



# 昆崙山旅游资源评价与服务设施规划

2018 年 11 月

- 指导教师: [杨晶]
- 小组成员: [韩强 毕媛婧 栗臻 金昭 宋文静]

## 目 录

<b>第一章 旅游市场分析</b> .....	1
1.1 昆嵛山旅游发展的 SWOT 分析 .....	1
1.1.1 昆嵛山基本状况 .....	1
1.1.2 昆嵛山发展优势 .....	3
1.1.3 昆嵛山发展劣势 .....	5
1.1.4 昆嵛山发展的外部机遇与挑战 .....	6
(一) 国家队旅游业的高度重视 .....	6
(三) 昆嵛山面临的外部挑战 .....	7
1.2 小结 .....	8
<b>第二章 昆嵛山资源评价</b> .....	11
2.1 昆嵛山资源的定性评价 .....	11
2.2 对昆嵛山进行定量分析 .....	12
<b>第三章 昆嵛山旅游服务设施规划</b> .....	20
3.1 昆嵛山旅游服务设施现状分析 .....	20
3.2 昆嵛山旅游服务设施建设的必要性 .....	21
3.3 昆嵛山旅游服务设施规划的有利条件 .....	21
3.4 昆嵛山旅游服务设施规划 .....	22

## 第一章 旅游市场分析

### 1.1 昆嵛山旅游发展的 SWOT 分析

#### 1.1.1 昆嵛山基本状况

昆嵛山作为胶东半岛最高山峰，具有发展旅游得天独厚的资源条件。在过去十几年中，昆嵛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”、“旅游业是一个低投入，高产出的产业”、“旅游消耗是非耗竭性消费”等观念的影响，使得昆嵛山旅游业在发展的过程中存在不少的问题。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，价格模式僵化，人才、资金、技术匮乏，以及由于管理体制方面的原因而导致的种种矛盾等等。本文通过对昆嵛山的实地调查对其旅游市场进行了相关分析。

#### 昆嵛山基本情况介绍

##### （一）自然地理情况

昆嵛山国家森林公园风景区位于胶东半岛东部，山东省烟台市牟平区境内。前望大海，跨烟台、威海两市。地势复杂，境内山峦起伏，沟壑交错。山主脉呈东西走向，暖温季风气候受大陆与海洋气候双向的影响，四季分明，雨量充沛，温度业较温和。

##### （二）自然景观

昆嵛山属长白山系、崂山山脉，主峰泰礴顶海拔 923 米，相对高差 800 余米，是胶东沿海第一高峰。景区内地形复杂多变，奇峰异壑星罗棋布，沟壑纵横其间，形成许多壮丽的自然景观。如“极顶观海”、“老子石”、“抱子石”“升仙台”等，景观价值很大。

昆嵛山群山环抱、地形复杂，沟谷曲折幽长，形成了以溪水、瀑布、山泉为主体的水景内容。如“九龙池瀑布”、“太古溪”、“王母娘娘洗脚盆”、“玉屏池”、“水帘洞”、“飞来泉”等，均具有很高的观赏价值，在山东省内较为少见，极具开发价值。

昆嵛山森林植物种类繁多，现已形成较为稳定的森林生态群落，具有很高的

观赏价值及科研、保护价值。现有杉木、落叶松等 90 余种根据组成森林群落的主要树种的特征，形成的景观类型有：松树林景观、落叶松林，景观、杉木林景观、水杉林景观、苹果林景观、鹅掌楸林景观、野生花草景观等。景区内还有古树名木。如银杏、杜松、白玉兰、侧柏等，极具观赏和保护价值。昆嵛山特殊的地势地形形成了许多的天象奇观，著名的有“昆嵛日出”、“山市蜃楼”、“昆嵛叠翠”等奇特景观，对游人有较强的吸引力。

### （三）人文自然景观

昆嵛山为胶东历史名山，有许多著名的古迹遗址，如全真道教发祥地—烟霞洞。与神清观遗址、胶东佛教第一古刹—无染寺、与中华泰山碧霞洞道教文化一脉相连的岳姑殿遗址、以“三见沧海桑田”而堪称“中华海神”的麻姑殿遗址、集中华传统文化大成的九龙池龙王庙等，这些古迹周围自然环境优美，形成了独具东方文化韵味和审美情趣的景观模式。

古迹还和许多历史名人联系在一起，既有史料，又有故事，王重阳率弟子丘处机等“七真人”在烟霞洞创立全真教，齐王及无盐王后，抗日英雄于得水等名人史料，提高了旅游区的人文景观价值。景区内现存古遗迹有多处碑碣石刻，烟霞洞景区有元、明朝的圣旨碑、敲击有金属声的铜碑，丘处机手书 14 处石刻等，只是保留的不完整。无染寺景区有唐昭宗光化四年无染院碑、清光绪年间重修无染禅院碑，这些碑碣石刻既有很高的文物价值，也有很高的景观价值，应与严加保护。

