

# 兩岸休閒農業、農村改造操作經驗分享

主講人:林大祐



# 改造操作經驗分享 - 案例 -

以石米止煙機為例 - 米以

案 名：閩台旭陽南山觀光生態休閒農場

業 主：閩台旭陽(福建)生態農業旅遊開發有限公司

地 點：福建省連江縣筱埕鎮南山村

台灣合作人：真理大學 休閒觀光系張教授

大陸引介人：福建省農業廳 上級長官

基地規模：範圍 4435畝(2,953,710 m<sup>2</sup>)89萬3497坪

開發面積 1900畝(1,265,400 m<sup>2</sup>)38萬2783坪

規劃項目：

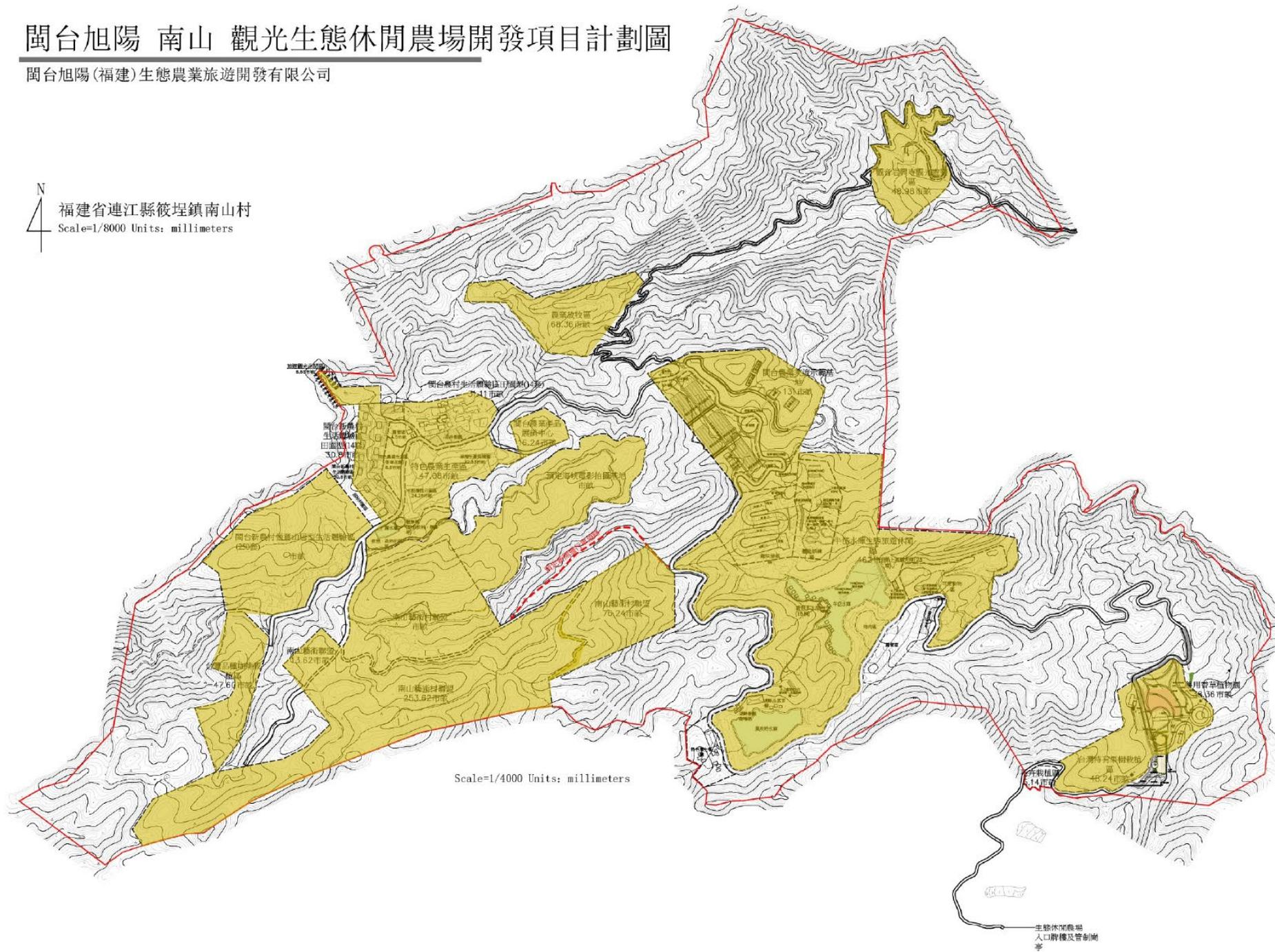
全區規劃依各區域條件及特性分十四大主題區：

1. 閩台農業交流示範基地
2. 藥用香草植物園
3. 南山生態休閒農場接待會館及會議中心
4. 台灣一鄉一特色建築風格
5. 牛岱水庫生態旅遊休閒區
6. 南山藝術村聯盟
7. 康復療養中心
8. 台灣品種咖啡植栽區
9. 海峽電影拍攝基地
10. 閩南農村生活體驗區
11. 特色農業生產區
12. 觀光船屋休閒區
13. 觀音岩興峰寺觀光遊樂區
14. 農業放牧區

