



昆嵛山旅游资源调查与规划设计



鲁东大学

2013 级旅游管理

小组成员：孙晓烨 夏书祯 李明坡 蔺荣祥 李煜晓

指导教师：刘炳亮

2016 年 11 月

目 录

第一章 概况	1
1.1 本文的研究背景.....	1
1.2 本文研究目的	1
1.3 本文的研究思路.....	1
第二章 资源调查和分析报告.....	2
2.1 调查昆嵛山景区的旅游环境.....	2
2.2 旅游资源开发历史和现状	3
2.3 旅游资源的评价	6
2.4 旅游资源保护与开发建议	8
第三章 昆嵛山旅游市场分析与定位.....	11
3.1 昆嵛山 SWOT 分析	11
3.2 旅游市场分析	14
第四章 昆嵛山重点项目建设.....	19
4.1 建设原则	19
4.2 昆嵛山总体规划构思分析	19
4.3 建设成果	21
第五章 配套服务设施规划	23
5.1 交通与道路规划.....	23
5.2 旅游住宿规划	24
5.3 旅游娱乐规划	24

5.4 旅游购物设施规划	25
5.5 旅游信息服务规划	26
5.6 旅游安全规划	27
第六章 昆嵛山景区的空间布局	28
6.1 昆嵛山简介	28
6.2 昆嵛山景区的整体布局	28
6.3 昆嵛山景区重点景区布局	29
第七章 昆嵛山旅游发展战略目标与策略	32
7.1 市场概述	32
7.2 战略目标	32
7.3 战略策略	33
附图:	34

第一章 概况

1.1 本文的研究背景

烟台是我国著名的旅游海滨城市，是山东省旅游发展总体规划一级旅游区中的二号区，而昆崙山又是烟台旅游区中的主要风景区。昆崙山作为胶东半最高山峰，具有发展旅游得天独厚的旅游资源条件。在过去几十年中，昆崙山旅游业取得了可喜的成绩，为当地经济的发展做出了重要的贡献，并且有着巨大的进一步发展的潜力。但在传统旅游发展模式下，受“旅游业是无烟工业”，“旅游业是低投入，高产出的产业”，“旅游消耗是非消耗性消费”等观念的影响，使得昆崙山旅游业在发展的过程中存在不少问题。突出表现在：旅游资源没有得到充分的开发和利用，旅游产业缺乏系统的发展战略，旅游特色不明显，主题不明确，价格模式僵硬化，人才，资金，技术匮乏，以及由于管理体制方面的原因导致种种矛盾等等。上述问题的存在都在不同程度上影响昆崙山旅游业今后的持续，健康发展。为了充分发挥其旅游资源丰富，区位优势明显的特点，本文通过收集，整理和分析大量的研究资料，并对昆崙山旅游实地调查后，结合对旅游发展战略理论研究学习，对昆崙山旅游进行研究。本文从昆崙山旅游资源调查分析、市场分析与定位、旅游发展战略目标与策略、空间布局与功能分区、重点项目设计、配套服务设施规划等内容来分析昆崙山的旅游发展战略，使得昆崙山景区在今后的发展中欣欣向荣。

1.2 本文研究目的

通过对昆崙山旅游发展战略的研究学习，采用 SWOT 分析法对昆崙山内外部优势和劣势以及面对的机遇和挑战进行分析，总结出影响昆崙山旅游业发展的有利条件和制约因素。

通过上述理论研究的指导，提出昆崙山未来旅游业的发展模式，以文化旅游为核心产品，打造全真文化；以旅游休闲为重点产品，打造龙头旅游景区；以生态为旅游辅助产品，打造生态绿谷；同时为昆崙山旅游业的发展提出建设性意见和对策。

1.3 本文的研究思路

- 1 通过对分析昆嵛山旅游发展的优势和劣势，面对外部和内部机遇及威胁，找出其发展中存在的问题，为其发展战略的制定提供依据；
- 2 根据旅游业发展面对的内外部环境及昆嵛山自身拥有的资源，制定出昆嵛山旅游发展的战略目标；
- 3 根据昆嵛山战略目标制定出相应的旅游发展战略及实施措施

第二章 资源调查和分析报告

旅游资源是旅游开发和规划的基础，是区域旅游发展的基本要素。本文以昆嵛山景区为对象进行旅游资源的开发和规划。通过对昆嵛山景区旅游环境和开发历史和现状的调查，分析旅游资源的基本类型，对景区内的旅游资源进行客观科学的评价，进而对景区内旅游资源提出开发和保护的建议。

2.1 调查昆嵛山景区的旅游环境

一、自然环境调查

1、调查区的概况

昆嵛山又名姑余山，位于胶东半岛东端，横亘牟平、文登、乳山三区（市），依托烟台、威海两市而发展。地理坐标为东经 $121^{\circ}37' - 121^{\circ}48'$ ，北纬 $37^{\circ}10' - 37^{\circ}19'$ 。总面积 71000 亩。主峰海拔 922.8 米，山脉绵延 150 多公里，是胶东厚实的脊梁。

2、气候条件调查

昆嵛山景区属温带季风气候，夏季天气更加干爽凉快，冬季空气更加温润。全年平均气温 12°C 左右。年平均降水量为 800—1000 毫米，年平均气温 11.8°C ，年平均相对湿度 68%，年平均日照时数 2698.4 小时，无霜期 200—220 天，太阳辐射总量年平均值 5224.4 兆焦耳/平方米。空气指标领先齐鲁大地。昆嵛山林区内负氧离子含量达每立方厘米 3 万多个，是城市居室中的 500 倍以上。

3、地质地貌条件

昆嵛山属长白山系、崂山山脉。岩石为寒武利亚纪的旧火山侵入岩，以花岗岩分布最广，片麻岩和石英岩亦有少量分布。土壤类型属于森林棕壤。以沙质壤为主，成土母质主要为花岗岩，结构疏松，层次不分明，呈酸性或微酸性。

4、水体环境调查

昆嵛山群山环抱，沟谷曲折幽长，形成了以溪水、瀑布、清潭、山泉为主的水体景观，长年不枯。最美的九龙池瀑布实为人间仙境。

5、生物环境调查

昆嵛山是个天然生态博物馆，植物资源丰富，植物品种达 1000 多种，其中木本植物 328 种，草本植物 600 多种，可供观赏的花卉 348 种。林木结构合理，

现已形成较为稳定的森林生态群落，森林覆盖率达 82%以上，有南方的杉木、东北的红松、落叶松、美国火炬松、山东最大的“活化石”水杉，还有颇具欣赏价值的马褂木、华山松、辛夷花、火炬树和千年树龄的银杏、杜松及 300 年树龄的北方玉兰王。通过营造混交林，搞综合防治，促进了生态平衡，25 年没施化学农药而无虫灾，经专家鉴定达到国际先进水平。动物资源同样非常丰富，有狼、梅花鹿等鸟兽 200 多种。具有代表性的动物是黑眉蝮（山东省唯一的毒蛇）。

二、人文环境调查

1、经济状况调查

昆嵛山位于烟台是，目前烟台市的经济开放程度比较高，发展迅速，地区生产总值一直占山东省国内生产总值的十分之一以上，仅次于青岛，居山东省第二位；人均国内生产总值高于山东及全国的平均水平，具有较强的经济实力。昆嵛山拥有广阔的客源市场，依托蓝色经济区，东临日本韩国，拥有来自国内外的游客，发展前景广阔。

2、文化环境调查

昆嵛山拥有深厚的文化底蕴，是一座有名的道教名山、文化名山、历史名山、仙女名山。据传昆嵛山是全真教的发源地，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。早在春秋时期，秦始皇曾先后三次东巡昆嵛山，西汉武帝寻长生不老药；西汉武帝步其后尘，入昆嵛山腹地，觅不老之术。如今的解放军 27、31、41 集团军，都是以昆嵛山红军游击队为基础发展壮大起来的。

3、交通环境调查

昆嵛山位置优越，交通便利，距烟台、威海市及莱山机场各 50 公里，距牟平、文登各 20 公里，距蓬莱 120 公里，烟台、牟平有直达班车。近年来，加大开发力度，初步形成了吃、住、行、游、购、娱为一体的旅游服务体系，有招待所、饭店六处，一次可安排住宿 200 人。从烟台市到昆嵛山景区有很多公交车、专车来往。距机场距离约：50 公里 距机场车程时间约：40 分钟；距火车站距离约：50 公里 距火车站车程时间约：40 分钟；距汽车站距离约：20 公里 距汽车

站车程时间约：30 分钟；

2.2 旅游资源开发历史和现状

一、昆嵛山开发历史

自从 1991 年以来，烟台市不断增强风景名胜区的保护意识，全面推进景区环境综合整治，实现了景区管护与产业发展的良性互动。1991 年，烟台市就成立了昆嵛山风景管理处，负责昆嵛山旅游资源开发、利用和管理工作，并成立了昆嵛山旅游执法大队，加强对景区的管理工作。1992 年由原林业部批准为国家级森林公园，1998 年由省政府批准列为省级风景名胜区。

2004 年文登市增设了圣经山风景区管理委员会，下设圣经山风景管理处，负责景区的日常管理工作。2007 年，为进一步加强昆嵛山文登辖区内的生态保护、资源开发、旅游管理等工作，文登市设立了文登市昆嵛山旅游风景名胜区管理委员会，进一步理顺了省级风景名胜区昆嵛山景区的管理体制，确保景区开发合理有序。几年来，仅圣经山风景区就先后投入 6000 多万元，修复了全真教混元殿、东华洞等 40 多处景观，恢复建成了三清殿、紫金亭、摩崖石刻等 120 多处自然人文景观，成为中国较有影响力的旅游风景区之一。

二、昆嵛山的现状

昆嵛山国家森林公园为 AAAA 级旅游景区，全国青少年科技教育基地，昆嵛山植被，昆嵛山植物(20 张)全国农业旅游示范点。已推出了 5 大旅游景区，开辟了森林观光、森林健身、森林浴、矿泉浴、康复度假、科普修学、攀岩探险等项目。目前已推出泰礴顶、烟霞洞、九龙池、岳姑殿、无染寺 5 个旅游景区。

