

花卉生态休闲山庄建设项目 可行性研究报告

第一章 项目介绍

一、项目建设意义

随着社会的发展，人们不断提高生活质量的现实需求也愈加迫切，其中显著的反映就是近年来整个社会的恩格尔系数的持续趋降，而亲近园林羡山慕水、崇尚自然追求环保的消费意识渐成潮流，高品位、纯生态的园林景观和休闲娱乐项目已成为发展区域经济、优化产业结构的战略布局的关键。

但由于种种原因，国内园林及旅游产业普遍存在技术含量不高、产业质量低下、发展后劲不足的缺陷。其中技术、资金和市场三大瓶颈更是严重制约了上述两项朝阳产业的发展。如何将现代高新技术、高品位的文化定位、先进的经营管理手段和优质资本导入其中并有效整合利用就成了现阶段业界亟待解决的问题。

xx 市岳塘区清水村处于长、株、潭城市金三角核心地带，本地区气候、土壤条件优越、原生及引种品种丰富，园林绿化产业基础具有先天优势，而市场需求的拉动效应强劲，加之低成本优势和政策倾斜的助力，对于绿化园林以及生态休闲产业的发展十分有利。建设集人环科技和休闲娱乐于一体的生态园林山庄具有非常重要的意义和现实价值。而本项目的成功启动，不仅能有效满足人们生态消费的需求，又能在很大程度上带动相关产业群共同发展，还可以有效配合省市城建规划的建设，促进本地区经济、技术和文化的交流，对于长株潭三市融城具有重大意义和深远影响。

二、项目名称和定位

项目名称：xx 花卉生态休闲山庄

项目定位：综合运用现代人环科技打造高品位、纯生态的休闲山庄。

在此，我们将人环科技定义为：有助于人与自然环境之间保持和谐关系并得以良性协调发展的技术手段，其中关键技术包括现代园林绿化科技、生态和环保技术等，并且包括了极为深刻的文化底蕴。

三、项目选址和建设规模

本项目的择建地址为 xx 市 xx 区荷塘乡清水村，环绕 xx 水库占地 0.33 平方公里（约合 500 亩）范围内。此处为典型的亚热带气候地区，区域内多为丘陵地貌，植被丰盛，降水充沛，山环水绕，空气清新，自然环境优美，且位于长沙株潭经济圈核心区域，紧邻 xx 市区环线，距 107 国道 2.9 公里，京珠高速 2.3 公里，往来山庄仅几分钟车程，交通极其便利。

本项目建设用地为 43600 平方米，拟建宾馆、别墅、科研中心及展示中心、少量精品人文景观及辅助用房等，建筑面积约为 74800 平方米，各类绿化园林景观面积为 227200 平方米，投资总额为 18047 万元人民币。

四、项目公司简介

xx 花卉山庄项目筹建单位为 xx 市 xx 花卉山庄有限公司。公司经营范围为各项高科技新产品的研制、生产、经营；种植业；房地产开发；信息服务和文化旅游业的开发引进。公司本部现有职工 40 人，其中大专以上文化 10 人，中高级技术职称以上的 5 人，其余员工均具有中专、中技以上学历。同时还拥有由博士、教授、研究员等业界专家组成的顾问团队，他们在植物分类、生物技术、古树名木栽培和养护、园林生态建设、化学、工程材料、美学和结构力学等学科领域具有深厚的理论功底和丰富的实践经验。此外，为了完善公司的经营管理，确保公司快速、有序地发展，公司还聘请了国内知名的管理咨询专家作为外脑，专业领域涵盖了人力资源、财务和资本运作、市场管理和企业文化建设等各个方面。

xx 花卉山庄有限公司已与 xxX 投资发展有限公司合作，共同出资发起组建中外合资湖南省 xx 花卉山庄有限公司。合资公司注册资本 1400 万美元，其中 xx 花卉山庄有限公司以土地、房产、种植、专利技术及部分资金出资，折算人民币 7414 万元，占 64.3% 比例，菲律宾 xx 投资发展有限公司出资 500 万美元，占 35.7% 比例。

菲律宾 xx 投资发展有限公司（MULTI-LINK INVEST DEVELOPMENT CO., LTD）是一家致力于不动产、高新技术制造及物流等领域的专业投资公司，在美加、东南亚、港澳台及中国内地已成功运作了一大批投资项目。公司实力雄厚、经营稳健，业绩优良、信誉卓著，并与国际多家企业组建了战略发展联盟。

