上中顺嘉州集市项目开发方案

一、项目概述

“上中顺”街区位于乐山传统老城区渡口区域即乐山港旅游商业圈内，具有优越的地理位置与独特的商业氛围。通过合理利用其建筑特色，依托临江眺佛地理优势，科学规划、统一开发，以具有乐山本土特色的旅游购物、地方饮食、民俗生活和川西民族文化体验等为主题，综合开发该项目的商业市场和传统文化价值，将其打造为满足游、购、食、住、娱等多功能的旅游配套商业区。

二、基本情况

“上中顺”街区目前已建成的门市（含其他非住宅）约27206㎡，其中，仿古商业区商业用房面积为11592㎡，1号、2号、3号楼商业用房面积为15614㎡。目前按照项目棚改安置规划，由城投公司具体组织实施对项目区域拆迁户的安置工作。其中货币化安置工作所需的2.85亿元由市财政安排，在财政归还城投集团垫付的社保资金3亿元中解决。

三、项目开发必要性

开发“上中顺”项目，是为贯彻乐山市委、市政府关于提升乐山核心景区旅游品质，加快推动“扩容提质、景城一体”旅游规划，落实“游山、游江、游城”旅游布局，打造混合型文创产业的新举措。通过新型旅游休闲开发模式，加速乐山本土饮食、住宿、娱乐、商业等传统服务业品质向特色化、精细化、品牌化转变，着力塑造“四川旅游新品牌”、“休闲乐山新名片”，助力乐山“全省最优美环境，游客最向往城市”战略目标稳步推进。

四、项目态势

（一）项目优势

1、本项目是与世界文化遗产“乐山大佛”相配套的旅游休闲商业项目，有极具厚重感的旅游产品做人气支撑，其消费对象数量庞大，且购买力强劲。

2、本项目地处乐山传统旅游渡口位置，并依托临江睡佛观景点、城区传统老渡口，具有较强的历史沉淀区位优势，对人文休闲、生活品质消费具有较强的吸引力。

3、本项目涵盖内容丰富，迎合了不同年龄段的游客需求。特别是规划打造乐山地区川西南民俗文化、民族风情街区特色，目前在本地区尚无同类替代项目。

（二）项目机会

1、乐山城区目前尚未出现同类多元化旅游商业项目，条件成熟一经推出，市场吸引力巨大。

2、本土休闲市场整体活跃，与项目主题相关的相当一部分潜在个性市场没有得到充分开发，这将有助于加快本项目的成熟周期和促进项目的市场推广。

3、本项目以“文化促旅游”将带动乐山消费新热点，有望塑造“小丽江模式”。特别是项目中的仿古式临江住宿特色将补齐乐山旅游居宿短板，改善乐山整体旅游态势。

五、项目定位

（一）总体定位

本项目作为“乐山大佛”景区配套项目，通过深度发掘乐山老城区传统历史与特色文化，以“文旅融合、景城一体”为思路，以**“传统街区、特色小镇”**为主题，以具有中高档属性的旅游产品六要素（游、购、行、食、住、娱）为项目实施主体，以提升乐山休闲旅游消费规模为运营目的，实现项目的旅游服务效益和文化传播功能，助力提升大佛旅游景区综合吸引力，为乐山“旅游兴市”战略壮大基础支撑。

（二）运营定位

本项目打造的核心是以一条河（岷江）、一条街（中河街）、一个景观（上中顺）为构架，并以此对应实现娱乐观光、一站式消费、城中城三大主题概念。利用项目区位优势，通过制定公开、公平、公正的招商方案，积极引导和吸引乐山本土文化、美食、工艺等相关产业，以多方位、多业态、多业种的组合，实现“特色小镇”项目化运营，通过满足游客所有的旅游消费需求，甚至满足其全部旅游生活需求，进而实现快乐休闲、快乐旅游心理需求，最终完成从传统的“购物消费”向新型的“时间消费”的转变需求，以实现全业态消费互动，形成一个多存并举而又相互支撑的核心商业构架。

（三）发展定位

以“特色互补、配套完善”的发展思路，摆脱单纯景点开发思维，有效构建人流、物流、信息流通道开拓，逐步将区域综合服务资源纳入整体运营体系，形成对不同消费群体的有效吸引，完成人气聚集。同时充分借助乐山旅游城市功能建设相关政策，深化“传统街区、特色小镇”产业发展，后续通过强化房地产在旅游产业链中的连带关系，积极提升项目区域地产整体价值。

六、项目运营

商业的兴旺必须依托于商圈的良性发展，而商铺兴旺的基础也来自于商圈的持续性支持。因此本项目的运营规划应当遵循有利于商业互补性、共荣性、竞争性以及可持续性发展的原则，按照“合理分布、互补经营、配套完善、各具特色”的理念付诸实施。

