



河北某农贸市场项目 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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目录

第一章总论	1
1.1 项目概况.....	1
1.2 报告编制的依据.....	1
1.3 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	1
1.4 研究项目主要结论.....	1
第二章项目建设背景与必要性分析.....	2
2.1 项目建设背景	2
2.2 项目建设的必要性和意义	3
第三章项目市场分析	5
3.1 市场现状分析.....	5
3.2 市场竞争分析.....	6
第五章产品方案及产品功能分析	9
5.1 产品方案.....	9
5.2 产品功能.....	9
5.3 本项目产品使用效果.....	9
第六章土地利用情况	9
6.1 项目选址.....	9
6.2 项目土地利用情况.....	9
6.3 节约集约用地措施.....	10
第七章节能与节水.....	10
7.1 设计的依据和标准.....	10
7.2 能耗分析.....	10
7.3 节能措施和效果分析.....	10
7.4 节能效果分析.....	10
第八章环境影响评价	10
8.1 环境保护设计依据.....	10
8.1.1 设计依据.....	10
8.1.2 环境保护标准.....	10

8.1.3 环境保护原则和目标.....	10
8.2 项目建设对环境的影响.....	10
8.3 环境保护措施方案.....	11
8.4 环境影响评价.....	11
第九章职业安全、卫生与消防.....	11
9.1 设计依据、执行的标准及规范.....	11
9.2 生产过程中存在的职业危害因素.....	11
9.3 安全生产所采取的主要防范措施.....	11
9.4 职业安全、卫生管理及教育.....	11
9.5 消防.....	11
9.6 煤气站与相关部位安全生产.....	11
第十章组织机构与人力资源配置.....	11
10.1 组织机构.....	11
10.2 劳动定员.....	11
10.3 人员培训.....	12
10.4 劳动制度.....	12
第十一章项目管理及进度安排.....	12
11.1 项目实施原则.....	12
11.2 建设管理.....	12
11.3 项目建设工期也施工进度.....	12
第十二章投资估算与资金筹措.....	13
12.1 估算范围.....	13
12.2 估算依据.....	13
12.3 编制说明.....	13
12.4 资金筹措.....	14
第十三章财务评价.....	14
13.1 评价依据.....	14
13.2 营业收入和税金测算.....	14
13.3 成本费用测算.....	14
13.4 利润测算.....	14

13.5 财务效益分析.....	14
13.6 项目还款能力分析.....	14
13.7 项目盈亏平衡分析.....	14
第十四章社会效益及环境效益分析.....	15
14.1 社会效益分析.....	15
14.2 环境效益分析.....	15
第十五章结论与建议.....	15
15.1 结论.....	15
15.2 建议.....	15

第一章 总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称：

1.1.2 项目建设性质：

1.1.3 项目建设单位简介：

1.1.4 投资估算及资金筹措：

1.1.5 项目建设地址：

1.1.6 建设主要建设目标：

1.1.7 建设年限：

1.1.8 项目财务评价指标

1.2 报告编制的依据

1.3 可行性研究报告的编制原则和研究范围

1.3.1 编制原则

1.3.2 可行性研究范围

1.4 研究项目主要结论

1.4.1 主要研究结论

1.4.2 建议

第二章项目建设背景与必要性分析

2.1 项目建设背景

2.1.1 政策背景

1、国家政策

(1) 《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》

从 2004 年起国家连续十二年发布以“三农”为主题的中央一号文件，强调了“三农”问题在中国的社会主义现代化时期重要地位。2015 年中央一号文件《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》强调加大改革创新力度加快农业现代化建设。文件指出，我国经济发展进入新常态，要在经济增速放缓背景下继续强化农业基础地位、促进农民持续增收。支持农产品贸易做强，培育具有竞争力的农业企业集团。创新农业对外合作模式，**重点加强农产品加工、储运、贸易等环节合作**，支持开展境外农业合作开发。加快全国农产品市场体系转型升级，着力加强设施建设和配套服务，健全交易制度。完善全国农产品流通骨干网络，加大重要农产品仓储物流设施建设力度。加强农产品产地市场建设，加快构建跨区域冷链物流体系，**继续开展公益性农产品批发市场建设试点**。健全农业市场规范运行法律制度。健全农产品市场流通法律制度，规范市场秩序，促进公平交易，营造农产品流通法治化环境。

.....

