

罗曼威森酒店可行性研究报告

一、投资商概况：

投资商—四川恒河实业有限公司成立于2000年10月，公司法定地址：南充市嘉陵区建设路四号；公司类型：有限责任公司；经营范围：房地产开发、水电安装、室内外装饰、园林绿化等。公司注册资金 3000 万元，其中，刘自新出资 2979.8 万元，占股 99.32%，黄华出资 10.1 万元，占股 0.34%，胥国勇出资 10.1 万元，占股 0.34%。

恒河实业公司是南充市一家具有房地产开发二级资质的企业，现有正式职工 80 人，其中各种专业技术人员 70 人，平均年龄 33 岁，均为大专以上学历。

公司法定代表人董事长刘自新，男，39 岁，南充市西充县人，一九八四年毕业于南充市农业学校，同年分配到南充市农村工作委员会秘书科，工作期间，曾参加四川师范学院工商管理硕士学习及西部经理学院 MBA 培训，并取得相应学历。一九九二年四月停薪留职，受聘于南充维新房地产公司，任总经理，主持公司经营及管理工作。二 000 年成立四川恒河实业有限公司，任董事长。

公司管理层具有从事房地产开发经营的能力，能够从全局观念出发，紧紧围绕市场这个中心，引入先进的管理理念和企业管理机制，同时培养员工对公司的忠诚感和归属感、荣誉感、成就感，将企业的发展和员工的进步紧密联系在一起。

公司目前设立有四大核心组成机构：（1）、工程管理部；（2）、营销企划部（3）、人事管理部（4）、财务融资部。在管理上推行了层级负责制、目标量化制、员工学习和培训计划，公司制定了比较完善的各部门规章制度，建立起的电脑处理系统，对人事、项目工程情况、财务状况、销售情

况均有严格的控制和考核体系。

四川恒河实业有限公司成立后，在南充先后开发了“模范步行街”、“阳光威尼斯”“阳光家园”三个项目，总开发面积 11 万平方米，其中住宅销售率实现 100%，商铺销售率达 70%。

公司的第四个开发项目“地中海蓝”已经进入二期开发阶段，总用地面积 142 亩，其中一期占地 34 亩，二期占地 88 亩、三期占地 20 亩，总建筑面积 13.7 万平方米，其中一期建筑面积 3.37 万平方米，二期建筑面积 8.6 万平方米，三期建筑面积 1.7 万平方米。公司聘请澳大利亚（墨尔本）柏涛设计集团设计，由深圳闪隼广告公司作广告及营销推广。

公司项目储备情况，公司以竞拍方式取得南充市滨江大道南门坝一号地块（净用地 69 亩）公司将择机进行开发，以保持公司房产开发的延续性。

二、 项目概况：

（一）、地域概况：

四川恒河实业有限公司开发的“罗曼威森酒店”项目所在地—南充市，历来为川东北地区中心城市，是四川著名的历史文化名城，嘉陵江畔的一颗璀璨明珠，南充位于四川盆地东北部，嘉陵江中游，东邻达州市，南连广安市，西与遂宁市、绵阳市接壤，北与广元市、巴中市毗邻。幅员面积 12,494 平方公里。辖顺庆、高坪、嘉陵三区（县级）和西充、南部、蓬安、营山、仪陇五县，代管省辖阆中市。2003 年，全市辖有 180 个镇、302 个乡。市区建成面积 42.38 平方公里，市人民政府驻顺庆区。

截止 2003 年末，南充市人口总数 718 万人，仅次于成都市，居全省各市、州第二位；国内生产总值 250 亿元，位于四川省第六位；城

乡居民储蓄余额 258 亿元，社会消费品零售总额达 120 亿元，居民消费 189 亿元，都仅次于绵阳位居四川省第三位。南充市为川北地区政治、经济、文化、科技、信息中心，四川八大中心城市之一，享有“川北心脏”之称，随着中央开发西部的战略实施以来，南充市发展势头强劲。国民生产总值、国内生产总值、社会商品零售总额、居民消费等指标增长均超过 13%。

南充市处于成都、重庆“金三角”的经济节点上，是“成渝南”两小时经济圈的重镇之一。南充市同时又是一座典型的消费城市、地域经济发展虽然先天不足，但后发优势明显，市场繁荣，居民购买力强，外出务工人员每年带回现金几十亿元，形成极大的消费潜力。为实现南充市跨越式发展，省政府批准了南充市第六次城市规划修编，确定了“以江为轴，北拓南延、跨江东进、拥江发展”和“一年一变样、三年大变样，五年建成大城市框架”的城市发展新规划和战略目标，努力将南充打造成川东北的交通枢纽和商贸中心，力争到 2020 年把南充建成百万人口的大城市。随着高坪机场、达成铁路、南充铁路、成南、成广、成渝高速公路的开工建设和建成通车，促进了“南、渝、成”两小时经济圈的形成，三地互为市场的格局必将得到平衡发展，使本项目成为南充及周边地区商务办公、住宿中心。

