

酒店项目可行性研究报告

目 录

第 一 章 总 论 5

1.1 项目名称与承办单位 5

1.2 申请报告编制的依据和研究范围 5

1.3 承办单位概况 6

1.4 项目提出的理由 6

1.5 研究工作概况 7

1.6 建设条件 8

1.7 建设内容及投资估算 8

1.8 结论及建议 8

1.9 主要技术经济指标 10

第二章 项目背景及建设的必要性..... 11

2.1 项目背景 11

2.2 项目建设的必要性 12

第 三 章 建 设 条 件 13

3.1 地理位置概况..... 13

3.2 自然条件 14

3.3 区位交通、通讯条件 14

3.4 基础设施条件..... 14

3.5 项目建设材料供应 15

3.6 政府支持 15

第 四 章 建 设 方 案 15

4.1 总体规划 15

4.2 空间组合 17

4.3 公建、商业建筑与公用设施布置..... 17

4.4 道路交通组织 17

4.5 绿化与景观环境..... 18

4.6	项目主要建筑规划指标	18
-----	------------------	----

第五章 公用工程	18
5.1 给排水工程	18
5.2 热力工程	20
5.3 电气工程	21
第六章 环保、消防、节能	23
6.1 环保	23
6.2 消防	24
6.3 节能	24
第七章 项目管理及建筑进度	26
7.1 项目管理	26
7.2 项目实施阶段	27
7.3 建设周期	28
第八章 投资估算及资金筹措	28
8.1 估算说明	28
8.2 估算方法和依据	29
8.3 总投资估算	32
8.4 资金来源	33
第九章 财务评价	34
9.1 费用与效益估算依据	34
9.2 费用与效益估算数据选取	34
9.3 运营收入及营业税预测	35
9.4 项目运营成本测算	37
9.5 项目损益分析	41
9.6 贷款偿还计划	42
9.7 盈亏平衡分析	44
9.8 风险性分析	45
第十章 社会效益评价	49
10.1 就业效果分析	49

10.2 对区域资源配置的影响 49

10.3	对环境保护和生态平衡的保护	49
10.4	对区域经济发展的影响	50
10.5	对提高人民物质文化生活及社会福利的影响	50
10.6	对远景发展的影响	51
第 十 一 章	结 论 及 建 议	52
11.1	结 论.....	52
11.2	建 议	52

附件：

- 1. 某某投资股份有限公司营业执照、税务登记证、代码证
- 2. 建设用地规划意见
- 3. 建设工程规划证
- 4. 本项目地块土地使用权证书
- 5. 环评意见

附图：

- 1. 项目地理位置图
- 2. 总平面布置图

第一章 总论

1.1 项目名称与承办单位

1.1.1 项目名称

某假日酒店

1.1.2 承办单位

承办单位名称：某某投资股份有限公司

法定代表人：某

1.1.3 项目拟建地点：

“某假日酒店”项目位于某县XX以北，建设路以东，。

1.2 申请报告编制的依据和研究范围

1.2.1 申请报告编制依据：

- (1) 项目申请报告编制委托合同；
- (2) 项目承办单位提供的相关基础数据、技术资料；
- (3) 专业技术人员现场勘察的有关资料、数据等；
- (4) 国家有关部门对项目申请报告编制的深度要求。

1.2.2 申请报告的研究范围

根据国家有关部门对申请报告的工作范围规定，本报告研究工作的范围及内容如下：

-
- (1) 探讨项目建设的意义和必要性；
 - (2) 论证建设条件；
 - (3) 确定建设规模与工程方案；
 - (4) 安排项目建设进度；
 - (5) 研究环保、消防、安全卫生及节能措施；
 - (6) 进行项目投资估计和确定资金筹措方式。
 - (7) 对项目的经济效益进行初步分析
 - (8) 提出投资建议及研究结论

1.3 承办单位概况

某某投资股份有限公司成立于2010年10月，公司注册资金5000万元，。公司现有各类工程技术人员50人，其中具有高、中级职称的技术人员38人。公司积极投身于某地区房地产开发，通过协商成功取得某县XX与建设路交叉口东北角地块的开发权。公司正面向未来，以信誉求发展，以更高品质的工作实现“创造完美，服务用户，奉献社会”的追求。

