



自贡市大安区天元村 燊海园休闲农业和乡村旅游项目汇报

中国盐源圣境
城市康养森林

目录

壹	项目背景与目标
貳	项目概况
叁	项目规划
肆	项目运营

第一部分

项目背景与目标



政策支持

契合国家乡村振兴战略，
中央一号文件、省地方政府国土空间规划等政策指引。

● 国家乡村振兴战略

农业农村部要求，2024年，大力促进农村一二三产业融合发展。实施乡村文旅深度融合工程，推进乡村旅游集聚区（村）建设，培育生态旅游、森林康养、休闲露营等新业态，推进乡农户宿规范发展、提升品质。

● 自贡市大安区的国土空间总体规划

省政府5月30日批复的国土空间规划中明确：将自贡市大安区建成以“盐、龙、灯和红色文化”为特色的知名旅游目的地、四川省乡村振兴先进区。

燊海井



建设条件



- 位于文旅融合发展核心片区，生态良好，交通便捷。
- 项目范围内土地规划为生态空间与农业空间，不涉及永久基本农田与保护水域。
- 曾规划为都市郊野公园。

建设条件

项目现状

项目生态环境整体良好。

国有林地树木茂密。

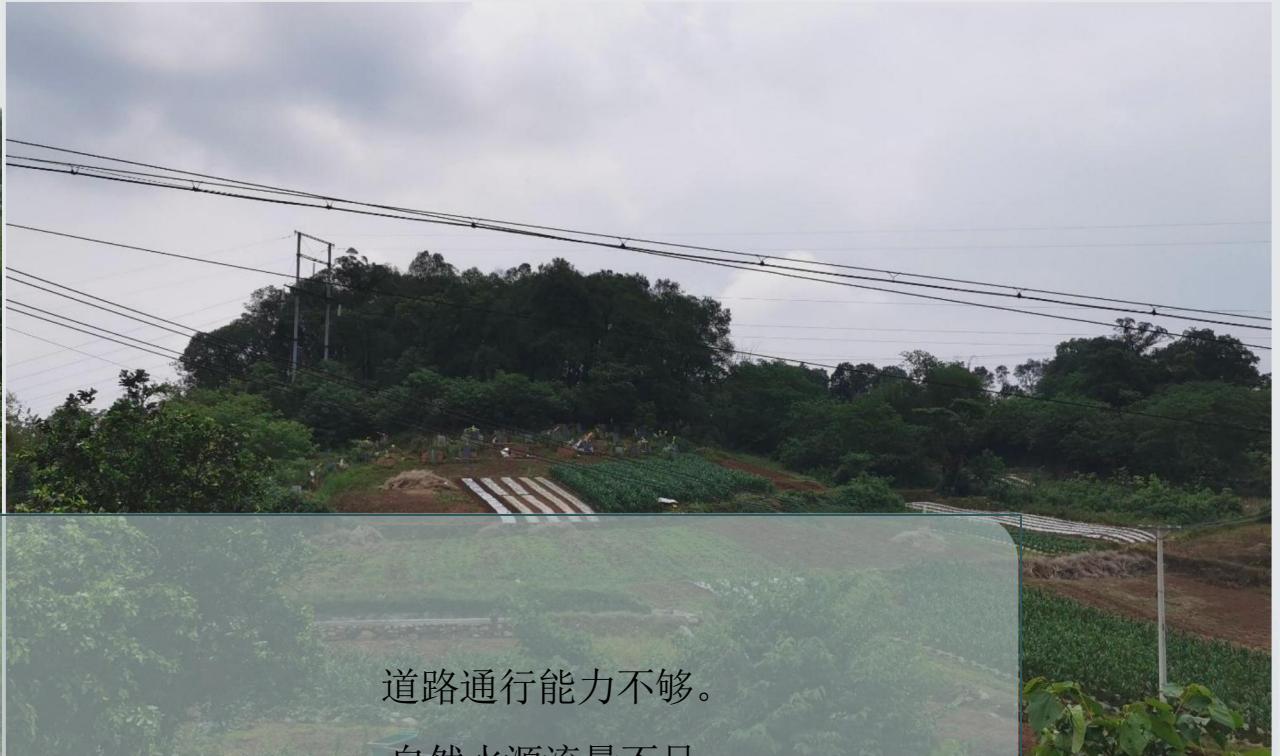
紧邻燊海井著名景区。

道路通行能力不够。

自然水源流量不足。

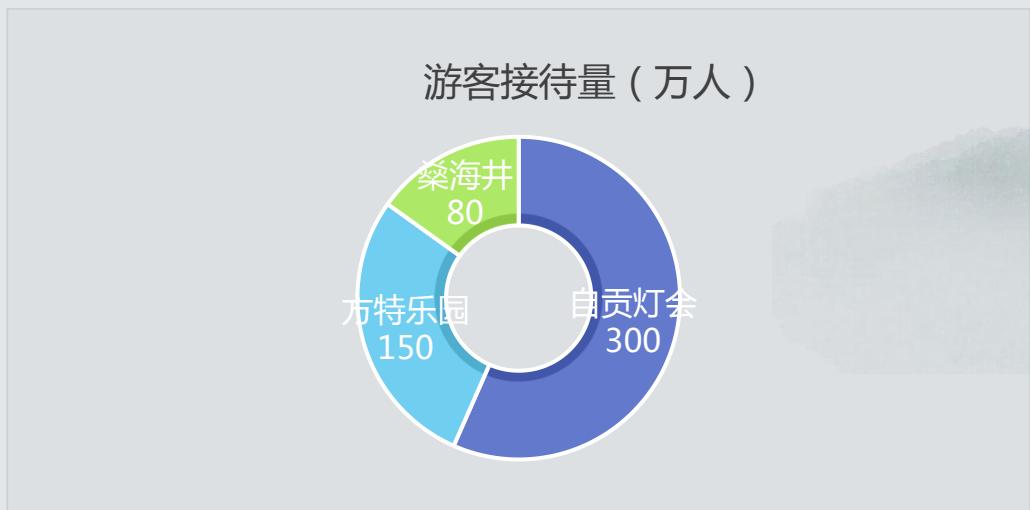
