

湖北·麻城

杏花村旅游详细规划

中国地质大学（武汉）
二〇〇九年六月

项目名称：麻城杏花村旅游详细规划

编制单位：中国地质大学（武汉）

资质等级：乙级

证书编号：旅规乙 25-2004

项目负责：李江风 中国地质大学（武汉）资源学院 教授 博导

范 铭 中国地质大学（武汉） 教师

编制人员：吴学成 中国地质大学（武汉）研究生院 硕士研究生

韦振锋 中国地质大学（武汉）研究生院 硕士研究生

阿布都热合曼 中国地质大学（武汉）研究生院 硕士研究生

绘 图：程 驰 中国地质大学（武汉）艺术与传媒学院 讲师

赵永景 中国地质大学（武汉）研究生院 硕士研究生

尹 曼 中国地质大学（武汉）研究生院 硕士研究生

编制时间：2009 年 6 月

目 录

第一章 规划区概况.....1

§1 项目概要.....1

1.1 项目简介.....1

1.2 项目规划依据.....1

§2 规划背景.....2

2.1 地理位置与交通状况.....2

2.2 自然条件.....2

2.3 社会经济概况.....2

第二章 旅游区资源现状与开发分析.....3

§1 旅游资源分类及结构.....3

§2 旅游资源评价.....3

2.1 旅游资源定性评价.....3

2.2 旅游资源定量评价.....4

§3 旅游开发条件综合（SWOT）分析.....7

3.1 优势（Strengths）.....7

3.2 劣势(Weaknesses).....7

3.3 机会(Opportunity).....7

3.4 威胁(Threats).....8

第三章 旅游发展总体定位.....9

§1 总体战略与目标.....9

1.1 总体战略.....9

1.2 战略目标.....9

§2 空间布局.....11

2.1 指导思想和基本原则.....11

2.2 总体布局.....11

§3 功能分区.....11

3.1 水上游览区.....11

3.2 文化游憩区.....11

3.3 农业生态区.....12

3.4 自然林观光区.....12

3.5 农家娱乐区.....12

第四章 景观系统规划设计.....13

§1 规划原则.....13

1.1 根据人的行动心理的动线进行规划.....13

1.2 动线的必要条件.....13

1.3 本旅游区动线方式.....13

§2 景点布局.....13

2.1 水上游览区.....13

2.2 自然林观光区.....13

2.3 农业生态区.....14

2.4 文化游憩区.....14

2.5 农家娱乐区.....15

第五章 旅游市场分析及预测.....16

§1 客源市场现状分析.....16

1.1 杏花村旅游市场发展现状.....16

1.2 客源市场潜力分析.....16

§2 客源市场细分与目标市场定位.....16

2.1 旅游市场细分.....16

2.2 目标市场定位.....17

§3 客源市场规模预测.....18

3.1 预测依据.....18

3.2 杏花村旅游区客源市场规模预测.....18

第六章 旅游产品开发与线路设置.....20

§1 旅游形象策划.....20

1.1 理念识别系统（MIS）策划.....20

1.2 行为形象系统（BIS）策划.....20

1.3 视觉形象系统（VIS）策划.....20

1.4 听觉形象系统（HIS）策划.....21

§2 旅游产品规划.....21

2.1 旅游产品开发原则.....21

2.2 旅游产品开发策略.....21

2.3 旅游产品系列规划.....21

§3 旅游线路规划.....22

3.1 区域间旅游线路规划.....22

3.2 景区内旅游线路规划.....22

第七章 道路交通系统规划.....23

§1 道路交通规划.....23

1.1 规划原则.....23

1.2 道路交通现状.....23

1.3 道路交通规划.....23

§2 停车场规划.....24

第八章 配套设施规划.....24

§1 给排水规划.....24

1.1 给水规划.....24

1.2 排水规划.....25

§2 通讯、弱电系统规划.....26

2.1 信息通信网络现状.....26

2.2 信息通信网络规划.....26

§3 工程管线综合.....26

第九章 旅游服务设施规划.....27

§1 餐饮住宿规划.....27

1.1 住宿床位需求量预测.....27

1.2 餐位需求量预测.....27

1.3 住宿餐饮设施规划.....27

§2 游客中心规划.....28

§3 娱乐商购设施规划.....28

§4 旅游厕所.....	28
§5 旅游标识系统规划.....	28
5.1 交通引导标识.....	28
5.2 旅游区（点）引导标识.....	28
5.3 导游词引导标识.....	29
5.4 标识牌的制作要求.....	29
§6 安全救护系统规划.....	29
6.1 游客人身、财物安全规划.....	29
6.2 医疗保健设施.....	29
6.3 消防安全规划.....	29
6.4 防止山体滑坡.....	30
第十章 环境保护与环境卫生系统规划.....	30
§1 环境保护规划.....	30
1.1 生态环境现状.....	30
1.2 保护目标.....	30
1.3 保护分区.....	31
1.4 环境保护工程.....	31
§2 环境卫生治理规划.....	32
2.1 污水处理.....	32
2.2 垃圾桶.....	32
2.3 固体垃圾回收点.....	32
2.4 油烟净化设备.....	33
2.5 建立环卫队伍.....	33
第十一章 绿地系统规划.....	33
§1 绿地系统规划原则.....	33
1.1 绿地系统现状.....	33
1.2 绿地规划原则.....	33
§2 绿地系统规划.....	33
2.1 点上绿化.....	34
2.2 线上绿化.....	34
2.3 面上绿化.....	34
2.4 树种的选择.....	34
2.5 花卉及草本植物的选择.....	34
第十二章 用地布局和地块控制规划.....	35
§1 土地利用现状分析.....	35
§2 土地利用综合规划.....	35
第十三章 工程分期规划与投资估算.....	36
§1 工程分期规划.....	36
§2 工程投资估算.....	36
2.1 投资概算的结构.....	36
2.2 工程投资估算表.....	37

附 图:

- 01 区位分析图
- 02 周边旅游资源分布图
- 03 资源现状图
- 04 规划总平面图
- 05 功能分区图
- 06 道路交通规划图
- 07 给排水系统规划图
- 08 基础服务设施规划图
- 09 寺庙区平面图
- 10 杏花古刹效果图
- 11 杏花酒家区平面图
- 12 杏花酒家效果图
- 13 先贤园平面图
- 14 先贤园效果图
- 15 休闲鱼池区平面图
- 16 休闲鱼池区
- 17 杏花林环境效果图
- 18 民俗展示区
- 19 杏花村大门效果图
- 20 亲水观景台效果图
- 21 游船码头效果图
- 22 水中游步道样式
- 23 观景亭游步道意向图
- 24 垃圾桶及休憩凳椅
- 25 标识系统设计图
- 26 旅游区植物

第一章 规划区概况

§ 1 项目概要

1.1 项目简介

1.1.1 项目名称

“麻城杏花村旅游详细规划”。

1.1.2 规划范围

规划区位于湖北麻城市歧亭镇杏花村，规划面积约为 0.4 平方公里。

1.1.3 规划期限

近期：2009—2010 年；

中期：2011—2015 年；

远期：2016—2020 年。

1.2 项目规划依据

1.2.1 国际性规章及行业倡议

- 《可持续旅游发展宪章》；
- 《可持续旅游发展行动计划》；
- 《保护世界文化和自然遗产公约》；
- 联合国教科文组织发起的 MAB 计划（即“人与生物圈”计划）。

1.2.2 旅游业相关政策法规

- 《旅游资源分类、调查与评价》（GB/T18972—2003）；

- 《旅游规划通则》（GB/T18971—2003）；
- 《旅游区（点）质量等级的划分与评定》（GB/T17775-2003）；
- 《风景名胜区条例》；
- 《风景园林规划规范及标准》；
- 《导游人员管理条例》；
- 《旅游安全管理暂行办法》；
- 《旅游投诉暂行规定》；
- 《湖北省旅游管理条例》；
- 《公路工程技术标准》（编号 JTJ001—97）；
- 《中华人民共和国环境保护法》；
- 《中华人民共和国水污染防治法》；
- 《中华人民共和国森林法》；
- 《中华人民共和国野生动物保护法》；
- 《中华人民共和国自然保护区条例》；
- 《中华人民共和国土地管理法》。

1.2.3 旅游发展战略规划及思想

- 《湖北省旅游发展总体规划》（2000-2020）；
- 《湖北省旅游业发展“十五”计划和 2015、2020 年远景目标纲要》；
- 《湖北省“十一五”旅游业发展规划纲要》；
- 《湖北省“十一五”旅游规划新开工（含“十五”结转）项目一览表》；
- 《湖北省“十一五”旅游规划前期工作项目一览表》；
- 《麻城市国民经济和社会发展第十一个五年计划纲要》；
- 《麻城市杏花村发展规划（2006-2010）》；
- 《麻城市杏花村旅游区总体规划（2007-2020）》。

1.3 在《麻城市旅游发展规划》中的定位

麻城已被规划为武汉城市圈的重要休闲旅游服务基地，被列入国家红色旅游“1231”工程。麻城市旅游发展的目标定位为：争创旅游强市、大别山旅游门户城市和中国优秀旅游城

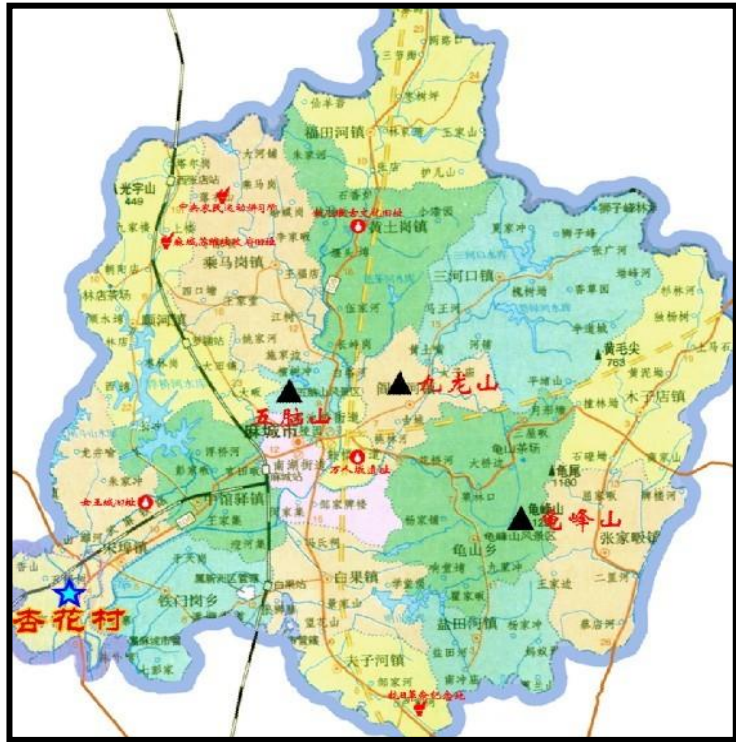


图 1-1 麻城市“三山”、“一村”旅游图

市。旅游的市场定位为：开发一大片（武汉及周边），打开二条线（京九铁路线、沪汉蓉铁路线）。旅游的开发重点定位为：三山（龟峰山、五脑山、九龙山）、一村（杏花村）、一花（杜鹃花）、一线（红色精品旅游线）、一大片（农家乐旅游）七大旅游板块。全市旅游的产品定位为：生态旅游、红色旅游和人文旅游等。

杏花村在《麻城市旅游发展规划》中属于旅游开发重点定位中的“一村”（历史文化名村杏花村），麻城市已确立了将杏花村创建成为中国历史文化名村的发展目标。力争通过几年努力，将杏花村建设成为文化名村、生态新村、旅游强村和经济富村。

§ 2 规划背景

2.1 地理位置与交通状况

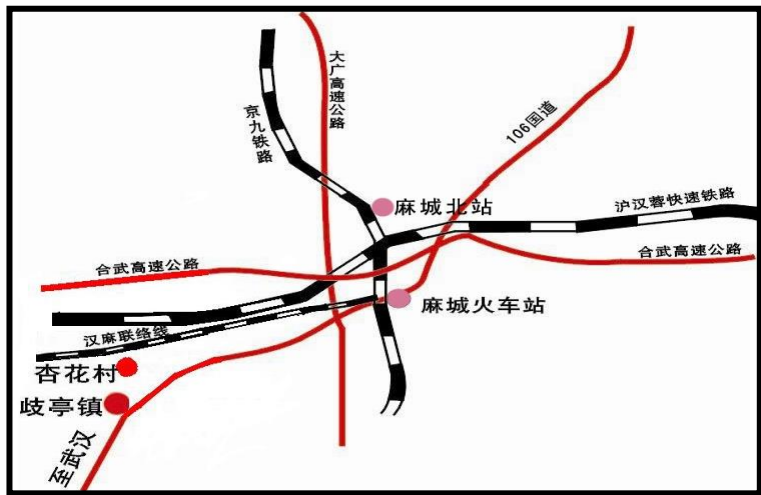


图 1-2 杏花村交通状况

过。规划区内的道路多为乡村公路，等级不高。

杏花村位于鄂东古镇歧亭镇北五里处，地处北纬 31° 01'、东经 114° 44'。杏花村交通便利（如左图），紧临大武汉，武汉外环和 106 国道，离麻城市区 40 公里，距大广高速公路接口站、京九铁路麻城站、沪汉蓉快速铁路麻城北站及武汉市新洲城区都只有 20 公里。古有光黄古道贯穿南北，今有 106 国道擦肩而

2.2 自然条件

规划区总占地面积 397841.38 平方米。辖区地处丘陵地带，属北亚热带季风性（湿润）气候，常年雨量充沛，热量丰富、雨热同季、旱涝更替、冬冷夏热、四季分明，一月平均气温 1-5℃，七月平均气温 27-30℃，年降水 800-1600 mm，温带和亚热带的植被都能茂盛的繁殖。背依翠屏，良田沃野，山环水抱，青砖瓦舍，林木滴翠，流水潺潺，白鹭欢歌。置身于此，只觉水在村中，村在山中，山在林中，林在鹭中，美不胜收，令人心旷神怡，融入自然，天人合一，妙不可言。

2.3 社会经济概况

杏花村下辖 5 个村民小组，现有农 289 家，人口 1009 人，初中文化以上人员 986 人，劳动力 625 人（其中：从事农业 376 人、外出务工等非农行业 249 人）。总土地面积 5156 亩，其中：耕地 1194 亩（水田 750 亩，旱地 444 亩）、坑塘与养殖水面面积 635 亩、绿化林地 3050 亩、道路占地 95 亩、沟渠用地 35 亩、居住用地 905 亩、其他 565 亩。自来水入户率 10%；供电与电视入户率 100%。程控电话入户率达到 95%。生活能源主要为秸秆、薪柴，辅助能源为沼气和液化气。村有 1 所卫生所和 1 个村组文化活动室。

据统计，近三年全村的年均用电 122 万千瓦时，农业生产资料消耗量稳定，其中化肥 540 吨、农用柴油 5 吨；现有大中型拖拉机 5 台、小型拖拉机配套农具 10 台；农田水利排灌渠系基本完备，但功能较差，排涝能力较低。

本村的经济发展水平在麻城市属于中上游。2005 年全村总收入为 458 万元，其中：种植业收入 210 万元、外出务工收入 70 万元、渔业收入 16 万元、畜牧养殖业收入 98 万元、其他 39 万元。种植业收入和农民外出务工收入占全村总收入的 45.8%和 17.5%，为农民主要收入来源。近两年，随着打工收入的增加和高价值水产、水禽养殖业的发展，收入大幅度提高。农民人均纯收入 2000 元（分别比 2003 年和 2004 年增长了 10%和 15%），超出全市农民人均纯收入 30 元。

第二章 旅游区资源现状与开发分析

§ 1 旅游资源分类及结构

为了对杏花村旅游区的旅游资源进行全面、系统地评价，本规划采用国家旅游局最新颁布的《旅游资源分类、调查与评价》（GB/T18972—2003）中所附的“旅游资源基本类型”，作为旅游资源分类标准，按照“主类”、“亚类”、“基本类型”3个层次进行，将旅游资源共分为8个主类、31个亚类、155个基本类型。这些基本类型可以包含旅游区现有旅游资源的所有类型。杏花村旅游区旅游资源归纳如下表2-1：

表 2-1 杏花村旅游区旅游资源分类表

主类	亚类	基本类型	主要景点（事物）
A 地文景观	AA 综合自然旅游地	AAA 山丘型旅游地	杜牧山
		AAD 滩地型旅游地	杏花湖滨湖滩地
B 水域风光	BB 天然湖泊与池沼	BBA 观光游憩湖区	杏花湖湖区、休闲鱼池、放生池等
		BBB 沼泽与湿地	湿地
C 生物景观	CA 树木	CAA 林地	银杏林、油茶林、竹林、板栗林、樟树林等
		CAB 丛树	杏树、桃树、樟树等
		CAC 独树	三棵柳树（滕缠树）、枫树、菱树
	CB 草原与草地	CBB 草地	杏花湖岸草地
	CC 花卉地	CCA 草场花卉地	杏花湖草地花卉
	CD 野生动物栖息地	CDA 水生动物栖息地	鱼、虾、蟹、水鸟等
		CDC 鸟类栖息地	银杏林、油茶林、竹林、板栗林等
		CDE 蝶类栖息地	滨湖滩地草地、板栗林草地
F 建筑与设施	FA 综合人文旅游地	FAC 宗教与祭祀活动场所	杏花古刹、大雄宝殿、罗汉堂
	FC 景观建筑与附属型建筑	FCH 碑碣（林）	诗碑、碑林
		FCI 广场	杜牧广场
		FCK 建筑小品	廊、亭等
	FD 居住地与社区	FDA 传统与乡土建筑	人民公社旧址
		FDB 特色街巷	杏花酒家度假村、桃林街
		FDD 名人故居与历史纪念建筑	杜牧山庄、诗池、方山亭等
	FE 归葬地	FEB 墓（群）	三名士墓
	FF 交通建筑	FFA 桥	东坡桥
		FFC 港口渡口与码头	杏花湖码头
G 旅游商品	GA 地方旅游商品	FGB 水井	杏花古井（杏花泉）
		FGD 堤坝段落	杏花湖大坝
		GAA 菜品饮食	香米、杏花鸡、歧亭麻鸭、皮蛋、盐蛋、野菜、糍粑、水酒（黄酒）
		GAB 农林畜产品与制品	莲花池、旱田、水田、银杏林、油茶林、板栗林
H 人文活动	HA 人事记录	HAA 人物	杜牧、苏轼、陈季常、于成龙
		HAB 事件	杜牧、苏轼游览地
	HC 民间习俗	HCA 地方风俗与民间礼仪	清明节民俗
		HCC 民间演艺	排子锣鼓表演、楚剧表演等
		HCG 饮食习俗	清明果、润饼菜、青团、醴酪与环饼、枣锢飞燕、青精饭等

