

2013 级《旅游行业调查》实践课程成果



# 昆嵛山资源调查分析与规划设计



鲁东大学商学院

2013 级旅游管理

小组成员：崔琳琳 邓颖晓 王瑄 邢爱雪 孙悦

指导教师：李庆志

2016 年 11 月

# 目 录

前 言.....	1
第一章 昆嵛山区域旅游发展的背景分析.....	2
1.1 山东半岛蓝色经济区发展战略.....	2
1.1.1 《规划》概要.....	2
1.2 “山东半岛蓝色经济区”对昆嵛山旅游的带动.....	2
1.2 昆嵛山概况.....	2
1.2.1 昆嵛山位置及重要资源概况.....	2
1.2.2 历史悠久古迹众多.....	3
1.2.3 诸多传说演绎昆嵛文化.....	3
1.2.4 历史名山.....	4
第二章 昆嵛山旅游资调查分析.....	5
2.1 昆嵛山旅游资源优势.....	5
2.2 对昆嵛山资源分析发现问题.....	7
第三章 昆嵛山市场调查分析和市场定位.....	9
3.1 昆嵛山市场调查分析.....	9
3.2 旅游市场划定及细分.....	10
3.3 周围同类景区竞争的挑战.....	12
3.4 昆嵛山市场定位.....	12
3.5 昆嵛山市场营销.....	12
第四章 昆嵛山发展战略目标与策略.....	14

4.1 昆嵛山发展战略.....	14
4.1.1 旅游发展战略.....	14
4.1.2 旅游发展战略的指导思想和原则.....	14
4.1.3 昆嵛山发展战略目标.....	15
4.2 昆嵛山规划开发 SWOT 分析.....	16
第五章 昆嵛山空间分布和功能分区.....	20
5.1 昆嵛山空间布局.....	20
5.2 昆嵛山功能分区.....	20
第六章 重点项目设计.....	22
6.1 昆嵛山道教文化实体演出.....	22
6.2 建设昆嵛山葡萄酒庄园.....	26
6.3 建设独具特色的昆嵛山滑雪场.....	26
6.4 建设烟台昆嵛山养生和休闲度假区 - 龙泉温泉度假区, 九龙池水上游览区.....	26
6.5 响应党的号召建设昆嵛山革命根据地.....	27
第七章 配套服务规划.....	28

# 前 言

昆嵛山，横亘烟台、威海两地。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。昆嵛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，泰礴顶系昆嵛山主峰、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。

昆嵛山系闻名全国的一座道教名山。《齐乘》云：昆嵛山“秀拔为群山之冠”。金朝散大夫国称也称它为“异秀峭拔，为东方之冠”，并说神话里的海上三仙山蓬莱、方丈，瀛洲就是由昆嵛山山脉延伸出来的。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。因此，昆嵛山景区自然与人文景观非常丰富，综合景区周边地区的交通，环境等方面的有利因素，开发利用可行性较强。同时，顺应山东半岛蓝色经济区发展战略的机遇和要求，使得昆嵛山景区的规划与开发势在必行。当然，这其中不可避免的存在不足和亟待协商和解决的问题，例如周边村落的迁出，迁出居民的安置，就业问题，交通问题，环境及环保问题，市场来源及开拓问题，公共服务设施问题等等。

此次关于昆嵛山景区的规划旨在尽最大的能力，寻找可行的办法解决上述存在问题，本着规划先行原则，生态保护原则，重点工程旅游化原则，为昆嵛山区域旅游发展提供系统解决方案。

# 第一章 昆嵛山区域旅游发展的背景分析

## 1.1 山东半岛蓝色经济区发展战略

### 1.1.1 《规划》概要

“山东半岛蓝色经济区发展规划”，国务院以国函[2011]号文件批复，是“十二五”开局之年第一个获批的国家发展战略，也是我国第一个以海洋经济为主题的区域发展战略。《规划》的批复实施是我国区域发展从陆域经济延伸到海洋经济，积极推进陆海统筹的重大战略举措，标志着全国海洋经济发展试点工作进入实施阶段，成为国家海洋发展战略和区域协调发展战略的重要组成部分。

规划主体区范围包括山东全部海域和青岛，东营，烟台，潍坊，威海，日照6市及滨州市的无棣，沾化2个沿海县所属陆域，海域面积15.95万平方公里，山东省其他地区作为规划联动区。

胶东半岛高端海洋产业聚集集聚区，是山东半岛蓝色经济区核心区域。提升核心区域的发展水平，对于促进山东半岛蓝色经济区加快发展，优化产业结构，提升总体竞争力，具有重要的拉动作用。加快建设山东半岛蓝色经济区，有利于拓展国民经济发展空间，维护国家战略安全；有利于加速形成新的经济增长极；完善我国沿海整体经济布局；有利于促进海洋经济可持续发展；有利于提高海洋经济国际合作水平，深化我国沿海开放战略。

### 1.2.2 “山东半岛蓝色经济区”对昆嵛山旅游的带动

烟台东临威海，西接潍坊，西南与青岛毗邻，北临渤海，黄海，与辽东半岛对峙，与大连隔海相望，共同形成拱卫首都北京的海上门户。烟台是我国首批沿海开放城市之一，是环渤海经济圈内及东北亚地区的国际性港城，商城，旅游城，是我国最具投资潜力和发展活力的新兴经济强市。而昆嵛山就坐落于烟台和威海的交界处。抓住“山东半岛蓝色经济区”发展机遇，着眼于国内，山东半岛，青岛和威海的不同空间尺度和对比，加之昆嵛山自身的旅游资源及各方面的优势，对其旅游形象进行明确定位，并运用有效地营销手段进行宣传，利用此次有利契机，大力发展其旅游产业及其他附属产业必定能够得以实现。因此，在“山东半岛蓝色经济区”发展战略的带动和指导下，对昆嵛山旅游景区进行有效的规

划，突出其旅游优势，扩大客源市场，增加景区及周边村落居民收入成为当务之急。

## 1.2 昆嵛山概况

### 1.2.1 昆嵛山位置及重要资源概况

昆嵛山绵延数百里，横亘胶东文登，乳山，牟平三市区。昆嵛山是一个天然生态博物馆，动植物资源非常丰富，植物品种多达 1000 多种，兽类动物多达 200 多种。昆嵛山又是一处楼天的道教博物馆文物古迹遍布，是中国道教全真教派的发祥地。深化传说中的蓬莱，瀛洲，方丈三座仙山都是从这里衍生出来的。北魏史学家崔鸿在《十六国春秋》里称昆嵛山为“海上诸山之祖”，故有“海上仙山有蓬莱，蓬莱之祖是昆嵛”之说。

昆嵛山又名根余山、姑余山、盔甲山，为胶东半岛东部的最高峰。其横亘文登、乳山、牟平三市区，东西横跨百余里，南北纵长 60 余里，总面积 1700 平方公里，其在威海境内主要分布在文登所辖的界石镇。

昆嵛山作为一个国家森林公园和道教发源地，山上有玉皇水道、九龙池瀑布、仙源池、水帘洞、仙女池、翡翠池、王母娘娘洗脚盆、莲花湾、蝴蝶泉等十八圣水，圣经山、朝阳洞、紫金峰、聚仙台、卧仙石等景观，其峰顶高低起伏，山中烟雾缭绕，霞光映照，别有洞天。九龙池九瀑飞挂，九泉相连，非常壮观。又因森林覆盖面达到 80%，再加上迷人的山水风景和蕴藏深厚的历史文化，使得昆嵛山成为人们向往的旅游胜地。

昆嵛山共有 72 个形状各异的山峰。其主峰泰礴顶位于文登市境内，气势雄伟，巍峨耸立，有触天之势。在风和日丽之时，登峰造极，可一览半个胶东。当俯瞰脚下时，只见群峰起伏蜿蜒，沟壑深谷，霞烟飘渺，条条山岭似巨龙在云雾中腾跃。极目远眺时，南北两端，天水相连，沧海茫茫，百舸点点；东西两侧，一望无垠，良田、村庄、河流、公路尽收眼底。

### 1.2.2 历史悠久古迹众多

“昆嵛山是一座历史名山，古为‘尧命羲仲宾日’处。”文登市非物质文化遗产保护中心副主任慈国忠说，据史料记载，远古尧帝时，曾命他的大臣羲仲居住在昆嵛山，设立“天文台”，测定日出时刻，确定四时季节。

自春秋以来，昆嵛山区就成为圣地仙境，齐威王，齐宣王，齐宣王，燕昭王，

秦始皇，汉武帝等均来此拜神求仙。汉唐之际，“山中七十二峰，峰峰有寺院，山山有宫观。”由此昆嵛山一时成为文明华夏的“仙山圣地”。道教祖师王重阳闻名而来，使这里成了道教全真教派发祥地。

当年，咸阳道士王重阳，自终南山云游东下，聚徒讲道于烟霞洞中，创立了道教中的一个新的宗派——全真派，并收马钰、丘处机、谭处端、王处一、郝大通、刘处玄、孙不二等七个弟子，后称海上“七真人”。“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。

作为“海上仙山之祖”及“中国道教全真派发祥地”，昆嵛山古往今来吸引了无数的帝王将相、文人墨客和僧家道众，他们吟诗作赋，铭碑刻石，凿洞建庵，为昆嵛山增添了一抹浓郁的文化色彩，使之成为一座天然的文化宝库。现存昆嵛山的有汉代“永康”“司马长远石门”等石刻，金元帝王敕封的“圣旨碑”“懿旨碑”等铭记，隋六度寺、唐无染院等旧址，金元“契遇庵”“混元殿”“玉阳洞天”等遗迹，丘处机“神清观”、王处一“圣水岩”等真人手迹。