空间电线密集。

村落建筑密集，坟茔多。

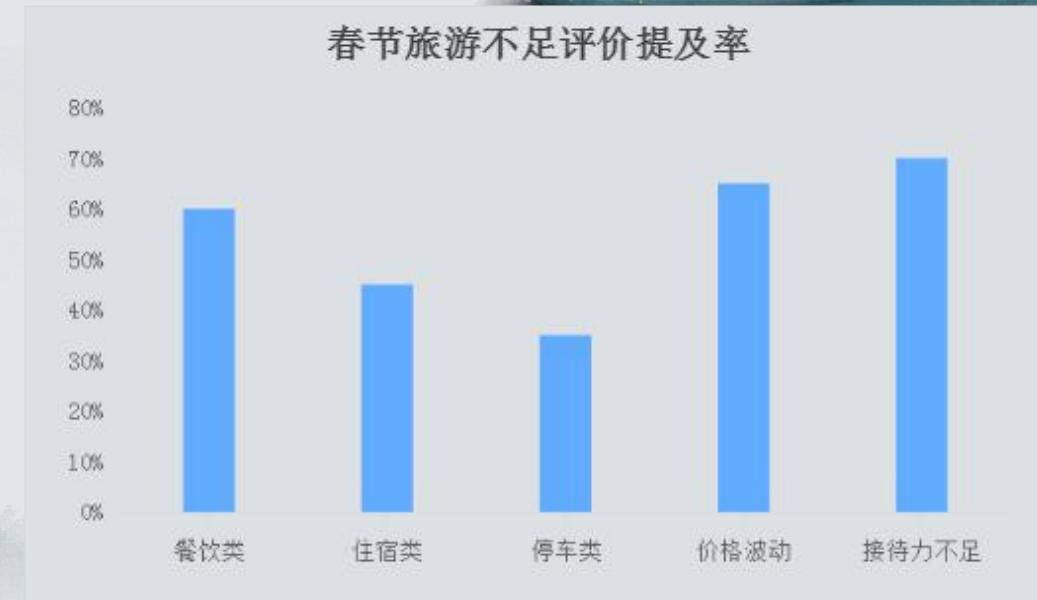


市场需求

自贡旅游市场增长迅速，但接待能力不足，
燊海园项目可丰富旅游产品线，满足多样化需求，
促进区域协同发展。



2024年春节期间，大安接待游客共约530万人次。

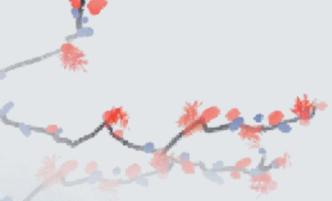


春节游客调研反馈数据显示市场存在的问题：
因接待能力不足影响到旅游体验的占比高达**70%**
评估因接待能力不足导致的旅游收入损失约**10%**。

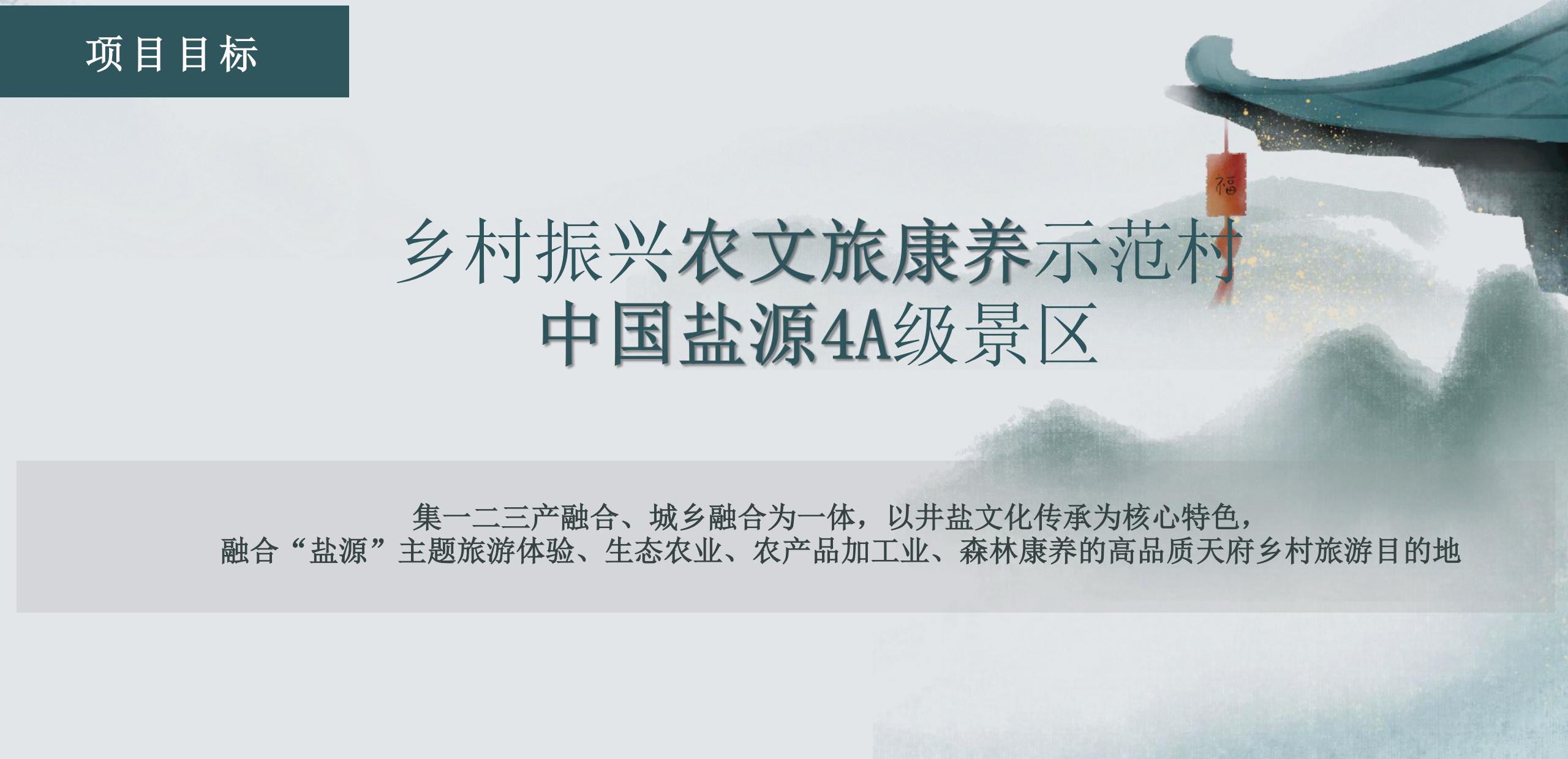
市场机会

燊海园农文旅综合体建设的市场机会

- 依托世界首座千米盐井——燊海井，提供独特的盐之始源、盐商家族、盐帮菜、盐浴文化、盐泥疗愈等体验，丰富自贡的旅游产品类型，预计可以吸引至少15%-20%因旅游产品单一而未做自贡深度游的游客，年预计100万人次。
- 索海园区位与自贡灯会和方特乐园仅10分钟车程，有利于形成区域旅游协同。方便游客在短时间内游览多个景点，提升游客的旅游满意度和停留时间，增加旅游消费。
- 索海园项目预计总共可提供约2000张床位，缓解旺季接待能力不足问题。



