



天津某农业旅游观光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 项目总论	1
第一节 项目基本情况.....	1
一、项目名称.....	1
二、项目地点.....	1
三、项目申报单位.....	1
四、项目定位.....	1
五、项目建设内容.....	1
六、项目总投资.....	1
七、实施周期.....	1
第二节 项目效益概况.....	1
一、社会效益.....	1
二、经济效益.....	1
第三节 报告编制原则.....	1
一、编制原则.....	1
二、编制依据.....	1
第二章 项目建设背景及必要性	1
第一节 项目建设背景.....	1
一、政策背景.....	1
二、经济背景.....	3
三、社会背景.....	3
第二节 项目建设必要性.....	3
一、项目建设是响应政策号召，顺应产业发展潮流的需要.....	3
二、项目建设是促进现代农业发展，引导绿色健康消费的需要.....	3
三、项目建设是满足旅游需求，促进休闲旅游发展的需要.....	3
四、项目建设是改善老年居住环境，构建和谐社会的需要.....	3
五、项目建设是促进当地经济发展，增加就业的需要.....	3
六、项目建设是缓解旅游热点压力的需要.....	3

第三章 项目市场分析	3
第一节 旅游市场整体分析.....	3
一、旅游业总体状况.....	3
二、国内旅游市场.....	4
三、入境游市场.....	4
四、出境旅游市场.....	4
五、我国旅游市场特点分析.....	4
六、休闲农业与乡村旅游市场规模.....	4
第二节 生态农业旅游市场分析.....	4
一、生态农业旅游发展概述.....	4
二、生态农业旅游的发展阶段.....	4
三、生态农业旅游的地域模式.....	4
四、生态农业旅游园的主要类型.....	4
五、生态农业旅游园的功能分区.....	4
六、生态农业旅游园的目标.....	5
七、生态农业旅游行业市场发展趋势.....	5
第三节 天津市旅游业发展分析.....	5
一、天津市旅游业发展概况.....	5
二、天津市乡村旅游业发展概况.....	5
三、天津市乡村旅游对策建议.....	5
四、蓟州区旅游业发展概况.....	5
五、京津冀协同发展对蓟州区旅游业的影响.....	5
六、蓟州区旅游业发展趋势建议.....	5
第四节 养老市场分析.....	5
一、中国养老产业需求侧分析.....	5
二、中国养老产业供给侧分析.....	5
三、养老产业发展趋势.....	5
第四章 项目建设方案	5
第一节 项目发展定位.....	5

一、产业定位.....	5
二、市场定位.....	5
三、游客规模预测.....	5
第二节 规划设计说明.....	6
一、设计依据.....	6
二、规划原则.....	6
第三节 项目建设内容.....	6
一、项目主要功能分区.....	6
二、生态农业园.....	6
三、旅游风景区.....	6
四、养生度假区.....	6
第四节 土建工程.....	6
一、设计原则.....	6
二、采用的标准及规范.....	7
三、施工能力.....	7
四、主要部位工程做法.....	7
五、屋面工程.....	7
第五节 公辅工程.....	7
一、供电.....	7
二、给排水.....	7
三、通讯设施.....	7
四、设施布局.....	7
第六节 项目营销策略.....	7
一、市场定位.....	7
二、产品策略.....	7
三、价格策略.....	7
四、渠道策略.....	7
五、促销策略.....	7
第五章 项目选址及区位条件.....	7

第一节 项目选址.....	7
一、选址要求.....	7
二、相关产业和支持产业分析.....	8
第二节 项目区域位置简介.....	8
一、自然地理.....	8
二、区位交通.....	8
三、经济文化环境.....	8
第三节 项目建设条件.....	8
一、地形、地貌、地震情况.....	8
二、社会环境条件.....	8
三、交通运输条件.....	8
四、公共设施社会依托条件.....	8
五、征地、拆迁条件.....	8
六、施工条件.....	8
第四节 项目选址合理性分析.....	8
第六章 项目环保方案.....	8
第一节 设计依据.....	8
第二节 环境质量标准.....	8
一、质量标准.....	8
二、污染物排放标准.....	8
第三节 项目建设对环境的影响.....	9
一、空气环境影响.....	9
二、声环境影响.....	9
三、水环境影响.....	9
四、固体废弃物影响.....	9
第四节 项目运行对环境的影响.....	9
一、污水.....	9
二、废气.....	9
三、噪声.....	9

