

下载后可任意编辑，修改

旅游项目可行性研究报告

目 录

1 项目总论	1
1.1 项目名称	1
1.2 部门主管	2
1.3 项目承办单位	2
1.4 项目拟建地区、地点、面积	3
1.5 项目可行性研究初步结论	3
2 项目背景和发展概况	5
2.1 项目提出的背景	5
2.2 项目发起人和发起缘由	5
2.3 本市旅游资源调查及分析	6
2.4 投资的必要性	8
3 市场分析与建设规模	9
3.1 市场预测、调查	9
3.2 市场选择	9
3.3 建设方案和建设规模	12
4 建设条件	15
4.1 当地资源禀赋状况	15
4.2 区位条件	15
4.3 交通状况	16
4.4 社会经济条件	17
4.5 人力资源条件	18
5 总体规划	19
5.1 主题定位:	19
5.2 总体项目布置	19
5.3 山顶休闲区	28
5.4 项目设计容量	29
6 环境保护	32
6.1 环境保护原则	32

6.2 生态环境保护	32
6.3 废物处理方法及达标要求	33
6.4 大气环境保护	34
6.5 噪声污染.....	34
6.6 消防、安全与卫生	34
7 企业组织和劳动定员	36
7.1 组织机构.....	36
7.2 企业组织形式	36
7.3 劳动定员.....	37
8 项目实施进度安排.....	39
8.1 项目总体进度计划	39
8.2 项目建设方式	40
8.3 项目建设依据	40
8.4 项目产品规格及质量标准	41
8.5 项目组织管理	41
8.6 开发第一阶段的详细时间安排	41
8.7 项目总体开发步骤	42
9 项目运作及风险规避	43
9.1 项目资本运作基本思路	43
9.2 项目运作结构	45
9.3 项目运作模式	46
9.4 方案设计.....	47
10 投资估算与经济分析	49
10.1 投资估算依据	49
10.2 项目总投资估算.....	49
10.3 测算说明.....	50
10.4 财务评价.....	53
10.5 不确定性分析	53
10.6 风险与对策	56
11 可行性研究结论与建议.....	58
11.1 结论.....	58
11.2 建议.....	59

1 项目总论

1.1 项目名称:

1.2 部门主管:

1.3 项目承办单位:

1.4 项目拟建地区、地点、面积

■ 特点

■ 关于政府

1.5 项目可行性研究初步结论

一、政策可行: 该项目是国家鼓励发展的产业, 加快开发可尽早形成本市的产业优势。亦契合本省“旅游兴省”的产业政策导向。

二、区位可行: 文化氛围独特, 地理位置优越, 自然环境优美, 适合开发文化景观类景区和休闲度假项目。

三、市场可行: 目前同类产品的供给市场不足, 需求市场较旺盛。

四、效益可行：本项目的经济效益、社会效益、生态效益均较佳。

五、技术可行：项目本身所需高端大型娱乐设备，由国外设备公司提供。

六、文化可行：本市工业文化悠久，自然风光良好，该项目建成后，可与其他景区形成整合优势，促进该地区旅游业有突破性的发展。

2 项目背景和发展概况

2.1 项目提出的背景：

2.2 项目发起人和发起缘由：

项目发起单位或发起人的全称：

发起缘由：

2.3. 本市旅游资源调查及分析

2.3.1 本市旅游资源调查

2.4 投资的必要性

为了充分挖掘和利用本市州的工业文化、历史文化、建筑艺术和自然风光等资源，将资源优势转化为产品优势，以打造本市州新的旅游亮点和经济增长点，并力争将其塑造成具有地方特色的旅游精品区，必须从吃、住、行、游、购、娱六个方面对项目进行整合。本项目的建立必然促进本市的经济的发展。

2)政府需做强、做大旅游业，打造旅游拳头产品。

虽然改革开放后的 20 几年中，本市旅游业与本省日新月异的变化一样得到了长足的发展，但横向比较国内其他地区，其产业规模仍然偏小，仍有较大发展空间。本项目对规划范围内进行本市工业文化包装，是充分利用本市旅游资源，增加旅游新亮点的有效途径，也是做大做强本市旅游业，整合和提高本市旅游的重大举措，必将丰富、壮大整个本市地区的旅游产业。

3)通过本项目的建设，将增强旅游业在本市地区国民经济中的地位。

旅游业产业关联度很强，对本市州国民经济发展有强大的辐射和波及作用，可以带动本市地区相关产业部门的发展，进而增强旅游业在本市地区国民经济中的地位。

4)通过本项目的建设，将增加本市的税收、提高就业率。

本项目建成后，旅游业属于劳动密集型产业，将从本市本地招收大量的劳动力经过培训以后进入服务行业，必将提高本市的劳动就业率。旅游业的开发建成也将为本市市提供稳定的税源。

