

金山湖乡村旅游度假区项目介绍



河北兴隆 金山湖旅游 2017.05

龙脉圣地·绿色宝库

◆五龙圣地，上风上水

◆昔日清朝皇家禁地，近300年的封存让这里保存了最原始的状态，被称为“京东绿色宝库”



矿脉丰饶·兴隆支柱

- ◆ 蕴含丰富的金矿、铁矿资源，革命时期便成为资源争夺之地
- ◆ 矿业是兴隆百年支柱产业，新中国成立后为国家做出巨大贡献



人间仙境·绝岭风光

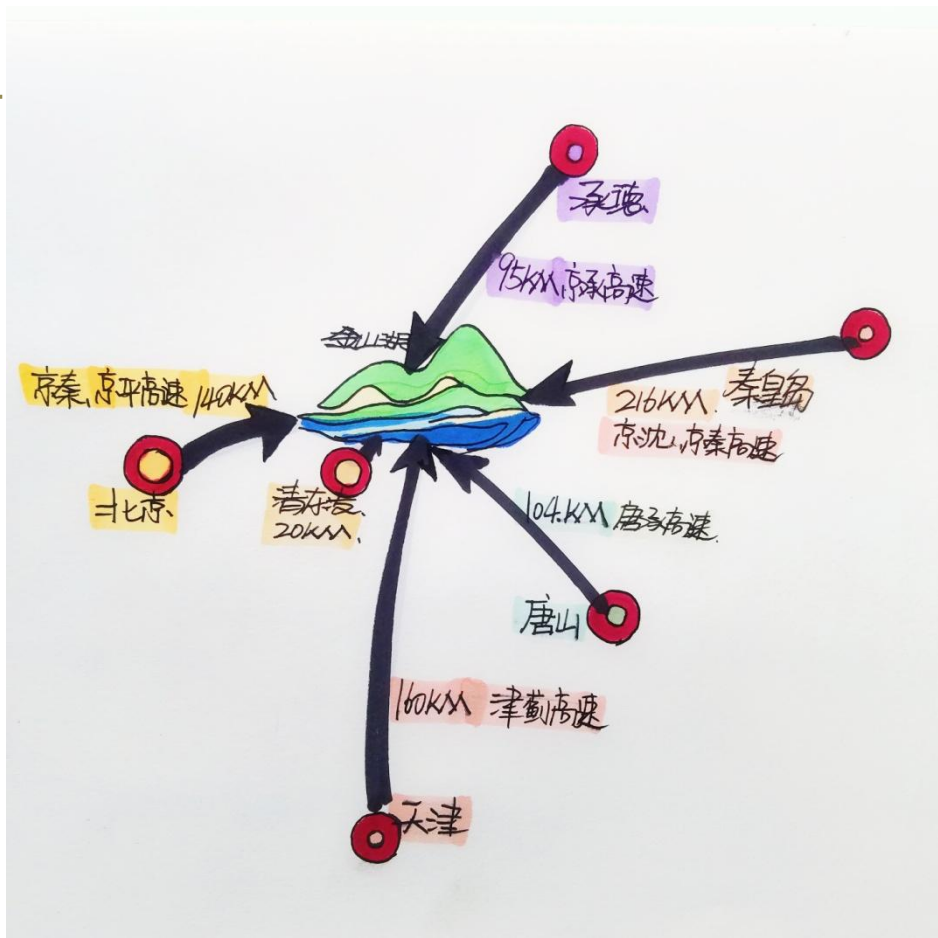
- ◆ 距离北京城区仅2.5小时路程的绝色风光
- ◆ 上一瞬间，漫天云海，如入仙境；下一瞬间，满山混交林，巨大迷彩图案



交通区位

金山湖乡村旅游度假区位于兴隆县挂兰峪镇，地处兴隆县县城东南部，距县城30公里，县境四周分别与北京平谷区与密云县，天津蓟县，河北宽城县、迁西县、遵化市、承德县相邻。