表 2-2 旅游资源基本类型对比表

主类 名称	A 地文景观	B 水域风光	C 生物景观	F 建筑与设施	G 旅游商品	H 人文活动
国家颁布的基本类型	37	15	11	49	7	16
旅游区现有的基本类型	2	2	8	12	2	5
基本类型所占总数比例	5.41%	13.33%	72.73%	24.49%	28.57%	31.25%

从表 2-1 和表 2-2 的分析中，可得出以下结论：

● 初步统计，杏花村旅游资源类型有 6 个主类，15 个亚类，31 个基本类型。在数量上，自然旅游资源比较丰富，人文旅游资源也不贫乏。在体量上，自然旅游资源以生物景观和水域风光为主，人文旅游资源以人文活动、旅游商品为主。

● 杏花村旅游区旅游资源特色较为突出，资源类型较为集中，以生物景观、人文活动和特色旅游商品最为丰富，分别为 72.73%、31.25%和 28.57%。充分凸显了杏花村旅游区的生态新村、文化名村景观特色，有利于该旅游区定位主要风格，为旅游区打造文化名村、生态新村、旅游强村和经济富村的目标奠定了坚实的资源基础。

● 生物景观类所占比重较大，为 72.73%，这充分体现了杏花村的生态化、特色化旅游的发展思路，她将以其无穷的魅力吸引更多旅游观光者，为杏花村及周边地区创造更多的机会和财富。

§ 2 旅游资源评价

2.1 旅游资源定性评价

2.1.1 历史悠久

从发掘出来的遗址可以推断这里在新石器时代早期就有人类活动。有史料记载的可以追溯到南北朝时代的南宋时期。这里自古以来就是南北交通要道，以“北控中天，东引吴会，屏蔽江淮”而成为兵家必争之地。战争时代，无论是西东晋、南北朝，还是宋、金时期，地处江淮之间的歧亭镇杏花村，都是拉锯战的重灾区。和平年代，作为南北驿道上的重要馆驿，杏花村更是过往官员和文人骚客休憩和吟咏的所在。

2.1.2 文化底蕴深厚

杏花村文化底蕴深厚，民谣有“三里桃花店，五里杏花村，店中有美酒，村中有美人。”历经

千年，久唱不衰。又因光黄古道穿村而过，故迁客骚人多会于此，他们或饮酒赋诗，或填词作文，历经唐宋、元、明清千余年而不绝。公元 842 年，唐代著名诗人杜牧在外放黄州刺史的赴任途中，于杏花村写下了千古绝唱《清明》诗。239 年后，宋代大文豪苏东坡又沿着杜牧的足迹，怀着同样的心情来到杏花村，却意外地与早已隐居于此的好友北宋名士陈季常相逢，留下了更多脍炙人口的诗章。又 620 年，一代廉吏于成龙以黄州同知的身份坐镇歧亭，也来到了杏花村，并留给后人大量可歌可泣的故事。



图 2-1 清代于成龙石刻



图 2-2 清明诗石碑

2.1.3 历史遗址较多

有始建于唐，重修于清咸丰九年的杏花古刹、歧亭三祠（宋贤祠、忠节祠、清端祠），祠后有陈季常、张憨子及元朝名儒甘望鲁三名士墓；有唐宋时村民用以酿酒而风靡于光黄古道之上的杏花古井，苏陈交往的见证遗址东坡桥、诗池及杏花书院等。杏花古刹内现存有重勒宋贤祠记，观风台和赵宋逸张憨子之墓碑三通，另有三通石碑现存于麻城市博物馆内，都有很高的历史文化价值。规划区周边还有反映新石器时期文化的谢家墩遗址、后岗遗址，吴益山、白骨墩楚墓群，古渡口摆坎、陈季常故居等遗址；刘邓大军千里跃进大别山时激战九螺山遗址等。



图 2-3 杏花古井



图 2-4 诗池



图 2-5 杏花古刹



图 2-6 东坡桥

2.1.4 自然风光秀美

今日杏花村依小山，傍清泉，清明带雨堆红，古柏苍松长青，自然景观保持良好，田园风光十分宜人，更有村南杏花湖水光涟滟，湖西九螺山钟灵毓秀，一山一水无不称奇。另有规划区周边的大胜山、丫头山、李家山、知青山等山丘林密叶茂，翠绿葱茏；低处塘堰鱼池众多，人工湖宛如一轮弯月镶嵌在杜牧广场前。



图 2-7 杏花湖



图 2-8 田园风光

2.2 旅游资源定量评价

2.2.1 评价方法的选择

根据国家质量技术监督局和国家旅游局颁布的《旅游资源分类、调查与评价》(GB/T18972—2003)中规定的评价项目、评价因子和评分标准，对各个单体进行资源要素价值、资源影响力以及附加值三个方面的评价。

资源要素价值项目包括观赏价值或游憩价值或使用价值，历史价值或科学价值或艺术价

值，珍稀或奇特程度，规模、丰度与几率，完整性等 5 个评价因子；资源影响力项目包括知名度与影响力，适用期或使用范围等 2 项评价因子；附加值含环境保护与环境安全 1 项评价因子。资源要素价值和资源影响力总分为 100 分，其中：“资源要素价值”为 85 分，分配如下：“观赏游憩使用价值”30 分、“历史科学文化艺术价值”25 分、“珍稀或奇特程度”15 分、“规模、丰度与几率”10 分、“完整性”5 分。“资源影响力”为 15 分，其中：“知名度和影响力”10 分、“适用期或使用范围”5 分。“附加值”中“环境保护与环境安全”，分正分和负分。每一评价因子分为 4 个档次，其因子分值相应分为 4 档。旅游资源评价赋分标准见表 2-3。

根据国家标准《旅游资源分类、调查与评价》（GB/T 18972-2003），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 AAAAA：≥ 90 分；

四级旅游资源 AAAA：≥75～89 分；

三级旅游资源 AAA：≥60～74 分；

二级旅游资源 AA：≥45～59 分；

一级旅游资源 A：≥30～44 分；

此外还有：未获等级旅游资源，得分≤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”。

表 2-3 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少见。	3—1

评价项目	评价因子	评价依据	赋值
	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
	适用期或使用范围（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 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 40%左右游客使用和参与。	1
附加值	环境保护环境安全	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

2.2.2 评价原则

旅游资源评价是在旅游资源调查的基础上进行的深层次研究工作，是选择调查区内的旅游资源、资源环境及其保护状况、开发条件作为评价的对象和内容，采取一定的方法，对旅游资源的特点及其开发做出评价和鉴定，从而为地区旅游资源的合理开发利用与规划建设提供科学基础。

（1）实地评价原则

坚持实地考察这一最根本原则，以获取对资源最大程度的感性认识，然后从实际出发，实事求是地科学评价其价值高低、大小、好坏和功能，充分应用地学、美学、历史学、建筑学、经济学等相关理论和知识，做到既不任意夸大，也不无限缩小，力求进行客观评价。

（2）发展评价原则

旅游资源的特征以及开发利用的社会经济条件本身是在不断变化发展中的，因此要有动态发展的观点。用发展的眼光看待变化趋势，从而对旅游资源及其利用开发做出积极和全面的正确评价。

（3）定性评价与定量评价相结合原则

常见的旅游资源评价方法，一般有定性与定量两种。定性研究方法使用简便，包含的内容丰富，但缺乏可比性，只能反映旅游资源的概要状况，主观色彩较浓；定量分析是根据一定的评价标准和评价模型，以全面系统地将有关旅游资源的各评价因子予以客观量化处理，其结果具有可比性。两者结合更能对旅游资源做出相对公正客观的评价。

（4）集体评价原则

在对资源进行评价的具体过程中，我们采用的是集体评价，严格按照标准按旅游资源分类体系对旅游资源打分，最后进行平均，而不是单个人进行评价的原则，从主观上避免片面性。

（5）兼顾三种效益原则

评价旅游资源考虑了三个方面的效益。首先是经济效益，即能增加经济收入，对当地经济起到促进作用；其次是环境效益，即能美化和保护环境，为人类提供一些有利身心健康的生态环境和优美的空间场所；最后是社会效益，即能吸引游客，又能达到开拓眼界、增长见识、陶冶情操的目的等。总之，能通过合理利用，旅游资源单体能发挥其潜在的优势，获得综合的效应。

2.2.3 旅游资源基础因子评价

依据标准，选择杏花村旅游区较具代表性、有旅游发展潜力的旅游资源和景区(点)进行综合评价，并依据其开发利用价值及可能贡献度划定其级别。通过专家对杏花村旅游区具有代表性旅游资源进行分项打分，可以初步得出杏花村旅游区主要旅游资源价值的排序（见下表 2-4）。

表 2-4 杏花村旅游区主要景点质量评价表

因 子		资源要素价值	资源影响力	环境保护与环境安全	总 分	景区等级
权重分值		85 分	15 分	3～-5 分		
景 点	杏花湖	65	8	1	74	三级（AAA）
	杏花酒家	60	5	2	69	三级（AAA）
	杜牧广场	63	5	2	70	三级（AAA）

名 称	杏花古刹	68	8	1	77	四级（AAAA）
	诗池	66	5	-1	70	三级（AAA）
	先贤园	70	8	2	80	四级（AAAA）
	桃林街建筑群	58	5	1	64	三级（AAA）
	休闲鱼池	59	5	1	65	三级（AAA）
	杏园	68	8	2	78	四级（AAAA）
	仙人打坐	54	5	1	60	三级（AAA）

结果分析：

● 高分层一（四级资源）：先贤园，80 分；杏园，78 分；杏花古刹，77 分。被评为四级旅游资源的先贤园、杏花古刹和杏园资源价值都较高，是武汉周边少有的旅游资源。先贤园位于杜牧广场西侧，建设有登道、解说廊、先贤雕像园、茶庄、纪念堂、先贤亭、碑林、三名士墓等，在这可以看到历史文人的足迹：著名古诗人经过杏花村写出这首千古绝唱《清明》诗。杏花古刹主体建筑为大雄宝殿，前后殿堂供奉着多尊神佛塑像；苏有罗汉堂，陈列五百罗汉，其形态各异，栩栩如生。杏园目前处于未开发状态，开发潜力巨大。

● 高分层二（三级资源）：杏花湖，74 分；杜牧广场，70 分；诗池，70 分。

杏花湖是整个杏花村旅游区的核心景点之一，湖水清澈，游鱼碎石，历历可见；湖岸连绵数里，青山环抱，晴时碧波荡漾，雨时绿涨平堤。该湖是供游人避暑纳凉、垂钓休闲及从事水上运动的理想场所极具旅游开发潜力。杜牧广场体现出了先贤文化与生态文化相结合，田园风光与农耕文明相协调，是向游客展示杏花村美景的一个极好平台。诗池是陈季常曾建亭于放生池中的土墩上，苏轼每次来访，都要相邀至此对奕抚琴，饮酒赋诗，谈经论佛，后人称为“诗池”，原亭已毁于兵灾，今有四棵柳树生长于其故址。

● 高分层三（三级资源）：杏花酒家，桃林街建筑群，休闲鱼池，仙人打坐。

这些景点是杏花村的主要景点，在未来的开发中，这些景点适宜进行较大的改造以提升资源价值和景点魅力，使其更好地融入杏花村旅游区。

从评价因子上看，杏花村旅游区拥有优良的自然旅游资源，应充分利用这些资源对旅游区进行规划与开发。同时，在文化旅游资源方面还需要进行丰富和完善，建设文化旅游资源发展的硬件设施，打造“杏花村文化”，这些都将是未来规划的关键。

需要说明的是，以上质量评价结果，只是参照国家标准进行的初步评价，并不是旅游主管部门最后认可的质量等级，因此评价分值及等级划分，仅供参考，或作为旅游资源横向对比的依据。

§ 3 旅游开发条件综合（SWOT）分析

SWOT 分析法又称态势分析法，即内外部环境分析，是优势 (Strength)、劣势 (Weakness)、机会 (Opportunity) 和威胁 (Threats) 的统称，是研究对象密切相关的各种主要内部优势因素、弱点因素、机会因素和威胁因素。认清这些因素，是旅游成功开发的前提和关键。SWOT 分析法用于分析旅游开发的优势和劣势，机遇和威胁，简便易行、直观实效。

3.1 优势（Strengths）

3.1.1 区位优势

杏花村紧临大武汉，武汉外环和 106 国道为其提供了便捷的交通条件。离麻城市区 40 公里，距大广高速公路接口站、京九铁路麻城站、沪汉蓉快速铁路麻城北站及武汉市新洲城区都只有 20 公里。古有光黄古道贯穿南北，今有 106 国道擦肩而过，由 106 国道进入杏花村有循环公路 7.5 公里，其中景观路 3 公里，旅游循环线（东段）4.5 公里。是武汉、孝感、宜昌周边旅游的闪亮点。

3.1.2 资源优势

杏花村历史悠久。史载，唐武宗会昌二年（公元 842 年）春，杜牧从长安出发，赴黄州任刺史。清明时抵达歧亭杏花村，正逢春雨连绵，赋有名诗：“清明时节雨纷纷，路上行人欲断魂，借问酒家何处有，牧童指杏花村”。宋代大文豪苏东坡赴任黄州路过歧亭，与隐居杏花村的陈季常邂逅，后又多次来杏花村赋诗饮酒，写下名篇《方山子传》。

杏花村名迹尚存。杏花古刹相传建于唐时，清咸丰年间重修。中有宋贤祠、忠节祠、清端祠及陈季常墓。山门青古匾所镌“杏花古刹”四字，出自一代廉吏于成龙手笔，相传乾隆皇帝钦赐匾，并定为国庙。年年岁岁香火不断，杏花遗风犹存。此外杏花村周边名胜较多，往北有全国重点文物保护单位、鄂东第一祠的陡山吴氏祠，东侧有谢家墩新石器龙山文化遗址，南边是白骨墩楚墓群，西边有刘邓大军千里跃进大别山时九螺山激战遗址。

杏花村风景秀丽。民谣有：“三里桃花店，四里杏花村，村头有美酒，店里有美人”。这里背依翠屏，良田沃野，山环水抱，青砖瓦舍，林木滴翠，流水潺潺，白鹭欢歌。置身于此，只觉水在村中，村在山中，山在林中，林在鹭中，美不胜收，令人心旷神怡，融入自然，天人合一，妙不可言。

3.1.3 政策优势

杏花村作为麻城市具有鲜明特色的旅游区之一，引起麻城市政府和麻城市旅游局的高度重视。2007 年麻城市委、市政府已将杏花村作为建设武汉城市圈旅游服务基地的重要建设项目之一纳入麻城市旅游板块建设项目，积极发展休闲度假、田园风光和“农家乐”等旅游。在编制《湖北省杏花村旅游区总体规划》对杏花村做出概念性规划的前提下，不失时机地又对杏花村进行旅游详细规划的编制，并积极招商引资，力图把杏花村建设成为行、游、住、吃、购、娱等服务为一体，融生态观光、休闲度假、健康养生于一体的高规格、高标准的旅游区。

3.2 劣势 (Weaknesses)

3.2.1 目前规划区缺乏发展旅游业的基本条件

旅游业是集行、游、住、吃、购、娱等服务为一体的综合性大产业。当地的旅游业发展的好坏不仅取决于区域的旅游资源数量的多少和旅游资源质量的好坏，还取决于该区域与旅游业相关的硬件配套设施和软件服务体系。

由于杏花村旅游区处于刚开始开发状态，该区域的自然生态环境未得到有力的保护。其次是该片区的餐饮、住宿、娱乐、休闲、交通等设施需大量投资建设完善，才能满足规划后消费需求。再次是该区域的管理人员、居民等的关于旅游业发展、管理、服务、保护等行为缺乏和意识淡薄，也未有切实可行有效的服务管理机制和体系来运作。

3.2.2 旅游区需要较大的投资

2007 年，杏花村被麻城市列为市级“人类口头与非物质文化遗产”，作为麻城市“旅游产业活市”的战略支撑点。但由于该旅游区的不少景点目前处于未开发状态，如果让风景区规划建设遵循高起点、高标准、高质量，突出文化品位的要求发展，需要较大的投资。

3.3 机会 (Opportunity)

3.3.1 旅游需求市场的增长

伴随社会生产力水平的提高，现代旅游发展十分迅速，已经表现得较为大众化，体现在旅游参加者的范围已扩展到普通的劳动大众，旅游活动在现代生活的各个阶层都普遍开展起来。近年来，居民的收入普遍上升，人们的生活水平不断提高，居民的消费结构也逐步转向

追求生活质量阶段，乐活、慢动的生活价值观念逐步深入人心，随之的旅游需要和出游率也将逐步提高，因此，我国必将产生一个持久的、快速增长的旅游需求市场。在此背景下，旅游业发展的市场前景将相当广阔。

3.3.2 假日旅游的拉动

国家法定节假日调整方案实施后，一年中就有了元旦、清明、端午、五一、中秋五个分布比较均匀的“小长假”，这将为旅游业的发展带来了巨大的经济效益。此次法定节假日的调整，必将对我国旅游业产生直接的、积极的影响，有利于带动“三天游”市场的发展，短途旅行及环城游憩旅游市场的需求将大大提高，这将对比较适合小长假旅游的地区带来很大的发展机遇。

在过去几年的“旅游黄金周”中，我国旅游者已经从感性消费者成长为理性消费者，旅游者选择旅游目的地已经不再限于传统的旅游热点地区，许多尚不成熟的新兴旅游地区成为许多旅游者的首选，这也为杏花村旅游区的发展带来了较大的机遇。杏花村旅游开发具有很好的潜力，杏花村地处武汉至麻城市区中间，武汉外环和 106 国道为其提供了便捷的交通条件；名人、名寺、名贤和杏花古刹等独具特色的文化资源和良好的生态环境，也是其他地方所无法比拟的。

3.3.3 带薪休假的推动

《劳动法》第四十五条规定，国家实行带薪年休假制度。劳动者连续工作一年以上的，享受带薪年休假。随着社会经济的进一步发展，乐活、慢动的生活价值观念逐步深入人心，旅游需要和出游率逐年上升，带薪假期将使旅游者的出游行为在时间的分布上更为均匀，从而延长我国居民的出游时间，杏花村旅游区也将从中获得延续性的旅游市场机会。

