

长白山滨河新世界综合体 建设项目

商
业
计
划
书

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目介绍.....	1
1.2 项目背景.....	2
第二章 项目实施的有利条件	8
2.1 政策环境.....	8
2.2 市场优势.....	9
第三章 项目选址与资源条件	13
3.1 地理位置与区域范围.....	13
3.2 自然资源状况.....	14
第四章 市场分析与前景预测	16
4.1 项目市场定位.....	16
4.2 项目客源分析.....	16
第五章 项目建设方案	18
5.1 建设规模.....	18
5.2 项目具体建设内容.....	18
第六章 财务评价	19
6.1 投资估算与资金筹措.....	19
6.2 经济效益预测.....	19
6.3 财务评价说明.....	19
6.4 社会经济效益分析.....	19
第七章 结论及建议	21

7.1 可行性研究结论.....	21
7.2 建议.....	21

第一章 项目概况

1.1 项目介绍

长白山滨河新世界综合体依托长白山池西区优质的生态环境资源，结合长白山特有丰富的旅游资源，打造室内外结合的滨河新世界综合体项目。滨河新世界综合体突出长白山地区的特色资源优势，主要建设精品特色民宿、综合演绎广场、康养休闲设施、酒吧、咖啡等休闲娱乐场所，为游客打造“吃在池西、住在池西、玩在池西、乐在池西”的全时段旅游环境。



1.1.1 项目名称

长白山滨河新世界综合体建设项目

1.1.2 建设性质

新建

1.1.3 建设地点

长白山大街以东，滨河大路以北，锦江大街以西，绿潭路和松山东路南规划绿廊以南

1.1.4 建设规模

本项目规划占地面积为 26.5 公顷

1.1.5 建设内容

本项目主要建设滨河新世界综合体，主要包括长白山精品特色民宿、综合演绎广场、康养休闲设施、酒吧、咖啡一条街为一体的滨河新世界综合体。

1.1.6 项目建设期

2 年

1.1.7 总投资与资金筹措

项目总投资 40 亿元，全部由建设单位自筹解决。

1.1.9 包装策划书编制的依据

《服务业创新发展大纲（2017—2025 年）》

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

《吉林省关于加快发展社区服务业若干政策的规定》

《吉林省新基建“761”工程实施方案的通知》

国家及地方有关法令、法规及政策

1.2 项目背景

1.2.1 项目发展背景

（1）旅游产业市场分析

随着社会的发展，旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。旅游业在城市经济发展中的产业地位和经济作用逐步增强，旅游业对城市经济的拉动性，社会就业的带动力以及对文化与环境的促进作用日益显现。旅游业是中国经济发展的支柱性产业之一。

我国旅游业发展迅猛，产业规模持续扩大，产品体系日益完善，市场秩序不断优化，旅游业逐渐成为国民经济新的增长点。中国旅游业行业分析指出，2010-2019年，我国国内旅游人数逐年增长。2011年增速波动较大，达到25.58%，为2010-2019年最大增幅；2012年以后旅游人数增速趋于平稳，维持在10%左右；2019年国内旅游人数达到50亿人次，同比增长12.64%。

截止2019年，我国旅游业总收入达到4.69万亿元(包括入境游客和国内游客在游程内行、游、住、食、购、娱以及为亲友、家人购买纪念品、礼品等方面的旅游支出)，十年年化增长16%。中国旅游业发展现状指出，旅游业总收入占GDP的比例已从2.8%增长至6.3%。

从经济环境来看，经济环境表现为强力支撑和转型跃升，我国经济正在实现向全面小康经济发展转变，未来10年将保持7%的稳健增长的态势，国民人均GDP也将大幅度提升，国人的基本生活需求总体上得到满足以后，消费结构将向发展型、享受型升级，旅游人口、出游率、旅游花费及结构正处在转型升级的拐点。

从社会环境来看，我国大力创造科学发展观，以人为本，人居环

境、民生经济、和谐社会成为中国社会发展的主流，我国作为全球最安全的旅游地国家的形象，以及出境入境旅游的双向互动效应，能为发展旅游业营造良好的社会环境，更为重要的是在提高国民收入增加闲暇时间和提供社会保障等一系列汇集全民的基础上，旅游作为促进社会和谐的重要动力之一，理应也肯定应当成为人类共享、社会发展的重要途径。

