

## 【博思远略成功案例】

房车旅游露营地（房车特色小镇+自驾露营公园）项目

# 可行性研究报告 商业计划书



案例内部分类标准：

【类别】：可行性研究 商业计划书

【所属行业】：旅游

【完成时间】：2017.03

# 项目建设背景

## 房车露营基地（自驾游露营公园）项目汇报



### 第一，国家政策大力支持

从 2015 年至今，我国陆续出台相关政策，要求各省市以游客需求为导向，丰富旅游产品，改善市场环境，推动旅游服务向观光、休闲、度假并重转变，提升旅游文化内涵和附加值，适应房车、自驾车、邮轮、游艇等新兴旅游业态发展需要，合理规划配套设施建设和基地布局。

随着国家和地方各项支持鼓励政策相继出台，露营旅游业已从最初的小众休闲玩法成长为充满生机的朝阳产业，成为我国新的消费热点产业。

除国家层面大力扶持露营旅游产业发展外，地方各级政府也纷纷对这一朝阳产业制定规范、鼓励政策，以培育区域经济增长新动力。其中，《山东省自驾车旅游总体规划》提出自驾游发展的关键就是自驾游配套和政府的单项规划，对自驾游存在的现实问题具有重大的指导意义。此外，陕西、甘肃、重庆等省市都明确提出规划建

设一批房车营地，重庆市还提出了具体目标：到 2020 年在全市规划建设自驾车房车营地 50 个。

## **第二，房车露营日渐成为旅游新宠**

根据博思远略咨询公司项目组调查：我国在 3—5 年内可望形成具有一定规模的旅游度假市场，这一市场的形成和扩大，将为旅游业创造出旺盛的需求，另外在旅游产品开发上，对休闲度假产品的开发占第一位，生态环境产品占第二位。顺应这种发展趋势，利用地区旅游资源开发针对特定休闲度假市场的生态保护房车露营地，将是一个极具市场潜力的发展机会。

可见培育自驾车房车露营地已经成为休闲旅游产业发展的新动力。目前，自驾车房车营地建设已成为旅游投资新热点，营地管理和服务保障体系正在形成。

## **第三，我国房车露营产业存在的主要问题**

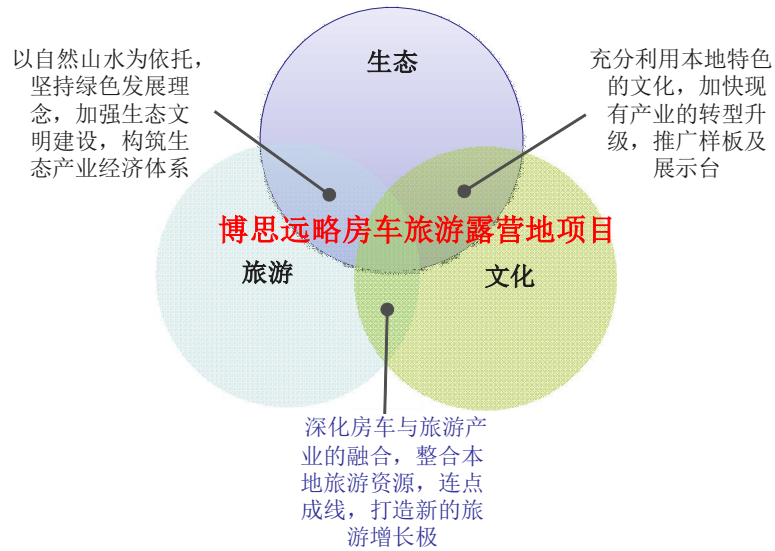
房车露营旅游正处在发展的关键时期，存在的主要问题有：一是营地的经营或者叫运营人才不足，一个是营地选址先天不足，再一个营地缺乏主题设计和主体项目，第四是营地缺乏配套的休闲娱乐项目，第五是开展活动的不足。

