



北京某农业示范园案例 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/>

第一章 总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

北京某农业示范园项目

二、项目建设地点

三、项目建设单位

四、项目定位

五、项目建设内容

规划总占地面积约**亩，总建筑面积约****m²。根据项目预计实现功能，建设内容主要包括：

.....

六、项目总投资与资金筹措

项目估算总投资（含流动资金）****万元，其中建筑工程费用****万元，设备购置费****万元，安装工程费****万元，其他费用****万元（包含土地使用费****万元），预备费****万元，流动资金****万元。

项目	合计	占总投资比例
固定资产投资		
建设投资		
工程费用		
建筑工程费		
设备购置费		
安装工程费		
工程建设其他费用		
预备费用		
基本预备费用		
涨价预备费用		
建设期利息		
铺底流动资金		
总计		

七、项目实施周期

八、项目经济指标

经测算，项目达产年营业收入****万元。项目所得税后财务净现值为****万元，财务内部收益率为****%，静态投资回收期为****年（含建设期），动态投资回收期为****年（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，项目经济效益良好。

图表 6：财务指标汇总

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		完全运营年
4	利润总额	万元		完全运营年
5	净利润	万元		完全运营年
6	总成本费用	万元		完全运营年
7	上缴税金	万元		完全运营年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		完全运营年
7.2	年上缴增值税	万元		完全运营年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		含建设期，税前
		年		含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		含建设期，税前
		年		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	%		

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

- 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划》
- 2、《北京市新增产业的禁止和限制目录(2018 年版)》
- 3、《投资项目可行性研究指南（试用版）》

- 4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 5、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定
- 6、地方政策法规以及当地拟建厂址的自然、经济、社会等基础资料
- 7、委托单位提供的本项目相关的基础资料、数据等

二、编制原则

- 1、符合国家、北京市政府有关技术、经济等方面的产业发展政策；
- 2、符合可持续发展的目标；
- 3、建设规模、投资数额做到切合实际；
- 4、统筹考虑施工方便、管理维护便捷等因素。

三、编制范围

第二章 项目建设单位简介

第一节 基本情况

第二节 公司简介

第三章 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

国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知（国土资规〔2018〕1号）

2018年2月，国土资源部印发了《关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》。《通知》指出加强永久基本农田质量建设。根据全国高标准农田建设总体规划和全国土地整治规划安排，整合各类涉农资金，吸引社会资本投入，优先在永久基本农田保护区和整备区开展高标准农田建设，推动土地整治工程技术创新和应用，逐步将已划定的永久基本农田全部建成高标准农田，有效稳定永久基本农田规模布局，提升耕地质量，改善生态环境。

国务院关于印发全国国土规划纲要（2016—2030年）的通知（国发〔2017〕3号）

2017年1月，国务院印发了《全国国土规划纲要（2016—2030年）》。《纲要》指出要改善农村人居环境。严格工业项目环境准入，防止城市和工业污染向农村转移。加强农业面源污染防治，加大种养业特别是规模化畜禽养殖污染防治力度，保持饮用水源和土壤质量安全。大力推进测土配方施肥，科学施用化肥、农药，实现化肥、农药使用量零增长，**推动生态农业和有机农业发展**。全面推进农村垃圾治理，加快农村生活污水治理和改厕，推广节能环保型炉灶，改善农村居民生活环境。

《“十三五”农业农村科技创新专项规划》（国科发农〔2017〕170号）

2017年6月，科技部、农业部、国资委等16个部门联合印发了《“十三五”农业农村科技创新专项规划》。《规划》指出加快构建农业绿色发展科技支撑体系，重点突破农业节水、循环农业、面源污染治理、肥药减施增效、农林防灾减灾以及农产品绿色物流等关键技术研究。

关于循环农业的发展，指出重点开展农业与畜牧业结合过程中循环农业系统物质能量循环调控与节能减排机理，风险污染物阻控机制等基础理论研究，研发农田复合生物循环、农牧循环、农菌循环、农牧沼循环以及农业企业（园区）循环等循环农业模式，构建循环农业产业链。

