

## 目 录

第一章 总 则.....	2
第二章 旅游资源评价.....	3
第三章 与周边旅游区的空间竞合对比分析.....	4
第四章 客源市场定位.....	6
第五章 规划定位与发展战略.....	6
第六章 空间结构与规划布局.....	7
第七章 旅游项目设置.....	8
第八章 旅游区的环境容量与游客量.....	10
第九章 土地利用协调规划.....	10
第十章 道路交通体系.....	11
第十一章 旅游产品开发体系及游线设计.....	12
第十二章 景观与绿地系统规划.....	15
第十三章 生态与资源保护规划.....	17
第十四章 旅游基础设施规划.....	19
第十五章 旅游服务设施规划.....	22
第十六章 旅游区市场营销策略.....	23
第十七章 安全与防灾规划.....	25
第十八章 居民调控与经济引导规划.....	26
第十九章 规划实施措施与对策.....	27
第二十章 投资与建设计划.....	29
第二十一章 附则.....	29

## 第一章 总 则

**第一条** 为了正确指导湖南长鹿国际旅游度假区（一期）的发展，整合旅游资源、合理进行旅游布局 and 项目建设，引导旅游区旅游产业的有序、稳步发展，进而带动相关产业的发展，促进旅游度假区内经济更好、更快、可持续发展；使城乡之间实现良性互动，实现城乡统筹。根据有关法律法规、技术规范、标准，特编制本规划。

**第二条** 本规划是湖南长鹿国际旅游度假区（一期）发展建设的指导性文件。本区域内的旅游景区或旅游景点的规划、开发、保护及经营管理等，必须在本规划指导下进行。凡在本区域内进行旅游资源开发、开展旅游经营活动的一切单位和个人，均应执行本规划。

**第三条** 本规划一经批准，政府主管部门应组织实施。因发展需要做局部修改或补充完善的，须报市人民政府审查；涉及到湖南长鹿国际旅游度假区（一期）旅游功能定位、发展方向和总体布局、项目调整等重大变更的，必须报市人民政府审查同意。

### 第四条 规划依据

#### 1、主要法律法规

- ◆ 《中华人民共和国旅游法》
- ◆ 《中华人民共和国文物保护法》
- ◆ 《中华人民共和国土地管理法》
- ◆ 《中华人民共和国城乡规划法》
- ◆ 《中华人民共和国环境保护法》
- ◆ 《中华人民共和国水污染防治法》
- ◆ 《中华人民共和国森林法》
- ◆ 《中华人民共和国水法》
- ◆ 《中华人民共和国自然保护区条例》（2017年修订）
- ◆ 《旅游发展规划管理办法》（国家旅游局，2000）
- ◆ 《旅游安全管理条例》（国家旅游局令第41号，2016）
- ◆ 《风景名胜区条例》（2016年修订）

- ◆ 《国家级森林公园管理办法》（国家林业局令第27号）

- ◆ 《旅游度假区等级管理办法》（旅办发〔2015〕81号）

- ◆ 《生态保护红线划定技术指南》（环发〔2015〕56号）

- ◆ 《旅行社条例》（2017年修订）

- ◆ 《导游人员管理条例》（2017年修订）

#### 2、相关行业标准

- ◆ 《旅游规划通则（GB/T18971—2003）》

- ◆ 《旅游资源分类、调查与评价（GB/T18972—2003）》

- ◆ 《旅游度假区等级划分标准》（GB/T 26358-2010）

- ◆ 《旅游度假区等级划分细则》

- ◆ 《旅游区（点）质量等级的划分与评定（GB/T17775—2003）》

- ◆ 《旅游涉外饭店星级的划分与评定》GB/T 14308-1997

- ◆ 《风景名胜区规划规范》

- ◆ 《森林公园总体设计规范》LY/T 5132-95

- ◆ 《国家级森林公园总体规划规范》（LY/T2005-2012）

- ◆ 《公园设计规范》（GB 51192-2016）

#### 3、相关文件文献

- ◆ 《“十三五”旅游业发展规划》

- ◆ 《中共中央关于深化文化体制改革、推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》

- ◆ 国家旅游局《关于进一步加快旅游业发展的通知》

- ◆ 国家旅游局《关于进一步加快发展旅游业促进社会主义文化大发展大繁荣的指导意见》

- ◆ 湖南省实施《中华人民共和国旅游法》办法

- ◆ 《湖南省旅游发展总体规划》

- ◆《湖南省旅游业发展“十三五”规划》
- ◆《郴州市“十三五”文化旅游体育产业发展规划》
- ◆《郴州市建设湖南最开放城市、湘粤赣省际区域中心城市战略规划纲要（2009-2030）》
- ◆《郴州市城市总体规划（2009-2030）》
- ◆《郴州大十字城镇群城镇体系规划（2016-2030）》
- ◆《郴州市旅游发展总体规划修编（2011-2030）》
- ◆《永兴县“十三五”旅游业发展规划》
- ◆《永兴县城总体规划（修改）2012-2030》
- ◆《永兴县全域旅游发展总体规划（2017-2025）》
- ◆《湖南永兴丹霞国家森林公园总体规划》
- ◆《便江镇土地利用总体规划（2016-2020年）》
- ◆其他相关规划设计规范、标准及法律法规

#### 第五条 规划原则

- 1、保护优先原则
- 2、主题特色原则
- 3、整体化打造原则
- 4、分片区开发原则
- 5、新型城镇化原则
- 6、可操作性原则
- 7、可持续发展原则

#### 第六条 规划指导思想

深入贯彻落实科学发展观，紧密契合党的十九大报告“乡村振兴战略”和湖南省、郴州市经济结构转型升级、社会建设的需要，以“大区域、大旅游、大产业”作为发展理念，坚持“文化引领、空间拓展、产品提升、实施决策”四大战略思路，以“政府主导、政策引导、

市场运作、社会参与”为发展机制，以便江百里丹霞为基础，以有效保护永兴丹霞国家森林公园的地质遗迹、生态环境的自然状态为前提，以湘南地区、长株潭城市群和珠三角地区客源市场为依托，整合碧水丹霞、宗教文化、田园乡村等资源，加强精品丹霞观光、休闲娱乐、健康养生旅游产品建设，提升旅游产业转型升级，把湖南长鹿全力建成融汇丹霞山水观光、时尚休闲娱乐、高端养生度假、田园乡村休闲、宗教文化体验等功能于一体国际化、绿色化的国家级旅游度假区。

#### 第七条 规划范围

湖南长鹿国际旅游度假区（以下简称“长鹿度假区”）总体规划区范围约13万亩，涉及永兴县便江镇便江、注江流域及郴永大道两厢。本次一期规划区范围约2519.05公顷（约3.78万亩），具体范围西至银都大道，北临龙华山，南至郴永大道两厢，东至便江流域，东侧毗邻湖南永兴丹霞国家森林公园。

#### 第八条 规划期限

本次规划期限为8年，2017-2025年，分两个阶段：

近期2017-2021年——起步和基础设施建设期；

远期2022-2025年——全面建设、调整充实与稳步发展时期。

## 第二章 旅游资源评价

#### 第九条 旅游资源定量评价

度假区旅游资源共65处，通过对旅游资源单体等级的评价，四级旅游资源4处，三级旅游资源29处，二级旅游资源16处，一级旅游资源16处。其中，优良级旅游资源（四级、三级）占资源总量的50.77%，普通级旅游资源（二级、一级）占资源总量的49.23%。详见下表：

旅游资源分级一览表

分级/数量	自然景观	人文景观
四级/4	整个丹霞地貌	安陵书院、侍郎坦摩崖石刻、牛鼻坦；
三级/29	一线天、一线水、便江、千年古樟、红楠山庄古树群、狮子坦； 蜂窝岩、象鼻山、驼峰、两岸篷、孔雀开屏、别有洞天、玉蟾祈天、窝狮岭、御笔峰；丹霞崖壁群；	水府庙、王仙庵、福兴寺、炎帝神农； 水月亭；湖光榭；炎帝神农、炎帝神农南迁到郴州的传说；徐宏祖称“郴州为九仙二佛之地”的言论；瑶族盘王节；耍龙灯；糊鸟嘴节；傩戏傩舞；
二级/16	神仙岛、江中盆景（香洲岛）、回螺峰、蝙蝠洞、注江、乌蛇石、元宝石、关门石、弯月窟、石柱、龙山湖；	听风阁、竹林板桥、永兴冰糖橙、永兴四黄鸡、马田豆油；
一级/16	百果荟萃、清风竹影、鸟语林	便江活水鱼、中华鲟养殖基地、黄村码头、出节吃“油茶粥”、马田腐竹、马田切粉、马田豆腐、七甲腊肉、黄泥乡豆豉油、猪三样、芋荷煮鸭、剁辣椒雄鱼头、赶圩场；

**第十条 旅游资源特色评价**

- 1、丹山碧水，柔情画卷；
- 2、丹霞文明，历史赞歌；
- 3、依山傍水，生态福地；
- 4、多样民俗，传统文化。

**第十一条 旅游资源定性评价**

- 1、优势评价：
  - (1) 旅游资源总量丰富；
  - (2) 旅游资源的可进入性较高；
  - (3) 资源开发空间巨大；
  - (4) 旅游资源分布集中。
- 2、劣势评价：
  - (1) 资源存在同质性问题；
  - (2) 旅游产品市场化程度和产品层次较低；
  - (3) 旅游资源破坏严重；
  - (4) 基础设施建设不完善。

**第三章 与周边旅游区的空间竞合对比分析**

**第十二条 竞合分析**

与郴州市知名景区的竞合分析

旅游区	规模	主要旅游资源	旅游品牌	主要发展特色	发展方向	与长鹿的竞合关系
飞天山国家地质公园	总面积 110 平方公里	丹霞风貌、丹岩堡寨、穿坦、洞穴、温泉、悬棺、寺庙等	国家 AAAA 级旅游景区、丹霞类的地质公园	丹霞观光+文化体验+休闲度假	国家 AAAAA 级旅游景区、国内外游客的旅游目的地	同为丹霞地貌且在便江上游翠江，可与之联手打造“一江丹霞，百里画廊”一日游项目；同时重点依托“五洲风情”优势，拓展旅游度假，避免同质竞争，实现互利共赢
苏仙岭风景区	面积 275.1 公顷	山峰、历史遗迹、福文化、仙文化、佛文化	国家级风景名胜、国家 AAAA 级旅游景区	观光休闲+文化体验	国家 AAAAA 级旅游景区	与长鹿属于不同的旅游资源类型，可以与其合作开发文化休闲体
东江湖风景旅游区	面积 312.75 平方公里，其中水域面积 165.13 平方公里	江湖、岛屿、峡谷、溶洞、名刹、温泉	国家级风景名胜、国家 AAAAA 级旅游景区、国家生态旅游示范区、国家湿地公园、国家水利风景区	山水观光+水上娱乐+艺术体验	建设“东江湖五岛一村国际旅游度假区”，打造集旅游观光、休闲度假、商务会展、养生养老的大型旅游综合体	自然生态资源及发展方向与长鹿有相似之处，可通过采取差异化的主题定位来打造自身特色旅游产品
莽山国家森林公园	总面积 2 万公顷	森林资源、珍稀动植物资源、瀑布	国家 AAAA 级旅游景区、国家森林公园、国家自然保护区	生态观光+自然科普+漂流	国家 AAAAA 级旅游景区	与长鹿旅游资源存在差异，可以与其合作发展森林康养休闲度假旅
汝城温泉福泉山庄	占地 130 亩	以温泉为基础的各式疗养池和特色疗养项目	国家 AAAA 级旅游景区	集住宿、餐饮、娱乐、温泉水疗、商务会议于一体，以湘南民居建筑群为主流风格的大型热泉天体疗养度假福地	国家 AAAAA 级旅游景区	具有较高知名度，旅游区建设也较为完善，与长鹿属于不同的旅游资源类型，可以与其合作进行旅游产品开发和旅游路线设计

小结：通过与郴州市内知名景区进行竞合分析可以得出：由于长鹿目前还处于开发初期，现阶段主要以旅游度假区建设为主要任务，以及将便江风光带原“一线天”、“一线水”、“侍郎坦”、“红楠山庄-狮子坦”、“象鼻山”等传统精华景点提质升级，增加游览配套设施建设，提前对外开放。所以在建设过程中需要注意与周边景区的错位发展，避免形成同类产品竞争。同时要考虑与周边合作，优先打造便江风光带，提质升级，打造生态风情线，在

旅游资源开发与旅游路线设计上开展合作互动，实现区域旅游的一体化发展。

### 第十三条 对比分析

#### 1、与丹霞类景区对比分析

旅游区	发育时期	形态特性	主要旅游资源	旅游品牌	主要发展特色	与长鹿的对比分析
湖南便江	老年期	以赤壁丹峰为特点	黑坦、蜂窝岩、象鼻山、狮子坦、侍郎坦摩崖石刻群、一线天、龙华寺等	国家水利风景区	碧水丹霞生态观光+宗教文化体验+洞穴度假	——
广东丹霞山	壮年期	以族群式峰丛峰林型丹霞为代表	境内有大小石峰、石墙、石柱、天生桥共计 680 多座，著名景点有长老峰、巴寨、阳元石、翔龙湖等	被誉为“中国红石公园”、全球首批世界地质公园、国家级风景名胜区、国家级自然保护区、国家地质公园、国家 AAAA 级旅游景区、国家 AAAAA 级旅游景区	以丹霞生态观光为主	广东丹霞山红色山群“色如渥丹，灿若明霞”，其丹霞造型景观如阳元石比便江的丹霞造型景观更为经典
江西龙虎山	老年期	以突出的侵蚀残余峰丛峰林孤峰残丘组合为特点	仙水岩、正一观、天门山、崖墓等	世界自然遗产，世界地质公园、国家自然文化双遗产地、国家 AAAAA 级旅游景区、全国重点文物保护单位	丹霞生态观光+道教文化体验	龙虎山与便江的丹霞地貌同属于老年期阶段，两者人文资源丰富。龙虎山是道教七十二福地之一，其道教文化的历史及底蕴内涵远远胜过便江
福建大金湖	青年期	清晰的古刹夹面，特殊的崖壁洞穴群，密集深切峡谷流和原始的沟谷生态构成罕见的自然特性	金湖、上清溪、状元岩、罗汉山、泰宁古城、水上丹霞、水上一线天等	国家重点风景名胜区、国家 AAAAA 级旅游区、国家地质公园、国家重点文物保护单位、国家森林公园	丹霞生态观光+古城文化体验+水上休闲	大金湖和便江的共同特性表现为有相似的景点如水上丹霞、一线天等，但大金湖的丹霞地貌在规模上胜过便江
湖南崑山	壮年期	园顶密集式丹霞峰丛峰林为特点	紫霞峒、扶夷江、骆驼峰、牛鼻寨及八角寨等景区	称为“中国丹霞之魂”，国家级风景名胜区、国家 AAAA 级旅游景区	观光休闲+文化体验	崑山的知名度远高于便江，丹霞资源密集程度也要大于便江。
贵州赤水丹霞	青年早期	以典型的阶梯式河谷与壮观的瀑布群为自然特性	佛光岩、四洞沟、万年石伞、天生桥、十丈洞瀑布等	“千瀑之乡”、“丹霞之冠”、“桫欏王国”，国家级的风景名胜区，竹海国家森林公园、桫欏国家级自然保护区和国家重点生态示范区	丹霞生态观光竹文化	赤水丹霞因属于青年早期阶段，其最大特色是全国面积最大、发育最美丽壮观的丹霞地貌，其丹霞规模及欣赏价值要胜于便江

小结：通过与国内各个发育时期的丹霞景区进行对比，发现便江丹霞资源虽然特色突出，但在全国的竞争优势并不明显，如果单纯的将便江丹霞打造成为以观光为主的丹霞景区，很难与已经开发且发展较为成熟的丹霞山、龙虎山、崑山等景区进行竞争，因此项目地应在核

