



## 四川省某生态蔬菜种植园建设项目 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)

北京总部：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 项目单位基本情况 .....	1
1.2 项目基本情况 .....	1
1.3 编制原则及依据 .....	2
1.4 综合评价 .....	2
第二章 项目提出的背景及建设的必要性 .....	2
2.1 区位条件概况 .....	2
2.2 项目提出的背景和意义 .....	2
2.3 项目所在区域发展概况 .....	3
第三章 项目建设规模与产品方案 .....	3
3.1 指导思想 .....	3
3.2 建设目标 .....	3
3.3 项目建设规模 .....	4
第四章 项目建设所具备的条件 .....	4
4.1 农业发展规划纲要 .....	4
4.2 农牧业发展规划纲要 .....	4
4.3 积极引进企业投资发展 .....	4
第五章 生态蔬菜种植园市场分析与预测 .....	4
5.1 生态蔬菜种植园概况 .....	4
5.2 生态蔬菜园相关数据 .....	5
5.3 绿色食品市场分析 .....	5
5.4 经济分析 .....	5
第六章 技术方案 .....	5
6.1 设计原则 .....	5
6.2 生态环境综合治理技术 .....	5
6.3 高效生态林业建设技术 .....	6
6.4 无公害农产品生产技术 .....	6
6.5 生态模式建设技术 .....	6

第七章 环境保护及节能措施 .....	6
7.1 环境影响 .....	6
7.2 节能减排措施 .....	7
7.3 项目能源消耗种类、数量及能源使用分布情况 .....	8
7.4 环境影响评价及审批 .....	9
第八章 项目组织与管理 .....	10
8.1 工程项目管理 .....	10
8.2 组织机构 .....	10
8.3 人力资源 .....	10
8.4 员工培训 .....	11
第九章 项目进度计划与招投标 .....	11
9.1 内容 .....	11
9.2 招标范围、组织方式及招标方式 .....	11
第十章 投资估算与资金来源 .....	11
10.1 投资估算依据 .....	11
10.2 总投资 .....	11
10.3 资金筹措 .....	11
10.4 资金使用和管理 .....	11
第十一章 财务评价 .....	12
11.1 评价依据 .....	12
11.2 基本数据 .....	12
11.3 财务盈利能力分析 .....	14
11.4 敏感性分析 .....	14
11.5 结论 .....	14
第十二章 风险分析 .....	14
12.1 发展高科技生态农业是防范农业风险的根本途径 .....	14
12.2 生态蔬菜种植园园面临的风险 .....	15
12.3 自然风险 .....	15
12.4 市场风险 .....	15

12.5 生态农业观光是化解生态蔬菜种植园风险的关键 .....	15
12.6 防范风险措施.....	15
第十三章 研究结论与建议 .....	16
13.1 推荐方案总体描述.....	16
13.2 结论与建议.....	16

## 第一章 总论

### 1.1 项目单位基本情况

### 1.2 项目基本情况

#### 1.2.1 项目名称、建设性质及建设地点

以现代生态农业技术综合开发为重点，以生态循环为主线，根据所在地理位置及社会环境进行总体规划和设计，按照引进、孵化、示范、推广并举的原则，将农业资源、产品、景观全面立体开发，把传统种植业、养殖业变为体验式休闲产业，实现城乡互动的纽带，形成种植养殖、绿色消费、休闲观光和新型生态村为一体的综合产业园区，成为循环经济新型示范基地。总面积约为 500 亩。主要建设内容包括：

- 1、温室大棚
- 2、开发果林 10 亩
- 3、开发猪类、及禽类养殖
- 4、配套设施建设
- .....