2、北京市政策

《关于加快休闲农业和乡村旅游发展的意见》京政农发〔2017〕30号

2017年9月，北京市发改委等12个部门联合印发了《关于加快休闲农业和乡村旅游发展的意见》。《意见》提出推动北京市休闲农业和乡村旅游发展的主要任务如下：

（1）创新发展业态。通过农旅结合、农科结合、农文结合等发展模式，紧密结合中小学生学习示范基地、北京市科普教育基地、A级景区等建设标准，因地制宜创新发展业态。鼓励发展亲子农业、教育农园、市民农园，促进农业与科普、教育、体验的结合。推进乡村酒店、养生山吧、**休闲农庄**、生态渔家、山水人家、采摘篱园、民族风苑、国际驿站、葡萄酒庄、汽车旅游营地特色业态发展。

（2）延伸产业链条。支持一产与二三产业融合发展，培育生产标准化、经

营集约化、功能多样化的休闲产业链。支持有条件的乡村盘活闲置农宅，吸引社会资本，发展旅游、休闲、养老、健身等产业，延长产业链条。休闲农业园区要以增加体验性、参与性为重点，积极发展城市农业，促进创意农业走进市民家庭。

(3) 加强品牌建设。实施休闲农业品牌战略，培育一批特色突出、品质优秀、创意新颖的知名品牌。打造一批乡村美食、创意产品、农事活动等特色乡村旅游品牌。推进 100 个特色旅游村镇创建。

《关于坚持以疏导整治促提升扎实推进城乡一体化发展的意见》(京发〔2017〕9号)

2017 年 3 月，市政府常务会议审议了《关于坚持以疏导整治促提升扎实推进城乡一体化发展的意见》。《意见》指出，推行绿色生产方式，全面推进农业可持续发展实验示范区建设，发展高效节水农业和生态循环农业。全方位创建国家现代农业示范区。加快推动优势特色农业提质增效，建设一批智慧农园、果园等农业物联网示范工程，着力发展现代种业。全面推动乡村休闲旅游提档升级。优化区域功能布局，着力提升农村经济社会发展水平，扎实推进城乡结合部建设，大力推进生态环境建设。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是促进现代有机农业发展，引导绿色健康消费的需要

农业是农村经济的主导产业，是中华民族生存和发展的基础，是关系国计民生的一个重要产业，决定着国家的稳定与发展。但我国农业基础仍很薄弱、农业科技发展滞缓、农产品市场发展水平低、农业资源匮乏、农业生产效益低、农业资源利用率不高，并且长期以来一直是粗放经营。加入 WTO 后，农业生产的国际环境变化，使出口产品要应对国际上各种标准的要求，农产品走向世界将面对绿色壁垒的挑战。近年来，随着我国高收入、高消费人群的逐年上升，中高端农产品消费市场正在形成。在消费农产品时，人们不但讲究价格、质量，而且追求口感、营养和健康，绿色食品、有机食品竞争力凸显。

本项目建设内容包括种植、观光、采摘区域，将温室大棚、光伏农业等现代化设施农业模式，打造绿色农产品生产基地。项目生产的产品全部为无公害绿色健康产品，完全符合绿色食品生产技术标准。种植产业园又将作为旅游观赏区的一部分，将建立观光旅游带和相关服务设施，循环利用现有的自然资源。

二、项目建设是旅游开发与生态环保和谐发展的必然要求

三、项目建设是响应政府号召，推动美丽乡村建设的需要

四、项目发展生态旅游，满足城市居民回归田园的心理需求

第四章 项目市场分析

第一节 生态农业市场

一、全球生态农业市场

1、生态农业介绍

纵观历史，人类社会的农业生产大致经历了从原始农业、传统农业、石油农业到绿色有机农业的发展阶段。石油农业虽然土地产出率、劳动生产率高，但化肥、农药等化学物质的长期过量使用，导致土壤退化、重金属残留超标、环境污染愈发严重。因此，在 20 世纪 60 年代末期，作为石油农业的对立面，生态农业概念提出。

