



广东省某田园综合体项目 可行性研究报告案例

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/>

二、社会效益评价

第四节 可行性研究报告编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》

2018年9月，中共中央、国务院印发了《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》，《规划》共分十一篇三十七章，以习近平总书记关于“三农”工作的重要论述为指导，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，对实施乡村振兴战略作出阶段性谋划……

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……

《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……

2、广东省政策

《中共广东省委 广东省人民政府 关于推进乡村振兴战略的实施意见》（粤发〔2018〕16号）

2018年5月29日，中共广东省委、广东省人民政府印发《关于推进乡村振兴战略的实施意见》，指出按照“3年取得重大进展、5年见到显著成效、10年实现根本改变”的要求，全面实施乡村振兴战略，为2035年乡村振兴取得决定性进展、2050年实现全面振兴奠定坚实基础。

大力发展特色优势产业。实施特色产业培育工程，发展一村一品、一镇一业，做强富民兴村产业。**建设一批农村一二三产业融合发展试点县和先导区。延长种养业产业链条**，构建现代农业产业体系，做优大米、畜禽、蔬菜等传统产业，做强岭南特色水果……

《广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

2016年1月30日，广东省十二届人大四次会议审议批准了《广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，文件指出“十三五”时期广东省发展任务之一为**强化“三农”基础地位建设幸福美丽新农村**，具体包括：

大力推进农业现代化。加快转变农业发展方式，推进农业结构调整，走产品安全、生产高效、资源节约、环境友好的**现代农业发展道路**……

3、***市政策

……

二、经济背景

1、我国经济运行稳中有进，发展质量不断提高

近年来，世界经济在深度调整中曲折复苏，不稳定不确定因素增多，国内经济结构性矛盾突出，防范化解风险挑战……

2018年，我国国内生产总值为900309亿元，按可比价格计算，比上年增长6.6%，虽比上年回落0.2个百分点，但仍实现了6.5%左右的经济预期增长目标。其中，第一产业增加值64734亿元，比上年增长3.5%……

图表 5：2013-2018 年国内生产总值及增速



2、广东省扎实有序推进各项工作，经济保持平稳健康发展

2018 年，广东以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神……

初步核算并经国家统计局核定，2018 年，广东实现地区生产总值 97277.77 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.8%，增幅同比回落 0.7 个百分点，比前三季度回落 0.1 个百分点。分产业看，第一产业增加值 3831.44 亿元……

图表 6：2013-2018 年广东省地区生产总值及增速



3、***市经济保持“稳中向好、稳中有进、稳中提质”的发展态势

……

三、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设响应了国家政策号召,有助于推动农村一二三产业融合,促进乡村振兴

乡村是具有自然、社会、经济特征的地域综合体,兼具生产、生活、生态、文化等多重功能,与城镇互促互进、共生共存,共同构成人类活动的主要空间。乡村兴则国家兴,乡村衰则国家衰。我国人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾在乡村最为突出……

项目积极响应国家政策号召,结合当地的区域交通优势……

二、项目建设***,提升农村住房舒适水平,改善农村人居环境的需要

三、项目建设是促进***基础设施建设,打造农村宜居空间的需要

四、项目建设是加强科技创新,打造区域创新高地,以科技促发展的需要

第三章 项目市场分析

第一节 田园综合体市场分析

一、田园综合体简介

田园综合体是由中央一号文件《关于深入推进农业供给侧结构性改革，加快培育农业农村发展新动能的若干意见》中提出的概念，主要是集循环农业、创意农业以及农事体验于一体的特色小镇和乡村综合发展模式。

