



浙江某田园综合体项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

浙江某田园综合体项目

1.1.2 项目性质

1.1.3 项目单位

1.1.4 项目建设地点

1.1.5 项目定位规划

1.1.6 项目建设内容

本项目总用地面积***亩，按功能分区，结合地形地质，因地制宜，合理分置生态农业区域、茶田观光区域和体育健康休闲区域。

- 1、生态农业区域**亩，主要是……。
- 2、茶田观光区域**亩，主要是……。
- 3、体育健康休闲区域，分为室外区域**亩及室内区域**亩。

图表 1：功能面积计算表

序号	名称	面积	备注
1	生态农业		
2	茶田观光		
3	体育场馆与民宿		
3.1	民宿、餐厅、办公		
3.2			
3.3			
4			

序号	名称	面积	备注
5			
6			
7			
8			
9			
10	合计		

1.1.7 项目建设周期

1.1.8 项目总投资与资金筹措

本项目总投资****万元，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***万元，预备费用***万元，流动资金为***万元。项目资金由项目单位自筹解决。

单位：万元

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		
3	总计		

1.2 项目主要结论

1.2.1 经济效益

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为**%，财务净现值 NPV 为****万元，动态投资回收期为**年（不含建设期）；项目所得税后内部收益率 IRR 为**%，财务净现值 NPV 为****万元，动态投资回收期为**年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 12%，说明该项目的收益是可行的。

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

1.2.2 社会效益

1、项目对群众生活水平和生活质量的影响

项目能够促进区域村民收入水平及机构、生活方式、思想观念、人口素质有

正面的影响，能够推动区域配套和其他配套设施的完善，提高所在地居民生活水平和生活质量。

2、项目对地区不同利益群体的影响

项目建设主要利益相关者为项目区域及周边的村民。整体而言，项目对于区域内的村民具有明显的正面影响。由于项目的开发，项目建成后可以彻底改善未来所在地居民的生产生活环境以及配套的基础设施的改善，增加就业机会，将使未来当地居民直接享受到本项目带来的便利。

3、项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响

4、项目对提升当地形象的影响

1.3 项目编制原则、依据及范围

1.3.1 编制原则

1.3.2 编制依据

1.3.3 编制范围

第二章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 政策背景

1、《2020年乡村产业工作要点》（农办产〔2020〕1号）

2020年2月13日，农业农村部办公室印发《2020年乡村产业工作要点》。《要点》提出，依托种养业，提升种养业，一产往后延，二产两头连，三产走精端，培育一批以种养为基础、以加工为纽带、以商贸物流为支撑的产业形态。二是在促进融合发展上取得新进展。跨界配置农业与工业、商贸、文旅、物流、信息等现代产业要素高位嫁接、交叉重组、渗透融合，促进农牧渔“内向”融合、产加销“纵向”融合、农文旅“横向”融合、新技术渗透“逆向”融合、产业园产村“多向融合”和多元主体利益融合。三是在拓展农业功能上取得新进展。发掘农业多种功能和乡村多重价值，催生新产业新业态，搭建新平台新载体，“拓”出农业新业态，“展”出乡村新空间。

按照区域、国内、世界三个等级资源优势要求，建设一批资源独特、环境优良、设施完备、业态丰富的休闲农业重点县，打造一批有知名度、有影响力的休闲农业“打卡地”。2020年，开展全国休闲农业重点县建设。实施休闲农业和乡村旅游精品工程，建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、乡村民宿、农耕体验、农事研学、康养基地等，打造特色突出、主题鲜明的休闲农业和乡村旅游精品。

2、《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》

2020年2月5日，中共中央国务院印发《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》。《意见》提出，发展富民乡村产业。支持各地立足资源优势打造各具特色的农业全产业链，建立健全农民分享产业链增值收益机制，形成有竞争力的产业集群，推动农村一二三产业融合发展。加快建设国家、省、市、县现代农业产业园，支持农村产业融合发展示范园建设，办好农村“双创”基地。继续调整优化农业结构，加强绿色食品、有机农产品、地理标志农产品认证和管理，打造地方知名农产品品牌，增加优质绿色农产品供给。引导和鼓

励工商资本下乡，切实保护好企业家合法权益。制定农业及相关产业统计分类并加强统计核算，全面准确反映农业生产、加工、物流、营销、服务等全产业链价值。

.....

