



古今山水名天下

栾川旅游

风情小镇

醉美栾川栖凤来



# 栾川介绍

“四河三山两道川，九山半水半分田”

“洛阳后花园”

县城海拔750米，是全省海拔最高的县城





# 栾川荣誉

国家卫生县城

中国旅游强县

国家生态县

国家园林县城

全国休闲农业与乡村游示范县

全国魅力新农村十佳县

全国社会治安综合治理先进县

全国平安建设先进县

全国义务教育发展基本均衡县

世界十大乡村度假胜地





# 栾川概况

## 森林资源

栾川森林资源丰富，全县林地面积319万亩，有林地297万亩，森林覆盖率82.4%，名列河南省第一，有“中原肺叶”之称。

## 人口数量

抽样调查结果显示，栾川常住人口为35.15万人。

## 交通状况

- 洛栾高速公路（洛阳-栾川）
  - 省道322公路
  - 省道328公路
  - 省道244公路
  - 省道521公路
  - 国道311公路
  - 尧栾西高速（尧山-栾川-西峡，建设中）
  - 卢栾高速公路（卢氏-栾川，建设中）
  - 澠栾高速公路（澠池-栾川，规划建设）

## 经济状况

2019年地区生产总值210亿元，同比增长9%；公共财政预算收入完成22亿元，同比增长8.8%，税收占比72.7%，税收质量居全市第一；规上工业增加值增长11.5%；固定资产投资增长13.5%；全社会消费品零售总额完成80亿元，同比增长11%；城镇居民人均可支配收入34290元，同比增长9%；农村居民人均可支配收入13090元，同比增长10.5%。



# 栾川地理

## 地理特征

地势西南高而而东北低，地貌起伏跌宕，形成中山、低山和河谷三种类型。海拔千米以上的中山区面积，占全县总面积的49.4%，千米以下低山区面积及河谷沟川面积占全县总面积50.6%。最高点为龙峪湾鸡角尖，海拔2212.5米，最低点潭头镇汤营村伊河出境处海拔450米

## 气候状况

栾川属暖温带大陆性季风气候，年均气温12.4℃，年日照2103小时，无霜期198天，年均降水量872.6毫米。







# 栾川旅游

栾川境内拥有龙峪湾、重渡沟、养子沟、伏牛山滑雪场、抱犊寨等10个国家AAAA级以上旅游景区和十余个非A级旅游景区，初步形成了老君山山水游，龙峪湾森林游，鸡冠洞溶洞游，重渡沟农家游，养子沟休闲游，九龙山温泉游，伏牛山滑雪游、抱犊寨红色游组成的业态多元、体验丰富、特色各异的全域旅游格局。是首批中国旅游强县，先后荣膺。“世界十大乡村度假胜地”“国际乡村休闲旅游目的地”2012年以来，以“全区域营造旅游环境，全领域融汇旅游要素，全产业强化旅游引领，全社会参与旅游发展，全民共享旅游成果”为内涵的全景栾川正式提出，“旅游引领、融合发展、产业集聚、全景栾川”的旅游发展新模式再次引起业界强烈反响，并被国家旅游局确定为全域旅游发展五种模式之一。



