

三亚鹿回头湾帆船港建设项目运行环境分析

刘小强^{1,2}, 李 程¹

(1. 中国海洋大学 青岛 266100; 2. 国家海洋信息中心 天津 300171)

摘 要: 旅游项目的投资评估是当今旅游开发的研究热点之一。文章以三亚鹿回头湾帆船港游艇基地工程项目为例, 进行投资评估分析。立足工程项目的自身资源特色, 运用 SWOT 分析方法对项目自身优劣势进行了全面的分析, 根据以上分析对该项目的策划进行定位, 并进一步预测在经济上和财务上的合理性和可行性。

关 键 词: 三亚鹿回头湾; 帆船港游艇基地; SWOT 分析

旅游项目投资评估研究是提升旅游业开发决策制定合理化, 避免盲目性的有效步骤和依据。通过对旅游开发项目的自身信息的剖析, 深入阐释项目开发运行环境条件, 确保项目投资满足建设技术要求、符合环境保护要求, 促进区域经济发展。

三亚鹿回头湾, 位于我国海南省三亚市, 具备建设世界一流帆船港口码头的自然条件。整个项目以码头村的形式出现, 是一个与水上运动相辅相成的码头经济场所, 建成后将成为三亚旅游的新亮点。同时, 作为 2011—2012 年度沃尔沃杯环球帆船赛亚洲唯一停靠港的三亚鹿回头湾, 借助沃尔沃国际帆船赛事, 进一步拓展了海南旅游活动的国际化程度, 以此推进海南国际旅游岛的建设。

1 项目概况

三亚鹿回头湾帆船港游艇基地工程项目, 位于三亚鹿回头半岛, 北濒南海, 整个半岛由鹿回头岭、龙首山、猕猴山和小东海、鹿回头湾组成, 是三亚市西至海坡, 东至亚龙湾的 50 km 余海岸线中唯一一个待开发的半岛, 有着背山面海的绝佳自然资源。本项目中心坐标为 109°28′38″E, 18°12′45″N。总投资为 22 368.8 万元, 其中水工建筑工程费用为 18 055.4 万元, 建设工期为 14 个月。

2 项目的投资环境

三亚是中国唯一热带滨海旅游城市, 拥

有得天独厚的自然禀赋、旖旎美丽的热带风光、悠久丰富的文化历史, 别具特色的风俗民情。全市面积 1 919.58 km², 境内海岸线长 209.1 km, 有大小港湾 19 个, 素有东方夏威夷之称。规划市区面积 37 km²。东西长 91.6 km, 南北宽 51 km。

2.1 项目的建设背景

根据海南省得天独厚的自然景观资源, 海南省确定了在 2012 年左右建成国际旅游岛的目标, 实施旅游业硬件设施以及服务水平的提升, 开展具有国际影响力的推广宣传活动。

三亚地处海南岛的最南端, 是我国东南沿海对外开放的重要口岸, 是中国通向世界的门户之一。东南亚很多国家如新加坡等已经拥有成熟的游艇码头, 在三亚建设一个世界级的游艇码头, 从地理位置上来讲, 拥有独特的优势, 是这一片海域游艇港“链”上不可或缺的一个点, 为海南省开发海洋深度旅游提供了更大的可能。

沃尔沃环球帆船赛是全世界第一个环球航海帆船赛事, 赛事每 4 年举办一次, 迄今已有 40 年历史。作为赛事所在的城市, 帆船赛的启程和到达都是重要的事件, 主办方和所在城市会举办各类宣传庆祝活动, 吸引全球众多媒体和帆船赛爱好者的关注。2014—15 赛季的沃尔沃环球帆船赛将继续在美丽的中国海滨城市三亚设立停靠港, 这是三亚继 2011—2012 年成功举办沃尔沃环球帆船赛后再次举办该赛事, 借

