

# 上饶县七星湖风景区旅游开发可行性报告

## 一、景区开发的可行性

### 1、开发条件

七星湖风景区位于江西省上饶县南部山区边陲重镇五府山镇，座落上饶市最大水利枢纽工程大坳水库上游区域。北至上禹公路,南至长窝，东接溪口，西与枫泽湖连为一体，风景区总面积 37.6 平方公里，其中水体面积 9.5 平方公里，岛屿面积 0.1 平方公里（116 亩），环湖山地 28 平方公里。资源丰富，气候适宜，环境优美、交通便利，是一处以富有传奇色彩“七星赶月”的湖光山色为主要景观的风景区，适宜观光游览、度假休闲、会议商务、特色种养等多项活动，具有很高的开发利用价值，为海内外客商投资生财的宝地。

### 2、资源结构

七星湖地处海拔 1891.4 米的五府岗西北麓，旅游资源丰富。湖内自然景观有碧波万顷的七星湖万亩水面、妩媚妖娆的五府岗群峰倒影、婀娜多姿的湖心七星群岛，以及湖面上的薄雾轻纱，霓虹飞艇；湖边山地峰峦叠嶂，沟壑纵横，古树参天，瀑布成群，有金钟瀑布、金盆养鲤、甘溪古街、圣堂庙、江公庙、红军豪岭战役遗址等自然景观和人文古迹。整个景区地处亚热带，气候温和，雨量充沛，日照充足，生物种类多样，国家级和省级珍贵树种有银杏、红豆杉、杜仲、厚朴、柳杉、香樟、肉桂、丰枫荷、黄杨、丹桂等；珍稀动物有金钱豹、金猫、穿山甲、大鲵、猕猴、熊、眼镜蛇、猴

面鹰、鸬鹚、中华沙鸭、黄腹角雉等。

### 3、区位环境

七星湖北距浙赣铁路上饶站 50 公里，南距武夷山旅游区 60 公里，上禹（上饶—禹溪）公路贯穿五府山地区，移动网络、有线电视等全面开通，连接福建的 1.5 公里断头公路打通后，将形成武夷山——七星湖——上饶市区——灵山——三清山的旅游线路，目前上饶市大坳风景区的旅游开发已初具规模，七星湖与大坳、上泸古镇联手开发的条件正日趋成熟，随着上饶市、县北郊灵山的重点开发，七星湖风景区旅游开发的可行性正日渐显现。

## 二、景区规划的战略目标

### 1、规划范围

根据对七星湖景区开发条件，资源结构、区位环境的分析，按照《上饶县旅游业发展总体规划》（2003—2010）的要求，七星湖景区规划区域定为湖区南北两翼第一道山梁范围内，湖西与枫泽湖相连，湖尾至甘溪，地理座标为北纬  $28^{\circ} 70' 50'' - 08' 45''$ ，东径  $118^{\circ} 08' 30'' - 02' 00''$ ，东西长 15 公里，南北宽 2.5 公里，景区总面积 37.6 平方公里。规划期限为 2003 年-2010 年，分为三个阶段，初期为 2003 年—2005 年；中期为 2006 年—2008 年；后期为 2009 年—2010 年。

### 2、控制范围

依据《县旅游总规》旅游业可持续发展的精神，七星湖景区外围保护范围定为长窝、黄竹山、金钟山、五府山镇政府驻地、南山尖、四十八界山以内区域，总面积约 60 平方公

里。上述区域为控制范围，严禁向水体超标排放污染物；严禁损毁林木；不准挖沙采石；不准擅自改变原有地形、地貌；不准捕杀珍稀动物。

### 3、总体形象

根据五府山地区“七星赶月”的传说和卫星遥感图片显示，七星湖水面轮廓线，西北如勺状，东南形如勺柄，湖中主要岛屿如大熊座中排列成斗形的七颗亮星，七星湖的资源板块亦呈中国古代哲学中“木、火、土、金、水”五行布局，故景区规划的总体形象定为“七星赶月，五行合一”，其意为五府山人民创造的人与自然和谐的“府山平湖仙境”在宇宙间运行不息。景区文脉为民俗文化与外来文化相结合的现代文明美学体系，景区主要功能是“度假休闲，特色种养”。

### 4、战略目标

根据七星湖景区水体资源的优势，结合《上饶县旅游业发展总体规划》的指导思想和战略目标，七星湖景区旅游业发展的指导思想是：突出重点，立体开发，设施先行，环保跟进。战略目标是：以湖区水体、岛屿资源开发为核心，两翼山地开发为重点，带动湖尾古街建设，与大坵、上泸联手，打通毛竹关断头公路，连接周边旅游区，促进上饶县南部山区经济发展，到2007年，建成集“观光游览、度假休闲、会议商务、特色种养”为一体的AA级风景区，旅游行业总收入占全县GDP1.5%。

