

崇礼

滑雪旅游综合体项目

---

投资方案

**中央政策** 中央关于制定“十二五”规划的建议明确提出，加快发展服务业，把推动服务业大发展作为产业结构优化升级的战略重点，并将在税收、融资等方面提供一系列优惠政策。

**政府关注** 杨崇勇副省长在全省旅游电视电话会议上指出，十二五，我省将强力推进滑雪度假地及基础产业建设，把崇礼、蔚县、赤城、围场四县打造成华北最大的滑雪旅游目的地。

**旅投定位** 旅投是河北旅游经济快速增长的助推器。要加大对全省优势旅游资源的支持力度，锁定崇礼优质滑雪旅游资源，作为中长期项目投入，滚动开发，培育旅游板块上市主体。

## 项目缘起

崇礼，海拔814米到2174米。山地坡度多在5度—35度。境内山峦起伏、青山隽秀，森林茂密、草场广阔，森林覆盖率30%，是河北省天然次生林面积最大的县份之一。

特殊的地形造就了独特的小气候，年降水量较相邻地区多，年均降雪量63.5厘米，累计积雪量达1米左右，存雪时间长达150多天，雪质好，颗粒硬度、粘度等各项雪质参数均符合滑雪标准，是滑雪旅游最适宜的地方。四季分割明显，且每季都独具风韵：冬季滑雪，春季郊游，秋季涉猎，夏季避暑，具备开展四季游的气候条件。

# 崇礼的气候

# 崇礼大交通





# 崇礼滑雪场及地产建设情况

目前有华北地区规模最大、硬件设施最好的万龙滑雪场，最大的外资滑雪场多乐美地滑雪场和河北省第一个现代高竞技体育训练基地的长城岭滑雪场。拥有雪道42条，长近52公里。目前正在建的由马来西亚云顶集团投资的崇礼密苑生态旅游度假产业示范区，高起点、大手笔，控制范围99平方公里，规划范围12平方公里，拟投资50亿元打造集滑雪、高尔夫、休闲度假、商务会议等功能于一体的综合性全时度假区。



## 滑雪场



政府在县城北侧规划了1.5平方公里区域作为休闲配套服务区，酒店、商业街、公寓等项目正在建设中。在滑雪旅游的带动下，崇礼的配套服务设施和地产刚刚起步，达到四星级标准的酒店只有容辰度假酒店和双龙酒店，客房共300多间。旅游地产有汤in、阿尔卑斯小镇等在售楼盘和在建楼盘，产品多为精装多层电梯洋房，均价在5500元/平米左右，销售情况一般。县城周边的土地价格约50万/亩，雪场的土地价格在8-10万/亩。

# 房地产



容辰



汤INN

目前崇礼已形成滑雪产业聚集区，属国内领先地位，有一定的知名度，密苑度假区的投入使用会使崇礼滑雪上一个新的台阶，由冬季游向四季游转变。

崇礼旅游人数近几年呈40%的增长，2010年旅游人数达到80万人，其中夏季旅游人数23.8万人。50%为北京客户群体，在旺季，崇礼的滑雪场人满为患。

虽然相比欧美、日韩滑雪人数为人口的10—15%的比例还有非常大的差距，但中国GDP的快速增长和滑雪旅游作为“白色鸦片”带给游客的魅力，会使崇礼滑雪有飞速的发展。



# 滑雪场和经营情况

# 万龙滑雪场



- ◆经营期为**8**个月
- ◆年收入为**4000**万元
- ◆其中酒店**124**间客房，收入为**1000**万元
- ◆滑雪接待人数为**5**万人次
- ◆滑雪人均日消费为**600**元。

经调查，雪场的经营都是亏损或持平的，真正盈利的是其配套服务设施，雪场和配套服务设施的消费比例为1:5，崇礼虽然现在产业聚集初具规模，但配套设施的缺乏，在一定程度上制约了滑雪产业的发展，同时也说明，崇礼滑雪产业还有很大的发展空间。

滑雪运动向大众群体的快速发展和崇礼全年旅游的开展，保证了崇礼旅游人数的增长和崇礼旅游的快速发展。按照40%的增长速度，到2015年，崇礼的旅游人数将达到430万，目前的规模、档次远远满足不了游客对雪场、旅游景区、配套服务设施、度假地产的巨大需求。



