



# 招远大涝洼古村落旅游 市场分析与产品设计

**小组成员：**白海凤 高海洋 纪欢丛

王祥一 徐婷婷 张 娜 张瑞雪 曾丽金 李洁如

**指导教师：**李凡

2014 年 11 月 20 日

# 目录

一、资源调查.....	1
(一) 大滂洼概况.....	1
(二) 旅游资源.....	1
二、旅游市场分析以及营销策略.....	5
(一)大滂洼旅游现状.....	5
(二) 市场需要分析.....	5
(三) 目标市场.....	6
(四) 营销宣传工作.....	6
三、规划项目与产品设计.....	7
(一) 规划项目.....	7
(二) 产品设计.....	7
四、大滂洼村投资与融资分析.....	9
(一) 投资.....	9
(二) 融资.....	10
五、总结.....	10
六、附图.....	11

# 一、资源调查

## （一）大涝洼概况

辛庄镇大涝洼村，又称“小北京”，位于辛庄镇政府驻地西 3.5 公里处，全村总面积 1.2 平方公里，75 户，450 人，村庄占地面积 300 亩，耕地面积 1300 亩，北与小涝洼相邻，距渤海海岸不足 5 公里，206 国道、德龙烟铁路横贯村北，紧靠荣-乌高速，水陆交通十分便利，这里气候适宜，四季分明。这是一个曾经辉煌富庶，历史文化积淀深厚的老村，建于明朝、兴于清朝、盛于民国、至今保存基本完好的胶东古村落。据李氏宗谱记载，明洪武 2 年（1369）李安、李厚兄弟二人由四川金堂县徙迁此地安村取名涝洼村，明成化年间改称大涝洼，建村距今已有 640 多年的历史了。随着时代的变迁，李氏兄弟的后人历经六个多世纪的生息繁衍已经到了二十一代，如今这个村子依旧全是李氏的后人。大涝洼村自乾隆年间就有在京城经商的传统，这种传统延续到解放初期，村里有“不出去闯荡 3 年，不结婚”的习俗，170 多年中，几乎所有的年轻人都要外出闯荡一番。因此，大涝洼村出现了很多著名商人。现在村民 175 户，450 人口人，主要以农业、果业为主，人均收入 8000 元。

“大涝洼”，顾名思义，为多水之地，实际上大涝洼也得名于此。明洪武年间，李安、李厚兄弟二人由四川成都府金堂县迁此定居，因处于诸流河下游易涝洼地，故名“涝洼”，后改称大涝洼。而今日的大涝洼已不见河流的踪迹，取而代之的是错落的良田和排列整齐的村舍。刚进大涝洼村口，就看到横亘于眼前的货运铁路，这条铁路的修建结束了招远没有铁路的历史。

## （二）旅游资源

### 1、清朝时期的古建筑

大涝洼四条宽阔平坦的大街，组成了一个 E 字型，道路两侧坐落着的 21 栋清代、16 栋民国前期的古民居，至今保护完好。清代古建筑大多始建于乾隆年间。

这些古老的房子在两边硬山也安置了房梁，在墙体里面，房梁下边埋设有顶梁柱，架起房梁用椽子、檩条相互固定，形成了一个整体的结构，即使遇到灾难，墙体倒塌，房梁框架还会挺立在半空中，做到了墙倒房不倒。有的房子在前檐伸出墙外的方梁上，安放有形似如

意的斗拱，这种斗拱被称作平身斗拱。它是由斗、升、拱、翘、昂组成了一个支托构件，是框架结构，卯榫组合。它固定在方梁的上面，托着檩挑着椽，重重叠叠构筑起来一个外探的大房檐。还有的房子由四根檐柱支撑探出了一个宽大的屋檐，形成了一个宽阔的走廊。这些老房子的房檐是采用木头和木板铺成的，有些房子的屋笆还是用荆条编制的，即结实又耐用。外面的大门也是风格各异，有的门框安放着半米多高的石门枕，门楼上还装饰着精美的砖木雕件。一些厢房外面的窗户，是用青砖垒成的窗框和竖立的窗格，看起来古典简约，韵味十足很有时代特色，外墙上面还嵌着栓牲口的石墩。这种房子有一个明显的特点，房子的屋檐用石灰摸出一节白色墙体，房子后面建有夹墙。这些古老的建筑，虽然历经几百年的风雨侵蚀，如今还是巍然屹立、雄姿不减当年，基本上还保持着原来的风貌，而且还在继续履行着它的使命。

村中的两个胡同内，有三个过间（阁楼）把两面的房子连成一体，形成了一个风雨楼，风雨楼下即能避风又能遮雨，夏天的时候经常有人坐在那里喝茶纳凉、谈古论今。

村里还有 11 座宽阔的大门楼，是由几块木板拼装起来的大门，它拆卸自如车马进出方便，这样类型的房子，多数是大院子，有的是大院和住宅连在一起，还有的是大院里面套着住宅。现今这种房子还保留着 3 处。

