

审核通过，存档整理。
受控资料，注意保密！

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

XX 天赐现代农业科技有限公司乡村旅游设施建设项目

二、项目建设地点

项目位于 XX 省位于 XX 县蒋巷镇蒋巷大道以西，总用地范围 1000 亩。

蒋巷镇位于 XX 省 XX 县北部、赣江下游。地处东经 115° 65'、北纬 28° 32'。蒋巷镇自古以来四面环水，东临鄱阳湖、南北傍赣江、西接省城 XX 市城郊，赣江南、中支流环抱而过。公路主要有蒋（巷）江（纺）路，水上有赣江航道。面积 241 平方公里。是周边县市与 XX 市产业对接的重要组成部分之一。

三、项目建设单位

项目建设单位：XX 天赐现代农业科技有限公司

XX 天赐现代农业科技有限公司农家乐生态园位于 XXXX 县蒋巷

镇境内，在高新开发区对岸，距省会 XX 市中心约 10 公里，离昌北机场约 15 公里，距 XX 火车站约 12 公里。园区占地面积 1000 余亩，树林密布、山丘起伏、清澈的小溪贯穿全园，集山灵水秀于一体，空气新鲜，气候宜人，是天然的健身休闲胜地，既聚自然风光，又有现代特色。

公司经过近几年的发展生态园已初具规模，发展了农业旅游、生态旅游，建成为集休闲娱乐、餐饮住宿、体育健身、会议培训于一体的生态园区。园区分农业观光区、体育运动区、休闲度假区、娱乐健身活动中心、会议培训中心、珍奇野生动物观赏区、餐饮区、水上游览、果蔬采摘区等。

2004 年至 2006 年期间，公司进行园区基础设施建设，平整园区场地，建设路、桥、沟渠、排水管道，建设苗木基地 320 亩，种植苗木 30 万株，建设特种果木基地 30 亩，建设大棚设施 30 亩，建设精养鱼塘 80 亩，建设特种养殖设施，引入入园企业从事生产经营。

2007 年至 2008 年期间，建设天赐生态园农家乐基础设施，建设培训大楼、展示厅、餐厅、别墅等，建筑面积 11500 平方米。

2009 年至 2010 年期间，农家乐开园并继续完善园区游乐项目设施，已拥有培训大楼、全木制餐厅、茶楼、各种蒙古式包厢、活动娱乐健身中心、特色产品展示厅、特色产品超市、别墅楼、休闲小木屋、游泳池、网球场、羽毛球馆、海盗船、水上游艇、水上高

架链、步步惊魂、射箭场、果蔬采摘和认种、葡萄酒坊等项目设施，以及拥有特色种植和养殖等设施。

四、项目提出的理由与可行性研究过程

随着我国改革开放进程的不断加快和经济社会的快速发展，城市经济发展体现在人民生活中突出的特征之一就是旅游的平民化。目前 XX 省人均 GDP 已超过 3000 美元，旅游业在历经观光产品阶段、游乐产品阶段之后而进入到度假产品阶段。在这一阶段，旅游业发展方式和趋向必须更加科学化、人性化，必须进一步满足广大游客的需求，而养生度假旅游恰恰是一个符合这种发展需求的全新旅游产品形态。

XX 市是我国首批优秀旅游城市和重要的文化、风景、度假旅游资源大市，自然、历史与人文旅游资源极为丰富，随着核心客源市场旅游产品需求层次的演进，XX 市旅游业的发展，面临着由“旅游时代”进入到“休闲时代”的转变，大力发展休闲农业与乡村旅游。XX 市把发展休闲农业与乡村旅游、森林旅游纳入新农村建设、现代农业和林业建设的整体布局中部署和推动，完善休闲农业与乡村旅游、森林旅游基础设施和配套服务设施，着力建设一批示范景区、培育一批精品目的地、打造一批精品线路、培养一批高素质从业人员、开发一批有地方特色的绿色旅游商品，全面提升休闲农业与乡村旅游、森林旅游发展水平，使 XX 休闲旅游成为长三角乡村旅游激

烈竞争市场的领跑者。

蒋巷镇自古便有“江南粮仓”的美誉，是传统农业时代的“鱼米之乡”。镇内资源丰富，土地肥沃，交通便捷，电力充足，生态环境优美，栖息候鸟成群。近万门程控电话直拨海内外，12.5 万亩农田网络成片，1.5 万亩精养鱼池星罗棋布，3500 亩果园果香四溢，1.25 万亩林木绿影婆娑，雄伟的豫章大桥横跨赣江连接城乡于一体，宽阔的水泥公路横穿境内直通省城，京福高速公路南北贯穿境内便达首都北京及东南沿海城市。这里既是江南闻名遐迩的产粮卖粮第一大镇的所在地，又是省会 XX 市的重要农副产品生产基地，XX 省农业的对外窗口。蒋巷镇正在打造一个大地田园化、产品优质化、生产科学化、村庄林网化、生态原始化的新农村，既能调整农业内部结构，示范作用辐射农户，增加农民收入，又能大力改观村容村貌；既具有赏心悦目的观赏价值，供外来客人及市民休闲、旅游、娱乐，又能体现“美的空间、人的乐园”的现代乡村旅游胜地逐步展示在世人面前。

XX 省提出打造旅游大省，近年来，XX 县以丰富的乡村文化旅游资源为依托，提出发展半小时休闲观光圈，通过重点重大旅游项目带动，致力于把乡村生态旅游打造成为新兴产业和重要经济增长点。

本项目正是 XX 市乡村旅游发展战略的延伸和补充，在 XX 县蒋巷镇，利用丰富的生态农业资源，打造乡村休闲旅游区，着力抓住

XX 这一高端市场，把握 XX 将建设具有国际知名度的休闲名城的机遇，实现与 XX 在理念层面、战略层面和操作层面的紧密对接。

受项目建设单位的委托，我公司立刻组织有关专业技术人员，在充分收集项目资料、了解项目情况的基础上，根据项目的实际情况以及前段时间的工作成果，对项目的建设必要性、工程的合理性、经济的可行性进行了研究和分析，编制了该项目的可行性研究报告。

第二节 编制范围及依据

一、编制范围

本项目可行性研究报告编制范围包括 XX 天赐现代农业科技有限公司乡村旅游设施建设项目的背景及建设必要性论述、旅游及市场分析预测、项目建设规模和标准、主要建设条件、项目总体规划及工程技术方案设计、项目的投资估算、资金筹措方案等。

二、编制依据

1、《投资项目可行性研究指南》国家计委计办投字[2002]15 号通知；

2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）发改投资[2006]1325 号；

3、中共 XX 省委、XX 省人民政府《关于加快旅游发展的决定》；

- 4、XX 省国民经济和社会发展的第十二个五年规划；
- 5、XX 县国民经济和社会发展的第十二个五年规划；
- 6、《鄱阳湖生态经济区规划》；
- 7、《XX 县城市总体规划》（2008—2030 年）；
- 8、国家现行的其他有关规范及规定。
- 9、建设单位提供的相关技术资料，及调查收集的相关区域的社会经济、交通运输及自然条件等资料。

