



老兵生态农庄旅游 配套规划与投资估算

鲁东大学 商学院

2014 级旅游管理

指导教师：杨晶

小组成员：刘雪洁 李亚文 张玉洁 肖瑶 刘丹妮

2017.11

目 录

1.总则	7
1.1 规划性质	7
1.1.1 规划原则.....	7
1.1.2 指导思想.....	8
1.2 规划范围	8
1.3 规划期限与目标.....	8
1.3.1 规划期限.....	8
1.3.2 规划目标.....	8
2.规划背景	10
2.1 国家政策背景	10
2.1.1 指导思想.....	10
2.1.2 重要的发展背景	10
2.1.3 重点发展区域.....	11
2.1.4 重点发展分支.....	11
2.1.5 重要发展动力.....	11
2.2 规划区域的现实背景	12
2.2.1 发展存在的问题	12
3 旅游资源评价	12
3.1 总体概况	12
3.1.1 地理位置.....	13
3.1.2 自然文化资源.....	13
3.2 旅游资源评价	14
3.2.1 旅游资源种类及分布	14
3.2.2 旅游资源评价.....	14
3.3 旅游业发展状况.....	15
3.3.1 国内市场分析.....	15
3.3.2 山东省旅游业发展状况.....	15
3.3.3 烟台市旅游发展分析	16

4 市场分析与定位	16
4.1 市场分析.....	16
4.1.1 定义.....	16
4.1.2 内容.....	16
4.1.3 主要策略.....	17
4.1.4 市场劣势与挑战.....	17
4.2 市场定位.....	18
4.2.1 内容.....	18
4.2.2 步骤.....	18
4.2.3 原则.....	19
4.2.4 方式.....	19
5 发展定位与发展策略	20
5.1 发展定位.....	20
5.1.1 目标定位.....	20
5.1.2 方法.....	20
5.2 功能定位.....	20
5.2.1 形象定位.....	21
5.2.2 主题形象.....	21
5.3 发展战略.....	21
6 空间布局与项目规划	22
6.1 总体布局.....	22
6.2 功能组织原则与主题.....	22
6.2.1 功能组织依据的原则.....	22
6.2.2 功能主题.....	22
6.3 老兵生态农庄度假区.....	22
6.3.1 现状与条件分析.....	22
6.3.2 功能定位与发展策略.....	23
6.3.3 用地规划.....	24
6.3.4 道路交通规划.....	24
6.3.5 空间结构环境设计.....	24

6.4 生态农业体验区.....	24
6.4.1 现状与条件分析.....	24
6.4.2 功能定位与发展策略.....	25
6.4.3 用地规划.....	25
6.4.4 道路交通规划.....	26
6.4.5 空间结构环境设计.....	26
6.5 休闲渔业观光区.....	26
6.5.1 现状与条件分析.....	26
6.5.2 功能定位与发展策略.....	26
6.5.3 用地规划.....	27
6.5.4 道路交通规划.....	27
6.5.5 空间结构环境设计.....	27
6.6 野味烧烤自助区.....	28
6.6.1 现状与条件分析.....	28
6.6.2 功能定位与发展策略.....	28
6.6.3 用地规划.....	28
6.6.4 道路交通规划.....	28
6.7 山顶观光休憩区.....	29
6.7.1 现状与条件分析.....	29
6.7.2 功能定位与发展策略.....	29
6.7.3 用地规划.....	29
6.7.4 道路交通规划.....	30
6.7.5 空间结构环境设计.....	30
6.8 花海观光区.....	30
6.8.1 现状与条件分析.....	30
6.8.2 功能定位与发展策略.....	30
6.8.3 用地规划.....	30
7 线路规划.....	31
7.1 线路类型.....	31

8 环境容量和游客规模	31
8.1 环境容量测算.....	31
8.1.1 环境容量确定原则.....	31
8.1.2 旅游环境容量.....	31
8.2 游客规模预测.....	33
8.2.1 影响游客规模的因素.....	33
8.2.2 客源市场分析.....	33
8.2.3 游客规模预测.....	33
8.2.4 效益分析.....	34
9.旅游配套设施规划	34
9.1 规划原则.....	34
9.1.1 旅游服务设施配套原则.....	34
9.2 规划方案.....	35
9.2.1 交通设施规划.....	35
9.2.2 给、排水设施规划.....	35
9.2.3 住宅和装修规划.....	35
9.2.4 家禽养殖区规划.....	36
9.2.5 特色餐饮规划.....	36
10.经营管理规划	36
10.1 经营模式.....	36
10.1.1 “公司+农户”模式.....	36
10.2 建立健全管理制度.....	36
10.3 建设营销渠道，打造线上线下营销平台.....	37
10.3.1 体验式营销.....	37
10.3.2 特色农产品专卖.....	37
10.3.3 农超对接.....	37
10.3.4 电商渠道建设.....	37
10.4 经营管理保障.....	37
10.4.1 政策.....	37

10.4.2 资金	38
10.4.3 人才	38
10.4.4 社区参与	39
11 生态保护规划	39
11.1 规划原则	39
11.2 保护机制	40
11.3 保护目标	40
11.3.1 植被保护	40
11.3.2 山体保护	40
11.3.3 水体保护	41
11.3.4 空气质量保护	41
11.3.5 噪音污染防治	41
11.3.6 生态环境保护	41
11.4 生态破坏防治	42
11.5 生态修复	43
11.6 保障措施	43
12.投资估算	44
12.1 估算范围	44
12.2 投资估算	44
12.3 资金筹措	45

老兵生态农庄总体规划

1. 总则

1.1 规划性质

首先对老兵生态农庄的各项建设事业进行总体安排和布局，然后进行控制性详细规划。在此过程中秉承自然、人、乡村三要素一体的发展理念。

1.1.1 规划原则

(1)符合政策要求原则

即满足《水利旅游项目管理办法》各项规定符合水资源规划，服从水资源的统一管理和防汛抗旱的统一调度指挥；保障水资源安全；保护水生态环境；维护水工程安全运行；达到开展水利旅游活动的各项要求。

(2)市场导向原则

旅游产品只有适应市场需求才有生命力，才能创造良好的经济效益，本规划以市场需求为导向，深入研究烟台市乡村旅游产品的目标市场，分析市场对烟台市乡村旅游产品的期望，策划、设计出特色突出、吸引力强的旅游产品。在规划旅游产品、开发项目的同时，要在调查研究和客观评价的基础上，以市场为导向，科学有效地塑造与设计适宜的产品形象及游客活动项目。

(3)发展控制原则

控制旅游配套设施的建设内容、建设规模、建设区域、建筑体量，使其与周围自然环境和谐协调。保证自然风景面貌的主导地位，保证游人视野的自然开敞，旅游配套设施的建设应尽可能掩映在自然景观中。

(4)可持续发展原则

旅游观光和生态环境协调共生，生态环境质量与旅游质量同步提高，形成良性循环，充分认识土地资源具有不可再生性，科学规划、合理布局，充分满足用地项目的功能需求，有效使用土地，节约土地资源。

(5)整体协调性原则

景区不仅要富有轻松愉悦的自然气息，促进人与自然的对话和接触，还应注重自然环境与核心区整体规划和建筑设计的有机融合，形成综合性一体化的景观。

(6)旅游特色原则

强调本景区的特色旅游——生态休闲度假旅游，做好生态休闲度假旅游与其他旅游项目的结合，塑造独特的旅游产品形象。

(7)超前性和可操作性原则

充分认识规划工作对旅游发展的指导作用，注意协调好环境、经济与社会综合效益，尽量利用现有建筑和设施，协调好新建筑和设施与原有建筑设施的功能关系。使景区的规划具有良好的可操作性和事实性，以及适度的超前性，同时安排好项目建设前期与后期的衔接和过渡。

(8)长短期相结合原则

“近期求突破，后期求完善”。本规划的实施年限为 2017 年至 2030 年，2017 年至 2020 年是近期重点建设突破期，近期实施部分是规划的重点，同时近期建设项目也是后期建设的示范和样本。

(9)以经济效益为主原则

策划的旅游产品及建设项目重点突破，形成规模，力求产生积聚效应，以点带面发展，提高投入产出比，为政府和企业创造利润；科学设计旅游产品空间布局结构，合理安排针对目标市场的游程设置，提升旅游产品的性价比，为游客带来超值服务，吸引顾客进行多次消费。

1.1.2 指导思想

(1)以发展生态休闲度假旅游为目的。

(2)充分认识旅游资源的价值，在变资源优势为经济优势的同时，提高景区的社会和环境效益。

(3)努力培育景区的旅游产品特色，增强旅游产品吸引力，提高景区的知名度。

(4)综合考虑规划旅游服务设施、度假设施，合理利用现有建筑，在现有建筑的基础上进行规划、建设。

(5)重视景区绿化与水土保持工作，在合理开发旅游的前提下，保障景区的生态环境不受破坏。

1.2 规划范围

老兵生态农庄位于山东省烟台市福山区回礼镇驻地，南靠巫山，北依夹河，规划区总面积 30 余亩

1.3 规划期限与目标

1.3.1 规划期限

近期：2017-2020 年

中远期：2021-2030 年

1.3.2 规划目标

在规划期内，完善乡村旅游产品体系，规范乡村旅游服务体系，把乡村旅游地建成一个集观光、休闲、娱乐、度假等为一体的综合型乡村旅游区。推动国民经济与社会发展，促进区域产业结构调整、优化和升级，提升乡村旅游知名度，提高乡村居民生活质量，完善乡村旅游形象。

