

东洞庭湖（南湖西南岸）生态文化旅游
产业提升（一期）建设项目

可行性研究报告

编制单位：北京华灵四方投资咨询有限责任公司

工程咨询单位甲级资信证书编号：911101057715821416-18ZYJ18

2020 年 10 月

工程咨询单位甲级资信证书

资信类别：专业资信

单位名称：北京华灵四方投资咨询有限责任公司
住 所：北京市朝阳区广渠路11号院1号楼二层B206、207室
统一社会信用代码：911101057715821416
法定代表人：沈伟 技术负责人：沈伟
证书编号：911101057715821416-18ZYJ18
业 务：农业、林业， 市政公用工程



发证单位：中国工程咨询协会

2018年09月30日



中华人民共和国国家发展和改革委员会监制



微信二维码



新浪微博二维码

华灵四方联系电话：010-51663150
查询网站：www.hlsf.com.cn

项目编号：202010230021648

东洞庭湖（南湖西南岸）生态文化旅游

产业提升（一期）建设项目

可行性研究报告

编制单位：北京华灵四方投资咨询有限公司

甲级资信证书号编号：941101057715821416-18ZYJ18

发证机关：中国工程咨询协会

项目编号：202010230021648

项目主要负责人

公司总经理： 沈伟 高级工程师/注册咨询师
经济师/注册会计师

项目负责人： 王俊来 注册咨询师

编制人员名单：侯进 注册咨询师

赵新成 注册咨询师

徐 薇 注册咨询师

陈爱红 注册咨询师

任小东 注册咨询师

胡有君 注册咨询师

张春梅 注册咨询师

目 录

第一章 总 论	1
1.1 项目概况.....	1
1.2 项目概述.....	2
1.3 报告编制依据及范围.....	5
1.4 项目主要经济技术指标表.....	7
1.5 结论和建议.....	10
第二章 项目背景及建设必要性	13
2.1 项目区社会经济发展状况.....	13
2.2 项目背景.....	19
2.3 项目建设必要性.....	29
第三章 项目区基本情况及调查分析	33
3.1 项目建设区基本情况.....	33
3.2 项目现状调查分析.....	37
3.3 其他建设条件.....	45
第四章 上位规划分析	47
4.1 《洞庭湖风景名胜区土地利用总体规划》.....	47
4.2 《洞庭湖风景名胜区总体规划 2008-2025》.....	48
4.3 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》风景保护培育规划.....	49
4.4 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》水体保护规划.....	51
4.5 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》景点布置规划.....	52
4.6 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》居民控制点规划.....	53
4.7 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》用地规划.....	54
4.8 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》景观视线控制.....	55
4.9 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》游览道路交通规划.....	56
4.10 本项目与上位规划的衔接建议.....	61
第五章 市场分析与预测	63
5.1 旅游资源分析.....	63
5.2 旅游市场分析.....	64
5.3 本项目功能和目的.....	80
5.4 项目合作优势.....	81

5.5 环境容量计算.....	82
5.6 景区停车位数量测算.....	84
5.7 服务市场分析及定位.....	85
5.8 游客规模预测.....	87
第六章 总规划与项目建设.....	89
6.1 总体规划.....	89
6.2 建设内容及规模.....	102
第七章 工程建设方案.....	104
7.1 设计依据.....	104
7.2 景区生态景观景点建设.....	106
7.3 景区内部微循环道路建设.....	141
7.4 景区旅游配套工程.....	154
7.5 无障碍设计.....	163
7.6 海绵城设计.....	165
7.7 低碳节能设计.....	170
第八章 土地利用.....	175
8.1 拆迁政策依据.....	175
8.2 项目用地.....	175
8.3 土地流转及拆迁补偿费用估算.....	175
8.4 对当地土地利用规划的影响.....	177
8.5 集约节约使用土地措施.....	177
第九章 环境保护和水土保持.....	179
9.1 环境保护.....	179
9.2 环境影响综合评价结论.....	184
9.3 水土保持.....	184
第十章 节能分析.....	188
10.1 编制依据.....	188
10.2 能耗分析.....	188
10.3 节能措施.....	192
10.4 节能评价.....	196
第十一章 劳动安全与卫生.....	197

11.1 安全生产.....	197
11.2 消防.....	199
11.3 卫生保健措施.....	201
第十二章 项目实施计划与工程管理.....	202
12.1 组织机构.....	202
12.2 项目管理.....	202
12.3 进度管理.....	205
第十三章 工程招标.....	207
13.1 招标基本情况.....	207
13.2 招标计划和程序.....	207
第十四章 投资估算及资金筹措.....	209
14.1 投资估算.....	209
14.2 资金筹措.....	212
第十五章 财务评价.....	214
15.1 计算依据及范围.....	214
15.2 财务评价基础数据与参数.....	214
15.3 营业收入及税金及附加估算.....	214
15.4 总成本费用估算.....	222
15.5 利润及利润分配.....	224
15.6 偿债能力分析.....	224
15.7 财务评价报表及指标.....	224
15.8 不确定性分析.....	225
15.9 敏感性分析.....	225
15.10 财务评价结论.....	227
第十六章 风险分析.....	228
16.1 主要风险因素的识别.....	228
16.2 风险程度分析.....	229
16.3 风险评估.....	231
16.4 降低风险的主要措施.....	231
第十七章 社会效益评价.....	233
17.1 对岳阳城市发展的影响.....	233

17.2 环境效益分析.....	233
17.3 社会效益分析.....	233
17.4 社会评价结论.....	233
第十八章 结论与建议.....	235
18.1 结论.....	235
18.2 建议.....	236

附表：

- 1、主要技术经济指标表
- 2、项目可研基本情况表 表 1
- 3、总投资估算表 表 2
- 4、工程费用估算表 表 2-1
- 5、工程建设其他费用估算表 表 2-2
- 6、建设利息估算表 表 2-3
- 7、项目总投资使用计划与资金筹措表 表 3
- 8、营业收入、税金及附加估算表 表 4
- 9、营业收入、税金及附加明细表 表 4-1
- 10、总成本费用估算表（生产要素法） 表 5
- 11、主营业务成本估算表 表 5-1
- 12、外购燃料及动力费估算表 表 5-2
- 13、固定资产折旧费估算表 表 5-3
- 14、无形资产及其他资产摊销估算表 表 5-4
- 15、工资及福利费估算表 表 5-5
- 16、项目投资现金流量表 表 6
- 17、项目资本金现金流量表 表 7
- 18、利润与利润分配表 表 8
- 19、财务计划现金流量表 表 9
- 20、资产负债表 表 10
- 21、借款还本付息计划表 表 11
- 22、财务内部收益率敏感性分析表（税后） 表 12
- 23、敏感度系数和临界点分析表 表 13
- 24、敏感性变化分析图 表 14

第一章 总 论

1.1项目概况

1.1.1项目名称

东洞庭湖（南湖西南岸）生态文化旅游产业提升（一期）建设项目（以下简称“本项目”）。

1.1.2建设地点

项目位于湖南省岳阳市南湖新区楞伽山片区。



1.1.3建设单位

本项目建设单位为湖南洞庭湖小镇文化旅游开发有限责任公司。

湖南洞庭湖小镇文化旅游开发有限责任公司成立于 2019 年 10 月 18 日。法人代表肖拓，注册资本 1000 万元，是一家由岳阳南湖城市建设投资有限公司全资控股的国有企业。

公司地址：岳阳市南湖新区湖滨大道 2 号（湖滨办事处八仙台社区），公司经营范围：生态农业旅游、文化旅游产业、廊桥文化旅游开发；国内旅游业务；国内旅游和入境旅游招徕、组织、接待业务；旅游景区规划设计、开发、管理；旅游规划设计；旅游咨询服务；旅游管理服务；餐饮管理；物业管理；酒店管理；餐饮服务；商业活动的组织；商业活动的策划；文化活动的组织与策划；会议、展览及相关服务；大型活动组织策划服务；房屋租赁；城市基础设施建设；文化用品、旅游户外产品销售；城乡基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。（以公司登记机关核准为准）。

公司与央企华侨城强强联手首发东洞庭湖（南湖西南岸）生态文化旅游产业提升（一期）建设项目（洞庭湖小镇）列为市重点旅游项目。项目涉及总面积 146.07 公顷，总建筑面积 25083 m²，总投资约 8 亿，以“心上岳阳，爱的故乡”为主题定位，打造岳阳城市会客厅、全新洞庭文化旅游度假目的地以及湖南岳阳旅游的新地标！

1.1.4 项目建设性质

新改建项目。

1.2 项目概述

南湖位于岳阳城区南部，又称邕湖，原为洞庭湖一处湖汊，由东洞庭湖港湾堵堤而成。南湖多湾多汊，岸线总长 54 公里，有大小湖汊 48 个。港湾曲折幽深，湖水清澈明净，湖内小岛林立，湖岸群峦起伏，自古以来就是享有盛名的游览景区。其地域西通洞庭，南越龙山、北接金鹗山，湖水蔓延交错，在峰峦之间

回叠，波映峰景，情趣盎然。可谓“山间有湖，湖中有山，山山水水，胜景天成”。

本项目以党的十九大“生态文明建设和绿色发展纲要”为指引，以《岳阳楼洞庭湖风景名胜区南湖景区详细规划 2017-2025》为依据，采取生态修复、环境保护等方式，大力推进湖南岳阳南湖的生态文明建设和绿化发展，通过对南湖原有景区进行升级改造以及新景区的创意建设，做大做强南湖新区旅游开发建设，打造立体的、全方位的生态文化旅游休闲产业链，实现生态文化与体验式旅游的完美结合。挖掘、保护和传承在南湖新区内的生态文化资源，以及长期以来形成的独特的湘楚文化、湖湘文化、民俗文化资源，开展生态旅游服务，使之成为湖南省、洞庭湖生态文明建设的重要载体。以旅游产业为纽带，依托自然资源和人文资源，打造洞庭湖旅游精品景观长廊和景点集群，实现精品线路向特色产业开发建设转化，以全域旅游推动南湖新区“生态、绿色旅游”。

1.2.1 项目建设内容与规模

本项目依托南湖新区良好的生态环境、自然景观、历史文化基础和人文资源基础，将南湖新区打造为集旅游、休闲、度假等为一体的洞庭湖特色旅游观光景区。项目总用地面积 **146.07** 公顷（折合 **2191** 亩），总建筑面积 **25083 m²**，其中新建景区功能建筑 **12870 m²**，景区民宿改造 **12213 m²**。主要建设内容包括景区生态景观景点建设、景区内部微循环道路建设、景区供排水、强弱电、旅游安全及综合防灾建设等景区旅游配套工程。

1、景区生态景观景点建设：主要包括幸福心湖（含婚纱摄

影基地+爱的乐园等 15 个景点）、巴陵书院（含云梦长廊+梦回巴陵+故宫文创岳阳楼等 11 个景点）、纷飞乐园：（含小凉帽客栈+科技+游乐等 16 个景点）、嫦娥花园（含会议商务+文化休闲+光影水秀等 5 个景点）、水乐园（含室内儿童嬉园+室外水乐园景点）、洞庭山居（含宿集+市集+巴陵夜市+农场等 8 个景点）、梯田山谷（含梯田果园+休闲运动+农创+日光山谷等 12 个景点）、潮玩先锋（含极限探险基地+房车营地等 8 个景点）、创业孵化基地（含创意产业+创意孵化等 5 个景点）九个功能区建设。

2、景区内部微循环道路建设：主要包括建设环湖步行道、自行车道、电瓶车道 5132.6m，地上生态停车场 3 个（共 1000 个车位），旅游码头 4 个（面积 6000 m²），配套交通标志标牌建设。

3、景区旅游配套工程：主要包括接待大厅、自行车租赁点、景观解析标牌、星级生态厕所、座椅、垃圾桶、垃圾处理站、景区配套系统、给水、雨水、污水、电力、电信、综合防灾工程等旅游配套建设。

1.2.2 项目实施计划

根据本项目计划及项目承建单位实施安排，本项目计划施工期为 2 年，即从 2020 年 4 月到 2022 年 3 月底完成工程建设任务。

1.2.3 项目投资及资金筹措

1、投资估算

本项目总投资为 78509.80 万元，其中：工程费用 31264.24

万元，工程建设其他费用 **40122.71** 万元，预备费用 **3569.35** 万元，建设期利息 **3553.50** 万元。

2、资金筹措

项目资金筹措主要为：自筹和申请银行贷款。其中：1）企业自筹资金 **20509.80** 万元，占总投资比例的 **26.12%**；2）申请银行贷款 **58000.00** 万元，占总投资比例的 **73.88%**。

1.3 报告编制依据及范围

1.3.1 编制依据

1、相关法律法规：

《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年）；
《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
《中华人民共和国土地管理法》（2004 年修订）；
《中华人民共和国水法》（2002 年修订）；
《中华人民共和国水污染防治法》（2008 年修订）；
《中华人民共和国森林法》（2009 年修订）等相关法律法规。

2、国家标准、行业标准和条例依据：

《风景名胜区规划规范》（1999 年）；
《风景名胜区详细规划标准》（2018 年）；
《风景名胜区管理条例》（2016 年修订）；
《湖南省风景名胜区条例》（2011 年）；
《湖南省主要地表水系水环境功能区划》（2005 年）；
《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）等。

3、上位规划：

《岳阳市城市总体规划 2008-2030》；

《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（修编）2012-2025》
（国务院 2013 年批准）；

《岳阳楼洞庭湖风景名胜区南湖景区详细规划 2017-2025》。

4、相关规划：

《楞枷山观光果园等景点及配套设施建设项目选址核准论证报告》；

《岳阳市旅游产业发展总体规划》（2015- 2030）；

《岳阳市城市规划区绿道系统规划》（2018- 2035）；

《岳阳市南湖景区外围保护地带风貌规划》。

5、相关资料：

《国家新型城镇化规划》（2014-2020 年）；

《岳阳市国民经济和社会发展“十三五”规划》；

《岳阳市城市总体规划》（2008-2030）；

《岳阳市土地利用总体规划》（2006-2020）；

中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

国家发改委、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

国家现行的有关行业规范、规程及标准；

业主单位提供的其他基础资料。

1.3.2编制范围

1) 调查、了解建设项目及项目区现状；

2) 对项目提出背景及建设必要性进行分析，依据相关标准及规范，确定项目建设规模；

- 3) 提出项目建设的方案及内容；
- 4) 拟定项目建设进度；
- 5) 对项目建设总投资进行估算，对项目效益进行分析；
- 6) 对项目实施的可行性提出结论性意见与建议。

1.4 项目主要经济技术指标表

项目主要技术经济指标详见下表 1-1：

表 1-1 项目主要经济技术指标表

序号	项目	单位	指标	备注
一	主要技术指标			
1	项目用地			
	项目涉及面积	公顷	146.07	
2	新改建总建筑面积	m ²	25083.00	
3	建设内容			
3.1	景区生态景观景点建设			
3.1.1	幸福心湖			
	婚纱摄影基地	m ²	1138.00	
	爱的乐园	m ²	30000.00	
	最美婚姻登记处	项	1	
	水上教堂	项	1	
	无边泳池	m ²	500.00	
	爱情树	项	1	
	爱情漂浮餐厅	项	1	
	心路	项	1	
	地球仓	m ²	30000.00	
	爱情主题景观装置	项	5	
	五湖轩改造	项	1	
3.1.2	巴陵书院			
	小岳阳楼	m ²	220.00	
	故宫文创	m ²	589.00	
	v 谷乐园	m ²	156.00	
	文化餐饮、会务接待	m ²	366.00	
	云梦长廊	m	1300.00	
	秋水台文化交流空间	m ²	1288.00	
3.1.3	纷飞乐园			

序号	项目	单位	指标	备注
	小凉帽客栈	m ²	1000.00	
	树屋星空屋	套	12.00	
	飞行家	m ²	340.00	
	飞行员餐厅	m ²	263.00	
	飞行博物馆	m ²	230.00	
	飞机头客机	m ²	80.00	
	飞行文创店	m ²	100.00	
	低空飞行体验	m ²	2000.00	
	后羿之躯	项	1	
3.1.4	嫦娥花园			
	光影水秀	项	1	
	蟾宫	项	1	
	玉兔餐厅	m ²	358.00	
	月光宝盒	项	1	
	月桂树	项	1	
3.1.5	水乐园	项	1	
3.1.6	洞庭山居			
	田园景观	项	2	
	巴陵夜市	m ²	2000.00	
	民宿	m ²	7713.00	
	云梦市集	m ²	3500.00	
	云梦农场	m ²	20000.00	
	隆平驿站	m ²	487.00	
	桃梨橙柿果林景观	项	1	
3.1.7	梯田山谷			
	田园农创	m ²	800.00	
	田园采摘	项	1	
	日光山谷	项	1	
	生态科普	m ²	50000.00	
	采摘迷宫	m ²	2000.00	
	智慧农场	m ²	5000.00	
	果园餐厅	m ²	200.00	
	互动矮马主题农场	m ²	5000.00	
	疯狂拖拉机农场	m ²	20000.00	
	卡丁车跑道	项	1	
	草垛乐园	m ²	5000.00	
	植物大战僵尸园	m ²	10000.00	

序号	项目	单位	指标	备注
3.1.8	潮玩先锋			
	discovery 极限探险基地	m ²	20000.00	
	缤纷房车营地	项	1	
	定向越野	项	1	
	后羿齐射馆	项	1	
	户外拓展乐园	m ²	30000.00	
3.1.9	创业孵化基地		2755.00	
	创业服务中心	m ²	655.00	
	创意展示空间	m ²	300.00	
	创业交流课堂	m ²	300.00	
	创业基地	m ²	500.00	
	创业之家	m ²	1000.00	
3.2	景区内部微循环道路建设			
3.2.1	景区内道路建设	m	5132.60	
3.2.2	配套码头停靠点	m ²	6000.00	4 个码头
3.2.3	地上生态停车场	m ²	30000.00	3 个停车场
3.2.4	景区道路标志标牌	块	52	
3.3	景区旅游配套工程			
3.3.1	接待大厅	项	1	
3.3.2	大门门头	处	2	
3.3.3	自行车租赁点	m ²	600.00	4 个点
3.3.4	座椅	座	50	约 500m 设 4 个座位
3.3.5	景观解析标牌	块	98	
3.3.6	星级生态厕所			
	新建厕所	项	10	大于 60 m ² /个
	改造厕所	项	4	大于 60 m ² /个
3.3.7	垃圾桶	个	210	游道上约 50 米设置 2 个垃圾桶
3.3.8	垃圾处理站	项	5	
3.3.9	景区配套系统			
	照明系统	项	1	
	导视系统	项	1	
	安防系统	项	1	
	票务系统	项	1	
3.3.10	给水工程	m	5132.60	
3.3.11	雨水工程	m	5132.60	
3.3.12	污水工程	m	5132.60	
3.3.13	电力工程	m	5132.60	

序号	项目	单位	指标	备注
3.3.14	电信工程	m	5132.60	
3.3.15	综合防灾工程	项	1	
3.3.16	民居“穿衣戴帽”改造工程	项	1	
二	主要经济指标			
(一)	项目总投资	万元	78509.80	
1	工程建设费用	万元	31264.24	
2	工程建设其他费用	万元	40122.71	
3	预备费用	万元	3569.35	
4	建设期利息	万元	3553.50	
(二)	财务分析			
1	年均主营业务收入	万元	26699.03	
2	年均总成本	万元	20784.24	
3	年均税金及附加	万元	1055.62	
4	年均利润总额	万元	4859.17	
5	年均所得税	万元	1214.79	
6	年均净利润	万元	3644.37	
7	总投资收益率	%	8.29%	
8	资本金净利润率	%	23.69%	
9	盈亏平衡点生产能力利用率	%	51.73%	
10	项目投资财务内部收益率	%	7.31%	所得税后
11	项目投资财务净现值	万元	1675.84	所得税后
12	项目投资回收期	年	12.07	所得税后
三	建设期	年	2	
四	贷款期	年	15	含括建设期 2 年

1.5 结论和建议

1.5.1 结论

1、本项目是岳阳市级重点工程，符合岳阳市国民经济和社会发展规划“十三五”规划和岳阳城市总体规划的要求，是加快城市化进程、实现城市总体规划的需要，是加快及完善区域社会、经济发展的需要，是提升人民生活质量及环境要求的需要，对改善南湖西南岸景区环境、促进南湖旅游度假区旅游业长期发展、提高城市居民生活质量、提升岳阳城市形象具有重要的现实和长远

意义，因此，项目的建设是十分必要的。

2、本项目的建设，有利于完善南湖风景区内部设施的建设，使环南湖风景区内旅游、休闲、运动、度假功能得到充分发挥；有利于促进南湖旅游业的发展，有利于推动南湖区的城市建设，有利于改善城市居民的出行条件和休闲环境，提高人民群众的生活质量；有利于美化城市环境，提高城市品位；有利于进一步改善城市的投资环境和人居环境，促进地方社会经济的协调发展。

3、本项目的建设，是对湿地资源、自然山水资源和人文资源进行保护、修复开发利用，以科普宣教为统领，以景观建设为重点，以商业服务为补充，促进南湖新区旅游产业发展和城市居民生活服务。

4、本项目选址恰当，工程建设方案基本可行，工程技术比较成熟，建设单位项目管理经验丰富，基本无建设风险。

5、项目估算总投资 **78509.80** 万元，其中：工程费用 **31264.24** 万元，工程建设其他费用 **40122.71** 万元，预备费 **3569.35** 万元，建设期利息 **3553.50** 万元。建设内容与投资规模比较恰当。

6、项目建成运营后，经营期年均营业收入 **26699.03** 万元，年均利润总额为 **4859.17** 万元，总投资收益率 **8.29%**，项目财务内部收益率（全部投资）所得税后为 **7.31%**，财务净现值所得税后（ $ic=7\%$ ）为 **1675.84** 万元，静态投资回收期为 **12.07** 年（含建设期 **2** 年），动态投资回收期为 **14.91** 年，各项财务盈利指标较好。同时，从财务不确定性分析来看，项目具有较强的抗风险

能力。因此，本项目从财务上看是可行的。

综上所述，本项目各项建设条件基本具备，项目综合效益良好，对整个岳阳市及南湖新区景区的建设和发展意义重大，是适应民心的民生工程，应尽快实施。

1.5.2建议

为了保证项目顺利实施，在后续的建设和运行管理过程中向建设单位及建成后的主管部门提出如下建议：

（1）本项目建成后对项目设施的维护应按要求切实做好，制定相关的管理制度。

（2）本项目建设必须坚持按设计标准施工，坚持百年大计，项目质量第一的原则，严把项目质量关，确保项目效益达到预期目标。

第二章 项目背景及建设必要性

2.1 项目区社会经济发展状况

2.1.1 岳阳市概况

岳阳，古称“巴陵”、“岳州”，湖南省辖地级市。第二大经济体，长江中游城市群核心成员，湖南省域副中心城市。建城始于公元前 505 年，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名，是一座有着 2500 多年悠久历史的文化名城。位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。2019 年，全市常住人口 577.13 万人。

岳阳交通极为便利，长江、京广铁路、浩吉铁路、京广高铁、京港澳高速公路、杭瑞高速公路等国家交通主动脉在市区交织成网。2018 年底岳阳三荷机场一开始运营，也促进着该市形成愈加显著的“水陆空”三位一体综合性大交通脉络。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。岳阳人文深厚、风景秀丽，集名山、名水、名楼、名人、名文于一体，是中华文化重要的始源地之一，亦是海内外闻名的旅游胜地。2014 年岳阳获评中国最具幸福感和最具文化软实力之城，是全国唯一获取两项殊荣的地级市。2015 年，岳阳荣膺“中国十大活力休闲城市”。2017 年岳阳连续保留“全国文明城市”。

岳阳辖岳阳楼区、岳阳经济技术开发区、云溪区、君山区 4 个区，湘阴县、岳阳县、华容县、平江县 4 个县，代管汨罗市、临湘市 2 个县级市，设有岳阳经济技术开发区（国家级）、城陵矶临港产业新区、南湖新区和屈原管理区 4 个行政管理区。

岳阳市位于湖南东北部长江南岸，素称“湘北门户”。地处北纬 $28^{\circ}25'33''\sim 29^{\circ}51'00''$ ，东经 $112^{\circ}18'31''\sim 114^{\circ}09'06''$ 之间。东邻江西省铜鼓县、修水县和湖北省通城县；南抵湖南省浏阳市、长沙市、望城区；西接湖南省沅江市、南县、安乡县；北接湖北省赤壁、洪湖、监利、石首县（市）。市东西横跨 177.84 公里，南北纵长 157.87 公里，总面积 15019.2 平方公里。

境内地势东高西低，呈阶梯状向洞庭湖盆地倾斜。东有幕阜山山脉蜿蜒其间，自东南向西北雁行排列，脊岭海拔约 800m，幕阜山主峰海拔 1590m；南为连云山环绕，脊岭海拔约 1000m，主峰海拔 1600m；西南被玉池山脉所盘踞，主峰海拔 748m。全市两面环山，自东南向西北倾斜，东南为山丘区，西北为洞庭湖平原，中部为过渡性环湖浅丘地带。全市山地占 14.6%，丘岗区占 41.2%，平原占 27%，水面占 17.2%。

2.1.2 南湖新区概况

岳阳市南湖新区（湖南岳阳洞庭湖旅游度假区）是 1992 年 10 月经湖南省人民政府批准建立的全省首家省级旅游度假区。2000 年 6 月，市委市政府在度假区基础上加挂岳阳南湖风景区的牌子，实行两块牌子、一套班子运作。2011 年 1 月，岳阳南湖旅游度假区更名为湖南岳阳洞庭湖旅游度假区。2015 年 4 月 2 日，市政府正式启动南湖新城区规划调整，2015 年 9 月 2 日，

岳阳南湖风景区更名为岳阳市南湖新区，管辖面积由**28**平方公里调整为约**56**平方公里，辖南湖、求索、湖滨**3**个街道办事处和龙山、月山**2**个管理处，共有**19**个社区、**2**个村，管理人口**14**万。

主要有以下几个区域特点：

特点之一是战略地位突出。近年来，市委市政府将南湖风景区定位为“三区一中心”，即生态文化新景区、现代滨湖新城、旅游休闲度假区和中部地区会议中心，南湖风景区作为城市南延建设主阵地的地位日益突出。

特点之二是生态环境优越。境内有城市天然湖泊——南湖，城市森林公园——龙山，“一座山”、“一湖水”构成了岳阳城市的生态核心，呈现出“一边山水一边城”的城市空间基本格局。

特点之三是文化底蕴深厚。南湖及滨水地带文物古迹、佛塔古刹众多，如秦始皇赶山填海、“一龙赶九龟”的优美传说，还留下了唐宋时期文人墨客的诗词文赋。

特点之四是交通路网发达。求索路、龙山路（临湖路）、黄河大道连接东西，**107**国道、岳兴公路、湖滨大道、省道**S201**线贯穿南北，构成了“三横四纵”的骨干路网，并通过国道、主街道与京港澳高速、岳阳火车站、武广高铁岳阳东站以及在建的岳阳机场相连，交通十分便利。

特点之五是发展前景广阔。房地产业和美食业发展迅猛，三产在地区生产总值中的比重达**80%**以上。特别是经市政府原则通过的《环南湖片区综合规划设计方案》，将规划控制面积调整到**77**平方公里，为三产发展拓展了空间。正在实施的**77**平方

公里环南湖新区规划建设方案中，布局了 8 家高星级酒店、图书馆、科技馆、妇女儿童文化活动中心、青少年文化活动中心等“两馆两中心”，以及全市区域性行政中心等项目。近两年来，已有千亩湖公园、南湖旅游走廊二期、圣安文化广场、园艺路等一批重大基础设施项目先后竣工投入使用，湖滨大道、南津古渡广场、滨湖大道、湖滨污水处理厂、赶山路、市广电中心等项目相继动工建设，南湖新区建设不断加速。若南湖新区的构想得以实现，至 2020 年，将初步建成面积 130 平方公里、人口 60 万的新中心城区。

2.1.3 南湖新区及旅游资源概况

（1）南湖新区区位与范围

南湖新区地处长江中游的东洞庭湖畔，位于岳阳市中心城区南部，地理位置为东经 $112^{\circ}18'31''$ - $114^{\circ}9'16''$ ，北纬 $28^{\circ}25'33''$ - $29^{\circ}51''$ 之间。南湖新区北至岳阳市中心城区求索东路；南至龙山南侧山麓、规划庆丰路；东临岳兴公路；西临湖滨大道和东洞庭湖。新区总面积为 32.72 平方公里，其中水域面积 14.36 平方公里（不包括鱼塘、水池）。范围大体包括南湖主水面和与之相接的水湾港汊水面部分以及南津港、天灯咀、南湖广场、刘山庙、南湖公园、螺丝岛、珍珠山、三眼桥、湖南理工学院、龙山、甄壁山、楞枷山、湖滨园艺场、南湖渔场、岳阳党校等陆地部分。

2) 与岳阳楼洞庭湖风景区、岳阳市的关系

南湖新区与岳阳楼景区相连，乘船可直达君山景区，与其他景区景点亦可方便到达。南湖新区秀丽的水体湖泊景观和丰富的

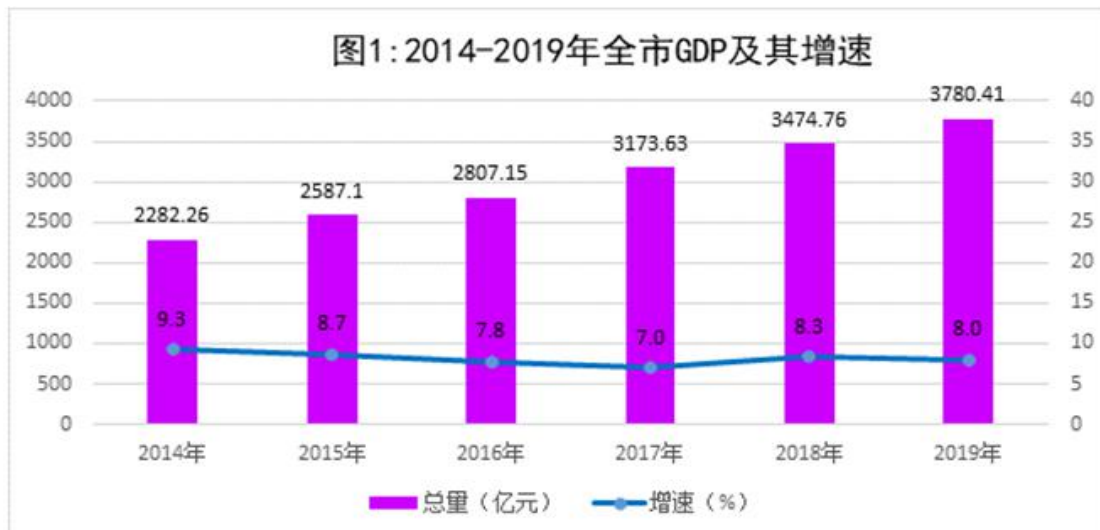
人文风景资源，体现了城市湖泊特色，是岳阳楼洞庭湖风景区的重要风景资源。

南湖新区紧临岳阳市中心，是岳阳城市生态环境的天然涵养地，是岳阳市城市绿地的有益补充，是岳阳市城景融合的重要区域。景区自然景观丰富，面积较大，可为市民提供开展休闲观光、文化博览、娱乐、健身、集会等多种活动的绿色空间。南湖新区在岳阳城市发展中风景保护、水域保护、生态建设、旅游发展的主要组成部分和重要载体，岳阳城市发展过程中在南湖景区中留下了一些不必要的建设，应注重城湖关系，抑“城”扬“景”促生态，拆违迁人还风貌，以生态保护为核心协调发展。

2.1.4 岳阳市社会经济现状

2019 年，岳阳市委、市政府坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党中央、国务院和省委、省政府决策部署，深入践行“一三五”基本思路，强力推进新增长极和大城市建设，圆满完成了全年工作任务。岳阳经济社会发展迈入高质量发展区间，呈现总体平稳、稳中有进、进中育新的良好态势。

2019 年年地区生产总值 **3780.41** 亿元，总量居全省第二，比上年增长 **8.0%**，比全国和全省平均水平分别高 **1.9** 和 **0.4** 个百分点。其中：第一产业增加值 **380.62** 亿元，增长 **3.1%**；第二产业增加值 **1525.83** 亿元，增长 **7.9%**；第三产业增加值 **1873.96** 亿元，增长 **8.9%**，三次产业结构为 **10.0:40.4:49.6**，第三产业较上年提高了 **0.7** 个百分点。人均 **GDP** 为 **65357** 元，比上年增长 **7.7%**。



2013-2018 岳阳市国民经济和社会发展统计

全年社会消费品零售总额 **1456.77** 亿元，比上年增长 **10.4%**。按经营地分，城镇消费品零售额 **1261.32** 亿元，增长 **10.2%**；乡村消费品零售额 **195.45** 亿元，增长 **11.6%**。

全年全市一般公共预算收入 **338.64** 亿元，比上年减少 **0.54** 亿元，下降 **0.2%**，其中：税收收入 **283.02** 亿元，减少 **2.35** 亿元，下降 **0.8%**。地方一般公共预算收入 **150.18** 亿元，比上年增加 **6.29** 亿元，同比增长 **4.4%**，其中：税收收入 **96.15** 亿元，增加 **4.41** 亿元，增长 **4.8%**。



2014-2019 岳阳市公共财政预算收入统计

全年城镇居民人均可支配收入 **35116** 元,比上年增长 **8.3%**。农村居民人均可支配收入 **16878** 元,比上年增长 **8.8%**。全市居民人均消费支出 **20817** 元,比上年增长 **10.7%**。按常住地分,城镇居民人均消费支出 **24919** 元,增长 **11.0%**;农村居民人均消费支出 **15660** 元,增长 **9.1%**。

全年旅游接待总人数 **6860.58** 万人次,增长 **19.1%**;完成旅游总收入 **665.09** 亿元,增长 **17.2%**;接待入境游客 **42.61** 万人次,增长 **15.3%**;旅游创汇 **1.71** 亿美元,增长 **16.1%**。

2.2 项目背景

2.2.1 中国旅游进入新时代

从国际国内旅游业发展环境看,全球已经进入“旅游时代”,旅游基本实现了休闲化、大众化和社会化,成为人们的一种普遍生活方式。国际旅游已经发展到入出境旅游并重、深度国际化大交流、旅游外交功能凸显的新阶段,旅游业成为带动全球经济复苏的重要引擎,加快发展旅游业正成为很多国家的战略决策。国内旅游消费日趋旺盛,旅游业逐渐成为全民参与就业创业的民生产业和综合性的现代产业,旅游业融合发展引领转型升级成为时代趋势,各地各部门共同推进旅游业发展的大格局基本形成,未来 **20** 年乃至 **35** 年,我国仍将处于旅游发展的黄金期。目前,我国人均 **GDP** 超过 **7000** 美元,正处于旅游消费需求爆发式增长期,到 **2020** 年城乡居民人均出游率将由现在的 **2.6** 次增加到 **5** 次,居民的旅游消费能力和消费需求将持续快速增长。“互联网+”趋势日益凸显,党的十八届五中全会提出网络强国战略,实施“互联网+”行动计划将成为发展旅游建设新的动力。

随着 2013 年《国民旅游休闲纲要（2013-2020 年）》和《中华人民共和国旅游法》的颁布实施，2014 年 3 月《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》公布，2014 年 7 月国务院常务会议，确定促进旅游业改革发展的政策措施，2014 年 8 月国务院出台《关于促进旅游业改革发展的若干意见》，中国旅游发展进入飞速发展的跨越时代。

1、大旅游时代

旅游产业在国民经济中占据越来越重要的地位。预计到 2015 年，旅游业增加值占全国 GDP 的比重将提高到 4.5%，占服务业增加值的比重将达到 12%，每年可新增旅游直接就业人数 50 万左右，旅游业对于保增长、扩内需、调结构、促就业的积极作用将越来越明显。《国务院关于加快发展旅游业的意见》提出“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”。目前，全国有 31 个省、自治区和直辖市把旅游业定位为支柱产业，其中有 24 个省、自治区和直辖市将旅游业定位为该地区的战略性支柱产业。旅游业正逐渐成为国民经济战略性支柱产业，成为促进社会和谐、提高国民生活质量的重要途径，中国正逐渐迈进大旅游时代。

2、国民休闲时代

2013 年，国务院批准发布了《国民旅游休闲纲要（2013-2020 年）》，重点涵盖“提倡绿色旅游休闲理念、保障国民旅游休闲时间、鼓励国民旅游休闲消费、丰富国民旅游休闲产品、提升国民旅游休闲品质”五大方面内容，提出到 2020 年基本建成与小康社会相适应的现代国民旅游休闲体系，从政策上推动了带薪休

假制度的落实，鼓励居民旅游休闲消费，标志着我国正在跨入国民休闲时代。目前我国已经形成了年均近 30 亿人次的国内旅游市场规模，位居世界首位。

3、生态旅游时代

十八大指出，面对资源约束趋紧、环境污染严重、生态系统退化的严峻形势，必须树立尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念，把生态文明建设放在突出地位，将生态文明建设纳入“五位一体”总体布局，融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，努力建设美丽中国，实现中华民族永续发展。

生态旅游是生态文明建设的重要载体。目前，随着雾霾的加重、极端天气的频繁出现，人们对健康生态的自然环境和生存环境的渴望逐渐上升为国民性需求。在这样的背景下，生态旅游、休闲度假旅游成为全国各地旅游开发的重点，开启了我国生态旅游的新篇章。

4、智慧旅游时代

旅游活动作为生活方式的延伸，必然因信息技术发生革命性变革。随着在线旅游、邮轮游艇旅游、房车旅游、自驾车旅游等快速发展，为满足新兴需求，从技术层面说，最重要的就是实现基于移动互联、“智慧城市”等内容的“智慧旅游”。中国国家旅游局 2011 年提出，用 10 年左右时间，在中国初步实现基于信息技术的“智慧旅游”；2012 年 5 月，为积极引导和推动全国智慧旅游发展，北京等 18 个城市成为“国家智慧旅游试点城市”；2015 年更是被国家旅游局定为“智慧旅游年”。

智慧旅游时代的到来，推动了旅游消费方式、旅游服务方式、旅游管理方式、旅游营销方式的转变，旅游在线服务、网络营销、网上预订、网上支付等业务迅速展开，“智慧旅游”成为旅游产业新的经济增长点。

2.2.2长江经济带进入国家战略

2014年9月，国务院发布了《关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》，将长江经济带建设上升为国家战略，提出“要依托黄金水道，建设长江经济带”。在国家“长江经济带”开发战略部署、国务院《关于促进旅游业改革发展的若干意见》里，都对发展长江邮轮旅游作出明确具体要求。岳阳作为长江经济带重点提升建设的港口城市之一，具有发挥邮轮旅游的独特优势。长江经济带建设上升为国家战略后，岳阳着力以“黄金水道”打造湖南经济新的增长极，启动“四带一枢纽”建设，打造湖南沿江经济带，从而步入长江中游城市群的“黄金时代”。

2015年4月，来自京广高铁沿线和长江沿岸的31个城市在岳阳签署《岳阳共识》，携手打造中华山水的“最美十字飘带”“高铁+游轮”中国岸线游，两大核心通道在岳阳的会师，为岳阳从“洞庭时代”大步迈向“长江时代”提供了前所未有的机遇。

2.2.3洞庭湖生态经济区进入国家战略

2014年4月，国务院批复同意《洞庭湖生态经济区旅游发展规划》，标志着洞庭湖地区的开发正式上升为国家战略。洞庭湖区是长江经济带开发开放的重点区域，具有承东启西、连南接北的独特区位优势，进入国家发展战略之后，将很有可能成为“中部崛起”新的战略支撑点。

湖南湖北两省要努力把洞庭湖区打造成为全国大湖流域生态文明建设试验区、保障粮食安全的现代农业基地、“两型”引领的“四化”同步发展先行区、水陆联运的现代物流集散区、全国血吸虫病综合防治示范区，为促进中部地区崛起发挥典型示范作用。

岳阳作为洞庭湖区重要的城市之一，借势洞庭湖生态经济区的战略提升，依托“一圈四带四组团”，旅游开发格局中“东洞庭湖旅游组团”的地位，为推动岳阳文化旅游产业发展、做大岳阳特色产业、加快产业转型提供了重大机遇。

2.2.4湖南省大力推进旅游强省建设

湖南省人民政府办湘政办发〔2016〕18号文件关于印发《湖南省旅游业“十三五”发展规划纲要》的通知，明确全省到2020年，实现旅游业总收入9000亿元，力争突破10000亿元，全省接待游客达到9亿人次。全省年营业收入过亿元旅游企业达到50家，国家等级景区达到400家，等级旅游度假区达到35家，旅行社达到900家，星级酒店达到600家，年接待人次过百万景区达到50家，旅游营地达到100个以上。游客平均消费水平达到1000元以上。入境旅游者达到400万人次，入境旅游收入达到17亿美元。全省旅游业对GDP的综合贡献率达到12%以上，全省旅游增加值占GDP的比重达到7%左右；旅游直接就业人数达到200万人以上，带动就业人数达到600万人以上；旅游脱贫人数达到100万人。生态文明旅游示范景区及两型景区达到100家以上，绿色饭店及两型饭店达到100家以上。旅游服务质量进一步提升，全省游客满意度指数进入全国前列，4A

级及以上景区达到 150 家，4 星级及以上酒店达到 100 家，全国百强旅行社达到 10 家。新改建旅游通景公路 2000 公里，新改建旅游厕所 5000 个，省-市-县-点四级游客咨询服务站点达到 500 个以上。

省委、省政府着眼于全省经济社会发展大局，审时度势、着眼未来，于 2012 年正式出台了《关于建设旅游强省的决定》。

《决定》指出旅游业是国家重点培育的国民经济战略性支柱产业，确立了旅游强省建设的战略定位，确立了旅游强省建设的创新发展、产业融合、“两型”引领、以人为本的发展原则，提出了优化旅游产业发展布局、打造旅游品牌、健全旅游产业体系、完善旅游交通设施、提高旅游管理服务水平、加快旅游业的信息化建设、加强旅游产业与相关产业融合发展、提升城市的旅游功能、深化旅游业的改革开放等旅游强省建设的十项重点工作，明确了旅游强省建设的财税支持、投融资渠道、旅游建设用地、规划和法治建设等四大政策支持措施，强化了旅游强省建设的组织领导。

湖南具有“一带一部”的区位优势，国家“一带一路”战略、长江经济带战略的实施，为湖南提供了难得的历史机遇。《关于促进旅游业改革发展的实施意见》、《关于发展特色县域经济强县的意见》、《武陵山片区区域发展与扶贫攻坚规划（2011-2020 年）》、《罗霄山片区区域发展与扶贫攻坚规划（2011-2020 年）》、《洞庭湖生态经济区旅游发展规划》等文件的出台，为湖南旅游业的发展提供了政策支持。到 2020 年全省“五纵五横”铁路网、“七纵七横”公路网、“一纵五横”水运网、“一枢纽一千多支”

航空网的立体交通大格局的形成，为湖南旅游业发展创造了良好的条件。

2.2.5 生态文明建设发展现状

习近平在十九大所做的报告全面阐述了加快生态文明体制改革、推进绿色发展、建设美丽中国的战略部署。十九大报告明确指出，我们要建设的现代化是人与自然和谐共生的现代化，既要创造更多物质财富和精神财富以满足人民日益增长的美好生活需要，也要提供更多优质生态产品以满足人民日益增长的优美生态环境需要。十九大报告为未来中国推进生态文明建设和绿色发展指明了路线图。习近平总书记告诫我们，“不能以牺牲生态环境为代价换取经济的一时发展。我们宁可要绿水青山，不要金山银山”。第一、必须加大环境治理力度。第二、加快构建环境管控的长效机制。第三、全面深化绿色发展的制度创新。