助环球帆船赛的举办,将进一步提升中国三亚的国际知名度。

2.2 三亚旅游业发展现状

近年来,三亚市以“建设国际性热带滨海旅游城市”为目标,积极实施以旅游为龙头的产业发展战略,创新发展思路,完善旅游产业体系,加快旅游基础设施建设,加大旅游市场开发力度,加强对外开放程度,旅游业发展呈现出规模扩大、效益提高的良好态势。

2.3 三亚旅游业市场分析

2.3.1 三亚旅游业发展潜力巨大

国务院发布《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》,海南国际旅游岛建设上升为国家战略,国际旅游岛建设步入正轨,这将给三亚市旅游业带来重大发展机遇。中央政策大力支持,将进一步促进三亚市经济发展,尤其是旅游业发展。《意见》明确了海南国际旅游岛的六大战略定位,即成为我国旅游业改革创新试验区、世界一流的海岛休闲度假旅游目的地、全国生态文明建设示范区、国际经济合作和文化交流的重要平台、南海资源开发和服务基地、国家热带现代农业基地;为促进旅游业的进一步开放,海南将在免签证、免税、航权开放、博彩业等领域开始新一轮试水;同时将实施更加便利的出入境管理措施。开放的旅游政策以及完善的旅游概念体系和相关的配套设施将会吸引更多的旅游观光客,延长游客旅游时间,增加旅游人数。三亚作为国际旅游岛建设的排头兵和先遣队,必然在国际旅游岛建设中取得重大的发展机遇。

随着经济的稳步发展和人民生活水平的不断提高,人民的消费理念和消费结构发生了积极的变化,旅游正成为人民群众新的消费热点。2009年,我国人均GDP突破3 000美元。按照全球旅游业发展的一般规律,一个国家当人均GDP达到1 000~3 000美元,就将进入旅游消费的爆发性增长期,旅游成为人民生活的重要需求。目前,我国旅游业发展已经进入一个关键期,潜力十分巨大,这将有力地支撑三亚市旅游业稳步发展。

2.3.2 旅游业发展存在的问题

近年来,三亚市坚持“高端取向,旅游龙头,六业支撑”的产业发展战略,大力发展旅游业,深入开发旅游客源市场,积极组织旅游宣传促销,加强对外交流与合作,使三亚市旅游业呈现出稳定、持续、快速发展的态势。但是,三亚市旅游业发展存在问题也不容忽视。主要问题:①旅游产业体系相对滞后,与旅游业较快发展不相适应,更与国际化水平差距较大。从旅游“吃、住、行、游、购、娱”六要素看,具有突出特点或优势的项目不多,相对来讲吃、住、行、游四要素发展相对较快,而购、娱二要素发展滞后。六要素在数量上和质量上未能协调发展,有特色的旅游纪念品少,娱乐场所较为单一,旅游产品开发不足、可参与性不强、缺乏特色等问题。②旅游配套服务相对落后,旅游业管理水平不高。旅游公共服务平台和旅游信息服务体系相对落后;高端旅游业服务人才匮乏,旅游业从业人员素质有待提高;旅游业市场秩序有待进一步规范。

2.4 游艇产业市场竞争力

目前全国至少有15家以上活跃运营的游艇码头俱乐部,另有10余个游艇码头俱乐部项目在各地发展起来。随着中国杯帆船赛在深港两地的发展,中国南方地区开展帆船运动及赛事的潜力和优势逐渐显现。海南省得天独厚的自然、地理优势,加上旅游产业多年的发展积淀、国民经济水平的日益提高、海南国际化程度的不断提升,游艇产业及其商业运作市场在海南省具有广阔的发展前景。

2.4.1 市场供给

通过研究,我们发现目前海南省游艇产业及市场主要集中在海口、东线高速沿线和三亚。目前,海口市内有3个大型游艇码头项目;三亚有鸿洲国际游艇会以及凤凰岛规划的含300个泊位的游艇码头;东线高速沿线有博鳌千舟湾游艇码头以及分界洲岛对面规模不大的码头等。可见,海南游艇码头俱乐部处于起步阶段,还不够成熟,但目前国内经济的发展、三亚市良好的地域自然资源条件优势、政府各项政策措施的出台,使三亚已具备了发展游艇帆船运

