



广东省某生态农家乐项目 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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

目录

第一章总论	1
1.1 项目概况	1
1.2 报告编制的依据.....	1
1.3 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	1
1.4 研究项目主要结论.....	2
第二章项目建设背景与必要性分析.....	2
2.1 项目建设背景.....	2
2.2 项目建设的必要性和意义.....	4
第三章项目市场分析	6
3.1 市场现状分析.....	6
3.2 市场竞争分析.....	错误！未定义书签。
第五章产品方案及产品功能分析.....	错误！未定义书签。
5.1 产品方案	错误！未定义书签。
5.2 产品功能	错误！未定义书签。
5.3 本项目产品使用效果.....	错误！未定义书签。
第六章土地利用情况	10
6.1 项目选址	10
6.2 项目土地利用情况.....	10
6.3 节约集约用地措施.....	10
第七章节能与节水	10
7.1 设计的依据和标准.....	10
7.2 能耗分析	10
7.3 节能措施和效果分析.....	10
7.4 节能效果分析.....	10
第八章环境影响评价	11
8.1 环境保护设计依据.....	11
8.1.1 设计依据	11
8.1.2 环境保护标准.....	11

8.1.3 环境保护原则和目标.....	11
8.2 项目建设对环境的影响.....	11
8.3 环境保护措施方案.....	11
8.4 环境影响评价.....	11
第九章职业安全、卫生与消防.....	11
9.1 设计依据、执行的标准及规范.....	11
9.2 生产过程中存在的职业危害因素.....	11
9.3 安全生产所采取的主要防范措施.....	11
9.4 职业安全、卫生管理及教育.....	11
9.5 消防.....	11
9.6 煤气站与相关部门安全生产.....	12
第十章组织机构与人力资源配置.....	12
10.1 组织机构.....	12
10.2 劳动定员.....	13
10.3 人员培训.....	14
10.4 劳动制度.....	14
第十一章项目管理及进度安排.....	14
11.1 项目实施原则.....	14
11.2 建设管理.....	14
11.3 项目建设工期也施工进度.....	14
第十二章投资估算与资金筹措.....	14
12.1 估算范围.....	14
12.2 估算依据.....	14
12.3 编制说明.....	14
12.4 资金筹措.....	15
第十三章财务评价.....	15
13.1 评价依据.....	15
13.2 营业收入和税金测算.....	15
13.3 成本费用测算.....	15
13.4 利润测算.....	15

13.5 财务效益分析.....	15
13.6 项目还款能力分析.....	15
13.7 项目盈亏平衡分析.....	15
第十四章社会效益及环境效益分析.....	15
14.1 社会效益分析.....	15
14.2 环境效益分析.....	15
第十五章结论与建议	16
15.1 结论	16
15.2 建议	16

第一章 总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称：

1.1.2 项目建设性质：

1.1.3 项目建设单位简介：

1.1.4 投资估算及资金筹措：

1.1.5 项目建设地址：

1.1.6 建设主要内容：

本项目立足以生态农业开发为基础，以创造优美的自然环境、提供优质的绿色农产品为宗旨，走农业观光、农村休闲渡假之路。在项目选择 and 设计上充分考虑了农业与旅游的有机结合，围绕桑蚕体验、生态养殖、林果发展、苗木花卉、蔬菜瓜果等产业进行综合开发，实现资源互补，促进农业结构调整。经现场多次踏勘，将现代农业生态观光园划分为四大功能区

.....

1.1.7 建设年限：

1.1.8 项目财务评价指标

1.2 报告编制的依据

1.3 可行性研究报告的编制原则和研究范围

1.3.1 编制原则

1.3.2 可行性研究范围

1.4 研究项目主要结论

1.4.1 主要研究结论

1.4.2 建议

第二章项目建设背景与必要性分析

2.1 项目建设背景

2.1.1 政策背景

1、国家政策

(1)《国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》

2015年8月4日,《国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》发布。要求:1、落实职工带薪休假制度。各级人民政府要把落实职工带薪休假制度纳入议事日程,制定带薪休假制度实施细则或实施计划,并抓好落实。2、鼓励错峰休假。在稳定全国统一的既有节假日前提下,各单位和企业可根据自身实际情况,将带薪休假与本地传统节日、地方特色活动相结合,安排错峰休假;3、鼓励弹性作息。有条件的地方和单位可根据实际情况,依法优化调整夏季作息安排,为职工周五下午与周末结合外出休闲度假创造有利条件。

