



招远古村落高家庄子资源调查与产 品设计

组 员 刘丽君、刘美婷、陆慧、罗秀
谭海燕、谭惠文、朱旭、何桢、汤倩男
赵永秀、杨培慧
指导教师：张燕存

2014 年 11 月 20 日

目录

一、 旅游资源调查	1
二、 旅游市场环境分析	6
三、 旅游项目规划	8
四、 投资分析	12
五、 营销、促销策略	14
六、 结语	15

一、高家庄子基本概况

高家庄子位于金都招远市西北沿海辛庄镇，保留着大片古民居的村庄，村子南高北低，两侧平缓的丘陵宛如一条巨龙，村西一条九曲小河由南向北蜿蜒流向渤海。西汉末年，高姓徙居此地，以姓氏取名高家庄子。这，就是在当地被誉为“招远小北京”的辛庄镇高家庄子村。招远市辛庄镇是烟台市最早的对外开放乡镇之一，距离烟台市约 136.9 公里，两小时的车程就可以到达。它地处渤海之滨，渤海湾南岸，岸对天津、大连，是招远市唯一的沿海乡镇、著名的侨乡。辛庄镇明清两代属黄山乡东良社。辛庄镇是烟台市最早的对外开放乡镇之一，它地处渤海之滨，岸对天津、大连，是招远市唯一的沿海乡镇、著名的侨乡。全镇海岸线 13.5 公里，辖 63 个行政村，人口 10 万人。辛庄镇总面积 113.3 平方公里，2002 年底全镇总人口 36275 人。2002 年农村经济总收入 32.4 亿元，完成地方财政收入 977 万元，国内生产总值 8.79 亿元，人均纯收入 5021 元。辛庄镇坚持对外开放，以“工业强镇，农业稳镇，三产活镇、海洋兴镇”为指导思想，充分发挥本地资源、人才等优势，社会经济各项事业发生了巨大的变化。

二、旅游资源调查

（一）建筑遗址

元至正年间，徐氏族徐进之担任北海守墩（烽火台）吏，初由本县勾下店迁居朱宋村。明代初年，为防倭寇侵扰，徐氏后裔奉命看墩报警，携眷由朱宋迁到高家庄子定居，将墩点设在村北 1 公里处，称为“北泊子”“北园子”。洪武年间，受渤海地震海水倒灌影响，部分墩台淹没。明末清初，撤销墩台守护，守墩户全部迁入村内。

挺立两千年的钟楼子：这是一座木石结构的建筑，高 8 米左右，面积五六平方米，有四根木石结构的柱子，上面有一个纯木结构的顶棚，顶盖是纯木的穿插结构，没用一颗螺丝或钉子，足见工艺之精妙。相传该楼建于东汉年间，当时有一传教士到此，看到村子南高北低，钟楼地有一个土丘，每年上涨。由此预言可能出恶人，建议修一“镇龙庵”，庵下埋一斩龙剑，从此这个地方就可变成风水宝地。说来也巧，1957 年人民公社修水库时还真就挖出了一把斩龙剑。并发现一只精致黄色的陶瓷盒，称为“压龙盒”。可惜此两件出土文物当场被毁。

村民们介绍，镇龙庵所在地还曾建过“三官庙”和“火神庙”。“三官”通常是指：天、地、水三官。天官赐福、地官赦罪、水官解厄。汉代时三官庙最为兴盛。然而，高家庄子所建的“三官庙”却并不是这个意思。据说过去有一人家，兄弟三人，家境贫寒，母亲督促三人好好念书，考取功名。不想老三先功成名就，老大老二见状十分惭愧，从此闭门苦读，亦取得成

功。兄弟三人同朝为官,后人为发扬他们这种刻苦学习的精神,便给他们修了庙,老三居中,老大居右,老二居左。由此看来,该村自古就有“尚学”之风。

至于“火神庙”,主要是为了克水。当时的村子跟前有一水库,从南到北有一条溪水沟,从上到下有九道弯,有九个潭,取名九龙沟。一到雨季就大水淹村,为了防止水患,就决定修建火神庙。虽说这些带有唯心的思想,但在当时,它却寄托了人们一种美好的愿望—据悉,古时只有具备较大规模的居落或城市才会看到钟楼。这足以证明该村两千年前就已初具规模。

关帝庙。村中关帝庙为东汉光武年间兴建,清康熙十九年(1680年)重建。房顶更换为黄、蓝、绿琉璃瓦,五脊六兽,金碧辉煌,耀眼夺目。庙内神像关公居中,两边为周仓、关平,做工精细,形象逼真。两边山墙绘精致壁画,内容为关羽“过五关,斩六将”等生平事迹。庙左前方有旗杆基石两块,上面刻有“光绪二十二年立”。