目前，我国旅游业规模逐年增长，在吸纳就业、带动农业发展、增加税收等方面都发挥了重要作用，对经济增长和社会发展做出了突出的贡献。在收入增长和旅游消费升级推动，以及签证、汇率、航班等便利因素影响下，我国出境旅游热依然持续。特别是二三线城市新增了大量国际航线和签证服务中心，出国越来越方便。根据外交、领事部门发布的信息，持普通护照中国公民可以免签、落地签前往的国家和地区，增加到 67 个。旅游产业市场发展前景广阔。

(2) 老年旅游市场分析

数据显示，截至 2019 年底，中国 60 周岁及以上人口约 2.54 亿（2018 年约为 2.49 亿），占总人口的 18.1%。中国是世界上 65 周岁及以上老年人口最多的国家，其中绝大多数人都有旅游需求。从现在起的 20 年里，平均每年约增加 1000 万老年人，到 2033 年将突破 4 亿。老年旅游是老龄产业的重要方面，老年旅游市场有着巨大的开发潜力，这也是旅游产业和老龄产业发展的巨大机遇。

因有较好的经济基础和充裕的时间，银发一族越来越受到旅游市场的青睐。根据国家旅游局的调查显示，老年旅游已占市场旅游总额

的 20%，并且呈现需求旺盛，不断攀升的趋势。中国旅游业的发展目前正处于兴旺期，相关旅游企业也迅速成长。旅行社的日趋成熟为开发老年旅游市场提供了很好的条件。

近 30 年来，中国老年人口抚养比已由不足 9% 增长至 17.8%，这说明每 100 名劳动年龄人口要负担约 17.8 名老年人，也就意味着 1 名老年人需要约 6 个劳动年龄人口来负担。预测数据显示，“十四五”期间，中国老年人口将突破 3 亿，将从轻度老龄化迈入中度老龄化。

目前我国老年旅游市场正在逐渐地发展和壮大，越来越多的商家已经越来越关注这极具市场潜力的老年群体；而另一方面，由于多种原因，真正经常外出旅游的老年人还只是众多老年人中的一小部分。可见，现在的老年旅游市场还具有很大的发展空间。

随着老年旅游行业竞争的不断加剧，大型企业间并购整合与资本运作日趋频繁，国内外优秀的老年旅游企业愈来愈重视对行业市场的分析研究，特别是对当前市场环境和客户需求趋势变化的深入研究，以期提前占领市场，取得先发优势。未来养老市场潜力巨大。

(3) 长白山旅游产业分析

美丽的长白山以其奇异的景观、旖旎的风光、迷人的传说和丰富的物产吸引着大量的国内外游客，形成了独具特色的旅游市场。

依托长白山优质、唯一的粉雪资源，成功举办了长白山粉雪节、冰雪汽车拉力锦标赛、长白山林海雪地马拉松节、中美中学生滑雪赛等特色赛事 11 个，集中开展了长白山第三届消夏避暑全民休闲季、东海华鼎音乐节、长白山灯会嘉年华等文旅融合项目 30 余个，吸引

游客近百万人次，带动了旅游全产业链消费增长近 10 亿元。持续开展了“冬季来长白山，不封山只疯玩”“冬季来长白山，有温情没寒冷”“长白山 365 天天天开放、360 度度度精彩”的主题宣传，改变了人们对长白山冬季封山、冬季寒冷的认知误区。在 2019 北京冬博会、上海第二届进博会、吉林第四届雪博会上，长白山粉雪、温泉两大资源备受瞩目，“12 度粉雪·温暖相约”“冷暖相知，冰火两重天”品牌广泛传播。长白山景区被评为全国最佳冰雪休闲目的地榜首、中国航空目的地十佳景区。池北区成功入选首批国家全域旅游示范区，被评为 2019 年全域旅游发展年度优秀案例，被国际慢联授予国际“慢城”称号。

