

---

商业综合服务建设项目

# 可行性研究报告

# 目 录

第一章 项目概况 .....	1
1.1 概述.....	-4-
1.2 承办单位概况.....	-4-
1.3 编制依据和范围.....	-5-
1.4 项目基本情况.....	-6-
1.5 项目提出的背景.....	-7-
1.6 项目提出的必要性.....	-8-
1.7 项目经济技术指标.....	-10-
第二章 市场分析及预测 .....	
2.1 酒店、超市业发展的趋势.....	-11-
2.2 商业街的现状.....	-13-
2.3 我国商业步行街规划存在的问题.....	-15-
2.4 商业街发展趋势.....	-17-
2.5 市场前景.....	-18-
2.6 市场需求.....	-20-
第三章 建设条件和场址选择 .....	
3.1 社会经济概况.....	-23-
3.2 交通优势.....	-25-
3.3 自然条件.....	-25-
3.4 工程地质.....	-27-
3.5 场址选择.....	-28-
第四章 原辅材料建材及动力供应 .....	
4.1 原材料供应.....	-29-
4.2 主要建筑材料消耗.....	-29-
4.3 建材来源 .....	-29-
4.4 人力资源.....	-30-
4.5 水、电供应.....	-30-
第五章 工程设计方案 .....	
5.1 宾馆功能布局设备方案.....	-31-
5.2 超市设备与布局方案.....	-33-
5.3 商业步行街的布局方案.....	错误!未定义书签。
5.4 土建工程设计方案.....	-33-
5.5 消防工程设计方案.....	-34-
第六章 总图运输与公用辅助工程 .....	
6.1 厂区概述.....	-37-
6.2 总图布置.....	-37-
6.3 给排水.....	-39-
6.4 供配电系统.....	-41-
第七章 环境影响评价 .....	

7.1 项目建设地区的环境现状及依据.....	-43-
7.2 污染情况分析.....	-43-
7.3 环保措施.....	-44-
7.4 综合评价与结论 .....	-44-
第八章 节能、节水措施 .....	
8.1 设计原则.....	-45-
8.2 节能、节水措施.....	-45-
第九章 职业安全卫生 .....	
9.1 设计依据.....	-47-
9.2 职业安全卫生防护措施.....	-47-
9.3 劳动安全卫生机构设置采用及人员配备情况.....	-49-
9.4 预期效果及评估.....	-49-
第十章 项目组织管理与实施进度 .....	
10.1 项目管理.....	-50-
10.2 项目组织和劳动定员.....	-50-
10.3 施工进度.....	-51-
第十一章 工程招投标方案 .....	52.
11.1 总则.....	52.
11.2 招标内容.....	52.
第十二章 项目投资估算与资金筹措 .....	54.
12.1 投资估算依据.....	54.
12.2 建设投资估算.....	54.
12.3 流动资金估算.....	56.
12.4 资金筹措.....	56.
第十三章 财务评价 .....	57.
13.1 项目范围界定.....	57.
13.2 成本分析.....	57.
13.3 销售（运营）收入.....	58.
13.4 税金.....	59.
13.5 项目财务评价.....	59.
13.6 不确定性分析.....	60.
第十四章 结论与建议 .....	62.
14.1 结论.....	62.
14.2 建议.....	62.

---

# 第一章 项目概况

## 1.1 概述

- 1、项目名称：某商业综合服务建设项目
- 2、承办单位：某商贸有限公司
- 3、项目负责人：
- 4、建设性质：新建

## 1.2 承办单位概况

某商贸有限公司是某县零售行业的龙头企业。公司成立于 2010 年，注册资金 50 万元。目前拥有直营分店 12 家，极大的方便了各生活区群众的生活。公司本着“引导消费、开拓创新”的企业精神，以“立足城区、辐射乡镇”为经营目标。加强了农村市场体系建设、构建城乡双向商品流通网络，有利改善农村消费环境、方便群众生产生活、繁荣农村市场、扩大农村消费、促进农业生产、增加农民收入，为推进社会主义新农村建设、促进经济平稳较快发展做出积极贡献。目前，我公司已具备完善的企业管理制度和严格的管理流程。拥有配送中心，面积为 1200 平方米、13 辆配送车辆、436 位工作人员的精英团队。拥有独立的银行帐号，实行了会计核算制度，且产权分明。

某商贸有限公司先后获得\*\*市市级“某县顾客信得过单位”、“某县顾客放心店”、“某县十佳购物放心店”等荣誉称号，是\*\*省供销先进

---

企业。

### 1.3 编制依据和范围

#### 1.3.1 编制依据

- (1) 《\*\*统计年鉴》2009年；
- (2) 国家及地方的有关政策、法规；
- (3) 国家发改委、建设部2006年发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- (4) 项目单位提供的有关本项目的基础资料；
- (5) 《工程设计节能技术暂行规定》(GBJ6-85)；
- (6) 《工业企业设计卫生标准》(GBZ1-2002)；
- (7) 《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)；
- (8) 《建筑照明设计标准》(GB50034-2004)；
- (9) 《工业项目建设用地控制指标(试行)》(国土资发[2004]232号)；
- (10) 《最新宾馆饭店卫生监督管理工作标准实施手册》；
- (11) 《最新宾馆饭店卫生达标工作标准实施手册》；
- (12) \*\*\*\*政府《关于加快皖北和沿淮部分市县发展的若干政策意见》；

