

旅游项目开发 可行性研究 与 经济评价 实务全书



中科多媒体电子出版社

旅游项目开发可行性研究 与经济评价实务全书

主编：陈远清

上

本手册是《旅游项目开发可行性研究与经济评价实务全书》
光盘的使用说明和对照手册

中科多媒体电子出版社

旅游项目开发可行性研究与经济评价实务全书

陈远清 编著

《全书含三个附件光盘，附件光盘内容为本书目录、附录、参考文献、
光盘制作说明及光盘使用说明。

书 名： 旅游项目开发可行性研究与经济评价实务全书
文本编著者： 陈远清
出版发行： 中科多媒体电子出版社出版发行
光盘生产者： 华韵影视光盘有限责任公司
出版时间： 2003 年 3 月
本 版 号： ISBN 7-900098-80-1
定 价： 790.00 元（1 C D-R O M）

前 言

旅游业是朝阳产业，是经济、社会发展到一定高度、整个社会文明程度提高的标志性产业，随着我国国民经济总体水平的提高，有钱有闲阶层队伍的壮大速度会更快；随着我国加入 WTO 的各项政策和世界接轨，国外的旅客到中国旅游的政策将放宽，手续更加简便，国外旅客的增幅会更大，旅游业的发展前景会更加广阔。

1978 年以来，中国的旅游景点建设迅速发展，在最初的自然风景区开发和文物古迹修缮之后，以深圳锦绣中华标志，人造旅游景观掀起了建设热潮，并继而引发了影视城、健身娱乐、观光农业等新主题的旅游项目的建设。在热潮中，虽然有一些项目取得了巨大的成功，但是也有相当多的项目投资失败，决策失误。

分析一些项目失败的原因，除了经营管理上的不足，可行性研究未能起到应有的把关作用。有鉴于此，重视旅游项目的可行性研究和经济评价，对其开展理论总结和方法提炼颇具紧迫性和现实意义。可行性研究和经济评价的使命是为项目投资决策提供可靠的科学依据，并做出准确的判断，客观、准确是其至关重要的灵魂。

所以，本书全面、详尽地论述了旅游开发项目可行性研究的方方面面，以及对其做出的经济评价，有很强的现实指导意义和可操作性。综观全书，理论与实践结合，研究与使用并存，观点新颖、论说清晰、证据充分，融理论性、科学性、实用性于一体，是旅游行业不可多得的一部工具书。

由于时间仓促，编者水平所限，书中难免有不妥及缺漏之处，敬请读者朋友批评指正。

本书编委会

2003 年 3 月

目 录

第一篇 旅游开发项目综述

第一章 旅游开发概述	(3)
第一节 旅游开发的概念与特点	(3)
一、旅游开发的概念	(3)
二、旅游开发的特点	(4)
第二节 旅游资源开发程序	(5)
一、旅游资源开发的阶段	(5)
二、旅游资源开发的政策支持	(10)
三、旅游资源开发的程序	(12)
第三节 旅游资源的调查与评价	(15)
一、旅游资源概述	(15)
二、旅游资源的调查	(65)
三、旅游资源的评价	(70)
四、旅游资源调查评价地图的编制	(104)
第四节 旅游开发的历史和现状	(111)
一、旅游开发研究的兴起	(111)
二、旅游开发学的创建	(112)
三、旅游开发学研究的新阶段	(114)
第五节 旅游开发与旅游可持续发展	(115)
一、旅游可持续发展的理论研究现状	(115)
二、旅游开发坚持可持续发展的道路	(119)
第二章 旅游开发项目与项目管理	(127)
第一节 旅游开发项目与项目管理概述	(127)
一、项目	(127)
二、项目管理	(133)
三、项目管理在我国的发展	(136)
第二节 旅游开发项目管理基本理论与方法	(138)
一、货币时间价值理论与计算方法	(138)
二、影子价格的理论与确定方法	(145)
三、不确定性理论及其分析方法	(148)
第三节 旅游开发项目组织与决策管理	(158)

