



海南大学经济管理系列丛书

海南旅游产业建设项目研究

HaiNan LvYou ChanYe JianShe XiangMu YanJiu

郑远强 编著



经济科学出版社
Economic Science Press



海南大学经济管理系列丛书

中西部综合实力提升计划（海南大学）资助

海南旅游产业建设项目研究

HaiNan LvYou ChanYe JianShe XiangMu YanJiu

郑远强 编著



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

海南旅游产业建设项目研究 / 郑远强编著. —北京:
经济科学出版社, 2014. 8

(海南大学经济管理系列丛书)

ISBN 978 - 7 - 5141 - 4690 - 5

I. ①海… II. ①郑… III. ①旅游业发展 - 研究 - 海
南省 IV. ①F592. 766

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 112843 号

责任编辑: 刘明晖 李 军

责任校对: 杨 海

版式设计: 齐 杰

责任印制: 王世伟

海南旅游产业建设项目研究

郑远强 编著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http://jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京盛源印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 23.5 印张 390000 字

2014 年 8 月第 1 版 2014 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 4690 - 5 定价: 58.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 88191502)

(版权所有 翻印必究)

前 言

2009 年国务院出台《关于海南国际旅游岛建设发展的若干意见》，对作为中国旅游业桥头堡的海南建设国际旅游岛给予了明确定位，赋予海南重要而独特的国家战略执行角色。面临千载难逢的发展机遇，挑战也在增加。机遇与挑战前所未有，机遇大于挑战。

海南“国际旅游岛”发展愿景：以旅游业为龙头的现代服务业高度发达，成为支撑海南经济发展的主导产业；在国际上具有较高的知名度和美誉度，代表中国旅游形象的标志性旅游目的地之一；以旅游业为龙头的现代服务业高度开放的地区；旅游吸引物布局合理、丰富多元；旅游管理、服务、营销与国际全面接轨等。

为实现如此宏伟目标，海南省委省政府先后拟定了八大产业方向：海南将主要发展旅游业、文化体育产业、房地产业、金融保险业、商贸餐饮业和现代物流业、热带特色现代农业、新型工业和高新技术产业、海洋经济等 8 大产业。同时出台了若干政策：《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》、《海南省国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》、《海南省城乡经济社会发展一体化总体规划》等，对促进旅游岛建设起到了积极的推动作用。

在此背景之下，深入研究海南旅游产业建设项目的可行性尤为必要。本书一共分为十章，重点围绕旅游管理网络化平台、休闲农业旅游观光园、农业园、旅游文化生态园、地质公园度

假村、沉香文化产业园、国际旅游度假等问题展开了全面研究。对于涉及的典型旅游项目分别论证了项目概况、项目背景和建设的必要性、项目市场分析、建设地址及区域环境、节能环保、项目实施进度及建议、投资估算及资金筹措、财务分析与评价、社会效益分析、项目评估结论等。本书旨在深入探讨海南旅游产业建设项目可行性分析研究，为企业、政府的科学决策提供参考。项目来源为：中西部高校综合能力提升计划项目资助。

郑远强

海南大学经济与管理学院

目

录

第一章 国际旅游文化生态主题产业园可行性研究	1
第一节 项目概况	1
第二节 项目选址分析	5
第三节 项目功能定位与建设内容	9
第四节 项目营销策略	21
第五节 项目实施计划和一期开发工作安排	25
第六节 投资与成本估算	26
第七节 经济效益和社会效益分析	28
第八节 评估结论	33
第二章 海南世界地质公园度假村项目研究	35
第一节 项目基本情况	35
第二节 资源调查与分析	37
第三节 客源市场分析	41
第四节 项目市场定位	43
第五节 项目设计与功能分区	44
第六节 项目形象策划与产品营销策略	47
第七节 开发效益估算	52
第八节 实施步骤与保障机制	56
第九节 可行性研究结论	58