#### 1.3.2 编制范围

针对项目的特点、任务与要求，对其建设的背景、建设的意义和市场需求状况进行了认真的调查、研究与分析。在项目建设条件分析的基

---

基础上，对项目的建设内容、建设规模、建设资金等方面进行了全面的安排。通过定性分析和定量计算，深入分析论证了本项目建设的必要性、经济的合理性与实施的可行性。其主要内容如下：

- (1) 市场分析与项目建设规模
- (2) 建设条件与选址
- (3) 投资估算与资金筹措
- (4) 经济效益分析
- (5) 项目的结论及建议

#### 1.4 项目基本情况

##### 1.4.1 主要建设内容与规模

为使\*\*\*\*的居民生活更加丰富、及方便附近群众购物，进一步推动当地服务业的发展和商业开发，促进地区产业结构调整。某商贸有限公司计划在某实施商业综合服务建设项目，具体建设内容如下：

1、该项目规划占地 20010 平方米（合 30 亩）。设计总建筑面积 9000 平方米，其中：建设综合商城 6000 平方米、宾馆服务综合楼 2500 平方米，仓库及其他用房 500 平方米；配套建设道路、停车场、围墙、栅栏、绿化及给排水、变配电、消防系统、环境保护设施等公用辅助设施。

2、根据项目运营需要，购置超市、宾馆用家具与设备，节能型锅炉，环境保护设备、设施等。

项目建成后，将形成综合商业业态，成为当地及周边群众购物、休闲的好去处，其中：超市建筑面积 6000 平方米；宾馆可提供标准客房

---

60 间（套），其中高档商务套房 10 套，宾馆的餐饮部可提供 200 个就餐座位（中午、晚间），以及休闲娱乐、洗浴服务中心。

#### 1.4.2 项目选址

某。

#### 1.3.3 项目投资（重新估算）

项目总投资 2618.5 万元，其中：建设投资 2548.0 万元，铺底流动资金 75.0 万元。项目建设资金全部由业主单位自筹。

### 1.5 项目提出的背景

#### 1.5.1 项目所在地理位置背景

\*\*省某县位于\*\*省西北部，位居皖、豫、鲁、苏四省交界处，全县辖 26 个乡镇，379 个村（居）民委员会，国土面积 2107 平方公里。宾馆、超市位于某新农村规划区。\*\*镇地处\*\*、蒙城、濉溪三县交界地，东距京沪铁路宿州站 51 公里，西南距阜阳飞机场 120 公里，西距京九铁路\*\*站 90 公里，北距濉阜铁路青潭站 10 公里，交通便捷，涡宿公路曹青路横贯境内。现有 19 个村委会，镇辖总面积 162 平方公里，总人口 6.5 万人，总户数 1.4 万户，耕地面积 12.8 亩，为\*\*市第一大镇，区域位置交通十分便利。

#### 1.5.2 区域经济发展状况

2009 年，县委、县政府认真贯彻落实中央关于扩大内需的“一揽子计划”，着力刺激内需，大力开拓城乡消费空间，使消费品市场保持了较好的发展势头，市场商品货源充裕，价格走势平稳，居民消费心理稳



---

定，社会消费品零售总量不断扩大，市场呈现出蓬勃发展的良好景象。

2009 年完成进出口额 2005 万美元，同比增长 23.2%，其中：进口 824.2 万美元，同比增长 107.3%，出口 1180.7 万美元，与去年同期相比基本持平。全年外贸经济增长幅度一直保持高位运行，进出口结构进一步优化。2009 年，某县新增规模工业企业 48 家，全县规模工业企业达 117 家。

2009 年全县共实现社会消费品零售总额 466788.6 万元，同比增长 19.4%，在全市三县一区中总量低于淮城排第二，增幅低于利辛排名第二。分地域看：县以上消费品市场实现零售额 261363 万元，同比增长 19.5%；县以下消费品市场实现零售额 205425.6 万元，同比增长 19.3%。分行业看：批发和零售业实现零售额 374737 万元，同比增长 18.4%；住宿和餐饮业实现零售额 83268.6 万元，同比增长 25.3%；其他行业实现零售额 8783 万元，同比增长 9.2%。

近年来，某县旅游业的快速发展以及\*\*\*\*矿井实现联合试运转日期的日益临近，给本项目的实施带来广阔的市场前景。

## 1.6 项目提出的必要性

### 1、是促进服务业市场可持续健康发展的需要

促进第三产业市场持续健康发展，对于拉动投资增长，促进消费，提高居民生活水平，改善服务条件，保持国民经济持续健康发展具有十分重要的意义。消费热点的出现，有利于繁荣市场，充分发挥消费需求对经济的拉动作用，有利于形成新的经济增长点，促进产业结构的升级



---

和优化,促进经济的增长,促进国民经济的良性循环。2009年某县各项经济指标显著提高,人民生活水平逐步提高。随着新农村建设步伐的加快。2009年,某县农村消费品市场累计实现消费品零售额205425.6万元,同比增长19.3%,增幅与城镇基本持平。

## 2、是促进企业可持续发展的需要

随着我国市场经济的逐步成熟与完善,市场竞争势必进一步激烈,强者更强、弱者更弱是市场竞争的必然规律。根据市场发展的要求,企业要腾飞,要在市场竞争中立于不败之地,必须要有超越精神。某县现有的宾馆、饭店、超市,不仅数量少,规模小,而且内部一些设施不配套,仅能满足少量外来旅行、出差人员一般性住宿、餐饮之需要,不能满足对外接待较大旅游团体和一些大型会议接待以及一些重要的外商食宿之需求。此外还需要引进更多的投资者和各种先进的技术人才,特别是在西部大开发过程中,其各种资源的开发力度将进一步加大,外部交通基础设施建设步伐将会更快,交通更加便利,外来流动人口将日益增多。为了给当地旅游业创造更为有利的条件,在当地建设一个为新农村经济发展服务的较高档次的宾馆超市是很有必要的。

