



黑龙江省某旅游景区项目 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

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 申报单位及项目概况.....	1
第一节 项目申报单位概况.....	1
一、基本情况.....	1
二、资产负债情况.....	1
第二节 项目概况.....	1
一、项目名称.....	1
二、项目建设地点.....	1
三、项目建设背景.....	1
四、项目建设周期.....	4
五、主要建设内容和规模.....	4
六、项目建设方案.....	4
七、投资规模及资金筹措.....	5
第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析.....	6
第一节 发展规划分析.....	6
一、国家层面发展规划的符合性分析.....	6
二、地方层面发展规划的符合性分析.....	6
第二节 产业政策分析.....	7
一、国家层面产业政策分析.....	7
二、地方层面产业政策分析.....	7
第三节 行业准入分析.....	8
第三章 资源开发及综合利用分析.....	9
第一节 资源开发方案.....	9
第二节 资源利用方案.....	9
第三节 资源节约措施.....	9
第四章 节能方案分析.....	10
第一节 用能标准和节能规范.....	10

第二节 能耗状况和能耗指标分析.....	10
一、项目所在地能源供应情况.....	10
二、拟建项目的能源消耗种类及数量.....	10
三、项目能耗情况对比分析.....	10
第三节 节能措施和节能效果分析.....	10
三、节能效果分析.....	10
第五章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析.....	11
第一节 项目选址及用地方案.....	11
一、项目建设地点.....	11
二、项目建设条件.....	11
三、项目用地现状.....	11
四、项目选址分析.....	11
第二节 土地利用合理性分析.....	11
一、规划要求.....	11
二、集约用地和有效使用土地分析.....	11
三、耕地占用补充方案分析.....	11
第三节 征地拆迁和移民安置规划方案.....	11
第六章 环境和生态影响分析.....	12
第一节 环境和生态现状.....	12
第二节 生态环境影响分析.....	12
一、施工期环境影响分析.....	12
第三节 生态环境保护措施.....	12
一、环境保护措施方案.....	12
二、环境影响评价.....	12
第四节 地质灾害影响分析.....	12
第五节 特殊环境影响.....	12
第七章 经济影响分析.....	13
第一节 经济费用效益或费用效果分析.....	13

一、项目投资估算.....	13
二、财务效益分析.....	13
第二节 行业影响分析.....	13
第三节 区域经济影响分析.....	14
第八章 社会影响分析.....	15
第一节 社会影响效果分析.....	15
第二节 社会适应性分析.....	15
第三节 社会风险及对策分析.....	15
一、项目开发过程中潜在的风险及防范.....	15
二、项目本身潜在的风险及防范.....	15
三、其他风险.....	15

第一章 申报单位及项目概况

第一节 项目申报单位概况

一、基本情况

二、资产负债情况

图表 1：项目单位近三年来资产负债情况

序号	项目	2014-12-31	2015-12-31	2016-9-30
1	资产	81142110.06	87062700.85	97834371.15
2	负债	55168640.37	62864449.62	75340888.99
3	所有者权益	25973469.69	24198251.23	22493482.16

第二节 项目概况

一、项目名称

二、项目建设地点

三、项目建设背景

（一）中国旅游业正步入黄金发展期

随着社会的发展，旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，旅游业对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。旅游业已成为中国经济发展的支柱性产业之一。在内需启动、消费升级以及国民收入不断提高的背景下，中国旅游业正步入黄金发展期。

根据“十三五”规划，未来中国政府将多策并举，把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业。国内旅游行业之政策环境获得持续改善，行业也将迎来一个崭新的发展阶段。

伊春市市委、市政府对旅游业发展十分重视，在黑龙江省最早编制了市域旅

游发展总体规划，积极组织进行旅游规划修编，并有一系列优惠政策来支持和鼓励发展旅游业。根据旅游产业发展需要，先后编制了《伊春市旅游业总体发展规划》、《伊春市旅游发展提升策划》、《伊春市自驾车（房车）旅游总体规划》等。伊春市各县区（局）以及重点景区也相继编制了发展规划或提升策划。

国家和地方政府对于旅游业的大力支持，为项目的建设和运营奠定了良好的政策基础。

（二）汽车露营地建设呈前景十分广阔

我国的汽车露营发展只有十几年的时间，受经济水平的限制，我国拥有的房车和汽车露营地的数量和发达国家无法相比，差距悬殊，房车拥有量少和汽车露营地匮乏，严重制约着我国汽车露营地的发展。

