



招远市孟格庄村旅游市场分析与产品策划

小组成员：李胜强 都建勋 朱青 赵男男

董淑娴 王莹 张苗苗 王倩茹

指导老师：杨晶

2014. 11. 20

目录

一. 项目概况.....	1
1. 孟格庄村概况.....	1
2. 孟格庄村旅游资源.....	1
二. 区位优势/劣势.....	1
1. 优势.....	1
2. 劣势.....	2
三. 策划目的.....	3
四. 策划原则.....	3
五. 市场分析.....	3
1. 孟格庄市场知名度低.....	4
2. 孟格庄文化旅游的推广.....	4
3. 游客学历结构.....	4
4. 游客对孟格庄的认同度.....	4
5. 旅游者的旅游动机与孟格庄环境的关系.....	5
6. 政府、专家及游客对孟格庄古村落保护方面的态度.....	5
六. 规划项目和产品设计.....	6
七. 投资分析.....	7

一. 项目概况

1.孟格庄村概况

辛庄镇孟格庄村地处镇政府驻地东南约 1.5 公里处。元初孟氏在此建村，以姓氏取名孟格庄。后孟氏徙绝。明洪武年间，刘氏始祖刘锡由本县馆前刘家迁入，村名沿用。

村北有铁路，村南有引黄入烟大渠渡槽，交通方便。地处海岸线，风景秀丽，气候宜人，浅海面积辽阔，水质肥沃，资源丰富。盛产甲吉鱼、黄花鱼、三疣梭子蟹、扇贝等海产品，汛期明显，产量稳定。当地人们以种植粮食作物（小麦、玉米、花生），经济作物（冬青树，苹果树，风景树）为生，民风质朴。

由于该村是历史上胶东半岛有名的文化名村，是当地著名的大书铺创始人刘金贵、二书铺创始人刘作信故里，保存了较为完整统一的历史风貌，随处可见古石牌坊，古宅，古墙等，且研究开发价值较高，于 2013 年被评为山东省第三批省级历史文化名村。

2.孟格庄村旅游资源

（1）人文资源

是历史上胶东半岛有名的文化名村，是当地著名的大书铺创始人刘金贵、二书铺创始人刘作信故里。民居以青灰色为主色调，灰色砖体，老式青瓦，辅以精致的木雕基座、再加上一些历经百年不褪色的磁瓦以及生动形象的完整照壁，交相辉映，相得益彰。且照壁线条勾勒变化丰富多样。在阳光照射下，这些照壁图画富有亲和力，与周围环境既和谐统一，又个性鲜明，使民居显得庄重稳雅又不失活泼灵动。

（2）自然资源

孟格庄村山水相依，田园气息浓厚，风景清新秀丽，在这能找到城市没有的那一份甜美的宁静与自然的清香。进入村中时，能看到上余亩的苹果树，还有无数冬青苗成了一副永恒的绿色，距离该自然村不远的城区还有历经几世几代人供本村及外来村民的闲下之余泡浴来达到养生保健的温泉水井，《聊斋志异》中被称为“圣水”，水温常年在 97° 以上，可用于村落旅游发展温泉之用。

二. 区位优势/劣势

1.优势

（1）保护完整

这里不仅是大书铺，二书铺的故乡，同时还是鸵鸟牌墨水创始人郭尧庭的家乡。由于古代传统思想，在外挣钱出人头地之后，就会在家乡购田置地，光宗耀祖。因此，他们三位都回到了孟格庄村进行房屋兴建，良田购买。现在遗留的建筑主要是他们三位极盛时修建的。虽然在毁“四旧”的时候，将刘氏宗祠烧毁，但大部分古屋还是保留下来了，且保存完整，各种照壁，木雕等都存在。其中在孟格庄村的古建筑群中，有一处建筑风格与众不同的房子，这就是“二书铺”创始人刘作信之子、安东“诚文信”书局创办人刘重先的客屋。这处房子的门楼采用花岗岩石作拱顶，大门两侧的石柱上雕刻着西洋风格线条，街门两侧各有一个仿西洋风格的石墩，进门的照壁不用“福”字等民俗图案，而饰以从日本进口的彩绘和粉彩瓷花砖，上图代表多子多福的石榴、佛手，这座中西合璧的豪宅在胶东地区堪称罕见。