心资源——丹霞文明的深入挖掘下，打造具有多元化旅游产品体系的旅游度假区。

#### 2、与主题乐园对比分析

旅游区	主题	主题乐园区	旅游品牌	发展模式	客源市场条件
上海迪斯尼乐园	迪斯尼主题	米奇大街、奇想花园、探险岛、宝藏湾、明日世界、梦幻世界六大主题园区	中国内地首座迪士尼主题乐园	主题乐园+主题酒店+文艺表演	以上海为代表的长三角地区为核心市场
深圳东部华侨城	休闲度假	大侠谷、茶溪谷、云海谷、大华兴寺、主题酒店群落、天麓大宅六大板	国家级旅游度假区	休闲度假+观光旅游+户外运动	以广州为代表的珠三角地区为核心市场
广州长隆欢乐世界	综合性欢乐主题	长隆欢乐世界、长隆野生动物世界、长隆水上乐园、长隆国际大马戏、长隆飞鸟乐园五大主题园区	国家 5A 级旅游景区	主题乐园+实景特技表演+餐饮+购物	以广州为代表的珠三角地区为核心市场
杭州宋城	宋文化主题	演艺宋城、科技宋城、文化宋城、游乐宋城、美食宋城	国家 4A 级旅游景区	主题乐园+文艺表演+餐饮+购物+住	以杭州为代表的浙江地区为核心市场
常州环球恐龙城	恐龙文化主题	梦幻庄园区、恐龙王国区、库克苏克大峡谷区、嘻哈恐龙城区、鲁布拉区、魔幻雨林区、冒险港区七大主题区	国家 5A 级旅游景区	主题乐园+文化演艺+温泉休闲+游憩型商业+动漫创意	以江苏、上海为代表的长三角地区为核心市场
桂林乐满地主题乐园	世界梦幻情境主	欢乐中国城、海盗村、梦幻世界区、美国西部区、南太平洋区、欧洲区、曼陀罗园七大主题区	国家 5A 级旅游景区	主题乐园+高尔夫俱乐部+森林度假村+五星级度假酒店	以广西、湖南为一级市场；以湖北、广东、贵州为二级市场

小结：中国有 2500 多家主题乐园，大多数为单体主题乐园，通过对国内知名主题乐园进行分析，发现新兴的主题乐园发展模式是在游乐产品开发的基础上开发文艺表演、康养度假、特色活动等特色产品项目，说明我国主题乐园正向主题度假区模式转型升级，深圳华侨城集团和广州长隆集团便是典型的成功案例。因此，本项目应突破顺德长鹿单一时尚游乐模式，充分挖掘丹霞文化资源，开发主题度假类产品。

与全球旅游度假区：突破单一发展，向一站式综合度假目的地发展。通过对全球著名旅游度假区进行分析，发现成功的度假胜地发展模式是结合休闲度假、教育培训、节庆娱乐、风情夜游、主题乐园、历史遗迹等众多差异互补的旅游元素，使得旅游地成为一站式的度假胜地。因此，本项目应借鉴全球旅游度假区的发展模式，打造多元结合的旅游产品体系。

### 第十四条 结论

#### 1、主题化

以碧水丹霞为依托，挖掘世界风情、农创生活、生态度假，构建以新兴度假方式和生态

休闲度假理念相结合的国际旅游度假区。

## 2、创意化

创意元素融入休闲度假旅游产品中，将创意度假方式和理念的引入度假区。

## 3、本土化

将本土的丹霞文化充分挖掘，构建以坦洞文化为特色，集书院文化、宗教文化、石刻文化、坦洞文化等为一体的地方特色文化。

## 4、休闲化

增加度假区的休闲设施，丰富度假区的内容，增强游客体验感，提升度假区整体品质。

## 5、人性化

营造亲切周到的服务氛围，提供全方位、贴身式的度假服务，获得游客对创新的休闲度假理念、生活方式、生活环境的全身心认可。

## 第四章 客源市场定位

### 第十五条 客源市场定位

#### 1、区域客源市场

##### （1）国内核心客源市场

北部长株潭城市群

南部粤港澳大湾区城市群

##### （2）国内拓展客源市场

国内其他区域

##### （3）国外培育客源市场

日韩及东南亚、美洲、欧洲、大洋洲等国外主要市场

#### 2、特性市场定位

##### （1）按游客出游时间定位

核心开发市场：2天周末游市场，五一节、国庆节、寒暑假等节假日旅游市场。

重点拓展市场：特定时间专项市场，如特定的节庆活动市场、定期前来的康体和疗养市

场等。

##### （2）按游客出游目的定位

核心开发市场：以文化休闲市场、生态观光市场、时尚娱乐市场、乡村休闲市场；

重点拓展市场：康体养生市场、生态度假市场。

### 第十六条 游客规模预测

2021年，湖南长鹿国际旅游度假区游客规模395万人次；2025年，湖南长鹿国际旅游度假区游客规模800万人次。

## 第五章 规划定位与发展战略

### 第十七条 规划创新思路

丹霞地貌+游乐度假=打造国家首个“丹霞风情游乐”大旅游项目

依托便江丹霞山水资源，创新“丹霞+游乐、亲水、运动、田园、度假”五大空间，构建长鹿七彩斑斓的休闲度假模式，紧紧围绕“中国永兴，欢乐长鹿”核心品牌，探索国际化时尚娱乐、生态休闲度假、中国丹霞山水、全民运动健身、振兴田园乡村的打开方式，向中国乃至世界传递生态休闲度假新理念的国家级旅游度假区。

### 第十八条 总体定位

以“中国永兴，欢乐长鹿”为形象定位

打造全能生态型的国际化、复合型国家级旅游度假区、国际知名旅游目的地

### 第十九条 规划目标

依托“丹霞地貌、便江风光、坦洞寺庙、摩崖石刻、冰糖橙园、田园风光”特色资源，以“便江画廊”为纽带，融汇“湘情文化、时尚娱乐、生态度假、动物王国、花卉园艺、田园乡村”六大主题功能，以打造永兴休闲度假核心（东有上海迪斯尼，南有湖南长鹿），引爆永兴乃至郴州全域旅游，引领大湘南生态休闲度假，塑造中国高标准、高品质的国家级旅游度假区、国际知名旅游目的地为目标。

**第二十条 开发策略**

- 1、积极融入区域线路；
- 2、品牌包装建设；
- 3、加强营销渠道建设；
- 4、产业链条构建——通过合纵连横进行泛产业；
- 5、多核模式创新；
- 6、闭环模型构筑——构建主题乐园闭环模型，实现多头盈利；
- 7、品牌价值提升——着力打造一致性品牌，以自主知识产权提升价值；
- 8、常态化更新——常态化实施硬件更新，保证游客高质量的体验。

**第六章 空间结构与规划布局****第二十一条 空间结构**

规划形成“一廊 六园”的功能空间结构。

“一廊”：

便江丹霞山水画廊

“六园”：

湘情文化——湘粤风情园

时尚娱乐——时尚运动园

生态度假——丹山养生园

动物王国——狂野动物园

花卉园艺——世界花博园

田园乡村——生态农业园

**第二十二条 规划布局要点****1、便江丹霞山水画廊**

便江丹霞山水画廊位于长鹿一期规划范围外，属湖南永兴丹霞国家森林公园范围内，涉及便江流域两厢，其旅游功能本次统一规划布局，最终由湖南永兴丹霞国家森林公园管理机构负责落实规划、建设和主导经营管理，下一步再由长鹿与国家森林公园形成协议承包经营。

在严格保护现有千年古樟、红楠山庄古树群、侍郎坦石刻群、蝙蝠洞、关门石、牛鼻坦等地质遗迹点、自然人文景观前提下，依托便江“碧水丹霞、坦洞奇观、摩崖石刻、韩愈过五岭”等特色资源，以神仙桃花岛、生肖涧（一线水）、寿佛谷（象鼻山）、湿地鸟岛（香洲岛）、王仙庵、岁月峡（一线天）为重点项目，把便江沿线打造成为集丹霞山水观光、寿佛文化体验、生态休闲游乐功能于一体的丹霞山水画廊。

**2、湘情文化——湘粤风情园**

位于度假区北部，北靠龙华山公园，东至便江，占地约 154.35 公顷。永兴史称“便侯国”，是“楚遗风，汉源流”之地，悠悠两千余载，文化底蕴深厚，“三侯祠、宋窑遗址、韩愈过五岭”再现了永兴“便侯国”历史风采。其中彭家湾“宋窑遗址”位于度假区湘粤风情园内，是“便江文物文化走廊”资源的重要历史价值。规划依托宋窑遗址、丹霞地貌及龙山湖、注江等自然人文景观资源，充分挖掘永兴便侯古国湘楚文化，汲取广东长鹿农庄的成功开发模式，以南岭文化风情园、湘楚文化风情园、康体养生园为重点项目，打造集永兴湘情文化、特色主题酒店、滨水休闲、康体养生、餐饮购物等功能于一体的湘粤风情园。

规划便江以东的康体养生园、湘楚文化风情园部分（古树琪林、青布滩街）在长鹿一期规划范围外，属湖南永兴丹霞国家森林公园范围内，其旅游功能本次统一规划布局，最终由湖南永兴丹霞国家森林公园管理机构负责落实规划、建设和主导经营管理，下一步再由长鹿与国家森林公园形成协议承包经营。

**3、时尚娱乐——时尚运动园**

位于度假区中西部，西侧紧靠永兴县城区，占地约 592.82 公顷。该园是“中国永兴，欢乐长鹿”的欢乐核心，是长鹿的门户形象展示区、综合旅游服务核心。依托现有丹霞地貌、龙溪、石坪水库、大里冲水库等丰富山水资源，创新“丹霞+游乐、丹霞+亲水、丹霞+运动”

三大空间，引进国际时尚大型游乐、运动项目，以机动游乐园、冰雪世界、水上世界、运动公园、湿地公园、军事拓展园、配套居住服务区、南/北门综合服务中心、龙山湖轻轨站及配套商业配套区为重点项目，打造集时尚娱乐、运动休闲、军事体验、文化演艺、综合服务、餐饮购物功能于一体的时尚运动园。

#### 4、生态度假——丹山养生园

位于度假区中东部，占地约 202.22 公顷。依托“丹山连绵起伏、漫山橙园竹海”的天然生态背景，规划创新“丹霞+竹海+度假”新空间，力争让游客找到心中的“诗和远方”，以国家级旅游度假区的建设标准，打造集高端生态度假酒店群、绿色餐饮文化、森林健康养生为引领的丹山养生园。

#### 5、动物王国——狂野动物园

位于度假区中南部，郴永大道北侧，占地约 450.25 公顷。规划以丹霞地貌、自然风光为基调，塑造“丹霞+沙漠+草原+雨林+峡谷+水溪+海洋+野生动物”新空间，动物园主要以“场馆制”为主要驯养方式，引进适宜郴州本土气候环境的野生陆地、水生动物及鸟类动物为主，如羊驼、长颈鹿、鹦鹉、树懒等受大众喜爱的物种；适当引进世界各地可圈养的珍稀动物种类，如“金丝猴、小熊猫、白鹇、扬子鳄、中国大蝾螈、娃娃鱼等，以“野生动物园、海洋世界”为重点项目，倾力打造成为集海陆野生动物、休闲娱乐、营地度假、科普教育、生态野趣、科学研究与自然保护功能于一体的全国规模最大、物种最多的场馆制野生动物园。

#### 6、花卉园艺——世界花博园

位于度假区南部，郴永大道以南、杨家冲水库周边区域，占地约 197.34 公顷。

目前广东长鹿农庄已成为人们再旅游的首选基地，规划以素有“千年花乡”和“中国花卉第一”美誉的广东顺德在花卉培育领域的领军地位和湖南长鹿度假区良好的自然资源为基础，通过合理开发、高标准建设，促进创意科技农业生产和休闲旅游业的全面融合，全力打造集四季花卉、世界园艺、婚庆摄影、科普教育、科学研究与实践功能于一体的现代科技示范园、全国规模最大的花卉园艺博览园、婚纱摄影基地。

#### 7、田园乡村——生态农业园

位于度假区南端，属便江镇锦里村范围，占地约 922.07 公顷。规划积极响应国家“十九

大”提出的“乡村振兴”战略部署，依托锦里村“丹霞奇观、冰糖橙产业、山水田园、生态野趣”的特色自然资源，大胆创新“丹霞+田园综合体”新空间，以发展“冰糖橙”产业经济链、狮子坦养生度假区、乡野稻田酒店餐厅为项目引领，同时积极传承中国传统农耕文化、传递世界农业文化，将锦里打造成为集农耕文化、丹霞奇观、田园社区、特色民宿、绿色餐饮、乡村美食、民俗风情及甜橙产业链于一体的锦里“丹山甜橙”特色小镇。

## 第七章 旅游项目设置

### 第二十三条 项目体系

20 个主题功能区：便江画廊（便江三景）、康体养生园、南岭文化风情园、湘楚文化风情园、龙山湖轻轨站及配套商业区、配套居住服务区、军事拓展园、军事酒店区、湿地公园、运动公园、北门综合服务中心、冰雪世界、水上世界、机动游乐园、南门综合服务中心、丹山养生园、海洋世界、野生动物园、花卉园艺博览园、锦里“丹山甜橙”小镇。

16 类生态度假项目：湖景酒店、洞穴酒店、树屋酒店、丹霞壁崖酒店、船屋酒店、马车酒店、军事酒店、中医养生馆、乡村稻田酒店、动物主题酒店、花卉主题酒店、竹屋酒店、水下度假酒店、山谷酒店、民俗风情酒店、特色民宿。

12 大时尚娱乐项目：机动游乐园、水上世界、海洋世界、冰雪世界、运动公园、军事拓展园、花卉园艺博览园、童话动物王国、动物表演剧场、文学影视婚恋园、儿童农场游乐园、农夫主题乐园；

9 大主题街区：便侯楚街、湘情水街、青布滩街、欧洲风情文化街、四海风情美食街、湘南民俗客栈街、摩登街区、水上街市、竹艺文化街；

9 大特色休闲基地：湘楚文化体验基地、军事拓展训练基地、全民健身运动基地、野生动物保护教育基地、森林康养体验基地、兰花科普教育基地、盆栽盆景教育示范基地、冰糖橙有机农业示范基地、世界农耕文化体验基地；

3 大主题营地：汽车营地、旷野露营、丹霞野奢营地；

3 大特色小镇：锦里“丹山甜橙”小镇、动物王国小镇、西部牛仔小镇。

## 第二十四条 旅游项目设置

### 1、便江丹霞山水画廊

便江画廊：便江小拐弯、千年古樟、神仙桃花岛、“千年便江”实景演出大舞台、关门石、蝙蝠洞、湖光榭、驼峰、竹林禅舍、雨岸蓬、孔雀开屏、便江大拐弯、弯月窠、水上渔家、卧狮岭、湿地鸟岛、白鹭之家、牛鼻坦、侍郎坦石刻群、回螺峰、清风竹影、丹山竹海、红楠山庄古树群、竹林板桥、御笔峰、丹霞夜游、水府庙；

