



招远古村落大涝洼村 现状分析与旅游开发调查

小组成员：黄蓉 董晓琳 侯小转

蔡静 李伶俐 李玲玲

李先锋 王树健

指导教师：胡宇娜

时间： 2014 年 11 月 20 日

目录

一、背景分析.....	1
(一) 历史沿革.....	1
(二) 整体格局风貌.....	1
(三) 经济/文化/风俗	2
(四) 建筑文化特色.....	2
(五) 历史名人.....	3
二. SWOT 分析	4
(一) 优势.....	4
(二) 劣势.....	4
(三) 机会.....	4
(四) 威胁.....	5
三. 策划的目的.....	6
四. 规划原则.....	6
五. 大涝洼村旅游开发存在的问题.....	7
(一) 古村落保护的正確理念尚未形成.....	7
(二) 古村落保护与农村住房理念变迁的矛盾尚难调和	8
(三) 法律政策与古村落保护的现实需求尚难配套.....	8
(四) 古村落保护开发的保障机制尚未到位.....	9
六、加强大涝洼村的特色文化村建设的对策建议.....	9
(一) 制定规划政策, 加强村落保护	9
(二) 打造以古村落为主体的乡村休闲游.....	11
(三) 坚持地方特色, 改善人居环境.....	12
(四) 坚持适度开发, 发展农村经济.....	13
七. 大涝洼古村落规划开发过程中的利益相关者参与对策.....	16
(一) 采取政府主导, 多方参与古村落旅游公共管理机制	16
(二) 在规划开发中协调好大涝洼诸多的利益相关者关系的途径	17
(三) 协调好政府与当地居民的关系.....	18
(四) 协调大涝洼居民与投资开放商之间的关系.....	19
(五) 协调好外来旅游者与当地居民的关系.....	19
七. 客源市场分析.....	20
八. 承载力分析.....	20
九. 宣传推广.....	21
十. 策划的预算.....	21

招远市辛庄镇大涝洼村位于山东半岛北部的渤海湾畔，属暖温带季风区大陆性气候，年平均气温 11.5℃，年平均降雨量为 671.1 毫米，四季分明，气候宜人。全村总面积 1.2 平方公里，村庄占地 300 亩，耕地面积 1300 亩，系丘陵地貌。村庄距辛庄镇驻地 4 公里，距辛庄滨海旅游度假区 5 公里，德龙烟铁路和 206 国道横贯村北，水陆交通便利。全村共有居民 175 户，450 人，2012 年人均收入 1 万元。大涝洼村被誉为“小北京”，“文化村”，“商业村”。

一、背景分析

（一）历史沿革

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。至今村子全部是李姓。大涝洼北临浩瀚渤海，西靠秀丽诸流（蚕河），南藏丰盈金脉，东望崇山峻岭，实为一方风水宝地。

（二）整体格局风貌

大涝洼村位于渤海湾畔，距海边仅 3 公里。村北分别是 206 国道、德龙烟铁路招远站。村子主要道路是水泥路面，村西一条宽 6 米、长 1.5 公里的水泥路，穿越铁路直通 206 国道。整个村子地势东高西低，一条小河由东而下，围绕村子东部由村南向西入诸流河。村子整体布局是明清期遗留。村中三条宽畅整齐的大街，构筑起村子的整体框架，十多条长短不一的胡同相互交错，组成村子的交通网。街道两旁排列

着许多青瓦青砖的老房子。在这里能够看到清乾隆时期的古建筑，还有道光 and 光绪时期的老房子。

（三）经济/文化/风俗

1. 农业经济

村里主要经济来源是农业、果业、养殖业、绿化苗木。农作物以小麦、玉米、花生为主。果业栽培苹果、葡萄、蜜桃等。畜牧养殖主要有肉食鸡、蛋鸡、猪、羊、牛。绿化苗木是近几年新兴的行业，以冬青、观赏树木为主。

2. 文教卫生

明清时期村民就注重文化教育，办有私塾，大户人家还聘请先生在家教导孩子。建国以后村里走出数十名大中专学生，已有 7 名硕士、3 名博士。1958 年以来先后办起农民技术文化夜校、图书室、托儿所、科研队。直至今日，大涝洼村培育的大量的人才。

3. 民俗

以前大涝洼村每年正月初一上午，都要在祠堂举行团拜会，那些外出回家过年的人，要在祠堂举行祭祖典礼，这是一个庄严神圣的祭祀，也是村里最高规格的活动。

（四）建筑文化特色

1. 公共建筑

李氏祠堂

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，屡遭灾难的祠堂建筑，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。

