

声明:

附件为董万荣等同志编制的《浙江省建德市罗隐山居建设项目可行性研究报告》,在此感谢董万荣等同志提供相关材料!本报告仅作《投资项目可行性研究》课程论文之用,严禁他用。并注意保密,不得外传。

浙江大学



2023-2023学年(秋)学期

《投资项目可行性研究》课程论文:

题 目 民宿投资项目可行性研究案例分析

姓名与学号 董万荣 Y

任课 教师 沈兵明

年级与专业 2023级 人文地理学硕士课程班

所在 学院

理 学 院

2023-11-07

附件：

项目名称：

浙江省建德市乾谭镇

罗隐山居建设项目

可行性研究报告

项目单位：罗村水库林场

编制单位：2023级人文地理学硕士课程班民宿组

编制日期：2023年11月7日

目录

序言	6
民宿基本定义.....	6
民宿由来.....	6
民宿现况.....	6

民宿发展.....	7
第一章 项目总论	8
1.1 项目概况.....	8
1.1.1项目名称.....	8
1.1.2项目性质.....	8
1.1.3项目承办单位.....	8
1.1.4 项目建设地点.....	8
1.2 编制依据及研究范围.....	8
1.2.1 项目编制依据.....	8
1.2.2 研究范围.....	8
1.3 可行性研究结论.....	9
1.3.1 项目规模.....	9
1.3.2 场址.....	9
1.3.3 项目建设进度.....	9
1.3.4 投资构成及资金来源.....	9
1.3.5 综合评价.....	9

1.4 重要技术经济指标.....	10
第二章 项目背景及必要性分析	10
2.1 项目建设背景.....	10
2.2项目建设必要性.....	11
2.2.1 促进林业产业转型升级的需要.....	11
2.2.2 推动杭州都市圈县市节点融合发展的需要.....	11
2.2.3 满足城乡居民日益增长的休闲和健康需求的需要.....	11
2.2.4 打造乾潭镇生态健康城的需要.....	11
2.2.5 促进乾潭镇西部山区自我发展、农民增收的需要.....	11
第三章 项目市场分析与预测	12
3.1 项目市场分析与预测.....	12
3.2 项目市场竞争力与风险分析.....	13
3.3 营销策略.....	15
第四章 地理位置选择和区域投资环境	16
4.1 地理位置选择.....	16
4.1.1 地理区位.....	16
4.1.2交通区位.....	16

4.1.3 经济区位.....	16
4.1.4 旅游区位.....	16
4.2 区域投资环境.....	17
第五章 项目建设方案	17
5.1 建设规模.....	17
5.2 工程组织方案.....	18
第六章 项目产品类型	19
6.1 重要产品.....	19
6.2 产品性能优势.....	19
6.3 产品规模拟定.....	20
第七章 能耗分析与节能措施	21
7.1 用能标准和节能规范.....	21
7.1.1 原则和标准.....	21
7.1.2 规范和依据.....	22
7.2 项目能耗状况和能耗指标分析.....	22
7.3 项目节能措施和节能效果分析.....	22
7.3.1 建筑节能.....	23

7.3.2电气节能.....	23
7.3.3工艺节能.....	23
7.3.4暖通、动力节能.....	23
7.3.5节水措施.....	24
第八章 环境保护与环境影响分析	24
8.1项目场址环境条件.....	24
8.2项目建设和生产对环境的影响.....	24
8.3拟采用的环境保护标准.....	25
8.4环境保护措施.....	26
第九章 劳动安全卫生及消防	28
9.1编制依据.....	28
9.2 劳动安全卫生.....	29
9.3 消防安全.....	30
第十章 组织机构与人力资源配置	31
10.1组织机构.....	31
10.2人员配置.....	32
10.3 人员来源与培训.....	33

第十一章 项目实行进度方案	34
11.1 建设项目工期规划	34
11.2 建设项目实行进度	35
第十二章 投资估算与资金筹措	37
12.1 投资估算依据	37
12.2 项目总投资估算	37
12.3 建设投资估算	39
12.4 设备总投资估算	40
12.5 流动资金估算	40
12.6 资金筹措	40
12.7 资金使用和管理	40
第十三章 经济效益分析	40
13.1 基础数据与参数选取	40
13.2 营业收入、经营税金及附加估算	41
13.3 总成本费用估算	42
13.4 利润、利润分派及纳税总额预测	43
13.5 钞票流量预测	45

13.6 赚钱平衡分析.....	46
13.7综合效益评价结论.....	47
第十四章 社会效益评价	47
14.1保护乡村建筑文化.....	47
14.2促进城乡社会文化互动.....	47
14.3促进本地就业及相关产业发展.....	48
14.4提供优质的休闲养生与生态教育体验基地.....	48
14.5促进乾潭镇“生态健康城”形象品牌的树立.....	48
第十五章 风险分析及规避	48
15.1 项目风险影响因素.....	48
15.1.1 不可抗力因素风险.....	48
15.1.2 浅层次开发带来的产品雷同风险.....	48
15.1.3 市场风险.....	49
15.1.4 租金增长带来的可连续发展风险.....	49
15.2 风险规避对策.....	49
15.2.1 延伸产业链条，丰富民宿旅游产品.....	49
15.2.2 增长参与体验，打造民宿旅游品牌.....	49

