



江西省某湿地公园 PPP 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 项目概况.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 研究项目主要结论.....	1
第二章 PPP 项目模式介绍、必要性及可行性分析.....	2
第一节 PPP 项目模式概述.....	2
第二节 项目采取 PPP 模式的必要性.....	3
第三节 项目采取 PPP 模式的可行性.....	3
第三章 项目建设背景及必要性.....	3
第一节 项目建设背景.....	3
第二节 项目建设必要性.....	4
第四章 项目选址及建设条件.....	5
第一节 项目选址.....	5
第二节 项目建设条件分析.....	5
第五章 项目建设规划方案.....	5
第一节 项目定位.....	5
第二节 方案设计策略.....	6
第三节 项目方案设计.....	6
第四节 其他专项设计.....	6
第五节 公辅工程.....	6
第六章 初步实施方案.....	7
第一节 项目运作方式.....	7
第二节 项目回报机制及政府付费机制.....	7
第三节 采购方式.....	7
第七章 环境保护.....	8

第一节 环境影响评价的目的与依据.....	8
第二节 环境影响预测与评价.....	8
第三节 环境保护与对策措施.....	8
第四节 环境管理与监测.....	8
第五节 水土保持实施保障措施.....	8
第六节 结论.....	8
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	9
第一节 施工现场安全管理.....	9
第二节 施工安全技术措施.....	9
第三节 安全应急措施.....	9
第四节 消防设施及方案.....	9
第五节 防范措施.....	9
第九章 节能方案分析.....	10
第一节 用能标准和节能规范.....	10
第二节 节能措施.....	10
第三节 项目能耗分析.....	10
第十章 项目实施进度及招标方案.....	10
第一节 项目实施进度安排.....	10
第二节 项目实施进度.....	11
第三节 项目招标方案.....	11
第十一章 投资估算.....	11
第一节 估算范围.....	11
第二节 估算依据.....	11
第三节 项目总投资估算.....	11
第四节 项目资金筹措.....	11
第十二章 经济效益测算.....	12

第一节 项目公司运营费用.....	12
第二节 收入.....	12
第三节 经济技术指标.....	12
第十三章 项目社会效益分析.....	12
第一节 总体评价.....	12
第二节 项目效益分析.....	12
第三节 项目实施对社会的影响分析.....	13
第四节 互适性分析.....	13
第十四章 项目风险分析及防范措施.....	13
第一节 编制依据.....	13
第二节 风险因素识别.....	13
第三节 风险防范措施.....	13
第十五章 项目可行性研究结论及建议.....	14
第一节 项目可行性研究结论.....	14
第二节 项目可行性研究建议.....	14

第一章 项目概况

第一节 项目概况

一、项目名称

江西省某湿地公园 PPP 项目

二、项目性质

新建

三、项目地址

四、项目实施主体

五、项目建设内容

本工程新建一座湿地公园，总占地面积约 342 亩，其中水体面积 96 亩，陆地面积 246 亩。项目建设内容包括入口广场 9.3 亩，景观林地 78.3 亩，生态湿地 169 亩，户外氧吧 47 亩，预留低密度接待公寓用地 38.2 亩。

六、项目投资总额

七、项目建设周期

第二节 研究项目主要结论

一、经济效益

项目的总投资额为 3464.49 万元人民币，建设周期为 2 年。经测算，项目财务内部收益率为 6.18%，财务净现值为 23.65 万元，动态投资回收期为 7.91 年（不包括建设期）。

项目财务净现值 NPV 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（6%），说明该项目的动态收益是可行的。

图表 2：项目经济技术指标表

序号	指标名称	单位	指标
1	占地面积	亩	342
2	总投资	万元	3464.49
3	建设期	年	2
4	运营期	年	8
5	年运营维护费用	万元	32.68
6	基准收益率	%	6
7	财务内部收益率	%	6.18
8	动态投资回收期	年	7.91
9	财务净现值	万元	23.65

二、社会效益

本项目实施后，将形成大面积的绿地和水面，有利于改善当地的小气候，同时大范围的绿化使得这一地区的空气得到净化，自然生态环境得到改善，并提高周边居民的生活环境和健康水平。

湿地公园绿化树种采用**县或**市特有的品种，营造人、水、绿和谐统一的特色，打造具有**地区特色的公园景象。

三、项目总体评价

第二章 PPP 项目模式介绍、必要性及可行性分析

第一节 PPP 项目模式概述

第二节 项目采取 PPP 模式的必要性

一、有利于加快转变政府职能，实现政企分开、政事分开

作为社会资本的境内企业、社会组织和中介机构承担公共服务涉及的设计、建设、投资、融资、运营和维护等责任，政府作为监督者和合作者，减少对微观事物的直接参与，加强发展战略制定、社会管理、市场监管、绩效考核等职责，有助于解决政府职能错位、越位和缺位的问题，深化投融资体制改革，推进国家治理体系和治理能力现代化。

二、有利于打破行业准入限制，激发经济活力和创造力

三、有利于完善财政投入和管理方式，提高财政资金使用效益

第三节 项目采取 PPP 模式的可行性

一、项目采取 PPP 模式具有相关政策措施支持

二、项目采取 PPP 模式符合当地政府的财务状况

第三章 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、国家层面政策背景

(1) 《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修订版）

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技

术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修订版）。

该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成。本项目属于鼓励类第二项“水利”中的第 37 条“海洋、森林、野生动植物、湿地、荒漠、草原等自然保护区建设及生态示范工程”相关内容，因此，该项目的建设符合国家产业政策。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设符合国家产业政策