昆嵛山历史悠久，当地流传许多神话传说，如麻姑殿、东王宫、升仙台、九龙池、抱子山、王母娘娘洗脚盆等，它隐含于昆嵛山的优美自然风景之中，更加增添了昆嵛山的神秘传奇色彩。

### （四）昆嵛山旅游现状

随着改革开放和旅游业的发展，来昆嵛山旅游的数量和收入逐年增加。2013 年“五一”期间，昆嵛山保护区接待游客 1.7 万人，同比增长 6.3%，旅游收入 58 万余元，同比增长 46.1%，两项指标均创新高。为确保小长假期间旅游安全及旅游服务质量，使广大游客度过一个快乐、喜庆的节日，从 2013 年四月上旬开始，保护区就充分准备，周密部署，做好了旅游安全隐患排查、领导带队值班等相关工作，服务水平和水平全面提高，切实为广大游客营造了一个“高高兴兴出

游、平平安安回家”的良好环境。但令人感到非常惋惜的是，由于对昆嵛山的人文资源挖掘、整理和开发力度太小，对昆嵛山的自然资源也没有在保护的前提下充分利用，对昆嵛山的人文与自然景观的建设缺乏高品味、深层次和全方位的统一开发规划，以至于昆嵛山旅游产业迄今任然停留在冷温状态，有的景点门可罗雀，游人在景区停留时间过短，各景点基本上只是被迫开展一日游，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。

因游客上山多是快进快出，食宿也很少在景区内解决，所以门票成了公园的主要收入。这种状况不仅不足以用于景观的保护与开发，与昆嵛山固有的人文自然景观价值极不相称，更无法与省内及全国其它同类人文自然景区旅游产业如日中天的火热发展状况相比。

### 1.1.2 昆嵛山发展优势

#### （一）旅游资源丰富

昆嵛山是个绿色植物宝库，天然生态博物馆。动植物资大森林莽莽苍苍，景观千姿百态，有野生动植物2234种，有狼、梅花鹿等珍禽异兽200多种。刺杉，红松，以及山东最大的世界树木“活化石”水杉，并有300多年的树龄杜松、古银杏，还有颇具欣赏价值的鹅掌楸、华山松、美国火炬松等。森林覆盖率达82%。现在整个昆嵛山林相整齐，郁郁葱葱，四季林相变幻奇特，色彩斑斓，它如一颗璀璨的绿色明珠镶嵌在胶东大地。已开放九龙池、泰礴顶、烟霞洞、岳姑殿、无染寺5个旅游景区。

昆嵛山有沁人心脾的绿水、名泉、瀑布，有奇特的天象景观，著名的有“太礴日出”、“山市蜃楼”、“古洞烟霞”、“昆嵛叠翠”等；昆嵛山有著名众多的名胜古迹、人文景观、碑碣石刻、名人字画等；山下有“龙泉温泉”，水温达四十多度，素有“华夏第一汤”的美称。在这里沐浴，对各类皮肤病、关节病等均有明显疗效。北濒黄海，海岸线长六十多公里，距城区七点五公里的养马岛，是昔日秦始皇牧马之地，如今成为享誉海外的旅游度假胜地。

#### （二）地理位置优越

昆嵛山位于烟台市牟平区境内。烟台市地处山东半岛东部，濒临渤海和黄海，与日本和朝鲜半岛隔海相望，是我国首批沿海开放城市之一，是环渤海经济圈内以及东亚地区国际性港城、商城、旅游城，全市海岸线长达909公里。烟台

依山傍海，气候宜人，冬无严寒，夏无酷暑，全年平均气温摄氏12度左右，是我国北方著名的旅游避暑和休闲度假胜地。

目前，全市已基本形成了陆海空立体交通网络：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、深圳、厦门、海口、大连、沈阳、哈尔滨、成都、昆明、武汉、济南、西安等20多个大中城市，每周航班120多个。海上，与全世界100多个国家的港口货运联网，并有开往韩国群山市、釜山市的国际海上客轮：国内有直达大连、天津、秦皇岛、旅顺、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。

### （三）全真教发行地

道教于东汉末年由张道陵创立，到元朝初年，成阳道士王重阳来到烟台(古宁海州)，兼收并蓄儒释道多家学说，创立全真教派；全真教派创立不久，作为王重阳得意弟子的邱处机，即获得成吉思汗的高度信任，被授予“掌管天下道教”的大权，从而使全真教的影响力迅速从北方扩展到南方，从烟台播及到全国，成为当时全国最大的教派，遂取代“正一教派”，在道教中居于主流和领导地位，这种影响一直持续到清末民初。因此，全真教是在国内外影响最大的道教门派。