# 閩台旭陽 南山 觀光生態休閒農場開發項目計劃圖

閩台旭陽(福建)生態農業旅遊開發有限公司

N  
福建省連江縣筱埕鎮南山村  
Scale=1/8000 Units: millimeters

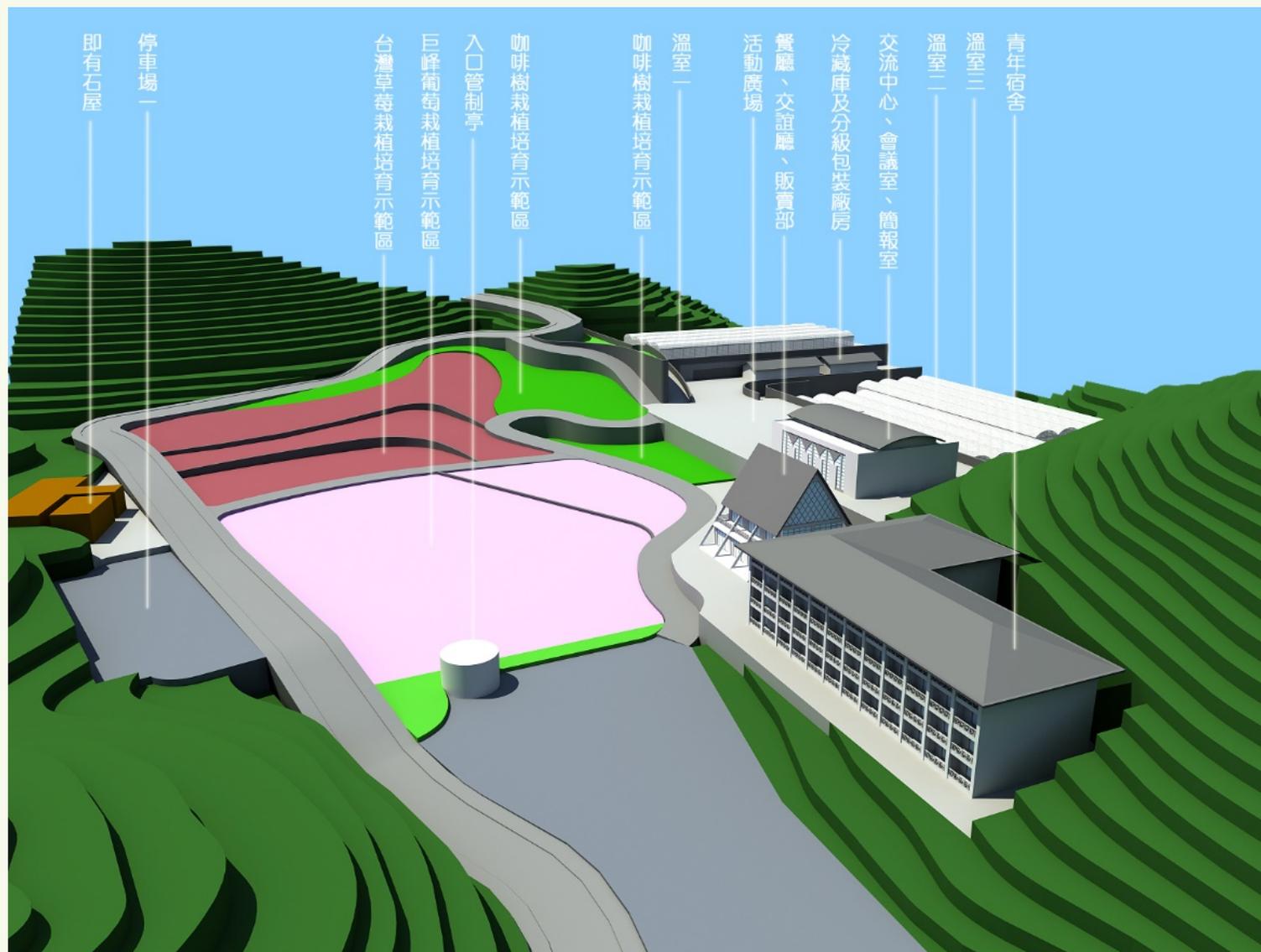


Scale=1/4000 Units: millimeters

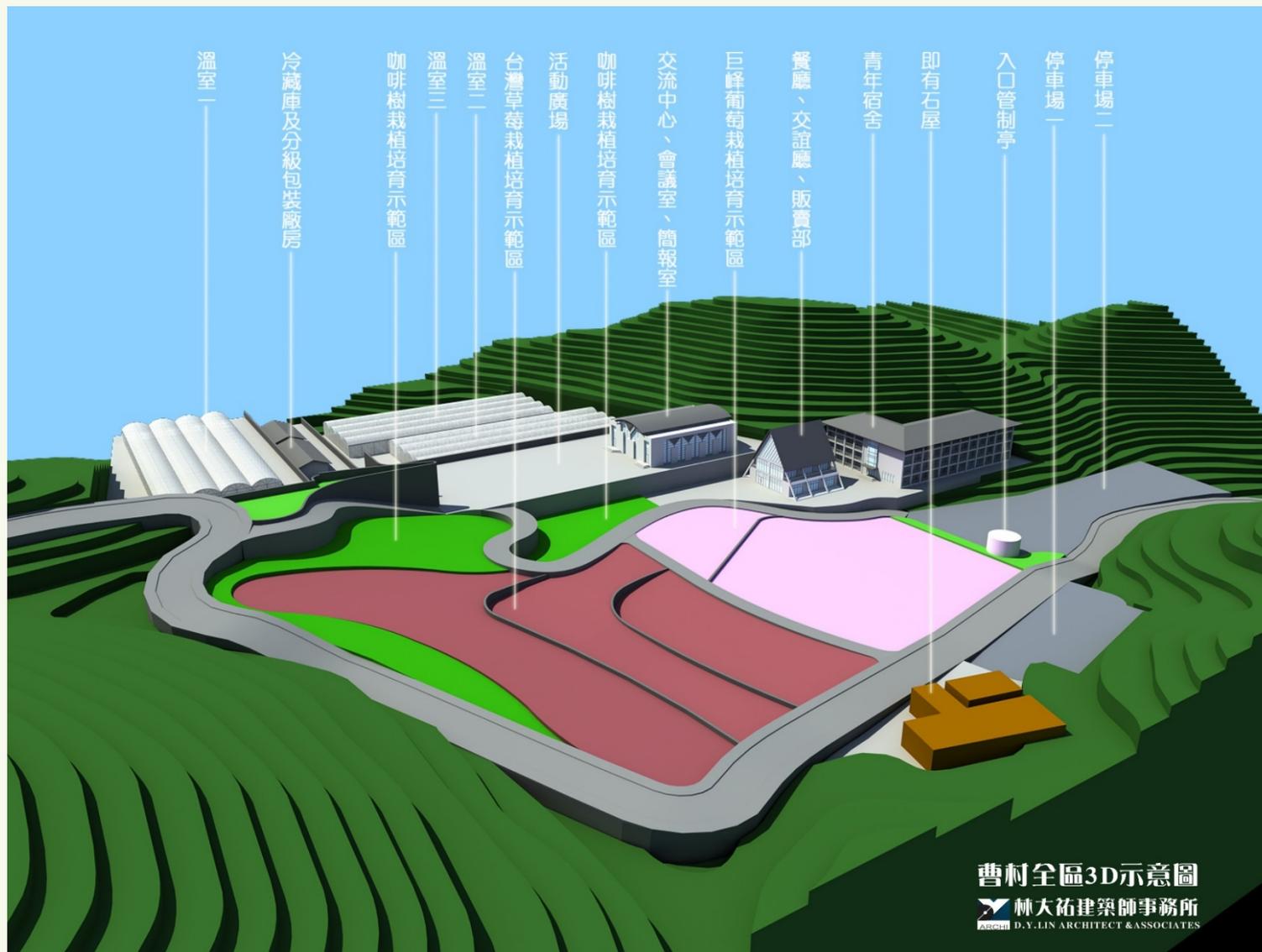
生態休閒農場  
人口密度及管制閘  
※



# 示範基地(曹村)-圖說



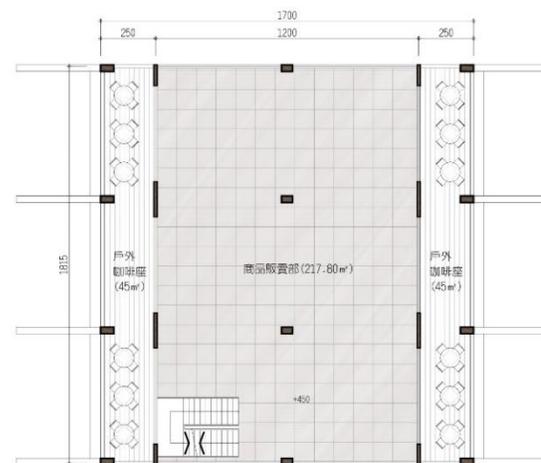
# 示範基地(曹村)-圖說



# 示範基地(曹村)-圖說



壹層平面圖 SCALE 1/200



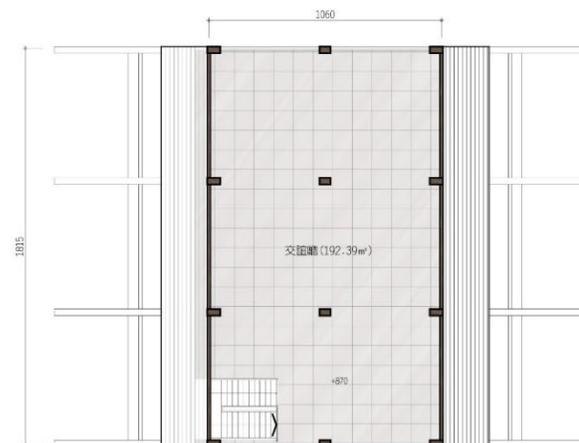
貳層平面圖 SCALE 1/200

## 曹村餐廳建築設計說明

- 建築規模：一、地上三層
- 二、樓地板面積
  - 壹層樓地板面積：323.07m<sup>2</sup>
  - 貳層樓地板面積：217.80m<sup>2</sup>
  - 露台面積：90.75m<sup>2</sup>
  - 參層樓地板面積：192.39m<sup>2</sup>
  - 合計總樓地板面積(不含露台)：733m<sup>2</sup>