项目地距离北京市140公里，天津市160公里，唐山市100公里，承德市95公里，秦皇岛市216公里，是京津冀一体化的核心地带。



项目背景

京津冀一体化大趋势

中国国务院总理李克强在2014年3月5日作政府工作报告时指出，加强环渤海及京津冀地区经济协作。2014年2月26日，习近平总书记在听取京津冀协同发展工作汇报时强调，实现京津冀协同发展是一个重大国家战略，要坚持优势互补、互利共赢、扎实推进，加快走出一条科学持续的协同发展路子。而兴隆正是“一县连三省”，是京、津、唐、承四市的近邻。

美丽乡村建设正当时

中央越来越重视美丽乡村建设工作，2015年1号文件及2016年1号文件分别对美丽乡村建设提出具体指导性意见，美丽乡村建设进入新阶段。金山湖乡村旅游度假区确定在保留乡村风貌、注重乡土味道前提下，强化自身发展内在动力，建设高规格、可持续发展项目。符合国家美丽乡村及美丽宜居乡村建设的政策要求，也是深化与创新的有益尝试。

客源市场

兴隆县金山湖乡村旅游度假区总体规划暨重要节点详细规划

THE OVERALL PLANNING OF XINGLONG COUNTY JINSHAN LAKE COUNTRY TOURISM RESORT AND AN IMPORTANT NODE OF THE DETAILED PLANNING



项目空间发展

兴隆“一县连三省”，是京、津、唐、承四市的近邻。京津冀一体化的核心腹地。

目标客源市场来自于整个京津冀及华北地区。其中四大核心客源市场为京、津、唐、承。

自驾游、休闲观光、度假养生、深度体验将是未来发展的重点。

市场分析

优势

区位及交通优势，地处京津冀一体化核心区位，辐射京、津、唐、承及秦多地。交通系统正在逐步完善中。资源优势，景观丰富，生态优良，历史珍贵，物产丰饶。后龙风水宝地，历史悠久，底蕴深厚。

劣势

区域内尚无成熟的商业业态、旅游服务业态，服务设施相对陈旧且档次较低，水平落后，游客人均消费低。

SWOT

机会

休闲旅游进入增长期，大势所趋，高端旅游增长空间巨大，自驾游消费习惯已经形成。

黄金旅游带形成，客源基础雄厚。

威胁

周边类似资源较集中，市场竞争激烈，且有同质化倾向。

周边旅游市场



盘山



黄崖关



梨木台

周边有景区盘山、黄崖关长城、梨木台、天子山、清东陵等，风景秀美，各有特色，但距离相对分散，且景区本身住宿、休闲、娱乐等配套不完善，都以观景为主，属于第一代观赏型景区。



