

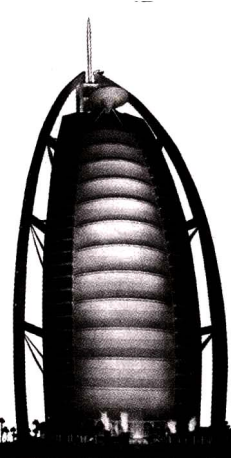
现代酒店管理与服务丛书



# 饭店投资的 可行性研究

邓新华 著

湖南师范大学出版社



现代酒店管理与服务丛书



# 饭店投资的 可行性研究

邓新华 著

◆ 湖南师范大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

饭店投资的可行性研究 / 邓新华著. —长沙: 湖南师范大学出版社, 2004. 8

ISBN 7-81081-448-6

I. 饭... II. 邓... III. 饭店—投资—可行性研究  
IV. F719.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 071634 号

---

## 饭店投资的可行性研究

邓新华 著

---

◇责任编辑: 杨帆 全健

◇责任校对: 蒋旭东

◇出版发行: 湖南师范大学出版社

地址/长沙市岳麓山 邮编/410081

电话/0731. 8853867 8872751 传真/0731. 8872636

网址/www.hunnu.edu.cn/press

◇经销: 湖南省新华书店

◇印刷: 长沙华中印刷厂

---

◇开本: 850 × 1168 1/32

◇印张: 9.75

◇字数: 245 千字

◇版次: 2005 年 4 月第 1 版 2006 年 7 月第 2 次印刷

◇印数: 1001—4000 册

◇书号: ISBN 7-81081-448-6/F·014

◇定价: 22.00 元

---

# 目 录

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| 第一章 饭店投资可行性研究导论                        | (1)  |
| 第一节 饭店投资可行性研究的概念                       | (1)  |
| 第二节 饭店投资可行性研究的意义                       | (3)  |
| 第三节 饭店投资可行性研究的类型                       | (7)  |
| 第四节 饭店投资可行性研究的主要内容                     | (10) |
| 第五节 饭店投资可行性研究的基本原则                     | (14) |
| 第二章 饭店投资时机研究                           | (19) |
| 第一节 饭店投资时机研究的对象——区域饭店业发展<br>轨迹         | (20) |
| 第二节 饭店投资时机研究的方法——区域饭店业发展<br>轨迹分析       | (31) |
| 第三节 饭店投资的最佳时机——区域饭店业发展轨迹<br>区间分析       | (36) |
| 第三章 饭店投资环境研究                           | (45) |
| 第一节 饭店投资环境的政治要素分析                      | (46) |
| 第二节 饭店投资环境经济要素分析 (1)<br>——区域国民经济的发展与趋势 | (50) |
| 第三节 饭店投资环境经济要素分析 (2)<br>——区域旅游业的发展与趋势  | (68) |
| 第四章 区域饭店业现状研究                          | (78) |
| 第一节 区域饭店业规模发展现状分析                      | (78) |

|     |                     |       |
|-----|---------------------|-------|
| 第二节 | 区域饭店业经营现状分析 .....   | (88)  |
| 第五章 | 饭店客源市场的研究 .....     | (110) |
| 第一节 | 饭店客源市场总量的分析 .....   | (110) |
| 第二节 | 旅游客源市场结构的分析 .....   | (112) |
| 第三节 | 饭店当地休闲市场的分析 .....   | (120) |
| 第四节 | 饭店客源市场发展趋势的预测 ..... | (126) |
| 第六章 | 饭店市场竞争格局的研究 .....   | (131) |
| 第一节 | 饭店的竞争对手 .....       | (132) |
| 第二节 | 饭店主要竞争对手的分析 .....   | (139) |
| 第三节 | 改扩建饭店项目的竞争力分析 ..... | (156) |
| 第七章 | 饭店投资项目的定位 .....     | (165) |
| 第一节 | 饭店类型的定位 .....       | (165) |
| 第二节 | 饭店等级的定位 .....       | (170) |
| 第三节 | 饭店规模的定位 .....       | (180) |
| 第八章 | 饭店投资项目的选址 .....     | (184) |
| 第一节 | 新建饭店项目地址的选择 .....   | (184) |
| 第二节 | 饭店改扩建项目的地址选择 .....  | (194) |
| 第三节 | 可选地址方案的对比分析 .....   | (197) |
| 第九章 | 饭店投资项目的建设方案 .....   | (203) |
| 第一节 | 服务设施方案的制定 .....     | (203) |
| 第二节 | 配套设施方案的制定 .....     | (222) |
| 第三节 | 饭店设施的布局 .....       | (230) |
| 第四节 | 可行性研究的项目报告 .....    | (236) |
| 第十章 | 饭店项目的财务分析 .....     | (240) |
| 第一节 | 饭店项目的投资构成与估算 .....  | (242) |
| 第二节 | 饭店项目财务基础数据的估算 ..... | (258) |
| 第三节 | 饭店项目财务基础数据的分析 ..... | (275) |
| 第四节 | 不确定性与风险分析 .....     | (289) |