项目目标

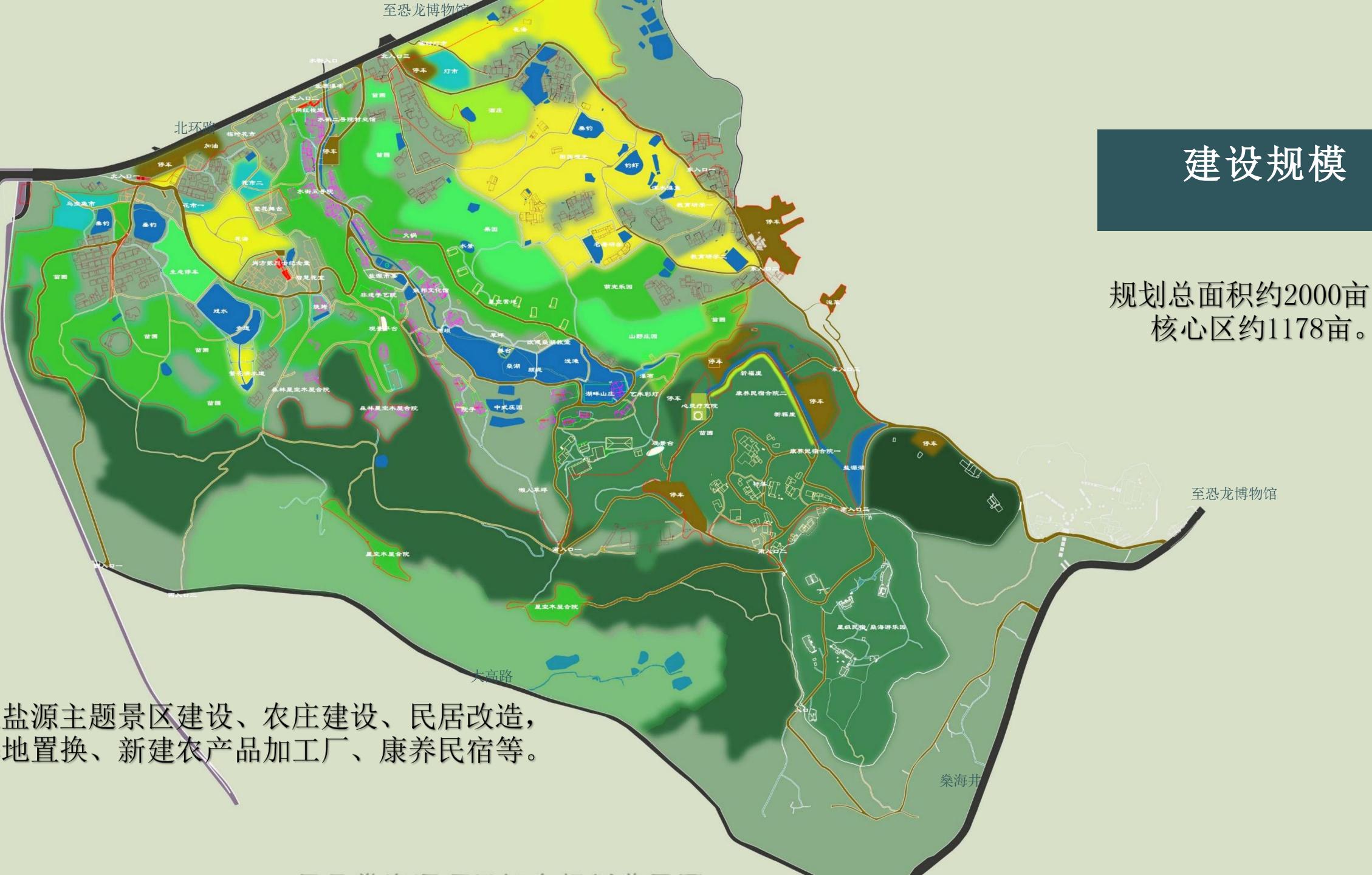


乡村振兴农文旅康养示范村 中国盐源4A级景区

集一二三产融合、城乡融合为一体，以井盐文化传承为核心特色，
融合“盐源”主题旅游体验、生态农业、农产品加工业、森林康养的高品质天府乡村旅游目的地

第二部分 项目概况





项目经营模式

公司+农户+集体经济

商业
运营

核心

主体

受村集体经济和农户委托，
搭建商业运营平台，
合法流转农户土地，
推动桑海园农文旅综合体项目商业落地。

提供农户就业机会，促进农产品销售
鼓励农户在获得土地流转和收益分红的前提下，
积极参与民宿经营、农产品加工和旅游服务工作，
增加收入。

项目建设周期

桑海园整
体立项前



不改变土地性质

申请：

小而美特色农庄、民宿改造升级、康养营地、国潮营地、花卉博览会、城乡农产品物流配送等子项目。

为项目正式实施奠定基础。

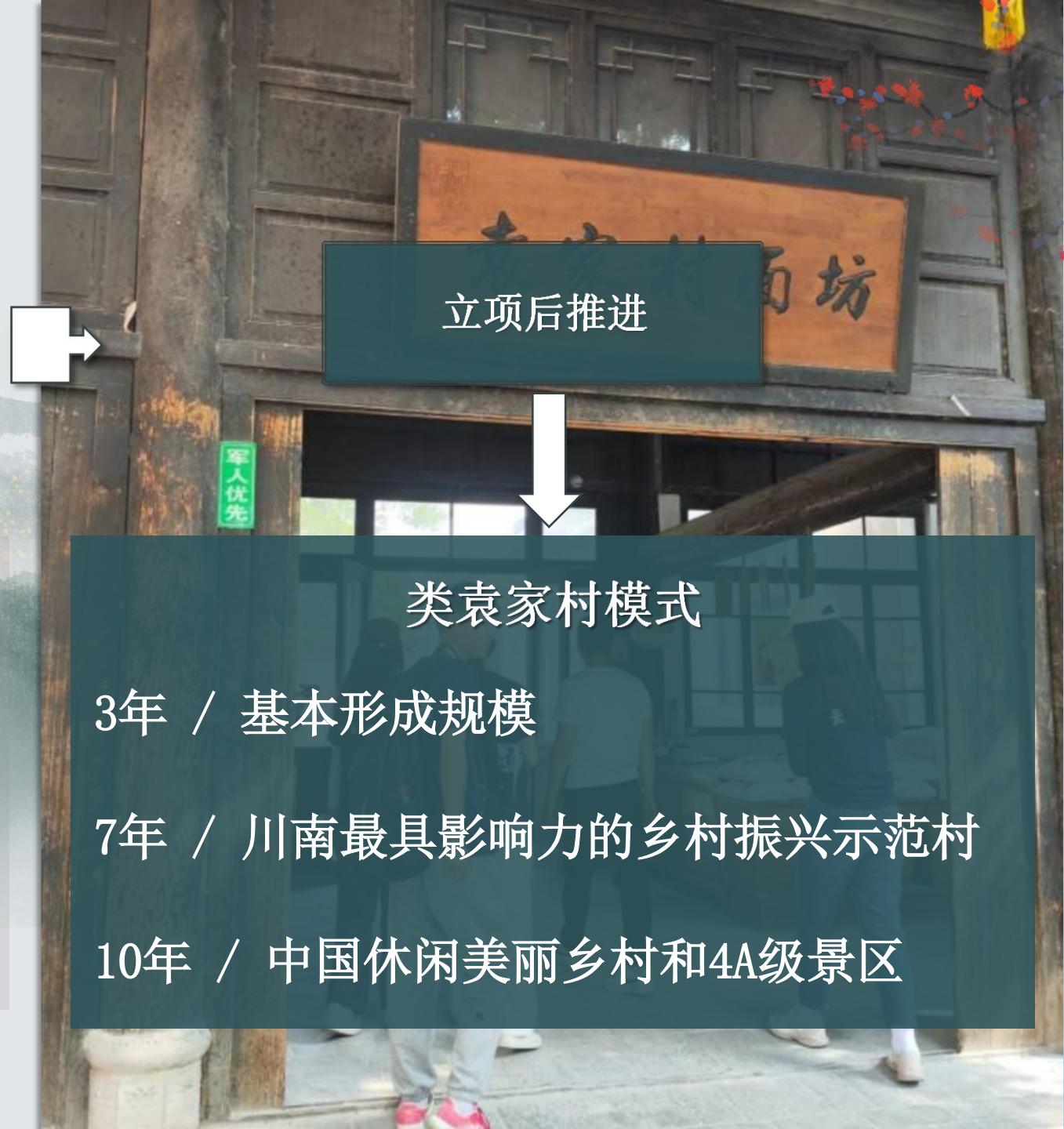
立项后推进

类袁家村模式

3年 / 基本形成规模

7年 / 川南最具影响力的乡村振兴示范村

10年 / 中国休闲美丽乡村和4A级景区



燊海园农文旅综合体项目

整体立项前 预计资金投入2000万元

实施展开后 预计总需资金约46亿元

资金来源包括

自筹资金；争取各级政府的政策资金和财政扶持，申请专项资金和优惠；多渠道筹措资金，吸引社会资本和金融机构。
项目资金按规划、不同阶段、实施计划和招商情况统筹、分期、逐步投入。

