

# 南靖

丝路土楼

## 福建省南靖县全域旅游发展总体规划

# 目 录

## 壹 背景研究

- 01 国家政策机遇/3
- 02 区域平台构建/5
- 03 地方发展纵览/7

## 贰 现状诊断

- 01 南靖旅游发展回顾/9
- 02 现状问题剖析/10
- 03 发展方向探索/14

## 叁 资源潜力挖掘

- 01 区位优势/15
- 02 资源分析/17
- 03 文化解读/28
- 04 发展潜力与路径思考/31

## 肆 南靖全域旅游模式探索

- 01 对标全域旅游示范区/35
- 02 南靖模式探索/38
- 03 南靖全域模式构建/42

## 伍 南靖全域旅游发展战略

- 01 市场分析/43
- 02 市场定位/44
- 03 规划目标/47
- 04 总体定位/49
- 05 形象定位/50
- 06 发展战略/52

## 陆 全域空间构建

- 01 全域空间结构/57
- 02 全域项目落地/70

## 柒 全域产品创新

- 01 全域产品体系/114
- 02 旅游产品设计/115
- 03 区域联动产品/126

## 捌 全域产业格局

- 01 旅游产业发展目标/127
- 02 抓龙头/128
- 03 铸链条/129
- 04 建集群/136

## 玖 全域公共服务

- 01 全域交通系统/144
- 02 全域服务体系/153
- 03 全域服务配套/154

## 拾 全域保障体系

- 01 体制机制/155
- 02 品牌营销/162
- 03 投资建设/172
- 04 运营管理/177

# 总体思路——12455

项目背景研究？

南靖痛点解析？

为什么要做全域旅游？

怎么做全域旅游？

全域旅游如何落地？

## 背景研究

把握国家政策机遇，借势区域合作平台，利用地方发展优势，打造南靖旅游新

## 现状诊断

地域发展失衡、整体档次较低、  
土楼逐步式微、交通线路不畅。

## 潜力挖掘

土楼怎么做大做强，跳出土楼还能做什么？

围绕 **1** 个目标

世界级土楼原乡文化旅游目的地

做强 **2** 大龙头

福建土楼南靖5A景区

县域旅游综合服务区

做活 **4** 个全域

全域空  
间格局

全域产  
品创新

全域产  
业构建

全域公  
共服务

打造 **8** 个重点

丝路土  
楼国家  
级旅游  
度假区

云水  
谣风  
情小  
镇

中  
国  
兰  
谷

树海  
旅游  
综合  
体

船场  
温泉  
小镇

裸心寨  
高端度  
假民宿

五云岩  
-鹅仙  
洞禅修  
文化园

东溪窑  
古窑址  
公园

落实 **5** 项保障

体制  
创新

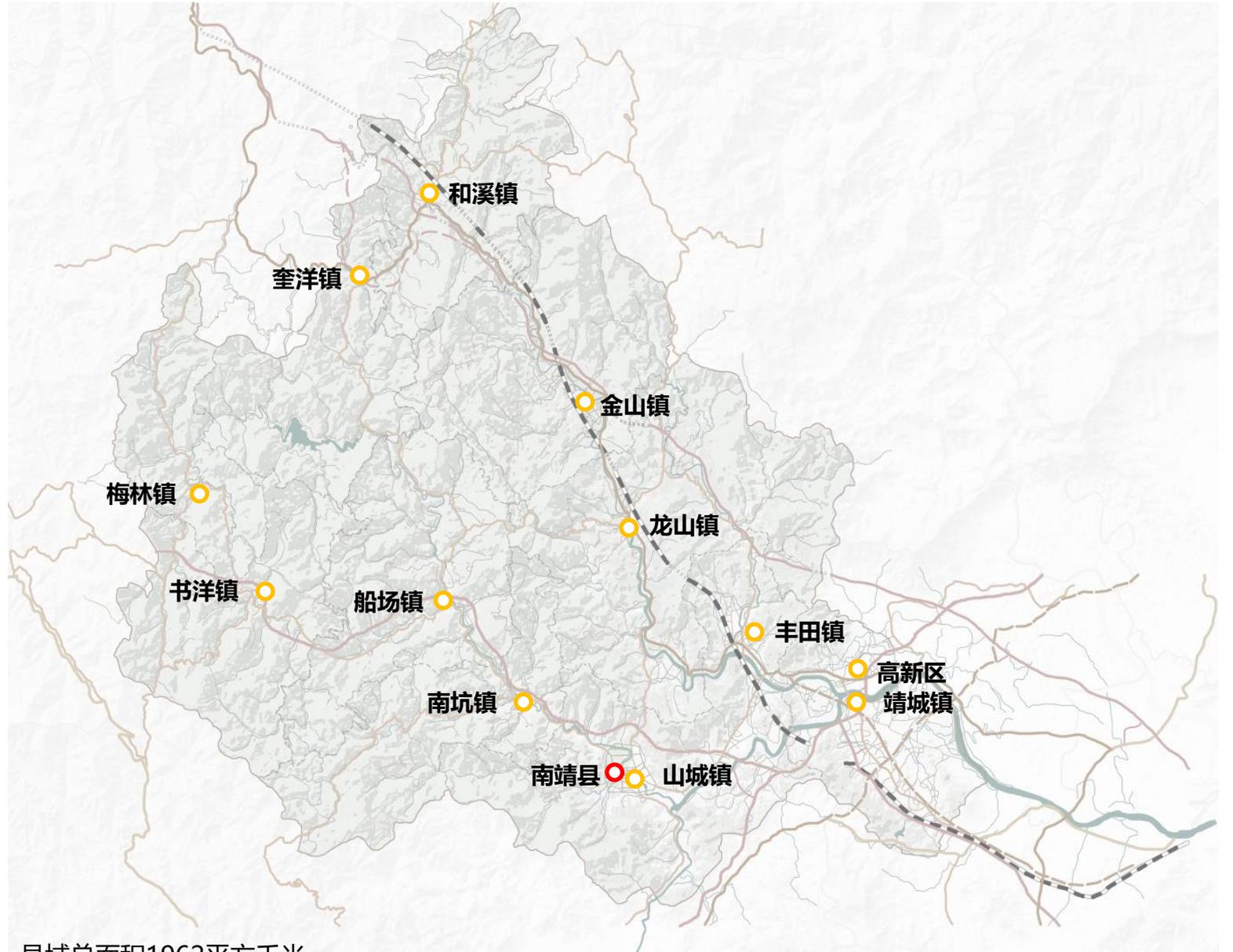
品牌  
营销

投资  
建设

运营  
管理

基础  
配套

# 规划范围



县域总面积1962平方千米。

全县辖11个镇一个园区：山城镇、丰田镇、靖城镇、龙山镇、金山镇、和溪镇、奎洋镇、梅山镇、书洋镇、船场镇、南坑镇、高新园区。县城所在地为山城镇。



## 背景研究

- 01 国家政策机遇
- 02 区域平台构建
- 03 地方发展纵览

## 响应国家政策举措，推动南靖旅游创新发展

生态文明美丽中国、文化强国、国家战略性支柱产业、新型城镇化建设、四大国家战略部署带来发展新机遇，明确新定位，共同助力南靖县生态文化旅游创新发展。



## 把握一带一路战略契机，提升南靖旅游段位

福建作为海丝起点，借助一带一路区域合作平台，主动发展与沿线国家的经济合作伙伴关系，形成命运共同体，构筑南靖旅游发展**更高段位**。

### ● 古代“海上丝绸之路”申遗，扩展国际知名度

古代海上丝绸之路是古代海道交通大动脉，是古代中国与外国交通贸易和文化交往的海上通道。福建是海上丝绸之路的主要起点，海上丝绸之路的申遗，对于提升福建省在世界的知名度，引入国际客源有着重要而深远的影响。



### ● 21世纪“海上丝绸之路”，开拓国际商旅市场

建设21世纪海上丝绸之路是我国新常态下的重大战略构想。福建作为古代海上丝绸之路的起点，我国东部沿海发达地区，充分依托21世纪海上丝绸之路，有利于联接福建与东盟国家，开拓国际商旅市场，实现多方合作。

南靖县全域旅游发展应借势一带一路的国际化平台，开展更为深入的旅游交流合作，打造更为精品的产品，以更高段位，提振漳州市在海上丝绸之路的地位。

### “一带一路”战略规划

■ 将成为世界上跨度最长的经济大走廊，发端于中国，贯通中亚、东南亚、南亚、西亚乃至欧洲部分区域。



# 借势海西经济区合作平台，推进区域旅游交流

借势海西经济区建设，开创区域共荣平台，加大对台合作交流，推动旅游区域融合  
以海西经济平台，拓展南靖旅游市场空间。

### ● 南北合纵连横，拓展东部沿海经济共荣

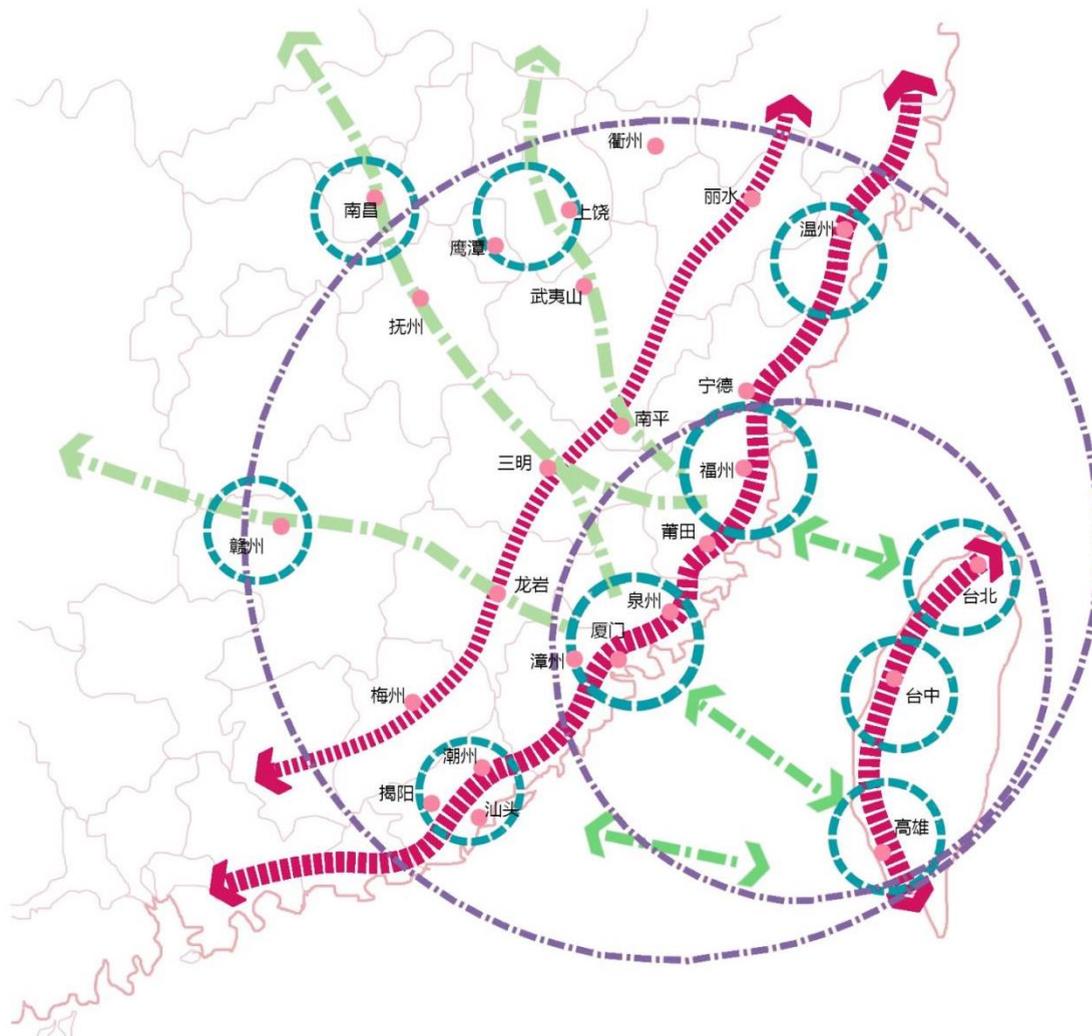
海峡西岸经济区指以福建为主体的台湾海峡西岸地域经济综合体。海峡西岸城市群东与台湾地区一水相隔，北承长江三角洲，南接珠江三角洲，是我国重要的城市经济区。

### ● 福建主体地位，扩大对外贸易合作交流

福建省在海峡西岸经济区中居主体地位，与台湾地区地缘相近、血缘相亲、文缘相承、商缘相连、法缘相循，具有对台交往的独特优势。以构建福州、厦门、泉州三大城市基本框架为支撑，连接漳州、莆田、宁德，对接三明、南平、龙岩，加快形成福建省城市体系的总体布局；加强交通能源基础设施建设，扩大经济腹地和市场空间；建立产业集群，集聚规模效益。

### ● 跨城跨区合作，拉动南靖旅游市场空间

海西经济区对区内重点城市的商贸合作、文化互动，基础建设、精神塑造、旅游交流等都大有裨益。庞大的城市群体，多城交互融汇，城市经济体共荣共赢的局面，为旅游市场带来良好的氛围，从而成就越来越多、越来越高品质的旅游跨城市、跨区域合作，为南靖旅游开发带来更多优质机遇。



## 依托厦漳泉大都市区，加深区域客源共享

依托厦漳泉大都市区，打破行政壁垒，促进漳州城市能级提升，旅游客源拓展

以同城化深化区域交流，加深南靖与周边城市客源共享。

### ● 打破行政壁垒，整合共享城市资源

厦漳泉大都市区的形成有助于打破原有的行政壁垒，整合厦漳泉两地的自然、人文、设施、市政、配套、旅游等多维度的资源，形成资源共享、资源整合，通过资源的合理配置，构筑一体化的国际经济、旅游门户。

### ● 平衡区域差距，同城深化多方交流

厦漳泉的同城化，能够充分平衡厦漳泉三地原有的经济、社会差异，厦门通过漳州、泉州两地整合拓展空间，漳州、泉州两地，则借助厦门特区资源和市场影响力，实现快速提升。同城深化交流，为三地的共赢提升创造条件，为三地客源共享和引客留客创造空间。

### ● 突围城乡二元限制，推动新型城镇化进程

厦漳泉的大都市区打造，将会带动三地之间的交通、旅游快速融合发展，其间涉及两地接壤的城郊地带，将会因同城化开发而推动发展，这对三地的新型城镇化发展大有裨益。



# 借力漳州十三五，构筑南靖旅游全新格局

南靖拥有土楼世界遗产，是漳州旅游的拳头产品，在漳州旅游发展格局中具有核心引领地位。

**借力漳州十三五系列规划，整合资源，构筑南靖旅游全新格局。**

## 漳州市十三五



突出土楼、滨海、文化、田园、青山、温泉等旅游特色，打响“清新福建·花样漳州”品牌，促进观光游向休闲度假游转型，提高旅游对经济贡献。

## 漳州市十三五旅游专项规划

**海峡西岸最具世遗品质和原乡情怀的国际旅游目的地**

**“一心、三带、五区”旅游产业格局；**  
 闽南文化生态旅游中心；  
 东部滨海休闲旅游带、  
 中部花果茶生态旅游带、  
 西部乡村世遗旅游带；  
 土楼文化生态旅游区、  
 生态海岛旅游区、  
 山地人文旅游区、  
 滨海火山度假区、  
 康体运动休闲区。

## 漳州市十三五现代农业发展规划



大力提高蔬菜、茶叶、水果、食用菌、水产、畜禽、林竹、中药材、花卉等九大优势特色产业在农业经济中的比重。

# 南靖旅游发展迎来历史性关键时机

土楼华丽转身，品牌跻身国际的关键时机

资源重新整合，实现品质飞跃的关键时机

破除空间壁垒，南靖全域构建的关键时机



## 国家政策推动

生态文明美丽中国、  
文化强国文旅共兴、  
旅游战略性支柱产业、  
新型城镇化推动旅游融合

## 国际战略契机

一带一路强化国家合作、  
构筑区域交流平台、  
实现国际水准的更高段位

## 区域平台构建

海西经济区形成多方面综合平台  
打造全方位多城市深度合作交流  
实现对台战略优势

## 经济合作拓展

厦漳泉大都市区形成共荣体  
经济合作拓展深层旅游互动  
强化多方联动，促进区域合作

## 城市发展引导

漳州十三五系列规划，为南靖  
的全域旅游发展提供了有力政策  
支撑、经济支撑、方向指引。



# 貳

## 现状诊断

- 01南靖旅游发展回顾
- 02现状问题剖析
- 03发展方向探索

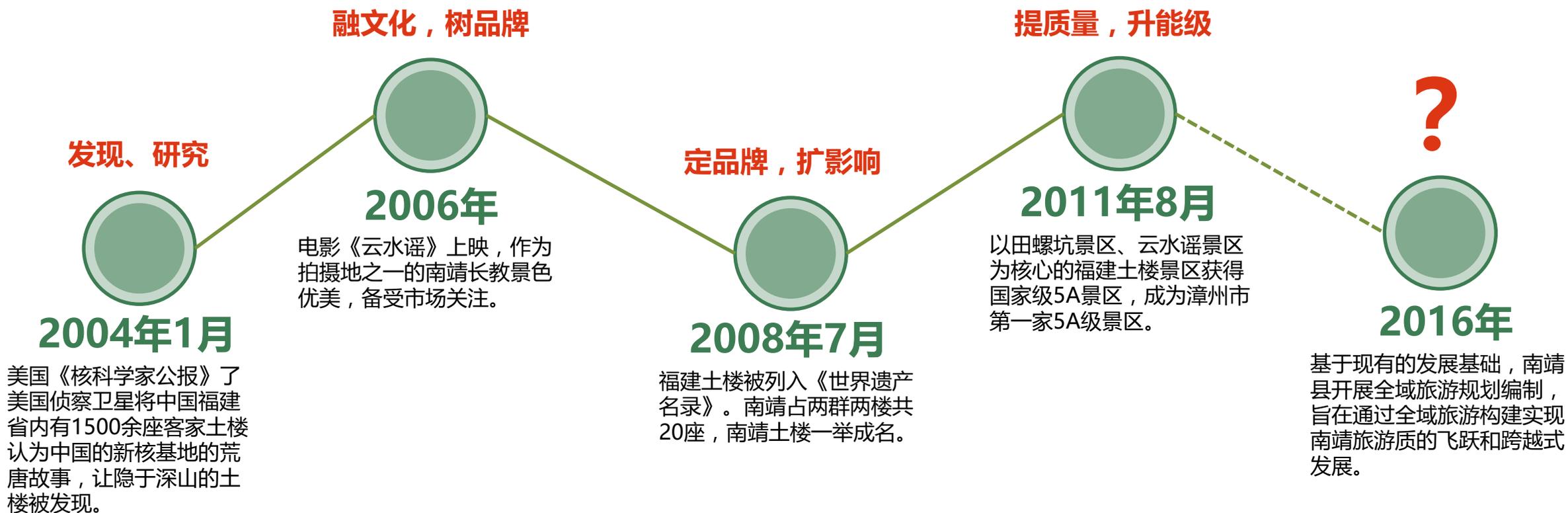
## 南靖旅游发展之路

2008年7月，福建土楼申遗成功，列入《世界遗产名录》的土楼南靖占据20座，为南靖带来了旅游开发的曙光，让籍籍无名的南靖县一跃成为世界瞩目的旅游胜地。

如今，南靖旅游走过了8个春秋，取得成绩的同时，也面临着各种困局。

面对风起云涌的市场变迁，面对跌宕起伏的竞争态势，

**以土楼为核心的南靖旅游该如何破局？**



## 观光一支独大

土楼、云水谣为核心的观光游览为主要产品  
休闲产品开发不到位，度假产品几近空白

1

### 观光一支独大

分析目前南靖旅游产品，具有一定市场知名度，有一定游客规模的有以下三大片区——土楼+云水谣片区、树海瀑布+西溪源茶山片区、和溪乐土雨林+鹅仙洞片区，三大片区除云水谣有简单休闲开发外，均为观光区域。

2

### 土楼只可远观

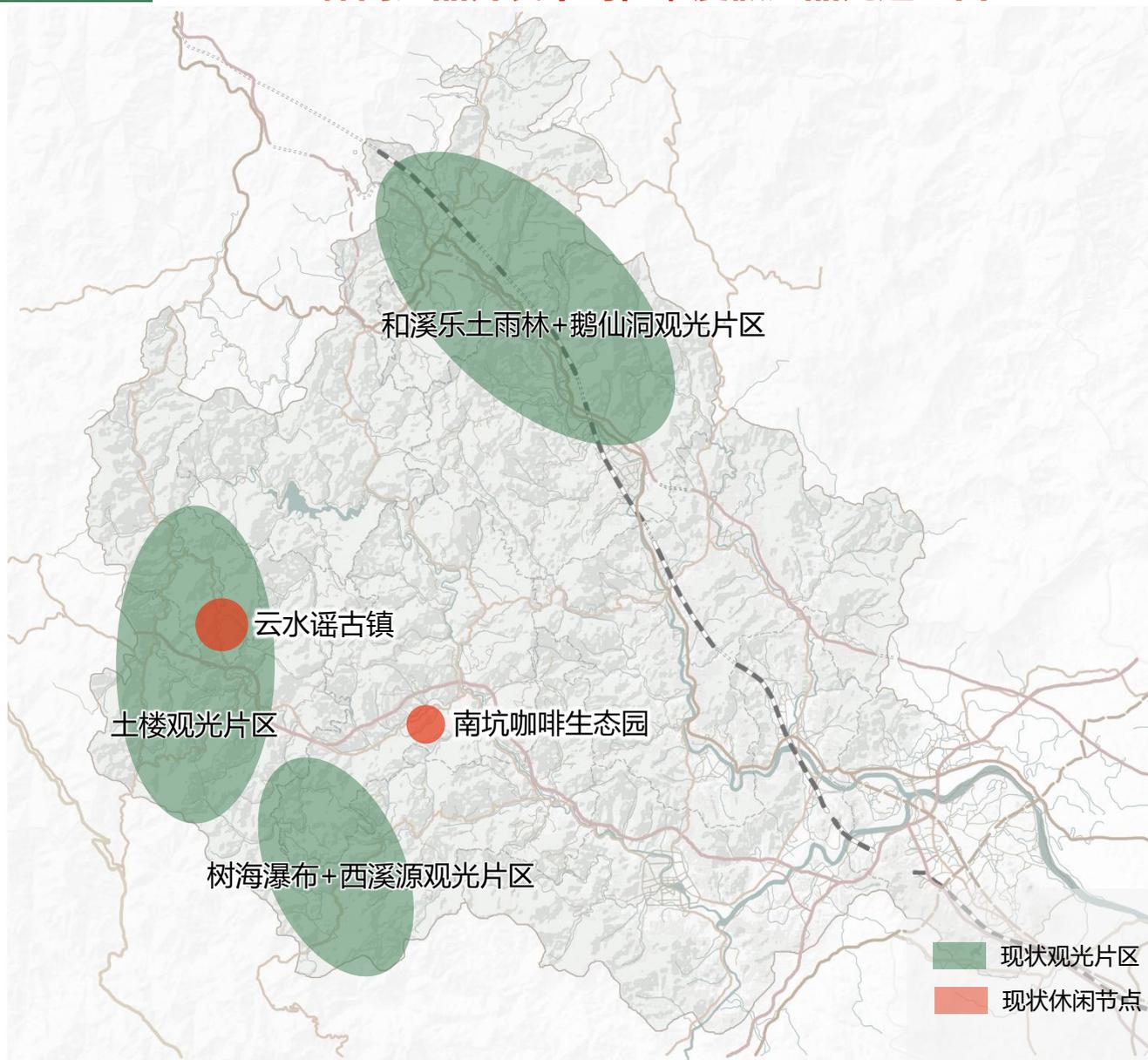
多数游客到土楼均为观景台看看，进土楼转转，对于土楼、文化、当地民俗等方面知之甚少。土楼内部业态混乱，内部拥挤，留不住客成为一大难题。

3

### 休闲开发不到位

目前南靖县以云水谣、南坑咖啡生态园较具基础。云水谣古镇目前已有不少休闲产品，但开发纵深不足，休闲体验流于浅层，难以实现旅游休闲价值的真正提升。

南坑咖啡园休闲设施配套相对齐全，但产品过于单一，游客喝完咖啡做什么？是一个重大问题，与周边景点的串联和融合，是南坑咖啡园的休闲开发当务之急。



## 地域发展失衡

目前南靖旅游多集中于世遗土楼为核心的西部区域

1

### 西热东冷，地域发展失衡

目前土楼景区是南靖旅游的重点和核心产品，开发相对完善，市场认知和品牌也初具规模，因而出现西热东冷的区域失衡现象。

2

### 土楼发展带动作用弱

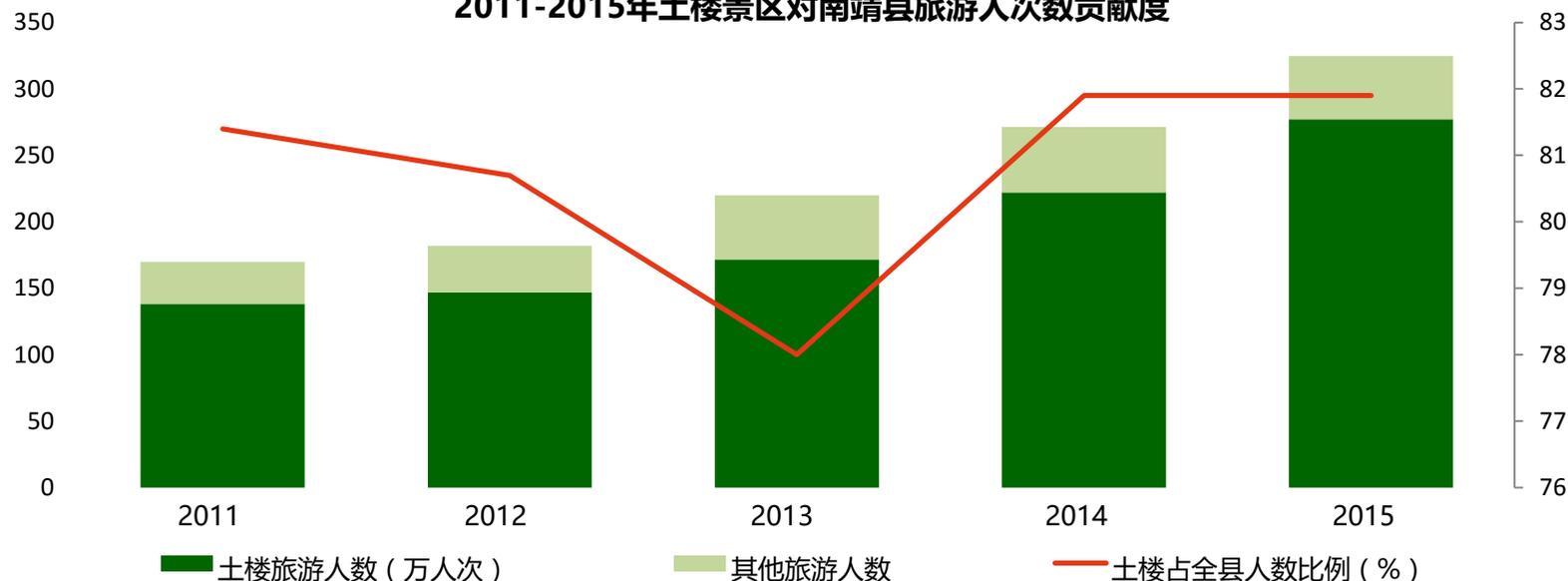
土楼景区作为南靖目前的发展核心，并未起到发展带动作用，随着近几年土楼文化影响力的不断弱势，对于旅游支撑能力不断减弱，升级土楼体验，发展带动周边才是当务之急

3

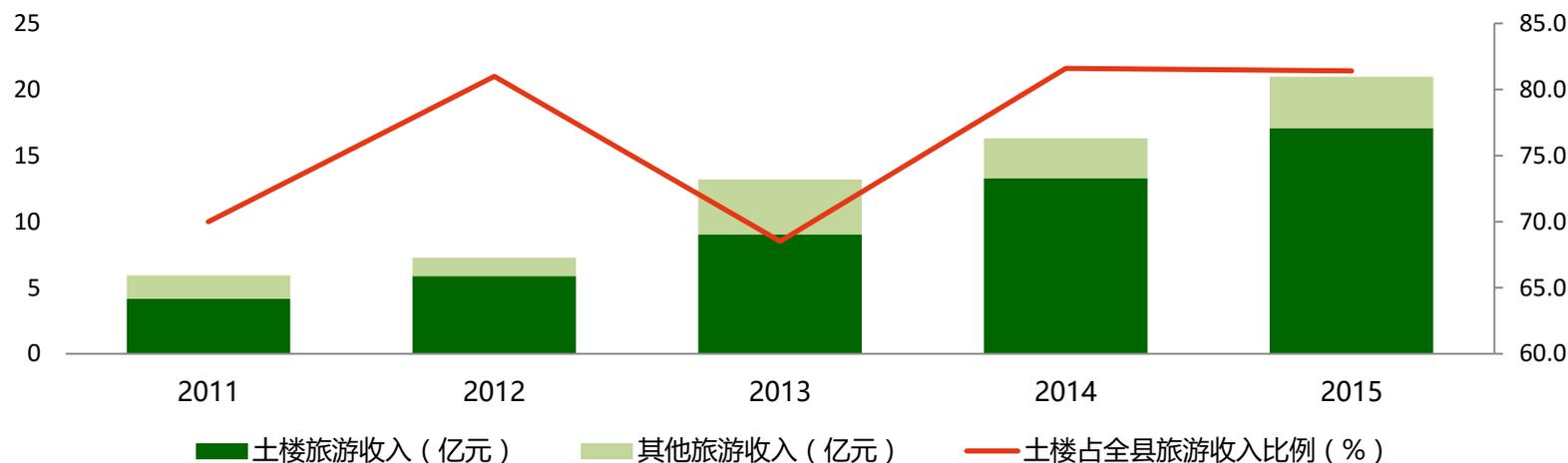
### 土楼不堪重负，外溢客流亟需疏导

土楼景区旺季期间人满为患，导致交通拥堵、无处停车、景区超载等诸多问题，积极开发周边资源，疏导外溢客流，形成全域旅游空间，是实现土楼可持续发展的关键。

2011-2015年土楼景区对南靖县旅游人次贡献度

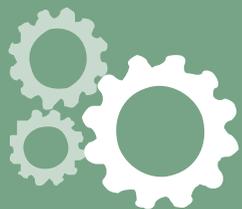


2011-2015年土楼景区对南靖旅游收入贡献度



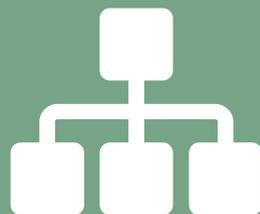
## 开发层次较低

开发层次偏低，产品档次与资源品位不配套



### 资源品位高，基础配套差

南靖拥有众多国家级乃至世界级旅游资源，但基础配套较差，整体旅游感受有待提升。



### 产品初级，产业延伸度差

旅游产品以初级观光和浅层休闲为主，开发较为粗放，对于产业延伸，融合等收效甚微。



### 人均消费低，附加价值少

业态开发相对粗糙，人均消费较低，未能实现区域资源的有效价值。



### 整体开发层次偏低

整体开发层次偏低，处于初级旅游发展阶段，还有待进一步提升。

## 交通线路不畅

各个景区景点之间连接不畅，通达性较差  
交通成为旅游线路串接最大壁垒



### 东西割裂，大交通不畅

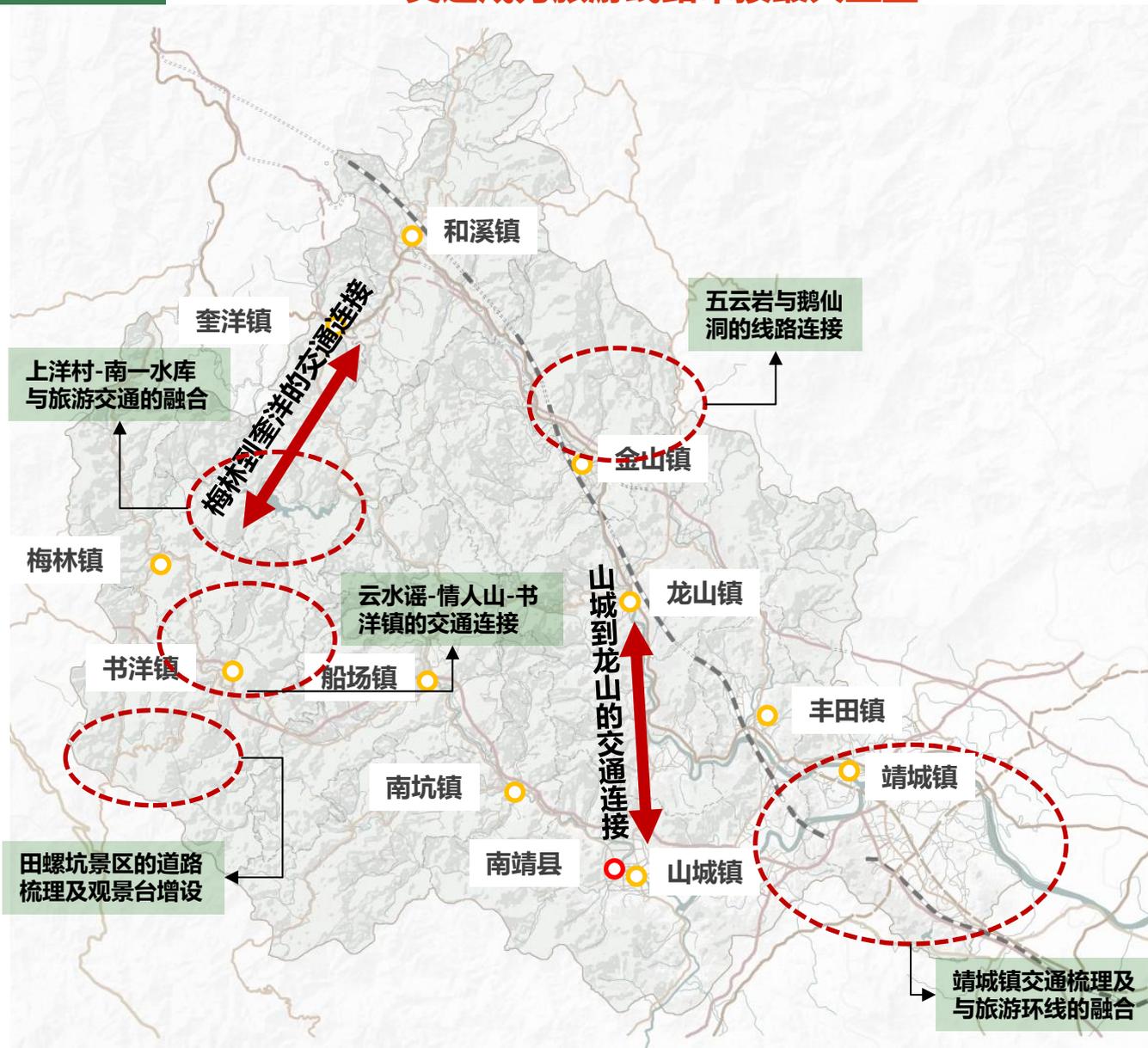
南靖东部道路交通以319国道贯通，是以工业发展为主要需求的，西部则以梅林、书洋土楼旅游开发为核心需求，围绕其展开，因此出现道路交通东西割裂，连接不畅的问题。随着社会发展和旅游的不断深入，大交通连接不畅的问题逐渐成为南靖发展的壁垒。

要发展全域旅游，首当其冲的是必须解决县域交通问题。



### 山路曲折，小交通费时

在土楼景区内部，因山地较多，点与点之间的连接也费时费力，往往是山路十八弯。提升核心景区点与点之间的连接速度，是提升旅游品质的重要环节。



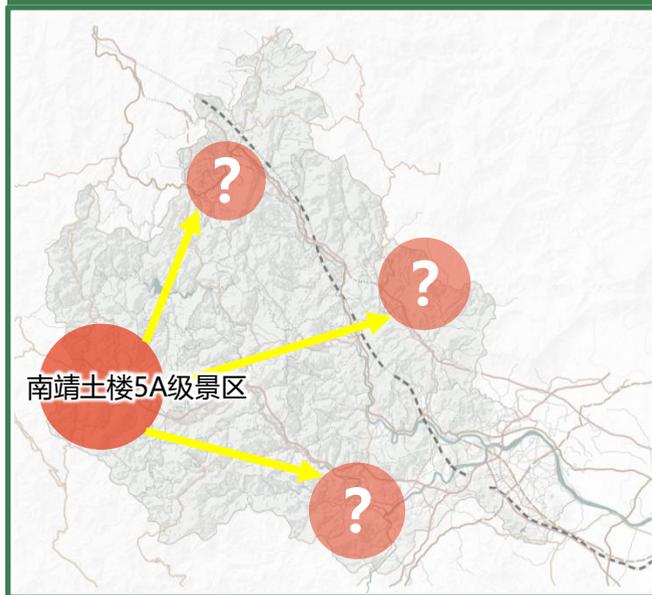
# 南靖旅游发展该何去何从？

## 南靖全域旅游势在必行

跳出土楼做旅游

放眼**全域资源**

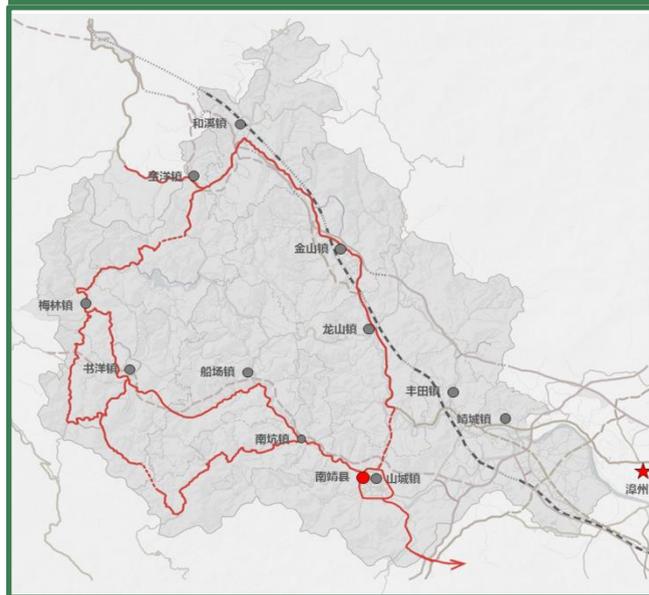
### 寻找旅游新龙头



串接全县做旅游

疏通**全域环线**

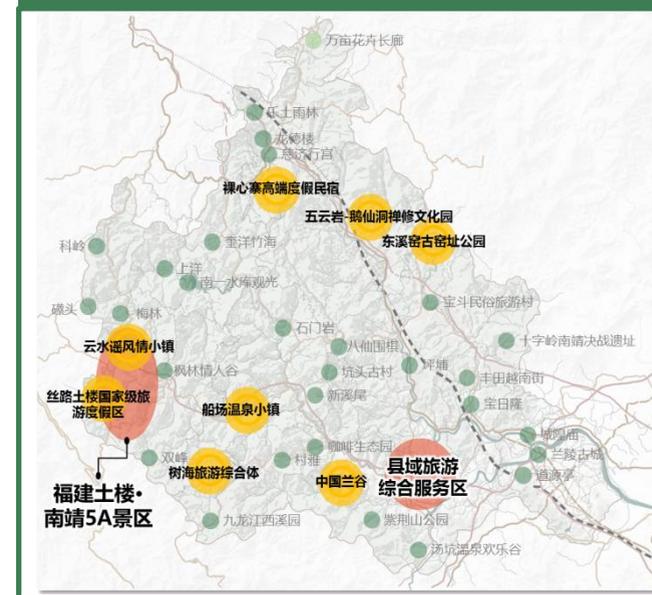
### 实现畅达新体验

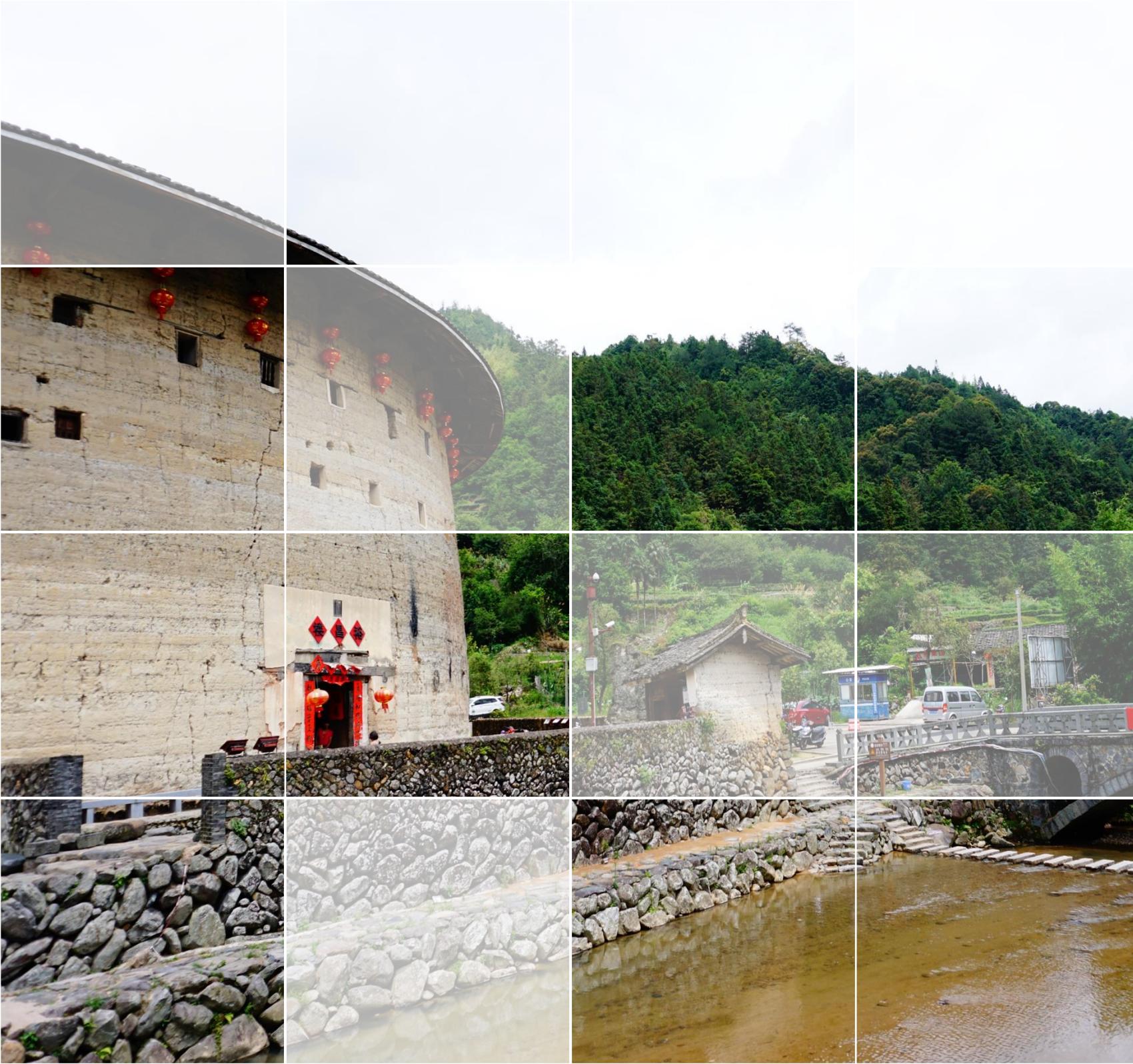


打开围墙做旅游

做活**全域供给**

### 丰富产品新体系





## 资源潜力挖掘

- 01 区位优势
- 02 资源分析
- 03 文化特色
- 04 发展潜力与路径思考

## 经济区位

厦漳泉大都市区核心腹地

海西经济区桥头堡

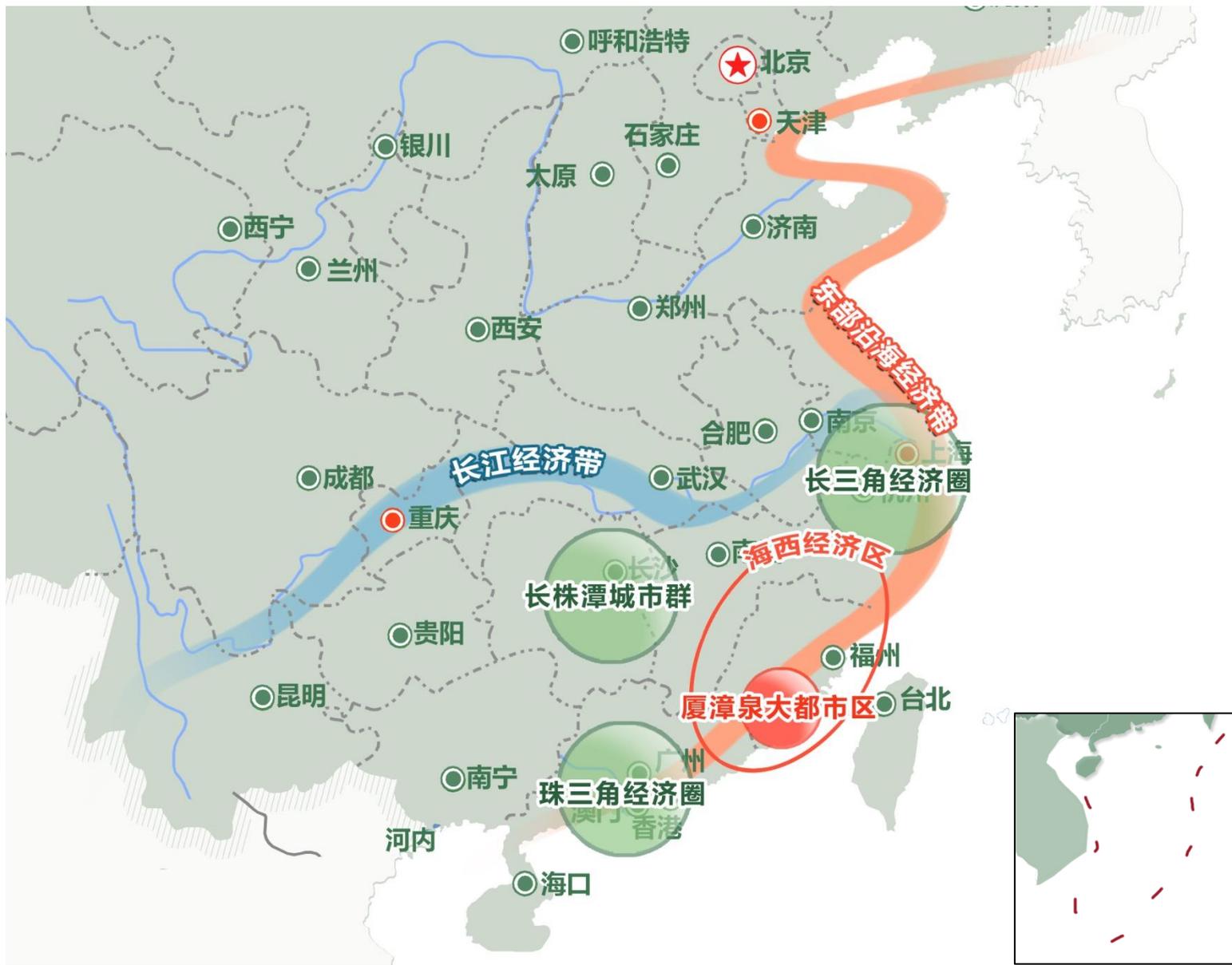
东部沿海经济带活跃区

长江经济带辐射范围内

南靖县东临厦门旅游圈，除厦门本岛外，还有鼓浪屿、大小嶝岛、全国首个人工度假岛双鱼岛等热点旅游区域，将有力辐射带动南靖县旅游发展。



## 区位优势



交通区位

厦漳龙一小时圈几何中心位置

到漳州市区距离1小时

到厦门市区距离1.5小时

到漳州港距离1.5小时

龙厦高铁穿境而过，是漳州到龙岩的过渡区间，拥有两个高铁站，到达漳州时间：15分钟

到达厦门时间：30分钟

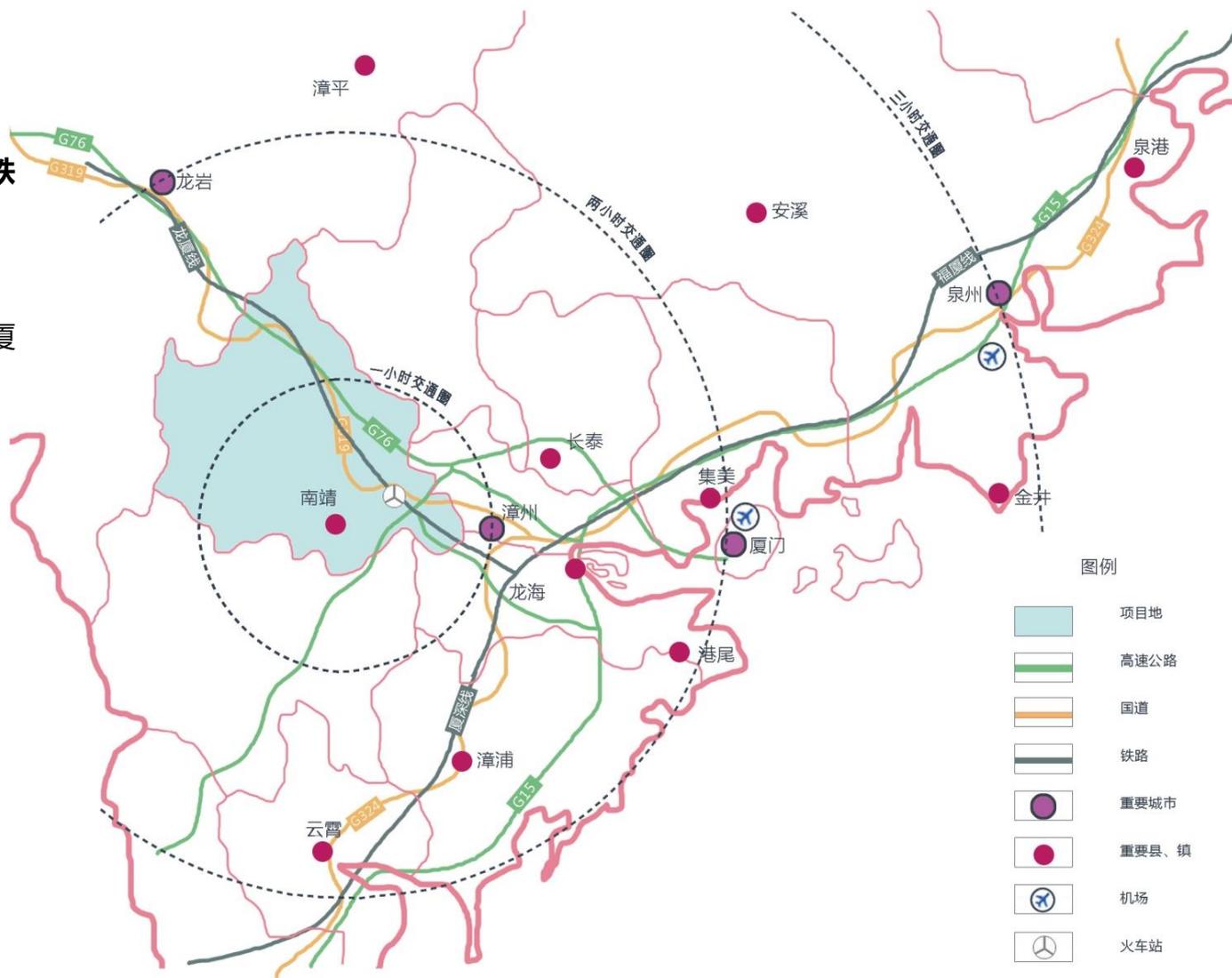
到达龙岩时间：20分钟

在未来厦漳泉城际轨道中，六条轨交贯通厦漳泉，南靖到达厦漳泉主要城市在1小时内。



厦漳泉大都市区轨交构建

区位优势



厦漳泉大都市区交通分析

### 树海竹洋、梯田茶山、森林公园，年均温度19°C天然氧吧

# 树海竹洋

#### 树海竹洋，国家级生态县——

南靖县是福建省37个重点林区县之一，全县土地总面积294.2万亩，其中林业用地面积220.35万亩，占土地总面积的74.8%。

南靖获国家级生态县殊荣，南靖11个乡镇已有9个成为国家级生态乡镇。

#### 远古森林，国家级自然保护区——

遍布南靖县的虎伯寮自然保护区是福建省第四个国家级自然保护区。包含紫荆山管护片、乐土管护片、鹅仙洞管护片，总面积3001公顷，森林覆盖率达到87.6%，属南亚热带雨林特征。植物学家誉之为“闽南的西双版纳”。

