



北京某道教文化旅游项目 可行性研究策划报告案例

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 项目总论.....	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 项目经济及社会效益.....	1
第三节 项目可行性研究策划报告编制依据及研究范围.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 项目建设背景.....	2
第二节 项目建设必要性.....	3
第三章 城市宏观发展环境分析.....	3
第一节 北京市社会经济发展现状研究.....	3
第二节 延庆区相关规划研究.....	4
第三节 城市宏观发展环境小结.....	5
第四章 项目市场发展环境.....	5
第一节 旅游市场发展概况.....	5
第二节 文化旅游市场分析.....	6
第三节 休闲农业旅游市场分析.....	6
第四节 民俗旅游市场分析.....	7
第五节 项目案例借鉴.....	7
第五章 项目本体分析.....	8
第一节 项目区位条件.....	8
第二节 项目周边旅游环境分析.....	8
第三节 项目本体分析小结.....	10
第六章 项目规划方案.....	10
第一节 规划总纲.....	10
第二节 发展战略.....	10
第三节 项目整体定位.....	11
第四节 空间结构及功能分区.....	12
第五节 项目布局规划.....	12
第六节 项目建设方案.....	14
第七章 项目公辅工程.....	14
第一节 给排水系统.....	14
第二节 电气系统.....	14
第八章 项目环境保护.....	15
第一节 执行标准及排放标准.....	15
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	15
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	15
第一节 劳动安全与卫生.....	15
第二节 职业安全.....	15
第三节 消防设施及方案.....	16
第四节 防范措施.....	16
第十章 节能方案分析.....	16
第一节 用能标准和节能规范.....	16
第二节 节能措施.....	16

第三节 项目能耗分析.....	16
第十一章 项目组织机构及人力资源配置.....	17
第一节 项目组织管理.....	17
第二节 项目建设及运行管理.....	17
第十二章 项目实施进度和招投标.....	17
第一节 基本要求.....	17
第二节 项目开发管理.....	17
第二节 项目招投标.....	17
第十三章 项目预计投资估算及资金筹措.....	18
第一节 估算范围.....	18
第二节 估算依据.....	18
第三节 编制说明.....	18
第四节 项目总投资估算.....	18
第十四章 项目经济效益分析.....	18
第一节 评价依据.....	18
第二节 营业收入及税金测算.....	18
第三节 成本费用测算.....	18
第四节 利润测算.....	18
第五节 财务效益分析.....	18
第六节 项目敏感性分析.....	19
第七节 财务评价结论.....	19
第十五章 项目的社会效益.....	19
第一节 社会效益.....	19
第二节 互适性分析.....	19
第十六章 项目风险因素识别及防范措施.....	19
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	19
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	20
第三节 其他风险.....	20
第十七章 项目可行性研究结论及建议.....	20
第一节 建设项目可行性研究结论.....	20
第二节 建设项目可行性研究建议.....	21

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目申报单位

三、项目合作单位

四、项目性质

五、项目地点

六、项目目标及发展理念

七、项目产品及服务

1、“食”在道

2、“住”在道

3、“行”在道

4、“游”在道

5、“购”在道

6、“娱”在道

7、“疗”在道

8、“悟”在道

八、项目建设内容

九、项目投资估算

十、项目建设周期

第二节 项目经济及社会效益

一、社会效益及评价

- 1、对当地居民就业、收入的影响
- 2、旅游兴市、改善投资环境
- 3、对所在区域居民生活质量的影响
- 4、对当地社会服务容量、基础设施的影响
- 5、项目能够促进区域内经济发展

二、经济效益及评价

第三节 项目可行性研究策划报告编制依据及研究范围

一、编制单位

二、编制依据

- 1、法律法规
- 2、国家标准、行业标准和条例依据
- 3、相关文件与规划

三、研究范围

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

- 1、国家政策
- 2、北京市政策
- 3、延庆区政策

二、经济背景

- 1、经济平稳发展，居民收入不断增加，旅游消费市场潜力巨大
- 2、人口老龄化加重，养老产业面临巨大市场

- 3、农业现代化步伐加快，科技创新引领现代农业发展

三、社会背景

- 1、休闲度假旅游深入人心，人们更加追求旅游品质
- 2、养老成为新时代的重大课题
- 3、科技农业应用广泛，农业工厂日臻成熟

四、文化背景

- 1、旅游、体育、生态、文化融合发展
- 2、道教康体养生文化成为当今热潮
- 3、绿色健康食品受到现代社会青睐

第二节 项目建设必要性

- 一、项目建设是响应政策号召，推动京津冀一体化发展的需要
- 二、项目建设顺应旅游业的发展趋势，助力延庆区打造产业整体发展格局
- 三、项目建设能够营造道教文化旅游概念，带动区域协同发展
- 四、项目建设能够带动区域脱贫，促进区域的和谐与稳定
- 五、项目建设是促进现代农业发展，引导绿色健康消费的需要
- 六、项目建设是改善老年居住环境，构建高端养老体系的需要
- 七、项目建设是旅游开发与生态环保和谐发展的必要
- 八、项目建设能够积累相关经验，促进公司自身发展