第三部分

项目规划

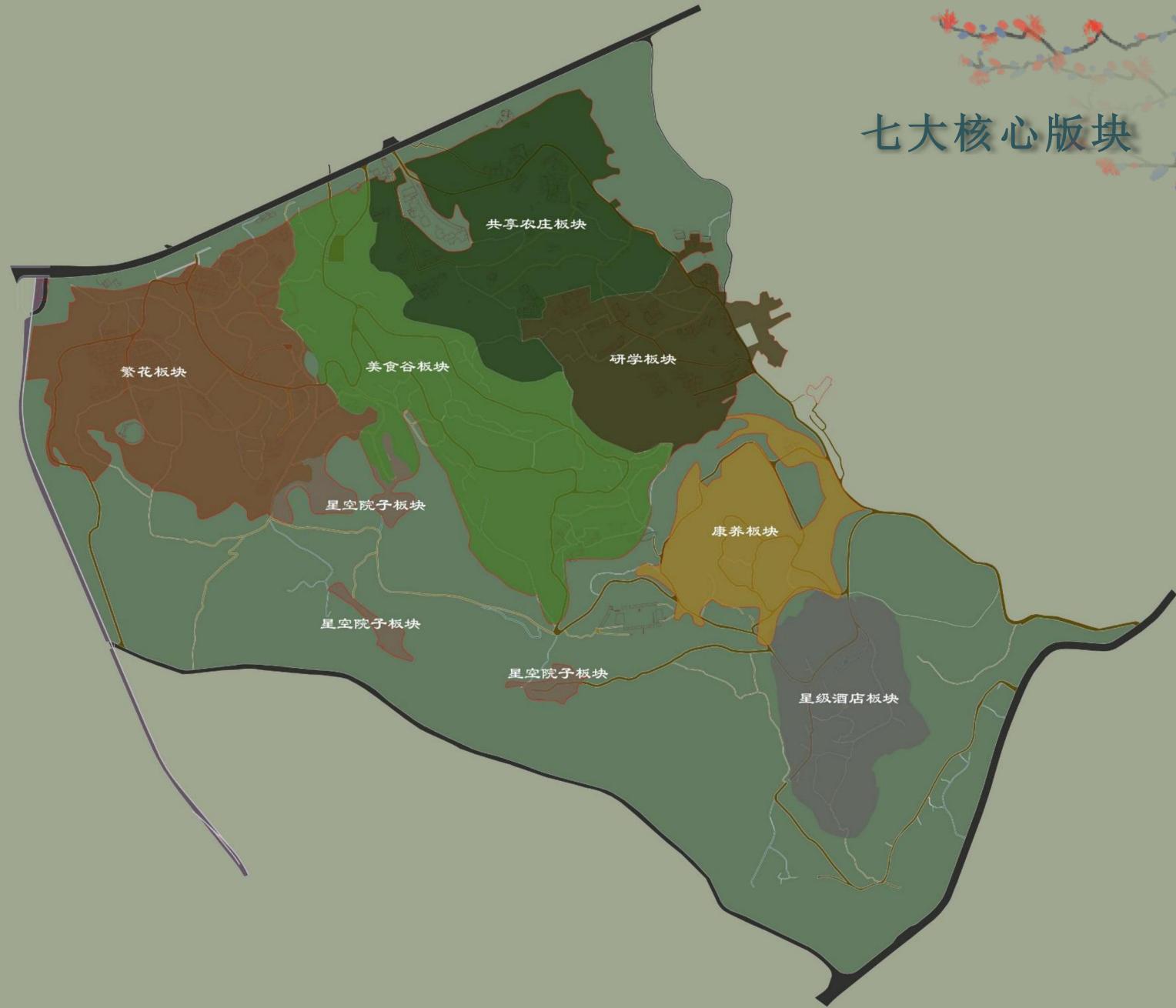


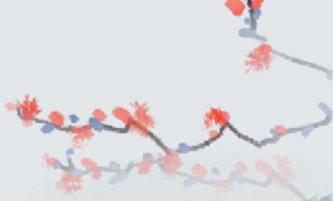
核心版块

项目共规划七个核心功能版块，九十九座院落，融合了上百种种细分业态。

- 繁花乐园板块（二组、三组、十五组）
- 盐源美食谷板块（三组、四组、五组、六组）
- 共享农庄板块（五组、六组）
- 研学教育板块（六组）
- 康养合院板块（四组）
- 星空木屋板块（三组、十五组）
- 星级民宿/燊海国潮园板块（国有林）。