依托长白山特色资源，培育特色产品，打造特色品牌，让旅游从“到此一游”式的“快餐打卡”，转变为一次深度的文化体验、消费体验，实现由“匆匆来”到“慢慢行”，从“走马观花”到“康养度假”转变。要深度挖掘，培育文旅品牌。深入挖掘提炼“金代神庙遗址”“老黑河遗址”文化内核，加快推进遗址保护修复展示，申报省级爱国主义教育基地，培育打造“一南一北”遥相呼应的精致文旅品牌。深度融合历史文化、生态自然、节庆活动潜在的商业价值，设立研发基金，支持研发文化产品、文创商品，打造一批特色的“长白山礼物”。大力发展网红经济，培育网红达人、网红打卡地，为产业发展注入新活力。要突出特色差异，打造赛事品牌。推动旅游与体育的深度融合，持续开展冰雪汽车拉力锦标赛、林海雪地马拉松节、环长白山森林自行车骑行赛、全国竞走冠军赛、总裁绿道马拉松等一批具

有差异化、特色化、唯一性的赛事活动，加密春秋淡季赛事活动频次，着力打造“月月有赛事、个个都精彩”春夏秋冬四季无休赛事品牌。要强化资源整合，做强论坛品牌。精心办好世界旅游名镇（T20）长白山峰会、长白山国际生态会议、长白山健康养生论坛、长白山国际火山论坛，拓展多方面的国际国内合作，扩大名山、名镇品牌知名度和影响力。最大限度吸引商流、物流、人流、资金流、信息流，创造商机，吸引投资，把论坛做成品牌，把品牌做成产业。

1.2.2 长白山景区旅游现状

长白山是一座巨型复合式盾状休眠火山，为我国东北地区第一高峰，具有丰富完整的生物资源，典型的植被垂直分布带谱、美丽奇特的自然风光，深渊厚重的历史文化，以其雄伟壮美、原始荒古跻身于“中华十大名山”、“中国十大最美森林”之列。



长白山北、西、南三个景区旅游年环境容量共计 1116 万人，其中，北景区 648 万人，西景区 432 万人，南景区 36 万人。根据日本、

欧美等国旅游场所空间利用标准，长白山北景区、西景区、南景区的接纳能力成为衡量规模的关键。近年来，长白山景区旅游市场发展迅速，景区接待人数和旅游收入均保持快速增长。

第二章 项目实施的有利条件

2.1 政策环境

《服务业创新发展大纲（2017—2025年）》加快服务业创新发展、增强服务经济发展新动能，关系人民福祉增进，是更好满足人民日益增长需求、深入推进供给侧结构性改革的重要内容；关系经济转型升级，是振兴实体经济、支撑制造强国和农业现代化建设、实现一二三次产业在更高层次上协调发展的关键所在；关系国家长远发展，是全面提升综合国力、国际竞争力和可持续发展能力的重要途径。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出，加快发展现代服务业。推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，推动各类市场主体参与服务供给，加快发展研发设计、现代物流、法律服务等服务业，推动现代服务业同先进制造业、现代农业深度融合，加快推进服务业数字化。推动生活性服务业向高品质和多样化升级，加快发展健康、养老、育幼、文化、旅游、体育、家政、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给。推进服务业标准化、品牌化建设。

《吉林省关于加快发展社区服务业若干政策的规定》，最近，经省政府批准，省政府办公厅印发了《吉林省关于加快发展社区服务业若干政策的规定》（以下简称《规定》）。《规定》是根据国家民政

部等十四部委《关于加快发展社区服务业的意见》，结合我省社区服务业发展的实际，在广泛征求各级民政部门 and 有关部门意见的基础上形成的。这是我省自一九八七年在全省倡导社区服务以来，第一个政策性文件，是在社会主义市场经济条件下，加快发展社区服务业的重大举措。全面贯彻落实《规定》，对推进我省社区服务业全面、快速地发展，将起到重要作用。