推进绿色发展。加快建立绿色生产和消费的法律制度和政策导向，建立健全绿色低碳循环发展的经济体系。构建市场导向的绿色技术创新体系，发展绿色金融，壮大节能环保产业、清洁生产产业、清洁能源产业。推进能源生产和消费革命，构建清洁低碳、安全高效的能源体系。推进资源全面节约和循环利用，实施国家节水行动，降低能耗、物耗，实现生产系统和生活系统循环链接。倡导简约适度、绿色低碳的生活方式，反对奢侈浪费和不合理消费，开展创建节约型机关、绿色家庭、绿色学校、绿色社区和绿色出行等行动。

着力解决突出环境问题。坚持全民共治、源头防治，持续实施大气污染防治行动，打赢蓝天保卫战。加快水污染防治，实施

流域环境和近岸海域综合治理。强化土壤污染管控和修复，加强农业面源污染防治，开展农村人居环境整治行动。加强固体废弃物和垃圾处置。提高污染排放标准，强化排污者责任，健全环保信用评价、信息强制性披露、严惩重罚等制度。构建政府为主导、企业为主体、社会组织和公众共同参与的环境治理体系。积极参与全球环境治理，落实减排承诺。

十八届五中全会提出，要坚持绿色发展，坚持节约资源和保护环境的基本国策，坚持可持续发展，坚定走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路，加快建设资源节约型、环境友好型社会，形成人与自然和谐发展现代化建设新格局，推进美丽中国建设，为全球生态安全作出新贡献。这表明绿色发展已经成为新时期国家发展的战略目标与方向，是生态文明建设的实施途径。

走绿色发展之路，必须提高全社会对生态文明的认识，树立“绿色发展”理念。要充分认识到走绿色发展之路，既是贯彻党的十八届五中全会精神的重要内容，又是全面建成小康社会的新要求；通过绿色发展理念的渗透，坚定人们走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路的决心。

绿色发展必须包括保护城市和农村的天然生态系统，森林、绿地、湿地、河流、湖泊。要“筑牢生态安全屏障，坚持保护优先、自然恢复为主，实施山水林田湖生态保护和修复工程，开展大规模国土绿化活动，完善天然林保护制度，开展蓝色海湾整治行动”。我国国土面积大，有很多不同特性、不同功能的生态区，必须因地制宜采取不同的保护措施，千万不能根据人的主观

愿望进行自然生态系统的改造。特别应注意城镇化过程中对天然生态系统的破坏，也不要用人工的绿化带代替天然树林和湿地，还必须保护江、河、湖、海等天然水体的水质。

另外，我国幅员辽阔，地理地貌区域性特点明显，多姿多彩的自然景色既创造了多种多样的生态旅游环境，也为旅游者提供了广阔的生态旅游空间，成为世界上旅游资源最丰富并独具特色的国家。回归自然，返璞归真，到静谧、优美、开阔的环境中放松身心，已经成为一种既难得又必要的享受，生态旅游成为国人旅游的首选也就成为必然。我国生态旅游有着巨大的潜在市场，仅自然保护区的年旅游收入近 5.2 亿元人民币，而随着人民生活水平的提高，越来越多的人青睐生态旅游，这必将为我国生态旅游发展提供强大的需求动力。

2016 年，国家发改委将按照党中央国务院决策部署，继续做好相关工作，推动我国旅游业转型升级、提质增效。会同相关部门编制《全国生态旅游发展规划》（2016-2025 年），结合集中连片特困地区脱贫致富和生态文明建设，提出全国生态旅游发展的总体布局，形成包括生态旅游协作区、生态旅游目的地、生态旅游线路、生态旅游重点景区的生态旅游精品体系。

2.2.6 城市绿色发展现状

“两型社会”建设是“十二五”规划的指导思想和主要目标之一，也是工业化中后期产业结构调整的重要方向。南湖新区牢牢抓住“十二五”规划产业发展和经济社会发展新机遇，充分利用资源优势、区位优势，以绿色发展为抓手，实行绿色崛起战略，取得了显著成绩，产业结构得到不断优化。究其发展原因，可以

归纳为四句话，即：在绿色发展理念上干实事、在绿色汇聚上抓机遇、在绿色资源上做文章、在绿色产业上下功夫。

《绿色岳阳建设纲要》，提出加快推进“四化两型”、建设“五市一极”，抢占新一轮经济社会发展制高点，提升岳阳长远竞争力，加快绿色岳阳建设，到**2025**年，人与自然和谐共处的集约、高效、生态、绿色岳阳基本形成，初步实现生态良好、环境优美、经济繁荣、人民幸福、社会和谐的目标。强力推进“旅游热市”按照“抓特色、创品牌、树精品”的原则，以名山、名水、名楼为龙头，构建以湘楚文化旅游线为躯干，以洞庭生态和湘阴休闲之旅为左翼，以将军之乡和神秘临湘之旅为右翼的“蝴蝶形”旅游空间格局。

提升环湖旅游。依托“岳阳千古之楼、湿地观鸟之都、爱情文化之岛、野生荷花之乡”四张名片，申报洞庭湖国家级旅游度假区，打造具有环洞庭湖特色的高档次、高品质的休闲旅游度假区；完善东洞庭湖湿地旅游配套设施，开发生态休闲涉水旅游产品，规划亲水旅游线路。

开发名山民俗乡村旅游。开发农家乐、亲水泛舟等旅游产品，对接长株潭城市群市民假日休闲旅游，发展乡村旅游。

开展重点区域综合治理。搞好内湖整治改造，完成市区河道整治工程，启动河湖水系及垸内水利血防灭螺工程，控制血吸虫蔓延。

绿色岳阳建设的重点项目优先列入重点建设项目计划，并在资金、技术、用地、税费、信贷、风险投资等方面给予政策扶持。制定国土绿化、野生动植物保护、节能减排、森林碳汇等扶持政

策。加快制定绿色产业发展规划，调整财税政策，鼓励发展绿色低碳产业项目，引导绿色低碳产品生产。深化价格改革，逐步实现生态环境资源的商品化。加大财政对绿色岳阳建设的投入，确保生态建设、环境保护、节能减排等重点项目实施。拓展多元化的投融资渠道，鼓励不同经济成份和各类投资主体以多种形式参与绿色岳阳建设。健全金融支撑体系，积极开发绿色金融产品，实施绿色信贷、绿色保险、绿色证券政策，加强生态建设、节能环保产业、新能源开发等领域的投融资服务和国内外交流与合作。

此外，南湖风景区旅游业经过多年的发展已有了一定的基础，取得了不俗的成绩，但南湖风景区旅游业发展中的生态旅游特征并不明显，与南湖风景区作为全省第一个低碳经济试验区的要求仍有很大的差距。从岳阳经济发展的战略目标看，作为南湖风景区支柱产业的旅游业的发展要符合低碳经济发展的要求，实现可持续发展的目标，从而实现经济、社会与环境综合效益的最大化，走生态旅游之路就是必然的选择。

2.3 项目建设必要性

2.3.1 项目建设是推进南湖新区城市绿色生态文明建设的需要

中共十八大报告指出，建设生态文明，是关系人民福祉，关乎民族未来的长远发展大计，要把生态文明建设放在突出地位。

南湖新区位于岳阳城区南部，是全省首家省级旅游度假区，西傍浩瀚洞庭，东依京珠高速，北连中心城区，距中心城区直线距离 7 公里左右，隶属南湖新区管委会龙山管理处，区域境内旅游资源得天独厚，特别是紧靠拥有“东方日内瓦”之称的秀美南

湖，系岳阳市重点打造的国家级旅游度假区之战略核心要地。

据《岳阳楼洞庭湖风景名胜区南湖景区详细规划》（2017-2025），南湖风景区将打造成中国中部地区绿色发展标杆城市，成为中国后现代新型先锋品质城市，为全国其他城市绿色发展发挥引领和示范作用。到 2025 年，南湖风景区将全面建成全国领先的生态文明体系，全面建立生态环境保障体系；绿色 GDP 占比超过 90%，形成 10 个以上年产值过百亿元人民币的绿色产业集群。到 2021-2030 年，经济发展水平进入湖南第一梯队，构建保障有力的生态安全保障体系，形成先进高效的绿色产业集群。

因此，项目建设是推进南湖新区城市绿色生态文明建设的需要。

2.3.2 项目建设是改善南湖新区居民生活质量、建设滨水生态宜居城市的需要

以湖山风光、岛屿风景为主要景观特色，与城市有机融合，以观光游览、水上活动、休闲体验，这独特的城市水体资源成了全国重点风景旅游城市之一，南湖紧靠城区，是城市的一个重要组成部分，占据了城市规划面积的 1/5，现已成为广大市民休闲、娱乐的好去处。但由于环南湖内部游览线路只有零星区块，线路不通畅，大大影响了景区容纳休闲市民的数量，通过本项目的建设，将南湖风景区打造成岳阳旅游观光和休闲娱乐的最佳处，大大提升整个南湖风景区及岳阳市的城市品位，将极大地提升环湖片区的游览品质，也能吸引更多的人到环南湖地区进行休闲定居。

2.3.3 项目建设是保护和合理利用湿地资源是可持续发展重要途径

湿地是我国非常宝贵的稀缺资源。湿地与人类的生存、繁衍、发展息息相关，是自然界最富生物多样性的生态景观和人类最重要的生存环境之一，不仅为人类的生产、生活提供多种资源外，而且具有显著的环境调节功能和生态改善效能，在抵御洪水、调节径流、蓄洪防灾、防旱、消化污染、调节气候、控制土壤侵蚀、美化环境等方面具有其它系统不可替代的作用。被誉为“鸟的乐园”和“物种基因库”，并因其重要的生态功能而被称为“地球之肾”。湿地资源，按照《国际湿地公约》的要求，即在保护的前提下进行适度的科学利用，通过适度科学利用实现更好的保护。对其利用必须是科学合理的，是在其环境负荷能承受的范围之内，同时也应该是必须的。南湖境内湿地类型丰富多样，生态系统完整，功能独特，野生动植物资源丰富，主要分布在东洞庭湖交汇处，是东洞庭湖国家级自然保护区重要组成部分，在可持续利用原则的基础上，建立适应湿地生态环境的湿地产业群，既增加其产出，又可以保护生态环境。

2.3.4 项目建设是满足人民群众对休闲活动场地要求、构建和谐社会的需要

如今，工作效率的提高使得人们拥有了更多的闲暇时间。而社会精细分工带来的工作倦怠感和社会关系不断调整的紧张感也使得人们愈发感到休闲活动的必要性和迫切性。休闲化已成为城市发展的一大趋势。项目建设将为人民群众提供适宜的休闲活动场所。

加快文化休闲基础设施建设，是构建富强和谐社会的现实需

要。良好的文化基础设施，是构成和谐社会不可或缺的要素之一。南湖不仅要靠经济强区，也要靠文化立区，因此，应加快文化休闲基础设施建设，发展群众性文体活动，文化的统筹协调发展。最终实现的就不仅仅是城市面貌的改变，更是城市功能的一次提升与飞跃。

因此，项目建设是满足人民群众对休闲活动场地要求、构建和谐社会的需要。

2.3.5 项目建设是加快推进“两型”社会建设、转变经济发展方式的需要

推进“两型社会”建设，是省委、省政府加快富民强省、推进科学跨越的重大战略部署。近年来，岳阳市严格执行省委、省政府《关于全面推进长株潭城市群“两型社会”改革试验区改革的实施意见》，全力推进“两型社会”建设，坚持资源节约和环境友好，加快转变经济发展方式，提高生态文明水平。本项目的核心就是“两型”化的新型城镇化建设模式，加快走出一条生态文明建设与经济社会发展融合的可持续发展之路，是南湖风景区转变经济发展方式的必然选择。

第三章 项目区基本情况及调查分析

3.1 项目建设区基本情况

3.1.1 项目区位

项目建设区位于岳阳市中心城区南部，处于南湖西南沿岸，以楞伽山为主体，西侧与湖滨大道相邻，向西与大坝湖岸线相接。自北向南可以分别观赏九龟组岛、南湖龙山。楞伽山等自然景色，风景区位良好。

驾车前往岳阳市政府、岳阳东站分别需要 15 分钟和 30 分钟，具有良好的交通优势。



岳阳市在湖南省位置



南湖景区在岳阳市及周边景区的位置

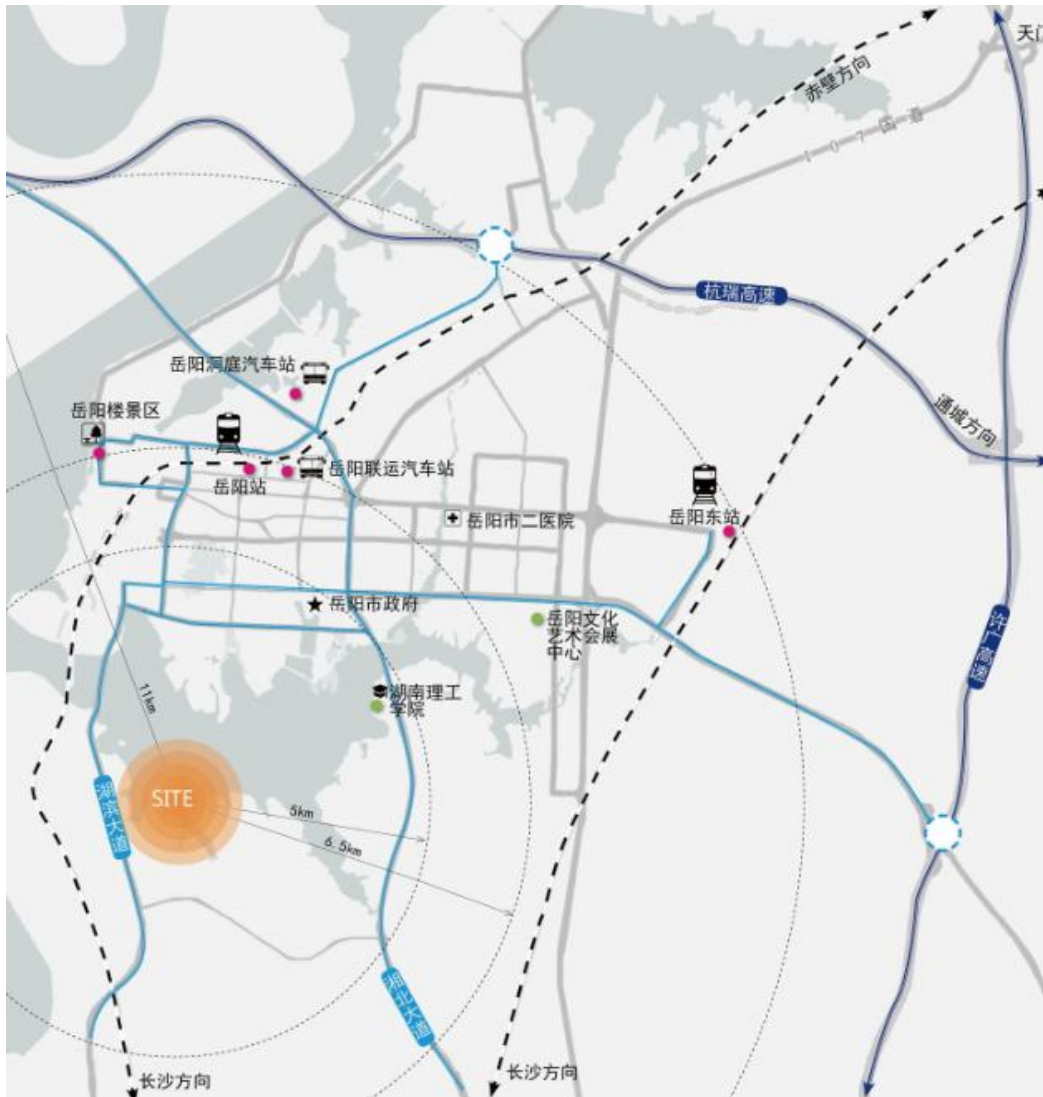


项目地在南湖景区的位置

3.1.2 外部交通

景区周边现有南环路、岳荣公路、岳兴公路等主要城市对外交通线，其中岳阳东站、岳阳洞庭汽车站、联运汽车站均在项目10km范围内，并有城市公交线路和公交首末站在景区内分布，对外联系便捷。

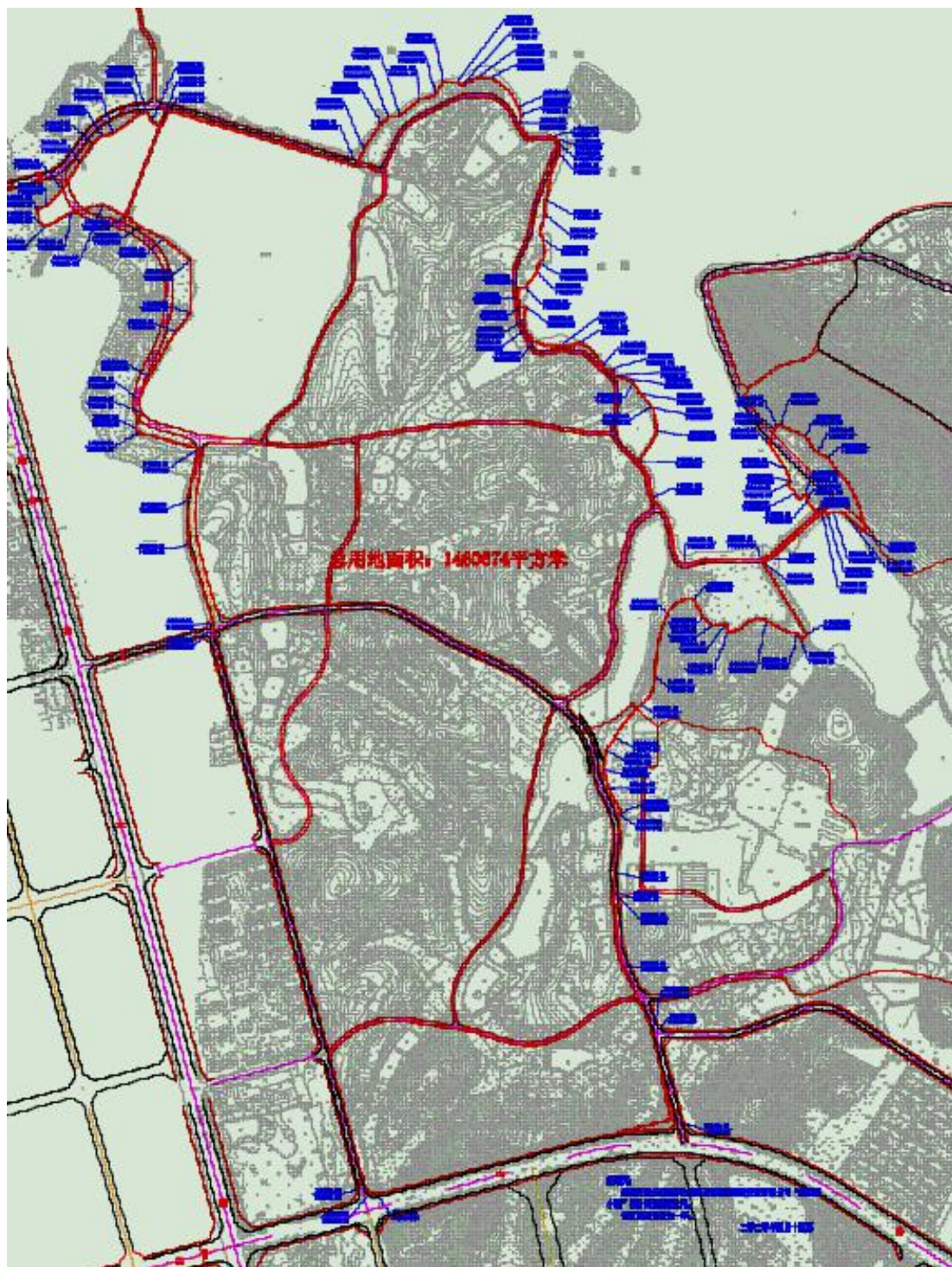
南湖景区规划建设的环湖景观路，环湖自行车路和环湖电瓶车路分别从场地北、中，南部穿过，将项目区与南湖景区其他景点紧密连接，景点间输送客源、联动发展基础良好。



景区外部交通

3.1.3 项目范围

本项目范围位于湖南省岳阳市南湖新区楞伽山片区，包含陈家咀地块、后羿湾地块共 1460673.97 m²（折合约 146.07 公顷）。



项目用地范围图

表 3-1 项目现状土地类型表

类型	农用地 (h m ²)						建设用地 (h m ²)		未利用地 (h m ²)	
	水田	旱地	园地	水塘	经济林	灌木林	宅基地	公路铁路	荒地	河流
合 计	3.1609	3.7232	75.4305	11.7539	9.0652	3.8295	7.4900	4.8464	3.0759	23.6919

3.2 项目现状调查分析

3.2.1 自然资源分析

1、地形地貌

岳阳地势西高东低，根据地貌类型组合的地域差异，可以分为东部山丘区、中部丘岗区、西部平原区。项目区位于中部丘岗区，整体地势南高北低，片区内多丘陵和低岗地，地形起伏不平。项目区内最高海拔为 **64.2** 米，位于现状南部。

2、气候气象

项目地所在的南湖景区属湿润的大陆性季风气候，其主要特征为：严寒期短、无霜期长，春温多变、秋寒偏早，年平均气温 **17℃** 雨季明显，夏秋多旱，**5、6** 月降水量最多，其间总降水量占全年的 **46%-55%**；“湖陆风”盛行，年平均相对湿度 **79%**；四季分明，植物、作物生长季中光热水充足，农林气候条件较好。

3、水域水文

项目区呈半岛形态，三面环水，北侧、东北侧与南湖相邻，向西与大坝湖相接。项目区陆地范围内，现状有多处小面积水域，按照形成原因可以分为自然基底、人工景观和农渔生产 **3** 类，其中人造水域占主体，自然湿地占比小。

4、地质土壤

区域内土壤多为粘质红色土壤，潮土，质地肥沃，**PH** 值在 **6.5-7.5** 之间，中型土壤，适宜大多数植物及农作物生长。

5、植被绿化

项目场地植被覆盖率高，植被类型以人工植被为主、自然植被为辅。人工植被以果园和菜地为主体，主要种植桔树、梨树和桃树等果树；其他人工植被如道路防护绿地和景观绿地分布在环湖路两侧。现状自然植被以次生林为主，主要集中在东南侧丘陵区。

3.2.2文化资源分析

1、名人文化——历史内涵

岳阳自古聚人杰，范蠡、屈原、杜甫等历史名人曾在此留迹。

2、民俗文化——风土人情

岳阳有舞天狮、“扎故事”、蚌壳戏。龙舟赛等民俗活动。

3、市井文化：优乐精神

岳阳人喜喝茶，爱休闲。性格热情直爽。



非物质文化遗产资源图

由城市精神提炼项目调性：

可从单一的非物质文化转向对物质文化的塑造。打造方式：

（1）通过造景等方式打造可感知的**非物质文化载体**；（2）优化**非物质文化遗产的环境**。

4、农业文化——“鱼米之乡”

岳阳的农业历史悠久，盛产粮、茶、鱼等，是著名的“鱼米之乡”。

5、美食文化——浓厚湘味

岳阳美食为洞庭湖菜，以河鲜水禽为代表，采用炖、烧、爆等制作方法。

6、工艺文化——工匠精神

岳阳有岳州扇、岳州窑、岳阳八坨等传统手工艺。



旅游品牌文化资源图

提炼城市文化，打造项目内容：

可从单一的物质文化转向对非物质文化的塑造，打造本土物质文化的**旅游消费品牌**和**参与体验式**的旅游项目。

3.2.3 周边资源分析

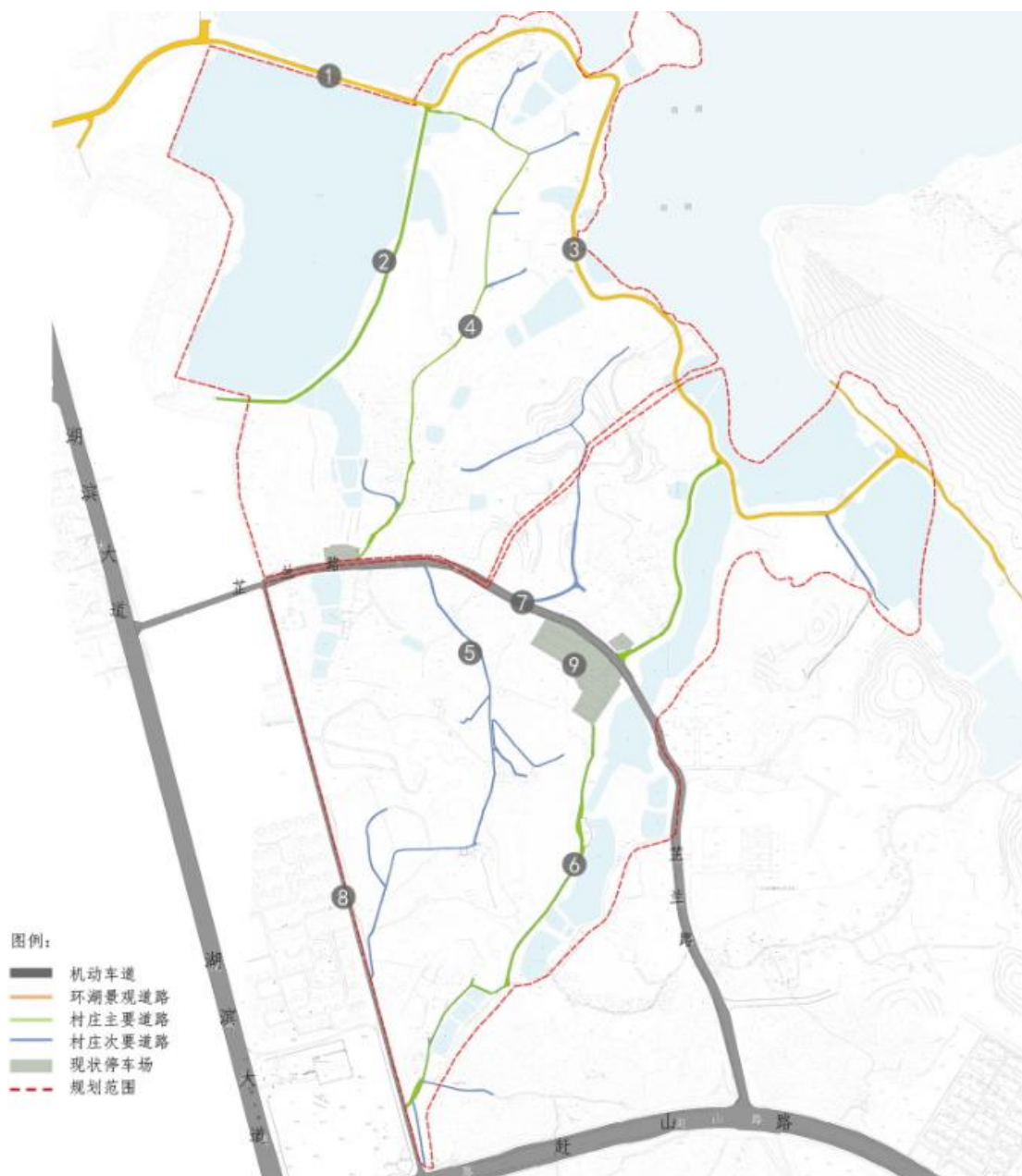
项目地位于洞庭湖南湖景区，6公里以内含有**5A**级景区岳阳楼景区、**4A**级景区圣安寺、教会遗址公园等，以及规划的龙山大熊猫基地等，景区可借势周边知名景区，提升名气，同时引进大量的游客。



项目周边景点图

3.2.4 内部交通分析

现状进入场地的主要道路为南湖景区详规规划并建设落地的环湖景观路和芷兰路，分别为 6 米和 9 米宽新修沥青路，两条道路向西经湖滨大道与市区相接，向东南方向分别经湘北大道和赶山路与南湖景区其他景点相连，交通通达度好。场地内部以水泥路为主，部分路段路面破损严重，道路平均宽度约为 2 米。丘陵、岗地，果园内部以仅容 1 人通行的生产用土路连接，无法满足休闲观光需求。项目区现状缺少旅游码头建设，与南湖北岸麦子港文化休闲区联系较弱，且受南津港大堤和京广铁路阻隔，与洞庭湖水上旅游联动发展受限。



项目内部交通图

3.2.5 现状建筑分析

项目区内现状建筑以民宅建筑和南湖风景区主导建设的旅游设施建筑为主。民宅建筑集中在项目区南部，北部、中部有少量点状分布。民宅建筑主体以黑瓦红砖的传统平房和 1-3 层的红顶砖混建筑为主，整体建筑质量较好，建筑立面有待提升；部分民宅建筑附属有私自搭建的临建或养殖用房，此类建筑质量和风

貌较差，应予以拆除或改造。

现状旅游设施建筑采用传统中式风格建设，兼具景观属性和旅游经营服务功能，建筑沿北，东侧岸线分布，建筑质量和风貌良好，但全部处于空置状态。尚未有商业业态进驻。

区域内现状建筑以村庄建筑和南湖风景区主导建设的旅游设施建筑为主。村庄建筑以一层建筑为主，二层为辅，并有少量的三层建筑，整体建筑质量良好，景观环境品质和建筑立面有待提升。

3.2.6现状水域分析

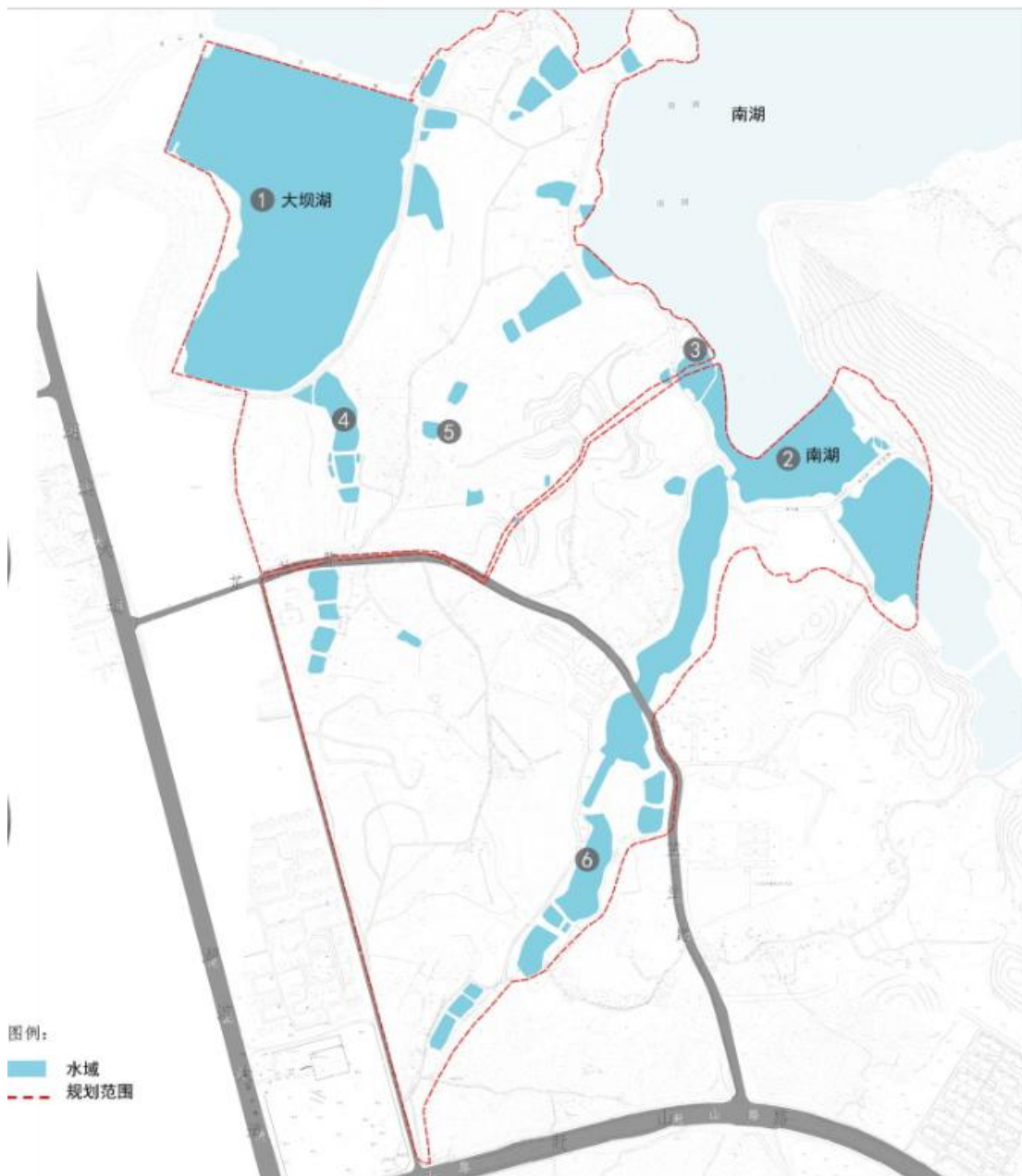
项目场地内含有多处人工水塘，环境各异：

大面积水域，如大坝湖 1 以及南湖水 2 域适合进行大面积的水上活动和相关水上产品；湖面 6 可以沿湖布置休闲活动类产品。

人工景观类（朝水塘 3）周边植物景观较好，宜结合整体景观打造；

农渔生产类（如水塘 4）适合开发田园体验项目；

自然基底类（如水塘 5）宜保留为自然湿地。



项目现状水域分析图

3.2.7 场地竖向分析

岳阳地势东高西低，根据地貌类型组合的地域差异，可以分为东部山丘区、中部丘岗区、西部平原区。项目区位于中部丘岗区，整体地势南高北低，由楞伽山向南湖倾斜，片区内多丘陵和低岗地，地形起伏不平，农田果林散布其中。项目内场地高点主要分布在 **F3 地块—后羿湾** 片区，场地最高点标高为 **64.20**，低

点集中在 **F2 地块—陈家咀心湖片区**；景区的水体保护范围：以黄海高程 **27.68** 米水位线为水体保护界线。



陈家咀地块竖向标高图



后羿湾地块竖向标高图

3.2.8 旅游配套

规划场地内建设少量风景设施，包含 **5** 处已建设公共卫生

间，内部部分设施和未满足 5A 级景区评定标准。

场地内部已建设 3 处停车场，均不能满足停车需求，未来应根据游客容量规划相应数量的停车位，并考虑景区内的交通管制。

现状卫生间：



现状停车场：



现状卫生间、停车场图

3.3 其他建设条件

3.3.1 公用设施条件

项目区各项基础设施包括水利、电力、通讯等相关市政基础设施建设完善。完全可以满足项目需要。

（1）供电：市区内现有华能岳阳电厂、装机总容量为 **252.5** 万千瓦，是湖南省最大的火力发电企业。市区已建有 **22** 万伏变电站和 **11** 万伏变电站 **3** 座，电力可保证供应。

（2）供水：项目所在地水源充足，目前饮用水来自岳阳一水厂、二水厂，水厂日供水总能力 **126** 万吨，水源取自铁山水库，水面面积 **6.2** 万亩，库容 **6.35** 亿立方米。供水满足日常用水。

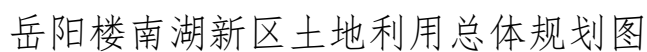
（3）通信：程控电话交换机总容量达 **30** 万门，融固定电话、移动电话、无线寻呼、国际互联网等于一体的现代通信网络已形成。

（4）居住、医疗、教育、文化体育：涉外旅游宾馆酒店 **10** 多家，其中三星级以上 **8** 家，南湖风景区内正在建设五星级酒店；医疗卫生机构 **34** 所，其中医院 **26** 所，医疗床位 **1900** 张；高等学校 **3** 所、完全中学 **15** 所、职业学校近 **20** 所，师资雄厚，环境优美；建有岳阳文化艺术会展中心、图书馆、档案馆、体育馆、游泳馆、市民广场等一批文化体育设施。

3.3.2 主要施工条件

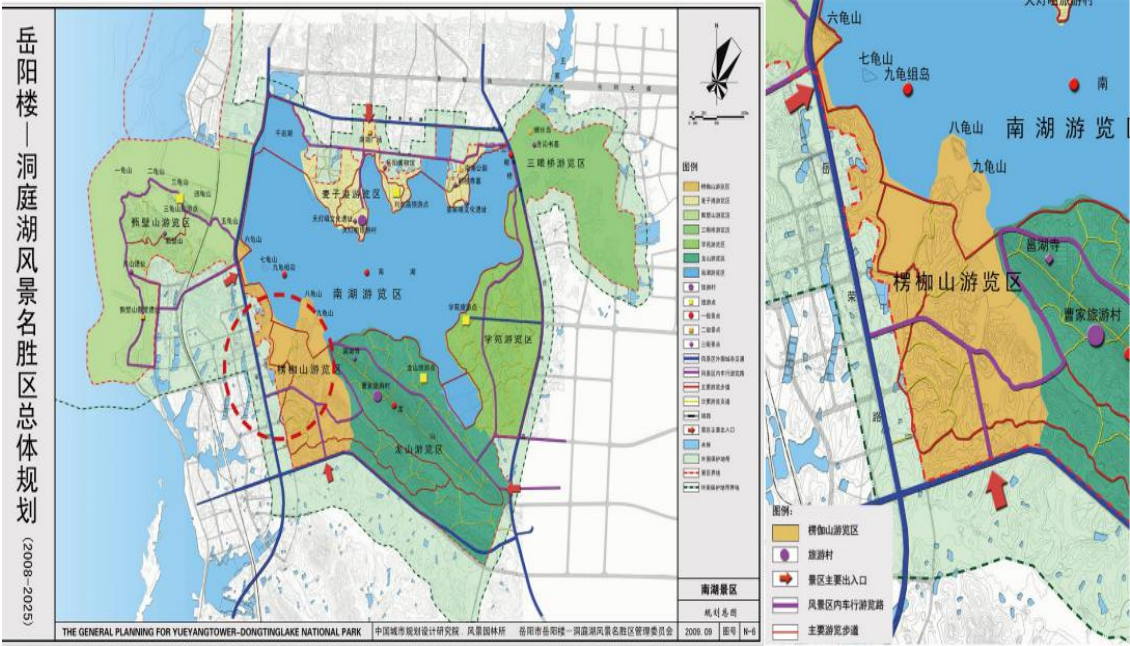
（1）物料供应：项目建设所需的钢材、砌块、砂、石、水泥等各种材料均可在市内采购供应。

（2）场地条件：本项目场址地势开阔，工程地质条件较好。项目所在地的气候条件较好，自然条件对整个工程的影响不大。



项目地位于南湖新区西南沿岸，在《岳阳楼南湖新区土地利用总体规划图》中可以看出，项目地主要由风景名胜设施用地、林地、林地、园地、耕地、水域以及自然保留地等用地性质构成。

4.2 《洞庭湖风景名胜区总体规划 2008-2025》

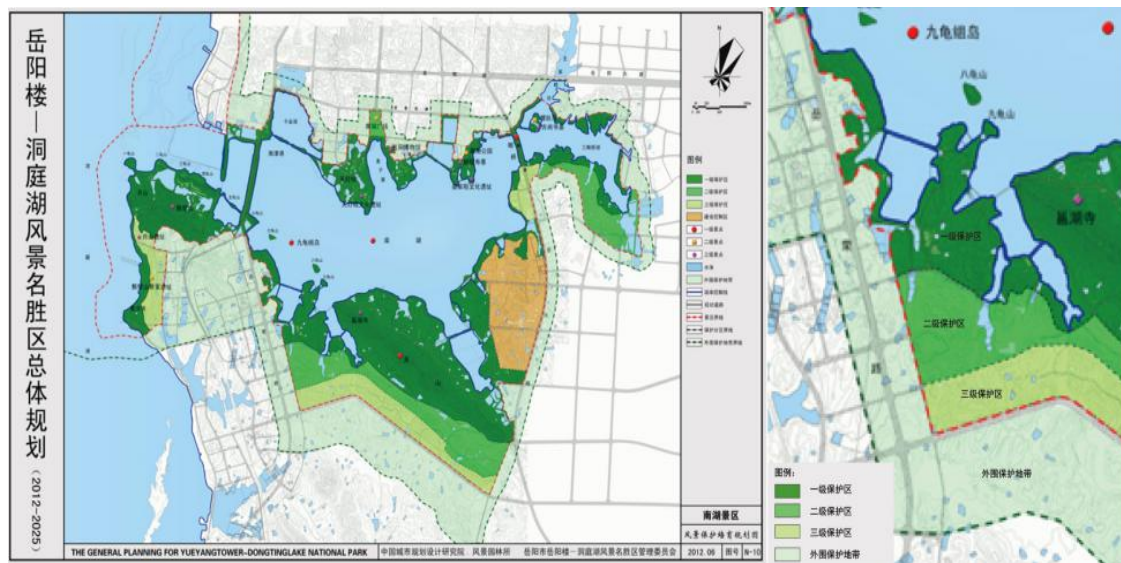


《洞庭湖风景名胜区总体规划 2008-2025》总图

项目地在《洞庭湖风景名胜区总体规划》中，从属于柳叶山游览区板块，该板块是以南湖湖泊港汉风光为特点的游览区，规划保护港汉周围的山林环境，修筑步行游览路开展以港汉水景为对象的游览活动。

结合现状果园规划采摘区、田园观光区，并适当布置餐饮建筑和其他休闲设施。总体规划分别设置了岳荣路和赶山路两处景区主要出入口，其中内部设置了一条车行游览路连接了龙山游览区以及两条主要游览步道。邻近片区东侧的龙山游览区内设置了曹家旅游村。

4.3 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》风景保护培育规划



洞庭湖风景名胜区风景保护培育图

根据《洞庭湖风景名胜区总体规划》风景保护培育规划中的分级保护，南湖景区一级保护区范围以南湖和龙山为中心，包括湖边的第一重山体和甄壁山一带；二级保护区包括南湖广场、三眼桥南侧第二重山体、龙山南侧山麓岗地等界线部分；建设控制区包含南湖景区的湖南理工学院及其南部地块。在总体规划中，项目地块内包含了一级保护区、二级保护区以及三级保护区三类保护区。《岳阳楼南湖新区详细规划 2017-2025》中，规定本项目将严格遵循总体规划的保护分区划定，设计时将按保护规定编制。

4.3.1 核心保护区（一级保护区）

1、核心景区的保护要求应符合建设部《建城〔2003〕77号》文件有关核心景区保护的规定和《湖南省风景名胜区管理条例》中有关核心景区的保护规定。

2、在核心景区内，除必需的风景保护和旅游相关的设施建设外，严格限制建设各类其它建筑物、构筑物，严格禁止破坏风

景环境的各种工程建设与生产活动。

3、对核心景区内不符合规划、未经批准以及破坏景观环境的各项建筑物、构筑物，都应当结合详细规划提出逐步搬迁、拆除的处理方案。

4、严格控制核心景区内村庄人口规模和建设规模。核心景区内的重大工程建设，村庄建设，游览服务设施的设置、选址、建设风貌等必须纳入核心景区的统一管理中，符合景区相关规划要求，符合审批的规定。

4.3.2 二级保护区

1、二级保护区内以恢复植被和风景建设为主，要保护和管理好有价值的风景资源。可以适当设置为风景区游览服务的配套设施，并做好详细规划，禁止破坏风景环境的其他工程建设与生产活动。

