



北京市某田园综合体项目升级改造项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

北京市某田园综合体项目

二、项目建设单位

三、项目建设性质

四、项目地点

五、项目提出的理由

六、项目定位

七、项目建设内容及规模

项目建设内容包括：……

改造完成后，项目共分为……

图表 1：项目建设技术经济指标表

号	改造前			改造后	位	数值
			□			
			□			
			□			
			□			
			□			
			□			
			□			
			/			

号	改造前			改造后	位	数值
			□			
			□			
			□			
			□			
			□			
			□			
			/			
			/			

八、项目建设周期

项目计划建设周期**年，从**至**。

九、项目总投资及资金来源

项目投资总额**万元。其中，建筑工程费**万元，设备费用**万元，安装工程费**万元，工程建设其他费用**万元，预备费用**万元，建设期利息**万元，铺底流动资金**万元。

项目总投资为**万元，其中**万元为银行贷款，占比**%；剩余**万元由企业自筹，占比**%。

第二节 主要经济社会效益

一、项目经济效益

二、项目社会效益

第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设单位概况

第一节 项目建设单位基本信息

第二节 项目建设单位介绍

第三节 项目合作单位

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

《中共中央 国务院 关于完善促进消费体制机制 进一步激发居民消费潜力的若干意见》

文件指出，推进文化旅游、教育培训等服务消费，开展全域旅游示范区创建工作，推动主题公园规范发展，提供优质文化服务；开发研学旅行、实践营地、特色课程等教育服务产品。

《乡村振兴战略规划（2018 - 2022 年）》

2018 年 9 月，中共中央、国务院印发了《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》，《规划》共分十一篇三十七章，以习近平总书记关于“三农”工作的重要论述为指导，按照**产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕**的总要求，对实施乡村振兴战略作出阶段性谋划，分别明确至 2020 年全面建成小康社会和 2022 年召开党的二十大时的目标任务，细化实化工作重点和政策措施，部署重大工程、重大计划、重大行动，确保乡村振兴战略落实落地，是指导各地区各部门分类有序推进乡村振兴的重要依据。

《规划》强调，实施乡村振兴战略的基本原则是：坚持党管农村工作，**坚持农业农村优先发展**，坚持农民主体地位，**坚持乡村全面振兴**，坚持城乡融合发展，坚持人与自然和谐共生，坚持改革创新、激发活力，坚持因地制宜、循序渐进。

《规划》提出，到 2020 年，乡村振兴的制度框架和政策体系基本形成，各地区各部门乡村振兴的思路举措得以确立，全面建成小康社会的目标如期实现。到 2022 年，乡村振兴的制度框架和政策体系初步健全。**探索形成一批各具特色的乡村振兴模式和经验**，乡村振兴取得阶段性成果。到 2035 年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。到 2050 年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。

《农业部关于大力实施乡村振兴战略加快推进农业转型升级的意见》

2018 年 2 月 13 日，农业部公布《农业部关于大力实施乡村振兴战略加快推

进农业转型升级的意见》。《意见》指出实施休闲农业和乡村旅游精品工程。

大力发展休闲农业，推进**农业与旅游、文化、教育、康养、体育**等深度融合，建设一批设施完备、功能多样的**休闲观光园区、康养基地、乡村民宿**等。推进农业与旅游、教育、文化、康养等产业深度融合，丰富乡村旅游业态和产品，打造各类主题乡村旅游目的地和精品线路，发展富有乡村特色的民宿和养生养老基地。

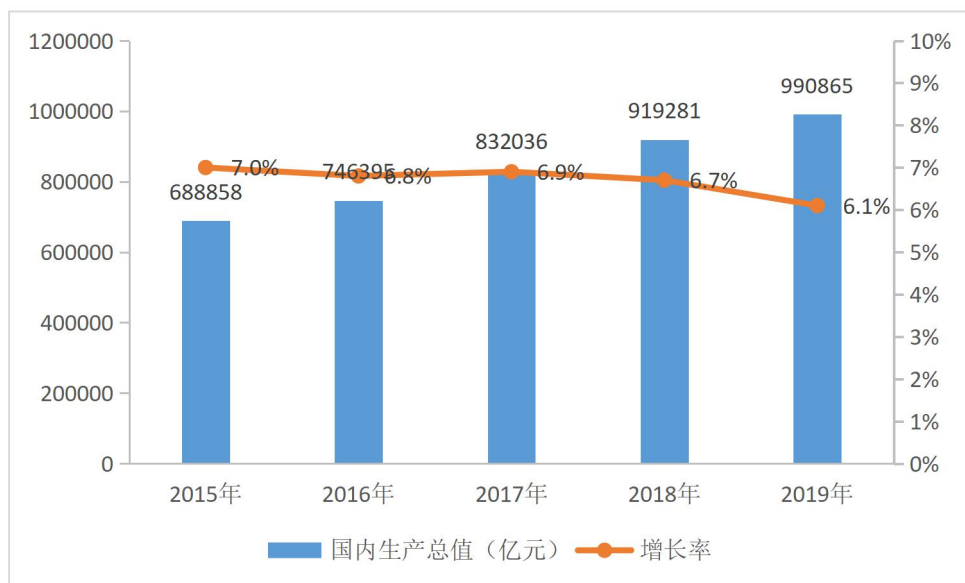
.....

