

宜昌三峡太阳山生态休闲旅游区

项 目 简 介

湖北昌达太阳山旅游投资有限公司

目 录

一、规划总平面图.....	1
二、项目简介及合作方式.....	2
三、项目区相关图片.....	10

宜昌三峡太阳山生态休闲旅游区规划总平面图



宜昌三峡太阳山生态休闲旅游区项目简介

宜昌三峡太阳山生态休闲旅游区项目(以下简称“太阳山项目”)于2011年正式启动,先后完成了原景区资产的收购、项目策划、项目地电子测图、项目总体规划编制及专家评审等工作。该项目于2013年先后被宜昌市夷陵区人民政府纳入全区城乡统筹十大重点项目及夷陵区、宜昌市重点投资项目,并在深圳和宜昌旅游投资洽谈会上成功签约,受到各级政府的高度关注和大力支持。

一、太阳山项目概况

(一) 项目开发定位

太阳山项目依托良好的生态环境及深厚人文底蕴,借势大三峡旅游品牌,以“太阳文化”为主题,以城乡统筹示范引领为核心,结合夷陵民俗文化、山楂树爱情文化、湿地生态文化,以“生态旅游+绿色产业+休闲度假+文化产业”的复合型开发模式,着力构建“生态、文化、休闲、农业、旅游”综合产业,形成“山水互动,蓝绿共融、产业互动、城旅共生”的生态休闲空间,打造集文化体验、乡村休闲、生态农业、养生养老、休闲度假、湿地科普、商务会议、婚庆蜜月、体育健身、游乐体验、特色餐饮、旅游购物等多种旅游形态于一体的综合型旅游休闲度假区,建设成为“国家AAAAA级旅游区、湖北城乡统筹发展示范区、中国美丽乡村示范区、中国水生态保护和城市湿地公园建设示范区”,并最终建设成为华中地区重要的旅游休闲产业集聚地、国家级休闲旅游度假区、三峡旅游目的地。

(二) 项目建设优势

1、区位优势明显

项目地位于举世闻名的水电之都---湖北省宜昌市,地处三峡大坝与葛洲坝之间、长江支流黄柏河畔,毗邻宜昌主城区,处于宜昌最具发展潜力的城乡结合部、老城区“北拓”的重要节点,

距离宜昌市中心城区仅 25 分钟车程,距三峡大坝仅 28 公里,距三峡机场 26 公里、距宜昌火车东站 20 公里,距沪渝高速、汉宜高速、沪蓉高速、武荆高速、宜张高速连接口均不足 5 公里,交通四通八达,可进入性强,随着“高铁时代”的来临,现已辐射长三角、珠三角、环渤海、川渝、港澳,形成 6-8 小时的“同城效应”,进一步拉近了与外界的时空距离,为本项目的发展带来了良好的发展机遇与广阔的发展空间。

宜昌市是湖北省域副中心城市,享有世界水电之都美誉,是全国文明城市、国家环保模范城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市,全市总人口 415 万人,国土面积 2.1 万平方公里,市区面积 4249 平方公里,截止 2013 年年底,建成区面积 130 平方公里,市区人口 133 万人,是湖北省第二大城市,综合实力位居湖北第二,未来市区面积将达到 300 平方公里,人口达到 300 万人,成为现代化特大城市;夷陵区是宜昌市面积最大,人口最多的市辖区,总面积 3424 平方公里,人口 54.65 万。宜昌正在建设宜昌新区,加快建设现代化特大城市,实现第三次历史性跨越;加快建设三峡旅游新区,培育千亿文化旅游产业,项目所在地的夷陵区是宜昌新区建设的主战场,本项目建设由此获得千载难逢的发展机遇。

