

MARKETING

# 建工农庄 租售推介方案

JIANGONG NONGZHUANG ZUSHOU TUIJIE FANGAN

重庆建工新农村投资有限公司



NEW COUNTRYSIDE

PROGRAM



## INTRODUCTION

# 一. 建工农庄项目介绍

## (一) 业主简介

重庆建工新农村投资有限公司（下简称建工新农村公司）创立于 2007 年，是重庆建工集团投资组建的全资子公司，建工新农村公司从集团产业结构调整、产业布局的战略发展要求出发，围绕“政府引导、市场调节、企业投资，农民自愿”的原则，投资建设黄瓜山城乡统筹改革示范区。公司在永川黄瓜山核心旅游区“中华梨村”内建成以会议、培训、乡村旅游为一体的建工农庄。



## （二）建工农庄概况

建工农庄位于永川区黄瓜山中华梨村内，是集餐饮、住宿、会议、娱乐以及体验版小规模农业种养殖于一体的多项目运营实体，2010年开业，是黄瓜山投资规模最大的旅游休闲“五星级农家乐”，项目总占地面积372亩（包括林地），其中农庄主体建筑面积为8655.62m<sup>2</sup>，可容纳250人同时就餐及住宿，垂钓场、停车场、网球场及篮球场等配套设施齐全，曾先后荣获重庆市“五星级农家乐（乡村酒店）”、重庆市“最具环境特色农家乐（乡村酒店）”；“重庆市餐饮住宿企业50强”等荣誉。

### (三) 目前项目现状

按照市国资委市属国有企业回归主业的要求，建工农庄于 2018 年正式暂停营业。建工农庄分两期建设，一期建筑面积 3212.62 m<sup>2</sup>，二期建筑面积 5443 m<sup>2</sup>，总建筑面积 8655.62 m<sup>2</sup>，共有宗地面积 5582 m<sup>2</sup>，产权证齐全。管护用房(独幢别院)面积 312 m<sup>2</sup>，厨房、卫生间设施完整。户外配套有标准篮球场 1 个，标准网球场 2 个，标准羽毛球场 2 个。温室大棚 1 个，垂钓水塘 2 个，农庄周围流转土地 64.51 亩，林地约 300 亩，每年需支付土地租金约 5 万元。农庄建筑除原茅草屋顶及屋面防水需大修外，其他基本设施维护良好。





## BUSINESS ANALYSIS

# 二、建工农庄商业价值分析

### (一) 区位优势

项目所在地重庆市永川区位于重庆西部，东距市区 63 公里，西离成都 276 公里。历为渝西和川东南交通、通讯枢纽和商贸、文化、金融、能源中心。中华梨村位于重庆市永川市黄瓜山山脉中段，距永川市主城区 9 公里，根据永川区近年来的旅游规划建设可以看出泛黄瓜山区域在永川整体旅游板块中的重要地位，而中华梨村更是黄瓜山的重要特色板块，建工农庄作为中华梨村中位置最核心，规模最大，影响力最高，景观资源最丰富的乡村旅游综合体，其整体环境的品质与文化内涵充足，区位优势明显。

## (二) 气候、环境优势

项目区所在地永川区黄瓜山村属中亚热带湿润季风区，夏热冬暖少严寒，霜雪少，雾多风小日照短，空气湿润阴雨多，其山势雄伟，地貌奇特，因其山形如黄瓜而得名，平均海拔高度为 550 米，年平均气温为 18-22 度，森林覆盖率达 80%，总的来讲，项目区气候条件优越，温、光、水、气匹配良好，农作物四季常青，且南北均宜水果生长。每年春季李花、桃花、梨花盛开，秋季各种水果飘香，梨花节、采果节人流如织。



### （三）政策优势

项目所在地永川黄瓜山是全国休闲农业与乡村旅游示范区、全国农业旅游示范区、重庆市统筹城乡改革试点示范区和重庆市现代农业示范区。2021年1月18日，重庆市永川区人民政府办公室印发了《重庆市永川区乡村旅游发展规划(2020-2030年)》(永川府办发〔2021〕9号)，其主要内容中对永川区乡村旅游发展的相关基础条件进行了分析研判，结合新时代发展需要和市场特征，提出了永川区乡村旅游发展思路及目标定位，优化了发展布局，提出了重点项目、全区乡村旅游按照“一江、五山、多点”布局发展。从永川区旅游规划可以看出，黄瓜山区域将成为永川区2020-2030年的重点旅游打造区域，建工农庄位于黄瓜山旅游核心区域，必将享受政府政策红利，其政策优势明显。近期围绕推动成渝双城经济圈建设永川地处核心区，已启动打造100万平方公里主城，100万人口中心城市的计划，建工农庄必将成为受益者。



SUGGESTION

### 三、投资建议及合作方式


#### 建议一：打造乡村旅游基地

---

受疫情影响，全国旅游业在近三年时间内均出现了较大幅度的下滑，原应热闹红火的乡村旅游遇冷。疫情平稳以后，乡村旅游经济得到重启，端午节及春节假日期间，短途游、周边游十分火爆。在后疫情时代，乡村旅游角度必将迎来加速爆发的消费热潮。

---





## 建议二：打造大中小学劳动教育基地

2018年9月10日，习近平总书记在全国教育大会上明确提出，将劳动教育纳入社会主义建设者和接班人的总体要求。随之国家相关部委出台一系列相关政策。可在政府引导下紧密围绕建设大中小学劳动教育基地为发展主题。结合国家劳动教育政策，充分利用区域内农业基础设施资源，为永川区内30余万大中小学生提供劳动教育实训课程及资源，建成区域内标杆劳动教育示范基地。

### 建议三：打造康养基地

---

随着中国“老龄化”的加速，养老资源的匮乏已经成为一个十分严峻的社会问题。如今人们生活水平大幅度提高，大家对于健康的渴望越来越强烈，由此催生了康养产业，其内涵非常广泛，其中包括了养老、医疗、体育、养生、旅游等等。目前，我国康养产业市场消费需求在 5 万亿元以上。但是随着康养产业的供给不断增加，2030 年我国康养产业市场消费需求将达到 20 万亿元左右。根据不完全测算，当前每年为康养产业提供的产品却仅仅在 5000 亿 -7000 亿元左右，针对持续旺盛的市场需求，明显有效的供给严重不足。康养产业有着巨大的发展潜力。

---





## 合作方式

本着资源共享、合作互利原则，以建工农庄及周围流转土地整体打包租赁或整体转让出售。承租方需承担租赁期间建工农庄的租金及流转土地的费用。租赁期间若发生资产出售，同等条件承租方享有优先权。