#### 1.2.2 建设期限

#### 1.2.3 投资结构及资金来源

### **1.3.2 编制工作的依据**

## **1.4 综合评价**

发展本项目，形成集种养、加工、销售、生态为一体的城郊型经济模式，实现农民增收、农业增效，发展绿色无公害农产品生产，促进生态农业建设。为直辖市发展高端、高效和高辐射力产业以及创新型城市建设服务。

项目投资为 500 万元，该项目具有投资少、见效快、使用周期长、操作简便、易被农民所接受等特点。因此，该项目建设前景广阔，符合党中央关于建设社会主义新农村发展战略的要求。

## **第二章 项目提出的背景及建设的必要性**

### **2.1 区位条件概况**

#### **2.1.1 地理位置及城市背景**

#### **2.1.2 行政区划**

#### **2.1.3 农业资源**

#### **2.1.4 发展思路和目标**

的增多，双休日的实行，为人们外出休闲观光旅游提供了大量的时间。这就为生态蔬菜种植园的快速发展提供了广阔的发展市场。

### **2.2.3 生态农业的基本特点**

### **2.2.4 生态蔬菜种植园发展定位**

生态观光农业园主要是以发展养殖、种植为最主要的经营项目，养殖和种植品种力求做到新奇特。在养殖品种中，可引入市场销售情况较好人人爱吃的动物及特色品种。种植项目应引进速生抗病丰产好看好吃，或外观奇特的产品。

### **2.2.5 城市总体规划的调整**

## **2.3 项目所在区域发展概况**

# **第三章 项目建设规模与产品方案**

## **3.1 指导思想**

## **3.2 建设目标**

### **3.2.1 总体目标**

生态观光蔬菜种植园建设，在遵循科学发展观指导下，按照“生态园”

2.1 第一阶段（2011—2012 年）：启动基础设施建设，重点进行水电路的基础设施配套工程建设。生态农业园区建设初见成效，完成现代农业区特种养殖区、林果花卉区三大主体工程建设。启动民俗文化新村和绿化长廊两在工程。到 2012 年，完成农业工程建设，现代农业区科技与生产水平达到市先进水平，农业科技进步贡献率达 50% 以上，农产品优质率达到 90%。

2.2 第二阶段（2012 年）：完成生态农业园全部建设工程，形成各具特色和优势的功能区，园示范功能开始发挥作用，园区农业科技与生产水平达到国内先进水平，农业科技进步贡献率达到 60%，良种化程度农产品优质率达到 95%，土地生产效率达到每亩 0.8 万元以上。

### **3.3 项目建设规模**

#### **3.3.1 现代农业区**

#### **3.3.2 养殖区**

#### **3.3.3 农产品加工区**

## **第四章 项目建设所具备的条件**

### **4.1 农业发展规划纲要**



#### 5.1.4 生态蔬菜种植园的目标

### 5.2 生态蔬菜园相关数据

### 5.3 绿色食品市场分析

### 5.4 经济分析

#### 5.4.1 生产与市场现状

#### 5.4.2 市场预测及分析

#### 5.4.3 市蔬菜生产与市场供求形势

全年蔬菜产销特点是：种植规模稳定增长，单产水平有所提高，区域特征比较明显；品种结构优化，优质菜得到较快发展，品质不断提高；销售形势看好，商品蔬菜外销量增加，市场价格持续上扬。

.....

## 第六章 技术方案

### 6.1 设计原则

### 6.3 高效生态林业建设技术

根据项目区绿色长廊的建设需要，结合当地实际，加大绿化育林的力度，引进推广无性繁殖技术种苗的培育技术及高效栽培模式。选择当地适种的树种，通过早期混交密集栽培的方法，并采用适当的调节技术确定种间关系，加速绿化山顶等瘠薄山地。同时，采用秸秆覆盖和水土保持技术保持水份，提高幼林成活率和森林植被的生长速度，加速绿色长廊的建设速度。

### 6.4 无公害农产品生产技术

利用项目区土壤空气水无污染的优势，引进推广无公害农产品的生产技术。在改造农田园地的基础上实施沃土工程，引进推广平衡施肥技术，秸秆快速催腐返田技术，提高土壤肥力。在生产过程中，实施生态综合防治病虫害工程，采用现代栽培技术，引进防病虫害能力强的农作物品种，推广使用物理生物防治病虫害技术，推广使用高效生物农药，降低病虫害的危害，同时要引进有毒残留快速检测设备，严格控制农产品的有害残留，提高农产品质量。