动充分的条件。三亚发展游艇码头俱乐部项目可以成为吸引国际游客进入内地旅游的游艇停靠站，具有良好的发展前景。

2.4.2 市场需求

海南省目前停泊的游艇分为两种：一种为长期挂靠在岛内的游艇；第二种为从香港甚至东南亚进岛短期停靠的游艇。

海南目前有四家游艇经销商，都设点在三亚市。虽然拥有游艇码头的鸿州国际游艇占有先机，但是海南省岛内实际游艇零售业绩目前依然十分有限，游艇市场仍处于初级阶段。

在三亚，鸿州国际游艇会已正式对外出售会籍和泊位，72 个泊位的码头已经吸引 20 余艘游艇入驻，停泊率达到 35%。随着三亚旅游业的发展，以及环海南岛、海南—香港、沃尔沃帆船赛事的陆续开展，对于三亚游艇泊位的需求也会日益明显起来。

2.4.3 市场预测

随着鸿州国际游艇会的崛起，海南省游艇市场开始迈上新的台阶。鸿州国际游艇会在成为游艇代理商之前，已经购买了多个品牌的进口游艇。随着国内经济的持续发展，海南省国际旅游城建设的加快推进，国际开放程度的日益提高以及当地房地产业的快速升温，海南省游艇产业发展的前景是非常明朗的。

2.5 竞争对手

目前三亚的游艇码头多集中在三亚河、临春河、三亚港、凤凰岛一带，而这一带现在停有很多渔船，岸边规划建设也未完成，生活污水、垃圾污染还是较严重。

已建好的正规码头只有鸿洲游艇会一期和林荫河畔，泊位数分别是 72 个和 10 个。

在建的游艇码头包括半山半岛帆船港码头、凤凰岛游艇码头、鸿洲游艇码头二期、亚龙湾瑞吉度假酒店游艇码头、小洲岛游艇码头、海棠湾铁炉港游艇码头等。但目前获得海域使用权的游艇码头只有鸿洲游艇会、半山半岛帆船港和亚龙湾瑞吉度假酒店。

3 项目 SWOT 分析

3.1 项目的优势

项目区位优势，海南作为综合性的国际旅

游岛，发展游艇产业具有明显的区位优势和资源优势。海南四面环海，海域面积约 200 万 km² 大陆海岸线蜿蜒，长达 1 528 km；曲折的海岸线形成大小港湾 68 个，其中较大的港湾港阔、水深，建港自然条件十分优越。

项目是集合了多种产品的综合物业，功能齐全，可同时满足人们居住、办公、购物、娱乐等各种需求，并且具有游艇俱乐部的特色，这是项目很有吸引力的一个优势。

该项目陆上交通优越，加上项目自身拥有游艇泊位和公共码头，这些都使得项目在对外交通网络方面具有一大优势。

3.2 项目的劣势

虽然项目所在区域发展前景良好，但目前仍是开发中，因此一段时间内项目周边的居住、商业、商务气氛都会是现在的淡静状态，这为项目在前期推广的时候带来一定不利影响。

项目地块是一海域，项目启动必须先行进行填海，此工程量和费用都非常巨大，对项目的前期投入开发有较高的资金要求，对于整体资金运作亦有较高的操作难度。

目前，国内沿海城市私人游艇的可航海范围有限，而航海权的限制对于游艇基地的推广是不利的因素。

3.3 项目的机会

近年三亚市整体经济水平处于海南省内各城市首位，并且持续快速增长，为项目发展高端综合旅游业提供了契机。

外商投资的增长和外籍人士的不断增加，居民可支配收入持续增长，国际旅游市场日趋活跃，为三亚发展高端消费提供有力的支持，这对于项目发展是有利的条件。

三亚城市加大游艇码头规划力度，和加强发展扶持；随着项目所处的区域的深入开发，将会为项目发展带来很好的商业、商务、旅游气氛。

项目以游艇基地为特色、涵括多种产品的综合物业形态出现，使项目获得了向高端方向发展的好机会。

3.4 项目的威胁点

游艇基地项目对于很多人来说是新鲜事物，调查结果表明，多数人无玩游艇经验，这令项

目在销售推广时将要面对一定的困难。

虽然项目位于城市开发重点区域，但项目周边的商业和商务气氛远不如传统的商圈成熟；而项目周边要发展的几大新商圈固然可为项目带来人气，但从竞争角度看，又是一个威胁。因此项目同时面临着新旧商圈的竞争。

