



陕西某文化遗址主题公园项目  
可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

## 第一章 项目总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

陕西某文化遗址主题公园项目

#### 二、项目单位

#### 三、项目性质

#### 四、项目建设地点

#### 五、项目定位

#### 六、项目建设内容

本项目总占地面积\*\*\*\*亩，实际开发面积\*\*\*\*亩，植树造林面积\*\*\*\*亩(生态树葬)。在实际开发用地中，主要打造生态国际温泉酒店（\*\*\*\*亩），.....

项目建设内容见下表。

#### 七、项目建设周期

#### 八、项目总投资

本项目总投资\*\*\*\*万元，一期、二期工程计划总投资\*\*\*\*万元，项目资金主要通过项目投资方自有资金、自筹及银行贷款等方式筹集。其中，投资方自有资金为\*\*\*\*万元，投资方自筹资金为\*\*\*\*万元，银行贷款\*\*\*\*万元。

项目三期工程计划总投资\*\*\*\*万元，项目资金来源主要为一、二期项目\*\*\*\*销售利润。在资金使用计划中，.....

根据项目投资计划，本项目一、二期总投资\*\*\*\*万元，其中，建筑工程费\*\*\*\*万元，

设备购置费\*\*\*\*万元,安装工程费\*\*\*\*万元,工程建设其他费用\*\*\*\*万元(土地费用\*\*\*\*万元),预备费用\*\*\*\*万元,流动资金为\*\*\*\*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		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 第二节 项目主要结论

### 一、经济效益

经测算,项目计算期内年均营业收入\*\*\*\*万元,项目所得税后财务净现值为\*\*\*\*万元,内部收益率为\*\*\*\*,静态投资回收期为\*\*\*\*年(不含建设期),动态投资回收期为\*\*\*\*年(不含建设期)。从财务指标可以看出,项目各项财务指标处于较理想状态,项目盈利能力良好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出;从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看,营运期各年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。

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		

序号	指标	单位	指标	备注
3	营业收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	盈亏平衡点	%		

## 二、社会效益

### 第三节 编制原则、依据及范围

#### 一、编制原则

#### 二、编制依据

- 1、《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》
- 2、《关于促进全域旅游发展的指导意见》
- 3、《促进乡村旅游发展提质升级行动方案》（发改社会〔2017〕1292号）
- 4、《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》
- 5、《“十三五”旅游业发展规划》
- 6、《关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》

- 7、《陕西省“一带一路”建设 2020 年行动计划》（陕政办发〔2020〕6 号）
- 8、《陕西省人民政府办公厅关于促进全域旅游发展的实施意见》（陕政办发〔2018〕32 号）
- 9、《陕西省“十三五”文化和旅游融合发展规划》（陕政发〔2017〕31 号）
- .....

### 三、编制范围

## 第二章 项目背景及必要性分析

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

###### 《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》

2019 年 8 月，国务院办公厅印发《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》。文件要求，着力丰富产品供给。引导文化和旅游场所增加参与式、体验式消费项目，推进国家全域旅游示范区建设，着力开发商务会展旅游、海洋海岛旅游、自驾车旅居车旅游、体育旅游、森林旅游、康养旅游等产品。打造一批具有文旅特色的高品位休闲街区 and 度假产品。引导文化企业和旅游企业创新商业模式和营销方式。到 2022 年，建设 30 个国家文化产业和旅游产业融合发展示范区，产业融合水平进一步提升，新型文化和旅游消费业态不断丰富。

###### 《关于促进全域旅游发展的指导意见》

2018 年 3 月，国务院办公厅印发《关于促进全域旅游发展的指导意见》。文件指出，推动旅游与城镇化、工业化和商贸业融合发展，支持旅游综合体、主题功能区、中央游憩区等建设。积极发展商务会展旅游，完善城市商业区旅游服务功能。推动旅游与科技、教育、文化、卫生、体育融合发展。加快开发高端医疗、中医药特色、康复疗养、休闲养生等健康旅游。大力发展冰雪运动、山地户外运动、水上运动、汽车摩托车运动、航

