

第一章 总 论

一、工程概况

- 1、工程名称：某生态休闲度假村建设工程；
- 2、工程估算总投资：10803 万元；
- 3、拟建规模：平方米；
- 4、工程建设地址：XXXXXXXXXX 县某内大田村；
- 5、工程建设性质：新建
- 6、工程承办单位：XXXXX 银海房地产开发；
- 7、可研编制单位：XXXXX 稼沛工程咨询；

二、区域概况

工程所在区域 XXXXX 县位于 XXXXX 西南部，XXXXX 中腹部，潇水中游。是在原潇水林区管理局的根底上于 1969 年从周边零陵、道县、宁远县遥远山区划拼建县，东与宁远、南与道县、西与广西全州、北与零陵接壤，207 国道、永连公路、洛湛铁路和正在修建的二广高速贯穿南北，素有全市南北“咽喉”之称。也是全国山区综合开发示范县和全国南方 22 个重点林业县之一，总面积 1751.36 平方公里，总人口 18.05 万，农业人口 14.78 万，现辖 9 乡 3 镇 2 林场 1 个国家森林公园。境内山地、水能、生态资源十分丰富，开发潜能巨大。XXXXX 县城洮泊镇位于潇水河畔，207 国道贯穿全县城，距 XXXXX 区 30 公里，区位优势十清楚显。

按照 XXXXX 县城总体规划,现有县城将逐步向城北扩展.随着洛湛铁路(永梧段)的建成通车,特别是在城北工业小区设立县级火车站,给 XXXXX 县城北新区的开发建设带来了千载难逢的机遇,为此,XXXXX 县委、县政府决定对现有的城北工业小区实行提质扩容,将其面积扩大到 10 平方公里,规划建设成绿色工业园、车站商贸区、青龙洞旅游区三大功能区,通过加快区内根底设施建设,将其建设为全县商贸物流中心和新兴工业基地。

改革开放以来,XXXXX 经济开展迅速,工农业生产、商业贸易、交通邮电、文体卫生、城市建设等方面都取得了较大成果。工业主要有人造板厂、电解铝厂、冶炼厂、绿色食品公司、玻璃钢厂等三十多家企业;全县形成了以人造板厂、竹业公司为龙头的林产化工业;以绿色食品为龙头的食品工业;以冶金厂、电解厂、机械厂为龙头的机电、冶金工业体系。形成了林产、林工、林化工业和林工商、产供销一条龙的综合经营格局。农业根底好、农林副产品丰富,粮食作物以水稻为主,经济作物有生姜、茶叶、西瓜、烤烟、油茶等二十余种,特别是生姜、迟熟西瓜、反季蔬菜,畅销全国,并已向商品化、基地化方向开展,逐步形成了瘦肉型猪、山羊、山苍籽、白果、生姜、笋用林、油桐、药材、油茶、猕猴桃等十大土特产出口产品基地。

如今的 XXXXX，已成为治安绿洲、全国森林防火先进县、全国体育先进县、全国造林绿化百佳县和全国山区综合开发示范县。目前，已有多家港、澳、台商和侨胞前来 XXXXX 投资办企业、建工厂。2009 年，全县国民生产总值亿元，人均国民生产总值 12987 万元，全县财政总收入完成 1.5 亿元。随着改革开放的不断深入，XXXXX 经济和社会将以更快的步伐步入开展的快车道，为构建和谐 XXXXX、实现小康 XXXXX 和社会主义新农村建设奠定了坚实的根底。

三、工程承办单位概况

XXXXX 银海房地产开发于 2003 年 3 月 24 日经 XXXXX 工商行政管理局批准登记注册成立，开发资质三级，公司法人代表谭显明，公司注册资金 800 万元人民币，主要经营范围：房地产开发、中介效劳。公司现有员工 68 人，其中：董事会 2 人，工程技术人员 14 人，财务人员 4 人。各项专业技术人员 30 人，其中高级工程师 13 人，中级工程师 5 人，高级经济师 2 人，会计师 2 人，初级技术职称 8 人，资金和技术力量较雄厚。公司机构精简高效，下设营销部、工程技术部、财务部、办公室。公司法人代表谭显明先生于 2004-2006 年连续三年被 XXXXX 房地产协会评为“房地产开发优秀企业家”。

该公司积极配合 XXXXX 县政府的旅游资源开发，本着依托永州生态旅游资源优势，打造某“和”文化旅游品牌，推进永州旅游产业升级，提高永州知名度，加强永州与外界的交流和合作，推动永州经济社会事业又好又快开展。公司决策层凭着对旅游地产独到的见解，经过两年多的工程实地考察、调研，决定在国家级森林公园

XXXXX 县某开发建设旅游度假村旅游地产工程,打造以景区和旅游、休闲、度假、饮食、娱乐等多重资源与效劳为一体的旅游产业。公司于 2010 年购得位于 XXXXX 县某大田村的约 80 亩土地,现正在进行前期的“三通一平”平方米,此工程为 2011 年度 XXXXX 县重点工程,预计 2013 年全面竣工。估算总投资达 10803 万元。