### 1.2.3 诸多传说演绎昆嵛文化

“从现已搜集到的昆嵛山传说内容推断，昆嵛山传说故事最早发生于远古年代。”慈国忠说，受自然、地理环境和道教文化的影响，在昆嵛山的传说中，数量最多且最有昆嵛山特色的当推风物传说和宗教人物传说，如麻姑仙女传说、老子天然头像传说、王母娘娘洗脚盆传说、仙人洞传说、王重阳与“七真人”传说等等。

诸多神话传说中，以仙女麻姑的传说最为著名，而且昆嵛山名字的由来也与她有关，圣经山顶的巨岩上还有仙女麻姑修炼时用的“锅碗瓢盆”。传说麻姑是一个小官吏的女儿，因不满父亲虐待民工，遭到父亲的关押，后来越狱逃跑，经王母娘娘指点，来昆嵛山修炼成仙。北宋徽宗下诏封麻姑为“虚缈真人”，自此麻姑更受人崇拜，成了长寿、健美、聪明、正直、纯洁的象征。

王母、玉皇的爱情传说，讲的则是玉皇大帝年轻时住在蓬莱仙岛，听八仙中的张果老说昆嵛山有位非常漂亮聪明的女子，便前往寻找。他来到昆嵛仙境，看到景色美不胜收，万分惊羨。后来，他跋山涉水，历尽千辛万苦，终于找到了该女子，并在昆嵛山生儿育女，后成为神仙。

老子天然头像的传说，说的是老子即太上老君。当年他来到昆嵛山，看到全真派五祖之首的王玄甫在紫金峰下的茅草屋前修炼，当时还未修炼成功。后太上老君便对其口传秘诀，面授机宜，王玄甫心领神会。再后来玉皇大帝派人传旨，叫太上老君马上返回天庭。太上老君为了让王玄甫及后辈学道的人悟道成仙，便把自己的头像变化为影像，映射到圣经山的岩石上，来代替他自己。

王母娘娘洗脚盆的传说，在民间也广为流传。传说王母娘娘在一次蟠桃盛会上，喝醉了酒，拿铁拐李和张果老挖苦取乐。吕洞宾打抱不平，得罪了王母娘娘。王母娘娘罚吕洞宾给她治好脚病，才肯罢休。铁拐李找到了昆嵛山的山神和土地爷，他们说昆嵛山有仙溪神泉，请王母娘娘来洗一洗就好了。吕洞宾劝王母娘娘来到了昆嵛山，用宝剑在山池里开出了一个光滑的石头水盆，王母娘娘在里边洗了脚，果然不痛了。

“泰礴顶东侧矗立着一块十几丈高的花岗岩巨石，巨石从顶心裂为三瓣，像一朵初绽的莲花，民间传说那是何仙姑大战水神时用的镇洪之宝。”慈国忠说，这便是三瓣莲花石的传说。有一年，昆嵛山下来了一条兴风作浪的白蛟，它施展妖术引来了东海万顷巨浪。象山洪爆发一样，美丽富饶的昆嵛山顿时被恶蛟弄得天昏地暗，尸骨遍地。何仙姑见此情景，便按下祥云，从手中盛开的莲花旁边摘下一个花骨朵扔到水中，砸死了恶蛟，逼退了洪水。为了防备其它妖魔再来祸害人间，何仙姑把那莲花骨朵点化成一块巨石，留下作镇妖之宝，并在里面放了一对金色神鸽守护。后来石头裂开三瓣，金鸽子飞走了，这朵“莲花”却永不凋谢，盛开在昆嵛山巅之上。

#### 1.2.4 历史名山

昆嵛山是享誉华夏的一座历史名山，是革命老根据地。。早在 1935 年农历十一月四日，中共胶东特委就以昆嵛山为中心，领导发动了席卷胶东的“一一·四”暴动。暴动失败后，王得水等领导暴动幸存人员组成昆嵛山红军游击队，坚持斗争，从而为胶东革命保存了一支宝贵的火种。1937 年 12 月 4 日，中共胶东特委以昆嵛山红军游击队为骨干力量，举行了闻名全国的天福山抗日武装起义，并组建了山东人民抗日救国军第三军。天福山起义后，“三军”挥师西下，横扫蓬黄掖，建立胶东抗日根据地，为赶走日本帝国主义，解放全中国，做出了不朽的贡献。如今的解放军的 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。著名作家冯德英的《苦菜花》、《迎春花》、《山菊花》描写的都是昆嵛山军民抗日战争的故事，并且电影外景拍摄基地选在这里。11.4 暴动指挥部遗址、帷幄洞（王得水养伤洞），外景拍摄地都成为红色精品路线。

## 第二章 昆嵛山旅游资调查分析

### 2.1 昆嵛山旅游资源优势

昆嵛山国家森林公园位于山东半岛东端，在烟台，威海两地交界处，面积48平方公里。主峰泰礴顶海拔923米，为半岛最高峰。昆嵛山方圆百里，山势绵延、磅礴，峰峦叠翠，谷深林密，古木参天，多有清泉飞瀑，遍布文物古迹。

#### 1 昆嵛山地貌景观奇特

昆嵛山山峦重叠起伏，沟壑犬牙交错，山势雄伟，形成了奇峰林立的自然景观，许多山石裸露，挺拔险峻。

烟霞洞为突兀岩石自然造化而成，高达2m以上，洞壁光滑，自然曲合而成，是中国全真教的发祥地。

#### 2 水文景观秀丽

昆嵛山是一座“活”山，因为有水，昆嵛山山高林密，地形复杂，借助与独特的地理环境，空气湿润，溪流瀑布较多，水资源丰富。有九龙池，水帘洞等水源。

#### 3 森林茂密，植被多样，物种丰富

昆嵛山位于胶东半岛之端，三面环海，属暖温带季风性气候和海洋性气候，四季分明，雨量比较充沛，气候温和，可满足温带各种植物的生长需要。山中地势复杂，形成许多局部小气候，为温带和亚热带各植物种类的定居提供了有利条件，山内森林苍莽，森林植被保护较好，森林覆盖率达82%，植被类型主要为暖温带落叶阔叶林，原始植被已不存在，单线错大量保护完好的次生植物类型和各种发育良好的人工林，主要有落叶阔叶林，针叶林，山顶灌草矮木等。

茂密的森林内保存着丰富的野生动物和鸟类资源，有狼，狐狸，梅花鹿及各种鸟类100多种。现在整个昆嵛山林相整齐，司机林相变幻奇特，色彩斑斓。春天百花争艳，盛夏郁郁葱葱，深秋五彩缤纷，冬季银装素裹，是都市人享受大自然的好去处。

#### 4 特色旅游显著

目前，昆嵛山已有很多旅游景区，开辟了森林观光，森林健身，森林沐浴，天然氧吧等特色旅游。天然氧吧的空气清新，负氧离子含量高，可以提高人的免

疫力，对治疗心脏病等具有特殊疗效，是养生健身，回归自然的最佳去处，尤其是夏天，氧吧区的温度比其他地方平均低6度左右，被称为“天然空调”

昆嵛山的人文景观与自然尽管融为一体，充分体现了其秀古奇幽的特点，更体现了昆嵛山悠久的历史。昆嵛山的生态环境是自然生态环境和人文生态环境的复合体，是开展生态旅游的宝贵资源。昆嵛山的具体资源情况可参照下表

2.1:

表 2.1

主类	亚类	基本类型
A 地 文景观	AA 综合 自然旅游地	有大崮、小崮、招风崮、枪杆崮、苍山，老铁山等72峰
	AB 沉积 与构造	泰礴顶
	AC 地质 地貌过程形迹	龟托蛙 神龟探海 鲤鱼跳龙门 孔雀石 老子传道石 孔子天揖山 佛祖山
	AD 自然 变动遗迹	ADA 重力堆积体 ADB 泥石流堆积 ADC 地震遗迹 ADD 陷落地 ADE 火山与熔岩 ADF 冰川堆积体 ADG 冰川侵蚀遗迹
	AE 岛礁	AEA 岛区 AEB 岩礁
B 水 域风光	BA 河段	BAA 观光游憩河段 BAB 暗河河段 BAC 古河道段落
	BB 天然 湖泊与池沼	十八潭 龙潭 玉母瑶池 洗脚盆 翡翠池 仙女池
	BC 瀑布	九龙池 水帘洞
	BD 泉	飞来泉 华泉
	BE 河口 与海面	BEA 观光游憩海域 BEB 涌潮现象 BEC 击浪现象
	BF 冰雪 地	BFA 冰川观光地 BFB 长年积雪地
C 生 物景观	CA 树木	江北玉兰王 古木瓜 林场 盆景松 杜松 古银杏
	CB 草原 与草地	CBA 草地 CBB 疏林草地
	CC 花卉 地	花海
	CD 野生 动物栖息地	狼 梅花鹿 鸟语林 国际狩猎场