2. 民居建筑

清朝时期特色民居

大多建于乾隆年间，现有 8 栋。这些房子两边山墙安置房梁，房梁下墙体里埋有顶梁柱，顶梁柱能够支撑起整座梁架，房梁按在顶梁柱上用椽子、檩条相互固定，形成了一个整体框架结构，即使遇到灾难，墙体倒塌，房梁框架还会挺立在半空中。

房檐采用木头和木板铺成，屋笆用荆条编制，即结实又耐用。正房后面建有夹墙，这种夹墙起到保护住户安全和家庭生活隐私的作用。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。大院门风格各异，有的门框前安放半米多高的石门枕，门楼上装饰着精美的砖木雕件。门大外墙上嵌着栓牲口的象鼻子。

建筑用料方面并不是很讲究，石头取自当地的石坑，规格有些杂乱，青砖、青瓦既大又粗糙。这些房子虽然历经风雨侵蚀，如今还是巍然屹立、雄姿不减当年，仍保持原来的风貌。这些建筑从房屋总体布局方式可以分为古老民居和四合院。

（五）历史名人

大涝洼村出了很多历史名人如 李培业，李纯，李洁，李圣清，李毓辉，李俊林，李杰林，李奎仁、奎义、奎礼、奎智、奎信五兄弟，

李俊英，李振川，李汝宽，李经泽，李克孝，李茂强等等。

二. SWOT 分析

（一）优势

大涝洼村庄距辛庄镇驻地4公里，距辛庄滨海旅游度假区5公里，德龙烟铁路和206国道横贯村北，水陆交通便利，四季分明，气候宜人，村里的文化氛围较浓厚。村中留存有明清时期的古建筑和四合院，保存相对较好，游客开发利用的价值。乡村旅游近年来在我国逐渐兴起，古村落以其独特的建筑风貌、重要的历史价值、深厚的文化积淀，以及特有的古韵氛围成为乡村旅游市场中的一朵奇葩。

（二）劣势

随着社会经济的快速发展，招远市以及部分地区实施的“迁村并点”对散布的村落实行“萎缩”管理，较多的古村落原住民陆续搬离，人去房空与留守老人成为现今古村落发展演变的一个显著特征。其中的缘由除了基础设施条件较差、缺乏现代化的生活设施、存在居住生活上的不便而搬迁，以及子女分户需另建新宅外，较多的原住民外迁，是在外地工作、经商，或外出务工、或移民经济发达地区，甚至海外。它现在处于空巢期，村里的居民大都在外，家中只留有老人和小孩以及妇女；经济发展缓慢，居民对保护当地旅游资源的意识相对较弱，对于古建筑产权及利益相关关系都不是是非清晰。

（三）机会

国家对于非文化遗产以及古村落保护都制订了相关的政策，这对于大滂洼村的旅游开发和规划实施提供了很好的保障；现在国家正在努力实现带薪休假，这对旅游发展来说是个很大的助推力。古村落旅游景观的新奇性、差异性、互补性方面都对港澳台旅游者具有很大的吸引力。特别是港澳台与大陆在民族、血缘、文化、经济、地缘等多重关系紧密相联，由于文化的同源性，港澳台旅游者在对中国古文化内涵的理解和赏析方面占有较大的优势，是古村落旅游客源市场的一个重要组成部分。日韩、欧美客源市场。它们为古村落旅游的主要海外客源市场。从近程市场来看，大多数来自与中国历史、文化有渊源关系、地理区域相邻的日本、韩国。文化的趋同性、古文化的神秘性使日韩旅游者对中国古村文化有着极大的兴趣，是一个潜力较大的市场。从远程市场来看，欧美旅游者对中国古香古色的古村落建筑、原汁原味的乡土文化、风情民俗非常感兴趣，他们慕名到一些特色鲜明的古村落去旅游，体验与他们本国完全不一样的乡村旅游经历。

（四）威胁

古村落命运与基层政府有直接关系，也由于自身财力有限（分税制后，县级财政普遍面临困境），往往心有余而力不足。同时旅游市场较热，竞争较激烈，周边的旅游村镇对大滂洼村的旅游构成了一定的威胁；现在已经有很多已经开发好的古村落出现如周庄是一个江南水乡，具有很大的吸引力，而大滂洼村属于待开发状态所以很难获得与其相当的客源市场。