泰礴顶，胶东屋脊，海拔 923 米，山峰高耸，轩昂挺拔，雄伟奇峻，峥嵘高峭。据传泰礴顶名称乃取泰山支脉而气势磅礴之意。登极顶，远眺三面碧海浩渺，半岛群峰耸翠，昆嵛美景尽收眼底，形成一种由抑到扬的节奏感和“一览众山小”的高旷气势。若遇云雾，昆嵛云海更为壮观，山中的白云蓊郁而起，袅袅烟霞，巍峨云山，千柱翠峰悬浮于悠悠舒卷的白云之上，宛若虚无缥缈的仙山琼阁。还可观黄海、日出、山市等景观。

其主要景点包括：莲花池、杜鹃坡、生态博物馆、水帘洞、天然氧吧、小木屋、山珍餐馆、齐鲁第一生态健身游道等。

烟霞洞：位于昆嵛山西北隅，由一突兀岩石自然造化而成。洞室呈椭圆形，

深7米，高3米，洞壁上刻“烟霞洞”三个大字。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“青天重叠水潺湲，闻道此处别有天。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。

九龙池：在这里，可以看到诸如九龙瀑、建于明末清初的龙王庙、龙王阁、古木瓜、仙翁石等等名胜古迹。九龙池，沿龙王庙南上约千米，有高约百米悬崖石壁，居中梯列9个大小不等的天然石池，大者直径6米，深3米，尾摆东北，腰部几曲向南，呈巨龙上山之势。

岳姑庙：原为麻姑殿，传说为建昌麻姑修炼的地方。麻姑是东晋人葛洪著《神仙传》中的一位女神。书中说：东汉桓帝时，应王方平之召，麻姑降于蔡经家做客，蔡经见她非常美丽，只有十八九岁，能掷米成珠。她自述曾三次见过沧海变桑田，可见她的年龄有几亿万年了。她说此次来时，又见蓬莱之水浅于旧时，又说“三月三日为王母寿辰，麻姑于绛珠河畔，以灵芝酿酒，为王母祝寿。”到了唐代，大书法家颜真卿为传记立碑。五代时期昆嵛山中有了麻姑冢等仙迹，北宋政和六年（1116），徽宗下诏，赐封麻姑为“虚缈真人”，并立碑。自此麻姑备受当地人崇拜，并以她作为长寿、健美、聪明、正直、纯洁的象征。麻姑得道成仙后，金大定年，碧霞元君即泰山之神东岳大地的女儿岳姑，东游昆嵛山时发现此处仙气十足，是修炼胜地，故而从泰山迁入。继而修筑岳姑大殿等庙宇72座108间，现存遗址和碑林凿刻，新修复麻姑庙、三官殿、财神殿、月老祠。另有景点

麻姑冢、昆嵛迭翠、华泉、碧霞亭、岳姑大殿等。

无染寺：建于东汉桓帝永康年间，曾是香火盛极一时的胶东第一古刹，清光绪十三年（1887），《重修无染禅院碑记》中，考证“无染”来历谓：“其地距乡村辽远，居之者六根清净，得大解脱，故名。或曰：“染”与盐声相转，寺内古石龕，其下空洞，相传齐王后无盐冢云”。而今寺院主体已毁，耳房尚存。传说，寺内原有古石龕，下有空洞，战国时期“无盐王后”墓葬。寺东北有齐王坟，传说齐康公被田氏放逐东海岛，死后葬于此地，坟上还有一棵不老松傲然屹立。根据上述分析，我们已经大体了解了昆嵛山的一些资源了，为了方便分析，使其一目了然，运用旅游资源分布表。详见下表 2.1：

表 2.1 旅游资源分类表

主类	亚类	基本类型
A 地文景观	AA 综合自然旅游地	泰礴顶，道山，龟驮蛙
	AB 沉积与构造	刀石，石门
B 水域风光	BA 河段	十八潭
	BB 天然湖泊与池沼	十八潭
	BC 瀑布	九龙池，水帘洞
	BD 泉	红松林浴场，飞来泉，瑶池，仙缘池
	BE 河口与海面	九龙池
C 生物景观	CA 树木	赤松，杉木，母女银杏，美国火炬松，杜松，森林木屋，古银杏
	CB 草原与草地	“昆嵛叠翠”
	CC 花卉地	辛夷花等
	CD 野生动物栖息地	养鹿场
D 天象与气象景观	DA 光现象	“山市蜃楼”，水帘洞

气候景观	DB 天气与气候现象	“太薄日出”
E 遗址遗迹	EA 史前人类活动场所	无
	EB 社会经济文化活动遗址遗迹	孙不二修道遗址，升仙台，无染寺，古戏台遗址
F 建筑与设施	FA 综合人文旅游地	清风亭，管理站，瞭望厅
	FB 单体活动场馆	聚会接待厅堂 祭拜场馆 展示演示场馆 体育健身馆场 歌舞游乐场馆
	FC 景观建筑与附属型建筑	神清观，小蓬莱，飞来泉，三宫殿，财神殿，月老洞，岳故殿，九龙庙，龙王阁
	FD 居住地与社区	岳故殿
	FE 归葬地	老师坟，帝王坟，麻姑墓
	FF 交通建筑	仙人桥，龙须桥
	FG 水工建筑	九龙池水库，丹井
H 人文活动	HA 人事记录	王重阳创立全真教，于得水抗日
	HB 艺术	冯德英，《苦菜花》，《迎春花》《山菊花》
数量统计 45		

2.3 旅游资源的评价

经过上节对旅游资源的分析后，我们已对昆崙山的资源有了深刻而清晰的认识，但这并不是根本目的，根本目的是要对其进行评价，找出其优势加以发扬，发现劣势加以改造，促进昆崙山的良性发展。

所谓评价，对不同地域的旅游资源的组合特点及由此而产生的质和量的差异、对其旅游吸引力的大小进行一定科学的划分。包括确定一定地域范围内旅游资源的类型特征、空间结构、数量和质量等级、开发潜力和开发条件。其目的在

于确定旅游资源的开发价值和开发顺序，明确建设方向，这是旅游资源开发规划的重要内容。下表 2.2 就是对昆崙山所富有的旅游资源进行的评价标准：

表 2.2 旅游资源评价赋分标准

评价项目	评价因子	评价依据	赋值
资源要素价值 (85分)	观赏游憩使用价值 (30分)	全部或其中一项具有极高的观赏价值、游憩价值、使用价值。	30—22
		全部或其中一项具有很高的观赏价值、游憩价值、使用价值。	21—13
		全部或其中一项具有较高的观赏价值、游憩价值、使用价值。	12—6
		全部或其中一项具有一般观赏价值、游憩价值、使用价值。	5—1
	历史文化科学艺术价值 (25分)	同时或其中一项具有世界意义的历史价值、文化价值、科学价值、艺术价值。	25—20
		同时或其中一项具有全国意义的历史价值、文化价值、科学价值、艺术价值。	19—13
		同时或其中一项具有省级意义的历史价值、文化价值、科学价值、艺术价值。	12—6
		历史价值、或文化价值、或科学价值, 或艺术价值具有地区意义。	5—1
	珍稀奇特程度 (15分)	有大量珍稀物种, 或景观异常奇特, 或此类现象在其他地区罕见。	15—13
		有较多珍稀物种, 或景观奇特, 或此类现象在其他地区很少见。	12—9
		有少量珍稀物种, 或景观突出, 或此类现象在其他地区少见。	8—4

		有个别珍稀物种，或景观比较突出，或此类现象在其他地区较多见。	3—1
规模、丰度与几率(10分)		独立型旅游资源单体规模、体量巨大；集合型旅游资源单体结构完美、疏密度优良级；自然景象和人文活动周期性发生或频率极高。	10—8
		独立型旅游资源单体规模、体量较大；集合型旅游资源单体结构很和谐、疏密度良好；自然景象和人文活动周期性发生或频率很高。	7—5
		独立型旅游资源单体规模、体量中等；集合型旅游资源单体结构和谐、疏密度较好；自然景象和人文活动周期性发生或频率较高。	4—3
		独立型旅游资源单体规模、体量较小；集合型旅游资源单体结构较和谐、疏密度一般；自然景象和人文活动周期性发生或频率较小。	2—1
		形态与结构保持完整。	5—4
完整性(5分)		形态与结构有少量变化，但不明显。	3
		形态与结构有明显变化。	2
		形态与结构有重大变化。	1
资源影响力(15分)	知名度和影响力(10分)	在世界范围内知名，或构成世界承认的名牌。	10—8
		在全国范围内知名，或构成全国性的名牌。	7—5
		在本省范围内知名，或构成省内的名牌。	4—3
		在本地区范围内知名，或构成本地区名牌。	2—1
	适游期或使用范围(5分)	适宜游览的日期每年超过300天，或适宜于所有游客使用和参与。	5—4
	适宜游览的日期每年超过250天，或适宜于80%左	3	

		右游客使用和参与。	
		适宜游览的日期超过 150 天, 或适宜于 60%左右游客使用和参与。	2
		适宜游览的日期每年超过 100 天, 或适宜于 40%左右游客使用和参与。	1
附加 值	环境保护 与环境安全	已受到严重污染, 或存在严重安全隐患。	-5
		已受到中度污染, 或存在明显安全隐患。	-4
		已受到轻度污染, 或存在一定安全隐患。	-3
		已有工程保护措施, 环境安全得到保证。	3

再制定完评价赋分的标准后, 结合旅游地的实际情况, 对其进行打分, 会得到一个公正客观合理的分数, 从而根据这个分数进行旅游资源评价等级指标的划分。

依据旅游资源单体评价总分, 总共将其分为五级, 从高级到低级依次为: 五级旅游资源, 得分值域 ≥ 90 分; 四级旅游资源, 得分值域 $\geq 75-89$ 分; 三级旅游资源, 得分值域 $\geq 60-74$ 分; 二级旅游资源, 得分值域 $\geq 45-59$ 分; 一级旅游资源, 得分值域 $\geq 30-44$ 分; 未获等级旅游资源, 得分 ≤ 29 分。此外, 五级旅游资源称为“**特级旅游资源**”; 五级、四级、三级旅游资源被通称为“**优良级旅游资源**”; 二级、一级旅游资源被通称为“**普通级旅游资源**”。

再确定了标准后, 根据调查得到的昆嵛山的实际情况, 得到如下结论:

- (1) 五级旅游资源: 烟霞洞, 神清观
- (2) 四级旅游资源: 孙不二修道遗址,
- (3) 三级旅游资源: 飞来泉, 小蓬莱, 清风亭
- (2) 二级旅游资源: 丹井, 升仙台
- (1) 一级旅游资源: 龟驮蛙, 古银杏, 椅翠