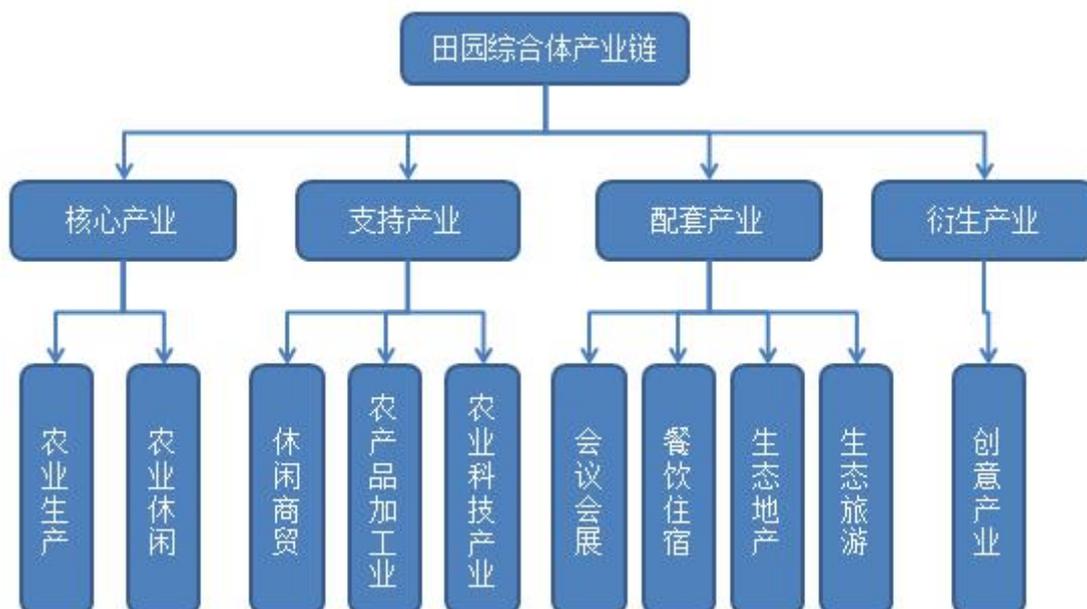
1、循环农业：……

二、田园综合体产业链分析

田园综合体的综合产业链包括核心产业、支持产业、配套产业、衍生产业四个层次的产业群。

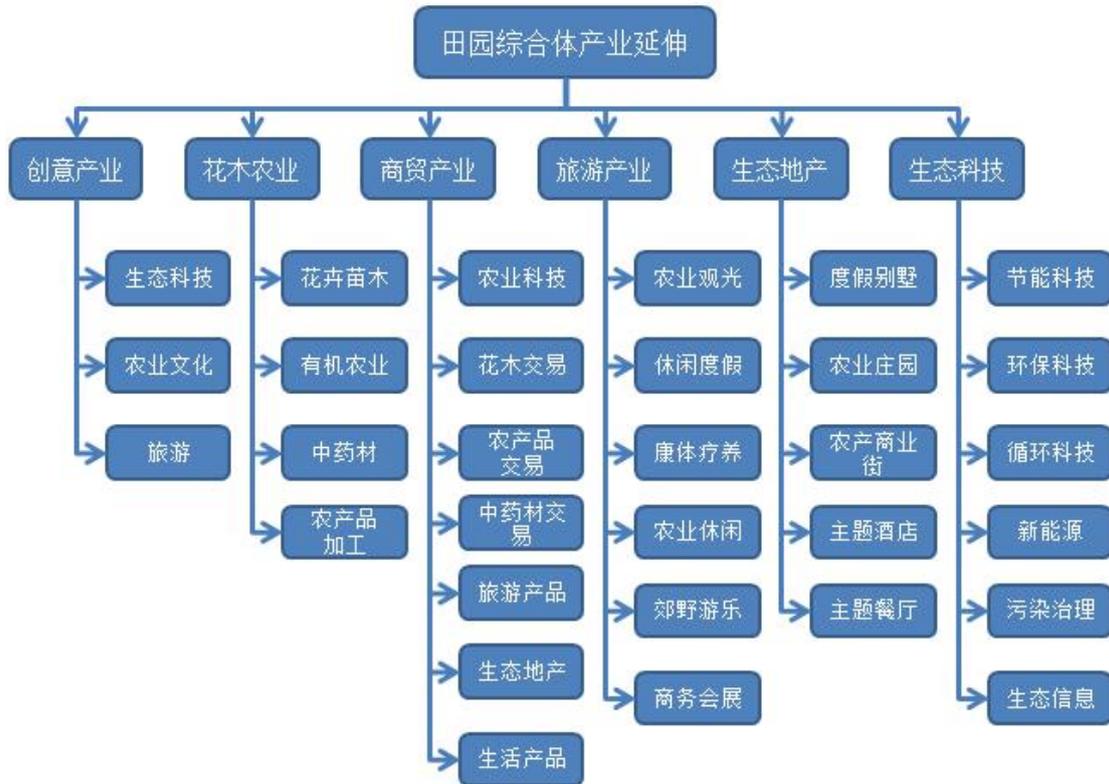
1、核心产业是以特色农产品和园区为载体的农业生产和农业休闲活动；
……

图表 11：田园综合体产业链构成



田园综合体通过一二三产业互融互动，通过各个产业的相互渗透、融合，把休闲娱乐、养生度假、文化艺术、农业技术、农副产品……

图表 12：田园综合体产业延伸



三、田园综合体典型案例分析

1、国外田园综合体案例分析

(1) 韩国

韩国田园综合体的经典形式为“周末农场”和“观光农园”；主要特点如下：