某生态休闲度假村主要由商务别墅客房中心、会议中心、餐饮中心、老年活动中心、商店和物管用房及相关休闲配套设施

组成。本工程商务别墅客房中心拟建房屋 6 栋，每栋 3 层，按四星级标准设计建造，内共设标准间 306 间、豪华套房 24 套；会议中心拟建 4 层，设 200 座会议室 1 个、100 座会议室 1 个、60 座会议室 2 个，内设标准间 50 间、商务套房 5 套；餐饮中心拟建 2 层，内设中西餐厅、酒吧、豪华包厢、多功能厅；老年活动中心位于工程地的东北部，拟建 4 层，内设标准客房 80 间，另设棋牌室 2 间、老年保健按摩间 6 间；商店和物管用房拟建 2 层，一层为商店，二层为管理用房；室外设置门球场、篮球场、游泳池等运动场所及相关配套设施。

本公司秉承“追求卓越、奉献精品”的企业精神，以“老实守信、保卫信誉、打造企业精品”为宗旨，不断进取。公司在开展的同时，也不忘回报社会，热心于各项社会公用事业，积极参与 2007 年“爱心之旅”活动，资助寒门学子圆大学之梦，慷慨募捐支持汶川灾区重建家园，截止目前已上交税费 1500 万元，连续三年荣获“地方纳税十强单位”。公司坚持经济效益、社会效益和环境效益并重的宗旨，建立了适合现代企业开展的管理体系，公司主营房地产开发，企业管理从工程建设、筹划到建设，从本钱核算到质量控制，从营销策略到物业管理等方面实行科学、严密、行之有效的管理，冷锋刀铺企业正步入健康开展的快车道。

四、研究的依据、标准、范围及期限

1、可行性研究报告编制依据

(1)《中华人民共和国国民经济和社会开展第十一个五年规划纲要》；

(2) 国务院《风景名胜区管理暂行规定》和《关于加快旅游业开展的意见》;

(3) 建设部《风景名胜区建设管理规定》;

(4)《XXXXX 旅游业开展规划》和《加快培育旅游支柱产业的决定》;

(5)《XXXXX 县旅游业开展总体规划》及中共 XXXXX 县委、 XXX XX 县人民政府《关于鼓励在某投资兴办旅游业的假设干规定〔试行〕》;

(6)《XXXXX 县城乡总体规划》、《某国家森林公园旅游总体规划》、《某旅游生态小城镇建设规划》和国家自然保护区有关规定;

(7)《XXXXX 县某控制性详细规划》;

(8) 环境保护局的工程建设环境影响报告的审批意见;

(9) 规划部门的《建设工程选址意见书》;

(10) 国土行政部门的土地预审意见;

(11) 工程承办单位提供的相关根底资料。

(12)《投资工程可行性研究指南》;

(13)《建设工程经济评价方法与参数》〔第三版〕;

(14) XXXXX 县水文气象资料;

(15) 国家、省、市、区有关文件、法规、标准和标准。

2、技术标准和技术标准

该工程工程可行性研究报告采用的主要工程技术标准及标准如下:

(1)《室外给水设计标准》(GB50013-2006);

- (2)《室外排水设计标准》 (GB50014-2006)；
- (3)《建筑结构荷载标准》 (GB50009-2001) ；
- (4)《混凝土结构设计标准》 (GB50010-2002) ；
- (5)《建筑地基根底设计标准》 (GB50007-2002) ；
- (6)《建筑抗震设计标准》 (GB50011-2001) ；
- (7)《建筑结构可靠度设计统一标准》 (GB50068-2001) ；
- (8)《建筑设计防火标准》 (GB50016-2006)；
- (9)《民用建筑电气设计标准》 JGJ16-2008；

3、本工程建设的基本原那么结构

- (1)独俱特色，讲究档次；
- (2)与周围景观充分融合与统一；
- (3)突出度假休闲娱乐功能为主兼顾其他的经营理念；(4)封闭式管理，开放式经营。

4、可行性研究范围

本次研究是以工程开发单位提供的根底资料和国家有关法令、政策、标准、规程等以及该工程相关内外部条件、城乡总体规划为根底，对该工程建设工程的建设背景及必要性、建设规模及建设条件、设计方案、投资估算、资金筹措及建设进度安排、社会效益及综合效益等进行论证，以确定该工程建设的可行性、效益的合理性。

4、研究期限：本次可行性研究期限为 2010 年至 2030 年。

5、工程主要技术经济指标

序号	工程名称	单位	数量
1	总用地面积	m ²	

2	总建筑面积	m ²	
a	会议中心	m ²	
b	老年活动中心	m ²	4042
c	商务别墅客房中心	m ²	18000
d	餐饮中心	m ²	
e	公建配套设施	m ²	228
3	建筑密度	%	
4	容积率		
5	绿地率	%	45
6	地面停车位	辆	72
7	建设期	月	27
8	客房床位	个	465
9	职工人数	人	160
10	年营业收入	万元	
11	年总本钱费用	万元	
12	年营业税及附加	万元	
13	年利润总额	万元	
14	年投资利润率	%	
15	年投资利税率	%	
16	财务内部收益率	%	
17	借款归还期	年	3
18	估算总投资	万元	10803

五、主要研究结论

随着某风景区开发力度的加大，环山公路的拓展延伸，旅游休闲度假配套设施的建设就显得越来越重要和日益紧迫。该工程的建设必然刺激带动整个某景区的开发。

工程建设是从构建和谐社会、落实科学发展观出发，其意义是深远的；工程建成后，某旅游区的旅游休闲度假设施将得到极大的改善，可加快开发利用 XXXXX 旅游资源步伐，可充分满足广阔游客的住宿、餐饮、度假、休闲、娱乐等方面的需要，从而促进某旅游事业的更好更快开展，带动当地老百姓的经济开展，增加山区贫困农民的收入，为社会提供更广泛的就业时机，为当地政府带来可观的财税收入，促进 XXXXX 县经济持续健康快速地开展，从而获得较好的经济效益和社会效益，促进社会主义新农村建设步伐。

