

张家港市XX镇全域旅游总体规划 (2018——2020)

目录

规划总则

一、规划范围	-----5
二、规划期限	-----5
三、规划依据	-----5
四、规划构架	-----6

第一章 背景分析

一、政策支持	-----8
二、区位分析	-----8
三、资源解读	-----10
四、竞合分析	-----14
五、发展成绩与瓶颈	-----15

第二章 规划目标与战略

一、指导思想	-----17
二、规划目标	-----17
三、战略举措	-----17

第三章 发展理念、定位与模式

一、发展理念	-----21
二、发展定位	-----22
三、发展模式	-----27

第四章 空间布局规划

一、总体布局	-----32
二、分区规划	-----33

第五章 项目与景观规划

一、重点项目策划	-----38
二、凤凰八景规划	-----45

第六章 凤凰山专项规划

一、现状分析	-----48
二、主题定位	-----48

三、功能分区	-----49
四、重点项目规划	-----53

第七章 市场营销策划

一、形象定位	-----56
二、市场调研	-----57
三、市场定位	-----57
四、市场营销策划	-----58

第八章 服务设施规划

一、旅游餐饮规划	-----61
二、旅游住宿规划	-----62
三、旅游交通规划	-----63
四、旅游服务中心规划	-----64
五、旅游商贸规划	-----65
六、旅游娱乐规划	-----66

第九章 可持续发展规划

一、人文环境保护	-----68
二、环境保护规划	-----69

第十章 分期建设与投资估算

一、分期建设	-----72
二、投资估算	-----73
三、效益分析	-----73

附图	-----74
----	---------

图纸目录

- 1、区位分析图
- 2、旅游区位图
- 3、重点旅游资源分布图
- 4、空间布局规划图
- 5、重点项目规划图
- 6、恬庄古街规划图
- 7、鹞山运动公园规划图
- 8、红豆公园规划图
- 9、凤凰山总体规划图
- 10、凤凰山功能分区图
- 11、凤凰山交通规划图
- 12、凤凰山景观视线分析图
- 13、旅游餐饮设施规划图
- 14、旅游住宿设施规划图
- 15、旅游交通规划图
- 16、旅游服务中心规划图
- 17、旅游商贸设施规划图
- 18、旅游娱乐设施规划图
- 19、分期建设规划图

规划总则

张家港凤凰镇位于长江下游南岸，地处江尾海头，因山得名。境内山清水秀，河道纵横，土地肥沃，物阜民丰，是典型的江南鱼米之乡。

一、规划范围

本次规划范围为凤凰镇全镇行政辖区，下辖15个行政村和3个居委会，总面积78.7平方公里。

二、规划期限

规划期限为2012——2020年，分近、中、远期。

近期：2012——2014年

中期：2015——2018年

远期：2019——2020年

三、规划依据

1、法律法规

- 《中华人民共和国文物保护法》
- 《中华人民共和国环境保护法》
- 《中华人民共和国森林法》
- 《中华人民共和国土地管理法》
- 《中华人民共和国城市规划法》
- 《旅行社管理条例》

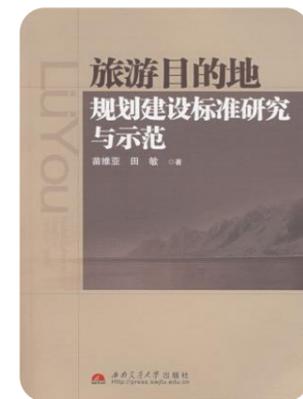
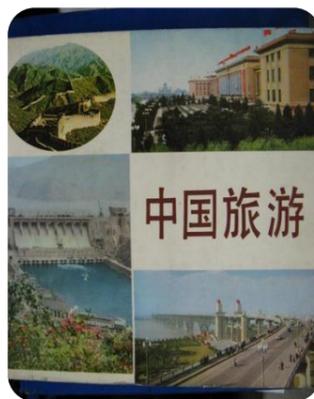
2、标准依据

- 《旅游规划通则》(GB/T 18971- 2003)
- 《旅游区(点)质量等级划分与评价》(GB/T 17775- 2003)

- 《旅游资源分类、调查与评价》(GB/T 18972- 2003)
- 《旅游涉外饭店星级的划分及评定》(GB/T 13308- 1997)
- 《中华人民共和国国家标准——风景名胜区规划规范》(GB50298-1999)

2、地方法规政策

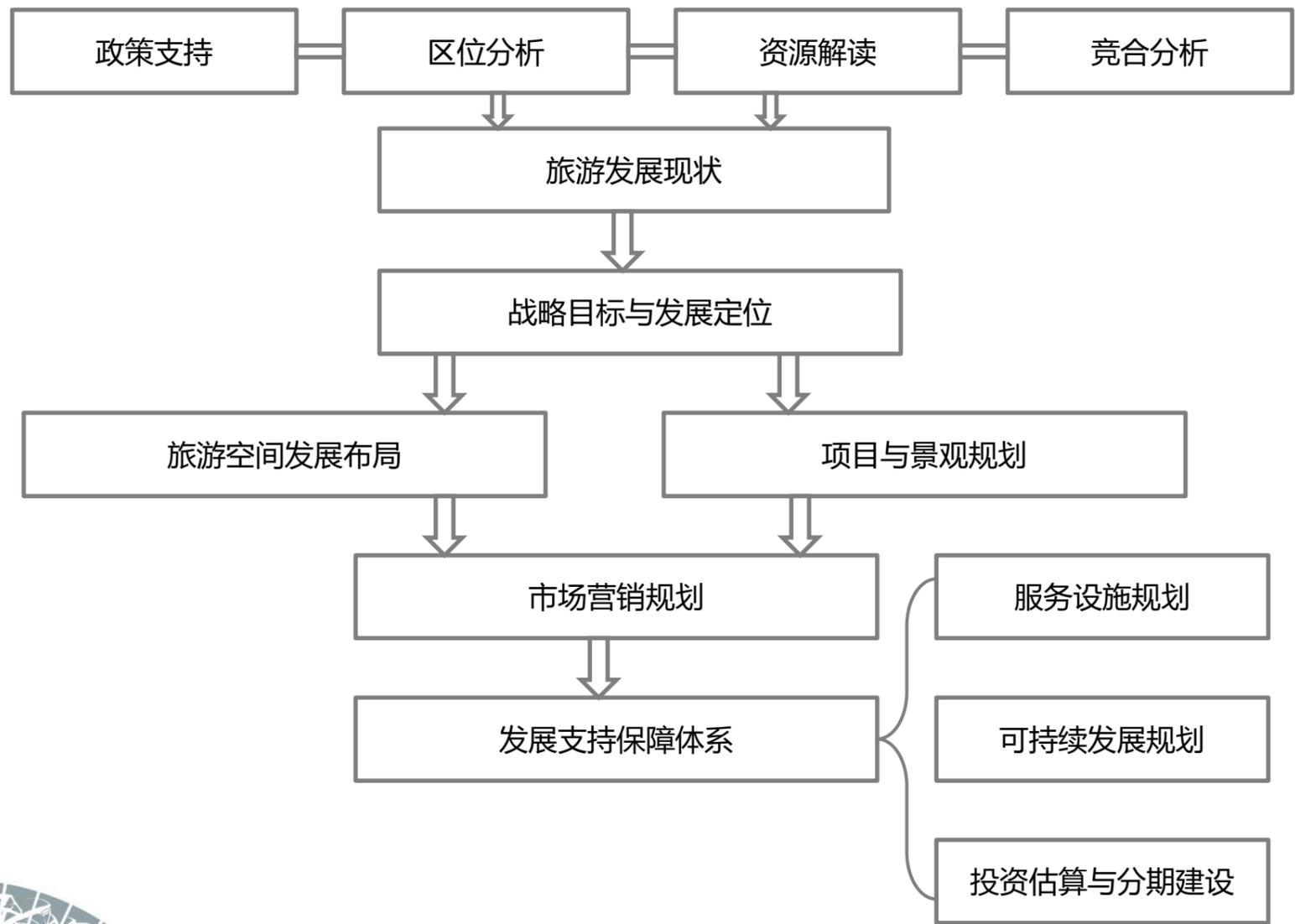
- 《张家港市凤凰镇总体规划》(2005-2020)
- 《张家港市凤凰镇城乡一体化发展综合配套改革镇村布局规划》(2010-2020)
- 《张家港市旅游业全面提升三年行动计划》(2010~2012年)
- 《张家港城市总体规划》(2011-2013)
- 《张家港凤凰历史文化名镇保护规划》
- 《张家港凤凰工业园区控制性规划》
- 《张家港凤凰湖公园规划设计》
- 《桃主题公园景观规划》
- 《张家港西凤路、凤恬路规划设计》
- 《张家港凤凰镇区中心城市设计》
- 《鹞山运动公园概念方案》



四、规划构架

本次规划将重点关注如下问题：

- 1、分析凤凰镇旅游发展宏观背景，挖掘核心旅游资源——文化旅游资源；
- 2、研究凤凰镇旅游产业的发展现状，寻找突出问题及相应的解决方略，明确提出凤凰镇旅游发展的功能和市场定位；
- 3、重新设计凤凰镇旅游发展的总体形象和宣传口号，突出休闲特质与文化内涵，在区域旅游圈中凸显独特魅力；
- 4、创新旅游产品设计，进行旅游产业的空间布局 and 旅游重点项目的建设 work，完善相关设施配套；
- 5、提出分期建设规划，并对重点旅游项目进行投资估算。



第一章 背景分析

一、政策支持

2009年旅游产业在国民经济中的定位实现历史性突破。《国务院关于加强发展旅游业的意见》指出：把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业。前半句句定位了旅游业的经济属性，是国务院三十多年来首次以国家战略支柱性产业来定义旅游业，是目前国家对各类行业产业**定位最高**的之一。后半句定位旅游业的社会属性，体现了旅游产业的民生特性，以人民群众更加满意为目标。

这两大定位为旅游业大发展提供了强有力的政策支持和制度保障，也**验证了凤凰镇“旅游兴镇”发展思路的先见之明**。凤凰镇下一步应该更有力的推进旅游业发展，将发展旅游业作为下一步产业战略转移的重点，使旅游业成为凤凰镇第三产业的排头兵。

总结：凤凰镇镇政府一直围绕“**文化立镇、经济强镇、旅游兴镇**”的总体发展思路，积极推动旅游产业适度超前发展，2009年凤凰镇文化旅游总投入近亿元。2010年凤凰启动了创立国家4A景区的工作，并与2011年8月23号顺利通过审批，凤凰镇旅游业发展正进入一个前所未有的大好时机。



九十年代

新世纪以后

2009年

旅游产业定位的历史演变图

二、区位分析

1、旅游区位

(一) 苏州范围内

纵观2007年—2011年苏州市各区县旅游相关统计数据显示，张家港市国内游客数量有待提高。亟需跨越式发展，凤凰镇作为张家港市旅游资源最为丰富的区县之一，力争做张家港旅游发展的“**排头兵**”！

国内游客

年份	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
全市	4135.34	4792.39	5286.88	5869.67	7004.88	7775.38
吴中区	603.71	721.34	965.10	1054.36	1300.04	1400.64
相城区	-	-	180.29	204.95	244.39	307.15
高新区	-	-	-	-	389.42	473.31
园区	-	-	-	255.90	332.32	380.59
常熟市	821.49	1012.20	1200.24	1336.45	1518.40	1636.52
张家港市	214.14	248.02	293.03	343.09	408.92	500.28
昆山市	702.04	822.23	950.68	1070.61	1297.06	1437.81
吴江市	565.23	661.85	787.76	838.55	1004.13	1083.01
太仓市	155.43	175.43	206.12	229.84	295.24	331.54

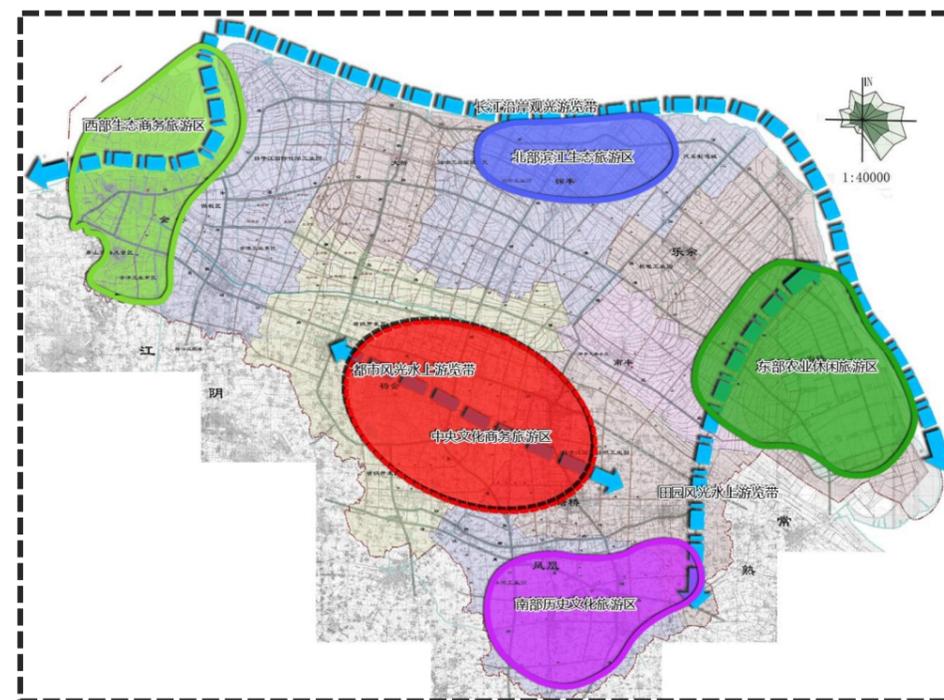
万人次

2006年-2010年苏州市各区县国内游客统计表

(二) 张家港范围内

根据《张家港城市总体规划(2011-2013)》中提出的张家港旅游空间发展结构，其中凤凰镇属于南部历史文化旅游区。

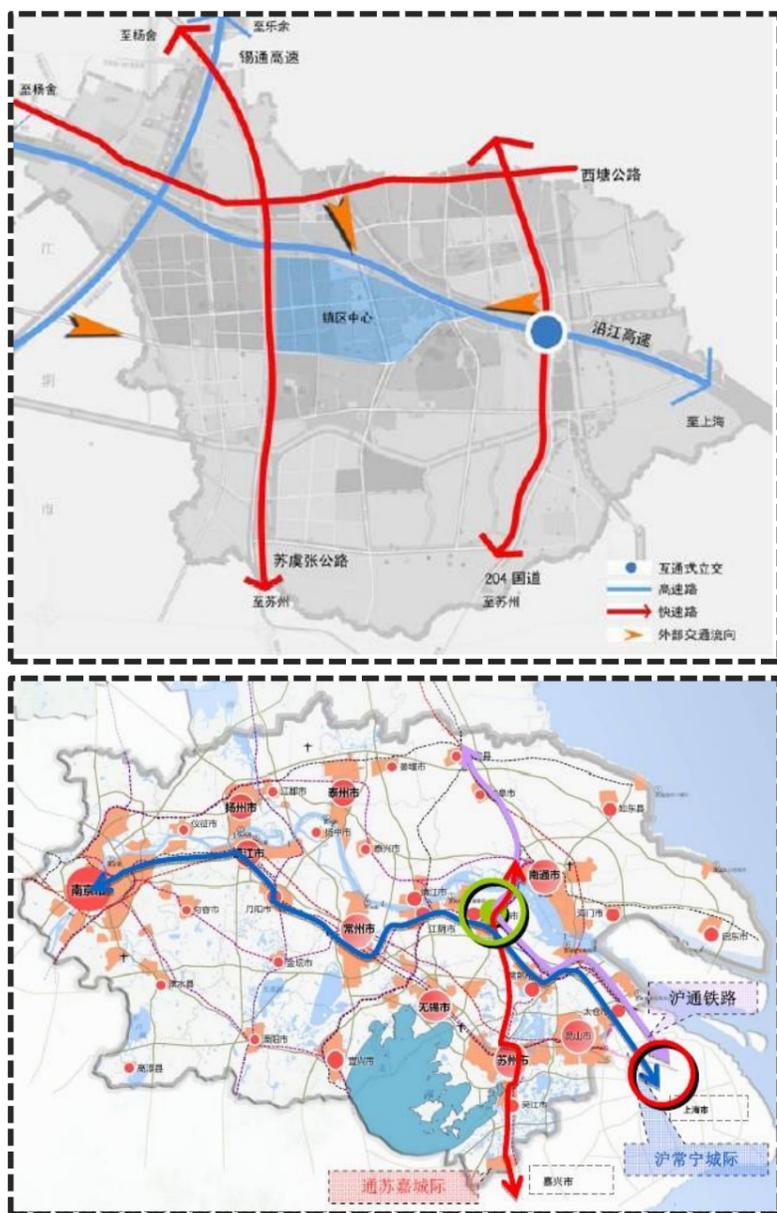
总结：《张家港城市总体规划(2011-2013)》为凤凰镇旅游发展提供了方向上的指导，凤凰镇旅游发展必须以文化旅游作为根基，亟待大手笔，建设富有市场竞争力、品牌性的龙头旅游项目。



张家港市旅游空间发展结构图

2、交通区位

可进入性是旅游产业发展的先决条件，凤凰镇位于江苏省张家港市最南端，南接常熟，西邻江阴，其距张家港中心城区约10公里，距国家一类口岸张家港港约30公里，距上海约100公里，204国道、苏虞张一级公路、沿江高速公路和锡张高速均穿凤凰镇境而过，规划中的三条城际铁路都将更方便的将旅客吸引至凤凰镇，凤凰镇的旅游交通区位优势越来越明显。



张家港凤凰镇的交通区位图

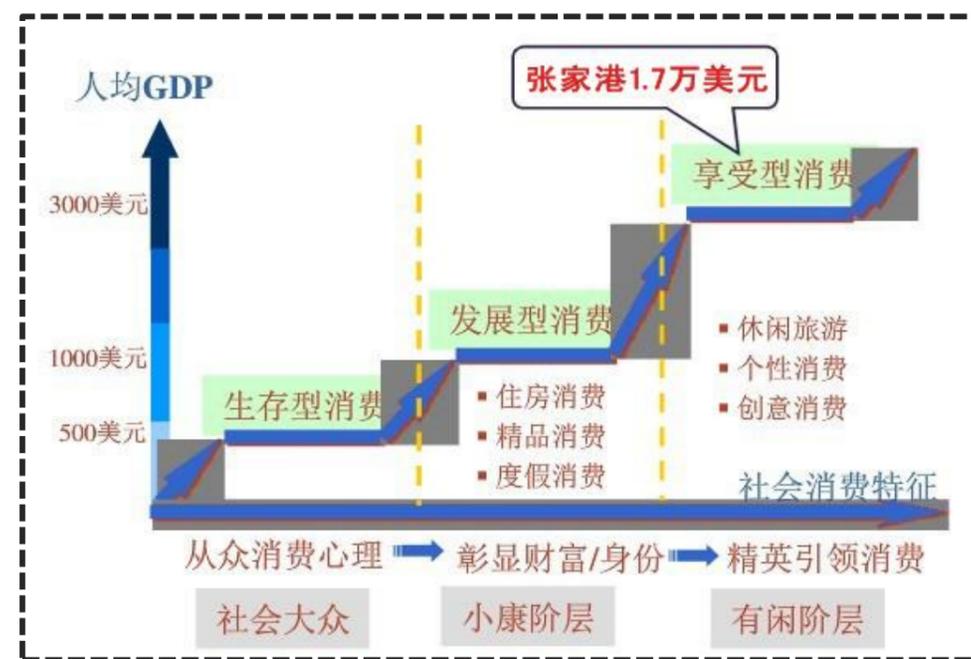
总结：凤凰镇积极融入长三角地区的高速地面交通网络，缩短了与客源地市场的时空距离，并且进一步带动了人流、物流、资金流、信息流，旅游发展的空间进一步拓宽，极大激活了凤凰镇的地理空间优势和发展潜能。

3、经济区位

宏观：长三角经济区是我国综合实力最强的经济区域，2010年长三角区域发展上升为国家战略。

中观：张家港是沿海和长江两大经济开发带交汇中的新兴港口工业城市，全国县域经济百强县中与江阴市、昆山市、常熟市作为“区域经济强县统筹发展组团”**并列第一名**。

微观：凤凰镇以工业立镇，拥有34家销售超亿元大企业，2010年地区生产总值达到80亿元，工业总产值271亿元，产业升级和优化正在加快进行。



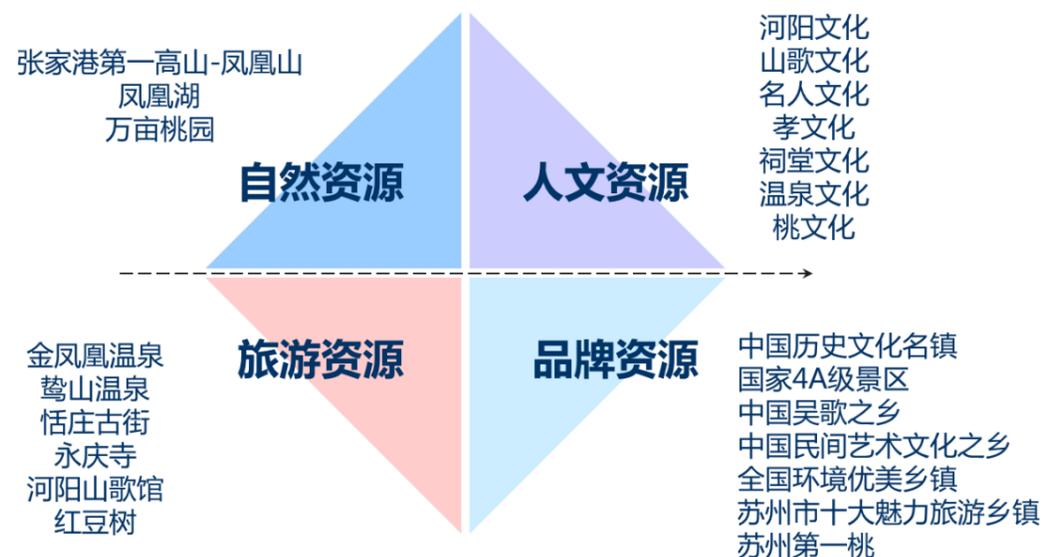
总结：经济的繁荣稳定为旅游产业的大发展奠定了坚实的基础，面对产业转型和可持续发展难题，凤凰镇旅游勃兴应把握战略机遇，首先锁定本地居民旅游需要，重点发展旅游休闲、文化体验类项目，积极融入长三角区域经济合作平台，成为长三角经济圈的“休闲后院”。

三、资源分析

1、旅游资源类型

旅游资源是激发游客出行动机的主要吸引物，其分类与构成分析是区域旅游规划的重要基础，随着旅游市场的成熟，资源的品味特色与开发方向在很大程度上决定了旅游地的吸引程度及产品组合、吸引对象、活动内容和方式。

通过实地调研与文献研究，依据《旅游资源分类、调查与评价》方法（GB/T18972—2003），结合凤凰镇实际情况，共确定凤凰镇拥有旅游资源单体41个，分属7个主类、21个亚类、63个基本类型，占《旅游资源分类、调查与评价》所列的全国155种基本类型的40.7%，属旅游资源一般丰富之列，并以文化资源多样为显著特点。



根据资源分类评定，凤凰镇人文旅游资源十分丰富，自然景观则以生态乡村为主，区域内旅游资源利用程度不高，多为直接静态参访，未进行深层次文化挖掘和多方面形象展示。

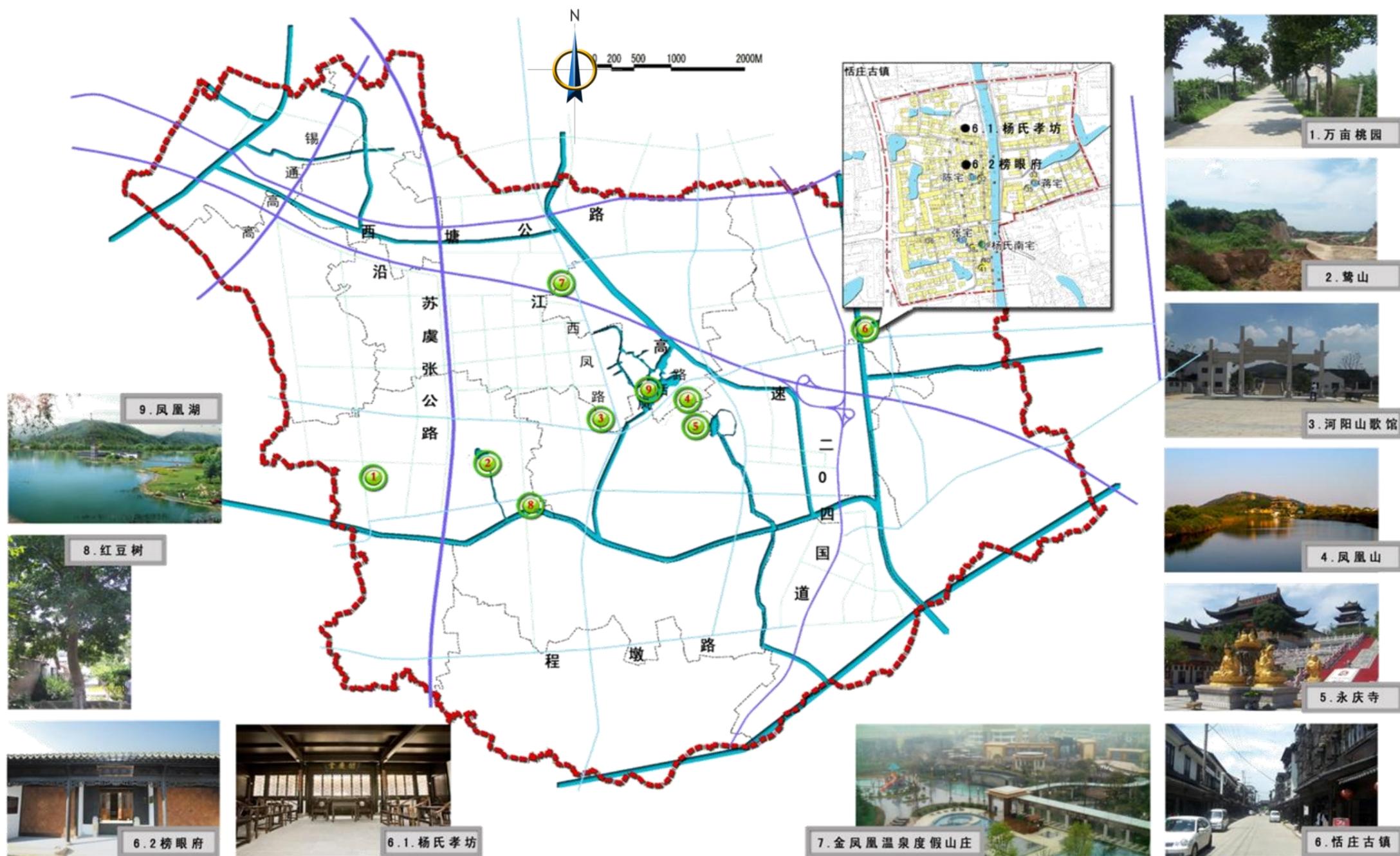
经专家组评议，重点发展旅游市场如下：（注：★表重要程度，评价由★到★★★★★依次增强）

- 山歌文化体验市场（★★★★）
- 温泉度假旅游市场（★★★）
- 古建参访旅游市场（★★★）
- 宗教文化旅游市场（★★★）
- 生态养生旅游市场（★★★）

表 凤凰镇旅游资源构成分析表

系列	标准数目	全镇数目	占全国比例（%）
主类	8	7	87.5
亚类	31	21	67.7
基本类型	155	63	40.7
各主类、亚类旅游资源基本类型数量统计			
A地文景观	37	3	8.1
综合自然旅游地	7	1	14.3
地质地貌过程形迹	14	2	14.3
B水域风光	15	4	26.7
河段	3	2	66.7
天然湖泊与池沼	3	1	33.3
泉	2	1	50.0
C生物景观	11	6	54.5
树木	3	3	100.0
草原与草地	2	1	50.0
花卉地	2	2	100.0
E遗址遗迹	12	6	50.0
史前人类活动场所	4	2	50.0
社会经济文化活动遗迹遗址	8	4	50.0
F建筑与设施	49	24	49.0
综合人文旅游地	11	7	63.6
单体活动场馆	5	2	40.0
景观建筑与附属型建筑	11	5	45.5
居住地与社区	8	5	62.5
归葬地	3	1	33.3
交通设施	5	3	60.0
水工建筑	6	1	16.7
G旅游商品	7	6	85.7
地方旅游商品	7	6	85.7
H人文活动	16	14	87.5
人事记录	2	2	100.0
艺术	2	2	100.0
民间习俗	8	8	100.0
现代节庆	4	2	50.0

