

 中国出版社



观光

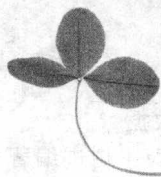
农业园 规划与经营

王树进 ◎ 编著

早在 19 世纪，观光农业在西方发达国家开始发展起来，欧洲的阿尔卑斯山区，美国和加拿大的落基山区成为世界上最早的观光农业旅游区。1865 年，意大利成立了一个“农业旅游全国协会”的组织，专门介绍城市居民到农村去体验生活，吃住都和农民在一起。旅游者可以参加钓鱼、骑马等活动，可以在田地里耕作，远离城市的喧嚣。旅游者在这样一个优美的环境中生活，吃的是新鲜的蔬菜、水果，喝的是纯净的山泉，体验着一种全新的生活方式，感到舒畅、愉快。



中国社会出版社

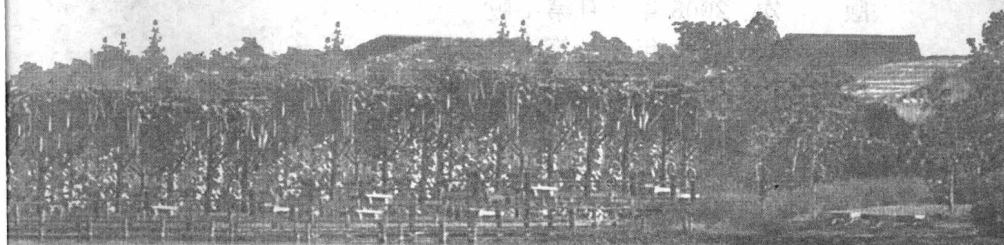


观光 农业园

规划与经营

王树进 编著

早在 19 世纪，观光农业在西方发达国家开始发展起来；欧洲的阿尔卑斯山区、美国和加拿大的落基山区成为世界上最早的观光农业旅游区。1865 年，意大利成立了一个“农业旅游全国协会”的组织，专门介绍城市居民到农村去体验生活，吃住都和农民在一起。旅游者可以参加钓鱼、骑马等活动，可以在田地里耕作，远离城市的喧嚣。旅游者在这样一个优美的环境中生活，吃的是新鲜的蔬菜、水果，喝的是纯净的山泉，体验着一种全新的生活方式，感到舒畅、愉快。



图书在版编目(CIP)数据

观光农业园规划与经营/王树进编著. —北京:
中国社会科学出版社, 2007. 10
ISBN 978-7-5087-1881-1

I. 观… II. 王… III. ①农业—旅游资源—经济规划—
中国②农业—旅游资源—经济管理—中国 IV. F592.3
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 157007 号

书 名: 观光农业园规划与经营
编 著: 王树进
策划编辑: 陈创业
责任编辑: 姜婷婷

出版发行: 中国社会科学出版社 邮政编码: 100032
通联方法: 北京市西城区二龙路甲 33 号新龙大厦
电话: (010)66080300 电传: (010)66051713
邮购部: (010)66060275
经 销: 各地新华书店

印刷装订: 北京凯达印务有限公司
开 本: 140mm×203mm 1/32
印 张: 6.375
字 数: 160 千字
版 次: 2008 年 2 月第 1 版
印 次: 2008 年 2 月第 1 次印刷
定 价: 12.00 元

前言

事实上，一个成功的观光农业园，除了表现出农业的生产功能以外，还能把农业的生活功能和生态功能发挥得淋漓尽致。投资和经营一个观光农业园，不仅有可能获得经济回报，而且有可能大大提高生活品质，还能带来社会效益。我想，这也许是在过去的10年中很多成功人士和企业家醉心于投资观光农业园的一个原因。

但是，投资和经营观光农业园的失败者也是很多的。究其原因，多半是事先规划不甚合理，或根本没有规划。这是千古不变的真理。

也道出了事先科学规划的重要性。但农业园区的规划，不是一个纯美学的结构要素的安排，而必须要结合农业的生产和经营特点，为经营服务。这也就是为什么本书取名“观光农业园规划与经营”的一点考虑。