三.策划的目的

古村落作为遗产旅游和乡村文化旅游的一个重要类型，它承载了太多的历史信息，具有一定的历史价值，文化价值，社会价值，艺术价值和科学研究价值，其开发利用具有独特性。寻求古村落遗产并实施保护与旅游开发的“双赢”之路，探索古村落可持续发展之路。发掘、保护、传承和利用好这些不可再生的历史文化遗产和潜在文化旅游资源，把古村落培育成为传统文化与现代文明有机结合的特色文化村。本文以山东省招远市辛庄镇大涝洼村为研究对象进行开发与保护，以当地文化和建筑为依托建立“文化村”“商业村”，重新打造“小北京”，大力发展大涝洼村的旅游业，使其成为招远市的支柱产业。

四.规划原则

(1) 保护性原则

开发时不能使古镇的商业化味道太浓厚，保持古镇文化原有的那种基调，在“修旧如旧，以存其真”的保护理念下，对其进行成片的保护性开发，以保存古镇原汁原味的建筑风貌，生活气息等，吸引游客来这里欣赏本真的建筑，追忆沧桑往事，品味百威历史生活。

(2) 参与性

不论是哪个历史城镇的发展，都离不开当地居民的参与，他们或是参与旅游基础设施的建设，如家庭旅馆；或是参与旅游商品出售；或是充当导游，为到访的游客服务。本村居民就生活在古镇中，他们是古镇的一部分，也是古镇旅游中不可缺少的角色。

（3）可持续发展原则

历史名镇就是人类历史遗产的一部分，它是祖先留给我们的财富，不仅当代人狂热于享受和感受它的“美”，我们的子孙后代同样拥有这样的权利。所以在历史城镇开发的过程中，要时刻保持可持续发展的理念，把这种珍贵的文化遗产世世代代的传承下来。

（4）体验性原则

人们在参观大滂洼的时候，置身于当地居民生活的环境中，体验当地居民的生活，感受古村落的氛围，也受到当地居民生活习惯的影响，这同时也满足了游客的情感心理需求。

五. 大滂洼村旅游开发存在的问题

（一）古村落保护的正确理念尚未形成

从理论上说，对保护开发古村落的重要性大家似乎都很清楚。但从实际看，大部分人对古村落文化遗产的历史、艺术价值和不可再生性还知之甚少，除了为数不多的古建筑被列为各级文物保护单位，得到一定保护外，大多是“散落乡间无人识”，处于自生自灭的状态。调查中我发现，村民们对于我们的参观访问十分不欢迎，甚至不让我们进院子参观，态度十分坚决。有村民向我们反映，本村很多房子都没有人住，就算住着人的房子，房子也有不同程度的破损，村民想要修补可是政府下令不让修复。对于这种现象我觉得政府应该给予这些想要修房子的村民一定的支持，不管是资金上还是政策上都要给予大力支持，并在修补方面给予一定的指导，这样村民们会积极配合搞好

大滂洼村的建设，为大滂洼村的旅游提供良好的基础。

（二）古村落保护与农村住房理念变迁的矛盾尚难调和

居住理念的变迁，是经济社会发展的必然，但在缺乏相应规划引领与约束机制的情况下，必然会对古村落的格局与发展产生不利的影响。一方面，随着生活水平提高，一些古民居的居住环境确已不适应现代居住要求，加上房屋新建用地审批紧张等原因，村民为改善居住条件，随意翻建或修缮古屋古院的现象时有发生。在许多古村落的古祠堂、古民居间，夹杂着为数不少的现代化建筑物，在相当程度上减弱和破坏了古村落的古朴风貌和历史氛围。另一方面，随着经济状况的改善或工作就学的需要，许多古村落的村民开始向村外搬迁，许多年轻一代举家搬到了城里或镇上，“空心村”渐多，许多古民居入住率不高，有的也只多是上了年岁的老人。同时，以砖木结构为主的古建筑，本身采光和通风性能较差，长期空关加之遭受雨水、白蚁、黄蜂等侵蚀，自然损毁和老化现象十分严重，火灾、倒塌等安全隐患不容忽视。

（三）法律政策与古村落保护的现实需求尚难配套

目前，虽已有全国性的《文物保护法》，非物质文化遗产保护法也正在研究制定中，但作为物质文化遗产与非物质文化遗产共存的古村落则还缺少专门的保护法。古村落保护不同于文物保护，因为古村是一个依然活着的社区，《文物保护法》难以适用古村落保护和开发的实际。此外，在政策层面还存在一个产权问题。从调查情况看，由

于种种原因，大涝洼村众多古民居历经数代传承，产权复杂，许多古民居的所有权既有农户、又有村集体，容易造成“谁都不管”的不利局面。而按照现行文物保护专项资金使用政策，专项资金不能补贴私人产权的文物。在这种政策制约下，不少有重要价值且亟待修缮的古民居建筑，由于房主缺乏经济能力，又难以获得政府资金补助，而无法得到及时保护。