第三节 可行性研究的主要内容

本可研着重研究了 XX 天赐现代农业科技有限公司乡村旅游设施建设项目的区位、自然环境和区域社会经济现状及发展趋势，在广泛搜集资料、详细考虑所有制约因素的基础上，依据旅游产业发展、市场分析预测和项目竞争力分析，研究论证该项目的总体设计方案及建设规模、标准等问题，合理应用各种节能降耗的技术手段，并充分考虑经营管理的需求，满足社会效益与经济效益的统一，通过技术经济论证，为本项目的决策和实施提供可靠依据。

本项目工程可行性研究报告的主要内容包括：

- 1、项目概况；
- 2、项目背景及建设的必要性；
- 3、市场分析预测；

- 4、建设条件与环境；
- 5、建设目标与建设规模；
- 6、工程技术方案研究；
- 7、环境保护及水土保持；
- 8、节约能源；
- 9、劳动安全措施；
- 10、项目管理及运营方案；
- 11、项目招投标方案；
- 12、投资估算与资金筹措。

第四节 研究的主要结论

一、项目建设规模及主要建设内容

XX 天赐现代农业科技有限公司乡村旅游设施建设项目拟建于 XX 省 XX 县北部、蒋巷镇内，项目总用地范围 1000 亩，包括经营设施建设扩建、旅游基础设施建设扩建、游客服务中心。

XX 天赐现代农业科技有限公司乡村旅游设施建设项目建设内容包括主要详见下表：

项目主要设施建设内容一览表

序号	分项工程名称	构造形式	总建筑面积（m2）	备注
1	经营设施建设			
1.1	休闲小木屋	m²	320	
1.2	高档别墅装修	m²	1380	
1.3	凉亭	座	5	

1.4	培训楼装修	m ²	800	
1.5	KTV 娱乐楼装修	m ²	400	
1.6	景观树移栽	棵	50	
1.7	太阳能灭蚊灯	台	38	
1.8	发电房	m ²	30	
2	旅游基础设施建设			
2.1	湖心岛景观别墅		470	
2.2	旅游道路	m ²	4000	
2.3	游步道	m ²	1250	
2.4	护坡	m	500	
2.5	桥梁	座	1	
2.6	旅游公厕	m ²	350	
2.7	污水处理设施	m ²	200	
2.8	垃圾处理站	m ²	80	
3	游客服务中心			
3.1	贵宾接待室		60	
3.2	室外活动休息场地		3000	
3.3	旅游管理用房		200	
3.4	照明工程	盏	50	
3.5	电缆铺设		1800	
3.6	弱电工程		0	
3.7	绿化工程		3000	
3.8	景观雕塑	个	2	

二、项目建设的必要性

1、积极响应 XX 打造“沿海经济发达地区居民休闲旅游后花园”的定位战略

2、促进 XX 省社会主义新农村建设的旅游业发展

3、推进城、郊旅游市场互动，构建郊区旅游圈，促进城乡协调发展

4、对促进就业、增加地方财政收入、构建和谐社会有着重要的

作用。

三、项目投资估算及资金筹措

XX 天赐现代农业科技有限公司乡村旅游设施建设项目总投资为 943.96 万元，资金筹措方案由 XX 天赐现代农业科技有限公司自筹资金 836.292 万元，申请补助 107.668 万元。其投资构成如下表：

项目总投资构成表

项目名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合 计
合计（万元）	815.00	63.70	8.20	57.06	943.96
占总投资（%）	86.34	6.75	0.87	6.04	100

四、结论和建议

本项目符合国家旅游产业发展规划的要求，顺应了鄱阳湖生态经济区发展规划，符合 XX 县社会经济发展和城市建设总体规划，是实施 XX 省中部崛起战略和落实 XX 省旅游产业发展规划的必要举措。项目的建设条件具备，组织机构完善、建设目标明确，其投资构成合理，社会效益与经济效益显著，项目是可行的。

建议项目单位加快前期工作，积极落实建设资金，早日开工，保质保量完成项目建设，尽早投入使用，发挥其应有的效益。

第二章 项目背景与建设必要性

第一节 项目建设背景

随着时代的发展进步，人类社会由产品经济、商品经济、服务经济而进入到体验经济。从旅游业属性和现代旅游业发展客观要求看，作为当今世界第一大产业的旅游业应该也必然是诠释体验经济的最佳产业之一。

近年来，随着我国改革开放进程的不断加快和经济社会的快速发展，城市经济发展体现在人民生活中突出的特征之一就是旅游的平民化。目前我国人均 GDP 已超过 2000 美元，多元化休假制度日渐成熟以及旅游者消费观念的不断提升，我国旅游市场正经历着结构性升级：传统的观光旅游逐渐丧失其市场垄断地位，代表现代旅游价值取向的乡村旅游成为旅游市场新的热点之一。

乡村旅游目前尚处于从导入期向成长期过渡的阶段。“十一五”期间，建成具有乡村旅游示范意义的 100 个县、1000 个乡镇和10000 个村，使已有的乡村旅游项目得到明显提升和完善，基本形成种类丰富、档次适中的乡村旅游产品体系和特色突出、发展规范的乡村旅游格局，满足人民生活水平提高对旅游消费的需求。总地来看，我国乡村旅游市场空间和需求潜力较大、发展前景良好。

因地制宜地发展乡村旅游、城郊休闲游，对于解决“三农”问

题、加快推进社会主义新农村建设、拓宽农民增收渠道、增加农民就业机会、提升农村精神文明程度、丰富旅游产品、增强旅游业发展的活力、满足国内外游客的旅游文化消费需求，都具有十分重要的意义。

一、世界旅游业发展的趋势

旅游活动在世界范围内的稳步增长，标志着旅游已经成为上世纪最为显著的经济和社会现象之一。全球旅游业年平均增长率高达9%，已经成为世界第一大产业。在各种旅游形式中，休闲度假开始成为旅游的一种主要形式，相关的旅游产品已逐渐成为当今世界旅游产业中档次最高的产品，引领着当今世界旅游业的发展。

来自世界旅游组织（WTO）的数据表明，2006 年全球入境旅游人数已经达到 8.46 亿，到 2020 年，全球仅国际入境旅游人数将超过 16 亿人次，其中有大约 4 亿人次的长途旅游者，国际旅游收入将达 2 万亿美元。亚太地区作为第二大旅游接待地，届时将接待大约 3.97 亿人次游客。

可以预计，未来的世界旅游业仍将是世界经济的一大热点，而未来亚太地区则将成为新崛起的世界旅游业核心竞争地带，同时也将是最有活力的世界旅游产业和旅游经济的中心之一。21 世纪既是旅游业发展的“黄金时代”，更是旅游业发展的“亚太世纪”。

二、国民经济快速发展与居民消费转型

中国国民经济持续增长，居民消费结构改变，逐渐向享受型、发展型转变，用于住、行、文化娱乐等的消费支出比例总体呈上升趋势。同时，消费结构升级促进了经济结构和社会结构的转变，包括城市化进程提速、中产阶级逐步形成等。有关数据显示，中国拥有百万美元以上资产的家庭总数已经占全国家庭总数的 30%，而且有继续上升趋势。中国 80 后人群现已构成消费主力军，以城市居民、中产阶级、80 后人群为主的新锐消费人群正在快速成长中。