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修订版）。

该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成。该项目属于鼓励类第二项“水利”中的第 26 条“水生态系统及地下水保护与修复工程”相关内容，因此，该项目的建设符合国家产业政策。

二、项目建设符合国家及江西地方政府中长期规划要求

三、项目建设是推进海绵城市建设，构建城市生态空间的需要

四、项目建设是构成**地区整合一体化的城市绿地体系的需要

五、项目建设是提升**地区整体环境，带动周边土地升值的需要

六、项目建设是调整当地产业结构的需要

第四章 项目选址及建设条件

第一节 项目选址

第二节 项目建设条件分析

一、地理位置

二、自然条件

三、交通条件

四、旅游资源

五、场区建设条件分析

第五章 项目建设规划方案

第一节 项目定位

本着尊重场地、合理开发的原则，以“文化、生态、交流、新生”为核心理念，海绵城市为指导，把本项目打造成九仙新区的生态绿肺，提供市民慢生活的雨水花园，是一个能带动新区发展，改善新区生态环境，增添新区发展活力的九仙新区生态湿地公园。

项目主打 4 大核心功能定位，即蓄洪排涝、休闲娱乐核心、生态绿肺和历史

文化展示传播。

第二节 方案设计策略

第三节 项目方案设计

一、用地规划与平面布置

二、景观设计

三、分区设计

四、种植规划设计

五、水面改造设计

第四节 其他专项设计

一、驳岸设计

二、小品设计

三、导视系统设计

四、灯光设计

第五节 公辅工程

一、供水

二、供电

第六章 初步实施方案

第一节 项目运作方式

一、项目合作期

依据《基础设施和公共事业特许经营管理办法》，特许经营期限应根据行业特点、提供公共产品或服务需求、项目生命周期、投资回收期等综合因素确定，最长不超过 30 年；依据《财政部关于进一步做好政府和社会资本合作项目示范工作的通知》（财金〔2015〕57 号），政府和社会资本合作期限原则上不低于 10 年。

结合项目特点、借鉴其他市政公用事业市场化的经验，初步拟定本次 PPP 项目合作期为 10 年，含建设期 2 年、运营期 8 年。

二、项目 PPP 运作方式

三、投融资结构

项目总投资共计 3464.49 万元，资金来源全部为社会资本方自有资金。

第二节 项目回报机制及政府付费机制

一、回报机制

二、政府付费机制

第三节 采购方式

第七章 环境保护

第一节 环境影响评价的目的与依据

第二节 环境影响预测与评价

一、施工期环境影响预测

二、环境风险评价

第三节 环境保护与对策措施

一、施工期

二、运营期

第四节 环境管理与监测

一、环境管理

二、环境监测

第五节 水土保持实施保障措施

一、水土保持监测

二、水土保持实施保障措施

第六节 结论

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 施工现场安全管理

第二节 施工安全技术措施

一、施工用电

二、照明安全

三、季节性施工安全措施

第三节 安全应急措施

第四节 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

第五节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第九章 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

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

第十章 项目实施进度及招标方案

第一节 项目实施进度安排

一、项目施工组织措施

二、项目总体开发进度安排

第二节 项目实施进度

第三节 项目招标方案

本项目施工由中标的社会资本方进行施工，不再单独针对施工阶段进行招标。

第十一章 投资估算

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、项目总投资估算

项目工程估算总投资 3464.49 万元，其中：工程费用 2806.6 万元，工程建设其他费用 401.26 万元，预备费 256.63 万元。

第四节 项目资金筹措

本项目采用 PPP 模式，所需资金全部由社会资本方以资本金的方式投入。

第十二章 经济效益测算

第一节 项目公司运营费用

第二节 收入

一、可用性付费

二、运营维护付费

三、总收入测算

第三节 经济技术指标

第十三章 项目社会效益分析

第一节 总体评价

第二节 项目效益分析

一、蓄洪排涝效益

2017 年世界湿地日的主题是“湿地减少灾害风险”。

国际《湿地公约》秘书处认为，健康的湿地能够帮助减缓灾害导致的破坏和加快修复。当前，全球范围内灾难的发生率是 35 年前的 2 倍，气候变化引起的洪涝灾害是其中的主要问题之一。联合国水资源组织预计全球发生危机的自然资源的 90%与水有关，政府间气候变化专门委员会预测今后还将有更多由于气候变化导致的极端灾害。湿地作为自然的海绵，能够吸收储藏超出的降雨量和减少洪水；在干旱季节，释放储存的水，延缓干旱和水量减少的发生。

**县属中亚热带（北缘）季风湿润气候区，总的特征是，温暖湿润，雨水丰而不调，上半年多阴雨。洪涝属于常见灾害性天气，每年 4-6 月洪涝灾害频发。

本项目预计总占地面积为 342 亩，其中水体面积 96 亩，陆地面积 246 亩。待项目完全建成后，将能够在更大程度上发挥湿地蓄洪排涝的功能，减少灾害发生。

二、生态效益

第三节 项目实施对社会的影响分析

第四节 互适性分析

第十四章 项目风险分析及防范措施

第一节 编制依据

第二节 风险因素识别

一、政治风险

二、社会稳定风险

三、项目建设风险

四、配套设备提供服务风险

五、不可抗力风险

第三节 风险防范措施

一、政策风险防范措施

二、社会稳定风险防范措施

三、项目建设风险防范措施

四、配套设备提供服务风险防范措施

五、不可抗拒风险防范措施

第十五章 项目可行性研究结论及建议

第一节 项目可行性研究结论

第二节 项目可行性研究建议

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：济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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：025-58864675 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：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1 单

元 12 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：杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

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