

目 录

第一章 申报单位及项目概况	1
第一节 项目申报单位概况	1
第二节 项目概况	3
第二章 发展规划、产业政策 和行业准入分析	32
第一节 发展规划分析	32
第二节 产业政策分析	35
第三节 行业准入分析	36
第三章 资源开发及综合利用分析	38
第四章 节能方案分析	41
第一节 概 况	41
第二节 用能标准和节能设计规范	41
第三节 能源供应状况及能耗分析	43
第四节 节能措施和节能效果分析	44
第五章 建设用地、征地拆迁 及移民安置分析	47
第一节 项目选址及用地方案	47
第二节 土地利用合理性分析	53
第三节 征地、拆迁及移民安置	53
第六章 环境和生态影响分析	54
第一节 环境和生态现状	54
第二节 生态环境影响分析	54

第三节	生态环境保护措施	55
第四节	环境影响评价结论	59
第七章	经济影响分析	60
第一节	投资估算	60
第二节	资金筹措	63
第三节	财务分析	63
第八章	社会影响分析	65
第九章	社会稳定风险分析	68
第十章	组织机构与管理运营	75
第一节	组织机构	75
第二节	劳动定员	76
第十一章	项目实施进度计划	77
第十二章	招投标方案	78
第十三章	结论与建议	82

第一章 申报单位及项目概况

第一节 项目申报单位概况

一、项目申报单位及概况

本项目的申报单位为##京彩园林工程有限公司。该公司拟作为本项目的法人单位，负责##万亩梨园风景区梨乡文化旅游开发项目的开发建设

##京彩园林工程有限公司位于##市灵池县洞房街道办事处，注册资金 500 万元。主要经营范围包括：园林绿化工程设计施工，旅游开发服务，道路桥梁设计施工，土建工程。

二、项目申请报告编制依据和范围

1、编制依据

(1) 国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》；

(2) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》；

(3) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(4) 国家旅游局《全国和区域旅游规划的方法》；

(5) 《中国旅游业发展“十二五”规划》；

(6) 《关于加快发展旅游业的意见》国发[2009]41 号；

- (7) 国家发改委《洛川三角洲高效生态经济区发展规划》
- (8) 《兴山半岛蓝色经济区发展规划》;
- (9) 《兴山省国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》;
- (10) 《兴山省旅游业“十二五”规划》;
- (11) 兴山省省委、省政府《关于进一步促进旅游业又快又好发展的意见》;
- (12) 《兴山省乡村旅游业振兴规划(2011-2015)》;
- (13) 《##市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》;
- (14) 《兴山省##市洛川三角洲高效生态经济区发展规划》;
- (15) 《##市旅游业“十二五”发展规划》;
- (16) 《灵池县国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》;
- (17) 《旅游区(点)质量等级的划分与评定》(GB/T17775-2003);
- (18) 建设单位提供的经济技术资料;
- (19) 其他有关国家政策及信息资料。

2、项目编制范围

本项目申请报告编制范围如下:

- (1) 对该项目承办单位的基本情况做了简单介绍;
- (2) 对该行业的发展规划、产业政策和行业准入进行分析;
- (3) 对项目节能方案进行论述;
- (4) 对项目环境及生态影响进行分析;
- (5) 对项目的实施进度进行说明;

(6) 分析该项目的经济效益、社会效益和社会稳定风险分析；

(7) 提出该项目建设的结论和建议。

三、项目申请报告编制单位

第二节 项目概况

一、项目名称

万亩梨园风景区梨乡文化旅游开发项目

二、建设地点

本项目位于灵池县洞房街道办事处梨园郭村驻地。

三、建设性质

新建

四、建设期

本项目建设期为25个月，具体实施时间为：2015年4月开始前期准备工作，至2017年4月竣工。

五、项目建设的背景

1、兴山省“十二五”旅游业发展环境

“十二五”时期是兴山省全面建设小康社会的关键时期，是深化改革开放、加快转变经济发展方式的攻坚时期，国内外形势的新变化和新特点，决定了“十二五”时期旅游业在兴山省

经济社会发展中的地位将进一步提高，旅游业的市場、政策和技术环境将进一步得到改善，产业发展将进入前所未有的黄金阶段，全省旅游业拥有前所未有的战略发展机遇，主要表现为以下方面：

（1）国民消费升级的市場机遇

旅游业是一个高度市场化的产业，需求的增长是推动旅游业成长的主要力量。随着小康社会进程的稳步推进，国民人均消费水平持续增长，公共节假日、休息日、带薪休假等休息时间趋近于中等发达国家水平，国民旅游消费需求已经达到爆发性增长的基线，一个巨大的旅游消费市场将在“十二五”时期加速形成，居民消费方式和结构将由实物消费为主走上实物消费与服务消费并重的轨道，旅游将成为城镇居民生活的基本内容和刚性需求，旅游大众化程度更高，旅游业成为消费升级的主要受益行业。同时，旅游消费结构也会不断提升，休闲度假、各种专项旅游和传统的观光游览三足鼎立，迎来旅游多元化时代，由此形成的新兴市场，将极大地促进旅游经济范围的扩展和旅游产业结构的提升。

（2）得天独厚的国家战略支撑机遇

一是《国务院关于加快发展旅游业的意见》将在“十二五”期间得到全面贯彻和落实，为旅游业发展提供强有力的支持。二是在洛川三角洲高效生态经济区滞后，兴山半岛蓝色经济区正式上升为国家战略。《洛川三角洲高效生态经济区发展规划》把生态旅游业列为重要产业，要求东营、##以及周边地区自然生态旅游、农业生态旅游、城市生态旅游等进入发展的快车道。囊括兴山所有沿海地区的《兴山

《半岛蓝色经济区发展规划》把旅游业列为重点优势产业之一，确立了建设中国北方旅游度假连绵带和国际海滨旅游目的地的目标，要求旅游业加快发展、集中发展、转型发展。

（3）建设经济文化强省的带动机遇

“建设经济文化强省”是兴山省重要的发展战略。这个战略把转变经济发展方式作为建设经济文化强省紧迫而重大的任务，把加快服务业发展摆到了更加突出的位置，要求努力提高服务业的比重和水平，向发展要财源，向结构要财源，向改革要财源，向管理要裁员。同时提出打造一批在国内外有重要影响、有兴山特色的文化品牌，推动齐文化走向全国、走向世界，并积极推进文化体制改革，建设覆盖全社会的公共文化服务体系，加快文化产业发展。经济文化强省建设能够为旅游业的更好更快发展提供直接的产品支持和间接的环境支持，也要求旅游业实现率先发展以及同其他产业的协同发展。与此相应，旅游业被省委、省政府确定为转方式调结构的先行产业，省旅游局提出了建设旅游经济强省的奋斗目标。