# 旅游资源

① 老君山



② 鸡冠洞



③ 重渡沟



④ 天河大峡谷





# 旅游资源

⑤ 龙峪湾



⑥ 抱犊寨



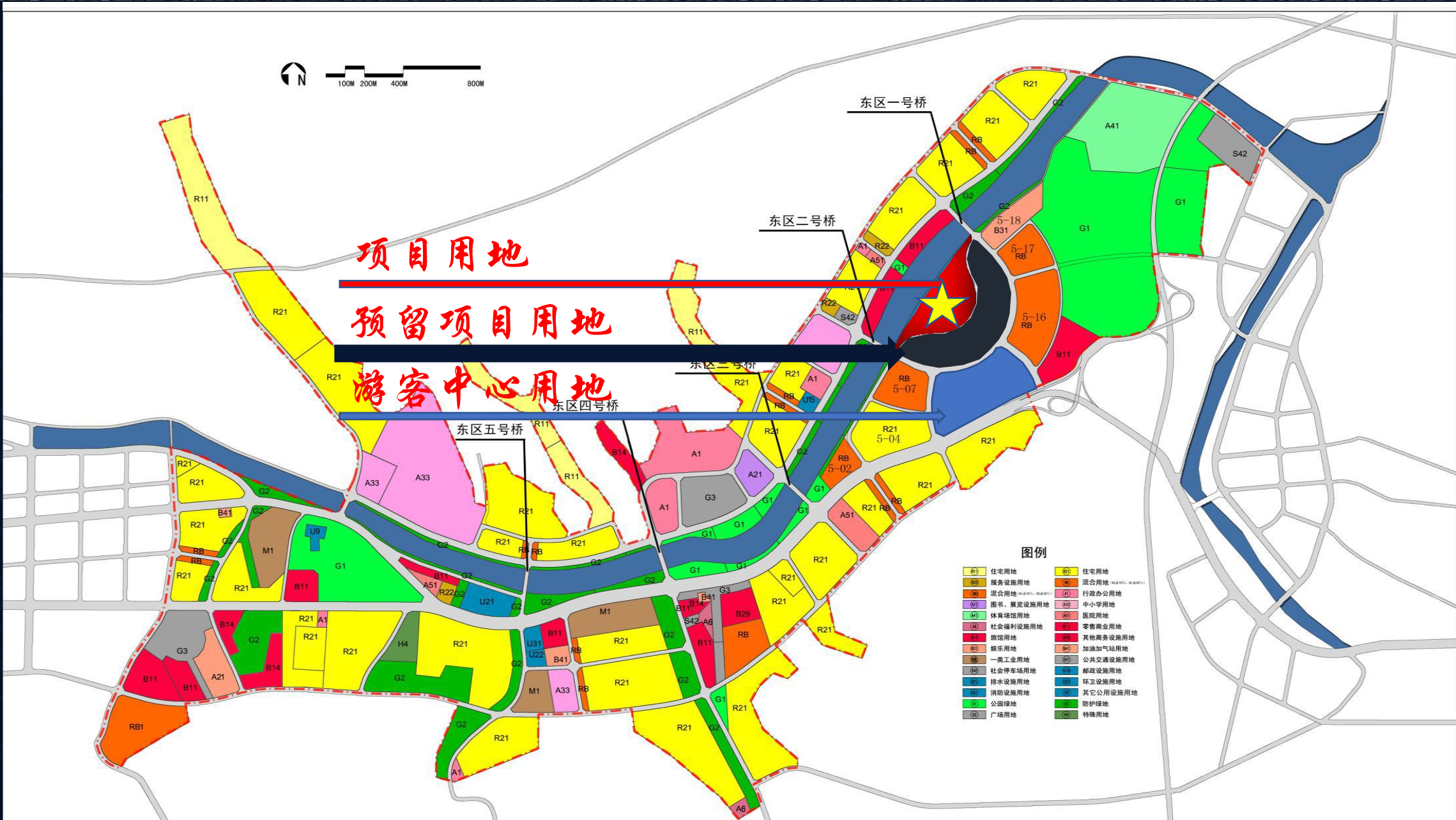
⑦ 栾川竹海野生动物园



⑧ 伏牛山滑雪度假乐园







项目用地

预留项目用地

游客中心用地

东区一号桥

东区二号桥

东区二号桥

东区四号桥

东区五号桥

图例

|      |                       |      |                       |
|------|-----------------------|------|-----------------------|
| (R1) | 住宅用地                  | (R2) | 住宅用地                  |
| (G2) | 服务设施用地                | (M)  | 混合用地 (M1, M2, M3, M4) |
| (A)  | 混合用地 (A1, A2, A3, A4) | (A1) | 行政办公用地                |
| (B)  | 图书、展览设施用地             | (S)  | 中小学用地                 |
| (G1) | 体育场馆用地                | (H)  | 医院用地                  |
| (R)  | 社会福利设施用地              | (B)  | 零售商业用地                |
| (U)  | 旅馆用地                  | (B1) | 其他商务设施用地              |
| (E)  | 娱乐用地                  | (G)  | 加油加气站用地               |
| (M)  | 一类工业用地                | (G1) | 公共交通设施用地              |
| (S)  | 社会停车场用地               | (U)  | 邮政设施用地                |
| (U1) | 排水设施用地                | (G2) | 环卫设施用地                |
| (U2) | 消防设施用地                | (G)  | 其它公用设施用地              |
| (G)  | 公园绿地                  | (G)  | 防护绿地                  |
| (P)  | 广场用地                  | (G)  | 特殊用地                  |