2. 重要旅游资源分布



9. 凤凰湖



8. 红豆树



6.2 榜眼府



6.1. 杨氏孝坊



7. 金凤凰温泉度假山庄



1. 万亩桃园



2. 鸳山



3. 河阳山歌馆



4. 凤凰山



5. 永庆寺



6. 恬庄古镇

3、核心旅游资源

凤凰镇的核心旅游资源在于人文旅游资源，其中包括河阳山歌、孝文化、祠堂文化、温泉文化、红豆文化、名人文化、桃文化等等，通过“**文旅互兴**”战略振兴凤凰镇旅游业。

文化为旅游注魂，旅游为文化造血



河阳山歌：河阳山歌是我国最古老的原生态民间歌谣，是凤凰镇唯一国家级文化名片，首批列入国家级非物质文化遗产目录，集原生态、地域性、艺术性和悠久生命力四大特点于一身，具有资料、影响、学术和交流四大重要价值。

资料价值	河阳山歌以口口相传的形式，在长期的流传过程中形成了丰富的口碑文献，是研究本土文化历史传统、民风民俗和方言俗语最有价值的资料。
影响价值	河阳山歌在中国文学史上产生过深刻影响，作为吴歌的代表，为古体诗歌开启了一代新风，许多曲调成了戏曲创作和激发灵感的源泉。
学术价值	河阳山歌今天仍保持原生态的艺术形态，见证了人类在文化发展进程中民间音乐艺术发展的历史轨迹，具有较高的学术研究价值。
交流价值	河阳山歌在跨文化交流中的作用和影响巨大，已成为展现当地风土人情的重要手段和形象窗口。

孝文化：孝道是中华民族优良的传统美德，“为人子而不慎终追远者即非孝子”这一理念仍是张家港境内老百姓笃信无疑的传统理念，如今仍定期举行“港城十大孝星”活动。凤凰镇历来推崇孝道，恬庄古镇的杨氏孝坊由清代嘉庆皇帝为表彰孝子杨岱而拨款所建。

祠堂文化：祠堂是供奉祖先神主，进行祭祀的场所，被视为宗族的象征，凤凰镇居民仍然延续旧时的风俗，比如大年初一晨起煮糕圆、点香烛，供奉家堂祖像；“四立”日、冬至日拈香拜宗祠；清明节合家上坟祭扫祖墓，谓之“飘山”；中元（农历七月十五）食茄饼、祭先祖，合家会餐；十月朔（初一）祭扫祖墓等等。

温泉文化：温泉还有着深厚的人文历史资源：史料记载张家港市凤凰镇，古称河阳，先秦时即为江南大镇，境内人杰地灵，名胜古迹比比皆是。凤凰镇中央有座凤凰山，又名河阳山，山清水秀，景色宜人，该镇因此山而得名。坊间代代流传着一首与此有关的儿歌：造祠祭徐公，动土河阳山，翔凤石中出，山名改凤凰，山下有灵泉，神水本天赐，举子喝一碗，必能中状元。百姓称之为“凤涎”。

红豆文化：红豆树又称相思树，相传南朝梁昭明太子曾手植红豆树于河阳山，红豆树见证了昭明太子与小尼姑的爱情故事。到明成化年间，由徐恪移植栽于凤凰镇邓家宕，老枝干枯而新枝萌发，新老交替已有500多年岁月。



4、资源潜力评价

旅游资源三大优势奠定旅游开发基础

自然景观优美

凤凰镇属于北亚热带湿润季风气候区，四季分明，雨量分明，日光充足，风景迷人，形成如下自然景观，便于开展旅游休闲活动。

- ◆凤凰山景：区位便利，状如丹凤展翅，旧时曾有内外八景。
- ◆千年红豆：花白如雪，果红如血，据传其母本为南梁昭明太子箫统所植，距今千年。
- ◆万亩桃园：百年栽培历史，镇区生态绿肺，林果间作，白鹭成群，初具规模。
- ◆天然温泉：苏南地区唯一，源自地下1206米深处水中含多种矿物质组成，其中以“氟、镭”成分为主，又称“青春不老泉”，对多种慢性病有显著疗效。
- ◆鸞山风景：山体半径600余米，因开山采石，山体破坏，景观独特，引水进山可成湖泊，另经勘测，地下有温泉。

空间组合良好

凤凰镇旅游资源分布集中，便于一链串连，联动开发，主要旅游景点呈带状分布，万亩桃园、鸞山、红豆树、凤凰新城、凤凰山、恬庄古街从西到东依次排列，位于凤恬路两侧，方便对资源进行整体控制，通盘考虑，方案对策：采用整体经营，分区而治。

人文底蕴深厚

凤凰镇历史渊源于6000年前的马家浜文化，主要受吴越文化之浸染，拥有古声、古刹、古桥、古街四大文化历史资源。

- ◆古声：地域民歌——河阳山歌千年不息，据考证，代表作《斫竹歌》有6000年历史，被誉为“华夏古老音乐文化的活化石”。
- ◆古刹：永庆寺，南朝四百八十寺之一，鉴真和尚东渡日本前，曾在此讲演佛法，施耐庵也曾于寺内文昌阁潜心写作不朽巨著《水浒传》。
- ◆古桥：保存完好的明代单拱石桥富民桥、清代栏杆桥等各具特色，“小桥、流水、人家”，江南风情浓郁。
- ◆古街：恬庄古街至今仍完好保存河街平行的明清传统江南建筑风貌，以榜眼府、杨氏孝坊为代表的大量明清及民国时期的古建筑群落，具有极高的保护价值。

四、竞合分析

“知己知彼，百战不殆”，凤凰镇旅游发展需要明晰与周边旅游城镇的竞争与合作关系，确定核心资源竞争力，在此重点分析凤凰镇与苏州周庄古镇、常熟沙家浜镇、太仓沙溪古镇的资源与产品特点，探讨未来未来竞合空间。

表 区域旅游竞合分析表

旅游城镇	形象定位	旅游基础分析	与凤凰镇相比优劣势分析	与凤凰镇竞合关系分析
凤凰镇	江南最美是凤凰	资源：凤凰山景、农业生态、古街建筑、宗教文化 产品：多属单一纯观光产品、游览、宗教旅游产品	—	—
周庄古镇	江南第一水乡	资源：水乡风情，明清建筑、民俗节庆等 产品：观光、游览、休闲、娱乐为主，产品体系较为丰富	优势：古镇旅游知名度与资源等级较高 劣势：过度商业化、提升空间有限	竞争：古镇旅游市场的竞争 合作：借鉴与创新古镇旅游发展模式：新水乡概念
沙家浜镇	红色旅游精品区	资源：水文环境与红色旅游遗迹 产品：静态观光、爱国教育，近年来，娱乐体验产品发展较快	优势：知名度高，自然与人文旅游发展相得益彰 劣势：红色主题的制约	竞争：区位接近，客源分流 合作：借鉴主题化旅游发展路径，形成鲜明旅游形象，加强市场指向
沙溪古镇	东南十八镇，沙溪第一镇	资源：古建筑群落、民俗特产 产品：古镇观光、江南民俗体验	优势：保存完好的建筑风貌和文化底蕴 劣势：核心旅游吸引物缺乏	竞争：旅游发展条件类似，强力吸引上海客源 合作：利用区位临近，开展旅游合作营销



古街

长三角拥有大大小小十几个古镇，其中有号称江南第一水乡的周庄，古镇同质化现象十分严重，市场竞争日趋激烈



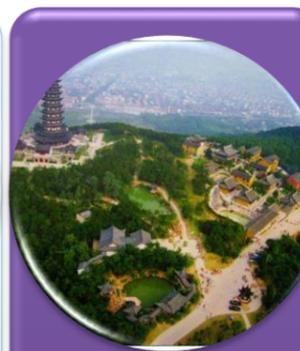
温泉

常熟正在积极打造沙家浜温泉国际度假中心，建成后将大大分流上海的客源市场



古寺

苏州寒山寺不管在知名度还是在资源品位上都远远超越凤凰镇永庆寺



山体

香山的旅游开发早于凤凰山旅游开发，已经形成规模优势，拥有一定的市场知名度

单体旅游资源并不突出，凤凰镇如何在区域旅游中“一鸣惊人”？

- 1、战略上：主题化旅游发展路径，突破区域旅游同质，走特色精品之路
- 2、战术上：优势资源重点开发，整体联动，形成鲜明主题形象

五、发展成绩与瓶颈

1、发展成绩

改革开放三十年来，凤凰镇旅游发展迅速，园林古建严格保护，生态田园风景怡人，五千余万重金打造河阳山歌馆，文昌阁和永庆寺佛教文化广场面貌焕然一新。2010年12月凤凰镇荣膺“中国历史文化名镇”。2011年8月23日，“凤凰山风景区”荣膺国家4A级景区。

- A. 旅游景点逐步完善，恬庄三期改造工程进度顺利，河阳山歌馆落成开放，凤凰湖开始动土开挖；
- B. 旅游收入增长迅速，游客量逐年上升，拥有一定知名度；
- C. 旅游接待设施已有较大发展，基本满足游客的吃住需求；
- D. 以文化旅游为主的旅游资源开发初具规模。

2、发展瓶颈

凤凰镇旅游发展从优秀到卓越，必须突破如下桎梏：

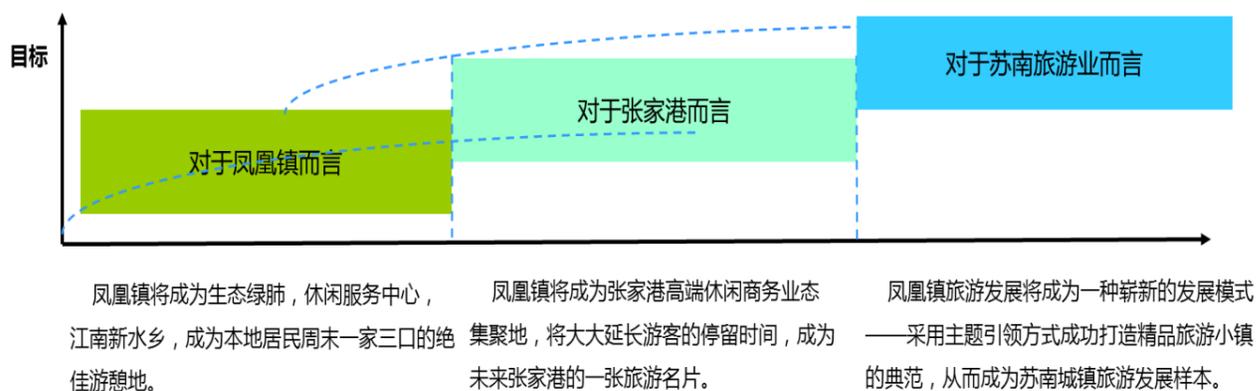
- A. 旅游资源丰富，但缺少宏观的明确的发展思路；
- B. 产品类型多为观光型产品，缺少体验游产品；
- C. 整个区域基础建设薄弱，游客停车场所、垃圾桶、洗手间设施、道路标识缺乏，难以支撑景区的长远发展。

第二章 规划目标与战略

一、指导思想

着眼大旅游，营造大环境，实施大营销，发展大产业，全面提升凤凰镇旅游的产业素质和综合竞争力，将凤凰镇建设成为张家港乃至苏州休闲度假旅游的示范基地，成为长三角的一张“旅游名片”。

二、规划目标



由内而外，遵循内涵式发展和梯度升级战略，最终将项目打造成为

【苏南历史人文小镇】

【长三角旅游风情小镇】

【华东地区最大最高档的养老基地】

三、战略举措

凤凰镇发展战略应该从三个方面着手，一是营造优美的自然人文环境，打造恬庄古镇新颜以及鸢山桃园生态休闲环境；二是通过树立起现代服务业的精神，提高凤凰镇旅游品位及档次；三是通过创新引入新产品新业态，迎接休闲度假时代。



1、打造江南“新水乡”

(一) “新水乡”理念论述

江南水乡是中国文人永恒的精神家园，它的特色来自于独特的人文底蕴及千年沉淀的完美拼贴，仍然是人们心目中潜在的理想生活环境。

江南水乡不仅仅是传统的古镇，在社会演变中，它是不断生长的。凤凰镇要展现的是“**新水乡**”的乡村休闲文化系统，采用生态友好型设计方式，生态田园景观与水乡村落互补相成，相得益彰，打造“生态，健康，休闲”的新形象。通过这一理念，引入一种健康休闲的生活方式，打造未来生态水乡建设的最佳典范，现代休闲与时尚生活方式的新标杆。

“山地种蔬，水乡捕鱼，采莲踏藕，生计不穷。”水乡体现的是独特的生计及其文化习俗。然而，江南水乡在现代工业大潮中，已逐渐失去了其本身的意义，大家开始热衷于打造水乡博物馆——江南古镇，眼下水，却又不知真的水乡生计。**凤凰镇，为人们展现水乡的另一面：不仅是枕水而居，水乡捕鱼，采莲踏藕的清新柔美，也有乡村工业化发展带来的日新月异——这就是“新水乡”刚柔并济的魅力。**

(二) 江南新水乡发展策略



在恬庄地块方面，围绕奚浦塘东西两侧，按照“修旧如旧”原则修复临水景观，入住恬庄原住老居民，同时改善水质，还原江南古镇水街风采；玉带河临河采取“**一屋一作坊，一厅一茶室**”等形式，现有建筑内布局乡村休闲业态；春秋吴甸保留临水乡村氛围，跟画院美院合作，建设画家村，打造绝佳的**滨水写生基地**；

在鸢山桃园地块方面，鸢山采用取水倒灌入坑的方法，同时通过引水至悬崖顶部打造**跌水瀑布景观**，形成“**悬崖—湖泊—瀑布**”的独特景观，瀑布下临水修建休闲木屋，共同打造江南盆景；万亩桃园考虑开挖小面积的湖泊打造桃园主题景观，同时种植区内通过**打通水系**，形成桃园水上游线，让游客穿行在桃花溪中，仿佛置身于桃花源；红豆树位于邓家岩，临水而居，对现有的民居进行外立面改造，运作**滨水爱情主题餐饮和住宿设施**。

2、发展现代旅游服务业

(一) 现代旅游服务业概况

现代旅游服务业是现代服务业与旅游业结合的产物。现代服务业的发达程度是衡量经济、社会现代化水平的重要标志，发达国家无不把发展现代服务业作为其产业发展的战略重点和保持经济竞争力的重要任务。

在现代服务业加速发展过程中，旅游业在原有生活性服务核心业态的基础上，受到生产服务业、专业服务业、信息服务业、创意服务业的明显影响，从而引致旅游业内部结构和功能的升级，出现了高增长性、高层次性、高功能性、高技术型、高知识性的新特点。现代旅游服务业的新增长态势表现在会展旅游、奖励旅游、商务旅游、节事旅游、咨询旅游等的兴起。



(二) 发展现代旅游服务业的意义

服务创造高价值！凤凰旅游业需要升级！

发展现代服务业是提升国民经济素质和运行质量的战略举措，是实施国民经济可持续发展战略的需要，同样是凤凰镇下阶段产业转移的重要发展方向。

我国旅游业正处于由传统服务业向现代服务业的过渡阶段，以现代服务业来要求旅游产业功能，不仅对旅游产业内涵和发展方向提出了新要求，也推动着旅游产业按照现代化目标加速发展，推动旅游产业功能的扩展、提升和放大。

加速推动旅游业转型升级，是旅游业适应我国加速工业化、城镇化、市场化、国际化发展的必然趋势，也是加速实现产业现代化的必然要求。从这个方面去认识，发展现代服务业与旅游业转型升级的要求和目标基本是一致的。

(三) 发展策略

凤凰镇发展现代旅游服务业主要从温泉度假、滨湖休闲、自驾车旅游服务、禅修体验、会展商务等几方面着手。

温泉度假方面在金凤凰温泉度假村和鹞山发展温泉度假、温泉养生产品。

滨湖休闲方面在凤凰湖周边打造一系列滨湖休闲产品，如酒吧街、湖滨休闲会所、湿地岛等等，打造凤凰镇的“西湖”。

自驾车旅游服务方面在桃园建造自驾车营地，为自驾车游客提供汽车维修，保养保养，供水，供电，以及必要的休闲设施。

禅修体验方面主要集中在凤凰山永庆寺附近，结合现有民居，打造禅修体验产品。

会展商务方面主要集中在河阳山歌馆、通过商业运营打造会展中心，在金凤凰度假酒店，鹞山温泉会所，临湖会所等地打造商务休闲产品。



3、植入文化创意产业

根据《张家港市旅游业全面提升三年行动计划》（2010~2012年），凤凰镇属于南部文化创意区，凤凰镇的深厚文化底蕴注定了文化创意产业和旅游业的必然结合！

(一) 文化创意产业概况

文化创意产业，就是要将抽象的文化直接转化为具有高度经济价值的“精致产业”。换言之，这就是要将知识的原创性与变化性融入具有丰富内涵的文化之中，使它与经济结合起来，发挥出产业的功能。

据统计，全世界创意产业的人均产值高达220亿美元，并以5%左右的速度递增，文化创意产业在英国经济产值位居第二，仅次于金融产业。

（二）凤凰镇发展文化创意产业的意义

旅游体验需求需要文化创意：随着旅游的纵深发展，越来越强调旅游者的“参与”。由此，体验一词就与旅游紧密地结合在了一起。而体验的设计要求：“体验主题化、提供纪念品、重视对顾客的感官刺激”为了更好地满足旅游者的旅游需求，将这三项要求融入体验设计之中，就需要文化和创意的元素。尤其对于主题化和感官刺激这两个要求，文化创意的作用就更为显著。

旅游文化需求需要文化创意：在现代旅游中，游客的旅游动机中包含了“文化需求”。也正是这个原因，文化旅游越来越多的成为游客在旅游活动中的一种热门选择。而随着旅游业的深入发展，文化旅游已不仅仅指历史纪念物、著名的历史遗迹等了。文化旅游的外延在不断扩大，“活”的文化旅游形式吸引了更多的旅游者。旅游者旅游经历的丰富和经验的积累，对文化旅游提出了更高层次的需求。而这种更高层次的文化旅游需求，就需要文化创意。

凤凰镇具有千年的文化沉淀，河阳山歌文化、孝文化、祠堂文化、温泉文化、红豆文化等历史文化底蕴深厚，尤其是河阳山歌我国最古老的原生态民间歌谣，是凤凰镇唯一国家级文化名片，**首批列入国家级非物质文化遗产目录**，这些都为文化创意产业提供了天然的温床。

（三）发展策略

文化创意产业结合旅游业发展主要集中在旅游产品的开发、旅游景区的设计、和旅游活动的策划三个方面。

旅游产品的开发方面，成立凤凰镇旅游产品设计公司或者鼓励文化创意产业入驻，运用创新思维，设计创意旅游商品，实现其高附加值，同时创造了社会财富，解决了一部分就业。

- A. 在恬庄古街汇集凤凰镇乃至张家港的民间艺人，打造民间艺人社区，鼓励市民及游客参与传统手工艺的产品内容创新，形式创新，打响凤凰镇旅游产品的品牌。
- B. 在万亩桃园鼓励农家利用桃树等原材料，手工制作桃工艺品。



旅游景区的设计方面，在景区管理委员会中成立策划小组，同时借助“外脑”为凤凰镇旅游景区献计献策，促使凤凰镇旅游景区、产品与服务结构的升级。

- A. 红豆公园利用红豆做文化，打造爱情主题体验式旅游产品。
- B. 在恬庄打造孝文化展示馆，提供主题体验活动，弘扬孝文化精神。



旅游活动的策划方面，对现有的河阳山歌节，河阳庙会，河阳灯会进行形式、内容创新，尝试邀请活动策划公司对全程活动进行策划，提升现有旅游节庆的知名度。

- A. 在河阳山歌馆处，颠覆传统的纪念馆式参访形态，鼓励音乐创作人和青年画家在此创作并发表作品，赋予河阳山歌以新时代的意义。
- B. 提升河阳山歌节、河阳灯会、河阳庙会等旅游节庆，坚持传统民俗文化内核，着重形式创新，成为张家港知名旅游节庆。
- C. 创新性提出**恬庄孝文化节**，**红豆爱情文化节**，**桃园长寿节**等旅游节庆，通过事件营销吸引游客眼球。



第三章 发展理念、定位与模式



一、凤凰镇旅游发展理念

1、“后花园”的休闲驱动理念

中国城市近年来在竞争发展的过程中，重视的是高速公路和产业园区的建设，却在一定程度上忽略了孩子的快乐、青年人的乐活、老年人的安逸。所以应该学习西方的休闲理念，导入对人的尊崇。凤凰镇有丰富的、独具特色的休闲旅游资源：有山有水，不显拥挤，也有深厚的历史文化资源，吴歌之乡，是状元辈出之地，河阳文化，孝文化等等，是休闲旅游的好去处。更重要的是，凤凰镇位于长三角腹地，便于接轨大城市，承担这些大城市的一部分休闲功能，成为名副其实的后花园。



2、“新景城”的城市发展理念

凤凰不宜采取单纯的景区模式，不能靠收门票来发展旅游，要靠营造旅游大环境来发展旅游。

“城即是景，景融入城”，“**打造宜游城市**”是新时代对城市经营者提出的更高要求，城市建设者应该站在旅游者的角度，而不是规划者的角度去造一座城。

整个凤凰镇未来打造宜采用生态友好型设计方式，山水人文景观与城市建筑互补相成，相得益彰，打造“生态，健康，休闲，人文”的新景城。通过这一理念，引入一种健康休闲的生活方式，打造**未来生态人居城市建设的最佳典范，现代休闲与时尚生活方式的新标杆**。



3、“老故事”的人文演绎理念

恬庄古街曲径通幽的大小弄堂，向人们讲述着古街的岁月沧桑和生生不息的传奇故事，凤凰山残存的“古河阳内外八景”仿佛还荡漾着古代河阳名人雅士登山抒怀的豪言壮语，千年红豆树的苍翠绿意似乎在证明昭明太子与小尼姑的爱情传说永不磨灭，忘记等于背叛，没有过去就没有未来。**这些生动的老故事就如同凤凰镇的回忆**，以“老故事”的人文演绎理念，景点与老故事、旧传说融为一体，使旅游景点更加耐心寻味，富有人情味和文化性。



二、发展定位

1、定位构思

面对文化课题，如何创新？

道路选择：文物旅游还是文化旅游？

道路：通过文化氛围营造，打造体验产品，创新表达方式，鼓励发展文化创意产业，鼓励对河阳山歌进行创新迎合新时代，万亩桃园以桃为主题打造主题公园，红豆树以爱情作为主题打造爱情体验游等等，使得文化旅游资源可游可观可参与，充分调动游客的各种感官，提高游客的满意度。



面对古镇旅游，如何突围？

区域古镇的泛滥，同质化竞争的加剧，加上恬庄古街没有核心竞争力，使此路欠妥。

主题引领+情境营造：改变现状专一发展文化旅游之局限，重塑乡村风貌与人居氛围，建设农家社区、养生农庄，结合河流、木桥、小岛、垂柳，还原江南风情，使游客仿佛回到“青山、绿水、人家”的童年梦境。

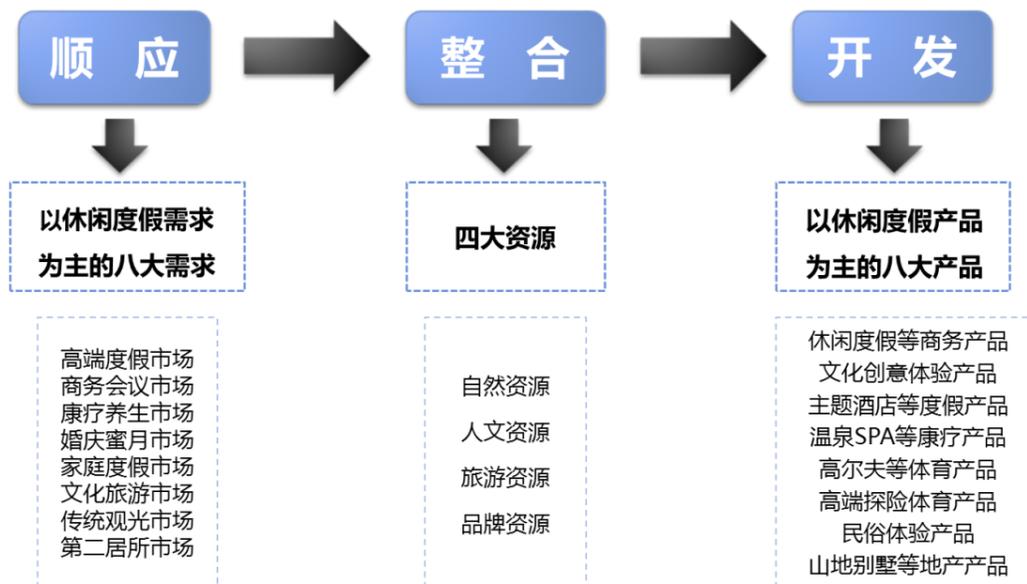


面对市场脱节，如何改变？

中国旅游业正由观光旅游时代迈向休闲度假时代，现状静态参访模式显然已经无法满足长三角日益增长的休闲生活和高端游客的需要。

开发休闲度假旅游产品是必由之路！

必须引入新的产业形态，营造浓郁的旅游休闲氛围，为大众旅游和城市休闲服务！





文化遗产 + 湖泊型国际旅游小镇
 遗产和文化的“寻根之舞”

遗产传承文明、文化滋养心灵

■自然环境

舒适宜人的空气环境，2580英亩的森林及起伏的山体，世界文化遗产庆州遗址。

■区位状况

庆州市位于韩国庆尚北道东南部，滨临东海，距首都汉城370公里。

庆州普门观光修养地位于庆州市内东部大约6.5公里处。

占地面积约1033公顷（总面积323万平米）。

■发展特色

依托韩国最著名的文化遗产城庆州：“游庆州、看韩国”：集韩国传统文化展示之大成。

■景区氛围

现代化高品味的生活融合韩国传统文化与艺术。

■核心项目及配套

国际会议场即观光中心、高尔夫球场、游船停泊处、六府村、Sonje美术馆、普门露天舞台、汽车剧院、庆州世界等。



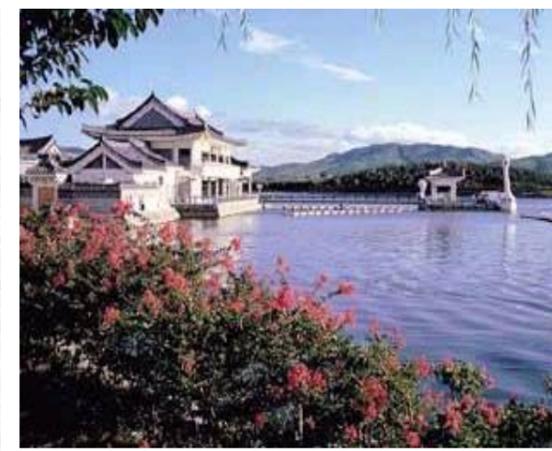
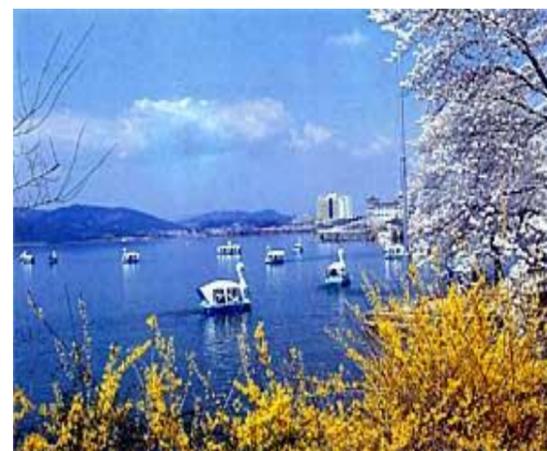


“游庆州、看韩国”：遗产和文化的“寻根之舞”
“游普门、娱身心”：温泉与文化的“双重之旅”

发展定位	以湖泊观光、温泉度假、休闲会议为主的综合型国际旅游度假目的地。
设计特色	度假区主体建筑主要位于北岸侧,道路远离湖岸,考虑建筑与湖泊的协调,不宜有噪音和空气污染,所以把交通干线设计在度假区的外围。
项目设置	这里有10个星级酒店,开展国际会议的观光中心,娱乐公园庆州世界,高尔夫球场等运动设施,餐厅,综合商场等,都按韩国传统的形式建造。还有游船停泊处、六府村、Senje美术馆,普门露天舞台、汽车影院等文化娱乐空间,每年都有从世界各地来的游客。同时也是具有举办大型国会会议条件的综合休闲地。
节庆活动	普门露天舞台每天都举行韩国传统的国乐表演,观看者可免费入场。 庆州的樱花节。 环湖特色樱花道。 普门园内的温泉池用喷涌着优质温泉水,平均温度35.5度,游客们在此享受温泉浴。

案例启示：

- 依托文化遗产,逐渐从单一观光功能的旅游景区发展成为一个以遗产文化和温泉文化为特色的综合型国际旅游度假目的地。
- 节庆活动的日常化,将传统文化(如舞蹈)发挥到极致,形成突出的特色。