四、固体废弃物.....	9
第五节 环境保护措施.....	9
一、项目建设环境保护措施.....	9
二、项目运行期环境保护措施.....	9
三、其他环境保护措施.....	9
第六节 环境影响评价结论.....	9
第七章 项目节能方案.....	9
第一节 用能标准和节能规范.....	9
一、相关法律、法规、规划和产业政策.....	9
二、建筑类相关标准及规范.....	10
三、相关终端用能产品能耗标准.....	10
第二节 节能措施.....	10
一、节电.....	10
二、节水.....	10
三、建筑节能.....	10
四、能源管理.....	10
第三节 项目能耗分析.....	10
一、主要能源消耗种类.....	10
二、项目所在地能源供应状况分析.....	10
第八章 劳动安全卫生及消防.....	10
第一节 劳动安全与卫生.....	10
第二节 职业安全.....	10
一、劳动保护与安全卫生.....	10
二、消防安全.....	10
第三节 消防设施及方案.....	10
一、设计标准及规程.....	10
二、建筑.....	10
三、给水消防.....	11
四、电气消防.....	11

第四节 防范措施.....	11
一、主要技术措施.....	11
二、主要管理措施.....	11
第九章 项目组织管理与劳动定员.....	11
第一节 项目组织管理.....	11
一、组织机构设置原则.....	11
二、项目组织管理模式.....	11
第二节 劳动定员和人员培训.....	11
一、劳动定员.....	11
二、员工来源及招聘方案.....	11
三、人员培训.....	11
第十章 项目实施进度与招投标.....	11
第一节 项目施工组织措施.....	11
一、建立项目实施管理机构.....	11
二、施工准备.....	11
三、经营准备.....	11
四、竣工验收.....	12
第二节 项目实施进度.....	12
第三节 项目招投标.....	12
一、项目招标目的.....	12
二、招标原则及招投标方案.....	12
第十一章 投资估算与资金筹措.....	12
第一节 估算范围.....	12
第二节 投资估算依据.....	12
第三节 投资估算.....	12
一、建设投资估算.....	12
二、工程建设其他费用.....	12
三、流动资金估算.....	12

四、总投资估算.....	12
第四节 资金筹措.....	13
第十二章 项目经济效益分析.....	13
第一节 财务评价.....	13
一、评价依据.....	13
二、营业收入及税金测算.....	13
三、成本费用测算.....	13
四、利润测算.....	13
第二节 财务评价指标.....	13
一、财务内部收益率.....	13
二、财务净现值.....	13
三、项目投资回收期.....	13
四、总投资收益率.....	13
五、资本金净利润率.....	13
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析.....	13
一、项目盈亏平衡分析.....	13
二、项目敏感性分析.....	13
第四节 财务评价结论.....	14
第十三章 项目社会效益分析.....	14
第一节 社会效益.....	14
一、解决老龄化问题，促进和谐社会建设.....	14
二、带动第三产业发展，促进当地经济大步发展.....	14
三、促进地区就业，带动当地农民脱贫致富.....	14
四、旅游兴市，改善投资环境.....	14
五、对当地社会服务容量、基础设施的影响.....	14
第二节 生态效益.....	14
一、改善和提高区域环境质量.....	14
二、促进资源与环境保护.....	14
三、有利于提高人们的环境保护意识.....	14

第十四章 项目风险分析	14
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	14
一、运作风险及防范.....	14
二、工程风险及防范.....	14
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	14
一、财务风险.....	14
二、政策风险.....	15
三、市场风险.....	15
四、环境风险.....	15
五、自然风险.....	15
六、综合风险评价.....	15
第十五章 可行性研究结论及建议	15
第一节 结论.....	15
第二节 建议.....	15

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目地点

三、项目申报单位

四、项目定位

五、项目建设内容

六、项目总投资

七、实施周期

第二节 项目效益概况

一、社会效益

二、经济效益

第三节 报告编制原则

一、编制原则

二、编制依据

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《“十三五”旅游业发展规划》（国发〔2016〕70号）

2016年12月26日，国务院印发《“十三五”旅游业发展规划》。《规划》要求，在土地利用总体规划和城乡规划中统筹考虑旅游产业发展需求，合理安排旅游用地布局。城乡居民可以利用自有住宅依法从事旅游经营，农村集体经济组织以外的单位和个人可依法通过承包经营流转的方式，使用农民集体所有的农用地、未利用地，从事与旅游相关的种植业、养殖业。