基本要求如下：

(1)旅游项目的规划设计立意清晰，构思新颖、特点突出，把风景游览和休闲度假有机结合，形成有吸引力的景区。

(2)基础设施规划合理，适度超前，以满足发展的需要。

(3)建设控制指标和要求科学合理。

1.4 规划依据

1.4.1 法律法规条例

- (1)《中华人民共和国水法》(20016)
- (2)《中华人民共和国防洪法》(2015)
- (3)《中华人民共和国土地管理法》(2017)
- (4)《中华人民共和国水土保持法》(2010)
- (5)《中华人民共和国环境保护法》(2014)
- (6)《中华人民共和国文物保护法》(2015)
- (7)《中华人民共和国森林法》(2015)
- (8)《中华人民共和国水污染防治法》(2008)
- (9)《中华人民共和国大气污染防治法》(2015)
- (10)《风景名胜区条例》(2006)
- (11)《水库大坝安全管理条例》(1991)
- (12)《山东省旅游条例》(2016)

1.4.2 规范与规范性文件

- (1)《全国生态保护“十三五”规划纲要》(环境保护部，2016)
- (2)《旅游区(点)质量等级的划分与评定》(GB/T17775—2003)
- (3)《旅游规划通则》(GB/T18971—2003)
- (4)《旅游资源分类、调查与评价》(GB/T18972—2003)
- (5)《水利旅游项目管理办法》(2006)
- (6)《山东省旅游业发展总体规划》(2016)
- (7)《山东省十三五旅游规划》(2016)
- (8)《烟台市旅游发展总体规划》(2011-2020)

1.4.3 技术规范 and 标准

- (1) 《山东省人民政府印发关于生态环境保护十三五规划的通知》(2017)
- (2) 《烟台市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》(2016)
- (3) 《福山区国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》(2016)
- (4) 《防洪标准》GB50201—2014)

1.4.4 规划编制依据的其他基础资料

- (1) 《烟台市志》
- (2) 其它相关文字和图件资料

2 规划背景

2.1 国家政策背景

2.1.1 指导思想

大力发展旅游产业，配合国家战略调整产业结构，加大消费对于经济增长的贡献

《十三五》规划中在构建产业新体系中明确指出，“开展加快发展现代服务业行动”“大力发展旅游业”。这是国家在产业发展和培育中的指导思想。在国际发展竞争日趋激烈和我国发展动力转换的形势下，当前中国经济不见得要追求很高的增速，而是要追求可持续、高质量的新的经济动力，这就需要对产业结构进行创新性调整。而旅游作为《十三五》在现代服务业板块中明确指出的重点发展产业，同时也作为目前人民常态消费的重点，其大力发展必将对于推动国家产业结构调整中起到非常重要的作用。

2.1.2 重要的发展背景

人民福祉，生态完全，社会共享

《十三五》规划最主要是思想就是“坚持人民的主体地位”，发展好最广大人民根本利益是发展的根本目的。这也是未来旅游业发展的重要发展背景。首先，为人民提供更多幸福是旅游业发展的根本内涵。旅游业发展可以在人民基本物质需求满足后，为人民提供更多精神上的愉悦和追求，旅游公共服务和更完善的旅游产业服务是人民的重要福祉。

其次，规划中主要目标是“主体功能区布局和生态安全屏障基本形成”。生态安全战略是国家的重点发展战略之一。这也是未来旅游业发展的重要背景。旅

游发展的区域很大程度上都是生态安全的重点区域，在区域内发展旅游业如何促进人与自然和谐共生，如何将国家生态文明试验区、国家公园建设与旅游发展融合在一次，如何通过旅游业加大对农产品主产区和重点生态功能区的转移支付力度是未来旅游业承担国家战略的重要挑战。

再次，旅游发展重要的特点就是藏富于民。旅游发展的很多成果都是由地方人民共享，同时可以使得全体参与者在共建共享中获得更多成就感，以此增强发展动力，增进人民团结。未来旅游发展更是要坚持为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享的原则，人人参与、人人尽力、人人享有，实现全体人民共同迈入全面小康社会。

2.1.3 重点发展区域

大力发展重点经济区的旅游服务，开辟农村广阔发展空间，实现国家公园主体功能区建设。

《规划》明确在推进城乡发展一体化的过程中，开辟农村广阔发展空间。同时通过新型社会主义新农村建设、乡村人居环境与基础设施投入提升乡村地区的可开发性，通过传统村落民居和历史文化名村培养一批新的发展点，并且通过深化土地制度改革增加农村开发的可控性，未来农村地区将是旅游发展的重点区域之一。

2.1.4 重点发展分支

乡村旅游、养老旅游、教育旅游、海洋旅游

乡村旅游是未来旅游发展的重点之一。首先，乡村旅游发展是同全面实现小康，全民脱贫密切联系在一起的。农村贫困人口脱贫是全面建成小康社会最艰巨的任务。乡村旅游是农村脱贫的重要手段之一，所以应该是政策扶持的重要导向。其次，乡村旅游发展有重要的支持。第一《十三五》中明确了乡村将是广阔的发展空间，同时指出了新的农村土地政策发展方向，为乡村旅游的发展建设松绑。而新农村建设、名村名镇保护也为乡村旅游的发展提供良好的基础设施和资源。

2.1.5 重要发展动力

金融政策，互联网+，旅游教育,对外开放

(1)金融政策。《十三五》规划中明确透露的健全商业性金融、开发性金融、政策性金融、合作性金融分工合理，着力加强对中小微企业、农村特别是贫困地区金融服务。旅游作为投资周期较长的产业，发展需要的大量资金，各地通过金

融创新政策，可以发挥政策性金融和商业性金融的互补作用，建立自己的旅游业发展基金，推动产业发展。

(2)互联网+战略。实施“互联网+”行动计划和国家大数据战略，进一步加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施，推进数据资源开放共享。各种基于互联网和信息技术的创新，将极大推动旅游产业的创业发展和智慧发展。

2.2 规划区域的现实背景

近年来，福山区坚持以建设经济文化强区为目标，启动了夹河岛公园、王懿荣广场、峪山卢寺森林公园等一批代表福山特色的标志性工程建设，借助 10 万亩大樱桃规模优势和挤进上海世博会专供农产品生产基地的难得机遇，成功举办了烟台大樱桃节和福山美食节等活动，初步搭建起了旅游业发展平台。但从总体情况看，由于起步晚、基础弱，旅游业发展仍面临着一些亟待解决的矛盾和问题。

2.2.1 发展存在的问题

①、旅游资源开发滞后：没有过得硬、叫得响的特色品牌的产品，成为宣传的严重阻碍。农家乐虽起步但尚未形成规模优势和品牌效应。对周边出行的游客缺乏吸引力。

②、产业配套滞后：一个成熟的旅游目的地应该满足旅游六要素的要求，即吃、住、行、游、购、娱。就目前的现状而言，无论是食宿、游乐还是出行，承载能力的接待服务水平都亟待提升和完善。

③、缺乏精品线路：据有关调查，原来区内旅行社组织的日常旅游线路仅有参观王懿荣纪念馆、权希军艺术馆、SOS 儿童村三个景点及品尝鲁菜等线路；大樱桃节期间，游客只有采摘活动，内容单一，游客停留时间较短，产业带动作用不明显。区内现有农博园、文博苑、国露寺、福昊庄园、蓝湾有机蔬菜基地、银湖生态园、大樱桃博物馆等多个旅游景点以及一大批鲁菜餐馆，但由于处于零星开发、零散布局，在经营理念上各自为战，资源整合不充分，造成旅游产业链条短、经营周期短的问题。旅游吸引力不够，不能形成完整的体系。

3 旅游资源评价

3.1 总体概况

3.1.1 地理位置

1. 地理区位：位于山东省烟台市福山区东南部回里镇东黄山村驻地，东、南与牟平相接，西与栖霞为邻，北与门楼镇相连。南靠巫山，北依夹河，风景秀美。

2. 交通区位：在烟台市区以南 20 公里处，北离烟台海港 21 公里，距烟台民航机场 3 公里，蓝烟铁路、烟青一级公路、204 国道穿境而过，形成了四通八达、方便快捷的交通网络。

3. 经济区位：福山区是全省的农业大区，烟台又为山东省的经济大市，毗邻烟台高新技术开发区，内含一个省级高新技术产业区。

4. 旅游区位：《山东省旅游发展总体规划》将烟台市定位为山东省十大旅游品牌，福山区位于烟台市区“近郊”，处于未来旅游中心区域；福山区内含农博园 AAA 级景区、门楼水库、天地广场、科技名人雕塑园、王懿荣纪念馆等景区，吸引大量游客前来游览。

3.1.2 自然文化资源

1、地质与地貌

烟台地势南高北低，南及东南部为丘陵山地，北部至海边为海积平原，西及西北夹河与海水共同作用形成之冲积-海积平原。山地占总面积的 36.62%，丘陵占 39.7%，平原占 20.78%，洼地占 2.90%。东黄山村境内地势系牙山山脉的延续，西高东低，山峦起伏，属丘陵地区。主要河流大沽夹河纵贯南北，沿河为河谷地，冲积沙壤，土质肥沃，山地丘陵为黄粘土。

2、气候条件

福山区境域气温，属暖温带东亚季风区大陆性气候，四季变化和季风进退都比较明显。夏季受太平洋暖气团的控制，雨量较多，空气湿润。冬季受西北冷气团的影响，降水量少，寒冷干燥。平均降水 729.9 毫米，平均气温 11.8℃，平均光照 2672.2 小时，太阳总辐射 114.9 千卡/平方厘米。全年相对湿度一般为 65%，平均无霜期 223 天，平均风速 4 至 6 米/秒。