2.4 旅游资源保护与开发建议

一、总体开发原则

1. 规划先行原则

目前，昆嵛山还缺少一套旅游发展总体规划。编制一套《山东昆嵛山旅游发展总体规划》势在必行，这对科学开发和合理利用地域辽阔且区块特色多样的昆嵛山意义重大。第一，借助专家“站得高、看得远、观念新、特色浓、项目奇”的智慧和智慧，提高昆嵛山整体游览价值、联动效应和视觉形象；第二，减少实际工作过程中的盲目性，避免不必要的重复建设，既保护现有宝贵的、不可再生的人文自然资源，又充分挖掘它的开发利用价值；第三，可以收到事半功倍的开发利用效果和经济效益、社会效益、生态效益三赢的效应。编制总体规划，要敢于大胆接纳新思想，引进新理念，制作具有超前性、前瞻性而又切合实际的规划，使之成为“住在昆嵛山、游在昆嵛山、购在昆嵛山、吃在昆嵛山”功能连接的纽带和整体导引的蓝图。

2、生态保护原则

昆嵛山旅游发展的主题是生态旅游。生态旅游既是愉悦心情观光旅游老的传统项目，又是养生休闲度假旅游新的发展重点。它不仅能够满足人们回归大自然、贴近大自然、远离喧闹、开阔眼界、陶冶情操、休闲养性的精神需求；又可以满足人们崇尚大自然、感悟大自然、学习知识、开阔思路、遵循规律、体味人生的文化需求；还可以带动当地交通、农业、商业、房地产等相关行业的发展，促进产业结构优化，推动经济快速发展。因此，昆嵛山开发一定要遵循生态保护原则，坚持在保护的基础上，研究合理开发利用，彰显生态旅游价值，打造休闲度假品牌，增加民俗文化亮点。

3、重点工程旅游化原则

昆嵛山是一座生态山、文化山、母亲山，除了生态旅游项目外，其他工程项目原则都不能上。目前，全国大型蓄能电站已确定在昆嵛山兴建，要及早策划、协调规划，在不破坏生态和出于保护自然环境需要的基础上，将电站工程旅游化，注入更多的旅游要素，配套实施，使之成为昆嵛山大游览区的一个最耀眼的旅游亮点。

二、重点旅游项目布局

以泰礴顶景区为例

泰礴顶取“泰山支脉，气势磅礴”之意，海拔 923 米，有“胶东屋脊”的称号，恢宏壮丽。攀上极顶，可以观看到黄海之滨、日出、山市等景观

初步开发设想：蕴涵道家“天人合一”、“道法自然”等人和自然和睦相处的理念，策划合理的旅游线路，补建符合自然生态、道家文化内涵的景点，如观日（景）台、天然氧吧、高山湖泊游（与蓄能电站相连）以及与其配套的观光点；在对原始自然生态进行严格保护的基础上，建设一些简易游客食宿接待设施；针对晚间留宿客人，结合道教文化的特点编排一些参与性强、喜闻乐见的娱乐活动；针对某些旅游爬山体力不支的情况，可以在上山途中建设索道；针对游客上山途中又累又渴的情况，可以在沿途建立供水站和供游客歇息的小亭子。

第三章 昆嵛山旅游市场分析与定位

3.1 昆嵛山 SWOT 分析

一、优势分析（strength）

（一）区位优势

交通条件是发展旅游的命脉。昆嵛山居于烟台、文登、乳山交界处，连接了威海和烟台，交通十分便利，附近有省道穿过，构成了景区外部便利的交通网，使得游客进入昆嵛山的可进入性极强；

（二）资源优势

①从空间环境来看，昆嵛山位于胶东半岛，自然资源资源丰富，空气质量、生态植被良好，生态环境保存良好。②从自然资源特色来看，景区内集现代观光农业、果林、鱼塘、风光等资源类型丰富、资源组合状况良好。③乡村总体风格保持良好，传统风格的胶东半岛建筑的民居被较完好的保留下来，特色鲜明。④

传统的农耕方式被保留下来，农耕文化丰富多彩。⑤道教旅游资源具有浓厚的教育意义。⑥农副产品十分丰富。⑦民俗文化和民俗活动多姿多彩。⑧传统饮食具有鲜明特色

（三）客源优势

一般来讲，乡村旅游客源的区域限制相对较大，以近、中程游客为主，对周边城市的依赖性较强。烟台、威海两市城市居民是其基础客源市场，显著的区位优势为乡村旅游的客源组织提供了便利。

（四）宏观优势

以中央设立烟台为蓝色海洋高新区为契机，烟台城市总体规划中以促进“旅游发展”经济加速融合的宏观指导，对旅游政策的倾斜和“文化旅游”、“和谐旅游”主题的提出为休闲旅游的发展提供了前所未有的发展机遇，也为烟台今后的旅游业发展提供了良好的宏观环境。

二、劣势分析（Weakness）

（1）资源优势和基础条件相脱节。生态环境良好，道教旅游资源保存完好，但基础条件相对较差，接待能力薄弱，政府的资金扶持有限，不能满足最基本的旅游发展需要。

（2）资源同质化，竞争较大。昆嵛山旅游资源与青岛的崂山道教资源同质化，竞争较大，为避免同质竞争，昆嵛山景区应另谋出路，开发具有特色的旅游项目，“轻观光、重体验”提高游客的参与性，从而提高游客的满意度。

（3）停留时间较短，旅游产生的效益不高。烟台一直处于一个尴尬的位置，旅游发展并不是很突出，住宿、餐饮等基础接待设施环节薄弱，晚间娱乐项目单一、贫瘠，还没有成体系，致使游客消费结构单一，消费链过短，主要以一日游为主，直接影响旅游经济效益。

（4）受季节影响明显。旅游业是一个脆弱性的产业，容易受外来因素的影响，特别是季节的影响，而北方的旅游更是如此，旅游严重依赖于农业旅游资源，农业旅游资源受季节变化影响非常大，尤其是像观光农业、林业、果蔬采摘等旅游项目影响更是严重，淡旺季非常明显。

三、发展机遇（Opportunity）

（一）国内休闲旅游时代的热潮

国内旅游持续升温，境外客源渠道拓宽，旅游客源总量不断放大。为昆嵛山旅游等新兴旅游项目的发展提供了空间。

（二）昆嵛山独特的地缘优势

立足烟台、依托文登、乳山，打造成东部对外开放的窗口，充分发挥国际国内两种资源、两个市场，扩大对内对外开放，也为昆嵛山观光、休闲、文化旅游区的发展带来机遇。

（三）国民收入的提高增加了潜在的客户。

随着经济的发展，人民的生活水平也不断提高，人们在物质条件得到满足的同时，也更加注重健康和养身，返璞归真的意愿越来越强烈，昆嵛山旅游的旅游功能得到人们的认可，成为旅游发展的推动力。

四、地方政策的扶持

烟台城市发展总体规划中强调加强经济发展方式的转变，积极调整经济结构，高位推进文化旅游产业，以休闲、观光、文化旅游为重点的休闲度假旅游产品，将成为烟威地区旅游发展重点。

四、挑战（Threats）

（一）昆嵛山旅游面临“形象遮蔽”的影响

昆嵛山在大众心目中是一个道教风情地，宣传侧重于道教文化、民俗和胶东特色建筑等形象，人文形象更为突出，从而对其他旅游资源地产生形象的遮蔽效应。昆嵛山这样的休闲、观光、文化旅游，在对外拓展市场上容易受到“形象遮蔽”的影响。

（二）休闲、观光、文化旅游市场需求的日益差异化。

由于旅游者文化水平层次的不断提高和旅游经历的不断丰富，旅游者的需求也呈现出差异化、复杂化和个性化的特征，这就要求昆嵛山休闲、观光、文化旅游的旅游项目要多样化，满足游客的不同需求。

（三）昆嵛山休闲、观光、文化旅游如何在与周边区域的博弈中壮大。

旅游业的发展受到各级政府、领导的关注，牟平区、界石镇等周边地区利用烟台设立蓝色海洋经济特区的宏观优势和胶东民俗特色，纷纷开展旅游业，周边景点如雨后春笋般涌现，竞争压力大。

五、规划需解决的问题

客观分析昆嵛山休闲、观光、文化旅游发展的机遇和挑战，可以看出其旅游

发展前景总的来说是机遇和挑战并存，需要及时抓住机遇，善于迎接挑战。因此项目策划上，应扬长避短，整合区内高品质的自然资源和人文资源，开发生态休闲的旅游产品，促进昆嵛山休闲、观光、文化旅游跨越式发展，要想发展首先要从自身找到症结：

（一）完善管理，建立一支专业的、成熟的人才和服务队伍，提高经营和管理水平

人才是旅游业的重要资源，鉴于烟台市和昆嵛山人员文化素质参差不齐，应采取合理有效的措施提高管理和服务水平。因而在从业人员素质的培训上，应该定期举办休闲、观光、文化旅游和管理的培训班，重点提高基层从业者的相关文化素质。同时还要与烟台当地的高校合作，吸纳高素质的专业人才，为昆嵛山休闲、观光、文化旅游的发展带来更多的创新和活力。

（二）加大政府的引导和资助力度，招商引资，增加资金的积累

昆嵛山休闲、观光、文化旅游发展还不成熟，，基础设施的建设还有待提高，基础设施的不完备将会很大程度上影响到旅游地功能的发挥，也会影响到旅游地形象和旅游收入。为此因增加资金的积累，完善基础设施的建设，创造一个拥有良好的公共服务设施和基础保障的休闲、观光、文化旅游名乡。

（三）加大景区促销力度，拓宽促销渠道

以“最八卦，最乡村，最自然”为营销推广口号，一方面加大电视媒体、画册的宣传，加强城市居民的印象，另一方面，加强网络宣传，提高居民的吸引力和关注度。

（四）丰富旅游项目，加强产品促销

昆嵛山的旅游项目突出道家乐、农家乐、林家乐等项目，每一个项目都要有主打品牌、有闪光点，因此应定期推陈出新，定期更换菜品和娱乐项目。

（五）科学规划，有序开发

休闲、观光、文化旅游的生命就在于其优美的自然环境、清新的空气、良好的文化氛围，所以在对其进行旅游开发时要科学规划，科学规划是休闲、观光、文化旅游健康有序发展的基础，因此在开发时要根据昆嵛山的整体情况，因地制宜、合理布局、突出特色，把昆嵛山的旅游活动控制在环境的承载能力的范围内，实现可持续发展。