2、二级保护区内严格控制现状村庄的建设规模、人口规模，保持原有村庄的整体风貌，建筑高度限制在 3 层以下。改善卫生条件，注重环境保护，达到与风景区景观协调。

3、有条件的地段应将村庄搬迁、居民迁出。

4、对区内现有的违章建设制定相应改造措施或拆除计划。

5、区内限制机动交通工具进入，除环保游览车和必需的管理车辆外禁止其他机动车进入。

4.3.3 三级保护区

1、项目建设应与风景环境相协调。

2、控制村镇的布局、规模与建筑高度，对现状村庄进行适当合并迁建，并控制一定的面积；加强坑塘河溪、山林田园等生

态绿廊的贯通，加强绿化，统一建筑风格，达到城景协调。

3、区内可以适度扩大常住人口规模，以安排核心景区迁出的人口，但不得迁入风景区之外的人口。

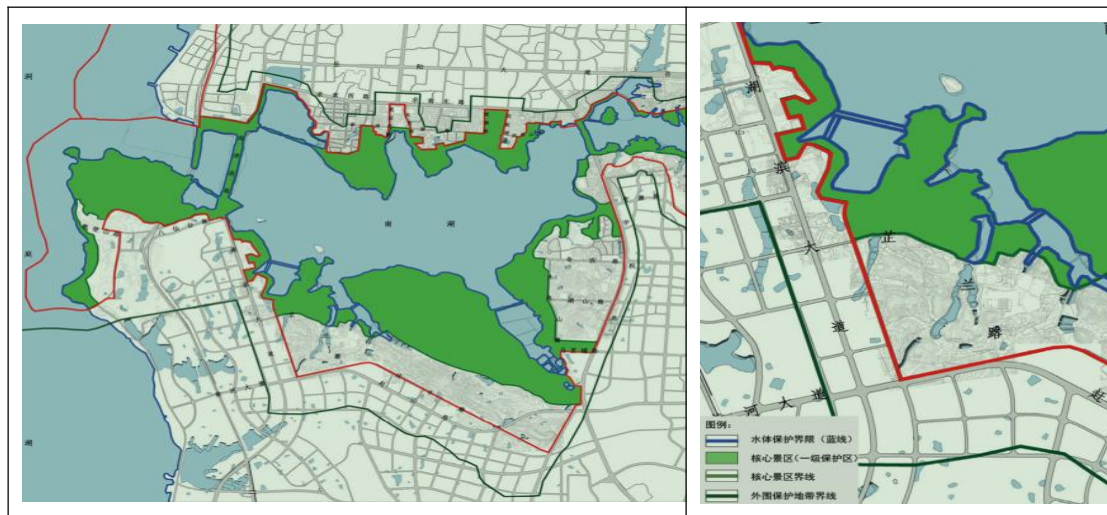
4、区内不得安排污染环境和破坏景观的生产项目，可以安排适宜的旅游服务设施，形成旅游服务基地，但应控制其建筑高度，形成绿树掩映的景观效果。对区内现存的有污染的生产项目、破坏景观的建筑物应采取措施限期进行拆除或改造。

5、区内的建设地段必须编制符合风景区总体规划要求的修建性详细规划，用以规定其具体的建设用地布局并提出环境整治要求。

4.4 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》水体保护规划

4.4.1 水体保护范围与边界

根据《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》景区的水体保护范围：以黄海高程 27.68 米水位线为水体保护界线，面积约 15.91 平方公里。



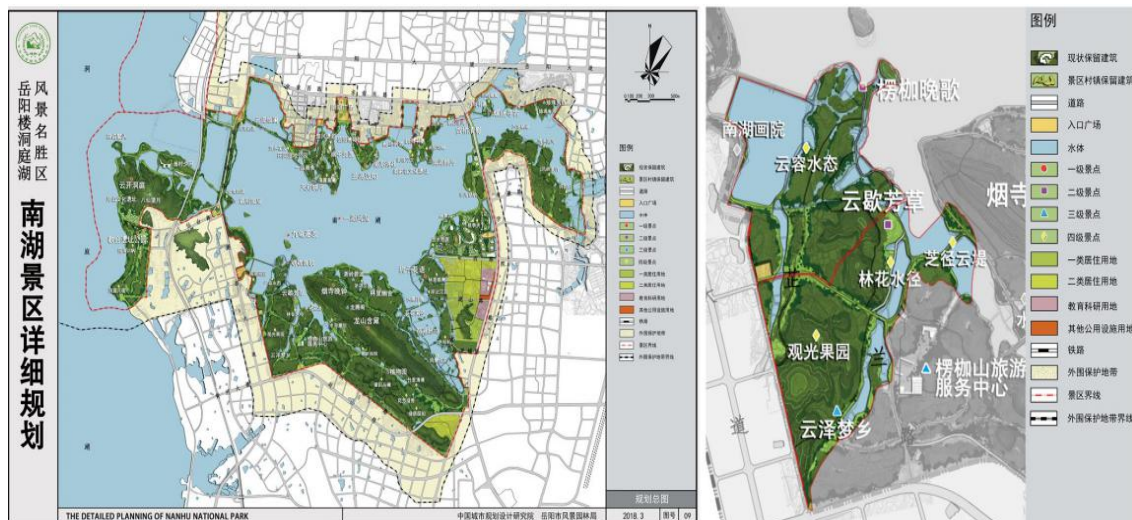
南湖景区详规水体保护图

4.4.2 水体保护规定

按照《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划修编

（2012-2025）》的要求进行保护，严格保护南湖主水域的水体岸线。在水体保护范围内，除必要的旅游设施及保护设施建设外，不得进行其他构筑物的建设。不得擅自填埋、占用南湖一切水面。景区范围内的建筑类景点、道路交通的地面标高应高于 27.68 米水位线以上。

4.5 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》景点布置规划



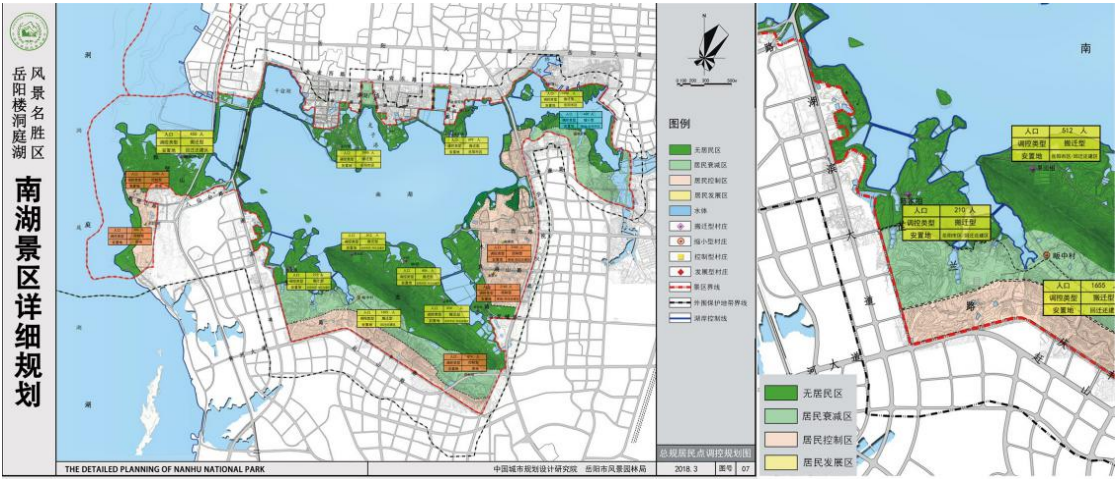
南湖景区景点布置图

在详细规划中，项目内陈家咀地块规划以自然风致、岛屿风光为主体特色，结合湖滨水体的自然曲线，岸边留有大面积的休闲草地，并以高大的本土植物樟树为背景，结合地被形成具有田园风情的自然风致园。规划景点 8 个，二级景点是云歇芳草、楞伽晚歌、紫荆笛叟，四级景点是云容水态、林水花径、芝径云堤、金龟锁堤、南湖画院。

项目内后羿湾地块以休闲度假、果园采摘为主题特色，开发成具有山水景观特色的园林式旅游度假基地，成为景区新的服务基地，满足游客休闲度假需要。规划设置南湖生态度假村和观光果园等内容；规划景点 2 个，三级景点是云泽梦乡，四级景点是

观光果园。

4.6 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》居民控制点规划



南湖景区居民控制点图

总规要求严格控制景区居民人口规模，限制外来人口。划定了南湖景区的无居民区、居民衰减区和居民控制区，去定了各居民点的调控类型。

总规中南湖景区人口及居民点分类调控一览

调控类型	村庄（社区居委会）名称	现状人口（人）	规划人口（人）	居民安置地
搬迁型	天灯咀、姜家咀、珍珠山新建组、湖州中心、	5485	0	岳阳市区
	陈家咀、果园组、中桥组、曹家组、坂中村	3217		回迁还建区
小计	9个			
缩小型	易家咀	420	210	岳阳市区、回迁还建区
小计	1个			
控制型	老鸭咀新建组、蔡家村、郭镇、三分厂、市委党校	7784	8174	原地控制发展
小计	5个			
总计	15个	16906	8924	

4.7 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》用地规划



南湖景区用地规划图

南湖景区详规参照《风景名胜区规划规范》来确定规划用地分类，项目地块内主要包含风景游赏用地、游览设施用地、交通与工程用地、园地四大类。

对风景点建设用地的景点建筑与服务设施的总建设用地进行控制，有独立要求的按图则指标进行控制；其余按陆地面积的1.5%进行控制。风景保护用地和风景恢复用地有开展风景游览需要时，其景点建筑与服务设施的总建设用地按陆地面积的0.5%进行控制；以上所有建设应按风景建设和游览要求分散布置，不得集中布置成大体量建筑。

4.8 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》景观视线控制



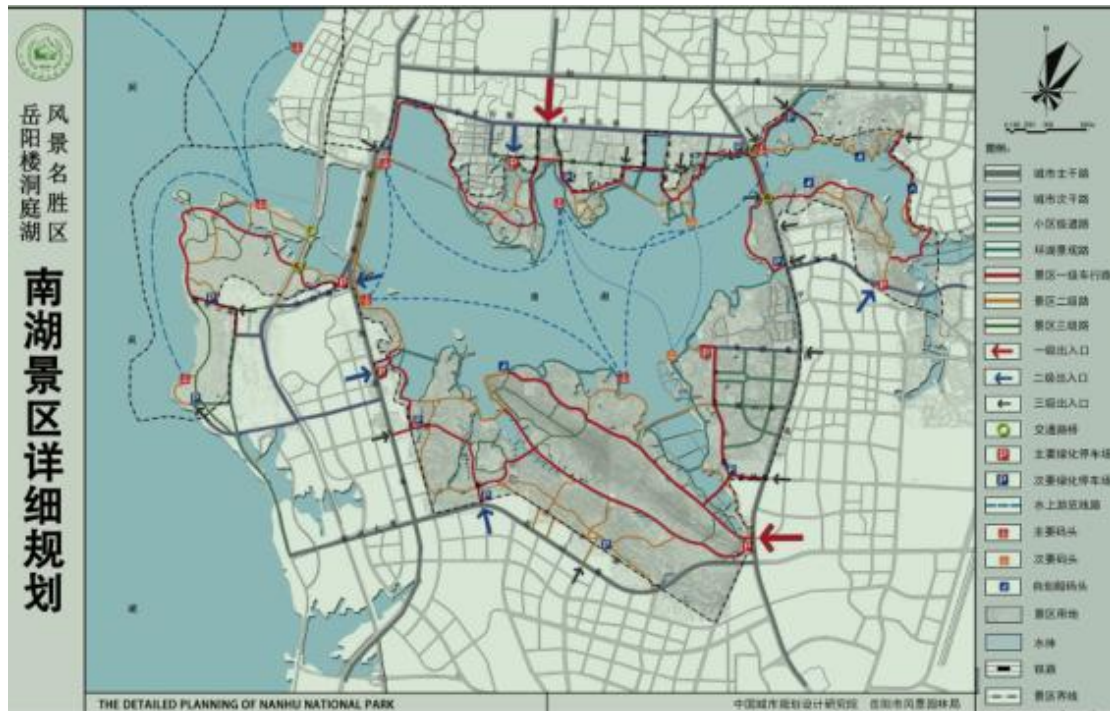
景观视线控制图

严格控制南湖景区及其周围的开发建设，不得影响或削弱景观的观景地位，不得破坏自然景观。视线与视廊的控制分为外部观景视线和内部观景视线。

紧邻南湖景区的圣安寺由于与景区关系密切，且作为景区的对景与南湖景区一并考虑作为一个眺望点，各个眺望点成为南湖景区向四周观光的最佳位置。

远眺山体印象节点是临水沿岸观看龙山、龟山的观景点，需要保持南湖主水面的开阔状态，不得建设滑索等影响景观视线的项目。

4.9 《岳阳楼南湖景区详细规划 2017-2025》游览道路交通规划



游览道路交通规划图

在南湖景区详细规划中，在楞伽山南部设立了一处二级出入口：在楞伽山片区西部和南部分别设立了一处三级出入口。考虑景区用地性质的特殊性，南湖景区道路平面线型设计侧重于游览型，保证道路顺而通畅。规划将景区内部游路系统分为四级：景区-级路，景区二级路。景区三级路以及环湖景观路。

景区一级路以游览为主要功能的宽度 **7m**，建设条件不足的适当减少宽度，交通需求量大的路段适当放宽，包括道路右侧 **2** 米的人行道与 **7m** 的电瓶车，自行车混行道（满足消防功能）。大坝湖地块借用已建成的道路。景区-级路将景区各个旅游区串联在一起组成环南湖游览主路。

景区二级路，包括自行车与步行游览功能。大坝湖地块借用已建成的道路。

景区三级路为步行路，可建设健康步道。特色步道等步道系

统。道路宽度为 1.5-3 米。

环湖步行景观路，楞枷山等地区由于考虑到用地局限，地形高差复杂和游览组织的合理性，不单独设路。而是曾用景区一、二级路的步行道成环。

4.9.1 车行（电瓶车）交通系统



车行游览交通规划图

以一级路为主，在景区的各出入口都设置了停车场地，同时在景区的内部依据道路和游赏线路的组织分布了电瓶车临时停靠点，形成一个相对完整的车行交通系统。景区外围公交站点的设置应与景区主要出入口相结合，统一进行考虑。

4.9.2 停车场



停车场规划图

停车场采用集中设置与分散布点相结合，结合景区出入口，布置了 6 处主要绿化停车场和 11 处次要绿化停车场。结合游线设置了电瓶车停车场及临时停靠点、自行车停放处及自行车停靠点等场地。规划停车位 3300 个，每个停车位接 30 平方米计，共需要停车场面积为 10 公顷。未来可根据景区发展需要，适当增加停车位。

4.9.3 自行车游览交通系统

一级、二级路均作为自行车通行路，但一级路需与电瓶车混行，二级路单设自行车车道。

环南湖自行车游览路保证景区内自行车游览线路的连续性、与景观性；自行车丘陵路段增加游览的趣味性和体验性；自行车城区路段保证了游览线路的自由性和开放性。同时，依据游览的需要，以电瓶车临时停靠点为基础，相应设置了自行车临时停靠点，并依据自行车游览线路的差异，增设临时停靠点。在景区主要出入口设置自行车出租点，方便游客进行选择。不同类型的自行车游览路形成景区的独具特色的游览系统。



车行游览交通规划图

4.9.4环湖三圈游览交通规划

环湖三圈包括环湖步行景观路、环湖自行车景观、环湖车行景观路，是为了使步行、自行车、电瓶车等三种方式的游人都能顺畅环湖游览而提出的，要求在道路设计时满足不同游览交通方式的要求。



环湖三圈交通规划图

4.9.5 水上游览交通规划

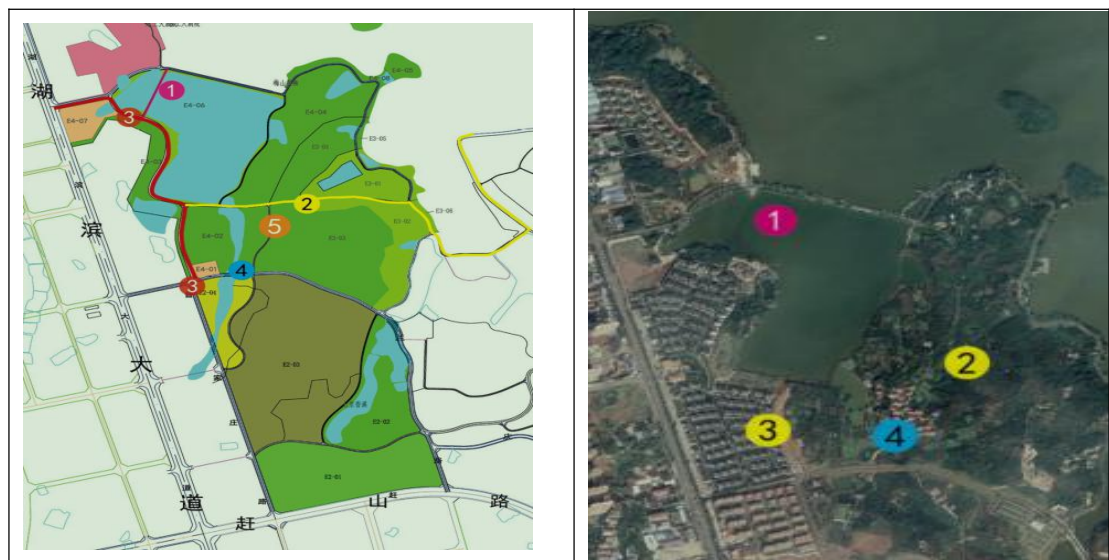
水上游览为南湖景区游览的一大特色，规划形成完善的、多种类型的水上游览方式。南湖景区分为三种级别的游船码头，分别为主要码头、次要码头、自划船码头。不同级别码头的设置不仅承担景区的一些交通运输作用，还增加游览的趣味性、多样性、特色性，又能突出南湖水乡泽国的特色。

水上游览交通系统主要游览南湖主水域；三眼桥湖形成自然通幽的游览风格，可采用较为小型的船只，如木划船、脚踏船等。



水上游览交通规划图

4.10 本项目与上位规划的衔接建议



南湖新区规划图

图标①:

该道路位于地块内部的心湖中，《南湖景区详细规划2017-2025》（以下简称详规）中，道路级别为景区三级道路，功能为步行道路。

现状：该段属于湖中堤坝，高水位时易被淹没。

本次规划建议可取消。理由：心湖将以爱情主题打造幸福心湖步道产品，现状已经形成了“心型”环路，详细规划中，该道

路破坏了环路的完整性；

图标②：

该道路位于项目内部，详规中，1、游览道路交通规划规划该道路级别为景区二级道路，功能包含自行车与步行游览功能；2、在自行车游览交通系统规划中，该道路为自行车丘陵段，以增加游览的趣味性和体验性。

详规的问题：该道路横跨水面，破坏湖面生态，道路的走势没有依山就势，若实施对场地的破坏性较大，并且实施造价高。

现状中该道路不存在。本次规划建议：在保护生态，满足原有功能，依山就势的原则下，在详规道路的大致幅度内，进行调整。

图标③：

该道路在详规中，为景区一级道路，包括道路右侧2米的人行道与7m的电瓶车、自行车混行道（满足消防功能）。

现状中该道路并没有实施，建议明确实施的具体时间和完工时间。

图标④：

该片区在详规中，用地属性为水域。该处现状为菜地。建议明确该片区的用地属性是否按照详规。

图标⑤：

建议统计陈家咀村庄的民居房屋拆除量和保留量，明确关于项目内拆除建筑的具体说明。

第五章 市场分析与预测

5.1 旅游资源分析

5.1.1 国内外乡村旅游发展趋势

乡村旅游发展大趋势：关注乡村度假、规模化发展、生态环境、多功能复合型综合发展。

1、世界新趋势

全球乡村旅游关注：低碳、绿色、生态、健康等等成为全球乡村旅游热点和世界各国旅游战略关键导向。

全球乡村旅游趋势：观光娱乐、休闲度假、参与体验、养生保健等多功能复合型综合发展。

2、中国新机遇

政策倾斜：乡村度假、规模化发展、生态环境打造成为乡村旅游发展三大关键要素：

1) 国民休闲化，乡村度假成热点

2013年2月国务院发布《国民旅游休闲纲要》明确提出“加强特色村镇建设”，鼓励开展城市周边乡村度假。乡村，作为逃离现代城市的人休闲的重要产品，越来越受青睐。

2) 农业现代化，规模集中成趋势

农业现代化是党的十八大提出“四化同步”发展的重要组成部分，农业规模化集中成为一种趋势，2013年中央一号文件提出的“家庭农场”已初露端倪，这些为企业化运作提供了新的机遇。

3) 新型城镇化，生态环境成关键

2014 两会政府工作报告当中提出，要推进以人为核心的新型城镇化，所谓新型城镇化就是以人为本，四化同步、优化布局、生态文明、绿色环境、传承文化的新型城镇化道路。



5.1.2 环洞庭湖旅游圈

据 2017 中国国内旅游发展年度报告，湖南省为旅游发达地区。

湖南省旅游发展整体格局为“一带四圈”，通过湘江旅游带积极融入长江经济带，加强区域间旅游合作。

环洞庭湖旅游圈：包括岳阳市、常德市、益阳市，重点发展湖泊旅游度假、文化体验旅游和旅游装备制造。

对接长江经济带战略，加强与长江中游城市群旅游协作区、大鄂西生态文化旅游圈和武陵山旅游经济协作区的合作。

5.2 旅游市场分析

5.2.1 政策机遇

国家众多利好政策，南湖迎来发展机遇。湖南省在“全域旅

游”和“两型旅游”理念基础上出台一系列地方政策，全面支持旅游业发展改革。

1) 2012 年 2 月，《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》

2) 2012 年十八大美丽中国

3) 2012 年 7 月《关于鼓励和引导民间资本投资旅游业的实施意见》

4) 2013 年《国民旅游休闲纲要（2013-2020 年）》

5) 2014 年《关于促进旅游业改革发展的若干意见》

6) 2015 年 1 月，515 旅游发展战略部署

7) 2015 年 11 月，《关于支持旅游业发展用地政策的意见》

8) 2015 年 12 月，2016 年中央一号文件

9) 2016 年 5 月，九部委联合发文《贫困地区发展特色产业促进精准脱贫指导意见》

10)《湖南省人民政府关于促进旅游业改革发展的实施意见》湘政发〔2015〕28 号

在“全域旅游”和“两型旅游”理念基础上，推进旅游强省建设，提升湖南旅游的竞争力、影响力和满意度，增加其对经济的贡献度。以改革为主线，推进旅游综合改革、全面开放旅游市场、积极推动区域旅游合作、持续拓展旅游市场、大力发展智慧旅游等旅游业改革，释放旅游业发展动力和活力。优化旅游产业发展布局、突出旅游目的地建设，加快休闲度假旅游产品建设、大力发展乡村旅游、创新文化旅游产品、培育新兴旅游业态、扩大旅游商品消费等，形成比较完善的旅游产品体系。

11) 《湖南省消费导向型旅游投资促进计划》湘政办发〔2016〕19号

为有效推动旅游业与新型工业化、新型城镇化、信息化、农业现代化紧密结合，加速与一二三产融合，引导产业要素按旅游产业链配套，向旅游功能区、旅游融合发展示范区、旅游产业园区和旅游综合体集聚，计划提出了“旅游+交通”、“旅游+生态”、“旅游+新型城镇”、“旅游+文化”、“旅游+城市综合体”、“旅游+美丽乡村”、“旅游+度假”、“旅游+商贸”、“旅游+教育”、“旅游+工业”10大“旅游+”投资重点。

12) 《湖南省旅游业“十三五”发展规划纲要》

主动融入和对接“一带一路”战略、长江经济带战略和国家扶贫攻坚战略，加强区域旅游合作，以打造长（沙）岳（阳）湖湘文化旅游走廊、张（家界）崑（山）桂（林）旅游走廊和郴（州）广（州）旅游走廊为重点，带动十二个旅游功能区规划建设整体推进，加快构建以长沙为中心，以张家界为龙头，以岳阳、怀化、郴州为增长极，以“一带（湘江旅游带）四圈（长株潭、环洞庭湖、大湘西、大湘南）”为骨架的区域旅游发展格局。

13) 《湖南省乡村旅游提质升级计划》（2015-2017）

东部经济发达地区：以休闲度假市场需求为导向，围绕湘江经济带沿线及洞庭湖生态旅游经济圈沿岸，以乡村旅游经营单位为主体，以培育乡村休闲度假产品为目标，引导乡村旅游从传统简单的农家乐向休闲度假养老转变，逐步引导培育长株潭乡村休闲度假带和地级市中心城郊乡村休闲度假区，更好带动和满足城市居民对乡村休闲度假的消费需求。

5.2.2 投资热点

2019年6月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于建立以国家公园为主体的自然保护地体系的指导意见》，标志着我国国家公园建设进一步制度化和体系化，对于我国珍贵自然资源、人文资源的保护传承和开发利用具有重要而深远的意义。

《指导意见》进一步细化国家公园建设方案，国家文化公园建设进入实施阶段，我国国家公园体系初步完成主体架构搭建。

无论从全球的角度还是从中国目前的情况看，文旅产业都是当之无愧的支柱型产业。文旅产业不但规模大，同时还具有很强的活力和潜力。

1、文旅综合体是文化旅游开发的重点

游客对传统的文化景区已经出现了审美疲劳，对新的事物充满着期待。突出特色和体验性的文旅商业综合体是城市休闲度假群体的“新宠”。文旅商业综合体打造文旅商复合模式，通过文化主题，聚集商业、旅游、休闲于一体，满足消费客群新消费需求，极具个性化的主题型商业模式。

文创体验店、文创商城、创客生活空间、联合办公等项目都将成为文旅综合体发展的重要引擎。

在打造文旅综合体项目时，需要充分结合自身IP，创新运作思维，深入挖掘文旅项目的历史文化、地域文化、民俗文化，将项目与文化完美融合，形成自身独特的差异化优势，这样才能在激烈的竞争中突围。

2、演艺节庆产品成为文化旅游盈利引爆点

近年来，旅游节庆和旅游演艺因其显著的集聚效应，日益成

为旅游目的地的带动当地旅游发展的重要手段。

据巴特勒旅游地生命周期理论分析，旅游目的地在达到稳定阶段后必将出现停滞或衰退趋势，如何抑制住这种衰退趋势，实现旅游景区的复苏，并恢复空前繁荣是各方不断探讨的问题，旅游演艺和旅游节庆正是在这种趋势下诞生的一种新的旅游方式。旅游演艺和旅游节庆也是文化旅游大时代下，文化旅游盈利引爆点。

3、科技和艺术助力商业文创

区别于政府搭台、企业办展的会展模式，商业文创展览是一种全新的模式，如日本大地艺术节、荷兰灯光艺术节、加拿大幻光森林、日本 **NAKED** 展等文创展。

这意味着，除了风景和名胜，科技和艺术同样能创造一个知名的“休闲目的地”，是一种全新的文旅业态，代表了体验型旅游产品正面临一次前所未有的技术大变革。

目前，我国还停留在要看文创主要在第一阶段，已经引进的如日本油罐中的水粒子世界、生命之森与未来游乐园、凯斯·哈林迷宫之旅大陆巡展等重量级展览，获得了不少追捧，观众甚至需要排队三四个小时才能看到。

4、文化媒介跨界旅游营销大有可为

综艺营销是通过与娱乐媒体、短视频媒介、自媒体的跨界合作，借助娱乐、短视频等元素或形式，利用其较高的收视率，将目的地与客户建立感情联系，从而打造培育品牌效果的营销方式。

文化媒体跨界旅游营销大有可为，利用综艺娱乐节目、短视频传播等的高流量，带动区域旅游发展；通过 **IP** 跨界能够增加

出行产品的文化感峰值体验；个性化定制专属出行方案，未来所有通电的都是数据化、智能化，所有不通电都是个性化、定制化；一站式营销，IP 是内容与粉丝的共生体，一个 IP 自带内容，自带粉丝，自带流量。

5、研学类文旅教育产品发展潜力大

2019 年不仅是文旅融合元年，也是研学旅行快速发展的一年。各类研学新产品、新形式涌现。

另外自 2010 年以来，国内关于研学旅行和营地教育的投融资事件逐渐增多，2017 年达到顶峰，反映了这一领域越来越多的受到资本方的关注。

作为旅游行业的新风口，研学旅行将体验式教育和旅游深度融合，目前已成为市场热点。作为文旅融合新业态的研学项目未来必将受到资本的青睐。

6、旅居市场：年轻化成为未来主题

伴随着年轻消费群体在旅居人群中占据比例的提升，其品位与居住需求也影响着酒店、旅店、民宿等空间的设计与运营。“像当地人一样生活”的理念被更多旅居者接受，不动产一直以来都是国人投资的首选之一，其中，旅居场所也受到了越来越多人的关注。

最近两年中我国民宿的进入了一个稳定蓬勃发展的时期，随着相关政策的鼓励，2019 年中国民宿规模还将呈现出成长之势。

当“00 后”一代逐渐成为旅居人群的主体后，市场的需求也在发生着改变，“多元化、个性化与体验性”被越来越多的提及。

2019 年国内旅游业发展趋势依然向好，文旅融合孕育旅游发展新动能。2019 年，文旅融合经济效应开始释放的第一年，各地文化建设和旅游融合发展的积极性空前高涨，文化和旅游融合发展的路径逐渐清晰。文旅融合将给优质旅游产品供给提供新动能。居民增收助推旅游消费活力进一步释放。2019 年更大规模、更大力度的全面减税以及适度扩大赤字率等积极的政策有望落地。新一轮个税改革将起征点调高、三档税率级距扩大，增加子女教育、继续教育、大病医疗、房贷利息和房租以及赡养老人等六项支出的专项附加扣除，助推居民增收，同时增长居民消费的热情。

5.2.3 市场需求

1、全国旅游市场需求

2019 年，旅游经济继续保持高于 GDP 增速的较快增长。国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长，入境旅游市场基础更加稳固。全年国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。旅游直接就业 2825 万人，旅游直接和间接就业 7987 万人，占全国就业总人口的 10.31%。



(1) 根据国内旅游抽样调查结果，2019 年国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%。其中，城镇居民 44.71 亿人次，增长 8.5%；农村居民 15.35 亿人次，增长 8.1%。国内旅游收入 5.73 万亿元，比上年同期增长 11.7%。其中，城镇居民花费 4.75 万亿元，增长 11.6%；农村居民花费 0.97 万亿元，增长 12.1%。

(2) 入境旅游人数 1.45 亿人次，比上年同期增长 2.9%。其中：外国人 3188 万人次，增长 4.4%；香港同胞 8050 万人次，增长 1.4%；澳门同胞 2679 万人次，增长 6.5%；台湾同胞 613 万人次，与上年同期基本持平。入境旅游人数按照入境方式分，船舶占 2.9%，飞机占 17.4%，火车占 2.6%，汽车占 21.2%，徒步占 55.8%。

入境过夜旅游人数 6573 万人次，比上年同期增长 4.5%。其中：外国人 2493 万人次，增长 5.5%；香港同胞 2917 万人次，增长 3.5%；澳门同胞 611 万人次，增长 10.4%；台湾同胞 552 万人次，下降 0.2%。

（3）国际旅游收入 **1313 亿美元**，比上年同期增长 **3.3%**。其中：外国人在华花费 **771 亿美元**，增长 **5.4%**；香港同胞在内地花费 **285 亿美元**，下降 **2.0%**；澳门同胞在内地花费 **95 亿美元**，增长 **9.4%**；台湾同胞在大陆花费 **162 亿美元**，下降 **0.2%**。

（4）入境外国游客人数中（含相邻国家边民旅华人员），亚洲占 **75.9%**，美洲占 **7.7%**，欧洲占 **13.2%**，大洋洲占 **1.9%**，非洲占 **1.4%**。其中：按年龄分，14 岁以下人数占 **3.8%**，15-24 岁占 **13.9%**，25-44 岁占 **49.3%**，45-64 岁占 **28.1%**，65 岁以上占 **4.9%**；按性别分，男占 **58.7%**，女占 **41.3%**；按目的分，会议商务占 **13.0%**，观光休闲占 **35.0%**，探亲访友占 **3.0%**，服务员工占 **14.7%**，其他占 **34.3%**。

按入境旅游人数排序，我国主要国际客源市场前 **20 位** 国家如下：缅甸、越南、韩国、俄罗斯、日本、美国、蒙古、马来西亚、菲律宾、新加坡、印度、泰国、加拿大、澳大利亚、印度尼西亚、德国、英国、朝鲜、法国、意大利（其中缅甸、越南、蒙古、印度、朝鲜含边民旅华人数）。

（5）中国公民出境旅游人数达 **1.55 亿人次**，比上年同期增长 **3.3%**。

2、湖南省旅游市场需求

湖南旅游业已经迈入了发展的快车道，正成为国内外重要的知名旅游目的地，创新推出创意新颖的 **9 大主题** 系列活动，开展各种形式的旅游合作。“十三五”期间，湖南省规划建设 **284 个** 重大旅游项目，计划投资 **12274.54 亿元**，旅游产业将成为投资的“蓝海”。

2019 年湖南省旅游市场整体稳中有长。日前，湖南省旅游发展委发布了 2019 年 1-12 月湖南旅游数据。数据显示，2019 年湖南全省接待国内外游客总人数达 8.31 亿人次，比上年同期增长 10.41%。其中接待国内游客 82687.15 万人次，与上年同期相比增长 10.34%；接待入境旅游人数 466.95 万人次，与上年同期相比增长了 24.49%。入境游旅客中接待香港同胞 101.10 万人次，同比增长 15.50%，接待澳门同胞 47.62 万人次，同比增长 25.96%，台湾同胞 68.09 万人次，同比增长 11.62%。

2019年1-12月湖南旅游主要指标				
填报单位：湖南省文化和旅游厅			填报日期：2020年1月15日	
项目	人次数	同比(%)	人天数	同比(%)
入境游客合计	4669513	24.49	10885519	32.59
外国人	2501382	32.53	6108077	37.91
香港同胞	1011006	15.50	2144847	22.11
澳门同胞	476200	25.96	1241661	56.29
台湾同胞	680925	11.62	1390934	13.07
国内游客(万)	82687.15	10.34	—	—
接待游客总人数(万)	83154.10	10.41	—	—
项目	单位	金额		同比(%)
入境旅游收入	万美元	225087.02		34.79
外国人	万美元	139091.13		49.17
香港同胞	万美元	37020.57		12.77
澳门同胞	万美元	22094.84		63.41
台湾同胞	万美元	26880.47		-1.87
国内旅游收入	亿元人民币	9613.37		15.34
旅游总收入	亿元人民币	9762.32		15.56

（1）总体旅游市场

2019 年湖南省累计游客近 83154.10 万人次，同比增长 10.41%，累计旅游收入 9762.32 亿元，与去年同期相比增长 15.56%。据统计，全省各州市旅游人数最多的是长沙市，累计接待游客 16832.61 万人次，同比增长 12.42%，累计旅游收入 2028.97 亿元，同比增长 12.22%；其次郴州接待游客数 8006.16 万人次，同比增长 11.09%；旅游收入共计 788.73 亿元，同比增长 19.73%。衡阳旅游人数排名第三，共计 7692.30 万人次，同比增长 12.36%；旅游收入 679.83 亿元，同比增长 13.56%。

2019年1-12月湖南省各市州旅游总人数和总收入情况				
填报单位：湖南省文化和旅游厅			填报日期：2020年1月15日	
	接待国内外游客总人数		旅游总收入	
	1-本期累计		1-本期累计	
	万人次	同比±%	亿元	同比±%
全省合计	83154.10	10.41	9762.32	15.56
长沙	16832.61	12.42	2028.97	12.22
株洲	6465.93	8.42	638.20	6.11
湘潭	7034.57	9.17	647.62	6.63
衡阳	7692.30	12.36	679.83	13.56
邵阳	5616.74	8.88	521.76	19.42
岳阳	6860.58	19.07	665.09	17.18
常德	6076.75	17.93	521.14	18.14
张家界	6721.28	16.00	830.90	23.37
益阳	4299.54	23.74	383.80	35.04
郴州	8006.16	11.09	788.73	19.73
永州	6329.90	11.27	542.03	11.84
怀化	6720.16	13.85	538.24	15.38
娄底	5290.94	21.47	452.57	36.72
湘西	5746.93	11.84	530.01	20.20

备注：张家界市今年旅游统计方法改革，旅游统计数据按全省统计一核算方法进行核算，并对去年数据进行了调整

（2）国内旅游市场

1）旅游人数

在 2019 年全省各市州国内旅游人数排行榜上，全省 14 市州游客人数均在 5000 万人以上。其中长沙市国内游客数最多，接待游客 16699.63 万人次，同比增长 12.51%。郴州市排名第二，共接待国内游客 7951.22 万人，同比增长 11.02%。衡阳市紧随其后，全市共接待国内游客 7683.59 万人，同比增长 12.40%。

增速方面，全省共有 11 市州游客人数增速在 10%以上，其中益阳市接待人数 4295.74 万人，同比增长 23.77%，增速最快。另外，娄底市和岳阳市国内游客增速也较快，分别为 21.45%和 19.09%。

2）旅游收入

在 2019 年全省各市州国内旅游收入排行榜上，12 个市州国内旅游收入在 500 亿元，整体收入有所上涨。其中长沙市国内旅游收入最多，实现收入 1983.41 亿元，同比增长 12.25%。郴州市排名第二，全市共实现国内旅游收入 771.29 亿元，同比增长 19.58%。张家界市紧随其后，旅游收入 770.68 亿元，同比增长 19.03%。

增速方面，全省共有 12 市州旅游收入增速在 10%以上，其中娄底市实现收入 383.01 亿元，同比增长 36.73%，增速最快。另外，益阳和湘西增速也较快，分别为 35.10%和 20.26%。

（3）入境旅游市场

1）旅游人数

在 2019 年全省合计入境旅游人数达 **466.95** 万人次，与上年相比增长 **24.49%**。在湖南省各市州入境旅游人数排行榜上，共有 **7** 市州入境旅游人数超 **10** 万人，全省 **14** 市州游客人数均在 **3** 万人以上。其中张家界入境游客数最多，接待游客 **137.03** 万人，同比微增 **73.07%**。长沙排名第二，共接待入境游客 **132.97** 万人，同比增长 **2.00%**。湘西紧随其后，全市共接待入境游客 **23.62** 万人，同比增长 **8.05%**。

增速方面，全省共有 **5** 市州游客人数增速在 **10%** 以上，其中张家界市接待人数 **137.03** 万人，同比增长 **73.07%**，增速最快。另外，娄底和郴州市入境游客增速也较快，分别为 **42.02%** 和 **22.31%**。

2) 旅游收入

在 2019 年全省 **14** 州市旅游外汇收入都在 **1000** 万美元以上，**4** 市州收入超 **1** 亿美元。**14** 市州中有 **9** 市州旅游外汇收入与去年同期相比有所增长，**5** 市州旅游外汇收入有所下降。其中张家界入境旅游收入为 **8.71** 亿美元，在湖南省各市州收入排名第一，与去年同期相比，收入增长了 **121.55%**。长沙排名第二，入境旅游收入为 **6.59** 亿美元，同比增长了 **6.36%**。收入排名第三的是郴州市，入境旅游收入为 **2.52** 亿美元，同比增长 **21.68%**。

在增速方面，张家界入境旅游收入增长最快，同比增长 **121.55%**，另外常德和娄底入境旅游收入增速也较快，收入增速分别达 **26.56%** 及 **25.96%**。

2019年1-12月湖南省接待入境游客及外汇收入情况

填报日期：2020年1月15日

	接待入境游客人数		接待入境游客人天数		入境旅游（外汇）收入	
	1-本期累计		1-本期累计		1-本期累计	
	人次	增长%	人天	增长%	万美元	同比±%
合 计	4669513	24.49	10885519	32.59	225087.02	34.79
外国人	2501382	32.53	6108077	37.91	139091.13	49.17
香 港	1011006	15.50	2144847	22.11	37020.57	12.77
澳 门	476200	25.96	1241661	56.29	22094.84	63.41
台 湾	680925	11.62	1390934	13.07	26880.47	-1.87

2019年1-12月湖南省各市州接待入境游客情况

填报日期：2020年1月15日

	接待入境游客人数		接待入境游客人天数		入境旅游（外汇）收入	
	1-本期累计		1-本期累计		1-本期累计	
	人次	同比±%	人天	同比±%	万美元	同比±%
全省合计	4669513	24.49	10885519	32.59	225087.02	34.79
长沙	1329766	2.00	3291054	1.70	65931.95	6.36
株洲	60039	-20.34	106960	-18.21	2102.23	-17.61
湘潭	156468	8.44	284529	24.29	5198.49	16.16
衡阳	87082	-12.72	121318	-12.63	2255.19	-18.76
邵阳	81043	-41.18	97095	-43.83	1846.85	-45.12
岳阳	426086	15.32	953344	19.58	17105.40	16.08
常德	162312	22.18	336528	20.58	7017.75	26.56
张家界	1370382	73.07	3734683	101.54	87147.68	121.55
益阳	37974	-6.59	59228	8.74	1150.99	8.31
郴州	549374	22.31	1403403	29.04	25240.44	21.68
永州	44240	-26.50	62551	-25.51	1184.31	-27.73
怀化	76756	-15.37	89934	-22.21	1668.74	-25.44
娄底	51716	42.02	67659	21.46	1376.80	25.96
湘西	236287	8.05	277233	0.54	5860.20	7.76

2019年1-12月湖南接待外国游客情况表

填报单位：湖南省文化和旅游厅

填报日期：2020年1月15日

国家(地区)	序号	年初-本月累计		
		人次数	同比增长(%)	占入境外国游客比重
合计	1	2501382	32.53	100.00
1、亚洲小计	2	1796218	66.47	71.81
日本	3	175935	39.76	7.03
韩国	4	820079	73.24	32.79
蒙古	5	20647	9.32	0.83
印度尼西亚	6	80586	44.77	3.22
马来西亚	7	156678	47.22	6.26
菲律宾	8	36739	43.05	1.47
新加坡	9	109352	84.82	4.37
泰国	10	71627	-23.40	2.86
印度	11	25954	18.38	1.04
越南	12	173827	177.29	6.95
缅甸	13	16885	28.59	0.68
朝鲜	14	16982	68.42	0.68
巴基斯坦	15	16676	22.91	0.67
亚洲其它	16	74251	-25.00	2.97
2、欧洲小计	17	374876	4.40	14.99
英国	18	68161	4.60	2.72
法国	19	59748	16.11	2.39
德国	20	68945	28.22	2.76
意大利	21	36631	4.94	1.46
瑞士	22	16224	9.44	0.65
瑞典	23	14335	19.36	0.57
俄罗斯	24	53066	1.24	2.12
西班牙	25	20837	13.96	0.83
欧洲其它	26	36929	-34.35	1.48
3、美洲小计	27	167370	-9.08	6.69
美国	28	92741	-3.50	3.71
加拿大	29	42764	-1.72	1.71
美洲其它	30	31865	-28.34	1.27
4、大洋洲小计	31	69642	2.15	2.78
澳大利亚	32	37377	-2.07	1.49
新西兰	33	20673	11.62	0.83
大洋洲其它	34	11592	0.93	0.46
5、非洲小计	35	69584	14.02	2.78
6、其它小计	36	23692	-34.27	0.95

3、岳阳市旅游市场需求

岳阳市集名山、名水、名楼、名人于一体，至今已有 **2500** 多年历史，是中华文化重要的始源地之一、长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。**2019** 年全市生产总值突破三千亿大关，比上年同期增长 **8.0%**，经济实力稳居全省第二，仅次于省会长沙。岳阳地区居民可支配收入较高，人均受教育程度高，旅游已成为越来越多居民的消费方式之一，而山水名人游与生态体验游作为近年来的旅游热点，尤其受到游客的喜爱。

表 5-1 岳阳市 2012-2019 年旅游统计表

年份	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
生产总值（亿元）	2199.92	2430.52	2669.39	2886.28	3100.87	3258.03	3411.01	3780.41
旅游总收入（亿元）	166.45	206.2	241.63	332.68	498.62	427.77	567.58	665.09
比上年同期（%）	26.9	20.7	20.2	34.5	50.3	--	32.7	17.2
旅游收入/生产总值（%）	7.57	8.48	9.05	11.53	16.08	13.13	16.64	17.59
旅游总人数（万人次）	1685.47	1980.43	2125.45	2855.06	4278.62	4892.79	5761.84	6860.58
比上年同期（%）	7.49	17.5	13.2	34.32	49.86	14.4	17.8	19.1
入境旅游人数（万人次）	15.17	16.4	18.22	--	--	30.3	36.95	42.61
比上年同期（%）	8.7	13.2	11	--	--	--	21.9	15.3
旅游外汇收入（万美元）	5613.6	6568.8	7693	10200	14600	13900	14700	17100
比上年同期（%）	16.2	17.1	17.1	32.1	43.9	--	5.6	16.1

