



## 安徽某生态乡村旅游项目 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](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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

# 目 录

第一章 项目概况.....	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 项目可行性研究结论.....	2
第三节 编制依据和原则.....	3
第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析.....	3
第一节 项目建设背景.....	3
第二节 项目建设必要性.....	5
第三节 项目建设可行性分析.....	6
第三章 项目市场发展分析.....	6
第一节 客栈民宿市场分析.....	6
第二节 旅游业发展现状分析.....	7
第三节 我国生态农业旅游市场分析.....	7
第四节 中国乡村旅游市场分析.....	8
第四章 项目选址及区位条件.....	8
第一节 项目选址.....	8
第二节 项目建设条件.....	8
第五章 项目建设及发展规划.....	9
第一节 规划设计说明.....	9
第二节 项目定位.....	9
第三节 项目建设内容.....	9
第四节 土建工程.....	10
第五节 公辅工程.....	10
第六节 项目营销发展策略.....	11
第六章 环境保护.....	11
第一节 执行标准及排放标准.....	11
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	11
第三节 环境保护措施方案.....	11
第四节 环境影响综合评价.....	11

第七章 消防及安全方案.....	11
第一节 消防设施及方案.....	11
第二节 安全方案.....	12
第八章 节能方案分析.....	12
第一节 用能标准和节能规范.....	12
第二节 节能措施.....	12
第九章 建设期限和实施的进度安排.....	12
第一节 项目施工组织措施.....	12
第二节 项目实施进度.....	13
第三节 工程招投标.....	13
第十章 项目组织管理与运行.....	13
第一节 项目组织管理.....	13
第二节 劳动定员和人员培训.....	13
第十一章 投资估算和资金筹措.....	14
第一节 估算范围.....	14
第二节 投资估算依据.....	14
第三节 投资估算.....	14
第四节 资金筹措.....	14
第十二章 财务效益、经济和社会效益评价.....	15
第一节 财务评价.....	15
第二节 财务评价指标.....	15
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析.....	15
第四节 财务评价结论.....	15
第十三章 社会效益评价.....	16
第一节 社会效益.....	16
第二节 互适性分析.....	16
第十四章 项目风险分析及规避建议.....	16
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	16
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	16
第三节 其他风险.....	17

第十五章 结论及建议.....	17
第一节 结论.....	17
第二节 建议.....	17

## 第一章 项目概况

### 第一节 项目基本情况

#### 一、项目名称

#### 二、项目建设地点

#### 三、项目定位

将项目建设成为以乡村生态观光为基础，集餐饮、娱乐、垂钓、花卉种植观赏、民宿、外景拍摄、会议洽谈等许多休闲旅游项目于一体的乡村休闲生态旅游区。

依托现有的接待设施和交通区位便捷的优势，打造项目片区的理由综合接待为核心的生态园区，构建集游客集散、餐饮接待、精品住宿、特色购物、休闲娱乐、田园会所、农事体验等功能为一体的综合旅游度假区。带动周边区域的旅游增长极核和组织中心，努力融为合肥经济圈和南京都市圈战略旅游发展轴线上的重要节点。服务于周边阜阳、合肥、南京等城市旅游客源需求。



#### 四、建设内容与规模

## 五、项目总投资

序号	项目	投资额（万元）	占比
1	建筑工程费		48.14%
2	设备购置费		39.30%
3	安装工程费		1.18%
4	其他费用		2.97%
5	流动资金		5.67%
6	预备费		2.75%
7	合计		100.00%

## 第二节 项目可行性研究结论

### 一、社会效益

项目通过合理规划功能区域，将整个园区划分为精品餐饮民宿区、生态垂钓区、苗木花卉观赏区、果树种植采摘区、休闲娱乐区。几个区域分别突出自身特色项目内容形成联动，打造出整个观光园多元化的业态和多元化的服务，使游客可以在体会乡村文化的同时，享受现代各类休闲娱乐内容，满足游客多方位的潜在需求。

项目通过发展乡村旅游，可以满足广大游客“返璞农村，回归自然”的需求。游客在农村可以接触到地道的农耕文化和特殊的乡土气息，以农村各种农事活动和田园生态环境为凭借和亲和力，体验“吃农家饭，住农家屋，做农家事，赏农家景，购农家物”的特有滋味。项目建设正式满足现代人对于改善乏味城市生活的渴望，通过生态旅游、户外休闲缓解工作中的压力。