## 三、景区规划与功能区布局

### 1、总体布局

七星湖景区按其地形地貌和资源属性，分为金、土、水、火、木五大功能区，依次为湖面水体观光区、湖心岛屿休闲区、湖北山地度假区、湖南生态游憩区、湖尾产品开发区。各功能区既要主题鲜明又要综合开发，既要相对独立又要紧密联系，共同推进七星湖景区的全方位开发。旅游交通方面建设连接各功能区的公路、游步道、水上索道、跨湖空中走廊，以确保景区内交通畅通，提高景区的环境容量。

## 2、功能区布局规划

### (1) 湖面水体观光区 (9.5km<sup>2</sup>)

充分利用碧波万顷的水体资源，进行养殖、垂钓、潜水、跳水、游泳、游艇等水体观光活动，湖区北、南、东三个方向建设码头，湖面架设水上索道。

### (2) 湖心岛屿休闲区 (0.1km<sup>2</sup>)

七星湖主要岛屿呈北斗状分布，按其方位和面积，分别命名为天枢岛、天璇岛、天玑岛、天权岛、玉衡岛、邢阳岛、摇光岛，靠近枫泽湖以北的大岛命名为北极岛。这些岛屿的主要功能是休闲娱乐，可设计主题突出的休闲项目，如猴岛、鸟岛、海洋生物岛、花岛、盘景岛、音乐岛、书画岛等等。岛与岛之间架设空中索道和九曲回廊。

### (3) 湖北山地度假区 (8km<sup>2</sup>)

湖的北面已开通沿湖硬质公路，与上禹公路接通，公路以上有大片丘陵山地，植被良好。区域内适应沿公路建设高规格的别墅群、星级宾馆、度假村、停车场，以满足50公里范围内游客的度假要求。区域内建设连接湖区以南山地的跨

湖空中走廊。

#### (4) 湖南生态游憩区 (10km<sup>2</sup>)

七星湖以南，峰峦叠嶂，沟壑纵横，有连片的竹木林，生态条件较好，规划设计在长窝一带建设森林公园、药材种植基地、花卉种养基地、动物园、百果园等生态游憩项目。区域内设计沿湖游步道、山林滑车道等旅游交通设施。

#### (5) 湖尾产品开发区 (10km<sup>2</sup>)

湖的东南面是湖区上游尾部，七星群岛的勺柄指向东南，亦春亦夏，生机勃勃。此区域应充分利用五府山境内各种资源，开发以竹编、木雕、石雕、土特产为主的各类旅游产品，形成旅游产品市场。布局上修建甘溪古街，使之成为旅游产品一条街；建设总场旅游产品生产基地，加工、销售、服务一条龙；并在溪口一带建造七星湖主体形象物七星塔、月光楼，营造集餐饮、住宿、休闲、购物为一体的服务中心。

### 四、环境容量与客源市场

#### 1、环境容量

景区环境容量指各功能区地域与旅游设施最大的游客容纳量，通常山体风景的环境容量以路段内游客密度作为测算依据，水体风景的环境容量以蓄水量、面积、水位线作为测算依据。根据同济大学严国泰等人的测算方法，通过计算，景区总环境日容量为 8800 人，各功能区的环境日容量分别为：

(1) 湖面水体观光区。正常水位线的水面面积 9.5 平方公里，以枯水期最低水面面积 5 平方公里，按 10000 平方米间距计算，乘坐游艇、划船等时速不一的水上交通工具，全

程旅游平均时间约 2 小时，则区域内日游客容量为：

$$5\text{km}^2/10000\text{m}^2 (8/2) = 2000 \text{ 人。}$$

(2) 湖心岛屿休闲区。七星群岛面积 116 亩，折合 77326 平方米，按每人占地 60 平方米计算，在岛屿旅游时间需 2 小时，则休闲区的环境容量为：

$$77326 \text{ m}^2/60 \text{ m}^2 * (8/2) = 1200 \text{ 人。}$$

(3) 湖北山地度假区。区域面积 8 平方公里，游步道 2000 米，按每人 5 米间距计算，旅游所需时间 2 小时，则度假区的日环境容量为：

$$2000/5 * (8/2) = 1600 \text{ 人。}$$

(4) 湖南生态游憩区。区域面积 10 平方公里，游步道 3000 米，按每人 5 米间距计算，旅游时间 2 小时，则游憩区日环境容量为：

$$3000/5 * (8/2) = 2400 \text{ 人。}$$

(5) 湖尾产品开发区。区域面积 10 平方公里，街道、游步道约 4000 米，游客间距 5 米，旅游时间 4 小时，则日容量为：

$$4000/5 * (8/4) = 1600 \text{ 人。}$$

## 2、客源市场

七星湖景区的客源市场，一是上饶市、县城区工薪阶层的干部职工、城市居民和 50 公里范围内大、中专院校师生团体；二是武夷山——七星湖——上饶市区——灵山——三清山的过往游客；三是 500 公里范围内省内外游客；四是部分远距离游客和少量境外游客。