15.2.3 加强民宿管理，提高民宿旅游品质.....	50
第十六章 研究结论及建议	50
16.1结论.....	50
16.2建议.....	51

序言

通过两个多月的市场调研，我们组对浙江民宿有了更深层次的了解。本篇着重对建德市乾谭镇罗隐山居民宿项目，做个项目可行性研究报告。在此，感谢关心支持，给予我们指导的老师，也感谢本组同学的辛勤付出。

民宿基本定义

民宿是指运用自用住宅空闲房间，结合本地人文、自然景观、生态、环境资源及农林渔牧生产活动，以家庭副业方式经营，提供旅客乡野生活之住宿处所。此定义完全诠释了民宿有别于旅馆或饭店的特质，民宿不同于传统的饭店旅馆，也许没有高级奢华的设施，但它能让人体验本地风情、感受民宿主人的热情与服务、并体验有别于以往的生活，因此蔚为流行。这股民宿旅游风潮（流行风），从一片原属于低度发展的行业中，发明出另一片欣欣向荣的景象，改写了旅游的类型。

民宿由来

探究民宿一词，其源自日本的「民宿」(音Minshuku)，民宿的广泛定义，涵盖甚广，除了一般常见的饭店以及旅社之外，其它可以提供旅客住宿的地方，例如民宅、休闲中心、农庄、农舍、牧场等，都可以归纳成民宿类。而民宿的产生是必然的，并不偶发于日本或台湾，世界各地都可看到类似性质的服务，民宿这个名字，在世界各国会因环境与文化生活不同而略有差异，欧陆方面多是采农庄式民宿 (Accommodation in the Farm) 经营，让一般民宿可以享受农庄式田园生活环境，体验农庄生活；加拿大则是采用假日农庄 (Vacation Farm) 的模式，提供一般民宿假日可以享受农庄生活；美国多见居家式民宿 (Homestay) 或青年旅舍 (Hostel)，不刻意布置的居家住宿，价格相对饭店便宜的住宿选择；英国则惯称 Bed and Breakfast (BNB)，按字面解释，意谓提供睡觉的地区以及简朴早餐。

民宿现况

初期民宿的经营，大都是以家庭副业的方式，随着民宿的风潮渐热，民宿发明出来的商机实在太过诱人，原本被定义成家庭副业的经营模式，逐渐转换成家庭主业模式在经营，甚而房产投资客、新移民主义人士等等，大伙争先恐后的进入民宿经营的这块饭，竞争者众的情况下，品质、服务以及效率的经营管理竞争力需求，影响力慢慢出现，左右民宿生意甚大，也因如此，慢慢促成台湾民宿近年来朝精致化、豪华化、高价化以及高服务化方向在演进。

浙江民宿文化的兴起，也就是近几年的事，灵秀的浙江山水间，散落着数十家独具风情的民宿。它们或精致，或乡野，或古朴，或典雅，以不同的匠心道召唤着城乡里的人们回归“慢生活”。它不仅可使人享有的确的绿色美食，田园体验，更提供了感性的人文与民俗观感。

如莫干山一带的民宿，它们依赖莫干山景区的区位优势、自然风光与历史沿袭发展起来，如今已是全国中高端民宿的典范。一方面，它们的共性在于设计上用尽其心，看似随意，事实上一草一木都通过精心设计，用原木、木蜡油营造原始自然感，同时以环保的理念尽量留存旧时的建筑里可以融合的部分。另一方面，这些民宿都有其个性，主题式、创意式的民宿现正引领风潮，这种倾入了民宿主人对家居生活独特理解的民宿，有时更能给人以惊喜，且更不易被复制。这些民宿走高价高服务的小众路子，合理融合异国情调与本地民俗文化，吸引了不少游客。

省内其它地方的民宿亦遍地开花，如丽水的“泡茶等花开”，坐落在古镇古街，以优雅的茶文化铺垫基调，客人到此不仅可以品尝到独味的各种香茶，更可以感受到茶道的和、敬、清、寂；桐庐的芦茨土屋是省内较早出现的民宿，除了依赖难得一见的天然浴池带来人流以外，以艺术与玩乐结合的主题来策划一系列活动，也使得它在民宿行业内受人瞩目。

民宿发展

民宿，必将是越来越多希冀内心文化之旅的人的选择。浙江拥有丰富的自然景观与人文风貌，具有发展深度观光的条件，对生态、环保、乡土关怀、地区文化的关注，带给浙江发展精品民宿的契机。面对未来的旅游趋势，具有休闲、主题、创意和美感概念的民宿将会发明新的风潮。民宿产业的崛起意味着新的旅游时代，如何在这个新时代中脱颖而出，形成个性化与自由化的乡旅形态，真正的挑战已然到来。