- 竹林——全县竹林面积54.17万亩，分类为：麻竹28.24万亩、毛竹24.27万亩、其他杂竹1.66万亩。
- 树林——生态林面积63.56万亩、林木蓄积量207.88万立方米，按树种分有：杉木、马尾松、阔叶树、桉树等。



竹洋



树海



梯田



茶山

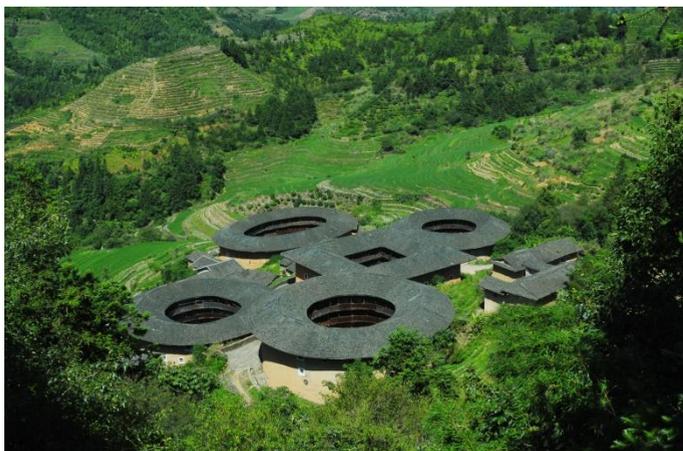
## 最多样性的土楼类型、最丰富的景观组合

南靖县是土楼之乡，有收录的土楼有七千多座，加上其它未被收录的共一万七千多座。其中世遗土楼20座，两群两楼——田螺坑土楼群5座、河坑土楼群13座，怀远楼、和贵楼。

**5**个之最：汇集了现存最高、最大、最小、最奇特、保护最完好的土楼。

**8**种形状：圆形、方形、椭圆形、弧形、扇形、交椅形、曲尺形、马蹄形。

**10**世之久：南靖土楼产生于11世纪以前，距今已有1000多年的历史。



资料来源：  
土楼文物保护单位资料来源于南靖县文保局相关数据。

## 土楼原乡

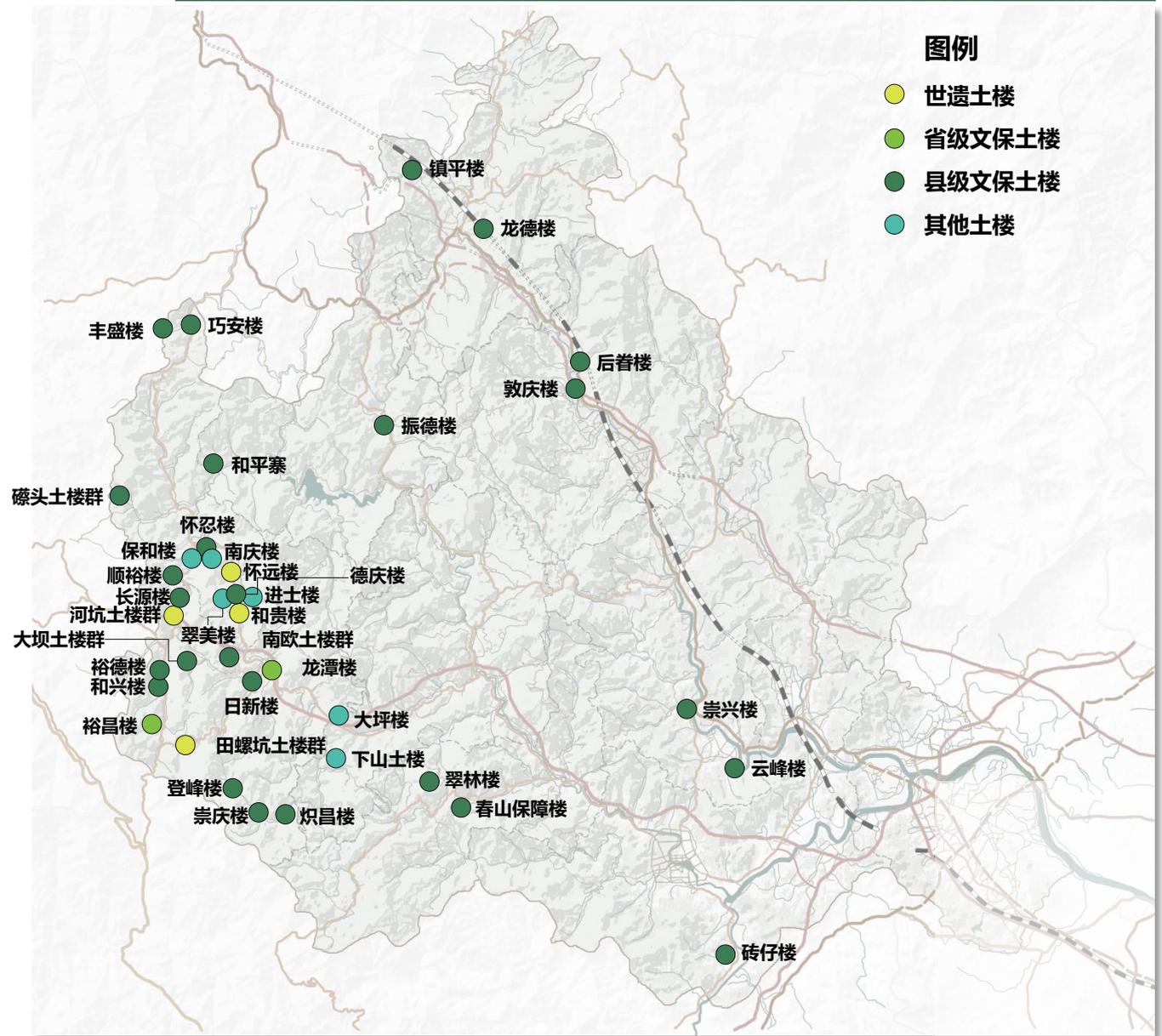
南靖县典型土楼资源汇总表

乡镇名称	世遗土楼	文保单位	其他土楼	特色分析
书洋镇	田螺坑土楼群 (5) 河坑土楼群 (13)	省级——龙潭楼、裕昌楼 县级——和兴楼、炽昌楼、顺裕楼、日新楼、登峰楼、崇庆楼、裕德楼、长源楼 大坝土楼群、南欧土楼群	——	土楼最为集中的区域，也是世遗土楼布局最多的区域，历史悠久，景观奇美、其土楼资源，既有世遗品质也有生活气息是土楼旅游开发的先行镇、特色小镇。
梅林镇	怀远楼和贵楼	县级——丰盛楼、巧安楼、怀忍楼、德庆楼、磔头土楼群 (七星伴月)	保和楼、南庆楼、双美楼、进士楼、翠美楼	梅林镇土楼形式多样、格局各异，以云水谣古镇为典型，特色在于土楼与山、与水、与庙、与村的多元组合碰撞出多重火花，形成独特风情。
南坑镇	——	县级——翠林楼、春山保障楼	——	有世界最小的土楼——翠林楼
船场镇	——	——	大坪楼、永庆楼、下山土楼	保存较完好、与周边景观组合效果佳
奎洋镇	——	县级——和平寨、振德楼、	——	土楼保存原生态、原风貌、原味道
和溪镇	——	县级——龙德楼、镇平楼	——	建造方式独特、古老、堪称建筑奇观
金山镇	——	县级——后眷楼、敦庆楼	——	历史悠久，风貌保持良好
龙山镇	——	县级——崇兴楼、云峰楼	——	崇兴楼俗称八卦楼，造型独特，风格古朴，文化韵味浓厚
丰田镇	——	——	——	分布较少
靖城镇	——	——	——	分布较少
山城镇	——	县级——砖仔楼	——	砖仔楼——圆形砖石结构，俗称“砖仔楼”，建于明朝中期，材质与土楼有别。

最多样性的土楼类型、最丰富的景观组合



# 土楼原乡



### 储量丰富、水质优良、温度适宜、潜力巨大

南靖县地热资源十分丰富，遍布于山城、丰田、龙山、金山、和溪、船场等六个乡镇，地热水温高、水质好，日流量大。

平均温度在53℃左右，矿化度适中，适宜较长距离的管道输送，对管道腐蚀性较小，部分区域的地热资源与周围景观、环境结合恰到好处，是未来南靖旅游转型升级，提升旅游附加值的一个重要潜力资源。



资料来源：

- 1、汤坑地热水资源依据《福建漳州市南靖县汤坑-城关地热水供水工程可行性研究报告》和《福建省漳州市南靖县汤坑-城关地热水供水工程扩初设计说明书》。
- 2、船场地热资源数据依据《福建省南靖县上汤、庵前、汤坑地热的地质调查报告》。

## 闽南泉城

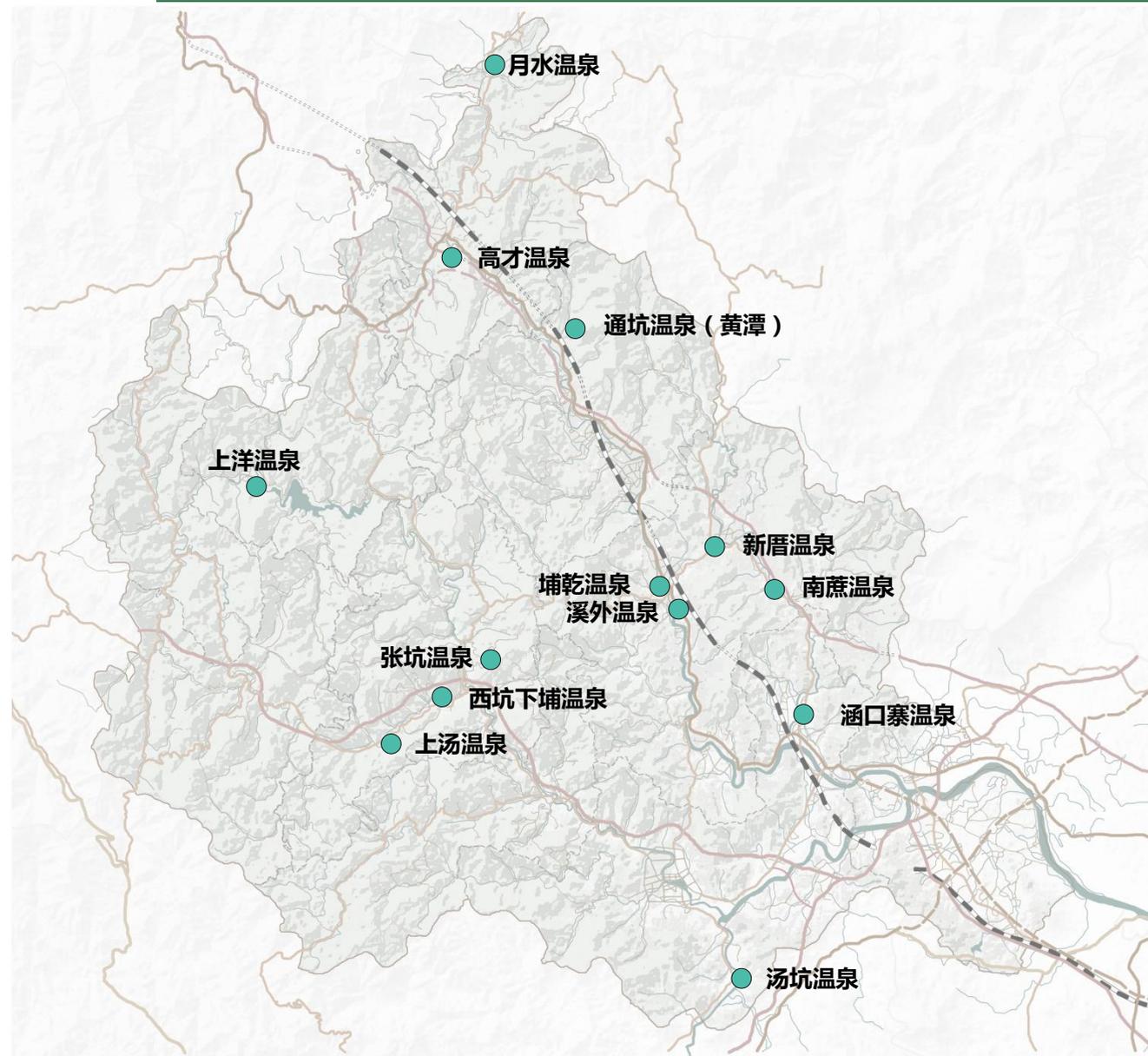
南靖县温泉资源勘测一览表

编号	所在镇	矿点名称	温度(℃)	自流量(升/秒)	日自流量(吨)	矿化度克/升)	水质类型
1	丰田镇	丰田涵口寨温泉	50	1.5	130	0.353	SO <sub>4</sub> HCO <sub>3</sub> N <sub>a</sub>
2	山城镇	山城镇汤坑温泉	74-78	18	1555	0.463	SO <sub>4</sub> HCO <sub>3</sub> N <sub>a</sub>
3	船场镇	船场镇张坑温泉	57	3.1	268	0.45	SO <sub>4</sub> HCO <sub>3</sub> N <sub>a</sub>
4	船场镇	船场西坑下埔温泉	65	6.4	553	0.353	HCO <sub>3</sub> SO <sub>4</sub> N <sub>a</sub>
5	船场镇	船场上汤温泉	52-57	8	681	0.441	HCO <sub>3</sub> - N <sub>a</sub>
6	和溪镇	和溪镇月水温泉	50.5	1.216	105	0.268	SO <sub>4</sub> HCO <sub>3</sub> N <sub>a</sub>
7	和溪镇	和溪镇高才温泉	50	7.211	623	0.582	HCO <sub>3</sub> - N <sub>a</sub>
8	金山镇	金山镇黄潭温泉	51	4.211	364	0.289	SO <sub>4</sub> HCO <sub>3</sub> N <sub>a</sub>
9	奎洋镇	奎洋镇上洋温泉	42	0.405	35	0.175	HCO <sub>3</sub> N <sub>a</sub>
10	龙山镇	龙山镇新厝温泉	47	2.464	213	0.274	HCO <sub>3</sub> N <sub>a</sub>
11	龙山镇	龙山镇埔乾温泉	46	1.119	97	0.273	HCO <sub>3</sub> SO <sub>4</sub> N <sub>a</sub>
12	龙山镇	龙山镇溪外温泉	60	2.0	173	0.311	HCO <sub>3</sub> SO N <sub>a</sub>
13	龙山镇	龙山镇南蔗温泉	50	1.5	130	0.268	HCO <sub>3</sub> N <sub>a</sub>
<b>合计</b>					<b>4927</b>		

储量丰富、水质优良、温度适宜、潜力巨大



## 闽南泉城



### 闽地文化、民俗传统，文化认同和情感共鸣的重要纽带

全县共有363处寺庙庵堂，其中有四处为省级文物保护单位，分别为山城武庙、岱房庵、慈济行宫、天后宫四处，有县级文保单位55处。

#### 对历史文化的传承意义——

宗教寺庙往往承自古代先民，多数有着悠久历史和独特起源，对于挖掘当地历史文化有着重要意义；

#### 对海外侨胞的感召作用——

宗教信仰是一种精神力量，对于本地居民及海外侨胞具有精神感召的影响力，特别是妈祖信仰、保生大帝等信仰，已经成为海内外联系的精神纽带和桥梁；

#### 对民俗民风的聚合展示——

本土的宗教寺庙往往伴随各类民风民俗和宗教活动，对于当地民俗风情、特色本土文化具有集结和展示功能，是旅游不可或缺的元素；

#### 对旅游客源的精神引导——

宗教所倡导的放下、包容、宽恕等文化内涵，对于行色匆匆的游客，具有精神引导和理疗的作用，让更多人放慢脚步，关注内心，归于平静。

## 宗教胜地



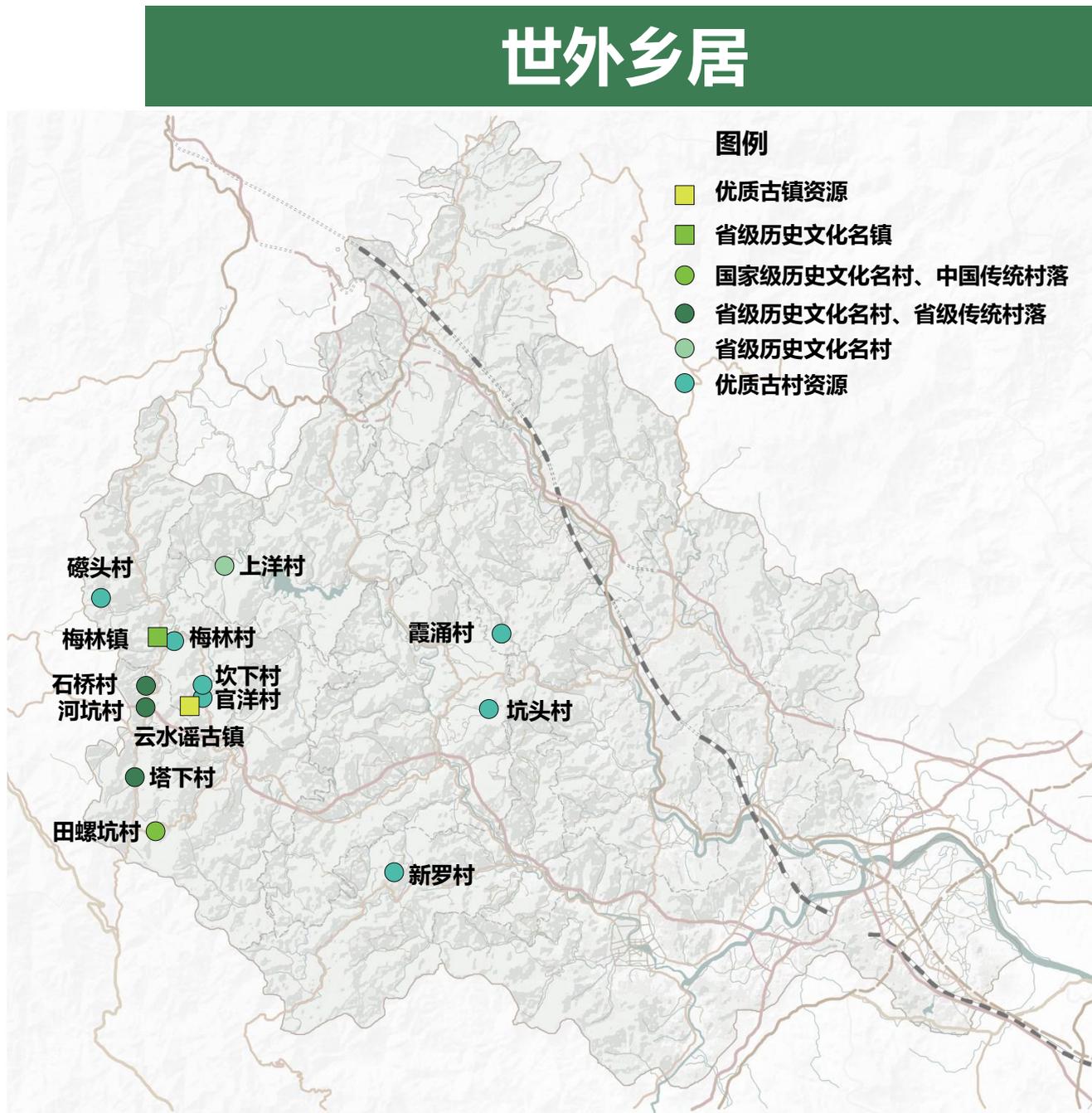
## 隐于山林，宛如世外桃源的绝美古村古镇

南靖历史悠久，区位独特，是闽西南文化交织与碰撞的集中地，产生了许多独特的文化、居住形式和别具一格的生活形态。许多古村古镇，因为隐于深山，原始风貌和景观受到较为完好的保护。

在旅游行为逐步常态化，休闲度假成为生活必需品的当今，这样的古村古镇、田园生活、世外乡居成为人们心之神往之地，是今后度假开发、旅游休闲的潜力股。

优质古村古镇资源一览表

古村古镇	所在地	级别
云水谣古镇	梅林镇	
梅林镇	梅林镇	省级历史文化名镇
田螺坑村	书洋镇	国家级历史文化名村、中国传统村落
梅林村	梅林镇	
塔下村	书洋镇	省级历史文化名村、传统村落
石桥村	书洋镇	省级历史文化名村、传统村落
河坑村	书洋镇	省级历史文化名村、传统村落
礮头古村落	梅林镇	
坑头古村落	船场镇	
上洋古村落	奎洋镇	省级历史文化名村
官洋古村落	梅林镇	
坎下古村落	梅林镇	
霞涌古村落	金山镇	省级传统村落
新罗古村落	南坑镇	



### 革命历史烙印，红色精神传承

南靖县是革命老区，在人民革命史上占据重要地位，在中共历次战役、多年斗争中，具有历史意义。

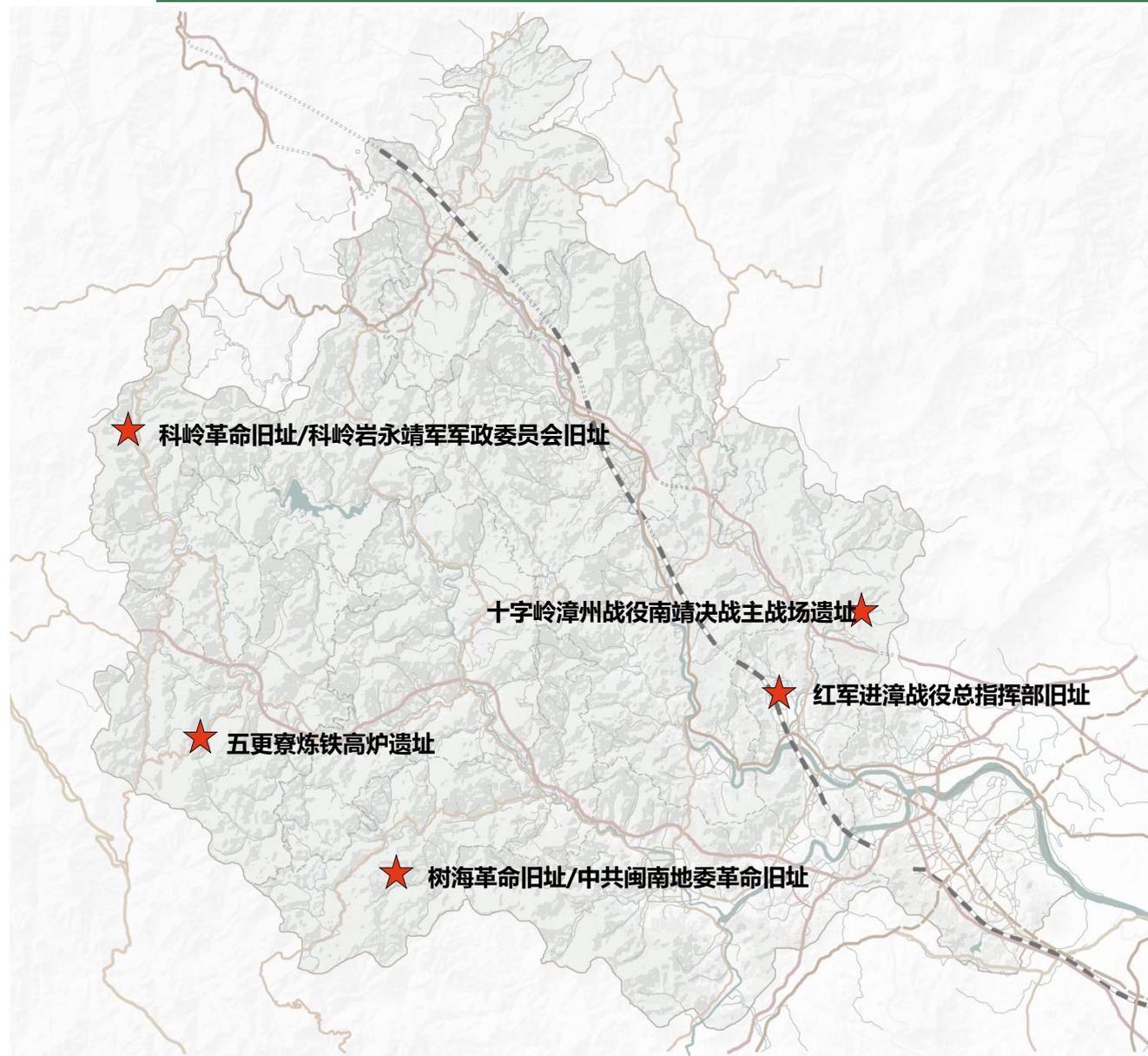
红色革命遗址是特色历史教育基地，让后代子孙能够重温革命历史，进一步激发人们爱国主义热情，也是未来特色旅游的重要支撑点，南靖县应当重视这一资源，为后续开发留足余量。



现有红色旅游资源

岩永靖军政委员会旧址  
五更寮炼铁高炉遗址  
科岭革命遗址  
大岭中共闽南地委旧址  
树海革命遗址  
十字岭漳州战役南靖决战主战场遗址

## 红色印记



### 海上丝绸之路大后方

## 海丝余韵

十五世纪末期至十七世纪中期，随着我国东南沿海对外贸易的发展，位于龙海市海澄镇的月港一度成了“海舶鳞集、商贾成聚”的外贸通商港口，被誉为“闽南一大都会”、“小苏杭”。从这里出发的丝绸、茶叶、瓷器销往世界各地，见证了世界大航海时代，我国海上贸易的盛况。

东溪窑遗址是明清时期闽南地区著名的外销瓷产地，是海上丝绸之路的重要组成部分，包含了南靖金山镇、龙山镇、华安高安镇三地，整体形成一处大型窑址。

2015年1月，各级文物部门对南靖封门坑进行了首次挖掘。这次挖掘，还发现了10余处古窑址。其中，位于南靖县金山镇荆都村的碗窑坑遗址，将南靖东溪窑制瓷年代推前至宋朝。当前，省文物局已将南靖东溪窑列为“海丝”重要组成部分，并争取列入申遗预备名单。

截至目前，封门坑窑址已陆续发掘出矿洞、作坊、窑炉、居住遗址等遗迹，采集到的瓷器标本达2000多件。这些遗迹和瓷器标本反映了完整的制瓷生产流程。



## 自然奇观、历史遗迹、特色文物

## 今古奇观



### 狸猫换太子故事实证——太监墓

双明村太监墓是500多年前明代成化皇帝赐建的司礼监陈祖生之墓，其母亲柯氏也合葬于此，是漳州目前发现的唯一保存的太监墓。



狸猫换太子故事实证太监墓



### 千吨级风动石

海拔600多米高的船场镇坑头村发现可能是最大的风动石，堪称神州第一奇石。



千吨级风动石

### 华东黄果树：树海瀑布

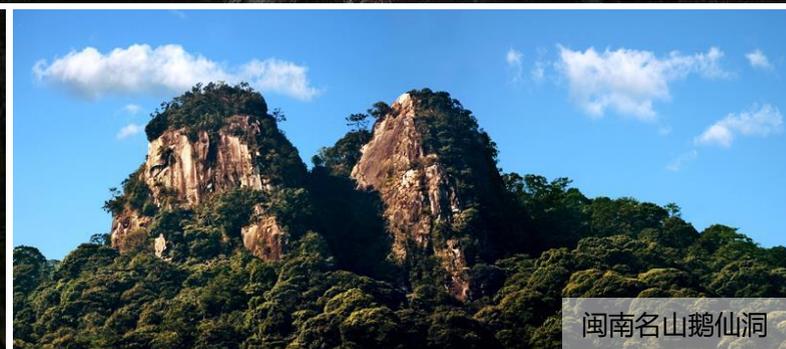
位于船场镇下山村，宽45米，高21米，气势壮观，胜景天成，被誉为华东黄果树。



华东黄果树：树海瀑布

### 鹅仙洞

因山顶象鹅髻而得名。以奇险峻秀、空灵清幽闻名于世，是闽南著名风景区之一。



闽南名山鹅仙洞

### 紫荆山

山城镇境内，距市区40公里，为县城南方屏障。海拔640米。相传宋代有方士结庐山间炼丹修道，时有紫色云雾缭绕岩谷。



紫气东来紫荆山

### 有机美食、养生药膳、独特食俗.....

南靖食俗历史悠久、特征鲜明、文化品位高，是未来旅游开发的一个重点和亮点。在众多食俗中，南靖养生药膳和有机美食是最具吸引力的资源。

闽台地区气候炎热，终年罕有冰雪，对于汤汁情有独钟。当地文化人为药补不如食补，吃补必须食品和中药配合。因此闽南药膳成为家常便饭。

南靖地处山区，气候、地形、文化、饮食习惯等，使得南靖成为中药培植的重要产地，加之南靖为农业大县，各类蔬果禽畜皆为山地散养，为绝佳的生态有机食品，为当地药膳养生提供了物质保障。



南靖地理标志产品列表（食用类）	
品名	特色
南靖健美鸭	皮薄、肉香、不油腻
南靖郑店菜脯汁	消食、开胃、除胀、理气、解毒等功效。
南靖金线莲	味甘、性平、有清热凉血、祛风利湿、平衡阴阳、扶正固本，阴阳互补、生津养颜、调和气血五脏、养寿延年的功用。
南靖正冬蜜	对感冒发热、咽喉肿痛、风湿关节痛有较好辅助疗效
南靖麻笋	纯天然无公害
和溪巴戟天	主治大风邪气，强筋骨，安五脏，补中增志益气，祛头面游风，治小腹及阴中相引痛，疗水胀，去风疾
南靖铁观音	香气馥郁，水清韵醇
南靖丹桂	香气奇高、滋味醇厚、外形翠绿、汤色金黄、而且egcg含量是所有茶叶中最高的，是闽南乌龙茶中的珍品
南靖香蕉	“中国香蕉之乡”。南靖香蕉皮薄、质甜、味香、无芯四大特点，在99中国国际农业博览会上评为中国名牌产品。

## 食养天堂



## 土楼文化——一种独特的生活方式

土楼——客家人为抵抗侵略，聚族而居的产物；  
土楼文化——独特的建筑风格和形式、独特的客家文明，独特的宗族文化，独特的交往方式  
**聚合而成的独一无二的生活方式。**

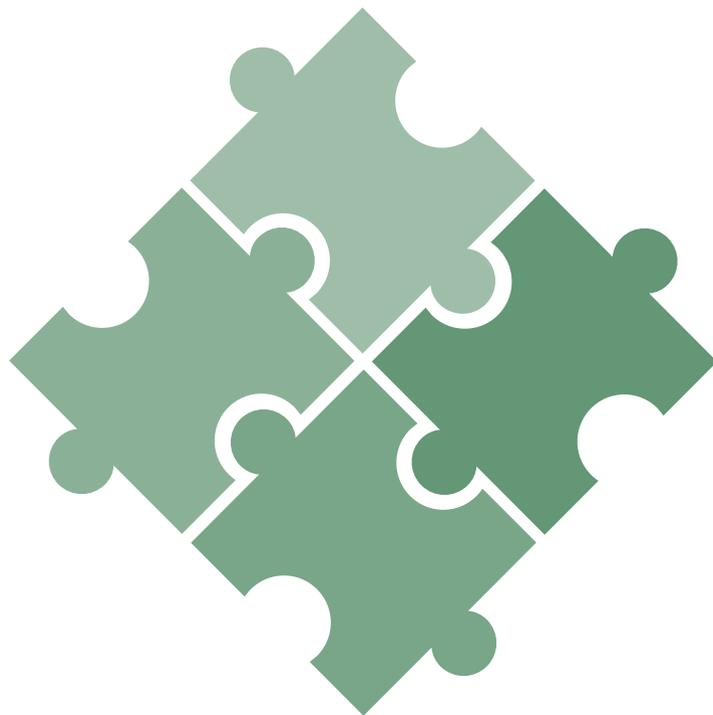
联合国科教文组织定义世界文化遗产——“根植于东方血缘伦理关系和聚族而居民族传统基础之上的建筑艺术成就和历史见证”

### 耕读传家诗书相伴的价值观念

耕读传家是客家文化的特点，也是土楼文化的特色。从土楼名字、建筑细节的雕花壁画、对联诗文到各个土楼内部或土楼之间的私塾、学堂，均体现客家人耕读传家、诗书常伴的价值理念和文化精神。

### 内部开放的家族交往模式

土楼内部向上同列是一户人家，一层是起居空间，向上就是住房和储藏间，楼梯、天井等区域都是开放空间，人们生活中产生丰富多彩的交集和互动，形成内部开放式的家族交往模式。



### 聚族而居的家族伦理关系

土楼是聚族而居的产物，其蕴含着客家同宗血缘凝聚力，一座土楼就是一个家族的凝聚中心。客家土楼集体聚居的特殊性，土楼居住的位次、名称等都反映了客家人的强烈的家族伦理制度。

### 对外封闭的隔绝隐居生活

土楼内部是一个宗族小团体，对外则是一个较为封闭的空间，除夯土围墙，还设置有瞭望窗、铸铁大门、双重门栓形成以防御为核心的隐居生活方式。

## 山水文化——一种敬畏自然的精神

山水——是南靖的宝贵财富，是当地人引以为傲的资本  
南靖人对山水的热爱，是一种对自然的原始敬畏，和热爱。

### 树海竹洋

#### 生态之基，养生之源

树海竹洋是对南靖生态环境的高度概括。其丰富的植被，高负氧离子的清新空气，为游客放松、养生提供了最好的基础环境。

### 小西双版纳

是我国东南沿海唯一的原始植物群落，被科学家誉为植物活化石乐土，世界林业会议定为“珍贵稀有的亚热带雨林”，有小西双版纳之称。

### 乐土雨林

### 树海瀑布

#### 华东黄果树

宽45米，高21米，气势壮观，胜景天成。雪白的瀑布，从峡谷上方飞泄入涧，声势夺人。涧下怪石密布，姿态万千。被誉为“华东黄果树”。

### 体验乐园

南靖县内山林密布、水系纵横，并常有山林溪涧，水质清冽，天然矿泉，具有优质的养生、美容功效，更是山林体验的特色节点。

### 山林溪涧

南靖山水之美景色之胜，令人流连忘返，明地理学家、旅行家和文学家徐霞客曾三次游历漳州并屡次抵达南靖，多次考察九龙江西溪，对南靖的山川地理甚为感慨。

## 海丝文化——一种包容并蓄的气度

漳州港在明朝时期已经成为世界贸易大纲，形成了包容开放合作的气度与胸怀，  
南靖作为海上丝绸之路的供应大后方，有众多通番经商者，构筑了南靖多元文化碰撞与融合。



福建历史上的“四大商港”

漳州月港与汉、唐时期的福州港，宋、元时期的泉州港，清代的厦门港，并称福建历史上的“四大商港”，造船通番，贩运物资，交易射利，形成了包容、开放、合作的气度和胸怀。顾炎武在《天下郡国利病书》中说：“闽人通番，皆自漳州月港出洋。”明成化、弘治年间，月港因走私盛行，一派“风回帆转，宝贿填舟，家家赛神，钟敲响答，东北巨贾竞鹭争驰”繁荣景象，被称为“小苏杭”。

东溪窑作为当时海丝生活瓷器的主要产地，具有重大的商贸交易和文化传播意义，其普遍性、平民化、生活化，为如今的海丝文化的鉴定和历史追溯提供了可靠的素材。



## 优质资源特色文化为旅游发展构筑坚实基础

延展旅游空间，丰富资源组合，强化意境打造  
突破观光定势，创新休闲产品，开发度假体验



- 01 树海竹洋——以森林生态为核心的生态休闲、养生度假的生态引擎
- 02 土楼原乡——与其他资源组合打造土楼文化为特色的休闲、娱乐体验
- 03 闽南泉城——结合山水生态，构筑高端精致温泉养生度假
- 04 宗教胜地——面向宗教信众，结合本土民俗，开展民俗体验、特色节庆
- 05 世外乡居——引入品牌企业，开发隐居文化为核心的古村落品质度假
- 06 红色印记——依托红色教育，开展特色红色战地互动体验
- 07 海丝余韵——借势一带一路，开发东溪窑，与土楼形成文化引擎
- 08 今古奇观——结合周边乡村、景观，形成组团开发格局
- 09 食养天堂——依托饮食习俗，开发以食补药膳为特色养生养老



# 重大项目和开发思考为旅游发展掌舵护航

## 各乡镇开发思路及旅游项目总览表

乡镇名称	乡镇主要开发思路	正在接洽或启动的项目	方向探索
书洋镇	土楼+田园景观——在田螺坑等景区周边打造四季田园； 开通田螺坑区域新路，分散客流，缓解堵车压力； 打通上双峰到云水谣的快速道路	石桥古村落土楼文化旅游综合开发建设项目（一期主要建设酒店、商业服务设施、休闲养生基地、文化及旅游设施等；二期项目主要建设旅游酒店、健康疗养中心、商业服务、文化基地等。）	土楼结合生态的文化休闲旅游地
梅山镇	科岭红色旅游、云水谣深度休闲、梅林古镇休闲、磻头村度假、强化文化核心带动，打造“印象云水谣”等文化演绎活动	背岭中美太极文化自然村，结合背岭生态以太极文化为主题，加强中美交流，推动文化旅游	云水谣为支撑的休闲度假旅游地
南坑镇	打通全县交通大小循环；依托树海大景区、县城服务功能实现南坑的带动发展； 优质资源对接资金——打造两大类产品人生之旅：咖啡浓香，兰花幽香，茶清香； 特色之旅：大岭村红色资源、新罗村古村落	香港永泰（南靖）养生养老休闲文体综合项目	围绕生态环境和兰花、咖啡、茶叶、药膳等打造养生养老健康地
船场镇	生态保护放在第一位，围绕山水、文化来做旅游 主打产品：看瀑布、观奇石、赏兰花、泡温泉、品健美鸭，住农家	树海瀑布旅游开发（打造空中旅游项目、水上漂流）、 本草春寨水一方旅游综合体开发、金永鹏农业观光园	以树海为核心的生态度假、水上娱乐、农业休闲综合体
山城镇	东大路农业休闲旅游、南大路温泉养生养老、西部空谷幽兰走廊、东部全县旅游集散中心，形成未来核心吸引力	——	依托文化和温泉，构筑县域旅游集散中心
和溪镇	依托裸心寨带动高山村打造高端民宿基地，结合龙德楼和温泉资源，构筑特色旅游休闲接待，对接永福镇打造万亩花卉长廊，依托慈济行宫开展宗教旅游，基于岩永靖军政委员会旧址开展红色旅游，形成“游、住、品”旅游产品体系	——	依托裸心寨、慈济行宫，构筑具有文化内涵的高端民宿基地
奎洋镇	依托庄亨阳文化和上洋历史文化名村，对接云水谣形成线路，带动发展； 基于特色竹海，南一水库开发旅游、基于文化构建对台文化交流。	——	以庄亨阳文化和上洋为核心，打造特色生态文化休闲度假旅游地
龙山镇	龙山片：工业+旅游；马山片、永丰片：农业旅游休闲 宝斗威惠庙、东溪窑、威惠庙、太監墓、部分食品加工企业	——	以东溪窑为突破口，发展海丝文化体验地
金山镇	依托鹅仙洞，深化生态旅游，宗教朝拜 增强水上娱乐项目，将水上娱乐与温泉旅游结合起来，在时间、游线、产品上都有所侧重，四季宜游	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 福建天景雨林中草药有限公司金山河墘下村古民居生态旅游项（已列入市在建项目列表）</li> <li>□ 卓越山庄（东建鹅仙洞山腰，占地50亩，规划建设游泳池，仿古木屋，假山，并栽种大棚蔬菜，奇花异木）</li> </ul>	围绕鹅仙洞，打造生态度假、生态观光
靖城镇	开发文昌塔、城隍庙、观音山公园，构筑特色文化旅游核心	——	依托区位优势，构筑文化旅游中心
丰田镇	结合越南侨民村，开展特色越南风情旅游，依托资源，开发生态农业，打造	——	结合越南归侨文化集中地
高新园	利用区位优势，对接漳州，开发特色旅游节点	——	对接漳州打造南靖文化旅游先行区

# 重大项目和开发思考为旅游发展掌舵护航

## 南靖县十三五旅游重点项目

序号	项目名称	项目所在地	建设内容及规模	建设年限	总投资
1	紫云山土楼生态旅游项目	南靖县	占地520亩，主要种植茶叶、水果和花卉苗木等，开发为集观光、度假、娱乐、山间农家风情于一体的度假胜地	2016-2019	33000
2	温泉康体养生养老基地	南靖县	规划在县城、船场镇、龙山镇、金山镇、和溪镇总占地3000亩，建设温泉养生养老基地。	2017-2022	500000
3	南靖通美云水谣庄园	南靖县	占地1100亩，规划建设休闲山庄、酒店、农业观光园	2016-2020	40000
4	云水谣风情一条街	南靖县	占地50亩，建设具有土楼风情特色、酒吧的商业一条街	2016-2019	15000
5	“悠然谷”生态旅游观光园	南靖县	建设一个集农业观光、垂钓、露营、瓜果蔬菜、花卉展示及旅游酒店等为一体的生态农业观光园项目	2016-2019	25000
6	南靖紫荆山朝圣旅游建设项目	南靖县	占地1049亩，一期建设大雄宝殿、天王殿、药师殿、普贤殿、文殊殿及配套设施等。二期建设斋堂、法堂、念佛堂、禅堂、方丈楼、藏经阁、云水寮、禅修中心、佛教文化公园及莲花广场等	2015-2017	25000
7	南靖土楼户外运动项目	南靖县	占地1000亩，建设户外营地，辅以自助烧烤、徒步、娱乐、健身、少儿活动为依托，打造以放松身心、亲子活动、娱乐活动为主要目的的活动中心	2018-2020	23000
8	福建土楼（南靖）景区游客服务中心二期工程	南靖县	建设行政办公楼、员工宿舍、陈列展示厅、购物一条街	2017-2018	8000
9	树海旅游综合开发项目	南靖县	占地面积698亩，主要建设景区道路拓宽、峡谷漂流、游客集散中心、度假酒店、景区基础设施及配套设施	2016-2020	79000
10	南靖县石桥古村落土楼文化旅游综合开发建设项目	南靖县	一期占地120亩，建设酒店、商业服务设施、休闲养生基地、文化及旅游设施；二期占地3000亩，建设旅游、酒店、养老、健康疗养、商业服务、文化基地	2018-2019	7000
11	金山河墘下村古民居生态旅游项目	南靖县	项目占地1200亩，规划建设古民居建设、种植区、活动区、停车场及道路硬化，兴建林下名贵中药材种植区，古民居观光区，道路硬化等	2016-2017	15000
12	五云岩旅游开发项目	南靖县	修建五云岩景区上山道路5公里，新建漫步栈道5公里，加大宣传力度，完善旅游配套。	2017-2020	1000
13	鹅仙洞旅游配套项目	南靖县	修建鹅仙洞、五云岩连接通道6公里，开辟新的配套景点。拓宽鹅仙洞景区原有上山道路。	2017-2020	2000
14	闽南文化生态保护实验区福建土楼（南靖）示范园区	南靖县	占地500亩。设立示范园区的文化生态保护相关的文化设施，恢复和设立土楼博物馆、民俗文化区、福建土楼文化博览园、土楼风情艺术演艺城、风情摄影厅(馆)、靖台渊源馆等。	2017-2020	25000
15	福建（南靖）土楼保护工程	南靖县	土楼的防雷建设、消防建设、墙体的维修	2018-2023	10000
16	漳州东溪窑文物保护工程	跨县区	规划占地100亩，建设东溪窑陶瓷博物馆、展示馆、体验馆；进行考古调查，环境整治；	2018-2020	11000