（四）古村落保护开发的保障机制尚未到位

一是规划政策缺失。上至国家和省，下至招远市都还没有出台专门针对古村落保护开发的科学规划和规范制度，造成实际工作难以有据可循。二是资金投入紧缺。对于各级政府而言，在现行财政体制中基本未设立古村落、古建筑保护、修缮专项经费，即使有，相比古村落保护的资金需求，也是杯水车薪。三是管理机制不健全。由于古村落保护的综合协调机构缺位，古村落保护、修缮报审制度和技术指导机制缺乏，使得很多颇具文化价值的古建筑失去了保护机会。四是管理人才缺乏。专业技术人员缺乏，难以开展全面修缮和保护，更谈不上有效的开发利。

六、加强大涝洼村的特色文化村建设的对策建议

古村落的保护开发不仅在于历史文化遗产的抢救意义上，也在于地域文化学和生态文明建设的意义上，特别是在新农村建设中，科学保护开发古村落、建设特色文化村更具有深远的意义。

（一） 制定规划政策，加强村落保护

政府在旅游发展中起着至关重要的作用，政府要起到主导作用，对村子的总体开发及发展有一个整体的，系统的规划，大力支持旅游业的发展。一是建立古村落名录，全面整理村落遗产。并且能够动员更多的古村落管理者、研究者、开发者加入到古村落保护与发展的探索和研究行列里来，互相学习推敲，互相借鉴与启发，共同做好保护工作。二是明确责任，调动各方面保护和开发古村落的积极性。有关乡镇政府、村和文物所有者或使用者是保护文物的直接责任人，切实承担起古村落保护与开发的相应责任。有关部门负责编制出保护与开发项目建议书，通过自行组织或招商引资进行保护与开发。强化群众保护意识。三是要严格执法。在基础设施用地或建设用地选址时，要避开文物保护单位或文物保护区。对于新征用地，应事先报告当地文物行政部门做好文物调查、勘探工作，以确保文物能得到及时、有效地抢救性保护。努力保护除公布为文物保护单位、文物保护单位以外的物质文化遗存，这些遗存是文物的后备资源库。对已破损的文物保护单位进行抢救性维修或恢复。另外对确需改造的建筑物要做到建新如旧，与历史风貌和环境相协调。对违反文物法规行为要依法处理，用法律来规范文物保护行为，使古建筑得到有效保护。四是通过多种渠道争取上级政府部门和社会的资金投入。可考虑将景区景点的经营权与所有权分开，村落或房子仍归政府或村民所有，而将经营权拿出来拍卖，所得款项用于建设新村。也积极争取各级部门的支持和引进资本。积极发挥村民的积极性，动员村民的力量来做好古村落的保护工作。

同时，大涝洼村的干部以及村民积极探索古村落保护和文物保护的成功经验。在村落保护方面，根据实际，实行原地保护等形式；在古建筑保护方面，实行分类保护、挂牌保护的方式；在加强保护修复方面，力避“保护性破坏”和“千篇一律、千村一面”的“墙体白化”。