# 初步结论

崇礼滑雪及四季游具有区位优势、发达的交通网络、休闲旅游基础优势、良好的政策优势。

但同时有产品结构单一，接待设施落后，缺乏整体策划的劣势。目前在宏观政策对现代服务业大力支持下，崇礼滑雪经过十年的发展，已进入快速发展期，产业聚集区已初具规模，也正是由单一的滑雪场向复合型的度假村发展的时期。

借助建投的品牌，当地政府给予较大支持力度（生地零地价等）。可以低价取得不可再生的优质资源，综合分析，现在是旅投进入崇礼投资的最佳时期。

# 项目定位

利用山地资源，林地资源、开展滑雪、山地越野、会议、度假、游乐等活动，打造——

打造**核心吸引中心**

构造**休闲聚集中心**

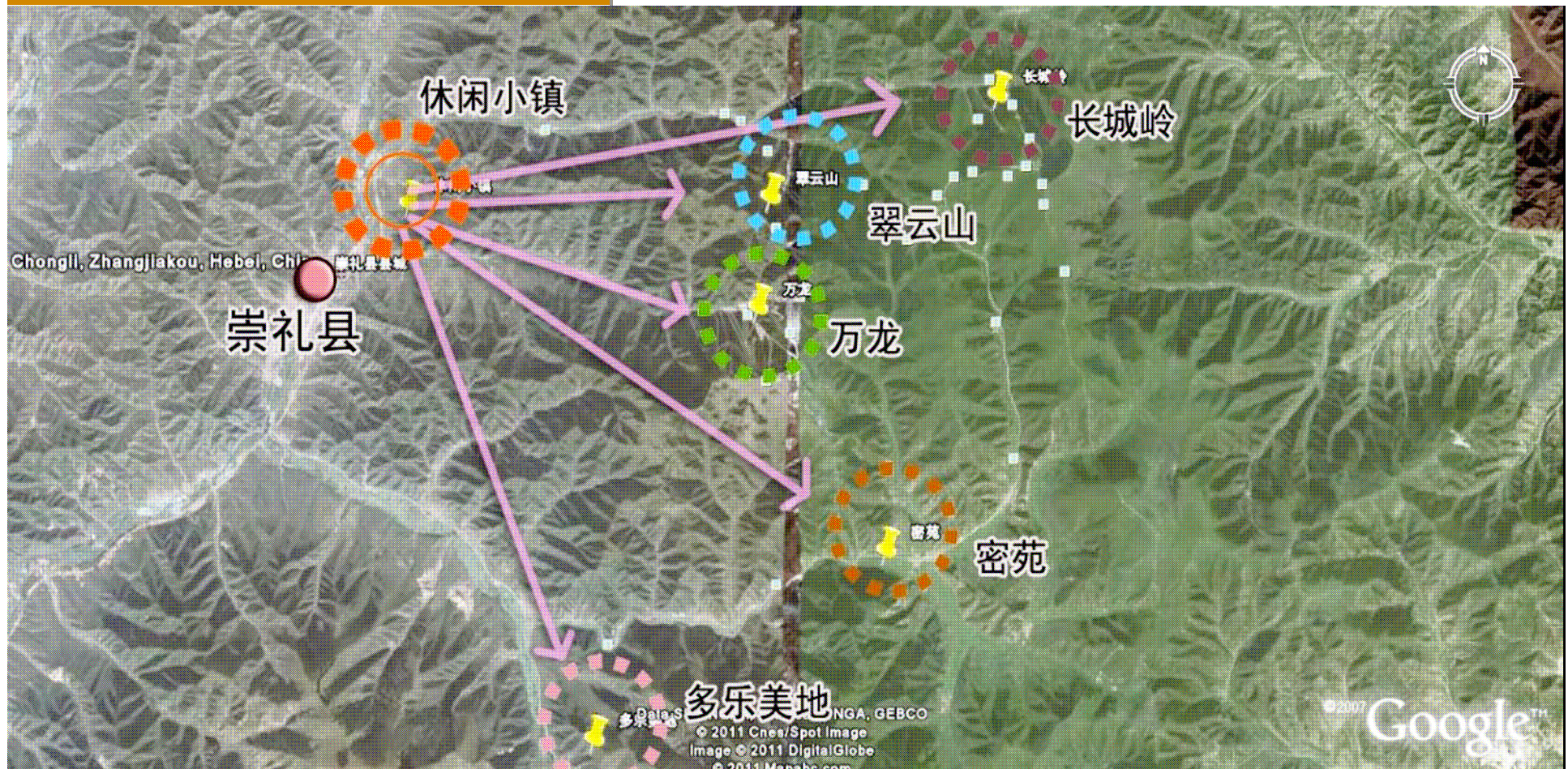