4 项目策划（初步）定位

4.1 项目整体规划原则

根据项目特点及委托方需求，我们提出项目发展的策划原则应围绕以下两点：① 对于项目整体发展，争取实现项目效益的最大化。② 项目经营性物业多，应以快速回收项目投资为原则。

4.2 市场定位及形象设计

游艇基地整体项目定位为：东南亚规模最大的国际游艇基地。此定位的特色核心分别表现为：① 游艇会所，国内功能最齐全、层次最高的国际游艇俱乐部。② 泊位区，东南亚规模最大、种类最齐全的游艇泊位区。

4.3 功能构成

项目先行开发的游艇俱乐部主要由两大功能构成，游艇会所及泊位区。① 泊位区。鉴于当地居民对于游艇的消遣仍属于发展阶段，不是所有的会员都能拥有自己的一艘游艇。虽然有些客人对于游艇这项活动开始认识，但还需一段时间才会做出购买的行动。结合规划要求及项目发展方向，建议船位数量为 450 个。② 游艇会所。家庭式会员是项目中最有潜力的客户，对于这些客户，会所是很重要的配套，对于有经济能力但没接触过游艇的客人，可凭借会所的完善设施而吸引他们成为会员，从而在会所活动上增加对游艇的认识及兴趣。故此，会所的设施需达到全面的水平，结合从规划要求和市场角度考虑，建议会所建筑面积为 1.8 万~2 万 m²。

5 财务分析及经济效益评价

5.1 财务分析

5.1.1 全部投资动态评价

根据项目可行性报告等相关立项材料数据

分析，对项目财务动态指标进行评价，财务内部收益率高于选定的基准贴现率，认为项目在财务上是可行的；财务净现值大于零，认为项目在财务上是可以接受的；投资回收期约为 9~10 年（含建设期），认为项目的投资回收期是可接受的。

5.1.2 自有资金动态评价

自有资金动态评价指标分析：财务内部收益率高于选定的基准收益率，认为项目在财务上是可行的；财务净现值大于零，认为项目在财务上是可以接受的；投资回收期为约 10~12 年（含建设期），是可接受的。因此从财务上讲本项目是可行的。

5.2 经济效益分析

项目经济效益分析应进一步考虑项目建设对经济发展综合影响情况，着重分析对区域经济增长的影响、对区域就业的影响和对区域环境的影响。

5.2.1 对区域经济增长的影响

未来三亚将发展成为“世界著名、亚洲一流”的国际性热带海滨旅游城市，随着《三亚市游艇产业及游艇码头布局规划》编制实施，游艇码头将遍布三亚各港湾，游艇维护、保养、培训、展示及综合服务基地构成三亚游艇产业发展的保障条件。项目建设作为 2011—2012 年度沃尔沃环球帆船赛的亚洲经停港口，整个项目以码头村的形式出现，是一个与水上运动相辅相成的码头经济场所。项目的建设运营符合区域经济发展定位，对游艇产业的快速发展提供了良好的基础设施条件，并与三亚市已有的林荫河畔游艇码头、鸿洲国际游艇会码头形成呼应，项目凸显自身特点，既能为帆船赛事提供场所，在日常时间又可以作为游艇码头使用。对支持区域发展活力足、潜力大、产业链长的新兴产业，转变经济增长方式，推动现代产业体系建设，实现建设国际性热带滨海旅游城市的战略目标，具有积极的支撑作用。同时，作为赛事的经停港口，在承办赛事期间对区域的房地产租售、娱乐餐饮、酒店服务等发展都有强力的拉升作用，为区域经济特定时期的增长提供了契机。

