配置：**各种功能空间按照人的行为习惯及工序要求进行优化配置，建筑形态配合功能要求穿插设置，不但突现群体建筑的有序空间变化，同时也便捷各功能区块间的联系与交流。

**文化导入原则：**导入某市特有的佛教文化内涵，并在功能配置，整体环境等方面均体现深厚的文化积淀，使城市的文化蕴涵和现代化气息达成有机的统一。

**以人为本的原则：**强调人、环境、自然的共存和融合。尊重环境，延续文脉，实现建筑与环境的和谐共存。

## 二、设计理念

“一个城市的游客服务中心的设计要基于一个概念，那就是它是这个城市旅游文化的一个前奏曲，因此它的建筑形式和个性不应该削减旅游文化遗址的视觉冲击和力量感。”某某景观作为世界文化与自然双遗产，其核心内容之一是佛教文化。佛教自传入中国以后，融入儒、道二教及民间文化，进一步发扬光大，产生了具有中国特色的佛教。自汉魏到明清，高僧辈出，代有奇人，影响了上至帝王将相，下到黎民百姓的意识形态、生活方式及价值取向，这种中国化的佛教已成为中国传统文化的一部分。

### 第二节 竖向布置

项目选址地区为坡地，高差较大。根据现场踏勘,与场地高程坡地分析，结合周边建筑的高程设计，本项目将结合用地自身的山地分布情况，利用挖填方量的平衡计算，节约挖填方的工程量，用地±0.000 标高暂定为 379.73。此设计也有利于提高本旅游服务站的体形形象，且与规划道路合理相接。

### 第三节 总平面布置

从城市的角度梳理本项目建筑的规划结构，挖掘基地原生特征，体现城市区域环境对整个片区的影响。

由于项目用地与高铁站房相连，为一个狭长形的地块，东南面临宝莲路，西北面为高铁轨道。本设计将旅游服务站一期建筑与站房规划与同一水平线上，均退让道路红线 21 米，旅游服务站一期建筑位于最北侧，规划使高铁站房与服务

站一期对称布置。服务站二期建筑为联系高铁站房与一期的纽带，位于两栋建筑中间，亦位于宝莲广场的中轴景观带上，为整个区域中心的中心地带。

本项目整体规划合理，符合《某市建筑规划管理技术规定》（2012）版的相关规定，且满足消防要求。

## 第四节 建筑设计

.....

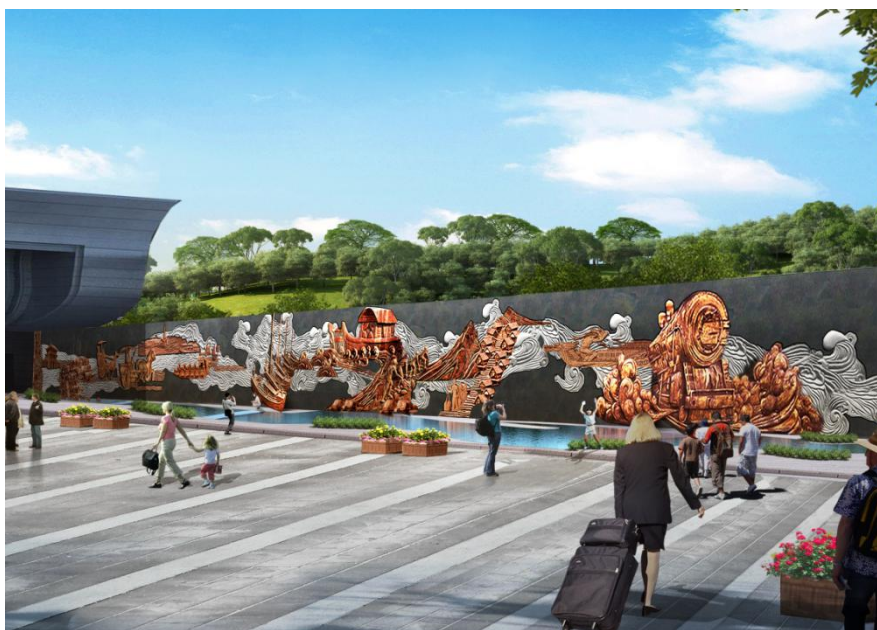
图表 1：旅游服务站一期透视图



配套文化休闲广场浮雕墙及艺术景观工程处于高铁站和小型会展中心之间的区域，具有旅游集散和城市广场公园的复合功能，是展示城市文化和地方特色的重要窗口之一。浮雕墙及艺术景观工程建设浮雕面积 4880 m<sup>2</sup>，其中平浮雕 1704.36 m<sup>2</sup>，浅浮雕 377.43 m<sup>2</sup>，圆雕 87.21 m<sup>2</sup>，干挂龙骨 1617 m<sup>2</sup>，二维半圆雕 106.1 m<sup>2</sup>，20mm 底板背景花岗石 689.3 m<sup>2</sup>，30mm 水纹浮雕面积 931.1 m<sup>2</sup>。



图表 2：浮雕局部效果图 1



图表 3：浮雕效果图 2



## 第六章 节能设计

## 第七章 环境影响评价

## 第八章 劳动安全与卫生消防

## 第九章 组织机构与人力资源配置

## 第十章 项目实施进度

## 第十一章 工程招投标

## 第十二章 项目总投资额及资金筹措

## 第十三章 项目的经济效益分析

## 第十四章 社会效益及风险分析

## 第十五章 结论与建议

## 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