



烟霞洞景区资源分析与要素规划

鲁东大学

2013 级旅游管理

第二小组成员：赵飞 蔡雨衡 张金辉 李秀峰 刘亭亭

指导教师：李凡

2016 年 11 月

目 录

第一章 现状概况及资源分析.....	1
1.1 区位概况.....	1
1.1.1 地理位置.....	1
1.1.2 自然环境.....	1
1.1.3 经济状况.....	2
1.1.4 社会文化环境.....	2
1.2 景区旅游资源分析.....	4
1.2.1 旅游资源的类型.....	4
1.2.2 旅游资源的分布.....	5
1.2.3 旅游资源的结构组合.....	5
1.2.4 旅游资源的知名度.....	5
1.3 景区开发条件分析.....	5
1.3.1 景区的交通条件.....	5
1.3.2 景区的基础设施条件.....	6
1.4 景区现状特点分析.....	6
1.4.1 总体上属于开发初期.....	6
1.4.2 区域整体意识不强.....	6
1.5 景区客源市场分析.....	6
1.5.1 景区客源市场现状调查分析.....	6
1.5.2 景区客源市场的细分.....	7
1.6 景区旅游资源的综合评价.....	8
1.6.1 旅游资源自身的评价.....	8
1.6.2 旅游资源外部环境的评价.....	9
1.6.3 旅游资源开发条件的评价.....	9
第二章 旅游资源形象定位.....	10
第三章 烟霞洞景区功能布局.....	13
3.1 旅游规划目的与原则.....	13
3.2 总体布局与功能分区.....	14
3.2.1 生态休闲区.....	14
3.2.2 尊道朝拜区.....	14
3.2.3 登台访仙区.....	14
3.2.4 烟霞洞核心区.....	14
3.3 各区重点建设项目与景点设计.....	14
3.3.1 生态休闲区.....	14
3.3.2 尊道朝拜区.....	18
3.3.3 登台访仙区.....	20
第四章 旅游业基本要素规划.....	24
4.1 交通网络规划.....	24
4.2 康乐服务设施规划.....	24
4.3 购物点规划.....	24
4.4 公共便利设施规划.....	24

4.5 环境功能保护规划.....	25
4.5.1 卫生规划.....	25
4.5.2 水土流失规划.....	25
4.5.3 水污染的防治.....	25
4.5.4 固体污染防治.....	25
4.5.5 防火规划建设.....	26
第五章 旅游开发投资效益分析.....	27
5.1 客源规模预测.....	27
5.1.1 预测依据.....	27
5.1.2 预测方法.....	27
5.2 主要投资项目投资概算.....	27
5.3 建设实施计划与步骤.....	28
5.4 经济效益分析.....	28
5.4.1 收入分析.....	28
5.4.2 支出分析.....	28
5.4.3 收支对比.....	28
5.4.4 经济效益分析.....	28
5.5 社会效益分析.....	28
5.6 生态效益分析.....	28

烟霞洞景区旅游开发与规划设计报告

前 言

烟霞洞景区为昆嵛山五大景区之一，位于昆嵛山西北部。景区目前共有烟霞洞、神清观、丹井、孙不二修道遗址、升仙台等共 13 处景点。其中以烟霞洞和神清观最为有名。烟霞洞景区是道教全真教派的发祥地，道教中享有盛名的“北七真人”曾在这里潜心修炼、讲道阐玄。可以说，烟霞洞景区的道教文化源远流长，它是我国道教文化的典型代表地，是全真教派的“洞天福地”。

自景区对外开放以来，景区发展一直处于一种低迷状态，客流量较少，旅游资源对外吸引力小，知名度小。针对此种状况，本规划组就烟霞洞景区的发展现状和旅游资源进行了详细的调查分析，对旅游资源实施了深度挖掘与扩展，重新进行了景区的形象定位、功能布局、新建设项目与景点的规划、其他相关旅游要素的规划以及旅游开发投资效益分析等工作。进一步深化强调了景区的道教文化特色，规划设计出太极桥、百果园、攀岩打坐台等十几处别具风格的新旅游景点。力求通过对景区的开发与规划设计，打造出以“学习道教文化，做客真人之家”为主题的烟霞洞景区新形象，从而使其走上良性、可持续发展的道路。

第一章 现状概况及资源分析

1.1 区位概况

1.1.1 地理位置

烟霞洞景区位于整个昆崙山景区的西北端，以牟平、文登、乳山为腹地。

1.1.2 自然环境

1.地貌特征

烟霞洞景区属于典型的山丘型旅游地褶曲景观。该地区多为花岗岩，有丰富的象形山石。地形复杂多变，山势陡峭险峻，奇峰异壘星罗棋布，沟壑纵横交错。

2.水文特征

该区水体资源较为丰富，山间有泉水，沟谷曲折幽长，形成了以溪水、清潭、山泉为主体的水景内容。

3.生物特征

烟霞洞景区有较为稳定的生物群落，堪称“天然生态博物馆”，森林覆盖率达 82% 以上，分布较为均衡。有杉木、红松、落叶松等针叶类植物，也有栓皮栗、银杏等阔叶植物。同时，该区还有颇具历史价值的山东最古老的树——杜松，280 年的高大银杏树等等。此地通过营造混交林，搞综合防治，促进了生态平衡，不施农药化肥而无虫灾，达到国际先进水平。另外，本区动物资源也非常丰富，有狼、梅花鹿、山鸡等鸟兽 200 余种。

4.气象、气候和环境特征

本区年降水量为 661.5 mm，年平均温度 12℃。整个景区已开发的部分依北朝南，属阳坡，光照充沛，因此本区林木丰富，针阔混交，所以适度适宜，春夏秋季适于登山休闲娱乐。另外，此区如有山雾，再加夜晚明月照射，在清风亭附近石壁上会出现“山市蜃楼”奇观。

1.1.3 经济状况

1.宏观经济环境

该区经济发展态势良好，但产业结构状况不尽如人意。管理体制存在严重的问题，出现昆崙山整个大景区内部各景区各自为政，缺乏整体的配合与协调。同时，旅游支持系统建设相对滞后。

2.微观经济环境

烟霞洞景区所依附的烟台市牟平区内基础设施规范完备，实现“八通一平”。已建成环境优美、功能齐全的现代化新区。在三大产业中，第一第二产业较为发达，第三产业尚处于起步阶段，发展基础薄弱，但发展潜力较大。据统计，2006年随着城乡居民收入的增加，牟平各类存款余额已达97亿元，其中城乡居民的存款余额达66亿元，人均存款余额1.44万元，同比分别增长了9.4%和16.1%。说明该区的居民收入水平较高，且较为稳定，这就为旅游业的投资与发展创造了一个良好的环境。

