

浙江民宿项目编制可行性研究报告 甲级服务公司代写

产品名称	浙江民宿项目编制可行性研究报告 甲级服务公司代写
公司名称	贵州云叶科技有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	贵阳市南明区国际中心1号楼
联系电话	18208473065

产品详情

浙江民宿项目编制可行性研究报告

甲级服务公司代写，民宿是指利用自用住宅空闲房间，结合当地人文、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，也许没有奢华的设施，但它能让人体验当地风情、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，创造出另一片欣欣向荣的景象，改写了旅游的类型。

民宿由来

探究民宿二词,其源目日本的然宿,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F1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经营,让一般民宿能够享受农用式山园生活环境,体验农庄生活;加拿大则是采用假日农庄的模式,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或青年旅舍,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单早餐。

民宿现况

早期民宿的经营,大都是以家庭副业的方式,随着民宿的风潮渐热,民宿创造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,大伙争先恐后地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镇里的人们回归“慢生活”。它不仅可使人享有确实的绿色美食，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。一方面，它们的共性在于设计上用尽其心，看似随意，事实上一草一木都经过精心设计，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当地民俗文化，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卡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、地域文化的关注，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创造新的风潮。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。

民宿项目可行性研究报告章 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 罗村水深林场

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个五年规划纲要》；
- 2、《全国农业和农村经济发展第十三个五年规划》；
- 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》（2015年中央1号文件）
- 4、《中华人民共和国环境保护法》；

《投资项目可行性研究指南》；

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；

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，确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，测算各种效益指标利项目的抗风险能力；
- 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2000平方米。基础设施设施及运输车辆、加工设备，卫生防疫设备，排污处理设施及库房，办公生活区建设等。

1.3.2 场址

1.3.3 项目建设进度

1.3.4 投资构成及资金来源

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

资金来源：项目所需资金计划主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

本项目建设在充分发挥建德市乾谭镇的地缘优势和生产优势的同时，还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，本项目符合乾潭镇产'也发展的要求和浙江省及建德市产业发展规划，并有利于促进建德市农牧畜业发展进程；本项目实施农业产业化模式，有利于提升当地的农业科技水平和产品竞争力。通过对项目财务分析表明，项目财务盈利能力较强，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。

1.3.6 主要技术经济指标

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，以利用原农村老房为游客提供以住后服务为主，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。

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 推进杭州都市圈县内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王地，为城镇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

项目的建设利用自用住宅空闲房间，结合当地人文、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，能让人体验当地风情、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，利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要求的提高，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。

目前国内民宿大致分三类：类为“农家乐”，主要体现在“钓鱼、打牌、喝茶、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”，民宿是既能与当地接上地气，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于国内的水平，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：

(

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，周边游市场份额将持续提升。根据2015中国在线周边自助游市场专题研究报告显示，2014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2017年将达到33%，市场规模达到265.10亿元人民币。

3.2 项目定位

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、黄山内、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升。无论从度假还是开发运作成熟度来说都处于劣势。

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，充分利用周边水库、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，回归大自然过一种简单的生活，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，做到可持续发展战略。项目初期建议一般每晚200-300元。

3.3 目标客群分析

目前民宿项目的游客多以休闲度假为目的，地域构成主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。

随着家庭汽车保有量的增多，去郊区旅游成为市民一种主要的休闲方式。

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的市民愿意在双休日到郊区旅游，其中25%的市民有在外住宿的意愿。体验当地的文化民情，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他人不同的旅游经历、旅游感受和旅游收获。

而隼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。

3.4 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。本项目目标群体客流大，树立良好品牌形象有利于项目形象有效传播传达。短时期快速吸引I旅游群体，制造热闹场面，有利于后期深入可持续发展。

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到疗效传播的目的。线下可通过渠道派单，驻场等方式进行宣传推广。

4、利用目前流行的互联网+模式，通过网络营销拓展渠道。首先要建立较为完善的技术服务保证网络营销的有效实施，其次通过大型网站，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。另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