创造**延伸发展中心**

- 以滑雪为核心
- 以四季旅游为特色
- 生态全时度假区
- 以旅游地产为盈利模式

# 项目选址

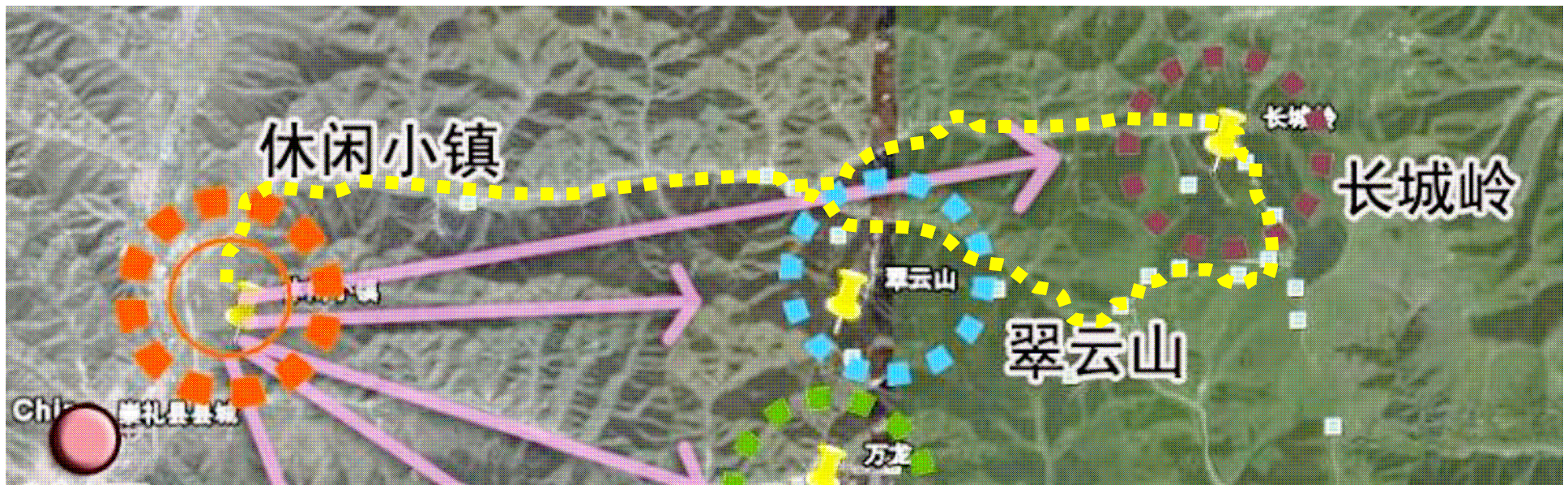
重新选址还是收购？

综合考虑，选定大夹道沟—长城岭区域（含翠云山景区）。此区域控制范围50平方公里，其中位于县城附近约3000亩地块拟打造滑雪小镇，体现健康、运动、时尚的生活方式。



两个地块作为一个项目（大景区）整体开发。

其中3000亩地块位于县城周边，处于几个雪场的核心位置，交通便利，拟建设配套服务设施齐全、景色优美、富有特色的滑雪小镇，通过小火车或班车和周边雪场进行有机连接，形成一个整体