（1）加快休闲度假产品开发。大力开发温泉、冰雪、滨海、海岛、山地、森林、养生等休闲度假旅游产品，建设一批旅游度假区和国民度假地。支持东部地区加快发展休闲度假旅游，加快推进环城市休闲度假带建设。

（2）大力发展乡村旅游。坚持个性化、特色化、市场化发展方向，加大乡村旅游规划指导、市场推广和人才培养力度，促进乡村旅游健康发展。实施乡村旅游后备箱行动，推动农副土特产品通过旅游渠道销售，增加农民收入。创新乡村旅游组织方式，推广乡村旅游合作社模式，使亿万农民通过乡村旅游受益。

（3）旅游+农业现代化。大力发展观光农业和休闲农业，推动科技、人文等元素融入农业，发展田园艺术景观、阳台农艺等创意农业，发展定制农业、会展农业和众筹农业等新型农业业态。推进现代农业庄园发展，开展农耕、采摘、饲养等农事活动，促进农业综合开发利用，提高农业附加值。

.....

2、天津市政策

《天津市人民政府办公厅关于促进我市旅游业改革发展的实施意见》（津政办发〔2015〕100号）

2015年12月，天津市人民政府办公厅发布《关于促进我市旅游业改革发展的实施意见》。《意见》指出，加快转变旅游发展方式。主动适应经济发展新常态，在全力打造经济和城市两个升级版中，完善城市旅游功能。以转型升级、提质增效为主线，推动旅游开发向集约型转变。更加注重资源能源节约，提升生态环境保护意识和文化传承创新意识，推动旅游产品向观光、休闲、度假并重转变，满足多样化、多层次的旅游消费需求，实现可持续发展。

推进乡村旅游提质增效。依托现代观光农业设施和旅游特色村，发展乡村度假旅游。加大改造旅游特色村力度，打造在全国有影响力、特色突出的乡村旅游示范点和特色旅游名镇。提高乡村旅游标准化水平，规范采摘园、垂钓园等业态标准，加强乡村旅游基础设施建设。积极引导 500 个困难村发展乡村旅游。加大对乡村养老旅游项目的支持力度，大力推动乡村养老旅游发展。努力提高服务技能，开发土特产品，丰富休闲业态，增加乡村旅游消费，提升乡村旅游品质。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应政策号召，顺应产业发展潮流的需要