旅游小镇功能解析

游客需求

居民需求

度假酒店、别墅...
 有特色的观光景点
 特色的餐饮服务
 与文化相关的特色休闲活动
 与道家、佛教相关的特色养生活动
 高端或特色运动
 当地特色购物街
 有品位的夜间休闲娱乐氛围
 当地特色的节庆活动
 齐备的商务会议设施
 特色的教育培训课程
 舒适的公共开放空间
 与养生相关的可供体验的产业（休闲养生、休闲养心）
 游客服务中心
 明显的交通引导和指示
 医疗设施、诊所
 银行、邮政

1. 居住
2. 观光
3. 餐饮美食
4. 休闲
5. 养生
6. 运动
7. 购物
8. 夜间娱乐
9. 节庆活动
10. 商务
11. 教育培训
12. 公共开放空间
13. 产业
14. 游客中心
15. 医疗
16. 银行
17. 学校
18. 通讯

价位适中生活社区
 舒适的观光景点
 价美物廉的大众饮食
 图书馆、剧院...
 大众养生设施
 城市公园、操场、体育馆...
 超市、便利店...
 电影院、KTV...
 娱民的大众活动
 一般要求
 语言培训
 舒适的公共开放空间
 足够居民赖以生活的产业
 未必需要
 公共交通顺畅
 医院
 银行
 学校

淡季不空

旺季不挤

四季宜游·生活井然

各类国际小镇旅游开发模式对凤凰镇的启示

国际旅游小镇典型开发模式	特征	内容	与本项目的适配性分析
康疗养生驱动开发模式	康体养生+观光+会议+度假的综合旅游小镇	观光：名山+名湖（游乐、休憩）、乡村休闲农业.....	☆☆☆☆
		休闲度假：养生（生活方式）、美容康体保健、湖泊+体育（水上运动）、养生+会议（特色商务）、居住（特色生态度假物业）.....	☆☆ ☆☆☆
文化遗产驱动开发模式	遗产+深度文化+湖泊+休闲的深度文化体验旅游度假小镇	观光：文化遗产观光、生态观光.....	☆☆ ☆☆☆
		休闲度假：文化+休闲、文化+夜生活（夜间休闲）+养生（滨水康疗）、特色餐饮+养生.....	☆☆☆
奢华体验驱动开发模式	奢华化+高端化+顶级化的超级休闲度假旅游小镇	观光：文化景观、文化古迹、.....	☆☆☆☆
		休闲度假：文化+饮食（饮食文化）、文化+表演（文化娱乐）、文化+度假（特色生态度假物业）.....	☆☆ ☆☆☆
运动项目驱动开发模式	特色运动+赛事+庆典+户外休闲	观光：生态观光、特色产业观光.....	☆☆☆
		休闲度假：运动+康体（生活理念）、赛事+庆典（特色氛围）、运动+营地（户外休闲）.....	☆☆
建议开发模式		以文化体验带动休闲度假， 从文化休闲景区到休闲度假小镇	

3、主题定位

山水人文休闲小镇

在城市发展的角度，城市旅游的定位必须服务于城市发展战略，凤凰镇的兴起离不开工业，但凤凰镇新时期的转型必须建立在现代服务业于之上，**打造成宜游城市**就是一个很好的突破点。

“仁者乐山、智者乐水”自古以来，中国人就对山水情有独钟。大自然的鬼斧神工、山水相映成趣的韵味、葱郁生态的山野气息和数千年来散落其间的文化和历史遗迹，让**游山玩水**自古以来就成为人们远足、散心的首选。

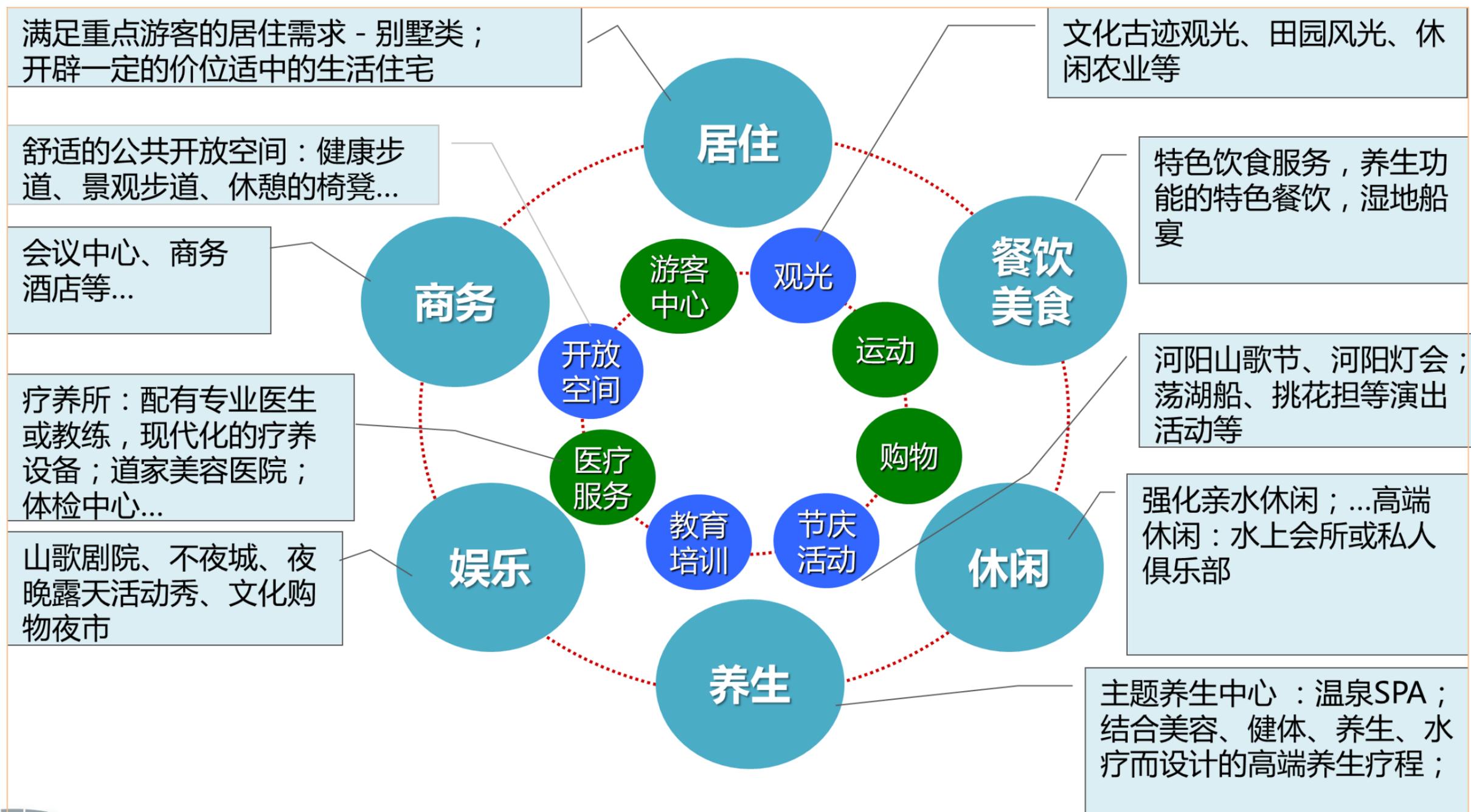
在中国旅游产业已经进入系统升级的全新背景下，山水旅游产品依然具有很大冲击力和广泛的市场。但今天的山水旅游和过去不同，山水已超越单纯观光的概念，而更多了文化体验、生态休闲、游乐探险的内涵。

纵观各类山水旅游产品，山水观光和生态休闲是两类较容易着手运作的旅游产品。通过特色休闲项目的设计和游憩方式设计，形成“**观光+休闲+人文**”的产品结构，使之成为本地游客的休闲目的地，进而逐步将观光游客转化为观光休闲度假游客，形成真正意义上的旅游目的地。

凤凰山-凤凰湖-河阳山歌馆是实现山水生人文小镇的**最佳范例**，鹫山—红豆—桃园具备发展“**生态休闲+红豆文化**”的条件，恬庄古街结合春秋吴甸打造“**江南古街+绿色休闲**”，融生态与古街于一体，三大板块相互耦合，共同打造凤凰镇作为山水人文小镇这一时尚浪漫主题。



4、功能定位

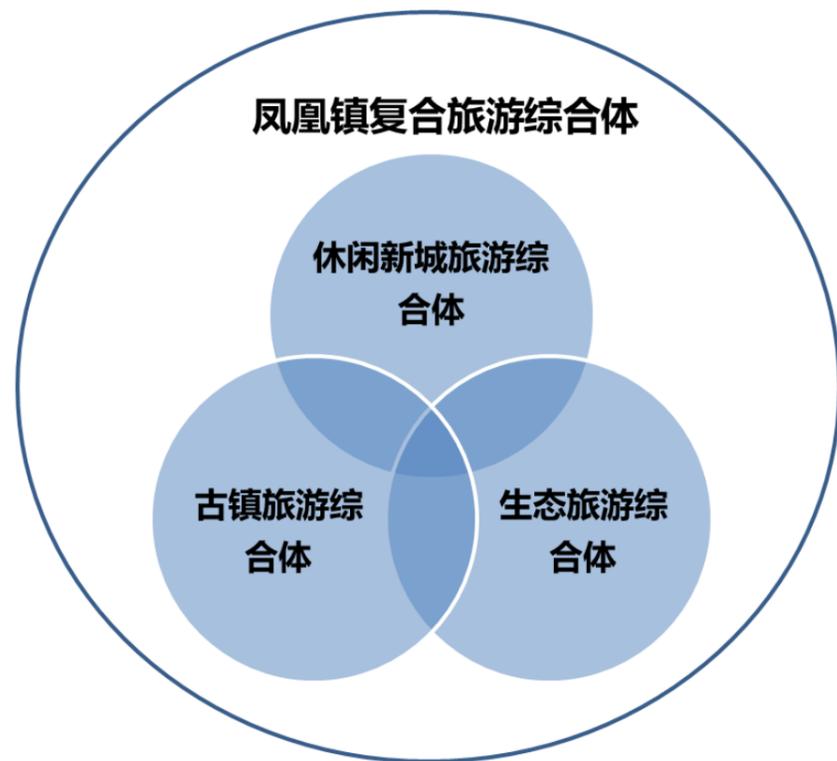


三、发展模式

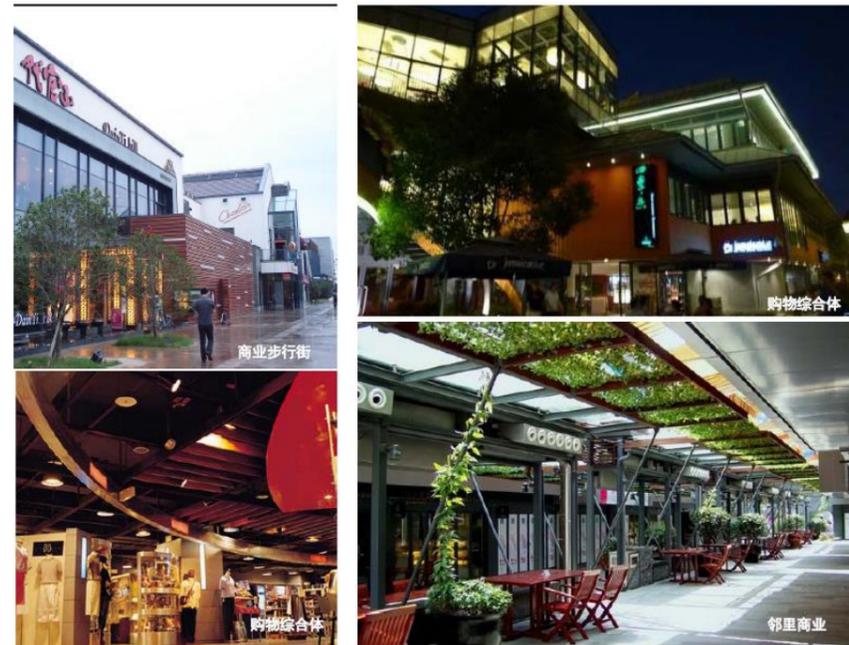
复合型旅游综合体打造

从旅游产品开发来看，旅游产品有复合化的趋势，当前的趋势主要由从观光旅游产品像向休闲度假产品过渡，传统观光旅游同度假旅游、休闲旅游、特种旅游、商务旅游这五大类产品相辅相成，然后以休闲旅游产品作为主体产品，最终形成一个复合型旅游产品发展的格局。

从旅游空间布局上看，凤凰镇适合打造复合型旅游综合体，其中恬庄古街-春秋吴甸作为一个组团，打造古镇旅游综合体；凤凰新城-凤凰山作为一个组团，打造休闲新城旅游综合体；鸢山-红豆树-桃园作为一个组团，打造生态旅游综合体，小综合体相互耦合，环环相扣，最终形成整个凤凰镇作为一个大的复合型旅游综合体发展的格局，打造“**全镇旅游一盘棋**”。



其中，休闲新城旅游综合体，主要是通过打造休闲产品，就是解决城市人日常需求，通过围绕凤凰湖和凤凰山开发休闲度假类产品，形成**以休闲为主导功能**，能够极大地满足本地居民和异地游客休闲游憩需求的复合型空间系统。



古镇旅游综合体以恬庄古街作为引擎，以春秋吴甸的田园景色为背景，古街模块解决游客“聚集”问题，田园风光模块解决“发展问题”，其核心是注重原生态的生活方式，打造活着的恬庄古街，发展成为深度体验型旅游综合体。





生态旅游综合体主要围绕鹞山深坑和温泉、万亩桃园等自然生态资源以及红豆树所承载的文化旅游资源，以**度假、居住**为重要手段，强调综合效益，以旅游业为导向的土地开发模式。



第四章 空间布局规划

一、总体布局

根据旅游开发战略研究以及旅游资源空间分布特征，提炼凤凰镇最具核心竞争力的旅游资源和最具开发潜力的旅游区域，以空间表现时间，以项目演绎功能，融合区域旅游规划中“增长极”理论和“点轴开发”模式，结合凤凰镇旅游发展主题“山水生态休闲”，确定凤凰镇旅游空间布局为“一核两轴两区”，采用主题引领，分区联动方法带动整体区域发展。

一核

凤凰新城旅游核

两轴

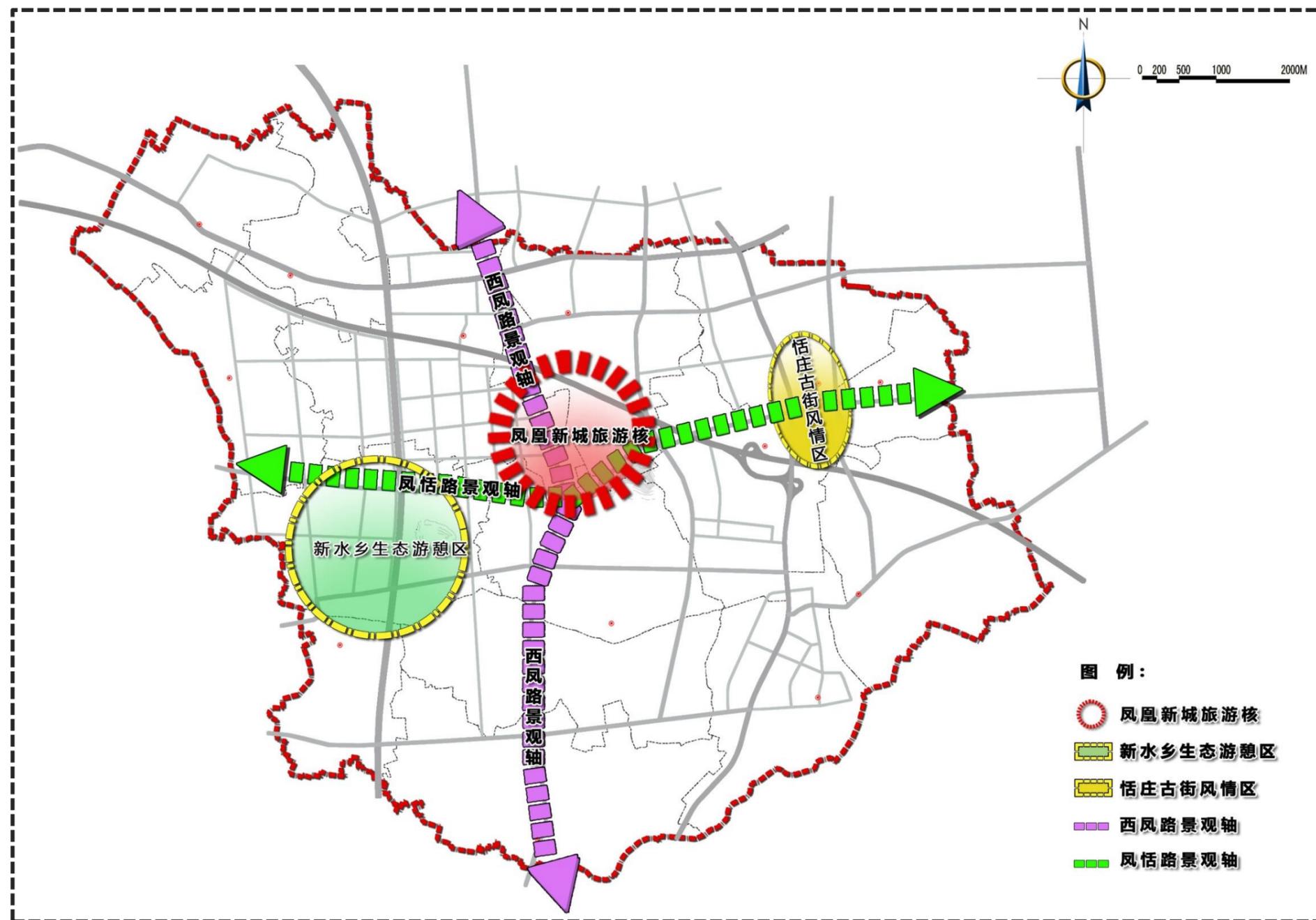
凤恬路景观轴

西凤路景观轴

两区

恬庄古街风情区

新水乡生态游憩区



图例：

-  凤凰新城旅游核
-  新水乡生态游憩区
-  恬庄古街风情区
-  西凤路景观轴
-  凤恬路景观轴

二、分区规划

1、凤凰新城旅游核

位置范围：凤凰新镇区以及凤凰山风景区

功能定位：旅游交通综合枢纽、旅游发展核心、商业娱乐、休闲度假

发展思路：

凤凰新城主要围绕河阳山歌馆、凤凰湖、凤凰山即“一山一湖一馆”打造“**旅游金三角**”，在现有的硬件设施上，布局旅游新产品新业态，打造成为休闲新城旅游综合体。

规划要点：

- 在凤恬路和西凤路交叉口西北角组建**游客服务中心**，囊括正在建设的客运站，运动主题公园，音阶广场，五彩凤凰文化广场、星级厕所等设施，升级打造成为**凤凰新城旅游综合枢纽**，主要为游客提供咨询、接待服务及对全镇旅游交通进行统一协调管理。
- 在凤凰新城划出一块土地，作为**旅游商品设计产业园**，商业化运作，作为新城文化创意产业的引擎。
- 在现有河阳山歌馆的硬件基础上植入商业业态，出租部分场馆作为商业场馆，通过**市场化运作**提升河阳山歌馆人气；邀请凤凰镇民间艺人来此进行表演或作品参展，定期举办不同主题的民俗活动。
- 在河阳山歌馆以东挖地成湖，建设成**凤凰湖公园**，打造新城临湖的绝佳景致，配套建设凤凰堤、渔人码头、湖滨观景台、湖滨俱乐部和湿地岛等旅游业态，同时引入江南画舫作为游船，开辟湖上水上游线。
- 凤凰山**景区承袭古河阳山文化，利用现有可开发的土地，打造以休闲为中心，集佛教禅修体验、登山健身、茶文化体验、主题居住为一体的生态休闲度假新地标。
- 位于凤凰新城东北角的**现代农业生态园**以欧式古堡、台湾农业为特色、农耕文化为内涵、休闲娱乐为核心，打造一个集旅游观光、农业高效、优化城市生态环境和社会文化功能为一体的现代农业观光园。
- 金凤凰温泉度假村提升重点在于**丰富产品系列**，如夏季推出避暑温泉，同时结合禅学养生文化，开辟年会市场和带薪度假旅游市场。

项目设置：

游客服务中心、旅游商品设计产业园、河阳山歌馆、凤凰湖公园、凤凰山、金凤凰温泉度假村、现代农业生态园等

游线设计：

游客服务中心—河阳山歌馆—凤凰湖公园—永庆寺—凤凰山—崇德山—金凤凰温泉度假村——现代农业生态园



- 凤凰印象主题雕塑
- 五彩凤凰文化广场
- 音阶广场
- 精品购物步行街
- 购物MALL
- 综合型商业城
- 凤凰美食街
- 运动主题公园
- 时尚休闲生活馆
- 文体活动中心
- 商业街
- 休闲广场
- 社区运动公园
- 林荫步行道
- 幼儿园
- 社区服务中心
- 溪涧观景台
- 河阳山歌馆
- 休闲会所
- 湖滨观景台
- 游船码头
- 凤凰堤
- 休闲平台
- 湿地公园
- 湿地公园
- 影塔湖
- 林荫景观道
- 溪涧
- 会所服务中心
- 湖滨休闲核
- 展示中心
- 环岛商业
- 城市客栈
- 便民服务中心
- 人文景观休闲道
- 游客服务中心
- 客运站
- 桃花巷
- 棋棋展示广场
- 蜜桃主题雕塑
- 蜜桃景观林
- 蜜桃飘香
- 山歌展示台
- 吴哥展示环廊
- 听竹之音
- 山歌展示台
- 十里唱晚
- 古琴悠悠
- 暖坡草地
- 峡谷奇遇
- 亲水栈道
- 峡谷漫步道
- 湖光山色
- 湖光山色广场
- 人文展示
- 林荫入口广场
- 永庆寺
- 文昌阁
- 观澜石径
- 凤凰台
- 秀峰楼
- 松林秀阁
- 云栖竹径
- 碧霞观景台
- 入口广场
- 河阳山会广场
- 农家小院
- 吴哥百果园
- 社区服务中心
- 茶园问茶
- 桑梓鸣鸣
- 森林健康游乐场
- 湿地花廊
- 湿地茶艺馆
- 茶溪谷
- 湖光山色
- 观澜亭
- 河滨自行车道
- 森林草地
- 快德广场

规划总平面图

2、凤恬路景观带

位置范围：凤恬路景观轴西起魏庄，东至恬庄，长约7公里

功能定位：交通中转，自然观光，休闲、商务

发展思路：

- 作为**东西方向景观轴线**，连接恬庄古镇、凤凰新城、鸢山桃园三大旅游组团，以和谐发展、生态优先为原则，创建集历史文化、健康休闲于一体的景观大道。打造镇区旅游休闲轴，塑造复合旅游观光休闲型的景观廊道及休闲功能带。
- 凤恬路周边的用地性质主要为农业用地、公园用地、商业文化娱乐用地以及居住用地，周边用地较为多样化。道路景观设计时以车行道两侧各20米路侧绿带中的漫步道为主线，结合道路交叉口、公交车站、公园入口、居住区布置休闲活动空间，并与辅导两侧的通勤、人行系统相辅相成，形成完善的、舒适的自行车、步行游览系统。
- 北侧为凤凰湖，主要加强沿线的绿化，打造沿湖景观步道，展现“**湖山一色**”的自然景象；
- 南侧为凤凰山，利用山体原有高差，充分遵从原生态自然环境，结合场地条件，设置登山步道和观景平台，展现“**栖山面湖**”的自然景观。

项目设置：林荫步行栈道、登山步道、观景平台、自行车道

3、西凤路景观带

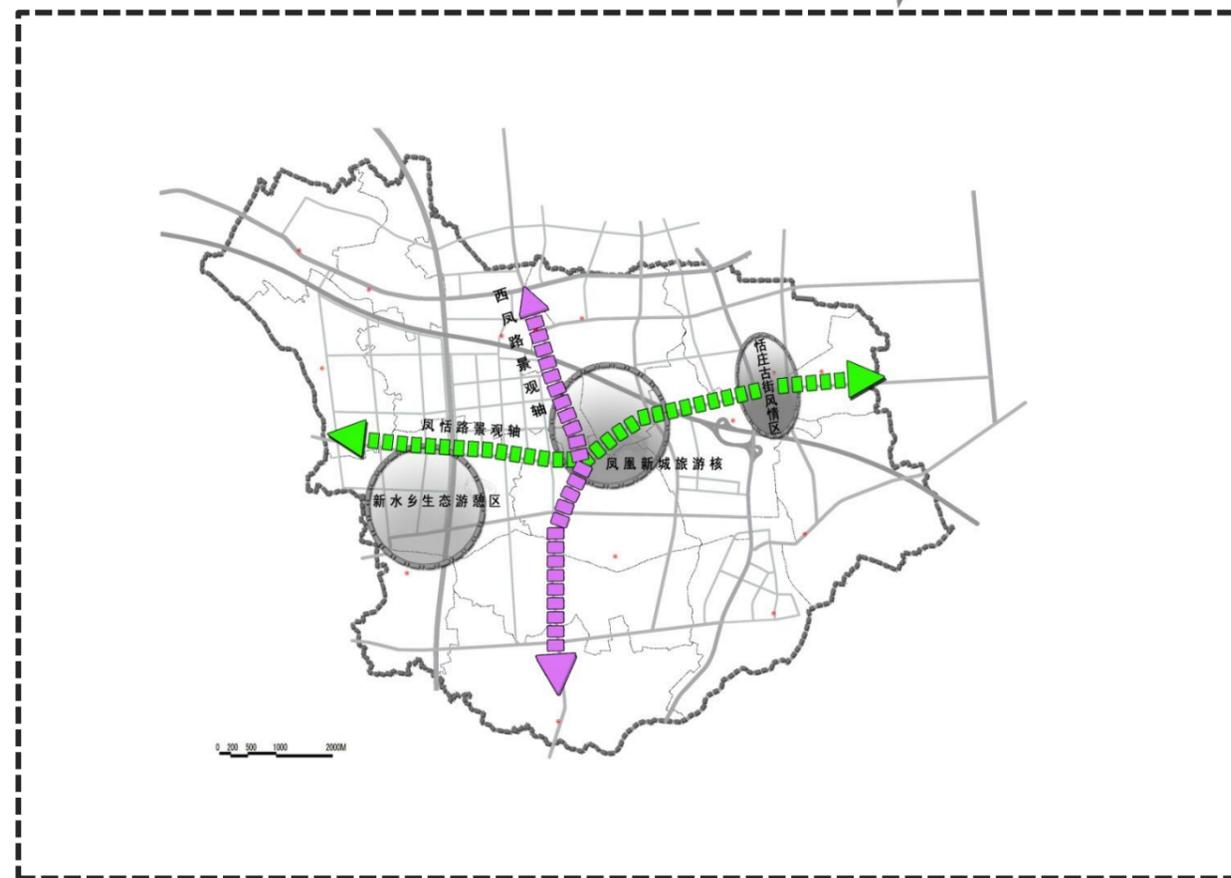
位置范围：西凤路北起沿江高速桥下，南至凤恬路，长约2公里

功能定位：交通中转，城市风貌展示、市民健身、人文休闲

发展思路：

- 作为**南北向景观轴线**，连接凤凰新城与旧城，集交通、生活、旅游功能于一体的综合型城镇干道，是集中体现凤凰新城城市风貌的重要窗口，将成为塑造镇区新形象 and 空间环境的主要轴线。
- 西凤路周边用地性质为政府用地、居住用地、商业文化娱乐用地，使用人群较大，因此，在考虑道路布置时应考虑一条直接、快速的通勤道，满足周边居民的使用。其次，也要结合渗入绿地内的漫步道，满足日常的休憩游赏功能。
- 东侧为居民小区，主要打造**沿线健身步道**；西侧南部临近新城商业设置配套，主要通过设置文化景墙、雕塑增加文化氛围，将凤凰镇的名人文化，孝文化、祠堂文化、温泉文化、红豆文化一一展现，打造文化之轴。

项目设置：人文景观休闲道、林荫自行车道、文化景墙、健身步道



4、恬庄古街风情区

位置范围：恬庄古街区（东至新苗南路，西至204国道，北到兴隆桥，南到港口五号桥），春秋吴甸

功能定位：文化观光、民俗体验、商贸购物、餐饮住宿、写生基地

发展思路：

以恬庄古建特别是**杨氏三宅**为中心，辐射整个古镇旅游发展，打通玉带河环线，提升现有奚浦塘以西古镇区域景点，逐步开辟奚浦塘以东景点，拓宽旅游发展空间。

规划要点：

- A. 恬庄古街呈现“**一区、十字街、两塘、多点**”格局，“一区”是指古镇内以榜眼府等为代表核心风貌聚居区，“十字街”是指主要街道恬庄北街、南街、中街以及东街等共同构成了整个恬庄古镇的主体骨架，“两塘”指穿镇而过的奚浦塘和绕镇而过的西洋塘，“多点”散布其间的历史建筑及古树、古井等历史要素。
- B. 恬庄古街传承“河阳故址，非遗大镇”的文脉特色，整合区内历史文化资源，将其塑造成为以**生活居住、非遗展示、休闲旅游、农耕体验**为特色的水乡古镇。
- C. 春秋吴甸地块，利用现有水面进行水产养殖、布置竹排，小渔船、垂钓点等，开展**渔家乐**；沿河设置桌椅、茶馆等配套设施，利用良好的自然风光打造成**写生基地**。

