



****田园综合体项目长案例**

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

两会期间 大力实施乡村振兴战略

2018年03月05日，国务院总理李克强在作政府工作报告时说，大力实施乡村振兴战略。科学制定规划，健全城乡融合发展体制机制，依靠改革创新壮大乡村发展新动能。

推进农业供给侧结构性改革。促进农林牧渔业和种业创新发展，加快建设**现代农业产业园**和特色农产品优势区，稳定和优化粮食生产。新增高标准农田8000万亩以上、高效节水灌溉面积2000万亩。培育新型经营主体，加强面向小农户的社会化服务。发展“互联网+农业”，多渠道增加农民收入，促进农村一二三产业融合发展。

《农业部关于大力实施乡村振兴战略加快推进农业转型升级的意见》

2018年2月13日，农业部公布《农业部关于大力实施乡村振兴战略加快推进农业转型升级的意见》。《意见》指出实施休闲农业和乡村旅游精品工程。

大力发展休闲农业，支持盘活闲置农房等农村闲置资产资源发展乡村旅游，加强公共服务设施建设，推进农业与旅游、文化、教育、康养、体育等深度融合，建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、**康养基地**、乡村民宿等，推动农村厕所革命。积极推进农民体育健身事业发展。培育一批美丽休闲乡村，开展休闲农业和乡村旅游精品发布推介，鼓励各地因地制宜开展农业嘉年华、休闲农业特色村镇、农事节庆等形式多样的品牌创建和推介活动，办好第二届全国休闲农业和乡村旅游大会。开展第五批中国重要农业文化遗产发掘保护工作。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应国家政策号召，符合乡村的发展规划

近年来，国家出台多项政策，鼓励进行乡村开发，促进农村一二三产业融合，壮大新产业新业态，拓展农业产业链价值链，促进建设更多集循环农业、农事体验、农业创意为一体的田园综合体项目的发展及规划，让更多的农民受益。

.....

二、项目建设是现代农业农村发展形势的客观需求

三、项目建设是促进西安市城乡统筹发展，提高整体经济生产总值

四、项目建设是增加就业，提高村民收入的需要

五、项目建设是强化西安市城市品牌形象，促进西安市康养产业的建设

第二章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目性质

三、项目建设地点

四、项目建设内容

项目启动区总占地面积**多亩，总建筑面积**平方米，主要项目建设内容：项目建设工程**平方米，景观工程**平方米，基础配套**平方米。

第二节 可行性报告编制依据

一、可行性研究报告的编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第三节 项目创新性

第四节 项目效益分析

第三章 项目产品市场分析

第一节 康养产业市场分析

一、康养产业

与一般意义的“健康”、“养老”、“养生”和“疗养”等概念相比，“康养”是一个更具包容性的概念，涵盖范围广阔，与之对应的康养行为也十分宽泛：康养既可以是一种持续性、系统性的行为活动，又可以是诸如休息、疗养、康复等具有短暂性、针对性、单一性的健康和医疗行为。

从生命的角度，康养要兼顾生命的三个维度：一是生命长度，即寿命；二是生命丰度，即精神层面的丰富度；三是生命自由度，即国际上用以描述生命质量高低的指标体系。

康养的核心功能在于尽量提高生命的长度、丰度和自由度。从孕幼到青少年再到中老年等各个年龄阶层的人群，都存在不同程度、不同类型的康养需求，从健康到亚健康再到病患甚至是需要临终关怀的群体，社会各个群体都有必要纳入康养的范围。

.....