（二）打造以古村落为主体的乡村休闲游

总体上将大涝洼村分为四个功能区文化区，住宿区，商业区和园艺区。

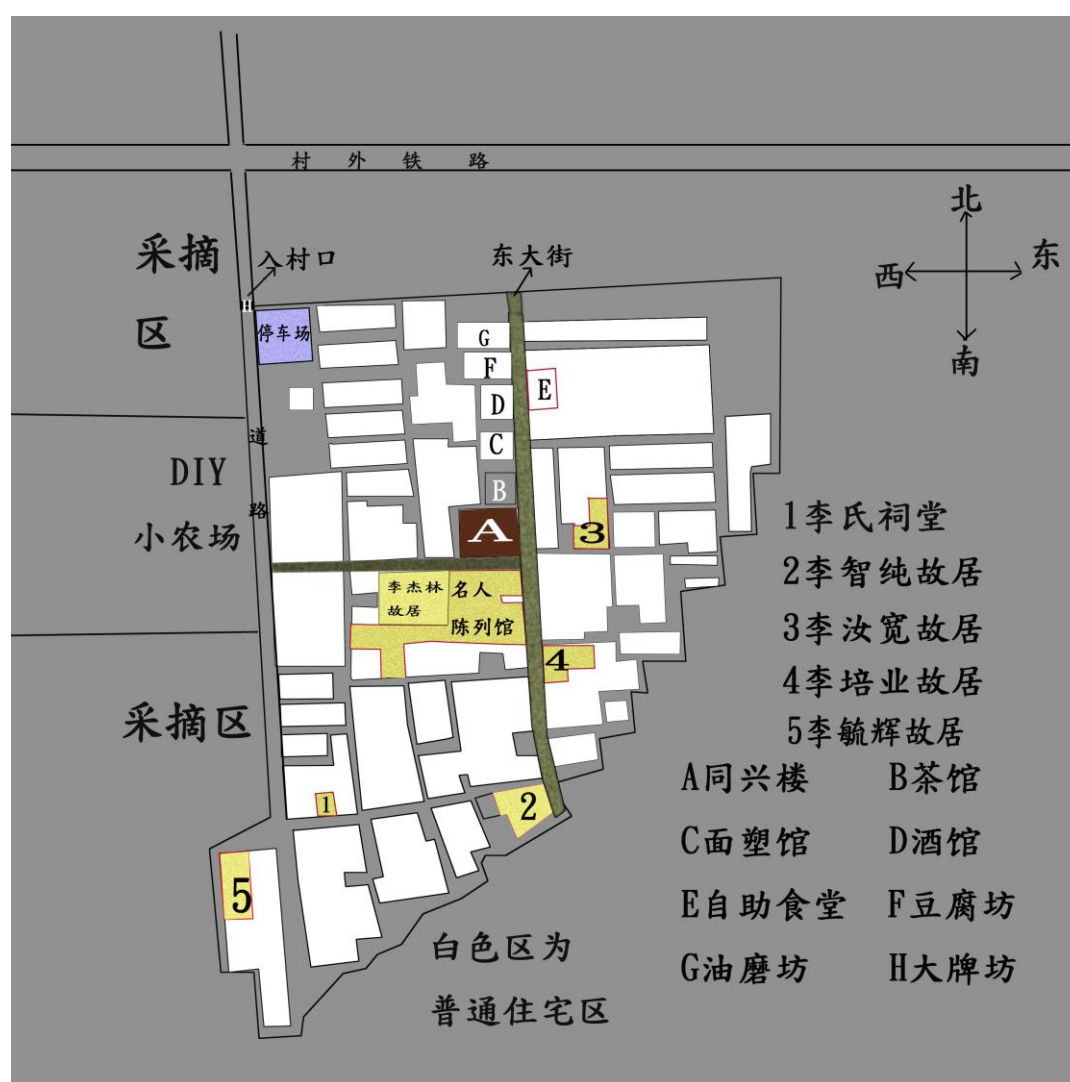


图1 大涝洼村旅游功能分区

（三）坚持地方特色，改善人居环境

要想发展旅游修路是首要的也是最重要的。刚进大涝洼村就会看到一条水泥路，不是很宽但是很干净，我们要保留其原来的水泥路。然后将村中的其他路都进行翻新，但是必须全改为青石板路。因为这样可以增加古村落的年代气息和淳朴古镇的形象，也可以使人产生安逸的感觉。

其次是那些民居：（1）建筑外观要采取“以旧修旧”的原则，不可以破坏其原有的外表形象。将已被破坏的古建筑，改为黑瓦青墙的原有形象。（2）对于民居的内部布局，由于它都是四合院式的院落。应该保留其这种特色，在此基础上，可以在院子里种些花草，也可以搭个菜园，使其更具有吸引力，这样可以发展农家乐，将房子租给游客，体验安逸的乡村生活。（3）对于此村的古人的故居，应该进行整修，询问村内的老人，这些故居原有的内部布局，尽量恢复到原有的样子，将其发展为游览的建筑，使人能够看到这个古老的村落在明清时期是什么样子，了解这个村落原有的生活习惯和其特有的建筑风格。

除了以上我们还要在村口设立大牌坊：它的材质是花岗岩石，刷成红色和紫色。在牌坊的表面雕刻一些中国传统意义上吉祥物，或图腾，如龙啊，凤啊。上面可以有对联：国运昌盛四海升平谱伟绩，家和事兴五谷丰登唱赞歌。它的设计可以借鉴乔家大院的大牌坊，牌坊旁边可以立一个石碑，上面刻上文字介绍有关大涝洼村的来历，历史，传说。

进入牌坊留大片空地，铺上石板作为停车场。

（四）坚持适度开发，发展农村经济

如图所示，是大涝洼村的整体规划图，东大街由于居民较少，而且是这个村子里最长的一条街道，因此我们小组建议将它打造成大涝洼村的“商业街”。商业街主要有同兴楼，茶馆，酒馆，民俗馆，DIY小食堂等等。

