

瑞草小镇文旅项目 合作推介

天府城南 江河交汇

目 录

- 青神丝路、蚕丛耀世，天府旅游新地标
- 面山临湖，全域旅游中心地
- 瑞草小镇初步概念规划思路
- 项目投资及回报分析
- 项目合作模式

青神丝路、蚕丛耀世，天府旅游新地标

迅捷PDF

天府旅游新地标

青神丝路、蚕丛耀世

- 青神县以崇祀蚕丛氏“青衣而教民农桑，民皆神之”得名。
- 《蜀王本纪》曾有记载：“蜀王之先名蚕丛，后代曰柏灌，后者名鱼凫。此三代各数百岁，皆神化不死，其民亦颇随王化去。”
- 蚕丛以桑蚕兴邦，带领古成都平原的原始游牧民族走向富强，跨入农耕时代。开创了蚕家养、蚕丝贸易之先河，为最早的南方丝路。
- 千里取经——老子寻求心目中的理想王国，青衣神的蜀国。
- 青衣神是天府之国的开创者。

**青神，天府之国独特的
青衣神文化旅游高地！**



天府城南——成都后花园

➤青神县，位于西南地区成都平原西南部，南邻乐山，西望峨眉，地理位置优越。旅游资源丰富，背靠成都，2019年旅游人次已达500万。

➤青神——成都：93公里

➤青神——乐山：32公里

➤青神——峨眉山：45公里

成都1小时旅游圈
成乐高速、剑南大道南延线
成绵乐高铁24分钟直达成都
规划蒲井丹青高速、成乐高速复线过青神城区



全域青神——天府旅游新地标

县城旅游集散板块

- 1、青神城区
- 2、水竹恋城（滨江新区）
- 3、青衣神主题公园
- 4、白果新城旅游综合体
- 5、虎渡溪航电大坝

汉阳水府旅游板块

- 1、汉阳水府
- 2、逍遥山庄
- 3、汉阳航电大坝
- 4、休闲农田
- 5、金沙坪
- 6、平羌小三线

岷江水上运动板块

- 1、瑞峰古镇
- 2、庄园
- 3、艺术商业街
- 4、忆村
- 5、水上运动基地

中岩旅游度假板块

- 1、中岩寺景区
- 2、瑞草小镇（思蒙河口）
- 3、芙蓉春
- 4、东坡文化园

西龙高铁集散板块

- 1、高铁站
- 2、斑布小镇（斑布产业园）
- 3、万乐沟茶语原乡
- 4、西龙镇
- 5、红色西山
- 6、景观大道

南城半岛旅游板块

- 1、竹艺小镇
- 2、思蒙河
- 3、南城镇
- 4、南城水岸花园
- 5、鸿化堰湿地公园
- 6、南城新区
- 7、田园综合体
- 8、鸿化堰

北部生态景观板块

- 1、黑龙镇
- 2、美联屋里
- 3、湿地公园
- 4、306文创康养项目
- 5、709文创康养项目

田园休闲度假板块

- 1、甘家沟椪柑基地
- 2、甘家沟游客中心
- 3、甘家沟椪柑园
- 4、蚕丛大庙
- 5、橘香渔歌田园综合体
- 6、粤江河岛屿度假区
- 7、青龙湖佛家文化体验基地

青神全域旅游总平图



江湖青神——国际四季康养度假示范基地

- 青神，独特文化、旅游资源，江、湖、山水、田园等生态环境优美。
- 川西林泉最佳处，高覆盖山林、水域、田园，优化提升各类康养指标。
- 文化——旅游——康养，打造国际四季康养度假示范基地。