生态农业主要是通过提高太阳能的固定率和利用率、生物能的转化率、废弃物的再循环利用率等，促进物质在农业生态系统内部的循环利用和多次重复利用，以尽可能少的投入，求得尽可能多的产出，并获得生产发展、能源再利用、生态环境保护、经济效益等相统一的综合性效果，使农业生产处于良性循环中。

2、生态农业模式

(1) 时空结构型

这是一种根据生物种群的生物学、生态学特征和生物之间的互利共生关系而合理组建的农业生态系统，使处于不同生态位置的生物种群在系统中各得其所，相得益彰，更加充分的利用太阳能、水分和矿物质营养元素，是在时间上多序列、空间上多层次的三维结构，其经济效益和生态效益均佳。具体有果林地立体间套

模式、农田立体间套模式、水域立体养殖模式，农户庭院立体种养模式等。

(2) 食物链型

这是一种按照农业生态系统的能量流动和物质循环规律而设计的一种良性循环的农业生态系统。系统中一个生产环节的产出是另一个生产环节的投入，使得系统中的废弃物多次循环利用，从而提高能量的转换率和资源利用率，获得较大的经济效益，并有效的防止农业废弃物对农业生态环境的污染。具体有种植业内部物质循环利用模式、养殖业内部物质循环利用模式的物质循环利用模式等。

(3) 时空食物链复合型

这是时空结构型和食物链型的有机结合，使系统中的物质得以高效生产和多次利用，是一种适度投入、高产出、少废物、无污染、高效益的模式类型。

3、生态农业市场规模

生态农业已成为 21 世纪世界农业的主导模式。随着高新技术的迅猛发展，生态农业得到广大消费者、政府和经营企业的一致认可，消费生态食品已成为一种新的消费时尚。尽管生态食品的价格比一般食品贵，但在西欧、美国等生活水平比较高的国家仍然受到人们的青睐，不少工业发达国家对生态食品的需求量大大大超过了对本国产品的需求。随着世界生态农业产品需求的逐年增多和市场全球化的发展，生态农业已成为 21 世纪世界农业的主流和发展方向。

生态农业的规模将不断扩大，速度将不断加快。随着可持续发展战略得到全球的共同响应，生态农业作为可持续农业发展的一种实践模式和一支重要力量，进入了一个崭新的发展时期，预计在未来几年其规模和速度将不断加强，并将进入产业化发展时期。预计未来十年，许多国家生态食品的市场增长率将为 30%~65%。

.....

第二节 有机农业市场

一、全球有机农业市场

1、有机农业概念

有机农业是指在生产中完全或基本不用人工合成的肥料、农药、生长调节剂

和畜禽饲料添加剂，而采用有机肥满足作物营养需求的种植业，或采用有机饲料满足畜禽营养需求的养殖业。有机农业的发展可以帮助解决现代农业带来的一系列问题，如严重的土壤侵蚀和土地质量下降，农药和化肥大量使用对环境造成污染和能源的消耗，物种多样性的减少等；还有助于提高农民收入，发展农村经济，有极大的发展潜力。

生态农业是生产过程中既要促进生态保护，又要依赖生态的有效支撑，针对的是农业生产体系；有机农业针对的是农业生产方式，强调生产过程中不使用人工合成的化肥、农药和饲料添加剂。

图表 26：有机农业与生态农业的区别

名称	提出学者	产品	代表国家	理论基础	特点
有机农业	Lord North-Bound(1940)	有机食品	美国、澳大利亚	生态农业理论	成本高、产量低、规模小、集约化程度低、生产规程最严格：重点在减轻环境污染、恢复生态平衡；生产方式上不使用化肥和农药、使用有机肥料和生物防治；制约条件是产量。
生态农业	William Albore-Cht(1971)	无界定	日本、德国	生态农业理论	成本高、产量低、规模小、集约化程度低、生产标准低：强调保护生态为基础、促进生态平衡、追求农业的生态本质；制约条件是缺乏生产标准。

发展有机农业的原则：

(1) **健康原则：**有机农业应当将土壤、植物、动物、人类和整个地球的健康作为一个不可分割的整体而加以维持和加强。

(2) **生态原则：**有机农业应以有生命的生态系统和生态循环为基础，与之合作、与之协调，并帮助其持续生存。

(3) **公平原则：**有机农业应建立起能确保公平享受公共环境和生存机遇的各种关系。

.....