第三章 城市宏观发展环境分析

第一节 北京市社会经济发展现状研究

一、城市性质与区位环境

- 1、城市性质
- 2、区位环境
- 3、社会文化

二、城市近五年宏观经济指标走势

- 1、地区生产总值稳步增长
- 2、财政收入稳定增长
- 3、实体投资稳健支撑

三、城市常住人口总量及人口构成

四、城市产业结构及主导产业概况

五、城市旅游业发展现状

六、城市养老产业发展现状

七、城市设施农业与休闲农业发展现状

八、城市汽车保有量

九、城市居民消费能力及习惯

第二节 延庆区相关规划研究

一、延庆区发展现状

- 1、地区生产总值
- 2、公共财政收支
- 3、人口及居民生活

二、延庆区未来发展规划

1、2017年重点工作安排

- 2、今后 5 年总体工作思路

三、延庆区“十三五”规划

- 1、奋力办好绿色大事
- 2、持续增强生态功能
- 3、着力壮大绿色经济
- 4、加快建设宜居城市
- 5、切实增进民生福祉
- 6、全面深化改革开放
- 7、积极融入协同发展

第三节 城市宏观发展环境小结

第四章 项目市场发展环境

第一节 旅游市场发展概况

一、全国旅游市场发展情况

- 1、旅游业总体状况
- 2、国内旅游市场
- 3、入境游市场
- 4、出境游市场
- 5、我国旅游市场特点分析

二、北京市旅游市场发展情况

- 1、北京市旅游业总体状况
- 2、北京市国内旅游市场
- 3、北京市入境游市场
- 4、北京市出境游市场
- 5、北京市旅游市场特点分析

三、延庆区旅游市场发展情况

- 1、延庆区旅游业总体状况
- 2、延庆区 A 级及主要旅游景区市场
- 3、延庆区观光民俗旅游市场
- 4、延庆区旅游市场特点分析
- 5、延庆区旅游业发展存在的问题

第二节 文化旅游市场分析

- 一、文化旅游发展概述
- 二、文化旅游的发展阶段
- 三、文化旅游市场现状
- 四、文化旅游产业存在的问题
- 五、文化旅游市场发展方向
- 六、宗教文化与文化旅游

第三节 休闲农业旅游市场分析

- 一、休闲农业旅游发展概述
- 二、休闲农业旅游的发展阶段
- 三、休闲农业旅游的地域模式
- 四、休闲农业旅游园的主要类型
- 五、休闲农业旅游园的功能分区
- 六、休闲农业旅游园的目标
- 七、休闲农业旅游市场现状

八、休闲农业旅游行业市场发展趋势

第四节 民俗旅游市场分析

一、民俗旅游的内涵

二、民俗旅游的特点

三、民俗旅游的分类

四、民俗旅游发展的原因

五、民俗旅游产业存在的问题

第五节 项目案例借鉴

一、青城山道教文化旅游项目

- 1、案例简介
- 2、案例分析与借鉴

二、王屋山道教文化旅游项目

- 1、案例简介
- 2、案例分析与借鉴

三、苍溪云台山道教文化旅游项目（规划）

- 1、案例简介
- 2、案例分析与借鉴

四、瓦窑村民俗文化旅游项目（规划）

- 1、案例简介
- 2、案例分析与借鉴

第五章 项目本体分析

第一节 项目区位条件

一、区位概况

二、自然环境

三、基础设施

五、历史文化

- 1、项目区域摩崖造像
- 2、独山月夜
- 3、项目区域名称由来
- 4、项目区域曾是军堡
- 5、山顶碎石堆
- 6、项目区域的红色遗产
- 7、项目区域村有 5 个“雷锋之家”

第二节 项目周边旅游环境分析

一、延庆区主要旅游景点

- 1、八达岭长城
- 2、野鸭湖国家湿地公园
- 3、妫河漂流
- 4、水关长城
- 5、龙庆峡
- 6、松山森林公园
- 7、百里山水画廊
- 8、北京龙湾国际露营公园
- 9、硅化木国家地质公园

10、八达岭滑雪场

二、延庆区主要民俗村

- 1、陶艺之乡——盆窑
- 2、万亩杏树基地——新庄堡
- 3、生态旅游——香屯
- 4、塞上雄关——岔道
- 5、乡下有我一分田——东小河屯
- 6、乡村酒店集聚区——柳沟村
- 7、健康长寿村——长寿岭
- 8、森林度假村——西大庄科
- 9、白河明珠——秀水湾
- 10、玉皇山前——玉皇庙