四合院 是大涝洼村的一个特色，它占有很高的比重。自清到民国时期，村里共建有 20 多套四合院。这种京式风格的房子基本布局是，正屋四至五间，南屋五间，东西厢房，中间形成一个长方形的天井。民国时期随着交通运输、建筑材料和其它方面的发展，房子选材标准更高，建筑质量更好，做工也更细，还用上了东北松木，墙体也采用了大方块石，并进行了精细的加工，其细密程度令人咂舌，有的石块手摸上去，感觉不到丝毫的粗糙。每页瓦都要经过精挑细选反复较对，砖也进行细致打磨。随着审美观和建造工艺的逐步提高，新建的房子又增加了新式的花格门窗，使用雕刻着吉祥文字、花、鸟、鱼、虫、山水、动物的砖、石、木雕、彩绘。在最引人注目的门楼上，装饰着精湛的门饰，上面用浮雕、镂雕、石雕、砖刻雕琢出各式各样精致的图案。看到这些精致华丽、古朴细密的饰品，就会感到心旷神怡。

大涝洼村的建筑民国时期达到了历史的巅峰，这是一个不可逾越的巅峰。如今村里保持原貌的老房子还有 20 余套，虽然有一些也发生了改变，但基本上还是以前的风格。

## 2、名人故居

### （1）天津绸缎庄老板李锡栋故居

东大街的东侧，在一个高台基上面坐落着一座雄壮气魄的四合院，大块青花石的上方，重重叠叠的青砖规则地排列着，灰蓝色的嵌缝进而突显了它的立体感。屋顶上青色的鱼鳞瓦片片叠压，陇陇行行井然有序，一个个滴水整齐划一，突起的屋脊挺拔大气。青砖叠压外探的屋檐层次分明，令人叹为观止。高大的门楼飞檐翘角、华贵秀丽，砖雕、木雕、彩绘让人赏心悦目。四级台阶预示着四平八稳，步步登高。门楼前，东西两侧各摆放着一竖一卧四块大上

马石，显现着大家的气派。如今这座房子虽然局部已经拆毁，整体结构也发生了很大的改变，但它气魄依旧，壮观依然。

## （2）李奎圻故居

民国初期建造，是北大街上一座四合院，以细致而闻名，一种不知出自何地的白色花岗岩，被凿的平整细密，手摸上去感觉不到任何的粗糙，石块之间的缝隙小于铜板，青砖也打磨的精细，砖雕图案精美。

## （3）上海“同兴楼”老板李智纯故居

建于 1932 年，把地理和自然环境有机的融合到了一起，房子建的坚固实用、别具特色，是一处中西结合的建筑群。这是大涝洼村首座经过专业规划设计并且使用钢筋、水泥、铁门的建筑，这些材料是特意从青岛运回来的。此处造型新异别致的房子建设在南大街东端的南侧，主体的结构是一排十间的房子，房子中央是一座高高突起的大门楼，这个门楼雕梁画栋，精致瑰丽。打开两扇漆黑的大门，映入眼帘的是一座造型新颖，工艺精湛的照壁，白色的影壁上描写着黑色的“福”字。大门里面是一个别具风格的过间，过间前面一条十多米长的水泥过道，过道东西两边是两个院子。靠近照壁处，两座繁复华丽、风格相同的门楼，一东一西相互对应。照壁与门楼之间的有机搭配恰到好处，它们相互衬映显得更是精美绝伦让人目瞪口呆。

西边的院子是住宅，北屋是五间正房，两侧是修有阶梯的钢筋水泥平房，其中一座平房上面还有一个小堡垒，四周留有方孔。南屋分上下两层，下层巧妙地利用了自然环境。东边的院子是客房。同样是水泥硬化的地面，周边栽着花草树木，显得清静幽雅又感觉新潮时尚。院子东面是一排水泥平房，平房下面有一眼很大的水井，这个水井有两个取水口，其中一个在平房内这是方便自己家打水用的，另一个在东墙外，这个是供村民打水的井口，一块又大又厚的石板上凿着一个圆圆的井口，为预防有人投毒还制作了井盖，他家因此被称为“井上”。北屋客房是仿古花格门窗，东山墙上有一个大窗户，从这里即能看到村外的景致，还让客厅显得敞亮，客厅里面摆设着奢华的红木家具，有镶嵌着白亮贝壳的圆桌，有高贵的红木桌椅，还有漂亮的屏风，墙面上挂的名人字画，更让客厅显得高雅别致，韵味十足，具有豪门风范。