全真教有公认的三大祖庭，他们分别是烟台牟平的昆嵛祖庭(神清观，烟霞洞)，陕西咸阳的重阳宫，山西芮城的纯阳万寿宫。但严格的讲，无论从全真一词的起源，还是从宗教组织形成的形态学意义上来分析，其他两地都不完全具备门派发源地的资格。主要原因：一是全真一词起源于牟平。王重阳祖师来到牟平后，其大弟子马钰为其修建了供养庵堂，全真二字，即王重阳对庵堂的命名。二是全真教最初在牟平开展活动时，就已经满足了一个宗教组织构成所必备的三大要素，即领袖、理论和信众。而其他所谓的全真教发源地，均不具各这些不可或缺的特征。陕西和山西的祖庭，其价值主要在于显示教派内部在法系传承环节上的连续性(宗教是非常看重传承的)。

所以，海内外的全真教派信众，均尊奉宁海州昆嵛山是全真派的祖庭。昆嵛祖庭对于全真教，就像麦加对于穆斯林，耶路撒冷对于犹太教一样，是世界各地

全真信众们心中的圣地。

#### （四）基础设施投入加大

旅游规划区已进行了多年的尝试性旅游开发，区内道路、水、电、通讯设施具有初步的利用条件，为进一步高品位、深层次和全方位开发旅游业打下了一定基础。为进一步开发昆嵛山旅游，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。在旅游规划方面，按照南山北海、山海呼应、南北贯通、历史与现代融合的思路，采取公开竞标的形式，招徕北京京师天成旅游规划设计咨询有限公司、上海天人旅游开发有限公司等4家专家团队，编制牟平区旅游总体规划纲要。

### 1.1.3 昆嵛山发展劣势

#### （一）景区经营分散化

昆嵛山已经形成了无染寺、九龙池、岳姑殿、泰礴顶和烟霞洞等景区，但因为资源分布较为分散，在加上交通等因素限制，景区之间联系度小，分散化经营较为严重。由于各景区主题不同，很难让游人选择全部景区，这就缩短了游人在景区中的活动范围和逗留时间，影响了整体效益。

受到山地自然条件和投入资金的约束，部分景区建设规模小，景区容量受到限制，为今后大规模旅游活动组织及大型项目的建设造成了一些困难。泰礴顶与无染寺等景区没有构筑小区域旅游环线，单线回环降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，游客在景区内停留时间较短，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，泰礴顶景区40元，九龙池景区40元，无染寺景区40元，烟霞洞景区30元，岳姑殿景区10元，景区收益受限。

#### （二）产品设施有待提高

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，市场细分也成为必然的趋势。不

同年龄、不同职业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，中青年青睐探险、极限运动等刺激性项目。而老年人则倾向于宗教文化旅游产品。

目前，昆崙山的产品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，产品规模受到限制，服务设施简陋，难以满足游客的各种需求。

### （三）跨地区不易协调

昆崙山地跨烟台和威海，受到行政区分割的影响。从我国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，打造了从从级景区，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。

### （四）季节性强

作为地处暖温带的临海省份，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，而冬季气温偏低，游客相对较少。这对吸引大规模外来投资，对景区的整个设施管理都会带来一定的负面影响。

## 四. 昆崙山发展的外部机遇与挑战

### （一）国家队旅游业的高度重视

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。从我们的各地经济行业结构调整来看，地方也存在对发展旅游业的需求，大多数地方更将旅游业作为新的经济增长点和缓解越来越人的人口就业压力、政府财政压力的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。

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”。随着今后带薪休假的普及，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。



## （二）半岛区域旅游体系的建立

2004年9月15日，山东省青岛、济南、烟台、威海、日照、潍坊、淄博、东营等八个城市在青岛召开首届联席会议，共同签署《山东半岛城市群旅游合作宣言》，宣告成立半岛城市群旅游联合体，共同打造半岛城市群无障碍旅游区。这标志着半岛城市群旅游业区域合作发展的序幕正式拉开。

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，它处在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的不断加深，半岛区域的力度不断加强，从而带来区域竞争力的不断增强。其次，昆嵛山所在的烟台市是山东半岛除青岛外旅游业发展最好的城市，烟台市委市政府加大对旅游业的重视，并不断提出新的旅游发展目标，势必会加强对旅游业的基础设施建设。这对昆嵛山的旅游发展提供了难得的机遇。对烟台东翼的昆嵛山的旅游业发展形成了强大的拉动力。三是，继《山东省旅游发展总体规划》、《烟台市旅游产业发展总体规划》之后，2008年3月烟台市牟平区聘请国内专家编制了首部高水平的《烟台市牟平区旅游产业发展总体规划》，为指导昆嵛山旅游业的发展提供了科学的依据，规划明确提出以昆嵛山为中心，结合当地特点，大力实施“山、岛、海、泉、球”的特色旅游战略。

