



**广东省某田园民居经济综合体项目  
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](mailto: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

## 第一节 项目概况

### 一、项目名称

广东省某田园民居经济综合体项目

### 二、项目指导思想

### 三、项目建设单位

### 四、单位概况

### 五、项目政策指导与技术合作单位

### 六、项目内容概述

\*\*项目，就是在中国城市近郊和农村，……，建设起一座座集生态、生活、生产“三效合一”的生态生活系统和生态生产系统。通过全面优化整合多学科技术要素，形成大空间、大立体、多功能、高效益开发，发展空间农业、立体农业、工厂农业，向空中要地，向空间要粮，向科技创新要效益。集田园地产，田园农业，田园旅游养老，田园商业服务等多个产业于一体，打造一体多元，一体多产，一体多能的高效高质可持续发展的三农经济运营体系——\*\*

每个田园小镇规划占地面积\*\*亩左右，综合楼建设内容包括：田园民居、花园庭院、植物工厂。配套设施建设有：园林景观、道路场地、医院、学校、写字楼、酒店等。……

### 七、项目总投资及资金筹措

本项目一期样板小镇计划总投资约\*\*亿元，所需资金中，\*\*亿元来自于银行贷款等外部融资，剩余资金由企业通过多种方式自筹解决。

## **第二节 项目效益概述**

### **一、经济效益概述**

### **二、社会效益概述**

### **三、生态效益概述**

## **第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则及研究范围**

### **一、编制依据**

### **二、编制原则**

### **三、研究范围**

## 第二章 项目建设背景

### 第一节 政策背景

#### 一、土地利用及耕地保护相关政策

耕地是我国最为宝贵的资源，关系十几亿人吃饭大事，必须保护好，绝不能有闪失。当前，我国经济发展进入新常态，新型工业化、城镇化建设深入推进，耕地后备资源不断减少，实现耕地占补平衡、占优补优的难度日趋加大，激励约束机制尚不健全，耕地保护面临多重压力。

习近平总书记对耕地保护工作作出重要指示：“耕地是我国最为宝贵的资源。我国人多地少的基本国情，决定了我们必须把关系十几亿人吃饭大事的耕地保护好，绝不能有闪失。要实行最严格的耕地保护制度，依法依规做好耕地占补平衡，规范有序推进农村土地流转，像保护大熊猫一样保护耕地。”近年来，中共中央、国务院出台大量政策，进一步加强耕地保护工作，促进形成保护更加有力、执行更加顺畅、管理更加高效的耕地保护新格局。

本项目的建设，契合了国家土地利用及耕地保护相关政策的内在要义。项目不仅不涉及 18 亿亩耕地红线限制政策，而且以空中造地置换方式，发展立体空间高效绿色农业，打造 4 亿亩空中立体高产高效优质农业用地，相当于普通土地面积 100 倍以上的产出效益，相当于中国耕地面积增加了 4 百亿亩，彻底解决我国土地利用及耕地保护难题，推动我国土地利用事业走向新篇章。

图表 3：土地利用及耕地保护相关政策

发布时间	发布部门	政策名称	政策要点
2020 年 9 月	中共中央办公厅、国务院办公厅	《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》	从“十四五”第一年开始，各省（自治区、直辖市）分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例；到“十四五”期末，以省（自治区、直辖市）为单位核算，土地出让收益用于农业农村比例达到 50%以上。 加强土地出让收入用于农业农村资金的统筹使用。允许各地根据乡村振兴实际需要，打破分项计提、分散使用的管理方式，整合使用土地出让收入中用于农业农村的资金，重点用于高标准农田建

发布时间	发布部门	政策名称	政策要点
			设、农田水利建设、现代种业提升、农村供水保障、农村人居环境整治、农村土地综合整治、耕地及永久基本农田保护、村庄公共设施建设和管护、农村教育、农村文化和精神文明建设支出，以及与农业农村直接相关的山水林田湖草生态保护修复、以工代赈工程建设等。

## 二、“三农”发展及田园综合体建设相关政策

### 三、生态环境保护相关政策

### 四、新型建筑相关政策

## 第二节 经济背景

## 第三节 社会背景

### 一、田园般的诗意栖居生活，是人民群众对绿色美好生活的共同向往与追求

“中国将继续承担应尽的国际义务，同世界各国深入开展生态文明领域的交流合作，推动成果分享，携手共建生态良好的地球美好家园。”“共谋生态文明建设，深度参与环境治理，形成环境保护和可持续发展的解决方案，引导应对气候变化国际合作。”习近平总书记深刻阐述人与自然和谐共生的生态文明观，展现出国际视野，体现着中国对构建人类命运共同体的思考。