## （4）李振川故居

1943 年修建一座中西合璧的客房，外门是西式圆拱造型的门楼，拱门上面的方砖雕刻着“东来紫气”四个字，水泥铺设着院子。五间正厅，花雕门窗，方砖地面，陈设豪华讲究，摆放着一色的红木家具，黑色的紫檀方桌，明式的太师椅子，墙上挂着名人字画，显得书香十足。客厅两面是供客人休息的卧室，古色古香的硬木花格门更是精美绝伦。东西两座水泥平房，里面设有厨房和餐厅等。

## 3、李氏祠堂

《李氏宗谱》“重修祠堂记”记载：“十二世李点春、李华春痛奉先人居无定所，倡率阖族敛银，于清道光年间修建了李氏祠堂。咸丰 11 年（1861 年），捻军至，火焚祠堂；同治 6 年（1867），十三世李喜清又率族重建”。

祠堂的方鼎以及供奉先祖的银、铜、铁礼器又在大炼钢铁时期被损毁溶化。除族谱外，祠堂内李氏后人的书画墨宝文革中又惨遭毁坏。但这座历经动荡战乱，屡遭灾难的祠堂，几经修缮保护，至今仍然保持着原始的风貌，依然供奉着李氏先人。每逢春节、元宵这里依旧是香火缭绕，祭祀先祖的李氏后人络绎不绝。

清律规定三品以下的官员及庶民祠堂不得超过三开间，台阶不过五级，无考中举人、进士和朝廷命官者，不准竖立旗杆，屋顶不得装饰兽像。大涝洼村村人才辈出，祠堂屋顶正脊两端安放脊兽，前后岔脊和门楼四边均安有四兽，即狮子、天马、狻猊（suanni）、獬豸（xiezhì）。祠堂门外筑着五级台阶，门楼东西两侧，各有一座人肩高的夹杆石，夹杆石上竖立着四丈多高的双斗子杉木旗杆，旗杆是由海边给大帆船竖桅杆的工匠竖立起来的，每根旗杆顶上还有一个黑色的圆陶瓷球，两面红色镶着黑边的锦缎大旗，分别绣着“本枝百世”和“千秋无替”，八个大字，旗的两侧是黄色的锦缎飘带，上面绣着“十四世李俊林、李俊杰敬献”。每当春节、元宵大旗升挂起来，随风飘扬，十分壮观（清末时期村里共有 6 根旗杆）。祠堂门外的一对石狮，这也是本族功名人物辈出的象征。

祠堂悬挂的李氏宗谱，是清光绪祭卯年由莱州著名画家毛先生所画。每至除夕、春节、元宵都要高悬北堂正厅奉祀，供李氏后人恭敬瞻仰祭拜。

以前每到正月初一上午都要举办团拜会，那些回家过年的外出人员，要在祠堂内举行祭拜先祖的仪式。

改革开放以后李氏祠堂再次进行了修缮，并聘请了中国美术家协会会员，烟台画院画家刘汉才先生为其内庭画了山水花鸟壁画，书写了堂内对联。祠堂正厅外的对联是十八世李希山刻制仿宋体印板，刻板有专人负责保管。祠堂也有专人负责供奉管理。

如今大涝洼村的“李氏祠堂”，依旧以它那独特的原始风貌，继续向人展示着李氏家族的辉煌历史，昭应着李氏子孙生生不息，百世千秋。

#### 4、传说故事

清末及民国时期，时局动荡不安，劫匪猖獗，村子屡遭骚扰，为防匪患，村子便将通向村外的小路全部封堵起来，几个大的路口，安上了大门，晚上由李寿丰和张吉祥二人携枪巡逻。那个时期家里有枪成了一种时尚，一些外出赚到钱的人回家的时候总是喜欢买支枪回来炫耀一下，当时村里各种枪的总数超过 40 支。抗战前李奎买了一支枪，晚饭后在村西大门外试枪，李寿丰接过崭新的枪，压上子弹向西北天空“呼”“呼”连射两枪。次日邻村小庄家饭馆掌柜的来到大涝洼村，讲述了这几天饭馆出现的一个怪现象，连续三四天几个从未见过面的人总是在他的饭馆吃饭，他们操着浓郁的掖县口音，他感觉到这几个人有些不正常，总是神神秘秘，窃窃私语，好像还说到大涝洼，具体说什么听不清楚。不知什么原因昨晚村

中传出两声枪响，他们听到后很快就走了。由此大涝洼村民猜测这几个人原本是想来村中抢劫的，恰巧遇到李奎试枪，这两声枪响把他们的计划全打乱了。抗战爆发以后八路军招远抗日队伍来大涝洼村收缴枪支，强制收缴了长短枪 20 余支，其中李智纯家冲锋枪 1 支。

