

# “重庆旅游总部基地”项目建议书

## 一、项目概况

### (一) 区位与交通条件



项目选址:项目位于重庆蔡家组团的中心位置。蔡家组团位于北部重丘地区和两江新区西部区域，是重庆两江新区十大组团之一，属于嘉陵江两岸创新中心和现代服务业片区，处于城市上风上水地段，山峦起伏，碧水蜿蜒，具有得天独厚的生态条件。

交通条件:项目具有较为优越的交通条件。项目选址至重庆市江北国际机场15分钟，寸滩港口20分钟，龙头寺火车站18公里，距市中心20公里。组团境内有1条黄金水道--

嘉陵江;2条轻轨6号线和6号支线穿过;3条铁路运输动脉--

襄渝、遂渝快速铁路、兰渝铁路从西边穿过;4条陆上快速干道--

## (二) 区域规划

蔡家组团规划为“一中心五大片区”，即金融商贸中心、高新技术产业区、高档居住片区、综合发展片区、运动休闲片区、产业开发片区。项目所在的金融商贸中心是以大型商业和商务项目为主，集金融服务、商务办公、文化娱乐、消费购物、休闲会议、主题酒店为一体的自由生态型都市消费空间。

## (三) 用地条件及技术指标



本项目位于重庆市两江新区蔡家组团中心位置L标准分区17、18、19、22号地块内，项目名称重庆旅游总部基地(暂定)。17、18、19号地块南侧为市政中心广场，北侧为市政道路，地下建筑与轻轨六号线蔡家岗站相邻。

总用地面积:约117亩，净用地面积78190平方米

2 / 24

平均容积率:3.25

总建筑面积:256211平方米(不包括地下停车场及设备用房);建筑限高30-80m;

地块性质:R2C2(17、18、22号地块)、C2(19号地块)

#### (四)项目周边地块资源及已有相关发展构想

本项目被列为重庆市“十二五”规划的重点旅游项目，也是北碚区的重点招商引资项目。该项目初步规划建设开发成为吃、住、行、娱、游、购及旅游服务为一体的旅游集群基地，并带动整个蔡家组团经济社会全面快速发展。

地块建筑业态以公寓楼为主及总部办公大楼、酒店、会议中心，集信息咨询中心、游客集散中心、旅游商务中心、国际旅游商品展销中心、研发设计中心、教育培训设计中心为一体的综合体建筑。



#### (五)SWOT分析

##### Strengths优势

1)

区位优势:规划区位与中心城区交通联系十分便捷，区位优势环境优越。

2)

用地条件较好:区内土地地形条件较好，平整易开发，适合建设。并有轻轨站点在此设置，能带来大量的人流。

3)

环境资源优势:蔡家组团位于市域主要旅游干线上，是城市旅游的黄金通道，周围有缙云山、北温泉、小三峡等著名的风景旅游区。

### **Weaknesses**劣势

1)

缺乏配套基础设施:项目位于开发新区，区内大部分土地还未进行开发建设，周边缺少基础配套设施

2)

与产业园区距离较近:项目位置距离组团内高新技术产业园区较近，对环境有一定的影响。

3)

与组团内旅游服务设施关联较弱:蔡家组团内的旅游配套设施分布较为分散，难以产生比较强大的联动效应，有效带动周边

的土地开发。

## **Opportunities**机遇

4 / 24

1)

政策导向:本项目是重庆市十二五规划的重点旅游项目，也是北碚区的重点招商引资项目。

2)

国家战略的倾斜:两江新区是我国内陆唯一的国家级开发新区，相应的政策优势有利于项目的开发

3)

时机成熟:重庆的旅游业发展已经进入快速发展期，近年来的基础设施建设，环境的提升，将对旅游产生推动作用。

## **Threats**挑战

1)

环境资源:大规模的城市开发建设与环境保护之间的矛盾必须加以协调。

2)

发展的不确定性:在市场机制和全球化背景下，未来发展充满了不确定性和不可预见性，只有在城市发展过程当中，通过改善自身环境、提供发展空间、提高自身实力，才能主动选择自