## 南靖旅游发展路径选择

开发潜力资源，丰富产品组合，打通全域脉络，发展全域旅游，升级旅游价值

市场



深耕厦漳泉，对接长三角、珠三角、环渤海

路径



立足树海竹洋、自然山水、纯净生态、清新空气，营造

**生态度假胜地**

结合药膳食俗、有机蔬果及特色农业资源，发展

**养生养老福地**

围绕土楼、云水谣、特色古村古镇打造

**文化休闲高地**

对策



突破土楼单引擎模式，寻找全新的支撑点，构筑发展极

破除县域交通阻碍，构建全域旅游大环线，实现全县旅游畅达

充分挖掘东部，特别是319沿线资源，均衡全镇旅游布局，实现全面发展

完善全县重要旅游节点的服务配套，实现舒适宜游、功能齐全、高效便捷、体验丰富



# 肆

## 南靖全域旅游模式探索

- 01 对标全域旅游示范区
- 02 南靖模式探索
- 03 南靖四个全域模式

# 全域旅游示范区验收标准解读

检查验收标准是推动全域旅游创建工作的指挥棒，是指导全域旅游示范区创建工作的基本准绳。根据国家旅游局创建示范区文件、李金早局长2016全国旅游工作会提出的“四项优先验收指标”、“五个围绕”、“六项考核标准”和“八个转变”等要求，这些是制定检查验收标准的核心标准内容。

## 四项优先验收指标——

- 对旅游业率先实现当地经济贡献率15%和新增就业贡献率20%，
- 率先实施“1+3”旅游综合管理和综合执法模式，
- 旅游厕所建设率先达标，
- 旅游数据中心率先建成的创建单位，国家旅游局将优先组织验收。

## 深度解读国家全域旅游示范区验收标准，明确目标

全域旅游示范区系统检查验收标准八个方面

序号	关键词	项目分类	最高得分
1	旅游改革	推进旅游改革创新力度与效果	150
1	创建重视	全域旅游创建的重视程度与举措	130
3	旅游贡献	旅游业的地位与综合贡献	120
4	产品吸引	旅游产品特色吸引力与丰富度	120
5	公服设施	旅游基础设施与公共服务体系	120
6	旅游要素	旅游服务要素配套水平	120
7	旅游安全	旅游的安全文明有序与服务质量	120
8	旅游生态	旅游资源与生态环境保护	120

## 六大考核标准——

<p>旅游业增加值对 GDP综合贡献</p> <p><b>&gt;15%</b></p>	<p>旅游从业人数占 对新增就业总数的 综合贡献</p> <p><b>&gt;20%</b></p>	<p>年游客接待人次 达到本地常住人 口数量</p> <p><b>&gt;10倍</b></p>	<p>旅游收入在当地 农民年纯收入中 占比</p> <p><b>&gt;20%</b></p>	<p>旅游税收占地方 财政税收</p> <p><b>&gt;10%</b></p>	<p>区域有明确 主打产品 丰富度高 覆盖度广</p>
--	--	--	---	---	---

# 全域旅游示范区验收标准解读

深度解读国家全域旅游示范区验收标准，明确目标

- WEF：国际旅游竞争力指数 Travel & Tourism Competitiveness Index ( TTCI )；
- 国家全域旅游示范区验收标准；

全域旅游研究：将特定区域（区县省市）作为完整旅游目的地（要素、服务、产品.....）进行整体规划布局、综合统筹管理（多部门）一体化营销推广、促进旅游业全区域、全要素、全产业链（旅游+）发展实现旅游业全域共建（景区内外城市乡村）、全域共融（产业）、全域共享（设施和服务主客共享）的发展模式。

## 国家级全域旅游示范区验收标准

### 八大主类

#### 旅游改革

#### 创建重视

#### 旅游贡献

#### 产品吸引

#### 公服设施

#### 旅游要素

#### 旅游安全

#### 旅游生态

### 41项指标

- 综合协调机制
- 综合执法改革
- 多规融合推进全域规划改革创新
- 推进旅游统计改革创新
- 推进旅游用地等其他旅游改革创新

- 建立推进全域旅游领导推进机制
- 编制全域旅游规划实施方案及配套措施
- 制定支持全域旅游创建的相关措施
- 推进全域旅游大会及相关培训和宣传

- 旅游业对当地GDP的综合贡献
- 旅游业对新增就业的贡献
- 对农民居民增收的综合贡献
- 旅游业对脱贫的贡献

- 特色、影响力、知名度
- 旅游产品和服务覆盖度
- 核心旅游区的影响力和辐射带动性
- 旅游产品、业态的多样性、丰富度
- 时间组合度
- 旅游与其他产业融合发展

- 旅游交通
- 旅游厕所
- 旅游集散体系
- 旅游信息咨询服务
- 旅游标识体系与自驾车服务体系

- 住宿
- 餐饮
- 购物
- 娱乐休闲
- 旅游交通服务
- 导游服务

- 旅游安全
- 旅游市场秩序
- 文明旅游
- 游客满意

- 自然文化遗产保护
- 旅游区生态环境保护
- 重点旅游景区最大承载量核定与控制
- 创建生态旅游示范区、推进旅游认证
- 企业节能减排
- 环卫处理体系

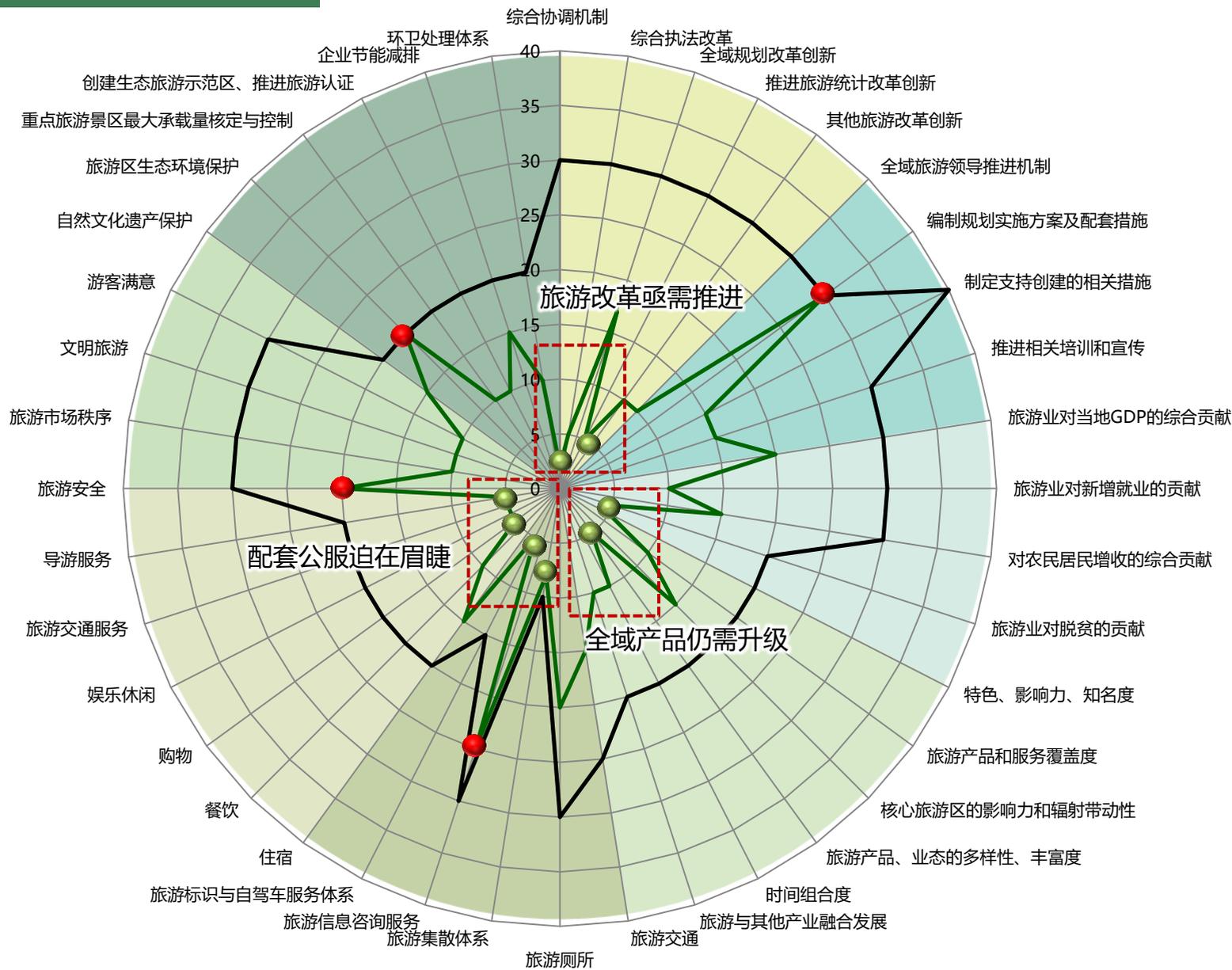
# 对标找差距

南靖县是福建省公布的12个省级试点县之一。为更好更快地实现南靖县全域旅游示范县，对接国家全域旅游示范区验收标准，寻找差距。

- 规划编制、旅游咨询、旅游安全、生态保护极具优势；
- 旅游改革推进力度不大，亟需加强；
- 旅游产品过于单一，全域产品体系亟待构建和升级；
- 配套、公服不够完善，交通梳理和服务要素提升迫在眉睫；
- 其他方面均处中等水平，提升空间



## 对标国家全域旅游示范区验收标准，寻找差距



## 浙江桐乡

### 全域旅游发展的“乌镇模式”

以打造全国旅游第一大县为目标，以乌镇为龙头，一个大乌镇带动16个小乌镇实现桐乡全域旅游品质提升。

全地域

#### 从“日游乌镇”到“周游桐乡”转变

近年来，桐乡围绕“景区全域化”，启动了一大批景区景点建设。改变了过去乌镇旅游一家独大的局面，支撑起桐乡旅游的大发展。发展全域旅游，必须坚持“项目为王”，因地制宜建设一批符合自身实际、符合长远发展的优质项目，形成百花齐放、百花争艳的旅游格局。实现从“日游乌镇”到“周游桐乡”转变。

全产业

#### 一业驱四化，旅游+触动传统产业升级

旅游业对其他产业具有强大的拉动、融合作用。桐乡走出了一条以发展旅游业驱动新型农业化、新型工业化、新型城镇化和服务业现代化的“一业驱动四化”转型发展之路。每个地方的资源禀赋、产业特点都不尽相同，抓全域旅游一定要因地制宜，跳出旅游抓旅游，做好“旅游+”这篇文章，实现产业的大融合、大发展，是全域旅游的题中之意，也是重中之重。

全社会

#### 主客共建共享

破除传统意义上景区与外界、游客与居民割裂的、孤立的二元模式，全域旅游应当更加注重主客共享。这几年乌镇旅游在不断发展壮大的同时，乌镇的居民也获得了很多实惠。不仅是居住条件、生态环境方面，很多居民依托旅游，实现了发家致富。主客共建共享的模式，为全域旅游的实现和长期可持续发展提供了更好的保障。

# 浙江桐庐

## 五全模式、五位一体助力全域旅游落地实现

### 五全模式

#### 全方位保障

组建由县主要领导担任组长的全域旅游发展工作领导小组，建立旅游警察大队、旅游巡回法庭、旅游综合执法部门等；成立县旅游委员会，增强旅游管理部门在全域旅游发展中的综合协调功能；同时创新考核办法，取消重点山区乡镇工业考核，加大全域旅游考核比重。

#### 全景化打造

围绕全域大景区，桐庐把全县183个行政村作为一个大景区来规划建设。通过美丽乡村建设，实现乡村环境的改善，村民生活水平的提升，构筑全景化的美丽经济。

#### 全产业融合

旅游+”更是营造“山水观光、乡村旅游、休闲度假、商务会议、康体养生”等五位一体的立体旅游业态格局。

#### 全领域覆盖

通过旅游带动各类节庆、会议、赛事在桐庐举办，构建以旅游为龙头的全领域经济发展，辐射带动县域经济的全面转型升级。

#### 全社会参与

全域旅游带动美丽经济，最终目的在于全社会参与、共建共享。相比过去单纯跑景点，如今，桐庐全域旅游形成“处处是景、处处可游”，桐庐人旅游创业热情越来越高。

#### 桐庐全域旅游发展历程

1985~1987年

接待人数雄居全国县级之首三连冠

上世纪90年代末

“钱塘江尽到桐庐，水碧山青画不如”魅力尽显

21世纪

“星星”多“月亮”少，旅游发展趋缓

2002年

将“凤凰涅槃”的抓手放在“生态立县、旅游兴县”上，“不拼资源抓生态、不比速度促和谐”的发展理念，全方位发展“大旅游”

2011年

桐庐县提出发展“风景桐庐”的全新理念，全力打造“山水如画、人间仙境”的县域大景区。

2013年

旅游产业从观光游向“山水观光、乡村旅游、休闲度假、商务会议、康体养生”五位一体转变，从旅游过境地向旅游目的地转变。

# 河南栾川



## 全景栾川——全域乡村度假模式

### 全域无景点旅游——

### “旅游景区+风情小镇+特色农庄”的发展模式



按照“旅游景区+风情小镇+特色农庄”的发展模式，结合“结构调整、土地流转、生态旅游”三篇文章一起做。



栾川县依托核心景区，在景区周边和旅游通道沿线大力发展观光休闲农业，打造乡村旅游新亮点，逐渐形成“一区带一村、一区带一沟”的乡村旅游格局。



乡村旅游遍地开花，旅游的扶贫效应日渐凸显。目前栾川县14个乡镇中，11个乡镇从事旅游，全县75个贫困村中已有29个被打造成为乡村旅游特色村，1.1万户3.4万贫困人口中有3000余户，1.3万贫困人口通过乡村旅游脱贫致富。

## 县一级全域旅游如何实现？

空间、产品、产业、公服是关键



### 发挥核心景区辐射带动作用

县域层面的知名度一般相对较低，因此县级全域旅游的发展往往需要一个增长极，通过增长极的推动和发展提升知名度，强化市场认知，以核心景区带动周边资源和景点的深入开发，在空间上形成龙头引领，辐射带动的格局。

### 构筑丰富的产品组合

单一的旅游产品容易审美疲劳，县域旅游最接地气，往往拥有广阔丰富的乡村资源，通过开展美丽乡村、特色古村落等，乡村、生态等资源的开发，与核心景区组合，形成丰富的产品组合，就能实现引擎带动和全域发展的目标。

### 注重“旅游+”产业融合

旅游的发展必须依托产业，而产业的升级可以通过旅游带动。充分发挥“旅游+”优势，旅游把游客引进来，把消费做起来，带动旅游消费引领的各类经济产业的全面发展和转型升级，实现产业的真正融合。

### 强化公共服务配套

公共服务包括景区交通、旅游服务、产业要素等，涉及游客方方面面，只有强化公共服务配套的各个方面，才能实现县域旅游的舒适宜游，吸引游客、留住游客。实现引客、迎客、留客的三个环节价值提升。

## 南靖全域旅游模式构建——四全模式

### 引擎带动、核心驱动、环线串联

以丝路土楼文化引擎带动文化休闲  
以树海竹洋生态引擎拉动生态度假  
打造四个核心驱动，带动片区发展  
打造全域旅游环线，实现景点串联

全域  
空间格局

### 丰富组合、升级体验、强化特色

开发优质资源，丰富产品组合  
增加娱乐体验类项目，升级旅游体验  
提升项目文化融合，强调文化特色

全域  
产品创新

### 大交通、全要素、优配套

结合县域交通大环线，构建全域旅游  
交通网络，实现快行慢游；  
结合景区，打造优质齐全的服务要  
素，构建完善的服务体系；  
强化、优化县域其他配套，提升整体  
旅游感受。

全域  
公共服务

### 旅游引领、多产助推、创新业态

以旅游产业为先导，带动农旅融合，提升  
旅游带动作用；  
推动旅游与食品加工、林业、零售等各产  
业融合，打造创新业态，丰富全域产业拉  
动县域经济。

全域  
产业构建



# 伍

## 南靖全域旅游发展战略

- 01 市场分析
- 02 市场定位
- 03 规划目标
- 04 总体定位
- 05 形象定位
- 06 发展战略

# 市场认知分析

2014年南靖县游客总量324.8万人次，在南靖现有旅游产品中，以土楼、云水谣为主体。本案以南靖土楼、云水谣为关键词，并与同质化程度较高的永定土楼进行搜索热度分析，结果如下：

- 01 从近5年搜索趋势来看，南靖土楼的整体关注度和市场认知度低于永定土楼，但云水谣在二者之上；
- 2014年后云水谣每年形成1-2个搜索高峰，可见关注度影响力均较大。永定、南靖土楼在2012年后也定期形成每年2个以上的搜索高峰，但影响力要小于云水谣。

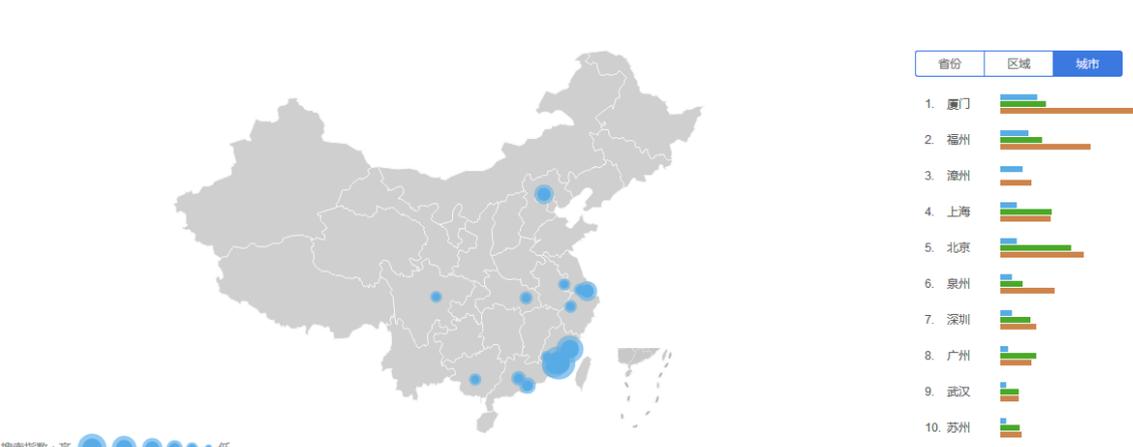
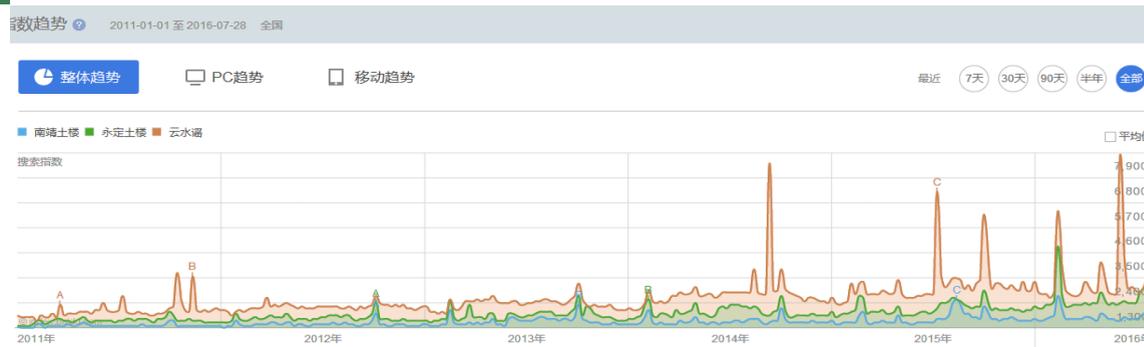
- 02 从省份搜索关注来看，南靖土楼的市场认知集中于福建省内，而云水谣和永定土楼对于本省外的广东、浙江、北京、江苏也有一定辨识度。
- 三地的关注度，云水谣最高，说明云水谣品牌辨识度已经有一定成效，且在福建省内搜索量最大，其基础市场仍然是本省市场为主。

- 03 城市搜索关注来看，厦门、福州、漳州对于南靖土楼的认知度较高，但仍然小于永定土楼。
- 云水谣对于除厦门、福州外的北京、泉州、上海、深圳等地均有较大量的搜索。

相较永定土楼，南靖土楼在福建省外的辨识度、品牌认知度不高

云水谣市场影响力初见成效，是南靖当前主力产品和未来潜力空间

## 南靖土楼竞争力较弱，云水谣品牌认知度高



# 基础市场定位

深耕厦漳泉，直面北上广，拓展日韩东南亚



## 基础市场

厦漳泉为核心的本地市场

立足现有基础，深耕厦漳泉为核心的本地市场，深度开发云水谣、树海瀑布、本草春寨水一方、裸心寨等特色体验、休闲及养生养老健康产品，结合宗教信仰和民俗节庆，提升旅游品味，吸引本地常态化消费。



## 核心市场

海西城市群、珠三角、长三角、环渤海、港澳台等地区

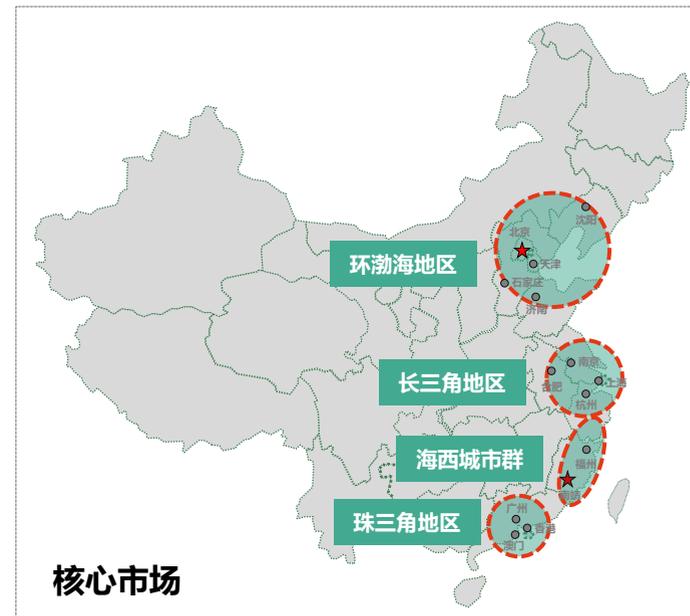
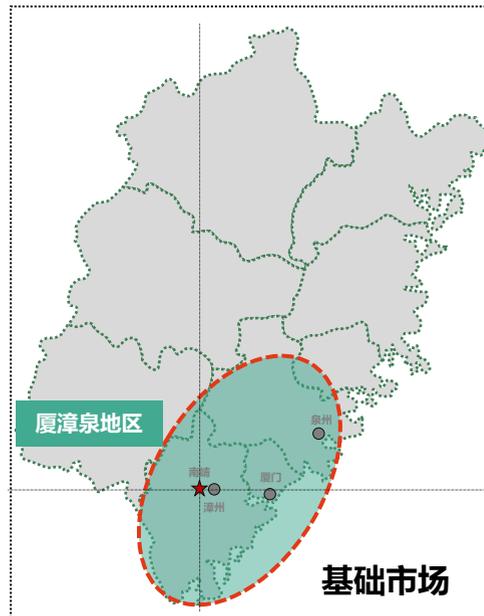
以云水谣纵深化休闲开发为抓手，多元产品组合为特色，着力开发福州、赣州为主的海西城市市场，广州深圳为主的珠三角、上海为主的长三角市场，北京为主的环渤海市场，以及港澳台境外市场。



## 拓展市场

全国主要城市市场，及东南亚、日韩、欧美等境外市场

明确南靖全域旅游品牌，以土楼、云水谣等核心景区为先锋，全力拓展全国市场及以东南亚、日韩为核心的入境市场，实现南靖旅游的品牌价值。



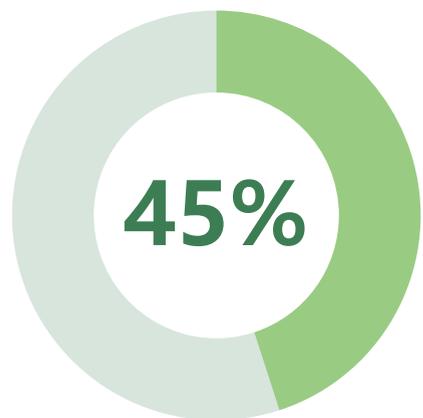
## 市场发展路径



	发展路径	目标市场	核心策略	核心客群	主推产品
第一阶段	立足厦漳泉 融入大海西	厦漳泉城市群 大海西核心城市居民	深耕厦漳泉传统市场 串接大环线，旅游交通便捷化， 拓展大海西区域市场	自驾旅游市场 周末/小长假旅游市场	土楼文化休闲+精品乡村休闲+ 养生养老健康+特色农业休闲+ 红色历史教育+宗教朝圣旅游
第二阶段	对接珠三角 拥抱长三角	珠三角城市群 长三角城市群	强化品牌产品 提升全域服务 市场精准营销	中远程文化休闲度假市场	土楼文化体验+精品乡村休闲+ 生态避暑度假+民俗风情体验+ 闽南文化体验+海丝风情休闲
第三阶段	渗透环渤海 触发全国市场	环渤海城市群 高铁、高速沿线城市群	旅游产品品质升级 旅游品牌创新营销	中远程文化体验市场	土楼文化体验+乡村休闲度假+ 生态避暑度假+闽南文化体验+ 海丝文化休闲

### 专项市场定位

#### 立足观光休闲，拓展养生养老健康市场



### 家庭休闲市场

以厦漳泉本地市场为核心，面向城市家庭打造放松、休闲、生态的周末旅游目的地。以云水谣休闲为基础，开发古村落短期度假、特色水上娱乐、温泉休闲、红色教育等产品，充分带动厦漳泉短途家庭旅游市场。规划以该市场为主导，到规划期末占据45%的市场份额，提升南靖旅游休闲比重。



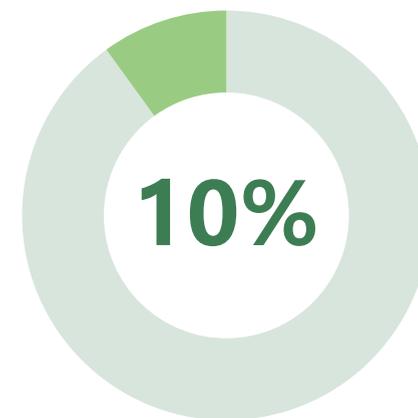
### 文化旅游市场

以土楼文化、丝路文化、客家文化及特色宗教文化为依托，以观光游览和文化体验为核心产品。吸引文化爱好者，宗教信众等到南靖进行文化旅游，宗教朝拜，形成独特文化旅游市场。规划逐步降低南靖旅游观光业态比重，提升文化旅游品质和文化内涵，打造具有特色的精品文化旅游市场，占据30%比重。



### 养生养老市场

立足南靖优质生态环境，特色膳食习俗，丰富的农副产品、特色温泉资源。开发养生养老产业，集群式发展，以厦漳泉中老年市场为核心，辐射开发海西经济区、珠三角、长三角等中高端养生养老市场，发展成为未来南靖度假人口沉淀，提升旅游价值。规划按未来15%的比例进行开发和运营，全面提升旅游附加值。



### 生态度假市场

借势裸心寨、树海旅游公司等相关大型项目的落地实施，依托优势的生态环境，丰富水资源，优质温泉资源。开发以生态为核心吸引力的高端度假产品，吸引目标市场精英客群，全面提升旅游价值，优化生态环境利用价值。规划按10%的比例进行引导和开发，未来形成南靖世界级旅游目的地的重要支撑极。

## 构建远景目标，明确阶段目标

从游客量到旅游收入到人均消费全方位量效同增

重点突破阶段（2016到2020年）—— **福建省全域旅游示范区**

全域构建阶段（2021到2025年）—— **海西土楼原乡文化目的地+国家级全域旅游示范区**

品牌升级阶段（2026到2030年）—— **世界土楼原乡文化旅游目的地**

核心指标	2020年	2025年	2030年	产业定位
旅游总人数	653万	⇒ 1051万	⇒ 1340 <sub>万人次</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高端服务业的引领产业</li> <li>• 国民经济的支柱产业</li> <li>• 幸福导向的富民产业</li> </ul>
其中入境旅游人数	—	⇒ —	⇒ —	
旅游总收入	583.6亿	⇒ 104.9亿	⇒ 140.7 <sub>亿元</sub>	
旅游人均消费	898元	⇒ 998元	⇒ 1050 <sub>元</sub>	

努力实现效益数量双增长，旅游人数、旅游人均消费接近国际水准

# “3个五年” 全域发展计划

梳理整合，步步推进，重点突破，构建全域

## 重点突破阶段

转型升级  
培育产业  
梳理体系

## 全域构建阶段

产业提升  
铸造品牌  
关注质量

## 品牌升级阶段

产业融合  
全面提升  
持续发展

福建省全域旅游示范县

国家全域旅游示范县

南靖旅游品牌重塑与提升

第1个五年：2016-2020年

第2个五年：2021-2025年

第3个五年：2026-2030年

# 世界土楼原乡文化旅游目的地

全球共有1580万闽籍华侨华人，7400万客家人，台湾2343.38万人口，70%为闽南移民，南靖作为知名的客家侨乡，台湾汀漳客家人的祖籍地之一，对于全球各地客家人都有着独特的吸引力。加之土楼世界遗产、独特地域奇观，优质生态环境，妈祖信仰、慈济行宫等宗教影响，南靖具有打造生态原乡的文化特质和环境潜质。借势全域旅游示范区创建，打造具有世界级影响力的，具有世遗品质原乡情怀的特色文化旅游目的地，是南靖旅游发展的远景目标。

## 定位演绎

土楼  
原乡

### 土楼各项世界之最

南靖现存有土楼15000多座，汇集了土楼5个世界之最：现存最高、最大、最小、最奇特、保护最完好的土楼。

客家  
原乡

### 客家侨乡客家风情

南靖客家自建县伊始，已有700多年历史。全县客家籍后裔10万之众，保留客家方言集中于梅林、书洋两镇，土楼集中区域，4550户，17326人。

生态  
原乡

### 树海竹洋原始生态

南靖县被称为树海竹洋，拥有74.8%的森林覆盖率，更有虎伯寮原始森林保护区，最具原乡情怀的生态特质的地区，让人可以放下一切，归于自然。

生活  
原乡

### 南靖—是一种生活方式

地处闽西南交界，是闽南文化与客家文化交织碰撞的地方，是海上丝绸之路的大后方，独特的人文风情和历史底蕴，积淀成为一种独特的生活方式。

(一)

# 树海竹洋，云水原乡

回归自然，回归古朴，生活就该是它本来的样子·中国·南靖

有一种日子叫南靖——

拥抱树海竹洋，感受生态的日子；漫游丝路土楼，云水闲坐的日子；隐居原始村落，归园田居的日子；  
品味羹汤香茗，放松养生的日子；聆听梵音禅乐，静心感悟的日子；放肆游山玩水，自在畅游的日子……

**南靖——是一种生活方式，一种全世界都在寻找的生活方式**

(二)

# 丝路土楼，故里南靖

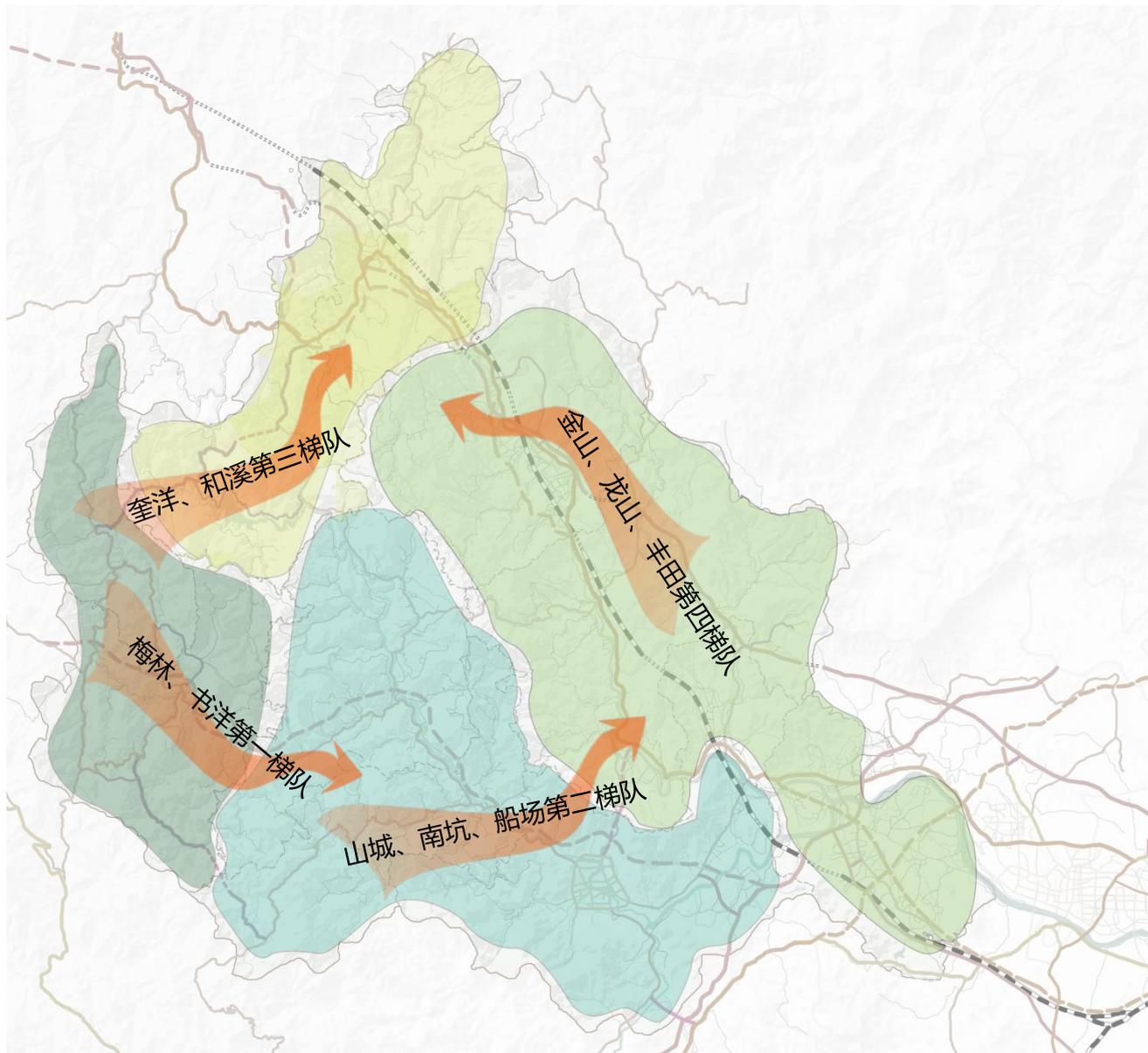
土楼是连接海上丝绸之路和陆上丝绸之路的文化纽带·中国·南靖

丝路土楼——

土楼建筑形式最早源于西秦时期的陕西一带，陕西是陆上丝绸之路的起点，西晋时期饱受战乱的中原先民南迁到赣闽粤台等地，称“客家人”，几百年后，海上丝绸之路由赣闽粤台等地出发，遍及世界……

**土楼——成为连接陆上丝绸之路和海上丝绸之路的文化纽带和桥梁。**

## 双引擎四驱动全域大环线



## 空间上——梯度推进

### 打造两大引擎

结合土楼文化和海丝文化打造——**丝路土楼文化休闲引擎**  
基于树海竹洋和纯净生态构筑——**树海竹洋生态度假引擎**

### 有序梯度推进

#### 第一梯队——梅林书洋世遗土楼文化休闲

充分利用世遗土楼的品牌和云水谣知名度，让土楼内涵式发展，云水谣，纵深化开发，打造基于文化特色的休闲旅游产品，全面实现“土楼+”的特色产品组合。

#### 第二梯队——船场南坑山城养生养老健康产业

依托船场、山城的温泉资源，南坑特色休闲农业资源，以树海瀑布为核心，带动开发养生养老休闲旅游。

#### 第三梯队——奎洋和溪高端度假休闲聚集区

结合和溪裸心寨高端度假休闲项目，带动周边聚业长青、奎洋庄亨阳文化园、上洋古村落等的精品化开发。

#### 第四梯队——金山龙山丰田靖城闽南文化体验

依托丰田靖城历史文化基础，结合金山龙山生态农业产业，打造具有闽南文化特色休闲旅游，引导和推动特色休闲农业，构筑庄园经济体系。

## 由单一龙头到两大龙头引领三级项目构建的全域项目体系

# 项目上——龙头引领

### 提升现有龙头

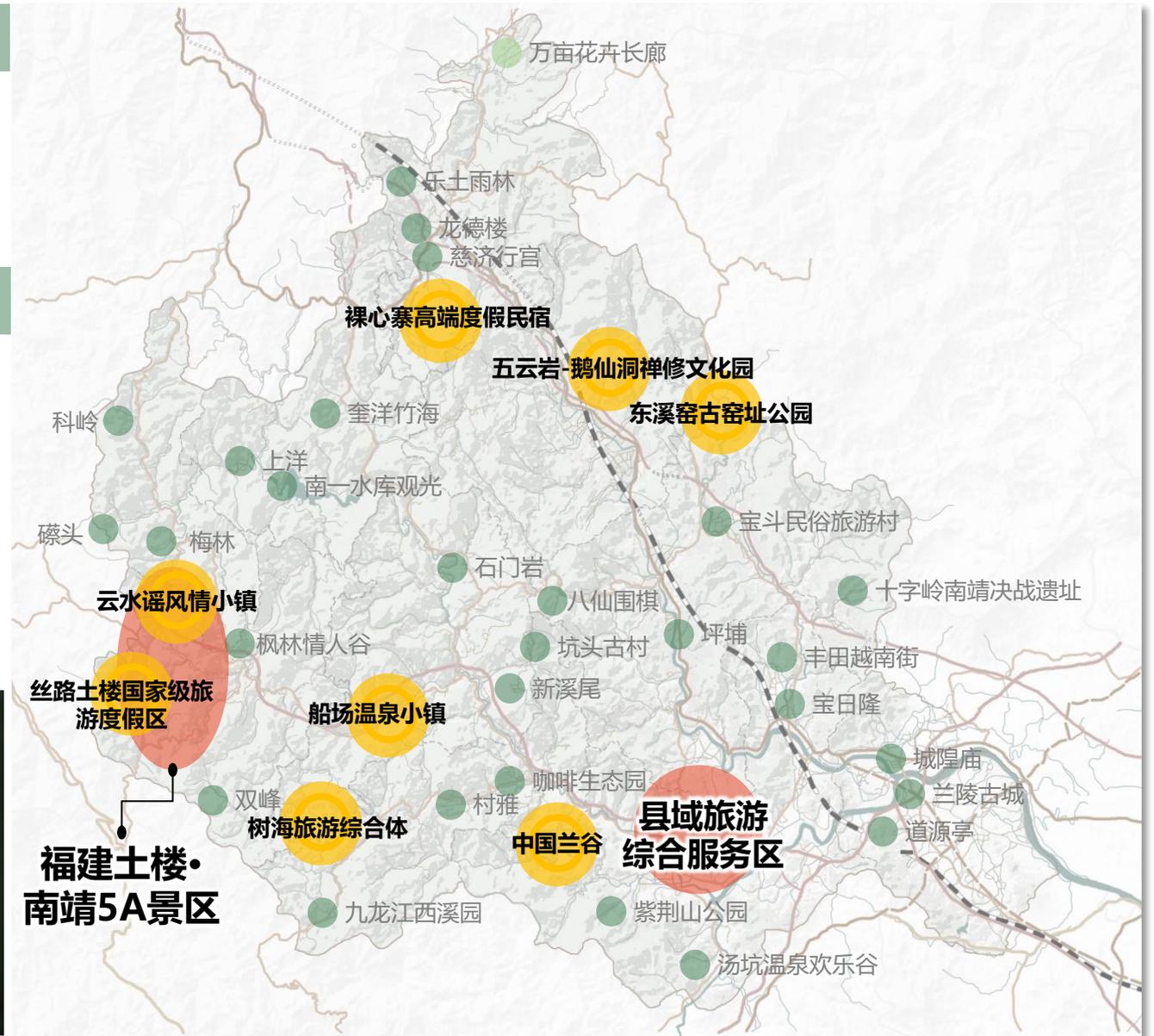
提升土楼5A景区现有龙头，将土楼打造成为文化游览核心地，引导土楼从观光到休闲度假业态的升级和产品打造，全面提升土楼景区整体龙头带动作用

### 再造新龙头

#### 县域旅游综合服务区——

全面解析资源价值，依托县城资源和市场优势，再造县域温泉旅游综合服务中心，集成旅游集散中心和温泉资源，打造融合温泉养生度假、特色旅游服务、交通换乘、综合发展驱动；

以两大龙头带动重点项目开发，逐步延伸，形成龙头引领、重点辐射、主题带动的三级项目构建全域项目体系。



以观光为起点，带动发展丰富升级，培育产业

## 产品上——丰富升级

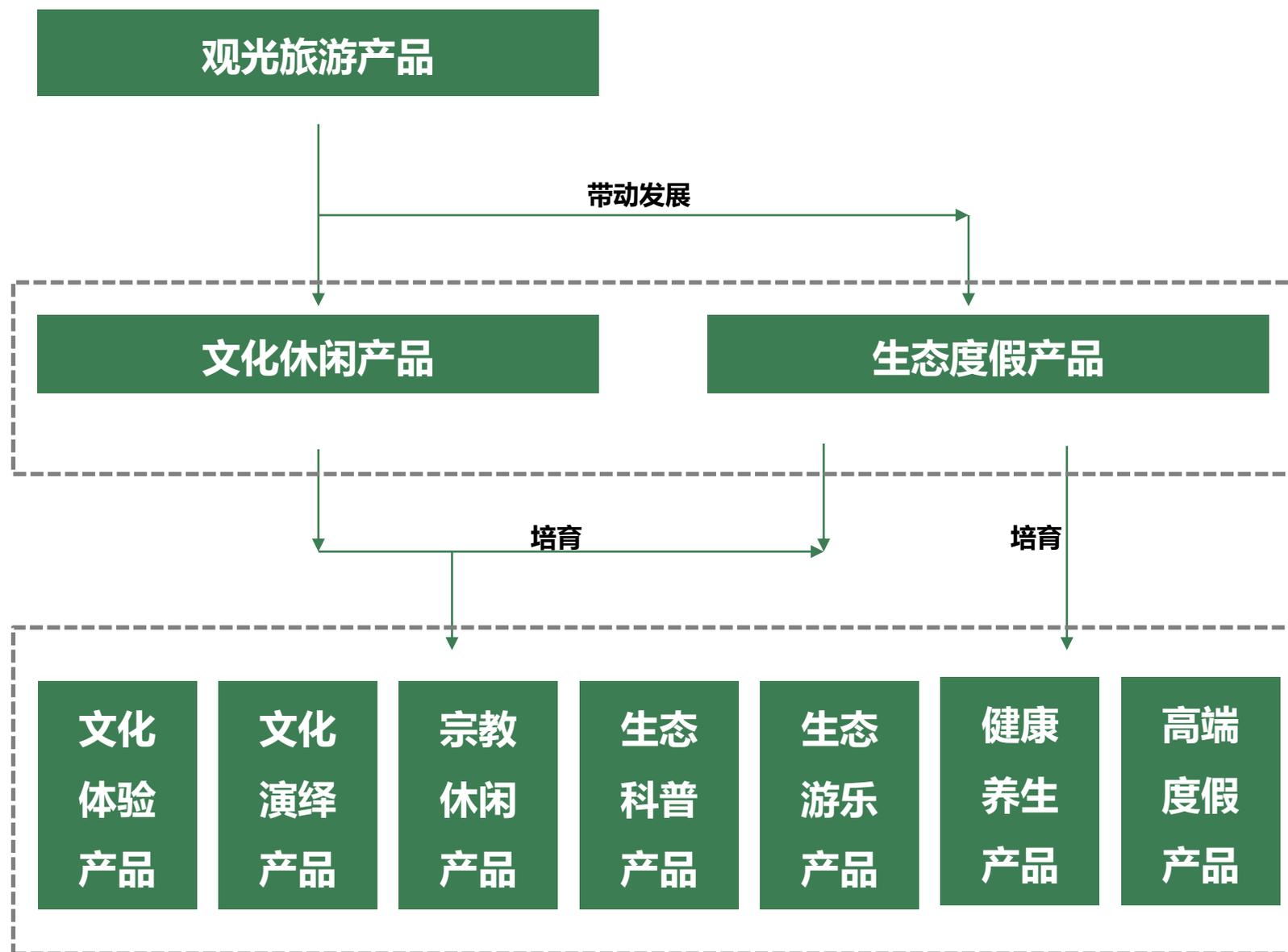
丰富观光看点，  
从土楼观光向民俗、山水观光拓展



提升品质，丰富体验  
从大众体验向中高端体验度假升级



链条发展，融合升级  
构建旅游+相关产业的产业集群



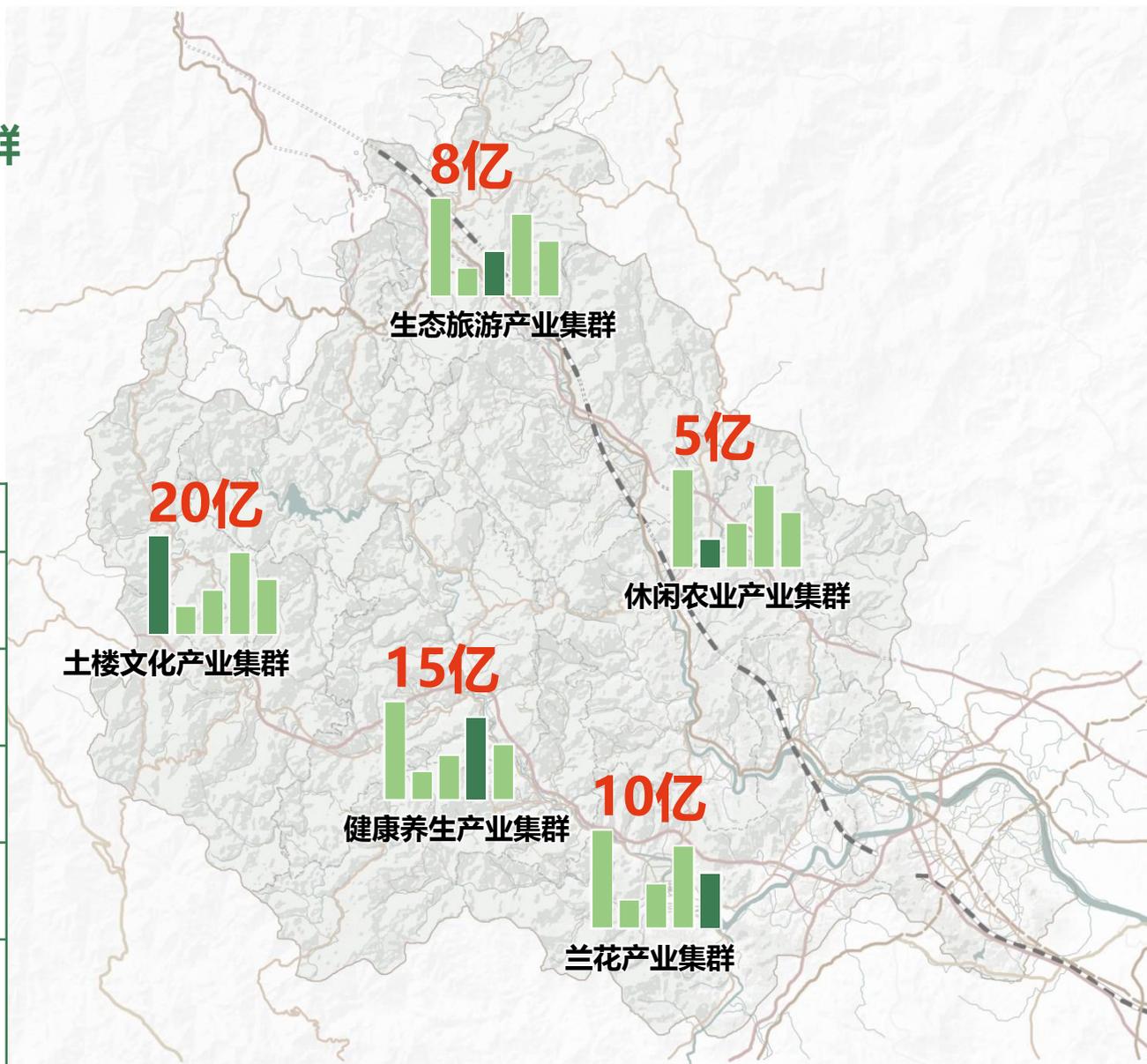
推动“旅游+”融合，带动建设5大产业集群

## 产业上——特色集群

基于现有产业基础，形成5大旅游相关产业集群

3个十亿级旅游产业集群

2个过亿规模的产业集群



集群名称	包含内容	年产值预计
土楼文化产业集群	土楼5A景区及其内部各类业态聚集	20亿
健康养生产业集群	包含药膳食材、特色生态园、温泉疗养等系列内容	15亿
兰花产业集群	包含兰花种植、培育、展览、贸易交流等系列内容	10亿
生态旅游产业集群	包含生态旅游、度假、休闲、娱乐等多方面内容	8亿
休闲农业产业集群	包含特色农业、休闲农业园区、向游客开放的各类养殖、种植产业	5亿

