

燕峰峡温泉漂流度假村

介绍

“燕峰峡”依托优质天然矿泉水资源，提供集绿色健康食品、生态观光农业、温泉养生度假于一体的大健康优质生活。



目录

温泉景区介绍

01

景区现有基础

02

景区发展规划

03

产品和服务介绍

04

05

06

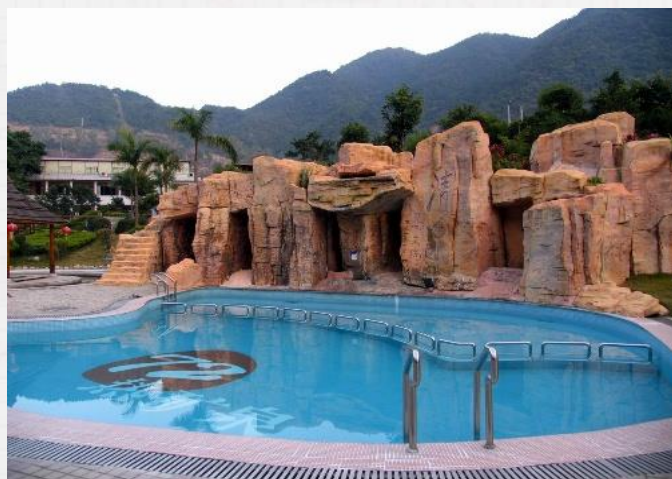
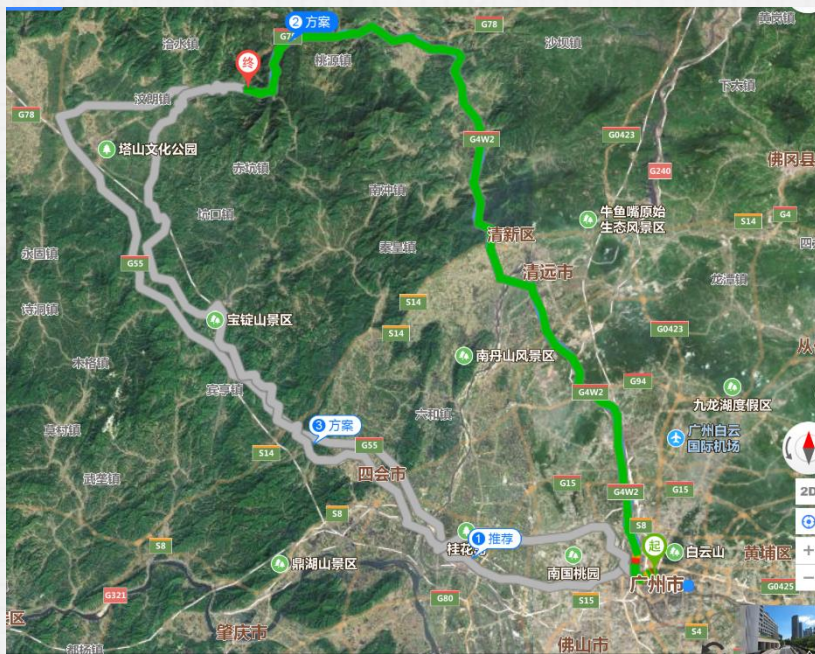
1

温泉景区介绍

温泉景区介绍

一、温泉位置：

燕峰峡温泉度假村位于“中国长寿之乡”广东怀集县燕峰峡国家森林公园内，方圆300平方公里无污染。距广州约165公里，G55二广高速、G78汕昆高速和贵广高铁已经开通，汕昆高速凤岗出口距景区约14公里；景区所处的省道S349已经重新铺设水泥路面，交通条件完善。



二、温泉水质：

燕峰峡热矿泉出水温度高达72℃，富含偏硅酸、氩、锂、硒、锶等具有医疗价值的矿物元素，其中偏硅酸含量达137.8 mg/L，氩含量122 Bq/L，均远超医疗矿泉标准（见右表），曾荣获第二届全国医学微量元素学术评比“金英奖”和广东“最具美容效果温泉”称号。是国土部鉴定确认可直接饮用的医疗型热矿泉。

成分	有医疗价值浓度 (mg/L)	命名矿水浓度 (mg/L)	矿水名称	燕峰峡热矿泉
二氧化碳	250	1000	碳酸水	5
总硫化氢	1	2	硫化氢水	0
氟	1	2	氟水	0.77
溴	5	25	溴水	0.01
碘	1	5	碘水	0.008
锶	10	10	锶水	0.05
铁	10	10	铁水	0.05
锂	1	5	锂水	0.06
钡	5	5	钡水	<0.005
锰	1	50		<0.01
偏硼酸	1.2	50	硼水	<0.05
偏硅酸	25	50	硅水	137.8
偏砷酸	1	1	砷水	----
偏磷酸	5			---
镭 (q/L)	10 ⁻¹¹	>10 ⁻¹¹	镭水	1*10 ⁻⁶
氩 (Bq/L)	37	110	氩水	122.12
温度	≥34℃			72℃