2、项目资源优势

利用区位优势和山水田园资源优势,开发养生度假休闲旅游地产,对接宜昌现代化特大城市需求。项目区是宜昌市市花---宜昌百合的原产地,以宜昌百合产业链为支撑,发展农村新型产业,现已申报国家农产品地理标志获得省级通过,后续可争取国家农业产业资金扶持。世界金钉子地质奇观,全世界仅有 65 颗,中国仅有 10 颗,而宜昌市夷陵区就有 2 颗,宜昌市将在本项目地建设“金钉子地质博览园”,建设宜昌地质科普教育及旅游中心。项目区内有独特的山水太极文化、源远流长的太阳文化、风情浓郁的巴楚民俗文化、浪漫纯真的爱情文化,发源于元代的太阳文化源远流长,电影、电视剧《山楂树之恋》故事原

发于此，项目地纯净的爱情文化与宜昌市“爱上宜昌”的城市营销主题相吻合，有利于品牌宣传和推广。

（三）项目建设意义

太阳山生态休闲旅游区项目符合湖北省、宜昌市、夷陵区城乡统筹全域规划及旅游产业发展方向，是夷陵区统筹十大重点示范项目之一，对于推进城市转型升级、完善城市功能，实施城乡统筹战略、加快宜昌旅游向休闲度假转型发展具有重要意义，对宜昌市建设“既大又强、特优特美”的现代化特大城市具有重要意义。本项目将河流、湿地、田园乡村等有机组合，建设为田园生态型休闲度假产品，与目前宜昌市三峡大坝、三峡人家、清江画廊等传统观光型景区差别较大，可为互补产品，建成后将成为“宜昌后花园，城市休闲地”。

二、项目业主简介

湖北昌达集团系原国有企业湖北昌达化学工业公司于 2003 年改制而设立，是一家以矿业、房地产业为主导产业，集酒店、旅游等多元化产业发展的本地企业集团，下属 10 个全资和合资子公司，集团总资产逾 6 亿元，现有员工 1500 余人。

2011 年，集团调整总体发展战略，确定以太阳山旅游项目为转型发展的重点投资项目，成立了全资子公司湖北昌达太阳山旅游投资有限公司作为太阳山项目的开发主体，并于 2011 年开始启动原有景区收购、项目规划工作等工作。

三、项目建设计划

（一）项目建设思路

该项目建设采取“总体规划、统筹发展、分期建设、重点突破”的总体思路。项目规划建设期为 12 年，即 2014 年—2025 年，每期 4 年。2014 年-2017 年为该项目的首期建设年，也是项目启动最为关键的四年，确保两年打基础，四年见成效。

（二）项目建设内容

项目总体布局为“一心、两带、四区”。一心：即下坪新村，包含下坪原村、俗韵橘村、阳光农场、橘郡精品酒店、巴人部落。两带：黄柏河滨水游憩带和小火车乡村游览带。四区即：

1、橘乡水街（入口综合服务区）

承担景区游客集散分流、旅游综合服务及形象展示功能，是宜昌市区居民消费的特色旅游项目之一，是城市居民及商务接待的开放式特色游憩空间。主要建设项目：旅游综合服务中心、水公园、湿地公园、巴楚风情水街、宜昌生态艺术馆、生态艺术餐厅、橘颂园、橘郡酒店、田园驿站等。

2、山楂故事（艺术婚庆游览区）

以生态观光、婚庆蜜月、民间文化等为主的景区，打造山楂树之恋中纯净唯美的度假空间，发展成为宜昌民间艺术产业聚集地、湖北“最美乡村版画基地”、国内具有影响的浪漫婚庆度假胜地。主要建设项目：百合艺术婚庆基地、婚纱摄影基地、百合爱情天地、婚礼教堂、宜昌百合科技文化园、婚庆用品主题馆、田园艺术社区等。

3、月亮湖畔（月亮湖养生度假区）

利用太阳山远离喧嚣的自然环境，以养生度假、商务休闲为主，配套大型商务酒店及会务设施。主要建设项目：山地养生小镇、月亮湾度假酒店、水云间 SPA 养生坊、白鹤茶社及三峡经济论坛酒店。