2008 奥运会、2010 年世博会等世界性标志性事件及其后续积极影响，将不仅为中国经济和社会带来更为广泛的世界吸引力，也有利于加速推动国际范围内的商务、会议和休闲度假等活动在中国的发生及其相关消费的持续增长。

三、我国旅游业发展的方向和趋势

随着国民经济的发展，居民收入、闲暇时间、消费趋向的改变，中国旅游业开始由观光旅游转向个性化旅游、主题化旅游和休闲旅游。创建国际型旅游城市、休闲型旅游城市和目的地型旅游城市开始成为城市旅游管理者的关注热点。

旅游业现已成为我国第三产业中最具活力的新兴产业和国民经济新的增长点，在第三产业优先发展序列中位居第一，并已被各地列为当地经济发展的支柱产业、先导产业和龙头行业。

1、中国国内旅游现已成为世界上数量最大、增速最快、潜力最强的旅游市场。

国内旅游活动的特点是短程、短时、少花费、周末休闲；旅游需求是休闲、观光、游览和度假为主；在游程及空间上，旅游空间集中在中心城市或城市的周边地区。

2、旅游需求的地域空间表现出以大城市或著名景区为中心的圈层结构。

在旅游发展形式上，近距离的康体休闲型的游憩活动在都市居民的旅游结构中的地位越来越重要，日常游憩与近程旅游的规模和潜力十分可观。

观光旅游在近期内仍是旅游的主体，文化和生态旅游是近阶段热点，但度假旅游必将蓬勃发展，个性化旅游需求也必然会推动旅游业走向主题化。

四、XX 省旅游业概述

XX 省拥有 11 处国家重点风景名胜区、34 处国家级森林公园、4 处国家地质公园、24 处全国重点文物保护单位，全国工农业旅游示范点 6 个、国家 A 级旅游景区 30 个（其中 5A 级 2 个、4A 级 12 个、3A 级 6 个），旅游星级饭店 280 家（其中五星级 2 家、四星级 21 家），旅行社 562 家（其中国际旅行社 33 家）。

全省形成了以山、湖、城、村为主体，形象鲜明，各具特色的

旅游目的地体系，秉承良好的资源和优越的地理区位以及便捷的交通，XX 省旅游业从 1991 年仅占 GDP 的 0.9%，到 2010 年占 GDP 总量的 10%，实现了从弱小产业到国民经济支柱产业的完美升级。2010 年全省实现旅游总收入超过 900 亿元，实现旅游接待总人数 1 亿人次，实现旅游直接就业人数 50 万人，间接就业人数 250 万人。

五、XX 市旅游业概况

XX 市作为国家级历史文化名城、中国优秀旅游城市，2200 多年的历史 and 见证人民军队成立成长的独有经历，形成了 XX 市浓厚的文化氛围和特有的红色底蕴。近年来，城市基础设施建设的加强和城市环境面貌的改善，为提升 XX 市的旅游环境吸引力和城市吸引力创造了便利条件。

目前，全市共有旅游资源 8 个主类、29 个亚类、93 个基本类型，共有近 600 个资源单体。旅游景区有 63 个，国家 A 级景区七个，4A 级景区三个，3A 级景区四个。旅游业总体发展状况呈上升趋势。2009 年，XX 市旅游业全年接待国内旅游者达 1227.2 万人次，增长 16.63%，实现国内旅游收入 83.69 亿元，同比增长 13.05%；接待入境旅游人数 10.4 万人次，同比增长 7%，旅游创汇 3166.86 万美元，同比增长 6%；实现旅游总收入 85.85 亿元，同比增长 12.8%。

六、XX 县旅游业概况

XX 县地处鄱阳湖之滨，境内河湖众多，自然景观秀美。西汉高帝五年置县，历史悠久、人文荟萃、名胜众多。主要旅游景点有：瑶湖景区的自然、人文景观；广福镇的康永王李磷墓、明晴古建、永木黎村、千年古刹；幽兰镇的马游山果林，岷山禅寺、地藏寺；白虎岭九峰奇山怪石、景林、古寺古井、水库、温泉；武阳镇的曹雪芹故居等自然、人文景观。此外还有小兰乡的东吴古墓，向塘镇的马井遗址，广福镇孙家村吕蒙岗、富山乡欧共体治沙试验站、冈山乡万亩沙丘治理等景观景点共十类三十多处。XX 县还有丰富的农业观光资源。

XX 省提出打造旅游大省，XX 县近年来大力发展旅游业，近年来，该县依托千年古县的文化优势、全国百强的经济优势、得天独厚的区位优势，明确了发展城郊乡村生态旅游的产业定位。该县的乡村旅游从农户接待到成立大型旅游企业，实现了从量到质的转变。到现在，全县已有国家 3A 级景区一个、全国休闲农业与乡村旅游五星级企业和全国休闲农业示范点 2 个，XX 省乡村旅游示范点 3 个。凤凰沟风景区已入闱 XX 省新十大景区 20 强，黄马桐树下新村线路也被评为 XX 市乡村旅游精品线路一等奖，黄马乡的樱花节、桂花节和蒋巷镇的民俗文化节在省、市都具有一定的影响力。

XX 县交通区位优势明显。XX 县位于 XX 省中部偏北，XX 市南部；是 XX 省首府首县，2008 年开始每年入选全国百强县，是 XX 省第一

个百强县。公路四通八达，105、316、320 国道、温厚高速公路穿境而过；京九铁路与浙赣铁路在向塘镇交汇，规划中的 XX 地铁三号线直达 XX 县中心，全县目前已形成一个公路、航空、水路、铁路、地铁等齐全的交通运输网络。

第二节 项目建设可行性分析

一、党的十七大明确提出生态文明建设的理念

我国过去在发展经济的过程中，带来了社会的文明、社会的进步、经济的发展。在这个过程中，也存在一些问题，就是环境问题，比如水环境的污染，大气层的污染，还有对地表的污染，这是发展经济过程中人与自然不和谐的现象。这些年来，我国积极提倡落实科学发展观，以科学发展观发展经济，提倡一种建设环境友好型的社会。十七大报告更是指出：“建设生态文明，基本形成节约能源资源和保护生态环境的产业结构、增长方式、消费模式。”并强调要“生态文明观念在全社会牢固树立”。

十七大报告中提出了建设生态文明的理念，将生态建设放到一个文明的高度，这是一个创举，说明了在全社会已高度重视。既要重视经济建设、经济发展，同时又要保护好生态环境，这种认识越来越深入。

生态文明是以可持续发展为核心观念，在物质生产和精神生产中充分发挥人的主观能动性，按照自然生态系统和社会生态系统运

转的客观规律建立起来的人与自然、人与社会的良性运行机制，和谐协调发展的社会文明形式。

旅游与生态文明建设有许多共同点。进行休闲度假旅游开发的目的是为了实现在旅游业的可持续发展，一切受益于休闲旅游的人应该坚持可持续发展的观点。因此，应把生态发展理论作为休闲度假旅游开发的每一个环节、每一个系列中的基本准则。生态文明建设的重要标志是资源的永续利用和良好生态环境的保持。在发展中实现发展与环境资源的协调，并达到以发展促进环境资源的开发、保护，又以环境资源的开发、保护而更加推动经济发展。即：实现生态、经济、社会的良性循环。