空运动、健身气功养生等体育旅游，将城市大型商场、有条件景区、开发区闲置空间、体育场馆、运动休闲特色小镇、连片美丽乡村打造成体育旅游综合体。

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

## 第二节 项目建设必要性

### 一、项目建设是发展全域旅游，促进当地旅游业优化升级的需要

旅游业作为国民经济战略性支柱产业，是社会投资热点和综合性大产业。“十三五”期间，我国旅游业处于黄金发展期、结构调整期和矛盾凸显期，必须创新发展理念，转变发展思路，加快由景点旅游发展模式向全域旅游发展模式转变，促进旅游发展阶段演进，实现旅游业发展战略提升。

全域旅游通过对区域内经济社会资源尤其是旅游资源、相关产业、生态环境、公共服务、体制机制、政策法规、文明素质等进行全方位、系统化的优化提升，能够实现区域资源有机整合、产业融合发展、社会共建共享，以旅游业带动和促进经济社会协调发展。

项目的建设，能够推动陕西省全域旅游的发展，优化旅游业产业结构，提升旅游目的地品质，满足人民群众的旅游需求。

### 二、项目建设是推进文化和旅游融合发展的需要

### 三、项目的建设是提升\*\*\*县影响力和综合竞争力的需要

### 四、项目的建设是带动当地经济社会发展的必要

## 第三章 项目市场分析

## 第一节 全国旅游市场整体分析

### 一、旅游业总体状况

随着居民消费水平的不断提高，旅游文化建设进程的不断开展，我国旅游业正处于蓬勃发展阶段。出游人群规模不断扩张，年内多次出游人群比重不断提升，越来越多的人群选择通过出游的方式来放松自己，领略祖国境内的大好河山和丰厚的文化底蕴，不断推动我国旅游业规模加速扩张。

近年来，我国旅游业市场保持较快速度增长。2019年，国内游客 60.1 亿人次，比上年增长 8.4%；国内旅游收入 57251 亿元，增长 11.7%。入境游客 14531 万人次，增长 2.9%。其中，外国人 3188 万人次，增长 4.4%；香港、澳门和台湾同胞 11342 万人次，增长 2.5%。在入境游客中，过夜游客 6573 万人次，增长 4.5%。国际旅游收入 1313 亿美元，增长 3.3%。

.....

### 二、我国旅游业发展特点

## 第二节 项目所在地区旅游市场分析

### 一、陕西省旅游市场分析

陕西是中国省域旅游大省。深厚的历史文化底蕴和垄断性旅游资源在国内外享有极高的知名度。改革开放 40 年，陕西省旅游业取得了长足发展。现代化的西安咸阳机场和纵贯全省的高级公路使旅游者消除了鞍马劳顿；旅行社遍布大街小巷；星级旅游饭店遍布全省，优质服务使旅游者感到宾至如归；特别是以关中历史文化为特征的“古色观光旅游”、陕北以革命根据地为标志的“红色旅游”和陕南以秀美风光为吸引力的“绿色生态旅游”，既风格迥异、各具特色，又互相协调、互为补充，进一步提升了陕西旅游的内涵和魅力。旅游业在陕西社会发展中的重要作用已日益强烈地显现出来。

据统计，2015-2019 年陕西省旅游总收入呈上升走势，2018 年陕西省旅游总收入为 5994.7 亿元，2019 年陕西省旅游收入为 7211.2 亿元，较 2018 年增长 1216.5 亿元，同

比增长 20.29%。

.....

## 二、西安市旅游市场分析

## 三、\*\*\*\*县旅游市场分析

# 第三节 文化旅游产业市场分析

## 一、国内文化旅游产业市场概述

## 二、国内文化旅游产业市场发展现状

### 1、“文旅过大年”成新民俗

文化休闲消费更加活跃。2019 年春节期间，根据文化和旅游部数据中心对全国 60 个样本城市开展的《中国城乡居民出游意愿调查》，估算 2019 年第一季度我国居民出游意愿为 85.95%，选择春节期间出游的比例较高，旅游已成居民过年新民俗。