D 天 象与气 候景观	DA 光 现 象	山市蜃楼
	DB 天 气 与气候现象	泰礴日出 山市蜃楼
E 遗 址遗迹	EA 史 前 人类活动场所	烟霞洞
	EB 社 会 经济文化活动 遗址遗迹	抗日英雄于得水洞 丘处机手写石刻
F 建 筑与设施	FA 综 合 人文旅游地	天然氧吧 天然冷泉浴场
	FB 单 体 活动场所	FBA 聚会接待厅堂（室） FBB 祭拜场馆 FBC 展 示演示场馆 FBD 体育健身馆场 FBE 歌舞游乐场馆
	FC 景 观 建筑与附属型 建筑	无染寺 清风亭 财神殿 月老祠 神清观
	FD 居 住 地与社区	岳姑殿
	FE 归 葬 地	麻姑冢 齐王坟 无盐王后墓葬
	FF 交 通 建筑	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
	FG 水 工 建筑	丹井
G 旅 游商品	GA 地 方 旅游商品	野菜
H 人 文活动	HA 人 事 记录	夫妻真人 岳姑殿 抗日英雄
	HB 艺 术	HBA 文艺团体 HBB 文学艺术作品
	HC 民 间 习俗	全真文化节 登山节
	HD 现 代 节庆	樱桃节 槐花节 踏青节
数 量 统 计		
8 主 类	31 亚类	155 基本类型

## 2.2 对昆嵛山资源分析发现问题

昆嵛山国家森林公园环境优越，生态旅游资源丰富，目前其生态旅游刚刚起步，还存在一些问题，制约着生态旅游的发展，主要由以下几个方面

### 1 生态资源没有充分利用

目前开发的旅游形式比较少，主要是围绕已有的人文景观而设立，推出 5 块景区，如无染寺，烟霞洞等，而忽视了大片环境更加优美，生态野趣更强的纯自然资源，是人们感觉来昆嵛山旅游主要是为了游览道教圣地，游客所能到达的地方也几乎全为道观所在地，像目前正兴起的农家乐等的内容比较简单，这就大大的缩短了游客停留的时间，也使游客体味的野趣不足。

### 2 基础设施修建不当

个别餐馆，商店等建到核心地带，及造成景观不协调，还造成生态环境污染。宽阔的盘山公路修进景区的深处，汽车可长驱直入，一方面隔离生物之间的基因交流，破坏生态平衡，造成景观破碎化，另一方面使游客停留时间太短，游兴不足，很多游客驾车游览，也不足半天时间。

### 3 旅游服务滞后，配套行业不足

旅游开发是一个科技成分很高的行业，需要大量高素质的专业管理人才，这恰恰是该景区的一大弱点，管理人员不足，素质偏低，生态意识修养缺乏。导游人员也缺乏，及时团体旅游的游客也只是走马观花式的匆匆游客。而且景区内缺乏当地村民与职工的参与，没有把旅游业的发展与附近居民的切身利益结合起来，二能看到的仅仅是个别村民在路边卖一点草药，水果而已。旅游也是一个整体产业，旅游活动中有“吃 住 行 游 购 娱”六大要素，如果配套行业的发展跟不上，旅游业就难以形成产业优势，从而就难以形成新的经济增长点，形成景区相关的配套行业显然不到位。

### 4 资金缺乏，宣传力度不够

昆嵛山国家森林公园的旅游业要形成可持续发展，就必须有大量的资金，对景点进行科学的观测和开发，昆嵛山旅游业的发展仅仅是起步，政府的资金和自身的积累刚刚解决职工的温饱，资金的不到积累，所以需要大量的招商引资，扩大发展，宣传力度不够，任何形式的旅游业都不能发展。昆嵛山森林公园的旅游

宣传力没有足够的覆盖面和到达率，而且忽视了加大自然资源的宣传，使游客觉得来昆嵛山就是看观宇，大大降低了生态旅游对游客的吸引力。

# 第三章 昆崙山市場調查分析和市場定位

## 3.1 昆崙山市場調查分析

首先通過一個調查問卷來了解一下昆崙山的市場狀況  
調查問卷

我們為魯東大學的學生，現為旅遊規劃做實習報告。請結合您的實際情況認真填寫。我們僅做分析之用，會為您的隱私保密，謝謝合作！

1、 您的性別：

A 男 B 女

2、 您的年齡結構

A 兒童 B 青年人 C 中年人 D 老年人

3、 您的年收入為

A 2 萬以下 B 2-5 萬 C 5-10 萬 D 10-20 萬 E 20 萬以上

4、 您的家庭住址為

A 煙台 B 威海 C 山東省內其他市 D 山東省外 E 外國人

5、 您這次出行的方式為

A 公交車 B 自駕車 C 自行車 D 組團

6、 您來煙霞洞旅遊的目的為：

A 仰慕道教文化 B 欣賞自然風光 C 鍛煉身體 D 科學考察 E 其他

7、 您是通過什麼方式了解煙霞洞：

A 本地人，熟悉 B 親朋好友推薦 C 上網調查

8、 您在此停留的時間大約為

A 半天 B 1 天 C 1 天半 D 2 天以上

9、 您這次出行對煙霞洞的滿意程度

A 非常不滿意 B 有點不滿意 C 一般 D 較為滿意 E 非常滿意

10、 請您對煙霞洞以後的發展提出寶貴的意见或有其他建議想法。 謝謝您的合作。

通过对调查问卷的回收及数据的整理，对烟霞洞景区市场的分析如下：

(1) 游客的年龄构成：在调查的所有游客年龄构成中 21 岁到 45 岁之间的游客占了绝大部分，约占 90%，45 岁之后的游客是剩余游客的主体，8% 2% 百分比为 8%，20 岁以下的游客几乎没有，约占 2%。所以景区主要接待的是 21 岁到 45 岁之间 50% 40% 的游客。

(2) 游客源地构成：在所有调查的游客当中全部是来自烟台本地及周边的几个县市区。距离景区较近，可以当天往返，时间比较充裕。

(3) 游客出游方式构成：在调查的所有游客中全部是采取了自驾游的方式出行。这种方式可以更大的给游客充足的时间出有目的来游览景区，不担心由于回程时间的紧迫而对景区一览而过，增加了游客的滞留时间。

(4) 游客出有目的构成：以放松心情为主要出有目的的游客是大部分，占所有游客中的 83%。 剩余的游客中有 10% 的是来感受道教文化，同时也是道教徒。 83%

通过以上市场的分析，对于烟霞洞的市场地位如下： 针对烟台本地及周围的县市区的 21 岁到 45 岁之间的采取自驾游方式出游的人群，主要以放松心情为主，以感受道教文化为辅。 20 岁以下 21 岁-30 岁 31 岁-45 岁 45 岁以上 强身健体 观赏考察感受道教文化 放松心情。

通过实地考察及信息的搜集，对于烟霞洞景区市场的分析如下：

(1) 景区具有悠久的历史文化，作为一座道教名山，能够吸引周边的对道教有信仰的游客，同时对于非道教徒也是有一种猎奇的吸引力，同时对于道教研究者也可以作为一个吸引点。 烟霞洞作为道教重派全真教的发祥地对于未曾来过的游客是一个特别的吸引点。

(2) 作为烟威地区甚至半岛地区的最高峰，可以吸引众多的周边登山者的亲睐。从山脚到最高峰泰礴顶的山路有陡有缓，对于登山爱好者是一个吸引点。并且在登上最高峰之前要走过四座比较小的山包，这也是作为登山中的一个比较好的乐趣。

(3) 烟霞洞之间相隔着一段距离，虽然会使烟霞洞有种被忽略的意思。但同时也可以作为一个吸引点。在登完泰礴顶，修正完之后从山脚下来参观一下烟霞洞的神清观， 多为一种精神上的洗礼。 可以作为一个串联的游览方式。

## 3.2 旅游市场划定及细分

旅游市场一般指客源市场,包括现实市场和潜在的客源市场。

现实市场。

为调查烟霞洞的现有市场,我们采用抽样调查的方法对客源市场进行分析,现附上调查问卷。

根据调查分析,我们得出以下结论:来烟霞洞参观游览的人群多为烟台本地中青年,为普通收入家庭。旅行方式多为自驾车,停留时间为半天到一天。选择烟霞洞作为旅行目的地是因为烟霞洞作为道教发源地,自然景观优美,为天然氧吧,爬山又能锻炼身体。

### 二、潜在市场

昆嵛山风景优美,森林物种丰富,名声享誉在外。而烟霞洞作为昆嵛山的重要景区之一,且为全真教的发祥地,许多游客慕名而来,潜在客源市场广阔。

### 旅游市场细分

由于需求的多样化,今后的旅游市场将发生变化,大一统的观光需求所占比重将下降,生态化的、参与性强的旅游市场需求比上升,市场需求细分化取代了原来的大众化旅游市场,旅游者不再热衷于走马观花式的旅游,而崇尚个性化、多样化的旅游形式。因此,必须针对市场需求的多样性,从注重自然资源 and 人造景观的开发向高文化含量资源转变,以独特的文化内涵、配套的文化旅游设施和优质的管理与服务打造有影响力的旅游品牌,努力创造多种多样、内涵丰富、品味高雅的旅游产品和旅游形式,以适应游客的多种需求。如果烟霞洞风景旅游区在开发中不能保证特色,不在产品开发、市场促销、服务质量等方面做出自己的特点,就很难占据规划提出的客源市场。旅游市场细分指旅游企业把需求者按一种或几种因素加以分类,使分类后的亚市场在一个或几个方面具有相似的消费特征,以便旅游企业可用相应的营销组合尽可能的满足不同消费群的需求。通过市场细分,有利于发现市场机会,掌握目标市场的特点,制定营销组合策略,提高