二、XX 省形成了“红色摇篮，绿色家园”的整体旅游形象

“三个基地、一个后花园”的 XX 定位战略中，紧扣把 XX 建设成为“沿海经济发达地区居民休闲旅游的后花园”的发展战略，以“花园 XX”作为全省旅游产业发展定位，进一步完善和提升“红色摇篮，绿色家园”的整体旅游形象。

XX 发展“红色旅游”有着得天独厚的资源和条件。在这块 16.69 万平方公里的土地上，井冈山、瑞金、XX、安源等革命旧址、故居以及纪念性建筑物数量多、分布广，全省登记在册的革命旧居旧址有 1500 多处，革命纪念馆有 19 个。其中井冈山革命旧址群、瑞金革命旧址群为全国规模最大的两处革命旧址。截至 2005 年 7 月，

XX 共有 9 个国家级爱国主义教育示范基地，60 个省级爱国主义教育示范基地。发展红色旅游带动了整个旅游业乃至促进老区经济社会的全面发展，红色旅游辐射的综合效应已日益凸显。

近年来以三清山、龙虎山、明月山等为代表的青山绿水，以 XX 婺源为代表的特色古镇越来越受到旅游市场的追捧。XX 以温泉、富硒农业为中心的休闲度假、养生康体、生态观光等市场后起勃发，前景广阔。XX “红、古、绿”三色旅游资源，正向世人展示多彩、瑰丽的迷人风情。XX 广大乡村既是奇山秀水、名胜古迹的承载地，又是自然生态、田园风光、民俗风情的富集地，优美的生态环境是XX 最大的品牌和无形资产。

三、鄱阳湖生态经济区是未来 XX 生态旅游建设重点

2009 年 12 月，国务院正式批复《鄱阳湖生态经济区规划》，这标志着鄱阳湖生态经济区建设上升为国家战略。XX 鄱阳湖生态经济区是以 XX 鄱阳湖为核心，以鄱阳湖城市圈为依托，以保护生态、发展经济为重要战略构想，把鄱阳湖生态经济区建设成为全国生态文明与经济社会发展协调统一、人与自然和谐相处的生态经济示范区和中国低碳经济发展先行区。这也是新中国成立以来，XX 省第一个纳入为国家战略的区域性发展规划，是 XX 发展史上的重大里程碑，对实现 XX 崛起新跨越具有重大而深远的意义。

鄱阳湖生态经济区的范围包括 XX、景德镇、鹰潭 3 市，以及九

江、新余、抚州、宜春、上饶、吉安的部分县（市、区），共 38 个县（市、区）（包括 XX 县），国土面积 5.12 万平方公里。

鄱阳湖生态经济区的发展定位是：建设全国大湖流域综合开发示范区、长江中下游水生态安全保障区、加快中部崛起重要带动区、国际生态经济合作重要平台。围绕上述定位，着力构建安全可靠的生态环境保护体系、调配有效的水利保障体系、清洁安全的能源供应体系、高效便捷的综合交通运输体系；重点建设区域性优质农产品生产基地，生态旅游基地，光电、新能源、生物及航空产业基地，改造提升铜、钢铁、化工、汽车等传统产业基地。

国务院正式批复《鄱阳湖生态经济区规划》，标志着建设鄱阳湖生态经济区上升为国家战略，这也是新中国成立以来 XX 省第一个上升为国家战略的区域性发展规划，必将成为加速 XX 中部崛起战略的新引擎。XX 作为其中重要的一环，正全面对接鄱阳湖生态经济区，加快转变发展方式，努力建设创新 XX、低碳 XX、森林 XX、秀美 XX、和谐 XX。



本项目将以经济发展为根本，以生态农业为基础，以旅游度假产业为龙头，以文化产业为辅助，积极推动项目周边区域三产协调发展，同时又保护生态环境。

第三节 项目 SWOT 分析

一、优势分析

1、政策优势

- (1) 国家对大力发展旅游业的政策导向为本项目在争取政策扶持上创造了良好契机。
- (2) XX 市政府关于加快旅游业发展的意见和 XX 县政府对接 XX、建设 XX 后花园的发展战略为本项目创造了市场发展空间。
- (3) 鄱阳湖生态经济区概念的形成和深化提升了本项目的更高层次的可持续发展定位。

2、环境优势

(1) 项目区域的自然环境和旅游资源的丰富基础，为本项目提供了得天独厚的大环境配套。

(2) 项目所在地休闲农业资源、丘陵、自然水体及优越的森林植被为本项目创造了差异化属性。

3、市场优势

① 本项目的开发大大完善和补充了 XX 市郊旅游产品高档休闲生态度假设施的市场空白。

② 本项目的开发为 XX 市提升国际水准的配套功能，打造代表性旅游配套产业创造了条件。

二、劣势分析

1、政策对本项目开发用途的性质制约性。

2、本项目开发基础条件较原始，基础设施投入较大。

3、开发与回报周期较长，前期资金投入较大。

三、机会点分析

1、本项目是结合自然生态条件与休闲旅游产业项目开发优势互补、相依相生的典范，市场拓展性强。

2、国家拉动内需的政策给项目建设发展带来更多机遇。

四、威胁分析

- 1、项目开发周期较长，竞争产品的陆续推出会对本项目有一定影响。
- 2、政府规划对本项目功能定位、远景规划与持续发展的制约性风险因素。
- 3、各地乡村旅游示范基地的推广投入较大。

第四节 项目必要性分析

一、积极响应 XX 打造“沿海经济发达地区居民休闲旅游后花园”的定位战略

XX 省委、省政府提出了打造“沿海经济发达地区居民休闲旅游后花园”与建设红色旅游强省和旅游经济大省的战略目标，将旅游业发展全面融入到大力建设“创新创业 XX、绿色生态 XX、和谐平安XX”之中，结合社会主义新农村建设，加大旅游型新农村建设力度。以市场需求为导向，以产品开发为中心，以建设旅游目的地为重点，着力打造“红色摇篮、绿色家园”品牌，加快 XX 省“七大旅游圈”的建设步伐，以红色旅游为龙头，引领绿色、蓝色、古色旅游全面发展，带动工业、农业、文化等各类旅游快速发展，以集约经营和质量效益型增长为核心，全面提升旅游产业素质和旅游核心竞争力，推动全省旅游业全面、协调和可持续发展。

作为配套 XX 市休闲旅游设施的一部分，本项目开发积极响应XX 休闲旅游“后花园”的定位战略，是 XX（特别是省会 XX 周边） 休闲旅游度假市场的稀有品种，它的开发必将推动 XX、乃至 XX 休闲旅游市场的进一步发展，实现区域旅游业的共同发展。

二、促进 XX 省社会主义新农村建设的旅游业发展

当前，社会主义新农村正成为社会发展关键词之一，“新农村”也将成为贯穿中国旅游业中长期发展的鲜明主题。发展乡村旅游， 带动农民脱贫致富，推进社会主义新农村建设，旅游行业义不容辞。旅游业要在建设社会主义新农村活动中，扮演重要角色。这也是振 兴旅游业的良好机遇。