第二章 项目背景

一、政治与政策环境分析

长期以来，中国国内政局稳定，经济增长稳步提升，投资环境不断改善，社会主义市场经济体系不断健全与完善，在公有制的实现形式、建立现代产权制度和大力发展非公有经济等方面取得了重大突破。党的十六大为国家和社会发展指明发展方向，“三农”问题得到前所未有的重视。投资建设多功能科技生态休闲山庄，正是切实贯彻国家“三农”政策，发展区域经济和解决部分农民就业和增收的具体表现。

中国加入 WTO，政策进一步开放和完善，在挑战的同时也伴随着机遇，省市市政府不约而同地作出了做大做强湖南旅游生态产业的决定。本项目的建设既有利于提高 xx 在湖南旅游产业中的地位，增加旅游湘军的实力和影响，也必将为优化省市城建规划、促进第三产业发展作出积极的贡献。

目前，本项目的建设得到省、市、区各级政府的全力支持，xx 市政府已批准我公司立项计划。

二、经济和社会环境分析

中国国民经济已连续 26 年保持持续快速、稳定健康发展，广大人民群众生活水平日益提高，据国家统计局的资料表明，我国城乡居

民年均可支配收入以及在第三产业项目上的消费水平增幅长期保持两位数的速率，人民迫切要求进一步提高生活质量，对于文化、娱乐、旅游等休闲项目的需求稳步上升。

经济的升温，不但催生了“生态”的观念，也强化了“环保”和“绿色”意识。仅以旅游为例，专家预测，未来的20年间，国内旅游产业步入黄金期。湖南省预计文化产业10年内的产值将增长6倍，超过600亿，2003年到主席故乡韶山的旅游人数达到了137万人。即使是在非典肆虐的2003年1-8月间，湖南省国内旅游收入还是上升了26.06%，而国家林业部的数据显示，去年以花卉业、林业加工、园林绿化为主题的旅游业的产值增幅分别达到30.87%、59.56%和390.10%。

（援引国家林业部发布的数据）

仅在今年“五一”黄金周期间，xx市就接待游客34.34万人次，实现旅游收入7965.51万元，同比增长2.3%，不仅家庭出游总量增加，而且过夜游客增幅达27.26%，近城周边休闲游也成为市场新宠。但是另一个情况却是：虽然接待人次在全省排名第二，但旅游总收入排名第五，这就要求旅游接待企业在提高产品服务附加值和引导客人的消费方面大做文章。在本项目中，该公司以现代高科技手段，引种了国内外数百种名贵花木及果树，同时将公司的生物培植技术专利“复合型生态活体景观植物”项目和“自控式地下垃圾箱”等国际先进技术引入山庄建设，填补了我省乃至全国技术空白，极具显性的社会意义和现实价值，市场前景喜人。

而环保产业和园林产业，不论在国际国内，都被誉为当前的朝阳产业，正由于其社会效益和经济效益双优，国家一直在加大对环保和园林产业的扶持和投入。结合产业结构调整，各地都掀起了建设环保产业园区和园林绿化基地的热潮。xx 和株洲均为工业制造业集约地区，环保和园林产业基础相对薄弱，极具产业发展空间，即便是省会长沙、湖南全省乃至中南地区，生态概念亦是令人瞩目的焦点。在这样的背景下启动 xx 花卉山庄项目，其综合效益的预期是不言而喻的。

第三章 核心优势

根据企业经营法则中的“木桶效应”原理，即经营要素有效整合的结果决定了经营绩效和企业的成败，其中所有的资源要素都不应存在明显的缺陷，否则任意方面的短板都将会在整体经营过程中埋下隐患。xx 花卉山庄即凭借其独特的技术优势、区位优势和产业优势在市场竞争中拔得头筹，取得了制胜先机。