4.2 交通区位

4.3 经济区位

4.4 旅游区位

4.5 区域投资环境

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

5.1.2 项目分期开发计划

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。包括住宿、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2000平方米家禽养殖园。实施舍饲和围栏养殖，把肉食性和观赏性结合起来，
- 5、建设5000平方米无公害有机蔬菜种植园。既体现观赏性，又体现食用性。
- 6、建设鲜果采摘园6000平方米。尽力达到三季有花、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、循环利用。

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，每年组织一次仆鱼观赏季及水库鱼宴节。
- 4、建设1000平方米的土烧酒酿酒基地。

5.2 工程组织方案

5.2.1 组织原则

5.3 初步方案构想

- 1、利用分期建设安排，一期实施时在二期用地范雨设置临时设施及临时水、电接口，确保一期按期完工。
- 2、利用山地自然条件，统一规划自上而下的临时排水设施，降低此部分成本投入。
- 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成后启动。
- 4、配套设施设计统一考虑，一期实施时考虑二期的协调配合以及接驳口，降低平均配套设施成本。
- 5、二期建设时，做好对一期已完工部分的保护。
- 6、基础工程实施时，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 主要产品

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，这就要求城郊农业要为市民提供旅游休闲娱乐场所，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。

6.2 产品性能优势

6.2.1 观光

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，又观赏田园风光，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；吸收当地剩余劳动力，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，推出农村时令大荟萃，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

6.2.7 教育基地

6.3 产品规模确定

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，提高能源利用率，减轻环境污染，走可持续发展道路。

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，充分考虑能源二次使用和资源综合利用，以求大限度地节约能源和资源。

3、积极采用进的节能新材料、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〔2006〕28号）

《产业结构调整指导目录（2011年本）》（国家发改委令第40号）

《节能中长期专项规划》（发改环资〔2004〕2505号）

《能源发展“十二五”规划》《中国节能技术政策大纲》（2006年）

《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》（国发〔2007〕115号）

《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（工信部〔2010〕135号）

《国家发展改革委关于印发固定资产投资项目节能评估和审查指南（2011）的通知》

《浙江省省人民政府办公厅关于进一步加强节能工作的实施意见》（浙政办发〔2007〕17号）

《浙江省固定资产投资项目节能评估和审查管理办法》（浙政办发〔2010〕35号）；

《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；

7.2 项目能耗状况和能耗指标分析

1、以全年的能源耗用量进行分析

2、项目工业总产值及工业增加值

根据项目经济评价确定本项目工业总产值为XX万元，工业增加值〔工业增加值-工业总产值-工业中间投入+应交增值税（生产法）〕二XX万元。

3、项目能耗指标的计算

本项目万元产值综合能耗（标煤）为：0.0466吨/万元，万元增加值综合能耗（标煤）为：0.0889吨/万元。

由上表可见，该项目能源耗用量较小，能耗指标远小于国家标准。因此该项目是一个非常好的节能环保项目。

7.3 项目节能措施和节能效果分析

7.3.1 建筑节能

1)、建筑能耗指标

生产用房热指标为100W/平方米；办公楼和宿舍热指标为70W /平方米。

照明：照明照度标准为250LX。

建筑围护结构隔热水平：围护结构传热系数屋顶0.6；外墙0.55；地板0.5；

门窗密封性指标：不低于国标《建筑外窗空气渗透性能分级及其检测方法》(GB7107)规定III级水平，相当于窗户每米缝长的空气渗透量： $q_{LW} \leq 2.5 \text{ m}^3 / (\text{m} \cdot \text{h})$

2)、建筑围护结构：生产车间为保温隔热彩钢结构，外培砌体结构为增加外墙保温层；供热管网在与室外空气接触、非采暖房间处采用50mm厚岩棉管壳，降低管道冷/热损失。

3)、采暖供热、空调制冷系统按设计负荷设置，并有调节控制装置及能量计量仪表。

4)、门例采用中空门窗，照明要确定科学的照明控制方式，选用高效节能照明光源，在室内照明控制中，主要采用声控、光控、红外等智能化的自动控制系统，减少照明用电和延长照明产品寿命。