3.2 旅游市场分析

旅游市场包括旅游供给市场和旅游需求市场。目前，在我国旅游理论与旅游规划中，旅游市场主要是指旅游客源市场的建立，旅游开发与规划必须要面向市场，以市场为导向，旅游客源市场的偏好、结构、规模及旅游客源市场运动的规律等决定了区域旅游开发的方向与发展的规模。因此，昆嵛山作为国家级的生态和养生旅游目的地必须对旅游市场做出分析以及定位，才能吸引更多的游客，最大限度地扩大客源市场。

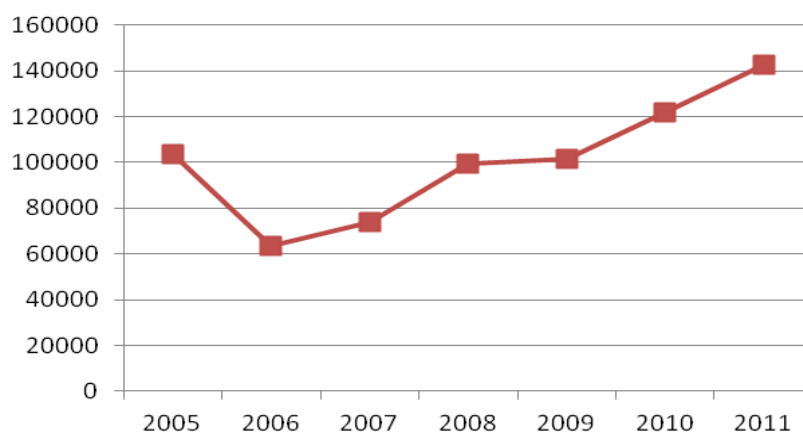


图 3.1

2005-2011 年昆嵛山（烟台）游客总量统计

一. 昆嵛山客源市场空间结构分析

旅游市场的范围与旅游目的地吸引力及旅游客源地的出游能力有关。距离衰减法则——旅游者的行为（活动）空间呈距离递减的规律，距离愈近，活动的机会愈多，随距离增加活动机会减少。

根据面谈法、观察调查法得知，昆嵛山的客源地是以烟台为主，胶东为辅，其次就是山东本省和北京以及日本、韩国。旅游者数量、旅游次数以昆嵛山为中心，距离为半径，随着距离的增加逐渐减少。如下图 3.2:

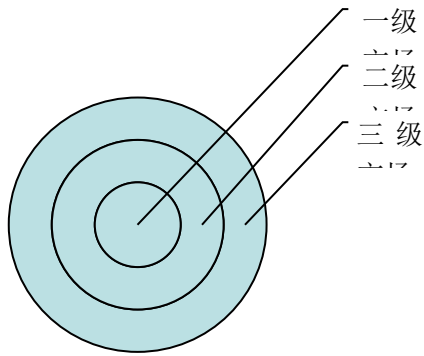


图 3.2

二. 昆嵛山客源市场时间分布结构分析

旅游需求随时间的变化使得旅游客源市场也随时间而有规律地变化。客源市场的时间结构表现在市场时间分布集中性，包括季节性、节律性和高峰性。气候的季节变化使得旅游市场具有季节性；以 7 天为一个星期的生活节律改变人们的出游节律，使得客源市场具有节律性；法定节假日，比如“五一”、“十一”黄金旅游周，使得旅游市场具有高峰性。昆嵛山旅游市场时间分布结构如下图：

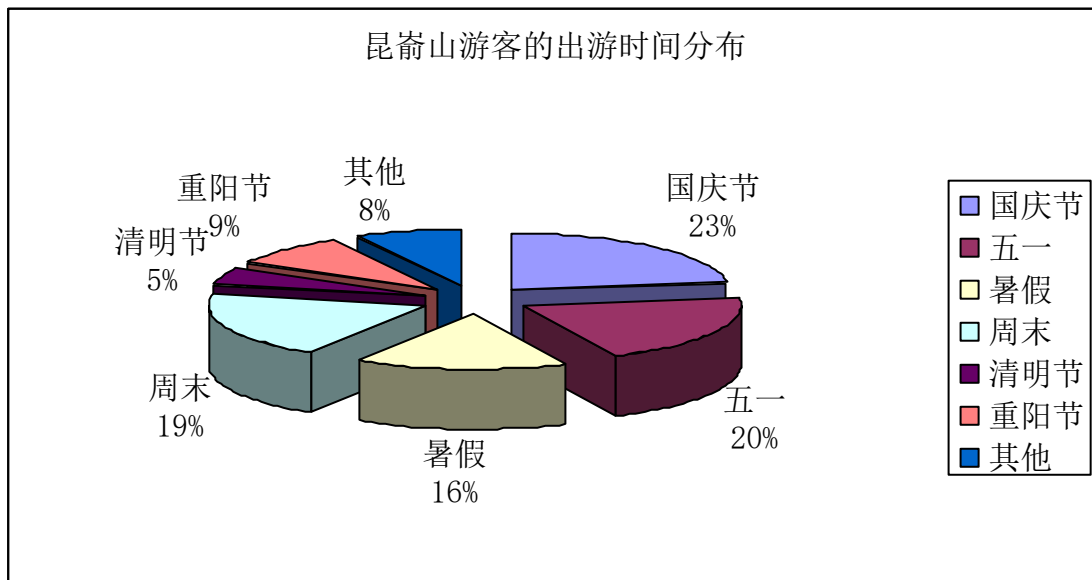


图 3.3

三. 昆嵛山旅游市场结构分析

昆嵛山是兼休闲、生态、养生、道教旅游为一体的 5A 级国家森林公园。对昆嵛山进行市场结构分析是昆嵛山旅游市场细分和定位的基础，主要包括以下方

面：

(1) 地域构成：烟台、胶东半岛、山东、外省和外国。

(2) 人口学特征构成：性别构成、年龄构成、文化程度构成、职业构成、收入构成。

(3) 消费行为构成：出游目的、出游方式构成、出游交通工具构成、停留时间、住宿方式构成。

(4) 昆嵛山游客出游目的构成如下图 3.4：

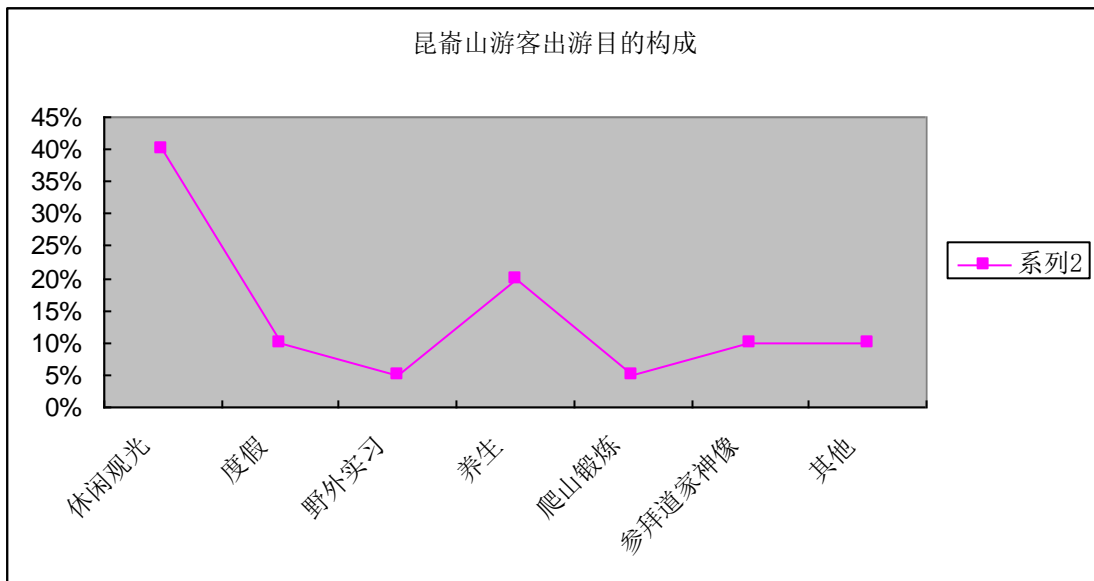


图 3.4

四. 昆嵛山旅游市场定位

旅游市场定位是指旅游企业在对本企业旅游产品与市场中的竞争者进行深入分析和对目标市场旅游者的需求进行准确判断的基础上，确定本企业旅游产品与众不同的优势及与此相联系的在目标市场旅游者心目中独树一帜地位，并将其传达给目标市场的动态过程。其实质就在于取得在目标市场上竞争优势，确定旅游产品在目标市场旅游者心目中的适当位置并留下值得购买的印象，以吸引更多的旅游者。

五. 旅游市场分析与细分是旅游市场定位的基础。

(1) 昆嵛山旅游市场细分：

根据市场调查与分析和市场细分原则，昆嵛山旅游市场细分如下图 3.5：

年龄	收入	地区	职业	旅游动机	旅游时间
----	----	----	----	------	------

学龄市场	高收入市场	烟台本地	学生团体旅游	观光度假	黄金周市场
青年市场	中等收入市场	胶东半岛	职业旅游	休闲养生	春季旅游市场
中年市场	经济型市场	山东本省	农民旅游	野外实习	秋季旅游市场
老年市场	低收入市场	外省和外国	公务、商务旅游	道教参拜	暑假旅游市场

图 3.5

(2) 昆嵛山旅游目标市场定位

根据昆嵛山的自然资源、环境气候、地理位置、交通状况、目前到游者选择的交通方式,昆嵛山旅游目标市场可以定位为——省内基本以山东半岛城市群为核心市场,尤其是青烟威三市;省外以京津冀、东北市场为核心,重点拓展河南、江苏以及长三角、珠三角地区市场;国际市场则以山东省传统的旅游客源国日韩为主,在昆嵛山整体市场中处于补充地位。

依据消费习惯与休闲、生态、养生旅游的特点,将市场受众群体定位在三个层次:一级目标群体:以青烟威为目的地的团队市场、周边城市白领和家庭市场、自驾游、自由行游客群体。二级目标群体:山东半岛公务商务市场、山东半岛城市群居民休闲度假市场、生态旅游市场、老年疗养市场。三级目标群体:一般大众观光市场、学生市场、其他特种市场等。