### 6.5 生态模式建设技术

根据项目的自然经济条件，选择庭院生态模式。重点引进立体农业种植技术发展“经济林果——蔬菜——家禽”生态模式；引进推广花卉水果高效种植技术，

规,为环境保护方案设计提供了政策依据,其中有《中华人民共和国环境保护法》、国务院发布的《建设项目环境保护管理条例》和国家环保总局发布的《关于建设项目环境影响评价制度有关问题的通知》等,本项目为蔬菜批发市场扩建项目,周边距离居民生活区有一定的距离,可以有效的减少噪音对周围居民的污染。该项目所产生的废物为废纸、废塑料袋、废包装等。采用专用垃圾收集站集中,再转运到市垃圾站统一处理。

.....

## 7.2 节能减排措施

节能措施

.....

建筑物的平、立面不出现过度的凹凸,建筑物的体形系数、维护结构传热系统、窗墙比符合下表规定。

图表 1: 居住建筑的体形系数限值

	建筑层数			
	≤3层	4~6层	7~9层	≥10层
寒冷地区	≤0.55	≤0.35	≤0.30	≤0.26

图表 2: 维护结构传热系数

地面接触室外空气架空地板	0.00		
分隔采暖与非采暖空间的隔墙、楼板	1.0		
户门	2.0		
阳台门下部门芯板	1.7		
	传热系数 K W/(M <sup>2</sup> *K)	遮阳系数 SC (东、西向/南、北向)	
外窗 (含阳台门透明部分)	窗墙面积比≤20%	3.2	---
	20%<窗墙面积比≤30%	3.2	---
	30%<窗墙面积比≤40%	2.8	0.70/---
	40%<窗墙面积比≤50%	2.5	0.60/---

图表 3: 窗墙面积比

		建筑层数			
		3层	6层	9层	29层
寒冷地区	南	0.328	0.502	0.4003	0.4003
	东西	0.032	0.298	0.3001	0.3001
	北	0.15	0.304	0.25	0.25

各建筑门窗采用断桥铝中空玻璃窗。门窗本身兼有节能和环保双重效果。从门窗使用性能看,导热系数低,减少了传导热损失;在冷热温差变化较大环境下,不易与建筑物及玻璃窗产生热胀冷缩,且提高了密封性,避免了冷空气入侵,故能

### 7.3.2 能耗数量

用电量:本项目用电从 10KV 变压电线引入,厂区设 315KVA 变压器 1 台(一开一备),变压器为干式变压器,将 10KV 电源电压降至 380/220V 的使用电压,并采用电缆直埋形式送至生态蔬菜种植园。用电量采用需要系数法对该项目用电负荷进行计算,计算结果如下:该项目设备装机总容量为 315KVA,需要系数为 0.55,拟在低压侧装设静电电容器自动补偿设备,补偿后全厂功率因数为 0.95。该项目年工作时间 300 天,每天 8 小时,全项目全年耗电量约为  $315 \times 0.55 \div 0.95 \times 8 \times 300 \div 10000 + 8.2 = 28.29$  万 kwh,其中含照明、生活用电 8.5 万 kwh,全年耗电 30.9 万 kwh。

用水:厂区供水由当地供水网管接入,本项目生活年用水量为 1250 吨/年。

煤:生活采暖,年耗煤量 18 吨。

本项目全部能源消耗折合标准煤年用量为 50.95 吨。

### 7.4 环境影响评价及审批

本项目在设计中采用生态保护措施,保护自然,协调人与自然关系,促进城市可持续发展。我国自然资源人均占有量少,并将持续减少,资源相对紧缺,特别是以水土为中心的重要资源紧缺,建筑资源利用率低,能耗高。为了保护人类赖以生存的环境,实施可持续发展战略,历年来我国相继制定了一系列法律、法