5)、建筑材料使用节能环保新型墙体材料。

7.3.2 电气节能

1、变压器选用S11型节能变压器，负荷率在80%左右，处于经济运行状态。各用能单位尽量靠近负荷中心，减少路耗。

2、低止电器柜在低配室内和低配电柜并列安装，低压侧的功率因素自动补偿到1.93以上。

3、生产工艺设备和各种辅助设施所配备的电机均为新型的Y系列或变频调速电机。

7.3.3 工艺节能

本项目生产工艺路线较短，能耗较少，排污强度较小，污染治理方面消耗的能源量小。

良好的工艺控制是实现能源高效利用的前提，加强对工艺指标的控制，保证装置工艺指标处于佳状态，避免人工频繁的重复性操作，从而有效减少误操作，即满足安全生产的需要，同时也可避免过度或不及造成的能源损耗。

7.3.4 暖通、动力节能

1、空调、制冷等系统的管道、风道，均采用保温效果好、施工方便的保温材料保温，以减少损失；

2、在满足卫生要求的同时，尽量利用回风能量；

7.3.5 节水措施

节约用水是中国的一项重大国策，是当前倡导建设“资源节约、环境友好型社会”的一项重要内容，也是解决水资源短缺和水资源污染的重要举措。

为有效节约用水，本项目拟采用如下节水方案：

1、供、用水系统管路及设备，如阀门、水泵、冷却设备、储水设备、水处理设施

及计量仪表等，均应选择节能型产品或按国家有关规范和产品标准的要求设计、制造、安装。

2、企业内各用水部门，由本企业也安装计量分水表，车间用水计量率应达到，设备用水计量率不低于90%。并保证计量水表的完好率、检定率。

3、在给水系统中应采用良好的阀门，减少水资源的跑冒滴漏。

4、根据中国供水情况，应用内壁光滑的供水管材，减少管道沿程水头损失；降低供水能耗。

第八章 环境保护与环境影响分析

8.1 项目场址环境条件

项目位于浙江省建德市乾潭镇罗村水库范用，罗村水库林场内，基础设施完善，在供电、供气、给排水等方面都形成了完整的配套设施，生态环境好，周边无污染源。

8.2 项目建设和生产对环境的影响

8.2.1 项目建设期环境影响分析

1.项目实施过程中环境空气的影响

扬尘是施工期间影响环境空气的主要污染物，来源于各种无组织排放源。其中场地清理、土方挖掘填埋和物料运输等工序产尘量较大，而材料堆存、建筑机构施工、设备安装等工序产尘量较小或不扬尘，而且扬尘还受风向、风速、湿度等气象条件影响。由于污染源多为间歇性源并且扬尘点低，因此只会在近距离内形成局部污染。施工期间产生的污染物未经充分扩散稀释就进入地而呼吸带，将会给现场人员的施工、生活、健康安全带来一定的影响。

2.项目实施过程中水环境的影响

施工期水污染源主要为施工区的冲洗废水、施工队伍的生活污水等。冲洗废水主要来源于石料等建材的洗涤，主要污染物为SS；生活污水主要污染物为SS、BOD、COD等。冲洗废水的排放特点是间歇式排放，废水量不稳定。施工中往往用水量无节制、废水排放量大，若不采取措施，将会在施工现场随意流淌，对周围水环境及景观造成一定影响。

3.项目实施过程施工噪声的影响

工程施工期间的噪声主要来源于施工机械和建筑材料的运输，车辆马达的轰鸣及喇叭的喧闹声。施工时对周围环境的主要影响是施工噪声，其辐射范围较广，昼间大距离近150米，夜间影响更为严重。

