

湖南省永州市江南农业开发有限责任公司  
富兰岛田园会所珍奇苗木基地项目

# 可行性研究报告

# 目 录

第一章 项目概要 .....	4
1.1 项目名称 .....	4
1.2 项目建设地及概况 .....	4
1.3 项目建设单位 .....	4
1.4 项目建设规模 .....	4
1.5 产品规模 .....	4
1.6 项目主要建设内容 .....	5
1.7 总投资及资金来源 .....	5
第二章 项目建设的背景、必要性和条件设 .....	6
2.1 项目建设的背景 .....	6
2.2 项目提出的必要性和依据 .....	6
2.3 环境容量分析 .....	7
第三章 项目建设的依据和原则 .....	9
3.1 项目建设的依据 .....	9
3.2 立项原则 .....	9
3.3 指导思想 .....	9
第四章 项目总体布局 .....	11
4.1 空间布局 .....	11
4.2 时间布局 .....	11
第五章 珍奇苗木培育、生产加工及规划 .....	12
5.1 冬枣苗木培育及种植区 .....	12
5.2 红杨树项目投资及经济效益分析 .....	15
5.3 杨梅、大樱桃、红乳苗木培育区 .....	17
5.4 富兰岛休闲会所 .....	18
第六章 市场预测 .....	21
6.1 市场需求分析 .....	21
6.2 市场定位 .....	22
6.3 形象定位与盈利方式和途径 .....	22
第七章 组织管理 .....	25
7.1. 经营管理机构 .....	25
7.2 项目经营管理模式 .....	25
7.3 经营管理措施 .....	25
7.4 人员编制 .....	26
7.5 技术培训 .....	26

第八章 项目投资估算及效益评价 .....	27
8.1 估算范围及依据 .....	27
8.2 投资估算 .....	27
8.3 经济效益评价 .....	28
第九章 结论及建议 .....	31
9.1 结论 .....	31
9.1 建议 .....	31

# 第一章 项目概要

## 1.1 项目名称

富兰岛田园会所珍奇苗木基地项目

## 1.2 项目建设地及概况

### 1.2.1 项目建设地

永州市国家农业科技园区，涉及伊塘镇花亭子村、姚家村等。

### 1.2.2 建设地概况

伊塘镇雨水充足、日照偏多、气候条件好，土质主要以风化的页岩为主（当地老百姓称“三难地”即保水难、保肥难、耕作难）土壤含钙量很高，非常适合适应性强、抗性强、需钙量高的冬枣生长，地形地貌开阔富有层次感，植被履盖面积大，水源充足、空气清新。非常适合发展冬枣种植和冬枣苗木的培育。

## 1.3 项目建设单位

永州市江南农业开发有限责任公司

## 1.4 项目建设规模

本项目拟建设面积 213.88 亩的珍奇苗木培育现代高科技苗圃园。

## 1.5 产品规模

苗木基地总用地面积 213.88 亩，其中：冬枣苗木培育区 110 亩，红杨树苗木培育区 30 亩，优质杨梅苗木培育区 20 亩，大樱桃苗木培育区 20 亩，红乳葡萄苗木培育区 20 亩。

## 1.6 项目主要建设内容

租凭土地 213.88 亩，租地期限为 2012 年-2042 年。引进和购置珍奇优质苗木，建设以冬枣为主的育苗基地。另配套建设富兰岛 4500 平方米；建设仓库 500 平方米；休闲观光设施 1000 平方米；育苗大棚 1000 平方米；智能恒温大棚 2500 平方米；建设自动灌溉管道 10000 米，购置提水设备 3 套；机械设备 3 套；运输车辆 1 辆；以及建设动力电线路，购置生产工具等。

### **1.7 总投资及资金来源**

本项目前期投入约 500 万元，由公司自筹。

## 第二章 项目建设的背景、必要性和条件设

### 2.1 项目建设的背景

按照市委确立的建设永州市世界现代园林城市的历史定位和长远目标以及县委县政府提出的建设现代农业示范区的总体定位。围绕实现农业生态效益，环境效益和经济效益，着力一、二、三产业互动融合发展，以现代生态农业和休闲农业为发展方向。随着城市化进程的加快，我市我县都在积极创建文明、健康、卫生、生态园林城市活动。要求拓展人口密集区绿地，加快城市生态公园、生态农业观赏园艺、经济农作物和风景区的建设，形成的良好的外围生态圈。冬枣苗木的培育将有效解决永州市 50 多万亩分化页岩（三难地）开发利用，将产生巨大的社会效益。立足以永州国家科技农业园区，冬枣培育、娱乐休闲、采摘为重点，以生态农牧种养为基地特色，促进当地第三产业的快速发展，提高当地农民收入。在这种大的发展环境下，观赏植物、园林绿化、必将成为城市建设、居民生活不可缺少的点缀和添色，市场前景极为看好。