3、水文条件

境内河流属半岛边沿水系，主要河流有：清洋河，俗称内夹河，发源于栖霞城南小灵山，境内长 27 公里，流域面积 330 平方公里；大沽夹河，又名外夹河，发源于海阳县郭城镇牧牛山，境内长 43 公里，流域面积 130 平方公里。两河分别自西、南入境，流贯全区，蜿蜒于福山城东北永福园村东，汇流入黄海。境内有烟台市最大的水库——门楼水库，库容可达 1.2 亿立方米，是烟台市区生产、生活用水的主要水源地。

4、社会经济

东黄山村全村现有人口 1927 人，户数 710 户，党员 84 人，拥有土地面积 2491 亩，2009 年农民人均收入 8489 元。该村以农业经济为主，形成了优质套袋苹果、大樱桃、蔬菜、草莓等四大主导产业。回里镇共有建成企业 38 家。其中韩国独资企业 8 家，日本独资企业 2 家。涉及木材加工、精细化工、建材机械、电子、服装、流量计、机械制造等多个行业，在建的企业以制造加工业为主。烟台华洲（集团）股份有限公司是集多种经营于一体的综合性企业，已成为联合国开发计划署 UNDP/TIPS 系统中国成员单位。

烟台市福山区净化材料厂位于烟台市福山区回里镇政府驻地，主要生产 DV 型系列化学纤维滤料，设备配套，工艺先进，产品质地优良，型号齐全，性能可靠，达到国内外先进水平。

烟台韩成电子有限公司系韩商独资企业，主要生产销售滑动式、按钮式、感应式三大系列 80 多个品种电子开关及其配件和电器注塑制品，主要技术达到世界先进水平。公司产品主要销往韩国、日本、东南亚及国内各地。

3.2 旅游资源评价

3.2.1 旅游资源种类及分布

①. 生态观光与休闲度假型旅游资源

地文景观类旅游资源有：龙石、狼窝洞、马石、凹印石；

水域风光类旅游资源有：门楼水库等；

生物景观类旅游资源有：各类果树等；

休闲度假类乡村旅游资源有：老兵生态农庄等。

特色餐饮类乡村旅游资源有：老骆拉面、粉蒸肉、酥脆杠子头等。

②. 历史文化与民俗风情观光与体验型旅游资源

遗址遗迹类旅游资源有：黄山院、马石；

③. 现代农业、畜牧业及高新科技企业参观与体验型旅游资源

3.2.2 旅游资源评价

1、旅游资源定性评价

①. 旅游资源种类丰富，开发潜力大

东黄山村旅游资源既有自然旅游资源，又有人文旅游资源，浓厚的齐鲁文化遗韵与鲜明的现代文明相融合。

②. 自然风光与历史文化、民俗风情和谐共融，资源组合好

回里镇独特的自然风光不仅孕育了品质极佳的各类水果，还诞生了各种神奇的传说，如马石山的传说，象征着该地区人民的忠义，东黄山村民风纯朴善良，

是远近闻名的和谐村庄。

③. 农业高科技占据主导，农业、畜牧业产品深加工企业形成规模

东黄山村农业产业化发展较快，采用高科技培育的，规模化、产业化发展的花果林众多，如樱桃、苹果、梨等等，形成了规模较大的农业产业化经营。农业发展与旅游资源开发相结合，使农业旅游资源成为该地区最主要的旅游资源之一。

④. 区位优势明显，气候优势突出，交通区位优势，客源市场广阔

2、乡村旅游资源定量评价

根据中华人民共和国《旅游资源分类、调查与评价》(GB/T18972-2003) 相关要求对旅游资源评价。

根据旅游资源得分值的高低，把旅游资源分为 5 个级别，从高级到低级分别为：

五级旅游资源，得分值域 ≥ 90 分

四级旅游资源，得分值域 75~89 分

三级旅游资源，得分值域 60~74 分

二级旅游资源，得分值域 45~59 分

一级旅游资源，得分值域 30~44 分

老兵生态农庄目标建设为二级旅游资源

3、相关地区旅游资源

福山周边地区拥有丰富多样、数量可观的乡村旅游资源，既与福山乡村旅游产生竞争，同时也提供了联动发展共享市场的机会。如善瞳休闲旅游度假村也在回里镇，将会与老兵生态农庄形成竞争。

3.3 旅游业发展状况

3.3.1 国内市场分析

改革开放以来，我国旅游业发展突飞猛进，实现了跨越式发展，成为亚洲第一旅游接待大国。随着入境、出境、国内旅游三大市场的形成和迅速发展，旅游业已成为我国国民经济重要的新增长点，全国已经有多个省、市、自治区明确将旅游产业定位在国民经济的支柱产业或第三产业的主导产业。

3.3.2 山东省旅游业发展状况

山东省多年以来一直非常重视旅游业的发展。作为旅游大省的福建，多年来旅游产业一直保持着较快的发展势头。2016 年 GDP 为全国第三，2017 年确定了

旅游业在经济发展中的地位，前景一片大好。

3.3.3 烟台市旅游发展分析

(1)烟台市社会经济发展呈现出强劲的增长势头。2016年，全市实现继续保持全省第二。农业经济稳步增长，工业经济快速发展。烟台被国家旅游局确定为国家全域旅游示范区首批创建单位，获得全国厕所革命先进市称号。

(2)2016年，烟台市旅游业持续发展。全年共接待国内外游客6510万人次，增长8.5%，实现旅游消费总额839亿元，比上年增长13.7%。

4 市场分析与定位

4.1 市场分析

4.1.1 定义

市场分析是对市场规模、位置、性质、特点、市场容量及吸引范围等调查资料所进行的经济分析。

4.1.2 内容

1、市场规模：即市场容量，市场规模主要是研究目标产品或行业的整体规模，可能包括目标产品或行业在指定时间内的产量、产值，具体根据人口数量、人们的需求、年龄分布、地区的贫富度调查所得的结果。

2、一级客源市场：即老兵生态园的核心客源市场。属于这一市场的有福山区，芝罘区，莱山区，牟平区，高新区，开发区。在这一市场内，游客量占总的用客量的60%左右。这类目标顾客当天即可往返，多为短途旅游。

3、二级客源市场：也就是农庄的基本客源市场。随着农庄的发展，规模扩大，设施设备逐渐完善，接待能力与日俱增，而农庄的知名度不断提高，将会吸引越来越多的、更远地区的游客前来。属于这一市场的主要有山东省十七地市；这类游客在游客总量中约占30%左右，其旅游时间多为1~2天。

4、三级客源市场：即除以上市场以外的客源市场，又称“机会市场”或“边缘市场”。这类市场的规模比较有限，占总量的10%左右。这一市场需要农庄提供独特的、可以引起人们强烈兴趣的游乐项目，具有一定的挑战性。

5、农庄位置：烟台老兵新农村生态园坐落于烟台市福山区回里镇驻地，南靠巫山，北依夹河，距离市中心25公里（约30分钟车程）。

性质：根据景区的自然条件、旅游资源和客源市场的性质与特点，确定老兵生态

园的性质是以生态旅游为品牌，以农业休闲、体验旅游为重点，以回里镇东黄山村、巫山、夹河为依托，具备观光体验、游乐休闲和餐饮娱乐等多种功能为一体的景区。

6、市场容量及吸引范围：目前，老兵农庄主要面向烟台市居民，以各区中企业、家庭和学校等、对农庄景观不了解的城市居民为主要目标群体，以及科普教育性质的大型活动；农场生态产品主要面向中高层次家庭需求。

7、特点：老兵新农村生态园，是一家集餐饮、游乐、体验、商业性质的旅游农庄，可以进行企业聚餐、亲朋聚会等形式的游乐活动。老兵农庄的主要项目有采摘大樱桃，桑葚、草莓，苹果，垂钓野生鱼，抓跑山鸡，捡跑山蛋，挖野菜、吃农家饭等。农庄是以绿色、生态、环保为目标，以资源有效利用为载体，以科技创新为支撑，以市场化运作为手段，集农业生产深加工与观光旅游为一体的规模集约化农业公司。

4.1.3 主要策略

1、把握行业发展整体状况：

- ①行业宏观发展情况，
- ②了解不同行业的需求满足程度，
- ③估算不同行业的市场容量，
- ④评估企业资源水平与行业中的竞争环境的匹配性，
- ⑤对不同行业进行潜力评估。

2、判断产业发展趋势：随着经济的发展、交通的发达，生态农庄作为新兴的旅游休闲模式，越来越受到人们的欢迎，老兵农庄可以“借风起飞”。

3、为产业投资提供决策咨询：农庄的发展需要足够的经济实力，如何说服投资者是关键。农庄应该让投资者能够更好的了解农庄的发展潜力。

4.1.4 市场劣势与挑战

1、竞争者分析——福山区回里镇善疃村

首先，老兵农庄与附近的善疃旅游休闲度假村同属于福山区回里镇，两者毗邻，而善疃村发展较早，目前已经形成了一定的发展规模，占据了一定的市场份额，并且善疃村旅游基础设施更加完善，设施设备齐全，生态环境优良，社区和谐友爱，相比较之下，老兵农庄的发展处在起步阶段，其发展规模、基础设施、社区规划等方面与善疃村有一定的差距；其次，善疃村发展定位与老兵农庄定位相似，两者目标产品、目标市场、发展策略均具有很大的相似度，而善疃村在知名度、影响力等方面比老兵农庄具有优势，会对老兵农庄的突破带来很大的阻碍；

2、距离市区远，旅游交通不便，通达性不好。老兵农场交通设施落后，可以直达的公共交通工具不多，并且停车场建设不足，即使可以发展自驾游，需要更多的停车场地以满足游客停放车辆的需求；道路沿街没有明显标志引导方向，不熟悉的游客可能会迷路。