3.项目施工淹土处理处置

施工挖掘产生的土方以及施工过程中产生的渣土，必须到市容环境卫生行政主管部门办理建筑垃圾准进、处置手续，由施工单位或承建单位和市容局渣土办联系外运。

8.2 项目运营期环境影响分析

本项目饲养鸡鸭的过程等会产生的一些粉尘、噪音等污染，只要采取措施加以

处理，会保持良好的自然生态环境，产生污染的程度较小。

饲养鸡鸭及饲料运输过程中产生的粉尘及噪音、生活垃圾等形成了本项目的主要污染源。

8.3 拟采取的环境保护标准

8.3.1 国家环保法律法规

环境保护坚持“以预防为主，防治结合，综合治理”的原则，各部门共同采取措施，对污染进行联合防治，以达到国家及地方有关环境保护方面的标准和规定。

- 1) 《环境标志产品技术要求节能灯(HJ/T 230-2006)》；
- 2) 《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)；
- 3) 《地下水质量标准》(GB/T14848-93)；
- 4) 《环境空气质量标准》(GB 3095-2012)；
- 5) 《声环境质量标准》(GB 3096-2008)；

8.3.2 地方环保法律法规

8.3.3 技术规范

设计中尽可能选用无污染或污染少的先进工艺及设备。严格遵照“三同时”原则，凡本项目中所涉及的可能产生污染物的工艺过程及设备，均采用相应的措施进行治理，使其达标。

8.4 环境保护措施

8.4.1 项目建设期环保措施

1.控制生态影响的初步方案

为减少建筑物施工时生态环境产生的不利影响，拟定施工方案时工程建设单位为本工程的弃土制定处置计划，应按规定地点处理克土，并不定期的检查计划执行情况。同时，应考虑基础开挖、道路施工及场地平整过程中的水上保持方案，并对临时性松散表土作适当压实处理，在坡面 $> 25^\circ$ 时要做护坡处理，性坡面种植草皮。施工中遇到有毒有害废弃物应暂时停止施工并及时与地方环保、卫生部门联系，经他们采取措施后才能继续施工。

为了减少工程扬尘对周围环境的影响，建议施工中遇到连续的暗天和刮风的情况下，应在弃土表面上洒一些水，防止扬尘。工程施工者应该按照弃土处理计划，及时运走弃土，并在装运过程中不要超载，装上车沿途不得洒落，车辆驶出工地前轮子上的泥土应去除干净，防止沿程弃土满地，影响环境整洁。同时施工者应对工地门前的道路环境实行保洁制度，一旦有弃土、建材洒落应及时清扫。

2.控制噪声影响的初步方案

为了减少施工噪声对周围环境的影响，工程在居民点200米的区域内，不允许在晚上十一时至次日凌晨六时内施工，同时应在施工设备和方法中加以考虑，尽量

采用低噪声机械，对必须在夜间施工又可能影响居民环境的工地，应对施工机械采用降噪措施，同时也可在工地周围或居民集中地周围设立临时的声屏障之类的装置，以保证居民区的声学环境质量。

3.控制生活垃圾污染的初步方案

工程施工时，施工人员的食宿将安排在工作区域内。这些临时住宿地的排水和生活废弃物，应妥善处理，集中收集送至城市垃圾处理站一并处理。

4.控制水污染的初步方案

对于施工中的冲洗废水，建议在施工现场设置临时废水沉淀池一座，收集施工中所排放的各类废水，废水经沉淀后，仍可作为施工用水的一部分重复使用，这样既节约了水资源，又减轻了对地表水环境的污染。

8.4.2 项目运营期环保措施

为保持厂区内卫生利不对周围环境造成影响，必须对项目所产生的污染源和污染物进行综合治理。

1、废水

本项目废水具体处理工艺简析:

生活废水进入化粪池进行预处理，在厌氧微生物的作用下，将大部分有机物降解或分解成小分子物质；然后通过调节池调节水量和均衡水质；接着进入接触氧化池曝气生化，通过附着在填料上的生物膜的吸收、降解去除大部分污染物；生化处理后的废水流入沉淀池，去除水中夹带的脱落生物膜，以达到达标排放的目的。经以上工艺处理后的废水可达到GB8978 96《污水综合排放标准》表4 一级标准。