同时，“上中顺”作为一个新型文旅项目，需要科学、严谨的方案设计和专业、细致的实施步骤，因此计划通过规范流程引入具有专业水准的文旅开发团队开展项目设计和具体实施工作。

（一）休闲文化功能

**文旅产品、土特产销售**：依托本土悠久的宗教、民族文化和丰饶的自然环境底蕴，积极对接乐山文旅与农林产业，以“特色小镇”模式集中开发、销售便于游客携带，且能代表乐山历史文化的旅游纪念品与乡土特产。对于部分可形成独特品牌的特色产品，应作为无形资产加以培育和发展，真正促进文旅融合。

**特色工艺作坊**：在提倡保护非物质文化的情怀潮流下，

单纯的购买已不能充分满足现代游客需求。积极利用“传统街区”平台，通过对本土特色工艺品制作流程的展示与指导，充分引导游客参与制作，实现“以工导购”，促进文化消费。

**夜景酒吧**：如今出游的人群年轻人占了相当的比例，在项目运营中应充分利用年轻群体追求时尚与文化的消费心态，打造一批原生态酒肆、民国风酒吧，巧妙开发“沿江特色”，夯实“夜游”主题文化，塑造“传统夜街”品牌，补齐乐山“夜景旅游”短板，并带动商圈整体人气和口碑传播。

**民俗风情表演**：乐山既是千年古城，亦是一个多民族地区，本身具有多姿多彩的民间文化活动。应以项目街区“传统天井台”为支点，“经济搭台，文化唱戏”，举行各类丰富多彩的文化活动，吸引游客、聚拢人气。通过以经济助文化，以文化聚人气，以人气创效益的方式深度促进“文旅融合”。比如可邀请市川剧团展现变脸艺术或邀请各区县文化馆表演民俗杂耍、少数民族歌舞；通过墙体电子文宣设施，滚动播放乐山悠久的历史、文化；元宵、端午等节假日举行文化活动并与游客进行文化交流等。

（二）生活功能

**特色美食**：乐山是西南地区知名美食名城，同时更是《舌尖上的中国》美食入围所在地。但目前老城区传统餐饮行业依然处于分散经营的低端状态，缺乏统一规划布局。项目应实施积极的市场运作，收拢、引入老城区各知名美食品牌，形成“传统街区”特色化、规模化美食产业，以此带动项目整体效益，并有效宣传乐山美食文化，扩大城市知名度。

**特色风情客栈或家庭旅馆**：充分利用项目建筑体的历史风情与民俗文化特色，全力支持“特色小镇”民宿开发，全方位打造“游、食、住”休闲旅游闭环。以此课题试点，改善乐山传统旅游中最严重的住宿缺位问题，实现以“时间消费”带动整体业态消费的模式解决乐山旅游历史难题。

**特色茶坊**：四川是中国茶的发源地之一，四川人泡茶馆更成为一种生活习惯和传统文化。本项目可有效利用本土优质茶资源，充分发掘老城区茶馆文化，以项目街区“环闭小院”户型及临江二楼铺面，打造乐山本土复古特色老茶馆，还原“传统街区”文化特色，实现以传统文化牵引休闲消费。

七、配套建设

（一）综合服务

**一是**借鉴4A级景区标准管理模式，并积极引进先进地区同类项目管理经验，组建项目管理中心，建立完善的市场管理服务机制；**二是**在项目街区设立金融、通讯以及快递网点，构建完善的公共服务体系；**三是**加强项目信息咨询服务设施建设，完成省、市区域旅游公共信息服务系统联网建设，在加强信息化服务的同时，有效提高项目知名度。

（二）基础设施

针对老城区周边卫生环境脏乱差现状，并充分考量项目区域游客接待峰值，应以《旅游规划通则》（GB/T18971-2003）和国家4A级景区标准要求，配套完善项目街区各类供水供电、垃圾处置、公厕和排污设施建设，重点加强生活排污系统建设，实现项目区域环境美化。

（三）交通设施

**一是**积极协调旅游、交通管理部门，将周边旅游交通工具售票服务站引入项目街区，并配套完善旅游交通服务功能，充分强化旅游交通窗口形象建设；**二是**在项目街区主要出入口、周边游客集散地、城区交通枢纽等处设置交通标牌或引导标识，实现对游客，特别是外地散客在乐山区域内的有效引导；**三是**结合老城区交通现状，重点加强项目周边停车场站改造和建设，并适时引进高科技基础配套管理设施，帮助游客解决交通疏导、汽车停放等问题。

（四）安全保障

依照国家标准建立健全旅游安全处置体系，建设完善的旅游活动场所安全防护设施，加强与公安、医疗、消防等部门协同，合理规划项目区域紧急处置救援预案。