市场竞争能力。旅游景区的目标市场,是指景区能够为游客提供有效产品和服务,因而能够为景区带来最佳利润的消费者群体。旅游景区在选择目标市场时,要考虑本景区的资源状况,扬长避短,发挥本系统本景区的优势。据烟台市旅游局和昆嵛山 2004—2007 年的统计分析,到昆嵛山旅游的人员,55%的国内游客为省内游客,20%来自周边各省,16%来自其他大城市,12%来自日本和韩国。烟霞洞作为昆嵛山景区的一部分,客源市场大致相同。

### 1 按距离因素细分的客源市场

一级市场近期仍应以近距离的省内城市居民作为最主要的目标市场,依次为烟台、威海、青岛、潍坊、淄博、济南等城市,要加大对这些城市的企业、机关、学校及事业单位的宣传促销力度。

二级市场主要是信奉道教前来祭拜的道教徒以及全省其它中型城市。

三级市场主要是机会市场和远距离的团队市场,以来烟台威海的游客为主,还有一部分来自韩国、日本的游客。应加强与旅行代理商和旅行社的合作,增加团队客源。根据产品在该区域上市的时间,将市场分为引入期或发育期市场(1-5年)、成长期市场(6-11年)、成熟期市场(11年以上),这样的划分有利于识别不同阶段市场的特征,制定具有针对性的营销策略。

### 2 按年龄细分的旅游市场

烟霞洞所在的山并不高,受到中年人的青睐。中年人士中不乏成功者是具有较高消费能力的群体,他们平时工作压力较大,需要通过旅游放松身心,这部分游客对旅游设施的要求较高。青年人偏爱娱乐和标新立异,浓郁的道教文化和生态旅游对他们有较大的吸引力。选择目标市场时,可以根据营销目标及其预期利润,分别考虑各个细分市场的家庭数目、平均购买率、产品的竞争程度等因素,经过分析研究和预测,即可比较准确的评估出每个细分市场的潜在价值。

### 3 按身份细分的旅游市场

烟霞洞位于烟台市牟平区,离市区较近,城市居民市场是客源的主体,估计占总量的70%以上,主要以党政机关及企事业单位管理人员、技术人员和职工为主。学生周末、节假日、及暑期也是旅游的旺季。农村市场潜力巨大。根据国家旅游局抽样调查,年收入在10000—30000元的农民国内旅游出游率为69%,年收入在5000—9999元的出游率为38%。胶东农民人均收入平均达7000元左右,再加上农村客源市场总量较大,因此也是不能忽视的重要客源。

#### 4 按出游方式细分的旅游市场

主要以散客(家庭、伙伴)、自驾车、和单位组织的旅游为主,旅行社组织的游客比例逐渐提高。

### 3.3 周围同类景区竞争的挑战

烟霞洞隶属于昆嵛山,昆嵛山周边的旅游既包括区内外,也包括市内外,它们都具有较强的产业规模和市场形象。由于资源的同质性和选择自由度的扩大,加上周边的龙口市南山集团、青岛市崂山景区、威海市刘公岛、蓬莱市蓬莱阁等已形成成熟旅游市场。它们无论是从旅游收入、还是从服务规范、营销策略以及知名度上都远远高于烟霞洞。仅以2008年为例,昆嵛山的旅游收入人数为1370万元、13.2万人,而南山集团和蓬莱阁却分别达到10510万元、193万人,6294万元、98.67万人,仅仅是它们的13%、6.8%,21.7%、13.4%。而烟霞洞的独特优势在于道教,是全真教的发祥地,浓郁的道文化是其他景区所不能比拟的,因此烟霞洞的竞争优势要从道文化方面着手。

### 3.4 昆嵛山市场定位

1、旅游景区的定位是指景区通过对自己的产品整理、发现和挖掘,创造出总结出一定的特色和树立一定的形象,以满足目标顾客的需要和应付竞争。旅游景区要想在纷争的旅游市场中取得优势,就是在信息传递中把自己的突出特色宣

扬给广大消费者,并能牢牢抓住消费者 让自己的产品占据一定的市场地位。 烟霞洞在宣传天然氧吧、植物种类丰富的同时,必须充分考虑到竞争对手的产品特色和个性,更要突出自己的道教文化,形成最有魅力的特色品牌。

2、旅游景区市场定位的步骤为:

(1) 识别潜在竞争优势;

(2) 景区核心竞争优势定位;

(3) 制定发挥核心竞争优势的战略,包括产品差别化战略、服务差别化战略、人员差别化战略、形象差别化战略。

根据对烟霞洞的资源分析,我们将景区市场定位在道文化上,作为其核心竞争优势。根据这一定位,在景区规划和设计中要突出道文化的主题。

### 3.5 昆嵛山市场营销

(一) 营销策略

1、省内客源市场的营销策略

环渤海经济圈尤其烟威地区是烟霞洞客源市场的主力,要充分利用区位优势、资源优势等条件,强调独特的全真文化、良好的生态环境和丰富的山珍野味,宣传休闲人生的理想生活模式,实施重点营销,寻找龙头。对重点大企业进行针对性的营销活动,特别要针对中青年员工,这一阶层是新观念的先锋,也是旅游活动的先锋。为了吸引他们,可设计一些旅游产品使他们有选择,感兴趣。观光产品,如森林观光游、踏青节、神清景区老子诞辰朝圣日宗教文化游。同时与烟台其它区域通力合作,联合营销,塑造高品质旅游形象。如设计开发“烟霞洞和养马岛海底温泉疗养”等类组合旅游产品,提高平均停留时间和花费。开展自然景观、生态资源与烟台历史文化整合,提高游客的重游率。学校客源市场在郊游中比重最大,这应是促销重点之一。对大中专学生可设立奖学金,在其校报上刊登有关情况及其评选条件。对中小學生及教师可实行奖励旅游,如对优秀班主任、团干部实行免费旅游、有奖旅游,因为他们的带动性强。

2、国内其他市场营销策略

深度开发原有的旅游产品,活化文化表现因子,开发一批新产品,保持远程游客数量的稳步增长。设计开发复合旅游产品,如商务、会议加休闲、文化加生态

旅游等产品,增加旅游收益。

### 3、海外市场营销策略

目前,由于地域优势,烟霞洞的海外客源以日韩两国为主,客源地依赖性太强,因此应积极运用旅游营销,扩展区域旅游知名度和认同感,争取东亚和东南亚及欧美市场的游客。可采取参加国际旅游交易展览会等机会推介烟霞洞;也可邀请海外著名旅游专栏作家、记者、电视制片人、摄影家等到烟霞洞考察访问,通过他们传播烟霞洞的旅游资源、全真文化等。

### 4、宗教文化市场营销策略

积极宣传烟霞洞作为全真教发祥地这一独特优势,吸引道教徒前来朝圣。与蓬莱阁进行联合营销,借助蓬莱阁的名誉打造道教名山,形成北望蓬莱阁、南观崂山的“一阁一洞一山”的神仙道教旅游带。

## (二)营销渠道

旅游经济是知名度经济,知名度越高,越有吸引力。旅游市场的竞争焦点在于争夺客源,宣传竞争首当其冲。要通过广播电视、报纸、网络等动静结合的宣传手段,参加节会和自行组织多媒体推介相结合的促销方法,集中进行“轰炸式”的立体促销,利用大手笔、大动作、大宣传,营造声势浩大的品牌效应,“引爆”烟霞洞的旅游市场。

### 大众传媒

大众传媒是传统营销渠道。要利用覆盖面广、可读性强的《光明日报》、《中国旅游报》、《齐鲁晚报》、《半岛都市报》、《烟台晚报》、《威海晚报》等报纸以及中央电视台、山东电视台、胶东各电视台,采取动静结合的宣传手段宣传烟霞洞,也可动员记者、主持人、学者、作家、文体明星、知名企业家等在热门媒体上写一些与本旅游区有关的散文、游记、体会或发布采访实录、专访、专栏等,使烟霞洞在报纸上有名,在电视上有影,在电台上有声,做到家喻户晓,人人皆知。

### 互联网

网络信息传播速度快、容量大,且双向互动,是新兴的渠道。随着上网人数的飞速增长,网络营销将成为非常重要的方式。我们可以在各主要网站上制作精美的烟霞洞风景名胜旅游网页,发布有关信息,同时利用互联网对访问本网站的

网民设立有奖旅游,或随机选择网民 进行免费旅游,带动网民的网上交流与宣传。

#### 公关网络

利用林业系统和宗教系统的公关网络及个人关系,在与外界接触时适时介绍本区境况,必要时借助各界名人促销。

#### 行政渠道

旅游业是政府主导型产业,通过行政官员在其中参加各类会议及接待工作时予以宣传,广 而告之。

#### 道路标示

在全国各地来山东的各条高速公路、国道,尤其是山东省内的各条高速公路、主要交 通干道设立宣传烟霞洞风景旅游区的绿色标识牌、宣传牌。

## 第四章 昆嵛山发展战略目标与策略

### 4.1 昆嵛山发展战略

#### 4.1.1 旅游发展战略

旅游发展战略是指一个国家或地区对其旅游发展战略所做的长期谋划和指导原则。其主要内容有：第一，旅游发展的战略目标。它是制定旅游发展战略的首要问题，主要包括旅游发展所要达到的数量指标，增长速度，产业结构的变化，技术进步以及提高旅游经济效益和社会综合效益的要求等。第二，实现旅游发展战略目标的对策，途径和手段，主要包括旅游资源的开发，旅游设施的建设，旅游市场的开拓，旅游空间结构的调整，旅游人才的培养以及资金的筹措。

