

*** 森林康养度假建设项目

可
行
性
研
究
报
告

二零一七年九月

目录

第一章 总论	7
第一节 项目概况	7
一、项目名称	7
二、项目建设地点	7
三、项目建设单位	7
四、投资金额	7
第二节 项目开发背景	7
一、国际森林康养度假产业发展概况	8
二、我国森林康养度假产业发展方向	8
三、紫云森林康养度假产业概况	9
第三节 编制依据、原则及范围	9
一、编制依据	9
二、编制原则	10
三、编制范围	10
第二章 项目选址及主要建设条件	11
第一节 项目选址	11
一、选址原则	11
二、项目选址	11
第二节 项目建设条件	11
一、地理区位较好	11
二、生态环境优越	12
第三章 项目建设可行性与必要性	13
第一节 项目 SWO 分析	13
一、优势分析	13
二、劣势分析	13
三、机会分析	14
四、威胁分析	15
第二节 项目建设可行性分析	16
一、国家政策大力扶持，森林康养大力看好	16

二、“清新福建”品牌打响，旅游业发展进入“黄金期”	16
三、着力把紫云建设成避暑凉都康养胜地	17
第三节 项目建设必要性分析	17
第四章 市场分析	19
第五章 项目总体建设目标及建设规模	20
第一节 目标定位	20
第二节 项目总体建设规模	20
第六章 项目设计方案	21
第一节 总体空间布局	21
一、一个公共服务中心	21
二、各功能区	21
第二节 发展策略	21
一、文化发展策略	21
二、产业发展策略	21
三、旅游发展策略	21
第七章 环境保护	22
第一节 编制依据和原则	22
一、编制依据	22
二、编制原则	22
第二节 项目场址环境现状	22
一、环境空气质量	23
二、地表水、地下水	23
三、声环境	23
第三节 项目建设与运营对环境的影响	23
一、项目建设过程中对环境的影响	23
二、项目运营过程中对环境的影响	24
第四节 环境保护措施	24
一、建设期环境保护措施	24
二、运营期间环境保护措施	25
第五节 结论	26

第八章 节能	27
第一节 建筑节能设计	27
一、设计依据	27
二、建筑节能设计	27
第二节 给排水节能	27
第三节 电气节能	28
一、变压器节能	28
二、供配电系统	28
三、照明设备和低压电器的节电	28
第四节 暖通节能	29
第九章 项目组织与管理	30
第一节 工程项目管理	30
第二节 组织机构与职能划分	30
第三节 劳动定员	30
第四节 经营管理措施	30
第五节 技术培训	31
第十章 项目劳动、安全、卫生与消防	32
第一节 编制依据及采用的标准	32
第二节 劳动安全	32
第三节 自然灾害危害因素分析及防范措施	32
一、抗震	32
二、防雷及防雷接地	32
第四节 消防系统	33
一、编制依据	33
二、设计采用的标准和规范	33
三、消防设计原则	33
四、总平面消防设计	33
第十一章 项目招投标	35
第一节 总则	35
第二节 招标	35

一、招标组织形式	35
二、招标方式	35
三、发布招标公告	35
四、编制招标文件	35
第三节 投标	36
第四节 开标、评标和中标	36
第十二章 项目周期与进度安排	38
一、项目周期	38
二、进度安排	38
第十二章 投资估算与资金筹措	39
第一节 投资估算	39
一、投资估算依据	39
二、估算范围	39
三、项目投资估算	39
第二节 资金筹措	39
第三节 资金使用和管理	39
第十三章 财务分析	40
第一节 财务评价	40
第二节 费用与效益估算	40
一、总成本费用	40
二、营业收入和税金	40
三、财务分析	41
四、结论	41
第十三章 社会效益与风险分析	42
第一节 社会影响评价	42
第二节 社会评价结论	42
第三节 风险分析	42
一、风险因素识别及程度分析	42
二、风险防范措施	43
第十四章 结论与建议	44

第一节 结论	44
第二节 建议	44

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

*** 森林康养度假建设项目

二、项目建设地点

福建省***** 紫云村

三、项目建设单位

*** 人民政府

四、投资金额

6000 万元

第二节 项目开发背景

森林康养度假是以森林景观、森林空气环境、森林食品等为主要资源和载体，配备相应的养生、休闲、医疗及康体服务设施，开展以修身养心、调适机能、延缓衰老为目的的森林游憩、度假、疗养、保健、养老等活动的统称。

2017 年中央 1 号文件提出，大力改善森林康养等公共服务设施条件，充分发挥乡村各类物质与非物质资源富集的独特优势，利用“旅游+”、“生态+”等模式，推进农林业与旅游、文化、康养等产业深度融合。融合林业、旅游、文化、康养等的森林康养体系，随着我国从外延式扩张转向内涵式增长，从“砍树经济”转向“看树经济”，各地涌现出一批批最美森林、林业养生福地，人们热衷于到森林里去享受视觉盛宴，寻求健康。

随着我国森林康养产业对外合作项目的实施，森林康养基地建设技术标准体系将不断完善，这一朝阳产业定会有一个较大的发展。森林旅游康养目前尚处于从导入期向成长期过渡的阶段，总地来看，我国乡村旅游市场空间和需求潜力较大、发展前景良好。因地制宜地发展乡村森林旅游康养，对于解决“三农”问题、加快推进社会主义新农村建设、拓宽农民增收渠道、增加农民就业机会、提升农村精神文明程度、增强森林旅游康养发展的活力、都具有十分重要的意义。

一、国际森林康养度假产业发展概况

19世纪40年代，德国在巴特威利斯赫恩镇创立了世界上第一个森林浴基地，形成了最初的森林康养概念。目前，美国人均收入的1/8用于森林康养，年接待游客20多亿人次。在欧盟、日本、韩国等发达国家，森林康养的发展也呈方兴未艾之势。荷兰每公顷林地年接待森林康养参与者可达千人，韩国每年有1/5的人口参与到森林康养活动中来，日本几乎人人都参与森林浴。德国、日本和韩国等立足西医理论发展起来的现代森林康养，在理念、技术水平、标准及其认证体系方面日臻成熟。据了解，日本1982年从森林浴起步，截止2013年，共认证了57处、3种类型森林康养基地，每年近8亿人次到基地进行森林浴，森林康养产业得到迅速发展。韩国也是1982年开始提出建设自然康养林，已营建了158处自然休养林、173处森林浴场，修建了4处森林康养基地和1148公里林道，有较为完善的森林康养基地标准体系，并建立了完善的森林讲解员和理疗师等森林康养服务人员资格认证、培训体系。

森林康养体系无疑是目前最容易获得、也是最能够帮助人类修复身心、恢复活力的自然生态环境力量之一。森林康养产业在很多国家发展历史久远，在最近一百年内，几乎所有的发达国家都对森林康养进行了不同程度的研究和实践。现在森林康养已成为不少发达国家的主流趋势和经济支柱产业之一。

