

# 农业科技博览园建设项目 可行性研究报告

## 目 录

第一章 总论 .....	1
1.1 项目概况 .....	1
1.2 可行性研究的依据及原则 .....	2
1.3 主要经济技术指标 .....	4
1.3 研究结论 .....	5
第二章 项目建设背景及建设必要性 .....	7
2.1 某经济社会 .....	7
2.2 项目提出背景 .....	10
2.3 项目建设的必要性 .....	12
第三章 市场分析 .....	17
3.1 我国休闲农业现状 .....	17
3.2 市场预测分析 .....	19
3.3 项目定位 .....	24
建设场地与建设条件 .....	25
3.1 建设场地 .....	25
3.2 建设条件 .....	25
第四章 建设方案 .....	29
4.1 项目总体规划 .....	29
4.2 建设方案 .....	32
4.3 总平面布置主要技术指标 .....	33
第五章 设备与仪器 .....	35
5.1 生产系统 .....	35
5.2 质量检测系统 .....	36
5.3 安全监控系统 .....	37
5.4 物流配送系统 .....	38
第六章 环境保护、消防安全 .....	39
6.1 环境保护 .....	39

6.2 消防及安全 .....	47
第七章 节能 .....	49
7.1 节能政策依据 .....	49
7.2 项目能耗 .....	49
7.3 建筑节能 .....	49
7.4 其他节能措施 .....	50
第八章 项目管理与实施进度 .....	51
8.1 组织机构与管理 .....	51
8.2 项目实施进度 .....	52
8.3 项目招投标 .....	53
第九章 管理体制及劳动定员 .....	56
9.1 管理体制 .....	56
9.2 生产班制及劳动定员 .....	57
9.3 人员招聘 .....	58
第十章 投资估算与资金筹措 .....	59
10.1 投资估算 .....	59
10.2 资金筹措 .....	62
第十一章 投资回报分析 .....	63
11.1 财务评价依据与参数 .....	63
11.2 经营收入估算 .....	63
11.3 总成本和经营成本估算 .....	64
11.4 财务效益分析 .....	64
11.5 不确定分析 .....	65
11.6 财务评价结论 .....	66
第十二章 经济社会生态效益分析 .....	67
12.1 项目投资对某市 GDP 的影响 .....	67
12.2 对就业增长拉动效应的考察 .....	67
12.3 对社会效益的考察 .....	67
12.4 对生态效益的考察 .....	68

第十三章 结论与建议 ..... 69

    13.1 研究结论 ..... 69

    13.2 建议 ..... 69

附表： 附表一《项目总投资与资金计划筹措表》

    附表二《固定资产折旧估算表》

    附表三《无形及递延资产摊销估算表》

    附表四《房屋销售、出租收入和税金及附加估算表》

    附表五《房屋出租经营总成本费用估算表》

    附表六《利润及利润分配表》

    附表七《借款还本付息表》

    附表八《项目投资现金流量表》

    附表九《项目资本金现金流量表》

    附表十《财务计划现金流量表》

附图： 项目位置图

    项目平面布置图

# 第一章 总论

## 1.1 项目概况

### 1.1.1 项目名称

农业科技博览园

### 1.1.2 项目实施单位

(1) 项目主管单位：

(2) 项目业主单位：项目批准后，由项目主管单位负责组建性质为有限责任的有限公司，作为本项目的法人单位。

### 1.1.3 工程建设的主要内容及规模

(1) 项目拟建地点

某市界河镇界河左岸，中联路佳园路之间。

(2) 占地面积和建设规模

占地面积 500 亩，总建筑面积 160220 平方米，其中温室 160000 平方米，辅助设施 220 平方米。

(3) 建设主要内容

本项目分为高科技农业、蔬菜博览、花卉苗木、农业体验、渔业养殖等四个功能园区。的主要建设内容温室大棚、道路鱼塘建设，详细内容见表为 1-1。

表 1-1 项目主要建设内容

序号	项目	单位	指标	备注
1	总用地面积	亩	500	其中滩涂 100 亩
2	温室建筑	m <sup>2</sup>	160000	160 个单元

2.1	高科技农业区	m <sup>2</sup>	35000	35 个单元
2.2	蔬菜博览园区	m <sup>2</sup>	40000	40 个单元
2.3	花卉苗木园区	m <sup>2</sup>	35000	35 个单元
2.4	农业体验区	m <sup>2</sup>	50000	50 个单元
3	渔业养殖园区	m <sup>2</sup>	50000	
4	道路	m <sup>2</sup>	50000	主干道为混凝土
5	辅助建筑	m <sup>2</sup>	220	
5.1	公共厕所	m <sup>2</sup>	150	砖混
5.2	配电室	m <sup>2</sup>	70	砖混
6	绿化	m <sup>2</sup>	15000	

#### 1.1.4 工程投资及资金来源

工程总投资：5388 万元，其中建设投资 5356.8 万元，铺地流动资金 31.2 万元。

资金来源：某市界河镇政府筹集 3388 万元，银行贷款 2000 万元。

#### 1.1.5 项目建设计划周期

项目建设计划周期为 1 年。

### 1.2 可行性研究的依据及原则

#### 1.2.1 编制依据

(1) 规划、政策

- ① 《全国休闲农业发展“十二五”规划》；
- ② 《山东省乡村旅游指导规划》；
- ③ 《枣庄市资源城市转型与可持续发展规划》；
- ④ 《某市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》；
- ⑤ 《某市城市总体规划》；
- ⑥ 《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- ⑦ 《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

⑧《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

(2) 标准规范

《温室通风降温设计规范》（GB/T 18621-2002）

《温室结构设计荷载》（GB/T 18622-2002）

《温室防虫网设计安装规范》（GB/T19791-2005）

《农用塑料棚装配式钢管骨架,》（NY/T 7-1984）

《日光温室技术条件》（NY/T 610-2002）

《温室地基基础设计、施工与验收技术规范》（NY/T 1145-2006）

《农业灌溉设备 微喷带》（NY/T 1361-2007）

《温室用聚碳酸脂中空板,》（NY/T 1362-2007）

《温室用铝箔遮阳保温幕》（NY/T 1363-2007）

《温室齿轮开窗机》（NY/T 1364-2007）

《温室齿轮拉幕机》（NY/T 1365-2007）

《温室通风设计规范》（NY/T 1451-2007）

《连栋温室建设标准》（NYJ/T 06-2005）

《日光温室建设标准》（NYJ/T 07-2005）

《日光温室结构》（JB/T 10286-2001）

《连栋温室结构》（JB/T 10288-2001）

《湿帘降温装璜》（JB/T 10294-2001）

《温室电气布线设计规范,》（JB/T 10296-2001）

《温室加温系统设计规范》（JB/T 10297-2001）

《日光温室与塑料大棚结构与性能要求》（JB/T10594-2006）

《寒地节能日光温室建造规程》（JB/T10595-2006）

## 1.2.2 编制原则

### (1) 生态性原则

妥善解决开发和运营期间对环境的破坏和污染问题，创造人与自然相和谐的生产、生活、休闲环境景观和空间，确保休闲农业可持续发展。

### (2) 经济性原则

突出农产品的主体地位，把农业生产融合到项目建设中来，通过第1、2、3产业的有效结合，提高农产品的附加值，创造更大的经济效益。

### (3) 参与性原则

注重游客的参与体验需求，使游客能够更多的参与到农业生产、农村生活的方方面面，体验其乐趣。

### (4) 因地制宜原则

休闲农业资源规划与开发要充分考虑农业生产具有的地域性和季节性特点，因地制宜，体现特色。

## 1.3 主要经济技术指标

主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	数量	备注
	占地面积	亩	500	
二	建筑面积	m <sup>2</sup>	5764.7	
1	温室大棚	m <sup>2</sup>	160000	钢结构
2	公共用房	m <sup>2</sup>	220	砖混
三	主要原辅材料、燃料用量			
1	水	t/a	16960	
2	化肥	t/a	3	
3	农药	kg	300	
4	电	万 kwh	175.2	
四	工程项目总投资	万元	5388	
1	建设投资	万元	5356.8	
2	铺地流动资金	万元	31.2	
五	年销售收入	万元	1890.8	正常年份
六	成本和费用			