# 第一章 饭店投资可行性研究导论

## 第一节 饭店投资可行性研究的概念

### 一、可行性研究的起源

可行性研究这门学科起源于美国。20 世纪 30 年代，美国为了开发田纳西流域，开始采用这种方法。第二次世界大战以后，西方工业发达国家开始普遍推行这种方法，并不断加以充实与完善。60 年代后，可行性研究迅速得到发展。1978 年后，联合国工业发展组织先后出版了《工业可行性研究编制手册》、《工业项目评价手册》、《工程项目评价准则》和《项目估价实用指南》等指导性文献，为各国、特别是发展中国家开展可行性研究和项目评价提供了较完备的参考材料，同时也为可行性研究在国际上的进一步推广创造了条件。目前，可行性研究已经成为全球投资者在最终决策是否投资之前普遍运用的技术分析手段和方法。世界各国，无论是先进的工业化国家还是发展中国家，不管是新建项目还是扩建项目，也不管投资规模是大还是小，都要先进行项目的可行性研究，然后才作出决策。

20 世纪 80 年代以前，处于计划经济背景下的我国基本建设程序中，设计任务书（又叫计划任务书）是项目投资决策的第一个工作环节，所有项目都必须有计划部门或主管部门批准的设计

任务书才能列入年度基本建设计划。1979年，我国开始学习和采用西方国家的可行性研究方法，取得了较好的效果。1981年，国务院就颁发了一个通知，叫《技术引进和设备进口工作暂行条例》（国发 L1981 引 12 号文）。在这个通知中指出：“技术引进和设备进口工作必须讲究经济效益，按经济规律办事，认真做好可行性研究。”具有重要意义的是，该通知明确规定：“项目的可行性研究是这个项目是否成立的前提。”同年，国务院又颁发了《关于加强基本建设计划管理、控制基本建设规模的若干规定》（国发 L1981130 号文）。在这个规定中指出：“所有新建、扩建大中型项目，不论用什么资金安排的，都必须先由主管部门对项目的产品方案和资源地质情况，以及原料、材料、煤、电、油、水、运输等协作配套条件，经过反复周密的论证和比较后，提出项目可行性研究报告”，并要求“把可行性研究作为建设前期工作中一个重要技术经济论证阶段，纳入基本建设程序”。这个《规定》，在政策法规上将可行性研究的运用从“技术引进和设备进口”领域扩大到了“所有新建、扩建大中型项目”，并且明确地将可行性研究纳入基本建设程序，它的颁布在我国可行性研究不长的几十年发展过程中无疑是一个重大事件，具有标志性的意义。

在不同的国家，建设项目的可行性研究有不同的名称。一般西方国家都称它为可行性研究，前苏联和东欧一些国家则称它为技术经济论证，日本称之为投资前研究，印度、巴基斯坦、科威特等国家有的称它为投资研究，有的叫费用效益分析。尽管名称不同，但是各国建设项目的可行性研究在内容上是基本相同的，可行性研究所起的作用及目的也是基本相似的。

## 二、饭店投资可行性研究的概念

什么是可行性研究？

一般认为，可行性研究是指一个建设项目（即一项投资方

案)在作出投资决策之前,对与其有关的技术、经济、社会、环境等方面进行调查与研究,对各种可能的拟建方案在技术上的先进性、经济上的合理性和建设上的可能性进行判断,并对项目建成投产后的经济效益、社会效益、环境效益进行技术经济分析,作出科学的预测和评估,最后在此基础上提出该建设项目是否可以投资建设以及如何投资建设的结论性意见,为决策者的最终决策提供充分可靠的依据。<sup>①</sup>