## 二、旅游市场分析以及营销策略

要对大涝洼的旅游市场进行分析首先我们要看清楚大涝洼现有旅游资源的现状。

### (一)大涝洼旅游现状

#### 1、旅游产品过于单一，缺少包装

就目前的状况来看，大涝洼村主要是一些没有开发休整的古建筑，而且村里的基础设施也不是很好。产品过于粗糙，在细节上做的还不够好。

#### 2、项目平淡，缺少精品

现在很多景区都是看老房子，看祠堂，看庙宇。如果我们对大涝洼的开发也仅仅只是局限于它的老房子，那么我想这个旅游项目势必会在投入了资金后，由于没有出众夺人眼球的地方而泯然于众。

#### 3、游客对招远市的古建筑认知度比较低

由于旅游形象比较散乱，也没有强悍的视觉形象、风情形象历史文化形象，缺少鲜明的特色，所以外界大众对招远市的古建筑知之甚少。

#### 4、旅游地的认知

当地村民对旅游的发展理解不够深入，观念意识还没有跟上，最重要的是他们还没有看到旅游的发展能够给他们带来的利益，所以大部分的村民对古建筑的开发还是抱着漠然地态度，甚至有小部分村民担心自己的利益受到损失，拒绝对老房子进行征收和开发。

招远市政府虽然建立了专门的机构进行旅游的开发与发展，也配备了专门的有一定能力的旅游人才，但是在人力、财力、物力方面的投入还不够，造成了产业规划和项目建设明显滞后。

### (二) 市场需要分析

在分析完目前大涝洼村的现状以后，根据问题，有针对性地找出对策及方法。现在市场上太多同类产品，我们不能只满足与看老房子，进农庄吃农家菜这种低端产品。这种产品能够带来的效益太少了，而且没有任何的特点。我认为招远市政府应该在现有旅游资源的基础上，完善基础设施发展高端产品。

比如说可以把大涝洼村打造成小型度假山村，建设一些吃住行游购娱等方面的设施。尽量把这些项目做的更精致一下，采用复古风和山野风，当然也可以融入现代的风格以迎合游客的需要，像是乡村酒吧等，做到古典与现代的融合，也可以丰富夜间生活，避免了白天看庙晚上睡觉的情况。从生活用品到衣着服饰都可以沿用复古的方式，主要是按照清朝时大家族的生活方式进行。这样也可以弥补了淘金小镇的宋朝风格，以进行市场的细分。

在运作模式上可以采用目前国际上比较流行的分时度假的方式，把度假山村开发成以年月日为单位的分时度假产品，主要是根据客户的需要进行分类，这样可以缩短产品周期并降低价格。

分时度假山村的管理机构可以是开发商与招远市政府合作进行，也可以承包给专门的管理公司。

### （三）目标市场

大涝洼度假山村面向主要客户群应该是中高端的，目的是以康健、休闲、文化、体验民俗风情等的客户。

核心目标市场：以招远为中心向外放射的 300 公里的胶东半岛的烟台、青岛、威海、潍坊等地。

基本目标市场：以公路和铁路沿线的大型城市。如：济南、北京、天津等。

特色目标市场：500 公里以外的如大连、日本、韩国、台湾等

### （四）营销宣传工作

#### 1、一手软，一手硬

大涝洼在做好基础硬件工作的同时，还要做好宣传工作。酒香也怕巷子深，在烟台市周围新景点迅速发展的情况下，招远市如果不做好宣传工作，这无异于把市场和机会拱手让人。

#### 2、提高宣传的针对性

传统的宣传手段针对性不强，缺乏针对性。选准市场后，要利用新的宣传手段进行营销宣传。



## 三、规划项目与产品设计

### （一）规划项目

经过我们实地考察，以及收集资料进行深入探讨研究后，总结出辛庄古村落的开发可走三条路径，一是建设我市美丽乡村，展现地域特色的文化形态和品质，另一点是发展文化旅游，以此拓宽我市文化旅游产业内涵。第三点是推动旅游发展的可连续性，形成旅游区域，带动全方位的发展。

### （二）产品设计

具体来说，第一个方面，建设美丽乡村时，在原先农耕地的地方继续发展一部分玉米、小麦、花生等的农作物；因烟台地理位置得天独厚，可大力发展苹果、蜜桃、葡萄等果业，发展自给自足的自助采摘业务；绿化苗木是近几年以种植的冬青、观赏树木为主的新兴行业，可在远离本村古建筑群的地方适当种植，对于本村的绿化苗木，我们曾实地调查过本村发展的观赏性植物发展潜力巨大，很多观赏性植物跨省供应，并且近几年生态经济发展，对地球的保护愈加重要，观赏性植物对绿化环境有重要的作用。因此在不破坏与古村落的协调性的基础上可适当发展。这样发展的目标是最终要建设‘宜居、宜业、宜游’的美丽乡村，让老百姓真正受益。