2.1.2 社会背景

农贸自由市场又称农贸市场，或自由市场，是指在城乡设立的可以进行自由买卖农副产品的市场。我国农产品贸易市场是随着农产品流通体制改革而出现和发展的。农贸市场作为农产品流通的主渠道，发挥着集散商品、形成价格、传递信息等功能。如今的农贸市场是中国 80 年代改革开放的产物，农贸市场自从出现以来后经历了一个数量从少到多，规模从小到大，从产地市场兴起到产地市场

与销地市场并行发展，从民间自发形成到政府推动建设再到市场力量整合重组的过程。

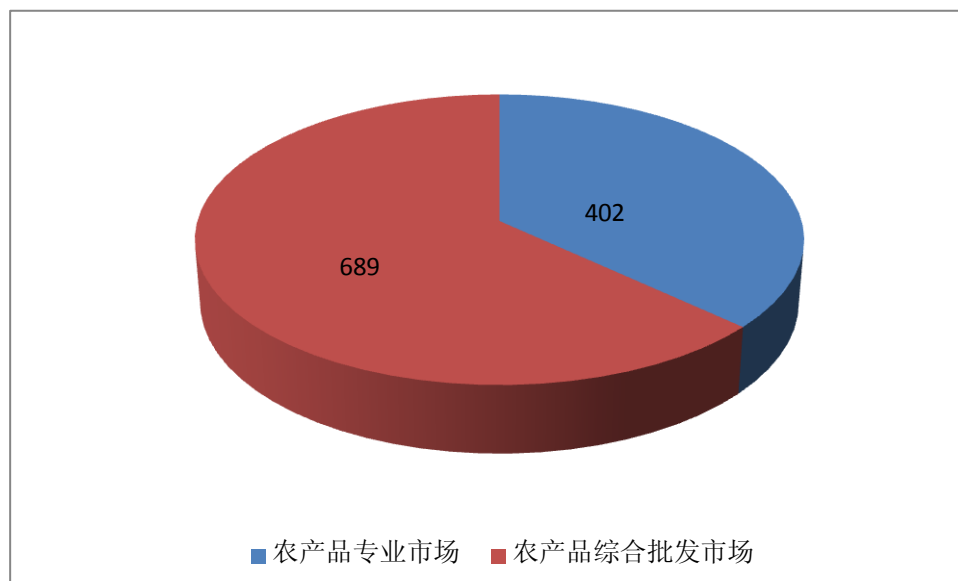
.....

2.1.3 市场背景

经过将近 30 年的发展演变，农贸市场逐渐发展，目前我国农贸市场的特点主要表现在以下几个方面：

一是，批发市场平均交易规模迅速扩大，产地批发市场和销地批发市场发展速度各异。2013 年，全国成交额在亿元以上农产品市场有 1091 个，其中亿元以上农产品综合批发市场有 689 个，而亿元以上专业市场有 981 个，成交额亿元以上农贸市场成交额达到 1.39 万亿元，平均增长率保持在 15% 以上。

图表 1：国内亿元以上农贸市场种类占比



.....

2.2 项目建设的必要性和意义

2.2.1 项目建设是满足国家现代化建设发展需求

农业产业化是我国农业经营体制机制的创新，是现代农业发展的方向，要求逐步实现种植区域化、生产规模化、经营产业化、技术标准化和服务社会化。农业产业化经营也是农业现代化的重要体现和主要内容，是我国农业今后发展的大趋势。本项目建设作为经当地政府批准、国有企业投资的便民农贸市场项目，对

于当地实现农业现代化、农产品经营产业化有着非常重大的作用和意义。项目有效改善了当地农产品流通问题，特别是为解决城乡群众“买菜难买菜贵”、农民“增产不增收”的难题做出了巨大贡献。

.....

2.2.2 项目建设是促进地区经济发展和农民增收的需要

培育和建设农贸市场是完善农村服务体系，促进当地区域经济发展和增加农民群众收入的主要渠道，对于促进农副产品交换具有重要意义。目前当地农贸市场数量和规模不足，严重影响了当地居民基本生活需求，制约了农业产业化发展。本项目建设的农贸市场规模适当、结构合理、功能齐全、管理规范，为农民群众提供了一个良好的交易平台和环境，同时，也是加快建立现代农副产品流通网络建设的重要内容之一。

.....