## （三）昆嵛山面临的外部挑战

### 1. 旅游需求多样化

据调查显示，大部分游客反映昆嵛山的景点过于很单一，不能满足其多种需求。如果昆嵛山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，将很难占据规划提出的客源市场。随着旅游开发的深入和旅游业的发展，特别是随着游客量的增长，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的破坏等问题日益突出，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，措施得力地保证注重资源利用与环境保护的协调。

### 2. 同类景区竞争的挑战

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，昆嵛山势必要参加大区

域的市场竞争。而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昆嵛山。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%、68%，21.7%、13.4%。昆嵛山如何整合资源，加快发展，打造自身特色，在大区域旅游竞争中迅速占领市场，将是一个急需解决的问题。

## 1.2 小结

为了更好地分析昆嵛山旅游发展的有利条件和不利条件，我们将上述的优势和劣势，机遇和挑战的每个因素赋予一定的权重，根据影响力的大小，权重数值从0.00-1.00，权重越大，数值越大。按照所列因素的反应程度和调查情况，为每个因素评分，范围为4分，分数越高，越重要。将每个因素的分数与权重相乘得出加权分数，然后进行比较。得出结果如下：

1. 昆嵛山旅游业内部优势大于本区内部劣势；
2. 机遇对昆嵛山旅游业的影响大于挑战对昆嵛山旅游业的影响。

以上用SWOT分析对昆嵛山内外环境分析表明，该景区总体来讲，优势强于劣势，机遇强于挑战。通过对SO、ST、WO、WT策略进行甄别和选择，昆嵛山应采取SO战略。即用一个企业的内部优势去利用外部机会。也就是说，昆嵛山旅游业应在坚持市场导向原则、地域特色原则、可持续性原则的基础上，充分调动社会各方面的积极性，大力开发特色旅游，合理布局和配置生产力要素，完善旅游结构和功能，推动企业做强做大，促进当地经济和社会的快速发展。

## 3. 昆嵛山旅游目标市场细分

### 一.目标市场的细分

根据预测，今后几年国内旅游市场还将大幅增长，到昆嵛山旅游的仍以省内城市居民为主。因此在目标市场定位上，近期以省内市场为主，重点是近距离的周边市场，主要城市为烟台、青岛、威海等。中远期除上述城市外，应重点开拓济南、潍坊、淄博市等大中城市。在国内其他省市地区及海外也应加强促销宣传，

拓展市场。具体细分如下：

### (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，依次为济南、烟台、青岛、威海、潍坊、淄博等城市，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。

二级市场全省其它中型城市应作为重要的发展性市场来启动。

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。应加强与旅行代理商和旅行社的合作，增加团队客源。近期来昆嵛山旅游的以森林观光休闲为主，主要为城镇居民，一般不会住宿，中远期有短期度假的要求。

### (2)按年龄细分的旅游市场

1.青年人旅游市场。青年人敢于冒险，偏爱娱乐和标新立异，因此，生态旅游对他们有较大的吸引力。

2.儿童旅游市场。儿童也是很大的潜在客源市场。据调查，目前中国儿童是家庭的重心，儿童消费成为家庭消费的重点。山东省在济南、青岛、烟台三地市调查表明：儿童消费支出占家庭收入的平均比例为24.5%，最小比例为15.6%，最大比例为39.4%，资料尚不包括学龄儿童的书费及学费。在儿童消费支出中，用于旅游的费用只有一定比例。学龄儿童夏令营成为一项新的旅游热点，家庭也把增长儿童见识作为一项重要内容。

3.中年人士旅游市场。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。根据山东省城市居民抽样调查，25—44岁年龄段游客占有较大的比例。但对昆嵛山风景旅游区而言，24岁以下的游客比例要大于全省平均值。

### (3)按身份细分的旅游市场

1.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管理人员、技术人员和职工为主。

2.学生市场每年一度的两个多月的暑假期是旅游旺季。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5000---9999元的出游率为38%。胶东农民人均收入平均达7000元左右。

3.农村客源市场总量较大，因此也是不能忽视的重要客源。

(4) 以组织形式分:

1.团体旅游市场/团体包价旅游市场: 操作简便易行, 节省时间, 安全性好, 语言障碍少; 但个人兴趣、爱好不能很好满足

2.散客旅游市场: 高度自由灵活, 个人兴趣、爱好得到最大限度满足, 但单项服务价格高。

3.两者同时并存

(5) 以消费水平分: 高档旅游市场、中档旅游市场、低档旅游市场

收入、职业、年龄、社会地位等的影响→旅游需求、旅游消费水平呈现很大差异。一般, 高档旅游市场主体: 少数社会上层人士, 收入丰厚, 对旅游经营者具有很大吸引力。中低档旅游市场、中产阶级、固定收入者、青年学生, 规模、潜力巨大。

## 第二章 昆嵛山资源评价

### 2.1 昆嵛山资源的定性评价

我们采用的定性评价方法是卢云亭的三三六评价方法。即三大价值、三大效益、六大开发条件。三大价值指历史文化价值、艺术欣赏价值、科学考察价值

三大效益指旅游资源开发后的经济效益、社会效益、环境效益

六大开发条件指旅游资源所在地的地理位置和交通条件、景象地域组合条件、旅游环境容量、旅游客源市场、投资能力、施工难易程度等等六个方面。

1、首先是昆嵛山的三大价值评价。历史文化价值：昆嵛山是道教名山、文化名山、历史名山。

艺术欣赏价值：昆嵛山有美丽的仙女传说、AAAA级旅游景区的昆嵛山公园、九龙池，天然氧吧、泰礴顶、水帘洞、烟霞洞等等这些都具有很高的艺术欣赏价值

2、科学考察价值：是生态名山昆嵛山的动植物物种非常丰富，是个天然生态博物馆，有植物品种达1000多种。有狼、昆嵛山九龙池初现龙池喷雪梅花鹿等兽鸟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。每年夏天，来自清华、北大等高校的生物院系学生来此实习。昆嵛山是令人神往的生态名山，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。昆嵛山群山环抱，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。

3、再就是对昆嵛山三大效益进行评价。经济效益：从昆嵛山自然保护区来看，其单位面积的经济价值为32351元/(hm<sup>2</sup>·a)，其中直接价值为0.32×10<sup>8</sup>元/a，仅占到总服务功能总价值的6.42%，而间接价值高达4.67×10<sup>8</sup>元/a，两者之比接近1:15，间接价值中大小顺序依次为：涵养水源净化空气维持生物多样性土壤保持固碳释氧娱乐文化价值。昆嵛山自然保护区面积仅占到烟台市牟平区的9.71%，但贡献的生态服务价值可相当于牟平区2003年GDP的7.00%，从人均来看，当地每人每年可获得其生态服务价值达1039元。从昆嵛山整体开发来看，据专家预

测，项目建成后，预计年接待游客 45 万人次，每年可实现门票收入 5400 万元，客房、餐饮、购物等可实现营业收入 1000 万元，扣除运营成本、费用、税金等支出 600 万元，每年可实现利润 5800 万元，预计投资回收期为 5.1 年左右。

社会效益：昆崙山旅游资源的开发，带动当地旅游经济发展，增加当地就业，带动了相关产业的发展，提高了人民的收入水平，改善了当地人们的生活。

环境效益：昆崙山保护区要“做一流规划，建魅力新区”的要求，保护区管委按照“严格保护、适度利用、合理开发、生态立区”的基本原则和保护利用并举的总体思路，以昆崙山国家级自然保护区功能区划为依据，划定核心区和缓冲区为严格保护区，在实验区和保护区外围管辖区划定适度利用的生态旅游区，在保护区外划定休闲度假区，建设生态小城。

#### 4、六大开发条件：

昆崙山国家级自然保护区位于烟台市东部，与牟平、文登相邻，是依托昆崙山林场建立的处胶东半岛东部，地理位置优越，交通便利，可进入性强，昆崙山游客来源基本为烟台、威海两市居民，另有少量周边城市游客

## 2.2 对昆崙山进行定量分析

表 2.1

主类	亚类	基本类型
A 地 文 景 观	AA 综合 自然旅游 地	AAA 山丘型旅游地 AAB 谷地型旅游地 AAC 沙砾石地 型旅游地 AAD 滩地型旅游地 AAE 奇异自然现象 AAF 自然标志地 AAG 垂直自然地带
	AB 沉积 与构造	ABA 断层景观 ABB 褶曲景观 ABC 节理景观 ABD 地 层剖面 ABE 钙华与泉华 ABF 矿点矿脉与矿石积聚地 ABG 生物化石点
	AC 地质 地貌过程 形迹	ACA 凸峰 ACB 独峰 ACC 峰丛 ACD 石(土)林 ACE 奇特与象形山石 ACF 岩壁与岩缝 ACG 峡谷段落 ACH 沟壑地 ACI 丹霞 ACJ 雅丹 ACK 堆石洞 ACL 岩石洞 与岩穴 ACM 沙丘地 ACN 岸滩