七大核心版块





1、本项目按照农文旅综合体的公园规划

2、桑林园景区核心板块共七个，约1178亩。

其中，使用宅基地置换新建和原址乡村风貌改造建筑面积合计约6.6万平方米；新建农产品加工厂面积约1万平方米；新建康养民宿面积约3万平方米。

(1) 繁花乐园板块：约280亩。

含：苗圃彩林花田、盐井摩天轮、滑水乐园、花鸟虫鱼市、肖方二烈士纪念堂，配套2个彩林花田农庄及民宿餐饮农家院……

(2) 盐邦食谷板块：约300亩。

含：盐源广场、盐邦美食水街、盐邦文化展陈中心、盐都非遗手艺院落、盐浴山庄、行业会院等36家个性风格院落，配套盐源瀑布、天元村史馆、野奢营地等…

(3) 共享农庄板块：约220亩。

含：包括兰花农庄、茉莉花农庄、果酒庄、共享菜园、果园等5个特色农庄，配套花市、果蔬宅配……

(4) 研学教育板块：约103亩。

含：农事研学农庄，名著研学农庄、萌宠乐园（兔宝宝乐园、小花猪跳水、萌宠市场）等3个农庄……

(5) 康养合院板块：约118亩。

含：康养合院群落、旅居合院群落、心灵康复疗愈院等约44个院落，配套房车露营、景观涉水步道……

(6) 星空木屋板块：约33亩。

含：9个森林星空木屋合院和星空舱帐篷酒店等……

(7) 星级民宿/桑海游乐板块：约124亩。

含：山体轻奢民宿院落群，桑海国潮公园……

3、规划主路网宽6米，次级宽2.5-3米，步行道宽1.5-2.1米。项目内按分布式停车场规划，预计可提供约1100个公共停车位。

4、计划通过拦坝蓄水营造约18亩湖面，重塑景区内约1公里长的水系。

建设规模

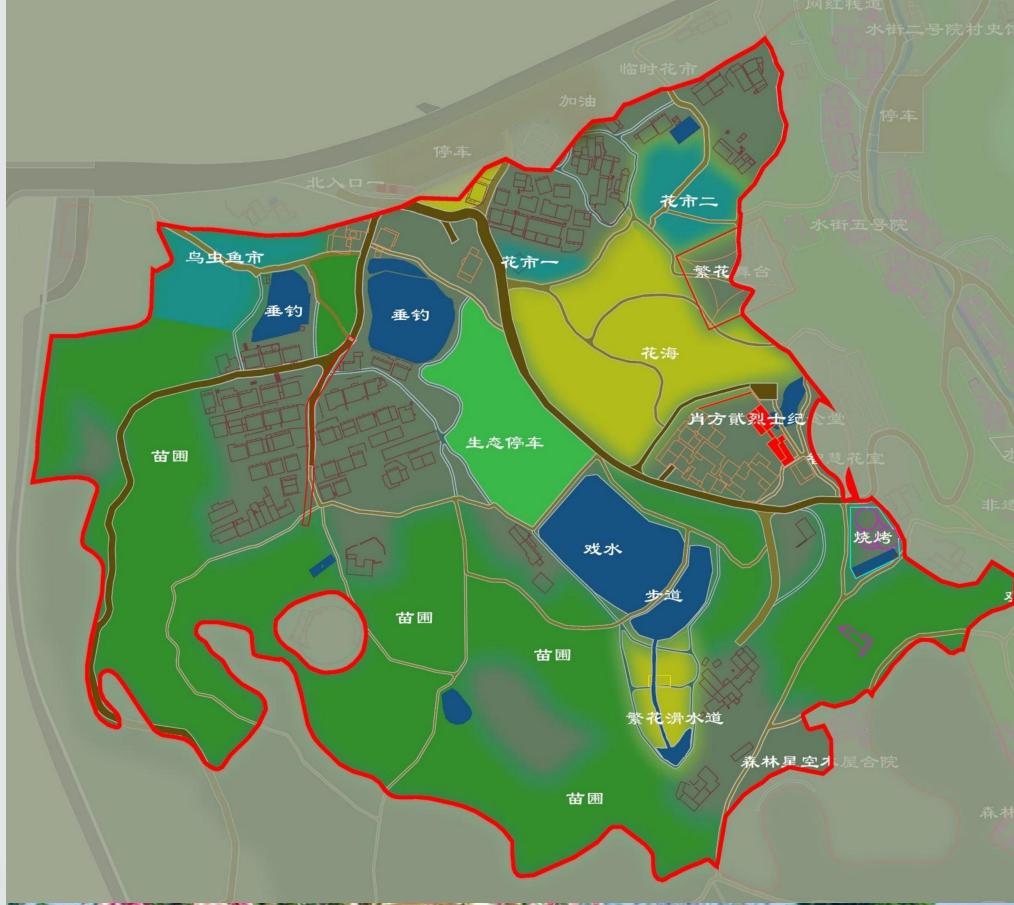
井架摩天轮



繁花乐园板块

约280亩， 186500m²。

含：苗圃彩林、花田、智慧花室、露营、垂钓、盐井摩天轮、天幕烧烤、舞台、商拍、滑水乐园、农家餐饮院、2家民宿小院、豆腐加工院、花艺工作室、花市、鸟虫鱼市、肖方二烈士纪念堂等多种业态。

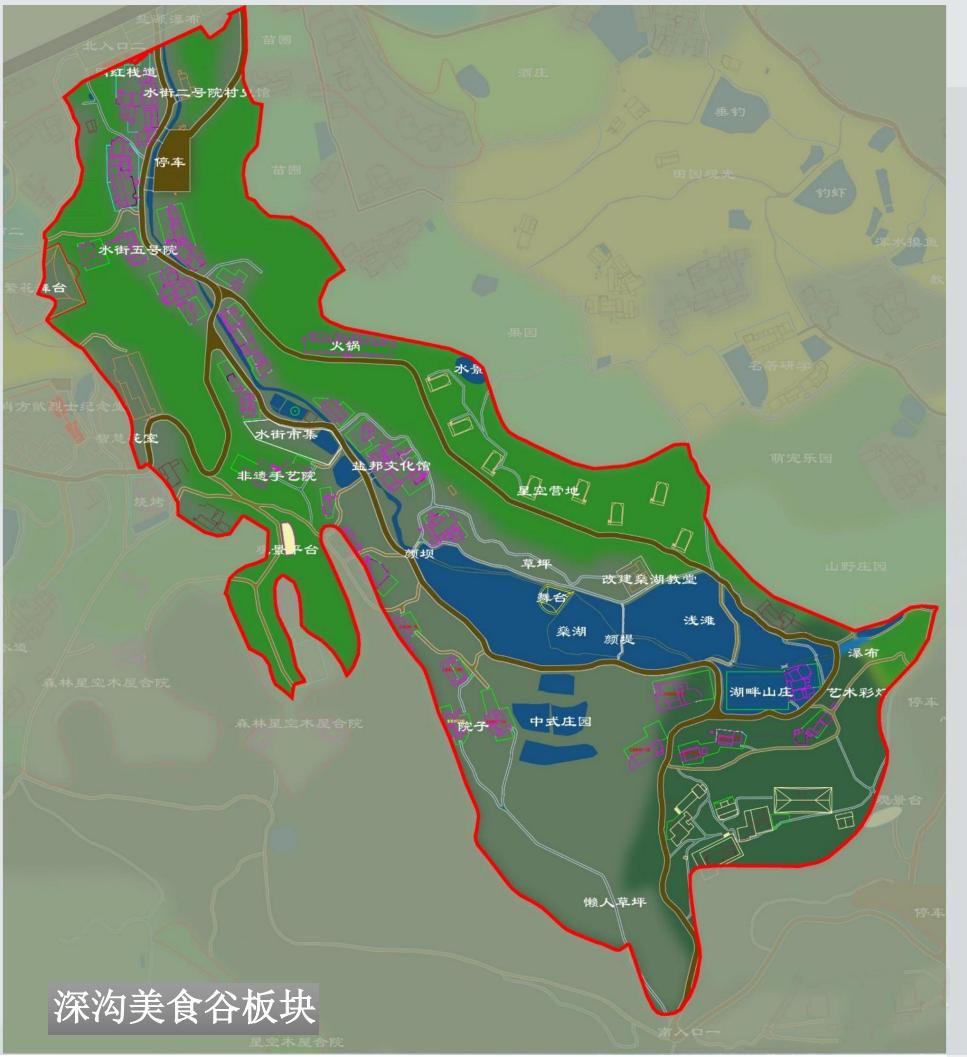


漫花庄园





铁像寺水街三期



深沟美食谷板块



盐源食谷板块

约300亩，200000m²。

含：盐源广场、盐源美食水街、盐源文化展陈中心（包括盐井文化、书画、钱币展陈、盐源剧场等）、盐浴山庄等36家个性风格院落（经营内容：行业社交会所、日咖夜酒、盐浴私汤、下午茶、直播、盐源实景剧本杀、青年养老创意作坊、簪花、夜游神、异国风情院落……），配套盐源瀑布、颜湖、天元村史馆、盐都非遗手艺院落、野奢营地、山林溪流火锅、燊海早茶/盐源小吃市集等业态。