## 3、是扩大社会就业机会,维护社会稳定和谐的需要

某县是一个人口大县,也是一个劳务输出大县,全县常年外出务工人员高达40万人,主要去向为沿海发达地区,劳务经济已经成为该县的重要支柱之一。但随着近期全球金融危机的降临,沿海地区的许多企业受到极大的影响,有的甚至被迫暂时停产,无奈之下大批量裁员,于是大批外出务工人员只好相继还乡,如不能找到新的就业机会,势必为

---

社会稳定带来新的隐患。而本项目的实施，不仅可直接提供一定数量的就业岗位，而且可以通过产业关联，带来大批的就业机会。因而项目实施对于维护社会稳定和谐具有十分积极的意义。

该项目的建设不仅具有良好的经济效益，而且具有显著的社会效益，因而项目的建设是十分必要的。

### 1.7 项目经济技术指标

项目建成营业后，将形成集住宿、餐饮、娱乐、购物于一体的休闲场所，其中：超市建筑面积 6000 平方米；宾馆可提供标准客房 60 间(套)，其中高档商务套房 10 套，宾馆的餐饮部可提供 200 个就餐座位（中午、晚间），以及休闲娱乐、洗浴服务中心。项目可实现年营业（销售）收入为 1933.0 万元，总成本费用 1321.2 万元，年利税 611.8 万元。项目全部投资所得税后财务净现值为 1040.6 万元、财务内部收益率 17.22%；项目投资利润率 16.60%。（重新估算）

---

## 第二章 市场分析及预测

### 2.1 酒店、超市业发展的趋势

#### 2.1.1 酒店数量规模加速度扩张

根据中国旅游业统计年鉴，全国的星级酒店从 2000 年的 6029 家增长到了 2009 年年底的 16751 家，星级酒店总数的年均增长率达到 18.3%。2000 年到 2006 年，全国星级酒店的客房数量从 694,700 间增长至 1,859,800 间左右，年均增长率为 10.7%。

2009 年，旅游酒店数量达到 15327 家，其中五星级 398 家，四星级 1731 家，酒店客房数达到 260 万间，其中五星级饭店数量增长明显，2009 年新评定五星级饭店 75 家，比 2008 年增长 30 家，同比增长幅度超过 37%。另外，在五星级之上增设“白金五星级”，北京中国大饭店、上海波特曼丽嘉酒店、广州花园酒店三家饭店 07 年 8 月被正式批准为“白金五星级饭店”。

2008 年以前的几年时间里，豪华酒店成为了中国酒店业竞争最为激烈的领域。要想在竞争异常激烈并已进入“微利时代”的酒店业中获取利润，对于投资商来说，首先必须要有一套完善的投资策略体系。从 2006、2007 年全行业业绩来看，五星级酒店盈利情况良好，三、四星酒店亏损严重；部分酒店开发商、投资商的投资水平急需提高。在中国酒店市场由供不应求转向供过于求的形势下，酒店集团间联合兼并、强强联合渐成趋势。酒店集团的扩张方式从兼并、接管单一饭店向酒店集

---

团之间的兼并、收购与联盟转型，“二次集团化”渐成趋势。

超市发展到今天，已趋进入同质化时代。商品品类和商品品质相差无几，促销活动和销售价格不相上下；你有自助存包柜，我有电子存包机；你标榜价廉物美，我弘扬物真价切；你有快速收银通道，我有银企联动的pos机。细究起来，彼此间的差异越来越小了。不仅“千店一面”，经营促销这些策略上的手腕也到了“千案一律”的地步。所以，一些超市企业在DM上毫不客气的打出了“赔本大甩卖”的标语，企图以此制造差异，企图由此客源滚滚。

超市的确进入了微利经营时代，但是“赔本”肯定是大大小小的超市老板们最为忌讳的词语。为什么彼此间的竞争总是酝酿成“价格可乐”，我们的消费者果真就“抠门”到了这般地步，为了区区的几角几分而在若干卖场中左挑右捡？如此下去，超市真可能要走到既赔本又陪笑的地步。

超市企业在常规运作中，价格的魅力是超市盈利的重要手段。价格是必不可少的促销杀手锏，却不能作为持续发展的营销核武器。超市零售企业应该敢于突破创新，敢于立足长远、放眼未来，不要以为把广告费投在了品牌形象上就是肆意的浪费。品牌是什么？名牌又是什么？品牌说白了是超市的字号、商标、颜色，而名牌却是一种精神、理念、文化。正如金利来不是领带而是成功男人的尊严和地位一样，超市不应该把自己“低估”为简单的销售场所，而应让自己成为消费者生活中不可或缺一种角色，要么是“家居顾问”，要么是“营养专家”，要么成为时尚的代名词，要么转化为真正意义上的“实惠算盘”。不管你的定位

---

是什么，只要你存在特色，只要你的特色能够差异于竞争对手并为买家不亦乐乎，市场自会做出定论。

## 2.2 商业街的现状

中国商业街进入了一个前所未有的高峰期，商业街被越来越多的房地产开发商所青睐。商业街正在成为中国商业地产一个新热点、新粮店、新卖点，并强烈助推了中国商业地产的发展。