景区现有基础

景区现有基础

1、温泉区：度假村现有温泉区占地面积一万多平方米，分东西两区，以疗养、休闲为主题。区内各种类型温泉池共**35**个、可容纳千余人同时浸泡、游玩。



3、酒店：

景区现有准四星酒店两幢，木屋别墅4套，餐厅和会议室等，可同时接待**200**人。



2、漂流区：

景区内由山泉汇聚而成的热水河终年流淌不断，形成落差达**72**米、长约**4**公里的漂流河道，是第一、二届广东省漂流大赛的举办地。



3

景区发展规划

发展规划

一、近期升级改造：

按四星标准改造现有A、B、C栋温泉酒店和餐厅，改建温泉别墅约13栋。将由白天鹅酒店集团提供五星级管理服务。

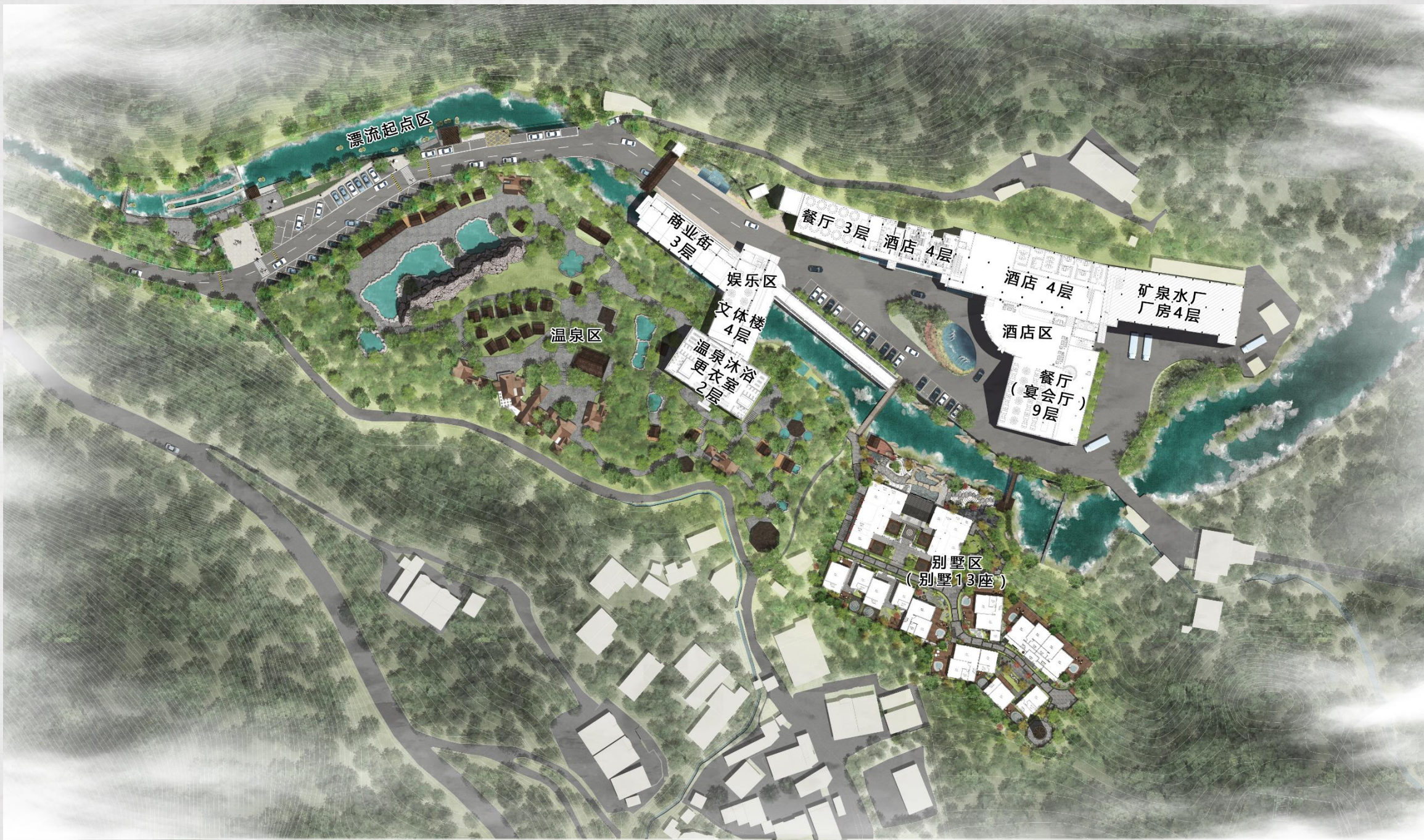
改造一览表

设施类别	面积(m ²)	客房(间)	接待能力(人)	备注
大堂	414	-	500	重建414m ²
温泉接待区	691	-	800	重建二层691m ²
文娱楼	928	-	800	加建二层464m ²
特产商业街	350	-	500	加建二层
A栋酒店	1430	25	54	加建一层286m ²
B栋酒店	2480	66	132	加建二层1240m ²
C栋酒店	8000	96	192	重建九层
温泉别墅	1800	39	78	13栋
合计	16093	226	452 (住宿)	加建共5243m ²