小结：近年来岳阳市旅游发展迅速，**2019** 年旅游收入 **665.09** 亿元，占全市国内生产总值的 **17.2%**，占全市第三产业的 **35.49%**，为岳阳市支柱产业。但与长沙、武汉等周边城市相比，旅游业发展并未占据优势，海外市场拓展潜力巨大，产品面临升级需求。

5.3 本项目功能和目的

5.3.1 功能定位

本项目定位为开放型居住区景区，立足可持续发展，在满足绿地生态系统稳定的前提下，保证城市绿地资源最大限度向公众开放，提供一处以文化旅游、休闲运动、采摘体验并举的活动平台，同时配套提供游客服务、婚庆活动和科普探索等服务，最大程度实现社会性与经济性的和谐统一。

5.3.2 建设开放性景区的目的

（1）景区有着改善城市生态环境的效应，同时还有为市民提供户外游玩、休憩的功能。随着国民旅游休闲计划的推行，大量景区的免门票开放势必能够增加必要的休闲场所。从而也使之真正成为了“城市客厅”和“人民景区”。

（2）景区实行免费开放是回归景区本色的需要。景区是公益性的城市基础设施，是改善区域性生态环境的公共绿地，是供公众游览、休憩、观赏的场所。一个城市中，公共的景区里面许多天然景点和人文景观是历史形成的，属于全民所有，当地居民有权利享受城市景区。政府景区是委托管理者，每个城市的政府都有责任为当地居民提供空气清新、环境优美、有花有树、适合观光与休憩的场所。

（3）景区实行免费开放可以推进旅游业发展进而带动服务业发展，最终实现经济社会协调发展。一个城市需要经济社会发展，尤其需要优化产业结构，大力发展服务业。旅游业的特点就在于，除了旅游业本身的发展以外，还能够拉动交通、餐饮、旅馆等其他服务业的发展，能够带动消费，扩大就业，繁荣经济，

稳定社会。旅游经济具有放大效应，而决定游客是否来旅游的一大因素就在于旅游成本尤其是景点门票的成本。对景区实行免费开放，降低了游客的旅游成本，使更多的人愿意到岳阳、到南湖新区来旅游，增加了来此旅游的游客在此停留的时间，最终促进了城市的整体经济发展。随着南湖新区旅游文化产业提升项目的建成及开放，南湖风景区的城市形象和美誉度大大提升，既是市民的骄傲，又成为吸引人才、吸引资金的一大优势。

5.4项目合作优势

本项目引进了战略合作伙伴华侨城集团——深圳华侨城哈克文化有限公司，深圳华侨城哈克文化有限公司成立于**2010**年**8**月，公司注册资本**8000**万元，法人代表为胡梅林，公司是华侨城文化集团旗下的全资子公司，也是集团实施文化产业战略转型的重点项目。

华侨城集团为国务院国资管理的大型中央企业，国家首批文化产业示范基地，全国文化企业**30**强，累计接待中外游客超**5**亿人次，连续**6**年全球主题公园四强，持续领跑亚洲，连续**8**年央企**A**级企业，资产规模超**5000**亿元，收入规模近**1100**亿元，利润总额超**200**亿元。**30**余年成片综合开发经验+全国**60**多个城市布局+N代文旅产品库。首批“国家**5A**级旅游景区”；首批“全国文化产业示范基地”；首批中国文化旅游融合先导区（基地）试点、国家级文旅小镇——甘坑客家小镇；首批“全国旅游标准化示范单位”；首家“国家生态旅游示范区”；首批“国家级文化产业示范园区”；首批“全国文明风景旅游区”；国家旅游景区评定标准的制定者；中国第一个“连锁经营”的主题公

园品牌一欢乐谷（共 8 个）专业剧场及表演场地超 40 个，演职员超 3000 名，原创演艺节目超 60 台，拥有各类品牌节庆活动 67 个（全球第二大国际魔术节—华侨城国际魔术节）……

华侨城文化集团系中央企业华侨城集团的全资子集团，注册资金 50 亿元人民币，于 2016 年 8 月正式组建成立。华侨城文化集团以“文化+旅游+城镇化”内容集成商为战略定位，着力打造“文化+”的 IP 产业链和 IP 集群。坚持高水平、高标准建设、高品质管理的先进理念，致力成为具有全球影响力的中国城市文化运营商领军品牌。

深圳华侨城哈克文化有限公司隶属中央企业华侨城集团旗下全资子公司华侨城文化集团，是实施“文化+旅游+城镇化”战略的主力板块，是华侨城集团的文化科技专业兵种。其产品矩阵包括：麦鲁小城、V 谷乐园、绘本花园、飞雪乐园、七彩玩家、亲子农场、爱宠联萌、AI 乐园、飞行乐园、天空马场、欢乐粉、欢乐堡、未来湾、VR 小镇、亲子小镇、爱情小镇等。

5.5 环境容量计算

所谓旅游环境容量是指在保证旅游资源质量不下降和生态环境不退化的前提下满足游客舒适、安全、卫生、方便等需求，一定时间和空间范围内，允许容纳游客的最大承载能力。或者说旅游环境容量是指旅游活动过程中旅游环境对旅游活动主要容量状态（需求容量）和旅游环境所表现的承载状态（供给容量），或者是一特定空间或区域的接纳、包容能力。

合理的环境容量计算其重要意义在于：一方面能够保证在旅游资源质量不至于下降和生态环境不退化的条件下，取得最佳的

经济效益；另一方面，合理的环境容量能够满足游客舒适、安全、卫生方便等的旅游需要。

5.5.1 估算原则

1、可持续发展原则。旅游景区环境容量的测算除了必须保证景区的旅游资源免受“超负荷”的人为破坏，保持优美的自然景观特色和良好的游览环境，还特别要保护好景区内的水资源和各种植物资源。不仅当前要取得最佳的经济效益，而且也要使良好的旅游资源长期被子孙后代持续有效地利用。

2、舒适原则。必须考虑满足游客的游览兴趣、舒适程度与需求期望，以取得游览、度假、休闲、观光的最佳效果。

3、安全卫生原则。必须考虑保证游客的人身安全，为游客提供安全、卫生、方便的旅游环境。

5.5.2 估算指标

岳阳市南湖新区旅游文化产业提升（一期）建设项目位于南湖新区楞伽山片区，确定 **300** 天年旅游天数为指标。

项目根据空间关系和地形及植物的分割，分为景区生态景观景点建设、景区内部微循环道路建设、景区旅游配套工程。南湖新区总面积为 **32.72** 平方公里，其中水域面积 **14.36** 平方公里（不包括鱼塘、水池）；项目涉及面积 **146.07** 公顷。可游览面积约占总面积的 **4.46%**。

5.5.3 景区游客环境容量估算

游人容量是指风景区容纳游人的能力，是旅游环境承载力的重要指标。规划以《风景名胜区规划规范》为指导，采用线路法和面积法分别测算日游人容量并求得平均数值，作为控制场地游

客接待量的重要指标。（具体测算过程见下表）

表 5-2 游客容量测算表

计算方法	计算内容	计算面积（m ² ）	计算指标（m ² /人）	日周转率（次）	日游人容量（人次/日）
线路法	景区一级路	29855	5	1	5971
	景区二级路	16860	5	1	3372
	景区三级路	6690	10	1	669
	游客容量总和（人次/日）				10012
面积法	巴陵书院主景景点	13348	50	1	267
	心湖板块主景景点	30064	50	1	601
	洞庭山居主景景点	43433	50	1	869
	纷飞乐园、潮玩先锋板块主景景点	11900	50	1	238
	水乐园主景景点	6365	50	1	127
	嫦娥花园主景景点	6752	50	1	135
	梯田山谷主景景点	14593	50	1	292
	创业孵化基地主景景点	7271	50	1	145
	一般景点	1226174	100	1	12262
	游客容量总和（人次/日）				14936
	景区日游人容量（人次/日）				12474
	景区年游客容量（万人/年）（按 300 天算）				374

经计算，项目规划区单日适直接待的游客总量为 **12474** 人次，实际生产运营过程中应结合游览、接待设施实际，在小幅浮动范围内对进场游客数量进行限制，控制旅游生产经营活动对生态环境的影响。年旅游天数 **300** 天，即在综合考虑项目规划区环境保育需要及旅游淡旺季变化的条件下，计算得出规划区适宜承载的年游客量为 **374** 万人。

5.6 景区停车位数量测算

按旅游人数预测：旅游出行停车需求的主体是旅游出行车辆，其规模显然取决于景区接待的游客数量。因此，首先对景区未来接待游客数量进行预测（以最大容纳能力可作为未来景区接

待游客规模预测的重要控制指标)；然后结合对未来景区接待游客的出行方式分析,从而确定未来景区由旅游出行而引发的交通量规模,并以此计算得到景区未来停车需求规模。

表 5-3 景区停车位数量测算表

	自驾车	其他交通方式（中巴、大巴等）
人数分担比率%	32.48%	67.52%
景区所需停车位	811 个	255 个
注：一般大型客车核定座位数是 45 个，中巴为 22 个。		

综上所述：景区所需小轿车停车位 811 个，大巴车停车位 255 个，共需面积 37080 m²。

合计停车位：1066 个。

5.7 服务市场分析及定位

随着景区的改造和交通、通讯、接待设施等服务体系的建立，南湖新区旅游文化景区的客源呈现出三级市场的地域倾向性，客源市场必将日趋拓展，具有可观的发展前景。

为此，南湖新区旅游文化景区定位为：

(1) 以服务岳阳市、南湖新区常驻人群为基础，拓展服务周边地区为主体，力争吸引湖南省乃至周边省份的人流，逐步形成以岳阳市近、中距离的和湖南省及周边省份中、远距离的旅游景点，形成“以近为主、以远为辅，综合发展”的合理客源市场格局。

(2) 将南湖新区旅游文化景区与南湖广场、环南湖三圈旅游走廊等有机联系在一起，成为南湖新区旅游文化景区游客的集散地，增加项目的游客流量，为南湖新区乃至南湖的旅游业增加经济效益，一并提高南湖新区旅游文化景区招商引资的吸引力。

（3）服务市场的空间定位：根据上述服务市场定位的总体思路以及游客到达旅游目的地的距离与游客数量间的比例关系，即客源距离增加而人数衰减的规律，可将客源市场的地域结构定位如下。

一级市场：以岳阳市南湖新区、岳阳城区内主要的常驻人群为主。

岳阳是湖南的政治、文化、经贸、交通次中心，是省域副中心城市，综合经济实力已跃居中部六省大中城市前十位，稳居全省第二，人口较多，有城镇居民约 **341.66** 万人。随着人们生活水平的提高，各阶层人士的旅游要求在不断增长。由于南湖风景区集旅游观光、休闲运动、婚庆活动、科普探索、采摘体验等为一体，是生态休闲旅游和市民活动的传统风貌浓郁的新景区，因此将会吸引区域内的城镇居民前来观光游览和休闲度假，预测在景区全面建成后，区域内每年有 **20%** 的人口进入景区游玩，则每年可达 **68.33** 万多人次。

二级市场：以岳阳市中心城区周边直径 **300** 公里内（大约 **4** 小时车程）的湘北地区其它城镇来岳阳出游的人群。

岳阳地处湘、鄂、赣三省的交界处，与周边地区均有高等级公路相通，行车时间在 **4** 小时以内。预计在该区域范围内的游客每年可达 **69.35** 万多人次。

三级市场：湖南省以及省外地区来岳阳出游的人群。

随着湖南岳阳洞庭湖旅游度假区的开发建设和知名度的提高，以及湘北生态旅游网络的形成，景区内文化加旅游资源将对省内外游客产生较大吸引力。预计在该区域范围内的游客每年可

达 65.39 万多人次。

5.8 游客规模预测

根据岳阳市 2017 年至 2019 年的全市旅游人数统计，2017 年全年共接待游客 4892.79 万人次，2018 年为 5761.84 万人次，年游客增长率为 17.76%，2019 年为 6860.58 万人次，年游客增长率为 19.07%。本报告将到访游客在项目区产生的实际消费人数作为游客人次依据，因受新冠肺炎疫情对旅游行业带来的影响，基于谨慎性原则，预测 2020 年全市旅游人数同比上年度将下降 7%，2020 年全市游客量为 6380.34 万人次，2021-2026 年每年游客量将按上年度旅游人次的 3% 增长，之后不再增长。项目建成后，实际游客规模的大小由多种因素决定，根据岳阳市城镇居民的数、岳阳市旅游业的总体水平，南湖风景区招商引资的成效、邻区旅游景点的开发状况、南湖风景区的建设情况和宣传力度等因素分析，结合南湖风景区环境容量指标平均预测，取全市旅游人数的 3% 作为依据，预测 2022 年项目区全年游客流量为 203.07 万人次，基于谨慎性原则，取值为 200 万人次，2023 年~2026 年旅游人次按 3% 增长，之后不再增长，各年度游客人次预测见下表：

表 5-4 游客规模增长预测表

年份	全市旅游人数 (万人次)	游客量增长率	项目区游客量 增长率	项目区旅游人次 (万人次)
2017	4892.79			
2018	5761.84	17.76%		
2019	6860.58	19.07%		
2020	6380.34	-7%		
2021	6571.75	3%		
2022	6768.90	3%	3%	203.07
2023	6971.97	3%	3%	209.16

2024	7181.13	3%	3%	215.43
2025	7396.56	3%	3%	221.90
2026	7618.46	3%	3%	228.55
2027	7618.46			228.55
2028	7618.46			228.55
2029	7618.46			228.55
2030	7618.46			228.55
2031	7618.46			228.55
2032	7618.46			228.55
2033	7618.46			228.55
2034	7618.46			228.55
2035	7618.46			228.55

第六章 总规划与项目建设

6.1 总体规划

6.1.1 规划原则

在保护生态和风景名胜资源的前提下，因地制宜对各类风景资源进行科学合理的开发利用，把南湖景区建成风景优美、环境舒适、文化深厚、特色鲜明、布局合理、设施完善的风景区，并确定以下规划原则：

1、保护优先原则

规划坚持保护优先、生态优先，保护南湖的景观格局、独有品质、自然与人文景观资源、自然生态系统的连续性和稳定性、生物多样性等，在保护的前提下进行相关工作。

2、统筹协调原则

南湖紧邻城市，景区内村民较多，景城矛盾、景村矛盾较为突出，规划需综合考虑现状问题、资源保护和各种发展需求，依据资源的重要性、敏感性和适宜性，统筹安排，协调发展，解决保护与利用的矛盾，做到风景资源永续利用。

3、地域特征原则

规划根植于南湖景区的地域特征和地方特色，深入挖掘地方文脉，突出地方历史文化和地域特征，以湘楚文化、地方名人、宗教文化、生态特征和自然肌理为本底，展示南湖悠久的历史，加强其文化内涵，形成自身特色形象。

4、多样统一原则

通过科学的总体布局，将城市建设、市民休闲、游览观光、

运动健身、生态体验、田园农趣、科普教育、农业转型等多功能融为一个有机的整体，满足本市市民、景区农民和游人对南湖的需求。

5、可操作性原则

规划在深入调查研究的基础上，从景区实际出发，科学规划布局，妥善处理近期实际和远期目标的矛盾，谨慎进行景区景点设置，合理规划相关配套设施。规划注重项目的可实施性，使规划具有较强的可操作性与实践指导意义，同时保障景区后续的有效管理。

6.1.2 景区性质

《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（2012-2025）》（修编）确定南湖景区的性质是：以湖山风光、岛屿风景为主要景观特色，与城市有机融合，以观光游览、水上活动、休闲体验为主要活动内容，兼具城市绿地功能、城景协调的湖泊型景区。

本项目对南湖景区的性质进行了深化，确定为：

南湖景区是岳阳楼洞庭湖风景名胜区的重要景区，是以湖泊、山体、岛屿、历史文化为主要景观特色，以岳阳历史文化为内涵，以休闲娱乐、文化探源、科普教育为主要活动内容，兼具城市绿地功能的湖、城和谐共生的城市湖泊型景区。

本次规划对南湖景区性质的调整主要考虑了以下因素：在风景区的级别上，首先明确南湖景区是岳阳楼洞庭湖风景名胜区的重要景区；在风景资源特征上，突出自然与人文资源并重的特点；在景区功能上，强调景区与城市共生融合的密切关系。

6.1.3 目标与战略

南湖景区的规划目标是建设成为“国内著名的文旅新区”。为此，提出如下规划战略。

1、生态战略

良好的生态环境是南湖景区的基本特征，保护培育南湖景区的生态环境是规划的基本目标，因此在规划中贯彻生态理念，提出生态建设的明确要求，确保南湖景区生态环境改善。

2、文化战略

整合南湖景区自身的历史文化资源，加强湘楚文化、民间文化的挖掘，加强南湖景区的文化建设。

3、景观战略

将南湖景区的生态特征、历史文化内容结合景观规划设计手段，应用与南湖景区的景观建设，使其成为自然、城市、人文景观融合的优美景区。

4、旅游战略

根据服务大众的功能需求，从发展旅游的角度，规划安排丰富的旅游活动项目，使景区的发展建设目标明确，可操作性强。

6.1.4 总体思路

以湘楚文化为底蕴，以生态、文化、休闲为主线，以南湖自然风景为基底，以一系列景观语言解读南湖之风雅。以“加强区域旅游联合开发，加快洞庭湖湿地景观建设，联手打造洞庭湖生态旅游圈”为目标，使南湖新区旅游文化景区成为南湖新区未来的景观核心、文化展台、休闲乐园、科普教育等。形成以湖山观光、文化探源、水上运动、休闲体验等为主要活动内容的景城融

合、城湖共生兼具城市绿地功能的综合景区。

本项目本着迅速开展生态修复、产业转型发展、建设宜居家园、民生事业改善、基础设施支撑等方面，促进基础设施服务于地方经济可持续发展的原则，着力给南湖新区一个生活、生产生态文明的环境，并结合岳阳市十三五规划，利用水力资源优势，致力于南湖湿地修复建设与南湖景观建设的协调统一，改善南湖生态环境质量、加快南湖新区湿地景观建设，大力推进城市经济可持续发展。

6.1.5项目总体定位思考

结合目标战略和总体思路，项目总图定位如下：

1、岳阳旅游的灯下黑现象

休闲度假时代岳阳旅游不应只有岳阳楼，南湖板块应该成为岳阳旅游新增长极。

2、岳阳旅游的文化空白

文化旅游时代文化资源丰富的南湖板块应该成为巴陵文化体验新高地。

3、岳阳旅游的创新突破点

南湖秋水夜无烟，夜色经济应该成为南湖板块旅游突破点。

6.1.6项目四大开发策略

主题引领——打造巴陵文化大观园

夜色点亮——打造岳阳夜游目的地

网红引爆——打造网红打卡目的地

景区互动——打造熊猫基地下一站

6.1.7项目定位

心上岳阳·爱的故乡

中国巴陵文化体验高地

6.1.8规划衔接

本可研中主要内容是依据国务院 2013 年批准的《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（修编）》（2012-2025）、《岳阳楼洞庭湖风景名胜区南湖景区详细规划》（2017-2025）及其他相关的法律法规，并参考相关专业基础上完成的。

6.1.9功能分区

依据岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划以及详细的现状情况，结合项目定位，综合考虑旅游资源发展空间，整个区域形成“一环三带九区”的空间布局：

“一环”：以环南湖风景道（三圈）为旅游系统，主要连接幸福心湖、巴陵书院、嫦娥花园等多个旅游景点。

“三带”：以芷兰路、湖滨路、赶山路为空间纽带。

“九区”：对南湖新区历史文化、湘楚人文风情、洞庭渔米风光等进行深入挖掘、融合、展示，城景互动，结合地理位置为依据，划分为幸福心湖、巴陵书院、洞庭山居、纷飞乐园、水乐园、嫦娥花园、梯田山谷、潮玩先锋、创业孵化基地九大功能区，使整个景区形成一个完整的游览体系，有电瓶车路线、自行车路线、游船路线、云梦长廊结合形成特色爱情主题游览路线、亲子主题路线、特色夜游路线。



南湖新区旅游文化产业提升（一期）建设项目功能分区

平面标注 | 总体规划

幸福心湖

1 心湖亭	7 亲爱堤	13 柳毅亭
2 同心码头	8 爱的乐园	14 爱情漂浮餐厅
3 五湖轩	9 水上教堂	15 地球仓
4 久久桥	10 最美婚姻登记处	
5 二妃亭	11 花海观景台	
6 婚纱摄影基地	12 心路	

巴陵书院

1 小岳阳楼	7 沉浸式剧场
2 故宫文创	8 云梦长廊
3 V谷乐园	9 范蠡堂
4 文化餐饮	10 西施故园
5 城市沙滩	11 西施池
6 秋水台	

洞庭山居

1 云梦农场	6 徐君宝妻故居
2 洞庭山居	7 无边泳池
3 巴陵夜市	8 隆平驿站
4 云梦市集	
5 水上集市	

纷飞乐园

1 飞行文创店	7 直升机场	13 热气球
2 飞行员餐厅	8 旋转飞椅	14 云梦水乐园
3 飞行家	9 空中飞索	15 乐园主入口
4 飞行博物馆	10 高空秋千	16 跳跳云
5 飞机头客房	11 树屋星空屋	
6 后羿之驱	12 小凉帽客栈	

嫦娥花园

1 月桂树
2 月光宝盒
3 光影水秀
4 玉兔餐厅
5 蟾宫

梯田山谷

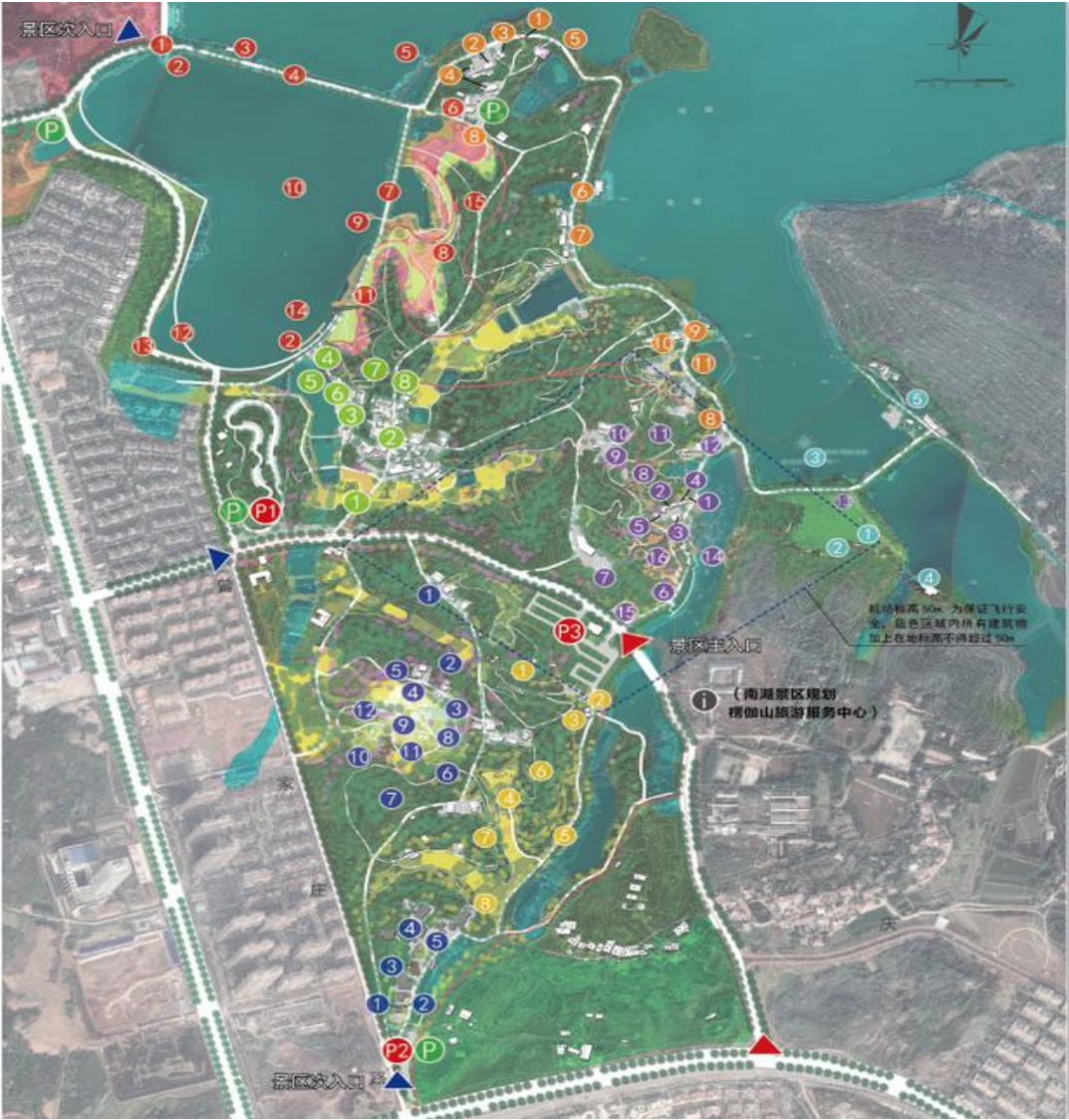
1 田园农创	7 生态科普
2 田园采摘	8 互动矮马主题农场
3 采摘迷宫	9 疯狂拖拉机农场
4 智慧农场	10 卡丁车跑道
5 果园餐厅	11 草垛乐园
6 日光山谷	12 植物大战僵尸园

潮玩先锋

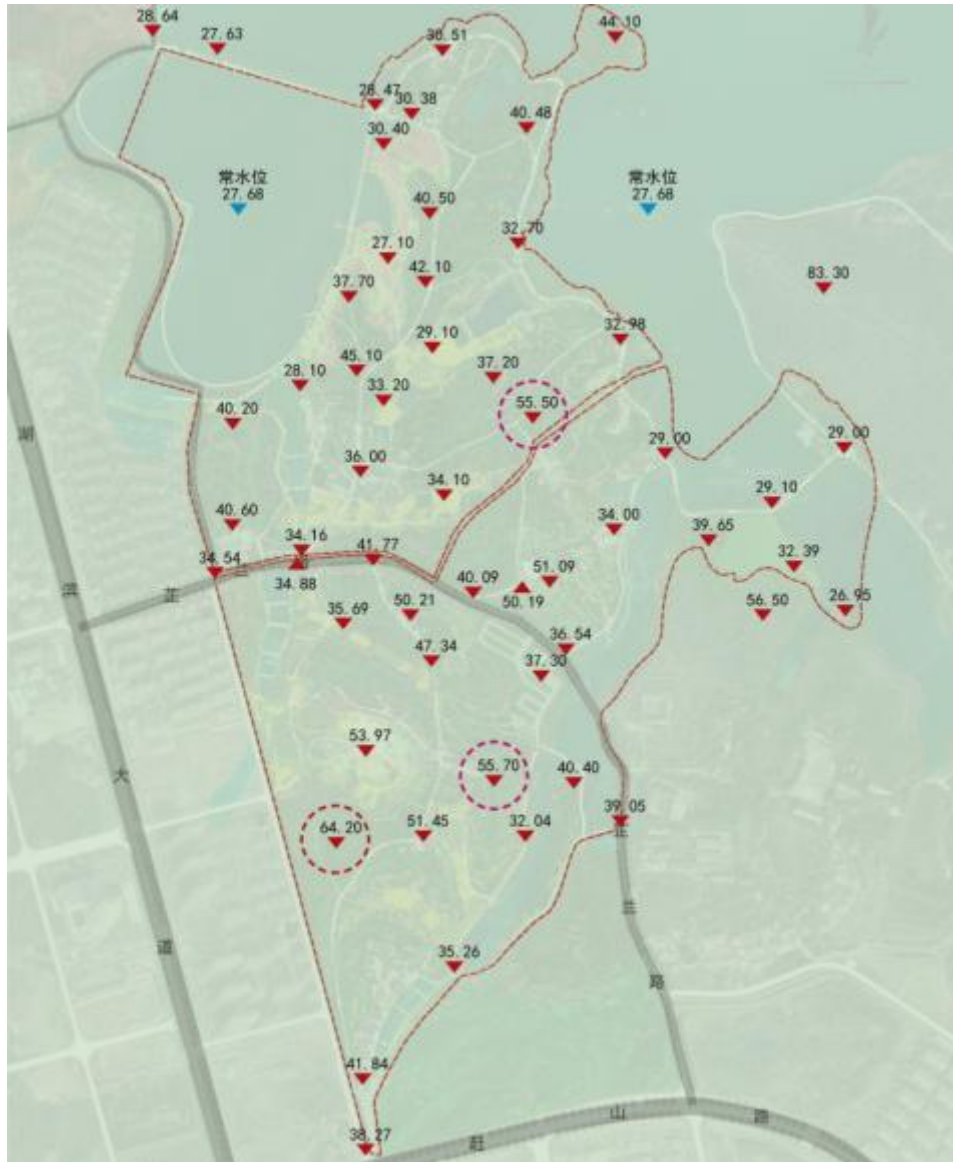
1 探索极限基地
2 房车营地
3 公共卫生间
4 户外拓展乐园
5 银杏林景观
6 山地自行车
7 定向越野
8 后羿射箭馆

创业孵化基地

1 创业服务中心
2 创意展示空间
3 创业交流课堂
4 创业之家
5 创业基地



6.1.10 竖向分析



竖向分析图

项目主要竖向标高为 27.63，常水位为 27.68。

6.1.11 防洪

1、湖区基本情况

南湖为岳阳市城区暴雨洪水调蓄湖泊，纳王家河、黄梅港和北港河三大支流，湖汉总长约 27km。南湖集雨面积 150k m²，调蓄库容 2107 万 m³，多年平均径流量为 10732 万 m³。常水位

26.06m，相应水面面积 13.82 万 m^2 ，容积 1730.94 万 m^3 ；高控水位 27.56m，相应水面面积 14.32 万 m^2 ，容积 7660 万 m^3 ，湖蓄率为 5.09。

2、湖区洪水位情况

南湖原为洞庭湖天然湖汊，现为岳阳市城区南湖，已建南津港大堤将其与洞庭湖分割。原来南湖没有作为市区景观湖泊时，湖水水位随外河水位变化来控制，即汛期外河水位较高时，内湖水位也会偏高；当非汛期外河水位降低后，南湖水位降低至降低水位运行，大部分滩地会裸露。现在南湖作为岳阳市城市景观水体，对水位有了景观控制要求，常水位控制在 26.06m，最高控制水位为 27.56m。整个南湖的水势较为稳定，没有太大变化

3、防洪总体方案

南湖按“河畅、水清、堤固、岸绿、景美”河湖治理要求，按照以分片堤防保护为主，配合水库、蓄滞洪区、河道整治，水土保持等工程措施及非工程措施提高整体抗洪能力的总体防洪布局，本次防洪总体方案遵循以下原则：

（1）总体规划。坚持可持续发展原则，河湖治理规划与区域规划相协调，与社会经济发展状况相协调，强调河流治理模式与周边环境的适应性。因地制宜，分类施策，综合治理。

（2）坚持基于防洪工程，生态优先的原则。以生态效益为主，兼顾经济效益。湖泊生态建设工程要在确保湖泊防洪安全的前提下，努力实现生态、经济、社会等多种效益的有机结合。

（3）多形态的湖泊。保护和恢复湖泊形态的多样性，满足生态湖泊的边界要求，为湖泊岸线植物生长和动物栖息创造条

件。尽量避免湖泊的渠道化及非连续性，尽量保存急流、缓流、深潭、浅滩等自然状态。

（4）景观性原则。湖泊治理工程还应考虑景观方面的要求，应注意湖泊沿岸的绿化及环境美化工作，力争使其成为一道优美的环境工程景观。

4、堤防工程达标建设方案

区域防洪主要解决洪水的威胁，堤防达标建设时：

（1）有堤防未达标堤段根据相应的标准加高培厚；

（2）有堤防堤基、堤身存在隐患的堤段进行堤基加固与基础加固处理；

（3）未形成保护圈的堤段进行延长加修，形成完整保护圈，使已建工程充分发挥效益；

（4）根据用地性质的改变和区域排水规划，完善穿堤建筑物；

（5）尽量利用所有岸线段自然风光，形成自然生态的“滨水河岸”。

6.1.12 交通规划分析



交通规划分析图

6.1.13景观系统分析



景观分析图

6.1.14 配套分析



配套分析图

6.2 建设内容及规模

本项目依托南湖新区良好的生态环境、自然景观、历史文化基础和人文资源基础，将南湖新区打造为集旅游、休闲、度假等为一体的洞庭湖特色旅游观光景区。项目总用地面积 **146.07** 公顷（折合 **2191** 亩），总建筑面积 **25083 m²**，其中新建景区功能建筑 **12870 m²**，景区民宿改造 **12213 m²**。主要建设内容包括景区生态景观景点建设、景区内部微循环道路建设、景区供排水、强弱电、旅游安全及综合防灾建设等景区旅游配套工程。

1、景区生态景观景点建设：主要包括幸福心湖（含婚纱摄影基地+爱的乐园等 **15** 个景点）、巴陵书院（含云梦长廊+梦回巴陵+故宫文创岳阳楼等 **11** 个景点）、纷飞乐园：（含小凉帽客栈+科技+游乐等 **16** 个景点）、嫦娥花园（含会议商务+文化休闲+光影水秀等 **5** 个景点）、水乐园（含室内儿童嬉园+室外水乐园景点）、洞庭山居（含宿集+市集+巴陵夜市+农场等 **8** 个景点）、梯田山谷（含梯田果园+休闲运动+农创+日光山谷等 **12** 个景点）、潮玩先锋（含极限探险基地+房车营地等 **8** 个景点）、创业孵化基地（含创意产业+创意孵化等 **5** 个景点）九个功能区建设。

2、景区内部微循环道路建设：主要包括建设环湖步行道、自行车道、电瓶车道 **5132.6m**，地上生态停车场 **3** 个（共 **1000** 个车位），旅游码头 **4** 个（面积 **6000 m²**），配套交通标志标牌建设。

3、景区旅游配套工程：主要包括接待大厅、自行车租赁点、景观解析标牌、星级生态厕所、座椅、垃圾桶、垃圾处理站、景

区配套系统、给水、雨水、污水、电力、电信、综合防灾工程等旅游配套建设。

第七章 工程建设方案

7.1 设计依据

- 1、《城市道路设计规范》（CJJ 37-2012）（2016 年版）；
- 2、《城市道路路基设计规范》（CJJ 194-2013）；
- 3、《城镇道路路面设计规范》（CJJ 169-2012）；
- 4、《公路交通安全设施设计规范》（JTG D81-2017）；
- 5、《公路沥青路面设计规范》（JTG D50-2017）；
- 6、《公路沥青路面施工技术规范》（JTG F40-2017）；
- 7、《公路水泥混凝土路面设计规范》（JTG D40-2011）；
- 8、《公路水泥混凝土路面施工技术细则》（JTG F30-2014）；
- 9、《公路工程抗震设计规范》（JTG B02-2013）；
- 10、《道路交通标志和标线》（GBJ 5768-2017）；
- 11、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 12、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 13、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 14、《建筑外墙涂料通用技术要求》（JG/T512-2017）；
- 15、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
- 16、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- 17、《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- 18、《20kV 及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）；
- 19、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 20、《城市照明管理规定》（2010 年）；
- 21、《室外排水设计规范》（GB 50014-2006）（2016 版）；

- 22、《给水排水工程构筑物结构设计规范》（GB 50069-2002）；
- 23、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019）；
- 24、《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）；
- 25、《城市防洪工程设计规范》（GB/T 50805-2012）；
- 26、《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；
- 27、《给排水工程管道结构设计规范》 GB50332-2002；
- 28、《给水排水工程管道结构设计规范》（GB 50332-2002）；
- 29、《给水排水工程钢筋混凝土水池结构设计规程》（CECS 138-2002）；
- 30、《给水排水工程钢筋混凝土沉井结构设计规程》（CECS 137-2015）；
- 31、《给水排水工程混凝土构筑物变形缝设计规程》（CECS 117-2000）；
- 32、《给水排水构筑物工程施工及验收规范》（GB 50141-2008）；
- 33、《给水排水工程埋地预制混凝土圆形管管道结构设计规程》（CECS 143-2002）；
- 34、《建筑结构荷载规范》（GB 50009-2012）；
- 35、《混凝土结构设计规范》（GB 50010-2010）（2015年版）；
- 36、《建筑地基基础设计规范》（GB 50007-2011）；
- 37、《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2018）；
- 38、《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2012）；

39、《地下工程防水技术规范》（GB 50108-2008）；

40、《构筑物抗震设计规范》（GB 50191-2012）；

41、国家、省、市有关设计和建筑规范、标准等。

7.2 景区生态景观景点建设

本项目是根据河流清水产流机制，针对“清水产流”和“清水养护与输送”环节同时根据维护南湖综合功能的需要，采取与景观营造相结合的生态景观工程，具体包括幸福心湖、巴陵书院、洞庭山居、纷飞乐园、水乐园、嫦娥花园、梯田山谷、创业孵化基地、潮玩先锋九个功能区。

1、设计理念：

生态：自然景观+文化肌理

绿色：绿色交通+绿色建筑

智慧：交通组织+安全管控+环保监测

2、景观设计总体方案：

（1）“一湖三岸”

“一湖”--南湖

“三岸”--城市客厅（北岸）、城市阳台（西岸）、城市花园（南岸）

（2）“两轴三核”

“两轴”--自然生态轴、人文景观轴

“三核”--南湖文化核、南湖生态核、城市空间核

（3）“两环四线”

“两环”--外环、内环

“四线”--自行车观光线、步行观光线、水上游船观光线、

电瓶游览车观光线

3、设计原则

（1）整体协调：充分考虑周边环境和内湖、山体形态，与周边环境相协调，全面提升整体环境的品味和档次。

（2）特色营造：加强湿地的可识别性和设施的使用价值，创造独特的滨水景观风情。

（3）人文关怀：研究当地的人文景观，充分满足人对亲水性的渴望以及与河湖交往的需求，为人们的休闲、旅游、娱乐等创造舒适的环境。

（4）自然生态：尊重自然、注重生态环境意识和责任感，合理利用现有的自然资源，在此基础上进行环境保护和提升。

（5）可操作性：充分考虑项目实施可行性及可操作性，在原有的地形地貌基础上采用湿地景观设计手法提出具体的方案构思。

7.2.1总建筑风貌控制

（1）规划原则

1）建筑应充分与岳阳的地域特征相结合，注重观赏性，在形式、体量、造型方面应具备典型特征。

2）选用自然材料，内、外饰材料应选用自然材质，景观建筑的结构材料应选用传统的砖木结构，其他服务性建筑则可视重要性适当选择混凝土和其他现代材料。

3）景区内各类建筑应因地制宜规划布局，需充分利用现状地形，尽量减少对原有地物与环境的损伤或改造。

（2）建筑景观规划

南湖景区建筑应充分与岳阳的地域特征相结合，在满足功能要求的基础上突出观赏性。景区内的各类服务设施应参照本土民居形式，在形式、体量、造型方面应具备典型特征，内、外饰材料应选用自然材质，

景观建筑的结构材料应选用传统的砖木结构，其他服务性建筑则可视重要性适当选择混凝土和其他现代材料，以提高其坚固和实用性。如在水景为主的滨水活动区内，可选用视觉效果良好、成本合理的各类开敞型休闲建筑，在山地景区内则可选用多种生态建筑形式。

湖南岸建筑保持传统民居形式，融入现代元素，保留价值较高的民居建筑，并加以改造利用，对现状建筑形式美观、具有地方特色且质量较好的房屋予以保留利用；对质量一般的房屋的进行外立面改造，统一建筑风貌，增强美感；对建筑质量差、建筑风格与环境格格不入、体量大的建筑予以拆除；新建和整改建筑应体现当地风格和特色，其造型、材质和色彩均应与村庄原有建筑风格相协调统一。同时增加游览服务设施，如茶室、水榭、码头等，采用竹、木、石、稻草、青瓦等自然材料，古朴自然、清幽雅致，形成湖村隐寺的幽静氛围。

结论：将湘北地域建筑文化元素通过解构、剥离、重组形成独特的建筑语言，再融合现代的手法及材质共同打造成建筑风貌独特文化内涵深厚的洞庭小镇。

7.2.2幸福心湖

幸福心湖板块是以“爱”为主题的休闲度假业态，整个巴陵文化中的爱情元素，如范蠡与西施泛舟五湖、柳毅与龙女、后羿

与嫦娥、舜帝与二妃的爱情故事，结合“心湖”核心创意，聚焦青年情侣、亲子家庭市场。

在清风袅袅，碧空如洗的天气。人民常常会想到色彩鲜灵的风筝，在湛蓝的天空中飘荡。自驾出游，携家人，寻一片草地，微风之中，奔跑，扯线，感受大自然的清新空气。

当准备结婚新人看惯了酒店婚礼，即会试想能够参加或办一场在草坪婚礼。选择一片绿地来举办一场特色草坪婚礼，会让宾客们感到耳目一新！并在《婚礼进行曲》的伴随下，新人穿过鲜花拱门，踏上鲜红艳艳的地毯，缓缓地走向婚礼的舞台，接受见证仪式，朋友们自由地聊天、跳舞、尽情享受户外清新的空气，这就是户外草坪婚礼最吸引人的地方。仪式结束后，亲友们可到酒店进餐，也可举行一个户外自助烧烤，别其一格，给人留下难以磨灭的印象。也是办集体婚礼不错的选择地。

主要建设有 1 座婚纱摄影基地，建筑面积 1138 m²；爱的乐园、最美婚姻登记处、水上教堂、无边泳池、爱情树、爱情漂浮餐厅、心路、地球仓、五湖轩改造等景点项目共用地 85868 m²。



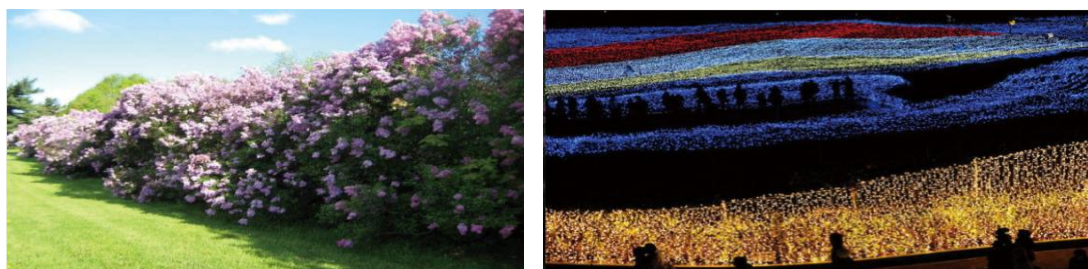
幸福心湖平面分区平面图一

		区域	项目名称	建筑面积（m ² ）	占地规模
1	心湖亭	幸福心湖	五湖轩	87	
2	同心码头		婚纱摄影基地	1138	
3	五湖轩		最美婚姻登记处		100m ²
4	久久桥		水上教堂		100m ²
5	婚纱摄影基地 （含公共卫生间）		亲爱堤		100m
6	二妃亭		地球仓		30000m ²
7	最美婚姻登记处		爱的乐园		30000m ²
8	水上教堂		无边泳池		500m ²
9	亲爱堤		爱情漂浮餐厅		100m ²
10	花园迷宫				
11	玫瑰广场				
12	浪漫花海				
13	爱情树				
14	爱之冒险				
15	花前月下				
16	浪漫秋千				
17	爱的灯塔				
18	浪漫漂浮餐厅				
19	花海观景台				
20	心路				
21	地球仓				
22	范蠡堂				
23	西施池				
24	西施故园				