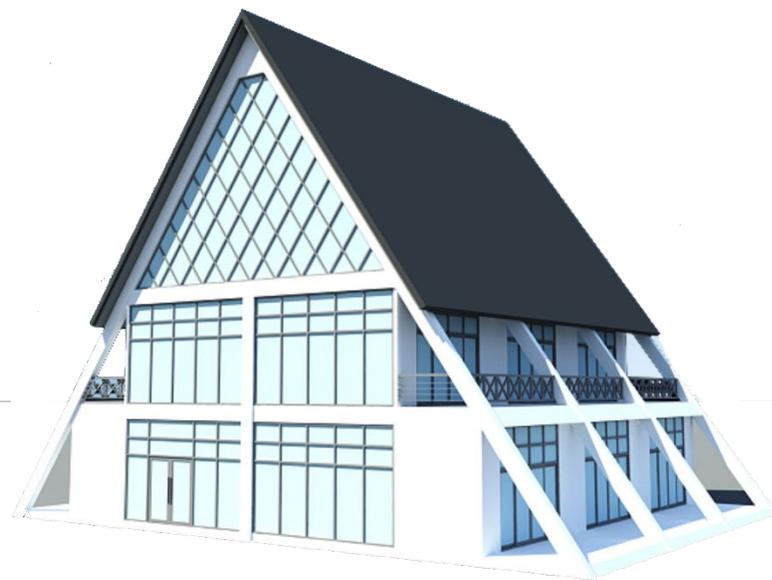
### ■ 樓層使用計畫：

壹層	團膳餐廳、廚房、男廁、女廁。
貳層	商品販售部、戶外咖啡座。
參層	交誼廳。

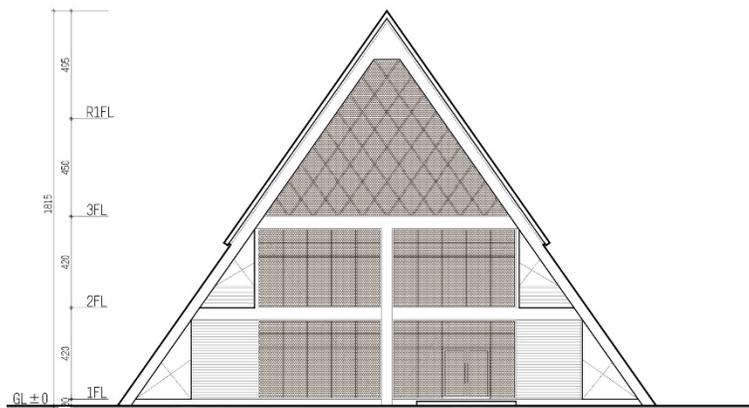


參層平面圖 SCALE 1/200

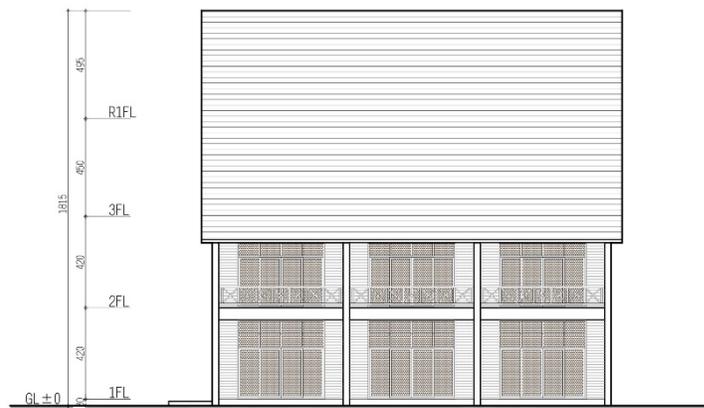
# 示範基地(曹村)-圖說



建物外觀示意圖



正向立面圖 SCALE 1/200

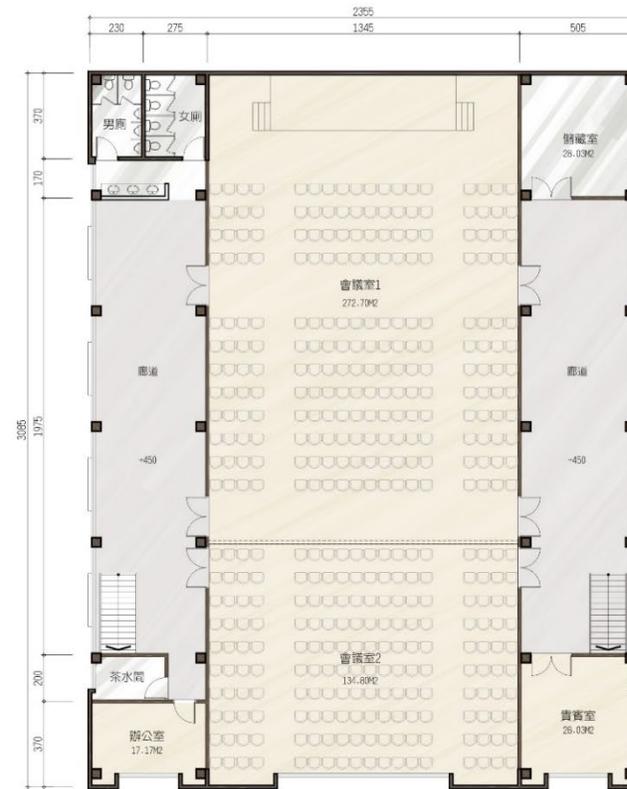


側向立面圖 SCALE 1/200

# 示範基地(曹村)-圖說



壹層平面圖 SCALE 1/200



貳層平面圖 SCALE 1/200

## 會議及展售中心建築設計說明

### ■ 建築規模: 一、地上二層

#### 二、樓地板面積

壹層樓地板面積: 714.23 m<sup>2</sup>

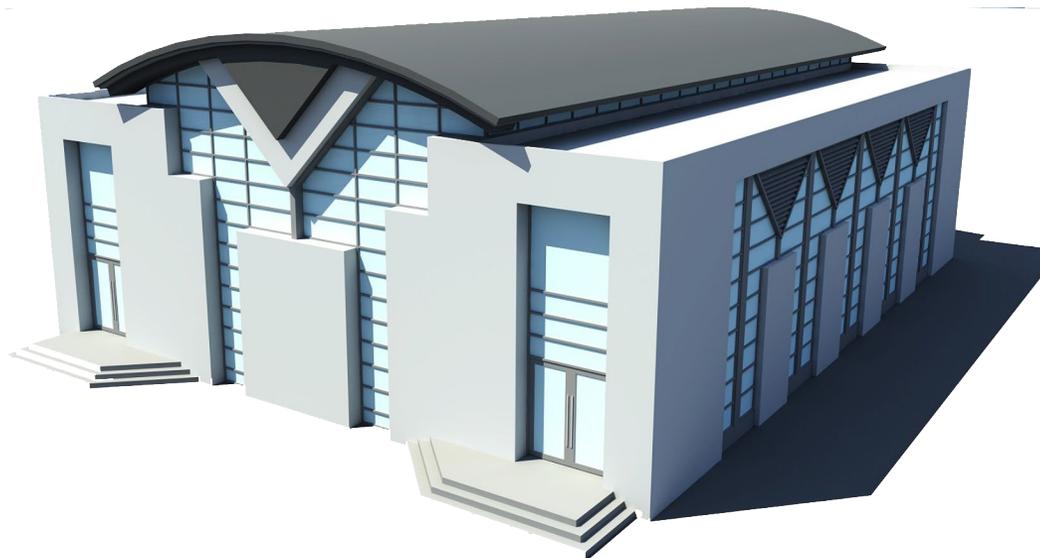
貳層樓地板面積: 716.57 m<sup>2</sup>

合計總樓地板面積: 1430 m<sup>2</sup>

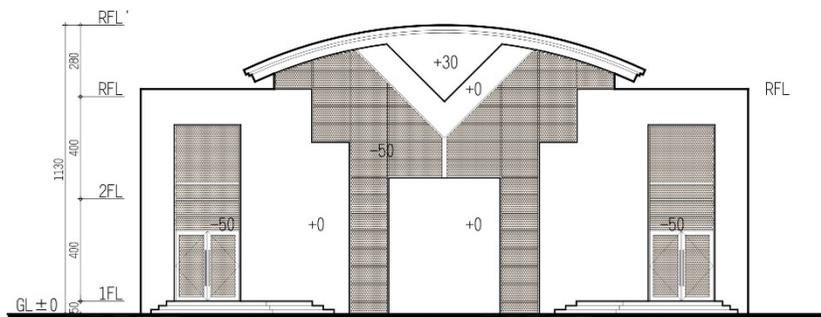
### ■ 樓層使用計畫:

