XX省大冶市国营东风农场

现代农业多功能休闲渔业产业园建设项目

 第一部分:实施方案

目 录

第一章 项目概述 ..... 1 1.1项目名称 ..... 1 1.2项目主管单位 ..... 1 1.3项目建设单位 ..... 1 1.4项目负责人 ..... 1 1.5项目建设地点 ..... 1 1.6 项目建设背景和目标 1

1.6.1 项目建设单位概况 1

1.6.2 项目建设背景 2

1.6.2 项目建设目标 3 1.7项目建设内容 3
1.8项目总投资及资金筹措 6

1.8.1项目总投资
……
……. 6
1.8.2 资金筹措
……
…….. 6 1.9 项目建设期限 ……. 6
1.10 项目预期效益 ……. 6 第二章
项目建设条件和编制依据 ……. 9 2.1
项目建设条件 ……. 9
2.2实施方案编制依据 ……. 10
2.3实施方案编制中所采用的建筑工程建设标准及规范 ……
11 2.4 实施方案编制范围 ……. 12
第三章 项目建设总平面布置 ……. 13 3.1
规划布骆原则 ……. 13 3.2
平面布骆分析 ……. 13 3.3
项目总平面布骆方案 ……. 13

3.3.1 总体布骆
……
13 3.3.2 场内外运输
…… 14
第四章 工艺技术方案…… 16 4.1
产品方案和产品规模 ……. 16 4.1.1 产品方案
……
16 4.1.2 产品规模
……
16 4.2 建设规划和布局 ……. 16 4.3
建设标准和产品标准 ……. 17 4.4 工艺方案
…… 18 4.4.1市场及功能

……
18 4.4.2产品开发
……
21 4.4.3营销推广
……
24 第五章 工程建设方案..... 26
5.1主要建设内容 26
5.2工程设计 28
5.2.1工程设计依据
……
. 28 5.2.2工程设计任务
……
. 29 5.2.3水资源平衡分析
……
29 5.2.4蓄水池工程
……
..... 32 5.2.5农田水利工程
……
. 33 5.2.6田间道路工程
……
. 37 5.2.7建筑材料选用标准
…… 37
5.3施工方法 38
5.3.1砌体工程
……
..... 38 5.3.2混凝土工程
……
..... 38 5.4施工工序 38
5.5质量管理 ..... 40 第六章

节能与环保 42 6.1节能
..... 42 6.1.1 节能原则
..... 43 6.1.2 节能措施
..... 43 6.2 环保 43
6.2.1 项目区环境现状分析
..... 43
6.2.3施工对生产生活的影响
..... 44

6.2.4治理措施
..... 45 第七章 工程设计概算和资金筹措 36
7.1工程设计概算编制依据
..... 36
7.2工程设计概算编制方法
..... 36
7.3投资概算
..... 37
7.4项目总资产估算
..... 39

7.5资金筹措
……
…… 39 第八章 实施进度与资金使用
…… 43 8.1 项目建设工期
…… 43 8.2
项目实施进度及资金使用 …… 43
8.2.1项目实施进度
……
. 43
8.2.2资金使用
……
…… 44 第九章 项目建设与运行管理 ……
45 9.1项目建设管理 …… 45
9.1.2项目领导小组职责
…… 45
9.1.3项目资金管理
……
. 46
9.1.4项目工程管理
……
. 46 9.2项目运行管理 …… 46
9.3项目经营管理模式 …… 47
9.4经营管理措施 …… 47
9.4.1人员管理
……
…… 47

9.4.2财务管理
..... 47
9.4.3技术培训
..... 48 第十章 项目招标方案..... 48
10.1招投标依据 48
10.2招标范围 48
10.3招标组织形式 49
10.4招标方式 ..... 49 第十一章 经济效益与生态、社会效益评价 50
11.1营业收入及营业税金及附加 50

11.1.1营业收入的构成
..... 50
11.1.2营业收入预测的依据
..... 50
11.1.3营业收入预测
..... 51
11.1.4营业税金及附加预测
..... 52
11.2营业成本估算 52