另外，我国的房车基数小，数量增长有限，露营地无法只依靠房车盈利。

# **项目建设及投资研究**

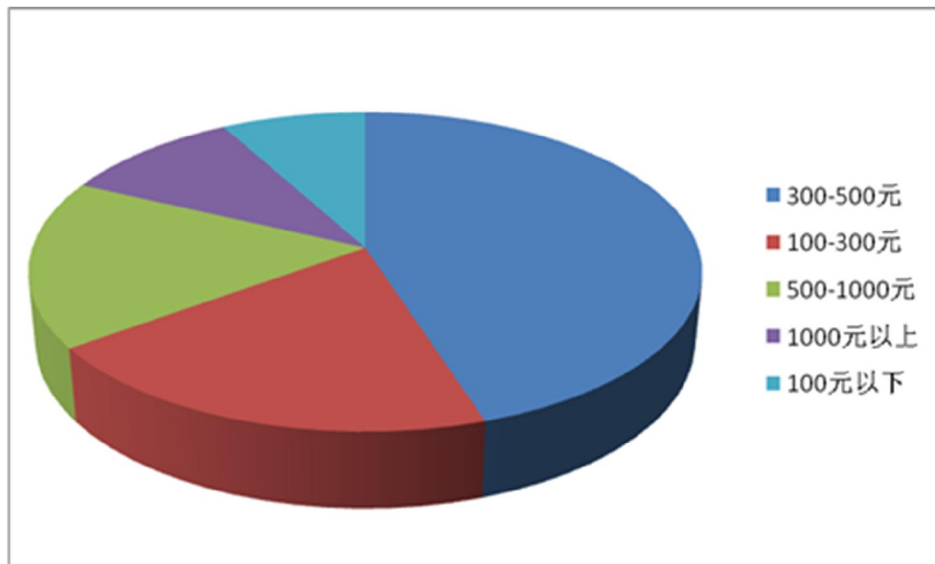
## **第一，项目定位**

本项目建设地是国内注明的旅游景区，每年接待 1100 多万国内外游客。因此本项目定位为全产业链整合的房车露营旅游平台。采用“景区+营地+平台”运营模式——以营地为平台，不断引入丰富业态，增加综合服务内容，以此吸引游客。除提供特色住宿，营地还与婚纱摄影、影视文化基地等商业形态，以及特色私人博物馆、书舍等文化形态相融合，为游客提供更多选择。



## 第二，项目客户群体调查

本项目以我国中产阶层为主要消费群体，主要特征为：年龄在以 25-45 岁之间，拥有私家车的人士。这些人休闲旅游为其工作之外的主要方式。一年内至少有 5 次旅游计划，保持身体健康，热衷户外运动已经成为继商务发展之后的第二选择。



据调查分析显示，59.9%的目标客户愿意在汽车露营地过夜一晚上以上。另有25.2%的可以在营地逗留一天。

### 第三，项目建设内容

项目拟投资 2.33 亿元新建一个集休闲度假、旅游观光、户外体验等功能于一体的房车旅游露营地项目，占地 400 亩。按照欧洲五星级露营地标准建设。根据房车旅游露营地的功能，共分为六大区域。项目分两期建设，一期主要建设综合功能区、露营区、餐饮娱乐区；二期建设室外活动区、文化产业区、商业配套区。项目建成后可容纳 200-400 辆汽车停靠。

**(1) 综合功能区：**是房车旅游露营地的服务中心，提供完备的旅游设施、设备租赁以及停车服务，同时提供会员服务、产品展示等；主要包括基地管理中心、房车俱乐部、房车展示厅、停车场等四部分。

**(2) 露营区：**分为房车露营区、木屋露营区、帐篷露营区等多种形式，是游客得到良好的休息和整顿。露营区拥有房车营位 400 个，自身拥有房车数量 200 辆，木屋营位 150 个，帐篷营位 300 个，所有的露营区内有完善服务设备和配套设施（饮用水、电、沐浴、垃圾回收等），能够满足游客的不同档次的需求。

**(3) 餐饮娱乐区：**提供一些综合餐饮及游乐设施，由卡拉 OK、酒吧、特色餐厅、棋牌娱乐室、便利商店、垂钓园、烧烤、篝火、桑拿健身、盐水漂浮、泥浴、药浴、汽车影院等几部分组成。

**(4) 室外活动区：**为广大的房车及户外运动爱好者提供了参与活动交流的平台，亲近大自然。本区域主要包括跑马场、标准足球场、高尔夫练习场、儿童游乐场、排球场、障碍自行车练习场、户外拓展训练基地、城市公园与广场。

**(5) 文化产业区：**意在促进房车旅居文化在全国的普及。主要包括文化博览馆、文化广场。

**(6) 商业配套区：**项目商业配套设施齐全，建有星级酒店、房地产开发、购物街/购物中心等，同时建设绿地、道路等。

分期	序号	区域	主要项目	占地面积 (亩)	投资额 (万元)
一期	1	综合功能区	基地管理中心	10	680
			房车俱乐部	5	350
			房车展示厅	5	260
			停车场	20	300

