



## 广西某民俗旅游景区开发项目 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)

北京总部：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 项目建设背景和必要性.....	4
1.1 项目名称.....	4
1.2 项目单位基本情况.....	4
1.3 项目建设的背景.....	4
1.4 项目建设的必要性.....	4
第二章 项目建设条件.....	5
2.1 自然条件.....	5
2.2 社会条件.....	5
2.3 资源条件.....	5
第三章 市场分析与定位.....	6
3.1 市场规模分析.....	6
3.2 客源市场定位.....	6
3.3 市场需求分析.....	6
第四章 建设方案.....	7
4.1 拟开展服务项目.....	7
4.2 建设内容.....	7
第五章 环保与节能.....	9
5.1 设计依据、原则及目标.....	9
5.2 环境影响分析.....	9
5.3 节能节水.....	9
5.4 消防工程.....	10
第六章 组织管理结构与人力资源配置.....	12
6.1 工程项目管理.....	12
6.2 组织管理结构.....	12
第七章 进度安排.....	13
第八章 投资估算与资金筹措.....	14
8.1 估算范围及依据.....	14
8.2 项目总投资.....	14

---

8.3 资金筹措.....	14
8.4 投资计划.....	14
第九章 财务分析 .....	15
9.1 评价依据.....	15
9.2 基本数据.....	15
9.3 财务分析.....	15
9.4 结论.....	15
第十章 社会效益分析.....	16
第十一章 结论与建议.....	17
11.1 结论.....	17
11.2 建议.....	17

## **第一章 项目建设背景和必要性**

### **1.1 项目名称**

### **1.2 项目单位基本情况**

#### **1.2.1 项目单位名称**

#### **1.2.2 所有制形式**

#### **1.2.3 法人代表**

#### **1.2.4 注册资本**

#### **1.2.5 经营范**

### **1.3 项目建设的背景**

### **1.4 项目建设的必要性**

#### **1.4.1 是加快发展第三产业，实现产业结构优化升级的需要**

#### **1.4.2 适应消费结构调整的需要**

#### **1.4.3 可行性研究报告编制依据**

#### **1.4.4 可行性研究报告编制原则**

## 第二章 项目建设条件

### 2.1 自然条件

### 2.2 社会条件

#### 2.2.1 交通优势明显

#### 2.2.2 良好的政策环境

### 2.3 资源条件

## 第三章 市场分析与定位

### 3.1 市场规模分析

#### 3.1.1 基础市场人口基数大

#### 3.1.2 周边客源分流基数大

### 3.2 客源市场定位

#### 3.2.1 核心客源市场

#### 3.2.2 基础客源市场

#### 3.2.3 机会客源市场

主要指国内其他省市地区、以及包括日韩、欧美、东南亚等在内的入境客源市场。

### 3.3 市场需求分析

#### 3.3.1 地质观光娱乐旅游市场

#### 3.3.2 度假休闲旅游市场

随着人们工作、生活得压力不断增大，出现了许多现代医疗难以解决的亚健康问题，大量城市工作者为减轻压力选择农村、山区旅游，呼吸新鲜空气，放松身心；越来越多的中高端商务人士也越来越注重健康、更乐意到环境优美、空气清新的景区休闲度假。在这种形势下，高山休闲观光、养生度假将成为热点和潮流，蕴含广阔的市场空间。

## 第四章 建设方案

### 4.1 拟开展服务项目

项目集观光、休闲、人文、景观为一体。开辟旅游观光、农家乐、休闲垂钓、水上运动、祭祖拜佛等项目，让游客放飞心情，体验大自然情趣；鸟语花香、绿荫滴翠、环境幽雅、将成为各地旅客休闲、娱乐、度假、出游的理想场所。