1.1.4 社会文化环境

1.历史文化概况

烟霞洞景区面积1万余亩，南接泰礴顶景区，东临岳姑殿景区，西为九龙池景区。整个景区以烟霞洞、神清观两处景点为中心，其他景点呈辐射状发散分布。

⊙发展历史

金元年间，王重阳来胶东讲道于烟霞洞中，收弟子马钰、丘处机、刘处玄、谭处端、王处一、郝大通、孙不二7人在此潜心修炼，创建了道教全真教派。烟霞洞景区是名副其实的全真教派发祥地。洞内原雕有的“七真人石像”，在“文革”中被砸毁。改革开放以来，随着昆崙山旅游区的开发，“烟霞洞”又恢复了原貌。而后，以其深厚的道教文化基础和独特的风景成为胶东一带旅游资源中宝贵的一笔。另外，烟霞洞景区还是胶东老革命根据地，革命先辈曾在这里留下过光辉的足迹。

⊙主要历史遗迹

烟霞洞——烟霞洞僻静清幽，背山傍水，藏风聚气，历来成为道人居士潜心修炼、讲道阐玄之处。金大定七年（1167年），咸阳道士王重阳自终南

山云游东下，聚徒讲道于烟霞洞中，并收丘处机等七个弟子，号称“北七真人”，以此为中心，在宁海（牟平）、文登、莱州等地传道，创立了道教中的一个新的宗派——全真派。烟霞洞即成为创立教派的“洞天福地”。

三清观——是全真教的祖庭，在中国历史上具有重要的地位，是我国道教宗奉的圣地。它位于烟霞洞东 500 米处。金贞祐元年(1213 年)，东牟彭城先生首创，元、明、清相继增修。无原貌，仅存观基。观中有一石碑，高 2 米余，上镌故人王庆霖撰《重修烟霞洞三清观记》。敲碑发铮铮铜器声，故曰‘铜碑’。碑侧有古柏 1 株，粗可合围，树干苍老细密，坚硬如铁，故曰‘铁树’。出观西行数百步，有一口石井，水自石缝涌出，汨汨不绝，澄澈甘冽，传为七真人炼丹汲水处，故曰‘丹’井。整个景点目前正在建设中。

孙不二修道遗址——清静散人孙不二姓孙名寓春。金宁海(今山东牟平)人。金大定七年(1167 年)七月，王重阳抵达宁海，筑全真庵于南园，不二与其父及马丹阳终日侍于左右，渐悟分梨十化之奥，遂师从王重阳潜心修道。重阳遂赠以法名不二，号清静散人。授以天符灵篆秘诀。大定九年(1169 年)冬，马、谭、刘、邱随王重阳西游汴梁(今河南开封)等地。不久，王重阳羽化登仙，大定十二年壬辰(1172 年)马、谭、刘、邱负枢归终南刘蒋村，不二闻之，迤迤西迈，穿云度月，卧霜踏雪，毫不叫苦，所及之处皆大力宣传全真教思想。大定十五年(1175 年)夏，抵京兆蓬莱宅中，得与丹阳相见，同契玄机。后出关游洛阳，居凤仙姑洞，广招门徒，弟子如云，遂开创了道教全真道之清静派。其著有《孙不二元君法语》《孙不二元君传述丹道秘书》等。

2. 社会文化氛围

◎居民的宗教信仰

由于这里是道教全真教派的发祥地，因此道教在此地根深蒂固，发展兴旺，深受当地居民的尊崇与信仰。

◎风俗习惯

每年农历的九月九日，牟平当地人都会去赶烟霞洞的庙会。

◎价值观

当地人宣扬道是万物之母，认为道是宇宙万化之本源，宇宙万物皆由道而生化。人们将品德高尚的人称为“有道之士”，就是对道的敬仰。道教养

生之学、崇尚自然、清静无为的思想深受当地人的推崇。

1.2 景区旅游资源分析

1.2.1 旅游资源的类型

表 1.1 烟霞洞景区旅游资源分类表

主类	亚类	基本类型
A. 地文景观	AA.综合自然类旅游地	AAA.山丘型旅游地 AAB.谷地型旅游地 AAC.垂直自然地带
	AB.沉积与构造	ABA.褶曲景观
	AC.地质地貌过程形迹	ACA.凸峰 ACB.独峰 ACC.峰丛 ACD.象形山石 ACE.岩壁 ACF.沟壑地 ACG.岩石洞
B. 水域风光	BA.湖泊	BAA.水库 BAB.潭地
	BB.泉	BBA.冷泉
C. 生物景观	CA.树木	CAA.林地 CAB..丛树 CAC.独树
	CB.草原与草地	CBA.草地 CBB.疏林草地
	CC.花卉地	CCA.草场花卉地
	CD.野生动物栖息地	CDA.陆地动物栖息地 CDB.鸟类栖息地 CDC.蝶类栖息地
D. 天象与气候景观	DA.光现象	DAA.日月星辰观察地 DAB.山市蜃楼观察地
	DB.天气与气候现象	DBA.云雾多发地 DBB.避暑气候地
E. 遗址遗迹	EA.社会经济文化活动遗址	EAA.宗教发祥地 EAB.废弃道观 EAC.古宗教遗址遗物 EAD.革命根据地
F.建筑与设施	FA.综合人文旅游地	FAA.科研教学实习地 FAB.宗教与祭祀活动场所 FAC.景物观赏点
	FB.单体活动场馆	FBA.祭拜场馆 FBB.展示场馆
	FC.景观建筑与附属建筑	FCA.道观 FCB.其他道教建筑物 FCC.石洞 FCD.碑碣 FCE.亭台
	FD.居住地与社区	FDA.名人故居与历史纪念建筑
	FE.交通建筑	FEA.桥 FEB.停车场
	FF.水工建筑	FFA.水库区 FFB.水井 FFC.溪流段落
G. 旅游商品	GA.地方旅游商品	GAA.菜品饮食 GAB.水制品 GAC.传统手工产品与工艺品
H. 人文活	HA.人事纪录	HAA.人物 HAB.事件

动		
	HB.艺术	HBA.文学作品
	HC.民间习俗	HCA.地方风俗与民间礼仪 HCB.民间节庆 HCC.宗教活动 HCD.庙会与民间集会 HCE.饮食习俗 HCF.特色服饰民 HCG.间健身活动
数量统计		
8 主类	22 亚类	60 基本类型

1.2.2 旅游资源的分布

本区旅游资源数量较多，主要分布在烟霞洞、飞来泉、神清观等景点附近。分布范围自西北方向可延伸至老君印及其周围山脉。几处特色景点附近分布集中，而距其他观赏、生态景区较远。