近期升级

改造总平面



近期升级

禅泉静修区

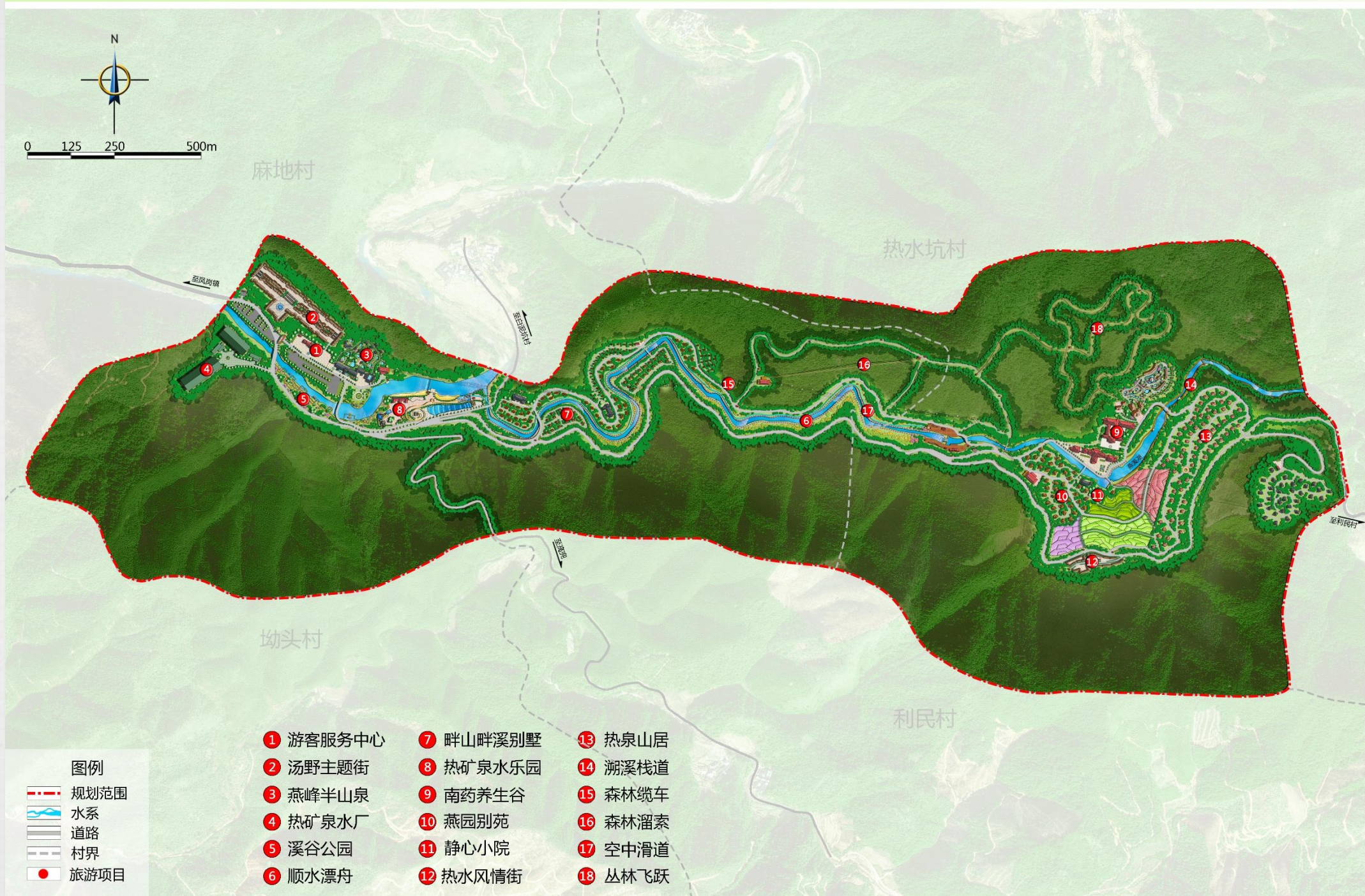


近期升级

温泉漂流区



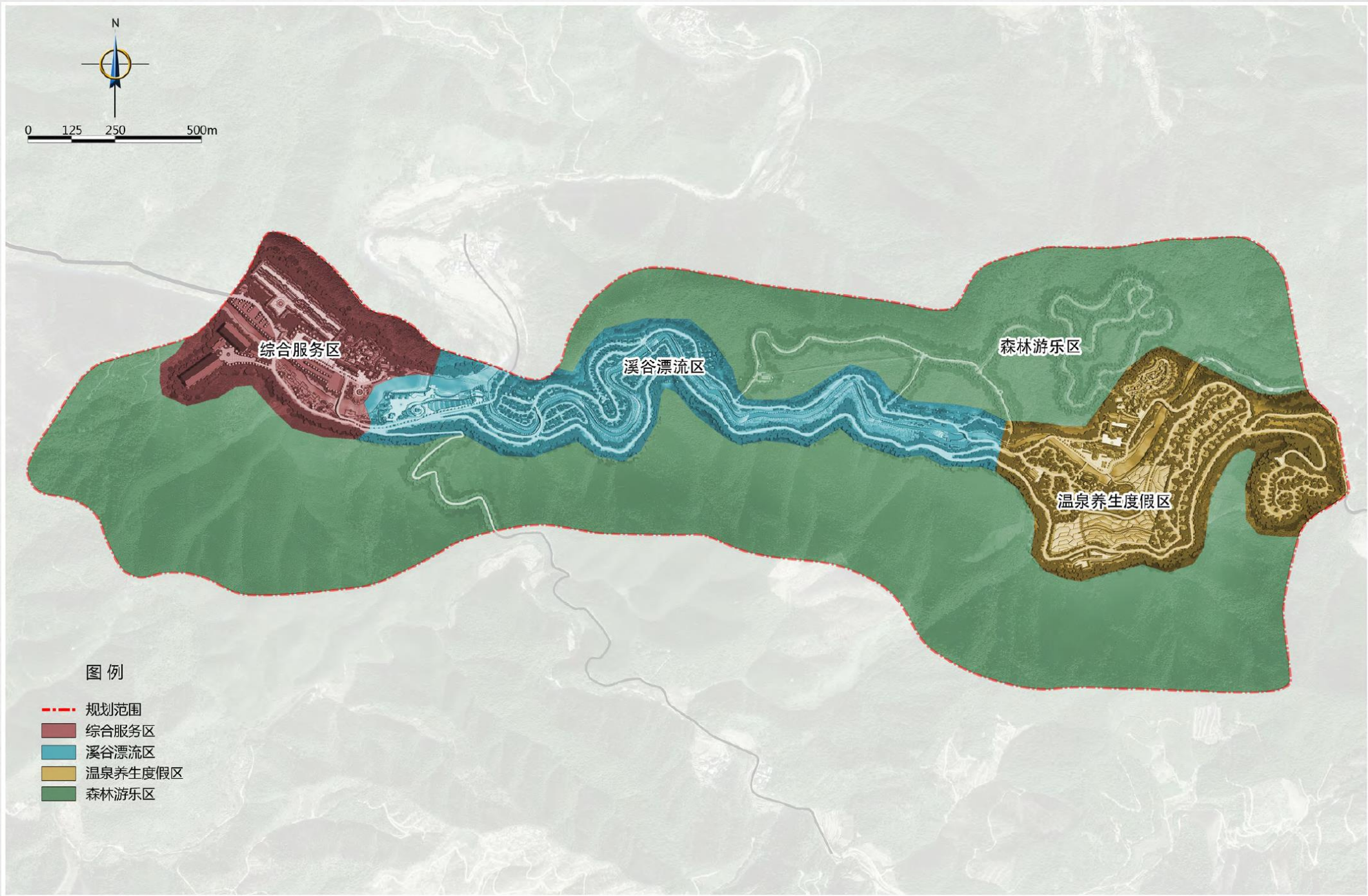
发展规划 —— 总体规划



- 图例**
- 规划范围
 - 水系
 - 道路
 - 村界
 - 旅游项目

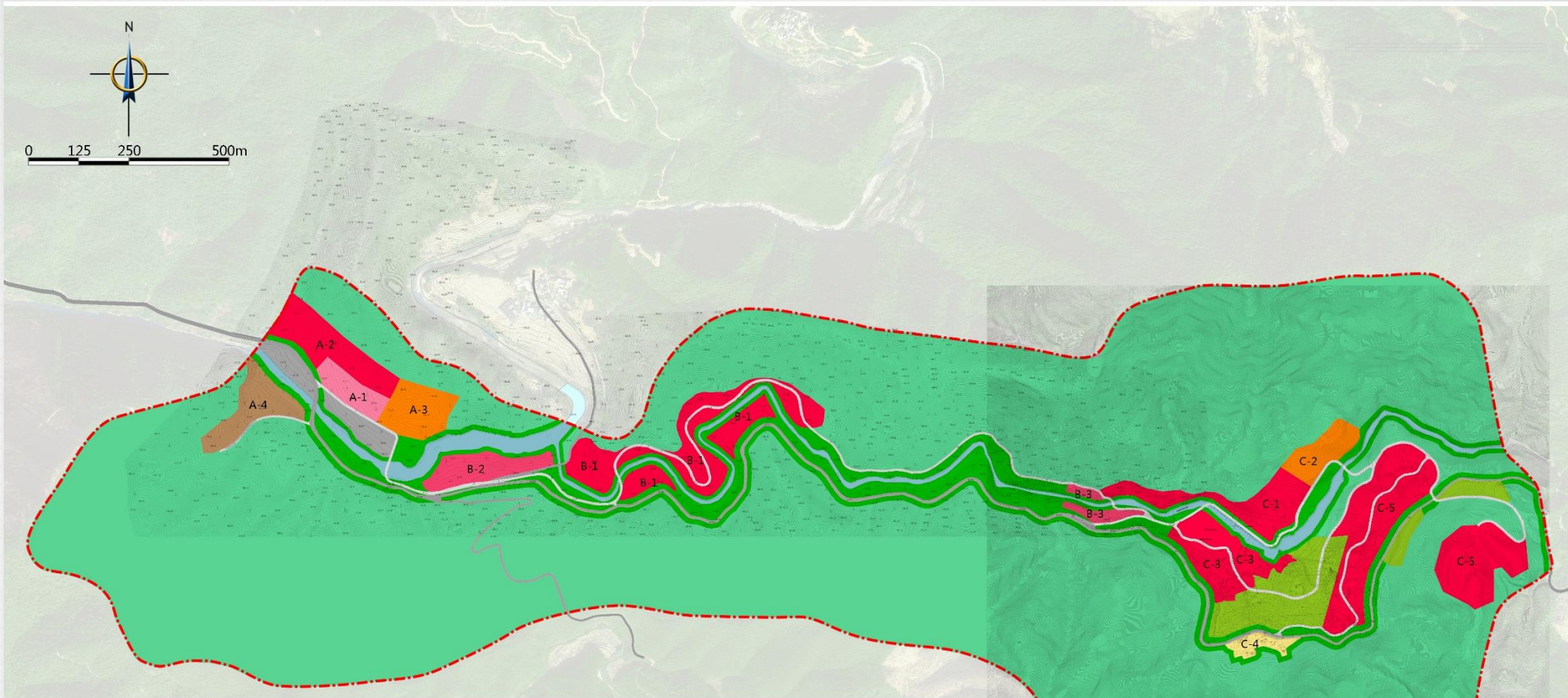
- | | | |
|---|---|---|
| ① 游客服务中心 | ⑦ 畔山畔溪别墅 | ⑬ 热泉山居 |
| ② 汤野主题街 | ⑧ 热矿泉水乐园 | ⑭ 溯溪栈道 |
| ③ 燕峰半山泉 | ⑨ 南药养生谷 | ⑮ 森林缆车 |
| ④ 热矿泉水厂 | ⑩ 燕园别苑 | ⑯ 森林溜索 |
| ⑤ 溪谷公园 | ⑪ 静心小院 | ⑰ 空中滑道 |
| ⑥ 顺水漂舟 | ⑫ 热水风情街 | ⑱ 丛林飞跃 |

发展规划 —— 功能分区



发展规划

建设用地地图