2.2.3 项目建设体现了政府以人为本的执政理念

农贸批发市场不仅仅是一个经济场所，也是一面折射社会热点、管理难点的透视镜，它所具有的社会意义远远高于其经济意义。一方面，农贸批发市场是生鲜食品和农副产品的重要销售渠道，与老百姓的生活密切相关，直接关系到人民群众的身体健康和消费安全；另一方面，是关系三农问题，抓好农贸市场建设是解决三农问题的有效途径，对增加农民收入、扩大农村消费具有重要意义。当前，农贸市场作为一个微利行业，投资大，收益低，回收期长，市场机制在这里面的作用不会很大，迫切需要政府这双“有形的手”大力扶持。

.....

2.2.4 项目建设是加强城市管理的需要

项目所在地区大部分小型农贸批发市场基础设施简陋，占道经营较为普遍，脏、乱、差问题突出，严重影响了市容市貌，加大了城镇管理难度。另外，经营者与市场业主、消费者之间的矛盾时有发生，给社会治安带来隐患，如今农贸市场已经成为“让市民揪心、让政府头痛”的热点问题之一，必须下决心、花力气，加大治理力度，从根本上解决这一难题。

.....

2.2.5 项目建设是改善当地民生的重要举措

国内的农贸市场具有明显的经济属性，作为城乡居民“菜篮子”商品供应的主要场所，它也具有社会性和很强的公益性。就其社会地位而言，农贸市场与其他商业业态的功能相比，社会价值的取向更能体现城市形象，满足民众需求。项目农贸市场的建设从根本上改变了当地群众“买菜难，买菜贵”的现象，解决老百姓关切的民生问题；把建设农贸市场提升到作为解决“民生工程”、“再就业工程”、“三农问题”等工作平台高度，促进城市发展，改善当地民生，构建和谐社会。

.....

第三章 项目市场分析

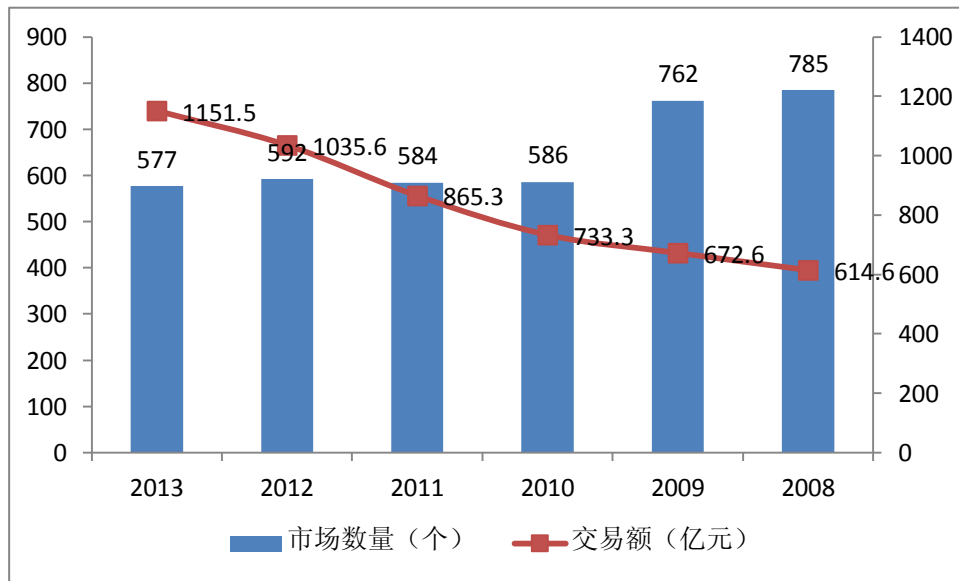
3.1 河北省农贸市场分析

3.1.1 河北省农贸市场发展现状

1、城乡市场快速发展，规模不断扩大

经过近几年的整合升级，河北省淘汰或合并了一些基础设施薄弱、功能效用不强的农产品市场，改造并新建了一批规范化、现代化的新型农产品批发市场，使河北省农产品市场整体实力得到提升，流通规模不断扩大，交易水平不断提高。河北省农产品批发市场数量在 1999 年到 2008 年的十年间先增加后减少，说明河北省农产品批发市场发展已从量的扩张向质、量并重的方向转变。虽然市场数量上减少到 2013 年的 577 家，但是交易额却不断上升，2013 年河北省农产品批发市场交易额达到 3168.6 亿元，说明河北省在整合市场资源，提高市场效益方面成效显著。截止到 2013 年底，河北省共有限额以上农产品批发市场 143 个，从业人数 19596 人，销售额达到 4703062 万元，年末利润总额达 350804 万元，比上年增长 31.4%。

图表 2：2008-2013 年河北省农产品交易市场数量及交易额变化趋势



.....