	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	BBA 观光游憩湖区 BBB 沼泽与湿地 BBC 潭池
	BC 瀑布	BCA 悬瀑 BCB 跌水
	BD 泉	BDA 冷泉 BDB 地热与温泉
	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	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 CCB 林间花卉地
	CD 野生 动物栖息 地	CDA 水生动物栖息地 CDB 陆地动物栖息地 CDC 鸟类 栖息地 CDE 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 光环现象观察地 DAC 海市 蜃楼现象多发地
	DB 天气 与气候现	DBA 云雾多发区 DBB 避暑气候地 DBC 避寒气候地 DBD 极端与特殊气候显示地 DBE 物候景观

	象	
E 遗址	EA 史前人类活动场所	EAA 人类活动遗址 EAB 文化层 EAC 文物散落地 EAD 原始聚落
	EB 社会经济文化遗址	EBA 历史事件发生地 EBB 军事遗址与古战场 EBC 废弃寺庙 EBD 废弃生产地 EBE 交通遗迹 EBF 废城与聚落遗迹 EBG 长城遗迹 EBH 烽燧
F 建筑与设施	FA 综合人文旅游地	FAA 教学科研实验场所 FAB 康体游乐休闲度假地 FAC 宗教与祭祀活动场所 FAD 园林游憩区域 FAE 文化活动现场场所 FAF 建设工程与生产地 FAG 社会与商贸活动场所 FAH 动物与植物展示地 FAI 军事观光地 FAJ 边境口岸 FAK 景物观赏点
	FB 单体活动场馆	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	FCA 佛塔 FCB 塔形建筑物 FCC 楼阁 FCD 石窟 FCE 长城段落 FCF 城(堡) FCG 摩崖字画 FCH 碑碣(林) FCI 广场 FCJ 人工洞穴 FCK 建筑小品
	FD 居住地与社区	FDA 传统与乡土建筑 FDB 特色街巷 FDC 特色社区 FDD 名人故居与历史纪念建筑 FDE 书院 FDF 会馆 FDG 特色店铺 FDH 特色市场
	FE 归葬地	FEA 陵区陵园 FEB 墓(群) FEC 悬棺
	FF 交通建筑	FFA 桥 FFB 车站 FFC 港口渡口与码头 FFD 航空港 FFE 栈道
	FG 水工建筑	FGA 水库观光游憩区段 FGB 水井 FGC 运河与渠道段落 FGD 堤坝段落 FGE 灌区 FGF 提水设施



G 旅 游 商 品	GA 地方 旅游商品	GAA 菜品饮食 GAB 农林畜产品与制品 GAC 水产品与制品 GAD 中草药材及制品 GAE 传统手工产品与工艺品 GAF 日用工业品 GAG 其他物品
	HA 人事 记录	HAA 人物 HAB 事件
H 人 文 活 动	HB 艺术	HBA 文艺团体 HBB 文学艺术作品
	HC 民间 习俗	HCA 地方风俗与民间礼仪 HCB 民间节庆 HCC 民间演艺 HCD 民间健身活动与赛事 HCE 宗教活动 HCF 庙会与民间集会 HCG 饮食习俗 HGH 特色服饰
	HD 现代 节庆	HDA 旅游节 HDB 文化节 HDC 商贸农事节 HDD 体育节
数量统计		
8 主类	31 亚类	155 基本类型
<p>[注] 如果发现本分类没有包括的基本类型时，使用者可自行增加。增加的基本类型可归入相应亚类，置于最后，最多可增加 2 个。编号方式为：增加第 1 个基本类型时，该亚类 2 位汉语拼音字母+Z、增加第 2 个基本类型时，该亚类 2 位汉语拼音字母+Y。</p>		

根据上表所列，昆嵛山旅游资源类型如下：

A:山丘型旅游地 AAA 凸峰 ACA B:跌水 BCB 冷泉 BDA C: 林地 CAA 草地 CBA 林间花卉地 CCB 鸟类栖息地 CDC D:云雾多发区 DBA 避暑气候地 DBB E:文化层 EAB 历史事件发生地 EBA 革命遗址与抗日根据地 EBB F: 教学科研实验场所 FAA 康体游乐休闲度假地 FAB 宗教与祭祀活动场所 FAC 文化活动场所 FAE 动物与植物展示地 FAH 景区观赏点 FAK 祭拜场所 FBB 楼阁 FCC 人工洞穴 FCJ 水库观光游憩区段 FGA 水井 FGB G:菜品饮食 GAA 农林畜产品与制品 GAB 传统手工产品与工艺品 GAE H:人物 HAA 事件 HAB 地方风俗语民间礼仪 HCA 宗教活动 HCE 民间节庆 HCC 。