## 多方式、多角度、多线路联动内部及周边资源

### 产品游线联动

近期依托土楼文化休闲，与永定错位发展，形成土楼文化产品的联动；  
远期基于西溪两岸景观打造，构筑西溪沿线旅游，联动漳州主要景点，依托东溪窑的体验产品开发联动华安。

### 交通设施联动

依托现有交通打造土楼深度文化体验游线，以特色土楼接驳车，构筑专线旅游；  
远期通过西溪水上线路的开发，联动南靖与漳州，以特色观光游轮，串联两岸特色景点，丰富体验。

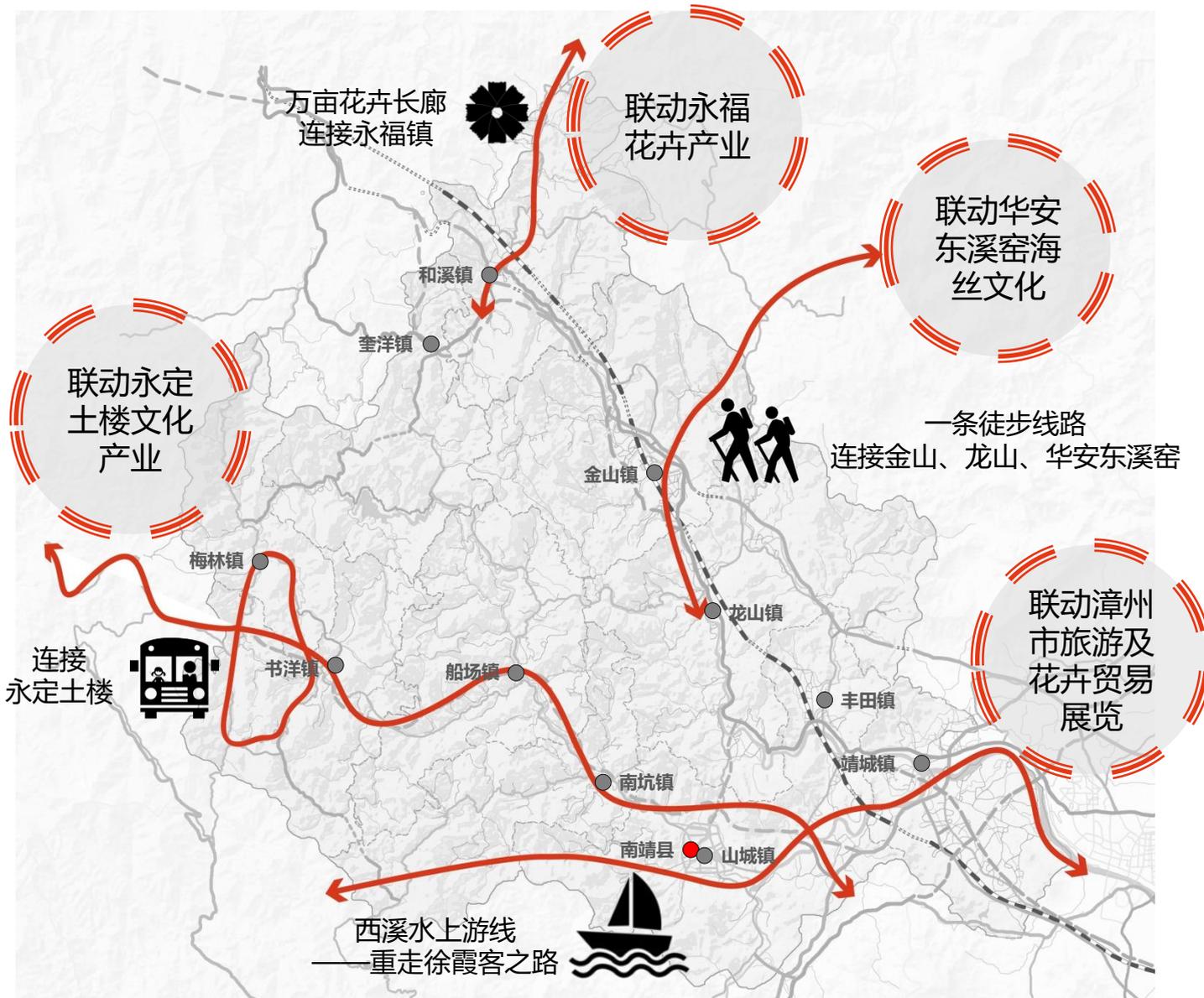
### 品牌营销联动

南靖永定土楼联合宣传联合营销，打造土楼深度文化路线，共享客源，共推品牌；  
与东溪窑华安片区联动，共建共享东溪窑大海丝文化品牌；  
与漳州市区联动，打造漳州温泉品牌。

### 产业链条联动

对接永福花卉产业，打造和溪万亩花卉长廊，融入永福花卉培植、交易、观光等功能，以观光旅游为核心功能，联动永福花卉产业。

## 区域上——多方式联动





陸

## 全域空间构建

01全域空间结构

02全域项目落地

明确目标，发现问题，确立路径

# 项目开发思路



### 布局目标

- 通过旅游重点项目带动，实现南靖县旅游发展的“全域空间落实”、“全域项目落地”；
- 实现项目带动、旅游立县、旅游造镇、旅游兴村。



### 存在问题

- 旅游项目地域分布不均衡，主要集中于西部；
- 旅游产品较为单一，同质化严重，特色不突出；
- 旅游项目不够丰富，夜间活动贫乏，留不住客；
- 旅游项目规划较小，产业关联带动作用不强。



### 开发思路

- 通过书洋、梅林资源整合，提升现有重点项目的品质和内涵；
- 通过东部A级景区建设和特色项目挖掘，实现由西向东发展，实现全域空间落实；
- 通过文化休闲、养生养老、生态度假、高端民宿等特色产品，丰富产品体系，顾及四季旅游，夜间旅游，实现全域产品丰富。

# 双引擎四驱动全域大环线

大引擎大驱动多重环线构建全域旅游网络

## 双引擎——

丝路土楼文化引擎

树海竹洋生态引擎

## 四驱动——

土楼文化休闲驱动

养生养老健康驱动

高端度假休闲驱动

闽南文化体验驱动

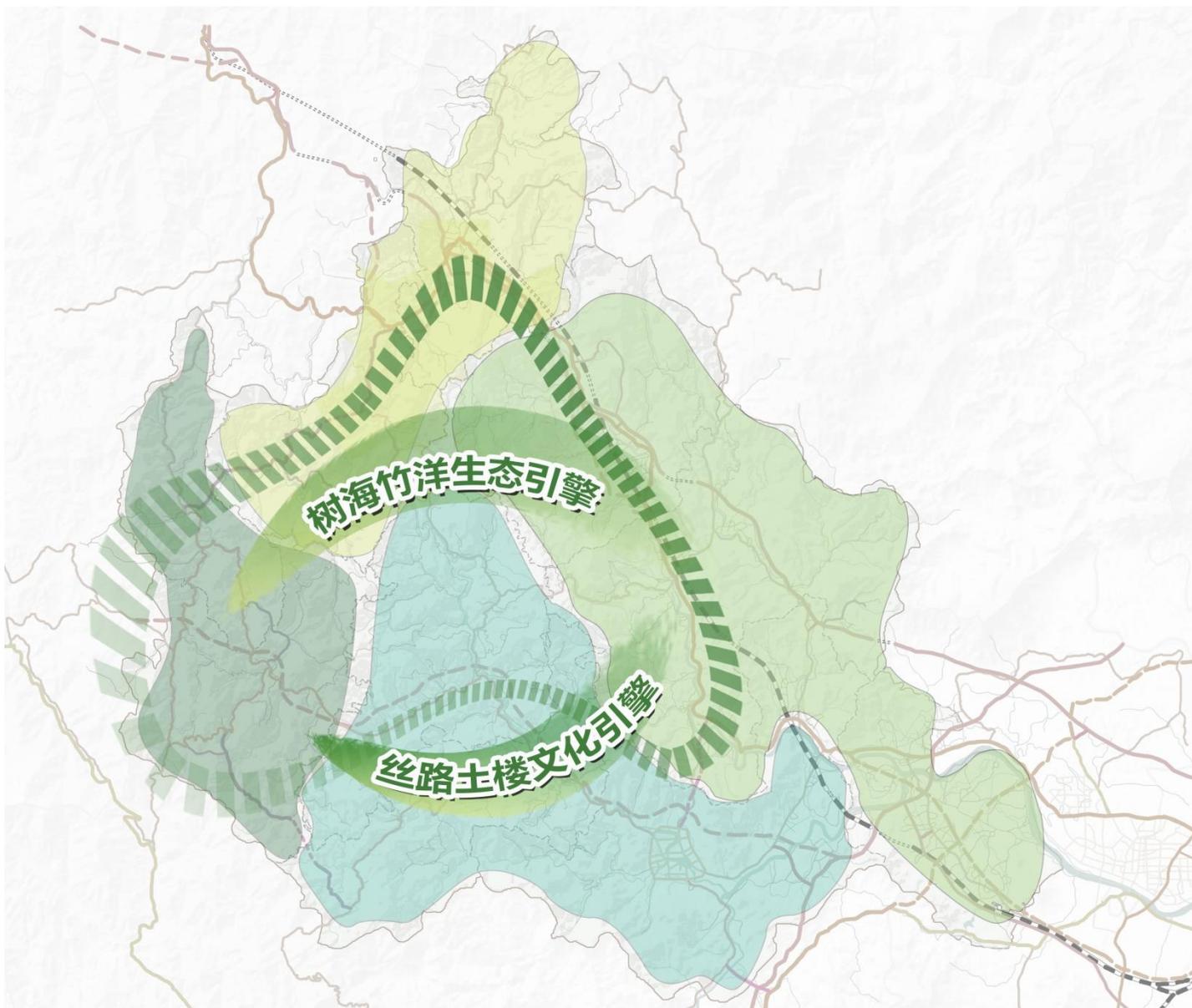
## 全域大环线——

全域交通大循环

特色节点小环线

大环套小环

多重环线串接形成全域旅游大环线



## 树海竹洋大生态——生态度假引擎

依托南靖树海竹洋的优质生态，构筑项目的特色环境基底，形成具有垄断性、独特性的大生态引擎。

### 环境基底

1 以树海竹洋为核心的南靖生态，为南靖旅游铺陈环境基底。

### 本土特色

2 南靖拥有小西双版纳原始森林，更是中国麻竹之乡，树海竹洋是对南靖生态的本土化概括，具有本土特色。

### 景观层次

3 树海、竹洋、梯田、茶山、树海竹洋为核心的大生态，为项目提供了丰富的景观层次。

### 产业带动

4 树海竹洋为南靖旅游与农业、林业等其他产业融合起到带动作用，成为旅游发展的发动机。



## 丝路土楼大文化——文化融合引擎

借势一带一路的国家战略机遇，将土楼文化与海丝文化融合构筑丝路土楼大文化引擎，形成项目的大政策引导和大文化支撑



### 土楼建筑形式和文化传播成为连接陆上丝绸之路和海上丝绸之路的文化纽带和桥梁

根据学术界相关研究，土楼建筑形式源于西秦，主要集中于西安、陕西等地区，西晋时期随着战乱、时代变迁等因素，中原人民南迁，带来夯土技术，以宗族聚居，防御外敌和野兽为主要出发点，结合南方地形、外部环境，形成了土楼建筑形式，逐步流传至今。

因此，土楼成为连接“一带一路”的特色文化介质和路径。

### 丝路土楼大文化

从土楼文化传播的角度出发，以“一带一路”的国际视角，将南靖县域内以土楼为代表的土楼文化、客家文化，与以东溪窑为代表的海丝文化遗存融合强化成为丝路土楼大文化引擎，全面对接一带一路国家战略，融入国际平台。

## 土楼文化休闲驱动

# 四大驱动

### 【范围】

——梅林书洋为主体

### 【思路】

——云水谣+土楼为龙头辐射带动乡村休闲

- 以土楼5A景区为龙头项目，提升现有基础配套，丰富项目体系，构筑梅林书洋以土楼为核心的文化休闲聚集区，以此为极核，发挥辐射带动作用，驱动全县旅游的梯度发展。

### 【要点】

**土楼游览、红色教育、古镇休闲、乡村度假**

- 以土楼5A景区为核心，提升土楼整体环境配套，做精做强土楼观光旅游；
- 依托云水谣，带动梅林古镇及内部村庄，整体打造云水谣风情小镇；
- 提升石桥、塔下景观村落，依托滨水优势，整合石桥村、塔下村、河坑土楼群、裕昌楼等精品资源，打造土楼文化度假；
- 枫林结合情人山，打造特色情人谷乡村度假；
- 基于科岭现有基础，深化红色旅游，完善服务配套，形成特色旅游线路。

土楼文化休闲区项目列表			
项目性质	项目名称	用地情况	主要内容
重点项目	丝路土楼国家级旅游度假区	新增旅游用地	基于原有景观村落、融合现有开发项目，增设度假设施、提升硬件环境，争取远期达到国家级旅游度假区标准
	云水谣风情小镇	新增旅游用地	云水谣古镇纵深化发展，打造深度休闲、提升业态品质，争创旅游特色小镇
支撑项目	梅林古村落	维持旅游用地	基于梅林古街、土楼妈祖片区进行深化开发，提升古街景观和业态
	磻头精品度假村	新增旅游用地	梳理七星半月土楼群的建筑形态和景观，统一迁出居民，进行系统规划，并整治梯田景观，增设观景台和登山步道，形成一个配套完善的精品度假村。
	枫林情人谷	新增旅游用地	基于情人山的茶山景观，对情人山脚下的自然村进行改造和提升，以爱情主题打造情人山、情人谷，构筑枫林情人村
储备项目	科岭革命根据地	新增旅游用地	扩建革命遗址、打造红军装、红军用品、革命食堂等具有年代特色的业态，还原革命根据地遗址，形成红色教育营地
	南欧休闲村	维持旅游用地	对南欧土楼群的建筑景观进行整体修缮，打造土楼特色休闲业态。



## 养生养老健康驱动

# 四大驱动

### 【范围】

——县城、船场、南坑为主体

### 【思路】

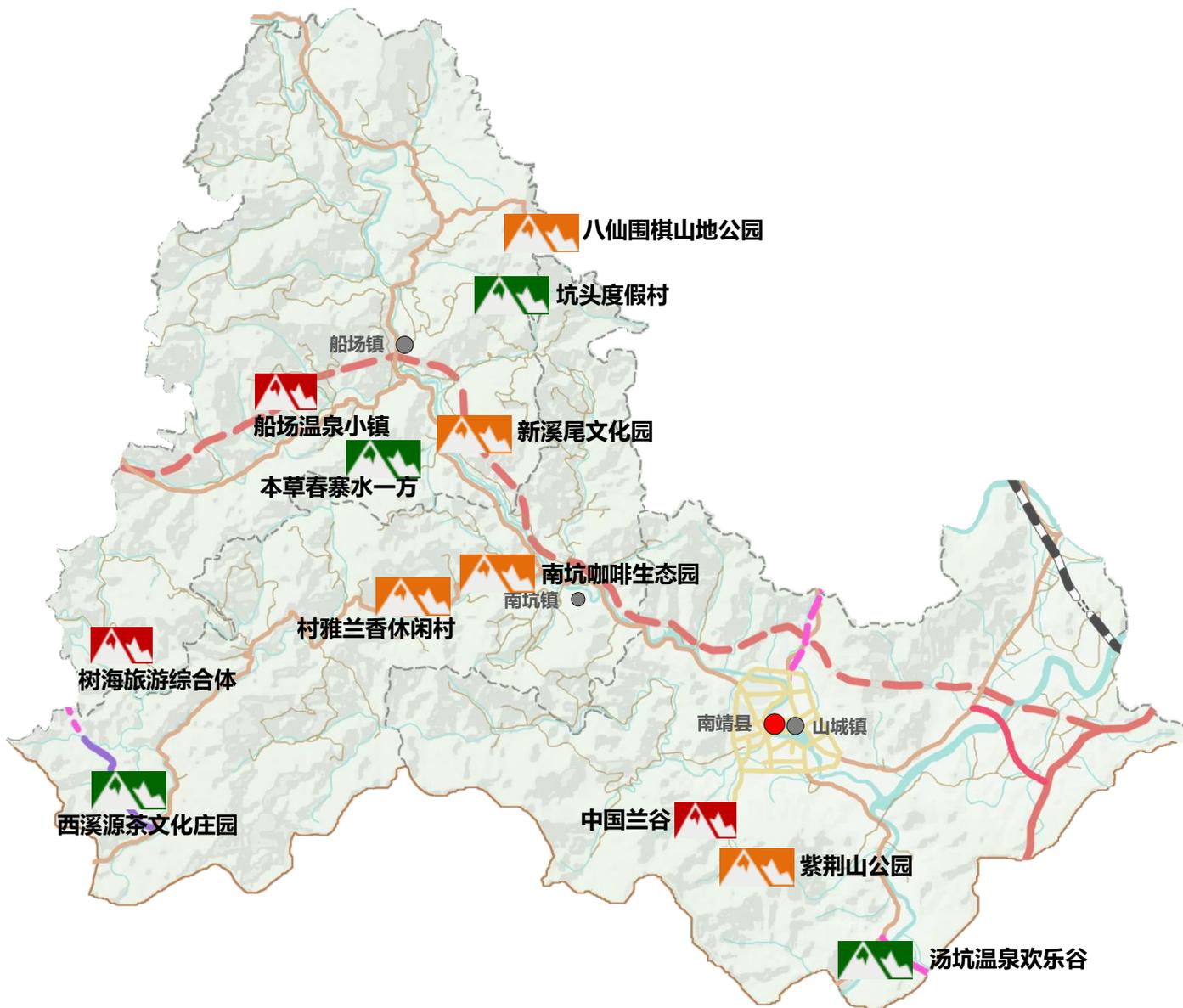
——依托县域温泉开发，借势树海瀑布开发契机，整合资源，构筑以温泉为核心的养生养老业态聚集区

- 以树海瀑布开发契机，整合资源，深化升级西溪源、南坑咖啡园、船场村雅村、金上汤温泉等项目丰富片区业态，形成特色产业。

### 【要点】

#### 溪瀑娱乐、温泉养生、健康休闲、旅游集散

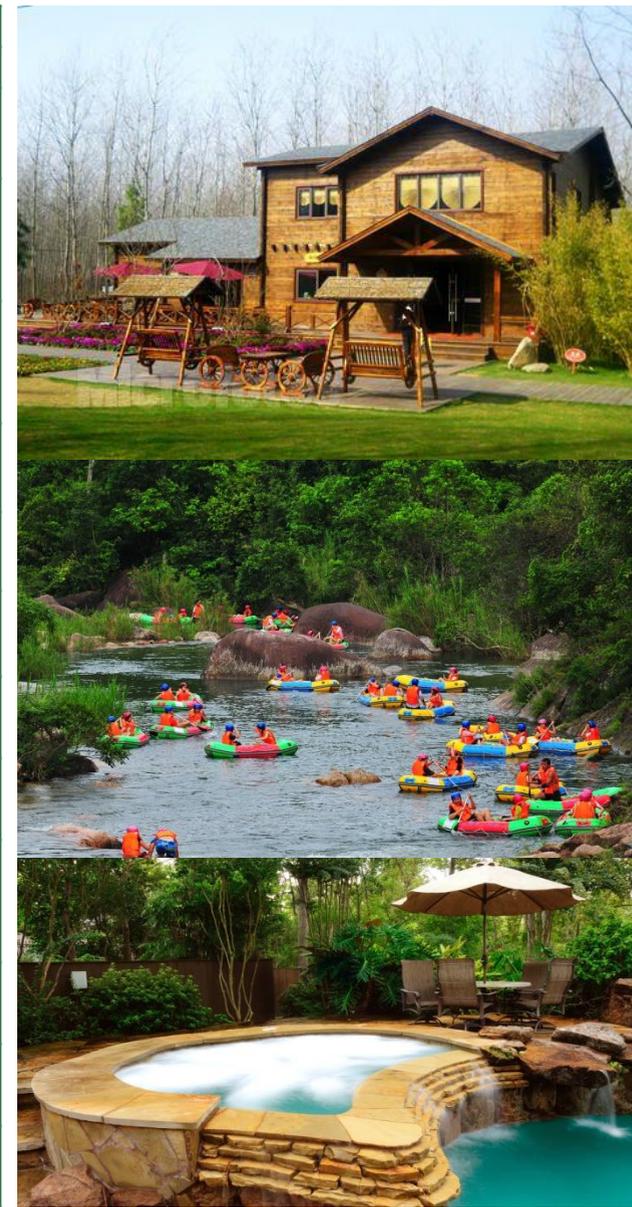
- 依托县城区位，打造全域旅游集散中心；
- 基于树海开发，打造溪瀑娱乐为核心的体验乐园；
- 基于温泉资源，打造特色温泉养生小镇；
- 立足西溪源茶山、南坑咖啡园、本草春寨水一方等特色项目打造生态休闲业态聚集。



养生养老健康驱动

四大驱动

养生养老健康项目列表			
项目性质	项目名称	用地情况	主要内容
重点项目 	中国兰谷	新增旅游用地	打造兰花展销、会展、交易、电商平台
	树海旅游综合体	新增旅游用地	以树海瀑布亲水娱乐为核心的大型旅游综合体，包含水上漂流、空中飞艇、特色度假等
	船场温泉小镇	新增旅游用地	整合上汤、张坑、西坑等村，整体打造以不同主题为特色的温泉小镇
支撑项目 	西溪源茶文化庄园	新增旅游用地	西溪源生态园为基础，升级打造茶文化，构筑特色庄园。
	汤坑温泉欢乐谷	新增旅游用地	基于汤坑温泉资源，开展特色主题的温泉体验
	本草春寨水一方	维持旅游用地	以养生为核心，集娱乐、体验、户外、度假等为一体的旅游综合体
	坑头度假村	新增旅游用地	结合建筑基础，统一规划整合打造形成精品度假村落
储备项目 	八仙围棋山地公园	维持旅游用地	结合山地地形，以运动休闲、户外体验为特色打造山地运动公园
	新溪尾文化园	新增旅游用地	结合新溪尾广应圣王庙的宗教吸引力，打造以宗教旅游为特色的文化园
	紫荆山公园	维持旅游用地	依托紫荆山公园现状，提升改造，打造县城旅游特色点之一
	村雅兰香休闲村	新增旅游用地	兰花种植为核心的特色休闲村
	南坑咖啡生态园	维持旅游用地	基于现有基础，升级打造，强化与周边项目的互动串联



## 高端度假休闲驱动

### 【范围】

——和溪奎洋为主体

### 【思路】

——利用裸心寨开发定位，提升环境质量和配套，构建生态民宿休闲聚集区

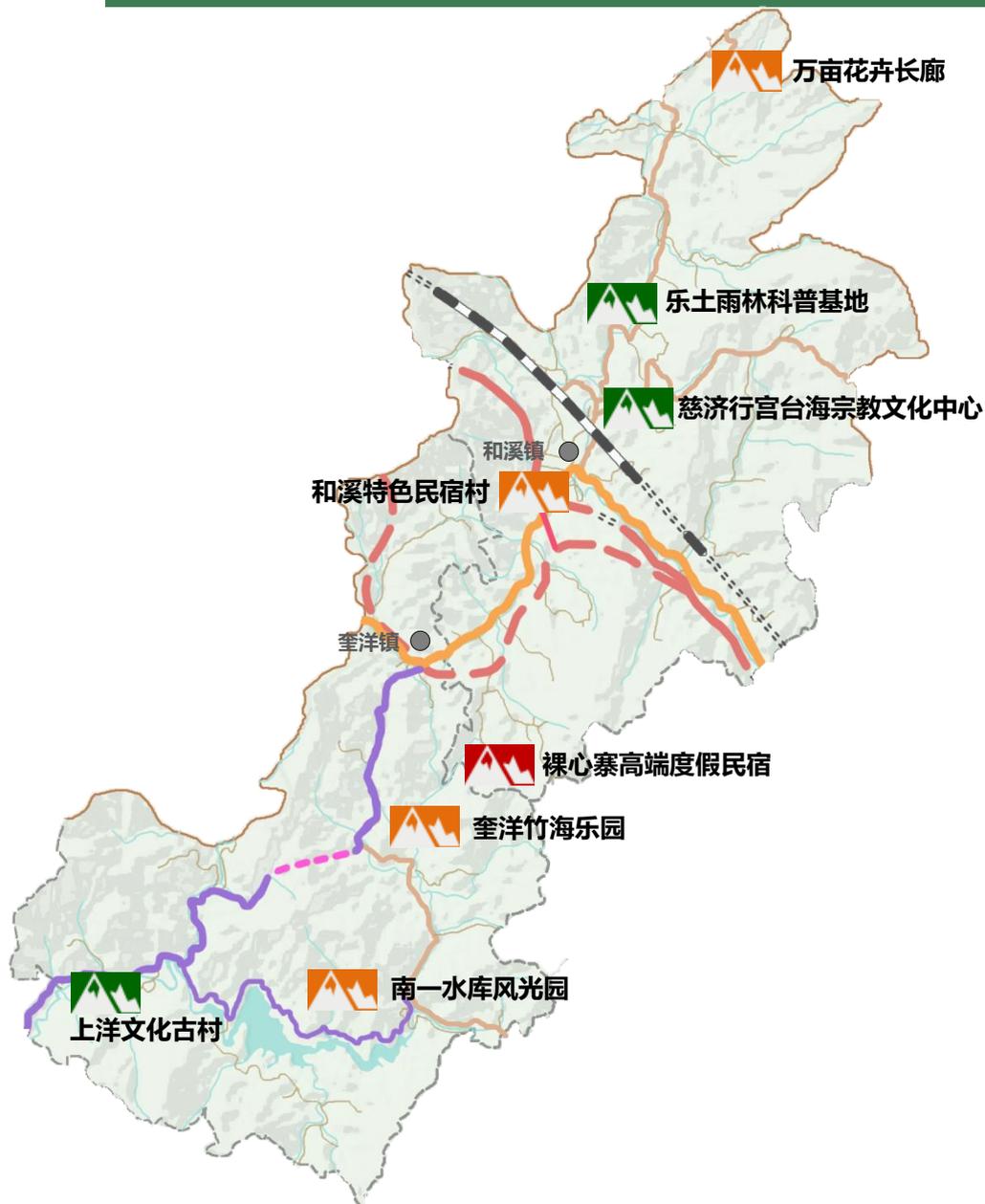
- 借助裸心寨品牌和市场基础，整合周边资源，将慈济行宫、龙德楼、奎洋南一水库、上洋古村落等作为重点项目，打造高端度假休闲聚集区。

### 【要点】

#### 高端民宿、宗教朝圣、村落度假

- 以裸心寨为龙头，推动项目周边环境提升和配套完善，打造一个精致山水景观基础；
- 基于上洋古村落，加南一水库水域风光形成村落度假休闲业态；
- 依托慈济行宫宗教影响力，强化慈济行宫对台交流，实现宗教朝圣全面质量提升；
- 整合周边小型资源点，形成度假区域的特色景观点缀。

## 四大驱动



高端度假休闲驱动

四大驱动

高端度假休闲项目列表

项目性质	项目名称	用地情况	主要内容
重点项目 	裸心寨高端度假民宿	新增旅游用地	生态为基础的特色化、精品高端度假民宿
支撑项目 	乐土雨林科普基地	新增旅游用地	基于乐土雨林打造科普馆、雨林栈道、自然餐厅，增设博物馆等设施
	上洋文化古村	新增旅游用地	和平寨整体规划，亨阳文化园、特色古村度假
	慈济行宫台海宗教文化中心	维持旅游用地	拓展和延伸慈济行宫，增设文化中心、海峡论坛等设施
储备项目 	和溪特色民宿村	新增旅游用地	和溪村、林坂村整合打造度假民宿
	万亩花卉长廊	新增旅游用地	对接永福，构建万亩花卉长廊，休闲座椅，自驾公园、烧烤广场
	奎洋竹海乐园	维持旅游用地	打造适于家庭娱乐和影视拍摄的竹海乐园，构筑竹海汽车营地、竹屋度假山庄等
	南一水库风光园	新增旅游用地	滨湖观光休闲设施，打造滨湖露天餐厅，南一酒店等



## 闽南文化体验驱动

### 【范围】

——金山龙山丰田靖城为主体

### 【思路】

——五云岩、鹅仙洞禅修文化带动精致闽南文化体验

进一步深化东溪窑文物保护和海丝文化挖掘，以东溪窑海丝文化体验为核心，发展带动靖城系列文化产品，并拉动金山、龙山、丰田特色精品农业休闲项目。

### 【要点】

#### 海丝文化、农业休闲、宗教朝圣、红色体验

- 基于东溪窑海丝文化挖掘和保护，未来打造海丝文化体验园等特色文化体验项目；
- 以宝日隆、绿明生态园、母鸡山水浒文化园为重点提升特色生态农园的品质和配套，打造农业休闲产业，构筑闽南式生活休闲；
- 以宝斗威惠庙、靖城城隍庙为重点，带动道源亭、古砖塔、八卦楼等古迹，深入开发特色旅游；
- 以十字岭南靖决战的“百将之战”为重点，开发以战役原型为特色的场景互动体验项目。

## 四大驱动



## 闽南文化体验驱动

## 四大驱动

闽南文化体验项目列表			
项目性质	项目名称	用地情况	主要内容
重点项目 	五云岩-鹅仙洞禅修文化园	新增旅游用地	基于寺庙文化和自然风光，打造禅修会所、禅修栈道、禅意餐厅、参禅酒店等设施
	东溪窑古窑址公园	新增旅游用地	基于东溪窑文化挖掘和申遗，打造以古窑址文化、海丝文化为主题，以瓷器制作展示和体验为核心的文化体验园
支撑项目 	宝斗民俗旅游村	维持旅游用地	宝斗威惠庙为中心，开展宗教为特色民俗旅游
	兰陵故城景区	新增旅游用地	根据历史，重新打造兰陵故城，形成影视拍摄、休闲旅游地
储备项目 	丰田兰花街	维持旅游用地	修整兰花街，提升档次，打造交易中心
	绿明生态农业园	维持旅游用地	提升设施配套，提升交通可达性
	丰田越南风情街	维持旅游用地	依托特色小镇打造，构筑独特东南亚风情
	宝日隆农业休闲园	维持旅游用地	提升设施配套，拔高档次
	十字岭红军基地	新增旅游用地	打造展示馆、纪念馆、决战场景体验、特色CS游戏等



## 全域化片区式旅游环线构建

1

### 解决东西割裂，顺畅全域大交通

通过全域大环线构建，结合高速交通轴线，实现全域景区的快捷到达，实现全域景区的可进入性提升。

措施——

通过北隙岭隧道、梅林到奎洋隧道联通全域环线；  
规划拓宽双峰到金竹现有道路，提升全域景区可达性

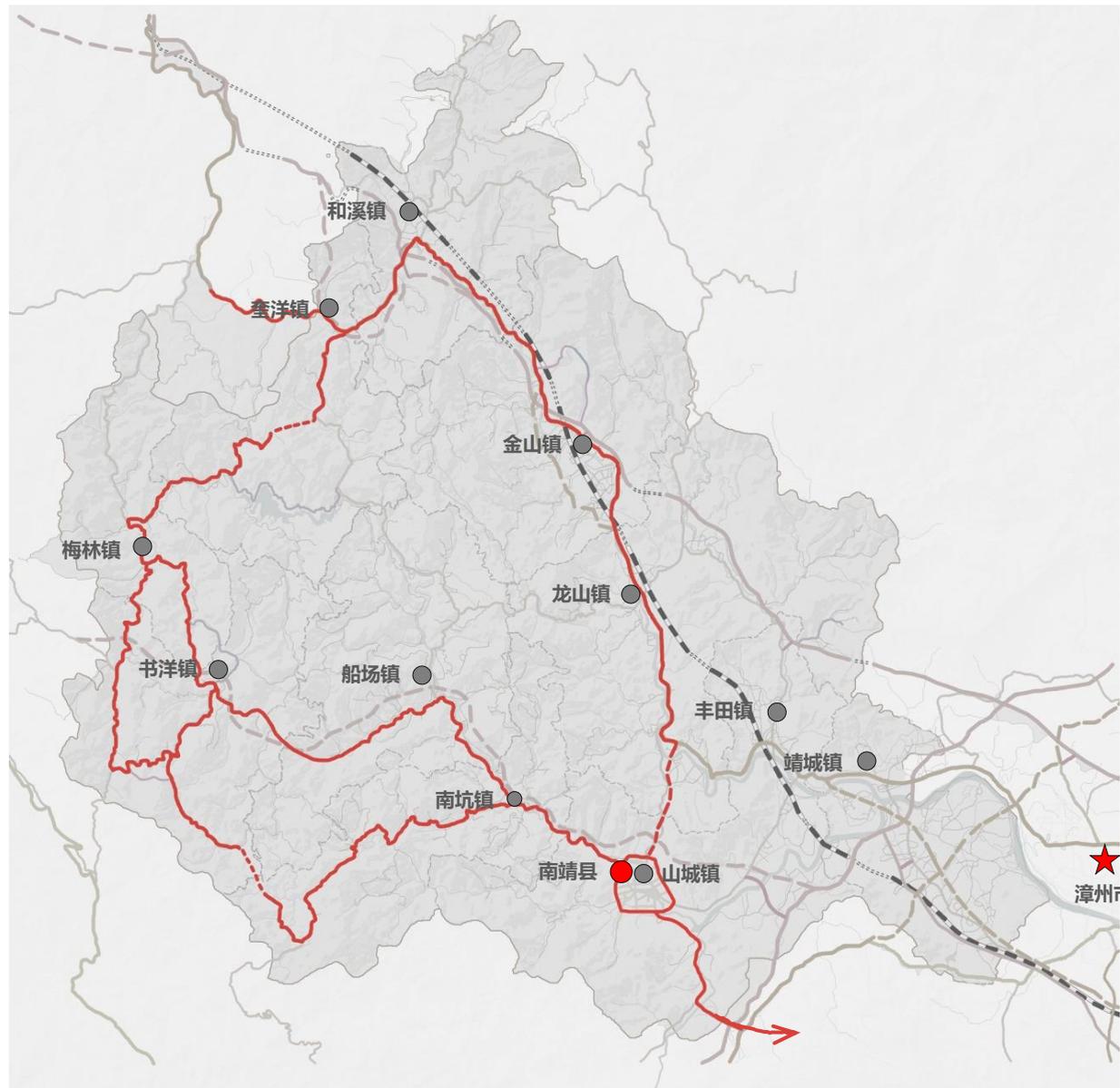
2

### 破解山路费时，便捷片区小交通

结合大环线，结合景区延展小环线。

- 田螺坑南面新开道路形成环线，解决田螺坑交通瓶颈，提升观景效果；
- 规划道路连接云水谣到枫林村（情人山）到书洋镇，形成旅游环线；
- 拓宽到五云岩、鹅仙洞的道路，并打造连接两处景点的步行栈道；
- 借道现有道路串接靖城镇，形成靖城与山城的8字形环线。

## 全域大环线



## 项目体系

2 大龙头项目



**福建土楼南靖景区**

提升现有龙头

**县域旅游综合服务区**

打造全新龙头

8 个重点项目



丝路土楼国家级旅游度假区、云水谣风情小镇、中国兰谷、树海旅游综合体、船场温泉小镇、裸心寨高端度假民宿、五云岩-鹅仙洞禅修文化园、东溪窑古窑址公园

12 个支撑项目



梅林古村落；礲头精品度假村；枫林情人谷；西溪源茶文化庄园；本草春寨水一方；坑头度假村；新溪尾文化园；汤坑温泉欢乐谷、乐土雨林科普基地；上洋文化古村；宝斗民俗旅游村；兰陵故城景区。

16 个储备项目



科岭革命根据地；南欧休闲村；村雅兰香休闲村；南坑咖啡生态园；八仙围棋山地公园；紫荆山公园；和溪特色民宿村；万亩花卉长廊；奎洋竹海乐园；南一水库风光园；慈济行宫台海宗教文化中心；绿明生态农业园；丰田越南风情街；宝日隆农业休闲园；十字岭红军基地；丰田兰花街；

6 个特色小镇



云水谣风情小镇、船场温泉小镇、和溪生态度假小镇、  
中国兰谷小镇、兰陵故城休闲小镇、丰田东南亚风情小镇

20 个富美乡村



礲头田园村、枫林情人村、南欧文化村、村雅兰花村、新罗养生村、坑头温泉村、下山生态村、上洋休闲村、和溪民宿村、林坂隐居村、宝斗禅旅村、坪埔移民村、梅林古韵村、背岭悠闲村、马公民俗村、汤坑温泉村、葛竹花海村、金竹茶文化村、甘芳民俗村、南坪红色旅游村

## 2大龙头项目

提升现有龙头，打造新龙头

### 提升现有龙头

——做精土楼观光，拓展文化休闲  
构筑土楼旅游特色和品质

### 打造新龙头

——依托县域市场、区位优势  
打造融合旅游、服务、接待、交通  
集散、管理等多功能一体，以温泉休闲  
为特色的旅游综合服务中心



## 提升现有龙头——福建土楼南靖景区



### 精品观光

梳理道路，强化土楼与环境整合力度，提升景观，强化外部观景效果；  
选择最佳视点，增设观景台，提升拍照景观效果；  
修缮保护，提升景观，统一管理，清理内部空间，打造整洁舒适的内部环境；



### 文化休闲

提升业态，强化文化展示、文化演绎、休闲业态融合；  
增设休闲节点，导入现代休闲设施，提升环境融合度；  
纵深发展，深化休闲体验和文化空间。

#### 度假的土楼—— 丝路土楼国家级旅游度假区

- 怀远楼
- 云水谣古镇
- 和贵楼

#### 休闲的土楼—— 云水谣风情小镇

- 河坑土楼群
- 德远堂
- 塔下村
- 裕昌楼
- 田螺坑土楼群
- 印象南靖·丝路土楼
- 土楼博物馆

#### 观光的土楼—— 田螺坑土楼文化观光区

南靖  
吳秋  
煌印

# 赏土楼建筑神奇



# 观客家生活百态

成立土楼居民旅游协会，统一标准，统一管理，土楼内部不做经营，打造精致观光，还原客家生态百态.....



A nighttime performance scene. In the background, a hillside is covered with numerous traditional Chinese buildings, each illuminated with warm yellow lights. In the foreground, a large circular stage is lit up. A group of performers in dark blue traditional costumes with red hats are arranged in a large circle on the stage. In the center of the stage, there is a large, ornate, golden structure. The overall atmosphere is vibrant and cultural.

# 印象南靖·丝路土楼大秀

一场秀看透土楼与丝路的千年情结，看透土楼曲折流传历史，看透客家乡愁文化，看透南靖土楼奇缘.....

# 品一壶南靖铁观音香茶

一楼一茶馆、一楼一故事，统一打造，统一管理，将居民转化为工作人员，将零散的茶座，变成一个土楼大茶馆.....



# 打造全新龙头——县域旅游综合服务区

1

## 旅游服务

打造大型旅游综合服务中心，承担旅游咨询、服务、管理、信息平台、投诉处理等多元服务功能，构筑县域一级信息服务体系。

2

## 交通集散

借助县城便捷交通网络，建设大型停车场，设置交通换乘系统，构建功能辐射县域系统的集散平台。

3

## 食宿接待

建设高端温泉酒店，配套南靖特色餐厅住宿，中高端定位，形成县域旅游接待的核心功能区。

4

## 温泉疗养

依托温泉酒店，以温泉为亮点和特色，打造室内、户外温泉池、无边界泳池和独栋温泉体验别墅，构筑县域旅游吸引力。

# 县城游客服务中心

信息咨询/票务/接待/投诉处理/休憩/展示/旅游商品.....

全方位、专业化的旅游管理服务





# 旅游交通集散中心

停车/换乘/管理/自驾服务/休憩/汽车服务.....