寿佛谷：象鼻山、元宝石、福寿庙、佛缘馆、象鼻山景区管理服务点。

生肖洞：十二生肖景点、王仙庵、一线水；

岁月峡：玉蝉祈天、泰山压顶、一线天。

### 2、湘情文化——湘粤风情园

湘楚文化风情园：湘楚文化体验基地、湘粤河岸、蓝田生玉、便侯楚情、故事湘窑、古树琪琳、便侯楚街、湘粤风情水街、青布滩街；

南岭文化风情园：水上街市、湖景酒店、马车酒店、丹霞壁崖酒店、树屋酒店、洞穴酒店、船屋酒店、龙山湖、石柱、游船码头、生态停车场；

康养养生园：竹海花香、中医百草园、中医养生馆、中华医馆、中草药坊、水疗秘谷、芦花追日、草鞋沟、琉璃注江。

### 3、时尚娱乐——时尚运动园

机动游乐园：北门、海盗探险区、丛林探险区、主题美食街、悬崖尖叫区、南门；

冰雪世界：室内滑雪场、冰雪奇缘；

水上世界：水上漫游、梦幻儿童水寨、水上餐厅、紫莲大剧场、沙滩浴场、沙滩运动公园；

北门综合服务中心：小火车北站、旅游接待服务中心、咨询中心、售票处、度假区管理服务点、五星级厕所、生态停车场、游船码头；

南门综合服务中心：小火车南站、旅游接待服务中心、咨询中心、售票处、度假区管理服务点、五星级厕所、生态停车场、游船码头。

军事酒店区：总部酒店、办公培训、军旅主题宿舍、度假酒店；

湿地公园：大型舞台演艺中心、船屋酒店、湖景酒店、生态停车场、游船码头；

龙山湖轻轨站及配套商业区、军事拓展园、运动公园、配套居住服务区。

### 4、生态度假——丹山养生园

丹山养生园：竹林绿海、竹艺文化街、有机农业示范基地（冰糖橙、沙田蜜柚种植）、竹屋酒店、竹林瑜伽疗养会所、负氧氧吧、绿茵酒店、竹林禅养谷、丹山养心馆、丹霞壁崖酒店、冰糖橙酒店、蜜柚酒店、木屋餐厅、四季生态餐厅、湘南民宿客栈街、农业休闲基地、沙滩酒店。

### 5、动物王国——狂野动物园

野生动物园：长鹿度假区轻轨站、动物园北大门、动物主题酒店、动物风情购物街、西部牛仔小镇、动物王国小镇、印第安部落、童话动物王国、两栖馆、动物表演剧场、动物驯养区、非洲大草原区、亚洲平原区、丹霞大峡谷、动物医院、丹霞野奢营地、旷野露营、动物园南大门、动物园东大门、生态停车场、游船码头等。

海洋世界：水下度假酒店、餐厅及海底之心酒店、海狮剧场、深海世界表演、冒险岛、幻游馆。

### 6、花卉园艺——世界花博园

世界花博园即“花卉园艺博园”：主要项目有兰花科普教育基地、盆栽盆景教育示范基地、花卉展示中心、食花餐饮体验中心、花香精油 SPA 会所、花卉主题酒店、兰花科普教育基地、花香茶艺文化馆、花卉摄影展廊、世界园艺坛、杜鹃花园、熏衣草园、台湾水果种植园、花香花艺插花培训会所、春之花、夏之花、秋之花、冬之花、文学影视婚恋园。

### 7、田园乡村——生态农业园

生态农业园即“锦里‘丹山甜橙’小镇”：“冰糖橙”有机农业示范基地、狮子坦养生度假酒店区、锦里洞休闲农庄、东头休闲农庄、锦里滨江公园、世界农业遗产展示馆、永兴非物质文化遗产展示馆、特色民宿、农夫主题乐园、儿童农场游乐园、乡野稻田餐厅、乡野稻田酒店、山谷酒店、丹山水谷探秘、农耕文化园、多国传统与科技展示区、山谷酒店、山

谷茶馆、锦里甜橙广场、锦里轻轨站、长鹿郊野公园、生态停车场、永兴“龙舟赛”表演区、民族风情酒店。

**第二十五条** 八大产品体系，构建全时全景度假生活。详见附表一

## 第八章 旅游区的环境容量与游客量

**第二十六条** 生态环境容量

根据湖南长鹿国际旅游度假区各功能分区、景观资源特点的分析，本次规划参照 WTO 部分游客承载力标准，利用目前普遍采用的线路法及面积算法对各功能区的环境容量进行估算，日游客容量为 4.44 万人次，全年适宜天数按 270 天计算，则理论最大游客年容量为：1199 万人次。

**第二十七条** 游客量预测

根据上述市场规模预测与理论日容量预测分析得出的结果，结合永兴当地的旅游、经济情况以及度假区的建设项目分期、开业试运营与正式开园时间等系列情况。综合分析确定，规划到 2021 年，年游客接待量达 395 万人次/年；至规划 2025 年，年游客接待量达 800 万人次/年。

按年适游期 270 天计算，则 2021 年日平均游客接待量为 1.46 万人次，2025 年日平均游客接待量为 2.96 万人次。

**第二十八条** 旅游床位数与餐位数预测

规划需提供床位数不少于 22200 床。客房建筑面积按平均 20 平方米/床计算，客房建筑面积不少于 444000 平方米。

则需提供餐位不少于 11852 个餐位。餐厅面积按建筑面积 3~4 平方米/餐位计算，餐厅面积不少于 35556 平方米。

## 第九章 土地利用协调规划

**第二十九条** 指导思想

在贯彻“珍惜和合理利用每一寸土地，严格保护“基本农田、国家公益林地”的基本国家政策基础上正确处理当前利益和长远利益的关系，正确处理经济效益与社会效益、生态效益之间的关系，发挥优势、挖掘内涵，提高土地利用效益，为湖南长鹿国际旅游度假区的可持续发展提供可靠的土地保证和生态保证。

**第三十条** 土地利用规划原则

- 1、以原有土地资源利用为基础，充分利用有利因素，突出旅游度假区土地利用的重点和特点，合理利用规划区用地。
- 2、保护林地、水源地和水系，不影响生态环境和优良的耕地，照顾当地居民利益。
- 3、因地制宜地合理调整土地利用，发展符合旅游度假区特征的土地利用方式和结构。

**第三十一条** 用地分类

规划以生态文明建设为指导方针，按照“保护优先、可持续发展”的原则，严格保护范围内基本农田、地质遗迹点。

根据国家旅游局《旅游规划通则》的要求，并结合参照《城市用地分类与规划建设用地标准》的用地分类，将湖南长鹿国际旅游度假区一期城市建设用地主要分为居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、环境设施用地、绿地与广场用地等 7 大类，非建设用地主要包括水域、农林用地。

**规划总用地 2519.05 公顷（3.78 万亩），其中城市建设用地 540.61 公顷（约 8109.15 亩），水域 235.89 公顷，农林用地 1742.55 公顷。**

**城市建设用地主要包括二类居住用地 19.63 公顷、宗教设施用地 0.05 公顷、商业用地 241.16 公顷（如商业街、酒店、接待服务中心用地）、娱乐康体用地 108.37 公顷（如机动游乐园、水上世界、海洋世界、冰雪世界等时尚娱乐用地）、城市道路用地 63.03 公顷、交通场站用地 53.25 公顷（如轻轨站、生态停车场等）、供应设施用地 1.18 公顷、公园绿地**

### 43.83公顷、防护绿地0.47公顷、广场用地6.02公顷。

依据《便江镇土地利用总体规划（2016-2020年）（2017年修订版）》，长鹿一期范围内可建设用地约有3540.6亩（实际面积最终以国土部门提供为准）。详见附表二

#### 第三十二条 城市设计

度假区内的工程建设应秉承保护优先、依山就势的原侧，尽量避免大面积挖山、填塘、砍树等严重破坏原生态环境的开发行为，各功能区的建筑风格、色彩、高度应与周边丹霞地貌、城市环境相协调。特别是位于便江风光带流域、野生动物园、花卉园艺博览园、锦里“丹山甜橙”小镇内的建筑应与生态环境融为一体，加强对银都大道、郴永大道两厢及便江、注江沿岸的天际轮廓线设计与控制，严格保护好便江两岸丹霞地貌、森林资源的完整性、原真性。

## 第十章 道路交通体系

#### 第三十三条 交通系统规划

##### 1、道路交通体系

构建“1235”道路交通体系

一大理念——道路即景观

两大内容——外部交通+内部交通

三种游览方式——水上游览+陆上游览+空中游览

五种低碳环保的交通设施——游船+环保电瓶车+丛林小火车+溜索+缆车

##### 2、外部交通联系

机场：郴州机场，位于郴州市北湖区华塘镇塔水，距长鹿一小时车程；

轻轨铁路：郴州—资兴—东江湖—郴州苏仙区—永兴县城将建设轻轨线路，湖南长鹿可开通连接景区与轻轨的线路，形成长鹿国际度假区与郴州市、资兴市在交通上的联动打造；永兴轻轨全线设置5个站点，即锦里站（一般站）—长鹿度假区站（一般站）—碧塘站（一般站）—龙山湖站（中心站）—龙华山站（端头站），其中龙山湖站、长鹿度假区站、锦里站依

次位于度假区北门、南门、锦里小镇出入口附近，对外交通便利。

高速公路：即由银都大道（45米）可对接的京港澳高速公路，由桂新高速连接线（15米）对接的桂新高速公路。

城际干道：即郴永大道（60米），可对接郴州市城区、资兴市、郴州高铁西站等；

旅游公路：即由度假区郴永大道入口进入永兴丹霞国家森林公园的纵向旅游公路（8米）。

##### 3、内部交通

内部道路交通主要考虑旅游功能区的布置，与西侧县城区、东侧湖南永兴丹霞国家森林公园规划路网的合理衔接。形成“一环、六纵、七横”的路网结构，连接各个主题功能区，是长鹿对外联系的主要道路。

“一环”：即长鹿中部环绕的梦源路（12m）；

“六纵”：即龙溪路（24m）、鹿源路--欢乐大道（18m）、郴永大道辅道（12m）、清风路（12m）、南门街（10m）、象山路（9m）；

“七横”：即龙华山路（12m）、龙山湖大街（45m）、碧园街（36m）、北门街（12m）、军山路（22m）、水府路（9m）、锦鲤路（9m）。

结合功能区的需要完善支路网，支路路幅宽度控制在7-9m。

出入口：考虑到主要客源方向、对外交通需要及度假区联系方便等因素，共有11处出入口，主要从郴永大道、银都大道等城市主干道进入度假区内部，度假区内部实行封闭式管理。

其中2个主出入口，分别是碧园街北门主出入口、欢乐大道南门主出入口；9个次出入口，分别是龙华山路、龙山湖大街、龙溪大道、军山路、郴永大道铁炉村、野生动物园南门、野生动物园东门、花卉园艺博览园、锦鲤路南出入口。

##### 4、交通方式

度假区内的交通方式主要为环保电瓶车、游船、丛林小火车、索道等环保型交通工具。花卉园艺博览园主要通过2处人行地下通道、小火车与其他功能区联系。

##### 5、交通服务

（1）综合交通枢纽：轻轨站3处。即龙山湖轻轨站（中心站），位于碧园街与银都大道交汇处东北侧，包括轻轨中心站、公交站场、出租车站场和度假区陆上换乘点、水上换乘点；长鹿度假区轻轨站（一般站），位于郴永大道北侧、动物园西门；锦里轻轨站位于锦里大桥

附近。

(2) 林荫停车场：在度假区南、北门两个主入口处、野生动物园、锦里“丹山甜橙”小镇主次入口设 11 处大中型生态林荫停车场，其中结合运动公园、锦里滨江公园配建部分停车位。预计一期范围内可提供各类公共停车位约 18000 个。

(3) 陆上换乘点：主要是丛林小火车和电瓶车换乘，南、北门主出入口处和龙山湖轻轨站及配套商业区、野生动物园、花卉园艺博览园、海洋世界、丹山养生园、锦里“丹山甜橙小镇”等主题功能区入口处，共 9 处。

(4) 水上换乘点：共 24 处，其中沿便江结合各个主题功能区设置 3 个综合码头：①注江口码头；②象鼻山码头；③程江口码头；10 个旅游码头：①南岭码头；②青布滩码头；③神仙岛码头；④一线水码头；⑤湘洲岛码头；⑥侍郎坦码头；⑦一线天码头；⑧红楠山庄码头，⑨东头码头，⑩锦里码头；每个码头设置 10-20 个泊位；沿度假区内部人工景观水系游船线路设置 11 个游船码头。

#### 第三十四条 道路竖向规划

规划度假区道路竖向设计应与场地内部地形环境、已建银都大道、龙溪大道、郴永大道和在建龙山湖大街、碧园街等充分衔接设计标高，并结合规划布局，在保证通达性、满足行车与消防要求的同时，最大限度的减少对于丹霞地貌、植被绿化的破坏，规划主次干道控制在 0.3%-8%之间。各功能区内部路如因地形原因道路坡度不能按标准设计，则应积极做好专题论证，必须保证道路安全性、可行性的前提下施工建设。

## 第十一章 旅游产品开发体系及游线设计

#### 第三十五条 旅游产品开发体系

“一个品牌、三大核心、三种线路、两类系列”的“1332 工程”

##### 1、一个旅游品牌——中国永兴，欢乐长鹿

长鹿，一个“欢乐”的代名词，一片传播欢声笑语的乐土，它将湘粤风情、丹霞文化、欢乐激情、农创生活带给大家，同时，它提倡“生活即度假，度假即生活”的全新理念，使大家除了体验文化，更能在这片乐土快乐地生活下来，极致地诠释了“中国永兴，欢乐长鹿”

这一旅游品牌内涵。

##### 2、三大核心产品——生态度假、时尚娱乐、康体养生

生态度假产品：包括主题小镇类、主题酒店类、度假营地类、特色民宿类产品，实现多角度、多层级的生态旅游度假。

时尚娱乐产品：包括机动游乐园、冰雪世界、水上世界、海洋世界、野生动物园、世界花博园等。

康体养生产品：主推丹霞生态度假和森林康养运动。

##### 3、三种旅游路线——区域线路、日程线路、特色线路

###### (1) 区域联动线路

百里丹霞滨水休闲线路：小东江—翠江—程江—便江—注江；

生态观光休闲线路：湖南长鹿国际旅游度假区—飞天山—苏仙岭—万华岩—仰天湖；

康体养生休闲线路：湖南长鹿国际旅游度假区—东江湖—大五盖山—莽山—汝城温泉。

湘南文化休闲线路：中国银都—永兴安陵书院—便江、板梁古村—苏仙岭、万华岩。

###### (2) 日程线路

3 日游：便江丹霞山水画廊—湘粤风情园—时尚运动园—狂野动物园；

4 日游：便江丹霞山水画廊—湘粤风情园—时尚运动园—丹山养生园—狂野动物园—世界花博园；

5 日游：便江丹霞山水画廊—湘粤风情园—时尚运动园—丹山养生园—狂野动物园—世界花博园—生态农业园。

###### (3) 特色线路

###### 1) “一江丹霞”便江游览体系（生态休闲游）

——水上观光、水上休闲、水上交通，三大内容构建便江水上游览体系

###### ◆水上观光【生态观光游、人文观光游】

依托便江优质的丹霞景观资源，针对生态观光市场，以生态观光为主题，设置 1 条主推游线，即便江生态观光游。

根据便江流域以“一江丹霞，百里画廊”为核心特色，按照水上观光游线，设置三大主题：生态丹霞游，百里丹霞游、文明丹霞游，让游客全面感受便江丹霞的神奇之处。

主题游线一：丹霞经典观光

生态丹霞。从便江小拐弯一象鼻山，摄影便江最美的丹霞景观。

主题游线二：丹霞人文观光

文明丹霞。沿象鼻山至程江口码头，探寻赤壁丹霞的人类文明奇观。

主题游线三：百里画廊特色观光

百里丹霞，与飞天山联手打造百里丹霞水上线路，感受流动着的绝美丹霞画卷。

#### ◆【水上观光游线内容】

#### ◆水上休闲【文化休闲游、娱乐休闲游、夜色休闲游】

依托便江底蕴深厚的文化资源，针对文化休闲市场，以休闲为主题，设置3条特色游线，即文化休闲便江游、夜色休闲便江游、娱乐休闲便江游。

依托便江流域底蕴深厚的文化资源，结合便利的水上交通，按照水上休闲游线，设置三大主题：古韵便江游，风情便江游、夜色便江游（项目后期加入），让游客真实感受便侯国时期的楚汉文化、岭南文化风情。