二、我国森林康养发展方向

国家林业十三五规划明确规定，我国2017年将全部停止天然林商业采伐，林业结构将迎来史无前例的革命性变化。同时人们对清新的空气、干净的水、健康的食品期望值愈来愈高。健康生态，成为人们当前生活新诉求。与之相伴生的森林康养产业在林区悄然兴起，成为新时期林业发展新业态。目前的森林康养大体分为：以野营、垂钓、采摘、森林探险、森林音乐、森林游戏等娱乐项目为主的深度体验型，以森林浴、森林瑜伽、森林太极、森林冥想、森林温泉等运动项目为主的强身健体型，以及以森林特色住宿、森林食疗、森林药膳、芳香疗养等养生为目的的疗养度假型三大类。

当然，国内森林康养产业尚处于起步阶段。四川、湖南等森林大省率先发展森林康养，整体布局，规划建设全面铺开，进行了如森林徒步、森林娱乐、

森林休闲旅游与森林医疗试验等的尝试。 首批国家森林康养试点机构于 2016 年 7 月份启动建设。森林康养产业的战略机遇和发展空间空前。

三、紫云森林康养度假概况

理区位良好的紫云村，交通比较便捷，是一个地貌奇特，山峦环抱的高山平原村庄，该村森林覆盖率达 83%。村域内有君子峰国家级自然保护区，五龙鼎省级森林公园，被誉为“绿海云都”和三明市的“后花园”。此外，长圳头自然保护小区亦为紫云村靓丽的生态名片，全区国土面积 公顷，其中林业用地 公顷，森林覆盖率 %，人口 40 万。发展森林康养产业有许多得天独厚的条件和优势。林内负氧离子含量超过人类宜居标准 6 倍以上。全区国家级、省级保护野生植物众多，具有较高观赏价值的野生植物 483 种、常用中药材原植物和具有一定药用功效的民间草药 658 种、风味独特的森林野菜类植物 232 种。有百年以上古树 2500 多株、古树群 27 处。丰富多彩的森林景观、沁人心脾的森林空气、清澈透亮的山溪流水、 健康安全的森林食品、 内涵浓郁的生态文化， 为开展以修身养心、调适机能、延缓衰老为目的的森林游憩、度假、疗养、保健、养老等活动，创造了优良的环境条件。发展森林康养产业，推进林业供给侧结构性改革，利用优越的环境条件，是确保紫云高水平全面建成小康社会的必然要求。

第三节 编制依据、原则及范围

一、编制依据

《旅游规划通则 (GB/T18971—2003)》

《旅游区 (点)质量等级的划分与评定》 (GB/T17775—2003)

《旅游资源分类、调查与评价》 (GB/T19872—2003)

《森林公园管理办法》林业部

《全国和区域旅游规划的方法》国家旅游局

《综合规划》世界旅游组织

《中华人民共和国森林法》

《中华人民共和国环境保护法》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国文物保护法》

《中华人民共和国水资源保护法》

《中华人民共和国水污染防治法》

《国民经济与社会发展第十三个五年规划纲要》

《国务院办公厅关于加强风景名胜区保护管理工作的通知》

《旅游发展规划管理办法》

《中国旅游业发展“十五”计划和 2015 年、2020 年远景目标纲要》

《福建省旅游条例》 2016 年

《福建省“十三五”旅游发展专项规划》

二、编制原则

(1) 积极贯彻执行国家基本建设的方针政策，严格执行国家和地方颁布的标准、规范、规定，使设计做到切合实际，技术先进，经济合理，安全适用；

(2) 重视优化设计方案工作，通过设计方案的论证来提高设计水平和降低工程投资额；

(3) “三废”治理措施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。排出物符合国家及地方的“三废”排放标准。

(4) 节能与降耗并重。

三、编制范围

本项目可行性研究报告编制范围主要包括明溪森林康养度假建设项目的背景及建设必要性论述、旅游、项目建设规模、主要建设条件、方案设计、项目投资估算、资金筹措方案等。

第二章 项目选址及主要建设条件

第一节 项目选址

一、选址原则

- (1) 符合***总体规划以及当地社会经济发展规划的要求；
- (2) 节约用地，少占耕地。建设用地应因地制宜，优先考虑利用荒地、劣地、山地和空地、尽可能不占或少占耕地，并力求节约用地；
- (3) 减少拆迁移民。各子项目工程选址应着眼于少拆迁，少移民，尽可能不靠近、不穿越人口密集的城镇或居民区；
- (4) 场地无洪涝危害，不应选在有害气体和烟尘影响较大的区域内，与噪声源及贮存易燃、易爆物场所的相关距离应符合有关部门的规定；
- (5) 有利于保护环境和原生态环境。

二、项目选址

本项目位于福建省*****的东南部——紫云村，该村属革命老区基点村，是福建省著名的“闽学村”。其距县城61公里，距乡政府所在地16公里，距三明市区27公里。全村总面积为8万亩，现有耕地面积3800亩，森林面积7.6万亩，森林覆盖率高，村域内有君子峰国家级自然保护区、五龙鼎省级森林公园等，生物多样性保护良好，素有“绿海云都”的美誉。

第二节 项目建设条件

一、地理区位较好

三明市是中国最绿省份的最绿城市，素有中国绿都之称。兴盛于南宋时期的传统儒学的代表学派之一“闽学”，就孕育在这块钟灵毓秀之地。

*****的紫云村，是一座位于海拔815米的高山盆地，其地处海峡西岸区西翼，临近厦门、福州、南昌等中心城市，空间距离较近，距三明市区27公里，地理区位优势明显。这里峰峦叠翠，紫云缭绕，是理学和闽学代表人物张载、杨时、罗从彦后人聚居繁衍之地。

第三章 项目建设可行性与必要性

第一节 项目 SWO 分析

一、优势分析

(1) 政策优势

国家对大力发展旅游业的政策导向为本项目在争取政策扶持上创造了良好契机；三明市政府关于加快旅游业发展的意见和 *** 政府的发展战略为本项目创造了市场发展空间。

(2) 环境优势

紫云村的自然环境和旅游资源的丰富基础，为本项目提供了得天独厚的大环境配套。

紫云村休闲农业资源、丘陵、自然水体及优越的森林植被，为本项目创造了差异化属性。

紫云村令人神往的、历史悠久的“闽学文化”为本项目彰显了新颖独特的主题。

(3) 此外，紫云周边旅游资源丰富，易于实现共享

紫云村所在的 *** 自然人文旅游资源富集、类型丰富多样，自然旅游资源的标志物有：玉虚洞天、聚龙禅寺、龟山故里、滴水岩、坪埠万春桥、夏阳紫云岩画等。这些丰富的旅游资源对紫云乡村旅游的发展既是机遇，又是挑战，如果紫云村能与周边地区资源整合，实现资源互补、市场共享、形象叠加，那么所带来的经济社会效益将是非常明显的。