中国的商业街古老而又年轻，从大唐稀稀的繁荣到清明上颌图的鼎盛，从老街改造到新街开发得如火如荼，目前全国正在新奇一故商业街热。从中国情况看，目前中国商业街发展大体有四个特征：第一，总量迅速增长。截止到 2009 年根据商业委员会的不完全统计，商业街已经超过 5000 条，总长度超过 3100 公里，总规模超过 2.5 亿平方米，总资金投入超过 4200 多亿。这是非常惊人的数字，很多正式的商业街正在从 600、800 米延长到一公里、两公里甚至十公里。第二，商业街的地位日益显著。一个商业街往往和一个城市的名字紧密联系在一起，从全国商业街发展情况看，商业街在城市中的形象、商业地位日益突出。一些城市的商业街零售总额占本城市、本地区 40% 甚至 50% 以上。与此同时，商业街作为城市商业于是、市容风貌和综合竞争力的代表，已经成为一个城市重要的窗口和名片。

关于商业街这几年已经非常关注，去年国务院法制办、人民银行总行对商业地产进行了一次调查，调查结果已经报国务院有关领导作了批示。2006 年当时主要调查的重点是商品帽，商品帽、百货商店、商业街



---

也好，都是一个重点。这几年，国家高度关注商业地产的同时，有两点比较突出，在各自的城市、项目中有所体现。一个热点是社区商业。对全国判断是总量不足，结构性矛盾比较突出，结构性矛盾突出重要方面体现在社区商业方面。很多城市，伴随旧城区改造和新城区的开发，形成了新的购物难、消费难等问题，在 2009 年对全国评选了社区商业项目的示范，最终的结果是 79 个，2008 年商务部反复研讨促进社区商业街的问题，国家有关主管部门给予高度的重视。

另外一个就是商业街，商业街各级地方政府给予了高度重视，各地地方政府重视的程度是任何一个单位所不能比拟的。苏州有一个观前街，2004 年大连市政府专门颁布步行令，市政府针对一条街颁布政府令，2005 年青岛市政府下发关于进一步加快商业街发展的意见，等等。第三个特征就是千街一面突出。这个问题已经成为中国商业街发展的一个严重的障碍。从目前国内商业街建筑风格主要体现为四个方面，仿古风格、欧式风格、民族风格、现代风格。仿古有的已经仿到唐朝、宋朝、甚至汉朝，欧式有的把凯旋门搬到了桥头，中国有不下十个。

目前中国商业街的发展存在大型化的现象。很多商业街已经成为大型商场、形成了恶性的通化竞争，对很多城市的发展不利。很多城市有一两条所谓的商业大街，不断进行增肥、扩充，城市中心区的环境日益恶化。当地政府对一两条大街刻意去增肥，对城市的交通各方面进一步恶化，也会给本城市其他地区交通发展带来不利。第三个特点就是投资风险显现。

我国目前的商业发展出现了几个祛热化、大型化、盲目化、形象化、

---

同治化的倾向。有些城市的商业街已经出现了空置现象，有些城市的商业街空置率达到 15% 以上。按照房地产的说法，一年以上有一个界限，到底是显现空置还是隐性空置，那么至少有 15% 以上。有些商业街经过当地运营之后，通过政府和开发商来进行改造。目前我国商业街投资主题和资金来源很多来自于政府，当然也包括政府引导下的开发商。政府资金来源大多数来源于税收和土地出让金的收入。目前国家特别是以政府为投资主体还缺乏相关的管理体制，我们已经向国家有关部门提出建议，让国家加强对商业街特别是以政府为投资主体的监管体制，以避免国有资产和国有资源的浪费。

### 2.3 我国商业步行街规划存在的问题

随着我国经济的飞速发展，二十世纪九十年代以来人们开始意识到，我国的很多大型都市也开始变得不适宜步行了。九十年代后期，人们越来越怀念那曾经能够“漫步”的都市，以北京王府井步行街建设为标志，我国的商业步行街开始进入了快速发展的时期。但当前国内各大城市争先恐后进行如火如荼、大拆大改地兴建商业步行街的“运动”中，却也有很多不尽如人意的地方。

#### (1) 模式单一，模仿过多

我国目前的商业步行街开发，还停留在一个低水平的模仿与复制，或者盲目建设的层次上，不是照搬西方的模式，就是简单的复古。而在规划之中，忽视了最重要的一个因素，就是重视“以人为本”。商业步行街的最终目的是服务于目标客户群，如果没有考虑人的因素，没有根



---

据消费者行为来进行商业街规划设计，那项目成功的概率就要大打折扣。

### （2）商业氛围与文化环境脱节

这里的“脱节”主要体现在两个方面：一方面，过分追求商业利益，不惜牺牲传统文化和环境。目前，许多城市都在改建老商业步行街，但“变脸”后的步行街传统中夹杂现代，现代中塞进传统，不伦不类。对于经营商家而言，老商业街是不可再生的旅游资源、文化资源和商业资源，其商业价值具有独特性和不可复制性，这也是老商业街的优势。文化环境受到破坏，商业利益也将大打折扣。

另一方面，过分强调文化因素。百年老城和新城市文化氛围、城市功能有别，不能一味地强调文化和特色。人们在那些著名商业步行街上，能够感受到特殊时代氛围和文化气息，情操得到陶冶，这固然很好。但是，商业步行街的核心功能还是商业活动，文化娱乐只能是商业步行街的附加功能。商业利益是首要的，文化要为商业服务。饮食文化、酒文化、茶文化、服饰文化，时尚消费本身何尝不是文化？只要定位准确，不求特色，特色自然流露，不求文化，文化自然显现。小城市没有悠久的历史，但也不乏兴旺的商业步行街。所以那些富有诗意、陶冶情操的商业步行街只能是少数人的意愿，满足某一类消费者的需要，作为商业步行街的一种类型而存在，但不具有普遍性。