《意见》鼓励的弹性作息也即是“2.5天休假模式”之后,上海广州厦门青岛等各地企业响应,周五下午放假开始正式走入现实,周末度假旅游也全面进入国人的视野。携程旅行网近日发布的《2.5天假旅游调查》显示,如果实施“0.5+2天”休假方式,有92%的网友将因此选择去旅游。45%的人计划每年花7个以上的周末用于旅游。

从出游范围看,如果有2.5天假,周边2到3日游比例最高,71%的人选择。这将极大促进城市周边游的发展,而本项目必将成为佛山、广州等周边城市人群旅游的重点目的地。

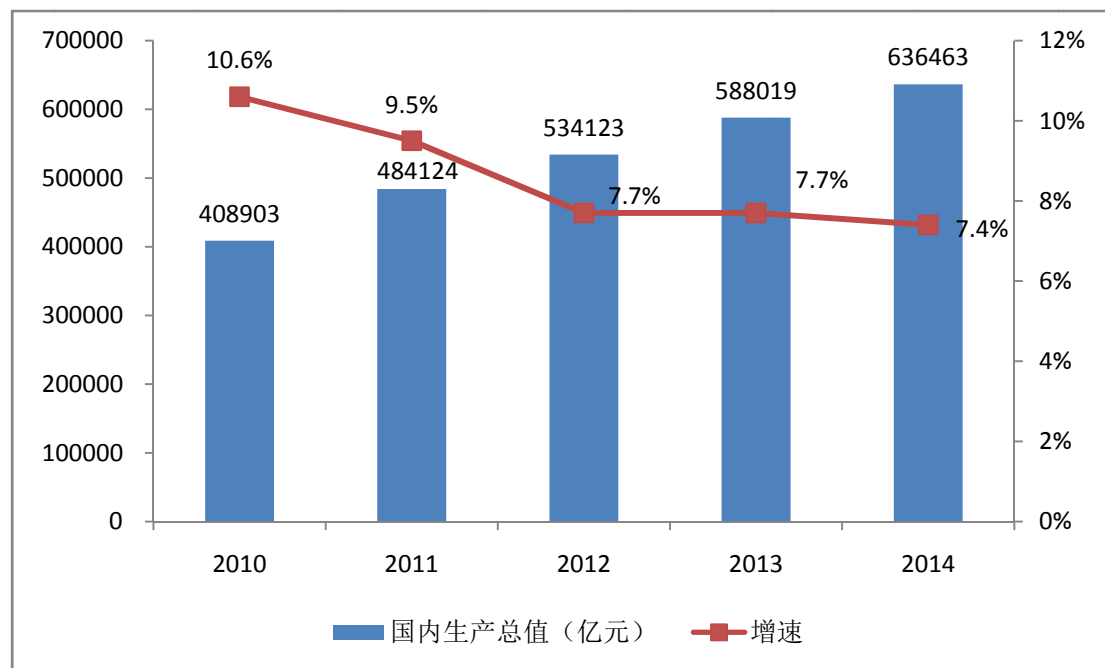
.....

2.1.2 经济背景

1、经济稳定增长为项目建设提供良好宏观环境

国民经济稳定增长。初步核算，2014 年国内生产总值 636,463 亿元，比上年增长 7.4%。其中，第一产业增加值 58,332 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 271,392 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 306,739 亿元，增长 8.1%。

图表 1：2010-2014 国内生产总值



.....

2.1.3 行业背景

“农家乐”旅游的雏形来自于国内外的乡村旅游，并将国内特有的乡村景观、民风民俗等融为一体，因而具有鲜明的乡土烙印。同时，它也是人们旅游需求多样化、闲暇时间不断增多、生活水平逐渐提高和“文明病”、“城市病”加剧的必然产物，是旅游产品从观光层次向较高的度假休闲层次转化的典型例子。乡村旅游在国外已有 30 多年的历史，开展得比较成功的是在一些部分欧美发达国家。20 世纪 60 年代初，当时的旅游大国西班牙把乡村的城堡进行一定的装修改造成为饭店，用以留宿过往客人，这种饭店称为“帕莱多国营客栈”；同时，把大农场、庄园进行规划建设，提供徒步旅游、骑马、滑翔、登山、漂流、参加农事活

动等项目，从而开创了世界乡村旅游的先河。以后，乡村旅游在美国、法国、波兰、日本等国家得到倡导和大力发展。1996 年，美国农村客栈总收入为 40 亿美元。1997 年，美国有 1800 万人前往乡村、农场度假，仅在美国东部便有 1500 个观光农场，在西部还有为数众多的专门用于旅游的牧场。目前，法国有 1.6 万多户农家建立了家庭旅馆，推出农庄旅游，全国 33% 的游人选择了乡村度假，乡村旅游每年接待游客 200 万，能给农民带来 700 亿法郎的收入，相当于全国旅游收入的 1/4。在欧美国家，乡村旅游已具有相当规模，并已走上了规范化发展的轨道，显示出极强的生命力和巨大的发展潜力。

.....