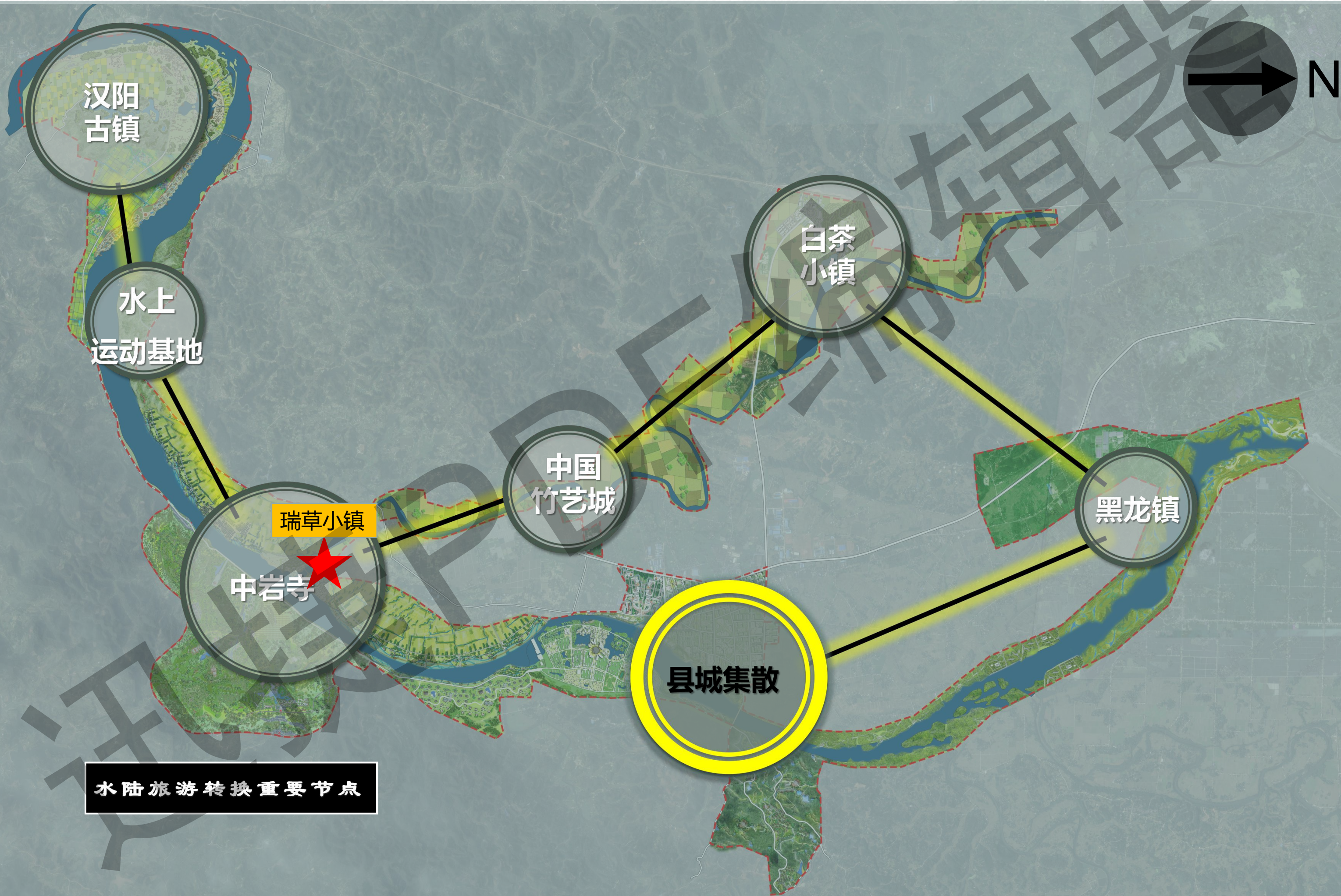
迅捷PDF编辑器

面山临湖，全域旅游中心地

迅捷PDF编辑器



瑞草小镇——青神全域旅游中心



瑞草小镇——中岩旅游度假板块核心门户

项目位置：项目位于思蒙河及岷江流域交汇处。

规划面积：13.5平方公里

水域面积：3.1平方公里（长9.2千米）芙蓉春——崖墓

中岩寺：8.4平方公里（含长生沟）

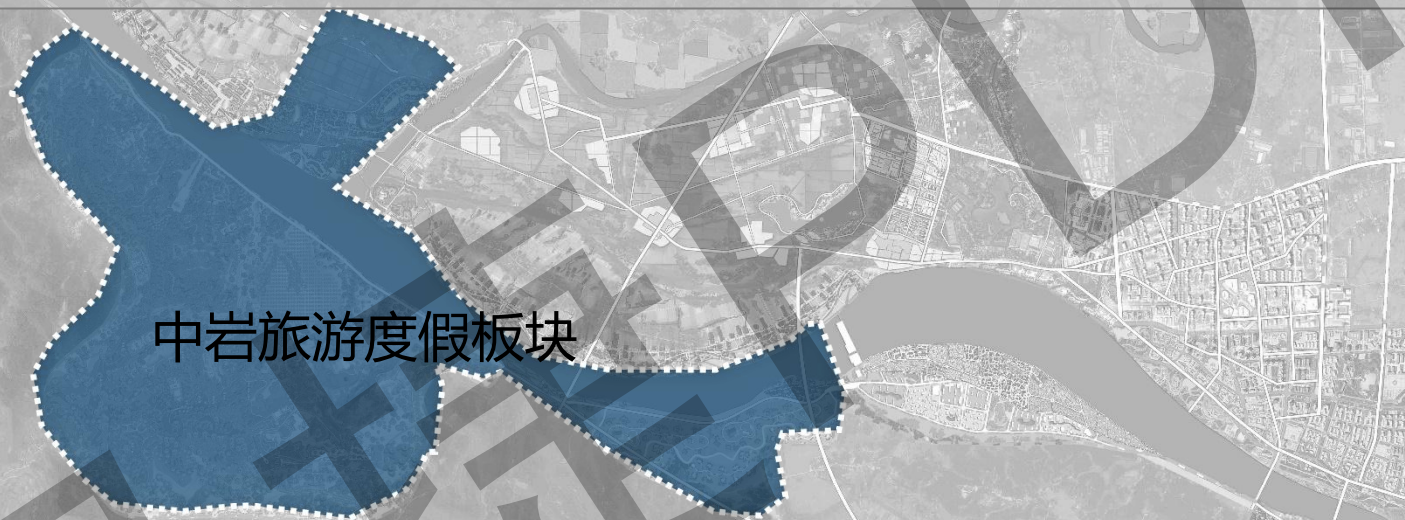
瑞草小镇：0.4平方公里（610亩）

芙蓉春：1.2平方公里

项目描述：该区域战略位置显赫，且青神标志性景区中岩寺也处于这个区域，依托中岩寺景区打造青神休闲度假旅游板块。

项目功能：旅游、休闲、度假

产业布局：旅游产业、度假产业



水上旅游码头赋能