1.2.3 旅游资源的结构组合

本区目前自然旅游资源与人文旅游资源相结合，共同支撑景区。但二者在组合上缺乏协调与配合。各自虽在路线上被穿插在一起，但其缺乏连续性。人文旅游资源的内部组合较为完善，以道教七真人为主线基本形成了一个整体。但自然旅游资源类型开发单一，空间布局杂乱，各旅游资源单体各自为政，缺乏各要素间的配合和整体的形象特色。

1.2.4 旅游资源的知名度

本区旅游资源数目较多、品位较高，但目前除了在烟霞洞有一定的知名度外，其他大多数旅游资源处在一种藏在闺中无人知的状态。而烟霞洞也只在山东省内有一定知名度，知名度有限。本区较低的知名度使旅游开发初期需要大量的宣传销售资金。

1.3 景区开发条件分析

1.3.1 景区的交通条件

本区目前的交通条件处在一般水平。其依附的昆嵛山景区距烟台、威海及莱山机场 50 公里，距牟平、文登各 20 公里，距蓬莱 120 公里，烟台、牟平有直达车。抵达昆嵛山景区后，各分景区间的道路较为畅通，适于旅游车和自驾游车的通行。但对其他无车自助游者，景区间的路程没有安排设置交通工具，仅从泰礴

顶景区到烟霞洞景区步行就需 1 小时左右。此外，烟霞洞景区目前的停车场面积较小，能接纳的游客车量数量有限。

1.3.2 景区的基础设施条件

整个烟霞洞景区基础设施较为薄弱。景区门口设施简陋，很难让游客一到达景区就有一种回归自然、耳目一新的感觉。整个景区目前只有一个卫生间、几个石凳、几个垃圾箱外再无其他任何基础设施。餐饮、住宿、康乐设施的严重缺乏对景区发展有着极其不利的影响，制约景区旅游项目的开发与旅游活动的开展。

1.4 景区现状特点分析

1.4.1 总体上属于开发初期

除烟霞洞、飞来泉等几处景点外，本区内的其他旅游资源如神清观等的旅游开发都处于刚刚起步阶段，而还有大部分旅游资源现在几乎处于未开发状态，大量山水旅游资源与部分有开发价值的人文旅游资源闲置。当然这些未开发的旅游资源受破坏小、污染少，保持了资源的原始性和完整性，为将来旅游开发与利用提供了有利条件。

1.4.2 区域整体意识不强

对于区域资源整个问题重视不够，如烟霞洞景区、泰礴顶景区、九龙池景区、岳姑殿景区分属不同的管理处，各区旅游资源开发与宣传各行其是，造成旅游产品错杂凌乱。未形成一个整体规划，很难达到整体旅游产品形象的树立与合力的综合，因而旅游资源的合作作用与规模效应未得到应有的发挥。

1.5 景区客源市场分析

1.5.1 景区客源市场现状调查分析

1. 客源市场狭小，游客满意度低

据调查统计，烟霞洞景区目前的年接待量为 2 万人次，从客源分布情况看，本区是以烟台市地区性客源为主，周边城市客源为辅。说明烟霞洞景区旅游市场的全国化程度较低，也表明这里的发展前景较为广阔。此外，本区客源多为一日

游散客，游客对此地的基础设施、康乐实施等状况提出很多意见，游客满意度较低。

2.客源流量高峰期与旅游黄金周时间基本同步

据调查，本区的旅游旺季主要集中在“五一”“十一”的黄金周前后。

3.客源出游动机单一

从整个昆嵛山景区看，客源主要为周末休闲游游客。游客出游动机主要为爬山。而我们重点调查的烟霞洞景区客源主要也为周末休闲游游客，出游动机主要为祭祀朝拜，了解道教文化。说明整个昆嵛山景区有将各景区资源优势整合集中、各取所长的潜力。

4.国内客源市场具有可观的开发潜力

道教是唯一的中国本土宗教，而烟霞洞景区是道教全真教派的发祥地，是道教发展历程中的重要历史见证。因此，凭借其道教文化旅游资源，加以合理的开发规划及有效的宣传，此景区将有能力吸引全国境内对道教文化有浓厚兴趣的游客。

1.5.2 景区客源市场的细分

1.年龄细分市场

⊙一级市场（核心市场）：23~45岁中青年

这一年龄段的人是本区未来旅游市场客源的主体。他们文化水平相对较高，对宗教历史方面的知识有强烈的求知欲望；另外，这一年龄段的人不仅易接受人文旅游资源，同时由于他们身体体质强健，积极好动，适宜于运动强度较大的山水类的自然旅游资源同样具有浓厚的兴趣。因此，该群体应成为烟霞洞景区未来对外宣传发展的首选客源市场。

⊙二级市场（发展市场）：46~60岁中老年

这一年龄段的群体有稳定的收入，经济支付能力强。对道教文化有浓厚的兴趣，对人文旅游资源的喜好程度较高；但由于受身体条件的限制，自然类体验参与性旅游资源对该群体的吸引力较弱。因此说，该客源市场具有一定的开发潜力。

⊙三级市场（机会市场）：60岁以上老年群体和22岁以下青少年群体

随着我国老龄化社会的到来，这一群体的人数将不断增多；随着生活水平、健康保健水平的不断改善，老年人的身体素质也在不断提高。并且这一群体的人

空闲时间多，经济条件好，因此，只要设计合适的旅游路线与旅游项目，该群体也可作为本景区客源市场的一个补充部分。

而青少年这一群体，存在学习任务繁重时间紧和无经济收入等不利因素，但随着当今家庭奖励旅游方式的出现，该群体也是客源市场中不可忽略的一部分。

2.职业细分市场

⊙一级市场（核心市场）：公务员、企事业单位管理人员、文教科技人员、公司职员等

⊙二级市场（发展市场）：工人、军人、服务人员等

⊙三级市场（机会市场）：学生、离退休人员等

3.旅游目的细分市场

⊙一级市场（核心市场）：观光、休闲度假、宗教旅游市场

⊙二级市场（发展市场）：科考、疗养旅游市场

⊙三级市场（机会市场）：体育娱乐、探亲访友旅游市场

1.6 景区旅游资源的综合评价

1.6.1 旅游资源自身的评价

1.数量丰富，种类较多

本区旅游资源丰富多样，既包含自然旅游资源又包含人文旅游资源。人文旅游资源在本区优势显著、地位突出，具有很强的发展潜力。同时，本区旅游资源的种类较多，有地文景观、水域风光、历史遗迹等 8 个主类、22 各亚类、60 种基本类型。

