# 民乐扁都口滑雪场建设项目可行性报告

**目 录**

[第一章 总 论 1](#_Toc323224697)

[第二章 市场分析与市场营销策略 10](#_Toc323224698)

[第三章 建设规模 30](#_Toc323224699)

[第四章 建设场址及建设条件 32](#_Toc323224700)

[第五章 建设规划方案 35](#_Toc323224701)

[第六章 原材料、燃料供应 41](#_Toc323224702)

[第七章 环境保护、安全卫生与消防 42](#_Toc323224703)

[第八章 组织机构和人力资源配置 57](#_Toc323224704)

[第九章 建设工期及进度安排 58](#_Toc323224705)

[第十章 项目工程招投标及工程监理 59](#_Toc323224706)

[第十一章 投资估算与资金筹措 60](#_Toc323224707)

[第十二章 财务评价 63](#_Toc323224708)

[第十三章 社会评价 70](#_Toc323224709)

[第十四章 风险分析 72](#_Toc323224710)

[第十五章 结论与建议 77](#_Toc323224711)

# 民乐扁都口滑雪场建设项目可行性报告

## 第一章 总 论

一、项目背景

**（一）项目名称**

新建民乐县扁都口滑雪场一期工程项目

**（二）建设单位概况**

该项目由张掖市民乐县雪龙凯达体育娱乐开发有限公司承办，该公司始建于2012年4月，法人代表为刘云凯同志。

该公司主营范围为冰雪体育运动、冰灯雪雕策划、组织体育活动；承办展览、展示活动、销售工艺美术品、旅游纪念品、文化体育用品；住宿；会议服务；餐饮服务；零售饮料、烟、酒、百货；糕点加工零售。

目前，该公司设一个筹建处，筹建扁都口滑雪场的一期新建工作。

公司还从全国知名的黑龙江亚布力滑雪场、亚布力风车山庄、吉林北大湖和北京南山滑雪场聘请了一批优秀的专业技术人员，他们大都有十年以上的滑雪场工作经历，参与了上述滑雪场的创建，并都到国外滑雪场进行过系统的培训和研修，滑雪场开发和管理的理论和实践经验兼备。这些专业技术人员将成为扁都口滑雪场中层管理团队的骨干。

董事长刘云凯同志，37岁，毕业于吉林省体育学院运动系本科。原国家滑雪队运动员，退役后一直从事旅游滑雪场开发建设，经营管理（详见个人简历）在资本运营和投资管理上，有丰富的经验和独到的运作理念，对行业市场的发展动向具有敏锐的洞察力和前瞻性的判断力。完全具备了项目法人的承担能力。

**（三）可行性研究报告编制依据**

1、《民乐县旅游发展总体规划》

2、《扁都口旅游区修建性详细规划》

3、《风景名胜区管理暂行条例》

4、《风景名胜区规划规范》（GB50298-1999）

5、《美国国家滑雪场协会环境宪章》（NSAA ENVIRONMENTAL CHARTER）

6、国家计委、建设部1993年颁布的《建设项目方法与参数（第二版）》及国家计委颁布的《投资项目可行性研究指南》。

7、建设单位提供的其它有关资料。

**（四）项目提出理由和过程**

**1、滑雪旅游在全国呈现蓬勃发展的态势**

我国滑雪旅游的规模化发展起始于1996年在哈尔滨举办的第三届亚洲冬季运动会，作为第三届亚冬会雪上项目的承办地，亚布力滑雪场及周边区域的滑雪旅游开发的商业导向，引领我国滑雪旅游走向了规模化发展的道路。

自1996年以后，亚布力滑雪旅游开发客观上的示范效应引起了拥有雪地资源省市地方政府和投资商的广泛关注，一大批滑雪场的规划建设纷纷展开。截止2010年，黑龙江、吉林、新疆、北京、四川、辽宁、河北、陕西、湖北、云南、甘肃、宁夏、河南、山西、山东、浙江、重庆、天津、内蒙古以及西藏等十几个省市已建成滑雪场200余家。2009～2010年雪季全国滑雪人次超过1000万人次，而且，正以每年两位数百分比以上的速度增长。

滑雪旅游在全国范围内的蓬勃兴起使扁都口滑雪场拥有了开发和立足的市场基础。公众不断上涨的滑雪旅游消费需求成为项目持续发展的动力源泉。

**2、甘肃省加大雪地资源的开发力度**

榆中县兴隆山滑雪场是甘肃省的第一家滑雪场，2004年由刘云凯亲自实地考察开发建设，当地政府在交通、电力、水力和通讯等配套基础建设上投入了大量的物力和财力，并且还配套出台了一系的投资优惠政策。目前，雪场运营状况良好，2006年安宁区修建了甘肃省第二家滑雪场，由于选址及地理环境没有兴隆山位置优秀，经营状况一般，但也形成了良性竞争开发滑雪市场的目的。兴隆山连续搞了几届冰雪文化旅游节，得到了省市各级政府领导的重视，填补了冬季旅游项目的空白。

在我国，政府主导作用的有效发挥对相关产业的发展意义重大。各级政府对滑雪旅游产业开发的大力支持，在软硬环境两个方面都为项目的开发创造了必要的条件，营造了必需的氛围。

**3、北京引领全国新一轮滑雪旅游热潮**

北京的滑雪旅游起始于1995年北京延庆石京龙滑雪场的开发运营，但北京的第一轮滑雪热却是于1996～1997雪季在黑龙江的亚布力滑雪场表现出来。在这个雪季亚布力滑雪旅游度假区32000余人次的滑雪者中，来自北京的滑雪者占有30％以上的比例。受全国滑雪旅游快速发展的影响，自2001年起，北京周边掀起了滑雪场开发热，在短短的三年时间内，先后建起了南山、怀北、雪世界、云佛山、军都山和莲花山等12家滑雪场，各家的投资额大都在3000万元之上。在诸多滑雪场中，南山的运营情况是北京各滑雪场一般性的反映，2001～2002雪季，南山接待滑雪者38000余人次，收入640余万元；2002～2003雪季，接待滑雪者87000余人次，收入1470万元；2003～2004雪季，接待滑雪者110000余人次，收入1800余万元。

北京作为前导市场和近期的主要市场，其所引领的滑雪旅游的热潮无疑是万龙滑雪场发展的强劲动力，其所形成的市场规模对万龙滑雪场的预期收益有了基本的保障。

**4、国外高度关注我国滑雪旅游产业的发展**

欧美和日本滑雪旅游的规模化、产业化运营起始于二十世纪六十年代初期，经过半个多世纪的发展，这些国家都已形成了完善的滑雪旅游产业体系，且市场发育成熟。相比之下，滑雪旅游刚刚起步的中国算是一块有待开发的处女地。对中国滑雪旅游产业的关注，使国外的滑雪设施装备商、滑雪场规划公司以及投资商相继进入中国开展相关业务。世界旅游组织与黑龙江省政府一起编制了黑龙江省滑雪旅游发展规划；加拿大的山地景区设计者公司为吉林北大湖滑雪场设计了整体开发方案；瑞士的Go 4 China公司正在制定塞北滑雪场的再开发规划。国外的雪地装备也在快速进入我国市场，滑雪板类的Salomon、Rossignal、Volkl、Head和Atomic等品牌的装备商纷纷在中国设立分支机构；雪地机械类的德国Kässbohrer Geländefahrzeug公司、加拿大Bombardier公司、芬兰Snow Turbo公司先后登陆中国销售压雪车和雪地摩托等机械设备；造雪机类SMI、York、 Sufag、Turbocristal和Leitner等品牌的装备商也在积极抢占我国市场；另外，奥地利的Doppelmayr索道公司和法国的Puma索道公司也在积极地进行中国滑雪索道市场的开发。美国的Harper & Harper投资顾问公司在寻找着我国滑雪旅游的理想投资空间。国外对我国滑雪旅游产业的关注带来的不仅是装备、技术和资金，更有价值的是带来了滑雪产业开发和滑雪场管理的经验、模式和理念，同时也建构了我国滑雪场对外交流的有效管道和桥梁。

**5、亚洲冬季运动会对滑雪的影响。**

1996年2月在黑龙江省哈尔滨市举办的第三届亚洲冬季运动会是我国滑雪旅游规模化发展的发端。作为该赛会雪上项目承办地的亚布力滑雪场，在这之前每天冬季滑雪旅游者的最大接待量不过于2000人次左右，而在赛会后的第一个滑雪季节便接待32300余人次，第二个滑雪季节为41800余人次，第三个滑雪季节为62400余人次。据统计，亚布力的滑雪者中有60～70％的游客来自于北京、上海、广州及沿海经济发达地区和港、奥、台等地区。这一时段的亚布力滑雪场既引领我国滑雪旅游的潮流，也表征我国当时滑雪旅游快速发展的态势。

时至2007年，我国的滑雪旅游已走过了十年的规模化发展历程，较之1996年这一项目对崇尚冬季户外运动和山地运动人们的影响将更为深刻。届时，经济的发展、消费观念的转变、滑雪旅游市场的规模和诸多滑雪场的高质量等有利因素，都会由第六届亚洲冬季运动会整合起来，从而形成一股强大的力量为我国滑雪旅游再上一个台阶推波助澜，在全国范围内掀起新一轮滑雪旅游的热潮。乘势而上这也当是届时扁都口滑雪场务实而又现实的选择。

**6、北京成功举办2008年夏季奥运会**

从历史上来看，承办一个诸如奥运会这样综合性的国际赛事，对一个区域乃至对一个国家发展的影响是积极的、建设性的，甚至是革命性的。成功举办2008年夏季奥运会，对于我国这样一个改革开放的发展中国家来说，这种积极的作用和影响尤为重要。北京作为我国的经济、政治、文化、科技、体育和旅游中心，围绕奥运会的承办，其核心地位越发彰显，与此相关其对周边的影响力也越发深刻。举全国之力办奥运，会使北京在短短的几年就有飞跃式的发展。北京的这种发展不仅体现在市容、市貌和交通等基础设施方面，还会对公众的消费能力、消费意识、消费导向和运动健康概念有一个质的提高和改变。北京承办的虽然是夏季奥运会，但不会不关联影响到冬季运动的发展。

兴隆山、安宁两家滑雪场几年来对河西地区的影响非常大，河西地区很多滑雪爱好者，不辞辛苦纷纷到以上两家滑雪场进行娱乐。肃南裕固族自治县文殊山体育娱乐开发有限责任公司，与2010年在肃南县祁丰区新建的文殊山滑雪场去年正式运营，接待人次约一万人，收入约八十万元。主要消费群体为酒泉、嘉峪关和周边地区。目前选定的位置位于河西走廊的中段，交通便利，扁都口滑雪场选择在自然条件非常优秀这样的空间开发，不能不说占有了地利；其开发借势于奥运会得天独厚的商机，也就自然坐拥了天时。得天时占地利，对这两个主要利好因素的拥有对于项目开发的积极意义是不言自明了。

**7、“非典”和“禽流感”等疫情影响人们的生活方式**

2003年在我国及全球范围内爆发的“非典型肺炎”，2004年亦在我国及全球范围内爆发的“禽流感”，使社会和公众不得不对全民的生活方式、卫生习惯和健康状态进行深刻的反思，回归自然、崇尚运动、提高体质的健康概念日渐成为一种新的生活时尚。体育是人类永恒的话题，也是人类追求健康最直接的途径。疫情之后的全民健身运动，无疑将从各项体育运动的进行而展开。在我国幅员广阔的东北、华北和西北地区，冬季少则3～4个月，多则达5～6个月，在相对漫长的冬季，如何进行户外健身和康体运动使滑雪自然成为一种理想的选择。

**8、独特的地形、地貌、气候等优势**

扁都口景区海拔在2700米至3200米之间，是通往祁连雪山的过渡区域，地貌特征表现则为沟壑纵横，山势陡峭。东北部地貌特征表现为山高坡缓，落差大，坡下谷地狭窄；海拔3000米以上的山顶部为夷平面，使得山体顶部平坦开阔,如此优级越的地形、地貌在河西地区（祁连山脉），非常适合建设符合国际标准的竞技滑雪场地和大众旅游滑雪场地。

该区域属典型大陆性气候特征一般山前低山属荒漠气候，年均温6℃左右，年降水量约150毫米。中山下部属半干旱，草原气候，年均温度2—5℃，年降水量250—300毫米。亚高山和高山属寒湿温气候，祁连雪山常年积雪，丰富的天然雪资源和超长的积雪期能够满足滑雪爱好者的需求。（建成后的雪场质量与其它雪场的比较详见附表）

**9、便捷的地理交通优势**

旅游区区位优势明显，交通便利，国道227线贯穿全境，正在建设的兰新铁路客运复线和已通航的张掖机场可连通东西、沟通南北，初步构建了以张掖、兰州、西宁为顶点的旅游环线，吸引周边省区客源具有一定的可进入优势。滑雪场景区距张掖仅有89公里，西宁240公里，尤其是离酒泉、嘉峪关、张掖、山丹、金昌、西宁300KM的范围内并不多见，交通便利大大缩短了到滑雪场的行程，为周末驾车来扁都口滑雪旅游度假成为切实可行。建成后的滑雪场，在西北五省范围内，将没有任何一家能够超越的。

因此该公司在广泛调查研究的基础上，决定在2012年4月—2013年10月实施扁都口滑雪场一期建设工程，并由我公司法人和北京奥地利卡宾滑雪服务有限公司编制可行性研究报告。我公司抽调有关经济、技术人员对现场进行了实际勘查，查阅了有关资料，根据国家有关规定编制了该项目的可行性研究报告。

二、项目概况

**（一）拟建地点**

该项目建设地点 民乐县扁都口

**（二）主要建设条件**

项目区周边公路四通八达，交通运输方便，能源、原材料供应条件良好，水资源比较丰富，水质较好。

**（三）建设规模：**

1、完成索道2条，累计长度2000米，变电中心的直配供电线路。运力1200人/小时；滑雪道3条，长度5000米，面积15万平方米；实现所有滑雪道的人工造雪；滑雪场最大接待量2500人次/日，整个滑雪季节接待游客3－4万人次。

