



湖北省某历史文化旅游区项目 项目申请报告

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 11 层

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
第二节 项目概况.....	1
第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析.....	5
第一节 发展规划分析.....	5
第二节 产业政策分析.....	5
第三节 行业准入分析.....	5
第三章 资源开发及综合利用分析.....	6
第一节 资源开发方案.....	6
第二节 资源利用方案.....	6
第三节 资源节约措施.....	6
第四章 节能方案分析.....	7
第一节 设计依据.....	7
第二节 能耗状况和能耗指标分析.....	7
第五章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析.....	8
第一节 项目选址及用地方案.....	8
第二节 土地使用合理性分析.....	8
第三节 征地及移民安置分析.....	8
第六章 环境和生态影响分析.....	9
第一节 环境和生态现状.....	9
第二节 生态环境影响分析.....	9
第三节 生态环境保护措施.....	9
第四节 地质灾害影响分析.....	9
第五节 特殊环境影响.....	9

第七章 经济影响分析..... 10

 第一节 经济费用效益或费用效果分析.....10

 第二节 行业影响分析.....11

 第三节 区域经济影响分析.....11

第八章 社会影响分析..... 13

 第一节 项目社会效益分析.....13

 第二节 项目风险分析与防范措施.....13

第一章 申报单位及项目概况

第一节 项目申报单位概况

第二节 项目概况

一、项目名称

二、项目建设地点

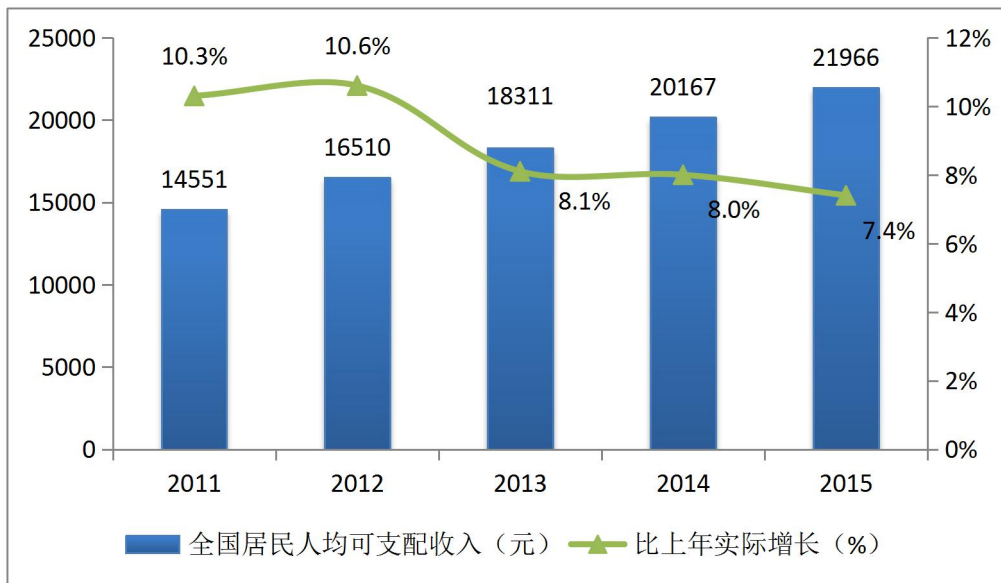
三、项目建设背景

（一）文化旅游观光具有广阔的发展市场

随着居民收入、闲暇时间的增多，生活节奏的加快，以及竞争的日益激烈，人们渴望多样化的旅游，尤其希望能在大自然的环境中放松自己。

近年来，我国居民收入水平逐年提高。根据国家统计局数据，2015 年我国居民人均可支配收入达 21966 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 6.6%。农村居民人均可支配收入达 11422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.5%。全年农村居民人均纯收入为 10772 元，全国农民工人均月收入达 3072 元，比上年增长 7.2%。居民收入水平的不断提高为本项目提供了良好的物质消费基础。

图表 1：2011-2015 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。而生态旅游观光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。

文化旅游观光是现代旅游业发展的一个趋势，有着丰厚的社会基础。随着社会经济的飞速发展，人们收入水平的迅速提高。在解决温饱之后，人们对吃穿以外的生活追求日益增多，日趋多样，这是观光旅游业发展的主要基础。与此同时，双休日的实行，为人们外出休闲、观光旅游提供了大量的时间。从人们旅游情趣多向性来看，追求亲近自然方式的生活情趣是一个重要的发展趋向。而现实中，这样的景点场所显得相对匮乏，这就为景区快速发展提供了广阔的发展市场。

.....

四、项目建设周期

景区分两期建设，总建设周期*年。一期建设时间*年，二期建设时间为*年。

（一）近期开发重点（*年）

全面进行基础服务设施的建设，完成景区大门、入口广场、游客中心、交通主干道等的建设；

进行旅游核心文化体验区中华皇后宫的筹备及建设；

完成中华皇后宫的建设，满足游客对中华历史的好奇和探知心理，形成旅游项目的引爆点；

初步建设康养度假区，同时重视对旅游区内植被和农田的保护和改良，完成林区防火减灾设施的修建；

初步建设休闲娱乐区，即五条商街的建设；

重点建设主要停车场，初步完成旅游通道的修建，完成旅游区电力电信线缆的铺设；

修建给排水管道系统，铺设天然气管道，修建污水处理和排放系统，完善防洪设施建设；

重视景区植被的保护和改良，主干道两旁栽植景观树，按照常绿、多彩、混交三原则进行林相的营造，打造极具观赏性的道路景观带；

为了满足景区统一管理的需求，将项目地内的居民在景区外进行安置。

（二）远期开发重点（*年）

重点完成康养度假区和休闲娱乐区的建设，完善整个旅游区的基础服务设施；

完善综合服务中心配套的软硬件建设，注重景区的人性化建设；

完善文化体验区的各项配套设施；

完善整个项目地基础服务设施包括旅游标识体系、给排水工程、防灾减灾设施、污水和固体废弃物回收处理设施等的建设；

继续改良和维护旅游区的植被，绿化美化旅游区环境，完成主干道、游步道、主要建筑物的绿化，理顺旅游区内的水系，水景联动，打造精致水岸景观带；

完善景区的管理运营机制，形成完备的人才培养计划，加强景区的对外宣传，尤其是在武汉市区的宣传。通过电视、电影、报刊等传统媒体，网络、微博、微信等新媒体以及地铁、公交等广告投放等方式全方位、多角度、立体宣传中华皇后宫。