二、劣势分析

(1) 紫云乡村旅游发展的接待设施落后，基础设施建设有待提高。

紫云的乡村旅游虽有了一定的发展，但仍处在较低的发展阶段，资金投入不足等主客观原因，使得与旅游配套的道路、供排水、供电不完善，停车场、医疗卫生等公共设施较落后，“农家乐”客房等住宿、餐饮接待设施条件差，安全、

卫生状况有待加强。

(2) 紫云乡村旅游产品形式单一，产品特色挖掘不够。

紫云乡村旅游的发展在很大程度上依赖自发生成，对本地传统的农业资源和民俗文化资源挖掘不够，使得乡村旅游活动主要停留在传统的观光、项目上，产品特色不明显，缺乏精品，旅游“六要素”功能不够匹配。这种形式单一的乡村旅游产品已很难适应现代旅游市场的需求，以致难以形成市场竞争力。

(3) 分散经营，旅游市场开发意识淡漠，营销观念尚未建立。

目前，紫云乡村旅游的发展基本上是自发发展的。表面上只有几家的“农家乐”分散经营，没有统一的经营管理，没有可以共同遵守的规章制度。这种分散式的经营方式很难保证游客的服务质量，很难控制游客的满意度，对于旅游将来的健康、有序发展将是极大的挑战。

(4) 促进乡村旅游发展的相关政策和法规函待完善。

目前，紫云村农民有开发乡村旅游的积极性，村政府对发展乡村旅游也制定了若干优惠政策和乡村旅游管理办法，但这些政策法规仍处探索阶段，应该在实践中不断总结完善，加快完善观光农业管理法规、乡村民俗文化旅游管理法规、“农家乐”管理等政策法规，在此阶段可以制定一些临时性的规章制度，来明确经营者、开发者、管理者和旅游者的责任和义务。

三、机会分析

(1) 建设社会主义新农村，全面推进“森林康养”来带的机遇。

国家旅游局提出“中国乡村游”，倡导“新农村、新旅游、新体验、新风尚”。希望通过乡村旅游的发展，扎实推进社会主义新农村建设，进一步做好“三农”工作的战略安排，更好地发挥旅游在建设社会主义新农村中的优势和作用。国家旅游局发展重点向乡村倾斜，为紫云森林康养度假的发展提供了较好的政策机遇。

(2) “城乡一体化”战略和“小城镇建设”为紫云村旅游业发展构建新平台。

在环保意识、健康意识得到加强的今天，城乡一体化更应该强调在维护生态环境不退化的基础上，实现农村生活质量向城市转变，实现“农民”从一种“身份”向一种“职业”转变。明溪小城镇建设将是城乡一体化进程中的重要支撑，通过“组团式”城镇建设，改善乡村的基础设施，提高农村宅基地的利用效率，

为乡村旅游的发展提供更多农业景观，使乡村旅游获得更多的自然开放空间。

(3) 国家节假日制度改革和新的带薪休假制度的实施。

国家推行带薪休假制度，并且新的节假日制度取消了“五一黄金周”，同时增加了清明、中秋、端午三个法定节假日。新的节假日制度改革对旅游业是显而易见的，长途旅游将会受其不利影响，而中短途旅游将会大受其利，并会新增若干次的中短途出行高峰。而乡村旅游的发展本身就是以短途市场为重要客源的，所以新的节假日制度的实施对紫云乡村旅游的发展是一大好机遇。而带薪休假制度的实施，对森林康养是以前的大好机遇。

(4) 从旅游业发展趋势来看，以文化、生态、康养、休闲为主题的乡村旅游市场前景广阔。

现代城市人常常处在一种“亚健康”的状态中，社会文化的多元性和自然生物的多样性在社会发展中不知不觉地丧失。都市人越来越需要寻找一个可以暂时脱离城市压力、摆脱城市环境、欣赏文化多样性和生物多样性的空间。于是，人们就产生了回归自然、回归生态的渴望，所以，以生态、休闲为主题的森林康养度假市场发展前景将会非常广阔。而且，将来休闲、康养、度假旅游将会取代观光旅游成为未来旅游发展的大趋势，这些都为紫云森林康养度假发展提供了时代的机遇。

四、威胁分析

(1) 产品替代性强，面对较为激烈的外部竞争。

单纯的“农家乐”、度假村休闲、果园、菜园采摘等体验活动在很多乡村旅游地都可以得到满足，乡村旅游项目本身就面临着比风景名胜区更为激烈的同质竞争，这就对紫云乡村旅游的特色化、服务优质化提出了更高的要求。

(2) 乡村旅游发展模式的挑战

近年来，全国各地大刮“乡村旅游风”，各个地区不考虑实际情况盲目上马，结果导致乡村旅游一阵风，“刮完”就“完”了，失败的多，成功的少。紫云乡村旅游的发展要根据自己的实际情况，解放思想，实事求是，寻求一条适合自己的发展模式。

(3) 兼顾长远利益与眼前利益、全局利益与局部利益的挑战。

保留乡村原始风貌和农业生态系统，更多是为城市人提供一个融入田园、森

林的自然空间，一定程度上制约了当地人的“自由发展空间”，怎样处理好这两对利益矛盾体的挑战，是紫云森林康养度假发展中面临的重要问题。建设紫云乡村旅游，其原生态自然和人文环境肯定会受到影响。所以，这种环境下发展以生态、休闲主题的乡村旅游挑战性挺大。

第二节 项目建设可行性分析

一、国家政策大力扶持，森林康养直接利好

2016年1月，国家旅游局发布《国家康养旅游示范基地标准》《国家人文旅游示范基地标准》《国家蓝色旅游示范基地标准》《国家绿色旅游示范基地标准》4个旅游行业标准，推动康养、人文、蓝色、绿色等旅游示范基地建设。

2016年2月，国家林业局森林旅游工作领导小组办公室（国家林业局森林公园管理办公室）印发《关于启动全国森林体验基地和全国森林养生基地建设试点的通知》，标志着由林业主管部门推动的全国森林体验基地和全国森林养生基地试点建设工作正式启动，各地政府积极响应，利用本地自然条件，大力推行森林康养产业试点，以期创造新产业经济，提升经济增长质量。

2016年5月6日，国家林业局正式印发《林业发展“十三五”规划》（以下简称《规划》）。《规划》提出要大力推进森林体验和康养，发展集旅游、医疗、

有的利好环境，“一带一路”“互联网+”等发展趋势为全省旅游业带来创业创新空间；从全省来看，随着中央支持福建加快发展的力度加大，政策叠加效应将进一步显现，福建省生态、开放、海洋等优势进一步凸显。省委九届十四次全会确立产业转型升级发展战略，九届十五次全会进一步明确贯彻“创新、协调、绿

