



· 旅游经营管理系列丛书 ·

旅游饭店筹建

主编 洪弼成

四川人民出版社

●旅游经营管理系列丛书●

185954

旅游饭店筹建

主编 洪弼成

四川人民出版社

1996 • 成都

(川)新登字 001 号

责任编辑:伍登富

封面设计:胡 务

封底设计:邱云松

技术设计:古 蓉

审 稿:彭 伟

吕建军

旅游饭店筹建

洪弼成 主编

四川人民出版社出版(成都盐道街3号)

四川人民出版社发行处发行 电话(028)66666 6651814

冶金部西南地勘局测绘制印厂印刷

开本 850×1168mm1/32 印张 9.625 字数 241 千

1997 年 3 月第 1 版 1997 年 3 月第 1 次印刷

ISBN7-220-03441-5/C·265 印数:1-8000

定价:13.00 元

目 录

第一章 旅游饭店是反映社会形态的产物	(1)
第一节 旅游饭店是—定社会经济形态的窗口	(2)
第二节 旅游者的动因和饭店的功能	(3)
第二章 决策与决策组织	(6)
第一节 决策的概念	(6)
第二节 决策的组织	(7)
第三节 决策的确定	(11)
第三章 饭店筹建的资金核算	(12)
第一节 工程投资测算	(12)
第二节 资金筹措	(16)
第三节 旅游饭店的经营生产与成本	(22)
第四节 旅游饭店的销售、收入、税金	(24)
第五节 货币的时间价值与现金流量及投资效果评价	(28)
附：利息系数表	(42)

第四章 饭店筹建项目程序管理	(52)
第一节 基本建设项目程序概述	(52)
第二节 项目建议书	(58)
第三节 旅游饭店可行性研究	(59)
第四节 设计计划任务书的编制	(66)
第五节 建设场地的选择与治理	(79)
第五章 工程可行性研究报告实例	(91)
——××花园城可行性研究报告	
第一节 总论	(91)
第二节 项目的提出背景	(97)
第三节 场地与建设条件.....	(103)
第四节 设计的指导思想和方案.....	(106)
第五节 消防、环境保护与卫生.....	(114)
第六节 项目的实施组织措施及进度计划.....	(117)
第七节 主要设备进口及购置.....	(121)
第八节 经营和销售计划.....	(123)
第九节 工程投资与资金筹措测算.....	(128)
第十节 财务收益、分析及评价.....	(134)
第十一节 项目工程评价.....	(136)
第六章 筹建饭店的设计招标及五项管理.....	(157)
第一节 旅游饭店设计招标.....	(157)
第二节 旅游饭店建筑方案设计管理.....	(164)
第三节 扩大初步技术设计的审定管理.....	(179)
第四节 施工图设计中的技术管理.....	(194)
第五节 工程建设技术档案管理.....	(198)
第六节 工程竣工验收与进度管理.....	(204)

第七章 饭店大型动力设备的选择	(209)
第一节 工程设备选择的一般原则.....	(209)
第二节 饭店的供电系统.....	(211)
第三节 建筑热工与空气调节.....	(233)
第四节 饭店洗涤设备配置要素.....	(246)
第八章 饭店的室内装修	(248)
第一节 室内色彩.....	(249)
第二节 回归自然的人工工艺.....	(254)
第三节 画龙点睛的五金工艺.....	(256)
第四节 岷山饭店建筑装修艺术构思.....	(257)
第五节 室内装饰的防火安全.....	(260)
第六节 室内装饰工程的施工招标.....	(262)
第九章 计算机在饭店筹建中的应用	(269)
第一节 酒店计算机网络管理系统给现代酒店带来的各 种益处.....	(269)
第二节 计算机在酒店的几个主要应用方面.....	(271)
第三节 酒店前台系统.....	(273)
第四节 计算机管理和人工管理操作流程上的差异与 影响.....	(278)
第五节 计算机万能只是一个神话.....	(279)
第六节 硬件选型与软件选型综合考虑性能价格比.....	(280)
第七节 计算机与人工管理人才培养.....	(281)
第八节 系统维护人员选拔与机构配置.....	(282)
第九节 系统安全保障.....	(284)
第十节 酒店计算机网络管理系统的发展趋势.....	(285)

第十章 饭店筹建期内的经营管理建设	(286)
第一节 旅游饭店领导团的人员素质.....	(286)
第二节 筹建期饭店的组织与分工.....	(289)
第三节 饭店职员进场计划.....	(293)
第四节 饭店的经营策划、形象设计管理.....	(294)
参考文献和著作	(301)