2、梨乡文化旅游的发展优势与劣势

随着中国旅游业的发展，旅游者的心理逐渐成熟趋向多元化，旅游过程更注重对相互文化的体验，农村和郊区相对于城市来说，天地广阔，自然风光秀美，空气清新，加之和城市相异的文化，对于生活在紧张、拥挤、复杂、喧嚣、多污染的城市中的居民有这巨大的新引力。当社会、经济、科技发展到一定阶段时，就产生了乡村文化旅游。

所谓乡村文化旅游，是以农村地区位特色，以农民为经营主体，以旅游资源为依托，以旅游活动为内容，以促进农村发展为目的的社会活动。乡村秀丽的田园风光，与城市截然不同的悠闲、自在的生活方式和安静祥和的生活氛围是城市旅游者参加乡村文化旅游的主要动机之一。也就是说，乡村性和地方性是乡村文化旅游的核心、吸引力、也是发展的重要资源。

（1）优势分析

①发展潜力巨大

近几年来，随着人们旅游消费的观念、消费方式的变化，人们旅游消费的观念，消费方式的变化，人们在旅游活动中更加注重在自身的体验与参与，渴望走向自然、放松自己，这种需求为广大乡村兴起的农业旅游项目提供了巨大的市场空间。

②类型多且开发成本较低

我国是农业大国，几千年的农业文明史在我国广大乡村形成了各具特色的农耕文化、民风习俗，加之我国乡村幅员辽阔、物产丰富，农、林、牧、渔各业协调发展，为我国开展各种形式的乡村文化旅游活动奠定了深厚的资源基础，且开发成本较低。

③利用现有资源依托

从已推向市场的农业旅游产品的类型来看，不管是依托自然景区还是历史文化的观光游览式、抑或参与、体验式的度假休闲式，均利用其现有的生产经营活动资源和特色来展开。

④以中低档次消费为主

由于乡村文化旅游项目充分依托广大乡村现有农业资源和乡土文化，农耕文化和民俗文化等，与其他类型的旅游项目比较具有相对成本低、投资较少、经营灵活的特点，故旅游产品的价位以中低档次为主。

（2）劣势分析

①缺乏科学合理的旅游发展规划

经营主体多是一家一户式，其经营方式和内容详实，无序竞争严重，大都没有进入规划层面，迫切需要通过统一的旅游规划来整合资源，形成规模，打出品牌。

②缺乏统一的管理规范和标准

由于乡村文化旅游发展历史较短，业内尚未形成统一的管理规范和标准，很多地方开展的乡村文化旅游项目服务设施不健全、卫生不合格、安全有隐患、服务无标准、管理混乱无序、降价恶性竞争或抬价宰客现象时有发生，严重影响了乡村文化旅游的持续健康发展。

③特色不突出

旅游业发展的现代化所追求的应是民族文化、地方化和特色化。在外来文化和现代文明的冲击下，许多通过发展农业旅游而致富的农民在开发新的产品时往往忽视地方特有的文化内涵和价值，追求城市化的生活方式，失去了原有味道。

④基础设施较差，经营理念落后

目前，国内大部分乡村文化旅游项目集中在乡村，由于长期以来缺乏对乡村文化的挖掘，造成交通设施相对较差，水电得不到保障，

环境卫生较差，住宿设施落后等。在经营服务上，很多乡村旅游企业还没有摆脱传统农业产业经营的思维方式，缺乏现代旅游业的服务理念。

3、本项目提出的背景

(1) 梨园郭村文化旅游情况

洞房街道办现集中连片种植着约 6 万亩鸭梨，主要集中在梨园郭村。梨园郭村，俗称郭家村，该村自唐代种植鸭梨，至今已有 1300 多年的历史，因此人称梨园郭。该处旅游景点集中，自然资源丰富。村西坐落着“省农民科技状元”雕塑，周围有百余年观光价值的老梨树簇拥着，村南是仙女授梨雕塑，村东是“中国鸭梨之乡”纪念碑。目前，全县梨园多集中分布在梨园郭一带，已初步形成了以该村为中心的万亩梨园旅游区。其中，百年梨园古树群、“兴山省农民科技状元”塑像、仙女授梨雕塑、观花台、鸭梨之乡纪念碑等景点。自 1990 年以来，每当四月春意盎然，梨花盛开，梨园郭村万亩梨园就会举办梨花会，至 2015 年已连续举办了 26 届。2014 年 12 月，洞房万亩梨园风景区荣获“国家 AAA 级旅游景区”称号。

①赏四季美景。万亩梨园风景区中心位置建有造型别致的观景台，台高五米，占地五亩，中央是由五块半圆形的汉白玉构成的梨花图案。站在观景台上，四季之景尽入眼帘：春季，梨花盛开，玉树琼枝，似满天白雪；夏季，枝繁叶茂，空气清新，适宜消夏避暑；秋季，硕果累累，游客可入园亲手采摘；深秋，红叶似海，分外妖娆，别有一番风采；隆冬，枝干苍劲，银装素裹，风光无限。

②游百年梨园。梨园郭村百年梨园古树群，园内既有鸭梨专业“兴山省农民科技状元”塑像，又修建了水泥观光路。百年梨园又名“状元林”、“万祥学徒林”

。梨园内现有百年以上树龄老梨树 693 棵，其中树龄 200 年以上者百余棵，有的如孔雀开屏，有的像姐妹牵手，有的似千手观音，形态各异，美不胜收。在百年梨园旁边，还有仙女授梨雕塑以及广为流传的七仙女种仙梨、变鸭梨的传说。