1.4 项目提出的理由

随着某县发展“特色产业强县，旅游强县”战略目标的实施，政府开发力度将进一步增强。某县政府出台一系列优惠政策招商引资，大力开发新城区。

某县经济的蓬勃发展，推动城区人口规模急剧膨胀，带来由此将引

发对住宅和写字楼及商业铺面的极大需求，造成供不应求的状况，某某投资股份有限公司“某假日酒店”商住区适时的推出，它所提供的住宿服务、住宅和办公楼、商业铺面等，将极大地缓解这一情况，适应了城市发展的需要，它将按照现代商住模式，创造可持续发展的高品位精品商住社区。

1.5 研究工作概况

我院在接受某某投资股份有限公司的委托后，即组织有关专家及技术人员对某某投资股份有限公司进行了考察和了解，对基地及其周边环境进行了实地考察，重点了解该项目建设条件及某某投资股份有限公司的现状。在充分、细致调查的基础上，就编制本申请报告的有关问题与某某投资股份有限公司领导及相关人员进行了交流，充分征询了项目承办单位及有关专家的意见。在反复论证和研究的基础上，依据国家有关部门对建设项目申请阶段工作范围和深度的规定，结合了某某投资股份有限公司现状和发展规划及建设基地的自然条件及其周边环境等因素，对本项目的背景及概况、建设的必要性、建设内容及方案环境保护与劳动安全及节能措施、项目管理及实施计划安排、投资估计与资金筹措等方面进行了综合研究和分析。并重点研究和论述了项目建设的必要性、建设内容及方案、投资及资金筹措等内容，为本项目建设决策提供了参考依据。

1.6建设条件

本项目地点位于某县XX的北侧，位于XX与建设路交叉口的东北角，项目总占地77024.55平方米。其中：酒店占地10983.6平方米(约16.5亩)。项目所在位置交通、通讯方便，给排水管网完善，用电由市供电部门双回路供应，项目建设对自然环境不会造成污染和破坏，某县城区水、电、路、环保和建设等政府管理部门将给予大力支持，项目建设的各方面条件已经成熟。

1.7建设内容及投资估算

本项目由房屋建筑，场地工程和配套公用工程三部分组成，“某假日酒店”项目工程总建筑面积：49849.3m²。其中：酒店：34049.3平方米，地下室：15800平方米。

项目总投资21225.6 万元，资金来源于银行贷款及企业自有资金。

1.8结论及建议

1.8.1结论

通过对本项目各项设计内容进行分析研究，本报告认为此项目是可行的，其中主要理由如下：

(1) 项目建设非常必要且具有重要意义。

“某假日酒店”项目建设基地位于某县建设路以东、XX 北侧，由于其周边多为行政单位、高档住宅区，同时又紧邻交通要道，人口大量集

中，项目的建成，适时的为区域经济发展提供了硬件设施，避免了各种资源的浪费，它提供的商住空间、商业用房对吸引外来资金和繁荣周边经济起到巨大的作用。为提高城市形象，提高人民生活水平，加强城市现代化进程，全面建设小康社会，“某假日酒店”项目势在必行。

本项目的实施将在该区域形成一个崭新的商住中心，对于提高城市形象，改善人民生活水平，发展区域经济促进社会繁荣均具有重要意义。

(2) 项目所处地理位置优越

本项目位于某市某县城南部新区，XX与建设路交叉口的东北角，项目周边都是某县城市交通要道，交通条件非常便利，闹中取静，为商住的绝佳场所。

(3) 建筑条件充足

本项目建设的水文、地质、气象等自然条件，以及用水、用电、用地、交通、通讯等基础设施条件具备或比较容易达到，加之省市有关部门和当地政府的支持等，可以确保项目建设顺利实施。

1.8.2 建议

本项目位于某县XX沿线，项目的建成对于促进某县城区经济的发展具有重要意义。为确保项目的顺利实施，建议承办的单位切实抓好项目建设的组织管理工作，对项目建设的方针、承建等工作内容，应严格执行规范的设计、施工、监理等程序，严把质量关，使项目尽快发挥应有作用。