己的发展道路。

## 二、对本项目的初步认识

### (一)项目背景

#### 1、 宏观层面

重庆两江新区作为继上海浦东新区和天津滨海新区之后的第三个国家级新区，将面临巨大的发展机遇，其承担着五大功

5 / 24

能定位：一是统筹城乡综合配套改革试验的先行区；二是内陆重要的先进制造业和现代服务业基地；三是长江上游地区的金融中心和创新中心；四是内陆地区对外开放的重要门户；五是科学发展的示范窗口。

#### 2、 中观层面

《重庆市城乡总体规划(2007-2020年)》中明确指出，重庆是我国重要的中心城市之一，长江上游地区的经济中心，国家重要的现代制造业基地，西南地区综合交通枢纽。其充分发挥国家中心城市的重要职能，具体包括：(一)全国统筹城乡综合配套改革试验区，内陆开放的重要门户和科学发展的示范窗口；(二)我国内陆重要的先进制造业基地和国家高新技术产业基地；(三)我国内陆重要的现代服务业基地，长江上游地区的金融中心、创新中心、商贸会展中心和科教文化信息中心；(四)西南地区综合交通枢纽和国际贸易大通道；(五)全国重要的旅游集散地、西部著名的旅游目的地。

### 3、 微观层面

蔡家组团位于两江新区核心区，处于城市上风上水地段，山峦起伏，碧水晚宴，有得天独厚的生态条件。按照规划，蔡家组团主要发展高新技术产业、都市休闲旅游业、现代物流业、房地产业和会展节会业五大主导产业。规划结构为“一中心五大片区”。

6 / 24

项目所在的金融商贸中心是以大型商业和商务为主，集金融服务、商业办公、文化娱乐、消费购物、休闲会议、主题酒店为一体的自由生态型都市消费空间。

#### (二)项目问题

1、蔡家组团为郊区型城市新开发片区，区域发展成熟度低，产业功能弱，缺乏大项目引擎带动。本项目的导入，是否可起到未来引领蔡家组团产业发展区域引领的作用，

从区域开发的角度，本项目产业功能的确定，应站在整个蔡家组团区域产业发展战略的高度，认清本项目旅游产业功能的确定对整个蔡家组团未来产业发展导向的积极影响和战略走向。

2、项目地块地处蔡家组团的中央金融商贸中心位置，用地面积小，开发容积率高，从此相关用地条件看，为典型城市中心土地开发模式，在蔡家组团发展尚未成熟的条件下，传统开发区模式的市场难度大。

3、实践经验表明，在中国城市新区的开发和产业发展中，旅游产业可作为较好的先锋产业，成为带动区域开发的引擎。本项目以“旅游总部基地”发展为构想，已形成初步的发展思路。