主题游线一：文化休闲游——古韵便江

从便江小拐弯一象鼻山，摄影便江最美的丹霞景观。

主题游线二：夜色休闲游——夜色便江

沿象鼻山至程江口码头，探寻赤壁丹霞的人类文明奇观。

主题游线三：娱乐休闲游——风情便江

沿注江口至程江口码头、程江口至锦里码头，探寻赤壁丹霞的人类文明奇观。

#### ◆水上交通【码头建设、航线设计、交通工具】

利用游船、画舫等水上交通工具，通过沿江修建综合服务码头和旅游码头，通过便江航线设计，构建便江水上交通体系。

利用时尚游船和文化画舫等水上交通工具，结合便江水上交通节点，修建旅游相关码头，

设计航线打通便江旅游水上交通，保障游客感受便江丹霞奇观和丹霞文明。

设计内容一：码头建设

在便江流域设置2类服务码头。综合码头和旅游码头。综合码头：3处；旅游码头：10处。

设计内容二：航线设计

设计3段旅游航线。北段：注江码头至象鼻山码头；中段：象鼻山码头至程江口码头；南段：锦里码头-东头码头。

设计内容三：交通工具

设置高端交通工具，豪华游船、画舫，为方便游客穿过并游览一线水，设置乌篷船或小船。

#### 【水上交通航线设计和码头建设内容】

根据长鹿便江的旅游资源，以及水域沿线的旅游项目，结合长鹿总规的码头设计，本项目将便江打造三段水上的航线、三个综合码头和十个旅游码头。

#### 【航线设计】两段便江交通航线：

北段：注江码头至象鼻山码头。沿途经过便侯楚街、故事湘窑、湘粤河岸、安陵书院、青布滩街、千年古樟、寿佛谷；

中段：象鼻山码头至程江口码头。沿途经过一线水、王仙庵、湿地鸟岛、侍郎坦石刻群、一线天、红楠山庄古树群、水府庙。

南段：锦里码头至东头码头。沿途经过锦里滨江公园、东头休闲农庄等，该段作为永兴“龙舟赛”表演区。

#### 【码头建设】

3个综合码头：①注江口码头；②象鼻山码头；③程江口码头；

10个旅游码头：①南岭码头②青布滩码头；③神仙岛码头；④一线水码头；⑤湘洲岛码头；⑥侍郎坦码头；⑦一线天码头；⑧红楠山庄码头；⑨东头码头；⑩锦里码头。

#### 【水上交通工具建设内容】

#### 交通工具一：豪华游船

针对高端游客，在整个便江水域，设置豪华游船，共两层，一层为游客提供酒水餐饮、休闲娱乐服务，二层为观光区域，游客可站高远眺，好不惬意。

#### 交通工具二：观光游船

因便江一线水区域较窄，故一线水码头至湘洲岛码头，为游客提供乌篷船，途径一线水、弯月窠、王仙庵、卧狮岭、湿地鸟岛（湘洲岛）等景点。

#### 交通工具三：休闲画舫

因便江历史文化底蕴深厚，其楚汉文化尤为显著，在整个便江水域，设置画舫，为一层，画舫外型以江南水乡风格为主，作为豪华游船的第二种选择。

### 2) 人工水上休闲线路（山水娱乐圈）

①龙山湖至龙溪游览线路：水上街市码头—水上街市—湖景酒店—船屋酒店—龙山湖—马车酒店—龙山湖轻轨站游船码头—军事拓展训练基地—大型舞台演绎中心—配套居住服务区游船码头。

②机动游乐园游览线路：北门综合服务中心—机动乐园北门—欧洲风情文化街-休闲购物街—湘味美食街—四海风情美食街—丛林探秘区—海盗探险区—主题美食街—南门综合服务中心码头—南门综合服务中心。

③野生动物园游览路线：动物园北大门—动物园北游船码头—动物风情购物街—动物表演剧场—西部牛仔小镇—动物王国小镇—两栖馆—动物主题酒店—动物园西门—印第安部落—童话动物王国—动物园南游船码头—丹霞大峡谷。

### 3) 空中火车游览线路（纵览欢乐城）

①短程欢乐线路：小火车北站—非洲大草原—野生动物保护教育基地—西部牛仔小镇—动物表演剧场—印第安部落—亚洲平原—动物园南大门—童话动物王国—台湾水果种植园—薰衣草园—夏之花—春之花—世界园艺坛—杜鹃花园—冬之花—秋之花—兰花科普教育基地—花卉主题酒店—花卉展览中心—花香茶艺文化馆—动物园西门—动物主题酒店—动物园北大门—四海风情美食街—机动乐园南门—竹林绿海—海盗探秘区—主题美食街—小火车北站。

②远程全景线路：小火车北站—冰雪奇缘—全民健身运动基地—360°水景屋—梦幻儿童水寨—沙滩运动乐园—便江丹霞风光带—蜜柚酒店—冰糖橙酒店—沙滩酒店—丹山养心馆—木屋餐厅—丹霞崖壁酒店—四季生态餐厅—湘南民宿客栈街—生肖洞（一线水）—竹林绿海—幻游馆—海狮剧场—海底之心酒店—非洲大草原—旷野露营—便江大拐弯—寿佛谷（象鼻山）—印第安部落—丹霞大峡谷—丹霞野奢营地—特色民宿—山谷茶馆—便江丹霞风光带—民族风情酒店—锦里滨江公园—世界农业遗产展览馆—永兴非物质文化遗产展示馆—锦里甜橙广场—生态停车场—锦里轻轨站—多国传统、科技农业展示区—儿童农村游乐园—农夫主题乐园—乡野稻田酒店—“冰糖橙”有机农业示范基地—动物园南大门—童话动物王国—台湾水果种植园—薰衣草园—夏之花—春之花—世界园艺坛—杜鹃花园—冬之花—秋之花—兰花科普教育基地—花卉主题酒店—花卉展览中心—花香茶艺文化馆—动物园西门—动物主题酒店—动物园北大门—小火车南站—湘味美食街—军事拓展园—员工生活区—总部酒店—军旅主题宿舍—运动主题公园—小火车北站。

#### 4) 绿道休闲线路

——步行游览线路：郴永大道—欢乐大道—南门—机动游乐园—龙溪东岸—军事拓展园—运动公园—北门—梦源路—清风路—象山路—锦里“丹山甜橙”小镇—郴永大道

——山地骑行线路：依托度假区丹霞山地地貌特色，沿鹿源路—梦源路建设一条10公里环形山地骑行线路，组建“长鹿丹霞骑行社”，定期筹办郴州市乃至区域性的山地骑行赛事。

### 4、两类系列产品——四季系列、专项系列

#### (1) 四季系列产品

采用“四季皆是景”的原则，相应策划每个季节独特的系列活动，配合夜游产品，全时全景留客，同时搭配全年度的节庆活动，使四季客源不断。

#### 【春系列】——肆意青春

清新灵动的春天，踏青在碧水丹霞的美景中，穿行在拥有音乐喷泉、稻草人的花田湿地中，看夜色便江，听民谣串烧，感受春天的浪漫气息……

#### 【夏系列】——激情夏日

充满激情地夏日，把汗水挥洒在水上运动、军事拓展和足球、篮球、山地自行车等赛事中，逛夜市、烧烤、喝酒，在夜色的灯光下无尽地狂欢……

#### 【秋系列】——金色阳光

在满眼金灿灿的秋色下，在竹林中做一次瑜伽，在樱花大道上漫步、摄影，坐在空中缆车、丛林小火车看看奔跑的斑马，在中秋赏月、茗茶，泛舟便江，吟诗作对……

#### 【冬系列】——冰雪天地

脱去厚重的棉服，欢乐的奔跑在冰雪世界中，看满山遍野的白雪世界，不仅能在圣诞节中欢抢圣诞礼物，还能在元宵灯会中对答灯谜……

#### （2）专项系列产品

##### 【生态观光产品】

包括碧水丹霞便江沿线生态景观、六园主题生态景观、农田景观、森林景观小品。

##### 【民俗文化产品】

包括农耕文化园、便侯楚街、故事湘窑、坦洞三寺、青布滩街、安陵书院、王仙庵、水府庙等文化产品。

##### 【休闲体验产品】

包括特色体验、餐饮美食、旅游购物、休闲娱乐等产品。

##### 【夜游产品】

包括湿地公园大型舞台演艺中心、美食夜市、湘粤河岸、千年便江之“丹霞之夜”、田园小剧场、夜色森林、最美“夜光”游步道。

## 第十二章 景观与绿地系统规划

### 第三十六条 规划原则

- 1、尊重自然、保护利用原则
- 2、合理布局、满足功能原则
- 3、远近结合原则

#### 4、发展乡土树种和引种原则

#### 5、种类多样、季相变化原则

### 第三十七条 景观系统空间结构

依托便江两岸丰富的自然景观与人文资源布局，结合现有的规划项目，以景区人文景观为规划重点，提出“两廊、三带、四园、多节点”的绿地景观空间结构。

“两廊”：即便江丹霞山水画廊、龙山湖—龙溪湿地景观廊道；

“三带”：即鹿源路-欢乐大道沿线以展现各类风情建筑街景为主的特色建筑景观带；梦源路-清风路-象山路-锦鲤路沿线以展现特色丹霞地质风貌、生态廊道空间为主的自然生态景观带；郴永大道作为永兴及湖南长鹿度假区门户形象的特色旅游景观带。

“四园”：即湿地公园、运动公园、花卉园艺博览园、锦里滨江公园。

“多节点”：即沿“两廊、三带”布置的锦里甜橙广场、长鹿迎宾广场、龙山湖大街入口广场、南门及北门入口广场等多个门户形象景观节点。

### 第三十八条 四大旅游景观系统规划

#### 1、整体景观规划

旅游区地形狭长，两江穿腹而过，以千年古樟、神仙桃花岛、生肖涧（一线水）、岁月峡（一线天）、寿佛谷、侍郎坦等沿江旅游节点形成一条主要景观轴带。游客聚集的机动游乐园商业配套区、游客服务中心、湘楚文化风情园、南岭文化风情园等区域以充分融合湘粤民风民俗，并与景区景观协调一致为景观植被、建筑主体，配合绿化小品等景观元素，形成富有民俗文化气息的内部景观。对于已建成的新建建筑要进行改造和装饰，使其在风格、形式、色彩等方面与传统建筑相协调。同时，加强节点的环境整治。规划确定长鹿国际旅游度假区建筑立面为重要的景观界面，需加以重点整治和维护。重点整治破旧破损传统建筑，新建建筑和改造建筑要采用传统建筑的形式，形成具有典型传统特色的边界立面，对不符合要求的建筑一律进行拆除。除重点建筑的整治和控制外，对旅游区内部的非重点建筑也要加以控制，特别是对于建筑高度、层数和体量要进行重点控制，以保证周边不同视点的视觉景观效果。

## 2、植物景观规划

为了营造多种观赏型景观，体现多感官的景观要求，同时也为了丹霞山水在景区能够更好的体现，在景区内种植多样的植物来满足感官体验，选用的植物以当地能够正常生长的植物为基础，侧重于历史记载的植物种类，同时体现观赏性的要求选择适当的植物种类，在植物景观的营造上以乔木和地被片植，以及乔木地被双层搭配来凸显地域特色和场地特征。

## 3、建筑风貌规划

### （1）乡村建筑风貌控制

旅游区重点涉及的乡村建筑风貌改造主要集中在一江两岸、锦里“丹山甜橙”小镇区域，乡村建筑景观应在统一整改方案指导下进行改造，在建筑细节、内部装饰和景观小品等方面根据乡村特色和主题进行打造。

### （2）城镇建筑风貌控制

旅游区城镇建筑核心区主要集中在配套居住服务区、龙山湖轻轨站配套商业区、军事酒店区、南岭文化风情园、湘楚文化风情园、南北门综合服务中心、机动游乐园商业配套区。

配套居住服务区、龙山湖轻轨站配套商业区、军事酒店区建筑风格以现代居住风格和休闲商业街为主；南岭文化风情园、机动游乐园、湿地公园以“水”为主题，构筑“江南水乡”、“威尼斯水城”风情。湘楚文化风情园根据湘楚风韵、南岭风情的主题，进行主题设计，彰显地方湘粤、湘楚文化元素。南北门综合服务中心、机动游乐园商业配套区建筑风格融合国内外代表性色彩建筑，倾力打造长鹿国际化的门户形象。

## 3、夜景系统规划

（1）丹霞水城——机动游乐园、南岭文化风情园、湘楚文化风情园、湿地公园、军事酒店区

丹霞水城是整个旅游度假区的景观核心，以“水”为主题，灯光映衬，打造绚烂繁华的夜景效果。沿内部景观水系、便江设计艺术景观灯、彩灯及水下灯光，水中喷泉等夜景观，打造“丹霞水城不夜岛”。

（2）不夜丹霞——便侯楚街、湘粤河岸、青布滩街、便江两岸

湘楚文化风情园将重建商业古街，重现昔日繁华景象，这里将成为度假区重要的休闲接待基地，郴州的“阳朔”、“凤凰”，夜晚，歌声四起，这里成为感受“夜丹霞”的最佳点。加强水面的灯光建设，渲染浪漫环境。

### （3）丹霞之夜——神仙桃花岛

通过声光电打造便江丹霞夜游景观，对水岸丹霞进行夜景观改造。同时以丹霞山、竹林为大背景，结合神仙桃花岛设计度假区“千年便江”实景演出大舞台。

## 第三十九条 绿地系统规划

结合景观系统，以创造重要景观节点为核心，加强道路绿化和水畔绿化，强化园地、林地的绿化美化工程，形成点、线、面相结合的、完善的绿化系统。在树种规划上坚持因地制宜，以本地树种为主，适当引进外来树种的原则。

1、节点绿化：根据每个景观组团的规划意境，对各个景点周围植被作重点梳理。与山林野趣相得益彰，同时在绿化景观创造上要注意绿化林相的变换和树种配搭，使其呈现出自然美景观。

### 2、绿线规划：包括道路绿化、河流和溪流绿化

道路绿化：沿重要的主次干道、支路和游步道两侧种植遮荫的乔木，形成林荫路的景观；

河流绿化：规划沿便江周边设置不小于 30-50 米的滨江绿带。

溪流绿化：溪流两侧本身已具有较好的景观基础，绿化上结合功能分区的功能特点与地形进行种植。特别对因采石和道路建设过程中破坏的地段重点进行绿化建设；

3、绿面规划：林地是度假区绿地系统的基础。反映度假区的森林风光，不同季节呈现出不同的色彩，是大地景观的组成部分。在保护现有树林植被资源的基础上，发展乡土树种并引进新的植物品种，注重乔、灌、草多层次和多色彩搭配，来丰富林相层次和季相景观。

## 第十三章 生态与资源保护规划

### 第四十条 指导思想

坚持环境保护和生态文明建设并重的方针，以保护度假区生态环境为中心，保护林业资源，全面开展小流域综合治理，减少水土流失，加强自然资源的合理开发和保护，提高资源利用效率和综合利用水平，杜绝保护区内污染物排放，加强综合协调、分类指导和统一监督管理，保护生物多样性，完善环境安全保障体系，全面维持和改善度假区区域环境质量。