③采人间仙果。灵池人民栽培鸭梨历史悠久，群众种植经验丰富。鸭梨品质好、品种全，个大皮薄、脆嫩多汁、酸甜适度、营养丰富，素有“梨王”、“鸭梨皇后”的美誉。现在，灵池鸭梨已有 26 个系列，58 个品种，如绿宝石梨、红巴梨、风水梨、早酥梨、玛瑙梨等等，是我国鸭梨生产品质最好、品种最全的生产基地。梨园郭村梨农勇于实践、敢于创新，不断改进种梨技术，提高品质、丰富营养，创出了富硒梨、绿色生态梨等品牌。每逢鸭梨丰收季节，梨园对游客开放，举办鸭梨采摘节。游客既可以品尝新鲜且营养的鸭梨，又能在梨园中享受采摘的快乐。

④携梨之佳品。鸭梨系列深加工产品品种多样，风味独特，现在已开发梨醋、梨汁、梨酒等五大类十多个品种系列，深受各地消费者喜爱。洞房街道办事处辖区范围内有金地果蔬和鑫悦集团两家规模较大的企业。均配有高标准大型保鲜库，可提供包装、储存、运输一条龙服务，其产品远销世界各地。同时，树冠高度过程中修剪下来的枝干可加工成健身球、梳子、擀面杖、木如意、算盘等工艺品，开发梨树根雕和各种盆景梨等。各地游客来到这里，在观赏美丽风光之余，还可到企业参观梨产品生产过程，亦可购买物美价廉、货真价实的鸭梨深加工产品和精美的艺术品，为亲朋好友带回一份礼物和祝福。

⑤修梨学之道。灵池

人民种植鸭梨的历史悠久，积淀下了无数宝贵的精神财富，有孜孜不倦、刻苦钻研技术的农民科技状元，有梨园内丰富的生产和栽培技术，极富知识性、趣味性。游客来到梨园郭村万亩梨园，不仅有审美上的愉悦，更有知识上的拓展。可在梨农的指导下，亲自为梨树疏花、疏果、授粉，还可梨园“夜逮宵息牛、照螃蟹”，听当地梨农和专家讲述“灵池鸭梨何以甲天下？”、“怎样种鸭梨”、“灵池鸭梨有哪些食疗美容保健价值”、“怎样制作和管理鸭梨盆景”，还可以学到“怎样摊煎饼”，听村里人“教你说灵池方言”等等享受精神上的饕餮大餐。

（2）梨园郭村旅游配套设施建设情况

近年来，梨园郭村以梨文化特色为核心，积极配备完善旅游及相关功能，全力打造高标准、全方位服务的旅游特色村。建有七仙女生态旅游度假村，提供饮食、住宿、采摘等全方位服务，游客在游览景区后，可到此休息，放松身心，达到旅游怡情养性、释放压力的作用。此外，梨园郭村现有接待散客的家庭宾馆 30 余家，突显地方特色的餐饮 6 家，可以满足大量游客的需求。目前，梨园郭村已成为全市精神文明建设和全市新农村建设示范村、样板村。

梨园郭村坚持开展以内强素质，苦练内功为重点的培训教育。制定了业务培训计划配档表，选派优秀工作人员外出参观学习。对讲解员进行经常性的业务培训，丰富了专业知识，提高了讲解技巧水平，得到了来景区参观的各级领导和游客的好评。通过开展各种业务培训，使全景区工作人员的综合素质有了明显提高，为做好各项工作奠定了良好的基础，对提高旅游服务质量、优化旅游环境，都起到了重要的作用。

（3）项目建设的背景

近年来，梨园郭村两委非常重视梨园旅游资源的保护与开发，依托万亩梨园资源优势，大力发展旅游业，通过该大投入力度，精心整治村容村貌，完善旅游接待设施，使全村旅游环境大为改善，旅游接待水平进一步提高，逐步形成了以梨园生态观光和鸭梨采摘为主题的旅游产业，从而带动餐饮运输等服务业的发展。据统计，每年有 20 万余人次游客慕名而来，实现了旅游经济效益和社会效益的双丰收。随着景区知名度的提高，游客的数量以及对景区娱乐、停车等服务接待能力的要求也在不断增加，景区基础设施不完善的问题日益凸显，已难以满足游客的需要，与特色旅游村建设和景区更好的发展存在一定差距，主要存在问题表现为以下方面：

①产业要素发育不完善，接待环境不足

灵池县洞房街道办事处李元峰景区旅游产业起步时间较短，基础设施尚不完善，旅游产业“吃、住、行、游、购、娱”六大要素发育不全，“游”是引爆区域旅游的关键因素，但万亩梨园景区缺少核心

景观，对整个区域的支撑和带动力度不够。吃、住、购、娱等条件还比较差，停车场容量较小，管理不够正规、严格，给游客造成一些不便。景区总体接待环境不足，接待能力有限，游客的许多需求得不到有效满足，这些都降低了旅游地的吸引力，影响着游客的进入和逗留，较大程度上限制了万亩梨园风景区旅游的发展。

②旅游产品开发层次低

旅游产品是整个旅游开发的核心，是旅游业一切经营活动的主体，旅游产品的合理开发及有效利用对旅游业的发展起着重要的作用。万亩梨园旅游产品以观光性旅游产品为主，表现形式单调、浅薄。参与性、休闲性旅游产品的开发相对薄弱，休闲度假产品极度缺乏，对高端旅游市场的吸引力不足。

由于配套设施落后，服务设施不完善，不但给游客带来了诸多的不便，而且严重影响制约了景区的发展和升级。为了适应当前文化旅游产业发展的特点和趋势，改善万亩梨园风景区内的基础设施落后，服务设施不全等状况。##京彩园林工程有限公司提出建设##万亩梨园风景区梨乡文化旅游开发项目，通过项目的实施有利于进一步改善景区内基础设施落后和服务设施不全的现状，有利于提高景区的服务水平，为广大游客提供更好的服务，促进景区的可持续发展。

因此，建设##万亩梨园风景区梨乡文化旅游开发项目是十分必要的。

六、项目的市场分析

1、发展定位

以万亩梨园、百年梨树为核心吸引，以梨园所承载的历史文化以及养生文化为核心内涵，丰富整合生态文化、历史文化，全面展现地域民俗风情，以万亩梨园为主体依托，构筑宏大的梨园景观。