党的十八大以来，“绿水青山就是金山银山”理念凝聚起较广泛共识。生态文明建设纳入“五位一体”总体布局，绿色发展成为新发展理念的重要组成部分。

“美丽”首次纳入国家现代化目标，“生态文明”写入宪法。绿水逶迤，青山相向，花鸟为邻。这种田园般的诗意栖居生活，是人类对绿色美好生活的共同向往与追求。……

**二、绿色发展，是构建高质量现代化经济体系的必然要求，是解决环境问题的根本之策**

**三、经济高速发展，消费迅速增长，为绿色有机生鲜农产品市场提供了巨大的需求空间**

## **第四节 技术背景**

**一、高效生态农业技术背景**

**二、新型建筑技术背景**

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 项目市场分析概述

中国是农业大国，农业的发展与新农村建设成为中国发展最大的主题。改革开放以来，中国农村一家一户以家庭为单位的生产方式，在某种程度上调动了农民生产积极性，收到了农业改革初期的成果。但随着市场经济的发展，工业化进程的加快，国际经济一体化的形成，小规模一家一户分散作业生产方式，已远远不能适应市场经济发展形势，我国农业越来越不适应市场经济激烈竞争的形式。

党的十八大以来，党中央、国务院制定了一系列关于农业农村经济改革的方针政策，并提出深入推进农业供给侧结构性改革，加快培育推进农业农村经济发展。在党中央、国务院系列方针政策指引下，我国农业农村经济发展取得了社会主义新时期深入改革的新成就。

在取得成绩的同时，应清醒看到，当前我国农业农村基础差、底子薄、发展滞后的状况尚未根本改变，经济社会发展中最明显的短板仍然在“三农”，现代化建设中最薄弱的环节仍然是农业农村。我国农业农村经济在未来发展过程中，仍然面临着巨大挑战与五大难题：