通过发展旅游业尤其是发展大中城市周边的乡村旅游，可以实现城市自愿支持农业发展，而且符合市场规律，真正做到“城市支持农村”的方针；有利于推进农村和整个国家的经济结构调整和经济增长方式转变，农村经济结构得以调整优化，使之与旅游开发互为依托，相互促进，达到搞活一方经济，振兴一批产业的效果以实现“生产发展”目标。

项目区域周边为广大的农村地区，既是奇山秀水、风情民俗等传统旅游资源的富集地，又是自然生态、田园风光等现代生态旅游资源的分布地；既是 XX 市民休闲度假圣地，又是依托 XX 省“红色摇篮，绿色家园”的形象为国内旅客提供旅游产品的重要集散地；

既是需要旅游行业重点支持发展和搞好服务的地区，又是旅游业发展前进的主要基地和后劲所在。依托 XX 周边农村地区在旅游资源方面拥有的特殊优势，大力发展以农业生产过程、农村风貌、农民生活为主要吸引物的乡村旅游，实现“大旅游”与“大农业”的互相渗透融合，既是加快发展 XX 省旅游业的一项重大举措，也是加快发展 XX 省现代农业的一条路子。

总之，建设 XX 天赐现代农业科技有限公司乡村旅游设施建设项目可以推进项目所在地的旅游服务建设，推进文化旅游型、生态民族风情型、农田经济观光型、商贸型、休闲度假型等为一体的社会主义新农村建设。这也完全符合中央提出的建设社会主义新农村的目标和要求，即：生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主的社会主义新农村，二者在目标上具有一致性。

三、推进城、郊旅游市场互动，构建郊区旅游圈，促进城乡协调发展

结合 XX 县城市总体规划和依据 XX 市旅游产业总体规划，引导针对旅游市场开发差异化、特色化的旅游产品，实现城-郊旅游市场互动，重点促进 XX 郊区休闲旅游市场开发科学化、建设规范化和管理标准化。努力探索城乡居民互动模式，开拓 XX 市郊居民旅游市场。面向市郊市场，加强方便、快捷、价格合理的旅游服务接待体系建设。

同时，结合省会 XX 社会经济发展目标与战略，构建郊区旅游圈，强化和完善市郊的旅游服务功能，培育各具特色的主导旅游产品和旅游服务项目，形成区域性的旅游服务基地。重点发展休闲度假、名胜观光、生态康体、会议服务旅游产品，完善旅游度假区的综合配套服务体系，强化生态型项目的建设。

四、对促进就业、增加地方财政收入、构建和谐社会有着重要的作用。

旅游业是劳动密集型产业，就业门槛低，对各个知识层次的劳动力都具有很强的吸纳性，每增加一名直接就业人员，能带动五至六个就业岗位；每产出 1 元产值，可带动相关产业产出 4.8—10 元。旅游业的发展不仅有利于满足当前群众的物质需要，而且能够满足人民群众对精神文化的需求，加快各民族、各地区文化的交流。同时，发达地区游客到欠发达地区旅游，可将社会财富进行有效转移，促进旅游目的地的经济发展，促进和谐社会建设。

近年来，XX 县以丰富的乡村文化旅游资源为依托，提出发展半小时休闲观光圈，通过重点重大旅游项目带动，致力于把乡村生态旅游打造成为新兴产业和重要经济增长点。乡村旅游开发带来的明显效益极大地调动了当地干部群众的积极性，紧扣“吃、住、行、游、购、娱”环节，积极推陈出新。目前，该县乡村旅游产业实现了开发一个景点、搞活一片经济、富裕一方百姓的良好局面。

XX 天赐现代农业科技有限公司乡村旅游设施建设项目实施后，必将促进该区域相关基础设施的同步建设，完善相关的生活配套设施，不仅项目本身有着较长远经济效益，而且，通过带动和拉动，将大大促进 XX 周边地区的经济发展，实现该地区“生产、生活、生态”的三生协调、“经济、社会、环境”的三维发展。

综上所述，XX 天赐现代农业科技有限公司乡村旅游设施建设项目符合国民经济和社会发展规划、区域规划、及旅游行业发展规划等相关规划的要求，项目建设目标与发展规划内容是相协调的，项目建设是必要的。

第三章 市场分析

第一节 生态农业观光旅游市场状况分析

1、生态农业观光的涵义

近年来，伴随全球农业的产业化发展，人们发现，现代农业不仅具有生产性功能，还具有改善生态环境质量，为人们提供观光、休闲、度假的生活性功能。随着收入增加，闲暇时间的增多，生活节奏的加快以及竞争的日益激烈，人们渴望多样化的旅游，尤其希望能在典型的农村环境中放松自己。于是，农业与旅游业边缘交叉的新型产业——生态农业观光应运而生。各地掀起发展观光农业的热潮。

生态农业观光是一种以农业和农村为载体的新型旅游业，有狭义和广义两种涵义。狭义的仅指用来满足旅游者观光需求的农业；广义的观光农业应涵盖“休闲农业”、“观赏农业”、“农村旅游”等不同概念，是指在充分利用现有农村空间、农业自然资源和农村人文资源的基础上，通过以旅游内涵为主题的规划、设计与施工，把农业建设、科学管理、农艺展示、农产品加工、农村空间出让及旅游者的广泛参与融为一体，使旅游者充分领略现代新型农业艺术及生态农业的大自然情趣的新型旅游业。生态农业观光始于二战后的欧美国家，后在日本、台湾等地充分发展并日趋成熟。由最初的小

规模的观光果园形式发展到统一规划的集观光、休闲、娱乐、教育为一体的有组织的生态农业观光园区、观光农业带，走向多元化、多层次规模经营，成为国际旅游业发展的重点。它改变了传统农业仅专注于土地本身的大耕作农业的单一经营思想，把发展思路拓展到“人地共生”的旅游业与农业结合的理想模式。

2、观光农业旅游发展过程的阶段模式

观光农业旅游作为一个新兴的旅游项目，首先缘起于大中城市周边地带。在发展过程上，可描述为三个阶段及相应模式。

观光农业旅游发展的阶段模式

阶段模式	发展阶段	旅游主题	主导者	市场	市场消费强度 (交通除外)
自发式	早期旅游萌芽阶段	不明确，仅作为休闲调剂	自发形成的个人或小团体	① 供求关系模糊 ② 个人需求导向	<30 元/人。 天
自主式	初级经营阶段	有一定的主题和 活动安排	中小旅行社 主动参与经营	① 以短期赢利为目的 ② 产品导向	90±30 元/人。 天
开发式	成熟的经营阶段	有明确的主题和系列活动策划	大型（旅游）集团开发和管理	① 以长期投资收益为目的 ② 项目投资导向	>120 元/人。 天

