



江苏某农文旅博物乐园项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

联系电话：010-82885739

邮编：100080 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦6层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目及企业概况

第一节 项目概况

一、项目名称

江苏某农文旅博物乐园项目项目

二、项目建设地点

三、项目目标定位

四、项目建设内容和规模

本项目分三期建设，总用地面积为*****平方米，其中包括非建筑可运营区域面积*****平方米，总建筑面积为*****平方米（已有建筑面积*****平方米，新建建筑面积*****平方米）。

五、项目资金使用计划与资金筹措

本项目估算总投资*****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（其中包括土地使用费*****万元），预备费用*****万元，建设期利息*****万元。总投资构成如下表所示：

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
一	建设投资		
1	工程费用		
1.1	建筑工程费		
1.2	设备购置费		
1.3	安装工程费		
2	工程建设其他费用		
3	预备费用		
3.1	基本预备费用		
3.2	涨价预备费用		
二	建设期利息		
三	总计		

六、项目周期

第二节 研究项目主要结论

一、经济效益

经测算，计算期内本项目年均可实现营业收入*****万元，年均可实现利润总额为*****万元，年均净利润*****万元。所得税后投资财务净现值*****万元，大于零；所得税后投资财务内部收益率为**%，高于项目基准收益率 8%；所得税后静态投资回收期为**年。本项目具有财务可行性。

图表 4：财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		新建
2	总投资	万元		
2.1	资本金投资	万元		
3	销售收入	万元		20 年平均
4	利润总额	万元		20 年平均
5	净利润	万元		20 年平均
6	总成本费用	万元		20 年平均
7	上缴税金	万元		20 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		20 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		20 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		20 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		税前
		年		税后
10	动态投资回收期	年		税前
		年		税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后

二、社会效益

（一）旅游兴市、改善投资环境

本项目投资额较大，它的建成将带来巨大的示范效应与关联效应，进一步优化周边各景区的投资环境，对区域发展具有极大的促进作用，通过本项目的建设和发展可以给周边旅游景点带来稳定客源，整合当地周边旅游资源，延长游客逗留时间，实现共赢。此外，项目可以成为当地的标志性景点和旅游品牌，提升知

名度和形象。游客通过口碑传播和社交媒体分享，让大众增加了对当地好感和兴趣，进一步推动了地方各行业的发展和繁荣。

(二) 对所在区域居民生活质量的影响

(三) 项目能够促进区域内经济发展

(四) 项目能促进农业科技技术发展及文化传承和保护

三、项目可行性分析

(一) 项目运营方经验丰富

(二) 项目行业市场广阔

(三) 项目区位交通便利

第四节 编制原则、依据及研究范围

一、编制原则

二、编制依据

三、研究范围

第二章 项目需求分析

第一节 政策符合性分析

一、政策背景

《国内旅游提升计划（2023—2025年）》（文旅市场发〔2023〕118号）

2023年11月1日，文化和旅游部印发了《国内旅游提升计划（2023—2025年）》，提出创新旅游产品体系，针对不同群体需求，推出更多满足市场需要、富有特色的旅游产品、旅游线路，开发体验性、互动性强的旅游项目，着力推动研学、银发、冰雪、海洋、邮轮、探险、观星、避暑避寒、城市漫步等旅游新产品。发展绿色旅游，推动出台推进绿色旅游发展的政策措施。加快智慧旅游发

展，培育智慧旅游沉浸式体验新空间新场景。推动科技赋能旅游，进一步推进新技术在旅游场景广泛应用，更好发挥国家旅游科技示范园区作用，提升旅游产品和服务的科技含量。

《“十四五”旅游业发展规划》（国发〔2021〕32号）

2022年1月20日，国务院发布了《“十四五”旅游业发展规划》，提出丰富优质产品供给。以国家级旅游度假区及重大度假项目为基础，充分结合文化遗产、主题游乐、精品演艺、商务会展、城市休闲、体育运动、生态旅游、乡村旅游、医养康养等打造核心度假产品和精品演艺项目，发展特色文创产品和旅游商品，丰富夜间文化旅游产品，烘托整体文化景观和浓郁度假氛围，培育世界级旅游度假区。