3.3.4 休闲度假旅游发展的热潮

休闲度假旅游是以游憩、娱乐、度假、休养为主要目的，直接关注人的内在感受的一种较高层次的旅游形式，与普通旅游相比具有访问地相对固定；强调休息、娱乐和保健；滞留时间相对较长；可重复消费及家庭化等特征。随着我国经济社会的快速发展，休闲度假正在成为人们日常生活的重要组成部分。在这种背景下，休闲度假旅游成为最具市场发展前景的旅游形式，是新时期旅游发展的主旋律。杏花村休闲度假旅游区的定位迎合了这种热潮，而且其地理区位和交通优势明显，既适于长线旅游，更适于短线旅游，且近距离游客重游率会更高。

3.4 威胁(Threats)

3.4.1 不可预知的因素日益增多

湖北省产业政策的调整、麻城市有关政策的调整、次贷危机和全球经济的衰退等，这些都将成为杏花村旅游的发展带来许多不可预知的新情况与新问题。

不可预知因素的日益增多将对杏花村旅游区的发展带来一定的威胁。此外，旅游资源开发中和客源市场需求的诸多不确定因素将为今后杏花村旅游区的发展带来一定的影响，以及麻城市产业发展重点、产业结构调整等诸多因素的变化将对杏花村旅游业的发展带来一定的挑战。

3.4.2 与周边旅游区竞争激烈

休闲度假旅游区是杏花村旅游区的重要定位，但目前武汉城市圈已经开发的休闲度假产品比较多，而且已形成一定规模。

在各地大力发展旅游业，争夺旅游市场份额的情况下，区域竞争将会日趋激烈。这些景点开发的起点较高，且均已形成一定规模和效应，所有这些都将对杏花村旅游区的开发形成一定威胁。杏花村旅游如何在众多强有力的竞争对手中抢占市场份额，如何加强自身的特色，这将是杏花村乃至整个麻城市旅游业发展所面临的重要课题。

第三章 旅游发展总体定位

§ 1 总体战略与目标

1. 1 总体战略

1. 1. 1 创建历史文化名村，生态名村，旅游强村和经济富村

打造独具特色的旅游区品牌形象，加强旅游资源与地域生态环境的保护、利用与可持续发展，进一步深入挖掘当地人文风景资源，树立生态保护意识，建立高水准的配套服务设施、交通设施、基础设施，完善旅游区旅游管理体系。充分切合未来旅游发展趋势，使旅游区的功能上更加完善，服务更具特色，扩大在各级旅游市场的知名度，创建高水准的旅游区。

1. 1. 2 名村宣传促销

从杏花村的自然资源和人文资源特色做宣传，从多渠道和多层面的方式做宣传工作。积极开拓省内及省外市场，增加促销投入，对不同的市场应制定不同的宣传策略，有侧重地进行宣传。对周边核心客源市场，要加大力度做宣传，对辐射市场，则重点是提高其知名度。可以在核心市场做一些宣传促销活动。对旅行经营商的推介活动，及时展示最新的景点信息，同时关注相关行业的反馈，以利于下一步的开发和建设。

1. 1. 3 和谐新农村开发战略

通过“中国历史文化名村名村”的创建，彻底改变农村的一些陈规陋习，提高群众的生活质量和文明素质。有效保护开发和利用历史文化和乡村生态资源，发展山乡特色经济，促进产业结构调整，带动农民就业增收，完善基础设施建设，改善群众生活环境，为经济和社会发展奠定扎实的基础，最终实现社会经济全面进步，达到“村美、户富、班子强”的要求，建设人与自然和谐的社会主义新农村。

1. 1. 4 与周边旅游资源共同发展战略

杏花村位于鄂东古镇歧亭镇北五里处，紧临大武汉，武汉外环和 106 国道为其提供了便捷的交通条件。麻城已被确立为武汉城市圈的旅游服务基地，正将旅游产业作为新的经济增长极来培育，围绕“三山(龟峰山、五脑山、九龙山)、一村(杏花村)、一花(古杜鹃花)、一

线(红色精品旅游线)、一片(农家乐旅游)”等七大旅游板块推进旅游大开发。全市正在积极打造“国家级风景区”、“国家森林公园”、“国家地质公园”等一块快闪亮的金字招牌。设计麻城一个旅游路线，将各个旅游景点连串在一起。这样可以充分利用周边以成型的旅游资源来带动杏花村的旅游发展，体现旅游共同发展。通过麻城旅游这个招牌，可以将杏花村这个历史名村打入省内旅游市场甚至省外旅游市场。

1. 1. 5 品牌营造战略

在当今的旅游业中，旅游品牌形象的地位与作用日渐突出，旅游品牌形象战略已成为区域旅游发展的新武器，旅游品牌形象设计正在发挥着越来越重要的作用。在条件允许的情况下，短期内打造历史文化名村休闲度假并形成相当的知名度，可考虑请专家进行品牌策划。在不同的阶段，做不同的定位策划，营造历史文化名村品牌。

1. 1. 6 高效管理战略

为有效确保旅游规划的实施和全区旅游业的持续发展，建立以旅游管理部门为主的高效管理机制，应包括：建立管理人员责任制，确保每个员工的工作职责；加强旅游管理部门对旅游产品开发的引导和管理。旅游资源开发必须有规划和环境影响评估，且符合旅游区旅游发展规划。加强旅游管理部门在旅游基础设施建设中的主导作用。围绕建设文化名村、生态新村、旅游强村和经济富村的目标，明确搞好建设规划，加大历史遗址遗存保护力度，加强基础设施建设，加快地方特色的旅游商品研究开发，加强旅游文化景观开发，搞好环境治理，提高服务质量和从业人员的个人素质建设等方面的工作。

1. 2 战略目标

1. 2. 1 总体目标

以《麻城市城市发展总体规划》为指导，根据“资源导向，市场导向、文化导向”整合的旅游开发指导思想，以经济效益、社会效益、生态效益最大最优化为目标，规划期内通过对旅游区内历史遗址遗存的保护和开发利用，打造主题特色、精品名牌，把历史文化作为杏花村的旅游名片，使杏花村成为全省乃至全国的历史文化名村。规划期末年接待游客量达到 20. 36 万人次，年经济收入为 10180. 00 万元，成为麻城市旅游经济收入的重要组成部分，将为麻城市经济发展、旅游可持续发展和社会稳定繁荣做出重要贡献。

旅游发展总体目标所要求的各项内容开发程度及重点如下表 3-1 所示：

表 3-1 旅游发展战略目标

项 目	开发利用程度	开发利用重点
基础设施	开发达到完备	交通先行、水电先期
服务设施	开发达到较完备	游客中心（宿、商服、餐饮等）
景点开发	不超过中度开发	生态限制型开发为原则
游客市场	深度拓展	加大宣传促销力度、充分利用公共媒体
生态环境	深度保护	采取控制性开发，管理制放牧措施

1.2.2 旅游发展阶段划分

根据麻城市和杏花村旅游区现状、基础条件、社会经济水平，客源市场的需求，实行分期开发、阶段推进、逐步实现总目标的发展战略。规划拟分为近期、中期、远期三个开发时期。在旅游项目建设上，近期开发主要体现基础性、重点性，可操作性；中期开发体现稳定性、发展性、提高性；远期开发要有前瞻性、成熟性、可持续性，并以此为基础确立分期开发建设的基本任务。

- 1. 近期（2009-2010）为重点开发建设期。
- 2. 中期（2011-2015 年）为提升功能发展期。
- 3. 远期（2016-2020 年）为全面建设完善期。

1.2.3 分期目标

1. 近期（2009-2010）：重点开发建设期

（1）、基本完成基础设施的开发建设

A、交通道路系统：完成旅游区与区外交通进入链接工程，修建杏花村至 106 国道的公路联结线；完成区内游览干道和步游道工程量的 70%；

B、给排水系统：完成旅游区内生活用水设施建设，完成旅游区排水系统和污水处理工程量的 80%；

C、电力、通讯：基本完成旅游区内用电增容、变电工程、电网铺设工程；满足旅游区内程控电话、移动电话通讯要求。

（2）接待服务设施建设工程

接待服务设施建设总体容量：兴建的接待总容量可满足一定过夜游客住宿，并满足不同层次消费者的需求。

A、村部礼堂。为保持与生态环境的谐调性，满足接待过夜游客一定人数；

B、兴建桃林街仿古建筑群。兴建具有古典山乡格调的山庄。为了增加历史文化的影响，在山庄的命名上，可选取若干曾游历过杏花村的名人要政的名字命名，以示纪念。如杜牧山

庄、东坡山庄、成龙山庄、季常山庄、三贤山庄、无逸山庄、肇昌山庄、乾隆山庄、之洞山庄、刘邓山庄等。

（3）旅游景区开发建设工程

在保护好现有历史遗址遗存的前提下，完成杏花湖景区、生态田园景区，建设桃林街仿古建筑群、修建杏花古刹工程量 80%；完成杏园酒家景区建设工程量 50%；完成休闲鱼池景区建设工程量 70%。

（4）初步构建系统旅游产品，形成具有杏花村旅游区特色的旅游产品群。

（5）建立具有法人资质的旅游管理机构，制定完善的旅游区管理条例，能依法行使管理职能。

（6）通过培养和引进旅游管理人才与旅游接服务人员，在数量和素质上能适应和满足旅游区发展的需要。

（7）启动生态环境保护工程：完成旅游区外围保护地带划界、立碑，确立标志和建档工作；杏花村旅游区区内旅游开发与周边的治污排污工程进入操作阶段；改造和优化杏花村旅游区区内林相结构，进一步提高旅游区绿化率。

（8）建立杏花村游区旅游形象的视觉标识系统；初步建立旅游区市场营销体系，基本形成“牧童遥指杏花村，山乡怡情休闲游”的旅游形象；能满足游客二日游的旅游需求。

（9）到 2010 年，年游客流量 2.30 万人次，收入到 345.00 万元。

（10）通过中国历史文化名村和国家级 3A 景区的评审。

2. 中期（2011-2015 年）：提升功能发展期

旅游基础设施和服务设施配套齐全；对旅游区的主要景区进行全面开发，对重点景区进行高标准开发。主题特色鲜明的精品名牌旅游产品群基本形成。旅游区内游览线路网络结构和旅游行为结构合理，融入区际旅游协作网络之中，出现优势互补的良好态势。旅游区游客规模迅速扩大，能满足游客三日游的需求；高峰期日接待游客量达到 270 人，过夜游客达 135 人，旅游区进行快速发展时期，成为麻城市、武汉市、黄冈市、黄石市等城市市民文化旅游、短期休闲游和生态旅游的主要旅游地之一。旅游区生态环境质量明显提高。社区居民在参与旅游区旅游开发中明显受益，并为旅游区的发展做出重要贡献。

3. 远期（2016-2020 年）：全面建设完善期

完成本规划设计的全部开发建设项目。旅游区进入成熟阶段，基础设施齐全、旅游服务质量高；旅游市场健全，游览结构完善；能满足游客五日游和七日游的需求。接待游客人次达规划年招待容量的 70%以上；旅游业在促进麻城市各业发展，在产业结构优化中发挥重要作用，在麻城市区域旅游中发挥重要支撑作用。旅游区高标准地满足国家 4A 旅游区标准，进入可持续旅游发展新时期。

§ 2 空间布局

2.1 指导思想和基本原则

2.1.1 指导思想

根据对旅游市场的分析与预测，同时考虑杏花村旅游区的地理位置、资源禀赋和社会经济状况，以先进的生态旅游开发理论和绿色实践为指导，以生态环境保护和可持续发展战略为前提，在保护环境、适度开发原则的指导下，最大限度的开发具有参与性、娱乐性以及时尚性的旅游项目。杏花村旅游区的总体布局应突出地方特色，以原生态农村为中心，挖掘地方的自然、人文资源，建设成为风格独特，又兼有时代气息的游览、观光场所。总体布局方式应在尊重总体规划原则的前提下，充分考虑旅游现状条件，采用分片式布局结构，依据尊重自然、体验文化、回归自然、享受自然的主题构想，基本风格采用自然山水骨架、自然生态群落与具有地方文脉特色相结合的方式。

2.1.2 布局原则

● 宏观把握，突出主导

在规划布局的过程中，对规划区进行整体宏观把握，既要考虑到杏花村的资源条件和现有的开发基础，也要考虑杏花村周边旅游资源的特点和开发方向，规划过程中要与麻城市以及武汉市旅游发展总体规划相衔接，在大方向、大背景的指导下，突出历史文化名村的优势，避免开发产品的雷同。突出杏花村在湖北乡村生态多样性群落、武汉城市圈旅游带和麻城市旅游景观生态格局中所承担的生态建设与资源保护的重要作用，建设武汉周边地带的永久性生态地区和整个湖北地区的大型绿色开放空间，同时发挥乡村旅游区位优势，塑造区域旅游休闲中心。

● 保护环境，适度开发

在开发过程中，要尽量保护现存面积不大的生态植被不受破坏，在不同地段寻求大量的绿色开敞空间和最丰富的水体、植物景观，维护并持续完善以风景湖泊和景观植被为核心的、具有乡土特征的多样复合生态系统。同时，在科学规划的指导下，严格控制各项建设项目，考虑生态环境承载力以及游客量，确保杏花村旅游区的可持续发展。

● 空间连续，和谐共生

在对旅游区进行总体布局过程中，要注意分区的空间连续性以及区域协调性，使整个旅游区布局合理，功能明确，和谐统一。乡村旅游兼有旅游主要景点与农民耕地的双重作用，但活动的人流对旅游的生态环境势必会造成一定的负面影响，如喧哗

声会干扰栖息地的生物等。因此，在规划中需要通过合理的功能布局和乡村生活环境的创造来实现人与自然的和谐共生。

2.2 总体布局

依据杏花村景区的资源特色和各景点的性质和地理位置，结合以上布局原则，参考相关规划，以资源配置和交通发展为主导，以特色产品为核心，以国家 AAA 级景区建设标准的要求，构建景区“1、5、10”的结构格局。

● “1”——一线：以杏花大道为杏花村景区的中心轴线。

● “5”——五区：水上游览区、文化游憩区、自然林观光区、农业生态区和农家娱乐区。

● “10”——十大核心景群：依托景观轴线构筑“杏花湖”、“杏花酒家”、“杜牧广场”、“杏花古刹”、“诗池”、“先贤园”、“仙人打坐”、“桃林街建筑群”、“杏园”和“休闲鱼池”十大核心景群。

§ 3 功能分区

3.1 水上游览区

● 位置范围

以杏花湖为主体，面积 105854.80 平方米。

● 主要功能

观光、休闲娱乐。

● 开发方向

种植水生植物，放养观赏水禽。水生植物景观能够给人一种清新、舒畅的感觉，它不仅可观叶、品姿、赏花，还能欣赏映照在水中的倒影，令人浮想联翩。在湖中形态美丽的水生植物，定能使水景野趣盎然。按水生植物的习性种植充分发挥水生植物的姿韵、线条、色彩等自然美，营造引人入胜的水生植物景观。修筑栈道，在此可观赏鱼类，鸳鸯，千姿百态的水生植物与灵动活泼的水生动物，交相辉映，景色绝佳。能令游客放松情绪缓解压力，给繁忙的生活带来精神上的安慰。

3.2 文化游憩区

● 位置范围

杏花古刹、村部杏花礼堂和先贤园，面积 62198.38 平方米。

● 主要功能

文化游憩、休闲、观光。

● 开发方向

杏花古刹系列建筑物所在地，是历史上杜牧“借问酒家何处有，牧童遥指杏花村”的发生地，也是苏陈等先贤交往地，是历史文化遗产地。在杏花古刹建筑群和先贤园修建文化长廊，让人们了解杏花村的历史典故和人文景观。

3.3 农业生态区

● 位置范围

包括耕作田园生态区和杏园，面积共 105917.67 平方米。

● 主要功能

避暑度假、休闲、观光。

● 开发方向

该区主要是让游客游览田园风光，一年四季有不同的耕作景象，是一幅美好的乡村田园生活。区内还有一片杏花林，体现了真正的杏花村。

3.4 自然林观光区

● 位置范围

位于杜牧广场东侧，包括杏花酒家、荷花塘、自然林、仙人打坐等，面积为 54112.40 平方米。

● 主要功能

观光、休闲。

● 开发方向

通过花木合理搭配、绿地系统建设，形成四季有花可赏、四季有景可观的景观效果，成为人们暂避尘世喧嚣、回归自然纯静的世外桃源，满足游人休息、娱乐、交流以及回归自然的要求。此外，能让游客在杏花酒家品尝到杏花村的乡村特色菜和美酒。

3.5 农家娱乐区

● 位置范围

杏花林以北，主要以桃林街和休闲鱼池为主，面积 69758.13 平方米。

● 主要功能

休闲娱乐、观光。

● 开发方向

该区以新农村建设，开发钓鱼、烧烤等旅游休闲项目为主。新农村建设实现和谐农村，

旅游休闲项目扩大旅游者选择的空间，丰富旅游者的娱乐活动，轻松自由，让人倍享休闲的乐趣。与水相嬉，让您真正体验回归自然的舒心与惬意。

第四章 景观系统规划设计

景点空间应根据景观特征、游赏心理和使用功能的需要，进行合理的划分和组织，进行构景，以创建一个符合审美要求与功能特点的有序景观空间。杏花村旅游区的景点布局以自然风光为基础，结合地形地势与人工构建的文化景点，以反映景区特点和意境为核心，实现人文景观和自然景观的完美融合。

§ 1 规划原则

1.1 根据人的行动心理的动线进行规划

动线指的是人们的流动，并不是明确的区域通行路，规划多考虑人们的游动心理，分析人的行动心理。这样才能使游客“心随所趋，梦随心动”，游客的游兴达到最高，满意度最大。

其中，人的行动心理主要有：向连续的道路；向定向性的象征建筑物；向巨大的建筑物；向生机勃勃的设施；向满足好奇性的方向；向色彩丰富的地方；向高地方；向人群集中的地方；夜间向光亮的地方。

开始决定动向，就是说，人是在行动中感觉到视野的变化，按照这种感觉，感情亦发生变化，随之选定开始行动。

1.2 动线的必要条件

按照上述的行动心理，制定动向动线的必要条件如下：

能相对配置设施；能协调不断流动的人们；合理的空间设施并且不断地使流动的人们感到快乐的导向。例：有动的地方也有静的地方；不让游客停滞，形成向选择的方向，自然的流动。