《吉林省新基建“761”工程实施方案的通知》中提出，文旅广电方面，围绕旅游“双线”空间布局和“十四五”文旅产业发展规划，谋划建设一批涵盖冰雪、避暑、生态、康养、乡村、红色等业态的重大文化旅游项目，加快推动博物馆、文化馆、图书馆和停车场、游客中心等公共文化旅游设施建设，继续推进广播电视覆盖、应急广播等广电公共服务项目建设，进一步提升文旅广电产品、设施、服务的供给能力和水平。体育方面，加大全民健身公共服务体系建设力度，重点加强足球场、多功能运动场、健身步道、健身广场、自行车赛道、综合体育场、滑冰场、滑冰馆、滑雪训练基地等体育场地设施建设，完成空港新区综合训练基地、吉林体育学院空港校区和冰雪装备产业园建设，积极落实“3亿人参与冰雪运动”目标，加强冰雪运动场地设施保障。

2.2 市场优势

2.2.1 长白山概况

长白山是欧亚大陆东缘的最高山系，地处吉林省东南部，位邻中

国与朝鲜边界。因其主峰多白色浮石和积雪而得名，以其丰饶广袤、博大深厚、独特多样、悠久厚重的自然资源和人文积淀而驰名天下。

长白山区域总面积 19.64 万公顷，核心区 7.58 万公顷，长白山系的最高峰是朝鲜境内的将军峰，海拔 2,749 米。中国境内最高峰白云峰，海拔 2,691 米，是中国东北的最高峰。长白山植被垂直景观及火山地貌景观是首批进入《中国国家自然遗产、国家自然与文化双遗产预备名录》的国家自然遗产地。曾先后被确定为首批国家级自然保护区、首批国家 5A 级旅游景区、联合国“人与生物圈”自然保留地和国际 A 级自然保护区。长白山及其天池、瀑布、雪雕、林海等等，曾多次入选“吉尼斯”世界之最记录，更有中华十大名山、中国最美的五大湖泊、中国最美的十大森林等等的美誉。长白山在生态、生物、地质和历史等诸多方面都具有突出的普遍价值和卓越的自然品质以及丰富的文化内涵。

2.2.2 旅游资源丰富



近年来，长白山保护开发区管理委员会和各有关部门采取了设立自然保护区、退耕还林、对濒危物种和珍奇动植物进行重点保护等一系列措施，有效地保护了长白山地区的生态环境和旅游资源。

长白山风景区的景点有，白云峰，天文峰，玉柱峰，云峰，冠冕峰，鹿鸣峰，华盖峰，龙门峰，卧虎峰，天豁峰，紫霞峰，锦屏峰，铁壁峰，观日峰，长白瀑布，乘槎河，长白温泉群，长白山谷底林海，长白山大峡谷，长白山高原冰雪运动训练基地等。

2.2.3 区位优势好，利于与知名景区的联动

东北地区西起大兴安岭，东达长白山地，北至黑龙江，南抵辽东半岛，包括黑龙江、吉林、辽宁三省。总面积 80.21 万平方公里，人口近 1 亿，其中少数民族占 10.7%。拥有原始森林面积和森林总面积在全国各旅游区中皆居首位；是火山熔岩地貌类型最丰富、数量最多、分布最广的区域；还有独特的气候旅游资源，冬季千里冰封、万里雪飘的景象壮观奇特，夏季避暑胜地众多；多元文化复合的民俗风情和独特的建筑艺术更是让人流连忘返；长白林海是进入国际生物圈保护区网的自然保护区。该区域旅游资源富集度高，是我国生态旅游资源丰富的地区之一。并且，整个区域的旅游资源组合较好，基本上形成了东西部自然生态旅游和中部人文风光旅游区域格局。

国家高速公路网规划和吉林省高速公路网规划的实施，使得长白山地区的对外联系得到了进一步的改善。目前，长春经通化通往白山市，由长春市通往长白山旅游机场的高速公路已经立项。并且，东北区也有启动“东边道”铁路的想法，吉林省已经把二道白河——和龙

的铁路建设纳入了建设计划。为了加快长白山保护与开发，在长白山西坡专门建设了长白山旅游机场。由此可见，长白山对外联系的立体交通网络正在形成，长白山旅游的对外通达性日趋良好。