2、完成儿童娱乐雪区、越野滑雪区和高山草甸运动区的初步建设，为全地形车和雪地摩托越野提供必要的空间。

3、完成宾馆1500平方米，雪具及办公楼2000平方米，办公区300平方米，住宿接待能力达到150人的规模。厨房、锅楼房200平方米。

4、与上述工程相配套的公用工程有：供水、供电、排水、供暖及环保工程。

**（四）项目投资**

**总投资分两部分，一期2300万，二期2400万。**

该项目一期新增固定资产投资为2300万元，其中：项目建设单位注入资本金1300万元，申请银行贷款1000万元；建设期利息为 万元，由项目建设单位用自有资金按季向银行结息；项目建成投产营运后，年流动资金14万元，全部为自有流动资金。二期在三年内建成，三星级宾馆（或运动员村）及其它专业滑雪训练器材采购等。

**（五）经济效益**

该项目经静态和动态分析，在管理水平、营业收入达到设计能力的基础上，项目投入营运后，年平均营业收入为600万元，年平均税金及附加为150万元，年平均利润总额为450万元，年平均所得税为10万元，年平均税后利润为440万元；税前投资利润率为19.57%，税后投资利润率为19.13%；税前投资利税率为22.7%，税后投资利税率为21%；税前内部收益率为18.9%，税后内部收益率为18%；财务三率指标水平均达到同行业先进水平；税前投资回收期为4.4年，税后投资回收期为4.49年。经不确定性分析，当营业能力利用率达到60%，或营业收入达到360万元时，企业既不亏损，也不会盈利，保本点适中，有一定的抗风险能力。当营业收入下降5%，同时经营成本上涨5%时，税前内部收益率为14.9%，税后内部收益率为14%，远远高于银行同期利率，这充分说明该项目有一定的抗风险能力。该旅游项目经财务分析，在财务上是可行的。

**（六）结论及建议**

在民乐县扁都口区域建滑雪场具有得天独厚的资源优势、地缘优势和广阔的市场远景。项目在技术上可行，经济上合理，时机上成熟，既可为企业带来丰厚的投资回报，又能产生良好的社会效益。因此，该项目是可行的。

建议有关部门给予大力支持和帮助，尽快落实资金，早建成投入营运。

## 第二章 市场分析与市场营销策略

一、目标市场与细分市场

扁都口滑雪场的规划目标是建成集住宿、餐饮、娱乐、滑雪旅游、森林旅游、避暑度假、文艺演出、油菜花观赏、房车营地。漂流和会议等多功能于一体的四季旅游度假区，其目标市场具有较强的张力。 滑雪场作为一个四季旅游度假区，且其主打产品是参与性强的滑雪旅游和富有历史文化底蕴的观光旅游，基于此，其市场影响和开发的范围不等同于一般性的滑雪场，例如北京周边众多的迷你型滑雪场，只局限在小区域的空间范围，而是定位在全国、亚洲乃至世界这个层面。

冬季体育运动地区的国际旅游仅占总数的4%，并没有构成专项国际市场。值得注意的是，虽然在欧洲的阿尔卑斯、北美的落矶山，或者韩国和日本的雪场进行一周滑雪的费用，包括到滑雪场的交通，实际上都是一样的，但是所有这些地区的冬季体育度假区主要客源还是依赖国内市场和周边区域市场。作为潜在的客源市场，这些市场要比国际客源市场重要得多。国内市场是 **扁都口** 滑雪场开发的主体。

对滑雪旅游而言，其在我国虽然才刚刚起步，与欧美、日本和韩国相比较有几十年的差距，但却表现出了“起点高，发展快”的特点，其市场成熟的发展历程，在充分借鉴国外产业发展经验的基础上，会大大缩短。

目前，我国滑雪人群不足总人口数的0.075%，而韩国与日本滑雪市场相对发育成熟，几乎占全国人口的20%。在远期，如果中国的总人口中有1%的人成为某类或某个水平的滑雪者的话，就会有潜在的1400万滑雪者。按每人3天滑雪日计算，每个滑雪季节仅国内就会有4200万滑雪人次。

滑雪这一新兴的体育运动，对于山区和乡村的居民来说，还没有足够的资金和时间，也没有兴趣参加其中。在预期的大约1400万滑雪爱好者中，大多数生活在大城市。这些人能够接触到大众传播媒体，滑雪作为时髦的事物经常在传媒上出现，再者他们具有消费能力和消费取向。

扁都口滑雪场所选址的山形地貌使之成为国际量级滑雪场的自然基础，这一点已得到国内外滑雪场规划专家的一致认可。较为优越的自然地理区位和独特的区域小气候又使其能成为国内乃至亚洲首家全天候滑雪场。滑雪场质量、雪期和时间差的优势，又会使日本和韩国成为扁都口滑雪场潜在的一个主要客源地。

在分析和了解市场需求及其发展趋势的基础上，结合扁都口滑雪场自身的旅游资源开发利用条件，通过正确的市场营销策略细分市场，把相对固定的消费群体引向一定的目标市场。

**（一）扁都口滑雪场的几个主要细分市场：**

**1、国内高收入阶层**

其主要构成者是个体工商、私营企业主、企业承包租赁者、大中型国营企业高级管理人员、证券、期货和房地产经纪人、部分文艺体育界人士、三资企业白领阶层、部分从事第二职业者和各种流通领域的部分从业人员等。其年收入少则几十万元，多则上千万元。据《二十一世纪人才报》2002年的一个薪酬调查初步测算，我国处于金字塔顶端的高收入阶层，人口接近4500万，占城市人口的10%左右，占全体人口的3.5%左右。他们的人均可支配收入接近20000元，这个阶层的消费倾向最低，恩格尔系数已降至15%以下，达到了发达国家的平均水平，其所进行的消费是一种富裕型消费。考虑到我国滑雪旅游尚处在起步阶段，即使初期只有1%的高收入者成为滑雪旅游参与者，这个市场也达到每年45万人。

**2、海外来华旅游者**

我国2001年入境旅游人数达8901.29万人次，其中：外国人1122.64万人次，香港同胞5856.85万人次，澳门同胞1577.61万人次，台湾同胞344.20万人次。2002年，入境旅游人数达9791万人次，其中：外国人1343.95万人次，香港同胞6187.94万人次，澳门同胞1892.88万人次，台湾同胞366.06万人次。扁都口滑雪场以滑雪旅游和古代，现代兵站，丝绸之路等必经之路自然文化观光为主要特色，所以将对港澳台和东南亚国家游客产生吸引力。由于滑雪场雪季开放早、关闭晚，加之相对低廉的旅游收费，滑雪旅游业较发达的日本和韩国的一部分游客也会分流过来。以2002年来华旅游人数为基数，假设有0.1%的游客来扁都口滑雪场或是观光旅游，则全年可达到3-4万人。

**3、外国驻华使馆、商社、机构代表处职员及留学生**

2003年在华的外国这类人员有150余万人。仅在北京就有139 个国家的驻华使馆、国际组织和地区代表机构，193 个外国新闻机构代表处，120 多家跨国公司和金融机构的地区总部和具有地区总部性质的中国总部，14063 个外商投资企业，7135 个外国企业代表机构和17000 多名外国留学生。2002～2003年滑雪季节，北京南山滑雪场所接待的86000多滑雪人次中，外国滑雪者人次占有10～12%的比例。如果这类人员有0.5%到扁都口滑雪场，则全年可达0.75万人次。国内各个滑雪专业队乃至亚洲世界专业队约5000人次来此训练。

**4、国际国内公务旅游**

公务旅游是为个人或集团的发展需要而进行的旅游，一般包括商务旅游、会议旅游、奖励旅游等方面。随着世界经济的发展、区域经济合作的加强、贸易活动的增加、学术交流的日益密切，业务联络与洽谈，参加各种交易会、博览会和国际会议，组织奖励旅游等，使公务旅游越来越频繁。公务旅游者一般出游率高，停留时间长，支付能力强，而且公务旅游活动季节性不明显，较少受价格变动影响。公务旅游的市场虽主要在欧美，但我国近几个也有长足的发展，1999年、2000年、2001年我国的公务旅游支出分别为650亿元、726亿元、784亿元，以年均10%左右的比例增长。

商务旅游至少占全球旅游观光支出的1/3，而全世界所有饭店的客房收入中，由商务旅游者支会的占53%,商务旅游所需要的服务比一般的观光旅游多，如传真、国际直拨电话、互联网、邮政快递及商务应酬等，为旅游业带来丰厚的收入。2002年，在中国城镇居民的国内旅游活动中，商务旅游的比例为5.3%。扁都口滑雪场在北京的辐射范围之内，又处在河西地区的中断，其开发商务旅游资源的潜力不小。

会议旅游在价格上所受的影响与其他旅游项目小，并且游客花钱多，逗留时间长。2002年我国的公务会议旅游的比例为5.7%，这还是一个较小的比例。2002年我国仅在北京地区就举办会议71053个，其中国内会议占65674个，比例高达92.4%。这其中包括了相当数量的政府类会议，2004年政府类会议仍将占据北京会议旅游市场的较大比例。政府类会议细分市场一般有如下特点，一是会议次数、规模、消费标准基本固定；二是会议直接消费比较高并带来可观的间接消费；三是行政级别越高的政府机构会址选择的地域范围越大；四是会议层次比较高，并有相当数量的VIP接待；五是会议组织周密细致，对酒店的接待能力和服务水平有较高的要求。河北省现有两个主要会议旅游地，一是北戴河，另一个是承德，以北戴河为最。这两个城市会议旅游所依赖的自然资源分别是海洋和草原，消夏避暑是其最大的特点。扁都口滑雪场占有了古兵站、油菜花和雪山三大自然资源，如同瑞士的达沃斯，同样可以建成为会议旅游胜地。扁都口滑雪场在开发初期尚不具备会议旅游的条件，但随着的开发的推进将在国内会议旅游方面大有可为。

**5、奖励旅游市场**

这是一个新兴旅游市场，潜力较大，发展势头很猛。自90年代以来，东南亚旅游业较发达国家就开始接待为数可观的奖励旅行团，约占其接待总量的17%，尤其是泰国奖励旅游增长量每年在20%—30%之间，而我国又是泰国旅游的一个主要客源国。据有关部门统计，世界每年奖励旅游客源达350万人，其中美国占到50%，而中国目前只占1%，市场开发潜力巨大。

**6、国外专业滑雪队**

主要是指日本和韩国的专业滑雪队。由于日本和韩国的滑雪场大多是在每年的十二月中下旬开放，在这之前，专业滑雪队不得不选择欧洲或是北美的滑雪场进行训练。扁都口滑雪场以其场地质量高和开放早的绝对优势，可以作为训练基地为这两个国家的专业滑雪队提供。尽管来此地训练的专业滑雪队员人数有限，大约在200人左右，但1～2个月长时间的训练足以使滑雪场有较为丰厚的收益。最为关键的是，他们来此训练所产生的间接效益无法估算。国外专业滑雪队训练将成为扁都口滑雪场进行市场炒作的一个卖点和快速导入大众滑雪旅游的切入点。国内专业滑雪队；扁都口滑雪场的建成，我们国内的训练队伍就不需要出国训练了，既节省时间又节省训练费用，5.1-10.1是国内专业训练对的高峰期，届时将达到600—700人次，产生的费用是可观的。

**（二）北京市场分流**

以下是在黑龙江省对滑雪旅游进行的一项调查，其对分析北京市场的分流情况具有借鉴意义。滑雪游客的旅游方式，以家庭自组(35.2%)、朋友自组(26.2%)和随团旅游(23.5%)为主，另有9.8%是独自出游，5.3%属公事便利，反映出滑雪游客的旅行方式是自组为主。滑雪游客使用交通工具，乘飞机占8.6%，火车23.3%，汽车53.2%。此外，有13.7%的人是自备或租用交通工具，反映了一种新的出游趋势。

根据北京市国内旅游抽样调查显示，2001年外地进京游客7462万人次，接待本市游客3545万人次，外地游客中，休闲观光为主要目的地游客仍是主流，占44%，城镇居民占83.5%；从年龄看25—44岁中青年旅游者占49.5%，其次是15—24岁青少年，占31.2%；从职业看企事业管理人员所占比例最高，占22.7%。从上述群体的年龄、收入、对旅游内涵的理解来分析，他们都可能成为北京滑雪市场的潜在客源，如果能将这些游客中的一部分吸引到雪场来，将是一笔可观的收入。

黑龙江省关于滑雪场游客从哪一年开始滑雪的调查，其结果是全国滑雪旅游市场发展态势的一般性反映，对于北京地区滑雪人口的预测也同样具有参考价值（见图2-1）。北京市现有城镇总人口2000万人（常住人口1200万人，流动人口800万人），其中，滑雪人口约30万人，占城镇总人口的1.5%。按照最保守的估计，受广告媒体影响和亲朋好友的示范效应的带动，每个雪季城镇总人口中有1%（即20万人）新增滑雪人口加入这项新兴的冬季运动（国外滑雪年龄为3—70岁），到2004—2005年雪季结束时，北京的滑雪人口将达到40万人，2009年将达到100万人，到2014年雪季，北京的滑雪人口将至少达到200万人，占总人口的10%（参见图2-2）。

图2-1黑龙江滑雪场游客从哪一年开始滑雪的调查

图2-2 北京地区滑雪人口预测



按北京市滑雪人口每个雪季人均滑雪1次，每次消费200元/人计算，则2004—2005年雪季，北京的滑雪产业总收入预计将达到0.8亿元（人民币）；2009年将达到近2亿元；到2014年，则至少达到4亿元的收入水平（参见图2-2）。

在此需要说明的是，上述预测是按照算术级数来推算北京滑雪人口的增长，而国内业内人士一般是根据日本、韩国早期发展滑雪产业的经历，按几何级数推算滑雪人口的增长。

目前，北京周边虽有十余家滑雪场，但受自然条件的限制均属于迷你型，接待量小，且难能满足中高级滑雪者的需求。最为关键的是，由于北京区域淡水的缺乏和水土保持的需要，政府已经严格控制现有滑雪场的扩建和新滑雪场的上马。北京周边滑雪场开发所引发的一系列问题已引起焦点访谈的严重关注，政策上的限制会使北京滑雪场的开发走向下坡道。随着北京市滑雪旅游人口的增加，北京近郊滑雪场供给的缺口也将逐渐增大，这势必会产生消费空间的转移。这样，无论是质量上，还是空间上，扁都口滑雪场都会成为全国或全球滑雪旅游消费的首选地。