二、经济背景

1、我国经济发展情况

近年来，在复杂的国际环境中，我国经济保持较快的增长势头，为项目的建设提供良好的宏观经济环境。据国家统计局公布的数据显示，全年国内生产总值 990865 亿元，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 70467 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 386165 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 534233 亿元，增长 6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.1%，第二产业增加值比重为 39.0%，第三产业增加值比重为 53.9%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 57.8%，资本形成总额的贡献率为 31.2%，货物和服务净出口的贡献率为 11.0%。人均国内生产总值 70892 元，比上年增长 5.7%。国民总收入 988458 亿元，比上年增长 6.2%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 2.6%。全员劳动生产率为 115009 元/人，比上年提高 6.2%。

图表 2：2015-2019 年国内生产总值及增速



三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目的实施是响应国家政策号召，推动农村一二三产业融合的需要

近年来，国家及北京市出台多项政策，促进农村一二三产业融合，壮大新产业新业态，拓展农业产业链价值链，促进建设更多集循环农业、农事体验、农业创意为一体的田园综合体项目。

项目通过积极响应国家和地方政策号召……

二、项目的实施是提升***整体吸引力，使***可持续发展的需要

三、项目的实施是提供高品质亲子游服务，满足亲子游市场需求的需要

四、项目建设是带动当地经济发展的需要

第四章 项目市场分析

第一节 田园综合体市场分析

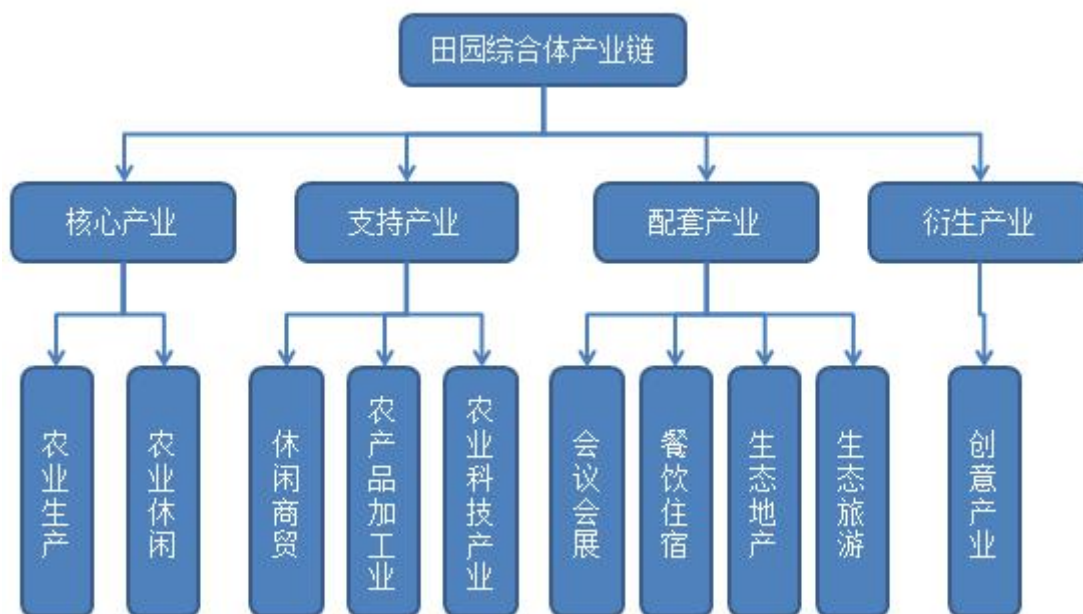
一、田园综合体简介

二、田园综合体产业链分析

田园综合体的综合产业链包括核心产业、支持产业、配套产业、衍生产业四个层次的产业群。

.....

