# 博远商务酒店投资可行性分析报告

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2024-06-13

*博远商务酒店投资可行性分析报告一、项目基本建设情况博远商务酒店位于三门峡市宏远市场西侧，建设路宏远市场红场南侧，距离建设路约30m。主体建筑高7层（含地下一层），建筑面积约6223㎡。一至三层每层938㎡，四至六层每层803㎡，地下室100...*

博远商务酒店投资可行性分析报告

一、项目基本建设情况

博远商务酒店位于三门峡市宏远市场西侧，建设路宏远市场红场南侧，距离建设路约30m。主体建筑高7层（含地下一层），建筑面积约6223㎡。一至三层每层938㎡，四至六层每层803㎡，地下室1000㎡，外围北侧停车场约500㎡，南侧停车场长45m\*宽6m＝270㎡。地下室拟做停车场；一层、二层拟做餐饮使用；三层至六层共有房间72间，每间面积约32㎡（含卫生间）。现土建施工已基本结束。

另外，酒店东侧与路相邻有一幢三层楼的第三层准备同时出租，面积为630㎡，可做为写字间出租，也可为酒店配套使用。

二、配套工程实施情况

1、水、电、排污市政配套，已施工到位，待入户施工。

2、地温空调水井正在施工，合同价为109万，费用拟由承租方承担。

3、消防设施合同已签，合同价包验收合格为59万，费用拟由承租方承担。

4、装修设计已初步完成，设计费21万，费用由出租方承担（已付19万）。承租方可无偿使用。

5、电梯预计20万。费用拟由承租方承担。

6、暖气接口费每平方50元×6223㎡＝31.1150万元。费用拟由承租方承担。

7、天然气接口费2万元。费用拟由承租方承担。

三、周边市场调查

该项目地处三门峡市宏远小商品批发市场中，靠近建设路东段，毗邻家电市场；周边行政单位多为陕县政府的二级或三级机构，有陕县公路局、供销社、陕高、陕县医院等单位。市级单位有市供销社、三中、物资公司等单位。效益好的企事业单位很少，整体消费水平较低。周边较好的酒店有国风会馆（客房98间，现出租率60%，平均房价140元左右），美华商务酒店（客房77间，现出租率70%，平均房价130元左右）。

周边商铺出租情况，建设路临街红场一层35元∕㎡，项目地东侧三层楼一层35元∕㎡。

四、投资可行性分析

博远酒店建筑主体出租价为12元∕㎡（含地下室），东侧商铺楼三层出租价拟定为20元∕㎡（有希望谈到12元∕㎡）。出租年限为10年，有希望谈到12年。

1、项目投资明细及预计费用

⑴地温空调

109万（含空气源热泵系统）；

⑵消防系统

59万；

⑶电

梯

20万；

⑷三楼至六楼客房装修72间×32㎡∕间×500元∕间＝115.2万元；

⑸公共部分装修1043㎡×250元∕㎡＝26.075万元；

⑹物品配置16800元∕间×72间＝120.96万元；

⑺燃气接入开口费2万元及内部管路

⑻暖气接入开口费31.1150万元及内部管路

⑼以上费用合计为450.235万元（不含暖气和燃气）

⑽

2、投资回报分析

⑴若以450.235做为总投资，预计三年回本，预计经营利润为35%，做以下分析：

预计年经营收入为450.235万元÷3年＝150.0783万元÷35%＝428.7951万元

预计100%出租率、平均房价：

428.7951万元÷12个月＝35.7329万元÷（72间×30天）＝165.43元

此房价与周边市场结合，房价过高，不可取。

⑵若以450.235做为总投资，预计三年回本，预计经营利润为40%，做以下分析：

预计年经营收入为450.235万元÷3年＝150.0783万元÷40%＝375.1957万元

预计100%出租率、平均房价：

375.1957万元÷12个月＝31.2663万元÷（72间×30天）＝144.75元

此房价与周边市场结合，房价过高，不可取。

⑶若以450.235做为总投资，预计三年回本，预计经营利润为45%，做以下分析：

预计年经营收入为450.235万元÷3年＝150.0783万元÷45%＝333.5073万元

预计100%出租率、平均房价：

333.5073万元÷12个月＝27.7923万元÷（72间×30天）＝128.67元

预计95%-75%出租率、平均房价：

27.7923万元÷（72间×30天×95%）＝135.44元

90%）＝137.86元

85%）＝145.97元

80%）＝160.23元

135元-138元左右的平均房价市场较容易接受，但90%-95%的年平均出租率经营压力较大。

⑷若以450.235做为总投资，预计四年回本，预计经营利润为35%，做以下分析：

预计年经营收入为450.235万元÷4年＝112.5588万元÷35%＝321.5964万元

预计100%出租率、平均房价：

321.5964万元÷12个月＝26.7997万元÷（72间×30天）＝124元

预计95%-75%出租率、平均房价：

26.7997万元÷（72间×30天×95%）＝130.6元

90%）＝137.86元

85%）＝145.97元

80%）＝155.09元

135元左右的平均房价市场较容易接受，但90%-95%的年平均出租率经营压力较大。

⑸若以450.235做为总投资，预计四年回本，预计经营利润为40%，做以下分析：

预计年经营收入为450.235万元÷4年＝112.5588万元÷40%＝281.397万元

预计100%出租率、平均房价：

281.397万元÷12个月＝23.4497万元÷（72间×30天）＝108.56元

预计95%-80%出租率、平均房价：

23．4497万元÷（72间×30天×95%）＝114.28元

90%）＝120.62元

85%）＝127.72元

80%）＝135.70元

135元左右的平均房价，市场接受困难不大；80%的年平均出租率通过经营应该可以达到。

3、经营成本、费用分析

从经营角度，在保证服务品质的前提下，核算固定成本费用，核算经营盈亏平衡点，再结合市场接受的平均房价，核算投资回报。

⑴总租金为6223㎡×12元∕㎡＝74676元∕月×12个月＝90万元

若将一层按40元∕㎡，二层按20元∕㎡出租，可得收益为938㎡×2（30元∕㎡－12元∕㎡）＝33768元∕月

酒店实际房租74676元∕月－33768元∕月＝40908元∕月÷4347㎡＝9.41元∕㎡

⑵人工费用：

店长

1人

2500元∕月

领班

2人

×

1200元∕月＝2400元∕月

前台

4人

×1000元∕月＝4000元∕月

客房

9人

×950元∕月＝8550元∕月

公卫

2人

×950元∕月＝1900元∕月

工程

2人

×1200元∕月＝2400元∕月

保安

3人

×1000元∕月＝3000元∕月

合计

23人

24750元∕月

⑶水电费30000元∕月

⑷物耗、一次用品、洗涤费15000元∕月

⑸管理费用5000元∕月

⑹以上合计115658元∕月

加上每月投资回报125000元＝240658元＋10000税金及附加＝250658元∕月÷135元∕间÷2160＝85.59%

也就是说在经营上保证85%以上的出租率，保证平均房价在135元∕间以上时，每天出租房间数在62间房以上，能够三年完成投资回报。

怡居酒店管理公司

2024年7月29日

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找