图2-3北京地区滑雪收入预测

张掖、金昌、山丹、武威、兰州、西宁城市人口共计约600万人。这一客源市场发展潜力极大，今后将成为扁都口滑雪场的主要客源市场之一。

需要说明的是，上述细分市场在人员结构上有重合的地方，如国际公务旅游同时包含于国外来华旅游者之中，但所需要的市场营销策略却是各不相同的，所以必须分别指出。

二、市场预测——以北京市滑雪旅游为焦点

扁都口滑雪场市场规模的预测，应从前述几个主要的细分市场的总和及总趋向中得出。由于缺少系统全面的统计资料，这里仅选取北京的国内外旅游一项为细分市场，对扁都口滑雪场的市场规模进行不完全的预测。同时，由于北京国内外旅游已是一个现实的市场，与扁都口滑雪场在时空间方面和社会经济方面最具有相关性。因此，以此为预测基点也是最具有代表性的。

进入21世纪，在全球不大太平、经济普遍低迷的情况下，中国经济保持7%以上的高速度增长，令世人关注。在世纪之初的头两年时间里，尽管美国出现了9•11这样的震惊世界的恐怖事件，使国际范围内的旅游业受到严重影响出现负增长，但中国旅游业却仍然保持着高速度发展。在国际旅游方面，稳居亚洲第一，名列世界十大国际旅游目的地之一；国内旅游发展态势亦喜人，公民出境旅游发展幅度较大。虽然2003年我国旅游业在“非典”期间受到重创，但在疫情之后又快速恢复了以往的景气。旅游业作为国民经济新的增长点的地位再次被确认，旅游业在整个社会经济发展中的作用日益显现。北京作为我国的经济、政治、文化中心，旅游业发展的速度和水平高于国内其他地区，受2008年奥运会承办成功和旅游资源品位优势的影响，北京旅游业发展的势头将更为强劲。从这一趋势出发，可以对滑雪场旅游市场远景进行定性的描述和定量的预测。

**（一）、不断增长的旅游业**

北京有丰富的旅游产品，观光旅游、会展旅游、度假旅游、文化旅游、娱乐旅游已成为北京旅游产品的五大支柱。另外，商务旅游、体育旅游、探险旅游、康体旅游、节庆旅游、修学旅游、购物旅游以及农业观光、工业观光、科技观光、教育观光等多种旅游形式也得到充分的发展，国内外旅游者在北京对旅游产品有更多的选择性。2001年北京市累计接待海外旅游者285.79万人，比上年同期增长1.31%。其中接待外国人239.88万人，比上年同期增长0.80%；香港同胞26.93万人，比上年同期增长7.56%；澳门同胞1.42万人，比上年同期下降2.34%；台湾同胞17.56万人，比上年同期下降0.44%。市涉外饭店接待国内客人752.75万人，比去年同期增长31.51%。尽管2003 的“非典”对北京旅游业的发展造成极大的影响，但“非典”之后又很快恢复到先前的水平，这具体可从2004年北京旅游局的统计数字中反应出来。2月份北京接待海外旅游者16.8万人，比去年同期减少2%。其中接待外国人13.7万人，比去年同期减少3.1%；香港同胞1.9万人，比去年同期减少1.67%；澳门同胞0.1万人，比去年同期减少40.4%；台湾同胞1.1万人，比去年同期增长20%。2月份我市旅游饭店接待国内客人77.7万人，比去年同期增长29.8%。

2008年奥运对北京旅游业发展的影响是巨大的。据美国高盛公司预测，从2001年至2008年的7年间，奥运会将额外拉动中国经济增长每年达0．3个百分点。北京申奥成功并圆满闭幕，中国旅游业是受益最大的产业之一，将直接促进中国旅游产业在21世纪的前10年再上一个台阶。

奥林匹克运动会对举办国旅游业发展的巨大影响，已为历届奥运会所证明。有效地促进了入境游客的持续巨量猛增。资料显示，洛杉矶、汉城、巴塞罗那、亚特兰大奥运会期间，入境的游客分别达到23万人次、22万人次、30万人次、29万人次。而悉尼奥运会，在旅游与奥运的结合上，比以往任何一届都做得更好。比赛期间共接待国外旅游者达50万人次。澳大利亚旅游局（ATC）所开创的奥运旅游促销战略被国际奥委会推荐为“今后主办国的角色模式”。悉尼奥运会与旅游完美结合的经验表明，奥运会作为超大型“人文旅游品牌”，其对国际游客的吸引力超过当今世界任何超大型活动，其地位无可替代。

2006年意大利都灵冬奥会韩晓鹏为中国几代人实现了雪上项目金牌0的突破。

受2008年奥运会和经济持续发展利好因素的驱动，北京旅游业持续高速稳定发展将是一个不争的事实。河西地区目前各大景区已备受国人瞩目，旅游人次逐年上升。

**（二）、国际旅游**

以2001～2003年连续三年到北京的国际旅游人数的情况进行估计，按滑雪季节0. 1%，其它季节0.05%分流到扁都口滑雪场计算，则全年平均为0. 075%左右。到2008年，扁都口滑雪场已具有相当的规模和质量，随着开发的不断推进其对北京市场的吸引力会不断增加，因而从2008年起每年分流人数的比例应逐渐增长，保守估计在0.1%左右。但考虑到市场中的一些不确切因素对客源增长的影响，这种增长趋势忽略不记，由此，也使测算的可信度略有加大。据此估计，从2005年起20年内扁都口滑雪场的国际旅游人数和旅游外汇收入见图2-1。

**（三）、国内滑雪旅游**

全球滑雪人口有4亿，年收入达500亿美元以上。欧美、日本等国有10%以上的人喜欢滑雪运动。2000年，中国滑雪人次超过100万，营业收入近3亿人民币。有资料显示，美国滑雪旅游人次占全国旅游总人次的3%。目前，中国滑雪旅游人数只占旅游总人数的0.13％，这从一个侧面反映出中国滑雪旅游有着巨大的增长空间。

滑雪是四大高消费运动项目之一。近年来，北京、上海及长江三角洲、广东暨珠江三角洲的外企员工、年青白领中正在兴起滑雪热。目前，中国中产阶级(家庭年收入5－7万以上)大约达到人口的10%(1.3亿)，富裕阶层(家庭年收入20万以上)大约在1%(1,300万)。如果全国1%的人参与滑雪项目，就是1,300万。中国滑雪协会和有关专家预测，在未来十年，滑雪人口将以超常规的速度增长。到2012年，如果能够提供像空中交通和有竞争力的机票价格，国内滑雪市场将会以更快的速度发展。滑雪人数将达到400万以上，滑雪旅游收入达10亿元人民币以上，将形成一定的产业规模。中国大陆滑雪人口和收入预测见图2-4和图2-5。

图2-4 中国大陆滑雪人口预测

冬季体育运动地区的国际旅游仅占总数的4%，并没有构成专项国际市场。虽然在欧洲的阿尔卑斯、北美的落矶山，或者韩国和日本的雪场进行一周滑雪的费用，包括到滑雪场的交通，实际上都是一样的，但是所有这些地区的冬季体育度假区主要客源还是依赖国内市场和周边区域市场。无论是从近期还是从远期来看，我国国内旅游者都将是万龙滑雪场的客源主体。

上世纪90年代中期，我国滑雪旅游规模化发展起步之初，黑龙江滑雪旅游市场上的客源组成中，北京及其周边地的游客占有30%以上的比例。本世纪初，北京所引领的新一轮滑雪旅游热潮使我国的滑雪旅游消费地重心向华北地区倾斜。2002年北京接待外省市游客7800万人次，同比增长5％，人均花费1115元，平均停留6.5天，旅游收入873亿元人民币；北京市民在京游3700万人次，同比增长5％，人均花费157元，旅游收入57亿元人民币。扁都口滑雪场作为一个国际量级的滑雪场，其综合指标的权重远在亚布力滑雪场和北大湖滑雪场之上，重点就是扁都口雪场是国内首家负氧四季滑雪场，由此，北京也就自然会成为其前导市场和最重要的客源市场。

图2-5 中国大陆滑雪收入预测

以扁都口滑雪场仅占全国滑雪旅游人口的4％，全国滑雪旅游收入的3％进行估算，可能与实际情况更为接近。估算结果见图2-6、图2-7。

图2-6  **扁都口** 滑雪场滑雪人数预测



图2-7 **扁都口** 滑雪场滑雪收入预测



三、市场营销环境分析

**（一）、市场竞争分析**

该项目是目前和今后相当长一段时间内、是我国国际量级滑雪场，随着开发深度和强度的推进和提高，其无论是在规模上，还是在质量上，都将超过兴隆山和安宁滑雪场。因此，扁都口滑雪场近期在西北区域，远期在全国范围将保持较强的竞争优势。由于，短期内扁都口滑雪场还无法产出具有国际竞争力的滑雪旅游产品，因此，市场竞争的分析仅限于与国内的滑雪场进行对比。

这里以滑雪旅游为重点把该项目与全国各地域有代表性的滑雪场进行比较，见图2-2。在15个重要指标的比较中可以看出，该项目占有总体优势。至于目前较差的索道运力、滑雪场规模可以通过加大投资力度得以提升和扩大；自然环境可以通过生态建设来改善；环境艺术可以独到的创意和精细的设计来提升品位；扁都口滑雪场的竞争力来自于优越的经济地理区位、优良的本底资源和厚重龙文化底蕴所构筑的唯一性。

扁都口的夏季既便是在三伏天，其昼夜的温差依然较大。因此，夏季旅游是以避暑、赏花、滑雪为最大特点的。与我国许多大的名胜风景区相比，滑雪场所在地的油菜花观赏、亚高山草甸以及连绵起伏的雪山地景色还是赋予了实在的旅游内容。最为重要的是霍去病兵站遗址在此，人文与自然的有机结合点，把几千历史的龙文化根植于恢宏大气的山地环境之中，由此，也就弥补了旅游资源的先天不足，进而把游览的价值与度假的价值一同体现出来。

由上面分析可以看到，扁都口滑雪场无论是在冬季还是在夏季旅游中都具有相对的优势，两季节的优势相互促动，产生放大的效应形成良性循环。通过冬夏两季的运行，扁都口滑雪场即可实现各种设施的均衡使用，提高出租率，避免半年闲的弊病，更有利于扩大在国际国内的知名度和吸引力，进而实现理想的经济收益。

**（二）、相关市场分析**

**1、物资市场分析**

该项目在未来的经营活动中需要各种供应用品，如酒店用品、食品原料、材料物料用品等物质资料，只有保证其供应，才能使其经营活动正常进行。张掖市的物质资料供应应有尽有。

**2、燃料和动力市场**

燃料、动力属于物资中的一部分，因为其供应对于该项目正常运行十分重要，故单独列出进行分析。

动力用电和生活用电由县110KV变电中心直配线路供给，区内对索道等关键用电设施装配备用电源。燃油由当地的中国石化公司保障；燃煤本地市场储存量丰富。

**3、劳动力**

该项目规模较大，需要相当量的工作人员。公司员工可分为合同聘任用工和临时用工两部分。合同用工主要包括各类管理人员和工程技术人员；临时用工主要是指进入旅游旺季之后，各服务区域所需的服务人员、和勤杂人员。

根据预测，该项目运营以后的经济效益相当可观，因而对各类从业人员具有较强的吸引力。可以采取多种招聘方式，考核后择优录用。与此同时，考虑到该地区属于贫困山区人员普遍素质不高，要制订严格的人员培训计划并切实实施，以保证人员素质和服务质量。

**4、资金市场**

由开发商自筹一部分，同时通过银行贷款也是保证项目开发所需资金的必要手段。

四、市场营销策略

**（一）营销方针**

以国内市场为主，国际市场为附，最大限度地发挥资源优势与设施功能，提供适合各种类型消费者需求的形式多样的旅游娱乐活动。走四季化运营之路，不断提高设施的利用率，并着力打造优质品牌，达到经济效益、社会效益和生态效益的最大化。

**（二）营销目标**

**营销目标由市场目标和管理目标两部分组成**

**1、市场目标**

在市场战略与市场结构上，先期以国内和国际市场为着眼点，以高层次旅游为发展重点，同时兼顾中低档次的旅游消费者，充分占有张掖及周边市场，同时努力提高在全国旅游市场尤其是滑雪旅游市场中的占有率。凭借资源优势、规模优势和地缘优势，通过举办商业性的洲际滑雪比赛和对国外专业队训练的炒作，争取在初期（2011～2014年）占有国内滑雪旅游市场的3%的份额。

在客源组织和市场开发上，国内客源主要瞄准四大目标市场，一是国内高收入水平的群体；二是国内公务旅游群体；三是外国在华常驻的使馆工作人员、公司和商社职员和留学生；北京市民和来京的外省旅游者。境外客源则主要瞄准两大目标市场，一是港、澳、台和东南亚游客；二是日本、韩国游客。对于目标市场中的高消费群体，重点以优质的、个性化的、综合配套的服务和良好的消费环境质量赢得其认可；对于中低消费群体，充分利用价格杠杆的作用，同时跟进优质的服务。

**2、管理目标**

在设施利用上，年平均接待人数达到5万人/年，其中国内游客4.7万人，境外游客0.3万人。到2014年要达到7万人/年，其中国内游客6.5万人/年， 境外游客0.5万人/年。2016年要达到10万人/年以上。宾馆的客房出租率达到年均30％以上，其中旺季（冬、夏两季）要达到60％以上。

**（三）营销策略**

**1、产品策略**

在扁都口滑雪场的开发方面，既要考虑自身的资源优势，更要瞄准游客的需求，才能最终充分发挥每项旅游产品的作用，同时满足游客的需要，获得好的口碑和美誉度，从而吸引更多的游客。在竞争性旅游市场中，游客具有动态性。如果能与游客建立诚信关联，则可以提高游客的忠诚度，赢得长期而稳定的市场。重要的产品策略是通过某些有效的方式在业务、需求等方面与游客建立关联，形成一种互助、互求、互需的关系。与游客建立关联的方式很多，譬如利用系统集成的模式为游客服务，为他们提供一体化、系统化的解决方案，建立客户档案库，发放滑雪旅游纪念品或赠券等，形成互相需求、利益共享的关系，共同发展。

