陕西省某房车露营地项目

可行性研究报告

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/

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目性质

三、项目建设单位

四、项目建设地点

五、项目建设内容

项目建设陕西省**县首家房车、汽车露营基地，规划占地**亩，建设用房**平方米。项目依山傍水布置房车和自驾游汽车宿营地，区内遍布草坪并散植乔灌木，形成团簇状的绿化景观，为游客提供绝佳的户外游憩场所。

项目建成运营后，正常年份年接待游客**万人次，实现年收入**万元。

六、项目投资及资金筹措

总投资**万元，资金全部由企业自筹。

七、项目建设周期

第二节 项目研究结论

项目的总投资额为**万元人民币。经测算，该项目的财务内部收益率（所得税前）为**%，财务内部收益率（所得税后）为**%，总投资收益率为**%，资本金净利润率为**%。静态投资回收期税前为**年，税后为**年，动态投资回收期税前为**年，税后为**年，说明项目的盈利能力良好。

项目建设期完毕后，计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目抗风险能力良好。综上所述，

该项目整体在财务上收益良好。

综上所述，该项目在经济效益上是可行的。

第三节 报告编制依据及研究范围

一、编制依据

1、《中国旅游业“十三五”发展规划纲要》

2、《关于促进自驾车旅居车旅游发展若干意见》（旅发〔2016〕148 号）

3、《国务院办公厅关于加快发展健身休闲产业的指导意见》（国办发〔2016〕77 号）

4、《陕西省自驾车•房车营地建设标准》

5、《陕西省自驾车、房车营地建设 2016-2020 年行动计划》

……

二、编制原则

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

（一）国家层面政策

1、《国家发展改革委、国家旅游局关于实施旅游休闲重大工程的通知》

2016 年 12 月 14 日，国家发展改革委、国家旅游局联合发布《关于实施旅游休闲重大工程的通知》。通知提出，到 2020 年，依托旅游休闲重大工程的实施，基本建立与大众旅游时代相匹配的基础完善、城乡一体，结构优化、供需合理、机制科学、规范有序的现代旅游业发展格局，积极引导社会资本投资旅游业，不断完善旅游基础设施和公共服务体系，丰富旅游产品和服务，迎接正在兴起的大众休闲旅游时代。

2、《关于促进自驾车旅居车旅游发展若干意见》（旅发〔2016〕148 号）

2016 年 11 月 8 日，国家旅游局会同十部委发布《关于促进自驾车旅居车旅游发展若干意见》。《意见》提出，到 2020 年，重点建成一批公共服务完善的自驾车旅居车旅游目的地，推出一批精品自驾车旅居车旅游线路，培育一批自驾游和营地连锁品牌企业，增强旅居车产品与使用管理技术保障能力，形成**网络化的营地服务体系和完整的自驾车旅居车旅游产业链条**，建成各类自驾车旅居车营地 2000 个，相关政策环境明显优化，产业规模快速壮大，发展质量和综合效益大幅提升，初步构建起自驾车旅居车旅游产业体系。

……

（二）地方层面政策

1、《陕西省自驾车·房车营地建设标准》和《陕西省自驾车、房车营地建设 2016-2020 年行动计划》

据陕西省旅游局发布消息，为满足自驾车房车营地快速发展需求，该省积极推进自驾车房车营地建设。截至目前 2016 年 12 月，全省在建自驾车房车营地项目 22 个，拟建 84 个。

陕西省旅游局正在加快编制**《陕西省自驾车•房车营地建设标准》和《陕西省自驾车、房车营地建设 2016-2020 年行动计划》**，为全省营地建设提供依据和标准规范。陕西旅游局将加强与发改（价格）、交通、市政、住建、体育、公安、工商、国土、环保、税务等部门的协调配合，为自驾车房车旅游发展创造良好环境；大力推进市场化运作，鼓励采取多种形式建设自驾车房车营地，积极发挥社会资本在建设自驾车房车营地中的主导作用，鼓励社会资本围绕重点旅游路线建设连锁经营的营地系统；积极推进与中航工业等企业的合作，加快汽车营地示范建设，鼓励其他有意愿的企业积极参与汽车营地建设；会同省级有关部门督导落实西安白鹿之隐房车营地等 20 家营地建设任务。

