

湖北省 通山县

石龙洞旅游开发建设项目

可 行 性 报 告

咸宁科信项目咨询有限公司

二〇二〇年十二月





工程咨询单位资格证书

单位名称 咸宁科信项目咨询有限公司

资格等级: 丙级

专 业

建筑、农业、轻工

服务范围

规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告



复印无效

证书编号: 工咨丙12120080020



2018年10月23日

目 录

第一章 总论	1
一、项目概况.....	1
二、项目编制依据.....	3
三、项目编制原则.....	4
四、项目建设单位简介.....	4
五、项目评价结论.....	5
第二章 项目开发的必要性和可行性	5
一、项目建设的由来.....	5
二、项目开发的必要性.....	5
三、项目开发的有利条件.....	6
第三章 项目建设环境与自然条件	8
一、地理位置.....	8
二、自然条件.....	9
三、社会环境.....	12
四、客源市场.....	13
第四章 项目建设总体方案	13
一、项目建设规划总体原则.....	13
二、项目选址及用地方案.....	13
三、项目建设规模和主要建设内容.....	14
四、项目建设总投资.....	15
五、项目建设资金来源.....	15

六、建设时间	16
七、资源开发及综合利用	16
第五章 项目建设建设具体方案	17
一、洞内景点开发建设方案	17
二、洞外景点特色项目开发建设方案	17
三、旅游服务基础设施工程建设方案	17
四、旅游服务项目开发建设方案	18
第六章 旅游市场分析及预测	19
一、产业政策分析	19
二、行业准入分析	19
三、国内市场	19
第七章 环境影响与保护	22
一、环境和生态现状	22
二、生态环境影响分析	22
三、生态环境保护措施	23
四、地质灾害影响分析	24
第八章 安全施工与消防	25
一、设立安全生产管理机构	25
二、安全与消防设计依据	25
三、施工期的安全与消防措施	25
四、营运期的安全与消防措施	27
第九章 公用工程与节能	28

一、设计范围	28
二、设计依据	28
三、用电功率与用电量估算	29
四、节电措施	29
五、用水量估算	29
六、节水措施	30
第十章 地质灾害和自然灾害预防	31
一、抗震防震	31
二、山洪、山体滑坡、泥石流的预防	33
第十一章 项目建设管理	33
一、项目建设组织管理机构	33
二、项目施工管理	34
三、人力资源配置与管理	35
四、项目招投标管理	35
五、项目建设进度安排	37
第十二章 投资估算	38
一、项目投资估算范围	38
二、项目建设投资估算的主要依据	38
三、项目建设总投资估算	40
第十三章 经济效益分析	42
一、项目评价依据	42
二、估算说明	42

第十四章 经营策略	44
一、资金回收方式.....	44
二、资金回收手段.....	44
第十五章 经济影响分析	45
一、经济费用效益或费用效果分析.....	45
二、行业影响分析.....	45
三、区域经济影响分析.....	45
四、宏观经济影响分析.....	46
第十六章 社会影响分析	46
一、社会影响效果分析.....	46
二、社会适应性分析.....	46
第十七章 结论	47

第一章 总论

一、项目概况

- 1、项目名称：通山县石龙洞旅游开发
- 2、项目建设性质：新建
- 3、建设地点：通山县黄沙镇晨光村周家湾和赵家垅
- 4、项目建设单位：通山石龙洞旅游开发有限公司
- 5、项目建设单位法人代表：阮班来

联系电话：0715-2365785

18727821616 15377170111 （阮班来）

6、项目建设规模和主要建设内容：

项目规划用地总面积 1250 亩，其中：旅游接待设施建设用地面积 150 亩，基础设施建设用地地约 50 亩，道路建设用地地约 50 亩，休闲观光景区 100 亩。主要建设内容：

- （1）修建进出景点公路 100 米（有效路面 9 米，硬化），1.5 米宽绿化带，包括人行道。计划 4000 万元；
- （2）修建迎宾门 1 个，建筑面积 480 m²，总投资计划 200 万元；
- （3）修建溶洞群内步行道路及护栏，计划 1000 万元；
- （4）安装洞内灯光（购全部器材及安装）计划 4000 万元；
- （5）修筑疏通洞内漂流河道，计划 7000 万元；
- （6）购置洞内漂流器材游艇，计划 200 万元；
- （7）修筑贯通溶洞之间联接设计，计划 60 万元；
- （8）修建设置溶洞中旅客途中休息站，计划 400 万元；

- (9) 在开阔大厅建造洞穴生态动植物展览室，计划 2400 万元；
- (10) 每个溶洞联接处设置通讯站、保安室、移动卫生间，计划 600 万元；
- (11) 建造开国将军纪念馆，建筑面积 36000 m²，计划 9600 万元；
- (12) 围湖 500 亩建造水上乐园，计划 12280 万元；
- (13) 景区内道路建设，计划 3000 万元；
- (14) 水上乐园门店，建筑面积 4500 m²，计划 900 万元；
- (15) 景区宾馆，建筑面积 18000 m²，计划 7200 万元；
- (16) 水上乐园休闲娱乐城，建筑面积 8000 m²，计划 1600 万元；
- (17) 办公楼，建筑面积 3000 m²，计划 1200 万元；
- (18) 职工宿舍，建筑面积 1500 m²，计划 500 万元；
- (19) 世外桃源、计划 6000 万元；
- (20) 漂流、计划 2000 万元；
- (21) 出洞口健身房，建筑面积 500 m²，计划 100 万元；
- (22) 停车场，计划 800 万元；
- (23) 景区内绿化，计划 1000 万元；
- (24) 花卉基地，计划 600 万元；
- (25) 进洞口建设，建筑面积 2000 m²，计划 400 万元；
- (26) 接待中心，建筑面积 1500 m²，计划 600 万元；
- (27) 交通车辆，计划 160 万元；
- (28) 征用地，计划 4000 万元；

(28) 征用地，计划 15000 万元；

(29) 门店，建筑面积 5000 m²，计划 3250 万元；

(30) 围墙，计划 2000 万元；

(31) 泉山寺改造等，建筑面积 11200 m²，计划 5000 万元；

7、项目建设总投资：100000 万元

8、项目建设资金来源：

项目建设总投入 100000 万元，全部建设资金由项目单位自筹。

9、建设时间：

项目建设时间为三年，手续全部办妥，从开工之日起计算。

10、主要经济指标：

年旅游接待量 600000 人次

年旅游接待收入 32500 万元

年利润 23200 万元

投资回收期 7 年

二、项目编制依据

(1) 《湖北省旅游发展总体规划》(2001 年—2020 年)。

(2) 《湖北省“十二五”旅游业发展规划纲要》(2006)

(3) 《咸宁市旅游发展总体规划》(2007—2022 年)

(4) 《通山县旅游建设总体规划》(2007—2022 年)

(5) 《地质遗迹保护管理规定》

(6) 《中华人民共和国风景名胜规划规范》GB50298—1999

- (7) 《中国国家地质公园建设技术要求和指南》
- (8) 《旅游规划通则》(GB/T18971—2003)
- (9) 《旅游资源分类、调查与评价》(GB/T19872—2003)
- (10) 《中华人民共和国森林法》(1984年)
- (11) 《中华人民共和国环境保护法》(1989年)
- (12) 《中华人民共和国土地管理法》(1998年)
- (13) 《中华人民共和国水土保持法》(1994)》
- (14) 《地面水环境质量标准》(GB3838—2002)
- (15) 《环境空气质量标准》(GB3095—1996)
- (16) 《国务院关于加快发展服务业的若干意见》(2007)
- (17) 项目建设单位提供的其他相关文件和资料。