第三节 休闲农业旅游市场分析

一、全球休闲农业旅游市场

1、发展概述

近年来，伴随全球农业的产业化发展，人们发现，现代农业不仅具有生产性功能，还具有改善生态环境质量，为人们提供观光、休闲、度假的生活性功能。随着收入的增长、闲暇时间的增多、生活节奏的加快以及竞争的日益激烈，人们渴望多样化的旅游，尤其希望能在典型的农村环境中放松自己。于是农业与旅游边缘交叉的生态农业观光应运而生。各地掀起发展观光农业的热潮；有的选择已有的自然风景区或旅游景点为依托，兴建“观光果园”或珍稀动物养殖场；有的以种、养殖场为基础，再造人工景观、游乐设施；有的集科研、技术开发、观光旅游于一体，兴建“水果世界”等等。

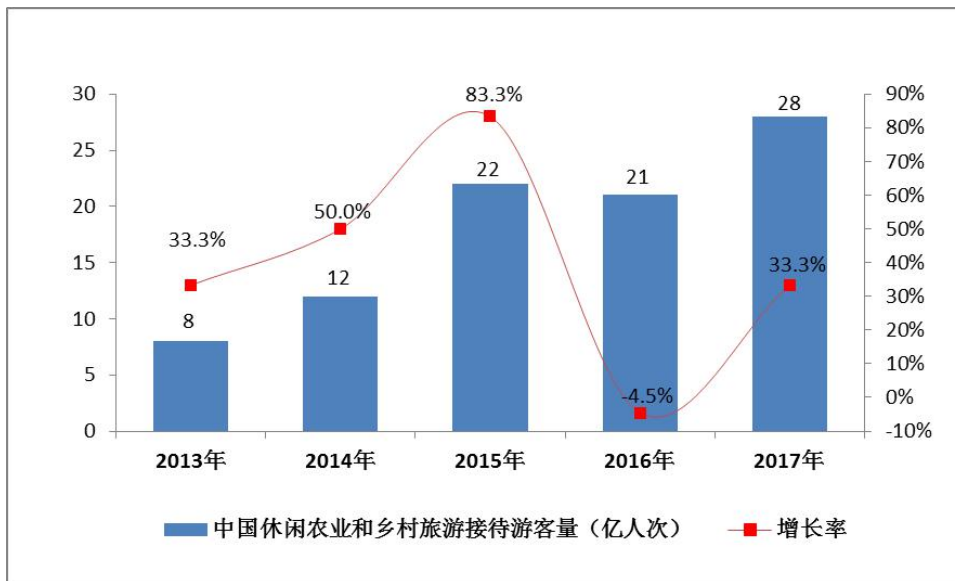
.....