第二节 田园综合体市场分析

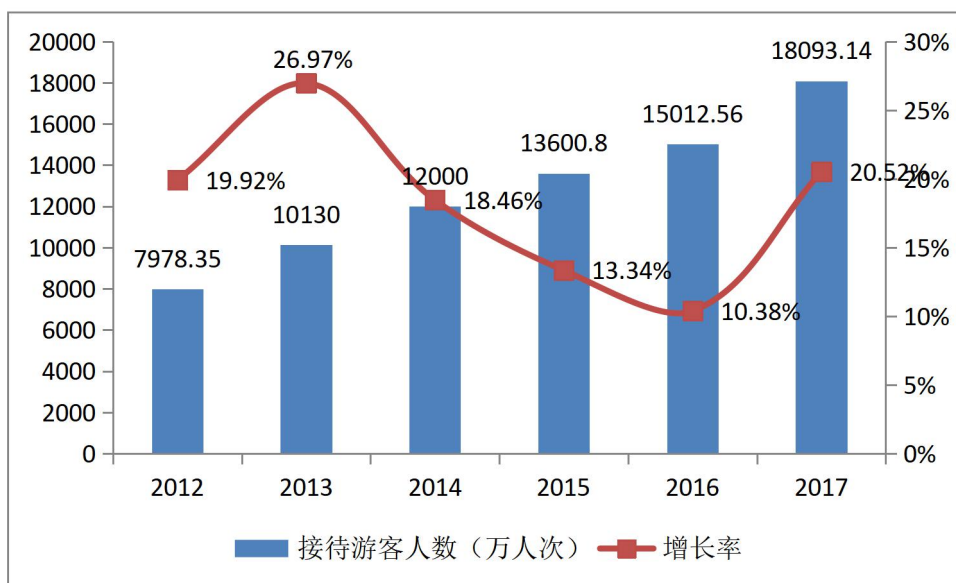
第三节 中医药健康产业市场分析

第四节 中草药种植市场分析

第五节 西安市旅游市场分析

西安市旅游业呈现稳步增长的趋势，接待游客人数及实现旅游总收入的年增长率维持在 10% 以上。2017 年，西安市接待境内外游客人数 18093.14 万人次，比上年增长 20.5 %；旅游业总收入 1633.30 亿元，增长 34.6%。

图表 53：2012-2017 年西安市接待游客人数及增长率



第六节 项目市场定位及市场预测

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目顶层设计

第一节 项目命名

第二节 项目发展模式

第三节 发展理念

第四节 项目整体定位

第六章 项目规划方案及建设方案

第一节 空间结构及功能分区

第二节 项目区域规划

第三节 项目启动区总图布置

第四节 项目建设方案

第七章 项目公辅工程

第一节 给排水系统

第二节 电气系统

第八章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 项目建设对环境的影响及保护措施

第三节 项目运行对环境的影响及保障措施

第四节 环境影响评价结论

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 劳动安全与卫生

第二节 职业安全

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑消防

三、给水消防

四、电气消防

第四节 防范措施

第十章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

第十一章 企业组织机构、劳动定员和 人员培训

第一节 项目组织管理

第二节 项目建设及运行管理

第十二章 项目实施进度和招投标

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

第三节 项目招投标

第十三章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用估算

三、预备费估算

四、项目流动资金估算

五、项目总投资估算

项目估算总投资（含流动资金）**万元，其中：其中建筑工程费**万元，设备购置费**万元，安装工程费**万元；工程建设其他费用合计**万元；预备费**万元，流动资金**万元。

图表 79：项目总投资一览表

序号	项目	合计	占总投资比例 (%)
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		

序号	项目	合计	占总投资比例 (%)
3	总计		

第五节 资金使用计划

第十四章 财务效益、经济评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

三、成本费用测算

四、利润测算

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率（FIRR）

二、财务净现值（FNPV）

三、项目投资回收期（Pt）

四、总投资收益率（ROI）

五、项目资本金净利润率（ROE）

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第四节 财务效益分析结论

经测算,项目 20 年内所得税后项目净现值为**万元,税后内部收益率为**%,静态税后投资回收期为**年(不含建设期),动态税后投资回收期为**年(不含建设期),项目投资净利润率为***%。

从财务指标可以看出,项目达到生态旅游类项目同类经营性项目基准收益

率，投资回收期基本适中，从单体经济效益来说基本可行。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备运营期基本财务生存能力。

图表 116：项目经济效益指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

.....

第十五章 社会效益分析

第一节 项目实施对社会的影响分析

- 1、对当地中药材种植发展的影响
- 2、对当地居民就业、收入的影响
- 3、改善投资环境
- 4、对所在区域居民生活质量的影响
- 5、项目能够促进区域内经济发展

第二节 互适性分析

第十五章 项目风险分析及及防范建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、征地拆迁风险

二、公共财产影响风险

三、居民生活影响风险

四、工程建设风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策风险及防范

二、市场风险及防范

三、财务风险及防范

四、环境风险及防范

第三节 其他风险

第四节 综合风险评价

第十六章 项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806