现在村里保留至今的四合院多达100多幢,其中设计科学、规模最大、保留最完整的当属三义广四合院。三义广四合院完全按照老北京四合院的形式建筑,房子正间为客厅,窗外设有避雨走廊(或称跳檐),两端厢房左是储藏室,右为厨房;南屋则为仆人居住。房子最东间为客厅,厨房由一传菜窗相通,结构十分科学合理。

清同治年间,为防捻军袭扰,徐氏族人筹资环村修建了一道全部由黄土夯实的围子墙;光绪年间,徐素的堂孙徐潜修,又集族人之财力,环村重新修建三合土(粘土、沙子、石灰)围子墙,历时三年告竣,耗银数万两。

环村围墙总长2100米(今保存百米),宽两米,高六米,开有四个大城门和一个小便门。北门叫“海濠”,是说村北边靠海,打开城门一看,波涛汹涌,就是渤海;东门为“山屏”,是说东门一开,就能看见东面的山。

(二) 名人商铺

百年徐氏家族。清嘉庆十四年(1809年),徐氏族人徐云峰在贵州任守备期间,出资在村中十字路口修建一座徐氏祠堂,供奉祖先。祠堂造型典雅,气势雄伟、大出厦、宽走廊,两旁立两根明柱。院内两株翠柏,两株楸树,生气勃勃。正门为大门楼八字墙,高台阶。明柱上雕刻金字对联。后改为“徐氏先祠”。现家庙、松柏尚存。

咸丰年间,徐氏族人徐素去北京投亲靠友学做生意。在收买古玩时低价买了一套供器,后经珠宝商鉴定属明朝珍品,因此发了一笔横财。后在北京前门外东半壁街与亲戚合伙开设“三义广”绸缎庄,柜上大部是徐氏族人。一年,徐躬修去苏杭进货误期,上色货都已销完,只好进了些成色不好的黑白绸缎,销路不畅。适逢咸丰皇帝在热河驾崩,热河到京城沿途要扎行宫、戴国孝,皇宫急需大量黑白绸缎。结果“三义广”黑白绸缎被高价抢购一空,皇宫

内院的白银大量流入绸缎庄，“三义广”赚的白银用大车往老家运送，徐氏族人成为暴发大户，有“四老门”“五合堂”“六大家”“七猛虎”等。

清末，徐氏族人徐其清在济南、潍县两地又开设“泰丰楼”大饭庄，经营 33 年之久，柜上职员大部是该村徐、王两姓懂经营、会管理、能吃苦者。这些大户讲排场、摆阔气，在村内买土地、盖房子，三条大街道同时兴建宅院，样式一律是大门楼，高台阶，北京式的四合院。家具考究，有硬木八仙桌，太师椅子、茶几条案、集锦架等，一律漆成栗子皮色。墙上挂有名人字画，桌上摆放文房四宝，还有紫砂壶、朱砂瓶、暗花镜、玉钢佛等名贵珍玩。花园内假山怪石、奇花异草。院内骡马成群，牛羊满圈。全村计有骡马 200 多匹，木轮大车百余辆，佣人伙计一大帮。徐氏家族人财两旺，盛极一时。

同治年间，为防匪盗侵扰，徐氏家族筹巨资兴建土围墙。墙高 6 米，顶宽 2 米，环村总长 2100 米，5 座大门分别用汉白玉雕字，东门为“山屏”，南门为“同义寨”，西门为“环溪”，北门为“海濠”，西便门为“静坊”。耗银数万两，3 年告竣，5 座大门各设“子母土炮”2 门，抬杆炮 40 支，土枪 40 枝。晚上围子门一关，村子如铁桶一般。

徐氏的真正发达，始于清咸丰年间徐氏二支十四世的徐素。徐素出身贫寒，只读了几年书，后来到北京投靠亲友学做生意，一次，在跟随客人去早市看古玩时，无意中低价买了一套旧供器，本欲自用，谁知经古董商鉴定这是一套价值连城的明朝官家珍贵供器，徐素于是发了大财。徐素随即在前门外半壁街与人合伙开设了“三义广”绸缎庄，店里的伙计大多是本村本族的。咸丰九年（公元 1859 年）秋后，徐素去苏杭进货，因误了商机，只进了一大批黑、白绸缎，回京后因无销路，积压仓库一年半多，致三义广濒临破产。咸丰十一年夏，咸丰皇帝驾崩，因办国丧，京城黑、白布脱销，黑、白绸缎价格暴涨。皇宫不惜抛巨资抢空了三义广黑白绸缎，致三义广突发横财，闻名京城。接着，三义广又设“三义德”等分号，买卖兴隆，财源滚滚。

三义广常年用大车往老家运白银，于是本族人家一度成为大户，比较有名的有“四老门”、“五合堂”、“六大家”、“七猛虎”等等。至清末，三义广的生意愈加兴隆，房产多达 300 多间。民国六年（公元 1917 年），“四老门”的十七世孙徐其清在济南、潍坊两地开设“泰丰楼”大饭庄，生意兴旺，连饭庄带居住，房屋达 280 多间。