注重资源整合，海滩、山泉、小溪、瓜果、民俗都成为乡村游的主题……

图表 13：韩国田园综合体-江原道旌善郡大酱村



.....

第二节 农产品种植加工市场分析

一、***种植加工行业市场分析

二、***及***行业市场分析

第三节 旅游产业市场分析

一、整体旅游市场分析

1、全国旅游市场分析

2017年，中国旅游市场高速增长，入出境市场平稳发展，供给侧结构性改革成效明显。国内旅游人数 50.01 亿人次，收入 4.57 万亿元，分别比上年增长 12.8%和 15.9%；入境旅游人数 1.39 亿人次，实现国际旅游收入 1234 亿美元，分别比上年增长 0.8%和 2.9%.....

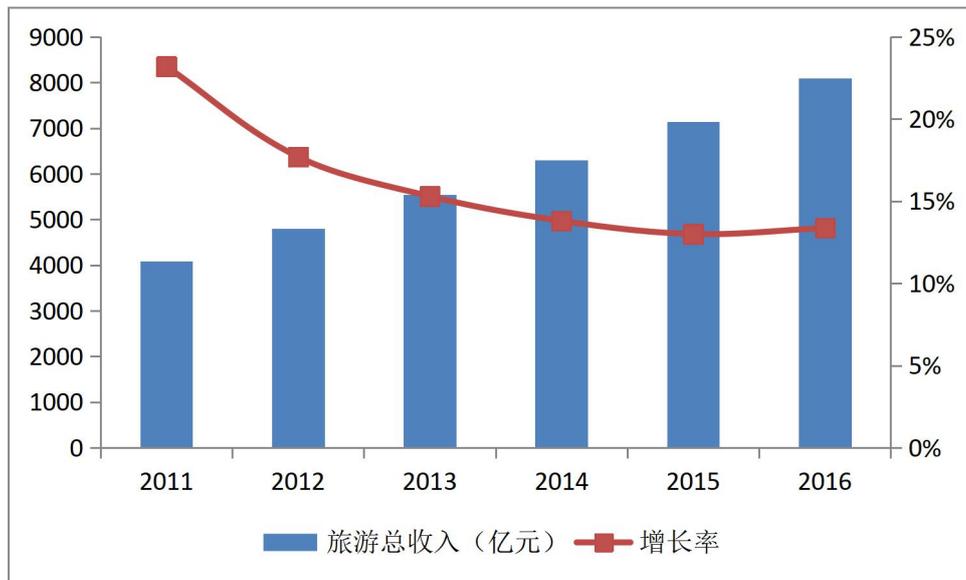
从全年形势来看，我国旅游业已经进入“大众旅游”阶段.....