图表 11：田园综合体产业链构成



田园综合体通过一二三产业互融互动，通过各个产业的相互渗透、融合，把休闲娱乐、养生度假、文化艺术、农业技术、农副产品、农耕活动等有机结合起来，能够拓展现代农业原有的研发、生产、加工、销售产业链，使传统的功能单一的农业及加工食用的农产品成为现代休闲产品的载体，发挥产业价值的“ $1 \times 2 \times 3 = 6$ ”效应。

第二节 旅游市场整体分析

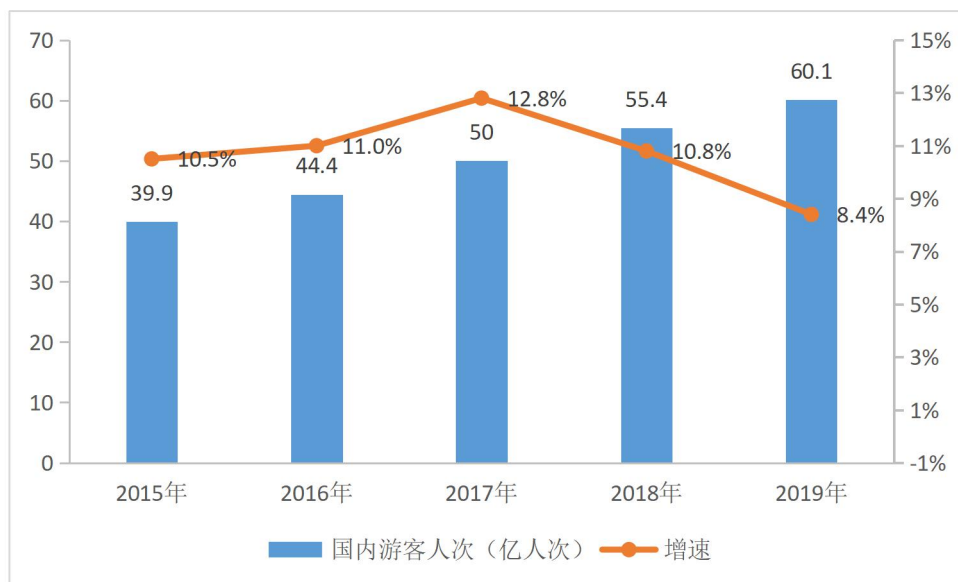
一、全国旅游市场分析

2019 年，我国旅游经济继续保持高于 GDP 增速的较快增长。国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长，入境旅游市场基础更加稳固。全年，国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。旅游直接就业 2825 万人，旅游直接和间接就业 7987 万人，占全国就业总人口的 10.31%。

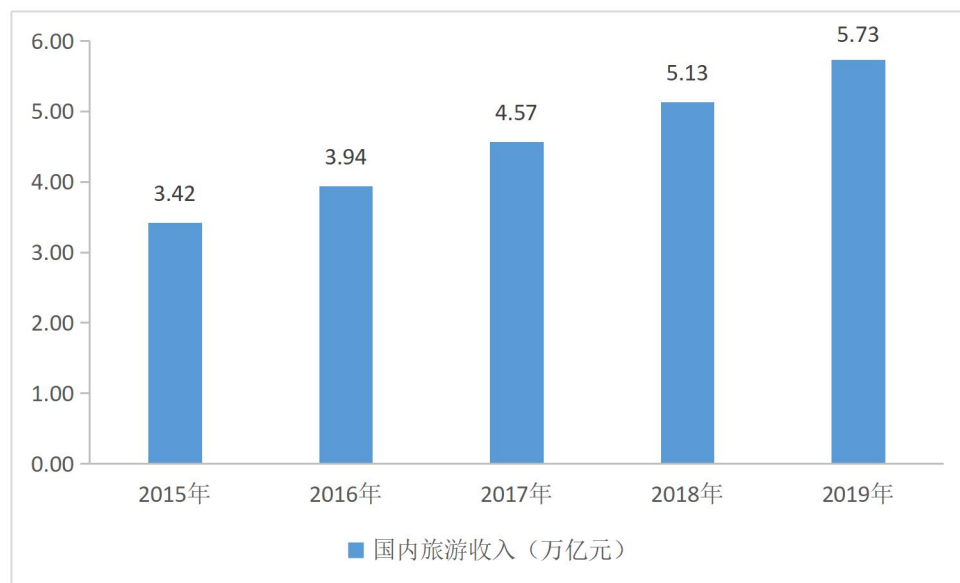
1、国内旅游收入增长 11.7%

根据国内旅游抽样调查结果，国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%。其中，城镇居民 44.71 亿人次，增长 8.5%；农村居民 15.35 亿人次，增长 8.1%。国内旅游收入 5.73 万亿元，比上年同期增长 11.7%。其中，城镇居民花费 4.75 万亿元，增长 11.6%；农村居民花费 0.97 万亿元，增长 12.1%。

图表 13：2015-2019 年国内游客人次及其增长速度



图表 14：2015-2019 年国内旅游收入变化趋势



.....