天子山



清东陵



项目定位及规划

【 项目定位 】

运动体验生态圈 健康生活旅居地

我们将回归深耕的美丽乡村，这里不仅是我们的第二居所，也是我们的精神家园。我们与自然和谐共生，用健康理念及人文关怀再造乡土中国，乡情社会。

【 产业规划 】

生态景区



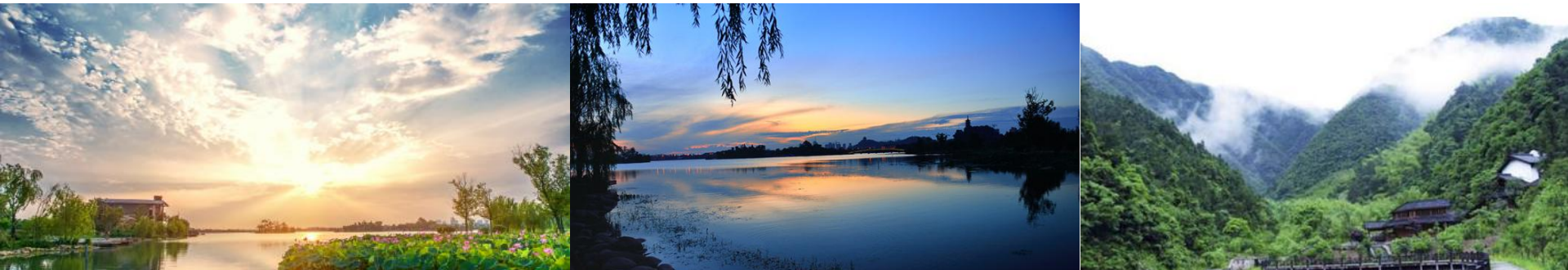
精品度假



乡村生活



龙脉水魔方



龙脉腹地，风水宝地，处处见水，山水相依，浑然天成



项目亮点

运动发烧友的天堂



坐山环水，因地势宜，畅玩天地之间，挑战感观极限



项目亮点

纯天然品质型休闲生活方式



高端木屋、精品洞穴酒店、中医养生种植及调理... ..打造远离喧嚣的品质健康生活方式



科技项目—AR技术

时空穿越、感受百年龙脉传奇

利用AR技术，重塑三百年前皇家恢弘史诗

以现代化手段实现现代与历史的融合

揭开封存多年的极地龙脉故事

配以皇家园地及矿物资源博物馆，承载AR技术、还原当地珍稀过往



生态景区

水上项目—漂流、滑水、水上蹦床、溯溪等

感受大自然的激流勇进、鬼斧神工



漂流：山顶沿河道而下，
三段式漂流，不可复制。



滑水、水上蹦床等
体验式水上运动



崖降与溯溪，最贴近自然本真的
项目，探寻水与山的原貌。



生态景区

山地项目—山地徒步、山地越野、无动力乐园、冰雪项目

感受最原始纯净的绿色生态之地



山地徒步：登山道蜿蜒而上，徒步穿越，可观流水潺潺，也偶与松鼠擦肩



山地越趣：山地越野跑、翻越挑战赛健行赛等各类活动

冬季还可开发适宜的冰雪项目



专设儿童游乐区，无动力乐园，森林游戏项目让孩子在大自然中充分体验攀爬滑行的乐趣



感受空中极限运动刺激之美



飞伞（滑翔伞），极限体验运动极大融入山地休闲运动。

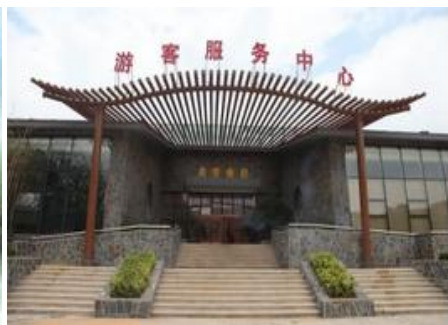


载人氦气球，升空150米，
可俯瞰后龙风水全貌。

景区配套—栈道、缆车、餐饮、景观亭等

绝岭成风、世外桃源

景区配套有环湖栈道、缆车、餐饮、亲水平台、景观亭及景区基础配套（停车、导览等）多种配套设施



精品度假

森林树屋—梦境般的第二家园

- ✓ 天工巧匠打造专属森林树屋，与大自然浑然一体，兼具现代使用功能；
- ✓ 错落分布隐匿在山林间，宛如童话里的梦境，是热爱大自然的人们的第二家园；
- ✓ 沿湖而建，观山拥水，动静相宜，坐享其成。



洞穴酒店—零距离感受童话精灵

- ✓ 依山势而建的洞穴酒店，最佳还原了古老的穴居生活，是现代生活的独特体验；
- ✓ 既能够保证采光，又温度适宜。



精品度假

金山古堡—以神秘幽谷气质打造商业配套

- ✓ 金山古堡坐落在金山湖畔，地下一层为停车场，地上三层为会议及公共配套部分。
- ✓ 神秘梦幻之中有着遥远的故事。



帐篷酒店/营地—为自驾/露营者提供便利

- ✓ 帐篷酒店及帐篷营地满足了旺季的弹性需求；
- ✓ 同时还能够最大限度的减少对环境负担。



精品度假

中药养生村落—度假养生一体、享天然资源

- ✓ 金山湖中草药资源丰富，已经发现的野生中草药就达到200多种；这里的森林，空气、水与中草药资源，是中医医药养生的绝佳地点；
- ✓ 更配有药膳、中医药理疗、中医按摩、调理等多种功能。