三、项目区域村周边景点

- 1、北京延庆县阳光果园
- 2、神仙院
- 3、半块豆腐山
- 4、华海田园度假村
- 5、太安山
- 6、龙庆峡风景区
- 7、云瀑沟
- 8、白草洼
- 9、白羊玉国光苹果种植基地
- 10、古城民俗村

四、河北省后城镇主要旅游资源

- 1、滴水崖
- 2、朝阳观
- 3、常胜庄

4、民俗村——西山村

第三节 项目本体分析小结

一、区位条件部分

二、周边环境部分

第六章 项目规划方案

第一节 规划总纲

一、规划性质

二、规划范围与期限

- 1、规划范围
- 2、四至跨度
- 3、规划期限

三、规划原则

四、规划依据

- 1、法律法规
- 2、国家标准、行业标准和条例依据
- 3、相关文件与规划

第二节 发展战略

一、主题化战略

- 1、景点
- 2、娱乐
- 3、建筑

二、特色化战略

- 1、特色餐饮
- 2、特色住宿
- 3、特色观光
- 4、特色商品
- 5、特色养生

三、多元化战略

- 1、多角度延伸
- 2、全年龄层面
- 3、全季节周期

四、高端化战略

- 1、4A 级景区
- 2、5 星级酒店

第三节 项目整体定位

一、目标定位

- 1、打造延庆地区首席道教文化综合体验区
- 2、引领休闲度假、养生健康新生活
- 3、携手世园会，大力开发新型设施科技农业
- 4、弘扬道德文化，建设道德文化教育基地

二、功能定位

- 1、立足延庆，辐射京津冀，面向国际
- 2、与周边其他项目构成区域联合，互补共赢
- 3、改善居民生活环境，增加居民收入和就业，鼓励家乡创业
- 4、道教文化开发新模式

三、客群定位

- 1、以北京市地区客流为核心，辐射京津冀，面向国际游客

- 2、对道教及衍生文化感兴趣的全年龄群体
- 3、面向中高等收入群体，提高产品附加值
- 4、重点面向外企和国企事业单位员工

四、产品定位

- 1、“食”在道
- 2、“住”在道
- 3、“行”在道
- 4、“游”在道
- 5、“购”在道
- 6、“娱”在道
- 7、“疗”在道
- 8、“悟”在道

第四节 空间结构及功能分区

一、一轴

二、双核

- 1、旅游接待服务核心
- 2、道教文化体验核心

三、五区

- 1、民宿综合服务区
- 2、设施农业发展区
- 3、道教养生体验区
- 4、道教文化体验区
- 5、道教自然景观区

第五节 项目布局规划

一、民宿综合服务区

- 1、游客接待中心
- 2、民宿养生酒店
- 3、道教文化街
- 4、区域规划

二、设施农业发展区

- 1、杏树采摘
- 2、日光农业大棚
- 3、温室农业大棚
- 4、蔬菜工厂
- 5、区域规划

三、道教养生体验区

- 1、辟谷区
- 2、武术区
- 3、导引区
- 4、区域规划

四、道教文化体验区

- 1、太极道观
- 2、摩崖造像
- 3、五行长生树
- 4、道教神系步道
- 5、区域规划

五、道教自然景观区

- 1、徒步公园
- 2、森林浴氧吧
- 3、玻璃栈道
- 4、区域规划

第六节 项目建设方案

一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设内容

三、总体规划方案及总图布置方案

- 1、基本原则
- 2、总平面布置图
- 3、项目效果图

四、道路交通组织

- 1、基本构成
- 2、人车分流
- 3、安全疏散通道设置标准

第七章 项目公辅工程

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、电力系统

五、照明系统

六、防雷与接地系统

七、消防系统的供电及监控

八、电力监控系统

九、弱电设计

第八章 项目环境保护

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

三、环境影响综合评价

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

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

第十章 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

二、项目所在地能源供应状况分析

第十一章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

第十二章 项目实施进度和招投标

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 项目招投标

一、编制依据

二、招标单位

三、招标范围

四、招投标程序

第十三章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

第十四章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

一、收入测算

二、收入简表

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 **FNPV**

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 Pt

四、项目总投资净利润率 (ROE)

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十五章 项目的社会效益

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

第十六章 项目风险因素识别及防范措施

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

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

第十七章 项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、宏观背景的可行性研究结论

二、市场环境的可行性研究结论

三、拟建方案建设条件的可行性研究结论

四、资金安排合理性的可行性研究结论

五、环境影响的可行性研究结论

六、经济效益的可行性研究结论

七、社会效益的可行性研究结论

八、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

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：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 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：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 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