广东 · 揭阳

Master Plan of Nanmenli Tourist Area

揭西县棉湖镇南门里旅游区

总体规划（2021-2030）

目 录

01 规划总则 01

一、规划目的 02
二、规划性质 02
三、规划范围 02
四、规划期限 02
五、规划原则 03
六、规划依据 03

02 项目认知 05

一、曾经的棉湖——榕江河畔忆棉湖 06
二、今日的棉湖——古寨墙边叹棉湖 15

03 基地分析 20

一、区位分析 21
二、肌理格局 26
三、建筑遗存 34
四、文化传承 50
五、老寨生活 63

04 背景研究 67

一、国内历史文化街区发展背景分析 68
二、广东历史文化街区发展背景分析 73
三、区域旅游发展背景分析 75
四、疫情下文旅产业发展新趋势 78

05 战略定位 80

一、打造动因 81
二、核心问题 82
三、项目定位 83
四、发展战略 89
五、打造理念 90
六、打造目标 91

06 规划设计 92

一、规划思路 93
二、空间布局 100
三、打造手法 102
四、旅游产品 153
五、游线设计 158

07 专项规划 168

一、道路交通体系规划 169
二、旅游服务要素规划 171
三、景观绿地系统规划 173
四、灯光夜景体系规划 175
五、生态环境保护规划 177
六、基础设施系统规划 178
七、智慧旅游体系规划 183

08 投资效益 184

一、开发时序 185
二、投资估算 193
三、效益分析 194

09 营销运营 198

一、运营模式 199
二、营销策略 202
三、重点市场营销方案 206

10 规划保障 208

一、政策组织保障 209
二、资金保障 211
三、旅游安全保障 214
四、人才保障 216
五、市场保障 217

01 规划概述

规划总则

一、规划目的

二、规划性质

三、规划范围

四、规划期限

五、规划原则

六、规划依据

规划目的 / 规划性质 / 规划范围 / 规划期限

一、规划目的

旅游规划作为城市规划的专项规划之一，必须符合城市总体发展战略的需求。保护是南门里旅游区旅游开发的第一述求，避免过度开发，避免出现文化遗产保护的商业化，产业化，通过旅游功能的介入，赋予旅游区新的存在价值和意义，并拉动区域经济发展与产业发展，为文物保护和文化传承提供支持资金，从而形成开发与保护利用的良性循环，重新唤醒旅游区的活力，重现繁华时期的盛景，最终达到维护城市特色、延续历史文脉的目的。

二、规划性质

本规划是对揭西县棉湖镇南门里旅游区 2021 年至 2030 年旅游发展的总体部署和行动纲领，属于宏观战略规划。是根据棉湖镇南门里旅游区旅游业的历史、现状和市场要素的变化所制定的目标体系，以及为实现目标体系在特定的发展条件下对旅游区旅游业发展的要素安排。

三、规划范围

本规划位于棉湖镇榕江河畔，范围包括南起道江西路，东至湖东路东侧，西临沿江路，北至新寨村北侧，总面积约 0.7 平方公里。

四、规划期限

本规划期限为 2021~2030 年，共 10 年，分三个阶段：

- 近期：2021~2023 年，为南门里旅游区旅游启动与初步发展阶段；
- 中期：2024~2026 年，为南门里旅游区旅游重点建设与深化阶段；
- 远期：2027~2030 年，为南门里旅游区旅游全面建设与提升阶段。

五、规划原则

● 以人为本原则

人是第一位的，一切发展为了人。本次规划在政策制定、项目策划、节事活动与旅游产品设计、旅游线路规划等方面，将同时考虑旅游者和当地居民的需要，注重游客的感受体验，充分考虑原居民家园建设，关切旅游对当地居民造成的积极效应和不利影响，以达到多方利益的平衡和多方共赢的以人为本的发展目标，提高旅游质量和当地旅游社会环境、经济效益。

● 市场主导原则

在加快构建现代服务业为主导，以旅游业为支柱的产业体系进程中，以市场为主体，注重以政府政策引导。在把握市场规律、了解市场消费特征和趋势的基础上，坚持市场化运作，整合区域资源，开发出适合市场需要的项目和产品，保证规划成果的科学性、前瞻性。政府要做好招商引资、发展环境氛围营造、协调各部门等服务保障工作，形成一套适合棉湖镇南门里旅游区旅游发展的市场主导、政府引导的旅游发展模式。

● 主题特色原则

在旅游产品开发、旅游品牌打造上一定要突出特色化、差异化，特色和个性是棉湖镇南门里旅游区旅游保持吸引力的关键。规划既要依托现有资源，更要突出南门里旅游区具有个性和特色的资源优势，如历史遗迹，风俗习惯等。规划将依托南门里旅游区的特色资源，深入挖掘历史文化，强化资源特色，塑造形象品牌，打造旅游精品，着力提高南门里旅游核心竞争力。

● 可操作性原则

可操作性原则在理论上以高起点的战略研究加以指导资源开发，以保持实施的连续一致性。在实际实施中通过以下三方面来落实：其一，坚持“共建共享”的创新思路，通过理顺管理体制，保证规划、建设和运营的可操作性；其二，在空间上，把主题内涵加以区别，连片开发，以保证建设可操作性；其三，在时间安排上，采取整体规划、分期实施的序列安排，以保证开发的可操作性。

● 可持续性原则

本次规划在编制过程中，加强对榕江南河流域水体资源和郭氏大夫第、兴道书院、二楼吴等资源的保护，突出棉湖镇现存的文化风情和特色的地域文化，在建筑、环境与景观的建设上保持镇上风俗和生活习惯，保护古镇的历史与纯粹。坚持“严格保护、统一管理、合理发展、永续利用”的工作方针，把旅游环境的开发、保护工作落实到实处，具体化操作，从而协调好开发、利用与治理、保护的关系。

六、规划依据

（一）法律法规

《中华人民共和国旅游法》（2018 年）
《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）
《中华人民共和国土地管理法》（2014）
《中华人民共和国自然保护区条例》（2017 年）
《中华人民共和国野生动物保护法》（2017 年）
《中华人民共和国森林法》（2018 年）
《中华人民共和国环境保护法》（2016 年）
《中华人民共和国河道管理条例》（2016 年）
《中华人民共和国水法》（2016 年）
《中华人民共和国农业法》（2013 年）
《基本农田保护条例》（2011 年）
《中华人民共和国水土保持法》（2011 年）
《中华人民共和国水污染防治法》（2015 年）
《中华人民共和国文物保护法（2015 年）
《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 年）
《中华人民共和国非物质文化遗产保护法》（2011 年）
《中华人民共和国风景名胜区条例》（2016 年）
《旅行社管理条例》（2018 年）

（二）技术标准与技术规范

《旅游规划通则》GB/T18971-2003
《旅游资源分类、调查与评价》 GB/T18972-2017
《旅游区（点）质量等级的划分与评定》GB/T17775-2003
《城市用地分类与规划建设用地标准（GBJI37-90）》
《休闲露营地建设与服务规范》GB/T 31710-2015
《美丽乡村建设指南》 GB/T32000-2015
《旅游厕所质量等级的划分与评定 》GB/T 18973-2016

《绿道旅游设施与服务规范》LB/T 035-2014
《自驾游管理服务规范》LB/ T044-2015
《城市旅游公共信息导向系统设置原则与要求》 LB/T 012-2015
《国家绿色旅游示范基地》 LB/T 048-2016
《国家人文旅游示范基地》LB/T 050-2016
《国家康养旅游示范基地》LB/T 051-2016
《旅游民宿基本要求与评价》LB/T 065-2019

（三）相关规划与地方政策文件
《“十三五”全国旅游业发展规划》
《乡村振兴战略规划》（2018-2022 年）
《广东省新型城镇化规划（2014-2020 年）》（2014）
《广东省人民政府关于促进旅游业改革发展的实施意见》（2015）
《广东省进一步促进旅游投资和消费的实施方案》（2016）
《广东省建设文化强省规划纲要》（2011-2020）
《广东省综合交通运输体系发展“十三五”规划》
《广东省旅游业发展“十三五”规划》
《广东省促进全域旅游发展实施方案》2018 年
《广东省旅游产业融合发展规划》（2016-2020）
《广东省主体功能区规划》（2012-2020）
《揭阳市城市总体规划》（2011-2030）
《揭阳市全域旅游发展总体规划》（2018-2035 年）
《揭阳古城保护条例》（2019）
《揭阳市道路交通规划》
《揭西县城市总体规划》（2015-2035 年）
《揭西县全域旅游发展规划》
《揭西县棉湖镇中心城区控制性详细规划》（2019）
《揭西县道路交通规划》
《揭阳市揭西县土地利用总体规划 (2010-2020 年) 调整完善方案》(2018)
揭阳市、揭西县政府工作报告、政府通知文件

02 印象棉湖寨

项目认知

一、曾经的棉湖——榕江河畔忆棉湖

二、今日的棉湖——古寨墙边叹棉湖

一座千年历史积淀的古邑

唐风宋韵中，一排排傲然挺拔的木棉树，赋予了云湖之畔的小镇一个名字：棉湖！

千年古镇，历史悠久。棉湖位于榕江南河中游东岸，是潮汕地区两大古镇之一，与庵埠齐名，俗语云“一庵埠、二棉湖”，素有 " 上田肥美，良物殷饶，衣冠之族，弦诵之家，甲於通邑 " 之誉。

先秦时代

为百越之地，在棉湖贡山一带曾发现石斧、石镞等石器，说明棉湖在新石器时代已有先民居住。

秦晋

秦时隶属南海郡揭阳县；东晋撤郡设州，潮州八邑包括海阳、潮阳、揭阳、普宁、澄海、饶平、丰顺、惠来。

隋唐

汉族南下迁入，中原文化流入

宋

北宋开始建制，隶属揭阳县。宋太平兴国年间棉湖已形成城寨，具备城防的规模。出土了大量的宋代钱币，商贸繁荣。

元明

明洪武三年霖田都巡检司署由湖口村迁入棉湖后，棉湖更加繁荣，成为明代揭阳西部重要的集镇。" 村市乃筑墙为寨，设兵驻守 " 以防山贼海寇。

清

人文蔚茂，人才辈出，潮郡被誉为“海滨邹鲁“。

清代嘉庆十二年，在棉湖设揭阳县分县，作为县丞（县丞为知县一级以下官名）驻地，俗称“副县衙”或“佐堂”。

康熙七年，棉湖集资修建榕江码头，棉湖水运业更加发达。

水运可上溯里湖、河婆，下通揭阳、汕头，最终到达出海口。

加上陆路运输，水陆交通并进，促进了经济的繁荣。

棉湖的农业、手工业（尤其是铁业）、制糖业和商贸得以长足发展，形成交易畅旺的圩市，经济发达，在周边集镇中的地位日益提高。

近现代

侨批业蓬勃发展，揭阳县城有 7 家，棉湖则多达 3 家。

上世纪 20 年代的“棉湖战役”，其直接指挥者就是后期成为国民党要人的何应钦。

1925 年，蒋中正、廖仲恺、周恩来等两次率领东征到棉湖，曾住宿兴道书院。

1926 年，中国工农红军开始在湖西祠堂活动。

1928 年何石、卢笃茂等人直接到湖西发动农民参加革命。同年 5 月，湖西成立农会，建立苏维埃政权。建国后，湖西、花园村经广东省人民政府批准，评为红色游击区。

1996 年被广东省人民政府定为省级历史文化名镇。

2019 年，棉湖镇南门里社区获评首批广东省文化和旅游特色村。

棉湖历史悠，千古耀潮州。
北宋初成邑，南王忽觉洲。
山川犹壮丽，人物更风流。
重镇丹青在，殊方缟素留。
苍生扬德政，赤子写春秋。
世代传经正，前贤积学稠。
地灵人气盛，境胜霸图酬。
代有潜鳞出，时无健翮忧。

一段九县十城隍的传奇

潮汕自古有“九县十城隍”之说，这座多出来的城隍庙就在棉湖镇，可见其作为粤东重镇的地位之高！

棉湖作为作为副县衙（佐堂）历史地位， 在揭阳区域历史上曾经盛极一时，

棉湖设立揭阳县佐堂行使县级职权，分治揭阳西隅，并在现今的方围居委三角埕建造一座与县城相应的城隍庙。

当时潮州府设置九个县，每个县城都建有城隍庙，本是九县九城隍，而棉湖不是县城而建起了城隍庙，排行第十，这样便有了 " 潮州九县十城隍 " 之说。

佐堂的设立，加强了揭阳对榕江中上游所属地域的管理。

棉湖管辖范围除今上砂、五云以外的整个揭西县及今揭东县的白塔、龙尾、霖盘等地。辖区长达 40 公里，宽 20 公里。

棉湖成为清代中期之后榕江中上游政治、经济、文化等的中心。

城隍庙暨棉善古庵

城隍，有的地方又称城隍爷，是中国宗教文化中普遍崇祀的重要神祇之一，为儒教《周宫》八神之一，也是中国民间和道教信奉守护城池之神。在潮汕地区，城隍是冥界的地方官，“城隍爷”就是阴司各级的全能机构与职称，潮汕人几乎是不约而同地形成了崇拜城隍爷的观念和习俗。据史料文献记载，明太祖洪武二年，“封京都及天下城隍神”，开始制定了京都府县各级城隍神职称级别，并且规定，起码必须是县级以上的行政机构所在地，才有资格建立城隍庙。

一种碰撞铸就的独特文化

千年的历史长河中，
棉湖，汲榕江之真气，扼潮汕之门户，
起源于秦国时期的地区文化，
经中原文化、闽越文化、古代南粤土著文化、海外文化等诸多文化碰撞融合铸就了如今古老而精湛的独具小镇千年风采的地域文化。

潮汕文化

潮风潮韵 开拓兼容

潮汕文化，隶属于岭南文化，是汉文化的子文化，是古中原文化的遗存，是中华民族优秀文化的重要组成部分，在历代传承过程中不断发展而形成的汉文化。潮汕文化是潮汕人（潮汕民系）创造的文化，有中外文化兼容的特点，特征是以海洋文化为主。潮州文化既具有鲜明的地域特色，又带有中原文化的某些特点，贯穿于潮人整个社会生活之中。

商埠文化

百年商埠的风采

棉湖至宋建制以后商贸繁荣，水运发达，长期以来一直是揭阳西部重要的集镇。至明清时期，棉湖水运发达，农业、手工业（尤其是铁业）、制糖业和商贸得以长足发展，形成交易畅旺的圩市。 清嘉庆年间棉湖镇曾称“棉湖市”。在棉湖老镇区，绝大多数街巷以商品或服务命名，米街、布街、打油街、菜籽街、面线街、糜匙街、粿印街、猪肉街、蒜头街、麻圩街、草席街、竹椅巷、刨羊巷、送船巷，不一而足。

非遗文化

古镇历史气息的通俗文化

棉湖的民俗极富地域特点，它区别于江南水乡，充满潮汕地区的地方特色，造就了众多独特的非遗文化，如锣鼓标旗巡游、棉湖厚埔英歌舞、揭西方言灯谜、刘厝寨金狮等等。其中“营锣鼓”是糅合了许多当地的民俗文化积淀，涉及通俗文学、民间文学、民间音乐、民间舞蹈、戏曲、曲艺、宗教信仰、傩文化、图腾文化和民俗学等多门学科的一种综合性的古老传统非遗文化活动，成为展示棉湖镇历史文化传统一道亮丽的风景线。

民俗文化

小镇独特的民俗风情

棉湖镇富有地方特色的文艺活动主要有潮乐、灯谜、书画、汉剧等，一般在每年春节期间或特别庆典时正式举办。还有民间的舞龙、舞狮、舞英歌、灯会、花卉盆景展、庙会、赛龙舟、说书和多种多样的饮食文化等。民间传统工艺有木雕、竹编、剪纸、石刻等。

名人文化

文风蔚茂 人才荟萃

明清至近现代时期，涌现出许多杰出人物，如诗洒山林的翰林林景拔，康熙六十年殿试武状元林德镛、治理汤阴而被比之韩愈的杨世达，参与榕江书院兴建与管理的陈子承，军功卓著而获提督衔的潮州总兵卓兴，以诗知名而列“岭南四子”的曾习经，被周恩来誉为中国革命“经济人才”的许涤新，知名学者、厦门大学校长曾鸣。

一种祠堂宫庙遍布的信仰

潮汕的拜神文化，由来已久，既是一种古风遗留，也与生活息息相关，并形成了一整套祭拜礼仪好，也孕育出热闹非凡的庙会民俗祭祀活动。

棉湖将道教直系神明、天神、地祇、人鬼、各行各业的祖师神、民间信奉的俗神、杂神，都纳入其崇奉对象。

同时在此地，道教、佛教、天主教和基督教和谐共处，

形成一种中西方文化、中原和东南沿海地区文化水乳交融而又独具地方特色的民俗文化、宗教文化现象。

在老镇区，佛寺、道观、教堂、神龛、香炉遍地皆是，

众神最集中的地方，方圆五百米内，隔壁、对门、隔巷都是宗教不同的宗教场所，

特别是从创羊巷到大德爷宫的“十八弯”，在民居商铺之间夹杂着大量的祠堂宫庙，

据统计，光宫庙就有九庙十五宫之规模！还有祠堂十七座！

一个曾经引以为傲的工业重镇

棉湖，曾经潮汕地区的工业重镇。

在上世纪工业经济飞速发展的几十年间，棉湖镇建造了许多工厂，

所制造的产品远销海内外，闻名度不在话下，

开工厂办企业，棉湖镇经济贸易空前活跃，传统手工业也得以加速发展。

镇内先后组建的棉湖糖厂、电线厂、刀剪厂、通用机械厂，为棉湖镇发展成为揭阳工业重镇打下坚实基础。

20 世纪 70 年代，先后引进布生产线、风机配件生产线等先进设备，也进一步拓展了镇内工业生产种类。

2002 年，棉湖镇被列为广东省中心镇之一； 2005 年，获广东省电线电缆专业镇；2014 年，被列为全国重点镇。

工业主要产品有电线电缆、高压电器、家用电器、电木原料、塑料五金制品、薄膜和彩印等。

而 2014 年后，棉湖集体工业进入全面萎缩的的趋势，无数小工厂关闭停产。

一次扭转战局的决定性战役——棉湖战役

棉湖之战是东征中一次决定性的战役，扭转了整个战局！

棉湖之战是东征最激烈的一次战斗，是中国近代战争史上光辉的一页，亦是战争史上以少胜多的典型战例。

为巩固广东革命政府，大元帅府决定出兵讨伐陈炯明，这就是著名的国民革命军第一次东征。

何应钦出任由黄埔学生组成的教导第一团团长，作为东征军右翼先锋参战。

经过广大官兵的浴血奋战，黄埔军校校军教导终于以两个团（主要是第一团）兵力，打败了敌军六个师，以 3000 多兵力击溃陈炯明的 20000 精锐部队，取得了棉湖大捷，基本奠定了第一次东征胜利的基础。

对于稳定军心、民心，鼓舞革命人民继续完成东征，继承孙中山未竟的事业，起了重要作用。

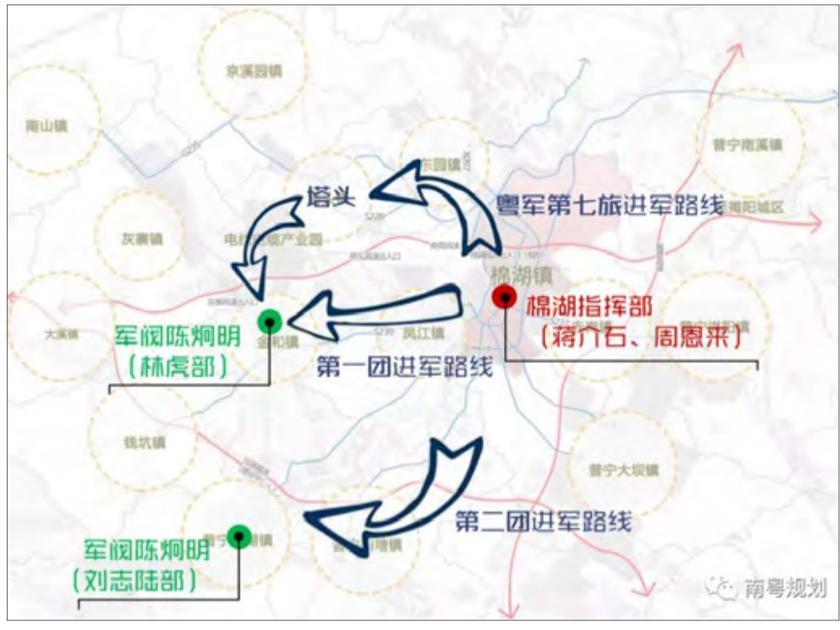
棉湖大捷之后，右路军连续攻克了五华、兴宁和梅县，于 4 月初顺利结束了第一次东征。

第一次东征沉重打击了陈炯明的势力，壮大了革命军的力量，扩大了革命影响，促进了工农运动的发展。

在东征胜利的推动下，在东征军中共产党员的努力下，广东党、团地方组织陆续建立，农会也恢复了活动，革命形势日益高涨。

东征革命棉湖战役指挥部旧址

第一次东征示意



棉湖战役征战路线示意

一桌潮客原味十足的美食

棉湖当地群众长期以来都有制作潮汕小食的习俗，它汇集了潮汕周边地区民间传统地方风味，棉湖小食在粤东地区久负盛名，享誉海内外。

据不完全统计，棉湖镇共有特色小吃 100 多种，种类繁多，

除了具有主副兼备、营养合理等普遍性优点外，

还有精工制作、经济实惠、色香味形俱佳等特点，令人回味无穷。

棉湖小食及其派生出的饮食文化，无疑也是棉湖人一种独具风味而且不可或缺的文化遗产。

在棉湖，随处皆可体验当地原汁原味的潮客小吃，姜薯、糯米饭、乌膜豆仁、豆干、卵清糕、软饼、白糖糕……

这些地道的美食都洋溢着浓郁的民间烟火气息，

不妨给自己放个假，来一趟小镇棉湖，体验舌尖上的棉湖美食，

在小街老巷一边漫步一边寻觅美食，让味蕾、心灵与视觉都尽情享受美食所带来的愉悦与舒爽！

蒸糯米饭

牛奶卵

饺皮汤

油炸粿

糖葱薄饼

炒糕粿

软饼

麻花

卵清糕

六角糕

猪肠胀糯米

炒粿

浮豆干

豆仁茶

无米粿

乌膜豆仁

粿汁

薯粉粿

肠粉

春饼

鼠壳粿

棉湖美食

手工面汤

蚝烙

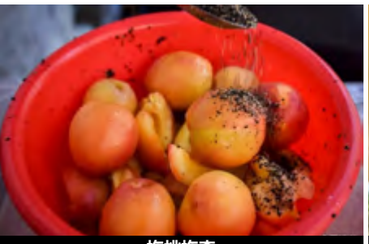
捞干面

虾卷

绿豆饼

红桃粿

豆腐花


拖桃拖李

芥蓝饭

包粿

小米粉粿

安仔粿

猪脚饭

绿豆糕

粿肉

鸡蛋饼

广章

茄饼

冬至丸

玻璃肉

粿汤

一份小桥流水的水乡记忆

棉湖古寨西临榕江，东倚云湖，南接花园湖西，东北与鸿江林相连，
有小苏州河、万福河、庵前潭等三条河流淌古寨。
曾经的棉湖拥有着“江南水乡”般的美景与记忆，
“古镇闲地少，水寨小桥多”，
青葵桥、牛角湾桥、港宫桥、新桥、北爷门桥、大溪桥、七洲桥、湖畔桥、长寿桥、北门桥、
车仔桥、鲤鱼桥、长胜桥、更楼后桥、长春桥、得胜桥、东关桥、池埂桥、溪仔桥、桥仔、田下桥等.....
古代吴地水乡有“走三桥”之习俗，源于“走三桥”的正月十一棉湖“行头桥”行的三桥就是位于小苏州河上的长寿桥、长胜桥、长春桥。
纵观全国载入史书桥梁做多的首当水城苏州，若按桥梁分布密度计，棉湖古镇弹丸之地古桥之密相对苏州却是有过而无不及。
小桥密布，水运发达，上溯里湖、河婆，下通揭阳、汕头，最终到达出海口。
水陆交通并进，促进了经济的繁荣，棉湖的农业、手工业（尤其是铁业）、制糖业和商贸得以长足发展，形成交易畅旺的圩市。
小桥流水，梦里水乡，古镇春色，木棉满城，诗情画意，美不胜收.....
可惜沧海桑田，那些古桥和古寨墙却大多早已湮没在岁月的长河中，
幸存的只有永昌古庙前的“云湖古桥” 今天还在诉说着棉湖的往昔芳华！

曾经的小桥流水，如今已沧海桑田

如今，

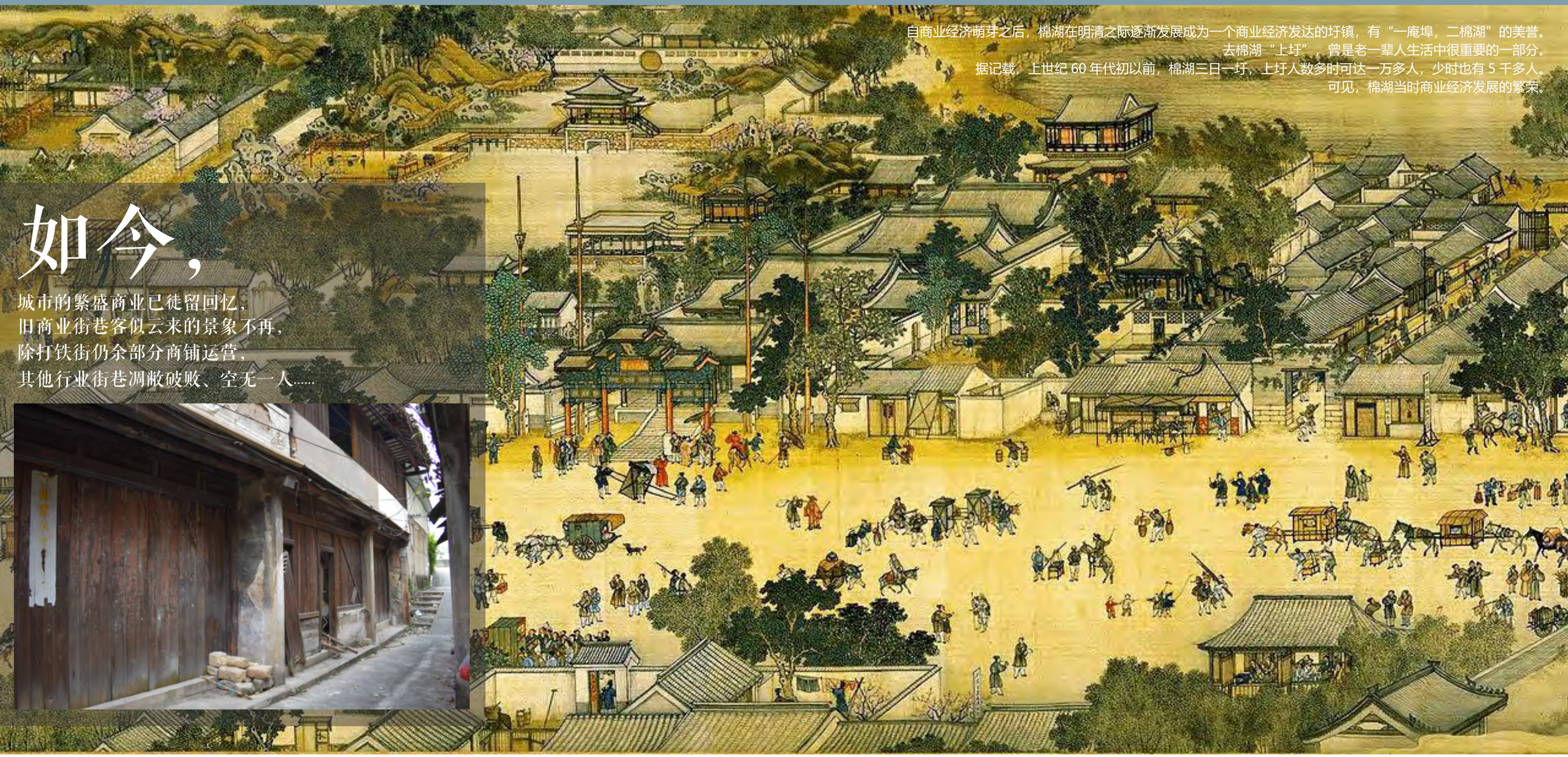
城市的街巷肌理已逐渐变化，
小桥流水的格局不再，
那些古桥和古寨墙却大多早已湮没在岁月的长河中，
取代而来的是一幢幢密布的城市建筑……