推动研学实践活动发展，创建一批研学资源丰富、课程体系健全、活动特色鲜明、安全措施完善的研学实践活动基地，为中小學生有组织研学实践活动提供必要保障及支持。实施旅游商品创意提升行动，引导开发更多符合市场需求、更具文化内涵的旅游商品。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 企业战略需求分析

一、是企业响应国家和地方政府政策号召的需要

本项目建设集露营住宿、餐饮、家庭游乐中心、农业研学等丰富的度假游乐配套，符合《国内旅游提升计划（2023—2025年）》提出的针对不同群体需求，推出更多满足市场需要、富有特色的旅游产品、旅游线路，开发体验性、互动性强的旅游项目。同时，项目因地制宜地打造了美丽田园、农耕体验、亲子游乐、户外运动等新业态，符合《关于推动苏州市旅游业高质量发展的行动方案（2023~2025年）》，引导了新兴旅游业发展，强化“休闲、漫游、沉浸”式体验和苏式生活内容引导，推动和规范露营地建设，点亮星空经济，提升露营地建设水平和服务品质。

二、是企业激活地方文旅市场，促进经济发展的需要

三、是企业赋能乡村振兴发展的需要

四、是企业满足亲子家庭游客休闲度假，实践研学需求的需要

五、是企业建设绿色可持续发展的需要

第三节 项目市场需求分析

一、全国旅游市场整体分析

据文旅部统计，2023年，国内出游人次48.91亿，比上年同期增加23.61亿，同比增长93.3%。其中，城镇居民国内出游人次37.58亿，同比增长94.9%；农村居民国内出游人次11.33亿，同比增长88.5%。分季度看，其中一季度国内出游人次12.16亿，同比增长46.5%；二季度国内出游人次11.68亿，同比增长86.9%；三季度国内出游人次12.90亿，同比增长101.9%；四季度国内出游人次12.17亿，同比增长179.1%。在旅游收入方面，国内游客出游总花费4.91万亿元，比上年增加2.87万亿元，同比增长140.3%。其中，城镇居民出游花费4.18万亿元，同比增长147.5%；农村居民出游花费0.74万亿元，同比增长106.4%。



2023年人均每次旅游消费1003.88元，突破千元，比上年同期增加197.56元，同比增长24.5%，超越疫情前的2019年，为近五年来最高。其中，城镇居民人均每次旅游消费1112.29元，同比增长26.89%；农村居民人均每次旅游消费

653.92 元，同比增长 9.17%，城镇同比增幅高于农村。



二、项目所在地区旅游市场分析

三、休闲农业和乡村旅游市场分析

四、亲子及博物研学游市场分析

五、游客市场调研分析

六、对标项目与行业市场调研

七、项目客流量预测

(一) 辐射圈层渗透率预测法

(二) 环境容量预测法

(三) 项目运营客流量预测

(四) 研学市场辐射预测

第三章 项目选址与要素保障

第一节 项目选址方案

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、选址地点

二、地理位置

三、自然条件

四、交通条件

五、基础设施

六、经济发展

第三节 人文环境

一、历史文化

二、旅游景点

第四节 区域建设规划

一、区域上位规划

二、项目土地规划

第五节 项目所在地区位条件 SWOT 分析

第六节 要素保障能力分析

第四章 项目建设方案

第一节 项目建设方案

一、建设内容

二、功能分区

第二节 总图设计

第三节 建筑工程

一、设计原则

本工程土建设计遵照国家现行规范、标准和规定。需满足工艺要求以及当地的实际情况，满足防火、防腐、卫生等要求，设计中确保建筑物、构筑物安全、可靠、经济，尽可能使建筑物造型美观、功能适用，在保证工程质量和安全生产的前提下尽量节省投资。

贯彻节约能源和保护环境的原則，尽量采用新型建筑材料，力求达到经济、安全、适用、美观、技术先进的设计原则。

贯彻露天化原则。主要建筑的结构选型以钢筋混凝土结构、钢结构为主。并确保建、构筑物的质量和安全。

二、采用的标准及规范

设计中严格执行现行标准规范和强制性条文。本工程建筑结构标准采用国家标准，主要有：

- 1、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 2、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
- 3、《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）；
- 4、《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2010）；
- 5、《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
- 6、《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）；
- 7、《建筑防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- 8、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- 9、《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
- 10、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）。