(二)、项目整体概况：

罗曼威森酒店位于南充市西山运动场，北临繁华的北湖路、东西侧均为大型品牌餐饮店，西侧为恺撒皇宫美食娱乐城，东侧为巴国布衣中餐厅，南临风景秀丽的西山运动中心，居南充中央 CBO 商务办公休闲区，公用设施完善，交通便利，有极佳的人流环境。

罗曼威森酒店总用地面积 4317 平方米，其中净用地 3304 平方米，

建筑密度小于 35%，绿地率 25%，建筑层数共 15 层，其中地下二层，地面 13 层，总建筑面积 19000 平方米，罗曼威森酒店为五星级客房标准的商务酒店，它集住宿、会议、餐饮、娱乐、美容美发、休闲、商务中心、购物中心、行政办公、SPA、设备用房、车库员工食堂为一体。

1、 功能布局：

地下负二层：地下停车场与设备层

地下负一层（直接采光）：桑拿中心、SPA、美容美发、员工食堂和更衣室、盥洗间及设备房。

1 层：大堂、西餐厅、咖啡厅、酒吧、商场。

2 层：中餐饮、会议室、商务中心、办公区。

3~12 层：五星级客房。

13 层及楼顶（13 层一半作为客房）：休闲会所、棋牌室、啤酒花园。

2、空间组成：

按照四星级酒店标准进行配置，包括下列主要空间：

门厅大堂：总台接待、大堂咖啡吧、行李房、贵重品寄放处、购物中心等；酒店大厅效果及空间尺度以深圳威尼斯酒店大堂为样板。

会议中心：大小会议室、多功能厅、 音响控制室等

客房部分：标准客房约 280 间，单人间， 双人间，联通间等类型。

进深不低于 8.7 米宽度不低于 3.9 米，卫生间干湿分区

辅助用房主要包括酒店管理用房，员工食堂，盥洗间，设备用房、安全监控室和总机房等用房。

罗曼威森酒店计划总投资 4923.72 万元，目前已落实投资 1500 万元，本项目计划于 2005 年 10 月修建，于 2007 年 2 月完成投入经营。

三、 项目交通状况及周边配套情况：

(一)、交通状况:

公交车路线:

4路:

张家祠堂→文峰→猪山→向阳中学→射洪庙→枫桭山→火花→耀目路→建业路→嘉兴路→嘉陵区→蚂蝗堰→热电厂→陈寿中学→玉坪公园→小西门→五星花园→农科巷→稻香路口→稻香路→玉带花园→农科巷口→驻春花园

夏: 6: 00—18: 00 冬: 6: 30—18: 30

7路:

火车站→莲池路→宁安巷口→育英路→人民花园→什字上街→什字下街口→什字下街→杨家巷→大桥→果山街→奎星街→妇孺医院→府街口→小西街→西门市场→西门坝街→柳林路→丰登路口→镇泰路口→镇泰路→稻香路口→月亮湾小区→灵秀花园→西河中路→五环花园→农科巷→稻香路口→稻香路→玉带花园→农科巷口→驻春花园→和平西路→麦秀路→铁昌路→火车站

夏: 6: 00.—21: 00 冬: 6: 30—20: 30

9路:

火车站→麦秀路→和平西路→驻春花园→宁安巷→五环花园→农科巷→丰登路口→柳林路→西门坝街→西门市场→红花街→金泉路→大西门→小西门→五星花园→模范下街→白塔公园→农用车厂→马关丫卫生站→开发区→冷冻厂→外贸加工厂→高坪→国粮库→盐厂→瑞禾→油漆厂→任家桭口→代销店→小龙镇→农校→火车东站

夏: 6: 00—19: 30 冬: 6: 30—19: 00

19路:

火车客站→铁昌路→麦秀路→和平西路→驻春花园→宁安巷→五环花园
 →农科巷→丰登路→柳林路→西门坝街→西门市场→大西门→小西街→
 青年路→丁香新村→大东街→滨江南路口→滨江南路→白塔公园→南新
 路口→鹤鸣花园→和平桥→华安肉联厂→八四三二→孙家堰→松林公园
 →白山

夏：6：00—19：30 冬 7：00—18：00

20路：

多扶→共兴→云溪→外国语学校→马市铺→石油后街口→铁欣路→火车
 客站→铁昌路→麦秀路→和平西路→驻春花园→宁安巷口→五环花园→
 农科巷→丰登路→柳林路→西门市场→小西门→表方街→西山万卷楼