酒馆:小酒馆位于古村落的村末，闹中取静，名副其实，院外小桥流水，阳光太好梦正酣。在小酒馆里，各种酒类应有尽有，喜爱进口啤酒的来了肯定喜欢，啤酒从 25 元-75 元不等，没有最低消费。小酒馆有畅通无线网络；有电话可以打；免费水果；免费旅游线路、包车咨询，规划适合您的旅游行程；免费逗狗；免费的阳光；贴心的服务。凡在国家法定节假日，酒馆一律优惠，让您在悠闲中享受实惠。大涝洼慵懒而又迷人，喧嚣却也宁静，一个人走了好久寻找一方天地寄放我的青春、梦想和所向往的一切浮华，你就那么突兀的、毫无遮掩的出现让我驻足、停留，将我最美的时光交给你，这时你就可以去小酒馆坐下。

自助小食堂:在欣赏完大涝洼美丽的风景，一顿美味的午餐必不可少，我们的自助小食堂必定给您美好的味觉享受。自助小食堂的菜园种植着天然有机无公害的蔬菜，能满足素食主义者和健康绿色消费者的要求，游客可以采摘各种新鲜的蔬菜，在采摘的过程中体会自己自足的乐趣，采摘完毕，游客既可以带走也可以让我们的厨师为您烹饪一顿饕餮盛宴。当然了，这个时候您也可以尽情展现让人称道的厨

艺，为您的家人朋友献上美味佳肴，在品味美食的过程中体会烹饪的乐趣。在酒足饭饱之后，我们的果园也为各位游客敞开，您可以采摘当季的新鲜水果。4月的草莓，5月的樱桃，6月的西瓜，7月的桃子，8月的香瓜，还有我们大涝洼最有名的苹果和梨子。品味水果的甘甜，体会劳动的乐趣。自助小食堂竭诚为您服务。

同兴楼：“同兴楼”位于东大街与正大街交汇的地方，地理位置十分显眼，“同兴楼”我们沿用了李俊杰在北京开的餐厅的名字，七装修风格仍按照原同兴楼风格进行装修，在显眼处挂上榜单诉说同兴楼历史，内里服务员服饰依照古代掌柜小二服饰。

面塑馆：仿古店铺装修，前店后场，在柜台后显眼处介绍面塑历史渊源。可以开辟专区由面塑师傅当场表演做面塑，同时也可供游客加入。

茶馆：在东大街的中心位置建一所可以听戏的茶馆可以说是再合适不过了。胶东半岛的大鼓和茶文化在这里结合。胶东大鼓是产生于胶东半岛的一种民间曲艺形式，广泛流传于胶东半岛，被国务院公布为国家首批非物质文化遗产。作为胶东一种鼓曲形式，初始于盲人演唱，至今已有 250 多年历史；2004 年，央视举办“中国魅力城市”评选，老艺人刘岩峰表演的胶东大鼓向全国观众展示了烟台魅力；胶东大鼓的艺术手段，主要是说和唱，通过说唱来交代故事，描绘人物，介绍环境，渲染气氛。其特点是简便易行，一两个人，一两件乐器，甚至一个人带着击节鼓板，不需化妆，不需行头。中国是茶的故乡，

也是茶文化的发源地。听鼓品茶，实乃佳境。一壶茶，一出戏。多么惬意的生活，让人仿佛回到几十年前的胶东生活

民俗馆:在民俗馆里，既可以感受胶东的民俗文化，又可以亲身感受胶东人民特有的生活。更加值得一提的是胶东地区特有的一种饮食。山东烟台、威海等胶东地区，农历腊月三十上供，家家都要蒸饽饽，饽饽有不同的形状，圆形的饽饽呈大馒头状，顶上十字挑出十三个鼻，嵌入红枣；两头细中间粗的枣核形大饽饽叫“铜镬”；还有元宝形、动物形等。饽饽除了食用还要供奉，供桌上、粮缸里、窗台上都要放不同样式的饽饽，有的饽饽蒸熟后用食品色点染，既中吃又好看，饽饽蒸熟裂开了口叫“笑了”。

DIY 小农场:在进大门后的右手边。来这里旅游的人，如果想吃到自己种的绿色无污染的蔬菜和瓜果，可以租一块小菜园。自己播下种子等到成熟了就可以采摘。租农场的的时间有6个月到1年不等。到期之后就没有使用权限，但是如果续租的话可以一直租下去。农场里有卖各种蔬菜瓜果的种子以便客人购买。每个小菜园都有一块牌子，写着小菜园的名字，方便客人找到自己的菜园。