### （3）经济与社会效益不协调

社会服务水平低。商业步行街是集购物、餐饮美食、休闲娱乐、旅游观光，文化性消费等多种功能于一体的现代化大众消费区域，是城市

---

的社会活动中心。但是，我国大多数商业步行街的“购物功能”相当充足，但休闲等文化性消费服务严重欠缺。而商业区寸土寸金让商业地产开发商很难放弃部分商业利益，商业步行街作为社会活动中心的功能还远未实现。有些商业步行街小贩云集、乱摆乱卖现象突出，也给商业步行街带来治安隐患。此外，缓解交通拥挤的目的尚未达到。建设商业步行街的目的之一是缓解交通，但一些商业步行街规划不当，使商业步行街周围的街道超负荷运转，造成了更大的交通混乱。停车场、人行天桥设施还不够完备，商业步行街没有与其它业态形成有机组合。

#### 2.4 商业街发展趋势

商业街在城市发展的正面作用越来越突出和明显，从某种意义上讲，中国的零售业已经进入一个商界时代，这个商界时代既包括商界金融、又包括商界经济时代。我国的零售业竞争已经从传统的店与店之间的竞争发展到街与街之间的竞争。中国商业街总体发展趋势可能会体现为以下五个方面：第一是特色化、第二是街区化、第三是理性化、第四是符合化、第五是规范化。商业街具有高度的专业性，正在显示出旺盛的生命力。大家可能知道程度有一条科技一条街，已经辐射到中国的西部。北京有一条吗也到长夜商业街，已经辐射到华北或者全国，占到全国茶叶市场的十分之一以上。新疆乌鲁木齐有一道二道桥民族特色商业街也已经远远走出过门，辐射到整个中西亚。所以特色商业街应该说是我们未来商业街发展的一个主流方向，很多地方政府已经意识到这一点，一些城市在商业规划里面已经提到未来三至五年内打造 2—3 条特

---

色商业街。关于街区化，什么是商业街？还没有确切的定义。在商业街研究领域，目前国内基本上处于空白阶段。但是街区化，目前这几年，我国对国内外进行了分析研究，从最初商业街的形态五中类型、八中类型，到最后划分为八中类型，在很多地方的商业街规划中是比较成功的。

其实一条商业街或者叫一个商业街区，应该是由一个主干脉和若干个毛系血孔组成。这些小街起到扩大地方、疏散客源等作用。关于理性化，商业街的盲目性所带来的后果已经被社会各界和很多的开发商意识到。

关于符合化，将成为商业街发展一个鲜明特色。商业和文化的结合越来越多被很多地方政府和开发商所认识到，很多城市商业街都开始挖掘自身历史上的人文古话、历史文化等等，很多商业街开始注意把商业和人文有机结合，这从我们角度上讲是非常可取的，一条商业街如果说能够和文化、旅游相结合的话，可能会达到一个黄金结合点。关于规范化，将成为商业街发展的一个共同要求。到目前为止，全国还没有一个统一的商业街管理规范，很多城市、地方政府非常重视，很多管理公司也有自己的管理办法，但全国没有一个统一的管理规范，应该说很多地方商业街的管理机构、主管部门、迫切要求建立统一的商业街管理规范。

## 2.5 市场前景

随着旅游业的持续快速发展，酒店需求将明显增长，2009 年至今酒店业资本市场的活跃充分表现表明了酒店业发展的广阔前景。未来几年，在人民币升值的大背景，不只经济型酒店，高星级酒店的投资也将

---

继续保持升温趋势，而酒店业资本市场的活跃表现直接导致酒店业大规模兼并收购产生。

在当前，互联网对酒店业的重要性在于：一是提高客房出租率和酒店资源利用率；二是可减少预定房间过程中运营成本；三是提高酒店间竞争的公平和透明，促使提高管理水平和服务质量；四是结构性的供大于求和供不应求可通过电子商务进行调节和缓解。

全球经济社会发展有利于我国酒店业发展。现在全球化趋势，人、物和资本交流多了，这对酒店业发展是有利的。环保和生态正在受到重视，酒店业正在向这个方向努力，由此产生一些特色酒店。而在经济学领域，生活质量观念正在普及化，对休闲旅游的观念的转变，有利于酒店发展。现在城里人住两天饭店，也不太希罕了，如考试住酒店，节日观光住酒店，都有发展势头。

便利店是有食品杂货供应，并采用超级市场的销售形式和经营管理技术的商业零售组织。它是以“便利”作为吸引顾客的主要手段，来满足顾客的简单购物和应急之需。便利店最初起源于美国，1995年开始在中国内地起步。在短短的几年时间里，便利店便在我国得到啦飞速发展。近年来，随着改革开放的不断深入、社会经济的不断发展，人们生活水平的大大提高，购物消费已成为人们生活的重要组成部分，随着全国新农村建设高潮的到来，农村超市的兴起，超市在农村的市场前景非常广阔。

\*\*\*\*位于\*\*省\*\*市某镇境内，以袁店二矿为中心，东距宿州市 50km，东北距淮北市 76km，井田东西长约 10.9—13.3km，南北宽 1.3—5.3km，



---

面积约为 43.76km<sup>2</sup>，可采储量约为 8400 余万吨，井田内共有 5 个可采煤层，均为低磷、低硫中高热值煤。\*\*\*\*设计生产能力 90 万吨/年，建设规模 120 万吨/年，服务年限 67 年。