建设用地地块总算表

地块编号	主要项目	用地性质	地块面积 m ²	容积率	总建筑面积 m ²
A-1	游客中心	旅游点建设用地	12276	0.5	6138
A-2	汤野主题街	旅游度假用地	27820	0.9	25038
A-3	燕峰半山泉	温泉设施用地	19795	0.6	11877
A-4	热矿泉水厂	工副业生产用地	20861	0.5	10430
B-1	畔山畔水别墅	旅游度假用地	64353	0.4	25741
B-2	热矿泉水乐园	游娱文体用地	18116	0.85	15398
B-3	顺水漂舟起点	游娱文体用地	1852	0.5	926
C-1	南药养生谷一酒店区	旅游度假用地	27727	0.8	22181
C-2	南药养生谷一温泉区	温泉设施用地	14343	0.3	4303
C-3	燕园别院、静心小院	旅游度假用地	29563	0.8	23650
C-4	热汤风情街	购物商贸用地	6197	0.9	5577
C-5	热泉山居	旅游度假用地	50753	0.8	40602
总用地面积			29.36 公顷		191864 m ²

图例

- - - 规划范围
- 温泉设施用地
- 风景保护用地
- 工副业生产用地
- 野外游憩用地
- 对外交通通讯用地
- 旅游点建设用地
- 内部交通通讯用地
- 游娱文体用地
- 成林地
- 旅游度假用地
- 水域
- 购物商贸用地
- A-1 地块编号

规划范围总面积: 313.9 公顷 100%
 建设用地面积: 71.66 公顷 22.83%
 道路面积: 15.48 公顷 4.93%
 风景游赏用地: 26.82 公顷 8.54%
 可开发地块面积: 29.36 公顷 9.35%

备注: 规划用地根据《风景名胜区规划规范GB50298-1999》国家标准进行分类。

第20章 旅游分期与近期行动计划

20.1 规划分期建设

20.1.1 旅游分期开发规划

根据燕峰峡开发建设的实际情况，结合旅游发展规律和特点，提出项目分期建设规划，主要任务是确定分期及其项目的开发时序，分期建设的目标、重点和主要内容，在具体实施过程中，各期的内容可根据实际旅游开发建设进度作适当弹性调整。