第三节 亲子游行业市场分析

一、亲子游市场概况

1、中国亲子游发展历程

.....

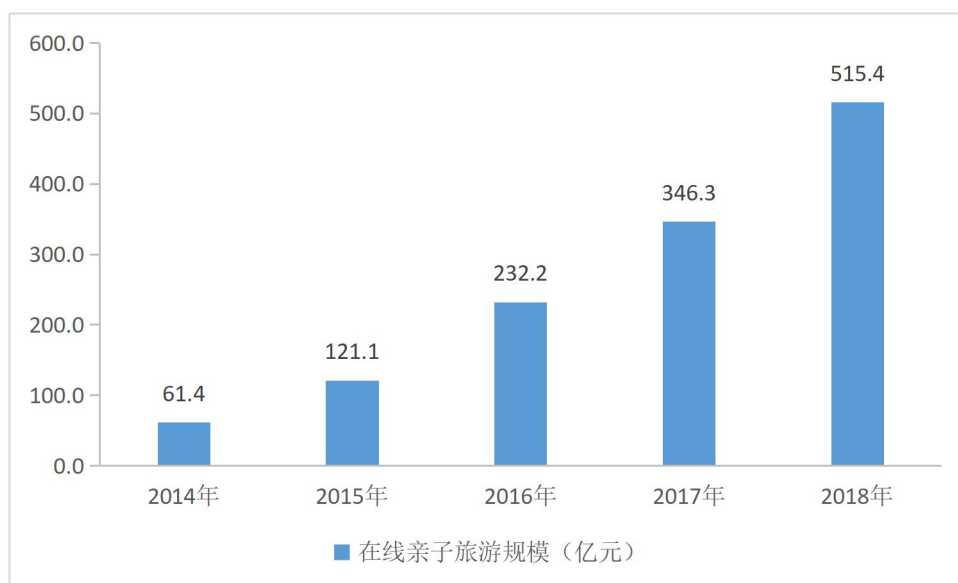
2、中国亲子游行业发展特点

.....

3、中国亲子游行业市场规模

2018 年我国在线亲子旅游市场规模 515.4 亿元，同比 2017 年的 346.3 亿元增长了 48.83%，近几年我国在线亲子旅游市场规模情况如下图所示：

图表 25：2014-2018 年中国在线亲子旅游市场规模情况



二、亲子游用户分析

三、亲子游产品分析

第四节 同类型案例研究

第五章 项目选址分析

第一节 项目选址要求

一、生产要素分析

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、地理环境

二、区位交通

三、经济发展

四、基础设施

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目规划方案

第一节 规划理念

第二节 项目发展定位

第三节 空间规划与功能分区

第四节 项目建设内容与规模

项目建设内容包括：……

改造完成后，项目共分为……

图表 7：项目建设技术经济指标表

序号	改造前			改造后	单位	数值
一						
1		m ²			m ²	
2		m ²			m ²	
3		m ²			m ²	
4		m ²			m ²	
5		m ²			m ²	
6		m ²			m ²	
7		m ²			m ²	
8		/			栋	
二						
1		m ²			m ²	
2		m ²			m ²	
3		m ²			m ²	
4		m ²			m ²	
5		m ²			m ²	
6		m ²			m ²	
三						
1		/			个	
2		/			个	

第七章 项目商业模式

第一节 运营模式

第二节 盈利模式

第八章 工程建设方案

第一节 建设指导思想

第二节 项目总图布置

一、总平面设计依据

二、总平面布置

三、道路交通

四、竖向布置

五、项目绿化

第三节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

第四节 结构设计

一、工程结构形式

二、结构设计依据

三、抗震设计及荷载

四、结构材料

五、结构选型

第五节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、施工能力

第六节 公辅工程

一、设计依据

二、电力

三、给排水

第九章 环境保护方案

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 环境影响综合评价

第十章 节能方案

第一节 用能标准和节能规范

第二节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类

1、电

项目电力消耗主要是：设备用电、照明及其他用电。项目区域内各类运营设施年耗电约**万 KWh。

图表 5：项目用电量测算

序号	名称	用电标准		用电量		日用电 时长(h)	用电 天数	年用电量 (万 KWH)
		标准	单位	数量	单位			
1	主要设备							
2	照明及其他							
3	合计							