## 第八章 项目组织与管理

### 8.1 工程项目管理

建设项目是一个系统工程，由于系统工程有其内在的规律，需要通过与之相适应的管理模式管理程序管理方法管理技术去实现。就是说，需要有专门从事工程项目管理的组织为之服务。这种组织应该有与项目管理相应的功能机构程序方法和技术；有相应的资质人才经验，能够为业主提供最优秀的项目管理服务，能够为业主创造最大限度的效益。

1992 年国家计委颁发了《关于建设项目实行业主责任制的暂行规定》，并随后推行项目法人责任制，今年国家十五计划纲要又指出：全面实行投资项目法人责任制招投标制工程监理制合同管理制，健全投资约束机制。这使我国建设项目管理体制改革向前迈进了一大步。

业主是项目的投资主体，在项目实施过程中有最大的决策权，能否正确决策取决于业主的素质。业主不一定必须是项目管理专家，但作为工程建设项目的业主应该具备必要的项目管理方面的知识。应该了解项目管理费用进度质量三大控制，应该懂得项目的费用不一定越低越好，费用低到不能保证工程质量的程度，工程就会出质量事故。进度也不一定越快越好，建设周期压缩到不合理程度，就会不得不增加费用或影响质量；质量也不一定越高越好，质量的标准应是适宜和

## 9.4 员工培训

主要管理人员由单位组织外地考查学习和培训，工作人员由公司统一组织培训学习。

# 第九章 项目进度计划与招投标

## 9.1 内容

## 9.2 招标范围、组织方式及招标方式

# 第十章 投资估算与资金来源

## 10.1 投资估算依据

## 10.2 总投资

本项目估算总投资 500 万元，其中建设投资 465.1 万元，流动资金 34.9 万元。

### 10.2.1 建设投资

本项目建设投资 465.1 万元，其中：土建工程费用 350.5 万元，设备费用 28 万元；其他费用 61.61 万元；预备费用 25 万元。

### 10.2.2 流动资金

		单位	数量	单位造价(元)	造价(万元)	
	第一部分					
1	租地费用	亩	500	450 元/亩	22.5	五年
2	禽类养殖	亩	35	2000 元/ 亩	7	
4	温室大棚	亩	90	3000 元/ 亩	27	
5	人行步道	M	400	400 元/M <sup>2</sup>	16	
6	围墙	M			61.25	高 1.5 米
7	排灌渠	M	1000	100	10	
8	给水管线	栋	1200	400 元/米	48	
10	办公场所	M <sup>2</sup>	600	470 元/M <sup>2</sup>	28.2	
12	公共厕所	座			3	
13	宿舍、食堂	M <sup>2</sup>	1000	600 元/M <sup>2</sup>	60	
	保鲜库	M <sup>2</sup>	100	800 元/M <sup>2</sup>	8	
18	水井	座	1		8	深 710 米
19	供电通讯				20	
20	路灯亮化				5	
21	苗木				8	
22	草坪	M <sup>2</sup>	2000	200 元/M <sup>2</sup>	6	
	附属工程				8	
	合计				350.475	
	第二部分					
	设备费				28	
	建设单位管理费				12	2.4%
	工程勘察设计费				10	2%
	监理费用				7.5	1.5%
	办公生活家具购置				32.11	