本次规划，近期以创建国家4A级景区为目的，编制景区规划、投资建设、整治提升、基础设施配套为主，远期以高端养心度假圣地为定位，打造温泉高端旅游精品。

20.1.2 规划实施分期

本次规划，在分期开发项目中，主要分为三期：

第一期：启动期（2017年-2020年）

一期开发建设是投资高峰期，以休闲、游乐、温泉等热闹、精彩项目为主，形成较大市场反响和吸引力。提升改造现状温泉区和实施漂流区的项目，建设景区运营服务所必须的配套项目，如景区大门、游客中心、停车场、景区交通道路等，为提升项目接待能力奠定基础。

第二期：发展期（2021年-2025年）

二期以度假产品为特色，为总体规划提供长远的接待度假功能。在一期开发建设的基础上，推进度假设施项目的建设，丰富旅游要素，增加旅游活动，增加项目的体验等，打响品牌，并有一定的收益预期。

第三期：成熟期（2026年-2030年）

三期以养心度假为特色，在二期项目建设完后，旅游区发展臻于成熟，塑造知名品牌形象，有一定的旅游市场和品牌效应。全面丰富燕峰峡旅游度假区的旅游项目、度假设施、养生产品，在收益方面保持稳定增长。

20-1 规划分期建设表

分区	项目	项目分期		
		第一期	第二期	第三期
综合服务区	游客中心	●		
	汤野主题街	●		
	燕峰半山泉		●	
	热矿泉水厂		●	
	溪谷公园	●		
溪谷漂流区	顺水漂舟	●		
	畔山畔溪别墅			●
	热矿泉水乐园		●	
温泉养生度假区	南药养生谷		●	
	燕园别苑			●
	静心小院	●		
	热水风情街			●
	热泉山居			●
森林游乐区	溯溪栈道	●		
	森林缆车			●
	森林溜索		●	
	空中滑道			●
	丛林飞跃		●	

19.2 效益分析

19.2.1 经济效益分析

游客在燕峰峡旅游期间的经济收益主要由餐饮、住宿、温泉、游乐、养生、配套项目（含商务、会所、康体）、购物、特色交通等方面组成，综合考虑燕峰峡发展阶段、项目建设、品牌影响力等因素，依据年游客接待量的预测数据，估算各项消费项目的游客接待量和人均消费水平，对燕峰峡规划期间的旅游经济效益进行综合分析。

经旅游市场规模预测，2017年为燕峰峡的旅游建设年，暂不接待游客，从2018年正式营业，第一年的游客接待量为10万人/年，到规划末期，即2030年，游客接待量可达到65.93万人/年，取用年平均游客接待量为25万人/年，以此为依据，综合计算燕峰峡的年旅游经济收益。

餐饮收入：

主要包括在景区各个餐厅、饮品店、休闲吧、咖啡厅等所产生的饮食消费。

按年平均游客接待量的85%，人均消费80元计算。

$25\text{万人/年} \times 85\% \times 80\text{元/人} = 1700\text{万元/年}$

住宿收入：

主要包括在景区内各类型酒店所产生的住宿消费。

表 19-6 住宿收入统计

功能区	住宿项目	档次	年均价格 (元)	客房数 (个)	年入住率 (%)	年收入 (万元)
综合服务区	汤野主题街	中级旅馆	300	329	55	1981.40
溪谷漂流区	畔山畔溪别墅	豪华旅馆	1500	338	35	6476.93
温泉养生 度假区	南药养生谷	高级旅馆	600	291	45	2867.81
	燕园别苑	高级旅馆	1000	311	45	5108.18
	热泉山居	豪华旅馆	2000	534	30	11694.60
总计				1806	—	28128.92