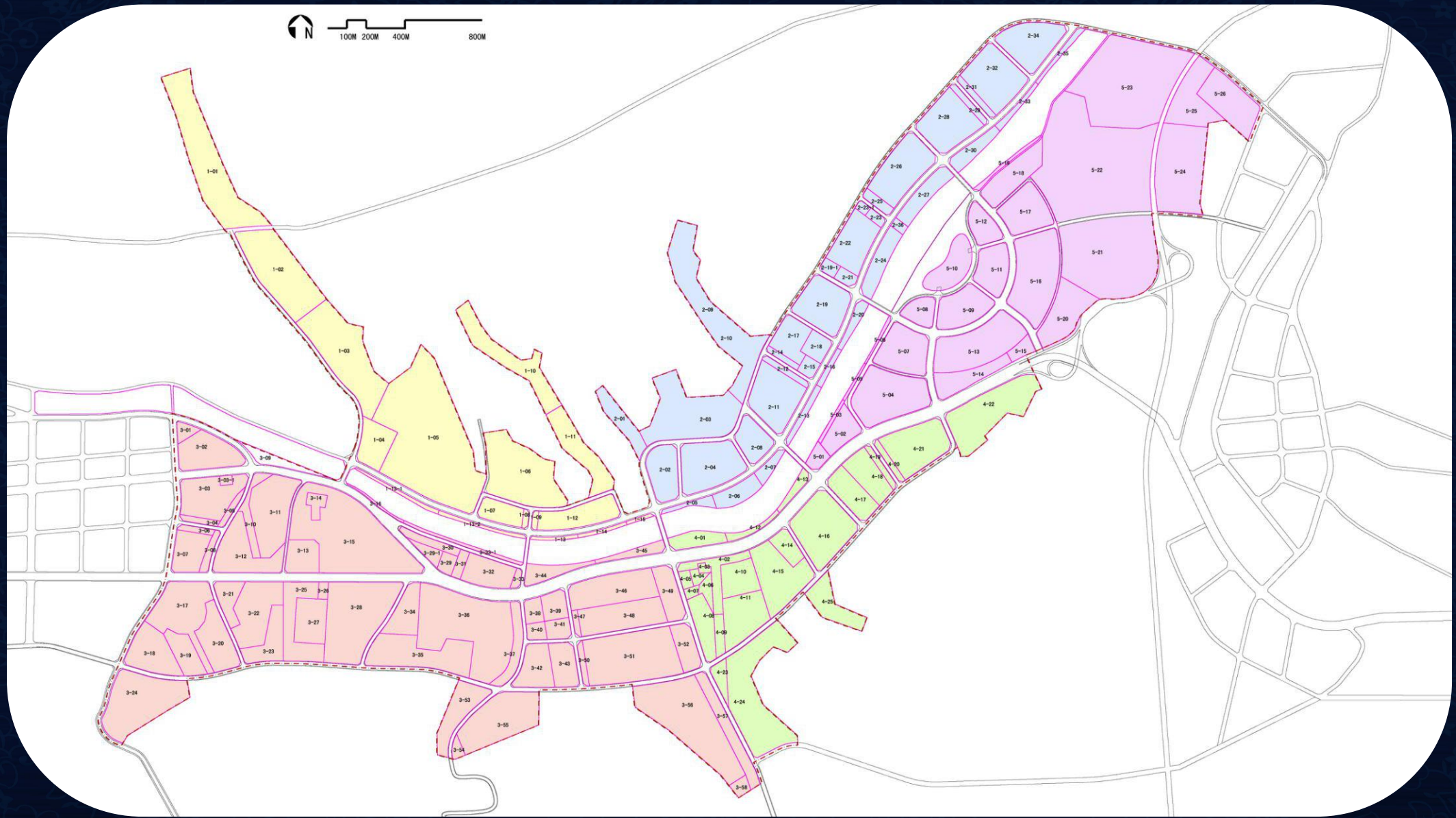


# 空间规划





# 空间规划





# 基本情况

项目位置：位于项目地临近伊河的位置

项目占地：154.6亩

项目研判：该地块靠近伊河，为项目的提供了充足的水资源，地块被现有道路分割成一个半圆形半岛，是整个景区打造标志性景观、打造水景观、汇聚爆点业态的空间，是整个项目地的核心地块。

主题定位：水岸文化旅游风情不夜街区

功能构成：餐饮、住宿、水上游乐、文化体验、夜间休闲

打造思路：作为整个项目的核心板块，以体现栾川文化为宗旨，整体打造亲水度假板块、不夜休闲板块、主题部落板块、文化旅游休闲核心街板块、主题博物馆食府板块、风情客栈板块、不夜小吃板块、不夜烤吧板块八个板块，并以万鼎楼、大唐宝船儿童游乐体验船、中华食鼎、水岸夏日客栈作为整个景区的爆点吸引物，满足特色餐饮、特色住宿、趣味文化体验等多种功能。

经营模式：餐饮消费、游乐消费、住宿消费、夜生活休闲消费

目标市场：全体客群





## 建设进度



风情小镇项目开工于2016年4月19日，目前的一期占地面积154.6亩，规划建筑面积77283平方米，已开工并建设完成39栋楼，竣工建筑面积约75000万平方米，目前工程形象进度已达90%，剩余部分建筑外装修工程，局部景观工程，管网配套工程。因2018年5月至今，受资金影响，工程进度缓慢。