项目设置：

旅游接待中心、玉带河、杨氏三宅、孝文化展示馆、旅游农舍、家族博物馆、杨岱纪念馆、蒋氏博物馆、非遗研究会、典当博物馆、春秋吴甸等等；

游线设计：

陆上游线一：恬庄南部旅游接待中心—204国道沿线恬庄传统名菜街—恬庄中街旅游购物步行街—恬庄北街非遗研究会、榜眼府、杨氏孝坊、孝文化展示馆等—松鹤楼—奚浦塘东岸蒋氏博物馆、家族博物馆—恬庄南街杨氏南宅、杨岱纪念馆—乡村度假中心—旅游农舍

陆上游线二：恬庄北部旅游接待中心—松鹤楼—恬庄北街杨氏孝坊、孝文化展示馆、榜眼府、非遗研究会—恬庄中街旅游购物步行街—恬庄传统名菜街—恬庄南街杨氏南宅、杨岱纪念馆—奚浦塘东岸家族博物馆、蒋氏博物馆——旅游农舍

水上游线：恬庄北部旅游接待中心—牌坊码头—玉带河南园茶社—继缘道观、私塾馆、典当博物馆—恬庄中街旅游购物步行街—百岁老人陈列室、杨岱纪念馆—奚浦塘巡检司—奚浦塘水上观光



5、新水乡生态游憩区

位置范围：鸢山、红豆树、万亩桃园

功能定位：养生度假、乡俗体验、生态体验、科普教育

发展思路：

相对于凤凰新城和恬庄古街而言，鸢山、红豆树和万亩桃园的旅游开发相对滞后，但是自然生态条件最好，下一阶段利用后发优势，整合鸢山、红豆树、万亩桃园三者的旅游资源潜力，打造凤凰镇中远期的一个新的旅游热点，逐渐和凤凰新城、恬庄古街形成三足鼎立的局面，相互补充，营造都市人心中的**梦里田园水乡**。

规划要点：

- 鸢山引水入坑，修建悬崖酒店，打造跌落式水景瀑布，形成“**悬崖—湖泊—瀑布**”三者合一的绝佳景致。通过对水潭、坑体、地坪及山崖的改造，建成以水为中心、集温泉度假村、企业会所、垂钓营地，自行车越野，高尔夫练习，拓展训练等等为一体的运动公园。
- 围绕邓家宕的千年红豆树打造红豆爱情文化为主题的**红豆公园**，引入酒店管理公司租用周边民房，打造爱情为主题的餐饮，住宿设施。
- 在万亩桃园的西北角打造为**桃主题公园**，配置桃园会所，问桃茶苑，桃源广场等一系列设施；万亩桃园内形**打通水系成水上游线**，同时建设滨水步道和垂钓台供游客休闲；在桃园内部开辟一块土地作为**采摘区和认养区**，采摘区在水蜜桃成熟季节开放给游客自由采摘，认养区将桃树租赁给城市游客，让游客亲身体会的剪枝，施肥，灌溉，除虫等环节，享受田园乐趣。

项目设置：

鸢山运动公园、红豆公园、桃主题公园

游线设计：

鸢山运动公园—高尔夫练习场—温泉度假村—悬崖酒店—桃主题公园—桃园会所—桃园采摘区—红豆公园



第五章 项目与景观规划

一、重点项目策划

1、游客集散中心

创意构思：

游客集散中心代表着凤凰镇对外第一视觉印象，承担着凤凰镇对外交通联系、游客集散功能，现有硬件设施已经完成，下一步在于完善周边服务，满足游客吃、行、游、购、娱等需求。

项目内容：

- A. 游客服务中心：进一步完善旅游服务，作为凤凰镇全镇的游客服务中心置入后勤供应、游客管理、安全保障、住宿餐饮、会议接待等服务，力争成为**张家港南部最重要的旅游服务中心**。
- B. 五彩凤凰广场：打造成以山歌主题广场，广场上布置山歌喷泉、五音小桥、音乐地砖、风铃树等互动式文化小品，与凤凰湖形成互动。



2、河阳山歌馆提升

创意构思：

河阳山歌馆硬件设施已经完成，并且处于两条景观轴的交叉位置，区位优势明显，现阶段面临的主要问题是文化辐射力和影响力不够大，没有有效起到凤凰新城。河阳山歌馆下一步工作的重点在于引入**市场化运作模式**，通过“一馆、一节”将河阳山歌馆打造成为带动凤凰镇旅游发展的引擎。

A. 一馆：河阳山歌展馆

在布展方面，除了展示河阳山歌内容以外，开辟一块展区作为展示凤凰镇民间艺术的场所，展示内容突出针对性、新颖性、贴近性和多样性，同时与其他博物馆展开友好合作，联合办展；在组织观众方面，通过市场化运作模式，抓住观众的兴趣点，消费特点和休闲时间，提升河阳山歌馆的人气。

B. 一节：河阳山歌节

将河阳山歌馆连同凤凰山作为**河阳山歌节的永久主会场**，不断丰富山歌节内涵，以山歌节为平台，充分展示凤凰镇本土丰富多彩传统文化和民俗风情。





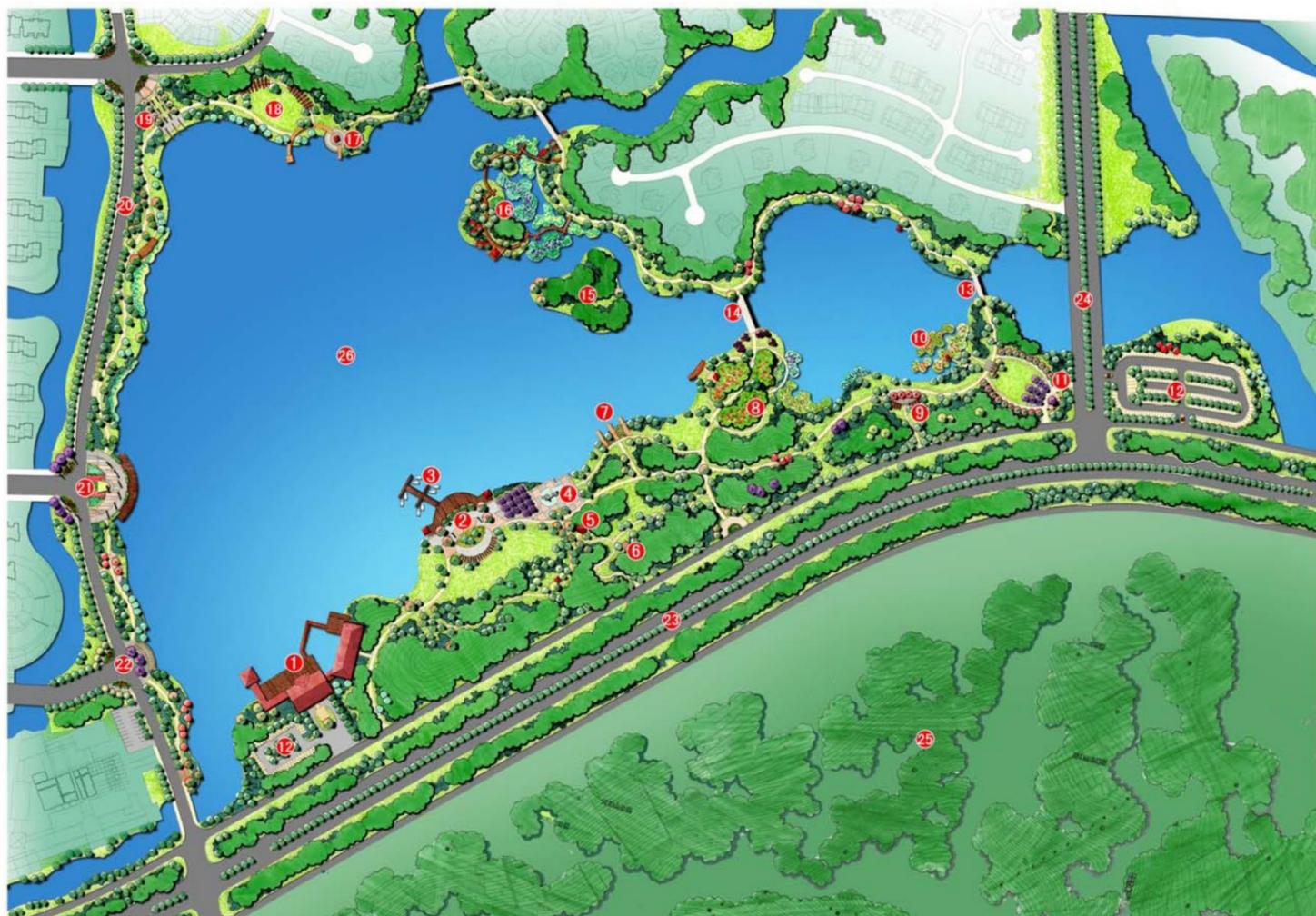
3、凤凰湖公园

创意构思：

作为凤凰新城旅游发展格局重要版图之一，凤凰湖公园最迫切的是进行合理业态布局，建议借鉴西湖的“免费开放、打造文化休闲产业”的开发模式，积聚文化休闲产业，打造成集度假、休闲、娱乐、会议、商业、居住为一体的“**闲湖**”。

项目内容：

- A. 公园规划面积约29万平方米，其中水域面积约16万平方米。
南隔凤恬路与凤凰山相邻，北为规划中的一类居住用地，东、西分别为规划中的凤凰大道和凤凰堤。
- B. 凤凰湖公园的营造必须契合“**旅游兴镇、文化强镇**”的凤凰发展理念，将与凤凰山一起构建凤凰中心城区的生态景观核，形成山水一色的景观与旅游休闲核心，起到塑造城镇形象特色，改善城镇生态环境、提高城镇适居能力的积极作用，使之成为凤凰镇新的**旅游名片、风景名片**。
- C. 凤凰湖公园划分为“**一湖三区八景**”，“一湖”为凤凰湖，“三区”为陶然山水区、野境湿地区、凤堤漫步区，八景为凤戏游台、凤舞水韵、凤彩灼春、凤浣偃月、凤荷盈池、凤芦落斜、凤鹭澄澜、凤湖烟雨。
- D. 在《张家港凤凰湖公园规划设计》景观设计的基础上，**以文取景增加文化氛围**，挖掘凤凰镇深厚的历史文化底蕴，特别是名人文化，移徐恪墓等移至凤凰湖旁，修建状元台，双相亭（父子宰相）等文化景点；同时凤凰湖需要一个美丽的传说，从河阳山歌里获取素材，打造一个美丽的传说之湖。
- E. 在凤凰湖西侧修建**凤凰堤**，长堤两岸放置凤凰雕塑、图像，营造景观，让游客与居民自由漫步。堤岸中间由湖桥联通，岸上栽植垂柳、玉兰、樱花、芙蓉、木樨等多种观赏花木，一年四季，姹紫嫣红、五彩缤纷。



- 图例
- ① 休闲会所
- ② 台地广场
- ③ 游船码头
- ④ 康乐广场
- ⑤ 公共厕所
- ⑥ 观景平台
- ⑦ 钓鱼台
- ⑧ 桃花岛
- ⑨ 伴月广场
- ⑩ 荷花池
- ⑪ 东入口广场
- ⑫ 停车场
- ⑬ 凌水桥
- ⑭ 偃月桥
- ⑮ 鸟岛
- ⑯ 湿地浮岛
- ⑰ 烟雨台
- ⑱ 阳光草坪
- ⑲ 北入口广场
- ⑳ 凤凰堤
- ㉑ 凤凰台
- ㉒ 滨水广场
- ㉓ 凤恬路
- ㉔ 凤凰大道
- ㉕ 凤凰山
- ㉖ 凤凰湖



4、新城养老社区

创意构思：

凤凰镇拥有丰富的休闲资源，而且位于长三角腹地，都市客源市场庞大，老年市场为近年来的旅游新贵，在新城西凤路西侧修建养老社区，打造成为华东地区最大最高端的养老社区。

功能定位：养老基地，生态养生

设计说明：

- A. 依托凤凰镇的自然生态条件和滨湖的绝佳景致，紧抓日益兴盛的老年市场，结合凤凰镇悠久的孝文化历史，配备**康复中心、老年公寓、老年社区**三部分服务设施，打造成具有完备设施的养老基地。
- B. 严格遵照国家健康社区及老年社区建设技术规划，以塑造**高绿化、生态性、健康社区**为目标，以造公园的方式造景观，让**休闲、健身、娱乐**融为一体，充分体现小区的交流性与互动性。
- C. 营造良好的文化环境，以**凤凰镇悠久的孝文化、佛文化、名人文化**等文化主题塑造社区的文化氛围，成为关注老年人健康教育的场所，营造独特的老年文化养生系统。



老年社区效果示意图



康复中心效果示意图



老年公寓效果示意图

6、鹞山运动公园

创意构思：

鹞山运动公园总体设计体现“**休闲运动与生态**”两大主题，其中“生态”的概念是公园的基本要素。“休闲运动”的概念是主题公园的灵魂和核心特色，有别于一般的竞技体育公园，它的适用群体更加广泛，能够满足市民及游客**自行车越野、高尔夫练习、垂钓、泡温泉、拓展运动**等多种需求，在运动的同时更能让市民及游客享受到生态自然的关怀。

项目内容：

- A. 在建设中依据生态修复的原理，先填水进坑，同时继续深挖宽矿坑，扩大水面面积，然后通过**对水潭、坑体、地坪及山崖的改造**，营建成以水为中心山水相依、林间飞瀑的生态自然景观。
- B. 利用采石场留下的陡坡，修建**悬崖酒店**，采用水泵抽水至悬崖顶，进行以“水”为主题的景观营造，创造性打造**山涧飞瀑**这一核心景观，引水至原矿坑顶部，水流垂直而下形成瀑布，形成**跌落式水景**，并修建**滨水栈道**至瀑布边，供游客瀑下观景。
- C. 临水修建若干伸出式休闲小木屋，打造成集休闲、娱乐、垂钓为一体的**垂钓基地**；
- D. 利用鹞山温泉，选择打造为温泉资源品级中最高**的野溪温泉度假村**，高标准建设疗养中心、主题水乐园等旅游设施，开发温泉冲浪、温泉游泳、温泉保健、温泉泡浴等系列产品，提高温泉旅游魅力和品位，形成人气聚集效应。
- E. 在山腰树林环绕，秀色可餐处建立茶间雅室，打造成中式**企业会所**，布置茶道、琴棋书画等具有中国风的项目。



- ① 悬崖酒店
- ② 山涧飞瀑
- ③ 高尔夫练习场
- ④ 企业会所
- ⑤ 垂钓基地
- ⑥ 野溪温泉度假村
- ⑦ 景观房产
- ⑧ 滨水栈道

7、红豆公园

创意构思：

邓家宕有红豆树一株，其花白如雪，其果红如血，据传其母本为南梁昭明太子箫统所植，它见证了一段千古传下的爱情故事。红豆公园围绕“爱情”主题，利用现有附近民居，进行外立面改造，引入酒店管理集团，打造成为张家港第一个集婚庆、婚纱摄影、婚宴为一体的主题性公园。

项目内容：

- A. 对红豆树附近的民宅进行**部分回购**，**外立面改造成为主题旅游民居**，结合红豆爱情文化打造成**爱情主题餐厅和爱情主题酒店**，设计情侣套餐和情侣套房，主要面向对象为热恋中的情人和新婚夫妇。
- B. 围绕千年红豆树建立**红豆广场**，将古今中外被人传颂的爱情故事通过景观雕塑小品，雕塑等形式表现出来，广场上可举办时尚婚礼，让红豆树见证他们的爱情。
- C. 修建**情人墙**，热恋中的情人可在此留下他们的“山盟海誓”，而且这些“山盟海誓”会同步传映到红豆公园的网站上，由专人管理，几十年后，即使恋人白头，也可看到当年的誓言；
- D. 修建**爱情信物展览馆**，收藏民间的爱情信物，每个信物代表一个爱情故事，博物馆帮助恋人们保留爱情的“余温”。



- 1 红豆广场
- 2 情人墙
- 3 爱情信物博物馆
- 4 滨水主题酒店
- 5 红豆主题公寓
- 6 爱情水廊



8、桃主题公园

创意构思：

张家港市凤凰水蜜桃有着悠久的栽培历史，已有一百多年的种植史，是苏南最早种植水蜜桃的地区之一，并作为“贡品”而闻名于世。本项目周围无工业、医疗废弃物、生活垃圾污染和其它污染，大气质量优良，林果间作，白鹭成群，鸟语花香，适宜开发作为桃主题公园。

项目内容：

- 围绕“桃”主题有关的长寿文化、避邪文化、桃核雕刻艺术、桃木工艺品、寿桃画、桃宴、桃药膳等元素进行多层次，深开发，形成丰富多彩旅游产品，从而避免单一依靠水蜜桃种植而带来季节性明显的弊端，打造成集观光采摘、桃主题休闲、工艺品制作、书画制作、桃主题餐饮等一体的桃主题公园。
- 在湖泊的西南角修建桃园会所，设计为白墙黑瓦的中式会所风格，主打长寿文化，一共分为两层，包含餐厅，多功能宴会厅，大中小型会议室等，满足商务及休闲客人的不同需求。
- 在弄房巷路设立南主入口，主入口区配套迎桃花廊和管理用房，凤恬路上设立北次入口，项目地西面设立西次入口连接万亩桃园。
- 在项目地中心挖一个湖泊，湖的轮廓成桃花瓣状，湖中放置两个岛屿，北边的岛屿堆土成山，设置问桃茶苑，设计为品茶的高端休闲场所；南边的岛屿，修建桃诗长廊，将古今中外有关桃的诗句刻在长廊上，增加诗意氛围。
- 在湖泊的东南角设立桃源广场，以桃作为设计元素打造福禄寿地雕，邻广场水面修建桃坞码头，码头上安放游船供游客游湖；设计百米水廊，以石头曲桥的形式连接桃坞码头与问桃茶苑。
- 以举办桃花节、品桃节、桃宴节、长寿节等各类型的生态旅游节为载体，对桃主题公园进行全方位的宣传与推介。通过举办系列活动，扩大公园的影响，从而吸引更多的资金、技术、人才、资源向园区集中，推动园区的进一步发展。





二、凤凰八景规划

凤凰八景由两部分组成，一部分来自河阳古八景，或复原或现存，尊重历史继承传统；一部分来自于凤凰镇旅游近年发展出来或者即将出现的景点，继往开来凤凰展新颜，新旧结合，共同构成凤凰八景。

1、坊基酒肆

河阳古八景之一，《无恙后集》中云：“坊基在河阳山南，前临让塘，为南宋榷酒处”。河阳东坊池，其池形似如意，有五个岛伸向池中，每岛有一酒坊。在崇德山西边，利用几个相连的狭长小岛，打造成坊基酒肆景点。



2、莲塘游鱼

河阳古八景之一，在崇德山周围的池内遍植莲藕，故取名莲塘，放养各类鱼类，所产之鱼称“莲塘鱼”，为凤凰之筵席佳品。



3、松林落照

河阳古八景之一，为河阳外八景唯一现存景点，相传，河阳山旧时漫山遍植松树，林盛树密。永庆寺隐于万绿丛中，显得古朴幽深。每当金乌西坠，霞光万道，沐浴青松，蔚为奇观。



4、湖下书声

河阳古八景之一，湖下书声指元末陈学士读书处，陈学士即陈基，夷白斋为陈基故宅书屋，已于上世纪六十年代末被拆，在凤凰湖靠北的半岛上复原陈基书屋，打造为“湖下书声”景点。





5、状元书声

烟雨台是凤凰湖西北部最为开敞的景点空间。烟雨台与凤凰山隔湖相望，湖光山色尽收眼底。烟花三月，雨雾缭绕，山、水组成了一幅动人的诗情画卷。同时，滨水广场、草场花廊也为附近居民提供观景、休闲、康乐的复合型活动空间。



6、凤舞河阳

凤凰山设计的三条上山主干道呈横“Y”字形，汇聚与凤凰山顶，夜幕降临，主登山道的灯光正好构成一幅“凤凰展翅”的图形，游客在秀峰顶上的七凤亭，欣赏到“金色凤凰”的壮丽美景。



7、晓寺钟声

千年古刹永庆寺位于凤凰山麓，为“南朝四百八十寺”之一，曾与杭州灵隐寺、镇江金山寺齐名，明代嘉靖中，好事者改河阳山内外八景为凤凰十景，其中就有“晓寺钟声”这一景。

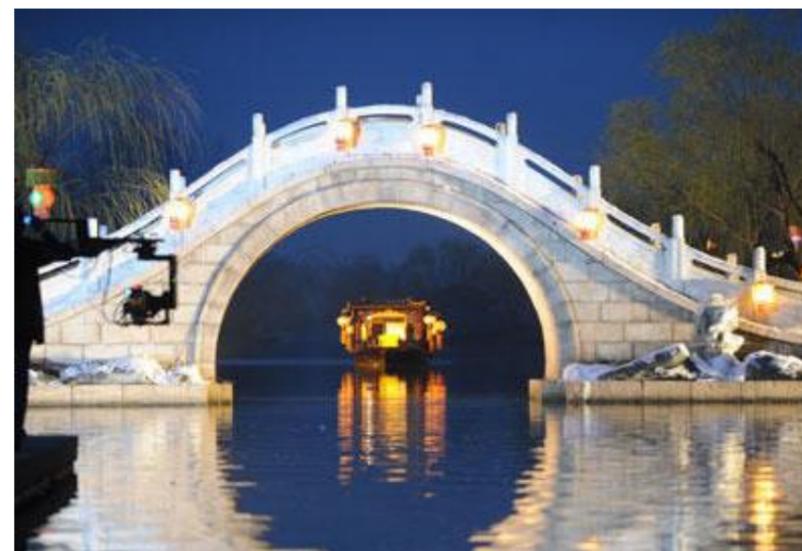


8、湖桥望月

自古每逢中秋，河阳的男子便携着木船，去十里外的湖桥观看，中秋月夜湖桥三绝。有河阳山歌为证：八月中秋湖桥月，携船出行桥下歇。

丝弦锣鼓山歌起，月船湖桥成三绝。

在凤凰湖堤上修建圆形拱桥，每当明月升起，刚好在桥洞下映照、水里、天上、桥洞形成三绝，是为天下一景



第六章 凤凰山专项规划

一、现状分析

凤凰山旅游区位于凤凰镇新城的东南侧，是张家港第一高地，作为张家港旅游发展格局中“三山三园（苑）一带”，即香山风景区、凤凰山风景区、双山旅游度假区、东渡苑、暨阳湖生态园、梁丰生态园以及沿江风光带的景观格局的重要组成部分。

2011年8月23号凤凰山旅游区获批成为国家4A级景区，作为张家港旅游发展进入一个新的平台，也给凤凰山旅游发展提出了新的要求。

二、主题定位

1、三大难题

问题一：凤凰山作为凤凰新城“一山一湖”的核心组成部分，紧邻沿江高速公路，通过凤恬路与恬庄古街，鸢山桃园一脉相连。如何与凤凰镇内其他景点形成互补，促进凤凰镇发展的最大效益化？

问题二：凤凰山原称河阳山，素有“内八景、外八景”之说。如何恢复凤凰山内外八景，延续古河阳山文脉？

问题三：凤凰山的南部作为人武部和民兵训练基地，东南角、西北角和东北角各有一块墓区，近期内无法迁走，崇德山以南为垃圾填埋场，这些成为限制当前凤凰山旅游发展的瓶颈。如何减少墓地对旅游发展的影响，甚至利用巧妙利用墓地作为带动旅游资源的动力？



2、解决思路

针对问题一：从文化层面上解决凤凰山旅游定位，凤凰镇的桃文化表现在桃主题公园，河阳山歌文化表现在河阳山歌馆，通过错位发展策略凤凰山的河阳山茶场作为茶文化体验区，凤凰山体作为健身登山区域，崇德山尝试作为名人文化的演绎地。

针对问题二：凤凰山内八景是除了秀峰和状元台以外，其他的基本消失不见，可通过重新选址按照“修旧如旧”的原则进行重建，外八景中湖下书声已规划于凤凰湖内、精舍飘幡已失去了驿站等设施，港口渔歌，柴场牧唱，桑岸啼鸠的现实意义不大，根据现有资源，重新恢复坊基酒肆、莲塘荷香、松林落照等景点。

针对问题三：凤凰山自古为风水宝地，故而成为凤凰山公墓所在地，虽然一定程度影响了旅游的开发，但是清明节过来祭祖的市民无疑也给凤凰山提供了大量的客源，因势利导，转劣势为优势，设计部分为扫墓客人提供餐饮住宿设施，从而减缓墓地对于凤凰山旅游的影响。

3、总体定位

以主题化、体验式规划理念为核心

以凤凰镇深厚经典文化内涵为支撑

以高端休闲为中心，集佛教禅修体验、登山健身、茶文化体验、人文居住、品尚休闲为一体，

张家港第一，长三角著名生态休闲度假新地标。



三、功能分区

根据凤凰山现有旅游资源以及可供开发利用的空间，结合河阳内外八景、河阳山茶场以及名人文化，将凤凰山的旅游发展格局定位为一环五区。

一环：沿凤凰山自行车环线

五区：入口服务区

永庆寺佛家参悟区

秀峰登山健身区

茶文化体验区

名人文化休闲区



1、沿凤凰山自行车环线

布局构思

沿凤凰山一周植被覆盖良好，空气中氧分子含量多，现有的环山步道只在山的北麓，为一条水泥小道，为附近饭后散步的好地方，适宜联通成一个闭合环线，人和自行车两用，成为新城别具特色的一条环山健身走廊。

规划说明

- 串联沿**凤凰山环线小路**，利用部分现有公路，使其成为一个宽达4.5米的闭合环线。
- 在游客服务中心设置**自行车租赁点**，提供单人自行车和双人自行车供游客选择，作为绿色旅游交通工具，供游客骑自行车游览凤凰山，观赏凤凰湖景观。
- 隔200米布置**休闲座椅和垃圾箱**，供游人驻足歇息。

项目设置

自行车租赁点、休闲座椅、垃圾箱、



2、入口服务区

布局构思

凤凰山现有的登山步道中，正北方向登山步道的入口位置紧邻凤恬路，而且凤凰新城规划里附近有一个停车场，故在此处修建游客服务中心，以便充分利用此处的交通区位优势。

规划说明

- 入口处修建**景观大门**，生态原木风格，保证其本身的应有功能，同时体现景区生态内涵，使大门风格和景区内容达到内涵一致。
- 入口正面修建**河阳山文化广场**，塑造良好的门户景观环境，营造怡情优美的入口景观区域，给游客带来视觉上的第一冲击力，广场上利用文化景墙，浮雕等展示河阳山内外八景，体现河阳山文化。
- 入口东侧设置**游客服务中心**，集游客服务、综合管理、交通中转、餐饮购物、人流集散功能于一身。
- 入口西侧设置**凤凰特产展销中心**和**凤凰镇小吃广场**，展示并销售高庄豆腐，弄里芹菜，凤凰山茶等凤凰特产，同时现场提供烹饪或品茶的技术指导。

项目设置

河阳山文化广场、游客服务中心、河阳小吃广场、河阳农产品展销中心





3、永庆寺佛家参悟区

布局构思

西南山坡上的永庆寺，建于南北朝时的梁代大同年间，属于南朝四百八十寺之一，千百年来几度兴衰，现已得到重建，硬件设施已臻完善，现阶段建议增加部分禅修体验活动，提升永庆寺人气，旅游与礼佛相互促进。

规划说明

- A. 开辟部分禅院作为**养心苑**，可供香客在禅房里静修，去除杂念，彰显佛教普度众生之慈悲之心。
- B. 利用永庆寺主持在江南寺院中的地位，展开与江南寺院合作，定期邀请名僧过来开坛讲法，向众香客或游客宣扬佛法，同时开设**佛家学习班**，以扩大永庆寺的影响力。
- C. 将永庆寺前面的广场改造为**河阳庙会广场**，重现当年河阳庙会热闹场面，展现传统民俗和节庆魅力。

