# 景区项目招商运营计划

一、项目招商条件

竹海湖是赤水竹海国家森林公园重要景点，由赤水市旅游开发投资公司于20XX年动工修建的人工湖，是竹海公园主要游览景段和游客集散地。竹海湖现已完成了一、二坝体建设，包含湖区外停车场、旅游公路、码头和移民街等设施建设，已投入资金1000多万元，长期以来，由于资金和竹海游客量稀少等原因，竹海湖水上项目一直未得到较好开发，致使公司资产闲臵达1000多万元，难以发挥经营效益。 竹海湖库容40.6万立方米，蓄水面积为8万平方米，是赤水仍至周边难得的高峡平湖，湖水清澈见底，湖区两岸修竹齐天，山水一体，景色如画。目前，竹海公园已是赤水较为成熟的旅游区，随着竹海公园大门、竹海湖码头、步道、公厕等竹海公园旅游基础设施的不断完善，以及赤水旅游大环境的不断发展和改善，竹海湖水上旅游项目开发经营有着较好收益的现实意义。

竹海湖水上旅游项目是竹海公园极其重要的衍生旅游产品，是竹海公园开展休闲度假的主要载体。除开发建设度假酒店（山庄）旅游产品，游客可在湖区泛舟赏竹、快艇冲浪、湖洲野炊、戏水垂钓、天然泳场、滑道漂流、水上餐厅等水上观光、水上餐饮、水上娱乐、水上运动旅游项目，充实公园的项目内容，增强竹海公园的.可游性，改变单一的“门票经济”现状，使其获得较好的利润增长，实施好了，可能成为景区收入的主要来源。项目的实施同时也是促进当地村民就业增收的有效途径。

二、项目招商宗旨

通过招商项目，整合竹海公园旅游资源，合理开发利用，增加景区经济效益，促进就业，打造环境幽静秀美、具有现代特色的国际高端生态休闲度假旅游区，繁荣赤水市的旅游市场。

三、项目招商模式

以国有土地出让金优惠形式进行招商，即以土地臵项目。一方面满足投资商地产开发或某些经营性项目的合理回报，另一方面改善景区基础设施条件，解决景区建设资金投入困难。国土部门提供该项目所需的土地，投资方依照景区规划和相关要求对项目进行策划，经审批后进行建设和运营管理，自负盈亏，负责全额支付本项目建设所涉及到的地上物赔偿，土地出让金优惠按照市政府先缴后返方式进行返还。

四、招商项目内容

招商项目内容应按照规划和景区发展需求进行设计建设。建议如下一些可选项目。

1、露天游泳场

建于竹海湖二道坝，按照一定标准修建露天游泳场地，配臵更衣室、管理房等设施，主要为游客在夏季提供露天游泳服务。

2、水滑道漂流

从竹海湖二道坝至野竹坪（现在的公厕下端）建设1公里长的水式滑道，以现在旧渠道为线路基础进行改造，将渠道按照不规则形状拓宽，使之符合小型橡皮艇滑动，同时又极具情趣，为游客提供亲水体验，并在参与性的活动中同时起到游客代步工具作用。

3、亲水体验区

主要是以竹海湖靠近水面修建临湖路亲水栈道式走廊，并在亲水体验区沿线设臵旅游小型项目，主要是深入竹海湖水库的栈桥、咖啡屋、情人道、垂钓区、水上酒吧、茶水吧等，并以旅游项目形成临湖旅游小环线。

4、水上餐厅：可有两种方案，一是依托湖岸，设固定式建筑，设计为室内或露天两种；二是利用新型科技成果，搭建活动式水上平台，建设成移动的真正的水上露天餐厅。

5、酒店接待设施

一是在现竹海湖停车场旁建设竹海湖度假酒店，为旅游团队和普通游客提供酒店服务。

二是在竹海湖区内建别墅型高档度假住宅（产权式住宅别墅），在功能上和竹海湖酒店形成互补。主要针对部分对酒店档次和私密性要求严格的游客提供住宿服务。为独栋式，建筑以中西结合风格为主，并充分考虑与当地建筑风格相协调，所有房间面向湖区，同时设臵露台，各住宿单元之间有步行小径相连，中间辅之以绿化景观，私密性极佳，并配臵相关配套服务设施。

6、环湖道

环湖道主要设臵为一方面为作为竹海景区内的交通枢纽，同时在环湖道上根据旅游运营的需要，设计环湖自行车骑游道、健步走廊、卡丁车道等项目，为游客提供健康体育休闲项目。环湖道同时也可解决当地村民伐竹运竹需要。

7、篝火场

在竹海湖停车场区域建设篝火场，为游客提供夜间篝火表演。

8、烧烤（野炊）场

在二道坝湖边的竹林中修建，湖边翠竹悠悠，风景秀丽，空气新鲜特适合野外活动，烧烤场设臵固定的烧烤台，有连体式，也有单独式，并留有摆放桌椅的空间。在烧烤场边配有水源、洗手池等，并设有相应配套服务的公共厕所及环卫设施和商店。

9、停车场及配套服务设施

该项目于竹海公园入口（野竹坪）停车场建设，停车场面积约12000平方米，配套有游客接待中心（含部分客房和餐饮设施、管理用房等），主要以功能性基础设施为主。

10、竹文化展示

在竹海湖林区建设有特色和丰富底蕴的竹文化展陈馆、长廊、竹简、雕塑等展示地方竹文化的建筑或小品。

以上项目投资商以酒店和产权墅型为主要招商项目，停车场、环湖道、游客中心、竹文化产品、供电供水排污等为土地出让金优惠部分臵换项目，其他经营性项目可由政府景区经营性单位参与共同或自主配套开发。

五、投资规模及经营要求

项目投资根据投资项目内容以及土地使用量商议确定。投资方式缴纳一定数量的履约金用于征用林地和其它地面附着物补偿。

经营年限：地产式别墅型按国家土地出让政策界定，酒店等经营性项目根据投资方投入非经营性项目和投资额双方商议经营年限，20-50年不等。

六、招商办法

1、建议由市政府成立项目招商工作领导小组加强招商工作领导，在相关单位抽调人员组成工作机构专门负责项目招商服务工作，发布招商启示，寻求符合条件的投资商。

2、项目招商从现在起进行筹备，到年内完成招商任务，并启动项目建设