意向图

盐源剧场



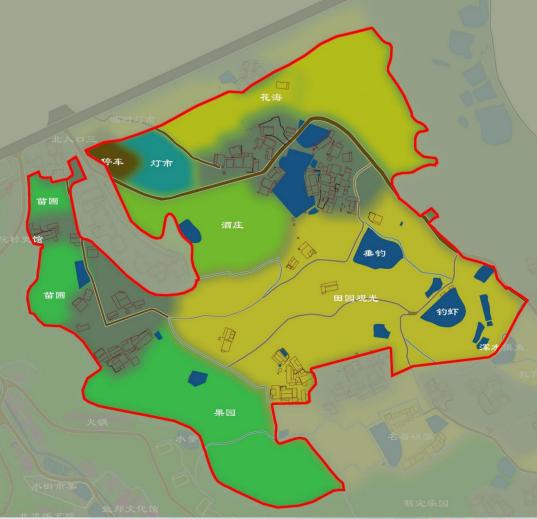
共享农庄板块

约220亩, 150000m²。

含： 包括蘑菇庄园、共享农庄、果酒庄园、兰花农庄、茉莉花农庄等5个特色农庄，配套花、有机果、蔬等物流宅配，包括田园观光、农事体验、垂钓、钓虾、果蔬采摘、养殖、田园摄影等多种业态。



田园观光



蘑菇庄园



共享一米农场



萌宠乐园



教育研学



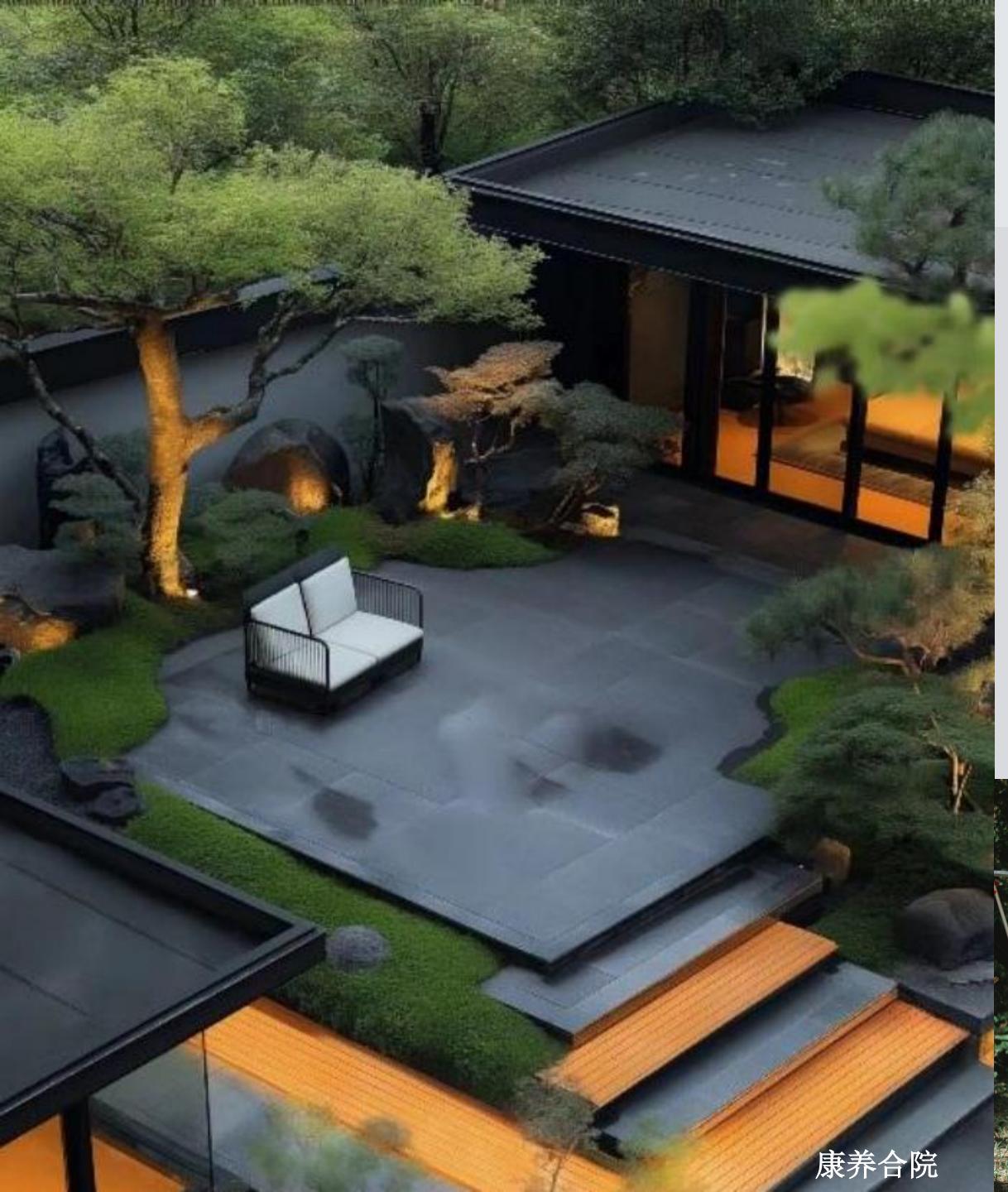
农事研学



研学教育板块

约103亩，99000m²。

含：农事研学农庄，教育研学农庄、萌宠乐园等（兔宝宝乐园、小花猪跳水、萌宠市场）3个农庄，包括教育研学、农产品加工与体验（竹笋、泡菜、烤面包、灌香肠、制作蘸水……）、钓虾、浑水摸鱼等业态。