表 2.2

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	3—1

		其他地区较多见。	
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
完整性(5分)		形态与结构保持完整。	5—4
		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% 左右游客使用和参与。		3	

		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

### 旅游资源评价等级指标

依据旅游资源单体评价总分，将其分为五级，从高级到低级为：

五级旅游资源，得分值域 $\geq 90$ 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。

此外还有：

未获等级旅游资源，得分 $\leq 29$ 分。

其中：

五级旅游资源称为"特品级旅游资源"；

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"。

依据上表的标准对昆嵛山的具有代表性的下列资源单体评分统计如下：

昆嵛山公园  $19+15+11+5+4+4+3=61$

九龙池  $10+7+5+2+5+2+3=34$

泰礴顶  $16+12+8+5+3+4+3=51$

烟霞洞  $12+7+5+6+3+4+2=39$

岳姑殿  $12+10+3+4+3+2+3=37$

十八潭  $10+7+5+3+5+2+3=35$

清风亭  $9+6+3+3+4+2+4=27$

特级旅游资源：0个 优良级旅游资源：1个 普通级旅游资源：6个

由此可见，昆嵛山的旅游资源具有较高的价值，开发价值较高。

## 第三章 昆嵛山旅游服务设施规划

昆嵛山，横亘烟台、威海两地。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。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。昆嵛山虽已成立昆嵛山国家森林公园，但由于受诸多因素的制约和影响，森林景观资源开发力度较小，森林公园发展迟缓。又由于地处烟台、威海两个行政区和以林场为主的经营管理，导致昆嵛山旅游业至今仍停留在发展的初级阶段

### 3.1 昆嵛山旅游服务设施现状分析

(1) 昆嵛山的大门标识定位不明确，仅仅只是一个售票点，不能体现出其以道教文化为主要特色，以游览观光、信徒朝圣为主要功能的风景名胜区。

(2) 景区内服务设施与环境结合不好，没有融入景区整体文化氛围，和景区文化特色有脱节现象。

(3) 在登泰礴顶的途中，只有一个卖水的小商店和供游人休息的亭子，大多数情况下，登山者累了只能席地而坐，而有的人因为缺水而不得不放弃登顶。

(4) 在登泰礴顶途中，由于路上没有标识距离顶峰的距离或登顶所需的时间，有的游客会不选择登顶。

(5) 在去烟霞洞和泰礴顶的路上共同存在的问题是垃圾桶不太规范，垃圾不能及时清理，缺少厕所。

(6) 烟霞洞景区的停车场较小，且不太规范，容不下太多的车辆。

(7) 在泰礴顶景区缺少急救站等保证游客安全的设施。

(8) 住宿设施：目前昆嵛山烟台境内有胜利油田疗养院、林场招待所等住宿宾馆，另外景区外少数农村拥有少数农家乐住宿场所；威海文登界石镇拥有部分宾馆和农家乐等住宿场所。

(9) 餐饮设施：除泰礴顶景区胜利油田疗养院、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。

(10) 旅游购物：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。

(11)娱乐设施: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。但界石镇近年来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。

### 3.2 昆嵛山旅游服务设施建设的必要性

旅游业作为新兴朝阳产业，正在全国迅速发展，旅游业发展充满了机遇和挑战。面对世界性的旅游浪潮，建设与旅游相配套的旅游服务设施有利于促进旅游业的发展，对扩大内需，拉动经济增长，非常必要。

建设旅游区服务配套设施，有利于促进景区服务能力的提高，把资源优势转化为经济效益，增加就业岗位，对昆嵛山景区发展是非常必要的。

随着我国现代化建设的迅速发展，工业污染严重，土地荒漠化，人口膨胀，绿地日益减少，环境急剧恶化，人们迫切需要走进大森林，拥抱大自然，呼吸新鲜空气，返璞归真，而昆嵛山正有这一有利条件。

### 3.3 昆嵛山旅游服务设施规划的有利条件

#### (1)、地理位置优越，交通便利

昆嵛山旅游景区位于烟台市东南，部分位于威海市，对于烟台和威海的游客来说，能很方便的到达此地进行游览、观光。

#### (2) 自然资源、人文资源丰富，品位高

这里群山连绵，峡谷幽深，溪流潺潺，叮咚作响，潭水幽静，清澈见底，野花烂漫，野菜遍山，风光优美，是闻名遐迩的道教圣地。全旅游区有植物品种达 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。区内旅游资源丰富，流传有许多优美动人的典故传说。