2.1.4 社会背景

我国对乡村旅游的研究在 1990 年代的初期才开始，20 世纪 90 年代中期普遍发展，但是研究成果甚少，是在借鉴国外的乡村旅游发展基础上，涉及这一领域的。进入 21 世纪，对国外的研究和总结的逐渐增多，结合案例地区的实证也逐渐增多，但对农业观光、农业旅游和乡村旅游等的界定模糊，研究内容也更多的集中在观光农业和农业旅游方面，这也说明了我国的乡村旅游还停留在简单的农业观光水平上，这样降低了乡村旅游的丰富性，忽略了乡村旅游其他类型。

生态观光农业园主要是以发展养殖、种植园为最主要的经营项目，养殖和种植品种力求做到新、奇、特。在养殖品种中，可引入市场销售情况较好、人人爱吃的动物及特色品种。种植项目应引进速生、抗病丰产、好看、好吃，或外观奇特的产品。在生态观光农业园内游客不但可吃到各种乡野土菜，品尝到农家常见水果、蔬菜，还能看到各种农家常见动物，同时还能垂钓、采果、参与农事体验活动，使农产品在各种休闲、参与的项目中就地消费。利润和效益是普通种养业的 5 至 10 倍。

.....

2.2 项目建设的必要性和意义

2.2.1 项目建设是社会渴望回归自然的需要

今天，已拥有了辉煌工业文明的后工业社会，却正在失去与自然的和谐相依：

熙攘的城市、忙碌的身影、林立的高楼大厦疏远了人与自然、人与人的距离，紧张、烦躁压迫着现代人的神经，于是“生态热”、“休闲热”成为都市人的追求和渴望，而与此强烈对照的乡村田园扑面而来的泥土气息与花香、一望无垠的大地、纯朴的农民、清新的绿色食品则构成了一种强烈的诱惑。另外，目前我国城市居民与农村的千丝万缕的血缘联系，加之过去“上山下乡”的历史经历，寻根的潜意识驱使他们寻找一个恰当的时机与方式重新体验过去生活，于是旅行社的“当一天农民”、“插队落户”等项目一经推出，即产生了强烈反响。

2.2.2 项目建设是遵循我国传统农业的现代化途径的需要

农业是我国国民经济的命脉，发展农业是我国的国策。观光农业改变了我国传统农业仅仅专注于土地本身的大耕作农业的单一经营思想，把发展的思路拓展到关注人-地-人和谐共存的更广阔的背景之中，这也正好契合了长期以来农民渴望脱贫致富的愿望。可以预见，基于“天时、地利、人和”的新型观光农业，将成为我国传统农业向高精尖、高附加值深度开发转移的农业现代化主流方向之一。

.....

2.2.3 项目建设是我国旅游产品结构优化调整的客观要求

随着旅游业发展的深入及游客需求的不断变化，游客已不满足于走马观花、饱受疲劳之苦的简单观光旅游产品，对众多选题相似、表现手法雷同的主题公园也不再感到新鲜，这在客观上要求对我国旅游产品进行结构优化调整，尤其在旅游业起步早、发展速度快、且地区经济基础较好的旅游地，游客对参与性强，集知识、娱乐、享受为一体的旅游产品的需求更为迫切。鉴于我国人均收入水平还未达到大量推出度假产品的阶段，农家乐以其距离短、消费实惠、既能观光、又能度假的特点，正好可以成为观光产品向度假产品过渡并实现良好结合的旅游开发形式。

2.2.4 项目建设是游客合理支配双休日，缓解旅游热点、热线压力的需要

目前我国旅游产品都以观光开发为主，因此提高旅游收入只能以增加人数来实现，加之我国自推行“双休日”以来，城市居民对周末短途旅游的需求开始增

大，造成城市附近的旅游热点、热线压力过大。以昆明为例，每到节假日和旅游旺季，景点人头攒动，拥挤不堪，本来外地游客就相当可观，再加上本地无处可去的游客，使景点不堪重负，游人也很难从中得到愉悦和享受。昆明城郊农村广袤，若鼓励市郊一部分条件成熟的农村开展农家乐，就可使一部分本地游客不再与外地游客争景点的立足之地，从而对一些旅游热点、热线起到分流和减压的作用。

.....