一、技术优势

xx 花卉山庄的经营首先倚重的就是技术优势，这包括国内最先进的园林技术和生态环保技术。如国内首创并已申报专利的“复合型生态活体景观植物”科研项目，以多学科最新成果相结合的植物驯化工程技术为基础，对于 2-5 年生名贵桩景植物活体材料进行复合造型，并最终形成研发-生产-销售-维护一条龙的完整产业链，市场前景广阔，利润空间巨大；又如利用组织培养法大批量驯化热带兰、蝴蝶兰为代表的珍、奇、特花卉果木等；利用引进的国际先进的环保技术优化人居环境，真正达到纯生态健康休闲的至臻境界。

二、区位优势

如区位图 1-1（见附件）所示，xx 花卉山庄所处的岳塘区正处在长株潭三市结合部，是三市经济一体化的核心区域，素有金三角之称，区位优势明显。京广、湘黔铁路贯穿其中，107、320 国道和京珠、上瑞高速在此交汇，即将动工的 xx 市环线从山庄大门经过，距黄花

国际机场、大托机场仅需 30 分钟，湘江三面环绕，交通极为便利。区内旅游资源丰富，正在发展成为长株潭三市休闲游的后花园。

三、产业集聚的优势

本项目将生态主题、环保概念和现代高新技术元素完美地糅合成自身的独特卖点，注入 xx 山庄，使之具有宽泛的业务涵盖和丰厚的文化内涵，产生优势叠加甚至达到乘数效应和良性嬗变。这比之单一主题的园区或基地，无疑更能获取市场的认可和青睐，当然也为自身构建了一道较高的进入门槛，为本项目的永续经营和健康发展提供了有力保障，同时也极大地促进了当地经济结构的进一步优化和城市化建设。

第四章 功能定位与项目构成 功能定位

xx 山庄定位在综合运用现代人文科技，打造高品位、纯生态的休闲山庄，构建拥有原创自主知识产权的园林、环保技术研发平台和展示中心。并按照城市整体规划，配套适当的生活居住与公共服务设施，优化当地经济结构，带动周边农民致富，促进长株潭金三角核心区的高速健康发展。本项目包含的深层内核定位于纯生态的概念，依靠科技和文化手段，大力发展和开拓环保科技研发展示中心、园林科技研发展示中心、休闲娱乐中心和名优花卉的培养展示中心等四大主要功能。

经项目组研究，建议 xx 山庄在功能定位与支柱产业组合上拟在产业基础上，包括了经过优选过滤的科技、人才、资本和文化四大要素，并通过优势的管理加以整合、提炼和升华，形成企业经营中的集约优势和坚实基础；锻造出 xx 花卉山庄的生态品牌。

在产业链组合方面，包括环保与园林科技产业链和生态休闲娱乐产业链两大支柱。进入山庄进行休闲娱乐的消费者在此可以观摩到先进的环保、园林技术的研发流程和产品展示，而科研人员、工程人员、技术交流和业务洽商的来宾也能在山庄的生态休闲娱乐中心享受到拥抱自然的乐趣。而这种对接还并非简单的矢量交流，而是在良性互动中得以优合和嬗变。先进的环保和园林科技研发成果进一步推动了生态休闲娱乐项目的品质提升，同时人们在休闲娱乐方面的更新更高的需求又将进一步促进环保和园林技术研究的发展，正是这种互相促

进作用使 xx 山庄在经营过程中先天具有了极佳的扩张性和成长性。

另外从功能的结构上分析：首先，山庄的高品位来源于人环科技的技术含量和山庄本身自然生态所体现出的“天人合一”的价值形态；而“全生态”的主题体现在山庄建设、格局、经营项目和休闲娱乐空间中充溢着的“纯环保”、“真绿色”并通过人环科技的导入具体强化和引导了消费者的生态概念。在这里，生态概念顺理成章地成为了人环科技发展的终极目标，人环科技的不断发展则为全社会生态意识的进一步升华提供了第一源动力。

而在与外部市场环境的关系方面，由于经营管理的完善和山庄品牌的提升而形成的市场吸引力，催生出一个技术流、资金流、物流和产品流以及服务流的加速输入和提升输出的过程，这个过程中所产生的助动力对 xx 山庄的跨越式发展起到了极其重要的促进作用。

二、项目构成

人环科技产业链中包括山水景观设计制作中心、园艺研究中心和环保技术研发与展示中心等；生态休闲娱乐产业链中包括了宾馆与各种风格别墅、康体休闲中心露天观光休闲咖啡吧、垂钓中心、自然景观游泳池、艺术插花沙龙和茶道会所等。其余为公共配套服务设施。