壹層	門廳、農特產品展售空間、培訓教室(4間)、辦公室、機房、茶水間、男女廁
貳層	會議室(2間)、貴賓室、辦公室、茶水間、儲藏室、男女廁

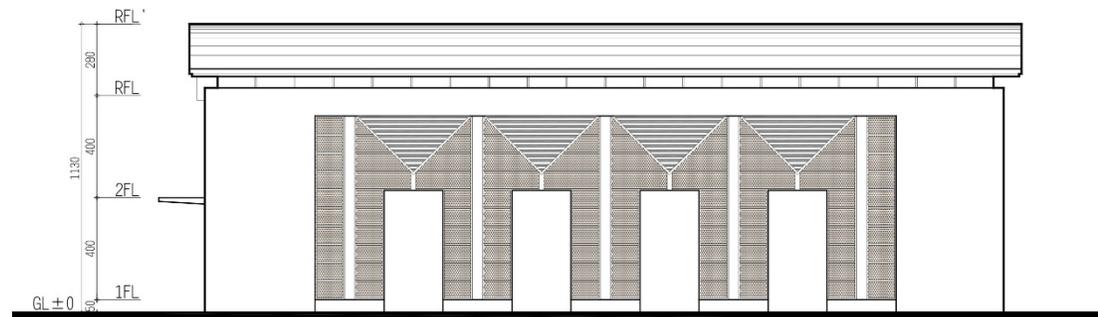
# 示範基地(曹村)-圖說



建物外觀示意圖



正向立面圖 SCALE 1/200



左側向立面圖 SCALE 1/200

# 示範基地(曹村)-圖說



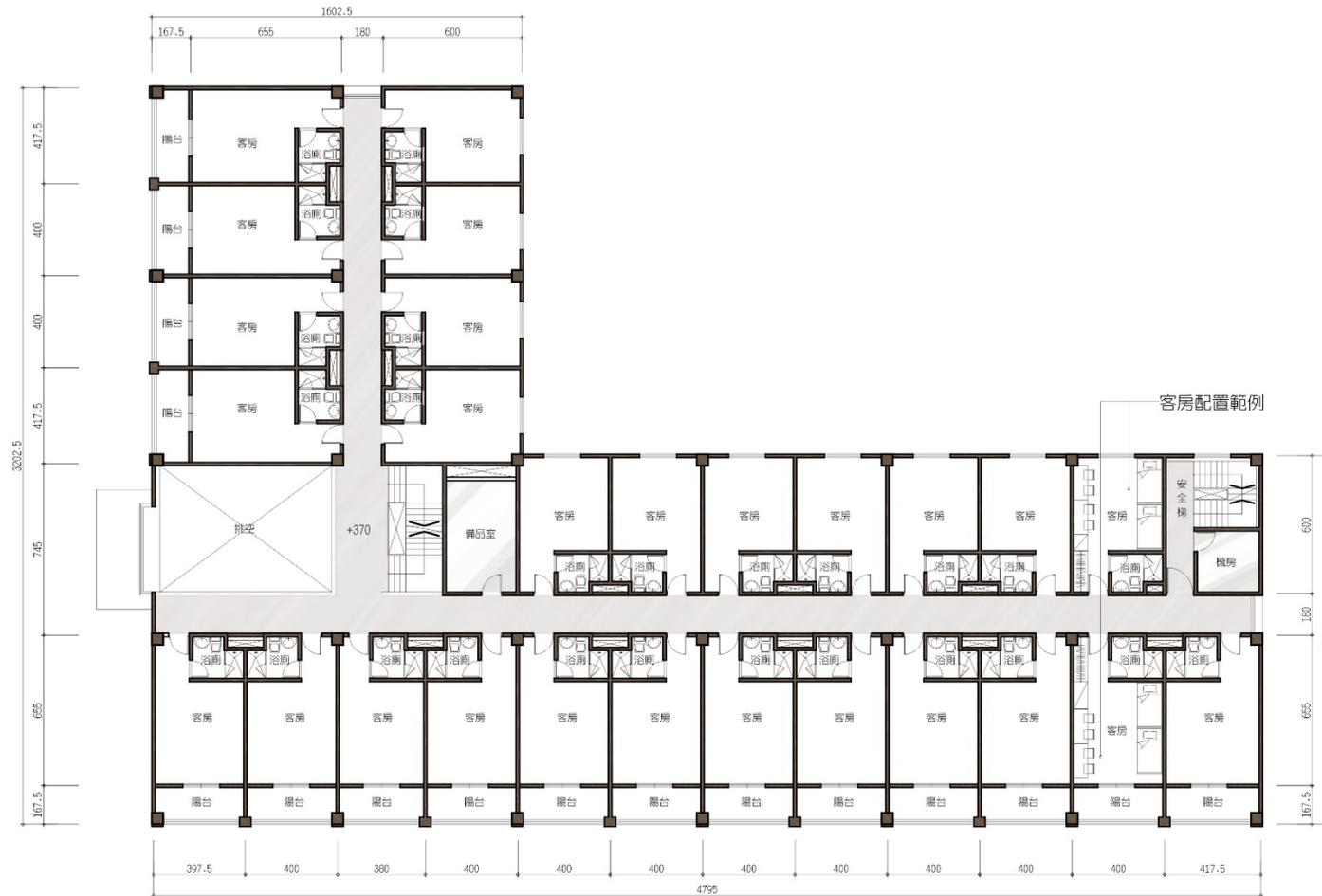
壹層樓地板面積: 917.12M<sup>2</sup>  
 陽台面積: 107.71M<sup>2</sup>  
 客房: 4人房25間(上下舖)  
 客房單元面積: TYPE A =26.2M<sup>2</sup>+6.7M<sup>2</sup>(陽台)=32.9M<sup>2</sup> 共14間  
 TYPE B =24M<sup>2</sup> 共11間

