



重庆市某湿地公园项目 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/>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

重庆某湿地公园项目

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目建设内容及规模

项目整体规划面积*****平方米，其中湿地面积***平方米，建筑用地****平方米。

.....

五、项目建设期

六、项目估算投资及资金筹措

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。

序号	项目	合计（万元）	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		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目效益情况

一、经济效益

经测算，项目满负荷运营后，总产值达到*****万元，增加值达到*****万元。项目所得税后财务净现值为*****万元，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，对于具有公益生态科普性质的湿地公园旅游项目来说，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

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，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	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		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	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	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		

序号	指标	单位	指标	备注
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 项目编制依据、原则及范围

一、编制依据

- (1) 《中国湿地保护行动计划》；
- (2) 《全国湿地保护工程规划》（2002～2030 年）；
- (3) 《全国湿地保护工程实施规划》（2011～2015 年）；
- (4) 国务院办公厅《关于加强湿地保护管理工作的通知》（国办发[2004]50 号）；
- (5) 国家林业局《关于做好湿地公园发展建设工作的通知》（林护发[2005]118 号）；
- (6) 国家林业局办公室《关于进一步加强国家湿地公园建设管理的通知》（办湿字[2014]6 号）；
- (7) 重庆市人民政府办公厅《关于加强湿地保护工作的通知》（渝办[2001]50 号）；

.....

二、编制原则

二、研究范围

第四节 研究项目主要结论

第二章 项目的背景及意义

第一节 项目背景

一、政策背景

(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纲要》

根据《规划》要求，开展大规模国土绿化行动，加强林业重点工程建设，完善天然林保护制度，全面停止天然林商业性采伐，保护培育森林生态系统。发挥国有林区林场在绿化国土中的带动作用。创新产权模式，引导社会资金投入植树造林。严禁移植天然大树进城。扩大退耕还林还草，保护治理草原生态系统，推进禁牧休牧轮牧和天然草原退牧还草，加强“三化”草原治理，草原植被综合盖度达到 56%。保护修复荒漠生态系统，加快风沙源区治理，遏制沙化扩展。保障重要河湖湿地及河口生态水位，保护修复湿地与河湖生态系统，建立湿地保护制度。加大风景名胜区、森林公园、湿地公园、沙漠公园等保护力度，加强林区道路等基础设施建设，适度开发公众休闲、旅游观光、生态康养服务和产品。

(2) 《全国湿地保护“十三五”实施规划》

2016 年 11 月，《全国湿地保护“十三五”实施规划》通过国家林业局科技委评审。

《规划》强调，对湿地实施全面保护，科学修复退化湿地，扩大湿地面积，增强湿地生态功能，保护生物多样性，加强湿地保护管理能力建设，积极推进湿地可持续利用，不断满足新时期建设生态文明和美丽中国对湿地生态资源的多样化需求，为实施国家三大战略提供生态保障。

到 2020 年，全国湿地面积不低于 8 亿亩，湿地保护率达 50%以上，恢复退化湿地 14 万公顷，新增湿地面积 20 万公顷（含退耕还湿）；建立比较完善的湿地保护体系、科普宣教体系和监测评估体系，明显提高湿地保护管理能力，增强湿地生态系统的自然性、完整性和稳定性。

深化改革创新，充分发挥政府投资的引导性作用，积极扩大湿地保护的社会资金投入，鼓励社会各界采取基金、捐赠、PPP 等多种投入形式，积极争取国际资金的融入，加强湿地资源保护，形成多渠道、多元化的湿地保护投入机制。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目必要性

- 一、积极推进湿地保护，履行国际《湿地公约》的需要
- 二、推进长江湿地保护网络平台建设，实现流域湿地生态系统有效管理的需要
- 三、加强野生动植物资源保护，维护湿地生态完整性和生物多样性的需要
- 四、改善地区湿地水生态、水环境，保障三峡库区安全的需要
- 五、推进区域生态文明建设的需要
- 六、改善人居环境，提升旅游产业水平，促进地方经济快速发展的需要

第三章 市场分析

第一节 旅游市场分析

- 一、全国旅游市场发展情况
- 二、重庆市旅游市场发展情况
- 三、地区旅游市场发展情况

第二节 湿地公园旅游市场分析

- 一、湿地公园简介
- 二、国内著名湿地公园

1、西溪国家湿地公园

西溪国家湿地公园坐落于浙江省杭州市区西部，离杭州主城区武林门只有 6 公里，距西湖仅 5 公里。

西溪国家湿地公园总面积约为 11.5 平方公里，分为东部湿地生态保护培育区、中部湿地生态旅游休闲区和西部湿地生态景观封育区。

西溪国家湿地公园是一个集城市湿地、农耕湿地、文化湿地于一体的国家湿地公园。2009 年 11 月 03 日，被列入国际重要湿地名录。2012 年 1 月 10 日，被评为国家 AAAAA 级旅游景区。2017 年 12 月，被评选为全国中小学生研学实践教育基地。



.....