2、《陕西省创建首批国家全域旅游示范区实施方案》

2016 年 2 月 26 日，陕西省旅游局发布《陕西省创建首批国家全域旅游示范区实施方案》，为树立全域旅游示范样板，全面推进陕西省全域旅游的发展，《实施方案》就开展国家全域旅游示范区创建工作提出以下要求：提高认识，增强创建工作的责任感；明确任务，扎实推进创建工作；因地制宜，形成各具特色的创建模式；加强宣传，形成创建的良好氛围。

对于全域旅游模式《实施方案》明确指出，**全域旅游**是将特定区域作为完整旅游目的地进行**整体规划布局、综合统筹管理、一体化营销推广，促进旅游业全区域、全要素、全产业链发展，实现旅游业全域共建、全域共融、全域共享的发展模式。**发展全域旅游，是贯彻落实新的发展理念、适应旅游业发展新形势、遵循旅游业发展内在规律的客观需要，是转变旅游发展方式、实现由门票经济向产业经济转变的内在要求，是优化旅游空间配置、开辟旅游业发展新空间的有效途径。

……

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、提升**县内旅游基础设施服务能力的必要

众所周知，旅游产业包括“吃、住、行、游、购、娱”六大要素。蓝田县旅游区在率先尝试免费全域旅游后接待游客的数量呈数倍增长。中央和地方各级政府大力开发扶植旅游业发展政策落实的过程中，旅游人数必然会逐年增加，因而不可避免会出现风景区游客拥挤，出现人流、车流的堵塞的现象，这将是基础设施建设滞后，接待能力发展速度不足等问题带来的必然隐患，旅游区的基础设施尤其是景区配套服务设施不能适应景区大发展的需要，这将成为区域旅游产业发展的一大瓶颈。随着国家经济进一步的发展和新的刺激消费的国家经济政策的出台，区内旅游发展的高峰期即将到来，因此做好**县风景区的整体规划，加快建设景区内道路系统和配套基础设施，将使景区拥有更大的市场空间和发展潜力。

本项目将在**县旅游区整体规划的基础上完成控制性详细规划，作为今后域内基础建设项目投资方案的纲领和规范，在规划的基础上设计并修建域内的道路系统，从而提升**县旅游区内基础设施的服务能力，同时为后期发展聚集人气消除隐患。