第三章项目定位及运营模式

3.1 项目规划和设计

3.1.1 项目定位

根据某区现代农业生态观光园建设的指导思想和原则，确定园区发展方向为现代绿色、无公害农产品、休闲农业与娱乐观光等一体的现代农业生态观光园。具备以下四大定位：

1、自成体系又配套某古镇旅游景区

(1) 自成旅游度假体系，以岭南水乡生活体验为主题，打造体验桑基鱼塘生活、了解岭南水乡文化、住水乡特色建筑、品尝粤菜发源地——某特色菜。

(2) 配套某古镇旅游景区，不仅为某水乡提供了住宿、饮食等配套设施，还丰富某水乡的旅游观光内容，为游客提供更多节目。

(3) 项目所处的中端的消费水平，惠及更多的人群。特别是为城市上班族，提供一个周末放松休闲的好去处。

2、城乡统筹发展功能

本项目在某区内的建设，将大力夯实农业基础，加快发展现代农业，促进农民持续增收，推进城乡统筹发展。通过特色农业产业发展全面、大范围促进农村、农民、农业问题又好又快发展。

.....

3.1.2 项目运作模式

本项目主要运作模式为休闲型农家乐模式。

在城市近郊、风景秀丽的区域开辟特色农园、菜园、茶园、桑园等，游客可以观光、采摘、垂钓、体验劳作、了解农家生活、体验乡土情趣，也可住宿、独家和游乐。园区内提供的休闲活动有乡间景观欣赏、田间劳作、桑椹采摘、种植采集蔬菜、制茧缫丝、烧烤、游泳健身等项目。

主要采用公司制经营。采用公司制经营可针对项目现有基本的休闲娱乐设施品位不高，缺乏特色的现实，利用空闲的土地或改造低质的绿化树林，辅以排灌设施，划分成若干种植小区，拓展成为较高档次的体验型休闲度假区，还可与农户合作，扩大体验耕作区的范围，同时充分利用农户的农耕经验与管理资源，增大吸引力和效益。游客在劳作之余，冲凉用膳，休闲一番，发挥园区其它娱乐设施的功能。另外，在园区内开设农村文化、农业文明、农业科技、农村习俗等陈列馆、演播室，随四季物候变换与农业要求，举办生命科学、文化传统、农业技术讲座，增加科学教育与传统文明教育的内涵。公司制经营的体验休闲可采用会员制，不仅对中小学生家庭更有吸引力，而且能使农家乐具有持久感染力和内生驱动力。