曾经的千年古镇，如今正慢慢侵蚀！

如今，

城市的历史痕迹正逐渐消逝，
老寨逐渐被高楼大厦包围，
历史建筑遗址逐渐被新建筑取代，
现代建筑材料正在改变古镇的历史特征……

曾经的繁华商埠，如今早人去巷空！



自商业经济萌芽之后，棉湖在明清之际逐渐发展成为一个商业经济发达的圩镇，有“一庵埠，二棉湖”的美誉。去棉湖“上圩”，曾是老一辈人生活中很重要的一部分。

据记载，上世纪 60 年代初以前，棉湖三日一圩，上圩人数多时可达一万多人，少时也有 5 千多人。可见，棉湖当时商业经济发展的繁荣。

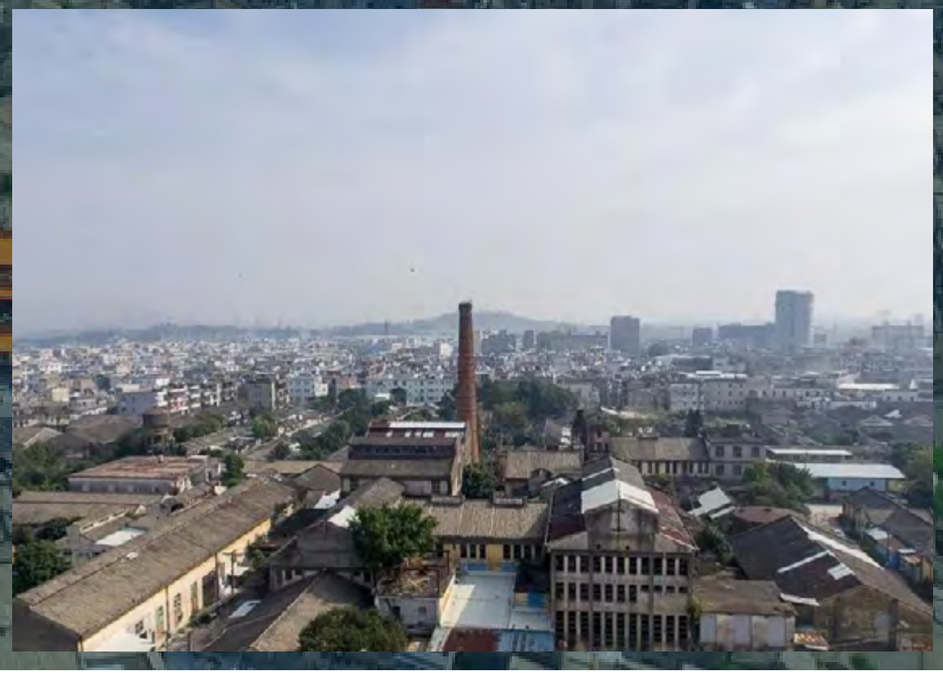
如今，

城市的繁盛商业已徒留回忆，
旧商业街巷客似云来的景象不再，
除打铁街仍余部分商铺运营，
其他行业街巷凋敝破败、空无一人……

曾经的工业重镇，如今却迷茫无奈！

如今，

城市的支柱产业正逐渐没落，
棉湖糖厂、电线厂、刀剪厂、通用机械厂等旧工厂们也逐渐“面目全非”，
要么被改造，要么被拆掉，
不复往日荣光……



千年古镇棉湖在近代历史中，
从清代的商贸聚集地，
到抗战时期的战役地，
再到 20 世纪初工业重镇，
从古而今都是粤东地区一颗闪耀的明珠，
影响力持续辐射着周边地区的发展，
便捷的交通和得天独厚的地理环境带动了周边城镇地区的发展。
而今天的棉湖，
在向现代化发展的进程中，
步伐却显得缓慢下来。

如今的我们还能去哪里探寻棉湖曾经的繁盛？

去哪里寻找棉湖最初的记忆？

去哪里体验棉湖原味的生活？

去哪里追溯棉湖城市的源头？

沉思过后，

所有棉湖人的目光都聚焦于这片棉湖古寨，

所有人的希冀都汇聚于这片小小的南门里。

03 走进南门里

基地分析

一、区位分析

二、肌理格局

三、建筑遗存

四、文化传承

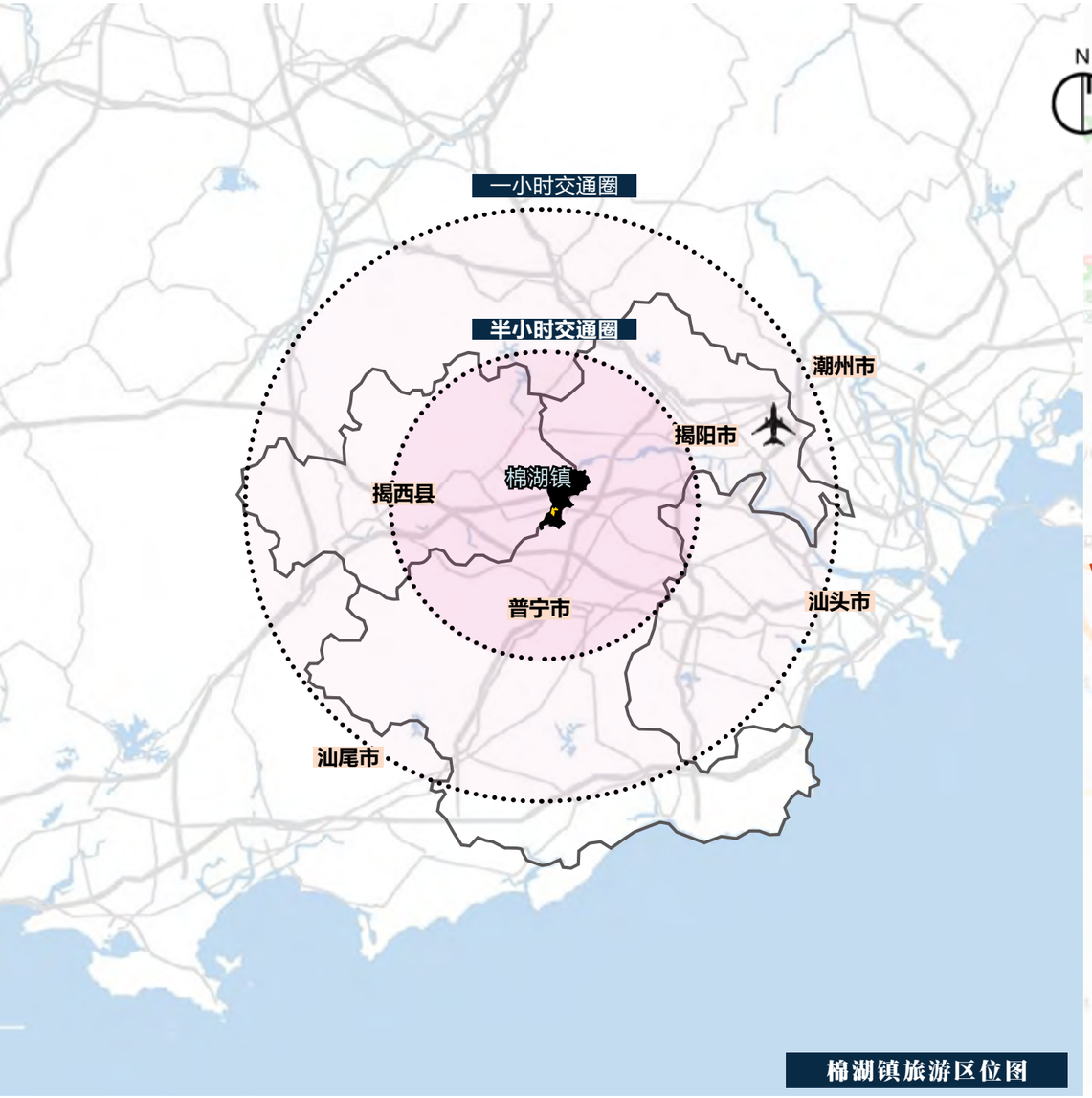
五、老寨生活

一、区位分析

棉湖镇地处揭西县境东部，榕江南河中游，
东、南与普宁市赤岗镇、大坝镇邻接，
西、北与凤江镇、东园镇隔榕江南河相望。

镇中心区地理坐标东经 23° 26′ 21″，北纬 116° 08′ 10″。

一、区位分析 – 棉湖镇区位



棉湖镇旅游区位图

棉湖镇交通区位图

项目 30 分钟交通圈可辐射至揭西县、揭阳市区、普宁

项目 1 小时交通圈可辐射至汕头、汕尾

高速公路方面，甬莞高速、汕湛高速、潮惠高速基本沟通了棉湖与周边重要客源地的联系

京棉公路南北纵向贯穿棉湖镇，是棉湖镇主要经济命脉，形成了高速公路与普通公路的交通网络

一、区位分析 – 南门里区位

南门里，又称“南门社区”，
人文资源、历史文物众多，
是古代棉湖地区水域发达、市镇经济发展、人文教育兴盛的缩影，
堪称揭西地区的“小江南”。

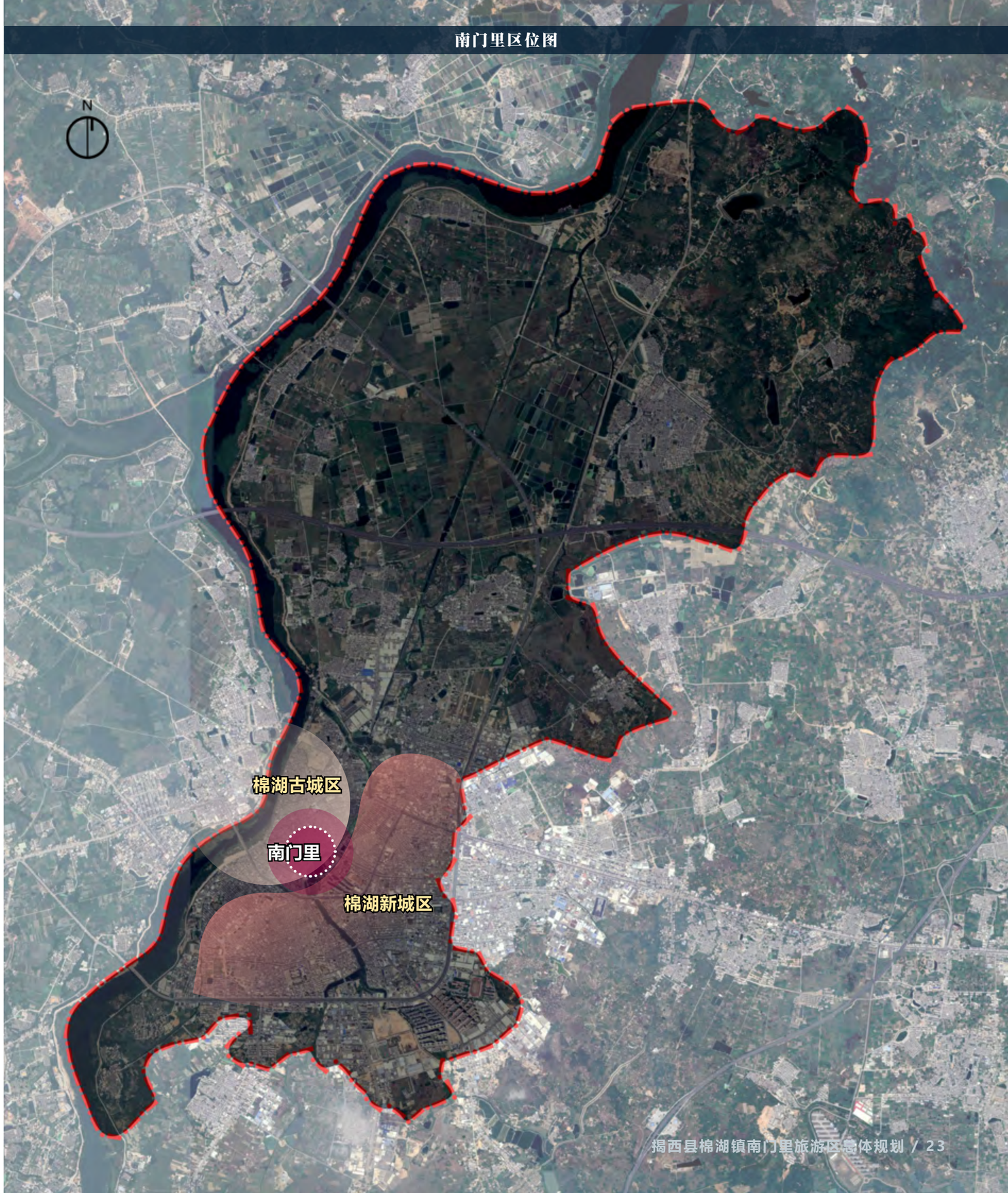
古

古今交融的地理区位

南门里地处棉湖镇区地理几何中心，
是古城区与新城区交汇之处、融古通今之地，
是棉湖展示千年文化底蕴和城市形象的窗口，
区位优势得天独厚。

南门里是集古城魅力与新城时尚、文化底蕴与休闲娱乐于一体的旅游观光绝佳之地。

南门里区位图



一、区位分析 – 南门里区位

据李典信先生的《棉湖旧事》中记载：“二十世纪30年代末，新寨人‘李振曰’，开创‘源生’号小气轮，俗称‘电船’。开通汕头沿线客运，揭开了‘棉湖’航运史上新篇章”。可想而知，当时的棉湖码头该是如何的繁华，那百舸争流的景象如今却消散于历史烟云之中。

古

■ 曾经得益于水路交通，临近榕江的南门里有着重要的地理区位与交通区位，是曾经的商贸中心、经济中心。

■ 如今因交通方式的变革，南门里已逐渐边缘化。

今

码头现状

昔日的繁华在陆路交通的冲击下，光辉逐渐褪去。

榕江，俗称南河，曾称揭阳江，是粤东沿海第二大的河流，因揭阳多榕树而得名。古镇棉湖便位于榕江中游，古时称之为“棉湖大溪”。古时的棉湖因陆路交通不便，水运便成为了棉湖发展的重要途径。

一、区位分析 – 南门里区位

揭阳县佐堂衙门

城隍庙

三山门楼

郭氏大夫第

林景拔翰林第

- 曾经这里是县衙所在地、城隍庙所在地、世家大族的集聚地，南门里成为区域的政治、文化中心。
- 如今这里仅仅是棉湖历史文化遗存最集中的地方。

二、肌理格局 – 街巷肌理

南门里街巷肌理格局图

经过岁月的洗礼
南门里旅游区已形成“两横六纵”鱼骨型街巷路网格

棉湖古城区的历史可追溯到北宋时期甚至是元代，是坊巷格局保存较为完好的民居群落，也是典型的城市老旧居住区，在城市长期的发展过程种，街道坊巷格局保持着鱼骨式格局，由内向外延展，主巷两侧的民居建筑及巷道空间都散发着浓厚的历史人文气息，而支巷周围则保持着恬静的生活氛围，从街到巷再到建筑，逐步从公共性巷私密性过渡，这种街巷布局正是棉湖古镇地区面貌特色重要的组成部分。

南门里航拍图

二、肌理格局 – 街巷肌理

南门里街巷肌理布局图

解放路

西接码头，东连新寨，全长 200 米左右，宽约 20 米，两侧均为骑楼式古朴典雅铺屋。其前身是“铺仔巷”，商店云集。

打铁街

打铁街作为棉湖镇的古街道，形成于元代，鼎盛于明、清、民国时期直至解放初期，全长约 200 米，宽约 2 米。街内近百家商（住）户从明、清至今，大多经营打铁行业。南段专门经营白铁产品，北段专门经营乌铁产品。整条街道仍较多保存明清商业街道风貌，其单一打铁行业集中的数量、规模及保护的完整程度，在省内市镇中实属罕见。商店、作坊、住居三位一体的结构，体现了明代手工作坊的特色，也是棉湖地区明清时代社会经济的一种缩影。

十八弯

棉湖方围有一处聚落，因当中巷道蜿蜒曲折异常，故得有地名十八弯。在第一处的转弯，十八弯头 2 号大宅是“近代岭南四大家”之一曾习经的出生地；第二道转弯，遗存着儒林第；第三道转弯，是十八弯里唯一一段依然保留着石板路的直巷子；此外洪氏爱祖祠是十八弯一张令人记忆深刻的名片。

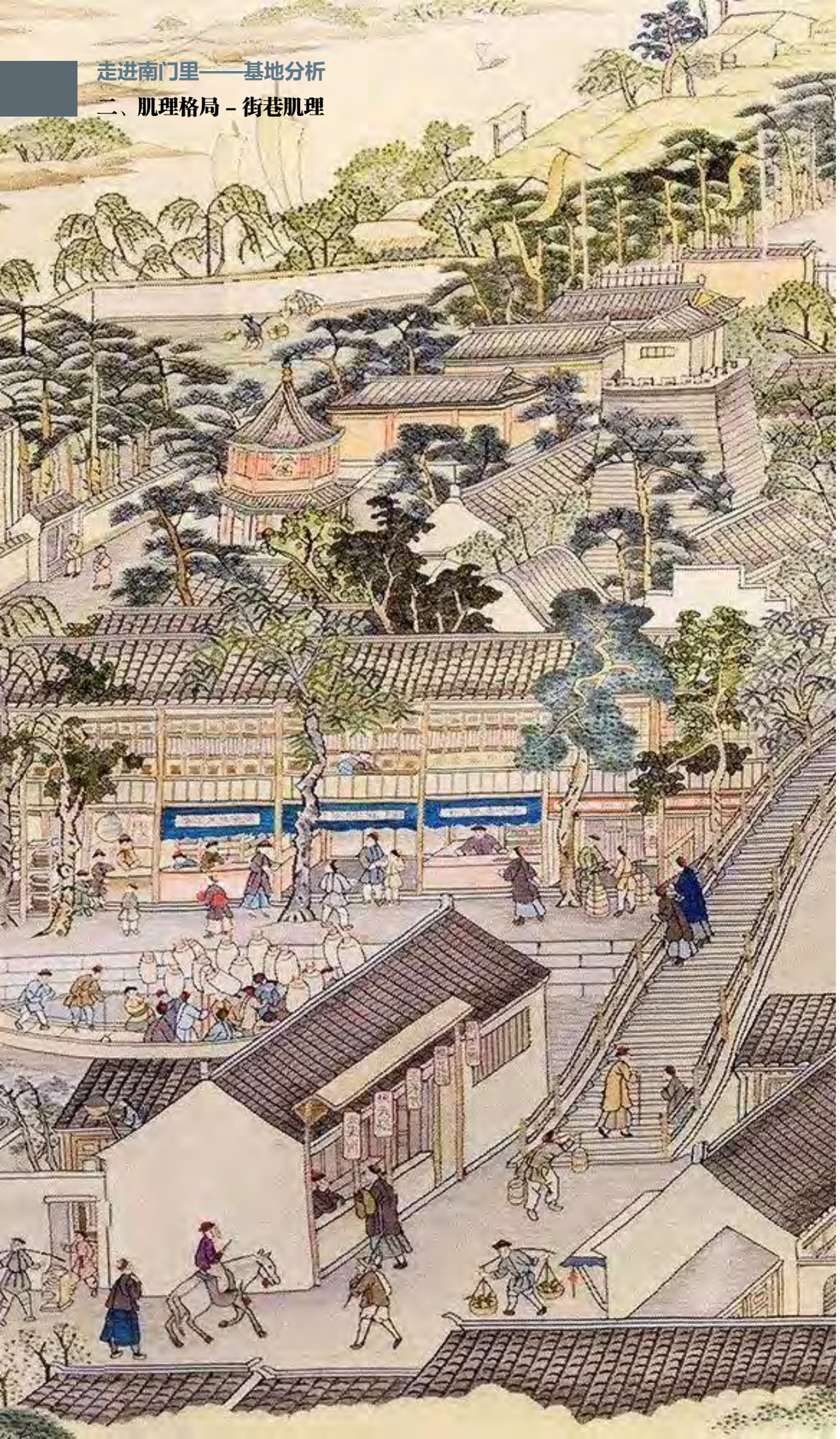
二、肌理格局 – 街巷肌理

南门里商埠区肌理图

棉湖是粤东地区有名的圩镇，素有“一庵埠，二棉湖”的美誉。明清时期，随着社会的变迁，商品经济开始萌芽，出现了商品交换的交易方式，同时也催生了一大批手工作坊的诞生。在《古镇棉湖的形成与发展初探》一文中记载，当时“棉湖的先人利用当地农副产品作原料，出现了制糖和油料加工的手工业作坊，黄麻布（夏布）和麻类的手工业产品进入市场，竹木器也逐渐成为棉湖的传统产品。

棉湖位于榕江沿岸，水运交通便利。棉湖也是平原与山区的交界点，这对于各地农副产品、土特产流通交换也十分有利。由于具有优越的地理位置，使棉湖的商业活动逐步繁荣起来。

> 棉湖的农、工、商、贸繁荣，某种行业、某种手工物品、某种农产品聚集在某街巷贩卖、经营，于是为了方便交易，当时便出现了各种行业集中的街道，街名巷名相应形成。
> 如打油街、米街、豆街、面线街、打铁街、张犁街、行前街、草席街、麻圩街、打石街、青果行街、冬瓜行街、蒜头街、猪肉街、蟹街、菜籽街、旧衣街、米筛街、粥匙街、粿印街、老猪圩巷、竹椅巷、刨羊巷等。
> 而这些具有时代烙印的街道，如今仍散落在棉湖的老城区中，无言地倾诉着过往的岁月。



一排排平房，错落有致，一条条石板路，曲折蜿蜒，一条条小巷，纵横穿行。

南门里古寨墙肌理图

【棉湖寨】

“寨”的基本字义，词典解释为：防守用的栅栏；旧时驻兵的营地；村庄。

按此解释，“棉湖寨”的形成，是由于人口聚居日渐增多，达到了一定规模，形成了村庄集镇，需要筑寨墙，防守治理。并且棉湖所处的地理位置居交通要塞，具有一定的军事意义，因此这里成为兵营驻扎的地方。如今，靠近棉湖旧码头附近，有一条老街叫“营盘前”，表明这里是昔日扎营驻兵的地方。

棉湖濒临榕江中游，由于古代交通运输主要依靠水路，据史料记载，明清时期，棉湖的农业、手工业（尤其是铁业）、制糖业和贸易得以发展，形成交易畅旺的圩市，经济发达，在周边集镇中的地位日益提高。人口兴旺，经济繁荣，富裕的棉湖寨自然惹得贪婪的山贼海寇虎视眈眈，剽掠抢夺，得益于寨墙起到屏障作用，官兵奋战，把贼寇击退。

古寨墙对于研究棉湖的历史文化、城镇建设、经济发展、风俗民情等具有特定的时代意义。

【寨墙现状】

■ 棉湖的老寨范围包括现在的打铁街、亭脚、寨脚尾、兴道书院、大楼郭、南门头、猪仔圩、女庵脚、宫前黄、码头直巷、商会前巷、打铁池等一带。

■ 网上记载存留的八小段古寨墙遗址有：东关桥附近东大门即新兴街东侧门巷内有 10 多米长，亭脚巷围墙有近 100 米长，郭氏大夫第前至永昌庙有数十米长，老猪圩前有 20 多米长、女庵脚有 10 多米，寨脚尾至码头直街有 20 多米，店下出码头直街口至商会前有 20 多米，打铁池附近有 10 多米。

■ 目前保留着古寨墙痕迹遗址的有以下几处：老猪圩、打铁池、卓兴马房、亭脚巷围墙、郭氏大夫第前至永昌庙、店下出码头直街口至商会。

二、肌理格局 – 寨墙肌理

南门里古寨墙肌理图

随着朝代更迭、社会变革，昔日的“寨门”已烟消云散，古寨墙也变得支离残缺不堪。古寨墙为夯土墙，经受了岁月风雨的磨砺，很幸运直到现在仍然能留存一部分，但是这些残存的古寨墙现状也令人担忧，不知道还能“存活”多久？

二、肌理格局 – 寨门肌理

南门里古寨门肌理图

■ 古时由于棉湖寨逐步形成，因防御需要设有七处寨门，以东关桥为正门，坐西向东，设东关桥门即东门，寨脚尾门（与码头直街相接处）即西门，糖水灶南入南门头路口处即南门，店下出码头直巷北路口处即北门，又在永昌庙前开永昌门，又称北爷门，在慈济庙前开安定门。

■ 根据考察走寻，目前能够找寻到东门、西门、北门、南门、安定门、永昌门的位置，其中永昌门（乾隆四十六年重修）尚存完好，北门、安定门仍有部分遗址，东门、西门、南门无尚存遗址。

每一座小镇中，都有属于她动人的过往，
而这些过往的历史并非都记载在书籍中，搁浅在书架上，
它还藏在斑驳的城墙里，亦或镌刻在街头巷尾的一块路牌中，
沧海桑田，于无声地变迁中诉说着曾经人们的生活画卷。

只有镶嵌在岁月中的门牌名在提醒着人们，这里曾发生过什么……
当你独自漫步走过这里时，也许可以依稀听到那时人们买卖吆喝、讨价还价的声音，
可以感受到那时熙熙攘攘的岁月。

这些街道名称就好像一位会讲故事的老人，
而他们的故事只想说给想听的人，
如果你想要探寻，不妨亲自去走走，去感受这座小镇中隐匿的历史故事。

棉湖镇是粤东平原的一个千年古镇，被广东省人民政府定为省级历史文化名城，古镇历史悠久，古城区整体格局与街区历史肌理皆保存完整，始于宋、元、明、清和民国时期的历史建筑、文物古迹或是近现代建筑星罗棋布，带着由久远历史浇筑的痕迹向游客展示棉湖浓郁的历史底蕴。

宋代遗址如云湖庵、慈济古庙、羊巷古井；元代遗址如花果寺；明代遗址如棉善古庵、棉湖衙署等；清代及民国遗址有郭氏大夫第、二楼昊、兴道书院、曾习经进士第、洪鉴兴楼等。

特别是从刨羊巷到大德爷宫的“十八弯”，在民居商铺之间夹杂着大量的祠堂宫庙，据黄凡先生统计共有祠堂十七座、公室十九座、府第十一座、名居十四座、牌坊五座、古戏台一座，还有九庙十五宫。