立足北冀南近地观光市场，以京津都市圈和环渤海城市群休闲度假市场为主体，形成以万亩梨园的生态休闲、生态度假、养生休闲、北民俗文化休闲以及滨水休闲游乐五大产品体系，建设大景区，构建环渤海地区最大的生态休闲产品群，成为灵池县生态游的首发产品，打造冀地区最具影响力的，集观光、文化体验、休闲度假等功能为一体的，兼具生态与文化特色的复合型旅游区，建设生态型的文化休闲综合体，成为兴山省生态文化游基地。

优先培育旅游产业要素系统，提升综合收入，推动洞房街道办事处经济转型提升，推进新农村建设，带动农民增收致富，打造环渤海区域知名的综合性旅游目的地。

2、市场开发

（1）市场现状

从区域市场来看，随着人民生活水平的提高和休假制度的逐步完善，省内游、近郊游、休闲游已逐步成为城市居民黄金周、周末出游的主要方式，大众旅游时代已经到来。近年来，##和灵池的旅游吸引力和旅游人数持续增加，涌入大量的周末休闲群体。特别是##、东营、德州近郊旅游市场的井喷式发展为梨园旅游区的市场开发提供了难得的机遇。

从竞争市场分析，虽然万亩梨园生态特色明显，但其主体资源优势并不突出，其周围有多处替代性景区，主要有乐陵万亩枣园旅游区、庆云唐枣园、以及无棣古桑园旅游区等，市场源性冲突明显，替代竞争激烈，发展形势不容乐观。

（2）目标市场定位

立足近地观光市场，以都市圈和环渤海城市群休闲度假市场为主体，构建复合型多元化的市场体系。即：立足灵池县本地市场和周边

##以及冀东南等地区，加强特色休闲旅游产品宣传，争取成为上述地区的近郊休闲旅游目的地，建立稳定的基础客源市场；加强生态文化体验、特色休闲度假等产品宣传，开拓高档休闲度假市场；针对性推出会议、商务度假、民俗文化特色体验等产品，形成具有稳定市场基础和巨大潜力的复合性、多元化的市场体系。

（3）市场细分

①按空间范围划分的细分市场

A、基础市场：主要以本地市场和近地周边市场为主。主要包括灵池县境，周边的等城市，该市场为万亩梨园旅游区的基础市场，应优先启动。

B、主体市场：以灵池县为中心，向外辐射3小时高速公路路程为半径，涉及当男其它城市市场，该市场是万亩梨园旅游区的主体市场。

C、潜在市场：省内市场。

②按旅游目的细分的目标市场

A、观光休闲市场

该市场客源基数大，由于带薪假期较长，交通便利，##、灵池及周边县市区居民周末出游方便。在万亩梨园旅游区，游客可以体验百年梨树文化，祈福求详，进行采摘、品尝、垂钓娱乐，尽情放松身心，体验休闲娱乐氛围。

B、商务会议市场

这一市场不受旅游淡旺季的影响，并且具有出游频率高，停留时间长、档次高、消费大等特点。因此，景区依靠本身的资源优势 and 洞房街道办事处本地商务市场的机会客源，可通过商务、公务活动、会议等吸引部分商务游客，将旅游区打造成为环渤海地区具有较高品位的文化与生态休闲胜地。

C、休闲度假市场：以放松身心、休闲度假为主要目的，主要包括湿地度假、文化度假、梨园养生度假，一般停留两日及以上。

D、生态休闲市场：以梨园生态为主要产品，以追寻身心放松为目的，针对中高端市场。乡村文化休闲市场：前往乡村休闲度假，领略乡村风光，体验农村生活。

③按出游方式划分的细分市场

A、散客自助出游市场

由于一级市场距该旅游区较近，因此散客自助出游成为市场主体。家庭出游、自驾车游、聚会游和不受季节、时间限制的商务游将成为本旅游区主要的出行方式。

B、有组织的出游市场

主要来自企业单位的奖励旅游市场和旅行社组织的旅游市场。该市场在旅游区开发初期会成为主要出行方式。

④按年龄划分的市场

A、“一拖二”的儿童、青少年市场（25岁以下）

随着我国家庭规模的小型化,较少的家庭负担使现代家庭有更多的可支配收入用于度假和旅行。我国历来重视家庭、重视对子女的教育,出于对孩子的宠爱以及培养孩子成长的需要,孩子的喜好成为旅游目的地选择决策中的重要影响因素。加大对儿童、年轻人市场的宣传,可达到“一拖二”甚至“一拖四”的效果。另外,年轻人乐于寻求刺激,富有冒险精神,是探险和参与性旅游产品的重要消费群体。

B、“出游中坚力量”的中青年市场（25-44岁）

这一年龄段的出游者是我国社会投入工作人数最多的人群,也是商务旅游者的主体部分,收入水平、出差机会较其他年龄段的人要高。稳定的收入保证了出游的金钱花费,而且他们的出游选择往往具有引领出游潮流的作用,示范效应和带动作用非常明显。

C、“有钱有闲”的银发族市场（45岁以上）

逃离被污染的生活环境,追求健康,已经成为多数人的追求。老年人充裕的闲暇时间、多年的个人积蓄和子女资助为出游提供了经济保障。随着老龄化社会的到来,“银发市场”将成为不可忽视的出游力量。

3、旅游市场营销规划

（1）营销目标

①树立旅游形象

通过广泛的声势营造和市场宣传,启动形象拉动策略,树立独具特色的差别化旅游形象,以此拉动万亩生态梨园旅游区的发展。

②扩大市场份额

市场份额的大小决定旅游区的生存、发展能力，合适的营销宣传能给受众即潜在旅游者形成深刻印象，促使潜在旅游者转化为现实旅游者，游客的数量越多代表本旅游区市场份额越大，争取更多的游客是营销宣传的目标之一。

（2）营销现状

万亩梨园旅游区由于旅游资源尚未完全转化为旅游产品，故目前没有专业的营销队伍和完整的营销规划。前期曾开展过一些旅游促销工作，促销地区重点放在##和周边地区，采取的旅游促销方式主要有：媒体、网络宣传，举办##旅游项目推介会等，极大地提高了景区的知名度和社会美誉度。