1.9 主要技术经济指标

详见技经专业(第8章)文件。

效益指标计算表

序号	项 目	单位	数量	备注
1	总投资	万元	21225.6	
2	资金筹措	万元	21225.6	
2.1	自 筹	万元	11225.6	
2.2	银行贷款	万元	10000	
3	正常年收入	万元	12613.1 2	(从第4年起)
4	营业税及附加	万元	693.72	
5	年总成本费用	万元	9008.37	
6	所得税	万元	901.19	
7	税后年利润总额	万元	2703.57	
8	投资利润率	%	/	
9	借款偿还期	年	5年	
10	投资回收期	年	13.78	含2年建设期
11	财务内部收益率	%	12.84	
12	财务净现值	万元	5840.11	

第二章一项目背景及建设的必要性

2.1 项目背景

2.1.1 某县基本建设的目标与规划

根据某县未来发展十二五计划，今后五年是某县城市建设的关键时期，某县城市建设未来五年以建设一个20万人口中等城市为目标。政府工作要以“三个代表”重要思想为指导，认真贯彻落实党的十六大和十六届三中全会精神，树立科学的发展观，坚持“五个统筹”围绕全面建设小康社会，大力实施“特色产业兴县，旅游强县”战略和科教兴洛、可持续发展战略，深化各项改革，积极发展开发型经济和非公有制经济，推进工业化、城镇化和农业现代化，做好就业和社会保障工作，建立服务型政府，发展各项社会事业，保持社会大局稳定，不断提高人民生活水平，促进经济社会全面、协调、可持续发展。

要坚持“特色产业强县、旅游强县”战略，扩大消费需求，努力繁荣第三产业，要全面推进基础设施建设，加快某县城区改造开发，争创国家生态环境模范城。

凭借雄厚的旅游资源及深厚的文化底蕴，发挥区位优势 and 交通优势、特色产业优势，加强流通领域建设，强化城市职能，带动经济全面发展。

建立和完善社会主义市场经济体制，加大改革开放力度，抓住机遇，

加快第三产业发展步伐，调整和优化产业结构，把某县城建设成为宜居

宜业的现代化园林城市。

2.2 项目建设的必要性

按照上述项目背景论述分析，本项目建设的必要性如下：

(1) 符合某县关于加快城市建设全面推进基础设施建设，快速推进城乡一体化的发展思路，“某假日酒店”项目对XX沿线城市形象的提升，服务某县“打造生态文化旅游名县”，繁荣周边经济，是非常必要的。

(2) 为实施某县城乡经济可持续发展战略而进行。“某假日酒店”项目在设计时充分地考虑了自身的可持续发展，整个项目进行了详细的规划和建筑设计，其设计理念是先进的，最大限度地开发了土地的利用率，对环境的影响降到了最低，对提高人民生活质量，全面建设小康社会具有重要意义。

(3) 符合某县“打造宜居宜业示范县”及未来五年建成20万人中等城市的规划目标。

综上所述，“某假日酒店”项目工程，对全面提高区域内商住环境，促进区域经济发展，推动某县经济可持续发展战略，繁荣经济，实现某由“中国生态旅游大县”向经济强县的转化发展目标是十分迫切和非常必要的。

第三章 建设条件

3.1 地理位置概况

3.1.1 社会概况

某县地处,是典型的山区农业县,也是国家扶贫开发工作重点县。

3.1.2 区域经济

某山水秀美,自然景观和人文景观众多。2001 年开发了神灵寨风景区,先后晋升国家森林公园和国家地质公园;某淡竹栽植有4000 多年历史,素有“绿竹之乡”的美誉,全县现有竹林面积1万余亩,围绕绿竹资源开发了绿竹风情旅游,已举办两届绿竹风情节。此外,还有库容12亿立方米的国家中型水库——故县水库、XX 最大的野外狩猎场——楼梯山狩猎场、原始森林全宝山等自然景观,发展旅游潜力巨大。