### 第四十一条 规划原则

- 1、可持续发展原则
- 2、整体优化原则
- 3、突出重点的原则
- 4、凸显特色的原则

### 第四十二条 生态环境目标

旅游区内生态环境质量在旅游开发的同时得到保护和改善，总体环境质量保持良好，促进旅游业与环境保护协调持续发展。

- 1、空气质量执行 GB3095-1996《环境空气质量标准》中一级标准。
- 2、地表水环境质量按 GB3838-2002《地表水环境质量标准》中的 II 类水质控制。污水排放相应执行 GB8978-1996《污水综合排放标准》一级标准，污水处理率 100%。
- 3、声环境质量控制。按 GB3096-1993 质量标准，各景点环境噪声按 0 类执行，昼间不超过 50dB (A)，夜间不超过 40dB (A)；旅游服务区环境噪声按 1 类执行，昼间不超过 55dB (A)，夜间不超过 45dB (A)。
- 4、度假区内的森林植被得到全面、完整的保护，宜林荒山荒地和道路两侧得到绿化，根本控制水土流失现象，森林覆盖率和植被覆盖率明显提高，生态环境质量得到改善。
- 5、固体废弃物控制。生活垃圾及旅游垃圾处理率 100%。
- 6、建筑设施遵循“依山就势，因地制宜”的原则进行建设。建筑物的面积不得大于所

在地域的 2—5%，不可影响周围环境景观和景物。

7、度假区内严禁尾气非达标汽车行驶，游客进景区观赏需乘坐景区自备电动环保车。

8、自北向南设立 3 处空气质量监测点，增设 5 处水质监测点。

### 第四十三条 分级保护规划

#### 1、一级保护规划

一级保护区是指范围内涉及的基本农田、地质遗迹点。对范围内基本农田，严禁种植果树等经济作物，严禁开挖鱼塘等破坏耕地质量的行为；对范围内地质遗迹点，任何单位和个人不得在保护区内及可能对地质遗迹造成影响的一定范围内进行采石、取土、开矿、放牧、砍伐以及其它对保护对象有损害的活动。未经管理机构批准，不得在保护区范围内采集标本和化石，不得在保护区内修建与地质遗迹保护无关的厂房或其他建筑设施；对已建成并可能对地质遗迹造成污染或破坏的设施，应限期治理或停业外迁。

#### 2、三级保护规划

指范围内除一级保护、旅游建设区之外区域，保持并完善、修复自然景观风貌。山林地内，保护山林景观风貌，保护自然山体、林地、岩石。禁采矿产资源，严禁任何单位和个人开山采石、挖砂取土、占地建坟。限制机动车进入，适度安排餐饮设施及床位数。

#### 3、旅游建设区

具体范围：南、北门综合服务接待中心、南岭文化风情园、湘楚文化风情园、轻轨站、配套居住服务区、军事酒店、湿地公园、机动游乐园、丹山养生园、冰雪世界、海洋世界、水上世界、野生动物园、花卉园艺博览园、锦里“丹山甜橙”小镇以及主要景观游览设施、旅游服务设施、文化娱乐设施等建设区域。

旅游区内，可安排旅游服务、休闲度假、文化娱乐及适度配套住宅等设施，可在指定区域进行游憩、观光、度假休闲、相关体育运动、保健、娱乐等活动。

#### 4、外围保护区

是指在旅游度假区范围以外，北至龙华山，东至湖南永兴丹霞国家森林公园，南至花卉园艺博览园以南。重点保护整体景观风貌与生态环境不受破坏，在上述前提下根据“开发性

保护为主”的原则进行建设。

禁止建设影响景观和污染环境的项目，现有污染源应限期治理，污染严重、治理不好的企业应停产搬迁；禁止开山采石，保护山体及植被，限制砍伐树木，培育山林植被，保护自然水体；外围保护区内的有关历史建筑应加强保护。

#### 第四十四条 丹霞地质景观资源保护规划

##### 1、重点保护对象

永兴便江以丹霞地貌闻名，极具观赏价值的丹霞地貌景观是本次旅游开发保护的重点，为此，需要详细调查区内受重点保护的丹霞地貌景观与地质遗迹。

重点保护对象详见附表三

##### 2、保护措施

###### （1）丹霞地貌山体资源保护

尽量不在丹霞山体上修建栈道、亭、台等建筑，严禁开山采石，对一些风化强烈、层状剥落明显的山顶山坡或形态优美的山体、石柱、石墙及濒危景观处设置保护围栏，并在重要丹霞景观处设立标识牌、解说牌。

此外，还应注重对丹霞山体进行更多的绿化建设，多种植适合当地气候生长的藤本植物，减轻雨水对山体的冲蚀、侵蚀。

###### （2）度假区特有文化遗产资源保护

度假区内已建有的寺、庙等建筑具有较高的历史研究价值，但因地质结构不稳定，一旦遭到破坏就会导致严重的损失，在旅游开发时要对其进行加固保护，丹霞地貌又与石窟雕刻、摩崖书法联系在一起，这些人文古迹充分展示了中国古代艺术的辉煌成就，要注重保护这些前人留下的艺术成就，不仅要通过各种手段进行加固，使其免遭流水、风沙的侵蚀破坏，更应该避免人为造成的破坏。

###### （3）动植物、古树名木的保护

有丹霞地貌分布的地区就有众多的珍稀野生动植物及古树名木的分布，要重视对景区中珍稀植物、古树名木的保护，如修建围栏，防止游客刻划、攀爬、折枝、悬挂等，对古树名

木要定期进行检查，发现病虫害等要及时加以治理、抢救。对于一些分布有野生动物的景区，要尽量避免游客进入，以减小对野生动物的影响。

##### （4）对丹霞地貌依法进行保护

制定保护丹霞地貌资源的法律法规，详尽规定国家森林公园内各种旅游资源的具体保护条款，同时要充分利用现行的诸多法规条例，以避免景区在开发利用时造成的建设性破坏。充分运用法律武器，对景区环境加强管理，保护好景区资源，为发展旅游业创造条件，更应加强对公众的宣传教育，提高游客保护环境的自觉性。

#### 第四十五条 水域风光旅游资源保护

- 1、保护好便江及注江风景河段河岸两侧山坡的森林植被；
- 2、加强对游船控制管理，严格控制风景河段柴(汽)油动力装置游船数量；
- 3、完善旅游船只卫生设施，严格落实管理制度；
- 4、加大科技投入，尽量杜绝跑、冒、滴、漏油现象的发生；
- 5、实施便江、注江水净化工程，完善污水管道设施，禁止生活污水和沿线企业污水排入；
- 6、建设垃圾和污水处理厂，强化沿线企业污水和生活污水处理能力；
- 7、与水利部门通力合作，建立一套全县范围内主要风景河段的水质情况监测预报系统，适时对主要水域景观水体质量进行监测并发出预警报告。
- 8、度假区内，限制工业项目的建设，杜绝工业污染源；居民和游客集中区域的生活污水必须进行处理，并经环保部门检查达到排放标准；适度开展水上游乐项目，控制规模以不影响污染水体为度；建立必要的机构，加强水质的监测和管理。

#### 第四十六条 森林景观旅游资源保护

- 1、根据国家和省市要求，全面贯彻落实退耕还林还草计划；
- 2、将林业发展同旅游业发展和社会经济发展结合起来，实现林业与经济协调进步的可持续发展；
- 3、加强对林业病虫害、火灾的管理，建立一支装备精良、人员素质过硬、作风优良的

护林防火队伍，切实保护森林植被；

- 4、严禁在度假区内乱砍滥伐、毁林开荒等破坏森林植被的行为；
- 5、强化对游客的宣传教育，向游客介绍相关生态保护常识，增强游客的环境保护意识；
- 6、加强对全景区内古树名木的保护；
- 7、购置森林防火设施设备，组织专业灭火队伍。

#### 第四十七条 民俗风情旅游资源保护

- 1、挖掘整理永兴现有民俗文化旅游资源，在继承的基础上发扬光大，防止其遗漏失传。
- 2、在开发过程中尽量保持各地民俗风情的原汁原味，避免出现民俗风情旅游开发的庸俗化、商品化和雷同化现象，向游客展示各地民俗风情中积极的、独特的精华成分。
- 3、评估旅游业开发对旅游地文化的冲击，做好相关规划，防止本土文化被外来文化完全同化。

#### 第四十八条 历史文化资源保护

- 1、文化建筑保护工程：加强龙华寺、安陵书院、侍郎坦摩崖石刻群、土匪寨等重要历史文化资源的保护力度，加强永兴历史文化的保护和传承，尽可能保持其古老风貌，减少建筑构件的更换，尽可能保持其真实性；
- 2、遗迹抢救及修复工程：挖掘湖南长鹿历史文化资源，建立历史文化档案库，同时搜集相关文献对于建筑原貌的记载，加强对重点遗迹的恢复工作力度，最大程度的保持遗迹建筑风貌；
- 3、控制客流量：在享受旅游带来的经济效益的同时，控制客流量，使湖南长鹿旅游能保持在一个可持续发展的容量范围之内。

#### 第四十九条 野生动物资源保护

- 1、严格执行《森林法》和《野生动物保护法》，禁止狩猎、诱捕、毒杀野生动物，保护野生动物赖以生存、栖息的环境。
- 2、对于森林公园区域内鸟类的栖息地，给予特殊保护，按鸟类的不同生活习性分别进行环境整治，种植适合鸟类采食、繁衍的植被，严禁猎捕、骚扰野生动物。

3、严禁滥伐林木，保持相对稳定的森林环境，为林中动物创造良好的庇护和活动场地。

4、注意栽植和保护可食性植物，确保野生动物的正常食物来源。

#### 第五十条 生态修复规划

1、森林植被恢复：在采石和道路建设过程中遭到破坏的森林植被，在景区景点建设的过程中就要着手进行植被恢复工程；对破坏程度相对较轻的森林生态系统，应采用人工促进森林植被恢复的方法；对破坏程度相对较重的森林生态系统，在植被恢复初期，杜绝人为活动的破坏，封山育林。

2、湖泊水域的生态修复：湖泊水域应维持Ⅱ类以上地表水体质量，不得任意向湖区排污和倾倒垃圾；进行生态驳岸的建设。

#### 第五十一条 生物多样性规划

根据不同植物的生态特性，合理配置乔、灌、藤和草本植物，丰富林下植物，增加群落物种种类，形成疏密有度、障透有序和高低错落的群落层次结构以及丰富的色相和季相，同时，复层结构群落能形成多样的小生境，为动物、微生物提供良好的栖息和繁衍场所，有利于招引鸟类等野生动物入内，促进生物多样性的提高。丰富的群落结构和多样化的物种，也丰富了规划区的景观。

#### 第五十二条 生态文化建设

- 1、游客引导和管理
- 2、农民培训和引导
- 3、住户生态环境意识培养

## 第十四章 旅游基础设施规划

#### 第五十三条 给水工程规划

##### 1、规划水源

规划度假区饮用水由开陡坳水厂供水，水源为青山垌水库；对无供水设施的用水点（如注江、王仙庵、青布滩、东头组等）采用山泉水，设置多个高位水池，就近供水，水质严格

执行国家《生活饮用水卫生标准》。

规划结合大里冲水库，建设一处长鹿供水利用中心，通过收集雨水、抽调便江河水，经过供水中心处理后，供给度假区内部景观用水、道路用水、水系循环、公厕用水、酒店用水以及其他非饮用水需求。

#### 2、用水规模及管径

规划度假区用水规模为 16956.67 立方米/天。

供水管径：给水管径有 150、200、300 毫米。

### 第五十四条 排水工程规划

#### 1、规划原则

采取雨污分流制，严禁污水直接排入山体、河湖区域，保护度假区的地表水体环境质量。

根据污水量、地形和分区特点，采用各景点自成独立的生活污水排水系统及生活污水处理系统。

#### 2、污水量预测

根据《室外排水设计规范》，本规划污水量，按用水量的 80%计，则污水量为 13565.33 立方米/天。

#### 3、污水处理系统

采用雨污分流制，生活污水就近排入污水管，靠银都大道一侧用地污水排入城南污水厂，城南污水厂近期处理规模为 2.0 万吨/日，远期 4.0 万吨/日；中部地区污水排入规划长鹿污水处理厂，长鹿污水处理厂设计处理规模为 1.0 万吨/日；对度假区内部地势低洼的地区，应灵活设置排污点，在各功能区设立小型成套污水处理设施就地处理后排放至附近水体，共设有 7 处集中式污水处理设施；其他分散污水处理点水量较小，采用地埋式污水处理设备处理。

对度假区内污水量较小的景点，设置小型污水处理装置，就近处理，达标后排放。

对餐厅和停车场等含油废水设隔油池，经局部处理后排入污水管道系统。

拟在度假区内设若干生态公厕。

#### 4、雨水排水

规划将因地制宜，利用有利地形以自然散排为主，结合度假区建设和道路建设，相应配套修建必要的雨水明沟、截洪沟，雨水就近排放至附近水体，并有效结合“海绵城市”建设工程的雨水回收利用系统。

### 第五十五条 电信工程规划

**1、容量预测：**规划区紧邻永兴县城区，其电信需求由县城区市政就近解决；**数据用户：**按普及率 20 线/百人预测，结果为 14594 线。**有线电视用户：**住户按 1 线/户（入户率 100%）预测，住宿人口按 1 线/2 个床位，则需要 14594 线。

**2、线路规划：**电信线路沿道路一侧穿管埋地敷设。

**3、规划邮政服务设置**根据人口密度和服务半径设置，发展建设智能化传输网络及多媒体通信网，为游客、地方居民提供多种信息服务，建成“智慧长鹿”。

### 第五十六条 电力工程规划

#### 1、供电电源

**电源为城南 110kV 变电站。根据功能区的用电量，设置独立的供电电源分别为 10 千伏或 380V/220V。**

#### 2、负荷预测

用电量标准为每床位用电标准平均值 1000 瓦/床，居民用电标准为 300 瓦/人，服务人员用电标准为 200 瓦/人，其它用电按总负荷为 15%。规划期末度假区用电量共计 27143.38 千瓦。

**4、线路规划：**根据度假区功能布局需要，搬迁现状国网 220KV 碧焦线（碧塘变-焦岭变），调出长鹿规划范围，沿郴永大道走线；将郴电国际 110KV 十永线（郴州十里坪变-永兴一级电站）、郴电国际 110KV 水枫线（水南变-郴州枫树下变）、郴电国际 110KV 枫程线（程江口变-郴州枫树下变）调出长鹿规划范围，沿银都大道、龙溪南岸走线；保留国网 110KV 碧董线（碧塘变-董家变）。

度假区内部电力线路主要沿度假区道路一侧埋地敷设，低压供电线路严禁采用架空线。

## 第五十七条 燃气工程规划

1、气源规划：远期建设管道天然气，燃气管与县城区市政管网对接，气源为龙王岭路工业园西侧规划永兴县天然气门站。

2、用气量预测：规划度假区居民、游客总人口为41929人，远期达85%以上，人均年用气量按104立方米/人·年，则度假区年用气量约370.65万标立方米。

## 第五十八条 综合管网规划

**本工程综合主要对给水管、雨水管、污水管、电力电缆管道、电信管道(有线电视、电讯、电信)、燃气管道等六种管线进行综合。并遵循以下原则：压力管线让重力自流管线；可弯曲管线让不易弯曲管线；分支管线让主干管线；小管径管线让大管径管线。**

除污水管外，管线布置基本上平行于道路布置，纵向坡度基本与道路坡度一致。雨污水管线按具体情况考虑。

## 第五十九条 环卫工程规划

**按照国家级旅游度假区的标准，建设星级旅游厕所，合理布局环卫系统。**

1、**旅游厕所：依托主要交通线路和规划内旅游项目的布局，共计24处公厕。在南、北门入口服务区设置2处五星级旅游厕所，在南岭文化风情园、野生动物园、湘楚文化风情园、花卉园艺博览园、运动公园、湿地公园、水上世界、配套居住服务区、龙山湖轻轨站配套商业区、丹山养生园、海洋世界、冰雪世界等主要功能区入口处设置15处三星级旅游公厕，主要游线沿途每隔2公里设置旅游公厕7处。其建设要求风格独特，与周边环境相协调；根据各功能区实际情况，灵活设置多处移动生态环保厕所。**