壹層平面圖 SCALE 1/200



共106房

# 示範基地(曹村)-圖說

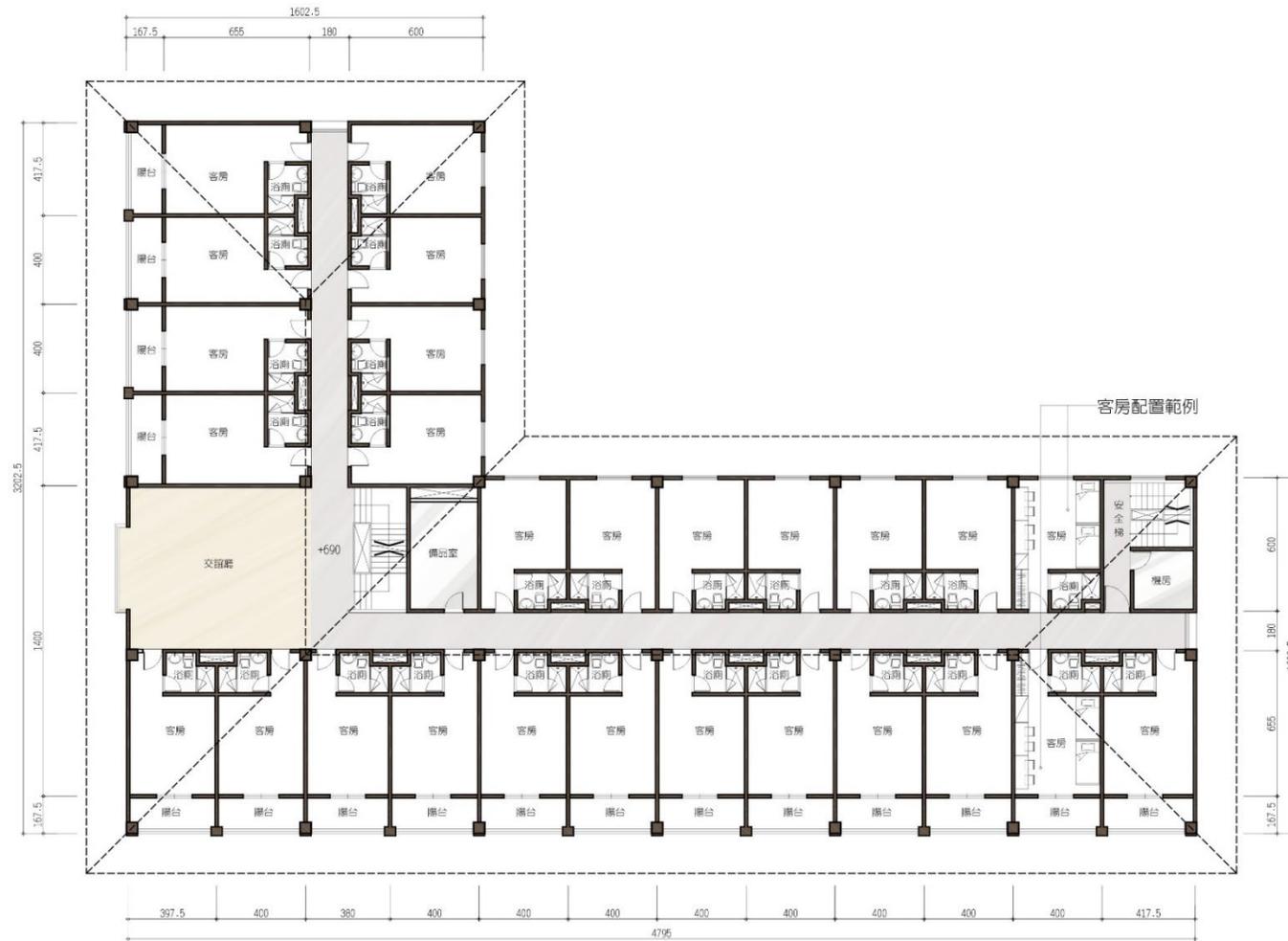


貳層樓地板面積： 873.71M<sup>2</sup>  
 陽台面積： 107.71M<sup>2</sup>  
 客房：4人房27間(上下舖)  
 客房單元面積：TYPE A =26.2M<sup>2</sup>+6.7M<sup>2</sup>(陽台)=32.9M<sup>2</sup> 共16間  
 TYPE B =24M<sup>2</sup> 共11間

貳層平面圖 SCALE 1/200



# 示範基地(曹村)-圖說



參肆層平面圖 SCALE 1/200



參肆層樓地板面積:  $917.78 \times 2F = 1835.56M^2$   
 陽台面積:  $107.71 \times 2F = 215.42M^2$   
 客房: 4人房27間(上下舖) \* 2F = 54間  
 客房單元面積: TYPE A =  $26.2M^2 + 6.7M^2$  (陽台) =  $32.9M^2$  共32間  
 TYPE B =  $24M^2$  共22間

# 示範基地(曹村)-圖說



建物外觀示意圖

## 青年旅館大樓建築設計說明

### ■ 建築規模：一、地上四層

#### 二、樓地板面積

壹層樓地板面積：3917.12m<sup>2</sup>

陽台面積：107.71m<sup>2</sup>

貳層樓地板面積：873.71m<sup>2</sup>

陽台面積：107.71m<sup>2</sup>

參至肆層樓地板面積：917.78\*2F=1835.56m<sup>2</sup>

陽台面積：107.71\*2=215.42m<sup>2</sup>

合計總樓地板面積(不含陽台)：6626.39m<sup>2</sup>

### ■ 樓層使用計畫：

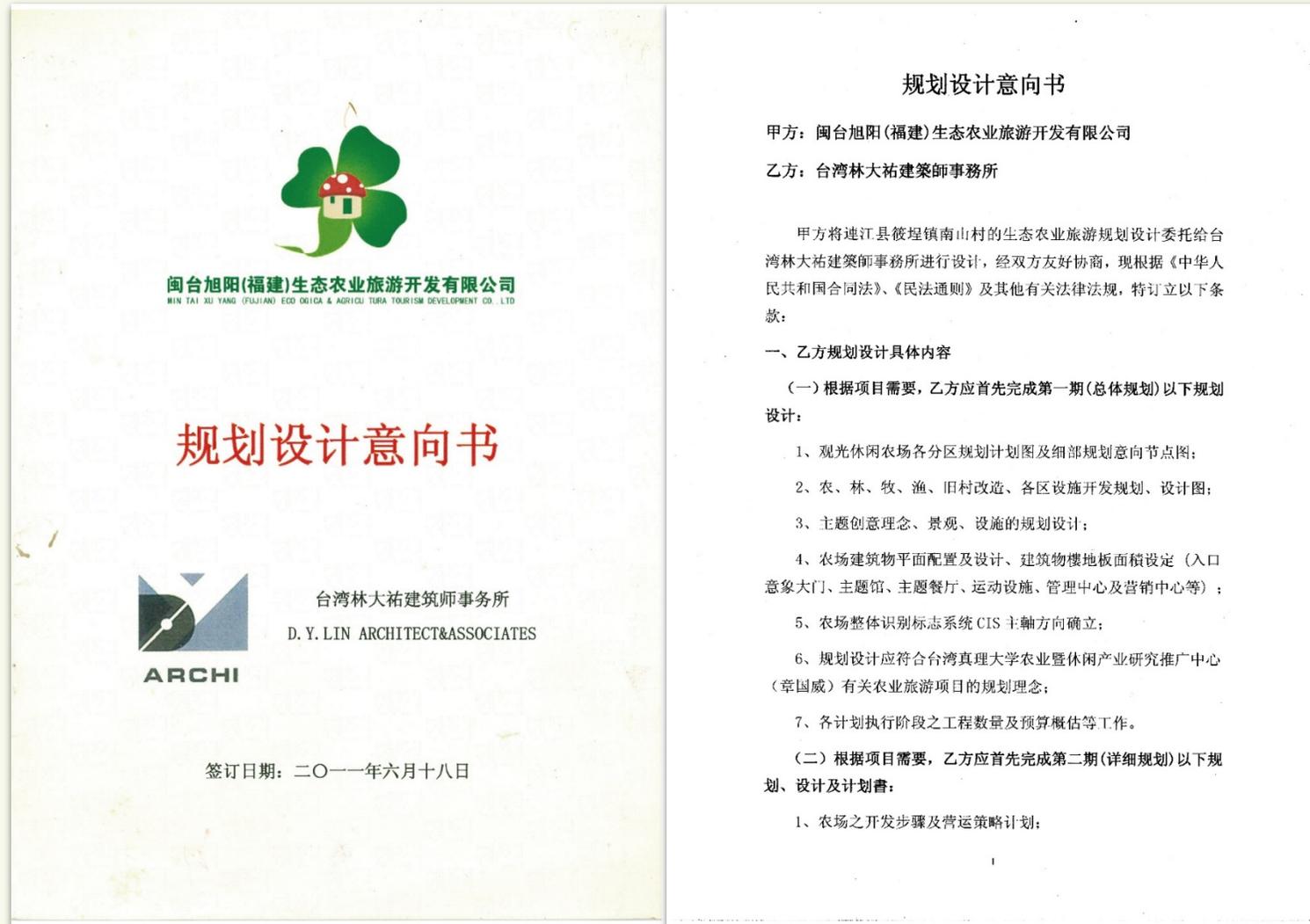
壹層	接待大堂、交誼廳、客房(TYPE-A 14間、TYPE-B 11間) 機房、備品室，合計25間客房。
貳層	客房(TYPE-A 16間、TYPE-B 11間)，合計27間客房。
參層	同上，合計27間客房。
肆層	同上，合計27間客房。