袁店二矿于 2007 年 2 月 1 日进入矿井建设的施工准备期，目前由中煤北京建井研究所和开滦建设集团正在进行地面预注浆施工。3 个井筒的钻井施工分别由中煤特殊凿井公司和华煤特殊工程技术有限公司承担。按照规划，2010 年底，矿井实现联合试运转。

近年来，某县经济快速发展，2009 年完成进出口额 2005 万美元，同比增长 23.2%，其中：进口 824.2 万美元，同比增长 107.3%，出口 1180.7 万美元，与去年同期相比基本持平。全年外贸经济增长幅度一直保持高位运行，进出口结构进一步优化。2009 年，某县新增规模工业企业 48 家，全县规模工业企业达 117 家。2009 年全县共实现社会消费品零售总额 466788.6 万元，同比增长 19.4%，在全市三县一区中总量低于谯城排名第二，增幅低于利辛排名第二。其中，农村消费品市场累计实现消费品零售额 205425.6 万元，同比增长 19.3%，增幅与城镇基本持平。县以上消费品市场实现零售额 261363 万元，同比增长 19.5%；县以下消费品市场实现零售额 205425.6 万元，同比增长 19.3%。批发和零售业实现零售额 374737 万元，同比增长 18.4%；住宿和餐饮业实现零售额 83268.6 万元，同比增长 25.3%；其他行业实现零售额 8783 万元，同比增长 9.2%。

## 2.6 市场需求

1、\*\*是\*\*省历史文化名城，是春秋时期伟大的哲学家、思想家老

---

子的诞生地、道家思想文化的发源地。历史文化名人灿若星辰，老子、尹喜、张良、嵇康、陈抟、张乐行等，在这里创造了不朽的历史文化。\*\*已成为东方道家文化旅游圣地及红色之旅目的地。从县旅游局获悉，2009年，连同旅游相关产业，全年共接待国内外游客316万人次，同比增长23.4%；旅游总收入22亿元，同比增长28.7%。同时，旅游部门采取多种措施尽可能地争取旅游发展资金，调动了重点景区加强基础设施建设的积极性，还进一步加强了景区推介活动，吸引外地游客前来旅游观光。在此基础上，旅游部门不断强化行业管理，旅游市场秩序有了新改善。

2、随着经济的发展，随着人民的生活水平日益提高，个性化消费需求的发展趋势越来越明显。消费结构升级和消费意识转变决定去酒店消费潜能的形成和释放经济发展，收入水平的提高推动着酒店业消费稳定增加。存性消费向发展性和享受性消费转变。而作为发展性，享受性消费的重要组成部分的酒店消费是人们在基本生活需要得到保障后的体现。不可讳言，尚未消退的全球性金融危机会对该酒店的经营会带来一定的不利影响，但我国政府近日成功召开的全国中央经济工作会议上把扩大内需作为我国应对金融危机、发展经济的重要手段，可以预见，随着某县经济建设和社会发展以及新农村建设，人民生活水平的不断提高以及流动人口的逐年增加，该宾馆超市的经营前景十分广阔，市场空间巨大。

3、本项目位于某新农村开发区。袁店二矿位于\*\*省\*\*市某镇境内，东距宿州市50km，东北距淮北市76km，井田东西长约10.9—13.3km，南北宽1.3—5.3km，面积约为43.76km<sup>2</sup>，可采储量约为8400余万吨，

---

服务年限 67 年，按照规划，2010 年底，矿井实现联合试运转。随着试运日期的临近以及当地新农村的建设，目前，项目区内尚未有上档次的宾馆、超市，给当地居民及矿工购物、生活娱乐带来极大的不便，也制约了招商引资和当地经济的全面发展，项目的建设将极大地改善当地的投资环境，促进当地服务业的全面发展，项目的建设市场潜力巨大，前景广阔。



---

## 第三章 建设条件和场址选择

### 3.1 社会经济概况

某县位于\*\*省西北部，涡河中游，地处九州之中。位居皖、豫、鲁、苏四省交界处，属中部战略要地，有“皖北门户”之称。北部靠河南省永成市、淮北市濉溪县，南临利辛县，西靠\*\*市谯城区，东临蒙城县。自古就有“梁宋陈楚之冲，齐鲁汴洛之道”的称誉，为历代为商贾往来之所，兵家必争之地。土地面积 2107 平方公里，其中城区规划面积 12.4 平方公里。人口 152 万人（2009\*\*统计年鉴），全县辖 26 个乡镇，379 个行政村，4667 个村民组。

\*\*镇地处\*\*、蒙城、濉溪三县交界地，东距京沪铁路宿州站 51 公里，西南距阜阳飞机场 120 公里，西距京九铁路\*\*站 90 公里，北距濉阜铁路青潭站 10 公里，交通便捷，涡宿公路曹青路横贯境内。现有 19 个村委会，镇辖总面积 162 平方公里，总人口 6.5 万人，总户数 1.4 万户，耕地面积 12.8 亩，为\*\*市第一大镇。\*\*镇自然条件优越：四季分明，气候温和，地势平坦，河流密布。北淝河东西横贯境内三十华里，凤凰沟南北与濉溪为界，长二十余华里，殷家河贯穿腹地，曹青河、渡江沟两大人工水系在境内垂直交叉，为农业生产提供了丰富的自然资源。\*\*镇历史悠久，人杰地灵。境内的东太清宫为道家鼻祖老子的故里；三国魏武帝曹操屯兵的红栗城雄居\*\*集北；石佛寺、柴村庙、侯家古堆等古籍久负胜名；牛氏宗祠是新四军游击队第一次党代会胜利召开的地