南门里建筑遗存

书院	宗祠	故居	宗教建筑	旧工厂	其他历史文化建筑	古民居群

百年弦歌传薪火

人间烟火中源远流长

百年老宅诉说传奇故事

多宗教信仰的人文环境

见证棉湖昔日繁荣岁月

藏在老建筑中的时光絮语

最是动人的古寨风貌

三、建筑遗存

书院

兴道书院、棉湖书院、

宗祠

洪氏爱祖祠、洪氏观察第、洪氏玄祖祠、洪氏嘉祖祠、陈氏祖祠、陈氏家庙（2）、郭氏耀合祠、杨氏广祖祠、杨氏廷祖祠、林氏莹祖祠、吴氏志祖祠

故居

郭氏大夫第、林景拔翰林第、三山门楼、二楼吴、进士第、将军府、大夫第、儒林第、卓兴旧宅、卓兴马房、曾鸣故居、曾习经进士第、李耀国故居、许涤新故居、陈箇民故居、林德镛故居、郭心姚故居、湖居别筑、三德居、颖川旧居、锦祖公室、信祖书室

宗教建筑

棉善古庵暨城隍庙、天后圣母庙、慈济古庙、达摩祖师宫、云湖庵、花果寺、祖师古庙、帝君古庙、三山国王庙、天主教、基督教

旧工厂

棉湖糖厂、船厂

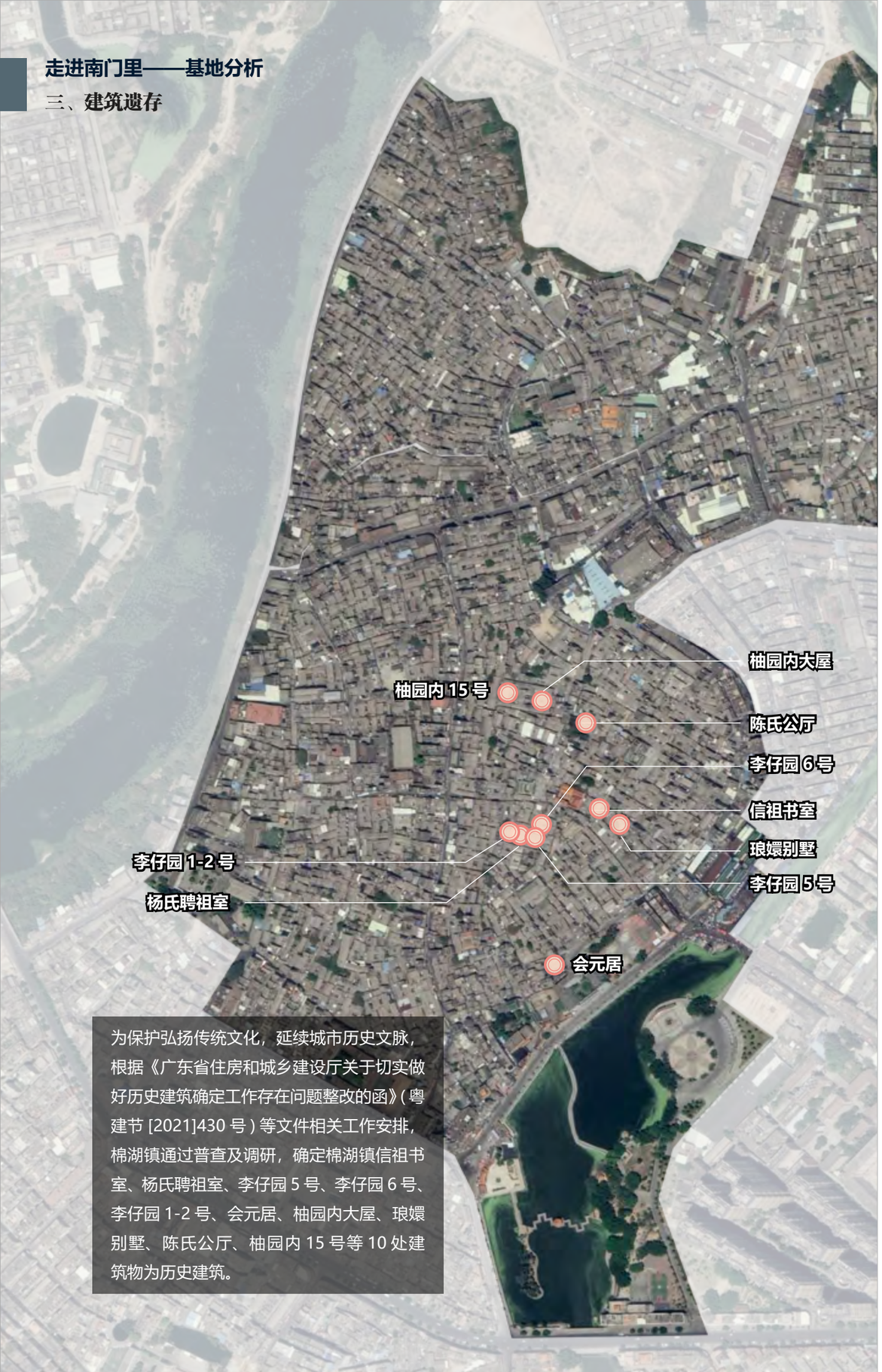
其他历史文化建筑

李氏花园（经纬处）、老电影院（揭阳县佐堂衙门故址）、新电影院、古戏台、棉湖湖东票友会、红砖搬运站、古码头、渡口、鉴兴楼（棉湖旅社）、老营盘（商会）、老商号

古民居群

新寨村、湖东老寨

三、建筑遗存



为保护弘扬传统文化，延续城市历史文脉，根据《广东省住房和城乡建设厅关于切实做好历史建筑确定工作存在问题整改的函》(粤建节 [2021]430 号) 等文件相关工作安排，棉湖镇通过普查及调研，确定棉湖镇信祖书室、杨氏聘祖室、李仔园 5 号、李仔园 6 号、李仔园 1-2 号、会元居、柚园内大屋、琅嬛别墅、陈氏公厅、柚园内 15 号等 10 处建筑物为历史建筑。

【棉湖镇 10 处历史建筑】

序号	名称	地址	层数	年代	建筑类别	现状功能	建筑质量	产权类别	价值特色
1	信祖书室	棉湖镇书院左巷 13 号	1 层	清末（1840-1912年）	典型民居和住宅	居住	结构或围护构件局部破损或缺失	个人	信祖书室为典型的潮汕传统式民居，整体格局清晰，保存完整。门窗保存较好，外立面朴实敦厚无过多装饰，内部有庭院。其特色工艺和构件有木雕、灰砂墙、夯土墙、特色传统门窗、漏窗花墙、门檐、披檐等，制作工艺精湛，具有一定的建筑艺术价值。
2	杨氏聘祖室	棉湖镇李仔园 4 号	1 层	中华民国（1912-1949年）	典型民居和住宅	居住、祭祀	结构或围护构件完好	集体	杨氏聘祖室是棉湖李仔园杨氏一族的祖屋始建于中华民国时期，历史上主要用作祠堂、居住，现已进行一定程度的修缮，并作为杨氏一族的祠堂以及公共活动场地。建筑格局清晰前部由前厅、两侧厢房组成，中部由天井和廊组成，后部由祭祀堂大厅和两边的厢房组成。保存有山墙、斗拱、神台牌匾、雕花木门等构件或历史环境要素，历史文化价值较高。
3	李仔园 5 号	棉湖镇李仔园 5 号	1 层	清中叶及以前（1644-1840）	祠堂和乡村公共建筑、教育和科研建筑、	文娱设施、闲置空置	结构或围护构件完好	国有	李仔园 5 号始建于清中叶，历史上曾作为杨氏一族的私塾课堂以及教书先生的居所，现已进行一定程度的修缮。建筑格局清晰，由前厅、天井、大厅、厢房、廊等部分组成，保存有山墙、斗拱漏窗等构件或历史环境要素，建造工艺精湛，具有一定的历史文化及建筑艺术价值。
4	李仔园 6 号	棉湖镇李仔园 6 号	1 层	清中叶及以前（1644-1840）	典型民居和住宅	居住	结构或围护构件局部破损或缺失	个人	李仔园 6 号始建于清中叶，历史至今，功能都以居住为主。建筑格局清晰，由天井、大厅、厢房等部分组成。由于建筑内部物品堆积年久未修，结构或围护构件局部破损或缺失。建筑外立面朴实敦厚无过多装饰，整体保存了传统格局以及传统样式的门、窗、木板幕墙、屋顶等构件，建造工艺精湛，具有一定的历史文化及建筑艺术价值。
5	李仔园 1-2 号	棉湖镇李仔园 3 号	1 层	清末（1840-1912年）	典型民居和住宅	居住	结构或围护构件严重破损或缺失	个人	李仔园 1-2 号始建于清末，历史功能以居住为主，现已闲置。建筑格局清晰，由天井、大厅、厢房、廊等部分组成。由于屋主搬离。年久失修，结构或围护构件破损或缺失较为严重，但依旧保存了传统格局以及传统样式的门窗、墙、屋顶等构件，其中的木雕窗样式精美建造工艺精湛，具有一定的历史文化及建筑艺术价值。
6	会元居	棉湖镇南门居委大楼 113 号	1 层	清中叶及以前（1644-1840）	典型民居和住宅	居住	结构或围护构件局部破损或缺失	国有	会员居始建于清中叶，历史至今，功能都以居住为主。建筑主要由，由大厅、厢房等部分组成，外立面朴实敦厚无过多装饰，内部有庭院。由于建筑内部物品堆积，年久未修，结构或围护构件局部破损或缺失，但依旧保存了传统格局以及传统样式的门、窗、墙、犀顶等构件，建造工艺精湛，具有一定的历史文化及建筑艺术价值。
7	柚园内大屋	棉湖镇柚园内 2-5 号	1 层	中华民国（1912-1949年）	祠堂和乡村公共建筑	宗教纪念、祭祀	结构或围护构件局部破损或缺失	国有	柚园内大屋为汉族祠堂建筑，属于潮汕地区汉民族祭祀祖先和先贤的场所。建筑为砖木结构，整体格局清晰，保存完整。门窗保存较好，木雕、青砖地面、神龛、门檐等特色构件制作工艺精湛，内部有天井，具有一定的建筑艺术价值。
8	琅嬛别墅	棉湖镇书院左巷 9 号	1 层	清末（1840-1912年）	典型民居和住宅	居住	结构或围护构件局部破损或缺失	国有	琅嬛别墅为典型的潮汕传统式民居。整体格局清晰，保存完整，门窗保存较好，外立面有精美石刻，内部有庭院。其特色工艺和构件有木雕、石雕、山墙墙头 (脊头)、灰砂墙、特色传统门窗、檐口构件、门檐等，制作工艺精湛，具有一定的建筑艺术价值。
9	陈氏公厅	棉湖镇大巷下 42 号	1 层	清中叶及以前（1644-1840）	祠堂和乡村公共建筑	宗教纪念、祭祀	结构或围护构件完好	国有	陈氏公厅为汉族祠堂建筑，属于潮汕地区汉民族祭祀祖先和先贤的场所，历史上曾多次作为医疗场所救济周边居民。建筑为砖木结构整体格局清晰，近年修缮后结构和围护构件完好，其木雕、石雕等特色构件制作工艺精湛，具有一定的建筑艺术价值和历史意义。
10	柚园内 15 号	棉湖镇柚园内 15 号	1 层	清代以前（1644 年以前）	典型民居和住宅	居住	结构或围护构件完好	个人	柚园内 15 号位于南门里历史文化街区内，现在仍有居民居住。整体内部构架为二层砖木结构，外观为典型的潮汕传统式民居。整体格局清晰，保存完整，内部有庭院。其木雕、石雕、特色传统门窗等特色构件制作工艺精湛，具有一定的建筑艺术价值。

书院

1、兴道书院
2、棉湖书院

1 兴道书院

兴道书院系清朝虎门提督方耀于同治六年所建，坐落在棉湖镇东南隅，近临胜景云湖，四面楼宇环绕。书院前后共四进，前三进是厅堂，后进是两层楼房，分设有厢房。

兴道书院是一所名闻遐迩的学校，它又是国民革命军东征时期，前黄埔军校校长蒋介石、政治部主任周恩来在此驻扎，并指挥棉湖之役取得大捷的旧址。如今，兴道书院成为当时实际战场以外的最有代表性的标志遗址，是开发革命历史游的价值资源教材。

2 棉湖书院

宗祠

1 洪氏观察第

洪氏观察第坐西向东偏北，面阔 3 间 14 米，二进深 10 米，硬山顶土木结构，建筑面积 140 平方米。为三角埕洪氏建于 1905 年前后，门匾题“观察第”。

此第保存较好，门楼主要为门匾及石浮雕，门楼内主要是天井四角屋梁上的木雕，天井两侧南北厅隔门上的木雕。作为一种近现代的民居建筑，洪氏观察第具有小巧玲珑、结构紧凑的潮汕地方特色，屋主传奇式的经历，也加重了这一建筑物的传奇色彩和历史文物价值。

2 洪氏玄祖祠

3 洪氏爱祖祠

4 洪氏嘉祖祠

1、洪氏观察第
2、洪氏玄祖祠
3、洪氏爱祖祠
4、洪氏嘉祖祠
5、陈氏祖祠
6、陈氏家庙
7、陈氏家庙
8、郭氏耀合祠
9、吴氏志祖祠
10、林氏莹祖祠
11、杨氏广祖祠
12、杨氏廷祖祠

6 陈氏家庙　8 郭氏耀合祠　9 吴氏志祖祠

7 陈氏家庙

陈氏家庙，堂号为续古堂，位于棉湖米街衙后池。而大多数棉湖人都将其与另外一座祠堂合称为工会，因建国后，该祠堂被收归国有，为镇工会办公场所。该祠堂为棉湖陈元才一系陈氏祠堂，此系为棉湖雍正至乾隆、嘉庆时期显族。

在雍正本、乾隆本《揭阳县志》中，陈氏一族名录入县志者，便近 20 人，而为我们所熟知的棉湖云湖桥便为衙后池陈氏一族中的陈元才所建。

10 林氏莹祖祠

11 杨氏广祖祠

12 杨氏廷祖祠

1、洪氏观察第
2、洪氏玄祖祠
3、洪氏爱祖祠
4、洪氏嘉祖祠
5、陈氏祖祠
6、陈氏家庙
7、陈氏家庙
8、郭氏耀合祠
9、吴氏志祖祠
10、林氏莹祖祠
11、杨氏广祖祠
12、杨氏廷祖祠

故居

2 林景拔翰林第

4 信祖书室

1、郭氏大夫第
2、林景拔翰林第
3、三山门楼
4、信祖书室
5、二楼吴
6、卓兴旧宅
7、卓兴马房
8、陈箇民故居
9、曾鸣故居
10、三德居
11、颖川旧居
12、郭心姚故居
13、林德铺故居
14、许涤新故居
15、李耀国故居
16、湖居别筑
17、曾习经进士第
18、进士第
将军府
大夫第
19、儒林第
20、锦祖公室

1 郭氏大夫第

郭氏大夫第建于清雍正十一年（1733 年），竣工于1746年，占地5460平方米，宽52米、深105米，有四条花巷，五落院堂，后面琼楼高 4.25 丈。其建筑格局规模模仿宫殿形式，里面原有 99 间房经后代增补修建，总数为 100 间，即所谓“驷马拖车”、“百鸟朝凰”的格局。计外花巷两条 42 间，新建 12 间，内花巷两条 30 间，三个厅堂两侧 6 间，南北厅两侧 6 间，第二埕反照 4 间，共 100 间。郭氏大夫第素有“潮汕民居古建筑之最”、“潮汕乔家大院”的美誉，被定为广东省第六批省级文物保护单位。

3 三山门楼

三山门楼的先祖是“九牧世家”中次牧唐江陵刺史藻公的后人，明崇祯年间迁居潮州，后为避战乱迁至棉湖并在此购买宅基，经过几代人的努力，终于在清乾隆年间修建好这座三山门楼，因是林氏后人居住，因此，棉湖人亦称其为三山门楼林。

三山门楼从清乾隆修建至今，几次修整但仍保留其原有风貌，是棉湖地区保留最完整的一座古建筑。其最具特色的地方是其外门楼采用了双叠歇山顶的结构，产生了亭台式屋顶的美感，门楼正中高耸，两旁略低，琉璃瓦檐，雕塑精工，简洁而又小巧玲珑，在棉湖地区仅此一例，具有建筑工艺美术价值。

6 卓兴旧宅

7 卓兴马房

8 陈箇民故居

9 曾鸣故居

10 三德居

11 颖川旧居

12 郭心姚故居

13 林德镛故居

1、郭氏大夫第
2、林景拔翰林第
3、三山门楼
4、信祖书室
5、二楼吴
6、卓兴旧宅
7、卓兴马房
8、陈箇民故居
9、曾鸣故居
10、三德居
11、颖川旧居
12、郭心姚故居
13、林德镛故居
14、许涤新故居
15、李耀国故居
16、湖居别筑
17、曾习经进士第
18、进士第
将军府
大夫第
19、儒林第
20、锦祖公室

5 二楼吴

二楼吴为吴氏住宅，因为靠近另一座知名的古民居郭氏大夫第（民间称为“大楼郭”），便称为“二楼吴”。二楼吴建于清代乾隆二十三年，即公元 1758 年，为硬山顶土木结构，总面积近 2026 平方米。

其建筑结构独特之处在于建造时，根据地形因地制宜，巧立门户，对称与不对称并存，四大门楼按子午卯酉四方而立，主体门楼、院门内外共八八六十四个门，为粤东独具一格的八卦民居，是潮汕地区与众不同的古建筑遗存，体现出一种独特的建筑美。

故居

1、郭氏大夫第
2、林景拔翰林第
3、三山门楼
4、信祖书室
5、二楼吴
6、卓兴旧宅
7、卓兴马房
8、陈箇民故居
9、曾鸣故居
10、三德居
11、颖川旧居
12、郭心姚故居
13、林德镛故居
14、许涤新故居
15、李耀国故居
16、湖居别筑
17、曾习经进士第
18、进士第
将军府
大夫第
19、儒林第
20、锦祖公室

18 进士第、将军府、大夫第

亭脚杨氏府第包括进士第、将军府和大夫第，三座并排，建于清代前期。据老一辈人所言，此处以前还有谈经处及已被拆毁的孝节垂范坊和节孝嗣徽坊。六大建筑形成了亭脚杨氏最辉煌历史的标志性建筑，甚至形成了“亭脚”的地名。

进士第

进士第是亭脚的首座门楼，始建于清康熙元年壬寅年（1662年），整座建筑面阔7间，深四进，共四厅二花巷，四口龙凤井。前门楼对面是灰塑嵌瓷的麒麟大照壁，门楼上有书写着“进士第”的木匾，为杨宗雯中武进士时所立，门楼厅悬“振铎雷锋”匾。

将军府

将军府即明威将军，居亭脚杨氏府第第三壁联建筑之中，共有三厅二花巷，两口龙凤井。门楼内两侧悬“明威将军”灯笼。原门楼厅悬诰授明威将军直匾，两旁挂“文魁”、“武魁”直牌匾。

大夫第

大夫第位于第三壁联中的最右侧，是三座府第中保存较为完好的一座，共三厅二花巷，两口龙凤井。“大夫第”匾额立于清乾隆二十九年，门楼厅悬挂“惠徧乡闾”匾额，前厅悬挂“万木宗风”匾额，后厅祖龛上悬挂“羽仪乡国”匾额。

14 许涤新故居

15 李耀国故居

16 湖居别筑

17 曾习经进士第

19 儒林第

20 锦祖公室

1 棉善古庵暨城隍庙

城隍庙原附设于棉善古庵内侧，建于清嘉庆十二年（1807）以后，距今近二百年。
通常城隍庙是古代县级以上建置才有的特殊庙宇。棉湖城隍庙是揭西县古代唯一与县级建置相配称的城隍庙，是清代中叶以后揭阳县分县驻地设于棉湖的历史反映，是揭阳县古代仅有的二个城隍庙中的一个，也是潮汕地区历史上所谓“九县十城隍”的特殊现象的来源。
2003 年 7 月 21 日，城隍庙暨棉善古庵被定为揭西县县级文物保护单位。

3 达摩祖师宫

4 天后圣母庙

2 云湖庵

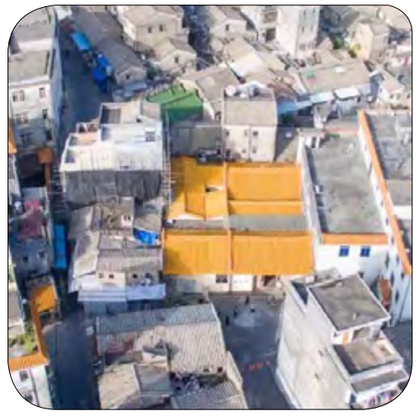
永昌古庙由玄天古庙、云湖庵、天后宫和云湖境庵一排组成四联体，外加永昌门楼和流芳亭，共同组成了一种道教、佛教和东南沿海地方崇拜三位一体的有特殊文化内涵的古建筑物。庙体主祀金面永昌佛祖，古庙供奉北极真武天上帝，古庵供奉娑婆三圣。形成一种中西文化、中原和东南沿海地区文化水乳交融而又独具地方特色的民俗文化、宗教文化现象。
庙以清代木雕石雕称著，雕梁画栋，十分精美，壁嵌成片清代精工立体石浮雕 60 幅，是粤东地区仅有古迹。天盘倒吊藻井里外三层通花金漆木雕构刻精致，至今仍保存完好，乃省内稀有的两个清代庙宇藻井之一。

5 慈济古庙

古庙被认为是棉湖最为古老的庙宇，原建在宋元之间。现在的建构，则出于雍正十年（即 1732 年）的重建。
庙坐东向西，包括宫埕和戏台。古庙二进，主祀保生大帝，配祀指挥大使和罗、李二将。保生大帝相传是晋代的道教真君吴猛，棉湖民俗以吴猛为境主。
慈济古庙隔一大埕为古戏台，慈济古庙与古戏台都在 1989 年按清代原建进行重修。
1994 年 5 月 25 日，被定为揭西县县级文物保护单位。

1、棉善古庵暨城隍庙
2、云湖庵
3、达摩祖师宫
4、天后圣母庙
5、慈济古庙
6、天主教堂
7、基督教堂
8、花果寺
9、祖师古庙
10、天后圣庙
11、帝君古庙
12、三山国王庙

6 天主教堂　7 基督教堂　9 祖师古庙　10 天后圣庙



8 花果寺

花果古寺创自明清代之前，乾隆丁卯（1747）重修，1991 年起由住持释新成为主捐资 100 余万元修葺、扩建，由赵朴初会长重新题名作外门匾额，1988 年被批准登记开放，1990 年 5 月 24 日被列为县重点文物保护单位。

寺坐北向南，总建筑面积约 2 千平方米，分为天王殿、大雄宝殿、观音阁、地藏阁、功德堂、客厅、斋堂等。寺幸存两件重要石刻文物。1990 年修建天王殿时，挖地基时发现清重修“花果古寺”石匾，今嵌于大门额。

11 帝君古庙

12 三山国王庙

1、棉善古庵暨城隍庙
2、云湖庵
3、达摩祖师宫
4、天后圣母庙
5、慈济古庙
6、天主教堂
7、基督教堂
8、花果寺
9、祖师古庙
10、天后圣庙
11、帝君古庙
12、三山国王庙

旧工厂

1、棉湖糖厂
2、船厂

1 棉湖糖厂

棉湖糖厂筹建于 1956 年，是当时揭西县最大的地方国营企业，于 1985 年被评为白砂糖质量优胜厂，发展之路蒸蒸日上的糖厂在当时成为了棉湖的标志，轰隆隆的烟囱声伴随着那个年代的棉湖人。90 年代后期，糖厂因为各种原因停产停办，昔日繁华的景象成为了老一辈棉湖人泛黄的回忆。

如今，标志性的大烟囱依然伫立，向闯入者们诉说着过往的繁华岁月和充满甜蜜的记忆时光。

进入糖厂，扑面而来的是斑驳的气息，残窗、破瓦、长满铁锈的吊机、锈迹斑斑的制糖工具，以及绿草蔓延的输送轨道。红砖墙面，年代久远的窗棂对联，墙壁上保留的口号标语，陈旧的主调和生机洋溢的绿意相映成趣，画面唯美而有质感。

2 船厂

其他历史文化建筑

1 李氏花园

李氏花园原称“经纬学校”，俗称“武馆”，创建人李备周，建于清代乾隆末年至嘉庆初年，是潮汕地区古代独具一格的地方民办初级文武学堂，素有棉湖“大观园”、“粤东第一园”美誉。

李氏花园以其独特的建构、绚丽多姿的景观、丰富的文史内涵和特殊的历史人文意义而闻名遐迩。1999 年 1 月 12 日被定为揭西县县级文物保护单位。

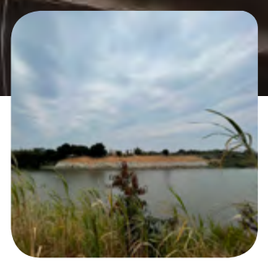
2 洪鉴兴楼

洪鉴兴楼，即棉湖老旅社，建于中华民国时期。洪鉴兴是棉湖民国时期侨居泰国的商户，主要经营酒、汽车、汽车零配件、汽油、兼营房地产等。

洪鉴兴楼为当地较早采用中西结合建筑形式的新型建筑。前半部二层，皆为宽敞大厅；后半部三层，基本皆中间为厅，厅前为天井，厅两侧各两房，天井两侧各一房，接近中式结构布局。门前楼层分别用五根水泥柱支撑，墙窗饰及最高层飞出檐板下面图案多为西式图饰。

3 老商号

4 老营盘（商会）



5 渡口

6 古码头

1、李氏花园（经纬处）
2、洪鉴兴楼（棉湖旅社）
3、老商号
4、老营盘（商会）
5、渡口
6、古码头
7、老电影院（揭阳县佐堂衙门故址）
8、古戏台
9、红砖搬运站
10、新电影院
11、棉湖湖东票友会

其他历史文化遗存

7 老电影院（揭阳县佐堂衙门故址）

棉湖衙署建于明代兴武三年（1370 年），作为揭阳县分县的行政驻地。清代嘉庆十二年（1807 年）在棉湖设分县县丞驻地。直至建国前，衙署大门两边仍写有“湖口旧署，揭邑分府”。解放后，衙署旧址改建为棉湖影剧院。当时潮州府设置九个县，棉湖不是县却行使县管理职能，可见当时棉湖在政治、经济、文化、军事等方面具有重要的地位与意义。

8 古戏台

慈济古庙隔一大埕为古戏台，古戏台原名“演梨阁”，是建于清朝初年的高台基亭阁式戏台，古时候用于酬神演戏，现为棉湖汉乐社社址。

此戏台为潮汕现存两座古戏台及省内保存完好的三座清代庙宇戏台之一。古戏台重建三百多年来，特别在建国初以前，是棉湖的一个主要娱乐场所。

9 红砖搬运站

10 新电影院

11 棉湖湖东票友会

1、李氏花园（经纬处）
2、洪鉴兴楼（棉湖旅社）
3、老商号
4、老营盘（商会）
5、渡口
6、古码头
7、老电影院（揭阳县佐堂衙门故址）
8、古戏台
9、红砖搬运站
10、新电影院
11、棉湖湖东票友会