**2、价格策略**

用灵活的价格体系来增强吸引力和相对缩短旅游淡季，制定一个完整的季节性折扣政策，同时推出相应的淡季旅游产品，如特价滑雪优惠月等。在价格战略上要考虑到以下三个方面，一是团队与散客的差价；二是旺季与淡季的差价；三是节假日与平日的差价。对特定游客群体，如学生、现役军人等应实行优惠价。在控制好项目运营成本和投资回报率的基础上，要充分考虑游客所愿意支付的消费成本。首先了解游客满足需要与愿意付出多少钱(成本)，而不是单向地给产品定价，即向消费者要多少钱。产品价格制定对现实的市场消费主体要有相当的吸引力，且在同类产品中有较强的竞争力。

**3、促销策略**

通过在重大节日期间举办具有重大影响的活动及日常适时地开展宣传促销工作，充分利用国际互联网这一宣传媒介，联合旅游商家及大的广告媒体联合传递信息，大造滑雪场的声势，进而打造旅游国际品牌。

**4、服务策略**

雪场内部提供一套便捷的服务系统，特别是要从游客交通、住宿、用餐及游览过程中的便利性上着想。在旅游旺季，特别是节假日期间，开通滑雪旅游专线车，方便散客旅游；在旅游淡季，进行客户复访，建立沟通渠道。游客接待过程中要与其进行多维的沟通和交流，建立畅通的服务质量信息反馈系统，通过与游客之间即时的双向互动，对滑雪场内外营销进行不断整合，把滑雪场和游客双方的利益无形地整合在一起，提高对市场反应的即时应对速度。

同时，滑雪场要以游客的需求为导向，按其意愿精心设计编排行程，会议接待及文化考察等活动，通过产品的优化组合，实现客人满意、滑雪场受益。

始终奉行“服务至上”、“客人永远是对的”这样服务宗旨，让每一位游客在感受服务之余有种心里满足感。

**5、公共关系策略**

活动邀请：包括有广泛影响的新闻媒体（如旅游频道、《中国旅游报》、《中国旅游》《旅行家》、《户外探险》、《That’s Beijing》杂志等）记者、国内外知名旅行社的业务负责人、滑雪等户外运动俱乐部的协调人、各种户外运动产品店经理以及某些著名公司高层管理者，与其建立长期长业联系，来共同宣传报道，将会收到较为理想的效果。

组织“全国大中学生滑雪冬令营”、“青少年滑雪健身课堂”等活动。利用学生放寒、暑假机会，开展冬（夏）令营或滑雪课堂活动、户外探险活动，攀岩比赛等，做到培养人们滑雪及户外运动意识，发展更多滑雪及参与户外运动的人群，同时结合这些活动开展滑雪征文或摄影比赛活动，以达到宣传滑雪旅游的目的。

走国际化合作之路。在冬季，吸引国外及国内的滑雪专业队伍前来 扁都口 滑雪场滑雪训练，夏季吸引国家登山队及国内知名的户外运动队前来攀岩、探险，并以此为契机做大肆宣传，将会加快扁都口滑雪场国际化建设进程，尽早与世界接轨。

与国内相对知名雪场和其它景区联合起来，共同构建中国滑雪产业基地，尤其是在对外营销上要采取联合促销推广，共同塑造中国滑雪旅游大品牌。

与各大、中、小学校联合起来，举办冬季滑雪课堂，争取将滑雪列入学校一门选修课中。扁都口滑雪场可以提供这样一个良好的实践基地。其目的是培育中国滑雪人群市场。

**6、滑雪旅游市场营销组合策略**

滑雪旅游市场营销组合策略将在4Ps (product产品 price价格 place渠道 promotion促销)基础上，灵活运用4Cs(consumer消费者 cost成本 convenience便利性 communication沟通)、4Rs(关联relationship、反应reflect、关系relation、回报reward) 营销策略，发挥各自优势，结合旅游营销特点，充分利用雪场内部及外部旅游资源，锁定忠诚游客，吸引游离游客，引导潜在游客、逐步扩大市场份额。

**7、成立西北地区第一支专业滑雪队（专业滑雪培训基地）。**

## 第三章 建设规模

扁都口滑雪场的规划目标是建成集住宿、餐饮、娱乐、滑雪旅游、专业对滑雪训练基地、古兵站、油菜花、避暑度假和会议等多功能于一体的四季旅游度假区，其目标市场具有较强的张力。

在2015年把该滑雪场建成能够承办滑雪的单项国际大赛的滑雪比赛场地和训练基地，形成集森林旅游和滑雪旅游为一体的国家级休闲旅游度假胜地。其主要标志一是能承办国内冬季运动会、世界杯雪上项目比赛，满足比赛场地、比赛附属设施、赛事接待服务设施要求；二是结合本公园规划设计多种四季旅游项目，以满足不同消费者在不同消费季节的需求。如高山滑雪、越野滑雪、雪地摩托越野、儿童雪橇、雪地飞碟、攀冰、雪雕、高原体能训练、野外拓展训练、全地形车越野、高空滑翔、高山滑草、垂钓烧烤、野外露营、骑马、登山远足、自由采摘、攀岩、漂流三是与当地居民点结合，建设功能齐全、现代化的旅游、商贸生活服务体系。接待服务设施不仅要达到相应的规模，接待人员的服务水平也要达到国际水准，相关服务设施档次也要照顾和考虑到高、中、低收入人群的消费水平；四是确保滑雪场区域生态环境良性循环，土壤植被及野生动物资源得到有效保护；大气质量符合国家一级标准，处理生活污水使水环境免受污染；生活垃圾采用先进设备处理，达到无害化；五是使扁都口滑雪场成为地区财政收入的重要支柱之一。

为了实现上述目标，采取分步实施的办法，**从2011年5月至2011年11月，实施第一期工程，建设规模如下：**

1、完成索道3条，累计长度2000米，一条双人吊椅观光、滑雪两用索道，二条大托牵滑雪专用索道。运力1200人/小时；滑雪道3条，长度5000米，面积15万平方米；实现所有滑雪道的人工造雪；滑雪场最大接待量2500人次/日，整个滑雪季节接待游客3－4万人次。

2、完成儿童娱乐雪区、越野滑雪区和高山草甸运动区的初步建设，为全地形车和雪地摩托越野提供必要的空间。

3、完成宾馆2000平方米，雪具及办公楼2000平方米，办公区300平方米，住宿接待能力达到150人的规模。厨房和锅楼房200平方米。

4、与上述工程相配套的公用工程有：供水、供电、排水、供暖及环保工程。

## 第四章 建设场址及建设条件

一、项目所在地理位置及用地情况

**（一）地理位置**

扁都口滑雪场位于甘肃省民乐县扁都口景区，东与金昌、山丹、武威交接，距张掖市89公里，距西宁市240公里。占地面积20万平方米。227国道与该项目所在地的公路相接，交通十分便利。

**（二）土地权属**

该项目所占用的土地使用权为民乐县，在县政府的协调下，项目建设单位与该县达成了土地使用权协议，使用期为40年。

**（三）地形、地貌**

景区海拔在2700米至3200米之间，是通往祁连雪山的过渡区域，东北部地貌特征表现为山高坡缓，坡下谷地狭窄；海拔3200米以上的山顶部夷为平面，使得山体顶部平坦开阔。北部地貌特征表现则为沟壑纵横，山势陡峭。

二、气候

该区域属典型大陆气候特征，一般山前低山属荒漠气候，年温度6摄氏度左右，年降水量约150毫米，中山下部属半干旱草原气候，年均温2—5摄氏度，年降水量250—300毫米。中山上部为半湿润森林草原气候，年均温度0—1摄氏度，年降水量400—500毫米。亚高山和高山属寒冷湿润气候，年均温－5摄氏度，年降水量约800毫米。山地东部气候较湿润，西部较干燥，夏季多东南风，冬季多西北风。地表沿山谷东西流向的河流为清水河支流，属山前溪流，春、夏、秋三季分别有积雪水、地表径流及泉水汇成的溪流，水源充分。

三、工程地质条件

施工前进行专业测量。

四、植被、野生动物

东段北坡，植被垂直带谱（自下而上）荒漠带（只有草原化，荒漠亚带）—山地草原带—山地森林草原带—高山灌丛草甸带—高山亚冰雪稀疏植被带，南坡草原带—山地森林草原带—高山灌丛草甸带—高山亚冰雪稀疏植被带，海拔5000米以上为高山冰雪带，海拔4390—5000米为稀疏的高山垫状植物带，海拔3300——4500米为山地荒漠草原带，海拔3300米以下为戈壁荒漠带，高山垫状植物，个体矮小，状体表面呈半圆形或球冠状，这种形状更有利于抗干旱、大风，并能获得更多的阳光和热能，减少自身热量的散失和水分的蒸发。高山草甸仅零星分布于山涧，沟谷细粒土地段。在山地荒漠草原带内由于强烈的蒸发和冻融作用，地表干燥，裂缝发育 ，局部地段盐渍化严重，植物种属以耐旱、耐碱的碱草、球草和芨芨草为主。戈壁荒漠带内气候极为干燥，地表以戈壁和流动沙丘为主，植被稀疏，仅在局部有水的地段发育着芦苇，水麦冬等植物。

野生动物在高裸岩、高山寒漠带有雪豹、白唇鹿、盘羊、岩羊、胡兀鹫、雪鸡、玉带海雕等珍稀濒危动物，在高山草甸带有藏雪鸡、角百灵、雪鸽等。

五、社会历史概况及旅游资源

扁都口境内还有较为丰富的人文旅游资源，有霍去病、隋炀帝、娘娘坟等历史遗迹，6—8月份是万倾油菜花观赏最佳时节，建成河西地区第一条漂流河道，特色餐饮、民族演艺等等项目。

六、公用工程条件

**（一）交通条件**

从张掖至扁都口滑雪场89公里，其现有的227公路在本雪场边通过，目前正在建设中的高速公路也从此处通过，将使公路交通更为便捷；位于张掖市的火车站现有很多车次列车，途经此站。新建使用的张掖飞机场距离60公里。

该滑雪场位民乐县南丰乡，国道227线至景区的2公里乡间公路直达本雪场。

**（二）供电条件**

滑雪场现急需高压电及600KV变电中心的直配供电线路，希望地方电力大力配合。

**（三）供水条件**

目前，在项目建设区内尚无专用的供水系统，但该区域内相对丰沛的降水能够满足项目开发的水力供给。计划中的水力供给一是依靠以小型水库截流地表径流；二是以若干口深水井抽取地下水动态补给生活和人工造雪用水及生活用水。

**（四）排水条件**

目前，在项目建设区内尚无专用的排水系统，雨季除自然排水外，需新建排水系统。

**（五）通讯条件**

在滑雪场区域，由政府协调，中国移动和中国联通两家无线通信公司在当地的分公司架设继站。中国网通公司民乐分公司向开发区域铺设通信光缆，使通讯极为方便、畅通。

## 第五章 建设规划方案

**一、建设规划方案的指导思想、原则与目标**

扁都口滑雪场的规划要体现保护自然资源与环境及可持续发展的科学理念，追求人地和谐，即着眼于满足公众滑雪旅游和休闲度假的需求，又有利于建设滑雪单项国际赛事的比赛训练场地，从旅游滑雪和竞技滑雪两个方面保证滑雪场的持续发展。规划原则如下：

**（一）规划选项应满足后工业社会人类回归自然、亲和自然的需要，并符合国际社会环境保护的基本理念和共同标准，达到生态平衡的要求，维护山地森林植物和动物的多样性，无环境污染、无水土流失、无自然和文化遗产的破坏和损毁。**

**（二）规划设计的核心项目必须是国内新兴旅游项目，符合二十一世纪世界动感旅游潮流，新颖、轻松、浪漫、刺激、安全，建成后在国内同行中属于领导休闲时尚的“新、奇、特”概念。**该项目既能诱导大众广泛参与和享乐，又符合同类项目国际滑雪联合会（FIS）的竞赛标准，并通过举办国际国内大赛和表演，吸引国内外媒体的直播、转播和专题报道，引起海内外爱好者的广泛关注，将该度假村提升到国际量级的四季休闲度假胜地的高度，反过来又推动大众更加广泛的迷恋、参与享乐，从而使整个项目的投资和经营达到规模经济效应。

**（三）投资规模符合规模经济的基本要求，**总体规划分五期在十年之内实施完成，强调“适度超前，滚动开发”的投资理念。

**（四）规划设计的主营和次主营项目的市场定位：**当地周边市场、国内的白领阶层和富裕阶层、驻华商社职员、外国使节和外国专家、来华旅游的港澳台同胞、东南亚华侨、珠江三角洲、长江三角洲来京旅游团队或出差开会的团体或个人。

**（五）规划设计的项目组合原则：**充分考虑张掖市民乐县南丰乡的人文历史，以及开发核心区域的自然地理、气候水文、交通状况等客观要素，做到动态与静态项目比例合理，春夏秋冬项目兼顾，以气势恢宏的山地背景进行动感旅游项目的有机组合。

**（六）四季滑雪场的整体风格定位：**规划设计大胆采用欧洲阿尔卑斯山的乡村建筑风格和造型，建材则主要撷取民乐县当地的红砖、山石、彩钢木材等要素，中西合璧，共同构筑具有山地特质的文化符号，贯穿于整个室内外建筑群体和环境艺术景观之中。永久性雕塑、木刻诗碑等的创作和设置，强调取材欧洲风格的冰雪、山野、河川等自然题材；草木绿化要强调利用印象派的构景原则，注重光线、空气的变化与植物四季色彩自然变化的相互关系与巧妙搭配。