(5) 丰富文化载体，提升文化品位

悠久的历史孕育了深厚的民间文化，群众文化活动丰富，大涝洼被誉为文化名村所以它拥有身后的文化内涵，并且还有那么多名人出生在那里，我们可以利用名人效应，将那些没有人居住地空房子进行修整，布置成类似名人故居之类的样子可供游人参观。

七. 大涝洼古村落规划开发过程中的利益相关者参与对策

古村落旅游开发，能给当地经济社会带来了可观的效益。但是也存在诸如经营体制不顺、过度商业化和重眼前利益轻文物保护等问题。因此大涝洼在规划开发中要吸取前者经验教训，规避开发中的弊端，协调好相关利益者之间的关系，从而更好地促进古村落的保护、开发，繁荣当地经济。

（一）采取政府主导，多方参与古村落旅游公共管理机制

古村落作为珍贵的历史遗存，其旅游开发和保护均离不开政府的财政资助，所以，政府主导，多方参与是大涝洼古村落旅游地公共管理的可选机制，大涝洼旅游地的公共管理由政府为管理主体，非盈利机构为监督主体，企业（开发商）为经营主体，此外随着旅游者的参与，旅游者与大涝洼古村落也会产生各种联系。因此，大涝洼古村落开发过程中要协调好当地居民，当地政府、外来企业，旅游者之间的利益关系。

大涝洼所在乡镇政府和招远市旅游局在规划开发中要发挥政府职能，对大涝洼进行综合治理，其途径包括：一，完善政府为主导的公共治理机制。要强调政府与公民的合作管理，强调通过多方参与协调合作，尤其需要多方利益主体参与、互补合作，二，加强政策法规建设，完善管理制度。避免出现古村落旅游公地悲剧及其管理陷入困境，因而，可设立专门的《大涝洼古村管理条例》，明确古村落认定标准、保护范围与要求，明确古村落保护的政策、资金保障，明确古

村落产权归属以及旅游收益分配，完善大滂洼原住民老宅修缮、使用受益分配以及新宅基地审批等相关规定，规范古村落旅游开发管理。三、依据大滂洼村的实际情况实施行政管理。针对其发展不同阶段面临的问题，给予因地制宜的行政监管，对原住民在就业、生活、居住等方面给予政策支持和引导；四、政府、企业支持古建筑的修缮古建筑作为重要的旅游资源，倡导社区参与的旅游开发模式。关注大滂洼的持续发展和当地原住民的利益诉求，强调原住民参与旅游规划、政策的制定和旅游产业活动并从中受益。

（二）在规划开发中协调好大滂洼诸多的利益相关者关系的途径

（1）拓宽利益表达渠道

可通过定期召开居民大会、重大决策征求意见会、建立游客投诉监督制度等方式让各利益相关者的意愿能够通过制度化的渠道表达出来。

（2）应建立合理的利益分配制度

① 制定合理的旅游收益分配标准

首先保证当地居民的控股比例不能过低。可以将当地居民所拥有的古民居建筑折合成股份入股，其次，应提高当地居民旅游收益的分配比例。大滂洼村的旅游收益分配方式可借鉴经营较成功的九寨沟旅游股份公司，其打破了股份制的“投资多少，收益多少”的惯例，并结合大滂洼村的实际，制定合理的收益分配比例。但是，在制定收益分配比例时，也需要考虑旅游集团公司的投资心理预期，才不会打击集团公司投资大滂洼旅游的积极性。

② 增加就业与商业机会

股份公司应保证当地居民优先被雇佣的权利，并引导和支持居民经营农家乐、开发旅游纪念品等。与此同时，大滂洼当地政府要在政策上和财政上给当地居民以扶持，保证公民参与。部分村民可自己开发特色产品，经营特色小店。旅游者可以在大滂洼古村游览特色古建筑、感受当地深厚的文化氛围。同时，原住居民参与和古村落文化的延续为开发商创造优质的旅游体验产品乃至获取经济收益奠定坚实的基础，以保证游客能获得货真价实的古村落旅游体验，从而实现古村落、开发商、游客三大利益主体的共赢。

③ 利益补偿

对可能会直接影响到居民的生产生活活动，并且带来破坏性的影响的开发行为，投资公司每年拿出部分用于大滂洼古村落景观、文物、古建筑、生态环境的保护及基础设施建设和古民居的维修，还要考虑对居民的影响程度，进行额外的补偿。

