

南京市溧水区晶桥镇芮家村刘家渡下刘家陋巷民宿

可 行 性 报 告 书

二〇一七年十一月十一日

目录

一、绪论

1.1 立项背景与意义

1.1.1 背景

1.1.2 意义

1.2 国内外案例综述

1.2.1 国外现状

1.2.2 国内现状

二、民宿项目必要性与可行性

2.1 必要性分析

2.1.1 人口因素

2.1.2 社会因素

2.1.3 家庭因素

2.2 可行性分析

2.2.1 制度因素

2.2.2 市场需求

2.2.3 市场因素

三、项目市场发展环境及 SWOT 分析

3.1 项目概述

3.1.1 地块基本情况

3.1.2 项目经济技术指标

3.1.3 项目所在地概况

3.1.4 周边环境

3.1.5 建设必要性

3.2 全国民宿市场发展趋势分析

3.3 所在地民宿市场发展趋势分析

3.3.1 所在地民宿市场仍处于上升发展阶段

3.3.2 所在地民宿市场特征

3.3.3 所在地民宿市场发展趋势分析

- 3.4 所在地民宿市场调研及分析
 - 3.4.1 案例 1
 - 3.4.2 案例 2
 - 3.4.3 案例 3
 - 3.4.4 所在地民宿开发市场特征分析
- 3.5 所在地民宿需求市场调研分析
- 3.6XX 民宿项目的 SWOT 分析
 - 3.6.1 优势
 - 3.6.2 劣势
 - 3.6.3 机遇
 - 3.6.4 威胁
 - 3.6.5 劣势和威胁的规避方法

四、定位分析

- 4.1 市场定位分析
 - 4.1.1 市场定位需要考虑的因素
 - 4.1.2 市场定位
 - 4.1.3 定位支撑点
- 4.2 项目目标客户定位
 - 4.2.1 目标客户职业构成
 - 4.2.2 目标客户年龄结构
 - 4.2.3 目标客源出行动机
 - 4.2.4 目标客户最终定位
- 4.3 价格定位
 - 4.3.1 价格制定原则
 - 4.3.2 价格制定参考因素
 - 4.3.3 市场比较法制定总体参考均价
 - 4.3.4 项目价格定位
- 4.4 项目产品建议
 - 4.4.1 建筑形态建议

4.4.2 户型建议

4.4.3 配套建议

4.4.4 建筑设计建议

4.5 总体规划建议

4.5.1 设计依据

4.5.2 指导思想

4.5.3 原则

4.5.4 规划布局

一、绪论

1.1 立项背景与意义

1.1.1 背景

2017年2月，南京市政府出台了《南京市“十三五”时期美丽乡村建设行动计划》该行动计划围绕全面小康共享理念，突出全覆盖、分层次、标准化、有特色、富农民等要求，绘出空间优化形态美、绿色发展生产美、创业富民生活美、村社宜居生态美、乡风文明和谐美的未来乡村蓝图。并于2017年出台了《关于推进乡村民宿业发展的指导意见》，进一步创新“美丽乡村+”发展模式，促进乡村民宿业规范发展。10月21日，“归去来兮，重又生活”——溧水首届田园乡村生活节系列活动之南京溧水无想山南民宿设计竞赛启动暨无想山南望悠谷民宿村落推介仪式，在溧水区无想山南望悠谷正式举行。望悠谷位于溧水区无想山南，以其优越的区位与生态资源，近年来备受乡村建设者关注，核心片区加外围共计9个村庄。该片区定位为“艺术实践与对话现场”，突显乡村艺术与自然教育主题，布局建设田园综合体、主题民宿村、特色农业，打造集休闲旅游、大地艺术、自然教育、文化乡创、户外体育等功能为一体特色田园乡村。现正在建设的项目有虫子谷、无想花迹精品酒店、东方园林田园乡村、未见山乡