第一章 项目总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

浙江省建德市罗隐山居建设项目可行性研究报告

1.1.2 项目性质

新建

1.1.3 项目承办单位

罗村水库林场

1.1.4 项目建设地点

浙江省建德市乾谭镇罗村水库林场

1.2 编制依据及研究范围

1.2.1 项目编制依据

- 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三五规划纲要》；

- 2、《全国农业和农村经济发展第十三五规划》；
- 3、
国务院《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》（2023年中央1号文献）
- 4、《中华人民共和国环境保护法》；
- 5、《建德市城市总体规划（2023年-2023年）》；
- 6、《乾潭镇城乡总体规划》、
- 7、《乾潭镇控制性具体规划》；
- 8、《投资项目可行性研究指南》；
- 9、项目建设单位提供的有关本项目的各种技术资料、项目方案及基础材料；
- 10、其它相关文献资料。

1.2.2 研究范围

- 1、通过项目背景及发展概况的研究，分析项目提出的由来；
- 2、对产品进行市场调查和需求预测，拟定本项目的生产规模和产品方案；
- 3、对基地条件和项目建设方案进行可行性论证；
- 4、对总平面布置和公用工程配套设施方案进行技术论证；
- 5、对建设条件及原材料、燃料、动力供应情况进行调查研究；

- 6、对工程技术及设备方案进行研究，分析项目工艺技术的先进性；
- 7、根据国家有关法规、规范和标准，对项目的环境保护、节能、节水、消防、劳动保护和安全卫生等内容进行论证；
- 8、对投资估算、资金筹措、经济效益进行定量分析，测算各种效益指标和项目的抗风险能力；
- 9、对项目的社会效益和环境效益进行综合评价；
- 10、得出可行性研究结论。

1.3 可行性研究结论

1.3.1 项目规模

本项目总投资1200万元，其中固定资产投资900万元，流动资金300万元，建筑面积2023平方米。基础设备设施及运送车辆、加工设备，卫生防疫设备，排污解决设施及库房，办公生活区建设等。

1.3.2 场址

本项目选址于建德市乾谭镇。项目地具有优异的区位优势、良好的地质条件、便利的交通、完备的基础设施，适宜本项目的建设，该选址合理、可行。

1.3.3 项目建设进度

根据本项目的建设规模和投资规模，本项目总工期为3年：2023年11月～2023年11月。

1.3.4 投资构成及资金来源

投资构成：项目总投资1200万元，其中建设投资900万元，流动资金300万元。

资金来源：项目所需资金计划重要由项目承办单位自筹解决，政府鼓励性政策补贴100万元。

1.3.5 综合评价

本项目建设在充足发挥建德市乾谭镇的地缘优势和生产优势的同时，尚有助于促进区域农业结构调整和经济发展。同时，对项目建设区经济的发展也具有示范和带动作用。另对项目的生产规模、交易规模、销售市场、技术方案和技术经济的可行性和合理性进行了全面的分析比较，本项目符合乾谭镇产业发展的规定和浙江省及建德市产业发展规划，并有助于促进建德市农牧畜业发展进程；本项目实行农业产业化模式，有助于提高本地的农业科技水平和产品竞争力。通过对项目财务分析表白，项目财务赚钱能力较强，经济效益显著，抗风险能力较强。因此本项目的建设是必要的，技术和财务上是可行的。

1.4 重要技术经济指标

表1-1项目技术经济指标表

序号	项目	单位	指标	备注
1	建设规模	万元	900	
	总用地面积	亩	65	
2	建筑面积	平方米	2023	
3	劳动定员	人	15	
4	项目规模总投资	万元	1200	
	建设投资	万元	900	
	流动资金	万元	300	
5	正常年市场经营收入	万元	500	
6	正常年总成本	万元	300	
	正常年固定成本	万元	200	
	正常年可变成本	万元	100	

第二章 项目背景及必要性分析

2.1 项目建设背景

罗隐山居项目规划用地位于浙江省建德市乾潭镇罗村水库范围，罗村水库林场内，用地约65亩，以运用原农村老房为游客提供以住宿服务为主，并综合民俗活动、农业体验、休闲娱乐等内容的农家乐休闲服务。

近年来，省、市先后对发展乡村旅游作出了一系列部署，并把发展乡村休闲旅游经济放在更加突出的位置，乡村民宿经济迎来前所未有的发展机遇。2023年，建德市提出“旅游二次创业重振旅游雄风”的奋斗目标，全市上下以全域旅游战略为引领，沿着推动旅游资源成为项目、项目成为产业、产业形成经济的发展途径，加快项目建设，加强宣传营销，提高旅游环境，把建德旅游业打导致“串得成线、留得住人、赚的了钱”

的支柱型产业。其中2023年一季度全市乡村旅游接待游客14.7万人次，旅游收入1191.55万元，平均消费81.3元，其中餐饮收入占30.6%，农产品销售收入占35.3%，住宿收入占10.8%。各种政策利好使乡村旅游迎来发展新机遇。