三、项目编制原则

(1) 遵照整体规划与局部相协调的原则，合理有效的利用溶洞、土地，建筑布局满足规划管理部门的规定和要求，充分考虑环境特征，风格特色与周边环境相协调。

(2) 坚持“在保护中开发，在开发中保护”、“把节约放在首位”的资源开发政策。

(3) 坚持“科学、合理、有效”的原则。

四、项目建设单位简介

通山石龙洞旅游开发有限公司成立于2011年5月10日，公司注册地址：通山县黄沙镇黄沙社区，注册资金贰亿伍仟万元人民币。法人代表：阮班来，主要经营业务：石龙洞旅游开发经营。

公司设立了行政办公室、财务部、策划部、旅游部、项目开发经营部。

五、项目评价结论

通山县石龙洞旅游开发建设项目通过经济和技术及社会等方的分析，该项目经济效益、社会效益和环境效益较好，本项目的开发完全必要，而且是可行的。

第二章 项目开发的必要性和可行性

一、项目建设的由来

通山县黄沙镇晨光村周家湾和赵家垅，距黄沙镇 1 公里。这里山青水秀、气候宜人、冬无严寒、夏无酷暑，年平均气温 20℃；无霜期 288 天，年降雨量 1100 毫米左右，海拔 150 米以下。镇内有丰富的森林资源，森林覆盖率达 68%，这里蕴藏着极为丰富的自然旅游资源，有原始自然风景线：泉山寺、蒲圻岩、仙人桥、仙人塘等，进入腹地是大幕山景区，有万亩竹林，有高山人工湖，有盘龙溪漂流。准备开发的石龙洞溶洞群，经过多次踏勘，令人流连忘返。古龙洞的开发必将带动黄沙镇地区旅游业相关产业的发展。石龙洞的地理位置优越，开发条件好，自然景观丰富、独特，市场前景乐观，投资收益高。

二、项目开发的必要性

随着生产力的发展，社会文明程度的提高，旅游业在世界范围内

都日趋兴旺，对发展旅游业大有所为，国务院《关于加快发展旅游业的意见》颁布后，省委、省政府提出了“两圈一带”发展战略，从而明确旅游业为我省的先导性支柱产业。而黄沙镇地区旅游资源得天独厚，不仅自然资源品位高，人文资源亦很有特色，但由于该地区旅游行业起步较晚，很好的旅游优势资源还尚未得到开发利用，因此有必要抓住机遇，把启动快，见效快，利益长远的旅游项目作为该地区近阶段的龙头产业尽快加以实施，以旅游业推动促进其他产业的发展。

三、项目开发的有利条件

1、社会发展态势

(1) 国家实施中部崛起的伟大战略决策以来，随着旅游黄金周“假日经济”的兴起，为旅游行业提供了实质性的政策保障和客源保障，为被誉为“无烟工业”和“休闲经济”的旅游项目的发展提供了经济保障。这些都被国家确立和认可，无形中为国家增加了财政收入和发展了地方经济，也有利于环境保护和维持生态平衡。

(2) 随着国家开发旅游战略的实施，尤其是旅游这一支柱产业的确立，无形中在客观上旅游行业已成为通山县的主导行业。各级领导已把开发利用好通山县的旅游资源作为一件大事来抓。

(3) 通山县黄沙镇石龙洞景区有着独特的喀斯特地貌，地理条件复杂，风光优美，故被誉为“自然公园镇”。溶洞的喀斯特地貌、溶洞景观，已引来了有关专家们的极大关注，地方政府对该项目的开发表示支持。

2、主观因素

(1) 该旅游区开发项目自然条件好，交通便利，周围自然风光景点多，因此，对该项目的开发具有很好的条件。

(2) 地方政府已把该项目的开发提上了议事日程，进行了安排部署。因此，对石龙洞景区的开发符合国家旅游开发要求，也符合地方政府发展旅游、促进生态环境建设规划的要求。

(3) 石龙洞景区地处通山县黄沙镇，这样独特的风景区，理应把此项目建设成为通山县一个高档次的旅游基地，建成通山县旅游景观的新品牌，对通山县的发展将会起到积极的作用。

(4) 基础设施，景区的水、电、路、通讯容易解决。

(5) 项目建设符合通山县国民经济发展规划

该项目符合通山县国民经济和社会发展规划、有关专项规划、区域规划的要求，项目目标与规划内容衔接协调，具体依据有：

(6) 项目建设符合市政工程规划

①电力系统规划

用电电源由黄沙镇的城镇电网提供，具体由当地电业部门确定。

②电讯系统规划

景区内宽带及电话设置交换站，具体位置与电信部门协商后确定。有线电视进线位置与有线台协商后确定。

③给排水塔配自来水管网和污水管网。水源为河水，提供室外消防用水及各用水点用水。排水由化粪池初步处理后，排入污水管道。

④消防规划

景区内设置室外消防栓，楼内需要设置自动喷水灭火系统，在小

区内设置独立的喷淋系统水池和泵房。

建设一个通山旅游业的亮点服务项目，既是通山县国民经济发展的基础设施，也是提高通山教育大县在全省知名度的重点项目，已经显得非常必要。

第三章 项目建设环境与自然条件

一、地理位置

项目位于通山县黄沙镇晨光村周家湾和赵家垅（出洞口和水上乐园在赵家垅，其他位于周家湾）。距黄沙镇仅 1 公里，自然景观由溶洞、瀑布、地下暗河、泉山寺、树木、花卉等组成，其中初步准备开发石龙洞长 4 公里，最宽处 20 米，高 35 米。洞内龙鳞石壁清晰可见，洞中天然形成的高 3 米的“观音站南海”石像，观音脚下祥云万朵，金童玉女侍立，栩栩如生，其丰富的佛教文化内涵吸引了众多游客；“仙桥洞”进深 200 米，钟乳石千姿百态，景内藏景，妙不可言；“天生水帘洞”洞长 100 米，高 4 米，宽 4 米，洞内水流潺潺，清澈透明，垂帘而下，颇为壮观。

岩体发育良好，造型变化多端，有石笋、石柱、石钟乳、穴珠、流石坝、石幔、石葡萄等。石柱有的象阿佻少女，有的象巨型灵芝，也有的象弥勒端坐，形象逼真，栩栩如生；地上石球、石花晶莹碧透，令人难以置信；石笋上小下大，其上石花遍布，若一座座石塔，洁白日莹，令人留恋往返。

景区内溶洞群集中，规模较大，类型多样，造型奇特，人文内涵丰富，生态环境良好，山林茂密，鸟语花香，天然溶洞群能形成连片开发，景区内许多奇特的自然景观是同类旅游区内没有的，同时也是我国乃至世界范围内独一无二的。

再之，具有一定知名度，明末著名地理学家和旅行家徐霞客到此一游，题词“仙洞奇观”，在《湖北地方志》中被列为湖北“古八洞八景之一”，这种以小尺度造型见长的岩溶地貌为主体景观的风景景区并不多见，对登山、洞穴探险旅游者极具吸引力，具有较高的旅游开发价值。