春节期间，参观博物馆、美术馆、图书馆和科技馆、历史文化街区的游客比例分别达 40.5%、44.2%、40.6%和 18.4%，观看各类文化演出的游客达到 34.8%。且春节期间，游客在文化游览方面的人均花费多在 501 元-1000 元之间，占比达 41.25%；花费 301 元-500 元的次之，占比 38.28%。

年轻人对人文景观偏爱有加。中国旅游研究院研究发现，2019 年春节期间人文景观在线购票同比增长达 15.9%。其中，历史遗迹类、名人旧宅、宗教寺庙和红色旅游区门票在线购票同比增长分别达 12.1%、68.1%、26.8%和 78.5%。

### 2、文旅融合有利推动产业投资

旅游就业存量和固定资产投资仍然保持增长趋势，与文化和旅游融合相关的投资并购不断涌现。总投资逾 100 亿元的黄石旅游度假区落地四川巴中，华侨城 4.8 亿元收购剑门旅游 80% 股权。以美团大众点评为代表的互联网公司，在服务本地居民的衣食住行和休闲娱乐的同时，开始战略性进入旅游业。在“文化+”“旅游+”的融合发展过程中，大数据、云计算、人工智能等商业技术将更多城乡居民休闲资源转化成群众喜爱的文化和旅游产品。



在新常态下，大多数行业投资增长减缓，旅游产业投资却逆势增长，吸引了政府投融资平台、民营企业、非旅企业的跨界投资和大规模进入。旅游业已成为社会投资热点和综合性开发的引擎性产业。全国旅游投资规模不断扩大，投资结构逐步改善，投资热点加快形成。

### 3、主题公园迎来热潮

.....

## 三、国内文化旅游产业市场发展趋势

### 第四节 休闲旅游度假市场分析

#### 一、四大因素推动度假经济时代的来临

#### 二、休闲旅游度假市场的特征

#### 三、六大核心度假市场及两大补充度假市场

## 第四章 项目选址及区位分析

### 第一节 项目选址条件

#### 一、选址要求

#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目区位分析

#### 一、选址地点

#### 二、区位概况

#### 三、地形地貌

四、地理气候

五、区位交通

六、产业发展

七、历史文化

第三节 项目选址合理性分析

## 第五章 项目规划建设方案

第一节 项目规划方案

一、目标定位

二、价值远景

三、品牌宣传

第二节 项目建设指导思想与原则

第三节 项目建设方案

一、建设方案

.....