第五章 项目建设规划

一、项目选址

xx 花卉山庄选址 xx 市岳塘区荷塘乡清水村，东临京珠高速公路，西临 107 国道，北靠上瑞高速和 320 国道，南边就是规划中的“xx 第一路”（环线）。距离 xx 市中心 10 公里左右，离长沙市 30 公里，处于“长株潭”中心地带，交通非常便利。

xx 市已经决定重点开发山庄所处区域，同时该区域内没有任何的工矿企业，并有一个“向红”水库，具有良好的生态自然环境。

二、拟征/租用土地现状

1、地形地貌

项目用地形状为不规则拳形状，南北相距约 400 米；东西相距约 800 米。

山庄规划确定以清水村（向红水库）约 0.33 平方公里（约计 500 亩）的区域，该区域全部为山地、水库，没有农田，非常适合于综合开发。

2、基础设施

山庄用水采用自供水的方式，从水库和井内取水；山庄周边已有

电力和通信设施，可以随时接入，只需在山庄内建设一个变电站。

三、项目实施方案

1、项目建设方案

项目建设拟用土地 500 亩，总投资 18047 万元。

2、项目规划方案

该项目根据市场的需求，由 xx 市 xx 花卉山庄有限公司组织实施，建设集园林科技研发、环保科技研发、奇木异花展示、休闲娱乐于一体的生态山庄。方案内容主要包括：

(1) 园林科技研发，包括山水景观研发中心、园艺研究中心。

(2) 环保科技研发，包括“自控式地下垃圾箱”和地下厕所项目。

(3) 奇木异花展示，包括“百种植物生态园”、“奇木园”和“异花园”。

(4) 生态休闲，包括娱乐中心、露天观光休闲咖啡厅、水上彩色音乐喷泉、垂钓中心、自然景观游泳池、宾馆、别墅、养猪场、养羊场和养狗场。

(5) 建设相配套的水、电、汽、路、绿化和山庄生活污水处理系统等公用工程，建设综合服务楼和员工宿舍、食堂等员工生活设施。

3、建设规划

(1) 建设规划原则

A. 可持续发展的原则，保持并重点强调生态环境的可持续发展，充分尊重山体、水面与自然植被，重视资源及能源的再利用；

B. 分步建设与整体规划相结合的原则，结合目前现有的资源综合能力，实现分步建设。

(2) 用地规划（见表 5-1）

序号	类别	项目	用地(m ²)
1	人环科技研发中心	① 山水景观研发中心 ② 园艺研发中心 ③ 环保科技研发中心	1200 1200 1200
2	人环科技研发中心	① “百种植物生态园” ② “奇木园” ③ “异花园	80000 66667 66667
3	生态休闲中心	① 自然景观游泳池 ② 别墅 ③ 宾馆 ④ 养猪场、养羊场和养狗	350 4500 1000 300

		场	
4	配套设施	① 水井 15 个 ② 水塔 3 个 ③ 道路（进山庄路、环山庄路、园区生态路） ④ 停车场 3 个 ⑤ 配电站 ⑥ 公共绿化 ⑦ 综合服务楼 ⑧ 员工宿舍、食堂	① 水井 15 个 ② 水塔 3 个 ③ 道路（进山庄路、环山庄路、园区生态路） ④ 停车场 3 个 ⑤ 配电站 ⑥ 公共绿化 ⑦ 综合服务楼 ⑧ 员工宿舍、食堂
			16000
			2000
			350
		① 水井 15 个	14500
		② 水塔 3 个	300
		③ 道路（进山庄路、环山庄路、园区生态路）	1000
		④ 停车场 3 个	
		⑤ 配电站	
		⑥ 公共绿化	
		⑦ 综合服务楼	
		⑧ 员工宿舍、食堂	

表 5-1 项目用地规划

四、项目实施进度

xx 花卉山庄项目在各级政府的大力支持下，通过股东单位和花卉山庄有限公司全体员工努力，力争高质量、快速度地建设好山庄。项目建设周期为两年，分为四个阶段推进。

第一阶段：2004 年元月-2004 年 7 月，完成立项、规划、报建、征地及土地开发等

第二阶段：2004 年 3 月-2004 年 7 月，完成山庄的设计并开始园林工程和配套基础工程。

第三阶段：2004 年 6 月-2005 年 10 月，完成宾馆、A 级别墅、B 级别墅和 C 级别墅和垂钓中心等工程，争取在 5 月 1 日前，上述项目对外营业。