二、自然条件

1、地质地貌及气候、气象

黄沙镇地处鄂东南山区，地貌单元为低山深切割区，高差小于200m，具有较强侵蚀作用的地貌特征。

在地貌上，缓丘与谷、洼地相间，是研究地质、地理环境的良好场所，也为旅游资源的雄、奇、特、优奠定了基础。石龙洞景区喀斯特缓丘与洼地、漏斗相间分布，地势错落有致，森林覆盖率高，植物物种较齐全，可建成绿色旅游的景点，若稍加整治，尚能反映出湖光山色，亭台楼宇幽雅的风景画面。黄沙镇年平均气温 20℃，无霜期 288 天，天气宜人，空气清新，水资源丰富，水质较好，年降雨量在 1100 毫米左右。

2、水文条件

黄沙镇山较高水漫长，石龙洞景区有“小桂林”之称，被群山环

抱，洞口前一条小河顺流而下。石龙洞溶洞群地处石獭口山体内，洞中地下水长流不断，不会枯竭。

3、旅游区的环境条件

石龙洞旅游区，洞外环境安静无噪声，无放射源，没有工业污染，森林植被繁茂，空气洁净清新，洞中流水清澈，水质好，饮用尚佳。由于是溶洞群，空气清新很独特。

4、交通条件

通山县位处鄂东南，距武汉市 120 公里，距江西省南昌市也仅百多公里之遥，周边城市湖南长沙及中小城市岳阳、黄石、鄂州等，都处于其城市经济圈范围。交通十分便利，106 国道贯穿全境，县城通羊镇距京珠调整公路咸宁站 35 公里，距京九铁路咸宁车站仅 30 公里，全县已形成以国省道为骨干，县乡村公路网络已形成，交通极为便利。规划横贯通山东西、南北的大（庆）广（州）高速公路和杭（州）瑞（丽）高速公路已开工建设，该工程建成后，将进一步提升通山的交通优势，增加更多的商机，该景区只需修建 1 公里公路就与黄沙镇 106 国道相连接。

5、资源优势，通山县境内已探明的矿产资源有 48 种，大理石、花岗石、石灰石、石煤、巨晶方解石等蕴藏量居湖北省之冠，白云石、钒石、石英石分别列湖北省第四、五位。

通山县有以大理石、石英石、石灰石、玄武石为龙头的建筑业资源，有以风电、水电、核电、蓄能电为主的能源业资源，有以九宫山、富水河、隐水洞、古民居为主的旅游业资源，有以商品单、“两鱼一

虾”为重点的畜牧、水产业资源，有以低碳硅铁、活性石灰为主的冶金业资源。

通山境内矿产资源有 40 余种，已探明中、小矿床 14 处、矿点 95 处，矿化点 15 处。煤矿有石煤、烟煤、无为煤和沥青煤 4 种，总储量约 1534.7 万吨；金属矿资源以钢、钨、锑为主。钢矿总储量约 5000 万吨，钨矿储量约 2.8 万吨，锑矿总储量 2.2 万吨；非金属矿产资源以大理石、白云石等居多。大理石总储量约 7000 万立方米，白云石总储量约 18 亿吨，石灰石总储量约 20 亿吨，巨晶方解石 D 级储量 450 万立方米，石英石（硅石）总储量 2050 万吨，远岭土（耐火粘土）储量 500 万吨，建筑花岗石总储量 5000 万立方米。

通山又是一个资源大县。林特资源方面，人均林地和人均木材蓄积量均比全省高 1 倍以上，楠竹面积 40 万亩，居全省之首。旅游资源方面，有国家级风景区名胜九宫山，国家级重点文物保护单位闯王陵，国家级自然保护区森林公园，省级地质公园隐水洞，省级重点文物保护单位宝石古民居等，自然人文景观星罗棋布。电力资源贮量巨大，其中水电贮量 11 万千瓦，可供可发的有 7.5 万千瓦，风电资源仅九宫山装机容量达 15.7 万千瓦，目前，九宫山一期风电已竣工投产，大畈核电也在建设当中。

这些资源逐步的开发，必将推动通山的经济建设，在资源开发中，本项目拥有大量的商机。

6、核电优势，中国内陆第一个核电优选站址通山大畈核电站，第一期工程总投资将近 700 亿元人民币。目前该工程已通过正式启

动，通山县将成为内陆拥有核电站的第一家。该工程的建设，将为通山的项目建设产生较强的引力和拉力，项目的启动，通山经济将会发生翻天覆地的变化，通山镇城区人口预计将增长1倍，通山经济实力将位列全省前茅，对本项目而言，将拥有无限的商机。为我县旅游事业的发展带来了无限生机。项目本身也是一个旅游亮点。

三、社会环境

1、该区域是典型的农耕区，社会经济不发达，但这里的人民淳朴、热情、好客、守法、素质高，尤其是对发展旅游业十分欢迎。该地区许多村民表示大力支持开发石龙洞旅游区，愿把溶洞进口和出口地带让出来，建设开发旅游景区。当地政府非常支持我们的工作，从政府到村民都把开发这个旅游区，视为改造自己的生态环境和增加自己收入的大事来抓，在景区内通路、通水、通电、通讯都不成问题。因此该旅游项目的开发实施对改善农业产业结构，推动促进地方经济的发展起到决定性的作用。这里的环境给我们的开发已经创造了良好的可行的先决条件。

2、政策优势，通山县是国务院确定的比照实施西部大开发有关优惠政策的县，也是湖北省委、省政府确定的扶贫开发重点县。国家和省的优惠政策，既有利于通山的经济发展，能源开发（核电、风电、水电、生物质发电）、石材资源开发、冶金工业辅料开发生产、生态教育开发，有利于通山人民奔小康走向富裕，更有利于有识之士在这里投资开发，谋求发展，积累财富。

3、政府支持，该项目县政府已多次召开专题会议，衔接各部门

搞好服务，并按照“一名县级领导牵头，一个责任单位负责，一套坡度班落实，一份文件管总”的要求，搞好跟踪服务。因此该项目建设具有“天时、地利、人和”等多方优势。

四、客源市场

石龙洞旅游区的客源市场，首先是该地区地理位置的区位优势决定了它客源市场的优势，这就是石龙洞旅游区地处的通山县的辖区的，通山县把开发本县的旅游资源提上了议事日程，通山黄沙是大幕山抽水蓄能电站所在地，信息宣传扩散快；其次是石龙洞自然景观之独特，是我省目前绝无仅有的，这是石龙洞旅游区客源市场将会占绝对优势的根本所在。对此项目的开发是长远有利的。

第四章 项目建设总体方案

一、项目建设规划总体原则

通山县石龙洞景区项目的建设，按照“长远规划、合理布局；总体设计、分步实施”的原则，目标是尽可能完美地满足广大游客的旅游要求，达到玩得开心，住得舒服，交通便利的目的。其主要功能有：旅游、休闲、居住和商业配套。

通山县石龙洞的开发按照高起点规划，高水平设计，总体布局，分步实施的原则。

二、项目选址及用地方案

本项目位于通山县黄沙镇晨光村周家湾和赵家垅，项目总用地面

积 1250 亩，其中：别墅群占地 150 亩，其他设施占地约 50 亩，道路等占地约 50 亩，休闲观光景区 1000 亩。

三、项目建设规模和主要建设内容

项目规划用地总面积 1250 亩，其中：旅游接待设施建设用地面积 150 亩，基础设施建设用地地约 50 亩，道路建设用地地约 50 亩，休闲观光景区 100 亩。主要建设内容：