◆ 根据省交通厅审批通过的规划，通过岷江七级航电枢纽工程建设，实现成都至乐山通500吨轮船，成都出发，乘船沿江而下，直至通江达海旅游将得以实现。

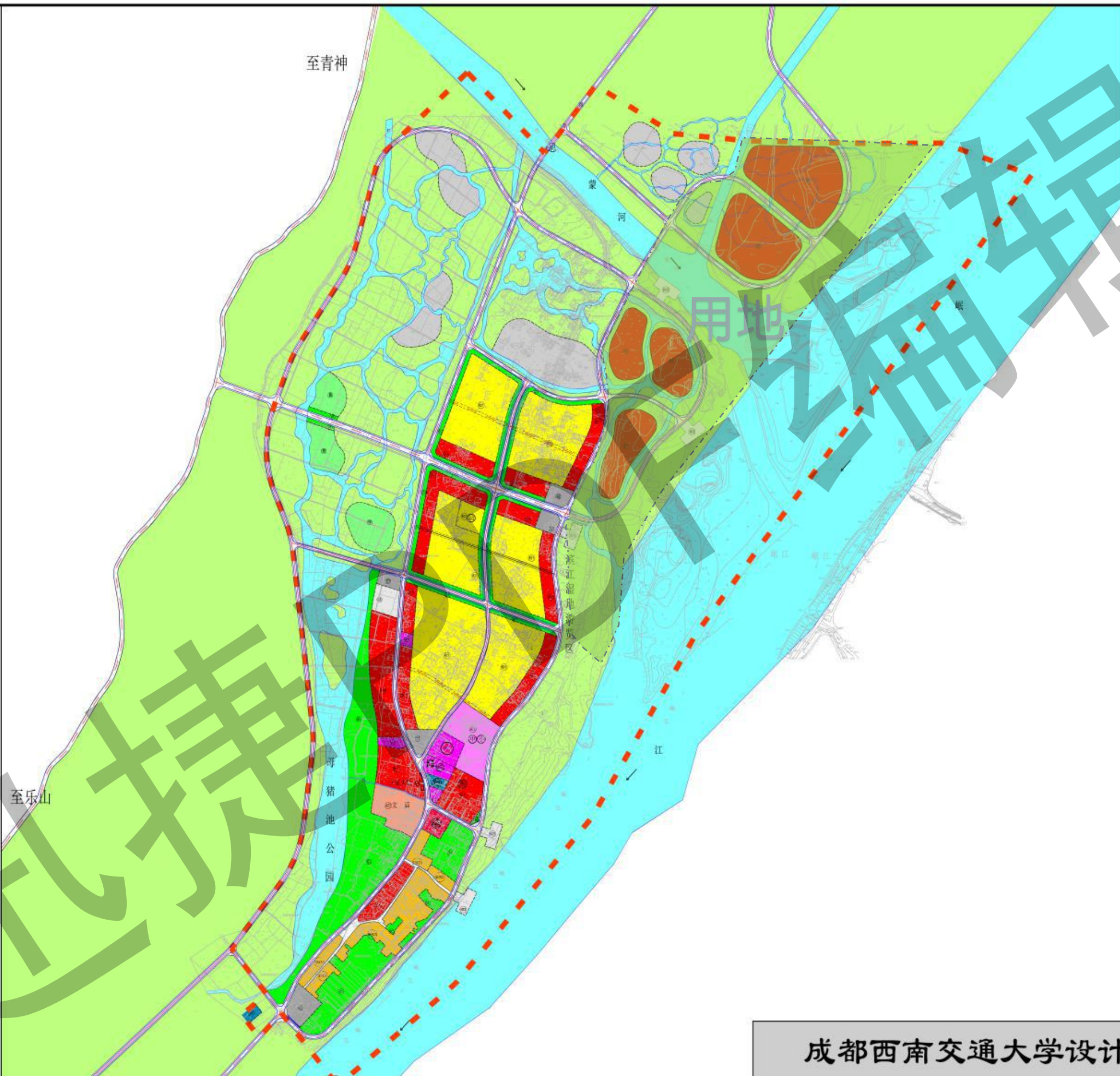
◆ 青神县内旅游将率先开启天府平原第一条水上旅游航线。

◆ 瑞草小镇处设立旅游码头，赋能项目发展。

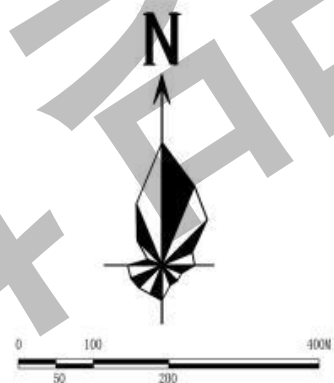


区域用地规划

眉山市青神县瑞峰镇总体规划 (2016-2030)



镇区用地布局图



规划用地平衡表

用地代码	用地名称	用地面积 (hm ²)	占城市建设用地比例 (%)	人均面积 (m ²)
R	居住用地	18.36	23.37	22.95
	R2 二类居住用地	18.36		
	R21 住宅用地	17.98		
A	公共管理与公共服务设施用地	3.87	4.93	4.84
	A1 行政办公用地	1.09		
	A2 文化设施用地	1.06		
	A3 教育科研用地	1.42		
B	商业设施用地	0.30		
	B1 商业用地	22.57	28.73	28.21
	B2 旅游休闲用地	20.03		
S	道路与交通设施用地	2.54		
	S1 城市道路用地	3.17	4.04	3.96
U	道路与交通设施用地	15.45	19.67	19.31
	U1 城市道路用地	15.04		
	U2 交通枢纽用地	0.41		
G	公园绿地	0.25	0.32	0.31
	G1 公园绿地	0.13		
O	绿地与广场用地	0.12		
	O1 公园绿地	14.88	18.94	18.60
	O2 防护绿地	13.32		16.65
H	H1 城市建设用地	0.04		
	H2 发展备用地	1.52		
E	E1 水域	78.55	100.00	98.19
	E2 农林用地	7.06		
规划总用地		236.00		