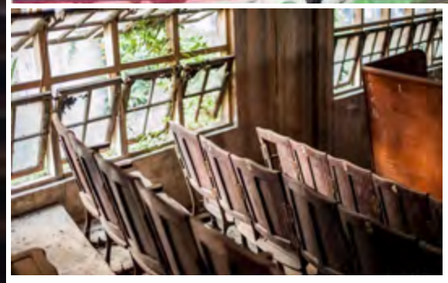
古民居群

1、新寨村
2、湖东老寨

1 新寨村

2 湖东老寨

这些建筑有些已空置，
有些已破败，
有些仍后人在居住，
有些正被很好的利用，
有些不断修缮香火鼎盛，
有些却已面目全非且已废弃。



小镇古老的建筑让当地人与游客回溯了历史时光，
它们也带着历史的信息成为流传千年的遗迹，
也让小镇上的人们探索小镇古老建筑的文化脉络，
雄伟壮观的建筑群与许多建筑构思上有着精妙之处的具有地方代表性的建筑物，
更是让小镇向整个潮汕地区乃至全国展现了它有着独特价值观的建筑文化，
许多优秀的“作品”也为许多建筑学者提供了学习和借鉴的机会，
独特的建筑艺术也让小镇上的人们继承和继续弘扬着这千年的特色建筑文化与中华民族建筑文化。

四、文化传承

在棉湖这个历史悠久的小镇上，有着平凡而又独特的人文风情。它所拥有的人文风情，即为小镇上一代又一代的人们，或创作或传承下来的属于小镇自己特色的潮汕地区文化。

南门里文化传承

艺术非遗	民间手工艺	商埠商贸	民俗节庆	茶文化	美食风味	名人文化

1
– 艺术非遗 –

棉湖的传统艺术极富地域特点，它区别于江南水乡，充满潮汕地区的地方特色，造就了众多独特的艺术文化及非遗，如锣鼓标旗巡游、棉湖厚埔英歌舞、揭西方言灯谜、刘厝寨金狮等等。

非遗 – 英歌（厚埔英歌）

棉湖厚埔英歌舞是一种以传统舞蹈为主的游艺活动，流行于揭西县棉湖镇厚埔村，起源于清末，由普宁白马镇艺名“姿娘”的家传民间艺人最先引入和传播。

至 1936 年，厚埔村民以当地原有的顶兴社、中兴社、福兴社、新兴社四社为基础，组成“四兴班”英歌队，以《水浒传》中梁山好汉攻打大名府，营救卢俊义的故事为题材，编成英歌舞，设计出各种槌法舞姿、队列变化和小戏出等，不断去劣存精，优中择优，分散排练，集中汇演。

在当时全国抗战形势渐趋严峻的情况下，表现出厚埔人民义勇尚武、同仇敌忾的精神。

非遗 – 狮舞（刘厝寨金狮）

刘厝寨金狮是一种以传统舞蹈为主兼及传统体育的游艺活动，流行于揭西县棉湖镇四乡村刘厝寨。

刘厝寨金狮班在李家教拳术的基础上进而发展舞狮活动，其武术渊源至少可溯至清代中期。近年来又逐步引进一系列高难度的国家标准技艺，配以独有的李家教拳武术套路，使刘厝寨武术龙狮团成为揭西县一支独具特色和具有较大影响力的金狮队伍。

刘厝寨金狮表达了一种驱邪祈福，致瑞呈祥的群众意愿，内容通俗易懂，为群众所喜闻乐见，具有通俗性和大众化的地方特色，具有重要的民俗文化价值和意义。

2017 年刘厝寨金狮被列为揭西县第四批，揭阳市第五批非物质文化遗产项目。

潮剧

潮剧，中国十大剧种之一，历史悠久，是我国优秀的文化瑰宝。有“南国奇葩”的美誉，是潮汕历史文化的主要代表，也是联络世界各地潮州人之间情谊的重要纽带。以优美动听的唱腔音乐及独特的表演形式，融合成极富地方特色的戏曲而享誉海内外。

轻婉的唱腔，优雅的身段，俊俏的扮相，作为广东三大剧种之一的潮剧，因其形成于潮汕地区而得名，俗称“潮调”或“潮音戏”，拥有着比国粹京剧还悠久的历史，主要流行于广东省潮汕地区，是用潮州话演唱的一个古老的汉族地方戏曲剧种。2006 年被国务院公布为首批国家级非物质文化遗产。

时代在变革中前进，娱乐日益呈现多元化，曾经备受人们喜欢的潮剧也日渐边缘化。但棉湖人依然保留着两种生活习惯：听潮剧和喝工夫茶。潮剧的古朴典雅，潮汕音乐与独特的韵味地方戏曲，成为乡情乡谊的重要载体，牵动着海内外潮人的情思。

几经沉浮，潮剧独特的艺术魅力，使得她再度回归人们的视野。近年来，棉湖镇永昌古庙的戏台又常有潮剧演出，生旦净末丑，演绎芸芸众生，联系棉湖历史、文化，反映地域民俗、民情，寄托对美好生活的热爱、向往。

潮乐

潮汕音乐文化，滥觞于唐宋王朝，演变在明清时期。当时的潮属境内，丝竹吹管之音，钟鼓和鸣之声，遐迩可闻。新中国成立后，潮州音乐得到蓬勃发展。不仅如此，2006 年 5 月 20 日，潮州音乐经国务院批准列入第一批国家级非物质文化遗产名录。潮汕音乐主要乐器是二弦、二胡以及锣鼓等打击乐器。

棉湖自古有“衣冠之族，弦诵之家”的美称。潮汕音乐文化在镇上传播和发展也已有 200 多年的历史了。镇上也有制作工艺精湛的乐器二胡制作师，他们的工艺代代相传，他们那一双双粗糙却灵巧的手，打磨着一个个零件，手法娴熟，也在仔细而辛劳之中把这项每一个制作步骤都很精细的手工活给传承下去。

锣鼓，是中国民俗音乐文化中必不可少的乐器，在潮汕音乐文化中，它有着属于自己的文化，在潮汕乐曲、戏剧等许多的演奏中也是有着必不可少的地位。在棉湖，潮汕的锣鼓文化可谓得到了发展和传承，在戏曲演奏、节日盛会、新春游行等时候，音乐的奏响，都会有潮州大锣鼓或潮州小锣鼓的奏乐。游行期间，锣鼓队和乐队都会奏响潮州锣鼓，锣鼓的演奏方法在棉湖一代传一代，许多年轻人都乐意去学习这有趣而意义非凡的奏乐，使得潮汕锣鼓文化在棉湖得到了延续。

2
– 民间手工艺 –

潮汕工艺文化源远流长，如花似锦，驰名中外。据记载，在新石器时代，潮汕就已经有了石器和陶器的生产工艺，到了东周时期，潮汕的陶瓷造型和施釉工艺，玉器、木器、青铜器工艺，已具有广东先进水平。而到了明清时期，潮汕工艺美术达到了鼎盛时期，大批工艺美术精品遗存于世，潮汕开元寺大殿龛桌和圆雕《金千佛塔》以及玉雕产品鼻烟壶、玉印、头插、怀古、如意等，令人拍案叫绝。

古老而优秀工艺技术同样在棉湖流传百年，当你走在小镇上的老街上，看着那些古老的商铺，及商铺里许许多多的铁器与工艺艺术品，都仿佛能够看到小街昔日的繁华，这些工艺品，有着小镇一辈辈人民遗留下来的智慧结晶，种种的工艺，记载着历史的传承。

棉湖传统的民间工艺品有许多，例如美观实用、雅俗共赏的竹器、花灯、剪纸、首饰、铁器等，都富有地方特色，驰名中外，成为当地人们以前或现在不可或缺的装饰品和时节应用品。

木雕

画花篮

粿印雕刻

画灯笼

打铁

编竹器

乐器制作

潮彩创作

家具制作

手工安仔

3
– 商埠商贸 –

棉湖镇位于榕江南河中游平原，西、北为榕江南河环绕，南北有云湖水贯通。又有庵前潭、万福河、小苏州河等，河流交错纵横，由于古代交通运输主要依靠水路，水路发达、水道密布的地理环境为棉湖古商埠商贸的孕育奠定了基础。

明清时期棉湖商业氛围就很浓厚，棉湖的农业、手工业（尤其是铁业）、制糖业和贸易得以发展，形成交易畅旺的圩市，成为繁荣的商埠，经济发达，在周边集镇中的地位日益提高，商业地位不输隔壁普宁的老县城洪阳。商业地位的提升直接影响政治地位。明代洪武年间，朝廷在棉湖设巡检司（即兼具军事和行政职能的机构）；清代嘉庆年间，棉湖成为揭阳县分县县丞驻地，即棉湖不算“县”，但却行使“县级”的行政职能，算是“分县”。

作坊和商店多沿榕江东南岸向北延伸扩展，成为周围农副产品和手工业产品交换流通场所。服务行业如饮食店铺，日杂百货商店陆续开张，来棉谋生和经商的人口也逐年增长。

如今，棉湖的变化日新月异，但最能体现古镇老商埠特色风貌的还是古码头往东发散发展的原商埠街区，这里每条街巷都是以老商埠时期实际存在的商贸交易命名，依稀可见那个时代的风韵，从而使百年商埠区的文化可瞻仰、可体验、可传承。

4
– 民俗节庆 –

潮汕文化中，传统文化民俗繁多，也因此在许许多多的传统节日中，潮汕地区有着自己独特的过节方式，这也被潮汕人民引以为傲且代代传承着。

棉湖镇，它也以自己特有而古远的风俗习惯，让镇上的人们去认识和传承那属于它自己的文化，继而去丰富与发展这兼容并蓄的潮汕文化。

潮汕的拜神文化，由来已久，既是一种古风遗留，也与生活息息相关，并形成了一整套祭拜礼仪。棉湖是一座蕴含深厚潮汕传统民俗文化的千年古镇，各种祭拜仪式一年中纷至沓来，带来了积极的生活节奏。这种土神之祭，成为一个地区性的传统民俗活动，年复一年的传承着，形成地区文化中一道独特的民俗风景线。同时，它们别具一格的节日仪式感，充分展示了其观赏和娱乐性质，成为外地游客了解棉湖文化的绝佳桥梁。

营老爷

进金

佛祖生

姑娘诞辰

妈祖生

伯爷公生

龙尾爷生

达摩祖师生

冬至谢神

妈祖施孤

5
– 茶文化 –

中国是茶的故乡，茶文化博大精深，源远流长。喝茶作为日常生活的重要部分，有很多时候，像待客洽商、信息交流等，都是在茶香弥漫的氛围中得以顺利完成的。俗话说“有潮水的地方必有潮汕人，有潮汕人的地方必有工夫茶。”对于“嗜茶成性”的潮汕人来说，那是宁可食无米，不可居无茶，最早的饮茶历史可追溯至宋代，在清代文档中就有了对“工夫茶”的最早记载，饮茶成风的潮汕地区，可谓是家家户户，都有几套工夫茶具。

潮汕工夫茶，是融精神、礼仪、沏泡技艺巡茶艺术、评品质量为一体的完整的茶道形式。潮汕人不可一日无茶，在小镇便是如此。对于爱喝茶的棉湖人来说，进餐前要喝茶，进餐后要喝茶，有事情坐下谈话要喝茶，无事情闲聊时要喝茶。饮工夫茶已是人们日常生活中的一种交际礼尚，也可以说这是小镇的正宗世情！棉湖人爱食茶，以茶会友，所以茶铺许多。优雅的环境，精致的茶具，香郁甘甜的茶水，加上主人热情的邀请：“来坐，食杯茶”，彼此就坐，品茶而谈，多么高雅的一幅景象！

春风不解茗幽韵，非叶非花自是香。一套茶具，一枚火炉，来棉湖品功夫茶香，看人世情长，对外地游客来说也算是一种别有情致的新奇体验。

6
– 美食风味 –

揭西为潮客交融共汇地方，棉湖以潮汕人聚居为主，其美食的多元化，名扬国内外，棉湖小食作为棉湖的一大特色，产生并流行于棉湖老城区，品种繁多，源远流长，现遍布大街小巷。棉湖是一座美食小镇，令人流连忘返的美食琳琅满目，大街小巷尽可望见炊烟袅袅，转角处你便可邂逅一份人间美味。

棉湖小食以独特的魅力，为棉湖文化锦上添花，深受当地居民及外地游客的共同喜爱。棉湖的人间烟火气，随着社会的发展已经构成了一种地道的美食文化。这种文化，原始的还是父辈口中的老话：人是铁，饭是钢，一顿不吃饿得慌。如今，美食除了饱腹，衍生出的价值更是治愈心灵的良药，一道美食便是调节身心的最佳选取，为游玩疲惫的游客带来一丝愉悦，游客定会觉得人间值得，只因品尝了棉湖美食的千百种风味，领略了棉湖迷人的烟火气。

棉湖，承载着千年历史，具有丰富的文化底蕴，素有“衣冠之族，弦诵之家”的美誉，棉湖不仅经济发达，更是人文蔚茂，代有才人。明清时期及近现代涌现出许多杰出历史人物，他们或是仕宦脊梁、或是贤儒雅士、或是艺术大家、或是商贾能人等，棉湖的历史名人，在揭阳旧志《人物》中占了相当的份量。“十八弯”每一个府邸门口悬挂的“大夫第”“将军府”“进士第”，都是古镇棉湖在历史大潮中深厚的人文积淀和曾经的辉煌。棉湖人物的故事能让这个地方“古树春深更著花”，增添文化的内涵，是一道难得的人文风景。

早在宋代，就有进士王敏任潮阳县令。明清时期，更涌现出许多杰出人物，以清代而言，诗洒山林的翰林林景拔，治理汤阴而被比之韩愈的杨世达，参与榕江书院兴建与管理的陈子承，军功卓著而获提督衔的潮州总兵卓兴，以诗知名而列“岭南四子”的曾习经、以及许涤新、曾鸣等。仅清一代，便有进士 4 人，其中 1 人是状元。举人、贡生之类至少有 33 人，其他监生至少在 100 人以上。有过官职的至少有 35 人，立下军功的有 3 人，得到清廷封赠的有 10 人，立牌坊的有 4 人。

7
– 名人文化 –

曾习经

林德镛

曾鸣

许涤新

四、文化传承 – 小结

潮汕文化在棉湖镇的继承与发扬，
让这个千年小镇更加被人们熟知。
棉湖也将自身的魅力融入到源远流长的潮汕文化，
将富有特色的潮汕文化变得更加有特色，
甚至是变成为独具小镇千年风采的特色文化。
这种魅力，也就更加吸引过客驻足欣赏小镇的“古色幽香”，
日后也让更多游客不惜旅途辛劳前来参观这千年古镇。

真正美好的生活永不凋零，因为总有人记录它、看见它。

从始至终，棉湖都是民商繁华务实、民间热情好客，一派美好祥和的烟火气息。

很多时候，只是在空暇之余漫步街头，去感受棉湖古镇中的慢时光和久违的温润的人情气息，浮躁的内心就会慢慢平静，只想尽情享受那份难得的悠然自得。

那老街叮叮当当的打铁声、老旧的收音机里传出咿咿呀呀的潮剧、邻里间打招呼和拉家常、冲泡功夫茶的声响，

这些嘈杂但如此贴近生活，哪怕跨越千年，棉湖古镇依然是旧时模样，传承着一种情怀、一种执着、一份坚守。

老寨生活图鉴

【衣】

【食】

【住】

【行】

【游】

【购】

【娱】

五、老寨生活

【衣】

90 年代初，棉湖人开始接触潮流文化，在综合市场、一商场、二商场里买时兴的衣服。慢慢地，私营的服装店集聚在南门街一带，形成了热闹非凡的商业街。后来，各个专卖店、卖场开始进驻道江路，各大电商平台也开始持续发力，新潮的棉湖服装店主在抖音上发穿搭视频、直播种草，吸引了许多爱美的棉湖少女。棉湖人时尚观念超前和热爱新鲜事物的特性，使她们在潮流前线迈的步伐要比揭西其他乡镇快得多。要看当季流行什么，只管到棉湖的大街小巷走一遍，准能解锁最新流行趋势！

【食】

镇上，各个老字号都是围着里三层外三层的饕餮之徒，等着刚出锅的热乎乎香喷喷的各色小吃。真正的“棉湖味”，都在街头巷尾那些貌不惊人的“路边摊”里。为了招徕食客各出奇招的酒楼和私房菜馆当然香，但在棉湖人的心里，那些看似不起眼的路边摊更能代表美食的最高水平！无论走在哪条道上，转角就能遇见各类棉湖小吃，如果吃多了油炸怕上火，临街就有卖降火茶的。宵夜时间到了，各式烧烤档、烤鱼、湖东炒粿、南门街炒饭加鸟汤、桐坑粿条汤，哪一样都令人食指大动。

【住】

近现代的棉湖民居建筑，普遍具有小巧玲珑、结构紧凑的潮汕地方特色。棉湖人在关注住房品质方面真是既精明又实在。很多人喜欢独门独栋、有天有地的美好生活，装修豪华又种满花草。但现今也有越来越多的人，住进了环境优美的小区：宽大的客厅或欧式或新中式，餐厅连着厨房让飘香美食近在咫尺，木工繁复而精美，营造出美好舒适的居住体验。

【行】

自从揭西抢抓步入“高速公路经济发展时代”，便捷的路网和交通线也给棉湖带来了新的发展机遇。虽然镇内没有高速公路出口，但是棉湖人可以十分钟就到凤江、灰寨或赤岗上下高速公路，到潮汕机场和普宁高铁站就 45 分钟，小步快跑融入了汕潮揭城市群和珠三角三小时经济圈。棉湖的自驾游也有了大幅增长，棉湖人自行组成的车友队更是闪亮登场，精彩活动不断。可以说，随着交通条件的改善，棉湖人既能说走就走，外出享受繁华世界，也可将棉湖的好名远扬神州大地。

五、老寨生活

【游】

交通改善后的区位优势使棉湖人想去哪玩就去哪玩，拥有丰富旅游资源的棉湖也吸引了越来越多的人到这里休闲和游玩。古镇的历史古迹旅游资源，时刻提醒人们“千年古镇”的沧桑变迁和“潮汕重镇”的传奇故事。那些古老寨墙里的房子、小巷子里的民居、各个宗室的祠堂，甚至街边林立着各式各样的商铺，背后都记载着久远的故事，使人心旌摇曳。而春天云湖边开满木棉花和粉色风铃花，夏日荷塘的荷香沁人心脾，秋冬在榕江南河上垂钓、看日落和水面飞掠的白鹭。棉湖人就生活在风景区中了！信步而走，就像走进历史、走进故事、走进画里。

【购】

作为潮汕商埠重镇的棉湖，如今仍然保留多条以行业命名的街道：米街、粥匙街、打铁街……如今，保留最好的当属打铁街，源于宋元、兴于明清、延续至今，近百间打铁作坊依然坚守着这份渐被时代遗忘、稍显落魄的打铁行当。棉湖老街的路狭窄而弯曲，但其中藏着无数让你惊喜的小卖部、小吃摊档，满足你想要的一切一切。各大百货商场的崛起，再到无所不能的各大电商平台，让棉湖人的日子过得别提多滋润。生活的便捷也让我们体会到这座古老的小镇正在用自己的方式与时俱进，一点一点散发活力！

【娱】

要融入大棉湖，就先感受一下棉湖人的休闲娱乐。超强娱乐能力又乐于接受新型消费方式的棉湖人，其休闲娱乐的方式很久以前就走在了揭西前列。平日里，亲朋好友们坐在一起，一边喝功夫茶，一边讨论生意经。闲时找朋友小酌几杯、沿云湖逛一逛、跟朋友吃冰喝奶茶、带娃做手工……等春节、元宵节、中元节、拜月娘、迎老爷这些民俗活动闪亮登场，街头巷尾人潮如织，也是深入了解棉湖人日常生活的好时机：携老带幼、呼朋引伴，在街头簇拥不断的人潮中畅游，看篮球赛、看锣鼓标旗巡游、看潮剧、看英歌舞、看舞龙舞狮，可以说，不会凑“闹热”就不是地道的棉湖人。

五、老寨生活 – 小结

南门里投射着棉湖曾经的繁盛，

承载着棉湖曾经的记忆，

保留着棉湖原味的生活，

传承着棉湖曾经的文化，

这里就是棉湖曾经的根，心中的源！

04 规划背景

背景研究

一、国内历史文化街区发展背景分析

二、广东历史文化街区发展背景分析

三、区域旅游发展背景分析

四、疫情之下文旅产业新趋势

1. 旅游业已成为国民经济战略性支柱产业

根据文化和旅游部统计数据显示，2010 年 -2019 年我国旅游总收入规模保持稳步增长（见图 4-1）。收入规模从 2010 年 1.57 万亿，增长到 2019 年的 6.63 万亿，同比增长 11.1%。自 2014 年以来，旅游业占国家 GDP 总量保持 10% 以上，不仅对 GDP 的综合贡献逐年增加，产品业态也在逐渐丰富（见图 4-2）。可见，旅游业对社会经济活动的全面发展起到拉动作用，已成为国民经济战略性支柱产业。

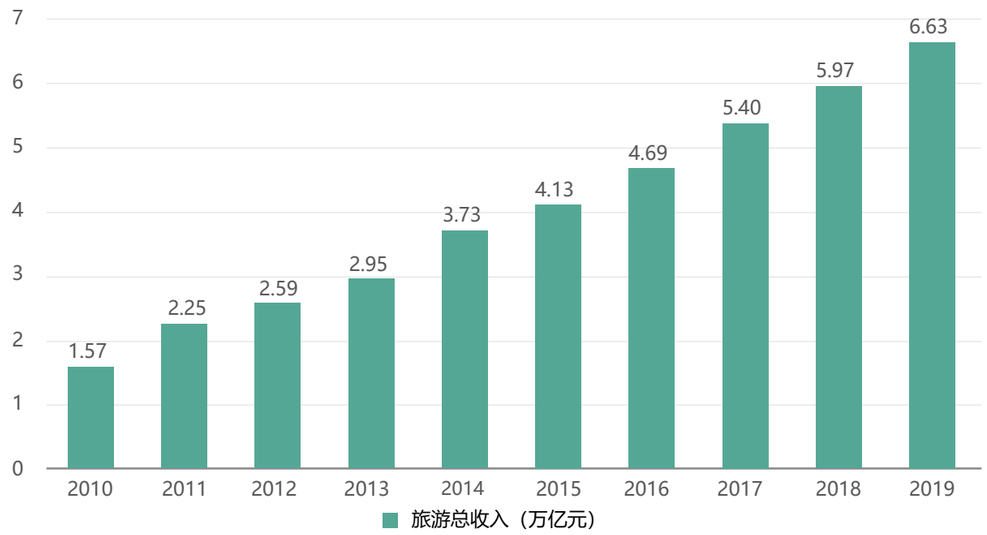


图 4-1　2010 年 -2019 年我国旅游总收入规模

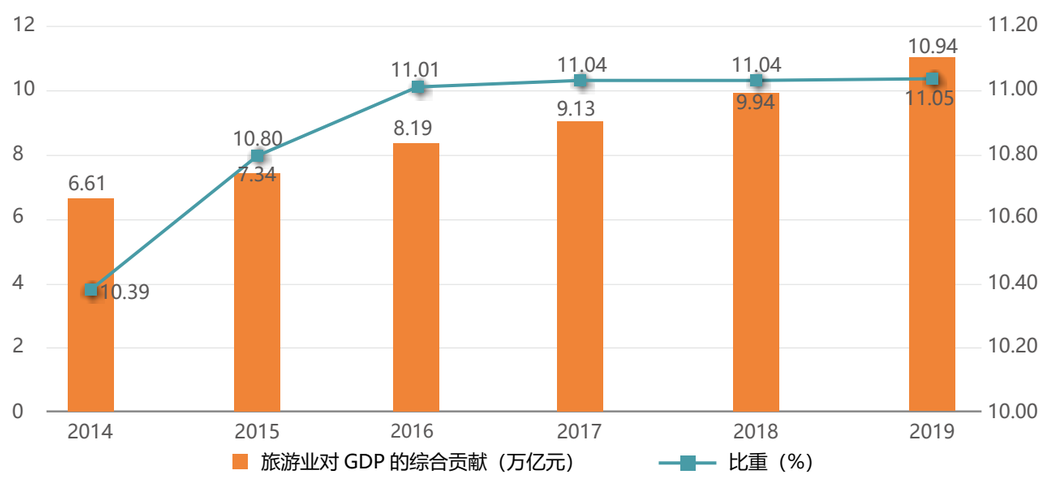


图 4-2　2014 年 -2019 年旅游业对 GDP 的综合贡献及比重图

根据文化和旅游部统计显示，2010 年 -2019 年我国国内旅游人次和旅游收入持续增长，2019 年我国国内旅游人次达 60.06 亿人次，国内旅游收入 5.73 万亿元。

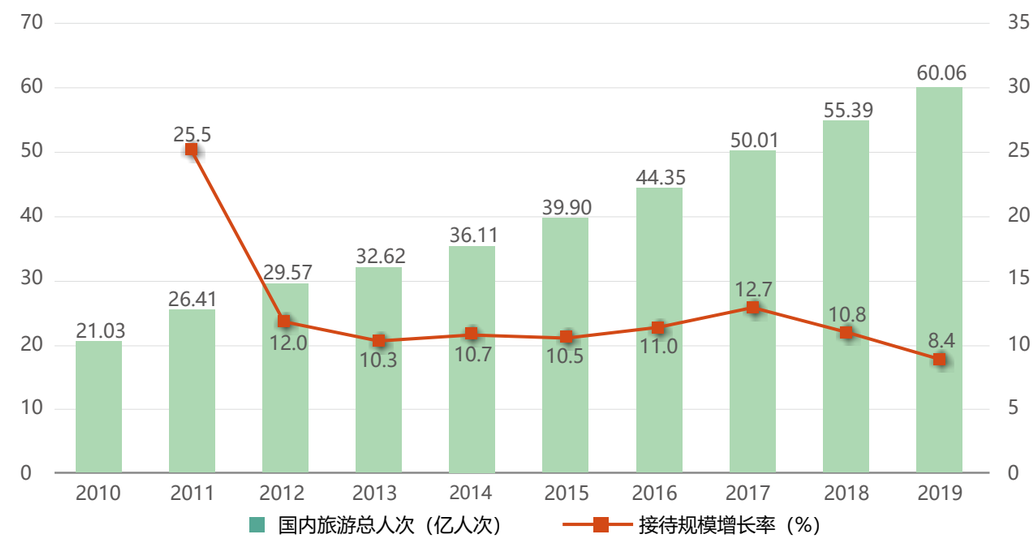


图 4-3　2010 年 -2019 年国内旅游总人次规模

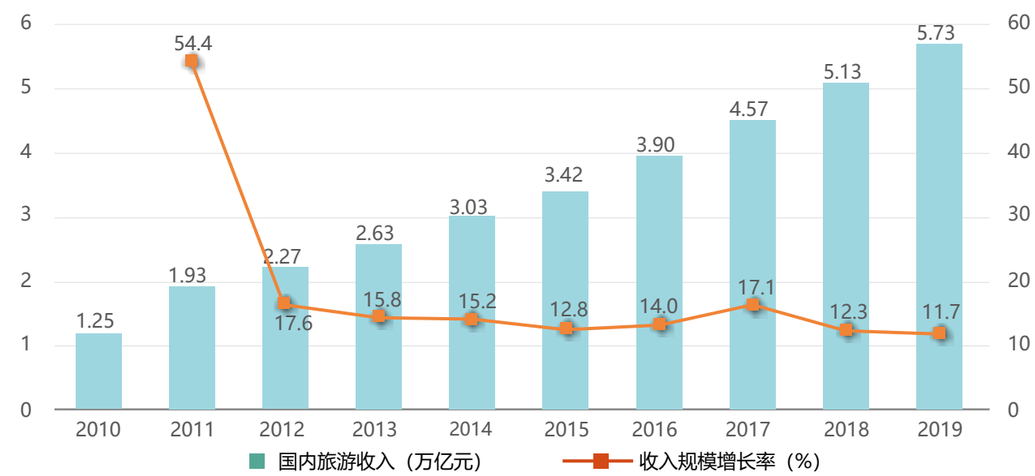


图 4-4　2010 年 -2019 年国内旅游收入规模

2. 旅游经济步入文旅融合新时代

文化是旅游业发展的灵魂，而旅游活动本身就是一种文化现象。文化与旅游具有很强的融合性，文旅发展具有相互依存、相互促进的作用。旅游作为文化最大的消费市场，有利于提升文化的吸引力、竞争力以及影响力。同时，文化为旅游赋予了更加丰富的内容，为旅游的产品化升级赋予了内涵。从产业融合的视角来看，文化和旅游产业的融合要求从过去各自提供文化艺术产品、观光游览产品到将文化内核以体验的形式展示给旅游者，更大程度地实现顾客价值。旅游为文化的传播提供了载体，为文化的产业化提供了手段和渠道。文化和旅游融合助推了消费升级新动力。