池西区区位优势极为显著，东北与池北区相连，东南与池南区为邻，近年来随着池西区交通网络不断完工，基础设施不断完善的优势下使得当地交通十分完善。东部建有长白山机场，北部建有松江河火车站、新客运站、周边的高速公路已经完全完工，营松高速、鹤大高速等多条高速四通八达，随着延边州的龙蒲高速正式通车，建立与延边州的快速公路能够往返延边州及池北区。另外高铁项目已经在紧张施工中，2022年左右可以完工。东部可直达延边州以及黑龙江省境内，西北将贯通辽宁省、吉林长春境内。

第三章 项目选址与资源条件

3.1 地理位置与区域范围

池西区位于长白山西北麓，距长白山主峰白云峰 68 公里，地处池北区、池南区的中间地带，辖区总面积 739 平方公里，其中包括：中心城区约 12 平方公里（原东岗镇区和松江河镇区南部）、东岗镇区往东南 30 平方公里范围、长白山机场周边 10 平方公里、长白山西坡山门周边 10 平方公里、西坡上下行公路以内及外侧各 1000 米的区域、环长白山旅游公路以内及外侧 1000 米的区域和白溪旅游交通枢纽、卧龙国际会议中心和前川、槽子河运动休闲基地 4 个主题功能区。

本项目位于长白山大街以东，滨河大路以北，锦江大街以西，绿潭路和松山东路南规划绿廊以南。



3.2 自然资源状况

3.2.1 气候条件

池西区属于温带大陆性季风气候，四季分明，冬季长达六个月以上，漫长寒冷，夏季温暖短促。年平均气温 3.5℃，最高气温为 33.2℃（1962 年 8 月 7 日），最低气温为 -40.5℃（1970 年 1 月 4 日）。全区最长日照时间为 13.0 小时（6 月），最短为 9.1 小时（12 月）。全区年平均日照时数为 2352.5 小时，太阳辐射年总量为 110 千卡/平方厘米。全年无霜期为 90-130 天，平均初霜期在九月十八日左右，终霜期在五月二十日左右。最大冻土深度为 1.6-2 米，最大积雪厚度为 56 厘米。全区年平均降水量在 600-830 毫米，最大年降水量为 1190.8 毫米（1986），最大日降水量为 162.9 毫米（1960 年 8 月 23 日），6、7、8 三月份降水量最集中，约占全年的 59.1%。全年主

导风向为西南风，夏季多东南风，冬季多干燥的西北风，最大风速 20 米/秒（1961 年），1967 年-1989 年间平均风速为 2.9 米/秒。



3.2.2 生态资源

近年来，长白山保护开发区管理委员会和各有关部门采取了设立自然保护区、退耕还林、对濒危物种和珍奇动植物进行重点保护等一系列措施，有效地保护了长白山地区的生态环境和旅游资源。目前，池西区周边的各类生态群落均保护完整，处于原生的自然状态。区域森林覆盖率已达 97%，是全国首家国家级全幅员森林旅游区。

3.2.3 水文情况

池西区均属松花江水系，大致呈东西流向，其中较大的松花江从中心城区东侧流过，松江河发源于长白山主峰白云峰，松江河汇水面积 654 平方公里，全长 105 公里，最大流量 9.1m³/秒，最小流量 1.35m³/秒，年平均最大水深 1.78 米，最小水深 0.6 米，最大流速 3.2 米/秒。南黄泥河从中心城区南部流过，流经松江河镇称大黄泥河，在松江河镇内与小黄泥河汇合，汇合后称黄泥河，黄泥河平均流量

95.3m³/秒，平均流速 1.24 米/秒。

3.2.4 人文资源

池西区人文资源主要是周边的旅游资源，具体包括世界闻名的长白山自然保护区，以及周边的森林、水体、洞穴、历史古迹等独立景观。周边浩瀚的白山林海，壮观的长白山脉，密布的火山温泉，独特的冰雪风光，典型的垂直景观带，著名的人参之乡，以及梯子河、天梯坡、老虎背、鸳鸯地、百米叠成小瀑布、小天池等绝世佳景对国内外游客产生了强烈的吸引力。