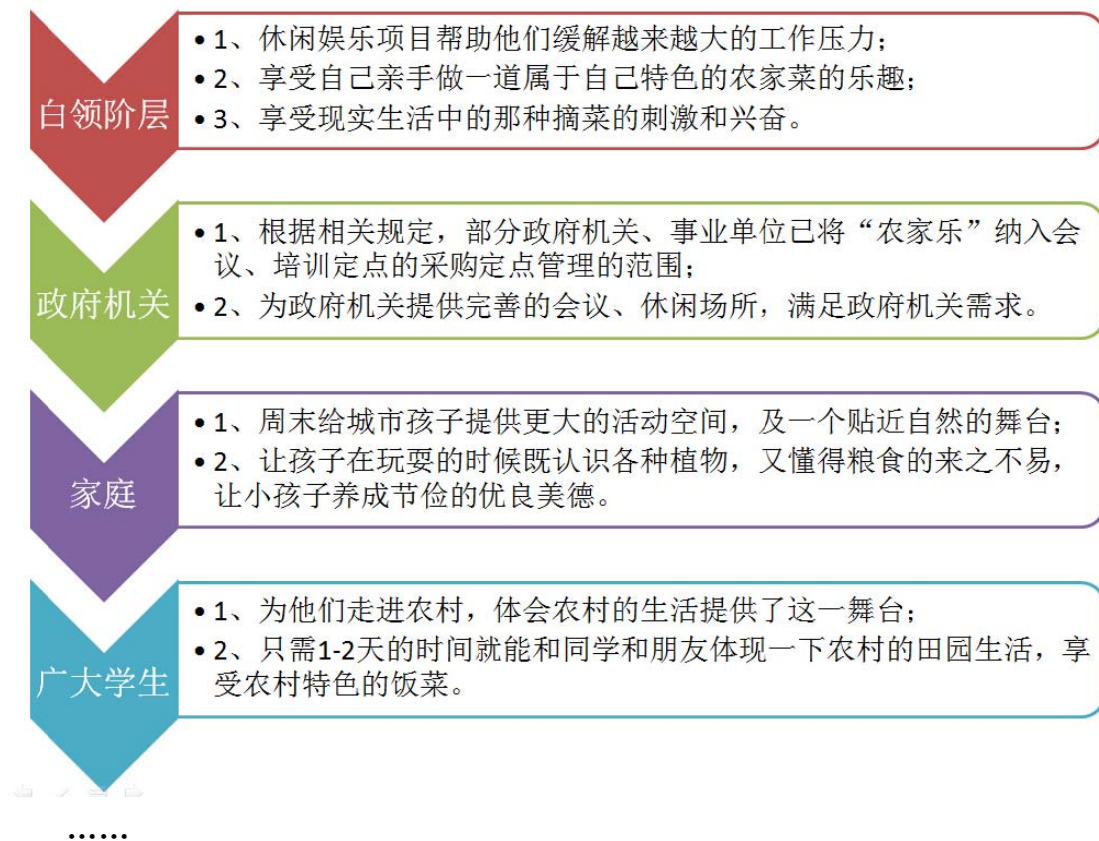
.....

3.2 项目营销策略

3.2.1 市场定位

公司建立的农家乐项目主要针对的目标消费群体是：18—40岁左右的白领阶层以及政府机关等，且具有一定的消费能力和欲望。

图表 2：项目主要目标市场



3.2.2 产品策略

1、服务产品

建立主题农家乐突出特色，对农家乐进行良好的规划，对农家乐在不同的季节进行变换各种主题，引进各种菜色，开发新菜品，并提供多种多样的娱乐体验服务。

.....

第六章 项目建设方案

6.1 项目建设指导思想

6.2 建设方案

6.2.1 基本原则

6.2.2 建设目标

同时，公司在通过 5-10 年的经营，标准化建设，全力实现以下目标：

- （1）农业产业化市级重点龙头企业；
- （2）绿色食品和无公害农产品认证企业；
- （3）中国休闲农业与乡村旅游示范点，国家 AAA 级旅游景区；
- （4）零碳零排的国家级生态循环有机农业示范园。

.....

6.2.3 功能分区

本项目立足以生态农业开发为基础，以创造优美的自然环境、提供优质的绿色农产品为宗旨，走农业观光、农村休闲度假之路。在项目选择和设计上充分考虑了农业与旅游的有机结合，围绕桑蚕体验、生态养殖、林果发展、苗木花卉、蔬菜瓜果等产业进行综合开发，实现资源互补，促进农业结构调整。经现场多次踏勘，将现代农业生态观光园划分为四大功能区，具体分区情况如下：

1、游客接待中心区

游客接待中心区主要为来园区观光旅游的顾客提供停车服务，以及某主景区水路交通服务和主景区电瓶车接驳服务，为游客提供安全舒适的交通接待服务。游客接待中心有三大主要功能：展示、服务、管理。设计时在满足相应功能的同时，还组织好便捷的交通流线，并塑造出舒适宜人、底蕴丰富的室内外空间环境。

.....