居、薛家村乡创基地等。

1.1.2 意义

1.2 国内外案例综述

1.2.1 国外现状

1.2.2 国内现状

二、项目必要性与可行性

2.1 必要性分析

2.1.1 人口因素

2.1.2 社会因素

南京市“十三五”城乡建设总体思路与发展目标中提出，坚持绿色集约。把创造优良人居环境作为城乡建设的中心目标，深入实施生态文明建设，加强生态修复和城市修补，推动形成绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式；进一步优化城市发展空间，通过框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、优化结构，提高城镇建设用地开发利用效率，推动城乡建设由外延扩张式向内涵提升式转变。

南京市城乡发展也面临一些突出问题和严峻挑战，主要是：城乡建设发展模式仍显粗放，发展效率仍然偏低，城镇化质量有待进一步提高；城乡二元结构矛盾仍然存在，城乡区域协调发展有待进一步加强；经济社会快速发展与资源环境承载力不足的矛盾、群众不断增强

的环境需求与生态产品供给不足的矛盾仍然突出，人居环境质量有待进一步提升。

2.1.3 家庭因素

2.2 可行性分析

2.2.1 制度因素

2.2.2 市场需求

2.2.3 市场因素

三、项目市场发展环境及 SWOT 分析

3.1 项目概述

3.1.1 地块基本情况

小刘家渡距晶桥镇三公里，距溧水县城 22 公里，区位十分优越。全村面积 1 平方公里，共 92 户，人口 356 人。镇村公路纵横交错、四通八达，是新兴的人流、物流、信息流的重要集散地。村庄毗邻新桥河，这条缓缓流淌的银丝带让刘家渡成为这里的主要交通渡口，承载着村庄的发展与交流，村边的虾田与稻田相间坐落，散发着村民们世代引以为豪的鲜香，每年的正月十二，邻村的笪村庙会便会笙歌鼎沸、鼓乐齐鸣，大家欢聚田侧，一起庆祝丰收的自豪与喜悦。

距晶桥镇三公里。全村面积 1 平方公里，总户数 92 户，总人口

356 人，村庄主要产业为：水产养殖（清虾养殖），周边景点：距离石山下 1.5 公里，周边农业园：南京中山园林苗圃，周边的山：鸡婆山，村庄主要毗邻新桥河，在解放前刘家渡成为主要得交通渡口，主要通往石臼湖和白马。刘家渡主要的庙会是邻村的笪村庙会，主要在正月二十举行。

3.1.2 项目经济技术指标

本项目总用地面积 XXXX m²，总建筑面积 XXXX m²，其中地上面积 XXXX m²，地下面积 XXXX m²，客房数 XX，停车位 XX 个，容积率 XX，绿化率 XX%

3.1.3 项目所在地概况

(1) 溧水区

面积：1067 平方千米

下辖地区：2 个街道，6 个镇

气候条件：亚热带季风气候

地貌：宁镇扬丘陵山区

地势：东南高西北低

水文：石臼湖水系、秦淮河水系、太湖水系

位于南京市中南部，是国家重要影视基地和农业科技基地，华东地区重要交通枢纽和物流中心，长三角地区制造业基地和现代化产业集聚区、国家新能源汽车制造产业新城，全国综合实力百强区，发达的交通使之成为长三角最具投资价值的地区。

溧水区是秦淮河的发源地，先后获得国家园林城、国家卫生城、国家生态区，具有水乡风韵、田园风光、山地风貌的特点。有耕地 64 万亩、林地 49 万亩、水面 26 万亩，林木覆盖率达 35%，城区绿化覆盖率达 42.4%，建有无想山国家森林公园，空气质量达国家二级标准，东屏湖、中山湖等水质达国家二类标准，素有“天然氧吧”、“南京后花园”、“城市绿肺”之称。

溧水置县于隋开皇 11 年（公元 591 年），唐代诗人白季康、宋代词人周邦彦、清代文学家袁枚曾任溧水知县，韩国儒学宗祖崔致远曾任溧水县尉，谢灵运、李白、颜真卿、杨万里等历代文人曾游历溧水并留下大量赞颂溧水的诗篇。有南朝四百八十寺之一的无想寺、无想山摩崖石刻、天生桥、胭脂河、长乐桥、蒲塘桥、永寿塔、驸马墓等众多文物遗址，以及中山毫、校官碑、骆山大龙及明觉铁画锻制技艺等文化遗存。