1	年均总成本费用	万元	979.20	
2	年均经营成本	万元	547.77	
七	年均利润总额	万元	503.67	年均
八	息税前利润(EBIT)	万元	713.05	年均
九	息税折旧摊销前利润	万元	1088.03	年均
十	财务分析盈利能力指标			
1	投资利润率	%	9.35	
2	资本净利润率	%	14.62	
3	投资回收期	年	7.75	所得税后
4	项目财务内部收益率			
4.1	所得税前	%	15.52	
4.2	所得税后	%	12.74	
5	项目财务净现值(Ic=12%)			
5.1	所得税前	万元	1008	
5.2	所得税后	万元	204	

### 1.3 研究结论

(1) 项目是在党的十八关于“解决好农业农村农民问题是全党工作重中之重，城乡发展一体化是解决‘三农’问题的根本途径”的指引下，在《全国休闲农业发展“十二五”规划》的指导下提出的。本项目的建设符合《枣庄市资源城市转型与可持续发展规划（2010—2020年）》和《某市国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》关于产业发展和产业布局的要求。

(2) 项目选址在某市界河镇，系《某市国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》中规划的北部生态旅游区和精细蔬菜种植区的中部，项目选址科学，有利于项目成功。

(3) 根据对项目所在地市场的分析，项目定位和业态定位为：

——项目总体定位：本项目定位为立足某，面向全国，重点面向苏鲁豫皖边界地区，集观光、体验、休闲于一体的区域性休闲农业观光区。

——项目业态定位：

涵盖农产品种（养）殖、农产品销售、农业观光、农业生产体验、休闲垂钓等五大板块。

——项目市场定位：作为北部山水生态旅游的组成部分

(4)从项目本身的经济效益分析可知，本项目所得税后的全部投资内部收益率为 **12.747%**，全部投资税后回收期 **7.75** 年（含建设期）。

(5)项目的社会影响较好，项目实施对于促进当地经济发展，提高人民生活水平，项目成熟期可以实现年营业总额 **1890** 万元以上，增加税收约 **209.54** 万元，创造 **2000** 个就业岗位。项目的经济和社会效益十分显著。

## 第二章 项目建设背景及建设必要性

### 2.1 某经济社会

某市位于山东省南部，地处北纬 34°50'至 35°17'，东经 116°48'至 117°23'，东依沂蒙山区，南临枣庄市薛城区，西濒微山湖、与微山县相连，北靠孔孟之乡、和邹城市接壤。全市总面积 1485 平方公里。辖 21 个镇（街）（17 镇、4 个街道办事处）。全市总人口近 166 万人，其中城镇人口 60 万人。某历史悠久，古为“三国五邑”之地，素有“滕小国”之称。境内有7300 多年前的“北辛文化”遗址以及滕国、薛国故城等古文化遗址，是“科圣”墨子和“工匠祖师”鲁班的故里。还是滕文公、孟尝君、毛遂等许多历史名人，俊杰辈出，各领风骚，留下千古佳话。2011 年全年实现生产总值 728.13 亿元，按可比价格计算，比上年增长 11.1%。2011 年跻身中国县域经济基本竞争力百强，列第 23 位。

#### 2.1.1 综合实力

在“十一五”期间，主要经济指标实现了“六个翻番”，2010 年，全市地区生产总值达到 633.9 亿元，是“十五”末的 2.3 倍，年均增长 15.6%；人均生产总值达到 40164 万元，是“十五”末的 2.2 倍，年均增长 15.1%。规模以上工业增加值实现 313.4 亿元，是“十五”末的 3.5 倍，年均增长 20.5%。全社会固定资产投资实现 297 亿元，是“十五”末的 2.6 倍，年均增长 27.3%，五年累计完成投资 974 亿元（图一）。社会消费品零售总额实现 192 亿元，是“十五”末的 2.3 倍，年均增长 18.9%。进出口总额实现 3.6 亿美元，是“十五”末的 3.7 倍，年均增长 30.4%。金融机构存款余额达到 297 亿元，比“十五”末增加 179 亿元，年均增长 20.3%；