6.3 土建工程

6.4 公用辅助工程

6.4.1 供电

6.4.2 给排水

6.4.3 采暖通风与空调

第六章土地利用情况

6.1 项目选址

6.2 项目土地利用情况

6.2.1 项目各功能分区占地情况

6.2.2 土地利用合理性分析

6.3 节约集约用地措施

第七章节能与节水

7.1 设计的依据和标准

7.2 能耗分析

7.2.1 能源消耗种类和数量

7.2.2 能耗指标

7.3 节能措施和效果分析

7.3.1 节能措施

7.3.2 节水措施

7.4 节能效果分析

第八章环境影响评价

8.1 环境保护设计依据

8.1.1 设计依据

8.1.2 环境保护标准

8.1.3 环境保护原则和目标

8.2 项目建设对环境的影响

8.2.1 项目施工建设期环境影响分析

8.2.2 项目运营期环境影响分析

8.3 环境保护措施方案

8.3.1 项目施工建设期环境保护措施

8.3.2 项目运营期环境保护措施

8.4 环境影响评价

第九章职业安全、卫生与消防

9.1 设计依据、执行的标准及规范

9.2 生产过程中存在的职业危害因素

9.3 安全生产所采取的主要防范措施

9.4 职业安全、卫生管理及教育

9.5 消防

9.6 煤气站与相关部位安全生产

第十章组织机构与人力资源配置

10.1 组织机构

10.1.1 组织机构设置原则

10.1.2 组织机构设置

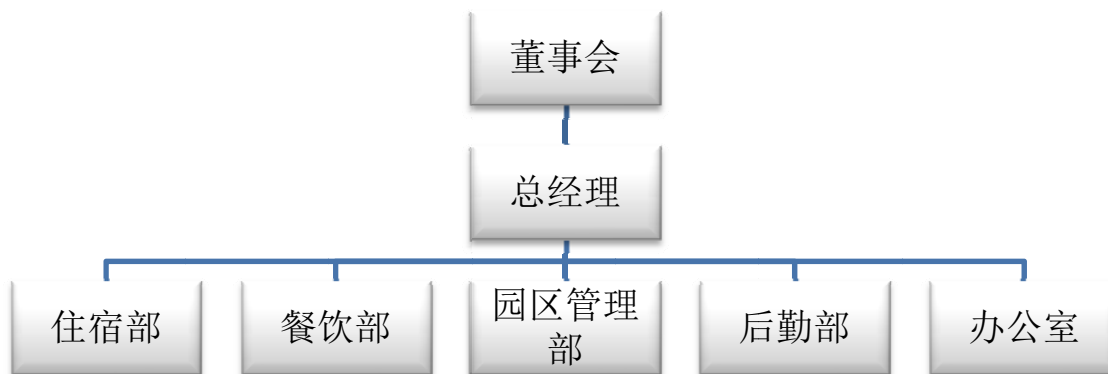
企业组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和运营管理的要求。
- 3、主要经营管理人员的素质适应项目建设和运营管理的要求，能承担项目建设、运营、偿还债务的责任。
- 4、机构精减，扁平化管理。
- 5、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

为加强项目的领导和管理，充分发挥资金效益，由公司基本建设领导小组领导下的多个职能部门负责项目的准备、确定（立项）、计划、执行和验收、评估工作。

项目组织结构图如下图所示：

图表 3：企业组织机构图设置



.....

10.2 劳动定员

1、定员依据

- (1) 项目的接待能力;
- (2) 根据设备的选型及数量;
- (3) 完成项目后管理及运营所需要的管理人员;
- (4) 参照园区管理制度和出勤情况。

2、劳动定员

项目预计新增劳动定员 113 人，其中，高级管理人员 5 人、办公室工作人员 5 人、财务人员 3 人、园区管理人员 20 人、餐饮工作人员 40 人、住宿工作人员 30 人、后勤工作人员 10 人共计 113 人，具体见下表。

图表 4：某生态农家乐项目劳动定员人数一览表

序号	岗位名称	编制人数
1	高级管理人员	5
2	办公室	5
3	财务人员	3
4	园区管理人员	20

5	餐饮工作人员	40
6	住宿工作人员	30
7	后勤工作人员	10
合计		113

.....

10.3 人员培训

10.4 劳动制度

第十一章项目管理及进度安排

11.1 项目实施原则

11.2 建设管理

11.2.1 实施管理

11.2.2 项目招投标

11.3 项目建设工期也施工进度

第十二章投资估算与资金筹措

12.1 估算范围

12.2 估算依据

12.3 编制说明

12.3.1 项目总投资费用

本项目总投资 3823.23 万元，其中，建设投资金额为 3654.77 万元，建设期利息 72.45 万元，铺底流动资金为 96 万元。

12.3.2 建设投资估算

12.3.3 项目流动资金

12.4 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

项目投资总额为 3823.23 万元，其中银行贷款 1150 万元，企业自筹 2673.23 万元。

.....

第十三章 财务评价

13.1 评价依据

13.2 营业收入和税金测算

13.3 成本费用测算

13.4 利润测算

13.5 财务效益分析

13.6 项目还款能力分析

13.7 项目盈亏平衡分析

第十四章 社会效益及环境效益分析

14.1 社会效益分析

14.2 环境效益分析

第十五章 结论与建议

15.1 结论

15.2 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 1118 室

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：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-6132036013678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-8687038018551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869