2、广东省旅游市场分析

改革开放 40 年来，广东充分发挥“毗邻港澳，华侨众多”的地缘优势，大力发展旅游业，广东旅游业从小到大，从弱到强，产业形象日益鲜明，产业规模不断壮大，产业素质不断提升，产业地位和作用不断增强……

2017 年全省旅游总收入 11993 亿元，同比增长 14.95%；其中旅游外汇收入 196.5 亿美元、同比增长 5.78%；接待过夜游客 4.44 亿人次，同比增长 11.4%；其中入境过夜游客 3647.56 万人次……

图表 30：2013-2017 年广东省旅游业收入及增长率



3、***市旅游市场分析

二、养生旅游市场分析

1、养生旅游简介

旅游业作为一种迅速发展的绿色产业，伴随着人们生活质量的提高，带来的经济效益日益显著，旅游的形式也日渐丰富。21 世纪以来，经济快速发展，快节奏的工作、学习等导致压力变大，……

2、养生旅游产品分类

养生旅游产品类型丰富多样，根据不同的标准可以划分为不同的类型：

(1) 按照依托的养生旅游资源分类……

图表 32：基于资源的养生旅游产品分类

产品类别	名称	养生功效
自然类养生旅游产品	森林养生旅游产品	森林中富含负离子，能改善大脑皮质的功能，减缓疲劳，改善睡眠；富含臭氧、过氧化氢等杀菌消毒气体，

产品类别	名称	养生功效
		可以降低血压、改善血液循环，改善肺的呼吸功能和换气功能，促进人体健康。
社会类养生 旅游产品		

(2) 基于旅游者的旅游需求，养生旅游产品可以分为以下几种类型：

图表 33：基于旅游者需求的养生旅游产品分类

名称	示例
疗养度假型产品	海滨度假区、宗教场所度假区等
医疗保健型产品	美容馆、SPA、养生会馆等

3、养生旅游的特征

4、养生旅游发展分析

三、生态农业旅游市场分析

四、乡村旅游市场分析

第四节 康养产业市场分析

一、康养产业简介

1、康养定义

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……

2、康养产业分类

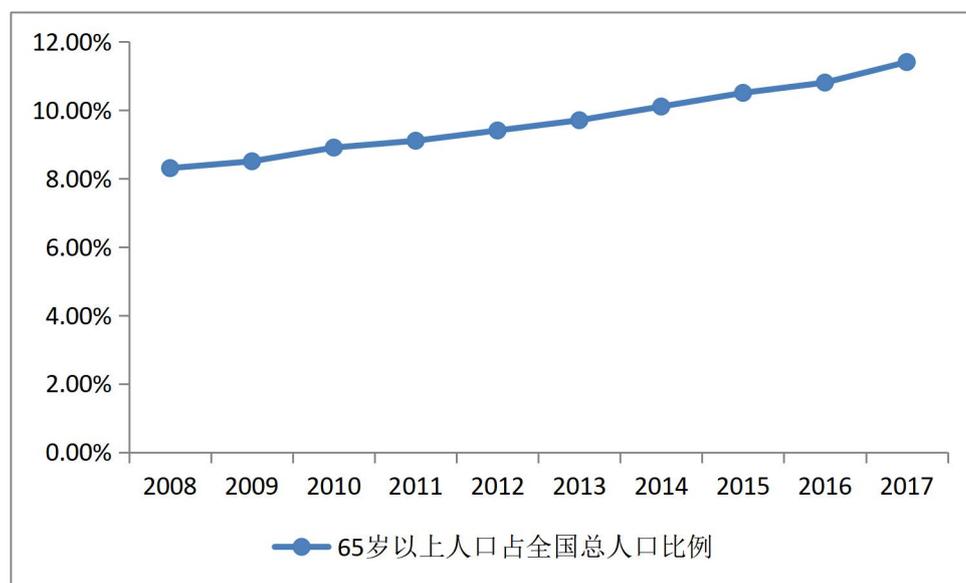
二、康养产业目标群体分析

我国康养业发展的市场前景非常广阔。我国康养业主要目标群体是老年人群和亚健康人群。

1、老年人群

按照联合国对老龄化社会的定义：60 岁以上人口占比超过 10%，65 岁以上人口占比超过 7%。中国 65 岁以上人口已连续三年超过 10%，人口老龄化现象严重，也是人口老龄化发展速度最快的国家之一……

图表 36：2008-2017 年中国 65 岁及以上人口占全国总人口比例



预计到 2050 年，中国老年人口将达到 4.8 亿，约占届时亚洲老年人口的五分之二、全球老年人口的四分之一……

2、亚健康人群

随着亚健康问题的日趋突出以及人们对健康问题的愈加重视，社会对于亚健康的防治需求日益增长……

三、康养产业市场前景分析

2017 年，中国城市 45% 的老年人拥有储蓄存款，老年人存款余额超过 17 万亿元，人均存款将近 8 万元。预计到 2020 年，老年人的退休金总额将超 7 万亿元。目前中国老年康养产业市场消费需求在 5 万亿元以上……