第四章 昆嵛山重点项目建设

4.1 建设原则

当今随着旅游的大发展，各地都掀起了加强对旅游建设的热潮，烟台市也不例外，决心打造昆嵛山景区来带动经济发展，坚持以科学发展观为指导，紧紧围绕“现代产业新城、文化旅游名城、生态宜居水城”建设目标，把发展旅游业作为转方式、调结构的重要抓手，把旅游项目建设作为推动旅游产业发展的引擎，大力实施旅游项目带动战略，加快建设旅游精品项目，全力构筑以重点旅游项目为支撑的旅游产业体系，形成了以项目建设助推旅游业发展的新格局。优化旅游环境，改进旅游设施，促进旅游的良性发展，提高其旅游地位，并提出了以下原则。

一． 坚持严格保护和适度开发相结合，对核心区，缓冲区实行严格保护，，确保自然遗产完好传承；在试验区发展与保护协调的森林生态系统。在外围保护带以“环境友好型生态旅游模式”湿度开发建设。

二． 坚持开发与产业模式调整相结合。强调开发与产业革新同步进行，做到可持续经营与发展。

三． 坚持走精品高端路线，实施低强度，高水平开发建设，有限的空间发掘最大的价值，打造烟台生态“城市名片”，拓展烟台的“山海格局”。实现“全球性生态旅游和高端休闲养生目的地”的宏伟愿景。

四． 坚持立足为本，充分表达道家天人合一的哲学理念，融合地方文化，历史人文，田园风致，形成具有地域特色，山野气息，与自然融为一体的整体风格。形成山地建筑风貌，胶东风情风貌，现代自然风貌三种主要类型。

五． 坚持运用与自然相融合的空间尺度规划，以及充满设计感的人工构筑，与环境的设计，最求心灵平静感受，避免大广场，宽马路，假古董等不适尺度的浮

躁建设。

六. 坚持乡村社区的“只能增长模式”，强调生活的延续和丰富性。对农村建设不简单“迁村并点”，而已智能增长的模式来保护乡村自然机理。有序提供乡村社区的适度扩张，保持浓郁的地方人文和乡土特色。通过理念转变，机制探索，产业提升，增加收入，改善居住。实现“新理念，新机制，新农村，新农民，”的目标。

4.2 昆嵛山总体规划构思分析

确定了昆嵛山的建设原则，再结合其实际，制定规划了6个主要技术路线：

一. 重新建立自然走廊，回复昆嵛山面貌。

划定30米的原生河岸植物群落缓冲区，重新规划被农业任意侵占的河道缓冲区，修复自然河道系统，制定昆嵛山生态环境的系列发展战略，引领研究制定中国农业生态系统之路，完善景区环境系统建设，改善过于形式化的环境景观



图 4.1

二. 智能增长理念的乡村社区建设

采用先进的“智能增长”规划理念，增长必须在各个界定环的范伟内进行。优先区和稠密区，重建发展应在第一个环内进行，增长和扩展可以在第二个环内进行。自然增长社区由一个中央休闲度假镇区和四个特色的内地风情小镇，十七个地域特色浓郁的村落社区构成。社区规划延续自然村落的原始机理，建立成独具特色的乡村旅游村落，风情小镇等多样化自然增长社区，增长保留了地方特征，改善了原有居民生活条件，发展了社区经济。

三. 先进公园管理体系的制定

借鉴发达国家的先进公园管理经验，构建公园现金管理机构与管理系统，概念规划了 17 独具特色的生态旅游区，并有 5 个旅游客服服务中心来对旅游区进行管理。规划南北主线为景区主干线，并与东西市政道路形成景区旅游环线。中央主入口生态旅游区与滨海大道直接相连。西北，西南，东北，东南为景区其他入口。北部带状郊野公园整合原有道路，形成内部特色原有主道。串连北线各种重要的景区。规划三条绿色巴士线，往复运行。大型单元景区内部规划独立的绿色公共交通系统。

四. 风景名胜景点的保护开发与提升

昆崙山现有风景名胜和历史人文享誉古今，但其景点的现状体验和接待设施相对落后，需要全方位升级改造。合理开发如泰礴顶，栈道沟谷，葡萄酒庄园，植物园，芳香沟谷花园，湿地花园，红色博览园等新的生态旅游新景点，新旧景点协调发展。共同将昆崙山打造成知名的风景名胜与宗教旅游胜地。



图 4.3

五. 文化创意中心的名片建设

得天独厚的资源使昆崙山作为独立产业具有很强的竞争力，具备走向国际舞台的条件。中央核心小镇将艺术库，赤松露天大地剧场，胶东风情街区行政中心，

野生中心等文化场所，融合互动，形成闪亮的城市自然客厅。西部的精品葡萄酒庄园，以及无染寺，森林沟谷创业园，均强调将建筑艺术发挥到极致，强调与自然环境的完美结合。

六. 养生休闲会馆度假名片建设

烟台是亚洲最为优质的葡萄种植地，也是亚洲唯一被 O. I. V 命名为国际葡萄和葡萄酒城的城市，昆嵛山的自然与人文资源更加丰富与稀缺。昆嵛山区域具备开发复合型高端养生休闲的绝佳条件，规划强调合理的选址与布局，强调将道家养生理念，顶级疗养理念与休闲度假相结合。因地制宜形成了温泉度假，仙道养生度假，菩提主题度假，精品葡萄酒庄园度假，酒店度假等系列高端产品。打造具有国际竞争力的养生休闲度假组团群。

4.3 建设成果

根据对昆嵛山的实际考察，提出了以下的建设方案：

一. 中央主入口生态旅游区

昆嵛湖(原龙泉水库)南面开阔滨湖地块发展建设核心游客服务中心，以组织内外交通，公园管理。游客中心采用生态地景的艺术手法与湖水山景构成一道独特的标志性风景画面，形成昆嵛山景区重要的形象入口。景区规划了滨水公园，钓鱼石生态旅游村、森林沟谷、房车营地、精品度假酒店等主要景点。

二. 中央小镇生态旅游区

中央小镇生态旅游区是昆嵛山景区的核心板块，传统的泰礴顶、烟霞洞、岳姑殿均位于该区域，旅游资源丰富与集中。结合未来景区的发展，在现状东殿后区域规划了复合型核心小镇，规划将自然水系引导进小镇，形成独特景观，小镇包含了胶东风情街、艺术园区、胶东大院企业会所、艺术馆、展览馆、红色文化纪念馆、医疗机构等产品与配套设施。小镇南部的文创组团灵感源自于昆嵛山菊花，以打造烟台独特的高端文创园地；小镇东侧规划的赤松露天剧场，也会是烟台新的文化生活舞台；西北部结合温泉资源规划的温泉度假组团，提供了各种温泉度假体验与顶级疗养；东北部行政中心和高等教育学院组团也将成为烟台的文化建筑新地标；东南部滑雪场的规划将有效促进昆嵛山冬季的旅游发展。昆嵛山的中央小镇生态旅游区，必将成为人们亲近自然、体验自然的重要转折点。

三. 芳香花卉沟谷生态旅游区

该区域是传统进入昆嵛山景区重要枢纽，也是多条水系集中的交汇点，具有形象、功能与生态多重意义，规划将充分发掘各类如花卉、田园、湿地等资源类型以发展生态旅游，并充分提升现有九龙池现风景名胜资源。在西北面滨河滩涂自然地建设游客服务中心，以服务从昆嵛山西面进入景区的游客，组织南北交通。选址西柳庄南面规划为田园花卉风情小镇，乡镇行政中心也将坐落于此。单耳山沟谷依托小气候将以加拿大布查德花园为蓝本，独立开发为一个以芳香山谷为主题的 重要新景区。

四. 葡萄酒庄园生态旅游区

中国的葡萄酒市场的发展速度居世界之首，烟台是中国葡萄酒产业的核心地。昆嵛山外围保护区西部片区将整体规划为葡萄酒庄园生态旅游区，昆嵛山的葡萄酒产业发展需遵循依托昆嵛山自然人文资源、维护自然景观、发扬地方文化、酿造传世美酒原则，规划理念遵循多组团并存、小规模发展、注重工艺创新、以本地葡萄为原料基础的精品酒庄发展模式。酒庄需专注昆嵛山特色，审视自身文化，杜绝成为国外葡萄酒产区山寨版。形成中国最具影响力的葡萄酒庄园高端集群。

五. 滨湖花田生态旅游区

围绕瓦善水库的湖泊资源，利用周围广袤田园来发展湖泊花田生态旅游，花卉经济植物改善贫瘠田野，形成普罗旺斯般浪漫的花海风情。滨湖郊野公园、露营、垂钓、游船、房车等带来湖泊型自然体验。中央半岛度假酒店、蜜月酒店等高端接待设施也将丰富与提升区域内的旅游产品。规划将在板子口村建设以花田风情为蓝本的风情小镇，小镇将成为该区域的经济、文化与居住中心。

六. 森林佛禅生态旅游区

该区是公园最具原生态森林特色的景区，拥有丰富的森林资源与历史人文资源。无染寺声名远播，翡翠沟谷魅力迷人。规划将充分提升与发掘现有风景名胜资源。开辟昆嵛山水库湖泊游览与观景，丰富风景资源。同时规划利用旧军营改建的红色纪念博览园、主题酒店、红色电影院，影视基地等也将带来新的文化旅游热点。森林溪谷创意园沿南部沟谷规划，形成精品艺术文化景点。区域内林场的一些老房子将被改建成佛禅主题精品酒店，形成区域独特的休闲名片。

第五章 配套服务设施规划

任何旅游景点的服务设施和配套基础设施都是景点发展的物质基础和保障，这关系着一个旅游目的地的兴衰。总的来说，配套服务设施主要包括吃、住、行、游、购、娱这旅游六要素，涵盖住宿、旅行、游览、饮食、娱乐、购物、保健等等。

5.1 交通与道路规划

一. 交通规划

昆嵛山位于牟平与文登界石交界处，地处郊区，主要以公路为主，基本满足了游客的“行”的需要。

昆嵛山公路网相对发达，辐射范围广，依靠其得天独厚的地理位置，横亘牟平、文登、乳山，交通不可谓不便利，不论是前往昆嵛山的道路还是景区内的道路，都比较便利。加之一条省道横穿此地，更为自驾游提供了种种便利条件。此外，除了烟台市的公交系统外，还有专门的昆嵛山旅游线路，方便游客前往。我觉得，昆嵛山还应与交运集团进行协商，双方合作增添旅游专线，设计好旅游线路和时间，为游客着想。相对发达的公路交通运输网，便于四方游客通过公路进出昆嵛山。

