



重庆市某旅游度假区联建房风貌改造建设项目  
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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

## 第一章 总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

重庆市某旅游度假区联建房风貌改造建设项目

#### 二、建设地点

#### 三、建设单位

#### 四、建设内容及规模

#### 五、建设总投资

#### 六、建设工期

### 第二节 项目研究主要结论

#### 一、项目投资结构及资金来源

项目工程总造价为\*\*万元，其中工程直接费为\*\*万元，其他费用为\*\*万元。  
具体见下表：

图表 2：项目投资结构表

黑山谷旅游度假区八角联建房风貌改造建设项目可研投资估算评估建议表						
序号	分项目名称	单位	金额			备注
			数量	单价（元）	合价（万元）	
一	工程直接费					
1	墙面清除修补	m <sup>2</sup>	171372	8	137.10	
2	空调室外机罩	只	6000	300	180.00	
3	外墙彩色乳胶漆	m <sup>2</sup>	171372	50	856.86	
4	屋顶彩色改造	m <sup>2</sup>	17577	60	105.46	
5	屋顶造型改	m <sup>2</sup>	6591	1200	790.92	

黑山谷旅游度假区八角联建房风貌改造建设项目可研投资估算评估建议表						
序号	分项目名称	单位	金额			备注
			数量	单价 (元)	合价 (万元)	
	造					
6	墙面装饰饰件	m	3000	80	24.00	
7	墙面艺术装饰	m <sup>2</sup>	1000	1500	150.00	
8	施工措施	m <sup>2</sup>				
9	小计					
二	其他费用					
1	工程设计费	万元				
2	施工图审查费	万元				
3	造价咨询服务费	万元				
4	招标代理费	万元				
5	工程建设监理费	万元				
6	风险准备金	万元				
7	小计					
三	工程造价					

资金来源为业主自筹。

## 二、项目投资效益情况

### 第三节 可行性研究范围、目的及编制依据

#### 一、研究范围

.....

本报告根据国家对建设项目可行性研究报告编制的工作范围和深度规定,对项目建设的依据、条件及必要性进行了论述,对市场的需求进行了分析和预测,对建设规模和内容、建设方案、环境保护、消防及安全卫生、节约能源、项目实施进度、项目招投标方案、投资估算、资金筹措、经济和社会效益等方面进行综合性分析和评价,为项目决策提供可靠、科学的依据。

## 二、研究目的

## 三、编制依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》
- 2、《中华人民共和国旅游法》
- 3、《旅游规划通则》
- 4、《屋面工程技术规范》
- 5、《“十三五”旅游业发展规划》
- 6、《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》
- 7、《关于促进旅游业改革发展的若干意见》
- 8、《国民旅游休闲纲要（2013—2020年）》
- 9、《重庆市贯彻落实国务院“十三五”旅游业发展规划重点任务分工》
- 10、《重庆市建设国际知名旅游目的地“十三五”规划》
- 11、《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的实施意见》
- 12、……

## 第四节 项目综合评价与建议

### 第二章 项目建设背景及必要性

#### 第一节 项目提出的背景

##### 一、政策背景

国家大力扶持旅游业的发展，其政策如下：

图表 3：国家鼓励发展旅游业的政策

时间	部门	政策	内容
2016	国发	《“十三五”旅游业发展规划》	推动精品景区建设，加快休闲度假产品开发，鼓励中西部地区发挥资源优势开发特色休闲度假产品，加快推进环城市休闲度假带建设。
2015	国发办	《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》	大力发展特色旅游城镇。推动新型城镇化建设与现代旅游产业发展有机结合；鼓励社会资本大力开发山地、养生等休闲度假旅游产品

时间	部门	政策	内容
2014	国发	《关于促进旅游业改革发展的若干意见》	推动旅游业发展与城镇化相结合，积极营造良好的旅游环境；转型升级、提质增效为主线，推动旅游服务向优质服务转变，实现标准化和个性化服务的有机统一。
2013	国发办	《国民旅游休闲纲要（2013—2020年）》	不断促进国民旅游休闲的规模扩大和品质提升，促进社会和谐，提高国民生活质量；加强特色旅游村镇建设，满足广大群众个性化旅游需求。

《“十三五”旅游业发展规划》（国发〔2016〕70号）

《规划》指出，要适应大众化旅游发展，优化旅游产品结构，创新旅游产品体系。

**推动精品景区建设。**全面提升以 A 级景区为代表的观光旅游产品，着力加强 3A 级以上景区建设，**优化 5A 级景区布局**。重点支持中西部地区观光旅游产品精品化发展。

**加快休闲度假产品开发。**大力开发山地、森林、养生等休闲度假旅游产品，建设一批旅游度假区和国民度假地。支持东部地区加快发展休闲度假旅游，**鼓励中西部地区发挥资源优势开发特色休闲度假产品**；加快推进环城市休闲度假带建设。

《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》（国办发〔2015〕62号）

《意见》指出，**大力发展特色旅游城镇**。推动新型城镇化建设与现代旅游产业发展有机结合，到 2020 年建设一批集观光、休闲、度假、养生、购物等功能于一体的全国特色旅游城镇和**特色景观旅游名镇**。

大力开发休闲度假旅游产品。**鼓励社会资本大力开发温泉、滑雪、滨海、海岛、山地、养生等休闲度假旅游产品**。重点依托现有旅游设施和旅游资源，建设一批高水平旅游度假产品和满足多层次多样化休闲度假需求的国民度假地。加快推进环城市休闲度假带建设，拓展城市休闲空间。

《关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31号）

《意见》提出，坚持融合发展，**推动旅游业发展与新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化相结合**，实现经济效益、社会效益和生态效益相统一；坚持以人为本，**积极营造良好的旅游环境**，让广大游客游得放心、游得舒心、游得开心，在旅游过程中发现美、享受美、传播美。

**以转型升级、提质增效为主线**，推动旅游产品向观光、休闲、度假并重转变，

满足多样化、多层次的旅游消费需求；推动旅游开发向集约型转变，更加注重资源能源节约和生态环境保护，更加注重**文化传承创新**，实现可持续发展；**推动旅游服务向优质服务转变**，实现标准化和个性化服务的有机统一。

.....