2.2项目建设的必要性

2.2.1促进林业产业转型升级的需要

项目建设以休闲度假为功能、以民宿为载体，开展生态旅游，拓展林农创收渠道和生态旅游市场的深度与广度，推动着林业产业转型升级。

2.2.2推动杭州都市圈县市节点融合发展的需要

项目建设促进了建德市与杭州中心城市的文创产业交流，使杭州都市圈各节点县市之间的文化认同感、旅游氛围、承接辐射带动性、发展联动性越来越强。

2.2.3满足城乡居民日益增长的休闲和健康需求的需要

项目的建设以文化为核心、以市场为向导、以资源为依托，以森林生态资源及水域资源为特点，创新模式，打造一个集休闲、度假、户外运动等为一体的度假圣地，为城乡居民提供天然生态的休闲康养之地，满足居民日益增长的休闲和健康需求的需要。

2.2.4打造乾潭镇生态健康城的需要

项目的建设运用自用住宅空闲房间，结合本地人文、自然景观、生态、环境

资源及农林渔牧生产活动，提供旅客乡野生活之住宿处所和农业生产方面的体验活动，能让人体验本地风情、感受民宿主人的热情与服务、并体验有别于以往的生活。

2.2.5 促进乾潭镇西部山区自我发展、农民增收的需要

项目的建设依托其优美的生态及水资源优势，运用山区资源综合开发，以生态农林业为基础，以森林休闲养生、民宿度假旅游带动农村业态转型，拉动山区经济发展、促进农民增收、提高人们生活质量，推动山区资源优势向经济优势的快速转变。

第三章 项目市场分析与预测

3.1 民宿市场分析与预测

3.1.1 民宿整体市场概况

随着我国旅游业的发展和成熟以及越来越多的人对生活品质规定的提高，旅游消费逐渐从“观光”向“休闲”快速过度，人们也不再满足于传统的农家乐、农庄、旅游景区提供的服务，转而投向精致高品位的民宿休闲旅游。在美丽乡村建设的大背景下，兼具秀美风景和文化内涵的民宿项目如雨后春笋般纷纷涌现。

目前国内民宿大体分三类：第一类为“农家乐”，重要体现在“钓鱼、打牌、品茗、聊天、吃饭”，是农民自发形成的一条生财之路。第二类称之为“梦想回归”

，它是一些在城市里打拼了大半辈子、资产小有积累的退休人士，他们中有不少是教师、公务员、设计师或是公司里的中高层管理人员。从城市再次回到当年怀揣梦想离开的地方，重新构筑自己的梦想。第三类为“创意田园”，民宿是既能与本地接上地气，又有文化氛围与人情味的住处。入住者享受的不仅是乡村清新的空气和优美的风景，更有民宿主人精心营造的家居环境，和朴实平和的生活之道，他们提倡的是一种环保、朴实、达观的生活方式，追求一种“低处生活”的慢生活自由状态。本项目民宿就属于第三类。

目前浙江省民宿发展处在国内领先的水平，民宿产业在近几年得到了快速发展，并呈现多元化的局面。典型代表为：

(1) 德清洋家乐洋式民宿：以工商投资户为主，面向中高端度假人群。粗犷和精致、文饰和质朴交融，山野自由的氛围和高星级酒店的舒适性完美融合。一般每晚价格在1500-4000元。

(2) 西湖民宿：民宿主人多为城市白领或创业者，展示标签为文艺、小资、闲适。西湖民宿独门独院、风景、生态、慢生活，它们既结合现代生活的需求，又与西湖旅游紧密融合，融入了主人审美意趣，向自然归依，却不与尘世隔绝，颇有一番“大隐隐于市”的意境。一般每晚价格在300-600元。

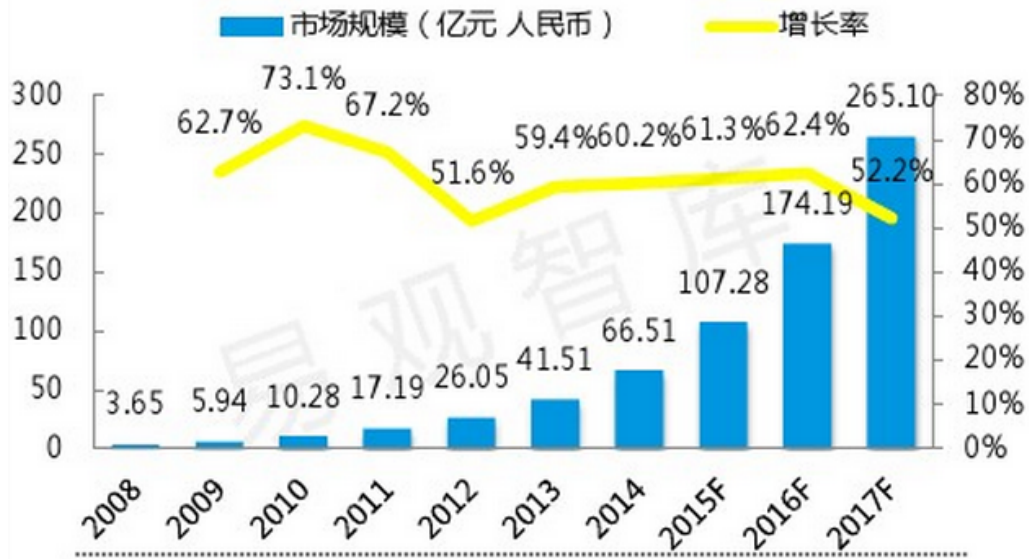
(3) 乡村民宿：传统农家乐、渔家乐的升级版，呼吸自然，回归传统，在乡村中感受到温情、寻找到文化、拥抱着山水的家外之家。一般每晚价格在200-400元。