三、重庆市湿地公园

1、发展现状

重庆市近年来凭借境内山河湖泊众多的自然资源优势，进行了大量湿地公园的建设，截止 2018 年底，已进行了 22 个国家级湿地公园和 4 个市级湿地公园的试点建设，并有 13 个国家级湿地公园已通过验收进行授牌。

序号	名称	地点
1	重庆彩云湖国家湿地公园	九龙坡
2	重庆秀湖国家湿地公园	璧山
3	重庆迎风湖国家湿地公园	垫江
4	重庆西水河国家湿地公园	酉阳
5	重庆皇华岛国家湿地公园	忠县
6	重庆阿蓬江国家湿地公园	黔江
7	重庆濑溪河国家湿地公园	荣昌
8	重庆培江国家湿地公园	潼南
9	重庆开县汉丰湖国家湿地公园	开县
10	重庆龙河国家湿地公园	丰都
11	重庆大昌湖国家湿地公园	巫山
12	重庆青山湖国家湿地公园	万盛
13	重庆迎龙湖国家湿地公园	南岸
14	重庆巴山湖国家湿地公园	城口

序号	名称	地点
15	重庆南川黎香湖国家湿地公园	南川
16	重庆秀山大溪国家湿地公园	秀山
17	重庆铜梁安居国家湿地公园	铜梁
18	重庆武隆芙蓉湖国家湿地公园	武隆
19	重庆梁平双桂湖国家湿地公园	梁平
20	重庆石柱藤子沟国家湿地公园	石柱
21	重庆大足龙水湖国家湿地公园	大足
22	重庆小安溪国家湿地公园	合川
23	重庆大石包市级湿地公园	南川
24	重庆九曲河市级湿地公园	北部新区
25	重庆台安湖市级湿地公园	北碚
26	重庆苦溪河市级湿地公园	南岸

根据规划，重庆市将在 2022 年之前，完成所有 22 个国家级湿地公园的建设及验收工作，重庆市将严守划定 310 万亩湿地生态红线，以建设湿地公园、湿地自然保护区、湿地保护小区为抓手，不断完善湿地生态保护体系。这些湿地自然保护区和湿地公园的建设，对保护典型湿地生态系统、湿地野生动植物及其栖息地，发挥了极其重要的作用。

.....

第三节 项目客源分析

一、游客预估法

二、游客分布

第四章 项目选址

第一节 项目建设地址

一、具体位置

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位概况

一、地理环境

二、交通区位

三、经济概况

四、人口收入

五、工业概况

第三节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目顶层设计

第一节 建设指导思想及原则

一、指导思想

二、建设原则

第二节 建设目标及整体思路

一、建设目标

二、整体思路

第三节 项目定位

一、整体定位

二、功能定位

第六章 项目规划方案

第一节 空间结构及功能分区

第二节 水系及交通规划

第三节 细分区域规划

第七章 项目建设方案

第一节 项目总图布置

第二节 项目建设方案

第三节 项目技术方案

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 设计依据

第二节 设计原则

第三节 能源利用及节能措施

一、设备节能

二、空调系统节能

三、供电系统和照明系统节能

第四节 水利用及节水

一、水利用

二、节水措施

第四节 项目能耗分析

第九章 环境影响评价

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

二、环境保护标准

三、环境保护原则和目标

第二节 项目建设对环境的影响

一、项目施工建设期环境影响分析

二、项目运营期环境影响分析

第三节 环境保护措施方案

一、项目施工建设期环境保护措施

二、项目运营期环境保护措施

第四节 环境影响评价

第十章 劳动安全、卫生与消防

第一节 国家标准和规范

第二节 劳动安全卫生防护措施

一、施工期安全卫生防护

二、运营期安全卫生防护

第三节 消防

一、设计依据

二、防火等级

三、主要消防措施

第十一章 组织机构与人力资源配置

第一节 组织机构

一、组织设立原则

二、组织机构设置

第二节 劳动定员

为保证项目建成后的正常运行，按照科学合理、精干高效的原则和建立现代企业制度的要求，本项目人员配置共计 750 人。

第三节 人员培训

第四节 劳动制度

第十二章 项目管理与进度安排

第一节 项目实施原则

第二节 建设管理

一、项目实施管理

二、项目招投标

第三节 项目建设工期和施工进度

第十三章 项目总投资额及资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

第二节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、流动资金估算

五、总投资估算

第三节 资金筹措

第十四章 项目效益分析

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 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为景区门票、住宿、餐饮等旅游收入，年设计接待人流量***人，平均消费为**元/人。

则项目建成后，达产年营业收入为*****万元，年营业税金及附加为**万元。

项目税金附加计算依据如下：

- （1）城市维护建设税=增值税*7%；
- （2）国家及地方教育附加税=增值税*（3%+2%）；
- （3）增值税=销项税额-进项税额（税率 17%）

具体数据见附表《项目营业收入和营业税金估算表》

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、经营、管理、研发等其他费用

三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

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**

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目经济效益评价

第十五章 项目风险分析及防范措施

第一节 资金风险与对策

一、投资估算风险

二、资金风险

第二节 市场风险

第三节 人力资源风险及防范措施

第十六章 结论与建议

第一节 结论

第二节 建议

附表：

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：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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806