2.特色鲜明

本区旅游资源具有鲜明的道教文化特色，可以以此作为主题，设计品牌旅游产品。

3.品质较高，有一定的影响力

烟霞洞景区所依附的昆嵛山景区为国家级森林公园，省级风景名胜区，被誉为“仙山之祖”、“天然生态博物馆”。烟霞洞景区为道教全真教派的发祥，是北七真人的“洞天福地”；神清观是全真教的祖庭，在中国道教历史上具有重要的地位，是我国道教崇奉的圣地。但整个景区宣传力度小，再加之缺乏完整合理的

规划，因此只在烟台市及周边地区有一定的影响力。

4.组合结构尚待改善

本区天然旅游资源结构组合状况良好，自然旅游资源与人文旅游资源相互穿插，十分有利于两种旅游资源的共同开发。相信只要有效地整合旅游资源、科学设计旅游线路、精心打造旅游品牌，本区旅游资源市场将有广阔的发展前景。

1.6.2 旅游资源外部环境的评价

本区自然环境优越，经济环境状况良好，有着道教历史悠久、文化深远的社会文化环境优势。同时，由于本区与昆嵛山其他四大旅游区域可加以有机地协调配合，而各自又有相对广阔的空间，因此旅游资源的环境容量较大。

1.6.3 旅游资源开发条件的评价

本区以牟平、文登、乳山三地为腹地，经济发达，交通便利，区位条件良好。目前处于开发的初期，因此有着广阔的规划空间和发展余地，投资、施工条件优良。但目前客源市场状况不好，客源面狭窄，仍以地区性客源为主。

第二章 旅游资源形象定位

2.1 旅游形象定位的依据

旅游形象是旅游地对客源市场产生吸引力的关键，是旅游者对旅游地的感知和认知印象。旅游地形象定位受当地旅游资源条件制约，旅游资源是旅游地形象定位的基础，尤其是具有惟一性、垄断性、排他性的旅游资源更是旅游地形象定位的根本。长期的历史文化积淀和独特的自然资源对旅游地的形象定位具有重要意义。旅游者的行为规律客观上使得旅游地的空间竞争加剧，旅游地的空间竞争表现为形象竞争和产品竞争。形象竞争的核心是差别化、个性化。差别化形象定位突出了不同旅游地的个性化形象，在同一区域内产生“形象叠加”的效果，使该区域的吸引力倍增，可以吸引不同的目标细分市场关注该区域。根据以上对旅游形象的理解，昆嵛山旅游形象定位的依据有以下内容：

1.丰富的历史文化是昆嵛山旅游形象的核心

文化是旅游形象灵魂。昆嵛山是中国道教名山，是全真教的发祥地。据《宁海州志》记载：自隋唐以来，昆嵛山便寺观林立，洞庵毗连，香火缭绕，朝暮不断。神话里的麻姑大仙在此得道。金大定七年（1167）全真鼻祖王重阳从陕西咸阳到昆嵛山，聚徒（丘处机等北七真人）讲道于烟霞洞中，创立了全真教。

昆嵛山系齐鲁大地的一座文化名山。早在春秋时期，秦始皇曾先后三次东巡昆嵛山区，寻长生不老药；西汉武帝步其后尘，入昆嵛山腹地，觅不老之术。古往今来，昆嵛山吸引了无以数计的帝王将相、文人墨客和僧家道众，他们或吟诗作赋，或铭碑刻石，或凿洞建庵，从而为昆嵛山增添了浓郁的文化色彩，使之成为一座天然的文化宝库。现在的既有汉代“永康”石刻，又有金元帝王敕封的“圣旨碑”、“懿旨碑”等铭记，还有铜碑、丘处机手书石刻等。

2.优越的自然环境和自然景观给人民提供了修身养性，医疗保健的条件。

昆嵛山，古老而神奇，秀丽而多姿。主峰泰礴顶海拔 923 米，拥峰峦临苍海，秀逸峭拔，为东方之冠，素有海上“仙山之祖”之称。历史上昆嵛山是佛、道教的圣地，寺观林立、洞庵毗连，香火朝暮不绝，尤以道教“全真教”的发祥地而闻名于世。园内有众多的名胜古迹、碑碣石刻、名人字画等。“泰礴日出”、“龙

池喷雪”、“昆崙叠翠”、“烟霞洞山”、“山市蜃楼”令人目不暇接。昆崙山山峦重叠起伏，沟壑犬牙交错，山势雄伟、秀拔，林深、谷幽、水碧。有大小崮72座，形成了奇峰林立的自然景观。

昆崙山也是令人神往的生态名山。是个天然生态博物馆，有植物品种达1000多种。有狼、梅花鹿等兽鸟200多种。是我国南北植物的交汇点，有分布于我国最北界的刺杉，最南界的红松，千年树龄的杜松、古银杏，还有颇具欣赏价值的鹅掌楸、华山松、美国火炬松等。大森林莽莽苍苍，景观千姿百态，30多年未打化学农药无虫灾，无污染，生态平衡，创国际先进水平。春天，绿草茵茵，山花烂漫，最宜赏花踏青；盛夏，浓荫蔽日，凉爽宜人，最适消夏避暑；金秋，漫山红叶，层林尽染；隆冬，万里雪飘，银装素裹，不用去遥远的冰城，便可领略北国风光。

昆崙山群山环抱，地形复杂，沟谷曲折幽长，沟沟有水，处处有潭，潭瀑相连，佳景迭出，在山东较为罕见。公园生态优越，水质洁净，环境幽雅，气候宜人，空气清新，负氧离子含量极高，是北方难得的一处天然氧吧，是原始的、纯自然的、无污染的生态旅游区，是最适宜人类休闲度假的地方。

2.2 旅游资源形象定位

昆崙山自然旅游资源和历史文化资源丰富，因此开展文化旅游有着得天独厚的优势。旅游资源形象定位应把握以下几点：

1. 坚持旅游形象的独特性和个性的原则。昆崙山旅游形象定位只有具备独特性，突出旅游形象的独特魅力才能吸引广大的游客。旅游资源是地理环境的重要组成部分，每个景点无论在自然资源和人文资源方面都形成了自己的特色，正因为昆崙山有这得天独厚的自然与历史旅游资源，所以该景点旅游形象定位就是要抓住这些特色，并发挥这些特色。

2. 烟霞洞的开发。烟霞洞内供奉着“七真人”雕像。洞外，峰峦环抱，壑谷幽邃，杉柞掩映，危岩矗立，石径回绕，逶迤多姿，奇秀壮观。每当阴霾天气，山头白云缭绕，滴翠浮青，云海如浪，烟雾缭绕，并时有霞光出现，或明或暗，宛若烟霞缥缈，景色奇绝。古人诗云“青天重迭水潺湲，闻到处别有天。洞里仙人何处去，烟霞风景自年年”。此洞僻静清幽，背山傍水，藏风聚气，历来成为道人居士潜心修炼、讲道阐玄之处。金大定七年（1167），咸阳道士王重阳自终