2018 年是文化和旅游融合发展的开局之年，旅游业发展环境继续不断优化。释放鼓励消费积极信号，部署推进厕所革命、创建全域旅游示范区、降低国有重点景区门票价格等重点工作，国家、地方文化和旅游部门机构改革顺利推进，多部门联合推动旅游业发展的格局已经形成。

文化和旅游部正式挂牌后，31 个省 (市) 纷纷宣布文化和旅游厅 (委) 正式挂牌或宣布新的领导班子。

旅游业的属性，从事业属性向产业属性，再到文化属性转变。“一分一合”彰显旅游属性的转变。

2002 年前：发挥旅游的事业属性。

2002 年 -2017 年：政企分开，职能聚焦旅游的产业属性更加突出。

2018 年以后：文化和旅游部成立，旅游的文化属性凸显。

文化产业与旅游产业的融合，将发挥 1+1>2 的效果，呈现几何级数增长的态势

文化：文化为旅游赋予了更加丰富的内容，为旅游的产品化升级赋予了内涵。

旅游：旅游为文化的传播提供了载体，为文化的产业化提供了手段和渠道。

2019 年，文旅融合战略稳步推进，文旅产业进入高质量发展新阶段，文旅休闲日益成为人民生活刚需，文化和旅游消费更趋日常化，引导消费升级新方向。银联商务数据显示，2019 年国庆假日期间重点博物馆、大型主题乐园、古街与古镇为全国热门文化和旅游景区品类，消费人次同比增长达 22.9%，越来越多的游客喜欢感知当地文化、体验当地生活方式。文化与旅游相互融合相互促进，文旅融合已成为发展的必然趋势。

3. 利好政策解持续释放，政府有效推动文旅发展

（1）创新政策供给

《十三五旅游业发展规划》上升到国家层面，《国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》、《关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》、《关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见》、《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》、《关于进一步激发社会领域投资活力的意见》，《关于支持旅游业用地政策的意见》《关于促进自驾车旅居车旅游发展的若干意见》《关于实施旅游休闲重大工程的通知》《关于大力发展体育旅游的指导意见》《关于促进交通运输和旅游融合发展的若干意见》等旅游发展利好政策频频出台，为旅游投资提供了良好的政策环境。

（2）加大财政引导资金

在旅游发展基金方面，财政部明确 2018 年旅游发展基金补助地方项目资金预算为 14.6 亿元，与 2017 年的 11.8 亿元相比有明显增长。此外，财政部还为新疆生产建设兵团财政局下达 2018 年旅游发展基金补助地方项目资金预算 2100 万元，补助资金预算合计将近 15 亿元。财政资金撬动社会投资效果显著。

（3）促进民间资本投资旅游业

中国旅游投融资促进大会连续两年举办，对投资中国旅游业百亿元以上的民营企业家颁发“中国旅游产业杰出贡献奖”。推动中国旅游集团牵头设立总规模 500 亿的中国旅游产业基金，鼓励各省市设立旅游产业投资基金。与国家开发银行等 12 家金融机构签订战略合作协议，“十三五”期间将为旅游产业发展提供 2.1 万亿元信贷支持。与 12 家金融机构联合推出 1397 个全国优选旅游项目，总投资 1.6 万亿元，落地优选项目总批贷金额 1040 亿。旅游项目融资难问题得到缓解。

4. 高速时代的现代交通改变“旅空间、游格局”

随着我国高铁交通网络与高速交通网络的日益完善，旅游业“高速时代”到来。高铁的开通，使一批城市群呈现出旅游一体化形态，产生了一大批同城化旅游圈。高速网络将我国几大城市群自然相连，各城市群内部又有高速交通形成密集网络，新的网络格局重构旅游业格局，区域旅游一体化进程加快。从市场格局看，随着高铁、高速公路等现代快速交通方式的发展，传统上的空间距离已经不再是旅游的制约因素，中长距离旅游、自驾车旅游持续火热，成为市场的重要力量。

5. 后疫情时代，品质旅游进程加速到来

在疫情常态化的驱使下，加速品质时代的到来，散客的、小团的、自驾的、定制的这样一种旅游产品未来将会成为主流。所以，如果还是保守着过去大规模组团的，要么就是倒逼要么就是转向。在疫情下，很多游客会压缩自己的出游频次，制定高品质出游计划，更注重出游品质体验和精神享受。

当前，人民群众对于旅游产品的需求，已经从追求数量到了品质提升的发展阶段。推动旅游业高质量发展，是满足新时代人民群众不断增长的旅游需求的必然选择。从满足旅游消费需求的角度看，“品质旅游”是能带给游客真正体验和精神享受的旅游，是能提供丰富的旅游产品和高质量服务的旅游。从产业发展的角度看，“品质旅游”是旅游业的发展方向，是旅游业高质量发展的必然要求。

1. 城市更新助推的保护与开发

历史文化街区的存在体现着当地的历史文明进程与地方特色，不仅仅是一个城市的记忆，同时作为城市未来发展的一部分，如何进行合理的保护与开发，让今天与明天的故事同样精彩，是城市发展的重要项目之一。

我国新时期的历史文化街区保护与开发，缘于以城市现代化为目的城市更新：在人口和产业向大中城市聚集速度不断加快的同时，以基础设施建设、城市景观建设和旧城改造为主要内容的城市现代化进程也全面展开，城市发展、城市更新和历史文化保护在相互博弈中逐渐趋于一种理性平衡，历史文化资源保护与开发也日益成为城市现代化建设中不可或缺的内容。

中国的城市发展已迈入存量时代，“城市更新”既是建筑规划时代更迭的机遇，也是符合经济民生发展的趋势，”历史文化街区”作为近几年国内”城市更新”过程中最具有代表性的载体，其未来发展依然跳脱不了中国经济大环境的走向。注重历史街区更新与城市发展的关系越来越多的成功案例表明：历史文化街区不应被孤立化的保护，而应积极参与整个城市街区的风貌、功能及公共空间的塑造；融入城市发展的动态过程，强调整体性和区域协同发展；融合社会价值和经济价值，在价值驱动下同时实现公共利益；在最大化保护的基础上为更好的城巾空间创造可能。

从单纯的物质更新到多元的内容更新历史文化街区的更新，从早期的强调物质史新到今天将产业更新、文化更新、社会更新、生态修复及遗产保护纳入综合的更新范围，尤其是将空间、建筑、城市肌理及与非物质性的居民、传统产业、当地文化与当下活动交织在一起，更新为丰富多彩、传承记忆的历史场所。阳建强教授将我国的城市更新发展阶段落实在四个城市建设的宏观政策背景下，第四阶段的政策特点突出表现为：尊重城市发展规律，提高城市治理能力、解决城市病。

2. 我国历史文化街区更新的主要模式

在历史文化街区保护与开发中，无论是从历史文化街区的物质环境保护发展还是经济结构与功能的调整更新，都是要完成街区物质、经济、文化等各个方面的全面复兴。而不同的街区更新策略选择也需要根据各个街区不同的情况而进行选择。目前我国的历史文化街区更新策略基本涌现了以下四种模式。

（1）产业开发模式

产业发展开发模式适用于大多数的历史文化街区复兴，同时也由于它本身所具有的优势而更加受到开发商，政府等主导力量的青睐。产业开发模式主要基于对历史文化街区经济资源探索和利用，而产业开发的模式是恢复历史街区经济活力的基础动力，对历史街区原始功能的更新转换和经济复苏有着至关重要的影响力。

产业开发的模式，不同于小规模渐进式的更新模式，这种对历史文化街区新元素的注入，必然牵扯到大规模的资金、人力物力等方面的投入，所以必然会牵扯到开发商，多以开发商和政府为主导，公众不参与或是只有提建议的话语权来进行街区的保护与复兴。产业开发通常包含三种主要形式：一是以旅游和商业产业为主导，将街区中的历史资源加以整合，配以辅助设施和相关政策，招商引资，用于街区内旅游和文化产业的开发和发展。二是以居住建设为主导的，开发街区内的原有居住功能妥善处理人口置换和安置问题。三是文化创意产业为主导，通过对街区中原有空间的整合，引进文化创意产业来达到街区的全面复兴。三种不同的产业开发模式多以混合运用的方式应用于历史文化街区的复兴中。

（2）小规模渐进式

小规模渐进式更新是相对于城市跟新中大规模大拆大建的背景下形成的，小规模渐进式更新模式对于历史文化街区的保护与开发来说，灵活性比较大。无论是在筹集资金、建筑保护与更新，还是居民的拆迁安置等方面。

小规模渐进式街区更新模式，从城市与建筑空间发展的尺度、多样性、有机性和整体出发，对历史文化街区现状中存在的问题进行详细分析，在政府主导，街区居民共同参与的形式，解决问题，这种模式能在城市发展过程中，提高人们的生活环境质量同时最大限度的保护和复兴历史街区中的历史人文环境和风貌特征。而这种公共参与度较高，渐进式的更新模式，更加具备可持续性和灵活性。

（3）城市触媒

城市触媒，是一种从化学反应触媒中而演化成的城市发展更新理论。即是通过一种与反应物来改变和加快反应的速度而带动其他反应的连锁效应。此化学反应应用在历史文化街区的更新上表现为，在街区中引进新元素可以复苏截取中现有的状况且不需要彻底的改变它们，同时当触媒发生反应时，也激起和影响了其他相继引进的街区元素的整合和发展，最终产生一种街区整体复兴的联动反应。

（4）多元化开发模式

多元化的开发模式主要指街区更新模式的多样性和参与复兴主题的多元化两种特性。近年来，在我国的历史文化街区更新中，政府、开发商、公众、社会团体的参与，使得街区的更新与主体越来越多元。在更新的过程中，也不单单采用一种模式进行，而是多种模式并行，使得街区能够达到全面的活力复兴。这种多元化的开发模式，有利于街区更新决策方案的科学性，提高街区更新资金渠道的广泛性。但是。多元化的开发模式也由于参与主体的多元性而导致各自所追求的利益不同，这就需要我们在街区更新实践中平衡各方利益与街区整体复兴之间的关系。

1. 从旧改模式到有机更新

在规划模式上，历史文化街区从早期大规模的“旧改”及“城市再开发”更新模式到今天越来越多地采用小规模滚动的、强调有机更新的渐进式模式或点状针灸的“插入式”模式。更好地保护了历史价值，促进公众参与并带来可持续发展。

注重文化在街区内的体现，街区改造与当地区域特有文化充分融合。传统的历史文化商业街区通常是按照常规的房地产开发模式进行，对原有建筑进行大拆大建，缺乏的性规划，使得原有的珍贵历史遗存在重新建造过程中丢失了其原有的神韵，造成历史的遗憾。而现代模式的历史文化商业街区吸收了过往的惨痛教训，改建之前会进行科学的规划设计，在保留原有历史文化遗存真实性、整体性、可读性、可持续性的基础上，融入现代时尚的元素，从而滋养出中国特色的商业街区。

注重街区建筑与整体环境相协调的建筑设计形式和风格的改造，尊重客观生态环境、挖掘和继承优秀地方传统特质、满足时代要求的建筑形态。

2. 以历史文化为主题的商业街区开发成为潮流

近年来，随着城市消费提升带来了商业地产发展的不断加速和升温，全国兴起历史文化街区的商业开发更新改造浪潮，其影响范围已经扩展到二三线城市及一些文化古镇。

在经历了同质化放量增长阶段之后，商业地产竞争的惨烈使“主题化”成为开发商关注的焦点，体育地产、旅游地产、文化地产和影视地产等主题地产应运而生。其中，以历史文化为主题的商业街区开发备受青睐。

历史文化商业街区使传统历史文化与现代文明得以融合，既体现本土传统文化，又展现现代时尚生活。当前，体现本土文化认同和现代生活方式的商业街区，如香港兰桂坊、上海新天地和南京 1912 等，成为城市的商业文化名片和现代城市运营的点睛之笔。

历史文化商业街区侧重文化脉络和历史传承，通常以所在区域的历史资源和元素为文化类型，适当划分各区域功能，建设一流现代化基础设施以满足消费者的需要；同时，借助历史文化的传播性、感染力以及先进设施的便捷性、现代感，历史文化商业街区创造了一种新的休闲娱乐体验方式，让人们享受现代生活的同时感受历史，品味过去。

3. 实现文化 + 商业的共赢

历史文化街区的业态配比遵循商业原则和文化传承原则。每个历史街区都会在历史长河中形成一定的老字号。寻找历史记载或现实中的传承人，恢复这些老字号业态，对于文化传承来说具有极大的价值意义。一方面，老字号本身就是历史街区文化传承的活态内容；另一方面，老字号本身的商业品牌影响力也是具有较大变现能力的。即使有些老字号的变现能力不强，出于文化传承的考虑，也需要通过相关优惠政策将其保留下来。

从整体的街区商业价值来考量，在历史文化街区的业态配比过程中，要注重商业原则。按照一般的商业地产运营规律，餐饮、购物、休闲娱乐等业态之间都会根据不同的商业定位形成一个相对稳定的配比。文化原则和商业原则的并重，一方面帮助历史文化街区守住了文化 IP，另一方面也帮助历史文化街区创造出了商业活力。

4. 增添街区市井烟火气息

城市历史文化街区是市民生活的聚集地带，贴近人们的生活，具有明显的市井气息。所以，在历史文化街区打造中，充分考虑其社会属性与价值体现，注重民情、采纳民意，最大程度使其成为人们城市生活与情感的体现。街道中提供一些可供停留的设施或空间，使得线性空间被点状空间打断。一般在老街的改造过程中，在整条街道穿插几处公共空间，使街道空间伸缩有致。在保留文化与市井气息基础上，延伸历史文化街区的深远价值，用“人”来增添街区烟火气。

5. 注重历史文化与大众消费之间的关系

传统的历史文化商业街区往往是“传统街道景观 + 现代商业产品”的简单拼凑，现代模式的历史文化商业街区将更加注重历史文化与大众消费之间的关系，以人性化、亲民性、生动的表达方式将自身文化内涵传递给消费者，创造出富有活力的新理念和新空间，引领体验经济时代的消费趋势。

一、国内历史文化街区发展背景分析 / 成功的历史文化商业街区共性特点

共性一：以特定的历史文化作背景

成功的历史文化商业街区体现的共性之一，是项目本身或周边拥有集中的历史建筑群，有特定的历史文化底蕴，成为城市规划的重点区域。

我国近代建筑文化产生于特定的历史环境，凝聚了早期建筑向现代化转型的优秀成果。随着人们认识的一步步深入，近代建筑文化逐渐成为当代新的传统文化。

政府和企业在进行规划建设时也开始关注这种文化带来的影响力，在开发经营商业街时，充分挖掘原有自然条件之外能对项目价值产生影响的历史、社会和文化因素，选择最能表现地域历史积淀的特定文化作为商业街的文化背景，最终打造了众多经典项目。

共性二：以特定的消费人群为导向

成功的历史文化商业街区体现的共性之二，是拥有一群喜爱历史文化与现代感交融的消费者，以他们的关注点为导向，打造出独具特色的商业文化。

一般来说，历史文化商业街区广泛受到年轻人的欢迎，他们有一定的经济能力，比较注重生活享受和文化品味，希望通过对未曾经历的传统或异域文化的怀旧，来追寻一种舒适的生活状态和精神状态。

为了满足特定人群的消费需求，成功的历史文化商业街区都会引入创新理念，在历史文化和现代商业结合的空间里采取新颖的商业营销模式，从体验式设计、商品陈列、活动举办等方面给予消费者不同的体验。

共性三：以丰富的时尚业态为支撑

成功的历史文化商业街区体现的共性之三，是广泛地引入前沿、时尚、消费倾向明显的丰富商业业态，如餐厅、酒吧、商店等，人们在这里轻松进行消费的同时，也完成了怀旧的历程。

以历史文化为特色的商业街区，在引入酒吧、艺术等国际时尚元素的同时，支持本土时尚创意力量的集合发展，通过具有创意性的购物、餐饮、娱乐、休闲、体育、会展、旅游等场所，创造和传播时尚，引领时尚消费经营。

无论是南京 1912、香港兰桂坊还是宁波老外滩，成功的历史文化商业街区无一不是既有历史文化特色，又具现代时尚风采。这些集餐饮、商业、娱乐、文化为一体的时尚休闲步行街，已经逐渐成为浓缩城市人文精神和历史风采、引领时尚的现代“城市客厅”。

历史文化商业街区的开发应秉承六大原则：延续性和时代性原则、整体保护和动态保护原则、保护和利用相结合原则、风貌改造原则、建筑改造原则、公众参与原则，在此基础上进行规划设计和开发运营。

此外，在历史文化商业街区的开发过程中，还应注重以下几个方面：

建筑改造

建筑的改造包括传统老建筑和新建筑，根据大量历史遗迹改造实践，主要有维修原有建筑、更新建筑、改造建筑内部三种模式。

空间高度和尺度的控制

历史街区空间高度与尺度的整体协调是开发改造的重点之一，因为新的高大的建筑有可能破坏原有街道空间的尺度和比例。

小规模改造整体实施的有机更新方式

这是一种小范围、小规模、小尺度的，以逐步恢复街区历史风貌为目的，进行渐进式“整旧如旧”的开发与更新方式。

街道格局的改造

改造过程中，尽量保持原有街道的骨架格局，同时适当拓宽重要出入口或通道，开辟小型开敞空间或场所，以适应现代生活需要。

基础设施的改善

改善历史街区的生活基础设施条件，增加服务设施；同时要全面考虑改造所用材料与街区原有材料、整体风貌的协调问题，不要造成新旧冲突。

街区功能、性质的调整根据历史街区的历史特色以及在城市生活中的功能作用，
合理地把握街区功能与性质，
进行功能保持或功能变更。

二、广东历史文化街区发展背景分析 / 广东历史文化街区存量分析

目前，广东省内现有中国历史文化名街 5 个。

中国历史文化名街	广东省潮州市太平街义兴甲巷
	广东省深圳市中英街
	广东省广州市沙面街
	广东省珠海市斗门镇斗门旧街
	广东省梅县松口镇松口古街

根据 2021 年广东省人民政府在其门户网站发布的关于公布的通知，加上第一批名单，目前广东省内现存 102 处历史文化街区。

第一批		
序号	地市	街区名称
1	广州市	新河浦历史文化街区
2		华侨新村历史文化区
3		传统中轴线 (近代) 历史文化街区
4		北京路历史文化街区
5		文德南历史文化街区
6		海珠南 - 长堤历史文化街区
7		五仙观—怀圣寺—六榕寺历史文化街区
8		华林寺历史文化街区
9		沙面历史文化街区
10		恩宁路历史文化街区
11		耀华大街历史文化街区
12		南华西街历史文化街区
13		昌华大街万史文化街区
14		宝源路历史文化街区
15		多宝路历史文化街区
16		宝华路历史文化街区
17		和平中历史文化街区
18		光复南历史文化街区
19		光复中历史文化街区
20		海珠中历史文化街区
21		洪德巷历史文化街区
22		长洲岛历史文化街区
23		人民南历史文化街区
24		逢源大街—荔湾湖历史文化街区
25		上下九—第十甫历史文化街区
26		龙骧大街历史文化街区
27	中山市	孙文西历史文化街区
28		从善坊历史文化街区
29		西山寺历史文化街区
30		南区沙涌历史文化街区
31	江门市	台山市台城老城中心区历史文化街区
32		台山市台城西宁市历史文化街区
33	佛山市	品字街历史文化街区
34		梁园历史文化街区
35		莲花南历史文化街区
36		任围历史文化街区
37		祖庙—东华里历史文化街区
38		新安街历史文化街区
39		南风古灶历史文化街区
40		霍氏大宗祠历史文化街区
41		小塘黎边历史文化街区
42		烟桥历史文化街区
43	佛山市	西樵白云洞历史文化街区
44		顺德区大良旧城历史文化街区
45		沙滘西村低地历史文化街区
46		沙滘牧伯里历文化街区
47		碧江村心街历史文化街区
48		碧江泰兴街历史文化街区
49		石龙里历史文化街区
50		逢简塘头街历史文化街区
51		逢简村根大街历史文化街区
52		昌教黎氏家庙历史文化街区
53	惠州市	北门直街历史文化街区
54		金带街历史文化街区
55		水东街历史文化街区
56		铁炉湖历史文化街区
57		淡水老城历史文化街区
58	东莞市	中兴路—大西路历史文化街区
59		兴贤里历史文化街区
60		象塔街历史文化街区
61		大雁堂历史文化街区
62		竹园历史文化街区
63		中山路历史文化街区
64	茂名市	高州市中山路历史文化街区
65		高州市南华路历史文化街区
第二批		
序号	地市	街区名称
1	珠海市	香洲区唐家历史文化街区
2		香洲区会同历史文化街区
3		香洲区淇澳历史文化街区
4		香洲区香洲埠历史文化街区
5		香洲区南屏历史文化街区
6		斗门区斗门旧街历史文化街区
7	韶关市	浈江区广富新街—升平路历史文化街区
8		曲江区白土镇历史文化街区
9		南雄市珠玑镇珠玑古巷历史文化街区
10	河源市	龙川县佗城镇百岁街—中山街历史文化街区
11	梅州市	梅江区凌风东、西路历史文化街区
12	惠州市	惠东县平海镇平海十字街历史文化街区
13	汕尾市	海丰县红宫红场历史文化街区
14		陆丰市碣石镇玄武路—中所街历史文化街区
15	江门市	新会区新会学宫历史文化街区
16		新会区大新路—仁寿路历史文化街区
17	湛江市	雷州市方城十字街历史文化街区
18		雷州市曲街历史文化街区
19		雷州市二桥街历史文化街区
20	茂名市	高州市北关历史文化街区
21	肇庆市	端州区阅江楼历史文化街区
22		端州区府前路历史文化街区
23		端州区豪居路历史文化街区
24		德庆县惠积街—横街历史文化街区
25	清远市	英德市浛洸镇和平路历史文化街区
26		连州市中山南路历史文化街区
27	潮州市	湘桥区旧西门街历史文化街区
28		湘桥区南门义兴甲历史文化街区
29		湘桥区许驸马府历史文化街区
30		湘桥区太平路历史文化街区
31	揭阳市	榕城区西马路历史文化街区
32		榕城区中山路历史文化街区
33		榕城区石鼓里历史文化街区
34		榕城区东门直街东段历史文化街区
35		揭西县棉湖镇南门里历史文化街区
36	云浮市	云城区解放路历史文化街区
37		罗定市人民北路历史文化街区