- (1) 修建进出景点公路 100 米（有效路面 9 米，硬化），1.5 米宽绿化带，包括人行道。计划 5000 万元；
- (2) 修建迎宾门 1 个，建筑面积 480 m²，总投资计划 500 万元；
- (3) 修建溶洞群内步行道路及护栏，计划 2500 万元；
- (4) 安装洞内灯光（购全部器材及安装）计划 5000 万元；
- (5) 修筑疏通洞内漂流河道，计划 5000 万元；
- (6) 购置洞内漂流器材游艇，计划 500 万元；
- (7) 修筑贯通溶洞之间联接设计，计划 150 万元；
- (8) 修建设置溶洞中旅客途中休息站，计划 2000 万元；
- (9) 在开阔大厅建造洞穴生态动植物展览室，计划 3000 万元；
- (10) 每个溶洞联接处设置通讯站、保安室、移动卫生间，计划 750 万元；
- (11) 建造开国将军纪念馆，建筑面积 36000 m²，计划 8000 万元；
- (12) 围湖 500 亩建造水上乐园，计划 10000 万元；
- (13) 景区内道路建设，计划 3750 万元；

- (14) 水上乐园门店，建筑面积 4500 m²，计划 1125 万元；
- (15) 景区宾馆，建筑面积 18000 m²，计划 7000 万元；
- (16) 水上乐园休闲娱乐城，建筑面积 8000 m²，计划 2000 万元；
- (17) 办公楼，建筑面积 3000 m²，计划 1500 万元；
- (18) 职工宿舍，建筑面积 1500 m²，计划 625 万元；
- (19) 世外桃源（养老院）计划 10000 万元；
- (20) 漂流、计划 2500 万元；
- (21) 出洞口健身房，建筑面积 500 m²，计划 625 万元；
- (22) 停车场，计划 1000 万元；
- (23) 景区内绿化，计划 1250 万元；
- (24) 花卉基地，计划 750 万元；
- (25) 进洞口建设，建筑面积 2000 m²，计划 500 万元；
- (26) 接待中心，建筑面积 1500 m²，计划 750 万元；
- (27) 交通车辆，计划 200 万元；
- (28) 征用地，计划 15000 万元；
- (29) 门店，建筑面积 5000 m²，计划 3250 万元；
- (30) 围墙，计划 2000 万元；
- (31) 泉山寺改造等，建筑面积 11200 m²，计划 5000 万元；

四、项目建设总投资

项目建设总投资：100000 万元

五、项目建设资金来源：

项目建设总投入 100000 万元，全部建设资金由项目单位自筹。

六、建设时间

项目建设时间分为三年,手续全部办妥,从开工之日起计算。

七、资源开发及综合利用

1、资源开发方案

通山县石龙洞旅游开发有限公司着力于旅游业的开发,积极参与旅游资源开发与服务,促进旅游业的发展,在此以前,该公司就业务拓展进行了多方尝试,积累了一定的经验,并建立了广泛的人际关系,拥有一定的市场潜力。因此,该公司资源开发方案是充分利用现有旅游资源为社会服务,努力搞好科技创新,为资源开发和基础设施建设服务,为通山自然环境改善和优化作贡献。

2、资源利用方案

最大限度地提高旅游资源利用率,实现社会效益和经济效益的最大化,是资源利用的最优方案。在石龙洞旅游行期间,以细致的工作吸引人、以优质的服务感动人、以人性化的设计和高质量的建筑、美丽丰富的人文环境留住人。在充分利用现有的地理条件因地制宜地布置各种服务设施,充分利用旅游和环境资源。

3、资源节约措施

本项目在满足相关技术政策和设计标准的情况下,应按节能的规范设计各种建筑物,在各项工程建设和建筑物运用期间,应制定切实可行的节能降耗措施。

第五章 项目建设具体方案

一、洞内景点开发建设方案

- 1、疏通修筑洞中 4 公里步行道路；
- 2、构筑洞中景点保护设施；
- 3、建造道路保护栏；
- 4、安装洞内等灯光（铺设约 4 公里电缆线路、路灯、各景点彩灯，射灯、应急发电系统等）；
- 5、疏通洞内漂流河道；
- 6、修筑贯通各溶洞之间联接设施；
- 7、设置洞中游客休息站；
- 8、在溶洞开阔大厅建造洞穴生态动植物展览室；
- 9、在每个溶洞联接处设置通讯站、保安室、移动卫生间；
- 10、购置洞中漂流器材。

二、洞外景点特色项目开发建设方案

- 1、在晨光村赵家垅利用现有水库建造水上乐园（修建沿湖长廊、水榭码头、购置各种游船、游艇、设置水上俱乐部等）；
- 2、建造洞穴生态环境研究所（选筑科研楼、购置设备）；
- 3、建造迎宾门；
- 4、建造旅游文化宫，分别设置琴、棋、书、画馆；
- 5、建造旅游会馆，为旅游学习、培训提供良好基地。

三、旅游服务设基础设施工程建设方案

- 1、修建进山景区道路 1 公里；
- 2、建造开国将军纪念馆；
- 3、景区公园；
- 4、办公楼；
- 5、宿舍；
- 6、水上乐园休闲娱乐城；
- 7、景区内道路；
- 8、通讯影视服务中心；
- 9、宾馆；
- 10、景区商场；
- 11、亭台。

四、旅游相关项目开发建设方案。

在景区外围修建生产有高科技含量的特色旅游系列食品厂等。

第六章 旅游市场分析及预测

一、产业政策分析

该项目符合国家产业政策的要求。建设石龙洞旅游景区，为我县发展壮大旅游业打基础，为国家建设服务，符合《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录》。

二、行业准入分析

项目建设单位具有旅游开发企业资质证书，拟建项目符合《通山县旅游总体规划》而且有项目规划设计图，符合相关行业准入标准的规定。通山县石龙洞旅游有限公司根据通山县委、县政府招商引资优惠政策，决心在通山县投资创业，创建“石龙洞景区”建设项目，面向通山及周边城乡，满足不同层次游客旅游需求，是一个“富民工程”。该项目符合相关行业准入规定。

三、国内市场

随着社会经济的发展，人民生活水平的提高，促进了人们消费水平的改变，国内旅游业书展蓬勃发展，加之一年几度“假日经济”的兴起，有力推动了旅游市场的开放和繁荣，湖北确定了建成“公园省”的目标，旅游业占第三产业的比重越来越大，是各地经济发展新的增长点。

1、通山县旅游业的发展市场

通山县自然景观、人文景观和生态旅游资源非常丰富，民俗风情

文化独特，县、乡（镇）各级政府高度重视生态旅游资源的开发和利用，全县大力发展旅游业，将旅游产业发展作为全县经济发展的重要支柱，加大旅游基础设施的建设和投入，促进旅游产业结构的调整，拉长旅游产业链，增强旅游地的接待服务能力，使旅游产业成为当地第三产业发展的龙头，有力推动和促进当地的经济的发展。

通山县黄沙镇石龙洞旅游区景观，将以其得天独厚的天然品牌，对游客产生很大的引力；（1）洞穴群系统与其洞道的奇特，经考察鉴定为我省已开发的旅游洞穴之冠；是我省旅游线上独特而亮丽的景观；（2）经实地勘察洞中可开展漂流，这更是新奇而绝无仅有，将开洞穴旅游之先河；（3）洞中景点让人叫绝称奇，可谓集通山溶洞景观之大成，并展现出：“人无我有，人有我优，人优我特”的鲜明特色；（4）洞穴古文化丰富多彩，与周边景点连成一体。从有小桥流水的大汉古村落刘家桥到风景秀丽的大幕山、具有人间仙景的仙人塘和仙人桥、具有宗教特色的泉山寺……，这些古文化的集合在国内乃至全球也属穴见；（5）洞内可观感古生物种；（6）洞中让游者感受6米雨中之奇景，有趣而乐在其中；（7）洞中可让游者欣赏民族古乐声之美妙；（8）覆盖景区大面积的青松和秋天满山红叶，让游者尽情感受大自然之美；（9）在景区之岭可让游者饱览美丽的谷盆河风光；（10）这里可让游客享用世界特有的富硒米，游客可饮用到富含微金元素世界第一的石龙洞矿泉水生产的，并具有高科技含量的健身饮料，以及多元素矿泉水，可尽情沐浴独特的热矿泉水；（11）为洞穴研究提供了广阔天地可建成开放式生态环境动植物展览室；（12）可让游者观