本书是为有志于发展观光农业的地方政府而作，为观光农业园的业主而作。在书中，我们力图借鉴和消化全国同行们最新的研究成果，为各地政府和观光农业园的业主们出谋划策。本书共分 11 章，包括：观光农业发展概况，观光农业园的作用与功能，观光农业园规划建设的目的与理念，观光农业园规划前的市场，技术与资源研究，观光农业园的选址与经营定位，园区项目设置与布局，园区农业生产规划，接待规模的估算、道路水系与环境保护规划，观光农业园的投资、筹资与费用管理，观光农业园的营收策略与项目投资效益分析，目前观光农业园经营存在的问题与对策等内容。

在编写过程中，我们试图体现如下几个特点：一是通俗易懂，在叙述和分析中，注意运用案例和图表，通俗地向读者介绍了如何进行观光农业园的规划；二是讲究逻辑性和系统性，力求按做事的心路，全面介绍和分析观光农业园规划和经营所应考虑的各项问题；三是注意实用性和可操作性，在选材和表达上，努力体现理论和实践相结合的原则，引导读者积极运用书中阐述的规划与经营理念，以及有关的方法技巧。南京农业大学农业园区研究中心的老师们和我的研究生翁利根、汪翔、朱振亚、周林、刘铁伟、王国栋、王晓蓉、陈旭霞、孙晓兰、姜蕾等同学参加了本书的编写工作，他们不仅帮助收集筛选大量的案例，而且广泛搜寻了国内外同行专家的理论文章和相关资料。相关文献目录收集在书后的参考文献中。在此我们衷心感谢参考文献中所列的诸位作者。没有他们的佳作在

先，本书也就无从谈起。

尽管本书经过多次修改，但由于水平和时间有限，书中难免还有缺点错误，恳请广大读者和同行专家批评指正，以便进一步修改和完善。

王树进

2008 年 1 月

目 录

前 言	1
第 1 章 观光农业发展概况	1
1.1 世界观光农业发展背景及概况	1
1.1.1 日本的观光农业	2
1.1.2 法国的观光农业	3
1.1.3 美国的观光休闲农场	4
1.1.4 马来西亚的农业旅游	4
1.1.5 韩国的观光农业	5
1.2 我国观光农业发展概况	6
1.2.1 我国观光农业的发展历程与趋势	6
1.2.2 我国观光农业发展问题分析	8
1.2.3 我国观光农业发展的对策	11
第 2 章 观光农业园的作用与功能	12
2.1 观光农业园与观光农业的关系	12
2.2 观光农业园的作用	13
2.3 观光农业园的分类及结构特点	16
2.3.1 观光农业园的类型	16
2.3.2 观光农业园的特点	22



2.4 观光农业园的三生功能(生产、生活、生态)	24
2.4.1 观光农业园的生产功能	24
2.4.2 观光农业园的生态功能	26
2.4.3 观光农业园的生活功能	28
第3章 观光农业园规划建设的目的与理念	33
3.1 观光农业园规划的目的	33
3.1.1 经济效益	33
3.1.2 社会效益	34
3.1.3 生态效益	35
3.2 建设的起点与经营目标	36
3.2.1 建设的起点	36
3.2.2 经营目标	38
3.3 规划的原则与经营思路	41
3.3.1 规划的原则	41
3.3.2 经营思路	44
实例:南京江心洲规划原则与经营思路	50
第4章 观光农业园规划前的市场、技术与资源研究	55
4.1 市场、技术与资源研究的必要性	55
4.2 规划前的市场研究	56
4.2.1 研究内容	56
4.2.2 市场营销环境研究	58
4.3 规划前的技术与人才研究	61
4.3.1 技术研究	61
4.3.2 人才研究	64
4.4 农业园经营的其他资源研究	65