夏：6：00—18：00 冬：7：00——18：00

(二)、周边情况：

旅游景点：

名称	距离	人流（人/6分钟）	消费水平（元）
北湖公园	6分钟	143	470万元/年
西山运动场	在项目处	78	

百货超市：

名称	距离（分钟）	地址
红旗连锁超市	8	广电大厦
鸿运来连锁超市	2	北湖路
万客隆超市	1	农科巷口
万福来超市	5	南充大酒店
爱心超市	2	五环大酒店

万福来超市	5	明宇对面
杰龙超市	10	北湖路
实汇超市	15	莲池路口
得益时代广场	19	文化路
诺玛特广场	23	五星花园

政府办事机构:

名称	距离（分钟）	地址
市人大	8	西河中路
大市公安局	10	北湖路
市委	11	北湖路
区政府	28	果城路
市政府	21	涪江路
北湖派出所	18	北湖公园内
西河派出所	26	互友大酒店

金融机构、非金融机构:

名称	距离（分钟）	位置
商业银行	9	西河中路
平安保险	9	西河中路
中国建设银行	9	丝绸路
网通西河营业厅	9	广电大厦一楼
中国人寿保险公司	6	西河北路
中国人民保险公司	4	北湖路
金融超市	5	明宇一楼

天成农村信用社	3	北湖路
中国建设银行	2	北湖路
社会保险大厦	30 秒	北湖路
太平洋寿险	30 秒	北湖路
中国农行	1	北湖路与稻香路口
中国工商银行	4	稻香路
泰康人寿	4	丝绸路
中国建设银行	7	丝绸路
中国联通	6	丝绸路
中国移动	7	丝绸路
工商银行	7	丝绸路
文轩书城	9	涪江路与西河中路 交界处
华西证券	10	涪江路

医院:

名称	距离 (分钟)	位置	等级
胃肠专科医院	5	北湖路口	无级无等
计生所附属医院	7	西河北路	无级无等
川北医学院附属医院	19	文化路	三级甲等

学校:

名称	距离 (分钟)	位置	在职教师人数	学生人数
南充十中	6	稻香路	320	2300
南充九中	5	丰登路	125	2020

川北医学院	12	涪江路	1000 (不加附院)	13000 (不加附院)
西华师范大学	15	育英路	1420 (含附院)	5800 (不加附院)

农贸市场:

名称	位置	距离 (分钟)	租金 (元/m ² ·年)		数量		商家 数家	总人流 量 (人/ 天)
			门面	摊位	门面	摊位		
泰升农贸市场	医学街	15	318	1800 元/1.8×1.2 m ² ·年 (蔬菜) 2600 元/1.8×1.2 m ² ·年 (肉类) 2300 元/3×2 m ² ·年 (水产类) 1300 元/2×1.5 m ² ·年 (水果类)	30	184	250	5000— 7000
公安巷农贸市场	公安巷	8	500	720 元/1×1.5 m ² ·年 (蔬菜、水果类) 2200 元/1.8×1.2 m ² ·年 (肉类) 1000 元/1.5×1.2 m ² ·年 (水产类)	30 3	600	900	22000— 25000

西 河 农 贸 市 场	西 河 北 路	5	140— 150	1500 元/ $2 \times 0.7 \text{ m}^2 \cdot \text{年}$ (蔬菜) 2500 元/ $2 \times 1.2 \text{ m}^2 \cdot \text{年}$ (肉类) 1000 元/ $1.5 \times 1.2 \text{ m}^2 \cdot \text{年}$ (水果 类)	56	180	180	2000— 3000
----------------------------	------------------	---	-------------	---	----	-----	-----	---------------

(附、西山运动场、北湖公园的简介)

西山运动场简介

西山运动场是为了迎接四川省八届运动会在南充举行而专门修建的。全场占地八十七亩，可容纳 3700 人，可举办篮球、排球、乒乓球等大型比赛。室外还有游泳池、四片网球训练场地、一片门球场地。西山运动场于 2000 年 12 月正式挂牌建场，至今已发展成为我市最具规模的全民健身活动基地和展示两个文明建设成果的形象窗口。

建成后已成功举办了多次大型体育赛事，2001 年和 2002 年全国乒乓球超级联赛、全国青年男排联赛（四川——江苏）、国际篮球对抗赛（四川——哈萨克斯坦）、南充市第一届运动会以及南充市第一、二届机关运动会的相继举行充分满足了广大市民欣赏高水平体育赛事的需求，各种篮球、武术、艺术体操比赛、老年门球、网球、健身秧比赛，更带动了越来越多的市民前来广泛参与健身休闲、体育竞赛与全民健身活动有机地结合在一起，已成为训练和健身休闲的重要场地，促进了南充体育事业的蓬勃发展。

北湖公园简介

1984 年修建，占地 280 亩，湖面 70 亩。2002 年 10 月，对北湖进行了整体改造，改造后的北湖建成了休闲广场，购物中心等在内的一系列新

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/7180560060007006>