配套商业



度假酒店



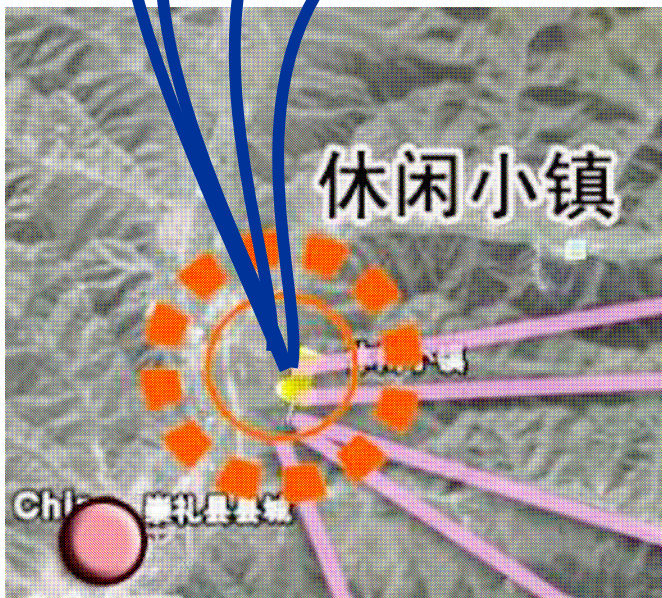
园区景观



旅游地产



休闲小镇

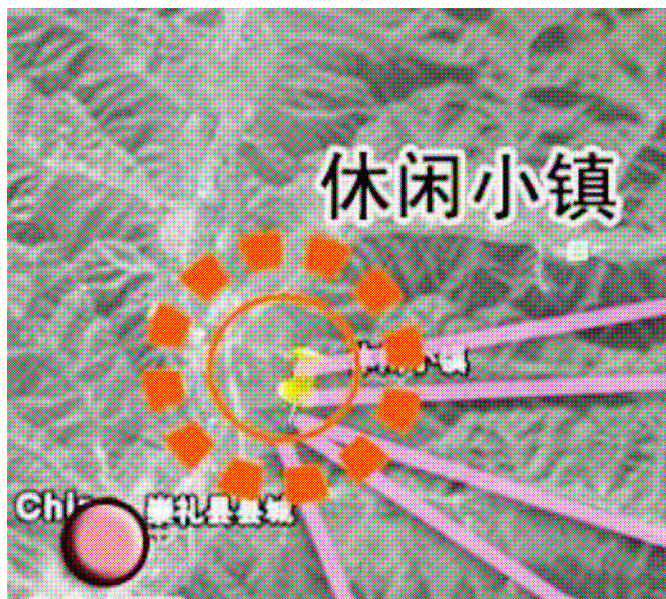


滑雪休闲小镇占地3000亩  
其中征用土地1000亩  
单价15万  
其他2000亩为租用



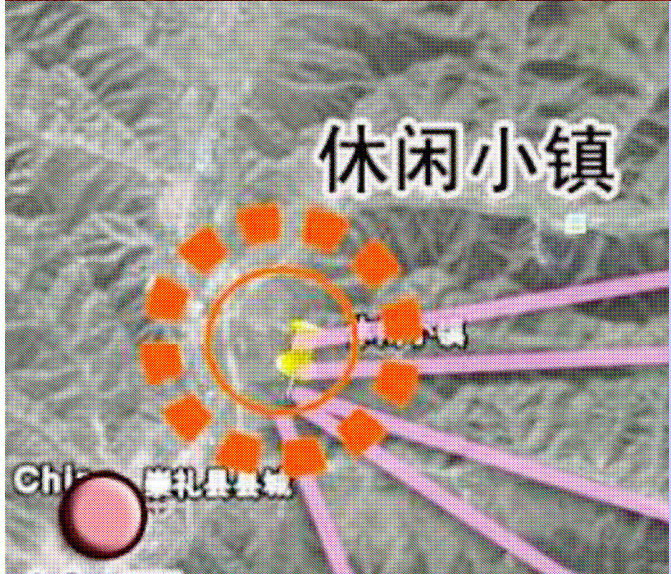
## 配套商业

会所、球馆、SPA、特色餐饮、品牌商店、便利店等，丰富度假生活，感受生活方便。SPA可引进赤城温泉，品牌商店可与北京磁器口的雪具品牌联合，填补崇礼雪具装备商业的空白，娱乐、购物、美食、游览皆有。建筑面积1万平米，销售或租用经营。投资为3000万元。