3 旅游客源市场分析

3.1 市场预测、调查

预测

1. 产品的消费对象群
2. 产品的消费条件（预测某一种产品的市场需求量时，应将哪些不具备消费条件的消费领域或时间段从消费对象总量中剔除掉。）
3. 产品更新周期的特点，说明本产品有效经济寿命的长短
4. 可能出现的替代产品，即代用品
5. 价格预测

调查

1. 拟建项目特点分析（观光类产品、度假类产品、会议接待、散客接待）
2. 同类产品的市场满足情况调查
3. 现有同类产品供应规模（接待能力）及销售情况调查
4. 替代产品、模仿风险调查（旅行社的线路产品就极易模仿）
5. 产品价格调查

3.2 市场的选择

根据市场战略定位理论和本次市场调研，确定了此项目的市场选择的依据，并按照滚动发展的逻辑，将项目的发展和市场的拓展分为近、中、远三期，

结合现有的产品发展态势，形成以下市场战略方略：

市场分级	游客结构			
一级市场	外地到本市			
二级市场	外地到本地区			
三级市场	东部沿海发达地区城市居民			

3.3 建设方案和建设规模

1. 建设方案：

- 中国旅游产业发展趋势
- ◆ 区域性的竞争将更加激烈

在全球经济一体化和国际、国内区域性合作不断增强的大背景下，作为自身就具有很强分工协作和协调合作特性的旅游业，区域联合、地区旅游一体化已成为一个必然趋势，并且区域社会经济发展水平和现代化水平越高，区域旅游一体化的迫切性和必然性越高。

- ◆ 旅游业发展面临新的发展机遇

从现在的情况分析,将旅游业作为我国国民经济新的增长点的大政方针不会改变,与此同时,随着民营经济的进一步发展,旅游业的投资主体也会随之改变,非国有经济对旅游的投资将继续扩大。近年来民营经济投资所产生的示范效应,将使更多的民营资本转向投资大、回收相对稳定的长期投资项目。

◆ 公民休闲消费方式的变化引发休闲产业的新发展

随着经济的发展和人们生活水平的提高,人们休闲的方式正走向多元化,需要有更多新型的休闲产业提供服务,来满足这些新的休闲需求。总体来说,旅游业是休闲业的一个组成部份,而且是一个重要的组成部分,随着整个休闲需求的不断增加,休闲产业也必将扩大,旅游消费在整个休闲消费中的市场空间也将会越来越大。

◆ 可持续旅游发展将进一步被关注

旅游业的规模越来越大,参与旅游活动的人越来越多,旅游活动所涉及的范围也越来越广,因此,旅游业的发展对各个方面造成的影响也越来越受到关注。人们在关注旅游业的发展对地方经济的促进作用的同时,更加关注它对环境、生态、社会文化遗产可能造成的破坏。在这方面,人们的关注点主要有三个方面:一是制止或控制建设性的破坏;二是控制环境敏感地区的游客流量;三是普及“绿色经营”观念。

1. 建设规模:

4 建设条件

4.1 当地资源禀赋状况

- 1、本市旅游项目在一定地域内具有一定独特性、稀缺性和垄断性。
- 2、本项目的自然资源吸引力较强，可观赏性较佳。本市旅游资源具有一定神秘性，能较好的满足游客猎奇、体验心理需求。
- 3、深厚的旅游资源使本项目具有良好的永续开发价值。
- 4、本市的人文民俗资源较丰富，具有较高的开发价值。

4.2 区位条件

4.3 交通状况

■ 内部交通

◆ 铁路：

◆ 公路：

■ 外部交通

现在本市市与外部联系的主要公路有：

——

——

--

--

4.4 社会经济条件

4.5 人力资源条件

人力资源的可获得性：目前，本市州当地适合本项目的高级经营管理人才较欠缺，但由于本省省是旅游大省，其从外地引进人力资源的能力较强。本地一般人力资源的可获得性较强。

5 总体规划

旅游业发展势头很好，但大繁荣必将带来大竞争，严峻的竞争形势已接踵而来，这是市场规律，更是时代的必然，游客讲究旅游质量的时代已悄然来临，而质量的依托点便是景区的文化底蕴和人文含量，所以我们应把握本市历史的地位，现代的价值，地域的优势，在本市旅游区的开发上，立足以“建筑为形，文化为魂”的理念。

5.1 主题定位：

“开采”

游客纷至沓来与

5.2 总体项目布置

1 总体功能分区图:

5.3 山顶休闲区

1 项目功能和主题

此项目位于老阴山顶上的“万亩草场”，是一个高端的度假休闲区。它以独特的地理位置、静谧的环境和幽雅的异域文化氛围吸引部分高端游客在此度假、休闲、举行会议等活动，其不但可以成为一个赢利点，还将提升本市旅游业的整体水平。主要旅游点有：法式古堡、山顶观光道、小型高尔夫球场、趣味赛场、露天酒吧和餐厅。