3、基础设施缺乏，排水、卫生、住宿、休息等场所建设不明确，厕所老旧，卫生要求不达标，游客公共休息场所面积不够，住宿条件差，容量小，配套服务落后。

4、规模小，没有形成产业规模。农庄内容上单调，缺乏游乐观赏的旅游项目，规模上没有带动周围社区居民的积极性，独立发展难以取得突破；且农庄整体面积小，经营产品单一，游览内容单调，不能更好的对游客产生吸引力。

5、环境质量差。冬春时节水源干涸，影响景区总体的景观，而且猪圈位置不当，似的整个景区空气味道被破坏，而猪圈垃圾使得猪圈附近没法接近，猪圈里面更是没法进入，这些都降低了景区的吸引力。

6、服务能力明显不足。目前的农庄仅有家庭进行经营，在住宿、餐饮、卫生等方面缺乏足够的服务能力。

4.2 市场定位

4.2.1 内容

市场定位是企业及产品确定在目标市场上所处的位置。其含义是指企业根据竞争者现有产品在市场上所处的位置，针对顾客对该类产品某些特征或属性的重视程度，为本企业产品塑造与众不同的、给人印象鲜明的形象，并将这种形象生动的传递给顾客，从而使该产品在市场上确定适当的位置。简而言之，就是在目标客户心目中树立产品独特的形象。

4.2.2 步骤

根据企业的发展要求，市场定位的过程可以分为以下三大步骤完成：

1、分析目标市场的现状，确认本企业潜在的竞争优势。以回里镇善瞳休闲旅游度假村为例，其产品定位在绿色、环保、利民、发展，面向近郊城区人群，迎合久居城市的人们对宁静、清新环境和回归大自然的渴求，让游客远离城市的喧嚣，感受宁静优美的生态环境，体味淳朴的乡村风情。老兵农庄与善瞳度假区位置相近，所以在定位时要体现自己的特色，使自己的产品与竞争者区别开来。

2、准确选择竞争优势，对目标市场初步定位。竞争优势表明企业能够胜过竞争对手的能力，这种能立即可以是现有的，也可以是潜在的。通常的方法是分析、比较企业与竞争者在经营管理、技术开发、采购、生产、市场营销、财务和

产品等七个方面分辨强项和弱势，扬长避短。

3、显示独特的竞争优势和重新定位：这一步骤的主要任务是企业通过一系列的宣传促销活动，将其独特的竞争优势准确传播给前在顾客，并在顾客心目中留下深刻印象。首先，企业应当使目标顾客了解、知道、熟悉、认同、喜欢和偏爱本企业的市场定位，在顾客心目中建立与该定位相一致的形象；其次，企业通过各种方式强化目标顾客形象，保持目标顾客的了解，稳定顾客的态度和加深目标顾客的感情来巩固与市场相一致的形象；最后，企业应注意目标顾客对其市场定位理解出现的偏差或由于企业市场定位宣传上的失误而造成的目标顾客模糊、混乱和误会，及时纠正与市场定位不一致的形象。

4.2.3 原则

总体而言，市场定位所依据的原则主要有以下四点：

1、根据具体的产品特色定位。构成产品特色的许多内在因素都可以作为市场定位所依据的原则；比如产品的材料、成分等。庄园自产的新鲜果蔬等皆可以成为发展的优势条件。

2、根据特定的适用场合以及用途定位。为自己的产品找到新的用途是进行市场定位的好方法。庄园不同于游乐园或者小区，应突出本身独具的特色以吸引游客。

3、根据顾客得到的利益定位。农庄的产品给顾客带来的利益是顾客可以切身体会到的，也是进行定位的重要组成部分。游客在庄园里希望获得不同于平时的、有特色的体验，可以在规划中出奇招，给游客耳目一新的感受。

4、根据使用者类型进行定位。老兵生态农庄面向的顾客有多种类型，根据每一类顾客的特点进行市场定位，可以更好的满足顾客的需求，达到经营目标。比如家庭类型的游客往往更注重家人间的互动体验，可以把这类顾客定位在庄园体验中，为他们设定适合家人一起参与的游乐项目，比如一起采摘、亲子游戏等。

4.2.4 方式

1、避强定位：这种策略是企业避免与强有力的竞争对手发生直接竞争，而将自己的产品定位于另一市场的区域内，使自己的产品在某些特征或属性方面与竞争对手有明显的区别。这种策略能够使企业迅速在市场上占据一定地位，并在消费者心里树立起一定的形象。其特点是风险较小，成功率较高，常为大多数企业所采用。农庄以其自身所具有的产品、营销等优势，区别于附近的竞争对手，进行市场定位时可以更好的向消费者推出产品，更快的在消费者心目中树立起形象。

2、迎头定位：这种策略是企业根据自身的实力，为占据较佳的市场位置，与市场上占支配地位、实力较强或最强的竞争对手进行正面竞争，从而使自己的产品进入与对手相同的市场位置。

3、创新定位：寻找新的尚未被占领但有潜在市场需求的位置，填补市场上的空缺，生产市场上的空缺，生产市场上没有的、具备某种特色的产品。采用这种方式时，公司应明确创新定位所需的产品在技术上、经济上是否可行，有无足够的市场容量，能否为公司带来合理而持续的盈利。

4、重新定位：这类策略是企业针对销路少、市场反应差的产品进行二次定位。初次定位后，有些产品可能会因为消费者偏好转移或者竞争对手的干扰而不能达到预计的目标，这种时候就需要为产品寻求新的有活力的途径，此外，企业如果发现新的产品市场范围，也可以尝试进行市场定位。

5 发展定位与发展策略

5.1 发展定位

5.1.1 目标定位

品牌定位原则

简明扼要抓住重点

考虑品类特点

考虑成本效益比

考虑资源条件

考虑目标市场

考虑竞争对手

5.1.2 方法

老兵生态农庄致力于发展农村绿色生态旅游，其开发的产品要以客源市场的现实及潜在需求为导向，发展富有特色的绿色游乐项目，一方面以丰富的内容吸引更多的游客，另一方面扩大农庄的影响力，提高知名度和美誉度。

5.2 功能定位

产品功能定位是指在目标市场选择和市场定位的基础上，根据潜在的目标消费者需求特征，结合企业特定产品的特点，对拟提供的产品应具备的基本功能和辅助功能作出具体规定的过程，其目的是为市场提供适销对路、有较高性能价格比的产品。

老兵生态园是烟台市居民假日游览和休闲度假的旅游好去处。针对老兵生态农庄的景区现状及景观资源、景观特点，挖掘农庄潜在资源，同时，也本着“功能完备、定位明确、方便游人、人与自然相协调”的原则将景区进行功能分区，使农庄系统化、合理化、科学化，使农庄内的功能组织做到人地协调，功能划分明确，特点鲜明突出。

其主要的功能分区如下：

老兵生态园度假区

休闲渔业观光区

生态农业体验区

野味烧烤自助区

山顶观光休憩区

花海观光区

5.2.1 形象定位

所谓企业形象定位，是指企业根据环境变化的要求、本企业的实力和竞争对手的实力，选择自己的经营目标及领域、经营理念，为企业设计出一个理想的、独具个性的形象定位。

5.2.2 主题形象

根据老兵生态园旅游景区自然资源 and 人文资源的特点及景观特征，景区的主题应围绕生态旅游（农业旅游、休闲体验）展开，辅以度假娱乐和风景游览。

基于对该旅游景区的特点及景区内现有资源的认识，将景区的主题形象定位为：**青山硕果，休闲庄园。**

5.3 发展战略

① 愿景：企业未来要成为一个什么样的企业

② 战略目标：企业未来要达到一个什么样的发展目标

③ 业务战略：企业需要哪些发展点，要在哪些产业、哪些区域、哪些客户、哪些产品发展以及如何发展

④ 职能战略：企业未来需要什么样的发展能力，需要在市场营销、技术研发、财务投资等方面采取什么样的策略以支持企业愿景、战略目标、业务战略的实现。

6 空间布局与项目规划

6.1 总体布局

根据东黄山村地形地貌特征、农庄旅游资源分布状况，结合生态农庄旅游发展总体规划的构想，根据空间邻近性、整体性、系统性、有机性的空间组织原则，将老兵生态农庄旅游发展布局总体定位为“水陆两路、一环多点”的空间结构形态。整个景区呈环状水景观轴线，点线面相结合的主体功能区划，与道路系统共同构成景区空间结构。

6.2 功能组织原则与主题

6.2.1 功能组织依据的原则

满足生态农庄所包含的各项游览度假项目使用要求。

为各项游览度假活动提供最为适宜的用地条件。

各个功能区之间的联系便捷。

各个功能区之间不产生干扰和交叉。

各个功能区之间为一有机整体，相互呼应，相互联系。

6.2.2 功能主题

针对老兵生态农庄现状及旅游资源、地形特点，本着“功能完善、定位明确、方便游人、人地协调”的原则将农庄进行功能分区，使之系统化、合理化、科学化；同时本着“人和自然协调”的原则，尽量使农庄内的功能分区做到人地协调，功能划分明确、分区特点鲜明。