为开展汽车露营活动，2003年9月，经国家体育总局、国家民政部批准，“中国汽车运动联合会汽车露营分会”成立，并于同年加入了世界汽车露营总会，标志着我国的汽车露营行业开始健康有序地发展。汽车露营分会的主要任务是倡导汽车露营旅游这一健康消费理念，开拓汽车露营旅游产业，满足人们日益增长的多种休闲需求，扩大内需，调整国家产业结构，促进形成健康、文明的体育旅游形式，负责制定汽车露营地建设标准，组织与汽车露营有关的各种活动。

分会成立后，根据我国旅游资源的分布情况，制订了营地标准草案，并规划重点围绕“三圈两线”建设露营地，“三圈”即北京、长江三角洲、珠江三角洲三大经济圈，“两线”指北京至深圳的东南沿海、西安至乌鲁木齐丝绸之路这两条精品旅游线，在全国主要旅游资源地形成汽车露营地网络，推动汽车露营活动的发展。

近年来，伴随着我国社会经济稳定快速的发展和旅游个性化需求的增长，汽车露营产业作为我国旅游业发展的新型业态，出现了较为明显的增长。2009年底，我国房车保有量是3000辆，多是被用于特殊领域——户外探险、商务接待、影视拍摄等，而真正使用房车露营、旅游休闲的人则很少。而到了2012年底，我国房车的保有量已经突破了1万辆，从2009年到2012年，三年的时间增加了7000辆，而且其中80%为私家车。可见，对于中国市场，房车仍然是新兴消费品。但是，一方面，经过近十年的市场“概念导入”期的铺垫，国民休闲旅游观

念的进步，尤其是中产阶级消费者的迫切的消费升级需求，国内房车市场已蓄积很强大的消费需求和消费实力。另一方面，金融危机以来，国内的生产制造业过剩的生产能力进一步突显，证明了当下通过整合行业资源、规模化生产房车、降低成本来实现房车的大众消费的可行性。而建设与自驾游汽车、房车配套的、能够为居民出游提供安全保障的汽车露营地正在成为 21 世纪中国度假行业最具潜力的投资热点。

汽车露营产业的发展不仅表现在数量上，目前国内房车露营专业活动也形成品牌，如北京国际房车露营展，中国房车露营大会。北京国际房车露营展已举办了十三届，参展房车的数量和厂家也越来越多，产品从几万之几千万，不同档次的产品满足不同消费者的需求。另外，我国还出现了一些汽车露营组织，如中国汽车运动联合会汽车露营分会和中天行房车俱乐部等，以及以宣传房车及露营观念为宗旨的网站，如世纪房车网等，虽然规模远不及国外，但这些组织和活动对我国汽车露营产业的发展起到了积极的推动作用，使汽车露营地建设呈现出勃勃生机的态势，前景十分广阔。

（三）体育旅游业的发展方兴未艾

（四）休闲观光旅游具有广阔的发展市场

图表 2：2011-2015 年中国居民人均可支配收入及增速



根据世界旅游业发展的规律，当人均收入达到 1000 美元时，国内旅游就会

兴旺起来；当人均收入达到 1000~2000 美元后，度假旅游市场会逐步形成。2000 至 5000 美元之间是属于一个过渡时期，会出现服务消费的快速增长。2020 年，中国将成为世界最大旅游目的地，旅游市场拓展空间巨大。国家越富有，休闲时间就越多，经济综合实力就会得到增强。而休闲观光旅游将会变成推动经济发展的重要力量，使消费成为重要的生产动力。

四、项目建设周期

项目建设周期：2015 年 5 月-2019 年 12 月。

五、主要建设内容和规模

六、项目建设方案

（一）景区整体规划和道路系统建设

（二）五星级房车露营地

该项目的主要内容为规划建设五星级房车露营地一座。位于湖西岸北侧，占地 10 万 m²，内含自走式房车营位 20 个、拖车营位 20 个、木屋 30 个、集装箱房 30 个、帐篷 20 个。公共服务大厅一座，同时配套停车场，加油站，医疗室，游泳池，网球场，拓展活动区，儿童活动区，野餐区域。其中 800 平米草坪帐篷营地式会议中心，可接纳大型会议。风景区内的其他体育设施，如高尔夫，赛艇，环湖的自行车道路等，都可给营地提供支持，可建成同行业档次较高，活动品类较丰富的房车露营地。

.....