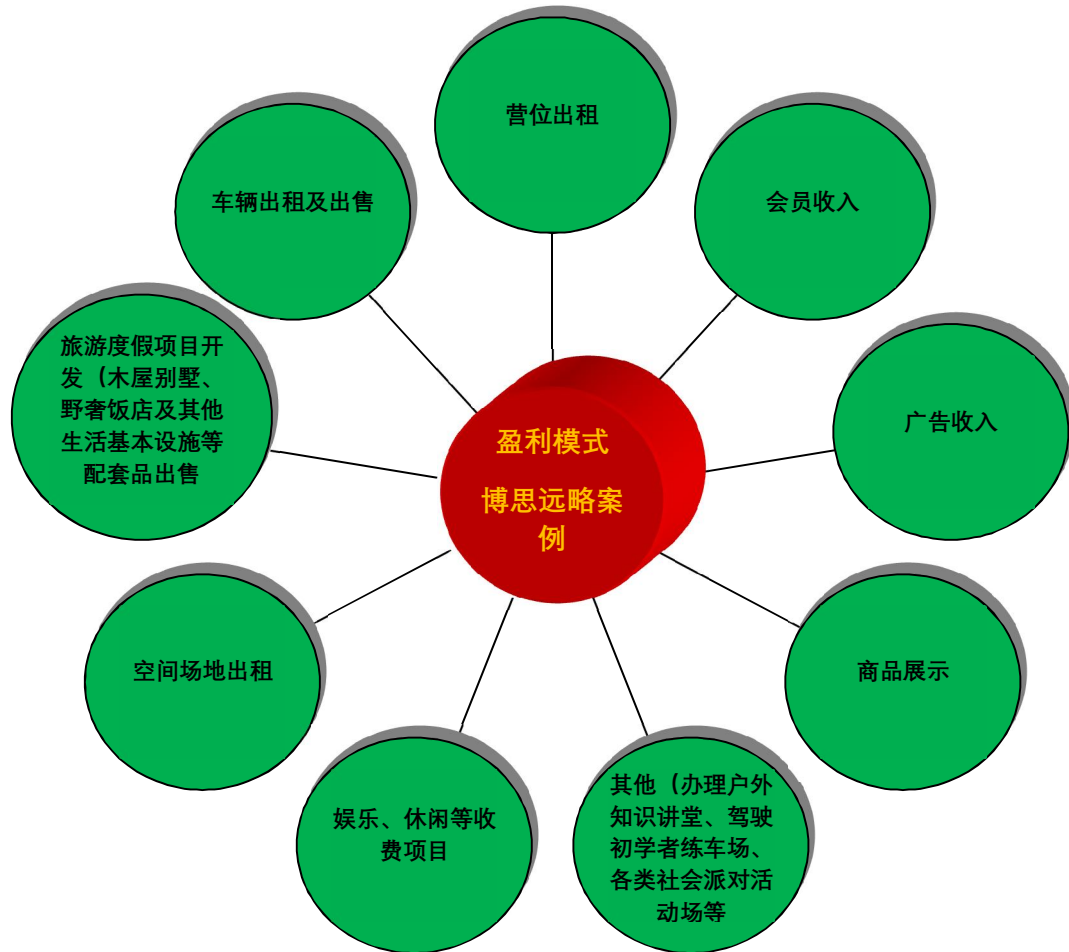
	2	露营区	房车露营区	40	2600
			木屋露营区	20	2600
			帐篷露营区	30	2600
	3	餐饮娱乐区	卡拉 OK、酒吧、特色餐厅、棋牌娱乐室、便利商店、垂钓园、烧烤、篝火、桑拿健身、盐水漂浮、泥浴、药浴、汽车影院	30	1900
二期	4	室外活动区	跑马场、标准足球场、高尔夫练习场、儿童游乐场、排球场、障碍自行车练习场、户外拓展训练基地、城市公园与广场	50	2600
			文化博览馆	20	1600
	5	文体产业区	文化广场	10	320
			星级酒店	15	2000
	6	商业配套区	房地产开发	25	3800
			购物街/购物中心	10	1000
			绿地	80	600
			道路	30	90
		合计		400	23300