TYPE-A客房(32.9m<sup>2</sup>):62間。

TYPE-B客房( 24m<sup>2</sup>):44間。

合計 106間

最大住房人數:106間\*4人=424人



## 规划设计意向书

甲方: 闽台旭阳(福建)生态农业旅游开发有限公司

乙方: 台湾林大祐建筑师事务所

甲方将连江县筱埕镇南山村的生态农业旅游规划设计委托给台湾林大祐建筑师事务所进行设计, 经双方友好协商, 现根据《中华人民共和国合同法》、《民法通则》及其他有关法律法规, 特订立以下条款:

### 一、乙方规划设计具体内容

(一) 根据项目需要, 乙方应首先完成第一期(总体规划)以下规划设计:

- 1、观光休闲农场各分区规划计划图及细部规划意向节点图;
- 2、农、林、牧、渔、旧村改造、各区设施开发规划、设计图;
- 3、主题创意理念、景观、设施的规划设计;
- 4、农场建筑物平面配置及设计、建筑物楼地板面积设定(入口意象大门、主题馆、主题餐厅、运动设施、管理中心及营销中心等);
- 5、农场整体识别标志系统 CIS 主軸方向确立;
- 6、规划设计应符合台湾真理大学农业暨休闲产业研究推广中心(章国威)有关农业旅游项目的规划理念;
- 7、各计划执行阶段之工程数量及预算概估等工作。

(二) 根据项目需要, 乙方应首先完成第二期(详细规划)以下规划、设计及计划书:

- 1、农场之开发步骤及营运策略计划;

- 2、台湾优良农、渔品种项目的引进及培育计划；
- 3、相关农业科技、技术、设施、人文、服务及产销方式的引进及营运计划；
- 4、农场整体识别标志系统 CIS 细部设计（如 Logo 设计、形象塑造、相关产品包装等设计）；
- 5、各计划执行阶段之工程数量及预算拟定；
- 6、经审定的详细规划设计施工图和生产经营计划书等工作
- 7、详细规划设计图应具备施工条件。

## 二、设计成果的认可

乙方的规划设计必需得到大陆相关有资质单位及主管部门的审图确认通过后，方属完成规划设计合格工程。

## 三、设计费用

甲乙双方同意由乙方负责旭陽休閒农业與休闲观光事業的整体设计规划，且甲方向乙方支付设计费用计人民币 100 万元作為整體設計規劃之酬金。规划设计费用分四期支付。

- 1、第一期 10 万元(開發規劃啟動基金)，甲方於签订正式协议後 3 日内向乙方支付 10 万元人民币；
- 2、第二期 35 万元，乙方按甲方要求完成第一期(总体规划)整体规划设计并得到连江县政府专家评审会和甲方认可后 3 日内，甲方向乙方付款；
- 3、第三期 30 万元，乙方完成第二期(详细规划)整体规划设计施工图并得到连江县政府专家评审会和甲方认可后後 3 日内向乙方支付 30 万元人民币；
- 4、第四期 25 万元，为工程施工过程服务费，阶段支付。

## 四、时间要求

乙方应在本意向书签订后 45 日完成休閒農業區之一期整体规划设计；第二期详细规划设计图应于 2011 年 11 月 18 日前完成。

## 五、乙方负责过程施工监督

乙方负责监督其所规划的整个建筑工程的施工，以保证实际施工同规划的一致性(相關工作人員往返閩台之機票費，與於大陸滯留期間之食宿費用與監工工資，由乙方支出)。

## 六、其他事项

甲乙双方同意尽快签订专项分区块合作正式协议。未尽事宜，甲乙双方本着友好协商的原则，双方可签订书面协议进行约定，同正式协议具有同等法律效力，以时间在后签订的协议为准。

七、本合作意向书在甲乙双方签字盖章后予以确认。

八、本合作意向书壹式陆份，甲乙双方各执叁份。

甲方(盖章):  
法定代表人(签字):

乙方(盖章):  
法定代表人  
或授权委托人(签字):

签订日期: 2011 年 6 月 18 日



## 一、乙方规划设计具体内容

(一) 根据项目需要, 乙方应首先完成第一期(总体规划)以下规划设计:

- 1、观光休闲农场各分区规划计划图及细部规划意向节点图;
- 2、农、林、牧、渔、旧村改造、各区设施开发规划、设计图;
- 3、主题创意理念、景观、设施的规划设计;
- 4、农场建筑物平面配置及设计、建筑物樓地板面積设定(入口意象大门、主题馆、主题餐厅、运动设施、管理中心及营销中心等);
- 5、农场整体识别标志系统 CIS 主軸方向确立;
- 6、规划设计应符合台湾真理大学农业暨休闲产业研究推广中心(章国威)有关农业旅游项目的规划理念;
- 7、各计划执行阶段之工程数量及预算概估等工作。



(二) 根据项目需要, 乙方应首先完成第二期(详细规划)以下规划、设计及计划书:

- 1、农场之开发步骤及营运策略计划;
- 2、台湾优良农、渔品种项目的引进及培育计划;
- 3、相关农业科技、技术、设施、人文、服务及产销方式的引进及营运计划;
- 4、农场整体识别标志系统 CIS 細部设计 (如 Logo 设计、形象塑造、相关产品包装等设计);
- 5、各计划执行阶段之工程数量及预算拟定;
- 6、经审定的详细规划设计施工图和生产经营计划书等工作
- 7、详细规划设计图应具备施工条件。



## 南山村現場勘查照片



## 南山村現場勘查照片



接案盲點與執行不濟敘述：

案例一.

- 一. 開發規模及規劃項目的認知落差，急於簽定合約，忽略規劃設計項目及規模。
- 二. 台灣優良農、漁品種項目的引進及培育計畫，相關農業科技、技術、設施、人文、服務及產銷方式的引進及營運計畫。
- 三. 引介合作人(台灣真理大學 休閒觀光系張教授)接案心態及執行能力，承諾與執行差距。

# 改造操作經驗分享 - 案例二

改造操作經驗分享 - 案例二

案 名：三門台灣精緻農業訓練基地項目(新三農模式1330工程)

業 主：三門現代農業園區管理委員會

地 點：三門縣現代農業園區內(浙江省三門縣省級現代農業綜合區內)

台灣合作人：農委會農訓中心 前廖秘書長(台灣神農科技發展協會)

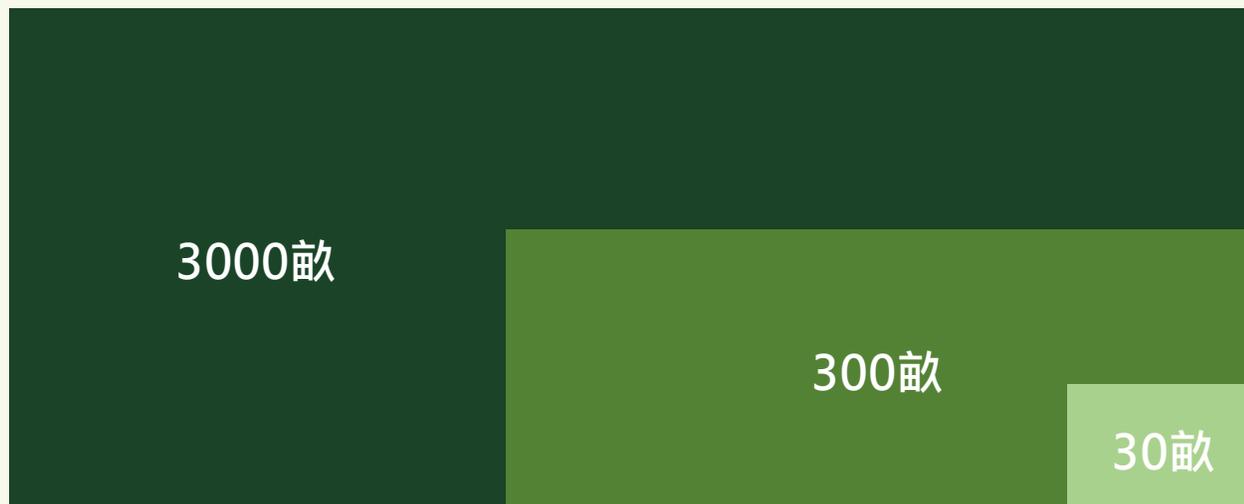
大陸引介人：浙江省三門縣農業局

基地規模：(1)產前培訓基地，面積30畝。19,800 m<sup>2</sup> (6,000坪)