4.4.1	观光农业园资源研究的内容	65
4.4.2	观光农业园资源研究的步骤及方法	67
第5章	观光农业园的选址与经营定位	71
5.1	观光农业园的选址	71
5.1.1	区位条件	71
5.1.2	立地条件	72
5.1.3	资源条件	73
5.1.4	社会经济条件	73
5.2	不同地区观光农业园的经营定位	74
5.2.1	丘陵山区观光农业园	74
	实例:江苏省宜兴芙蓉寺旅游区利用丘陵发展优势农业旅游	78
5.2.2	水网地区观光农业园	79
	实例:苏州未来农林大世界——水乡中的观光农业园	81
5.2.3	平原地区观光农业园	82
	实例:宁夏平原观光农业开发	87
5.2.4	城郊观光农业园	89
	实例:上海孙桥现代农业园开创城郊型农业园先河	94
第6章	园区项目设置与布局	96
6.1	典型项目简介	96
6.1.1	特色自然资源	96
6.1.2	农业资源	99
6.1.3	民俗文化活动	100
6.1.4	科普教育活动	101
6.1.5	体验娱乐活动	102



6.1.6	配套服务设施	103
	实例:科普教育型农园的典型——西北农林科技大学博览园	
		104
6.2	项目选择的原则	105
6.3	项目布局的基本思路	107
	实例:某市教育农园的功能规划	109
第7章 园区农业生产规划		111
7.1	观光农业园品种与品类的选择	112
7.1.1	观光农业园品种与品类的选择应该遵循的基本原则	112
7.1.2	不同类型观光农业园品种品类的选择	114
7.2	农艺、园艺的选择	116
7.2.1	修剪、嫁接技术	117
7.2.2	栽培方式	117
7.2.3	整形方式	118
7.2.4	观光农业园配置形式	119
7.3	观光农业园产品推出时机的选择	120
7.4	观光农业园的人员组织及安排	124
第8章 接待规模的估算、道路、水系与环境保护规划		128
8.1	接待规模估算	128
8.1.1	环境容量估算	128
	实例:芙蓉寺旅游区环境容量测算	130
8.1.2	游客规模预测	130
8.2	道路规划	131
8.2.1	外部引导线规划	131

8.2.2	出入口规划设计	133
8.2.3	内部道路规划设计	134
8.2.4	内部交通组织	135
8.2.5	道路的景观设计	136
8.3	观光农业园的水系规划	138
8.3.1	水系规划设计标准	138
8.3.2	水系规划的内容	139
8.3.3	灌溉设施的景观设计	140
8.3.4	亲水娱乐设施设置	141
8.4	观光农业园的环境保护规划	142
8.4.1	环境保护规划	142
8.4.2	环境保护管理	143
第9章	观光农业园的投资、筹资与费用管理	146
9.1	投资管理与投资额估算	146
9.1.1	观光农业园投资的特点	146
9.1.2	观光农业园投资的分类	148
9.1.3	建设投资的估算	148
9.2	筹资管理	149
9.2.1	筹资原则	150
9.2.2	筹资渠道和方式	151
9.2.3	筹资成本	153
9.2.4	筹资方案	153
9.3	运营费用估算与管理	155
9.3.1	观光农业园成本费用的构成	155
9.3.2	观光农业园成本费用管理	156



第 10 章 观光农业园的营收策略与项目投资效益分析	158
10.1 园区可能的收入来源	158
10.1.1 门票收入	158
10.1.2 园区服务性收入	159
10.1.3 生产经营性收入	159
10.2 不同类型观光农业园的营收策略	159
10.2.1 影响总收入的因素分析	159
10.2.2 不同类型园区的营收策略	162
10.3 园区项目的投资效益分析	167
10.3.1 收入与利润预测	167
10.3.2 园区项目的投资效益分析评价	168
10.4 不确定性分析	171
10.4.1 盈亏平衡分析	171
10.4.2 敏感性分析	172
第 11 章 目前观光农业园经营的问题与对策	174
11.1 我国观光农业园发展的问题剖析	174
11.2 观光农业园经营的策略选择	179
11.2.1 市场导向策略	179
11.2.2 科技兴园策略	181
11.2.3 人力资源策略	183
11.2.4 可持续发展经营策略	184
实例:珠海(国家)农业高新技术示范园区的成功经营	185
参考文献	188