二、项目建设是促进现代农业发展，引导绿色健康消费的需要

三、项目建设是满足旅游需求，促进休闲旅游发展的需要

四、项目建设是改善老年居住环境，构建和谐社会的需要

五、项目建设是促进当地经济发展，增加就业的需要

六、项目建设是缓解旅游热点压力的需要

第三章 项目市场分析

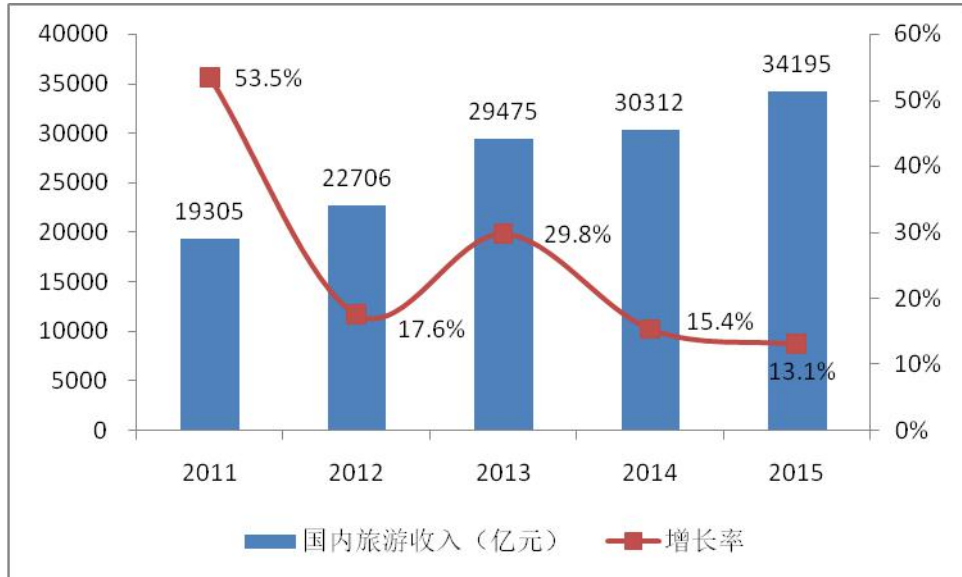
第一节 旅游市场整体分析

一、旅游业总体状况

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。

图表 6：2011-2015 年国内旅游收入及增长率



二、国内旅游市场

三、入境游市场

四、出境旅游市场

五、我国旅游市场特点分析

六、休闲农业与乡村旅游市场规模

第二节 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

第三节 天津市旅游业发展分析

一、天津市旅游业发展概况

二、天津市乡村旅游业发展概况

三、天津市乡村旅游对策建议

四、蓟州区旅游业发展概况

五、京津冀协同发展对蓟州区旅游业的影响

六、蓟州区旅游业发展趋势建议

第四节 养老市场分析

一、中国养老产业需求侧分析

二、中国养老产业供给侧分析

三、养老产业发展趋势

第四章 项目建设方案

第一节 项目发展定位

一、产业定位

二、市场定位

三、游客规模预测

第二节 规划设计说明

一、设计依据

二、规划原则

第三节 项目建设内容

一、项目主要功能分区

项目占地面积**亩，主要分为生态农业园区（占地约**亩）、旅游风景区（占地约**亩）、养生度假区（占地约**亩）三个部分。主要建设内容如下表所示：

图表 25：项目主要建设内容

序号	项目	面积	单位
1	生态农业园		亩
1.1	智能大棚农业区		亩
1.2	田园观光采摘区		亩
2	旅游风景区		平方米
2.1	农家院、小吃街		平方米
2.2	土特产交易区		平方米
2.3	水上乐园		平方米
3	养生度假区		平方米
3.1	养心度假木屋区		平方米
3.2	保健服务中心		平方米
3.3	休闲广场		平方米

二、生态农业园

三、旅游风景区

四、养生度假区

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、设施布局

第六节 项目营销策略

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

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区域位置简介

一、自然地理

二、区位交通

三、经济文化环境

第三节 项目建设条件

一、地形、地貌、地震情况

二、社会环境条件

三、交通运输条件

四、公共设施社会依托条件

五、征地、拆迁条件

六、施工条件

第四节 项目选址合理性分析

第六章 项目环保方案

第一节 设计依据

第二节 环境质量标准

一、质量标准

二、污染物排放标准

第三节 项目建设对环境的影响

一、空气环境影响

二、声环境影响

三、水环境影响

四、固体废弃物影响

第四节 项目运行对环境的影响

一、污水

二、废气

三、噪声

四、固体废弃物

第五节 环境保护措施

一、项目建设环境保护措施

二、项目运行期环境保护措施

三、其他环境保护措施

第六节 环境影响评价结论

第七章 项目节能方案

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

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类

二、项目所在地能源供应状况分析

第八章 劳动安全卫生及消防

第一节 劳动安全与卫生

第二节 职业安全

一、劳动保护与安全卫生

二、消防安全

第三节 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

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第九章 项目组织管理与劳动定员

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

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十章 项目实施进度与招投标

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 项目招投标

一、项目招标目的

二、招标原则及招投标方案

第十一章 投资估算与资金筹措

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、总投资估算

图表 38：项目总投资一览表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	建筑及设施工程费用		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		

2	流动资金		
3	总计		

第四节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

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

二、财务净现值

三、项目投资回收期

四、总投资收益率

五、资本金净利润率

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 项目社会效益分析

第一节 社会效益

- 一、解决老龄化问题，促进和谐社会建设
- 二、带动第三产业发展，促进当地经济大步发展
- 三、促进地区就业，带动当地农民脱贫致富
- 四、旅游兴市，改善投资环境
- 五、对当地社会服务容量、基础设施的影响

第二节 生态效益

- 一、改善和提高区域环境质量
- 二、促进资源与环境保护
- 三、有利于提高人们的环境保护意识

第十四章 项目风险分析

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

二、政策风险

三、市场风险

四、环境风险

五、自然风险

六、综合风险评价

第十五章 可行性研究结论及建议

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