3.1.2 河北农产品市场中存在的问题

1、河北地区农产品市场发展现状

河北推动城乡一体化发展，加快农业现代化进程。重点支持重要农产品集散地、优势农产品产地批发市场建设，加强农产品期货市场建设。加快推进以城市便民菜市场（菜店）、生鲜超市、城乡集贸市场为主体的农产品零售市场建设。

农产品市场是沟通农业生产、农业加工和消费者之间的中间环节，发展农产品市场能够带动一产农业、二产农村工业和三产涉农服务业的发展。邢台市农产品市场体系的发育还处于初级阶段，基本形成以批发市场为核心，以农贸市场为基础，以农业公司、农民专业合作社、农产品经纪人和龙头企业为纽带的农产品市场体系。

.....

3.2 项目优劣势分析（SWOT）及经营策略

农贸市场作为满足人民生活保障的基础设施，既有优点也有缺点，对于自身优势和面临问题的分析，才能够更好地制定符合现代农业发展的经营策略。

3.2.1 项目优势（S）

1、便捷优势

农贸市场的营业时间相比超市、卖场等其他农产品交易场所更加灵活，尤其是早市的开放时间远远早于超市的开门营业时间，许多农贸市场从凌晨就能够开始营业，使消费者、商户可以更加灵活的掌握交易时间。而且农贸市场摊位一般为开放式，因此顾客可以亲自动手观察或者商户的帮助下全面地辨别农副产品的品质，买到称心如意的商品。

.....

3.2.2 项目劣势（W）

1、食品安全销售意识差

因准入门槛低，销售人员自身素质不高，不能满足消费者的需求，加之缺乏职业素质与技能培训。在销售过程中缺少必要的食品安全操作，在生产操作的过程中也没有佩戴必要的卫生面罩；在销售过程中不能做到落实食品销售环节安全规范，易造成农副产品的污染，许多商户无保鲜设备，通常采取常温摆放，任由细菌的滋生与苍蝇的叮咬。购物环境较差，摊位摆放杂乱无章且清洁度差、通风设备落后、下架食品清理不及时等现象时有发生，影响购物情绪。

.....

3.2.3 项目机遇（O）

1、国家扩大农产品流通的机遇

近年来，国家出台了一系列搞活流通扩大消费、加强农产品流通体系建设的政策，并在全国大部分省市开展了标准化菜市场示范工程。标准化菜市场是建设安全“菜篮子”工程的重要组成部分，这一举措的出台无疑促进了农贸市场的后续发展。

.....

3.2.4 项目威胁（T）

1、零散不规范市场冲击

路边摊与马路市场是长久以来困扰各地城管部门的顽疾。因无固定的摊位费与管理费，农产品质量无法保障，自然价格要比室内市场的便宜。且销售采取流动作战，使监管查处困难，对农贸市场的冲击很大。而有些路边摊就开设在农贸

市场周边，利用农贸市场客流和名声招揽顾客。这不仅使得农贸市场客源分流，降低了总体销量，也破坏了政府对农贸市场建立的监管体系，严重打击农贸市场正常的经营秩序。

.....

3.2.5 经营策略

如今消费者对于农产品在健康、安全等方面需求的关注度明显提高。针对农产品不同的需求，改变传统农贸市场经营模式，发挥自身优势，抓住农产品质量改革的发展机遇，积极调整经营策略。

1、加快农贸市场标准化建设

农贸市场标准化建设是农副产品销售环境改善的重大契机。在市场内部可以为销售水产、肉类等产品的摊位统一配备冷藏设备，同时倡导卫生、科学、合理的产品加工方式，从而为消费者提供舒适的消费环境 and 安全健康的农副产品。

.....

第四章项目工程建设方案

4.1 项目总平面布置

4.1.1 设计依据

4.1.2 场地概述

4.1.3 结构设计

4.1.4 项目建设内容及总平面布置

1、项目建设内容

项目主要建设内容包括：

一层建设小商业区、粮油区、熟食区、蔬菜水果区、自产自销区、水产区、鲜肉区、干货区及办公室、杂物间、配电间、卫生间；

图表 3：项目首层平面布置图



.....