（三）赛艇俱乐部

项目主要建设内容为赛事级标准赛艇场地（水面）及附属码头艇库。利用东湖南北向水面逾 2000 米的条件，规划出国际赛事级赛道 6 条，在湖西岸北侧。修建赛艇码头、和 400 m²艇库和训练室一体的建筑一座，赛事级赛艇一套四艘，并沿东西向规划 800m 长的训练赛道。

.....

(四) 民宿特色小镇

(五) 服务大厅及冬季项目

(六) 国家湿地公园

七、投资规模及资金筹措

(一) 投资规模

项目估算总投资 30000.00 万元，其中：建设投资 26114.16 万元，建设期利息 2102.10 万元，流动资金 1783.74 万元。

项目投资结构如下表所示。

图表 41：项目总投资一览表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资	28216.26	94.05
1.1	建设投资	26114.16	87.05
1.1.1	工程费用	24004.02	80.01
1.1.1.1	建筑及设施工程费	24004.02	80.01
1.1.2	工程建设其他费用	1390.02	4.63
1.1.3	预备费用	720.12	2.40
1.1.3.1	基本预备费用	720.12	2.40
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	2102.10	7.01
2	流动资金	1783.74	5.95
3	总计	30000.00	100.00

(二) 资金筹措

项目总投资 30000.00 万元，资金来源于企业自筹、银行贷款。其中企业自筹 10000 万元，银行贷款 20000 万元。

第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析

第一节 发展规划分析

一、国家层面发展规划的符合性分析

2016年3月,《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》全文发布,共计二十篇,八十章。通过梳理发现,《纲要》至少有15处提到旅游产业发展,表明要提高生活性服务业品质,大力发展旅游业,深入实施旅游业提质增效工程,并支持生态旅游、文化旅游、休闲旅游、山地旅游等发展。

《“十三五”全国旅游业发展规划》已纳入国家“十三五”重点专项规划,由国家旅游局牵头,国家发展改革委、财政部、国土资源部、环境保护部、交通运输部、农业部、林业局和扶贫办等部门共同参与编制,这在我国旅游业发展历史上尚属首次,充分体现了党中央、国务院对旅游业发展的高度重视,对全国旅游行业是巨大的鼓舞和鞭策。

.....

二、地方层面发展规划的符合性分析

2016年4月8日,黑龙江省人民政府印发了《黑龙江省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出创新旅游业发展模式,围绕核心产品,加快发展旅游文化娱乐、驻场演出、特色饮食、特色纪念品等辅助产品组合,提高游客体验参与程度。深入挖掘历史、文化、艺术元素,推动文化、时尚与旅游融合发展。加强黑龙江旅游整体品牌和旅游产品宣传,完善市场营销体系,建立线上线下立体营销平台,深化与全国重要目标客源市场的媒体、旅行社合作,提高黑龙江旅游竞争力和影响力。完善基础设施建设,加快通景区公路、自驾营地等配套设施建设。到2020年,力争全省游客总人数达到1.9亿人次,旅游总收入达到2200亿元。

.....

第二节 产业政策分析

一、国家层面产业政策分析

项目属于《产业结构调整指导目录》（2013年修正）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。

近年来，针对旅游产业我国制订了多项产业政策，主要内容为：建立监管机制，高度重视旅游安全，建立有关法规相应的管理制度，向其他旅游发展迅速的国家学习先进的管理方法，提高旅游机构的竞争力，强化行业组织及行业协会的力量，创建旅游服务办公室以加强旅行社对旅游服务过程的质量管理。这些政策措施的实施都表明了我国对于旅游产业的重视。

2016年11月7日，国家旅游局会同国家发展改革委、工业和信息化部、公安部、财政部、国土资源部、环境保护部、住房和城乡建设部、交通运输部、国家工商总局、国家体育总局等多部门联合印发《关于促进自驾车旅居车旅游发展的若干意见》（旅发〔2016〕148号），提出了一系列解决自驾车旅居车（又称房车）旅游发展的政策措施。并提出**对于房车旅游加强财税金融扶持**。中央财政加大对纳入国家规划和年度建设计划的营地项目和中西部贫困地区的营地建设项目的支持力度。各地要加大对自驾游道路、停车场、厕所、电信、环卫处理等基础设施建设的支持力度。自驾车旅居车旅游营地的用水、用电价格实行与工业企业相同的价格政策。鼓励旅游产业投资基金向营地经营龙头企业和重点建设项目提供资金支持。对信用状况好、有资源或品牌优势的自驾游运营企业，鼓励金融企业加大金融支持力度。

.....