三、建筑地基

四、建筑结构

五、抗震设计

六、施工能力

第四节 公辅工程

一、给排水系统

（一）设计依据

（二）供水

（三）排水系统

（四）主要设备材料选择

（五）系统和设备的控制

二、电气系统

（一）供配电设计依据

- 1、《民用建筑电气设计标准》（GB 51348-2019）；
- 2、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 3、《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- 4、《20kV 及以下变电所设计规范》（GB 50053-2013）；
- 5、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- 6、《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- 7、《电力装置的继电保护和自动装置设计规范》（GB50062-2008）；
- 8、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；
- 9、《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）。

（二）设计范围

设计范围包括变、配电系统，照明与动力配电控制系统，防雷与接地系统，

等电位联结系统，火灾自动报警与消防控制系统，通信与网络设施，电视设施，安防系统。

（三）变配电系统

1、负荷等级与供电要求

本项目建筑属二级负荷，其消防用电设备、排污水泵、生活水泵、主要通道及楼梯间照明、设备房备用照明，属二级用电设备。

备用照明按二级用电设备供电，消防中心电源、安防系统电源、变电所用电源、通讯设施（电话、网络、电视机房）弱电室电源也可按二级用电设备供电。人防系统的应急照明属一级用电设备，人防系统重要的风机及水泵属于二级用电设备，其余用电负荷属三级用电设备。

二级负荷要求双回路电源供电，在末端配电装置内应可自动切换。一级负荷的容量比较小，可采用蓄电池作备用电源，灯具自带蓄电池作为自备应急电源。

根据建筑类别和负荷性质要求，该项目建筑物消防控制室、消防水泵、排烟风机、应急照明、疏散指示标志等消防用电按二级负荷供电，生活给水泵及弱电设备按二级负荷供电，其他按三级负荷供电。

2、供电方案

.....

（四）电力系统

（五）照明系统

（六）防雷与接地系统

（七）消防系统的供电及监控

（八）电力监控系统

（九）弱电设计

三、空调及通风系统

- (一) 编制依据
- (二) 空调冷热源
- (三) 通风系统

第五章 项目运营方案

第一节 项目整体规划与定位

- 一、整体规划
- 二、客群定位

第二节 生产经营方案

- 一、项目商业模式
- 二、项目营销策略
- 三、项目盈利模式

第三节 安全保障方案

- 一、劳动安全卫生
- 二、消防安全方案

第四节 运营管理方案

- 一、项目组织管理
- 二、劳动定员方案
- 三、项目招标方案

第六章 项目融资与财务方案

第一节 项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

二、估算依据

三、编制说明

四、项目投资估算

（一）建设投资

（二）建设期利息

（三）总投资估算

五、资金筹措

第二节 财务盈利能力评价

一、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、本项目以运营期 5 年达到正常运营水平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、项目测算期按 20 年估算；
- 3、分析过程不考虑物价变化因素的影响；

4、项目经营收入、燃料动力、员工工资等主要成本数据为现今市场价格（含税价）初步估算；

5、基本贴现率采用行业基本贴现率为 8%。

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，旅游服务业增值税税率为 6%。

二、营业收入测算

（一）主营业务收入

（二）税金及附加

三、总成本费用测算

（一）外购原材料费用

（二）外购燃料及动力费

（三）工资及福利费用

（四）修理费

（五）其他费用

（六）业务成本费用

（六）折旧及摊销费

（七）总成本费用

四、利润测算

五、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**

六、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

七、财务评价结论

第七章 项目影响效果评价

第一节 资源和能源利用效率评价

一、编制原则和目标

二、节能措施

(一) 建筑节能措施

建筑节能是指在建筑中使用隔热保温的新型墙体材料和高能效比的设备,达到节约能源、减少能耗、提高能源利用效率之目的。推广应用节能型的建筑、结构、材料、用能设备和附属设施及相应的施工工艺、应用技术和管理技术,促进可再生能源的开发利用。设计施工中采用建筑节能技术和产品:新型节能墙体和屋面的保温、隔热技术与材料;节能门窗的保温隔热和密闭技术等。

1、本工程保温节能设计目标:

执行公共建筑节能设计标准 DGJ08-107-2012

2、本工程建筑的各项维护结构及外门窗的设计均满足相应建筑节能设计标准。

3、不采暖地下室顶板保温,采用 20 厚超细无机纤维保温。

4、采暖房间与非采暖公共走道的内墙、采暖房间和非采暖房间之间应设隔保温层。

5、楼板保温:架空层触室外空气楼板采用 40 厚硬泡聚氨酯

6、当在任何室内采用保温做法时,保温材料应采用阻燃型,须满足该室内装修相应级别能燃要烧求性。

7、门窗(含玻璃幕墙):

.....

(二) 给排水节能

(三) 电气节能与环保

三、项目节能分析

第二节 生态环境影响评价

一、建设地点环境现状

二、执行标准

三、主要污染源、污染物及防治措施

(一) 项目建设期环境保护

(二) 项目运营期环境保护

随着项目的建成运行，伴随而来的是废水和生活垃圾的产生，如果不注意配套设施的建设，污水和垃圾将进一步加大对环境的污染，并将直接危及当地居民健康。

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

1、废水

项目运营期间的主要废水为生活污水，来源于职工以及游客的生活用水、洗涤用水、洗浴用水、厕所用水及饭店用水，具体污水处理方法如下：

(1) 加强项目区内污水收集管网和雨水管网的建设，做好雨污分流，确保项目生活污水能够顺利接入污水处理厂，经处理达标后排出。

(2) 室内排水建议采用废、污分流，公共厕所等产生的污水经化粪池处理后排入污水管道；饭店洗涤废水经隔油池处理达到污水处理厂接管标准后同生活废水一起排入污水管道。化粪池及厨房废水采用暗管收集。

2、废气

3、固废

4、噪声

四、环境影响综合评价

第三节 社会影响评价

一、社会效益分析

- (一) 对居民收入的影响
- (二) 对当地居民就业的影响
- (三) 旅游兴市、改善投资环境
- (四) 对所在区域居民生活质量的影响
- (五) 对当地基础设施、服务容量的影响
- (六) 项目能够促进区域内经济发展

二、互适性分析

三、社会风险分析

四、社会效益分析结论

第八章 项目风险管控方案

第一节 政策风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第二节 宏观经济波动风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第三节 运营管理风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第四节 市场竞争风险及防范措施

一、风险识别

由于农文旅产业领域受到国家和地方政策的大力支持，市场机会增加的同时，也伴随着参与竞争的企业数量增加。竞争对手可能通过降低价格来吸引客户，导致市场价格战，若项目单位不能在业务类型、客户服务等方面进一步增强实力，未来将面临市场竞争加剧的风险。

二、防范措施

1、进行市场调研和竞争分析，了解竞争对手的产品、定价、营销策略等。根据市场需求和差异化定位，提供独特的产品和服务，突出项目的特色和优势。

2、明确项目的定位和目标客户群体，根据独特的价值主张和服务优势进行定价。提供高品质的产品和服务，提升客户体验，使客户愿意为其支付合理的价格。建立良好的客户关系，提供增值服务和个性化定制，增加客户忠诚度和二次消费。

3、多元化客户群体，为不同消费群体提供不同产品组合，例如，面向青少年，提供博物研学、亲子游乐等项目；面向成人，提供手作、绘画等课程；面向商务群体，提供多功能会议空间、配套餐饮服务。

4、通过自媒体、OTA 等线上平台和旅行社、活动公司等线下渠道，加强品牌建设和宣传推广，提高项目的知名度和美誉度。

第五节 收益不达预期风险及防范措施

一、风险识别

二、防范措施

第九章 项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

- 一、宏观背景的可行性研究结论
- 二、市场环境的可行性研究结论
- 三、拟建方案建设条件的可行性研究结论
- 四、资金安排合理性的可行性研究结论
- 五、环境影响的可行性研究结论
- 六、经济效益的可行性研究结论
- 七、社会效益的可行性研究结论
- 八、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦6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西路21号粤海金融中心

联系电话：020-84593416 13527831869

深圳分公司：深圳市福田区深南大道 2008 号凤凰大厦 2 栋

联系电话：0755-23480530 18566612390

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