

农业旅游园区建设的可行性分析

温芳,陶卓民

(南京师范大学地理科学学院 210097,江苏 南京)

[摘要] 近年来,农业旅游迅速发展,许多农业旅游园纷纷建立,因此对农业旅游园建设的同行性研究已成为需.简要阐释了农业旅游园区建设可行性分析的含义,分析了影响农业旅游园区建设的因素,并在此基础上重点阐述了农业旅游园区建设可行性分析的主要研究内容.

[关键词] 农业旅游园区,建设,可行性分析

[中图分类号] F590, [文献标识码] A, [文章编号] 1001-4616(2004)03-0106-05

1 农业旅游园区建设可行性分析的含义

1.1 可行性分析的概念

所谓投资项目的可行性分析是指运用现代化的科学技术手段和方法,对构成项目的各生产要素的最佳组合进行测定与确认,使其与项目所处的外部环境相协调的一系列分析、论证过程.其目的是为了项目开工建设与生产经营提供依据,是项目建设前期准备工作的关键阶段.

可行性研究在国际上始于 20 世纪 30 年代美国对田纳西河流域的开发,经过完善与发展已形成一套比较完整的理论.1979 年该理论开始引入中国,用于工业投资建设项目的早期经济技术分析.经过数年的时间检验,并伴随着我国的一系列重要的改革与发展,可行性研究理论的应用越来越广泛,从开始仅用于工业项目向商业、房地产、旅游等各个行业发展.

1.2 农业旅游园区建设可行性分析的含义

农业旅游园区建设可行性分析是可行性研究理论在农业旅游开发中的应用,主要是园区建设前期对拟建项目的技术、经济、安全及组织管理等方面进行详细的调查研究与分析论证,以确定该项目是否可行,为投资者或政府部门提供可靠的依据.

旅游农业项目在国外已被列为风险投资行列,据估计,其失败的可能性在 60% 以上(Stephen J. Page, 1997).因此对农业旅游园区的建设进行可行性分析具有非常重要的现实意义,可行性分析的成果可为园区建设决策提供依据,一旦该项目付诸实施,又可为项目融资、向金融机构申请长、短期贷款提供重要依据.此外,可行性研究成果还是园区建设项目的纲领性文件,有利于园区开发部门与其他相关部门签定各种协议与合同,诸如土地使用协议,供用电、水、汽合同等,同时,还有助于开发部门向当地政府或主管部门申请各种审批手续,使项目建设得以快速、顺利进行.

2 农业旅游园区建设的影响因素

影响农业旅游园区建设的因素有很多方面,概括而言其主要因素有:客源市场和交通条件、区域经济发展水平、旅游资源因素以及决策者行为.

2.1 客源市场

农业旅游园区要求选址在经济发达、流动人口多的大城市和特大城市的郊区,以保证有良好的客源市场条件.如深圳市海上田园风光旅游区选址在深圳西部海岸的 24 km² 的“三高”水产基地,是一个集水产养殖、水上观光和水上游乐于一体的生态农业综合景区,经济发达、有着大量流动人口的深圳为其提供了丰富的客源.

收稿日期:2003-10-11.

基金项目:南京农林局农家乐旅游发展规划资助项目.

作者简介:温芳,女,1979-,南京师范大学地理科学学院在读硕士生,主要从事旅游管理与规划方面的学习与研究.

E-mail: zwcg155@sohu.com

2.2 交通条件

农业旅游园区所在的区域除了客源市场条件好以外,还必须有良好的交通条件,也即可进入性(accessibility)要好。所以农业旅游园区要考虑选址在主要公路干道旁,第一节省道路投资,第二是易于利用社会交通运输能力,第三是主要公路干道视野开阔,农业旅游园可以向经过公路干道的旅客展示标志性景点,不断强化旅游形象,吸引游客。

2.3 区域经济发展水平

区域经济发展水平在两方面影响旅游农业园的发展,一方面是投资规模,另一方面是游客的消费水平。农业旅游园是一种高投入的旅游项目。一般而言,只有在区域经济比较发达的地区,才具备较大规模的投资能力。此外,经济发展水平较高的区域,其居民的收入和游客的消费能力均较高,这会直接影响到农业旅游园区的经济效益。

2.4 旅游资源因素

旅游资源是旅游业存在和发展的客观条件,它对农业旅游园区的建设尤为重要。优美的风景、有趣的地貌和生物、清新的空气和洁净的水源以及优良的地质条件、适宜的气候条件都是建设农业旅游区的必备条件。