第一章 旅游饭店是反映 社会形态的产物

1978年，我国实行“对外开放，对内搞活”的政策。当时沿海口岸城市和旅游热点城市旅游饭店达1300余家，分属300多家管理，而四川这个内陆省份，连一个旅游饭店也没有。省旅游局6月刚成立，就接待了58个外国人。他们的到来，打破了成都平原的宁静。到1980年，四川已发展成为全国第12位旅游大省，迄今共有涉外旅游饭店46家，四、五星级5家，三星级21家，一、二星级20家，年接待流量37.7万人，其中外宾占65%，台胞占35%，为国家年创汇1.25亿美元，已步入国际旅游行业中。据国家旅游局统计，1996年全国旅游饭店1780家，其中五星级35家，四星级96家，占全国旅游饭店8.5%，三星级占29%，一、二星级占62.5%。北至乌苏里江，南至天涯海角，东至崇文岛，西至帕米尔高原和世界屋脊的班公湖岸，旅游业已成为国民经济的重要组成部分。

第一节 旅游饭店是一定 社会经济形态的窗口

客栈，无论在外国还是在我国封建时代，都十分盛行，目的是接待来往游士、异乡客商、宗教游徒、绿林好汉，其设施主要有下榻的住房，规模虽小，但卫生、安静而又安全。

用餐的酒肆、歌楼则是封建社会极盛时期的景象，如：

- “风吹柳花满店香，吴姬压酒劝客尝”。

（唐·李白·金陵酒肆留别）

- “中军置酒饮归客，胡琴琵琶与羌笛”。

（唐·岑参·白雪歌送武判官归）

- “旅馆无良伴，凝情自悄然”。

（唐·杜牧·旅宿）

- “念武陵人远，烟销秦楼。唯有楼前流水应念我，终日终眸。”

（宋·李清照·凤凰台上忆吹箫）

- “月满西楼凭阑久，旅旧归期未定”。

（宋·李玉·贺新郎）

秦楼、吴肆、楚馆、僧庐都是旅游旅馆性质的设施，在唐诗宋词中随处可摘，就是《水浒》中描写“客店”多为结友兴义之举。寺庙、道观的客堂既有结社的目的，又有慈善的性质，保留至今，对虔诚的信徒贱价开放。

清末民初，有显赫一世的“六国饭店”（今外交部招待所）。从蔡锷将军反袁护国之举可见，旅馆成为政治风云人物的集散之地，

反映了那个时代的经济形态。

解放后，城市旅店，山上的店庐，相关的招待所，政府的宾馆，无不为了出差、避暑、办公、开会的人们贱价服务，还有那“专家招待所”更是没有回报的，国家补贴的服务场所，是社会主义经济形态的窗口。

只有，也仅仅只有，在“改革开放”以后，才把旅游饭店推向改革开放的门坎上，第一次改变为“赢利、友好、改革、开放”的中国式的社会主义特色服务，这就是今天的涉外旅游旅馆新的经济形态的窗口表现。

旅游饭店是一定经济形态的窗口，改革开放窗口之门的旅游饭店应怎样建设？筹建什么水平的饭店才无愧于时代模式呢？直到1988年，经过十年探索，国家有关旅游饭店的评星标准出台了，现已经国家标准局批准，正式执行。

第二节 旅游者的动因和饭店的功能

一、现代旅游者的动因

（一）政府的推动

国际政治外交的频繁，经济集团共同利益的需求，多种跨国公司的成立，多方政治、经济、科学、文化的合作与交流，异地会议的召开。

（二）企业的推动

资本企业剥削积累的力度减弱，工薪阶层业主实施了薪假旅游，劳务市场开放，服务异地，加之配偶的探访，政治集团限制

的崩散，许多企业期求从民间对政治、经济、科学、技术及商业信息的了解和调查，运用预测信息手段，从而寻求发展天地。

（三）个人的推动

个人和友人间探访，对异地知识娱乐、猎奇、探险、体育、文化艺术的期求和风光的欣赏。

（四）民族寻根的推动

由于历史原因，把本民族的人们抛入异地，或者经济的缘故，逃离故土的人们，企图回乡寻根，以求祖先智慧的启迪。

孔子周游列国数十年，而当代的人们最多数月可以实现，孔老先生为“用我”，为别人采纳他的政治主张而游。当代人则为“我用”而游，为了商业、政治、经济和科学知识的提高而游。