工程建设符合国家有关产业政策，布局合理，在某是首家独资兴建的一座集住宿、餐饮、休闲、娱乐、观光、集会、度假为一体的休闲度假村，并严格按照国家法律、法规运作。本工程的建设本着开发与环保相结合，经济效益与社会效益相统一，建成一个具有浓厚的民间文化和古朴典雅的与周围景观融为一体的特色休闲度假村，使所有旅游休闲度假者能产生回归自然、爽心悦目、星级享受的感受，并通过该度假村的建成营业能吸引更多的游客和投资者来景区投资开发。

根据该工程的地理位置、气象、水文、地质及初步设计方案，建设该工程在技术是完全可行的，依据有关资料显示，该工程在规划、环保、消防等方面均可行。

第二章 工程背景及建设的必要性

一、工程背景

改革开放以来，我国综合国力大幅度提升，人民生活水平不断提高，社会长期保持稳定，政通人和。目前我国人均 GDP 已超过 1000 美元，总体到达小康。党的十六大提出了全面建设小康社会的目标。当人均 GDP 到达 800 美元至 1000 美元时，旅游消费将进入快速增长期，消费结构正在由“吃、穿、用”向“住、行、游”升级，国内旅游已进入群众消费阶段，旅游消费正成为热点消费。按照世界旅游组织的预测，到 2020 年，中国将成为世界国际旅游的第一大接待国，年接待国际旅游者将超过 1.3 亿人次。届时，中国还将成为世界第四大国际旅游客源国，将有 1 亿中国人迈出国门。2009 年全国“两会”，“旅游、休闲、度假”成了代表们热议的话题之一，在政府工作报告中，温总理在谈到 2009 年主要任务时，就提到了“加快开展旅游休闲消费”。因此，国家旅游局陆续推出了“国民旅游休闲方案”。我省也发放了旅游消费券并推出“湘景相约——中国人游 XXXXX”、“湘景湘游——XXXXX 人游 XXXXX”等活动，这说明中国旅游业已进入一个新的全面转型升级的大开展时期。从我市看，永州独有的古文化旅游资源已逐渐成为 XXXXX 旅游第三级。因此，我们必须顺应国内外旅游产业快速开展的趋势，抓住有利时机，深入挖掘并开发我市古文化资源，打造我市旅游文化品牌，培育壮大我市旅游产业软实力，赶超崛起，加快推进旅游产业又好又快开展。

目前旅游业已是世界第一大支柱产业。我国的旅游业经过二十多年开展，取得了长足进展。各级政府将旅游业列为第三产业支柱和国民经济新的增长点。

目前，我国旅游业面临前所未有的开展机遇。随着国民经济持续高速开展，我国城市化进程加快，城镇消费结构升级，人均 GDP 达 1000 美元之后，消费结构将朝着开展型、享受型转变，旅游消费成为新热点，旅游业进入兴盛期。

XXXXX 县旅游资源独树一帜。作为国家级森林公园和省级自然保护区的某，一峰独耸、万山环立，登上望佛台远眺，九嶷南岳南北相峙，潇湘河水环山而过，山上历史人文景观众多，特别是某万寿寺是我国七祖佛爷坐化之地，素有“名山千古仰，活佛万家朝”之盛况。明代杰出的地理学家、旅游家徐霞客，唐代著名文学柳宗元都在此留下珍贵的足迹和不朽的诗篇，还有青龙洞、浮湖岛、潇水旅游线等景点令人留连忘返。

某国家森林公园位于 XXXXX 省西南部，XXXXX 近郊，XXXXX 县东北隅，距 XXXXX 县县城 31 公里左右，属南岭支脉。某犹如一道天然屏障横亘于湘南与湘中之间，西临潇水，东接永州，南近桂林、北望衡山，总面积 114.2 平方公里，山峰 116 座，最高点“望佛台”℃，空气清新无比，平均负氧离子含量达 38000 个/cm³，其中小黄江源到达 66800 个/cm³，有“天然氧吧”之美称。

某自然风光秀丽，素享“北有庐山，南有阳明”的美誉。境内山高谷幽、石怪峰奇、林茂竹修、古木参天，更兼以云天雾海、流泉飞瀑，宛如人间仙境，旅游资源十分丰富。现已形成万寿寺景区、小黄江源景区、歇马庵景区、北江冲景区、大黄江源景区等 5 大景区 83 个景点〔有些景点有待开发〕，著名的自然景观有“

中国最大的野生杜鹃花基地”——杜鹃花海，入选“XXXXX 百景”的大黄江源瀑布群、高山漂流，人称“十里画廊”的小黄江源游道等。

某历史文化底蕴深厚，早自东汉起，就是周边地区的朝佛圣地，鼎盛时有大小寺庵 108 座，万寿寺、歇马庵、白云寺等皆为历史上有名的寺庵。明朝皇室妙竹公主逃婚至某歇马建庵，被朱皇封为一品仙姑；明嘉靖年间，郑秀峰禅师在此坐化成佛，其身不朽，被皇帝封为七世佛祖。此后便成了参禅拜佛的胜地。寺院宽敞〔大部已毁〕，善男信女，来往不绝，而墨客骚人，藉瞻佛以览胜者，亦往往接踵而至。清尚书陈荐，留有题咏。其余，赞美自然景色的诗篇很多，佳作亦可成册。如今寺庵虽大多只剩遗址，但身处其中，浓厚的历史文化气息扑面而来，越是挖掘，越是厚重。