二、中国休闲农业旅游市场

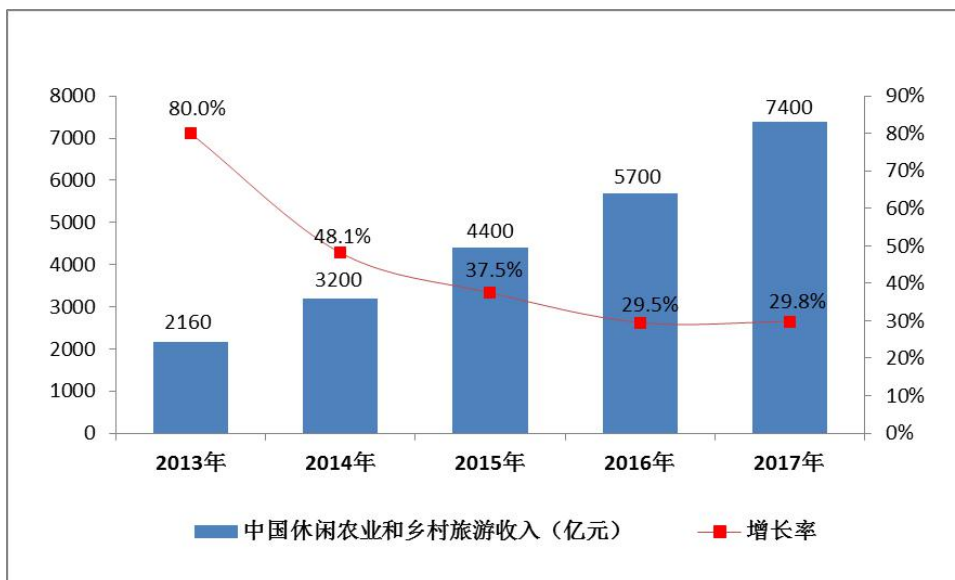
1、市场规模

近年来，随着国民经济的持续发展和人均收入的不断提高，我国休闲农业与乡村旅游行业得到快速发展。近年来，我国休闲农业和乡村旅游蓬勃发展，2017年接待游客 28 亿人次，营业收入 7400 亿元，从业人员 1100 万人，带动 750 万户农民受益，休闲农业和乡村旅游已经成为业内一支不可轻视的力量。

图表 48：2013-2017 年中国休闲农业和乡村旅游接待游客量及增长率



图表 49：2013-2017 年中国休闲农业与乡村旅游收入及增速



来自农业部的信息显示，休闲农业和乡村旅游成为经济社会发展新业态、新亮点，今后一个时期预计居民人均年休闲旅游将超过 5 次，全国休闲旅游市场规模将超过 80 亿人次。因此，总的来看，我国旅游需求稳步增长，休闲农业和乡村旅游无论市场规模还是经营效益均呈现出向好的趋势，发展前景向好。

.....

第五章 项目定位及建设方案

第一节 项目定位和经营理念

第二节 项目建设方案

第三节 土建工程

第四节 公辅工程

第五节 项目营销发展策略

第六章 项目区位分析

第一节 项目选址

- 一、选址要求
- 二、相关产业和支持产业分析
- 三、项目选址地点

第二节 项目区位条件

- 一、区位概况
- 二、地形地貌
- 三、气候特征
- 四、自然资源
- 五、区位交通
- 六、经济发展
- 七、旅游资源

第三节 项目选址合理性分析

第七章 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

一、空气环境影响及保障措施

项目施工期间，扬尘、运输工具所排放的废气会对周围环境空气产生一定的影响，尤其是各种粉尘和扬尘在晴朗、干燥、有风的天气下将会对周围环境空气产生较大影响。故施工期间须采取严格的防尘、降尘措施，尽可能将施工扬尘影响控制在施工场界范围内，将其对周围敏感目标造成的不利影响降到最低程度。

为减少施工期空气污染对环境的影响，建议采取以下措施：

(1) 施工期必须加强施工机械的使用管理和保养维修，提高机械设备的正常使用率，缩短工期，降低燃料废气的排放量；

(2) 对开包的水泥应及时使用和清扫，对土石方装卸和运输产生的扬尘采取洒水、限制车速等抑尘措施，以减轻对施工区域附近地面环境空气质量的影响；

(3) 运渣车辆不得超高运输，并要关闭顶部车盖，以免洒落。

(4) 封闭式施工，最大限度控制受施工扬尘影响的范围。对施工现场进行科学管理，水泥应建专门库房堆放，砂石料统一堆放，尽量减少搬运环节，搬运时做到轻举轻放，防止包装破裂；施工现场和堆场适量喷水，使其保持一定的湿度，减少扬尘量；运输车辆避免装载太满，并尽量采取遮盖、密闭措施，减少沿途抛洒，对车辆及时冲洗；运输砂石料、水泥、渣土等易产生扬尘的车辆上应覆盖篷布；土方施工时可在上风向建围栏，减少施工扬尘扩散，如遇风速过大的天气应停止这部分的施工。为了减少施工扬尘，施工中还应注意减少表面裸土，开挖后及时回填、夯实，做到有计划开挖，有计划回填。裸露的施工地面应用密布网覆盖。施工期在现场设置不低于 1.8 米高的围挡，同时采取运输车辆经常清洗、路面硬化等措施，以便降低施工运输车辆扬尘的影响。

.....