### 4.2 建设内容

#### 4.2.1 水库综合开发

#### 4.2.2 休闲农家乐建设

#### 4.2.3 景区建设

图表 1：主要景点项目表

序号	景点	占地面积（单位：亩）
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		

15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		



## 第五章 环保与节能

### 5.1 设计依据、原则及目标

#### 5.1.1 设计依据

#### 5.1.2 环境保护目标

将生态旅游度假区建设成为空气清新、环境优雅、水体清洁、景观优美、生态平衡的绿色度假区。实行环保与经济建设同步持续发展。

#### 5.1.3 环境保护原则

### 5.2 环境影响分析

#### 5.2.1 环境质量现状评价

#### 5.2.2 区域环境功能分析

### 5.3 节能节水

#### 5.3.1 节能措施

##### 1、设计依据

项目的主要设计依据是国家计委、国家经贸委、建设部文件计交能（1997）2542号《关于固定资产投资工程项目可行性研究报告“节能篇（章）”编制及评估的规定》，以及《民用建筑节能设计标准》（JGJ-26-95）。

##### 2、主要设计原则

执行国家现行的节约能源的政策、指令、规定及有关标准，合理，利用能源，降低能源消耗，提高经济效益。能源选择以贯彻国家能源方针和因地制宜为原则。设计中所选设备采用国家推荐的节能产品，严禁采用国家规定淘汰的低效高耗能设备。

##### 3、节能措施

在基础设施建设阶段，在供电、供热、道路建设、路灯安装等方面优先选用

节能新技术、新工艺、新材料及新设备。其中，供、配电设计符合《评价企业合理用电导则》(GB/T3485-1998)的有关规定，优先采用低压电容器作为无功功率补偿，以降低无功损耗；供热管道采用保温性能好、热量运输散失小的高性能管材；路灯安装选用节能灯具。

### 5.3.2 节水措施

#### 1、设计依据

国家计委和水利部颁布的《建设项目水资源论证管理办法》、《评价企业合理用水技术通则》(GB/T9711—1993)。

#### 2、节水措施

项目为基础设施建设项目，耗水量较小，在项目基础设施建设阶段，采取以下节水措施：

为了有效降低对新鲜水的消耗量，提高水利用效率，给水采用分质供水，采用新鲜淡水和杂用水两套系统，污水回用率 45%。经过污水处理的后污水主要用于用于建筑内冲厕用水，以及建筑施工、绿地和道路的浇洒、洗车等对水质要求不高的建筑外用水。大大降低新鲜水用量。

## 5.4 消防工程

### 5.4.1 消防工程规划原则

### 5.4.2 工程措施

#### 1、合理划分消防责任区并设置消防队(站)

根据用地布局与功能结构，项目区消防管理结合城区整体一并进行消防规划。

#### 2、消防通道

消防通道中心线间距不宜超过 160 米。消防通道不得小于 4 米。新建的交叉路口，道路转弯半径不宜小于 15 米，以利消防车通行。

#### 3、消防供水

消火栓设置：管网上布置地下式室外消火栓。室外消火栓应沿道路设置，道路宽度超过 60m 时，宜在道路两边设置消火栓，并宜靠近十字路口。消火栓距路边不应超过 2m，距房屋外墙不宜小于 5m。室内外消火栓的间距不应超过 120m。

#### 4、消防通讯

消防通讯主要应保障火灾报警和灭火指挥调度迅速、准确可靠，要充分利用无线和有线两种通信手段，不断完善消防通信系统。

#### 5.4.3 防震

#### 5.4.4 防洪

## 第六章 组织管理结构与人力资源配置

### 6.1 工程项目管理

建设项目是一个系统工程，由于系统工程有其内在的规律，需要通过与之相适应的管理模式、管理程序、管理方法、管理技术去实现。就是说，需要有专门从事工程项目管理的组织为之服务。这种组织应该有与项目管理相应的功能、经验，能够为业主提供优秀的项目管理服务，能够为业主创造最大限度的效益。

为取保项目顺利进行，成立独立的项目法人，负责项目的建设和经营。项目法人采用有限责任公司的形式。

### 6.2 组织管理结构

## 第七章 进度安排

## 第八章 投资估算与资金筹措

### 8.1 估算范围及依据

#### 8.1.1 估算范围

按照项目建设方案和建设内容,分区对具体建设内容按有关标准和实际情况逐一估算。(包括绿化工程、安全卫生与环保、娱乐设施、服务设施、基础设施)。

#### 8.1.2 估算依据

(1) 国家发改委、建设部《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》(发改委投资[2006]1325号);