2、固废

- (1) 废包装桶分类暂存于废固收集点，由供应商回收。
- (2) 一般废包装材料、生活垃圾实行分类袋装，定点堆放，由当地的环卫部门统一处理。

3、噪声

在工艺设计上优先选用低噪声设备，所有设备的噪声均小于85dB（设备外1米）。

在平面布置时，将噪声源设置在较偏僻处，主要噪声设备还采取隔声、消声、减振等降噪措施。泵类电动机安装消声器、风机采取隔振和消声措施，动力设备采用钢佐陶振基础，管道、阀门接口采取缓动及减振的挠性接头（口）。

加强绿化。

本项目绿化建设对周围环境无任何不良影响。

第九章 劳动安全卫生及消防

9.1 编制依据

第十章 组织机构与人力资源配置

10.1 组织机构

10.1.1 组织机构设置因素分析

本项目运营期组织机构设置考虑以下因素：

- (1)项目运营管理模式选择是否合理，是否符合投资人要求和运营管理实际水平；
- (2)建设主体单位组织结构设置是否合理，管理层次划分是否符合项目特点，是否体现精简、高效原则；
- (3)建设主体单位内部机构设计是否合理，生产、销售、运营管理部门是否健全，确定各岗位职责分工是否明确，有无交叉重叠；
- (4)建设主体单位执行机构是否具备组织、管理和协调能力，尤其是项目主要经营管理者的素质是否适应项目建设和生产运营管理的模式。

10.1.2 项目组织管理模式

本项目是一个独立的生产管理系统，拟设立独立的法人制有限责任公司，按照经营管理需要，设置一个综合部、生产部、经营部、财务部等职能部门，配备相应的管理人员利工作人员。

10.1.3 组织机构图

10.2 人员配置

10.2.1 人力资源配置因素分析

10.2.2 生产班制

公司管理机构为日班，每班8小时，部分管理人员为日班兼职值班；生产养殖工人为三班制，每班8小时。年工作日为330天。

10.2.3 劳动定员 劳动定员表

10.2.4 职工工资及福利成本分析

企业对各生产实行定岗定员，职工工资与功效挂钩，根据不同岗位确定不同工资。根据管理岗位、工种等因素来确定各层次人员的平均工资。员工工资及福利估算如下表（估算含为员工支付的与工资配套的五险一金等费用）：表10-1工资及福利估算表

10.3 人员来源与培训

公司管理人员应当具有大专以上文化程度、具有符合管理要求的资格和技能。生产各主要技术岗位工人应具有高中以上文化程度。人员来源于建设单位内部委派及在当地公开招聘的人员。

管理干部、技术人员及生产养殖工人，按其担负工作的重要性和复杂程度，分别进行不同方式的学习和培训，特殊工种或岗位操作人员应当进行相应的操作技能

培训和具备相应的资格才能上岗操作。

在项目建设过程中，根据项目进度情况和总体安排，关键岗位的技术人员应当在国内同类型工厂进行为期约半年的培训，培训合格后发上岗证，方能参与本项目的生产操作。

第十一章 项目实施进度方案

11.1 建设项目实施规划

11.1.1 实施原则及步骤

- 1、建立专门机构作为项目管理单位负责项目的实施、组织、协调和管理工作。
- 2、建设单位指定专人担任项目实施负责人，项目实施过程中的决策、指挥、执行及对内、对外谈判、联络等工作，均由项目实施负责人全权负责。
- 3、项目的设计、供货、施工、监理、安装等均应按照建筑法、招投标法进行，履行必要的法律手续，违约责任应按照国家法律法规执行。
- 4、建设单位应与项目各实施单位协商制定项目工程进度计划表，并在合同中明确工期要求，作为工程履约的要点。