一、项目组织	(158)
二、项目决策管理	(173)
第四节 旅游开发项目目标过程控制	(180)
一、项目目标	(180)
二、项目范围	(185)
三、项目目标文件	(193)
四、项目的过程控制	(199)
第三章 旅游项目开发的理论基础	(209)
第一节 旅游资源学	(209)
一、旅游资源学的研究对象	(209)
二、旅游资源学的研究内容	(213)
三、旅游资源学与相关学科的关系	(214)
第二节 旅游心理学和审美学	(215)
一、旅游心理学的研究对象	(215)
二、旅游心理学研究的内容	(217)
三、旅游心理学的研究方法	(217)
四、研究旅游心理学的意义	(220)
五、旅游审美心理学	(222)
六、旅游审美心理要素	(225)
七、旅游审美态度	(229)
第三节 区位论原理	(232)
一、区位论概述	(232)
二、区位论的指导作用	(234)
第四节 生态学原理与旅游环境保护	(237)
一、生态学原理	(237)
二、旅游环境保护	(239)
第四章 旅游开发项目规划	(241)
第一节 旅游规划的目的、特点和要求	(241)
一、旅游规划的目的	(241)
二、旅游规划的特点	(242)
三、旅游规划的要求	(243)
第二节 旅游规划的编制	(245)
一、旅游规划的概念	(245)
二、旅游规划的编制方法	(256)
第三节 旅游附属体系开发规划	(276)
一、旅游支持体系规划	(276)
二、旅游保障体系规划	(290)
三、旅游环境保护与绿化体系规划	(339)

第二篇 旅游开发项目可行性研究

第一章 旅游开发项目可行性分析总论	(357)
第一节 旅游开发项目建议书	(357)
一、项目建议书概述	(357)
二、项目建议书的基本内容	(359)
三、项目建议书的编制与审批	(362)
第二节 旅游开发项目的可行性分析	(368)
一、可行性研究的内涵及作用	(368)
二、可行性研究的内容、程序和机构	(371)
三、可行性研究的方法	(375)
四、初步可行性研究报告与可行性研究报告内容深度比较	(379)
第三节 旅游开发项目必要性分析	(384)
一、项目必要性	(384)
二、市场研究	(386)
三、市场预测	(391)
第四节 旅游开发项目市场分析	(395)
一、项目市场分析的意义	(395)
二、项目市场分析的内容	(396)
第五节 旅游开发项目投资背景分析与评估	(417)
一、项目实施背景分析	(417)
二、项目投资者分析与评价	(419)
三、项目审批程序的分析与评估	(422)
四、项目投资环境的考察与评估	(424)
第六节 旅游开发项目可行性研究报告	(426)
一、可行性研究报告概述	(426)
二、可行性研究报告编写步骤与依据	(428)
三、可行性研究报告的结构内容与深度要求	(429)
第七节 项目技术方案分析	(448)
一、项目规模的分析与确定	(448)
二、工艺技术方案的选择	(451)
三、设备方案的选择	(455)
第八节 旅游开发项目选址	(457)
一、场址选择的基本要求	(457)
二、场址选择的企业指向性原则	(461)
三、场址选择的研究内容	(462)
四、场址选择的程序	(466)

五、场址选择的方法	(468)
第二章 旅游开发项目可行性研究	(485)
第一节 旅游开发项目可行性研究的目的与意义	(485)
一、可行性研究目的	(485)
二、可行性研究的方法	(486)
三、可行性研究的原则要求	(487)
第二节 旅游开发项目可行性研究的内容	(487)
一、可行性研究内容	(487)
二、可行性调查及资料收集分析	(490)
第三节 旅游开发项目可行性研究的程序及依据	(491)
一、可行性研究的程序	(491)
二、可行性研究的工作要求	(491)
三、可行性研究的依据	(492)
第三章 旅游开发项目建议书的编制	(496)
第一节 旅游开发项目磋商	(496)
一、项目磋商的作用	(496)
二、项目磋商的内容	(496)
三、外资项目的磋商	(497)
第二节 旅游开发项目选择	(498)
一、选定项目的原则	(498)
二、选定项目的一般程序和方法	(500)
三、选定项目的类型和特点	(501)
四、选择项目应注意的几个问题	(503)
第三节 旅游项目建议书	(503)
一、项目建议书的作用	(503)
二、项目建议书的编制方法	(504)
三、项目建议书的主要内容和要求	(505)
四、编写项目建议书应注意的几个问题	(507)
第四章 旅游开发项目市场的调查预测	(509)
第一节 旅游开发项目市场调查概述	(509)
一、市场调查的意义	(509)
二、市场调查的内容	(510)
第二节 旅游开发项目市场调查要求与方法	(512)
一、市场调查要求	(512)
二、市场调查步骤	(514)
三、市场调查方法	(515)
第三节 旅游开发项目市场预测	(519)
一、市场预测的原则与要求	(519)