#### 第四，项目投资及收益测算

项目项目总投资 23300.00 万元，其中建设投资 20332.56 万元（其中建筑工程费 10167.51 万元、设备购置费 4576.93 万元、土地租赁费 1200.00 万元、安装工程费 2170.81 万元、工程建设其他费用 543.46 万元、基本预备费 1492.70 万元、涨价预备费 181.15 万元、建设期利息 0 万元），铺底流动资金 2967.44 万元。

项目建成后，正常经营年份年营业收入 48100.00 万元，年利润总额 10991.93 万元，年税后利润 8243.95 万元，税金总额 5429.06 万元（其中年增值税 2437.34 万

元，年销售税金及附加 243.73 万元，所得税 2747.98 万元)，项目投资利润率 36.37%，投资利税率 45.24%，销售利润率 22.85%，税前财务内部收益率为 35.55%，税后财务内部收益率为 28.37%，税前财务净现值 30566.79 万元，税后 19961.60 万元，税前投资回收期 5.53 年，税后投资回收期 6.42 年，其中均含建设期 2 年。



## 附件：可行性研究报告完整大纲

### 一、总论

#### (一) 项目背景

- 1、项目名称
- 2、建设单位概况
- 3、可行性研究报告编制依据

- 4、项目提出的背景
- 5、项目建设的目的和意义
- 6、项目建设的必要性

## （二）项目概况

- 1、项目建设内容
- 3、建设规模与目标
- 4、主要建设条件
- 5、项目项目总投资及效益情况
- 6、主要技术经济指标

## （三）主要问题说明

- 1、项目资金来源问题
- 2、项目市场定位问题
- 3、项目供电供水保障问题

## 二、市场分析

### （一）房车旅游市场现状及前景

- 1、世界发达国家房车旅游市场
- 2、我国房车露营旅游市场
- 2、各地房车营地发展迅速
- 4、未来5-10年房车旅游存在潜大商机

### （二）目标市场分析

- 1、项目定位
- 2、目标市场调查

### （三）营销策略

- 1、产品策略
- 2、市场开发策略
- 3、市场推广方案
- 4、市场运作

## 三、项目建设规划

### （一）规划原则

### （二）项目规划内容

- 1、综合功能区



- 2、文化产业区
- 3、室外活动区
- 4、露营区
- 5、餐饮娱乐区
- 6、商业配套区

## 四、场址选择

### （一）场址所在位置现状

- 1、地点与地理位置
- 2、场址土地权属类别及占地面积
- 3、土地利用现状

### （二）场址建设条件

- 1、地理环境位置
- 2、气候条件
- 3、地质条件
- 4、交通运输条件
- 5、公用设施社会依托条件
- 6、法律支持条件
- 7、征地、拆迁、移民安置条件
- 8、施工条件

## 五、运营方案、设备方案和工程方案

### （一）运营模式

- 1、运营理念
- 2、商业模式
- 3、盈利模式

### （二）主要设备方案

- 1、设备选配原则
- 2、设备选型表

### （三）工程方案

- 1、土建工程设计方案
- 2、主要建、构筑物的面积方案和造价

## 六、主要原材料、燃料供应

- (一) 主要原料材料供应
- (二) 燃料及动力供应
- (三) 主要燃料及动力价格
- (四) 主要燃料及动力年需要量表

## **七、总图布置与公用辅助工程**

- (一) 总图布置
  - 1、设计基本原则
  - 2、平面效果图
- (二) 公共辅助工程
  - 1、供水工程
  - 2、供电工程
  - 3、通信系统设计方案
  - 4、通风采暖工程
  - 5、防雷设计
  - 6、防尘设计

## **八、节能措施**

- (一) 节能措施
  - 1、节能规范
  - 2、设计原则
  - 3、节能方案
- (二) 能耗指标分析
  - 1、用能标准与能耗计算方法
  - 2、能耗状况和能耗指标分析

## **九、节水措施**

- (一) 节水措施
- (二) 水资源规划利用
- (三) 水耗指标分析

## **十、环境影响评价**

- (一) 场址环境条件
- (二) 项目建设和运营对环境的影响
  - 1、项目建设对环境的影响
  - 2、项目运营后对环境的影响
- (三) 环境保护措施方案
  - 1、设计依据
  - 2、环保措施
- (四) 环境保护投资
- (五) 环境影响评价