(2)產中培訓基地，面積300畝。198,000 m<sup>2</sup> (60,000坪)

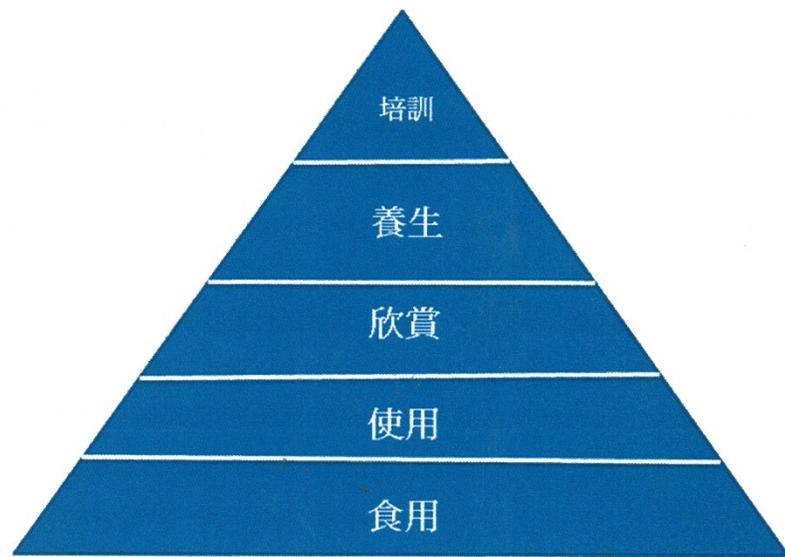
(3)產後培訓基地，面積1000畝。660,000 m<sup>2</sup> (66甲)

## 改造操作經驗分享 案例二.

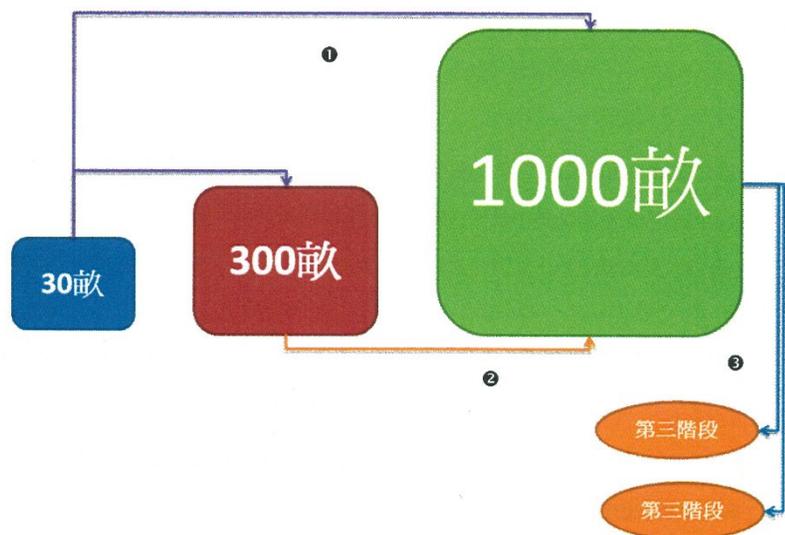


- 30畝(產前)育苗中心代耕中心和有機堆肥培訓基地
- 300畝(產中)建立產銷班組織訓練基地
- 1000畝(產後)休閒農業實踐基地

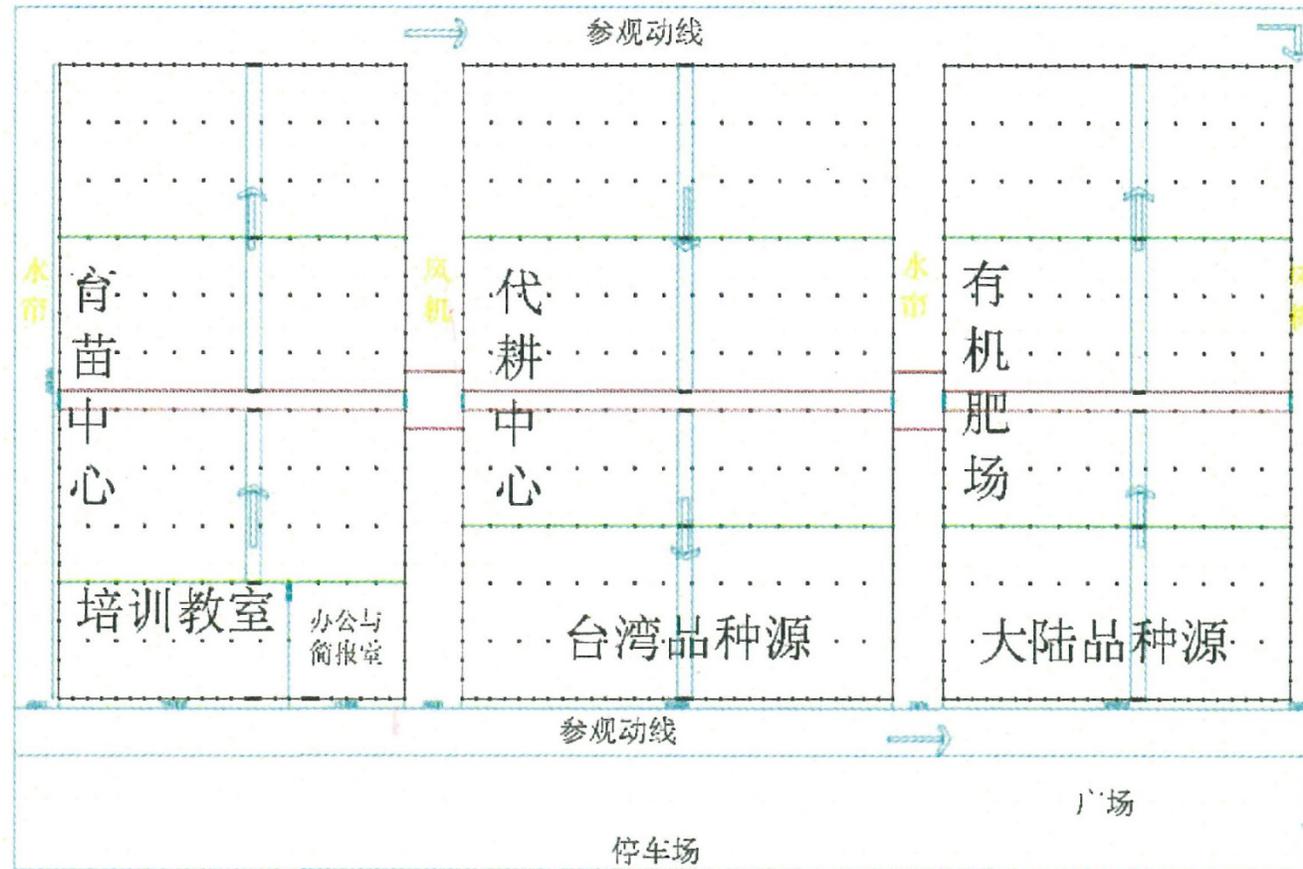
改造操作經驗分享  
案例二.