# 企业情况

**栾川城市建设发展有限公司**  
国有控股，承担投融资平台  
和东部新区基础设施建设



**特色小镇**  
承担栾川旅游升级转型重任

**招商接待、度假房产**  
城市规划展示，招商接待，  
五星级服务管理，高端品质社区

**栾川城乡旅游发展有限公司**



# 公司架构

栾川县人民政府  
下属投融资平台

栾川天业投资  
集团有限公司  
股权比例65%

民营企业，2012年  
双方合作开发东部  
新区

上海育华投资  
集团有限公司  
股权比例35%

栾川城市建设  
发展有限公司

栾川城乡旅游  
发展有限公司

栾川城乡旅游  
发展有限公司  
夏宫酒店

洛阳万鼎盛世  
文化旅游运营  
管理有限公司

栾川县夏宫物  
业管理服务有  
限公司



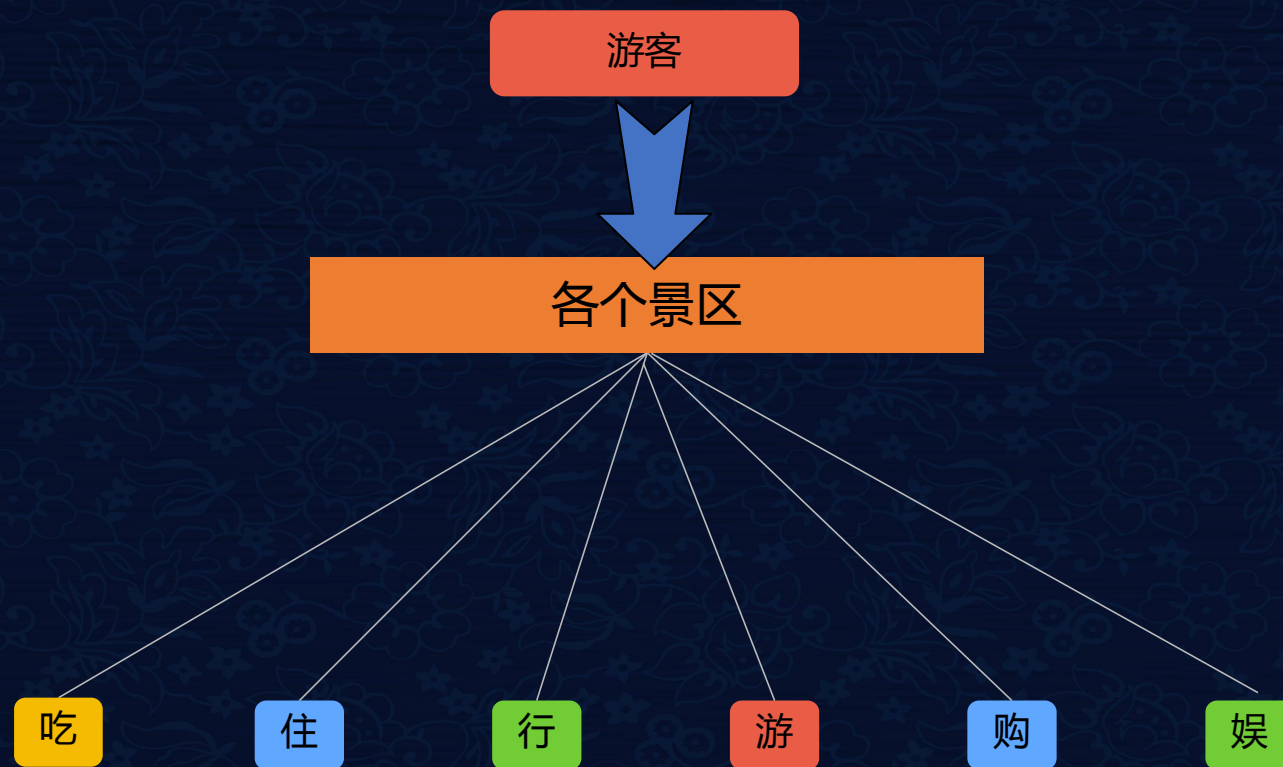
# 建设初衷一



逐步把栾川旅游业培育成**县域经济战略性支柱产业**，**打造绿色GDP**



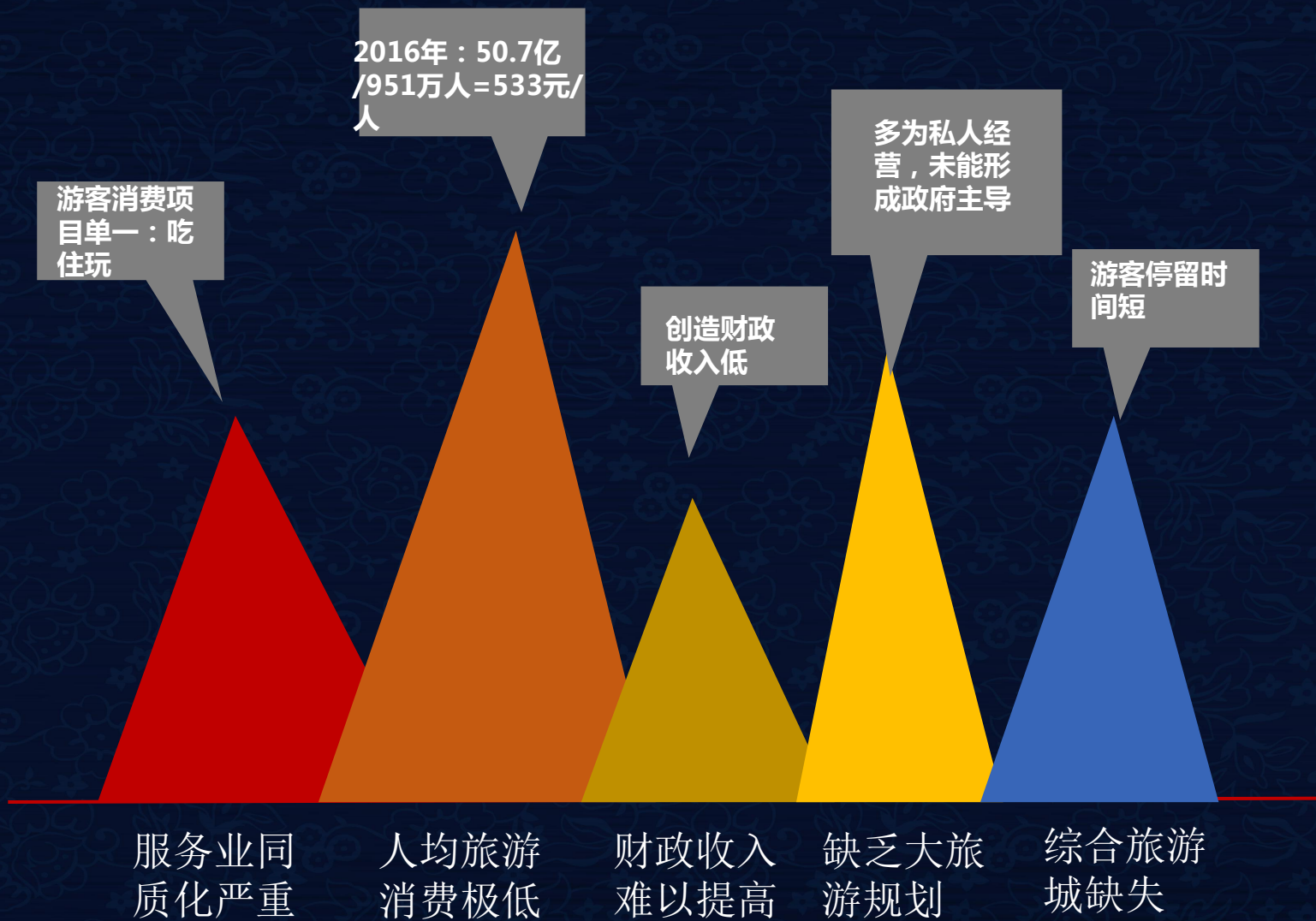
## 建设初衷二



仍然停留在传统的观光游，产业低端，旅游人次增加较快，但人均消费极低，主要依赖门票收入。



# 建设初衷三



阻碍栾川旅游升级的“大山”