2.5 决策者行为

决策者行为关系到两个层次:一个层次是投资者的决策行为,另一个是政府的决策行为。

2.5.1 投资者决策行为

投资者决策行为首先是宏观区位的选择,它从投资规模和主题选择两个方面影响农业旅游园的发展。

2.5.2 政府决策行为

目前,各地政府都将旅游业摆在发展第三产业的重要位置,因此各地政府对旅游投资都给予扶持和优惠政策,甚至在基础设施方面给予配套,这对旅游农业园区的经营成本有很大影响。

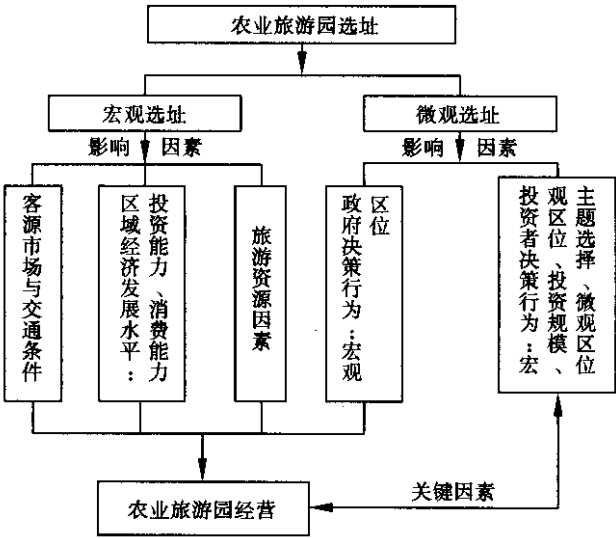


图 1 农业旅游园发展影响因素系统分析

3 农业旅游园区建设可行性分析研究的主要内容

可行性研究是一项涉及多学科、多领域的综合性工作,内容广泛,因素复杂。农业旅游园区建设可行性分析是在对农业旅游资源的调查与评价结果基本令人满意的前提下进行的,其具体研究的主要内容可概括为以下几个方面:

3.1 园区建设的背景分析

旅游农业园区开发建设的依据、投资的经济意义、可行性研究工作的范围和依据等;重点分析该项目是否符合国家经济发展战略和当地政府的发展规划。

3.2 旅游农业市场的需求和态势预测

对旅游农业开发的宏观市场环境和微观市场环境,特别是旅游农业市场的需求和态势进行分析和预测,通过对客源类型、客源数量和客源消费水平三个主要指标的考核,研究市场、分析市场和预测市场需求量,对项目产品与服务作出销售预测,从而解决项目建设的“必要性”问题。

旅游农业可行性研究中的市场预测为中长期预测,一般预测期在 3~5 年以上。市场预测的方法一般分为定性预测方法和定量预测方法两种。两种预测方法各有特点和作用,适合于不同的情况与条件,两种预测相互关联,互相依赖,互相印证。

3.2.1 定性预测方法

所谓市场的定性预测方法,是指在市场调查的基础上,项目可行性研究人员依据市场知识、市场信息和本身积累的经验,通过分析、判断、推理的方法从主观上对市场未来的变化和演进趋势作出一种预测的方法,其表现为定性的语言描述。常用的定性预测方法有解剖“麻雀法”、销售人员意见法、德尔菲法和消费者或用户意见法。

3.2.2 定量预测法

定量预测方法就是在充分占有统计数据资料的基础上,通过对数据的分析加工、整理,建立一定的数学模型,而后求解,从而对市场作出数量预测的方法。常用的定量预测方法有配套系数法、一元线性回归定量预测和类推法预测。

3.3 园区建设条件比较与地址选择

园区建设地址的区域选择,依赖于投资的“软环境”和“硬环境”的比较分析,并根据旅游农业园区的本身资源条件和外部条件,进行选址和功能定位。

3.3.1 软环境分析

任何一个投资项目建设都需要软环境支持,农业旅游园区的建设亦是如此。如果没有适合于项目的软环境支持,农业旅游园区的功能与能力也发挥不出来,因此一个农业旅游项目的建设必须处于良好的软环境之中,其具体内容包括:

(1) 政策环境。包含一般政策、优惠激励政策和限制性政策,其中优惠激励政策又可分为税收优惠、土地优惠、收费优惠和服务优惠等。

(2) 产业环境。各区域经济都有各自特色的区域经济模式,这就构成了投资项目建设地址所在区域的产业环境,产业环境会给投资项目带来巨大影响,是一种不可忽视的因素。

(3) 社会人文环境。每个项目都是在一定的社会人文环境中生产经营,各个地区完全不同的风俗习惯、伦理道德、行为准则和价值观念等都会对项目的生产经营产生潜移默化的影响。

(4) 融资环境。良好的融资环境有利于项目的经营发展;反之,则会给投资项目带来巨大困难与压力,甚至无法正常生产经营。

3.3.2 硬环境分析

农业旅游园区的建设除了具备良好的区域软环境之外,对硬件环境也有各种要求条件,具体包括以下几个方面:

(1) 地形、地貌条件。农业旅游园要求地形平坦、开阔,地貌类型齐全,自然景观优美。

(2) 土地面积条件。项目的规模大小不一,对土地的占用面积的大小要求也不同。一般而言,农业旅游园区的占地面积在 2~6 km² 左右,若条件许可,应留有相应位置的空余土地,以备将来发展之用。

(3) 地理位置条件。农业旅游园区要求有良好的地理位置条件,一般距大中城市 10 km 左右,或距大中城市 20 km 以外但交通便利的城市近郊。

(4) 水源条件。任何项目都离不开水,没有充足的水源,生产与生活都无法正常运行,所以旅游农业园区所在地址必须有充足、可靠、优质的水源。

(5) 环保要求条件。旅游农业园一般处于环境优美的地区,具有秀美的自然景观和奇特的山水地形,各种动植物资源比较丰富,环境质量较高。园区建设必须与资源环境相协调,保持环境,维护生态平衡,实现良性循环。

(6) 工程安全要求条件。农业旅游园区的建设地址要求有安全保障,以免发生人力不可抗拒的自然灾

害或人为的责任事故,或能够将损失减少到最低限度,需要考虑的安全保障条件主要有防洪保障和事故保障。农业旅游园区具体定址时要根据该地的降水、洪汛资料,对防洪防汛作出安排,建设地址不能受洪水威胁。事故保障要求项目外部因素不能对项目构成威胁与埋下隐患,项目本身也不能对外界构成危害。

3.4 园区建设的初步规划方案

在对旅游农业开发的外部条件考察分析的基础上,根据功能定位提出园区开发建设的初步规划方案。旅游农业园区的总体规划的内容结构如图2。

3.5 投资效益分析

根据项目建设的初步规划方案,对该项目的经济效益、社会效益和生态效益进行静态、动态及定量分析,进行科学的财务和国民经济评价,从而决定该方案是否可行。

3.5.1 经济效益分析

旅游农业作为一种开发投资行为,必然以经济效益为中心。特别是对于广大的农村地区来说,发展旅游农业不仅可以增加经济收入,还可以改善目的地地区的农业结构,促进地区的经济发展。常用的经济效益的评价指标有就业效益、收入分配、技术进步效益、促进地区经济发展、促进部门经济发展、促进国民经济发展(改善结构、布局,提高效益)、提高国际竞争力等。

3.5.2 社会效益分析

旅游农业的发展,在为目的地地区带来巨大的经济效益的同时,还能通过多种方式影响到当地的社会结构和当地居民。一个成功的农业旅游园区的建成可以创造出大量的工作岗位,而大量的游客的“示范效应”也促使当地农民改变观念,提高素质,有利于加强城乡之间的交流,推动当地经济的发展。

3.5.3 生态效益分析

对旅游业来讲,生态环境是赖以生存和发展的最重要的物质基础,旅游农业的发展也必须以良好的生态环境为前提。农业旅游园的开发建设可以将自然生态的保护与资源的开发很好地结合起来,有利于保护目的地地区的各种自然资源和景观,推进目的地地区生态农业的深入发展,实现旅游业的可持续发展。