基于对农庄主题的确立，总体布局为“水陆两路、一环多点”两者叠加，突出农庄的产品特色。

- 1、水陆两路：北部湖岸休闲为水路、南部山体生态为陆路。
- 2、一环：生态环，包括植物带和动物带环绕在南部山体两侧。
- 3、多点：休憩点、生活点、休闲点。

6.3 老兵生态农庄度假区

6.3.1 现状与条件分析

(1) 现状：老兵生态农庄目前设有休闲所两处，拥有多颗苹果、樱桃等果树，建有养殖场多处。

(2) 发展条件

①资源优势：设施齐全，场地宽大，可举办各种娱乐活动；山庄建有自己的农庄，鸡、鸭、猪、蔬菜等基本上自产自用，为真正的绿色食品。

②自然环境优势：餐厅建在水库边，在餐厅内用餐既可享受优质的服务，又可领略在城里餐馆所没有的自然景观，感受大自然清新空气。

6.3.2 功能定位与发展策略

(1) 功能定位：结合总体功能布局，老兵生态农庄度假区的功能定位为：游客集散、提供餐饮、住宿、休闲娱乐服务，是整个生态农庄景区的综合服务区。

(2) 功能设置

①景区大门（主入口）

范围：景区入口

功能：

- a、对外交通的主要出入通道；
- b、游客集散中心；
- c、停车；

②餐厅（特色餐饮）

范围：本区靠近库岸的地方

功能：

- a、特色餐饮；
- b、休闲观光；

③综合服务楼

范围：本区靠外面道路的地方

功能：

- a、提供住宿、餐饮、娱乐等综合服务接待；；
- b、整个景区的管理中心。

(3) 发展策略

①利用自己的资源优势，提供更好的产品来满足游客的需求。

②以保护景区原有生态为基础，尽量保留自然的原汁原味，所有的设备设施注重环境保护和生态建设，体现生态景区的功能，增强其吸引力。

③依靠背依青山面临绿水的优势，在现状建筑的基础上进行设计、改建，进行适度的综合建筑的建设，功能满足休闲、娱乐、度假、观光，提高景区的整体环境品质。

6.3.3 用地规划

(1) 规划原则

①遵循景区对建设用地低密度、低强度开发的控制要求，合理利用景区的自然条件，形成良好的生态环境。

②以景区规划为基本依据，充分发挥现有设施的潜力，将景区开发、生态保护以及可持续发展的要求统一考虑。

③注重与其他几个区功能上的协调，突出其服务、集散等的主体功能。

(2) 用地适宜性评价

现状相对平坦，已经建设有部分建筑，是适宜建设用地。

(3) 用地布局

根据本区的功能定位布置用地分为：

停车场：位于景区入口处。

服务中心：停车场左边，本区靠近外面道路处。

水上餐厅：本区靠近库岸处。

6.3.4 道路交通规划

本区设计一条横穿的机动车道，以方便高级休闲娱乐区的游客直接可以进入。道路的布局要注意其他游客的安全。

6.3.5 空间结构环境设计

(1) 绿地系统规划

增加现有的绿化面积，保留原有树木，结合周围的景观特点，做到和谐美观。

(2) 景观系统规划

本着突出整体建筑与景观的依存关系，建筑与水景融为一体的理念建设本区。

6.4 生态农业体验区

6.4.1 现状与条件分析

(1) 现状

现状为农业用地和已经成型的大片果园内有苹果樱桃等。山庄在此种植蔬菜，养殖家禽。

(2) 发展条件

因依山傍水，土地较肥沃，较适宜发展农业观光体验园。地面上没有建筑物，建设条件良好。

6.4.2 功能定位与发展策略

(1)功能定位

结合总体功能布局，生态农业体验区的功能定位为：农业观光、体验、生态休闲旅游地。

(2)功能设置

A、蔬果栽培区

①范围：本区南部

②功能：各种蔬菜水果，供游客观赏、参与种植；

B、采摘体验区

①范围：本区西部

②功能：种植四季时令水果，供不同时段游玩的游客观赏、采摘；

C、农家山庄

①范围：本区东部

②功能：

a、种植观赏农作物，供游客观赏、休息；

b、农家乐，游客采摘的蔬菜、垂钓所得，在此就地加工。

(3)发展策略

以保护景区原有生态为基础，尽量保留自然的原汁原味，所有的设备设施注重环境保护和生态建设，体现生态景区的功能，增强其吸引力。要注意引进新品种、有特色的蔬菜、瓜果品种，才能增强对游客的吸引力，使生态农业旅游成为本景区的特色、拳头产品。