**（七）各功能区的建设要与周围的自然环境相协调，考虑开发空间的限制以及区域内地势的突变，大部分建筑层数控制当在六层以下，以农家式建筑为附，建筑保温性能要适应北方的气候特点。**

**（八）道路交通、供电、给水、排水、通讯、广播电视、污水处理、垃圾清理等设施要同步进行。做到基础设施完备，从根本上保护环境，步入良性发展的轨道。**

二、项目总体规划范围与布局

**（一）规划范围**

以海拔3200米的祁连雪山主峰为制高点，向北和东北方向覆盖面积为20平方公里。在该核心开发区的外围，另有5平方公里的保护区缓冲带，作为滑雪场与外围的天然屏障。

**（二）项目布局**

滑雪场从总体布局上划分为8大分区，即高山滑雪区、越野滑雪区、儿童娱乐雪区、高山草甸运动区、溜索、客运索道空中观光花园、接待服务区、自然生态观光保护区。

**1、滑雪区**

指从山顶至凹底边为3公里宽的扇形面，布置4—6条高山滑雪道，以5—6条索道相匹配，形成网络系统，滑雪道长度在8公里之上。所有的滑雪道均能被人工造雪系统所覆盖。在该区域能进行滑降（Down hill）、超级大回转（Super G）、大回转（Giant Slalom）和回转（Slalom）的高山滑雪比赛；该区域为单板（Snowboard）辟有专门的技巧滑行场地，场地内有跳台、U型槽、滑竿和横木等。

在该区域中竞技滑雪与旅游滑雪没有各自的功能区划分，是合二为一的。

**2、越野滑雪区**

设置在海拔2700米以上的区域，主要在祁连雪山的东北方向坡展开，建有2.5公里、5公里的越野道环线。冬季两项场地。

**3、儿童娱乐雪区**

设置在滑雪大厅附近场地一带，辟建专属于儿童活动的雪上游乐园。

**4、高山草甸运动区**

指祁连雪山海拔1950米以上的区域，其中项目设置以高原体能训练、野外拓展训练、热气球、高空滑翔、野外露营、骑马、登山远足为主。

**5、溜索、客运索道空中观光花园**

设置在海拔2200—2800米半山腰2平方公里相对平坦的空间范围内，是一个以绿色植物、人造瀑布、古兵站文化为核心的主题公园。该公园以山顶大量天然形成巨石为承载体，以石刻的方式、造型和文化等表现出来。该花园以观光为主，是整个景区的眼点和文化卖点。

**6、接待服务区**

根据山间谷地狭窄的特点，该区域由集中接待中心、景区门卫售票处、场内项目售票处、游客休息区、四个功能小区组成，集中布置宾馆、雪具店和其他商业服务设施；在小北沟一带山谷的向阳坡，依地势布置休闲农家院玻璃木墙建筑，以一、二层为宜，可作为长期疗养度假，观赏油菜花区。

**7、自然生态缓冲保护区**

指30平方公里范围内的非规划建设用地，该区域的植被应得到有效的保护，并对区内的荒山、荒坡和坡耕地，要退耕还林，封山育林。

三、一期工程建设内容及方案

**（一）建设内容**

根据建设规划方案的要求，采取分步实施的办法，一期工程于2011年5月—2011年11月实施，建设内容如下：

1、完成索道3条，累计长度2000米，一条双人吊椅观光、滑雪两用索道。两条大拖牵滑雪专用索道。运力1200人/小时；滑雪道3条，运力1200人/小时；滑雪道3条，长度5000米，面积15万平方米；实现所有滑雪道的人工造雪；滑雪场最大接待量2500人次/日，整个滑雪季节接待游客3—4万人次。

2、完成儿童娱乐雪区、越野滑雪区和高山草甸运动区的初步建设，为全地形车和雪地摩托越野提供必要的空间。

3、完成接待中心2000平方米，雪具及办公楼2000平方米，办公区200平方米，住宿接待能力达到150人的规模，厨房和锅楼房200平方米。

4、与上述工程相配套的公用工程有：供水、供电、排水、供暖及环保工程。

**（二）建设方案**

**1、滑雪工程**

根据山形、走向、坡度及国际雪联对雪道建设的要求进行建设。高级雪道要求落差在300米以上，坡度在28度左右，雪道宽度在30米左右；中级雪道要求落差在200米以上，坡度在18度左右，雪道宽度在30米左右；初级雪道要求落差在100米以上，坡度在10度左右，雪道宽度在50米左右。以上雪道均要求无偏坡、逆坡，道面平整无石块及障碍物，雪道两侧危险地段要设安全防护网，拐弯处要设有缓冲地带。雪道雪层厚度要求达到30公分以上，压实平整。

为了保证滑雪季节的稳定性，采用人工造雪与天然降雪相结合的办法有效地保证雪道的质量，需配置的设备主要有：造雪系统、造雪机、压雪机、雪地摩托、救护设备、发电设备。

**2、索道工程**

为了减少滑雪者的体力消耗，雪场建有1条索道、2条拖牵。索道采用国家标准设备，为双人吊椅式。并配备站房2间，对讲机房1间。

**3、接待工程**

为了保证滑雪者食宿的需求，一期建以仿古风格为主的接待中心，二期需新建运动员村，建筑面积为6000平方米，6层，框架结构。一楼为餐厅及服务总台，二楼为MTV、酒吧等娱乐设施，三楼以上为客房，标准客房150间，日住宿能力为300人，配备4个会议室，日接待能力达300人。宾馆配备了餐饮、酒吧、娱乐、会议、西餐、洗衣等使用设施。

**4、雪具店及办公楼**

该楼为雪场主要服务中心，建筑面积为2000平方米，砖混彩钢结构，2层。一层为滑雪大厅，餐饮演绎。二层设有员工宿舍、各部门办公室、总机房。土建工程及设备配置详见表5-1、5-2。

四、公用工程

**（一）供水工程**

为了保证滑雪场的供水需求，需打机井1眼，单位小时涌水量为20吨，新建1500立方米蓄水池1个，28平方米水泵房1间，供水管路2500米。配备供水设备电频泵2台。供水工程投资额为50万元。

**（二）排水工程**

为了保证滑雪场排水的需求，需新建排水管路350米，化粪池3个，排水工程投资额为14.85万元。

**（三）供电工程**

为了保证滑雪场供电的需求，政府与电力部门协调后投资待定。

**（四）供暖工程**

为了保证冬季供暖需求，需新建锅炉房1个，建筑面积为252平方米，砖混结构，供暖线路200米，并配备K2锅炉1台，供暖工程投资额为20万元。

**（五）停车场**

为了保证旅游者停车的需求，需新建1000平方米停车场1个，停车位为100个，投资额为4.8万元。

## 第六章 原材料、燃料供应

该项目在施工期间所需的原辅材料主要是钢材、木材、水泥及各种建筑材料，张掖市及民乐县均有供货地点，能够满足需求。滑雪场建成投入营运后，所需的原辅材料主要是食品、药品、卫生材料、医疗器械、办公用品等，国内均有供应地点，能够满足供应。该滑雪场饱和期时全年用电量为100万度，由供电部门直接供电，供电有保障；饱和期时全年煤需求量为1800吨，张掖市及民乐县均有供应地，供应有保障；饱和期时全年用水量为8万吨，水由扁都口滑雪场深井供水，供水有保障；饱和期时全年液化气用量为150吨，由张掖市液化气公司供给，供给有保障。详见表6-1。

## 第七章 环境保护、安全卫生与消防

一、环境保护

**（一）、项目场址环境现状**

该项目所在地位于县城以东10公里的深山幽谷之中，距县城10.7公里。已通乡间公路，交通比较便利。该地东西走向，长约5.5公里，山体石质系岩浆岩类黑云母花岗岩。这里又被称为扁都口油菜花公园，拟建滑雪场的山坡、山洼名为 扁都口台坡 ，海拔高度2300m。

景区地处祁连山，冬季平均气温在-15℃左右，降雪始于九月末，存雪厚度可达0.5-1.0米，雪期可达130-150天。区域内山高谷深，地形高差可达300-500米，直向枝长大于1.2公里。

山坡之上野生树木、灌木丛、野花尽显妩媚，五颜六色的彩蝶偏偏起舞。

景色优美是旅游观赏的核心，没有特色的景观，通过对该项目实地调查，占用的景观地域很小，从总体上看，本区域仍保持了原有自然景观特色。

**（二）、项目建设与运营对环境的影响**

**1、建设项目施工期对生态及环境质量影响分析**

建设项目施工期生态环境影响主要包括施工占地对地表植被和土壤的破坏、及水土流失，施工噪声对动物栖息和外迁的影响，施工噪声施工扬尘对环境质量的影响。

**（1）施工期对植物生态环境影响**

建设项目位于南丰乡扁都口，占地范围植被生态环境现状是以温带森林生态系统为主的野生林生态系统，滑雪场的雪道及建筑物所占面积为15万平方米，占评价区的2.9%，滑雪场雪道施工时，首先清除占地范围内的植被铲除表层部分土壤，然后进行平整约200亩，从而使占地范围内的林地和草地遭到破坏，滑雪场的生活服务设施占用范围为山下沟谷边坡地段，植被稀少，对植被破坏的较少，因此雪具楼、生活设施、索道及雪道建设对林地生态系统和草地生态系统环境将产生一定的影响，使原有生态环境发生轻微改变。

总之，施工期使项目建设用地范围内原有的植物生态系统结构和功能发生一定的变化，将使局部的植被覆盖率有所降低。

**（2）施工期对野生动物生态环境影响**

施工期对各种动物生态环境的影响主要是对野生动物的伤害和施工机械噪声对野生动物的影响。

拟建雪道和索道，须砍伐掉一些灌木和草甸等，主要对雪道两侧的动物产生影响，但这些动物大多数爬行动物、哺乳动物、禽类可以迁移它处，因此，这对动物分布会产生一定影响，使沿线地区动物多样性降低；工程影响范围不大，时间多限于施工期，对动物多样性的直接影响较小。

新建的雪具店占地面积为2000平方米，占评价区域面积比例很小，并且不占用林地和草地，而动物本身可以迁移。因此，施工期可能会对邻近动物的活动范围造成一定影响，但不会影响总体物种分布和存在。另外夜间不施工，可以防止灯光对夜间动物活动的影响。且施工期的影响是暂时的，一旦结束，这种影响就会消失。

**（3）施工期对水土流失的影响分析**

滑雪场在建设过程中改变局部地形，砍伐灌木，铲除草皮，特别是在雪道的建设过程中，虽然以防火通道建雪道，但必然砍伐了大量灌木，加重了水土流失。原有林地土壤疏松和土壤上的枯枝落叶具有一定的保水能力，能使降落在林地上的水分贮存起来，减少散失，有资料介绍，无林坡地的土壤，只能吸收降水的56%，但10米宽的林带则可极收84%。原有林地砍伐，破坏了土壤层，因土壤具有吸收和截留涵蓄地表水的作用，也就减少了对地下水的补给，从而加剧了水土流失，具有突发性的特点，在整个流失过程中，时重时轻，有时非常剧烈，滑雪道要尽可能按照地形地貌开发，为防止暴雨造成的水土流失，夏季要在滑道上播种草籽，被破坏的植被要尽快恢复起来，在经过植被补偿，一是加强绿化、保雪，二是水保工程发挥生态效应，水土流失即将减少。

**（4）施工期对土壤环境影响分析**

滑雪场在施工过程中，修建雪道、上山索道及附属建筑物时，首先是须砍伐一些灌木，清理灌木根及开挖和平整雪道时，将破坏部分土壤层，破坏的面积近20万平方米，破坏深度为0.3-0.6米，山脚局部地段破坏深度可大于1米。

**（5）索道对生态环境影响分析**

主要是在施工期建立索道支撑塔时，占用一定量的地面，砍伐灌木，破坏植被，在开挖基坑时，破坏土壤层，产生少量弃土，并且压盖了部分土壤和植物。建立支撑塔21个，每个支撑塔的基础影响面积为16-20㎡，四个塔角的面积为1-2㎡,故对生态影响较小。

**（6）施工期噪声对声环境影响分析**

施工期噪声主要来源于挖掘机、推土机、装载机、铲车等土方施工设备噪声，搅拌机、振捣棒、卷扬机等建筑施工设备噪声和运输车辆的交通噪声各类施工机械噪声源强见表7-1。

表7-1 施工机械噪声源强

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 机械名称 | 测点距施工机械距离(m) | 设备噪声[dB(A)] |
| 土方施工 | 挖掘机 | 5 | 84－88 |
| 推土机 | 5 | 86 |
| 装载机 | 5 | 85 |
| 建筑施工 | 搅拌机 | 5 | 79－82 |
| 振捣棒 | 5 | 80－85 |
| 卷扬机 | 5 | 75－80 |
| 运输车辆 | 运输车辆 | 5 | 75－80 |

根据噪声点声源衰减模式：Lp＝Lpo－20lg（r/s）估算，预测施工期各施工机械达到《建筑施工场界噪声限值》（GB12523－90），土石方施工场界限值昼间达到75dB(A) 的衰减距离10－25米，夜间达到55dB(A)的衰减距离80－200米，达到昼间噪声70dB(A)结构施工限值的衰减距离在80－160米之间。其中施工噪声影响最大的是土方施工和振捣棒机械。但土方施工和振捣棒机械使用在山脚下裸岩地区，动物较少，且距林地有一定的距离，故对动物影响较小。

雪道施工时白天施工，夜间停止。且森林具有很强的隔声效果。因此，噪声对雪道周围的动物影响较小。

**（7）施工扬尘对空气环境质量影响分析**

施工扬尘主要来源于原料堆存与拌合、建筑结构施工扬尘施工运输车辆产生扬尘以及施工场地地面二次扬尘等。因此，施工期分析因子为TSP。

**（7.1）原料堆存与拌合、建筑结构施工扬尘**

该类扬尘主要来源于施工所需原料堆放场地的撒落物产生的扬尘，原料拌合中产生的扬尘以及建筑施工中建筑物在风天产生的扬尘等，根据有关单位施工现场TSP监测结果可知，离施工边界150米处环境空气中TSP浓度可满足二级标准。

**（7.2）施工运输车辆产生的扬尘污染**

施工运输车辆产生的扬尘主要来源：一是由于物料运输中散落的粉料经风吹或车辆行驶产生的气流扰动而产生的二次扬尘，根据类似施工现场汽车运输引起的扬尘现场监测结果可知，距路边50米处TSP浓度可满足《环境空气质量标准》表1中的二级标准；二是由于运输车辆辗压，尤其在雨季车辆进出施工场地时会带起许多泥土，经风干、辗压后受风吹气流扰动，易产生二次扬尘。

因此，施工场地周围应经常洒水，保持地面湿润，运输车辆进入风景区低速或限速行驶，以减少产生量。

施工期间扬尘污染是施工期间主要环境污染因素，虽然施工期影响时间较短，但对局部环境空气质量影响较重，因此，应做好施工期扬尘污染管理，以保障周围环境空气质量不受影响。