第四阶段：2005 年 5 月-2006 年元月全面完成 D 级别墅，山水景观研发中心、园艺科技研发中心和环保科技开发中心等山庄开发建设工作，2006 年元月 1 日前山庄全面投入运营使用。

第六章 环境影响与保护措施

一、环境影响评价

山庄建成投产后，本身就是纯生态的山庄，对于环境主要是生活污水的排放和生活垃圾，不会形成其他显性的污染。

二、环境保护措施

1、自有环保产品和技术的使用

对于生活垃圾的处理，山庄拟建设 3 个高技术含量的“自控式地下垃圾箱”，集中进行高科技处理。

对于生活污水，山庄拟建设 3 个地下厕所，污水污物通过山庄内自建的地下管网集中处理后排入市政管网。

2、积极进行动物卫生防疫

山庄建设养猪场、养羊场、养狗场，运用先进的饲养方法，对所饲养的牲畜进行疫病防治，杜绝任何动物传染疾病，为山庄提供纯生态不含任何激素的肉类食品。

3、有效保护“向红”水库水质和水量

通过先进环保科技的运用，对生活垃圾、各种污水进行处理，并加强内部管理和顾客引导，防止对水库水质的破坏。加强节约用水，充分利用丰富的地下水资源，确保“向红”水库的蓄水量，不破坏其灌溉功能。

4、导入 ISO14001 环境管理体系

山庄拟进行 ISO14001 国际环境管理体系认证，以建立一个经济效益好、资源利用率高、环境质量好、优美洁净的纯生态园区，结合本地环境保护工作实际，实现环境、经济与社会可持续发展。

第七章 市场分析

一、需求分析

山庄的定位在于“综合运用现代人环科技，打造高品位的纯生态休闲山庄”，并由此而衍生山庄的两大支柱产业：人环科技开发和生态娱乐休闲。因此，本山庄的建设和发展源自于现代居民和组织的对生活质量的追求，在回归自然中享受现代文明，实现城市生活的自然化、乡村生活的现代化，两者融为一体。具体表现为四个方面：

（一）园林科技的需求分析

1、宏观层面：

从前面的环境分析可以得知，当前中国的园林产业发展迅猛，进而带动了园林科技的发展，也同时给园林科技的发展带来了新的要求。中国 2002 年的花卉产值达到 2206534 万元，比 2001 年增长 36.87%，这说明了园林花卉产业发展的迅速；另外，据有关专家的估计，现在世界上的植物不下千万，而真正适合于园林绿化的品种极少，

不过上百种，科技的需求由此可见。

2、微观层面：

环境绿化、美化水平既是城市居民生活质量的重要标志，更是城市形象、品位的重要体现。大型和超大型古树名木植物景观则是城市公园绿地、文化广场绿化、美化的精品，市场需求量很大。长沙市“创建国家园林城市总体规划”，提出在两年内新建 100 座公园绿地，近几年用于城市绿化、美化工程投资都在亿元以上。我省的地级市如株洲、xx、岳阳、衡阳、郴州等中型城市，都把绿化、美化作为城市建设的重点工程，全省用于绿化工程的投资达十亿元。国内的大中城市更是不遗余力地推进城市美化、绿化的工程。南京市 2002 年就移栽 4 万多棵大树入城。上海市从 1998 年 9 月开始实施了“大树引入城市，改善生态环境”计划，计划用三年时间，从沪郊、外地引种 100 万棵各类乔木，其中大树 6 万棵。

然而，自然界的原生大树愈来愈少，供需矛盾日趋紧张。并且大树、古树的移栽后的成活率很低（不到 30%）；乱挖乱移造成生态环境的破坏，古树遭致灭顶之灾。我国各级政府已明令禁止移植销售野生古树、大树。但是城市绿化、美化对大树、古树的需求不仅不可能萎缩，反而随着城市化步伐的加快更加强劲，城市对山水、植物景观，特别是对大树、古树旺盛的需求，与自然界原生资源的稀缺和原生土地景观、生态环境的保护之间的矛盾更加突出。技术的需求非常现实。

