

第一章 总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

xxx 红色旅游项目

1.1.2 建设性质

新建

1.1.3 拟建地点

鹤峰县屏山村

1.1.4 建设单位

1.1.5 建设工期

15 个月。

1.1.6 项目总投资及融资方案

该项目总投资 996 万元。其中申请国家预算内投资 690 万元，申请县级财政扶持 150 万元，企业自筹 156 万元。

1.1.7 规划建设内容

规划占地面积 40 亩，搬迁农户 3 户。其中：恢复红军后方医院、枪炮局、被服厂原貌，占地面积 1300 m²；道路工程占地 1000 m²，红军烈士墓、碑和纪念亭 50 处，占地面积 1000 m²；通电、通水、污水处理、环卫厕所、停车场、园林等占地面积 23000 m²。

1.1.8 项目经营及财务指标

1、预计游客人数：

2012 年屏山红色旅游人次 5 万，往后旅游人次的增幅预计为 20%，其中屏山红色旅游人次增幅预计为 5%，本项目拟从 2011 年开始建设，2012 年投入经营，经营成长期预计为 5 年，成熟期游客人数预计为 6.7 万人。

2、预计销售收入：

达产期人均消费 270 元，游览消费 48.6 元，年游览收入为 326 万元。

3、预计销售成本：

达产期年总成本为 86 万元，其中年固定成本为 50 万元，变动成本为 36 万元。

4、预计销售税金：

该项目达产年国家税收总额为 47.2 万元，其中增值税及附加 7.2 万元，所得税 40 万元。

5、预计销售利润：

该项目寿命期计算为 10 年，财务静态盈利累计为 1724 万元，平均每年 172.4 万元，投资利润为 24%；按 5%的折现系数折现，累计净现值为 80 万元。

6、投资回收期：

该项目投资回收期为 7.9 年（含建设期）。

7、财务内部报酬率：

该项目的内部财务报酬率为 8%

1.2 项目业主概况

湖北宝通房地产开发有限公司成立于 2008 年，属股份制企业，注册资本 1000 万元。其中，熊家喜占 80% ，鹤峰县成坤房地产开发有限公司占 10% ，张斌占 5% ，夏国成占 5% ，熊家喜任董事长。

办公地址：鹤峰县容美镇九峰大道 111 号。

业务范围：房地产开发、旅游景区开发、汽车维修、建材经营。

公司实力：该公司资力雄厚、机械设备齐全、人才素质较高、综合实力较强。公司下设办公室、投资咨询部、工程项目部、财务部、资料统计部。公司现有高级工程师 1 人、工程师 3 人、高级经济师 1 人、经济师 2 人、统计师 2 人、助理工程师 2 人、会计师 2 人和专业技术人员等 15 人。公司不断开拓、求实、创新，始终坚持“诚信至上、铸造精品、回报社会、没有最好、只有更好”的原则，抢抓机遇，迎接挑战，加快发展。

1.3 可行性研究报告编制依据

1. 《企业会计准则》
2. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
3. 《中华人民共和国公司法》
4. 《中华人民共和国税收征收管理法》
5. 《中华人民共和国环境保护法》

6. 《中华人民共和国环境影响评价法》
7. 《中华人民共和国土地管理法》
8. 《国务院关于投资体制改革的决定》
9. 《国家发展改革委关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》
10. 《中华人民共和国城乡规划法》
11. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》
12. 《建设项目用地预审管理办法》
13. 其它相关政策、法律及规范文件

1.4 可行性研究报告研究范围

从政策、规划、需求、环境、技术、经济、投资、效益、风险等深入研制项目的建设背景，建设条件，建设规模及方案设计，投资估算与资金筹措，效益评价等。在此基础上形成拟建项目在经济、技术以及环境保护、资源节约与利用等方面是否可行。

1.5 研究结论及建议

本项目建设符合国家和省、州产业政策，坚持经济效益与社会效益并重的原则，对推进鄂西生态文化旅游圈产业升级、丰富红色旅游精品线内涵、保护和挖掘国家非物质文化遗产、满足社会需求有重要意义，项目总体方案可行，具有较强的操作性，建议投资建设。