### 2.2 项目提出的必要性和依据

该园位于永州市郊东，北邻祁阳县城 10 余公里，往衡阳市区不足 100 公里，南有高速公路不到 400 公里至广州市，北面与邵阳市仅离 100 公里，西通广西桂林两小时车程即可到达

，距冷水滩市区 9 公里，位于二广高速东侧，离永州东高速路口 2.5 公里，有入园路直达项目用地，车通四方，交通极为方便，农业产业结构较为单一。农作物以种植水稻、玉米，鱼塘为主。由于农业生产摆脱不了传统农业的束缚，农业和农村发展相应缓慢，经济效益比较低。随着伊唐镇从事种植绿化苗木、花卉、观赏盆景以及渔业的企业很少，没有一家把绿化苗木、花卉种植、休闲垂钓与园林休闲观光相结合，而本公司重点打造绿化苗木、经济苗木、观赏植物、盆景，鲜花与经济农作物相结合的种植方式，并在此基础上发展园林观赏、健身、垂钓、采摘、乡村旅游度假等休闲观光项目。种植的绿化苗木、花卉、观赏植物能够美化环境、吸烟滞尘、减少噪音、能有效改善我镇近郊生态环境质量和景观风貌，进一步提升永州市现代农业示范区的景观风貌。通过大力种植绿化苗木、经济苗木、观赏植物、鲜切花卉，带动第三产业，吸纳农村剩余劳动力，提高土地综合产出效益，实现可持续发展。

## 2.3 环境容量分析

2.3.1 景区旅游区采用面积法测算日环境容量。

$$C = \frac{A}{a} \times D \quad \text{式中}$$

C、日环境容量，单位人次；

A、可游览面积，单位平方米；

a、单位游人占有的合理面积，单位平方米；

D、周转率（D=景点开放时间/游玩景点所需时间）

景区游览面积约 213 亩，开放时间 9 小时，游玩景区所需时间 3

小时，综合容量指标为  $400\text{m}^2/\text{人}\cdot\text{次}$ ，则日环境容量为 1065 人次。

### 2.3.2



根据园区特点，参照同类园景区的指标，旅游旺季为 150 天，平季为 95 天，淡季为 120 天：

$$1065 \times (100\% \times 150 + 65\% \times 95 + 25\% \times 120) = 257463$$

经计算，景区年环境容量为 25.75 万人次。

### 2.3.3 经济效益评价

项目经济效益评价分析计算，经营期 30 年，年均人数 2.15 万人。

## 第三章 项目建设的依据和原则

### 3.1 项目建设的依据

3.1.1 党和国家有关发展农村经济的方针、政策。

3.1.2 国务院[2004]1号文件，国务院[2005]1号文件，国务院[2006]1号文件，国务院[2007]1号文件，国务院[2008]1号文件。

3.1.3 国家农业发展规划，发展业产业经营的有关政策。

3.1.4 国家农业综合开发多种经营项目总体规划编写大纲。

3.1.5 湖南省人民政府（2007年9月）关于加快发展高科技农业的意见。

3.1.6 湖南省发改委《关于湖南高科技农业园区项目备案通知》

### 3.2 立项原则

3.2.1 全面规划，合理布局，分期建设，滚动发展，逐步完善，科学套种。

3.2.2 在切合实际的基础上，以高起点，高标准的原则，打造生态高效的产业品牌。

3.3.3 贯彻“保护、开发、利用”相结合的方针，将保护生态环境、改善小气候与发展生态农业相结合，相互促进。

3.3.4 项目安排先易后难，优先开发投资少见效快的项目，以确保投资效益。

### 3.3 指导思想

在保护原生态系统的基礎上，利用資源優勢、地形優勢，大力發展生態產業、生態觀光農業，提高資源利用率、社會經濟效益和生態環境效益，生態文明大豐收。

## 第四章 项目总体布局

### 4.1 空间布局

本项目从功能上分为四大块，即苗木培育区、采摘区、加工区、生态休闲农业区，采摘区产品运送到加工区销售，所生产的秸秆、费菜叶等有机废料，可加工用于苗木培育区的种植原料，苗木培育区的苗木等可为游客休闲提供实地体验的乐趣，生态区农业可带动苗木培育区、采摘区、加工区的发展，四个区相互联系，相互依托，形成一个有机整体。

### 4.2 时间布局

#### 项目建设期及远期规划

1) 本项目分三期，建设期两年，即从 2012 年 11 月至 2015 年 11 月，一期规划土地 100 亩，建设期半年，二期规划 80 亩，建设期半年，三期规划 33.88 亩，建设期一年

#### 2) 进度计划

本项目建设三年半完成。当年建好 180 亩，即冬枣、红杨树、红乳，大樱桃等育苗基地，第二年修建好钢架大棚，完善道路布置，引进观赏植物、花卉种子、蔬菜，完善整个园区的园林建设。

