



# 衣摆村

农旅融合示范园  
打造项目

易门县



# 目录 CONTENT

1

项目概况

2

项目背景

3

产业分析

4

资源禀赋

5

案例分析

6

项目设计

7

创收回报

8

项目风险

9

招商策略

## 项目名称：

易门县摆衣村农旅融合示范园打造项目

## 建设地点：

玉溪市易门县贾姑村委会摆衣村及周边村落

## 投资规模：

拟规划用地3000亩，总投资2亿元

## 建设性质：

提质改造及新建

## 所属行业：

旅游文化产业

## 行业代码：

R9030 休闲观光活动





## 项目阐述：

项目依托摆衣特色民俗、山水资源，以“寻彝乡·忆乡愁”为主题，以休闲农业、立体林业、乡村旅游为产业支撑，形成三者之间循环互动的产业体系，投资匡算2亿元，提档升级配套设施，新建特色民宿区、民族美食街、农耕体验园等板块，集康养、体验、观光、度假等功能为一体，打造“与田园共融，与山水互动”的特色生态旅游村。



## 本地背景

摆衣村是一个典型的彝族聚居村落，共有56户202个村民，有党员13名。主要经济来源以烤烟、冬春蔬菜种植，畜牧养殖为主，2019年人均纯收入15339元。近年来，摆衣村坚持“生态立村、产业富民”的发展思路，紧紧围绕乡村振兴总目标，按照党委出思路、支部领好路、党员带头干、群众跟着上、共同奔小康的理念，突出生态保护和彝族传统文化保护，荣获了云南省民族旅游特色村寨、云南省旅游名村全国文明村镇、中国少数民族特色村寨、省级民族团结示范村、云南省文明村等荣誉。

### 国内市场前景

乡村旅游已成为居民日渐常态化的消遣方式，到2020年，全国将建成6000个以上乡村旅游模范村，形成10万个以上休闲农业和乡村旅游特色村、300万家农家乐，乡村旅游年接待游客建超过20亿人次，受益农民超5000万人。休闲农业和乡村旅游未来具有巨大的发展空间。

### 省内市场前景

云南省乡村旅游资源主要以乡村自然环境为背景，以乡村村寨和乡村城镇为核心，具有鲜明地域特色的乡村旅游资源。

云南省实施全域旅游战略，着力建设滇中国际旅游城市圈，建设4大旅游经济带，充分发挥云南的区位、资源优势，具备发展成为面向南亚东南亚开放的区域性国际旅游目的地和旅游辐射中心的区位条件，发展潜力巨大。



## 地理区位

摆衣村隶属十街乡贾姑村委会，距离村委会约900米，村庄背靠脊背山，面朝十街河，中间纵横交错的梯田沿坡而布，村庄西侧的两个小型水库镶嵌于山谷之中，形成摆衣村独具特色的山水地理格局。