（三）历史文化

四合院讲究风水，尤其讲究八卦，讲究“坎宅巽门”。坎为正北，五行属水，正房建在水位上，可以避开火灾；“巽”即东南，在“五行”中为风，进出顺利，还寓意财源不竭，金钱流畅。门开在这里图个吉利。再者，北方冬天寒风从西北来，夏天凉风从东南来，门开在这里，冬天可避开凛冽的寒风，夏天则可迎风纳凉，非常科学。四合院建筑的住房由北向东向南再向西依次

降低,讲求“尊卑有序、内外有别”的宗法制度。老人住北房,也就是上房;两边的耳房一般为卧室,东为尊(妻),西为卑(妾);中间为大客厅;长子住东厢,次子住西厢,佣人住倒房,也就是与北房相对的南屋,由于南屋门向北开,所以也称倒座;小姐、女儿住后院,各不影响。

四合院的建筑材料大多为砖石结构。砖为黑色青砖,石头则多为方块石,房基相对较高。石头与石头之间接合非常严密,就连一根麻线都塞不进去,俗称“麻缝线”。房子外墙多嵌有揽马桩,以备栓马、栓骡子之用。

大门位于东南位置,一般是槐木制成,下面设有门枕,门枕里头凿个眼儿,把大门顺入头,再加上铁保护,形成一体;还有的门枕上设有门鼓,以增加美观效果,门鼓有的上面雕刻有狮、虎、豹等动物像,以增加住宅吉祥。门上梁则多有屏子,上有山水画或吉祥祝福词。门楼常高出南屋一截,形状与正屋屋顶一样,设有五脊六兽,所立之兽形象生动,栩栩如生,一是彰显威武之态,二是辟邪镇邪之用。

大门有“门枝”,固定上梁和门轴。可以说,它是整个门楼的枢纽和关键,没有门枝,门楼就会倒塌。门楼的中间位置多镶嵌有两只面目狰狞的螃蟹。据村里人说,主要是因为在外经商做官的人太多,镶嵌螃蟹外形其义为“横行天下”,寓意破除万难,事业兴旺。门过梁两端都有两个垛子,以备过年过节、喜庆之日张贴福字或喜字。有的富有人家或功名人家,还在两门垛前面设有敦实的石凳,以备主人上马之需,俗称“上马石”。

正屋屋顶也多有五脊六兽,横脊两端设有“猫头”,以达到“以邪避邪”之目的。但如果自己房子出门就能看见别人家的“猫头”,则为不吉之宅。为此解决这个问题,许多人家在过堂北头建有“照壁”。

如果是有功名的人家,房子的后面还会设立“夹杆石”,以悬挂旗帜,炫耀实力。夹杆石由两块齐整石块并立而成,旗杆多为木质,立于两石之间,钻孔固定。据介绍,村子最古的夹杆石已有200余年的历史。

纵观高家庄子古村落建筑,主要体现以下特征:一是趋吉避凶的八卦方位;二是藏风聚气的风水观念;三是尊卑有序、内外有别的宗法制度。

高家庄子村尊师重教风气浓厚,文化生活丰富多采——

明清两代,全村有功名者达50多名。清武进士徐云峰,御封“太子少保、一品顶戴、兵部侍郎”,同朝为相的刘墉曾题赠“春庭燕喜”匾一块。1977年恢复高考后,村中子弟先后有45人考取大中专院校,其中研究生5名,博士生2名。

村内文化氛围浓厚。清朝时组织庆春会,20世纪40年代前后庆春会活动鼎盛时,有高跷脚子100多副,北京经商的族人徐世荣为村购买戏装80多件,百余名青年参加排练。剧

目有《西游记》《灯宫》《金钱豹》等 10 余种。踩高跷、唱京戏、弹三弦、说鼓书活动传承至今。1974 年 10 月，著名曲艺表演艺术家侯宝林、郭全宝、赵连甲到村体验生活并做指导。1996 年，高家庄子村被烟台市委、市政府授予首批“烟台市文化模范村”。

二、旅游市场环境分析

（一）外部环境分析

1、 政治法律环境

古村落是我国珍贵的历史文化遗产，是一笔亟待保护的文化资源。国内外专家学者和社会各界给予了高度重视。我国对古村落的保护已经提到了很高的日程上来，并取得了一定的成效，尽最大努力保护古村落，使各地域古村文化得以发展和延续。

在当前国家加大古村落保护的的环境下，招远市建设厅以及招远旅游局高度重视高家庄、孟格庄等古村落的规划与开发。目前正积极申报中国历史文化名村，并提交了相关资料和照片，引起了领导的高度重视。