幸福心湖平面分区平面图二



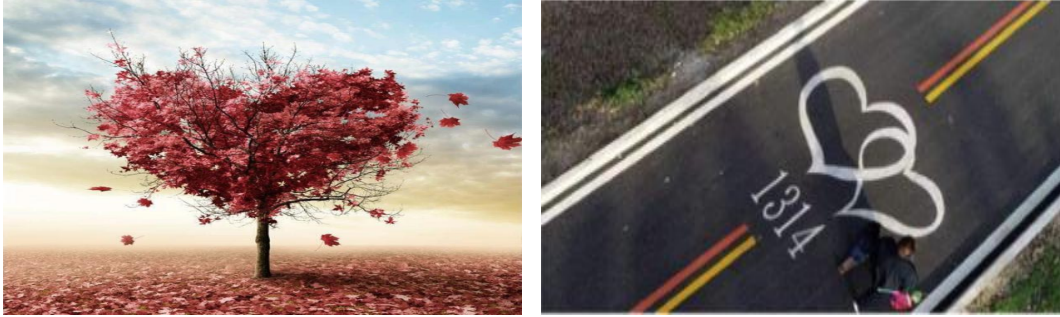
风筝、婚庆广场草坪图



爱的乐园（“慢慢爱”演绎爱的仪式感·惊喜）图



最美婚姻登记、处水上教堂（予你，最浪漫的仪式感）图



爱情树（爱之信仰）、心路（爱的里程）图

7.2.3 巴陵书院

巴陵书院与南湖相连，隔湖与岳阳市及九龟岛、龙山等其他景区景点相望，是项目区内主要的南湖风景游赏空间。区域延南湖南岸打造“巴陵文化带”，提取巴陵文化中的神话故事及文学元素，打造核心文化景点。

主要建设有 1 座小岳阳楼，建筑面积 220 m²；1 座故宫文创，建筑面积 589 m²；1 座 v 谷乐园，建筑面积 156 m²；1 座文化餐饮、会务接待中心，建筑面积 366 m²；1 座秋水台文化交流空间，建筑面积 1288 m²（含沉浸剧场）；新建云梦长廊 1300m。



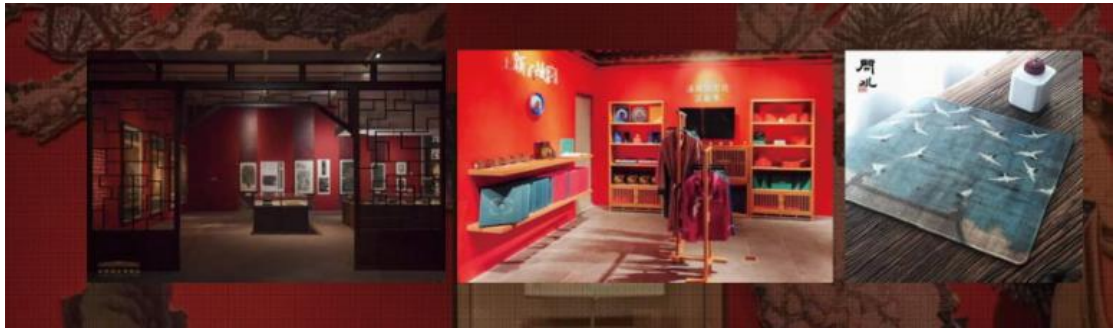
巴陵书院分区平面图一

1 小岳阳楼	9 城市沙滩	区域	项目名称	建筑面积 (m²)	占地规模
2 云梦长廊	10 公共卫生间	巴陵书院	云梦长廊		1300m
3 V谷乐园	11 秋水台		小岳阳楼	220	
4 故宫文创 (含卫生间)	12 沉浸式剧场		故宫文创	589	
5 文化餐饮			V谷乐园	156	
6 休闲咖啡			文化餐饮	366	
7 配套设施用房			秋水台	350	
8 二妃亭			沉浸式剧场	938	

巴陵书院分区平面图二



小岳阳楼（数字岳阳楼，现代岳阳楼）图



故宫文创（文创 IP 引入年轻客群，以宋文化为主题）图



文化餐饮、会务接待中心（高端接待、会客空间）图



秋水台（文化非遗 白天识风雅，夜间赏演艺）图



文化交流空间（文化展及艺术沙龙、论坛）图



曲艺休闲■巴陵戏图

云梦长廊以巴陵文化为线索串联景区主要节点灵活进出、设置多处休憩观景平台空间。

7.2.4 纷飞乐园

纷飞乐园以科技梦幻为主题，涵盖飞行部落、小凉帽客栈。后羿之躯等板块，利用多媒体的互动表现形式展现科技乐园 IP，结合主题场景实现内容创新，达到科普、教育、亲子陪伴的目的。

主要建设有 1 座小凉帽客栈，建筑面积 1000 m²；树屋星空屋 12 套，1 座飞行家，建筑面积 340 m²；1 座飞行员餐厅，建筑面积 263 m²；1 座飞行博物馆，建筑面积 230 m²；1 座飞行机头客房体验，建筑面积 80 m²；1 座飞行文创店，建筑面积 100 m²；低空飞行体验占地 2000 m²；后羿之躯等景点项目。



1 飞行文创店	11 高空秋千
2 飞行员餐厅	12 小凉帽客栈
3 飞行家	13 树屋星空屋
4 飞行博物馆	14 热气球
5 飞机头客房	15 云梦水乐园
6 后羿之躯	16 月光宝盒
7 直升机停机坪	17 月桂树
8 跳跳云	18 光影水秀
9 低空旋转飞椅	19 玉兔餐厅
10 空中飞索	20 蟾宫

纷飞乐园、嫦娥花园、云梦水乐园分区平面图一

区域	项目名称	建筑面积（㎡）	占地规模
纷飞乐园	小凉帽客栈	1000	
	树屋星空屋		3000㎡
	飞行家	340	
	后羿之躯		2000㎡
	飞行员餐厅	263	
	飞行博物馆	230	
	飞机头客房	80	
	飞行文创店	100	
区域	项目名称	建筑面积（㎡）	占地规模
嫦娥花园	蟾宫	960	
	光影水秀		7000㎡
	月桂树		500㎡
	玉兔餐厅	358	
	月光宝盒		200㎡

纷飞乐园、嫦娥花园、云梦水乐园分区平面图二



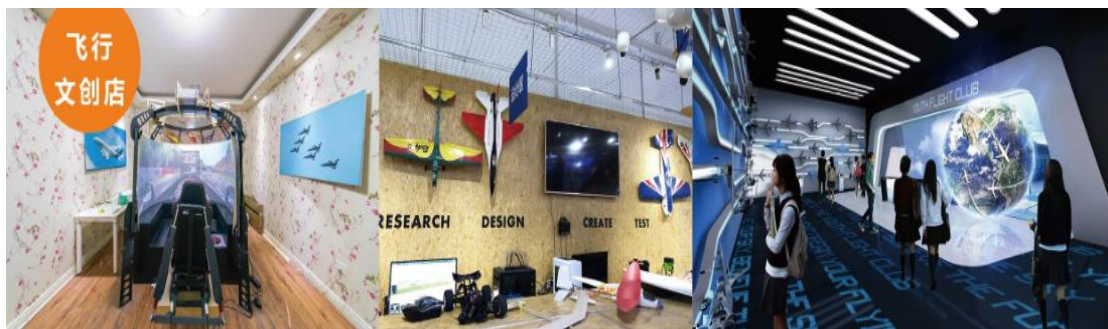
小凉帽客栈（主题住宿+特色餐饮+手作体验）图



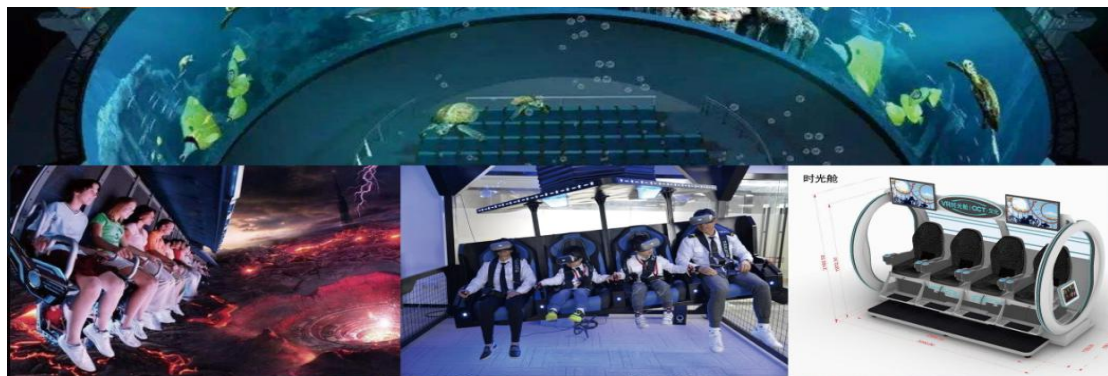
飞行博物馆（飞行博览、飞行模拟体验）图



飞机头客房体验图



飞行文创店体验馆图



飞行影院体验图



低空飞行体验（热气球、滑翔机）图



低空飞行体验（旋转飞椅像鸟一样自由飞翔）图



后羿之躯体验（儿童巨型雕塑攀登/蹦床架）图

7.2.5 嫦娥花园

嫦娥花园板块以光影水秀等体验嫦娥奔月。

主要包括光影水秀、蟾宫、月桂树等景点项目共用地
14031.51 m²。

分区平面图详见纷飞乐园节。



光影水秀图



蟾宫（会议会奖+休闲度假+文化博览）图

7.2.6 水乐园

水乐园主要为室外游乐场，乐园拥有各类水上游客项目，合家滑道、彩虹滑道，快艇、水上单车、游客足印等适合全年龄乐享的嬉水项目，建设用地 45000 m²。

分区平面图详见纷飞乐园节。



室外游乐场（各类项目体验）图

7.2.7 洞庭山居

洞庭山居依托现状农田景观、果树资源、自然河塘，以及利用保留的名居，结合巴陵文化，打造集野住宿、休闲农场、农场为一体的田园生活体验。

主要建设巴陵夜市，建筑面积 2000 m^2 ；对现有民房改造云梦宿集（民宿）、云梦市集，建筑面积 11213 m^2 ；建设隆平驿站，建筑面积 487 m^2 ；新建 2 处田园景观；现有云梦农场整治用地 20000 m^2 。



洞庭山居分区平面图一

		区域	项目名称	建筑面积（㎡）	占地规模
1 洞庭山居入口景观	11 果园采摘	洞庭山居	民宿	7713	
2 云梦市集	12 手作体验		云梦市集		3500㎡
3 巴陵夜市	13 云梦书社		巴陵夜市	2000	
4 徐君宝妻故居	14 冥想茶室		云梦农场		20000㎡
5 滨水餐厅	15 四季花田		隆平驿站	487	
6 无边泳池	16 云梦农场				
7 洞庭山居	17 隆平驿站				
8 渔家餐厅	18 生态停车场				
9 品牌野奢民宿					
10 自然湿地景观					

洞庭山居分区平面图二



四季花田及大地艺术装置图



民宿建筑提升改造图



民宿体验图



云梦农场（教育创意体验农场）图



巴陵夜市图



隆平驿站图

落实袁隆平院士倡导的“乡村振兴、文化先行”的发展理念，最大限度地感召吸引社会各界人士积极参与美丽乡村建设。

通过开展丰富多彩的公益活动，传播科学文化，普及先进农业知识，技术，为乡村振兴提供文化支撑。

7.2.8 梯田山谷

梯田山谷板块结合场地地形地貌，依托果园资源，主要集智慧农场、户外科普课堂、田园采摘等主要板块。融入科技元

素，为游客提供自然科教、科技科普、休闲体验等项目共用地
223400 m²。



梯田山谷分区平面图一

		区域	项目名称	建筑面积 (m²)	占地规模
1 田园农创	10 卡丁车跑道	梯田山谷	田园农创	800	
2 田园采摘	11 草垛乐园		田园采摘		10000m²
3 采摘迷宫	12 植物大战僵尸园		日光山谷		60000m²
4 智慧农场	13 蚂蚁洞穴		生态科普		50000m²
5 果园餐厅			采摘迷宫		
6 日光山谷			智慧农场		5000m²
7 生态科普			果园餐厅	200	
8 互动矮马主题农场			互动矮马主题农场		
9 疯狂拖拉机农场			疯狂拖拉机农场		
			卡丁车跑道		
			草垛乐园		
			植物大战僵尸园		

梯田山谷分区平面图二



智慧农场图



田园采摘图



户外科普课堂图



草垛乐园图



植物大战僵尸园图

7.2.9潮玩先锋

潮玩先锋板块依托场地地形地貌，结合其他景观，打造集合极限运动、旅游、度假于一体的户外探索基地，主要建设有discovery 极限探险基地、缤纷房车营地、定向越野、后羿齐射馆、户外拓展乐园等项目共用地 151047.10 m²。



潮玩先锋分区平面图一

1 基地入口	区域	项目名称	建筑面积 (㎡)	占地规模
2 探索极限基地	潮玩先锋	探索极限基地		20000㎡
3 公共卫生间		房车营地		1000㎡
4 房车营地		后羿骑射馆		20000㎡
5 户外拓展乐园		定向越野		
6 山地自行车		户外拓展乐园		30000㎡
7 小型 ATV 亲子越野				
8 定向越野				
9 后羿骑射馆				

潮玩先锋分区平面图二



discovery 极限探险基地图（1）



discovery 极限探险基地图（2）



户外拓展乐园图



房车营地图



后羿齐射馆图



定向越野图

7.2.10 创业孵化基地

利用现状民居建筑，融入新时代促进就业，带动创业的崭新模式，打造洞庭湖小镇创业孵化基地，主要涵盖创业孵化区、项目展示区、创业培训区和综合服务区等功能板块。未来基地可融入农业、科技、“VR/AR”技术开发应用，文化创意等企业，为此提供创业。

主要建设创业服务中心，建筑面积 655 m²；创意展示空间，建筑面积 300 m²；创业交流课堂，建筑面积 300 m²；创业基地，建筑面积 500 m²；创业之家，改造面积 1000 m²等项目。



创业孵化基地分区平面图一

1 停车场	区域	项目名称	建筑面积 (m ²)	占地规模
2 创业服务中心	创业孵化基地	创业服务中心	655	
3 创意展示空间		创意展示空间	300	
4 创业交流课堂		创业交流课堂	300	
5 创业基地		创业基地	500	
6 创业之家		创业之家	1000	
7 驿站				

创业孵化基地分区平面图二



创业服务中心图



创业基地图



创业基地（产业引入）图



创业之家图

7.2.11 景观亮化和绿化工程

1、景观亮化

实现南湖景点山水和城市的魅力夜景，南湖新区山林清幽、田园静逸，南湖上的景点宛如颗颗明珠在青山绿水中，散布于夜色之中。

（1）设计特点

采取点、线、面结合的手法、通过营造环绕效果、剪影效果、

悬浮效果、衬影效果、幻彩效果等多元化方式打造亮化整体的层次感、立体感和艺术感。

（2）设计原则

a.见光不见灯原则：

为了确保白天的完美景观性不受到破坏以及灯具免受人为因素的破坏，设计中尽可能考虑见光不见灯的原则

通过灯具的艺术化造型实现：基本遵循建筑原貌，量身定制新型灯具造型款式，灯具颜色也与其环境做到协调、统一。

通过地埋、水淹、借助建筑体等隐藏方式实现：地理或水藏式灯具，其防水等级均达到 **IP68** 以上。

通过现代科技和灯体的小型化实现：灯县大多采用直径小于 **12cm** 小型灯款，且运用最新超薄发光材料，以期获得良好的隐蔽性。

b.节能、环保、安全原则

大量的采用了高节能的 **LED** 光源和其他节能灯光源，并在控制灯光的程序中设计五个阶段，依次为普通阶段、过度阶段、高潮阶段、节日阶段和节能阶段等，一方面用来控制灯光的变化效果，另一方面用来控制其运行成本。在亮化工程中投资一千多万元的湿地景观，有几十款大小不同种类的灯型，有各类灯具几千盏，一年下来，实际的运行费用可控制在十几万元，远远低于通常预计的费用，长久算来比传统光源节省下来的费用更是惊人的。

大量灯具通过隐藏处理，极大减少了人体尤其是儿童直接接触灯具带来安全隐患的机率。

LED 光源和灯具大多设计为 **12V** 或者 **24V** 低压安全环境，**LED** 灯体表面温度低，体积小、耐冲击不易碎。所以其安全性比传统灯具更高。

LED 光源不含任何污染物，其发出的光谱中也绝无红外线、紫外线等有害辐射源，是世界上公认对人体和环境最环保最健康的光源三、以人为本原则：充分考虑不同年龄段的审美需求，守正出奇、素华兼顾、动静结合。

c. “二低一高”的用光原则：

即照度低、色温低、显色性高，使整个景区庞大的灯光体系下依然错落有致，且能有效避免光雾和眩光的产生。

（3）主要景观要素亮化设计及灯具功能说明：

a.绿地：环湖绿地亮化设计采用泛光（广场灯、景观灯、草坪灯）、投光（照树灯）、点光（地埋灯）以及图案造型灯相结合的表现手法，突出层次感和局部环境的清雅美，其中 **LED** 照树灯不仅起到还原树木本身形态和色彩的作用，其产生的剪影效果和溢光效果都是庭院灯所不可替代的。

b.小径：曲径通幽处，踏星知玄路。这也许正是体积小巧的 **LED** 小功率埋地灯在幽静的林间小径中的写照。不需要更多的灯光，这点点的星光便能带领你的脚步和思绪徜徉在这宁静的林中小路。众多的林中小路，众多的 **LED** 埋地灯，以及漫步其中的双双情侣构成了园林中别具一格的夜色风情。

c.湖水：水体是湿地亮化中最好的设计载体，本设计采用了众多不同效果的灯光共同表现整个河面神秘、梦幻、华美多姿的氛围，主要灯光表现有：**LED** 水下灯，分布于湖面四周，灯光

透过水面对湖沿景观树及建筑体进行灯光渲染，采用微电脑智能控制技术产生七彩效果，于微波荡漾中实现流光溢彩的效果 **LED** 太阳能莲花灯：利用太阳能技术自身供电的特点，使其能自身供电发光和自由漂浮，这些看似随机分布于湖面各处可漂移的莲花，为湖面注入了更多的生机活力。

d.亭阁：不同部位的亭阁选用不同色温不同效果的灯光体现，或表现为金碧辉煌或表现为琼楼玉宇或表现为古色古香，亭阁多临河而立，应注重与水面形成的十分美丽的倒映效果，所以为强化其效果，亭阁周围环境照度设计应低而亭阁本身照度设计应高。近中心区域的多为人们休息聚集地，以营造温暖亲切的环境为主，内部采用低色温 **LED** 线。陆暗藏投光灯，顶部用金黄色 **LED** 泛光打亮，立柱和栏杆用红色或蓝色 **LED** 地埋灯打亮较偏区域的以营造远视观赏效果为目的，采用反差烘托于法，应用 **6500K** 冷白光为主，辅以蓝白光局部勾勒和点缀，给人以琼楼玉宇平地突现般的感受。

e.木栈道：巧妙镶嵌在木栈道的彩色 **LED** 木栈道灯，一局面町解决安装和安全方面的困难，以及可以解决灯光效果难以体现的困难，另一方面可通过灯光控制技术，实现灯光的动静变化，体现其曲折婉延的形态；并与水中的光影形成悬浮感和层次感。营造动时如游龙过江，静时如星光天穹的氛围。

f.码头：码头是人流集中地域，除了华美的景观灯和造型灯，水阶灯是这里的点睛之笔，沿着陆地的台阶一直绵延通往水中的 **LED** 七彩变色水阶灯，通过河水的涟漪和衬影，产生水润光影的效果，给人以神秘深邃、无限遐想的氛围感受。

2、沿湖绿化工程

（1）工程设计方案

a.绿化种植分区设计

①城市花田区植物设计

城市花田区块花田植物设计主要是体现南湖湿地风貌，营造和谐宜人的环境，有利于整体氛围的营造。

上-层主要植物：香樟枫香栗树银杏杜英等

中-层主要植物：栀子花鸡爪槭紫薇红叶李等

下-层主要植物：万寿菊四季海棠七口红氏香花金色草等

②城市生活特色植物区植物设计

城市生活特色植物重要足以观赏性植物为主，植物选择凸显岳阳市南湖新区品质的观叶植物与常绿结合，花叶植物以及注意季相变化的设计。

上层主要植物：香樟杜英自七兰棕榈银杏等

中层丰要植物：红枫散尾葵梅花樱花紫荆等

下层主要植物：荷花红花继木紫叶小栗葱兰麦冬等

③自然风景林区植物设计

自然风景林区设计主要是对原有生态林的保护规划，增加观赏性植物和底层植物的设计，丰富植物层次。

上层主要植物：香樟松树样树乌拍蒲葵桂花梧桐等

中层主要植物：鸡爪槭樱花红叶李山茶花腊梅等

下层主要植物：十大功劳八角金盘南天竹葱兰麦冬等

④秋叶种植景观区植物设计

秋叶种植区主要树种是种植一些突出秋季色块植物，营造一

种特色季相区块，注重文化色块和自然植物组团结合，凸显文化艺术氛围。

上层丰要植物：银杏枫香杜英白玉兰梧桐乌柏香樟

中层丰要植物：鸡爪槭红枫腊梅晚樱紫薇栀子花等

下层主要植物：吉祥草莺尾紫叶小檗海桐球红花继木等

⑤水生植物区植物设计

水生植物区主要是以中低层湿生植物为主，水生植物可以净化水体，另外对南湖新区水生植物起到保护和利用的作用。

上层主要植物：池杉垂柳香樟合欢枫杨等

中层主要植物：紫薇梅花竹红枫栀子花木槿等

下层主要植物：湘莲石菖蒲莺尾旱伞草芦苇美人蕉等

⑥密林区植物设计

密林区块对植物保护利用和规划，丰富景点的植物层次增加赏性植物。

上层主要植物：香樟杜英枫杨水杉乌柏等

中层主要植物：鸡爪槭梅花碧桃茶梅纽叶拿等

下层主要植物：荷花南天竹云南黄馨龟背竹葱兰等

（2）植物配置设计

植物层次的合理性布局能使整个景观疏密有致。在合理利用空间布局的基础上，丰富植物空间层次，增加同一区域植物的观赏性。

多层次的植物配置是增加同一区问植物季相变化的基础。垂直基础上植物配置的丰富性也是引导游人视线和遮挡部分非景观设施及死角的方式。

7.3 景区内部微循环道路建设

7.3.1 方案设计

1、功能定位

构筑内外畅通、布局合理、规模充足、功能完善的东洞庭湖（南湖西南岸）生态文化旅游产业提升（一期）建设项目特色：建设环景点步行道、自行车道、生态停车场、配套旅游码头，为城市居民及游客提供休闲、娱乐（可以观光、拍照等）、停车的需要，实现人与自然的完美结合，为本项目构筑绿色出行，承接城市道路，串联景区景点，提供多种体验的游河方式。

2、设计思路

南湖新区旅游文化特色的设计思路：循环联通、以路引景、以路串景、景路相生、路景相融。

3、建设方案

（1）景区内道路

建设洞庭湖景区内道路长 5132.6m，宽有 6m、9m，通过周边城镇改造与田园景观的打造，形成湖滨特色景观，利用特色观光自行车、电动小火车与电瓶游览车的形式，为游客提供滨江观光体验。后期可举办滨湖健步走赛、滨湖马拉松、滨湖自行车赛、才跑等各种体育活动，形成国家层面对于南湖沿线两岸健身体育产业发展布局的有力支撑。

（2）静态交通系统

静态交通工程主要用于与连接机动车系统和公共交通系统，通过合理布局停车场位置，方便游客的换乘。

停车场宜采用集中设置与分散布点相结合，本项目依据停车

场的规模和景区出入口的级别，分布了主要生态停车场和次要生态停车场，在景区出入口集中设置大巴车专用停车场。考虑到景区的环境保护，设计应考虑采用控制设施建设用地来控制进入景区的交通量，减少环境污染。项目设计了 3 个大小不等的停车场，停车方式为地上停车。停车场的布置、规模统计表如下：

表 7-1 停车场规模统计表

停车场	小车位（个）	备注
P01	600	
P02	150	
P03	250	
合计	1000	

景区入口设置生态停车场和综合服务接待中心，满足停车，服务接待，洗手间，超市文创、咖啡简餐等功能。自驾游客以及团客，散客可在停车场进行换乘。



项目区停车场和道路规划图



景区入口和停车场样式

(3) 水上游艇交通工程

水上游览交通工程由码头和水上航行线路组成，游览码头同景点、自行车道、步行等系统结合，航行路线则涵盖主要水体景观类型。

水上游览为岳阳市南湖新区文旅景区游览的一大特色，应形成完善的、多种类型的水上游览方式。景区设游船码头，主要为游览观光。码头的设置加游览的趣味性、多样性、特色性，又能突出南湖新区水乡泽国的特色。

本项目共设计 4 个游船码头。



滨湖风景道效果图

7.3.2路基工程

1、路基设计原则

(1) 路基设计根据沿线地形、地质、气象、水文等自然条件及环境保护的要求因地制宜，采取必要的排水防护工程和经济有效的病害防治措施，防止各种不利的因素对路基的危害，以保证路基有足够的强度和稳定性。

(2) 道路设计标高为中间标线区的路面标高，路基施工标高为设计标高减去路面结构的厚度。本设计路线纵断面图和路基横断面图均按道路设计标高绘制，土石方数量计算按路基设计标高控制。

(3) 沿河及受水浸淹的路基设计标高均按 **1/100** 洪水位加壅水高、波浪侵袭高和 **0.5m** 安全高控制。水文及水文地质条件不良地段的路基设计最小填土高度应大于路床处于干燥、中湿状态的临界高度。

2、路基基底处理

路堤基底均考虑了清除表土和淤泥，表土厚度视地基情况而定（一般为 **30cm**）。

平地（地面坡度为 **0~1: 10**）填土前须填前碾压；地面坡度为 **1: 1~1: 5** 时须挖松再碾压；地面坡度不小于 **1: 5** 时须填前挖台阶。

采用土质路堑地段挖 **0.5m** 后回填压实和零填地段超挖至路面以下 **0.5m** 后回填压实的方法，提高相关路段压实度。

填挖交界处必须挖台阶和零填地段超挖回填，填挖交界处路基下必须清除较松散的岩石覆盖土，防止该处路基出现不均匀沉降。

3、路基边坡及驳岸

根据沿线岩土工程特征，参照《公路工程技术标准》（JTG B01-2014）及《城市道路路基设计规范》（CJJ 194-2013），拟定路基边坡值如下：

路堤边坡：当填土高度 ≤ 8 米时，土质边坡采用 1:1.5，填石边坡采用 1:1.3；当填土高度大于 8 米小于等于 20 米时，下部高度变坡，土质边坡采用 1:1.75，填石边坡采用 1:1.5，必要时设置挡土墙或护坡，坡脚处设置 2 米宽护坡道，并作绿化，护坡道外设置排水沟，以起到稳定边坡和田（山）路分隔等作用。沿河受水浸淹的路基填方边坡坡度，设计水位以下部分采用 1:1.75~1:2.0，在常水位以下部分采用 1:2~1:3，如用填石砌筑或浆砌可用较陡的边坡。

路堑边坡：土质或风化岩可采用 1:0.75~1:1.25，石质边坡砂岩采用 1:0.2~1:0.75，页岩夹砂岩采用 1:0.5~1:1.0。当土质边坡高度大于 10 米，石质边坡高度大于 20 米时，应设置变坡点，放缓边坡。

软质驳岸：对于软质驳岸采用 $\Phi 200$ 仿木桩密排打入软土 2.5m 处理。

硬质驳岸：采用干砌块石前趾，小石子灌缝处理。

4、路基排水与防护

路线经过地区雨量充沛，暴雨强度较大，为防止路基水毁、边坡冲蚀，路基坡脚设置贯通的浆砌排水沟及边沟，以确保排水畅通，同时，在每隔一定距离将边沟水引入附近水系中；当挖方边坡较高时，设置浆砌片石截水沟，以防边坡冲蚀失稳。路基处于特别潮湿地段，应设置纵横向盲沟或透水层，以利于由 PVC

管组成的网络排水系统，将渗入路堤内的雨水排出路基外，出水口应与路堤排水沟一道防护。为保证路基的稳定，除应将危害路基的地表水和地下水排出路基范围以外，还应使全线的沟渠、管道、桥涵组成完整的排水系统。

5、路基防护

一般土质路基采用草皮或种草籽防护。高填土路堤，视具体情况采用浆砌片石护坡或砌石拱护坡、砌片石网格护坡等。路线经过村镇或填土高度较大的地段，为减少拆迁、占地和土石方数量，可设置挡墙，用来保证路基边坡的稳定。路线穿越不良地质地段时，应视地貌特征、分布范围、类型等具体情况进行边坡防护。位于大中桥地段的路基，易受水流冲刷和淘空，应根据河床特征、水文、地质等因素，采取相应的防护措施。

6、不良地质路段的处理

本路段未发现危害路基安全的明显不良地质现象，通过调查，本项目范围内主要地层有填筑土、种植土、淤泥层、粉质粘土、强风化板岩。填筑土在道路全线普遍存在，厚度为 0.5~3.3m，在施工时做清除换填处理。

7、路基土石方及取土、弃土设计

路基土石方数量计算，挖方按天然密实体积计，填方按压实体积计，移挖回填时，按预算定额考虑了修正系数。“路基土石方数量计算表”计算路基填挖方数量时，已扣除了路面厚度，计入了边沟、排水沟的开挖，包含了基底清除表土后的回填体积，但未计入超填的影响。

全线挖淤泥、清表土的数量单独计算、分开堆放、合理使用。

淤泥和表土作为一种资源，施工时注意保管，以后应作为边坡和分隔带的绿化耕植土使用。

8、路基压实标准与压实度

填方路基应分层均匀压实，填料应经过试验确认后方能使用，路基压实度及填料规格应满足表列数值要求，当填料无法满足规范要求时，必须及时采取适当的处理或换填措施。

用不同填料填筑路基时，应分层填筑，每一水平层应尽量采用同类填料，且厚度不小于 50cm。为保证路基边缘压实度，路基填方施工宽度每侧超填 30~50cm。

表 7-2 路基压实度及填料要求表

填挖类型		路面底在以下深度 (cm)	路基压实度 (重型, %)	填料最小强度 (CBR, %)	填料最大粒径 (cm)
填方路基	上路床	0~30	≥96	8	10
	下路床	30~80	≥96	5	10
	路堤	80 以下	≥94	4	15
零填及路堑路床		0~30	≥96	8	10

土路基设计回弹模量应达到 45MPa。

7.3.3路面工程

1、自行车道

①设计原则

自行车不仅是一种最为环保的交通工具，也是运动休闲的最佳工具之一，为更好地保护现有的生态环境，减少对现有景区的破坏，项目在设计自行车系统时应尽量结合规划的步行道进行设计。采用彩色沥青路面。

②设计方案

线路设计：结合景点布局，围绕中心体建立环湖自行车道（也

可行驶电瓶游览车），可以满足自行车骑行游览和环湖自行车比赛的需要。公共自行车租赁点：在停车场、驿站及码头附近等地设置公共自行车租赁点，与停车场、码头形成无缝对接。

自行车道宽度：为尽量减少对现状景观的破坏，自行车道设计路宽 3-4.5 米。

2、人行道

①设计原则

景区人行游览线路串联景区各个景点，并与景区外围城市人行道相连接。

②设计方案

线路设计：本项目的人行游览道分为步行环湖景观路、游览主路、步行游览次路、步行游览支路四个级别，分布于景区的各个游览区内，覆盖景区内部的各个景点，并与景区外围城市人行道路相连接，形成网状的、多级的步行交通系统。环河景观路尽量沿河布设，更加具有亲水性。其它人行游览道路主要根据景区景点的位置，串联各景点。

人行道宽度：为亲近自然，更好的做到人与自然的完美结合，设计人行道时可根据不同的需要设计不同的宽度，为 1.0-2.0 米。

7.3.4道路竖向设计

1、设计原则

建成区在满足地面排水和交通通行的前提下，竖向基本保持不变；新建道路则依据现有地形、排水进行竖向调整。尽量维持原来地形地貌，减少土石方工程量，使项目建设和自然环境紧密结合。

2、道路竖向控制

道路标高最低点为 27.68m，最高点为 63m，非机动车道设计纵坡按小于 2.5%控制，最大纵坡按照 8%控制。

7.3.5路断面设计

项目断面设计主要分为自行车道路标准断面，人行道路标准断面。

1、自行车道路标准断面

自行车道（也可行驶电瓶车）根据不同路段和不同需要设计不同的宽度，为 3-4.5 米。



自行车道路断面



自行车道路断面

2、人行道路标准断面

人行道根据不同路段和不同需要设计不同的宽度，为 1.0-2 米。

道路标准断面图如下：



人行道路断面



人行道路断面

7.3.6路面结构设计

1、设计原则

根据路面使用要求与当地的自然条件（包括气候、水文、土质等），结合当地实践经验，按面层耐久、基层坚实、土基稳定的要求进行综合规划设计。

贯彻合理选材、方便施工、利于养护和节约投资的原则，结合当地经验进行路面结构方案的技术经济比较，选择技术先进、经济合理、强度高、稳定性好、便于机械化施工和工厂化施工的路面结构方案。

从技术经济上论证是否有必要分期修建。对分期修建的路面工程应合理设计结构层次与厚度，使前期工程能在后期被充分利用。

积极采用并推广新技术、新材料、新工艺、新设备、推行机械化施工。

2、道路路面结构设计

①路面结构方案比选

道路面层按使用材料的不同，可分为沥青混凝土路面、水泥混凝土路面、粒料路面、块料路面和复合式路面五类，在城市道路中，常用的是沥青混凝土路面、水泥混凝土路面两类。

由于路面工程在整个项目中占据相当大的比例，因此，选择恰当的路面类型、设计符合使用性能要求的结构层组合方案，不仅是技术上考虑的要点，也是工程经济所关注的重点。依据道路等级、当地环境、交通要求、路基支撑条件、材料供应、施工和养护技术水平、资金来源等情况选择路面类型，是进行路面设计

的首要环节。

表 7-3 路面结构类型优缺点比较

方案	主要优点	主要缺点	经济指标
水泥路面	1、强度高、水温稳定性好。 2、养护费用少。 3、有利夜间行车。	1、开放交通迟。 2、修复困难。 3、有接缝，行车不舒适。 4、扬尘，不利环保。	170 元/m ²
沥青路面	1、行车舒适。 2、平整、无接缝。 3、无噪音，不扬尘。 4、修复方便，工期短。	1、水稳性、热稳性差。 2、施工季节性强。 3、养护费用高。	200 元/m ²

综合以上因素，本次设计推荐采用沥青砂。

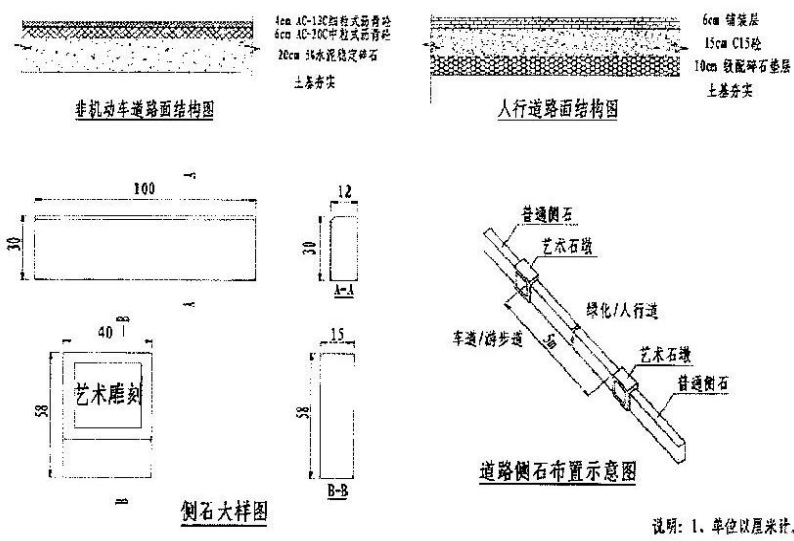
②非机动车道（自行车、电瓶车道）路面结构设计

4cm（AC-13C 细粒式沥青砂）+0.4L/m²乳化沥青粘层+6cm（AC-25C 粗粒式沥青砂）+0.9L/m²乳化沥青下封层+1.1L/m²乳化沥青透层+20cm（5%水泥稳定碎石基层）=30cm。

③人行道路面结构设计

6cm（景观铺装）+3cmM10 水泥砂浆+15cm（C15 素混凝土）+10cm 级碎石垫层=34cm。

路面结构图如下：



道路路面结构图

7.4 景区旅游配套工程

7.4.1 设计要求

- （1）按土地使用性质要求，合理分区；
- （2）空间效果、环境质量、绿化等满足规定要求；
- （3）满足建筑消防通道及防火间距的要求；
- （4）近期需要和远期发展相结合。

7.4.2 建设内容

主要围绕环南湖新区文旅景区步行道、道自行车道的道路节点，建设接待大厅 1 项、大门门头 2 处、自行车租赁点 4 个、星级生态厕所 14 项、景观解析标牌 98 块、座椅 50 座（每 500m 设 4 座）、垃圾桶 210 个（每 50m 设 2 个）、垃圾处理站 5 项、景区配套系统、给水、雨水、污水、电力、电信、综合防灾工程等旅游配套设施。



小卖部、亭子、厕所示意图



综合服务中心示意图



驿站示意图



服务接待示意图

7.4.3 给水工程

1、设计范围

室内外：给水、消防给水。

2、规划原则

（1）通盘考虑，着眼长远，保证近期、兼顾发展节约用水，留有余地，以贯彻“可持续发展”的理念。

（2）因地制宜，相对集中，充分利用当地有利条件，保证景区内商业、绿化和消防等方面的用水需要。

（3）切实保护好水源环境，在机井口、水池周围 100 米范围内，严禁修建厕所和倾倒垃圾。

3、水源：本项目用水由南湖新区市政给水管网供给。

4、用水量预测

根据湖南省地方标准 DB43/T388-2014《用水定额》。

景区工作人员用水标准按照 1 吨/人·月计算，共计工作人员数量为 290 人。

游客用水标准按照 10 升/人次计算，年游客量为 200 万人/天，本项目为开放性景区，按 360 天/年计，用水比例取 0.75，则游客日用水人数为 4166 人。

室内建筑：用水量按照 5L/m²·月。本项目建筑面积为 25083 m²。

道路、绿化用水标准按 10L/m²·月，道路和广场面积为 175280.88 m²，绿地面积为 408988.72 m²。

消防用水量和不可预见用水量按 5%计算。

最高日生活总用水量约 275.29m³/d，详见下表：

表 7-4 用水量计算表

序号	用水项目	单位	用水定额	用水单位 (人、m ²)	最高日用水量 (t/d)
1	景区工作人员	吨/人.月	1	290	9.67
2	游客	升/人次	10	4166	41.66
3	室内建筑	L/m ² .月	5	25083	4.18
4	绿化	L/m ² .月	10	408988.72	136.33
5	道路	L/m ² .月	10	175280.88	58.43
6	消防	前各项水量	5%	250.26	12.51
7	其他用水	前各项水量	5%	250.26	12.51
8	合计				275.29

消防用水量：同一时间内火灾次数采用 2 次，一次消防用水量为 25L/s。

6、管网系统

原则上必须考虑所有管线全部入地，并在现有已埋管线（主要是已建设的燃气过境管及排水干渠）的基础上综合考虑，确保道路成型一次到位，不再开挖。

管线设置应采用综合管沟的形式，并根据综合管沟的设计原则合理确定入沟管线及同室管线。

区内给水管网规划只考虑市政给水管网。

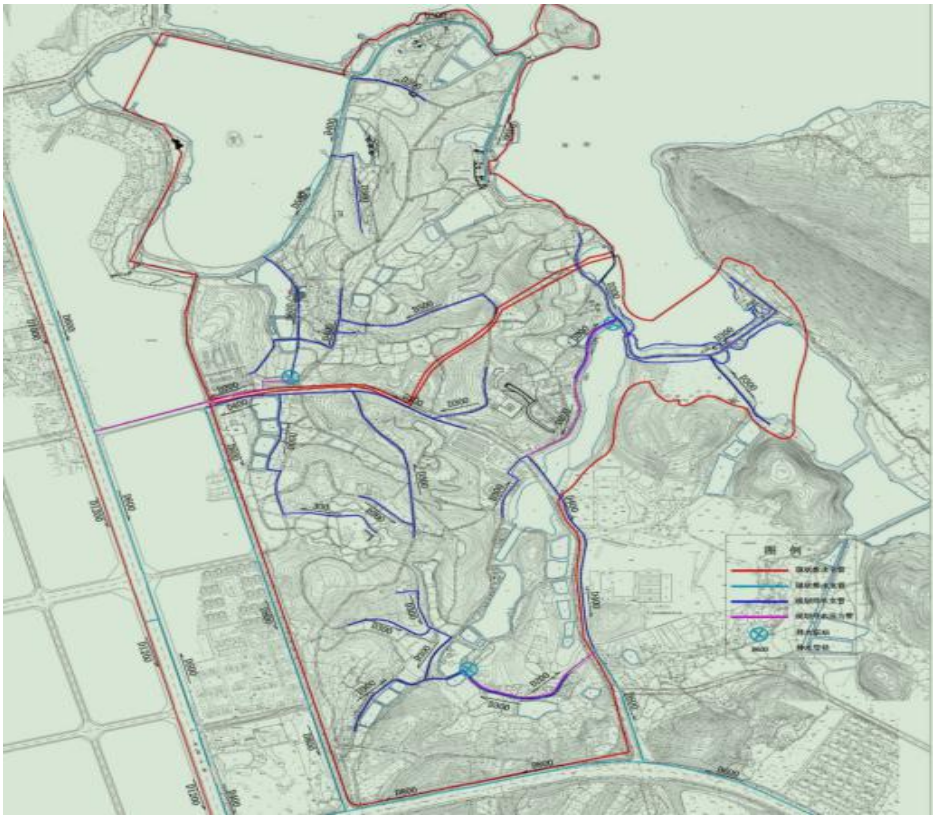
工程管线埋设深度按《城市工程管线综合规划规范》执行。

按相关规范要求规定的间距预埋管线横管。

污水管网收集污水后，将流入在云梦路污水处理厂进行处理，雨水管将收集雨水排放至南湖。



给水工程规划图



污水工程规划图



雨水工程规划图

7.4.4排水设计

1、设计范围

室内外：污水、雨水。

2、规划原则

采用雨、污分流制，雨水管道设计纵坡为 0.2%，污水管道设计纵坡为 0.3%。

3、雨水管道水力计算

根据城区主干道路排水设计至重现期 $p=2$ ，按暴雨强度公式 $q=167A1(1+clgP)/(t+b)n$ 计算，岳阳不同重现期的诸参数如下： $p=2-100$ 年， $A1=9.0294$ ， $C=0.184568$ ， $b=6$ ， $n=0.6347-0.0482lgP$ 。

取 $p=2$ 年诸参数计算

$$q = \frac{1671 \times 9.0294 (1 + 0.184568 \lg 2)}{(23.36 + 6) 0.6347 - 0.04821 \lg 2} = 194.58 \text{ (L/S/HA)}$$

雨水管道初拟管径为 1.2 米。

4、污水管道水力计算

城市综合生活污水量根据城市综合生活用水量（平均日）乘以城市综合生活污水排放系数确定：排放系数采用 0.80-0.90，初拟污水管道管径为 1.0 米。

7.4.5 供电工程

1、电源、电源设施及外部条件

项目建址附近有南湖新区 110kv 变电站，外供电源充足。且有高压供电线路沿旅游路架设，项目建设期用电和建成后服务设施用电有保证。

2、景区负荷等级及用电负荷

本项目消防用电为二级负荷，其余按三级负荷供电设计。

（1）照明指标：室内建筑按 7.5w/m²，道路广场按 0.5w/m²，景观亮化 1w/m²；②空调指标：室内建筑冷负荷按 120w/m²，热负荷按 60w/m²。