11.1.2 项目建设管理机构

根据工程需要，项目建设单位应成立工程筹建处，该机构下设五个职能部门。

1、行政管理

负责日常行政工作以及项目履行单位的接待联络等工作。

2、计划财务

负责项目的财务计划和实施计划安排，与项目履行单位办理合同协议等手续，以及资金使用安排及收支手续。

3、施工管理

负责项目的土建施工与安装工程的指挥，施工进度与计划安排，同时负责施工质量与施工安全的监督检查以及工程验收工作。

4、设备材料管理

负责项目设备材料的订货、采购、保管、调拨等工作。

5、技术管理

负责项目技术文件、技术档案的管理，主持设计图纸会审，处理有关技术问题。

11.1.3 设计施工及安装

工程项目的设计、施工、安装必须按照国家现行的技术规范与标准执行。

有关设备安装与调试的详细资料与供货清单应在设备到货前提供。有关的细节要在商务合同中明确。所有关于项目设计、施工、安装等技术文件都应存入技术档案，以备查用。

11.2 建设项目实施进度

11.2.1 建设工期

本次项目建设期从2015年11月至2018年11月，工程建设工期为36个月。

11.2.2 实施进度安排

各阶段实施进度安排如下：

项目实施进度表

第十二章 投资估算与资金筹措

12.1 投资估算依据

本项目投资估算是根据可行性研究报告的编制方案和各提供的建设内容而编制的。

A、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

B、建筑工程费：参考当地目前同类工程造价估算；

C、设备购置费：设备价格，参考厂家提供的目前市场价格估算；

D、其它费用，参考企业拟发生的投资内容估算。

12.2 项目总投资估算

项目总投资估算如下表所示：

12.3 建设投资估算

建设投资估算表单位：万元

12.4 设备总投资估算

12.5 资金筹措

12.6 资金使用和管理

第十三章 经济效益分析

13.1 基础数据与参数选取

13.1.1 税费

项目收入类型较多，在税金计算上采取简化措施，城乡维护建设税税率按1%计算，教育附加费率按5%计算，企业所得税税率按25%计算。

13.1.2 项目计算期

本项目设定计算期为x年，其中建设期3年。

13.1.3 生产负荷

第2年达到设计能力的80%,第3年达到设计能力。

13.1.4 财务基准收益率

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中财务基准收益率标准，参考行业标准并结合本项目的实际情况，本项目的基准收益率确定为8%。

13.1.5 折旧与摊销

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值（取原值的3%）。各类固定资产计算折旧年限如下：房屋和建筑物等：30年；仪器设备：20年；其他：8年。每年固定费产折用费估算情况详见附表：固定资产折旧费估算表。

无形及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后，开始摊销。无形资产摊销年限为10年。摊销估算情况详见附表：无形资产与其他资产摊销估算表。

13.2 营业收入、经营税金及附加估算

13.6 盈亏平衡分析

盈亏平衡分析以项目计算期第5年的数据为基础进行，该年总成本费用为5630万元，可变成本为1980万元，固定成本为3650万元，年销伴收入为19270万元，年税金及附加为1060万元，根据上述数据计算项目盈亏平衡点下：

$BEP（利用率）=年固定总成本/（年销售收入一年可变成本-销售税金及附加）X=22.47%$

盈亏平衡分析表明，本项目的经营能力只需达到设计规模的22.47%时，业

13.7 综合效益评价结论

第十四章 社会效益评价

14.1 保护乡村建筑文化

乡村建筑文化是一种土生土长的乡村文化与精湛技艺相融合的结晶，我国的乡村建筑形式多样，类型丰富，如土楼、竹楼、吊脚楼、窑洞、徽派建筑群等。就乾潭镇而言，乡村居民随着生活条件的提高，自然而然地摒弃了原有的古村落建筑风格的房屋，选择乡村所特有的二至三层的小洋楼，而罗隐山居秉持的理念是古色古香的乡村气息的建筑群，偏好选用木头、石头、竹子等天然建筑材料，一定程度上阻止了乡村发展的同质化进程，恢复和保护了乡村建筑文化。

14.2 促进城乡社会文化互动

乡土社会的生活是地方性的，地方性是指他们活动范围有地域上的限制，在区域间接触少，生活隔离，各自保持着孤立的社会圈子。而我们所希望的罗

陷山居项目把乡村旅游的嵌入使得乡土礼会的生活圈扩大，村民逐步与外界建立联系，并且他们本身的生活圈子因为游客的加入，尤外国创业团体的出现而被打破，至于他们本身，也建立起团体、协会之类的社交圈，这就造成了城乡间的互动，一种社会文化的互动。