0 - 3 8 P

总之，建设紫云森林康养度假设施建设项目可以推进项目所在地的旅游服务建设，推进文化旅游型、生态民族风情型、农田经济观光型、商贸型、休闲度假型等为体的社会主义新农村建设。这也完全符合中央提出的建设社会主义新农村的目标和要求，即：生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主的社会主义新农村，二者在目标上具有一致性。

第四章 市场分析

森林是人类的家园，打造“健康中国”离不开森林生态产业的支撑，只要大力发展森林康养旅游，才能拓展新业态、创造新产品。森林康养旅游已经成为一个社会关注的热点，值得深入研究，科学发展森林康养旅游，解决好相关的关键问题，森林康养旅游必将迅猛发展、势不可挡。

只有我国推行“天人合一”养生思想，也只有我国拥有底蕴深厚的养生文化和发达的养生产业，因此只要发挥这种特有的文化和产业的的优势，就能抢占战略制高点。

全方位、多元化拓展森林产业，从生态养生、运动养生、茶饮养生、药膳养生、理疗养生、文化养生及艺术养生等全面延伸森林健康养生产业链，形成森林健康养生产业化集群，强化景区养生功能聚合，打造森林康养旅游特色小村。

负氧离子，是真山真水真空气的重要养生指标，是森林健康养生旅游的重要资源条件。紫云负氧离子高达 丰富的地方，设置好养生旅游景点，可以让游客够享受到负氧离子的养生作用。

在国外，“森林康养”被纳入公务员公费医疗与福利的休假体系中，每个公务员每年均有 1-2 次机会带薪到各地森林去享受医疗与度假。据有关资料显示，德国在推行“森林康养”项目后，其国家医疗费用总支付减少 30%，国民健康指数总体上升 30%。

在老龄化加剧、生活压力大、空气污染严重的当下，森林康养开始受到关注，越来越多的人开始去最后一块净土——森林里，静心，养肺，森林旅游由游山、看水、赏景向健康养生转变。当前，森林健康养生旅游迫切需要强化战略引领、创新商业模式，突出主题特色、优化功能布局，夯实技术基础，打造产品体系。在建设“健康中国”、实现“中国梦”以及提升中国国际旅游核心竞争力的伟大征程中，森林健康养生旅游必将发挥越来越重要的作用

第五章

项目总体建设目标及建设规模

第一节 目标定位

发展康养旅游要着眼未来，将康养旅游作为未来旅游目的地建设的重要内容，增添个性化旅游服务与康养体验。坚持融合发展，紧密结合五大发展理念、供给侧结构性改革，增强康养旅游发展新动能。加强特色林业生态景观资源培育，重要森林资源保护、森林体验产品开发，森林体验环境监测与评价等关键技术研究。在经营管理过程中，认真选择和规划体验线路及区域，制定有效措施尽量把各种体验项目对生态造成的不利影响降到最低，打造出最好的天然氧吧、避暑胜地、观鸟天堂。

第二节 项目总体建设规模

本项目建设范围为紫云村村域范围，核心规划范围面积共 8.6 公顷，位于***** 紫云村杨坊饶厝坑，面积 129 亩。

第六章 项目设计方案

第一节 总体空间布局

一、一个公共服务中心

森林康养中心。

二、各功能区：

树木园、树木领养园、森林科普文化长廊、摄影绘画展示墙、森林浴场、森林体验频道、树屋木屋度假区、房车露营地、森林露营地、森林探险区、森林娱乐场、山地自行车运动、水上游乐园、森林采摘园、森林餐厅、户外拓展训练基地。

第二节 发展策略

一、文化发展策略

通过森林科普文化长廊、摄影绘画展示墙，使旅游者返璞归真，享受大自

验、民俗观光、生态旅游、科学考察和休闲养老为一体的乡村休闲旅游综合体。

第七章 环境保护

第一节 编制依据和原则

一、编制依据

- 《中华人民共和国环境保护法》；
- 《中华人民共和国污染防治法》；
- 《环境空气质量标准》（GB3095—1996）；
- 《大气污染物综合排放标准》（GB 16297—1996）；
- 《污水综合排放标准》（GB8978—1996）；
- 《声环境质量标准》（GB3096—2008）一类区标准；
- 《建筑隔声评价标准》（GBJ121—88）；
- 《建筑施工场界噪声限值》（6812523-90）；
- 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）。

二、编制原则

- (1) 符合国家环境保护法律、法规和环境功能规划的要求；
- (2) 坚持污染物排放总量控制和达标排放的要求；
- (3) 坚持环境保护“三同时”原则，即污染防治设施应与项目的主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用；
- (4) 力求环境效益与经济效益相统一。研究环境保护治理措施时从环境效益与经济效益相统一的角度分析论证，力求环境保护治理方案技术可行及经济合理；
- (5) 注重资源综合利用，对项目建设过程中产生的废气、废水、固体废弃物，提出处理或再利用方案。

第二节 项目场址环境现状

本项目周边区域无较大的污染源，周边环境状况良好，适合项目的建设。

一、环境空气质量

项目区域内主要大气质量符合《环境空气质量标准》（GB3095—2012）的二级标准。

二、地表水、地下水

该区域地表水满足《地表水环境质量标准》（GB3838—2002）的Ⅲ类标准。

三、声环境

紫云乡村旅游设施建设项目环境声环境良好，景区景点和居民区白天噪声可达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）一类区标准，夜间环境噪声未见人们活动的影响，住要是水声、虫鸣、蛙叫引起，度假区未受到人为的噪声污染。噪声来源主要是生活噪声、建筑噪声和交通噪声。项目区域声环境噪声等效声级符合要求。

第三节 项目建设与运营对环境的影响

一、项目建设过程中对环境的影响

(1) 大气污染物。主要是场地开挖、余土装运等施工过程中产生的建设扬尘以及运输车辆排放的尾气，污染物包括 TSP、NO₂、CO；

(2) 噪声。主要是由推土机、装载机、搅拌机、挖掘机、电锯等施工机械产生，特别是夜间施工对周围环境造成较强烈的噪声污染，噪声级别一般为70—100dB(A)；

(3) 固体废弃物。主要是来自施工过程中弃、余土，废弃砖石，混凝土碎块及其它建筑废弃物，还包括一部分生活垃圾；

(4) 污水。主要是施工用水排放和施工机械产生的含油废水，以及施工人员生活污水，污染物包括 BOD₅、COD_{Cr}、油类等。

(5) 生态环境的影响。本项目土石方填挖将使场地植被遭到破坏，地表裸露，从而使局部生态结构发生一定的变化。裸露的地面被雨水冲刷后将造成水土流失，进而降低土壤的肥力，影响局部水文条件和地表生态系统的稳定性。