(2) 土建工程:以《湖南省2001建筑工程概算定额》为依据,并参考当地同类工程造价估算指标进行概算;

(3) 预备费用按照工程费用总额的5%进行计算;

(4) 仪器设备以厂家报价和市场询价估算;

(5) 建设期利息按照央行公布的5年期贷款基准利率6.65%进行计算。

### 8.2 项目总投资

#### 8.2.1 固定资产总额估算

#### 8.2.2 流动资金估算

### 8.3 资金筹措

### 8.4 投资计划

## 第九章 财务分析

### 9.1 评价依据

本报告依据国家颁布的《建设项目经济评价方法与参数》及国家现行的财会税务制度，对项目进行财务评价。

### 9.2 基本数据

#### 9.2.1 计算期的确定

项目建设期 1 年，项目计算期拟定为 10 年，其中前 1 年为建设期，第 2 年全面进入生产营业。

#### 9.2.2 生产负荷预测

#### 9.2.3 收入预测

#### 9.2.4 总成本费用估算

#### 9.2.5 报表编制

### 9.3 财务分析

#### 9.3.1 税金和税后利润

#### 9.3.2 财务分析评估

### 9.4 财务不确定分析

#### 9.4.1 盈亏平衡分析

#### 9.4.2 敏感性分析

### 9.4 结论

## 第十章 社会效益分析



## 第十一章 结论与建议

### 11.1 结论

### 11.2 建议

1、该项目社会效益和经济效益显著，抵抗风险能力强，市场竞争力强，建议各级政府及相关部门给予大力支持，并多方面开辟筹资渠道，广泛吸纳社会资金，使项目早日投产出效益。

2、建议在项目施工过程中，严格安全管理和安全防护，并充分考虑消防安全。

#### 3、环境保护

环境保护工作是旅游区开发和生存的生命之源。该旅游区的开发是对生态旅游的充分利用，建议应按照国家对旅游业的有关规定，在开发时严格遵守“三同时”的环保要求，确保旅游区的生态平衡和永续利用。

#### 4、建议在项目规划设计中应全面考虑节能节水措施

#### 5、建议坚持“保护与建设开发相结合、保护第一”的原则。

要坚持“严格保护、统一管理、合理开发、永续利用”的工作方针。本项目的开发和建设，应有利于保护现有森林资源、保持和稳定森林系统生物资源的安全和自然生态平衡，使之得到永续利用，这是实现旅游区可持续发展而必须长期坚持的强制性规定。

#### 6、要正确处理好旅游区开发建设与当地农村社会稳定关系的原则。

旅游区的开发以及旅游区的进一步发展，始终要处理好旅游区建设与当地农民的关系，旅游开发要与当地村民的经济利益紧密地联系在一起，旅游区的经营发展才可能保住持久旺盛的生命力，当地农村社会的稳定是旅游区建设和发展的重要条件。

#### 7、要坚持社会效益、旅游区效益、环境效益“三统一”的原则

强调“三统一”的原则是我国社会主义市场经济的基本要求，片面追求某一方面效益的作法都是有害旅游区建设的。没有社会效益，旅游区发展和市场容量就会失去基础；没有旅游区效益就必然导致经营者积极性的挫伤，旅游区的经营就会失去动力；没有环境效益，旅游区的可持续发展和旅游资源的永续利用就是

一句空话。

#### 8、要坚持坚持品牌原则

现代市场竞争，从一定意义上讲就是品牌之间的竞争。在相同条件下，各旅游区的竞争力的提升取决于旅游区游客的认可程度，游客就是上帝，在游客心中的品牌是决定旅游区人气兴旺的重要因素。因此本项目从开始规划建设起就应树立品牌战略意识并贯穿于建设与发展的各项工作之中。

#### 9、要坚持投资主体多元化的原则

投资主体多元化是现代企业制度建设的基本要求。对一个精品旅游区的培育从经营机制和管理体制上都要能灵敏地反映市场的需求变化，追求投资效益的最大化。一个投资主体或单一的投资机制不利于有序的市场建设和积极参与激烈的竞争，因为投资主体多元化必然要求旅游区建立起责权分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理体制。

## 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：**山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

**西安分公司：**西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 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