(2)村民配合度高

孟格庄村村民代表表示很愿意接受旅游者的观光，对政府所做的旅游开发行为表示支持并愿意听从政府安排实施包括拆迁在内的任何活动。村民的觉悟性高。对于后期的旅游开发规划来说无疑解决了很多问题。

2.劣势

(1)道路建设问题

村庄内道路系统不完善，古村落民宅之间间隔较小且小路多为泥土铺筑，雨天出行及不方便。排水系统不完善，各家各户基本多为明沟排水，不但影响村容，而且极易造成空气污染。

(2)环境质量问题

孟格庄村现在大多数村民都还进行着最原始的养牲畜，动物粪便堆积到房前屋后，异味传播较远，影响村落整体形象，也容易滋生苍蝇等一些害虫。一些生活污水，固体废弃物以及城市垃圾严重影响环境质量。造成孟格庄村环境脏乱差。

(3)服务设施问题

公共服务、市政设施不完善，基础设施落后，未成体系，承载力弱，服务能力低下，村庄内部缺乏集中的公共绿地，且少有娱乐休闲用地，村庄居民生活质量得不到提高。

(4)文物遗失

由于在文革期间，破四旧。该村的刘氏宗祠被毁，一些民营企业被收归公有，大书铺，二书铺没有遗留下来任何的历史文物，对于古村落的认识力度会稍微有所降低。且在建设保护古村落之前，村民对古村落保护意识薄弱，造成部分的房屋拆迁重建，破坏了古村落的

整体性。

三、策划目的

通过对其进行实地调查，对孟格庄村的旅游开发保护现状进行分析，提出孟格庄村旅游开发定位与保护开发建议，旨在通过古村落保护开发来促进当地乡村旅游产业的快速、健康、可持续发展。

四、策划原则

（1）以人为本的原则

以当地村民为主体，充分贯彻以人为本的核心思想。将提高人居、旅游环境的质量作为规划设计的基本出发点和最终目的。

（2）原真性的原则

保护村落的空间布局、传统肌理、街巷尺度、传统建筑的完整性和原真性。延续孟格庄村丰富的历史文化内涵，还原传统历史风貌和村民的居住形态。

（3）可持续发展的原则

全面体现可持续发展思想，确保农村传统景观风貌的传承和新旧协调。正确处理好发展与保护的关系，协调各功能之间的关系。

（4）分类保护的原则

通过对孟格庄村建筑从建造年代、建筑风貌、建筑质量以及建筑形态四方面的调查分析，采用分类保护的方法，指定相关的保护及整治措施。

（5）保护村民利益原则

古村落的保护和开发肯定需要当地村民的广泛参与，有了他们的参与，古村才能够生机盎然，古村中的传统文化也才能得到延续。要想达到调动村民参与的积极性，就必须要在旅游开发的过程中保护村民的既得利益，在旅游经营的过程中听取村民的意见，为村民提供参与决策的机会。

五. 市场分析

孟格庄的旅游市场是一个不太成熟的旅游市场，其市场结构比较简单；旅游旺季与旅游淡季的客流量相差甚大，旅游市场提供的服务与游客的需求存在较大差距；目标群体定位明确却有向低俗化转型的趋势；游客数量大，品位高，但村民收入却呈现低速增长

市场分析从以下几个方面进行讨论：

1、孟格庄市场知名度低

调查的结果显示：在古村落的游客中仅有 4%是通过旅游公司的宣传知道孟格庄村落的，而“媒体的报道”仅占 17%，“朋友的介绍”却占 73%，因此，旅游公司应通过媒体途径扩大孟格庄古村落的知名度。