## 第五章 珍奇苗木培育、生产加工及规划

采用公司加农户的合作模式，按国家规定无公害食品生产标准生产，加工大冬枣，不使用化肥农药，利用植物互利关系实施间种、套种，即生态有机种植，合理搭配，并引进新品种、新技术，培育新苗木品种，实施四季生产、四季销售，即体现绿色环保，有实现经济价值。

### 5.1 冬枣苗木培育及种植区

#### 5.1.1 概述

1、枣树适应性广，耐旱、耐瘠、耐盐碱，抗风固沙等抗逆力极强，是果树上山下滩的先锋树种和理想的生态经济林树种，尤其在干旱地、高钙质化土壤种植，也可获得丰产增收。枣果及其加工食品一直是我国特产和传统的拳头出口创汇产品。利用荒山荒坡，和稻田营造苗木培育基地，改造建设优质绿色枣果示范基地和良种繁育基地符合国家产业政策和行业发展规划，符合永州市园林城市开发、以及国家科技生态园的发展的战略方针，能够提高土地产出效益，增加农民收入，促进林业和农村经济社会持续协调的发展。

2、种植区位于园区地势最高地带，面积约荒山旱土 50 亩、为冬枣种植区，旱土 50 亩、为冬枣苗木培育区，由于地形以山地为主，首先要对地形进行整理，把它做成宽 3m，高 0.6m-0.8m 的梯田状，由于冬枣属于落叶树种，因此我们还可套种耐半阴的经济作物（豆科的大豆、花生、甘蔗、蔬菜等），耐半阴观赏类园林植物（月季<R.

Chinensis、、杜鹃<rhododendron、、山茶<Camellia japonica、郁金香<Tulipa、)可供观赏和举办花卉展. 稻田按照苗木习性整理成块状结构。

### 5.1.2 管理模式及销售制度

1、要实现项目预期目标；必须依靠高新技术和现代化的经营管理机制。必须对全体员工进行职业道德，专业技术，经营管理，市场营销等方面知识的系统培训，以提高员工的整体综合素质、学识水平和独立操作能力。同时应对租凭农户和周边枣农、苗农进行实用技术培训，加强技术指导，使他们熟练掌握绿色枣果生产以及红杨树、英红九号育苗培育标准化技术规程。

2、本项目采用“公司+基地+租凭”的经营管理模式。由公司统一规划设计、统筹资建设、统一品种布局、统一技术指导、统一物资供应、统一产品销售。

3、本园良种繁育基地和生产示范基地实行“六定一奖、租凭经营”，六定是指定人员、定面积、定任务、定质量、定成本、定报酬；一奖指超额完成产品指标数量和质量的部分实行奖励。对农忙季节雇请的季节工、临时工则按照劳动定额或工日计付报酬。

### 5.1.3 投资及经济效益分析

总投资人民币 200 万，固定资金 120 万，流动资金 80。

1、其中土地流转承租、整治、苗木采购、栽植、施肥管理、人员工资投资

约 18.05 万。完全为新开发枣园，第一年收益为零，第二年亩产冬枣 3000 斤\*10 元/斤=3 万元，即第二年产值 150 万，第三年才能进入采摘期，亩产 5000 斤\*15 元/斤=7.5 万元，即年产值 375 万。苗木培育每亩 600 棵，50 亩棵培育苗木 3 万棵，每棵苗木的成本 3 元，总成本 9 万元，员工工资 18 万，共计总成本 27 万，第三年苗木出售价 15 元/棵，即产值 45 万元。苗木培育需三年可挂果，按投资回报的 30%计算，三年总投资 380 万(附表一)，即第三年收回总投资。

(附表一) 冬枣项目投资预算表

序号	支出项目名称	项目分解	项目再分解	单价(元)	数量	数额(元)	备注
1	租地	租地费用	荒山	60	60亩	3600	
2			旱土	100	40亩	4000	
3	购置苗木及种植	苗木购置及种植	买冬枣苗	15	12000株	180000	
4			种植人工费(15人)	80	20天	24000	
5		种植所需肥	生根粉1kg	80	1kg=4桶	320	每克对水10斤
6			磷肥	150	100袋	15000	每株施100g
7				150	50袋	7500	每株施50g
8	养护 养护	花前管理	追肥：萌芽前1-2周进行	150	200袋	30000	每亩2袋和人工肥混合使用
9			花前肥：5月中旬，以氮、磷复合肥为主。	130	150袋	19500	
10			催果肥：6-7月份，三元素复合肥	130	100袋	13000	外加尿素3袋100元用于叶面追肥
11		花期管理 花期管理	苗木发出新芽杀虫用水胺硫磷	12	40瓶	480	
12			抹芽、环割3人	80	20天	4800	视情况定
13			喷施赤霉素每亩粉剂1g，乳剂2g，对水	13	40	1040	各40袋没袋13元

			150斤。				
14		果后管理	磷肥	150	100袋	15000	

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/138005064075006074>