某县委、县政府认真贯彻落实科学发展观,因地制宜,依托资源优势,突出招商引资、民营经济、新农村建设、基础设施和旅游开发,全面发展各项社会事业,县域经济呈现快速发展的良好势头。2010年全年生产总值达到93亿元,同比增长13%,财政收入8.3亿元,增长59.5%,其中地方财政一般预算收入3.42亿元,增长17.7%;一般预算支出11.8亿元,增长17.3%,财政保障能力显著增强。全社会固定资产投资141.8亿元,增长24.5%,其中城镇固定资产投资114.4亿元,增长21.5%;社

会消费品零售总额30.3亿元，增长17.9%;城镇居民人均可支配收入

13322元、农民人均纯收入4338元，分别增长12.2%和11%。

3.2 自然条件

某县气候属暖温带大陆性季风气候，四季分明，季风转换明显，常年主导风向为东北风和西北风，最低海拔为2103米，年平均气温13.7℃，日照2217.6小时，年平均无霜期216天，年降水量600---800毫米。适宜多种农作物生长。

本项目建设地点位于某县城区，建设路以东，XX以北，地震烈度按《中华人民共和国地震研究区划图》核定为7度。

3.3 区位交通、通讯条件

某县公路四通八达，有省道S323、S249线从县城通过，某到某城际高速即将建成通车。交通十分便利。

固话网络、移动通讯网络已实现城乡完全覆盖。

3.4 基础设施条件

3.4.1 供水供电

水电均为市政供应，已获得县政府主管部门的批准和支持。

3.4.2 建设用地

本项目位于某县XX沿线，建设用地已完成三通一平，交通条件非常便利。

3.4.3 环境保护

本项目属基本建设工程，项目建设地点周边无文物保护区和风景保护区，在项目建设过程中和建成后，不会对自然环境，生态环境和社会环境造成污染和破坏。

3.5 项目建设材料供应

本项目主要建设材料包括钢材、水泥、木材等，均非紧俏物质或产品，可从当地物资部门或生产厂家直接购进，能够保障供应。

3.6 政府支持

本项目属某县重点工程项目，县委、县政府对此非常重视，并出台相关文件，要求市政府相关部门和有关单位，要积极支持，大力配合建设工作，政府的支持为项目建设提供了重要保障。

项目运营期，政府提供免税三年及安排政府接待业务的优惠政策。

第四章 建设方案

4.1 总体规划

4.1.1 基地概况

用地位于某县XX 北侧。“某假日酒店”规划用地面积：16080.4平

方米。

该地块周边现状为：东临某县检察院、祥瑞小区，南临XX，西临建

设路，北临居民区。项目前期工作已经完成，工程已开工建设，目前已完成基础部分，正在施工地下室。

4.1.2 设计原则

充分考虑该项目设计需要和与周边地块的关系，以及该项目所处地段，结合城市特征作为设计思想依据，确保其在满足法规法定的基础上，符合某县整体环境的特点，同时又满足使用的需要。

充分按照设计任务书所提供的设计依据，结合某县地质和城市管网及道路规划要求，结合酒店各使用功能的区别采用适当的标准。同时提升酒店商住品质，改善周边环境。

考虑到酒店功能性质的不同，在空间组织上采用了分开的做法，包括车行交通路线和人行入口空间均分设处理，其各个功能分区都通过临街门厅同外界发生关系，居住为主的酒店主体大楼，其功能空间有单独的出入口与外界产生关系，闹静分设，互不产生影响。但在某些必要的功能区，则通过休息厅产生联系。考虑部分功能设施的特殊性而将这些功能区设在较低的楼层，通过竖向交通将上下间功能关系联系在一起。

充分理解建筑容积率的高低直接影响业主对地块开发的决策，力争达到业主的开发期望值。退距与间距遵循规划要求标准，平衡建筑面积与绿化用地之间的矛盾，努力创造优美的城市外环境及酒店内环境。

底层临街面的绿化相对集中，为工作人员创造一个良好的工作之余的休息环境，沿街绿化则结合街道和酒店活动广场空间需要布置，绿化美化城市，酒店内围绕景观广场设置大片的集中绿化区为酒店创造一个