备注：2030年规划常住人口10.8万人

图例

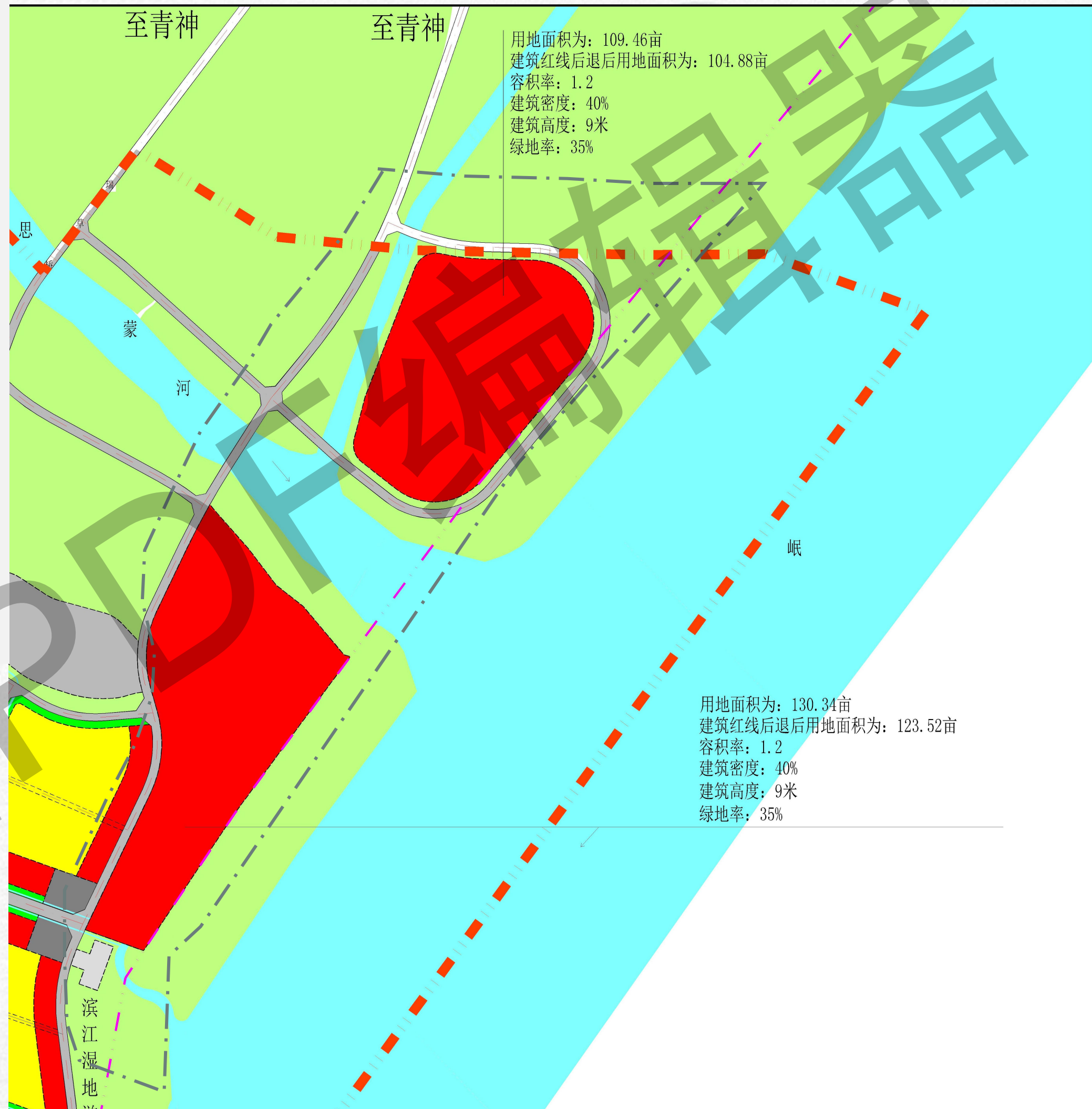
- R2 住宅用地
- 幼 幼儿园
- A1 行政办公用地
- 娱 娱乐用地
- 镇 镇政府所在地
- 商 商住混合用地
- A2 文化设施用地
- 旅 旅游休闲用地
- 文 文化活动设施用地
- 公 公园绿地
- 中 中小学用地
- 防 防护绿地
- 中 中学
- 广 广场用地
- 小 小学
- 交 交通枢纽用地
- 医 医疗卫生用地
- 供 供应设施用地
- 医 医院用地
- 电 供电用地
- 商 商业设施用地
- 排 排水用地
- 零 零售商业用地
- 水 水域
- 旅 旅馆用地
- 农 农林用地
- — 规划范围线
- — 发展备用地
- — 滨江建设用地控制线