贷款余额达到 328.9 亿元，比“十五”末

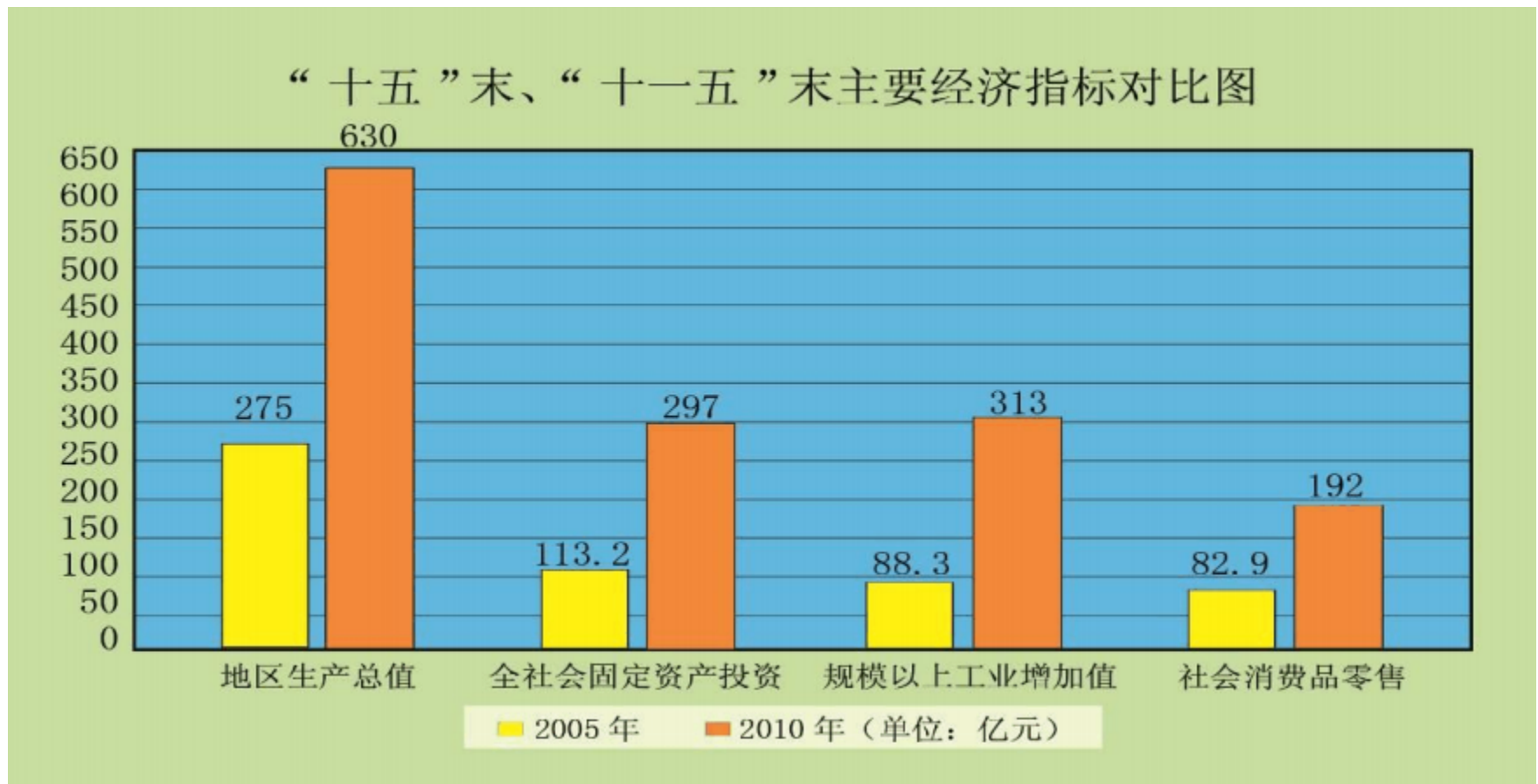


图 一

增加 248.9 亿元，年均增长 32.2%；新增存贷比达 183.9%，境内财政收入实现 71.2 亿元，是“十五”末的 3.13 倍，年均增长 25.7%；地方财政收入实现 30.1 亿元，是“十五”末的 3.3 倍，年均增长 26.8%。滕

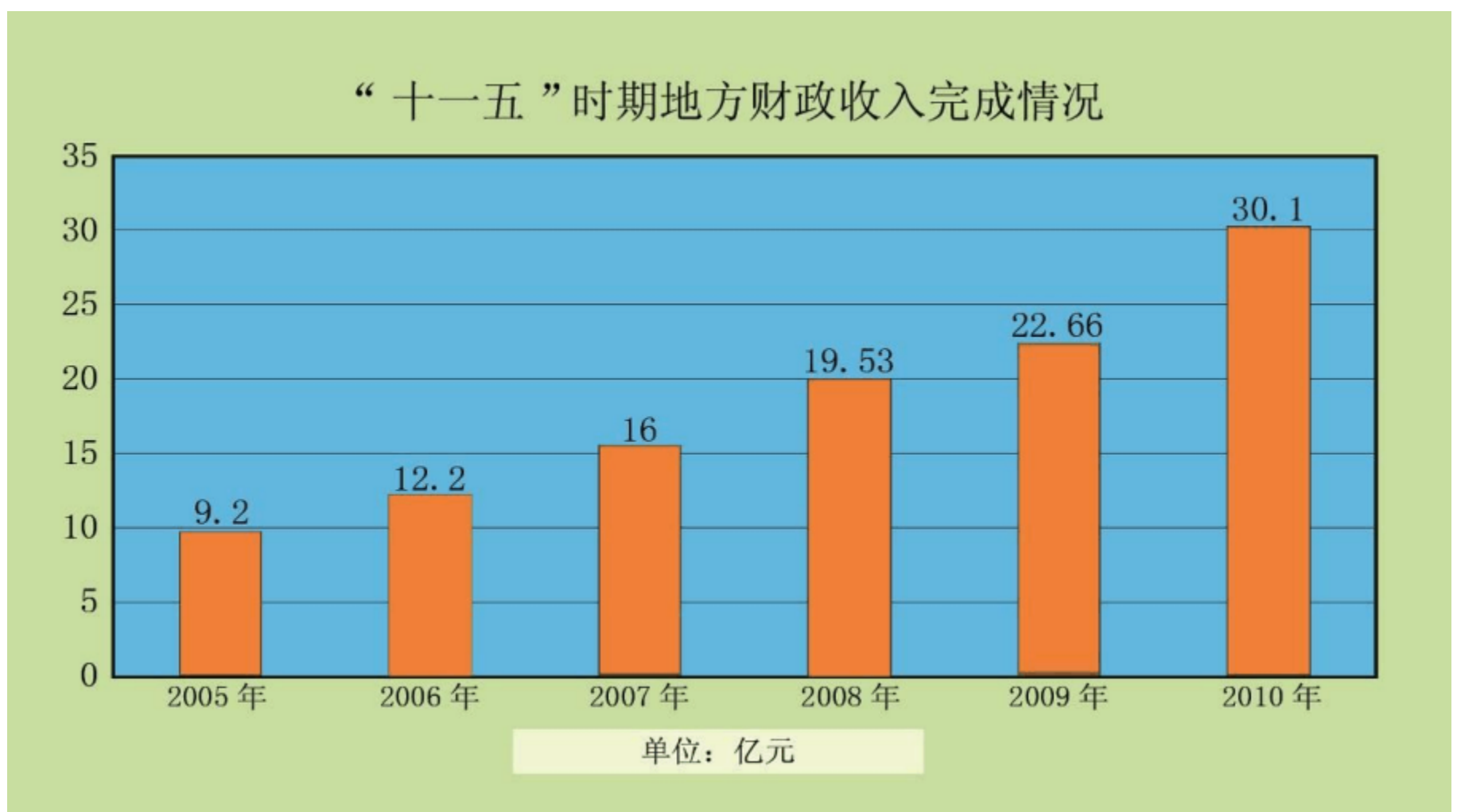


图 二

州实现了由资金流出地向资金流入地的跨越式转变。在全国县级市综合

竞争力排行榜中列第 13 位，被评为全国首批“绿色小康县”、中国全面小康十大示范县（市）、省级文明城市、省级历史文化名城、省级园林城市、省级环保模范城市，荣获“山东省适宜人居环境奖”。