项目设置

永庆寺、文昌阁、河阳庙会广场、千年古桧、斋菜馆、养心苑



4、秀峰登山健身区

布局构思

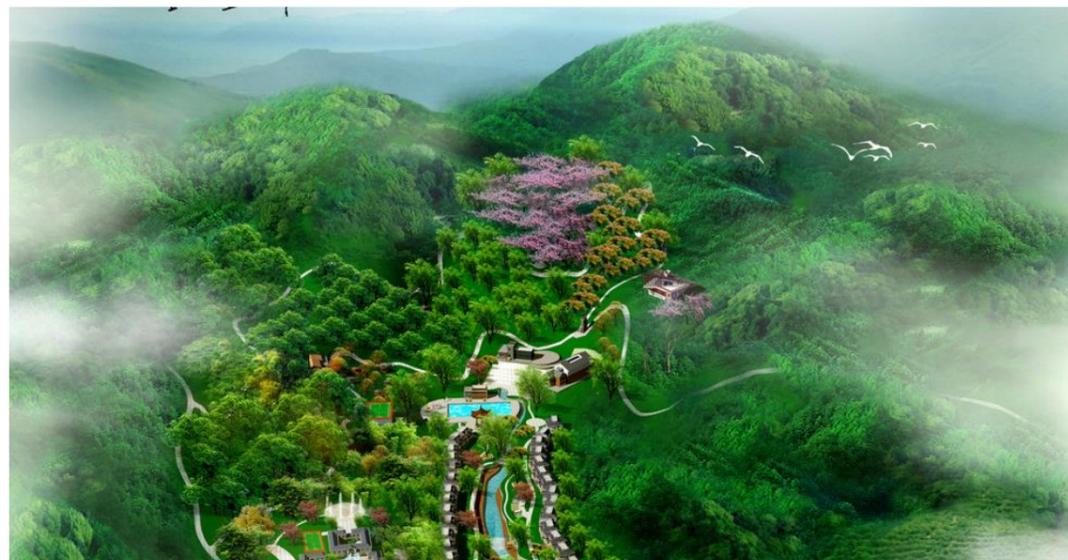
凤凰山作为张家港第一高地，“秀峰”自古为河阳山内八景之一，“仁者乐山”凤凰山一直为名人雅士登高登高望的所在，整合现有的游步道，结合河阳山内外八景的典故，打造成秀峰登山健身区。

规划说明

- A. 整合现有的登山游步道，形成“东二西三”一共五条登山步道，其中正北，东南，西南三条线路为主要登山步道，三条主干道汇聚与凤凰山顶，夜幕降临，主登山道灯光正好构成一幅“**凤凰展翅**”的图形。
- B. 古河阳内八景中的三潭、四井、空杨、醴泉、丞相墓历史上的真正位置位于山南麓的人武部，临近西南坡的登山步道，故而在此狭长步道上择址选择六处地点采取**景观小品、雕塑、景墙**等形式，重现古河阳内八景。
- C. 相传唐代状元于河阳山上读书，河阳山半山腰乱石从中有一处平台，视野开阔，恢复成古河阳内八景中的**状元台**，游客可登临此处，沾取千年之前状元的灵气。
- D. 状元台至山顶一段，修建**山地长廊**，曲折蜿蜒，一来遮阳避雨，二来成为凤凰山山脊轮廓线上的一大亮点，从凤凰湖上观看凤凰山视线最好。
- E. 根据七只凤凰落于凤凰山顶，河阳山改名为凤凰山的典故，在凤凰山顶修建**七凤亭**，游客可再次俯瞰全城景观。

项目设置

七凤亭、山地长廊、状元台、河阳内八景景观小品、松林落照





5、茶文化体验区

布局构思

凤凰山东部为凤凰山茶场，出产凤凰山碧螺春，白茶等绿色有机茶，为苏州有名的茶叶，在现有茶场的基础上，增加体验项目，打造成为茶文化体验区。

规划说明

- 现有的茶采摘园，在采茶季节，对游客开放，并在茶场上点缀**茶文化雕塑小品**，如煮茶炉雕塑，采茶女雕塑等，增加文化品位。
- 将**凤凰山茶场**现有的建筑进行外立面改造，改造成白墙黑瓦的江南风格，内部功能改造为**茶艺坊**，在此展示品茶艺术，游客可在此学习茶艺；另开辟几间房作为**茶文化博物馆**，展示中国悠久的茶文化，游客在品茶之余品位广博精深的茶文化。
- 在现有茶场内设计几座茅草屋，取名**陶然居**，作为游客休闲品茶的清净优雅之处，效仿陶渊明“悠然见南山”的隐居风格。
- 打通现有的水域，临水修建**滨水栈道**，并隔一段木栈道修建亲水平台，作为游客饮茶之用。
- 凤凰山北凹地开发**泉茗山庄**，以品绿茶，赏茶花，悟茶艺为主题，主打本地大众市场，为市民及游客提供一个喝茶、早点、棋牌、桌游等休闲活动的一个好去处。

项目设置

山茶采摘园、茶艺坊、陶然居、茶文化雕塑小品、茶文化广场、泉茗山庄



6、名人文化休闲区

布局构思

凤凰镇历来为文昌鼎盛之地，上自晋、南北朝，下迄民国，诗人、画家辈出，中国历史上从唐高祖武德五年(622年)科举考试开始，至清光绪三十年(1904年)最后一次科考，凡1282年间历代王朝共选拔了文状元654名，武状元185名，而凤凰镇就出了四名状元，可见文昌鼎盛，自古民间重教兴学、读书上进之风，境内名门望族无不以知书达礼、耕读传家为立身之本，凤凰山东南侧崇德山“崇德”二字，意指崇敬高尚品德，成为演绎凤凰镇名人文化的天然之选。

规划说明

- 将崇德山以南的**固体垃圾填埋场转移**，为崇德山提供一个良好的旅游发展环境。
- 围绕**名人文化主题**展开旅游项目演绎，其中莲花代表名人风骨，酒代表名人作文的灵感来源，茶是名人陶冶性情之物，字画是名人抒写心中胸怀的载体，在崇德山上——展开。
- 在环绕山的水面上种植荷花，放养鱼种，恢复成为古河阳外八景之“**莲塘游鱼**”，临水修建部分滨水茶座，供游客在此品茗休闲。
- 崇德山以西的几个狭长小岛，通过古典石拱桥与陆地相连，修建一座固定式画舫作为**酒肆**，还原河阳八景之坊基酒肆。
- 在崇德山的南麓修建四座山地别墅——**名仕山庄**，内含休闲会所，独栋酒店，雕梁画栋无不展示凤凰镇的古代名人事迹。
- 在山顶修建**丹青阁**，展现凤凰镇名人的丹青作品，如蒋廷锡父子的丹青墨笔等等，彰显文化氛围。

项目设置

莲塘游鱼、坊基酒肆、丹青阁、滨水茶座、名仕山庄、茶溪谷



四、重点项目规划

1、七凤亭

位置范围：凤凰山顶

功能定位：制高点俯瞰全镇，文化体验

设计说明：凤凰山古称河阳山，据传乡人为明代御史徐恪挖墓时，见一石坑，搬开石板，有七只凤凰鸣叫着从石坑中飞出，飞落在山顶上，因而得名凤凰山。在凤凰山顶修筑七凤亭，作为凤凰传说的承载地，同时作为全山的制高点让游客俯瞰全镇。



2、状元台

位置范围：凤凰山山腰平台

功能定位：人文遗迹，自然观光点

设计说明：状元台为河阳内八景之一，相传为唐代陆器在河阳山读书之处。陆器未占鳌之前，有别室李氏伴于河阳山攻读。故在山腰乱石间可俯瞰凤凰山南麓处平台开辟为状元台，搭建一个小平台，树立状元台石碑，意指陆器读书之处，让游客来此吸取一点状元的灵气。



3、山地长廊

位置范围：凤凰山状元台至凤凰山顶

功能定位：人文熏陶，构成优美山脊轮廓线

设计说明：沿着状元台至山顶修建曲折的山地长廊，让游客在凤凰湖上可清楚地看到长廊紧贴凤凰山的山脊轮廓线。长廊上的壁画雕刻凤凰山的名人典故。



4、凤凰展翅

位置范围：由三条主要凤凰登山道构成

功能定位：夜色观光

设计说明：将主要登山步道做夜晚的亮化，开展夜登凤凰山活动，每当夜幕升起，从空中俯瞰，凤凰展翅的轮廓赫然在目。



5、泉茗山庄

位置范围：在凤凰山西北角，河阳山公墓以东

功能定位：主题性大众会所、休闲餐饮

设计说明：利用周边植被覆盖较好的山坳，修建私密型强的茶主题会所，外部通过大乔木绿化，只留瓦墙可见，“只缘身在此山中”深得掩景之妙，内部装修风格设计为江南茶文化主题，面向张家港新城市民，提供棋牌，品茶，果蔬SPA等休闲项目。



6、葡萄酒坊

位置范围：现有的葡萄种植园

功能定位：互动体验、葡萄酒加工

设计说明：在现有的葡萄园基础之上，通过多元化的旅游元素植入，延长以葡萄为原材料的产业链，提高项目参与性，游客在此体验葡萄酒酿造工艺、葡萄酒品酒、观赏与葡萄有关绘画、写作、摄影等；



7、茶溪谷

位置范围：崇德山现有矿坑处

功能定位：品茶休闲，棋牌娱乐

设计说明：利用崇德山现有的矿坑，从崇德山四周水面引水进入矿坑，同时采用生态修复技术，使得矿坑内呈现桃花满谷的优美景观，修建休闲木屋作为茶室，打造成别具雅致的茶溪谷。



8、名仕山庄

位置范围：崇德山的东南部

功能定位：人文居住、休闲体验

设计说明：将江南的名仕风范结合到别墅之中，打造雅致休闲会所。



第七章 市场营销策划

一、形象定位

江南最美是凤凰

旅游形象口号的设计需要符合大多数游客的口味，江南代表了中国人对美好生活的无限向往与希望，“最美”带有强烈的感染力，让游客不禁产生向往之情。总的来说“江南最美是凤凰”，简洁、通俗、方便理解与记忆，故而现有的形象定位有它的合理性和优越性。

同时必须看到这个形象口号没有能直接反映旅游区的主要旅游资源，故而需要在旅游产品支撑之上建立一套旅游形象定位体系，根据不同的旅游资源制定相应的旅游营销口号，按产品细分来进行专项营销，以期达到更佳效果！

凤凰镇形象定位体系		
旅游资源	形象口号	产品推荐
恬庄古街	门第望族、江南孝镇	古镇参访、特色美食、文化体验、旅游购物
河阳山歌馆	中国吴歌之乡	文化观光、节庆活动
永庆寺	千年古刹	进山拜佛、禅修体验
凤凰山	张家港第一山	古河阳“新八景”
凤凰湖公园	休闲之湖	自然观光、休闲娱乐
鸢山	运动主题公园	运动休闲、温泉度假、康体疗养
红豆树	爱情主题公园	爱情主题餐饮住宿、婚宴、婚纱照
万亩桃园	世外桃源	桃园采摘、桃花观赏、桃园会所

二、市场调研

经专家组实地调研，发现凤凰镇旅游市场具有如下特征：

表 凤凰镇旅游市场调研表

客源市场	省内市场为主要客源市场（67.5%），长三角区域游客呈递增趋势（86.2%）
旅行方式	多为自助游客（78.3%），选择节假日期间出游（62.8%）
旅游目的	主要为观光游览（81.2%），家庭结伴出游现象显著（45.2%）
旅游花费	人均旅游消费300元左右，在住宿、餐饮、交通上花费最大，消费方式有待科学化
信息渠道	亲朋介绍、电视宣传是主要旅游信息渠道（42.4%）；
游客特征	游客文化层次较高，多具有大专以上文化程度（56.2%），职业多为老师学生（25.1%），公司白领（22.1%）、公务员（6.5%）

目标客源市场锁定原则：**由内而外+梯度跨越**

凤凰镇旅游发展市场开拓必须坚持“由内而外”与“梯度跨越”两条路径：

“由内而外”：凤凰镇旅游发展首先要满足当地居民的休闲娱乐需要，美化景观，形成主题旅游区和娱乐氛围，通过内涵化发展方式，最终吸引长三角客源。

“梯度跨越”：旅游市场已从观光游览升级为休闲度假，凤凰镇旅游发展必须实现弯道超车，通过文化创意产业和“江南新水乡”模式，走跨越式旅游发展道路！

三、市场定位

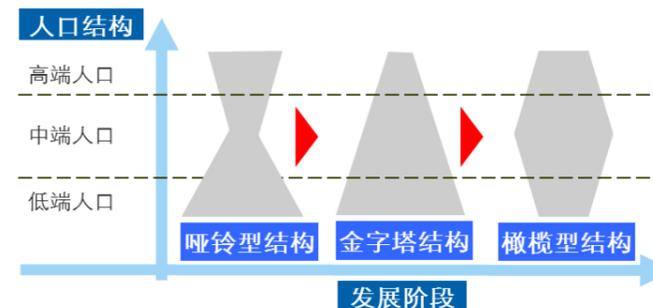
1、从游客分类的角度出发

核心市场：成为长三角范围内中高端**有闲阶层**生活境界的象征

苏州全国经济吸引力的加强，将吸引大量企业和人才的入驻

长三角经济交通一体化推动的产业转移与人口转移

国际、全国的高素质人口的不不断涌入



2、从空间范围的角度出发

◆做透基础市场

凤凰镇旅游首要满足苏州当地居民以及上海游客所需，通过“张家港人游凤凰”主题宣传、“凤凰旅游年卡”优惠措施等，让凤凰镇成为苏州及上海市民周末休闲度假的首选之地。

◆锁定长三角市场

利用地处长三角腹地的优越位置，在近期内快速启动长三角市场，重点面向企业与家庭市场，激活奖励旅游市场和亲子教育市场。

◆做活华东游线

华东地区旅游成熟，凤凰镇“江南最美是凤凰”形象口号亟待推广，可与常熟、江阴等地旅游景区组合推出旅游线路，做大市场蛋糕。



四、市场营销策划

1、旅游营销总体目标

- 不断提升凤凰镇旅游的感知度和知名度，尤其是在本地基础市场上的知名度；
- 成功赢得投资商对凤凰镇旅游的青睐，有效实现项目招标；
- 旅游品牌与形象得到游客发展的信心，提升游客对旅游品牌的忠诚度；
- 增加游客在凤凰镇的停留时间，力争游客的平均停留时间达到2.0天；
- 提高游客在凤凰镇旅游满意度和重游率；
- 扩大分销渠道，构建网络化分销体系，使重点目标市场可自助预定凤凰镇旅游产品。

2、营销行动建议

- 组建目标市场的专业化营销队伍
- 分析目标市场的历史数据和最新动态
- 制定目标市场的营销活动方案，包括营销目标的制定和营销预算的编制
- 根据不同市场的需求准备各类型营销材料：报纸、杂志、广播电视，如与长三角地区等一些电视台和报纸行业进行合作策划促销活动。例如收视率比较高的江苏卫视、浙江卫视、东方卫视，地方性的上海电视台等进行专题节目制作或合作开发各种娱乐活动，抓住上海、江苏发行量大的报纸如：《扬子晚报》、《新民晚报》、《现代快报》、《新闻晨报》、《中国旅游报》等，开设旅游专栏进行促销；
- 组建分销渠道网络，邀请目标市场的旅游代理商、旅游记者、旅游作家等来凤凰镇实地考察
- 对年度目标市场的营销执行情况进行总结和绩效评估
- 在张家港的汽车客运中心和港城汽车站设立凤凰镇游客咨询中心点，一来为凤凰镇旅游招徕游客做宣传，同时为准备前往凤凰镇旅游的游客提供旅游咨询，票务服务，客房预订等多项服务。

- 制作一套完善的促销材料，包括凤凰旅游地图（手册）、单页游览介绍、凤凰介绍光盘和旅游纪念卡片等。
- 在凤凰镇网站上的旅游板块，开发信息系统，包括网上游客查询、反馈系统和预定系统等网络建设，与此同时，推动网络营销服务内容的多语种化，旅游项目、节庆活动的图片化，服务设施位置的Google Map化，旅游路线演示的模拟化

表 媒体传播形式

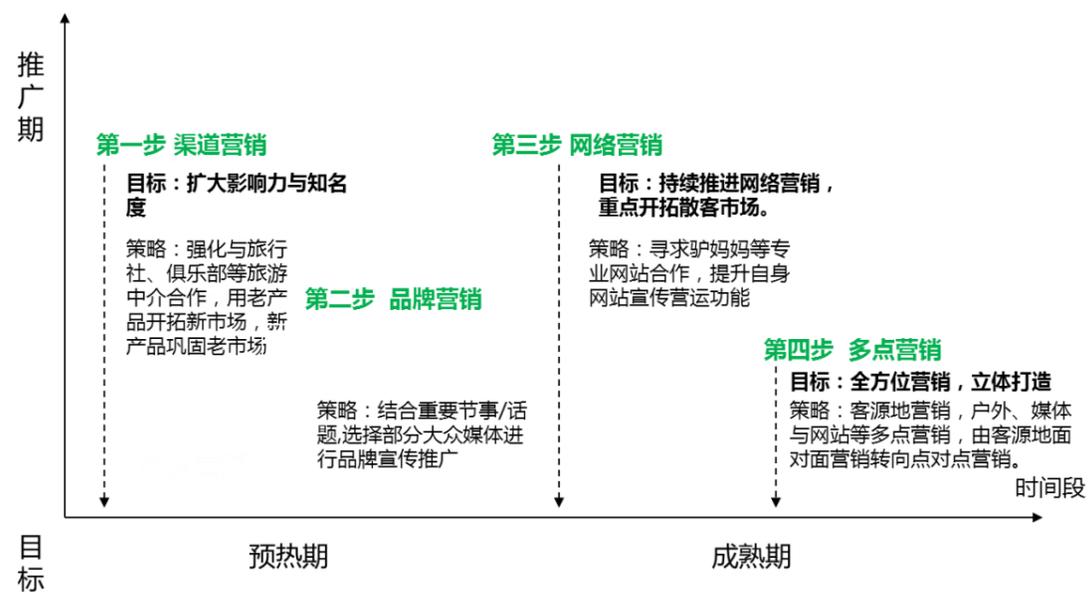
类型	形 式
电视	新闻消息、现场直播、专题片、人物专访、系列报道、跟踪报道、娱乐节目、广告
广播	连续报道、人物专访、游记、广告、
户外	国内各大机场高速公路广告牌、机场内灯箱广告
报纸	专栏、连载、游记、新闻图片、广告、
杂志	专栏、图片、游记、消息
网站	现场直播、专版、头条、游记、网络互动、广告、

3、旅游营销策略

- （一）加强区域联合促销
加强与省内及长三角区域的联合促销活动，强化区域旅游产品线路的辐射力。
- （二）加大中远程客源市场的营销力度，进行客源地针对性营销
根据景区发展需求，未来应增加中远程客源市场的营销力度，针对客源地的旅游消费特征和发展趋势，推出客源地相一致的宣传口号、产品组合和服务接待工作。
- （三）以“网路五化”为标准进行新媒体营销
整体宣传的多媒体化、网络营销服务内容的多语种化，旅游项目、节庆活动的图片化，服务设施位置的Google Map化，旅游路线演示的模拟化

(四) 以节、会、展、演、赛五大事件进行事件营销

以节、会、展、演、赛等事件营销作为凤凰旅游营销的引爆点，做好其宣传与服务的对接工作，并策划更具特色的事件，使凤凰镇节事活动精彩不断，旅游四季兴旺。



凤凰镇旅游营销分期步骤图

第八章 服务设施规划

一、旅游餐饮规划

1、现状分析

凤凰镇餐饮主要集中在西张镇和恬庄区域。餐饮业特色逐步形成，大量社会餐馆兴起，旅游接待能力不断增强。现阶段凤凰镇餐饮包括中餐、西餐、茶馆和酒吧等业态，其中中餐主要有海鲜、川菜、湘菜、中式小吃、便当等，是本地居民和外来旅游者的首选；正规西餐、特色茶馆和酒吧数量较少，影响力不大。

存在的主要问题有：本地美食品牌影响力不强，没有形成应有的市场规模和影响力，餐饮系列产品的开发设计还有待创新；餐饮企业硬件设施、服务水平和卫生条件还需进一步提高和改善。

2、发展布局

利用恬庄古街新规划出来的南部停车场，沿204国道东侧建设地方名小吃一条街，提升旅游吸引力；在凤凰中心城区游客服务中心附近布局地方特色的旅游餐点；在凤凰山游客服务中心布置小吃广场，永庆寺开发特色斋菜系列，。

3、建设措施

（一）餐饮服务便利化、产品特色化。

根据旅游服务设施分级的需求，在各大特色旅游区板块内按高、中、低三个档次合理配置餐饮网点，完善服务功能。合理布局主题餐厅、酒吧、咖啡馆、茶馆等；规范发展渔家乐，开发地方风味特色餐饮产品。

（二）地方美食品牌化。

推进高庄豆腐，弄里芹菜等特色旅游餐饮的品牌建设。大力培育凤凰餐饮品牌企业，鼓励凤凰餐饮企业走出去，打响美食品牌。

（三）打造主题餐饮

深挖水蜜桃餐饮文化，打造一桌别具特色的水蜜桃宴，同时邀请媒体过来采访，宣传凤凰水蜜桃主题美食；



二、旅游住宿规划

1、现状分析

凤凰镇的旅游住宿现阶段主要依靠金凤凰度假酒店以及西张镇上的中小型酒店，随着凤凰新城的建设，酒店服务设施的跟进，接待能力不断提高。

存在的问题主要包括：酒店的结构有待进一步优化，星级酒店、主题酒店数量不够，未能满足多样化的市场需求；饭店管理和服务水平有待提升，从业人员素质有待提高。

2、发展布局

凤凰旅游住宿设施发展布局的总体思路是：中心城区住宿商务化、恬庄古街住宿古朴化、鸢山桃园住宿田园化，呈不同风格多元化布局旅游酒店设施，建设旅游住宿接待社区。

3、建设措施

(一) 优化酒店布局。

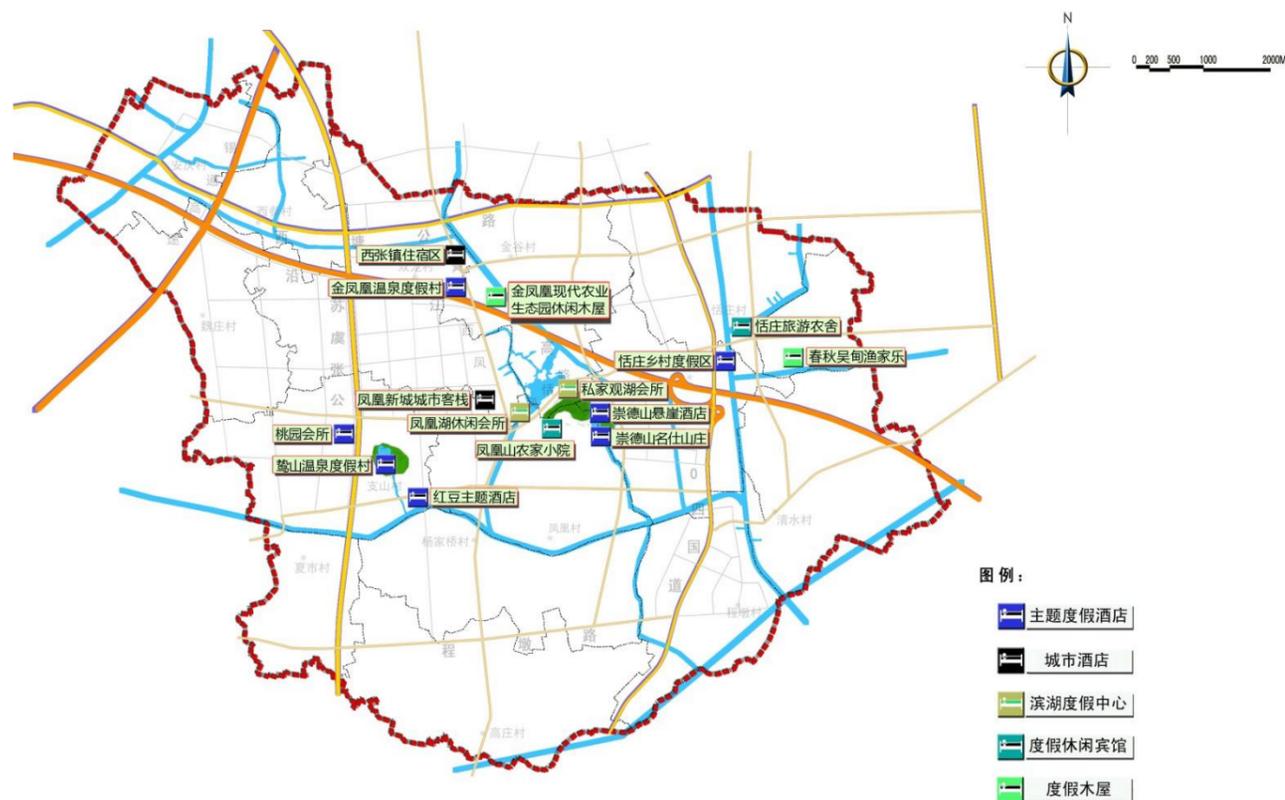
围绕凤凰山、凤凰湖引导建设一批度假型、商务型、会议型的旅游饭店；在景区周边区域，适应自助游、自驾游、家庭游等市场需求，引导建设一批特色鲜明的乡村旅馆、汽车旅馆、经济型饭店；在红豆树附近，鼓励发展家庭旅馆。

(二) 提升管理服务水平。

开展大规模的旅游从业人员培训，提高服务技能，提升服务水平。引进国内外先进理念，创新管理模式。

(三) 体现酒店特色文化。

注重酒店文化建设与凤凰镇河阳文化、名仕文化、孝文化、佛教文化相融合，使酒店从建筑风貌到管理服务形成各具特色的风格，成为凤凰镇旅游的特色吸引物之一。



三、旅游交通规划

1、现状分析

旅游交通是实现凤凰旅游快速发展的保证。凤凰镇外部旅游交通十分便利，沿江高速、204国道、锡张高速、苏虞张公路等使得凤凰镇快速连通客源市场，西凤路和凤恬路作为旅游交通主干道正在扩建

旅游交通仍存在如下问题：内部交通体系有待进一步完善；旅游巴士尚未开通，公交体系便利性、舒适度需要进一步提升；恬庄古街、凤凰山、桃园等重要景区停车场布局不合理，设施不完善，面对迅速增长的自驾游市场捉襟见肘。

2、发展布局

凤凰镇未来旅游交通将形成“一心两轴三铁四脉”的大格局，推进凤凰镇旅游交通一体化。

一心：旅游集散中心，位于凤凰镇中心城区客运站区域，作为凤凰镇全镇的旅游集散中心和交通枢纽中心。

两轴：西凤路城市景观轴和凤恬路休闲景观轴，呈“十”字形，分别作为串联凤凰镇内各大景点的南北中轴线和东西中轴线。

三铁：未来规划三条城际铁路沪通铁路、沪常宁城际铁路，通苏嘉城际铁路，都将更方便的将旅客吸引至凤凰镇。

四脉：沿江高速公路，锡张高速，204国道和苏虞张一级公路继续成为运送游客至凤凰的外部交通主动脉。

3、建设措施

(一) 完善内部旅游交通。

加快西凤路和凤恬路扩建工程，开辟成为旅游快速通道，畅通凤凰镇旅游主干线道路网络。开通连接各景点的旅游巴士。沿凤凰湖、凤凰山设立自行车租赁点，积极推广绿色旅游交通方式。

(二) 合理组织凤凰镇旅游线路

主推二日游游线：

第一天：河阳山歌馆——凤凰湖公园——凤凰山

第二天：恬庄古街——鹞山运动公园——桃主题公园——红豆树

内部车行游线：

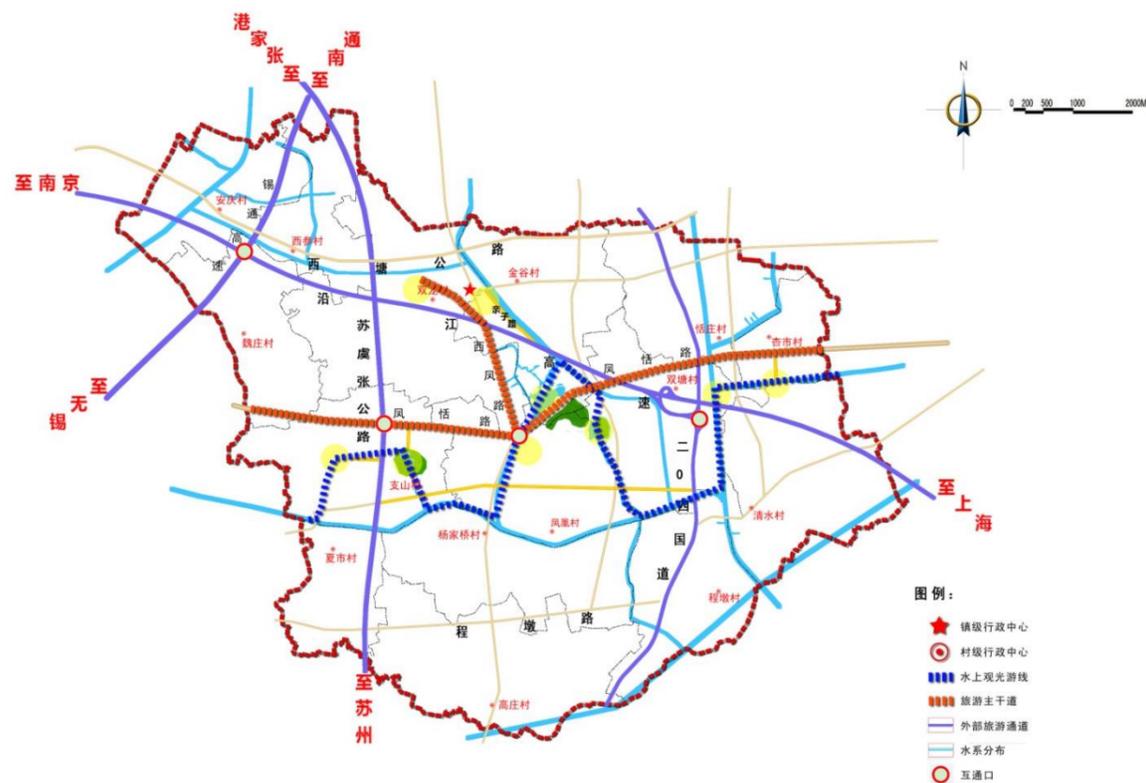
旅游1号线：游客集散中心——河阳山歌馆——凤凰湖公园——凤凰山——恬庄古街

旅游2号线：游客集散中心——鹞山运动公园——红豆树——万亩桃园

水上旅游线路：

恬庄古街水上游线：玉带河——奚浦塘——春秋吴甸

凤凰湖公园水上游线：凤凰湖公园八景



四、旅游服务中心规划

1、现状分析

凤凰镇旅游服务中心设立在凤凰中心城区客运站附近，硬件设施已经完成，下阶段主要任务是完善旅游服务功能。恬庄古街旅游接待中心临时设在恬庄中街上，功能单一，不能满足未来