（2）南京无想山国家森林公园

气候带：北亚热带湿润季风气候

级别：国家级

面积：2071.71 公顷

南京无想山国家森林公园位于南京市溧水区，是南京第五个国家级森林公园。无想山群山环绕、山林葱郁、湖光山色融为一体，环境优雅宜人，众多文物、名胜古迹散布其间，山乡民俗浓郁深厚。

据调查结果显示，公园内的动植物资源、生物多样性非常丰富，有植物 557 种，野生脊椎动物 238 种。

其发展定位以“生态自然、生态文明、生态人文、生态城市、生态科普、生态观光”为主题，以森林保护为第一原则，着力打造城市生态“绿肺”，为市民提供健身、休闲观光、生态体验的理想之场所，突出无想山的人文绿都之理念。

围绕“山水”、“人文”、“竹海”三大特色，按照山脉、水系、景观空间结构和人文景观分布情况进行总体布局，重点建设无想山森林文化保护区，秋湖山森林保育区、平安山管理服务区以及一般游憩区四大功能区，把无想山森林公园建成北亚热带与中亚热带过渡性植物园，森林植被自然演替的样板，天生次生林顶级群落生态示范区、野生动植物的自然保护区。与天生桥景区、傅家边景区相连接的休闲度假区。

(3) 晶桥镇

面积：150 平方公里

人口：4.4 万

地貌：半山半圩丘陵山区，丘陵占全县的四分之一

资源：石灰石、花岗岩、大理石、金矿等 19 个矿种（“白石分金井，丹砂布玉田，古今人易老、片月下长川”）

年平均气温 15.5 度，年平均日照 2146 小时，年平均降水 1037 毫米。

(4) 芮家村

芮家村，这个村镇名称在我国比较常见，在江苏省南京市、云南省丽江永胜县和湖南省永州市等地都有同名的乡镇。由于受自然条件影响，以及当地政策规划不同，在发展建设方面，各个乡镇存在差别。

3.1.4 周边环境

1) 石臼湖

石臼湖湖面广阔，碧波万顷，山峦点缀湖岸，风光旖旎壮观。是苏皖边境的鱼米之乡，自然风光美丽，水产资源丰富。湖上风光随着季节的不同，她也和长江水位一样出现潮涨潮落。夏秋时潮汛一来，山清水秀。总面积 196 平方公里，是一个纯净、天然的淡水湖泊，湖中盛产鱼虾、水禽、芡实、茨菰等水产品，历来是沿湖村民的副业收入之源，素有“日出斗金”“日落斗银”之称。

① 石臼湖大桥

以桥梁方式跨越石臼湖，桥梁全长 12617.2m。采用 4 车道一级公路标准，设计速度 100 公里/小时，路基宽度为 43.8 米，桥梁与路基同宽，采用上、下行两座桥梁，内、外侧设墙式防撞护栏，中间增加了预留轨道交通走廊。

② 石臼湖天鹅保护区

位于溧水石臼湖畔，每年秋季，因石臼湖生态环境祥和，从北方迁徙的候鸟都喜欢在石臼湖过冬，尤其是白天鹅，近万只分布在石臼湖的东面与南面，因此自然形成湿地生态保护区。

2) 南京无想山国家森林公园

南京无想山国家森林公园规划面积 2071.71 公顷，林地总面积 1879.73 公顷，其中国有林地 1451.17 公顷，集体林地 428.56 公顷。东邻东庐山秦淮河源头、南京鸡鸣寺下院观音寺，西靠胭脂河天生桥公园，南连傅家边现代农业科技园，北接城区。涵盖溧水区林场平山、秋湖两分场以及洪蓝镇的无想寺村，晶桥镇的陶村、笄村等部分集体林地，属城南新区的一部分。群山环绕、山林葱郁、湖光山色融为一体，环境优雅宜人，众多文物、名胜古迹散布其间，山乡民俗浓郁深厚。

3) 虾田稻

稻虾共作模式是一种克氏原螯虾（通常说的小龙虾）养殖与水稻种植共用稻田，利用稻田的浅水环境，辅以人为措施，既种稻又养虾，以提高稻田单位面积效益的一种经营模式。稻田养殖小龙虾以废补缺、互利助生、化害为利，实现“稻田养虾，虾养稻”良性循环。