二、项目运营过程中对环境的影响

本项目建成后运营期间，不存在严重污染源排放的问题，但随着观光、旅游人数的增加，生活垃圾为主要污染源。

(1) 废气。一是汽车排放的尾气，主要污染物为 NO₂、CO、HC及悬浮颗粒等；二是各餐饮点厨房排放的油烟；三是柴油发电机房的废气排放，污染物排放为间歇式，仅在停电期间柴油发电机运行期间才会产生，主要污染物为 NO₂、CO、HC及悬浮颗粒等；四是常压燃油热水机房烟气。

(2) 废水。主要为游客所产生的生活污水以及办公污水，污染物包括 SS(悬浮物)和 COD(化学需氧量)等。

(3) 固体废弃物。主要有游客产生的一些随手丢弃的垃圾废物和生活垃圾，以及工作人员的办公垃圾。

(4) 噪声。本项目噪声因素有集中空调设备、风机、水泵、柴油发电机等动力设备噪声，停车场汽车启动时噪声，施工噪声，其声一般在 60—90dB(A)之间。

第四节 环境保护措施

一、建设期环境保护措施

(1) 控制尘源：施工中尽量减少地表裸露，爱护植被，及时修复因施工损坏的地表植被保护环境；

(2) 干燥时节应当对项月施工场地和材料运输道路配备洒水设施，使作业表面有一定的湿度以减少粉尘飞扬；总体布置时尽量考虑施工过程中填方和挖方的平衡，以减少上方的工程量和运输量；搅拌设备应加装二级除尘装置并设置在远离居住区的地方；对进出景区车辆限速行驶，并及时清扫路面，防止二次扬尘。

(3) 施工场地应设置沉淀池处理所排污水，施工人员产生的生活污水经隔油、沉淀后排放；

(4) 尽量使用低噪声的施工设备，避免或少用噪声大的设备，尤其应避免噪声大的工程在夜间施工；

(5) 尽量缩短施工工期，施工机械运转、车辆进出以及强光照明等尽量避免在 22:00 点以后到 6:00 点以前进行；

(6) 倡导文明施工，及时协调解决施工过程中产生的对环境有危害的问题。

二、运营期间环境保护措施

(1) 大气环境保护措施。

对项目区附近各接待设施及餐饮点的厨房油烟经静电过滤器等处理后排放，严禁用排气扇排出未经处理的油烟。度假区内禁止使用燃煤锅炉。

对汽车尾气排放严格执行国家标准。主要包括机动车和停车场所两个方面。各种营运车尾气污染物要符合相关标准，禁止尾气排放超标的机动车辆进入度假区。

(2) 水资源保护措施

为防止水体的富营养化。对于景区区内产生的污水（一般为生活和办公污水），排入建筑室外化粪池，经化粪池处理后，排入室外污水管网。收集送至项目区西南角新建污水处理站进行处理，达标后排放。污水处理站建设规模为日处理生活污水 9.5 吨。另在规模小、距离其它地区相对较远的独立闭塞的片区。

根据旅游客流的特点，在旅游旺季，可考虑增一设定数量的流动厕所。

(3) 噪声与振动防治措施

为减小噪声对环境的影响，室外风冷热泵机组选用低噪音设备，采用设置隔声屏、减振器以及冷凝器风机出口安装消声器等消声隔振措施，以减少噪声对本工程及周边景区人员活动场所的影响，达到噪声控制要求。

空调机组及其它设备、基础均设减振垫，进出风管连接均设软接头，管道支吊架均采用减震吊架，穿越机房的洞孔均用不燃材料封堵密实，送、回风干管均设消声器。

水泵等设备在选型上考虑低噪声高效率的进口设备，水泵基础设减震垫，管道连接装软接头，管道吊架采用减震吊架。

空调机房与其他房间均用隔墙分隔，机房采用防火隔声门，内墙粘贴吸声材料（矿棉吸音板）。

(4) 固体废弃物防治措施

为防止生活和办公垃圾乱堆乱放带来的负面影响，对垃圾采取分类收集法，即：有毒有害垃圾（废电池等）；可降解类垃圾（剩饭、菜叶等）；难降解垃圾

(塑料、木、石等)。各类垃圾由环卫部门统一分类收集，分别进行处理、处置；

建筑物走廊内、道路两侧等人流较大的活动场所应配备新颖的与周围环境相协调的个性化垃圾桶。垃圾桶按可回收与不可回收两种类型设计；不得让固体废弃物直接进入水体污染环境，从而带来更大危害。

第五节 结论

本项目设计合理，建设及运营过程中产生的废水、废气、噪声、固体废弃物经处理后可达到国家排放标准。 项目环保措施 6

第八章 节能

第一节 建筑节能设计

一、设计依据

- 《民用建筑设计节能标准》（JCJ26-95）
- 《民用建筑热工设计规范》（GB50176-93）
- 《公共建筑节能设计标准》GB 50189—2005
- 《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》（JCJ 134-2001）
- 《外墙外保温工程技术规程》JGJ144—2005
- 《外墙外保温建筑构造（一）》（赣 02SJ102-1）
- 参考三明市建筑节能设计有关指标参数

二、建筑节能设计

（1）本项目建筑采用《民用建筑节能设计》等标准进行建设，根据建筑功能要求和当地的气候参数，科学合理确定建筑朝向、平面形状、空间布局、外观体型、间距、层高，选用节能型建筑材料、保证建筑外围护结构的保温隔热等热工特性，最大限度减少建筑物能耗量。

（2）加强建筑物屋顶保温，其总热阻满足相关标准的要求。

（3）尽量减少门窗的面积，使用绝热性能好的外窗，改善门窗绝热性能，有效阻挡室内空气与室外空气的热传导。提高门窗的气密性：采用密闭性良好的门窗。通过改进门窗产品结构，如加装密封条提高门窗气密性，防止空气对流传热。

第二节 给排水节能

本项目实行分区供水，地下建筑以及三层以下的建筑由管网直接供水，其余部分由变频供水组泵供水，充分利用了管网水压供水区域划分合理，满足供水要求的同时，具有较好的节能效果。

使用节水型生活用水器具和配水器材，坐便器按照《坐便器用水效率限定值及用水效率等级》[GB 25502-2010]规定的二级标准配置。节水水嘴应满足《水嘴用水效率限定值及用水效率等级》GB25501的要求；节水淋浴器应满足《淋浴

器用水效率限定值及用水效率等级》 GB 28378的要求；节水小便器应满足《小便器用水效率限定值及用水效率等级》 GB 28377的要求。

采用严密性的阀门。阀门是建筑给排水中最常用的配件之一，其类型和质量的好坏也能影响用水的质量。一般来说，闸阀的严密性高于蝶阀，截止阀的严密性高于闸阀，因此项目选用给排水的阀门采用截止阀，防漏效果更好。