二、现代旅游饭店的功能和目标

（一）旅游客人背井离乡，对“出门事事难”的客人，给以热情、微笑和亲人般的安慰，安顿住、食、游、购、行

1. 住的舒适。住房有四季如春的空调，安宁的环境，背景音乐。

2. 食的可口，吃出文化来。给游人有孔府宴、御用膳、八宝宴、中国药膳，还有各地名茶佳肴，民间“叫花”鸡、老鼠宴、东坡肘子宴、数十种的豆腐菜等。

3. 购物异珍。在中国，有古玩仿瓷、古迹文物、绸缎锦绣、文墨字画真迹及地方奇特工艺美术制品。

4. 游出风情。有长城黄河、长江昆仑的气势，兵马俑、敦煌的古代文明，泰山五岳、黄山松云风光，九寨沟、海南沙滩的峰峦白雪，三峡的云雨，“三国”的风云及各民族的人文风情等等。

5. 行动气派。饭店应有大富享用车輿，富商用的文秘、侍者，通向世界各地时间、气候预报、内部邮亭托运，能预订豪华船车机型。

(二) 给客人以高度安全感

见门有护卫，接送上下，便道运行，有可信的防盗监视设施，可靠的防火安全，有为客人保健健身的设施和卫生清洁的健身文化的场所。

(三) 四通八达的信息服务

有通达世界各地的电视传真服务，有举办各类商务、学术活动的场所、会议室、举行记者招待会的宴会厅和摄像录制设施，有调用世界商业情报的电脑库存等等。

(四) 可供咨询的情报顾问

对当地投资环境、时事外交动态、商业文化、民情的咨询服务，它是回国后宣传获益的良机。

(五) 一个目标

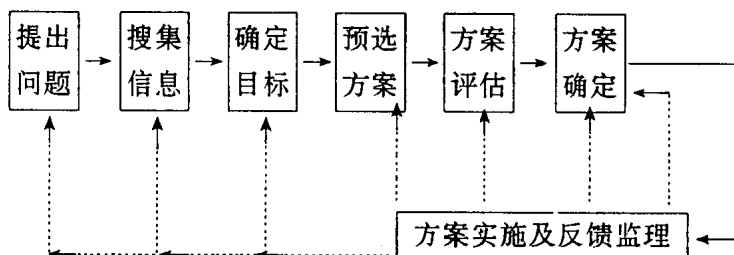
旅游者给我们以职业的机遇，给我们表现管理才华的机会，给我们为国家、企业谋取利税、建功立业的机会，也给我们创造福利的机会，我们对客人的回报是服务。良好令其满意的服务，这就是我们的目标。

饭店的功能是四个功能一个目标。

第二章 决策与决策组织

第一节 决策的概念

旅游饭店决策的步骤与信息调查，决策步骤一般按下列程序进行：



对筹建旅游饭店工程项目而言，在其决策过程中，拟定饭店工程项目时，不仅要提出建设项目的规模、功能，要搜集的信息是：客源、旅游资源、交通状况、市政政策、能源供应能力和走向；还应调查建筑市场、物价、技术能力，既定目标的科技水平，实现既定目标的资金来源和用量及支付时期和方式，用什么样的技术经济标准，才能满足其目标的条件，并拟定预测的备选方案，

报到地方或上级政府部门确定的必要条件；方案评估是否科学、求实，是否被当时价值观、价值市场变化所认同；所确定方案与方案的实施，是否符合基本建设程序；所采用技术措施，无论是定性分析，还是定量分析，是否可信、可靠有据，此目标的社会效应，效益如何，是否符合现行的、国家的、地方政府的技术经济政策、法规和规程的规定。

第二节 决策的组织

一、工程项目决策的组织、历史背景

50年代，在以国有经济为主体的计划经济指导下，一项大型项目工程决策是政府组织下的历史性组织，其系统是庞大的，由级别、层次不同的科学专家组成决策团体。基本建设管理严格、基础程序井然有序。大跃进的1958年起直到1978年，其决策多是由政府下达指令性计划，工程决策由其企业、事业人员执行。1978年中央下达一批旅游饭店建设的项目，由各省市自筹资金新建，于是一哄而起，有的地方财政好的省市，决策人员用得恰当的地方，乘机建起一批国际旅游饭店，如白天鹅、晴川饭店、西安宾馆等，给中国的旅游业带来了生机。到1980年进行基建调整，凡未动工的旅游项目、楼堂馆所一律下马，改由向银行贷款建设其项目。需用外汇的向中国银行贷款，而中国银行系国家资本性质的商业性银行，贷款利率高，且计算复利，各地刚成立的旅游局被逼得求助外援，无穷的引资意向协议也无进展。1983年国家计委下达了《关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法》的条例，把由设计院专家小组咨询研究“决策”的组织，推到国家法律规定的轨