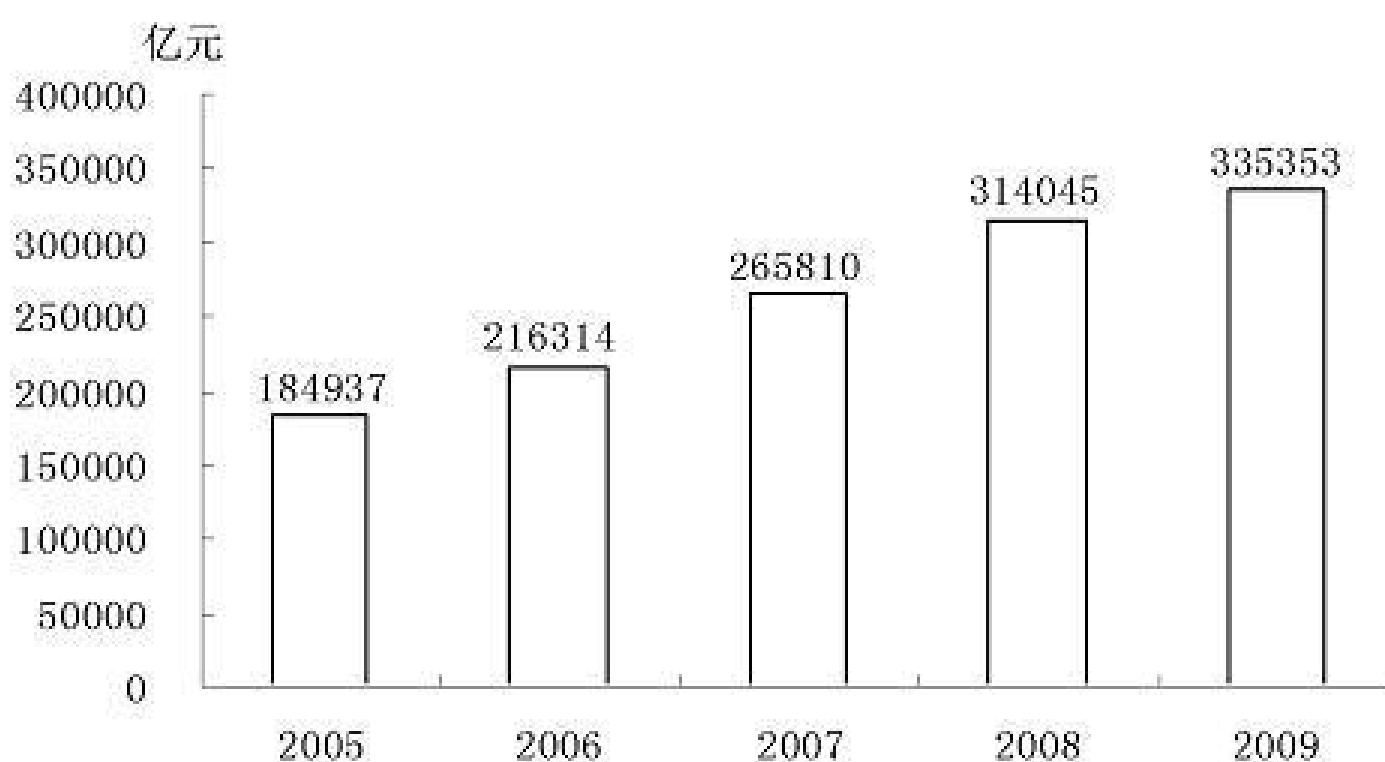
第二章 项目建设背景及意义

2.1 项目建设背景

2.1.1 国民收入稳定增长

2009 年，国内生产总值 335353 亿元，比上年增长 8.7%。分产业看，第一产业增加值 35477 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 156958 亿元，增长 9.5%；第三产业增加值 142918 亿元，增长 8.9%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 10.6%，比上年下降 0.1 个百分点；第二产业增加值比重为 46.8%，下降 0.7 个百分点；第三产业增加值比重为 42.6%，上升 0.8 个百分点。