1.3 本旅游区动线方式

动线方式主要有以下 3 种：圈型方式，将主要设施配置在圈内，形成游客周游地圆形动线；面型，各功能分区有自己独具特色的景观系统，充分利用基地自然、地理、环境和资源特点，按游览观赏、接待服务、旅游商品交易的功能合理分区；线形动向，以步游道为轴线，将景点分布在步游道周围。

本区动线方式根据本区的地貌特征、地块形态，建议应采用以圈型面型和线形三者相结合的方式作为景区的主要动线。此方式线路清晰，布局方便，利于人群的流动与疏散。

§ 2 景点布局

2.1 水上游览区

杏花湖：湖面 55461.23 平方米，湖水清澈，游鱼碎石，历历可见；湖岸连绵数里，青山环抱，晴时碧波荡漾，雨时绿涨平堤，渔人悠悠弄笛，学者频频系船。湖岸上铺环湖路，供游人步行游览杏花湖及其周边的风景。

坝上观景亭（杏花亭）：建设在规划景区入口处的杏花湖大坝上，所以应该建设独特的风格，让游客还没有进景区，就迫不及待想游览景区的效果。可以考虑建设两层或者三层，建成一座标志性的建筑，位于其中能俯视景区的田园风光和清秀山水。

石桥：以“小桥，流水，人家。”为主题，让游客感受人在诗中，诗中有我，我就是“诗人”的意境，桥上吟诗，回味当年诗人的风范。建设成古代的风格，无水泥无钢筋，材质以普通的石头为主。

码头：建设两个码头用来停靠木舟和木筏，为旅客游览杏花湖服务，体会湖中游览的另一种情调。周边要有防护栏，为游客安全服务。

亲水观景台：建成两层，能让游客观赏到杏花湖的全景，如在看美好的杏花湖画，感受到画中亲身体验亮丽的风景湖。



图 4-1 游船码头效果图



图 4-2 亲水观景台效果图

杏花湖滨湖滩：在杏花湖西南角，水位比较低，属于浅滩，在此种植一些水生植物及花卉，五颜六色的花朵，也会给杏花湖景区增添不少色彩。

2.2 自然林观光区

杏花酒家：即唐代杜牧路过饮酒赋诗的酒家，毁于战乱。建设古代客栈样式风格，一楼可供游客餐饮，室内摆设要按古代的风格布置；二楼为包厢，每个房间都可以用杏花村历史文人的名字来取名。

观鸟屋：杏花酒家周边是密林，成为鸟的天堂，是鸟儿迁徙的中间站和重要的栖息地。此处鸟鸣清越婉转，鸟羽七彩纷呈，鸟飞灵活舒畅，在该区修建观鸟屋，为游客提供赏心悦目的观鸟天堂。



图 4-3 杏花酒家效果图



图 4-4 观鸟屋效果图

莲花塘：种植一定面积、多品种的莲花，以供观赏。花开时节，整个莲花塘的红色、粉色、白色荷花交相辉映，单瓣、复瓣，重重交替，构成“接天莲叶无穷碧，映日荷花别样红”的美景。

仙人打坐：山顶上有一座奇石，宛如一位仙人静静地在打坐。相传仙人下凡，在此打坐，普度众生。可在山脚下设仙人雕像，或者立碑做一些与仙人相关的文字阐述，增添神奇色彩，让游客感到好奇而爬山看个究竟。

湖边茶座：在杏花酒家外设置外表幽雅美观，设计精巧的农家茶座。帷幔低垂，竹亭错列，古筝悦耳。把茶临湖临风，一倚一望，温柔敦厚，惬意感油然而生。隐隐约约听到空灵的古筝曲乐如同熏风清拂，飘逸着空静的意境。看着干净的玻璃杯中一枚枚旗枪分明的嫩芽叶徐徐舒展开来，淡淡的茶烟，在这座临湖的茶座里蔓延开去。满目的青藤檀木，散发着一袭幽香。一杯茶，一份心，一瞬间，一份缘，于笑声中、于茶香萦绕的氛围中，便可一一获悉。

农家水车：欣赏到农家人生活中“日出而作，日落而熄。”辛勤劳作的景象；联想到在杏花村这片热土上洒下汗水的村民们，不管春夏秋冬，这一幕幕耕作的景象在年复一年的上演着，体现了杏花村村民们劳动智慧的结晶。

2.3 农业生态区

杏花林：主题是“寻觅美景何处是？山林休闲杏花村。”主要种植杏花树，地面上种植一些绿草。可以让走累了的游客停下脚步坐在树荫下，使人们清晰的感受到杏花林带来的回归自然、风韵优雅，清新自然。

田园风光：展现农家人奔波劳碌的生活场景，悠然自得的情趣，淳朴的民风，静谧的山乡环境，是游览田园风光极好的去处。



图 4-5 杏花林环境效果图



图 4-6 田园风光图

2.4 文化游憩区



图 4-7 杏花古刹效果图

杏花古刹：位于杏花村中心位置、宋贤祠东。系清乾隆皇帝钦定的国庙。有乾隆钦赐的“杏花古刹”青石匾。有三祠：宋贤祠、清端祠、忠节祠。宋贤祠正殿神龛有陈季常、苏轼画像，神龛顶悬挂“杏花古迹”、“杏花遗爱”、“光黄胜迹”、“杏花书院”等四块金字匾牌。祠前古柏成林，后有大院，内植花木，杏花最盛。清端祠是后人为纪念被清世祖康熙皇帝誉为“天下第一清官”的一代廉吏于清端公成龙所建，曾与宋贤祠一起毁于兵乱，于咸丰九年重发建。忠节祠是为纪念在此击败太平军后在安徽以身殉事的湘军将领李续宾及在黄死节诸公，于咸丰九年（公元 1860 年）重建宋贤祠时增建。旨在思死事之臣，合崇追享。



图 4-8 先贤园效果图

先贤园：位于杜牧广场西侧，建设有登道、解说廊、诗词廊、先贤雕像园、东坡词廊、先贤亭、茶庄、碑林等。在这可以看到历史文人的足迹：著名古诗人经过杏花村写出这首千古绝唱《清明》诗：

清明时节雨纷纷，路上行人欲断魂。

借问酒家何处有，牧童遥指杏花村。

还有被誉为“千古第一文人”的宋代大文豪

苏东坡。而在歧亭杏花村与苏东坡之间，又有一个至关重要的纽带人物，如果没有这个人物，歧亭杏花村就会与苏学士失之交臂，就不会产生麻城人至今仍津津乐道的这一段文坛佳话，

这个人物就是当年隐居歧亭杏花村的“龙丘居士”、“方山子”陈季常。

杜牧广场：在广场的设计上，注重突出文化特色，彰显文化品位，做到先贤文化与生态文化相结合，田园风光与农耕文明相协调。广场正前方的牌坊面朝前方青山，背向杏花古刹，把杜牧广场前面的水塘建成莲花池。

杏花古泉：杏花古井即杏泉又称杏花泉，位于杜牧广场的入口处，系唐代古井，已修缮一新。泉水清澈甜爽，终年不绝，被游人视为“圣水”。唐宋时期，村民皆以此泉水酿酒，味道十分甘美，在光黄古道上风靡一时。苏轼《歧亭五首》中称之为“酸酒如醺汤，甜酒如蜜汁。”民谣中的“美酒”即为此酒。杏花泉自此声名远播，流传至今。

东坡桥：广场西有小溪，溪上有两座桥，分别为东坡桥和苏步桥。据《广舆》载：“歧亭桥”又名“绿杨桥”。据说一次苏东坡月夜访季常，醉而宿此桥，醒后作诗一首，因诗中有“解鞍倚枕绿杨桥”而得名。相传宋代苏轼来杏花村，拜访隐居在此的陈季常。离别时，陈季常在白石桥送别苏轼。后人将白石桥改名为“东坡桥”。古桥曾被兵毁，歧亭杏花村现已在原址仿古修筑了东坡桥，作为连接杜牧广场与杏花古刹的人行通道，桥下泉水碧波澄澈而散发清香。

诗池：杏花古刹旁有圆形池塘一口，两侧都与溪渠相通。位于杏花广场前，是古往今来善男信女放生的池塘，相传为历代僧侣及游客放生之用，故称之为“放生池”。放生池内植有睡莲数株，每逢花开，荷香数里，池中鱼虾自由游戈，十分惬意。池中有土墩一个，相传陈季常曾建亭于此，苏轼每次来访，都要相邀至此对奕抚琴，饮酒赋诗，谈经论佛，故称此池为“诗池”，原亭已毁于兵灾，今有四棵柳树生长于其故址。

村部杏花礼堂：这里是旅游区的游客服务中心、办公便民中心、会议会展中心和文化活动中心。主要是为游客服务，介绍景点布局、景区路线和景区历史文化，方便游客了解杏花村的历史文化和景区文化。

2.5 农家娱乐区

桃林街：位于杏花村古村落中，街两旁全是大别山民居，街道全部由石板铺成，十分古朴雅致。水泥路面长 1000 米，宽 5 米，是杏花村旅游循环线的重要组成部分。因民谣“三里桃花店，五里杏花村，村中有美酒，店中有美人。”及沿街植有桃树而得名。街侧规划修建具有浓郁徽派风格的明清古民居 30 幢。民居为两层小楼，青砖黛瓦，古朴简炼。目前已建成 24 幢民居，建成后的桃林街将与规划建设的杏花村酒家一起承担来杏花村观光旅游、投资兴业、休闲娱乐的客人会议、餐饮、住宿等方面的需求任务。

民俗展示区：杏花村民族风情活动的展示，农家人自娱自乐活动的场所。设有农家式样秋千、木马、石磨等。

赏鱼池：池内放养各种观赏鱼类，衔尾徐游，结对成群，忽东忽西，时沉时浮，怡然自得。漫步于栈桥上，各色的鱼儿在身旁的水里嬉戏，站在池边拍拍手，大群的鱼儿便顺声而

来聚在池边，可观鱼、戏鱼、钓鱼。花儿争芳吐艳的季节，在这观看池中的鱼儿来回畅游，戏逐碧水，更是别有一番韵味。

垂钓台：可让爱好钓鱼的游客在这里享受到钓鱼的乐趣，走累了的游客，可以在这里停下脚步，融入钓鱼的队伍，也是另一种娱乐的方式。

烧烤区：在这里，可以让游客们一起围着烤炉，烤着自己喜爱的小吃，在笑声中分享心无杂念，轻松愉快的心情。



图 4-9 垂钓台效果图



图 4-10 烧烤区效果图

第五章 旅游市场分析及预测

§ 1 客源市场现状分析

1.1 杏花村旅游市场发展现状

杏花村旅游区是一个拟建的旅游区。风景区于 2005 年 3 月份初期建设，2006 年 4 月份投入运营。尚未形成有组织、有规模的客源市场，旅游接待人数、旅游收入低。

1.2 客源市场潜力分析

最近几年，由于长三角经济快速发展，旅游需求总量呈快速增长态势，散客旅游占主导地位，现代旅游规模趋向小型化和家庭化，家庭自驾游逐渐兴起，短期度假旅游占多数。在居民的出游意愿上，观光游已满足不了游客的需要，内涵丰富、外观新颖、地区化文化特色强的旅游项目受到青睐，崇尚自然、返璞归真的生态旅游受到欢迎。人们在出游时机选择上，避开旅游旺季的意识强烈，空间上，距离是制约旅游目的地选择的重要因素。杏花村不仅具有历史悠久、人文丰厚、生态优良的旅游资源，还有以下潜在的客源市场优势。

1.2.1 处在巨大的城市带的交汇点上

在我国国民经济总量不断增长与壮大的社会发展背景下，我国城市群、城市带的建设步伐也不断加快。我国城市发展的战略中，沿京广、京九和长江干流交通轴线发展的香港——北京、上海——重庆十字形城市带的建设初具规模。杏花村旅游区将处在具有数千万人口的两个巨大城市带的交汇点上，巨大的城市带也将客观地成为潜在的旅游客源市场。

1.2.2 处在特大城市——武汉城市圈发展战略的辐射之内

目前，湖北省委省政府构想的“1+8”的武汉城市圈发展战略，通过与鄂州、黄石、黄冈、咸宁、天门、仙桃、潜江、孝感等 8 城市的整合，构建武汉城市圈。武汉城市圈的建立，必将大大提升武汉城市圈的集聚力、转换力和扩散力，城市圈内部的城市必将大大交流增加、必然形成相互依赖、相互作用的产业链，也必然形成服务链，旅游圈。在区位条件上，杏花村旅游区处在特大城市——武汉城市圈发展战略的辐射之中。

1.2.3 处在三省交互的多个城市往来的要道之中

麻城市位于湖北东北部，与豫、皖两省有边界相接，处在三省交互的多个城市往来的要道之中，杏花村旅游区与河南新县、安徽商城、金寨的汽车车程仅在 1-4 小时范围之内，随着国内新一轮旅游热潮的到来，国内旅游消费和出游率的稳步上升，杏花村旅游区所处的这种优越的地缘关系使所具有的巨大的客源市场潜力变为现实的客源市场提供了极大的可能性。

§ 2 客源市场细分与目标市场定位

2.1 旅游市场细分

旅游市场细分是从旅游者的市场需求角度来划分，它是旅游业市场营销活动的一个中心环节，只有根据有关因素对旅游市场进行仔细的研究，才能准确区分不同旅游产品对不同市场的适宜程度，为旅游企业的经营提供便利。

2.1.1 按客源地域细分

一级市场：周边 1 小时车程范围内，包括麻城市、武汉市、孝感市、黄冈市是本区的核心客源地。

二级市场：距景区 3 小时车程范围以内的城市，包括湖北省 3 个地级市（黄石市、鄂州、咸宁、）和湖北省 3 个省直管市（天门、潜江、仙桃）是本地区中期的潜在市场。

三级市场：湖南、河南、安徽、江西四省、长江三角洲可进行适度的宣传促销，是本地区远期的潜在市场。

2.1.2 按年龄结构细分

旅游市场按年龄可分为儿童市场、青少年市场、青壮年市场、中老年市场。统计显示，2006 年，湖北省青壮年游客（25—44 岁）达 5242.53 万人次，占全省国内游客的 61.97%，成为全省国内游客的主体。青少年游客（15—24 岁）居其次，达 1881.46 万人次，占全省国内游客比重的 22.24%。排在第三位的是 45—64 岁游客，达 1235.97 万人次，占全省国内游客比重的 13.61%。64 岁及以上和 14 岁以下的游客分别占 1.47% 和 0.71%。调查数据显示，青壮年市场（25—44 岁）和青少年游客（15—24 岁）为杏花村旅游区的主要目标市场。（见图 5-1 所示）

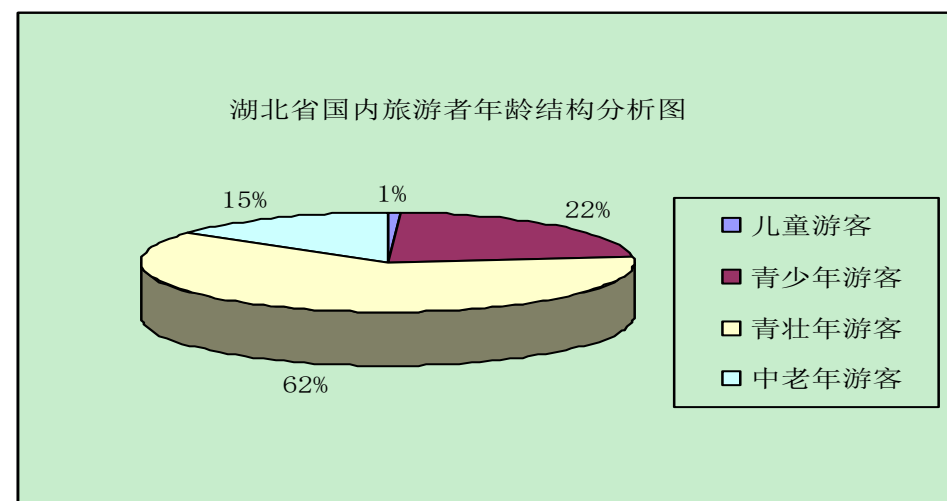


图 5-1 湖北省国内游客年龄结构分析图

2.1.3 按客源职业细分

从抽样调查结果看，2006 年湖北省国内游客中，企事业单位管理人员仍居首位，且所占比例有所上升，为 25.15%。公务员比例仍居第二，占总数 14.36%。个体经营者比例为 13.49%，排名第三。学生游客占总数比例为 8.45%，排名第四。专业文教科技人员，比重为 8.37%；服务及销售人员，比例为 7.35%；工人比例为 7.12%。其他职业构成中，离退休人员所占比例为 4.39%；农民所占比例为 1.96%，军人所占比例最低，为 1.82%，其他人员占 7.52%。（见图 5—2 所示）

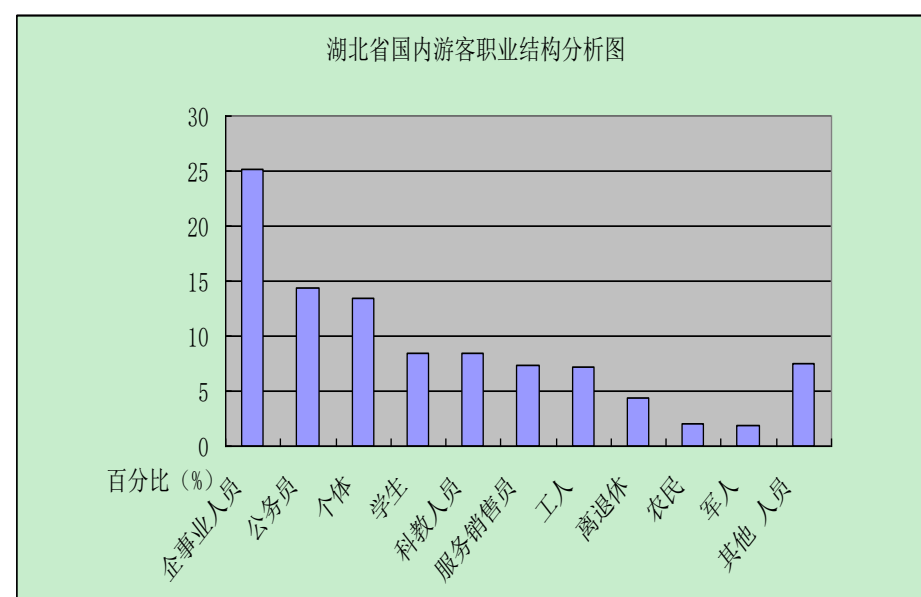


图 5-2 湖北省国内游客职业结构分析图

主要市场：从以上统计数据可知，公务员、企事业单位管理人员。主要缘于二者都有较好的

经济条件，有较多的商务、会议差旅机会。

次要市场：学生、离退休人员、个体经营者。学生有较多的学习体验机会和较多的自由时间，离退休人员有较好的经济条件和时间，个体经营者有充裕的自由支配时间。

2.1.4 按出游方式细分

抽样调查显示，从湖北省游客分类来看，散客比例有较大幅度提高。2006 年湖北省国内游客中散客占 71.17%，比上年提高 7.45 个百分点；而参加旅行团和单位组织出游的游客所占比例为 28.83%，比上年减少 7.44 个百分点。这说明我省散客比例明显，层多面广。