2、**粪便污水处理：一是结合城市市政给水排水系统排至城南污水厂统一处理。二是在无排水系统的地方，应设小型集中式污水处理设施，处理工艺为“厌氧+替流式人工湿地”。另外在无排水系统的地方设置的公厕，可考虑采用新型无水厕所，排泄物定时清运至景区外处理。**

3、**环卫垃圾处理：功能区垃圾分类收集—度假区转运——县处理。**

4、**垃圾转运站：考虑到旅游度假区人流量大、垃圾产量高，在南、北门入口服务区及**

**“一廊、六园”中共设置3处垃圾转运站。**

5、**垃圾收集箱：根据各功能区实际情况，设置多个长鹿特色密封垃圾收集箱。**

6、**果皮箱：规划按50-70米设一处分类收集垃圾的果皮箱，主要在集中活动区、主要公路沿线、步行道沿线等。**

7、**垃圾回收和处理**

废物的回收利用首先要做到的是进行垃圾分类。依据《永兴县县域农村生活垃圾治理专项规划》，生活垃圾可分为可回收垃圾、厨余垃圾、无机垃圾、有害垃圾、可填埋垃圾五类，对旧电池等有害垃圾应设有专门的垃圾箱。

对不同的垃圾进行不同方式的处理。纸张回收造纸，有机垃圾用于生产有机肥料，金属和玻璃可作为工业生产的原料，对于分类处理的垃圾，定期由专业车辆运到垃圾处理厂进行回收处理再利用。

## 第六十条 水系规划

1、**规划改造**

规划对范围内水系统梳理，通过合并、扩大和新增等手段，对汇水进行分析，选择可行的地势位置，形成了南岭文化风情园、湿地公园、水上世界、海洋世界、野生动物园、花卉园艺博览园、康体养生园等基础较大的水体景观，确定了107.7、113.0、123.0、130.0、140.0米等5种不同标高的水面，经初步估算范围内部景观水总容量约1546.29万立方米（详见下表），不同高度水面之间通过设置水坝，满足游船通航各个标高水面的需要，共设置18个水坝；为保持流动水系，打通水系涵洞9处。

2、**内部水体提升方案**

内部水体改造提升方案：规划设置加压泵站从便江抽水至制高点水面，下级水面设置多级水坝调控排洪至便江的方式，实现度假区内部水系的自净、景观、功能等需求，规划大里冲水库（即长鹿供水利用中心140米）、杨家冲水库（130米）为2处制高水面，在南岭文化风情园、水上世界、海洋世界、野生动物园、康体养生园、丹山养生园、锦里“丹山甜橙”

小镇靠便江沿岸共设有 10 处出水口。

规划以绿色低碳环保为出发点，设计度假区内绿化用水、市政用水、住宿空调用水、农业灌溉用水、观赏景观水等全方位的水循环利用系统，科学有效节约利用便江水资源。

## 第十五章 旅游服务设施规划

### 第六十一条 接待服务设施规划

一级服务中心：2 处，位于北门主入口、南门主入口；

二级服务中心：5 处，位于南岭文化风情园、军事酒店区、野生动物园、花卉园艺博览园、锦里“丹山甜橙”小镇主入口处。

规划旅游服务点 14 处，分别湿地公园、军事酒店、龙山湖轻轨站及配套商业区、湘楚文化风情园、康体养生园、水上世界、冰雪世界、丹山养生园、海洋世界、机动游乐园、神仙桃花岛、生肖涧（一线水）、寿佛谷（象鼻山）、岁月峡（一线天）；规划旅游服务站根据需要，布置在各服务点之间主要步行观光路、非机动车观光路沿线的适当位置或主要景点附近。在设施方面，注重软硬件相结合，设置外形美观、功能齐全的接待设施。

根据需要，在规划区设置导游小品（标示、标志、公告牌、解说图片）、宣讲咨询设施（包括模型、影视、游客服务中心）等。

### 第六十二条 游客接待中心服务设施设备

咨询设施：咨询台（处）、全景导览图、游程线路图、告示电子屏、宽带网络等。

售票设施：售票窗口处、发票打印处等。

导游设施：导游人员信息公示栏、导游服务联系台（处）、导游休息室等。

休息设施：游客休息区、VIP 休息室、驾驶员休息室、免费饮水设施、休闲茶饮服务台等。

宣传设施：大型电子屏、电脑触摸屏、宣传资料架、宣传展板、旅游区沙盘、多媒体放映厅（可与游客休息区结合）等。

交通设施：旅游区车辆换乘候车室、入（出）口与台阶处无障碍通道等。

安全设施：治安室、安全知识宣传栏、应急通道、消防设施等。

便民设施：公用电话、公共厕所（面积不能小于 60 平方米即达到旅游厕所三星标准以上）、自助银行、医务室、吸烟室、雨伞租借处、手机和摄（照）像机免费充电处、小件物品寄存处、失物招领处、旅游商品小超市等。

### 第六十三条 旅游标识系统

创建并完善长鹿特色旅游标识系统，提高旅游景区游览环境。主要包括大型交通牌、旅游标识系统入口门楼、总导览牌、景点指示牌、温馨提示牌、景观标识牌、安全警示牌等。

导游标识：在对外通道和区内各个连接地点设置道路标识。

安全标识：对于道路转弯处、下坡道路等山地道路等地方设置安全标识。

全部采用中、英文双语标记。

### 第六十四条 住宿设施规划

#### 1、住宿设施规模和结构

共需规划床位数 22200 床。客房建筑面积按平均 20 平方米/床计算，客房建筑面积不少于 444000 平方米。

#### 2、住宿设施分布

规划确定旅游区景区内住宿接待设施包含度假村、宿营地、旅游小镇、星级酒店、特色民宿等五种类型，一期范围内设置不少于 3 座国际化度假酒店。

### 第六十五条 餐饮设施规划

#### 1、餐饮设施规模

旅游区游客的就餐比率为 60%，座位周转率为 1.5，年旅游适宜天数 270 天，则需提供 11852 个餐位。餐厅面积按建筑面积 3~4 平方米/餐位计算，餐厅面积不少于 35556 平方米。

#### 2、餐饮设施分布

长鹿旅游度假区开发将加速住宿餐饮等配套服务设施的建设，为适应度假区开发需要，规划在度假区形成若干特色接待点，方便周边游客就近就餐，增加有效旅游时间。

南、北门综合旅游服务中心：规划建设适当数量的餐饮业态，沿街区点布局，重点做好

接待设施与服务质量的提升。

机动游乐园商业配套区：经营湘粤地区以及异国他乡风味美食为主。

丹山养生园、锦里“丹山甜橙”小镇：重点打造农家乡情庄园，发展本地土特产、乡村野味、山珍美食餐饮。

水上街市：融汇湘粤风味美食。

其它地方餐饮如配套居住服务区、湘楚文化风情园、南岭文化风情园、花卉园艺博览园、野生动物园等，根据实际需要，合理布置餐饮业态。

#### 第六十六条 购物设施规划

在整个旅游区共规划6个主要的商品中心，分别是机动游乐园、配套居住服务区、龙山湖轻轨站配套商业区、南岭文化风情园、湘楚文化风情园及南、北门综合服务中心。其余根据游客流量，在集散中心区域、综合接待区域以及各个功能区内分散配置购物网点。

#### 第六十七条 旅游商品规划

以长鹿机动游乐园、野生动物园、海洋世界、花卉园艺博览园、水上世界、冰雪世界等为主题设计有代表性的产品，如长鹿玩偶商品、图书、游戏、短篇动画、卡通人物、包装袋、创意彩旗、帽子、文化衫等。

#### 第六十八条 旅游解说系统规划

##### 1、旅游标识牌

建立健全景区标识指示系统，在重要景点处和主要休息区增设景点介绍牌，介绍主要景点、景观或相关展示内容，丰富景区游览内容。不同类别的景点、景物，介绍牌规格与样式要分类对待。

##### 2、导游画册与导游全景图

###### (1) 导游画册

###### (2) 导游全景图

##### 3、导游讲解与多媒体解说

###### (1) 培养专业导游队伍

###### (2) 提供外语导游服务

###### (3) 多样化导游服务

#### 4、语音解说系统——详见附表七

语音解说系统以小型声控收音机形式贯穿整个景区。在主要游览点、水上船只等设置语音系统。在游客接近播放该景点或设施的语音解说，与景点文字和图片解说系统结合起来。

#### 第六十九条 安全救护体系

建立旅游保障救助协调系统，构筑安全屏障，重点建设内部道路救助系统、旅游安全预警系统、安全救助保障体制三大核心设施。

#### 第七十条 信息服务工程

建设信息化服务体系，创建“智慧长鹿”，从旅游信息推送、安全监控服务、线上信息化服务、信息管理平台构建等方面建设长鹿国家度假区信息化服务体系，创建长鹿智慧旅游度假区。

## 第十六章 旅游区市场营销策略

#### 第七十一条 营销理念、目标

##### 1、营销理念

把广告、公关、促销、推销四种营销手段加以组合运用，根据不同的消费市场特征、营销目标，选择和组合这四种推广方式，以各取其所长，补其所短，制定出适合的推广策略。

##### 2、营销总目标

通过营销策划，利用现有资源，扬长避短，发挥优势，大力迎接郴州旅游产业的辐射，积极参与郴州旅游大开发的配套分工协作，主动纳入泛东江湖旅游区，努力把湖南长鹿国际旅游度假区打造成郴州市、湖南省乃至全国的知名生态休闲旅游度假基地，带动整个永兴县乃至郴州市的经济发展，最终建成国际知名、国内一流的国家级旅游度假区。

### 3、分阶段目标

#### （1）近期（2017-2021）：聚眼球—聚人气

目标：通过营销提高公众对湖南长鹿旅游的关注度，聚集人气，提升目的地知名度和美誉度。

战略和措施：这一时期，营销的主要战略是以城市形象的推广为主，以产品推广为辅。在改造和提升现有的旅游项目的基础上，通过多元化的媒体组合策略，重点在长株潭、珠三角进行大范围的深度宣传报道，迅速树立郴州商务会议、休闲度假的新旅游形象。同时，在中央电视台等全国性媒体，进行适当宣传，逐步将长鹿生态休闲度假的旅游形象推广到全国。

#### （2）远期（2022—2025）：聚财气—聚规模

目标：由知名度带来人气聚集，从而带动产业发展，聚集财气，实现规模化发展。

战略和措施：远期，主要采取产品支撑的战略加大推广，通过对生态度假、时尚娱乐、康养养生三大核心的打造，树立国家级旅游度假区的品牌，并通过对产品的不断升级换代，对品牌进行支撑，形成良性循环。具体措施方面，针对北京、上海等大城市以及东南亚、欧洲地区，通过网络全景模拟等形式，让中远程游客对湖南长鹿国际旅游度假区有一个形象的了解。同时，加大人才的培养，营造高端生态休闲度假环境。

### 第七十二条 营销口号

#### 1、旅游宣传口号

“中国永兴，欢乐长鹿”

#### 2、宣传广告设计

长鹿旅游宣传广告的设计要紧紧围绕着“中国永兴，欢乐长鹿”、“千年便江、乐享之都”的代表形象，营造出舒适、惬意、唯美的感觉，对游客产生魂牵梦绕的作用。

### 第七十三条 营销战略

#### 1、产品策略；

#### 2、价格策略；

#### 3、渠道策略；

#### 4、促销策略。

### 第七十四条 营销渠道

#### 1、传统营销渠道

旅行社、传统媒体、俱乐部、协会、户外广告。

#### 2、创新营销渠道

新媒体、网络、联合、团购。

### 第七十五条 营销渠道整合

#### 1、纵向渠道整合；

#### 2、横向渠道整合。

### 第七十六条 营销活动——详见附表四

### 第七十七条 节庆活动

【持续节庆策划，创造口碑效应】两类节庆，三大主题，引爆旅游

策划思路：依托各片区不同的度假风情，相对应策划不同的节庆活动，将节庆与生活相结合，形成“欢乐长鹿”的氛围，在全国范围内进行媒体宣传造势，推出系列主题活动，使游客享受一场盛大的旅游文化大餐。

【风情演艺类】包括便江风情演艺、森林精灵演艺，既有室内剧场演艺，又有室外实景演艺。

便江风情演艺：依托永兴便江文化，结合丹霞碧水的自然风貌，打造大型室外实景演艺。

森林精灵演艺：依托森林资源，配备精灵景观小品，结合灯光、音乐等，运用科技手段打造森林剧场。

【主题节庆类】包括圣诞欢乐节、啤酒狂欢节、热情狂欢节、农场嘉年华。

【四季传统节日营销，弘扬民俗魅力】四季传统节日营销，多元主体活动，引爆旅游。

四季传统节日营销：根据中国四季代表性传统节日的主题与特色，打造四季不同的节庆活动，彰显中国民俗传统的魅力，打造长鹿的一张特色名片。

详见附表五。

## 第七十八条 发展模式

长鹿国际旅游度假区以“旅游+”的发展模式。融合娱乐业、文化产业、休闲产业、健康产业、农业、度假产业等产业共同发展，实现产品的多元化与特色化发展。

## 第七十九条 商业模式

### 1、度假区运营+便江运营+四园运营+农创世界运营+交通运营+互联网运营

(1) 度假区运营主要是指度假区门票经营，是度假区稳定的、长期的收入途径之一，是度假区重要的资金回收形式。

(2) 规划区内的楚汉遗风、寿佛丹山、象山往事、时空岁月等四大主题项目以自主经营为主，部分街区与主题山庄以对外招商相结合的形式多元化运营。

(3) 规划区内湘粤风情园、时尚运动园、狂野动物园、世界花博园四园项目以“欢乐长鹿”为主要内涵，以文化休闲、生态度假、时尚娱乐为载体，发展以自主经营加对外招商的文化运营模式。

(4) 锦里“丹山甜橙”小镇以生态农业为基础，为游客展现农业遗产、休闲农业、田园度假的生活。项目以自主运营为主。

(5) 景区通过丛林小火车、电瓶车、索道、游船等特色交通形式串联景区，通过特色交通运营实现景区各大板块的联动发展。

(6) 景区通过互联网、手机客户端等平台搭建智慧营销系统，最大力度开展景区营销，并实现营销方式的智能化、智慧化。

### 2、本项目的资金来源主要有如下几种模式：

度假区开发商自身投资+申请商业贷款+社会企业+团体合作融资。

## 第八十条 盈利体系

### 1、盈利模式——经营收益——详见附表六

(1) 旅游观光+商业娱乐+文化创意+生态度假+农创经济+其他等多元化经营收益；

(2) 门票+时尚娱乐+生态度假+生态餐饮+文化休闲+农创生活等多元盈利体系。

## 第十七章 安全与防灾规划

### 第八十一条 防洪规划

1、防洪标准：依据永兴县城总体规划，防洪标准按50年一遇设防。

2、防洪措施：内部水系设置多级水坝，调洪蓄水；整治河湖岸堤坝；加强管理，防患于未然。

### 第八十二条 消防规划

1、“预防为主、防消结合”；规划区内不另设消防站，主要借助城区的消防警力。

2、消防栓：在居民点沿主要道路按照小于120米的间距设置消防栓；在旅游区人员集中区域安装消防栓、灭火器等设备，并安装自动报警系统。

3、完善护林防火设施，购置护林防火设备。加强在干旱季节巡逻工作和防火宣传工作。在游客活动区域，营造防火性能好的常绿阔叶树种，建立防火隔离带，做好森林防火宣传工作。