南山云游东下，聚徒讲道于烟霞洞中，并收丘处机等七个弟子，号称“北七真人”，以此为中心，在宁海（牟平）、文登、莱州等地传道，创立了道教中的一个新的宗派——全真派。烟霞洞即成为创立教派的“洞天福地”。“七真人”中以丘处机最为有名，被元太祖成吉思汗封为国师，尊为“神仙”，成为统领全国道教的一代宗师，使全真教得以在全国盛行。烟霞洞，神清观是全真教的祖庭，在中国历史上具有重要的地位，是我国道教宗奉的圣地。如今，金庸武打电视剧《射雕英雄传》中的“全真七子”石雕像、铜碑、圣旨碑、丹井、“七真”墓保护完好。由于烟霞洞传说比较多，因此对烟霞洞的开发有着很重要的意义。能够吸引游客求知求奇的心理需求。

第三章 烟霞洞景区功能布局

3.1 旅游规划目的与原则

1.目的:

⊙为了生活水平的改善，区域经济的增长、特色文化的昌盛、道德水平的提高，生存发展能力的增强。社会秩序的和谐以及居民素质的改进等内容。而最根本的就是在不付出明显环境代价的前提下增加人均经济收入。

⊙为了充分挖掘旅游目的地的自然科学和文化内涵，提高其旅游观赏品味，加强管理已保持对游客的吸引力。

2.原则

⊙市场导向

以多样化的市场需求为导向，以旅游资源为基础，组织多层次、多样化的旅游线路。

⊙景点特色各异，线路主题突出

旅游线路所串联的旅游地、景区（点），既要各具特色，避免单一类型的景点使游客感到单调乏味现象，同是各旅游地、景区（点）又要能共同烘托一个主题，使旅游线路能成为旅游品牌。

⊙交通的便捷性

旅游线路最终是由交通线路串连起来的，因此在进行旅游线路设计时，同时要考虑各景区之间的可达性。

⊙规划科学合理

根据市场需求、科学合理的规划发展蓝图，特别重视佛教场所的特殊性和特殊要求。

⊙尊重历史文化

尊重历史，重视文脉的传承，发掘本地佛教文化旅游资源的内涵。特别要关注安庆具有 1400 余年历史的禅宗文化和一千多年历史、流传广泛的妈祖文化。

3.2 总体布局与功能分区

3.2.1 生态休闲区

3.2.2 尊道朝拜区

3.2.3 登台访仙区

3.2.4 烟霞洞核心区

3.3 各区重点建设项目与景点设计

3.3.1 生态休闲区

主题形象：乐山亲水，生态休闲，回归自然。

功能定位：以森林生态、农家果园观光休憩度假为主

特色资源：百果园、紫气东来、晒经石、迎客树、龟石、休闲山庄等

景点介绍：

1. 景区门口设置



图 3.1

2. 为体现本景点的山石自然特色，采用景区现有的丰富的花岗岩资源，建造成圆拱形，石门顶端刻写景点名称——烟霞洞。周围栽种大片毛竹，取深远幽深之意。景区自南向北栽种景区内各种树木，并种牵牛花、爬山虎等藤本植物，起维护作用。

3. 管理处设于景区门口内部路北，应为木制结构，颜色与景区协调。在其后设置小型卫生间。

4. 在水一方位于景区门口对面的一汪碧水。湖边采用麻市砌护坡，堤坝提高一米，以保持常年水位。相对封闭湖区西部，保持自然野趣风貌，湖边植银杏、水杉等高大植物。湖内种荷花莲叶，养殖荷包鲤鱼、大红鱼，可供游客于湖区北侧垂钓。湖中架设木制走廊，凌空于水面之上。水中适当建造亭台小阁，既可供游客欣赏水景，游客作休息之处。水深之处可放置小木船若干。此景取意道家无为思想，幽静的环境更能体现“天人合一”的意境，与世无争，似神仙一般。故取名“在水一方”。



图 3.2



图 3.3

5 百果园



图 3.4

位于景区入口南北两侧，面积约 40 亩。计划种植优质苹果、梨、桃、李、山楂莓等水果和槐树树种。

全年对游客开放，利用水果的开花结果时令不同，开展“百花节”和采摘节具体为：春天桃李杏梨等开花时节，开展“赏花节”，让游客置身花的海洋，亲近大自然，体验春天。初夏时节，槐花开放，果树底下草莓相继成熟，游客可亲自动手采摘。从夏到秋，桃杏李梨等相继成熟，果园开展“采摘节”，游客付费后可动手采摘，劳动成果可归自己——此项活动增强了游客的参与性，定会大受游客欢迎。

在大片果树中均匀分布 4-6 个卫生条件好，风格雅致古朴的木制小餐厅，烹制特色农家小吃，达标后挂牌定点提供乡村服务，并在此销售采摘的鲜果，让游客体验农田劳动乐趣。

此外，此项活动不仅增强景区欢迎度，而且大大增加了景区收入。

6. 气东来距景区门口约 50 米，是一天然小水潭。为符合道教的理念，增添景区道教意蕴而设。

计划修建为紫气蒸腾潭，通体设计成紫色。水面下设一加热的发动机，使产有紫色素的水不断向上冒紫气，紫气缭绕，仙汽缥缈，且位于昆嵛山大地之最东端，取“紫气东来”之意。

此景点可附一故事，与道家名人相联系。据说，当年观世音菩萨受如来佛祖之命，应老子之邀，前来烟霞洞讲经论道，两人谈话甚是投机，高兴之余，

观音菩萨不小心将紫颈瓶中的水洒出一滴，于是便有了这个景点。

7. 晒经石



图 3.5

距景区门口约 100 米，与主干道连接之处为太极石桥造型为道教太极形式。晒经石为一 3*3 米的巨型平坦石，传说是以前道家真人在此晒书念经之处，现刻老子的《道德经》选段，使游客既听说、了解了道家学说，又能欣赏石匠精湛的书法艺术。

8. 迎客栎位于晒经石西北的山顶之上，生长于石缝之中的一从栎树。黄山因其“迎客松”名扬于世，而此栎为不能前去黄山的游客弥补一大缺憾——“黄山归来不看松，烟霞归来不看树”。此树造型优美，每当微风徐来，树枝婆娑摇摆，似乎在吟诵：“有朋自远方来，不亦乐乎？”