饭店投资的可行性研究,是可行性研究的理论、原则和方法在饭店投资领域的具体运用。

饭店投资的可行性研究,就是在饭店投资决策之前,对饭店投资的时机、饭店投资的环境、饭店市场、饭店的竞争格局以及饭店建设方案所进行的系统而科学的综合性分析。其基本内容是:①研究饭店的投资时机、投资环境、饭店市场和饭店竞争格局,对饭店项目是否可以投资作出初步的判断;②在初步判断可以投资的前提下,提出各种可选的饭店项目的建设方案,并对各种方案在经济上的合理性、建设上的可能性、技术上的先进性进行分析、评估和判断;③最终对该饭店投资是否可行以及可选的建设方案中哪种方案是最佳投资方案作出结论,为饭店项目投资者进行投资决策提供科学可信的依据。

## 第二节 饭店投资可行性研究的意义

### 一、当前我国饭店投资的三种经济效益状态

从1978年到2002年,中国饭店业发生了历史性的变化。这

---

<sup>①</sup> 宋俊岳:《建设项目评估与投资控制》,中国科学技术出版社,1994年4月第1版,第20页。



种变化突出地表现在饭店增长的数量上。据有关资料称, 1978 年我国涉外饭店仅 203 家, 客房 3.2 万间。其中, 带有卫生间、适合接待境外客人的饭店只有 137 家, 约 2 万多个房间。到 2002 年, 我国已经拥有符合星级标准的饭店 11000 家左右, 客房达百万间。中国饭店业用 20 余年的时间走完了西方国家需要几十年才走完的道路, 其发展速度之快, 确实令人惊讶!<sup>①</sup> 这一速度, 是近 20 多年来中国饭店领域的投资急速增长的直接结果。但是, 回顾和审视这 20 多年来在中国饭店领域的投资, 其经济效益的状况却良莠不齐。基本情况大体上可以分为三类:

第一类, 饭店投资产生了良好的经济效益。2002 年 9 月 18 日, 《中国旅游报》上刊登了一篇采访凯悦国际酒店集团中国地区副总裁、上海金茂君悦大酒店总经理戴毅的报道。该报道称, 上海金茂君悦大酒店 1999 年开业, 到 2002 年就被亚洲酒店网评为中国内地最佳酒店, 它的平均房价是 182 美元, 居全中国第一; 餐饮每天收入 55 万元人民币, 也是全中国第一, 其业绩十分骄人。令人遗憾的是, 这种投资效益令人满意的饭店在新增饭店中为数不多。当然, 这种状况现在正在有所改观。

第二类, 饭店投资产生的经济效益很一般, 饭店开业后长期都只能处于保本的状态或“微利”的状态。

第三类, 饭店投资产生的经济效益非常差, 饭店开业后就基本处于亏损状况。有个五星级花园式饭店, 投资近 7 亿元人民币, 2000 年试营业后的几年内, 年年亏损, 少的一年亏损 700 万, 多的一年亏损了 1000 万。2003 年 12 月, 《深圳特区报》、《深圳商报》、《深圳晚报》和《深圳法制报》四个媒体对深圳的一些财政投资项目进行了批评, 其中一个项目叫“海上田园”。

---

<sup>①</sup> 张希钦:《全面提高饭店管理的专业化水平》,《中国旅游报》,2003 年 12 月 21 日。

据称，该项目是 2001 年 9 月开园营业，截至 2003 年 6 月 30 日，累计投资已达 9.38 亿元，累计净亏损 3515 万元；这个项目的主体构成部分之一，就是一个拥有 88 间豪华客房的度假式饭店——田园度假村。

饭店投资产生的经济效益差别如此巨大，原因固然很复杂，但是，在众多的主客观原因中，却有一个规律：经济效益良好的饭店投资，一定进行过科学的“投资可行性研究”；经济效益很差的饭店投资，一定没有进行科学的“投资可行性研究”。以饭店的选址为例，凯悦怎么会选择在浦东开酒店呢？这是上海“金茂君悦”的总经理戴毅先生经常被许多同行所问到的问题。戴先生的回答是，尽管 1998 年上海酒店业的平均房价还很低，甚至没有 1996、1997 年好，但是凯悦还是觉得心中有底，这个“底”就是认定浦东的位置没选错！这个“心中有底”，是只有通过了认真的调查研究和科学的可行性分析才可能有的！而另外一家五星级花园式饭店的选址却相反，它所处的地理位置，既不在城市商务区或商业区，也不在风景名胜地，甚至连交通都很不方便。这种选址，显然没有进行过科学的可行性分析和论证。这个饭店后来在经营上的艰难和亏损，应该说在很大程度上就与它的地理位置有关。而那个“海上田园”五星级花园式饭店，媒体对它最尖锐的批评之一就是它“由于建设时间紧、任务急，开工前未进行可行性研究，也未作初步设计和编制项目总概算”，因此导致失败。