某 1958 年建立国营林场，1982 年批准为省级自然保护区，1992 年被批准为国家森林公园，1993 年成立某国家森林公园管理局，近年来又陆续被评定为国家 AAA 级景区、国家水利风景区、新潇湘八景、中国最大野生杜鹃花基地、国家环保局绿色中国论坛永久性会址。

近年来，随着旅游业的开展，在某积极开展观光、揽胜、朝佛、科考旅游活动的同时，每年的 4-5 月间举办的“和”文化旅游节暨杜鹃花会闻名中外，还经常举办文学笔会、摄影大赛、登山比赛、篝火晚会等活动，丰富游客的文化生活。某物华天宝，特产丰富，有号称水果之王的高山雪莲果，有滚地黄瓜、长白萝卜、高山芹菜等反季蔬菜；有山野菜、竹笋、烟熏腊肉、酒糟肉、乳豆腐地方小吃；有竹工艺品、通气竹筷等旅游纪念品。

据《永州府志》记载，因其“群峰高耸，晨熙先顾”而得名，尤以“雄、幽、秀、野、佛”为最。山高谷幽，石怪峰奇，森林茂密，树种繁多，松涛和鸣，秀竹滴翠，流泉飞瀑，云山雾海，路转峰回，鸟语虫鸣，奇花异草，相互辉映。身临其境，宛假设进入“鸟鸣山更幽”的人间仙境。某因其“古、奇、灵、秀”的独特景致、悠久的“和”文化传统以及深厚的佛教渊源，先后被授予国家 AAA 级旅游景区、国家级水利风景名胜区、群众最喜爱的“XXXXX 百景”、XXXXX “新潇湘八景”和首个“绿色中国环境文化示范基地”等称号。

某是全国不可多得的生态王国。特别是山上十万亩高山杜鹃姹紫嫣红、争奇斗艳，堪称人间奇迹，在 5 月左右，某杜鹃花将全面竞相开放，绵延数十里，极为壮观，被誉为“天下第一杜鹃红”。某佛文化源远流长，“和”文化古朴厚重，是一座和美之山、文化之山。

该工程地位于某的浅山区，森林植被茂密，水资源丰富，空气清新，是开展农村特色游，感受田园风光、农垦人家、小桥流水的好去处。永连公路和二广高速建成通车并且经过某旅游区，从根本上改善了该区域的交通条件，密切了与外地区及外省的联系，使某旅游业得到快速开展。

近年来，某旅游区宾馆、酒店、餐饮业开展较快，但与旅游业开展速度相比不相适应，现已成为制约某旅游业开展的瓶颈。随着高档消费群体日益扩大，星级宾馆

享受正逐渐成为游客们的首选，但某旅游区在这方面还很缺失，游客们往往在这里旅游，却要奔波于周边的 XXXXX 县城和冷水滩城区吃住、购物、娱乐，给游客们造成极大的不便和平安隐患，而目前，XXXXX 县城二星级宾馆 1 家，客房数缺乏 200 间；冷水滩城区三星级宾馆 3 家，客房数缺乏 1000 间。每年 3 月-11 月和春节前后 1 个月，这些市区宾馆均须提前预约。进入旺季，来 XXXXX 旅游人数日均 3 万人次以上，春节、五一、十一黄金周及平常周末日均接待人数近 5 万人。XXXXX 现有的旅游接待能力远无法满足需求。目前，XXXXX 星级宾馆客房出租率达 80%，且有不断上升之势。而旅游接待能力缺乏给游客带来诸多不便，制约了旅游业的开展。

二、工程建设的必要性

1、旅游业在世界各地被认为是“无烟工业”，XXXXX 省、XXXXX 政府均十分重视旅游业的开展，屡次在相关会议上强调，要加快旅游业的开展，使之成为当地的一个支柱产业，近年来，某在环境保护方面做了大量卓有成效的工作，为开发旅游业奠定了坚实根底。经过近些年来的建设，某旅游根底设施大为改观，小规模的酒店、宾馆星罗棋布，交通状况也有了根本改变，但是酒店与宾馆的住宿床位数量非常有限，吃的也就是当地自产自销的食品，更谈不上休闲、娱乐、运动等方面的享受了，这就让那些出来休闲度假的游客产生很大的失落感，甚至于有来了一次不想来第二次的想法。

通过市场调查,2008 年某旅游区接待国内外游客约 7 万人次,2009 年接待国内外游客约 7.5 万人次,年增长率达 7%,按此增长率估算,2010 年总游客量将到达 8 万人次,随着该工程的建成运营,2015 年总游客量将到达 12 万人次。如此丰富多彩的旅游资源带来了如此大的旅游商机,与此配套的旅游休闲度假根底设施建设就显得尤为重要,以便留住更多游客的心,带来更大的经济效益。