第八章 项目能源节约方案设计

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 节能措施综述

本项目在设计、施工及运行中将采用多种较为成熟可靠的节能降耗措施，选择节能型、节约型系统和产品（如节水型洁具、节能型灯具等），在提升项目品质和舒适度的同时，满足国家和省在节能和环保方面的法律及法规要求。

本项目根据建筑类型选择暖通空调、照明等方式，最大限度的实现对清洁能源的合理利用；采用过渡季充分利用室外新风等措施，有效减少空调开启时间，降低空调能耗。

能源消耗计量按照《用能单位能源计量器具配备和管理通则》

（GB17167-2006）设置计量装置：

1、冷热量：冷热量的计量是在地源热泵采暖热水和冷冻水出口设置计量总输出热量的热量表，根据规划空间设置计量及温控装置。

2、电力：建筑将照明、办公插座及其他动力线路区分开，并安装分项计量装置（对典型线路安装管理用电度表）。同时，厂房建设在设计、施工中均选用节能产品和加强建筑节能；房间内照明采用荧光灯，走廊、卫生间的照明采用节能灯。

3、给水：生活给水引入管设置计量表，并根据使用功能的不同分别设置计量表。

本项目在生产运营活动中，采用三级计量，加强用能计量，并不断加强管理，以减少和杜绝跑、冒、滴、漏等现象。另外，在实际生产运行过程中，可沿用企业多年来在节能方面所采取的有效措施和积累的成功经验。

第三节 节能措施

- 一、建筑节能
- 二、设备节能
- 三、能源管理
- 四、其他节能措施

第九章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

- 一、设计标准及规程
- 二、给水消防
- 三、电气消防
- 四、防范措施

第二节 安全方案

- 一、规范和依据
- 二、安全措施
- 三、防雷方案

第十章 项目实施进度、组织机构与劳动定员

第一节 项目实施进度

- 一、项目施工组织措施
- 二、项目实施进度

第二节 组织管理机构设置

- 一、组织机构设置原则

二、项目组织管理模式

第三节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十一章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 项目总投资估算

一、土建工程费用

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

第四节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

- 1、企业财务通则；
- 2、增值税、所得税及其他有关税务法规；

3、本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实

际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；

- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

二、基础数据和说明

1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价。

2、项目计算期约 10 年，项目设计第三年完全运营，自运营期第 1 年开始产能规划分别为 50%、80%和 100%。

3、分析过程不考虑物价变化因素的影响；各类产品销售及成本价格均为市场询价后的不含税价格。

4、项目经营收入、原材料、燃料动力等主要成本数据为现今市场价格初步估算。

5、基本贴现率采用行业基本贴现率为 6%。

6、城市建设维护税和教育费按照国家相关规定计提，所得税按照 25%进行估算。

7、增值税采用“扣税法”计算，增值税税率为 16%。

第二节 营业收入测算

项目预计完全运营年营业额为****万元。

第三节 总成本费用测算

一、外购原辅材料费用

原辅材料主要为蔬菜瓜果种植过程中的种子、家畜幼崽以及种植辅助材料；观光旅游运营所需的各类耗材、原材料等费用，按照营收的一定比例估算。

经测算，项目完全运营年采购原辅材料费用支出为****万元。

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 利润及税金测算

一、利润测算

二、税金测算

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**

第六节 项目盈亏平衡分析

第七节 财务评价结论

第十四章 社会效益分析

第一节 社会效益

一、对居民收入的影响

项目的实施与运营过程，增加了地区劳动力的需求，带动相关建筑业与公共服务行业发展，有利于经济可持续发展，将间接增加居民收入，而且不会扩大贫富的差距。

二、对居民生活水平与生活质量的影响

本项目运营期间无工业污染，不会对居民生活质量产生影响。项目在建设期间由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪音、扬尘等，本项目将重点注意施工管理，将负面影响减至最低。

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

五、对当地农业设施、道路交通服务容量的影响

第二节 互适性分析

第十五章 项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 技术风险分析及控制

第三节 市场竞争风险分析及控制

第四节 人力资源风险分析及控制

第十六章 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