项目总用地面积约610亩。其中：
可开发建设净用地面积为：228.4
亩；用地性质：商业用地（可兼容
49%住宅）

建设用地条件为：建设容积率为：
1.2；建筑密度不大于40%，建筑
高度不大于9米；绿地率不低于
30%。

其余用地区域可用作旅游设施开发
运营；邻近项目水域，在符合要求
前提下，可用作旅游及交通使用。

项目用地



瑞草小镇初步概念规划思路

迅捷PDF编辑器

产品体系之一——瑞草小镇

恋情、野奢、浪漫湖居

瑞草小镇为集婚庆文化基地、（情侣）民宿、露营、房车营地、水上风情街、休闲度假、浪漫湖居、水陆旅游集散等一体的复合型休闲旅游区。



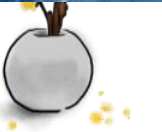
中岩旅游度假板块——瑞草小镇



- ① 瑞草渡
- ② 综合服务中心
- ③ 门户集散广场
- ④ 汽车营地
- ⑤ 江岸民俗风情喜街
- ⑥ 水上影院
- ⑦ 文艺雅院
- ⑧ 爱人晓院
- ⑨ 水上街市
- ⑩ 竹缎廊桥
- ⑪ 诗忆恋情
- ⑫ 水调歌头 (音乐秀表演区)
- ⑬ 外婆食味
- ⑭ 情人主题酒店
- ⑮ 草桥印月

瑞草小镇——情人主题酒店

产品描述：依托滨湖优质景观资源，引入青神当地文化主题元素和风物资源，融入酒店环境和业态氛围中，打造集高端商务、休闲度假于一体的的主题酒店。



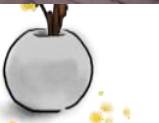
瑞草小镇——江岸民俗风情喜街

产品描述： 打造特色时尚商街，融入竹艺特色元素和民俗文化品牌，商业主题涵盖国际美食、休闲文化、特色购物、民宿客栈、私人定制等多重业态。



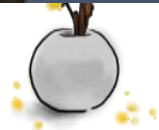
瑞草小镇——水上街市 & 水上影院

产品描述：夜间放开的水上街市是商业、餐饮、文化体验于一体的特色水上项目，可供游人乘搭观看水上影院和渔村海上夜景，享用当地人经营的特色鱼排美食，每逢节庆活动，更能感受到极具特色的渔村文化。