(3) 具有一定的基础条件和知名度，客源丰富，开发潜力大

昆嵛山的珍稀野生植物资源和自然风光吸引着众多的游客到此观光、旅游、修身养性。道教圣地神清观香火不断，大批香客到此烧香、朝拜，客源相当丰富，具有一定的开发潜力。

### 3.4 昆嵛山旅游服务设施规划

#### 餐饮设施规划

##### 1、开辟特色餐饮集聚区

为服务旅游者及社区居民，规划于近中期在昆嵛山风景区设立特色餐饮集聚区，打造不同特色与规模的餐饮消费场所。

##### 2、发掘地方饮食文化，开发地方特色菜品

充分利用本地丰富的山珍野味和土特食材，深度发掘昆嵛山地方特色饮食，是昆嵛山旅游餐饮发展的重要方向，也是强化昆嵛山旅游品牌形象的重要内容之一。规划应开发包括特色菜、农家菜、风味小吃、绿色食品等地方特色餐饮产品。特色餐饮菜品除了要讲究色、香、味俱全外，更应注重文化内涵的表达，包括菜品色香味、餐具及就餐环境的文化渲染。

##### 3、引进国外知名餐饮品牌，满足多样性需求

要适时引进 1—2 家国外知名餐饮品牌，展现昆嵛山餐饮的多元化，满足现代旅游者时尚餐饮消费的需求。

##### 4、规范餐饮服务，改善就餐环境

餐饮服务是否规范是一个地方旅游业发展成熟与否的体现之一。昆嵛山应不断规范餐饮服务，鼓励更多餐饮企业创造一流就餐环境，给客人带来好的就餐感受，提高餐饮综合服务质量。

##### 5、加强对餐饮企业的卫生监督

制定并执行严格的餐饮行业卫生标准，对主要餐饮店进行不定期的卫生突击检查，跟踪监督卫生质量，及时整顿卫生不合格的餐馆，保护旅游者的利益。

#### 住宿设施规划



### 功能定位专业化

宾馆饭店的专业化是未来发展的趋势，昆嵛山风景区应该发展功能明确、设施完善的专业化宾馆，如养生宾馆，亲子休闲饭店等。

### 结构调整

昆嵛山风景区没有较高档次或大规模的住宿设施，可以增建大量类似于别墅的小木屋，既体现了昆嵛山的原滋原味，又增加了床位数。

### 规划房车营地

首先完善营地的给水、排水、电力、网线及有线电视等基础设施，并且在营地配备生态卫生间，整体采用防腐木建设，既环保，又美观，另外在营地建设了服务区，内部设置盥洗间、热水间、24小时值班室等设施。完善了景区的到道路标识，在售票处通往营地的道路上设立了指示牌，明确指示了营地方向，并且在营地附近设置了导览图，标示营地周边旅游设备，设施的具体位置，方便游客游览。

此外，昆嵛山景区要根据景区实际情况，针对房车、自驾车户外露营活动爱好者，进一步扩大房车营地规模，加大资金投入，引进多个型号、不同规格的房车，划出高中低三个档次，以满足不同消费群体的需求，昆嵛山景区还将进一步完善景区配套设施建设，将整个营地规划为几个大的分区，将居住区、娱乐区、运动区等之间用花草树木相隔，为游客提供一个相对独立的空间，对营地的停车场进行绿化，增设停车位，满足旅游高峰期的接待和需求。

### 医疗服务设施规划

为使旅游从业人员服务进一步规范化、细微化，树立服务意识，增强责任心，提升旅游从业人员的综合素质和服务水平，组织举办旅游从业人员培训班，生动、系统地讲授了服务礼仪、服务技能、景区管理、风险防范等知识；组织举办外紧急救援培训，邀请医护人员对景区旅游从业人员进行包括毒蛇咬伤、蜂蜇、紧急出血、溺水、失温、心肺复苏、雷击、小外伤等特殊情况的紧急处理及具体操作。两次培训，大大地提高从业人员的服务技能和水平，为进一步做好服务工作奠定了坚实的基础。

### 旅游购物服务设施

在大门附近设立生态环保木屋，出售昆嵛特产（野生蘑菇、昆嵛山人参、昆嵛山

鲤鱼、野生天麻、跑山鸡、东方钳蝎、昆嵛山野生灵芝、昆嵛山百花蜜、蝴蝶标本等)

其他服务设施规划

大门改建成带有道教文化的八卦形状。

在登泰礴顶的途中，多修建供游客休息的亭子，并提供水，面包等商品。

在往泰礴顶的路上，插上告知游客距离山顶的路程的牌子。

昆嵛山景区的垃圾桶可以改建成和景区相呼应的形状，如树根状，或和道教有关的形状。