---

方；彭雪枫、张震等将军曾在这里留下抗战和反对内战的足迹。\*\*镇物华天宝，资源丰富，土地肥沃，盛产小麦、大豆、玉米、杂粮、棉花、芝麻、油菜、花生、肉食、皮革、木材等农副产品，是国家重要的商品粮和优质棉花生产基地。2009 年全镇工业总产值 1.2 亿元；粮食总产量 60135 吨；人均纯收入 3200 元。改革开放以来，特别是近年来，镇党委政府审时度势，利用本镇资源优势，依照“以农稳镇，以工致富，以商活镇，依法治镇，文明建镇，科技兴镇”的战略指导思想，以改革为动力，以发展为中心，以稳定为前提，以建设新农村总揽全局，大力推进农业产业化进程，加快乡村企业、民营企业步伐，努力搞活市场经济，初步建立了贸、工、农一体化的产业体系。粮食、蔬菜、黄牛、建材、肉食、农机制造交易等一个个规范化大市场倍受消费者青睐；商业街、城市型道路两侧一座座功能齐全、新颖别致、具有现代气息的建筑拔地而起，集镇建设方兴未艾。\*\*集、辉山集、长营集、顺河集、太清集，在境内错落分布，方便了群众生活，繁荣了市场经济。基础设施紧跟时代步伐，镇自建的 35 千伏变电所，保证了全镇工农业生产及人民群众的生活所需；千门程控电话直通国内外；自来水厂正在建设中；文化广场、停车厂、浍河公园等设施大大丰富了人民群众的生活；科技、教育、文化、卫生等社会事业始终走在全县的前列。

袁店二矿位于\*\*省\*\*市某镇境内，东距宿州市 50km，东北距淮北市 76km，井田东西长约 10.9—13.3km，南北宽 1.3—5.3km，面积约为 43.76km<sup>2</sup>，可采储量约为 8400 余万吨，井田内共有 5 个可采煤层，均为低磷、低硫中高热值煤。袁店二矿设计生产能力 90 万吨/年，建设规

---

模 120 万吨/年，服务年限 67 年。

### 3.2 交通优势

\*\*交通便捷，区位优势明显。\*\*位居皖、豫、鲁三省交界处，属中部战略要地，交通区位优势十分明显，徐阜、永青铁路穿境而过，西距京九铁路仅 60 公里，南距阜阳机场 80 公里。高速公路西连济广线、南通南洛线、北倚连霍线，S202、S307 省道交汇于县城，涡河横穿全境，通淮河入长江，四季通航。

\*\*镇距京沪铁路宿州站 51 公里，西南距阜阳飞机场 120 公里，西距京九铁路\*\*站 90 公里，北距濉阜铁路青潭站 10 公里，涡宿公路曹青路横贯境内。

### 3.3 自然条件

地理位置：某县位于淮北平原，地处\*\*市中心地带，\*\*省西北部，地理坐标为东径  $115^{\circ} 53'$  —  $116^{\circ} 33'$  ，北纬  $33^{\circ} 27'$  —  $33^{\circ} 47'$  之间，东靠濉溪、蒙城，南连利辛，西接太和、北与河南省永城县为邻，是\*\*省的北大门。\*\*镇地处\*\*、蒙城、濉溪三县交界地，东距京沪铁路宿州站 51 公里，西南距阜阳飞机场 120 公里，西距京九铁路\*\*站 90 公里，北距濉阜铁路青潭站 10 公里，交通便捷，涡宿公路曹青路横贯境内。\*\*\*\*位于\*\*镇境内，东距宿州市 50km，东北距淮北市 76km。

地质地貌：县境有巨厚的第四纪松沉积物发育，其下隐伏有寒武纪、奥陶纪、石炭纪和二迭纪地层。涡河以北，有零星山丘出露，属寒武纪，由灰岩和泥岩构成。由于构造运动差异，第四纪厚度各地有所不同，北

---

部较薄，南部较厚，涡河以北 70—600 米，涡河以南大于 200 米。某县位于黄淮海平原南部，地形平坦开阔，总的地势是西北高，东南低，海拔 26.5—34.5 米，坡降约 1/7000。由于降雨、河流的侵蚀作用和人类的长期活动及近代黄泛影响，平原地区又有不同的微域地貌，呈大平小不平的特点。全县地貌大致可分为石灰岩岛状残丘、河间平原、黄泛沉积平原三种类型。县境 82.9% 的面积为早期河间平原，17.16% 的面积为黄泛区平原，分布在涡河两沿。中部的涡河、北部的包河和南部的西淝河两岸受黄泛的影响最大，为近代黄泛沉积所覆盖，地势较高。涡河与包河、涡河与西淝河之间是两片低洼的平原。从河上游至河下游，宽度逐渐减小，呈“V”形。其地面一般高出两边河间平原区地面 1 米左右，是涡河的天然堤防。

气象：\*\*处于淮北平原腹地，属暖温带半湿润季风气候，处于北亚热带向暖温带过渡的地带，四季分明，气候温和，雨量适中，光照充足，雨热同季，年平均气温 14.8℃ 极端最高气温 41.2℃（1964 年 7 月 9 日），极端最低气温 -24℃（1969 年 2 月 5 日）。历年平均日照时数为 2327.4 小时。县域内年平均降雨量 809.3 毫米左右，雨量分布由东南向西北递减；受季风气候影响，降水季节性变化明显，一般夏季多，冬季少，春雨多于秋雨。年平均风速为 3.4 米/秒，夏季盛行东南风，冬季盛行北、西北风，春秋季节多偏东风。无霜期 212 天，多年平均降水量 823.4 毫米，多年平均日照时数 2351.5 小时，日均平均气温稳定通过 10℃ 活动积温 4831.0℃，地面接受太阳辐射 125.6 千卡/平方厘米<sup>2</sup> 年。