广东省主要历史文化街区开发现状，如下表所示：

街区名称	简介	开发现状
潮州市太平街义兴甲巷	作为“中国历史文化名街”的太平街义兴甲巷不仅仅包含太平街和义井、兴宁、甲第 3 条巷，而是泛指古城区里边所有的街巷，是具有浓郁地方特色的历史文化街区。太平街义兴甲巷商业经济发达，太平路与东门街是潮州石牌坊最为集中的路段，长度不到 2 公里的太平路有明清两代城中牌坊 47 座，其数量之多，密度之大，堪称世界之最。	太平街义兴甲巷拥有鲜明的文化特色、丰富的非物质文化遗产和传承，街区保护措施严密，旅游开发程度高，潮绣、木雕、潮剧、功夫茶等非物质文化遗产在太平街义兴甲巷得以充分地展示。
深圳市中英街	中英街位于深圳市盐田区沙头角镇，全长 250 米、宽 3 至 4 米。中英街一边是保持资本主义制度 50 年不变的香港、一边是社会主义制度下的深圳，小街好像一条纽带把深港两地连接在一起，形成了独具特色的“一街两制”人文景观。	中英街很好保留了历史风貌，随着香港的回归，中英街的经济活动逐渐减弱，依托其特殊的历史身份，中英街依旧吸引大量游客前往。
广州市沙面街	广州沙面南临珠江，四面环水，街区内有 150 多座欧洲风格建筑，其中有 42 座特色突出的新巴洛克式、仿哥特式、券廊式、新古典式及中西合璧风格建筑，是广州最具异国情调的欧洲建筑群，建筑多为 19 世纪末建造，并带有西方风格，多数是文物建筑。	沙面是广州著名的旅游区、风景区和休闲胜地，街区设施完备，环境怡人，店铺格调优雅。沙面已是游客游玩广州必到打卡地之一。
珠海市斗门镇斗门旧街	斗门旧街自古以来就是珠三角南岸各类货物的重要集散中心，旧街沿街紧密排列的商铺骑楼，建筑风格多样而统一，集中体现了当时东西方建筑艺术的有机融合，是一处横卧在南粤大地上的兼具中西建筑风格的独特建筑群。	斗门旧街建筑保存完好，但基础设施一般，店铺缺乏统一规划，层次低档。每年举办庙会，为街区增加一定的人气。
梅县松口镇松口古街	松口古街是客家侨乡经贸文化的缩影，是客家物质文化遗产中的瑰宝和客家非物质文化遗产生存发展、保护传承的平台与空间，具有浓郁的侨乡风情。街区的历史文物、历史风貌、历史建筑、历史街区、历史习俗仍保存完好。	街区缺乏专业的规划，文化没有得到深层次的展示，街区还欠缺大范围的改造。
广州市北京路街区	北京路是广州传统中轴线所在，被誉为“广府文化源地，千年商都核心”。实际上，北京路独特的文化魅力已散发了数千年。这里不仅是广州的城市源头，浓缩了广州两千多年不断代、不迁址的历史底蕴和文化特质，更是岭南政治文化中心、千年商都文化的核心承载地。	自广州市越秀区人民政府投入巨资对北京路步行街进行整治改造，北京路充分体现了“现代都市特色，岭南建筑风格，浓厚文化氛围，窗口示范作用”。改造后的北京路街区历史氛围更加浓郁，旅游吸引力进一步增强。
长洲岛历史文化街区	长洲岛位于广州东缘，古迹遍地，文化底蕴深厚，旅游资源丰富。长洲岛历史文化街区包含三部分：军校路北侧的黄埔军校、思亭路周边的东征阵亡烈士纪念墓园和金洲北路西侧的长洲古炮台带。长洲岛历史文化街区作为黄埔军校的历史见证，体现广州市革命史迹英雄城的革命传统和保护主题。	孙中山先生创办的黄埔军校使长洲岛成为令世人瞩目的地方和广州的旅游胜地，目前《广州市黄埔区长洲岛历史文化保护总体规划》及《历史文化街区保护利用规划》已出炉，规划未来将增加 3 条城市轨道，分别为地铁 7 号线 2 期、穗莞深城际琶洲支线和地铁 8 号线东延段，截流外来机动交通，打造内外交通换乘节点，保证了岛内慢行交通环境。
中山市孙文西街区	从隋唐时期到 1925 年间逐渐拓展，形成今天格局。马路两旁是经历数十年、上百年，甚至数百年的历史建筑物体，至今仍然保留着古建筑艺术色彩。	为了保护这一历史建筑群同重塑孙文西路悠久繁华的容貌，中山市政府结合旧城改造，于 1997 年 8 月 20 日开始分两期对孙文西路进行施工改造，至 1998 年 9 月 19 日全面竣工，历时一年多时间，将孙文西路更名为孙文西路文化旅游步行街。修缮后的孙文西路文化旅游步行街，再现迷人的风韵和焕发着蓬勃生机。
台山市台城老城中心区历史文化街区	始建于明朝嘉靖年间，有 470 多年的历史，多为楼高 3-4 层、融汇欧美、东南亚及中国南方特色的骑楼，充分显现台山华侨创业的历史，有“小广州”的美称。	台城商业步行街在保留愿建筑风貌的基础上，优化基础设施，提高了步行街旅游购物的舒适度。
佛山市禅城区祖庙东华里历史文化街区	东华里在广东省佛山市禅城区福贤路，100 多年前，佛山城里的“第一街”，原名“伍杨街”，是佛山现存最完整的清代庄宅式府第建筑群组，具有典型的岭南民居建筑风格，至清乾隆年间更名为“东华里”。东华里是佛山城市形成之初的三个商业中心之一，是目前佛山老城内传统商业和传统居住氛围浓厚的街区。2001 年定为全国重点文物保护单位。	中心地段已被开发成岭南新天地，项目内著名保护文物包括简氏别墅、嫁娶屋、孔庙、李众胜堂祖铺等 22 处文物建筑及街道。在保留历史建筑原有风情的基础上，注入现代时尚元素，让历史与现代元素和谐地融合。
南风古灶历史文化街区	南风古灶位于著名的南国陶都石湾，以五百年的制陶历史而闻名世界。南风古灶历史文化街区是以南风古灶、高灶陶窑、林家厅、高庙等文物古迹为核心，是石湾千年制陶业的重要象征。区内传统建筑的格局保存完整，建筑质量较好。南风古灶历史文化街区以千年制陶文化为基础，承载了当代的文化创意产业，延续了原有的产业功能和居住功能。	内有全国重点保护文物、被称为“陶瓷活化石”的南风灶和高灶，五百年来窑火不绝、生产未断，已载入基尼斯世界纪录大全；景区内还有林家厅及明清古建筑群等省级文物保护单位，以及古灶神榕、马槽瀑布、大缸瀑布及古瓦瀑布等景点。南风古灶历史文化街区历经数十年的保护活化之旅，在文化与城市、产业相融相促下，如今已蝶变为珠三角城市文化地标和颇具活力的文化产业园区。
淡水老城历史文化街区	淡水老城又称为淡水墟，2014 年 6 月，淡水老城获评“广东省历史文化街区”。淡水老城街区曾经是东江流域最繁华的商业集镇之一，猪行街、大鱼街、米街、灯笼街等商品交换专业街道反映了街道历史功能和特征。街区内现存 50 米以上的历史街巷 96 条，文物保护单位 10 处，历史建筑 104 处，包括庙宇、民宅、宗祠、会馆、书院、茶楼等多种建筑类型。历史街巷规模庞大，格局完整。街区整体风貌控制较好，既有传统商业建筑风貌，又有客家民居风貌以及书院建筑风貌。	淡水老城保留了大量完好的客家排屋和客家围屋等古建筑，对传承惠州客家文化具有重要的历史意义。目前，淡水老城的保护与更新在逐步推进，古城风韵在保护中传承。
高州市南华路历史文化街区	南华路地处广东省高州市老城区西南隅，全长 650 米。街道宽 12.8 米，两侧廊宽各 2.4 米，两旁的骑楼进深多在 20—30 米左右。南华路起源于民国，在此之前称金华街、故衣街，系近代高州最为繁华的商业集聚中心，其建筑空间格局采用岭南地区流行的骑楼形式，具有重要的历史文化价值。	高州南华路是明清时期粤西最繁华和人气最鼎盛的街区之一。如今这个街区保存完好的有市级保护文物 6 个，重要历史遗址 10 多处。

综上所述，广东省内历史文化街区、老街区数量众多，风貌保存良好。除少数资源禀赋优异、交通区位优越的街区得到大力保护和深度开发外，其他历史文化街区、老街区未得到很好的规划和开发，有些街区保护措施不得力，已经出现日益破败的现象。

已开发的街区中，以商铺现代化、文创体验、文化展示等活化利用的街区最具活力。未得到有力开发的街区，街道建筑破旧、硬件设施陈旧，商业活动活力不强，逐渐没落。

棉湖镇，隶属于广东省揭阳市揭西县。位于揭西县东部，榕江中游岸边。距普宁市区 19 公里，与揭东区、普宁市三处交界处。根据第六次人口普查数据显示，棉湖镇总人口合计 99769 人，是全国重点镇、广东省中心镇、电线电缆专业镇，还是全国综合实力千强镇。此外，广东旅游发展强劲，为棉湖的旅游发展提供了广阔的市场腹地和活跃的投资市场。

首先就揭阳市 2015 年 -2019 年五年旅游接待情况进行分析，然后对主要客源地广东省区域市场进行总体市场分析，作为棉湖古镇今后旅游发展的市场策略指引和导向。

1. 揭阳市旅游接待情况

揭阳市，别称“岭南水城”，广东省地级市，潮汕四市之一， 汕潮揭都市圈城市之一。地处粤港澳大湾区与海西经济区的地理轴线中心。 辖榕城、揭东 2 区，揭西、惠来 2 县，代管普宁市。陆地总面积 5240 平方千米，海域面积 9300 平方千米。揭阳是广东省历史文化名城，有“海滨邹鲁”、“国画之乡”“小戏之乡”“龙舟之乡”之美称。揭阳是广东沿海经济带东翼主战场，揭阳滨海新区是广东省委省政府专门规划、专项政策支持打造的广东沿海经济带重点平台。2005 年，揭阳市被亚洲珠宝联合会授予“亚洲玉都”的称号，2006 年，中国轻工业联合会授予揭阳“中国玉都”称号。

2015 年，全年入境过夜游客 5.23 万人次，下降 48%。国内游客达 3395.68 万人次，增长 29.5%，其中过夜旅游者 1401.74 万人次，增长 26.7%。全年旅游总收入 206.97 亿元，增长 33.5%。其中国内旅游收入 205.84 亿元，增长 34.4%；国际旅游外汇收入 1819.66 万美元，下降 39.1%。

2016 年，全年入境过夜游客 3.39 万人次，下降 35.15%。国内游客达 4013.63 万人次，增长 18.2%，其中过夜旅游者 1656.73 万人次，增长 18.19%。全年旅游总收入 248.61 亿元，增长 20.12%。其中国内旅游收入 247.6 亿元，增长 20.29%；国际旅游外汇收入 1521.55 万美元，下降 16.38%。

2017 年，全年接待入境过夜游客 5.4 万人次，增长 61.8%。国际旅游外汇收入 0.19 亿美元，增长 27.6%。国内过夜游客 1928.42 万人次，增长 14.9%；国内旅游收入 290.9 亿元，增长 17.6%。

2018 年，全年接待入境过夜游客 6.11 万人次，比上年增长 13.2%。国际旅游外汇收入 2557.46 万美元，增长 31.7%。国内过夜游客 2182.22 万人次，增长 13.2%；国内旅游收入 328.40 亿元，增长 12.9%。

2019 年，全年接待入境过夜游客 6.98 万人次，比上年增长 11.7%。国际旅游外汇收入 3361.18 万美元，增长 31.4%。国内过夜游客 2347.52 万人次，增长 7.6%；国内旅游收入 360.43 亿元，增长 9.8%。

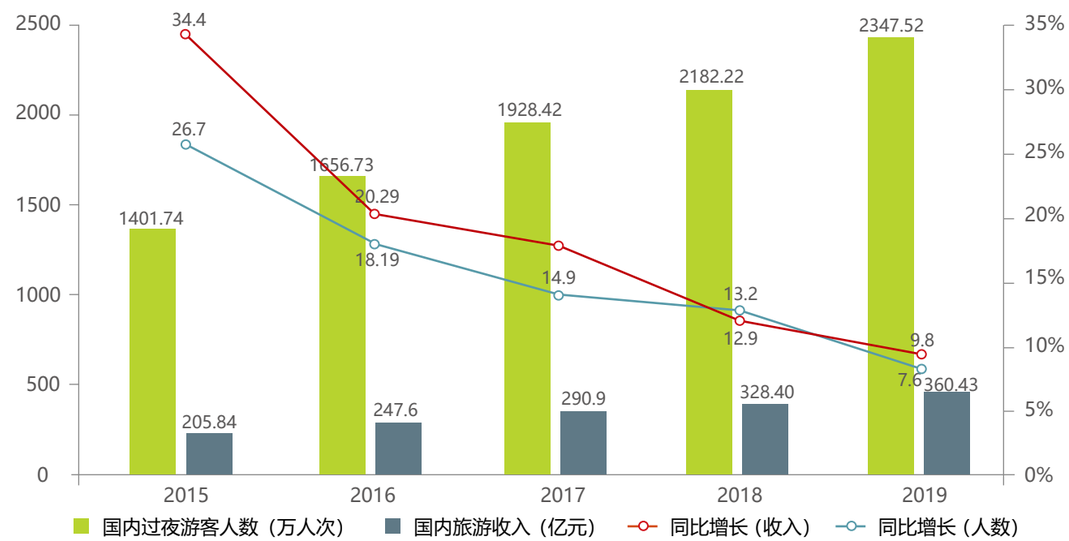


图 4-5　2015-2019 年国内过夜游客人数及国内旅游收入统计

根据以上分析，可知揭阳市 2015 年 -2019 年过夜游客及旅游收入增长率虽逐步放缓，但是整体呈良好上涨趋势，揭阳市区域旅游得到了长足稳定的发展。2020 年受新型冠状病毒疫情影响，整个旅游行业受到严重影响，但是，以长远眼光来看，人们对于出行旅行方兴未艾，未来旅游仍大有可为。

2. 广东省旅游市场分析

（1）经济基础雄厚，消费能力巨大

广东经济领先，提供了良好的经济基础，地理优势明显，毗邻港澳；思想观念开放；人口众多。私家车方面，广东省私人轿车保有量占全国私人轿车保有量的 11.1%，这为居民自驾出游奠定了良好的基础；航空方面，广州白云机场、深圳宝安机场的旅客吞吐量分别再国内排名第二、第四。据广东省统计局透露，根据地区生产总值统一核算结果，2020 年广东省地区生产总值达到 110760.94 亿元，同比增长 2.3%，连续 32 年居全国首位。其居民生活水平较高，旅游意识强烈，是中国国内最大的客源市场，根据 2019 年底 CTR 媒介与消费行为研究部与南方都市报联合发布的《广东省居民旅游研究报告》，74.7% 的广东居民再过去一年有过旅游经历，平均旅游次数达到 3.24 次，平均旅游花费达到 8466 元。

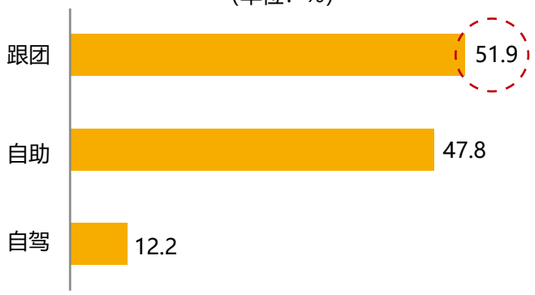
（2）广东省居民旅游发展趋势和特征

根据 2019 年底 CTR 媒介与消费行为研究部与南方都市报联合发布的《广东省居民旅游研究报告》，广东省居民旅游发展趋势和特征呈以下几种趋势：

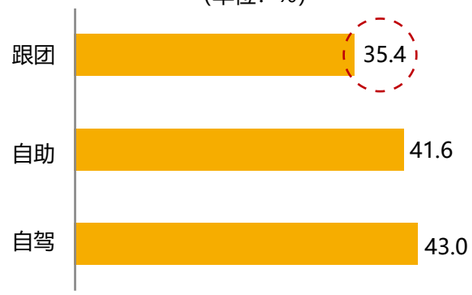
省内出游，自助自驾为主

数据反映，现阶段自助自驾是省内游的主要方式，跟团游是省外游的主要方式。

过去一年国内游时主要的旅游方式
（单位：%）



过去一年省内游时主要的旅游方式
（单位：%）

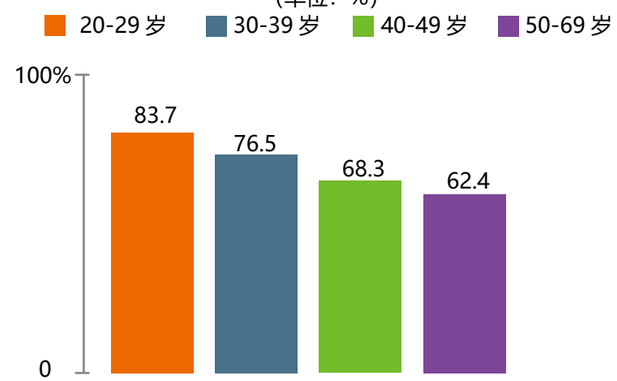


越年轻的居民越爱旅游

从年龄细分看，越年轻旅游比例越高，这与居民的体力、生活态度有较大的关系。年轻人更富有活力，体力充沛，喜欢运动，因而旅游比例也相对更高。

过去一年有 62.4% 的 50-69 岁居民有过旅游经历，预计未来也将继续提高，这反映出老年群体的需求也在不断增长。

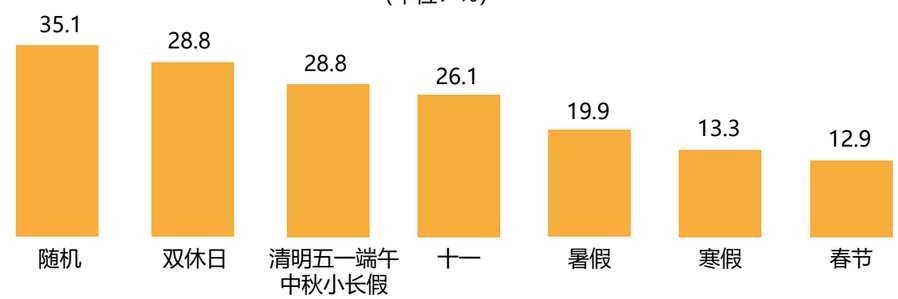
各年龄段居民旅游比例
（单位：%）



旅游成为广东居民的生活常态

从总体看来，更多的居民（35.1%）旅游时间随机，没有固定的旅游时间。其次会选择小长假和双休日旅游，这间接反映短途旅游收到居民的欢迎。

居民旅游时间
（单位：%）

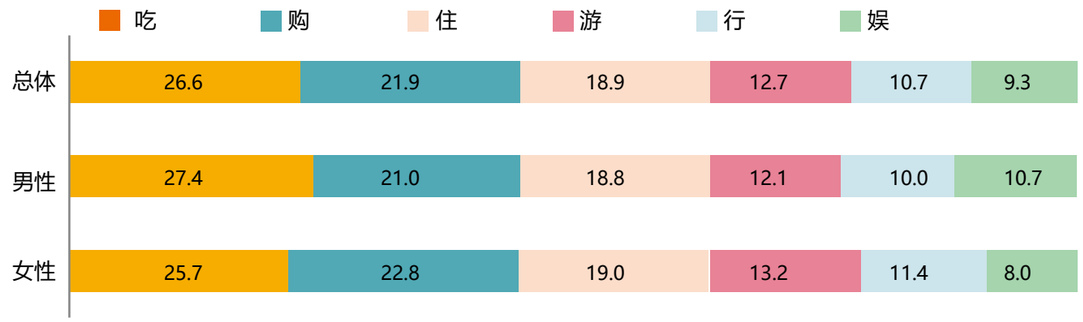


旅游六要素，旅游费用分布由高到低依次为：吃、购、住、游、行、娱

从总体来看，广东居民的旅游费用分布由高到低依次为：吃、购、住、游、行、娱。

分性别看，男性更倾向于吃、娱项目上花费，反映出男性在意享乐。女性更倾向于购、游、住、行项目上花费，反映出女性在意住宿、出行的条件，倾向购物、游玩。

旅游花费分布
（单位：%）

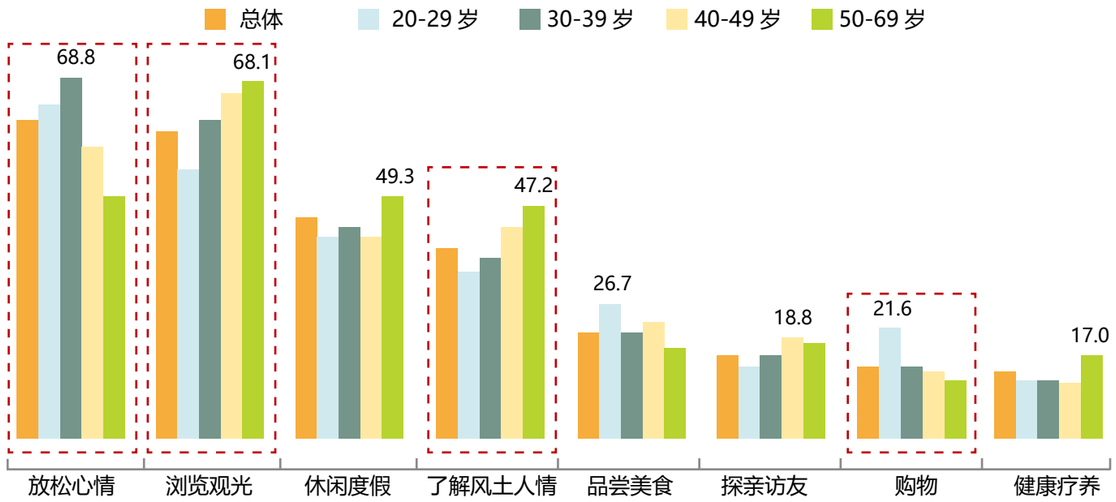


旅游动机在于放松心情、浏览观光

从总体来看，广东居民旅游的目的在于放松心情、浏览观光。

随着年龄的增长，居民的浏览观光、了解风土人情的目的增强，购物的目的减弱，反映出年龄越大，越在乎旅游的心灵内在享受。30-39 岁的人群通过旅游放松心情，可见这个年龄段的人群心理压力较大。50-59 岁的人群通过旅游达到健康疗养的目的。

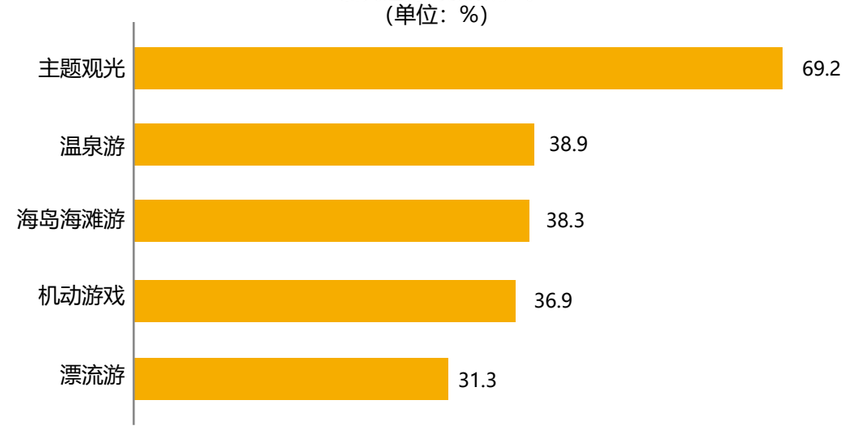
旅游的动机
（单位：%）



主题观光是主要的出游形式

广东居民选择的旅游形式以主题观光为主，温泉游、海岛海滩游、机动游戏、漂流游的选择比例相对较低。

居民选择得旅游形式
（单位：%）



四、疫情之下文旅产业新趋势

2020 年，中国文旅产业在疫情重压之下不断加速产业升级和线上化进程。根据马蜂窝旅游发布的《2020 全球自由行报告—我的中国，就很美！》，基于 2020 年的中国旅游消费大数据，对 2021 年的自由行消费趋势进行了预测。

01

新趋势 1：出游半径缩短

北京、上海、成都、重庆、杭州、广州等一线和新一线城市的周边游目的地普遍受到游客关注。马蜂窝旅游大数据显示，延庆、安吉、桐庐、顺德、从化、都江堰、北戴河、井冈山、武隆和崇礼成为国内最热门的周边游目的地。

后疫情时代，游客更加重视出行的安心安全，越发追求高品质的旅游服务和体验。这对国内旅游服务质量、新型休闲度假产品的开发，以及旅游资源文化内涵的挖掘都提出了更高的要求。

在旅游供应链方面，大量拥有丰富经验，尤其是高端旅游服务经验的出境游旅行社将业务中心转向国内，他们的回归对于旅游服务质量提升也将带来巨大的帮助。供需两端的发展防线与中国旅游产业高质量发展的要求不谋而合，旅游产品品质和服务的提升也将成为 2021 年市场发展的必然。

02

新趋势 2：夜间旅游提升空间大

夜间旅游消费，成为 2020 年文旅产业高质量发展过程中的突出亮点。近年来，全国各大目的地纷纷布局夜间旅游，江河夜游、夜间演艺、小吃夜市等各类项目相继亮相，不少景区也尝试延长游览时间，为游客提供了更多夜游选择。

2020 年，夜间经济为文旅产业的疫后复苏做出了重要的贡献。马蜂窝旅游发布的数据显示，72.22% 的 95 后游客会在旅行中专门策划夜间游玩的行程，90 后和 00 后的夜游人群占比也超过 60%。国内各大旅游目的地的“夜景”、“夜市”也都成为当地旅游的热搜关键词。

相比常规的日间游览，夜游从时间维度拓宽了旅游资源的延展面，为目的地文旅产业的发展提供了更多可能性。目前的夜游项目仍主要集中在灯光秀、大型演出和夜游船等方面，相似度较高。相比游客日益个性化、多元化的夜间消费需求，2021 年的夜游市场仍存在更多提升空间。

2020 年“夜游”热搜词

NO.1 西安大唐不夜城	NO.11 怀远夜市
NO.2 珠江夜游	NO.12 青岛夜景
NO.3 夜爬华山	NO.13 北京欢乐谷夜场
NO.4 夜游秦淮河	NO.14 贵阳夜市
NO.5 上海夜景	NO.15 武林夜市
NO.6 广州夜景	NO.16 长沙夜景
NO.7 西双版纳星光夜市	NO.17 南京夜市
NO.8 敦煌夜市	NO.18 长沙夜市
NO.9 沙洲夜市	NO.19 杭州西湖夜景
NO.10 厦门夜景	NO.20 珠海长隆海底夜宿

03

新趋势 3：中国“新秘境”备受关注

在疫情的影响下，中国游客更关注人流较小，体验更为独特的新兴小众目的地。在马蜂窝旅游 APP 上“小众”成为人们关注的旅游关键词。

报告显示，青海的东台吉乃尔湖，四川的达古冰川，广东的南澳岛生态旅游区登陆 2020 年 10 大中国“新秘境”榜单前三位。

2021 年，年轻的中国游客仍将继续探索广袤的中国大地，在这片熟悉而又陌生的土地上寻找新的旅游目的地，深度体验各类玩法和各地不同的风俗文化。

总体而言，小规模渐进式更新模式对于历史文化街区的保护与开发来说，操作性、灵活性比较大。

在进行历史文化街区的打造时需要抓住文化这个灵魂！

未来，南门里旅游区需重点关注省内客源，尤其重点拓展以广深为主的粤港澳大湾区城市群客源，瞄准 90/00 新生代旅游市场和 70/80 城市中产旅游市场。

同时，疫情之下的文旅发展需要把握好新趋势，用长远的眼光谱写大南门旅游区战略定位！

05 守望南门里

战略定位

一、打造动因

二、核心问题

三、项目定位

四、发展战略

五、打造理念

六、打造目标

一、打造动因

1 旅游市场的旅游诉求
——探寻地域文化（大趋势）

当今世界旅游发展趋势中，地域文化旅游已渐成热点。

地域文化挖掘是目的地打造的核心和命脉，地域文化探寻是游客来到目的地城市进行游览的主要诉求之一。

2 棉湖城市发展的必然
——文旅产业崛起（外推力）

棉湖经济发展不平衡不充分，总体呈现低速增长、稳中趋缓的发展态势；

棉湖工业、商业已桎梏重重，日趋乏力；

整个揭西县提出绿色崛起，大力发展旅游产业，千年古镇棉湖镇文旅产业发展迎来天时地利。

3 棉湖人的情怀与诉求
——文化溯源与传承（内驱力）

棉湖的历史底蕴和古镇文化是棉湖人历史记忆和情感归属的重要载体，

生活在千年古镇里的棉湖人有着浓郁的地域情结与文化自豪，

追溯棉湖的根与源，保护与传承棉湖千年的文化，是每个棉湖人的初心，

棉湖已涌现出一批文化守护者，正致力于为古镇棉湖留下更多曾经的记忆。

南门里的打造

地域文化探寻大趋势

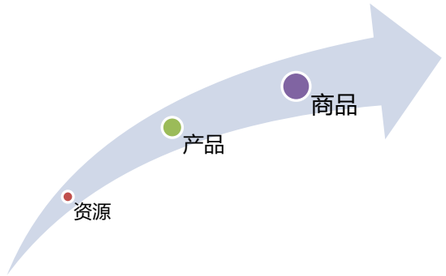
文旅产业崛起外推力

文化溯源与传承内驱力

二、核心问题

根据现场调研，依据市场分析，结合成功案例，棉湖南门里片区旅游开发面临三个核心问题：

■ **有资源无产品：**棉湖南门里片区旅游资源存量丰富、规模庞大、整体品位较高、历史底蕴深厚，但是如今的旅游时代，已是一个产品时代，更已迈入商品时代，旅游已不再姓资源的“资”，而信市场的“市”。南门里应清醒的认识到资源≠产品、产品≠商品的道理，契合市场需求趋势，挖掘特色历史文化资源，将资源转化为市场偏爱的旅游产品，实现资源向产品、产品向商品的跨越。