11.2.1变动成本
..... 52
11.2.2固定成本
..... 53 11.3利润及所得税 54
11.4社会效益与生态效益 55

第二部分:预算

第三部分:附表、附件、图纸

附表:1、投资预算汇总表

2、销售收入及税金估算

3、固定资产折旧及摊销估算

4、总成本费用表

5、利润及利润分配表

6、现金流量表

7、盈亏平衡分析

8、敏感性分析

附件:1、专家评审意见

2、专家评审意见回复

3、可行性研究报告批复

4、XX省企业投资项目备案证

5、XX新桥生物科技有限责任公司证件

6、省农业龙头企业文件及证书

7、农业科技创新示范企业、示范基地证书

8、省创新团队文件

9、成立项目领导小组的通知

10、贷款承诺书

11、资信证明

12、项目负责人资质证明

13、项目法人证明

图纸:施工单体图、规划图

第一章 项目概述

1.1项目名称

大冶市国营东风农场现代农业多功能休闲渔业产业园建设项目

1.2项目主管单位

XX省农垦事业管理局

1.3项目建设单位

XX省大冶市国营东风农场

1.4项目负责人

1.5项目建设地点

大冶市国营东风农场扁担塘

1.6 项目建设背景和目标

1.6.1 项目建设单位概况

东风农场位于大冶市西北部～东连三山湖～与鄂州市杜山镇接壤～西通梁子湖～与鄂州市东沟镇毗邻～南接保安湖～与大冶市还地桥镇和保安镇一衣带水～北靠鄂州市长港镇。版域面积22.54平方公里～地理坐标是北纬29?40′至30?40′～东经114?31′至115?21′。东风农场是一家集水产养殖、销售、加工、饲料生产于

一体的渔工商联合企业～现有总人口10671人～拥有水产养殖面积26260亩～其中高规格精养渔池20260亩～大湖养殖水面6000亩～并建有工厂化甲鱼养殖基地、饲料厂、红砖厂、酒厂等企业。XX年～年产各类水产品17000吨～全年社会总产值1.5亿元～人均纯收入5140元。

1.6.2 项目建设背景

随着渔业经济的发展～休闲渔业在渔业生产中的地位日益显现～站在生产经营角度上看～休闲渔业是对现行渔业生产的补充～是对渔业生产综合利用～是在渔业资源相对锐减的情况下～充分利用现有的生产工具和内湖渔业资源～开拓出来的一条新路子～是实现渔业产业结构调整的战略选择。从深层次上看～休闲渔业是渔业的一种新形式～生产者的工具和生产方式都有其特殊性～作为休闲渔业这种新型渔业。同时～项目区适于休闲旅游的季节较长～适合休闲娱乐渔钓时期长达8，9个月～这些都为发展休闲渔业提供了驱动力。

目前～黄石市休闲渔业已得到了充分发展～创造了很高的经济效益。项目区在大冶市委、市政府的支持下利用地理资源优势～提出了“钓鱼搭台～经贸唱戏”的休闲渔业发展口号。通过运作～吸引了众多游客进行旅游观光～品尝水产美味～带动了当地经济发展～成为经济发展的催动力。

项目区具有二十余年的水产养殖历史～现年产各类水产品17000吨～拥有特色水产养殖面积26206亩～其中大湖面积6000亩。近两年来～由于国内水产养殖业市场竞争日益激烈～鱼价下滑～导致企业

经营利润微薄～走资源产业升级道路发展特色渔业休闲～已是农场的必然选择。目前。东风农场拥有生良好的生产环境、自然清新的空气、浓郁的乡土气息、丰富的人文底蕴～具备了项目实施的先决条件～但是项目区休闲渔业的发展存在着诸多的制约因素～如“一根渔钓竿”模式～就是水上休闲度假村～也是“小打小闹”～苦于资金的缺乏～无法形成规模效应。如注入资金～依托项目区内有山有水的天然地理环境～建设诸如住在水边、食有水鲜、观有美景的休闲模式～或充分利用“阳光、砂滩、湖水、空气、绿色”五大要素～使之与山水人文景观相映成趣～建成湖边度假、阳光砂滩、沐浴健身、湖水游弋观光～食住在湖间亭榭楼台的新型产业～舞动当地休闲渔业的龙头。其二～通过项目的整体开发～可以安排大批人员就业～作为下岗职工提供了再就业机会。

1.6.2 项目建设目标

多功能休闲渔业产业园建设设计上突出“以绿为骨～以水为媒～以旅助农～以人为本”的理念,景点布局上要求“源于自然～高于自然”,项目建设内容上解决休闲渔业产业园交通、餐饮、娱乐、休闲、观光、商贸服务于一体的服务功能和基础设施建设。主要分为休闲度假娱乐区～休闲渔业园区～农业观光园区～农事体验区等四个特色园区。

1.7项目建设内容

1、休闲度假综合区

,1,接待、会务、餐饮中心

综合中心建设占地面积3000?～建筑面积XX?～附属设施建筑面积为220?。中心可同时容纳300-500人从事商务、会议、农民培训～容纳300人就餐～并利用自种的蔬菜～自养的土鸡、土鸭、水产等原料～烹制具有田园餐饮特色的农家菜、柴火饭～让游客感受到浓郁的乡土风情。同时～中心配套建设网球场、篮球场等体育运动设施。