温泉收入：

主要包括综合服务区和温泉度假区内的温泉体验项目所产生的体验消费。

按年平均游客接待量的85%，人均消费200元计算。

$25\text{万人/年} \times 85\% \times 200\text{元/人} = 4250\text{万元/年}$

游乐收入：

主要包括景区内漂流、水上乐园、森林溜索、空中滑道、丛林飞跃等项目所产生的游乐消费。

按年平均游客接待量的50%，人均消费300元计算。

$25\text{万人/年} \times 50\% \times 300\text{元/人} = 3750\text{万元/年}$

购物收入：

主要包括景区内汤野主题街、热水风情街以及其他商店所产生购物消费。

按年平均游客接待量的45%，人均消费50元计算。

$25\text{万人/年} \times 45\% \times 50\text{元/人} = 562.5\text{万元/年}$

养生收入：

主要包括景区内的养生增值项目，如诊疗中心、康疗中心、静心小院、会员服务等所产生的有偿服务消费。

按年平均游客接待量的15%，人均消费6000元计算。

$25\text{万人/年} \times 15\% \times 6000\text{元/人} = 22500\text{万元/年}$

特色交通收入：

主要包括景区内电瓶车道、缆车道等交通工具所产生的交通消费。

按年平均游客接待量的60%，人均消费50元计算。

$25\text{万人/年} \times 60\% \times 50\text{元/人} = 750\text{万元/年}$

配套项目收入（含娱乐、商务、会所、康体）：

主要包括景区内其他配套服务增值项目，如会议中心、健身房、SPA养生馆、私人影院等所产生的有偿服务消费。

按年平均游客接待量的60%，人均消费200元计算。

$25\text{万人/年} \times 60\% \times 200\text{元/人} = 3000\text{万元/年}$

综合以上估算，燕峰峡的年平均旅游经济收益约为6.46亿，未来的盈利前景十分可观，对地方经济产生积极的拉动效应。

4

产品和服务介绍

产品和服务介绍

一、温泉酒店： 1、标准房



2、豪华房



3、温泉别墅

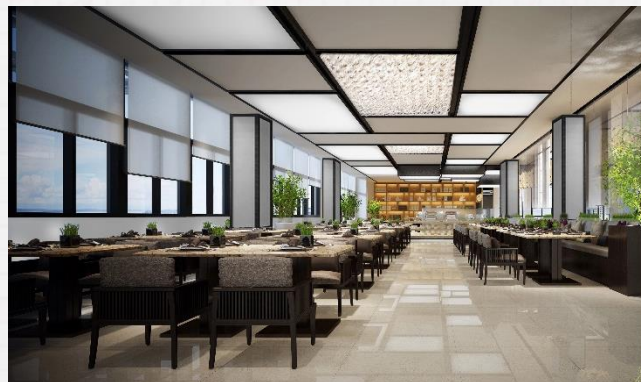


二、漂流：

全长4公里蜿蜒通幽的漂流河道，历时1小时。



三、餐厅、会议：提供中、西餐厅，以及宴会、会议厅。



开发模式定位：中高端温泉度假酒店+高端休闲度假酒店



白天鹅酒店管理公司

White Swan Hotel Management Co.

年份	2017-2020年	2021-2025年
项目发展阶段	成长期	成熟期
项目游乐产品	主题温泉+漂流，能较快聚集人气，但产品持续力不够	“主题温泉+漂流”更新升级，同时加入户外拓展、水上游乐等更丰富的休闲度假产品，刺激项目人气和影响力二次增长
项目游客类型	中高端旅游团队，自驾游客群为主	高端企业团队、休闲度假散客类客源为主
项目酒店类型	中高端温泉度假酒店，配合温泉及漂流功能为主	高端休闲度假酒店，提高项目的高度、认知度和美誉度
酒店开业时间	改扩建方案2017年，别墅区客房2017年，新建方案2018年	2022年

- 建议项目一期的产品组合为“大众化主题温泉+漂流+中高端温泉度假酒店”，以此作为发展引擎，快速聚集人气和市场影响力。
- 在一期经营第三年左右开始进行景区游乐项目升级和扩容，提升项目整体档次，在现有温泉和漂流产品的基础上丰富休闲度假功能，打造高端休闲度假酒店。

一期酒店（改扩建，含别墅、温泉及漂流项目） 10年经营业绩预测总览表-1



白天鹅酒店管理公司

White Swan Hotel Management Co.