9. 龟石距景区约 200 米路北。因山型酷似龟而得名。正面远看，若一巨龟半趴半立，形象逼真，使游客充分发挥想象力，体验怪石之乐趣。

10. 休闲山庄属于接待服务休闲区，位于龟石对面路南的景观建控区。包括住宿别墅一座（用于接待贵宾或游客休闲养生之处），餐饮服务楼主要用于餐饮接待、娱乐休闲之处，一楼为餐饮部，二楼设道教文化展馆。



图 3.6

两楼为木制结构，前者呈南北走向，后者为东西走向，二者交汇处为八景园。八景园，根据太极八卦造型，八个方位，八种景色，中间为圆形水池，按照八卦图分割，一半为白色汉白玉，一半为黑色花岗岩，其中设置两个喷水池。主要为游客提供休息之处。

11. 九九归一，易数天成，自无而有，自有而极。所以一为数始，这叫“太一”，就为数终，这叫“太九”。这是我们太极学在医学上的术语。道家五门秘法中的三禁上和秘其修为都是九数，这是因为体乎自在之道，他刚好合自然之道。所以太极的修炼是九阶，丹鼎的修炼是九转。凑巧的是自休闲山庄向上的景区主干道到神清观，恰好也有九道弯。取“九九归一”之意，每一道弯设九层台阶，每一台阶侧面刻写道家名言一句。

3.3.2 尊道朝拜区

1. 许愿洞：景点规划：将此洞用石头圈起，外围再用砖头圈起，两个圈中间留有部分空间，以便人们投币不准时滚落到砖头垒的圈中。旁边立一个小碑：许愿洞。

景点描述：如果说王重阳是全真道创立的祖师，那么丘处机便是把全真道推向鼎盛的栋梁大贤。他的道衡和功勋，他在全真教历史上的地位和作用，实在超过了王重阳，成为道教史上的第一人。如此高深的道行，那是需要长久磨练出来的。他最初学道悟性很差，学道最早而成道最晚，苦心修炼最后终于修成正果，真是功夫不负有心人啊！别慌，传说他来到昆俞山潜心修炼时，便是在此洞中休息。什么？好小，那是经过这么多年的风雨摧残才变成这么小的。后来人们来昆俞山时，便来

此洞前许愿，投币许下美好祝愿，特别是家有孩子的，更是许愿多多：希望他保佑孩子身体健康，聪明伶俐，学业有成。大家试试，很灵的哦！

2.唐四姑遗址

景点规划：将此洞凿高凿宽，象前设香坛。两道懿旨刻在仙龕中。大门换成木门（带木栅栏），有回归自然之意。门前西南5米处的空地设石凳石桌：一是她在此休息，二是游人也可在此休息并沾些仙气。

景点描述：李老师说出的传说及如下：定宗元年（1246）七月初四，海迷失后二年（1250）七月十七日，乃马真和海迷失皇太后先后亲将懿旨，派遣亲王来此传旨。以母亲和婆婆的身份，警告皇帝皇后，不得纵容部下来此骚扰。这两道懿旨分别刻在神清宫山门内和唐四姑仙龕内。

3.神拳

景点规划：在阶梯路旁，可作为一个让游客参与想象、猜谜的景点。

景点描述：相传丘处机来到唐四姑洞中，看她修道的地方不错，三番五次请求唐四姑，要来唐四姑洞中修炼，都被唐四姑就拒绝了，终于有一天唐四姑答应了，邱处机正想拜她为师，唐四姑却说：“待到明年九月九，王姓道士为你师。”说罢便坐化了，丘处机听还要等一年，挺郁闷的，恼的从石阶上跑下，来到此便挥出一拳，便有了这个神拳。

4.清风亭

景点规划：有的说是别处即使无风，此处也有风凉爽恬。它是赏月的最佳处。旧七真人常在此打坐赏月、修心养性。在这里可以看到山市。清除文坛宗主王士禛（1624—1711）云：“昆俞山有山市，恒在清晨，遥望之，山化为海，惟余一岛，岛外悉波涛慢，舟船往来山下，人但觉在雾气中。”

5.神清观

景点规划：东北方向10米处境管理处改成商品区、休息区。商品有：充满道教文化的物品，如道服（过去人们为了小儿不得病遭灾、求平安命，从小穿道士服求保佑）、道镜、道家宝剑（在住宅门楣上悬挂镜子，在屋中悬挂宝剑以辟邪）、道家呼吸调息方法、内丹修炼、女丹功法、

男丹功法、女修政图、女金丹等。

3.3.3 登台访仙区

1 攀岩打坐石

⊙概况：757处，由于地形的特点，纵切面与横切面都较为平缓。因此，在开发过程中，可借助这里山势山石的特色，修建铁索攀岩设施。同时，在上横切面就地建7块相对平滑的圆石台，命名为“七真人打坐台”。利用七真人曾在这里修炼打坐的故事，吸引旅游者亲身体验，体味道教的养生之道。

整个攀岩石的两侧石头上可刻写王重阳《重阳立教十五论》中的第七论“打坐论”——“凡打坐者，非言形体端然、瞑目合眼，此是假打坐也。真坐者，须要十二时辰，行住坐卧，一切动静中间，心如泰山，不动不摇，把断四门眼、耳、口、鼻，不令外景入内。但有丝毫动静思念，即不名静坐。能如此者，虽身处于尘世，名已列于仙位。不须远参他人，便是身内贤圣。百年功满，脱壳登真。一粒丹成，神游八表”。

⊙开发途经与方法

(1) 提炼主题

以“登台访仙”、“打坐成仙”为主题，体验道教文化的养生之学：崇尚自然、清静无为、寡欲不争，通过修道而完善自我。

(2) 营造气氛

⊕杜撰故事、传说

⊕刻写王重阳《重阳立教十五论》中的第七论“打坐论”

(3) 设计体验过程

⊕攀岩：踏仙人的足迹给游客以吸引力、新鲜感

体验仙人修炼过程的艰辛

⊕打坐：让旅游者真正成为旅游过程中的主角，去感受当年北七真人打坐修道的方式，体验过去的文化事象，最终满怀欣喜与崇拜融入到当地道教文化中去。以此，来树立当地文化的强势地位，增强道教文化所创造的财富含量。

(4) 预测游客体验效果

争取让游客达到身心双重满意。身：通过攀岩、打坐，使旅游者的身体

感官受到刺激，有所折服。心：对道教清心、静心的修道文化有所领悟。

2. 占星台

在此处用古代八卦中的占星仪器规划此地为占星台——可观看日月星辰，占卜未来命运。

3. 升仙台

据当地民间传说，曾有人亲眼看见过七真人在此处共同练功，共修道理。《射雕英雄传》中也有关于这一段故事的详尽描述。

3.3.4 烟霞洞核心区

1. 丹井

在丹井的南面是一个牌坊式的建筑，在其前放置太上老君塑像。

相传丹井之水有治百病、延年益寿的功效，前来烟霞洞的游人必要饮此泉水，在取水之前，要先向老君像叩拜，方能取水。

2. 烟霞洞

丘、谭、马、王拜师王重阳之后，为了使马钰下定决心，割舍尘缘，抛却世事，安心修道，王重阳于大定八年（1168）二月底，率马钰、谭处端、丘处机、王处一四弟子来到宁海昆崙山，开凿烟霞洞居之。