## 度假酒店



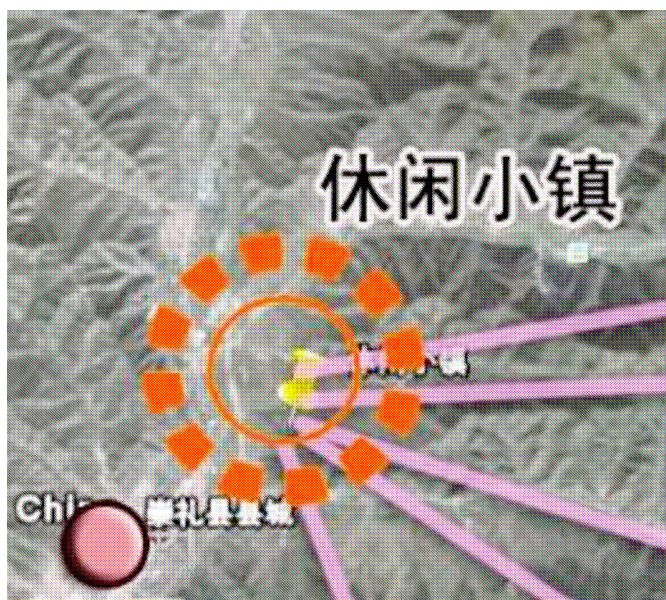
区别于紧邻的崇礼县商务休闲区酒店，体现园林式度假酒店特色，和商业相结合，可着重考虑会议市场。建筑面积2.8万平米，150间客房，计划与品牌酒店合作。投资为1.4亿元。

。



## 旅游地产

产品以多层洋房为主，针对度假群体。面积60—120平米。低容积率，高绿化率，打造景区中的洋房，体验新的生活方式。建筑面积约33万平方米，结合景观、道路等综合造价约4000元/平米，总投资13.2亿元。销售单价为6000元/平米，可取得销售收入20亿元。拟部分进行招商与品牌地产合作开发。





## 景观

本地块为山坡地，阴坡较缓，阳坡较陡。拟结合沟壑、坡地进行景观湖、湿地等的建设，以尊重自然为原则，把建筑融入到场地现状的生态环境中。

旅游景区



度假酒店



滑雪场



旅游地产



翠云山滑雪场景区



借助优美的白桦林、良好的空气质量，针对度假、滑雪群体打造分布在山间的高端度假别墅群。打造财富俱乐部和高端小型会议聚集区。拟部分进行招商与品牌地产合作开发。



考虑在现有夏季游的基础上，充分利用翠云山景区特色，整合山地、森林、长城文化与避暑气候，打造出具有吸引力的山地运动、森林休闲与避暑度假产品。结合酒店等配套服务，充分考虑会议市场。