二、市场预测程序	(520)
三、市场预测的方法	(522)
第四节 旅游开发项目市场细分和目标市场选择	(526)
一、旅游市场细分的概念和意义	(526)
二、旅游市场细分的主要依据	(527)
三、目标市场的选择	(528)

第三篇 旅游开发项目投资与融资管理

第一章 旅游开发项目投资管理	(623)
第一节 旅游开发项目投资概述	(623)
一、投资的概念	(623)
二、产业投资	(626)
三、投资经济学	(629)
第二节 旅游开发项目投资与经济发展	(633)
一、投资与经济总量增长	(633)
二、投资与经济结构优化	(638)
三、外资与经济增长	(640)
四、国际投资理论	(645)
第三节 旅游开发项目投资与运行过程	(655)
一、投资主体	(655)
二、投资要素	(660)
三、投资运行过程	(672)
第四节 旅游开发项目投资体制	(679)
一、我国投资体制的建立与改进	(680)
二、投资体制的改革与停滞	(688)
三、投资体制的创新与完善	(695)
第五节 旅游开发项目的投资结构	(701)
一、影响项目投资结构的主要因素	(701)
二、股权式合资结构	(706)
三、契约型合资结构	(709)
四、合伙制投资结构	(712)
五、合资协议的主要条款	(714)
第六节 旅游开发项目投资基金	(717)
一、投资基金的概念	(717)
二、投资基金的产生、发展及作用	(719)
三、投资基金类型	(721)
四、投资基金经营机构及运作	(722)

五、投资基金的收益分配	(725)
六、投资基金的评估和投资策略	(728)
七、投资基金管理	(733)
第七节 旅游开发项目投资估算	(739)
一、可行性研究阶段投资估算的特点和内容	(739)
二、建设投资估算	(740)
三、几种投资估算的方法	(747)
四、流动资金估算	(750)
五、总投资额及分年投资计划	(754)
第八节 旅游项目资金筹措	(758)
一、投资估算	(758)
二、筹资渠道与筹资方式	(761)
三、资金成本及筹资风险	(768)
四、资金结构与资金组合	(772)
五、筹资方案及选择	(775)
第九节 旅游开发项目投资的宏观管理	(779)
一、投资管理概述	(779)
二、投资宏观管理的财政政策	(783)
第二章 旅游开发项目融资管理	(790)
第一节 旅游开发项目融资管理	(790)
一、项目融资的基本概念	(790)
二、项目融资的产生及发展	(792)
三、项目融资的适用范围	(794)
四、引入项目融资的必要性和现状	(795)
五、我国项目融资现状和问题	(798)
第二节 旅游开发项目融资方案的制定	(800)
一、融资的原则、规模和时机	(800)
二、融资成本分析	(804)
三、融资结构	(808)
第三节 旅游开发项目融资方案分析	(811)
一、资金来源充足性分析	(811)
二、融资结构分析	(811)
三、融资风险分析	(813)
第四节 旅游开发项目融资方式	(816)
一、项目融资的特征	(816)
二、项目融资的结构框架	(819)
三、项目融资中的重要文件	(821)
四、项目融资各个阶段的主要活动	(824)