2.1.2 经济背景

2.1.3 社会背景

2.2 项目建设必要性

2.2.1 本项目有利于促进农业产业结构调整，产业化的需要

推进我国农业结构的战略性调整，是要在切实保护耕地，以市场为导向，以优化品种、提高质量、增加效益为中心，积极调整种植业的作物、品种和质量结构，加快农作物更新换代。

本项目建设地点合理，对于带动区域性农业经济的发展具有重要作用。本项目建设通过有机果蔬种植、茶树种植可以促进农业产业化经营，提高农民收入，带动当地农业经济的发展。本项目的实施，可以提高农业产业化开发的规模，提高农产品的市场竞争力，提高经济效益和社会效益，增强服务“三农”、服务广大农村社会能力的作用。

2.2.2 项目建设是贯彻全民健身国家战略的必要

2.2.3 项目建设有利于保护农业自然资源、促进资源开发和利用

第三章 项目市场分析

3.1 我国休闲农业市场发展分析

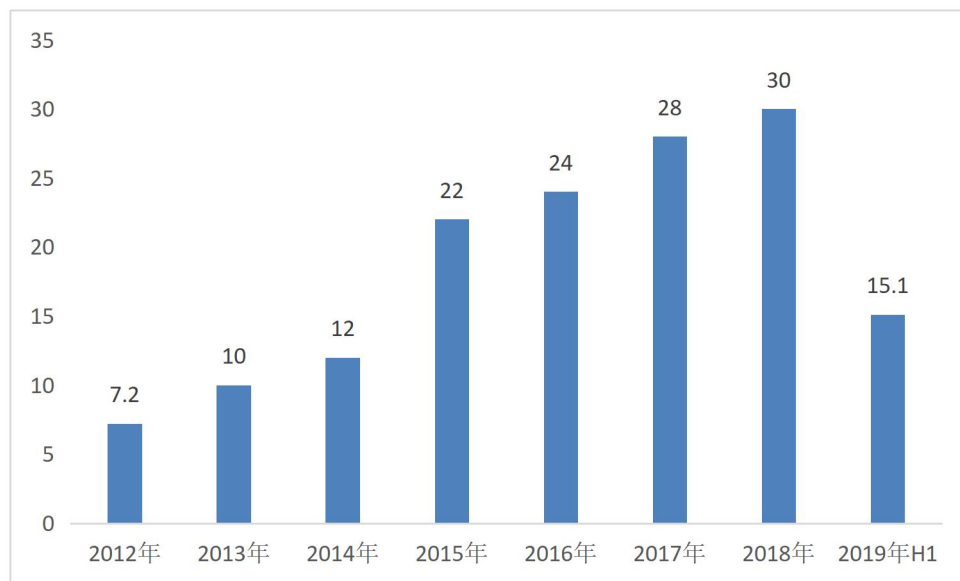
3.1.1 休闲农业类型多样，形式丰富

3.1.2 乡村游接待人数及收入同步增加

休闲农业也是我国健康休养投资的热点领域之一，近年来，民宿、特色小镇、乡村休闲地产投资增长迅速。截止至目前，休闲农业和健康休养已成为城市居民休闲、养生和旅居的重要目的地。

2012-2018 年我国休闲农业与乡村休养人数不断增加，2015-2017 年乡村游人数占国内游人数比重超过 50%，至 2018 年达到 30 亿人，占国内人数的 48.39%。