（3）营销策略

万亩梨园旅游区各单一类型的旅游资源品位都不是很高，吸引力不突出，因此景区应在提高旅游资源组合性的基础上，整合营销，采取无差异性策略。

整合营销包括：旅游形象整合、整体旅游营销战略构建、旅游营销计划的制定以及旅游产品与旅游市场的对接等诸多方面。通过营销整合可为梨园旅游区分散的旅游资源梳理出清晰的营销脉络，以特色形象为导引，开发适销对路的旅游产品。

应兼顾重点营销。在旅游区启动初期，由于资金等营销要素的限制，可针对主要客源市场开展重点营销，以此带动旅游市场由点线向网络化方向拓展。在区域范围上，集中在周边区域。在人群上，集中于城市商务人士，兼顾工薪阶层。从“灵池人、##人游梨园”开始起

步，外推式带动，最终形成万亩梨园旅游区的市场圈。

七、建设内容与规模

本项目共占地 23 亩（道路、水渠均为原有设施，不涉及新增占地），主要建设内容及规模如下：

1、景观设施

（1）民俗博物馆

在万亩梨园景区中心位置建设民俗博物馆 1 处，博物馆占地 11 亩，馆舍面积 3500m²。博物馆集红色教育、廉政教育、民俗展览、非遗传承等功用为一体，是北地区第一家民俗博物馆。

（2）梨祖杜母甘泉驻蹕

该处景点有千年古树-杜树，树形优美，如虬龙卧地，苍劲有力，树下有古井一口，名龙泉井，井水清冽甘甜。主要围绕古树修建各种设施。

（3）老君池

老君池位于百年梨园西南角，该湖形状酷似鸭梨，水质清澈。本次工程主要是在维持水池现状的基础上，进行清淤、开挖等工程，沿池周边建设一段 100m 的木栈道，将其打造为具有垂钓、游船、休闲野炊等项目。

2、基础设施工程

（1）沟渠

在万亩梨园景区周围及园内建设 18km 的沟渠，沟渠宽 8m，深 3 米，可用于解决园区内苗木的灌溉和汛期的排涝问题；沟渠内种植荷花，供游客观赏，还能够起到点缀美化园区景观的效果。

（2）道路

园区内修建道路 10.6km，其中：1 条景观主路（双向车道，长度 2500m，宽 5m）；其他园内道路 8100m，宽 5m。

（3）排水管道

铺设管 DN1500mm 的钢筋混凝土排水管 1.2km。

（4）停车场

在景区入口处修建停车场一处，共 6000m²。

（5）景区厕所

建设公共厕所 1 处，总建筑面积 85m²。

（6）修建景区大门及客服中心一处，共 300m²。

3、其他设施

为丰富园内的景观内容，体现公园式生态观光园的特点，本项目建成后需购置雕塑、古旧家具、旧农具、监控设备、变配电设施、垂钓用具、观光车等设施。

八、工程方案

1、项目设计依据

《中华人民共和国水土保持法》（2010 年）；

《水土建筑物抗震设计规范》（SL203-97）；

《水利水电建设工程验收规程》（SL223-2008）；

《公路工程技术标准》（JTGB01-2003）；

《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；

《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；

《安全防范工程技术规范》（GB50348-2004）；

《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010);

《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）；
《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）；
《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
《建筑采光设计标准》（GBT50033-2013）；
《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
《建筑设计防火规范》（GB50016-2006）；
《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）；
《室外给水设计规范》（GB50013-2006）；
《室外排水设计规范》（GB50014-2006）；

有关城市规划、环保、消防、人防、抗震等要求；
工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）J2002 年版；
有关技术资料等。

2、工程建设方案

（1）景区大门及游客服务中心

①景区大门

在万亩梨园景区入口处建设景区大门。大门为生态式建筑，大门外观采用木质或水泥仿木即可。

②游客服务中心

大门北侧为游客中心，游客中心集游客服务、信息咨询、售票、盥洗功能于一体，是整个旅游区的游客集散枢纽。

游客中心为一层生态建筑，考虑功能需要，为一字型布局，中轴对称。中间为主体建筑，宽度五开，约 15 米，进深 3 间，约 9 米，通高 6 米，两侧对称布局正方形阁式建筑。

游客中心的建设必须参照国家旅游局制定的《4A 级旅游区评定标准》和《旅游度假区等级评定标准》进行，游客中心要设施齐全，功能完善，并配有 24 小时咨询服务人员，具有完善的各种标识解说设施，位置合理，内容清晰，星级厕所和购物中心的建设标准也必须严格按照标准进行。

（2）卫生间

至少达到《旅游厕所质量等级的划分与评定》（GB/T18973-2003）规定的三星级以上标准，面积不小于 100 平方米，卫生状况良好，外观及内部装饰富于特色。设专人服务，洁具洁净、无污垢、无堵塞。室内整洁，无异味，内部装饰可采用地域文化为主题内涵。

（3）观景栈道

栈道为木质或者水泥仿木材质，栈道路面宽度为 2m，两侧为栏杆，高度 65cm 即可，以水泥仿木做支撑，总高度控制在 2m 左右。即可满足观景又可满足采摘的需要。

（4）停车场

①所有休闲度假客人均将车停放在此处，步行或者电瓶车进入。管理中心承担度假村咨询、接待和安全保卫的功能。建筑风格与周边

建筑一致，为生态式民居建筑。

②生态停车场

停车场设 150 个左右的车位。

停车位的地面采用镂空花砖铺地，车轮处采用青石铺设。停车泊位之间根据空间的大小，选择乔木、灌木（冬青等）进行绿化。每一排停车泊位之间种植绿篱，在树和树之间设立停车泊位。

（5）道路工程

①建设方案

A、平面设计

平面线性设计基本按现状路面展开；

B、纵断面设计

纵断面设计按现状道路中心高程控制，在适应地形、周边环境的原则下，注意与平面线形相配合，力求交通便捷、地表排水通畅、景观优美，保证行车的安全。

C、横断面设计

横断面设计充分考虑道路景观和城市生态环境建设，道路两侧居民、单位的通行要求，并与该区域的路网相协调，使其满足交通服务功能。本项目景区公路横断面形式为单幅路，路面宽度 5 米，两侧路肩宽 0.5 米，路基全宽 4.5 米。