资源

产品

商品

■ **有文化欠体验：**文化是南门里血液里最具生命力的细胞，千年的棉湖古镇孕育了南门里片区深厚的文化底蕴，建筑文化、书院文化、名人文化、商贸文化、市井文化、茶文化、宗教文化、饮食文化、戏曲文化、非遗技艺等。但是，如此广博深厚的“人文生态”，仿若璞玉，不能仅仅停留于走马观花，而需挖掘、提炼、雕琢，激活其休闲体验功能，让人可看、可听、可说、可闻、可感、可购、可亲身参与、可沉浸其中，愿意将其拍照宣扬，愿意助其弘扬传承，这样才能实现文化其真正的价值和意义。

■ **有名头缺品牌：**2020 年 10 月 12 日，习近平总书记广东之行的第一站就来到潮汕地区的千年古镇潮州，历史文化传承与保护是习近平总书记考察潮州的重点，也是他今年以来在国内考察途中多次强调的领域，也激发了各地历史文化名镇、名城、名村保护、传承、开发的新热潮。棉湖镇是潮汕地区另一座拥有千年历史的粤东古镇，素有“土田肥美，民物殷饶，衣冠之族，弦诵之家，甲於通邑”美誉。1996 年又被广东省人民政府定为省级历史文化名镇。但是棉湖古镇虽有名头却并未形成自己的古镇品牌，知名度较低。南门里片区作为棉湖古镇历史文化核心承载地，应抓住机遇，擦亮棉湖千年古镇的金字招牌，借势形成自身的品牌吸引力与品牌影响力。

南门里片区旅游开发的总体定位，应以上述三大核心问题为切入点，找寻资源特色与市场需求间的契合点，形成自身独特的魅力与吸引力，探索适合南门里实际的旅游发展路径。

以南门里片区青瓦灰墙、古宅深巷、庙宇宗祠、民居食肆、古村老厂等为载体，

以南门里传承千年的历史文化、原味浓郁的潮汕风情为底蕴，

以追忆、探寻和溯源千年棉湖古镇为动因，

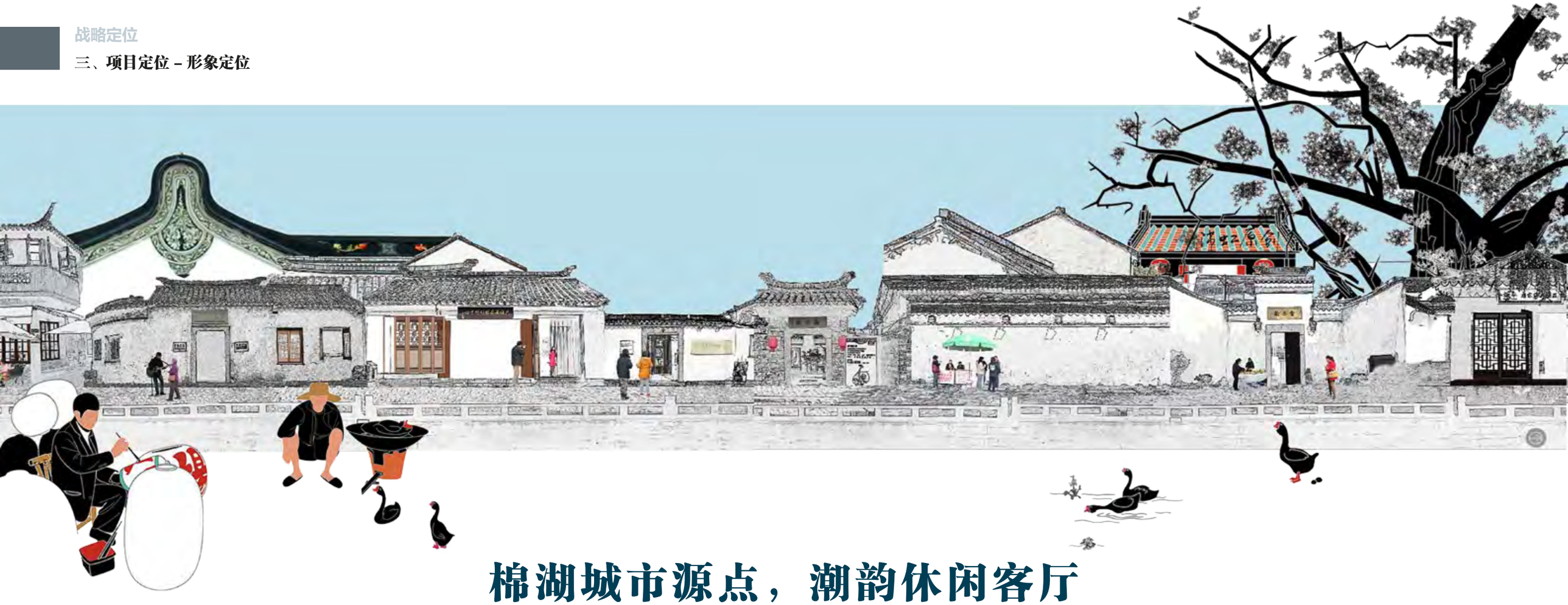
以展现、保护和传承棉湖千年文化为初心，

结合当下旅游市场趋势需求，用心打造体验型文化休闲产品，

保持片区原生文化生态环境，严格控制过度商业化开发程度，

将南门里片区打造成为集地域文化探寻、文创休闲体验、非遗文化传承、社区文化建设、亲子互动研学、宗教朝觐祈福等于一体的

粤东千年潮风客韵、原味市井生活的深度休闲体验地



棉湖城市源点，潮韵休闲客厅

南门里片区首先应确立“棉湖城市源点”第一形象，

这里最集中地保存着棉湖完整的历史信息，这里最集中的保留着棉湖最原味的生活气息。

这里是棉湖商贸的发源地，这里是棉湖古镇的起源区，这里孕育了棉湖的“工”、“商”、“士”，

这里让棉湖人有根可寻，这里让棉湖人点燃“城愁”，这里让棉湖人有着共同的认同感和归属感。

南门里片区将作为“棉湖城市源点”，唤醒棉湖“城市记忆”。

南门里片区还将打造“潮韵休闲客厅”的第二形象，

这里将充分展现潮汕文化的魅力，

历史文化、建筑精粹、名人大家、宗教信仰、市井生活、美食小吃、手工技艺、商贸圩市 ..... 潮韵潮风渗透在这里的每一个角落。

这里将营造浓郁的休闲文化氛围，

游走、探寻、漫聊、品尝、夜宿、朝觐、学艺、闲购 ..... 空气中到处都是弥漫着轻松闲适的气息，

南门里片区将作为“潮韵休闲之地”，成为棉湖“城市客厅”。

探寻千年棉湖 体味休闲潮韵

南门里片区的历史地位、文化属性和中心区位，决定了其将要承担起弘扬棉湖地域文化、提升城市文化品位、树立城市鲜明形象的历史使命。

南门里片区的总体功能可概括为：

保留城市记忆，传承地域文化；激活千年古镇，营造休闲生活，

在传统与时尚的交融中，构建多元与兼容的生态系统，

让片区成为棉湖传统文化与时尚创意的纽带，成为棉湖城市精神与城市活力的象征，成为集城市记忆寻源、原味生活体味、文化创意休闲、潮汕风情体验于一体的人文休旅之地。

1 记忆寻源

保存棉湖城市记忆

古宅院、古书院、古戏台、古庙宇、古衙门、古街巷、古码头、古营盘、古寨墙、古寨门……棉湖曾经深厚的历史记忆在这里集约遗存；

打铁街、米筛街、粥匙街、竹篾街、张犁街、柴铺巷、面布街、蒜头街、白糖街、麻圩街……棉湖曾经繁盛的商贸记忆在这里留下痕迹；

泡饺皮、反沙芋糖、番薯糖、无米粿、春饼、棉湖瓜丁、糖狮、粿汁、浮豆干、乌膜豆仁……棉湖曾经特色的美食记忆在这里街巷飘香；

吃小摊、晒太阳、打小盹、泡香茶、听潮剧、论书画、编灯笼、打铁器、祭祖先、拜神明……棉湖曾经原味的生活记忆在这里依旧延续。

2 文化传承

延续棉湖地域文化

棉湖的千年历史在这里被挖掘和探寻；棉湖的特色美食在这里被制作和品尝；

棉湖的传统手工在这里被保护和创新；棉湖的曲艺歌舞在这里被演艺和欣赏；

棉湖的市井生活在这里被保留和延续；棉湖的民间信仰在这里被珍视和丰富。

3 古寨激活

激发棉湖城市活力

在这里传统与时尚碰撞、传承与创新同在、文化与商业共融、市井与高雅并存，

原本慢慢被侵蚀、逐步在冷清、日渐被缅怀的棉湖古寨又重新被注入了新的活力，焕发出新的生命力。

这里不再是老人们的感叹之地，这里不再是文化人的遗憾之地，

这里将吸引越来越多年轻人探寻的目光，这里将凝聚越来越多文人与艺人的情怀，这里将成为棉湖最有魅力的核心商圈，

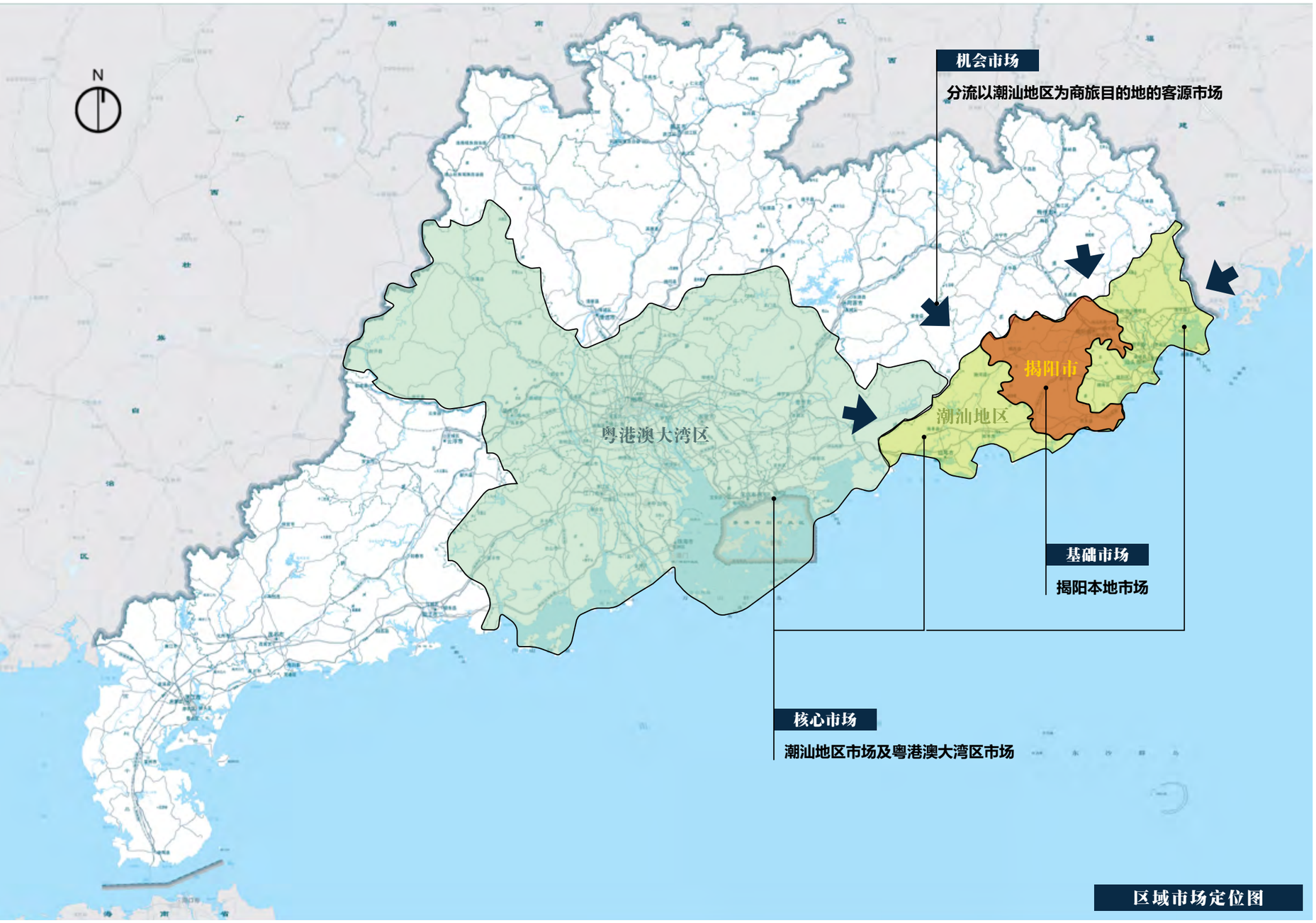
千年的古寨将被重新激活，千年的棉湖也将焕发活力。

4 游憩休闲

提升棉湖生活品位

这里一方面将改善片区生活环境，优化片区基础设施，增加居民就业机会和收入来源，提高居民生活品质；

另一方面将营造浓郁的人文休闲氛围，让居民和游客沉浸在历史文化和时尚创意的精神洗礼中，感受一种闲适惬意的品位生活。



区域市场定位图

按出游区域划分

- **基础市场**——揭阳本地市场
- **核心市场**——潮汕地区市场及粤港澳大湾区市场
- **机会市场**——分流以潮汕地区为商旅目的地的客源市场

按出游方式划分

■ **基础市场**——组团旅游市场

以旅行团为主的组团式旅游，目前依旧是传统的主流出游方式。

组团旅游市场作为我国最早形成的客源市场，其稳定的客源组织、有效的营销渠道等一直为旅游区所青睐。

南门里旅游区作为新开发的旅游区，在初期有必要借助旅行社这类实力强大的市场开拓机构，迅速提升自身的客流量和知名度。

在旅游区发展步入正轨后，组团旅游市场稳定的客源供给也有助于平衡旅游区淡旺季接待差距，确保旅游区有序发展。

■ **核心市场**——自驾旅游市场

随着我国居民收入水平的不断提高，私家车拥有量不断攀升，自驾车出游已成为旅游者重要的出游方式。

自驾车出游群体普遍具有较强的旅游消费能力，出游经验相对丰富，热衷于较高层次的休闲度假旅游。

自驾车旅游市场将是南门里旅游区未来发展需要重点把握和吸引的客源市场。

■ **机会市场**——其他自助旅游市场

除组团旅游市场和自驾旅游市场两大出游方式外的自助旅游市场，如背包旅行等，是南门里旅游区未来需关注的机会市场。

按出游群体划分

■ **重点市场**——90/00 新生代旅游市场和 70/80 城市中产旅游市场

■ **90/00 新生代旅游市场**

90/00 新生代游客，他们热衷于文艺气息和休闲氛围浓郁、尺度宜人的目的地，对艺术、时尚、文创类旅游产品兴趣强烈，

追求相对休闲、自主度高的旅游活动，并期望从中获取知识、乐趣乃至社交经验，

目前也渐成国内历史文化街区、文化创意园区的游客主力。

■ **70/80 城市中产旅游市场**

70/80 后的城市中产阶级受教育程度较高，拥有相对富余的可支配收入和闲暇时间，

尤其注重旅游产品的质量，倾向于满足自我意识表达、解放精神束缚、赢得文化认同的休闲旅游产品，

偏好有文化品位、小资格调和优质服务的旅游目的地。

1 政府引导 + 市场运作战略

以政府引导为前提，政府通过制定科学有效的规划方案、提供相关政策支持、加快片区基础设施改造、进行片区土地资源运作等多种方式，实现**对街区旅游发展方向的引导和调控**。

在政府引导的前提下，通过成立政府层面的**专业运营公司或者吸引外来开发商进驻**两种方式，实现片区旅游开发的市场化运作。

2 文化凝魂 + 休闲聚气战略

文化是南门里片区的灵魂，也是南门里片区最富魅力的吸引要素，

在旅游开发与打造时，深入挖掘南门里片区所承载的潮汕地区独特的历史文化、建筑文化、商贸文化、名人文化、非遗文化、市井文化、宗教信仰、美食文化等，

凝练南门里**“千年潮风客韵、原味市井生活”**的文化之魂。

在挖掘、提炼、展示南门里深厚文化的同时，

将生态休闲、文化休闲、商贸休闲、旅游休闲等相结合，将文化、景观、休闲、体验四者融合，

打造南门里**“集聚型休闲旅游氛围”**，

以休闲聚人气，以休闲聚财气。

3 产业融合 + 文创造血战略

南门里片区在未来的旅游开发时应注重文化、商贸、餐饮、住宿、娱乐、研学、工业等与旅游休闲产业的融合，

构建集文化体验游、休闲购物游、寻味美食游、住宿体验游、娱乐休闲游、研学探寻游、工业遗产游等于一体的**特色产业融合集聚型旅游区**。

在产业融合集聚时，文创是产业融合的最佳途径，

在文化与娱乐展示与体验的方式与手法上，在餐饮与住宿设施主题环境氛围的营造上，在商业业态的升级上，在商品的包装设计上，在街巷景观和休憩设施的打造上，在工业遗产的空间利用上，

文创都能让原本习以为常的事物，以心动甚至惊艳的方式呈现，吸引人的目光，吸引人的参与，让人沉浸其中，

只要核心吸引存在，旅游区就有了人气，自然就能持续运转。

精观光

结合城市微改造，集四方精粹，成一时大观，修旧如旧，打造精品街巷、精致院落，唤起棉湖历史文化记忆的精美画卷，让这个片区擦去历史的蒙尘，变得熠熠生辉！

深体验

老寨围里，访古探幽，在潮剧梨园、手艺工坊、历史记忆馆、国学书院、文创园里，感受文化的深度脉动！

慢休闲

古镇街巷里，品鉴一杯茶，感受宁静的自在，体会岁月静好的古镇情怀！

一大总体目标

国家 AAAA 级旅游景区

五大区域目标

棉湖城市客厅

揭西全域旅游共建者

揭阳文化旅游新标杆

广东省文化旅游融合发展示范区

广东省历史文化街区

06 再塑南门里

规划设计

一、规划思路

二、空间布局

三、打造手法

四、旅游产品

五、游线设计

一、规划思路 / 南门里打造的重点与难点

1. 历史文化街区的保护与开发

目前揭西县棉湖镇是粤东地区现存规模较大保存完好的千年古镇，

遗址文物丰富，存留着多处商业古街风貌保存完整的街区巷道和集中成片格局完好的历史建筑。

其中南门里历史文化街区已经在申报广东省历史文化街区，

南门里历史文化街区主要传统街巷包括

书院二巷、大楼一巷 - 大楼前、北爷后巷这三段，

其建设控制地带范围占据南门里旅游区最核心区域。

因此对南门里历史文化街区及其他文化底蕴深厚的街区巷道

如何做好历史文化街区的保护和开发并重，

是我们这次规划需要探究思考的重点与难点。

一、规划思路 / 南门里打造的重点与难点

此外，当前我国一些城市对历史文化街的保护与开发存在两个极端现象：

一是过度保护及隔离导致经营萧条

历史文化街区往往承载着一个城市的历史文化底蕴，其建筑及设施相对具有**悠久的的历史余韵**，如果过度保护其不受现代商业的冲击，易导致其与当今时代产生隔离。历史文化街区**一般处于城市的旧城区**，其居住居民多为当地中低收入人群，个体经济收入状况与居住环境的恶劣十分明显，历史文化街易沦为城市日常生活的消费场所。缺乏现代划商业气息及社会中坚消费团体，显得尤为不合时宜。

二是过度开发导致历史文化价值遭受破坏

某些政府给予加快城市化进程，在相对的一些历史文化街的改造过程中可能导致开发过渡，摧毁其本身原有的历史文化氛围，甚至从根本上对其翻新，产生脱胎换骨的变化后，也导致城市历史文明的消散。

因此

在古镇历史文化街区的保护与开发中，需要摈弃“大拆大建”的大规模改造方式，

采用历史街区小规模、渐进式、微循环的更新方式，

根据城市与建筑空间发展的小尺度、多样性、有机性和整体特征，

对历史街区现状中存在的许多复杂的问题进行具体细致的分析，

在整体统一的原则控制下，

通过多样化、灵活机动的处理方法，解决各种问题，

在保持城市渐进性的发展过程中

达到提高人居生活环境质量和最大限度的保护历史街区的历史人文环境和风貌特色。

一、规划思路 / 南门里打造的重点与难点

2. 资源活化利用创新

古为今用，深挖传统历史文化资源的丰富内涵，让历史文化资源动起来、活起来，兴利除弊，为当代人造福，这是一种积极的发展理念。

在新时期国家高度重视文化遗产保护与利用的大背景下，地方需要创新文物建筑的运营、管理及可持续发展，最终实现珍贵的历史文化资源为当地市民及游客所共享。

南门里片区打造，如何做好物质文化和非物质文化资源的创新活化利用是本此规划需要研究的一个重点。

借鉴文化遗产资源活化的相关理论，

建议南门里区域的物质文化和非物质文化资源

从浅层、中层、深层三个深度

采用六种资源活化利用组合形式

进行活化利用。

三大资源活化深度

浅层活化

1. 原体式 + 展示功能（原体展示）
2. 原体式 + 活用功能（原体活用）

中层活化

1. 修复式 + 展示功能（修复展示）
2. 修复式 + 活用功能（修复活用）

深层活化

1. 新体式 + 展示功能（新体展示）
2. 新体式 + 活用功能（新体活用）

六种资源活化利用组合形式

1 原体展示

- 涵　　义：资源保留至今；采取不影响外观视觉感知的保护措施；附加在资源上的建设活动较少或没有；资源本身以观展的形式呈现。
- 适用范围：资源本身携带的信息丰富，展现了某一个或几个时代的类型特征、事件意义等，宜对遗址现存信息原样保留。

2 原体活用

- 涵　　义：资源保留至今；在不影响资源外观和长期保护的条件下开展商业、旅游等活动。
- 适用范围：资源整体保存状况较好，保护等级一般，内部空间经适当改造可另作他用，以期增值。

3 修复展示

- 涵　　义：部分资源保留至今，依托这部分资源，对其局部进行改建、加建，部分或全部复原建筑物（建构物）相应历史时期的面貌；资源本身以观展的形式呈现。
- 适用范围：资源本身携带的信息较为重要，但信息不全，不修复则不足以特定时代或地域、事件特征；或资源本身安全性较低，不采取修复措施将对资源本身、周边环境及其使用者产生破坏性影响。

4 修复活用

- 涵　　义：依托物质性遗存，对资源内外部进行针对性修复，适应除参观展示及原功能之外的多样化功能，如创意产业、商住物业等。
- 适用范围：资源保护等级一般，原功能没必要保留或需要进一步拓展，空间整体状况经改建更适应新功能。

5 新体展示

- 涵　　义：新貌复原：物质性资源主要分布在地下，地面采取新材料、技术新建建筑（建构物），对资源进行保护性示意；旧址复建：物质性资源不复存在，依托历史或考古资料在旧址上复建；功能以展示为主。
- 适用范围：新貌复原：地下资源携带重要信息，有较高的保护级别和展示的要求，只能采取外观新建；旧址复建：资源的空间位置携带重要信息，多用于历史名城空间景观形象的重要节点，如门、塔、楼、阁等。

6 新体活用

- 涵　　义：旧址新建：物质性资源不复存在，依托历史或考古资料在旧址上新建不同于原功能的新建筑或仿古建筑，并标明此地原名、相关历史人物或事件；故址新建：依托文献、传说、掌故等被今人认可，但原址无法获取的历史信息，根据规划意向选取适当位置进行开发，以适应现代功能需求。
- 适用范围：旧址新建：资源的空间位置携带重要信息，但现无任何遗存，新建建筑（建构物）需符合现代城市功能需求；故址新建：相关非物质历史信息较为重要，但原址今无可考，重建利于历史传承或地方认同。

一、规划思路 / 旅游发展关键突破点

1 以市场为导向，以人文资源为引擎，打造“潮韵棉湖”

2 龙头带动、精品驱动，形成棉湖旅游发展大格局

3 文旅融合，传统携手时尚演绎文化旅游新风向

4 立足核心资源特色，城景共筑，古为今用，产城一体

5 构建棉湖旅游发展的创新体系，实现后发赶超与跨越发展

1 古镇文化是棉湖最具市场吸引力的资源要素，潮汕文化是贯穿文化资源要素的灵魂。棉湖旅游的发展，应以市场为导向，做好潮汕文化的体验，通过资源创新利用形成能给游客带来独特体验的旅游产品体系。

2 扶持龙头项目，打造精品体系，实现棉湖旅游发展的特色突破与快速崛起。以南门里片区申报省级历史文化街区为抓手，打造南部古镇核心吸引力；在龙头项目的带动下，建立健全棉湖旅游项目库，开发建设一批资源品位高、配套条件好、市场潜力大、组合能力强、带动作用显著的重大项目，以大项目、大品牌带动棉湖旅游大突破，增强棉湖旅游发展的实力和后劲。

3 文旅融合，需要把传统文化用现代化的手法表达出来，深入挖掘传统文化，根据流行趋势对挖掘出的“精华”“亮点”进行创新，可以从演绎、工艺、设计或是载体上进行创新，让传统文化具有新的时代性，将棉湖的时尚传播出去。打造高品质、多领域的“文旅融合展示区”。彰显棉湖特色，突出文化体验，展示旅游靓点，体现融合优势，让到场游客犹如参加了一场文旅盛宴。

4 城景共筑，延续古镇发展肌理以及自然与人文交融的空间特色，塑造千年古镇魅力风貌；古为今用，创新活化各类物质和非物质文化资源，打造棉湖潮风客韵文化名片；产镇一体，延续传统手工业，开拓旅游产业和文创产业，建设深度文化休闲旅居品牌。

5 以改革创新思路统领棉湖旅游业的发展和提升，积极推进产品创新、业态创新、体制机制创新，全面构建更具活力的棉湖旅游发展平台，推动棉湖旅游实现后发赶超与跨越发展。扶持新型景区和新兴旅游产品建设，加快活态记忆馆、精品民宿、风情街区等旅游产品的创新与培育。

保护城市历史

保护是历史文化街区、历史建筑旅游开发的第一述求。通过旅游功能的接入，赋予街区新的存在价值和意义，并拉动街区经济发展与产业发展，为文物保护和文化传承提供支持资金，从而形成开发和保护利用的良性循环，最终达到维护城市特色、延续历史文脉的目的。

再现街区盛景

商业价值是历史文化街区的重要价值之一，但在现代城市快速发展和扩张的大背景下，街区的商业价值出现衰落。通过旅游的介入，拉动餐饮、休闲、娱乐等相关消费，重新激活街区的商业活力，重现街区繁华时期的盛景，以此实现街区的升级发展。

缔造文化品牌

南门里是城市传统文化的重要载体，是彰显城市文化品位的特色窗口。通过旅游开发，缔造南门里文化品牌，吸引外来资金和创客，带动片区的发展，发挥古镇文化的衍生价值，并对城市品牌和城市吸引力的升级产生积极影响。

适于持续经营

南门里旅游区是城市的重要组成部分，是具有居住、商业等多重功能的城市功能区。南门里片区的旅游开发，不仅关注片区文化的现在，也致力于片区的未来。将片区的开发与城市未来的土地利用、交通系统、城市微改造、地区人口及社会结构等问题，进行综合考虑，从而使街区的发展更具可持续性。

推动遗产活化

在保护物质和非物质文化遗产原真性的同时，通过技术手段和艺术手段，直观再现历史文化景观，使非专业人士也可了解、接受文化价值，实现文化遗产的传承和传播。它是对传统文化遗产的排他性保护理念和手段的一种改进，同时强调物质外壳和非物质文化内涵的传承。