此外，项目注重废水利用，根据项目自身的特点，对废水采用酸化水解——厌氧消化处理工艺，充分利用其能耗低、处理效率高、耐负荷等特点产生沼气，产生的沼气可作为热源使用，酸化水解后的废液是很好的有机肥料。

第三节 电气节能

一、变压器节能

(1) 本工程变压器采用节能干式变压器，负载损耗小、噪音低。

(2) 各变压器设计负荷率控制在 80%左右，有利于降低损耗。

二、供配电系统

(1) 合理选择电压等级，从而实现系统节能。

(2) 合理设计变压器容量、台数，便于管理人员根据负荷情况确定投入台数，减少不必要的损耗。

(3) 设置调谐滤波电容器组，实现自动补偿，减少无功损耗，并可有效抑制谐波污染。

(4) 变电所靠近负荷中心，供电半径控制在 200 米内，减少了铜材消耗。

三、照明设备和低压电器的节电

(1) 公共部位的照明采用高效光源、高效灯具和节能控制措施。

(2) 照明节能：办公室内照度设计要求值为 $300lx$ ， $LPD < 11W/m^2$ ，休息厅内 $LPD < 13 W/m^2$ ，门厅内 $LPD < 15 W/m^2$ ，走廊内 $LPD < 5W/m^2$ 。

(3) 通过合理的控制方式、采用节能照明开关等方式实现节能。

(4) 注意三相负荷的平衡，减少零序电流。

(5) 采用具有节电效果的低压电器。

(6) 按工况合理选择风机及水泵容量并采用现场或系统的节能控制措施。

此外，通过 BAS对机电设备、照明进行优化控制，节能环保。

第四节 暖通节能

空调主机采用环保冷媒且其能效比满足 《公共建筑节能设计标准》 的相关要求。通风机、水泵等设备均选用效率较高的设备，均满足《公共建筑节能设计标准》的相关要求。

第九章 项目组织与管理

第一节 工程项目管理

建设项目是一个系统工程，由于系统工程有其内在的规律，需要通过与之相适应的管理模式、管理程序、管理方法、管理技术去实现。就是说，需要有专门从事工程项目管理的组织为之服务。这种组织应该有与项目管理相应的功能、机构、程序、方法和技术；有相应的资质、人才、经验，能够为业主提供最优秀的项目管理服务，能够为业主创造最大限度的效益。

第二节 组织机构与职能划分

采用先进的劳动组织形式，可以科学地组织人们进行劳动，合理的使用劳动力，调整不合理的人员结构，正确处理劳动者之间的分工与协作，充分发挥劳动者的技能和积极性，保证园区正常运行，提高经济效益。为此，实行权责对等原则和命令统一原则。

实行总经理负责制和逐级管理，逐级考核的直线分层次管理体系。公司内设游客管理部、综合部、景点开发部、种植技术部、财务部。依靠有效的激励机制和制约机制，坚持自主管理，以人为本，以服务质量为中心，以责任为纽带，鼓励不断创新。走中外结合，传统与现代相结合的管理之路。

第三节 劳动定员

根据经营管理的需求。本着高效、精简、合理的原则进行人员配置。以较少的人员，较高的工作效率来保证劳动生产率的提高。根据项目的特点，服务人员和安保人员实行三班制，管理人员实行一班制，每班工作 8 小时。

第四节 经营管理措施

本项目经营方式采取灵活多样的形式，在以提高经济效益为前提的条件下，最大程度地发挥经营者的积极性和主动性，为企业、社会创造更多的经济效益和社会效益。

第五节 技术培训

采用一专家讲授、现场观摩、电视录像、网络、报刊杂志等方法和措施开展培训工作。培训内容主要是森林康养知识和服务技能、环保知识等方面的相关知识和技术。每年开展技术培训 1~2 次。为了适应国际市场的发展需要，选拔部分高级技术人员，尤其是管理人员和专业技术人员，有计划地选派到国内有关专业院所或有关单位进行短期专业培训。

第十章 项目劳动、安全、卫生与消防

第一节 编制依据及采用的标准

《中华人民共和国安全生产法》（中华人民共和国劳动部令第 70 号）；
 《中华人民共和国职业病防治法》（中华人民共和国劳动部令第 60 号）；
 《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》（劳动部 1996 第 3 号令）；
 《建设工程安全生产管理条例》；
 《特种设备安全监察条例（国务院令〔 2003〕第 373 号）；
 《工业企业设计卫生标准》（CBZ 1-2010）；
 《电气设备安全设计导则》（GB/T25295-2010）；
 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
 《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）；
 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）。

第二节 劳动安全

本项目保护安全的重点在于游客人身安全及火灾预防。紫云部分地段安装扶手、栏杆等安全防护设施，并设置醒目的安全提示牌，在人员熙攘场所安排必要的保安力量，搞好服务。建筑物要保证足够的通风量，设置应急照明系统、备用发电系统及报警通讯系统，并安排专职保卫人员负责紧急情况下的人员疏散。

第三节 自然灾害危害因素分析及防范措施

一、抗震

根据《全国城镇地震烈度区划表》所示及《构筑物抗震设计决范》（GB50191-2012）规范要求，建、构筑物按 7 度地震烈度设防严格按有关抗震设计规范进行抗震验算。

二、防雷及防雷接地

根据《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）要求，全厂防爆区域内的建

筑物按第二类防雷建筑物设计，设置避雷带或避雷针，其余建筑物按三类工业防雷建筑设计。电气设备的接地与防雷共用同一接地装置，其接地电阻小于 1 欧。

第四节 消防系统

一、编制依据

《中华人民共和国消防法》（1998年9月1日施行）；

《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（2001年，公安部令第61号）；

《建筑工程消防监督审核管理规定》（公安部第30号）。

二、设计采用的标准和规范

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；

《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；

《建筑防雷设计规范》（GB50057-2010）；

《泡沫灭火系统设计规范》（GB50151-2010）；

《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2007）；

《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）。

三、消防设计原则

消防是设计的重要组成部分，是保证安全生产的前提，本设计贯彻“预防为主、防消结合”的消防方针，设置健全的管理组织机构和严格的规章制度组成的全方位消防体系。

四、总平面消防设计

本工程室内外消防按最高级体积最大的建筑面积设计。办公综合楼室外、内消火栓用水量分别为 20L/s 和 15L/s（室内每根消防竖管的最小流量 10L/s，每支水枪最小流量 15L/s）同一时间火灾次数按 1 次考虑。火灾延续时间 $T=2\text{hr}$ 。在旅游综合楼和宾馆地下一层车库设置自动喷水灭火系统用水量为 30L/s，火灾延续时间 $T=1\text{hr}$ 。