第三章 海南旅游管理网络化平台建设研究 60

- 第一节 项目概述 60
- 第二节 申报单位基本情况 61
- 第三节 项目建设的意义和必要性 61
- 第四节 项目可行性分析 66
- 第五节 项目主要建设内容以及亮点 68
- 第六节 项目投资估算和经济效益预测 71
- 第七节 项目社会效益 73
- 第八节 进度安排 75
- 第九节 项目保障措施 76

第四章 三亚国际欢乐谷建设项目可行性研究 78

- 第一节 总论 78
- 第二节 客源市场定位和旅游发展策略 81
- 第三节 项目定位和选址方案 84
- 第四节 总体规划设计 and 建设规模 87
- 第五节 环境保护、绿化、消防和节能 105
- 第六节 开发运营管理和市场营销策略 109
- 第七节 项目实施计划和一期开发工作安排 120
- 第八节 投资与成本估算 121
- 第九节 经济效益和社会效益分析 123

第五章 海口文山沉香文化产业园项目研究 127

- 第一节 总论 127
- 第二节 沉香文化产业园项目市场分析与市场定位 129
- 第三节 建设条件分析 147
- 第四节 建设指导思想及原则 150
- 第五节 项目建设方案 151
- 第六节 环境影响评价 156

第七节	项目测算与财务评价·····	157
第八节	风险分析·····	163
第九节	社会效益分析·····	164
第十节	结论·····	166
第六章	美兰九号红树林湿地公园项目可行性研究 ·····	168
第一节	总论·····	168
第二节	项目定位和发展思路·····	169
第三节	项目营销策划·····	178
第四节	规划分期·····	183
第五节	环境影响与评价·····	183
第六节	节能·····	185
第七节	综合保育规划·····	188
第八节	投资估算·····	192
第九节	财务分析·····	195
第十节	社会效益评价·····	198
第十一节	结论·····	201
第七章	三亚醉美红塘湾度假养生综合基地	
	建设项目研究 ·····	202
第一节	项目概况·····	202
第二节	项目市场分析·····	205
第三节	建设地址及区域环境·····	206
第四节	工程建设方案·····	209
第五节	结构工程·····	219
第六节	给排水工程·····	221
第七节	电气方案·····	226
第八节	暖通空调方案·····	233
第九节	消防安全工程·····	240
第十节	节能环保·····	243

第十一节	项目实施进度及建议	251
第十二节	投资估算及资金筹措	252
第十三节	财务分析与评价	255
第十四节	社会效益分析	260
第十五节	结论及建议	262
第八章	海南陵水休闲农业旅游观光园项目研究	264
第一节	项目概述	264
第二节	申报项目基本情况	265
第三节	项目建设背景重要性分析	266
第四节	项目可行性分析	270
第五节	项目开发的思路及初步规划	272
第六节	项目财务分析	277
第七节	社会效益评价	280
第八节	项目保障措施	282
第九章	海南湖观山舍农业园可行性研究	284
第一节	项目概况	284
第二节	项目建设必要性	285
第三节	项目选址分析	287
第四节	项目建设内容	290
第五节	项目市场分析	303
第六节	项目建设计划	306
第七节	项目投资和效益分析	307
第八节	项目结论	312
第十章	幸福山庄国际度假中心项目研究	314
第一节	总论	314
第二节	项目建设的宏观背景分析	319
第三节	项目建设的必要性	321

第四节	建设地址及建设条件·····	330
第五节	建设内容·····	333
第六节	节能环保设计·····	342
第七节	环境影响及环境保护·····	345
第八节	项目建设计划·····	348
第九节	项目投资估算·····	349
第十节	财务分析·····	351
第十一节	项目风险分析·····	356
第十二节	社会效益评价·····	358
第十三节	项目评估结论·····	362
后记	·····	364

第一章

国际旅游文化生态主题 产业园可行性研究

第一节 项目概况

一、项目名称及建设规模

1. 项目名称：国际旅游文化生态主题产业园
2. 拟建地点：海南省琼海市国营某农场
3. 项目建设规模

占地面积 5 000 亩，一期投资 30 亿元人民币，二期投资 30 亿元人民币。

4. 项目建设期限

- (1) 一期：2010 年 12 月至 2013 年 12 月。
- (2) 二期：2013 年 12 月至 2015 年 12 月。

5. 项目资金来源

- (1) 一期投资由投资方自筹解决。
- (2) 二期投资除投资方自筹外，另从银行融资 7 亿元人民币。

二、报告编制依据

- (1) 《关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》(国发〔2009〕44 号) 和 2010 年 6 月 8 日《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》。
- (2) 《琼海市商业发展规划(2006~2015)》，《关于开展民政专项资