2、孟格庄文化旅游的推广

古村落是具有一定历史的人类聚集空间，是当代备受关注的旅游目的地，就古村落构成要素而言，古村落有一定历史规模、保存完好的历史遗存和特殊的赋存环境。建筑要具有美学艺术和科学价值，并保留居民的原生态生活方式，因而是“生活着的村落”。孟格庄孟格庄村的“大书铺”“二书铺”有一百多年的历史，实行公私合营制，为中国近代文化事业的发展做出了一定的贡献。孟格庄作为中国近代“江北出版业摇篮”，也是江北亚文化中心。是在北京、天津、济南、青岛等地开设的分号“诚文堂”、“诚文信”和“驼鸟牌”墨水等老字号的发源地。它独特的文化是需要通过人的感觉和心理感受去体会的，孟格庄的历史文化就是吸引游客的主要原因，因为游客能体验到平时体验不到的快乐，同时还能感受孟格庄古村落的特有的生活方式。要感受古村落的文化气息，绝不是走几个地方就可以做到的，而是需要静下心来，与当地的居民交流，去融入当地社会，感受当地的民风民俗。

3、游客学历结构

在调查中，拥有高等学历的游客占大部分，这给孟格庄古村落提升旅游品位和提高旅游层次提供了机遇，同时也对古文化遗产的保护提出了更高的要求：高学历在相当程度上意味着更高的层次需求，古文化遗产的保存程度直接关系到游客的数量；古建筑是古文化的载体，古建筑的保护程度也在一定程度上决定着古村落旅游市场的发展前景。孟格庄是有着悠久历史文化传统的古村落，具有很大的开发价值，是很多文人学者前来考察的重要选择地。

4、游客对孟格庄的认同度

游客对孟格庄村落的评价和回头客的比例是旅游市场可持续发展的关键因素。游客对孟格庄的保护意义的态度也主要集中在保护古建筑、传承古文化方面，古文化对于孟格庄古村落旅游市场发展的极为重要。

在认可古村落值得再次光顾的游客中，大部分游客认为孟格庄古村落可以感受自然环境、欣赏古建筑和品味特色文化。这种结果也表明了孟格庄开展以自然资源为依托的生态旅游，以古建筑为载体的文化旅游和以乡土风情、特色文化为基调的乡村旅游是可行的，三

者的优势组合可以给孟格庄带来更大的发展机遇。

5、旅游者的旅游动机与孟格庄环境的关系

旅游者除了经济、政治、文化和历史因素外，更主要是旅游目的地的地理要素景观构成的吸引力所诱发的旅游动机，如气候、海滩、阳光、风景、地貌等都会对旅游者产生诱惑力。度与旅游者兴趣不同，各自的动机也不尽相同。孟格庄的历史文化以及名人轶事较为出名，则可打造高品质的文化旅游线路，吸引更多的旅游群体，使孟格庄的文明得以传承和发扬光大。综合孟格庄的古建筑以及文化价值。当地政府可针对人们对历史文化的追求，修复重建祠堂，或者建立博物馆，将大书铺二书铺的遗留物品加以保存记录，将他们的事迹记录在此，供后人特别是青年游客参观学习。孟格庄在印刷业也有着很大的成就，因此，也可建立模拟实验室，让更多的人走近印刷业，体验印刷的过程。由此看来，孟格庄的吸引旅游群体范围很广泛，不光有老年人来到此地回忆过去，更可以用作青少年的教育基地，感受民族文化，体验民族风情。对于古建筑拆建问题，一定要保护修缮，不得改变原有的特色风貌，要尊重原始的形态和风貌。后来新建的房屋，可用来作为家庭旅馆，供前来参观体验的游客居住，不但方便了游客，还给孟格庄带来一定的经济效益。此外，孟格庄以农业经济为依托，依靠种植苹果和葡萄，除了可以开展相关的采摘体验活动以吸引游客外，还可以利用温室大棚种植其他的农作物如草莓樱桃等等，这都是近年来比较火热的采摘材料。另外，孟格庄西面有一条有上千年历史的淘金河，可以将淘金河打造成湿地公园，用其美丽的传说吸引成千上万的淘金爱好者来此地观光，形成体验休闲为一体的旅游场所。

6、政府、专家及游客对孟格庄古村落保护方面的态度

于孟格庄古村落保护的态度基本上是一致的，三者的利益在这方面趋于一致对于孟格庄的保护是比较有利的，政府在村落开展合理的保护活动能够得到广泛的支持。政府不是旅游市场竞争者，但是在旅游市场上扮演着重要的角色。政府是企业进入旅游市场的审查者，是旅游行业内部间利益的协调者，是旅游行业内部营销的组织者，是旅游目的地形象推广的宣传者，同时也是旅游业发展的受益者。