在地下车库内设置消防水泵房，内设置消防水池（ 200m^3 ），消火栓加压

泵，喷淋泵，屋顶设置 18m³消防水箱。生活、室外消防给水采用合用管网，按有关规范要求沿道路一侧布置 4 座地上式室外消防栓。

第十一章 项目招投标

第一节 总则

依据《中华人民共和国招标投标法》、《福建省招标投标条例》以及相关法律法规的规定，对该工程项目勘察、设计、施工、监理、重要设备和材料的采购必须通过招标来选择，招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实、信用的原则进行。

第二节 招标

一、招标组织形式

本工程项目的勘察、设计、施工、监理、重要设备和材料的采购活动采用的招标组织形式为有相应资质的招标代理单位承担。

二、招标方式

本工程项目勘察、施工、监理、重要设备和材料的采购活动采用的招标方法为公开招标，择优选择中标单位。

三、发布招标公告

招标公告应当通过省或市相关部门指定的报刊、信息网络或者其他媒介发布。

四、编制招标文件

招标文件中确定的建设标准、建设内容、投资总额，必须与批准的范围一致。招标人在发出招标文件五个工作日之前，应当将招标文件报有关行政监督部门备案。招标文件应当载明以下内容：

- (1) 招标人的名称和住所；
- (2) 项目的名称和招标内容；
- (3) 项目的资金来源和落实情况；
- (4) 项目的数量、规模和建设起点；

- (5) 项目的完成期限；
- (6) 项目的技术要求和质量要求；
- (7) 对投标人的资格要求；
- (8) 投标文件递交的地点和截止时间；
- (9) 投标报价要求；
- (10) 评标标准和方法；
- (11) 投标有效期限；
- (12) 投标文件的正副本数量；
- (13) 合同的主要条款；
- (14) 开标的时间和地点；
- (15) 需要载明的答疑、现场勘察等其他事项。

投标人对招标文件有疑问的，应当在提交招标投标文件截止时间十七日前向招标人提出。招标人应当在投标文件截止时间十五日前以书面形式或者召开投标答疑会的形式向所有投标人进行一致的解答。

第三节 投标

投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件，招标人收到投标文件后，应当向投标人出具标明签收人和签收时间的凭证，并妥善保管投标文件。在开标前，任何单位和任何人均不得开启投标文件或破坏其密封。

第四节 开标、评标和中标

(一) 开标应当在招标文件确定的时间、地点公开进行。开标由招标人主持，邀请所有投标人参加，并接受有关行政监督部门的监督。

(二) 开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由招标人委托的公证机构检查并公证，经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标价格和投标文件的其他重要内容。招标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收到的所有投标文件，开封时都应当众予以拆封、宣读。开标过程应当记录，并存档备查。

(三) 投标文件有下列情形之一的，由评标委员会按废标处理：未加盖招标人公章及未经法定代表人或者其委托代理人签字的；超过招标文件规定的项目完

成期限的；附有招标人不能接受的条件；明显不符合技术规格、技术标准要求的；以联合体方式投标而无共同投标协议的；以他人名义投标；采取不正当手段谋取中标的；其他不符合招标文件实质性要求的。

（四）评标由招标人在三明市重大项目管理办公室依法组建并随机抽取的评标委员会负责。评标委员会应当在开标前二至四小时随机抽取。其名单在中标结果确定前应保密。

评标委员会由招标人和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为五人以上单数；其中技术、经济等方面的专家人数不得少于成员总数的三分之二。

（五）评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。评标委员会成员不得私下接触投标人及其代表人或者与招标有利害关系的其他人，不得收受投标人、中介人，其他利害关系人的财物或者其他好处，不得透露对投标文件的评审、比较和中标候选人的推荐情况。

（六）评标委员会经评审，认为所有投标都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标。所有投标被否决后，招标人应当按规定进行重新招标。

（七）评标委员会经过评审，排行第一的投标人为中标人。

（八）中标人确定后，投标人应当向中标人发出中标通过，并同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

（九）招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标文件要求中标人提交履约保证金的，中标人应当提交。

（十）招标人在确定中标人之日起十五日内，向项目审批部门和行政监督部门提交招标投标情况的书面报告。书面报告应当包括以下内容：招标方式和发布招标公告的媒介；招标文件的重要内容；评标委员会成员名单和评标报告；中标结果；招标投标活动中其他应说明的重要事项。

（十一）中标人应当按照合同的约定履行义务，完成中标项目。中标人按照合同约定或者经招标人同意，可以将中标项目部分非关键部位工程转让，但不得再次分包。

（十二）未经招标人同意，中标人不得在中标后调换投标文件中确定的项目负责人和重要技术人员。

第十二章 项目周期与进度安排

一、项目周期

2017 年-2020 年

二、工程进度安排

序号	工程或费用名称	实施时序
一	一期建设	
	森林康养中心	2017 年-2018
	森林浴场	2017 年-2018
	水上娱乐项目	2017 年-2018
	广场铺装	2017 年-2018
	树木园	2017 年-2018
	树木领养园	2017 年-2018
	森林科普文化长廊	2017 年-2018
	摄影绘画展示墙	2017 年-2018
	森林体验步道、	2017 年-2018
	沿线绿化整治	2017 年-2018
二	二期建设	
	树屋木屋度假区	2019 年-2020
	房车露营地	2019 年-2020
	房车露营地	2019 年-2020
	森林探险区、	2019 年-2020
	森林娱乐场	2019 年-2020
	山地自行车运动	2019 年-2020
	森林采摘园	2019 年-2020
	观鸟基地	2019 年-2020
	户外拓展训练基地	2019 年-2020

第十二章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算

一、投资估算依据

《国家农业综合开发项目和资金管理暂行办法》财发字 [1999] 1 号；
《国家农业综合开发项目和资金管理暂行办法》若干条文的解释 ；
财发 [2000] 57 号关于印发《农业综合开发财务管理办法》的通知 ；
《国家农业综合开发办公室关于印发〈国家农业综合开发多种经营项目可行性研究报告编写大纲〉的通知》（国农办 [2002]175 号文）；
建安工程：参照《福建省市政工程计价定额》、《福建省建设工程费用定额》，并结合当地实际情况进行估算 ；
设备采购：根据现行市场价格和设备生产厂家报价。

二、估算范围

本项目投资估算包括：建筑工程费、苗木购置及引种费、人工种植费、工程其它建设费用、基本预备费等全部工程费用。

三、项目建设投资估算

6000 万元

第二节 资金筹措

本项目所需资金 6000 万元，需申请银行专项基金贷款 2400 万元，企业自筹 3600 万元。

第三节 资金使用和管理

项目承办单位将严格控制财政资金的使用， 确保资金安全。专款专用提高资金使用效益，按照相关规定执行。

第十三章 财务分析

第一节 财务评价

本项目财务评价依据为《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《建设项目经济评价方法化工行业实施细则》以及行业现行的财税制度编制等。