## 二、社会背景

### 1、休闲旅游成为热潮

改革开放以后，国家大力发展旅游业，各地旅游景点的修建、出行交通、酒店、餐饮等相关配套不断完善，国家法定节假日确立，国民旅游休闲意识逐渐从无到有，并且成为国民生活重要组成部分。尤其是近几年来，随着国民旅游休闲计划纲要的提出，带薪休假制度的建立和完善，旅游休闲已然成为国民热爱的一种生活方式，从近年“黄金周”民众出游井喷的壮景便可见端倪。随着旅游观念的转变和旅游业的发展，国民在旅游休闲方面的投入不断增多，民众对旅游的需求也在不断提高。

旅游休闲等第三产业的发展，不仅反映出国民经济的发展状况，还反映了国人精神文化的需求。从不知何谓旅游到全民休闲旅游，从景点参观到讲究休闲体验，国民生活随着社会不断发展不断变迁。

.....

## 第二节 项目建设的必要性

一、项目建设符合新型城镇化的要求

二、项目建设是发展休闲旅游产业，满足群众旅游需求的需要

三、项目建设可以增加就业、提高居民收入

四、项目建设可以改善投资环境

## 第三节 项目现状分析

## 第三章 设计方案

### 第一节 规划设计原则和理念

#### 一、设计原则

#### 二、设计理念

### 第二节 总平面布局

### 第三节 图文设计方案

### 第四节 方案设计

#### 一、方案一

#### 二、方案二

#### 三、方案三

#### 四、方案四

#### 五、方案选择

### 第五节 项目建设条件

#### 一、建设面积

#### 二、建设条件

## 第四章 节能方案

### 第一节 节能设计原则

### 第二节 设计依据

### 第三节 项目能耗分析

## 第四节 节能措施

- 一、电气节能
- 二、给排水节能
- 三、照明节能
- 四、总结

## 第五章 环境保护

### 第一节 依据

### 第二节 目标

### 第三节 范围

### 第四节 主要污染物及治理

- 一、废水治理
- 二、废气治理
- 三、噪声控制
- 四、固体废弃物处理

### 第五节 环境影响评价

## 第六章 劳动安全及消防

### 第一节 劳动安全措施

### 第二节 主要安全隐患分析

- 一、电气安全



二、建筑防火

三、消防措施

四、高空作业安全

## 第七章 招投标方案

第一节 招标范围

第二节 招标方式及解释

一、招标方式

二、招标方式解释

第三节 招标相关内容及程序

一、单一来源采购方式基本要求

二、程序流程

## 第八章 项目实施进度

第一节 项目建设工期

第二节 项目实施进度安排

## 第九章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算的依据

第二节 投资估算编制费

第三节 投资估算

序	分项目名称	单	金额	备注
---	-------	---	----	----

			数量	单价 (元)	合价 (万元)	
一	工程直接费					
1	墙面清除修补	m <sup>2</sup>				
2	空调室外机罩	只				
3	外墙彩色乳胶漆	m <sup>2</sup>				
4	屋顶彩色改造	m <sup>2</sup>				
5	屋顶造型改造	m <sup>2</sup>				
6	墙面装饰饰件	m				
7	墙面艺术装饰	m <sup>2</sup>				
8	施工措施	m <sup>2</sup>				
9	小计					
二	其他费用					
1	工程设计费	万元				
2	施工图审查费	万元				
3	造价咨询服务费	万元				
4	招标代理费	万元				
5	工程建设监理费	万元				
6	风险准备金	万元				
7	小计					
三	工程造价					

## 第四节 资金筹措

### 第十章 社会效益分析

#### 一、项目可以提升社会服务容量，促进人才回流

该项目的建设充分利用当地原有的自然资源与文化资源，随形就势进行项目设计。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。

另外，本项目从建设施工到运营管理，以及形成热点旅游区域后的辐射作用都将产生大量的人才、人力资源需求，能够促进万盛经济技术开发区黑山镇就业人群的安置与人才回流。需要设计、施工、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。

.....

二、项目能够促进区域内经济发展

三、项目会提升区域内居民生活的质量

四、项目建设可以旅游兴镇、改善投资环境

## 第十一章 风险分析

### 第一节 项目建设期间风险分析

一、投资风险

二、社会风险

三、筹资风险

四、外部协作条件风险

五、政策风险

### 第二节 建设期风险防范对策

一、投资风险对策

二、社会风险对策

三、筹资风险对策

四、外部协作条件风险对策

五、政策风险对策

### 第三节 社会稳定风险

- 一、社会稳定风险识别
- 二、社会稳定风险度量
- 三、社会稳定性风险估计
- 四、社会稳定综合评价结论

## 第十二章 结论与建议

### 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 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名士豪庭 1 号公建 16 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：025-58864675 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沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 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：**杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

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