（二）环保科技的需求分析

1、宏观层面：

国家经济的发展，给环境的保护提出了更高的要求。国家环境保护总局提出的《国家环境保护“十五”规划》中，明确提出了一些新的环境保护思路 and 措施，提倡加大对环境保护新技术、新工艺和新设备的研制。

根据具体情况来看，2002年，全国环境污染治理投资为1363.4亿元，比上年增长23.2%。其中城市环境基础设施建设投资785.3亿元，比上年增加了31.8%；工业污染源污染治理投资188.4亿元，比上年增加了8.0%，其中用于废水治理投资71.5亿元、废气治理投资69.8亿元、固体废物治理投资16.1亿元、其它治理投资31.0亿元；新建项目“三同时”环保投资389.7亿元，比上年增长15.8%。全国环境污染治理投资占国内生产总值的1.33%。环境污染治理投资中，城市环境基础设施建设投资占57.60%，增长比例较大。环保产业的增长，就是技术的发展和新的需求。

2、微观层面：

2004年全省环境保护工作会议指出，目前我省一是污染负荷重，污染物排放总量仍处于较高水平，生活型污染又呈加剧趋势。每年仅排入“四水”的工业废水在11亿吨左右，未经处理排入江河的城市生活污水大约有9亿吨。总量控制9项指标中COD的排放量不减反增。二是局部地区环境污染和生态破坏加剧的状况没有根本好转。湖南省环保产业年产值已突破100亿元，省政府又制定了环保产业的发展目

标并出台具体措施，大力加强环保工程建设和环境保护科研开发，进一步做大做强环保产业。

目前在城镇的环保方面，生活和生产垃圾量非常大，在我国城市一般来说，平均每户 3-4 口人，日排放垃圾均 10 公斤左右，绝大多数放置于地面，腐烂发臭，使得蚊蝇滋生造成了对环境污染和居民的危害；很多地方都是把住户的垃圾袋再用特制的塑料袋集中后装车，不仅费钱而且塑料袋会造成环境污染，并且住宅区地上置垃圾箱或建垃圾房易污染，不仅占地面积大，而且与住宅区优美的环境极不协调。

因此，环保技术和工程的发展空间非常大，尤其在生活垃圾的处理方面，需要有所突破。

（三）旅游休闲需求分析

1、宏观层面：

根据专家预测，未来近 20 年，中国的旅游进入旺盛期。国家“2020 年发展规划”也提出建设“世界第一旅游大国”的目标。中国社会和经济的发展，尤其是改革开放的发展，极大的刺激了中国居民享受休闲、领悟文化和进行旅游认知世界和大自然的热情，也吸引了大批的外国居民来华观光。2002 年中国旅游业的产值达到 832071 万元，同比增长 390.10%！根据湖南旅游主管部门的统计，在去年极其恶劣的情况之下，2003 年 1-8 月湖南的旅游总收入达到 154.46 亿元，同比增长了 11.94%。生态旅游成为新的时尚，发展形势喜人。

2、微观层面：

今年“五一”期间，xx 市共接待游客 34.34 万人次，实现旅游收入 7965.51 万元，与历年同期相比分别增长 5.4%和 52.3%。其中显著的特点是：家庭出游总量增加、休闲旅游成为“新宠”。

从 xx 市主要的几家宾馆的情况来看，平时的开房率在 96.8%以上，节假日更是爆满。并且在 xx，休闲娱乐的产业结构还有待优化。此外，随着“长株潭”一体化的加强，旅游势必会形成一定的互补的“链”式结构，来 xx 休闲娱乐和旅游的本地居民会大大增加。更为主要的，目前在 xx（包括株洲）休闲娱乐的开发和现有的市场格局没有形成特色，尤其是在生态旅游、休闲方面，旅游开发的品质有待进一步提升。

综合上述，无论是中国大陆、还是湖南，旅游的发展在量上还有很大的增加，在质的层面，提升和发展的空间更大。

二、竞争者分析

目前在 xx 本地以及周边的长沙和株洲，主要的休闲项目定位在于一般的娱乐、农业生态观光，只有极个别渗入了科技展示和研发。而本山庄的定位与其他的山庄或者休闲场所有极为明显的区别和优势。