# 项目意义





# 功能定位

A

特色商业

B

夜游经济

C

文化演艺

D

民宿养生

融合互联网思维，纵、横、时间、空间上互动发展，维系成为一个旅游度假综合体，全区域营造旅游环境，全方位融汇游乐要素，全产业强化旅游引领。

构建独具魅力、有持续吸引力的旅游度假目的地



# 功能业态

传统元素

时尚元素



特色小吃、购物

A

时尚餐饮、购物

B



传统客栈、店铺

C

时尚酒吧

D



民俗演出

E

休闲娱乐

F



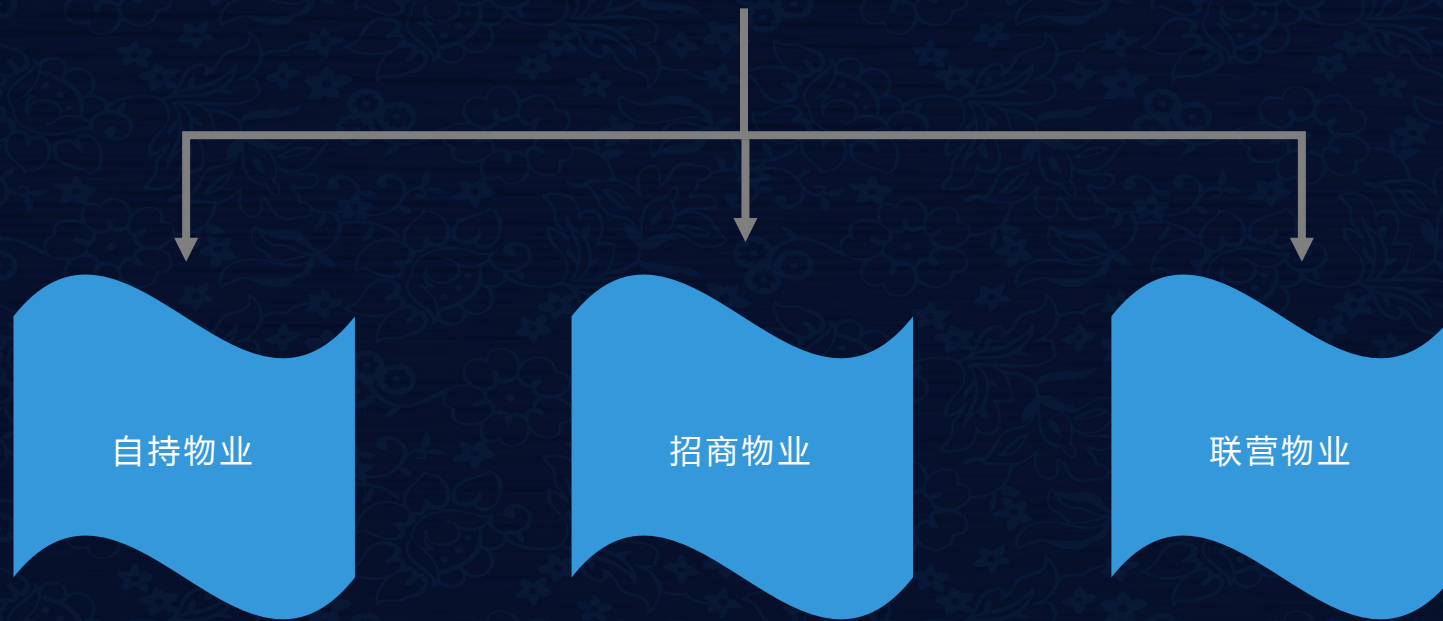
手工作坊

G



# 运营方式

小镇整体



小镇自持商业建筑面积约 22200 m<sup>2</sup>：梦回大唐约 1200 m<sup>2</sup>、假日酒店约 5000 m<sup>2</sup>、两府约 6000 m<sup>2</sup>、万鼎楼约 4000 m<sup>2</sup>、船+水寨约 3000 m<sup>2</sup>、龙门客栈约 2000 m<sup>2</sup>、样板间+招商中心约 1000 m<sup>2</sup>





## 项目现状

风情小镇项目开工于2016年4月19日，一期占地面积154.6亩，规划建筑面积77283平方米，目前已开工并建设完成39栋楼，竣工建筑面积约75000平方米，工程形象进度已达90%，剩余部分建筑外装修工程，局部景观工程，管网\配套工程。剩余工程详细：一是大唐宝船、万鼎楼的二次结构施工和外装修；二是园区的景观施工，主要是内水环游景观带打造、路面铺装、绿化、小品、空间布置等工作；三是配套的管网、电力、安防、智能化的施工等，夜景亮化打造。