### 第八十三条 地质灾害

景区内的各项工程建设项目必须进行工程地质勘察工作，避免在滑坡体、断裂带及易发生地质灾害的地段上进行开发建设，确保游客的生命财产安全。

### 第八十四条 滑波、崩塌等其它类型灾害规划

1、对于易发生灾害的地段，要采取修筑人工护坡、截洪沟等工程措施和加强森林植被保护、控制水土流失、防止冲刷等生物措施相结合的方法，加以预防。

2、景区内的各项工程建设项目必须进行工程地质勘察工作，避免在滑坡体、断裂带及易发生地质灾害的地段上进行开发建设，确保游客的生命财产安全。

### 第八十五条 防震规划

1、设防标准：一般新建永久性建构物按6度设防，交通、通讯、供电、供水、燃气储气站、医疗等生命线工程按7度设防。

2、结合绿地、广场设置防灾避难场所，人均3—5平方米。

**3、疏散通道规划：主干道路为一级疏散通道，次干道路为二级疏散通道。**

#### 第八十六条 防疫规划

为防控急性传染病流行，与管理上的“应急措施”、“应急预案”相配合，规划上应做出相应安排：

1、各功能分区在相对独立的基础上，必要时设置一定的防护距离及防护措施。

2、每个功能分区应有两个以上的出入口，其道路交通流线可灵活变更，以便发生疫情时，能根据需要变更通行路线及出入口，确保有效地避开疫点和疫区。

3、在旅游高峰期内的人流较集中地段配置相应的收集、运输、处理设备及设施，以便及时处理医疗废弃物和其他传播病毒的媒介。

#### 第八十七条 海绵城市

##### 1、整体水管理

较低成本获得环境和社会效益，减少基础设施成本，开放空间的功能化使用，创造更好的环境和亲水性设计。

##### 2、雨水管理及多样性的雨水回收系统

(1) WSUD 设计，即城市水环境规划设计

(2) 整理地表径流，构成线性的景观生态廊道

(3) 雨水水质生态控制设施（雨水花园、滞留池等）

(4) 多样化的雨水生态处理和传输系统（草沟、生态滤水带）

##### 3、多功能栖息生态地

栖息地是指生物出现在环境中的空间范围与环境条件总和。一般把生物实际居住的场所称为栖息地，可以通过如下集中方法来设置多功能栖息生态地，以提升景区内部环境及生物多样性。

(1) 柔化岸线，通过梯级台阶，石笼、种植驳岸等形式柔化驳岸等技术，能有效地起到柔化驳岸的功能。

(2) 有目的的规划出集中与分散型湿地，湿地可以很好地起到净化雨污，培育生境以及

创造生态景观的作用。

(3) 设置林地、活动草坪等景观活动用地。

##### 4、生态驳岸

城市水体大量采用硬质基底，河道的景观功能和生态功能完全割裂，由于水泥石砌边坡吸热而且呈强碱性，破坏了水体生态链，所以鱼虾无处栖息孵卵。

长鹿国际旅游度假区的河道驳岸应在可能的情况下采用软质处理方式，尽量避免采用不透水硬质驳岸。对于泄洪水道可以采用一种为永久植被提供种植块的工程生态袋，透水不透土，植物可以从里面长出来，也可以向袋内扎根。目前，北京奥林匹克森林公园就采用了这种生态袋构筑河道。

##### 5、透水地面

透水地坪也被称为生态透水地坪，透水混凝土，无砂混凝土等。是采用骨料碎石，胶结料，添加剂，水泥，水等经过均匀搅拌，摊铺成路面。具有比传统混凝土更高的强度和耐久性，能满足结构物力学性能、使用功能以及使用年限的要求；具有与自然环境的协调性，减轻对地球和生态环境的负荷，实现非再生型资源可循环性使用；具有良好的使用功能，能为人类构筑温和、舒适、便捷的生活环境。

**第八十八条** 具体来说大致包括四类：树池盖板、透水地砖、植草砖、透水混凝土。

同时，对于建筑来说，采用屋顶花园抑或是覆土建筑，也可以有效的避免表面径流的产生，减少洪涝灾害与水资源流失。

建议长鹿国际旅游度假区对除道路以外的硬地面均采用透水地面铺装。

## 第十八章 居民调控与经济引导规划

#### 第八十九条 发展目标

1、通过旅游带动，促进永兴县的经济全面发展和社会进步；

2、要把提高当地人短期和长期的生活水平和生活质量作为项目开发的一项重要目标；

3、充分尊重当地的自然、文化等综合因素；

4、投资商和当地政府、从业人员、居民必须共同努力营造舒适的旅游环境，使游客从中得到超值的服务和享受；

5、当地政府和人民要充分理解和支持投资者，营造一个优越的投资环境，并保障投资者的投资回报。

#### 第九十条 居民点调控规划

根据度假区旅游项目设置和度假区管理需要，范围内居民调控方式确定为搬迁型。

搬迁型：指在度假区一期范围内的村组，逐步引导人口向各行政管辖的城镇建设区或政府指定安置点搬迁，同时进行村庄用地的功能置换，搬迁人口 3037 人。

详见附表八

#### 第九十一条 拆迁安置措施

项目的拆迁安置措施主要来自《永兴县征地拆迁补偿安置实施办法（暂行）》和《郴州市集体土地上房屋拆迁补偿安置办法》，按规定郴州市总体实行“宅基地、征购、公寓楼”三种安置方式，让拆迁安置户选择，每户拆迁安置户只能选择一种安置方式。以上两份标准都主要关注于补偿标准与安置形式的“硬件”，缺乏养老、医疗、失业、教育、培训、就业等实现原住民市民化并安居乐业的“软件”。最终安置方式以永兴县人民政府确定的为准。

#### 第九十二条 实施步骤

我们建议原住民安置采用稳健的推进方式，确保项目顺利推进，获得更好的社会口碑和经济效益

1、责任落实：理清企业与村、镇、县、市各级部门和机关单位的“责、权、利”，明确责任，落实到人，通力合作；

2、摸底调查：针对项目涉及的政策、经济环境、就业环境、土地权属与可行性、人口等情况，摸清现状，找准问题；

3、前期筹备：确认安置对象、完善搬迁协议，尤其是在“三选一”的前提下，需要与原住民就协议逐一达成共识；

4、成本锁定：摸清底数，锁定安置边界和投入边界；

5、方案制定：根据县市两级安置办法制定原住民安置方案；

6、宣传发动：采取多种形式大力宣传搬迁安置优惠政策；

7、奖励政策：对优先搬迁的实施奖励，并保证后搬迁的奖励不高于优先搬迁；

8、安置实施：安置区建设，适当装修，过程中组织搬迁农民现场参观；

9、发展产业：进行旅游区的开发建设，进行农村合作社的成立与建设；

10、就业培训：以旅游区的用工需求为主要内容实施就业培训。

## 第十九章 规划实施措施与对策

#### 第九十三条 法规性措施

1、充分认识政府引导与市场相结合是长鹿旅游区旅游业发展的基本战略。

2、对已发布的国家有关旅游区保护、规划、建设、管理的条例、法规、规定、实施办法和通知等必须严格执行。

3、加强旅游区的立法工作、指定有关保护、建设、管理的规定、保护条例和实施细则。

4、加大执法力度，严厉追究违法行为，严格依法执法，保证旅游区管理法则的贯彻执行。

5、充实和加强水资源保护区的环保监管力量，根据水源地保护需要，增加环保监察队伍编制，从人力、财力、物力上保证日常环保监理工作和执法工作。

6、完善报告制度，发现有污染长鹿水资源的违法行为，及时向上级报告，并积极配合执法部门开展执法行动。

7、完善考核机制，建立长鹿水资源保护目标责任制。

#### 第九十四条 行政性措施

1、由相关单位和部门负责旅游区的开发建设工作的。

2、落实强制性保护措施，明确各类组织机构的职能和责任，充分发挥政府部门的主导作用和有关企业机构的组织配合作用。

3、建立健全旅游区的管理机构，设立旅游区管理服务中心负责长鹿旅游区的日常管理工作。

4、加强对职工和游人的宣传、教育工作，开展争创文明旅游区的活动。

5、在各个功能区设立管理点，负责对该区内旅游服务、游客投诉、紧急事件的处理等事

宜，方便游客的游览、生活等。

6、建立长鹿水质跟踪监测评价制度，及时了解水源地的水质变化情况。

#### 第九十五条 技术性措施

1、规划先行，在编制总体规划并获批准之后，要抓紧编制旅游区和建设项目的详细规划，以具体指导旅游区的保护和建设工作。

2、保护好现有景观资源，加强上游水质污染治理，并对受损旅游区进行生态恢复，完善旅游区功能结构，实现资源可持续利用。

3、基础设施建设必须高处着眼，低处渐进，不可后期工程推翻前期工程，而应在前期工程上形成更高水准的新格局、新设施。

4、将计算机管理系统与局域网应用于旅游区的管理，包括饭店、宾馆、安保、通讯、灯光、防火、水情、交通等均可藉传感器与终端装置纳入总线系统。基本设备配置完成后，即可藉通讯线上网作旅游区广告等运作，局域网形成后可挂上省区或全国的旅游总线，可达到双向通讯运作。

5、为保护长鹿水资源，引进处理生活废水新技术，并不断完善水资源自动监测系统，实现传输和远程监控。

6、要加强畜禽养殖污染控制、农村水污染控制使用技术、流域农业生态模式，流域经济可持续发展模式等研究。

#### 第九十六条 经济型措施

1、加大政府的投入力度，实施产业扶持政策，制定吸引投资商的有利政策。

2、引入按项目经营承包措施，多渠道筹集资金。采用谁建设，谁经营，谁收益政策。

3、指定惩奖办法，对旅游区保护、建设、管理中的好人好事给予表扬、奖励。

4、安排并落实长鹿水资源综合整治专项资金的预算和使用。

5、对资源开发或对生态造成影响的项目，要督促业主落实水土保持方案、生态保护与恢复资金。

6、科学估算，设计最优的开发时序和方案。建立市场化的旅游价格形成机制和清算制度；公开招商并选择投资者，引导社会资金进入。

7、围绕本地主导产业和特色农产品，大力推广“公司+专业合作经济组织+农户”的农业产业化经营模式。

#### 第九十七条 市场性措施

1、立足省内，面向省外，整体开发，分块运作，重点包装并分期推出“主题酒店度假”、“机动游乐园”、“花卉园艺博览园”、“野生动物园”、“运动公园”、锦里“丹山甜橙”小镇等特色旅游项目，推出一系列有影响力的精品旅游工程，同时要针对精品实施强有力的促销策略，打造高端的旅游、商务、度假旅游区，努力开拓省内外市场。

2、以市场为导向，开发旅游产品，坚持旅游发展“环境第一”，树立建设精品旅游工程的意识。

3、采用平面、媒体、网络等多重宣传媒介扩大旅游区的知名度，采用联合营销、个性营销等多种方式打造旅游区品牌。

#### 第九十八条 人才培养措施

1、建立旅游人才实训基地，为高校旅游相关学子提供实习锻炼的平台，将教学理论与长鹿的实际相结合。与包括国内一流的旅游院校在内的培训机构，以及创意培训基地、高校旅游学院等院校形成广泛的合作关系。

2、加强管理阶层和在职员工的培训，学习旅游政策、市场动态、经营和操作系统、环境教育等专业知识和相关知识。

3、要培养高素质的专业管理人才，利用旅游院校培训班、专题讲座、学术会议等各种形式以及请进人才、派出学习等方法培养一批基层旅游管理人才，为实现旅游可持续发展提供人才保障。

4、在加强本地人力资源开发的同时，大力培养和引进人才，不断提高旅游区的保护、建设和管理水平。

5、实行旅游从业人员资格认证和考试制度，建立选拔任用人才的激励机制。

6、当地居民对规划区的资源、道路、文化等方面比较熟悉，稍加培训可聘为规划区的导游、服务人员。规划区应积极鼓励社区居民参与规划区的开发与管理，尽可能吸纳社区劳动力，维持搞好规划区与社区的可持续发展，构建和谐大旅游区。

**第九十九条 宣传教育措施**

- 1、要有针对性地进行水资源保护宣传，使水源地保护政策家喻户晓、深入人心。
- 2、加大本规划内容体系的宣传力度，做到社区居民和景区管委会信息互通，共同参与决策。

**第二十章 投资与建设计划****第一百条 指导思想**

- 1、立足市场需求预测确定建设规模和时序；
- 2、分析国家、省、市、区域旅游发展形势；
- 3、考虑景区周边地区发展需要；
- 4、注意规划的可操作性；
- 5、基础设施优先建设。

**第一百零一条 投资估算与建设计划****1、分两个阶段建设：**

近期 2017—2021 年，为起步和基础设施建设期，前期启动 12 个旅游功能区，于 2021 年部分营业；

远期 2022—2025 年，为全面建设、调整充实与稳步发展时期，启动建设 6 个旅游功能区，于 2025 年全面建成营业。

**2、分阶段投资**

度假区计划总投资 90 亿元，其中近期投资约 45 亿元，远期投资约 45 亿元，按项目进度分四个阶段有序投资。详见附表九

**3、近期主要建设内容**

近期主要围绕龙山湖、欢乐大道-鹿源路两厢，建设南岭文化风情园、军事拓展园、运动公园、湿地公园、机动游乐园、野生动物园、花卉园艺博览园等主题园区，配套建设南、北门综合服务中心及配套居住服务区、军事酒店区等旅游接待服务设施，完善旅游必须配备的

市政、环卫、消防、标示标牌、信息系统、安全系统等配套设施建设，做好湖南长鹿门户形象、营销宣传工作，为打造国家级旅游度假区打下坚实基础。

**第二十一章 附则****第一百零一条 强制性内容**

本规划文本中**黑体字**条文为强制性内容，强制性内容是对城乡规划实施进行监督检查的基本依据，违反城乡规划强制性内容进行建设的，属严重影响城乡规划的行为，应依法进行查处。

**第一百零二条**

本规划成果包括规划文本、规划图纸和附件（规划说明书及相关文件资料）三部分组成。规划文本和图纸具有同等的效力，

**第一百零三条**

本规划是规划行政主管部门依法行政、管理湖南长鹿国际旅游度假区建设的依据。规划说明书为规划附件，是总体规划的技术性文件，是文本的解释和说明。

**第一百零四条**

本规划解释权归郴州市旅游外事侨务局，由永兴县人民政府负责组织实施。

**第一百零五条**

本规划自批准之日起生效。

附表一 八大产品体系一览表

产品分类		具体产品
核心产品	生态度假类产品	主题小镇类（锦里“丹山甜橙”小镇、动物王国小镇、西部牛仔小镇……）；主题酒店类（洞穴酒店、树屋酒店、壁崖酒店、军事酒店、船屋酒店、马车酒店、花卉主题酒店、中医养生馆、甜橙酒店、蜜柚酒店、古堡酒店、动物酒店、水下度假酒店、山谷酒店……）；度假营地类（汽车营地、冰河营地、旷野露营、丹霞野奢营地……）；农家民宿类（乡野稻田酒店、洞穴人家、红楠山庄、自家小院、竹林禅舍、水上渔家、白鹭之家、休闲农庄……）
	时尚娱乐类产品	机动游乐园、水上世界、冰雪世界、海洋世界、野生动物园、儿童农场游乐园……
	康体养生类产品	田园雅苑、中医养生馆、水疗秘谷、竹林禅舍、负氧氧吧、动感相约森林自行车邀请赛、茶溪谷、闲养茶室……
配套产品	生态观光类产品	花卉博览园、枫叶大道、注江八景、千年古樟、一线水、一线天、侍郎坦、渔田景观、农田大观园、玻璃植物园、色彩森林、寻幽古径、浪漫花艺……
	民俗文化类产品	便侯楚街、故事湘窑、坦洞三寺、青布滩街、王仙庵、水府庙、寿佛谷、农耕文化园、永兴非物质文化遗产展示馆、世界农业遗产展示馆……
	休闲体验类产品	海盗探险、丛林探秘、悬崖尖叫、精灵乐土、飞跃丹霞大峡谷、婚纱摄影、花卉园艺、竹艺文化、文学影视婚恋园、影视科技全真体验馆、世界农业文化遗产展示馆、紫莲大剧场、幻游馆、海狮剧场、军事拓展训练、冰雪奇缘、摩登街区、船坞餐厅、中医疗养、竹林禅养、农场酷贝拉、定制式农庄会所、乡野稻田餐厅、琉璃注江、森林休闲吧、幽谷探险、丛林穿越……
	节庆活动类产品	大型“便侯古国文化、中国丹霞文明”实景演出、圣诞欢乐节、全民健身日、足球赛、山地自行车赛、绿道马拉松、本土民俗风情演出、啤酒狂欢节、热情狂欢节、复活节盛典、端午龙舟赛、农场嘉年华……
	夜游类产品	美食夜市、湘粤河岸、丹霞之夜、田园小剧场、夜色森林、最美“夜光”游步道……