具体来讲如下表 7-1 列示：

序	典型	位置	定位	主要特色	“xx”特点

号	竞争者				
1	xx 山庄	xx 河东	酒店	“洋树”珍品	a. 园林、环保科技的研究和推广；
2	xx 园	xx 西郊	科技示范和旅游休闲	a. 农业科技交流和培训 b. 观赏鱼类	b. 科技产品的市场销售； c. 人环科技和生态休闲的结合与互动；
3	xx 湖	xx 交界	公园	a. 动物、跑马 b. 野战俱乐部 c. 奇瓜果园	d. 通过科技和休闲充分阐释“生态”的概念，最终体现现代的人文、环境、自然的形态和性质：物质和文化的同步享受； e. 更佳的区位优势。

三、市场分析的结论

- 1、旅游休闲和人环科技的需求非常大，并且需要适当的引导。
- 2、当前旅游和休闲产业发展状况凸现了现代主流的一种消费文化或者趋势。

近年来，人们的生态旅游消费需求日渐明显，生态游年均递增 10-15%，全球生态旅游产值高达 3000 亿美元。生态旅游的迅速发展不仅表明人们物质文化生活水平提高，旅游需求结构发生了深刻的变化，同时面对现代工业发展和人口、城市化发展带来的种种不良影响，人们充分认识到了环境保护的重要性。这一方面说明物质文明的发展，必定促进精神文明的发展，另一方面现代文明的发展促使人们重新去体会和体验中国传统文化的精髓：“天人合一”的美好境界。因此，休闲旅游和人环科技发展的需求在本质上是一种文化的需求，而与此相对应的生态休闲将会获得极大的发展，市场潜力和空间巨大。

3、“xx 花卉山庄”通过科学的定位，具有鲜明个性特征的功能设计，很好地适应了顾客的需求。

“生态旅游”和“生态休闲”来源于人们对于“回归自然”的向往，他们既需要现实的资源来满足这种需求，也希望或者有必要去了解克服现代产业发展带来的不良效应的途径、技术和未来的手段。

“xx 花卉山庄”的定位和全方位的功能很好地满足了顾客的需求，并且也为满足这种需求提供了一定的导向。

4、技术领先满足并进一步扩大需求。

山庄的实用新型技术“复合型生态活体景观植物”开发成果将会有效满足当前城镇绿化对于大树和古树的需求、“自控式地下垃圾箱”技术则必定会给城镇生活垃圾的处理开创新的天地、“热带兰组织培养法”和“绿景天天台植草”等项目也将会给园林绿化、屋顶建筑绿化、

以及对于极具观赏价值花卉的开发，做出积极的贡献。这些项目的使用、推广、合作定能满足人环科技企业和产业的需求，并由此带动生态休闲产业的发展。

5、市场营销一般思路：

①顾客定位：

- A. 城乡居民中的中、高收入家庭和个人；
- B. 有休闲和娱乐需求的团体客户；
- C. 园林、环保生产和技术开发企业。

②市场卖点：人环科技和休闲娱乐的融合。

第八章 投资财务分析

一、投资估算

按照我国现行资金管理体制和项目的概、预算编制方法，项目建设总投资由固定资产投资总额和流动资金投资两大部分组成。

经估算，该项目总投资 18047 万元。其中固定资产投资总额 16113 万元，铺底流动资金 1934 万元。

1、固定资产投资总额估算

(1) 固定资产投资总额构成

固定资产投资总额指项目建成后，转化为固定资产价值的全过程

中所需支出的全部费用，包括工程费用和建设期利息。其中，工程费用指直接形成固定资产的工程项目费用；建设期利息指项目建设期间固定资产投资总额借款的应计利息。

(2) 固定资产投资总额估算

本项目建议书根据项目建设，参照我国《投资建设项目评价方法和参数》的相关规定及行业有关标准，按不同项目分别估算固定资产投资总额，估算使用的基础数据见表 8-1。

表 8-固定资产投资总额估算

序号	投资项目		规格参数	单位造价	造价（万元）
1	土地使用 权	租赁	250 亩	0.004 万元/ 亩·年	30 年计 30
		征用	250 亩	15 万元/亩	3750
2	土地开发		250 亩	1 万元/亩	250
3	道路设施		18000 平 方米	0.05 万元/平 方米	900