14.3 促进当地就业及相关产业发展

民宿产业能给农村创造更多的就业机会，使农村的老百姓除了能直接增加经济来源的同时还能受到从城市而来的文化的熏陶。同时具有极强的联动效应，民宿产业本身的发展，必然带动与其相关的零售批发和交通运输等服务行业的发展，零售批发和交通运输的发展，又能进一步促进旅游业的发展壮大，同时，高端民宿还能极大地促进地缘文化以及其他间接产业的发展。

14.4 提供优质的休闲养生与生态教育体验基地

与各中小学结合，组织学生参加农事劳动，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、珍惜劳动的优良品质，具有寓教于乐的独果，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。

14.5 促进乾潭镇“生态健康城”形象品牌的树立

民宿建设贯彻执行可持续发展战略方针，坚持保护第二，永续利用的原则，是在保护生态环境的前提下进行的，对环境保护具有重要作用。因此，实施本项目能保持水土，调节气候，改善环境，促进生态平衡，生态效益显著。有助于促进乾潭镇“生态健康城”形象品牌的树立。

第十五章 风险分析及规避

15.1 项目风险影响因素

第十六章 研究结论及建议

16.1 结论

- 1、适应了旅游产业结构优化调整的客观要求，是旅游开发形式转型的新探索，推进了现代旅游业和现代农业的发展，不仅拓宽了旅游资源开发的路径，而且把旅游、农业、新农村建设有机结合起来，加快了结构调整，提升和丰富了旅游的内涵，减少了旅游开发的投资风险，迎合了大众消费心理。
- 2、可促进农业产业结构的优化改变。旅游业具有极强的关联带动作用，开发农业旅游，向二、三产业交叉渗透深，对第三产业带动作用强。同时充分开发利用了农村丰裕的空间资源和众多的家事活动、传统文化、风俗等无形资产，所需资金少，不但可缓解农村非农化过程中资金不足的矛盾，而且可增强农民的商品意识，农民调整农业产业结构的主动性加快，农产品的变现速度加快。
- 3、可以创造就业机会，增加农民收入，缩小城乡差距，加快脱贫和新农村建设步伐。积极开发农业旅游，不仅可以有效地解决农村富裕劳动人口的就业问题(旅游业每增加1个就业机会，就能带来相关行业5个就业机会)，缓解社会压力，而且扩大了农产品销售市场，实现农业的多项、多次增值，为传统农业向“高效生态农业”与旅游完美结合拓出新路子、找到农民增收的新的增长点，有利于城乡差距缩小。
- 4、可以促进农村基础设施建设，加强城乡交流，提高农村生活质量与品位。项

H开发不但加快了基础设施建设进程，提升了农村生活质量，而且增强城乡交流，加快观念更新、提升品位、推动进步。

5、可以加强生态环境保护与建设，有利于农村经济社会可持续发展。开发农业旅游的生产素材是当地人与自然和谐共生的乡村环境，因此对加快生态建设、农地保护、规范开发、资源永续利用力度大，有利于促进农业及农村经济社会可持续发展。

6、可以缓解假日高峰旅游压力，促进城乡消费。不但可以有效地对部分旅游者进行分流，就近带动消费者，同时也提高了游客的游览体验质量，丰富城乡人民的消费及文化生活。

16.2 建议

综上所述，本项目的建设具有较强的可操作性。但是由于项目规模较大，时间较紧，开发过程中各方面工作协调难度较大。建议强化项目进程中的投资、质量、进度计划，注重对可能发生的不利条件及变化因素的预测与防范对策，以保证项目按期完成。

(1)实行速度管理，加强项目运作进度，以避免市场可能的由高峰期向下降期转折的风险。

(2)公司各部门紧密配合，以加快项目运作进度。

(3)项目成本须合理控制，以保留市场波动时的降价应对空间。

(4)注意严格的按照既定方案去做每一件事，统一调配资金，物资和各项工作。特别要准备好抗风险资金，不可挪用。

(5)建议上级主管部门积极支持项目实施，促使项目早日建成。