D、路拱形式

路面采用双向 1.5%直线坡，向外侧倾斜；路肩采用单向 2%直线坡，向外侧倾斜。

E、路面结构

从下至上依次为: 15cm 厚 12%灰土, 18cm 厚二灰碎石, 7cm 厚沥青混凝土。

F、路面排水措施

道路横坡为双向坡, 向外侧倾斜, 而水直接排入两侧排水沟。

G、环境保护

为保证原有地形地貌及植被景观, 在道路设计及施工中应尽量减少破坏现状, 并在挖方及填方边坡上种植草皮, 以使道路与周围环境融为一体, 同时又能起到保持水土的作用。

(6) 水渠开挖

本项目的土方开挖主要是断面找直, 采用小型挖掘机结合人工开挖的方式进行施工。

砌体完工后及时清除积土, 疏通排水系统, 整理现场。

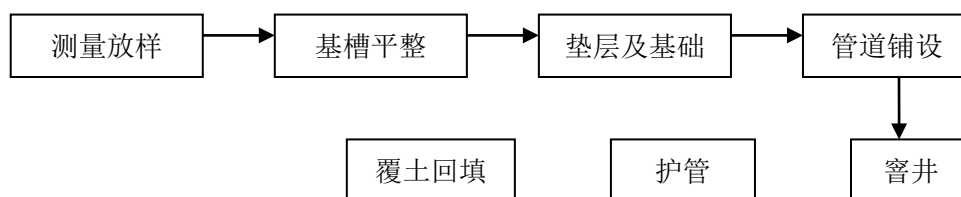
(7) 排水管道工程

本项目排水管道全长 1200m, 施工时根据先深后浅、先下游后上游的施工原则进行。

具体施工方法如下:

①管道施工工艺:

管道工程施工工艺流程图





②施工方法

A、测量放样

对建设单位或设计单位提供的道路控制桩进行复核并做好保护桩，根据道路边线桩，测设管道中心控制桩，并妥善保管。根据提供的水准点，每隔 100 米布设供施工用的临时水准点，要求设在不受工程施工影响处。

B、管道基础

a、管道基础按《排水管道通用图》进行施工。碎石垫层以及混凝土基础，视不同管材或管径按设计图纸采用不同的厚度。

b、基础的底层土应无淤泥和碎土，如有超挖应用碎石填实，不得用土回填，槽底也应无积水。基础施工前必须复核高程样板的标高，在沟槽底部每隔 15m 左右钉一只样板，以控制挖土面、垫层面。

c、管道基础的垫层厚度为 15cm，碎石垫层应按规定的沟槽宽度满堂铺设、摊平、拍实。碎石铺设结束后，在铺好的碎石垫层上浇筑混凝土基础。

d、施工基础的混凝土的材料、拌和、运输和浇筑等应符合混凝土施工规范的要求。碎石垫层上面有水时，不得浇筑混凝土，混凝土应用拍板并用振动器振实。

e、混凝土基础浇筑完成后，12 小时内不得浸水，并进行养护。混凝土强度达到 2.5MPa 以上后，方可拆除模板。

C、管道铺设

a、混凝土基础浇筑强度达到 5MPa 或 2 天后方可开始排管。

b、管材运至现场放置在所排井位段的一侧，根据现场的实际情况，卸管以及排管用的吊车支撑点落在沟槽 2m 以外的实地上。装卸过程中，严禁用钢丝绳穿心吊运。起吊时轻起轻落，放置碰撞损坏管端。卸管及排管用的钢丝绳索应允许力在管重 5 倍的相应直径。

c、成品管道运至施工现场，应按照产品标准进行逐节检验，不符合标准的不得使用并做好标志及时处理。

d、排管时应清除基础表面污泥、杂物、积水，复核好高程样板的中心位置和标高。管节在沟槽内移动时，操作人员应密切配合，防止碰撞。

e、排水管道排管方法

管道两端外表应将油污、杂物清除干净，四周均匀平顺、无扭曲，根据高程样板定出管道中心位置，垂直引出铁撑柱上，拉好中心线，吊上垂线。

管节合拢时，采用起吊设备吊排，手拉葫芦或电动卷扬机进行管节就位，如果采用电动卷扬机时根据不同的管径选用不同吨位的卷扬机。管节合拢前，凿除管道两端的浮皮，并洗刷干净。

排管时，用水平尺校正管道坡度，每排两节管道用高程样板复合一次管底标高。每节管道应垫实稳固，排好后不得摇动。排管顺序从下游向上游。

D、管道铺设的质量标准

管道顺直、稳定，管底坡度不得有倒流水；排管时基础面无淤泥等杂物；管节接缝宽度保持均匀；管座混凝土应捣实，与管壁紧密结合；管道内不得有泥土，建筑垃圾等杂物。

E、管座浇捣

本工程管座形式采用 180°管座，管座标准采用《国标通用图集》。管座立模前应将管壁、基础表面上的污泥、杂物清除干净，混凝土基础面层不积水。模板应沿混凝土基础边线垂直支立，混凝土的材料、拌和、运输、浇筑和养护均符合有关规定。

管座表面应拍平抹光，管座混凝土要用插入式振捣器振捣密实，与管壁紧密结合，坚固稳定。

F、窨井砌筑

本工程排水管所采用的窨井均为砖砌窨井。

G、沟槽回填

管道经隐蔽工程验收合格后，准许沟槽回填。

H、沟槽回填

沟槽回填土，对于不同的部位有不同的要求，以达到既保护管道安全，又满足上部承受动、静荷载；既要保证施工过程中管道安全又保证上部修路、交通放行后的安全。

九、公用工程方案

1、设计依据

(1)《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)；

(2)《民用建筑设计通则》(50352-2005)；

(3) 《建筑地面设计规范》(GB50037-2013);

- (4) 《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012);
- (5) 《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010);
- (6) 《砌体结构设计规范》(GB50003-2011);
- (7) 《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010);
- (8) 《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011);
- (9) 《屋面工程技术规范》(GB50345-2012);
- (10) 《动力机器基础设计规范》(GB50040-96);
- (11) 《中华人民共和国防震减灾法》(八届全国人大常委会1997年12月29日第二十九次会议通过);
- (12) 《工程场地地震安全性评价技术规范》(GB17741-2005);
- (13) 《建设工程抗震设防要求管理规定》;
- (14) 《中国地震动参数区划图》(GB18306-2001);
- (15) 《地震安全性评价管理条例》(中华人民共和国国务院令(第323号)2002年1月1日起施行)。