图1 2005-2009年国内生产总值



2009 年，农村居民人均纯收入 5153 元，剔除价格因素，比上年实际增长 8.5%；城镇居民人均可支配收入 17175 元，实际增长 9.8%。农村居民家庭食品消费支出占消费总支出的比重为 41.0%，城镇为 36.5%。按 2009 年农村贫困标准 1196 元测算，年末农村贫困人口为 3597 万人。



图表：2009 年农村居民人均纯收入 5153 元



图表：2009 年我国城镇居民人均可支配收入达 17175 元

2.1.2 旅游产业稳定发展

2008 年，我国旅游业连续遭受金融危机和各种突发事件、不利因素的冲击，经受了前所未有的考验。面对严峻的市场形势，我国旅游行业总体上保持了平稳发展。全年共接待入境游客 1.30 亿人次，实现国际旅游外汇收入 408.43 亿美元，分别比上年下降 1.4%和 2.6%；国内旅游人数 17.12 亿人次，收入 8749.30 亿元人民币，分别比上年增长 6.3%和 12.6%；中国公民出境人数达到 4584.44 万人次，比上年增长 11.9%；旅游业总收入 1.16 万亿元人民币，比上年增长 5.8%。

2009 年，我国旅游业总体保持较快增长，旅游总收入实现较大幅度增长。初步统计全年旅游总收入约为 1.26 万亿元，比上年增长 9%。其中，国内旅游市场持续快速增长，入境旅游市场逐步恢复，出境旅游市场平稳发展。同时，旅游投资规模大幅增长，企业经营业绩开始回升，旅游产业对经济社会带动作用进一步加强。

2010 年上半年，我国旅游经济运行总体良好，增长动力比较充足，旅游消费保持旺盛，旅游市场较快增长，企业经营效益明显好转。初步统计国内旅游人数 10.97 亿人次，比上年同期增长 8.6%；国内旅游收入 6055 亿元，增长 20.6%。入境人数 6550 万人次，增长 5.5%；旅游外汇收入 215 亿美元，增长 14.5%。旅游总收入 7500 亿元，增长 19%。

2.1.3 区域发展战略支持

湖北正着力推进“两圈一带”发展战略（武汉城市圈、鄂西生态文化旅游圈、长江经济带），鄂西生态文化旅游圈包括宜昌、神农架、荆州、恩施和襄樊、十堰、荆门、随州等8个市（州、林区），人口总量、版图面积分别占全省的50%和70%，鹤峰是鄂西生态文化旅游圈的重要组成部分，属于支持发展生态文化、民俗文化发展的战略范畴。

2.2 项目建设意义

2.2.1 社会意义

1、对丰富革命传统教育具有重要意义。鹤峰是红四军的诞生地，是湘鄂工农武装割据的发源地和战略后方。在第二次国内革命战争时期，鹤峰6万多人口有2.5万人参加革命，其中3000多人牺牲了宝贵的生命。解放后，有685人被追认为烈士。贺龙元帅创建的屏山红军后方医院，是湘鄂边革命根据地最大的红军伤病员的救治中心；贺龙元帅在容美东街设立的枪炮局、被服厂是湘鄂边革命根据地红军后勤保障中心，对保存和壮大红四军实力、策应中央红军西出北上发挥了重要作用，这些红色典故是开展革命传统教育的宝贵财富。

2、对抢救和保护非物质文化遗产具有重要意义。当年，屏山红军后方医院，遭到敌人的反复偷袭，许多红军将士牺牲在那里，被医护人员掩埋，现场悲壮；红军后方医院使成

百上千红军战士重返前线，贡献伟大；枪炮局、被服厂源源不断的为前线提供后勤保障，功在千秋。但是，这些文物，有的被为被自然浸渍（屏山烈士墓），有的在文革中被损毁（枪炮局、被服厂），这些红色遗址是重要的非物质文化遗产，保护和修复这些遗址，对丰富国家非物质文化遗产，具有深远历史意义。