旅游发展战略可分为三个层次，即全国旅游发展战略，地方旅游发展战略和旅游企业发展战略。三个层次的发展战略既相互区别又相互联系，低一层次的发展战略是上一层次发展战略的组成部分。所以，全国性的旅游发展战略是最重要的，它对下面层次旅游发展战略具有指导意义，下面层次发展战略必须根据全国旅游发展战略来制定。

#### 4.1.2 旅游发展战略的指导思想和原则

持科学发展观，认真落实省委省政府“东部突破”“走在前面”的战略部署。坚持高点定位，创新旅游发展思路，强化功能布局，优化产业要素结构，策划核心旅游项目，确立赶超发展目标，在十五旅游产业发展基础上，全面实现“十二五”旅游产业的健康快速持续发展。

贯彻可持续发展思想和建设循环经济的理念，合理利用旅游资源，注重开发复合型旅游产品，建设节约型旅游业，促进旅游经济效益、社会效益、环境效益的和谐发展。

在坚持旅游规划与社会经济发展规划、城市总体规划及其他专业规划相协调的原则下，注重旅游产业的综合性、关联性特点，充分考虑旅游产业对经济的拉动作用和对全面建设小康社会，提高人民生活质量的社会功能，保证旅游产业发展既能符合国民经济和社会发展总体需要，又能充分发挥其带动功能。

注重旅游产业结构调整，发展观光与度假结合型旅游产业，加大旅游度假功

能、产品、项目的规划，推动我市旅游产业实现由观光型向观光度假结合型过渡。

烟台昆崙山作为烟台具有影响力的景点之一，加快发展烟台旅游经济，需要对昆崙山进行大力发展和建设，并且注重可持续发展战略的要求，致力建立良好的旅游经济发展秩序，保证旅游产业更好更快发展。

旅游发展战略的原则：

#### （一）政府主导、社会参与、多元投入、市场运作原则

发挥政府在制定旅游产业规划、完善市场机制、优化资源配置、旅游城市形象宣传和整体营销、旅游行业管理方面的主导作用；坚持改革创新，鼓励支持社会企业参与旅游产业发展，特别鼓励民营企业参与旅游产业发展；运用市场机制引导旅游产业要素的合理配置，实现旅游市场主体的社会化和有序竞争；形成社会化参与的大旅游格局，提升产业整体素质，加快旅游业的发展。

#### （二）坚持“走在前面”“适度超前”原则

以省委省政府提出的“突破东部”“走在前面”的战略决策为指导，充分认识烟台旅游要走在全省前列的战略意义，确定总体发展目标、安排总体发展布局、调整产业结构、策划旅游项目、协调周边关系、把握发展速度，要坚持旅游产业发展走在全省前面，制定旅游发展经济指标适度超前的原则，实现烟台旅游对全省旅游产业的引领作用和带动作用。

#### （三）坚持质量效益型原则

提高旅游项目的参与性、体验性，突出烟台特色，开发高尔夫、度假、会展等高端旅游产品，完善自助游、自驾游、自由行的散客接待服务体系，加强国际市场开发和国内重点客源市场促销，强化基础配套设施建设和行业管理，提高旅游产品质量、环境质量和服务质量，拉长旅游消费链，增加旅游经济效益，提高旅游业对全市经济社会发展的贡献率。

#### （四）坚持国际国内并重原则

坚持“大力发展入境旅游，规范发展出境旅游、全面提升国内旅游”的产业发展战略，适应国内外旅游市场需求，旅游规划、旅游产品开发、旅游项目建设、城市基础设施配套和旅游行业服务要按照国际国内兼顾原则，努力把握国内市场，大力开拓国际市场，实现使烟台旅游国际国内的同步发展。

#### （五）坚持可持续发展原则

按照科学发展观的要求，坚持旅游与经济社会和谐发展；实现社会效益、经济效益、环境效益相统一；保护自然生态，延续历史文脉，坚持统一规划、合理布局、突出特色、有序开发、留有余地和永续利用，坚持旅游资源的节约型开发利用，坚持优先发展生态型、复合性旅游产品，保证旅游经济稳定增长和长期持续发展。

#### （六）坚持以人为本原则。

注重旅游产业为人服务的本质，把观光、休闲、度假过程中的人，作为规划目标对应主要群体。旅游产业总体布局首先考虑旅游群体的方便，旅游项目建设首先考虑与旅游群体的生活和谐，旅游产品首先考虑旅游群体的直接消费，旅游环境首先考虑旅游群体的使用需求。

#### （七）坚持注重优先发展度假原则

按照经济发展规律和旅游产业结构调整要求，实现旅游产业由单纯观光型向观光与度假结合型的顺利转变。编制规划，安排计划，策划项目，开发建设优先考虑旅游度假项目。注重提高度假产品的比重，优先发展以休闲度假为主要目的地的旅游产品。

#### （八）坚持市场导向原则

以市场为导向，以需求为目标，加强对旅游市场的调查研究，把握市场，把握需求，把握发展方向，根据旅游市场的发展动态，适时推出市场需求，旅游者需要的旅游产品。旅游项目规划和旅游产品策划，要进行专业评审和市场可行性论证，避免违背市场经济发展规律，乱规划、乱开发、乱建设的盲目行为。保证旅游开发建设市场效应和经济效益。

### 4.1.3 昆崙山发展战略目标

昆崙山保护区以省市提出的建设“生态山东”“绿色烟台”等一系列生态发展战略为契机，将近期确定为“智能推进”年，抢抓机遇、科学推进、凝智发展，智能实施“四大战略”。

实施智能保护战略，为全面建设“生态客厅、美丽昆崙”打造一座绿色堡垒。提升“一个目标”，将“零火情”目标提升为“零火情零破坏智能增长”目标，持续向胶东大地输送优质生态产品。突出“一个重点”在智能育人上下功

夫，努力使辖区 1.2 万群众人人成为“森林卫士”和“环境卫士”。实现“一体美化”，打造绿山、绿路、绿地、绿河、绿院“五绿”景观，打造珍稀奇美植物景观，塑造四季变换的大地景观，实现自然生态与经典风景完美融合的智能增长。

实施智能发展战略，为全面建设“生态客厅、美丽昆崙”打赢一场攻坚战役，要智能规划，将开发建设公司的先进理念融入详规，将前瞻性与可操作性进行融合；注重“环境友好型的生态发展模式”，将昆崙山外围保护带地方民俗、历史人文、田园景致、社区兴建统筹谋划，在保护与修复自然环境中智能规划独特而多元化的生态产业；要智能招商。坚持招大引优、宁缺勿滥，长期经营、永续利用原则，要发展智能产；要发展智能产业，丰富旅游项目，建设省内有影响力的有机农产品示范园、高科技农业产业园、“亲子庄园”等，要发展智能文化。打响全真道教文化、具有“胶东井冈山”之称的红色文化、民俗文化、森林文化、景观文化、冰雪文化“6 大品牌”，增强文化整体实力和竞争力。

实施智能惠民战略，为全面建设“生态客厅、美丽昆崙”打通一条惠民道路生态旅游挖潜富农。全面推进“绿化、美化、亮化、净化”工程，加快区域一体化整治步伐，打造“居在绿中，移步皆景”的人居福地、生态客厅；绿中取富，大力发展农家乐。生态养殖挖潜富农。坚持“真实、优质、独有”的生态养殖理念，以生态领先的资源环境为基础，建设都市人群争相趋之、具有都市人群“名片”效应的认领养殖基地。生态农业挖潜富农。铺开绿肥还田、物理防治等绿色技术，打造生态农田。建设高科技农业产业园、农家乐集聚区、樱桃采摘园，打造综合型休闲度假养生基地。

实施智能管理战略，为全面建设“生态客厅、美丽昆崙”打造一支过硬队伍，智能管理党员干部、青年干部、先进典型建立“有作为有地位”、“好人有好报”的奖惩机制和用人导向，使党员干部聚精会神干事、殚精竭虑创业的口碑，青年干部扎根奉献昆崙、焕发青春光彩的意识，先进典型示范激励带动、辐射引领拉动的作用智能增长；智能管理“一线农村”。深入推进和谐稳定星级模范村评选活动，建立有责任、有竞争、有活力、动态化、长效性的管理制度；智能深化“执行力”建设，完善机制、从严考核、考用结合上下功夫，使步调一致、奋发进取的强大力量智能增长。

长期战略目标：充分利用区位优势，促进旅游产业的优化升级，紧紧围绕打造胶东第一“仙山”，叫响“全真族庭，道教名山”的口号，提升旅游产品的档次和水平，巩固并扩大现有客源市场的规模，使其成为山东半岛重要的旅游目的地。

## 4.2 昆嵛山规划开发 SWOT 分析

昆嵛山内部优势：

旅游资源丰富。昆嵛山丰富的自然和人文旅游资源已在第一章中昆嵛山概况和第二章中旅游资源分析中已详细阐述和列举，而其所表现的昆嵛山的旅游价值也一览无余，在此不再细数。