（2）照明用电

表 7-5 照明用电负荷计算表

照明区域	面积 m ²	指标 W/m ²	总容量 kW	需要系数	计算功率 kW	有功负荷系数	有功功率 kW
建筑面积	25083	7.5	188.12	0.7	131.69	0.72	94.81
道路广场	175280.88	0.5	87.64	0.8	70.11	0.72	50.48
景观亮化	408988.72	1	408.99	0.7	286.29	0.72	206.13
合 计			684.75		488.09		351.42

（3）空调用电

表 7-6 空调用电负荷计算表

名称	面积 m ²		指标 w/m ²	负荷	能效比	需要 系数	计算功 率 kW	有功负 荷系数	有功功 率 kW
建筑面积	25083	冷负荷	120	3009.96	3.5	0.6	515.99	0.7	361.20
		热负荷	60	1504.98	3.2	0.6	282.18	0.7	197.53
				4514.94			798.18		558.72

本项目计算负荷 **1700KVA**，变电所内拟装设 **2** 台 **SCB11-1000/10KV** 变压器，变压所根据需要附设柴油发电机做备用电源。根据景区的总体规划，负荷密度的分布情况，以及近期、远期的发展需求等因素进行分析计算，并经技术经济比较最终确定。高、低压系统变配电间一次侧均采用电缆进线方式，主结线采用单母线设计。**10KV** 高压开关柜选用固定式开关柜，配备真空断路器，弹簧操作机构；低压柜均选用 **GCS** 抽出式，主进用断路器选用框架智能型，其它出线断路器选用高分断能力断路器。为操作方便，所有容量大于 **400A** 的低压断路器均为电动操作。变配电间变压器选用 **SII** 系列低损耗变压器。根据供电可靠性的要求、变压器的容量及分布情况高压系统采用放射式配电系统供电。低压供电采用放射式与树干式结合的配电系统。低压系统接地型式为 **TN-C-S**。

3、配电系统

本项目供电的负荷设备均为连续性生产负荷。低压配电线路采用电缆放射式与树干式相结合的形式由变配电间向各用电负荷供电。供电线路均选用 **YJV22** 型交联电缆埋地敷设。设备的配电，采用配电箱集中控制，在各用电设备处设电源插座箱。线路选用 **YJFAV22** 电缆直埋敷设。室内所有配电设备防护等级要

求为 **IP55** 以上，室外配电箱、接线箱、控制箱：**IP550**。

4、照明系统

照明系统为放射式与树干式相结合的供电系统，采用 **YJV22** 型电力电缆埋地敷设。根据《建筑照明设计标准》**GB50034-2004** 的要求，进行灯具的选择及照明设计。对大面积的照明场所采用集中控制方式，其他小容量照明均为现场控制方式。在道路两侧人行道内侧对称设置单臂式路灯，灯具安装高度为 **12m**，灯间距为标准段 **30m**，拓宽段 **28m**，光源为 **400W** 高压钠灯。在各交叉口灯具的间距为 **30~35m**，以增强各交叉口的亮度。道路照明由变配电间统一控制。

5、防雷接地

按照本地区雷电活动情况，本项目建筑物等按三类防雷建筑设计。防雷接地、保护接地、弱电系统接地等共用接地极，其接地电阻满足其中最小要求。

7.4.6 弱电工程

弱电设计暂设如下系统：智能控制、信息网络系统设计，火灾报警及控制系统、保安监控系统、停车库管理系统、卫星接收系统、有线电视系统、广播扩声系统、刷卡信息门禁系统。

1、智能控制、信息网络系统设计

考虑建筑物、国安网络“光纤”主干网的综合布线，按信息产业部 **GB/T50211-2000**《建筑与建筑群综合布线系统工程设计规范》进行设计布线。内部综合项目的弱电设计，应充分考虑语言、数字、图像以及其它信息交换设备和通讯网络的连接。管线预埋、主控设备、大型服务器都一次到位。

2、安保

在景区主要建筑物内建立摄像机监控与红外微波报警系统，在大门与公共廊道处安装 **CCD** 摄像机与红外微波报警器，并可用数码硬盘录像机进行多画面录像存档。

3、电信网络

电信网络系统按控制性详细规划的要求进行设计，并建立以 **750MHZ** 宽带的双向传输的 **HFC** 网络系统，为景区信息化、数字化打下基础。

电信线路均采用地下暗敷的方式进行铺设。

4、移动通讯

景区应设手机站一座，为旅客提供方便。同时要增配天线移动电话 **6** 部，作为防火、保安、救护及车辆调动之用。

5、广播系统

景区应设置广播站，可以播放景区的相关介绍，以便游客更好的了解项目景区的情况，同时在紧急情况下进行广播，如景区发生意外，用来疏散游客，或者游客丢失物品，找到后需要告知等情况。

7.5无障碍设计

为了方便残疾人，沿线交叉口、小区出入口、人行过街设施、公交站等设施处满足视力残疾者与肢体残疾者以及体弱老人、儿童等利用道路交通设施出行的需要。对此我国已有国家行业标准《无障碍设计规范》（**GB50763-2012**）予以明确的规定。

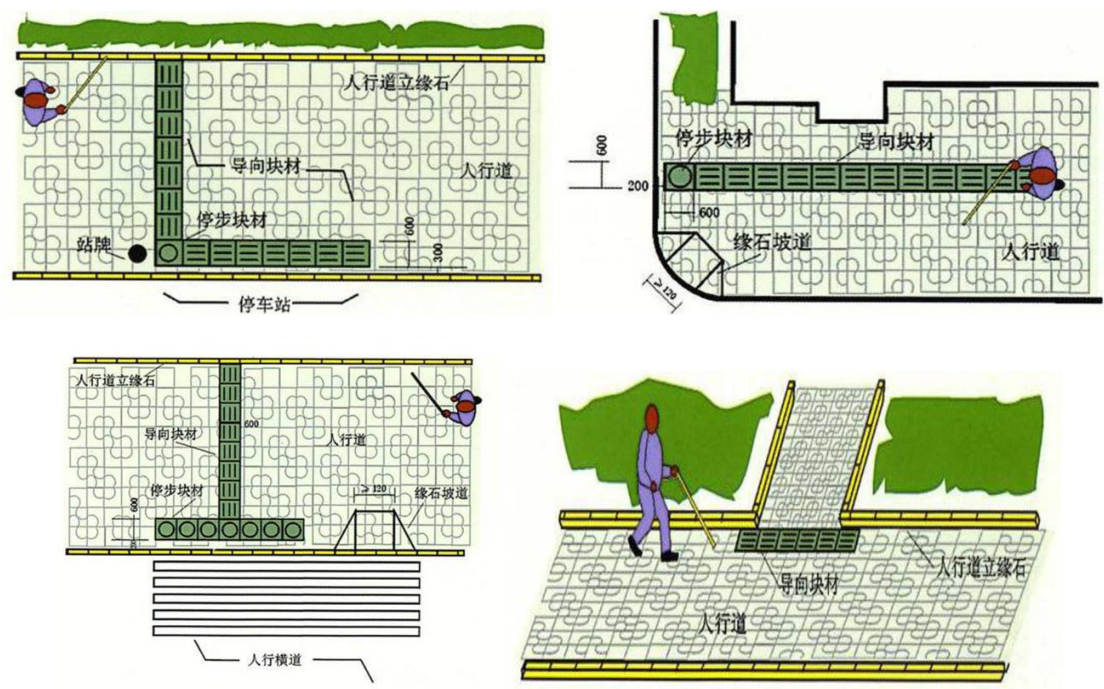
本项目无障碍设施，在道路路段上铺设视力残疾者行进盲道，以引导是残疾者利用脚底的触感行走。行进盲道在道路上连

续铺设，无障碍盲道铺设位置一般距绿化带或行道树

树穴 **0.25-0.5**，行进盲道宽 **0.3-0.6**，行进盲道转折处设提示盲道，对于确实存在的障碍物，或可引起视残者危险的物体，采用提示盲道围圈，以提醒视残者绕开。同时，路段人行道上不得有突然地高差和横坎，以方便肢残者利用轮椅行进。如有高差或横坎，以斜坡过度，斜坡坡度满足 **1:20** 的要求。

沿线小区出入口车辆进出较少，出入口宽度较小，设置压低侧石的三面坡形式出入口，顺人行道行进方向坡度为 **1:20**，行进盲道继续通过。沿线单位出入口车辆进出较多，出入口宽度较大，设置交叉口缘石式的出入口，人行道在缘石处设置单面坡缘石坡道，坡度 **1:12**，并在坡道上口设置提示盲道。

道路交叉口人行道在对应人行横道线的缘石位置缘石坡道，三面坡缘石坡道坡度为 **1:12**，坡道下口高于车行道的地面不得大于 **20m**。在交叉口处设置提示盲道，提示盲道与人行道的行进盲道连接。同时还设置音响设施，以使视残者确认可以通过交叉口。人行道对应公交车站处设置提示盲道与轮椅坡道，方便视残者与肢残者候车、上下车。人行道上提示盲道与行进盲道连接，提示盲道设置在行进盲道转折处，并在候车站牌一侧设长度 **4m** 的提示盲道。轮椅坡道坡度 **1:20**。



无障碍设计示意图

7.6 海绵城设计

1、国外经验

海绵城市是指城市像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的“弹性”，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。

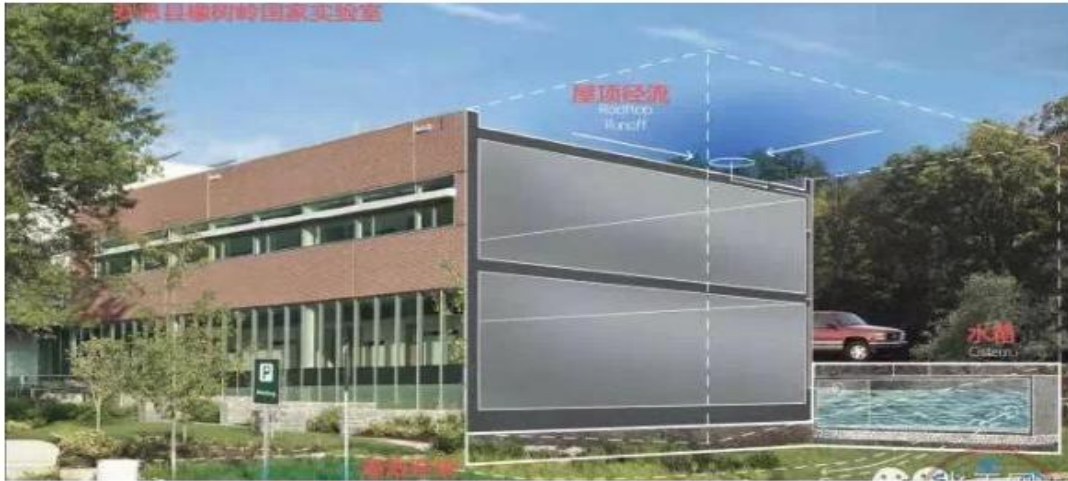
德国是最早对城市雨水采用政府管制制度的国家，目前已经形成针对低影响开发的雨水管理较为系统的法律法规、技术指引和经济激励政策。

（1）通过制定各级法律法规引导水资源保护与雨水综合运用。德国的联邦水法、建设法规和地区法规以法律条文或规定的形式，对自然环境的保护和水的可持续利用提出明晰的要求。

（2）积极推广三种雨水利用方式。目前德国的城市雨水利用方式主要有三种：一是屋面雨水集蓄系统；二是雨水截污与渗透系统；三是生态小区雨水利用系统。

（3）采用经济手段控制排污量。各城市根据生态法、水法、地方行政费用管理等相关法规，制定了各自的雨水费用（也称为管道使用费）征收标准。

（4）建立统一的水资源管理机制。德国对水资源实施统一的管理制度，即由水务局统一管理与水务有关的全部事项。



2、落实原则

项目新建地块或更新地块应积极推行“海绵城市”的开发理

念，利用绿色屋顶、透水铺装、下沉绿地、景观水体等多种方案达到对雨水径流的控制。

项目新建区或更新区内的公共绿地、广场、水域不仅需满足自身地块的雨水控制容积，还需为周边已建地块的雨水径流预留一定的储蓄空间。

改变景观绿化的设计观念。绿地应尽可能低于周边地坪，种植耐水植物，使其具有一定的雨水储蓄空间。



3、措施

（1）海绵城市--渗

由于城市下垫面过硬，改变了原有自然生态本底和水文特征，因此，要加强自然的渗透，把渗透放在第一位。其好处在于，可以避免地表径流，减少从水泥地面、路面汇集到管网里，同时，涵养地下水，补充地下水的不足。渗透雨水的方法多样，主要是改变各种路面、地面铺装材料，改造屋顶绿化，调整绿地竖向，从源头将雨水留下来然后“渗”下去。

（2）海绵城市---蓄

即把雨水留下来，要尊重自然的地形地貌，使降雨得到自然散落。现在人工建设破坏了自然地形地貌后，短时间内水汇集到一个地方，就形成了内涝。所以要把降雨蓄起来，以达到调蓄和错峰。地下蓄水样式多样，总体常用形式有两种：塑料模块蓄水、地下蓄水池。

（3）海绵城市---滞

其主要作用是延缓短时间内形成的雨水径流量。例如，通过微地形调节，让雨水慢慢地汇集到一个地方，用时间换空间。通过“滞”，可以延缓形成径流的高峰。具体形式总结为三种：雨水花园、生态滞留池、渗透池、人工湿地。

（4）海绵城市---净

通过土壤的渗透，通过植被、绿地系统、水体等，都能对水质产生净化作用。因此，应该蓄起来，经过净化处理，然后回用到城市中。雨水净化系统根据区域环境不同，从而设置不同的净化体系，根据城市现状可将区域环境大体分为三类：居住区雨水收集净化、工业区雨水收集净化、市政公共区域雨水收集净化。现阶段较为熟悉的净化过程分为三个环节：土壤渗滤净化、人工湿地净化、生物处理。

（5）海绵城市---用

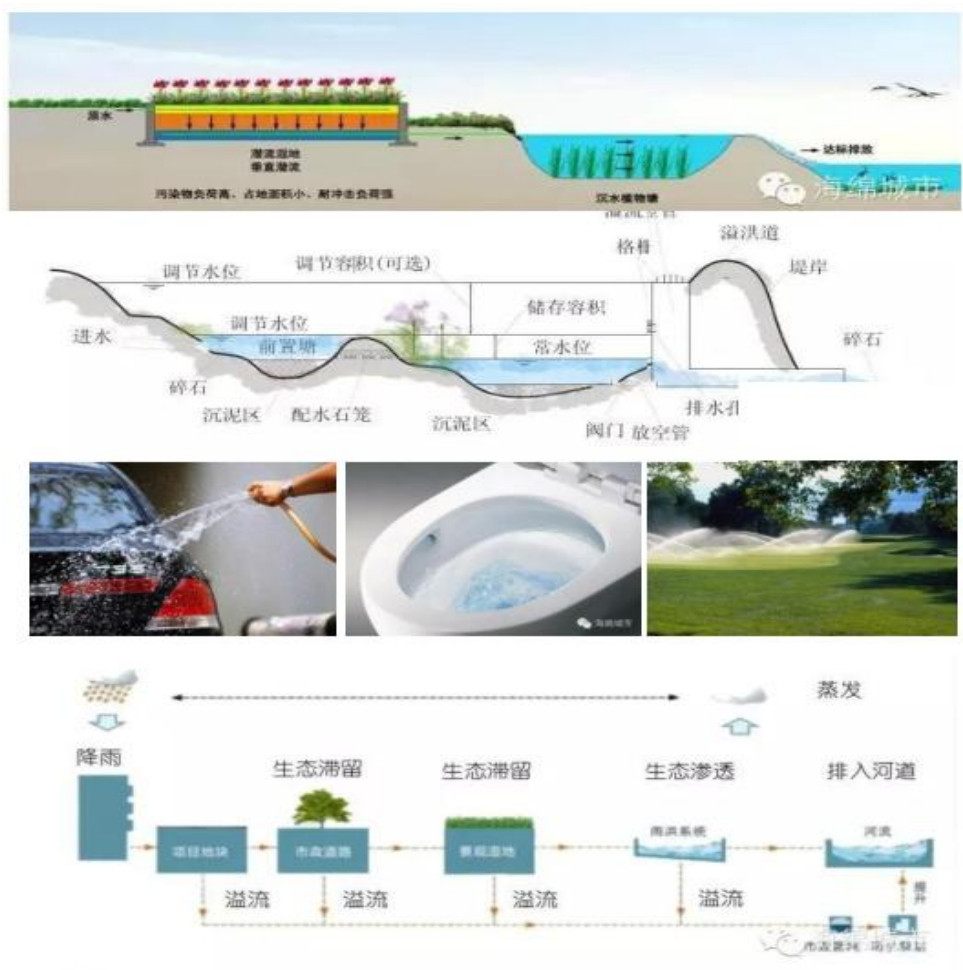
在经过土壤渗滤净化、人工湿地净化、生物处理多层净化之后的雨水要尽可能被利用，不管是丰水地区还是缺水地区，都应该加强对雨水资源的利用。不仅能缓解洪涝灾害，收集的水资源还可以进行利用。我们应该通过“渗”涵养，通过“蓄”把水留

在原地，再通过净化把水“用”在原地。

（6）海绵城市---排

利用城市竖向与工程设施相结合，排水防涝设施与天然水系河道相结合，地面排水与地下雨水管渠相结合的方式来实现一般排放和超标雨水的排放，避免内涝等灾害。





7.7 低碳节能设计

7.7.1 建立便捷绿色的景区交通系统

景区注重采用多种游览方式，景区内部设置自行车慢行系统，电瓶车和游船系统供旅游用，各种线路之间有效的连接换乘，形成一个快速便捷的交通系统。

7.7.2 建设智慧景区

智慧景区是通过智能计算技术的应用，使得景区管理、教育、医疗，交通，和公众安全等景区组成的关键基础设施组件和服务更互联，高效和智能的系统。在景区公共设施领域中采用智慧景区网络系统，能够实现景区管理优化、资源公平分享，游客智能游玩等目标。

7.7.3 采用建筑环保和节能技术

景区建设公共建筑中，建议采用绿色建筑标准，不仅保证了建筑较长时间的寿命和较高的品质，更能为景区建设和未来景区运行节约大量资金和能源。



低碳节能设计示意图

7.7.4生物多样性



生态系统构成图

7.7.5生活废水处理

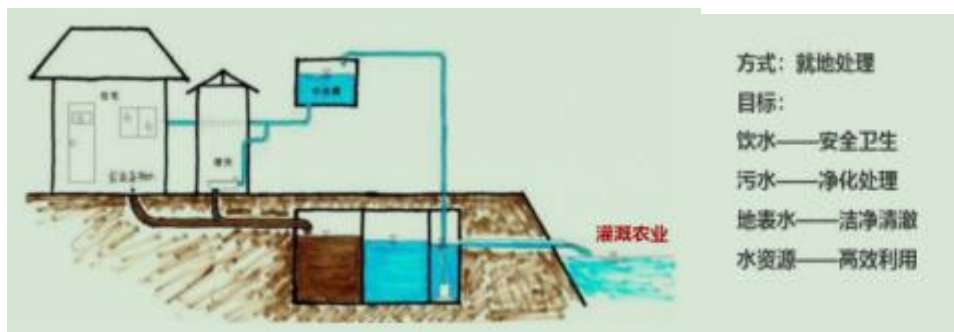
1、生活垃圾循环利用

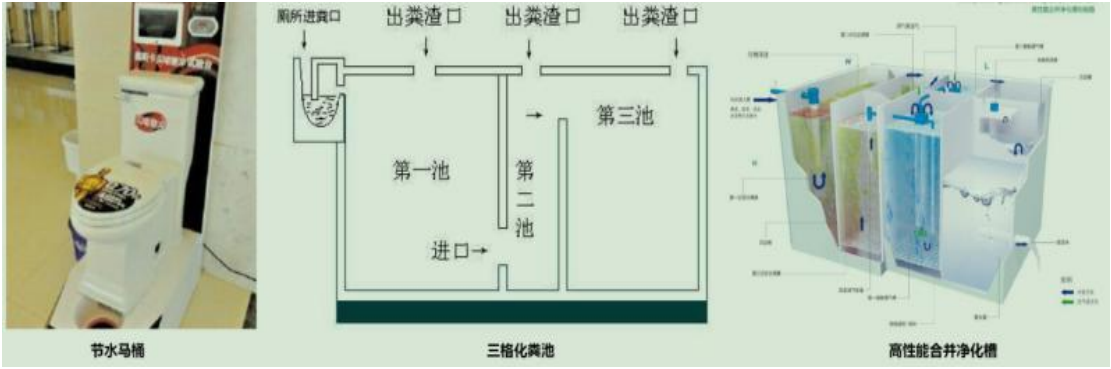


2、垃圾处理设施



3、生活废水处理





生活废水处理示意图

第八章 土地利用

8.1 拆迁政策依据

1、岳阳市人民政府关于印发《岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》的通知（岳政发〔2019〕2号）；

2、财政部 国土资源部关于印发《新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》的通知（财建〔2012〕151号）。

8.2 项目用地

本项目规划用地面积 1460673.97 m²（约 2191 亩），其中，景区旅游配套工程和景区生态景观景点建设 102800.00 m²（约 154.20 亩）为划拨用地，景区内部微循环道路建设、景区生态景观景点建设、除水乐园以外其他水域、其他用地 1357873.97 m²（约 2036.80 亩）为流转用地。详见下表 8-1：

表 8-1 项目用地情况表

序号	工程或费用名称	合计		备注
		用地数量（m ² ）	用地数量（亩）	
一	合计	1460673.97	2191.00	
1	景区生态景观景点建设	564151.39	846.22	流转
2	景区生态景观景点建设	97200.00	145.80	划拨
3	景区内部微循环道路建设	97591.20	146.39	流转
4	景区旅游配套工程	5600.00	8.40	划拨
5	除水乐园以外其他水域	111861.78	167.79	流转
6	其他用地	584269.60	876.40	流转

8.3 土地流转及拆迁补偿费用估算

本项目总占地 1460673.97 m²（折合约 2191 亩），其中，

景区生态景观景点建设、景区内部微循环道路建设、除水乐园以外其他水域、其他用地 1357874.00 m²（约 2036.80 亩）为流转用地，土地流转期限为 20 年，流转费用按 2100 元/亩估算，首期一次性支付 15 年土地流转费用，余款在第 16 年一次性支付；景区旅游配套工程和景区生态景观景点建设 102800.00 m²（约 154.20 亩）为划拨用地。房屋占地面积 74900 m²，涉及拆迁户数 214 户 642 人，需拆迁房屋面积 66646 m²，根据岳阳市人民政府关于印发《岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》的通知（岳政发〔2019〕2 号），砖混楼房（主体）按 1480 元/m²，砖混楼房（装修）按 700 元/m²，附属设施包干补偿按 200 元/m²，搬家费按 1500 元/户·次，误工费补助按 5 元/m²，过渡费按 800 元/户·月（按 6 个月计），按期搬家腾地奖励按 300 元/m²，选择货币安置奖按 200 元/m²，寻找房源奖按 100 元/m²，签约奖按 50 元/m²，自购商品房补助按 144000 元/人（45 m²/人*3200 元/m²），详见下表 8-2：

表 8-2 土地流转及拆迁补偿费用估算表

序号	项目	单位	单价 (元)	数量	金额 (万元)	
一	土地流转费			2036.80	6415.92	
1	土地流转使用	亩	2100.00	2036.80	6415.92	
二	拆迁补偿费				31903.12	
1	青苗、苗木、林木补偿费	亩		2005.95	1193.08	岳阳市人民政府关于印发《岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》的通知（岳政发〔2019〕2 号）
1.1	耕地（水田）	亩	7500	47.41	35.56	
1.2	耕地（旱地）	亩	4500	55.85	25.13	
1.3	园地	亩	8000	1131.45	905.16	
1.4	林地(经济林)	亩	3400	135.98	46.23	
1.5	林地(灌木林)	亩	1500	57.44	8.62	
1.6	其他农用地(坑塘水面)	亩	7500	176.31	132.23	

1.7	未利用地	亩	1000	401.51	40.15	
2	房屋拆迁及设施补偿费	m ²			29605.46	
2.1	砖混楼房(主体)	m ²	1480	66646.00	9863.61	
2.2	砖混楼房(装修)	m ²	700	66646.00	4665.22	
2.3	附属设施包干补偿	m ²	200	66646.00	1332.92	
2.4	搬家费	户·次	1500	214.00	64.20	
2.5	过渡费	户·月	800	214.00	102.72	
2.6	按期搬家腾地奖励	m ²	300	66646.00	1999.38	
2.7	选择货币安置奖	m ²	200	66646.00	1332.92	
2.8	寻找房源奖	m ²	100	66646.00	666.46	
2.9	签约奖	m ²	50	66646.00	333.23	
2.10	自购商品房补助	人	144000	642.00	9244.80	
3	工作费用				1104.58	
3.1	拆迁服务费		1.5%	30798.54	461.98	《岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》的通知（岳政发〔2019〕2号）
3.2	概算审查工作经费		0.5%	30798.54	147.30	
3.3	审查实施工作经费		1.5%	30798.54	461.98	
3.4	误工费补助				33.32	
三	报批费用		48.00	102800.00	493.44	财政部 国土资源部关于印发《新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》的通知（财建〔2012〕151号）
四	合计				38812.49	一+二

8.4对当地土地利用规划的影响

本项目位于南湖新区，本项目沿线经过各地交通基础设施均已在土地利用规划中。本项目的实施，对土地利用规划无影响。

8.5集约节约使用土地措施

1、项目选择用地时尽量利用基础设施用地。选线时尽量利用道路，靠近建设用地区可以改建的房屋，同时采取了避让措施，使得在线路选择上尽量避开耕地和基本农田，进而在确定线路之

后大大降低了线路用地占用基本农田的量。

2、在无法避免占用基本农田的情况下，对永久用地提高集约标准。

第九章 环境保护和水土保持

9.1 环境保护

9.1.1 评价标准

1、环境质量标准

本项目区湖段水质评价标准执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III类水质标准；施工期施工区及周围大气环境质量执行《空气环境质量标准》（GB 3095-2012）二级标准；施工区附近居民区环境噪声执行《城市区域环境噪声标准》（GB3096-93）二类标准。

2、污染物排放标准

施工期施工废水排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-2002）中I级标准，排放后水体的水质满足原有水域功能标准要求。施工期废气排放执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）二级标准；施工区噪声排放执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523—2011）。

9.1.2 环境保护目标

本项目环境保护目标包括以下两方面：

- 1、人群健康保护目标：不因本项目建设导致传染病的流行；
- 2、水质保护目标：不因本项目建设而改变工程涉及到的河道水域功能。

9.1.3 环境影响预测分析

1、主要有利影响

本项目对环境影响可分为有利影响和不利影响两个方面，其

中有利影响均发生在工程实施后，影响较深远；而不利影响大部分发生在工程实施过程中，影响相对较轻，不会对区域环境造成损害，无制约工程建设的环境因素。

（1）项目建成后，将修复南湖在下面区域范围内的湿地、建设“绿道”、美化景观等，为当地经济发展打下了良好的基础，确保南湖新区的持续发展。

（2）随着项目建设资金的投入，可带动区域经济在建材、交通、劳务及物质供应等方面的发展，对促进区域经济发展有着重要的作用。

2、主要不利影响

（1）施工期

工程施工将对环境产生一定的不利影响，主要表现为工程施工期对水质、空气质量、噪声、交通、人群健康及生态环境的影响方面。具体为：

1）工程施工过程中产生的砼废水、施工机械设备冲洗废水以及施工人员生活污水将对工程区河段局部水域产生一定程度的不利影响。施工期各种施工机械和车辆冲洗产生的油污不易降解，如不采取措施而直接排入河水中，易造成水质局部范围的污染。另外工程施工高峰期施工人员集中，产生的生活污水直接进入河中，也会对水质造成污染。但这些影响都不会很严重，只要通过适当的防护措施，就能得以控制，而且随着工程完工，这种不利影响将会结束。

2）工程施工期空气主要污染物为施工过程中产生的粉尘、汽车运输带来的扬尘以及施工燃油机械排放的尾气。这些污染物

对施工人员及工程附近居民的身体健康将会产生一定危害，需加以防范。

3)工程施工期间噪声来源主要为交通噪声和施工机械噪声。噪声污染不仅影响作业人员的身体健康，而且对施工区附近居民的生产、生活也有不利影响。

4)工程施工期间土石料和其他施工器材等的运输，可能会引起一段时间的交通阻塞，道路通行不畅，但这种不利影响具有明显的时段性，将随着施工结束后随即消失。

(2) 运营期

1) 废气

项目产生的废气主要包括运行游船、汽车所产生的废气。

2) 废水

项目产生的废水主要为生活污水，生活污水经化粪池处理排入城市污水管网。

3) 固体废弃物

本项目运营期的固体废弃物主要是生活垃圾。据类比调查，生活垃圾来源主要为游客废弃物及管理人员办公、生活产生的垃圾。生活垃圾成分较为复杂，各地差异和季节性变化都很大，根据有关调查资料分析，生活垃圾的特点是食品垃圾多，有机物丰富。

9.1.4 项目建设期环境保护措施

1、水质保护

为保护施工区的河道水质不被污染，对本项目混凝土系统产生的废水要经过沉淀处理后才能排放。采用明沟集中将废水收集

入处理池，然后经沉淀泥沙处理悬浮物。对施工车辆和机械的检修、冲洗废水必须集中回收，布置集中冲洗点，含油废水由明沟集中收集入油水分离池，经除油处理后方可排放。施工期间，施工人员的生活污水经污水处理系统处理达标后进行排放。

2、空气质量保护

施工期空气质量保护措施为：对运输车辆安置尾气净化器，严禁超负荷运行，确保车辆尾气达标排放；加强施工机械管理，机械设备应配备相应的消烟除尘设备，并定期检查、维修，确保施工机械各项排放指标符合尾气排放标准；运土车厢应加盖密封，避免泥土洒落；袋装水泥库采用换气式除尘，散装水泥运输采用密封式输送设备；安排专人对运输干道进行清扫洒水，以减少道路扬尘。

3、噪声防护

对噪声的控制主要采用强化工程管理的办法，控制高噪声设备的运行时间。在靠近居民点的施工地段应合理安排施工时间，筛分机、搅拌机等高噪设备应尽量在上午、下午居民工作时间内使用，避免打搅居民休息，在夜晚**22**时至翌日**6**时、禁止高噪声设备施工。对于汽车运输产生的交通噪声，主要是控制超载、禁止鸣放高音喇叭和限制行驶速度。对生产第一线高噪声环境下作业的施工人员，配备相应的防噪设施，如耳塞、防声头盔等，以减轻噪声对施工人员的伤害。

4、固体废弃物处理

搞好施工区及生活区卫生管理，设置垃圾桶集中收集生活垃圾，并安排清洁员负责日常生活垃圾的清理。生活垃圾集中堆置

于指定地点（如弃渣场）进行填埋处理。机修时揩擦油污的固体废弃物不得随意乱扔。对于工程拆除的废弃混凝土及工程土石方挖填平衡后的弃渣等不允许随意堆放，应及时运往专门的弃渣场集中堆放。

5、人群健康保护

在施工期，对全体施工人员进行定期健康检查，限制传染病患者进入施工区。搞好环境卫生，定期对施工区及施工人员生活区灭鼠、灭蚊、灭蟑螂等，定期对公共厕所消毒。妥善解决施工人员的饮用水源，并进行必要的卫生消毒。加强施工场地的生活垃圾、粪便、生活污水管理，防止水源污染。

6、生态环境保护

对施工损坏的原地貌和植被及产生的裸露地表、边坡和松散堆土等容易造成水土流失的区域，应及时配置合理、有效、安全、经济的拦挡、护坡、林草及临时防护等防治措施，控制水土流失的发生，保护和恢复区域生态环境。

9.1.5项目营运期环境保护措施

由于旅游活动的广泛性和普遍性，加上旅游面源污染涉及范围广、随机性大、隐蔽性强、不易监测、难以量化、控制难度大。要把治理旅游面源污染与发展生态旅游结合起来。

1、合理设置垃圾投放区。

2、加强清理力度，定时清理。

3、提高游客的环保意识。加大宣传力度，让游客了解旅游过程中产生的垃圾是旅游面源污染的源头之一。加强对游客的环境保护宣讲，使游客了解生态旅游和解决旅游面源污染的方法。

9.2环境影响综合评价结论

9.2.1环境影响综合评价

本项目建成运行后，可有效修复、保护项目区域湿地、美化景观，对社会经济产生影响。综上所述，结合洞庭湖区其它类似工程建设对环境的影响，项目建设对环境的主要影响为对生态的影响、对水环境的影响、固体废物处置对环境的影响、对人群健康的影响、对社会经济的影响，以及对大气环境的影响、对声环境影响等。不会产生新的环境敏感问题，其有利影响是主要的。虽然该工程在施工期将对地表植被、水土流失等多方面会造成不利的破坏和影响，但这些不利影响都是局部的、暂时的，只要对这些局部的破坏和影响采取必要的防治措施，这些暂时的不利影响即可消除，局部的环境破坏即可得以恢复。

9.2.2环境影响综合结论

工程有利影响是长远的、明显的、主要的，而不利影响是局部的、暂时的、次要的，可以通过一定的防护措施加以减免。从环境保护角度分析，工程可行，也十分必要。

9.3水土保持

9.3.1设计依据

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国水土保持法》；
- (2) 《中华人民共和国水土保持法实施条例》；
- (3) 《建设项目环境保护管理条例》（国务院[1998]第 253 号令）。

2、部委规章

（1）《开发建设项目水土保持方案编报审批管理规定》（水利部 1995 年 5 号令）；

（2）《开发建设项目水土保持设施验收管理规定》（水利部 2002 第 16 号令）；

（3）《水土保持生态环境监测网络管理办法》（水利部 2000 第 12 号令）。

3、规范性文件

（1）《全国生态环境保护纲要》（国发[2000]38 号）；

（2）《开发建设项目水土保持方案管理办法》（水利部、国家发展和改革委员会、国家环境保护总局，水保[1994]513 号文）；

（3）《水土保持生态建设工程监理管理暂行办法》（水利部水建管[2003]79 号）；

（4）“关于印发规范水土保持编报程序、编写格式和内容的补充通知”（水利部司局函水保监[2001]15 号）。

4、技术规范与标准

（1）《开发建设项目水土保持方案技术规范》（GB50433-2008）；

（2）《水土保持综合治理效益计算方法》（GB/T15774-2008）；

（3）《水土保持综合治理规划通则》（GB/T15729-2008）；

（4）《水土保持综合治理验收规范》（GB/T15773-2008）；

（5）《水土保持综合治理技术规范》（GB/T16453.1~16453.6-1996）；

（6）《土壤侵蚀分类分级标准》（SL190-2007）；

（7）《水土保持监测技术规程》（SL277-2002）；

（8）《开发建设项目水土保持工程概（估）算编制规定》

（2003）；

（9）《水土保持工程概算定额》（2003）。

9.3.2 水土流失预测及危害分析

1、水土流失预测

根据工程建设的特点及完工后运行情况，水土流失主要发生在工程建设期和自然恢复期。施工期间，伴随房屋拆迁、基础开挖、施工道路开挖填筑等施工活动，将扰动原地表、破坏地表形态，导致地表裸露和土层结构破坏，遇降雨或大风天气将产生水土流失；工程运行期间，地表开挖、回填、平整等扰动活动基本结束，水土流失程度将大幅度降低，但因扰动后的区域自然恢复能力降低，并具有明显的效益发挥滞后性，仍将会产生一定的水土流失。

2、可能造成水土流失危害

通过水土流失预测可知，如不采取水土保持防治措施，将会对生态环境带来影响，并有可能造成危害。主要表现在工程施工中道路修筑、施工机械碾压等活动，将对原有地表产生扰动，重塑地形地貌，形成裸露地表，导致水土流失，破坏了生态环境和原区域周边景观的协调性。

9.3.3 水土流失防治措施

1、水土保持措施布局

根据本项目新增水土流失的特点，主要采取植物措施防治水土流失，措施布局为：1）施工弃渣的防治——平整、垫路；2）电缆沟和临时占地的恢复措施——低矮植被恢复。

2、水土保持措施

（1）道路施工的水土保持措施

1）作业场地面积应控制在一定的范围内。因为作业场地扩大会造成更大面积的土壤表层的破坏。

2）采取路基路面排水及路面混凝土硬化等工程措施，防止路基路面受雨水、地表径流冲刷而失稳。

（2）临时占地的水土保持措施

施工结束后，施工单位应及时拆除临时建筑物，清理和平整场地，避免水土流失。

综上所述，本工程的实施，主要是景区新建建筑、道路等基础设施建设造成的永久占地、地貌改变，并可能造成的土壤流失。建设单位采取相应措施保护好生态环境，维护生态平稳是我国的一项基本国策，是保护人民健康，造福后代的长久之计。

第十章 节能分析

10.1 编制依据

根据国家发改委《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（发改委 2010 年第 6 号令）精神，参照国家节能中心《固定资产投资项目节能评估工作指南（2011）》，本项目的合理用能标准及节能设计规范如下：

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
- 4、节能中长期专项规划（发改环资[2004]2505 号）；
- 5、中国节能技术政策大纲（2006）；

6、国家鼓励发展的资源节约综合利用和环保技术（国家发改委 2005 第 65 号）。

10.2 能耗分析

10.2.1 项目建设期耗能

本项目建设期耗能主要为建筑机械耗能，耗能品种主要为柴油、电力、水。根据估算，项目建设共消耗柴油 93.10 吨，电力 34.81 万 kw.h，水 9.72 万 m³。

表 10-1 项目耗能分析表

建筑类别	数量 (m ²)	耗能指标			耗能数量		
		柴油 (kg/m ²)	电力 (kw.h/m ²)	水 (m ³ /m ²)	柴油 (t)	电 (kw.h)	水 (m ³)
建筑面积	25083.00	0.8	2	0.15	20.07	50166.00	3762.45
道路广场面积	175280.88	0.3	1	0.3	52.58	175280.88	52584.26
绿化面积	408988.72	0.05	0.3	0.1	20.45	122696.62	40898.87
合 计					93.10	348143.50	97245.59

参考《综合能耗计算通则》GB/T2589-2008，使用的柴油对应的折标系数为 1.4571kgce/kg，汽油对应的折标系数为 1.4714kgce/kg，电力对应的折标系数为 1.229kgce/kw.h，耗能工质水的取为 0.0857kgce/t，各种能源消耗量见下表：

表 10-2 项目使用的能源品种及数量

耗能品种	单位	数量	折合系数		折合标准煤
一次能源			量	单位	
汽油	吨	0	1.4714	吨标煤/吨	0.00
柴油	吨	93.10	1.4571	吨标煤/吨	135.66
电力	万千瓦时	34.86	1.229	吨标煤/万千瓦时	42.79
小计					178.44
耗能工质种类					
新水	吨	97245.59	0.0857	千克标煤/吨	8.33
小计					8.33
合计					186.78

项目建设期年综合耗能为 186.78 吨标准煤。

10.2.2 项目运营期耗能

本项目运营期能耗主要为物业使用耗能和生产耗能。主要能源消耗种类为电力、天然气及自来水。项目运营后景区工作人员按 290 人，年游客量为 200 万人/天，按 360 天计，用水比例取 0.75，则游客日用水人数按 4166 人计，项目总建筑面积 25083 m²，道路广场面积 175280.88 m²，绿化景观面积 408988.72 m² 估算，经估算项目年综合用能量折标煤为 182.52 吨，估算过程如下：

1、水耗

项目运营后景区工作人员按 290 人，日旅游人数按 4166 人次，日最大用水量为 275.29m³，则年总用水量为 9.91 万 m³。

表 10-3 项目用水计算表

序号	用水项目	单位	用水定额	用水单位 (人、m ²)	最高日用水量 (t/d)	年用水量 (t)
1	景区工作人员	吨/人.月	1	290	9.67	3480.00
2	游客	升/人次	10	4166	41.66	14997.60
3	室内建筑	L/m ² .月	5	25083	4.18	1504.98
4	绿化	L/m ² .月	10	408988.72	136.33	49078.65
5	道路	L/m ² .月	10	175280.88	58.43	21033.71
6	消防	前各项水量	5%	250.26	12.51	4504.75
7	其他用水	前各项水量	5%	250.26	12.51	4504.75
	合计				275.29	99104.43

2、电耗

项目用电主要为照明、空调及变压器损耗用电。

① 照明用电

电力区域主要为建筑照明及室外照明，照明指标取值按照《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）取值，室外照明按照《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2006）取值，项目照明用电量为 94.49 万 kWh。

表 10-4 项目照明用电量计算表

照明区域	面积 m ²	指标 W/ m ²	总容量 kW	需要 系数	计算功率 kW	有功 负荷系数	日运行 时长 h	用电量 万 kWh
建筑面积	25083.00	7.5	188.12	0.7	131.69	0.72	10	34.61
道路广场	175280.88	0.5	87.64	0.8	70.11	0.72	8	14.74
景观亮化	408988.72	1	408.99	0.7	286.29	0.72	6	45.14
合 计			684.75		488.09			94.49

② 空调、通风用电

项目办公、商业均采用空调，空调、通风年用电量为 35.49 万 kWh。

表 10-5 项目空调、通风用电量计算表

名称	面积 m ²		指标 w/m ²	负荷	能效 比	需要 系数	有功负 荷系数	运行 时间 h	耗电量 万 kWh
建筑面积	25083.00	冷负荷	120	3009.96	3.5	0.6	0.7	720	26.01
		热负荷	60	1504.98	3.2	0.6	0.7	480	9.48
合计				4514.94					35.49

3、气耗

项目运营后景区工作人员按 290 人，日旅游人数按 4166 人次，年耗天然气为 1.164 万 m³。

表 10-6 项目用气计算表

	单位	数量	指标（升）	年用量（万 m ³ ）
景区工作人员	人	290	40	1.160
旅游人数	人次	4166	0.01	0.004
合计				1.164

4、综合耗能

依据上述分析，项目运营期公共耗能用电总量为 129.98kw.h/a，耗天然气 1.164 万 m³，耗水 9.91 万 m³，参考《综合能耗计算通则》GB-T-2589-2008，使用的电力对应的折标系数为 0.1229kgce/kw.h，天然气对应的折标系数为 1.330kgce/m³，耗能工质水的取为 0.0857kgce/t，年消耗共折合标准煤 182.37 吨。各种能源消耗量见下表：

表 10-7 综合能耗分析表

耗能品种	单位	数量	折合系数		折合标准煤
一次能源			量	单位	
汽油	吨	0.00	1.4714	吨标煤/吨	0.00
柴油	吨		1.4571	吨标煤/吨	0.00
电力	万千瓦时	129.98	1.229	吨标煤/万千瓦时	159.74
天然气	万立方米	1.164	12.143	吨标煤/万立方米	14.14
小计					173.88
耗能工质种类					
新水	吨	99104.43	0.0857	千克标煤/吨	8.49
小计					8.49
合计					182.37

10.3 节能措施

10.3.1 节能措施分析

节能分析，主要从设计、耗能设备选择选用及设备政策符合性、施工技术和管理等方面分析工程的节能措施。主要包括以下几个方面：

1、工程设计方面

做好工程的优化设计，选择合理、经济的设计方案；在确保系统安全、可靠的前提下，防止设备选型富裕度过大；

选用能耗低的施工设备、机电设备；

施工设计中合理调度、合理安排施工秩序，减少不必要的燃料消耗。

2、工程管理运行方面

制定节能管理制度，确定能耗指标；

加强节能宣传，提高人员节能意识；

加强设备保护，提高机电设备效率。

10.3.2 设计中的节能措施评价

在工程总体布置和设计中，充分体现了节能理念，在土方开挖、土方填筑、混凝土浇筑等过程中，结合工程特点，选用低能耗的挖掘设备，减少能源消耗；尽量减少运输距离，以减少施工期间能耗；在满足设计要求的前提下，优化混凝土配比，提高工作效率；就近接入本地电网，减少输变电损失。