2、 经济环境

招远经济实力雄厚，经济发展稳定。固定资产投资增速回落，房地产增速回升较大。2014 上半年，招远固定资产投资为 24.3 亿元，增长 17.9%，增速同比降低 4.1 个百分点。其中三产投资为 11.1 亿元，同比下降 14.5%，三产投资占比为 41.6%，同比降低 15.8 个百分点。财政收入保持稳定增长，税收增速提高。2014 年 1-2 月份，招远市一般地方财政收入完成 73299 万元，同比增长 15.1%，重点支出保障有力，仅 1.2 月份全市公共财政预算支出 57724 万元，增长 12.5%。税收收入保持平稳增长。1-2 月份招远国地税共完成税收 78050 万元，增长 9.9%。

3、 社会文化环境

2013 年末招远总人口 56.69 万人，其中城镇人口 25.47 万人。人口出生率 7.93%，死亡率 8.98%，自然增长率-1.05%。有少数民族 21 个，717 人。

招远历史文化源远流长，可追溯至新石器时代。历代文人名士辈出，有宋代诗书画家王民，明代算学家李笃培、诗书画皆佳的进士杨观光，清代书法家柳云培、杨橄等。在当代，走出招远的有全国著名书画家王友石、王麦杆、孙其峰、王文芳、刘福芳等，作家丛正里、陈占敏等。目前，全市共有文化艺术单位 11 个、省市级文物保护单位 13 处，烟台市文化模范村 17 个。1997 年，招远被文化部命名为全国文化先进县。

4、 自然环境

招远市地处山东半岛西北部，位于东经 120° 08′ ~120° 38′ ，北纬 37° 05′ ~37° 33′ 之间。东接栖霞市，西靠莱州市，南与莱阳、莱西两市接壤，北以龙口市为邻，西北濒临渤海，海岸线长 13.5 公里。全市总面积 1432.32 平方公里。

【地形地貌】

地处胶东低山丘陵地带，山区、丘陵分别占总面积的 32.9%和 38.4%，山丘连绵，沟壑纵横。地势东北部、中部和西部偏高，东北部的罗山山脉高为群首，主峰海拔 759 米。周围分布有海拔 500 米以上的山头 21 个。境内河流 11 个流域 160 余条，多为源短流急的时令河，分为渤海水系和黄海水系。境内长 48 公里的大沽河为第一大河，界河流域为第一大流域。干流长度大于 5 公里的河流 51 条。海岸线略呈凹形，均为海饰作用的沙岸，平缓细腻，为天然的海水浴场。

【气候】

暖温带季风区大陆性半湿润气候，四季分明，光照充足，年平均气温 11.5℃，年平均降雨量 671.1 毫米。冬无严寒，夏无酷暑，春秋季节，阳光充足而不曝，适于北方水果生长；空气湿润而清洁，风力柔和。

（二） 内部条件分析

【文化分析】

高庄子历史文化底蕴深厚。第一，高庄子村至今保留的传统民居建筑面积约 8000 平方米，且类型多样。既有古民居大院，也有宗祠、庙宇、古树、圩墙、护城河等公共建筑，是胶东地区规模最大、保存最为完整、各类型历史建筑最为齐全的古村落。第二，高家庄是山东建村最早的村落之一，村落建设和建筑细部所蕴含的历史文化内涵十分丰富，既是胶东帮商人在北京地区经商历史传统和清末捻军东侵大历史的重要见证，也是登莱古官道上商业村落和家族村落合二为一的典范。第三，高庄子村内的传统民居蕴含着丰富的传统建筑技术，既有宋元时期胶东建筑技术的传统渊源，又见证了近代以来与北京官式建筑技术的交流，体现了传统民居建建造的传统和活力。

招远市现任旅游局局长说，在招远，现在有三种“黄金”，一是地下埋藏的黄金，二是软黄金皮草，三是文化金矿。而挖不完的，是文化金矿。不光是辛庄古村落，深入这座挖不完的“文化金矿”，深度挖掘招远独特的、具有稀缺性的、尚未被开发的潜在的旅游资源，进而抓紧保护、开发，直至包装做成招远乃至“好客山东”独特的、具有稀缺性的意义的旅游景点和产品，是促进招远和烟台的经济发展的一个亟待关注的亮点。

【潜力分析】

高家庄子古村落是招远辛庄海滨旅游度假区不同于胶东半岛其它海滨旅游区的重要特色,且这些村落位于胶东半岛黄金海岸旅游带上,既与招远的黄金、罗山旅游相得益彰,又串连丰富了目前的半岛地区以海岛沙滩、近代城市、风景名胜、温泉为主的旅游内容,发展潜力极大。

(三) SWOT 分析

1、优势分析

① 资源优势:

高家庄子,为西汉末年高姓徙居之处,以姓氏取名,至今已有两千多年历史。高家庄子村内保存至今的清代中晚期以来至民国年间的传统民居院落,数量众多,庙宇、祠堂、圩墙等各类型公共建筑也有保存,使历史建筑保存规模最大,类型较为齐全的山东古村落之一。