2、国务院于 2009 年 12 月出台了《关于加快旅游业开展的意见》,明确提出把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代效劳业。在市委、市政府的正确领导下,在省旅游局关心指导下,永州旅游呈现了良好的开展势头。近年来,XXXXX 委、市政府高度重视旅游业开展,全面实施“旅游旺市”开展战略,出台了《加快培育旅游支柱产业的决定》等一系列政策和措施,提出了打造生态休闲度假区域性旅游目的地的奋斗目标,逐步形成和完善了全市党政大力推动、部门紧密配合、社会整体联动的旅游开展格局。全市旅游业开展取得了显著成效,呈现了良好的开展势头。现有旅游星级饭店 24 家,旅行社 21 家,国家 4A 级景区 2 个,3A 级景区 6 个,全国农业旅游示范点 1 处,省级农业旅游示范点 3 处,旅游直接从业人员 2 万多人。2009 年全市共接待国内外游客 870 万人次,旅游总收入 40.25 亿元,同比增幅分别为 18.17%和 20.83%,相当于全市 GDP 的 6.15%。

3、近年来,我国旅游业虽然开展迅速,但仍面临开展方式粗放、根底设施建设滞后、效劳质量水平不高等问题。该休闲度假村的建设是某旅游风景区所必须的根底设施,某现阶段的市场格局远远不

能满足规划中的游游风景区旅游市场的需求，因此，某生态休闲渡假村的建设是符合市场需要的。

4、我国幅员辽阔，旅游资源丰富，人民群众日益增长的多样化消费需求为旅游业的开展提供了新的机遇。

5、《关于加快旅游业开展的意见》提出从放宽旅游市场准入、优化旅游消费环境、推动旅游产品多样化开展、加强旅游从业人员素质建设和旅游市场监管、推进节能环保等五个方面加快旅游业的开展。

6、随着人们生活水平的提高，欣赏水平必然提高，旅游者纷纷抛弃庸俗而趋向高雅，向自然性、探索性、求知性开展，渴望回归自然，疾呼生态觉醒，热衷于森林野趣，乐游名山大川，渴求回到绿色之中，回到大自然之中，探险、登山、漂流、游泳、森林浴、休憩、摄影、作画、采标本等享受森林生态功能之益成为现代旅游的时尚。某旅游风景区作为纯天然景观，迎合了目前游客返朴归真的口味，极大地满足了人们的心理需要，有某旅游风景区得天独厚的自然资源优势为根底，因此在该地段建设休闲渡假村是必要的和可行的。

第三章 市场分析与拟建规模

一、地理位置及社会交通条件

1、地理位置及社会状况：该工程建设地址位于 XXXXX 县某旅游风景区大田村，环境清新，依山傍水，植被丰富，竹林葱郁茂密，藏风聚气，全村 6 个村民小组， 700 多人，耕地面积 630 亩，山林面积 7000 余亩，一直以来，该村突出以旅游效劳业和楠竹产业开展为主导，促进了农民增收和经济开展，市场前景广阔。

2、交通状况：建设场地位于某风景区的大田村，该村地处某旅游区的中心位置，依山傍水，风景秀丽，交通便利，信息畅通，永连公路和二广高速通过该区域，硬化了的环山公路经过该工程地，交通十分便利，北可通冷水滩，南达 XXXXX 县城，具有良好的经济开展条件。

二、某旅游景点市场

1、万寿寺：“始建于宋、重修于明”。座落在海拔 1357 米的花岗岩坡地上，占地面积 5000 平方米。东西两侧山势逶迤环抱，人称“二龙戏珠”。寺院坐北朝南，三纵六横，寺前层峦叠翠，古木参天，十分开阔，周围是“无树不苔封”的原始次森林。寺后有一古井，久雨不溢、久旱不枯，且有强身健体之成效，誉为“阳明圣水”。据《某志》记载：明嘉靖三十一年（1552 年），新田人郑秀峰禅师在此坐化成佛，时年 39 岁，“歿后其身不坏，肉体俨假设金刚”。明藩南渭王颂其生前高风亮节，遂崇其号曰“七祖”，改寺名为“万寿寺”，并亲赐“名山千古仰，活佛万家朝”楹联。自此，远近士庶顶礼膜拜，善男信女接踵而至，数百年来香火鼎盛不衰。

2、

杜鹃花海：在万寿寺西北的山坡上，分布着万余亩野生杜鹃花树，常见品种有映山红、鹿角杜鹃、云锦杜鹃等，尤以微波台下一片近 10 公顷的云锦杜鹃令人称奇，该片杜鹃群落生长茂密，树高齐整，象人工精心修剪过的绿篱一般平整。相传，七祖初入佛，因思念母亲，常登此处遥望故土。观音菩萨体谅七祖思亲之情，于是在这座山上剔除杂草树木，布上满山杜鹃。每年 5 月初前后，这里漫山遍野的杜鹃花竞相开放，连成一片，花团锦簇，蔚为壮观，誉为“天下第一杜鹃红”，七祖因此忘却了思乡之情，潜身修炼。电视剧《青年毛泽东》曾在这里拍摄，现屹立在景区的青年毛泽东铜像，为这片自然美景增添了神韵。每年花开时，游人如织，人们在花的海洋里徜徉，流连忘返。