阶段是与特定的经济基础相对应的，开发式的观光农业旅游项目，最有可能的是在旅游业具有相当基础的大中城市周边出现。

3、分布上的地域模式

地域模式代表的是同一阶段观光农业旅游在不同地域空间上的表现，它反映了开发者的区位与市场策略。通过对我国现阶段不同

地区观光农业旅游开发项目的对比，其主要的类型可归纳如下：

观光农业旅游开发的地域模式

模式	区位及目标市场	特点	管理形式	例注
依托自然型	1) 距大中城市 20 公里以外，但交通便利 2) 以多个大中城市为目标市场	1) 基础条件较好，地貌类型齐全 2) 以独立完整的农业自然景观单元为依托 3) 范围广阔	1) 基本保留原有农村各级组织 2) 分散管理 3) 接近原生自然	XX 井冈山观光农业区； 湖北随州观光农业区
依托城市型	1) 距大中城市 10 公里之内 2) 以一个大中城市为目标市场	1) 借助一定的农业基础 2) 主要通过人工构造农业景观，以某一大中城市为依托 3) 范围较小 2 平方公里左右	1) 独立封闭的行政组织 2) 集中管理 3) 更接近人工主题公园	苏州“未来农林大世界”； 珠海“现代农业公园”

根据上述分析，XX 县依托优越的区位和独特的乡村旅游优势，发展观光农业旅游是大有可为的。

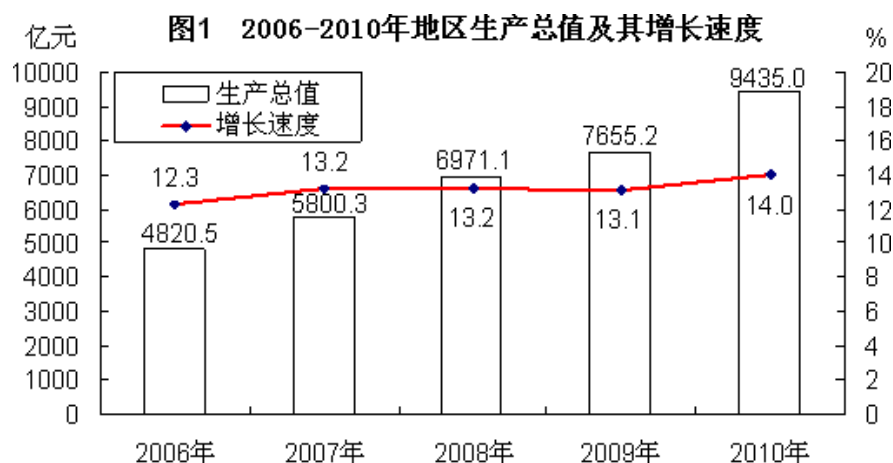
第二节 项目旅游市场分析

一、XX 省区域经济背景研究

1、XX 省经济发展水平分析

2010 年全年实现地区生产总值 9435.0 亿元，比上年增长 14.0%。三次产业结构调整为 12.8：55.0：32.2。鄱阳湖生态经济区主体地位初步显现，实现生产总值 5554.6 亿元，占全省的 58.9%。

。



全年财政总收入突破千亿大关，达 1226 亿元，比上年增长 32.0%。县域财力显著增强，全年财政总收入超 10 亿元的县（市、区）达到 22 个，其中 XX 县超 30 亿元，XX 县、贵溪市、青山湖区超 20 亿元。

全年农民人均纯收入 5789 元，比上年增长 14.1%；城镇居民人均可支配收入 15481 元，增长 10.4%。

全年接待国内旅游人数 10705.1 万人次，比上年增长 15.1%；国内旅游收入 794.8 亿元，增长 21.3%。接待入境旅游人数 114.1 万人次，增长 18.3%；旅游外汇收入 3.46 亿美元，增长 19.5%。

2、经济发展水平与旅游产业发展关系

从下表经济发展水平和旅游产业发展的关系可以看出，人均 GDP 将达到了 1000 美元以后，人们对休闲度假旅游市场需求快速增长。而本项目的毗邻地也是 XX 省的省会城市 XX 市 2010 年已经突破 6000 美元的标准，其他周边城市如新余、抚州、鹰潭、九江也已达到或者超过 3000 美元，进入旅游快速发展和平稳发展期，市民开始

注重对休闲度假旅游的需求。

经济发展水平	发展阶段	旅游需求特征
人均 GDP1000 美元以下	旅游消费进入启动期	开始出现旅游需求
人均 GDP1000-3000 美元	旅游进入快速发展期	旅游大众化，并注重休闲度假产品
人均 GDP3000-5000 美元	旅游进入平稳发展期	开始出国旅游，并在去度假区内置业

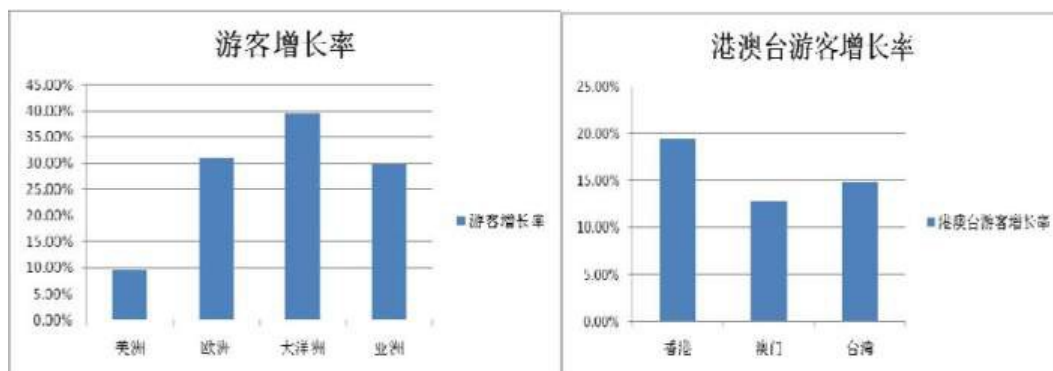
二、XX 省旅游市场分析

1、入境市场

总体情况：XX 省入境旅游接待呈稳步上升态势。据最新统计，2009 年，全省接待入境过夜旅游者 96.43 万人次，比上年同期增长 20.23%。

客源市场结构：入境客源市场结构进一步优化，呈现港澳台、日韩俄、欧美澳三足鼎立趋势，截止到 12 月底，XX 共接待外国人 38.76 万人次，比上年同期增长 25.71%；美洲游客比上年同期增加 9.56%；欧洲游客比上年同期增长 31.12%；大洋洲游客比上年同期增长 39.72%；亚洲游客比上年同期增加 30.00%；其中港澳台增长最为迅速，共接待香港同胞 30.81 万人次，比上年同期增长 19.48%；澳门同胞 12.50 万人次，比上年同期增长 12.87%；台湾同胞 14.36 万人次。比上年同期增长 14.79%。

旅游收入情况：全省旅游外汇收入累计达 28974.89 万美元。比上年同期增长 15.12%。



2009 年 XX 省入境游客增长率

2、国内市场

总体情况：XX 国内旅游一直保持旺盛增长势头，国内游客仍然是当前及今后很长一段时间客源市场的主力军。2009 年共接待国内游客 9303.3 万人次，同比增长 15.96%；实现国内旅游收入 655.46 亿元人民币，同比增长 20.96%。旅游总人数 9399.7 万人次，同比增长 16.00%；旅游总收入 675.61 亿元人民币。