根据旅游规律，旅游区的游客容量发展呈现初始阶段、发展阶段、平稳阶段三个发展周期。预计七星湖景区在开发初期达到年游客量 20 万人，游客增长速度初始阶段为 10%；发展阶段为 15%；平稳阶段为 10%。近期游客消费约 150 元/人，中期 200 元/人，远期 250 元/人。由此估算规划期各年的游客量和营业额。

**表 1 规划期内各年的游客量与营业额**

| 年 份    | 增长率 | 游客人数估算<br>(万人) | 预计营业额<br>(万元) |
|--------|-----|----------------|---------------|
| 2003 年 |     | 20.0           |               |
| 2004 年 | 10% | 22.0           | 3350          |
| 2005 年 | 10% | 24.2           | 3630          |
| 2006 年 | 15% | 27.8           | 4170          |
| 2007 年 | 15% | 32.0           | 6400          |
| 2008 年 | 15% | 36.8           | 7360          |
| 2009 年 | 10% | 40.5           | 8100          |
| 2010 年 | 10% | 44.5           | 11125         |

## 五、景区项目投资回收估算

### 1、建设投资

景区项目投资分析主要是针对旅游规划项目，不包括景点建设征地费、景点外围道路交通、供水、供电、排污、通讯等基础设施和投资奋勇、市场促销等费用。各项目的经费总额以 2002 年市场价作参考，估计总投资为 5000 万元人民币，其中五个功能区各 1000 万元人民币。

表 2 景区项目投资估算

| 功能区         | 项目名称            | 投资总额<br>(万元) |
|-------------|-----------------|--------------|
| 湖面水体<br>观光区 | 水上交通工具          | 500          |
|             | 水上索道            | 300          |
|             | 码头(3)           | 150          |
|             | 垂钓台、泳池、跳水台、潜水设备 | 20           |
|             | 水面养殖            | 30           |
| 湖心岛屿<br>休闲区 | 绿化工程            | 70           |
|             | 游步道             | 80           |
|             | 空中索道            | 500          |
|             | 景点建设            | 150          |
|             | 服务设施            | 200          |
| 湖北山地<br>度假区 | 绿化工程            | 50           |
|             | 公路拓宽工程          | 200          |
|             | 停车场             | 20           |
|             | 游步道             | 80           |
|             | 别墅群             | 200          |
|             | 宾馆              | 100          |
|             | 度假村             | 200          |
|             | 跨湖空中走廊          | 100          |
|             | 景点建设            | 50           |
| 湖南生态<br>游憩区 | 绿化工程            | 50           |
|             | 游步道             | 80           |
|             | 山林滑车道           | 200          |
|             | 森林公园            | 150          |
|             | 药材种植基地          | 80           |
|             | 花卉种养基地          | 80           |
|             | 百果园             | 50           |
|             | 珍稀动物园           | 150          |
|             | 其他景点建设          | 60           |
|             | 服务设施            | 100          |
| 湖尾产品<br>开发区 | 公路拓宽工程          | 200          |
|             | 游步道             | 80           |
|             | 旅游产品生产基地        | 350          |
|             | 古街修复扩建工程        | 200          |
|             | 七星塔             | 70           |
|             | 月光楼             | 100          |
| 合 计         |                 | 5000         |



## 2、回收估算

依据前文估算的营业额，按利润 20% 计算，得到从 2004 年起获纯利润如表 3 所示。按照以下公式计算回收期：

$$5000 \leq \sum_{i=1}^n x_i / (1+r)^i$$

计算得  $n=5$ 。即 5 年可收回全部投资，第 6 年开始盈利。

**表 3 利润估算表**

| 年 份     | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|
| 纯利润（万元） | 660  | 726  | 834  | 1280 | 1472 | 1620 | 2225 |

本景区项目建设投资回收估算，因单个项目投资量的偏差而存在回收估算的伸缩性。

制作单位：上饶县旅游局

联系人：江晓春

联系电话：0793-8466402

上饶县七星湖风景区旅游开发

可  
行  
性  
报  
告

上饶县旅游局

二〇〇三年五月二十七日