## 旅游区位

摆衣村位于玉溪市，处滇中**国际旅游城市圈**内，是**昆玉红旅游文化产业经济带**上的重点节点。



## 项目选址

**1、选址分析：**摆衣村是一个彝族聚居村，全村有耕地677亩，山林地1600亩，森林覆盖率达70%，境内水资源丰富，水利条件较好，是一个山水相依的彝族村。

**2、摆衣村核心规划范围：**东至入村道路转弯处，西以自然冲沟为界，南至脊背山自然山林地，北达现状观景平台，规划面积约7.16公顷。

**3、周边规划控制范围：**以摆衣村核心规划区为中心，对周边山体、农田、水体、周边村庄等进行控制性规划，使周边区域与摆衣村有效衔接，提升区域整体环境。





## 农业资源

### 农业产业资源:

生态蔬菜种植、生态农田景观、贾姑米、生态养殖等



### 林果资源:

樱桃、泡核桃、石榴种植园、生态果园等



**气候条件:** 摆衣村温度适宜、水源充足、土壤肥沃、日照时间长适宜种植蔬菜、水果等。



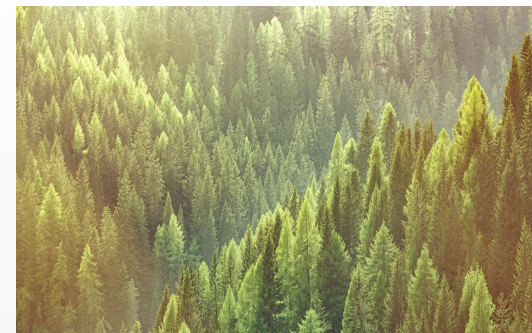
## 耕作条件

**土地资源:** 村庄北部和东部皆为大面积的梯田，梯田层层叠叠，沿坡而布，具有极佳的视觉效果。适合发展观光农业。



## 基础设施

村内已有公共厕所、篮球场、游客接待中心、硬化道路等公共设施。



## 文化资源

### 彝族文化资源:

彝族民间习俗、节庆活动、民族歌舞、特色饮食等

### 历史文化资源:

传统村寨、古建筑、尚积泉、和平街、茶马古道遗址等

## 农业资源

### 水域风光资源:

十街河、黑龙水库、尚积泉、鱼塘水渠、荷塘湿地等

### 山林风光资源:

贾姑山、脊背山、南山、生态林地等

# 项目设计

## 规划布局

“一心两带四区”