2 项目风格和环境

作为高端的度假休闲区，整体环境幽雅，注重细节的精心打造，风格类似于法式的度假庄园，开阔的草场、木制的栅栏、类似古堡的酒店等等；由于建在山顶，因此建筑不宜过多过高，仅是山体的点缀。

万亩草场山顶观光道：度假酒店法式餐厅、酒吧、咖啡厅观光缆车

5.4 项目设计容量

景区内每个项目的规模都是由市场的需求量和项目自身的容量所决定。根据项目初期所做的专项市场调查，预测新计划实施后的市场需求量，同时行业的经验参照也是至关重要的指标，结合每个项目的特点，提供新增项目的设计规模参照。在这里我们将对本市嘉年华的核心片区进行这方面的测算。

1 项目设计容量测算

主题区	项目	吸引力	周转率（次/小时）	停留时间（分钟）	项目 ECU
服务系统	小食店				
	导游				

地心之旅					
体验之旅					
总停留时间		游客量		设计容量	

6 环境保护

在本市旅游开发项目建设中,必须贯彻执行国家有关环境保护和职业安全卫生方面的法规、法律,对项目可能对环境造成的近期和远期影响,对影响劳动者健康和安全的因素,都要提出防治措施,并达到技术可行、经济、布局合理、对环境的有害影响最小。

1 环境保护原则

旅游开发项目内的环境保护规划要与本省及周边地区的文化氛围、生态的总体环境相适应,注重与本地工业文化和自然的完善结合与融洽,忌生硬楔入,不伦不类。

在开发利用工业资源的同时,保护自然资源,并维护整个区域的完整性,体现继承与发展的原则,遵循继承——开发——维护——改善生态环境——再开发的可持续发展路径。

本市工业旅游区内各设施严禁向周边水体排入未经防染处理的废水废物,保护本旅游区资源不受污染是本旅游开发良性开发运转及长期生存的前提条件。

明确界定本旅游开发项目的地理界线,划分环保责任及要求。

严格遵循国家对环保的各相关管理法规。

2 生态环境保护

主要目标：通过本旅游开发项目的建设，提高项目区域范围内的森林覆盖率和绿化率。

保护措施：本旅游区域及周围水资源保护，防止污染；植树造林，防沙固土；本旅游及周围地区禁止挖泥采石、开矿，防止沙尘颗粒物污染空气；保护生物资源，禁滥捕滥猎滥伐；统一规划建设，杜绝本旅游及周边地区滥建设；退耕还林。

主要依据：《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国地表水环境质量标准》、《中华人民共和国野生动植物保护法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《ISO14001 environmental management systems》、ISO9001 质量管理体系等。

主要措施：加强法制宣传和生态意识教育；加强对植物的防病防虫措施管理；制定本旅游环境保护地方法规，在项目开发建设中不得有损生态环境。

3 废物处理方法及达标要求

废水污水处理

配套建立废水污水处理厂，项目区域内的所有生活污水采取分片集中处理，分片收集处理达标之后排放入规定区域，严禁未经处理直接对外排放。

旅游垃圾处理

——垃圾收集

在本旅游区各景区入口、停车场、餐馆购物点及本市工业旅游区内各景点、道路两旁适量放置垃圾盛放装置，区分可回收及不可回收垃圾装置。垃圾盛放装置的材质、形状、色调适宜与本旅游区相关并与周围景观相协调。

——垃圾分类

区分可回收循环利用和不可回收循环利用两大类，大类垃圾收集后再分细类处置，对物资资源（如酒瓶、饮料瓶罐，报刊、纸张之类），分类捆绑装进专用的资源回收袋。

——垃圾处理

分类后的垃圾可分别采取卫生填埋法、堆肥法或者运往专业工厂回收处理。无论采用哪种方法，最终都应以无污染、有效资源充分回收利用的综合处理方为标准。从根本上改变以往城市垃圾处理方式，真正实现垃圾处理的综合化。

高科技生态旅游厕所建设

在经济可行的条件下，建设高科技生态旅游厕所。旅游厕所建设不仅可以改善旅游生态环境，而且对本旅游区品牌格调的塑造有重要作用。

6.4 大气环境保护

1 主要目标

整个项目施工期内，本旅游区大气中的 SO₂、NO 和颗粒悬浮物等主要污染物指标不超过《中华人民共和国国家标准 大气环境标准》的二级标准，并力争逐年减量，空气质量应为优等。

2 主要措施

距离开发项目设置较远的山区或最近几年内不会开发利用的地方全部种树，项目开发区内可因地制宜种植花草和树木，不致有裸露的土地。

本旅游区内的敖包、锅炉烟尘和厨房烟尘都要经过环保处理才能对外排放。

通过政府规定的方式，承诺今后在本市工业旅游开发的一定范围内不新建立工业污染物排放量大的工厂。

6.5 噪声污染

本旅游区内主要景点车辆禁止高声鸣笛；主推无污染、无噪音的电瓶车。

6.6 消防、安全与卫生

本旅游

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/935100131012012011>