二、项目建设是满足我国自驾车旅居车旅游需求的需要

三、项目建设是促进陕西省露营旅游产业化发展的需要

四、项目的建设是丰富本地旅游资源的需要

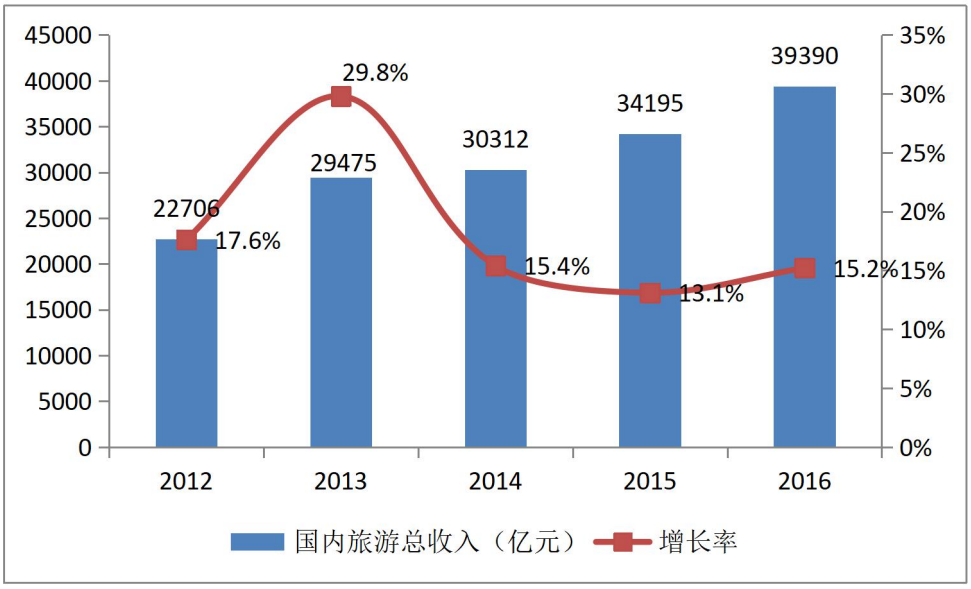
五、项目的建设有利于缓解当地劳动力的就业压力

第三章 项目市场发展分析

第一节 旅游业市场分析

一、中国旅游业市场概况

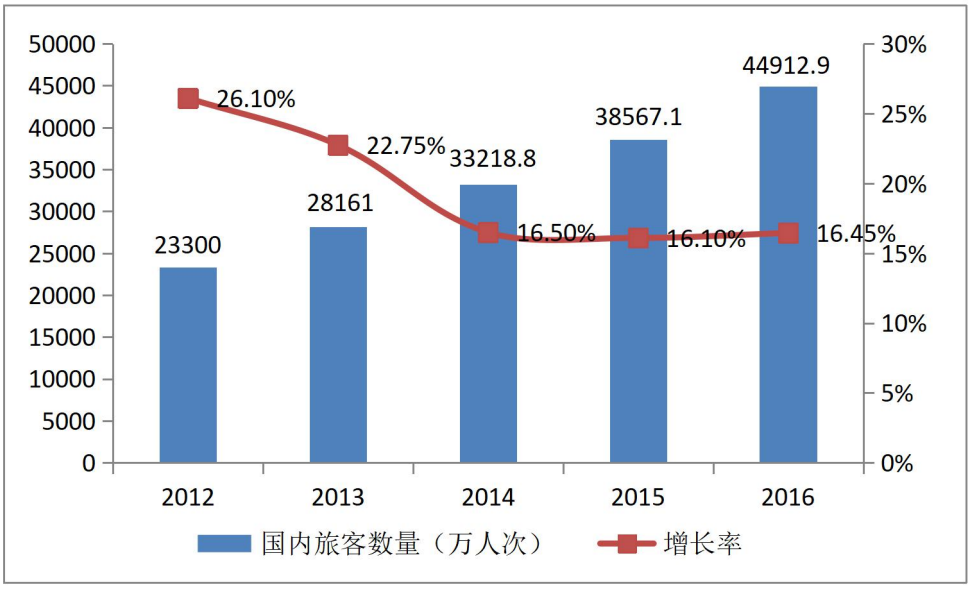
根据国内旅游抽样调查结果，2016 年全年国内旅游总收入达到 39390 亿元，增长 15.2%。从三大旅游市场的具体情况来看，国内旅游业仍然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游开始回暖。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。



二、陕西省旅游业市场概况

2016 年，陕西省旅游业以“全域旅游”为抓手，深入实施“2336”发展思路，加快供给侧结构性改革。2016 年全省接待境内外游客 44912.92 万人次，同比增长 16.45%，旅游总收入 3813.43 亿元，同比增长 26.87%。其中，接待入境旅游人数 338.2 万人次，同比增长 15.41%，国际旅游收入 23.38 亿美元，同比增长 16.91%；接待国内旅游人数 44574.72 万人次，同比增长 16.46%，国内旅游收

入 3658.92 亿元，同比增长 26%。旅游收入增长高于旅游人数增幅 10.42 个百分点，国际、国内旅游市场呈现出良好的发展势头，旅游业进一步呈现出质量效益型增长态势，转型发展取得明显成效。