4.2 项目建筑方案设计

4.3 公用辅助工程

第五章 产品方案及产品功能分析

5.1 产品方案

5.2 产品功能

5.3 本项目产品使用效果

第六章 土地利用情况

6.1 项目选址

6.2 项目土地利用情况

6.2.1 项目各功能分区占地情况

6.2.2 土地利用合理性分析

6.3 节约集约用地措施

第七章节能与节水

7.1 设计的依据和标准

7.2 能耗分析

7.2.1 能源消耗种类和数量

7.2.2 能耗指标

7.3 节能措施和效果分析

7.3.1 节能措施

7.3.2 节水措施

7.4 节能效果分析

第八章环境影响评价

8.1 环境保护设计依据

8.1.1 设计依据

8.1.2 环境保护标准

8.1.3 环境保护原则和目标

8.2 项目建设对环境的影响

8.2.1 项目施工建设期环境影响分析

8.2.2 项目运营期环境影响分析

8.3 环境保护措施方案

8.3.1 项目施工建设期环境保护措施

8.3.2 项目运营期环境保护措施

8.4 环境影响评价

第九章职业安全、卫生与消防

9.1 设计依据、执行的标准及规范

9.2 生产过程中存在的职业危害因素

9.3 安全生产所采取的主要防范措施

9.4 职业安全、卫生管理及教育

9.5 消防

9.6 煤气站与相关部位安全生产

第十章组织机构与人力资源配置

10.1 组织机构

10.1.1 组织机构设置原则

10.1.2 组织机构设置

10.2 劳动定员

本项目运营期间，本项目劳动定员为 18 人，主要包括管理人员、财务人员、

市场招商人员、经营策划人员、信息管理人员、物业管理人员以及保安、保洁、维修工、行政等后勤人员，定员数量如下表所示：

图表 4：项目劳动定员表

序号	项目	数量
1	管理人员	4
2	办公室	2
3	财务部	2
4	市场招商部	2
5	经营策划部	2
6	物业管理部	2
7	安保后勤部	4
8	合计	18

.....

10.3 人员培训

10.4 劳动制度

第十一章项目管理及进度安排

11.1 项目实施原则

11.2 建设管理

11.2.1 实施管理

11.2.2 项目招投标

11.3 项目建设工程也施工进度

根据本项目的建设规模、实施条件以及建设的迫切性和项目建设的外部条件等各种因素，并综合项目总体发展目标，确定建设工程期为 0.5 年。开发建设分为 3 个阶段：筹建准备期、土建工程期和设备购置安装期。为缩短建设工程期，项目不同阶段可交叉进行。

图表 5：项目的建设开发进度

项目阶段	建设期		
	筹建准备期	土建工程期	设备购置安装期
项目开发进度	2016.01	2016.01-2016.06	2016.04-2016.06

.....

第十二章 投资估算与资金筹措

12.1 估算范围

12.2 估算依据

12.3 编制说明

12.3.1 项目总投资费用

本项目总投资 5137.22 万元，其中，建设投资金额为 5033.50 万元，建设期利息 54.00 万元，铺底流动资金为 49.71 万元。

图表 6：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	5087.50	99.03%
1.1	建设投资	5033.50	99.03%
1.1.1	工程费用	2988.93	58.18%
1.1.1.1	建筑工程费	2630.12	51.20%
1.1.1.2	设备购置费	341.72	6.65%
1.1.1.3	安装工程费	17.09	0.33%
1.1.2	工程建设其他费用	1934.87	37.66%
1.1.3	预备费用	109.70	2.14%
1.1.3.1	基本预备费用	65.48	1.27%
1.1.3.2	涨价预备费用	44.22	0.86%
1.2	建设期利息	54.00	1.05%
2	铺底流动资金	49.71	0.97%
3	总计	5137.22	100.00%

.....

12.3.2 建设投资估算

本项目建设投资估算额为设备购置及安装费、其他费用以及预备费之和，总

计为 5033.50 万元。

12.3.3 项目流动资算

参照相关企业的应收、应付、存货和现金等流动资产的最小周转天数，结合本项目的实际情况，采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算。经估算，铺底流动资金需求量为 49.71 万元。

12.4 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

项目总投资 5137.22 万元，所需资金由公司自筹 1537.22 万元，占总投资的 30%；银行贷款 3600.00 万元，占总投资的 70%。

.....

第十三章 财务评价

13.1 评价依据

13.2 营业收入和税金测算

13.3 成本费用测算

13.4 利润测算

13.5 财务效益分析

13.6 项目还款能力分析

13.7 项目盈亏平衡分析

第十四章社会效益及环境效益分析

14.1 社会效益分析

14.2 环境效益分析

第十五章结论与建议

15.1 结论

15.2 建议

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 1118 室

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解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869