

# 屯昌县红花溪酒店建设项目

## 一、项目背景

在建设中国特色自贸港的背景下，立足于海南得天独厚的自然环境，打造一个高端，调整产业结构的转型升级。加快提升屯昌县旅游形象与品牌。

## 二、优势条件

(1) **地理区位**：屯昌县具有优越的交通区位，素有“海南中部门户”之称。依托全省田字形高速公路架构及国省道公路系统，屯昌县至海口仅45分钟车程，至相邻市县最远不足60公里。

(2) **经济区位**：屯昌县临近国家21世纪海上丝绸之路战略支点、海澄文一体化发展区和作为国际经济合作与文化交流平台的琼海-博鳌，形成自身融入区域发展格局，拓展国际化功能的有利优势。

(3) **政策优势**：加快实施产城融合、全县域生态循环农业“两大发展战略”，围绕十二个重点产业布局，加快建设特色农产品精深加工、南药研学、中医健康养生旅游“三大支柱产业”。

## 三、建设地点

本项目建设地点位于屯昌县西北位置，地块位于昌源路西北侧地块一，与环西路相邻，靠近中线高速路屯昌互通，酒店建筑主体南北朝向布置，位置较优。

## 四、投资规模

2.0亿元

## 五、建设内容

项目规划总用地面积：54100m<sup>2</sup>

规划总建筑面积：135000M<sup>2</sup>

容积率：2.5

建筑密度：30%

建筑高度：60米

绿地率：30%

停车位：1082个。(其中：地上停车位：200个,地下停车位：882个)

客房内设施完备，拥有大量多功能厅及包间，可举行国际化会议、会展，提供特色餐饮及宴会举行、住宿、室内游泳池、健身中心等。实现集商务、会议、会展、餐饮、住宿、休闲、娱乐于一体的五星级大酒店。

## 六、效益分析

项目建设约投资2亿元，随项目深入规划，企业方详细测算投资，投资强度超过150万/亩。项目建成后将实现年利税约1500万元。

项目实施后预计能形成年接待能力五万人次以上的酒店，能给屯昌带来巨大的效益，预计带动就业约250人。

投资回报说明：根据项目功能定位，收入主要包括三个部分：住宿收入、经营收入和餐饮。一是住宿收入。参照屯昌县平均租金300元/天，首年出租率按80%的，假设从2022至2030年，出租率从80%逐渐上升至95%；二是经营收入。主要包括旅游、休闲、养生三个方面，项目建成运营后，各类活动将形成旅游服务的门票收入和商业服务收入；三是餐饮服务。整个运营期的营业收入由3118万元升至8924万元，综上，累计收入6.04亿元。

项目年度平均息税前投资回报率（ROI）为18.23%，本项目静态投资回收期8年；财务内部收益率为15.60%。

## 七、投资模式

其他

## 八、用地及规划

土地所属区域：海南省屯昌县屯城镇昌源路西北侧地块一

用地性质：旅馆用地

地块号：屯昌县中心城区控制性详细规划E-02

项目规划总用地面积：54100m<sup>2</sup>

规划总建筑面积：135000m<sup>2</sup>

容积率：2.5

建筑密度：30%

建筑高度：60米

绿地率：30%

停车位：1082个。（其中：地上停车位：200个,地下停车位：882个）

拟规划建设一个功能齐全、拥有大量多功能厅及包间，可举行国际化会议、会展，提供特色餐饮及宴会举行、住宿、室内游泳池、健身中心等。实现集商务、会议、会展、餐饮、住宿、休闲、娱乐于一体的五星级大酒店。根据《屯昌县“多规合一”（2015-2030）》阶段性成果——“屯昌县产业发展布局图”，此项目位于“旅游业集中发展区”与“生活性服务业集中发展区”之间，既拥有丰富的旅游资源，又有服务业设施做支撑。

## 九、投资要素

（1）交通方面：屯昌县具有优越的交通区位，素有“海南中部门户”之称。依托全省田字形高速公路架构及国省道公路系统，屯昌县至海口仅45分钟车程，至相邻市县最远不足60公里。

（2）政策方面：加快实施产城融合、全县域生态循环农业“两大发展战略”，形成产城融合示范区周边生活配套，围绕十二个重点产业布局，加快建设特色农产品精深加工、南药研学、中医健康养生旅游“三大支柱产业”。