赏到以竹根为食的被称为鼠中帅哥的盲鼠……

这个旅游区的开发，这些自然的独特景观，将会成为通山县旅游业的独特品牌，将会对国内外旅客产生极大的吸引力。

该旅游区区位很好，离黄沙镇仅 1 公里，离杭瑞高速仅 1 公里，从咸宁经刘家桥、大幕山到景区仅 15 公里。

开发前期客源第一市场，以通山县、江西县的修水县和武宁县及九江市、咸宁市、黄石市、武汉市等周边城镇双休日游客为主，景区逐步完善后可开辟全省全国市场，时机成熟可引进国外游客。

2、旅客量预测

据有关统计该旅游景点被发现后，节假日每天有上千人前往观光，尚未开发前，基数可定为 300000 人次/年左右，考虑到景区的独特和区位优势，近期增长考虑 50%，中期考虑 30%，远期考虑 20%。

第七章 环境影响与保护

一、环境和生态现状

项目区位于乡村，没有污染源。项目建成后主要污染源为生活垃圾，项目通过科学规划设计，建立健全的环境保证体系后，污染完全可以得到控制。

二、生态环境影响分析

通山县石龙洞景点在建设过程中，由于建设需要对原状土地进行开挖，暂时破坏了植被；在施工过程中机械噪音、施工污水、扬尘等对当地居民有一定的影响，但由于建设地人口较少，且与居民点相距一定的距离，影响相对较小。随着项目建成完善，生态环境将有相当程度的改善。从整体来说所有的不利因素，经过长期的改善，效果是显而易见的。

本项目建成后主要是生活污水和生活垃圾。生活污水、废水须经埋地式无动力污水处理池，处理后方能排入排水管网，由县环保局监督实施。生活垃圾倒入指定垃圾池，每天由垃圾车及时运走处理。

项目建成后，小区经硬化、绿化、美化、亮化，完全可避免水土流失现象。规划要求建筑造型要充分体现通山县旅游区的特色，使该地区成为通山地区的标志性旅游景观；要充分利用并强化现有场址的自然生态特色，寻求与周围环境协调发展的途径；要充分考虑人的需要，创造适于人工作、生活、交往的场所，使人愉悦，获得精神享受

的旅游空间环境。

三、生态环境保护措施

本项目在施工期对生态环境的影响主要表现为施工过程中的土石方开挖对原有地形地貌的改变,开挖和机械行走产生少量的粉尘和噪声,运输车辆行走产生的粉尘和噪声。由于项目远离人群,粉尘和噪声对人群影响较小,而施工对植被的破坏,在工程建设完成后可大部分恢复,且可选用具有观赏价值的树种对当地环境进行改善。为了尽量减少对当地居民的环境影响,应加强项目管理,尽量降低运行引起的噪声污染、大气污染和生态污染。

1、施工场地勤洒水,减少土石方开挖及运输、装卸、堆放建材的过程中,产生扬尘污染,通过洒水,可使扬尘减少70%。

2、对机动车运输过程严加防范,通过用篷布遮盖以防洒漏。拌合设备配除尘设备可减少粉尘污染。

3、建筑工程采用安全网、防护网等,并通过科学安排施工场地,时间和运料通道,降低噪声影响,使场地边界处的噪声值达到要求。

4、合理安排施工进度,优化工程挖方和填方,保护生态环境,减少水土流失。

5、在景区内不建设与之不符的人造景点及设施,不大兴土木,不修建破坏自然景观服务设施,以免造成生态失调。

6、修建公厕、垃圾站、化粪池沉淀池,不直接排放污水。

7、搞好环卫设施建设,在各景点及游览道路边相应地设置果皮箱,各景点相应设置垃圾集中处理地,以确保环境卫生。

- 8、修建专门的供排水系统，保障饮水卫生。
- 9、加强内部职工和游客的环境保护意识，景区内设置宣传牌，注意森林防火、植树造林、防止水土流失。
- 10、在景区管理机构下设立环卫监察队，定员定人定片包干，并将环境卫生的好坏和环卫人员的经济效益挂钩，加强环境卫生的监督力度。

四、地质灾害影响分析

项目区为小山丘陵区，岩层较为紧实，基础非常稳定，因而拟建项目诱发地质灾害的风险非常小，项目按规范建设，基本可回避风险。

五、特殊环境影响

项目建设是为了提高广大游客旅游条件，扩大影响提升服务质量。选址建设对历史文化遗产、自然遗产、风景名胜和自然景观只会带来正面影响，不会造成不利影响。项目建设地区的地表及地下没有发现文物分布，但建设单位须做好事前计划安排，制定应急措施，依法及时与文物主管部门联系，以保证工程顺利实施。

第八章 安全施工与消防

一、设立安全施工管理机构

通山县石龙洞旅游开发建设项目应严格执行国家的安全施工法规，制订安全施工规章制度，认真落实各项安全施工措施，严格按照国家劳动部（1998）48号《关于生产建设项目工程项目职业安全卫生监察的暂行规定》的规范进行职业安全卫生工程设计，以防为主，从根本上保障施工人员的安全与健康。