,2,休闲渔庄

按江南水乡风格～临水建高标准休闲房8套～每套100?～总建筑面积为800?。

2、休闲渔业园区

,1,大湖垂钓

沿保安湖畔按12生肖建设垂钓台24个～并构筑12个建筑面积约10?的茅草屋～便于游客休闲垂钓。

,2,池塘垂钓

修整水塘驳岸～建设100亩高规格的垂钓基地。

,3,观赏池

拟小桥流水人家之意境～利用1个约15亩的渔池～整修驳岸～驾九曲桥、植物造景～建湖心亭～放养各种观赏鱼类3000尾。

3、农业观光园区

,1,生态蔬菜园

利用池埂或耕地种植绿色蔬菜、野菜20亩～既可为商业餐饮提供必要的物质～也可作为游客休闲习农活～让城市人享受农业生活～

 回家时带上一点时令蔬菜。

,2,湘莲采摘园

利用湖汊建设200亩的种植湘莲,有叶、有花、有子、有茎,～达到夏观荷花、采莲蓬～秋观鱼虾～冬挖藕。

4、农事体验区

游客在产业园中～可从事磨豆腐、酿酒、踩水车、捉鱼、种菜、摘果等农事活动～让您尽享农家耕种的乐趣和丰收的欢乐。

5、水上运动区

在扁担塘湖畔建设阳光砂滩～供游人游泳亲水,购骆冲锋舟2艘～供游人湖面冲浪～购骆乌蓬船5艘～供游人感受人与水互动的乐趣。

6、基础设施建设

,1,门面建设新颖别致～用“东风多功能休闲渔业产业园”12个字的十二块大石头做成。

,2,草地、园林景观10亩～水泥地面停车场XX?。

,3,道路硬化。硬化道路1条～长度XX米～宽4米～方便车辆进出。

,4,沿湖堤铺筑湖区漫游小径。漫游小径宽2.5米～长度XX米～沿湖堤栽种垂杨柳。

,5,灯光地埋线铺设。铺设灯光地埋线2400米～预制灯座24个～配骆电箱4座。

7、添制服务设施

,1,添骆休闲椅40套80座,

,2,添骆垃圾桶40个。

1.8项目总投资及资金筹措

1.8.1项目总投资

XX省大冶市国营东风农场现代农业多功能休闲渔业产业园建设项目经估算～预计投资总额为1668.81万元～其中:

该项目建设投资估算为1178.81万元～其中土建工程投资746.11万元～设备投资170.2万元～种养植投资37万元～土地投资140万元。项目其它费用55.5万元～预备费30万元,流动资产投资490.00万元。

1.8.2 资金筹措

本项目需总投资1668.81万元～其资金来源及筹措情况如下:

1、拟申请农垦现代农业建设专项资金600万元,

2、地方政策配套资金200万元,

3、企业自筹资金(含社会性投入) 868.81万元。

1.9 项目建设期限

本项目建设期为2年～即从XX年4月至XX年3月。 1.10 项目预期效益

1、以休闲旅游带动特色渔业～促进当地经济发展

休闲渔业作为旅游与渔业交叉融合的新兴产业～其开发会促进项目实施地的基础配套设施建设～这些设施～涉及到交通、食宿、

购物等诸多方面～还能增加就业机会～缓解就业压力。同时～随着人们越来越乐于走进自然、体验闲适、放松心情、促进健康～旅游业的兴起～再一次给人们一种新的选择生活的方式～尤其是渔业休闲旅游以其独特的魅力吸引着民众的广泛参与～其经济价值、社会价值和健康价值都是无可比拟的～人们参与休闲旅游～不但可以走进大自然、体验大自然的无限乐趣。

2、以休闲旅游整合水产资源～推动当地产业对接

东风农场位于大冶市西北部～与保安湖相连～属梁子湖水系。随着“保安湖湿地公园建设项目”的开发～可实现该区域旅游资源的优化组合～带动区域旅游业的全面、深度发展～为“泛梁子湖”无障碍旅游区的形成奠定坚实的基础。而在项目区～通过大力开发一批新的、趣味性强的、富有娱乐性的、参与面广的旅游产品和适度开发一些景观房地产等～形成一条结构合理、特色鲜明的渔业旅游产业链～从而带动区域旅游的健康、快速和可持续发展。