6.4.3 用地规划

(1)规划原则

遵循景区对建设用地低密度、低强度开发的控制要求，合理利用景区的自然条件，形成良好的生态环境。

以景区规划为基本依据，充分发挥现有设施的潜力，将景区开发、生态保护以及可持续发展的要求统一考虑。

注重与其他几个区功能上的协调，突出其农业观光、体验、生态休闲等主体功能。

(2)用地适宜性评价

本区主要为平缓山区，较为平坦，较适宜建设。

(3)用地布局

根据本区的功能定位布置用地。分为：

农作物种植区：本区北部，种植四季时令特色蔬菜、果瓜。

农家乐：本区中西部，符合农村特色的建筑。

6.4.4 道路交通规划

本区在住宅区与种植区之间修平缓小路，供游客观景、休息之用。此外为人行步道，结合地势坡度和小品设计，灵活布置，形式上为蜿蜒小道。

6.4.5 空间结构环境设计

(1)绿地系统规划

增加现有的绿化面积，保留原有树木，扩大观赏性果树培育面积，结合周围的景观特点，做到和谐美观，呈现出既有较强的观赏性同时具备可供采摘的特点。

(2)景观系统规划

果园树种的选择上，要选择适宜烟台本地气候，具有烟台本地特色的苹果，樱桃为主。也可以建大棚培育热带水果。

6.5 休闲渔业观光区

6.5.1 现状与条件分析

(1)现状

陆地部分为山脚下的种植区；水面部分为小型水库。

(2)发展条件

自然条件优势：陆地部分现为农作物种植区跟果园，已经获得不小的收益；水面部分现干枯，但有开发休闲渔业先行条件。

6.5.2 功能定位与发展策略

(1)功能定位

结合总体功能布局，休闲渔业观光区的功能定位为：水体观光、参与自然养殖、人工垂钓等系列活动的体验型旅游地。

(2)功能设置

A、休闲渔业养殖场

①范围：北部的小型水库。

②功能：发展自然养殖渔业，开展人工垂钓，打捞等简单活动。

B、荷花池观光

①范围：本区北部水库一角

②功能：栽培数十亩荷花建荷花池。游客可在涉水区充分地亲近水面，观赏荷花。

(3)发展策略

以保护景区原有生态为基础，保留自然的原汁原味的同时，融合休闲垂钓活动、荷花观赏活动。

6.5.3 用地规划

(1)规划原则

遵循景区对建设用地低密度、低强度开发的控制要求，合理利用景区的自然条件，形成良好的生态环境。

以景区规划为基本依据，充分发挥现有设施的潜力，将景区开发、生态保护以及可持续发展的要求统一考虑。

注重与其他几个区功能上的协调，突出其农业观光、体验、生态休闲等主体功能

(2)用地适宜性评价

本区主要为分为水面和库岸两个部分，水面很浅，只适合自然养殖；库岸较为平坦，但比较狭窄面积较小不宜开发。

(3)用地布局

根据本区的功能定位布置用地。分为：
休闲渔业养殖场：本区大部分水面。
荷花池：沿岸边建设，方便观光。

6.5.4 道路交通规划

本区到路主要为人行步道，结合现有地形，完善道路交通建设。

6.5.5 空间结构环境设计

(1)绿地系统规划

本区位置在整个景区北，水体部分占主导，绿地建设较少

(2)景观系统规划

景观设计上，荷花池的设计应富有新意且易于观赏。同时，可以将堤坝整修，作进一步的规划。

6.6 野味烧烤自助区

6.6.1 现状与条件分析

(1)现状：尚未建成

(2)发展条件：库区年可养殖生产近 2000 条淡水鱼的能力，发展烧烤前景广阔。

6.6.2 功能定位与发展策略

(1)功能定位

结合总体功能布局，野趣垂钓烧烤区的功能定位为：体验野外烧烤自助乐趣，回归自然。

(2)功能设置

①烧烤区

范围：本区北部

功能：提供烧烤设备供游客烧烤。

②餐饮区

范围：本区北部

功能：提供各种厨房用具供游客使用

6.6.3 用地规划

(1)规划原则

遵循景区对建设用地低密度、低强度开发的控制要求，合理利用景区的自然条件，形成良好的生态环境。

以景区规划为基本依据，充分发挥现有设施的潜力，将景区开发、生态保护以及可持续发展的要求统一考虑。

注重与其他几个区功能上的协调，突出体验野外烧烤自助乐趣，回归自然等主体功能。

(2)用地布局

根据本区的功能定位布置用地分为：

烧烤区：本区北部。

自助区：本区北部。

6.6.4 道路交通规划

本区到路主要为人行步道，结合地势坡度设计，灵活布置，形式上为蜿蜒小

道。

6.7 山顶观光休憩区

6.7.1 现状与条件分析

(1)现状

本区山顶规划尚未进行。

(2)发展条件

先天的自然资源丰富，且地势并不过于陡峭，利于攀爬。气候条件良好。

6.7.2 功能定位与发展策略

(1)功能定位

结合总体功能布局，山顶观光休憩区的功能定位为：体验户外生存，回归自然。

(2)功能设置

A、观光区

①范围：本区南部山区

②功能：提供亭子等较古朴的建筑，是最适宜观光花海的地方。

B、帐篷休憩区

①范围：本区南部山区

②功能：提供帐篷设备供游客休息。

6.7.3 用地规划

(1)规划原则

遵循景区对建设用地低密度、低强度开发的控制要求，合理利用景区的自然条件，形成良好的生态环境。

以景区规划为基本依据，充分发挥现有设施的潜力，将景区开发、生态保护以及可持续发展的要求统一考虑。

注重与其他几个区功能上的协调，突出体验户外生存，回归自然等主体功能。

(2)用地适宜性评价

山区的综合利用性强，适宜进行户外生存体验。

(3)用地布局

根据本区的功能定位布置用地。分为：

观光区：本区西部。

帐篷休憩区：本区东部。

6.7.4 道路交通规划

本区道路建设主要为盘山小路，结合地势坡度设计，灵活布置，形式上为蜿蜒小道。

6.7.5 空间结构环境设计

(1) 绿地系统规划

结合现有的绿地资源，在道路建设过程中要尽量减少原有资源浪费。

(2) 景观系统规划

要增加休憩区与花海观光区联系性与系统性。

6.8 花海观光区

6.8.1 现状与条件分析

(1) 现状：尚未修建

(2) 发展条件：土壤肥沃适合种植各类观赏植物

6.8.2 功能定位与发展策略

(1) 功能定位：结合总体功能布局，花海观光区的功能定位为：休闲观光。

(2) 功能设置：观光游览。

(3) 发展策略：随着景区的发展，不断引进新的植物种类。

6.8.3 用地规划

(1) 规划原则

遵循景区对建设用地低密度、低强度开发的控制要求，合理利用景区的自然条件，形成良好的生态环境。

以景区规划为基本依据，充分发挥现有设施的潜力，将景区开发、生态保护以及可持续发展的要求统一考虑。

注重与其他几个区功能上的协调，突出其观光游览的主体功能。

(2) 用地适宜性评价

本区地势较高，适宜观赏。

(3)用地布局

根据本区的功能定位布置用地分为：

观赏区：本区南部。

7 线路规划

7.1 线路类型

① 一日游观赏线路：生态停车场、综合服务区—水果采摘—花海—山亭—动物乐园—餐饮自助—住宿区

体验线路：餐饮自助—荷花池、垂钓区、水果、有机农作物采摘

② 多日游线路：农庄设有住宿区、帐篷区，以满足游客对生态亲身体验的需求。

通过亲身体验樱桃、农作物的采摘，垂钓，使游客心胸开阔，心旷神怡；携友同行，增进与朋友间的友谊；让城市里的人们暂时的放下喧嚣，体验大自然的无穷乐趣；充分让游客实现劳逸结合，体验丰富多彩的农庄文化。

老兵生态农庄线路的选择遵循时间最短、费用最低、交通便利、合理搭配的原则，选取旅游大巴为交通工具，使线路更加的机动灵活，安全舒适。

8 环境容量和游客规模

8.1 环境容量测算

8.1.1 环境容量确定原则

1、在保证旅游旅游资源质量不下降和生态环境不退化的条件下取得最佳经济效益的原则

2、以满足旅游者的舒适、安全、卫生、方便等旅游需求为原则

8.1.2 旅游环境容量

环境容量是指在保证旅游资源质量不下降和生态环境不退化的前提下满足游客舒适、安全、卫生、方便等需求，一定时间和空间范围内，允许容纳游客的最大承载能力。研究环境容量是为了寻求和阐述游客数量与环境规模之间适度的量化关系，合理的环境容量是旅游景区进行科学经营管理、组织观光游览和确定景区发展规模的重要依据。

1、旅游环境容量测算

(1) 测算原则

①可持续发展原则

旅游区环境容量的测算除了必须保证景区的旅游资源免受“超负荷”的人为破坏，保持优美的自然景观特色和良好的游览环境，还特别要保护好景区内的水资源和各种植物资源。不仅当前要取得最佳的经济效益，而且也要使良好的旅游资源长期被子孙后代持续有效地利用。

②舒适原则。必须考虑满足游客的游览兴趣、舒适程度与需求期望，以取得游览、度假、休闲、疗养的最佳效果。

③安全卫生原则。必须考虑保证游客的人身安全，为游客提供安全、卫生、方便的旅游环境。

(2)、测算方法

环境容量的测算一般有面积法、线路法、卡口法三种。鉴于旅游区是山、水、林、相结合的多元化度假、休闲区域，结合景区景点设置及游览方式安排，确定旅游区环境容量以采用线路法和面积法测算为主；对住宿设施、餐饮设施环境容量则采用卡口容量法测算：

具体计算公式分别是：

面积容量法： $C=A \times D / a$

式中：C---日环境容量，单位：人次；

a---每位游客应占有的合理游览面积，单位：平方米 / 人；

A---可游览面积，单位：平方米；

D---周转率（D=景点开放时间 8 小时 / 游览景点所需时间）。

取每位游客应占有的合理游览面积 20 平方米 / 人；可游览面积 10000 平方米 / 人；

周转率 1.6，得出 C=800

完全游道法： $C=M \times D / m$

式中：M---游道全长，单位：米；

m---每位游客占用合理游道长度，单位：米 / 人；

D---周转率（D=景点开放时间 8 小时 / 游完景点所需时间）。

取游道全长为 2500 米，每位游客占用合理游道长度 5，周转率为 1.6，得出 C=800

不完全游道法： $C=M \times D / (m+m \times E / F)$

式中：M---游道全长，单位：米；

F---游完全游道所需时间；

E---沿游道返回所需时间；

D---周转率（D=景点开放时间 8 小时 / 游完景点所需时间）。

取游完全游道所需时间 4 小时，沿游道返回所需时间 2 小时，得出 $C=267$

卡口法： $C=B \times Q$ $B=t_1/t_3$ $t_1=H-t_2$

式中： B ---日游客批数；

Q ---每批游客人数；

t_1 ---每天游览时间，单位：分钟；

t_2 ---游完全程所需时间，单位：分钟；

t_3 ---两批游客相距时间，单位：分钟；

H ---每天开放时间，这里取 480 分钟；

取日游客批数为 2，每天游览时间 240 分钟，游完全程所需时间为 300 分钟，两批游客相距时间为 60 分钟，得出 $C=640$

8.2 游客规模预测

8.2.1 影响游客规模的因素

社会因素

经济收入和社会经济地位

游客动机对旅游的影响

旅游时间

旅游地的吸引力

交通因素

8.2.2 客源市场分析

旅游需求是影响旅游规模发展和旅游客源市场分析的直接原因。老兵农庄客源市场的大小受诸多因素的影响。但从根本上看，主要受产生客源地的有效旅游购买力、经济距离、休闲时间和旅游地的吸引力等方面的影响。

老兵农庄作为一个刚刚起步的农家乐式的生态旅游雏形，具有一定的玩乐价值，但仍处于开发初期，接待设施和服务水平并不高，影响其价值的发挥，潜在客源市场较大，但现在仍以烟台周边地区为主要客源地。

农庄周围城乡居民的生活水平，虽有大幅提高，但其休闲时间和可用于旅游支出的费用仍受到制约，客源地比较狭窄。

8.2.3 游客规模预测

1、普通休闲：日人均消费：100 元 日接待人数：30 人 日营业额：3000

元

2、乡村聚会：各大中小公司聚会：1000 元/桌

同学聚会：600 元/桌

日营业额：600*1+1000*1=1600 元

3、蔬果家禽：日常出售生态农产品，日营业额 1000 元。

4、近期一年预期收入：109500+58400+36500=204400 元

中期一年预期收入：250000 元

后期一年预期收入：300000 元

8.2.4 效益分析

1、经济效益：随着生态旅游的蓬勃发展，农家乐休闲游已经成为多数人度假的首选，相关项目也得到了国家的鼓励发展和政策支持。该项目经济效益比较乐观，盈利能力较强。

2、社会效益：促进农民利用现有空间资源和绿色资源，就地发展第三产业，能发挥带头作用，改变农村单一的模式，有效提高农民收入，有力促进当地经济发展，社会效益明显。

3、生态效益：较为完整的生态系统，以自然景观为主体，结合区域人文、社会景观，人们通过与自然的交往，达到了解自然，回归自然的目的，在这里游玩可以享受到自然生态带来的好处，做到人与自然和谐相处。

9. 旅游配套设施规划

9.1 规划原则

进行旅游配套设施规划，要根据规划区域特点、地质特点、风景特点、历史背景等因素进行考量。在设计方案上要严谨、细致，要以尊重自然为基础，以提高经济效益为目标，综合考虑、全盘分析。

9.1.1 旅游服务设施配套原则

(1) 依据国家政策法规，保护资源的原则在老兵农庄的发展过程中，应对所有资源进行合理保护，保证旅游资源得到合理利用，保证老兵农庄能够实现长期持续发展。

(2) 服务便捷的原则在农庄的旅游线路设定中，应将旅游服务和线路制定结合在一起，应积极优化旅游线路，制定具体的服务措施，保证服务的便捷性。

(3) 依据当地特色，突出特色在旅游区建设中，应根据当地特色，制定特殊旅游线路，保证对旅游资源的充分利用，使旅游景区能够在竞争中处于优势地位。

(4) 层级性配套原则在旅游区的建设中，应采取层级性配套的原则，应建立分层服务体系，保证服务的完善性和高效性。

(5) 均衡性从旅游区的发展来看，只有保证发展的均衡性才能提高整个农庄的发展质量，使景区旅游取得积极成果。

9.2 规划方案

9.2.1 交通设施规划

(1) 对外：保证农庄与外联系畅通，有稳定的交通工具确保高效、舒适、安全、经济，对外交通是规划的一个重要部分。

(2) 对内：完善农庄内道路联系的合理性和便捷性，对各个功能分区进行合理串联，形成多样、合理的游览、体验线路，增强游客的旅游体验。

(3) 因地制宜地建设道路和停车场，以维护生态平衡为首要条件，既要注意景观效果，又要注意经济效益。

9.2.2 给、排水设施规划

(1) 针对用水区分散之特点，可采用分层分区就近供水的方法，布置供水管网。

(2) 修建备用供水装置，在农庄附近可打水井，安装简易供水设备，防止用水量小时供水不足。

(3) 排水采用雨污水分流制，散水、蓄水并重，综合治理。生活污水以散为主，借地势及管道分散排水，降水以蓄为主，因地制宜加以利用

9.2.3 住宅和装修规划

以简单的砖木结构为主。装修以简单、朴素、具有典型农村家庭特征为主。外墙不用装修，直接显示红砖的红颜色。室内只进行简单的粉刷，把墙面粉刷成白色，以显示农家的卫生。地下简单的用水泥铺平，防止儿童经过不平的地面摔倒。在里面设置几个包间，包间用竹条隔离起来，既可以控制成本又可以凸显农家的绿色。在包间里面安放空调，在露出外面的部分，用常青藤包裹起来，避免安装空调后与整体的空间不协调。摆置的桌子都是农家置办酒席的大方桌，板凳