## 二、饭店投资可行性研究的意义

首先，饭店投资可行性研究是饭店投资取得良好经济效益的前提。饭店投资的可行性研究，要针对项目的投资时机、投资环境、市场状况、竞争状况、项目的选址、项目的可选方案和最优方案、投资的风险性和经济效益等重大问题进行具体深入的研究，并作出明确的评价意见。这些分析和评价，是投资者鉴定该

项目是否可行，进而作出投资决策的可靠依据。这是饭店投资可行性研究的主要意义。

其次，饭店投资可行性研究是项目筹集资金的重要依据和手段。一个项目的资金，其来源不外乎两个方面：一是自有资金，二是外来资金。外来资金主要有两个渠道：一是向银行申请贷款；二是向社会招商引资。无论是贷款银行接受该项贷款申请，还是招商引资的对象愿意在该项目进行投资，都必然要对这个项目（其中包括对该项目的可行性研究报告）进行全面、细致的分析评估，只有在确认该投资项目具有偿还能力和不会承担很大风险的情况下，银行才会同意贷款；只有确认该项目具有理想的盈利能力，招商引资的对象才可能进行投资。

第三，饭店投资可行性研究是项目向有关政府部门申请允许建设和施工的依据。建设项目在设计及施工之前，还必须经地方建设规划部门及环保部门等有关政府机构的审查，其审查的依据即为项目的可行性研究报告。

第四，饭店投资可行性研究是饭店项目进行初步设计的依据。饭店的经营和管理有其独特的规律，这些独特的规律对饭店的规划和设计提出了特殊的要求，使得饭店的规划设计与一般建筑物的规划设计有很大的区别。如果饭店的规划设计符合饭店经营管理规律的要求，那么饭店未来的经营管理就可以很顺畅；如果饭店的规划设计不符合饭店经营管理规律的需要，那么饭店未来的经营管理会很艰难，严重的甚至会使饭店无法正常经营。不得不承认的是，目前我国相当多的建筑规划设计人员对饭店经营管理的规律还没有足够的认知，甚至很难有足够的认知。因此，一个好的饭店项目的初步设计，应该而且必须以该项目的可行性研究作为依据，不得随意改变可行性研究报告中已确定的选址、布局、规模、标准、方案及投资等控制性指标。如果饭店项目的规划设计单位是通过投标产生，则饭店投资的可行性研究应该是

“评估投标”的重要依据。

第五，饭店投资可行性研究还是饭店组织机构、人力资源、物质采购、试营业等工作安排的依据。

### 第三节 饭店投资可行性研究的类型

#### 一、可行性研究的类型

在国际上，大多数国家和地区都以联合国发展组织的《工业可行性研究手册》和世界银行的有关规定为依据，将一个投资项目从最初的意向开始到项目正式投产运行的整个发展过程分为三个时期：投资前时期、投资时期和生产运行时期。其中，投资前时期的具体内容就是进行项目投资的可行性研究和决策。根据可行性研究的深浅程度和不同要求，又可以将可行性研究分为投资机会研究、初步可行性研究和详细可行性研究（又叫最终可行性研究）三类。依此惯例，饭店投资的可行性研究也可以做这种基本的分类。

第一，机会研究。从饭店投资的角度来讲，所谓机会研究，就是根据各种可能性寻求最有利的饭店项目的投资机会。其内容，是概略性地研究饭店项目的发展前途和发展机会。这种可行性研究比较粗浅，它往往是通过与现有的同类饭店相对比（或类比），大概地来估计饭店项目的投资额、营运成本、经营收益和投资风险，而不是根据可靠的相关数据及各项具体价格来进行详细的计算和分析。一般认为，机会研究对投资估算的误差可以允许在 $\pm 30\%$ 以内。进行机会研究的目的，是要通过这种粗略的估算，来初步判断该饭店项目是否可能有投资的价值。如果没有价值，则不再进行下一步的研究；如果有价值或可能有价值，则提出关于该项目投资的建议，转而进行初步或详细的投资可行性研