### 2.1.2 产业结构

三次产业比例由 2005 年的 10.5: 60.6: 28.9 调整到 2010 年的 9: 54: 37。

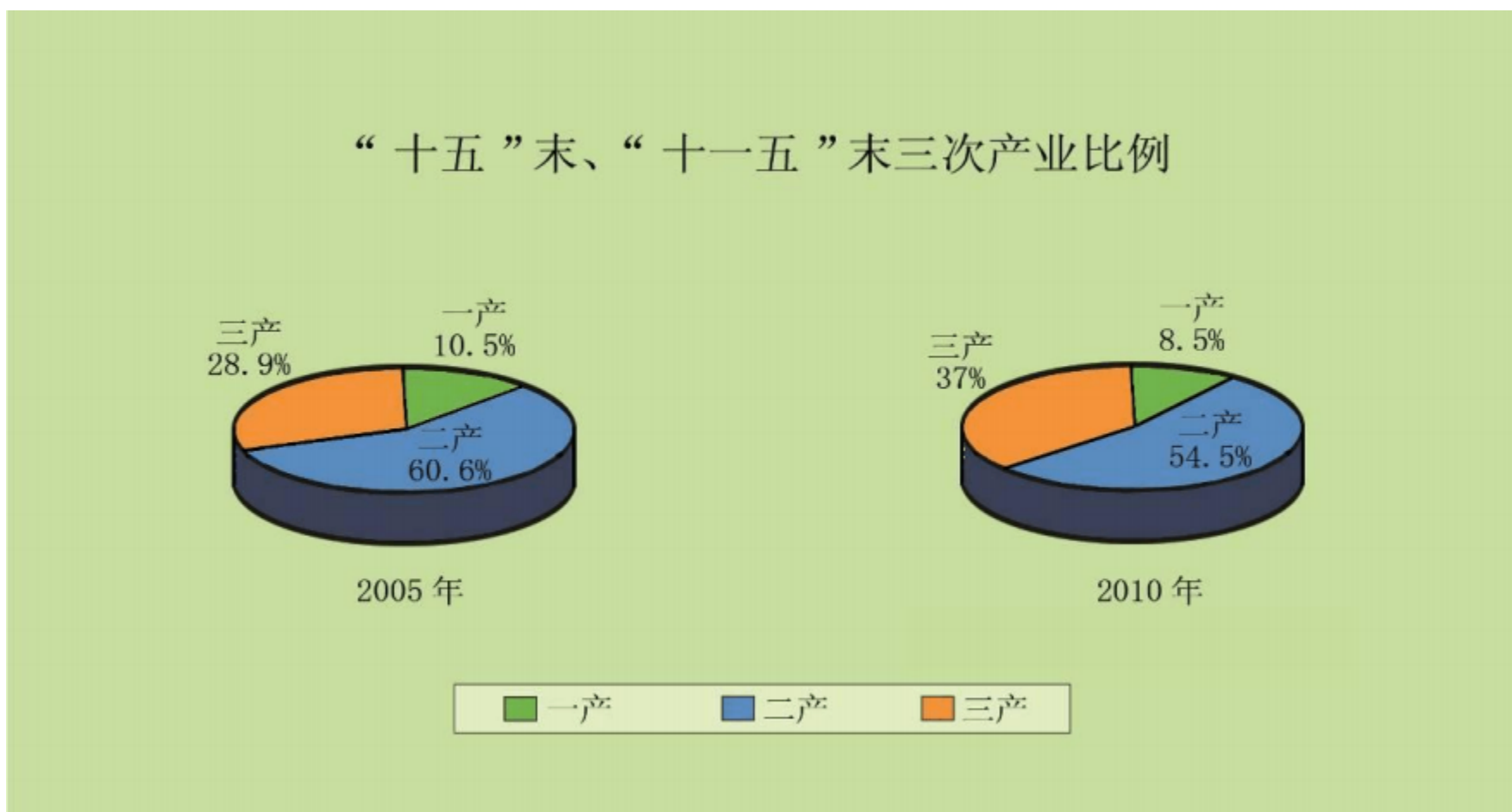


图 三

### 2.1.3 城乡居民收入

城镇居民人均可支配收入、农民人均纯收入分别达到 17630 元、8107 元，分别是“十五”末的 1.8 倍、1.8 倍，年均分别增长 12.3%、12%。覆盖城乡的十项保障制度不断完善，在全省县级率先推行了全民医疗保险和全民和全民养老保险，被确定为“全国新型农村养老保险试点县（市）”。

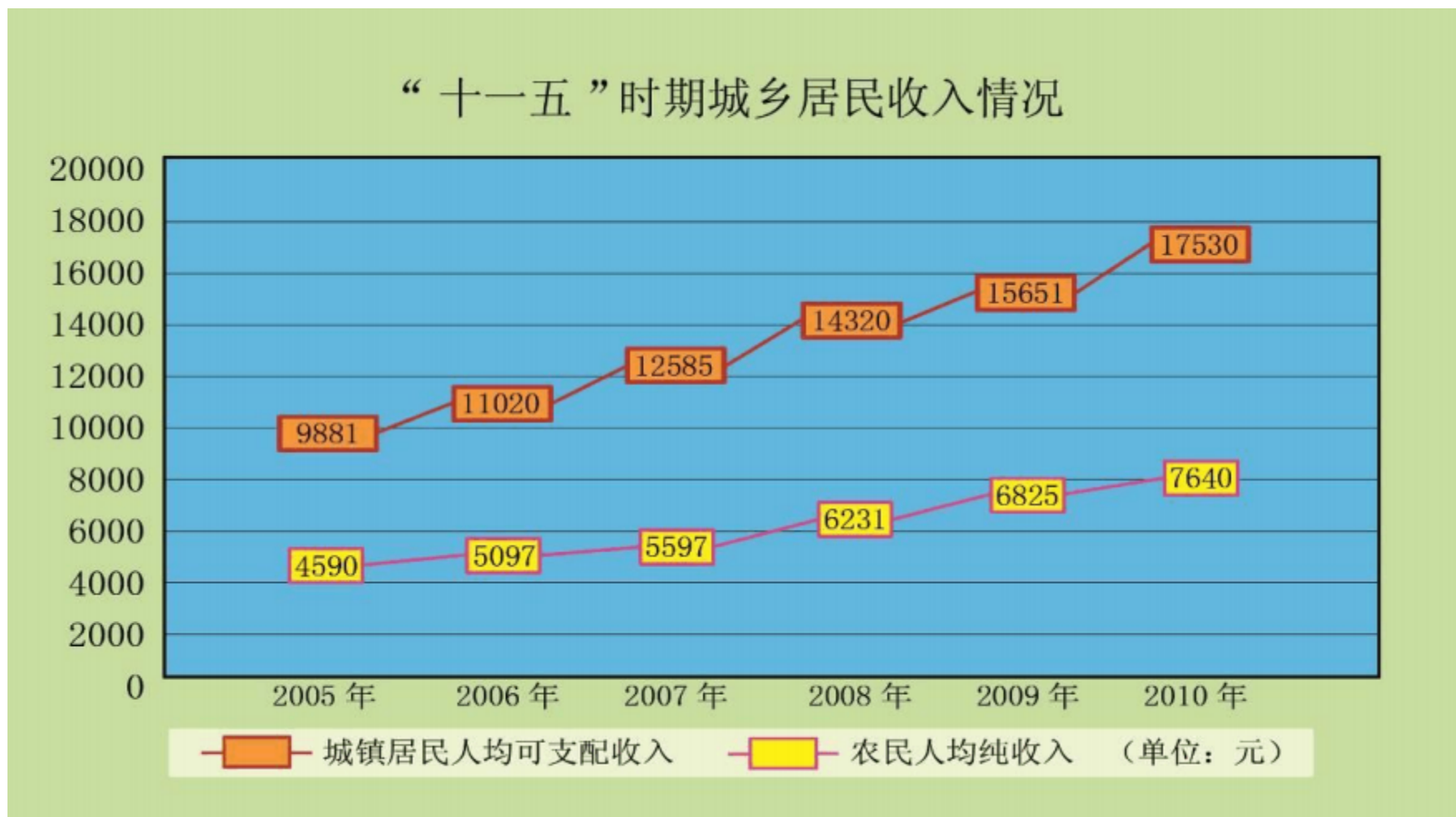


图 四

### 2.1.4 某市农业

某市农业生产条件优越，平畴沃野，林茂粮丰，耕地面积为 73856 公顷，被国家确定为商品粮基地、优质蔬菜基地、“中国马铃薯之乡”、“全国十大粮食生产先进县（市）”。2011 年粮食播种面积到 168.48 万亩，蔬菜播种面积 75.35 万亩。

## 2.2 项目提出背景

### 2.2.1 “三农问题”

“三农问题”即农业、农村、农民三个问题，一直是制约中国现代化的主要因素，也是所谓中国国情(特殊性)的重要表现之一。中国的现代化，实质上就是“三农”问题的解决，是中国未来50 年现代化需要完全解决的最大问题。在党的十八大报告中提出“解决好农业农村农民问题是