旅游服务中心仍存在如下问题：中心城区游客服务中心的功能不够完善，鹫山桃园尚无旅游服务中心。

2、发展布局

表 旅游服务中心设置

级别	分布区域	规划服务设施	服务特色
一级服务中心	凤凰新城旅游区	休憩广场、管理、医疗、商业、文化、娱乐、住宿、餐饮、停车、商业医疗等设施	标志性，设施景观化、艺术化、方便实用
二级服务中心	恬庄古街体验区	文化游览、问讯、住宿、餐饮、商业、医疗、停车等设施	具有古街色彩、艺术、古朴
	新水乡生态游憩区	休闲、文化、问讯、娱乐、餐饮、住宿、医疗、停车等设施	生态、环保、实用

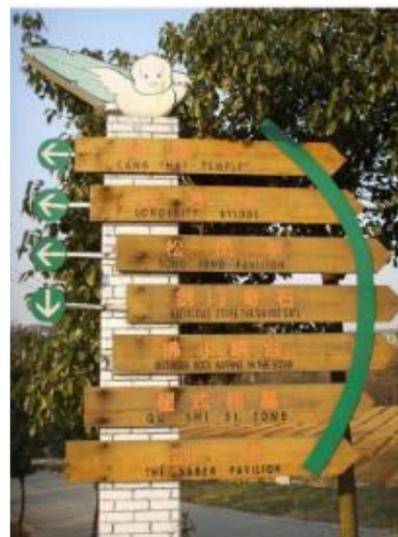
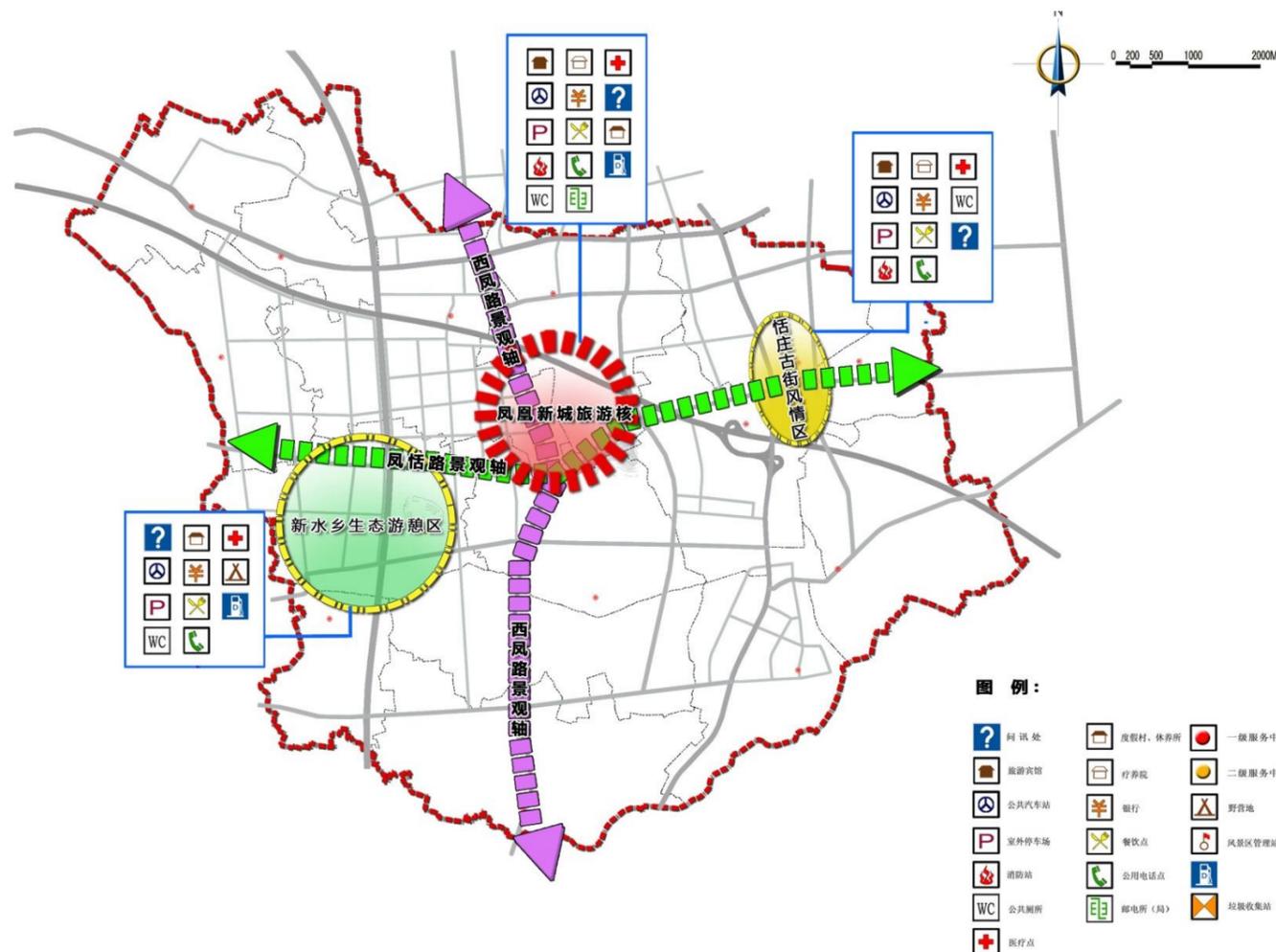
3、建设措施

(一) 完善旅游服务中心建设。

完善凤凰中心城区旅游服务中心的各项功能，使其成为凤凰镇旅游的信息中心，交通中心，商贸中心。尽快启动恬庄一南一北旅游接待中心的工程建设，为恬庄古街日益增长的车流量提供足够的停车位。在凤凰山、桃园设立小型游客接待中心，满足游客所需。

(二) 完善景区标识系统

景区标识系统包括导游全景图、导览图、景点介绍牌、指示牌、景物介绍牌等，其中导游全景图放置在中心城区游客服务中心、恬庄停车场等游客入口及人流集中区域。导览图标明游客现在所处位置及周边景点和服务设施的图示，放置在西凤路和凤恬路道路交叉口。景点介绍牌介绍主要景点或相关内容的介绍说明牌，放置在各主要景点。



五、旅游商贸规划

1、现状分析

凤凰旅游商贸仍处于起步阶段，只有部分旅游商品如凤凰水蜜桃具有一定知名度和美誉度。

存在的主要问题：旅游商品的开发与营销工作还处于起步状态；旅游购物商家规模及发展水平参差不齐，旅游购物消费占旅游总收入的比例较低，旅游购物网点布局尚有待进一步优化。

2、发展布局

在中心城区游客服务中心附近修建一定规模的旅游购物商场，作为旅游购物中心；恬庄古街恬庄中街将现有非旅游商铺移出，打造为纯粹的旅游购物街；在凤凰山游客服务中心，桃主题公园处布局特色购物点，销售凤凰山茶，凤凰水蜜桃等地方特色旅游商品。

3、建设措施

(一) 主打文化牌。

围绕“河阳山歌”、“名仕文化”、“佛文化”“红豆树”“孝文化”等文化主题，打造凤凰镇购物品牌。

(二) 重视创新，提升旅游商品附加值

重点打造佛教旅游和创意旅游商品、旅游文化制品、土特产品、工艺品、旅游用品等系列旅游商品。挖掘民间传统食品、工艺品资源，重点保护和鼓励手工产品的发展。提升旅游商品的内在附加值、文化含量及品牌价值。

(三) 培育品牌旅游商品生产企业

重点培育名牌旅游商品生产企业。改善旅游购物环境，促进旅游商品销售，提高购物消费在旅游总收入中的比例。



六、旅游娱乐规划

1、现状分析

近年凤凰镇的旅游娱乐业发展迅速，行业管理日趋规范，特别是河阳山歌节、凤凰桃花节、河阳灯会等形成了一定的轰动效应。但仍存在一些问题：旅游娱乐项目较为缺乏，文化活动与旅游结合程度不高，旅游娱乐消费占旅游总消费比重很小。

2、发展布局

中心城区游客服务中心东侧建立文体活动中心，凤凰湖北侧远期规划建设酒吧、茶吧一条街；在凤凰湖上整编排练具有浓郁凤凰地方特色的文化大戏，充实旅游区文艺表演内容，在游艇和游船上编演一些流动式娱乐表演节目；；在凤凰山、崇德山、恬庄古街、万亩桃园处开发参与性、体验性强的娱乐项目；在春秋吴甸开发一批渔家民俗文化旅游项目，

3、建设措施

（一）延续现有旅游节庆良好势头

继续做大做强“河阳山歌节”“凤凰水蜜桃节”等旅游节庆文化旅游品牌，深入挖掘与提炼“河阳文化”：

（二）打造具有凤凰地方特色的文化演绎系列活动。

编排大型文艺节目，创作大型文艺活动，引入影视剧拍摄，将凤凰镇旅游风貌植入流行影视作品中，增强营销效果。

（三）增加体验性娱乐等产品

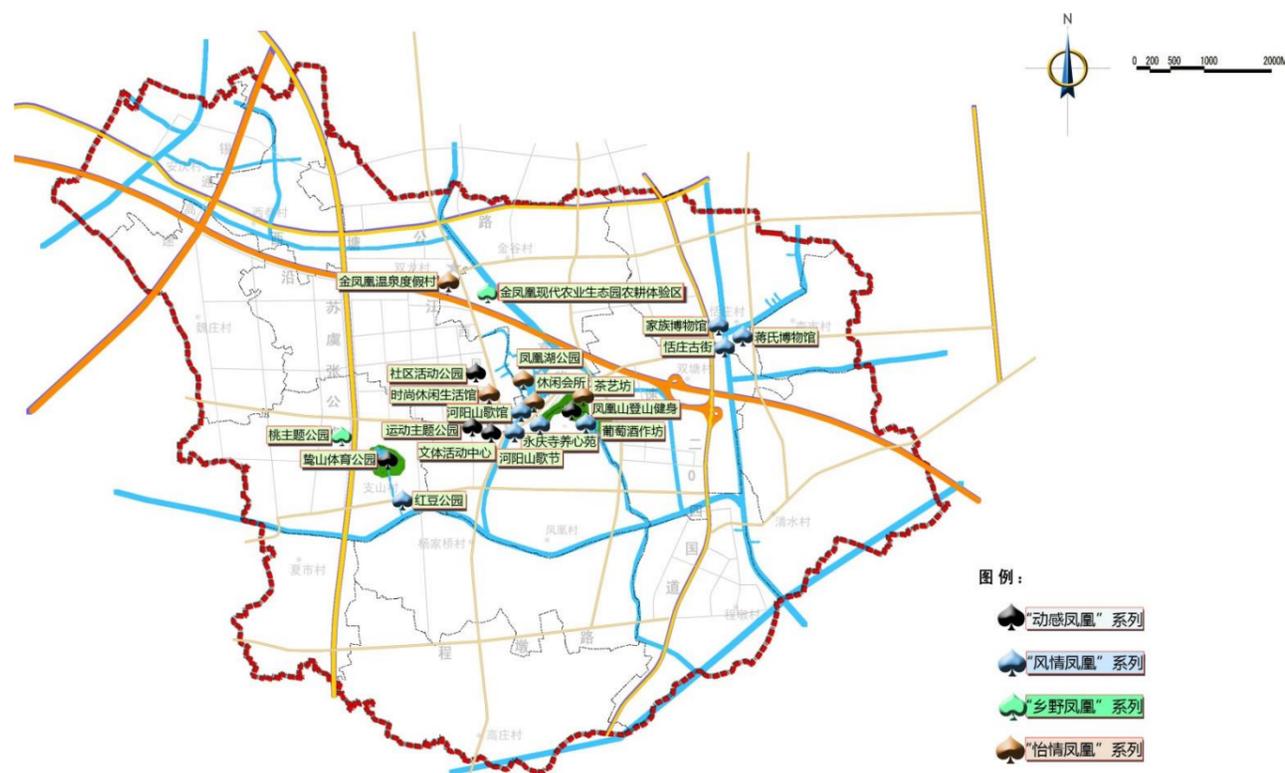
开发体育竞技、探险等项目，如环凤凰山自行车比赛，凤凰山品茶比赛，凤凰湖竹筏比赛等等，形成“动感凤凰”、“风情凤凰”、“乡野凤凰”、“怡情凤凰”四大娱乐产品系列。其中“动感凤凰”系列主要指运动类设施，“风情凤凰”系列主要指文化类娱乐设施，“乡野凤凰”主要指农业体验类娱乐设施，怡情凤凰系列主要指休闲类娱乐设施。

（四）重视社区推动

在中心城区及各景点景区，组织开展群众性文艺活动，社区推动旅游人气，展现凤凰镇人民热情好客。

（五）做好“非遗”工作的收集、整理、创新工作

对河阳山歌、荡湖船、挑花担、打钱箱、调龙灯等群众文化艺术进行艺术加工，探索开发充满浓郁地方色彩的文化娱乐活动，提高观赏性和参与性。



第九章 可持续发展规划

一、人文环境保护

旅游环境保护中不能忽略的一块就是人文环境的保护，即凤凰镇本地的社会文化结构不致于受到游客的破坏，因为这些特有的人文环境本身就是一种旅游资源，所以必须重视社会人文环境的传承与保护，向游客提供一种生活方式的旅游。

1、地方文化上

植根于地方文化特色的旅游才能持久保持其旺盛的生命力，河阳文化、山歌文化、孝文化、名仕文化等皆是凤凰传统文化的特色，进一步挖掘其内涵，促进地方文化的保护和旅游产品的深度开发，对凤凰旅游业的长远发展有深刻的意义。



2、非物质文化遗产继承上

继续做好凤凰镇非物质文化遗产的收集整理工作，由旅游发展公司牵头，收集整理凤凰镇众多的非物质文化遗产，同时采用“开发性保护”模式，通过“非遗进社区”活动，将非物质文化遗产巧妙地转化为一种活着的旅游资源，才是真正意义上的文化保护。



3、景观和谐上

新建的大型建筑物在建成之前应该听取旅游部门的建议，进行视觉分析，考证其外观是否与周边风景相协调。



4、支持社区参与

鼓励社区及民众参与到凤凰镇人文环境保护中来，实现“政府主导，社区支持，民众参与”的人文环境保护模式中来，多开展以社区为主要形式的民俗表演，利用退休老人空闲时间多的优势，互帮互助，吸收年轻人加入到文化遗产的保护队伍中来，良好的精神面貌成为一道亮丽的风景线，让游客耳目一新。

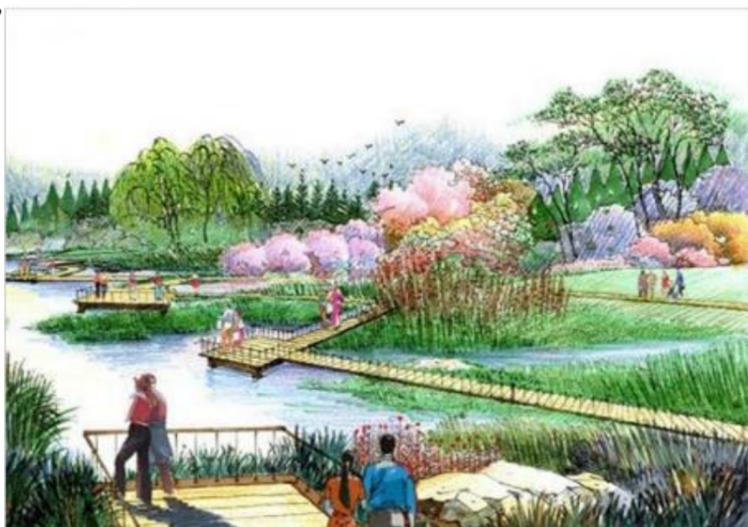


二、自然环境保护

在凤凰镇旅游开发的过程中，必须针对不同景区的区位特色和环境容量，采取相应和必要的保护措施，避免资源浪费和过度开发，提倡生态型开发的运作模式，保持地方特色和天然神韵。

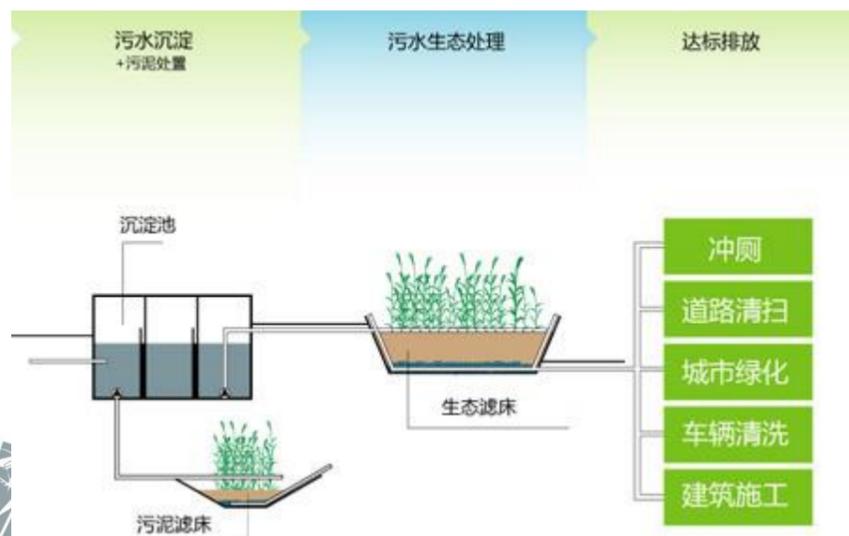
1、植被上

凤凰山植被覆盖较好，首先将旅游区附近山区如崇德山升级为自然保护区，禁止随意开发，对于划给开发商在山体上建立酒店或会所的，需要其尽可能恢复和再造植被，让其处于良性循环状态。



2、水体资源上

提倡节约用水，污水排放之前至少进过二级处理，制定污水处理系统的排放准则，定期监督接受水体特别是旅游区水体质量。



3、固体垃圾上

固体垃圾很大一部分来自于建筑垃圾，要求建筑方法符合生态要求，建筑材料尽量采用可再生建材。另外在酒店和商场尽量减少购物袋包装和一次性使用物品，根据景点合理布置垃圾箱，并划分好可回收和不可回收垃圾标识。



4、噪音污染上

旅游景点所有活动的噪音（包括电话、广播系统、交通运输工具、水上机动化运动、音乐、工厂和机器）不得超过邻近自然风景区和住宅区的背景噪音，并通过在旅游交通要道上种植消音效果较好的榕木、海桐作为绿化带。



5、空气污染上

旅游运营不涉及二氧化硫、硝酸、氮氧化物、氟化物、氯、重金属或石棉的排放，在面积比较大的岛屿内实行内部旅游巴士化，同时推广自行车作为绿色交通工具，减少汽油等碳氢化合物的排放。



6、宣传教育上

加强凤凰镇旅游环境保护宣传教育，包括本地居民和外来游客，借鉴国外马尔代夫的经验，在旅游团进入凤凰镇旅游之前导游在旅游车上向游客召开一个环境保护介绍，以此作为惯例，引起游客对环境保护的重视。



第十章 分期建设与投资估算

一、分期建设

旅游发展需要站在客观的事实基础之上，冷静地分析，构建有主有次，远近有序的项目库。

根据规划期限分为：近期：2012—2014年

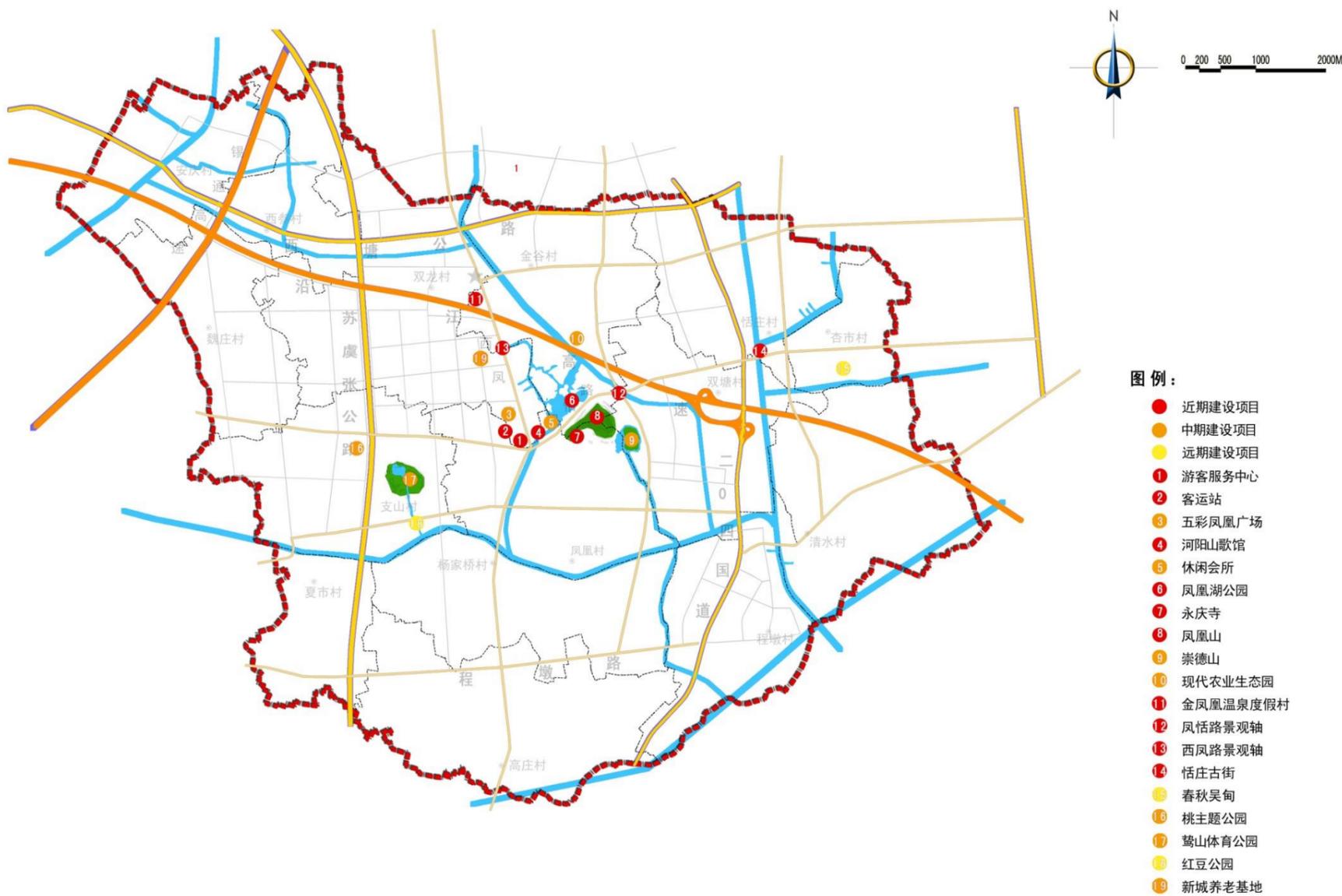
中期：2015—2018年

远期：2019—2020年

近期：以恬庄古街作为突破点，沿204国道打造恬庄传统名菜街，恬庄中街打造纯旅游购物街，沿玉带河建设手工制作体验一条街，并且利用松鹤楼进驻为契机，以餐饮美食激活恬庄乃至全镇休闲旅游资源；凤凰中心城区游客服务中心功能进一步完善，拓宽凤恬路与西凤路两条景观轴线，凤凰湖雏形初现；凤凰山修建环山自行车线和登山步道，成为市民登高首选；桃主题公园、鹞山运动公园论证完成，开始建设桃园会所和悬崖酒店，可尝试开放先期完成项目；

中期：恬庄古街改造工程完成，“恬庄三街”形成一定的旅游轰动效应；凤凰湖建成，周边布局休闲会所，亲水平台，开始成为凤凰镇旅游的新亮点；凤凰新城养老社区建成，在苏州范围内具备一定影响力；凤凰山茶文化体验区，名人文化休闲区建成，与凤凰湖一同形成凤凰新城的休闲配套区；鹞山运动公园和桃主题公园会所建成，红豆树附近可尝试回购民房，改造成爱情主题餐饮和住宿。

远期：恬庄古街南北旅游接待中心完成，奚浦塘以东开发成旅游农舍，古街旅游进入成熟期；春秋吴甸保持田园风格，与美术院和画院合作，打造画家村；凤凰湖、凤凰山、河阳山歌馆成为凤凰新城的铁三角，带动凤凰新城打造为休闲旅游综合体；养老社区功能进一步完善，成为华东地区最大最高档的养老基地；鹞山运动公园全部建成，温泉和高端运动休闲成为主打产品；桃主题公园成为以“桃”为主题的文化创意基地；红豆公园打造成为苏州最大规模的爱情文化体验公园。



二、投资估算

项目总投资174900万元。其中近期投资约55300万元，中期投资约 110600万元，远期投资9000万。该估算表中不含土地及拆迁费用。

片区名称	建设项目	总价估算	资本运作
凤凰新城旅游核	游客服务中心升级	600	政府投资
	河阳山歌馆场馆升级	2000	政府投资
	凤凰湖公园	25000	政府投资+市场招商
	养老基地	15000	政府投资+市场招商
	凤凰山	30000	政府投资+市场招商
	金凤凰现代农业生态园	20000	企业投资
凤恬路景观带	林荫步行栈道	1000	政府投资
	景观小品	1000	政府投资
	观景平台	500	政府投资
西凤路景观带	人文景观休闲道	800	政府投资
	林荫自行车道	2000	政府投资
	文化景墙	1000	政府投资
	健身步道	1000	政府投资
恬庄古街风情区	恬庄老街改造	6000	政府投资
	美食街改造	2000	政府投资+市场招商
	春秋吴甸	4000	政府投资+市场招商
新水乡生态游憩区	鸢山运动公园	50000	政府投资+市场招商
	红豆公园	5000	政府投资+市场招商
	桃主题公园	8000	政府投资+市场招商
总计		174900	