然而村民对于古村落保护的态度则不尽人意，在访谈过程中，多数村民不了解游客的真正需求，他们在资金积累达到一定程度时就倾向于拆旧建新。不少的村民已将古建筑的内部设施改装为现代设施，而这种状况引起了游客极大的不满，但又无可奈何。孟格庄旅游资源的开发当局目前需要做的就是引导村民了解自己所拥有的旅游资源，认识到文化资源是旅游

发展的核心，自然资源能够为旅游的发展锦上添花，乡土风情又能使旅游资源更加丰富，使村民自觉将保护和开发利用结合起来。

孟格庄发展的出路在于正确评估资源优势，选择合理的发展模式，进行有效的可持续性开发保护，完善基础设施，提高旅游服务的质量，锁定目标群体，提高旅游层次，并进行有针对性的宣传，就必定能够迎来发展的春天！

六. 规划项目和产品设计



总体设计如图，分外部、内部，外部主要是作为观光农业及经济作物的樱桃园、苹果园、葡萄园和农作物区，而内部是作为村民居住活动及游客旅游参观主要基地。

在内部规划方面，除了要对一些原有并且保留的比较完整的古村落遗址（主要是大书铺、二书铺）进行保护性的开发，即在保留其原貌的基础上进行修护，还可适当的进行一些扩建，以丰富其参观内容。

在大书铺与二书铺之间建一个大书铺二书铺历史文化博物馆，用来展览一些与大书铺二书铺历史相关的文物，方便游客参观游览；在博物馆后面再搭建一个舞台，以舞台剧的形式还原当年书铺发展繁荣史；参观完过真实古村落及博物馆展示的文物，也看过舞台剧，需要体验，因此我们在紧挨着这些游览区旁边建立一个印刷体验区，让游客身体力行感受印刷的乐趣。

紧围着游客参观活动场所的外围是村民居住区，在居住区边缘建了一个停车场，方便自驾游的游客停车，还要在居民区与游览区之间建一个村委会及村民活动区，方便对村民及村里大小事宜的管理，村民活动区为本村村民提供活动场所，丰富村民生活。

在以内部参观游览为主的基础上，对外部的一些樱桃园、苹果园、葡萄园除了作为传统的经济作物外，适当留一部分作为农业观光和水果采摘基地，让游客在体验过深厚的人文历史之后感受乡村生活乐趣。

七. 投资分析

针对孟格庄的特点，民房改造需投资固定资产人民币 8 个亿，外加修建祠堂，兴建体验性旅游设施（“鸵鸟”牌墨水制作过程），租赁等需配套流动资金人民币 2 个亿，共计需投入资金人民币 10 个亿。

项目的资金运用可分为 5 个部分。一是房屋基础设施；二是祠堂的修建；三是体验性旅游设施建造；四是租赁果树采摘用地；五是项目运营的相关费用。各部分费用构成如下：

1)、土地改建及相关费用：（1）房屋改建补偿费用，每户按 100 平米计算，每平方米 3000 元，则每户为 $100 \times 3000 = 30$ 万元；（2）土地及附着物补偿其他安置费用，两年内按 6000 元每亩计算，5 年后根据国家级地方的法律法规和有关标准计算，预计每 5 年此项支出上升 10%；（3）绿化费用 6000 万元；（4）排水工程费用约为 5000 万（5）通电工程费用预计投资为 9000 万

2)、修葺祠堂面积约为 200 平方米，每平方米按 4000 元计算，共计 80 万，祠堂内设施设备预计费用约 10 万元

3)、购置各种体验性旅游设施约为 10 万元

4)、租赁果树采摘地每年 20 万元

5)、项目运营相关费用：管理费用每年费用 800 万元，在前期投资项目未形成收入之前需依靠贷款周转资金，预计贷款金额为 1 个亿。

由于对孟格庄古村落的具体情况调查的不够深入，以上的资金的安排是根据自己所了解的

情况来设定的，因此还有很多很多不合理的地方