全党工作重中之重，城乡发展一体化是解决“三农”问题的根本途径。要加大统筹城乡发展力度，增强农村发展活力，逐步缩小城乡差距，促进城乡共同繁荣。”但是买方市场的形成、产业结构的调整以及强调节约能源、保护环境等因素，将会使得“三农”的核心问题——大量农民向非农产业转移，受到较大制约。“三农”问题并不单纯是农业、农民和农村问题，它不仅是中国现代化的基本问题，还关系到中国的工业化、城市化、共同富裕、可持续发展以及以人为本等一系列中国社会发展的重大问题。因此需要创新发展思路。

### 2.1.2 《全国休闲农业发展“十二五”规划》

发展休闲农业，对于转变农业发展方式，促进农民就业增收，推进新农村建设，统筹城乡发展，满足城乡居民日益增长的休闲消费需求具有重要的意义。为全面贯彻落实《中共中央关于制定国民经济和社会发展的第十二个五年规划的建议》和《全国农业农村经济发展第十二个五年规划》的精神，促进休闲农业又好又快发展，农业部日前出台了《全国休闲农业发展“十二五”规划》。规划在指导思想、原则、目标，主要任务、区域，保障措施等方面做了具体部署，为发展休闲农业提供了纲领性依据。

### 2.1.2 休闲农业发展机遇

“十二五”时期是我国全面建设小康社会的关键时期，是加快转变经济发展方式的攻坚时期。城乡居民收入的提高、消费方式的转变、新农村基础设施的改善，都为休闲农业提供了难得的发展机遇。一是党和政府高度重视。中央一号文件提出要积极发展休闲农业，拓展农村非农

就业增收空间；《国务院关于加快发展旅游业的意见》指出要开展农业观光和体验性旅游活动，规范发展农家乐、休闲农庄。地方党委政府把发展休闲农业作为破解“三农”问题的有效途径，加大政策资金扶持，引导其快速发展。二是农村基础设施改善为休闲农业发展创造了条件。近年来，中央和地方财政新增投资主要用于加强农村基础设施建设，农村路、水、电、通讯等基础设施明显改善，这为休闲农业发展提供了基础支撑。三是国民经济快速发展为休闲农业发展提供了需求动力。我国人均国内生产总值已超 4000 美元，城乡居民对休闲消费需求持续高涨，个性化休闲体验渐成新宠；我国 70% 的旅游资源分布在农村，广大农村优美的田园风光、恬淡的生活环境，必将成为休闲消费的主阵地。四是休假增多为休闲农业发展提供了现实机遇。国民休闲纲要、带薪休假制度以及法定节假日的调整优化，居民休闲时间明显增多，这为休闲农业发展提供了发展拉力。五是农业生产方式变革为休闲农业发展提供了条件保障。随着科学技术进步和农业服务体系的健全，农业生产机械化、规模化势头强劲，大量农民已经从繁重的农业劳作中解脱出来，这为农民依托农业产业、依靠农村资源发展休闲农业，走创业就业发展道路提供了条件保障。

项目正是在十八大报告的指引下和《全国休闲农业发展“十二五”规划》的指导下，根据某市和周边的实际情况提出的。

## 2.3 项目建设的必要性

### 2.3.1 有利于推动城乡一体化进程

某市属于资源枯竭城市，相对枣庄市其他区，还面临者人多地少的问题，“三农问题”也是困扰某市和项目所在地现代化发展主要问题之一。在党的十八大报告中提出“解决好农业农村农民问题是全党工作重中之重，城乡发展一体化是解决‘三农’问题的根本途径”。因此，在面临资源枯竭和人多地少双重压力下，大力发展乡村旅游和休闲光农业，是解决‘三农’问题最直接有效的途径之一。

项目的建设有利于实现城市乡村相互交融，推动某市城乡一体化进程。项目的建设为某市及周边地区城市居民提供了走进农村，亲近自然、体验田园之乐的好去处，增加了农民与城市居民之间交流与沟通，农民的思想观念，缩小了学习和接受现代文明生活方式的距离，既丰富了农民的物资生活，也丰富了城市居民的精神生活，进一步推动了城乡经济社会的相互交融和城乡一体化进程。

### **2.3.2 拓展了农业发展空间**

休闲观光农业最显著的特点是打破了一、二、三产业的界限，延伸和拓展了农业功能，通过增加农业发展空间，不仅赚农产品生产的钱，更赚服务业的钱，带动了农产品加工、贸易、物流、饮食等相关产业的发展，吸纳了农村剩余劳动力，减少了利润流失的中间环节，使农产品的附加值大大提高。

### **2.3.3 符合《枣庄市资源城市转型与可持续发展规划（2010—2020年）》的要求。**

加快资源型城市转型，是党中央、国务院从推动科学发展、构建和谐和谐社会大局出发作出的重大战略决策。枣庄在计划经济时期，为国家建

设和发展作出了重大贡献，仅煤炭、电力、化工三大支柱产业在执行价格双轨政策方面就为国家贡献高达 64 亿元，是同期地方财政收入的 1.53 倍。近年来，随着煤炭资源的衰减，枣庄市经济结构失衡、民生矛盾突出、生态环境恶化等问题日趋严重。2009 年 3 月，枣庄市被国务院确定为第二批资源枯竭城市，是山东省唯一进入国家资源枯竭城市名单的城市，省政府已出台专项扶持政策。为解决城市发展中存在的突出矛盾和问题，增强经济社会可持续发展能力，全面建设幸福枣庄，枣庄市政府编制了《枣庄市资源城市转型与可持续发展规划（2010—2020 年）》。

在《枣庄市资源城市转型与可持续发展规划（2010—2020 年）》特别强强调“加快发展现代农业，夯实农业基础地位”。计划按照“市场导向、融合发展、龙头带动、科技支撑”的原则，以建设鲁南地区农业特色优势产业集中发展区、农产品加工中心、现代农业物流中心、现代农业科技创新转化中心为目标，发展特色、生态、设施和观光现代农业。着力拓展农业功能，加大科技投入，引导发展观光休闲农业，拓展和提升观光农业内涵。因此，项目的建设符合该规划的要求。