② 经济优势:

高家庄子位于山东烟台西北部 以金都闻名于世的招远,濒临渤海。同时位于环渤海经济区、山东半岛蓝色经济区、黄河三角洲高效生态经济区和胶东半岛高端产业聚集区和烟台北部产业经济带内。依托其丰富的矿产资源,经济发展迅猛,人民生活水平提高,旅游业也迅速发展开来。

③ 市场优势

以金都闻名于世的招远,旅游品牌日渐响亮。其实,除自然风光游和深度挖掘景区资源、民俗文化、民俗风情游之外,尚有许多不为人所知的潜在旅游资源亟待挖掘,正如高家庄子这个隐藏了百余年、堪称胶东地区乃至山东省不可多得的古村落。

④ 交通优势

高家庄子位于招远北部。招远市交通四通八达,周边不到 150 公里内有大小港口、机场各三座,便捷的沟通了与世界各国的联系。招远的陆地运输也极为发达,交通干线星罗棋布,环渤海湾的烟威高速穿境而过,济青高速、潍莱高速和同三高速都可通过省干线在 30 分钟内到达,地理位置较优越。

2、劣势分析

① 缺少高水平规划,旅游规划亟待规范

由于高家庄子的旅游业还处于自发阶段,也没有高水平的旅游规划,因此,旅游全新资源整合,旅游形象的提炼与塑造,旅游市场的开拓与营销还没完全开展,资源垄断性与特色优势尚未发挥。旅游产品未成形,旅游文化打造不够,对文化的内涵挖掘也不够充分。

② 民俗文化旅游开发管理人才匮乏,开发程度较低

高家庄子旅游管理人才匮乏，接待能力弱。负责管理景区的机构并未完善，所以对景区的规划与开发不够深入。

3、机遇

2002年，新出台的《文物保护法》中明确提出历史文化村镇的概念，并以法的形式确认了名镇（名村）在我国遗产保护体系中的地位。这是我国历史上第一次以国家强制力来保护。

古村、古镇开发较早的是江苏省，其著名的是周庄、同里、甪直等三个古镇开发后，在市场上引起了强烈的反响，吸引了大量的国内外游客，成为区域性旅游的热点。之后，许多古村古镇相继得到开发规划，并取得了显著成果。古村古镇的开发，也带动了一些小城旅游的升温。高家庄子的规划与开发，势必会拉动周边区域经济的发展。

4、挑战

① 同类旅游景区的相互竞争

古村落旅游是近年来旅游产品开发的重要热点，同时国家对历史悠久、文化内涵丰富、传统风貌和地方民族特色保存完好的镇（村）的古村落保护力度也不断加大，但在旅游开发中同样面临挑战，不仅来自国内同类旅游产品，还有同样类似的古村落的竞争。为了在竞争中取得优势，高家庄子的规划与开发，应该充分结合当地特色，使旅游产品具有独特性。

② 协调处理文物保护与旅游开发关系的挑战

从某种程度上说，纯粹商业性的旅游开发与文物保护是根本对立的，因此，在高家庄子的旅游规划中，协调文化保护与旅游开发关系的问题是必须要面对的。

三、旅游项目规划

围绕旅游的吃住行游购娱六大要素为中心进行旅游产品设计。

对于美食的诱惑相信很多人都无法拒绝，不然怎么会存在这么多的吃货呢？所以只要这里的美食做得别具风格就能吸引游客前来品尝。吃的来源主要有两方面：一方面，就是农家乐；另一方面，就是开发一条仿古美食街。

农家乐就以村民自给自足种植的健康蔬菜为原材料，做出属于当地风味的菜肴，物美价廉，保证让游客吃得健康安心。

对于美食街开发的想法主要是考虑到古村落内部结构紧密，道路比较窄，不方便大量游客涌入，但是通往古村落的东边那条主干道非常宽敞，所以何不利用这个资源呢？美食街在城市的街巷也有，所以开发一条具有鲜明特征的美食街才是吸引游客的关键。

古村落的历史文化建筑大多以明清两代的风格为主，所以美食街的开发也应开发成明清时候的风格，这样就会形成一条主干道左边是古村落建筑，右边则是仿古商家小贩的店铺，让游客一踏入这条道路，就感觉是穿越到了明清年代，不用看古装电视剧，也能亲身体会一回这古代熙熙攘攘的街道。除了修建一些仿古小店面，还需要在古村落东门入口的对面位置修建一家二层的客栈（泰丰客栈）。这家客栈的主要功能就是提供中高档的住宿和饮食。需要注意的是，仿古美食街除了建筑是明清风格以外，各家店铺的设施设备，人员的衣着，话语也应体现明清特色，这样才能呈现出完整的古代风貌。一条仿古街道若建成，其自身就能起到很好的宣传效果。