二、地方层面产业政策分析

2015年8月21日，黑龙江省人民政府发布了《关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》（黑政发〔2015〕24号），提出进一步加快发展体育产业，

促进体育消费，发展特色鲜明的产业项目：培育冰雪赛事品牌，打造体育户外旅游精品线路，建设户外运动基地，引领开展户外休闲露营等项目。

.....

第三节 行业准入分析

1、《汽车露营营地开放条件和要求》

2013年12月4日，国家体育总局正式批准体育行业标准《汽车露营营地开放条件和要求》，该标准于2014年1月1日起实施，标志着第一部国家标准诞生，中国汽车露营营地标准化建设全新起航。

标准规定了各类汽车（含旅居车）露营营地开放应具备的基本条件和星级评定要求。其中，不仅从汽车露营营地宜选择地域开阔、生态环境良好的自然地带，营地设计应与自然环境相融合、配套，综合利用自然资源和环保能源，合理设计，节制开发等露营地的选址、设计方面做了明确规定，还对从业人员资格，及环境、配件、服务、管理等方面提出了具体要求。

.....

第三章 资源开发及综合利用分析

第一节 资源开发方案

第二节 资源利用方案

第三节 资源节约措施

第四章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

第二节 能耗状况和能耗指标分析

一、项目所在地能源供应情况

二、拟建项目的能源消耗种类及数量

项目主要能源消耗种类为电，折合标准煤 171.02 tce/a。

图表 42：项目年综合能耗一览表

能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例(%)
电	139.15	万 kWh /年	3.3	459.20	100.00%
			1.229	171.02	100.00%

注：①综合能耗计算中，电当量折标煤系数按照 $1.229\text{tce}/10^4\text{kWh}$ ；

②其余能源按照《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）规定的折标煤系数进行折算；

③项目用水为新鲜水，不计入总能耗。

三、项目能耗情况对比分析

第三节 节能措施和节能效果分析

三、节能效果分析

第五章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

第一节 项目选址及用地方案

一、项目建设地点

二、项目建设条件

三、项目用地现状

四、项目选址分析

第二节 土地利用合理性分析

一、规划要求

本项目的建设，符合《黑龙江省旅游发展总体规划》、《伊春市生态市建设规划》、《伊春市旅游业总体发展规划》、《伊春市自驾车（房车）旅游总体规划》、《小兴安岭风景道概念性土地利用详细规划 2000-2005》、《嘉荫县土地利用总体规划（2006-2020年）》等规划的要求，项目符合土地利用要求。

二、集约用地和有效使用土地分析

三、耕地占用补充方案分析

第三节 征地拆迁和移民安置规划方案

第六章 环境和生态影响分析

第一节 环境和生态现状

第二节 生态环境影响分析

一、施工期环境影响分析

第三节 生态环境保护措施

一、环境保护措施方案

二、环境影响评价

第四节 地质灾害影响分析

第五节 特殊环境影响

第七章 经济影响分析

第一节 经济费用效益或费用效果分析

一、项目投资估算

二、财务效益分析

本项目的主营业务收入主要为景区门票收入、房车露营地收入、赛艇俱乐部收入、特色民俗小镇收入、冰雪娱乐区收入、茅兰河口国家湿地公园收入等。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。

项目自 2017 年开始部分运营，预计测算期内可实现总营业收入达 107496.00 万元(2016 年-2030 年合计)，城建税和教育费附加合计 194.92 万元(2016 年-2030 年合计)。具体销售收入以及税金测算见附表。

.....

第二节 行业影响分析

随着旅游区项目的丰富，知名度和影响力将越来越大，将带动嘉荫县知名度和影响力的提高。旅游区项目的增加，将促进多元产业的形成；而且旅游业的发展有强大的带动作用，可带动嘉荫县产业的优化和升级，带动现代服务业等新兴产业的形成和发展，由此实现嘉荫县产业的结构升级和质量升级。

旅游区的开发、发展，需要吸纳较多的管理人员和工作人员；而旅游区发展所带动的各项产业发展，则会拉动更多的就业。同时，各种活动项目，将丰富居民的生活内容；旅游发展带动的城镇环境改善、服务水平提高，也将促进居民质量的提高。

旅游业的发展，不仅将推动综合产业的发展，还将推动从事农业之外产业的人口数量的增加、基础设施的完善、城镇意识和文明的扩散.....从而加速嘉荫县的新型城镇化建设。

.....

第三节 区域经济影响分析

第八章 社会影响分析

第一节 社会影响效果分析

第二节 社会适应性分析

第三节 社会风险及对策分析

一、项目开发过程中潜在的风险及防范

二、项目本身潜在的风险及防范

三、其他风险

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