(4) 丽水农家乐综合体。七要素的合理集聚，由政府引导整体规划建设。从最初为游客提供简朴农家食宿起步，依托农村良好的自然生态环境和丰富的乡土文化资源，在政府主导下，通过“吃、住、行、游、娱、购、养、育”要素的合理集聚，融入休闲农庄、台湾民宿和乡村旅游的理念，并整合出高山避暑型、养生养老型、民俗风情型、休闲农庄型、乡村民宿型、参与体验型六大鲜明主线，它们散布在群山之中，以低价、亲民、自然吸引着都市游客。一般每晚150-300元。本项目就属于这一类别。

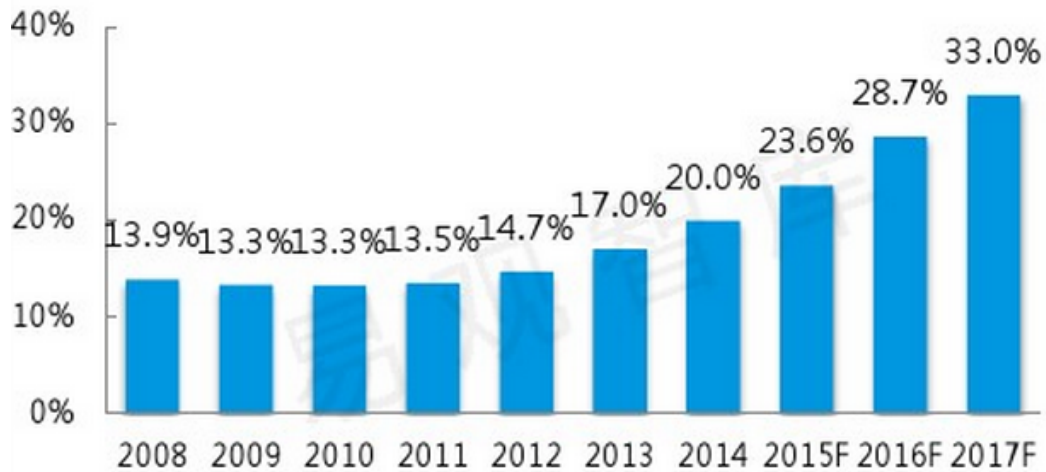
3.1.2 民宿前景与市场需求预测

旅游消费升级，推高周边旅游市场规模。随着居民度假旅游需求的高速增长，中国将进入休闲旅游阶段，短途游、自驾游消费将成为常态化、高频次消费，周边游市场份额将连续提高。根据2023中国在线周边自助游市场专题研究报告显示，2023年中国在线周边游市场规模为66.51亿元人民币，占中国在线度假旅游市场的20%，预计2023年将达成33%，市场规模达成265.10亿元人民币。

2015-2017年中国在线周边游市场规模预测



2015-2017年中国在线周边游市场规模份额预测



根据2023中国在线客栈民宿预订市场专题研究报告显示，2023年第2季度至2023年第2季度中国在线客栈民宿预订市场增长迅速，2023年第2季度在线客栈民宿预订市场规模达成1.3亿元，环比增长58.5%，同比增长333.3%，远高于在线酒店预订市场整体35.8%的同期同比增速。大众出行主体已由商务出行转向个人旅游，居民对于客栈民宿等个性化主题酒店需求增长，民宿预订市场迎来爆发式增长。易观国际于8月份发起的“中国客栈民宿预订市场用户调研”项目显示，高达66.3%的在线酒店用户同时是客栈民宿预订用户，26至35岁的用户是中国在线客栈民宿预订用户的主体，占50.7%的份额。对于消费者而言，民宿产品区别于标准化住宿产品的地方在于不仅实现“住”的功能，同时通过环境的营造和提供个性化服务，使消费者身心舒展，感受到有别于平常生活的旅游体验。

3.2.1项目市场定位

本项目位于浙江省建德市乾潭镇罗村水库范围，罗村水库林场内。位于杭州—富春江—新安江—千岛湖黄金旅游线中段，乾潭镇至杭州市区1.5小时车程。乾潭镇为中心形成的一小时交通圈将会覆盖杭州地区，两小时交通圈将覆盖上海市、黄山市、金华市及义乌市。对于长三角的城市游客有很强的吸引力。