3、祖爷赏花台：微波台往北 150 米处，海拔 1480 米的地方有一块高 40 米的突出岩石，拔地而起，登临石顶，峡谷高山，丛林鲜花，尽在脚下。相传，七祖佛爷初入佛，思念母亲，常登此处遥望故土。观音菩萨体谅七祖念母之情，于是点化此片山林为遍岭鲜花，以伴七祖安心修炼。现在此石上已修建栏杆，是一个极佳的观景之地。

4、古井海拔 1357 米，泉水从花岗岩石缝中渗出，清澈甘甜、四季长流、久雨不溢、久旱不枯。井上面建有镇水石塔，约 1200 年历史。经有关部门检测，泉水中含有多多种有益矿物质，饮后有强身健体之成效。

5、某原始次森林：某原始次森林原有万亩之广，后为文革期间大炼钢铁所毁，现为遗留局部。主要由古栎、古樟构成，树龄大多

在 600—1200 年之间，树干上履有青苔，枯枝倒悬、藤蔓缠绕。置身其中，游人可感悟到岁月的沧桑和历史的厚重。

6、白云寺：位于万寿寺西北 1500 米处，海拔 1510 米，这里常年云封雾锁。据《某志》记载，古代十八真人在此炼丹修道。目前遗址尚在，墙桩根底还清晰可见，建筑面积在 2500 平方米左右。东西两侧各有一条溪流潺潺北去，常年不涸。前有万丈深渊，后有望佛台、高桥峰为托，端的是宝地一块。据传，当年与歇马庵僧尼情乱，被当朝皇帝以跳火坑检验，结果只留下“十八真人”和“易德仙姑”。

7、高桥火坑：相传，明朝时，歇马庵有 108 个尼姑，白云寺有 108 个和尚，两寺庵的一些和尚尼姑不守佛门清规戒律，发生了苟且之事。明皇知道后，就派军兵，在那边高桥峰挖了一个深坑，堆上柴草烧起大火，命令这些和尚、尼姑跳火坑，凡跳得过去的就是贞洁女、童子身。结果只有 1 个尼姑和 18 个和尚跳过了火坑。那个尼姑就是明朝逃婚来的妙竹公主，后白日升天，尊为“易德仙姑”。18 个和尚后来成了“十八真人”。从此，这里就设立了这一步石，两寺庵的僧尼到此为止，不可越过此石而去。又传大禹当年治水，与孽龙激战，曾在此试剑，故又称“试剑石”。

8、望佛台：海拔 1624.6 米，是某最顶峰，在其陡峭的山顶上，有块平地二亩左右，其上耸有双石，形似两手合掌，故有“观音合掌”之称。古时来自零陵祁阳的朝拜者，到此始见万寿寺，刚上山时那种雾锁云封、冰凉阴森的景象不见了，代之以风和日丽、温暖如春的景色，极目千里，气象万千，左衡右嶷，永州古城，尽收眼底。香客以为是佛爷显灵所致，于是三步一跪，七步一拜，经三天门，直拜到万寿寺。

9、微波台：从万寿寺穿过茂密平展的云锦杜鹃林即来到一座平缓的山峰，海拔 1520 米，此地 1992 年建成 XXXXX 播送电视微波站，微波塔高 80 米，直插云霄。登上微波站观景台，万水千山尽在眼下。此处是为观云山雾海、日出、杜鹃花海的绝佳地点。观景台下设“云天阁宾馆”，有盘山公路直达。

10、风云台：风云台是一块长 2 米、高 1 米的巨石，中间刻着摩崖石刻“风云台”三个大字，每个字 0.3 米

见方。大石上横卧着一块 1.5 米长，0.3 米宽的长方形石头。相传蒋介石曾来到某拜七祖，抽到一签：“成在川，败走湾”。当时苦思不得其解，于是坐在这个地方沉思。后来蒋介石败走台湾，世事风云变幻莫测，后人把这里命名为“风云台”。风云台在微波台旁 50 米处，旁有云天阁宾馆。有一宽 5 米的车道经由万寿寺通往此处，路面为泥土结构。从牵手亭处起始的天门山游道也通往此处，路宽 1 米，路面为青石板结构。可进入性较好。

11、山盟石：山盟石高 15 米，宽 10 米米见方，字体雄浑有力。山盟石位于天门山游道旁，毗邻“爱情鸟”景点，又有一长 20 1 米，米的游道直通石下。天门山游道从牵手亭通往微波台，路宽路面为青石板结构，可进入性较好。

12、一天门：天门山如从天而降的屏幕。望佛台居其上，状如摩天台。天门山上多石少土，其势如刀劈斧削，陡峭非凡。青松杜鹃点缀于崖石上下，形成一副天然美景。半山之山，有陡峭处，拾级而上数十步，巨石列峙道路两旁，形似隘口，状如天门。谓之一天门。其南侧石柱高 40 余米，其状如驼似龟。南侧一尖小石柱，似纤纤竹笋，别有情趣。

13、天下第一杜鹃红碑：“天下第一杜鹃红”石碑分为三个局部，基座 2.5 米见方，高 0.5 米。碑身 1.5 米见方，高 2.2 米。碑身朝车道的一面磨光，刻着中国环保总局副局长潘岳题的一首词“天下第一杜鹃红”，优美的文笔描写和歌颂了春天某十万亩野生杜鹃盛开的美丽景色。碑顶有两块错落叠至的大石，高 1.3 米。整个石碑系花岗岩结构。“天下第一杜鹃红”石碑位于青年毛泽东铜像