第四节 项目建设内容及规模

一、建设规模

二、总图布置

## 第五节 土建工程

- 一、设计内容
- 二、依据的主要规范
- 三、建筑结构设计
- 四、施工能力

## 第六章 辅助公用工程及设施

### 第一节 道路交通系统规划

- 一、规划依据
- 二、规划原则
- 三、道路规划设计

### 第二节 给排水系统规划

- 一、设计依据
- 二、供水
- 三、排水系统

### 第三节 电力电讯系统规划

- 一、电力系统规划
- 二、电信系统规划

## 第四节 环境卫生系统规划

一、设计依据

二、规划目标

三、环卫机构规划

四、环卫设施规划

## 第五节 安全系统规划

一、抗震规划

二、消防规划

三、交通安全措施

四、安全标志

五、医疗救护措施

## 第七章 项目环境保护

### 第一节 执行标准

### 第二节 环境影响评价及环境保护措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

三、全面加强资源保护

### 第三节 环境影响综合评价

## 第八章 项目节能方案

### 第一节 用能标准及节能设计规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关规范及标准

三、用能设备的能效限值及节能评价标准

四、节能技术、产品推荐目录

五、国家明令淘汰的用能产品、设备、生产工艺等目录

### 第二节 节能措施和节能效果分析

一、节能措施综述

二、建筑节能措施

三、节电设计

四、结构节能措施

五、给排水节能措施

设置分区合理、高效节能的供水设备和系统，节水器具的合理选用（如便器冲洗设备、水龙头等），重视完善污、废、雨水的再利用。

具体措施如下：

1、生活给水管道全部采用内筋嵌入式衬塑钢管，避免了钢管使用时间长而产生的锈蚀，大大提高生活用水的卫生质量。

2、卫生洁具全部选用节水型配件。节水节能，如果有坐式大便器时，冲洗箱的容积不大于 6L。

3、公共卫生间内的蹲便器采用自闭式冲洗阀蹲式大便器，洗手盆采用红外线感应式洗手盆，节约水量，防止交叉卫生感染。

4、视实际情况，充分利用市政管网压力，4F 及以下用水直接由市政管网压力供给，节省水泵能耗。

5、利用屋顶雨水收集系统装置，分地上（不锈钢、碳钢体材质）、地下（FRP+PE 复合材质）两种。地上设备采用不锈钢、碳钢体材质作为设备主体，方形结构；地下设备采用 FRP+PE 复合材质作为设备主体，圆筒形结构。

## 六、暖通节能措施

## 七、天然气节能措施

## 八、节水措施

## 九、节能管理措施

# 第三节 项目能耗分析

## 一、主要能源消耗种类

## 二、项目所在地能源供应状况分析

# 第九章 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、消防说明

### 三、防火等级

#### 四、防火措施

#### 五、消防措施

#### 六、日常消防安全管理

### 第二节 防洪规划

### 第三节 抗震规划

#### 一、规划防御目标

#### 二、疏散场所

### 第四节 安全方案

#### 一、规范和依据

#### 二、安全措施

## 第十章 组织结构及劳动定员

### 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

项目投入运营前之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，

熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足需要，增强公司的市场开拓能力。项目完全运营（三期建成）后可创造的劳动定员如下。

.....

## 二、员工来源及招聘方案

## 三、人员培训

# 第十一章 项目建设进度与招投标方案

## 第一节 基本要求

## 第二节 项目开发管理

### 一、质量管理

### 二、进度管理

### 三、合同管理

## 第三节 项目实施进度

## 第四节 项目招投标

### 一、编制依据

### 二、招标范围

### 三、招投标程序

# 第十二章 项目投资估算及资金筹措



## 第一节 估算范围

## 第二节 估算依据

## 第三节 编制说明

## 第四节 项目总投资估算

### 一、工程费用

### 二、工程建设其他费用

### 三、预备费

### 四、流动资金

### 五、项目总投资估算

## 第五节 资金筹措

# 第十三章 项目的经济效益分析

## 第一节 评价依据

## 第二节 营业收入及税金测算

本项目建成后，营业收入主要包括酒店住宿收入，度假消费收入，旅游观光收入.....。根据测算数据，预计项目计算期内年营业收入\*\*\*\*\*万元。项目营业收入估算见附表《营业收入估算表》。

项目营业税金计算方式如下：

**1、城市维护建设税：**城市维护建设税=增值税额\*5%；

2、教育费附加：教育费附加包括国家及地方两部分，教育费附加=增值税额\*5%；

3、增值税：增值税=销项税额-进项税额。

### 第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、销售、管理等其他费用

三、期间费用

### 第四节 利润测算

### 第五节 财务效益分析

一、财务净现值 **FNPV**

二、财务内部收益率 **FIRR**

三、项目投资回收期 **Pt**

### 第六节 财务评价结论

## 第十四章 社会影响分析

### 第一节 社会效益评价

一、项目对群众生活水平和生活质量的影响

二、项目对地区不同利益群体的影响

三、项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响

#### 四、项目对提升城市形象的影响

#### 五、项目的建设对区域内就业增长的影响

### 第二节 社会适应性分析

#### 一、项目利益相关者分析

#### 二、利益相关者参与项目方案

#### 三、互适性分析

## 第十五章 项目风险分析及控制措施

### 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

#### 二、工程风险及防范

### 第一节 项目本身潜在的风险及防范

#### 一、政策风险及防范

#### 二、市场风险及防范

#### 三、财务风险

#### 四、环境风险

#### 五、综合风险评价

## 第十六章 结论及建议

## 第一节 建设项目可行性研究结论

- 一、建设条件的可行性结论
- 二、资金安排合理性的可行性结论
- 三、经济效益的可行性结论
- 四、环境影响的可行性结论
- 五、研究结论总述

## 第二节 建设项目可行性研究建议

附表：

附件：

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**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 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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：**广东省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：**浙江省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：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806