散客市场：从统计数据可知，由单个、分散进入本区旅游的潜在消费者组成、主要限于本市和周边市场。

团队市场：由单位或旅游中介如旅行社组织进入本区旅游的潜在消费者组成，包括一、二、三级市场。

2.1.5 按消费层次来划分

按消费能力来划分，可分为高端旅游市场和大众旅游市场。

2.2 目标市场定位

2.2.1 市场定位影响因素

市场细分的目的在于有效的选择目标市场。要选择目标市场即进行市场定位，须从旅游区位、资源、需求等多方面进行分析，找出其优势和机会，选出能体现自身优势、弥补自身劣势、机会最大、威胁最小的市场作为自己的目标市场。其中，影响定位的主要因素有：

● 空间距离

在收入和交通条件既定的情况下，距离近则吸引力强，距离远则吸引力弱。

● 旅游需求

人口多、收入水平高的地区，旅游需求大，旅游市场客源充足，反之旅游需求不足，客源少。

● 交通条件

旅游交通条件好可降低旅游的时间成本同时增强旅行的舒适度，游客的需求能较好的得到满足，客源市场前景较好。

● 产品特点

旅游资源质量越高、旅游产品特点越突出、周边地区同质产品越少，对旅游市场的

吸引力就越大，就越有利于客源的聚集和规模的拓展。

2.2.2 目标市场定位

根据上述客源市场细分情况，以及对国内旅游市场、湖北省及麻城市旅游发展现状及未来发展规划分析，结合杏花村旅游区的地理位置、旅游资源条件，杏花村旅游区旅游的定位主要应为生态旅游和文化旅游。

● 总体市场定位

以国内市场为基础，立足本地区，在吸引、稳定本省及周边省市游客的基础上，有重点地发展其他省市旅游市场，拓展海外市场；以历史文化、生态观光旅游为开发主题，以休闲度假游假为辅助，打造融历史文化、生态观光和休闲度假等多种功能于一体的高规格、高标准的历史文化名村和国家标 3A 级旅游区。

● 近期市场定位

以一级市场为主，逐步拓展二级市场，针对 15-44 岁年龄段的企事业单位管理人员、公务员、个体经营者、学生和专业文教科技人员，选择合适的传播方式开展市场宣传、促销活动，开展历史文化、生态观光和休闲度假旅游。

● 中远期市场定位

在稳定一级市场的前提下，加大二级市场的宣传攻势，带动三级市场和海外市场，逐步实现历史文化，生态观光、休闲度假与寻根旅游并重的目标，实现杏花村旅游区生态环境保护与社会经济双赢的旅游经营目标。

表 5-1 杏花村旅游区目标市场定位表

阶段 定位角度	近期（2009—2010）	中远期（2011—2020）
地域空间	一级市场： 周边 1 小时车程范围内,包括麻城市、武汉市、孝感市、黄冈市是本区的核心客源地。	二级市场： 距景区 3 小时车程范围以内的城市，包括湖北省 3 个地级市（黄石市、鄂州、咸宁、）和湖北省 3 个省直管市（天门、潜江、仙桃）是本地区中期的潜在市场。 三级市场： 湖南、河南、安徽、江西四省、长江三角洲可进行适度的宣传促销，是本地区远期的潜在市场。 海外市场： 德国、美国以及亚洲市场，其中尤以日本、新加坡、韩国为主。
年龄层次	青壮年市场和青少年市场为杏花村旅游区的核心市场。	青、少年市场与中老年市场并重； 注重女性旅游者市场； 注重经济发达城市的年轻白领阶层。

职业结构	企（事）业单位管理人员、公务员、个体经营者、学生和专业文教科技人员为杏花村旅游区的主要目标市场。	由企事业单位管理人员、公务员、个体经营者、学生和专业文教科技人员带动离退休人员、服务销售人员及工人的旅游参与度。
旅游动机	以历史文化、生态观光与寻根游市场为主。	以历史文化与生态观光为主，大力发展休闲度假旅游市场。
出游方式	散客旅游市场与团体旅游并重；团体旅游中以团体包价旅游为主，以家庭、亲友、同事等小型团体为辅。	散客旅游市场与团体旅游市场并重；注重开拓团体包价旅游市场，如包机、专列等；散客旅游市场中注重开拓自驾车的小型团体旅游市场。
消费层次	以大众旅游市场为主,同时努力开拓高端旅游市场。	以大众旅游市场为基础，逐步开拓高端旅游市场。

§ 3 客源市场规模预测

3.1 预测依据

麻城市杏花村旅游区于 2005 年 3 月份初期建设，2006 年 4 月份投入运营。尚未形成有组织、有规模的客源市场，旅游接待人数、旅游收入低。从投入运营后两年多时间内，共接待游客 26000 余人次，年接待人数增长率达 9%，营业收入 270 万元。

3.2 杏花村旅游区客源市场规模预测

3.2.1 游客增长速度及规模预测

2009 年—2010 年为投入期，也是主要建设期。具体对杏花村旅游区而言，主要为资金投入、设施建设时期，该阶段的主要目的是投资各项基础设施和服务设施建设、开发旅游资源、包装旅游产品，同时以建立良好的旅游自然环境和心理环境为主要目标。由于旅游区处于建设和改造阶段，各项指标增幅不大，但是在同步甚至超前的市场宣传攻势下，游客规模数量虽然基数较小，但游客年均增长速度将会较高，预测该阶段游客规模以 15%的速度增长。

2011—2015 年为成长成熟期，杏花村旅游区的外部环境即随着麻城市旅游环境的

良好发展，旅游区形象的确立为游客规模增长提供了良好的空间，旅游区内部各项基础设施和服务设施建设基本完成，旅游产品体系日臻完善，极具特色的旅游商品开发步入成熟阶段，游客规模进入高速增长期，预测在这个阶段，游客规模将会以 30%的速度增长。

2016—2020 年为稳定发展期，这时候游客规模基数较大，增长速度会放慢，但游客量仍将持续增长，因此预计 2016-2020 年游客规模增长率为 20%。

3.2.2 旅游消费水平预测

根据杏花村旅游统计资料及近几年的旅游人均消费水平，参考《杏花村旅游发展总体规划》对人均花费的预测，可将建成初期的杏花村旅游区即 2009-2010 年游客消费水平定为 150 元/人；预计 2011 年至 2020 年，随着旅游区各项设施的进一步完善以及各种参与性项目的广泛开展，在规划中期 2011-2015 年游客消费水平定为 300 元/人；达到成熟期，根据消费水平的增长比例，2016-2020 年调为 500 元/人。

3.2.3 预测结果

在上述杏花村旅游客源规模现状统计的基础上，结合杏花村旅游区旅游产品的特性及市场前景分析，在趋势预测法的基础上，通过定性与定量相结合，预测杏花村旅游区游客规模。旅游客源市场规模预测采用指数模型：

$$Q_n=A(1+\beta)^n$$

其中，Q_n：第n年的预测数；
A：第n-1年的客源人数；
β：年增长指数（参照上节中的预测数据）

综合上述分析，根据景区的实际情况，本次预测将取基数2009年游客量为2万人次。

预计在 2015 年游客量突破 7 万人次，2019 年突破 15 万人次大关，到 2020 年游客规模将达到 20.36 万人次。预计在 2015 年，旅游收入将突破 2000 万，2020 年将达到 1.018 亿元。具体数据见表 5—2。

表 5-2 杏花村旅游区旅游市场规模预测表

年 份	2009	2010	2011	2012	2013	2014
游客量 （万人）次	2.00	2.30	2.65	3.44	4.47	5.81
增长率（%）	15%	15%	30%	30%	30%	30%
人均花费（元）	150	150	300	300	300	300
旅游收入 （万元）	300.00	345.00	793.50	1031.55	1341.00	1764.33
年 份	2015	2016	2017	2018	2019	2020
游客量 （万人）次	7.55	9.82	11.78	14.14	16.97	20.36
增长率（%）	30%	20%	20%	20%	20%	20%
人均花费（元）	300	500	500	500	500	500
旅游收入 （万元）	2266.29	4910.35	5892.00	7070.40	8484.50	10180.00

第六章 旅游产品开发与线路设置

§ 1 旅游形象策划

区域旅游形象是一定区域内旅游资源、设施、服务、管理、环境及社会经济、文化等给予旅游者的综合感知；是对旅游地资源特色、历史文脉的概括提炼；是旅游地差异性规划、开发的依据；是参与市场竞争的砝码；是塑造旅游地品牌形象的基础。旅游地形象主题定位的科学性，准确性，将很大程度上引导着旅游产品设计、组合的成败。个性鲜明、能适应市场需求的旅游形象是构建旅游地长期竞争优势的最有力工具。树立与传播好区域旅游的主题形象是旅游地的生命力所在，也是旅游规划与开发要解决的核心问题之一。

1.1 理念识别系统（MIS）策划

旅游地的理念识别系统应该是产品特色的体现，是该旅游地有别于其它景点的表现。旅游地的理念识别系统要与自身的背景相符，也要有时代的新意，才能达到树立旅游地形象的目的。依据杏花村旅游资源特色，充分贯彻形象塑造的可持续发展理念，设计推出一套相关促销口号，以完善和强化旅游形象。

（1）总体形象

牧童遥指杏花村，山乡怡情休闲游

（2）宣传口号

- 游历先贤交往地，欣赏杏花古风情
- 湖光山色竞风流，杏林幽深生态游
- 寻觅美景何处是？山林休闲杏花村

1.2 行为形象系统（BIS）策划

旅游区行为识别系统策划包括旅游区服务形象策划和旅游区居民与接待形象策划两个方面。

1.2.1 服务形象

服务形象包括服务外在形象和服务内涵形象两方面，服务形象直接影响游客的心理感受，进而影响游客对旅游地的认可度。

（1）服务外在形象

主要包括服饰形象、交通工具形象、管理形象等。

● 服饰形象：主要是旅游服务行业人员的服饰及其在旅游接待中产生的外部效果。旅游服务人员是与游客交往最频繁的群体，本身也是旅游形象的载体之一，其服饰设计应遵循美观、大方、稳重、易识别等原则，同时须体现地方特色，做到旅游服饰与旅游文化的统一。

● 交通工具：主要是旅游交通车船。应注重其外观广告的设计，广告设计与旅游形象相结合，既是旅游形象的宣传载体，又是旅游的主要标识。

● 宾馆形象：宾馆是接待游客必不可少的驿站，其外观建设既要突出地方建筑特色，又要体现热情、奔放等建筑形体语言，其色彩搭配主要遵循视觉效果原则。

（2）服务内涵形象

● 主要指通过服务从业人员与游客交往中的言行举止所营造的旅游氛围与旅游形象，它是服务形象的高层次体现。在外在形象良好的前提下，以热情、大方、真诚为主的服务态度将内外形象恰当地融为一体，达到服务完美、形象良好的境界。

● 依托杏花村个性化的旅游资源，推出个性化服务，充分体现杏花村自然和历史文化和谐特色。个性化服务主要设计点包括：服务形体语言、服务口号、服务礼仪等三方面。设计注重地方文脉的挖掘。

1.2.2 居民与接待形象

充分发挥当地社区居民的旅游接待潜力，使游客感受居民淳朴热忱的民风，从社区接待中也可体现个性化服务形象。

虽然大部分居民不直接与游客接触，但是他们分布广，生活方式、语言、服饰、活动行为等自然的成为游客眼中旅游地的一部分，与风景同样地被游客注意，因此充分发挥当地社区居民的旅游接待潜力，使游客感受居民淳朴热忱的民风，从社区接待中也可体现个性化服务形象。居民形象设计应注意以下几点：

- 具有服务理念和激情；
- 了解并热爱当地旅游资源和历史文化；
- 能解释旅游徽标的含义；
- 文明、乐于助人、让游客感到有安全感。

1.3 视觉形象系统（VIS）策划

1.3.1 标徽形象

设计体现杏花村“牧童遥指杏花村，山乡怡情休闲游”主题的标徽形象，同时也可作为企业标徽。

1.3.2 标准字体

结合旅游主题，旅游景区形象，设计用于标徽牌子、广告等形象宣传载体的标准字体。

1.3.3 标识形象

设计旅游标识牌、导游图、户外广告等，使之体现杏花村主题形象，游客通过该类标准系统，可对杏花村旅游主题有明确认知，进而激发游兴。

1.3.4 接待对象

设计与杏花村旅游项目相适应，突出自然特色，突出文化底蕴的旅游接待人员服饰。

1.3.5 交通形象

绿色交通是杏花村旅游区的一大特色，通过交通载体传播旅游形象是便利途径之一。设计杏花村绿色交通工具、装饰及车体广告等，形成形象识别系统要素。

1.4 听觉形象系统（HIS）策划

听觉形象，亦是反映理念基础及其主题营销口号。对内激发人民热爱杏花村，热情为游客服务的感情，对外树立杏花村旅游区旅游形象，以音乐和歌曲为载体实施理念识别。这些作品应有杏花村地方特色。曲调可在当地地方音乐的基础上加以改进，在保证音乐旋律与所在旅游区（点）环境相协调的前提下突出地方色彩。也可以邀请著名词曲作家谱写杏花村旅游区旅游歌曲，歌词力求明快简洁，曲调悦耳动听，以达到入耳入心、特色鲜明、印象深刻的效果。

§ 2 旅游产品规划

2.1 旅游产品开发原则

- 着眼于可持续发展，严格保护景区生态环境。
- 立足本区资源特色，全力塑造旅游精品工程。
- 放眼区域旅游发展，实现区域旅游优势互补。
- 根据市场需求变化，促进旅游产品升级换代。

2.2 旅游产品开发策略

- 积极拓展和完善文化游、生态观光游、休闲度假游专项旅游产品，为旅游产品开发的重点；
- 抓好品牌旅游产品深度开发，进一步充实、优化、完善、提高品牌旅游产品；
- 联合规划开发多条跨旅游区的旅游线路，加大宣传力度，激发国内外游客到杏花村旅游区的出游动机；
- 近期着力提升旅游区（点）产品的市场吸引力和竞争力，进一步完善产品的构建要素，构建精品旅游线路。

2.3 旅游产品系列规划

根据杏花村旅游区的旅游资源条件、区位条件、客源市场条件等，其旅游产品应定位在以历史文化旅游产品、生态观光旅游产品为龙头，把杏花村逐渐培育成拥有文化旅游产品、生态观光旅游产品、休闲度假旅游产品等三大系列的旅游产品展示区。

● 文化旅游产品

表 6-1 文化旅游产品组合

旅游产品	依托景区（点）或活动	主要目标市场	开发时序
文化旅游产品	① 杏花古井：泉水清澈甜爽，终年不绝。唐宋时期，村民皆以此泉水酿酒，味道十分甘美。 ② 东坡桥：桥下泉水碧波澄澈而散发清香。 ③ 杏花古刹：主体建筑为大雄宝殿，前后殿堂供奉着多尊神佛塑像；苏有罗汉堂，陈列五百罗汉，其形态各异，栩栩如生。 ④ 歧亭三祠：东为清端祠，中为宋贤祠，西为忠节祠。 ⑤ 诗池：池中有土墩一个，相传陈季常曾建亭于此，苏轼每次来访，都要相邀至此对奕抚琴，饮酒赋诗，谈经论佛，今有四棵柳树生长于其故址。 ⑥ 杏花礼堂：共分四个区域：游客服务中心，办公便民中心，会议会展中心，文化活动中心。 ⑦ 三名士墓：中为陈季常先生，左为大儒甘望鲁（元名士），右为张憨子，合为一家，碑为开山道人所立。 ⑧ 先贤园：有很多历史文人的足迹：有著名古诗人写出的《清明》诗、宋代大文豪苏东坡、有一个至关重要的纽带人物陈季常。 ⑨ 仙人打坐：林中有一处奇石，宛如一位仙人静静地在打坐，相传仙人下凡，在此打坐，普度众生。	大众市场	中远期

● 生态观光旅游产品

表 6-2 生态观光旅游产品组合

旅游产品	依托景区（点）或活动	主要目标市场	开发时序
生态观光旅游产品	① 杏花湖：湖水清澈，游鱼碎石，历历可见，湖岸连绵数里，青山环抱。 ② 杏花林：在观景台上欣赏杏花树风景。 ③ 山林资源：以杜牧山等丘陵低山为主，林荫遮日，植被覆盖率极高。 ④ 观鸟亭：杏花酒家周边是密林，鸟鸣清越婉转，鸟羽七彩纷呈，鸟飞灵活舒畅。在观鸟亭上从望远镜中寻找它们灵巧的身影，根据羽毛，喙和脚的颜色以及它们的形态来判断其名称，看着它们自由自在地飞翔，捕食，梳理羽毛。 ⑤ 田园风光：包括杏花古刹两边的农作物地。	大众市场	近中期

● 休闲度假旅游产品

表 6-3 休闲度假旅游产品组合

旅游产品	依托景区（点）或活动	主要目标市场	开发时序
休闲度假旅游产品	① 钓鱼台：专门给游客钓鱼的地方，享受钓鱼的乐趣。 ② 烧烤区：自足自乐的场所，品尝自己烤的小吃，也别有一番风味。 ③ 桃林街：有具有浓郁徽派风格的明清古民居。 ④ 湖边茶座：在杏花酒家外设置外表幽雅美观，设计精巧的农家座。	大众市场	近中期

§ 3 旅游线路规划

3.1 区域间旅游线路规划

3.1.1 武汉-杏花村旅游线路

- 武汉（东湖、黄鹤楼）——杏花村一日游。

3.1.2 湖北省内旅游线路

此线路以湖北省内旅游资源较丰富，比较有影响力的几个县市为主要点进行规划。

- 武汉（东湖、黄鹤楼、木兰天池）——麻城（杏花村——五脑山——龟峰山——九龙山）——黄冈（大别山）。
- 武汉（东湖、黄鹤楼、木兰天池）——麻城（杏花村——五脑山——龟峰山——九龙山）——随州（大洪山、琵琶湖）——襄樊（古隆中、水镜庄）——十堰（武当山）。