附表二 规划用地一览表

用地汇总表

分类代码		用地名称	面积 (ha)	比例 (%)
H		建设用地	540.61	21.46
其中	H1	城乡居民点建设用地	540.61	——
	其中 H11	城市建设用地	540.61	——
E		非建设用地	1978.44	78.54
其中	E1	水域	235.89	——
	E2	农林用地	1742.55	——
总用地			2519.05	100.00

城市建设用地汇总表

分类代码		用地名称	面积 (ha)	比例 (%)	
R		居住用地	19.63	3.63	
其中	R2	二类居住用地	19.63	——	
	其中 R21	住宅用地	19.63	——	
A		公共管理与公共服务用地	0.05	0.01	
其中	A9	宗教设施用地	0.05	——	
B		商业服务业设施用地	351.78	65.07	
其中	B1	商业用地	241.16	——	
	B3	娱乐康体用地	108.37	——	
	B9	其他服务设施用地	2.25	——	
S		道路与交通设施用地	116.28	21.51	
其中	S1	城市道路用地	63.03	——	
	S4	交通场站用地	53.25	——	
	其中	S41	公共交通场站用地	6.93	——
		S42	社会停车场用地	46.32	——
U		公用设施用地	2.55	0.47	
U1		供应设施用地	1.18	——	
其中	U11	供水用地	1.18	——	
U2		环境设施用地	1.37	——	
G		绿地与广场用地	50.32	9.31	
其中	G1	公园绿地	43.83	——	
	G2	防护绿地	0.47	——	
	G3	广场用地	6.02	——	
城市建设用地			540.61	100.00	

附表三 重点保护对象一览表

石寨	坦洞	一线天	石岩、石柱、石峰	峡谷	平丘
象山营寨、玉蟾祈天	侍郎坦、牛鼻坦、狮子坦、弯月窠、卧狮岭、王仙庵、水府庙	岁月峡（一线天）	乌蛇石、驼峰、两岸蓬、孔雀开屏、石瀑布、元宝石、回螺峰、御笔峰	因流水垂直构造节理侵蚀形成的峡谷丹霞地貌	区内平缓起伏的山丘丹霞地貌

附表四 营销活动一览表

市场分类	细分市场	推荐产品组合	推荐营销方式	推荐促销渠道
国内市场	基础市场	文化体验、时尚娱乐、生态观光	永兴县、郴州市：以直销、分销、网络为主；湖南省内及临近市场：以分销、联合宣传、电视、网络为主；	市内：旅行社活动、电视台、报刊、团购、网络社区等； 省内及临近市场：户外广告、旅行社活动、搜索引擎、手机媒体等； 国外：旅行社促销、旅游族网络、政府主流媒体等。
	核心市场	时尚娱乐、生态度假、康体养生、休闲体验	长三角、珠三角等：以直销、传统分销、网络、新媒体为主；高铁沿线城市：以网络、电视、户外广告及传统媒体为主	搜索引擎、旅行社活动、论坛、微博客、去哪儿、电视台、手机媒体、高校（省内）、高铁广播等。
	机会市场	民俗体验、民俗文化、生态度假、夜游产品	以电视、网络、媒体、政府部门、协会俱乐部、旅行社宣传为主；	旅游网站、户外网站、网络广告、时尚媒体杂志、自助游网站、旅行社促销、旅游族网络等
国际市场	基础市场	时尚娱乐、生态度假	港澳台：广告、网络、媒体、俱乐部协会为主；东南亚国家：以广告、网络、媒体、旅行社为主	港澳台：旅行社促销、网络广告、论坛、政府主流媒体等 东南亚：旅行社促销、网络广告、旅游网站、户外网站、自助游网站等
	核心市场	休闲体验、民俗文化、生态度假	亚洲国家：以网络、媒体、联合、政府部门为主；北美洲、大洋洲、欧洲市场：以广告、网络、协会俱乐部为主	亚洲国家：旅行社促销、电视台、旅游爱好者俱乐部协会等； 北美洲、大洋洲、欧洲市场：旅行社促销、时尚媒体杂志、电视台、旅游爱好者俱乐部协会等
	机会市场	生态度假、节庆活动、民俗文化	非洲、南美洲：广告、网络、媒体为主	时尚媒体杂志、网络电视、旅游族网络、户外网站

附表五 节庆活动一览表

春季	夏季	秋季	冬季
春节、元宵节	端午节、七夕节	中秋节、重阳节	腊八节、除夕
通过举办中国春节民俗故事趣味知识竞赛、中国创意剪纸活动、元宵灯会、包饺子比赛等活动丰富春季节日活动，营造喜庆的春季节日活动氛围，让游客感受浓浓的中国年味和节日氛围。	通过举办端午节趣味知识竞赛、包粽子比赛、屈原诗词朗诵大赛、浪漫七夕交友活动、真爱表白活动、情侣趣味运动会等活动丰富夏季节日活动，弘扬传统的民俗文明，让游客在长鹿度过难忘的情人节。	通过举办中秋赏月活动、中秋诗词大会、花灯夜话、月饼制作活动、重阳节徒步登山望远等活动丰富秋季节日活动，营造团圆、和谐的节日氛围，让游客寄情长鹿，将长鹿打造为“第二故乡”。	通过举办腊八养生美食会、除夕文艺汇演、中华传统美食汇等活动丰富冬季节日活动，营造喜庆的冬季节日活动氛围，让游客感受特殊的长鹿味道，让长鹿成为游客心中的美食地标。

附表六 盈利模式-经营收益

(1) 旅游观光+商业娱乐+文化创意+生态度假+农创经济+其他等多元化经营收益

旅游观光经营收益	商业游乐经营收益	文化创意经营收益	居住度假租售收益	农创经济经营收益	其它收益
<ul style="list-style-type: none"> <li>•门票收入</li> <li>•游客消费收入（住宿、餐饮、游船、购物）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•项目经营收入（湘粤风情园、冰雪世界、海洋世界、水上世界、机动游乐园、军事酒店、世界花博园、狂野动物园）</li> <li>•招商收入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•文化体验收入（文化休闲购物、艺术体验、民俗体验等）</li> <li>•文艺演出收入（丹霞之夜实景演出等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•南岭文化风情园、湘楚文化风情园、丹山养生园、狮子坦养生度假区等主题度假设施租赁收入</li> <li>•旅游地产销售收入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•农业经济收入（冰糖橙产业经济收入、锦里“丹山甜橙”小镇）</li> <li>•农业项目收入（非遗农业、休闲农业）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•土地增值收入</li> <li>•场地展示租赁收入</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•项目招商收入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•联动产业——物业收入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•节庆旅游收入</li> <li>•文化成果收入（相关影碟、书刊）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•土地产权转让收入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•衍生产业收入（农创产品项目衍生的加工、商业等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•广告收入</li> <li>•品牌增值收益</li> </ul>

(2) 门票+时尚娱乐+生态度假+生态餐饮+文化休闲+农创生活等多元盈利体系

功能分区		核心功能或服务	核心盈利点	利益相关者
入口服务区	南门、北门综合服务中心	接待服务、交通集散	游客中心票务收入、生态停车服务收入	所有游客
	商业配套	文化体验、休闲购物	商品出售收入、餐饮收入、休闲娱乐服务收入、商业租售收入	文化休闲购物游客
便江丹霞山水画廊		集宗教文化、楚汉文化民俗文化、坦洞文化、石刻文化、寿佛文化、商埠文化、书院文化于一体的文化体验长廊	宗教主题度假收入、红楠山庄、文化馆厅等休闲项目收入；生肖洞、寿佛谷、岁月峡、实景演出、夜游便江等文化体验项目收入	文化休闲游客，摄影、写生爱好游客；禅养度假、宗教主题酒店投资商
狂野动物园		生态体验、度假体验、活动体验	动物表演、海底探险、海底世界、水下餐厅、海狮剧场、幻游馆、丹霞野奢营地、旷野营地等体验项目收入；崖壁酒店、水下度假、动物酒店等主题住宿收入；狂欢啤酒节等节庆旅游收入	文化体验游客、户外运动游客、摄影、户外采风爱好游客；主题酒店投资商
时尚运动园		时尚娱乐、生态度假、特色休闲体验、活动体验、军事体验	机动游乐园、水上世界、冰雪世界、军事拓展园、运动公园、军事酒店等时尚娱乐、军事训练、主题酒店等收入	文化休闲游客、休闲度假游客、时尚娱乐项目投资商

世界花博园		观光休闲、活动体验、生态度假养生体验，苗木培育、插花艺术、科研中心等科普教育体验	花香茶艺文化馆、食花餐饮体验中心、花香精油SPA会所、花卉主题酒店、兰花科普教育基地、盆栽盆景教育示范基地、台湾水果、花香园艺插花培训会等休闲、度假、体验、培训收入	生态休闲游客、休闲度假游客；摄影、写生爱好游客；主题酒店投资商
湘粤风情园	湘楚文化风情园	文化体验、休闲度假、美食购物	楚汉文化、宋代文化体验收入；田园、溪谷养生度假收入；古商街购物、美食休闲收入。	文化休闲游客、养生度假游客、主题酒店和商业街项目投资商
	南岭文化风情园	特色主题酒店、美食休闲	马车酒店、树屋酒店、船屋酒店、湖景酒店、洞穴酒店、火车酒店、丹霞壁崖酒店等度假收入，生态餐厅、水上街市等体验收入	休闲体验游客、养生度假游客、主题酒店和商业街项目投资商
	康养养生园	森林运动、中医养生、森林康养	中草药养生等康养度假收入，水疗秘谷等森林疗养休闲项目收入，注江休闲、丛林穿越等运动养生收入	康养度假游客、户外运动游客；中医研教游客；中华医馆、中医疗养会馆等养生项目投资商
生态农业园	锦里“丹山甜橙”小镇	有机农业体验、生态观光、世界农业文化体验、特色住宿、科研教育、传统农耕文化体验、创意田园社区体验、休闲农庄度假、狮子坦养生度假、乡村美食	世界农业遗产展示馆、农耕文化馆、永兴非物质文化遗产展示馆等文化休闲项目收入；乡野稻田酒店、狮子坦养生度假、民俗风情酒店、山谷酒店、特色民宿等住宿收入；东头休闲农庄、锦里洞休闲农庄、冰糖橙有机农业示范基地等农业休闲体验项目收入；儿童农场及农夫乐园等农业游乐收入	生态文化休闲游客、农业研学教育游客；摄影、写生爱好游客；农业商务游客
丹山养生园	丹山养生园	生态观光、主题度假、竹林疗养、森林疗养、生态餐厅、特色民宿	橙园等农业休闲项目收入；主题度假酒店等森林疗养度假收入；四季生态餐厅、木屋餐厅等特色餐饮收入；竹艺文化街、竹林禅养谷、竹林瑜伽疗养等体验收入	乡村农业休闲游客、生态文化休闲游客；摄影、写生爱好游客；农业商务游客

附表七 旅游解说系统标识牌分类一览表

标识类别	主要内容
全景导航牌	主要包括景区总导游图，分区导游图，注明游览路线、景点位置、名称、主要游览点、旅游厕所、主要出入口、停车场、游客中心等信息。
功能设施指示牌	参照国家AAAA级景区建设标准完善配套旅游解说标识系统，特别是旅游交通引导标识与旅游安全标识，在游览线路与功能分区交叉口，指明设施项目，并用箭头标注。
环保忠告牌	在游览线路上设立警示牌，提醒游客爱护景区建筑、雕塑，保护生态环境。忠告牌设置不宜过高，以0.5米左右为宜，采用石制或木质材料。
安全警示、急救牌	主要针对游览安全提出警示，体现景区人文化关怀。
服务指示牌	主要指示厕所、餐厅、小卖店、导游服务点等服务设施所在。

附表八 居民调控规划一览表

调控方式	行政村名称	自然村名称	户数(户)	搬迁人口(人)	
搬迁型 (村改社)	铁炉村	窑里组	16	61	
		生渔亭组	15	52	
	乌泥村	蛟龙冲组	29	98	
	便江村	林家组	24	98	
		注江彭家组	32	108	
	周家村	邓家组	41	136	
		三石机组	68	205	
		石坪组	71	220	
		龙山组	71	201	
	塘门村	丰收组	60	162	
		上、下古垅	77	298	
		上新湾里组	87	334	
		坳背组	19	106	
	锦里村	山田湾组	59	226	
		李家组	75	231	
		东头组	18	55	
		枫路组	31	110	
		松树组	34	123	
		狮子组	13	48	
		黄毛组	27	82	
		金鸡组	25	83	
		大岭组	10	35	
	合计			902	3072
	注：此表搬迁人口数据仅供参考，最终以公安派出所提供的户籍人口为准。				

附表九 度假区 2017-2025 年投资计划与建设时序一览表

序号	主题功能区	总投资(亿元)	2017年-2019年投资额	2020年-2021年投资额	2022年-2023年投资额	2024年-2025年投资额	16类酒店项目	计划营业时间
1	南岭文化风情园	7.15	3	1.5	1.5	1.15	马车酒店	该部分“12个旅游景区+9个主题酒店”于2021年部分营业，2025年全部建成营业。
2	湘楚文化风情园便江北岸						船屋酒店 树屋酒店	
3	军事酒店区	8	3	1.5	1.5	2	军事酒店	
4	机动游乐园	9	3	2	2	2	--	
5	野生动物园	8	2	2	2	2	动物主题酒店	
6	南门综合服务中心	3	1	1	0.5	0.5	--	
7	配套居住服务区	8	2	3	3	/	--	
8	龙山湖轻轨站配套商业区							
9	北门综合服务中心	3	1	/	1	1	民俗风情酒店	
10	军事拓展园	3	1	/	1	1	--	
11	湿地公园	1.35	/	0.5	0.3	0.55	洞穴酒店 湖景酒店	
12	运动公园	3	/	1	1	1	--	
13	花卉园艺博览园	5	2.5	0.5	0.7	1.3	花卉主题酒店	
14	冰雪世界	5	/	1	3	1	--	该部分“6个旅游景区+7个主题酒店”于2023年部分营业，2025年全部建成营业。
15	水上世界	5	/	1.5	1.5	2	--	
16	锦里“丹山甜橙”小镇	5	/	3	1	1	山谷酒店 特色民宿 乡野稻田酒店	
17	丹山养生园	3.5	/	1	1	1.5	丹霞壁崖酒店 竹屋酒店	
18	康体养生园	5	/	3	1	1	中医养生馆	
19	海洋世界	8	/	4	2	2	水下度假酒店	
合计		90	22.5	22.5	24	21		
合计投资 90 亿元		合计 45 亿元		合计 45 亿元		不含“便江三景”的投资		