# 品质温泉度假酒店

南靖美食/温泉山景客房/高品质食宿体验/SPA/会议中心.....  
对接大型会议、商务休闲、学术论坛、企业年会等城市需求



# 品质温泉度假酒店

室内温泉/户外温泉/无边界泳池/康体中心/独栋温泉别墅.....  
对接南靖县城、厦门、漳州市场，打造别致温泉度假体验

## 8个重点项目

大投资、大体量、大效应

丝路土楼国家级旅游度假区

云水谣风情小镇

船场温泉小镇

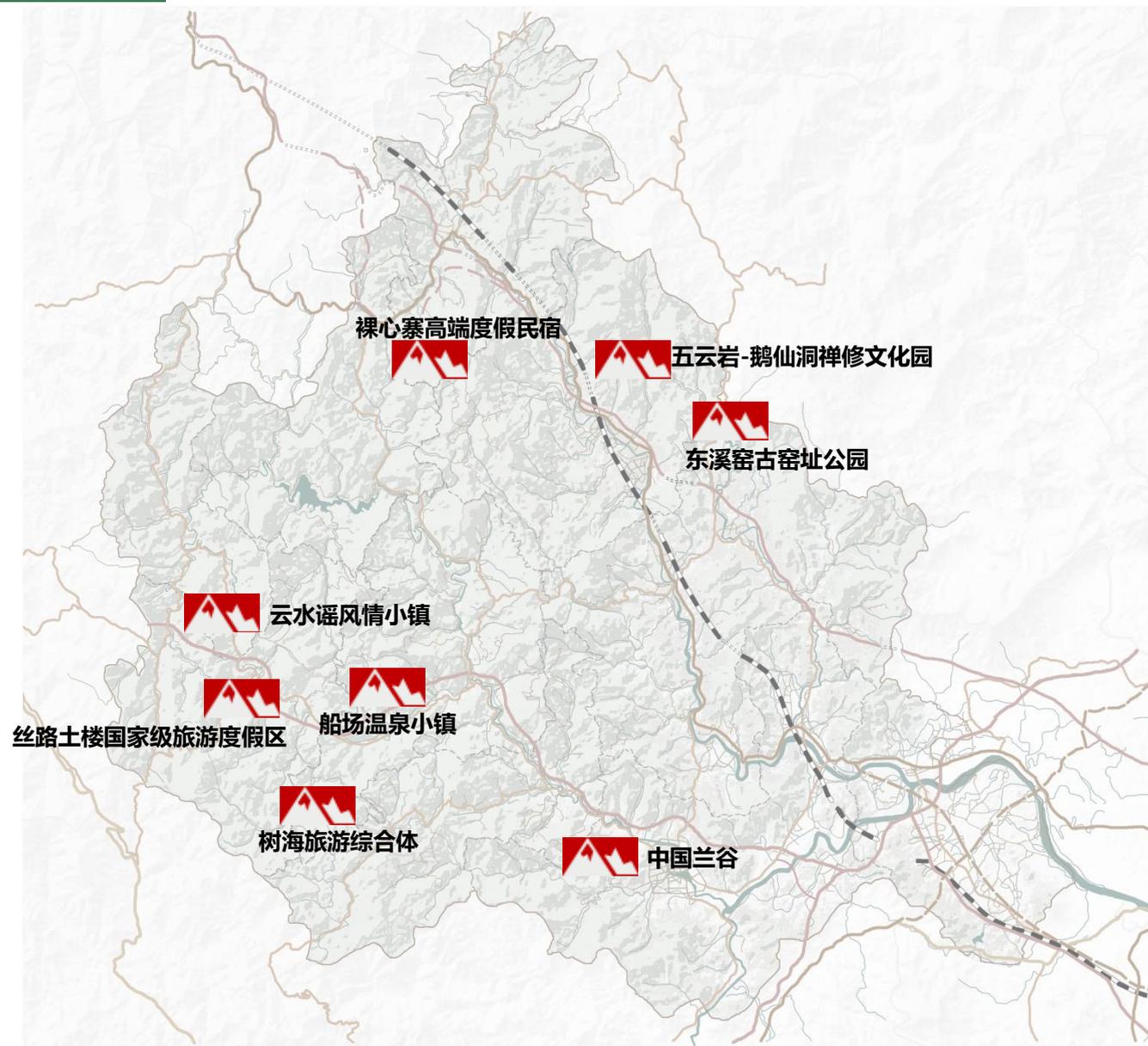
五云岩-鹅仙洞禅修文化园

东溪窑古窑址公园

树海旅游综合体

裸心寨高端度假民宿

中国兰谷



# 8个重点项目

## 1、丝路土楼国家级旅游度假区

### 土楼由观光向度假转型的重大突破口

### 未来面向过夜游客的核心吸引因素

整合资源，纵深拓展、统一规划，整体打造、构筑景观，完善设施

#### 自然与人文环境

- 世界文化遗产吸引力；
- 国家级景观村落；
- 独特建筑形式；
- 极佳生态环境；
- 高森林覆盖高负氧离子，植被丰富种类多；
- 丰富水系适宜的气候；
- 土楼独特建筑格局；
- 淳朴乡村民风；
- 闽西南特色民俗文化。

#### 休闲度假产品与活动

- 运动健身产品：森林散步、山地车、自行车、游泳嬉水、垂钓、漂流、登山健步。
- 休闲娱乐产品：歌舞、棋牌、游艺、茶酒吧、农业参与等；
- 康体疗养产品：温泉、SPA、按摩、中医中药疗养、保健体检、森林浴等。

#### 接待服务功能

- 餐饮多样性；
- 住宿特色化；
- 会议接待功能；
- 特殊人群产品和服务；
- 区内慢行系统；
- 服务人性化。



## 8个重点项目

### 1、丝路土楼国家级旅游度假区

基于土楼建筑和文化元素构建的高端度假酒店



## 8个重点项目

### 1、丝路土楼国家级旅游度假区

现代民居改造的特色休闲设施

## 8个重点项目

### 1、丝路土楼国家级旅游度假区

融合土楼元素构建的国际级会议中心



## 8个重点项目

# 云水谣从一个旅游点变成特色旅游小镇 从滨水商业街变成纵深开发的旅游休闲区

扩大规模，提升业态，纵深发展，连点成片，区域开发



### 商业休闲类

酒吧、咖啡、茶饮吧、特色小食、休闲甜品、书吧、主题餐厅、个性小店等。



### 艺术创意类

创意画廊、雕塑馆、手工体验馆、特色明信片、制作工坊、体验类项目等。



### 特色民宿类

基于文化的整体定位，打造特色主题民宿，向村庄延伸，构筑精致品位住宿接待。

## 2、云水谣风情小镇



# 8个重点项目

## 2、云水谣风情小镇



商业休闲类——特色主题餐厅



商业休闲类——个性书吧、创意画廊



商业休闲类——精品民宿



## 8个重点项目

# 以生态为特色以体验为核心的温泉特色小镇 全方位全要素多风格的温泉一站式体验

整合上汤、西坑、张坑温泉资源打造

日式温泉

天然、纯净、古朴感，配合精致的日式禅意园林景观和建筑，注重生态资源和文化元素点缀，打造日式温泉

中式温泉

注重疗养功效，添加杜仲、人参、当归、巴戟天等中草药，配合中医养生理疗，打造温泉健康疗养的特色目的地。

欧式温泉

欧式建筑的浪漫华丽结合芬兰桑拿浴、奥斯曼风格的午睡休息室、室内地中海棕榈树花园，豪华水疗，打造浓郁欧式风情。

### 3、船场温泉小镇



一村一风情，一处一特色，三村成一镇

# 8个重点项目

## 3、船场温泉小镇

中式温泉——  
儿童水上乐园/中药汤池/  
古典酒店/温泉树屋/



## 8个重点项目

### 3、船场温泉小镇

日式温泉——  
禅意山水/  
精致别院/天然疗养/

## 8个重点项目

### 3、船场温泉小镇

欧式温泉——  
浪漫华丽/  
豪华水疗/地中海精油疗养/

## 8个重点项目

### 4、五云岩-鹅仙洞禅修文化园

## 禅修文化为主题的禅意山林

山林观光、宗教朝拜、禅修体验、禅意度假

整合五云岩、鹅仙洞及周边资源打造

1

**提升可进入性**  
拓宽、提升主要道路进入五云岩和鹅仙洞的道路交通，提升可进入性和沿线景观

2

**强化景点链接**  
开辟山林栈道，强化两处景点的连接，并在沿线布局体验、度假项目，山林娱乐。

3

**丰富产品类型**  
基于现有观光，深化提升，并丰富禅文化主题禅修体验、度假产品。

五云岩

鹅仙洞

## 8个重点项目

### 4、五云岩-鹅仙洞禅修文化园



山林观光更刺激



悬空玻璃观景台



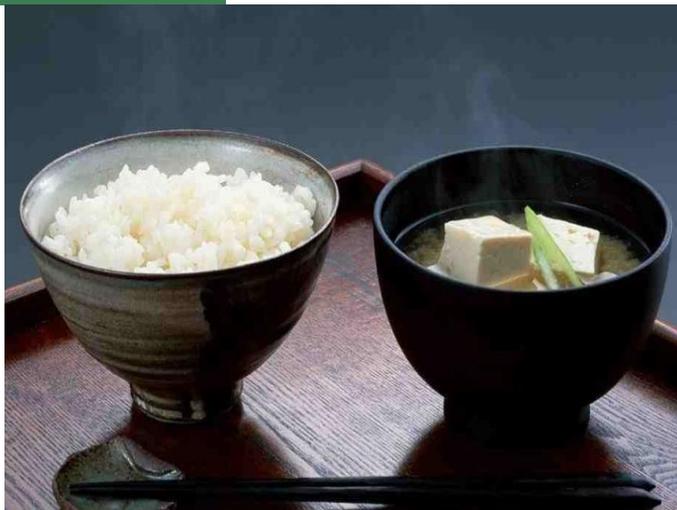
惊险崖壁栈道

# 8个重点项目

## 4、五云岩-鹅仙洞禅修文化园



禅修体验更丰富



食禅



农禅



参禅



茶禅

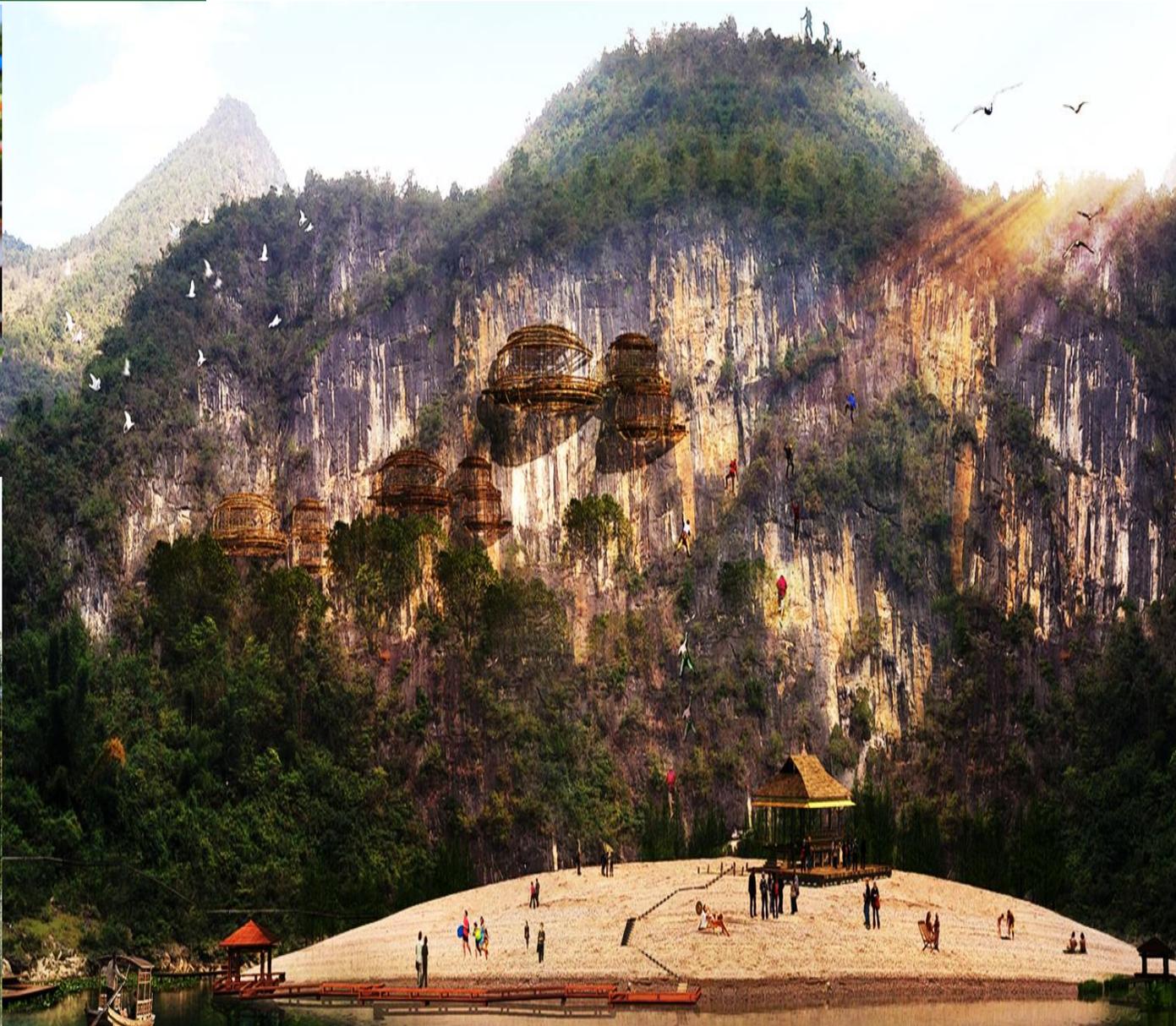
## 8个重点项目



禅意度假更深入



深山禅修会所



崖壁酒店

### 4、五云岩-鹅仙洞禅修文化园

## 8个重点项目

### 5、东溪窑古窑址公园



#### 古窑博物馆

遗址就地保护  
古窑生产场景模拟  
陶瓷生产活态展示  
窑工生活体验  
工艺体验、古瓷定制



#### 海丝风情街

海丝文化特色街区  
独特海丝景观节点  
南海一号的货品陈列  
独特的陶瓷商业



#### 古窑公园

依托古窑址的户外休闲公园；  
古窑址就地保护  
基于山林生态的陶瓷主题游乐

## 8个重点项目

### 5、东溪窑古窑址公园



保护与展示



古窑遗址就地保护



## 8个重点项目

### 5、东溪窑古窑址公园



大门



活态展示



场景展示



工艺体验



古窑博物馆

## 8个重点项目

### 5、东溪窑古窑址公园



海丝风情街

## 8个重点项目

### 古窑公园

烧窑特色景观

窑工茶馆

户外古窑址展示



### 5、东溪窑古窑址公园



## 8个重点项目

### 6、树海旅游综合体



#### 水上娱乐

玩瀑+漂流+溯溪+嬉水等  
特色水上娱乐项目



#### 空中体验

基于树海旅游公司开发，打  
造空中飞艇、热气球等空中  
体验项目



#### 森林探险

森林探险、徒步旅行、登山  
栈道等，整体打造户外探险  
特色旅游



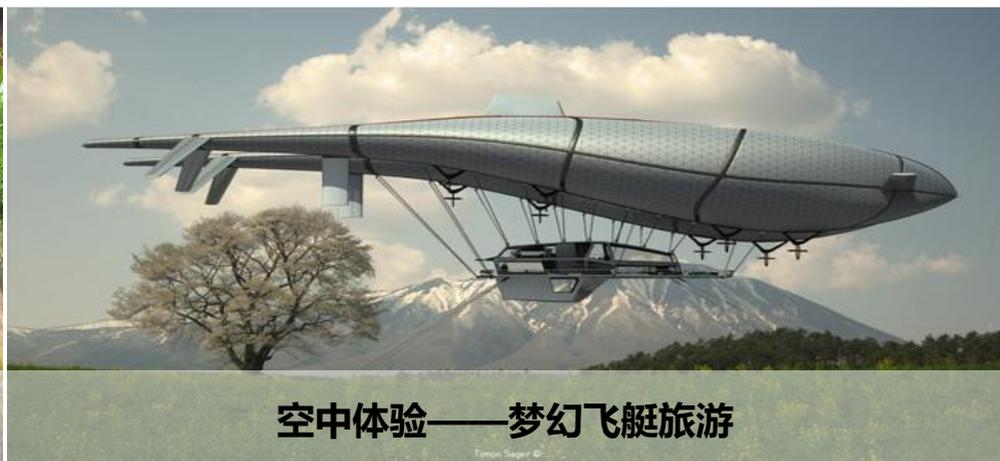
#### 生态度假

滨溪生态度假木屋、树上餐  
厅等，形成别致度假体验

# 8个重点项目

## 6、树海旅游综合体

配套餐饮住宿、生态养生、空中体验等休闲设施



## 8个重点项目

### 7、裸心寨高端度假民宿

隐于深山密林的精致民宿

## 8个重点项目

### 8、中国兰谷

国际兰文化论坛永久会址/  
兰花观光园/兰花育种中心/创新研发中心/  
兰花鉴赏拍卖中心/兰花展销会场/兰花产品中心  
( 盆景兰、鲜切花、干花、兰花精油、手工皂..... )



# 12个支撑项目

## 开发思路及主要设施

项目名称	位置范围	开发思路	主要设施
梅林古村落	梅山镇梅林村	以梅林古街为轴线，连接土楼妈祖，纵深发展，形成片区发展	梅林古街（修缮并导入业态）、土楼妈祖、梅林文化广场、特色民宿
礞头精品度假村	梅山镇礞头村	修缮七星半月土楼群，整体打造成为一处观光区域，增设观景平台，并在半山腰梯田区域打造特色度假木屋	七星半月楼、观景平台、四季梯田景观区、田园乡居度假木屋、山林栈道
枫林情人谷	书洋镇枫林村	基于情人山景观，提升山谷村落，以情人主题，构建特色接待，打造浪漫商业、特色文化节点，构筑浪漫经济	情人山、情人谷爱情民宿、山谷乡街、月下花园、比翼餐厅、仙侣酒店
西溪源茶文化庄园	南坑镇高港、葛竹、金竹三村	以庄园经济理念，整合三个村子，构建以茶园观光为基础，以精品茶制作为特色和核心的特色茶文化庄园	万亩茶园、茶艺展演、制茶工坊、品茶轩、茶舞空间、茶香别墅
本草春寨水一方	船场镇集星村	本草春公司投资建设的旅游综合体项目	船场溪漂流、汽车营地、水上乐园、森林度假
坑头度假村	船场镇坑头村	整合西天寺和坑头村，整体打造成为一处度假、朝圣旅游目的地	西天禅寺、坑头度假村、乡村广场、坑头民宿、山间茶居、林语别院
新溪尾文化园	船场镇世禄村	基于广应圣王庙的宗教影响力，结合周边景观，打造特色文化旅游区域，形成文化综合体	射安纪念馆、广应圣王庙、寺前广场、山岚餐厅、素色山居、香火厅
汤坑温泉欢乐谷	山城镇汤坑村	基于汤坑温泉资源、山林资源，打造特色温泉主题的水上乐园	儿童乐园、温泉水寨、汤坑游艺广场、洗浴中心、户外温泉中心、温泉酒店
乐土雨林科普基地	和溪镇乐土村	在乐土雨林基础上，构建科普、观景设施，构筑森林生态教育、特色旅游空间，形成科普基地	森林栈道、生态科普馆、雨林学习廊道、雨林互动空间
上洋文化古村	奎洋镇上洋村	以上洋村亨阳文化园为中心，改善乡村环境，提升文化内涵，开展特色民宿，打造文化旅游	亨阳文化园、上洋居民宿集群、亨阳学堂、庄亨阳文化广场、和平寨土楼大观园
宝斗民俗旅游村	龙山镇宝斗村	依托宝斗威惠庙，打造以宗教为核心的民俗文化演绎、节庆、接待等设施，形成闽南文化体验	宝斗威惠庙、宝斗庙会、民俗广场、闽南集市、民俗餐厅、小吃夜市
兰陵故城景区	靖城镇靖城村	基于靖城历史文化和城隍庙、文庙影响力，根据历史场景恢复古城，打造古城休闲商业，对接漳州市区，形成城市休闲场所	兰陵故城剧场、古戏台、兰陵商业街、兰陵餐厅



枫林情人谷民宿



宝斗民俗旅游村



乐土雨林科普基地



兰陵故城景区

# 12个支撑项目

## 开发思路及主要设施

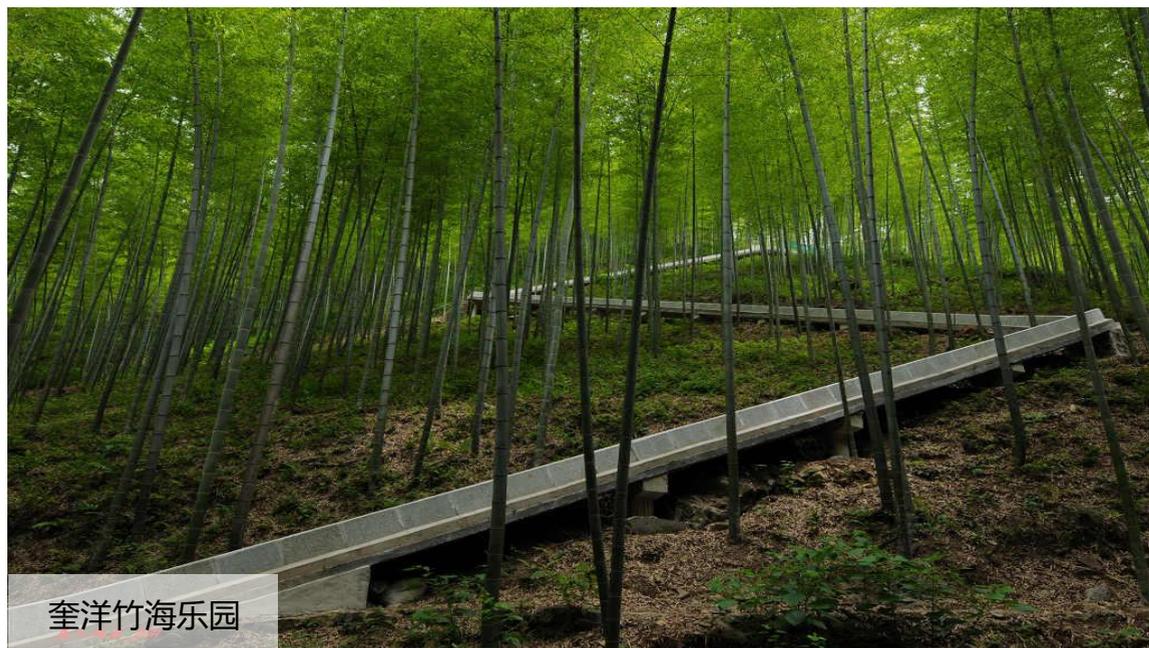


## 16个储备项目

## 开发思路和主要设施

项目名称	位置范围	开发思路	主要设施
科岭革命根据地	梅林科岭村	基于科岭革命遗址，打造纪念馆、展示馆，结合山林环境设置重走红军路等活动	革命遗址展示馆、红军手工体验馆（编草鞋、缝军帽、做农活等）、打造山林栈道命名红军路、红军食堂
南欧休闲村	书洋南欧村	利用南欧村文化氛围和整体建筑景观，打造书香传家的文化内涵和底蕴，构筑文化休闲村落	南欧书社、文化茶吧、土楼古物（依托土楼开发纪念品商店）、南欧民宿、乡村客舍、南欧私塾
村雅兰香休闲村	南坑村雅村	依托村雅兰花栽培基础，打造兰花主题的特色休闲，并延伸产业链，打造兰花上下游产品，提升产业价值	兰花大观园、兰香小筑民宿、兰花画室、品兰轩、兰花精油馆
南坑咖啡生态园	南坑南坑村	在现状基础上，延伸打造咖啡深层体验	咖啡制作工坊、咖啡甜品站、咖啡香榭（住宿设施）
八仙围棋山地公园	船场、金山、龙山	打造登山栈道，丰富沿途节点，导入户外运动项目，构建特色山地公园	登山栈道、围棋广场、八仙之家、拓展基地、山地乐园
紫荆山公园	山城镇	基于现状深入打造山顶古城遗址保护和修缮，拓宽登山道路、扩建紫云寺，提升文化吸引力	登山步道、山顶古城、紫云禅寺、山林迷宫
和溪特色民宿村	和溪镇和溪村、林坂村	依托裸心寨高端度假民宿，整合和溪、林坂村资源，在乡村民居基础上开发特色民宿，提升旅游接待能力	森林氧吧、山林栈道、乡村民宿、和溪广场、乡居花苑
万亩花卉长廊	和溪镇月星村、月明村	对接永福镇花卉产业，沿路打造特色花卉，形成万亩花卉长廊，提升景观，延伸产业，强化联动	万亩花卉、花海栈道、花海亭廊、景观花架、花卉市场
奎洋竹海乐园	奎洋镇后坪村、霞峰村、松峰村	奎洋竹海山高竹茂，景观优美，通过竹林景观提升、项目设置，形成穿行竹林间的特色乐园，拓展竹林空间，发展林下经济	竹林栈道、竹林迷宫、空竹小屋、竹林拓展空间、竹林休闲广场、竹海滑道
南一水库风光园	奎洋镇南一水库	借全域旅游交通梳理建设契机，打造滨湖道路，提升景观，形成休闲廊道	滨湖大道、露天餐厅、南一垂钓园
慈济行宫台海宗教文化中心	和溪镇林坂村	依托慈济行宫宗教文化影响力和基础，打造台海交流为主要目的的宗教文化中心，定期举办宗教、文化节庆	台海宗教文化中心、全球慈济行宫文化联合会、慈济文化会展
绿明生态农业园	龙山镇圩埔村	在现有基础上，提升景观，布局栈道系统，增设生态餐厅和住宿接待设施，打造适当娱乐活动，形成功能较为完善的休闲农业园	绿明生态餐厅、山野林舍、生态农庄、休闲垂钓园、山林牧场
丰田越南风情街	丰田镇	整治提升越南风情街，通过建筑改造，扩容，提升整体景观和风格，引入知名越南美食、小吃、特色纪念品等，打造一条以越南为主题的东南亚风情街	东南亚建筑一条街、越南街、越南居、越南餐厅、越南服饰大赏
宝日隆农业休闲园	丰田镇	在现有基础上引导农业园向休闲、度假转型，提升景观品位，强化客群粘性，锻造品牌，构筑漳漳第一农业休闲园	宝日隆度假乡居、特色木屋、山顶观景台、露天泳池、宝浓餐厅
十字岭红军基地	龙山镇南坪村	根据历史资料，提升宣传力度，建设红色纪念馆，拓展旅游用地，将历史战场场景还原和重建，形成特色游览节点，并丰富服务设施	漳州战役南靖决战纪念馆、南靖决战战场遗址公园、红军CS野战场、红军大食堂
丰田兰花街	丰田镇	立足现有基础，进行整治提升，与县城中国兰谷小镇全面合作，形成特色交易、展示中心和景观兰采购市场	十里兰花街、兰花交易市场

## 12个支撑项目



## 6个特色小镇

## 特色及开发思路

项目名称	位置范围	开发思路	主要设施
云水谣风情小镇	云水谣现状面积+官洋+坎下+璞山	依托云水谣现有基础和品牌，扩大范围，纵深开发，滨水开发商业、休闲业态，向村庄拓展，逐步转化为艺术展示、创意画廊、文化书吧、主题餐厅等，提升文化品位，依托现有农居，改造成为精品特色民宿，整体拔高文化层次和特色性	滨水商业、休闲岸线、艺术展厅、创意画廊、文化书吧、主题餐厅、艺术家工作室、创意民宿
船场温泉小镇	上汤村+西坑村+张坑村	围绕温泉核心资源，开发深度、丰富的温泉度假体验，结合山地地形和生态基底，打造具有不同风格和特色的温泉体验，分为三大主题：中式温泉、日式温泉、欧式温泉，打造全方位、多元化、有文化、高品质的温泉度假一站式体验综合体	中式温泉：温泉酒店、药浴汤池、清新鱼疗、中医理疗馆、特色中餐、温泉树屋、高档客房等；日式温泉：打造特色日式禅意园林、户外汤池、并设置温泉木屋，形成天然疗养中心；欧式温泉：打造地中海风情的浪漫温泉体验，设置高端温泉酒店，豪华桑拿、顶级水疗SPA等
和溪生态度假小镇	和溪+林坂+乐土+林中四个村	基于乐土雨林生态基础，借势裸心寨高端度假民宿开发，开发和溪、林坂、乐土等村，形成一处精品民宿度假设施聚集区	精品民宿区、特色酒吧、休闲商业街、雨林生态园
中国兰谷小镇	小山城	立足南靖的兰花栽培历史和兰文化特色，依托中国兰谷大型项目，形成兰花产业小镇，充分拓展兰花上下游产业链，构筑兰花经济	中国兰谷、兰花工厂、兰花基地、兰花村
兰陵故城休闲小镇	靖城镇区	以靖城城隍庙为中心，通过历史资料，恢复和重现兰陵古城场景，重点对接漳州市场，打造成为仿古休闲、文化娱乐、影视拍摄的特色小镇	城隍庙、兰陵文化广场、兰陵古街、兰陵小镇、兰陵古村
丰田东南亚风情小镇	丰田镇区	依托丰田越南归侨特色优势，以现有越南街为中心进行全方位深入开发，全方位、大投入构筑东南亚风情小镇	丰田越南街、东南亚美食一条街、越南风情街、创新南洋一条街

# 6个特色小镇

## 特色及开发思路



丰田东南亚风情小镇



船场温泉小镇



和溪生态度假小镇



中国兰谷特色小镇



兰陵故城小镇

## 20个富美乡村

项目名称	开发思路	主要设施
礞头田园村	围绕礞头梯田美景、七星半月景观，在梯田上方开发田园度假木屋，将山下村落聚集区打造成为度假接待区，开发具有本土特色的乡村餐厅、乡村休闲酒吧	田园木屋、七星半月土楼群、乡村酒吧、乡村餐厅、乡村广场、醉美梯田
枫林情人村	依托枫林情人山特色景观，开发情人山下村落，形成以爱情为主题的特色休闲村落	情人酒吧、情人俱乐部、浪漫谷、情人民宿
南欧文化村	依托南欧土楼群特色建筑，开发以文化休闲为主的特色乡村休闲	南欧学堂、文化书吧、土楼大观、南欧书社民宿
村雅兰花村	以村雅兰花为主题，开发兰花特色休闲农业，构筑品兰、种兰、兰花延伸特色产业，带动周边农居提升改造	兰花品鉴中心、兰香茶馆、兰酒吧、兰花香舍
新罗养生村	基于新罗村的古村落，开发以中药养生为特色的特色村，通过养生村的开发带动新罗村农居进行旅游产业链	新罗精舍、新罗农园、疗养SPA中心、田园茶馆、新罗药膳
坑头温泉村	坑头温泉储量丰富，并有坑头原始古村落，通过古村的景观整治和提升，导入温泉度假元素，将温泉与古村结合，形成独特古村	温泉水筑、古村月景、山间民宿、无边界泳池
下山生态村	结合下山土楼打造以生态为特色，观光游览、生态休闲为主题的休闲村，通过观景平台、休闲小馆构建独特景观氛围和特色空间	下山栈道、登高观景台、下山茶社、下山土楼、翠绿珍珠观景阁
上洋休闲村	基于上洋亨阳文化园的文化建设，打造以亨阳文化为主题的文化休闲村，通过文化建设构建上洋文化村落。	亨阳文化园、亨阳纪念馆、庄家酒店、亨阳书馆、庄氏美食
和溪民宿村	依托裸心寨带动和溪开展特色民宿构建，通过民居改造，特色民居打造，提升接待档次，强化生态度假体验。	生态树屋、玻璃民宿、树屋乐园
林坂隐居村	在度假民宿主题的基础上，结合慈济行宫打造宗教文化特色民宿，形成隐居主题，构筑独特风情	隐者家、洗尘居、禅无极、定风波系列民宿
宝斗禅旅村	以威惠庙为中心，结合宗教主题文化、宗教节庆，形成以宗教主题的民俗风情旅游	威惠庙、宝斗民俗一条街、宝斗庙会
坪埔移民村	利用现有的坪埔移民村基础建设情况，并结合八卦楼，开展特色的乡村休闲旅游	八卦楼民宿、坪埔公园、垂钓中心、农业采摘园、特色花海
梅林古韵村	依托梅林古村开展特色古韵文化村落开发，并结合土楼妈祖庙，打造各类文化休闲、文化展示、古韵休闲	古村文化、梅林公园、古村乡舍、梅林展示馆、妈祖文化园
背岭悠闲村	依托背岭的优质自然资源，结合水系、植被打造滨水休闲乡村旅游	水上木屋、背岭村居、松下茶馆、背岭市集
马公民俗村	利用马公火把节特色民俗，打造特色民俗风情体验村	民俗馆、帐篷营地、火把公园、汽车营地
汤坑温泉村	利用县城汤坑温泉资源基础，打造具有乡村特色的温泉度假，古朴文化气质和舒适温泉享受，构筑精致温泉度假	汤坑汤池、乡村汤池、朴野乡居、温泉民宿、花间池
葛竹花海村	利用葛竹枳实花资源，围绕花海开展特色观花旅游，带动乡村资源发展	滨水花走廊、花海院落、落花民宿、花间书吧、花酒吧、缤纷茶馆
金竹茶文化村	在西溪源茶文化庄园中通过文化内涵和文化演绎提升文化特色，专注茶文化传承，形成独特主题文化乡村	茶艺广场、茶园茗香馆、茶香小筑、茶文化演绎中心
甘芳民俗村	以乡村文化体验、民俗文化为特色，开展乡村休闲、民俗文化旅游	乡村文化广场、民俗文化馆、甘芳自然呼吸管、绿色梦乡民宿、乡村集市
南坪红色旅游村	依托漳州战役南靖决战主战场遗址，开展以红色革命教育及特色战地体验为主的红色旅游特色村	革命遗址、场景模拟、战地体验基地

# 20个富美乡村

一村一品，一村一主题，一村一特色



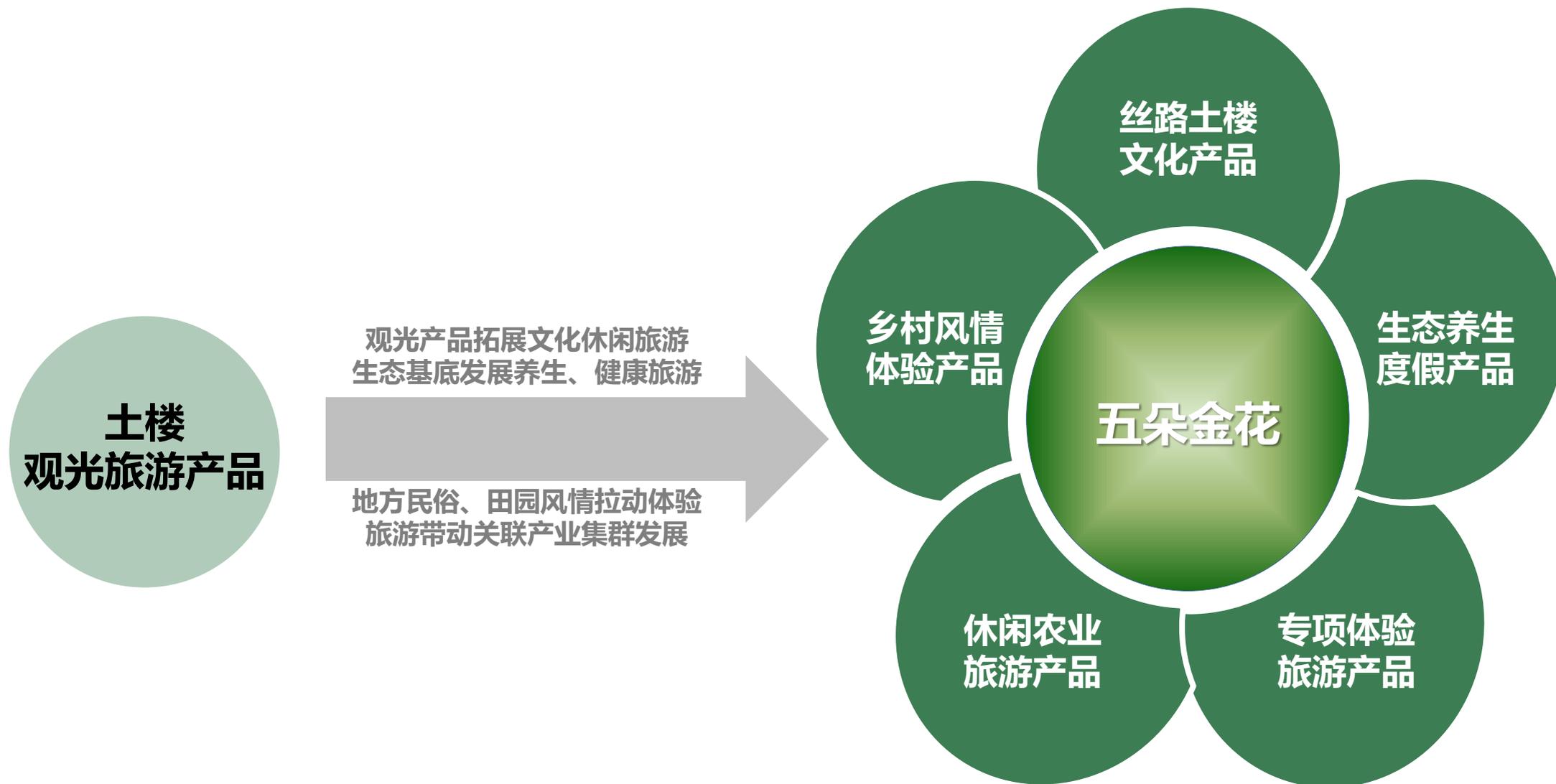


柒

## 全域产品创新

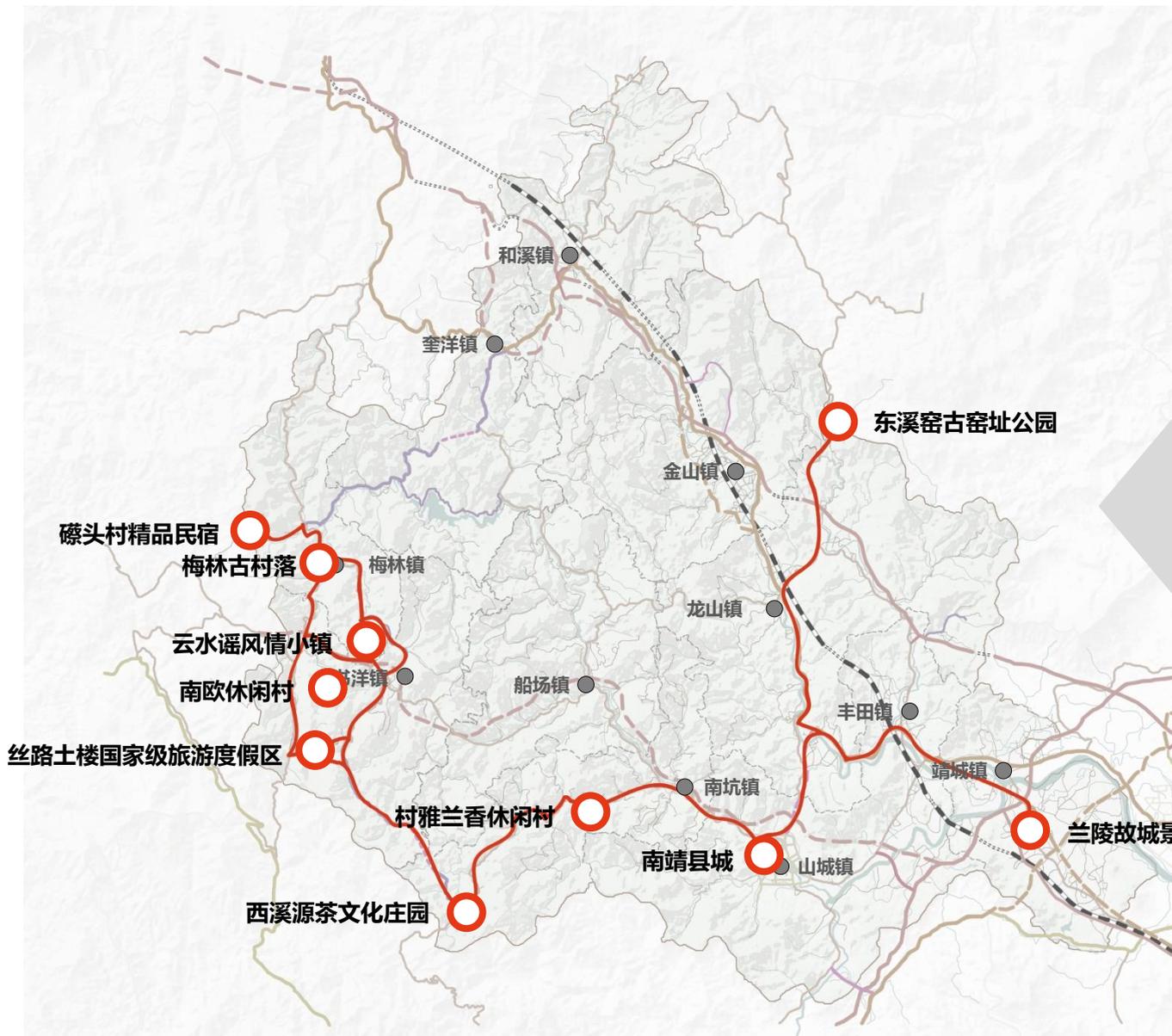
- 01 全域产品体系
- 02 旅游产品设计
- 03 区域联动产品

由“**土楼观光一枝独秀**”向“**五朵金花、百花齐放**”转变，打造全体验旅游产品体系



以观光类产品为基础，以休闲度假产品为核心，以专项旅游产品为特色

# 丝路土楼文化产品



## ▼ 升级观光方式，丰富休闲内容

精品化升级土楼黄金观光线路——云水谣、田螺坑、河坑，通过分区构建不同业态体系

特色化打造多类文化产品——观光的土楼——休闲的土楼——度假的土楼

标准化建设多元旅游目的地——丝路土楼国家级旅游度假区、云水谣风情小镇、田螺坑土楼文化观光区

## ▼ 升级文化体验，完善配套服务

从土楼观光到丝路土楼文化体验  
满足散客、自驾服务需求的配套设施

重点建设“丝路土楼文化旅游区”，形成龙头引领

强品牌吸引

构建旅游吸引

保护文化留存

创新文化休闲业态

延展文创旅游

优旅游体验

## 丝路土楼文化产品

### 度假的土楼—— 丝路土楼国家级旅游度假区



### 休闲的土楼—— 云水谣风情小镇

### 观光的土楼—— 田螺坑土楼文化观光区

## 南靖土楼景区产品提升

### 福建土楼南靖景区提升思路——

#### 观光的土楼——田螺坑文化观光区

- 整治田螺坑景区的居民秩序，禁止居民私自开设小店铺，售卖土特产；
- 统一规划土楼内部业态，设置休闲茶馆，特色文化业态或休闲商业；
- 南侧增加田螺坑观光大道，沿途增设观景台，丰富观景视角和体验。

#### 休闲的土楼——云水谣风情小镇

- 整治云水谣现有商业业态，减少低端商业业态，增加精品文化休闲，形成舒适旅游氛围；
- 拓展云水谣范围，纵深发展，将坎下、官洋、璞山等村纳入云水谣风情小镇范围，扩大休闲区域面积。

#### 度假的土楼——丝路土楼国家级旅游度假区

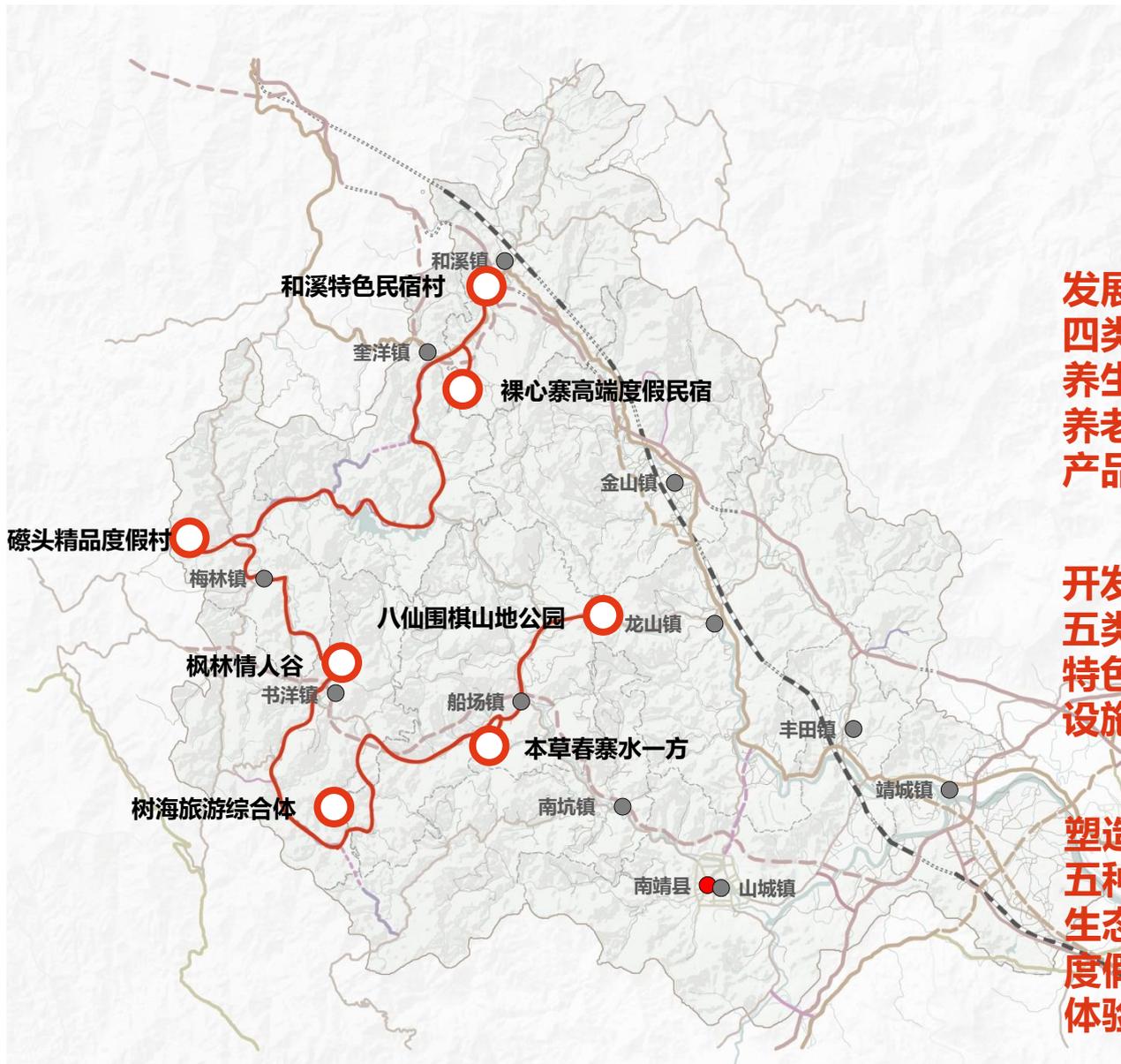
- 根据国家级旅游度假区要求进行空间、业态、景观的整治提升，并打造高端文化度假项目，配套度假休闲产品，形成品质度假空间；
- 引入高级度假品牌酒店，因地制宜打造具有南靖风情和特色的项目，形成高端旅游支撑极。

# 丝路土楼文化产品

## 土楼景区多元业态组合



# 生态养生度假产品



基础展

- 温泉资源、森林公园、山地资源、滨水绿带
- 树海竹洋、山林溪瀑、特色文化等

提升待

- 主题类型、精品规模、
- 档次梯度、文化特色

发展  
四类  
养生  
养老  
产品



家庭旅游、子女亲自然教育、中年养生、老年养老

开发  
五类  
特色  
设施



主题酒店、精品民宿、民宿客栈、户外营地

塑造  
五种  
生态  
度假  
体验



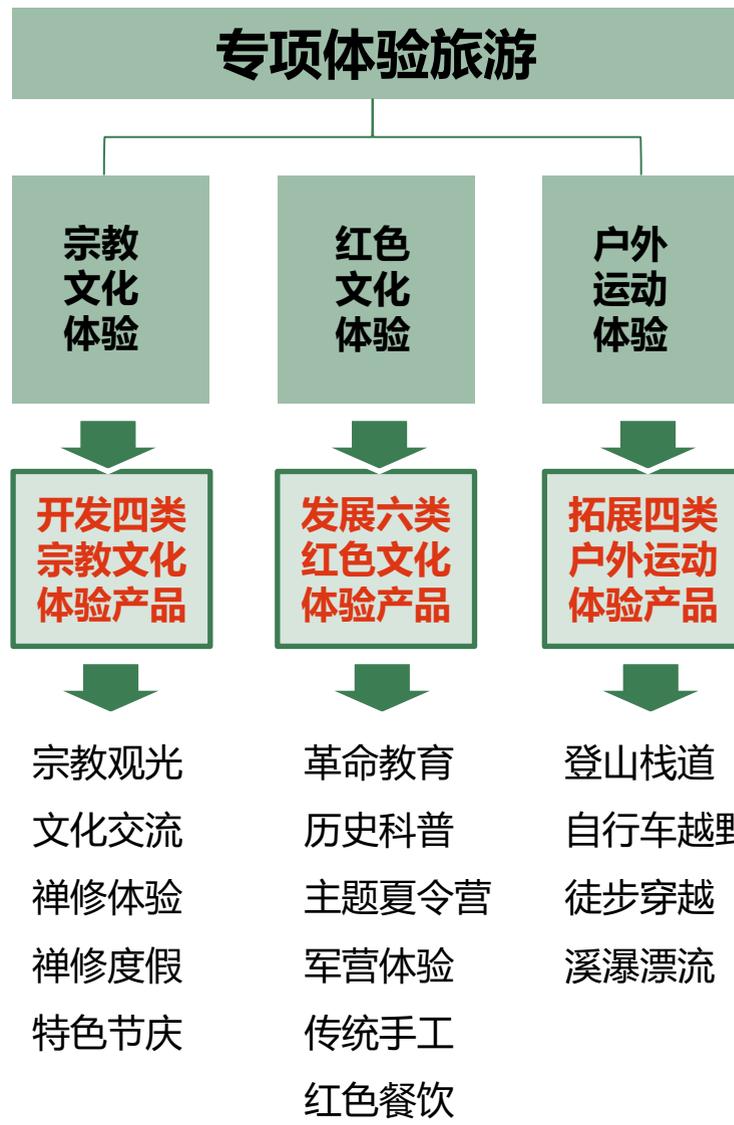
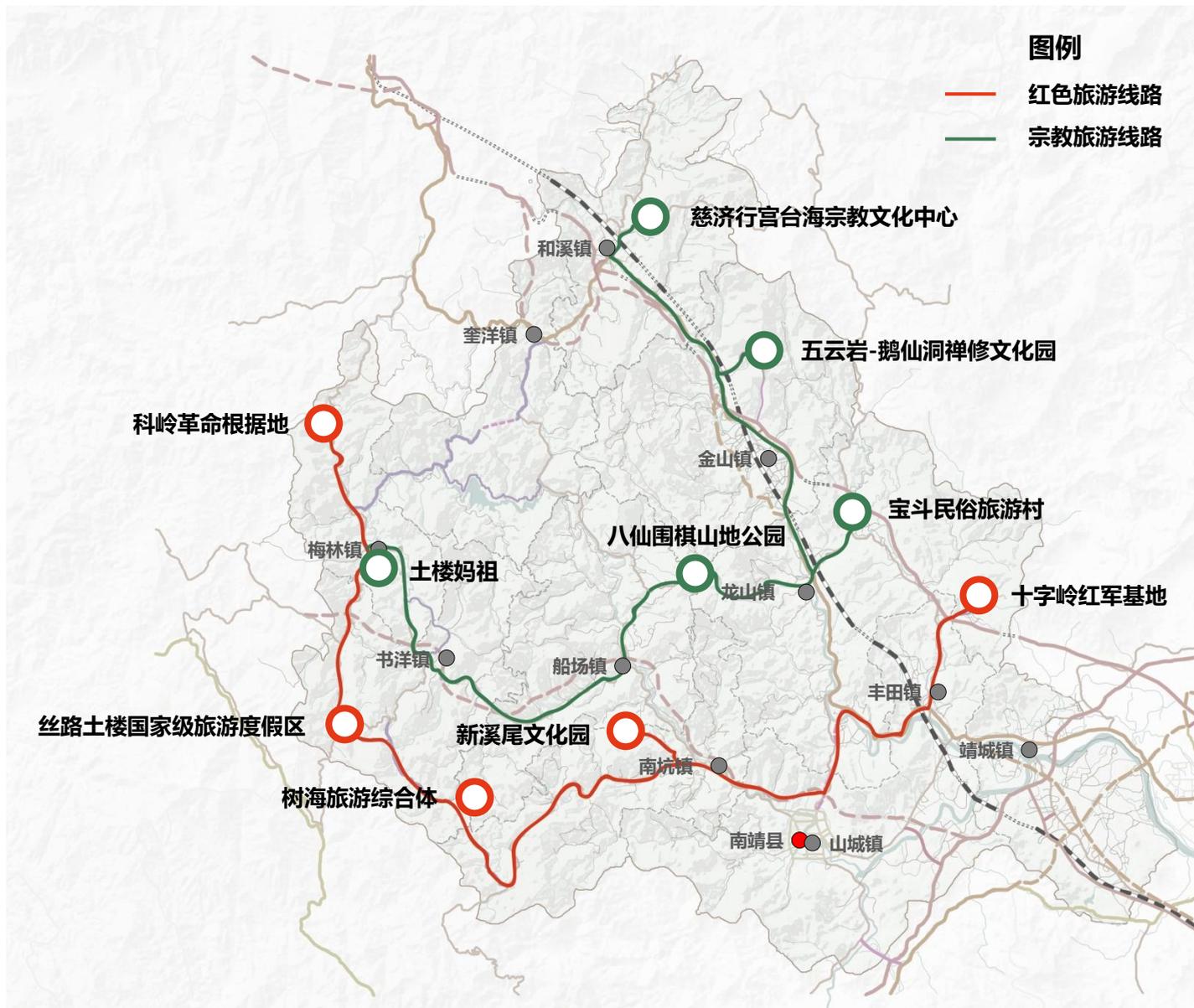
生态、温泉、康养、运动、膳食