但是该项目周边森林旅游发展相对滞后，旅游产品较为单一，同时经营能力欠缺，管理力量薄弱，硬件设施和服务水平都亟需提高。无论从知名度还是开发运作成熟度来说都处在劣势。

基于此，建德市罗隐山居建设项目的战略定位是：通过对地方乡村特色的理解，建立一个有着浓郁乡土文化的独立磁极，充足运用周边水库、林场的自身资源优势，打造地方特色显著的乡村民宿，为游客提供“吃、住、游、娱”四位一体健康休闲旅游，引导人们放下一切，把自己交给自然，来大自然过一种简朴的生活，做到人和自然的真正融合。同时在开发初期以低价、亲民、自然吸引游客，打造良好口碑，做到可连续发展战略。项目初期建议一般每晚200-300元。

3.2.2目的客群分析

目前民宿项目的游客多以休闲度假为目的，地区构成重要为江浙沪客户群体，兼有周边省份城市客户群体，出游结构多为短期游。

随着家庭汽车拥有量的增多，周末去郊区旅游成为市民一种重要的休闲方式。根据相关部门的调查，超过2/3的江浙沪城市家庭每年都进行郊游，其中40%每年郊游3-5次。调查显示，95%的江浙沪市民希望到郊区旅游、度假，近1/3的市民乐旨在双休日到郊区旅游，其中25%的市民有在外住宿的意愿。体验本地的文化民情，贴近土地、真正地融入乡村生活成为市民调节工作压力，放松身心的第一选择。

随着旅游的发展以及消费观念的日渐成熟，游客对旅游的需求结构在发生转变，大众旅游市场需求在不断产生分化，逐渐向特色化、多层次化的小众市场方向发展。游客越来越多的考虑与别人不同的旅游经历、旅游感受和旅游收获。

而建德市罗隐山居建设项目更多的吸引木屋爱好者、营地爱好者、自驾车爱好者、农耕生活爱好者等追求回归自然，享受人与自然和谐的都市旅游群体。

3.3 营销策略

根据市场定位和客户分析的研究，在营销策略上，本项目应重视以下方面：

- 1、树立品牌推广概念，传达健康休闲并且有乡村特色的度假理念。本项目目的群体客流大，树立良好品牌形象有助于项目形象有效传播传达。短时期快速吸引旅游群体，制造热闹场面，有助于后期进一步可连续发展。

- 2、通过有成效的管理，提高经营能力及软硬件实力，以具有竞争力的产品赢得客户的满意度、信任度，努力让客户二次甚至多次来访，形成固定度假模式。
- 3、通过线上线下同时传播，例如线上的传统媒介、电视、电台等，制造事件营销引起社会关注达成有效传播的目的。线下可通过渠道派单，驻场等方式进行宣传推广。
- 4、运用目前流行的互联网+模式，通过网络营销拓展渠道。一方面要建立较为完善的技术服务保证网络营销的有效实行，另一方面通过大型知名网站，例如大众点评网、途牛网等旅游社交网站与其形成战略合作关系，通过它们的推广渠道引入游客。此外还可以通过官方微信，APP等社交软件拓展渠道，进行全方位的推广传播。

第四章 地理位置选择和区域投资环境

4.1 地理位置

4.1.1 地理区位

乾潭镇位于新安江下游，富春江畔。东与姚村乡、凤凰乡接壤，南与三都镇、梅城乡毗连，西与杨村桥镇、下包乡交界，北与钦堂乡、安仁镇相接，东北与桐庐县相连。东距杭州120公里，西距新安江镇30公里，是建德市东北部地区的政治、经济、文化中心和商品集散地。

位于杭州-富春江-新安江-

千岛湖黄金旅游线中段，从杭州出发，杭千高速80分钟可达，对于长三角的城市游客有很强的吸引力。

4.1.2 交通区位

杭州-富春江-新安江-

千岛湖黄金旅游线中段，杭千高速公路、320国道过境而过，水利交通便利。

乾潭镇至杭州市区1.5小时车程。乾潭镇为中心形成的一小时交通圈将会覆盖杭州地区，两小时交通圈将覆盖上海市、黄山市、金华市及义乌市。林场通过县道大罗线连接乾潭镇区，仅20分钟左右车程。

4.1.3 经济区位

乾潭镇2023年被国家建设部等6部委拟定为全国重点镇，被国家记录局列入全国千强镇行列。乾潭镇个私公司较为发达，主导行业有家用纺织品、五金工具、胶合板等五大系列，其中家用纺织品重要生产各类寝具产品，是华东地区较为集中的生产基地。

4.1.4 旅游区位

建德市地处浙江西部，东接杭州，西边黄山，中贯富春江、新安江，从属杭州市。建德是全国首批44个重点风景名胜区之一，以“奇山碧水”的旖旎风光和人文荟萃的名胜古迹闻名于世，是西湖——新安江、千岛湖——黄山名山名水旅游线上的一颗璀璨明珠。