### 二、经济效益

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 12.51%，全部投资财务净现值 NPV 为 1450.7 万元，静态投资回收期为 6.11 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 9.77%，全部投资财务净现值 NPV 为 699.01 万元，静态投资回收期为 6.78 年（不含建设期）。所得税前后净现值 NPV 远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 7%，说明该项目的动态收益是可行的。

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
1	总占地面积	亩		
2	建筑面积	m <sup>2</sup>		
3	劳动定员	人		
4	总投资	万元		
5	年均收入	万元		10年计算期（不含建设期）
6	年均销售税金及附加	万元		同上
7	年均增值税	万元		同上
8	年均固定成本	万元		同上
9	年均可变成本	万元		同上
10	年均总成本	万元		同上
11	年均利润总额	万元		同上
12	年均所得税	万元		同上
13	年均利税总额	万元		同上
14	年均净利润	万元		同上
15	年均息税前利润	万元		同上
16	总投资收益率	%		
17	资本金净利润率	%		
18	财务内部收益率	%		税前
19	财务净现值	万元		税前
20	投资回收期	年		税前，不含建设期
21	财务内部收益率	%		税后
22	财务净现值	万元		税后
23	投资回收期	年		税后，不含建设期
24	盈亏平衡点	%		

项目建设完毕后，计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目抗风险能力良好。综上所述，该项目整体在财务上收益良好。

### 第三节 编制依据和原则

## 第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

《国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》（国办发

(2015) 62 号)

2015 年 08 月 11 日，国务院办公厅公布进一步促进旅游投资和消费的若干意见，意见中提出，实施**乡村旅游提升计划**，开拓旅游消费空间。到 2020 年，全国建成 6000 个以上乡村旅游模范村，形成 10 万个以上休闲农业和乡村旅游特色村、300 万家农家乐，乡村旅游年接待游客超过 20 亿人次，受益农民 5000 万人。

《关于积极开发农业多种功能 大力促进休闲农业发展的通知》（农加发〔2015〕5 号）

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

## 四、行业背景

### 1、民众旅游方式变革

改革开放以后，国家大力发展旅游业，各地旅游景点的修建、出行交通、酒店、餐饮等相关配套不断完善，国家法定节假日确立，国民旅游休闲意识逐渐从无到有，并且成为国民生活重要组成部分。尤其是近几年来，随着国民旅游休闲计划纲要的提出，带薪休假制度的建立和完善，旅游休闲已然成为国民热爱的一种生活方式，从近年“黄金周”民众出游井喷的壮景便可见端倪。随着旅游观念的转变和旅游业的发展，国民在旅游休闲方面的投入不断增多，民众对旅游的需求也在不断提高。

在旅游业发展初期，国民旅游主要是以景点参观为主，“上车睡觉，到景点拍照，回来一问啥都不知道”是这种走马观花式旅游的真实写照。显然，这种旅游方式并没有带给人们期望的享受，人们很快便不满足于这种休闲方式，于是有了更多针对游客需求的体验式度假休闲旅游。

从旅行社报团参加的景点旅游，到现在蓬勃发展的个人游、自助游等，体现国民对旅游需求的不断提升。大城市周边的农家乐、出境购物游、黄金周自驾游等，琳琅满目的旅游项目，应有尽有。国民也从只为拍照留念的“到此一游”转



变为越来越注重心情是否愉悦、身心是否得到放松休养等精神享受。

旅游休闲的快速发展，不仅反映出国民经济的发展状况，还反映了国人精神文化的需求。从不知何谓旅游到全民休闲，从景点参观到讲究休闲体验，国民生活随着社会发展不断变迁。

## 2、旅游行业发展展望

.....

## 第二节 项目建设必要性

### 一、项目的建设是满足日益扩大的旅游需求的需要

随着社会的发展，旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，旅游业对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。旅游业已成为中国经济发展的支柱性产业之一。

在内需启动、消费升级以及国民收入不断提高的背景下，中国旅游业正步入黄金发展期。根据“十二五”规划，未来中国政府将多策并举，把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业。国内旅游行业之政策环境获得持续改善，行业也将迎来一个崭新的发展阶段。

.....