4、太阳乐园（创意文化体验区）

以文化体验及主题娱乐为主，将宜昌太阳山特色文化注入到娱乐项目中，打造旅游者立体体验及动感休闲之旅。主要建设项目：太阳神祈福中心、东君广场、太阳图腾森林、太阳文化展馆、万象宫、丛林穿梭、矿主题游乐小镇、金钉子地质博览园、月亮

湖花园、户外拓展天地、冒险山谷等。

（三）项目建设计划

1、近期（2014-2017 年）

2014 年以项目规划设计与报批准备、土地征用、道路建设和环境改造等基础设施建设为主，2014 年下半年—2015 年太阳山核心区域引擎项目建设，2015 年水公园开业，2016 年太阳乐园正式对外营业，预计投资 5 亿元。

2、中期（2018-2021 年）

度假配套及乡村旅游拓展期，以休闲度假设施建设为重点，以时尚丰富的度假型项目持续吸引人气，重点培育中、高端休闲度假市场，实现旅游区由观光游览向休闲度假的转变，预计投资 6 亿元。

3、远期（2022-2025 年）

完善高端休闲度假设施及相关配套，重点建设优美人居环境，辐射和带动下坪村及周边区域联动发展，实现“国家 5A 级旅游景区”目标，开启大旅游、大产业的发展模式。预计投资 9 亿元。

四、投资与收益分析

（一）夷陵区政府优惠政策

2014 年 6 月 26 日夷陵区委常委会议和 7 月 24 日区政府常务会议分别出台了支持太阳山项目的相关政策，并下发了会议纪要，2014 年 8 月 25 日，区政府正式下发了《夷陵区人民政府关于支持三峡太阳山生态休闲旅游区项目建设的优惠政策承诺书》。

（二）项目总体实际投入和实际收入情况预测

1、按照实际情况测算，项目整体实际投资 315053 万元，其中地产开发投入 209559 万元，旅游项目投入 105494 万元，通过获取银行项目开发贷款、政府项目资金支持和项目运营滚动收益等方式可以减少部分投资，最终项目的实际投入预计为 101976.2

万元左右。

2、整体项目实际分期投入情况：第一期（2014 年至 2017 年）预计投入 4 亿元左右，主要用于征用土地、道路建设和环境改造。第二期（2018 年至 2021 年）预计投入约 2 亿元左右，主要用于征用土地、租赁山林、环境改造、旅游地产开发和部分旅游基础设施建设。第三期（2022 年至 2015 年）预计投入约 4 亿元左右，主要用于旅游地产开发和环境改造。

3、项目实际利润与投资收益率(静态)：实际最高利润 299656 万元(其中旅游地产利润 157067 万元，旅游项目利润 142589 万元)，利润率为 95.1%。实际最低利润为 236514 万元(其中旅游地产利润 108184 万元，旅游项目利润 128330 万元)，利润率为 75.1%

(三) 地产项目投资与收益分析

1、地产项目投入分析(静态)：本项目用于开发地产项目用地合计 1532 亩，按照 20 万元/亩价格测算，土地总投入 31559 万元。参考宜昌市周边花园洋房、多层住宅、别墅及商业的容积率、建筑密度进行测算，总建设面积为 575100 m²，建设投入约为 178759 万元，其他费用 30800 万元；合计总体的地产投入 209559 万元。

2、销售收入分析(静态)：参考宜昌市及夷陵区同类项目销售的最低价和最高价进行测算，地产项目开发最高销售收入 431325 万元，最高销售利润为 157067 万元，最高投资收益率 75%。最低销售收入为 373815 万元，最低销售利润为 108184 万元，最低投资收益率为 51.6%。

3、地产项目开发存在的问题：由于进入项目地的主要道路（一级公路）已建设到项目地外围，为打通项目内部交通，提升土地及地产价值，除政府投资建设的主干道外，必须规划建设项目地内部交通并连接至高速出入口，具体方案如下：