3.1.3 麻城市旅游精品线路

- 杏花村——五脑山——九龙山地质公园——龟峰山。
- 麻城市——五脑山——九龙山地质公园——龟峰山——杏花村。
- 麻城市——万人墩遗址——龟峰山——抗日革命纪念地——杏花村——女王城旧址——麻城市。

3.2 景区内旅游线路规划

- 生态观光旅游线：杏花村大门——自然林——杏花林——田园生态。
- 文化旅游线：杏花酒家——杏花古井——杏花古刹建筑群——杏花礼堂——先贤园。
- 休闲度假旅游线：杏花湖——杏花酒家——杜牧广场——桃林街——休闲鱼池。

第七章 道路交通系统规划

§ 1 道路交规划

1. 1 规划原则

- ◆ 综合考虑资源分布、自然地理状况、游客心理因素、生态环境保护和旅游管理需要等诸多要素，遵循安全、生态保护、便于游览和管理的原则；
- ◆ 充分利用已有的道路，尽量不占用、少占用景观用地，节约建设资金；
- ◆ 道路规划设计要结合地形地势、景点及游乐设施进行，尽量不破坏或少破坏自然景观；
- ◆ 要满足旅游、防火、环境保护和建设等各方面的需要；
- ◆ 按照国家 3A 级景区交通道路的建设标准进行道路规划。

1. 2 道路交通现状

杏花村旅游区位于汉麻公路通过的歧亭镇以北 3 公里、离麻城市 30 公里、离武汉市 60 公里，具有通达性极强的铁路旅游交通，舒适快捷的国家级公路；拟建中的杏花村主道将与 106 国道相接，可与京珠高速公路的联通，使杏花村旅游区能与更多城市之间的来往变得更加便捷。旅游区的外部交通状况基本符合旅游的要求，因此可以保持现状，加强交通基础设施的维护与保养即可。

由于杏花村是一片新开发地，虽然这里新建了一些境内交通线路，区内部的交通体系尚未形成。

1. 3 道路交规划

从杏花村旅游区的整体规划思路出发，以杏花村现有的道路系统为基础，配合旅游规划所设计的旅游线路，结合实际的自然条件和经济条件进行道路交规划。规划重点放在旅游区新开辟景点的可进入性提高，现有道路交通体系档次的提高，与 3A 级景区的标准化服务接轨。在外观、风格设计上和旅游区的整体设计思想保持一致，力求体现纯朴、自然的表现力。在材料采用多使用本地区生产的木头，木板，竹板，卵石，砾石和石板等有利于生态和环境保护的材质，与景区景观特色相协调。

1. 3. 1 干道

杏花村旅游区目前有两条从 106 国道进入杏花村的道路。这两条公路一线穿珠般地将杏

花村及周边景点联系在一起，来往游客可以随心所欲地观赏游览。但路况很差，需在原路基础上扩建，把主干道加宽。

1. 3. 2 游步道

旅游区除了有围绕杏花湖的游步道外，目前尚无其他游步道，现状为一些田埂和田间小径。因此需要大面积规划游步道，以供旅游发展需要并联通各个景区。由于杏花村旅游区处于刚开发状态，因此在游步道的长度规划中，包括了所有的需要新建、改建、绿化、美化的部分，其道路形态以生态游步道、木栈道、原始土路等为主。

表 7-1 杏花村旅游区游步道规划项目一览表

建设项目	建设内容	建设要求	近期	中期	远期
水上游览区游步道	主要为环湖路和湖滨栈道构成。要求对游步道进行适当装饰，彰显景区档次。	湖滨栈道要新建，长 305 米，路面宽 1.5 米。环湖路要以原有的路基础上改建、装饰。	√	√	
文化游憩区游步道	主要为先贤园景区内栈道、游步道构成。	新建，长 486 米，路面宽度 1.8 米。	√	√	
农业生态区游步道	主要是杏花林游步道和从先贤园至杏花林的游步道。主要以生态漫游径的形式修建，	新建，长 414 米里，路面宽度 1.5 米。	√		
农家娱乐区游步道	主要为休闲鱼池上栈道和进区游步道构成。	新建，长 505 米，路面宽度 1.5 米。	√		
自然林观光区游步道	主要是杏花酒家南部的生态游步道。主要以生态漫游径的形式修建，与周边地域融合，属于环形游步道。	新建，长 764 米里，路面宽度 1.5 米。		√	



图 7-1 水中游步道效果图

1.3.3 码头

规划近期在水上游览区内的杏花湖建设两个码头以便满足游客游览湖泊观光的需要。一个建在湖泊西边，一个在湖泊北边。

§ 2 停车场规划

停车场是交通道路的连接点，也是道路设计的起终点，是道路设计的一个组成部分。停车场应设在项目区出、入口处。

为妥善解决车辆停放问题，对进入规划区的旅游车辆实行有序停放和进行有效管理，根据整个规划区的旅游设施布局、旅游交通组织和游览体系要求，建设相应停车场。依据功能需要，整个杏花村旅游区规划新建 4 个停车场，具体规划建设内容包括：

表 7-2 杏花村旅游区停车场规划项目一览表

项目区	建设内容	建设要求	近期	中期	远期
景区大门口外	新建停车场	1 处（主要停车场）	√		
文化游憩区	新建停车场	1 处	√		
自然林观光区	新建停车场	1 处		√	
农家休闲区	新建停车场	1 处	√		

第八章 配套设施规划

§ 1 给排水规划

1.1 给水规划

1.1.1 现状

旅游区内水质情况较好，2007 年市政府在杏花村兴建了一家自来水厂，能满足景区的需要。但是由于缺乏统一的规划设计，尚未形成供水网络和供水系统，将无法较好地满足大量游客的用水需求。因此，为了满足旅游业的发展，必须要对整个旅游区内的供水设施进行合理的规划设计。

1.1.2 用水量测算

根据《风景名胜区规划规范》（GB50298-1999）中的供水标准，结合项目区的实际情况，确定规划区日用水量为：

- 常住人口每人每日用水 100L；
- 住宿游客每人每日用水 300L；
- 不住宿游客每人每日用水 20L；
- 不可预见用水按直接用水量的 15%计算。

消防用水按一次灭火用水量 10L/秒；消防栓间距不大于 120，保护半径 60 米，火灾延续时间按 2 小时计算；消火栓要求最低水压 0.1Mpa（通过消防车加压供水灭火）；为防冻消火栓采用地下式消火栓，直径为 100 毫米，接消火栓的管径为 100 毫米；消防通讯应设 119 报警专线电话并与麻城市消防中队通讯联网。旅游区应筹建消防办公室，负责防火宣传教育和 管理。消防用水不计入总用水量，但给水系统的供水能力要满足消防用水的需要。

规划后的杏花村旅游区区内用水主要包括当地居民生活用水和旅游用水两种形式。根据上述规范，住宿游客日消耗水量为 300(升/人·日)，不住宿游客日消耗水量为 20(升/人·日)，居民日消耗水量为 100（升/人·日）。

本旅游区常住人口为当地农户和杏花村工作人员。杏花村旅游区所辖村民及工作人员共 2005 人，自然增长率为 5%，远期约为 2110 人。

以旅游区高峰期游客数量为依据，住宿游客占总量的 60%，而一日游游客占 40%。由于旅游区距武汉市和麻城市很近，因此其游览服务设施可依托武汉市和麻城市，游客住宿可由市区承担，所以住宿游客中将有一部分（近期为 80%，远期按 50%计算）分流到市区，分流

到市区的住宿游客在用水量计算中则要归为不住宿游客。

由于游人主要集中在 4-6 月份及 8-10 月份，占全年游人量的 75%，即高峰日游人量＝全年游人量×75%/180 天，计算得高峰日游量近期为 111 人，远期高峰日游人量＝全年游人量×80%/240 天，远期为 1066 人。

住宿游客（近期）=111×60%×20%=13 人

不住宿游客（近期）=111-13=98 人

住宿游客（远期）=1066×60%×50%=320 人

不住宿游客（远期）=1066-320=746 人

表 8-1 杏花村旅游区日用水量测算表

序号	用水项目	用水人数		用水量 标准	用水量（m³/d）		备注
		近期	远期		近期	远期	
1	常住人口	2005	2110	0.1 m³/人·d	200.5	211	
2	住宿游客	13	320	0.3 m³/人·d	3.9	96	按高峰期旅游人数计算用水量
3	不住宿游客	98	746	0.02 m³/人·d	1.96	14.96	
4	不可预见用水				30.95	48.29	直接用水量 15%
合计					237.31	370.25	

1.1.3 给水规划

根据旅游区现有的水源条件，及未来旅游区内大量的用水需求，可以初步建立杏花村旅游区新的供水系统，其给水系统由自来水管网供水和部分景点就近取杏花村水两大供水系统所组成，以满足景区内饮用、生活、消防、绿化以及部分庄稼地的灌溉之用。

根据景区内水的用途可以分为以下几类：

- 生活用水：如餐饮部、茶楼、商店、消毒饮用器及卫生设备等。
- 养护用水：包括植物灌溉、广场、道路喷洒用水等。
- 造景用水：水体池塘，人工鱼塘、水景等。
- 消防用水：主要建筑周围应该设消防栓。
- 农业灌溉用水：景区部分耕地，尤其是水稻田的灌溉用水。

杏花村旅游区除生活用水外，其它方面用水的水质可根据情况适当降低，例如无害于植物、不污染环境的水都可用于植物灌溉和水体水景用水的补给。

（1）自来水供水系统

杏花村有一家新建的自来水厂，能满足景区的需要。本区供水管网为树枝状管网，管网采用外涂内衬复合钢管，管径为 DN25-DN150mm；布置管网时应充分考虑地形情况采用分区、分压供水方案，并利用蓄水池提高供水可靠性；管道埋设深度要求管顶覆土厚度一般不小于 0.45m，在车行道下的不小于 0.7m。

（2）杏花村水供水系统

由于杏花村旅游区内耕地和绿化的面积较大，为了降低供水的成本，仍然需要采用当地传统的供水方法，即就地取自于杏花村天然水源。规划对杏花湖游览区的用水采取此种方式。例外，可以建设 3 座蓄水池（具体位置见给排水系统规划图）。

1.2 排水规划

1.2.1 现状

拟建的杏花村旅游区内目前没建任何排水设施，当地的居民点排水方式均采取自然排水。从目前旅游区的总体环境来看，由于排污量较小，加上当地居民已开始注意环境保护，环境污染、尤其是水环境污染尚不明显。但是，随着旅游人数的增加，污水处理系统直接关系到旅游区内水质的优劣。为了满足旅游开发的需要，须对整个规划区的排水设施进行合理的规划。

1.2.2 排水规划

旅游区的排水工程，主要包括降水的排除和生活污水的处理，杏花村旅游区排水方案设计为雨水、污水分流处理。雨水处理主要依靠自然地形，通过坡面、沟、涧等加以组织，分散排放到湖中。污水必须经过处理达标后才能排放，污水量取给水量的 80%。

考虑到杏花村水质的保护，规划远期将在杏花村旅游区农家休闲区建一个污水泵站集中处理污水（具体位置见给排水系统规划图）。近期暂时采取成本低廉，效果显著的生活污水净化沼气池技术，对整个杏花村的生活污水进行分散处理，污水经处理达标后可用于绿化和旅游区环境卫生，产生的沼气可供居民和游客使用，清除的污泥可作为有机肥料。

规划近期拟在杏花村旅游区的农家休闲区、文化游憩区、自然林观光区各建生活污水净化沼气池 1 个，用于处理区内的生活污水。生活污水净化沼气池是分散处理生活污水的新型构筑物，适用于城镇污水管网以外的单位、居民点或旅游区等。生活污水包括厨房炊事用水、沐浴、洗涤用水和冲洗厕所用水，其特点有三：一是冲洗厕所的水中含有粪便；二是生活污水浓度低，其中干物质浓度为 1%-3%，COD 浓度仅为 500-1000 毫克/升；三是生活污水可降解性较好，COD/BOD 为 0.5-0.6，适用于厌氧消化制取沼气。生活污水净化沼气池是根据生活污水的上述特点，把污水厌氧消化，沉淀过滤等处理技术融于一体而设计的处理装置。生活污水净化沼气池的性能明显优于通常使用的标准化粪池，污水经处理后各项生化指标均达到国家《污水排放标准》（GB8978-1996）的一级标准，粪大肠菌值达到《粪便无害化卫生标准》（GB7959-87）标准，并且净化沼气池的出水口无蚊蝇孳生。生活污水净化沼气池设计依据为每天所处理的污水量，污水滞留期为 2-3 天，污泥清掏周期为 300 天。

表 8-2 杏花村旅游区给排水设施规划一览表						
序号	建设项目	单位	数量	建设时序		
				近期	中期	远期
1	污水泵站	座	1			√
2	生活污水沼气净化池	处	3	√	√	

§ 2 通讯、弱电系统规划

2.1 信息通信网络现状

杏花村旅游区内手机通信信号良好，其它通讯设施发展也很完善。规划将增加新开辟的项目区内程控电话、IP 电话数量，完善有线电视、闭路电视、信息网络线路等。以上工程的完成将会方便游客对外通信联络。

2.2 信息通信网络规划

2.2.1 通讯规划

为了适应对外通讯的要求，合理组织通讯网，做到技术合理、经济节约、安全可靠、保护景观，在主要游线、出入口、住宿、餐饮、娱乐设施等游客集中场所，设置标识规范、醒目，具备国际、国内直拨功能的人工值守电话、磁卡电话、IC 或投币等公用电话。开发移动通信业务和国际互联网业务。

在开发邮电通讯的同时，还要考虑有线电视、闭路电视、信息网络的布置，尤其是新建宾馆要预留计算机网络终端接口。线路的铺设最好与通讯线路同步，并以地下埋设方式为主。

2.2.2 信息网络系统

在未来的开发中，要考虑在景区内建立信息中心，信息中心包括数据库、WEB 服务器、网管理服务器等，并提供各种软硬件服务。

要建立信息网络，提供如下业务及应用：

- 通过局域网可方便访问 INTERNET，并通过电子邮件交换信息，还可通过局域网发布信息甚至建立独立网页。
- 通过局域网可方便地访问旅游区数据库主机以获得所需各种信息。
- 通过局域网可以查询国内各地旅游信息。

- 在条件成熟的情况下，还可以在旅游区内设立触摸屏式导览微机。
- 通过互联网络向外发布旅游区的旅游信息。

2.2.3 公共广播、广场扩音系统

● 公共广播

公共广播系统主要提供旅游区内不同的背景音乐、导游信息及紧急呼叫，可以按照功能区划分，每个功能区可以播放不同的音乐及解说，所有的音源由旅游区管理大楼中的总控制机房或播音中心提供并输出，也可根据不同场合改变音源进行独立广播。公共广播系统的紧急呼叫功能可根据不同情况在发生事故时起到全景区统一协调、指挥的作用。

● 广场扩音系统

在景观漫游带、生态区、桃林街等游客聚集、歌舞表演的场所，要设有广场音响系统，以供大型集会和水乡风情歌舞表演使用。

表 8-3 通讯弱电系统规划项目建设一览表				
项目区	建设内容	建设时序		
		近期	中期	远期
农家娱乐区	智能 IP 电话、网络系统	√	√	
文化游憩区	智能 IP 电话、广播系统、网络系统		√	
自然林观光区	广播系统		√	

§ 3 工程管线综合

管线综合有给水管、污水管、雨水管、电力电缆、通讯电缆。实施中要符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-98）的规定，规划从建筑物起，次序宜为电力、电讯、给水、雨水、污水管。电力、电讯与给水管净距 1 米，给水与雨水或污水净距为 1 米。垂直方向从地面向下依次为电力、电讯、给水、雨水、污水管。本区电力、电信可用沟铺设，净距要大于 0.3 米，与给水管净距 0.5 米，给水管以下 0.4 米为排水管。

第九章 旅游服务设施规划

旅游服务配套设施是旅游服务的重要保证，也是旅游业设施体系的重要组成部分，旅游服务设施应依据功能区特点、服务游人量及旅游组织，合理地在旅游区内布局规划，以便高质量地完成旅游服务。旅游服务设施包括住宿、餐饮、购物设施等，是规划区旅游业得以发展的前提。服务设施本着“实用、科学、合理”的原则，由规划区统一安排、统一管理，实行挂牌经营。应加强服务设施管理，从环境卫生、价格监控、员工素质、服务质量等方面严格把关，为游客提供满意的服务。

§ 1 餐饮住宿规划

1.1 住宿床位需求量预测

按景区的功能目标，度假也是杏花村旅游区发展的重要功能之一，度假人数随着杏花村的开发逐步增长，规划预测 2010 年占总游客量的比例为 40%，2020 年占总游客量的比例为 50%。

根据世界旅游组织(WTO)经验数值预测，同时依据中国及整个麻城市的实际情况，床位利用率取 80%，一年按 210 天计算。

在对目标市场旅游消费调查分析的基础上，确定游人平均留宿天数近期为 1.8 天，中远期为 2.5 天，则床位需求数可按下式计算：

床位数＝(预测游人量×P×平均留宿天数)/(床位利用率×年可游天数)，则规划预测所需的宾馆接待床位见下表：

表 9-1 未来床位预测

代号	年度	2010	2012	2014	2016	2018	2020
R	年游客预测数 (万人次)	2.30	3.44	5.18	9.82	14.14	20.36
P	游客住宿率(%)	40	50	50	50	50	50
N	平均停留天数(天)	1.8	2	2.2	2.4	2.5	2.6
T	全年可游天数(天)	210	210	210	210	210	210
K	床位利用率(%)	80	80	80	80	80	80
C	床位需求量(张)	96	205	340	702	1053	1576

1.2 餐位需求量预测

景区内的餐位数是由最高峰游人量来决定的。游人主要集中在 4-10 月份，占全年游客量的 75%。

即 N(高峰日游客量)＝全年游客量×75%/210 天。

根据游人规模预测情况，景区内各餐饮网点，假设翻台率为 2 次/天，则所需餐位预测可通过以下计算获得：

表 9-2 景区旅游餐位数预测表

	2010	2015	2020
N－高峰日游人量(人次/日)	83	270	728
P－就餐率(%)	100	100	100
C＝N·P/T 所需餐位预测数	42	135	364