第 1 章 观光农业发展概况

1.1 世界观光农业发展背景及概况

早在 19 世纪, 观光农业在西方发达国家开始发展起来, 欧洲的阿尔卑斯山区、美国和加拿大的落基山区成为世界上最早的观光农业旅游区。1865 年, 意大利成立了一个“农业旅游全国协会”的组织, 专门介绍城市居民到农村去体验生活, 吃住都和农民在一起。旅游者可以参加钓鱼、骑马等活动, 可以在田地里耕作, 远离城市的喧嚣。旅游者在这样一个优美的环境中生活, 吃的是新鲜的蔬菜、水果, 喝的是纯净的山泉, 体验着一种全新的生活方式, 感到舒畅、愉快。

目前, 在德国、奥地利、英国、法国、西班牙、日本、中国台湾等国家和地区, 观光农业已具有相当规模, 走上了规范化发展的轨道。观光农业如此受到旅游者的青睐和学者们的关注是有其历史背景的。发达国家一个多世纪的工业化和城市化的不断发展, 产生了许多“城市病”的问题, 于是把更多的目光投向了农村。由于技术的进步和农业生产方式的不断改进, 农村的剩余劳动力不断增加。而随着农村剩余劳动力的外移, 导致乡村地区人口下降, 服务业萧条, 年轻人口的减少, 乡村人口老龄化问题日益突出, 农村地区相对贫困, 农村地区的经济发展问题亟待解决。正是在以上背景下, 政界和学术界开始关注农村问题, 寻找农村的发展之路。而发展旅



游业可以带动相关产业的发展和解决劳动力就业等方面的问题，因此，观光农业得到了普遍关注，受到了人们的重视，同时也得到了迅速发展。

下面介绍几个观光农业比较发达的国家的状况。

1.1.1 日本的观光农业

日本是亚洲最早发展观光农业的国家之一。

日本观光农业主要有几种类型。首先是综合性观光农场。它利用乡村的森林、小溪、草原等乡土自然风光，附设小土屋、露营区、烤肉区、戏水区、餐饮区、体能锻炼区及各种游憩设施等，为旅游者提供综合性观光场所和服务。

其次是观光农园。它一般是在城市近郊，主要是开放成熟的果园、菜园、花园、茶园等，让游客自己亲手摘果、摘菜、赏花、采茶，享受田园生活乐趣。在日本，采用发达的农业栽培技术培育出一些名、特、优、新的农作物品种非常普遍。在观光农园里向人们展示先进农业高科技和优质农产品，一方面开阔了旅游者的眼界，另一方面也发挥了现代农业宣传教育功能。

再次是民俗农庄。它是指利用农村自然环境、景观和当地民俗文化，让游客自然地接触、认识和体验农村生活。在维护整体农村自然景观的原则下，仿建农庄小屋。民俗农庄设施虽然简单，却具有乡村特有的自然宁静的气氛，游客可以借此体会农村闲适的生活，充分享受农村安宁的夜晚乐趣，体验其中浓厚的乡土风情。

最后还有教育农园。它利用农场环境和产业资源，将其改造成学校的户外教室，是学校课堂教学的延伸，是体验书本知识的活动场所。农园中所栽植的作物、饲养的动物以及配备的设施极具教育

内涵,所以教育农园以接待学生修学旅行为主。

此外,日本观光农业还有市民农园、农业公园、观光农场、森林旅游、农村修学旅游、亲水公园等多种形式与种类。日本观光农业内容是非常丰富的,为观光农业的可持续发展奠定了基础。

1.1.2 法国的观光农业

法国居民素有以种植蔬菜为乐的习惯。自20世纪70年代以来,随着5天工作制的实行,许多农民在自家农场开辟菜园为城市居民提供休闲场所,这种菜园在北部工业区比比皆是。到目前为止,全国已有1.6万多户农家建立家庭旅馆,推出农庄旅游项目。其中3000多家农民还组织了一个联合经营组织。不少农民还去补习英语,以便更好地同国外游客交流。游客在农庄可以欣赏田园风光,品尝当地特产,有兴趣还可以亲自干农家活。观光农业每年可给法国农民带来700亿法郎的收益,相当于法国全年旅游业收入的1/4。