# 生态养生度假产品

## 五类生态度假体验



# 专项体验旅游产品



# 专项体验旅游产品

## 丰富多元的体验项目



禅修度假体验



红色教育



漂流



宗教节庆体验



红色夏令营



吃红军饭



登山栈道

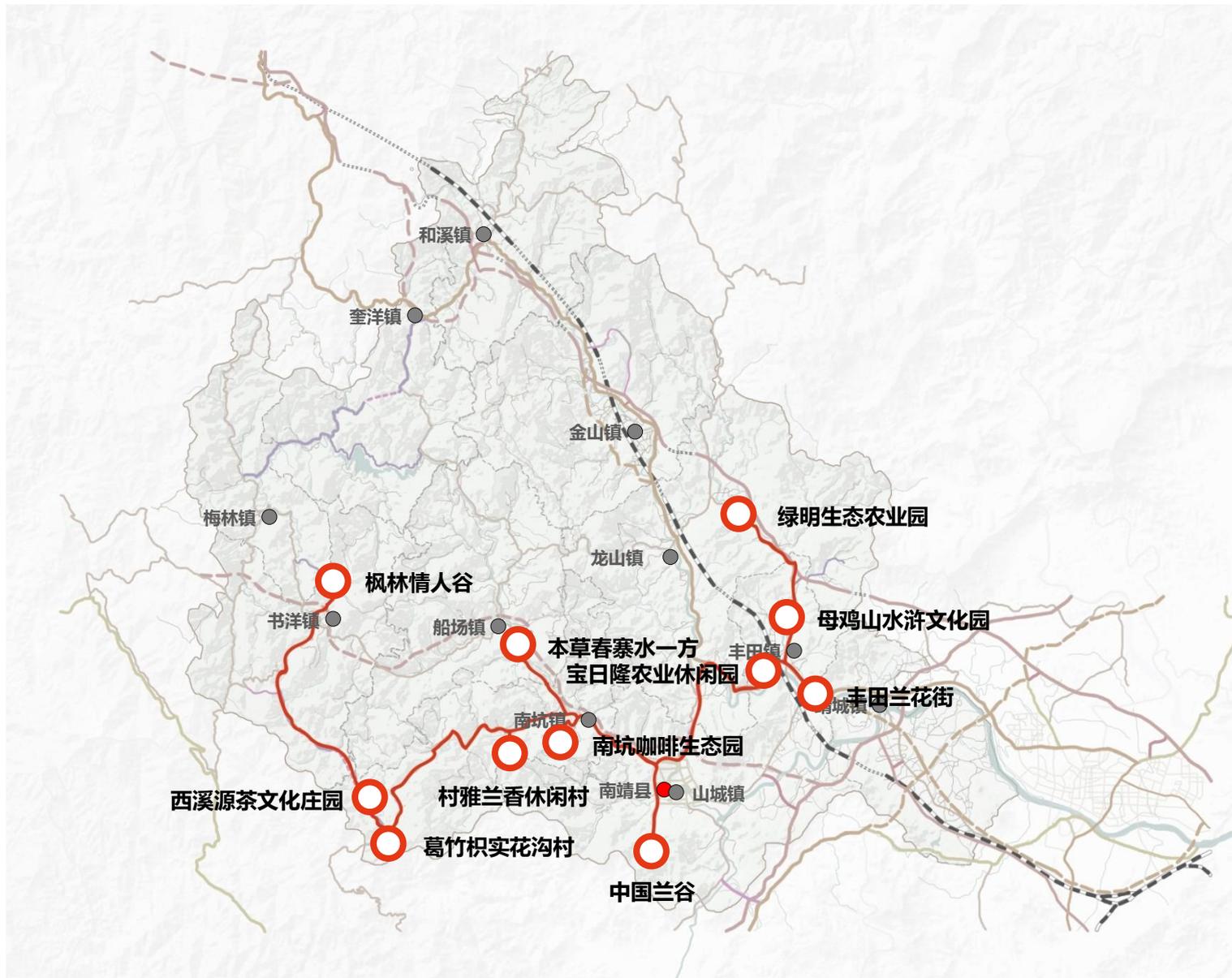


徒步穿越



自行车越野

# 农业休闲旅游产品



## 农业休闲旅游

开发五大类农业休闲旅游产品

### 产品分类 项目依托

农事体验

村雅兰香休闲村、本草春寨水一方

田园观光

万亩花卉长廊、枫林情人山、葛竹枳实花海村、

贸易博览

中国兰谷、丰田十里兰花街、

健康休闲

南坑咖啡生态园、宝日隆农业休闲园、绿明生态园、母鸡山水浒文化园

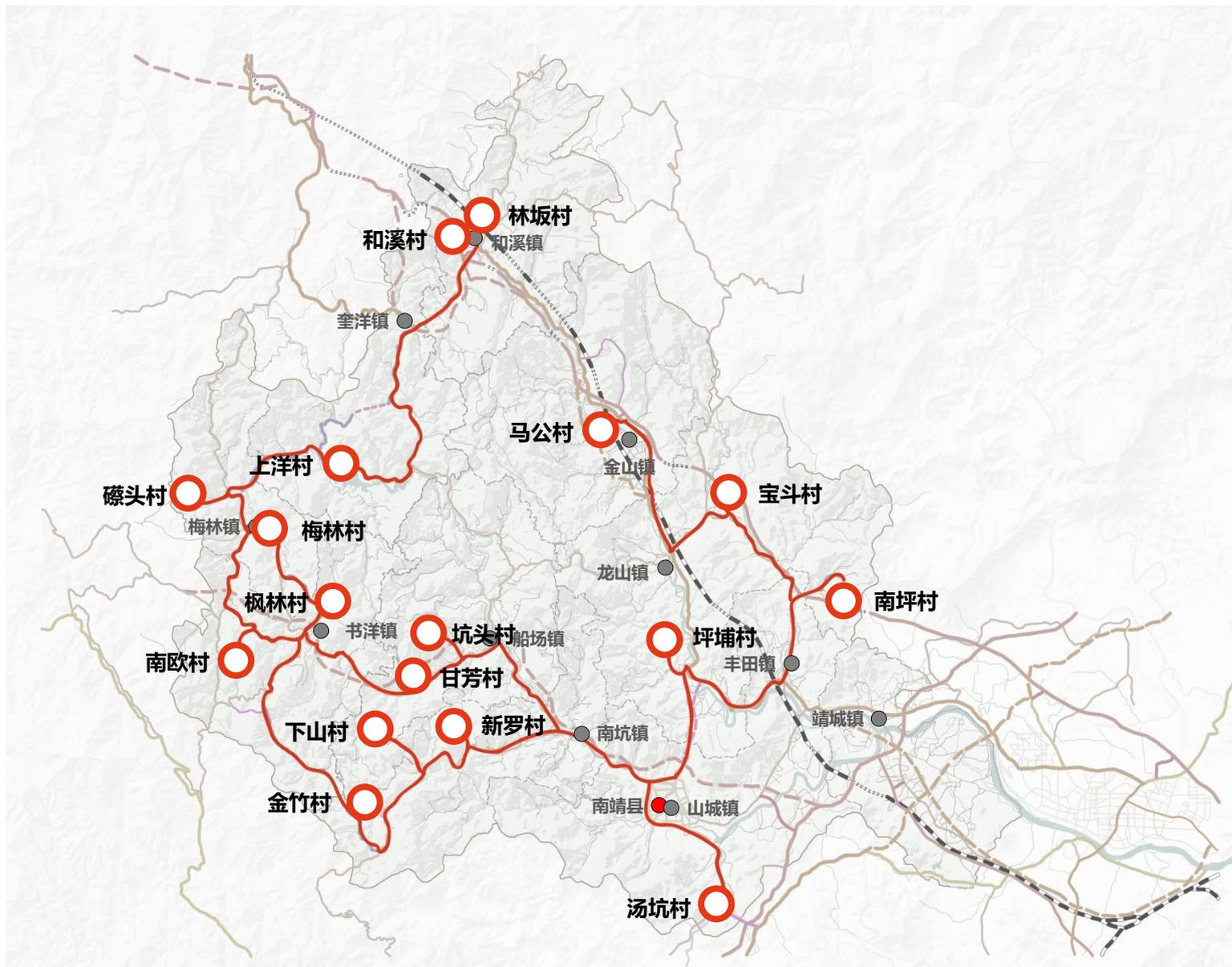
文化传承

西溪源茶文化庄园、中国兰谷

## 02旅游产品设计



# 乡村风情体验产品



## 乡村风情体验旅游

开发四大类农业休闲旅游产品

### 产品分类 项目依托

#### 度假乡村

礮头村、坑头村、梅林村、汤坑村、林坂村、和溪村

#### 休闲乡村

枫林村、新罗村、背岭村、葛竹村、村雅村、下山村

#### 文化乡村

南欧村、南坪村、金竹村、上洋村

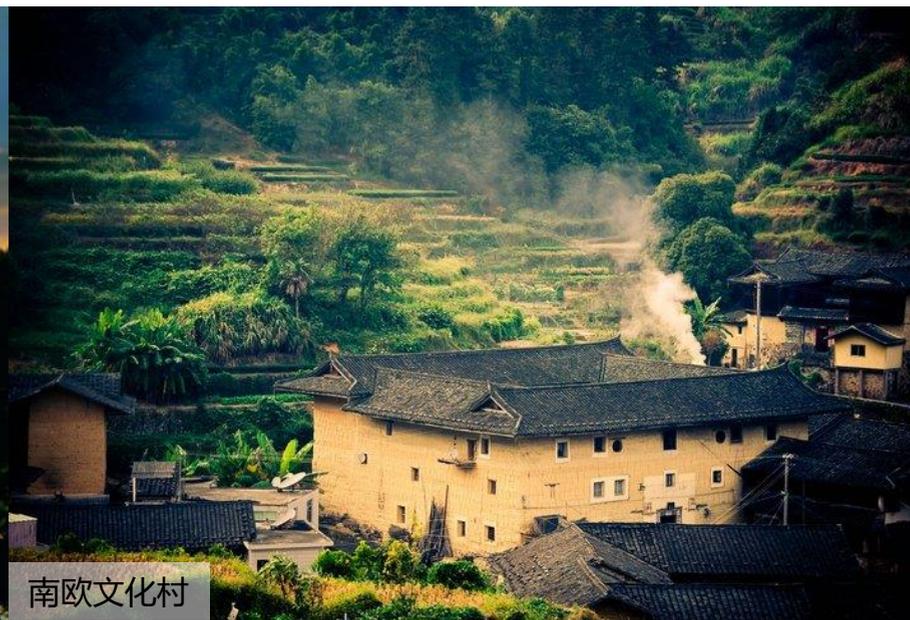
#### 民俗乡村

宝斗村、马公村、坪埔村、甘芳村

# 乡村风情体验产品



磻头田园村



南欧文化村



上洋文化村



马公民俗村



枫林情人村

## 厦漳旅游环线

### DAY1

厦门高崎机场——厦大白城——南普陀寺——鼓浪屿——日月谷温泉

夜宿日月谷温泉

### DAY2

漳州滨海古火山口——东山风动石风景区

夜宿东山

### DAY3

三平风景区——树海旅游综合体——丝路土楼国家级旅游度假区

夜宿丝路土楼国家级旅游度假区

### DAY4

云水谣风情小镇——东溪窑古窑址公园——裸心寨高端度假民宿

夜宿裸心寨高端度假民宿

### DAY5

龙佳生态观光园——东南花都——厦门高崎机场

## 厦漳深度5天4夜游





# 捌

## 全域产业格局

- 01 旅游产业发展目标
- 02 抓龙头
- 03 铸链条
- 04 建集群

## 01 旅游产业发展目标

发挥旅游产业的龙头引领、链条延伸、集群共生效应，抓好“1+2+5+N”旅游项目为龙头引领，实现游客量突破；铸好旅游“12头”形成的产业链条，促进人均消费升级；建好集生态文化创意大产业集群，共同实现区域旅游产业目标。

### 产业目标：

实现旅游业总收入达 **140.7亿元** (2030年)

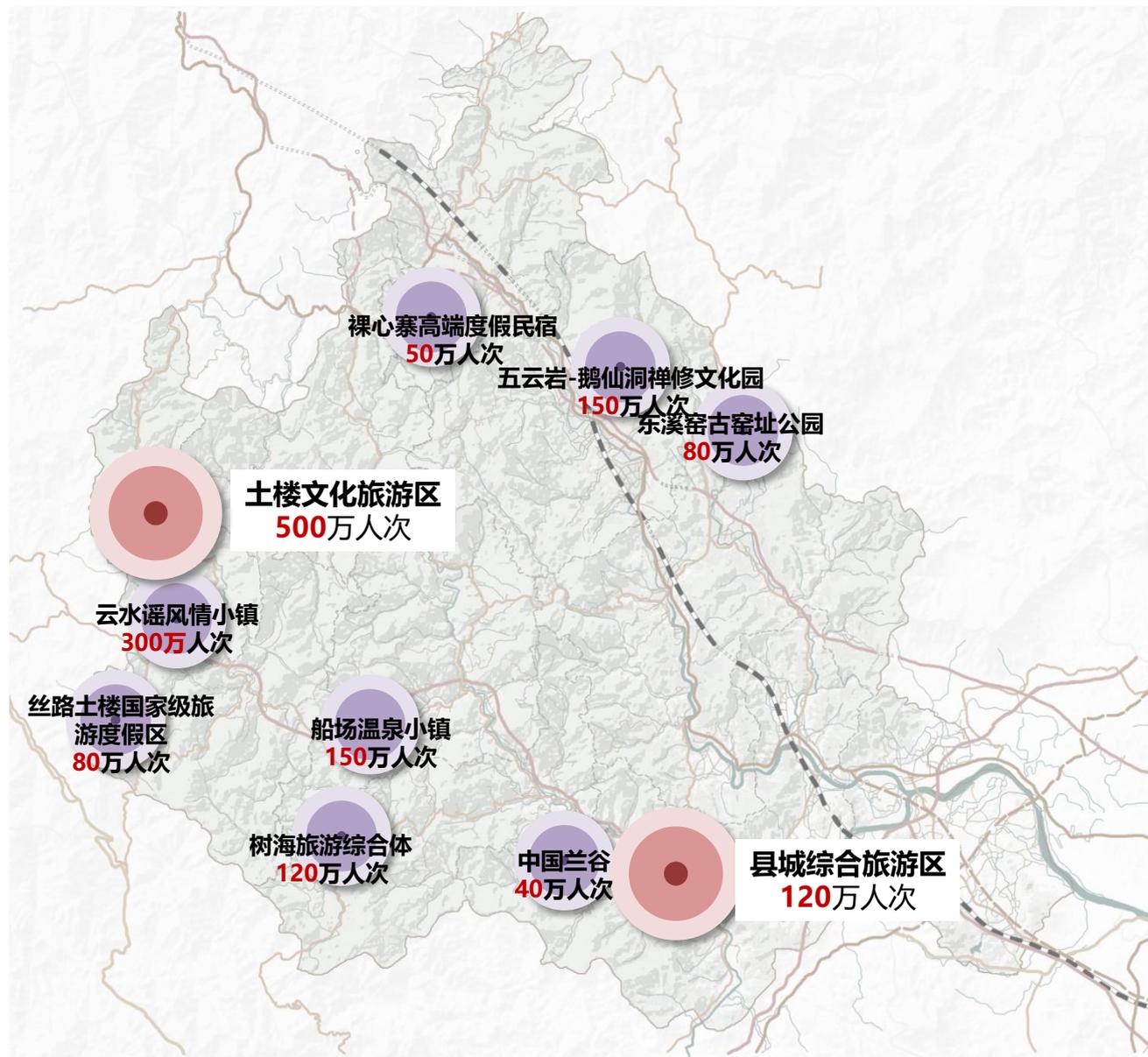


## 抓龙头——落实项目体系，引领产业构建

以“2+8”旅游项目为龙头抓手，  
实现2030年游客总量突破**1340万人**

**次。**

项目类型	项目数量 (个)	平均游客量 (万人次)	小计 (万人次)
引擎项目	2	310	620
重点项目	8	75	600
支撑项目	12	10	120
合计		1340	



## 铸链条——立足旅游“12头”，构建产业链

以旅游消费“12头”为指导，构建泛旅游产业链条，实现2030年人均旅游消费过**1000元**

12大旅游消费点	旅游“十二头”需求理论											
	有 <b>看</b> 头	有 <b>住</b> 头	有 <b>玩</b> 头	有 <b>吃</b> 头	有 <b>买</b> 头	有 <b>疗</b> 头	有 <b>行</b> 头	有 <b>说</b> 头	有 <b>学</b> 头	有 <b>拜</b> 头	有 <b>享</b> 头	有 <b>回</b> 头
	看有绝色	住有暖色	玩有喜色	吃有绿色	买有特色	疗有起色	行有个色	说有亮色	学有真色	拜有灵色	享有本色	回味无穷
	世遗土楼、文化遗址、山地雨林、瀑布湖泊、森林公园	土楼人家、度假酒店、星级酒店、乡村客栈、特色村落	民俗娱乐、山地运动、极致探险、城市休闲、高端度假	特色小吃、绿色食品、地方美食、养生餐饮	南靖土特产品、文化创意性产品、商业步行街	温泉疗养、冬季避寒、夏季避暑、山地养生、体育健身	特色交通方式（自驾、自行车、慢行道等）	客家文化、海丝文化、土楼文化、养生文化	生态科普教育、红色文化	宗教文化景点。	品质休闲度假享受和服务	游客口碑效应；旅游品牌效应
消费占比	17%	12%	10%	16%	14%	11%	6%	3%	3%	8%	——	——
消费额	178元	126元	105元	168元	147元	116元	63元	32元	32元	83元	——	——

注：人均消费水平去除了通货膨胀影响

## 落实旅游消费“12头”要素升级

### 看头



旅游  
景区

发展思路	发展目标	旅游消费目标
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>精品化</b>：从“传统观光型”向“精致化+品质化+集聚式+功能复合型”转变。</li> <li>● <b>大提升</b>：以南靖土楼旅游区为引领，提升打造一批旅游休闲度假区+旅游产业综合体+乡村休闲旅游区。</li> </ul>	<p><b>至2030年，全县新增5A景区1家、土楼省级旅游度假区1个</b></p>	<p><b>人均178元 占比17%</b></p>

### 玩头



旅游  
娱乐

<ul style="list-style-type: none"> <li>● 提升娱乐氛围，做强夜经济，构建主客共享娱乐产业。</li> <li>● 以大型节庆活动为龙头，带动土楼文化娱乐、传统民俗娱乐、城市休闲娱乐、户外运动娱乐等项目的发展。</li> </ul>	<p><b>到2030年，提升南靖旅游娱乐服务水平，以“夜市+文化演绎+街区夜游”的形式，打造一批具有南靖特色和文化内涵的娱乐品牌。</b></p>	<p><b>人均105元 占比10%</b></p>
---	--	--------------------------------

## 落实旅游消费“12头”要素升级

### 住头



住宿  
接待

发展思路	发展目标	旅游消费目标
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>强特色</b>：温泉康养、土楼、森林、滨水、乡村等特色。</li> <li>● <b>铸品质</b>：度假酒店主题化、经济型酒店连锁化、客栈标准化、服务个性化。</li> <li>● <b>调结构</b>：调整南靖目前酒店住宿业的区域布局结构、星级结构、类型结构，满足各细分市场对住宿的需求。</li> </ul>	<p><b>至2030年，形成结构完善、布局合理、质量优化的住宿接待体系。</b></p>	<p><b>人均126元 占比12%</b></p>

### 吃头



特色  
餐饮

<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>大品牌</b>：强化国家地理标志产品，引入可追溯食品系统，打造南靖美食品牌。</li> <li>● <b>大优势</b>：客家文化+闽菜品牌+绿色有机食材</li> <li>● <b>多样化</b>：宾馆餐饮形式多样化，推出中、高档次餐饮，品种丰富、营养搭配合理。</li> </ul>	<p><b>至2030年，打造4条特色美食街区，培育20家知名特色菜品牌店。</b></p>	<p><b>人均168元 占比16%</b></p>
---	--	--------------------------------

## 落实旅游消费“12头”要素升级

### 买头



发展思路	发展目标	旅游消费目标
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>多系列</b>：南靖美食、绿色果蔬、土特产、手工艺品</li> <li>● <b>多集聚</b>：旅游休闲购物区+旅游商品购物中心+特色商业街区。</li> <li>● <b>本土化</b>：支持本草春、华禧咖啡等南靖本土特色工艺品、农林牧副产品的品牌化发展。</li> </ul>	<p><b>至2030年，建成10个旅游购物中心；旅游商品销售额占比超过35%。</b></p>	<p><b>人均147元 占比14%</b></p>

### 行头



<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>大交通</b>：水、陆、空立体化交通网络，无缝接驳。</li> <li>● <b>大服务</b>：完善各级旅游集散中心的综合服务功能。</li> <li>● <b>提路况</b>：提高旅游道路等级，优化旅游交通结构，合理布局交通线路。</li> </ul>	<p><b>到2030年，构建无障碍旅游交通网络和管理服务机制。</b></p>	<p><b>人均63元 占比6%</b></p>
--	--	------------------------------

## 落实旅游消费“12头”要素升级

### 疗头



康体  
疗养

- 依托南靖兰花、茶叶、中草药种植，打造以茶、中草药、兰花等为核心文化主题的养生、度假村和集群区域；
- 依托温泉资源，开展温泉养生度假；
- 利用土楼文化优势，构筑文化特色度假会所；
- 对接厦漳泉大都市区商务客群，形成商务接待服务体系。

#### 发展思路

**至2030年，形成特色鲜明、多元体验的综合康体疗养服务系统。**

#### 发展目标

#### 旅游消费目标

**人均116元  
占比11%**

### 说头



文化  
体验

- **亮特色**：挖掘南靖客家民俗文化、土楼文化、宗教文化等，形成品牌特色亮点。
- **多形式**：开发文化主题演出、情景穿越街区等文化体验项目。

**至2030年，形成全国知名的具有地方特色的旅游文化品牌。**

**人均32元  
占比3%**

## 落实旅游消费“12头”要素升级

### 学头



游学  
旅游

- **多联合**：与各类中小学校联合开展游学类项目，推广旅游教育平台。
- **产品化**：以丝路土楼为引领，开发文化创意主题游、宗教科普、生态科普游、红色纪念游等产品。

**至2030年，开发文创游学旅游产品，形成系统化的旅游教育网络**

**人均32元  
占比3%**

### 拜头



宗教  
朝拜

- **强氛围**：挖掘宗教文化特色，营造宗教朝拜氛围。
- **优体验**：提升交通、餐饮、休闲等服务水平，利用科技手段优化进香、朝拜等宗教体验。

**至2030年，打造全国知名的宗教旅游景区，形成宗教文化名片。**

**人均83元  
占比8%**

## 落实旅游消费“12头”要素升级

### 享头



休闲  
度假

- 策划文化特色鲜明的娱乐演艺活动
- 开发服务优质的休闲度假酒店

发展思路

发展目标

旅游消费目标

到2030年，提升生态旅游休闲度假服务水平，以“一系列主题活动+一批度假酒店”的形式，打造南靖休闲度假品牌。

游客满意度达  
90%以上

### 回头



重游  
率

- 优化旅游服务，以文化体验为重点，开发有独特吸引力的产品

至2030年，大幅提升游客重游率，形成良好的口碑宣传效益。

实现回头客达  
到20%以上。

# 产业现状分析与发展引导

## 产业现状

南靖县第一产业主要以农业、林业为主，粮食种植以水稻为主，并发展了兰花、麻笋、金线莲、铁皮石斛等特色产业种植；  
 第二产业以工业为主，2014年工业对GDP增长贡献率达60.1%，实现高新技术产值72.5亿元；  
 第三产业以旅游、房产、金融为主，旅游发展增速快，但总量占比仍未占据优势产业，还有较大上升空间。

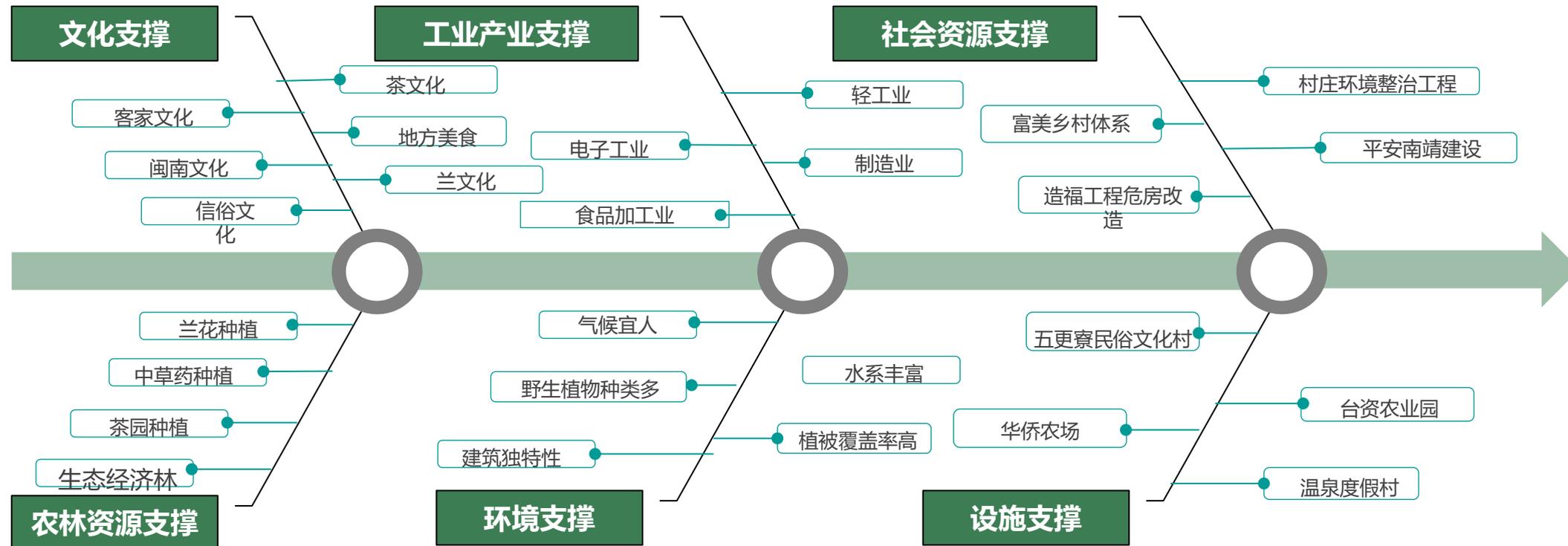


产业类型	发展产业
重点发展产业	旅游业、观光农业、生态农业、农副产品加工、休闲娱乐、旅游商品
重点培育产业	休闲度假、会展旅游、信息服务、文化创意、教育培训、养老保健、电子信息
限制发展产业	采矿、电力、装备制造、冶金、建材、生物医药

## 产业发展指引

# 产业选择

产业导入要素



产业选择

根据产业导入要素进行分析，得出目前南靖国际旅游产业基地可以选择的产业有八大类：以生态农业为基础、以休闲农业、旅游休闲产业、文化创意产业为核心、延伸旅游加工业、健康服务业、会展业、智慧产业。

产业地位	产业类型
延伸产业	物流业、健康服务业、智慧产业、文化创意产业
核心产业	产品加工业、旅游休闲产业、会议会展业、
基础产业	生态农业

## 推动“旅游+”融合，带动建设5大产业集群

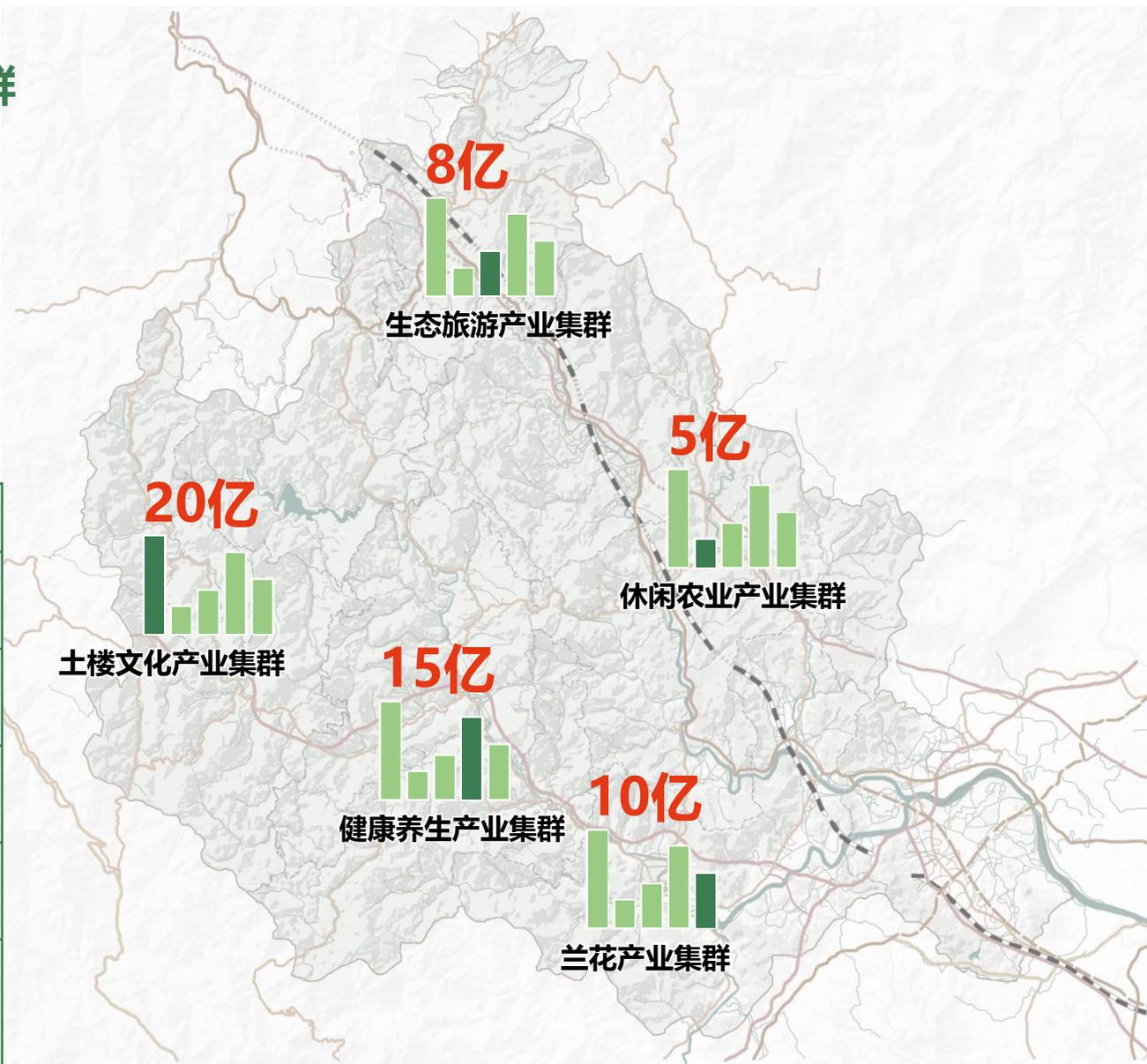
基于现有产业基础，形成5大旅游相关产业集群

3个十亿级旅游产业集群

2个过亿规模的产业集群

- 引导资金、政策、土地资源向旅游产业集群倾斜。
- 以空间优化、资源整合促进产业集聚化、差异化发展。

集群名称	包含内容	年产值预计
土楼文化产业集群	土楼5A景区及其内部各类业态聚集	20亿
健康养生产业集群	包含药膳食材、特色生态园、温泉疗养等系列内容	15亿
兰花产业集群	包含兰花种植、培育、展览、贸易交流等系列内容	10亿
生态旅游产业集群	包含生态旅游、度假、休闲、娱乐等多方面内容	8亿
休闲农业产业集群	包含特色农业、休闲农业园区、向游客开放的各类养殖、种植产业	5亿



# 土楼文化产业

深化世遗品质、强化世遗品牌，构筑世界影响力

产业链构建

四大步骤，深化和完善土楼文化产业链架构，丰富产业中下游产品。

文化休闲

文化演绎

文化体验

文化创意

产品分层

产品分层，步步推进，第次推动文化产品的升级、丰富、完善和价值提升，品质锻造。

土楼精深观光

乡村休闲

风情小镇

土楼度假

印象南靖·丝路土楼文化盛宴

特色情景购物

乡村民俗体验

农事体验

土楼节庆

艺术家引进

文化外延

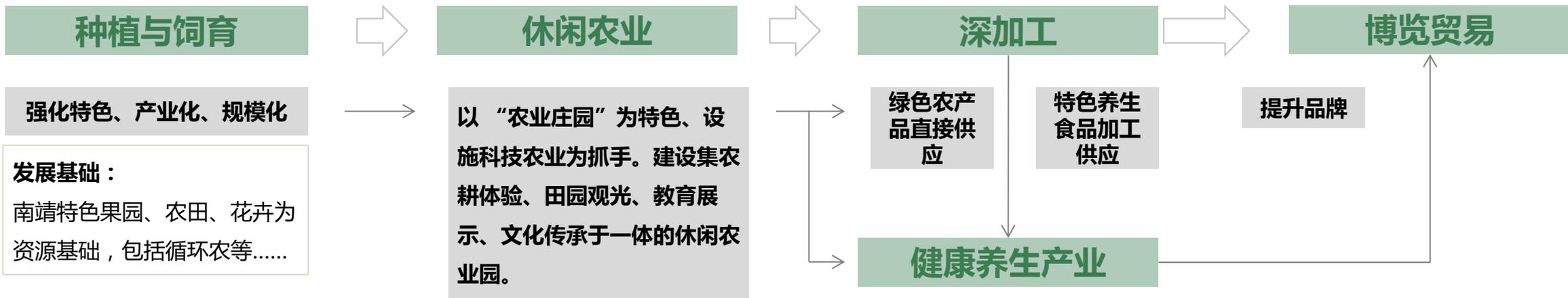
创意设计团队

深度文化传媒



# 生态农业产业

“农、俗、游、展” 一体，延长产业链，培育休闲度假庄园



以南靖乡村田园为资源基础，以**民俗旅游、养生、度假**等市场需求为导向，带动和支持特色农业庄园的发展，引进和培育一批大型特色农业庄园，实现以旅游引领的农业食品产业的综合提升。

**主要措施：**

**构建产品品牌**——做强南靖兰花、南靖麻竹、巴戟天、金线莲等一系列农产品品牌。

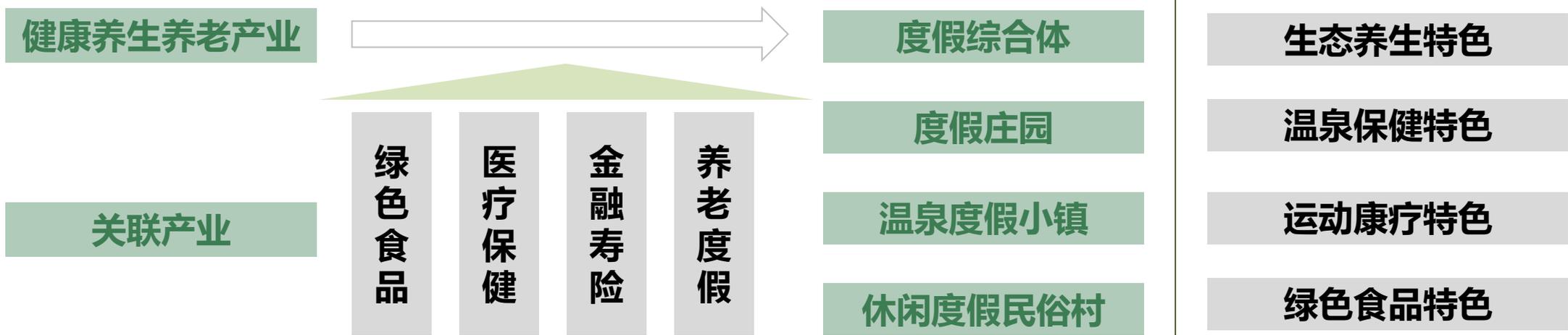
**强化农旅融合**——加强农业与观光休闲、健康养生，拓展产业的市场及品牌，提升产业附加值。



《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发〔2014〕10号）明确鼓励建设休闲农业园。

# 健康养生产业

整合生态资源引进医疗产业，实现健康产业“一体化”



整合南靖优良的生态环境与温泉资源，融合山水森林、有机绿色食品；引进国内外著名医疗机构、寿险资本；实现疗养度假、医疗、金融多产融合，力争五年内达到**15亿**的产业规模。

**主要措施：**  
**强化生态品牌**——以生态休闲旅游精品项目引领，构建“树海竹洋生态养生”产业品牌。  
**强化养生度假**——突出温泉和特色，以“温泉度假综合体”和现代农业等产业为载体和度假收益点。  
**强化产业融合**——以养生产业引领绿色食品、医疗保健等产业，构建度假小镇和现代服务的结合。



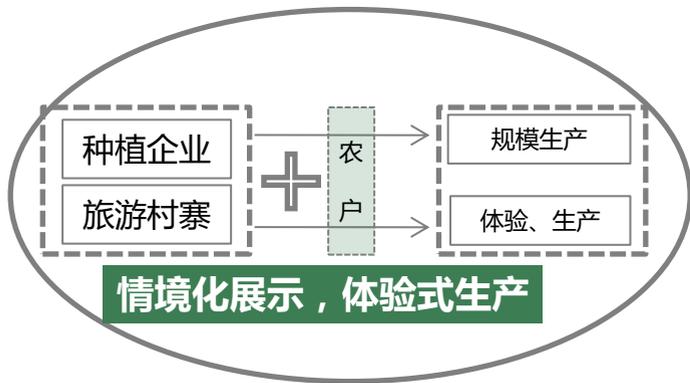
# 兰花产业

结合现有资源发挥传统优势，打造文旅共融兰花产业

合作模式

## 强化一种模式

产业集聚区  
创新研发、技术支持  
千家万户产业单元



专业团队引进培育  
借势高端、树立品牌  
国际高端企业合作

产业链构建

## 紧抓三大环节

### 研发设计【精致古典】

- 兰文化创意
- 新品兰培育
- 兰花种植体验
- 创意产品、文化商品兰花研发

研发、培育、论坛

### 生产加工【高质量、细节化】

- 工艺品高质量标准化规模生产
- 兰花庄园的体验式生产
- 兰花综合一站式生产基地
- 盆景兰、鲜切花、

加工、物流

### 博览交易【最新科技、最具创意】

- 高端兰花博览/太空兰花展示
- 特色兰花品鉴中心
- 游客生产制作体验
- 兰花创意展示/兰花工艺品购物

会展、购物、媒体传播

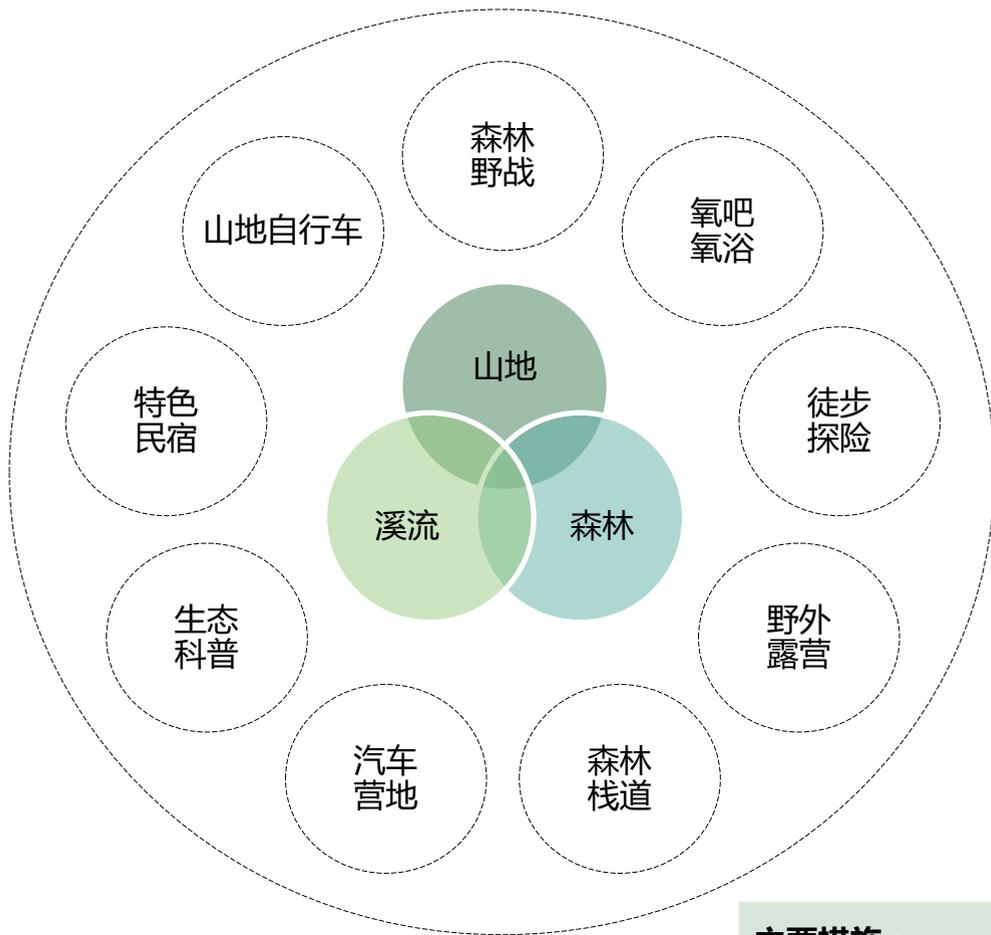
产业集群

## 力推一大平台

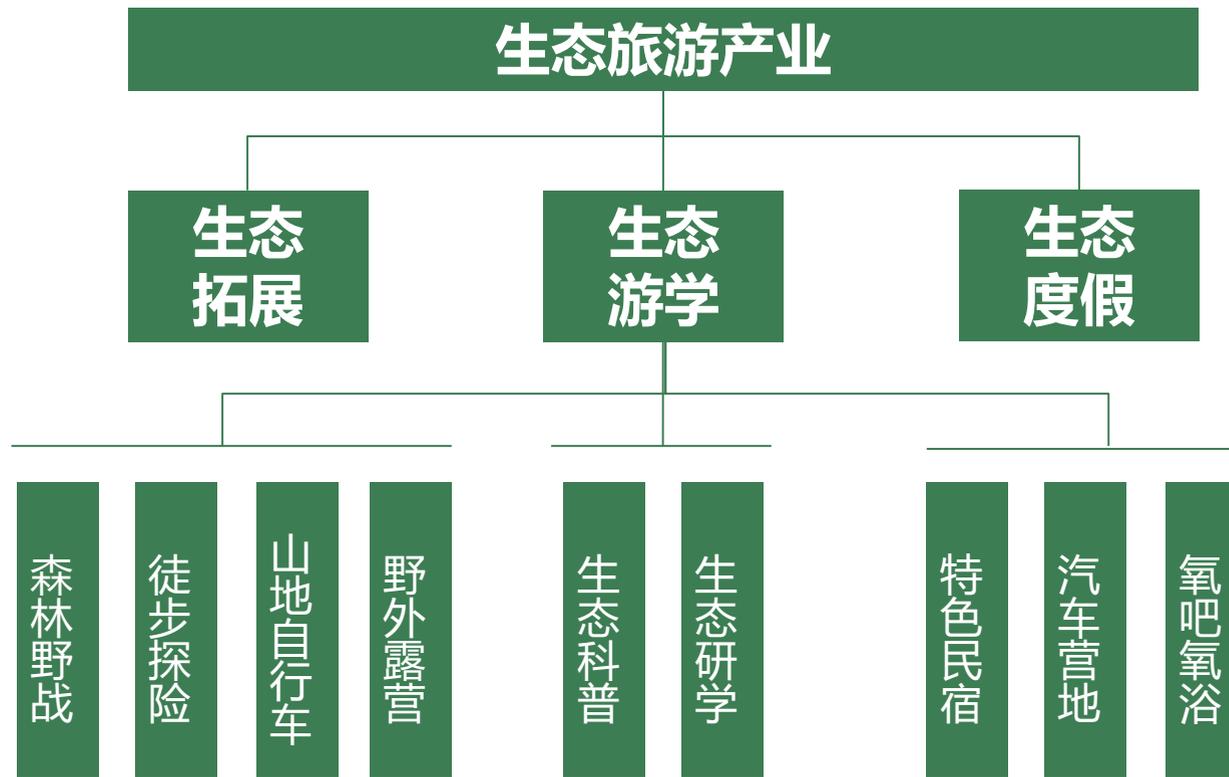
# 中国兰谷国际化兰花产业发展平台

以南靖兰文化历史、中国兰花之乡基础，构建中国兰谷国际化，创意兰花产业发展平台

# 生态旅游产业



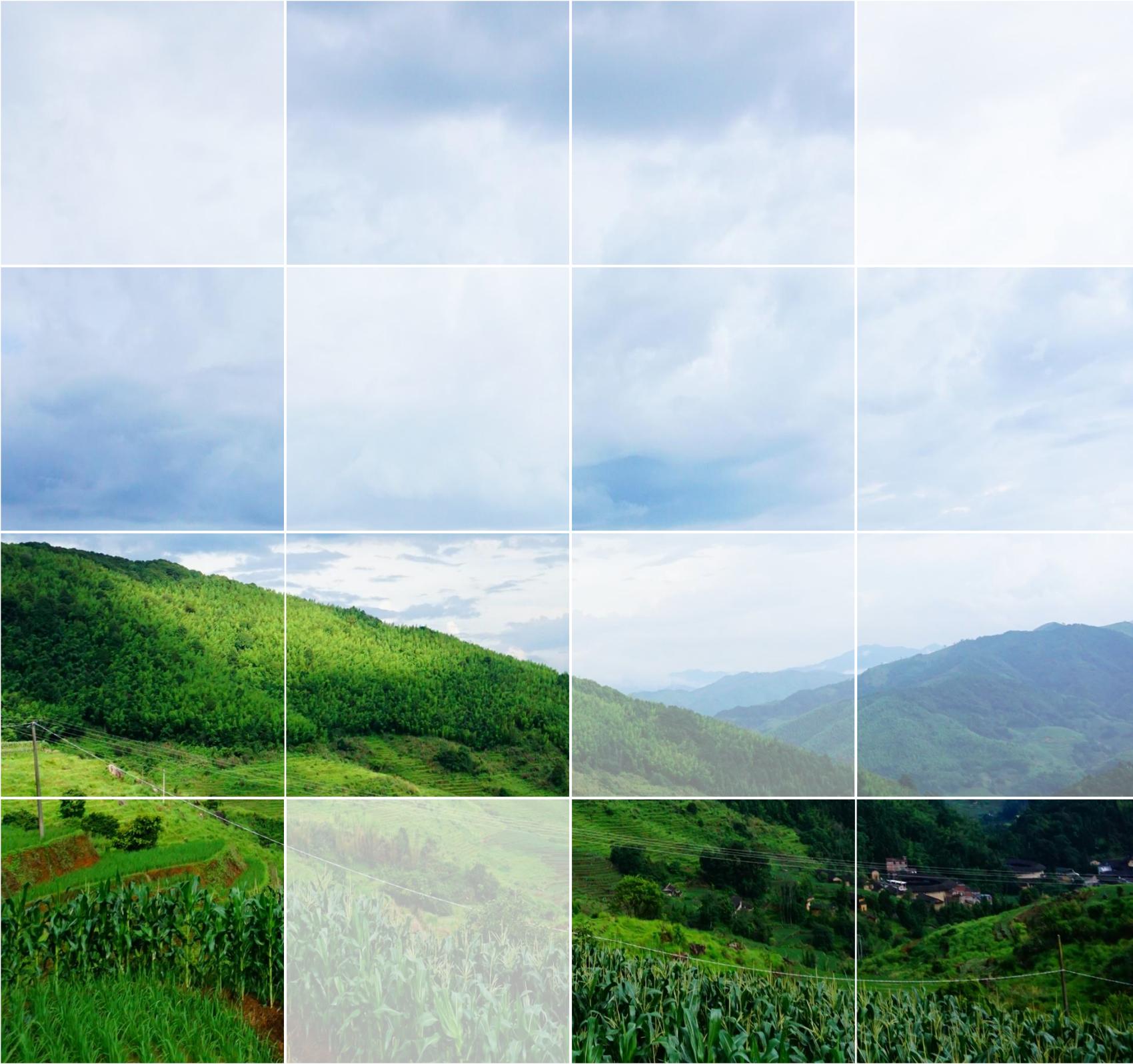
## 三大产品构建生态旅游产业



### 主要措施：

**打造生态体验生态度假两大支撑**——以生态基础，构建生态拓展和生态度假两大支撑，并捆绑联合，形成整体。引进裸心谷等知名品牌管理公司，构建强势度假产品，提升生态资源的旅游价值。

**强化生态游学旅游比重**——进一步突出和强化虎伯寮国家级自然保护区面向普通大众的生态科普，面向专业群体的研究、研学等专业性旅游。



# 玖 全域公共服务

01 全域交通系统

02 全域服务体系

03 全域服务配套

## 区域可进入性强，内部畅达度不足

对外交通网络较为完善，内部交通网络仍有待优化和提高

南靖县交通网络建设已经较为完善，高速、国道、省道、县道等多级道路网纵贯全县，可以有效的联结周围城市，承接来自周围的游客，并保持交通的畅通性。但是县境内部的交通便捷性仍然有待提高，存在景区间联动性差、山路崎岖难行，狭窄等问题。