开始产生营业收入。

### 11.2.2 营业收入、营业税金及附加估算

项目营业收入来源为绿色产品销售收入及相关服务收入。

报告估算本项目，计算期内不变。绿色产品收入按 20000 元 / 亩，平均每年 40 亩计算。养殖区每年按 32000 元 / 亩，平均每年 50 亩计算

本项目缴纳营业税，其税率为 5%，城市维护建设税按营业税额 的 1%，教育费附加按营业税额的 3.5% 计算。

### 11.2.3 总成本费用估算

#### (1) 工资及福利

该项目费用按职工总数乘以年工资及福利费指标，工资乘以养老保险、失业保险、医疗保险和住房基金指标，两项合并计算构成。按 9600 元 / 人\*年计算。

#### (2) 折旧及摊销

折旧与摊销采用平均年限法，建筑物折旧按年限 25 年，机械设备折旧年限 13 年，残值率按 5% 计，递延资产摊销按 10 年计算。

#### (3) 修理及道路维护费

该项费用什算方法按占固定资产原值得比率和道路维护费用计算，本项目按 8 万元 / 年计算。

## 11.3 财务盈利能力分析

### 11.3.1 投资利润率、投资利税率

### 11.3.2 财务内部收益率(FIRR)

### 11.3.3 财务净现值(FNPV)

### 11.3.4 投资回收期(Pt)

### 11.3.5 盈亏平衡分析

## 11.4 敏感性分析

## 11.5 结论

该项目的建设符合国家宏观经济政策和产业政策，同时符合当地旅游业发展总体规划。项目建设充分发掘当地自然资源及人文文化，对于改善当地投资环境，提高当地人民收入等具有积极意义，社会效益显著。

从财务内部收益率大于同期银行贷款年利率，财务净现值大于零，表明项目具有一定的盈利能力；从财务不确定性分析看，项目具有一定的抗风险能力。因此，项目从财务上将可行的。

## 12.4 市场风险

## 12.5 生态农业观光是化解生态蔬菜种植园风险的关键

## 12.6 防范风险措施

1、制度安排与政策机制。它直接关系到能否调动各方面的积极因素，使农业生态观光园的发展充满生机和活力。现有的以家庭经营为基础的农业经济制度，充分调动了农户生产经营的积极性，但小规模分散经营，增大了生态农业的发展成本，使生态农业的发展受到了严重制约。如何在坚持和稳定现有制度的基础上，扩大经营规模，降低生态农业的发展成本，是我们的一项重要任务，这涉及到政策的基本走向。农业生态观光园的发展，在相当长的时期内离不开政府的扶持，在当前我国农村生产力水平比较低的情况下，离开了政府扶持，农业科学研究和开发就难以进行，真正把发展生态农业摆在重要的位置，为生态农业的发展指出方向。

2、市场调节机制。农业生态观光园的发展更应充分发挥市场机制的作用，遵循价值规律，讲求经济效益和社会效益。从长远意义上说，离开了市场机制，农业生态观光园的研究开发和成果的推广应用就难以发展。市场需求是农业生态观光园发展的方向。

3、资金投入机制。发展农业生态观光园是一项高投入的系统工程，农业生

结构的关键与重点,选择关系到培育新产业生长点与传统产业改造等关键的高新技术。对这些技术要集中力量重点突破,争取时效,强调效益。

5、推广应用机制。新的推广应用机制应突出两条,一是由政府行为逐渐转变为社会行为,二是农户成为推广应用的主体。社会在进行技术推广应用的过程中,应以农户为中心,形成“自下而上”的推广应用机制。因为农户是技术的最终需求者,而不是技术的被动接受者。

.....

## **第十三章 研究结论与建议**

### **13.1 推荐方案总体描述**

生态蔬菜种植是农业发展一个新方向,一方面拓宽了农业的广度,为旅游活动增添了新景观,有助于生态保护和环境优化,使环境恢复魅力,永保秀丽;另一方面改变了传统的农业生态结构,优化了农业经济的组合,开拓了农业和土地被利用的新领域,强化农业自我积累自我发展的运行机制,增加农产品的商品量和农业附加值,加速传统农业向现代新型农业的转变,是振兴农村经济优化农业结构的有效措施。围绕建设旅游大产业面向旅游大市场,进一步调整优化农业结构,通过生态农业园的建设,引导和推动市某某区农业结构调整。

### **13.2 结论与建议**

还有助于增添家庭生活乐趣和睦家庭关系增强家庭凝聚力等等。总之，要把生态农业观光旅游与现代人的生活方式联系在一起，造就一种生态农业人生的观念，营造一种良好的源生态氛围。

## 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：**山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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 606 室

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：029-89574916 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