项目计算期按 4 年计，建设期 4 年。项目投产的第二年达产 750 万元。本项目财务基准收益率融资前税前为 12%，项目资本金财务基准收益率为 10%。

第二节 费用与效益估算

一、总成本费用

(1) 客房支出、餐厅原材料购置、苗木购置与引种等项目占营收收入的 20%，

本项目企业所得税按 25%。项目年均所得税 237.5 万元，税后利润 712.5 万元。

三、财务分析

(1) 盈利能力分析

经过对主营业务净利润率、销售净利率、销售毛利率、净资产收益率等主要盈利能力指标的分析，认为项目具有较高的盈利能力。

(2) 财务生存能力分析

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出。从经营活动、投资活动和筹资活动全部净现金流量看，计算期内各年现金流入均大于流出。因此。项目具备生存能力。

四、结论

因此，从本项目财务评价主要指标分析，项目在财务上是可行的。

第十三章 社会效益与风险分析

第一节 社会影响评价

紫云森林康养度假项目建设符合国家产业政策和区域性经济规划，适合当地经济发展要求。项目建成后能促进三明市旅游的发展，满足日益增长的城乡居民休闲生活的需求，将为三明市生态乡村休闲旅游提供巨大的支持，通过集中开发、保护、种植、特色养殖等多层次、多角度的旅游设施打造，给广大旅游者提供一个多层次的休闲环境，同时有助于生态保护和环境优化，使环境恢复魅力，永保山川秀丽；另一方面改变了传统的农林生态结构，优化了农林经济的组合，开拓农林和土地被利用的新领域，强化农林自我积累、自我发展的运行机制，增加农林产品的商品量和农林附加值，加速传统农林向现代新型休闲农林的转变，是振兴农村经济、优化农林结构的有效措施。

项目建成后，将新增大量就业岗位，带动当地农民发展旅游相关经济产业帮助农民增收，能极大的缓解当地返乡农民工就业压力，可帮助当地农民贫困户脱贫致富。同时项目为农民旧房改造美化多户，极大的改善了紫云村农民的生活居住环境，为紫云秀美山村的建设奠定了良好的基础。

第二节 社会评价结论

紫云森林康养度假项目的建设可完善当地休闲旅游体系，提高三明市城市形象，完善城市休闲旅游功能，促进当地就业，帮助农民脱贫致富。项目启用后将更好地促进经济社会全面发展，推动和谐社会的构建，具有积极的社会效益。

第三节 风险分析

一、风险因素识别及程度分析

本项目是具有公益性质的城市公共休闲设施建设项目，与其它行业建设项目在风险因素识别方面存在显著区别。根据旅游行业特点以及公司的运作设想，结合以往工程项目建设、城市公共设施项目建设的实际经验，实施本项目的风险主要因素及风险程度分析如下。

(1) 政策风险

本项目项目需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规有可能会影响到项目的建设。由于得到政府的鼎力支持，相关的手续可尽快办妥，政策风险对本项目而言属一般风险。

（2）资金风险

资金风险指建设项目资金供给的中断或延误给项目建设带来的风险。本项目的开发需要大量资金，项目资金是否能及时到位，存在一定的风险因素。因此，项目资金及时、妥善解决和合理安排对于项目的顺利建设显得尤为重要。资金风险可谓为本项目工程主要的风险。

（3）工程风险

工程风险指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。尽管项目建设所在地的地质水文稳定，项目工程方案变动的可能性较小。项目工程建设期较长。项目的某些费用支出可较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。工程风险对本项目而言属于中等程度的风险。

（4）投资估算风险

投资估算风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，各种费用、费率等的提高。对于此项目而言，估算风险属一般风险。

二、风险防范措施

（1）项目政策风险的防范，一方面需要研究、关注相关的政策及其变动，以便根据变动了的政策作出有利于项目建设的措施和行动，另一方面则要尽快实施项目建设，减少因政策变动而给项目建设造成的不利后果。

（2）项目资金风险的防范关键在于项目资金的落实。

（3）项目工程量的增多以及施工工期的延长是造成项目工程风险的主要原因。因此，工程风险的防范既需要要探清项目场地的地质水文状况，也需要在设计阶段全面考虑工程风险因素，施工阶段精心组织施工、保证施工按时按质按量的完成。还需要在实际中采取针对性的措施，避免或降低工程风险的危害。

（4）投资估算风险的防范需要在估算时考虑人工、材料等费用、费率上涨的可能性，并预留涨价费并尽早实施项目建设。

第十四章 结论与建议

第一节 结论

项目符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2001本）》（修正版）。是当前国家重点鼓励发展产业。其建设符合国家产业政策和行业发展规划，市场前景广阔。

该项目有利于完善康养度假旅游体系，促进“旅游产业”发展。项目的建设符合国家经济社会发展的总体规划和行业规划。

通过该项目的建设，有助于吸收大量剩余劳动力，并且帮助紫云村农民脱贫符合我国现有政策，有助于社会经济的发展。

该项目各项财务评价指标良好，项目的实施在经济上是可行的，有一定的经济效益。

综上所述，本项目的建设符合国家及地方的政策规划，投资方向正确，可操作性强，具有巨大的社会效益和一定的经济效益，不仅是可行的，而且是十分必要的。

第二节 建议

本项目的风险在于建筑工程上面。如何将一个好的项目转化成社会效益工程环节对本项目来说至关重要。建议加强工程管理人才的引进。建立科学的施工管理流程、外部聘请一专业务实的监理队伍，确保本项目优质、高效的工程形象。

第一，项目要尽快落实设计、勘察、环评等工作。对作为公用的人口集中场所的紫云乡村旅游区建筑，建设标准必须要高于当地一般民用建筑，要具有较高的抗震等级。

第二，应本着规范、节约的原则，在建设过程中切实做好设计、施工、监理、采购等工程招投标工作，并加强工程质量管理，建立完善的旅游建筑安全评估、质量检验认证、标准等级达标检测等程序，确保项目按时建成投入使用。

第三，在工程建设中，应注意文明施工，尽量维护原有的生态环境。并加强施工管理，力求减少对环境的污染和对周边居民的影响及对主干交通的影响。

第四，加强项目资金的管理和建设成本的控制，确保资金的合理使用，设立

专门的专款帐户，在保障资金合理使用方向上，建议将由财务部门在银行设立专户，实行专款专用，立项审核制，根据项目各期资金使用计划按数投入，坚持做到使用前审批，使用后检查验收。并由财务部门及时将各期资金投入情况向有关部门和领导汇报。实行报账制管理。定期接受当地财政部门、审计部门等有关行政主管部门的审查。确保项目资金的安全可靠、合理使用，杜绝挪用、占用、滥用项目资金的现象。

第五，项目建设将大大提升当地旅游事业的发展。社会效益明显，建议政府给予大力支持。