3、以休闲旅游推动生态优化～加强环境保护

休闲旅游的发展对自然资源的保护和生态环境的优化亦有较为明显的推动作用。项目区动植物资源比较丰富～周边地区的社会经济状况良好～是华中地区不可多得的一块重要湿地～具有较高的保护价值。自然资源的保护也就是保持休闲旅游赖以生存的基础。休闲旅游的发展促使相关设施的数量增加、质量提高～促使道路、交通运输、邮电通讯等基础设施得以改善～使自然生态环境得以美化。旅游与生态环境是相互共生的关系～良好的生态环境是渔业休

闲旅游发展的基础～而休闲旅游业的发展又会推动生态环境的进一步优化。同时～消费者吃“农家菜”是本项目的重头戏。农家菜强调“产品出自最佳环境”～也就把自然的环境和资源保护意识融入了生产者的经济行为之中。绿色食品通过产地大气、水质、土壤环境质量监测和综合评价～只有符合条件的产地环境才能开发绿色食品的要求。

4、以休闲旅游推动文明传播～带动文化传播

通过经营休闲渔业项目～可将农,渔,村中的传统文化元素注人休闲产品和服务中。同时～也有利于农,渔,民接受现代都市文明～转变观念～增强对市场的认识和竞争意识～有利于培养有文化、懂技术、会经营的新型农民～提高农民的整体素质。

5、以休闲旅游推动乡村建设～实现城乡统筹

休闲渔业项目需要为游客提供方便、舒适的休闲环境和多样化、个性化的服务。为了吸引游客～农,渔,村环境整治和家庭建设等必须有大改进。道路的开通、卫生条件的改善以及环境的美化都是发展休闲渔业的基础。项目建设使休闲渔业与新农村建设很好地对接～成为地区政府较好解决“三农”问题的有效途径之一。

第二章 项目建设条件和编制依据 2.1

项目建设条件

1、地理气候条件

项目区位于大冶市西北部～地理坐标是北纬29?40′至30?40′～东经114?31′至115?21′。项目区地处暖温带～常年受季风性湿润气候影响～四季分明～气候温和～光照充足～雨量充沛～日平均气温17?～年平均降雨量1415,,～年光照时间2310小时

2左右～无霜期261天。同时～该区域全年光辐射4314千焦耳/cm～日照时间达2310小时～无霜期261天～其间活动积温5300?～十分有利于水产养殖业光热转换和其它各种农作物的生长发育。

2、资源禀赋条件

,1,水域风光和生物景观资源密集。

项目实施区的水域风光和生物景观较为突出～资源密集。水域风光既湖泊～还有荷塘和精养鱼池等水域～水域面积大～水质极佳～水浅滩阔～鱼虾丰美～候鸟成群～生物景观密集。

,2,湖光山色辉映～资源互补性好。

该区旅游资源集中分布～既有八猫头、南练山、北练山等山体～还有保安湖、三山湖等湖泊～资源互补性好～湖光山色交相辉映～山水风光景色宜人。

,3,产品琳琅满目～购物与休闲互动。

项目区内除“四大家鱼”外～还有青鱼、团头鲂、獭鱼、乌鱼、银鱼、彭泽鲫、建鲤、甲鱼、胡子鲶和珍珠、湘莲、菱角等20余种

名特优水产品,产品远销鄂、XX、闽等地。特别是“黄金湖牌系列水产品和保安湖的绿头野鸭、乌敦子等湖上禽鸟也享誉一方。

3、交通运输条件

项目区距武汉市60公里～距黄石市45公里～距大冶市40公里～距鄂州市20公里～且都有公路相通。“还黄公路”建成通车后～从中心养殖区出发约十五分钟可达宜黄高速公路～与武汉天河机场近在咫尺。区域内乡村公路已硬化5

0公里～已形成市、乡、村三级交通圈,通过梁子湖航运与长江水道相接～西通川渝～东达XX。

4、电力供应条件

项目区10KV余房28线为东风农场专用供电线路～养殖区电力供应充足～能满足生产和生活需要。

5、环境保护条件

项目区周围没有对环境产生污染的企业～项目产品不会受到环境污染。

该项目选址在保安湖湖畔～且实施地紧邻“还黄高速”公路～项目区地势优越～渔业生产条件好～生产配套设施齐全。项目实施地距武汉市60公里～距黄石45公里～距大冶市40公里～距鄂州市20公里～且都有高等级公路相通～交通十分便利～信息发达～运输费用低～有利于产品及时快速运送至目的地～通讯设施也十分完备,项目区施工条件便利～各项费用较低～投资合理～当地群众与政府大力支持项目的建设～项目区地理位骆图见附图2。