4) 石山下度假村

石山下村位于晶桥集镇东南 2.5 公里处，东邻枫香岭村，西邻和风镇吴村桥村，通过省道 246、341 连接南京市、溧水区。全

村现有农户 161 户，常住人口 550 人，4 个村民小组，全村地势北高南低，

3.1.5 建设必要性

3.2 全国民宿市场发展趋势分析

3.3 所在地民宿市场发展趋势分析

3.3.1 所在地民宿市场仍处于上升发展阶段

3.3.2 所在地民宿市场特征

1) 民宿投资主体和经营主体呈现多元化。目前南京的民宿主要有四种经营和投资主体模式：农户自主经营型、企业型、私人投资型、委托流转型。如江宁的美丽乡村“石塘人家”，里面的民宿全是农户自家经营。企业型则多见于一些由农庄转变而来的民宿，投资与经营主体仍为原来的企业，据南京六合区农工委的有关人士称，其区内 80% 以上的民宿均属于此类模式。私人投资型主要是指私人为投资主体的租赁经营，像“汤家家温泉民宿群”则基本上全是这种模式。而江宁区打造的“苏家文创小镇”则是委托流转型，政府将村落所有居民迁出，然后进行招商出让于民宿投资集团经营。

2) 政府部门快速推动，政策法规渐趋完善。为了鼓励扶持乡村民宿

发展，2017年年初，南京市出台了《关于推进乡村民宿业发展的指导意见》，提出“十三五”期间，南京将主要利用农村闲置房屋发展民宿，打造50个民宿村，乡村民宿床位力争达2万张，年营业总收入超过6亿元。

- 3) 民宿发展种类齐全。在政府的大力支持及民众的积极参与下，南京民宿发展呈百花齐放态势，并逐步形成了风格迥异、特色鲜明的民宿产业发展格局。

3.3.3 所在地民宿市场发展趋势分析

南京民宿在政府重视、市场快速发展的同时，也普遍存在以下不足：首先，民宿文化属性不强。南京现有的民宿客栈，更多考虑的是民宿本身的生存收益问题，只有极少数考虑品牌培育、自身的文化属性定位问题，因此也很难创造出一个良好的文化意义生成与拓展的条件与空间。其次，政府缺少合理规划与适度引导。一方面，政府整合相应的资源，出台相应的扶持政策，鼓励发展民宿经济，的确调动了经营者的积极性；但另一方面，也正因为只进行资金扶持而缺少规划和引导，导致民宿发展后继乏力。民宿要与区域经济、周边自然环境、自身人文历史产生联动，才能凸显自身的文化价值。第三，民宿房屋所有权属性不明晰。这是民宿经济发展中普遍的一个难点和痛点。除了农户自主经营的以外，其他三种投资主体均涉及到民宿经营场地的所有权属性问题。当面对区域环境、政策环境、投资环境的整体性变化时，政府如何协调处理其间关系，也是关系

到民宿能否持续发展的关键所在。

3.4 所在地民宿市场调研及分析

3.4.1 案例 1

3.4.2 案例 2

3.4.3 案例 3

3.4.4 所在地民宿开发市场特征分析

3.5 所在地民宿需求市场调研分析

3.6XX 民宿项目的 SWOT 分析

3.6.1 优势

3.6.2 劣势

3.6.3 机遇

3.6.4 威胁

3.6.5 劣势和威胁的规避方法

四、定位分析

4.1 市场定位分析

4.1.1 市场定位需要考虑的因素

4.1.2 市场定位

4.1.3 定位支撑点

4.2 项目目标客户定位

4.2.1 目标客户构成

- 1) 中高产阶级：体验为主，放松身心，出游形式自主性高，消费能力强。
- 2) 家庭结伴：假期出游，亲子互动采摘等农事体验、农业观光。
- 3) 学生：亲近自然，学习参观写生，消费水平低。
- 4) 离退休群体：丰富的时间和资金，渴望回归自然，年龄基数大，将成为不可忽视的潜在市场。