#### **2.3.4 符合《某市国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》的要求。**

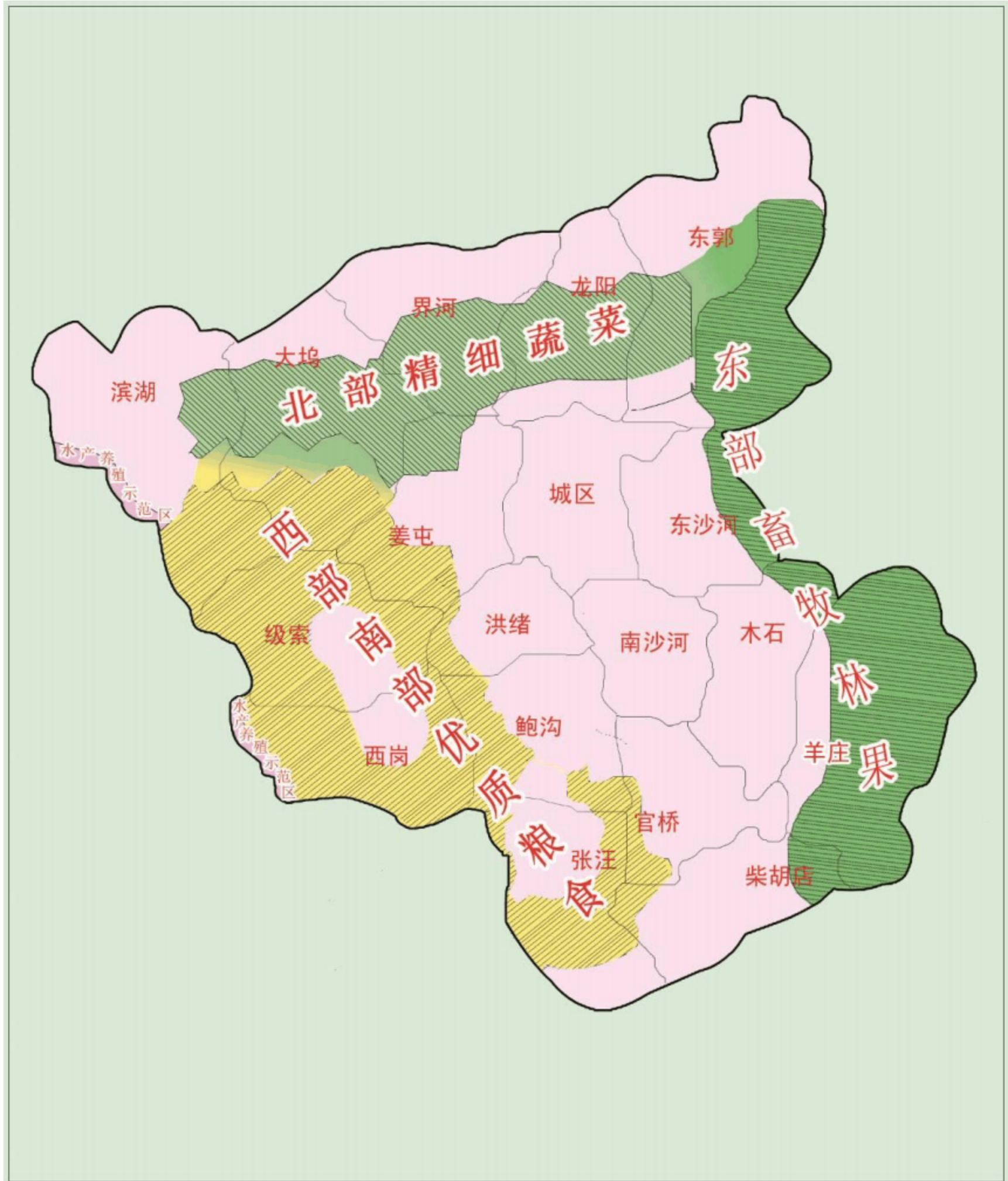
《某市国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》产业发展中提出“围绕培植壮大粮油、蔬菜、畜牧、林果、花卉五大主导产业，大力发展“特色、生态、设施、观光”现代农业“。

在服务业布局上，规划了北部山水生态游旅游区，界河位于该旅游区的中部。项目的建设符合生态旅游建设的要求。



图 五

在农业布局上，规划了北部精细蔬菜区，主要包括界河、龙阳、姜屯、大坞镇等区域，重点发展马铃薯、大葱、大白菜、黄姜等特色经济作物。界河又位于该区的中央，因此，以蔬菜种植为主的本项目，不仅符合该规划的要求，而且有利于推动北部精细蔬菜区的建设。



图六

综上所述，本项目的建设能够将规划中服务产业布局 and 农业布局有机结合起来，能够起到相互促进的作用。因此，项目的建设符合该规划发展观光农业产业要求，而且在选址上有利于规划的实施。

## 第三章 市场分析

### 3.1 我国休闲农业现状

#### 3.1.1 全国休闲农业现状

当前，我国休闲农业蓬勃发展，规模逐年扩大，功能日益拓展，模式丰富多样，内涵不断丰富，发展方式逐步转变，呈现出良好的发展态势。一是产业规模逐年壮大。全国农家乐已超 150 万家，规模休闲农业园区 1.8 万家，年接待人数超过 4 亿人次。二是产业类型丰富多样。各地根据自然特色、区位优势、文化底蕴、生态环境和经济发展水平，先后发展形成了形式多样、功能多元、特色各异的模式和类型。三是发展方式逐步转变。休闲农业逐步从零星分布向规模集约，从单一功能向休闲教育体验多功能，从单一产业向多产业一体化经营，从农民自发发展向政府规划引导转变。四是产业品牌影响扩大。围绕“高、新、特、优、雅、奇”努力打造特色休闲品牌，一批服务能力好、休闲功能强、顾客认同度高的休闲农业品牌初步形成。五是产业效益初步显现。休闲农业年经营收入超过 1200 亿元以上，带动 1500 万农民受益，已成为一些地区壮大县域经济的支柱产业和民生产业。

#### 3.1.2 山东休闲农业现状

山东的休闲农业已从“一家一户”的“农家乐”向以农业庄园企业为主的休闲农业产业发展，呈现出五个明显的发展态势：

第一，呈现出越来越受到社会各届高度重视的态势。2008 年 4 月，山东省旅游局制定了《山东省乡村旅游指导规划》，据山东省旅游局的安排，《山东省乡村旅游指导规划》是《山东省旅游发展总体规划》的组成

部分，是总体规划的子规划，是针对特定的乡村旅游资源开发、发展乡村旅游业而编制的旅游开发规划和针对全省各地乡村旅游发展进行指导的技术规划。各市发展休闲农业的热情也迅速升温，为促进当地休闲农业与乡村旅游产业化发展，加强休闲农业和乡村旅游业的规范化管理，各地也纷纷出台了休闲农业鼓励发展、规范管理的办法。

第二，呈现出休闲农庄数量不断增多、规模不断扩大的态势。山东大地上，近年休闲农庄和一家一户的农家乐遍地开花，不断涌现。只要一出城区，就看到到处都是休闲农庄，而且生意比较火爆。截止2012年底休闲农庄有540多个，农家乐6629个，农业观光采摘园669个，现代农业科技园538个，年营业收入232.32亿元，直接安排农民工25.9737万人，就业从业人员35.797万人，年农产品销售收入102.3624亿元，农民收入76.27745亿元。

第三，呈现出在品位和特色快速提升的态势。一是新办的农庄普遍注重了规划设计，使农庄在整体布局、生态环境和美感形象方面有了较大的提升。二是这两年新上的农庄普遍注重了硬件投入，在建设休闲设施的起点上有了较大的提升。三是农庄普遍注重作好“农”字文章，在与农业产业的结合上有了较大的提升，逐步向农业产业延伸或扩展，以此为休闲产业提供优质农产品和产业支撑。四是农庄普遍注重在内涵上下功夫，使很多农庄在文化品位方面有较大的提升。在提升农庄文化品位方面，现在可说是百花齐放，各显神通。不少农庄开设有中国传统农耕文化展示厅，有的农庄建有现代农业科普示范园，少数民族地区的农庄，很多设有民族歌舞表演队，有的农庄与当地诗协、画协有约，把农庄办成了诗人画家的聚会地，定期到农庄赋诗作画，有的农庄利用当地的历史名人、典故传说、宗教文化、庙宇庵堂来吸引游人香客等。

第四，呈现出经济效益逐年提高的态势。例如，济南市委、市政府高度重视观光休闲农业建设，由市农业局着力打造的以“休闲农业、快乐乡村”为主要内容的“泉城乡村乐”品牌，目前已建成具有一定规模的观光休闲农业项目 200 余处，年接待约 1000 万人次，综合收入 20 亿元。