项目建设单位应成立生产安全领导小组，由项目建设负责人兼任组长，对施工人员进行安全生产教育，提高安全意识，应建立“安全生产规章制度”，加强督促检查和落实。

二、安全与消防设计依据

《中华人民共和国消防法》1998年9月1日施行

《建筑设计防火规范》GB 50016-2006

《建筑灭火器配置设计规范》GBJ140-90（1997年版）

《游乐园服务安全标准》GB/T16767-1997。

三、施工期的安全与消防措施

1、建筑物的施工安全，高空施工作业安全。

2、土建工程施工中应特别注意塌方、土崩、脚手架的安全。

3、用电安全

(1)防触电：建筑物的电缆进线处均应可靠的重复接地，电气设备

外壳，配线穿管以及电气安装支架等均作接地保护，插座回路应设专用接地线。

(2)设备局部照明应采用安全电压，避免操作人员在操作过程中发生触电故障。

(3)检修照明电压不高于 12 伏，以确保检修人员不致发生触电事故。

4、机械使用安全

(1)机械设备传动部分设防护罩，操作平台设有防护栏杆，以防止机械伤害事故。

(2)设备在布置上均按规范要求留有安全通道和规定的操作间距。

5、根据劳动工种和施工季节的不同，及时发放劳保用品，夏天做好防暑降温，冬天做好防冻取暖。

6、建设施工人员应重视饮食生活卫生，做好饮食卫生安全，防止疾病发生。

7、建设施工人员应重视居住环境卫生，对居住场所定期清洗消毒，防止疾病发生。

8、施工场地防火安全。

9、施工工段设安全责任人，班组设小组安全员，形成安全生产组织网络。

10、各施工工段应备急救箱，可作突发事件及职工急病的紧急处理。按不同工种岗位发放劳动保护用品，加强职工的职业病防治及卫生保健。

四、运营期的安全与消防措施

- 1、旅游安全运行规章制度制订、安全运行监控管理。
- 2、旅游营运安全管理，接待设施防火和其他安全等。
- 3、接待中心建筑物外按国家法律、法规建成永久性独立的消防管网和符合数量的消防栓。
- 4、接待中心建筑物内根据不同用途性质按规定要求设置相应数量的消防栓、干式灭火器。
- 5、认真执行公安、交通、劳动、安监、旅游等有关部门制定和颁布的安全法规。建立完善的安全保卫制度，全面落实到实处。
- 6、娱乐等设备完好，运行正常，无安全隐患，达到 GB/T16767-1997 规定的安全和服务标准。救护、消防、安全监控、通信等设备和交通车辆齐全、性能良好。
- 7、建立旅游区防火及用火管理制度，按要求配备灭火器，加强防火宣传，提高工作人员及游客的防火意识。
- 8、建立旅游区安全牌警示系统。安全牌警示系统不仅要为旅游区游客提供充分的信息，引导其进行旅游活动，而且在特殊地段能警示游客、提醒游客注意安全，以防不测。牌示系统文字可用中英文对照。主要包括指路牌示、景点牌示、服务牌示、忠告牌示等。
- 9、建立安全预警系统。如在旅游区地形危险地段，如坡陡危险处建立警示牌，提醒游客注意。由安全人员和工程技术人员对旅游区危险地段进行定期检查，必要时采取工程措施，确保游客安全。
- 10、消防通讯应设 119 报警专线电话并与通山县消防中队通讯联

网，通山县石龙洞旅游开发建设项目可以筹建消防办公室，负责景区防火宣传教育和管理工作。

第九章 公用工程与节能

一、设计范围

通山县石龙洞旅游开发建设项目公用工程主要包括供电基础设施、供排水设施、交通道路基础设施，环保基础设施。

1、项目供电基础设施主要包括：农业种植区排灌生产用电，养殖区生产用电和旅游区接待用电的输电线路、供配电系统、生产设备、照明、防雷接地等工程。

2、项目区内的供、排水系统工程。

3、项目区内的环保卫生设施工程。

4、项目区内的交通道路基础设施工程

二、设计依据

《中华人民共和国节约能源法》（1998年1月1日执行）

《评价企业合理用电技术导则》（GB3485）

《评价企业合理用水技术导则》GB7119）

《供配电系统设计规范》GB50052-95

《电力工程电缆设计规范》GB50217-1994

《民用建筑电气设计规范》JGJ/T16-92

《民用建筑照明设计标准》GBJ133-90

《建筑物防雷设计规范》GB50057-94

《低压配电系统设计规范》GB50054-95

国务院《农村公路建设规划》(2005年)

交通部《农村公路建设管理办法》

《公路工程技术标准》(JTGB01-2003)

三、用电功率与用电量估算

通山县石龙洞旅游开发建设项目用电由通山县电力公司提供,项目区总用电量负荷约 273kw, 年总用电量 20.4 万度(全年按 300 天有效接待日), 折合 82.42 吨标煤。

四、节电措施

本项目所需电力有 380V 动力电和 220V 照明电两种, 具体采用以下节能措施:

- 1、配电设计科学, 降低线路损耗。选用节能设备、照明灯具, 减少耗电。
- 2、设 BAS 系统, 对电力使用进行智能化全自动管理。
- 3、建筑物设计应尽量满足通风、采光要求, 合理配置设备和灯具的数量及位置, 在满足使用和照明的前提下尽量减少设备和灯具的装机容量。
- 4、广场照明、路灯照明应采用节能灯具和智能控制设备。
- 5、建议尽量采用再生能源。

五、用水量估算

通山县石龙洞旅游开发建设项目建成后的用水量主要为旅客用水、服务员生活用水、餐饮用水、商业网点用水、道路、广场、绿化等浇洒用水等。用水由公司自行供水设施提供, 供水质量符合《生活

饮用水卫生标准》(GB 5749-2006)的要求和《村镇供水工程技术规范》(SL310—2004)。

1、服务接待区日用水量计算:

通山县石龙洞旅游开发建设项目日用水量约 70m³/次。

2、消防预备用水量估算:消防栓灭火系统用水量为 30L/s,火灾延续时间为三小时,一次火灾需水量 324m²。

通山县石龙洞旅游开发建设项目供水设施应按日供水量 70m³设计建设。

六、节水措施

1、加强自来水管网的管理,及时排除管网泄漏现象,提倡采用感应式出水阀装置及节水型设备。

2、提倡所有厕所在大、小便器上配备自动控制冲洗装置,节约冲洗水用量。

3、搞好节约用水宣传。

第十章 地质灾害和自然灾害预防

通山县石龙洞旅游开发建设项目规划、设计、施工应考虑地质灾害的防治。

一、抗震防震

项目建设区位于中生代及新生代构造区内，区内褶皱紧闭，构造应力以南北向压应力为主，区内断层规模比较大，而且断层局部晚近期有一定活动性，形成近期历史最新地震，地震震级较底。综上，区内断层均为中生代断层，断层胶结良好，晚近期有一定活动，但规模较小，距场区有一定距离，近期未发现其它活动迹象，根据历史资料分析，自喜山运动以来，区内断裂活动相对微弱，故认为项目建设区内地壳相对基本稳定。根据区域地质资料记载，项目建设区年上升率为 0.23—0.40 mm，沿隆起地带断裂有轻微活动（如温泉断层），项目建设区域 150km 范围内自 1045 年有记录以来，共发生有感地震 27 次，其中：咸宁 9 次，赤壁 4 次，通城 4 次，岳阳和临湘、平江 10 次。1956 年岳阳发生 5.5 级地震，距工程区约 140km。本区处于弱震环境，根据国家地震局 1:400 万《中国地震参数区划图》(GB18306-2001)，项目建设区地震动峰值加速度为 0.05g，地震动反应谱特征参数周期为 0.35S，相应的地震基本烈度为 VI 度。

1、项目区域地质构造

本项目所在地区为低山、丘陵区域，主要地质构造有：第四系分布

最广，成因多种，以冲洪积为主，上部为网纹红土，厚 10—40 米，下部砂砾石层，厚度 0—20 米不等。前第四系地层中除石炭系、三叠系为碳酸岩外，其他均为砂页岩，最下地层为志留系地层。区域内主要地层：志留系、泥盆系、二、三叠系、侏罗系、第四系。

2、场区地震效应

根据《建筑抗震设计规范》(GB50011-2001)附录 A“我国主要城镇抗震设防烈度、设计基本地震加速度和设计地震分组”的规定，咸宁市抗震设防烈度为 6 度以上，设计地震分组为第一组，设计地震加速度值为 0.05g(g 为重力加速度)，对应的设计特征周期为 0.35s (s 为秒)。

根据场区地震效应及地形、地貌、工程地质条件，本项目应注重项目工程的防震、抗震设计要求与施工要求。

3、抗震构造措施

(1). 设计、施工应注重整体抗震强度结构。

(2). 采用框架式整体结构技术提高抗震强度。

(3). 承重梁、柱连接处，承重柱的纵筋应穿过横梁横筋，保承重柱纵筋上下贯通，提高抗震强度。

(4). 承重柱应伸入室外地面以下，深度不小于 500mm，应与埋深小于 500mm 的基础圈梁相连。

(5). 抗震梁柱间距应要求适当，横梁应闭合。

(6)建筑物抗震设防应大于 7 级以上。

二、山洪、山体滑坡、泥石流的预防

通山县石龙洞旅游开发建设项目位于通山县黄沙镇晨光村周家湾和赵家垅，山体坡度在 $12\sim 46^\circ$ ，降雨量较丰富，年平均降水量为1577.4mm。项目的设计、施工、运行要达到防汛抗洪要求，项目施工应尽量减少开挖面，维持山体原貌，保护好植被，搞好植树造林和绿化，固土保土。对危险地段，应进行加固。应制定山洪、山体滑坡、泥石流预防措施。