4.2.2 目标客户年龄结构

- 1) 年轻人：经济基础薄弱消费水平相对较低。
- 2) 中年人：相对稳定的社会地位，较高的经济收入，提升自我声望。
- 3) 中老年人：对新事物理解和接受能力下降，寻求久违的熟悉感。

4.2.3 目标客源出行动机

- 1) 体验回归自然的感觉
- 2) 参观高科技农业
- 3) 怀旧体验与了解乡村农事
- 4) 品尝土产品、购买新鲜的农产品。

5) 少数公司培训，教育学习

4.2.4 目标客户最终定位

苏南地区 主要以家庭结伴出游为主的多样式组合小团体。

4.3 价格定位

4.3.1 价格制定原则

4.3.2 价格制定参考因素

4.3.3 市场比较法制定总体参考均价

4.3.4 项目价格定位

4.3.5 建议销售定价

4.4 项目产品建议

4.4.1 建筑形态建议

4.4.2 户型建议

4.4.3 配套建议

4.4.4 建筑设计建议

4.7 总体规划建议

4.7.1 设计依据

4.7.2 指导思想

4.7.3 原则

4.7.4 规划布局

名称：小刘家渡

地点：溧水区晶桥镇下刘家

用地属性：？

用地红线：？

法律法规（政策要求）：《关于促进乡村民宿业规范发展的实施办法》

宁政办发〔2017〕22号

预算：

项目概况：

行业：①趋势②社会③经济

价值

区域因素：

（1）溧水区

面积：1067 平方千米

下辖地区：2 个街道，6 个镇

气候条件：亚热带季风气候

地貌：宁镇扬丘陵山区

地势：东南高西北低

水文：石臼湖水系、秦淮河水系、太湖水系

位于南京市中南部，是国家重要影视基地和农业科技基地，华东地区重要交通枢纽和物流中心，长三角地区制造业基地和现代化产业集聚区、国家新能源汽车制造产业新城，全国综合实力百强区，发达的交通使之成为长三角最具投资价值的地区。

溧水区是秦淮河的发源地，先后获得国家园林城、国家卫生城、国家生态区，具有水乡风韵、田园风光、山地风貌的特点。有耕地 64 万亩、林地 49 万亩、水面 26 万亩，林木覆盖率达 35%，城区绿化覆盖率达 42.4%，建有无想山国家森林公园，空气质量达国家二级标准，东屏湖、中山湖等水质达国家二类标准，素有“天然氧吧”、“南京后花园”、“城市绿肺”之称。

溧水置县于隋开皇 11 年（公元 591 年），唐代诗人白季康、宋代词人周邦彦、清代文学家袁枚曾任溧水知县，韩国儒学宗祖崔致远曾任溧水县尉，谢灵运、李白、颜真卿、杨万里等历代文人曾游历溧水并留下大量赞颂溧水的诗篇。有南朝四百八十寺之一的无想寺、无想山摩崖石刻、天生桥、胭脂河、长乐桥、蒲塘桥、永寿塔、驸马墓等众多文物遗址，以及中山毫、校官碑、骆

山大龙及明觉铁画锻制技艺等文化遗存。

潜在周边条件/政策机遇：

① 虾田稻

龙虾苗种繁育良种场

小龙虾交易市场

游乐项目：

① 划船石臼湖

时段：4~5、6~8、8~10月

美食：石臼湖螃蟹、野鸭、芡实、茨菰

行程：早8点出发前往石臼湖，沿途一小时欣赏两岸农田风光，9点到达石臼湖，游湖欣赏湖光山色，随后在和凤镇张家村用午饭，返程，一点回到酒店。

② 捕虾

时段：3~10月

工具：手抄网

③ 喂虾

时段：17:00~18:00

市场：①客源结构②价格③规模

市场预测：

旅游经济

开发背景

城市经济

调研：①共性②差异性

定位：人群①用户画像②客源结构

角色档案：

动机矩阵：

服务流程图：

连带消费：服务类、住宿、旅游、吃、

需求空间

竞争对手：

支撑材料：数据

经营策略/定价策略：偶发性、季节差异

项目周期：

项目展望：

成本估算：

筹集资金方式：

项目收益评估：

政策空间→未来发展方向

地域空间→文化诉求点

自身空间→物理空间&人际交流