（三）协调好政府与当地居民的关系

在大滂洼规划建设中，不可避免的要对一部分居民住宅进行土地征用，因此，当地政府要与村民进行协商，建设新改善居民居住环境，将愿意且有能力迁出的居民安排到新村重建新居，并给予适当的补助，同时保留其古民居的所有权；而对于不愿意或没有能力迁出的居民，也应给予补助，帮助其改善生活条件。合理分配经济利益，政府提供古村落的基础设施，并从中取得税收，将一定比例的税收投入古村落旅游的建设与维护，来改善旅游环境。

（四）协调大滂洼居民与投资开放商之间的关系

在引进资金的时候，应注意解决当地居民就业、增收及各种保障和生活水平质量提高问题，一方面，可以依赖这些传统的地方民俗，开展民俗表演，更多地吸纳本地居民就业；例如，大滂洼古村可以扩大家庭旅馆的经营规模，一方面，激发当地居民发展旅游的热情，使旅游者能够更为直接地体验古村落的生活，延长其旅游逗留时间，创造更多经济效益；另一方面，防止投资开发商过度垄断行为，使其利益和居民利益分配达到均衡。再次，在大力对外宣传的同时，注重游客的口碑效应。进一步挖掘这些产品背后的人文价值，让游客更为主动地去了解大滂洼古村落的文化。

（五）协调好外来旅游者与当地居民的关系

首先，在大滂洼古村落开发时，要避免为迎合旅游者需求，村民放弃原有的生产和生活方式等的行为，古朴的民风不复存在，村落的认同感、原生态性逐渐丢失，以免削弱古村落旅游核心资源，失去古村落原真性魅力。其次，要注意协调旅游者与当地居民的利益冲突。随着古村落的开发，大批的游客进入大滂洼村，不可避免的会与当地的居民争夺公共资源和服务，尤其是处于商业街区的居民，其日常生活会受到干扰，而且当旅游发展到一定程度后他们更多地关注精神文化方面的需求，一些古村落居民可能出现锁门不接待游客的现象。而旅游者有时也会抱怨看不到古村落的原貌和当地特有的文化及风俗。因此，为了大滂洼村的长久发展，必须在旅游者与当地居民间寻找平衡的支点

综上所述，古村落旅游地利益主体诉求是一个复杂的动态系统，其中，协调、平衡各利益主体关系是大涝洼古村落旅游地持续发展的关键。地方政府应切实发挥服务作用，通过制定完善的制度，加大监控旅游规划开发和对文物及环境的保护力度，各个利益相关者共同促进大涝洼旅游的发展。

七. 客源市场分析

招远市辛庄镇大涝洼村位于山东半岛北部的渤海湾畔，距著名的海港城市烟台不是很远，它周边有烟台，蓬莱，青岛等著名旅游城市与之相竞争，其主要竞争客源为胶东半岛的居民，其次是周边较远城市以及省区的客源。由于我们的开发主题是“乡村休闲游”，所以它针对的游客群是那种有钱有闲而且对古村落有较浓厚兴趣的人们为主要的客源市场。此外，由于大涝洼村有很多名人他们现在都不在村子里住，所以我们可以针对他们开发一些类似于“寻根”旅游项目，吸引他们回到家乡支持家乡的发展。

八. 承载力分析

全村总面积 1.2 平方公里，村庄占地 300 亩，耕地面积 1300 亩，系丘陵地貌。全村共有居民 175 户，450 人，预计该地每天接待人次不超过 500 人，否则会影响当地居民的正常生活，同时还会对当地环境造成不同程度的破坏。

九.宣传推广

1、电视广告：找专业人士拍一则关于古村落的广告。分别在山东卫视每天晚上的黄金剧场的广告时段播放；在烟台电视台的广告时段播放。每次十五秒，为期两周。

2、报纸广告：在烟台及山东当地有影响力的报纸投放平面广告。为期一周。

3、网络宣传：在新浪网、携程网的首页播放招远市古村落的网络广告。为期一周。

此外，我们可以借助杂志以及现在十分流行的微博，扫二维码，以及最古老的也是最实际的宣传方式口口相传。以树立美好的公众形象，吸引广大群众来旅游。同时，在节假日及特殊日子都会开展相应的节庆活动，扩大影响力。

十.策划的预算

修路和建牌坊，停车场共 3 万元；村民修房子补贴 平均每家补助一万全村共有居民 175 户所以需要 175 万；商业街的开发大概需要 100 万；安装便利设施，完善现代通讯需要 60 万；果园，蔬菜园的建设需要 5 万元；广告宣传费 100 万。共计：443 万元。