**2、建设项目营运期对生态环境的影响分析**

**（1）对植物生态环境的影响分析**

滑雪场建设对生态系统的影响一般不会导致整个生态系统的崩溃，其主要表现为对绿色植被的破坏，使得生态系统功能有所下降。生态系统三大功能都将受到影响，能量流动通道可能受到某种程度的改变，物质循环途径将改变，信息输入量减少；生态系统的各种生态作用也会不同程度的发生障碍。

建设项目占地范围内占用林地和草地，另外，供水工程和污水处理工程使用地埋式，然后再绿化或恢复其原来植被。因此，项目建成后，除雪道和建筑物占地的植物生态系统结构发生根本变化外，其它植被不会发生改变，建设单位要本着先补偿，后建设的原则，进行异地造林进行生态补偿，以恢复原有植被覆盖率。

因此，从区域植物生态系统结构和功能分析，项目建成后基本上不会影响到原有植物生态系统的结构和功能。

**（2）对动物生态环境的影响分析**

在营运期，滑雪道把林地分割成几部分，原来生活在项目区内的野生动物被雪道隔离开，如果林内的有些动物，它们就会因为繁殖受到影响或生境恶化等原因而从该地区外迁，低级动物活动范围很小，仍保留在原地生活（如昆虫类）。景区域内由于游人的增加，要加强对游人的教育和管理以及加强对景区的管理，尤其是在滑雪旺季。游人一般夜间都下山，各类动物能飞翔或昼伏夜出且生活在游客难以到达的地方。只要管理恰当对野生动物影响较小。另外，由于野生动物本身具有较大活动性，因此，只要管理到位，营运期不会对野生动物造成大的影响。

**（3）对景观生态环境的影响分析**

**（3.1）雪道对景观环境的影响分析**

拟建项目对景观要求较严格，雪道工程在选线过程中已充分注意了雪道要与自然景观的协调，并且雪道完成后，根据现有植被的分布情况，按照植物学、森林景观生态学及造林学原理，在保护好现有景观资源的基础上在雪道两侧建立方格水泥护坡，在坡面上种殖花草，对雪道进行了绿化和美化，这些花草不仅成为耐久有效的植物屏障，而且具有强力的防水土流失作用，增加了滑雪场内的环境的风景价值。

**（3.2）垃圾收集工程对景观生态环境影响**

滑雪场内主要的垃圾收集工程在滑雪场内的主要设施为垃圾桶和垃圾站，垃圾桶在设计时采用仿树桩钢筋水泥结构，设侧位投入口，垃圾站则建在隐蔽处，且位于下风口，封闭式构造，因此，不会对景观产生不良影响。

**（3.3）雪具大厅对景观生态环境影响**

雪具大厅位于山脚下，其设计大方、纯朴的风格，立面装饰采用浅色面砖与周围景色相呼应。并且雪具大厅的高度为5—8m，符合景观规划中对建筑物高度要求，项目建成后不仅给景区增添了人文景观，同时也使自然景观得到优化。

**（4）对土壤的影响**

游客的增加对土壤的踩压会对土壤产生一定影响，主要表现为①由于植物的消失，土壤裸露面积增加；②随着压力的增加，土壤板结程度增加，导致水土流失加剧；③土壤厚度降低。

拟建项目对土壤的影响主要是水土流失问题，雪道、上山索道和附属建筑物建设对水土流失的影响不是无限期的，当植被恢复到一定程度时，水土流失量接近原地貌条件下水土流失量，雪场建设对水土流失影响基本消失。

**（5）锅炉对生态系统的影响**

在该滑雪场暂时采用一台一吨锅炉用于冬季采暖，对本区的生态环境有一定的影响，因锅炉建在雪具楼后面的山脚下，远离林区，距离林区有150米左右，且锅炉的吨位小，并采用脱硫除尘器，除保证烟尘、二氧化硫达标排放，故对生态环境影响较小。

虽然影响较小，但从环保角度看，在生态林区上燃煤锅炉仍存在一定的隐患，建议更换电炉或燃气炉。

**（6）旅游活动与生态环境之间的关系**

生态旅游是以环境保护为前提，是一种前往自然区域以理解环境的文化和自然为目的旅行，保护而不是改变生态系统的整体性，从而更好的保护自然，使自然资源的保护有益于当地居民，从旅游管理的角度来说生态旅游是可以解决旅游发展和自然保护之间矛盾的一种旅游方式。

传统的旅游方式普遍存在对区域内的生态环境不同程度的破坏和影响，主要表现在环境污染包括大气污染、水体污染、固体垃圾污染以及噪声等，生态的破坏包括动植物破坏：砍伐森、破坏草地、野生动物等；旅游活动影响动物正常迁徙和栖息地；生物多样性减少；外来物种对原有生态系统的负面影响。水土流失，建设性破坏，主要是基础设施建设和谐以及建筑物对景观的破坏等。

但生态旅游对区域的生态环境具有一定的积极作用，第一通过宣传教育，使区域内的自然环境和区域的自然资源得到保护，第二，旅游刺激了区域基础设施的更新换代；第三，旅游为自然资源的保护提供了物质保证；第四，旅游业通过采取有效的管理和规划措施既能保护环境，又满足了游客的旅游体验。

**（7）旅游对生态系统的影响**

生态系统是指生物加上其周围的环境形成的复杂系统。对于游客来说，生态系统不仅包括自然环境也包括人文环境。旅游会对生态系统会产生一定程度的干扰破坏。其对环境的影响主要有两个结果，一是游客对土地的踩压，大量游客的聚集，对土壤和植被造成广泛的影响。游客踩踏植物和其他的破坏方式，使植物发生直接和通过土壤表现出间接变化，①植被稀少的面积增加；②植物高度降低；③草地密度减少；④植物多样性减少；⑤踩踏使物种结构改变，即正常物种被耐磨踩物种代替。大量游客增加对土壤的踩压对土壤产生影响。二是对动物、大气、水质等的干扰和破坏。

**（三）、环境保护措施**

**1、施工期环境保护措施**

**（1）施工期环境空气保护措施**

拟建工程对大气的影响主要为施工期的扬尘，施工时大气污染源为施工过程中的水泥搅拌站，石子石灰拌和排放的粉尘，且远离居民点。另外，由于本项目施工场地为荒草地，绿地覆盖率较高。环境空气保护措施为：施工场地每天定期洒水，防止浮尘产生，大风日加大洒水量及洒水次数。运输车辆进入区域内应低速或限速行驶，以减少产尘量。多尘物料采用帆布覆盖，以及避免露天堆放。

因此，建设单位认真落实以上措施，对大气影响很小，

**（2）施工期固废环境保护措施**

拟建项目施工期固体废物主要为生活垃圾和施工产生的废渣土，生活垃圾拟用垃圾桶收集后由环卫工人定期运送到崇礼县县垃圾填埋场填埋，对环境不会造成污染影响。

**（3）施工期声环境保护措施**

**（3.1）距施工工地150米以内，如有居住区或**

国家重点保护动物应合理安排施工时间，噪声大的机具应避免夜间（22：00-6：00）施工，主要运输通道也应避免夜间作业。

**（3.2）施工人员要精心保养施工机械，使之维持最佳工作状态和最低噪声水平。**

拟建项目所在区域噪声主要影响周围林地内的野生动物。滑雪场施工时白天施工，夜间停止。且森林具有很强的隔声效果。因此，噪声对拟建项目周围的动物影响较小。

**（4）施工索道生态保护措施**

在建立索道时，会破坏少量植被和土壤层，因塔角的占地面积很小，对生态影响范围小，除塔角占用的小部分面积外，其余地方都可以种植树木，增加绿化面积，对植被进行恢复。

**（5）施工期对土壤的保护措施**

滑雪道及索道施工中在工程开挖和雪道平整过程中应妥善保护土壤，其办法是：将土壤层铲除，妥善保存起来，待工程完毕后再将土壤层原地平铺、覆盖以便植树、种草恢复植被。

施工中在大风降雨条件下，因雪道土层被松散，开挖边坡土壤暴露等，容易是造成水土流失。因此，届时可采取在雪道土层上覆盖草帘、树枝的办法减缓因水流风流冲蚀造成的水土流失。适当降低雪道边坡，边坡高度<1m时采取1:0.5坡度边坡高度> 1米的，可采取1:0.6～1:0.75边坡，以此提高边坡稳定性并降低水土流失强度。

**（6）施工期对植被的保护措施**

在雪道及索道支架施工中不可避免的要砍伐一些灌木，铲除一些灌草，但必须精打细算，最大限度的减少对植被的破坏，并且施工中应加强对施工界线外林木的保护，严防压盖损伤界外林草。

**2、水土保持措施**

该建设项目是一个冬季滑雪旅游项目，建设项目在施工期将较大面积的改变地形，破坏土壤、植被及野生动物栖息地，在一定程度上改变生态平衡的条件，造成了水土流失；在营运期，滑雪季节过后，春季的雪融化水，易造成水土流失；在暴雨期，由于形成集中的地表水流,可能对雪道土壤及雪道边坡进行冲刷，造成水土流失。

其保护措施为：在进行土方工程的同时，应尽量争取同步构筑排水工程，预防雨季路面形成地表径流，冲刷坡面造成水土流失；施工中弃土必须妥善管理，不得随意沟边堆放，严防水土流失。在雪道两侧设置导水渠，在雪道中间设人字形盲沟排水系统，减少雪融化水的排放量；在雪道边坡进行修整，进行生态混凝土网格彻块，在网格内进行绿化，控制水土流失；在建雪道时土壤表层的腐殖土应运到异地保存，待春季在原地覆盖，用于草坪的生长土。

**3、环境管理措施**

营运期旅游垃圾和生活垃圾是旅游的主要矛盾，因此，采取一定管理措施。

（1）规定游客不准摘采花草和带入其他物种。

（2）定点设置警示牌及垃圾投放点，严禁随地丢弃垃圾。

（3）加强对旅游路线和景区管理使游客在规定的范围内进行。

（4）充分加强宣传力度，使游人更多地了解生态环境，提高游客的环保意识。

（5）加强山林防火和病虫防治。建立完善的防火、防灾监测，报警，消防系统，制定防火计划，监视山林火灾，设好灭火装置，绝对禁止游人在林中使用明火，防火期（11月-4月）要提示游人，加强监督巡逻，加强病虫防治，尽量采用生防方法。

**4、环境质量措施**

**（1）废水治理措施**

废水主要为生活污水和厨房废水。生活污水排放量按生活用水量的80％计，年排放量为4470m3/a。废水经污水处理站处理后达到《污水综合排放标准》（GB8978-96）中表4中的一级标准，冬季存储水池，夏秋季节用于浇灌农田。

**（2）废气措施**

项目大气污染源主要是锅炉烟气和厨房油烟。

**（2.1）锅炉烟气**

该项目采暖暂时由1台1t燃煤锅炉提供，锅炉型号为DZL0.7/95-70-AII，并配备脱硫除尘器，保证二氧化硫、烟尘达标排放。

**（2.2）厨房油烟**

餐厅设置在雪具大厅旁边，餐厅燃料为液化气，根据常规，厨房燃气会产生NOx、SO2、飘尘、苯并芘等污染物。该餐厅安装了油烟净化器，可使油烟浓度<2mg/m3，达到《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）规定。

**（3）固废治理措施**

锅炉灰渣与收尘灰作为建筑原材料出售。

游客产生的生活垃圾，滑雪场拟建一个垃圾收集点，由公司的卫生管理人员集中收集运到县城垃圾填埋场填埋。

**（4）噪声措施**

噪声污染源主要是锅炉风机噪声和水泵噪声，树林对噪声具有吸收和屏蔽作用，因此，声环境可以达到标准。

**5、污染物总量控制分析**

拟建项目涉及总有控制的污染物有：污水、烟尘，根据污染物排放量和排放标准，建议污染物总量控制指标为：COD为 0.26t/a，烟尘为0 .97t/a。

**（四）环境保护设施与投资**

该项目环保投资包括生态保护措施投资和环境质量保护措施投资，环保投资为45万元。

**（五）环境影响评价**

拟建项目建在民乐县南丰乡，所占用林地地处扁都口东北方向山坡，比较偏僻，对村庄、道路、灌木植被以及地理风貌等对该区域影响较小，只要做好污染防治和生态环境保护工作，可满足环境功能和环境质量要求。因此，拟建项目选址是合理的，可行的。

二、安全卫生、安全措施与消防

**（一）、危害因素及危害程度分析**

滑雪作为一种新兴的户外极限运动，本身就带有一定的危险性，但其危险因素也是有规可循的，根据国内外滑雪场多年经营的经验，其雪场主要的危险因素主要有以下几点：

**1、节假日，尤其是五一、国庆、元旦、春节等长假日，忙里偷闭的各阶层游客会蜂拥而入，造成雪场人满为患。**

（1）造成交通阻塞；延误游客进入雪场的时候，引起游客的不满，造成治安混乱。

（2）售票窗口拥挤，相互挤塞，易引起游客之间的争执。

（3）雪具店柜台出租雪具混乱，易造成雪具拿错或个人物品丢失，引起游客之间或与工作人员之间的急吵。

（4）造成雪道拥挤，易造成游客相撞事故的发生。

**2、极限运动易造成受伤事故的发生：**

（1）轻度的外伤：擦伤、划伤、肌肉拉。

（2）腿、手、臂等部位骨折、脱位；肌腱拉伤或拉断。

（3）脊椎等重要部位的受伤：错位、骨折。造成游客身体不能动。

（4）游客因高速度运动而造成相互之间的冲撞引发的受伤或争吵。

**3、机械设备造成的事故，如索道断电、脱索、大风，导致索道停运，造成游客停留在索道吊椅上不能下来。如长时间不能解决，因气温较低易引造游客冻伤。**

**4、索道站房的电器设备、雪具店的雪具和雪服、快餐厅等游客易多的地方，易引起火灾，另外经营季节是冬季，山林里落叶干燥风大也易引起山火，影响雪场，对游客造成伤害。**

针对以上几点事故易发因素，制定出相应的应急救援方案，做到心中有数，做起来有条不紊，能迅速安全解决所发生的事故。提前做好检查监督工作，排除事故隐患，则是保障安全生产的前提条件。