金检查的通知》(琼民函字〔2010〕247号);

(3) 项目投资方提供的基础数据、相关资料和琼海市国营某农场的发展规划;

(4) 国家和地方的现行有关法规政策、标准和规范。

三、报告编制原则

(1) 严格按照国家和地方的有关政策、法规、标准和规范,按科学性、经济性、可操作性和实事求是的原则进行编制与规划;

(2) 在总体规划指导下,从实际情况出发,坚持高起点、高标准,打造“国际旅游文化生态主题产业园示范区”;

(3) 坚持合理利用土地,发展低碳经济,充分利用现有开发条件,节约投资,提高资金利用率;

(4) 积极采用新技术、新材料,充分利用区域经济发展和市场优势,依靠良好的投资政策环境,建设高标准的生态旅游休闲度假区;

(5) 选用节能产品,加强环境保护,严格控制各类污染源。

四、本报告研究范围

本报告按照科学性、经济性、可操作性和实事求是的原则,并遵循财政部颁布的《旅游、饮食服务企业财务制度》,以国家标准《旅游区等级的划分和评定》及投资方提供的相关项目资料为依据,对“国际旅游文化生态主题产业园”的区域社会经济发展态势、定位、档次、产品、服务、预期收益和价值等进行阐述,从市场潜力、区域同业竞争及发展前景和周边同类产品价格角度,分析该项目的价值和可行性。

五、项目概况、开发理念和建设目标

1. 项目概况

“国际旅游文化生态主题产业园”积极响应党中央提出的海南旅游文化产业改革创新发展战略,在海南省全面启动国际旅游岛建设的有利背景下,基于对琼海市旅游发展前景的分析,以艺术精品设计制作交易基地、生态安养城作为投资主体,与国营某农场全面合作而筹

划的中国民间文艺家文化交流、教育培训、休闲创作和景观地产综合开发项目。

国际旅游文化生态产业园项目位于海南省东部，琼海市的北部。含六大功能分区，即：国际文化人才教育培训基地、国际文化艺术精品设计制作交易基地、国际文化艺术交流保护基地、生态养生园、安居乐业园及国际生态安养城。拟分两期开发建设，建设周期4~5年。其中近期（2010~2013年）投资30亿元。

2. 开发理念

打造以国际艺术家群体休闲度假、生态安养及文化艺术培训为一体的旅游文化生态主体产业园。

3. 建设目标

一是本着“外引内联、综合开发、利益均享、共同投入、共同富裕”的原则，大力招商引资，吸引有实力的企业集团和国外投资基金参与项目开发与未来建设，并联合琼海市国营某农场共同组建“生态主题产业园发展综合体”，努力将“国际旅游文化生态主题产业园”项目建设成为以“培训基地+交流平台+展示窗口+安养家园”为基本模式的“国际旅游文化地标、国际旅游目的地、国际文化产业综合示范区”。

六、推荐方案和主要经济技术指标

1. 各功能区规划建设主要项目及内容

表 1-1 功能区规划建设主要项目及内容

功能分区	规划用地 (亩)	投资额 (万元)	建设年份	备注
国际文化交流保护基地	600	60 000	2010 年 12 月 ~ 2012 年	三地
文化艺术人才教育培训基地	600	40 000	2011 ~ 2012 年	
文化艺术精品设计制作交易基地	1 300	115 000	2014 ~ 2015 年	
生态养生园	150	90 000	2013 ~ 2015 年	两园
安居乐业园	350	50 000	2013 ~ 2015 年	
国际生态安养城	2 000	148 140	2011 ~ 2014 年	一城
基础设施		52 000	2010 年 12 月 ~ 2015 年	
工程设计费		20	2010 年 12 月	

