

屯昌县木色湖康养休闲度假中心建设项目

一、项目背景

在建设海南自贸港的背景下，依托屯昌自身建设的南药大健康产业，打造一个康养度假、康养旅游区。推进医疗康养、度假旅游，参观购物、餐饮住宿，和生活配套服务发展，实现集餐饮、商务、休闲、娱乐、康养于一体的五星级大酒店。

二、优势条件

（一）交通区位

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；木色湖位于屯昌县西南部的枫木镇。

（二）资源条件

此项目位于风景优美的木色湖旁，按照现有用地规划9.19公顷，木色湖旅游区内有木色湖和雷公滩湖，木色湖是海南岛中部有名的人工湖，湖水清澈，宽阔的湖面碧波荡漾，环湖青山起伏，湖畔水草丰盛，水鸟成群，湖南面的湖滨半岛屋舍整齐标致，地面翠映绿茵，大小鹿群觅食追逐的枫木鹿场。距木色湖上百米外是素有高山平湖之称的雷公滩湖，两湖之间有一瀑布，犹如白练挂于青山间，长年飞流直泻，响声如雷，雷公滩湖便是由此得名，雷公滩湖东、西、南三面依山，湖面波光涟涟，湖畔草木葱翠。一年四季，山花盛开，景色秀丽。

（三）基础设施

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。

三、建设地点

屯昌县西南部枫木镇的木色湖风景区(D08地块)

四、投资规模

4.0亿元

五、建设内容

木色湖康养休闲度假中心总体布局形式形成康养度假区、康养旅游区。其功能主要包含：医疗康养、度假旅游，参观购物、餐饮住宿，和生活配套服务。划用地面积9.19公顷（D08地块），总建筑面积48000平方米，建筑密度 $\leq 25\%$ ，容积率0.6，绿地率40%，停车泊位500个左右。客房数不少于400间，设计床位600-800个。房间内设施完备，拥有大量多功能厅及包间，可举行会议或用餐。有室内、室外网球场、高尔夫球场及游泳池等，并推进周边医疗发展。实现集餐饮、商务、休闲、娱乐、康养于一体的五星级大酒店。

六、效益分析

项目建设约投资4亿元，随项目深入规划，企业方详细测算投资，投资强度超过250万/亩。项目建成后实现年利税达3000万元。

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800人。

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3520万元升至9302万元，综上，累计收入7.25亿元。

项目年度平均息税前投资回报率（ROI）为20.15%，本项目静态投资回收期8年；财务内部收益率为16.58%。

七、投资模式

独资

八、用地及规划

规划用地面积9.19公顷（D08地块），总建筑面积48000平方米，建筑密度 $\leq 25\%$ ，容积率0.6，绿地率40%，停车泊位500个左右。客房数不少于400间，设计床位600-800个。房间内设施完备，拥有大量多功能厅及包间，可举行会议或用餐。有室内、室外网球场、高尔夫球场及游泳池等，并推进周边医疗发展。实现集餐饮、商务、休闲、娱乐、康养于一体的五星级大酒店。

九、投资要素

(一) 交通区位

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；木色湖位于屯昌县西南部的枫木镇。

(二) 资源条件

此项目位于风景优美的木色湖旁，按照现有用地规划9.19公顷，木色湖旅游区内有木色湖和雷公滩湖，木色湖是海南岛中部有名的人工湖，湖水清澈，宽阔的湖面碧波荡漾，环湖青山起伏，湖畔水草丰盛，水鸟成群，湖南面的湖滨半岛屋舍整齐标致，地面翠映绿茵，大小鹿群觅食追逐的枫木鹿场。距木色湖上百米外是素有高山平湖之称的雷公滩湖，两湖之间有一瀑布，犹如白练挂于青山间，长年飞流直泻，响声如雷，雷公滩湖便是由此得名，雷公滩湖东、西、南三面依山，湖面波光涟涟，湖畔草木葱翠。一年四季，山花盛开，景色秀丽。

(三) 基础设施

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。

(四) 市场分析

项目建设约投资4亿元，随项目深入规划，企业方详细测算投资，投资强度超过250万/亩。项目建成后年实现年利税达3000万元。

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800人。

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3520万元升至9302万元，综上，累计收入7.25亿元。

项目年度平均息税前投资回报率（ROI）为20.15%，本项目静态投资回收期8年；财务内部收益率为16.58%。