2、公用工程方案

(1) 给水系统规划

旅游区的给水系统与周围村庄的给水管网联接,并在接口处设泵压站。项目用水包括工作人员及游客生活用水、道路洒水及不可预见用水等,年用水量约1.5万m³。

采用节水工程,按功能区划分建设地下水供应管道,并且分别与机井相连,形成区域供水机制。

(2) 排水规划

①采用雨污分流制

排水工程规划采用雨污分流制，即把雨水和污水分开处理。由于雨水污染相对较小，因此可就近利用明渠分散排入水体内，园艺灌溉用水采用明渠收集方式，自然排放，使雨水能够科学地利用。

污水污染相对较大，应首先经过污水处理，达到国家标准后再排入污水管道。同时，为了减少对地表的影响，管道应深埋。

②由于景区内服务设施相对较为分散，污染源分布不集中，且景观水道纵横交错，建议采用分片处理沉淀再集中排放的方式。

③旅游区服务中心、博物馆、厕所为人员相对集中的区域，因此污水排放量较大同时污染源较为复杂。建议在此处建污水处理池一处，同时引进较为先进的小型污水处理设备，保证处理后的污水排放指标符合《污水综合排放标准》中规定的相关行业的国家、地方排放标准的相应规定限值及地方总量控制的要求。

④为了保证水量水质，保护生态环境，严格控制污水排放，杜绝水边污染性项目。处理好餐饮接待与生活设施的污水排放问题。

（3）配电系统

①负荷等级

应急照明、消防用电按二级负荷供电，其余按三级负荷供电。

②电源

本项目供电由洞房街道办事处 10kV 变电站供应，能够满足园区运营需要。

本项目主要用电包括照明、电瓶车充电、生活设施用电等，经估算年用电量约 6.5 万 kWh。

③ 配电方式及电缆敷设

配电系统采用放射式与树干式混合供电，室外电缆为直埋或电缆沟敷设，新建房屋均沿墙及现浇楼板内暗敷设。

④ 防雷、接地与安全

本工程防雷等级为三类，在屋面装屋顶避雷，防雷引下线利用钢筋混凝土内主钢筋，上与避雷带焊接，下与基础底板、基础梁和柱内主钢筋连接成一个接地网，接地电阻不大于 4 欧姆。在电源入户处保护、中性线应做重复接地，其接地电阻不大于 4 欧姆。低压保护系统采用 TN-S 接零保护系统，一般插座设置漏电保护开关，各低压配电方式一般为放射式配电方式。照明灯具尽可能采用节能型荧光灯具、直管荧光灯等一律配装补偿电容器，以减少无功损耗。

⑤ 电气照明

主要道路两侧及设置路（地）灯，人行道、辅路、停车场、博物馆、服务中心等处设置照明灯具，水边设置安全警示照明灯，各建筑物、活动场区设置室外照明，重要构筑物、绿化、小品、水体设置泛光灯。

3、抗震设计

（1）抗震设防

本项目拟建场地抗震设防烈度为 6 度，设计地震分级为第二组，设计基本地震加速度值为 0.05g，工程设计时根据地震安全性预评价

结果，确定抗震设防要求，进行抗震设计。

(2) 抗震设计

根据概念设计的原理，正确解决总体方案，材料使用和细部构造达到合理抗震设计的目的。

十、投资估算和资金筹措

本项目总投资 1370 万元，全部作为固定资产投资。其中：工程费用 1237.8 万元（建筑工程费 1172.7 万元，设备购置建筑工程费 65.1 万元），工程建设其他费用 66.96 万元，基本预备费 65.24 万元。

项目总投资 1370 万元，全部由项目承办单位自筹解决。

十一、主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标如下表：

主要技术经济指标表

序号	名称	单位	指标	备注
1	景区总占地	亩	23000	
2	本项目占地	亩	23	道路、水渠为原有设施，不新增占地
2	建设内容			
2.1	建筑面积	m ²	3885	
2.1.1	民俗博物馆	m ²	3500	
2.1.2	公共厕所	m ²	85	
2.1.3	景区大门及游客服务中心	m ²	300	
2.2	道路及硬化	m ²	53000	长 10600m，宽 5m
2.3	停车场	m ²	6000	
2.4	梨祖杜母甘泉驻蹕	处	1	
2.5	老君池	处	1	木栈道 100m
2.6	排水管道	m	1200	
3	燃动力			
3.1	新鲜水	万 m ³	1.5	
3.2	电	万 kWh	6.5	

4	总投资	万元	1370	
4.1	固定资产投资	万元	1370	
4.2	铺底流动资金	万元	0	
5	建设期	月	25	

十二、简要结论

本项目的建设符合国家产业政策、洛川三角洲高效生态经济区和旅游产业相关发展规划，项目的建设能够对灵池县乃至周边地区文化旅游业发展起到较好的示范带头作用。

本项目选址位于灵池县洞房街道办事处梨园郭村驻地，万亩梨园风景区内，依托原生态万亩梨园景观资源，优先培育旅游产业要素系统，提升区域综合收入，推动镇域经济转型提升，推进新农村建设，带动农民增收致富，打造环渤海区域知名的综合性旅游目的地。本项目为园区内基础工程建设项目，有利于提高整个旅游景区的综合服务水平，推进灵池县文化旅游业迈向更高的层次，实现农业及旅游产业的转型升级和结构调整，项目的建设是非常必要的。

第二章 发展规划、产业政策和行业准入分析

第一节 发展规划分析

一、符合国家及地方“十二五”规划纲要

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》在第十六章“大力发展生活性服务业”第二节“积极发展旅游业”中指出：“全面发展国内旅游，积极发展入境旅游，有序发展出境旅游。坚持旅游资源保护和开发并重，加强旅游基础设施建设，推进重点旅游区、旅游线路建设。推动旅游业特色化发展和旅游产品多样化发展，全面推动生态旅游，深度开发文化旅游，大力发展红色旅游。完善旅游服务体系，加强行业自律和诚信建设，提高旅游服务质量”。