续表

功能分区	规划用地 (亩)	投资额 (万元)	建设年份	备注
财务费用		4 200		
流动资金		18 000		
合 计	5 000	600 000		

2. 项目主要经济技术指标

表 1-2 项目主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目建设总投资	万元	600 000	
	其中：自有资金	万元	435 800	主要指集团投入资金
	银行借款	万元	70 000	
	经济收益滚动收益	万元	94 200	
2	营业总收入	万元	203 000	
3	年均经营成本	万元	61 440	
4	投资利润率	%	13.29	
5	投资利税率	%	17.71	
6	财务内部收益率	%	7.2	
7	投资回收期（静）	年	7.61	
8	投资回收期（动）	年	14.79	
9	财务净现值	万元	53 905.63	

七、研究结论

“国际旅游文化生态主题产业园”项目的建设，将凝聚独特的名人效应和文化功能，有力地推动国际旅游文化产业的发展，带动周边地区共同富裕，解决劳动就业和农村发展问题，提高居民收入水平，优化项目所在地的生态环境，项目社会效益十分显著。

从经济上分析，本项目具有较强的盈利能力和抗风险能力，各项财务经济指标也能达到较好的水平，经济效益比较显著。

结论：本项目社会效益、生态效益和经济效益俱佳。

第二节 项目选址分析

一、项目位置

国际文化生态产业园项目位于海南省东部，琼海市北部的海南省国营某农场。原农场场区范围：在文昌市、琼海市、定安县之间。东经 $110^{\circ}21' \sim 110^{\circ}34'$ ，北纬 $19^{\circ}18' \sim 19^{\circ}28'$ 。地势西北高，东南低，坡度多在 8° 以下。国际文化生态产业园项目距海口市 68 公里，距琼海市 18 公里，距定安县 32 公里，距文昌市 35 公里，距博鳌亚洲论坛永久会址 38 公里。海南环岛东线高速公路及 223 国道纵贯腹地，三条省道环绕农场周边，与场内自建的公路交织成网，地理位置十分优越，交通便利。

二、自然环境

项目所在地地处热带地区，靠近东部沿海，季风气候显著，光照充足，极端低温为 9°C ，四季常青，无霜冻。年平均降水 1 500 ~ 2 000 毫米，其中：秋季约占全年雨量的一半，土地植被为灌木丛林，森林覆盖率达到 90%。水资源丰富，项目所在地有荔枝溪、后溪、仙娘河等万泉河的三条溪流环绕，其腹地有 14 个大小水库夹在其中。此外，农场内洞温泉带有待开发利用，自然条件得天独厚。

气象方面，项目所在地年平均气温 23.5°C ，月平均气温最高 7 月为 27.9°C ，最低的 1 月为 17.1°C ，极端高温达 39.4°C ，极端低温 2.4°C 。年平均降雨量达 2 000 毫米，4 ~ 10 月雨季降水量占全年的 88%。台风年平均约有 1 次，风力一般 9 级，2014 年威马逊强台风掠过场区，风力达 17 级。但近年来，生态环境总体发展良好。

项目所在地原以橡胶生产为主，垦前植被大部分地区为中草和灌木草类群落，西部有稀树灌木林。土壤以玄武岩砖红壤为主，土层深厚，质地黏重，有机质含量较高，渗透性差，易涝易旱。西部为花岗岩黄色砖红壤，土层较厚，多为砾质黏壤，有机质含量中等，保水性较好。因此此地十分适合进行本项目的开发，为营造一个独一无二的艺术家创作家园而设计独特的园林景观，栽种各类观赏植物。

三、经济环境

项目所在地农场是一个以橡胶生产为主，农、工、商、运综合发展的国有中型企业，自建成以来一直为海南的农林经济发展发挥着举足轻重的作用，力求树立海南农垦先锋标杆而大力发展自身经济，并不断完善。项目所在农场拥有 12 万亩土地，现有胶园 44 000 亩，各种经济林和防护林近 2 万亩，热带高效农业作物 1 千万亩，年产干胶 2 600 吨，年产胡椒 400 多吨，还有槟榔、椰子、香蕉、香蜜杨桃等热带水果。2000 年工农业总产值 5 400 万元，累计上缴国家利税 119.5 万元。