三、**市旅游业市场概况

四、**县旅游业市场概况

第二节 汽车露营旅游发展分析

一、汽车露营旅游简介

二、汽车露营旅游发展阶段

三、世界汽车露营旅游发展

四、我国汽车露营旅游发展

五、陕西省汽车露营旅游发展

第三节 休闲旅游度假市场分析

……

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、区域位置

1、地理区位

2、旅游区位

二、道路交通条件

三、资源情况

四、上位及相关规划

五、基础设施条件

第三节 项目选址合理性分析

本项目建设位置完全符合项目实际要求，并且项目区域基础设施完善，供电、给排水、供热、通信等基础设施配套齐全，交通便利，适合项目建设。综上所述，项目选址合理可行。

考察要素	项目生产要素状况
地理位置	
自然条件	
交通网络	
周边环境	
基础设施	
用地条件	

第五章 项目建设及发展规划

第一节 规划设计说明

一、设计依据

二、规划原则

第二节 功能规划

本项目地是在整体规划的基础上完成控制性详细规划。该规划本着科学开发、环境友好、小众高雅、重在品质的思路，将规划和发展的长远目标有机结合，形成具有科学思想和商业价值的可操作规划，做为今后域内所有项目投资建设的纲领和规范。

规划项目用地面积**亩，依山傍水布置房车和自驾游汽车宿营地，区内遍布草坪并散植乔灌木，形成团簇状的绿化景观，为游客提供绝佳的户外游憩场所。

该项目的主要内容为规划建设五星级房车露营地**座。占地**亩，内含自走式房车营位**个、拖车及自驾游营位**个、木屋及帐篷**个。同时配套建设服务区，活动区，野餐区域。其中草坪帐篷营地式会议中心，可接纳大型会议。规划****风景区内的其他体育设施，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。

项目主要辐射西安、渭南、商洛市场，预计日容纳人数为**人，按照每年**天计算，项目稳定运营年份年游客规模为**万人次。

1、露营区域

2、配套区域

3、管网工程

第三节 基础设施工程

一、道路交通系统

二、给排水工程

三、供电工程

四、环卫工程

第六章 环境保护方案

第一节 设计依据

第二节 环境质量标准

一、质量标准

二、污染物排放标准

第三节 项目建设对环境的影响

一、空气环境影响

二、声环境影响

三、水环境影响

四、固体废弃物影响

第四节 项目运行对环境的影响

一、污水

二、废气

三、噪声

四、固体废弃物

第五节 环境保护措施

一、项目建设环境保护措施

二、项目运行期环境保护措施

三、其他环境保护措施

第六节 环境影响评价结论

第七章 能源节约方案

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

四、能源管理

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例(%)
1	电		万 kWh /年			
2	新水		万 m^3 /年			
合计		等价值				
		当量值				

二、项目所在地能源供应状况分析

第八章 消防及安全方案

第一节 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

五、防范措施

第二节 安全方案

一、规范和依据

二、安全措施

三、监控系统说明

四、系统功能和特点

第九章 项目实施计划

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第十章 组织管理与运行

第一节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

二、项目组织管理模式

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员及工资福利

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十一章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

一、工程费用估算

项目工程费用估算**万元，其中露营基地**万元，配套区域**万元，辅助工程**万元，其他**万元。项目工程费用见下表所示：

……

二、工程建设其他费用

三、流动资金估算

四、总投资估算

项目估算总投资**万元，其中：固定资产投资**万元；流动资金**万元。

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.2	工程建设其他费用		

1.1.3	预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第四节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

（1）主营业务收入

本项目营业收入为房车露营基地的度假旅游收入。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目预计正常运营年份营业收入**万元。

（2）增值税、税金及附加

经估算，正常运营年份增值税为**万元，税金及附加为**万元。

营业收入及税金测算具体见报告附表。

三、成本费用测算

四、利润测算

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率 FIRR

二、财务净现值 FNPV

三、项目投资回收期 Pt

四、总投资收益率（ROI）

五、项目资本金净利润率（ROE）

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第四节 财务评价结论

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第十三章 项目社会效益分析

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

第十四章 项目风险分析及规避建议

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

本项目建成投产后，公司资产规模和生产规模都将提高，在资源整合、资金管理、生产经营管理等方面提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但整体管理水平有待进一步提高。如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

1、加强企业经营风险管理以及种植、养殖技术水平的提高；

2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；

3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；

4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

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

二、政策风险

三、市场风险

四、环境风险

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

第四节 综合风险评价

第十五章 结论及建议

第一节 可行性研究结论

一、项目市场前景

二、项目政策保障

三、项目资金保障

四、项目组织保障

五、项目建设条件及方案

六、项目财务效益结论

七、项目社会效益结论

八、项目风险控制问题

第二节 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