1988年法国农会常设委员会设立了农业及旅游接续服务处,结合其他农业专业组织,设计研发了专业组织网络,为农场规划明确定位,并为观光农业提供促销策略。法国农场可分为三大类型:美食品尝、休闲、住宿。每一类型又可分为几种不同的属性,包括农场客栈、点心农场、农产品农场、骑马农场、教学农场、探索农场、狩猎农场、暂住农场、露营农场。该专业组织网络明确规范了每个系列的农场接待客人的规模、服务,对餐饮类农场还规定,餐饮必须使用当地生产的农产品,使用当地烹饪法,以呈现本地乡土美食的特色,如使用的不是自产产品,则需标示出产地。此外,它还规定客栈的外观建筑特性必须按照当地的风格来设计,以强化农场的淳朴风格。



法国巴黎城郊建有许多观光果园，专供游客观光、尝鲜、品酒休闲，1998 年有 33% 的法国人在国内游中选择了乡村农业观光度假。

1.1.3 美国的观光休闲农场

美国的观光休闲农场，是集观光旅游和推广科普知识于一体的农场，美国每年约有 2000 万人前往观光农场度假。各农场除提供游客自采新鲜瓜果蔬菜的项目，还推出不少特色节目，如绿色食品展、榨果菜汁、乡村音乐会、破冰垂钓比赛等；有的农场则把饲养的小动物放到果园里，欢迎小朋友去亲近、喂食。美国地多人少，开办观光农场，不仅缓解了劳动力短缺问题，还能就地推销农副产品。政府在资金和政策上给予了大力扶持，同时也制定了严格的管理法规，如要求农场必须设立流动厕所和饮用水源，露天场所则需提供消毒水。目前，仅东部地区就有观光农场 1500 多家，大大促进了农业综合开发和旅游经济的发展。在 2000 年夏威夷全州有 5500 家农场从事农业旅游，全州农业旅游产值达到 2600 万美元，其中 1/3 来自农产品的直接销售。华盛顿开辟 10 多处大型郊游区，供垂钓、野营、骑马等郊游活动。

1.1.4 马来西亚的农业旅游

马来西亚早在 1985 年就建立了一处农林旅游区，作为科技示范和生态保护的样板，并以此发展农林业旅游观光。该园区位于吉隆坡至巴生高速公路路段，距吉隆坡 35 公里。区内设有鱼池、果园、菇房、稻田、花园、植物园、禽场、畜场、野餐区、灌木林区和雨林区等兼具公园和迪斯尼等名园的部分特点，突出自然属性，如稻

田一年四季都能看到从秧苗到收获的各个生长阶段，并有插秧船和收割机供参观者亲自动手，四季馆有温控四季农业景观，其中冬景馆对生长在热带的参观者吸引力最大。1990年8月，国家农业节特选址在这里举行活动。

另外，马来西亚围绕农业旅游的建设，重视并发展了花卉旅游业。从1992年起，将7月2日~9日定为一年一度的“花卉节”，在花卉节期间举行各种花展、花竞赛、花车游行，各购物中心、酒店也以花为主题营造“百花齐放的绿洲”、“迷人的花世界”、“花的海洋”等购物环境，生动形象地宣传花卉，让花为众人所识，使全社会形成养花、爱花的新习俗。随着花卉生产的兴起，政府与有关部门紧密结合，实现花卉生产基地化、专业化。马来西亚将“花卉节”与旅游紧密结合起来，推动了旅游业务，使之搞得既生动又丰富，从而吸引了国际上更多的游客，使马来西亚旅游业连创佳绩，1994年旅游业成为排名第三的产业。大量游客的到来，观花、赏花、购花，大大活跃了花卉市场。1995年，马来西亚成功地举办了国际花卉展销会，成为东南亚地区具有权威的国际花卉展。

1.1.5 韩国的观光农业

为了推动观光农业的发展，韩国政府为此付出了不懈的努力。目前韩国的观光农业旅游区，所有的基础设施如道路、电缆等，都由政府出资建设，而所有的娱乐设施则吸引企业前来投资，同时银行的低息贷款也为当地农民建立各种观光农业形态提供了便利。

韩国农村地区存在人口减少、老龄化趋势、年轻劳动力流失、就业机会不足、农产品价格低廉等现象，引发农村家庭收入增加的不稳定性。韩国政府把发展绿色观光农业作为促进农村地区经济发