五、主要建设内容和规模

六、项目建设方案

六、投资规模及资金筹措

项目估算总投资*万元，其中：建设投资*万元，建设期利息*万元，流动资金*万元。

项目投资结构如下表所示。

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

.....

第二节 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。

2015 年 12 月，国土资源部、住房和城乡建设部、国家旅游局联合发布《关于支持旅游业发展用地政策的意见》（国土资规〔2015〕10 号），从积极保障旅游业发展用地供应、明确旅游新业态政策、加强旅游用地服务监管三方面提出 12 条措施，全方位配合国家关于大力发展旅游业、促进旅游业改革发展的重大举措。

2015 年 08 月 11 日，国务院办公厅公布《国务院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）：一是实施旅游基础设施提升计划，改善旅游消费环境。二是实施旅游投资促进计划，开辟旅游消费市场。三是实施旅游消费促进计划，培育新的消费热点。四是实施乡村旅游提升计划，开拓旅游消费空间。五是优化休假安排，激发旅游消费需求。六是加大改革创新力度，促进旅游投资消费持续增长。

2014 年 8 月，国务院发布《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31 号），提出到 2020 年，境内旅游总消费额达到 5.5 万亿元，城乡居民年人均出游 4.5 次，旅游业增加值占国内生产总值的比重超过 5%。

.....

第三节 行业准入分析

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 设计依据

第二节 能耗状况和能耗指标分析

项目主要能源消耗种类为水、电及天然气，折合标准煤 1456.69tce/a。

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

第二节 土地使用合理性分析

项目地占地面积大约为*亩，包括部分居民社会用地、交通与工程用地、水域，农地和林地比重较高。项目林地资源丰富，本着保护为主的可持续发展的原则，规划对林地做到维护其原有的生态景观，新建项目需做到与自然景观融为一体；规划中优先开发本区内未利用的其他土地类型，对现有影响区内生态环境的土地进行整改和优化。

.....

第三节 征地及移民安置分析

本项目用地范围内实际征地拆迁和移民安置问题。项目区内共有*多户村民，我们将按照国家有关政策，支付土地流转费、征地费、拆迁费、安置费，并协助乡政府按照新农村建设的标准，建设村民拆迁安置房。青壮年村民由公司统一安排就业，老弱病残者安排适当工作或提供经营场地，让其在景区周边经商脱贫致富。

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

第三节 生态环境保护措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

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、项目投资分析

项目总投资*万元，资金来源于企业自筹（含第三方垫资）、银行贷款（含基金发行）。

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

.....

二、项目财务效益分析

本项目的主营业务收入主要为景区（景点）旅游收入、配套租赁、酒店收入、停车场收入和养老收入等。

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目自 2018 年开始运营，预计测算期内（2018 年-2030 年合计）可实现总营业收入达 2334775.10 万元，营业税金及附加（含城建税、教育费附加和地方教育费附加）为 14039.13 万元，增值税为 116992.74 万元。

.....

三、项目财务评价

（一）财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI-CO)_t (1+FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI-CO)_t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，本项目所得税前内部收益率为 21.29%，所得税后内部收益率为 17.13%。

(二) 财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下列式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 10%。

经计算，本项目所得税前净现值为 260971.99 万元，所得税后净现值为 156704.06 万元。

.....

第二节 行业影响分析

第三节 区域经济影响分析

本项目的建设，将丰富武汉市的旅游资源，极大的促进武汉市旅游业的发展，其产生的经济影响主要表现在：

直接影响：旅游资源的丰富，旅游基础设施的完善，将推动武汉市及黄陂区旅游产业及相关联动产业服务水平的提升和经济效益的改善，从而吸引更多的旅游者前来观光旅游，旅游者的到来给项目区居民提供了一定数量的就业机会。旅游者带给项目区企业和部门的收入以及带给当地居民的就业机会就是项目对于黄陂区的直接经济影响。

间接影响：本项目为了满足当前旅游者和未来旅游者的旅游生活要求，提供让旅游者满意的服务产品，必须向相关企业采购各种物资。随着旅游收入在项目区经济中的渐次渗透，该地区的经济产出总量、就业机会和家庭收入便会增加，形成项目在黄陂区经济中的间接影响。

诱导性影响：项目区居民由于从事旅游服务或由旅游引发的相关生产活动，

增加了其家庭收入，并导致其消费的增加。当地居民新增加的消费中，有一部分用于购买当地生产的产品和服务，从而进一步刺激了项目区经济活动的扩大，导致项目区有关企业和部门的营业额扩大和收入及就业机会的进一步增加。另外，项目建设在提升当地核心竞争力、优化产业空间布局、推动周边地区经济等方面也将产生积极影响。

第八章 社会影响分析

第一节 项目社会效益分析

一、项目实施对社会经济效应的影响

二、互适性分析

三、社会风险分析

四、社会评价结论

第二节 项目风险分析与防范措施

一、政治风险

二、法律风险

三、汇率风险

四、融资风险

五、不可抗力风险

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：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 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