康养合院

康养合院板块

约118亩，79000m²。

含：康养合院群落、旅居合院群落、心灵康复疗愈院等约44个院落，配套房车露营、景观涉水步道……等多种业态活动区域。



配套房车露营



心灵疗愈



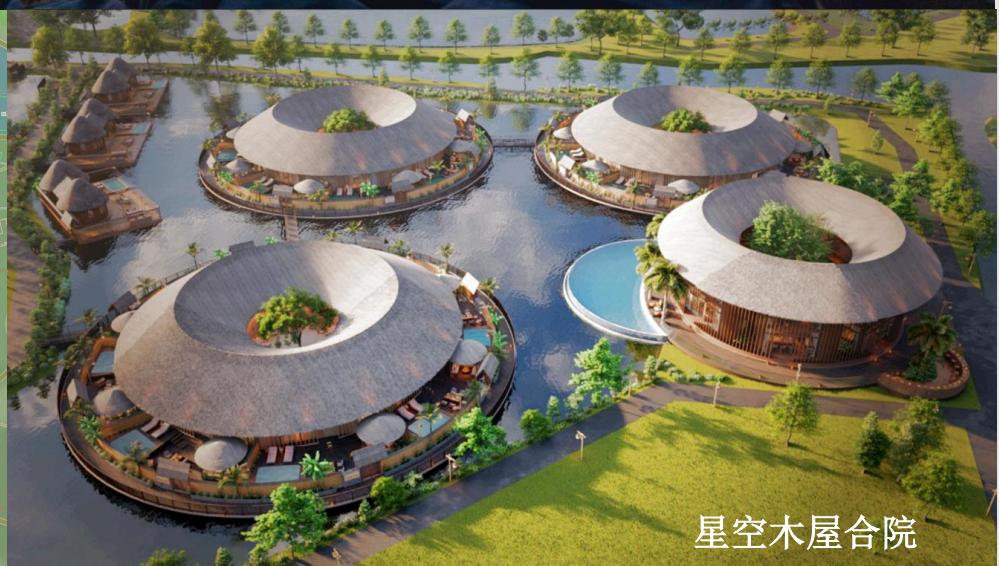
星空木屋板块

约33亩， 22000m²。

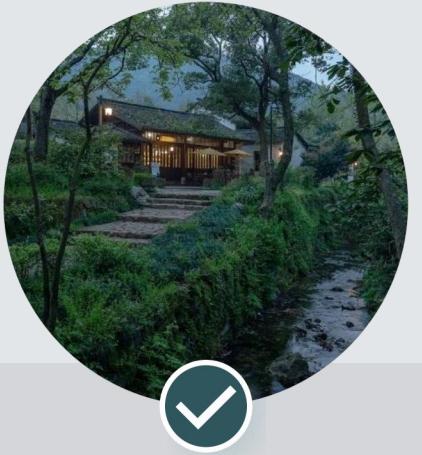
含：星空木屋合院、星空舱帐篷酒店
等多种业态。



帐篷酒店



星空木屋合院



星级民宿/ 桑海国潮园板块

约124亩，83000m²。

含：山体轻奢民宿院落群，桑海国潮公园，包括国潮营地、游乐园、直播、实景剧本杀等多种业态活动区域。



桑海国潮公园



民轻奢宿木屋



游乐园



第四部分

项目运营



客群定位

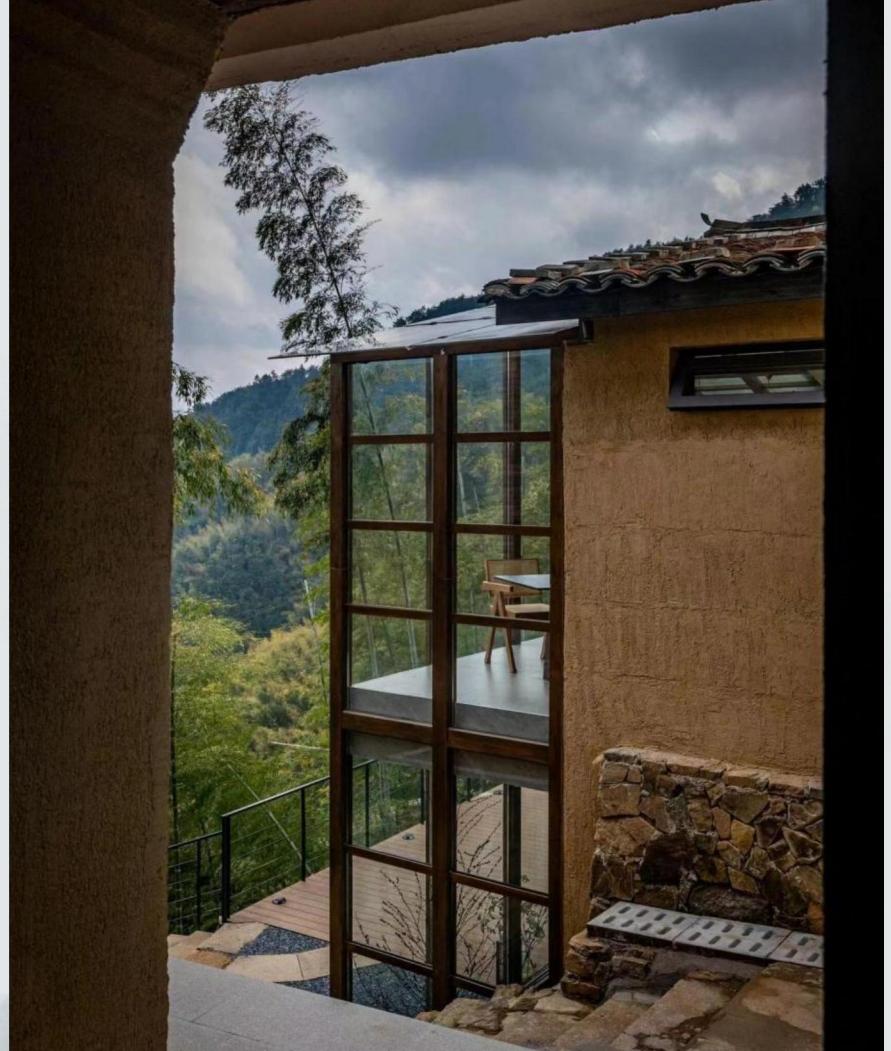
盐都深度游客

预计吸引：
100万人次市外游客
20万人次的市内游
旅游年产值>3亿元

城市康养客群

接纳能力：1500-2000人
月消费额：1200-5000元/人
森林康养年产值>2100万元





九十九座院落

- 鼓励农户利用空闲宅基地改造，同时发挥农庄的聚合功能，构成散布在景区内斑块分布的九十九座民宿商业群落，私汤盐浴为标准配置。
- 首创行业社交院落，提供信息交流、私密社交和商务接待。
- 其他常规院落以日咖夜酒、青年养老院、创意作坊、簪花院、夜游神、手艺坊、异国风情院落等实现差异化。提供餐饮、下午茶、直播、桌游、剧本杀等活动。

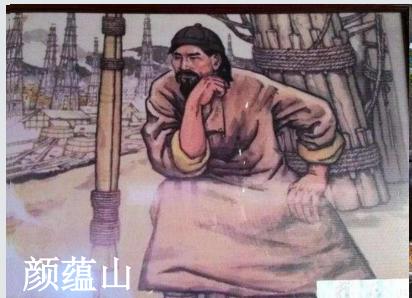
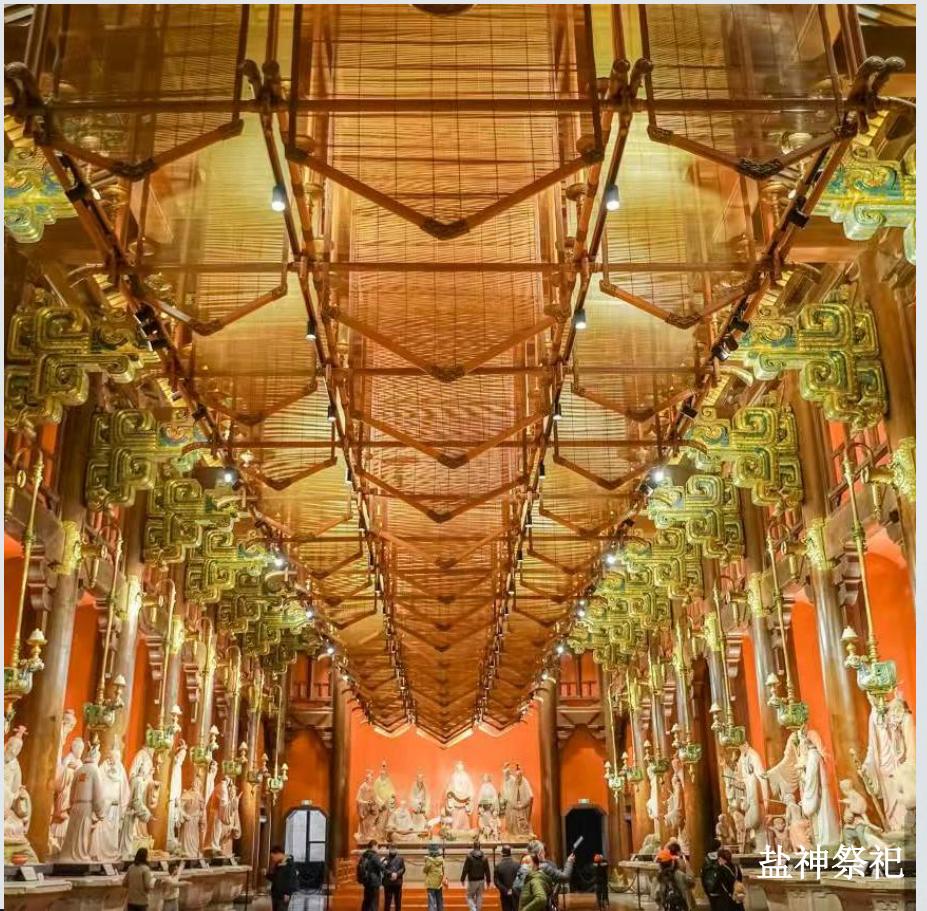