3、客源结构市场

以经济社会发展程度和居民收入水平较高的长三角的江浙沪地区为代表的中、高端市场是 XX 省国内旅游客源市场的中坚力量。XX 东北部处于“泛长江三角洲”经济圈的边缘地带，有望成为“长三角”都市圈的后花园。

4、消费特征

人均消费指数偏低，随着经济发展，近年呈上升趋势。XX 省旅游、休闲、娱乐消费大幅上升但相比附近省份广东、湖北、安徽等相对基数较低。2009 年，XX 省城镇居民人均旅游消费支出为 257.21 元，自驾游、团体旅游的人数越来越多，加上上半年部分旅

游市、县发放旅游代金券消费券的带动，同比增长 39.3%。

XX 省旅游主要景区旅游接待人数和门票收入报表
(2009 年 12 月份及全年累计)

景区	项目	接待人数 (单位: 万人次)			门票收入 (单位: 万元)		
	数据	当月	累计	累计增长 (%)	当月	累计	累计增长 (%)
国家级 风景名 胜区	庐山	33.1	445.68	14.5	1886.44	24618.48	17
	井冈山	15.43	412.06	12.27	536.72	10880	5.72
	三清山	10	227.3	53.16	615.85	19500	25.42
	龙虎山	13.86	210.25	25.2	175.8	7629.64	26.6
	庐山西海	2.96	169.57	26.3	28.2	2967.37	49.3
	高岭-瑶里	17.13	131.15	24	160	2104.3	23
	弋阳龟峰	1.87	79.8	50.03	80.6	2657.6	36.31
	滕王阁	2.31	54.28	1.88	112.18	2597.51	2.5
	仙女湖	0.3	62.28	10.16	27	51.9	28.77
	武功山	0.72	42.97	\	55.86	3377.55	\
	三百山	0.13	13.81	99.3	13.77	162.59	110.4
	明月山	24.3	135.12	21.4	476.8	6216.4	20.7
国家 4A 旅游景 区	上饶集中营景区	2.8	82.99	9.78	0	0	0
	景德镇浮梁古县衙	0.77	83.87	26	89.6	1224.3	32
	梅岭	2.9	80.3	\	43.5	1009.66	\
	XX 八一起义纪念馆	12.85	160.63	\	0	0	0
	景德镇得雨生态园	13.65	105.03	8.29	130	1014.4	8.35
	宜春靖安三爪仑	3.26	101.22	4.1	342.3	8534.1	5
	赣州宝葫芦农庄	6.83	92.35	0.3	486.6	3680.6	1.2
	吉安溪陂古村	4.5	51.8	5.85	25.1	450.09	5.58
	景德镇陶瓷历史博 览区	9.4	103.6	11.3	140	580.5	6.3
	星子天沐温泉度假 村	13.2	64.87	56.3	727.31	5498.56	41.7
	星子龙湾温泉度假 村	14.7	65.4	59.1	736.55	5161.77	43.2
	瑞金叶坪红色旅游 景区	3.36	44	30.4	43.4	546.1	25.2
	赣州赣县客家文化 城	3.42	47.66	3.4	30.45	274.98	4
	赣州通天岩	12.42	54.42	2.8	166.29	1093.11	2.13
	XX 天香园	0.47	11.25	\	5.6	111.81	\
	大觉山	1.54	53.38	\	230	5959.6	\

	景德镇中国瓷园	8.8	79.35	45	0	0	0
	乐平洪岩仙境	4.41	43.8	66	116.2	1160	70
	明月山天沐温泉度假村	3.53	18.62	\	487.39	2569.95	\
	崇义阳岭	0.64	14.45	\	0.42	15.28	\
	定南九曲度假村	0.05	18.01	\	11.53	62.95	\
	婺源旅游景区	17.17	481.59	17.58	325.95	11612.75	43.46

四、XX 市城市规划分析

根据《XX 市城市总体规划（2003～2020）》，到 2020 年，XX 市域即行政辖区范围面积将达到 7402 平方公里，其中城市规划区 900 平方公里，中心城区 236 平方公里，全市人口达到 600 万人。在城市整体发展思路提出“西进、东拓、北控、南延”原则。其规划 总体空间格局为“一江两岸，一核五片，沿着赣江两端延伸，多点、多组团推进”的总体发展思路，并将“依山傍水，两核拥江”列入 城市核心区域的规划中，即以赣江为分隔，两岸分别按照功能自我 完善、自成体系的两个相对独立的城区即昌南、昌北进行布局，形 成一江两岸即“一城两核”城市新格局。

在城市交通方面以公路、铁路为发展重点，按照“102030”目标，形成以“三环十一射”为骨架，方格网为基本形式的“蛛网”网络结构。实现在市区任何位置，10 分钟能上快速路，20 分钟能上高速路，30 分钟能出城，即到达县城。实现“半小时经济圈”。

由此可见，XX 市朝着一个城市中心（市中心，由昌南城、昌北城构成）多边缘组团（昌东组团、莲塘组团、望城组团、湾里组团、乐化组团）的城市空间布局；按照城市经济理论和西方国家城市发

展的现实实际规律，一般认为城市发展首先是在城市核心区发展，因核心区用地减少和环境恶化，而扩展到城市边缘区居住，最后选择在郊区休闲度假。而 XX 市正处在由城市核心区向城市边缘区扩散之后向郊区发展的阶段；这样扩散的结果是蒋巷镇将很快成为 XX 市及周边城市所辐射和带动的区域。

在城市居住的都市人，因城市的工作压力较大、交通拥挤、环境恶化，向往都市之外的郊区所带来的宁静、安逸的生活方式，但他们又不愿放弃城市便利的生活，于是就成了所谓“离尘而不离城”的生活方式，而蒋巷镇处在 XX 市郊区，车程在二十分钟之内。因此在可预见的未来，将有更多的 XX 和周边城市市民选择在郊区休闲度假。

五、主要市场目的地—XX 市乡村旅游资源分析

乡村旅游资源大体分为乡村自然资源和文化旅游资源两类。XX 地区广袤的乡村拥有自然资源（山石景、水景、天象景和生物景观等自然景象和事物）、人文资源（能够吸引人们前往的古今中外，人类活动的文明成就和民族风貌），众多的森林公园、河流水库、自然保护区、湿地公园等，众多古镇、古村、古桥、古塔等古代物质文化遗产和民间故事传说。特色手工等民间传统及民间生活习俗和传统等非物质文化散布广大农村，为乡村旅游发展提供了产业支持和文化支撑。再就是农村产业结构调整出现的高科技农业，园区农业，

农业产业化发展，特色化发展，规模化发展，推动了为高科技生态、观光、采摘等农业旅游的发展，尤其是近年来的农村小康示范村建设和新农村建设，农村综合面貌得到有效提升，为乡村旅游发展提供了新的旅游意象和吸引力。

第四章 项目选址及主要建设条件

第一节 项目选址

一、项目选址原则

- 1、符合 XX 县总体规划以及当地社会发展规划的要求；
- 3、节约用地，少占耕地。建设用地应因地制宜，优先考虑利用荒地、劣地、山地和空地、尽可能不占或少占耕地，并力求节约用地。
- 4、减少拆迁移民。各子项目工程选址应着眼于少拆迁，少移民，尽可能不靠近、不穿越人口密集的城镇或居民区。
- 5、场地无洪涝危害，不应选在有害气体和烟尘影响较大的区域内，与噪声源及贮存易燃、易爆物场所的相关距离应符合有关部门的规定；
- 6、有利于保护环境和原生态环境。