## 翠云山景区



考虑到差异化经营，雪场定位面向数量庞大的初学者和家庭，体现趣味性和高品质。并增加雪上运动项目等。



在雪场周边建设山间高档度假别墅，完善雪场配套，满足高端客户需求。建筑面积约2.5万平米，120间客房。计划与高端品牌酒店合作，投资为2亿元

# 冰雪游乐示意



# 山地运动示意

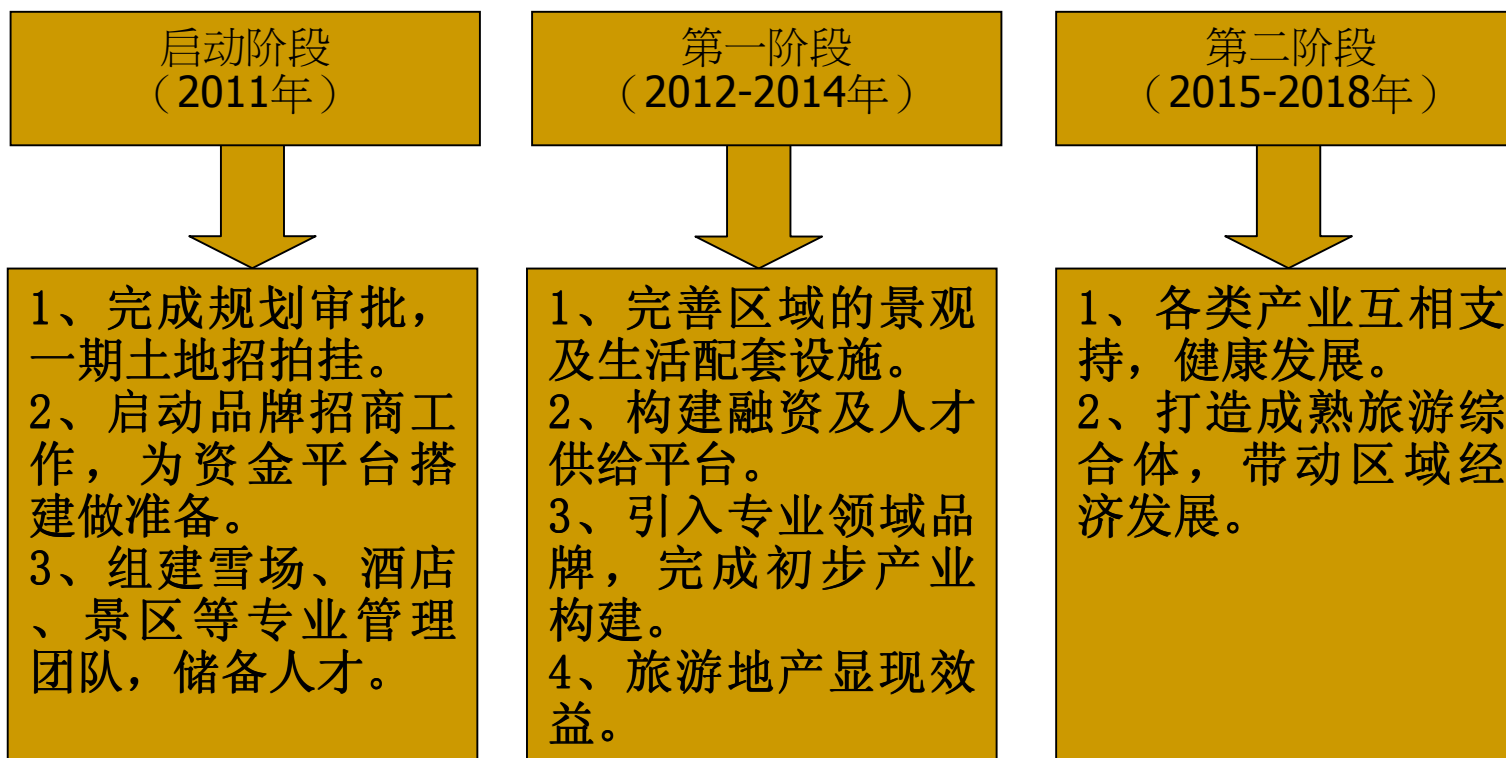


## 建设内容及投资、收入一览表（亿元）

| 建设内容   |    | 规模                                  | 投资          | 收入        |
|--------|----|-------------------------------------|-------------|-----------|
| 核心吸引中心 | 雪场 | 20条雪道                               | 3           |           |
|        | 景区 | 在目前夏季旅游基础上，增加休闲游陆地户外项目：单车、健行、漫步、穿越等 | 2           |           |
| 休闲聚集中心 | 酒店 | 高、中档度假酒店（5.3万平米）                    | 3.4         |           |
|        | 配套 | 会所、球馆、SPA、特色餐饮、品牌商店等                | 0.3         |           |
| 延伸发展中心 | 地产 | 山脚下为花园洋房<br>雪场周边为别墅                 | 25.2        | 44        |
| 小计     |    |                                     | <b>33.9</b> | <b>44</b> |