**（二）安全**

**1、滑雪、索道安全设施**

为了保证游客的人身安全，配备的主要抢救设施有：面包车2辆、专用担架3个、急救箱2个、雪地摩托车2辆、医务室1间，并配备专门人员和常备药品和用具；索道专门救护工具二套，包括安全带、T型救生器、安全绳等、对讲机10部、应急电源，包括：发电机2套、强力电棒2只、充电手电6只。

**2、接待中心、餐厅安全设施**

接待中心和餐厅设置安全通道和疏散楼梯，一旦发生意外事故，即时组织人员疏散。

**（三）消防**

该接待中心和餐厅建筑符合防火规范要求，消防设施配套齐全，每层都配备了消防栓，各科室配备了灭火器。为了保证即时消除火灾，另配备的消防器材有：灭火器30个、铁锹、镐20把、高压水龙头2个。要加强对职工防火知识的教育和防火训练，定期检修各类消防设备和设施，每天24小时安排人员进行值班巡查，要有主要领导带班，一旦发生失火，要组织好疏散和灭火工作，并及时报警。

**（四）卫生**

该宾馆和餐厅建成投入营运后，要达到合理划分各功能区的目的，要认真执行消毒灭菌作业，按卫生学要求保证人流物流分离，创造良好的卫生条件，确保游客的身体健康。

## 第八章 组织机构和人力资源配置

一、组织机构

依据相关滑雪场机构设置情况，结合本地实际设置机构，设有董事长，总经理1人，副总经理1人，部门经理4人组成，刘云凯同志任董事长；下设四个总监有：营运总监、营销总监、财务总监、行政总监，分别分管29个部门。营运总监管理的部门有：索道部、雪具店、场地部、机电部、滑雪学校、工程部、餐饮部；营销总监管理的部门有：张掖市办事处、北京办事处、策划中心；财务总监管理的部门有：财务前台、财务后台；行政总监管理的部门有：办公室、人力资源部、保安部、物流部、后勤部、客房部及娱乐部、医务室；另有一名副总经理负责对外技术交流工作。其组织机构见附图3

二、人力资源配置及营运管理

该滑雪场建成投入营运后，共需职工干部100人，其中：总经理、营运总监、营销总监、财务总监、行政总监各1人；索道部10人、雪具店8人、场地部5人、机电部5人、滑雪学校6人、工程部2人、餐饮部15人、张家口办事处2人、北京办事处3人、策划中心1人、财务前5人、财务后台1人、办公室1人、人力资源部1人、保安部5人、物流部1人、后勤部1人、客房及娱乐部25人、医务室2人、对外技术交流1人。

该滑雪场建成投入营运后，参照国内同行业的管理办法，并引进国外滑雪场先进的管理经验和管理模式，制定了一整套管理办法，在管理中不断的进行修改和完善，逐步形成一整套成熟的管理模式，达到国际一流管理水平。

## 第九章 建设工期及进度安排

一、项目建设工期

该项目一期建设工期为半年。

二、项目实施进度安排

该项目经批准建设后，要严格按照国家的有关法规政策实施管理，严格执行工程建设“六制”，严格履行建设程序，健全项目法人责任制，成立项目班子，项目法人对工程负责。按规定办理招投标，质量监督，工程监理手续。

（一）2012年4月完成项目建议书及可行性研究报告的批复，并委托设计。

（二）2012年5月，成立项目建设领导小组及办事机构，落实资金，审察初步设计、工程招投标及工程监理。

（三）2012年6月-9月中旬，土建施工、定购设备、土建竣工，并安装设备。

（四）2012年10月交付使用。

三、项目实施进度表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 日期  建设内容 | 2012年 | | | | |
| 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 |
| 1、土建施工 |  |  |  |  |  |
| 2、设备采购与安装 |  |  |  |  |  |
| 3、交付使用 |  |  |  |  |  |

## 第十章 项目工程招投标及工程监理

一、招投标方案

该项目拟招投标方案主要对项目的土建工程、设备及安装、时间工程监理进行招投标，并委托具有依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的中介机构，通过媒介公开招标，招标活动必须遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，并请有关行政监督部门依法对招投标活动实施监督。

二、项目工程招投标单位的要求

该项目采取招投标办法进行工程建设，对土建工程施工单位的要求是必须具备国有中型一类二级建筑资质，且从事建筑工程施工多年、技术力量过硬、施工机械完备、资金实力雄厚、业绩较为突出、省市优质工程较多的建安企业。然后在投标企业中优中选优，确定为施工单位。对生产设备的单位要求是设备必须达到国内同行业先进指标的要求，设备选型合理配套，自动化程度比较高，易操作与检修，价格低廉。对设备安装工程必须由具备国家二、三级资质，且从事安装施工工程多年，技术力量雄厚，安装机械齐备，资金实力雄厚，业绩突出，省市优质工程较多的安装企业来竞标。

三、工程监理部门的要求

该项目实行工程监理制，对监理部门的要求必须是监理严格，实事求是，以法办事，工程监理技术力量雄厚，并且经验丰富，业绩突出的单位来进行工程监理。

## 第十一章 投资估算与资金筹措

一、投资估算

**（二）项目概况**

该项目是充分利用民乐县旅游环境资源和气候条件，新建一个集住宿、餐饮、娱乐、滑雪旅游、森林旅游、避暑度假和会议等多功能于一体的国家级四季旅游度假区，以满足旅游者和滑雪者的需求。是一个带动当地经济发展，安置下岗职工，增加企业经济效益和社会效益的项目。根据项目建设性质，该项目为新建项目。

**（二）项目投资估算的依据**

**1、新增固定资产投资**

**1.1、建筑安装工程及配套工程**

该项目主要是新建滑雪场、索道、接待中心、雪具店、雪具及办公区的土建彩钢工程和配套工程，土建工程主要依据甘肃省建委二00三年颁布的《土建工程预算定额（甘肃部分）》中的有关规定而进行估算的。供电工程的投资，主要以供电部门提供的造价，并考虑各种因素而进行估算的；供水锅炉、供、排水管路工程的投资以崇礼县有关部门提供的造价，并考虑各种因素而进行估算的；供暖工程的供暖管路主要依据锅炉安装公司提供的造价，并考虑各种因素而进行估算的。

**1.2、设备**

该项目所需的设备主要依据生产厂家提供的价格，并考虑各种因素而进行估算的。

**1.3、设备安装费**

该滑雪场新建所需的设备有滑雪、造雪、压雪、滑雪救护、索道、雪具、餐饮、快餐、办公、公用设施的锅炉、供电、供水等设备。主要依据设备安装单位报价，并考虑各种因素而进行估算的。

**1.4、其它费用**

其它费用主要包括：项目建设单位管理费、工程监理费、工程设计费、工程勘察费、预算编制费、竣工图纸编制费、项目前期工作费、招投标机构代理费、质量监督费、培训费、办公及家具购置费、环评费、预备费。按国家有关部门的规定而进行测算的。

土地使用费、林地使用费主要依据项目建设单位与民乐县国土资源局和南丰乡签订协议中的土地和林地使用费实际发生额，作为依据测算依据。

**2、建设期利息**

根据银行规定的利率而进行测算的。

**3、新增流动资金**

主要依据国家经委、建设部一九九三年颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第二版）中规定的详细估算法而进行估算的。

**4、投资估算**

**（1）新增固定资产投资**

该项目一期新增固定资产投资为2300万元，其中土建工程为3500平方米，投资额为600万元，主要包括：滑雪、索道、接待中心、雪具店、雪具及办公楼、公用工程的水泵房、锅炉房、煤场、停车场的土建工程；新增设备 台套，主要是滑雪、造雪、压雪、滑雪救护、索道、雪具、餐饮、快餐、办公、公用设施的锅炉、供电、供水等设备，投资额为1400万元；设备安装费为100万元；其它费用为200万元。

**（2）建设期利息**

该项目需向银行申请贷款1000万元，期限为3-5年期，年利率为0.09%，建设期利息为90万元。

**（3）新增流动资金**

项目建成入营运后，饱和期的正常年份，年需流动资金14万元。详见表11-2

**（4）项目新增总投资**

该项目总投资为4700万元，其中新增固定资产投资为4714万元，建设期利息为90万元，新增流动资金14万元。

二、资金筹措

**（一）新增固定资产投资**

该项目一期新增固定资产投资2300万元，其中项目单位注入资本金1300万元；向银行申请贷款1000万元。

**（二）建设期利息**

该项目建设期利息为90万元，由项目建设单位用自有资金按季向银行结息。

**（三）新增流动资金投资**

项目建成投入营运后，饱和期的正常年份，年流动资金需求额为14万元,全部为自有资金。

三、资金使用计划

按照项目工程进度、陆续投入资金，直至建成投入营运。该项目投资计划与资金筹措。

## 第十二章 财务评价

一、财务评价方法

该项目在财务综合评价时，采用国家计划委员会、建设部一九九三年颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第二版）中规定的有无项目方法，进行财务综合评价的。

二、基础数据测算的依据及方法

**（一）滑雪、旅游、住宿、就餐、娱乐、雪具出租设计能力**

该项目建成投入营运后，每日接待的滑雪、旅游的能力为750人次；每日住宿能力为150人次；每顿饭接待就餐人数能力为800人；每次接待娱乐人数为150人；每次雪具出租能力为750人次。

**（二）项目寿命期**

该项目建设期为一年，正常营运期为十五年，因此项目寿命期为十六年，财务评价期为十六年。

**（三）营业收入**

项目建成投入营运后，该滑雪场的营业收入有9项：宾馆营业收入、餐厅营业收入、娱乐营业收入、雪具出租营业收入、滑雪学校营业收入、雪地项目营业收入、索道营业收入、商品营业收入、油菜花观赏项目。正常营运期间，第1年至第10年每年接待的滑雪旅游者以3%的速度递增，第11至15年为饱和期，根据每年的实际接待能力，分别计算每年营业收入，年平均营业收入为500—600万元。

**（四）税金及附加**

按国家税法规定，该滑雪场应交纳营业税，税率为5%；城市建设维护税，税率为1%；教育费附加，费率为4%。年平均税金及附加为20万元。

**（五）总成本费用**

**1、计算依据**

**1.1、外购原辅材料**

该滑雪场在正常营运期内，需要外购原辅材料的部门主要是餐厅和宾馆，宾馆主要购置卫生用品，餐厅主要购置粮食、蔬菜、食用油、肉、蛋、禽、佐料等食用品，均按市场现行价格而进行估算的。

**1.2、燃料及动力**

外购电按电力部门规定的现行价格计算，水按从机井抽水费用实际发生额和水资源费而进行估算的，煤按市场现行的价格而进行估算，液化气按市场现行价格而进行估算的。

**1.3、工资及费用。**

项目建成投入营运后，共需干部职工100人，就能满足滑雪场营运的需求，年工资总额为120万元；其它费用50万元。

**1.4、年修理费**

主要依据民乐县现有滑雪场年修理费实际发生额，并考虑各种因素而进行估算的。项目投入营运后，正常年份年修理费为20万元。

**1.5、折旧费**

该项目固定资产原值为2300万元，其中：设备原值为1400万元，建筑物原值为600万元。按国家有关规定，设备折旧年限为15年，净残值率为5%，折旧率为3.35%，设备年折旧费为46.9万元；建筑物折旧年限为30年，净残值率为5%，折旧率为3.17%，建筑物年折旧费为19.02万元。综上所述，该项目建成投入营运后，年折旧费为65.92万元。

**1.6、摊销费**

该项目摊销费主要是土地及林地使用费、项目前期费、建设单位管理费、培训费，按国家规定，土地及林地使用费为无形资产，摊销年限不得少于10年，土地及林地使用费为15万元，摊销年限为15年，年摊销费为 1万元；项目前期费、建设单位管理费、培训费为递延资产，摊销年限不得短于5年，递延资产费用为 30万元，摊销年限为15年，年摊销费为 2万元。综上所述，该项目建成投入营运后，无形及递延资产年摊销费为240万元。

**1.7、其它费用**

其它费用即为制造费用、管理费用、财务费用、销售费用之和扣除工资及福利费、折旧费、修理费、摊销费、利息支出后的费用，主要包括：抵值易耗品摊销、办公费、差旅费、保险费、交际应酬费、房产税、车船牌照费、培训费、宣传费、广告费等费用。详见表12-5。

**2、总成本费用**

该项目建成投入正常营运后，年平均总成本费用为185万元。

**3、利润总额、所得税、税后利润**

该项目建成投入营运后，年平均利润总额为600万元，因该项目为国内客商投资的项目，根据崇礼县政府的承诺，新办的外来投资企业安置本县下岗、失业人员超过职工总数的30%，并签订3年以上合同的，所得税免3年减半2年，第6年按所得税税率33%计征，年平均所得税为886.13万元，税后年平均利润为2137.93万元。

三、各项经济技术指标

**（一）财务盈利能力分析指标**

**1、静态指标**

**（1）投资利润率**

**投资利润率**

**投资利润**

**税前投资利润率**

税前投资利润率= 年平均利润总额 ×100%

项目总投资

= 3024.06 ×100%

8792.87

=34.39%

**税后投资利润率**

税后投资利润率= 年平均税后利润 ×100%

项目总投资

= 2137.93 ×100%

8792.87

=24.31%

**（2）投资利税率**

**(2.1)投资利税率**

**（2.1.1）税前投资利税率**

税前投资利税率= 年平均（利润总额+税金及附加） ×100%

项目总投资

= 3024.06+253.22 ×100%

8792.87

=37.27%

**(2.1.2)税后投资利税率**

税后投资利税率= 年平均（税后利润+税金及附加） ×100%

项目总投资

= 2137.93+253.22 ×100%

8792.87

=27.19%

**（3）投资回收期**

该项目税前投资回收期为5.68年，税后投资回收期为5.92年，均含建设期1年。

**2、动态指标**

**（1）财务净现值**

当I=10%时，税前财务净现值为12978.1万元，税后财务净现值为8473.7万元，详见表12-7。

**（2）内部收益率**

该项目税前内部收益率为26.59%，税后内部收益率为22.75%。

**（二）清偿能力指标分析**

**1、资产负债率、流动比率、速动比率、详见表12-10。**

**2、贷款偿还期**

根据国家规定，该项目建成投入营运后，利用未分配利润、折旧费、摊销费归还银行贷款，直至还清为止。贷款偿还期为3.33年，含建设期一年。

四、不确定性分析

**（一）利用营业能力表示的盈亏平衡点**

BEP = 年平均固定成本 ×100%

年平均(营业收入-税金及附加-变动成本)