瑞草小镇——外婆食味

产品描述：通过打造滨水休闲餐饮，引入当地特色美食，如滨水餐厅、咖啡、酒吧等，增加部分商业外摆位，营造丰富多彩的商业氛围和渔村情调，形成品牌化，带动夜间人气。



瑞草小镇——诗意恋情

产品描述：以婚庆为主题的梦境花园，设置浪漫风格的构筑物、阳光玻璃屋、雕塑小品、休憩娱乐设施等，可举办户外草坪婚礼、婚礼摄影等。



绿野雕塑



阳光玻璃屋



幻灯秋千



主题婚庆



瑞草小镇——竹缎廊桥

产品描述：将廊桥建筑结合本地竹编艺术特色，打造横跨思蒙河的观景廊桥，长约120m。既满足功能基本的交通要求，同时也是一座造型优美、观赏价值较高的景观廊桥。



瑞草小镇——汽车营地

产品描述：引入木星营地，提供房车、自驾车的户外露营体验服务，开展亲子户外课堂，举办篝火派对、露天电影等活动，丰富夜间娱乐。动提供寓教于乐的趣味场所。

- 占地面积：23亩



瑞草小镇——东坡之恋民宿

产品描述：利用苏东坡初恋主题故事，联合码头优势，打造恋情文化田园客栈，与中岩美景和码头形成互动，塑造名片。



水上客栈



水上胶囊旅馆



水上房船



精品水上度假酒店



水上木屋别墅

瑞草小镇——爱人晓院

产品描述：利用现有的原生态环境资源，打造怡人的爱人晓院，高尚典雅的风格为整个片区增添生气。



瑞草小镇——文艺雅院

产品描述：以院落的形式和开放共享的理论，打造高端精品民宿合院群，为游客提供良好的院落度假环境和自由的空间。



项目投资及回报分析

迅捷PDF编辑器

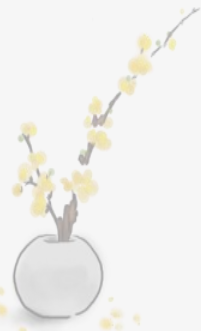
项目主要指标

项目主要开发指标					
用地规模	610	亩	合约	406667	m ²
其中：建设净用地	228.4	亩	合约	152267	m ²
	容积率	1.2	建筑高度	9	m
	建筑密度	≤ 40%	绿化率	≥ 30%	
	建筑面积	182720	m ²		
公园旅游用地	381.6	亩	合约	254400	m ²
	容积率	0.1	建筑高度	9	m
	建筑密度	≤ 5%			
	建筑面积	25440	m ²		
水域面积	在符合管理要求情况下，灵活使用。				



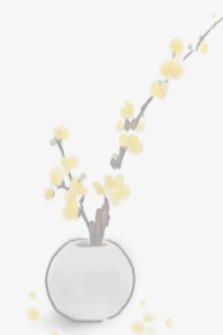
项目投资估算

项目开发投资估算				
费用名称	建设规模		投资估算	
项目用地	610	亩	45680	亿元
度假别墅及商业	182720	m ²	54816	亿元
轻奢度假产品(精装)	25440	m ²	12720	亿元
公园旅游及基础设施	333040	m ²	33304	亿元
其它经营性设施			15000	亿元
投资合计			161520	亿元



项目收入及利润估算

项目收入及利润估算				
项目期	类别	金额		备注
项目开发期	销售收入	328896	万元	
	开发成本	161520	万元	用地及建设等
	经营成本	32890	万元	销售及管理费等
	经营税金	32890	万元	经营及土增税预估
	开发利润	101597	万元	
项目经营期	经营收入	3053	万元	每年
	运营成本	916	万元	
	经营税金	153	万元	
	年经营利润	1984	万元	



项目经济效益分析

预计项目总投资约为16亿元，开发销售收入约为32.8亿元。扣除各项运营管理成本及税金后，项目开发期预计实现净利润约10亿元。

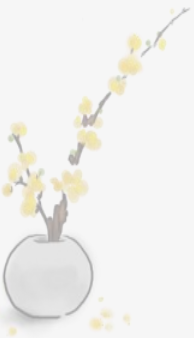
项目打造的高端轻奢度假产品，具有较强持续经营能力，预计年经营收入超过3000万元，年经营利润近2000万元。

综合分析，项目投资回报收益好，投资可行性强。



项目合作模式

- 项目所在公司与青神县政府签订合作协议，对青神汉阳航电、虎渡溪航电进行综合利用。已取得项目用地综合开发权益。
- 合作主体：
- 合作方式：面谈。



强强联合

共享青神文旅产业发展红利！

迅捷