的对面，万寿寺往西 200 米处，有宽 5 米的泥土路面车道通往此处，路面状况一般。可进入性较好。

14、《青年毛泽东》外景拍摄地：青年毛泽东像由台阶，底座，和塑像三个局部组成。台阶有九级，底座由一块花岗岩雕成，高 2.3 m，石上刻有《青年毛泽东》外景拍摄地的文字。塑像质地为青铜，高 1.83 m，整个塑像仿照毛泽东青年时期的真人的身材大小而制。只见毛主席身着长衫，紧锁双眉，右手夹着雨伞迎风前行，形象栩栩如生。

青年毛泽东像在万寿寺往西 200 m 处。有宽 5 m 的车道从万寿寺通往此处，路面为泥土结构，路面情况一般。可进入性较好。

15、神秘石：神秘石形假设球状，象是从山上滚下，被左前方一颗大树卡住。石质坚硬，呈蜂窝状，与周围石头材质明显不同，推断为外来之物。一说是陨石，另一说是地质运动的产物，目前尚无定论。民间传说为当年镇压孙悟空之石，现在巨石后面还压着一个小猴。

16、幸福树：这是由三株树组合而成的奇特异常的丛树。在两棵具有连根同种树的根部，长有另一棵小树，事实上形成了三树同根的情形，为一家三口的相互爱戴。三颗树的树高和胸径均相当，树高约为 14 米。

17、银蛇潭：“银蛇潭”瀑布高 4 米，宽 2 米。湍急的水流落入一个长 12 米，宽 7 米的水潭。水质清澈透明可见潭底，潭底最深处约 2 米

。瀑布旁有摩崖石刻“银蛇潭”三个大字。溪水从潭尾聚集，再蜿蜒向前奔流，象一条扭动的银色小蛇。“银蛇潭”右边为山，山上植被覆盖茂盛，有绵延成片的楠竹林。此处为某有名的负氧离子呼吸区，负氧离子为 60000 个/cm³。

18、小黄江源瀑布：宽 3 米，落差 40 米。正是“飞流直下三千尺，疑是银河落九天”的再现。这里为负氧离子呼吸区，含量达 66800 个/cm³。

19、珠落玉盘：“珠落玉盘”瀑高 15 米，宽 4 米，长 4 米的小水潭中，水流较急。瀑布下水气氤氲，感觉清新无比。瀑布下方一个高 4 米的跌水，在山体山一个缓和之后，紧接着又是一个高 5 米的跌水，最后落入宽 2 米、长 5 米的水潭中。从下面往上观望，三瀑连在一起往下齐奔，气势恢宏。瀑布旁边的石壁上有摩崖石刻“珠落玉盘”四个大字。瀑布石壁上绿苔和蕨类丛生，四周植被茂盛。

20、神龟石：米米。

21、百步阶梯：此处由一百步石阶组成，长近百米。古时香客至此，须每阶一拜，以显其诚。登上阶梯，豁然开朗，此后地势渐趋平缓，使人倍感轻松。也许这正是传说中至此有七祖暗中相助的缘故吧！

22、大风坳古亭：海拔 1340m，是一个供香客登山休息的所在。游人至此，回首远眺群山雾海，杉林松涛，荡涤心灵，顿觉心旷神怡。

23、

红军纪念亭: 1934 年 8 月 23 日, 红军在进行震惊中外的二万五千里长征中, 由任弼时、王震、萧克率领红六军团 8000 多名官兵, 翻过唐公庵, 到达某, 在竹蒿茭一带消灭国民党一个保安团, 并夜宿祖爷岩, 第二天赶往祁阳白果市, 留下了一段爱民拥军佳话, 现立碑建亭以示纪念。萧克将军回忆长征时, 对此记忆犹新, 并于 1998 年为某国家森林公园亲笔题写园名, 托人赠送。此处现被辟为 XXXXX 爱国主义教育基地。

24、某高山漂流: 某高山漂流源于有“天然氧吧”美称的小黄江源, 全长 6 公里, 落差 200 米, 漂程历时 1.5 小时。趣味横生的漂程中, 河底游鱼与不时出沒的飞禽走兽伴你同行, 可欣赏原始次森林的参天古木, 品味那高岩壁立, 飞瀑相伴, 瑶家吊脚楼矗立河边的如画美景, 也可领略沿峡谷而下, 绕过九曲十八弯和险滩的惊险刺激, 有如“游郎如坐浮云来, 人家尽住画屏里”, 令人心驰神往。此景区已入选“XXXXX 百景”。

25、龙潭: 歇马庵西 700 米处。是一处三级跌水组成的水景, 为大黄江源源头。潭深不可测, 长 4 米, 宽 2 米, 水面只见白色翻滚的旋涡。潭由岩石围成, 位于一大岩石下, 岩顶灌木覆盖。《宁远县志》载: 龙潭俗呼海口, 水从潭底喷出如瀑布, 或遇大潮那么汪洋浩瀚。潭深不可测, 沉石续纒, 百丈莫穷。相传是大禹治水时, 囚孽龙于顽石下, 孽龙自知罪重不能赦免, 便哀求禹: “宁可终生挨饿, 不能一日干渴”。大禹动了恻隐之心, 用神棒往山上一划, 立即出现一条大槽, 涓涓泉水流入囚室之中, 孽龙因得水而施展魔法, 穿石遁入大海, 故称这里为龙潭。海口, 意思是与大海相通的地方。