昆嵛山地处山地，可考虑与文登和烟台政府商量一下，修建铁路，毕竟紧靠公路是远远不够带动客流量的。要想增加客流量，首先要解决可进入性的因素。旅游业要想发展，交通是第一因素。只有把交通搞好了，游客进来了，再搞点特色，还不愁把游客留住吗？因此，加强与政府的协商，争取修建铁路，便于远距离的游客游览昆嵛山。这样，近处的游客通过公路进入昆嵛山，又通过铁路将远处的游客与昆嵛山联系起来，客源不就增加了。

二. 道路规划

针对昆嵛山的调查后，发现昆嵛山的道路状况还算可以，在这里还有一些小意见。

首先，加强景区内的道路拓宽、净化、绿化、美化、亮化。绿化要充分考虑树种、草种的观赏性、季节性及绿化的层次，修建各个景区间的景观大道，形成交通道路与旅游功能的和谐统一。道路两旁的垃圾箱或垃圾存放物要设计美观、造型新颖，与道路景观浑然一体。

其次，道路规划中注意景区停车场的设计。调查可知，昆嵛山在烟霞洞景区共建了三个停车场，其中的两个集中在神清观附近，且比较大型正式，另一个在半山腰附近，较小。停车场通常置于景区大门之外，具体位置的选择要充分考虑游客的便利性，其规模要与客流量相适应，并充分考虑未来旅游流量的增加因素。

接着，旅游景区内的交通，尤其是生态旅游区应避免建成柏油、水泥路面，最好以鹅卵石、石板等材料铺装，营造景区内的自然性、生态性与和谐性。

然后，旅游景区内道路两旁布局观赏性强的植被，包括庇荫树和花带等，设置供游客休息的石凳、石桌、长椅等。烟霞洞景区的供游人休息的长椅长凳有点少，即便有，也很少，况且还没有特色，与周围的景观一点都不相称，就那孤零零的摆在那。

最后，主要是厕所问题景区。烟霞洞景区的厕所太少了，总共看见了一个厕所，这么多的人就挤在一个厕所里，多不方便呀，况且也不安全。厕所对一个旅游目的地来说是至关重要的，一个旅游景区够得上档次，主要就看他的厕所的数量和质量。因此，必须大力建设厕所，切实解决好厕所问题。

总之，针对交通的规划，必须考虑到外部交通的便捷化和旅游化，内部交通的生态化相关性。

5.2 旅游住宿规划

一. 饭店

饭店是集住宿、餐饮、购物、健身、娱乐于一体的综合性服务企业，是一个地区旅游业发展水平的重要标志。旅游饭店集中分布于景区的交通便利之处，考虑当地居民的消费情况以及收入水平，做到中、低两个档次的合理配置并能满足不同旅游动机的旅游者的需求。旅游饭店的数量及档次要适度超前于旅游市场的

需求。

二. 农家旅馆

根据当前市场发展需求，迎合消费者的消费心理，当前农家乐产品在中占有一定的主导地位，因此，昆嵛山景区将逐步开发“农家乐”旅游产品，与农户同吃、住是“农家乐”产品的有机组成。开辟农家旅游，不仅能够满足旅游者的住宿需求，使旅游者获得农家生活的体验，而且可以为农户带来一定的旅游收入。

三. 旅游餐饮规划

昆嵛山地处胶东半岛，蕴含着浓厚的胶东气息，在与昆嵛山的名气二者相结合，定能开创一片胶东饮食新篇章。必须体现胶东特色，在体现特色的基础上发觉独特性。我们发现走在昆嵛山的路上，一路圣洁雪白的槐花，还没吃，光看着就诱人，更别提吃了。槐花不仅可以生吃，还可以做包子等等。再例如，售票门口的一条大河，可以在里面养鱼，长大之后，可以作为鲜鱼作为一个特色菜品。

旅游餐饮设施要布局合理，规模适中，突出特色。除饭店的餐饮设施外，在昆嵛山中心地带客流集中处开辟美食、风味小吃一条街。在主要景区附近布局小型餐饮网点，以地方菜、特色菜吸引游客。

发掘昆嵛山菜肴之特色，适应绿色、生态、保健消费的趋势，注重以土特产品、绿色食品为原料进行餐饮品深度开发，实现昆嵛山餐饮业系列化、产业化、标准化、品牌化，并富有文化内涵。

加大农家餐饮产品开发的力度，对农产品进行精细加工，保证游客在农家吃得满意。

加强餐饮业管理，根据国家卫生管理条例，设置旅游定点餐馆，实行餐饮从业人员持证上岗制度，保证并不断提高旅游餐饮的服务质量。

整个昆嵛山景区内除泰礴顶景区拥有一些诸如胜利油田疗养院、林场周边区域一些酒店、无染寺景区内旅游特色餐饮店外，昆嵛山自然保护区的主要餐饮为周边村庄如西柳庄、桃源村以及界石镇的相关村子提供的特色农家宴。从而使昆嵛山的餐饮、住宿实现差异化、特色化、多样化和有序化。符合旅游者的“食、住”需求。

5.3 旅游娱乐规划

一个旅游目的地极具吸引力的莫过于旅游旅游娱乐设施，旅游娱乐设施对一个旅游目的地来说是至关重要的，他增加客流量，增加旅游收入起着重要的作用，他直接关系的旅游目的地的发展水平。

旅游娱乐涉及面广，既包括参与性娱乐和观赏过程中所获得的愉悦体验，也包括各种大型节庆及文化艺术活动的游赏。昆嵛山的旅游娱乐设施应本着高品位、高层次、多样化的原则进行布局建设。

纵观整个昆嵛山景区，几乎很少有娱乐设施，只有在泰薄顶景区这附近稍有点娱乐设施，尽管不那么令人很满意，但也差强人意。这有森林氧吧，还有那种吊桥等等。这是因为一方面昆嵛山自然保护区所在区域为相对落后的烟威农村地区，另一方面由于保护区的旅游开发以保护为核心，仅处于观光旅游的初级开发阶段，因此目前昆嵛山保护区及周边区域基本没有文化娱乐场所。因此针对昆嵛山，设计了一些娱乐设施，借此来吸引消费者的眼球。

首先，先在泰薄顶景区搭建一个大舞台，邀请本地或外地艺术团体进行演出，出演一些具有胶东特色的演出，陶冶旅游者的情趣。另找一个空余的大草地，让旅游者都坐在一起，举行篝火晚会等等，要不组织旅游者坐在一起唱歌、表演节目等等，活跃气氛，让游客们感受独特的胶东氛围，感觉是不虚此行呀！

然后，找一处地方建设室内桌球、乒乓球俱乐部、电子游艺厅、网吧等康乐活动场所；街中增设适合老中青活动的交谊舞，通过跳舞让他们彼此交朋友，沟通交流。通过内外结合，打造娱乐一条街。

此外，除了室内活动与室外活动，还可以打造陆地活动与水上运动，因为有小河以及泉水，可以开展划船，洗脚，接圣水等活动。还可以将现代与传统民俗娱乐活有机结合，因为昆嵛山贵为道教圣山，应该大力开展传承道教文化，举行道教种种仪式，来吸引旅游者，大力发展无染寺景区周边乡村旅游，已形成六节八会十二展（樱桃节、登山节、红歌红舞节、农特产品展销会、长寿博览会、民俗文化交流大会、剪纸文化展……）等丰富多彩的文化节庆活动，开发以突出参与性为特色的娱乐活动。

最后，根据国家《游乐园（场）安全和服务质量》标准，加强对各类娱乐点及娱乐项目的监督和管理；保证娱乐项目及内容的文明健康，保障游客的安全。这就保证了旅游者的“娱”的需求。

5.4 旅游购物设施规划

旅游购物是旅游经济中最活跃、最具潜力的要素，对国家旅游收入的增长具有重要的意义。旅游购物本身就是旅游资源，提供丰富的旅游购物资源，满足游客的购物体验需求，已成为某些旅游目的地最具吸引力的内容之一。旅游商品是旅游购物资源的核心，也是吸引旅游购物的根源。目前，全国范围内已形成旅游工艺品、旅游纪念品、旅游日用品等产品种类比较齐全，旅游商品生产企业、科研院所、购物商店等机构设施基本完备，旅游商品的生产、销售、消费各环节初具规模的市场体系格局。旅游购物作为旅游经济中最具潜力的要素，在旅游创汇、创收中起着越来越重要的作用。但是，纵观整个昆嵛山景区，旅游购物似乎真的微不足道，仅仅只有一个小小的购物中心，这太不符合实际了，走进去看，根本没有特色，丝毫显示不出昆嵛山的独特的道教文化圣山的特点，只是一些相当普通的几年纪念品和生活用品，这丝毫对昆嵛山的旅游发展毫无之地。尽管昆嵛山自然保护区内及周边特色农产品、山珍、中草药、果品等非常丰富，但目前既没有形成旅游商品的特定品牌，也没有任何上述特色农产品等的深加工产品，更没有形成商业化有组织的旅游购物商店或固定场所，仅有当地少数农民于部分景区入口道路两旁零星自发售卖。

考虑到目前昆嵛山的旅游需求不足，因此在设置旅游商业网点时充分考虑旅游服务功能。旅游购物网点主要布局在客流集散区域以及旅游景区的出入口处。景区内也可在不影响景观感知的前提下布局旅游购物的摊点。可选一处热闹地辟为购物街，带动其发展。开发一些体现昆嵛山特色的旅游产品，针对是道教圣山，可推广一些体现道教文化的小旅游商品，以此来满足旅游者的求异的消费心理。

其次，针对是处于郊区，一些农户可培育一批花草植物，发展花卉市场，带动其经济增长，辅助昆嵛山打响其名声。

最后，建立旅游购物商业网点与旅行社之间正常的协作关系，满足团队旅游者购物的需求。 并且制昆嵛山《旅游商业网点管理条例》，加强对旅游购物品销售的监督和检查，杜绝强买强卖，尾随追售等行为。 这就满足了旅游者的“购”的消费需求。

5.5 旅游信息服务规划

近年来，随着 Internet 的蓬勃发展，电子商务迅速崛起，进而伴随着其规模正在逐年迅速增长，它带来的商机是巨大而深远的。它具有营运成本低、用户范围广、无时空限制以及能同用户直接交流等特点，提供了更加个性化、人性化的服务。旅游业是典型的信息密集型和信息依托型产业，在旅游业中应用电子商务系统，无疑能提高顾客满意度，提高旅游企业的竞争实力，赋予旅游业无限的生机和活力。旅游电子商务为旅游业的蓬勃发展插上了信息化和科技化的翅膀。