二、拟建场址位置

项目位于 XX 省位于 XX 县蒋巷镇蒋巷大道以西，总用地范围 1000 亩。

蒋巷镇位于 XX 省 XX 县北部、赣江下游。地处东经 115° 65'、北纬 28° 32'。蒋巷镇自古以来四面环水，东临鄱阳湖、南

北傍赣江、西接省城 XX 市城郊，赣江南、中支流环抱而过。公路主要有蒋（巷）江（纺）路，水上有赣江航道。面积 241 平方公里。是周边县市与 XX 市产业对接的重要组成部分之一。

第二节 项目建设条件

一、项目区概况

XX 县蒋巷镇地处东经 $11^{\circ} 56' 55''$ 、北纬 $28^{\circ} 32'$ 。四面环水，属土质肥沃、土壤结构好、有机含量高的赣江下游冲积平原地形。蒋巷镇东临鄱阳湖、南北傍赣江、西接 XX 市，距市中心 12 公里。全镇总面积 241 平方公里，人口 8.7 万，下辖 1 个居委会和 17 个村委会（胜利、五丰、立新、联圩、三洞、滁北、山尾、蒋巷、白岸、北旺、柏岗山、洲头、叶楼、高梧、埠上、河边、玉丰）。

蒋巷镇东西长达 46 公里，南北纵深 8 公里，由于受亚热带季风气候控制，镇辖区域内气温温和湿润、阳光充足、四季雨量充沛。年平均气温 17.6°C ，全年日照 1702.1 小时，无霜期为 279 天，非常适于水稻、蔬菜、水果、花卉等农作物的生长。

镇内资源丰富，土地肥沃，交通便捷，电力充足，生态环境优美，栖息候鸟成群。万门程控电话直拨海内外，12.5 万亩农田网络成片，1.5 万亩精养鱼池星罗棋布，3500 亩果园果香四溢，1.25 万亩林木绿影婆娑，雄伟的豫章大桥横跨赣江连接城乡于一体，京福高速公路南北贯穿境内，东外环穿境而过。这里既是江南闻名暇尔

的产粮卖粮第一大镇的所在地，又是 XX 市的重要农副产品生产基地，XX 省农业的对外窗口。

二、交通

蒋巷镇距 XX 市城区中心 12 公里，距火车站、汽车站、昌北机场分别为 10 公里、8.5 公里和 20 公里，雄伟的豫章大桥横跨赣江连城乡于一体，宽阔的水泥公路横穿境内直通省城，京温高速公路南北贯穿境内直达首都北京及东南沿海城市，另外又是 105、316、320、三条国道的交接处，乐温高速公路也通车并穿境而过。

三、地形地貌

项目区域南临赣江，北连蒋巷镇中心公路，东西面分别是农田和菜地，四周环境优状况良好，该园区占地面积 1623171 平方米，园区内现有农田，菜地、河渠，地势较为平坦，农用土方平整量小，四周无污染物和污染源。

四、水文地质

建设地点所在地为冲积平原，地势平坦，水网纵横，地下水资源丰富，日涌量约 26 万吨，含水层厚度 5.1-6.2 米，水位埋深小于 5 米，且分布均匀，水质良好。

五、气象

建设地点的区域属亚热带气候，冬寒春暖，夏热秋凉，四季分明，年平均气温 17.6℃，年平均降水量 1754.9 毫米，年平均无霜期 279 天，年均日照时数 1702.1 小时，非常适合生猪及畜禽养殖和果蔬等农作物的生长。

六、供电

该项目用电由蒋巷镇供电所供应，电力负荷充足有保证。

第五章 项目总体建设目标及建设规模

第一节 项目总体定位和建设原则

一、项目总体定位

1、企业创新、创业平台

项目单位组建农产品种养及产品精深加工的研发基地，吸收大量科研人才、引进推广新品种、新技术、新农药、新肥料、新机具等，为生态园区及周边农户提供有力的技术支持。

通过基地的综合开发，利用政策优势，在原有基础上不断开发蔬果、水果新品种，引进特种畜禽养殖新品种，为农民兄弟增收服务，回报社会。

2、教育培训功能

为园区种植、养殖及周边农户提供专业化的科学种植、养殖技术培训，丰富农业知识，提升种植水平，使农户增产、增收。

3、示范辐射功能

开展农产品新品种、新技术、新设备的引进、试验、示范与推广，加快品种的更新换代，展示现代农业园区的创建成效，通过技术示范、辐射带动周边乃至其它地区现代农业的发展。

4、优质农产品生产功能

立足气候适宜、生态环境良好、交通便捷的自然条件，发展优

势、特色农产品生产，努力把基地建设成为优质、高档、安全、标准化、品牌化农产品生产与研究的样板。

5、休闲观光功能

在项目的基础上，充分利用生态园自然景观，建设形成“可览、可游、可居”的环境景观和集“自然—生产—休闲”于一体的景观综合体，发展体验农业与观光农业相结合的特色现代农业。

二、项目总体建设原则

1、创新性原则

生态园建设将立足现在，着眼未来，合理规划，通过技术创新、体制创新、机制创新和管理创新，以点带面，全面发展，使生态园的先进经验和成果推得动、推得广、用得久，产生较强的辐射带动能力。

2、先进性原则

生态园的建设要符合我国农业科技发展的方向。生态园的主导产业十分明确，要达到技术先进、管理先进、成果先进之水准。

3、示范性原则

通过农业生态园的示范带动作用，依托龙头企业，采取“公司+合作社+大户+散户”的形式，引进示范推广农业新品种、新技术，使良种良法推广普及率达到 85%以上，做大、做强主导产业，不断推进规模化、集约化、高效化。

4、参与性原则

亲身参与体验、自娱自乐已成为当前的旅游时尚。生态园在观光项目的设置上将充分考虑体现“参与感”、“体验感”，结合生态园自身空间广阔、地貌丰富等特点，吸引城市观光者广泛参与到生态园的生产、生活的方方面面，多层面地体验农场生活的情趣，享受到原汁原味的大自然文化氛围。

5、生态性原则

生态园自身的生产生活将更为注重生态方面的要求，节制引用外来物种，保护和发展乡土物种，不会对农场自身和周边乡村产生不良影响。

6、经济性原则

生态园将充分发挥高科技公司的优势，强调用最少的人工和资金投入来健全自然生态过程，强调有效利用有限的土地资源；同时，生态园自身除了发展生态农业产品以外，还将开展采摘观光等，以带来更多的经济效益求得生态园自身良性循环，因此在生态园规划中将充分考虑经济生产的内容。

第二节 项目总体建设目标

本项目力求体现农业现代化水平，体现绿色理念、生态理念、高起点、高规格、高标准建设，使规划与 XX 市农业经济发展水平相适应。以市场为导向充分发挥基地原有的特色与优势，在模式确

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/485111121014012003>