第五，呈现出发展模式不断创新 的态势 。经过近几年的发展 ，我省休闲农业已从前些年初级阶段“一家一户”的“农家乐”，向以农业庄园企业为主的休闲农业产业发展，其模式不断创新。一是以产业为支撑的休闲农业经营越来越来成为发展主流。山东神力企业发展有限公司、山东龙山旅游开发有限公司等星级企业，是以农业产业为基础发展的休闲农庄。这些农庄的农业产业为休闲产业提供了各具特色的农业休闲观光资源，而休闲产业又进一步拉长了农业产业的产业链，增加了农业产业的附加值，提高了经济效益。

二是以村镇为单位集中连片开发越来越成为一种发展方向。如山东省淄博市淄川区梦泉村 ，是一条大山沟里 、建在山坡上的石头村 。2006 年开始发展乡村旅游业 ，采用“整体租赁 + 制度保障”的机制来保障当地村民和投资者的利益都得到公平对待。由当地一家企 业投资开发。同时，村民也可以利用企业开发所带来的客源 ，进行自愿的旅游业经营。

## 3.2 市场预测分析

### 3.2.1 需求分析

随着城乡居民收入水平的提高，农产品消费结构的演进周期急剧缩短，消费理念和消费方式正在发生深刻变化。从收入水平与农产品消费的演进阶段来看，当收入处于相对低水平时，消费以粮食为主；当收入

越过这一阶段时，谷物消费被畜产品取代，畜产品消费上升；第三阶段恩格尔系数在 30%左右时，畜产品消费稳定、停滞或减少，消费者在更加讲究安全、营养、方便的同时，对自然生物产品的体验消费逐步占据重要位路，更加关注农产品的新鲜度、特色化和多样性，更加关注自然生物产品的生长过程，消费行为甚至直接渗透到农产品的生长过程中如在室内摆放鲜切花、抚育花木和直接采摘、观赏农产品等。与这种消费需求相适应，无公害农业、绿色农业、有机农业和以苗木花卉为主的特色农业逐步发展起来，观光农业和旅游农业的发展空间也不断扩大。同时，要求农产品供应更加及时、快捷，对农产品的加工和配送也提出了很高的要求。目前，我国总体上仍处于畜产品消费不断增加的阶段，但是山东绝大部分大中城市居民的恩格尔系数已经接近 30%，城市居民对农产品的需求已经进入第三阶段。因此在某市建设集农产品种植展示、观光体验和加工配送为一体的科技农业博览园，顺应了农产品消费结构变化的趋向，具有十分广阔的市场前景。

### 3.2.2 项目 SWOT 分析

#### （1）优势

##### ①资源优势

某市地处山东南部，苏鲁豫皖交界处，紧邻京杭大运河的中北段，属暖温带季风气候类型，气候资源是发展休闲农业的优势条件，广袤的土地和较为多样的地形和自然资源使休闲农业能以不同的类型发展壮大，而丰富的休闲旅游资源更是提供了有利条件。

##### ②区位和交通优势

山东省位于我国东部发达地区的中心位路，北靠京、津、唐，南靠江、浙、沪，西接晋、陕等内陆地区，经渤海与辽东半岛相连，处于我

罔两大经济核心和游客输出地长三角和环渤海之间，为开拓同际、同内休闲客源市场创造了良好的条件。此外，发达的交通已经成为山东省发展休闲农业的重要推动力量。

### 3.经济基础优势

近几年，山东省一直都是中国经济最发达的省份之一。这首先为发展休闲农业奠定了经济优势，同时也为休闲设施、休闲档次的提高和休闲氛围的营造提供了可能。

### 4 发展休闲农业成本较低

农业旅游资源开发内容涵盖阳园景观、自然生态、环境资源、农林牧渔生产、农业经营活动、农村文化历史、农家生活、农业农村体验等方面。龙岩休闲农业资源丰富多样，向然景观多，无须太大投资，有的只要稍加改造，完善道路等基础设施即可，开发成本低。

## 二、劣势

1.农村地区贫困落后，基础设施及服务设施不完善。山东省多数农村地区的基础设施的建设往往处于比较低的水平，农民思想较为保守，从而制约了休闲农业的发展。不少休闲农业项目的建设标准低，设施不完善.服务能力差。

2.开发资金缺乏，管理水平较低。山东省休闲农业的开发、建设多数处于较低层次。休闲农业旅游区的经营者和工作人员基本都是当地农民，缺乏系统有效的培训，处于粗放经营中，存在轻管理、低质量、低收入的现象，严重制约了休闲农业的可持续发展。

3.信息化建设滞后，信息渠道不畅，品牌宣传不够山东省休闲农业开发的品牌意识不强，品牌经营、品牌塑造上还很粗放。多数局限地单纯宣传某个项目，没有把休闲农业与当地的文化紧密结合。在宣传促销

方面主动意识弱，立意不精巧，有的宣传促销手段较为原始。

4. 休闲产品档次较低，产业链缺失。企业经营者和部分政府部门缺乏对本地农村资源优势和风土人情进行认真调查研究，而是采取“拿来主义生搬硬套，地域特色文化不突出，大部分局限在“农家乐”、“自然风景观光”的形式，旅游产品雷同多、缺少特色产品，导致回头客较少。相对单调的休闲农业，尚不能充分满足旅游者需求，而产业链缺失导致的休闲旅游发展不健全，拉动性不足成为其发展的短板。

### 三、机遇

#### 1. 国家相关政策的调整及对休闲旅游发展的促进

- (1) 国家对“三农”问题的解决和农村土地改革新政的推行。
- (2) 国家重视发展休闲农业。
- (3) 新休假制度的颁布和实施更贴近休闲生活的内涵。

2. 打造半岛蓝色经济区及开发黄河三角洲高效生态农业的机遇在新一轮蓝色经济浪潮的和黄河三角洲开发冲击下，海洋经济、涉海经济、沿海经济与海外经济将助推山东经济实现跨越，成为推动山东陆海统筹发展的动力核心，而这将给区域内城市以土地利用、基础设施建设、综合改革试验等方面的重大政策支持的同时，为山东省休闲业，尤其是沿海地区休闲渔业的发展带来大规模的客源市场和经济提升机遇。

#### 3. 山东建设旅游强省的机遇，旅游格局的调整以及品牌营销的

机遇。围绕提升旅游产业发展的核心竞争力，建设旅游强省，促进山东省成为全国旅游发展的强中之强成为今后一段时期内的主要工作。休闲农业作为休闲旅游的一部分，这为其发展提供了产业机遇。同时，传统旅游方式逐渐转化，新的旅游方式开始出现，休闲农业正好充当了这样的角色。另外，山东省对县域经济发展的促进，对旅游品牌形象的

持续营销、同际促销以及《同民休闲计划》在山东的试点等都成为山东省休闲农业发展的重要机遇。

#### 四、挑战

1. 国际上成熟休闲旅游产品的竞争威胁相比而言，国外的休闲农业发展比国内要开始得早，级别要高，休闲理念和休闲氛围都要浓厚得多，发展的整体环境都要优于国内。而且山东省的近邻日本和韩国得益于其快速经济发展水平和先进的科技研发能力、畅通的信息沟通渠道，休闲农业的发展也要成熟得多。这些都是山东省休闲农业发展不得不考虑的威胁因素。

2. 国内以及周边地区的竞争，使客源分流作为休闲农业，与周边地区或城市将形成这样的关系：互为市场，合作伙伴，竞争对手。因此，竞争的威胁是非常现实的，这种威胁主要是因周边地区的竞争，使客源、分流。目前，休闲产业的关联带动作用逐渐受到重视，发展休闲旅游已经成为一种普遍性行为，休闲农业的市场也已经由过去的卖方市场走向了买方市场，市场的竞争日益激烈，客源的分流是必然的。