旅游业是典型的信息依赖型产业，旅游业的波动性和旅游产品的易折性决定了了解和掌握信息的重要性，旅游业的先导性和关联性决定了旅游行业中运用信息技术的必要性，而以信息技术为核心的现代化管理手段，从管理水平和管理效率上全方位提高了旅游管理的质量。

建立昆嵛山旅游信息服务系统，利用国际互联网，进行网上宣传促销，并开展网上预订。该系统包括计算机网络系统、音像系统、播放系统及标示牌指示系统等。

一．计算机旅游信息系统

该系统是以计算机软、硬件为基础，实现旅游地各种旅游资源数据和辅助信息的输入、存储、更新、查询、检索、分析、应用和显示的空间信息系统。一方面为游客提供旅游目的地信息，另一方面实现各部门、各行业之间的信息更新、信息传递。

二．旅游音像制品及其播放系统

建立音像制品播放系统。制作关于昆嵛山整个景区相关景点的音像制品，包括一般的介绍和专门的说明、各景点的文字解说及画面等，以三维动画模拟的方式展示。在客流相对集中的欧洲街向游客循环播放。

三．标示牌指示系统

鉴于加入 WTO 后的国际化趋势，昆嵛山应建立中英文双语化的指示系统，便于中外游客识别。

1、全景标示牌指示

设置于客流聚集处、旅游者信息服务中心、停车场及主要景区入口或内侧开阔处，内容包括该处的平面图与概要的文字介绍。

2、道路标示牌指示

按国家有关标准，在城区入口处和城区内沿道路设置，向游客清晰标示前方道路方向、名称、距离、街道、服务单位及主要景区。

3、景点标示牌指示

说明单个景点名称、内容、背景等有关内容。重要景点要详细说明景点有关情况。景区内的道路两旁设置必要的路标为游客指示方向，路标的设计要清楚、美观、大方，并且间距、数量得当。

4、忠告标示牌指示

告知游客各种安全注意事项，禁止游客的不良行为。包括景区各处的“游览须知”、危险地段的“小心”、“请勿前行”、“防火期间请勿吸烟”等安全、警告字样。

5. 服务标示牌指示

服务功能建筑物的服务性标示牌指示，主要包括厕所、餐厅、停车场、购物中心、娱乐场所、休憩地点等地点的提示。

5.6 旅游安全规划

人在大自然面前，其实是非常渺小的。如今城市里的人，与山野接触不是很多，不知道自然界的厉害。贸然出游，深入险境。人向大自然贴近，这本身不是坏事情；一些人有点冒险精神，去闯一闯非一般的自然界，这也不是不可以。但“驴友”不能成为“蠢驴”，得把安全放在第一位。否则，自由行不自由，自助游很无助。旅游安全，不可小觑。旅游安全，首要的是人身安全，然后才是财产安全。这样的安全保障，个人自己有责，商业社会同样有责。有些景区，不顾实际情况，商业利益当头，总以为吸引游客越多越好；在安全保障上不肯多投入，出事是迟早的事。旅游向钱看，安全难保障。

旅游安全管理工作坚持“安全第一，预防为主”的方针，本着“统一领导、分级管理、以基层为主”的原则，切实做好旅游期间的安全保障。严管景区安全，软硬都要管，硬的是安全基础设施，软的是旅游安全警告。

首先，针对水上活动区必须设置安全保护设施，并配备专门的救生人员以及配备紧急救护救助系统比如救生圈等等这些救助工具

其次，加强卫生医疗机构的旅游服务意识，提高应付、解决处理突发医疗事件的能力。

再者，各旅行社以及景区应该主动为旅游者办理旅游意外保险。

最后，在游客中心设旅游紧急救援中心和紧急救援电话。

总之，无论怎么做，都是以旅游者的安全为首要任务。

第六章 昆崙山景区的空间布局

6.1 昆崙山简介

昆崙山地处北纬 $37^{\circ} 14'$ ，东经 $121^{\circ} 14'$ 横亘烟台、威海两地。蜿蜒起伏的山脉构成了胶东地貌的基本框架，控制着文登，乳山，牟平三地轮廓。制约并影响三地河流的发育，流向和气候的冷暖干燥。昆崙山是省级自然保护区，国家级森林公园，国际水资源保护区。总面积 245.05 平方公里，主峰泰礴顶，海拔 923 米，为半岛东部最高峰。方圆百里，巍峨耸立，万仞钻天，峰峦绵延，林深谷幽，古木参天，多有清泉飞瀑，遍布文物古迹。北魏史学家崔鸿在《十六国春秋》里称昆崙山为“海上诸山之祖”。昆崙山为烟台境内最高山，历来有“仙山之祖”美誉，相传仙女麻姑在此修炼，道成飞升。这里还是全真教的发祥地，王重阳与其弟子北七真在此创教布道。山中烟雾缭绕，霞光映照，另有洞天，九龙池九瀑飞挂，九泉相连，泰礴顶系昆崙山主峰、胶东极巅，登顶观，一览众山小，苍海眼底收，不似泰山，胜似泰山。

6.2 昆崙山景区的整体布局

昆崙山景区原有的总体布局大体是社区—吸引物综合体。服务中心（社区位于景区入口处）位于景区的核心地段，而各大旅游景区，无染寺、九龙池、岳姑殿、泰礴顶和烟霞洞零星散落分布于昆崙山景区各处，彼此距离较远，联系很不密切，服务中心对各景区的管理和调配作用很小，难以构成一个整体的服务网络。

昆崙山景区整体划分为核心区、缓冲区、实验区和外围保护带。其中，核心区和缓冲区将原封不动的保护；在实验区开展与自然保护方向一致的生态旅游；在外围保护带以“环境友好型生态旅游模式”进行适度开发建设。

昆嵛山保护区将以着力实现“一心、三带、五镇、七个功能区、十七个居民群落”的“战略布局”。

“一心”即以“核心区、缓冲区”为中心，实行最严格的原汁原味原生态保护。“三带”即重点建设北部养生休闲度假旅游产业带、西部葡萄酒庄休闲产业谷、南部体验式生态农业产业带。“五镇”即统筹建设中央休闲度假、田园花卉风情旅游、葡萄酒风情旅游、马术风情旅游、花田风情旅游 5 个各具特色的魅力风情小镇。

“七个功能区”即建设主入口生态旅游区、中央小镇生态旅游区、花卉山谷生态旅游区、葡萄酒生态旅游区北区、葡萄酒生态旅游区南区、湖滨花田生态旅游区、森林佛禅生态旅游区。“十七个居民群落”即规划建设 17 个传承历史文化的民俗村、主题养生健康村、独具特色的酒店度假村和休闲养生森林度假村，将昆嵛山外围保护带发展成“生态旅游与高端休闲养生目的地”。

对景区进行整体布局打造之后，通过对景区内和景区外延交通道路的铺设，我们打算将昆嵛山的总体布局改造为核式环。即景区中心为核心景区，在景区附近和外围建设大型高中档次的酒店、宾馆、娱乐设施还有多个商店，指定购物地点等，使昆嵛山这个景区成为一个密切相连的整体，加强管理和服务，并且可以大大延长游客的停留时间。

6.3 昆嵛山景区重点景区布局

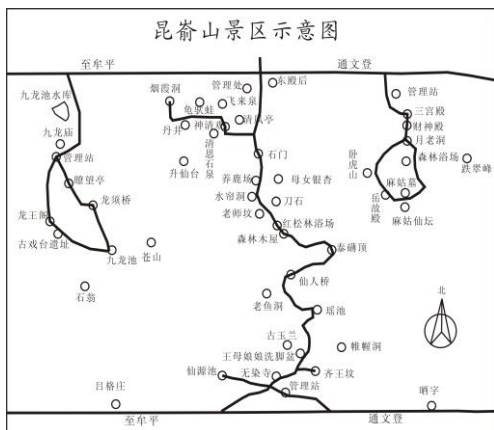


图 6.1

一. 九龙池

沿龙王庙南上约千米，有高约百米悬崖石壁，居中梯列 9 个大小不等的天然石池，大者直径 6 米，深 3 米，尾摆东北，腰部几曲向南，呈巨龙上山之势。天生地就，奇险妙绝。传说古时候东海有九条神龙，因触犯了天条，被玉帝镇居于此，巨龙挣脱羁绊，返回大海，而此山便留下了这坎坎九池，故名九龙池。池水源于山涧泉水，甘甜清冽，清澈见底，终年长流不息，春时细流涓涓，回清倒影；夏时飞瀑奔溅，风激悬流，活象一条七彩巨龙，飞流直下三千尺，宛如撒珠喷雪，壮观无比；秋天碧波荡漾，鳞光闪闪；冬时冰笋倒挂，含珠吐玉。瀑布之长、之大在山东省罕见。在这里，可看到龙王庙、龙潭、龙王阁、古木瓜、仙翁石等。

二. 泰礴顶

昆嵛山的主峰，海拔 923 米，山峰高耸，轩昂挺拔，雄伟奇峻，峥嵘高峭，大有触天之势。据传泰礴顶名称乃取泰山支脉而气势磅礴之意。登极顶，远眺三面碧海浩渺，半岛群峰耸翠，昆嵛美景尽收眼底，形成一种由抑到扬的节奏感和“一览众山小”的高旷气势。若遇云雾，昆嵛云海更为壮观，山中的白云蔚郁而起，“烟波汹涌”“万马奔腾”，巍峨云山，千柱翠峰悬浮于悠悠舒卷的白云之上，宛若虚无缥缈的仙山琼阁，蔚为壮观。还可观黄海、日出、山市等景观。

水帘洞

一股清泉从石缝涌出，涌上突兀的岩石，沿巨石涌入水潭。涓涓细流，或聚或散，有时如一片珠帘，随风飘洒，水帘在阳光映射下，时明时暗，耀着彩虹，下有一水潭，水面达 2000 平方米，山翠水清，石奇潭垂，一年四季皆有美景。

三. 烟霞洞

位于昆嵛山西北隅，由一突兀岩石自然造化而成。洞室呈椭圆形，深 7 米，

高3米，洞壁上刻“烟霞洞”三个大字。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“青天重叠水潺湲，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。