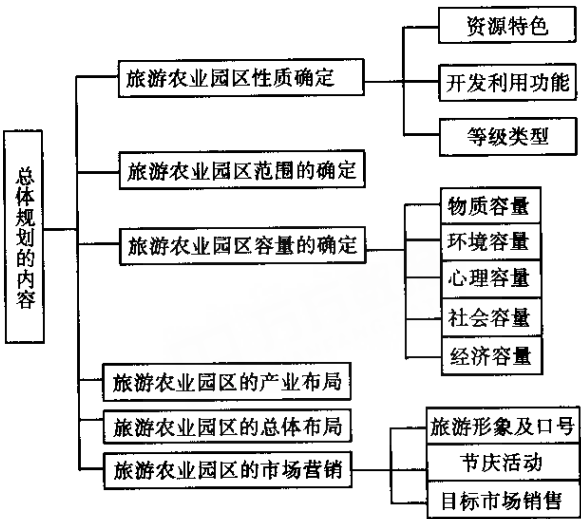


图2 旅游农业园区的总体规划的内容结构

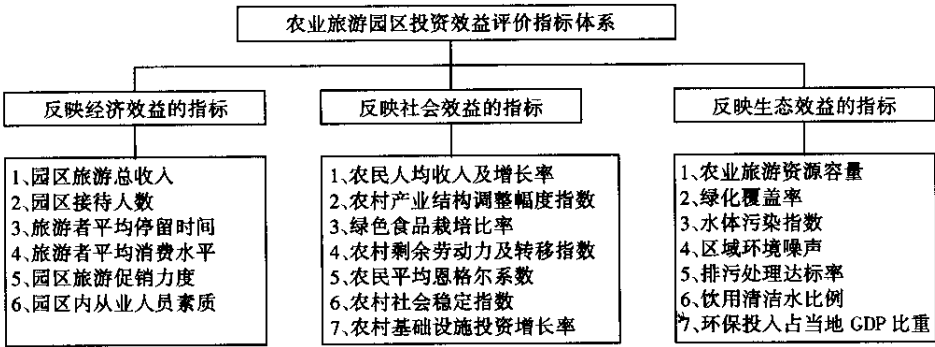


图3 农业旅游园区投资效益评价指标体系

4 结束语

可行性研究的使命是为项目投资决策提供可靠的科学依据,客观、准确是其至关重要的灵魂。农业旅游园区建设可行性分析通过对园区的背景分析、旅游农业市场的需求和态势预测、园区选址和功能定位、园区的初步规划方案及投资效益分析等一系列内容的研究,为旅游农业项目的投资决策提供可靠的科学依据,从而确保旅游农业园的顺利开发及成功的经营发展,实现经济效益、社会效益与生态效益的内在同一,走上旅游业可持续发展之路。

[参考文献]

- [1] 石海兵. 投资项目策划与可行性研究实务[M]. 北京 :中国财政经济出版社 2002.
- [2] 马勇 李玺. 旅游规划与开发[M]. 北京 :高等教育出版社 2002.
- [3] 保继刚 楚义芳. 旅游地理学[M]. 北京 :高等教育出版社 ,1999.
- [4] 邹统钎. 旅游开发与规划[M]. 广州 :广东旅游出版社 ,1999.
- [5] 彭绍坚. 旅游区项目策划与管理实务[M]. 深圳 :海天出版社 2001.
- [6] 陈南江. 试论旅游项目可行性研究的理论与实践[J]. 人文地理 ,1997 (6) :74—76.
- [7] 陈南江. 旅游项目可行性研究[J]. 中国投资与建设 ,1997 49(11) :49—51.
- [8] 孙根年. 论旅游业的区位开发与区域联合开发[J]. 人文地理 2001 ,16(8) :1—5.
- [9] 胡志毅 张兆干. 城市饭店的空间布局分析——以南京市为例[J]. 经济地理 2002 22(1) :106—110.
- [10] 田喜洲. 开发生态农业旅游的思考[J]. 绿色经济 2002 (6) :50—51.

The Analysis of the Construction Feasibility of the Agricultural Tourism Garden

Wen Fang , Tao Zhuomin

(School of Geographical Science , Nanjing Normal University , 210097 , Nanjing , China)

Abstract :Agricultural tourism has deveolped quickly in recent years and many agricultural tourism garden has been built. So it is necessary to study the construction feasibility of the agricultural tourism garden. This article defines concisely the construction analysis of the feasibility of the agricultural tourism garden ,analyzes the factors that influences the construction of the agricultural tourism garden ,and on the bases of these presents emphasisly the main research aspects conceived by the analysis of the feasibility of the agricultural tourism garden.

Key words :agricultural tourism garden , construction , analysis of the feasibility

[责任编辑 :陆炳新]