研究古村落旅游的住宿接待问题的目的：

① 提高游客的满意度。古村落旅游属于体验旅游游客在古村落的饮食、住宿是重要的体验内容之一提升古村落的住宿接待水平将在很大程度上提高游客的满意度。

② 提高古村落旅游的经济效益。优质的住宿接待条件将吸引更多的旅游者来消费。

③ 保护古村落资源。目前我国绝大部分古村落旅游者的吃住基本都在各户村民家里许多村民为了片面追求经济效益往往拆、改古民居而破坏了古村落古香古色的整体氛围。古村落旅的住宿接待如果没有一个合理的模式或标准的话将会在很大程度上成为限制古村落旅游可持续发展的一个瓶颈。

2) 现在许多古村落景区住宿接待存在的问题：

1. 基础设施较为简陋，游客满意度低。
2. 村落古建筑逐渐被破坏，亟待采取保护措施。
3. 村民自主经营，协调合作能力较差
4. 村委会碍于与村民的关系，对住宿接待业务的管理松散。
5. 村民获利不均，部分村民态度消极，影响全村整体发展。

3) 住宿开发方式方法

a. 引资投建中高档型酒店

引资投建可以减少古村落开发费用，中高档型酒店主要为中高层次的游客提供，服务设施比较完善高档。就是在吃这方面提到过的酒楼。

b. 建立特色小型客栈

在景区很多人都想体验客栈的悠闲生活，客栈主要为中档游客及追求情趣的游客提供。

c. 将一小部分古建筑开发为民宿，游客入住古村落居民家中

古村落主要建筑为明清时遗留下来的较为完整的建筑群，开发民宿为一些想体验明清时

代生活的游客提供。

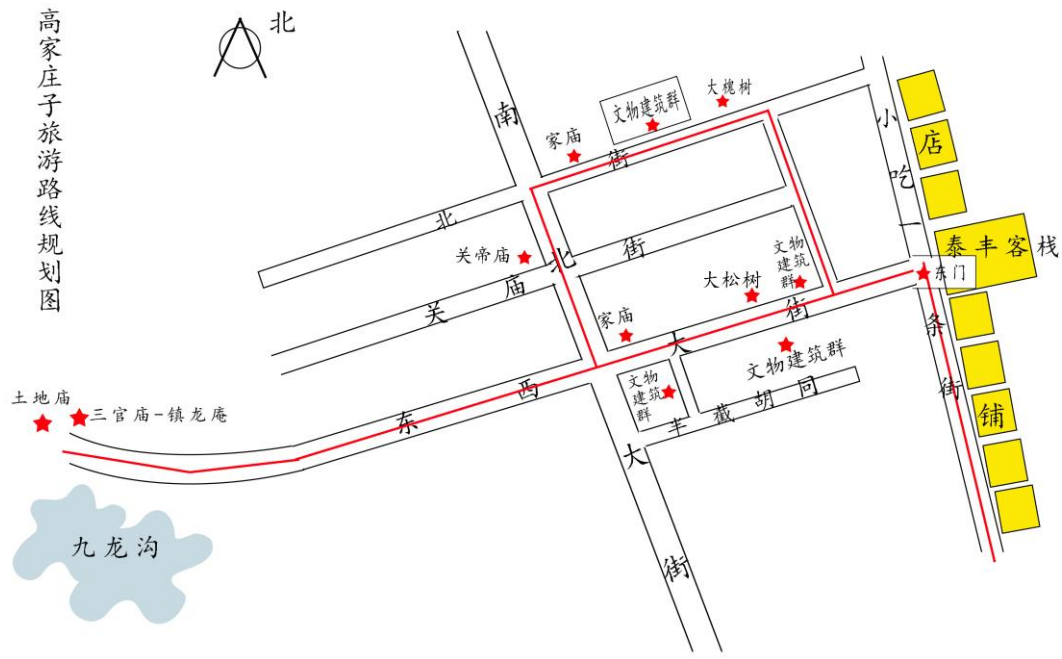
d.修建仿古接待村。

为了更好的保持古村落建筑的完整性，在只开发一部分民宿的基础上修建仿古接待村，即可保持原古建筑的完整性，又可以让游客体验到明清时代的生活。

高家庄子北距海边 2 公里，东距辛庄镇政府驻地 1 公里，东南距招远市中心城区约 22 公里； 206 国道（烟潍公路）、德龙烟铁路（设有辛庄站，距村约 500 米）横贯村南侧，附近有荣乌高速公路出入口，与北京、济南、青岛、烟台、大连、潍坊等大中城市交通往来便利，距青岛、烟台国际机场交通时间均不超过 1.5 小时，海陆空交通发达，这些都为游客的到来提供了便利的条件。