= 1035.90 ×100%

4823.22-253.22-510.04

= 1035.9 ×100%

4059.96

=25.52%

**（二）利用营业收入表示的盈亏平衡点**

BEP = 年计划营业收入×生产能力利用率

=600万×60%

=360 万元

这充分说明，当营业能力达到60%，或营业收入达到360万元，企业既不亏损，也不会盈利，保本点适中，项目有一定的抗风险能力。

五、敏感性分析

当营业收入下降5%，同时经营成本上涨5%时，税前内部收益率为24.36%，税后内部收益率为20.84%，远远高于银行同期利率，这充分说明该项目有一定的抗风险能力。

六、财务综合评价

该项目经静态和动态分析，在管理水平、营业收入达到设计能力的基础上，项目投入营运后，年平均营业收入为600万元，年平均税金及附加为30万元，年平均利润总额为570万元，年平均所得税为10万元，年平均税后利润为560万元；税前投资利润率为19.7%，税后投资利润率为19%；税前投资利税率为19.13%，税后投资利税率为22.7%；税前内部收益率为21%，税后内部收益率为18.9%；财务三率指标水平均达到同行业先进水平；税前投资回收期为4.4年，税后投资回收期为4.49年。经不确定性分析，当营业能力利用率达到60%，或营业收入达到360万元时，企业既不亏损，也不会盈利，保本点适中，有一定的抗风险能力。当营业收入下降5%，同时经营成本上涨5%时，税前内部收益率为24.36%，税后内部收益率为20.84%，远远高于银行同期利率，这充分说明该项目有一定的抗风险能力。该旅游项目经财务分析，在财务上是可行的。

## 第十三章 社会评价

一、项目对社会的影响分析

该项目新建于张掖市民乐县，该县是国家级贫困县，目前某些农户连温饱问题都没有得到彻底解决，该项目的实施，可安排部分下岗和失业人员及贫困农户就业，使他们的生活基本得到了解决，并逐年提高。对于稳定安定团结的大好局面具有现实和深远的意义。该项目建成投入营运后，将吸引北京、沿海等发达地区的人员，到此地进行旅游和滑雪，增加了财政收入。同时，可带动相关产业的发展，从而促进了地方经济的发展，使其尽快脱贫致富。因此，该项目得到了省、市、县领导的大力支持和帮助，将该项目列入甘肃省、张掖市重点建设项目，多次开会协调有关部门给予支持，在政策上给予一定的优惠，并通电、通路，创造一切有利条件，使该项目尽快实施，早日建成投入营运，另外扁都口滑雪场成立甘肃第一支滑雪队将在民乐县范围内招生。总之，该项目建设具有显著的社会效益和良好的社会影响。

二、项目与所在地区互适性分析

该滑雪场建在民乐县南丰乡，该区当地农户比较贫困，有的村民连温饱问题都没有得到彻底解决，他们迫切希望该项目尽快实施建成投入营运，增加了就业机会，他们就可以从事旅游产品的销售、餐饮等项工作，并随着该地旅游业的发展，收入将逐年增多，且比较稳定，为脱贫致富创造了极为有利的条件。因此，当地农民积极支持该项目的建设和实施。

三、社会评价结论

该项目是一个带动当地相关产业的兴起和发展，增加财政收入，从而促进了当地经济发展的一个项目。该项目的实施，可安排下岗职工、失业人员及贫困农户就业，对稳定当前的大好局面，具有重要意义。因此，该项目具有良好的社会效益和一定的经济效益。

## 第十四章 风险分析

一、项目主要风险因素分析及防范和降低风险对策

**（一）风险因素分析**

**1、市场竞争风险**

滑雪产业在我国属新兴旅游产业，是当今发展最快的产业之一，也是国家和地方政策鼓励开发的对象，市场需求急剧增长，行业前景十分广阔。从1996年至2003年的八年时间里，我国滑雪场的数量从15家迅速发展到150余家，从东北到华北再到西北，还有华中和西南区域，都在上马建设滑雪场。另外，在深圳和上海还分别建有一座室内滑雪场。在各个区域中，以黑龙江和北京两地滑雪场开发的强度最大，黑龙江建有56家滑雪场，占全国滑雪场总数的1／3强；北京周边在从2001年至2003年的三年时间内，从最初的5家滑雪场发展到15家滑雪场，且投资大都在3000万元之上。黑龙江作为滑雪资源大省，引领着我国滑雪旅游的时尚和潮流；北京作为滑雪旅游市场中的后起之秀，注重滑雪场质量建设，大有取代黑龙江龙头地位之势。吉林和辽宁两省依仗资源优势也在加速构建各自的滑雪旅游平台，积极参与大市场的开发与竞争。在目前的市场规模和产业发展阶段之下，无论是在全国范围，还是局限于北京区域，行业内部竞争的风险都在不断加大。同时，韩国、日本以及欧洲国家的滑雪场也日见看好中国的滑雪旅游市场，千方百计地吸引该地区的滑雪人口前往滑雪，加大了地区及国际之间滑雪场竞争的外部风险。

**2、经营风险**

在市场经济条件下，几乎所有的行业都会不同程度地受到经济周期的影响并产生波动。滑雪旅游作为一个新兴产业，在起步初期受若干不定因素的影响较大，尤其是经济景气和公众收入的影响。在经济周期低谷阶段，消费者可能会倾向于紧缩开支，削减娱乐休闲度假计划，进而存在间接导致滑雪场的经营销售风险。

**3、自然风险**

在河北地区的山区开发和经营滑雪项目，要高度依赖水资源的丰富程度，一定程度上也依赖天然降雪量和降雨量的补给。自然界气候的不同长度的周期性变化，可能会导致降雪量、降雨量和地下水的变化，在一定程度上会影响该项目的经营赢利水平，并存在着不确定的自然灾变的风险。

夏季降雨强度较大的暴雨有可能引发小流域的泥石流，会对山间谷地的道路和生活区的楼堂馆舍及附属设施造成灾害性的影响。冬季和早春季的大风会对建筑物造成潜在的危害，也会对滑雪道积雪产生不利影响。

在林区随时都有发生火灾的可能，火灾虽不会对滑雪道、索道和人工造雪系统等滑雪场主要组成部份造成毁灭性的影响，但会从根本上改变滑雪场所在区域的林相结构，使景观质量下降，资源品位大打折扣，进而关联影响到滑雪场的产品质量。

**4、投资风险**

该项目已组织有关专家对各个具体项目进行充分的可行性论证，但是，在实际的项目建设过程中，仍存在着由于非人为的、不可预测的因素而延误工程进度的可能性，可能导致不能准时开业，甚至错过经营季节，施工成本上升，影响项目当年的经济效益，产生项目投资回收期延长的投资风险。

在投资过程中，由于决策失误所引发的投资强度过大、施工队选择不当等不利因素也会产生相当的投资风险。

**（二）风险对策**

**1、针对竞争风险的对策**

该项目在运营前，即制定出正确的竞争战略和完整的营销策划方案。针对东北滑雪场远离中心消费区域，气候寒冷，装备水平较低和人工造雪调控手段差的弱点；针对北京地区竞争对手规模小，滑雪道偏少、偏短，价格偏高，开放晚雪期短的弱点，突出宣传本项目规划设计合理，所属区域气候适宜，初级、中级、高级雪道齐全，雪道长质量高，雪季早雪期长，滑雪设备完善，价格合理，以及山地环境清新自然厚重大气和附属产品富有文化内涵的优势，以多个优势的加权凸显滑雪场产品的唯一性。

针对外地大型滑雪场和国外滑雪场在北京招徕滑雪爱好者的广告或营销活动，本项目可利用互联网、电视直销等现代营销手段，突出宣传京张高速路和张承高速路的快捷性、便利性，帮助消费者认清本滑雪场的地理区位优势，节省时间及交通费用等方面的优势，增加滑雪爱好者在本滑雪场消费的回头率与稳定性。

**2、针对经营风险的对策**

制定合理而严格的成本管理制度，无论在经济繁荣期还是萧条期，都按照硬性的财务预算和规章制度来进行项目运营，主动预防人员工资、水电费用、办公开支等项目的螺旋膨胀或隐性膨胀，增强该项目经营过程中的抗经济周期能力。

**3、针对自然风险的对策**

根据民乐水力勘测部门所提供的地下水源资料，本项目为确保水资源的可靠供给，采取在多条不同水脉上钻设深度自采机井的方案，保证日供水量达到1000立方米以上；同时，利用山间自然地势修建2～3个人工湖构成年蓄水量达5万立方米的蓄水系统，保证夏季经营和初冬时的人工造雪用水；在此基础上铺设约4公里左右的供水和高压输水管线，并与泵站和若干人工造雪终端共同构造完整的造雪系统，确保每个冬季滑雪娱雪区域的雪量充足厚实。另外，采用化学方法进行人工降雪也应作为规避缺雪自然风险的一种手段。以上措施将有效防止缺雪少雨年景自然风险引致的经营风险。

在区域内进行大面积的人工造林，必要地段采用机械工程加固，进行水土流失的根本治理，以防止暴雨产生泥石流。对于大风的影响，一是提高建筑物抗风标准；二是精心规划滑雪道的走向避免滑雪道的开辟形成风道，并在滑雪道的两侧栽种防护林带。

对于森林为灾，只能从加强护林防火管理入手，每年重点抓好春、秋两季的防火工作。具体做法一是制定安全防火预案，建构安全防火机构，配备安全防火设备与器材；二是与当地林业部门和周边村屯进行联防，做好日常协作与应急互动；三是在员工和游客中强化防火观念和意识，杜绝火种上山和野外明火作业。以上做法可以把森林火灾发生的可能性降低到最小限度，并由此大大降这一自然灾害所带来的经营风险。

**4、针对投资风险的对策**

为确保项目投资效益的实现，将组织参与过国内多家滑雪场规划设计、施工管理并具有数年经营管理经验的专家队伍负责项目管理，并成立项目工程部，操作运行该项目，按照“精确设计、照图施工、及时协调、过程监督”的方针进行规划建设，严格监督和控制采购、施工环节的财务活动，确保低成本、高质量地完成施工进度，有效地排除项目的投资风险。

对滑雪旅游市场规模进行动态评估，切实由市场规模确定开发强度。对于开发项目承建方的选择，以实力和商业信誉为第一原则，保证项目的建设速度和质量。整个滑雪场的开发定位为四季运行，以提高设施的利用率，杜绝半年闲的现象发生，缩短投资回收期。

二、风险程度分析

此项目风险分析采用了专家评估法，先后给五位专家发去了信函，请各位专家对各类程度做出了判断，经汇总专家判断意见，一致认为该项目为风险性较小项目。经测算，已确定方案值为95，期望平均值为98，偏差值为3，偏差程度为0.03，这充分说明该项目风险性较小。

## 第十五章 结论与建议

一、结论

民乐县境内有较为丰富的人文旅游资源，有霍去病、古兵站、万亩油菜花观赏、民乐县春、夏两季山花烂漫的山地风光、消夏避暑的气候，以及秋季层林尽染的山地景观会同人文旅游资源为春夏秋三季旅游的开发提供了资源基础。因而，该区域已成为甘肃省和河西地区一个重要的旅游目的地，每年旅游人员络绎不绝。

民乐县雪龙凯达体育娱乐开发有限公司在广泛调研的基础上，为了满足广大滑雪爱好者和旅游者的需求，决定在民乐县南丰乡新建一个集住宿、餐饮、娱乐、滑雪旅游、森林旅游、避暑度假和会议等多功能于一体的国家级四季旅游度假区。这一举措得到了省、市、县有关领导的大力支持和帮助，将该公司一期工程列入了甘肃省2012年重点建设项目，并协调有关部门给予扶持和帮助。

在民乐县南丰乡域建扁都口滑雪场具有得天独厚的资源优势、地缘优势和广阔的市场远景。项目在技术上可行，经济上合理，时机上成熟，经经济分析，企业有较好的经济效益，又能产生良好的社会效益。因此，该项目是可行的。

二、建议

**（一）滑雪旅游作为一个新兴旅游产业必将在我国获得迅猛的发展，且有广阔的市场前景。**项目开发之时，恰逢我国运动员韩晓鹏为中国夺得奥运会首枚金牌，北京成功举办2008年夏季奥运会，作为一个又属于体育旅游和大众全民健身范畴的项目，商机无限，届时将成为我国滑雪旅游的重要场所之一。因此，应当以高建设水准、大投资强度来进行项目的建设，争取在2014～2015年滑雪季节之前完成扁都口滑雪场的二期建设，借大的国际体育赛事的平台向公众展示扁都口滑雪场的真正形象，抢占国内滑雪旅游的制高点。

**（二）该项目在开发建设过程中的重点，是与环境艺术相结合的旅游、娱乐功能设施的建立完善，是生态建设与环境保护措施的同步实施；在投入经营过程中的重点，则是以优质本底资源、特色服务和集约管理为基础的市场拓展和巩固。**由于“三边”工程的特殊性所带来的落实各项优惠政策等工作是项目前期工作中不可忽视的一个环节。

**（三）在大气、壮美的山地背景下，以自然存在物为承载体构建有深厚文化底蕴的自然文化景观，是项目运作的一个重点。**几千年历史的霍去病、古兵站为扁都口滑雪场的文化组分和文化卖点。确定四季运营的开发理念是一个务实的举措。

**（四）要注重走竞技滑雪与旅游滑雪协调发展的道路，二者的有效互动，既有利于预期经济收益的实现，又有利于无形资产的快速积累。**竞技滑雪是项目市场炒作的一个最佳卖点。

**（五）该项目在招商引资对象的选择上应以海外投资者，尤其是具有旅游、娱乐业和房地产业开发、经营经验，且实力雄厚的海外投资者为重点。**因为旅游业和娱乐业的良好发展往往借重于成功的经营传统和经验。同时，高强度投资和高水平开发又是本项目迅速赢得高回报率的必要前提。

**（六）请有关部门给予大力支持和帮助，尽快建成投入营运。**