第二个方面，辛庄大涝洼村古村落的开发，当务之急是将文化和旅游相结合，建筑、家私、藏品、古树、契约以及口耳相传的民俗、传说都留给后人足够的财富宝藏。都可以作为一项产品吸引对历史和传统文化感兴趣的专家学者及游客朋友们。

同时将原有的古村落围起来打造成旅游景区，可以在原村落的基础上取缔现有的现代建筑风格，在古村落整体修复改造的基础上，还原其原有的古朴特色，全力打造回归明清两朝的穿越之旅，村民生活古装化，还可以增加游客具有参与性的农耕活动。更是要进一步活化民俗，深入挖掘其背后蕴藏的许多历史文化、民俗人情、名人佚事。将古村落的开发融入到全市旅游大盘子中，规划形成融合古村落、黄金、粉丝等特色文化产品于一体的高品质文化旅游线路，才有可能成为具有旅游休闲功能的旅游景区。也可以像招远以前做宣传的方式一样，将这里作为影视剧基地推广出去，如在招远拍摄的《战火大金脉》一样吸引影视剧组及摄影、

书画爱好者前来取景采风，加大宣传力度。

第三个方面，把大涝洼村打造成小型度假山村，建设一些吃住行游购娱等方面的设施。采用复古风和山野风，当然也可以融入现代的风格以迎合游客的需要，像是乡村酒吧等，做到古典与现代的融合，也可以丰富夜间生活，避免了白天看庙晚上睡觉的情况。从生活用品到衣着服饰都可以沿用复古的方式，主要是按照清朝时大家族的生活方式进行。这样也可以弥补了淘金小镇的宋朝风格，以进行市场的细分。

第四个方面，按照‘一园、一区、三街两巷’的规划，以徐家庄为中心，辐射大涝洼村、高家庄子等古村落，全力开发招远古村落文化旅游小镇。在徐家庄西的淘金河打造成湿地公园，与古城落小镇“金街银巷”遥相辉映，建设集体验、购买、休闲于一体的多功能古街，融入招远较有地方特色的名吃，如绿豆粉丝、水盘芝麻糖，我们可以让游客在手工作坊中参与绿豆粉丝、水盘芝麻糖的制作，在体验中了解历史、传承文化。

**徐家庄：**以拜访徐氏宗祠故居为主线，粉丝文化以及植物大棚为副线打造三位一体的游客体验路线。游客可观摩徐氏遗留下来的明清时期的建筑以及感受当时文化遗迹，参观徐氏宗祠、徐天华故居、徐光嗣故居等。粉丝文化口号可以打出：龙口粉丝甲天下 福禄洪泰万古芳。让粉丝带动农业、生产业以及商业的发展，真正造福当地子孙。让游客即可以品尝到可口的粉丝，也能当场购买粉丝，还能了解与欣赏大略的制作工艺，增加互动性。最后可以结合庄里的植物大棚开展观赏各种植物活动，还能增加趣味性。

**大涝洼：**打造明清时期建筑文化观赏，先李汝宽故居→李杰林故居→李培业故居→李氏宗祠→李毓辉故居一条线发展。大涝洼村的李氏前人都是在老北京有赫赫名声的人物，为国家也作出了不错的功绩，还有很多后代都在北京落户了，这个应该可以大力征得国家的支持与挖掘，访名人故居之旅+寻根归来之旅，可以大做文章。

**高家庄：**可以打造古道牌坊一条街，从家庙（+大槐树）→关帝庙→家庙（+大松树）→三官庙—镇龙庵→土地庙。博弈坊、茶坊等，也可以打造古茶道牌坊等。

**孟格庄：**打造古书铺游览，大书铺、二书铺都很有历史参观价值，让游客可以了解当时图书藏书的历史，科举考第的历史，孟格庄前人如何读书藏书的历史，加上参观那时的瓷砖房，趣味性应该不减。

## 四、大滂洼村投资与融资分析

### (一) 投资

旅游投资具有高投入与持续回报的投入产出、旅游产业链整合与多产业整合、对环境的高度依赖、资本限制等的特征，因此要进行旅游投资分析，首先要做好对旅游地的资源分析、市场调查以及旅游项目的设计。前面我们已经对大滂洼村进行了一系列的资源分析及市场调查，并设计出了“发展农业、采摘、观赏性植物”、“文化、古建筑、影视基地”、“小型度假村”和“湿地公园”四个旅游产品，下面我将具体分析如何对大滂洼村的古村落旅游规划进行投资。

#### 流动资金的估算

参照同类项目在营业收入、经营成本（或总成本）、固定资产价值中流动资金占有率指标粗略估算流动资金需要量。如果已知拟建项目年营业收入、年经营成本（年总成本）、年固定资产价值，以及类似项目的相应资金率，就可以求出拟建项目的流动资金额。