10.3.3 节能管理措施分析

本项目建设能源消耗主要为建设期施工中能源消耗、运行期间能耗等。从节能的角度看，本项目已经在设计工程中选择符合

节能标准的设备，同时在工程布置、方案选择中考虑了节能，但从工程运行特点来看，节能的主要措施是节能管理措施。

在施工期，应制定能源管理措施和制度，防止能源无谓消耗，应对进场施工人员加强节能宣传，强化节能意识，应对施工设备制定和工程施工特点相符合的能源指标和标准，严格控制能源消耗。应加强能源储存地安全防护，防止能源损失，应合理安排施工秩序，做好施工设备的管理和调度。

在运行期，应对各种能耗设备运行制定相应的能源管理措施和制度，降低能耗，应对管理人员和工作人员进行节能培训，操作人员要有节能上岗证，应制定照明、油料等燃料使用指标或定额，强化燃料管理，减少能耗。

10.3.4 节水措施

1、按现行《建筑给水排水设计规范》GB50015-2010 选取给水用水定额为中等值。

2、采用合理的供水系统充分利用市政供水压力：通过调查掌握准确的市政供水水压、水量及供水可靠性的资料，为合理设计给水系统，给市政供水压力提供依据。根据用水设备、用水卫生器具和水嘴的供水最低工作压力要求，确定直接利用市政供水的层数。

建筑给水系统分区：各分区最低卫生器具配水点处的静水压不宜大于 **0.45MPa**，特殊情况下不宜大于 **0.55MPa**；水压大于 **0.35MPa** 的入户管（或配水横管），设减压或调压设施；各分区低层部分的卫生间，入户管（或配水横管）上宜采取适当的减压措施；采用可调式支管减压阀为节能节水的重要措施。

3、加压供水方式的选择

在本工程设计中，在考虑节能节水的同时，兼顾其他因素。结合建筑物提供的条件、用水特点，采用水箱加变频调速泵组供水。

4、水泵的选择：水泵的 **Q-H** 特性曲线是随流量的增大扬程逐渐下降的曲线；根据管网水力计算进行选泵，水泵是在其高效区内运行；采用给水管材管内壁光滑、阻力小，适当放大管径，减少了管道的阻力损失和水泵扬程。

5、节水器具、仪表：给水水嘴采用陶瓷芯等密封性能好、能限制出流率并经国家有关质量检测部门检测合格的节水水嘴；大、小便器采用节水型产品，坐便器水箱容积不大于 **6L**；公共卫生间采用感应水嘴、感应式冲洗阀小便器、大便器等能消除长流水的水嘴和器具；合理配置水表等计量装置，建筑的引入管及公用建筑需计量的水管上均设置了水表；水表的选择、安装等符合《建筑给水排水设计规范》**GB50015-2010** 有关条款的要求。

10.3.5 电气节能措施

1、根据建筑物性质，通过负荷计算，合理确定各变配所的位置、容量，避免电流倒送，尽量做到高压供电线路深入负荷中心，正确选择导线截面、线路的敷设方案，降低配电线路的损耗。

2、正确采用无功功率补偿、调节谐波措施，提高供电系统的功率因数。

3、本项目要求采用 **SCBII** 节能变压器，有效减少在正常工况下变压器上产生的铜损及铁损。大于 **30KW** 的普通电动机均

采用软启动器启动。

4、均采用以三基色 T8 高效荧光灯为主的光源并配以节能型电感镇流器或电子镇流器；要求功率因数大于 0.9。楼梯间、电梯前室、走廊及部分公共场所采用三基色节能灯。灯具控制基本要求为一灯一控或分区控制，公共部位采用红外延时开关控制。

5、选择节能设备，减少设备本身的能源消耗。

6、加强用电管理，减小人为损耗。

10.3.6 暖通节能措施

1、自动控制及节能

空调系统每台空调机组水管上装有电动二通阀，空调机组使用时电动阀打开，不使用时，电动阀关闭，以节约能量。制冷站供、回水管之间设压差旁通阀。

2、系统节能

（1）风管、水管均采用保温性能好的橡塑保温材料。

（2）空调主机供回水总管间设压差旁通阀。

（3）水泵、风机等采用变频控制。

（4）空调系统主机、水泵、冷却塔等设置集中控制。

10.3.7 建筑部分节能设计

1、门窗选用密闭性能好的塑钢材料制品，门窗玻璃考虑采用中空玻璃。

2、建筑的屋顶和外墙采用下列节能措施并且预防白蚁、鼠等生物侵害。

（1）外墙以降低太阳光辐射的吸收颜色设计。

（2）采用倒置式屋面和种植屋面，局部采用坡屋顶，以增加温隔热性能。

3、墙和屋顶中的接缝、混凝土、嵌入外墙的金属等构成的热桥部位均作隔热保温处理，保证其内表面温度，不低于空气露点温度并减少附加传热损失。

4、层室内地面局部架空并采用了良好的隔热保温措施。

5、楼梯间采用封闭式并可开启外窗。

10.4 节能评价

本项目的建设，符合国家、当地产业发展的有关政策和市场的需求。项目的建设充分利用现有城市基础设施及资源，土地利用合理，符合岳阳市总体规划。项目严格执行国家明令推广和淘汰的设备、产品目录。设计采用国内先进的建筑生产工艺、技术和节能技术，技术装备水平先进。

综上所述，该项目能源消耗单元划分合理，能源消费计算准确，各种能源供应有保证，有相应的节能技术措施和管理措施，设计符合我国节能技术政策大纲和建筑行业节能设计规范的要求。项目实施后不仅满足地区发展的需要，而且还对节能降耗有着积极的推动作用。建议此项目可以组织实施。

第十一章 劳动安全与卫生

11.1 安全生产

11.1.1 危害因素及危害程度分析

项目建设过程中，注意高空作业安全，防护措施要到位；建筑物构件，装饰装修材料有害物质不得超标。本项目安全危害因素主要是项目建设施工过程中的施工场所危险源、施工场所及周围地段危险源，意外危害发生后，可能造成人员死亡或重伤或重大物质损失。具体如下：

1、基坑开挖、人工挖孔桩等施工降水，造成周围建筑物因地基不均匀沉降而倾斜、开裂，倒塌等意外。

2、脚手架（包括落地架，悬挑架、爬架等）、模板和支撑、起重塔吊、物料提升机、施工电梯安装与运行，人工挖孔桩（井）、基坑（槽）施工，局部结构工程或临时建筑（工棚、围墙等）失稳，造成坍塌、倒塌意外。

3、高度大于2米的作业面（包括高空、洞口、临边作业），因安全防护设施不符合或无防护设施、人员未配系防护绳（带）等造成人员踏空、滑倒、失稳等意外。

4、焊接、金属切割、冲击钻孔等施工及各种施工电气设备的安全保护（如：漏电、绝缘、接地保护、一机一闸）不符合，造成人员触电、局部火灾等意外。

5、工程材料、构件及设备的堆放与搬（吊）运等发生高空坠落、堆放散落、撞击人员等意外。

项目建成后，运行中由于人员相对集中，重点预防传染性疾

病的传授，要加强食品安全管理。

11.1.2安全措施

坚持“安全第一、预防为主”、“安全责任、重于泰山”的原则，严格贯彻执行《安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《建设工程质量安全管理规定》、《房屋建筑和市政工程施工用起重机械设备安全监督管理规定》、《建筑施工安全技术标准体系》、《建设工程安全监督工作导则》、《安全生产许可证条例》、《建筑施工现场环境与卫生标准》、《施工企业安全生产评价标准》、《建筑施工安全检查标准》等法律法规及管理部门的相关规定，加强安全生产管理工作，确保安全生产。具体如下：

1、实行安全生产责任制，与建筑承包商签订安全生产责任书，建筑工地安全和卫生措施的最终责任由主承包商承担。

2、施工单位应任命有足够资格和经验的人员专职负责和促进安全和卫生工作。

3、对工作场所可能出现的危险迅速加以防止，劳动组织上要考虑工人的安全和健康，使用安全和卫生的材料和产品。

4、在其他办法不能保护工人免从高处坠落的地方，安装并保持适当的安全网或安全挡布或应提供并使用适当的安全带。

5、对建筑机械与设备的安全视情况进行逐类或逐件检验测试。

6、每一脚手架及其组成部分应按其使用目的用适当和优质的材料制作，具有足够的规模和强度，并保持完好。每一脚手架应经合理地设计、架设和维护、以防在正常使用中倒塌或意外移

位。脚手架工作平台、舷梯和踏板的尺寸、建造与防护应能保护人员免于坠落并免遭因物体坠落而造成的危险。脚手架不得超负荷或不适当地使用。未经施工现场负责人批准，不得架设脚手架或对其作重大更动或拆除。应按国家法律或条例规定由管理人员在下述情况下对脚手架进行检查并将结果记录在案。

7、起重机械和升降附属装置：按规定在初次使用之前、在工地架设之后、随后按国家法律或条例规定的间隔时间、进行重大更动或修理之后等时间，对起重机械和升降附属装置进行检验测试。任何起重机械和升降附属装置均应安装得当，以便在任何活动部件与固定物体之间保持足够间隔，并保证起重机械的稳定性。在未安置适当的信号设施的情况下不得使用任何起重机械。

8、按国家法律或条例规定的起重机械的驾驶员和操作人员应符合最低年龄的规定并经过适当培训，条件合格。

9、运输机械、土方和材料搬运设备：应提供适当的信号和其他指挥装置，以防止车辆和土方搬运或材料转运设备运行时所造成的危险。车辆和设备倒退时应采取特别的预防措施确保安全。

10、加强安全生产教育，牢固树立安全生产意识，真正做到安全第一。

11.2消防

11.2.1设计原则

预防火灾发生，确保疏散路线安全，防止火灾蔓延，维持建筑物防火功能的长久性。

11.2.2安全等级

景区建筑为二类多层建筑，建筑耐火等级为二级，地下室建筑耐火等级为一级。

11.2.3消防车道

1、景区的建筑四边空旷，周边留有 6m 的环形消防道路，消防扑救可靠近建筑物任一位置。

2、消防车道设于景区规划道路，景区内设两处 18×18m 的回车场，在发生火灾时便于消防车回车，消防车道宽度 6m，供消防车登高扑救场地坡度<3%，且有足够的承载力来承担消防车道荷载。

3、设置 500m³地埋式消防水池。

11.2.4防火分区

1、建筑为每层分为一个防火分区，每个防火分区面积少于 1500 m²。

2、景区商业空间部分和住宿部分用耐火极限为 1.5h 的钢筋混凝土楼板和耐火极限为 3h 的防火墙隔开。每个防火分区都有两个以上的安全出口。

3、景区规模较大，同时结合以后实际管理和操作的需要，在景区的每个功能区主要入口设有消防控制室，值班人员管理，并有直通室外的安全出口。

11.2.5安全疏散

1、景区每栋多层设计二部封闭楼梯。

2、封闭楼梯间通过屋顶连通，并且在一层能直通室外安全地面。

3、消防控制室，值班人员管理，并有直通室外的安全出口。

11.2.6消防给水系统

1、室外给水管道为生活消防合用系统，沿建筑物四周布置成环状管网。室外布置若干个 **SS100** 型室外消火栓，其余利用市政干道上的室外消火栓，以保证消防车的用水要求。

2、室外埋地给水干管及消防环网管径分别为 **DN250**、**DN150**，管材为钢塑复合管，埋地敷设。

室内每层建筑均设室内消火栓，其布置间距保证每两个消火栓之间距离不超过 **30m**，使室内任何地点起火时均有两股充实水柱可以达到。室内消火栓管网于室外及屋面均设环状连通管网，管径均为 **DN150**，保证横向、竖向均成环。室内消火栓系统于室外设置二组 **DN150** 地上式消防水泵接合器，保证室内消防用水量不足时由救火车加压供水。室内消火栓系统采用热浸镀锌钢管。

3、移动式灭火装置

每层按规范设置一定数量手提式干粉灭火器。

11.2.7消防用水量

按同一时间发生火灾次数按一次、火灾延续时间按 **2** 小时考虑。

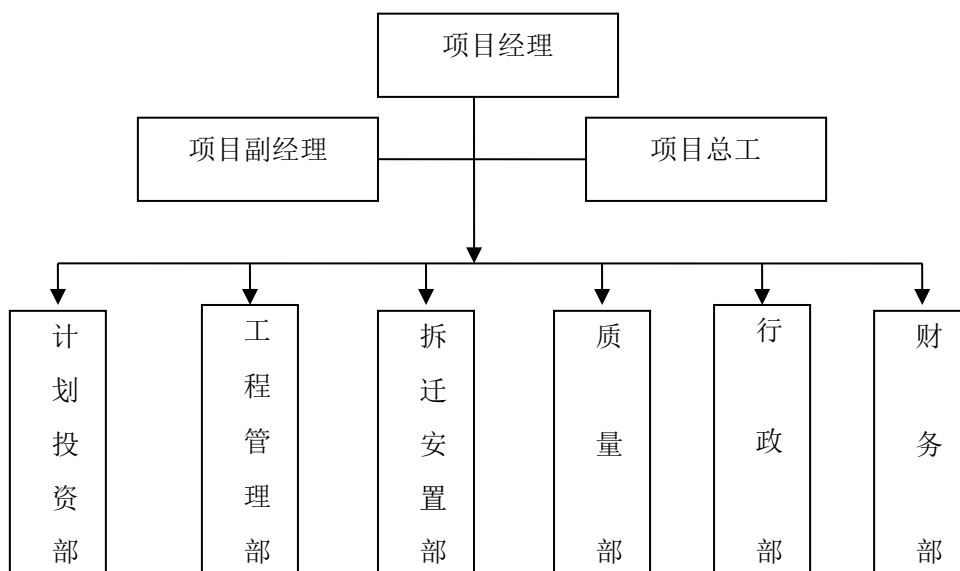
11.3卫生保健措施

根据施工工人人数、工作时间，安排足够设备，使工人能获得或准备食品和饮用水。为建筑工地工人提供适当住所。并应为男女工人分别提供卫生、盥洗设施和宿舍。

第十二章 项目实施计划与工程管理

12.1 组织机构

湖南洞庭湖小镇文化旅游开发有限责任公司有一大批富有经验的工程技术人员和项目管理人才，建立、健全了一整套科学、高效的管理制度，形成了完善的项目开发、工程管理、营销策划、财务管理及物业管理等运作体系。本项目组织机构图详见下图：



12.2 项目管理

12.2.1 人力资源配置

本项目建设期劳动定员为 **36** 人：

项目经理 **1** 人，全面负责和主持项目建设工作。

项目副经理 **1** 人，协助经理工作，分管工程管理、协调工作。

项目总工程师 **1** 人，负责项目技术管理、质量管理工作。

投资计划部 **4** 人，主要负责项目实施计划、投资控制和合同管理。

工程管理部 10 人，负责项目前期手续报批和建设期工程管理。

协调管理部 4 人，协助项目前期手续报批和被建设期协调工程等。

质量部 8 人，负责项目质量控制和工程验收。

行政部 4 人，负责项目日常行政管理事务。

财务部 3 人，负责项目工程成本核算、财务管理和融资事务。

本项目运营期定员为 290 人。

表 12-1 运营期人员配置表

序号	类 别	工人	技术	管理
1	幸福心湖项目	15	3	10
2	巴陵书院项目	5	2	2
3	纷飞乐园项目	20	3	2
4	嫦娥花园项目	20	2	2
5	水乐园项目	20	3	2
6	洞庭山居项目	10	3	2
7	梯田山谷项目	20	3	3
8	潮玩先锋项目	20	3	3
9	创业孵化基地项目	1	1	1
10	餐饮接待	50	5	5
11	休闲住宿	25	5	5
12	停车场租赁	10	2	2
14	合计	216	35	39

12.2.2 组织管理

（1）成立领导小组

为加强项目工作的领导，协调有关部门共同抓好项目的规划、实施、检查落实，特成立项目领导小组，组长由公司经理担任。

（2）落实项目第一负责人

为加强项目建设领导人责任制，确保工程质量，提高投资效

益，由建设项目管理主任担任项目的第一责任人。

（3）设立专门账户

为了确保资金到位后能专款专用，设立专门账户，并按工程实施进度拨款，保证工程实施，按期完成。

（4）建立工程检查、审计制度

为了促进工程建设的顺利进行，建立工程实施检查和审计制度、保证工程质量，按期施工、竣工和发挥其效益。

（5）建立项目实施情况汇报、请示制度

根据工程进度情况，办公室人员特别是项目第一负责人要经常向领导小组汇报工程进展情况，以及资金使用情况，并以书面报告形式向上级有关部门汇报或请示。

（6）在上级部门的领导和统一布置下，按照项目实施方案，严格按照基本建设程序，抓好项目的实施与管理。

（7）严格按照国家现行的施工验收规范进行检查验收，合格后方可交付使用，发挥投资效益。

12.2.3 质量管理

从建筑材料、设备安装以及施工质量等方面加强质量控制，坚持质量高标准，质量控制规范化，建立和健全质量保证体系，使质量管理工作制度化。

12.2.4 进度管理

要求承包单位针对工程特点进行施工组织设计，合理安排工程进度，采用先进的网络控制技术，按工程各工序间的先后逻辑顺序组织施工，在严格遵守安全规范的情况下，组织平行流水，交叉作业，充分利用工作面，以提高效率，控制各工序施工进度，

以确保工程总进度计划的落实。

12.2.5 合同管理

合同管理贯穿于合同谈判、签订和履行，合同期满直至归档全过程。本项目要体现合同公平、程序公开、公平竞争和机会均等性。实行全过程合同管理，合同管理要落实到人，使得每个分项工程都处于有效的控制之下，以确保整个工程的顺利完成。

12.2.6 资金管理

该项目资金将建立专门户头，随时接受县审计局的监督。项目建设资金由项目领导小组办公室统一管理，集中使用。项目在建设过程中要按合同及时支付工程款，防止承包商以此为由拖延工期，对项目资金实行分阶段管理，对不达进度、不合质量标准的工程坚决不予验收和拨付资金。

12.2.7 现场管理

工程建设期间，要确保施工现场有条不紊、文明施工。要以系统、合理、可行为原则，加强现场管理，组织科学文明施工。根据不同施工阶段制定不同的总平面图，以总平面图为依据检查各分包商文明施工的落实情况。结合施工现场周边的具体情况，对出入施工现场的人员要制定相应的管理制度作为基本行为准则，以保证施工现场人员的管理得到有效的控制。

12.3 进度管理

项目建设期为二年，2020 年 4 月开始动工，2022 年 3 月竣工。

实施进度原则安排如下：

（1）2020 年 4 月～2020 年 6 月完成前期准备工作，包括

按照审定的道路及排水建设要求，完成全线 1:500 带状地形图测量及中线、纵断和横断测设，完成地质钻探和施工图设计，完成土地等前期工作，项目施工合同签订等。

(2) 2020 年 7 月~2021 年 3 月，完成生态环境整治工程、洞庭湖景区内部微循环道路建设。

(3) 2020 年 11 月~2022 年 1 月完成景区配套工程、景区生态景观景点建设、基础设施配套工程。

(4) 2022 年 2 月~2022 年 3 月完成竣工验收工作。

表 12-2 工程进度安排表

年份	2020 年			2021 年				2022 年
季度	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
前期准备工作 (地勘、设计等)	——							
生态环境整治工程、 洞庭湖景区内部微 循环道路建设		——	——	——				
景区配套工程、景区 生态景观景点建设、 基础设施配套工程			——	——	——	——	——	——
竣工验收								——

第十三章 工程招标

13.1 招标基本情况

本项目工程属于《工程建设项目招标范围和规模规定》（国家发展和改革委员会第 3 号令）中规定的依法必须招标的工程建设项目，工程项目应根据《中华人民共和国招标投标法》的规定和要求组织招标。

13.1.1 招标范围

根据《中华人民共和国招标投标法》规定，按照公开、公平、公正的原则，拟对本项目的勘察、设计、施工、监理以及重要设备、材料等采购活动均通过招标进行，选择相应资质的单位进行勘察、设计、施工、监理保证项目建设的质量，采购符合要求的仪器设备，保证整个工程合法、有序、高效、健康地运行，并保质保量，按期竣工。

13.1.2 招标组织形式

本项目的招标由建设单位委托具有相应专业招标代理资质的机构代理招标。

13.1.3 招标方式

本项目施工招标宜采用公开招标的方式，由招标代理机构按照有关规定在依法指定的媒介上发布招标信息。

13.2 招标计划和程序

本项目工程的招标应包括以下步骤和程序：

- 1、设立招标组织。由建设单位报请有关部门同意后，委托具有招标代理资质的机构组建一具有编制招标文件和组织评标

的机构，专门负责本项目工程的招标投标工作。

2、组织建设监理招标。首先进行监理的招投标，目的是为了
使监理尽早地介入到工程的施工招投标之中，以便建设工作的
顺利进行。

3、申报施工招标申请书、招标文件、评标定标办法和标底
（实行资格预审的还要申报资格预审文件）。

4、发布招标公告。

5、对投标单位资格进行审查。

6、分发招标文件和有关资料。

7、组织投标人踏勘现场，对招标文件进行答疑。

8、组织有资质的单位编制标底。成立符合有关规定的评标
委员会，召开开标会议。

9、对投标文件进行审查、评审，根据公布的评标办法进行
评标，确定中标人。

10、发出中标通知书。

11、签订合同。

招标基本情况表如表 13-1。

表 13-1 招标基本情况表

项 目	范围		招标组织形式		招标方式		不采 用招 标方 式	估算 金额 (万元)	备 注
	全部 招标	部分 招标	自行 招标	委托 招标	公开 招标	邀请 招标			
勘 察	√			√	√				
设 计	√			√	√				
建筑工程	√			√	√				
安装工程	√			√	√				
监 理	√			√	√				
设 备	√			√	√				
主要材料				√	√				
其 他									

第十四章 投资估算及资金筹措

14.1 投资估算

14.1.1 编制范围

本项目包括：景区生态景观景点建设、景区内部微循环道路建设、景区旅游配套工程等。

14.1.2 编制方法

本投资估算参照《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC 4-2017）编制。

14.1.3 估算依据

1、建筑工程

- （1）《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，2016年）；
- （2）《市政工程设计概算编制办法》（2011年）；
- （3）《关于财政性投资项目建设单位管理费有关规定的通知》（湖南省财政厅 湘财建〔2001〕60号）；
- （4）《湖南省建筑工程概算定额》（湘建价〔2018〕43号）；
- （5）《湖南省市政工程消耗量标准》（2014年）；
- （6）《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价〔2014〕113号）；
- （7）土建工程中主材价格按岳阳市2020年第1期建设造价、湖南价造信息网上价格及市场询价进行调整；
- （8）人工工资单价参照《湖南省住房和城乡建设厅关于发

布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2019〕130 号）；

（9）国家及当地政府相关工程造价法律、法规文件；

（10）当地有关技术经济指标。

2、设备购置及安装工程

依据 2014 年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考岳阳市目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

3、工程建设其他费用

（1）建设单位管理费：按财政部财建[2016]504 号、发改价格[2015]299 号文计取。

（2）建设项目前期工程咨询费：按国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格[1999]1283 号）文件计取。

（3）勘察设计费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格[2002]10 号文）和发改价格[2015]299 号计取。

（4）施工图预算编制费按基本设计费的 10%计取，竣工图编制费按基本设计费的 8%计取。

（5）招标代理服务费按《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协[2015]6 号文）计取。

（6）工程监理费：湖南省监理协会《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协[2016]02 号文）。

（7）环境影响咨询服务费：依据湖国家计委、国家环境保

护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）计取。

（8）水土保持费：暂估。

（9）工程保险费：按第一部分工程费用 0.3%计取。

4、基本预备费

按第一、二部分费用合计的 5%计。

5、建设期利息计算

（1）利率：按 5.15%计算。

（2）建设期利息：建设期利息：建设期 2 年，贷款 58000 万元（第一年贷 40000 万元，第二年贷 18000 万元），建设期利率 5.15%，建设期利息为 3553.50 万元。

14.1.4 投资估算结果

本项目总投资为 78509.80 万元，其中：工程费用 31264.24 万元，工程建设其他费用 40122.71 万元，预备费用 3569.35 万元，建设期利息 3553.50 万元。

具体总投资估算详见下表：

表 14-1 总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	投资比例 (%)
一	第一部分 工程建设费用	29897.25	1065.00	210.00	91.99	31264.24	39.82%
1	景区生态景观景点建设	23439.77	45.00	210.00	36.25	23731.02	30.23%
2	景区内部微循环道路建设	2234.43				2234.43	2.85%
3	景区旅游配套工程	4223.05	1020.00		55.74	5298.79	6.75%
二	第二部分 工程建设其他费用				40122.71	40122.71	51.11%
1	土地流转及拆迁补偿费用				38812.49	38812.49	49.44%
2	建设单位管理费				226.49	226.49	0.29%
3	建设项目前期工程咨询费				52.99	52.99	0.07%

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	投资比例(%)
4	工程勘察、设计费				375.17	375.17	0.48%
5	施工图预算编制费				37.52	37.52	0.05%
6	招标代理费				41.18	41.18	0.05%
7	工程建设监理费				342.42	342.42	0.44%
8	竣工图编制费				30.01	30.01	0.04%
9	环境影响咨询服务费				10.65	10.65	0.01%
10	水土保持费				100.00	100.00	0.13%
11	工程保险费				93.79	93.79	0.12%
三	第三部分 预备费用				3569.35	3569.35	4.55%
1	基本预备费				3569.35	3569.35	4.55%
2	涨价预备费						0.00%
四	建设投资	29897.25	1065.00	210.00	43784.05	74956.30	95.47%
五	第五部分 建设期利息				3553.50	3553.50	4.53%
1	建设期利息				3553.50	3553.50	4.53%
六	第六部分 总投资合计	29897.25	1065.00	210.00	47337.55	78509.80	100.00%

14.2 资金筹措

项目资金筹措主要为：自筹和申请银行贷款。其中：1）企业自筹资金 20509.80 万元，占总投资比例的 26.12%；2）申请银行贷款 58000.00 万元，占总投资比例的 73.88%。

表 14-2 项目总投资使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	占比	建设期	
				1	2
1	总投资	78509.80	100.00%	52724.00	25785.80
1.1	建设投资	74956.30	95.47%	51694.00	23262.30
1.2	建设期利息	3553.50	4.53%	1030.00	2523.50
2	资金筹措	78509.80	100.00%	52724.00	25785.80
2.1	项目资本金	20509.80	26.12%	12724.00	7785.80
2.1.1	财政补贴资金	0.00	0.00%		
2.1.2	企业自筹	20509.80	26.12%	12724.00	7785.80

序号	项目	合计	占比	建设期	
				1	2
2.2	债务资金	58000.00	73.88%	40000.00	18000.00
2.2.1	银行借款	58000.00	73.88%	40000.00	18000.00
2.2.2	其他资金	0.00			
	贷款到位占比			68.97%	31.03%
指标计算	自筹比例%	26.12%			
	银行借款比例%	73.88%			

第十五章 财务评价

15.1 计算依据及范围

- 1、国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、国家及本地现行的财税制度和有关法规；
- 3、工程规划方案及项目建设单位提供的有关资料。

15.2 财务评价基础数据与参数

1、财务价格：财务评价是对拟建项目未来的效益和费用进行分析，采用的是预测价格。

在本项目财务评价中计算营业收入及成本费用所采用的价格，均为市场价格。

2、项目计算期：财务评价计算期包括建设期和生产运营期，本项目计算期按 15 年考虑，其中建设期为 2 年，运营期 13 年。

3、财务基准收益率：财务基准收益率取 7%。

4、税费：根据国家有关税收政策执行。

5、折旧：房屋、建筑物折旧按 30 年计算，残值 5%；机器设备折旧按 15 年计算，残值 5%。

6、摊销：无形资产摊销按 30 年、其他资产摊销按 10 年计算。

7、贷款利率：贷款利率按 5.15% 计算。

15.3 营业收入及税金及附加估算

15.3.1 营业收入估算

根据岳阳市 2017 年至 2019 年的全市旅游人数统计，2017 全年共接待游客 4892.79 万人次，2018 年为 5761.84 万人次，

年游客增长率为 17.76%，2019 年为 6860.58 万人次，年游客增长率为 19.07%。本项目将到访游客在项目区产生的实际消费人数作为游客人次依据，因受新冠肺炎疫情对旅游行业带来的影响，基于谨慎性原则，预测 2020 年全市旅游人数同比上年度将下降 7%，2020 年全市游客量为 6380.34 万人次，2021-2026 年每年游客量将按上年度旅游人次的 3% 增长，之后不再增长。项目建成后，实际游客规模的大小由多种因素决定，根据岳阳市城镇居民的数量、岳阳市旅游业的总体水平，南湖风景区招商引资的成效、邻区旅游景点的开发状况、南湖风景区的建设情况和宣传力度等因素分析，结合南湖风景区环境容量指标平均预测，取全市旅游人数的 3% 作为依据，预测 2022 年项目区全年游客流量饱和接待为 203.07 万人次，在第 3 年（含建设期 2 年）项目区旅游人数预测实际取值为 200 万人次，第 4 年-7 年每年增加 3%，旅游人次第 8 年后不再增长（按照正常估算旅游人次每年最少可增长 5%，基于谨慎性原则，考虑各环境影响，计算游客规模增长时在第 8 年后不再增长），各年度游客人次预测见下表：

游客规模增长预测表

年份	全市旅游人数 (万人次)	游客量增长率	项目区游客 量增长率	项目区旅游饱和 接待人次 (万人次)	项目区旅游人次 实际取值 (万人次)
2017	4892.79				
2018	5761.84	17.76%			
2019	6860.58	19.07%			
2020	6380.34	-7%			
2021	6571.75	3%			
2022	6768.90	3%	3%	203.07	200.00
2023	6971.97	3%	3%	209.16	206.00

2024	7181.13	3%	3%	215.43	212.18
2025	7396.56	3%	3%	221.90	218.55
2026	7618.46	3%	3%	228.55	225.10
2027	7618.46			228.55	225.10
2028	7618.46			228.55	225.10
2029	7618.46			228.55	225.10
2030	7618.46			228.55	225.10
2031	7618.46			228.55	225.10
2032	7618.46			228.55	225.10
2033	7618.46			228.55	225.10
2034	7618.46			228.55	225.10
2035	7618.46			228.55	225.10

岳阳市周边县市旅游接待人数情况如下：

1、平江县

年度	接待人次（万人次）	同比增长	备注
2019	2023	5%	数据来源：统计公报
2018	1923	24%	
2017	1557	30%	
2016	1200	22%	
2015	980	-	

2、君山区

年度	接待人次（万人次）	同比增长	备注
2019	631	24%	数据来源：统计公报
2018	509.1	19%	
2017	428.9	22%	
2016	351.3	-1%	
2015	354.2	-	

洞庭湖区其他地级市旅游接待人数情况如下：

1、常德市

年度	接待人次（万人次）	同比增长	备注
2019	6060.5	18%	数据来源：统计公报
2018	5139.8	17%	
2017	4396.7	9%	
2016	4048.9	11%	
2015	3641.9	-	

2、益阳市

年度	接待人次（万人次）	同比增长	备注
2019	4296.41	10%	数据来源：统计公报
2018	3896.23	2%	
2017	3832.3	53%	
2016	2498	-11%	
2015	2794	-	

国内主要景区旅游接待人数情况如下：

1、黄山景区

年度	接待人次（万人次）	同比增长	备注
2019	350.1	4%	数据为黄山景区全年共接待进山游客，黄山日最大承载能力为 2.5 人次，全年按可研 210 天计算，则年最大承载能力为 625 万。数据来源于上市公司公开年度报告
2018	338	0%	
2017	336.87	2%	
2016	330.08	4%	
2015	318.28	-	

2、宋城演艺

年度	接待人次（万人次）	同比增长	备注
2019	4000	14%	数据为公司整体年观演人次，来源上市公司年报
2018	3500	6%	
2017	3300	10%	
2016	3000	34%	
2015	2233.83	--	

3、宁乡炭河千古情

年度	接待人次（万人次）	同比增长	备注
2019			2017 年 7 月开业
2018	400		
2017	200		

4、张家界宝峰湖景区

年度	接待人次（万人次）	同比增长	备注
2019	48.89	-38%	接待人次为景区购票人数，来源于上市公司年报
2018	78.71	13%	
2017	69.83	-18%	
2016	85.62	-16%	

项目经营收入包括：幸福心湖项目收入、巴陵书院项目收入、纷飞乐园项目收入、嫦娥花园项目收入、水乐园项目收入、洞庭山居项目收入、梯田山谷项目收入、潮玩先锋项目收入、创业孵化基地项目收入、餐饮接待收入、休闲住宿收入、停车场租赁收入和广告位租赁收入。经估算，项目经营期内总收入为**347087.37**万元，经营期内年均经营收入**26699.03**万元。具体如下：

1、幸福心湖项目收入：幸福心湖项目主要是举办特色草坪婚礼、婚纱摄影基地、爱的乐园、最美婚姻登记处、水上教堂、无边泳池、爱情树、心路、地球仓、五湖轩等，年办理场次基准年按**150**场计算，第**4-7**年场次按**3%**增长，之后不再增长。价格按**2000**元/场次估算(含税价)，项目经营期内总收入为**432.00**万元，经营期内年均收入为**33.23**万元；

2、巴陵书院项目收入：巴陵书院项目主要包括小岳阳楼、故宫文创、v谷乐园、秋水台文化交流空间、云梦长廊等，基准年按入景旅游总人次的**20%**估算，第**4-7**年旅游人次按**3%**增长，之后不再增长。价格按**40**元/人次估算（含税价），项目经营期内总收入为**22901.20**万元，经营期内年均收入为**1761.63**万元；

3、纷飞乐园项目收入：纷飞乐园项目主要包括飞行博物馆、飞行机头客房体验、飞行文创店、低空飞行体验、后羿之躯等，基准年按入景旅游总人次的**20%**估算，第**4-7**年旅游人次按**3%**增长，之后不再增长。价格按**120**元/人次估算（含税价），项目经营期内总收入为**68703.60**万元，经营期内年均收入为**5284.89**万元；

4、嫦娥花园项目收入：嫦娥花园项目主要包括光影水秀、蟾宫、月桂树园等，基准年按入景旅游总人次的 **20%** 估算，第 **4-7** 年旅游人次按 **3%** 增长，之后不再增长。价格按 **60 元/人次** 估算（含税价），项目经营期内总收入为 **34351.80 万元**，经营期内年均收入为 **2642.45 万元**；

5、水乐园项目收入：水乐园项目室外游乐场、合家滑道、彩虹滑道、快艇、水上单车等，基准年按入景旅游总人次的 **15%** 估算，第 **4-7** 年旅游人次按 **3%** 增长，之后不再增长。价格按 **68 元/人次** 估算（含税价），项目经营期内总收入为 **29198.94 万元**，经营期内年均收入为 **2246.07 万元**；

6、洞庭山居项目收入：洞庭山居项目主要包括四季花田、教育创意体验农场、隆平驿站等，基准年按入景旅游总人次的 **20%** 估算，第 **4-7** 年旅游人次按 **3%** 增长，之后不再增长。价格按 **60 元/人次** 估算（含税价），项目经营期内总收入为 **34351.80 万元**，经营期内年均收入为 **2642.45 万元**；

7、梯田山谷项目收入：梯田山谷项目主要包括智慧农场、户外科普课堂、田园采摘、田园农创、互动式矮马主题农场、疯狂拖拉机农场、草垛乐园、植物大战僵尸园，基准年按入景旅游总人次的 **20%** 估算，第 **4-7** 年旅游人次按 **3%** 增长，之后不再增长。价格按 **60 元/人次** 估算（含税价），项目经营期内总收入为 **34351.80 万元**，经营期内年均收入为 **2642.45 万元**；

8、潮玩先锋项目收入：潮玩先锋项目主要包括 **discovery** 极限探险基地、缤纷房车营地、定向越野、后羿齐射馆、户外拓展乐园等，基准年按入景旅游总人次的 **25%** 估算，第 **4-7** 年旅

游人次按 **3%** 增长，之后不再增长。价格按 **100 元/人次** 估算（含税价），项目经营期内总收入为 **71571.00 万元**，经营期内年均收入为 **5505.46 万元**；

9、创业孵化基地项目收入：创业孵化基地面积 **2755 m²**，出租率基准年按 **70%** 估算，每年增长 **5%**，至 **85%** 后不再增长。出租价格按 **15.00 元/m²·月** 估算（含税价），租赁价格每两年按 **5%** 增长，至第 **11** 年后不再增长，项目经营期内总收入为 **592.33 万元**，经营期内年均收入为 **45.56 万元**；

10、餐饮接待收入：项目区内餐饮接待共包括幸福心湖的爱情漂浮餐厅、巴陵书院的会务接待餐厅、纷飞乐园的飞行员餐厅、嫦娥花园的玉兔餐厅和梯田山谷的果园餐厅。餐饮接待人次基准年按入景旅游总人次的 **20%** 估算，第 **4-7** 年旅游人次按 **3%** 增长，之后不再增长。消费标准按 **40 元/人次** 估算（含税价），项目经营期内总收入为 **22901.20 万元**，经营期内年均收入为 **1761.63 万元**；

11、休闲住宿收入：本项目休闲住宿收入由民宿收入、树屋星空屋收入和客、驿站收入组成。经估算，项目经营期内总收入为 **20569.05 万元**，经营期内休闲住宿年均收入为 **1582.23 万元**，具体如下：

（1）民宿收入：本项目设有民宿 **154** 间，入住率基准年按 **70%** 估算，每年增长 **5%**，至 **85%** 后不再增长。消费标准按 **288.00 元/间·天**（含税价），每年按 **300** 天计算，项目经营期内总收入为 **14303.52 万元**，经营期内年均民宿收入为 **1100.27 万元**；

（2）树屋星空屋收入：本项目设有树屋星空屋 **12** 套，入住

率基准年按 **70%** 估算，每年增长 **5%**，至 **85%** 后不再增长。消费标准按 **688.00 元/间·天**（含税价），每年按 **300 天** 计算，项目经营期内总收入为 **2662.56 万元**，经营期内年均树屋星空屋收入为 **204.81 万元**；

（3）客、驿站收入：本项目设有客、驿站 **49 间**，入住率基准年按 **70%** 估算，每年增长 **5%**，至 **85%** 后不再增长。消费标准按 **228.00 元/间·天**（含税价），每年按 **300 天** 计算，项目经营期内总收入为 **3602.97 万元**，经营期内年均客、驿站收入为 **277.15 万元**；

12、停车场租赁收入：项目共设置停车位 **1000 个**，每年按 **200 天** 计算，日周转次数按 **2 次** 计算，出租率基准年按 **70%** 估算，每年增长 **5%**，至 **85%** 后不再增长。停车费按 **10 元/车位·次** 估算（含税价），项目经营期内总收入为 **4300.00 万元**，经营期内年均收入为 **330.77 万元**；

13、广告位租赁收入：广告位租赁收费基准年按 **200 万元** 估算（含税价），租赁价格第 **4-7 年** 按 **3%** 增长，之后不再增长。项目经营期内总收入为 **2862.64 万元**，经营期内年均收入 **220.20 万元**。

15.3.2 税金及附加

经估算，项目经营期内年均增值税和营业税金及附加 **1055.62 万元**、年均印花税 **0.05 万元**、年均房产税 **5.02 万元**、年均所得税 **1214.79 万元**，经营期内年均税金合计为 **2275.48 万元**。

具体明细详见附表 **4 营业收入、税金及附加估算表**。

15.4 总成本费用估算

项目的总成本由经营成本、折旧费、摊销费和财务费用组成。经营成本包括主营业务成本、外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等，年均总成本费用为 **20784.24** 万元，具体如下：

1、主营业务成本

本项目年均主营业务成本为 **12954.03** 万元。其中：1）幸福心湖项目成本按照该项收入的 **45%** 提取；2）巴陵书院项目成本按照该项收入的 **45%** 提取；3）纷飞乐园项目成本按照该项收入的 **50%** 提取；4）嫦娥花园项目成本按照该项收入的 **50%** 提取；5）水乐园项目成本按照该项收入的 **50%** 提取；6）洞庭山居项目成本按照该项收入的 **50%** 提取；7）梯田山谷项目成本按照该项收入的 **50%** 提取；8）潮玩先锋项目成本按照该项收入的 **50%** 提取；9）餐饮接待成本按照该项收入的 **50%** 提取；10）休闲住宿成本按照该项收入的 **45%** 提取；11）停车场租赁成本按照该项收入的 **15%** 提取；12）广告位租赁成本按照该项收入的 **10%** 提取。

2、外购燃料及动力费

本项目年均外购燃料及动力费为 **131.11** 万元，主要为景区公共照明用电和绿化、道路清洁用水。生产型用电用水包含在项目经营成本内。其中：1）水费：年耗水量为 **9.91** 万吨，单价按 **3.00** 元/吨计算（含税价），每年耗用水费为 **29.73** 万元。2）电费：年耗电量为 **129.98** 万度，单价按 **0.78** 元/度计算（含税价），每年耗用电费为 **101.38** 万元。

3、工资及福利费

本项目年均工资及福利费按 **1821.72** 万元估算。

本项目定员共 **290** 人，其中：工人按 **216** 人计算，工资按 **5.00** 万元/人/年计算；技术人员 **35** 人，工资按 **7.00** 万元/人/年计算；管理人员 **39** 人，按 **7.00** 万元/人/年计算；福利费按工资总额的 **14%** 计算。

4、修理费

按固定资产折旧额的 **25%** 计算，年均修理费为 **305.56** 万元。

5、其他费用

本项目年均其他费用为 **1305.06** 万元。包括管理费用和营业费用。其中：1）管理费用：年均管理费用为 **505.06** 万元（主要为印花税 **0.05** 万元、房产税 **5.02** 万元、行政管理费 **500.00** 万元）；2）营业费用：年均管理费用为 **800.00** 万元（主要为广告宣传费 **500.00** 万元、人员培训费 **300.00** 万元）。

6、折旧费

固定资产折旧采用直线法计提折旧，残值率为 **5%**，房屋、建筑物折旧年限按 **30** 年，机器设备折旧年限 **15** 年，年均折旧费 **1222.24** 万元。

7、摊销费

无形资产按 **30** 年、其他资产按 **10** 年进行摊销，年均摊销费 **1394.54** 万元。

8、利息支出

项目拟申请 **15** 年期金融机构贷款 **58000.00** 万元，年利率为 **5.15%**，建设期 **2** 年，建设期内利息为 **3553.50** 万元，计入

固定资产投资；第 3 年至第 15 年利息支出共计 21449.75 万元。

具体明细详见附表 5 总成本费用估算表（生产要素法）。

15.5 利润及利润分配

本项目经营期年均利润总额为 4859.17 万元，所得税后年均净利润 3644.37 万元，年均息税前利润 6509.15 万元，年均息税折旧摊销前利润 9125.92 万元。

详见附表 8 利润与利润分配表。

15.6 偿债能力分析

本项目可供还款的资金来源：未分配利润、年折旧费及摊销费。本项目贷款额度为 58000.00 万元，年贷款利率按照 5.15% 计算。拟从项目建设完工后即第 3 年起至第 15 年偿还借款本息。经测算，项目建成后预计可取得年均营业收入 26699.03 万元，年均利润总额为 4859.17 万元，所得税后年均净利润 3644.37 万元，年均息税前利润 6509.15 万元，作为还款资金来源的年均息税折旧摊销前利润 9125.92 万元，说明项目完全可保证借款偿还。

具体明细详见附表 11 借款还本付息计划表。

15.7 财务评价报表及指标

1、财务指标

项目投资财务内部收益率（所得税前）	9.38%
项目投资财务内部收益率（所得税后）	7.31%
项目投资财务净现值（所得税前）（ic=7%）	13345.88
项目投资财务净现值（所得税后）（ic=7%）	1675.84
静态投资回收期（年）（所得税前）	10.36
静态投资回收期（年）（所得税后）	12.07

动态投资回收期（年）（所得税后）	14.91
总投资收益率	8.29%
项目资本金利润率	23.69%

2、偿债能力分析

根据借款还本付息计划表，项目贷款偿还期内的平均利息备付率为 **8.57**，远大于 **1**，平均偿债备付率为 **1.30**，大于 **1**，项目具有良好的偿债能力。