2.2.2 经济意义

1、对鄂西生态文化旅游圈建设具有重要意义。鄂西生态文化旅游圈建设内容，主要包括生态文化建设、民俗文化建设、红色文化建设等，鹤峰不仅生态文化、民俗文化历史悠久，且红色文化源远流长，湘鄂边革命烈士陵园被列为全国 30 条精品景线景点之一，完善和配套以湘鄂边革命烈士陵园为核心的红色旅游文化景观，形成与生态文化、民俗文化互动发展，对丰富鄂西生态文化旅游圈建设内涵，促进生态文化、民俗文化升级，成为鄂西生态文化旅游圈发展的战略支点，具有深远意义。

2、对培育壮大县域经济具有重要意义。鹤峰经济已经进入第二产业主导发展的历史阶段。2009 年，三次产业结构比为 30.8：35.6：33.6，往后要着力发展第三产业，特别是旅游产业，以期形成第三产业大于第二产业、第二产业大于第一产业的良性结构，打造具有国家级红色旅游精品景线、景点，可以提升生态、民俗旅游人气，带动第三产业全面发

展，拉动产业结构由生产型向消费型转变。

3、对提升企业经济效益具有重要意义。项目建设业主，是一家开发房地产、旅游物流的综合类企业，已经建成的躲避峡自然风景区（屏山入口）和屏山民俗风情园，经济效益处在释放阶段，通过对屏山红色景点的旅游开发，其游客人数可望成几何级数增长。

第三章 项目建设条件

3.1 项目地区条件

3.1.1 项目地区自然条件

（1）地理位置。鹤峰县位于湖北省西南部，恩施土家族、苗族自治州的东南角，地处东经 $109^{\circ} 45'$ 至 $110^{\circ} 38'$ ，北纬 $29^{\circ} 38'$ 至 $30^{\circ} 14'$ 之间。东毗湖南省石门县，南邻湖南省桑植县，西接湖北省来凤县、宣恩县，北抵湖北省巴东县、建始县，东北与湖北省五峰县相连，西北与湖北省恩施市接壤。县城距省会武汉市 603 公里，距自治州首府恩施市 176 公里。境内东西长 85 公里，南北宽 67 公里，版图面积 2872 平方公里。

（2）地形地质。鹤峰县地处中国地形第二级阶梯云贵高原东部的延伸部分，是武陵山脉石门支脉上的一个山区县，境内地形地貌具有典型的山地特征。境内地质结构较为简单，地形复杂，地貌千姿百态。山高谷峡，切割深，高差

大，海拔最低的江口 194 米，最高的牛池 2096.3 米，平均海拔 1147 米，平均切割深 784 米，平均地面坡度 24.1 度。在全县土地总面积中，海拔 800 米以下的低山，占 17.6%；海拔 800-1200 米的二高山，占 42.8%；1200 米以上的高山，占 39.6%。

（3）水文概况。县境内溪河遍布，流域面积大。年平均径流深 1223 毫米，径流总量 35.3 亿立方米，每平方公里径流量为 122.3 万立方米，四季分配不均。据鹤峰县水文站实测溇水河洪枯比为 2333 : 1。最大径流深高达 1980 毫米，最小径流深只有 656 毫米。

（4）气候概况。鹤峰属中亚热带大陆性季风湿润气候。春季天气复杂多变，阴晴不定；夏季多雨湿热；秋季凉爽；冬季较为干燥寒冷。从低山到高山依次表现出低热中暖高湿寒的气候特点，垂直差异十分明显。平均年降雨量 1734.9 mm，蒸发量 1028.5 mm，无霜期 296 天，平均温度 15.8℃，日照时数 1216.4h， $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 的积温 4892℃，干旱日数 87 天。

（5）土壤概况。境内土壤呈典型地带性分布和地域性分布，土壤类型复杂，种类众多，地带性土壤垂直分布规律明显，微域土壤千变万化，星罗棋布，点缀于各个生物气候带中，且多数土壤深厚肥沃，酸碱度适中，质地良好，适宜多种林木生长。共有 10 个土类，23 个亚类，65 个土属，169 个土种。其中林业用地土壤 8 个土类，16 个亚类，29 个土

属，87 个土种，在 8 个林业用地土类中，分布最广的是红壤、黄壤、黄棕壤、棕壤 4 个地带性土类。

（6）森林植被。鹤峰地处鄂西山区，地形地貌高低起伏，微域气候及土壤种类多样，植物资料丰富多彩，种类繁多，共有 171 种，645 属，1264 种。全县林业用地 344.98 万亩，人均占有林业用地 15.8 亩，全县活立木蓄积 448.34 万立方米，人均蓄积 20.5 立方米，植被覆盖率 82.97%，为鹤峰林业建设及生态环境建设奠定了重要物质基础。