游览路线，主要游览几个集中、重要的景点，具体看下图：



旅游购物是旅游活动的重要内容之一。随着现代旅游经济的发展，各种旅游工艺品、纪念品、日用消费品的生产和销售正在不断发展，形成了商业、轻工、旅游相结合的产销系统和大量的网点，不仅促进了旅游经济的发展，也相应带动了民族手工业、地方土特产品等的发展，促进了地方社会经济的繁荣。从更广泛的角度看，旅游产业还应包括旅游教育培训部门、旅游研究和设计规划部门等。针对高家庄子自身所具有的民俗、文艺及自然资源等，开发出相应旅游相应的了旅游产品供游客购买。

在饮食方面，高家庄经营鲁菜的老字号最有名的是济南泰丰楼、青岛汇雅楼，另在京城为厨的众多，最有名的是皇家御厨王聿林。小吃一条街的开通以及泰丰客栈一些清朝时期的宫廷菜以及经典鲁菜的推出为游客在饮食方面的选购提供了选择。

在住宿方面，游客可选择客栈、饭店或农家居住。

还原“三义广绸缎庄”，店内提供一些清朝时期的民间服装以供游客租赁。游客可以穿着服装在小吃一条街购买食物、在客栈饮食、在私塾听书与学习书法，体验浓厚的古典氛围。

自古以来高家庄子村民就非常重视文化教育。清代村中有私塾多处，教私塾的先后有徐其芹、徐书芳、徐庭芳、王洪钧等。在书法方面，高家庄子村学习书法蔚然成风，可谓人才荟萃。其中，王芳运、王永江父子为山东省知名书画家，徐言醒是全国硬笔书法协会的会员，徐荣玉、徐本立等在当地也小有名气。在此，可以以原有建筑的基础上针对需要大面积加以改造修建的古宅改造成小私塾，在里面可开展说书活动、书法活动。游客可以选择免费听书，

也可选择自己上台他人讲述。游客可付小额金钱让书法家可以以课堂的形式为其提供书法指导；游客也可选择所写的内容让书法家书写，书法字画以出售的形式卖给喜好书法的游客。

在民间艺术方面，编织、面塑等工艺也有一定的传承。因此，可以制作一些编织品和面塑以及剪纸等手工艺品供游客消费。

面对高家庄子丰富的海洋资源，可以开展沿海旅游活动。游客可以购“海上捕鱼”这一活动，与渔夫一起进海捕鱼，体验渔家生活。同时提供一些海洋手工艺品如海螺、贝壳做的风铃、手镯等供游客购买。

戏曲文化

招远市高家庄子传统的娱乐节目有扭秧歌、踩高跷、跑旱船和演小戏等活动，这对于旅游者来说是很稀奇的。绝大多数人对于踩高跷和跑旱船只看过而并没有亲自上场参加过，所以高家庄子的旅游观光项目中可以让游客们亲自参与踩高跷、划旱船、扭秧歌项目。

书画艺术

高家庄子书画大家迭出，有喜欢的游客可以参与与书画大家的交流。一是可以对感兴趣的书画进行购买，而是可以学习一下当地书画大家的高超技艺。

手工艺术

高家庄子的手工艺术很发达，游客在参观之余，可以学习一下编织、剪纸、面塑等手工艺术。

烹饪技术

高家庄子有很多鲁菜经营的老字号，游客可以在参观之余学习鲁菜的制作，也是吸引游客的好方法。

街道的应用

鉴于招远高家庄子街道错综复杂，使得街道成为一个很好的旅游资源。很多人都在电视或者电脑上看过抗日战争时期或者解放战争时期的巷战，而且现在的真人CS十分流行，但是真人CS只是在丛林或者废弃的建筑里，并没有进入到古村落的街道中。高家庄子的街道十分适合打巷战，可以和高家庄子政府等单位联合开发这类项目。让游客穿着战争时期的服装，带着战争时期的武器去打一打巷战。

说书艺术

现如今说书艺术已经十分少见，大家平常见得最多的就是天津快板和山东快书了，对于说书艺术也是了解甚少。高家庄子可以将说书作为一种资源来吸引、娱乐旅游者。一方面用说书艺术吸引游客，使之对古村落充满好奇与兴趣；另一方面又可以促进说书艺术的继承

发展与传播。

四、投资分析

招远高家庄子古村落的资金投入主要包括三方面：新建、修缮和营销。

新建投入包括：基础设施（排污设施、水电设施、照明设施、公共接待设施等）、饭店、客栈、仿古美食街、娱乐设施和购物设施的建设。修缮投入则大部分投入到对古建筑的保护和改造等方面。营销投入则包括前期的广告宣传以及媒体费用。

