

## 山西平遥南门片区项目介绍

一、项目背景：平遥古城是一座具有 2700 多年历史的文化名城，与同为第二批国家历史文化名城的四川阆中、云南丽江、安徽歙县并称为“保存最为完好的四大古城”，也是目前我国唯一以整座古城申报世界文化遗产获得成功的古县城。

自1997年平遥古城列为国家级文化遗产后，平遥古城的景点由原来的5家增至22家，初步形成了彩塑艺术、古战场旅游、票号文化旅游、道教文化旅游、县衙吏治文化旅游、古民居参观旅游等特色旅游项目。在2019年实现年接待游客1765万人次，被各大旅游机构及游客媒体评为中国最令人向往的地方(中国旅游电视协会)、中国最佳休闲旅游县(中国旅游组委会)、中国最值得外国人去的地方(环球时报)及全球最值得旅游的地方(纽约时报)。但目前平遥古城发展面临着3大挑战:产品业态单一、休闲氛围不足、高品质化配套缺乏，无法满足未来沉浸式体验旅游市场发展需求及平遥古城未来旅游发展所需的旅游接待容量、旅游品质及沉浸项目体验。

为保持并提升平遥古城的国际知名度和体验感，实现平遥古城旅游发展的全域旅游功能化、沉浸项目体验多元化及旅游消费全时化，打通承接平遥古城游客集散中心与古城南门区域的旅游主流交通动线联通，延长平遥古城游客的休闲娱乐体验市场，提升和强调提高平遥古城旅游的服务质量、体验质量和旅游品位。平遥古城亟需进行扩容升级，建设集传承记忆、创新复兴，以内古外新的国际休闲之城、度假之城、生活之城的潮态旅游区，打造平遥旅游的古城新貌、激活千年文化、东西方文化融合的典范标杆，持续引爆平遥的城市品牌及国际知名度。