修建宜昌市夷陵区发展大道延伸段至项目地，全长 5.1 公里，工程造价约 15000 万元。

修建宜昌市夷陵区晓鸦公路延伸段至项目地至宜昌北高

速连接口，全长 11 公里，工程造价为 30800 万元。

综合分析以上两个方案，结合项目地的现状，建议按照方案执行。道路建设投入分摊到土地成本中。

（四）旅游项目投入及收益分析

1、旅游项目投入分析：旅游项目总投入为 105494 万元。其中一期（2014 年至 2017 年）投入为 46382 万元，二期（2018 年至 2021 年）投入为 47970 万元，三期（2022 年至 2025 年）投入 11142 万元。

节约投资项：由于该项目属于旅游综合体，涉及林业、水利和环境保护，可分年度逐步争取国家资金扶持，主要包括：一是中小河流综合治理工程，可争取国家资金 6500 万元。二是三峡库区河流综合治理项目，可争取 800 万元/年，河流治理基本年限 5 年，即 4000 万元。三是天保工程、国家农产品地理标识争取资金约 5000 万元。四是争取银行项目开发贷款支持。合计争取资金约 15500 万元。

部分项目采取联合投资、联合经营的模式，可以减少部分投资，包括：儿童游乐性项目 2322 万元，酒店项目 20060 万元，科普教育 750 万元，园艺 1400 万元，社区配套 3800 万元，合计为 28332 万元。

以上 两项合计减少投资 43832 万元，旅游项目实际投入 61662 万元。

旅游项目收益分析：2012 年宜昌市夷陵区旅游接待总人次 458.39 万人次，依据《宜昌市夷陵区旅游总体规划（2006 年至 2020 年）》2016 年夷陵区国内接待量将达到 798.4 万人次，考虑到太阳山属新项目开发，按照 4%切分市场作为测算的依据，取 32 万作为基数，2016 年确定为首期项目初步建成，具备接待条件；按照夷陵区各旅游景区的人均消费额，考虑新建景区因素，游客的人均消费额按照 500 元/人测算，具体分年度测算的营业收入如下：2016 年至 2018 年，总营业收入 63007 万元；2019 年至 2022 年，总营业收入 233267 万元；2022 年至 2025 年，总营

业收入 323934 万元，总计旅游项目收入 620208 万元，扣除旅游项目总投入 105494 万元，营业成本及费用 338013 万元，营业税金 34112 万元，所得税前利润总额为 142589 万元。

五、项目前期进展情况

该项目自 2011 年以来，已投入资金 4500 万元，用于景区收购、土地租赁、规划编制及地形图测量等工作。

（一）2013 年 9 月 12 日与区政府签订投资意向书。

（二）历经 2 年时间，项目总体规划于 2013 年 10 月 20 日通过专家评审，修建性详规已完成编制。

（三）妥善解决了下坪村与原月亮湾旅游公司《太阳山土地租赁合同》的遗留问题，经区政府批准，与下坪村签定了《太阳山景区土地租赁协议》，土地租赁面积约 3350 亩，其中租赁原太阳山景区土地 3000 亩，环汤渡河水库 350 亩。

（四）完成“三峡太阳山金钉子地博园（暂定名）”初步设计方案，市国土局、区政府联合向市政府上报了建设金钉子地博园的请示。

（五）积极准备项目立项的申请报告、环评、土地预审许可、规划批复等需要的资料与审批文件。

（六）宜昌市夷陵区委、区政府多次召开太阳山项目专题办公会，确定了《政府优惠承诺书》和《投资协议书》，并成立了以区人民政府区长为组长的领导小组，加快项目的推进工作。

六、项目合作方式及联系人

合作方式：整体合资、合作或单项目合资建设及经营均可

联系人：邹总 18607205616

通讯地址：湖北省宜昌市夷陵区发展大道工业园区湖北昌达集团办公楼 11 楼

项目所在地——下坪村全景



黄柏河湿地



太阳山—月亮湖



太阳山秋色



月亮湖



太阳山风光



世外桃源



月亮湖畔百合花园