4.2 区域投资环境

建德拥有得天独厚的山水生态优势和自然资源禀赋，既是一个适宜休闲居住的养生福地，也非常适合发展休闲生态旅游；交通区位优势凸显，是浙江西部交通枢纽，拥有高速、国道、水运和机场的立体交通网络；资源禀赋丰富独特，新安江水量丰富、水质绝佳、水景优美、水能丰富，农业有机产品远近闻名；再加上政务环境的不断优化，建德市有着投资兴业的绝佳优势。

第五章 项目建设方案

5.1 建设规模及分期开发计划

5.1.1 项目规模

本项目用地面积65亩，其中改扩建面积约20230平方米、新建总建筑面积2023平方米，涉及对现有建筑改造、家禽养殖基地、休闲娱乐基地、蔬菜鲜果园、生态农庄、新建住宿办公用房及相关的交通及其他基础设施设施建设。

5.1.2 项目分期开发计划

项目计划分二期进行，根据本项目的建设规模和投资规模，本项目总工期为3年：一期2023年11月~2023年12月，二期2023年12月~2023年11月。

一期建设内容

- 1、装修改造现有建筑，可同时容纳50人左右休闲娱乐。涉及住宿、餐饮、书吧、棋牌、台球、禅室等。
- 2、改造原有水池一座，作为生态鱼池供垂钓及食用。

- 3、建设1000平方米烧烤基地。
- 4、围护建设2023平方米家禽养殖园。实行舍饲和围栏养殖，把肉食性和欣赏性结合起来，
- 5、建设5000平方米无公害有机蔬菜种植园。既体现欣赏性，又体现食用性。
- 6、建设鲜果采摘园6000平方米。尽力达成三季有花、四季有果。
- 7、生态农庄基础设施及配套设施建设。按照山地农业开发的立体框架，以宜则宜配套生态功能。新建水井，铺设水网；铺设路灯，水泥路、林园道、整治山庄林园、水电配套、绿化美化等工作，力争做到设施齐备、功能齐全，节能高效、循环运用。

二期建设内容

- 1、逐步搭建独立木屋15个，每个可住宿2--8人不等。
- 2、修建森林泳池一座，搭配淋浴、晒场等。
- 3、建设一个和水库合作的垂钓场，每年组织一次捕鱼欣赏季及水库鱼宴节。
- 4、建设1000平方米的土烧酒酿酒基地。
- 5、建立特有精品苗木种植基地。
- 6、开辟环水库骑行线路，开展租单车业务，拓展水库外围户外运动。力争做到设施齐备、功能齐全，节能高效、循环运用。

7、开辟林场山道环线，设立休息亭，合理规划水库至胥岭徒步毅行线路，设立接送站，达成景点联动。

5.2工程组织方案

5.2.1组织原则

本项目因地处山地，项目开发面积大，基础设施体量大，工程实行组织需严谨规划，尽也许提高建设效率，减少建设措施费用的投入。同时，考虑到山地、临水的施工难度，需合理规划建设顺序，保证实行安全。

5.2.2初步方案构想

1、运用分期建设安排，一期实行时在二期用地范围设立临时设施及临时水、电接口，保证一期按期竣工。

2、运用山地自然条件，统一规划自上而下的临时排水设施，减少此部提成本投入。

3、改造建设工程优先启动，休闲基地、家禽养殖及蔬菜水果园建设在改造工程基本完毕后启动。

4、配套设施设计统一考虑，一期实行时考虑二期的协调配合以及接驳口，减少平均配套设施成本。

5、二期建设时，做好对一期已竣工部分的保护。

6、基础工程实行时，重点关注基坑降排水、基坑围护，防止事故发生。

第六章 项目产品类型

6.1 重要产品

随着城市化的发展，生态休闲度假是发展的主导方向，市场需求空前扩大。正逐步向“以城带乡，城中有乡，乡中有城，城郊一体化”的方向迈进，这就规定城郊农业要为市民提供旅游休闲娱乐场合，从近郊的桐庐芦茨民宿，莫干山洋家乐，到台湾的民宿火热程度来看，亲民的，差异化的休闲市场正方兴未艾，随着80、90后的消费市场逐渐成熟，农居性质的特色休闲产品市场很大。

本项目建设依托得天独厚的山水生态优势、交通区域优势和自然资源禀赋，结合农业文化景观、农业生态环境、农事活动、农村聚落及农村传统的生活习俗资源，向游客提供一种自在、自然、幽静、野趣、新奇的悠闲度假场合，尽力体现返璞归真、回归自然的消费心态，形成一个集旅游观光、农业高效、优化生态环境和社会文化功能为一体的原生态农业旅游、休闲的新型农庄。

因此本项目在产品开发上定为七大类：观光，涉及风貌观和物候观；休闲娱乐；采摘；购物；品尝；农事活动；教育基地。

6.2 产品性能优势

6.2.1 观光

一是风貌观。欣赏浙西丘陵沟壑区特有的山大沟深、山尖坡陡、梁崩纵横、绵延不断、群山环抱、多路相连、多村点缀的风光，欣赏春花、夏绿、秋黄、冬褐四季分明的山色，观看农村田园风光、高山流水、特种养殖。