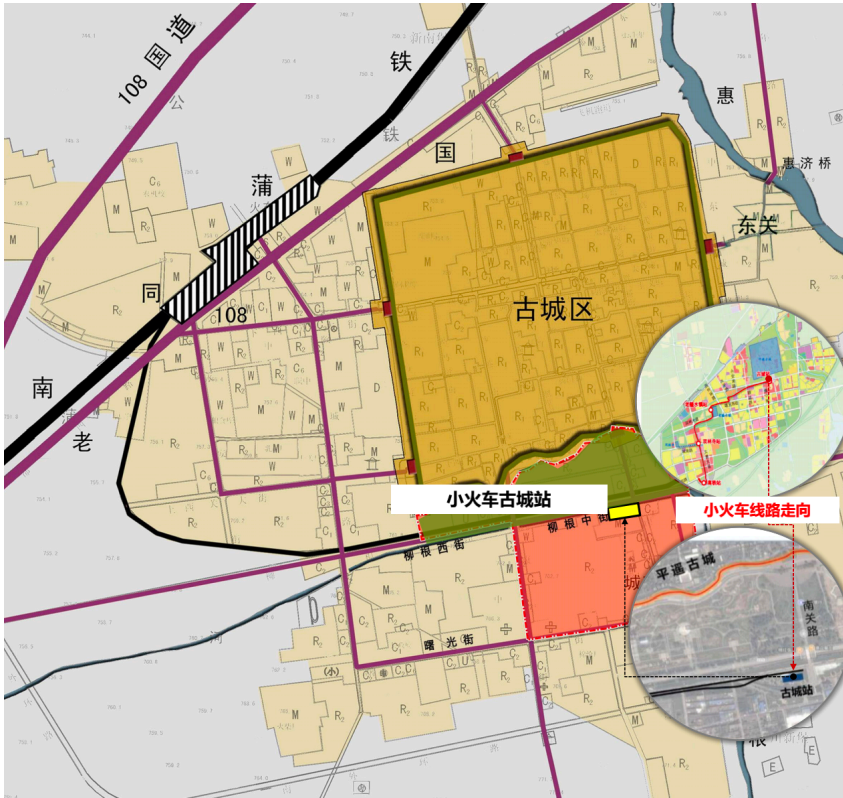
### 二、项目情况

1、项目名称:平遥欢乐东方项目

2、单位名称:欢乐东方(平遥)文化旅游产业发展有限公司

3、建设地点:山西省晋中市平遥县平遥古城迎熏门外，北至柳根中街，南

至曙光中街，西至康宁路，东至滨河西路。



## 二、区位概况

### 1、地理区位

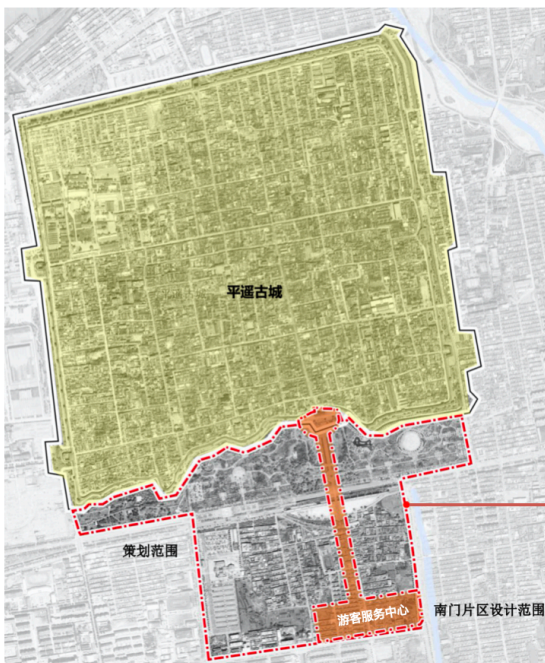
项目位于平遥古城南门片区，平遥古城位于平遥县城中心，隶属于山西省晋中市，位于山西省中部，县城东北距首都北京616公里，北至省城太原90公里，西到古都西安543公里，东达天津港口758公里，南及广州海岸2390公里。

### 2、交通区位

公路：外围主要依靠和汾高速（S66）、京昆高速（G5）、221省道、108国道等。  
铁路：南同蒲铁路、大西客运专线  
旅游观光小火车：项目地块内规划小火车古城站，是小火车的终点站，设置在柳根河以南的城南堡地块内，位于迎薰门的南侧水池上，车站呈东西向，距离古城迎薰门约320m。客流吸引较好，未来结合水池回廊打造观景平台。

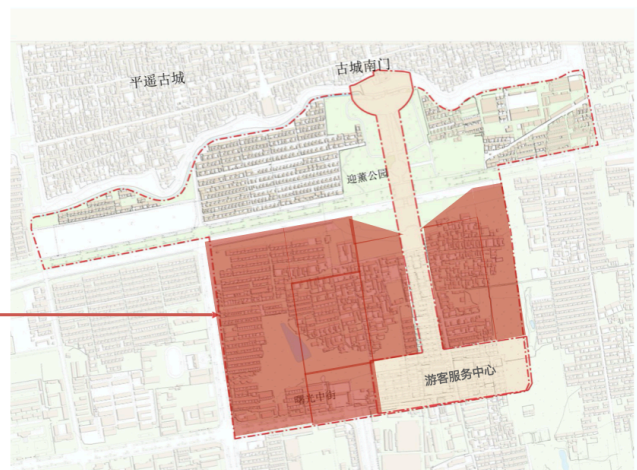
### 4、建设性质:新建

5、建设规模：围绕平遥古城千年历史文化，以“城市更新、门户设计、国际品质”为目标，以国际化、品牌化、专业化、娱乐化、体验化、活动化、消费可转化为手段，传承记忆、创新复兴、内古外新、打造集平遥文化记忆与未来娱乐体验于一体的国际休闲之城、度假之城、生活之城的国际文旅示范区。项目占地面积约480亩，总建筑面积约40万平米。



#### 项目范围:

- 1、平遥古城南部片区面积:规模约1200亩;
- 2、南门游客集散中心面积:规模约150亩;
- 3、迎薰公园面积:规模约570亩(不包含中轴线);
- 3、本项目面积:480亩



6、建设内容：建设“一轴两片区”项目格局，着眼平遥县的总体格局，延展古城空间，打通旅游脉络，联动国内国际文旅资源，以“城市更新、门户设计、国际品质”为目标，晋商精神展示窗口为定位，打造集平遥文化记忆与未来娱乐体验于一体的国际文旅示范区和“世界人居会客厅”（**该片区已获得文化和旅游部下属的中国建筑文化研究会颁发的《2020世界人居·规划金奖》**）。

1) 一轴：链接古城南门主入口与游客服务中心的“待客之道”，全长700余米，贯穿了项目所在地块南北两侧，以“**一线千年，贯古通今**”为理念，通过景观的表达手法，展示平遥的历史变迁和城市沿革，形成进入古城前的文化风景游线。

2) 两片区：**人文居住体验片区——以中国传统及古城文化为基底，以健康人居、文化体验为核心，以古城南门古堡建筑的保护性开发为手法，打造文化主题鲜明、定制专属的人文居住体验区—东方雅舍；国潮创意文化片区——**基于千年古城的文化底蕴，融合非遗文化、地方民俗等，搭建文化IP孵化、内容传播与展示、内容转化与衍生品开发、文创产品展示与文化交流的产业体系平台，打造独具平遥特色、新锐国潮品牌，展示古城新貌、古今对话的文化创意片区。

7、用地条件：项目总面积为480亩，项目综合容积率不高于1.3、商业与住宅比例为1：1，商业自持比例不小于项目地块面积的20%，其商业部分土地出让以重大文旅融合项目条件出让项目用地，以土地出让收入中对县级财政的贡献额为基数给予奖励，综合地价150，返还后土地均价110万/亩（按照项目工程进度分步返）；项目第一批项目用地出让面积不小于200亩。