在开凿烟霞洞的过程中，王重阳屡示神异。开始他说：“是中有烟霞洞，我先世修道之所也。”命凿之，其器具之朽者与玉池井尚在。记载上还有：“八年三月，凿洞于昆崙山，于岭上采石为用，不意有巨石飞落，人皆悚栗，真人振威大喝，其石屹然而止，山间樵苏者欢呼作礼，远近服其神变。”

王重阳在昆崙山烟霞洞居住时间并不长，从大定八年二月末至同年八月，约有半年时间，在此期间，与全真七子相关的活动如下：

(一)王处一的母亲来昆崙山参礼王重阳出家。他幼年丧父，与母相依为命。大定八年二月，王处一在神清观拜王重阳为师，其母周氏并未与他同时出家。大定八年三月至八月间，周氏才来昆崙山烟霞洞拜王重阳为师，王重阳为其训名德清，号玄靖散人。王处一之母周氏不仅为王重阳所收的第一位女弟子，也是第一位全真道女冠。

(二)郝大通来昆崙山正式拜王重阳为师。大定七年九月至十月间，郝大通曾经受过王重阳的感发，但因家有老母，当时并没有立即随王重阳出家。第二年，其

母去世，再无后顾之忧，于是便至昆嵛山烟霞洞随王重阳出家。王重阳训其名大通，号广宁子。

(三)马钰烟霞洞修真过程中的曲折。当年王重阳在烟霞洞教授马钰，希望其继承其基业，当时王重阳教授的是命功，当由于马钰尘缘未了，心有杂念，导致急火攻心，而得偏头痛，疼痛难忍。所以，他由命功入手转入性功入手，她所言的 12 自诀，实际上也就是性功修炼的口诀。形成了修身养性为先。

(四)王重阳顶戴“九转华阳巾”。

(五)王重阳腰间生疥。

3.老君印与通天梯

相传在王重阳和其四弟子在昆嵛山开凿烟霞洞时屡示神异，在王重阳到达昆嵛山第一天夜晚，在烟霞洞西北方向山顶出现一道霞光，随着夜空一声震天雷响，晴朗夜空下起瓢泼大雨。只见此时，山顶与天空连起一道通红的霞光，一块 3 米见方的陨石从天而降，恰好陨落在山峰顶端，周身四面各自对应东、南、西、北四方。在陨石四周东、南、西、北依次刻有性、命、道、行。周边民众倍感神奇，认为是太上老君将此巨石赐予人间，王重阳因受陨石上字的启发才创立了道教全真派。后人认为这是太上老君的旨意，此块巨石也就被世人称为老君印。站在老君印之上便可俯瞰烟霞山全景，苍翠欲滴，仙气弥漫。

通往老君印的路是一反 s 型的特殊的道路，台阶是由八卦图周围的八卦组合而成，每一级台阶都是八卦中的一卦。相传是王重阳得到老君印上的字的点化后，借助八卦的原理，开凿了一条通向老君印的路。当此路凿通时，当晚老君印通体发光，方圆数里亮如白昼。王重阳见此状，从此早晚各到老君印上打坐修行，后被世人称为通天梯，成为道教弟子修炼成仙之处。

相传之所以王重阳及弟子早晚各一次在老君印进行修炼，原因有三：1、当朝阳的一缕缕阳光从东方照射在老君印的东面岩壁上时，接触到阳光的地方会发出奇异的光芒，每当早晨太阳升起，老君岩东面的岩壁，便会随着阳光从上到下逐渐闪亮，显现出东面所刻的“性”字。而当太阳落山时，坐落在山顶的老君印的西岩壁会随着阳光的消逝而显现出“道”字。（关于这种现象还有一个关于道教的传说：当年王重阳在烟霞洞教授马钰，希望其继承其基业，当时王重阳教授的是命功，当由于马钰尘缘未了，心有杂念，导致急火攻心，而得偏头痛，疼

痛难忍。王重阳很苦恼，便坐在老君印旁面壁思考，当他看到日出“性”字显，日落“道”字归，忽然顿悟一从“性命”起而得“道行”，便改变了练功重点，王重阳意识到，命功若没有性功相辅，是不能成功的。所以，他由命功入手转入性功入手，她所言的 12 自诀，实际上也就是性功修炼的口诀。形成了修身养性为先。)2、烟霞峰的老君印地处烟霞洞上方的高点，置于其上便可俯瞰烟霞全景，云雾缭绕，幽静苍翠，是修炼之宝地。3、自从王重阳从老君印上得到了“性命”“道行”的点化开凿了八卦通天路后，每天早晚，老君岩便会在朝晚霞的映照下，从老君印的内部便会发出淡淡的黄色光辉，岩石四壁便会出现一行行的经书，开始只有王重阳一人具有慧眼的一看到经书内容，七真人待到初入道行后才能看到。)

4. 落霞峰

在老君印东北方向 50 米处有另外一座山峰“落霞峰”。相传这是王重阳得道后讲学诵经之处，每到夕阳西下，晚霞映辉，王重阳便打坐于落霞峰之上，开坛讲学。命名为落霞峰古人有两点原因：1、王重阳讲学时在晚霞之下。2、王重阳将真道传于世人，并且是从高处向低处，有落下真理之意。

在落霞峰下方是一块较为平坦的山坡，其上有大大小小排列不一的低凹处，相传是王重阳讲学传道时，在此听道者大作留下的痕迹。

5. 古洞穴遗址与休息疗养鸟巢

在丹井通往烟霞洞的路旁有两种独特的景观：

⊙洞穴遗址。在路北的山壁上有着大大小小的山洞，每个山洞大概只能容纳 3 人左右，在洞内刻有各种经文及炼丹图解，刻有字迹模糊的年月道号，是股时各方道士来烟霞洞朝圣时的寓所。