2.2实施方案编制依据

(1)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划

 纲要》,

(2)《全国农业和农村经济发展第十一个五年规划》,

(3)
国家发展改革委关于印发《现代农业示范项目建设规划,XX—XX年,》的通知,发改农经[XX]2029号,,

(4)《全国食品工业“十一五”发展纲要》,

(5)《农产品出口“十一五”发展规划》,

(6)《XX年国家农业综合开发产业化经营项目可行性研究报告编写参考大纲》,

(7)《XX省国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》,

(8)《XX省民族地区经济和社会发展第十一个五年规划纲要》,

(9)
XX省人民政府办公厅关于印发《XX省优势农产品加工业发展规划(XX,XX年)》的通知,鄂政办发[XX]128号,,

(10)《XX省XX-XX年现代农业示范项目建设规划》。
2.3实施方案编制中所采用的建筑工程建设标准及规范

,1,施工图及相关技术资料、经济指标,

,2,《农田水利学》,武汉水利电力大学出版社,,

,3,《农业建设项目初步设计文件编制规范》,农业部NY/T 1715-XX,,

,4,《水利水电工程设计概,估,算编制规定》,鄂水利发[XX3号],

,5,《水利建筑工程概算定额》,水总„XX"116号,,

,6,《水利工程施工机械台时费定额》,水总„XX"116号,,

,7,《水利水电设备安装工程概算定额》,水总„XX"116号,,

,8,XX《土地开发整理项目预算定额标准》,

,9,《XX省建筑工程消耗量定额及统一基价表》,XX年,,

,10,《XX省安装工程消耗量定额及统一基价表》,XX年,,

,11,《XX省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》,XX年,,

,12,《XX省市政工程消耗量定额及统一基价表》,XX年,,

,13,《XX省土石方工程消耗量定额及统一基价表》,XX年,

,14,材料价格取用XX省建设工程造价管理总站XX年6月份《市场价格信息》黄冈地区市场价格,

,15,《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》,计价格,XX,1283号,,

,16,《工程勘察设计收费标准》,XX年,,

,17,《建设工程监理与相关服务收费管理规定》,发改价格[XX]670号,。

2.4 实施方案编制范围

1、项目区总体规划图、单项工程初设图;

2、项目概预算。

第三章 项目建设总平面布置 3.1

规划布骆原则

1、坚持符合土地利用总体规划和专项规划要求的原则。

2、坚持统一组织领导、统一规划、统一范围、统一标准、统一内容的原则。

3、坚持工程技术可行~经济合理、结构优化的原则。

4、坚持依法保障土地所有者和使用者合法权益的原则。

5、坚持保护和改善生态环境的原则。

3.2 平面布骆分析

突显产业特色、文化特色、景观特色～按照“点线面”结合的方式～构筑不同梯度、不同功能定位的立体格局。项目建设立足“水产”、“田园”特色～兼顾社会、生态、经济三个效益～建立“绿色、清静、自然、高效”的休闲渔业～构筑具有现代田园风光特点的“梦里水乡”。打破单一生产、单一垂钓的简单经营模式～增强产业园的经济和休憩功能～拓展产业园的对接功能～以资源、生态优势吸引客源～以优质服务创造效益。

3.3 项目总平面布臵方案

3.3.1 总体布臵

1、工程布局原则

,1,坚持统一规划～统筹安排～因地制宜～分期实施的原则,

,2,坚持集中投入、连片开发、形成规模～取得良好经济效益的原则,

,3,配套建设与综合治理相结合～与农业结构优化相结合～基本建设与示范相结合的原则。

2、建设工程布局

综合中心建设占地面积3000?～建筑面积XX?～附属设施建筑面积为220?,按江南水乡风格～临水建高标准休闲房8套～每套100?～总建筑面积为800?,沿保安湖畔按12生肖建设垂钓台24个～并构筑12个建筑面积约10?的茅草屋～便于游客休闲垂钓,修整水塘驳岸～建设100亩高规格的垂钓基地,拟小桥流水人家之意境～利用1个约15亩的渔池～整修驳岸～驾九曲桥、植物造景～建湖心亭～放养各种观赏鱼类3000尾,利用湖汊建设200亩的种植湘莲。利用池埂或耕地种植绿色蔬菜、野菜20亩,门面建设新颖别致～用“东风多功能休闲渔业产业园”12个字的十二块大石头做成,草地、园林景观10亩～水泥地面停车场XX?,道路硬化。硬化道路1条～长度XX米～宽4米～方便车辆进出,沿湖堤铺筑湖区漫游小径。漫游小径宽2.5米～长度XX米～沿湖堤栽种垂杨柳,灯光地埋线铺设。铺设灯光地埋线2400米～预制灯座24个～配骆电箱4座。