3.1.2 项目地区的经济社会概况

（1）行政区划及人口。鹤峰县辖 7 乡（铁炉乡、五里乡、燕子乡、中营乡、下坪乡、鄖阳乡、太平乡）2 镇（容美镇、走马镇）1 个经济开发区（八峰开发区）、4 个国有林场、204 个村民委员会，1338 个村民小组，县城设在容美镇。全县总人口 21.82 万人，其中农业人口 18.98 万人，占 87%。农业劳动力 9.86 万人，占农业人口的 52%。在劳动力中，退耕农户富余劳动力 18327 人，退耕农户富余劳动力转移 13867 人。人口密度 75 人/ K m²，居全州末位，属典型山大人稀，人口性别比例 5.2：4.8，人口净增长率 4.2‰。

（2）国民经济状况。2009 年，**县域生产总值 18.17 亿元，其中第一产业 5.59 亿元，第二产业 6.47 亿元，（其中工业 5.47 亿元，规模以上工业 3.89 亿元）；第三产业 6.11 亿元，三次产业结构比为 30.8：35.6：33.6。财政收入实现**

1.47 亿元，地方一般预算收入实现 0.81 亿元，国民收入中的财政收入含量为 8%，农民人平纯收入达到 2555 元，农业增加值的农民纯收入含量为 82.1%，城镇居民可支配收入达到 9248 元，社会消费品零售总额实现 6.7 亿元，人平超过 3000 元。

（3）民族文化情况：鹤峰古称容米、柘溪，有 2000 多年文明史，田氏土王世袭相承 800 余载，容美土司遗址列为国家级重点文物保护单位；傩愿戏、打溜子列为国家级非物质文化遗产；土地革命时期，有 2.5 万人参加革命，近 4000 人为革命献出了生命，满山红纪念园被列为国家级烈士纪念园，入围全国 30 条红色旅游线精品景点；改革开放以来，鹤峰人民始终保持“开放包容、勤劳朴实、执着追求、自强不息、敢为人先”的鹤峰精神，造就了一批企业家和文化名人。

3.2 项目业主条件

鹤峰宝通旅游开发有限公司创建于 2004 年，是鹤峰首家经营旅游资源开发和旅行社业务的旅游开发公司，主营旅游景区建设，房地产开发，商业贸易和康乐保健等，公司下设旅游资源开发部、旅行社、汽车修理部、票务中心、宝通旅游文化学会等分支机构。公司资产总额 2680 万元，职工人数 85 人。

宝通旅游开发公司旨在通过旅游产品开发、民俗文化开发、环保旅游车队、礼仪接待服务、饮食住宿服务、国

内旅游服务促进鹤峰旅游产业发展。公司拟通过对容美镇屏山红色旅游项目建设，深入挖掘容美红色革命文化内涵，为鹤峰容美古桃源的文化旅游发展增添新亮点。

3.3 地方政策条件

2004 年，距屏山约 10 公里的满山红烈士陵园被列入全国 30 条红色旅游精品线名录，成为恩施州唯一的国家级革命传统教育基地。

鹤峰县委、县政府高度重视红色旅游工作，不断将其纳入鹤峰县“十一五”发展规划和振兴鹤峰旅游产业的重要位置，畏怯成立了项目建设领导小组，尤其是新任县委书记孙学余到任半年内，曾四次到屏山考察调研，为屏山旅游景区的开发建设把脉支招。目前，我县已编制完成了《鹤峰县旅游发展总体规划》，并获湖北省旅游局、省发改委（鄂旅游记财文【2004】17 号）文件批复；编制完成了鹤峰县红色旅游发展总体规划；完成并通过了《屏山爵府-江坪河建设项目可行性研究报告》的评审。