用不同的资金率估算流动资金额的计算式为：

- (1) 流动资金额=年营业收入\*营养液资金率
  - (2) 流动资金额=年经营成本（总成本）\*经营成本（总成本）资金率
  - (3) 流动资金额=年经营成本\*年资金周转率
- （年资金周转率是项目单位年资金周转次数的倒数）

根据以上方法计算出大滂洼村的总投资额，进行融资。下面我们在该项投资收益进行评价，看看该旅游规划是否合理。

- 1、估算和分析财务数据
- 2、计算销售收入与编制分析财务报表
- 3、计算财务效益评价指标
- 4、进行不确定分析：敏感分析和盈亏平衡分析
- 5、提出财务评价结论：将计算的财务效益指标与国家先关基准值进行对比

#### 6、固定投资估算

子项目 费用	土建费用	设备购置 费	设备安装 费	其他基建 费	预备费	合计

项目一	$C_1$	$C_2$	$C_3$	$C_4$	$C_5$	
项目二	$C_6$	$C_7$	$C_8$	$C_9$	$C_{10}$	
项目三	$C_{11}$	$C_{12}$	$C_{13}$	$C_{14}$	$C_{15}$	
项目四	$C_{16}$	$C_{17}$	$C_{18}$	$C_{19}$	$C_{20}$	
总计						

7、如果未预见费用未列入表中，可根据以下数据计算：

$$C = (C_1 + C_2 + \dots + C_n) * (1 + M\%)$$

M---可预见费用系数； C---项目工程建设投资

## （二）融资

旅游融资是一个交错复杂的程序，根据前面我们对齐其进行的分析调查，可以通过以下几个渠道获得：

- 1、项目财政性拨款；
- 2、银行等信贷机构的信贷资金；
- 3、非银行机构的资金；
- 4、证券市场资金；
- 5、企业团体个人等的资金。

通过以上渠道，采用短期融资、长期融资、负债融资和资本融资相结合的方法进行融资。

## 五、总结

### 1、核心资源：

历史悠久氛围浓重的古村落，极具胶东特色的民俗风情、民间艺术、土特产、特色乡村美食。依山傍海的优美环境，附近现有旅游资源丰富如淘金小镇、温泉等。

### 2、项目类型：地市级旅游发展专项规划

### 3、形象口号：

金泉山海古村落，休闲度假慢生活

### 4、核心创意：

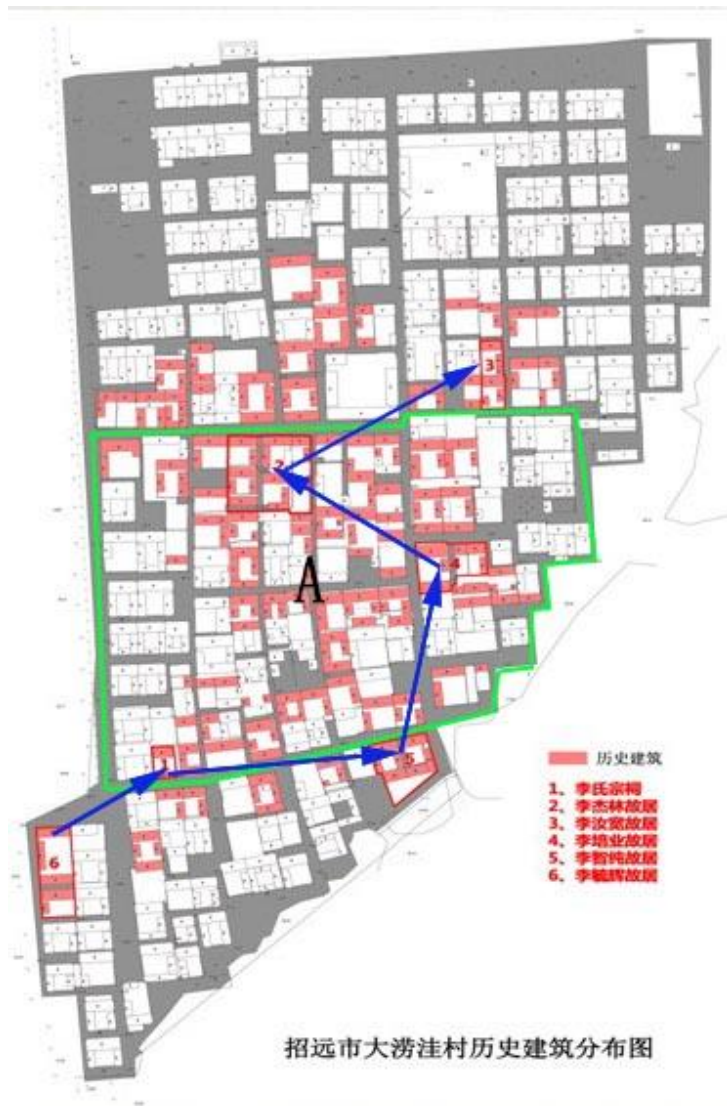
创新空间模式：‘一园、一区、三街两巷’