（一）项目投资、资金筹措和用款计划

（1）**项目资金及资金来源：**项目总投资为 3000 万元，其中固定资产计划投资 2500 万元，流动资金 500 万元。

（2）**资金筹措方案：**申请政府补助 1500 万元，项目单位自筹 1000 万元，村民投资 500 万元。

（3）**用款计划：**项目建设期是一年半。

（4）**财务分析：**项目建设资金实行专户管理，专款专用，所有项目假设资金均进入专户，严格项目费用核算和支出，禁止将资金用于工程范围外建设项目。

主要经济技术指标表（参考值）

序号	项目名称	单位	数据及指标	备注
1	项目建设用地	平方米	666	主要是村里住宅用地，特殊情况下会占用耕地
2	绿化率	%	30	主要用于绿化和景观带打造
3	工程建设期	年	1.5	
4	项目总投资	万元	3000	
4.1	固定资产投资	万元	2500	
4.2	流动资产投资	万元	500	为铺底流动资金
5	年营业收入	万元	450	为平均数
6	销售税金及附加	万元	100.81	为平均数
7	年均利润	万元	280	为平均数

8	投资利润率	%	23.01	为平均数
9	投资收益率	%	24.56	为平均数
10	财务内部收益率 (IRR)	%	17.65	_____
11	税后财务净现值 (NPV)	万元	883.58	折现率 i=8%
12	投资回收期	年	8	含建设期一年半
13	盈亏平衡点	%	33.87	_____

(二) 投资估算依据及编制说明

(1) 工程费用

工程费用合计 2600 万元，主要包括古建筑的恢复仿建和基础设施的建设等方面。

(2) 工程建设其他费用

本项目工程建设其他费用估算为 400 万元，包括建设单位管理费、工程勘察设计费、工程监理费、工程招标代理费、施工图审查费、工程保险费、项目开办费、其他行政规费（如城市基础设施建设费）、预备费等。

各项费用估算依据分别是：

- 1) 建设单位管理费：依据财政部《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》（财建[2002]394 号）文件规定计算。
- 2) 工程勘察设计费：依据国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格字[2002]10 号）、《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本）文件规定计算。
- 3) 工程监理费：依据国家发改委《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）文件规定计算。
- 4) 工程招标代理费：依据原国家计委《关于〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980 号）文件规定计算。
- 5) 施工图审查费：依据建设部《房屋建筑和市政基础设施施工图设计文件审查管理办法》（建设部令第 134 号）文件规定计算。

(3) 流动资金

依据本项目的特点，按照扩大指标估算法，流动资金为 500 万元。

（三）经济效益评价

基础数据及参数选取

（1） 取费标准

修理费按固定资产的原值的 2% 计算，营业费用按营业收入的 3% 计算，管理费用按营业收入 5%。

（2） 折旧与摊销

固定资产的折旧年限分别是：房屋建筑物是 30 年，机械设备是 15 年，残值率为 5%。折旧方法为直线法，固定资产及其他费用折旧年限为 5 年；无形资产按 30 年进行摊销、其他资产按 5 年进行摊销。

（3） 税率

项目收入类型较多，在税金计算上采取简化措施，项目营业收入计算 5% 的营业税，城乡维护建设税税率按 7% 计算，教育附加费用按 5% 计算，企业所得税按 25% 计算。

（4） 基准收益率

参考行业标准并结合本项目的实际情况，本项目的基准收益率按 8% 计算。

（5） 计算期

本项目设定计算期为 15 年，其中建设期 18 个月。

（6） 生产负荷

参照旅游市场预测，风景名胜区游客集散中心建成后第一年预计招远高家庄子村总人次为 50 万人次，以后每年按 5% 的增长率递增。

五、营销、促销策略

高家庄子古村落的营销、促销策略可分为三个阶段：建设前和建设前、开始营业以及成熟营业阶段：

（一）建设前和建设前

主要通过广告（电影、电视、名人）、宣传片、效果图来吸引游客的注意力，树立良好的原生态形象和次生态形象，引发旅游的欲望。还可以通过微博、微信、朋友圈等新兴的网络渠道扩大知名度和影响范围。

（二）开始营业

在前一阶段的基础上已经使高家庄子具有一定的知名度和影响范围，这一阶段更重要的是产品的营销组合策略，包括产品策略、价格策略、营销渠道策略和促销策略，其中产品目

标市场的选择、市场的细分以及市场的定位都很重要，这些工作是营销工作顺利成功进行的前提和必要条件。在这些基础上使游客对景区保持较好的复合形象，使前几批游客对景区有不错的第一印象，从而为景区做宣传。

（三）成熟营业

这一阶段主要是维持之前营销工作所带来的观光游览率，减小前期的宣传营销力度，广告更多以提醒性广告为主，同时维持之前景区的良好形象，把更多地注意力放在产品特色的创新上，进行品牌营销。

六、结语

这个规划从五个方面对高家庄子古村落的开发做了较为详尽的描述，在某些地方由于资料和数据不足，以及知识能力有限而不够具体全面，也由于缺乏实践经验，有些地方可能理论和实际相差甚远，但都是整个小组的成员尽自己最大的努力完成的，希望对高家庄子的实际规划有所裨益。