四、康养产品典型案例分析

1、宗教文化养生型

依托道教、佛教等宗教文化资源，打造集宗教文化养生体验、养生教育、休闲度假、养老等于一体的综合度假区，该类型一般多分布在旅游景区或景区周边，有悠久的历史 and 古老的文化基础。

案例介绍：武当山太极湖生态文化旅游区

项目介绍：武当山太极湖生态文化旅游区由太极湖新区和太极湖旅游区组成，太极湖新区重点发展旅游发展中心……

图表 37：武当山太极湖生态文化旅游区



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

一、自然地理

二、交通条件

三、经济环境

四、基础配套

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目产品与服务

第一节 ***

一、产品描述

二、产品目标市场

三、产品竞争优势

第二节 ***

一、产品描述

二、产品目标市场

三、产品竞争优势

第三节 ***

一、产品/服务描述

图表 50: ***主要产品及服务

分类	研究与应用内容

二、产品/服务目标市场

三、产品/服务竞争优势

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设内容

第三节 总图布置

一、总平面布置原则

二、设计依据与规范

三、道路交通组织

四、竖向布置

第四节 公辅工程

一、设计依据

二、电力

三、给水

四、水电管网

五、防水工程

第七章 环境保护方案

第一节 执行标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

第三节 环境影响综合评价

第八章 能源节约方案

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施和节能效果分析

一、建筑节能

二、电气节能

变压器选用新型节能型变压器，变压器功率因数补偿采用高低压集中补偿方式，在高压配电间和变电所低压侧设置功率因数自动补偿装置，要求补偿后的低压侧功率因数在 0.9 以上，高压侧在 0.95 以上，同时考虑防止高次谐波。并要求荧光灯、气体放电灯就地补偿，补偿后的功率因数在 0.9 以上。

三、给排水节能

将本项目所需能源消耗折算成标准煤，见下表：

项目达产后能耗折算表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例
1	电		万 kWh/年	3.3		
				1.229		
2	新水		万 m ³ /年	0.857		
				-		-
合计				等价值		
				当量值		

第九章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案

第一节 设计依据

第二节 劳动保护

一、项目建设中必须遵守的基本规定

二、运营过程中的劳动安全卫生措施

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

五、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第十章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息管埋

第二节 劳动定员与人员来源

一、公司用人原则

二、劳动定员

项目运营后劳动定员如下。

序号	工作职位	劳动定员
1		
2		
3		
4		

第十二章 投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 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

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

项目估算总投资**万元，其中固定资产投资**万元，流动资金**万元。固定资产投资中，工程费用**万元，工程建设其他费用**万元，预备费用**万元。

具体如下表所示：

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	铺底流动资金		
3	总计		

.....

第五节 资金筹措

第十三章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及增值税测算

第三节 总成本费用测算

一、外购原辅材料费用

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费用

四、维修费用

五、其他费用

六、折旧及摊销费

七、总成本费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 Pt

四、投资净利润率

第六节 项目盈亏平衡分析

第七节 财务评价结论

经测算，项目年均营业收入**万元。项目财务净现值为**万元，财务内部收益率为**%，静态投资回收期为**年（不含建设期），动态投资回收期为**年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
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		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
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	%		

.....

第十四章 项目社会效益分析

第一节 社会效益分析

一、项目的财税效益

二、项目能够带动大量就业

三、项目能够提高当地居民收入

第二节 互适性分析

第十五章 风险因素识别及防控

第一节 项目开发的运作风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策性风险及防范

本项目的实施，符合国家产业政策导向和发展规划，符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等文件的精神，因此，项目政策法规风险较小。但是如果国家对项目相关产业政策有所调整，如：国家宏观调控的行业范围扩大，可能会给项目的经营生产带来不利影响。

二、市场风险及防范

三、技术风险及防范

四、管理风险及防范

第十六章 可行性研究结论及建议

第一节 项目可行性研究结论

第二节 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