都是长方形条凳，保持农村家居特色。

9.2.4 家禽养殖区规划

在户外以养殖家禽为主，比如鸡、鸭、鹅等，将养殖区放置在整个旅游区的下风向外围，防止异味对中心区造成影响。对家畜粪便有良好的处理方式，避免对农庄内的景观和味道有较大影响。可以修建沼气池建立循环农业经济。有条件充分利用北部水库进行水产养殖，形成多元化的竞争优势。

9.2.5 特色餐饮规划

所有家畜都是家养，突出“跑山猪”“跑山鸡”的特色，家常菜都是现摘现吃，保证新鲜和美味。突出健康、原生态的消费理念。

10. 经营管理规划

10.1 经营模式

在运营合作方式上，老兵农庄通过社区居民参与模式的构建，实现运营方式的改变和促进产业的发展。由此，农庄构建了三种经营模式：

10.1.1 “公司+农户”模式

以“公司+农户”形式吸纳农民参与项目建设，农民可以把劳动作为股份，加入到项目建设中，企业与农民共同建立紧密的利益联结机制，分享项目建设产生的收益。

10.1.2 “公司+合作组织+农户”模式

有意参与项目建设的项目区所在地农民，组成合作组织，合作组织负责联合农民，代理农民利益，并通过合作组织与公司建立生产和劳资关系。合作组织可以作为一个整体在项目的经营中进行租赁经营，并对企业负责

10.2 建立健全管理制度

在农庄建设初期，管理制度不健全会给农庄的运营管理带来巨大的麻烦。因此，农庄根据农业企业和旅游企业的实际情况，建立了老兵农庄的管理制度，包括农庄日常管理、运营管理、人力资源管理、财务管理、后勤管理、生产管理、旅游服务管理、市场营销管理等制度性条例，同时也应该设置相应的部门。通过制度来约束成员，并按照制度来办事，会提高生产和工作效率。

10.3 建设营销渠道，打造线上线下营销平台

受到产品滞销的影响，团队认真总结经验和教训，针对老兵农庄的产品特性针对性地开发适合老兵农庄的营销措施。

10.3.1 体验式营销

体验式营销是对产品最好的宣传销售模式。农庄体验的产品多种多样，对于游客来说，具有很大的诱惑力。因此在体验营销中，要充分挖掘农庄的资源优势，积极开展采摘园、钓鱼台、休闲拓展、农活体验等模式的活动，让游客融入到农庄中，体验农村的生活，放松身心。同时完善特色住宿、农村美食等相关的服务，完成“吃、住、玩”一体化的体验模式。

10.3.2 特色农产品专卖

农业园区必定有相关特色的农产品，特色农产品的买卖也是园区销售的重要渠道，对此可以分为两种方式。第一，利用游客在体验式观光中的感受，在其了解农产品生产过程，积极推销特色农产品，使得特色农产品就地能够出售一部分。第二，在市场开设农产品专卖，并利用赶集、节庆等时段，加大特色农产品的专卖，在市场上形成一定的品牌，并依托品牌，在未来建立特色农产品专卖连锁。

10.3.3 农超对接

超市作为一种新型的农产品销售渠道，这对于园区农产品的销售具有重大意义。因此要加强与超市的合作，让超市的采购人员来看看我们的特色农产品，逐步打入超市。并做好包装、运输、保鲜等工作，确保园区的特色农产品，能够快捷、健康的呈现在顾客面前。最好农超直接对接，减少流通环节中的成本，消除农超对接最后“一公里”，进而降低出售农产品的成本，给顾客带来实在的优惠。

10.3.4 电商渠道建设

农庄可以充分利用QQ、微博、微信等网络传播手段，加大园区特色农产品的宣传力度，建立健全网上、电话预定农产品的模式，完善配送渠道，着手搭建新型的销售模式，给顾客带去最方便的服务。

10.4 经营管理保障

10.4.1 政策

①老兵农庄旅游开发应严格遵守国家及有关部门颁布的各项法律法规，贯彻落实山东省、烟台市出台的有关旅游业发展的相关政策法规，以此指导农庄的开发建设。同时，若本规划评审通过并经过上级政府批准后，应作为农庄旅游开发建设的指导性和准则性文件，老兵农庄应当按照本规划严格认真组织实施。

②本项目的实施需要上级烟台政府组织有关部门召开专题会议确定该项目申报立项、并出台相应的旅游政策扶持，如制定旅游用地、旅游扶贫项目优先政策以及有关的金融优惠政策、税收减免政策和奖励政策，努力为旅游投资开发与经营者营造公平宽松的经营投资环境，切实保障投资者的投资利益，体现政策的连续性。

③老兵农庄旅游的发展也需要得到政府有关部门的引导和扶持，如在旅游宣传营销、旅游服务规范和区域旅游协作等方面发挥应有的引导和保障作用。

10.4.2 资金

老兵农庄处于起步阶段，各项基础设施、服务设施、项目建设、旅游宣传营销等方面资金投入较大，完全靠企业自身的积累，难以较快实现本项目的目标。因此，应努力创造良好的投资环境，拓宽旅游投融资渠道，建立多元化旅游投融资渠道，保证旅游业发展的资金支持。

①自筹资金。该部分资金主要用于各种规划及设计文件的编制、部分旅游项目的建设、旅游服务设施的建设、日常工作管理等。

②政府专项拨款扶持资金。争取上级政府有关部门（农业部门、林业部门、旅游局等）的专项资金和支持，以协助解决交通设施、供电设施、通讯设施、生态环境建设所需的费用，同时也用于部分公用设施的建设和实施。

③银行贷款。对于部分旅游项目建设资金可通过向银行贷款获取。

④招商引资。经过认真筛选，将条件成熟且可向外界推出的项目，进行包装，并在各种经贸洽谈会上隆重推出，如参加国内外旅游交易会 and 洽谈会、网上招商、广告招商等，争取直接在资本市场上筹集开发建设所需的资金；或者采取项目特许权融资、运营权或收益权融资等新方式吸纳国内外社会资金。

10.4.3 人才

若没有人力资源的有效开发，要实现规划目标是不可能的。因此，老兵农庄应建立完善的人力资源管理制度和服务标准体系，促使管理和服务水平进一步提高。

①制定和完善相关的旅游行业规章制度，完善工作人员聘用、管理各项制度，建立人才激励机制，定岗位，定职责。

②积极引进人才，以优惠政策引进外来有经验的管理人才组织农庄的管理工作，尤其要积极引进优秀的策划人才和管理人才。

③重视培训工作，对员工进行岗前培训，请高校教师或具有实践经验的业内人士为培训讲师。上岗后还要根据实际情况，不定期开展各项专门培训，应定期抽调服务人员进行更高层次的单位进行参观学习，不断改善景区的管理和服务工作。

④与劳动部门合作，建立旅游人力资源信息库，如条件成熟，可与县市合作，定期举办旅游人才供求交流会、洽谈会等，优化用人机制，使人才充分发挥其专长。

10.4.4 社区参与

①农庄可采用“公司+农户”模式，公司与农户之间通过契约方式连结，与农户在农产品方面开展合作。

②建立合理的利益分配机制，加强旅游利益相关主体间的协调与合作。一方面，通过对开发者、经营者经济活动中负外部性的约束，形成多元化的利益补偿机制；另一方面，通过一系列有效的利益激励机制，让社区居民介入旅游经营活动中，给当地社区带来持久的经济利益。

③提高社区居民参与旅游规划及旅游发展决策的能力。对社区居民进行旅游知识的宣传、教育、培训，提高社区参与意识；赋予社区居民参与旅游发展的决策建议权，社区参与实践于旅游规划、开发、经营、管理、监督各环节中。

11 生态保护规划

11.1 规划原则

《“十三五”生态环境保护规划》中提到基本原则是“五个坚持”：坚持绿色发展，标本兼治；坚持质量核心，系统施治；坚持空间管控，分类防治；坚持改革创新，强化法治；坚持履职尽责，社会共治。

①、因地制宜，突出特色原则

充分挖掘和发挥滨水的景观优势，在美化环境的同时，进行相应的生态生产，建设旅游景点，配置娱乐休闲设施，因地制宜，突出特色，形成风格。

②、整体性原则

充分利用现有的资源优势，对老兵农庄的各功能分区进行合理布局，均衡分布，构筑“大、小、中、点、线、面”结合的立体式空间格局。通过有序的组织使农庄成为一个有机的整体。

③、生态优化，协调发展原则

农庄植物规划以对生态环境的保护和改善为原则，对绿地整体空间进行生态合理配置。解决好保护与利用，改造与修复的关系，改善生态环境。构建一个稳定的长期共存的复层的混交立体植物群落景观，兼顾旅游、休憩、景观等功能。

④、可持续发展的原则

农庄的建设，要以资源、环境承载力为前提，合理的安排生产、生活和建设，提高资源的利用率，加强对生态环境的保护和建设，使之形成良性循环，达到对资源的循环利用，实现农庄的可持续发展。