究，进一步对该项目进行考察和论证。

并不是所有的饭店投资项目都要进行机会研究。一般来讲，在市场和经营的相关因素比较明朗化的情况下，规模不是很大的饭店改建项目或扩建项目，常常都不必要做机会研究，就可以直接进行初步可行性研究或详细可行性研究；而新的饭店投资项目，则常常需要先进行投资的机会研究。饭店项目投资的机会研究，常常是由投资者自己进行的。

第二，初步可行性研究。饭店投资的初步可行性研究，在全面性和准确性上都比饭店投资的机会研究前进了一步。从全面性来讲，它要求对项目投资的宏观环境、微观环境、市场状况、竞争状况、投资可选方案等相关的所有方面都进行比较详细的调研与分析；从准确性来讲，它要求对项目投资的环境分析要有比较可靠的数据为依据，对项目投资的经济分析要依据比较可靠的数据来进行详细的计算。例如，对饭店项目的投资估算，初步可行性研究就要求列出比较详细的分项目清单，对其中的主体部分要求以比较可靠的市场报价为依据来进行计算，其误差要求在 $\pm 20\%$ 以内。但是，与详细可行性研究比较，饭店投资的初步可行性研究相对而言是粗略的。例如，对项目所需的投资和营运费用的次要部分，它仍然可以采用简便方法进行估算。因此，它介于饭店投资的机会研究和详细可行性研究之间。

饭店投资初步可行性研究的作用在于：其一，如果在它之前进行了机会研究，那么初步可行性研究可以进一步判断机会研究的结论是否正确。一般情况下，饭店项目的投资不可能仅仅依据机会研究的结论就作出决策，在作出投资决策前，必须对机会研究的结论作出更为全面和准确一些的定性和定量分析，以进一步确认项目投资的可行性。其二，规模较大的饭店项目投资，都应该做详细的可行性研究。但是，大型项目的详细可行性研究是一项需要大量时间也需要较高费用的工作（一般中小型项目所需的

研究费用为投资额的 1.0% ~ 1.3%，大型项目所需的研究费用为投资额的 0.2% ~ 1.0%)，因此，在进行详细可行性研究之前，有必要先进行初步可行性研究，对机会研究的内容和结论做进一步的分析，并对该项目提出较为系统的设想方案和初步评价，以确认该项目的投资是否有前途，是否有必要进行详细可行性研究。其三，规模小一点的饭店项目投资，一般通过初步可行性研究就已经可以得出“可行”或“不可行”的结论，并据此做出投资与否的初步决定，不一定要去再进行既需较长时间又需较大费用的详细可行性研究。

第三，详细可行性研究。饭店项目投资的详细可行性研究，在整体内容方面与初步可行性研究大体上是相同的，只是在内容的详尽程度上要求更为严格。它要为投资决策提供技术上和经济上充分可靠的依据，对投资项目所涉及的全部因素都进行准确的分析、计算和论证，提出完备的可供优选的方案。详细可行性研究的投资估算误差要求在  $\pm 10\%$  以内。

## 二、可行性研究的类型选择与组合

饭店项目投资的机会研究、初步可行性研究、详细可行性研究三者之间的主要区别在于研究的全面性、深入性和准确性的程度不同。在饭店投资项目可行性研究的实际工作中，可以根据项目规模的大小、繁简程度的不同和投资决策把握性的大小等因素，选择不同的可行性研究的组合。

一般来讲，规模很大而且非常复杂的饭店项目，应该首先进行机会研究。机会研究如果得到“可行”的结论后，就进行初步可行性研究。初步可行性研究如果得到“可行”的结论后，就转入详细可行性研究，以得出最终“可行”还是“不可行”的结论。如果在任何一个阶段得到“不可行”的结论，就没有必要再继续研究下去，可行性研究工作也就此终止。

规模中等而且具有一定复杂性的饭店项目，首先也应该进行

机会研究。如果机会研究的结论是该项目的投资可能具有价值，就必须进行该项目投资的初步可行性研究；如果机会研究已有足够的数据说明该项目的投资具有价值，就可以越过初步可行性研究直接进入该项目投资的详细可行性研究。

饭店的改扩建项目，一般不做机会研究，只根据改扩建项目的规模或复杂性做初步可行性研究或详细可行性研究。规模大或比较复杂的改扩建项目，可先做初步可行性研究；规模较小或者简单的改扩建项目，则可以直接进入详细可行性研究阶段。