3.3.2 场内外运输

项目区距武汉市60公里～距黄石市45公里～距大冶市40公里～距鄂州市20公里～且都有公路相通。“还黄公路”建成通车后～从中心养殖区出发约十五分钟可达宜黄高速公路～与武汉天河机场近

在咫尺。区域内乡村公路已硬化50公里～已形成市、乡、村三级交

通圈,通过梁子湖航运与长江水道相接～西通川渝～东达XX。

第四章 工艺技术方案

4.1 产品方案和产品规模

4.1.1 产品方案

以科学发展观为指导～以“以水为魂～以渔为本”为核心～以“高效渔业～精品旅游”为目标～以“倡导健康、回归自然”为理念～加快旅游配套设施和服务设施建设～建成集特种养殖、生态观光、生态美食、农事体验、水上运动、休闲度假、开发绿色食品为一体的多功能休闲渔业产业园。通过加大社会投入和发展产业化经营～推动当地传统渔业向多元化、集约化、市场化、精品化的现代渔业转变～将产业园建成东风农场现代农业示范园的核心区～并形成“洼地效应”。

4.1.2 产品规模

项目区具有二十余年的水产养殖历史～现年产各类水产品17000吨～拥有特色水产养殖面积26206亩～其中大湖面积6000亩。

4.2 建设规划和布局

项目建设地为大冶市国营东风农场扁担塘～项目主要为休闲渔业产业园交通、餐饮、娱乐、休闲、观光、商贸服务于一体的服务功能和基础设施建设。

4.3 建设标准和产品标准

多功能休闲渔业产业园建设设计上突出“以绿为骨～以水为媒～以旅助农～以人为本”的理念,景点布局上要求“源于自然～高于自然”,项目建设内容上解决休闲渔业产业园交通、餐饮、娱乐、休闲、观光、商贸服务于一体的服务功能和基础设施建设。主要分为休闲度假娱乐区～休闲渔业园区～农业观光园区～农事体验区等四个特色园区。

1、休闲度假综合区

接待、会务、餐饮中心～综合中心建设占地面积3000?～建筑面积XX?～附属设施建筑面积为220?。中心可同时容纳300-
500人从事商务、会议、农民培训～容纳300人就餐～并利用自种的蔬菜～自养的土鸡、土鸭、水产等原料～烹制具有田园餐饮特色的农家菜、柴火饭～让游客感受到浓郁的乡土风情。同时～中心配套建设网球场、
篮球场等体育运动设施,休闲渔庄按江南水乡风格进行修建～临水建高标准休闲房。

2、休闲渔业园区

大湖垂钓～沿保安湖畔按12生肖建设垂钓台～并构筑茅草屋～便于游客休闲垂钓,池塘垂钓～修整水塘驳岸～建设100亩高规格的垂钓基地,观赏池～拟小桥流水人家之意境～利用1个约15亩的渔池～整修驳岸～驾九曲桥、植物造景～建湖心亭～放养各种观赏鱼类3000尾。

3、农业观光园区

生态蔬菜园～利用池埂或耕地种植绿色蔬菜、野菜20亩～既可

为商业餐饮提供必要的物质～也可作为游客休闲习农活～让城市人享受农业生活～回家时带上一点时令蔬菜,湘莲采摘园～利用湖汊建设200亩的种植湘莲,有叶、有花、有子、有茎,～达到夏观荷花、采莲蓬～秋观鱼虾～冬挖藕。

4、农事体验区

游客在产业园中～可从事磨豆腐、酿酒、踩水车、捉鱼、种菜、摘果等农事活动～让您尽享农家耕种的乐趣和丰收的欢乐。

5、水上运动区

在扁担塘湖畔建设阳光砂滩～供游人游泳亲水,购骆冲锋舟2艘～供游人湖面冲浪～购骆乌蓬船5艘～供游人感受人与水互动的乐趣。

6、基础设施建设

,1,门面建设新颖别致～用“东风多功能休闲渔业产业园”12个字的十二块大石头做成,草地、园林景观10亩～水泥地面停车场XX?,道路硬化,沿湖堤铺筑湖区漫游小径～沿湖堤栽种垂杨柳,灯光地埋线铺设。

4.4 工艺方案

4.4.1市场及功能

项目市场总体定位于水上运动、度假休闲、垂钓与农家乐相结合的大众化、多层次的特色渔业休闲基地。

1、三级目标市场

?一级目标市场——黄石、鄂州、大冶地区

?二级目标市场——武汉城市圈

?三级目标市场——省外市场

2、客源类型

?中低端客源为主～高端客源为辅。

?自驾车游客和散客。

?中青年游客为主～

?游客出游以节假日为主。

3、消费水平

?中低端客源人均日消费定位在200元/人〃天～高端客源人均日消费定位在350元/人〃天。

?目标市场的收入阶层定位于年收入2万元以上的大冶市及其周边的游客和年收入3万元以上的外地游客。

4、顾客群体

?城镇居民城市快节奏的工作生活和喧嚣带来的心理压力～他们或“上山下乡”～或
“湖边垂纶”～或“湖畔小憩”～成为很好的消费群体。同时～他们的单次消费额很高～是项目实施的主要客源。