2. 地理位置优越。昆嵛山位于烟台牟平区境内，烟台市地处山东半岛东部，濒临黄海和渤海，与日本和朝鲜隔海相望，是我国首批沿海开放城市之一，是我国北方著名的旅游避暑和休闲度假胜地。目前，全市已基本形成海陆空立体交通网络：空港为国家一类开放口岸，现已开通至韩国，日本，新加坡，澳门，香港等国际航线；国内航线联通北京，上海，广州，厦门，深圳，海口，大连，沈阳，哈尔滨，成都，武汉，济南，西安等 20 多个大中城市，每周航班 120 个。海上，与全球 100 多个国家的港口货运联网，并有开往韩国的群山市，釜山市的国际海上客轮；国内有大连，天津，旅顺，秦皇岛，营口等地的客轮，滚装轮，快船。陆上，铁路交通四通八达，客车可直达北京，天津，上海，南京，济南，青岛，潍坊，淄博，佳木斯，西安等城市，并可中转全国各大城市；公路有烟青一级路，烟威高速公路，国道，县乡公路网络密集，为旅游业发展创造了必要的交通条件。

基础设施投入大

旅游规划区已进行了多年的尝试性旅游开发，区道道路，水，电，通讯设施具有初步的利用条件，为进行进一步高品位，深层次和全方位开发旅游业打下了一定的基础。近年来，烟台市与牟平区筹资 2700 多万元，在昆嵛山前修筑了一条长 15 公里，宽 12 米，并设有安全防护带的“平安大道”，游客可乘车直接进山，2006 年，山东省为了加快胶东半岛经济的发展，规划了青岛-烟台-威海城际铁路，其路线在昆嵛山旁边路过，这必将为游客来昆嵛山旅游带来了极大的方

便。该项目总投资 190 亿元，全长 295 公里，今年正式投入使用。

昆崙山内部劣势：

1. 景区经营分散。昆崙山已形成九龙池，泰礴顶，烟霞洞，岳姑殿，无染寺等景区，但因为资源分布较为分散，在加上交通等因素限制，景区之间的联系较小，分散化经营较为严重，由于各景区主题不同，很难让有人选择全部景区，这就缩短了游客在景区的活动范围和逗留时间，影响了整体效益，为今后大规模旅游活动组织及大型项目的建设造成了一定的困难。泰礴顶和无染寺等景区没有构筑小区域旅游环线，单线回环减低了游客的游览体验质量。由于缺乏参与性，体验性及高端产品，游客在景区内暂留时间较短，各景点基本上只能一日游项目，不仅没有相应的旅游纪念品产业可言，就连旅游活动必需品也极为少见。餐饮及食宿主要集中于外部城镇，景区收入主要来自于门票，从门票价格来看，泰礴景区 40 元，九龙池景区 40 元，无染寺景区 40 元，烟霞洞景区 10 元，岳姑殿景区 10 元，景区收益受限。

产品设施有待提升

伴随资源开发水平以及人们消费观念的提升，产品体系不断升级换代，旅游业发展到今日，休闲度假产品逐渐成为旅游消费的主流。随着人们收入水平的提升以及休闲时间的增多，更多的人愿意购买休闲度假等高层次的旅游产品，以满足自身的参与性，休闲性，体验性和沉浸感。与这一类产品相比，原有的“走马观花”式的自然观光旅游产品缺乏融入性，尤其不能满足高端游客需求。另外，随着旅游客源市场的不断扩张，市场细分也成为一个必然的趋势。不同年龄，不同类型的游客会倾向于不同类型的旅游产品，比如青少年喜欢科普教育，中青年喜欢探险，极限运动等刺激性项目，而老年人倾向于宗教文化旅游产品。目前，昆崙山的开发只是立足于资源本身，就资源谈资源，缺乏对客源市场的关注和分析。部分景区由于缺乏足够的保护和建设资金，产品规模收到限制，服务设施简陋，难以满足游客的各种需求。

2. 跨地区合作不易协调。昆崙山地跨烟台和威海，收到行政区分割的影响，从我国的景区建设现状来看，由于其自然屏障的作用，大量的山岳型旅游资源都处于行政区的交界处，成为行政分区的地物标记。

这种自然地物的连续性和行政区划的隔离性，势必会造成景区开发的利益冲

突和产品恶性竞争。威海开发了圣经山，打造成 AAAA 级景区，注册了昆崙山啤酒这一品牌，依托周边的乡村资源，开发了昆崙山大樱桃采摘等项目，对烟台昆崙山开发造成了一定的竞争。

#### 遗址遗迹缺乏保护

昆崙山拥有大量的遗址遗迹和受保护文物，尤其是与全真教相关联的文物古迹。从开发现状来看，部分文物在开发过程中受到不同程度的破坏，茹岳姑殿大量的石碑刻石散落，没有得到及时得整理和修葺，一些古址需要进一步的恢复和重新建设，如无染寺殿堂，月老祠等。在建设新型建筑单体时，缺乏对胶东建筑及全真文化的发掘和思考，有些建筑的分格来自外地，并没有很好的体现当地的特色，拿神清关的许多新修的道教建筑来讲，其建筑风格受曲阜孔庙风格影响较多，没有对胶东建筑和全真文化进行深入挖掘，缺乏本土化的要素，这样会造成建筑风格的趋一化，不利于传统建筑的保护。

#### 缺乏专门的旅游管理组织

从管理体制来看，昆崙山国家公园隶属于烟台市林业局管辖，具体由林业管理局负责日常运作。整个体制和配套的管理人员都是侧重于林业种，养，护等方面，缺乏专业的旅游管理机构和专业人员。由于昆崙山去年刚被评为国家级自然保护区，保护工程和林业项目，管理局关注的焦点，长期的大众观光旅游的产值只相当于林业效益的一小部分，这一区域的开发还没有引起足够的重视。

#### 季节性强

作为地处暖温带的林海省份，烟台旅游存在着季节性较强的问题。昆崙山也不例外，春夏秋温度适宜，游客较多，而冬季温度偏低，游客人数相对较少，这对吸引大规模外来投资，对景区整个设施管理都会带来一定的负面的影响。

#### 昆崙山发展外部机遇：

国家对旅游业的高度重视。随着国力的增强和人们生活水平的提高，旅游业的地位日益重要。1998 年国家经济工作会议就把旅游业与信息产业，房地产业一并作为国民经济新的增长点，从而在全国形成“国内旅游业是拉动内需的重要动力”的共识。从我们的各种经济行业结构调整来看，地方也存在对发展旅游业的需求，大多数地区更将旅游业作为新的经济增长点和缓解越来越多人口就业压力，政府财政压力出路之一来强化和推进，劳动政策使得休息日增加，为休闲旅

游形成气候创造了条件。1995年起中国实行了每周5日工作制，这种可自由支配时间所创造的条件，是国内出现了“周末旅游潮”。1999年国家又出台了《全国年节纪念日放假办法》，集中的假日，使出游者原来难以实施的中长距离旅游有了更好的时间保证。“春节“，”五一“，”十一“成为了中国旅游的”旅游黄金周“。随着带薪休假的普及，居民可自由支配时间对旅游业的促进作用还会得到更大的发挥。2008年北京奥运会的成功举办，大大提高了我国在国际社会的正面形象，必将吸引更多的人到中国旅游，提高目的地旅游收入。

2. 休闲旅游发展迅速。改革开放30年，我国的社会和经济发生了惊人的变化，人民的生活水平得以迅速的提高生活方式也在悄然的变化。伴随着我国沿海发达地区人均GDP超过5000美元，发展旅游产业，打造旅游城市，特色景区等概念和发展战略，在国内已如火如荼的发展。成都，无锡等把打造“旅游休闲名城“作为工作重点，武当山，青城山提出打造道教名山，峨眉山，普陀山提出打造佛教名山，昆嵛山地处山东半岛临海地域，”南山北海“的环境资源特点，加之旅游景点丰富，具备得天独厚的发展休闲旅游的条件，这里有明显的地域优势，距离我国环渤海经济圈，长三角经济圈，珠三角经济圈均不远，且水，路，空交通便利，区域可达性强。这样的区位优势为昆嵛山培育国内主要客源市场提供了便利和可能。同时，与日本，韩国这两个我国最主要入境市场一衣带水的关系，也为昆嵛山发展休闲旅游市场提供了广阔的市场和良好的机遇。

3. 半岛区域旅游体系的建立。昆嵛山是山东半岛城市群中烟台市域范围，其旅游产业发展包含在两个层次的大环境中。首先，它处于山东半岛城市群的大范围旅游区域，随着各级政府对区域合作重要性的认识不断加深，半岛区域的力度不断加强，从而带来了区域竞争力不断增强。其次，昆嵛山所在的烟台市是山东半岛除青岛以外来源有业发展最好的城市，烟台市委市政府提出新一轮城市发展目标：“半岛制造业基地中心城市；中国最佳旅游休闲度假城市；以高新技术产业，商贸，旅游为产业的现代化，国际性港口城市。”提出烟台“一心两翼”功能定位和空间构成及产业分工，东翼重点发展高科技产业，休闲旅游产业和新兴制造业。烟台市牟平区机遇环渤海经济圈的发展态势和对烟台市战略定位的大势把握，提出了“只是港湾，国家海岸，环保特区，生态绿谷”的战略目标。这些规划目标的提出，对位于烟台东翼的昆嵛山的旅游业发展形成了强大的拉动力。

昆嵛山发展外部挑战:

1. 旅游需求多样化的挑战。随着中国改革开放的发展,两翼已成为一种全社会性活动,周边地区的旅游吸引物越来越多,游客的选择自由度越来越大,需求的多样化,旅游市场的迅速变化,大一统的观光需求所占比重将下降,生态化的,参与性强的旅游市场需求比重将上升,市场需求细分化取代原来的大众化旅游市场,旅游者不再热衷于走马观花式的旅游,而崇尚个性化,多样化的旅游形式。因此,必须针对市场需求的多样化,从注重自然资源和人造景观的开发向高文化含量资源转变,一独特的文化内涵,配套的旅游文化设施和优质的管理和服 务打造有影响力的旅游品牌,努力创造出瓶中多样,内涵丰富,品位高雅的旅游产品和旅游形式,以适应游客的多种需要。随着旅游开发的深入和旅游业的发展,特别是游客量的增加,旅游区的开发,区域的自然环境和淳朴的田园风情可能会遭到一定程度破坏等问题的日益突出,部分富有地方特色的传统,风俗,习惯等也可能逐渐丧失。这就要求在今后的开发建设过程中,必须思想重视,规章明确,措施得力地保证资源利用与环境保护的协调。

2. 旅游软硬件设施的挑战。随着旅游市场的全面打开,来自世界各地的旅游者云集。这不仅要在“食,住,行,游,购,娱”六大方面能满足不同国家,不同地区旅游消费者的需要,而且还要克服接待语言上的障碍。因此,在解决“食,住,行,游,娱,购,”以及语言交流,景区标示牌和习俗等方面存在着巨大挑战。在实际接待过程中,需要一大批高素质的接待人员,包括导游人员,饭店服务人员及所有市民的参与。一个高水平旅游目的地,应该实现“处处景点,人人是导游”的目标,切实让游人与硬件同步发展,这就需要吸引和培养一大批高素质的服务人员,这对地方政府又是个巨大的挑战。

3. 旅游开发与保护的挑战。在旅游资源的开发建设中,开发者或者是为了追求一时的经济效益,或者是开发理念的错误,常常会出现对资源利用开发不当的现象。近年来,昆嵛山的旅游力度逐渐加大,同时旅游资源文化性开发不足,专门研究的人员很少,造成景点人员单薄等。所以昆嵛山旅游资源的开发以及保护都面临着一定的压力。

## 第五章 昆嵛山空间分布和功能分区

## 5.1 昆嵛山空间布局

昆嵛山位于烟台牟平区与威海文登市的交界处，地处胶东低山丘陵的东北端，地形海拔以从中心向外围下降的趋势，而且交通四通八达，因而可以将其实现“一心、三带、五个功能区、十七个居民群落”的“空间布局”。

“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。

“五个功能区”即九龙池野营垂钓区，道教休闲度假区，仙道文化度假区，无染寺森林创意区，泰礴顶森林开发区。“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。”

## 5.2 昆嵛山功能分区

根据昆嵛山各景点的分布情况以及地形上的变化考虑，可以将其分为五个功能分区，即九龙池野营垂钓区，无染寺森林沟谷创意区，道教休闲度假区，仙道文化度假区，生态旅游区。（见图示）

### 九龙池野营垂钓区

该区域是传统进入可以说景区重要枢纽，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，规划将充分发掘九龙池周边丰富的资源特色，水是昆嵛山的最大优势，做好昆嵛山水资源利用和品味的提升，为旅游“慢游细品”提供支撑，利用周边湖水资源打造最具吸引力的垂钓场所，同时通过船筏观赏就九龙池的文化传说进一步宣传，提升九龙池的知名度，让游客亲身体会九龙池的特色，发展生态旅游将充分提升现有九龙池风景名胜资源，在九龙庙附近建立游客服务中心，以服务从西面进入景区的游客，组织南北交通。

### 道教休闲度假区

作为道家传统的建筑，神清观将不断完善道家思想结合道家养身理念打造道家养身度假高端旅游产品，并以打造道教名山为宗旨，开发更多道教建筑同时完

善道教养身理念，弘扬道教文化。在旧景点的基础上开发新的景点建筑，并且与旧建筑相结合，依托烟霞洞全真道教文化发源地的至尊优势，整理王重阳和“七真人”传说，并投资 400 万元制作发行“昆崙全真精美画册”、“昆崙全真系列丛书”、“昆崙主题歌曲，共同将昆崙山打造为知名的道教文化圣地。

#### 仙道文化度假区

该区域将休闲，崇奉，娱乐相结合，重点开发，将原有的三官殿，月老祠，财神殿进行扩建和改造，增加规模，从而打造成为游客祁神拜佛的重要殿宇，积极挖掘秦始皇、汉武帝等拜神求仙、“麻姑献寿”等神话故事，探索打造仙道文化品牌。着重开发森林浴场作为该区域的休闲度假的一大特色，并且开发周边娱乐场所，建设高品质旅游度假酒店，创建胶东风情购物街，将旅游的“吃，住，行，游，浴，购”完美的诠释出来，为游客带来最全面享受的体验。

#### 无染寺森林创意区

该区域将以无染寺为主体建设森林创意区，强调将建筑艺术发挥到极致，强调与自然环境的完美融合，形成独具个性的自然文创建建筑群。除此之外，充分利用“11.4”暴动等革命旧址，积极打造具有“胶东井冈山”之称的“红色文化”品牌；充分发挥“全球同纬度生物多样性最丰富地区之一”的生态优势，积极打造蕴含区域特色的森林文化品牌；规划建设山东省最大的自然雪滑雪场，举办冰灯游园会、冰雪文化节、雾凇观赏月、滑冰、冬泳等活动，将昆崙冬天打造山东省首座融参与性、观赏性、娱乐性、趣味性于一体的传统和现代主题的冰雪乐园。

#### 泰礴顶森林开发区

泰礴顶，主要景点有水帘洞，红松林浴场，莲花池，森林木屋，老师坟，刀石。泰礴顶一带因空气清新，空气中负离子含量高被称为天然氧吧。合理开发泰礴顶栈道沟谷，全方位升级改造接待设施，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。更新改造红松林浴场，大力引进先进的矿砂沐浴设备，将其打造成为“昆崙山矿砂沐浴”这一品牌，与周边的服务设施融合成为昆崙山景区的一大亮点。

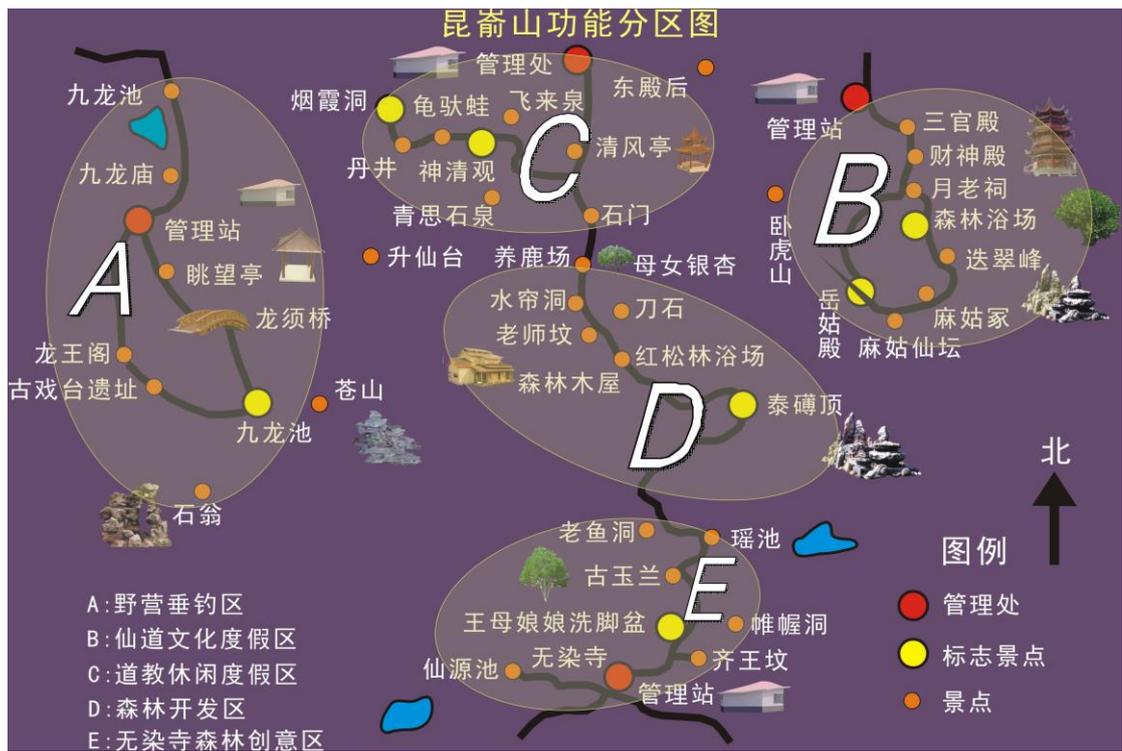


图 5.1

# 第六章 重点项目设计

## 6.1 昆嵛山道教文化实体演出

昆嵛山是道教文化名山，当年王重阳带领“全真九子”在烟霞洞修炼，并且创立了道教全真派；这里拥有“胶东屋脊”之称的泰礴顶，海拔923米，站在泰礴顶上会给人“一览胶东众山小”的感觉；泰礴顶和烟霞洞好比泰安的玉皇顶和岱庙。岳姑殿这里有麻姑修道成仙的传说；这里还有孙不二修道的遗址等等。