《全国乡村旅游发展监测报告（2019 年上半年）》发布数据显示，2019 年上半年我国乡村游人数 15.1 亿人，同比增加 10.2%；总收入 0.86 万亿元，同比增加 11.7%。截至 2019 年 6 月底，全国乡村游就业总人数 886 万人，同比增加 7.6%。



3.1.3 多样化、体验化、融合化成未来主要趋势

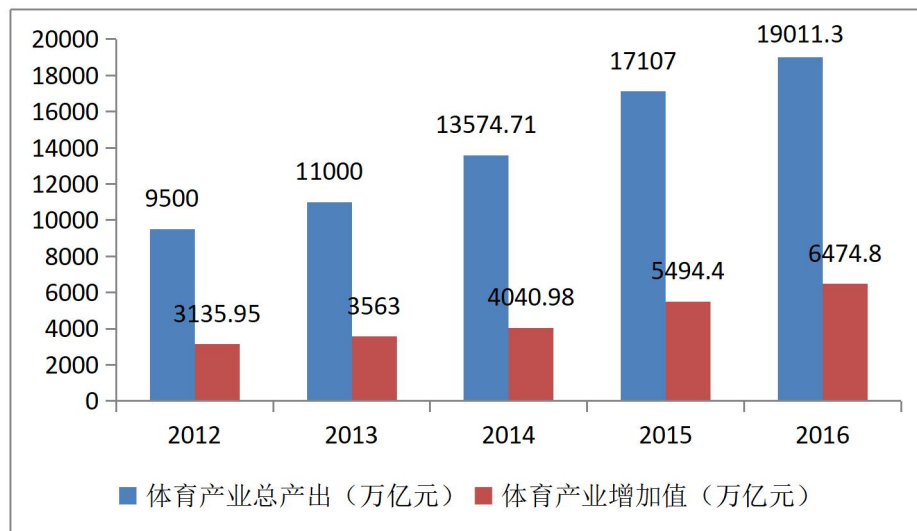
3.2 中国体育产业市场分析

3.2.1 体育产业概述

3.2.2 国内体育产业发展现状

1、国家体育产业规模增长迅速

2018年1月13日举行的全国体育产业发展大会上，国家体育总局、国家统计局联合发布了2016年度国家体育产业总规模及增加值数据。数据显示，2016年国家体育产业总产出（总规模）为1.9万亿元，较2015年增长11.1%；实现产业增加值6475亿元，较2015年增长17.8%，五年年均复合增长率分别为18.94%和19.87%，增长十分迅速。



3.2.3 国内体育产业未来展望

第四章 项目选址及区位条件

4.1 项目选址要求

4.2 项目区位条件

4.2.1 位置境域

4.2.2 气候特征

4.2.3 地貌地形

4.2.4 水文条件

4.2.5 自然资源

4.2.6 交通运输

4.3 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

5.1 项目建设目标及指导思想

5.1.1 建设目标

5.1.2 指导思想

5.2 项目定位规划

5.3 项目建设规划

5.3.1 空间结构

5.3.2 总体建设方案

5.3.3 具体建设内容

5.4 项目土建工程

5.4.1 设计依据

5.4.2 设计原则

5.4.3 施工能力

5.5 公用辅助工程

5.5.1 供电

5.5.2 给排水

5.5.3 交通

5.5.4 通讯设施

第六章 项目环境保护方案

6.1 设计依据及评价标准

6.1.1 设计依据

1、国家法律法规

2、技术规范

- (1) 《环境影响评价技术导则-总纲》（HJ/T2.1-93）；
- (2) 《环境影响评价技术导则-大气环境》（HJ2.2-2008）；
- (3) 《环境影响评价技术导则-地面水环境》（HJ/T2.3-93）；
- (4) 《环境影响评价技术导则-地下水环境》（HJ610-2011）；
- (5) 《环境影响评价技术导则-声环境》（HJ2.4-2009）；
- (6) 《环境影响评价技术导则-非污染生态影响》（HJ/T19-1997）。