唐代柳宗元的《游黄溪记》所述“黄神之上，揭水八十步，至初潭。最奇丽殆不可状。其略假设剖大瓮，侧立千尺，溪水积焉。”指的就是龙潭。

26、祖爷岩：相传为七祖修炼得道之所，为一天然岩洞，宽约 20 平方米。据《某志》载：“众山环拥如万马奔腾，旗戟森簇古木蓊翳，洞广可容百人”。岩内壁上有“石钵”，积载泉水，甘甜纯美，岩前有一棵苦菜树，相传叶大茎粗，这泉水苦菜专供七祖修炼之用，后七祖修行功满，自行枯死。

27、万和湖：静谧温柔的万和湖，恰似温顺的婴儿躺在四面青山的怀抱里，吮吸着大自然的精华雨露。万和湖总面积约 200 亩，平均水深 4.6 米，最深处达 19 米。万和湖将建成集水上娱乐、朝佛休闲为一体的休闲度假中心。唐宋八大家柳宗元也曾驻足某脚下，写下了著名诗篇《游黄溪记》，这里就是黄溪的源头。和美阳明，博爱天下。万和湖取“和”字也是点到精髓所在，世界因和而美，和谐与开展是当今世界的两大主题，万和湖更是象征着天地之和，阴阳之和。目前我们正打算在这打造中华第一个“和”文化主题公园，并将万和大鼎定址于此。

28、袈裟岭：袈裟岭又名背阴山，最高处海拔 1350 m，是一条东北——西南走向的山脊，面积 20 hm² 的原始次生林，这些茂密的树木，不管是乔木还是灌木，有如巨刀横劈，更象经过了人工精心修剪一般，只见伸枝四周而不敢长高，这些数百年甚至更常年龄的树木，它们的桠枝比比树杆还粗还长，就是不敢高于同伴，平坦得有如一块墨绿色的绒毯。相传是祖师生前晒袈裟所致。位于祖爷岩对面，在万寿寺西 2 km 许，望佛台侧。

29、大黄江源景区

：大黄江源位于某西北缘，是唐朝柳宗元《游黄溪记》的黄溪源头。这里群峰林列，溪流萦回于峰峦幽壑之中。黄江源自东南向西北奔泻，全区由流水串着壮观的瀑布、优美的跌水、幽幽的碧潭和多姿的滩景，两岸峡谷对峙、绝壁幽深、树木葱郁、枯枝倒悬、藤蔓缠绕，仿佛一幅美丽的山水画长卷。她集神秘、原始、奇险于一体，是某自然景色最精华的局部。其中著名的有龙潭、瀑布群五福潭、长菖湾瀑布、飞珠落玉瀑布、猛虎跳涧瀑布、三岔水瀑布等。该景区目前尚未开发，主要功能为峡谷生态探险。

30、北江冲景区：又是自然保护区。主要是保护黄杉和野生动物，该景区植被良好，一遍葱郁。一条小溪沿着公路横穿整个景区，沿途地势平坦，山水相依。主要开展乡村民俗体验、野营、户外拓展、水体休闲娱乐等活动。

三、某现旅游线路

1、跨区域旅游线路：

①长沙→南岳→永州→某→九嶷山→乐满地→桂林；

②粤港澳→九嶷山→某→永州→衡阳→郴州；

③郴州→九嶷山→某→永州→桂林；

④桂林→永州→某→九嶷山；

2、XXXXX 旅游线路：

①舜帝南巡之旅：舜皇山→永州→某→九嶷山；

②生态健身之旅：某→永州→舜皇山；

3、某旅游线路：

① 一日游 A： 管理局→黄杉观景台→万寿寺→天门山游道（杜鹃花海）→红军纪念亭→小黄江源→管理局；

一日游 B: 小黄江源→百步阶梯→万寿寺→天门山游道→红军纪念亭→小黄江源→管理局(登山游道);

② 二日游 D1: 管理局→万寿寺→天门山(杜鹃花海)→祖爷观景台→黄杉观景台→管理局;

D2: 管理局→小黄江源→红军纪念亭→管理局。 ③ 大黄江源科考探险二日游。

三、某主景区、娱乐、特产

景区: 万寿寺景区、小黄江源景区、歇马庵景区、大黄江源景区、北江冲景区;

娱乐: 杜鹃花会、休闲观景、万寿寺朝圣、高山漂流;

特产: 高山雪莲果、猕猴桃、滚地黄瓜、通气竹筷;

四、某旅游市场调查

近年来,随着旅游业的开展,在某积极开展观光、揽胜、朝佛、科考旅游活动的同时,每年的 4-5 月间举办的“和”文化旅游节暨杜鹃花会闻名中外,还经常举办文学笔会、摄影大赛、登山比赛、篝火晚会等活动,丰富游客的文化生活。

某的旅游资源如此丰富多彩,景区景点各具特色、各领风骚,国内外游客纷纷慕名而至,各类会议组团、旅游观光组团、休闲度假组团纷至沓来,根据某的内外旅游线路,通过市场调查得出,2008 年某旅游区接待国内外游客约 7 万人次(包括会议接待),2009 年接待国内外游客约 7.5 万人次(包括会议接待),年增长率达 7%,按此增长率估算,2010 年总游客量将到达 8 万人次,随着该工程的建成运营,旅游根底配套设施的完善,2015 年总游客量将到达 12 万人次。

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/938050032015006106>