?城镇家庭在互动中体会农家乐的乐趣～并且可以对儿童进行农业知识的普及～增加家庭的和谐。这一群体是比较大的群体～是很好的活跃气氛的群体～也是较为稳定的消费群体。

?私家车顾客在周未、“五一”
、“十一”黄金周～首先引爆市场的就是这一群体～是市场营销运作的先锋。

?职员、学生群体单次消费不高～但是他们时间较充裕～群体庞大。

5、主要功能。

1、经济功能～为游客提供优质、绿色休闲食品的需要。

2、游憩功能～为游客提供观光、休闲等各种活动的场所和服务。

3、教育功能～为游客提供了解农业文化、学习农业知识场所。

4、医疗功能～为游客提供调剂身心及养生保健的场所。

6、产业园文化。

1、“鱼之乐”。

黄金湖的旅游资源特色在于水域风光和鱼乡特色～垂钓休闲是其主要运动项目～以“安知鱼之乐”,《庄子.秋水》,为创意上打造:“鱼之乐”。

?临湖垂钓～鱼儿上钩是一种乐趣～鱼儿不上钩亦是一种乐趣～前者收获之乐～后者养心之乐～各自乐得其所。

?苇塘垂钓。主要意境为:

一桨一棹一渔翁～一叶一花一如来。

?食:春吃鲜～夏采莲～秋持蟹～冬品腊。

2、“水之乐”。

水乡风情～垂钓休闲～韵味别样～此地垂钓休闲活动主要营造意境为:

?漫步荷田间～亲水栈道行～

?采香莲美菱～赏荷塘月色。

?住乌蓬木船～宿水上人家。

?驾轻舟野渡～听渔舟唱晚。

4.4.2产品开发

1、产品开发总体思路

旅游产品是为游客提供一种经历～是让游客在旅游过程中获得不同的感觉和体验。开发旅游产品必须是在综合分析旅游资源条件和客源市场需求的基础上挖掘卖点～塑造产品～打造品牌～树立形象。着力开发条件较成熟的扁担塘观光渔业以及垂钓休闲旅游产品。

2、产品开发原则

,1,市场导向原则

市场导向原则就是要以市场需求为中心和出发点～把满足游客需要与旅游资源条件有效地结合起来～开发不同类型、不同档次的旅游产品～以满足不同的市场需要。

,2,主题凸现原则

产品吸引力的基础是低价格～市场开拓的手段是差异化。旅游产品特色是旅游区成功的关键之一。打造精品～塑造品牌～不能只停留在一般意义的资源开发上～要对资源进行深入的主题挖掘和提升～有特色的要提升～特色不浓的要挖掘。

,3,可持续性原则

可持续发展是当今旅游开发的主流～其核心是追求经济、社会、生态三大效益的协调一致。充分考虑生态环境保护、旅游建筑与周边环境的和谐～牢固树立以经济效益为中心、社会效益为目的、生态效益为根本的观念～努力实现三者的有机统一。

,4,产品整合原则

开发旅游产品～发展旅游产业是一项系统工作～需要统筹规划。旅游产品不能只考虑XX一单独产品或各自为战～要把旅游产品视为一个不可分割的有机整体～从全局的观念～在产品结构、产品档次等方面相互配合～形成规模效应和合力,在产品开发时序上～相互衔接～联动递进～形成滚动发展的良好态势。

3、产品开发原则

,1,以渔家乐为起点~吸引客源

以多类型渔家乐产品为起点~打造原生态渔家风情~吸引久居闹市的人们。

,2,开发旅游项目~丰富产品

建造星级度假酒店和相关度假设施,观荷赏月、持虾啜蟹~小住时日。

,3,发展水上运动~亲水互动。

购骆水产运动设备~发展水上运动实现“动中求静”~整合“鱼之乐”与“水之乐”~形成独特的市场卖点。

4、旅游产品体系

,1,垂钓大赛

黄金湖水域辽阔~垂钓场所多样~接天莲叶~无边芦苇为垂钓场所增添无穷意境。在此举办垂钓赛不仅别出心裁~而且对特色渔乡资源是很好的推介时机~对老中青等年龄市场都有很大吸引力。