无边泳池—感受天海一线的畅宜

- ✓ 休闲度假，品质生活利器
- ✓ 感受天然氧吧的纯净空气



乡村生活

村民就业计划

村民可在金山湖景区及度假区优先培训并就业。实现就近原则，帮助村民提升生活品质，带动就业。



村民合作计划

以多种方式，与村民合作，实现共赢。林下养鸡，售卖柴鸡蛋等农产品。发展手工艺，建立乡村市集。



乡村生活

农家院拓展计划

- ✓ 帮助村民将自家宅基地改建成农家院用以接待，满足景区溢出的消费需求，同时提升村民收入。



乡村教育计划

- ✓ 与自然教育等机构合作，进行乡村自然教育。融合乡土文化，24节气，中草药学习等各类内容。
- ✓ 同时帮助村民提高认识，共同保护金山湖。



核心团队



该文档是极速PDF编辑器生成，
如果想去掉该提示，请访问并下载：
<http://www.jisupdfeditor.com/>

姓名	职位	简介
马总	项目总负责	多年一线景区景观设计 & 施工经验，精通基建及工程建设等工作，有极高的审美标准，能精准把握一流景区项目基建及设计部分的品质。开发项目有：豫西大峡谷漂流、白河漂流、红河漂流、嘉禾农业观光生态园、石林峡景区、动物园海豹馆等几十个景区及度假村项目。
张主管	运营负责人	多年文旅行业运营经验，了解景区、营地、农场、民宿及特色小镇等多项文旅项目运营流程及细节。
张经理	市场推广	资深市场高管，多年文旅行业市场、公关、媒体及活动策划执行经验。
赵总	技术顾问	资深IT人士，开发过多款app，具有算法及大数据等互联网行业经验，曾任职小米技术团队高管。
艾总	财务经理	多年财务经验，熟悉相关各领域运作方式。
陈工程师	基建工程师	资深总工程师，多年基建工作经验，服务过几十个文旅、地产项目。
李主管	后勤主管	负责金山湖项目整个行政后勤采购工作。
黄总	电子负责人	负责金山湖项目所有电子项目。
高经理	业务负责人	负责金山湖项目的客户拓展工作。