第五节 旅游开发项目融资风险	(826)
一、项目风险的种类	(826)
二、项目风险分析的方法	(830)
三、项目融资中的风险评价指标	(835)
四、项目融资风险管理	(836)
第六节 旅游开发项目融资担保	(841)
一、项目担保及项目担保人	(841)
二、项目融资的物权担保	(844)
三、项目融资信用担保	(848)
第三章 旅游开发项目筹资管理	(868)
第一节 旅游开发项目资金成本	(868)
一、资金成本概念及性质	(868)
二、个别资本成本	(868)
三、加权平均资本成本	(873)
四、边际资本成本	(874)
第二节 旅游开发项目筹资风险	(877)
一、筹资风险的概念	(877)
二、筹资风险的种类	(878)
三、筹资风险的衡量	(879)
四、筹资风险规避与管理	(880)
第三节 旅游开发项目资本结构	(881)
一、资本结构概述	(882)
二、最佳资本结构决策	(882)
第四篇 旅游开发项目经济评价	
第一章 旅游开发项目经济评价概述	(893)
第一节 旅游开发项目经济评价指标与方法	(893)
一、项目评价指标概述	(893)
二、时间性指标与评价方法	(894)
三、价值性指标与评价方法	(898)
四、比率性指标与评价方法	(902)
第二节 旅游开发经济评价参数	(907)
一、财务评价参数	(907)
二、国民经济评价参数	(913)
第三节 旅游开发项目成本分析与控制	(952)
一、成本控制的意义、对象和原则	(952)
二、成本的事前控制	(954)

三、成本的日常控制	(962)
四、质量成本控制	(972)
第二章 旅游开发项目财务评价	(975)
第一节 旅游开发项目财务评价概述	(975)
一、财务评价的目标与程序	(975)
二、财务评价基本报表	(976)
三、财务评价指标	(980)
第二节 旅游开发项目财务基础数据估算	(993)
一、财务基础数据估算概述	(993)
二、生产期估算	(995)
三、总成本费用估算	(997)
四、销售收入与销售税金及附加估算	(1003)
五、利润总额及其分配估算	(1007)
六、借款还本付息估算	(1008)
七、财务基础数据估算案例分析	(1010)
第三节 旅游开发项目财务效益评估	(1011)
一、财务效益评估的概述	(1011)
二、资金的等值计算	(1016)
三、现金流量分析评估	(1023)
四、财务盈利能力分析评估	(1028)
五、清偿能力和外汇平衡分析评估	(1034)
第四节 旅游开发项目资金的时间价值	(1039)
一、资金的时间价值及其相关概念	(1040)
二、资金等值计算及其相关概念	(1044)
三、不连续复利公式	(1047)
四、连续复利公式	(1055)
五、建设期还款期利息	(1056)
第三章 旅游开发项目风险评价	(1058)
第一节 旅游开发项目不确定性分析	(1058)
一、不确定性分析的概念	(1058)
二、不确定性的主要因素	(1058)
三、不确定性分析的方法	(1061)
四、盈亏平衡分析的概念	(1061)
五、线性盈亏平衡分析	(1061)
六、非线性盈亏平衡分析	(1064)
七、盈亏平衡分析的局限性	(1066)
八、敏感性分析	(1066)
九、概率分析	(1070)

第二节 旅游开发项目风险估计与风险分析	(1075)
一、风险估计概述	(1075)
二、确定型风险估计	(1083)
三、非确定型风险估计和情报价值	(1087)
四、风险估计的其他方法	(1099)
五、风险分析的基本概念	(1099)
六、盈亏平衡分析	(1103)
七、敏感性分析	(1105)
八、风险决策分析	(1108)
九、风险决策的效用标准	(1109)
第三节 旅游开发项目风险评价的目的与方法	(1112)
一、风险评价的目的	(1112)
二、定性风险评价方法	(1115)
三、定量风险评价方法	(1120)
第四章 旅游开发项目国民经济评价	(1137)
第一节 旅游开发项目国民经济评价范围与内容	(1137)
一、国民经济评价范围	(1137)
二、国民经济评价内容	(1137)
第二节 旅游开发项目国民经济效益与费用识别	(1138)
一、直接效益与直接费用	(1138)
二、间接效益与间接费用	(1138)
三、转移支付	(1139)
第三节 旅游开发项目影子价格选取与计算	(1140)
一、市场机制定价货物的影子价格	(1140)
二、国家调控价格货物的影子价格	(1140)
三、特殊投入物影子价格	(1141)
第四节 旅游开发项目国民经济评价报表编制	(1142)
一、在财务评价基础上编制报表	(1142)
二、直接编制报表	(1143)
第五节 旅游开发项目国民经济评价指标与参数	(1143)
一、国民经济评价指标计算	(1143)
二、国民经济评价参数	(1144)
第五章 旅游开发项目社会评价	(1146)
第一节 旅游开发项目社会评价概述	(1146)
一、旅游开发项目社会评价的概念	(1146)
二、旅游开发项目社会评价的原则	(1147)
三、旅游开发项目社会评价的目的	(1148)
第二节 旅游开发项目社会评价的内容	(1149)