第十一章 项目建设管理

通山县石龙洞旅游开发建设项目是由通山县石龙洞旅游开发有限公司负责投资建设，项目建设管理应按照国家的相关政策要求，推进先进的建设管理方式和管理手段。项目建设应做好“四制”：项目建设法人负责制，项目招标、投标制，项目工程施工监理制，项目施工合同管理制。

一、项目建设组织管理机构

1、项目建设组织管理机构设置

为使本项目的顺利实施和管理，通山县石龙洞旅游开发有限公司拟成立项目管理部，管理方式采取总经理负责制。组织结构如下：公司内设工程科、质管科、财务科、办公室。

项目建设坚持项目法人责任制，工程招标投标制，工程建设监理

制。

2、各科室职责

工程科：负责项目工程的规划、设计、招标、工程施工等；

质管科：负责项目施工全过程的质量检查与质量监督，工程竣工检测验收等工作，确保工程质量优良。

财务科：负责编制工程核算办法，负责筹集项目建设资金，负责项目资金的管理与使用。

办公室：负责关系协调、文件及档案管理、后勤服务、联络及接待等工作。

二、项目施工管理

1、施工管理

以科学发展观为指导，认真做好通山县石龙洞旅游开发建设项目规划、设计、论证、施工管理等工作。

2、质量管理

认真搞好工程施工质量的监督管理，通过招标，聘请工程监理单位，对施工的全过程进行跟踪监督。

3、技术管理

工程设计、施工应严格执行国家标准和行业标准。

4、资金管理

项目建设资金管理做到四个坚持：坚持实行项目资金专款专用，不截留，不挤占挪用；坚持按照规定的开支范围支出，不突破投资定额；坚持严把资金流转渠道，实行一支笔审批；坚持资金决算制度，

严格资金审计，确保项目资金落到实处。

三、人力资源配置与管理

为了确保通山县石龙洞旅游开发建设项目优质、高效、按期竣工，建设项目需配备管理人员 10 人，将实行全员聘任制，择优聘用。

四、项目招投标管理

通山县石龙洞旅游开发建设项目，根据《中华人民共和国招标投标法》、国家发改委 2000 年第 3 号令《工程建设项目招标范围和规模标准》、《湖北省招标投标管理办法》，本项目建设必须进行招标。

1、招标依据

《中华人民共和国招标投标法》

《中华人民共和国合同法》

《湖北省招标投标管理办法》

2、招标范围

项目勘察、设计、道路工程、给排水工程、电力、电讯、燃气管网工程、路灯照明工程、绿化工程、工程监理、主要设备和材料等全部实行公开招标，一般设备和材料直接采购。

3、招标组织形式

项目勘察、设计、道路工程、给排水工程、电力、电讯、燃气管网工程、路灯照明工程、绿化工程、工程监理、设备等实行委托招标，主要材料实行自行招标。

为保证工程项目在公平、公正、公开、透明、有序的原则下进行，工程项目招标阶段由有关部门组成专门机构整体把握、控制、调整。

在资格预审阶段，由专门机构组织“资格预审评审委员会”进行资格预审评审工作。参加人员有：有关领导、有关专业技术、财务经济专家，5人以上单数组成。

评标工作应按照严肃、认真、公平、公正、科学合理、客观全面、竞争优选、严格保密的原则进行，保证所有的投标人的合法权益。

评标由评标委员会负责。评标委员会由有关领导和有关技术、经济方面专家组成，成员为5人以上单数，其中技术、经济等方面专家大于成员总数的2/3。这些专家从事相关领域工作满8年，并具有高级职称或具有同等专业水平。评标委员会的评标工作受有关行政监督部门监督。

项目在招投标管理工作中，应要严格执行《中华人民共和国招标投标法》和《湖北省招标投标管理办法》，确保招标工作顺利进行。

项目招标基本情况表

项 目	招 标 范 围		招 标 组 织 形 式		招 标 方 式	
	全部 招标	部分 招标	自行 招标	委托 招标	公开 招标	邀请 招标
规划、勘察、设计	√		√			√
道路工程	√			√	√	
路灯照明工程	√			√	√	
强、弱电管网工程	√			√	√	
供排水煤气等管网工程	√			√	√	
绿化工程	√			√	√	
施工、监理	√		√			√
设备采购与安装	√			√	√	
主要材料采购	√		√		√	

五、项目建设进度安排

通山县石龙洞旅游开发有限公司项目建设时间分为三年，
手续全部办妥，从开工之日起计算。

第十二章 投资估算

一、项目投资估算范围

通山县石龙洞旅游开发建设项目投资估算的内容主要包括：主体工程、配套设施工程、项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费以及相关费用、项目建设税金、建设工程基本预备费和财务费用。

二、项目建设投资估算的主要依据

《全国市政工程投资估算》和《市政工程可行性研究投资估算编制方法》；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；

鄂建文[2008]214 号文《湖北省土石方工程消耗量定额及统一基价表》；

鄂建文[2008]214 号文《湖北省市政工程消耗量定额及统一基价表》；

鄂建文[2008]214 号文《湖北省建筑安装工程消耗量定额及单位估价表》；

鄂建文[2008]216 号文《湖北省建筑安装工程费用定》；

鄂建文[2009]248 号文《湖北省定园林绿化工程消耗量定额及统一基价表》；

《咸宁市工程造价信息》（2011 年度）

《公路工程技术标准》（JTG B01-2003）

《公路路线设计规范》(JTG D20—2006)

《公路路线设计细则》JTG/T D20-2009

《城市道路设计规范》CJJ 37—90

《城市道路和建筑物无障碍设计规范》

《城市道路照明设计标准》CJJ45-91

《城市道路绿化规划与设计规范》建标C1997]259号

《建设项目环境保护条例》(国务院环境保护委员会、国家计委);