### 二、项目建设是社会渴望回归自然的需要

### 三、项目建设是我国旅游产品结构优化的需要

### 四、项目建设是缓解旅游热点、热线压力的需要

### 五、项目建设是促进当地可持续发展的需要

### 六、项目建设是推动当地经济发展的需要

发展乡村旅游，是建设美丽乡村的重要产业。近年来随着城市居民收入的增加和闲暇时间的增多，休闲度假旅游业发展迅速，以乡村生活、田园风光和乡风民俗为主要特色的乡村旅游勃然兴起。乡村旅游中游客“吃、住、行、游、购、

娱”客观要求带动了农村观赏经济作物种植、家禽家畜饲养、蔬菜瓜果培育、餐饮住宿接待、民俗文化消费等的全面发展，提升了农业和农副产品加工的价值，促进了农产品的销售，加快商业、服务业等第三产业发展和地区资本积累，促进了第一产业的发展，推动了农村产业结构调整，成为建设美丽乡村中的一个重要经济增长点。

.....

### 第三节 项目建设可行性分析

#### 一、旅游产业政策支持

#### 二、顺应追求环保生态的时代潮流

#### 三、项目蕴含多元化业态，持续发展性强

#### 四、项目区位优势

### 第三章 项目市场发展分析

#### 第一节 客栈民宿市场分析

##### 一、客栈民宿产品类型及功能分类

客栈民宿类型分类	
农家乐	家庭旅馆
青年旅社	乡村别墅
酒店式公寓	客栈
客栈民宿功能分类	
农业体验型	以农林牧渔业为基础，含吃、住、娱、休闲度假于一体的综合型场所
民俗体验型	以地理人文景观为特色，为游客提供休闲度假场所
度假休闲型	海滨、草原、海岛、森林、雪山、温泉等拥有独特旅游资源的地方，可以满足游客仿宋休闲需求的场所
艺术体验型	会体现出强烈的店主的风格，有较多的设计元素，酒店本身能给用户带来猎奇的心里，或能提供一些个性化产品或体验活动的地方
自助体验型	强调自助互助、实惠、不浪费，以社群生活和文化交流著称，顾客多为背包客、夫妻或结伴而行的游客

.....

## 二、我国客栈民宿数量分布情况

## 三、我国大陆客栈民宿分布特征

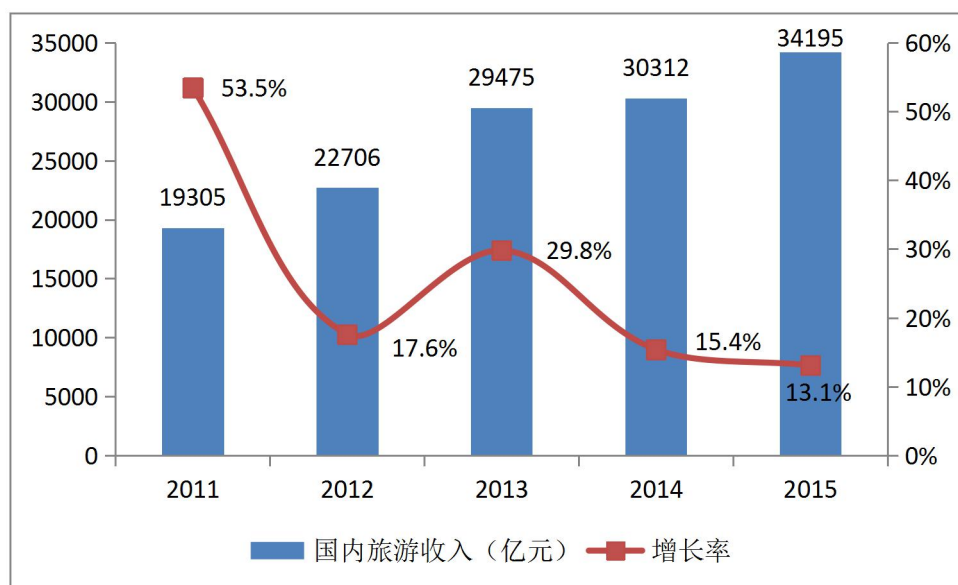
## 四、民宿发展历史、现状及趋势

## 五、国内外民宿典型案例

## 第二节 旅游业发展现状分析

### 一、我国旅游产业市场分析

2015 年全年国内游客 40 亿人次，比上年增长 10.5%，国内旅游总收入达到 34195 亿元，增长 13.1%。从三大旅游市场的具体情况来看，国内旅游业仍然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游开始出回暖。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。



.....