道，因而由信任型咨询组织，变为法律型的咨询决策组织。

然而，在市场竞争的影响下，各类咨询组织，无论其技术、政策、人文科学水平如何，相继成立的咨询组织，同设计院、所一样，雨后春笋般地成立起来。加之房地产公司的相继发展，咨询决策者的法律性大为减弱，又使我国基建再度过热，大片良田占用、荒芜。山区景点被圈定，有的饭店建设达10年之久，有的饭店债台高筑，却扩建新的项目。各类“国际都会”在郊外修建着奇形异状的建筑……

为使我国旅游业系统化、规范化、国际文明化，一个以“旅游游览事业服务管理局”及其计划规划部门管辖的“旅游业咨询决策”组织，应负起法律的责任，把全民办旅游业的势头引向健康发展的轨道，充当国家业已发展起来的市场经济竞争的平衡器或催化剂的作用，让投资决策者有个清醒的头脑。

二、决策组织的素质与分工

（一）筹建旅游饭店的人员素质

旅游饭店工程，是一项系统工程。它涉及到外贸、金融、计划、建设、公共市政、能源交通、文化艺术、餐饮娱乐、工商税务、公安物价等诸多方面，其筹建者，多为参与其决策的人员，其中有两部分人组成：一、发号施令的领导团体；二、辅助决策并实施执行决策人员。前者为纵向的垂直领导，后者为横向的网络，各在其位，各务其职，组成一个决策组织。

（二）参谋团体人员的素质

1. 应具有本专业的熟练的科学技术能力、创业建功的奉献精神。
2. 敬业独立的人格品质，不迎合老板和领导的心意，以实事求是办事为荣。

3. 应坚持“没有调查就没有发言权”，引文有理、分析有据，既立足具体目标，又要高瞻远瞩地把握总体目标。

4. 民主治学的学风。信息的时空变化使人们的思维要不断更新，克服个人的局限性，已成为必要。真理往往是简朴的，应做到尊重“权威”与尊重“贫愚”一个样，以全面地、客观地反映事物的本质。

三、决策咨询机构

我国的各级科学院、设计研究院及专家顾问团，集合了人才的精英，自然是决策人才宝库、思想智能公司，综合性的决策，少不了他们或专门委托他们分科来完成。而作为旅游饭店工程的决策，鉴于它的适用性、民族性、时代性等特色，应吸收或委托具有丰富实践经验而又懂旅游业的工程专业：建筑设计院、消防管理、电脑通讯、园林绿化、能源工交、自然专业、环保卫生、物理声学、生物食品；社会事业：金融、文化宗教、美术出版、风情民俗及公安外贸的人员参加，其比例视研究内容和阶段而定。目标是达到：可行性，安全度；独创性；现代性；民族地方特色，适用性得到综合性的充分的体现。并以决策的民主性，实现其客观性。邀约这批人以充分地发挥“智者尽其谋”的作用，单靠某个专业设计建筑院去完成、建成的饭店，只有有其体而没有其灵魂的，或许排得上星级的饭店，也只是暂时的。它是绝不会达到旅游饭店国际化的。

四、决策咨询组织的质量条件与职能

这里说的咨询决策是某一工程项目的目标决策，它是继工程项目意向规划，思维大纲后，征用土地前后，为立项建设准备阶

段中，所进行的目标咨询决策。此次决策展示了项目建设中的全部方针、原则、步骤、计划、方案及措施，它既是规划方案设计的补充和说明，又是资金运用筹措的依据，设计、计划的基础证书。目的是要避免少、慢、差、费建设，耗费资金、荒废良田、避免初步设计的粗制滥造，设计出奇珍异丑的建筑，或堆砌空中垃圾的建筑，是给设计决策者定基谱线，让其唱出反映时代的乐章。

这种目标决策是智力思维设计，因而对决策咨询组织的质量和职能，应有一定质量标准、职能要求。

（一）决策咨询组织的质量条件

1. 群龙有首，多专业的人组成，又分工明确。仕、僚配置得当，人员精干。
2. 领导信任，核心成员严谨治学，其骨干成员思维活跃，有独创性，并团结一致，有民主治学学风。
3. 具有独立不受外界所左右的独创性，能客观反映实际，按客观规律办事的团体。
4. 有广泛的信息网络和一定的决策手段、设备物质信息条件。
5. 具有法律批准、决策咨询权力，按国家规章办事的社会团体。
6. 忠于职责，始终服务于决策、监理执行和反馈工作的职业道德。

（二）决策咨询职能

1. 多方案咨询决策，论述其优劣，比较分析文件、图表。
2. 提交完整的设计方案，对建筑功能、建筑装修等级，环境绿化、治理，提出指导性建议。
3. 提出设计任务书，对工艺、功能、规模效益及社会效益加