开发计划

一期：2015-2016
已经投入3000万元

已经完成基础设施及重要景点建设：
湖面整治、道路拓宽及维修、停车场
修建、登山步道（部分）等

二期：2017-2018
预计投入5000万元

预计完成部分树屋建设、全部基
础配套完成。景区深化建设，完
成漂流等项目建设。

三期：2019-2020
预计投入4000万元

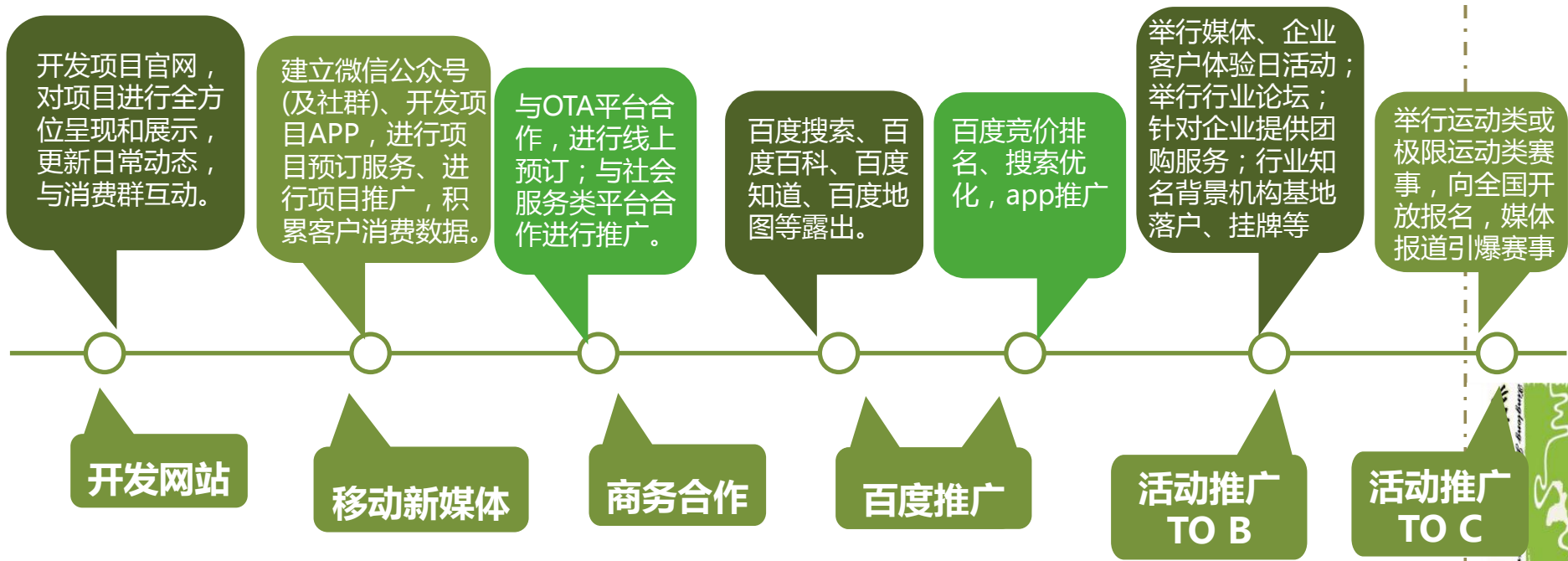
完成景区及度假区全部建设，并
帮助村民完成相应合作项目建设。

项目愿景及规划

阶段	时间	规划说明	资本
第一阶段	2016-2018	完成项目建设，设施业态齐全，客流稳定、现金流稳定	A轮，融5千万
第二阶段	2018-2020	金山湖项目成为标杆级项目，成立景区管理公司，全国复制金山湖项目成功模式，以入股形式参与其他景区及度假村项目开发及运营管理，扩大公司项目规模及影响力	B轮，融2亿
第三阶段	2020-2021	转入集团化运作，具备上市规模及能力	公司上市