高雅、奢华的娱乐休息场所。

4.1.3 平面布局

4.1.3.1 酒店建设用地与周边高层住宅小区浑然一体，酒店周边高层住宅环绕，酒店建筑位于近乎圆形地块的中间。详细的平面布置见总平面图。

4.2 空间组合

4.2.1 规划中强调“方便顾客的设计理念”，强调所有的使用功能按使用频率就近布置。

4.2.2 项目采用环状道路网结构，场地内有便捷明确的交通路线，并均按通行汽车考虑。沿建筑物两端入口处设地下停车场入口，内有环状交通路线，沿建筑周边设有消防环路。

4.3 公建、商业建筑与公用设施布置

发挥沿路区位优势，结合项目临街广场布置绿化，共同形成引人入胜的入口空间，环境优美；项目1~3层为酒店大堂，餐饮、洗浴、娱乐，上部为酒店客房。设备间设置在地下；停车场除广场临时停车外，地下室设置停车场。

4.4 道路交通组织

项目环独立塔楼设置道路，项目主干道宽7.0M，次干道宽4.0m。

4.5绿化与景观环境

- 4.5.1结合楼前绿化规划设计，采用连片的绿化系统。
- 4.5.2通过绿化，形成绿树成荫的沿路景观。

4.6项目主要建筑规划指标

“某假日酒店”主要经济技术指标表

项 目	单位	指标	备注
建设用地面积	M ₂	16080.4	
总建筑面积	M ₂	49849.3	
其中计容积率建筑面积	M ₂	34049.3	
不计容积率建筑面积	M ₂	15800	
容积率		3.1	
绿化率	%	31%	

第五章 公用工程

5.1给排水工程

5.1.1设计依据

- 《建筑给水排水设计》（GBJ15-88）
- 《建筑设计防火规范》（GBJ16-87）2001 年版
- 《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2001）

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 (GB50067-97)

《建筑灭火器配置设计规范》 (GBJ140-90)

甲方提供的设计原始资料

有关给排水设计手册

5.1.2 设计范围

本次设计的范围包括项目内商业设施、酒店住宿等建筑的室内给排水、消防给水和区域内室外给排水及消防给水等。

5.1.3 给水设计

5.1.3.1 水源：由市政自来水管两路供水接入。

给水系统分区：六层以下为低区，由市政管网直接供水；六层以上由屋顶生活水箱及生活水泵联合供水。

生活水池和消防水池及相应增压设备等设于地下设备间内。

5.1.4 排水系统

室内排水直接按重力流排出，底层单排。

消防电梯排水坑设于电梯井旁，通过潜污泵提升排出。地下室排水由其它集水坑汇集通过潜污泵提升排出。

裙房餐厅及娱乐设施的厨房污水经隔油池处理后排至室外污水管网。

空调冷凝水废水自成系统汇集后排至室外雨水系统或散水。

室外排水采用雨污分流，雨水排入市政雨水管网。污废水经处理后或直接排至市政污水管网(市政道路设油污水管道)。

5.1.5 室外设施

项目内设有环状消防给水管网，给水干管DN150～DN100，并在环状

管网上布置室外地上式消火栓，设置间距不超过120m，保护半径不超过150m。

5.1.6 室内设施

酒店客房、商业建筑、项目公建设置室内消火栓及手提式磷酸铵盐灭火器。

消防管材，消火栓系统采用球墨石棉水泥接口，承插连接，室内部分采用热镀锌钢管， $DN \leq 100mm$ 采用丝扣连接， $DN > 100mm$ 采用法兰或卡箍连接。

灭火器：每个消火栓处设置工具手提式磷酸铵盐干粉灭火器，每只充装量2kg。

5.2 热力工程

5.2.1 热力工程

(1) 规划依据

《采暖通风与空气调节设计规范》GBJ19—87

《城市热力网设计规范》CJJ34—2002

《某县城市总体规划》(2010—2015)