,2,渔乡旅游节

休闲旅游区内既有原生态渔家风情~又有现代渔业观光~还有垂钓休闲、亲水活动等~可谓是“闹市边的渔乡古镇”。待到鱼蟹

膏肥体壮时举办渔乡风情旅游节～充分展示渔乡特色～拉动各项产品的推广,选择在每年的六月初举办～水光荷色～赏荷叶田田～品油焖大虾～何等惬意:

5、四大旅游产品

,1,渔家乐旅游产品

?农事体验。东风农场盛产的鱼、虾、蟹等水产品～各种水禽的栖息地～适合打造“渔歌唱晚”意境的原生态渔村～通过厚实的木船、晾晒的渔网、朴素的房屋、古老的渔灯体现渔家劳作的原始场景。整个渔村应是“活的”～有渔民居住～打鱼劳作～游客也可以参与渔事活动,屋舍外旧内新～可开发为一些客房供有兴趣全方位体验渔家风情的游客居住。

?农副产品。东风农场的“荷波”牌窖酒是采用优质纯糯谷为原料～巧妙地集中我国传统酿酒技术的精华～加以创造性的应用～形成了一套独特的制作工艺。酿成的酒经过泥坛密封～长期在自然恒温下的深窖储藏～具有开坛浓香扑鼻、入口绵甜、令人回味无穷、神情逸畅的特点。长期适量饮用～能收到畅通血脉、活血补气、消除疲劳、促进睡眠的效果～成为地方特产名酒～深受消费者青睐～被酒友们戏称为“大冶茅台”。

?黄金湖牌系列水产品～现已发现的鱼类有60种～盛产青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼、鲶鱼、团头鲂、XX鲂、三角鲂、蒙古鲌、翘嘴白等18种鱼类。主要水产是鱼、鳖和中华绒螯蟹。同时该区域两种贡鱼而驰名天下。一是团头鲂～又名武昌鱼。头圆头小～肚大肉肥～以其肋骨刺只有12根而异于别湖之鳊鱼～肉质嫩腻～味道鲜美,二

是银鱼～俗名米文鱼～其特点是干货雪白～烧成灰后洁白无瑕。由于黄金湖银鱼色泽似银～形似玉簪～肉质鲜嫩～滋味鲜美～营养丰富～故一直被视为水产珍品～极为名贵。此外～扁担塘的绿头野鸭、乌敦子等湖上禽鸟也享誉一方。

,2,湖滨度假旅游产品～重点打造湖滨度假旅游产品～以提升旅游区档次～延长停留时间。保安湖西部的西海半岛主要开发度假产品～建造五星级滨湖酒店～完善各项度假设施～吸引高端消费市场。

4.4.3营销推广

,1,营销目标。通过广告宣传、人员推销、市场推广、网络展示等多种方式方法～对富有特色的渔家风情旅游等～应特别重点宣传～大力向外传播。通过宣传推介～提高本地旅游产品的知名度。

?创建旅游品牌。通过立体式促销～推出自己的精品、名品～打造“梦里水乡”的旅游品牌。

?塑造旅游形象。确立“以人为本~游客至上~永续发展”的理念~拟定和提炼体现其主题形象的宣传口号~作为产品促销的重要手段。

,2,营销模式

?政府主导促销与民间促销的有机结合。

?大众传播“拉”式促销与经营“推”式促销的有机结合。

?旅游区组织机构的直接促销与利用中介组织间接促销的有机结合。

,3,营销策略

?整体性营销策略。根据对旅游目标市场的定位~每年选择和确定1-
2个重要的旅游项目或旅游产品~或者选择一些有重大影响的节日~采取一些有爆炸性影响的方式进行目标市场的旅游推广~从而获得“轰动效应”。

?选择性营销策略。注重与他人宣传方式的差别~突出特色~突出个性~突出重点~突出差异性~以期获得不同的营销效果。

,4,营销方式

?广告宣传。

利用电视、广播、报纸、杂志、标牌等进行宣传。此外~在市场的广告营销中~还可选择交通工具等特定媒体

?人员推销。

旅游促销人员应与客源地的企业、政府机关、事业单位、家庭建立广泛的、长期的联系~并积极派人参与对外营销活动。

?旅游推广。

主要是通过举办节事活动推展业务。根据不同特色的旅游资源及季节性变化可进行如下策划:

?公关促销。

?利用重大节日和节庆活动,如“五一”国际劳动节和“十一”国庆节等,的媒体作用~扩大旅游区及其旅游产品的影响,

?制作电视风光片重点推介渔乡风情。

第五章 工程建设方案

5.1主要建设内容

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/987114025012006150