《兴山区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中指出：坚持市场化、产业化、社会化、国际化方向，大力发展面向生产、面向生活、面向农村的服务业，加强重点城区、重点园区、重点企业和重点项目“四大载体”建设，促进服务业拓宽领域、扩大规模、优化结构、提升层次。加快发展旅游、批零住宿餐饮、房地产、社区及家庭服务业等生活性服务业，积极发展农村服务业，推动服务业实现跨越发展。力争 2015 年全省服务业增加值占地区生产总值的比重提高到 45%以上，从业人员比重达到 40%以上。

《##市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中“快速壮大现代服务业”指出：发展大旅游，开发大市场，建设大产业，合理开发和保护旅游资源，推动旅游资源整合和市场深度开发，开发旅游新产品，尽快构筑起内涵丰富、特色突出、网络配套、服务完善的旅游体系，逐步建成国家级旅游区。

《灵池县国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》第五章“突出提升服务功能，大力发展现代服务经济”中指出：大力发展旅游也。立足灵池鸭梨、民俗文化、伊斯兰文化等特色传统资源优势，合理开发整合旅游资源，着力打造特色旅游品牌，促进灵池生态文化旅游加快发展。以鼎龙民俗文化创意园为起点，自东向西，让游客观仿古家具、品伊斯兰美食、游生态梨园、赏鼓子秧歌。尽快实施万亩梨园升级改造、万亩生态林场建设及请坡湖开发项目，改善个景区内及景区之间的交通、住宿、消费条件，完善各类服务设施，配套休闲娱乐项目，提高接待能力，优化服务环境，不断提高旅游业的档次和品位，积极打造生态民俗文化特色旅游区。

二、符合《洛川三角洲高效生态经济区发展规划》

《洛川三角洲高效生态经济区发展规划》及《兴山省##市洛川三角洲高效生态经济区发展规划》都指出：按照发展大旅游、开发大市场、建设大产业的要求，合理开发和保护旅游资源，加强旅游基础设施建设，推动旅游资源整合和市场深度开发，开发旅游新产品，尽快构筑起内涵丰富、特色突出、网络配套、服务完善的生态旅游体系，逐步建成国家级旅游区。

三、符合国家及地方旅游业发展规划

1、符合《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》的要求

《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》第九章“满足消费需求，完善产品体系”中“积极发展专项旅游产品”指出：全面推动文化旅游，充分利用乡村的生态环境和民俗文化等资源，在妥善保护自然生态、原居环境和历史文化遗存的前提下，开展各具特色的农业观光和体验性旅游活动。进一步推进文化旅游发展和社会主义新农村建设的结合。

另外第十八章“建设旅游公共保障体系”中“加强公共基础设施建设”指出：按照人民群众更加满意的现代服务业要求，建设、完善和提升旅游基础设施，建立起与现代服务业需求相适应、与旅游强国地位相称、与国际接轨、具有世界先进水平的旅游基础设施体系，提高旅游业整体竞争力……加快建设功能齐全、布局合理的旅游咨询服务中心。加强景区停车场、游客服务中心、旅游安全以及资源环境保护等基础设施建设。

2、符合《##市“十二五”旅游业发展规划》和《##市洛川三角洲高效生态经济区旅游产业发展规划》的要求

《##市“十二五”旅游业发展规划》和《##市洛川三角洲高效生态经济区旅游产业发展规划》中指出：灵池县是“中国鸭梨之乡”，着重利用梨园风景区开展生态观光旅游，发展古家具产业为主的中心示范区和路北地区重要的古玩、工艺品交易中心。

四、符合《兴山省乡村旅游业振兴规划》

《兴山省乡村旅游业振兴规划》在“政策措施”中指出：完善乡村旅游基础设施。进一步规范管理，完善基础设施建设，按照城乡一体化标准，加快乡村道路交通、网络通信、自来水、下水道、液化气、暖气管道、厕所等基础设施建设。完善乡村旅游服务功能，设置规范化指引标识。加快旅游停车场、旅游购物场所、游客中心、卫生医疗等配套设施建设，不断提升乡村旅游接待和服务设施质量。切实加强乡村生态环境保护，推进乡村旅游的可持续健康发展。

本项目为##万亩梨园风景区梨乡文化旅游开发项目，为了提高园区的保障能力和服务水平，推动灵池县文化旅游业的发展，符合上述“十二五”发展规划和旅游产业发展规划的要求。

第二节 产业政策分析

本项目为##万亩梨园风景区梨乡文化旅游开发项目，符合《产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）》第一类“鼓励类”第三十四条“旅游业”第3款“旅游基础设施建设及旅游信息服务”的规定，属国家鼓励发展的产业，符合国家产业政策的要求。

《国务院关于加快发展旅游业的意见》（国发[2009]41号）“加快旅游基础设施建设”指出：重点建设旅游道路、景区停车场、游客服务中心、旅游安全以及资源环境保护等基础设施。实施旅游厕所改扩建工程。

中共兴山省委、兴山省

人民政府《关于进一步促进旅游业又好又快发展的意见》发[2009]9号文中指出：大力发展乡村旅游。深入推进旅游强县、旅游强乡镇、旅游特色村创建工作，引导因地制宜，突出田园风光，利用自然生态和乡村文化等发展乡村旅游，培育一批世界级、国家级乡村旅游目的地。

《意见》还提出：统筹城乡旅游基础设施建设、统筹城乡旅游要素合理配置、统筹城乡旅游市场协调发展，逐步形成城乡旅游一体化发展格局。加强城乡旅游交通、旅游厕所、旅游集散中心、旅游咨询中心等旅游基础设施建设。

本项目主要建设景区道路，排水管道、停车场、游客服务中心、厕所等相关基础设施，符合国家产业政策和促进旅游业发展的意见的要求。

第三节 行业准入分析

本项目建设地点位于灵池县洞房街道办事处，主要是万亩梨园风景区内进行基础设施及服务设施的建设，符合国家土地节约化、集约化利用，灵池县总体规划以及万亩梨园旅游区规划的要求。

本项目属于旅游园区基础设施建设工程，最主要的准入条件就是资金和土地：第一，##京彩园林工程有限公司##万亩梨园风景区梨乡文化旅游开发项目总投资 1370 万元，全部由项目承办单位自筹解决，完全符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》中

相关行业项目最低资本金比例为 20%的要求；第二

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/528141131101006056>