项目所在农场地处海口市 1 小时经济圈内，受其政治、经济、文化、信息等城市功能覆盖，既享有现代城市的文明，又享有原生态的乡村气息，更享有农垦来自五湖四海、文明和谐的社会环境。

项目所在农场地处以博鳌为中心的旅游经济区内，地势平坦，已规划热带高效农业产业群，胡椒、槟榔、热带水果、有机瓜果项目已经启动。环岛东线高速公路东红休息站每天可接纳成千上万名游客。

项目所在农场，曾经以三次辉煌耸立宝岛大地。建场初期以老红军、老场长罗绮同志为为首的领导班子塑造了一代创业者的风采；“兵团时期”的东红独领风骚，事事领先著称于垦区内外；近年来，新人弘扬优良的艰苦奋斗精神，大力发展自营经济，调整产业结构，创出辉煌业绩，吸引省内外 80 多个农场和单位的同志前来参观取经，全国农垦自营经济工作会议代表前来观摩交流，许多专家领导相继来场考察指导。

海南省国营某农场连年被评为良好企业，精神文明建设、扭亏增盈和自营经济发展等先进单位。

项目所在农场周边区位风景资源丰富，红色娘子军纪念馆、万泉河漂流、东方文化苑、官塘温泉浴池、博鳌亚洲论坛国际会议中心、玉带滩等著名项目与某农场相比邻。这样得天独厚的区位优势，使项目所在农场发展开发成为中国唯一的中国民间文艺家协会的家园具有十分优越的地理条件。国际文化主题产业园的建设旨在为国际文化名人和艺术家提供一个集创作、交流、交易和康乐、养生、休闲为一体的国际中心。

四、人文环境

项目所在农场人文特色浓郁,拥有独具魅力的农林环境。这些地区的村庄,村落特色明显,文化生态的原生态是本项目的主题核心。来自五湖四海的职工,聚集了各地的文明,也保持了琼海市乡村人的坦诚淳朴。

本项目将融入本土原生态特色,在综合服务区内建设与自然环境相适应的乡村庭园群,崇尚自然朴实。别具一格的文艺别墅区、公寓区、和谐独特的原生态创作交流园区与项目所在农场原汁原味的自然环境形成了浑然一体的呼应。同时,本项目为给艺术家创造了灵感的源泉,全园整体装饰风格将采用与周边环境相辅相成的原生态绿色元素,并沿用到项目其他区域,形成园区的统一别致的风格,为观光产业提供舒适氛围。

国际文化生态主题产业园项目将运用坚持环境保护与休闲开发并举的原则,提前规划污水和垃圾处理方案;运用坚持环境与休闲农业同步发展的原则,建立健全环境保护制度,落实环境保护措施;并在此基础上,坚持可持续发展的原则,以保护生态环境为己任,杜绝不协调不科学的景点建设,保护自然环境不受污染,维持生态平衡。

五、交通环境

航空:海口美兰国际机场,是国内干线机场,开通航线220条,其中国内航线211条、地区航线2条、国际航线7条,与65个城市通航,航班255个,年客流量700万人次,是海口冬季观光客源的主要承载体。海口冬季观光客源将是本项目花卉区展示观赏园内反季节特色花卉展览的重要客源。经海口市环岛高速公路,琼海市至海口美兰国际机场90分钟车程。

港口:海口港是海南省最大的港口,是海南进出口货物的重要集散地、物流中心,素有“琼州门户”之称。该港口2009年货物吞吐量为2661.8万吨,占全省总量的39.4%。海口港客运站位于海口市秀英码头,至海南国营某农场约80分钟车程。

火车:海口火车站距海口市中心20余公里,粤海铁路通道正式开行我国铁路首趟跨海夕发朝至旅客列车(广州至海口)K407/408次,K407/408次旅客列车为全列新型快速空调旅客列车,纵贯湛江、黎湛、