## **十一、劳动安全卫生与消防**

- (一) 劳动安全与职业卫生
  - 1、设计依据
  - 2、设计执行的主要标准
  - 3、设计内容及原则
  - 4、职业安全
  - 5、职业卫生
  - 6、辅助卫生用室
- (二) 消防
  - 1、设计依据
  - 2、总平面布置
  - 3、建筑部分
  - 4、电气部分
  - 5、给排水部分

## **十二、组织机构与人力资源配置**

- (一) 组织机构
  - 1、项目法人组建方案
  - 2、管理机构组织方案
- (二) 人力资源配置
  - 1、经营作业班次
  - 2、项目劳动定员

- 3、职工工资福利
- 4、员工来源及招聘方案
- 5、员工培训

### **十三、项目实施进度**

- (一) 建设工期
- (二) 项目实施进度安排
- (三) 项目实施进度表

### **十四、招标方案**

- (一) 编制招标计划的依据
- (二) 招标内容

### **十五、投资估算**

- (一) 投资估算依据
- (二) 建设投资估算
  - 1、建筑工程费
  - 2、设备及工器具购置费
  - 3、安装及装修工程费
  - 4、土地租赁费
  - 5、工程建设其他费用
  - 6、基本预备费
  - 7、涨价预备费
  - 8、建设期利息
- (三) 流动资金估算
- (四) 项目总投资
- (五) 投资使用计划

### **十六、融资方案**

- (一) 资本金筹措
- (二) 债务资金筹措
- (三) 融资方案分析

## 十七、财务评价

### （一）计算依据及相关说明

- 1、项目测算参考依据
- 2、项目测算基本设定

### （二）营业收入、销售税金及附加和增值税估算

- 1、营业收入
- 2、销售税金及附加费用

### （三）总成本费用估算

- 1、直接成本
- 2、工资及福利费用
- 3、折旧及摊销
- 4、修理费
- 5、财务费用
- 6、其它费用
- 7、总成本费用

### （四）财务评价报表

- 1、项目损益及利润分配表
- 2、项目财务现金流量表

### （五）财务评价指标

- 1、投资利润率，投资利税率
- 2、财务内部收益率、财务净现值、投资回收期

### （六）不确定性分析

- 1、敏感性分析
- 2、盈亏平衡分析

### （七）财务评价结论

## 十八、项目经济效益与社会效益

### （一）经济效益

### （二）社会效益

## 十九、风险分析

(一) 项目风险因素识别

- 1、法律及政策风险
- 2、市场风险
- 3、建设风险
- 4、环保风险

(二) 项目风险防控措施

- 1、法律及政策风险防控措施
- 2、市场险防控措施
- 3、建设风险防控措施
- 4、环保风险防控措施

## 二十、结论与建议

(一) 结论

(二) 建议

### 附表：

- 1、附表 1 项目建筑工程费估算表
- 2、附表 2 项目设备及工器具购置费估算表
- 3、附表 3 工程建设其他费用估算表
- 4、附表 4 流动资金估算表（万元）
- 5、附表 5 项目总投资估算表（万元）
- 6、附表 6 项目项目总投资使用计划表（万元）
- 7、附表 7 项目销售税金及附加费用（万元）
- 8、附表 8 项目直接成本表（万元）
- 9、附表 9 项目摊销估算表（万元）
- 10、附表 10 项目折旧估算表（万元）
- 11、附表 11 项目总成本费用估算表（万元）
- 12、附表 12 项目损益及利润分配表（万元）
- 13、附表 13 项目财务现金流量表（万元）

## 附 图：

- 1、建设项目地理位置图
- 2、项目营地平面布置图

\*\*\*\*\*

作为深耕于中国旅游市场的专业服务机构，博思远略一直关注房车旅游产业最新发展趋势，并在该领域为许多重要的行业参与者提供了服务，涵盖行业研究、细分市场调查、IPO 上市咨询、尽职调查、股权融资方案设计、项目可行性研究报告（甲级资质）、新三板咨询、项目实施方案、项目建议书、资金申请报告、商业计划书（全程服务）等领域。

公司旗下网站---360 市场研究网内容丰富、深刻，主要涵盖新闻资讯、行业分析、行业数据、资金政策等等多个板块。

官方网站：[www.bothfuture.com.cn](http://www.bothfuture.com.cn)

客服热线：010-52322687，18610382427（同微信号）

微信号：shichang360，bothfuture