注：T 为餐位周转率，设为 2

1.3 住宿餐饮设施规划

规划区内的住宿餐饮设施依托景区内的桃林街和杏花酒家，村部礼堂也可提供一部分住宿。目前，桃林街和村部礼堂基本建设完成，规划将在自然林观光区建设杏花酒家。游客们在这里住宿，亲近自然美景，品味历史文化，品尝特色美食，可谓是情趣横生，别具一格。

杏花酒家

选址：杜牧广场东侧

经营内容：仅仅是整个景区的餐饮的集大成地

功能：一个具备农家风格餐饮、会议、商务的现代时尚度假场所。

控制指标：

☆ 占地面积：4621.56 平方米。

☆ 总建筑面积：1167.89 平方米。

☆ 餐位：300 个。

☆ 建筑式样：现代中式建筑风格，建设风格与体量、自然环境相协调，突出地方特色。

☆ 朝向：南北朝向。

☆ 层数：2 层

新农村建设

选址：桃林街

经营内容：仅仅是整个景区的住宿和餐饮的集大成地

功能：一个具备农家风格住宿、餐饮。

控制指标：

- ☆ 占地面积：4621.56 平方米。
 - ☆ 总建筑面积：1167.89 平方米。
 - ☆ 餐位：300 个。
 - ☆ 建筑式样：建设风格与体量、自然环境相协调，突出地方特色。
 - ☆ 朝向：南北朝向。
 - ☆ 层数：2 层
- 另外，杏花古刹可以提供给香客住宿、餐饮等功能。

§ 2 游客中心规划

游客中心是为游客提供信息、咨询、游程安排、讲解、教育、休息等旅游设施和服务功能的专门场所，是旅游区的重要窗口。规划将在景区门口旁建一处游客中心，兼有售票、游客接待、景区治安、医务室等多项功能。游客中心的建设，要满足以下几点要求：

- 选址：景区门口旁
- 面积：240
- 数量与质量上要充分满足旅游区的要求；
- 建筑风格、建筑式样与周边环境协调；
- 服务的功能要完备且多样化，尽量满足现代游客的不同需求；
- 在服务设施方面，应注重软硬件相结合，在硬件设施进一步完善的同时，服务人员也应进行相关培训，统一着装，专业技能过关者，方可持证上岗，以提高服务水平；
- 员工的服务态度、业务水平直接关系到游客的满意程度。所有员工应不断提高、完善自己的业务水平，使游客在服务中心可以感受到杏花村人民的热情、好客；
- 在游客中心，设立服务设施，安排旅游区导游人员和讲解人员，设置旅游区大门，用于售票以及验票等工作。

§ 3 娱乐商购设施规划

游客在紧张的旅途中，通过娱乐活动可以调节情绪、恢复精神，并加强人与人之间的交流。娱乐项目的多样化，新颖化、趣味化、知识化和健身化，能极大地更新充实旅游产品的内涵。同时结合当地特色产品的售卖，可以更广泛的吸引游客。旅游购物主要是购买当地特有的，有一定纪念意义产品。

§ 4 旅游厕所

以为旅游者提供便利为原则，在主要旅游线路和风景区内，采用生态设计思想，设计和修建旅游厕所。

●在先贤园和休闲鱼池建立综合利用能力强的厕所 2 座，提供配套的洗手、梳妆、更衣等服务功能，每座占地 30 平方米。其他都是室内厕所。

● 旅游厕所设于先贤园和休闲鱼池两个景区内，造型应成为旅游景区的园林小品类建筑，与景区内建筑风貌相协调；旅游公厕服务主要分别是先贤园和休闲鱼池两个景区。

● 旅游厕所建设和管理并重，把管好旅游厕所的责任落实到实处，管理要标准化，做到无蝇、无虫、无异味。

● 厕所内部设备实用、质量好，外观、色彩、造型与景观环境协调，设计具有独创性。

§ 5 旅游标识系统规划

标识系统的设计要坚持“以人为本”的思想，为游客提供必要的信息，方便游客的游览。完善的标识系统，可以帮助游客很清晰的游览旅游区，使游客对旅游区有充分的认知，是一个成熟的旅游区必须具备的。

5.1 交通引导标识

- 在旅游线路各道路、路口设置交通引导标识，如道路名称，即将进入旅游区（点）的名称、距离和方位等；
- 在旅游区内连接各景点的游览线路标识，在旅游区内设置现在所处位置简图，可表明最佳游览方向和游览时间等信息。

5.2 旅游区（点）引导标识

- 旅游区（点）全景介绍标识，如旅游区导游全景图、指示牌等；
- 旅游区（点）游览标识，如景物介绍牌，临近服务设施标识牌、遗迹遗址介绍、标识牌等；
- 旅游区（点）安全卫生标识，垃圾分类投放，防火，防滑，防灾等安全标识；
- 旅游区游览宣传教育资料，展示旅游区自然、人文、宗教、历史、科学等内容的彩页、贴画、文字等材料。



图 9-1 旅游区（点）引导标识

5.3 导游词引导标识

- 导游词着重于杏花村旅游区的生态旅游资源、珍稀动植物旅游资源以及适合探险的自然资源，全面展示旅游区的各种旅游资源；
- 在游客中心提供解说服务， 语音解说系统，以导游讲解与多媒体解说为主，并发放导游画册；
- 建立中英文版本杏花村旅游区网站，提供完整的资讯服务。



图 9-2 导游词引导标识

5.4 标识牌的制作要求

- 引导标识的设计制作均要与周边环境相协调，体现环保和生态意识，遵守 IS014001 国际环境标准，材质就地选择，尽量减少对实地自然条件的破坏和影响；
- 引导标识设计外形考究、色彩与环境协调，图案统一，醒目美观，内容表达清晰，文字准确规范；
- 标识系统图形设计应该符合国家 GB/T 10001.1-2006 标志用公共信息图形符号统一标准；
- 标识系统的建设进度应该按照所在的旅游区的分期时序分别相应建设；
- 所有交通标识和旅游区（点）有关景观均采用中、英文对照的介绍方式。

§ 6 安全救护系统规划

安全是旅游最基本的要求。有关部门和旅游经营者都必须牢固树立“安全重于泰山”的思想，通力协作，常抓不懈，做好旅游安全工作。

6.1 游客人身、财物安全规划

- 加强规划区治安管理，创造安全旅游大环境。
- 要求当地旅行社为游客购买保险，建立健全安全事故赔偿机制，确保游客人身，财产安全。
- 落实好规划区内安全防范措施，尤其要做好旅游景区水上观赏的安全防护工作。景区危险地段的设置安全护栏、护墩、扶手等保护设施，警示标语；杜绝游客拥挤，地面湿滑带来的隐患。
- 建立一套快速反应机制，及时防范游客伤亡情况的发生。
- 注意景区的管理安全，要按照总体规划环境容量预警指标，在旅游高峰期合理疏导与分流游客，避免因游客超载造成事故。
- 在游客中心设置“110 旅游安全联动系统”管理中心，运行相应的公安、消防、交通、医疗、卫生防疫等部门联动的运行机制，二十四小时值班，应对一切突发事件。

6.2 医疗保健设施

- 为了保障游客的安全，防止旅游中产生的突发事件，拟在游客中心和水上娱乐区各设置一个医疗服务中心，主要提供一些急救药品与器械，确保医疗中心的运行不影响周边环境。
- 医疗队伍配备专业人才，预防为主，尊重科学；加强制度建设，实行责任到人，景区承包，协同呼应；加强食品检验，有关人员必须持证上岗，学习贯彻《卫生法》和《检疫法》及有关法律法规。
- 日常的医疗救护制度，选择定点医院签订长期专门救护协议，景区安全救护和“110”联动。建立紧急救援机制，设立医务室，并配备医务人员。
- 建立整个景区安全事故、突发事件档案库，记录事故类型，处理情况，以进一步调整安全措施和设施，加强预防能力。

6.3 消防安全规划

规划区内有成片的树林，因此要完善规划区内消防设施的建设并进行定期检查。对从业

人员进行定期安全教育，指定安全防范制度。以预防为主，消除隐患，建立完善的旅游区，林场和消防队相结合的联防体制，加强制度管理，建立责任制。

6.4 防止山体滑坡

- 提供旅游区当天和近几天的天气预报，遇恶劣天气则关闭景区和及时发出警报。
- 对道路危险地带设置防滑铁丝网，做好监控工作，及时反映情况，做好安全预防工作，防患于未然。
- 禁止景区内进行开采活动，杜绝居民的滥砍、滥伐现象，保持山体生态的原有性。

表 9-3 旅游服务设施建设项目一览表

建设项目	选址	建筑风格	控制指标	建设 时序
杏花酒家	杜牧广场东 侧	唐代建筑风格,建设风格与 体量与自然环境相协调,并 突出地方特色	占地面积：4621.56 平方米 总建筑面积：1167.89 平方米 餐位：300 个 朝向：南北朝向 层数：2 层	中期
游客中心	景区门口旁	唐代建筑风格,与自然环境 相协调	建筑面积：240 平方米	近期
杏花古刹	杜牧广场北 侧	崇尚自然,体现环保与生态 的主题。	占地面积：7650.21 平方米 总建筑面积：4122.65 平方米 层数：1 层	近期
先贤园	杜牧广场西 侧	唐代建筑风格,体现历史文 化风格	占地面积：15709.55 平方米 总建筑面积：562.54 平方米 层数：1 层	中期
步游道	看规划图	外形与环境协调	总长 2474M	近期
旅游厕所	设于游人密 集活动路线 上	园林小品类建筑,与景区内 建筑风貌相协调。	共 2 座,每座占地 30 平方米。	近期
标识系统	设于园区入 口醒目处, 干道上	外形考究、色彩与环境协 调,图案统一,醒目美观, 内容表达清晰,文字准确规 范。	按实际情况来定	近期

第十章 环境保护与环境卫生系统规划

§ 1 环境保护规划

1.1 生态环境现状

规划区总占地面积约为 0.4 平方公里。旅游区生态质量高，以山水景观为基础，文化内涵、历史遗迹为精髓，突出了优良的气候条件，悠久的历史文化遗产，优美的自然风光。这里山水景观丰富，具有组合良好的生态旅游资源。丘陵低山，林荫遮日，植被覆盖率极高。杜牧广场前的杏花湖，呈月形静卧，山水相宜，多姿多彩。加之本区以农业为主，空气清新，气候宜人，景区植被保护良好，动物保持着良好的生态平衡，自然山水风光灵秀而突出。该地水系发育、水量充沛、自然环境优雅。

1.2 保护目标

以维护旅游区良好生态环境和景观效果为目标，高标准维护大气、水等环境条件和良好的环境氛围，加强绿化体系建设和动植物资源保护，搞好旅游区环境卫生，使杏花村旅游区生态环境达到国家 AAA 景区标准，维护景区良好生态环境和景观效果，为游客提供良好的旅游体验和感受，为旅游区可持续发展提供保障。

● 人为噪声：观光游览地带达到《城市区域环境噪声标准》（GB3096-1993）的Ⅰ类标准，游客食宿地段达到Ⅱ类标准。建筑施工应按照《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-90），机动车辆行使应遵照《机动车辆允许噪声标准》（GB1495-79）。

● 大气环境质量：大气环境质量达到《环境空气质量标准》（GB3095-1996）中的一级标准。汽车排放执行《汽车大气污染物排放标准》（GB14761.1-14761.7-93），摩托车排放执行《摩托车排气污染物排放标准》（GB14621-93）、餐饮业执行《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）。

● 水环境质量：水环境质量符合《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中的Ⅱ类水质。生活污水必须经过处理达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）一级标准后方可排放，污水处理率达到 100%。

● 土壤环境质量：达到《土壤环境质量标准》（GB15618-1995）中的一级标准。废弃电池和医疗废弃物等执行《危险废物储存污染控制标准》（GB18597-2001）垃圾无害化处理率达到 100%，实现固体废物污染防治的“减量化、资源化、无害化”。

● 陆地面绿化面积比例达到 60%以上，植物与景观配置得当，环境美化效果良好，环境氛围优良。

- 景区内各项设施设备符合国家关于环境保护的要求，不造成环境污染和其他公害，不破坏旅游资源和游览气氛。
- 良好的环境氛围，保证旅游区内建筑与景观的协调性、周边环境与景观的协调性、出入口主体建筑风格的一致性。

1.3 保护分区

1.3.1 杏花村旅游区保护分区

环境保护分区是对旅游地的旅游资源和旅游资源所依托的外部环境实施保护级别的划分，保护分区的合理划分有利于旅游资源的有效保护，整个旅游环境的合理构建。根据旅游资源的稀缺性、脆弱性，对旅游资源保护和旅游环境构建的重要性，规划区分为重点保护区、一般保护区和外围保护区三个保护区域，实行分区保护、分级管理。

● **重点保护区：**主要为杏花村的生态资源和自然景观，包括水上游览区、自然林观光区、农业生态区。主要保护对象为水域、生物资源、旅游资源价值高的景物、景观及景点。这些区域风光独特，动植物资源丰富，但生态环境脆弱。为保护水源、水体、水质、植被的完整性，该区域本区内除按规划统一设置必要的游览设施外，不得新建其他设施；游览设施必须服从修建性详细规划，不得破坏景源及生态环境，旅游区内的水电、交通等基础设施建设应注意保护景观视线。

● **一般保护区：**主要为杏花村建筑群，包括农家游乐区、文化游憩区。主要对象为水体，大气，土壤等环境质量以及植被、旅游资源等。本区内不得开山采石、挖土取沙，不得建设生产性的工厂，不得建设有污染性的工矿企业；不得新建与风景和游览无关或者破坏景观、污染环境的建设项目和设施；保护该区内的地形地貌、植被以及生态环境，区内村庄的发展必须符合旅游区开发规划的要求，不可任意发展和建设。旅游所用接待服务设施必须严格规划，合理布局，艺术效果必须与景区景观相协调。

● **外围保护区：**该区域主要是指规划区周围视线内的山体、水体和植被。严禁在该区建设污染严重的工矿企业，各类企业各项排放指标要达标。保护好当地建筑格调和格局，保护好各地民居特色。保持好公共环境卫生，注重绿化和美化工作，为旅游景观提供良好的绿色背景。

1.3.2 保护措施

要保护整个旅游区的环境，必须严格贯彻执行《湖北省旅游条例》、《环境保护法》、《土地管理法》、《水土保持条例》和《风景名胜区管理条例》等法律法规，完善旅游区管理体制，加强管理力度，杜绝污染源，建立环境监测系统。

- 成立杏花村旅游区生态环境监测机构，配备专业管理人员 2 人左右。

● 根据旅游区对环境质量的要求，制定便于考核的污染控制指标，对污水、废气、噪声等提出监测计划，并付诸实施。定期检查污染治理情况，发现问题及时解决。

● 旅游区范围内严禁兴建各种类型污染源企业，对已有此类企业的生产规模应严加限制，或者关闭，同时贯彻“谁污染谁治理”的原则。

● 加强污染控制，主要是控制居住人口密度，对重点保护地区，如饮用水源取水口附近，禁止任何工业生产、旅游观光等活动；对流入杏花湖、水塘和鱼池的污水口定期进行监测，实行污染物总量控制。

● 加强旅游开发建设活动中的环境管理，对旅游区内的建设一定要严格施工达到施工指标。进一步完善旅游区的风景林建设。风景林的种植不仅要有一定规模，注重整体观赏效果，而且要注意植被的质量，选用适当的且有观赏价值的树种，同时还要注意花草搭配，满足杏花村生态旅游观光的需要。

● 加强杏花湖、休闲鱼池、放生池和水塘的养殖污染控制。水体养殖业所产生的污染物主要是剩余饵料和养殖物的排泄物，对水体影响较大，应严加控制。

● 食品卫生符合国家规定，餐饮服务配备消毒设施，不使用对环境造成污染的一次性餐具。

- 建立主要旅游线两旁的种植植物，增加景观的整体性和连贯性。

1.4 环境保护工程

1.4.1 噪声、空气污染控制措施

● 充分利用植物吸尘、吸音的功能，在停车场、杏花酒家、杏花古刹、村部杏花礼堂、桃林街周边和道路两旁种植植物，形成天然绿化屏障，以降低噪音。

● 景区以及周边的生活服务设施噪声不得超过 GB3096-1993 的一类标准，严格控制施工噪音。

● 在风景区内提倡利用无污染、少污染燃料，逐步实现煤气化、电气化和沼气化，薪碳和煤尽量避免使用。

- 区内使用无污染的环保电动车辆，以减少汽车噪音及尾气排放。

- 景区内部交通道路上禁止机动车辆鸣笛。

1.4.2 水环境保护措施

● 建立完善的景区景点旅游服务设施的污水处理设备，避免生活污水的露天排放，不允许垃圾等污染物直接流入河流和地表。

● 在规划区的所有水域，要严格制定污染物排放制度，绝不开发污染型旅游项目，不开展任何有污染物排放的旅游活动，务必保持原生态性。

● 杏花湖、放生池、休闲鱼池和水塘周围不得堆放有毒有害固体废弃物和生活垃圾，逐步改进化粪池，限制使用有磷洗涤剂。

1.4.3 固体废弃物治理措施

●旅游垃圾、固体废弃物要集中收集，统一运送到垃圾处理点，严禁将垃圾随处堆放。加强废弃电池、医疗垃圾等危险废弃物的环境管理，进行分类回收、处理，不与生活垃圾混合，防止重金属、有害病菌污染土壤。

●对垃圾桶和公共厕所进行重新设计和修建，并重新布置。在注重使用功能的基础上注重外形上的风格统一和艺术性，并由专人负责并每日清理，保持外观干净，及时转运，不留陈旧垃圾。

1.4.4 视觉污染治理措施

● 建筑体严格按照各项规划的体量、风格、尺寸来建设，设施建设的样式和外观不能破坏景区整体的自然环境，建筑体量适当，尽量减少人工痕迹。

- 高空架设电线必须规范，地埋电缆、供水、排污管道不允许有暴露。
- 拆除违章和临时搭盖建筑。

1.4.5 野生植物保护措施

● 加强宣传，提高公众意识，通过宣传图片和宣传标语等方式进行宣传，让人们野生植物品种和特性加以认识，让保护野生植物资源在人们头脑中形成一种认识，从而自觉地保护珍贵野生植物资源。