### 图例



边界线



户外体验区



综合服务区



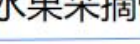
彝族特色度假区



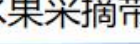
滨水游玩区



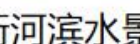
水果采摘带



水果采摘带



十街河滨水景观带



摆衣村旅游核心区

# 项目设计

## 图例

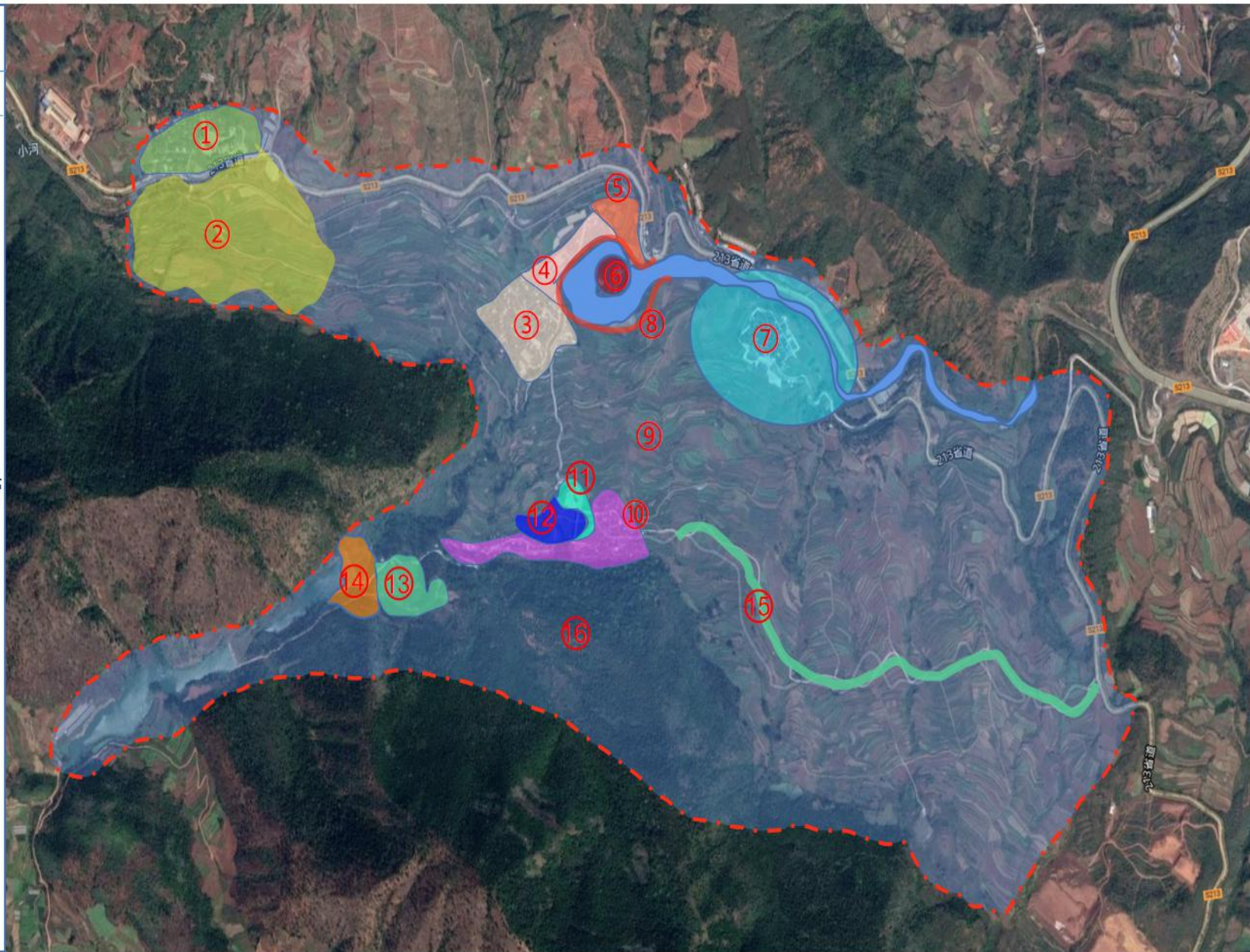
--- 边界线

- ① 养生馆
- ② 农耕体验园
- ③ 民族美食街
- ④ 特色民宿区
- ⑤ 彝族商业街
- ⑥ 河岛游玩区
- ⑦ 综合服务区
- ⑧ 十街河滨水景观带
- ⑨ 梯田观光区
- ⑩ 彝寨游览区
- ⑪ 集散活动区
- ⑫ 滨水景观区
- ⑬ 水果采摘带
- ⑭ 水库游玩区
- ⑮ 水果采摘带
- ⑯ 山体休闲区

**一心：**摆衣村旅游核心区（彝寨游览区、滨水景观区、集散活动区、梯田观光区、山体休闲区）

**两带：**水果采摘带、十街河滨水景观带

**四区：**彝族特色度假区（特色民宿区、民族美食街、彝族商业街）、滨水游玩区（河岛游玩区、水库游玩区）、户外体验区（农耕体验园、养生馆）、综合服务区



## 一核：摆衣村旅游核心区

依托摆衣村现状资源优势，结合周边自然条件以及现状建筑、道路等，将山、水元素融入规划，打造具有山水文化特色的彝族特色村寨核心区。



### 水果采摘带

依托山地现状果园、入村道路沿线发展以樱桃、泡核桃、石榴、梨、杨梅等为主可赏花品果的经济林果，使摆衣村四季瓜果香，每一个季节都有相应的水果成熟，供采摘及销售。



## 两带

### 十街河滨水景观带

依托十街河沿线景色，打造供游客观赏和漫步，具有生态、生物、游憩、景观效应的滨水景观带。



#### 彝族特色度假区

特色民宿区、民族美食街、彝族商业街



#### 滨水游玩区

河岛游玩区、水库游玩区



#### 户外体验区

养生馆、农耕体验园



### 综合服务区

该板块位于十街彝族乡团山村，具备“游客集散、信息咨询、服务接待”等主要功能，是外来游客到达项目地的停车点、补给站。设置旅游信息咨询台，针对旅游信息，为旅游者答疑解惑，并提供导游服务；以图片、实物、旅游宣传片、微电影等形式建设摆衣村项目展示区，让旅游者了解项目旅游线路、住宿接待点、民俗风情、风物特产等；建设绿色出行服务区，为旅游者提供自行车、电单车租赁，让游客更好欣赏沿途风光、景色。



## 营收计算

### 盈利模式

本项目的盈利模式主要通过“旅游综合服务费+二、三次消费”实现盈利。

旅游综合服务费：导游服务等方面产生的费用。

二次、三次消费：餐饮、住宿、购物、休闲娱乐等方面产生的收益。

通过销售、租赁实现盈利，旅游区内部商铺、摊点销售或租赁农庄土地等实现盈利。

扶持的本地民宿、农家乐，通过利润分成实现盈利。

承办大型会议、活动或场地租赁等实现盈利。



餐饮



购物



住宿



农事体验

# 玉溪市投资促进局

## 易门县摆衣村农旅融合示范园打造项目



项目宣传片



玉溪市投资促进局

地址：中国·云南·玉溪市红塔区秀山西路7号

电话：0877-2667999 0877-2668510

0877-2668509

传真：0877-2668511

网址：<http://tcj.yuxi.gov.cn/>

邮编：653100

联系单位：易门县投资促进局

项目联系人：李女士

联系电话：0877-4868919

传真：0877-4868919