县域内现有道路

铁路：龙厦铁路，设有南靖站、龙山站两处站点

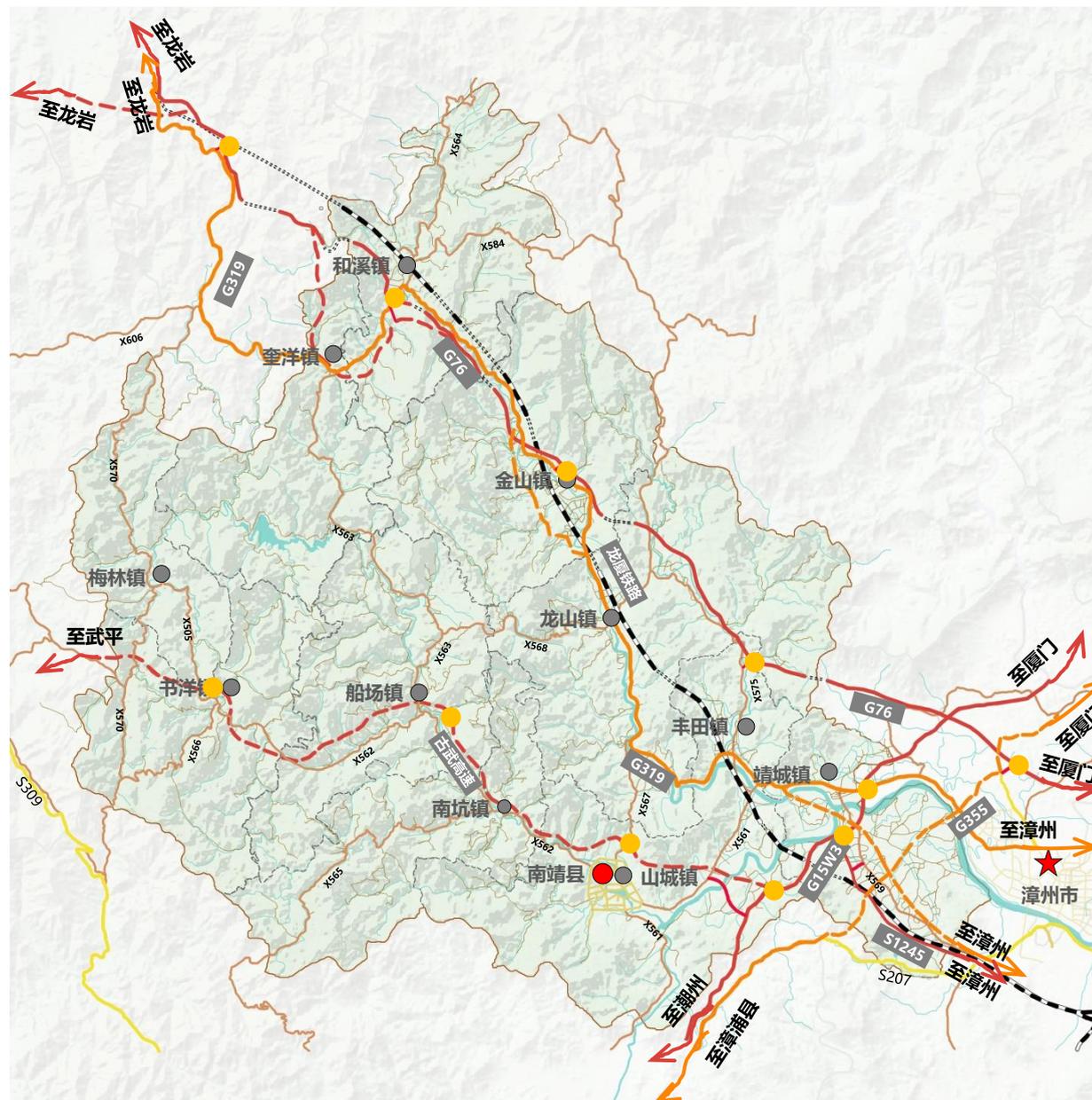
高速：G76厦蓉高速，古武高速（在建），G15W3甬莞高速，是S1524漳州南联络线。

国道：G319, G355

县道：X505, X561, X562, X563, X564, X565, X566, X567, X568, X570, X575, X581, X584



## 交通现状分析



# 以区域交通网络的完善为突破，全力构建南靖旅游公共服务体系

以游客为中心，建立**旅游服务标准**，推进**旅游交通**建设，加快完善**旅游基础设施**，全面构建：

## 高品质、标准化和个性化的南靖旅游公共服务体系



发展基础

背靠“厦漳泉闽南金三角”，公共服务有一定基础；  
人流、物流、信息流集聚；  
福建省重视完善旅游公共服务体系。



提升方向

旅游信息服务和软服务水平；  
区域内部交通便捷疏散性与可达性；  
面向散客的旅游集散咨询服务；  
现代科技在旅游服务中的应用。

### 核心措施

基础

建立服务标准与规范

重点

构建三级交通畅通系统

保障

布局三类旅游集散中心

提升

完善三类旅游服务设施系统

## 改善外部进入大交通——构建接轨国际、厦漳泉无障碍旅游交通网络



### 航空引领——构建“厦门-南靖”空港体系

- 开通南靖直达厦门的机场大巴，无缝对接厦门国际空港。
- 在南靖境内研究建设通用机场。



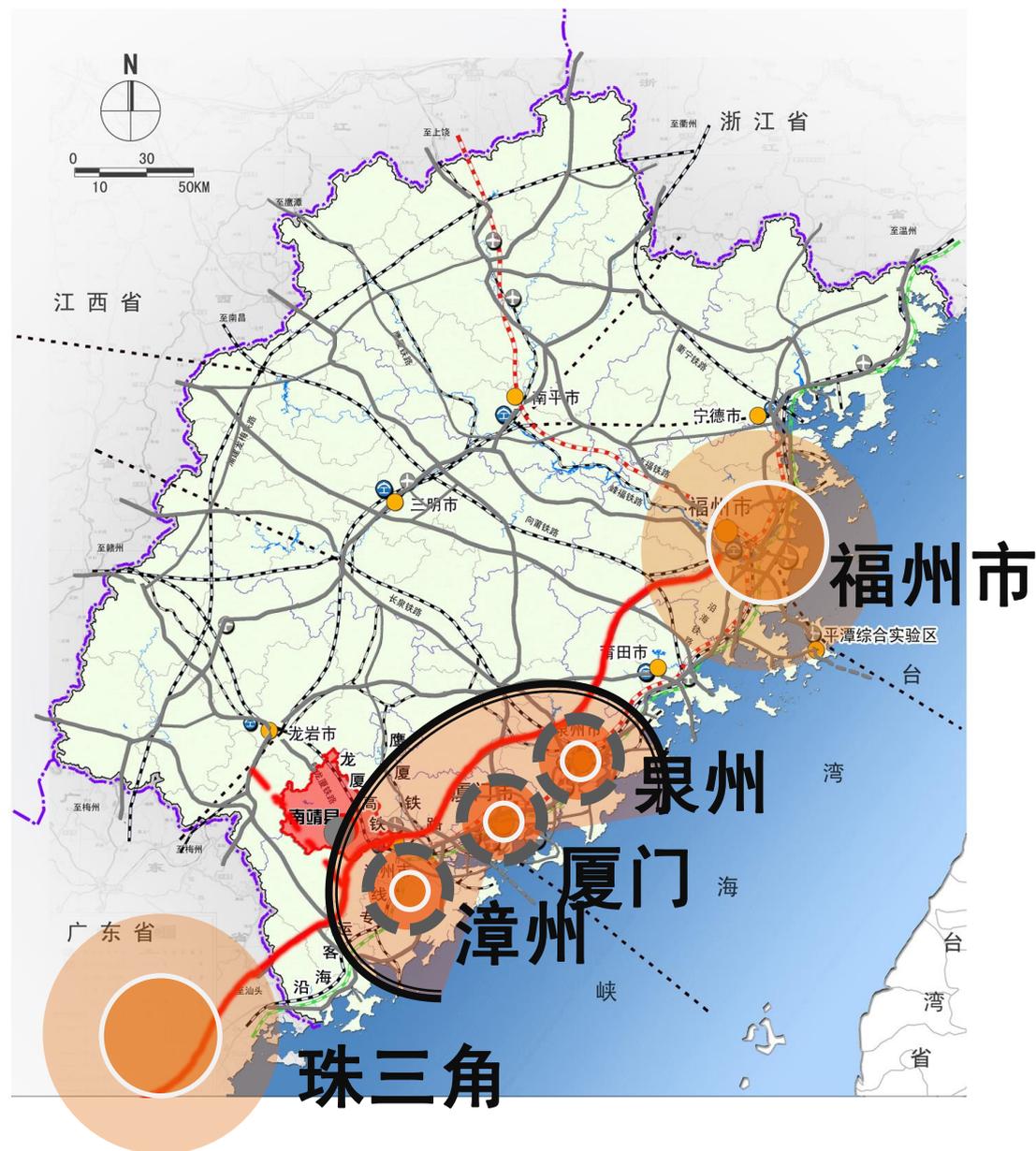
### 高铁引爆——构建厦漳泉城际高铁网

- 以南靖高铁站为核心，整合南靖对外交通体系，建设南靖高铁旅游交通枢纽。



### 公路盘活——建立厦漳泉无障碍通道

- 对接漳州“二横二纵”的高速公路体系，以漳武高速为骨干，加快构建南靖对外高速公路通道。



## 提升内部疏散交通——构建区域快速通达、慢行体验的客流通道

### 路网骨架

#### 构建快捷路网格局

- 加快彰武高速、北隙岭隧道、梅林至奎洋等旅游道路建设，优化各级道路的通行条件，沿全域旅游发展环线，形成以“高速+国道+景区直达道路+旅游风景道”的“快旅慢游”交通体系。



### 绿道系统

#### 开发休闲绿道系统

- 完善南靖的交通服务设施，推行自驾车、自行车、徒步等多种交通方式，构建完善的南靖休闲绿道系统，形成串联各乡镇节点的线性景观服务系统并最终实现“点-线-面”联动的县域旅游网络



### 交通接驳

#### 构建旅游交通接驳网络

- 以旅游巴士、的士、城市公交、自驾车租赁为主体，构建层次分明、结构清晰、功能明确的一体化城市旅游交通服务网络；提升城镇集散功能和公共交通服务水平。



快行慢游，提升交通效率，节约路程时间

## 3+2快捷道路体系

1

有效承接旅游游客，提升可进入性和便捷度

南靖县的快速交通系统主要为3条高速公路（G76厦蓉高速，G15W3，及正在建设的古武高速公路）和2条国道（G319和G355）构成。可以有效承接来自各地的游客，同时保证交通的畅通性。

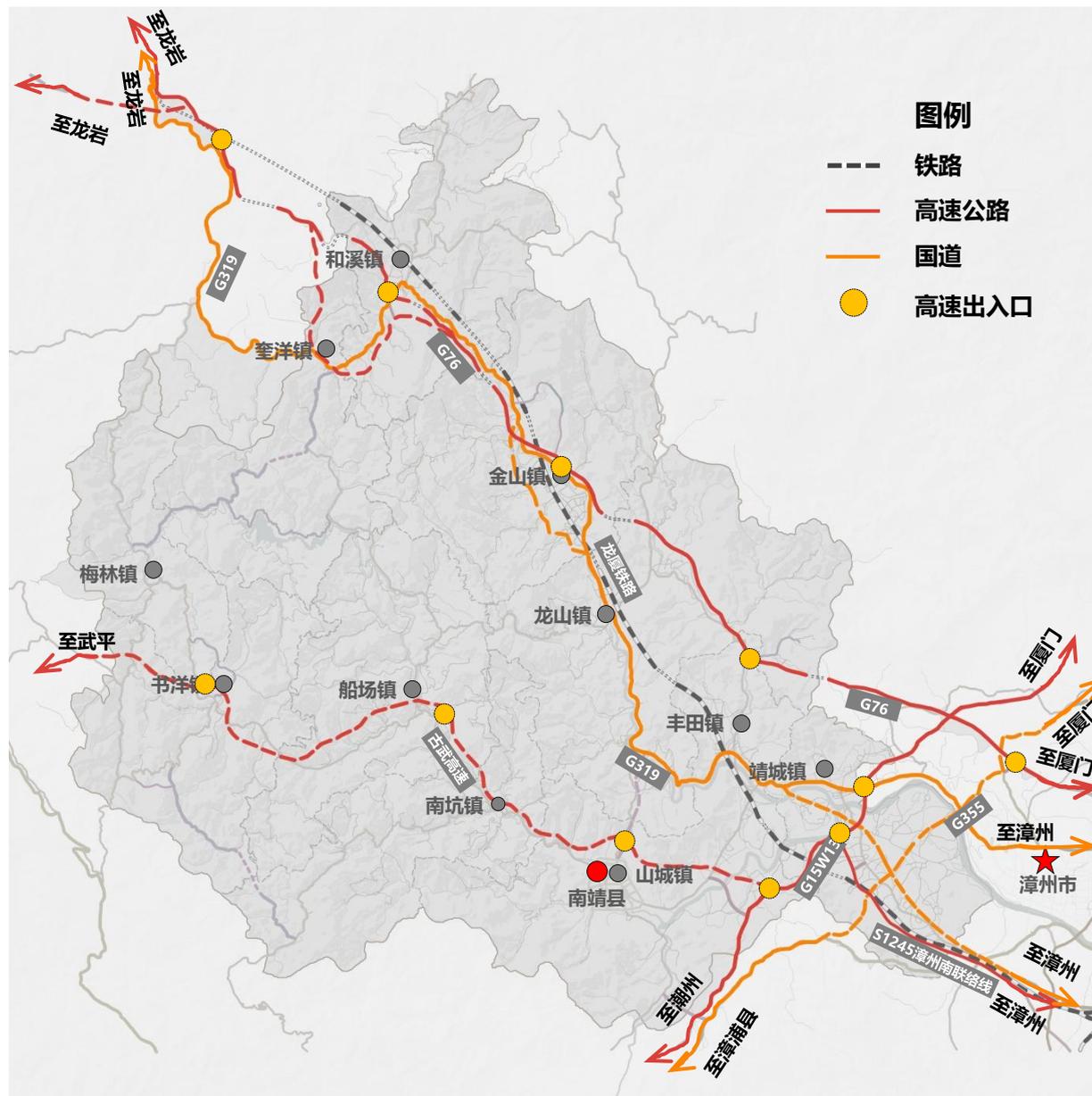
2

联结县域周边地区，过境车辆快速通过，减缓区域内部交通压力

南靖县的快速交通系统完善，可以将南靖的各个镇区与南靖县城快速联系起来，也同时让南靖与漳州、厦门、龙岩等市快速联系起来。过境车辆可以快速通过，不增加区域内的交通压力。



## 快捷路网格局





## 依托自然生态，构建最美风景绿道

三带一环，以生态为基底，用灯光点亮

让绿道也变成一种风景

南靖县绿道系统的建立主要依托城市快速通道和旅游观光道路建立。

三带：G76厦蓉高速绿道，古武高速绿道，G15W3甬莞高速绿道。

一环：南靖县全域旅游大环线绿道



## 三带一环绿道系统



## 慢行交通系统的构建



### 依托资源，结合城市公共交通，打造综合慢行交通系统

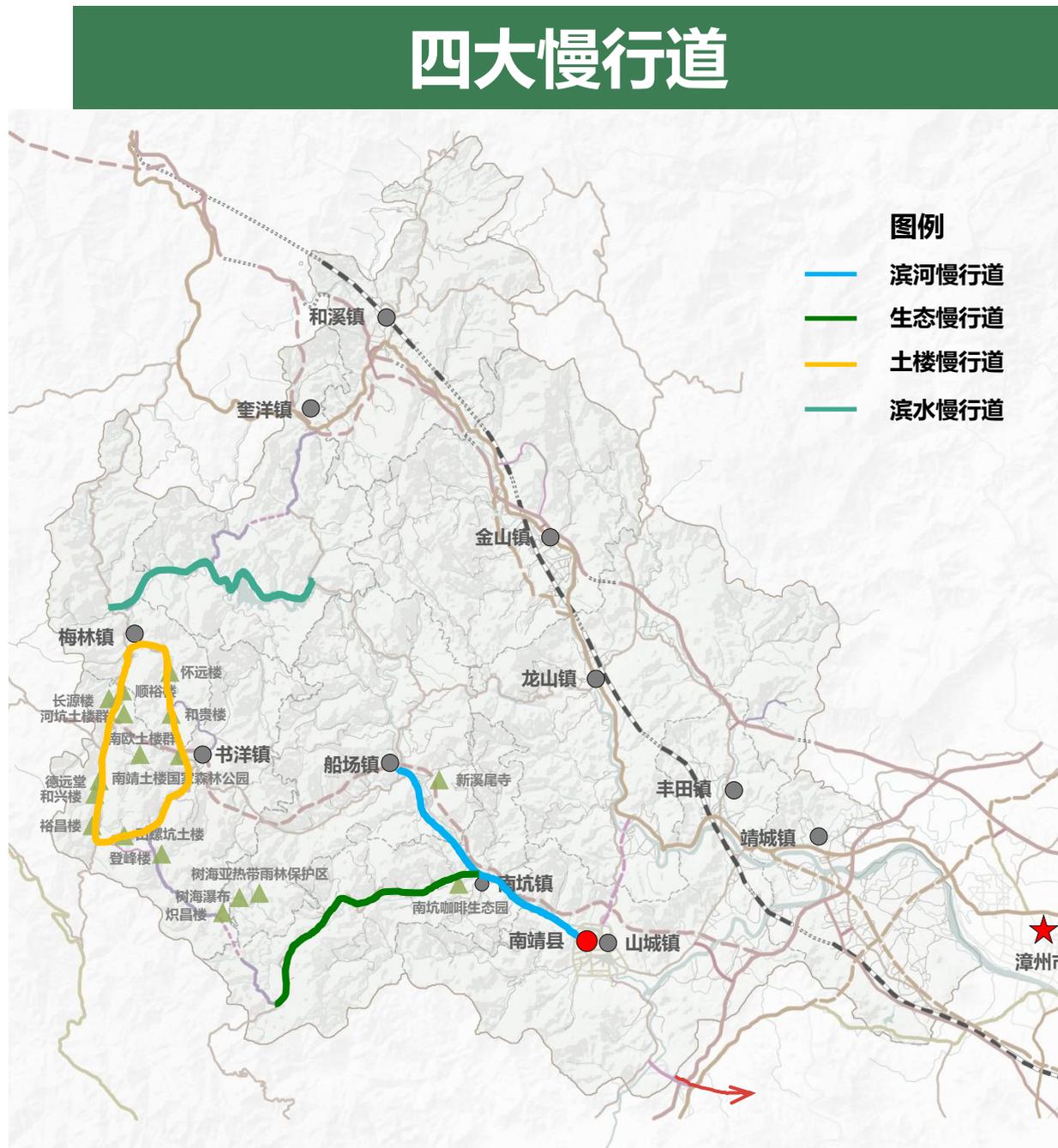
慢行佳通系统由步行系统和非机动车系统两大部分组成。依托土楼、亚热带雨林、山体、水库、河道等资源，结合城市公共交通系统，规划建设四大慢行道，为当地居民和游客提供便捷、多样、健康、舒适的交通环境。

滨河慢行道——从南靖县城西北侧延伸至船场镇的X562县道，打造滨河慢行道。

生态慢行道——贯穿南坑镇的X565县道，两侧山地资源景观极佳，生态良好，可打造生态慢行道。

土楼慢行环道——此慢行道环绕梅林镇和书林镇，周围分布了最具特色的土楼和云水谣古镇。

南一水库滨水慢行道——位于奎洋镇的南水库，视野开阔，观赏性佳，可沿水库北岸打造滨水慢行道。



## 登山、亲水、骑行、自驾



**2** 条  
NTS  
国家健身步道

- 依托裸心寨、丝路土楼国家级旅游度假区开发两条符合国家标准特色国家健身步道，提升森林深度体验。

- 结合乡镇交通体系，打造4大慢行线路，构建自行车骑行绿道，形成丰富多元的交通体验和游览感受。

**4**  
大特色生态骑行线路



**1** 条  
西溪亲水观光航线

- 以西溪为资源和文化纽带，通过两岸景观提升打造，传动南靖与漳州市区的西溪情缘，重走徐霞客之路。

- 在南靖整体交通体系构建基础上，打造5条生态体验为核心的生态自驾体系，沿途与景区结合打造汽车营地系统。

**5**  
道生态体验自驾游线



# 四大特色交通形式

## 构建辐射南靖全域的旅游集散咨询服务中心体系

依托旅游大环线沿线重点旅游片区及交通枢纽，布局旅游公共服务信息咨询网点，完善旅游咨询、交通、宣传、投诉处理、救援等服务功能，构建“2+6+N”的旅游集散咨询服务中心体系，强化旅游集散咨询与公共服务的“国际化、品牌化”提升。

2

### 一级旅游集散咨询服务中心

- 依托南靖县高铁站，建设南靖县旅游集散与综合服务中心，打造快速公交、常规公交于一体综合交通枢纽；
- 近期依托福建土楼景区旅游服务中心，建设南靖县旅游集散中心，实现交通组织、信息服务、旅游组织、旅游接待等多种功能的全域覆盖。

6

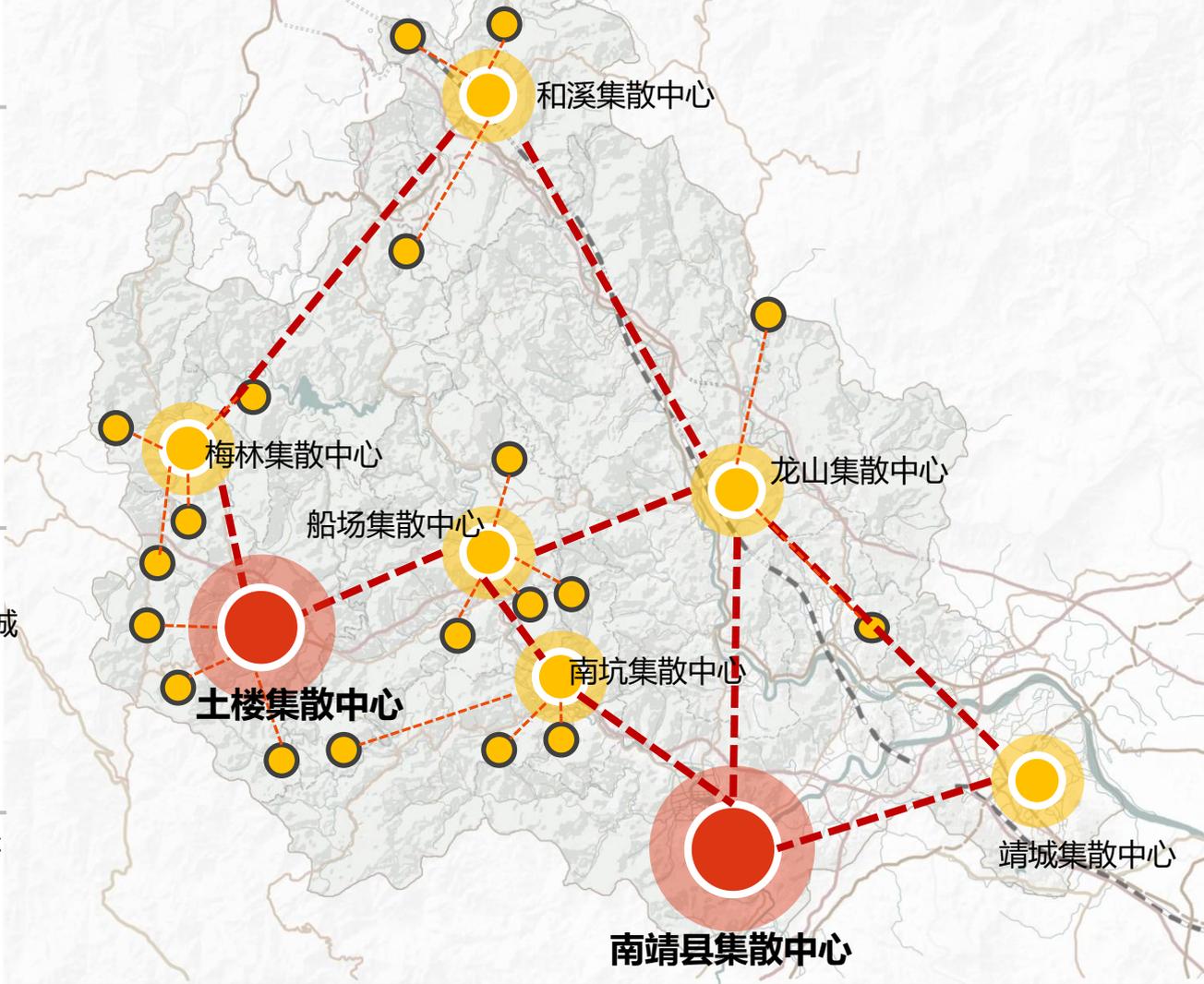
### 二级旅游集散咨询服务中心

- 依托船场镇、南坑镇、书洋镇、梅林镇、龙山镇、和溪镇、靖城镇分别设立一处旅游集散中心，实现“城镇交通枢纽——游客中心——景区”的无缝对接。

N

### 旅游集散咨询服务点

- 根据距离和游客需求，设置于风景道、旅游景区等地，提供休憩、观赏的节点。



## 完善三类旅游服务设施系统

采用国际化标准统一规范，多方引进民间投资力量，精致化、品质化提升。



### “一心、一场、一厕、一台、一路、两道”工程

- 一心：游客中心建设工程
- 一场：停车设施改善工程
- 一厕：星级厕所提升工程
- 一台：观景平台优化工程
- 一路：景区公路畅通
- 两道：步栈道配套工程

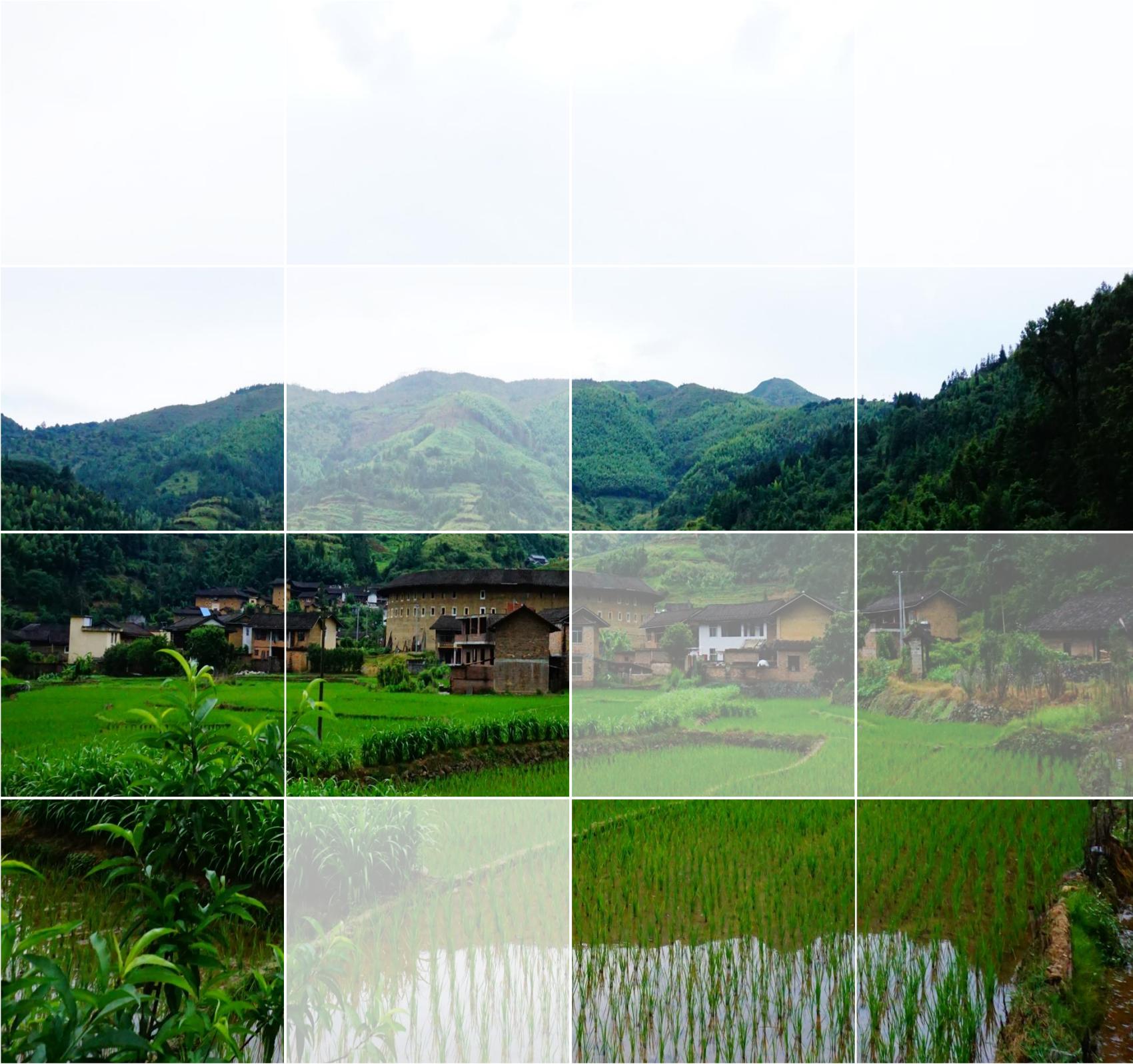


### 旅游安全保障系统

- 建设南靖县旅游安全救援服务中心，
- 全域一体化构建旅游安全保障系统，重点针对气象灾害、交通事故、食品安全等隐患，
- 开展包括协调旅游保险、旅游调解理赔、旅游安全监控、旅游救援等服务。
- 统筹协调、多点布局、分级管理，防范和化解旅游风险，提升旅游安全保障服务能力。

### 构建“159”实施载体，落实南靖智慧旅游体系

一大云数据中心、五大平台和九大应用层，面向游客的智慧旅游服务。



# 拾 全域保障体系

- 01 体制机制
- 02 品牌营销
- 03 投资建设
- 04 运营管理

## 设立南靖旅游委

综合多部门交互，推动全域共建共享

“旅游局+”模式

部门通道模式

设立旅游警察、旅游巡回法庭、工商旅游分局

政企有效互动，快速推进多维合作

旅游招商

营销推广

通过旅游委的部门通道，快速实现多部门交流沟通，引导政企合作，实现就地招商引资，快速营销推广

精准行业管理，实现有效控局

行业协会组建

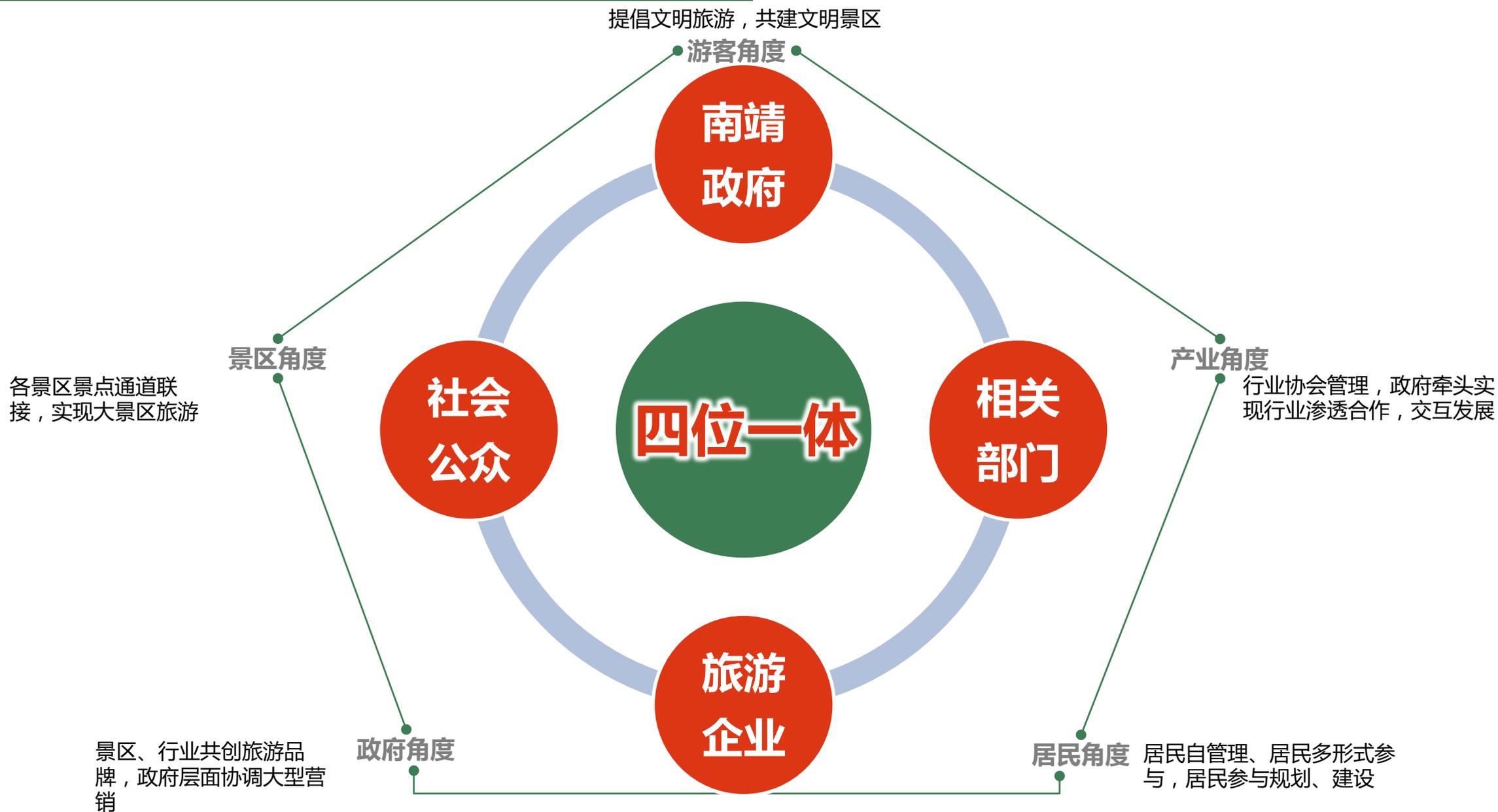
行业标准出台

由旅游委协调，通过旅游工商的设立，精准行业管理，组建行业协会，协调行业合作，形成旅游产业发展良性循环

把控多部门的合作互动

形成综合统筹协调，共建共享

# 实行四位一体管理



## 属地管理

- 基于现有行政区划，突破行政界线，以旅游委为指导，层级推进，各级之间形成良性互动。

## 部门联动

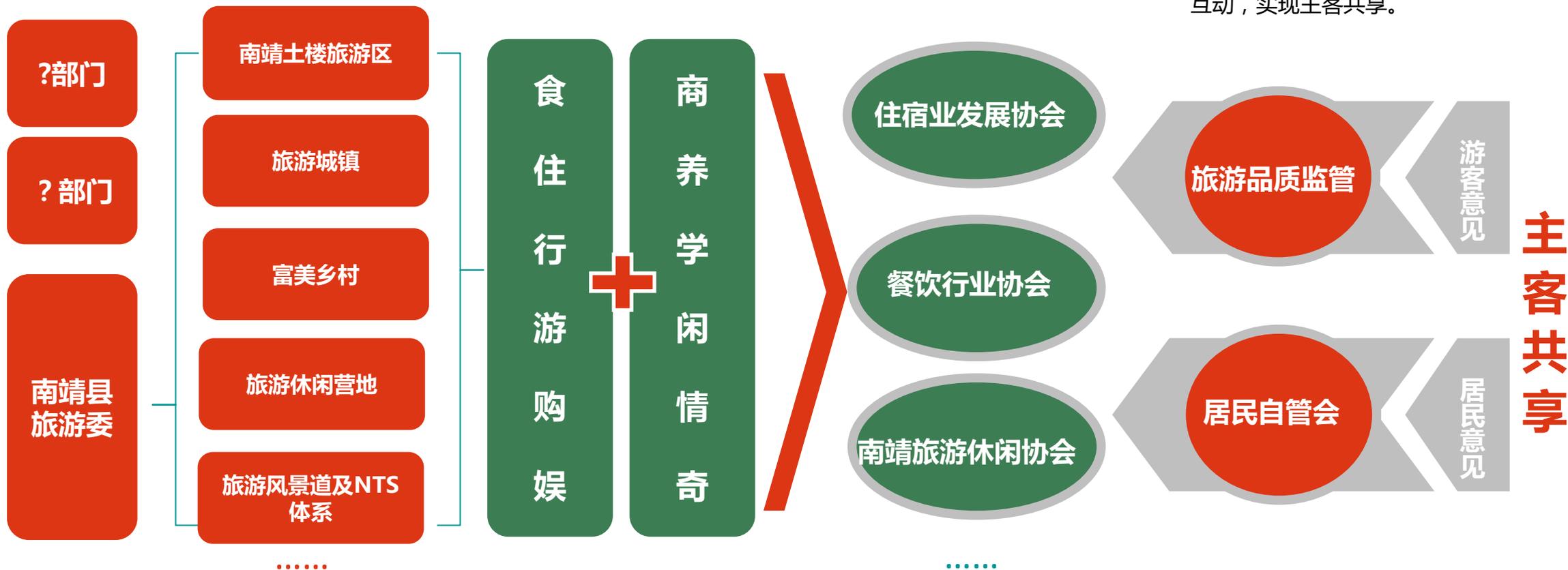
- 基于旅游委的统筹、综合功能，推动部门联动，强化部门联系，构建创新旅游发展体制机制，促进新型城镇化发展。

## 行业自律

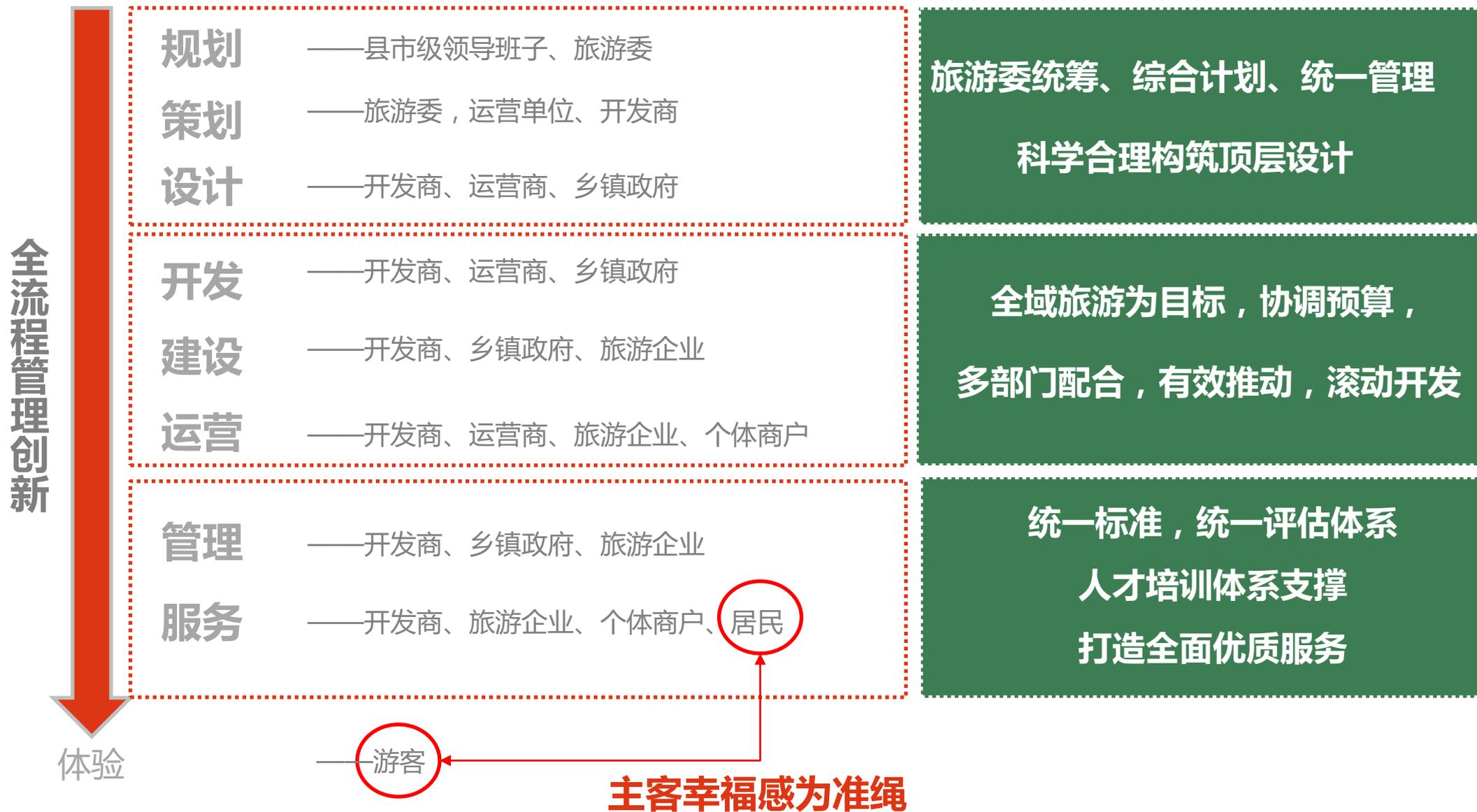
- 成立旅游行业协会，并根据每个行业细分，打造细分行业协会，农民自管协会，通过协会的自律、自管，实现市场的有效监管和控制。

## 公众参与

- 强化公众参与途径，特别是当地居民的参与路径，通过居民的有效参与，兼顾景区、管理者、居民、游客、产业联动等多方面的意见，实现旅游开发的多维度资源互动，实现主客共享。



# 全流程管理创新



## 政策试点工程

### 积极争取三大旅游试点政策，促进南靖旅游转型升级

#### 开放低空旅游政策

- 激活私人飞行消费市场；
- 放宽空域管制领域；
- 设立通航飞行转场航线、低空飞行空域，实现低空飞行空域的资源共享。

#### 实行异地医保政策

- 建立国际医疗旅游先行区，实现异地医保；
- 推出可长期居留的医疗签证。

#### 创新文创专利政策

- 发挥土楼文化优势，统筹建设文化艺术品保税仓库、特色文化创意产业园区、特色文创店铺，创意开发土楼文化商品；
- 鼓励建设建立健全知识产权保护体系。

#### 案例链接→海南建设国际旅游岛优惠政策

通用航空 旅游	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 海南开放1千米以下低空空域</li> <li>• 开通直升机低空观光旅游航线：博鳌至海口、博鳌至三亚</li> <li>• 已建成3个通用航空机场</li> </ul>
医疗旅游	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 博鳌乐城国际医疗旅游先行区获批</li> <li>• 三亚海棠湾医疗健康城加快建设</li> <li>• 针对全国九个省实行异地医保</li> </ul>
免税购物	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在三亚、海口试点实施</li> <li>• 免税品种和购物额度增加</li> <li>• 获得离岛免税品特许经营权</li> </ul>
入境免签	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 从21国扩大至26国</li> <li>• 通关专业快捷、延长入境停留时间</li> <li>• 增加了出入境游客数量</li> </ul>
体育彩票	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 成立体育彩票销售运营有限公司</li> <li>• 体育彩票“飞鱼”游戏上市销售</li> <li>• 发行“椰风海韵”即开型体育彩票</li> </ul>
.....	