创新产品体系：复原古村落、民俗技艺体验馆、农家乐、渔家乐、观光采摘园、特色旅游线路、康体娱乐温泉体验馆、特色小吃街、文艺表演如戏曲艺术、影视表演、动漫表演等

创新运作模式：对旅游产品实行分模块独立运营。

## 六、附图

### 1 大涝洼村旅游线路规划



### 1、游览主线路:

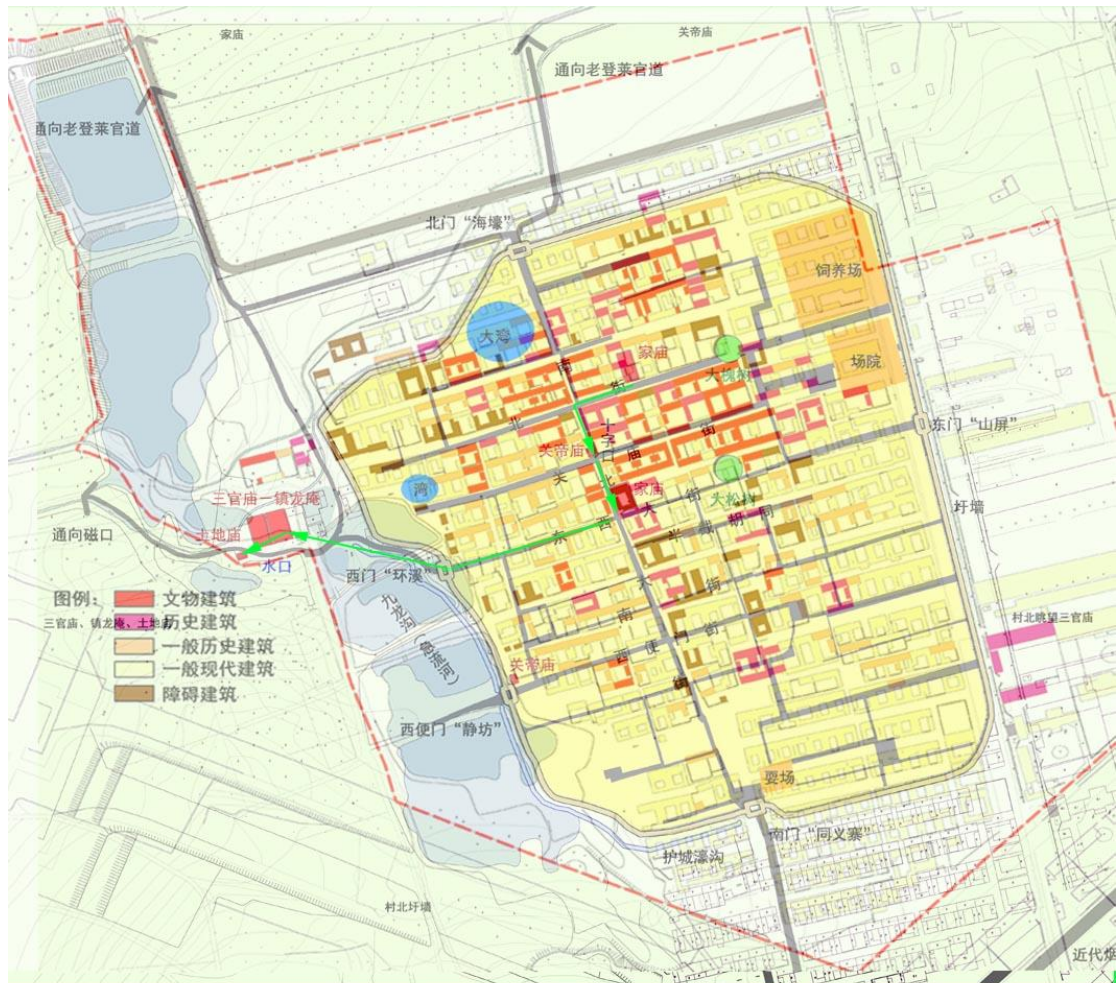
李毓辉故居→李氏宗祠→李智纯故居→李培业故居→李杰林故居→李汝宽故居

2、图示A区域发展为以本地区特色明清建筑为本，结合现在技术手段等“重现”的明清人民生活区。采用复古风，从生活用品到衣着服饰都可以沿用复古的方式，按照清朝时大家族的生活方式进行