我们认为，场地定位功能必须从本项目所具备的现实条件为出发点，深化、细化项目研究，明确本项目作为“重庆旅游总部基地”所能承担的旅游产业功能。

7 / 24

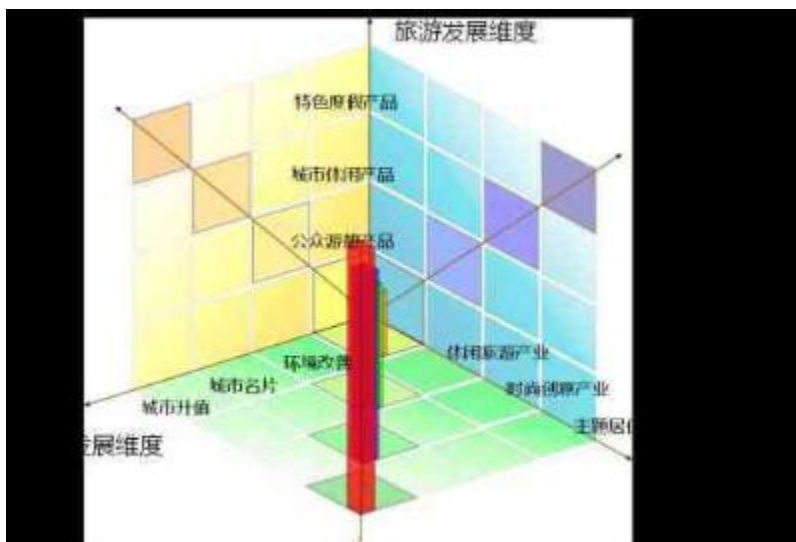
### (三)初步发展构想

我们认为，

重庆旅游产业链发展的一个关键环节在于是否能够找到适宜于城市或区域发展的触媒，把城市的产业链和城市触媒相结合。

我们需要找到城市的引爆点，从点到链，再扩大到区域，从而带动整个地区的发展。

#### 1、战略发展思路



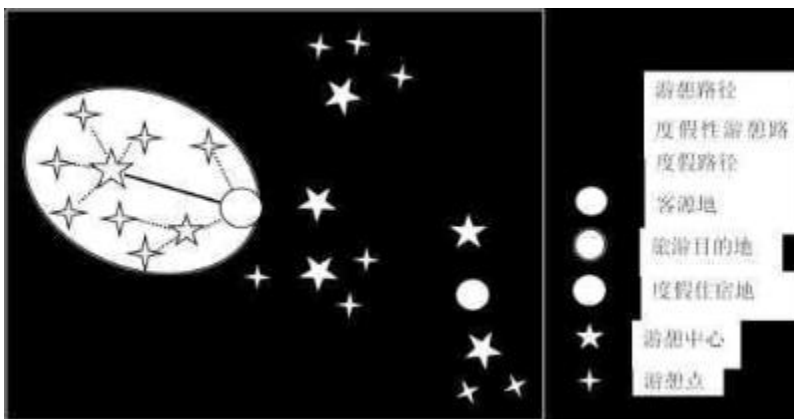


本项目的发展，应站在蔡家组团城市发展维度的战略高度，以旅游产品与产业导入为契机，从服务于重庆乃至西南地区旅游发展为目标，实现本项目及区域旅游产业的发展，重点发展休闲娱乐旅游、市场旅游文化创意、旅游总部经济、主题居住等实现产业发展与城市发

8 / 24

展的互溶互动，推进区域投资环境的改善和区域价值的提升，打造重庆市靓丽的城市发展名片。

从国际、国内休闲度假旅游的发展趋势、旅游产业上升为国家战略性支柱产业的宏观背景、项目本身所具备的资源优势、以及政府和重庆旅文传媒公司发展旅游产业的愿望等角度，本项目可打造成为重庆市乃至西南地区“基营式旅游产业集聚基地”为主题概念的综合性旅游产业发展项目。通过构建多元化旅游产业发展战略，使本项目成为重庆、乃至西南地区以旅游产业开发实现区域开发综合价值的典范和区域引领。



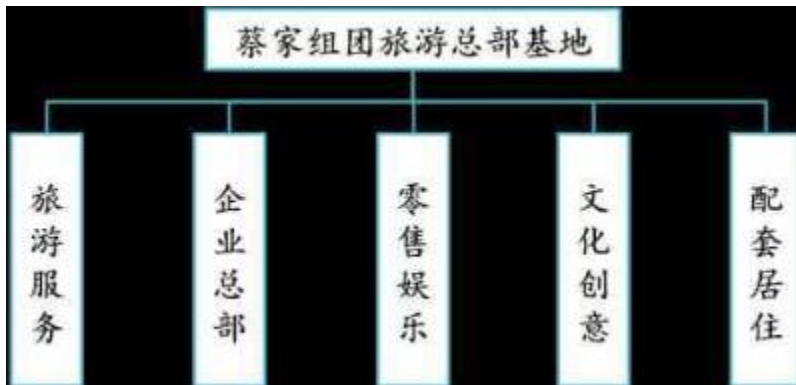
基营式度假游憩模型示意图

## 2、初步战略定位

本项目应成为重庆市旅游产业在新的发展阶段的新平台和承担起引领中国区域旅游发展新模式的示范基地的历史使命角色。

9 / 24

本项目将成为:游客的基营式度假基地、都市居民的休闲娱乐基地、重庆旅游的服务中心和总部基地、重庆旅游的第一门户和城市名片、创新旅游发展的示范基地。



从功能结构分析，具体来说，就是要将本项目打造成为：

，“九心合一” 旅游服务中心

重庆旅游第一门户，西部地区最大、全国最有影响力的旅游服务中心:旅游咨询服务中心、旅游信息交流中心、旅游调度中心、旅游结算中心、旅游文化创意中心、旅游营销中心、旅游培训中心、全球旅游商品展销中心、散客集散中心

10 / 24

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。  
如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/838077027037006055>