项目推广



资金用途

初始投资资金计划用于以下内容：

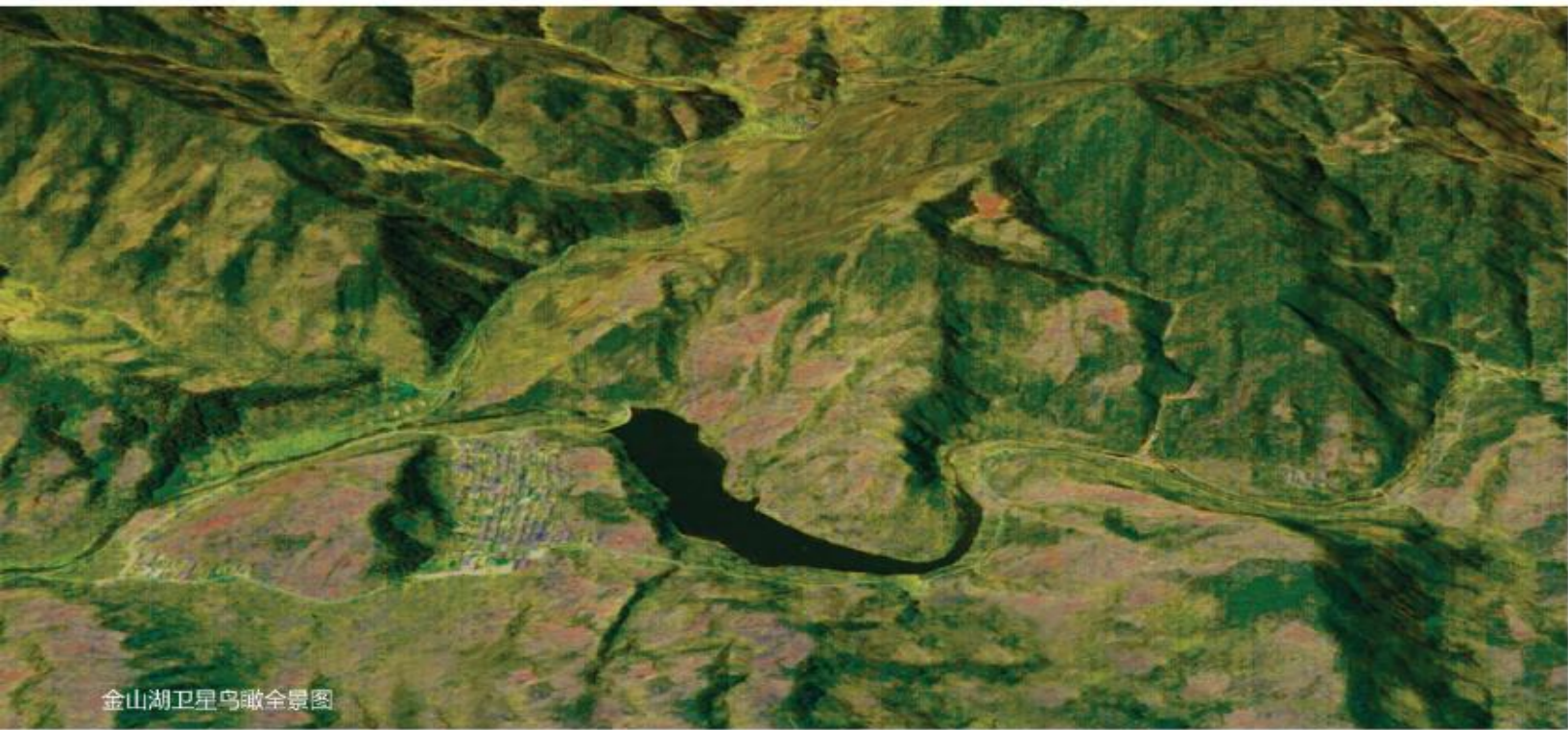
项目内容	内容说明	费用（万）	备注
索道建设	1500米	1800	
观光玻璃水滑道漂流	600米	800	
峡谷漂流	800米	600	
变压器	800千瓦	160	
漂流船	相关配套设施	120	
戏水河道漂流	1500米	200	
水上餐厅	养生私房菜	600	
金山古堡酒店		800	
推广运营		200	大型活动另算
合计		5280	

树屋价格表

项目	树屋售价 (元)	数量	树屋面积 (平方米)	房间状况		获得权益		额外收益
						相同	不同	
1	129800	20	18	小开间	露台、智能门锁、种植驱蚊植物、药浴木桶、高档床品、WIFI、卫浴用品等，可直接入住。	20年树屋使用权 6平米中药园（种植选择及收成） 无边泳池无限使用 定期免费中医问诊及调理（老中医4-10月间每月来项目一次） 持房间VIP卡终身免景区门票（每卡限每次两人，收费项目不算在内）	5000元景区消费卡，可任意消费，无项目及时间限制 1棵板栗树	非入住期间房间托管运营收益的70%
2	189800	20	28	大开间			10000元景区消费卡，可任意消费，无项目及时间限制 2棵板栗树	
3	259800	20	38	套间			20000元景区消费卡，可任意消费，无项目及时间限制 3棵板栗树	

风险保障

风险种类	风险预估	应对措施
市场风险	行业遇冷，市场反馈平淡	增强宣传推广；举办各类节庆活动炒热项目、提升人气
财务风险	资金不足，或资金链断裂	前期已完成基础设施建设，已完成基建的前期主要投入；后期分阶段推出新项目，以项目滚动带新项目投入，形成自循环与供给，保证基础现金流。
安全风险	基建安全、运营安全	项目团队具有多年基建行业建设经验，完备的保障制度，客流多时加大安保力度，整体与分项活动均购买保险。
运行风险	运营不利，客情不对位，淡旺季分明	考虑淡季与旺季、平时与周末的区别，采取不同营销推广和获客策略。
战略风险	市场定位和公司战略有偏差	管理层有多年行业经验，项目前期做了深入的市场调研 考虑引入战略投资，为项目保驾护航 具有客户思维，从客户角度考虑项目发展与前景



金山湖卫星鸟瞰全景图