二是物候观。早观日出、晚观霞，晨看浓雾、夜听风；春看山花烂漫，夏尝风雨彩虹，秋品山村秋色，冬眺千里冰封、万里雪飘。

6.2.2 休闲娱乐

住：精品小木屋、特色泥土房；吃：农家饭；玩：垂钓、游泳、日光浴、狩猎、棋牌、山地健身等；娱：垂钓休闲，悠然人生，户外单车，激情运动。

6.2.3 采摘

根据不同收获季节，指导、组织游客直接进入田间地头、大棚、园子里用农民特制的筐、篮、篓进行有偿采摘新鲜水果、时令蔬菜、瓜果，让游客即体验收获的喜悦，又欣赏田园风光，即增长见识，又感受劳作。

6.2.4 购物

养殖鸡、鸭、鱼等农产品，供游客选购；吸取本地剩余劳动力，编织形状各异、规格不同的筐、篮、篓，将生产的野菜、蔬菜、水果或经特殊加工的熟制品盛于其中，进行包装；收集农村针织、编织、剪贴、手工等工艺，让游客根据喜好、能力自行选购。

6.2.5 品尝

在采摘品尝、入住品尝的同时，按照农历12个月每月一节的习俗，推出农村节令大荟萃，让游客真切感受农村饮食文化。尝鲜果鲜菜，品农庄韵味。

6.2.6 农事活动

根据农事季节，让游客在农艺人员的指导下，参与有偿农事活动，也可以直接将田、园、圈租赁、承包给游客，由农艺人员代管，让游客参与季节管理及生产种植、收获等农事活动全过程。并广泛举办粮、菜、蔬、果生产竞赛活动、赛畜活动及农产品交易活动，吸纳周边村、镇、县农户参与，打造农事活动节令盛会。

6.2.7 教育基地

与各中小学结合，组织学生参与农事劳动，了解更多的动植物，学习农业知识，获得对现代农业、高技术农业的感性认识，培养他们热爱劳动、热爱生活、爱惜劳动的优良品质，具有寓教于乐的独特效果，提高了旅游、休闲的文化内涵，使农庄成为学生的教育实践基地。

6.3 产品规模拟定

1、依据现有建筑改导致可同时容纳50人左右，约500平方米的休闲娱乐场地，涉及住宿、餐饮、书吧、棋牌、台球、禅室等： $500\text{平方}\times 2023\text{元/平方}=100\text{万}$ 。

2、逐步搭建独立木屋15个： $15\times 15\text{万/个}=225\text{万}$ 。

3、改造原有水池一座350平方米，作为生态鱼池供垂钓及食用：350平方x600元/平方=21万。

4、建设一个和水库合作的垂钓场500平方米，每年组织一次捕鱼欣赏季及水库鱼宴节：500平方x300元/平方=15万。

5、建设1000平方米烧烤基地：1000平方x300元/平方=30万。

6、围护建设2023平方米家禽养殖园：2023平方x300元/平方=60万。

7、建设5000平方米无公害有机蔬菜种植园：5000平方x100元/平方=50万。

8、建设鲜果采摘园6000平方米：6000平方x200元/平方=120万。

9、修建森林泳池一座300平方米，搭配淋浴等：300平方x500元/平方=15万。

10、建设1000平方米的土烧酒酿酒基地：1000平方x500元/平方=50万。

11、建立精品苗木种植基地10000平方米：10000平方x200元/平方=200万。

12、开辟环水库骑行线路，开展租单车业务，拓展水库外围户外运动：20万。

13、开辟林场山道环线，设立休息亭，合理规划水库至胥岭徒步毅行线路，设立接送站，达成景点联动：100万。

第七章 能耗分析与节能措施

7.1 用能标准和节能规范

7.1.1 原则和标准

1、认真贯彻执行《中华人民共和国节约能源法》，坚持节约与开发并举，把节约放在首位的方针，提高能源运用率，减轻环境污染，走可连续发展道路。

2、认真贯彻国家产业政策和行业节能设计规范，严格执行节能技术规定，努力做到合理使用能源和节约能源，充足考虑能源二次使用和资源综合运用，以求最大限度地节约能源和资源。

3、积极采用先进的节能新材料、新工艺、新技术，严禁采用国家或行业主管部门已公布的淘汰落后工艺。

7.1.2 规范和依据

《中华人民共和国节约能源法》《中华人民共和国清洁生产促进法》（中华人民共和国主席令第72号）

《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2023]28号）

《产业结构调整指导目录（2023年本）》（国家发改委令第40号）

《节能中长期专项规划》（发改环资[2023]2505号）

《能源发展“十二五”规划》《中国节能技术政策大纲》（2023年）

《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的告知》（国发[2023]15号）

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/8680530>

[54020006100](https://d.book118.com/8680530)