三、效益分析

景区收益除旅游地产和商铺出租收益外，还包括门票、观光娱乐类、商业购物类、休闲度假类、餐饮住宿类等多种类型。因此，收入包括地产收入、商铺租金和旅游综合收入三部分。

1、旅游地产收入

旅游地产项目近期规模约为100000平方米，建设期3年，毛利约为4亿元，中远期为150000平方米，建设期6年，毛利约为6亿元。

2、店铺租金

景区内的恬庄古街美食街、旅游购物街、凤凰山农产品展销中心、新城购物中心等均可对外出租，年收入约为5000万元。

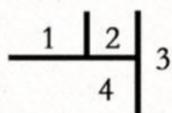
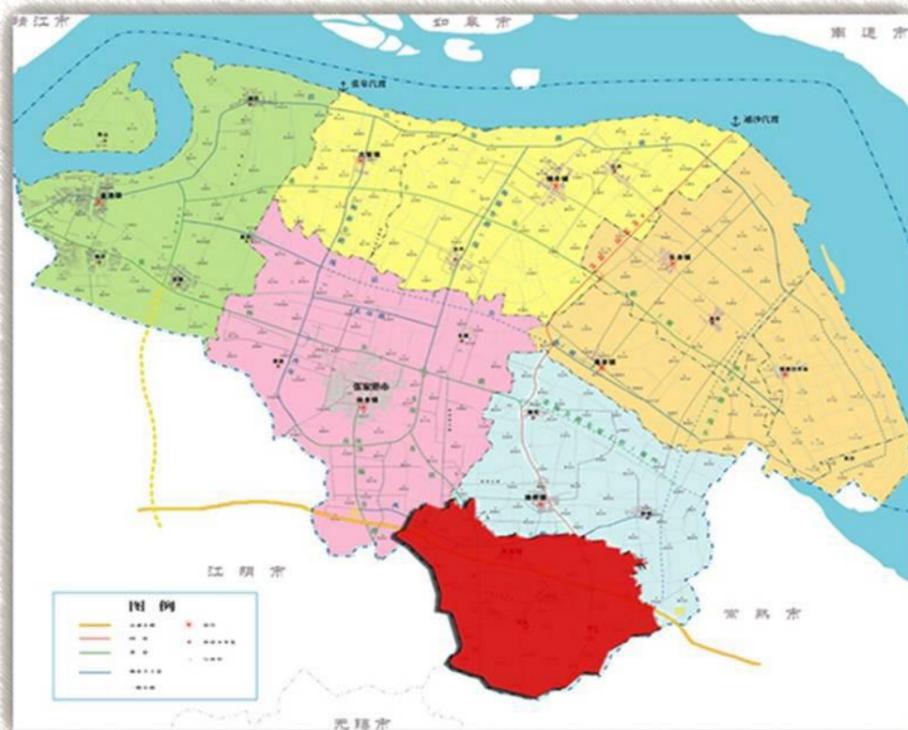
3、旅游综合收入

根据市场分析预测，建成后前五年年均游客量为80万人次/年，按人均消费500元计算，年收入4亿元，年毛利约10000万元。

综上所述，凤凰镇旅游运营7年后即可收回全部投资，并开始盈利。

附图

区位分析图



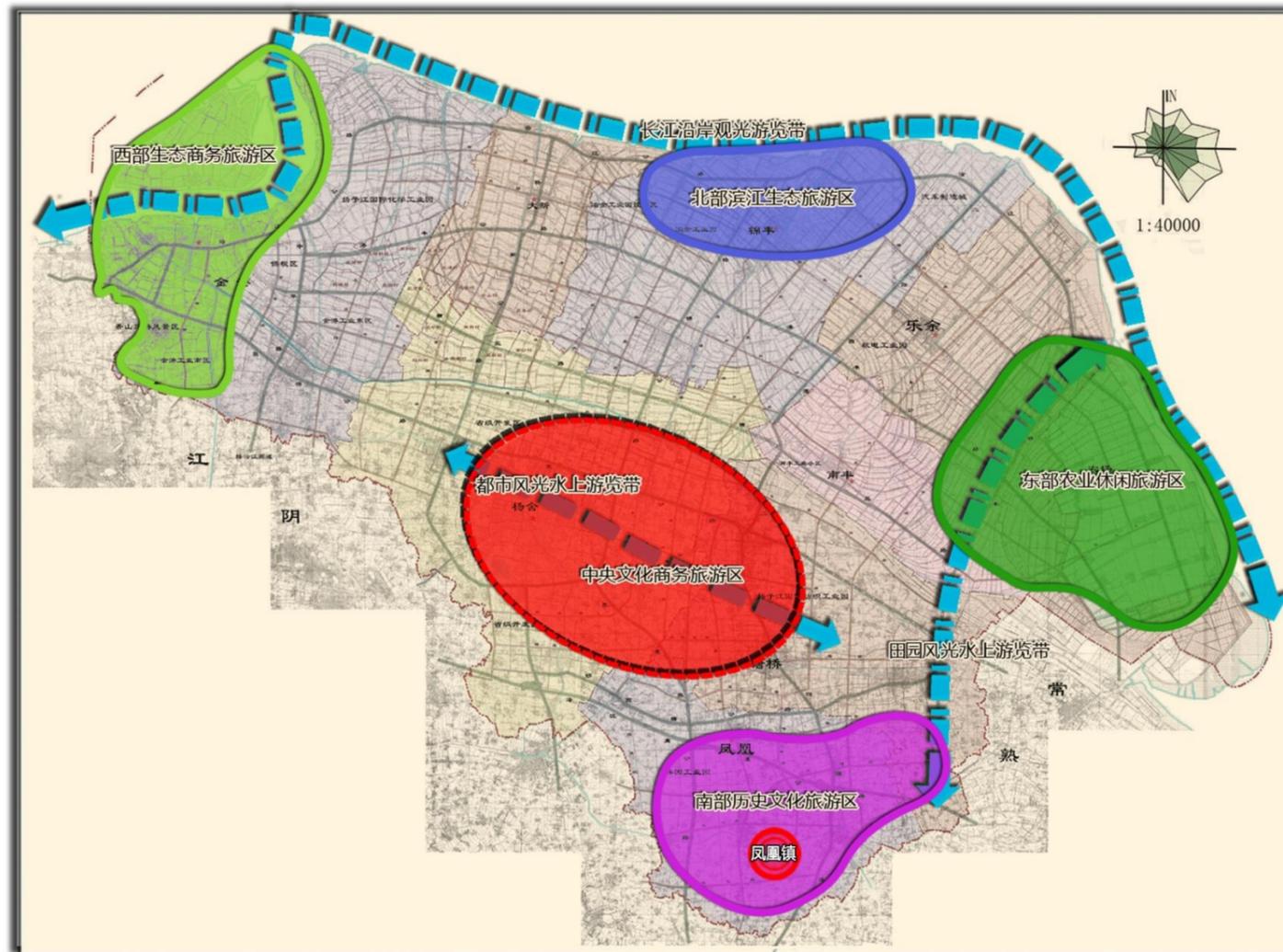
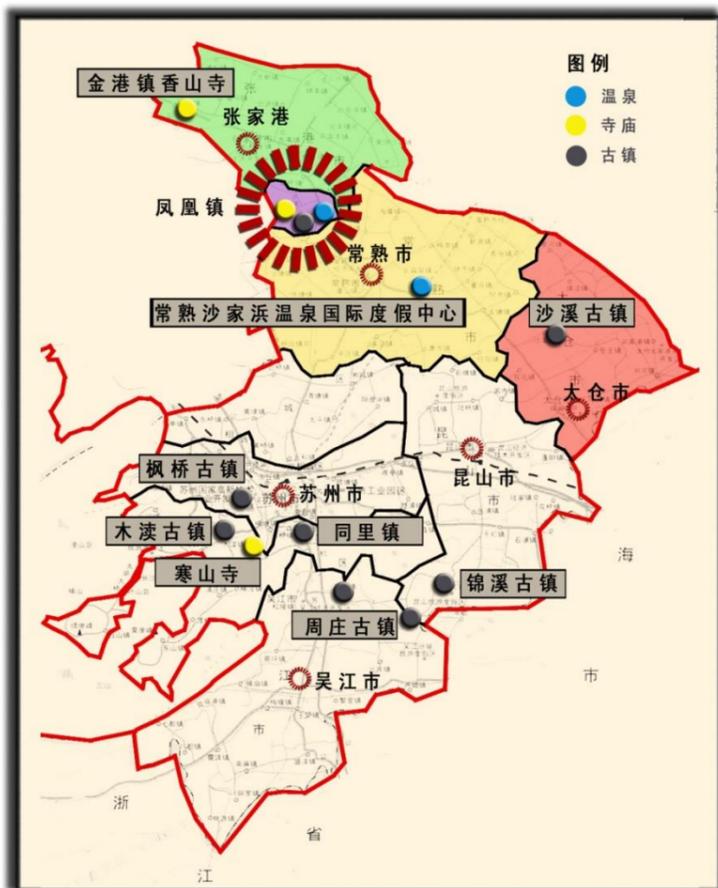
1. 规划地在中国的位置
2. 规划地在江苏省的位置
3. 规划地在苏州的位置
4. 规划地在张家港的位置

凤凰镇

凤凰镇地理位置优越，位于长江下游南岸，地处张家港南大门，全镇面积78.7平方公里，人口6.4万，境内山明水秀，民风醇厚，是典型的鱼米之乡。

旅游区位图

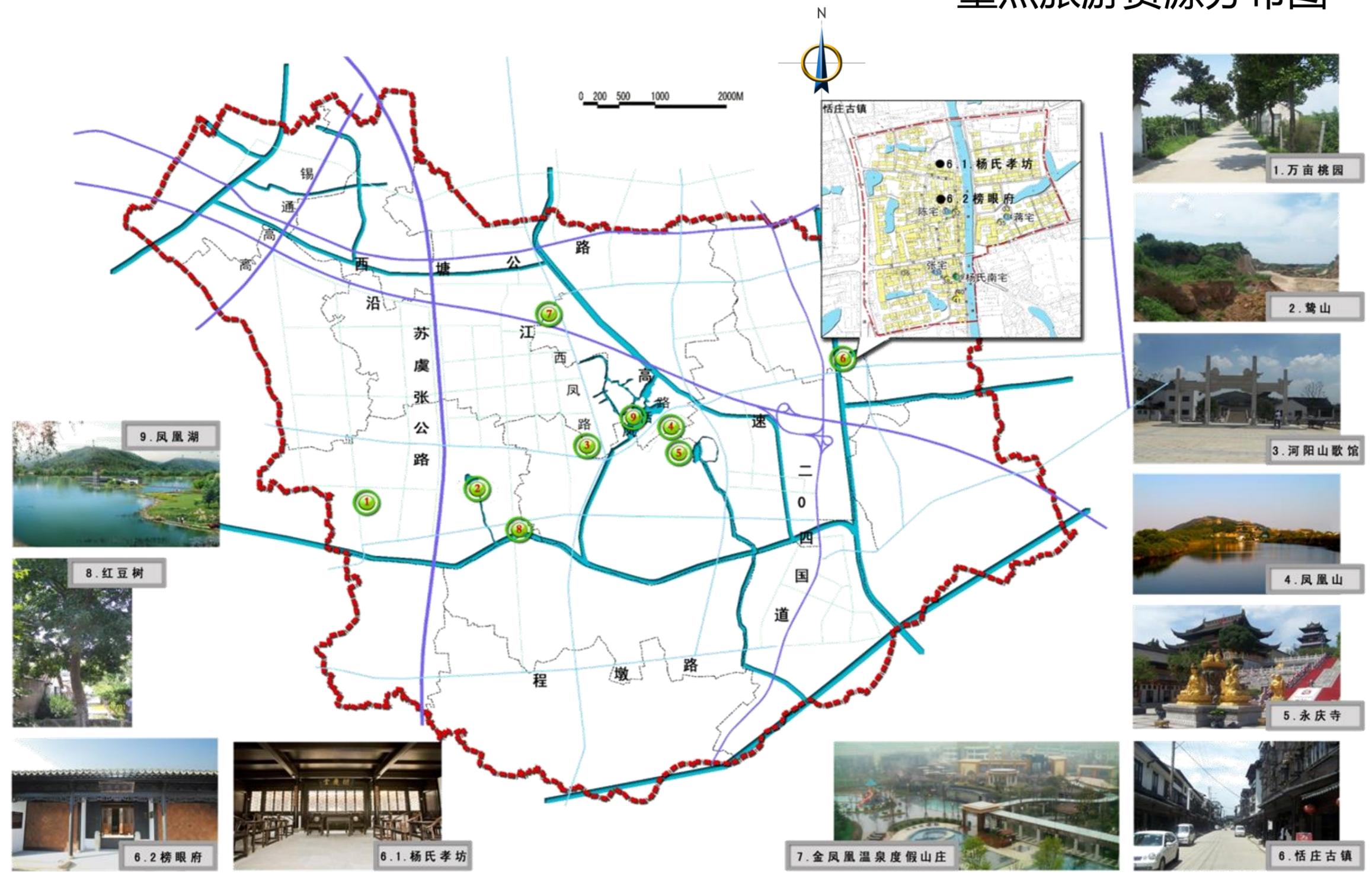
温泉方面，常熟沙家浜温泉国际度假中心与金凤凰温泉度假村以及未来开发的鸞山温泉形成竞争；寺庙方面，金港镇的香山寺和苏州的寒山寺均为江南著名寺庙，属于既竞争又合作关系；古镇方面，苏州古镇众多，恬庄古镇必须走差异化道路才能脱颖而出。



根据《张家港城市总体规划（2011-2013）》中提出的张家港旅游空间发展结构，其中凤凰镇属于南部历史文化旅游区。这为凤凰镇旅游发展提供了方向上的指导，凤凰镇旅游发展必须以文化旅游作为根基，亟待大手笔，建设富有市场竞争力、品牌性的龙头旅游项目。



重点旅游资源分布图



9. 凤凰湖



8. 红豆树



6.2 榜眼府



6.1 杨氏孝坊



7. 金凤凰温泉度假山庄



1. 万亩桃园



2. 鸢山



3. 河阳山歌馆



4. 凤凰山



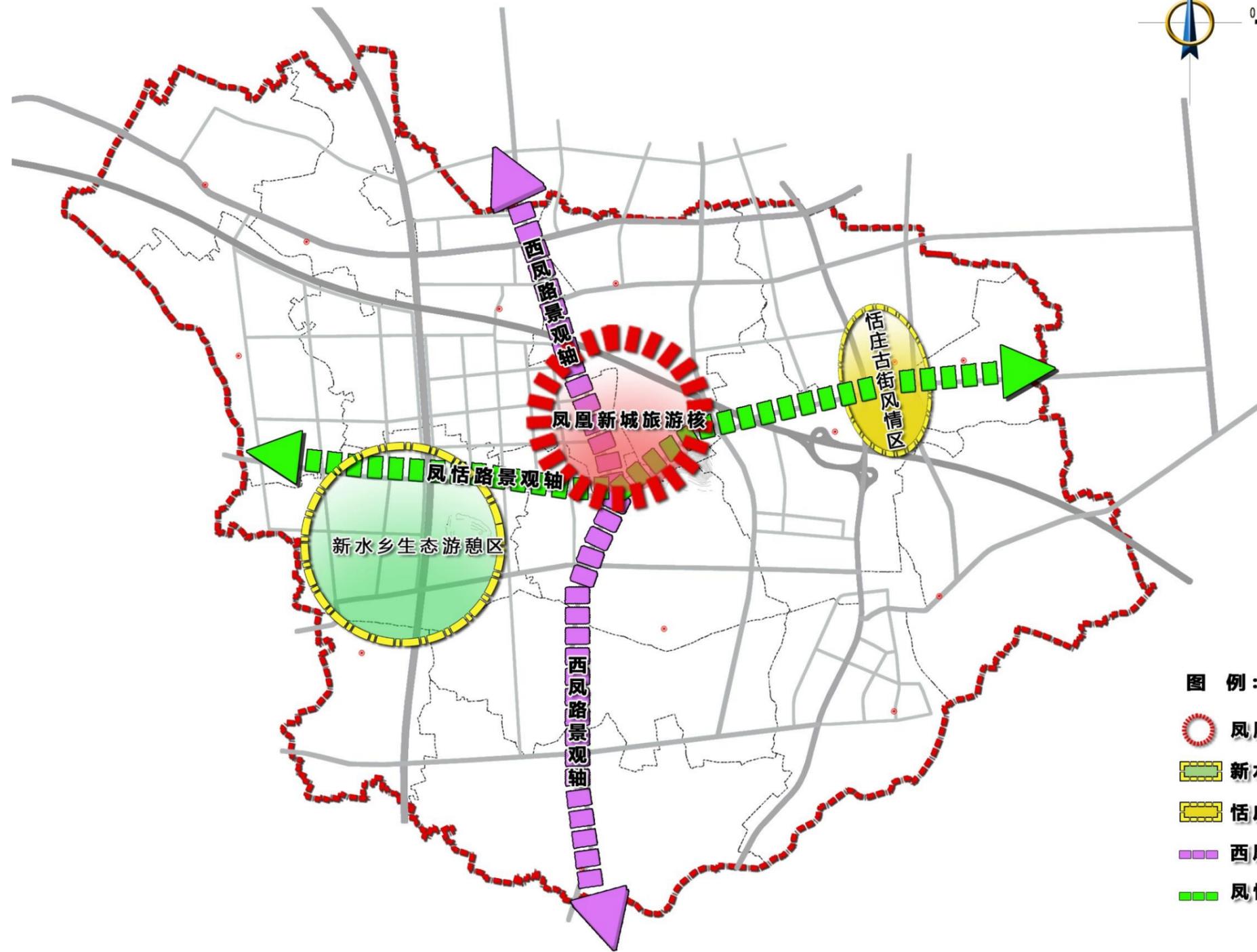
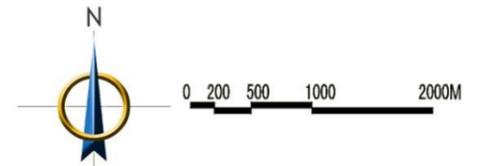
5. 永庆寺



6. 恬庄古镇



空间布局规划图

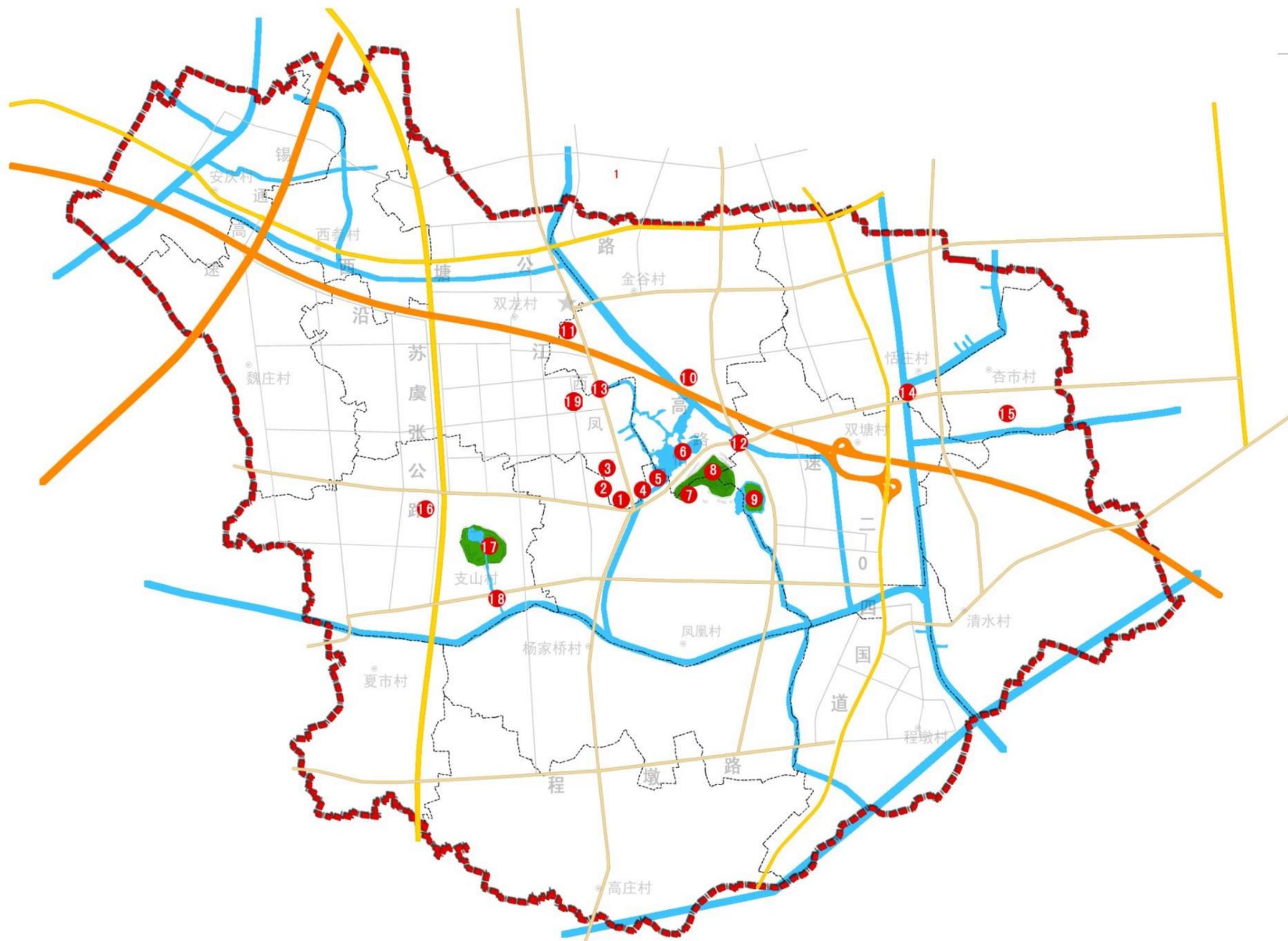
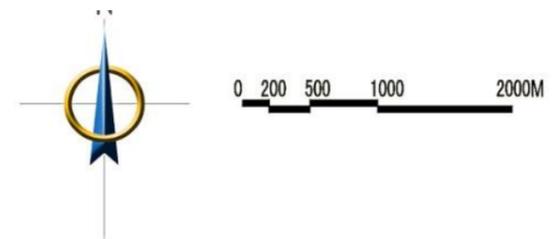


图例：

- 凤凰新城旅游核
- 新水乡生态游憩区
- 恬庄古街风情区
- 西凤路景观轴
- 凤恬路景观轴



重点项目规划图

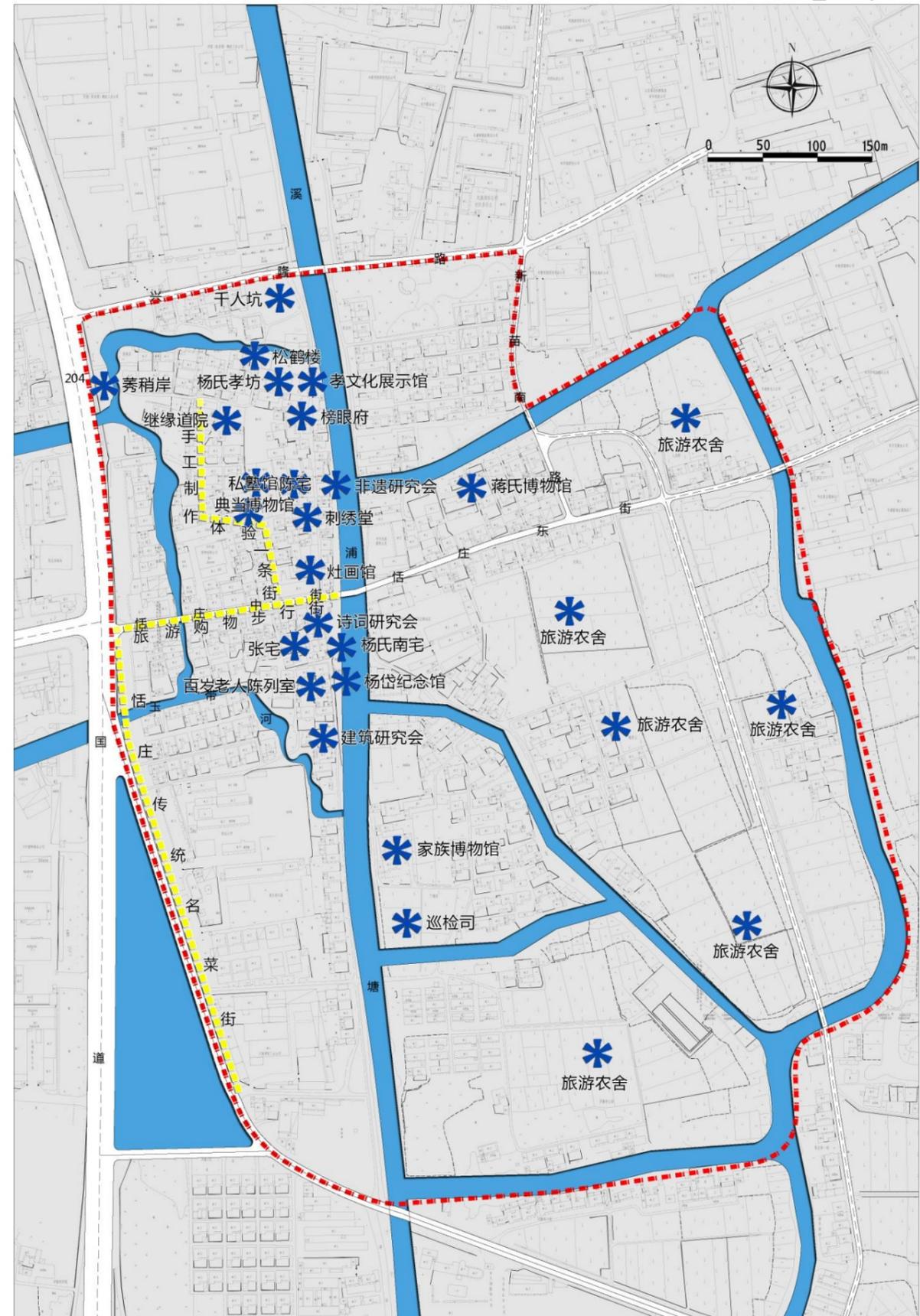


- ① 游客服务中心
- ② 客运站
- ③ 五彩凤凰广场
- ④ 河阳山歌馆
- ⑤ 休闲会所
- ⑥ 凤凰湖公园
- ⑦ 永庆寺
- ⑧ 凤凰山
- ⑨ 崇德山
- ⑩ 现代农业生态园
- ⑪ 金凤凰温泉度假村
- ⑫ 凤恬路景观轴
- ⑬ 西凤路景观轴
- ⑭ 恬庄古街
- ⑮ 春秋吴甸
- ⑯ 桃主题公园
- ⑰ 鸢山体育公园
- ⑱ 红豆公园
- ⑲ 新城养老基地





恬庄古街规划图



鹞山运动公园规划图

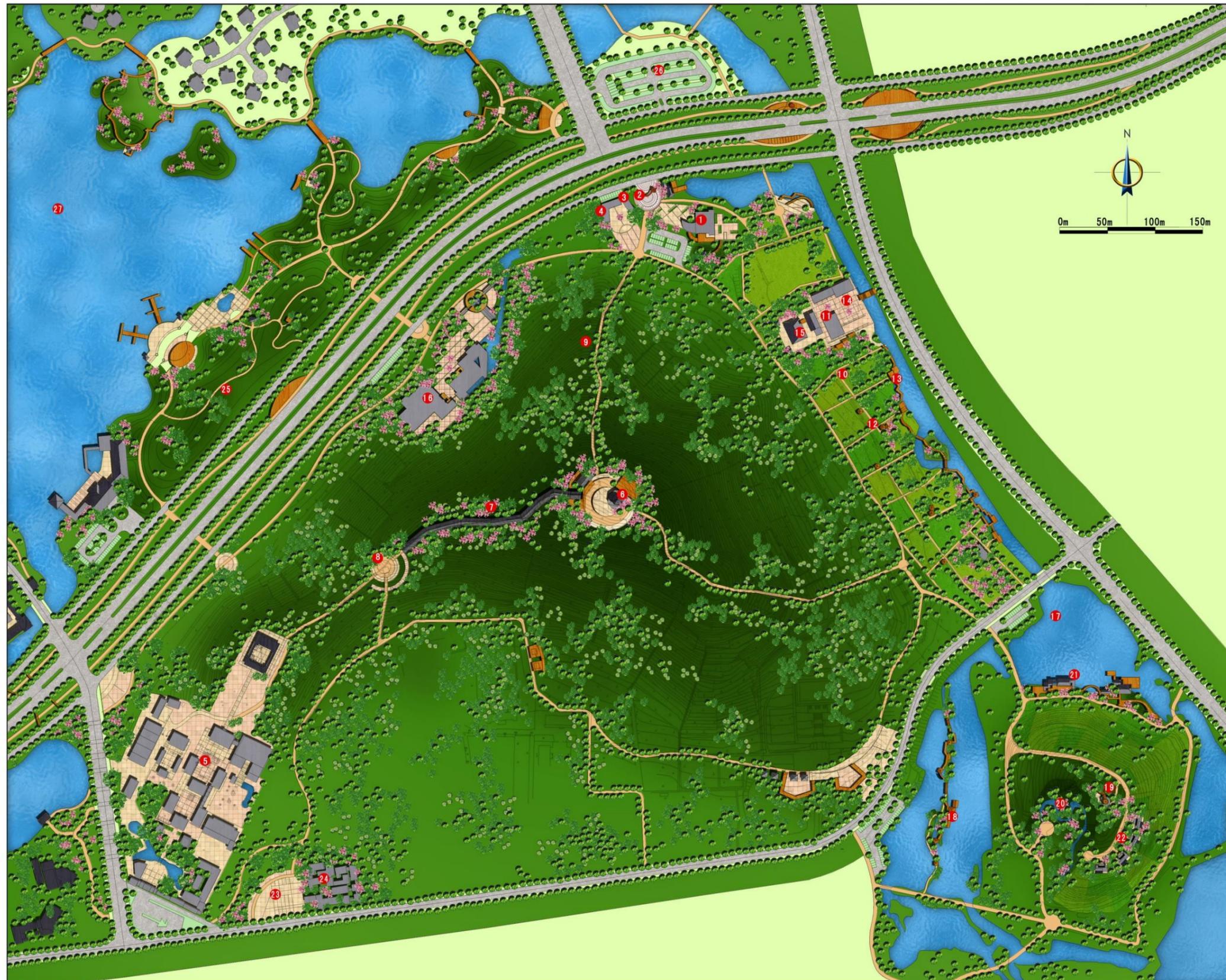
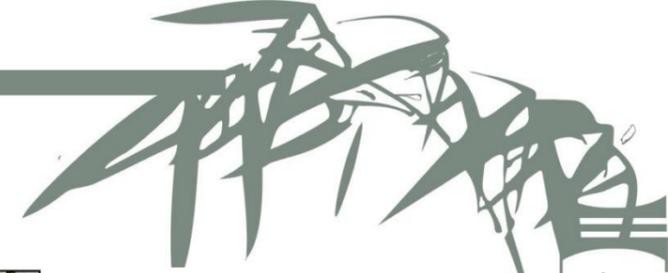