6.1.2 评价标准及范围

6.2 项目建设与运行对环境的影响

6.2.1 项目建设对环境的影响

- 1、空气环境影响
- 2、声环境影响
- 3、水环境影响
- 4、固体废弃物影响

项目运行对环境的影响

- 1、污水：项目建成后，废水排放以生活污水为主，另有少量的车辆清洗、绿化、道路清洗水和不可预见水。
- 2、废气：进出车辆排放尾气，将对环境造成一定影响。
- 3、噪声：项目建成后，建筑物配备的机电设备工作时会带来一定的噪声污染。

4、固体废弃物：主要为生活垃圾的废弃物。

6.2.2 环境保护措施

6.3 项目建设环境保护措施

6.3.1 项目运行期环境保护措施

6.3.2 其他环境保护措施

6.4 环境影响评价结论

第七章 项目能源节约方案

7.1 用能标准和节能规范

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

7.1.1 相关法律、法规、规划和产业政策

- 1、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 2、《中华人民共和国节约能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
- 4、《关于加强节能工作的决定》；
- 5、《关于加快发展循环经济的若干意见》；
- 6、《关于做好建设节约型社会近期重点工作的通知》；
- 7、《关于开展资源节约活动的通知》；
- 8、关于贯彻《国务院办公厅关于开展资源节约活动的通知》的意见；
- 9、《关于印发节能中长期专项规划的通知》；
- 10、关于印发《资源综合利用目录（2003年修订）的通知》；
- 11、关于印发《我国节能技术政策大纲》的通知。

7.1.2 建筑类相关标准及规范

7.1.3 相关终端用能产品能耗标准

7.2 节能主要原则

7.2.1 工艺设备选择原则

7.2.2 建筑节能应达到的指标

7.3 节能措施

7.3.1 项目能源使用类型

7.3.2 建筑节能

7.3.3 电气节能

供配电系统的节能包括设备选型、减少线路损耗、提高功率因数、平衡三相负荷等，节约电能措施首先要满足使用功能和保证电能质量，其次采用节电设计方案和新型产品，以提高电气设备使用效率，从而达到节约能源的目的。

- 1、变压器采用 SCB12 型，D/YN11 结线，低损耗、低噪声节能干式变压器。
- 2、本工程在变配电所的低压侧设集中无功自动补偿，采用自动投切装置，要求功率因数保持在 0.92 以上。对谐波电流较严重的非线性负荷，无功功率补偿考虑谐波的影响，采取抑制谐波的措施。
- 3、本工程照明设计采用高效节能光源。如气体放电灯、T5 型直管荧光灯、节能筒灯、LED 灯等，在满足眩光限制的条件下，优先选用效率高的灯具以及开启直接照明灯具；所有气体放电灯采用电子镇流器或节能型高功率因数电感镇流器，功率因数不小于 0.9。
- 4、公共场所的照明控制：走廊、楼梯间、门厅等公共场所的照明，采用就地接线集中控制或根据建筑使用条件和天然采光状况采取分区、分组控制。
- 5、火灾报警探测器选用光电型，以杜绝放射性废弃物。

7.3.4 给排水节能

7.3.5 暖通节能

7.3.6 环保节能

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

8.1 职业安全卫生

8.1.1 安全生产

8.1.2 劳动保护

8.1.3 消防安全

8.2 消防设施及方案

8.2.1 设计标准及规程

8.2.2 消防说明

第九章 项目组织机构管理与运行

9.1 项目组织机构管理

9.1.1 项目实施管理

9.1.2 资金与信息的管理

9.2 项目建设及运行管理

9.2.1 建设期管理

9.2.2 运营期管理

9.3 项目劳动定员

1、定员依据

- (1) 项目的生产能力；
- (2) 根据项目接待能力及规模所需要的人数；
- (3) 完成项目后项目管理及技术管理所需要的管理人员；
- (4) 参照同类型项目管理制度和出勤情况。