金额单位：人民币（万元）

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
营业收入	5,727.72	6,044.11	6,346.31	6,663.63	6,996.81	7,287.13	7,590.19	7,906.56	8,236.86	8,581.71	71,381.02
酒店区	3,308.82	3,474.26	3,647.97	3,830.37	4,021.89	4,163.47	4,310.34	4,462.72	4,620.82	4,784.88	40,625.52
温泉	1,760.76	1,848.80	1,941.24	2,038.30	2,140.21	2,247.23	2,359.59	2,477.57	2,601.44	2,731.52	22,146.65
漂流	644.70	676.93	710.78	746.32	783.63	822.81	863.95	907.15	952.51	1,000.13	8,108.91
其他收益部门	13.45	44.12	46.33	48.64	51.07	53.63	56.31	59.13	62.08	65.19	499.94
直接成本	664.08	697.28	732.15	768.75	807.19	847.55	889.93	934.43	981.15	1,030.20	8,352.71
酒店区	387.30	406.67	427.00	448.35	470.77	494.31	519.02	544.97	572.22	600.83	4,871.44
温泉	276.78	290.62	305.15	320.40	336.42	353.25	370.91	389.45	408.93	429.37	3,481.27
漂流	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益部门	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税金及附加	229.11	241.76	253.85	266.55	279.87	291.49	303.61	316.26	329.47	343.27	2,855.24
酒店区	132.35	138.97	145.92	153.21	160.88	166.54	172.41	178.51	184.83	191.40	1,625.02
温泉	70.43	73.95	77.65	81.53	85.61	89.89	94.38	99.10	104.06	109.26	885.87
漂流	25.79	27.08	28.43	29.85	31.35	32.91	34.56	36.29	38.10	40.01	324.36
其他收益部门	0.54	1.76	1.85	1.95	2.04	2.15	2.25	2.37	2.48	2.61	20.00
营业费用	1,949.73	2,056.22	2,159.03	2,266.98	2,380.33	2,476.73	2,577.27	2,682.14	2,791.54	2,905.66	24,245.65
酒店区	1,257.35	1,320.22	1,386.23	1,455.54	1,528.32	1,582.12	1,637.93	1,695.83	1,755.91	1,818.25	15,437.70
温泉	563.44	591.62	621.20	652.26	684.87	719.11	755.07	792.82	832.46	874.09	7,086.93
漂流	128.94	135.39	142.16	149.26	156.73	164.56	172.79	181.43	190.50	200.03	1,621.78
其他收益部门	0.00	9.00	9.45	9.92	10.42	10.94	11.49	12.06	12.66	13.30	99.24
营业利润	2,884.80	3,048.84	3,201.28	3,361.35	3,529.41	3,671.37	3,819.38	3,973.73	4,134.70	4,302.58	35,927.43
酒店区	1,531.81	1,608.40	1,688.82	1,773.26	1,861.93	1,920.50	1,980.98	2,043.40	2,107.85	2,174.40	18,691.36
温泉	850.11	892.61	937.25	984.11	1,033.31	1,084.98	1,139.23	1,196.19	1,256.00	1,318.80	10,692.58
漂流	489.97	514.47	540.19	567.20	595.56	625.34	656.60	689.44	723.91	760.10	6,162.77
其他收益部门	12.91	33.36	35.02	36.77	38.61	40.54	42.57	44.70	46.93	49.28	380.71

一期度假村（改扩建，含别墅、温泉及漂流项目） 10年经营业绩预测总览表-2



白天鹅酒店管理公司

White Swan Hotel Management Co.

金额单位：人民币（万元）

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
折旧合计	796.40	801.40	801.40	801.40	801.40	30.97	30.97	30.97	30.97	30.97	4,156.86
酒店区	687.62	687.62	687.62	687.62	687.62	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	3,514.25
温泉	78.18	78.18	78.18	78.18	78.18	2.86	2.86	2.86	2.86	2.86	405.16
漂流	26.60	26.60	26.60	26.60	26.60	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	152.45
其他收益部门	4.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	85.00
营业利润（包括折旧）	2,088.40	2,247.44	2,399.89	2,559.95	2,728.02	3,640.39	3,788.41	3,942.75	4,103.72	4,271.60	31,770.57
酒店区	844.19	920.78	1,001.20	1,085.64	1,174.31	1,905.27	1,965.75	2,028.17	2,092.62	2,159.17	15,177.12
温泉	771.93	814.44	859.07	905.93	955.14	1,082.12	1,136.37	1,193.33	1,253.14	1,315.94	10,287.42
漂流	463.37	487.87	513.59	540.60	568.96	621.45	652.72	685.55	720.02	756.21	6,010.33
其他收益部门	8.91	24.36	26.02	27.77	29.61	31.54	33.57	35.70	37.93	40.28	295.71
行政部门	498.22	523.53	547.70	573.09	599.74	582.97	607.22	632.52	658.95	686.54	5,910.48
行政费用	286.39	302.21	317.32	333.18	349.84	364.36	379.51	395.33	411.84	429.09	3,569.05
管理费、市场运营及推广	171.83	181.32	190.39	199.91	209.90	218.61	227.71	237.20	247.11	257.45	2,141.43
折旧费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00						200.00
经营利润	1,590.19	1,723.92	1,852.18	1,986.86	2,128.27	3,057.42	3,181.19	3,310.23	3,444.77	3,585.07	25,860.09
开办费摊销	590.00										
土地租金	50.00	50.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	1,060.00
贷款利息	388.50	388.50	388.50	388.50	388.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,942.51
税前利润（1-2-3）	561.68	1,285.41	1,343.68	1,478.36	1,619.77	2,937.42	3,061.19	3,190.23	3,324.77	3,465.07	22,267.59
所得税	140.42	321.35	335.92	369.59	404.94	734.36	765.30	797.56	831.19	866.27	5,566.90
税后利润	421.26	964.06	1,007.76	1,108.77	1,214.83	2,203.07	2,295.89	2,392.67	2,493.58	2,598.80	16,700.69

The background features a vibrant green-to-yellow gradient. It is decorated with several semi-transparent silhouettes of people in business attire. On the left, a large silhouette of a person's head and shoulders is visible. On the right, a smaller silhouette of a person in a suit and tie is shown. At the bottom center, another silhouette of a person in a suit and tie is partially visible. In the top right corner, a bright yellow sun is depicted. The word "Thanks" is centered in a bold, dark blue font.

Thanks