⊙路的左边是几间健在树上的木屋，这里生长着茂密的栗树，栗树分泌出来的气体遇到阳光便会变成植物杀菌素，在木屋中休息便会达到修身养性，杀菌治病的功效。

第四章 旅游业基本要素规划

4.1 交通网络规划

1.对外交通规划：由于本地主要是弘扬道教文化，强调天人合一、生态环保，停车场有限，所以交通工具主要是旅游大巴，不适宜私家车前往景区。

2.旅游步道规划：旅游地多山地，主干道为步行道，分四个区域：

(1)生态休闲区：公路及九九归一石阶

(2)尊到朝拜区：多石阶

(3)登台访仙区：石阶

(4)烟霞洞景区：普通石阶及反“S”型石阶

4.2 康乐服务设施规划

1.近期：客游量达十万人，又由于周边地区景点较多，在此地逗留的游客不是很多，门口设有简单的餐饮设施及停车场，可一次性接待游客一百人。

2.中期：生态休闲区设休闲山庄（三层），有客房二十间，小型别墅两座，相应的设有普通餐厅及雅间，可接待游客一百人。

3.长期：在休闲山庄设健身房、太极馆、山菜特色餐厅，以满足人们消夏避暑、品山珍野味，锻炼身体、修心养性。令充分体现以人为本的设计原则，设置旅游服务接待区，并设有几个旅游服务中心。

4.3 购物点规划

片状购物点布局：以方便游客领略道教文化、休闲为主要功能，设于交通要道和住宿点。

1.在休闲山庄设旅游购物中心，为游客提供道教纪念品、提供沿海城市特有的海鲜制品及居民短期休闲的日常生活用品。

2.神清观东北侧十米处设有以道家特色旅游纪念品及饮料、零食为主的商业区。

4.4 公共便利设施规划

以方便游客旅行休闲为主要功能：

1.门口设停车场、公共卫生间及休息区。

2.由于多山地、石阶，道路不平，爬起来比较累，每一百米设石凳或木凳供游人休息，每五十米设垃圾箱，以保证景区不被污染。

3.神清观东北侧十米处，设有小型卫生间，并派专人打扫清洁。

4.5 环境功能保护规划

4.5.1 卫生规划

为保证景区卫生整洁，垃圾箱要合理设置，所有垃圾、废物应分类收集，景区主干道上，计划每隔 50 米设置环保树桩型垃圾箱，与景区相协调，造型应艺术、实用。安排环保卫生人员定点、定片维持。休闲山庄、百果园内由专门工作人员负责。道观、洞区部分的香火由景区人员定期清理。厕所的建设既要方便识找，又要适当隐蔽，以避免视觉污染。

4.5.2 水土流失规划

合理设置旅游服务设施，尽量使用荒滩和土地贫瘠地区，少占用耕地、林区用地，在植被稀少区种植草皮或其他植物。严格控制对林木的砍伐数量，定期对林木检查。在保持原有植被覆盖率基础之上，提高林木质量，防治病虫害，是林区成为真正的森林氧吧。

4.5.3 水污染的防治

“山得水而活，水得山而媚”。水对景区起画龙点睛的作用。出于景区水资源较匮乏的考虑，要积存日常雨水，定期更换休闲山庄八景园池中水，保护飞来泉、紫气东来和丹井，禁止游人向内部投扔石块、垃圾。在景区路面之下埋设地下管道以排放污水，引进废水处理设备，经过处理的合格的水用于灌溉果园和林地。在果园内打 3 口水井，用于居住者的日常用水。

4.5.4 固体污染防治

在宾馆、饭店等接待设施固化设计时考虑合理利用能源，倡导建筑因地制宜，尽量采用砖瓦、石头、沙子等污染较少的建筑材料在景区主干道上设置环保垃圾箱，分类回收，安排环保卫生人员定点、定片维持。大件垃圾用垃圾车送往专门的垃圾场处理。

4.5.5 防火规划建设

注意春秋冬三季林区防火。在林区适当位置设置“严禁烟火”的醒目标志牌。定期、定片检查，在管理处安放灭火器等防火设备，做好防火准备。

第五章 旅游开发投资效益分析

5.1 客源规模预测

烟霞洞是中国胶东地区一个独特的旅游品牌，不仅可以开发城市近郊节假日休闲度假产品、近距离观光产品，而且其深邃的道教文化内涵对海内外道教信仰者和道教爱好者具有很大的吸引力，市场潜力较大。

5.1.1 预测依据

据统计，每年春秋期间到烟台的游客 200 多万人次，到泰礴顶景区的超过 10 万人次；可见该镇搞旅游开发已具有一定规模的基础客源市场。

烟霞洞旅游还具有广阔的专项客源市场。山东全省现有 240 万道教信仰者；出游能力很强，寻根访祖的需求很大，因此，洛带旅游开发专项市场前景看好。

5.1.2 预测方法

1 国内外目标市场

⊙级目标市场

源市场的一级目标市场是烟台市及其周边地区，以及道教文化兴盛区山西、陕西、河南、河北、山东、京津塘等省。烟霞洞应依托烟台这个旅游中心城市。就目前情况来说，烟台人口 647.8 万，每年出游约 1000 万人次，每年夏秋季接待 200 多万人次（自每年 5 月至 8 月下旬）主要来自烟台。

- 海外客源市场的一级目标市场是港、澳、台、东南亚地区的道教爱好者及来烟旅游者。

⊙级目标市场

- 二级目标市场是山东省其他城市，上海、北京等地的道教信仰者、对道教文化感兴趣的以及来烟台旅游的游客。

- 海外二级市场则是欧、美地区的道教信仰者、对道教文化感兴趣的以及来烟台旅游的游客。

5.2 主要投资项目投资概算

见附表

5.3 建设实施计划与步骤

5.4 经济效益分析

5.4.1 收入分析

近期（1—3年）：门票收入：门票为每人20元，预计年游客量为3万人，则收入为60万。生态休闲收入：10万。商品收入：10万。

中期（3—5年）：门票收入：门票为每人20元，预计年游客量为6万人，则收入为120万。生态休闲收入：20万。商品收入：30万

远期（5—10年）：门票收入：门票为每人30元，预计年游客量为10万人，则收入为300万。生态休闲收入：40万。商品收入：50万

5.4.2 支出分析

预期总投入为1000万元，后期维护资金预计为每年1万。

5.4.3 收支对比

近期每年60万的旅游门票收入，加之休闲山庄和休息商品区的收入20万，近期每年预计收入为100万，预计7年左右收回成本。预计近期投入营业期为3年。

5.4.4 经济效益分析

投资回报率= $[2530 \div 1010] \times 100\% = 250\%$

5.5 社会效益分析

通过对烟霞洞景区的开发，会改变当地的经济状况，增加当地居民以及当地政府的收入，会改变当地的社会面貌，增加当地居民素质，减少社会不协调因素的产生。促进社会的和谐发展。

5.6 生态效益分析

通过烟霞洞景区的开发，进一步改善当地的生态状况，保持良好的生态环境，增强人们的生态环保意识，有利于环境的改善和优化。