有的饭店项目，由于所涉及的要素已明朗化，把握性很大，就可以越过机会研究和初步可行性研究，直接进入详细可行性研究。

有的饭店项目经过初步可行性研究后，把握性已很大，完全可以据此作出投资决策，就没有必要再进行详细可行性研究。

在饭店投资的可行性研究中，如果认为某些内容对投资决策或对项目本身具有非常重要的作用，则可以对这些内容进行独立的专题研究（也叫辅助性研究）。常见的专题研究有饭店市场营销研究、饭店工程专用设备研究、饭店选址研究、饭店的规模经济研究、饭店的经营管理模式研究等。

## 第四节 饭店投资可行性研究的主要内容

饭店投资可行性研究的主要内容，是指饭店投资项目的可行性研究必须面对和解决的问题。这些问题构成了饭店投资可行性研究的基本框架，它们在逻辑上的相互关联使得它们在整体上的存在成为饭店投资可行性研究完整性的体现。

饭店投资可行性研究的主要内容一般由六大部分构成：

## 一、饭店项目投资的时机问题

饭店项目投资的时机问题，就是要回答“能否在此时投资该饭店项目”。

国内外任何区域的饭店业，在其发展的过程中尽管会有各自不同的丰富内容，但是都会有各自发展的高峰时期和低谷时期。这些高峰时期和低谷时期的交错，则不同程度地体现出该区域饭店业波浪式发展前进的规律。这种规律的客观存在，决定了饭店投资的时机对饭店投资本身具有十分重要的意义。“能否在此时投资该饭店项目”就是要回答在该区域饭店业发展的轨迹上，“此时”是投资的最佳时期还是投资的不利时期。

## 二、饭店项目投资的环境问题

饭店项目投资的环境问题，即“能否在此地投资该饭店项目”。

要求饭店投资的可行性研究对饭店项目所在地的宏观环境、微观环境、饭店市场和饭店竞争格局等各方面进行分析，判断它们构成的综合环境是否有利于此饭店项目的投资。具体而言，它要研究的基本问题有以下四点：

① 饭店项目投资地的宏观环境——分析和判断饭店项目投资地宏观的政治环境、经济环境、文化环境和资源环境等是否有利于饭店项目的投资。

② 饭店项目投资地的微观环境——分析饭店项目投资所在地的饭店业规模状况与经营状况，研究该区域饭店业的发展状况及其发展水平对饭店项目投资的影响。

③ 饭店市场——分析饭店项目投资地的饭店市场供求关系、市场的结构、市场的规模、市场的特点和市场发展趋势，判断该项目的市场进入性和赢利性。

④ 饭店项目投资所在地的饭店竞争格局——分析和判断相



关饭店产品的竞争状况以及对饭店投资的经济效益可能产生的各种影响。

解决了以上几个问题后，饭店投资的可行性研究往往就可以得出一个初步的结论。这个初步结论无非是该饭店项目的投资是基本上“可行”或者是基本上“不可行”。若不可以投资，则可行性研究工作可以到此为止（当然也可以进行不能投资的进一步论证工作）；若可以投资，则要求进一步解决下面的问题。

### 三、饭店投资项目的定位问题

饭店投资项目的定位，至少包括三个方面的内容：

#### ① 此时此地最适合于投资什么类型的饭店？

饭店的“类型”，根据不同的划分标准可以分为很多种。这里所讲的饭店“类型”，主要是按照客人下榻饭店的目的来划分，即该饭店项目主要是观光型、商务型、会议型、度假型，还是综合型饭店。饭店类型的确定，决定于饭店的市场定位，即该饭店的主要目标市场是什么。

#### ② 此时此地最适合于投资什么等级的饭店？

饭店的“等级”，主要是指饭店项目的档次定位，是高档饭店，还是中档饭店，或者是经济型饭店等。在我国，反映饭店档次的主要标准是饭店的“星级”。

#### ③ 此时此地最适合于投资什么规模的饭店？

饭店的“规模”，一般是指饭店的客房数量。传统的饭店规模概念，以客房数量为主要指标，餐饮、会议、娱乐等被视为客房的配套设施，它们的规模是根据客房的规模来确定的。在进行饭店投资的可行性研究时，应该根据当地饭店市场的特点、饭店竞争格局的状况和投资项目的经营思路来确定饭店各个项目的规模。

### 四、饭店项目的建设方案

饭店投资项目的定位明确以后，可行性研究的下一步工作就