2、劳动定员

本项目预计固定劳动定员**人，所需人员主要向社会公开招聘并择优录取。

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
2	生态农业种植人员	
3	茶田种植人员	
4	技术人员	
5	健康休养服务人员	
6	其他	
7	合计	

第十章 项目实施进度及招投标

10.1 项目施工组织措施

10.2 项目实施进度

第十一章 项目投资估算与资金筹措

11.1 投资估算编制说明

11.1.1 估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：工程建设费、设备购置及安装费、预备费、流动资金及其它费用等。

11.1.2 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的相关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好的、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》。
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、项目投资相关数据资料。
- 4、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。

11.1.3 编制说明

1、建筑工程费用

根据建筑结构形式，依据项目当地建筑工程概算定额基线有类似建筑的实际

造价情况确定。

2、设备购置及安装费

国产设备按照设备生产厂家报价加运杂费用或参照设备价格资料并考虑涨价因素计算。

3、预备费

基本预备费计算基础为工程费用与工程建设其他费用之和的一定比例计取。

4、其它费用

根据国家有关规定和当地实际情况估算。

11.2 投资估算

11.2.1 工程费用估算

11.2.2 工程建设其他费用估算

11.2.3 预备费用估算

11.2.4 流动资金估算

11.2.5 总投资估算

11.3 资金筹措与使用

第十二章 项目经济效益评价

12.1 评价依据

12.1.1 遵循的有关法规

12.1.2 基础数据和说明

12.2 项目销售收入和税金测算

12.2.1 销售收入测算

12.2.2 税金测算

12.3 项目成本费用测算

12.3.1 直接运营成本

12.3.2 其他费用

12.3.3 期间费用

12.3.4 总成本费用

12.4 项目利润测算

12.5 项目财务指标分析

12.5.1 财务内部收益率

12.5.2 财务净现值

12.5.3 项目投资回收期

12.6 项目不确定性分析

12.6.1 项目盈亏平衡分析

12.6.2 项目敏感性分析

12.7 项目经济评价汇总

第十三章 项目社会效益评价

13.1 项目社会效益评价

13.1.1 项目对群众生活水平和生活质量的影响

13.1.2 项目对地区不同利益群体的影响

13.1.3 项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响

13.1.4 项目对提升当地形象的影响

13.2 社会评价结论

第十四章 项目风险分析

14.1 项目开发过程中潜在的风险及防范

14.1.1 管理风险及防范

14.1.2 工程技术风险及防范

14.2 项目本身潜在的风险及防范

14.2.1 政策风险及防范

休闲农业和健康休养行业是农业供给侧结构性改革的重要内容，是农业农村经济发展的新动能。党中央、国务院高度重视休闲农业和健康休养行业发展，2015年以来连续多个中央一号文件都提出要大力发展休闲农业和健康休养，使之成为繁荣农村、富裕农民的新兴支柱产业。国务院办公厅在加快转变农业发展方式、推进农村一二三产业融合发展、促进投资和消费、支持返乡下乡人员创业创新的四个意见中都强调，要大力发展休闲农业和健康休养，推进农业与观光、教育、文化、健康养生等产业深度融合。

防范措施：

需要实时对政策进行关注，因为项目的建设会受到政策变动的影响，政策变动会相应地影响政府人事变动、相关土地政策，这些都给企业带来了不确定性，所以企业应该随着政策变动随时调整经营发展战略，减小政策风险。

14.2.2 财务风险及防范

14.2.3 自然风险及防范

14.2.4 项目投资进度风险及防范

14.2.5 综合风险评价

第十五章 项目可行性研究结论与建议

15.1 结论

15.1.1 拟建方案建设条件的可行性结论

15.1.2 资金安排合理性的可行性结论

15.1.3 经济效益的可行性结论

15.1.4 环境影响的可行性结论

15.1.5 研究结论总述

15.2 建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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