⑤、经济性原则

发挥复合经营的作用，使生态生产同旅游观光两者相互促进，协调发展，最终实现以园养农庄，促进区域经济发展的目的。

11.2 保护机制

①、发挥政府作用，健全生态环境保护管理制度。

②、发挥市场在资源配置中的决定性作用，引导企业切实履行生态环境保护的社会责任。

③、发挥人民群众的主体作用，开展全民生态环境保护行动。

11.3 保护目标

11.3.1 植被保护

①合理利用现有的植被资源，禁止在农庄内毁林开荒，破坏景观的行为。

②对于名木古树应当做好护栏，设置标识警示牌，要重点保护，避免游客刻画、攀爬等行为损害树木。

③农庄的林区面积较大，森林茂密，在森林火灾易发季节，要注意做好森林火灾的预防和扑救工作；农庄内专用的野营、野炊等野外用火的旅游场所，必须设置防火设施。防止森林火灾的发生。

③ 留意森林的病虫害问题，主要以生物防治的方式来治理森林病虫害。

11.3.2 山体保护

①不得破坏山体自然地形、地貌，不得对山体进行任意开挖，以避免农庄因盲目开发建设而引起崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害，因道路和服务设施建筑不得不开挖山体的地段必须采取生态恢复和保护措施。

②避免建造体量大、层数高的建筑，且宜将建筑物掩映于青山绿水中，以避免破坏山体的整体美观。

11.3.3 水体保护

①农庄内人体直接接触的娱乐水体达到 GB—12941—1991A 类标准，与人体非直接接触的景观娱乐水体达到 GB—12941—1991B 类标准，生活用水水质达到《GB5749—85 生活饮用水卫生标准》的要求，其他水体达到 GB3838—2002 的 I 类标准。

②严格保护农庄的水资源不受破坏，通过铺设污水管道，农庄内的所有污水截流，统一排放至污水处理站，进行净化处理达标后再排放至果园地、农田等，严禁直接排入溪流之中。

③在农庄内设置植被缓冲带、花苑、绿廊等水体涵养设施，防止水土流失，控制污染，增强地表水的防污染能力和水体自净能力。

④不得将垃圾、纸屑、果皮、塑料袋、食品等杂物丢入溪流之中，污染水质。公路及游道沿线设立环境保护温馨提示。

11.3.4 空气质量保护

①农庄内空气质量达到 GB3095—1996《环境空气质量标准》一级标准。

②禀赋低碳经济理念，旅游接待设施推广使用无污染或少污染的清洁能源，如液化气、煤气、电、太阳能等清洁能源，逐步减少对大气造成污染的燃料需求。

③农庄内道路沿线、停车场两边种植能吸毒、净化空气的树种，扩大绿化面积，净化空气。零星空地宜植树、种草、栽花，增加植物覆盖，减少粉尘污染。

④入口主干道应铺设水泥或浙青路面，次干道为水泥路，游览步道尽量就地取材，以尽量减少粉尘、烟尘、颗粒物等进入大气，保持清新的自然环境。

⑤禁止焚烧农作物稻秆，鼓励稻秆还田。

⑥严禁在农庄内建设可能对空气造成污染的项目。

11.3.5 噪音污染防治

①农庄内环境噪声达到 GB3096—2008《城市区域环境噪声标准》一类标准。

②对农庄内的噪声控制采用疏导的方法，在入口停车场、综合服务区等噪声可能超标的区域，种植绿化隔离带，结合声学处理方法，如吸气、隔声、隔振和阻尼等来降低噪声，标本兼治。

11.3.6 生态环境保护

在农庄地域范围内，要主要生态环境的保护，包括区域内的农田生态、水生生态、农业生态、林业生态系统的平衡与保护。都区域内的自然景观和植被要加以保护，不得擅自破坏，同时，要在显眼的地方设置宣传标语，引导游客文明旅游，不要破坏当地的生态环境。农庄在做科普教育的同时要注意将生态保护纳入科普教育的范畴。

11.4 生态破坏防治

要将对水资源、水环境、水生态三者综合施治。

水环境保护要强调水资源、水环境和水生态，三者要综合考虑、综合施治，落实“山水林田湖是一个生命共同体”。实际上水污染治理表现在水上，但是很多问题还是来自于岸上，所以必须把水中和陆上形成一个系统的整体。环境管理也要按照流域的客观规律去管理，实施精细化管理，这样才能落实“十三五”规划的要求，能够实现水资源、水环境、水生态的保护。农庄应注意以下几点：

①、树立正确的节水观念。强化保护水资源，节约用水的法制建设和宣传工作，增强全民的节水意识，使人们自觉认识到水是珍贵的资源，摒弃“取之不尽，用之不竭”的陈腐观念，一个珍惜水资源、节约水资源和保护水资源的良好社会风尚开始形成。

②、一水多用。可建立天然水库，将水用于农庄内部农作物一般的灌溉和果园的需要。

③、慎用洗涤剂农药等。大量的化学用剂一是对作物也不好，应外重要的是化学用剂会对地下水资源造成严重的破坏，还会对人身体造成影响。防止水体变成臭水死水。

④、增加森林面积。森林有涵养、吸收水源、减少无效蒸发及调节小气候的作用，具有节流意义。农庄山区有可能增加降水量，具有开源意义。

⑤、提高水资源的综合利用。水库可以蓄洪，也可以养殖水生动植物，大的水面可以通航。水力发电用过的水，可以用于灌溉。渠系和田间渗漏的水，可以地下抽出利用，从地下抽出的水，还可以灌区下游重复抽出，重复利用。

⑥、发展中水处理。污水回用技术。农庄可以将生产和生活产生的优质杂排水经处理净化后，可以达到一定的水质标准，做为非饮用水使用在绿化、卫生用水等方面。

⑦、提高水资源利用率，减少水资源浪费。有效节水的关键在于利用“中水”，实现水资源重复利用。另外，利用经济杠杆调节水资源的有效利用。由于水管理不到位，很多地方有长流水现象发生，而有些地方会“捧碗祈天”，因此，农庄可以安装有效的水计量装置，执行多用水多计费的原则，达到节约用水的目的。

⑧、进行水资源污染防治，实现水资源综合利用。水体污染包括地表水污染和地下水污染两部分，生产过程中产生的废水，生活污水和生活垃圾都能通过不同渗透方式造成水资源的污染，长期以来，它会给农庄生产、生活带来极坏影响，不利于农庄的长久发展。因此，应当对生产、生活污水进行有效防治。农庄可采取集中污水处理的途径；同时农庄必须执行环保“三同时”制度；生产污水据其性质不同采用相应的污水处理措施。总之，我们必须坚决执行水污染防治的监督管理制度，必须坚持谁污染谁治理的原则，严格执行环保一票否决制度，促进农庄污水治理工作开展，最终实现水资源综合利用。

⑨、农庄必须合理开发水资源，避免水资源破坏。水资源的开发包括地表水资源开发和地下水资源开发。水在开采地下水的时候，由于各含水层的水质差异较大，应当分层开采；对已受污染的潜水和承压水不得混合开采；对揭露和穿透水层的勘探工程，必须按照有关规定严格做好分层止水和封孔工作，有效防止水资源污染，保证水体自身持续发展。

11.5 生态修复

生态经济系统的主要研究内容为四方面：

- ①受损农地再利用。
- ②合理开发和保护未利用废弃地。
- ③地质灾害防治，采取生物措施，采用科学的方法植树种草。
- ④生态景观建设，生态修复在一定程度上就是生态景观的重建

11.6 保障措施

以保障烟台生态市建设规划目标的实施为核心，针对生态市特色建设的挑战，采取具体的、可操作性强的法律、行政、经济、科技、宣传教育等手段，从健全政策法规、完善组织管理体制、拓宽多元化投融资渠道、规范资金运作、加强决策支持系统信息科学化、强化公众参与等方面提出有效措施，全面落实规划提出的各项目标和任务。

- ①政策法规保障体系。
- ②组织机构与管理保障体系。
- ③文化教育和监督体系。
- ④资金筹措与投资保障体系。
- ⑤实施手段与技术保障体系。
- ⑥决策支持信息系统体系。

12. 投资估算

12.1 估算范围

老兵农庄项目的投资估算范围包括功能区主要建设项目、基础设施建设工程费用、旅游服务配套设施，以及项目前期建设工作费、勘察规划设计费、不可预见费用、预备费等。

12.2 投资估算

老兵农庄项目预计总投资金额约为 120.8 万人民币，投资的项目类型由四大部分构成，包括养殖和种植、功能区建设项目、基础设施建设项目和其它项目。其中养殖和种植建设项目总投资额约为 47 万元，占总投资额的 39.0%；功能区建设项目总投资额约为 4 万元，占总投资额的 3.3%；基础服务设施建设项目总投资额约为 34.8 万元，占总投资额的 28.8%；其它项目总投资额约为 35 万元，占总投资额的 29.0%。这种投资结构对本项目进行旅游开发具有针对性，其资金流向基本合理。

投资估算表

区域	项目名称	造价	合计
养殖	鸵鸟	30000	
	兔子	8000	
	鱼	20000	
	跑山猪	150000	
	老母鸡	100000	308000
种植	花海	50000	
	荷花	8000	
	农作物	40000	
	果园	100000	162000
功能区建设	垂钓区	20000	
	烧烤区	20000	40000
基础设施建设	公休亭	40000	
	农间小道	50000	
	照明设备	20000	
	房屋	150000	
	标志牌等	8000	
	栅栏	30000	
	停车场	50000	348000
	其他	劳动	200000
	维修	100000	
	管理	50000	350000
总计			1208000

12.3 资金筹措

老兵农庄项目投资建设所需资金较大，完全靠企业自身的积累，难以较快实现本项目的目标，因此，需要采取多渠道融资模式，遵循“谁投资、谁受益”的原则，充分调动各方的积极性。建设资金来源渠道主要包括以下几个方面：

- (1) 企业自筹资金；
- (2) 政府项目扶持；
- (3) 政策贴息贷款；
- (4) 项目招商引资；
- (5) 业主贷款；
- (6) 与科研院校等相关单位合资合作等。