……

### 第二节 项目建设的必要性及重要性

#### 一、本项目的建设，是解决耕地资源不足问题，破解中国人多地少困局的必要

- 1、我国耕地利用及土地保护现状
- 2、我国耕地利用及土地保护难题
- 3、本项目对于我国耕地利用及土地保护发展的重大意义

**二、本项目的建设，是破解传统农业产能低、效益低，农民收入少的难题，推动农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展的必要**

- 1、我国“三农”发展现状**
- 2、我国“三农”发展难题**
- 3、本项目对于我国“三农”发展的重大意义**

**三、本项目的建设，是破解农业面源污染和生态退化难题，统筹农业发展与生态文明建设，构建人与自然和谐共生的农业发展新格局的需要**

- 1、我国农业面源污染和生态退化现状**
- 2、本项目对于解决我国农业面源污染和生态退化难题的重大意义**

**四、本项目的建设，能够为乡村振兴创造大量就业岗位，是彻底破解社会劳动就业困局的必要**

- 1、我国劳动就业困局**
- 2、本项目对于解决我国乃至世界劳动就业困局的重大意义**

**五、本项目的建设，能够建立农业绿色循环低碳发展模式，解决因过量二氧化碳排放，造成环境严重污染、世界气候异常变化的难题**

- 1、过量碳排放及其造成的环境污染、气候异常问题现状**

## **2、本项目对于解决碳排放及其造成的环境污染、气候异常问题的重大意义**

### **第三节 项目市场需求分析**

#### **一、田园民居地产市场需求分析**

#### **二、田园高效高质农业市场需求分析**

#### **三、田园休闲观光及度假旅游市场需求分析**

#### **四、田园养生养老市场需求分析**

### **第四节 项目市场分析小结**

## 第四章 项目定位与发展规划

### 第一节 项目建设宗旨

#### 一、项目主旨

#### 二、项目建设宗旨

#### 三、项目发展方向

#### 四、项目推广词及宣传标语

### 第二节 项目发展目标

### 第三节 项目发展规划

#### 一、总体规划

#### 二、具体开发规划

## 第五章 项目选址与区位条件

### 第一节 项目选址条件

#### 一、选址要求

#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目区位分析

#### 一、选址地点

#### 二、自然自理

#### 三、区位交通

#### 四、产业发展

#### 五、生态旅游

#### 六、基础设施

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第六章 项目运营方案

### 第一节 项目主要经营内容

### 第二节 项目技术方案

#### 一、核心技术

#### 二、技术准备

#### 三、技术应用

#### 四、技术创新

#### 五、技术培训和人材储备

### 第三节 项目运营方案

## 第七章 项目建设方案

### 第一节 项目建设指导思想

### 第二节 项目建设内容

### 第三节 项目建设规模

#### 一、小镇总体规模

#### 二、小镇建设指标

小镇建设指标如下表所示：

图表 18：田园小镇建设指标一览表

序号	项目	单位	建筑面积
一	总占地规模	亩	
二	总建筑面积		
1	住宅楼	平方米	
2	商业街区	平方米	
3	环湖功能建筑群	平方米	
3.1	写字楼	平方米	
3.2	酒店	平方米	
3.3	学校	平方米	
3.4	医院	平方米	
4	社区服务	平方米	
4.1	社区综合服务中心	平方米	
4.2	幼儿园	平方米	
5	人工湖及园林景观		
5.1	人工湖	亩	
5.2	湖心岛及环湖公园	平方米	
6	道路工程	平方米	
7	绿化工程	平方米	
8	市政管网等基础设施	平方米	

### 第四节 项目总图布置

#### 一、总平面设计原则

## **二、总平面布置**

## **三、道路交通**

## **四、竖向布置**

## **五、项目绿化**

## **第五节 建筑设计**

### **一、综合楼**

### **二、功能性建筑**

### **三、商业步行街**

## **第六节 土建工程**

### **一、设计原则**

### **二、采用的标准及规范**

### **三、建筑地基**

### **四、施工能力**

## 第八章 环境保护方案

### 第一节 建设地点环境现状

### 第二节 执行标准

### 第三节 环境影响综合评价

## 第九章 节能方案

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 编制原则和目标

### 第三节 节能措施

#### 一、建筑节能措施

#### 二、给排水节能

#### 三、电气节能与环保

### 第四节 项目节能分析

## 第十章 劳动安全卫生及消防方案

### 第一节 设计依据

### 第二节 劳动安全卫生

#### 一、防电

#### 二、防雷和接地保护

#### 三、安全措施

### 第三节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

#### 二、防火等级

#### 三、消防措施

# 第十一章 项目组织管理与运行

## 第一节 项目组织管理

### 一、组织机构设置原则

### 二、项目组织管理模式

## 第二节 项目组织架构

## 第三节 项目劳动定员

## 第十二章 项目实施进度与招投标方案

### 第一节 项目施工组织措施

#### 一、建立项目实施管理机构

#### 二、施工准备

#### 三、经营准备

#### 四、竣工验收

### 第二节 项目实施进度

### 第三节 工程招投标方案

#### 一、招标形式

#### 二、资质要求

#### 三、招投标工作组织

#### 四、招标方式

#### 五、招投标程序

## 第十三章 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 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、建设期利息

#### 五、流动资金

#### 六、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。

投资构成如下表所示：

图表 45：项目投资构成表（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		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

## 第五节 资金筹措

## 第十四章 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 营业收入估算

### 第三节 成本费用测算

#### 一、原辅材料成本估算

#### 二、外购燃料及动力费

#### 三、工资及福利费

#### 四、折旧及摊销费

#### 五、设备维修费

#### 六、其他费用

#### 七、利息支出

#### 八、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

## 第六节 项目不确定性分析

### 一、项目盈亏平衡分析

### 二、项目敏感性分析

## 第七节 项目贷款清偿能力分析

### 一、利息备付率 (ICR)

### 二、偿债备付表 (DSCR)

### 三、贷款偿还期

## 第八节 财务评价结论

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，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。同时当面对项目实施过程中的建设投资、营业收入以及经营成本等不确定因素变化幅度达到 10%时，项目收益情况均高于行业基准水平，表示项目具有较好的抗风险能力。

因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 48：财务指标汇总表

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	营业收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		

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

## 第十五章 项目社会效益分析

### 第一节 项目社会效益

### 第二节 项目生态效益

### 第三节 项目社会互适性分析

# 第十六章 项目风险因素识别及防控

## 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

### 一、管理风险及防范

项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，公司组织结构、管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

本项目实施后，公司内部管理中存在诸如成本控制、人员变动、资金运营等方面的不确定性，将为公司的运营带来风险。如何减少管理风险是本项目运行过程中必须予以关注的。

#### **防范措施：**

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

### 二、工程技术风险及防范

## 第二节 项目本身潜在的风险及防范

### 一、财务风险及防范

### 二、政策风险及防范

### 三、市场风险及防范

### 四、技术风险及防范

### 五、综合风险评价

## 第十七章 可行性研究结论与建议

### 第一节 可行性研究结论

### 第二节 可行性研究建议

## 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