- 并指定专人进行管护，改善植被生长环境，提高自然繁殖率。

1.4.6 野生动物保护措施

野生动物在自然生态系统中属于营养构架和食物网络中不可替代的消费者，维持着各种类型生态系统的平衡。保护措施如下：

- 严格遵守野生动物保护的有关规定，建立景区野生动物保护条理，措施，加强野生动物保护法律、法规的宣传。
- 禁止乱捕滥猎、乱收滥购、违法运输、经营野生动物现象的发生。
- 普及和宣传野生动物保护意识，加大对猎捕国家重点保护野生动物的执法力度。

§ 2 环境卫生治理规划

2.1 污水处理

设置污水处理装置，按照排污规范定点、定向、集中排放，建立生态保护监测系统，建立水资源环境监测站，增设水质监测点。

2.2 垃圾桶

在景区主要游线根据游客的疏密程度灵活布置造型新颖的垃圾筒来解决垃圾堆放问题，垃圾桶间距一般可控制为 30 米、50 米、100 米、200 米不等，且各处的垃圾桶根据垃圾类型不同（可再生固废、不可再生固废）分筒设置。垃圾桶采用生态外观设计，与风景区景观环境相协调，如结合风景区景观特色设计一系列统一标准色，外形各异，涵义统一的垃圾桶，不但承担垃圾收集作用，在开阔、洁净的草场上也会成为点缀景观的亮点，垃圾桶外观需要保持整洁、干净。由专人负责并每日清理，及时转运，不留陈旧垃圾。垃圾筒设置见表 10-1。

表 10-1 杏花村旅游区垃圾桶项目规划

项目名称	旅游区垃圾桶规划
具体位置	从进入旅游区起根据游客量的多少每隔 30 米、50 米、100 米、200 米设置一个，具体位置见旅游区基础服务设施规划图。
设施功能	方便游客处理随手废弃物、杂物并将其分类以便统一回收清理，维护旅游区环境与卫生。
建筑风格/材料选用	垃圾桶采用工程塑料为主体材质，在表面用仿木质材料帖饰，以达到和原生树木容为一体的效果。垃圾筒在设计上可以采用双筒并排式，即可回收垃圾和不可回收垃圾分筒而置，标识上要清楚醒目。

2.3 固体垃圾回收点

旅游垃圾、固体废弃物要集中收集，统一运送到垃圾处理点，严禁将垃圾随处堆放。在旅游区内设置固体垃圾回收点，回收点垃圾不乱堆放，加强废弃电池、医疗垃圾等危险废弃物的环境管理，进行分类回收、分类处理，不与生活垃圾混合，防止重金属、有害病菌污染土壤。不要在旅游区就地焚烧或填埋，通过每天 1-2 次转运的方式加以集中处理。旅游区垃圾清扫及时，做到日产日清，流动跟踪清扫。

2.4 油烟净化设备

应严格按照《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）的要求。根据“谁污染，谁治理”的原则，旅游区内的餐饮设施必须配置油烟净化设备，减少大气污染。

2.5 建立环卫队伍

安置当地居民，建立一支环卫队伍，在交通便利而又不至于影响景观的地点，设置环卫办公及环卫工人休息处。

第十一章 绿地系统规划

§ 1 绿地系统规划原则

1.1 绿地系统现状

杏花村绿化率较高，杏花湖岸、休闲鱼池及水塘周围被草地覆盖，旅游区内有成片的林地，如银杏林、板栗林等，绿化现状良好。这里背依翠屏，良田沃野，山环水抱，青砖瓦舍，林木滴翠，流水潺潺，白鹭欢歌。置身于此，只觉水在村中，村在山中，山在林中，林在鹭中，美不胜收，令人心旷神怡，融入自然，天人合一，妙不可言。

1.2 绿地规划原则

实现景区绿化是当前各景区的重点工程，杏花村旅游区因其拥有优越的自然生态环境和远山近水的地貌景观特征，力图将其建成景观优美、空气清新、宁静舒适、自然特色与人文景观相结合的乡村休闲度假旅游区，根据本项目的建设宗旨和总体规划要求，绿地系统规划原则为：

- 在满足各类绿地功能要求的前提下，全面考虑植物形、色、味、声的效果，以充分发挥绿地的多种功能。
- 绿地规划以植物造景为主，乔、灌、花、草相结合考虑四季景色的变化，作到一年四季飘香。在植物配置上也要符合艺术美的规律，合理地进行搭配，最大程度地发挥园林植物“美”的魅力。
- 绿化植物选择以银杏林、桃林等乡土植物为主，结合当地植被与花卉，与引进国内外名优园林植物、花卉品种相结合，突出杏花村旅游区的植物造景特色。
- 植物配置与湖泊、建筑、道路等人工和自然环境相协调，充分考虑场区绿化系统的整体景观效果，注意平面和立面变化。
- 绿化美化规划方式采用点、线、面相结合的原则，做到统一规划，分期分批实施的办法。

§ 2 绿地系统规划

根据上述原则和国家定额指标要求，结合旅游区特点，充分利用现有的自然景观，使绿地贯穿整个景区。加强道路系统绿化、边角地的绿化建设以及专用绿地的建设，提高绿化覆盖率。规划采用规范的集中绿地和分散的街边绿地相结合的手法进行规划布局，形成以面为

主，点线穿插的绿地系统。

2.1 点上绿化

点上绿化，应把植被景观作为旅游资源进行开发，植被规划以观赏植物造景为主，做到四季有景，步移景异；植物配置形成多层次的群落结构，乔—灌—草—藤本相结合，色相树种、观花树种、观果树种相搭配，形成夏日苍翠欲滴、林深荫浓，秋来红叶似火、金黄灿烂的丰富的季相植被景观。

- 杏花村旅游区入口绿地：杏花村大门的绿地以点缀并营造迎宾的气氛。以草坪为主，栽种玉兰、人面子等观赏性植被。

- 停车场绿化：停车场绿化既要满足遮荫与除尘的生态要求，又要营造迎宾的气氛，规划区内停车场采用同一绿化风格，依据停车场的体量来规划绿化面积。具体绿化方式上，要求在各停车场内按车位布置规则式栽植灌木植物，建设成树木荫翳，环境优美的生态停车场。

- 接待服务设施建设点：要加强游客中心、宾馆、度假别墅建筑物前后的绿化美化，禁止乱伐周边附近的林木，尽快恢复破坏的植被。增植观赏性植物，种植各种果树，形成色彩鲜艳、鸟语花香的山水景观。

2.2 线上绿化

线上绿化主要是指景区道路两侧的绿化与美化。建立景区内交通沿线绿色廊道，植物多选高大乔木，重点考虑它们的防护效能，以及对环境的净化作用，在此基础上，可考虑选择观赏性好的树种。在植物配置上，为自然式复层栽植。

- 主干道路：道路两侧要加强植被建设，按线路选择行道树，尽可能每条线路都具有自身特色的骨干树种，同一公路的不同段可以选择不同的行道树，形成树冠整齐，树种丰富的道路绿化系统。

- 游步道：在道路两侧每隔 10-15 米种植分别为银杏、香樟等树种，以满足观花、观叶等不同的造景特色，同时穿插种植一些当地的特色药用植物，让游步道旁的植被错落有致，既能遮阳，又不干扰游客的视线。

2.3 面上绿化

面上绿化是在保留杏花村旅游区内现有植被的基础上，在部分景点建立绿化面与之相呼应，并提高景区绿化覆盖率，增加景区的绿视和生态效果。

2.3.1 先贤园绿化

利用先贤园上所设置的各类基础设施如长椅等与景观构筑物（软质景观——植物造景、硬质景观——构筑物）的有机结合，给游客创造一个休闲生活空间及娱乐场所，可以同时满足游客的休憩、娱乐等各种活动的开展。

2.3.2 杜牧广场、杏花酒家、桃林街、杏花古刹绿化

增植观赏性植物，形成色彩丰富的植被景观，如银杏、杨柳、楠竹、芭蕉、松、梅等。种植立体绿化一些瓜藤、爬山虎、牵牛花等攀沿植物，营造出杏花村优美古朴自然的生态环境。

2.4 树种的选择

按树种规划，规划区将以适地生长、丰富多样、突显景观与特色为基本原则；因地制宜，适地适树；速成树种与慢生树种同时发展，以适合的比例搭配运用，在普遍植树迅速见效的同时，发展慢生树种，延长树种栽植与更新周期，保持更好的绿化效果；以乡土树种、常绿阔叶树为主，外来适生树、落叶树为辅，培育麻城市的地方植树特色景观和植物风光；合理确定树种种植树配比，突出植被的季相特征，丰富旅游区绿地色彩，美化旅游区环境。

- 陆地植物主要种植有银杏、樟树、板栗树、枫树、蓼树、桃树、油茶林等。

- 杏花湖码头周围选择耐水湿树种，如悬铃木、枫香、蔷薇、紫藤、迎春、连翘、丝棉木、白蜡、水松等园林植物进行配景美化。

2.5 花卉及草本植物的选择

在杏花村旅游区以栽种当地花草和观花水生植物为主，主要包括：

- 花卉：月季花、桂花、木莲、美人蕉、紫丁香、玉兰、杜鹃花等。

- 水生植物类：睡莲、千屈菜、黄花鸢尾、萍蓬草、水生美人蕉、荇菜等水生观花植物。

- 草坪用草：结缕草、天鹅绒草、狗牙根、假俭草等品种，重要广场可以适当引进外来品种，如高羊茅草等。

- 草本植物：白三叶、思茅、白茅、狗尾草、野菊花等。

第十二章 用地布局和地块控制规划

§ 1 土地利用现状分析

根据国土资源部地籍管理司 2001 年 8 月颁布的全国土地分类，土地分类系统采用三级分类体系，一级类设 3 个，二级类设 15 个，三级地类设 71 个。其中，一级类即基本类别包括农用地、建设用地和未利用地三类。杏花村旅游区土地利用现状结构表如下：

表 12-1 杏花村旅游区土地利用现状结构表

一级类		二级类		三级类		面积（平方米）	比例（%）
编号	名称	编号	名称	编号	名称		
1	农用地	11	耕地	111	灌溉水田	72265. 14	18. 17
				113	水浇地		
				115	菜地		
		12	林地	121	有林地	173652. 26	43. 65
				123	疏林地		
		15	其他农用地	153	农村道路	29249. 66	7. 4
				155	养殖水面		
				156	农田水利用地		
2	建设用地	21	商服用地	213	餐饮旅馆业用地	4621. 56	1. 2
		25	住宅用地	253	农村宅基地	32198. 38	8. 1
3	未利用地	32	其他土地	322	水面	85854. 80	21. 48
总计						397841. 38	100

旅游区的总面积约为 0.4 平方公里，在整个规划区的土地利用结构中，农用用地所占比重最大，其次为未用用地，最后为建设用地。农用地中，主要是林地比重较高，为 43.65%。未利用地中主要是湖泊, 比重约为 21.48%。

§ 2 土地利用综合规划

根据景区的土地利用重点和建设用地需求，因地制宜地合理调整景区的土地利用结构。规划后，景区内原有的部分农用地和未利用土地将被用来建设成为旅游景区和旅游基础服务设施用地。景区的建设用地达到 51591.65 平方米，分别为道路基础设施、接待服务设施、旅游生态用地， 占总用地结构的 14.32%。规划后其用地结构如表 12-2。

表 12-2 规划后杏花村旅游区土地利用结构

一级类		二级类		面积（平方米）	比例（%）
编号	名称	编号	名称		
规划总用地					100
1	农用地	11	耕地	72265. 14	67. 41
		12	林地	123652. 26	
		15	其他农用地	21249. 66	
		小计		268167. 06	
2	建设用地	21	商业服务用地	1621. 25	14. 32
		23	公共设施用地	1910. 68	
		24	公共建筑用地	6072. 43	
		25	住宅用地	36198. 38	
		26	交通运输用地	3823. 36	
		27	水利设施用地	1965. 55	
3	未利用地	小计		51591. 65	18. 27
		32	其他土地	72682. 67	
		小计		72682. 67	

第十三章 工程分期规划与投资估算

§ 1 工程分期规划

杏花村旅游区目前处于刚开始开发状态，工程项目的建设不建议采取全面铺开的方式，要有主有次、循序渐进地开发。近期的重点建设区为农家休闲区和农业生态区，这两个区建设的重要性在于建设完成后马上投入能马上见成效，有利于旅游区经济效益的发展，也能尽快让旅游区积聚人气，充满旅游色彩，改变当前刚开始开发的状态。中期开发文化游憩区、农业生态区和自然林观光区，将客源市场进一步扩大，增加本地市民游览杏花村旅游区的频率，提高回头客所占比重，树立旅游区良好口碑，待远期旅游区建设完毕后正式引入高端市场，带动旅游区向高品质旅游发展。

表 13-1 杏花村旅游区工程分期规划

建设时序	旅游分区	建设项目
近期	水上游览区	景区大门、景区西边门楼
		坝上观景亭、石桥、码头、亲水台
		环湖路、其他基础设施建设
	农家娱乐区	休闲鱼池、娱乐设施
		农家乐、餐厅、停车场、游步道、
	文化游憩区	停车场、村部杏花礼堂、莲花池、游步道、
		杏花古刹
		诗池
	农业生态区	西边门楼
		杏花林、观景台、游步道、
		荷花塘
中期	文化游憩区	先贤园大门、登山道、游步道、北门等
		诗廊、先贤雕像园、纪念堂、石雕、碑林等
		办公室、接待室、茶庄
	水上游览区	杏花湖滨湖滩、栈道
		水上观赏、绿化、水生植物种植、
	自然林观光区	仙人打坐、杏花酒家度假村、停车场等
远期	水上游览区	建设完毕，引入高端市场
	文化游憩区	建设完毕，全面投入使用

§ 2 工程投资估算

2.1 投资概算的结构

本项目总投资建设 投资 3062.97 万元，其中固定资产投资 2681.23 万元，占总投资额的 87.54%；工程建设其它费用为 157.46 万元，占总投资额的 5.14%；预备费用为 174.28 万元，占总投资额的 5.69%。递延资产 50 万元，占总投资额的 1.6%。

2.1.1 固定资产

固定资产包括为形成项目固定资产所花费的全部费用，它反映了本项目的固定资产投资规模。按照新会计制度的资本金保全原则，设固定资产形成率为 100%。按照经济性质划分，固定资本的直接成本可由以下两部分组成：

● 基础设施建设项目

本项目主要包括交通干道及步游道、码头、停车场建设项目、供电工程、通讯工程及给水工程等基础设施的建设，全部投资额为 673.94 万元，占投资总额 22 %。其中步游道建设规模及各项费用取值，均结合当地实际情况进行估算。建材、人工、机械等供给在保证工程质量的前提下，尽可能就近取材，以节约工程成本。

● 景点建设及配套服务设施

主要包括文化游憩区、农家娱乐区和自然林观光区的建设和相关配套设施的费用。其中，娱乐休闲项目均按综合造价分摊到主体建筑物建造费用中。总计景点投资 2007.29 万元，占投资总额 65.53%。

2.1.2 工程建设项目其他费用的其他资产

本项目建设期间形成的其他资产主要是指为了项目的建设而在前期发生的费用，共 157.7 万元，占投资总额的 5.15%。主要包括勘查设计费、施工监理费、建设单位管理费、规划管理费及其他费用。根据规定，这些费用可以计入项目的投资，并形成固定资产原值计提折旧。

- ① 按照国家计委（1992）382 号文件要求及国家有关工程勘查设计、施工监理收费标准，计提勘查设计费 53.62 万元，施工监理费 32.17 万元；
- ② 计提建设单位管理费 34.86 万元，其中也包含项目前期准备费；
- ③ 按规定计提规划管理及其他费用 26.81 万元。
- ④ 根据国家计委计价格（2002）980 号文件，计提招标所需代理服务费为 10 万元。

2.1.3 预备费用

又名不可预见费，是指在投资估算时用以处理实际与计划不符合而追加的费用。本项目只计提基本预备费，即因不可预见的自然灾害而造成的损失或由于漏项等原因而在设计、施工阶段增加的工程和费用。该项费用可以形成固定资产原值，按规定计提折旧。

按照国家计委（1992）382 号文件要求，以建设投资为计提基础，按一定比例计提基本预备费 174.28 万元。

2.1.4 递延资产

本项目建设期间形成递延资产 50，包括建设期办公费、招投标费、员工培训费等，占项目总投资的 1.63%。该部分支出虽计入建设投资，但不计入固定资产原值。按照国家有关规定，计入项目开始运营第一年。

2.2 工程投资估算表

工程项目投资估算表详见表 13-2：

表 13-2 杏花村旅游区工程项目投资估算表

序号	建设项目		单位	工程量	投资额	
					（万元）	
1	固定资产投资				2681.23	
1.1	基础设施	小计			673.94	
		步游道、栈道 码头	环湖公路	米	1178	85
			杏花大道	米	3000	25
			旅游区游步道	米	2474	24.74
			水上码头	个	2	150
		停车场	景区门口停车场	平方米	300	2.7
			杏花酒家停车场	平方米	220	1.98
			村部杏花礼堂停车场	平方米	80	0.72
			农家乐停车场	平方米	200	1.8
		给水工程	架设供水管道			5
			蓄水池	处	3	9
		排水工程	架设排污管道			20
			污水处理站	座	1	100
			生活污水净化沼气池	处	3	45

		电力通讯	500 千伏安变压器	个	1	10	
			智能 IP 电话	部	10	5	
			光纤网络设备			50	
		环卫设施	生态厕所	座	2	30	
			垃圾筒	个	若干	20	
		标识系统	指示牌、解说牌等	个	若干	80	
		消防设施	消防道、消防栓	处	4	8	
1.2	景点建设及配套设施	小计					2007.29
		自然林观光区	杏花酒家	平方米	1167.89	116.79	
			仙人打坐			11	
			观鸟亭			5	
		文化游憩区	景观小品建设			80	
			杏花古刹	平方米	4122.65	1000	
			先贤园	平方米	562.54	415	
			滨湖滩			60	
			特色植物培育			40	
		农家娱乐区	农家乐餐饮			200	
			民俗展示			5	
			休闲鱼池			3.5	
			商业服务点			28	
			观景亭	个	1	18	
水上游览区	景区大门			15			
农业生态区	西边门楼			10			
2	工程建设其他费用					157.46	
	项目规划、勘察、设计费（固定资产投资*2%）					53.62	
	项目工程监理费（固定资产投资*1.2%）					32.17	
	建设单位管理费（固定资产投资*1.3%）					34.86	
	规划管理及其他费用（固定资产投资*1%）					26.81	
	招投标费用					10	
3	预备费用(建设投资*6.5%)					174.28	
4	人员培训费					50	
项目投入总资金						3062.97	