红豆公园规划图



- ① 红豆广场
- ② 情人墙
- ③ 爱情信物博物馆
- ④ 滨水主题酒店
- ⑤ 红豆主题公寓
- ⑥ 爱情水廊

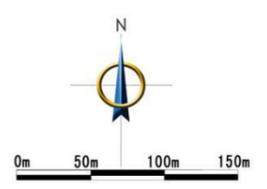
凤凰山总体规划图



- 1 游客服务中心
- 2 河阳山文化广场
- 3 河阳小吃广场
- 4 河阳农产品展销中心
- 5 永庆寺
- 6 七凤亭
- 7 山地长廊
- 8 状元台
- 9 松林落照
- 10 山茶采摘园
- 11 茶艺坊
- 12 陶然居
- 13 滨水栈道
- 14 茶文化广场
- 15 茶文化博物馆
- 16 泉茗山庄
- 17 莲塘游鱼
- 18 坊基酒肆
- 19 丹青阁
- 20 茶溪谷
- 21 滨水茶座
- 22 名仕山庄
- 23 庙会广场
- 24 农家小院
- 25 缓坡草地
- 26 凤凰湖停车场
- 27 凤凰湖公园



凤凰山功能分区图



图例:

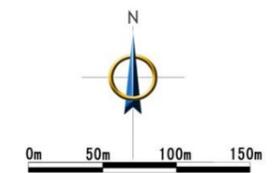
沿凤凰山自行车环线



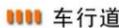


凤凰山交通规划图

张家港凤凰镇旅游发展概念性规划

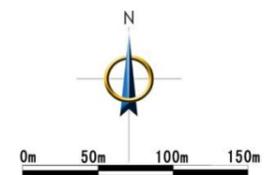
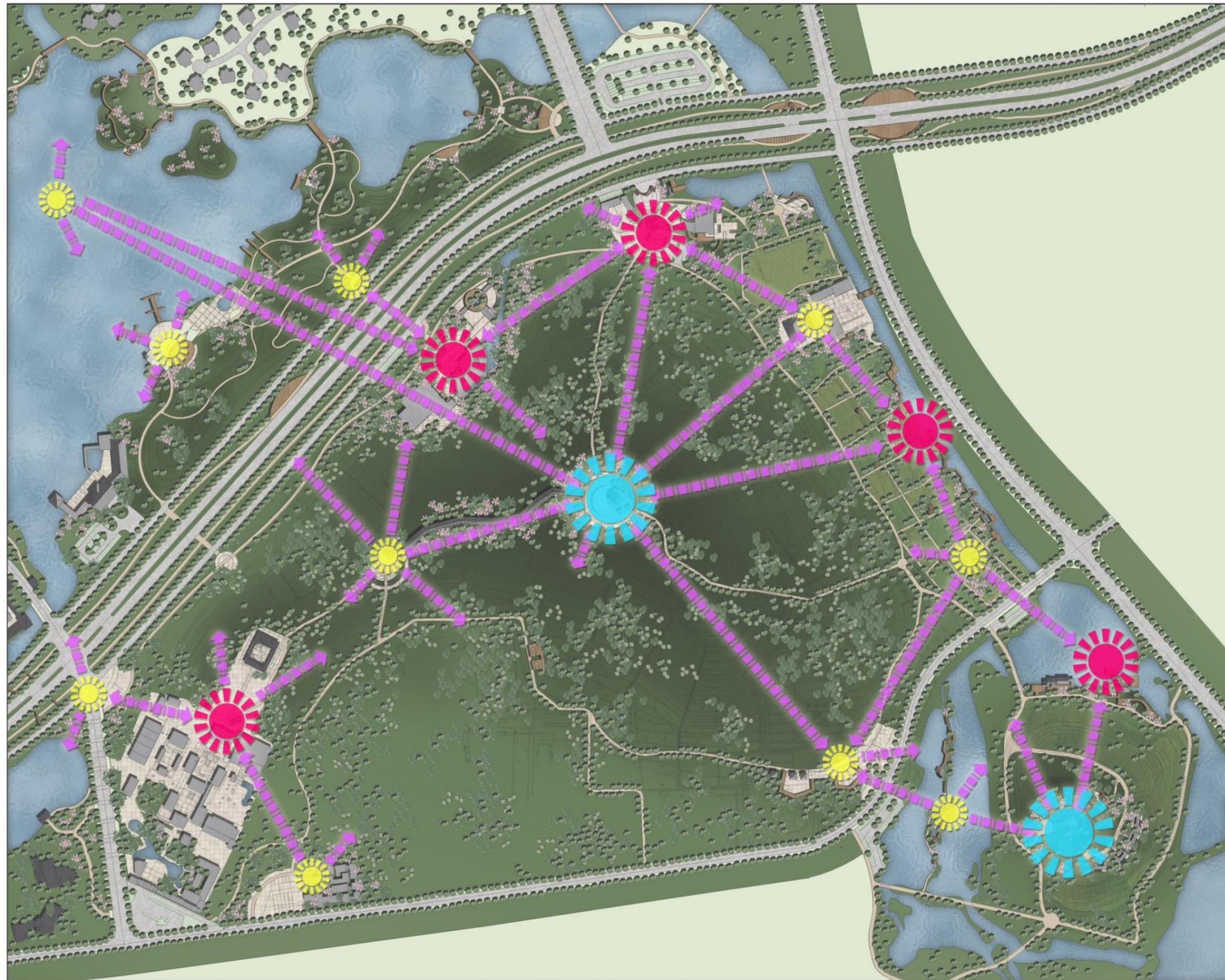


图例:

-  车行道
-  自行车道
-  登山道
-  水系分布
-  互通口
-  远期规划道路

凤凰镇

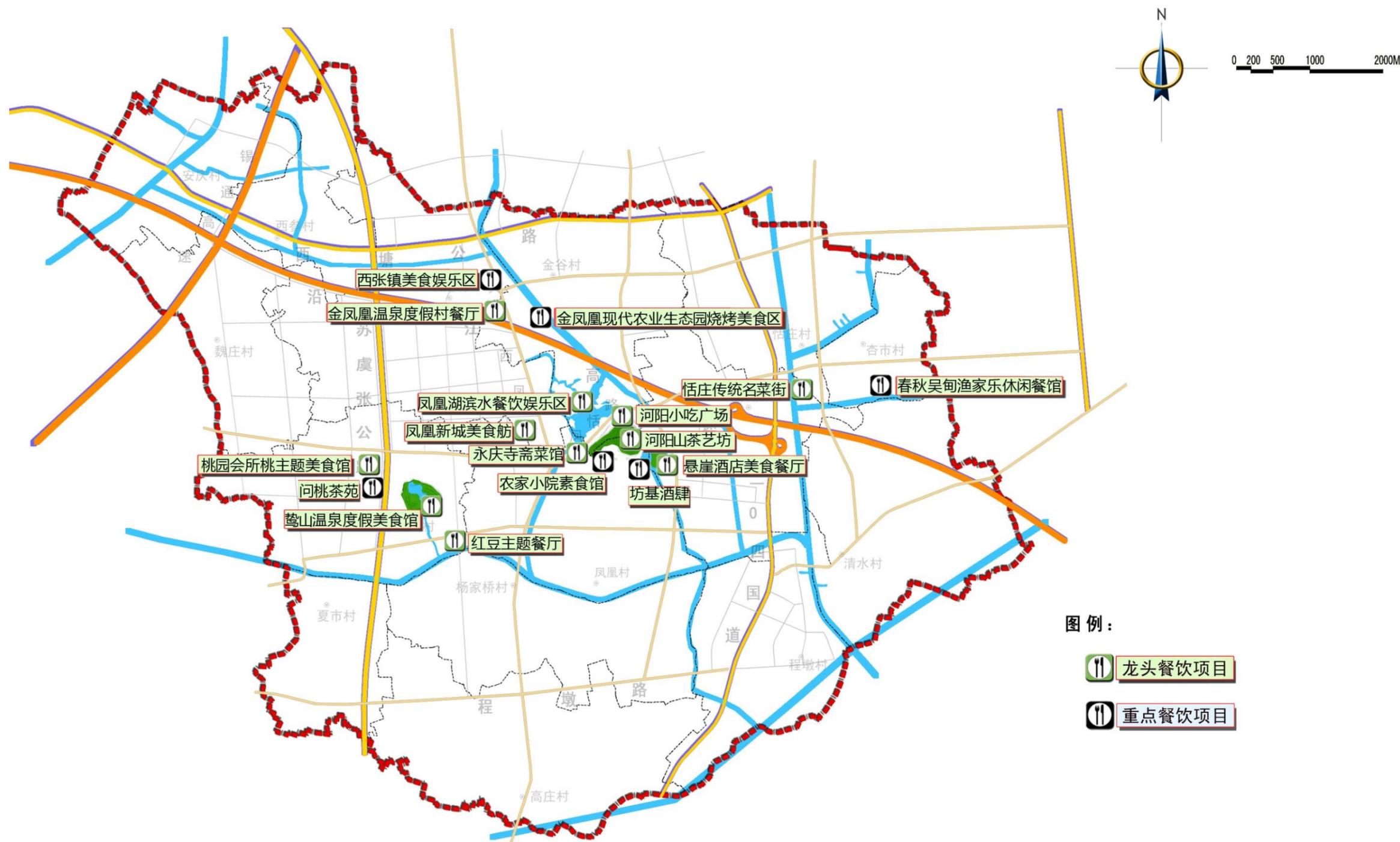
凤凰山景观视线分析图



图例:

- 景观核心
- 景观重点
- 景观节点
- 景观视线

旅游餐饮设施规划图



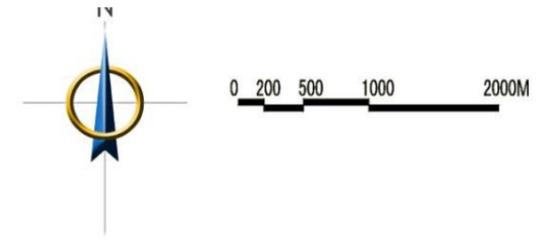
图例：

-  龙头餐饮项目
-  重点餐饮项目





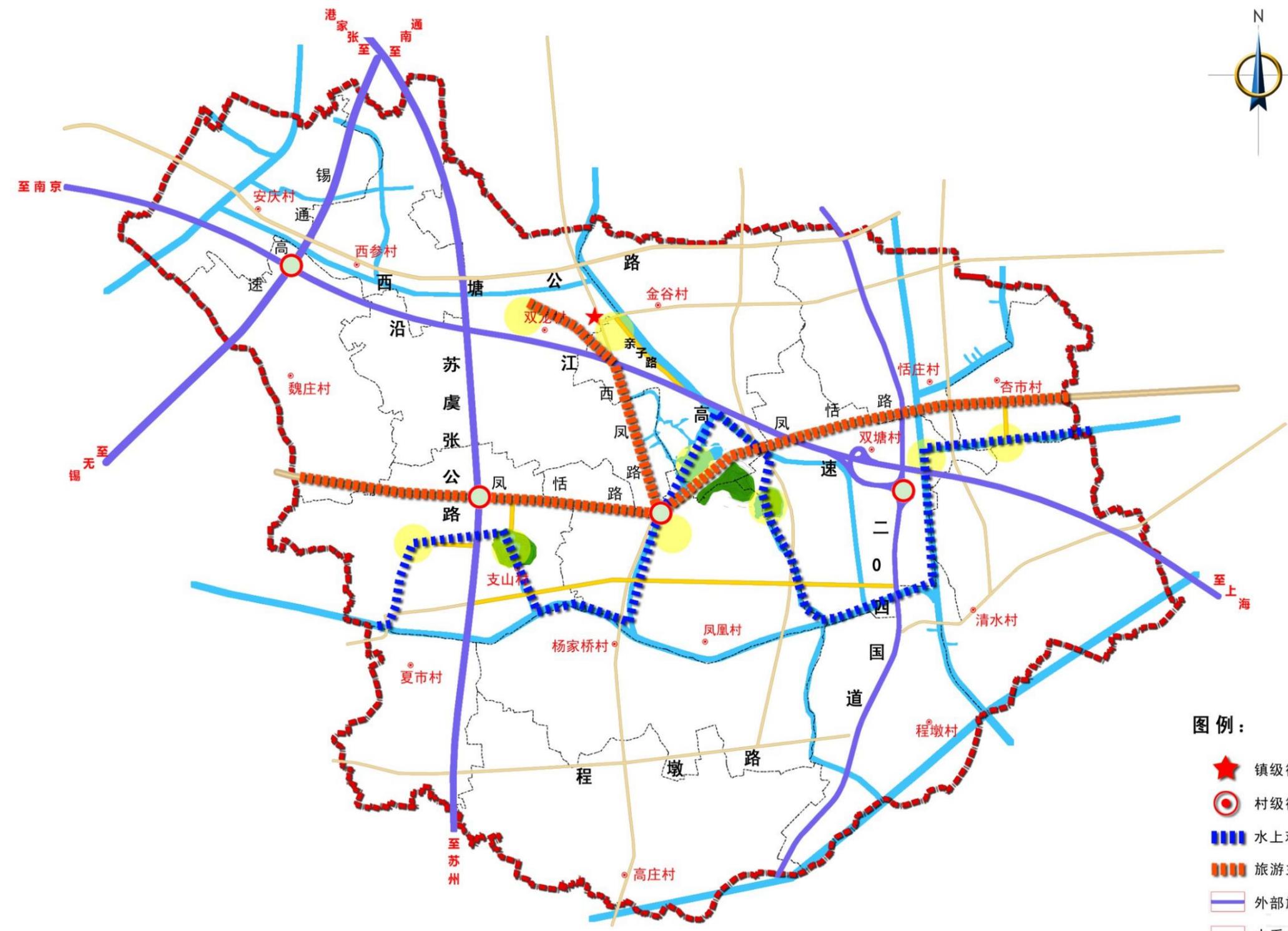
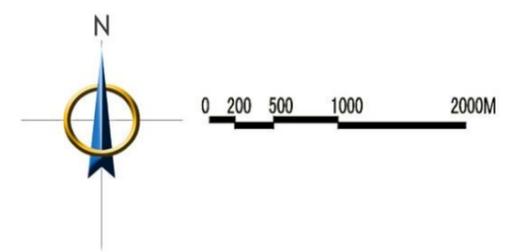
旅游住宿设施规划图



- 图例：
- 主题度假酒店
 - 城市酒店
 - 滨湖度假中心
 - 度假休闲宾馆
 - 度假木屋



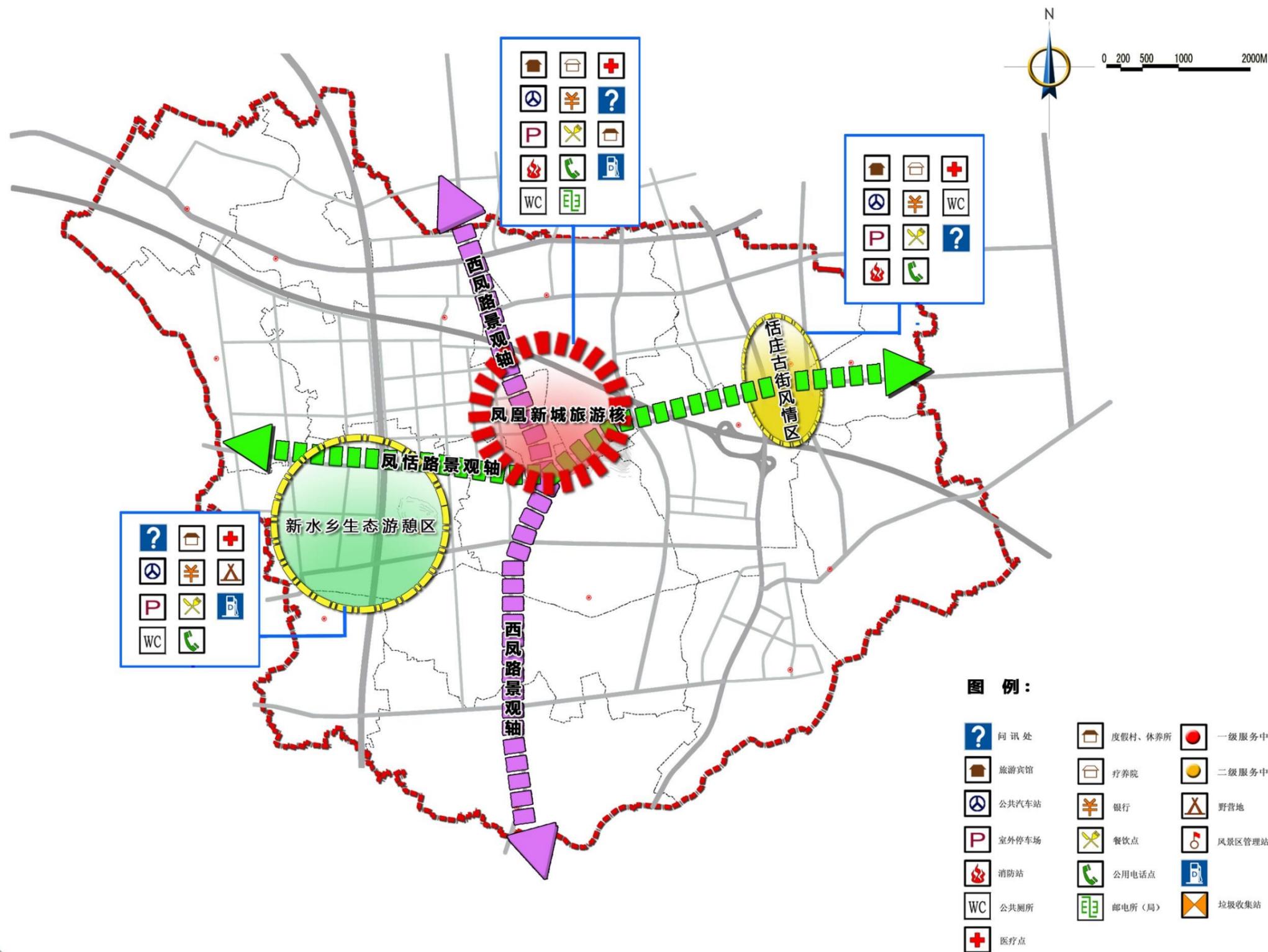
旅游交通规划图



- 图例：
- ★ 镇级行政中心
 - ⊙ 村级行政中心
 - ▬▬▬ 水上观光游线
 - ▬▬▬ 旅游主干道
 - ▬▬▬ 外部旅游通道
 - ▬▬▬ 水系分布
 - 互通口



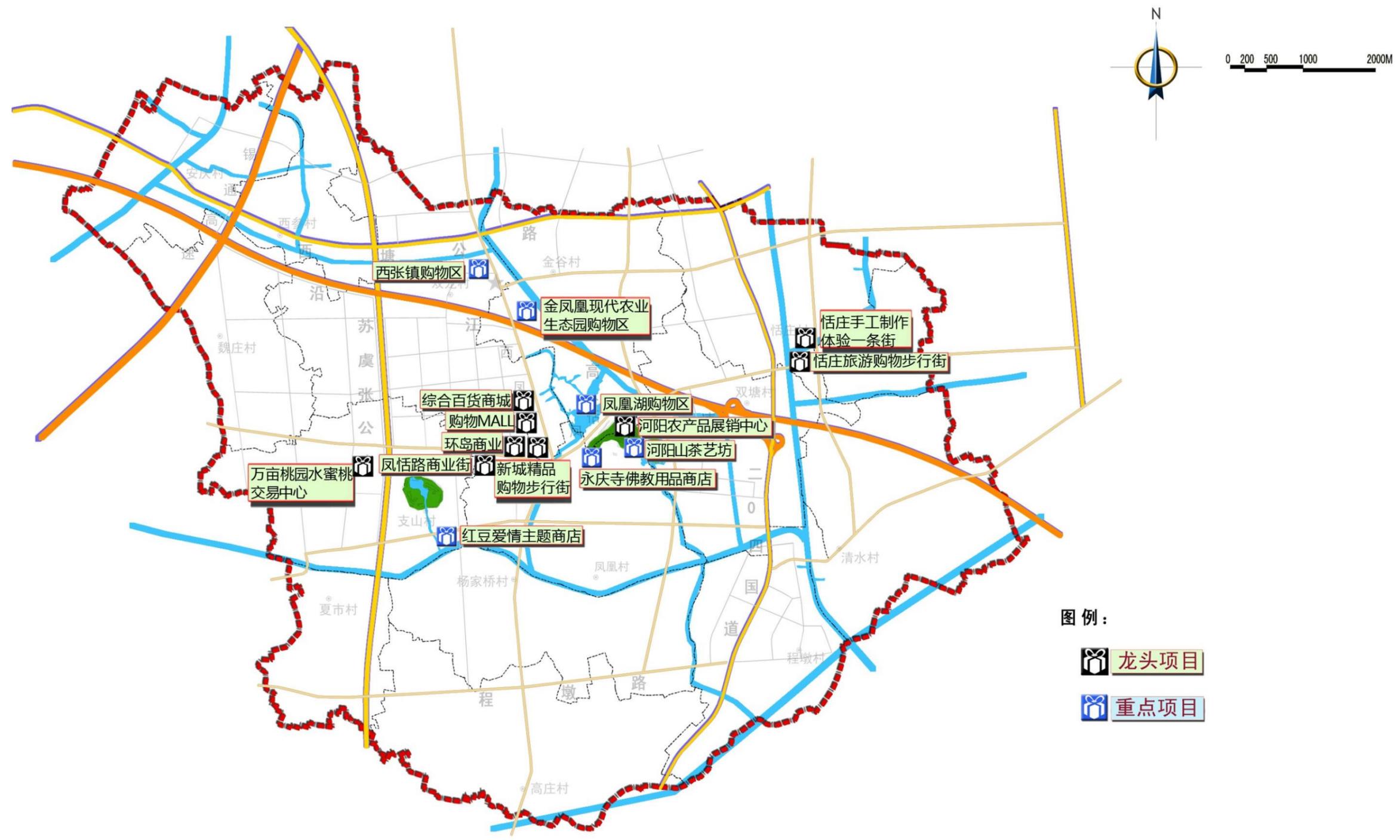
旅游服务中心规划图



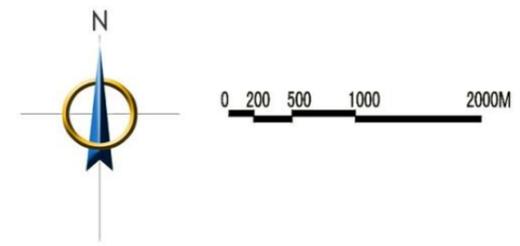
图例：

- | | | |
|-------|---------|--------|
| 问讯处 | 度假村、休养所 | 一级服务中心 |
| 旅游宾馆 | 疗养院 | 二级服务中心 |
| 公共汽车站 | 银行 | 野营地 |
| 室外停车场 | 餐饮点 | 风景区管理站 |
| 消防站 | 公用电话点 | 邮电所(局) |
| 公共厕所 | 垃圾收集站 | |
| 医疗点 | | |

旅游商贸设施规划图



旅游娱乐设施规划图

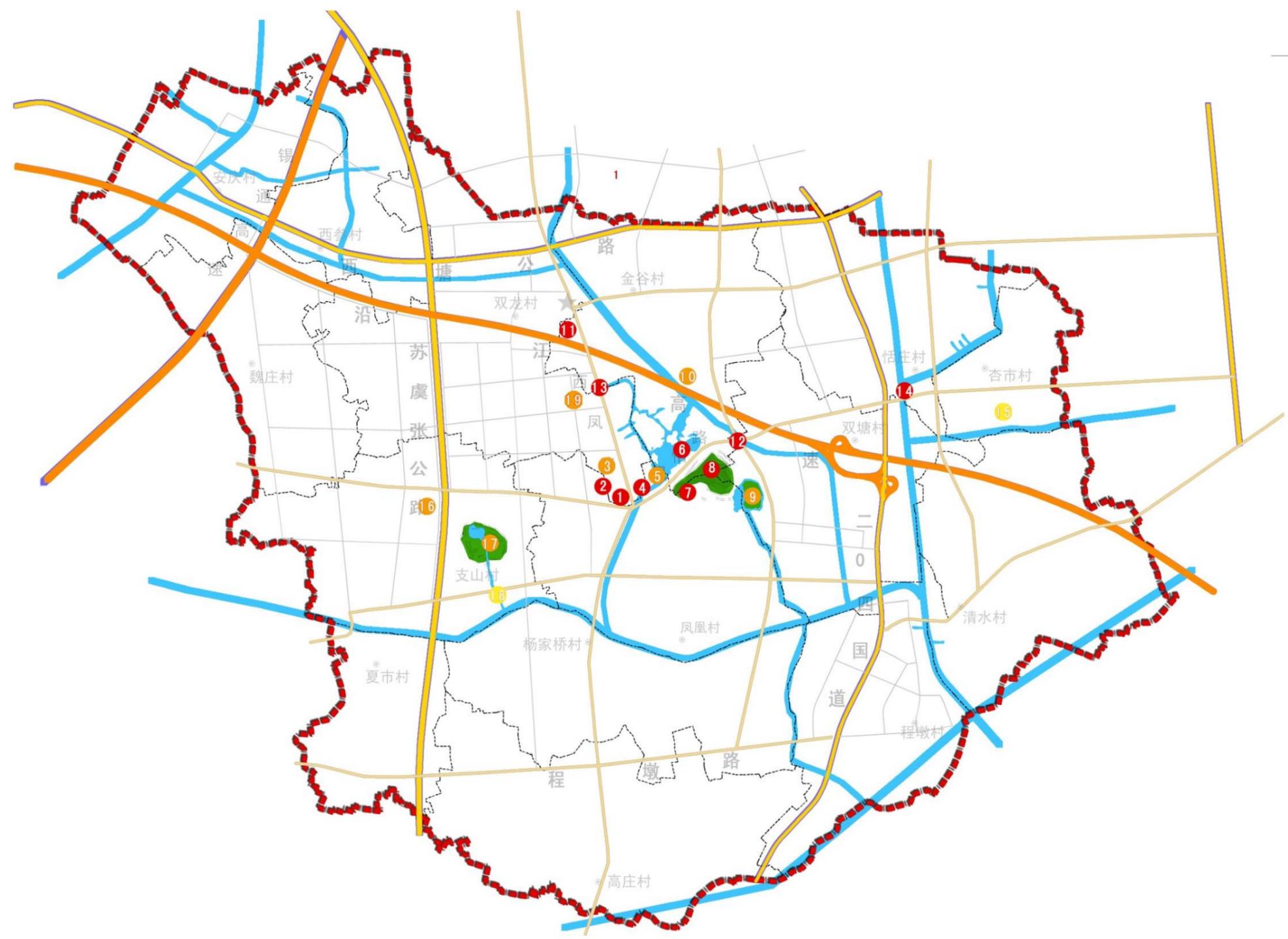
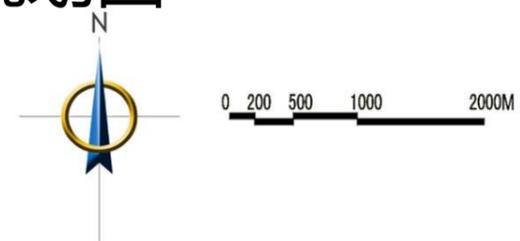


- 图例:
- ♠ “动感凤凰”系列
 - ♠ “风情凤凰”系列
 - ♠ “乡野凤凰”系列
 - ♠ “怡情凤凰”系列





分期建设规划图



- 近期建设项目
- 中期建设项目
- 远期建设项目
- ① 游客服务中心
- ② 客运站
- ③ 五彩凤凰广场
- ④ 河阳山歌馆
- ⑤ 休闲会所
- ⑥ 凤凰湖公园
- ⑦ 永庆寺
- ⑧ 凤凰山
- ⑨ 崇德山
- ⑩ 现代农业生态园
- ⑪ 金凤凰温泉度假村
- ⑫ 凤恬路景观轴
- ⑬ 西凤路景观轴
- ⑭ 恬庄古街
- ⑮ 春秋吴甸
- ⑯ 桃主题公园
- ⑰ 鸢山体育公园
- ⑱ 红豆公园
- ⑲ 新城养老基地