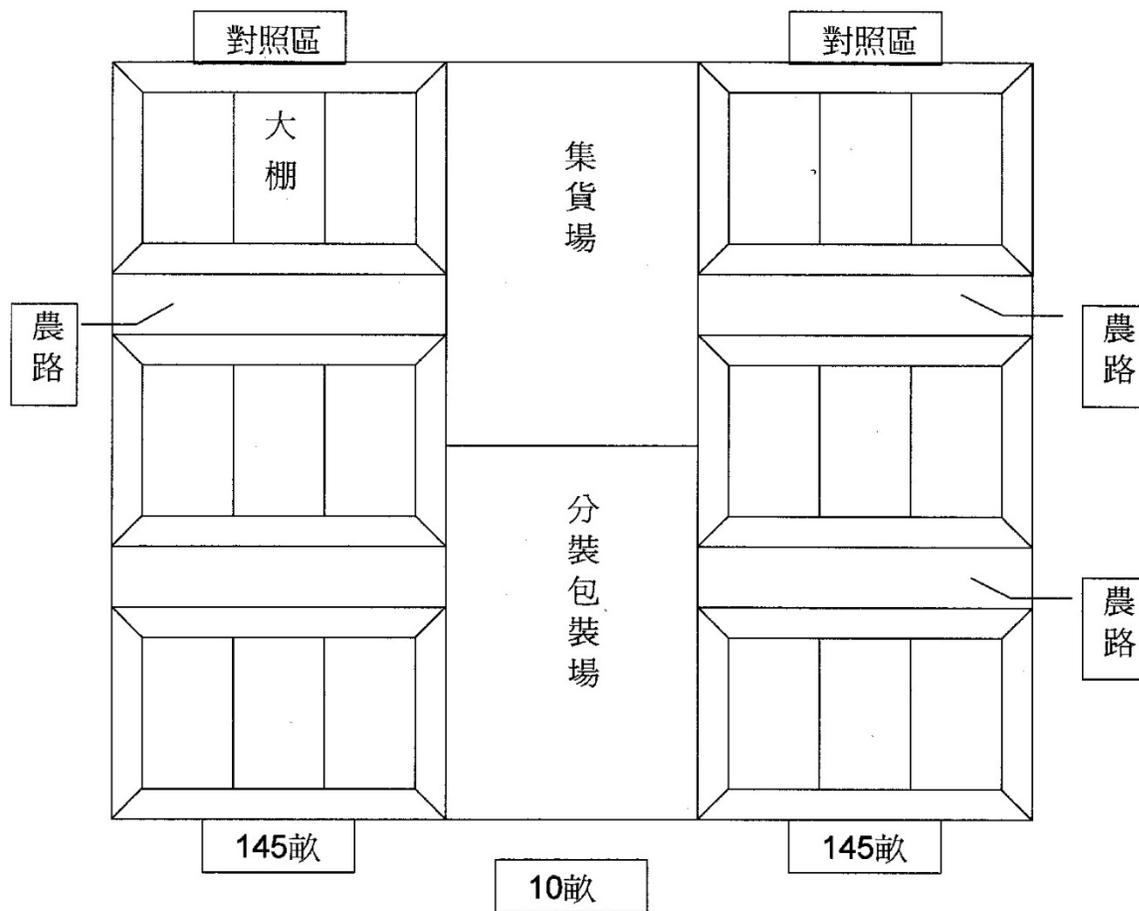
圖四 發展農業的功能



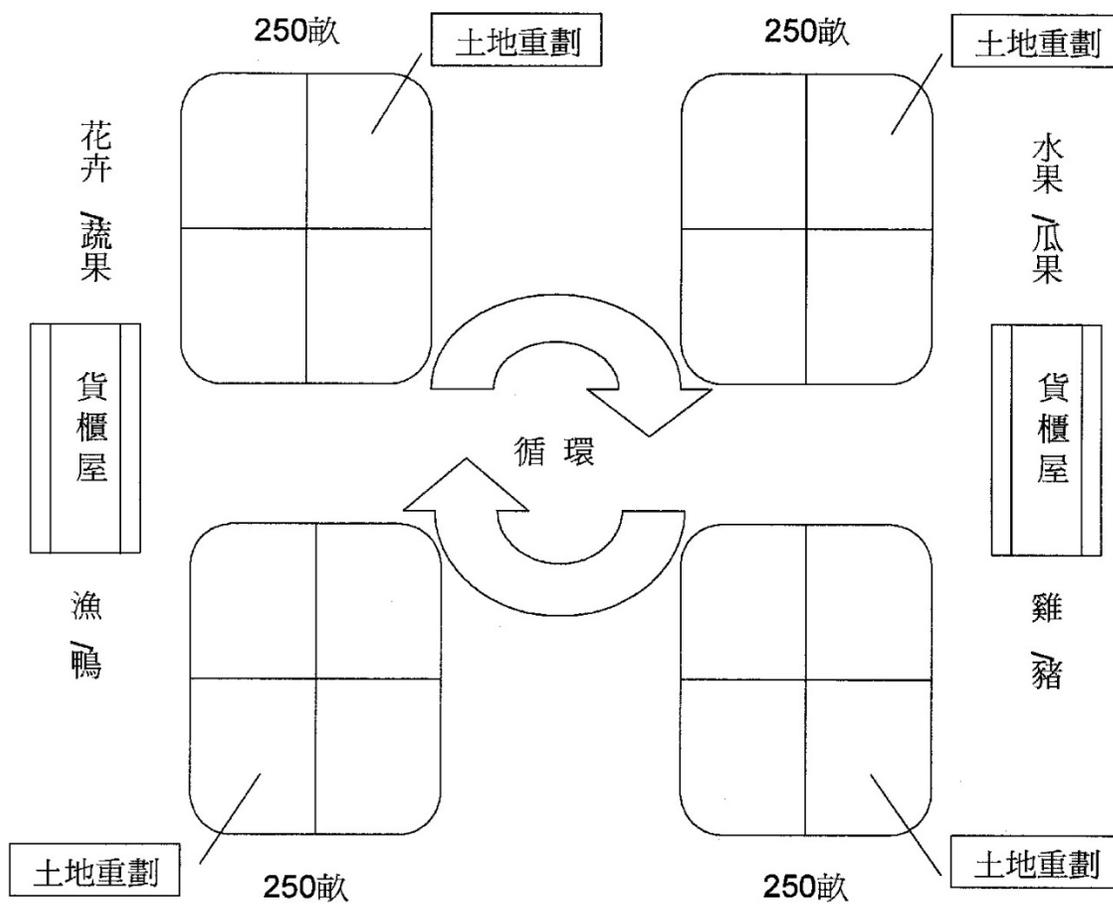
(1)產前培訓基地，面積30畝。19,800 m<sup>2</sup> (6,000坪)



(2)產中培訓基地，面積300畝。198,000 m<sup>2</sup> (60,000坪)



(3)產後培訓基地，面積1000畝。660,000m<sup>2</sup>(66甲)



規劃項目：

項目建成投產後，主要進行：

- 1.職業農民農業專業技術培訓
- 2.台灣名優蔬菜水果引進展示
- 3.台灣蔬菜種苗繁育
- 4.大陸名優蔬菜品種展示
- 5.台灣名優蔬菜生產
- 6.台灣名優農機具展示、使用
- 7.承接園區及周邊生產代耕業務
- 8.有機堆肥展示、使用
- 9.提供有機堆於園區及周邊農村使用
- 10.培訓新農民提供園區內新農民工
- 11.建立新農村的發展新模式
- 12.建立新休閒農業發展新模式

接案盲點與執行不濟敘述：

案例二.

## 一. 引介合作人台灣神農科技發展協會接案心態及執行落差(承諾與執行)。

### ● 農業技術人員引進

#### ◆ 第一階段30畝工程

執行觀念 大陸與台灣 → 1 : 9

#### ◆ 人員配置 大陸與台灣 → 1 : 9 ~ 3 : 7

▲ 30畝(短期)

▲ 300畝(中期)大陸與台灣 → 5 : 5

▲ 1000畝(長期)大陸與台灣 → 7 : 3 ~ 9 : 1

### ● 農業蔬菜、水果、花卉品種的引進

### ● 智能型溫室的引進成本(溫室澆灌系統、植物工廠)