建设单位管理费依照建设部财建[2002]394 号文规定计算。

项目勘测、设计费依照计价格 [2002]10 号文规定计算。

环境影响评价费依照计价格 [2002]125 号文规定计算。

抗震设计审查费依照鄂价房服[2002]216 号文件规定计算。

工程监理费根据发改价格 [2007]670 号文规定计算。

质量监督费依照鄂价费[2001]329 号计算。

招标代理服务费用依照鄂价房服[2007]123 号文件规定计算。

建设项目咨询服务费和评价费依照计价格[1999]1283 号计算。

造价咨询服务费依照鄂价房地字 [1996]68 号计算。

工程保险费依照国发[1983]35 号计算。

劳动安全卫生评价费依照鄂价费[2002]206 号计算。

卫生监督防疫费依照鄂价费字[1996]256 号计算。

财务费用按 5 年期以上贷款利息计算, 现行 5 年期以上年贷款利息为 7.05%。

三、项目建设总投资估算

通山县石龙洞旅游开发建设项目规划用地总面积 1250 亩，建设总投资 40000 万元，各项建设投资如下：

- (1) 修建进出景点公路 1000 米（有效路面 9 米，硬化），1.5 米宽绿化带，包括人行道。计划 2000 万元；
- (2) 修建迎宾门 1 个，建筑面积 480 m²，总投资计划 100 万元；
- (3) 修建溶洞群内步行道路及护栏，计划 500 万元；
- (4) 安装洞内灯光（购全部器材及安装）计划 2000 万元；
- (5) 修筑疏通洞内漂流河道，计划 3500 万元；
- (6) 购置洞内漂流器材游艇，计划 100 万元；
- (7) 修筑贯通溶洞之间联接设计，计划 30 万元；
- (8) 修建设置溶洞中旅客途中休息站，计划 200 万元；
- (9) 在开阔大厅建造洞穴生态动植物展览室，计划 1200 万元；
- (10) 每个溶洞联接处设置通讯站、保安室、移动卫生间，计划 300 万元；
- (11) 建造开国将军纪念馆，建筑面积 36000 m²，计划 4800 万元；
- (12) 围湖 500 亩建造水上乐园，计划 6140 万元；
- (13) 景区内道路建设，计划 1500 万元；
- (14) 水上乐园门店，建筑面积 4500 m²，计划 450 万元；
- (15) 景区宾馆，建筑面积 18000 m²，计划 3600 万元；
- (16) 水上乐园休闲娱乐城，建筑面积 8000 m²，计划 800 万元；

- (17) 办公楼，建筑面积 3000 m²，计划 600 万元；
- (18) 职工宿舍，建筑面积 1500 m²，计划 250 万元；
- (19) 世外桃源、计划 3000 万元；
- (20) 漂流、计划 1000 万元；
- (21) 出洞口健身房，建筑面积 500 m²，计划 50 万元；
- (22) 停车场，计划 400 万元；
- (23) 景区内绿化，计划 500 万元；
- (24) 花卉基地，计划 300 万元；
- (25) 进洞口建设，建筑面积 2000 m²，计划 200 万元；
- (26) 接待中心，建筑面积 1500 m²，计划 300 万元；
- (27) 交通车辆，计划 80 万元；
- (28) 征用地，计划 2000 万元；
- (29) 门店，建筑面积 5000 m²，计划 500 万元；
- (30) 围墙，计划 800 万元；
- (31) 泉山寺改造等，建筑面积 11200 m²，计划 2800 万元

第十三章 经济效益分析

一、项目评价依据

本项目投资估算的依据主要如下：

(1) 国家发展计划委员会办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》的通知（计办投资[2002]15号）。

(2) 国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

(3) 湖北省建设厅颁发《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建[2006]26号）。

(4) 《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》（鄂建文[2008]214号）。

(5) 《湖北安装工程消耗量定额及单位基价表》（鄂建文[2008]214号）。

(6) 咸宁市 2010 年 1 月建筑材料市场价格信息。

(7) 主要设备厂家 2011 年第 3 季度的报价。

二、估算说明

1、项目的计算期为 10 年，其中建设期为三年，经营期为 7 年。

2、项目的基准收益率为 80%。

三、经营收入预测

景区游人 300000 人次/年，随着景区基础设施的不断建成，建设

期预计游人数量每年增加 50%，按人均消费 300 元计算；

第一年可实现营业收入 6000 万元；

第二年可实现营业收入 9000 万元；

第三年可实现营业收入 13500 万元；

随着景区建设项目的不断完善，要针对外地游客、周边城市人民的消费水平及该旅游区的特点，要不适时地推出各种受欢迎的娱乐项目。特别要充分发挥本区自身的优势和特色。根据因地制宜的管理办法，吸引更多的游客。

第四年：每日按 2000—3000 人计算，平均每人消费 300 元，每日共计 60 万元。按月 30 天计算，共计 1800 万元，全年共收入 21600 万元；

第五年：该旅游区已初具规模，并在继续更新扩建，按每日 3000 人计算，共 90 万元，月收入 2700 万元，全年共收入 32400 万元。

今后每年按 32400 万元计算，以此类推。

项目平均年利润13200万元

除了上缴国家税收及各种开销外，预计 7 年内可回收全部投资。

第十四章 经营策略

一、资金回收方式

- 1、加强宣传力度，扩大宣传效果。制作风景片到电视台播放，提高该景区的知名度。
- 2、充分利用该区旅游项目极高的科研价值，作好充分准备，适时召开有省内外专家参加的现场考察学术研讨会。提高品牌效应，把该景区的影响力、感染力提高到一个新的高度。

二、资金回收手段

- 1、该项目建成后，派员到各地区、各省的风景点设立办事处，对该景区进行宣传，把外面的游客请到这里来旅游观光。
- 2、设立接待站，对旅客实行全天免费就近接送，同时与周边的旅游景点搞好联营，使游客来去自如。
- 3、为了确保开发资金的回收，和该项目一起，计划同时启动两个投资少，见效快，并具有高科技含量的相关项目，使之共存共荣。如这两个项目开发好了，十年也可赚回 92400 万元。

该项目确立后，决定成立旅游开发公司，按照现代企业制度和公司法组建机构、聘用管理人员。

第十五章 经济影响分析

一、经济费用效益或费用效果分析

该项目为招商引资工程，县政府为此出台了一系列的优惠政策。从该地块的区域位置来看，是通山县黄沙镇的旅游黄金地块之一，具有非常明显的比较优势，有利于项目业主今后的市场竞争；从资源优化配置来看，该项目实现了土地资源、政策资源、公共服务等多因素的有效结合，拟建项目经济合理性优良。

二、行业影响分析

该项目建设，目前对通山经济影响不大，但随着核电工程建设的逐步进行，大幕山抽水蓄能电站的规划建设，通山县旅游业的发展壮大，本项目将对通山的旅游业产生很大的推动作用，一是提高了通山旅游业的品味。二是提高了通山旅游水平，为通山的社会经济发展有着极大的推动作用。

三、区域经济影响分析

项目建成后，可新增就业机会几百个，有利于区域经济发展，对相关产业有一定的引导作用，产业空间布局较为合理，在安置就业的同时，培植了财源税源。

四、宏观经济影响分析

拟建项目测算总投资约 4 亿元，建设期对通山旅游业有一定的市场拉力，有利于旅游事业的繁荣和劳动力资源的合理利用，对经济安全有积极的影响。更为突出的是为通山县的旅游事业发展起着巨大的推动作用。

第十六章 社会影响分析

一、社会影响效果分析

拟建项目的建设和运营直接为当地新增了就业机会，同时增加了财税收入，对强县富民，和谐社会建设，提升人民群众的生活品位有着重要意义，社会影响和社会效益好。为通山建成旅游大县有着重大意义。

二、社会适应性分析

通山县作为一个新兴的旅游城市（武汉市后花园），一个极具发展潜力的能源大县（湖北大畈核电站所在地，湖北大幕山抽水蓄能电站所在地），一个交通非常便捷的中部城市（杭瑞高速和大广高速贯通山东西、北南，并与京珠高速相联），一个人居环境不断优化的城市（国家级风景名胜区、国家级自然保护区、国家级地质公园所在地）。拟建项目为通山建设提供服务一定会被社会所接纳。

三、社会风险及对策分析

从区位因素、政策因素、地质因素以及各种社会因素进行社会风险分析，该项目基本上不存在社会风险。

建议在实施中，按照基本建设项目管理程序，加强项目管理，确保工程安全，尽快建成发挥效益。

第十七章 结论

通过经济和技术及社会等方面的分析，该项目经济效益、社会效益和环境效益较好，本项目的开发完全必要，而且是可行的。