图为航拍图



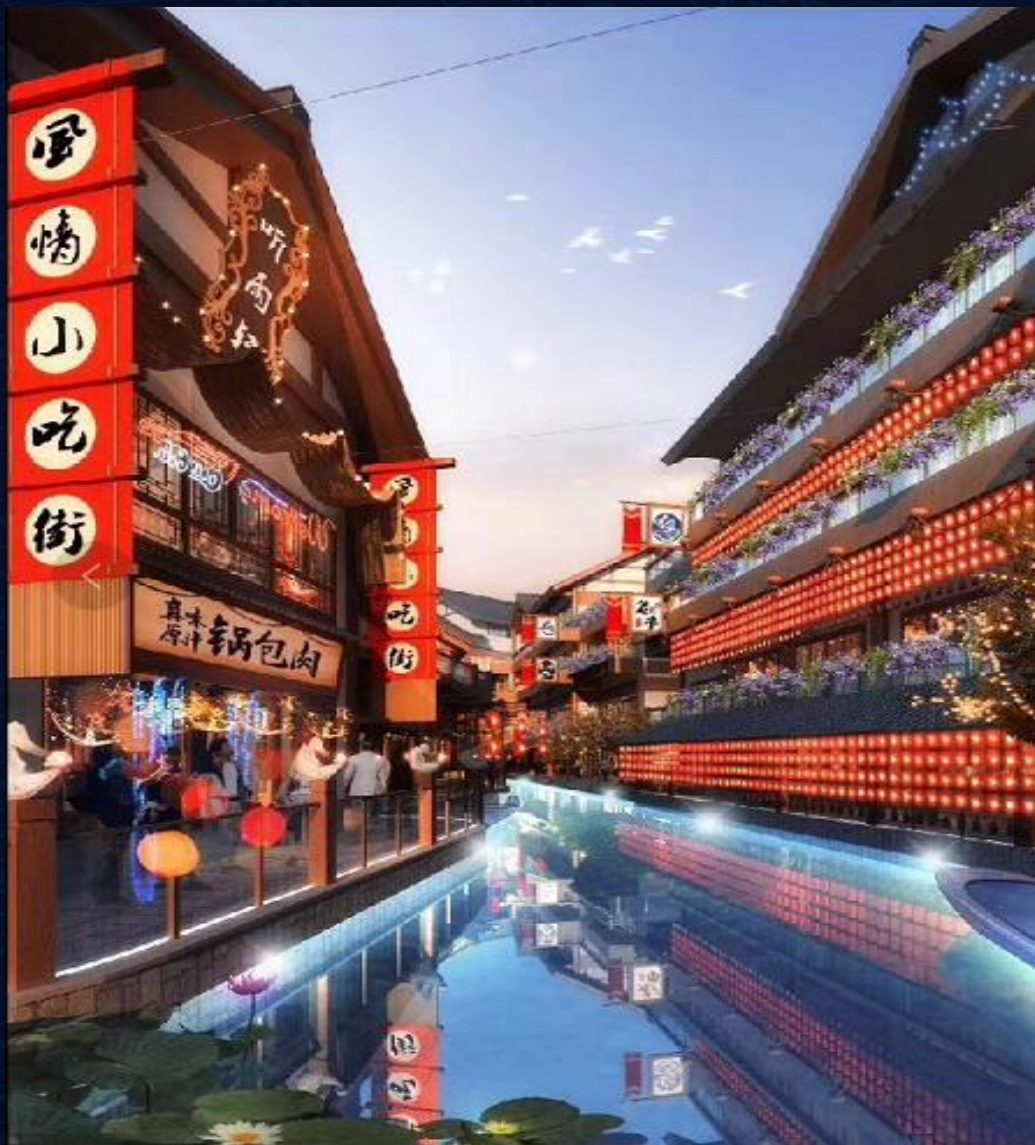


# 项目效果图





# 项目效果图





# 项目效果图





# 项目效果图





# 项目效果图





# 项目效果图





# 外围方向

## 产品一

民宿方向，景观延伸水系建设，规划小体量民宿合院，丰富栾川旅游住宿体验。



## 产品二

研学基地，与户外拓展、科技旅游、文化旅游及乡村旅游等结合，开发双向互动式研学产品，轻投入重运营。



## 产品三

游乐设施，完善旅游体系，丰富栾川旅游体验，旺季增加旅游收入



## 产品四

小镇延伸，随着栾川旅游发展，内部业态发展和更新，在外部继续拓展

外围土地主要目的是栾川旅游产业升级发展需要和地产平衡需要。待小镇实现运营后，获得现金流，打开企业瓶颈，将进行对外围地块进行有序滚动开发，周边伏牛山乡村振兴培训基地、建业鸾州府、浩德地产等已经进驻，利用地产板块来实现良性运转，并进行旅游配套升级和企业转型升级。