第四章 项目选址及建设内容

4.1 项目选址

4.1.1 选址地点

鹤峰县容美镇屏山村。

4.1.2 环境条件

屏山村，位于鹤峰东侧，距县城容美 15 公里。屏山村

简称屏山，因山顶平旷、山侧屏立而得名。屏山腹地土地平旷，屋舍俨然，有良田美池桑竹环绕，有阡陌古道曲径通幽；屏山四周峭壁悬空，小小山村犹如航行于武陵群山之波的孤岛，有“东方诺舟”之称。

1、地形地貌：屏山地形地貌奇特，整体呈狭长弧形地势，北高南低，南北长近 20 公里，东西宽 5 公里。山体形态变化多样，四周峭壁耸立，溪流环绕，峰峦与河谷底部的高差悬殊 1000 米以上，形成罕见的峡谷和地缝风光，植被垂直分布变化多样，自然风光奇特优美。

2、民俗文化：屏山民俗文化丰富多彩。吊脚楼星罗棋布，土家摆手舞、采茶灯、花灯、情歌对唱、哭嫁等历久弥新，以“咂酒”“甩碗酒”“四道茶”为代表的民俗独具特色。至今，土家族先民出征保留下来的过赶年习俗仍然在土家后人中传承。此外还保留有上下悬崖独一无二的交通工具——绞车。

3、生态旅游开发：近年来，随着生态旅游开发步伐的加快，古老的屏山生机焕发。鹤峰县宝通旅游开发公司自 2004 年以来，先后投资近 2500 万元，全力打造武陵地区最大的土司文化旅游目的地。目前，已建成杜宇楼、峡谷栈道、隧道、水榭码头等，景区初具规模。屏山大力发展“一户一特”的农家乐，近年来，农家乐和旅游商品开发带动屏山村民人均收入增收 1200 元。2007 年，屏山景区被评为省农业旅游示范

点，年接待国内外游客近 5 万人。2009 年，屏山成为越野 E 族深圳分队的穿越探险基地。

在脱贫奔小康建设规划中，拟通过 4 年的努力，把屏山打造成 4A 级旅游景区，使屏山成为特色鲜明的旅游名村，旅游年收入突破 5000 千万元，村民人均纯收入达到 8000 元。

4.2 建设方案

4.2.1 规划方案：

总体规划面积 40 亩，搬迁农户 3 户。其中恢复红军后方医院、枪炮局、被服厂原貌，占地面积 1300 m²，修建通达公路 1000 m²，红军烈士墓、碑和纪念亭 50 处，占地面积 1000 m²；通电、通水、污水处理、环保厕所、停车场等基础设施配套建设以及植被恢复和周边环境保护等。

4.2.2 建设方案：

（1）道路建设：完成 2 公里通达公路（含路面硬化），按要求布设交通标志，保证车流高峰时不拥挤。

（2）恢复革命遗址：恢复革命遗址原貌 3 处：红军后方医院、枪炮局、被服厂，面积 1300 m²。

（3）墓区建设：修建 50 座红军烈士墓、碑和纪念亭，1000 平方米。

（4）配套设施：通水、通电、1000 平方米停车场、环保厕所 10 处、200 m²污水处理设施、陵园绿化面积达到 90%，培植景观树 5 万棵。

3、经营方案。构筑以企业法人制度为基础,以有限责任公司制度为保证,以公司企业为主要形成,以产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学为条件的新型企业制度,其主要内容包括:企业法人制度、企业自负盈亏制度、出资者有限责任制度、科学的领导体制与组织管理制度。实行董事会、监事会、经理层三位一体管理模式,董事会成员除按产权确定外,行业主管部门席位不低于 2 名,监事会多数席位由行业主管部门出任,总理由董事长提名、监事会确认通过,总体实行事业化管理,企业化经营,自负盈亏。

第五章 组织管理及招投标

5.1 项目实施进度

鹤峰县屏山红色旅游景点建设建设工期为 15 个月,即 2011 年 3 月——2012 年 6 月。

5.1.1 前期工作

1、工作内容:成立项目组织机构、开展申报立项、图纸设计等工作。

2、工作时间:2011 年 3 月——2011 年 5 月

5.1.2 开工准备

1、工作内容:筹措资金、项目预算、设计标书、招标投标、开工等工作。

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/145342123242011343>