食在四川 味在自贡

- 自贡有8000家盐帮菜馆，10万人从业，有“食在四川，味在自贡”的美誉，数十个院落就是数十家盐都特色美食流量店，培育盐都餐饮的“黑珍珠”。
- 用全球顶级井盐，打造全国顶级餐饮品牌村落。把坝坝宴、盐源早市、森林火锅、天幕烧烤、农家厨房……热闹搞起来。
- 提供成体系的商业策划、招商、运营、有机食材供应链城市服务，做大价值。

盐之源贯穿始终

- 传播源于周朝的贡盐朝圣历史，重现上古盐神的祭祀文化；
- 筹建中国盐文化展陈中心。展示盐井的开采历史、井盐贩卖和盐人的生活场景，波澜壮阔的川盐济楚的历史；
- 深化天元村属地的盐都盐商家族文化，以大盐商颜昌英、“盐场鲁班”颜蕴山为牵引，筹建盐都名人堂；
- 在充分挖掘项目属地盐文化的基础上，围绕“盐源”做文章。
打造盐源广场、井架摩天轮、盐源湖、溪、泉、瀑布的生态水系，发展燊海园景区内酒店民宿私汤盐浴，提供燊海手工盐伴手礼；
- 发力以燊海井盐为卖点的盐都餐饮与泡菜品牌；
- 以颜家为主要角色，构建四大盐商及盐主题的实景旅游大型穿越剧本杀，展示井盐的开采、贩卖和盐人的生活场景与波澜壮阔的川盐济楚的历史。
- 筹建盐源剧场，既是乡农户俗大舞台又是传统艺术与时尚交融的艺术厅……



颜蕴山



盐源泡菜



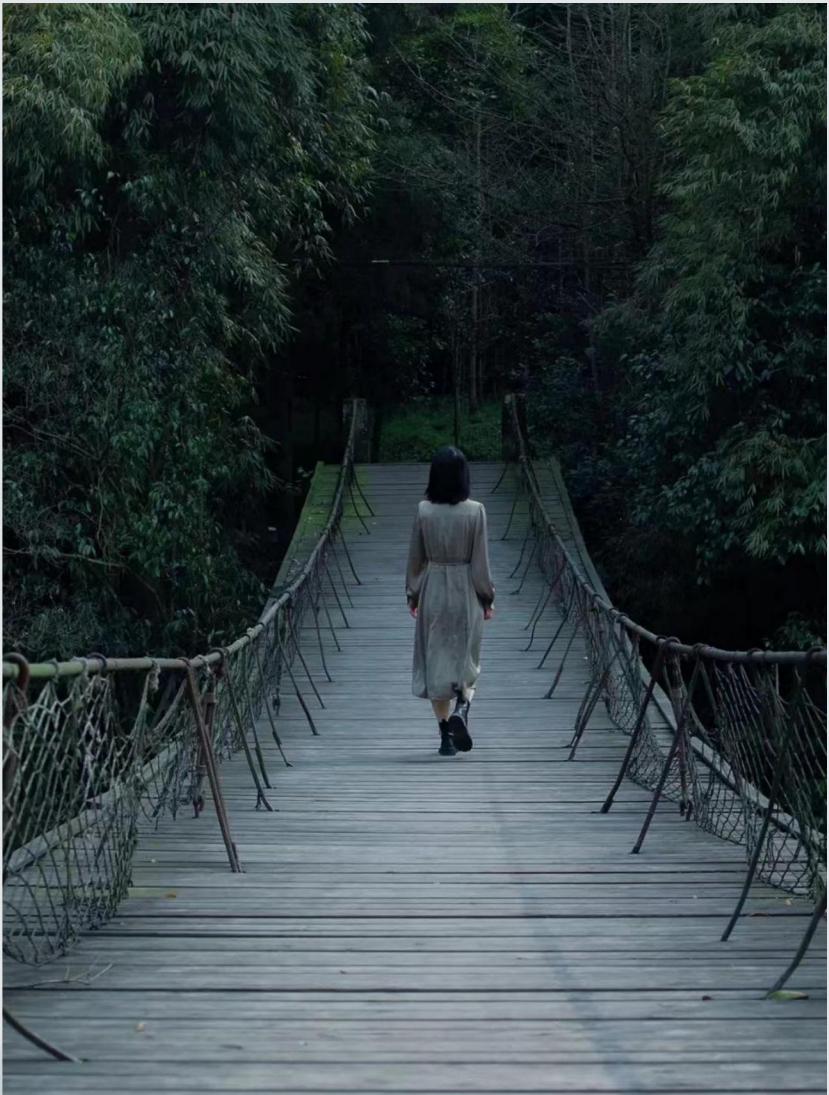
盐源剧场



盐浴私汤



安仁剧本杀



生态康养 恰逢其时

- 全社会老龄化催升康养需求，既要生活品质更要生态健康。针对市场的强烈需求，筹建山的顶森林康养院落集群，配套心零疗愈馆；
- 利用山间林下溪畔，搭建星空木屋和帐篷酒店，仰望银河，休憩身心。
- 3万余平米的康养院落可容纳1500人以上，年营收超2500万元。



一日农庄生活



乡土文化



文化遗产



• 红色文化

乡土文化

以农事体验、认养认领、研学为主要形式，搭建天元乡场、农家大舞台等，传播乡土文化。

非遗文化

引入彩灯、恐龙自贡大三绝入园布展、开市，点亮夜游经济。引入自贡非遗小三绝，筹建非遗手艺人院落。

红色文化

筹建肖凤阶、方士廷二烈士事迹墙和纪念堂，重排川剧《肖方二烈士》。

收入预测

文旅收益

- 按每床位200元，年10个月经营期，营收1.2亿元/年；
- 按年均100万客流，在园区餐饮、洗浴、采买消费人均200元预估，营收2亿元/年；
- 自贡市内游预估人均客单价150元，年均20万人次，营收0.3亿/年。

桑海园项目文旅年收益不低于3.5亿元。



农产加工交易收益

- 生态农产和竹笋加工在三年后，营收约2300万元/年；
- 已招商明确花、鸟、鱼、虫、灯、盐文化艺术品等交易主理人入驻，营收1亿元/年。

桑海园项目文旅年收益不低于1.2亿元。



康养疗愈

引进省人民医院、省三优集团等，发力森林康养，营收2000万元/年。

综上

桑海园农文旅综合体项目年总营收约4.9亿元



中国盐源圣境 城市康养森林

谢谢

四川桑林农业科技有限公司
大安区新民镇天元村经济联合社