# 项目 开发计划

项目采取总体规划  
分期滚动开发的战略



# 分年度投资计划

| 年份          | 主要建设内容                 | 土地成本         | 建设费用          | 收入            | 需集团公司支持              |
|-------------|------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------|
| <b>2011</b> | 设计                     | <b>7500</b>  | <b>12500</b>  |               | <b>20000</b> （注册资本金） |
| <b>2012</b> | 一期景观、地产、景区、雪场开工，景区投入运营 | <b>3000</b>  | <b>33000</b>  | <b>6000</b>   | <b>30000</b> （公司委贷）  |
| <b>2013</b> | 一期建设，酒店、雪场投入运营         | <b>4000</b>  | <b>38000</b>  | <b>12000</b>  | <b>30000</b> （公司委贷）  |
| <b>2014</b> | 二期酒店、雪场、地产、景区建设        | <b>3000</b>  | <b>32000</b>  | <b>15000</b>  | <b>20000</b> （公司委贷）  |
| <b>2015</b> | 二期局部投入运营               | <b>5500</b>  | <b>34000</b>  | <b>62000</b>  |                      |
| <b>2016</b> | 三期酒店、地产建设              | <b>4000</b>  | <b>64000</b>  | <b>83000</b>  |                      |
| <b>2017</b> | 四期地产建设，三期酒店运营          | <b>2000</b>  | <b>55000</b>  | <b>115000</b> |                      |
| <b>2018</b> | 建设完毕，全部投入运营            | <b>1000</b>  | <b>40500</b>  | <b>147000</b> |                      |
| 小计          |                        | <b>30000</b> | <b>309000</b> | <b>440000</b> | <b>100000</b>        |

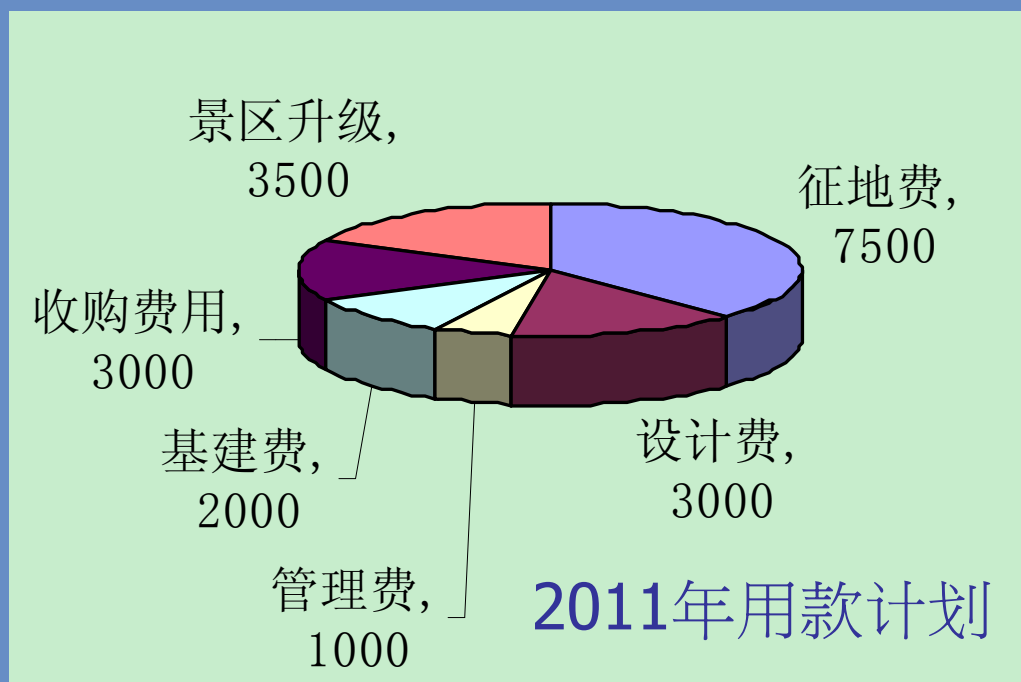
# 2011年度计划

- ★ 3月底前编制完成项目投资方案，提交集团公司审核。
- ★ 5月份注册成立崇礼旅游房地产开发公司，注册资金2亿元。

★ 确定项目公司董监事名单

★ 7月底完成策划、概念规划设计工作

★ 10月底完成一期修建性详规及建筑设计工作，并通过招拍挂方式取得300-500亩土地。力争年内开工建设



# 融资模式

项目采取总体规划  
分期滚动开发的战略

- 争取银行贷款。
- 启动招商，引入战略合作者，通过酒店、景区地产等项目定向开发或合作来引进资金和品牌。

## 拟招商单位

旅游景区

地产

度假酒店

华侨城

万科

悦榕庄

达沃斯

绿地

喜达屋

龙湖

香格里拉

# 风险分析

- 宏观政策风险
- 项目与崇礼滑雪的整体发展密切相关
- 地产销售期较长、回笼资金较慢
- 单靠滑雪场实现盈利较为困难

请各位领导指正