## 二、安徽省旅游业发展概况

## 第三节 我国生态农业旅游市场分析

- 一、生态农业旅游发展概述
- 二、生态农业旅游的发展阶段
- 三、生态农业旅游的地域模式
- 四、生态农业旅游园的主要类型
- 五、生态农业旅游园的功能分区
- 六、生态农业旅游园的目标
- 七、生态农业旅游行业市场发展趋势
- 八、我国生态休闲农业发展前景

#### 第四节 中国乡村旅游市场分析

- 一、乡村旅游发展概述
- 二、乡村旅游的发展模式
- 三、乡村旅游的市场规模
- 四、乡村旅游的发展问题
- 五、乡村旅游的发展趋势

### 第四章 项目选址及区位条件

#### 第一节 项目选址

#### 第二节 项目建设条件

- 一、自然环境

## 二、历史文化

## 三、国民经济

## 四、社会发展

# 第五章 项目建设及发展规划

## 第一节 规划设计说明

### 一、设计依据

### 二、规划原则

## 第二节 项目定位

### 一、总体定位

### 二、市场定位

### 三、游客规模预测

## 第三节 项目建设内容

### 一、功能规划

### 二、项目分区策划

该区域占地在该区域建设一处外古内新，风格质朴的高端素食餐厅“食草堂”，以经营有机素餐盒本地营养药膳为特色，打造一处高雅、别致、朴素、健康的美食餐厅，面向中高端客户。



.....

### 三、建设规模

#### 第四节 土建工程

##### 一、设计原则

##### 二、采用的标准及规范

##### 三、施工能力

##### 四、主要部位工程做法

##### 五、屋面工程

#### 第五节 公辅工程

##### 一、供电

##### 二、给排水

##### 三、通讯设施

##### 四、交通系统

##### 五、景观结构

##### 六、设施布局

## 第六节 项目营销发展策略

一、市场定位

二、产品策略

三、价格策略

四、渠道策略

五、促销策略

## 第六章 环境保护

### 第一节 执行标准及排放标准

### 第二节 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

### 第三节 环境保护措施方案

### 第四节 环境影响综合评价

## 第七章 消防及安全方案

### 第一节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

## 四、电气消防

## 五、防范措施

### 第二节 安全方案

#### 一、规范和依据

#### 二、安全措施

#### 三、监控系统说明

## 第八章 节能方案分析

### 第一节 用能标准和节能规范

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

#### 二、建筑类相关标准及规范

#### 三、相关终端用能产品能耗标准

### 第二节 节能措施

#### 一、节电

#### 二、节水

#### 三、建筑节能

#### 四、能源管理

## 第九章 建设期限和实施的进度安排

### 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

### 一、概述

### 二、编制依据

### 三、具体要求

### 四、招标内容

### 五、招标方式

## 第十章 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 劳动定员和人员培训

#### 一、劳动定员及工资福利

#### 二、员工来源及招聘方案

### 三、人员培训

## 第十一章 投资估算和资金筹措

### 第一节 估算范围

### 第二节 投资估算依据

### 第三节 投资估算

#### 一、建设投资估算

#### 二、工程建设其他费用

#### 三、流动资金估算

#### 四、工程预备费

#### 五、总投资估算

### 第四节 资金筹措

项目资金来源于企业自筹、银行贷款。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。

序号	项 目	合计	建设期	运营期		
				1	2	3-14
1	总资金使用计划					
1.1	总投资					
1.1.1	建设投资					
1.1.2	铺底流动资金					
2	资金筹措					
2.1	项目资本金					
2.1.1	用于建设投资					

序号	项 目	合计	建设期	运营期		
				1	2	3-14
2.1.2	用于流动资金					
2.2	债务资金					

## 第十二章 财务效益、经济和社会效益评价

### 第一节 财务评价

#### 一、评价依据

#### 二、营业收入及税金测算

#### 三、成本费用测算

#### 四、利润测算

### 第二节 财务评价指标

#### 一、财务内部收益率 **FIRR**

#### 二、财务净现值 **FNPV**

#### 三、项目投资回收期 **Pt**

#### 四、总投资收益率 (**ROI**)

### 第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

#### 一、项目盈亏平衡分析

#### 二、项目敏感性分析

### 第四节 财务评价结论

## 第十三章 社会效益评价

### 第一节 社会效益

- 一、对当地居民就业、收入的影响
- 二、旅游兴市、改善投资环境
- 三、拓展旅游业发展空间
- 四、对当地社会服务容量、基础设施的影响
- 五、项目能够促进区域内经济发展

### 第二节 互适性分析

## 第十四章 项目风险分析及规避建议

### 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

- 一、运作风险及防范
- 二、工程风险及防范

### 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、环境风险及防范
- 五、综合风险评价

## 第三节 其他风险

一、金融风险分析及防范

二、市场竞争风险及防范

三、市场运营机制风险及防范

## 第十五章 结论及建议

第一节 结论

第二节 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 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 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：025-86870380 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：**陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**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：**重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806