## 政策试点工程

### 积极推行三大富民举措，助力南靖旅游富民引领全国

#### 推进土地政策突破

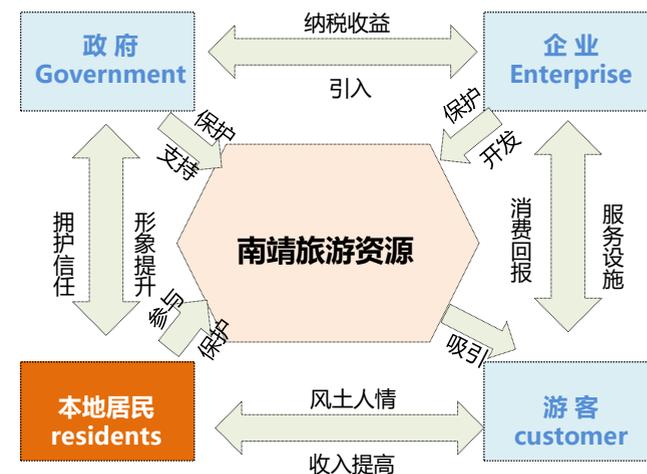
- **宅基地入股**：鼓励农民以地入股，或者转身为产业工人，也可转让、租赁、联营合作、作价入股等方式进行集体建设用地使用权流转；
- **合作社入股**：成立互助性经营组织和经济型经营实体的经济合作社，形成资源联合、民主管理的互助性经济组织；
- **土地产权制度改革**：探索构建以土地登记为核心的城乡土地、房屋统一登记制度，探索耕地、林地、草地滩涂等各类土地的统一登记；
- **土地流转管理**：探索制定集体建设用地流转管理办法，以转让、租赁、联营合作、作价入股等方式进行集体建设用地使用权流转，用于商品住宅建设以外的非农业建设项目。

#### 推进财税政策支持

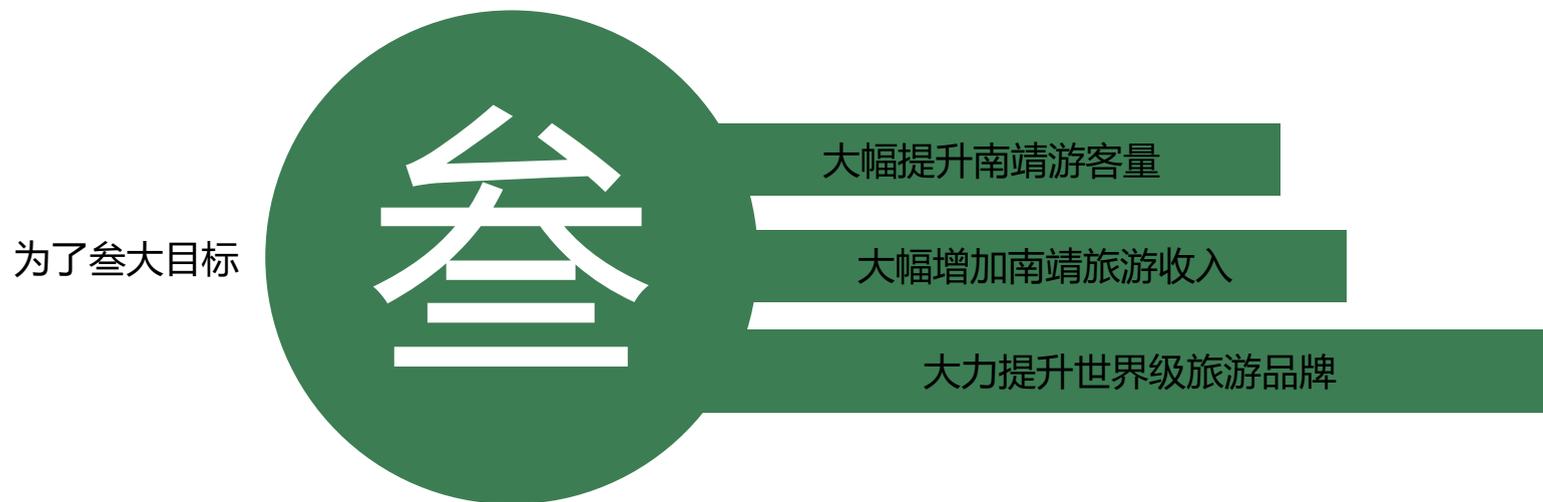
- **争取省级财政给予优惠政策**：支持重点旅游项目及景区上缴的基金收入和新增建设用地有偿使用费等省级留成部分全额返还，专项用于重点旅游项目的基础设施建设、生态保护和社会事业等；
- **实行营业税改增值税试点**：支持在重要旅游景区实行营业税改增值税试点，并在营改增试点实施后其缴纳增值税归省的部分可全额返还给景区及度假区；
- **加大税收的定向转移支付力度**：将中央与地方共享税及地方收取的消费税等定向转移支付给重要景区。争取省级财政加大对重要景区的基础设施建设项目贷款利息支持力度。

#### 推进农民就业引导

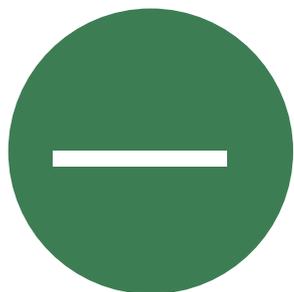
- **整体采用G-E-C-R联动模式，从“投资受益”到“多方受益”**



# 南靖全域旅游品牌营销总体思路

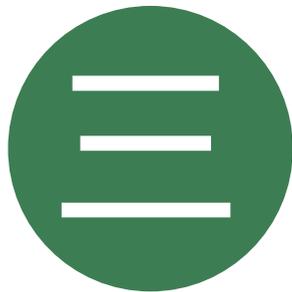


围绕一大品牌



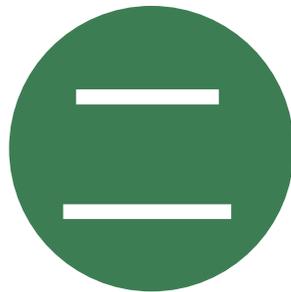
丝路土楼，故里南靖

明确三阶段目标



南靖全域营销目标

针对两大市场



国内外两大市场

品牌五度原则



品牌营销五大原则

实施四大策略



品牌营销四大策略

## 围绕一大品牌

品牌名称

# 丝路土楼·故里南靖

宣传口号

### ◆资源归纳型

口号主要体现旅游目的地的资源特征和禀赋，是资源的提炼和凝练，让人对资源产生向往

### ◆价值认同型

结合资源特征所能带给人的价值进行共鸣和共情，让人认同旅游目的地传播出来的价值

### ◆情感召唤型

提炼一个区域的精神内核，进行普遍的情感植入，从而与人产生连接



## 明确三阶段目标

### ■ 总体营销节奏

年份	2016-2018年	2019-2020年	2021-2025年
品牌构建阶段	品牌认知阶段	品牌认可阶段	品牌认同阶段
阶段主题	“发现不一样的南靖”	“体验南靖之美”	“享受南靖之旅”
营销关键词	统一、传递	沟通、体验	互动、深化
阶段目标	提升品牌知名度	拉升游客量	深化品牌形象
操作攻略	品牌统一、体系完善、活动突破	促销活动、渠道强推	口碑维护，网络公关

### ■ 传统媒体覆盖节奏

年份	2016年	2017年	2018年
省内	★★★★	★★★	★★★
省外	★★★	★★★	★★★★
全国	★★	★★	★
国际	★	★★	★★

## 针对两大市场

大力发展国内市场

### 以高速高铁线路为骨架，辐射五大核心城市群

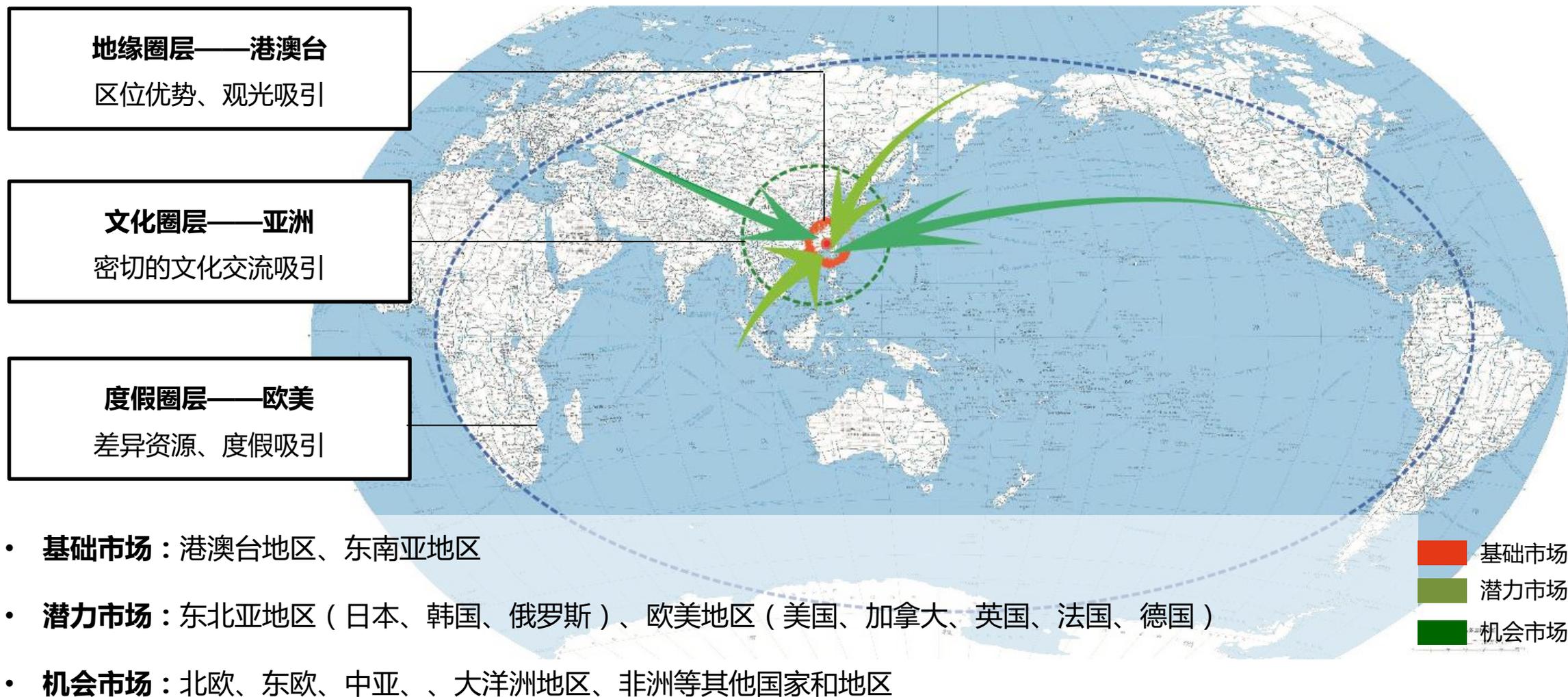
目标市场	核心客群	主推产品	核心策略
厦漳泉 海西经济区	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 自驾旅游市场</li> <li>■ 周末/小长假旅游市场</li> </ul>	土楼文化休闲+精品 乡村休闲+ 养生养老健康+特色 农业休闲+ 红色历史教育+宗教 朝圣旅游	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 融入厦漳泉旅游圈，深耕厦漳泉市场</li> <li>■ 拓展大海西市场</li> </ul>
珠三角 长三角	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中远程文化休闲度假市场</li> </ul>	土楼文化体验+精品 乡村休闲+ 生态避暑度假+民俗 风情体验+闽南文化 体验+海丝风情休闲	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 强化品牌产品</li> <li>■ 提升全域服务</li> <li>■ 市场精准营销</li> </ul>
高铁、高速沿线中国内地发达城市及其他地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中远程文化体验市场</li> </ul>	土楼文化体验+乡村 休闲度假+生态避暑 度假+闽南文化体验 +海丝文化休闲	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 旅游产品品质升级</li> <li>■ 旅游品牌创新营销</li> </ul>



## 针对两大市场

积极开发入境市场

# 以最美中国意境的“丝路土楼、树海竹洋”吸引全球高端客群



## 品牌五度原则

“高度、深度、精度、广度、速度”五大维度，构建立体营销体系

塑造具有世界级影响力的大品牌

电视投放 + 权威杂志 + 国际网站

依托大数据实现目标客群精准营销

数据分析 + 网络投放 + 爱好者联盟

营造品牌全域渗透的旅游氛围

品牌视觉 + 全域化旅游氛围



## 实施四大策略

结合现状问题与机遇，围绕总品牌，实施四大整合升级策略

**产品主题化包装**

**有特色有个性**

**自媒体平台升级构建**

**有内容有参与**

**全媒体渠道整合互补**

**全媒体投放**

**节事活动创新升级**

**有话题有热度**

# 产品主题化包装

构建代表南靖的原产地品牌，落地品牌体验，强化南靖食住行游购娱的产品认知，并进行品牌化规范整合。

## 南靖原产地品牌

美食	住宿	购物	娱乐	交通
<b>南靖最爱</b> 绿色健康南靖美食	<b>土楼美梦</b> 独特土楼民宿	<b>南靖有礼</b> 南靖相关礼品	<b>土楼会玩</b> 有趣的休闲娱乐项目	<b>南靖风行</b> 特色的交通项目
				

# 自媒体平台升级构建

社会化营销思路，构建一体两翼自媒体平台，助力品牌加速腾飞

一个综合信息服务主体平台

全面改版升级



视觉美感提升  
——美图

主页功能简化  
——极简

品牌形象明确  
——体验

社会化  
营销



一个实时深度推送平台

全新整合运营



一个即时发布互动平台

全新包装运营

# 全媒体渠道整合互补

资源大整合

平台大整合

信息大整合

## 全媒体整合营销

搜索引擎投放、DSP投放、网络媒体投放、传统媒体投放、问卷调查表发布及推广

### 新媒体营销

旅游网站更新+微博、微信内容创意+官方系列新媒体建设及运营+百度旅游专区建设+微电影营销+合作旅游网站推广

### 传统媒体营销

热门卫视广告投放+系列纪录片制作+报刊、杂志专题报道重点客源城市户外广告投放

## 巅峰美景全媒体整合营销业务：

行前

行中

行后

扩大需求，形成品牌

大创意主题活动  
旅游局广告  
影视创意  
社会化媒体传播  
旅游环境体验

网络公关，影响决策

搜索引擎优化  
口碑营销  
在线咨询

网络促销，消费购买

OTA 促销  
官网促销  
促销活动策划  
精准推广

在线体验，即时互动

官方 APP 导游  
官网互动  
自媒体分享与互动  
旅游要素促销

网络分享，营销吸引

自媒体分享  
体验分享

创新全媒体营销模式，实现从传统营销向新媒体营销、智慧营销转变

# 节事活动创新升级

## 全面推进南靖节事活动营销，助力“丝路土楼，故里南靖”品牌享誉国际

造高度

高峰论坛——国际高度，中国影响

拼速度



品牌节庆——月月节庆，季季欢乐

抢新度



品牌赛事——丝路土楼马拉松，全国知名

刷热度



事件策划——新闻事件，热门炒作

铺广度

### (1) 提升打造一批国际旅游节事品牌

南靖中国兰花节、中国土楼文化交流节、南靖温泉狂欢节

### (2) 创意策划一批特色旅游节事活动

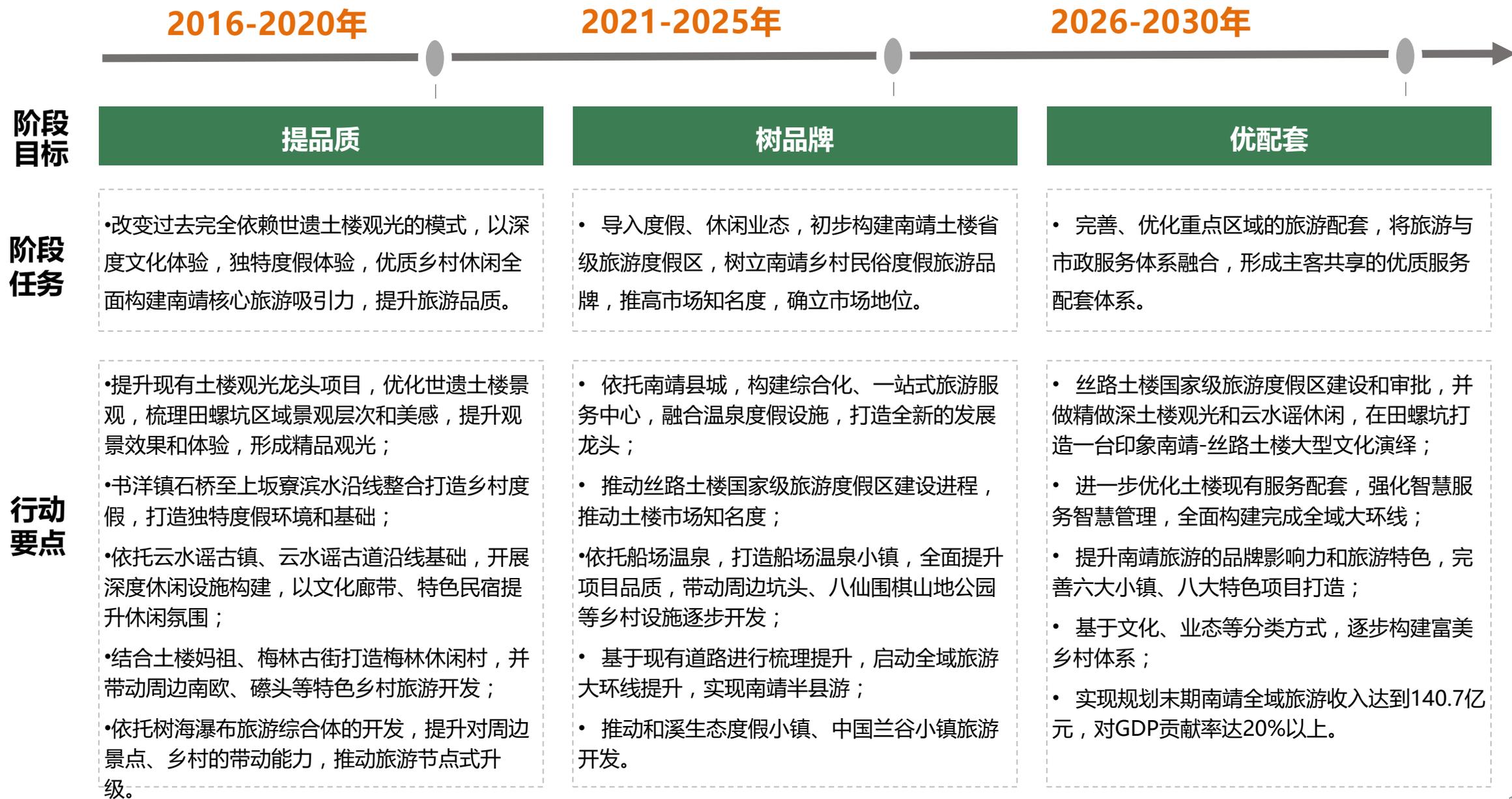
南坑枳实花节、南靖温泉旅游节、南靖梯田季

### 巅峰美景策划及执行旅游品牌活动：

旅游节事活动+旅游推介会+旅游论坛峰会



## 分步发展思路



## 资金保障措施

有序增加旅游发展专项资金，拓展旅游融资渠道

设立旅游发展专项资金，达到地方财政一般公共预算收入的2%以上



整合财税资源  
支持旅游产业



提升旅游发展  
专项资金效用



规范专项资金  
管理制度

激发旅游平台公司的行业凝聚力与引领作用，创新旅游众筹模式



深化涉旅融资体制改革，拓宽旅游  
企业融资渠道  
促进南靖全域旅游向高层次发展



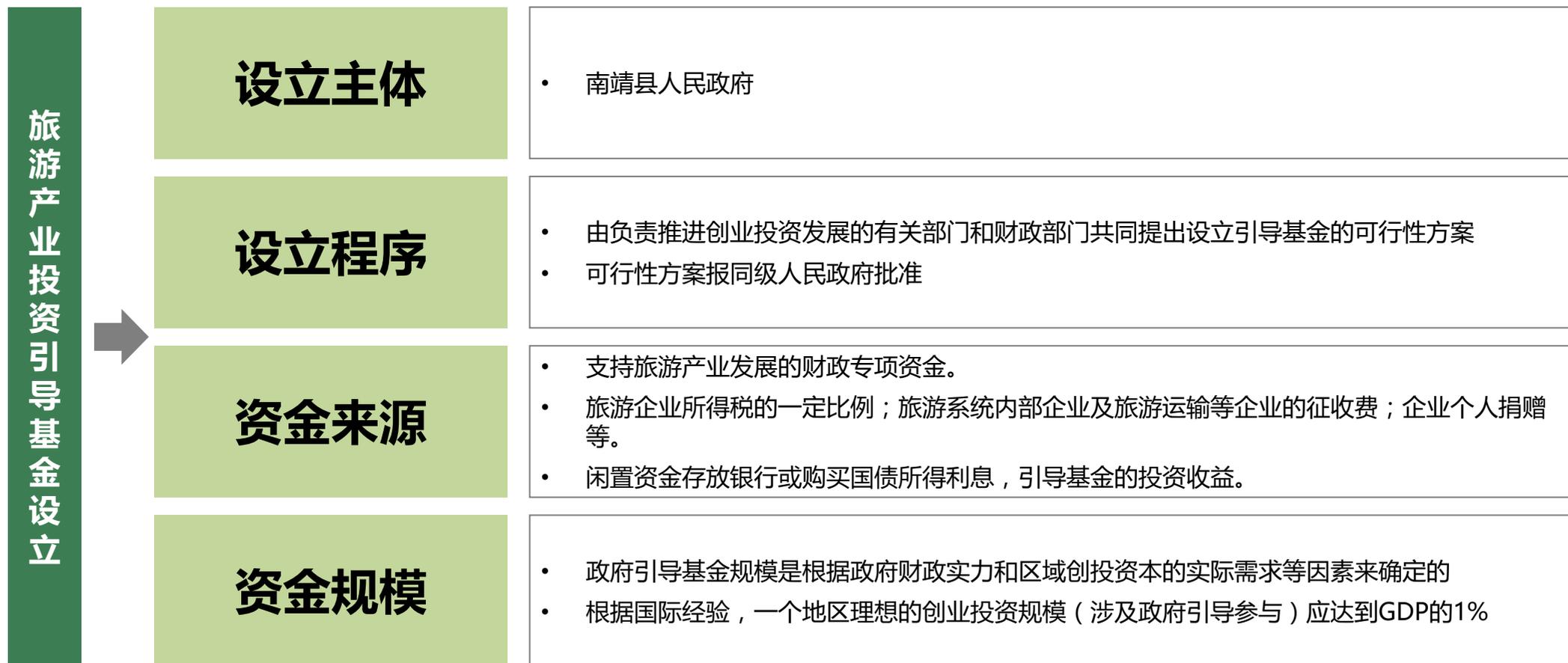
- 放宽旅游融资审批，扩大金融信贷投放规模
- 放宽旅游融资行业准入标准，扩大民营资本投资领域
- 推进基础设施和公用事业领域市场化改革，鼓励社会资本以多种形式进入南靖城市建设

- 鼓励旅游企业上市或通过债券、彩票等方式融资
- 商业性景区依托景区经营权和门票收入等质押贷款
- 商业性开发景区可以开办依托景区经营权和门票收入等质押贷款业务。

## 资金保障措施

## 设立旅游产业投资引导基金

- 国务院36号文件指出：“鼓励有关部门和地方政府设立创业投资引导基金，引导社会基金，积极发展股权投资基金”。
- 南靖县设立和运作旅游产业投资引导基金，完全符合国务院和国家发改委的文件要求。

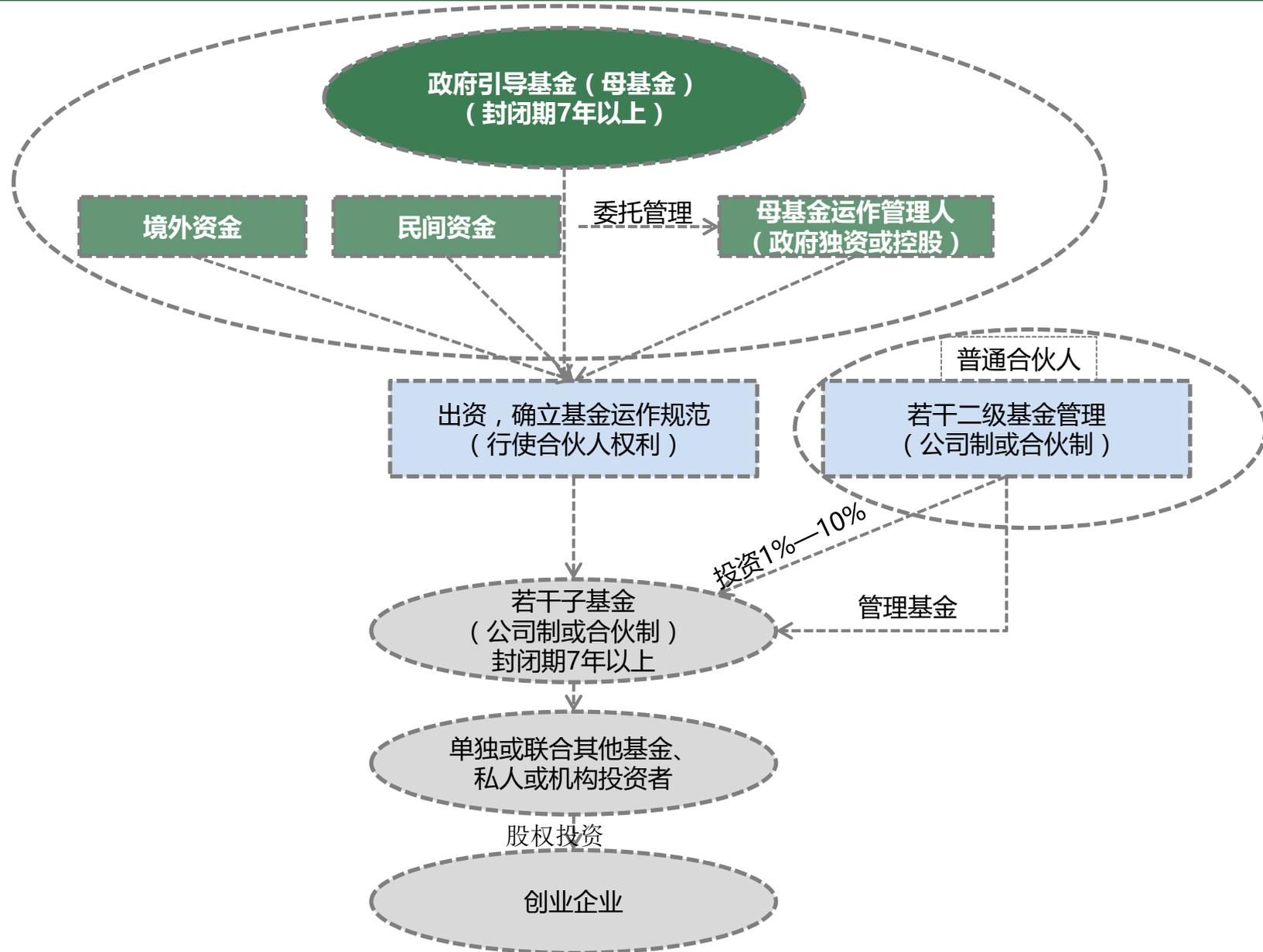


## 采用“政府引导基金管理模式”管理旅游产业投资引导基金

管理模式	说明	政府出资比例	政府利益分成	优点
委托管理制	基金+管理公司	1. 政府与主发起机构投出资设立，出资比例一般低于 50% 2. 政府、发起机构引导其他社会机构共同出资设立，政府出资比例一般为30%-40%。	1.保本：基金净资产低于资本50%情况下，政府方可以要求对资金清算，并享有有限受偿权； 2：固定收益：基金盈利时，政府享有固定收益； 3：浮动收益：政府出资与其他社会出资人同股同权，风险自担收益共基金盈利后，政府收益部分的一定比例再奖励给管理公司。	决策流程相对简单
全权委托管理制	基金的管理者为创投集团，基金投资及退出的最终决策者为基金董事会。			决策流程相对简单
跟进投资制	投资机构负责寻找项目并作出投资决策； 政府与投方依照合同所规定的内容签署跟进投资协议，在合同范围内跟随投资。	根据协议内容确定	合作基金不需要支付管理费用和管理公司相应的奖励金额； 投资收益后，跟进投资方案比例所获得投资收益中某一比例支付给管理公司	资金不需一次到位，随跟随投，合作方式比较灵活

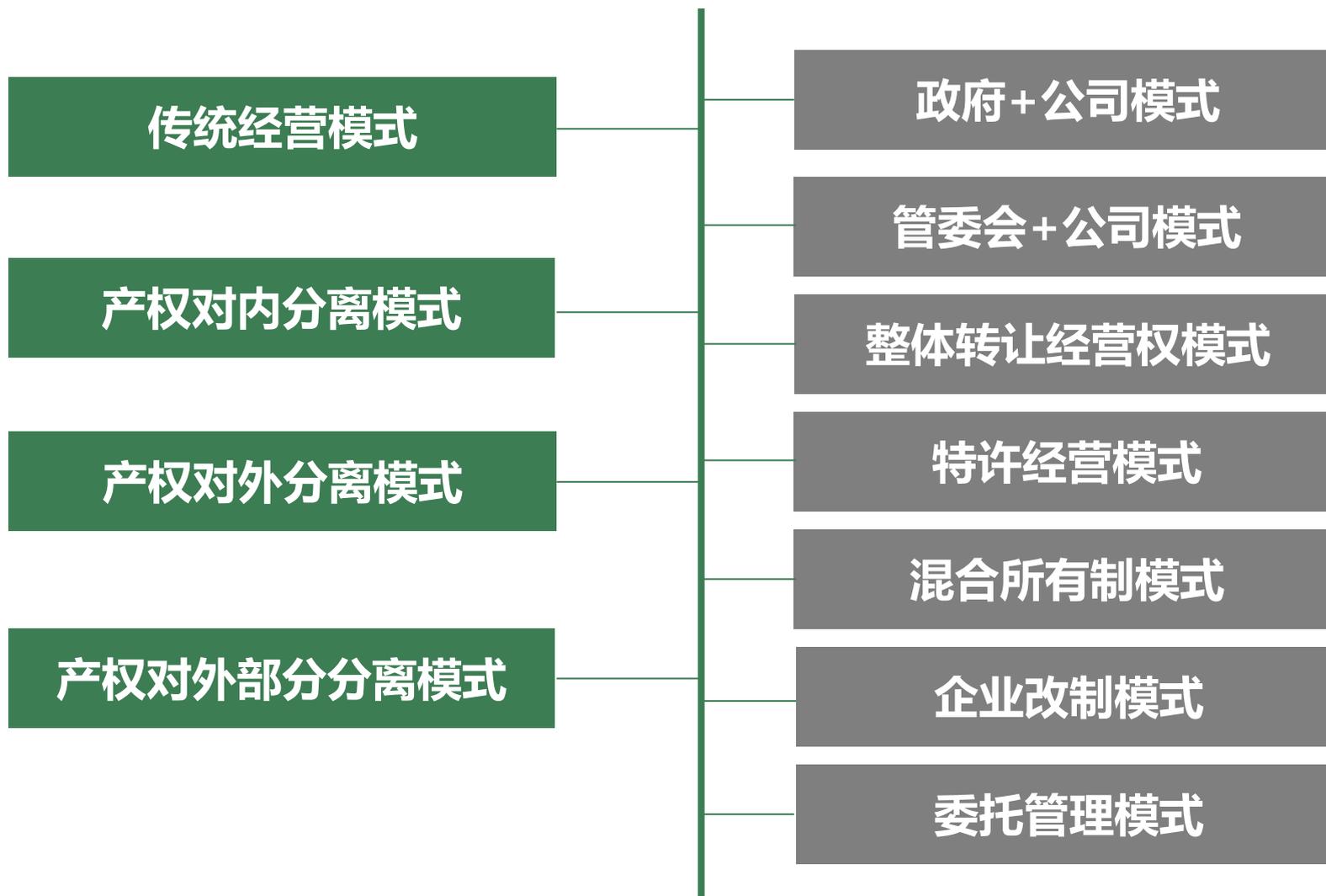
备注：委托管理中的利益分成可在固定收益和浮动收益中选择；  
跟进投资制中，利益分成中某一比例（在深创投通常50%）

# 旅游产业投资引导基金运作



## 常见运营管理模式

常见的开发管理模式共有11种，其中以**传统经营、产权对内分离、产权对外分离、产权对外部分分离**四种模式为主导。



# 常见运营管理模式

## 传统经营模式——管委会模式

### 特点

- 产权高度统一，所有权、使用权等权利归国家所有。
- 重视景区社会效益，侧重于保护。
- 主要收入来源于国家财政拨款。

### 典型

- 集中在**传统的文物类旅游景区及博物馆、城市公园**等现代公益性突出的旅游景点。如云冈石窟、秦俑博物馆、颐和园等文物景区。

### 优缺点

- **优点是能够较好地保护珍稀资源**，强调公益性；
- **缺点为盈利能力差**，需要强大的财政支持；管经不分、资源滥用、权责不明、效率低下。

## 知名案例

名称	主管部门	管理机构	经营主体
长城	延庆县政府	八达岭特区	八达岭特区
故宫	国家文物局	故宫博物院	故宫博物院
泰山	山东省文物局	泰山风景名胜区管委会	泰山风景名胜区管委会
敦煌莫高窟	敦煌市文物局	敦煌研究院	敦煌博物院
九寨沟	阿坝州人民政府	九寨沟风景名胜区管理局	九寨沟风景名胜区管理局
承德避暑山庄与外八庙	承德市文物局	承德避暑山庄管理处	承德避暑山庄管理处
布达拉宫	西藏自治区文化厅	布达拉宫管理处	布达拉宫管理处
庐山	九江市人民政府	庐山风景名胜区管理局	庐山风景名胜区管理局
颐和园	北京市园林局、文物局	颐和园管理处	颐和园管理处

## 常见运营管理模式

### 产权对内分离模式——国有企业模式

#### 特点

- 一是产权对内分离，性质仍属国有；
- 二是建立现代企业制度，采用市场化方式经营；
- 三是资金来源政府预算和市场化运作相结合。

#### 典型

- 旅游经营与景区**开发业务从景区管理机构手中剥离出来**，交由国有旅游景区集团或下属子公司按照市场化方式运作。

#### 优缺点

- 优点是地方政府主导下的旅游集团经营，弥补了非企业型经营的计划经济缺陷。
- 高度集权容易产生决策失误风险；多元利益诉求下容易造成经营风险

### 知名案例

名称	主管部门	管理机构	经营主体
秦始皇陵及兵马俑坑	陕西省文物局	兵马俑博物馆等	陕西旅游集团
武陵源风景区	张家界市人民政府	武陵源风景名胜区管理局；张家界国家森林公园管理处	武陵源旅游产业发展有限公司；黄龙洞投资股份有限公司
曲阜孔庙、孔府、孔林	曲阜市人民政府	曲阜市文物管理委员会	孔子国际旅游股份有限公司
乐山大佛	乐山市人民政府	乐山大佛风景区管委	乐山大佛风景区旅游实业公
丽江古城	丽江市人民政府	丽江市保护与开发委员会	丽江旅游开发公司
武夷山	福建省建设厅、林业厅、文化厅、武夷山市人民政府	武夷山风景名胜区管委会、夷山自然保护区管理局武夷山国家旅游度假区管委会	武夷山旅游股份有限公司（国有股51%，民营股35%，职工股14%）
苏州太湖度假区	吴中区人民政府	苏州太湖国家旅游度假区管委会	苏州太湖国家旅游度假区发展集团公司

# 常见运营管理模式

## 产权对外分离模式——民营企业整体租赁模式

### 特点

- 将景区的开发经营权从景区资产产权所有者手中剥离，运用市场化的手段予以转让，通过相对独立的市场经营，力求实现各方利益最大化。

### 典型

- 具有经营性质的景区
- 需要焕发活力的景区

### 优缺点

- 优点是实现了**景区资源与社会资本在市场上的优化组合**；为公共资源的可持续利用与有效保护提供了保障。
- 景区经营权转让的法律风险、国有资产流失的风险、合同履行不力的风险、景区资源、生态环境破坏的风险、与利益相关者的合作风险等

### 知名案例

名称	管理机构	经营主体
碧峰峡旅游区	雅安市政府	东方园林产业集团与万贯集团、万贯集团
三亚南山文化旅游区	三亚市政府	海南南山文化旅游开发有限公司
重庆芙蓉洞景区、天生三桥景区、金刀峡景区等		

## 常见运营管理模式

### 特点

- 一是景区的**经营主体是上市公司**，所有权和经营权在名义上相互分离，经营权委托给了负责景区经营的景区旅游集团或旅游总公司及其控股的景区上市公司；
- 二是**开发权与保护权完全分离**，景区管理委员会负责旅游资源保护，上市公司负责资源的开发利用。

## 产权对外部分分离模式——上市公司模式

### 优缺点

- 优点是**景区管理机构权力集中**；上市企业现代化、规范化的经营管理
- 缺点是景区特性和上市公司的成长性要求有矛盾；人事安排上的政企不分，弱化了管理机构的监督职能；所有者和经营者之间的委托代理关系不规范。

## 知名案例

序号	名称	管理机构	经营主体
1	黄山风景区	黄山管委会	黄山管委会、黄山旅游发展股份有限公司
2	峨眉山	峨眉山管委会	峨眉山旅游股份有限公司
3	张家界景区	张家界旅游开发股份有限公司	张家界旅游开发股份有限公司
4	九龙山旅游度假区	九龙山旅游度假区管理委员会	上海九龙山旅游股份有限公司
5	长白山景区	长白山保护开发区管理委员会	长白山旅游股份有限公司

## 常见运营管理模式

5

### 政府管理机构+公司经营模式

- 成立管委会等政府性质的机构，代政府行使景区社会管理与服务职能，公司负责景区的经营活动

6

### 旅游管理委员会+公司经营模式

- 成立旅游管理委员会，只负责旅游管理与服务，公司负责景区的经营活动。

7

### 整体转让经营权模式

- 企业与政府签订转让协议，将景区的管理权与经营权整体转让给企业。

8

### 特许经营模式

- 由景区的管理者将景区特定的经营项目委托给第三方进行经营。

9

### 混合所有制模式

- 通过景区的股份制改造，吸引各类资本参与景区投资与经营。

10

### 企业改制

- 通过企业改制程序，转变原经营主体性质，将国有或集体性质改制成民营性质。

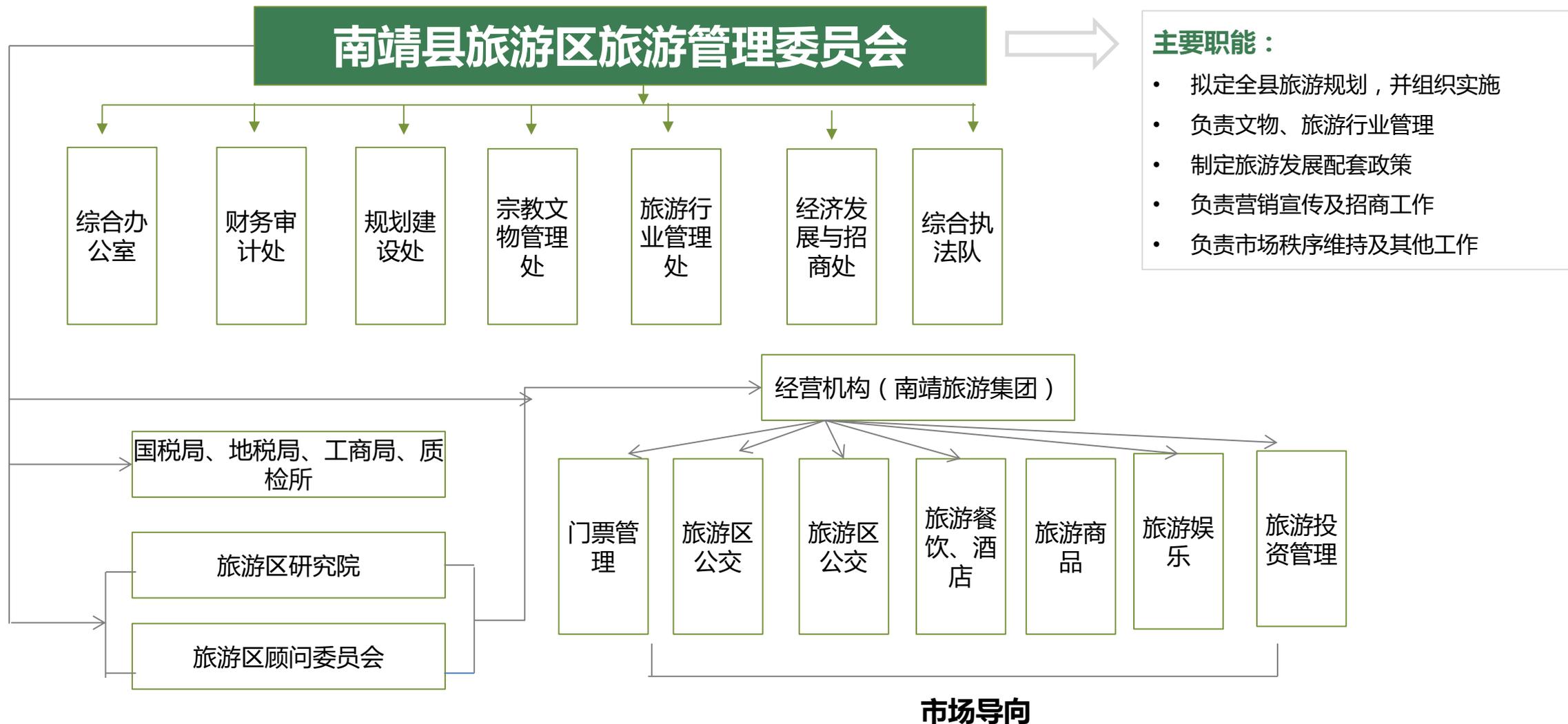
11

### 委托管理

- 聘请专业团队对景区进行专业化管理。

# 南靖景区运营管理模式建议

## 统筹管理，成立南靖县旅游区管理委员会



# 南靖景区运营管理模式建议

因地制宜，探索匹配度最高的管理模式

## 上市公司经营

实施产权对外部分分离，成立生态度假旅游上市公司，开发与保护同时兼顾。

## 上市公司经营

实施产权对外部分分离，成立生态度假旅游上市公司，开发与保护同时兼顾。

## 政府+上市公司经营

以国家级旅游度假区为远期目标，借助上市公司的运营管理能力，推动丝路土楼景区的品质化开发和创新体验。

## 政府机构+公司经营

以禅修体验为主要目的，成立五云岩-鹅仙洞旅游管理公司和宗教委员会，形成宗教文化的多元开发和深度体验。

## 政府机构+公司经营

引进大型优质管理企业，政府与企业形成良性的投资管理分配，构建树海旅游公司，权责明确，保障优质开发。

## 国有企业管理

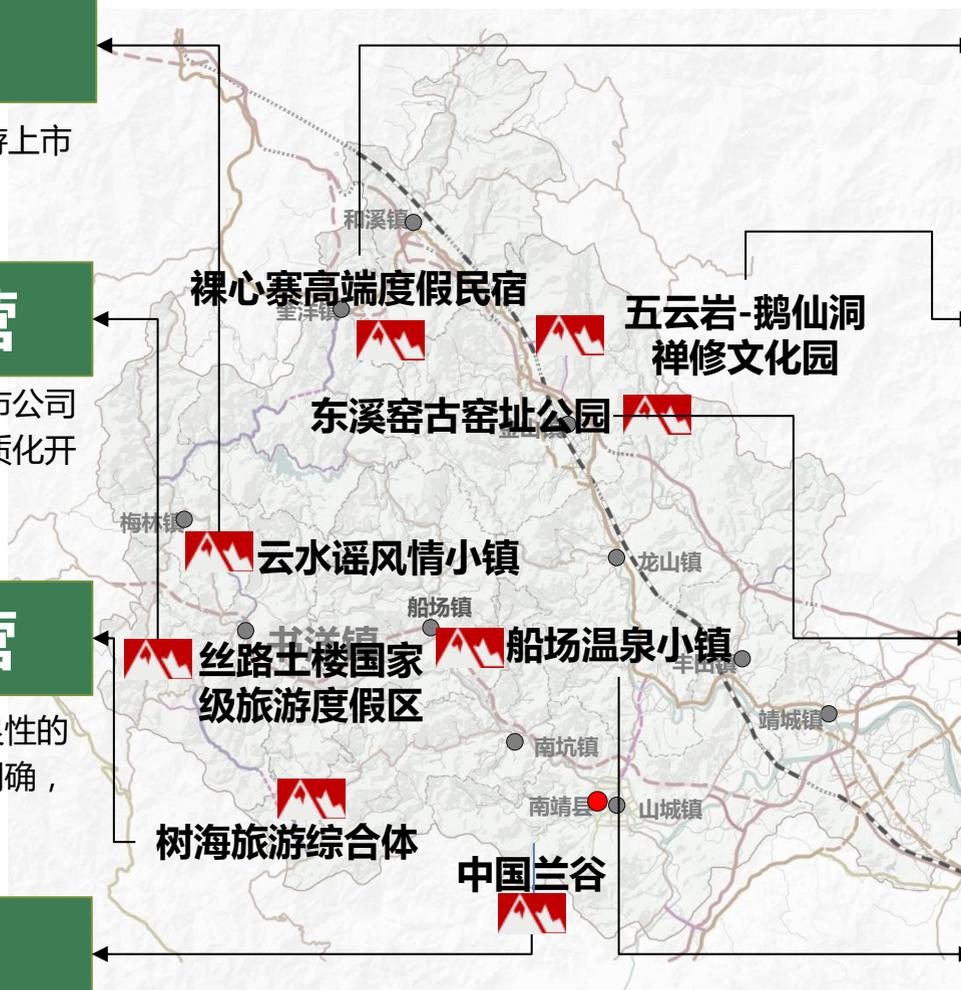
以保护与利用文物遗产为主要目的，成立海丝文化旅游区管理集团，性质为国有，实施产权对内分离。

## 国有企业管理

以产业发展和延伸为核心目标，设置中国兰谷产业发展公司，打造兰花为主题的文化、产业延伸和丰富。

## 政府+上市公司经营

以温泉为核心资源，成立船场温泉小镇旅游管理公司，政府与公司按比例掌握股权，打造丰富多元的温泉体验。





巅峰智业

DAVOST INTELLIGENCE

旅游全产业链创意服务商

2016年8月