(2) 规划原则

利用城市热力管网—集中供热，降低供热成本，提高环境质量。

(3) 规划热负荷

热负荷指标：公建采暖热指标：80w/m； 商业设施：100W/mz； 采暖热

负荷同时使用系数： $K_n=1.0$ ； 管网散热损失系数： $K_1=0.05$ （已包括在热指标内）；管网漏损系数： $K_2=0.03$ 。

为保证热用户的需要，同时达到节能的目的，热力站应设计考虑适当的供热质、量调节措施。

热交换站布置在项目内靠近热负荷中心的位置，热交换站内布置高效智能汽—水波纹管采暖热交换机组，热交换站内同时配套循环泵、补水泵、凝结水箱等附属设备。

项目内热水管网采用冷安装无补偿直埋敷设，采暖主干管埋深（指钢管底部敷土深度）—1.2m左右， 自采暖主干管接至每个热用户的入户管标高均坡向检查井，热水管采用硬质聚氨脂直埋保温管道，外保护管采用聚乙烯管。

5.3 电气工程

5.3.1 供电

项目设10KV配电所，采用两路高压10kv电源供电一路由附近降压站引来。另一路引自附近公用架空线。

配电馈线电缆以放射方式向各变压器供电。

负荷容量按单位指标估算。消防用电、备用设备不计入负荷计算。

消防用电为二级负荷。其余为三级负荷。

5.3.3 电话

由市话局引入电话电缆至项目控制中心设备间的电话交接箱，自电

话交接箱用铠装电缆引至各楼后经电话分线箱引至各层用户。

5.3.4 有线电视

同轴电缆引自县城有线电视网络及自建卫星接收装置。有线电视前端设在项目控制中心设备间。由前端箱引至各楼后经楼内放大器，分配器引至各层用户。

5.3.5 闭路监控

控制主机设在物业控制中心。对所有进入酒店出入口、公共通道和院区主干道的人员车辆进行实时监控，以保证顾客消费安全。摄像机与报警装置、录像机联锁，进行图像跟踪及记录，当有警情时，监控屏上立即弹出相关的图像信号，并录取所视察到的现场信息。

控制主机带矩阵切换、单频输出、报警联动输入功能，设多功能多画面分割器，实施定格显示以及循环切换，设长时间录像机。

5.3.6 火灾报警及消防联动控制

给排水专业设置消火栓，消火栓按钮动作后，联锁启动消防泵，在消防控制中心手动可直接启动消防泵。在消防控制中心设置直通市内119电话。

5.3.7 宽带网

本项目宽带网拟采用光纤从附近引入，终端交接设备设在项目控制中心，然后以放射方式至各房间。

第六章 环保、消防、节能

6.1 环保

6. 1. 1影响环境的因素

本项目属于对环境不会造成严重污染和破坏的基本建设工程，能够对环境产生一些影响的主要因素包括废水和固体废物，即生活污水和生活垃圾。

6. 1. 2治理措施

(1) 废水处理

废水主要是生活废水，其排放采取雨污分流制。粪便污水及其它少量含有有害物质的废水经达标处理后排入市政污水管网；由市政污水处理厂统一处理，不产生环境污染。盥洗用水经处理后浇洒绿地或农田。要规范废水排污口，并设立明显标志。

(2) 固体废物

固体废物主要是生活垃圾，采用袋装收集，可分类定点存放与处理，由物业保洁员定时收集清运处理，纳入垃圾收集外运系统，运至城市的生活垃圾处理场，实行无公害处理，减少环境污染。

(3) 绿化

绿化是改善和治理环境的重要措施。本项目应注意绿化和美化环境，花草树木应以全新的景观设计理念合理种植，营造一个环境幽雅、清新美观生机盎然的情景化环境。

6.2 消防

本项目建筑物为高层建筑，建筑规模较大。在工程设计阶段严格遵照《建筑设计防火规范》，在消防车道、消防间距、耐火等级、防火分区、安全疏散、防火构造等各方面满足规范要求。并根据规范要求配备必要的防火灭火设施。

6.3 节能

某县属夏热冬冷地区，热工设计要求满足夏季防热要求，同时，兼

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/255241141031011141>