水文：县境内主要水系有涡河、包河、北淝河、西淝河，顺地势自



---

西北流向东南。此外，尚有武家河、芡河、界洪河等。涡河是流经县域的主要河流，自义门镇入境，从西阳出界进入蒙城县界，流经县境 55 公里，流域平均宽度 16.7 公里，流域面积 1268 平方公里，河床平均比降 0.3%。某县是一个缺水型县城，地表水资源量为 4.016 亿 m<sup>3</sup>，地下水资源总量多年平均为 4.178 亿 m<sup>3</sup>，可利用水资源总量为 7.03 亿 m<sup>3</sup>。

### 3.4 工程地质

#### 3.4.1 工程地质

根据勘探资料，全县土壤成土母质类型，主要为黄土性河湖相沉积物和近代黄河、淮河泛滥沉积物。土壤类型有棕壤、砂姜黑土、潮土、石灰岩土四个土类；潮棕壤、普通棕壤、红色石灰土、黑色石灰土、普通砂姜黑土、黄潮土六个亚类，十七个土属，四十个土种。全县土壤面积中砂姜黑土占 79.0%，土壤质地粘重，耕地性差，适耕期短；潮土占 6.9%，主要分布在涡河及西淝河两岸，土层厚，质地松软，结构好，保肥性能较好；棕壤占 14.0%，主要分布要河流两岸缓坡地带，保肥性能强，心土层粘重紧实，透水性差；石灰岩土占 0.1%，主要分布在残丘周围。

#### 3.4.3 地震

根据现行国家抗震设计规范，某县处在地震烈度为 7 度区，设计基本地震加速度 0.10g。建议对建筑物进行 7 度设防。

---

### 3.5 场址选择

某\*\*商业综合服务建设项目选址在某新开发区内。建设区环境优雅，交通便捷，无对项目生产不利因素影响，符合服务业项目选址要求；水电供应可靠，周围无公害影响，符合国家用地政策。

---

## 第四章 原辅材料建材及动力供应

### 4.1 原材料供应

本项目所需的原材料主要为：超市的日用百货；酒店、娱乐业经营的日常用品耗费以及用于餐饮服务的肉类、大米、面粉、蔬菜、烹调油等。这些原辅材料皆可在当地市场采购。

### 4.2 主要建筑材料消耗

建筑材料是各项建筑工程的重要物质基础，任何一项工程中，用于建筑材料的费用都在总投资中占有较大的比重。此外，建材的质量、品种及规格都直接影响着各项工程的质量，并在一定程度上影响着结构型式和施工方法。建设过程中许多技术问题的突破，往往依赖于材料问题的解决，而新材料的出现，又促使结构设计及施工技术的革新。因此，生产、流通及其科学技术的迅速发展，对于国家的经济建设具有重要意义。

本项目主要消耗的建材有机砖、水泥、石子、黄砂、石灰、钢材、给排水管材、木材、电力电讯管线、燃气管材及其它辅助材料。

### 4.3 建材来源

建材的选购在兼顾质量与价格的前提下，就地取材，择优选购。各类建材要有出厂（场）合格证或检验报告，同时要得到技术监督部门的



---

认可方得使用。\*\*镇地处\*\*、蒙城、濉溪三县交界地，地理位置优越，交通发达。公路、水路运输方便，能够保证本项目生产所需的各类原辅助材料的供应。

#### 4.4 人力资源

某县土地面积 2107 平方公里，其中城区规划面积 12.4 平方公里。人口 152 万人（2009\*\*统计年鉴），全县辖 26 个乡镇，379 个行政村，4667 个村民组。其中，\*\*镇辖总面积 162 平方公里，19 个村委会，总人口 6.5 万人，总户数 1.4 万户，耕地面积 12.8 亩，为\*\*市第一大镇，劳动力资源丰富，能保证项目所需的人力资源需求。

#### 4.5 水、电供应

项目所在地某新农村开发区，水、电基础设施配套条件良好，水电供应有充分保障。

---

## 第五章 工程设计方案

### 5.1 宾馆功能布局设备方案

#### 5.1.1 宾馆总体基本要求

- 1、宾馆功能划分合理、设施使用方便、安全。
- 2、宾馆室内外装修高档、建筑及装修选用优质材料。
- 3、宾馆内部公共信息图形符号符合 LB/AT001 标准。
- 4、有中央空调系统。
- 5、有背景音响系统。
- 6、有相应的计算机管理系统。

#### 5.1.2 宾馆接待大厅基本要求

- 1、接待大厅宽敞、装修档次高、光线充足。
- 2、有与宾馆规模相适应的总服务台，总服务台有中英文标志、分区段设置接待、问讯、结账、24 小时有工作人员在岗。
- 3、提供留言服务、一次性总账单结账服务。
- 4、总服务台提供宾馆服务项目宣传品、宾馆价目表等。
- 5、设门卫应接员、值班经理、大堂经理。
- 6、在非经营区设客人休息场所、提供店内寻人服务和安排出租车服务、门厅及主要公共区域有残疾人出入坡道、配备轮椅。

#### 5.1.3 客房基本要求

- 1、客房进行高档次装修，有软垫床、写字台、衣橱及衣架，茶几，

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/795102041043012003>