3. 环境污染和生态破坏随着工业的发展、城市化水平的提高，工业废水和生活废水排放量增加以及对山水等自然资源的破坏性开发在一定程度上带来了环境的污染，同时目前尚存在的不正当竞争也使山东省的整体环境质量受到威胁。再者，随着旅游业的不断发展和人们对现实利益的过度追求，还有可能造成旅游区和房地产开发、商业化建设的过度开发，使自然环境、人文资源遭到破坏。

#### 五、山东省休闲农业发展的战略选择

综上所述，可以得知  $S$  大于  $W$ ， $O$  大于  $T$ ，山东省发展休闲农业有强大的内部优势，而外部又有众多机会，即比较符合下图中第 I

象限的情况。根据 SWOT 的战略分析，宜采用 50 对策.即发展型战略，努力使得这两种因素趋于最大，捉住机会，利用优势发展。

### 3.3 项目定位

根据对项目所在地市场的分析，项目定位和业态定位为：

——项目总体定位：本项目定位为立足某，面向全国，重点面向苏鲁豫皖边界地区，集观光、体验、休闲于一体的区域性休闲农业观光区。

——项目业态定位：

涵盖农产品种（养）殖、农产品销售、农业观光、农业生产体验、休闲垂钓等五大板块。

——项目市场定位：作为北部山水生态旅游的组成部分。

## 建设场地与建设条件

### 3.1 建设场地

#### 3.1.1 项目位置

本项目规划于界河镇界河东（南）岸 0+~0+ 处，东西长约 1400m，南北长 200m，总面积 333335 m<sup>2</sup>（500 亩）。（见位路图）

#### 3.1.2 项目土地情况

该项目用地涉及界河镇王楼、闫楼、南界河三个行政村，目前土地性质为耕地，项目建设需要通过土地流转解决。

### 3.2 建设条件

#### 3.2.1 自然条件

##### （1）气候及水文气象资料

某市地处暖温带半湿润地区南部，季风型大陆性气候明显，四季春季回暖快，降水少、多风、蒸发量大；夏季炎热、多雨、潮湿、易涝；秋季降温较快、天高气爽、雨量骤减、晚秋易旱；冬季漫长、寒冷干燥、雨雪稀少。全年主导风向为东南风。

主要水文气象资料如下：

①历年平均气温	14.3℃
②历年平均降雨量	688.5 mm
③历年平均蒸发量	1756.2 mm
④10 年一遇日最大降雨量	220.2 mm

⑤10年一遇年最大降雨量	991.1 mm
⑥30年一遇日最大降雨量	289.0 mm
⑦30年一遇年最大降雨量	1245.8 mm

## (2) 自然资源

某市自然资源丰富，以矿产、建材和水最为突出。矿产以煤炭为主，现已探明总储量达**52**亿吨，煤层较厚，煤质优良，易于开发，为全国重点煤炭开发基地之一。莹石、白云石、花岗岩石和铁、铜、锰等矿藏储量也较丰富。建材遍布全市，其中石灰石的储量约**5**亿吨；河沙粒度均匀、杂质少、强度高，是理想的天然建筑材料，人民大会堂、南京长江大桥等举世闻名的工程，都曾使用某市的河沙。水资源丰富，共有马河、户主、岩马等**28**座大、中、小型水库，年蓄水**17711**万立方米；**60**米以内地下水的储量为**17.7**亿立方米，境内尚有荆泉、马庄和羊庄等**14**个泉群，其中荆泉和马庄矿泉水，含有多种人体必需的微量元素，具有很高的开发价值。此外，气候、土地、生物等资源也较丰富。

## (3) 旅游资源

某市境内旅游资源十分丰富，古有龙岭清运、谷翠双凤、微湖夜月、暴突喷玉、莲池丝棉、真人仙柏、文公古台、他应高标等八景。现有红荷湿地，距市区西约**20**公里，红荷湿地是华北地区最大的自然湿地，主要景观为“烟雨缥缈”。

### 3.2.3 水利条件

某市境内的河流属淮河流域、京杭大运河水系，大都发源于某东、北部的山丘地带，由东北流向西南，注入南四湖。全市共有大小河道近

100 条，其中流域面积在 20 平方千米左右的 22 条，100 平方千米以上的 6 条。主要有界河、北沙河、城河、郭河、新薛河。

某市基本水源保护区荆泉水源地位于某市东北部，汇水面积 1126 平方千米。地下水类型为第四系孔隙水，埋深 1.45~3.20 米，补给水源为河流上游降水补给，人工取水为其主要排泄方式。地下水从东北流向西南。

某市年平均降水量为 753.6mm，拥有水资源总量为 6.37 亿立方米，建有大中小型水库 28 座，塘坝 221 座，总库容 18220 万立方米，是北方富水区。

项目紧邻界河，有利引用灌溉用水，地下水储量丰富，具备双重水源保障，也有利园区排水，退水。

### 3.2.4 抗震烈度

某地层在全国属华北地区型，在山东属鲁西底层分区的泰安地层小区与济宁地层小区。地质构造以折皱和断裂为主。

根据《中国地震动反应谱特征周期区划图》（GB18306-2001B1）、《中国地震动峰加速度区划图》（GB18306-2001B1）和《山东省工程抗震设防裂度图》可知，本地区属郯城——营口地震带，本工程所处地区地震设防裂度为Ⅵ度。

### 3.2.5 基础设施条件

#### （1）给排水工程

本项目生活用水采用村村自来水，农业用水为河道、灌溉渠来水和地下水，污水经处理达标后排入界河。

## (2) 供电

可利用中联变电所或从界河变电站供给，可以满足项目要求。

## (3) 网络及通信

周边全国性广电网络的光纤铺设完善，配套设施齐全，可以满足项目要求。

## (4) 道路交通

项目所在地位于某市界河镇，**104** 国道、京沪铁路、京台高速公路、京沪高速铁路纵贯南北，运河在某境内建有多处码头，交通条件非常优越，有利项目顺利实施。项目交通将通 **104** 国道与其他交通设施相连，形成畅通的公路、铁路、水路运输网络。

## 第四章 建设方案

### 4.1 项目总体规划

#### 4.1.1 规划原则

- (1) 因地制宜，坚持功能与形式相结合，以功能为主的原则。
- (2) 做到分区明确、功能完备、运营便利的原则。
- (3) 配套设施与当地农家乐相结合的原则。
- (4) 做到内外交通组织合理、顺畅，多种功能有机结合，利于分期开发。
- (5) 节约土地原则。

#### 4.1.2 功能分区

规划将本项目分为 6 区。

##### (1) 高科技农业（旱季作物）园区 1 处

本区以种植农作物新品种和利用新种植方法种植，展示高科技农业成果，本地旱季作物等。规划占地 100 亩。

展示大宗旱作物新品种如大豆、玉米、红薯、花生、油菜、小麦等，展示小宗旱作物新品种如芝麻、绿豆、马铃薯、豌豆、大麦、蚕豆等，特色旱作物新品种如牛蒡、雪莲果、贝母、木薯等。

##### (2) 蔬菜博览园 1 处

本区以种植当地蔬菜和外地蔬菜，展示各种蔬菜的种植、生长情况。规划占地 100 亩。该园区春播品种 31 个，秋播品种 6 个。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/195300212201012004>