第四章 市场分析与前景预测

4.1 项目市场定位

长白山拥有丰富的资源，品牌知名度高，市场发展潜力大，能够吸引丰富的客源，项目整体定位是集康养、休闲、娱乐、演艺为一体的滨河新世界综合体。

4.2 项目客源分析

1、客源市场定位

（1）国内客源市场定位

一级市场：吉林省、东北地区

二级市场：京津冀都市圈、山东半岛

三级市场：长三角地区、珠三角地区

四级市场：其他地区

（2）海外客源市场定位

一级市场：韩国、俄罗斯、日本

二级市场：台湾地区、港澳地区

三级市场：东南亚地区

四级市场：其他地区

（3）长白山游客特征

■地域性明显

- 季节性明显
- 旅游目的以纯粹的休闲观光居主导地位，占总量 19%以上
- 户外体验、公司团体游客比例逐渐提高
- 人均消费额度逐渐提高

第五章 项目建设方案

5.1 建设规模

本项目建设地点位于长白山大街以东，滨河大路以北，锦江大街以西，绿潭路和松山东路南规划绿廊以南。

5.2 项目具体建设内容

本项目的核心定位为主要建设滨河新世界综合体。

主要建设长白山精品特色民宿、综合演绎广场、康养休闲设施、酒吧、咖啡店等。

配套设施：室外停车场、夜市摊位以及相关配套设施等。

第六章 财务评价

6.1 投资估算与资金筹措

6.1.1 投资估算编制依据

本投资参照《吉林省市政工程预算定额》、《吉林省建筑工程预算定额》进行编制。本项目总投资 40 亿元。其中：固定资产投资 35 亿元，流动资金 5 亿元。

6.1.2 资金来源与筹措

本项目总投资 40 亿元，全部由企业自筹。

6.2 经济效益预测

经测算，本项目的销售收入为 30.4 亿元，利润 10 亿元，投资利润率为：25%；投资回收期为 6 年(含项目建设期 2 年)，财务内部收益率 20%(税后)，财务净现值 16 亿元(税后)。

6.3 财务评价说明

本策划书只对长白山滨河新世界综合体建设项目工程投资和收益进行经济分析，按照项目实施进度安排。

6.4 社会经济效益分析

本项目通过科学规划，合理布局，打造长白山池西区的地标式滨

河新世界综合体项目，通过对池西区自然资源和旅游资源的结合转化，完善池西区的旅游产品市场，并且提升了现有自然资源的价值，项目的建成可以有力地改善周边投资环境，全面带动长白山经济市场运作，加快大市场、大流通格局的形成，成为地标性商圈，推动就业、税收及区域经济发展，有较好的经济效益和社会效益。

第七章 结论及建议

7.1 可行性研究结论

本项目开发的几大板块都从不同层面来挖掘、反映滨河新世界综合体及其周边的休闲旅游特色，项目的建设符合国家、吉林省大力发展旅游服务业、以旅游服务业促进产业结构快速调整的扶持政策、符合吉林省发展规划、符合市场需求。本项目坚持保护开发并举、保护优先的原则，从而达到经济效益、生态效益和社会效益的完美统一。

通过对本项目进行的市场分析可知,项目的优势和机会相对较多,同时,项目的建设又能够增加长白山商业地产市场有效供给的需要,满足长白山建设的需要,改善项目所在地区的周围环境,因此,项目的开发建设具有较好的发展前景。

通过详细的经济和财务分析,得出本项目经济效益和财务状况较好,抗风险能力较强,安全可靠,项目是可行的。

7.2 建议

1. 突出项目特色,加强营销宣传工作,为了保证销售收入的顺利实现,建设开发商加强营销宣传工作,体现项目优势。

2. 严格执行国家和地方有关自然保护区、风景名胜区、文物古迹保护等方面的法律、法规和条例,妥善处理环境保护与旅游开发的关系。

3. 建立环境监测系统,加强对景区环境质量、自然景观、动植物

群落的监测、评价，重点加强大气和噪声污染的综合防治、水生态环境的保护、固体废弃物和污染物的处理、景区内动植物尤其是珍稀和特有动植物的保护。

4. 提高旅游区管理人员和服务人员的环保知识水平，建立环境保护岗位责任制度，把环境保护工作落到实处。