四. 岳姑殿

原为麻姑殿，传说为建昌麻姑修炼的地方。寰宇云：“大昆崙在宁海，麻姑修炼处”。仙经云：“麻姑于姑余山（今昆崙）得道上升”。麻姑是东晋人葛洪著《神仙传》中的一位女神。书中说：东汉桓帝时，应王方平之召，麻姑降于蔡经家做客，蔡经见她非常美丽，只有十八九岁，能掷米成珠。她自述曾三次见过沧海变桑田，可见她的年龄有几亿万年了。她说此次来时，又见蓬莱之水浅于旧时，又说“三月三日为王母寿辰，麻姑于绛珠河畔，以灵芝酿酒，为王母祝寿。”到了唐代，大书法家颜真卿为传记立碑。五代时期昆崙山中有了麻姑冢等仙迹，北宋政和六年（1116），徽宗下诏，赐封麻姑为“虚缈真人”，并立碑。自此麻姑备受当地人崇拜，并以她作为长寿、健美、聪明、正直、纯洁的象征。麻姑得道成仙后，金大定年，碧霞元君（泰山之神东岳大地的女儿岳姑）从泰山迁入。继而修筑岳姑大殿等庙宇72座108间，现存遗址和碑林凿刻，新修复麻姑庙、三官殿、财神殿、月老祠。另有景点麻姑冢、昆崙迭翠、华泉、碧霞亭、岳姑大殿等。

四. 无染寺

无染寺坐落在山东省烟台市牟平区昆嵛山主峰泰礴顶南麓，是盛极一时的胶东第一古刹，始建于东汉桓帝永康年间。据《宁海州志》记载，早在战国时期曾建有一座庙宇，取名“无染院”为“居之者六根清净，大得解脏”的意思。无染寺建成后，几修葺，殿宇宏伟壮观。唐代的《无染寺碑》记载：“松蔓森邃，崖谷幽奇，大川激沧海之浪，极顶峭虚危之宿，院额“无染”，堂房四匝间松挂，张凤翅以翰翔；殿宇一基架梁椽，砌龙鳞而偃蹇。僧延冬夏，实为养道之方，额清节庭，永晴高峰之势。可见当年的宏观胜况，现寺院已倒塌，仅存寺残址。传说，寺内原有古石龕，下有空洞，战国时期“无盐王后”墓葬，寺东北有齐王坟。传说齐康公被田氏放逐东海岛，死后葬于此地，坟上还有一棵不老松傲然屹立。昆嵛山相传为“尧命曦仲宾日处”。早在秦汉时代，昆嵛山就被佛教道教的修行者相中，香火日见鼎盛；到隋唐，昆嵛七十二峰（崮），峰峰有寺庙，崮崮现道观，香火经年不断；至金元时代，陕西咸阻名士王重阳云游至此，遂在此修仙布道，创立了道教全真派，昆嵛山从此成了中国道教名山，与道家结下了不解之缘。

五. 江北玉兰王

原无染寺院中有株古玉兰，树龄已 300 多年，每至暮春四月，绿叶未发，银花已放，一树白雪，满谷幽香，使游人仿佛进入无染的境地。

六. 蓄能电站景区

昆嵛山蓄能电站是国家电力集团投资数十亿元即将修建的大型水利发电设施，依托昆嵛山丰富的水利资源，并与其美丽的自然景观融为一体。蓄能电站宏伟壮观，具有强烈的视觉冲击力。

七. 魏家庵林场景区

魏家庵林场景区现已形成较为稳定的森林生态群落和不同类型的植被景观，如原始赤松林景观、落叶松林景观、麻栎林景观、杉木林景观、水杉林景观、鹅掌楸林景观、辛荇林景观、天然混木林景观、高山草甸景观、野生花卉景观，加之部分林木的色景随着季节和海拔高度变化而不同变化的神奇韵味，使这一地区具有很强的旅游吸引力。

八. 老蜂窝景区

老蜂窝景区属昆嵛山腹地一个景中景。山林植被茂密，林深谷幽：春天奇花异草，夏日泉水奔涌，秋季野果累累，冬雪美景如画。人文资源最为著名的是省

级重点文物保护单位——老蜂窝军事遗址，由民族英雄于德水领导的昆嵛山红军游击队，凭其天险，在这里谱写了抗日战争的壮丽篇章。老蜂窝风景区山高势险，植被茂密，潭深溪清，属难得的北方生态植物园，同时又属省级爱国主义教育基地，具有极高的开发价值。

第七章 昆嵛山旅游发展战略目标与策略

7.1 市场概述

改革开放以后，随着社会经济的不断发展，人们的生活水平也持续稳步提高。当人们的收入水平足以解决基本的衣、食、住、行等问题之后，人们开始考虑怎么合理地运用一部分盈余的收入用以提高和改善自己的生活质量。于是，休闲、度假等旅游需求急剧上升，国内旅游业发展也进入了一个新时期。随着我国改革开放和社会主义市场经济更加深入发展，新世纪的中国旅游业开始从新的经济增长点迈向新的支柱产业，从世界旅游大国迈向世界旅游强国。中国旅游业正处于蓬勃兴旺时期，近年来取得了辉煌成就，中国旅游业已进入了一个前所未有的大发展时代。

从国家统计局获悉，2001年至2010年，烟台市接待海内外旅游人数年均增长15.95%，实现旅游总收入年均增长19.11%。2001年，烟台市接待国内外旅游总人数为933.78万人次，2010年达到3318.73万人次。2001年，烟台市国内外旅游总收入为67.76亿元，2010年达到331.19亿元。由此可见，烟台旅游市场呈现出迅猛发展的态势，来烟人数逐年增长，这也给昆嵛山景区的发展壮大创造了良好的机遇。

一、市场趋势

- 1、胶东半岛地区城镇居民的旅游消费呈典型的休闲度假特征
- 2、昆嵛山景区有比较理想的休闲度假区位，满足打造综合型景区的前提
- 3、昆嵛山的优质生态资源，适宜一定规模的休闲度假项目建设
- 4、传统的景点、风景区、度假区等旅游景区开始低水平竞争战略，发展状况江河日下

二、市场需求

1、观光旅游市场：最基本的旅游需求，观光旅游市场在未来一段时间内仍然将占据重要的市场地位

2、休闲旅游市场：要求较高的旅游需求，自然景观成为旅游环境的主要组成部分，旅游主体更关心体验感受

3、度假旅游市场：要求更高的旅游需求，游客追求自我的生活方式

7.2 战略目标

把握国内旅游发展趋势,充分利用昆嵛山的区位交通和资源优势,深度挖掘特色自然资源和地域人文资源,以发展生态旅游为主线,将自然观光、休闲度假、商务会议、健康养生、文化体验等功能进行有机融合,通过 8-10 年左右时间的努力,将昆嵛山打造成为国内一流的滨海山水休闲胜地。

依照工程建设和市场发展特点(分期开发、梯次推进,突出重点、滚动发展),昆嵛山景区发展分为三个阶段:建设期(近期)、成长期(中期)、成熟期(远期),三个时期景区发展战略目标如下:

一、建设期(2013 年——2016 年)战略目标

近期调整阶段目标:本阶段,主要任务是在建设中做好景区营销,完善各项制度,磨练队伍,将昆嵛山旅游风景区打造成胶东半岛周边游市场的领跑者,成为烟台市旅游龙头精品之一,昆嵛山旅游风景区成为烟台市龙头旅游区之一,成为烟台滨海山水都市名片,同时能够辐射环渤海地区,有一定影响力的 4A 级景区。

二、成长期(2016 年——2020 年)战略目标

中期提升完善阶段目标:目前规划设计的“慢动乐活”人文元素与景区自然资源结合,同时,配套设施打造已经到位,基本能全面释放资源能量,主要树立一种全新的生活方式。打造成为环渤海地区著名、辐射全国的 5A 级重点休闲旅游区。

三、成熟期(2020 年——2023 年)战略目标

远期可持续发展阶段目标:无论是山下的度假酒店、温泉项目、还是山顶自然风光观景平台都已建设完毕,对于接受高端市场旅游的条件已经具备,加之景区自身资源状况、市场对度假旅游的需求、以及国内相关政策的出台,都将成为推动

昆嵛山度假旅游的发展。将景区打造成国内著名的滨海山水度假休闲胜地。

7.3 战略策略

一、昆嵛山旅游发展思路

（一）区域联动战略

加强与周边区域的联合与协作，构建区域旅游合作网络，以整合和服务周边的理念，做大做强区域旅游品牌，并不断强化自身中心地位，成为区域旅游品牌的引领者。

1、对外 区域联盟

利用自身地处胶东半岛的优势，突出昆嵛山“仙山之主”“半岛屋脊”的特点，整合半岛地区的旅游资源。与地区最具特色的海滨休闲度假游构成捆绑式旅游营销模式，区域内，巩固自身旅游形象，牢牢把握烟台、威海、青岛三市的本地游客资源；区域外，加大旅游宣传力度，突出自身的道教文化，吸引山东省内、辽东半岛以及环渤海地区游客资源，从而进一步扩大旅游市场号召力。

2、对内 景区联动

区域内景区内部联动。昆嵛山旅游风景区主要由泰礴顶景区、九龙池景区、烟霞洞景区、无染寺景区等四个主要景区构成。对旅游小景区进行要素整合，合理组合旅游资源。各个构成景区应当明确自身的功能定位，相互扶持，相互促进，这样才能进一步优化旅游资源，促进区内旅游景点共同发展。

（二）跨越发展战略

昆嵛山旅游风景区旅游发展不能走其他地方旅游发展的传统道路（旅游产品从低层次观光到高层次观光，观光旅游再升级为休闲旅游，最后发展到休闲度假旅游和各种专项旅游），这是一条追赶型发展道路，永远跟在后面走没有出路。昆嵛山旅游可以充分发挥后发优势，按照国际旅游流行的趋势，高举高打，以高带低，打造相应的旅游产品，大力发展休闲旅游和体验旅游，引进最先进的旅游开发和管理模式，实现昆嵛山旅游的跨越式发展。

（三） 机制创新战略

当前国内很多景区面临最大的问题是机制上的问题，长期“管理经营”不分，既是所有者，又是管理者、经营者，导致产业运作市场化、专业化程度欠缺，产业竞争能力不足，经济效益较低。昆嵛山旅游发展要求有所突破，必须建立专业化经营平台，分清责、权、利，“政府经营环境、企业经营市场、民众经营文化”，建立健全良好的用人机制，进行机制创新，尤其是管理机制的创新，保障昆嵛山旅游的良好和健康发展。