2、水

项目消耗水主要是生活及道路、绿化用水。本项目年耗水量为**万吨。

图表 6：项目用水量测算

序号	名称	用水标准		用水量		最高日用 水量 (m ³ /d)	用水 天数	年用水量 (万 m ³)
		标准	单位	数量	单位			
1	生活用水							
2	道路洒水及绿化用水							
3	未预见及漏损							
4	合计							

二、项目所在地能源供应状况分析

电力供应：本项目用电引自市政电网，可满足本项目的用电需要。

水供应：由市政自来水管网提供，可满足本项目用水需要。

从项目拟建地点的供应来看，项目水、电供应有保障，能源供应是可行、可靠的。

图表 7：项目能耗指标表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例(%)
1	电					
2	新水					
合计		等价值				
		当量值				

第三节 主要节能措施

一、节电

二、节水

三、建筑节能

四、能源管理

第十一章 劳动安全、卫生及消防方案

第一节 设计依据

第二节 劳动保护

一、项目建设中必须遵守的基本规定

二、运营过程中的劳动安全卫生措施

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

五、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第十二章 项目组织管理及劳动定员

第一节 项目组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息的管理

第二节 项目建设后期及建成后运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

第三节 劳动定员和人员培训

一、用人原则

二、劳动定员

第十三章 项目建设进度与招投标

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第三节 招投标方案

一、招标依据

二、主要招标计划

三、招标基本情况

第十四章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

一、估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：建筑工程费、设备购置及安装费、工程建设其他费用、预备费、建设期利息及铺底流动资金等。

二、估算依据

三、编制说明

第二节 工程费用估算

一、建筑工程费用

项目建筑工程主要是建筑物改造、道路硬化及绿化，项目建筑工程费为**万元。

二、设备及工器具购置费用

生产设备按照设备生产厂家报价加运杂费用计算，项目设备及工器具购置费用**万元。

三、安装工程费用

第三节 工程建设其他费用估算

其他费用根据国家有关规定和当地实际情况，对建设单位管理费等按照有关规定计提，项目工程建设其他费用为***万元，相关明细费用见下表。

图表 8：其他费用明细

序号	项目	金额
1	建设单位管理费	
2	可研报告编制及评估费	

3	环境影响评价费	
4	工程保险费	
5	招投标费用	
6	场地准备及临时设施费	
合计	工程建设其他费用	

第四节 预备费用估算

第五节 建设期利息

第六节 铺底流动资金

第七节 项目总投资估算

第八节 资金筹措

第十五章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入估算

第三节 成本费用测算

一、原辅材料成本估算

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费

四、折旧及摊销费

五、设备维修费

六、其他费用

七、利息支出

八、总成本费用估算

第四节 利润及税金测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 P_t

第六节 项目不确定性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目贷款清偿能力分析

一、利息备付率 (ICR)

二、偿债备付率 (DSCR)

三、贷款偿还期

第八节 财务评价结论

从经营数据看，本项目 10 年计算期内年均营业收入**万元，年均净利润**万元。项目运营期内各年度现金流入均大于现金流出，表示项目具有较好的盈利能力。

从财务指标看，项目税后财务净现值为**万元，税后财务内部收益率为**%，税后静态投资回收期为**年，税后动态投资回收期为**年。项目各项财务指标基本处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从敏感性分析看，当面对项目实施过程中的建设投资、营业收入以及经营成本等不确定因素变化幅度达到 10%时，项目收益情况均高于行业基准水平。表示项目具有较好的抗风险能力。

从贷款偿还看，本项目贷款共计**万元。从运营期第 1 年开始还款，可在运营期内全部偿还银行贷款。

因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 9：财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	营业收入	万元		10 年平均
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		10 年平均
13	投资利税率	%		10 年平均
14	盈亏平衡点	%		

第十六章 项目社会效益分析

第一节 项目效益分析

第二节 社会效益

一、项目对群众生活水平和生活质量的影响

二、项目对地区不同利益群体的影响

三、项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响

四、项目对提升城市品位的影响

五、项目的建设对区域内就业增长的影响

第十七章 风险因素识别与防控

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、政策风险

二、市场风险

三、运营风险

四、不可抗力风险分析及控制

第十八章 可行性研究结论与建议

第一节 结论

第二节 建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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：广东省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：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省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：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806