一、利益群体的识别	(1150)
二、项目的社会影响分析	(1150)
三、项目与社会的相互适应性分析	(1151)
四、项目开发中的问题	(1152)
第三节 旅游开发项目社会评价的方法	(1158)
一、社会基础数据的收集方法	(1159)
二、有无对比评价法	(1162)
三、逻辑框架法	(1163)
四、利益群体分析法	(1164)
五、排序打分法	(1165)
六、财富排序法	(1166)
七、综合分析评价法	(1167)
八、社会评价的主要步骤	(1168)
第六章 旅游开发项目环境影响评价	(1170)
第一节 旅游开发项目环境影响评价概述	(1170)
一、环境保护的重要性	(1170)
二、环境影响评价的基本要求	(1172)
三、环境条件调查	(1173)
四、影响环境因素分析	(1174)
五、环境保护措施	(1177)
六、环境保护标准	(1180)
七、环境影响评价结论	(1186)
第二节 旅游投资项目环境影响评价	(1187)
一、环境价值评价方法	(1187)
二、投资环境评价	(1193)
三、环境影响的经济效益估算	(1201)
第三节 地区旅游投资项目环境评价	(1210)
一、地区投资环境评价概述	(1210)
二、我国东部发达地区投资环境评价	(1211)
三、我国中部发展中地区投资环境评价	(1217)
四、我国西部不发达地区投资环境评价	(1227)
 第五篇 旅游开发项目可行性研究与经济评价案例精选	
案例1 北京市延庆县莲花山森林公园开发可行性研究与经济评价	(1235)
案例2 周庄古镇区旅游开发可行性研究与经济评价	(1250)
案例3 三峡文化乐园开发可行性研究与经济评价	(1259)
案例4 张家界旅游西线开发可行性研究与经济评价	(1278)

案例 5	奴萨杜阿旅游度假区开发可行性研究与经济评价	(1283)
案例 6	南湖旅游度假区开发可行性研究与经济评价	(1290)
案例 7	龙潭湖旅游度假区开发可行性研究与经济评价	(1314)
案例 8	浙江镇海招宝山开发可行性研究与经济评价	(1335)
案例 9	丹霞风景名胜区开发可行性研究与经济评价	(1347)
案例 10	仙女湖风景名胜区开发可行性研究与经济评价	(1354)
案例 11	西安环城风景名胜旅游区开发可行性研究与经济评价	(1370)
案例 12	八达岭——十三陵风景名胜区开发可行性研究与经济评价	(1376)
案例 13	龙泉湖景区开发可行性研究与经济评价	(1432)
案例 14	飞霞省级旅游度假区霞江开发可行性研究与经济评价	(1438)
案例 15	千岛湖渔村开发可行性研究与经济评价	(1441)
案例 16	星村镇“九曲花街”镇区开发可行性研究与经济评价	(1444)

第六篇 相关法律法规

旅游发展规划管理暂行办法	(1451)
旅游发展基金管理暂行办法	(1454)
旅游规划设计单位资质认定暂行办法	(1457)
国务院关于进一步加快旅游业发展的通知	(1460)
中华人民共和国环境保护法	(1464)

第一篇
旅游开发项目综述