3、A区以南（6所在区域）采用山野风可发展苹果、蜜桃、葡萄等果业，发展自助采摘业务及经济绿化苗木种植区。

4、A区域以北（3所在区域）采用现代风，融入现代的风格以迎合游客的需要，像是乡村酒吧等，做到古典与现代的融合，丰富夜间生活，避免了白天看庙晚上睡觉的情况。

## 2、高家庄旅游线路规划图



主要观光路线：古道牌坊一条街，  
 家庙（+大槐树）→关帝庙→家庙（+大松树）  
 →三官庙—镇龙庵→土地庙

### 3、孟格庄旅游线路规划



1、本地区主力打造古书铺游览路线，大书铺、二书铺都很有历史参观价值，让游客可以了解当时图书藏书的历史，科举考第的历史，孟格庄前人如何读书藏书的历史，加上参观那时的窑砖房，趣味性应该不减。

2、图示B区域，着力打造以古藏书及建筑为底、现代图书馆为标志的“书海城”不仅可以吸引游客参观，还可以为当地居民提供阅读便利。

3、图示A区域则打造成当地招远第一游乐城，充分体现“劳逸结合”思想，为人们提供休闲娱乐的好去处，改变当地旅游资源单一的缺点。

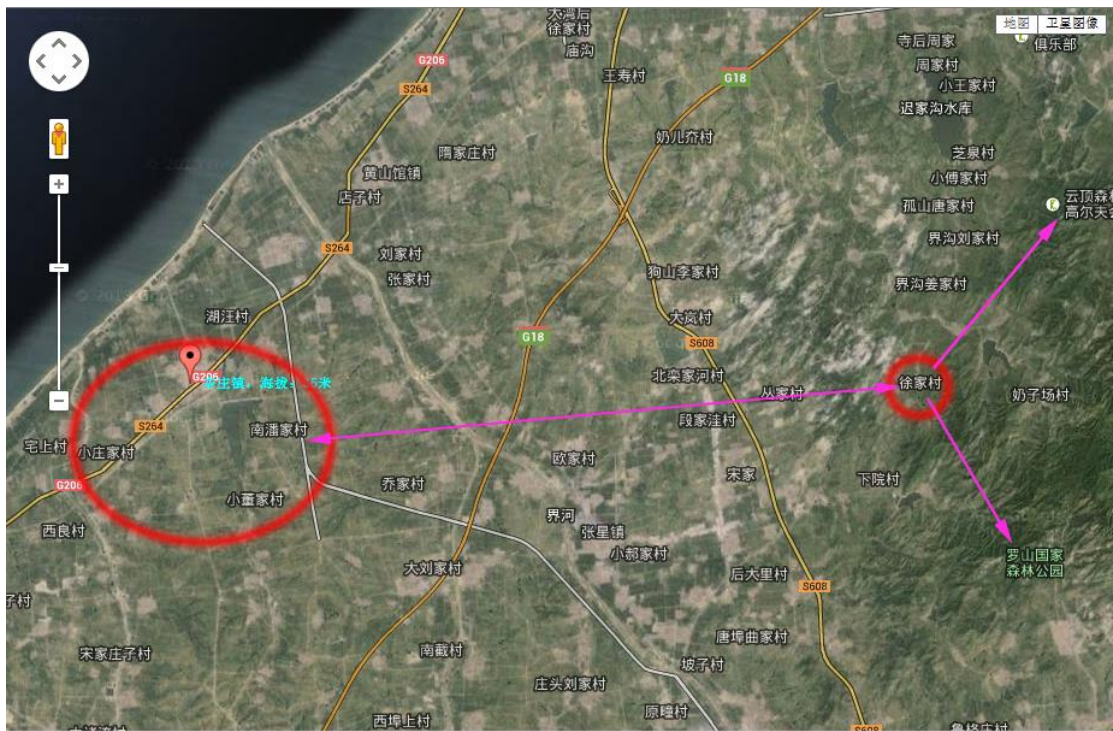
#### 4、徐家庄旅游线路规划





- 1、以拜访徐氏宗祠故居为主线，粉丝文化以及植物大棚为副线打造三位一体的游客体验路线。
- 2、图示A区域发展为绿豆粉丝等特产制作区。让游客即可以品尝到可口的粉丝，也能当场购买粉丝，还能了解与欣赏大略的制作工艺，增加互动性。
- 3、在徐家庄西的淘金河打造成湿地公园，与古城落小镇“金街银巷”遥相辉映，建设集体验、购买、休闲于一体的多功能古街。
- 4、还可以结合庄里的植物大棚开展观赏各种植物活动，还能增加趣味性。
- 5、因其东北、东南方向分别是云顶森林高尔夫会场和罗山国家森林公园，因此可以进行一些联合活动，弥补当地仅进行古镇旅游的单一性。

四村相对位置分布图



辛庄三村位置分布图



徐家庄位置