我国北方的泰安的泰山有“泰山封禅大典”，曲阜的孔庙有“祭孔大典”，南方的西湖有张艺谋导演的“西湖大型水上实体演出”。昆嵛山作为道教文化名山，可以充分发挥其优势，通过组织景区的工作人员和当地的人民群众模仿进行道教文化的实体表演，这样不仅可以传播昆嵛山道教文化，而且还能提升昆嵛山的文化影响力以及提高当地人建设昆嵛山的积极性。 以下是景点地图和各景点介绍图：

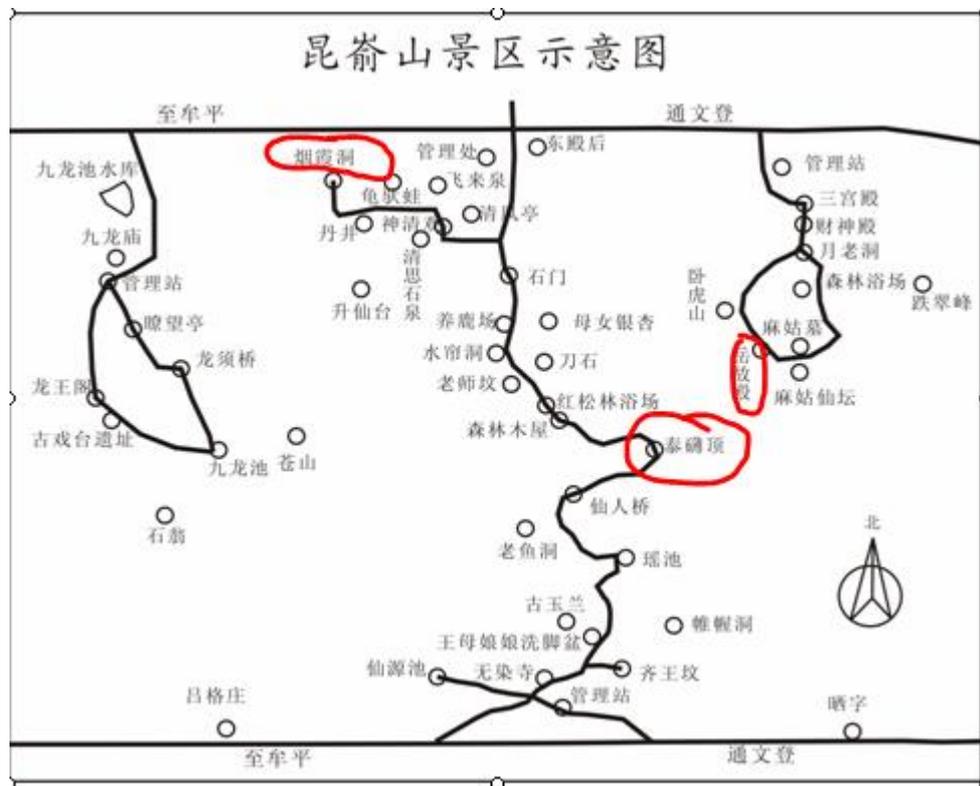


图 6.1

## 1 泰礴顶

泰礴顶，胶东屋脊，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，昆崙美景尽收眼底，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，昆崙云海更为壮观，山中的白云蔚郁而起，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。

主要景点有：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。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。（见图示附件）



图 6.2

## 2 烟霞洞

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“青天重迭水潺湲，闻到此处别有天。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。这七个徒弟世称“海上七真人”。后各自创立了一个支派，故也称“全真七祖”。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。其历史传说已在前面叙述过，不再多说。

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。目前在修。

另外，在清风泉附近的石壁上偶有“山市蜃楼”奇观出现。清初文坛宗主王士禛（1624—1711年）云：“昆嵛山有山市，恒在清晨，遥望之，山化为海，唯余一岛，岛外悉波涛漫，舟船往来山下，人但觉在雾气中。（见图示附件）



图 6.3

### 3 岳姑殿

岳姑殿原为麻姑殿，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、岳姑大殿等等。

## 6.2 建设昆嵛山葡萄酒庄园

烟台市是全国著名的“葡萄酒城”，同时烟台市也大力发展葡萄酒产业，这给昆嵛山发展葡萄酒产业提供了得天独厚的机遇。在昆嵛山西部借助其优越的自然条件和地理位置，建设葡萄酒庄园。通过发展葡萄酒产业，带动周边乡村的发展。

在建设葡萄酒庄园前，可以先考察欧洲著名的葡萄酒庄园以及本市的张裕卡斯特酒庄的经验，学习它们的特长。但是，切记不能完全模仿，不能建设“山寨版的战斗葡萄酒庄”。

## 6.3 建设独具特色的昆嵛山滑雪场

烟台市由于特殊的地理位置是我国著名的“雪窝”，暴雪和大风是冬季烟台的主角。冬春季节大量的降雪再加上昆嵛山的地形优势，完全可以建造大中型的滑雪场。在我国东北滑雪场较多，但是那里的气温比昆嵛山低的多，而且烟台市是著名的“果蔬之乡”，可以给游客提供冬季的水果，如雪桃，苹果等。

## 6.4 建设烟台昆嵛山养生和休闲度假区—龙泉温泉度假区,九龙池水

## 上游览区

到过烟台的外地人或多或少都能体会到烟台整个城市都处于以一个比较慢的节奏，甚至可以称烟台为“慢城”，这里的生活相比其他大的城市（比如青岛）相对安逸，适合休闲和养老。

在昆嵛山景区附近的的龙泉镇，利用当地特有的温泉资源，可以打造一个优良的温泉度假村。游客来可以通过温泉进行疗养，同时游客在游览昆嵛山的过程中，例如等泰礴顶，身体肯能会疲劳，于是通过泡温泉可以消除疲劳，给游客带来一个轻松愉快地旅程。

国家水利部副部长胡四一提出“水利风景区以其独具特色的水利景观、良好的生态环境、丰富的文化内涵，满足了人们渴望重返青山绿水、回归大自然的需求”。在国家有力政策的引导下，昆嵛山景区可以利用九龙池景区的水体资源，开展水上观光旅游，但是必须是在保证水体不受到严重污染和损害的前提下进行。

## 6.5 响应党的号召建设昆嵛山革命根据地

昆嵛山是老革命根据，打响了胶东抗日第一枪。其红色革命历史也在前面细数过。

通过建设昆嵛山革命纪念馆以及节假日举办缅怀革命烈士以及唱红歌的活动，来发扬老一辈革命家的光荣传统。

### 六 打造北方最大的休闲运动度假中心

随着人们生活水平的提高，人们对休闲保健活动的关注度不断提高，休闲旅游运动也随之逐渐兴起。

界石镇拥有良好的户外休闲运动产业基础。山地休闲运动是该区域在规划期内的一个重要发展方向和主导功能之一，相关开发建设需要优先重点考虑。以自然保护区外围、界石镇西部的山体为主要依托和项目开发地域，尤其以自然保护区外围东北部和东南部山头集中散布区域为重点，在保留自然景观、田园风光、乡村风情的基础上，规划开发山地休闲运动基地，并通过其示范带动作用，逐步形成以山地休闲运动为主题的多功能项目集群，为界石镇打造中国北方山地休闲运动基地奠定坚实基础。

## 第七章 配套服务规划

### 一、旅游交通设施

昆嵛山景区距离烟台火车站和汽车总站大约有一个半小时的距离，长时间的汽车旅途会使游客烦躁和疲劳，因此要提高市区等到昆嵛山的通达性和便捷性，尽量给游客节约时间。通往昆嵛山的道路旁有很多的牲畜养殖基地，空气中飘散着“新鲜的粪便的味道”，这会给游客留下极其不好的印象。因此，当地政府要积极处理公路边的气味问题。

### 二、旅游住宿设施

昆嵛山附近的住宿设施主要是现代化的住宿设施，和传统的住宿设施相比现代化的住宿设施对环境的负面影响较大，因此昆嵛山景区可以学习欧洲的某些景区，建设一些可以活动的木板房屋，这样不仅可以减少对环境的影响，还会给游客带来一种回归自然的感觉

### 三、旅游餐饮设施

烟台市是“鲁菜”中“胶东菜”的发源地，昆嵛山景区可以建设独具特色的农家乐为游客提供美味绝伦的地方菜，同时昆嵛山有丰富的植物资源，野菜较多，可以利用其做各种不同的菜肴。

### 四、旅游信息通讯设施

昆嵛山景区和当地政府要加强信息网络的建设，提高其信息通畅，加强与外界的联系，通过网络进行宣传，提高知名度，扩大影响力。

### 五、旅游应急设施和安全设施

游客在旅游过程中有可能出现一些意外，比如生病，摔伤等。昆嵛山也有可能由于自然或人为的原因出现火灾等意外险情。所以景区的管理人员要加强防范意识，建立配套的预防的措施，比如医疗站，火灾预防中心等。

### 六、旅游人力资源培训

只有素质高的景区管理人员才能给游客带来高质量的旅行，旅游管理人员专业化；旅游从业人员达标化；旅游培训教育常态化。景区通过对人力资源的培养不仅能够提高他们的素质还能提升景区在游客心中的印象，从而能吸引更多的游客，带来更多的旅游收入。

## 七、旅游政策规定的制定

昆嵛山景区出于对景区的保护，应该制定相关的景区规定来约束游客的行为，对于游客破坏性的行为要及时制止，从而实现景区的可持续发展。