以上评价指标表明，本项目的财务效益良好。

15.8不确定性分析

按项目满产后的年份计算，采用生产能力利用率表示的盈亏平衡点为：

$BEP = [\text{年均固定成本} \div (\text{年均营业收入} - \text{一年均营业税金与附加} - \text{一年均可变成本})] \times 100\% = 51.73\%$ 。

可见，当项目生产能力达到 **51.73%**，本项目就能保本。这说明项目盈亏平衡点较低，具有较强的抗风险能力。

15.9敏感性分析

影响本项目财务效益的敏感因素主要是营业收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。详见敏感性分析表和敏感性分析图。

表 15-1

敏感性分析表

单位：%、万元、年

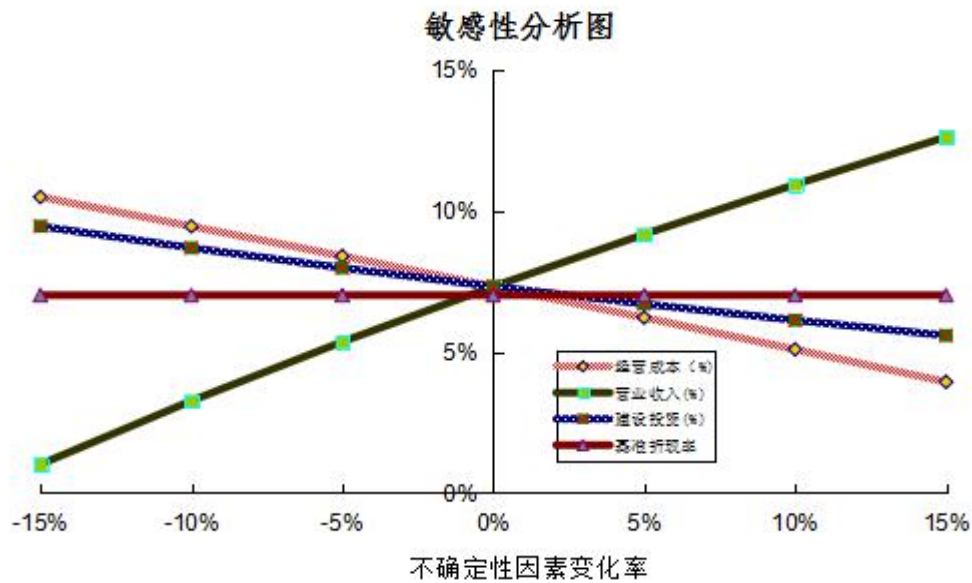
项目	变化率	内部收益率（税后）	财务净现值（税后）	税后投资回收期
经营收入	15%	12.60%	33088.56	8.68
	10%	10.92%	22617.65	9.52
	5%	9.16%	12146.75	10.60

项目	变化率	内部收益率（税后）	财务净现值（税后）	税后投资回收期
	0%	7.31%	1675.84	12.07
	-5%	5.35%	-8795.06	14.02
	-10%	3.26%	-19265.97	14.38
	-15%	1.01%	-29736.87	14.80
总投资	15%	5.57%	-8618.71	13.53
	10%	6.11%	-5187.19	13.05
	5%	6.69%	-1755.67	12.56
	0%	7.31%	1675.84	12.07
	-5%	7.96%	5107.36	11.59
	-10%	8.67%	8538.88	11.10
	-15%	9.44%	11970.39	10.61
经营成本	15%	3.93%	-16294.29	14.30
	10%	5.08%	-10304.25	14.10
	5%	6.20%	-4314.20	13.28
	0%	7.31%	1675.84	12.07
	-5%	8.38%	7665.89	11.10
	-10%	9.44%	13655.93	10.31
	-15%	10.48%	19645.98	9.65

从敏感性分析表中可以看出，营业收入是影响项目财务内部收益率和财务净现值的最敏感因素，经营成本变化次之，建设投资是影响项目财务内部收益率和财务净现值的最不敏感因素。因此，在项目建成后，应重点做好目标市场的促销工作，扩大产品市场占有率和影响力，同时控制好项目的经营成本。

表 15-2 敏感性变化分析图表

变动幅度 变动因素	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营成本（%）	10.48%	9.44%	8.38%	7.31%	6.20%	5.08%	3.93%
营业收入（%）	1.01%	3.26%	5.35%	7.31%	9.16%	10.92%	12.60%
建设投资（%）	9.44%	8.67%	7.96%	7.31%	6.69%	6.11%	5.57%
基准折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%



15.10 财务评价结论

项目建成运营后，经营期年均营业收入 **26699.03** 万元，年均利润总额为 **4859.17** 万元，总投资收益率 **8.29%**，项目财务内部收益率（全部投资）所得税后为 **7.31%**，财务净现值所得税后（ $ic=7\%$ ）为 **1675.84** 万元，静态投资回收期为 **12.07** 年（含建设期 2 年），动态投资回收期为 **14.91** 年，各项财务盈利指标较好。同时，从财务不确定性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。因此，本项目从财务上看是可行的。

第十六章 风险分析

16.1 主要风险因素的识别

经分析本项目的风险因素是：

1、市场风险

市场风险主要是交通量预测的不确定性。

2、技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适用性等存在的不确定性，可能给项目带来的风险。

3、工程风险

工程风险主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

4、环境影响

环境影响方面的风险主要指工程建设和运营期间对周围水资源、矿产资源、森林植被、文物古迹、风景名胜、自然环境等产生的负面影响，致使项目不能顺利实施或需要增加大量投资进行治理等。

5、组织机构

组织机构方面的风险主要指项目组织设置方案不适于本项目的建设或运营，项目法人代表、企业管理层不能胜任项目的组织与管理等，影响项目的实施。

6、投资估算风险

投资估算的风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长；人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高；征地

及拆迁工程量增加和单价的提高。

7、资金风险

主要指城建资金来源中断或供应不足，导致建设成本提高，给建设和生产运营造成的损失。

8、外部协作风险

指投资项目所需要的供水排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

9、社会影响风险

社会风险是项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益群体、当地组织机构及当地技术、文化环境带来的负面影响，项目可能承担的风险。

16.2 风险程度分析

16.2.1 风险评估方法的选择

风险评估一般采用专家调查法、层次分析法、CIM 法、蒙特卡洛模拟法等基本方法。由于本项目相对简单，仅以上述选取的风险因素为风险对象，不对各个因素进行二阶或二阶以上的分解和展开，为简化计算本章采用专家调查法。

16.2.2 风险等级和影响程度划分

将各种风险因素出现的可能性及对项目的影响程度划分为 9 个等级，用（1-9）表示即：

- 1：表示可能性极小或影响极小；
- 2：表示可能性非常小或影响非常小；
- 3：表示可能性小或影响小；

- 4: 表示可能性较小或影响较小;
 5: 表示可能性一般或影响一般;
 6: 表示可能性较大或影响较大;
 7: 表示可能性大或影响大;
 8: 表示可能性非常大或影响非常大;
 9: 表示可能性极大或影响极大。

16.2.3 专家评价与统计

采用专家评估法，聘请了 20 位专家（其中：工程技术专家 5 人、经济专家 5 人、社会专家 5 人和项目管理 5 人），在相互之间没有任何联系的情况下，独立就项目可能涉及的风险及其程度进行判断，按上节的指标评分，对专家给出的判断值进行统计，统计结果见下表：

表 16-1 风险因素量化分析统计表

序号	风险因素	出现的可能性									出现后对项目影响程度								
		极小	非常小	小	较小	一般	较大	大	非常大	极大	极小	非常小	小	较小	一般	较大	大	非常大	极大
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	市场风险		5	5	8	1	1					1	2	8	9		1		
2	技术风险		5	9	6						4	4	6	3	3				
3	工程风险			5	5	1	9						2	4	8	4	1		
4	环境影响			4	1	9	6						7	10	3				
5	公司组织		6	10	4						1	3	9	5	2				
6	投资估算			4	8	8							1	9	10				
7	资金风险			7	8	3	2						3	8	9				
8	外部协作			1	8	2							1	8	2				
9	社会影响				9	1						7	6						

根据风险因素对投资项目影响程度的大小，划分风险评价判别标准如下：

（1）较小风险（风险等级 1-2 级），是指风险发生的可能性较小，即使发生造成的损失也较小，不影响项目的可行性。

（2）一般风险（风险等级 3-4 级），是指风险发生的可能性较大，即使发生造成的损失不大，一般不影响项目的可行性。

（3）较大风险（风险等级 5-6 级），是指风险发生的可能性很大，一旦发生造成的损失较大，但损失程度还在项目本身可以承受的范围之内。

16.3 风险评估

风险评估成果汇总见下表：

表 16-2 风险成果汇总表

序号	风险因素	对项目的 影响程度	发生的 可能性	风险 等级	说明
1	市场风险	5	4	较大	运量预测不确定性
2	技术风险	3	2	一般	略
3	工程风险	4	4	较小	略
4	环境影响	4	3	一般	略
5	公司组织	2	2	一般	略
6	投资估算	3	4	一般	略
7	资金风险	4	3	较大	略
8	外部协作	3	4	一般	略
9	社会影响	3	3	一般	略

从上表可以得出，本项目的市场和资金风险两个方面存在较大的风险，其他方面的风险一般或较小。

16.4 降低风险的主要措施

（1）积极争取银行支持，确保项目建设资金如期到位。

（2）加强项目单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作

计划，建立严格的责任制。

（3）制定详细的工作计划和社会冲突应急预案。

（4）加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格现象。

（5）通过加强内部管理、资金管理、招投标管理等降低建设成本。

第十七章 社会效益评价

17.1对岳阳城市发展的影响

城市南延是目前岳阳实施城市化战略的重点，项目的实施可提升沿线地区土地的价值，有利于城市发展。从短期看，项目的实施将美化岳阳的城市形象，让游客感受到舒适的旅游环境。从长远来看，项目的实施将会促进当地文化、教育、卫生事业的发展，提升人居生活质量。从而可以极大程度地提升当地的城市形象。

17.2环境效益分析

本项目实施后，对改善水环境的效果主要表现在两个方面，一是恢复湿地生态系统功能，二保护湿地，从而促进项目区域内水环境的“休养生息”，其效益渗透在社会经济和人民生活的许多方面。

17.3社会效益分析

本项目的建设，有利于完善南湖风景区内部设施的建设，使环南湖风景区内旅游、休闲、运动、度假功能得到充分发挥；有利于促进南湖旅游业的发展，有利于推动南湖区的城市建设，有利于改善城市居民的出行条件和休闲环境，提高人民群众的生活质量；有利于美化城市环境，提高城市品位；有利于进一步改善城市的投资环境和人居环境，促进地方社会经济的协调发展。

17.4社会评价结论

本项目的实施，属于旅游建设项目，社会效益明显，是南湖新区实施城市总体规划布局，是旅游产业提升的重要手段，是建

设绿色宜居城镇、幸福家园，确保南湖新区经济和社会可持续发展的重要保证。因此，本项目的实施是非常必要的。

该工程实施后，提高了防洪抗灾能力，改善旅游产业投资环境，有着广泛的社会效益和良好的经济效益，是一项造福于人民的工程，建议尽快实施，早日受益。

第十八章 结论与建议

18.1 结论

1、本项目是岳阳市级重点工程，符合岳阳市国民经济和社会发展规划“十三五”规划和岳阳城市总体规划的要求，是加快城市化进程、实现城市总体规划的需要，是加快及完善区域社会、经济发展的需要，是提升人民生活质量及环境要求的需要，对改善南湖西南岸景区环境、促进南湖旅游度假区旅游业长期发展、提高城市居民生活质量、提升岳阳城市形象具有重要的现实和长远意义，因此，项目的建设是十分必要的。

2、本项目的建设，有利于完善南湖风景区内部设施的建设，使环南湖风景区内旅游、休闲、运动、度假功能得到充分发挥；有利于促进南湖旅游业的发展，有利于推动南湖区的城市建设，有利于改善城市居民的出行条件和休闲环境，提高人民群众的生活质量；有利于美化城市环境，提高城市品位；有利于进一步改善城市的投资环境和人居环境，促进地方社会经济的协调发展。

3、本项目的建设，是对湿地资源、自然山水资源和人文资源进行保护、修复开发利用，以科普宣教为统领，以景观建设为重点，以商业服务为补充，促进南湖新区旅游产业发展和城市居民生活服务。

4、本项目选址恰当，工程建设方案基本可行，工程技术比较成熟，建设单位项目管理经验丰富，基本无建设风险。

5、项目估算总投资 78509.80 万元，其中：工程费用

31264.24 万元，工程建设其他费用 40122.71 万元，预备费 3569.35 万元，建设期利息 3553.50 万元。建设内容与投资规模比较恰当。

6、项目建成运营后，经营期年均营业收入 26699.03 万元，年均利润总额为 4859.17 万元，总投资收益率 8.29%，项目财务内部收益率（全部投资）所得税后为 7.31%，财务净现值所得税后（ic=7%）为 1675.84 万元，静态投资回收期为 12.07 年（含建设期 2 年），动态投资回收期为 14.91 年，各项财务盈利指标较好。同时，从财务不确定性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。因此，本项目从财务上看是可行的。

综上所述，本项目各项建设条件基本具备，项目综合效益良好，对整个岳阳市及南湖新区景区的建设和发展意义重大，是适应民心的民生工程，应尽快实施。

18.2 建议

为了保证项目顺利实施，在后续的建设和运行管理过程中向建设单位及建成后的主管部门提出如下建议：

（1）本项目建成后对项目设施的维护应按要求切实做好，制定相关的管理制度。

（2）本项目建设必须坚持按设计标准施工，坚持百年大计，项目质量第一的原则，严把项目质量关，确保项目效益达到预期目标。

主要技术经济指标表

序号	项目	单位	指标	备注
一	主要技术指标			
1	项目用地			
	项目涉及面积	公顷	146.07	
2	新改建总建筑面积	m ²	25083.00	
3	建设内容			
3.1	景区生态景观景点建设			
3.1.1	幸福心湖			
	婚纱摄影基地	m ²	1138.00	含广告位158.73m ² （52.91m ² *3面）
	爱的乐园	m ²	30000.00	
	最美婚姻登记处	项	1	
	水上教堂	项	1	
	无边泳池	m ²	500.00	
	爱情树	项	1	
	爱情漂浮餐厅	项	1	
	心路	项	1	
	地球仓	m ²	30000.00	
	爱情主题景观装置	项	5	
	五湖轩改造	项	1	
3.1.2	巴陵书院			
	小岳阳楼	m ²	220.00	
	故宫文创	m ²	589.00	
	v谷乐圈	m ²	156.00	
	文化餐饮、会务接待	m ²	366.00	
	云梦长廊	m	1300.00	
	秋水台文化交流空间	m ²	1288.00	（含沉浸剧场）
3.1.3	纷飞乐园			
	小凉帽客栈	m ²	1000.00	按照每间30m ² 计算，33间
	树屋星空屋	套	12.00	
	飞行家	m ²	340.00	
	飞行员餐厅	m ²	263.00	
	飞行博物馆	m ²	230.00	

主要技术经济指标表

序号	项目	单位	指标	备注
	飞机头客机	m²	80.00	
	飞行文创店	m²	100.00	
	低空飞行体验	m²	2000.00	
	后羿之躯	项	1	
3.1.4	嫦娥花园			
	光影水秀	项	1	含广告位158.73m²（52.91m²*3面）
	蟾宫	项	1	
	玉兔餐厅	m²	358.00	
	月光宝盒	项	1	
	月桂树	项	1	
3.1.5	水乐园	项	1	室外水乐园
3.1.6	洞庭山居			
	田园景观	项	2	
	巴陵夜市	m²	2000.00	
	民宿	m²	7713.00	按照每间50m²计算，154间
	云梦市集	m²	3500.00	
	云梦农场	m²	20000.00	
	隆平驿站	m²	487.00	按照每间30m²计算，16间
	桃梨橙柿果林景观	项	1	
3.1.7	梯田山谷			
	田园农创	m²	800.00	
	田园采摘	项	1	
	日光山谷	项	1	
	生态科普	m²	50000.00	
	采摘迷宫	m²	2000.00	
	智慧农场	m²	5000.00	
	果园餐厅	m²	200.00	
	互动矮马主题农场	m²	5000.00	
	疯狂拖拉机农场	m²	20000.00	含广告位158.73m²（52.91m²*3面）
	卡丁车跑道	项	1	
	草垛乐园	m²	5000.00	

主要技术经济指标表

序号	项目	单位	指标	备注
	植物大战僵尸园	m²	10000.00	
3.1.8	潮玩先锋			
	discovery极限探险基地	m²	20000.00	含广告位158.73m²（52.91m²*3面）
	缤纷房车营地	项	1	含广告位158.73m²（52.91m²*3面）
	定向越野	项	1	
	后羿齐射馆	项	1	
	户外拓展乐园	m²	30000.00	
3.1.9	创业孵化基地		2755.00	
	创业服务中心	m²	655.00	
	创意展示空间	m²	300.00	
	创业交流课堂	m²	300.00	
	创业基地	m²	500.00	
	创业之家	m²	1000.00	
3.2	景区内部微循环道路建设			
3.2.1	景区内道路建设	m	5132.60	
3.2.2	配套码头停靠点	m²	6000.00	4个码头
3.2.3	地上生态停车场	m²	30000.00	3个停车场
3.2.4	景区道路标志标牌	块	52	每100设1块
3.3	景区旅游配套工程			
3.3.1	接待大厅	项	1	
3.3.2	大门门头	处	2	
3.3.3	自行车租赁点	m2	600.00	4个点
3.3.4	座椅	座	50	约500m设4个座位
3.3.5	景观解析标牌	块	98	
3.3.6	星级生态厕所			
	新建厕所	项	10	大于60m²/个
	改造厕所	项	4	大于60m²/个
3.3.7	垃圾桶	个	210	游道上约50米设置2个垃圾桶
3.3.8	垃圾处理站	项	5	
3.3.9	景区配套系统			
	照明系统	项	1	

主要技术经济指标表

序号	项目	单位	指标	备注
	导视系统	项	1	
	安防系统	项	1	
	票务系统	项	1	
3.3.10	给水工程	m	5132.60	
3.3.11	雨水工程	m	5132.60	
3.3.12	污水工程	m	5132.60	
3.3.13	电力工程	m	5132.60	
3.3.14	电信工程	m	5132.60	
3.3.15	综合防灾工程	项	1	
3.3.16	民居“穿衣戴帽”改造工程	项	1	
二	主要经济指标			
(一)	项目总投资	万元	78509.80	
1	工程建设费用	万元	31264.24	
2	工程建设其他费用	万元	40122.71	
3	预备费用	万元	3569.35	
4	建设期利息	万元	3553.50	
(二)	财务分析			
1	年均主营业务收入	万元	26699.03	
2	年均总成本	万元	20784.24	
3	年均税金及附加	万元	1055.62	
4	年均利润总额	万元	4859.17	
5	年均所得税	万元	1214.79	
6	年均净利润	万元	3644.37	
7	总投资收益率	%	8.29%	
8	资本金净利润率	%	23.69%	
9	盈亏平衡点生产能力利用率	%	51.73%	
10	项目投资财务内部收益率	%	7.31%	所得税后
11	项目投资财务净现值	万元	1675.84	所得税后
12	项目投资回收期	年	12.07	所得税后
三	建设期	年	2	
四	贷款期	年	15	含括建设期2年

表1

项目可研基本情况表

填报日期：

单位：万元

项目名称及内容				东洞庭湖（南湖西南岸）生态文化旅游产业提升（一期）建设项目			
批准立项单位						批准文号	
可行性报告提供单位						提供时间	
建设内容		1、景区生态景观景点建设； 2、景区内部微循环道路建设； 3、景区旅游配套工程。		投资总额	78509.80	固定资产投资	78509.80
						流动资金投入	
筹资计划	借款计划	固定资产借款		58000.00			
		其中：银行		58000.00		利率	5.150%
		系统内借款				利率	%
		财政				利率	%
		流动资金借款					
		其中：				利率	%
		他行				利率	%
		财政				利率	%
		总借款		58000			
	企业自有		20509.80				
企业效益预测		产量			投资回收期（年、月）		12.07
		产值			贷款偿还期（年、月）		10
		销售	26699.03		项目经济寿命（年）		10
		利润	4859.17		投资利润率（%）		8.29%
		税金	2275.48		内部收益率（%）		7.31%
		创汇			财务净现值		¥1,675.84
不确定性分析		盈亏平衡分析			生产能力利用率（%，保本点）		51.73%
		敏感性分析	1. 当营业收入下降5%				
			净现值		¥-8,795	内部收益率	39.16%
			2. 当总投资上升5%				
			净现值		¥-1,756	内部收益率	12.31%

表2

总投资估算表

填报日期:

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	投资比例 (%)
一	第一部分 工程建设费用	29897.25	1065.00	210.00	91.99	31264.24	39.82%
1	景区生态景观景点建设	23439.77	45.00	210.00	36.25	23731.02	30.23%
2	景区内部微循环道路建设	2234.43				2234.43	2.85%
3	景区旅游配套工程	4223.05	1020.00		55.74	5298.79	6.75%
二	第二部分 工程建设其他费用				40122.71	40122.71	51.11%
1	土地流转及拆迁补偿费用				38812.49	38812.49	49.44%
2	建设单位管理费				226.49	226.49	0.29%
3	建设项目前期工程咨询费				52.99	52.99	0.07%
4	工程勘察、设计费				375.17	375.17	0.48%
5	施工图预算编制费				37.52	37.52	0.05%
6	招标代理费				41.18	41.18	0.05%
7	工程建设监理费				342.42	342.42	0.44%
8	竣工图编制费				30.01	30.01	0.04%
9	环境影响咨询服务费				10.65	10.65	0.01%
10	水土保持费				100.00	100.00	0.13%
11	工程保险费				93.79	93.79	0.12%
三	第三部分 预备费用				3569.35	3569.35	4.55%
1	基本预备费				3569.35	3569.35	4.55%
2	涨价预备费						
四	建设投资	29897.25	1065.00	210.00	43784.05	74956.30	95.47%
五	第五部分 建设期利息				3553.50	3553.50	4.53%
1	建设期利息				3553.50	3553.50	4.53%
六	第六部分 总投资合计	29897.25	1065.00	210.00	47337.55	78509.80	100.00%

表2-1

工程费用估算表

填报日期：

单位：万元

序号	工程或费用名称	估 算 价 值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	工程费用	29897.25	1065.00	210.00	91.99	31264.24				
1	景区生态景观景点建设	23439.77	45.00	210.00	36.25	23731.02				
1.1	幸福心湖	921.13			10.00	931.13				
	婚纱摄影基地	392.61				392.61	m²	1138.00	3450.00	含广告位158.73m² (52.91m²*3面)
	爱的乐园	135.00				135.00	m³	30000.00	45.00	
	最美婚姻登记处	34.50				34.50	项	1		
	水上教堂	46.52				46.52	项	1		
	无边泳池	82.50				82.50	m²	500.00	1650.00	
	爱情树				10.00	10.00	项	1		
	爱情漂浮餐厅	10.00				10.00	项	1		
	心路	10.00				10.00	项	1		
	地球仓	180.00				180.00	m²	30000.00		
	爱情主题景观装置	10.00				10.00	项	5		
	五湖轩改造	20.00				20.00	项	1		
1.2	巴陵书院	3274.37				3274.37				
	小岳阳楼	102.34				102.34	m²	220.00	4652.00	
	故宫文创	274.00				274.00	m²	589.00	4652.00	
	v谷乐园	72.57				72.57	m²	156.00	4652.00	
	文化餐饮、会务接待	126.27				126.27	m²	366.00	3450.00	
	云梦长廊	2100				2100.00	m	1300.00		
	秋水台文化交流空间	599.18				599.18	m²	1288.00	4652.00	(含沉浸剧场)
1.3	纷飞乐园	6062.00	18.00	90.00		6170.00				
	小凉帽客栈	1160.00				1160.00	m²	1000.00	11600.00	按照每间30m²计算， 33间
	树屋星空屋	1080.00				1080.00	套	12		
	飞行家	600.00				600.00	m²	340.00		
	飞行员餐厅	300.00				300.00	m²	263.00		
	飞行博物馆	1092.00	18.00	90.00		1200.00	m²	230.00		
	飞机头客机	60.00				60.00	m²	80.00		
	飞行文创店	480.00				480.00	m²	100.00		
	低空飞行体验	690.00				690.00	m²	2000.00	3450.00	
	后羿之躯	600.00				600.00	项	1		
1.4	嫦娥花园	3287.26			26.25	3313.51				
	光影水秀	1400.00				1400.00	项	1		含广告位158.73m² (52.91m²*3面)
	蟾宫	1400.00				1400.00	项	1		
	玉兔餐厅	123.51				123.51	m²	358.00	3450.00	

表2-1

工程费用估算表

填报日期：

单位：万元

序号	工程或费用名称	估 算 价 值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)	
	月光宝盒	100.00				100.00	项	1		
	月桂树	263.75			26.25	290.00	项	1		
1.5	水乐园	342.00	18.00	90.00		450.00	项	1		室外水乐园
1.6	洞庭山居	3999.34				3999.34				
	田园景观	50.00				50.00	项	2		
	巴陵夜市	930.40				930.40	m²	2000.00	4652.00	
	民宿	1914.37				1914.37	m²	7713.00	2482.00	按照每间50m²计算， 154间
	云梦市集	868.70				868.70	m²	3500.00	2482.00	
	云梦农场	90.00				90.00	m²	20000.00	45.00	
	隆平驿站	120.87				120.87	m²	487.00	2482.00	按照每间30m²计算， 16间
	桃梨橙柿果林景观	25.00				25.00	项	1		
1.7	梯田山谷	1780.00	9.00	30.00		1819.00				
	田园农创	50.00				50.00	m²	800.00		
	田园采摘	50.00				50.00	项	1		
	日光山谷	100.00				100.00	项	1		
	生态科普	261.00	9.00	30.00		300.00	m²	50000.00	60.00	
	采摘迷宫	160.00				160.00	m²	2000.00	800.00	
	智慧农场	30.00				30.00	m²	5000.00	60.00	
	果园餐厅	69.00				69.00	m²	200.00	3450.00	
	互动矮马主题农场	120.00				120.00	m²	5000.00	240.00	
	疯狂拖拉机农场	480.00				480.00	m²	20000.00	240.00	含广告位158.73m² (52.91m²*3面)
	卡丁车跑道	100.00				100.00	项	1		
	草垛乐园	120.00				120.00	m²	5000.00	240.00	
	植物大战僵尸园	240.00				240.00	m²	10000.00	240.00	
1.8	潮玩先锋	2920.00				2920.00				
	discovery极限探险基地	1600.00				1600.00	m²	20000.00	800.00	含广告位158.73m² (52.91m²*3面)
	缤纷房车营地	500.00				500.00	项	1		含广告位158.73m² (52.91m²*3面)
	定向越野	140.00				140.00	项	1		
	后羿齐射馆	200.00				200.00	项	1		
	户外拓展乐园	480.00				480.00	m²	30000.00	160.00	
1.9	创业孵化基地	853.68				853.68	m²	2755.00		
	创业服务中心	225.98				225.98	m²	655.00	3450.00	
	创意展示空间	103.50				103.50	m²	300.00	3450.00	
	创业交流课堂	103.50				103.50	m²	300.00	3450.00	
	创业基地	172.50				172.50	m²	500.00	3450.00	
	创业之家	248.20				248.20	m²	1000.00	2482.00	

表2-2

工程建设其他费用估算表

填报日期:

单位：万元

[illegible]

表2-3

建设期利息估算表

填报日期：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			1	2
1	借款			
1.1	建设期利息	3553.50	1030.00	2523.50
1.1.1	期初借款余额			40000.00
1.1.2	当期借款	58000.00	40000.00	18000.00
1.1.3	当期应计利息	3553.50	1030.00	2523.50
1.1.4	期末借款余额		40000.00	18000.00
1.2	其他融资费用			
1.3	小计(1.1+1.2)	3553.50	1030.00	2523.50
2	债券			
2.1	建设期利息			
2.1.1	期初债务余额			
2.1.2	当期债务金额			
2.1.3	当期应计利息			
2.1.4	期末债务余额			
2.2	其他融资费用			
2.3	小计(2.1+2.2)			
3	合计(1.3+2.3)	3553.50	1030.00	2523.50
3.1	建设期利息合计(1.1+2.1)	3553.50	1030.00	2523.50
3.2	其他融资费用合计(1.2+2.2)			

注：1. 本表适用于新设法人项目与既有法人项目的新增建设期利息的估算。

2. 原则上应分别估算外汇和人民币业务。

3. 如有多种借款或债券, 必要时应分别列出。

4. 本表与财务分析表B20“借款还本付息计划表”可二表合一。

表3

项目总投资使用计划与资金筹措表

填报日期：

单位：万元

序号	项目	合计	占比	建设期	
				1	2
1	总投资	78509.80	100.00%	52724.00	25785.80
1.1	建设投资	74956.30	95.47%	51694.00	23262.30
1.2	建设期利息	3553.50	4.53%	1030.00	2523.50
2	资金筹措	78509.80	100.00%	52724.00	25785.80
2.1	项目资本金	20509.80	26.12%	12724.00	7785.80
2.1.1	财政补贴资金				
2.1.2	企业自筹	20509.80	26.12%	12724.00	7785.80
2.2	债务资金	58000.00	73.88%	40000.00	18000.00
2.2.1	银行借款	58000.00	73.88%	40000.00	18000.00
2.2.2	其他资金				
	贷款到位占比			68.97%	31.03%
指标计算	自筹比例%	26.12%			
	银行借款比例%	73.88%			

填报日期:

单位：万元

填报日期:

[illegible]

填报日期:

单位：万元

单位：万元

[illegible]

表5-2

外购燃料及动力费估算表

填报日期：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	水	386.51			29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73	29.73
	单价(元/吨)				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	数量(万吨)				9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91	9.91
	进项税额	31.91			2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45
2	电	1317.97			101.38	101.38	101.38	101.38	101.38	101.38	101.38	101.38	101.38	101.38	101.38	101.38	101.38
	单价(元/度)				0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
	数量(万度)				129.98	129.98	129.98	129.98	129.98	129.98	129.98	129.98	129.98	129.98	129.98	129.98	129.98
	进项税额	151.62			11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66
3	煤																
	单价(万元/吨)																
	数量(吨)																
	进项税额																
4	蒸汽																
	单价(万元/吨)																
	数量(吨)																
	进项税额																
5	油(柴油、汽油)																
	单价(万元/吨)																
	数量(吨)																
	进项税额																
6	外购燃料及动力费合计	1704.48			131.11	131.11	131.11	131.11	131.11	131.11	131.11	131.11	131.11	131.11	131.11	131.11	131.11
7	外购燃料及动力进项税额合计	183.54			14.12	14.12	14.12	14.12	14.12	14.12	14.12	14.12	14.12	14.12	14.12	14.12	14.12

注：本表适用于新设法人项目与既有法人项目的“有项目”、“无项目”和增量外购燃料动力费用估算。

表5-3

固定资产折旧费估算表

填报日期：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	房屋、建筑物																
	原值	38177.08			38177.08												
	当期折旧额	15716.23			1208.94	1208.94	1208.94	1208.94	1208.94	1208.94	1208.94	1208.94	1208.94	1208.94	1208.94	1208.94	1208.94
	净值	22460.85			36968.14	35759.20	34550.26	33341.32	32132.38	30923.44	29714.50	28505.56	27296.62	26087.67	24878.73	23669.79	22460.85
2	机器设备																
	原值	210.00			210.00												
	当期折旧额	172.90			13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30
	净值	37.10			196.70	183.40	170.10	156.80	143.50	130.20	116.90	103.60	90.30	77.00	63.70	50.40	37.10
3	装修工程																
	原值																
	本年折旧费																
	净值																
4	合计																
	原值	38387.08			38387.08												
	当期折旧额	15889.13			1222.24	1222.24	1222.24	1222.24	1222.24	1222.24	1222.24	1222.24	1222.24	1222.24	1222.24	1222.24	1222.24
	净值	22497.95			37164.84	35942.60	34720.36	33498.12	32275.88	31053.64	29831.40	28609.16	27386.92	26164.67	24942.43	23720.19	22497.95

注：本表适用于新设法人项目与既有法人项目的“有项目”、“无项目”和增量固定资产折旧估算。当计算既有法人项目的“有项目”固定资产折旧时，应将新增和利用原有部分固定资产分别列出，并分别结算折旧费。

表5-4

无形资产和其他资产摊销估算表

填报日期：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	无形资产																
	原值	38812.49			38812.49												
	当期摊销额	16818.75			1293.75	1293.75	1293.75	1293.75	1293.75	1293.75	1293.75	1293.75	1293.75	1293.75	1293.75	1293.75	1293.75
	净值	21993.74			37518.74	36224.99	34931.24	33637.49	32343.74	31049.99	29756.24	28462.49	27168.74	25874.99	24581.24	23287.49	21993.74
2	其他资产																
	原值	1310.22			1310.22												
	当期摊销额	1310.22			131.02	131.02	131.02	131.02	131.02	131.02	131.02	131.02	131.02	131.02			
	净值				1179.20	1048.18	917.16	786.13	655.11	524.09	393.07	262.04	131.02	0.00	0.00	0.00	0.00
																	
3	合计																
	原值	40122.71			40122.71												
	当期摊销额	18128.97			1424.77	1424.77	1424.77	1424.77	1424.77	1424.77	1424.77	1424.77	1424.77	1424.77	1293.75	1293.75	1293.75
	净值	21993.74			38697.94	37273.17	35848.40	34423.63	32998.85	31574.08	30149.31	28724.54	27299.77	25874.99	24581.24	23287.49	21993.74

注：本表适用于新设法人项目与既有法人项目的“有项目”、“无项目”和增量固定资产折旧估算。当计算既有法人项目的“有项目”固定资产折旧时，应将新增和利用原有部分固定资产分别列出，并分别结算折旧费。

表5-5

工资及福利费估算表

填报日期：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	工人																
	人数				216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
	平均年工资				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	工资额	14040.00			1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00
2	技术人员																
	人数				35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	平均年工资				7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	工资额	3185.00			245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
3	管理人员																
	人数				39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
	平均年工资				7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	工资额	3549.00			273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00
4	工资总额 (1+2+3)	20774.00			1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00
5	福利费	2908.36			223.72	223.72	223.72	223.72	223.72	223.72	223.72	223.72	223.72	223.72	223.72	223.72	223.72
6	合计 (4+5)	23682.36			1821.72	1821.72	1821.72	1821.72	1821.72	1821.72	1821.72	1821.72	1821.72	1821.72	1821.72	1821.72	1821.72

注：1. 本表适用于新设法人项目工资及福利费的估算，以及既有法人项目的“有项目”、“无项目”和增量工资及福利费估算。

2. 外商投资项目取消福利费科目。

填报日期:

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期		经营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	102844.71			7308.29	7555.92	7809.30	8064.47	8272.40	8214.47	8154.70	8090.32	8025.95	7961.57	7864.44	7796.85	7726.04
1.1	现金流入	347087.37			24124.09	24916.44	25732.99	26565.16	27303.60	27303.60	27305.93	27305.93	27305.93	27305.93	27305.93	27305.93	27305.93
1.1.1	营业收入	347087.37			24124.09	24916.44	25732.99	26565.16	27303.60	27303.60	27305.93	27305.93	27305.93	27305.93	27305.93	27305.93	27305.93
1.1.2	增值税销项税额																
1.2	现金流出	244242.65			16815.80	17360.52	17923.70	18500.68	19031.20	19089.14	19151.23	19215.60	19279.98	19344.35	19441.48	19509.08	19579.89
1.2.1	经营成本	214727.27			15280.47	15659.05	16048.80	16446.95	16810.02	16810.02	16810.28	16810.28	16810.28	16810.28	16810.28	16810.28	16810.28
1.2.2	增值税进项税额																
1.2.3	增值税和营业税金及附加	13723.10			951.49	983.59	1016.76	1050.45	1079.92	1079.92	1080.14	1080.14	1080.14	1080.14	1080.14	1080.14	1080.14
1.2.4	增值税																
1.2.5	所得税	15792.29			583.84	717.88	858.14	1003.28	1141.26	1199.19	1260.81	1325.19	1389.56	1453.94	1551.07	1618.66	1689.47
1.2.6	其他流出																
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-74956.30	-51694.00	-23262.30													
2.1	现金流入																
2.2	现金流出	74956.30	51694.00	23262.30													
2.2.1	建设投资	74956.30	51694.00	23262.30													
2.2.2	维持运营投资																
2.2.3	流动资金																
2.2.4	其他流出																
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-4493.45	51694.00	23262.30	-5909.75	-5755.25	-6087.88	-5907.63	-6701.63	-6469.88	-6725.25	-6467.75	-6210.25	-5952.75	-5695.25	-5924.88	-5641.63
3.1	现金流入	78509.80	52724.00	25785.80													
3.1.1	项目资本金投入	20509.80	12724.00	7785.80													
3.1.2	建设投资借款	58000.00	40000.00	18000.00													
3.1.3	流动资金借款																
3.1.4	债券																
3.1.5	短期借款																
3.1.6	其他流入																
3.2	现金流出	83003.25	1030.00	2523.50	5909.75	5755.25	6087.88	5907.63	6701.63	6469.88	6725.25	6467.75	6210.25	5952.75	5695.25	5924.88	5641.63
3.2.1	各种利息支出	25003.25	1030.00	2523.50	2909.75	2755.25	2587.88	2407.63	2201.63	1969.88	1725.25	1467.75	1210.25	952.75	695.25	424.88	141.63
3.2.2	偿还债务本金	58000.00			3000.00	3000.00	3500.00	3500.00	4500.00	4500.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5500.00	5500.00
3.2.3	应付利润（股利分配）																
3.2.4	其他流出																
4	净现金流量（1+2+3）	23394.96			1398.54	1800.67	1721.42	2156.85	1570.78	1744.59	1429.45	1622.57	1815.70	2008.82	2169.19	1871.97	2084.41
5	累计盈余资金	23394.96			1398.54	3199.21	4920.63	7077.48	8648.26	10392.85	11822.29	13444.87	15260.56	17269.39	19438.58	21310.55	23394.96
计算:	经营活动净现金流量/项目总投资	1.31															

表10

资产负债表

填报日期：

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	资产	52724.00	78509.80	77261.32	76414.98	75489.39	74999.22	73922.99	73020.57	71803.00	70778.56	69947.24	69309.05	68962.26	68318.24	67886.66
1.1	流动资产总额			1398.54	3199.21	4920.63	7077.48	8648.26	10392.85	11822.29	13444.87	15260.56	17269.39	19438.58	21310.55	23394.96
1.1.1	货币资金			1398.54	3199.21	4920.63	7077.48	8648.26	10392.85	11822.29	13444.87	15260.56	17269.39	19438.58	21310.55	23394.96
1.1.2	应收账款															
1.1.3	预付账款															
1.1.4	存货															
1.1.5	其他															
1.2	在建工程															
1.3	固定资产净值	52724.00	78509.80	37164.84	35942.60	34720.36	33498.12	32275.88	31053.64	29831.40	28609.16	27386.92	26164.67	24942.43	23720.19	22497.95
1.4	无形及其他资产净值			38697.94	37273.17	35848.40	34423.63	32998.85	31574.08	30149.31	28724.54	27299.77	25874.99	24581.24	23287.49	21993.74
2	负债及所有都权益（2.4+2.5）	52724.00	78509.80	77261.32	76414.98	75489.39	74999.22	73922.99	73020.57	71803.00	70778.56	69947.24	69309.05	68962.26	68318.24	67886.66
2.1	流动负债总额															
2.1.1	短期借款															
2.1.2	应付账款															
2.1.3	预收账款															
2.1.4	其他															
2.2	建设投资借款	40000.00	58000.00	55000.00	52000.00	48500.00	45000.00	40500.00	36000.00	31000.00	26000.00	21000.00	16000.00	11000.00	5500.00	
2.3	流动资金借款															
2.4	负债小计（2.1+2.2+2.3）	40000.00	58000.00	55000.00	52000.00	48500.00	45000.00	40500.00	36000.00	31000.00	26000.00	21000.00	16000.00	11000.00	5500.00	
2.5	所有者权益益	12724.00	20509.80	22261.32	24414.98	26989.39	29999.22	33422.99	37020.57	40803.00	44778.56	48947.24	53309.05	57962.26	62818.24	67886.66
2.5.1	资本金	12724.00	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80	20509.80
2.5.2	资本公积															
2.5.3	累计盈余公积金			175.15	390.52	647.96	948.94	1291.32	1651.08	2029.32	2426.88	2843.74	3279.93	3745.25	4230.84	4737.69
2.5.4	累计未分配利润			1576.37	3514.66	5831.63	8540.48	11621.87	14859.69	18263.88	21841.89	25593.70	29519.33	33707.21	38077.60	42639.17
计算指标：资产负债率（%）		75.87%	73.88%	71.19%	68.05%	64.25%	60.00%	54.79%	49.30%	43.17%	36.73%	30.02%	23.09%	15.95%	8.05%	

表12

财务内部收益率敏感性分析表(税后)

填报日期：

单位：万元

项目	变化率	内部收益率（税后）	财务净现值（税后）	税后投资回收期
经营收入	15%	12.60%	33088.56	8.68
	10%	10.92%	22617.65	9.52
	5%	9.16%	12146.75	10.60
		7.31%	1675.84	12.07
	-5%	5.35%	-8795.06	14.02
	-10%	3.26%	-19265.97	14.38
	-15%	1.01%	-29736.87	14.80
总投资	15%	5.57%	-8618.71	13.53
	10%	6.11%	-5187.19	13.05
	5%	6.69%	-1755.67	12.56
		7.31%	1675.84	12.07
	-5%	7.96%	5107.36	11.59
	-10%	8.67%	8538.88	11.10
	-15%	9.44%	11970.39	10.61
经营成本	15%	3.93%	-16294.29	14.30
	10%	5.08%	-10304.25	14.10
	5%	6.20%	-4314.20	13.28
		7.31%	1675.84	12.07
	-5%	8.38%	7665.89	11.10
	-10%	9.44%	13655.93	10.31
	-15%	10.48%	19645.98	9.65

表13

敏感度系数和临界点分析表

填报日期：

单位：万元

项目	变化率	内部收益率（税后）	财务净现值（税后）	税后投资回收期	敏感度系数
经营收入	15%	12.60%	33088.56	8.68	35.30%
	10%	10.92%	22617.65	9.52	36.11%
	5%	9.16%	12146.75	10.60	37.01%
		7.31%	1675.84	12.07	
	-5%	5.35%	-8795.06	14.02	39.16%
	-10%	3.26%	-19265.97	14.38	40.46%
	-15%	1.01%	-29736.87	14.80	41.97%
总投资	15%	5.57%	-8618.71	13.53	11.56%
	10%	6.11%	-5187.19	13.05	11.92%
	5%	6.69%	-1755.67	12.56	12.31%
		7.31%	1675.84	12.07	
	-5%	7.96%	5107.36	11.59	13.18%
	-10%	8.67%	8538.88	11.10	13.68%
	-15%	9.44%	11970.39	10.61	14.23%
经营成本	15%	3.93%	-16294.29	14.30	22.52%
	10%	5.08%	-10304.25	14.10	22.26%
	5%	6.20%	-4314.20	13.28	22.02%
		7.31%	1675.84	12.07	
	-5%	8.38%	7665.89	11.10	21.56%
	-10%	9.44%	13655.93	10.31	21.34%
	-15%	10.48%	19645.98	9.65	21.13%

表14

敏感性变化分析图

填报日期:

变动因素 \ 变动幅度	-15%	-10%	-5%		5%	10%	15%
经营成本 (%)	10.48%	9.44%	8.38%	7.31%	6.20%	5.08%	3.93%
营业收入 (%)	1.01%	3.26%	5.35%	7.31%	9.16%	10.92%	12.60%
建设投资 (%)	9.44%	8.67%	7.96%	7.31%	6.69%	6.11%	5.57%
基准折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%