5.2.2 对区域就业的影响

虽然项目定位于服务高端人群，需要聘请专业会所管理公司对俱乐部会所进行全面管理，并聘请国外游艇业内的专业人士负责主管俱乐部内游艇及泊位的日常管理。但是，码头村规划建设拥有众多时尚生活场馆，包括游艇俱乐部、管理调度监控塔楼，以及帆船、游艇展示的设施，除相应的管理人员外，各个功能区还需要服务人员、技术人员等，这些都将为区域人群提供大量的工作就业机会，随着区域游艇产业的快速发展，将逐步引导组建区域游艇产业就业群体，并会在项目经营过程中培养管理、技术、服务专业人才，为优化区域就业人群构成起到积极的影响。

5.2.3 对区域环境的影响

项目用海工程包括防波堤、游艇码头、港池和干船泊位，项目海域具有良好的水深条件，海域宽阔，项目建设合理利用了自然条件，工程建设规模小，施工产生的主要污染物为悬浮泥沙，会暂时引起海水悬浮物浓度的增加，但会随着施工的结束而较快消失。建设过程中会少量损毁港池区域的珊瑚，对区域海域环境有一定的影响。但是项目建成后不仅有力保障了沃尔沃帆船赛的顺利举办，同时作为集度假旅游、休闲运动为一体的综合旅游区，将更好地为当地市民提供服务，有效地推动滨海旅游业的发展，促进区域经济的加快增长。

因此，从以上分析，项目建设的经济效益良好，符合区域经济总体发展战略，较好地促进区域人员就业，对区域环境影响较小，满足区域经济发展需要。

6 总结

针对三亚鹿回头湾帆船游艇基地工程项目，从不同角度具体分析讨论了该项目的建设情况、投资环境和市场、目标客户，以及竞争对手情

况。通过分析并利用 SWOT 方法分析了该项目的优势、劣势、机会和威胁，并以此为依据为该项目制定了相应的规划设计，进行了准确的市场定位，以及分析了财务与经济效益。

经过系统分析，可以看出，三亚鹿回头湾帆船游艇基地工程对旅游经济的促进作用是相当明显的。在经验研究中，受数据资源的限制，评价变量的数量还不够充足；特定项目评估方法的广泛适用性还需进一步论证。随着项目样本数据的不断积累，有望针对类似的项目形成项目综合评估的标准，这样可以更快捷和更权威地对项目进行评估。

参考文献

[1] 戴艳平．钦州市三娘湾滨海旅游开发思路定位与项目探究[J]．市场论坛,2011(9):89—90.

[2] 孙滢悦,陈鹏．区域旅游资源灾害风险评价模型研究[J]．长春师范学院学报:自然科学版,2010(4):83—85.

[3] 张艳．基于层次分析法的投资项目风险管理[J]．潍坊学院学报,2011,11(4):101—106.

[4] 夏清泉,凌婕．风险投资理论和政策的研究[J]．国际商务研究,2002(5):43—47.

[5] 翁宇．风险投资及其项目评估分析[D]．北京:北京工业大学管理科学与工程专业,2001.

[6] 钱正英．浅谈旅游项目的风险管理[J]．中国商界,2011(7):35—37.

[7] 刘超．蒙山旅游区基础设施建设项目风险识别[J]．消费导刊,2011(12):70.

[8] 张俊玲．工程投资项目风险分析及评价研究[D]．天津:河北工业大学管理科学与工程专业,2004.

[9] 李哲,周建文．项目投资风险分析及防范综述[J]．工业技术经济,2000,19(3):50—51.

[10] 黄训江,侯光明．投资项目风险管理优先度评价研究[J]．工业技术经济,2005,24(1):107—109.

[11] 黄贤金．房地产企业经营管理[M]．上海:上海财经大学出版社,2000.