便于主客共享

首先，应为当地市民服务，使南门里片区成为棉湖地区的居民日常休闲娱乐的必到之处。其次，为游客服务，让游客加深对棉湖历史文化的了解，使南门里旅游区成为棉湖乃至揭西的龙头旅游产品，游客到揭西乃至揭阳必游景点，使南门里旅游区成为展示棉湖古镇深厚文化底蕴的城市客厅。

一、规划思路 / 打造思路

以“葺墙、筑门、留白、引路、划区、造巷、筑点”这七大抓手对南门里旅游区进行整体谋划构建，
以“生活的宜居性、风貌的完整性、历史的原真性、文化的地域性、街区的活力性”为原则，
结合城市微改造，探索历史文化街区的保护与更新；
修旧如旧，还原打造最初的古寨墙、古镇建筑、街巷、院落、景观风貌等，
清理适度的公共休闲空间，
形成“三门六墙”、“三街七巷”、“一核五组团九景”相叠加的多功能复合型空间结构。

呼应主题形象

棉湖城市源点，潮韵休闲客厅

培育核心产品吸引

- 打造一条条主题型的街巷（三街七巷）
- 打造一个个体验性的景点（一核九景）

构建复合型空间结构

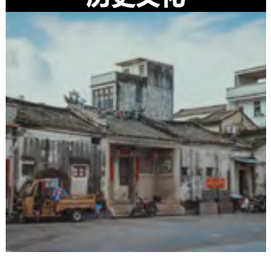
- 三门六墙
- 三街七巷
- 一核五组团九景

明确七大抓手

葺墙 | 筑门 | 留白 | 引路 | 划区 | 造巷 | 筑点

梳理核心旅游资源

历史文化



古建遗址

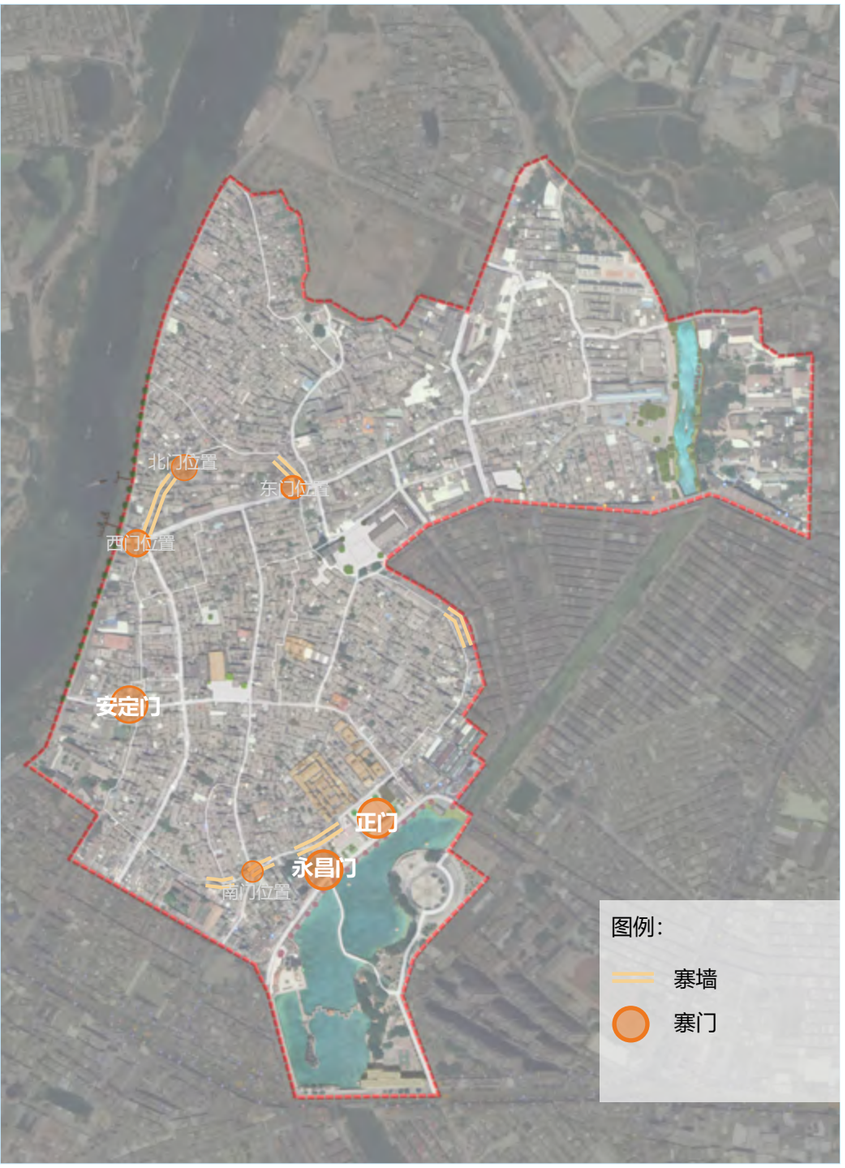
潮剧文化

公园景点

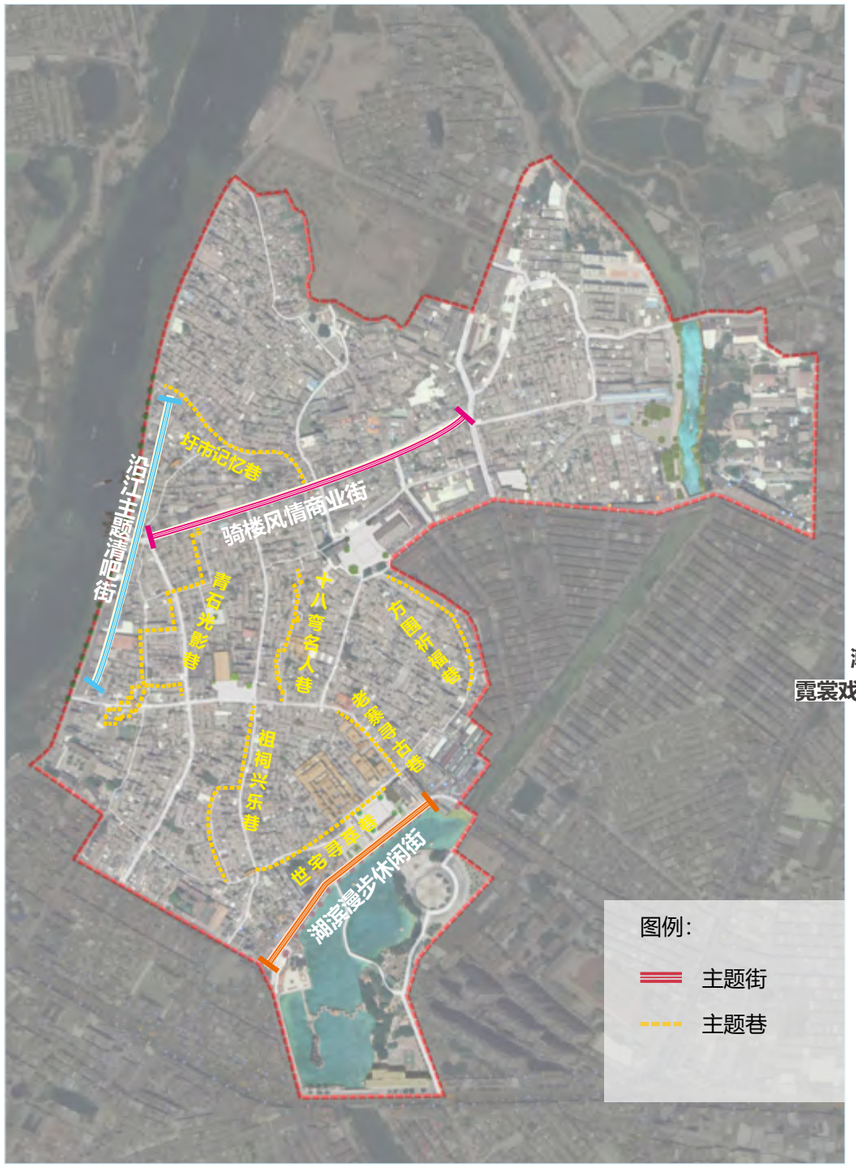
名人文化

美食小吃

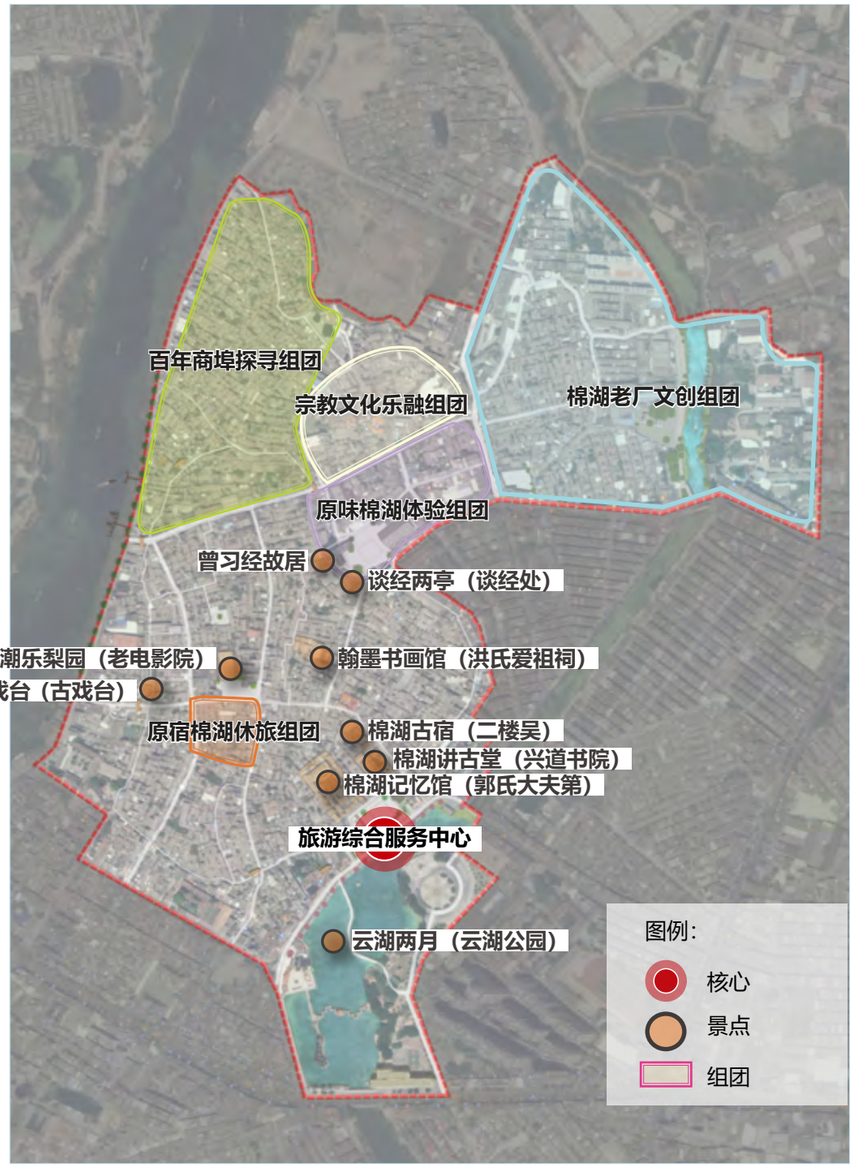
三门六墙



三街七巷



一核五组团九景



二、空间布局 / 平面布局

南门里平面布局

葺墙 - 修复一段段记忆中的寨墙

寨墙静默述往事

根据我们对老寨细细寻走，目前保留着古寨墙痕迹遗址的有以下几处：

老猪圩、打铁池、卓兴马房、亭脚巷围墙、

郭氏大夫第前至永昌庙、店下出码头直街口至商会。

在时光的车轮里这些寨墙静静地伫立，

深刻着城市历史的烙印，述说着棉湖古旧往事。

保护寨墙就是保护古镇的文脉，

留住古镇的根。棉湖古寨墙作为棉湖古寨构筑的实物见证，具有不可代替的历史与文化意义！

同时，它更是一种不可再生的旅游资源，

如果对它给予科学的保护，进行合理的开发，将使它的“生命”得到延续，

为经济发展带来积极的循环效应，为丰富棉湖古镇的历史文化内涵增添新光彩！

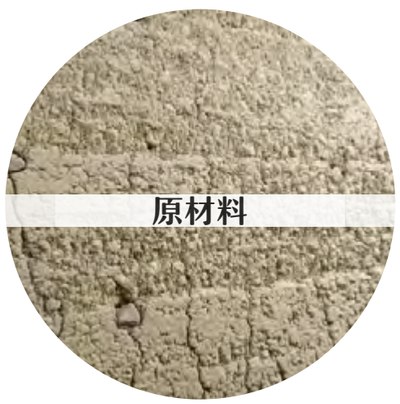
部分现存寨墙遗址

南门里寨墙复原打造图

葺墙 - 修复一段段记忆中的寨墙

修旧如旧还原旧貌

古寨墙修复贯彻“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的工作方针，
尽可能完整保存其历史原貌和建筑特色，
坚持用原材料、原尺寸、原工艺，修复六小段寨墙。
对现存这六小段寨墙遗址进行修复与适当延长，
在寨墙遗址损毁严重之处采用 3D 立体仿真寨墙，
展示古寨墙的土层结构，
配合现代打造手法，
增加墙面历史往事介绍，
展示当代棉湖文化内涵新面貌。
打造成棉湖展示千年文化内涵与底蕴的标志性构筑及游客必游打卡点。



寨墙修复意向

筑门 - 找回一座座记忆中的寨门

七门

根据考察走寻，
目前能够找寻到东门、西门、北门、南门、安定门、永昌门的位置，
其中永昌门（乾隆四十六年重修）尚存完好，
北门、安定门仍有部分遗址，东门、西门、南门无尚存遗址。

部分现存寨门永昌门

南门里寨门复原打造图

筑门 - 找回一座座记忆中的寨门

修旧还原

根据古寨门现存情况，保护永昌门；

以修旧如旧的手法，修复安定门；

针对北门、东门、西门、南门这四门采用寨门名牌匾、门框或标识介绍牌等形式进行标注说明，

加深游客印象；

新建整个旅游区入口牌坊，参照明清牌楼的形制、风格，

根据现实需求、道路宽度因地制宜设计，

力求与环境相协调大气美观、古色古香。

“城门建筑”作为传统建筑文化能从战国时期传承延续到今天，

它如同一种活着的有机物，

它始终是有生命力的。

棉湖寨门的保护、修复与景观强化，

将成为古寨标志性景观构筑，

还原棉湖老寨记忆，

加深游客对整座千年古镇的最初印象。

入口牌坊示意

修复寨门示意

重建寨门示意

留白 - 拆出一块块集聚型的空间

棉湖古寨内街巷现状空间形态非常紧凑：街巷狭窄曲折，建筑分布密集，缺少供人驻足停留、谈天说地、休憩观光的公共空间及街巷绿地。

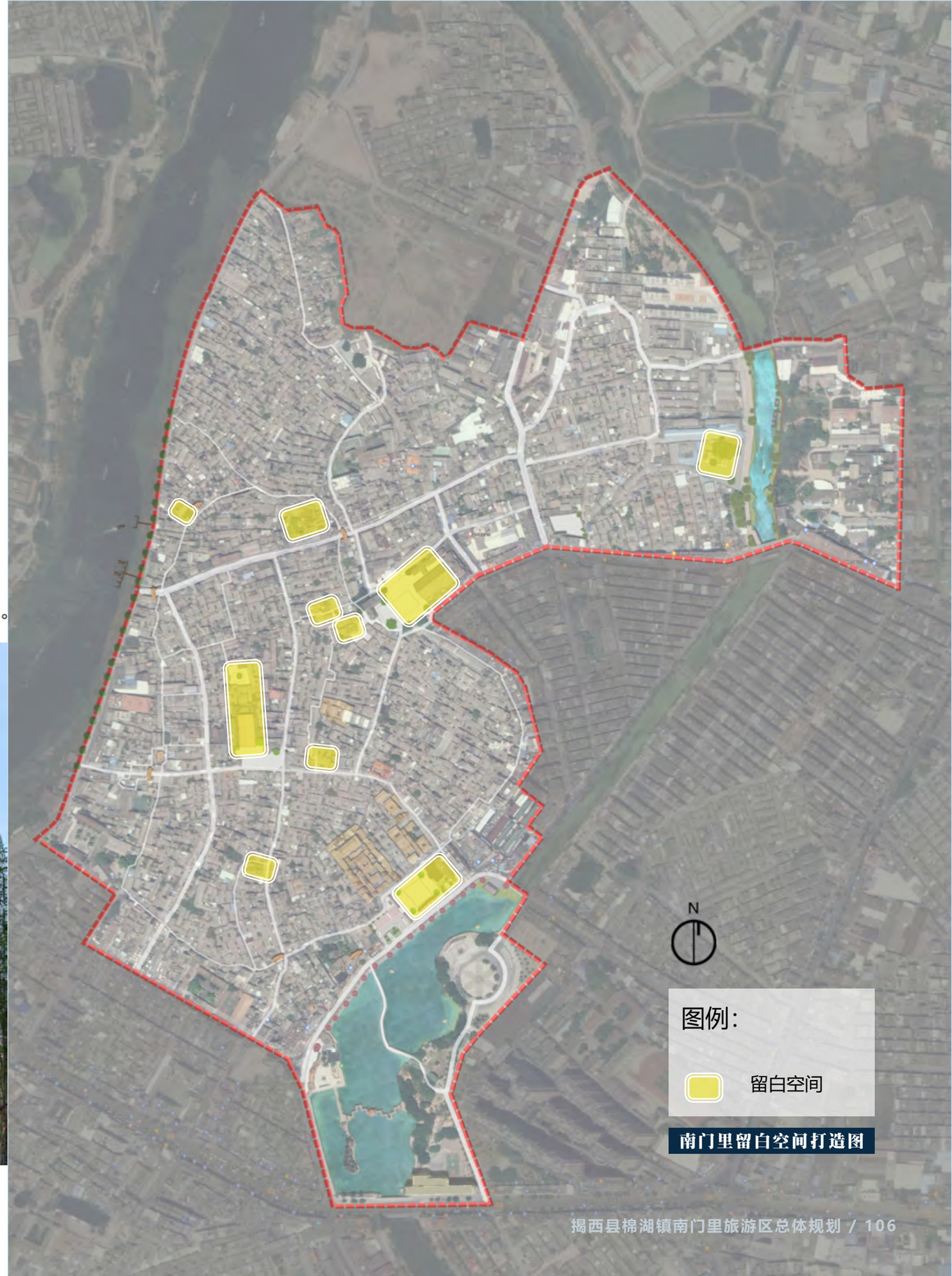
根据研究表明，公共空间包括滨水空间及节点空间是改善密集型古城空间品质、提升环境活力的重要元素。

依托打造

依托现有湖滨西路、新电影院、佐堂衙门故址周边场地、打铁池、南门街、洪鉴兴楼、
十八弯出入口、兴道中学原篮球场、曾习经故居旁小广场、李氏花园、棉湖糖厂等地点，
适当拆除部分破损严重地民居建筑，打造绿色人文复合性公共空间。
利用简洁有力的设计，
形成井然有序的空间序列，
捕捉和再现街巷的生机活力和生活情趣，展现老寨的崭新魅力。

街巷留白

梳理巷道格局，适当拆除部分破损严重的民居建筑，阔宽路面，形成适宜人行走游赏的街巷空间。

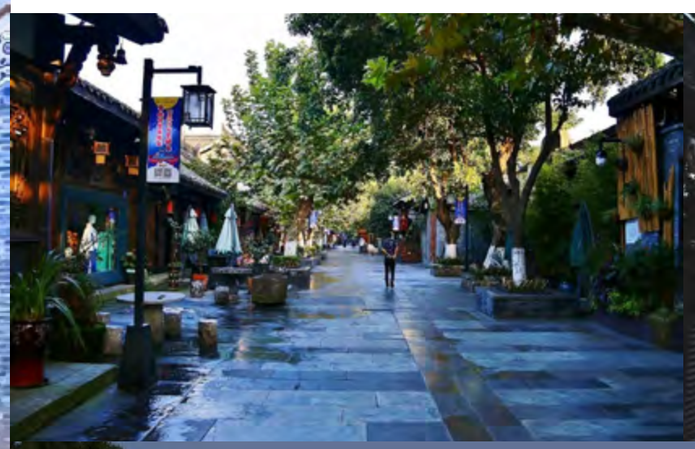


南门里留白空间打造图

空间留白

梳理主要人流集聚区域，适当拆除部分破损严重地民居建筑，打造绿色人文复合性公共空间。

- 湖滨西路
- 打铁池
- 新电影院
- 佐堂衙门故址周边场地
- 十八弯出入口
- 兴道中学原篮球场
- 曾习经故居旁小广场



引路 - 引导一条条纯漫步的巷道

“棉湖窟，哈得入唔得出”，这是对南门里片区老街最贴切的形容。
布满岁月痕迹的墙面，恣意生长蔓延的绿植，星星点点的日光，斗折蛇行的老街，
时而短直敞阔，时而狭长逼仄，弯弯曲曲，纵横交错，三个岔口、两个岔口……四通八达。
而最让人印象深刻的是，它们每一条看起来都相似，每一条又稍觉不同。
让人仿佛置身迷宫之中，左突右闯也不得其法。
看到出口，旋即又拐入另一片天地，
那一条明明是活路，这一头却扎进了死巷。

打造依托——

依托南门里绵长蜿蜒、九曲八弯的古镇老街，
梳理出多条有明显标志特色的巷道，
清除杂物、修复路面、美化墙面、捆扎电线，
添置便民设施，增加游览标识，引导游客悠然漫步。

当你漫步小巷，一路悠然游赏
穿行于巷陌幽幽，草木青青
感慨于流逝的时光在石板路
和灰白墙上留下岁月的印记
住在小巷子的老屋里的老人们
依然慢悠悠地泡功夫茶、听潮剧
屋里摆着古色古香的木质器具
巷子口的绿榕气根蜿蜒下垂
风来便诉说着当年的峥嵘岁月

标识指引

路面还原

景观打造

划区－构建一个个差异性的组团：五组团

梳理规划区内资源点分布情况，对规划区内资源点相对集聚的片区进行旅游功能定位，打造五大差异性功能组团，赋予各组团相应的主导功能，在利用现有交通格局的基础上组织更符合旅游流空间规律的旅游产品体系，有利于资源与市场整合，加速产业集群的形成。通过功能互补，联动发展；通过差异开发，保证每一个组团可以依托自己的资源条件走多元化、多层次的发展道路。

五组团：

- **原味棉湖体验组团**
- **原宿棉湖休旅组团**
- **百年商埠探寻组团**
- **宗教文化乐融组团**
- **棉湖老厂文创组团**

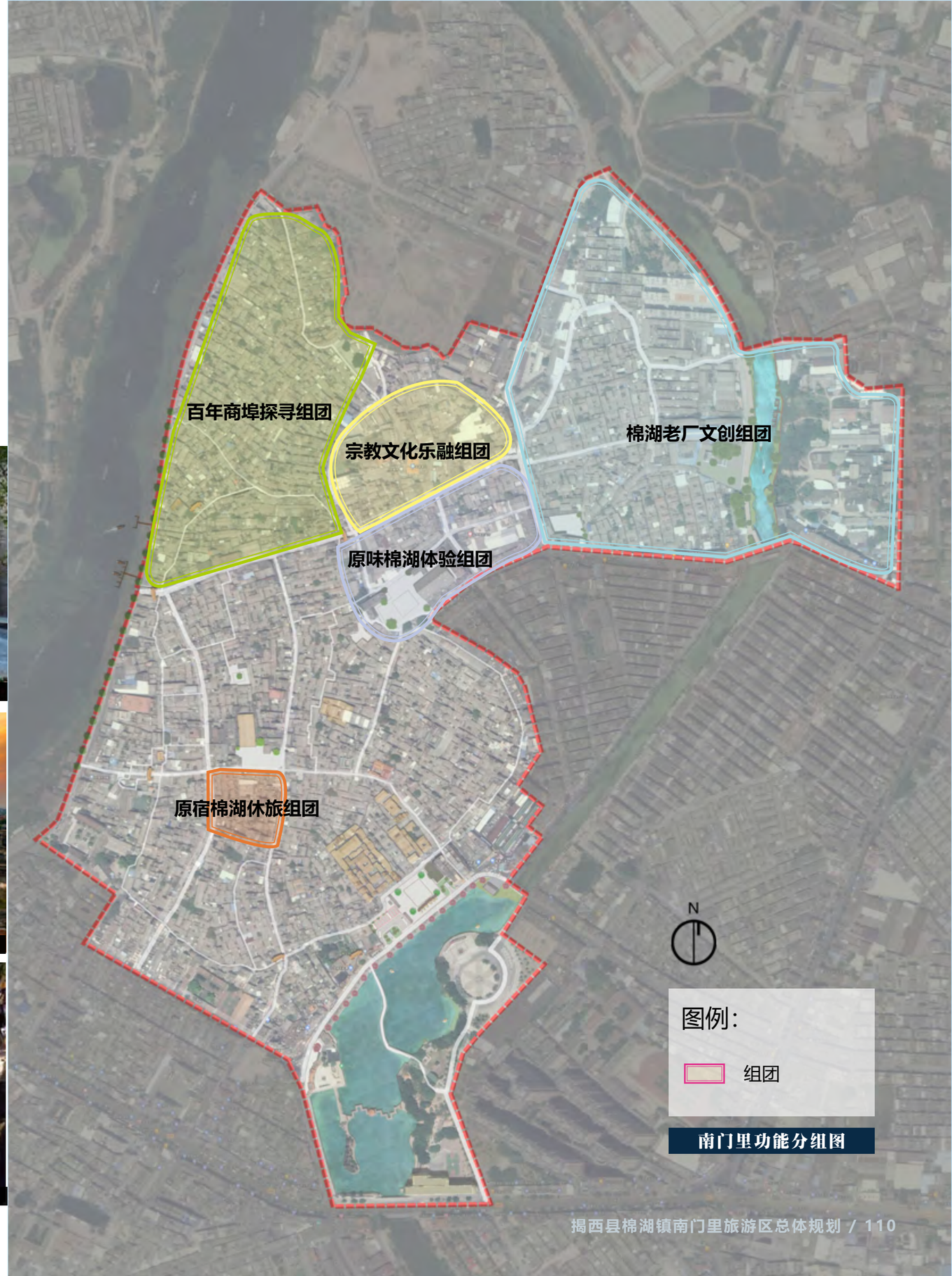
原味棉湖体验组团

原宿棉湖休旅组团

百年商埠探寻组团

宗教文化乐融组团

棉湖老厂文创组团



南门里功能分组图

原味棉湖体验组团

■ 项目选址——新电影院及周边街巷民居

■ 发展思路——

休闲旅游时代，吃住行游购娱，特色美食是构建目的地吸引力的重要一环，甚至可以产生美食之旅。以“棉湖原味”为主题，寻味棉湖美食，以豆仁茶、草粿、豆腐花、软饼、胶罗钱、春饼、炒糕粿、笋炒粿条、蚝烙、无米粿、翻沙番薯芋、姜薯、浸水梨、白糖糕等琳琅满目的棉湖小吃资源为基础，传承弘扬美食文化，将此片区打造成为集美食体验、培育、创新于一体的原味棉湖体验功能组团。突出美食与文化相结合，推介美食与传统的文化魅力；倡导“健康、营养、原味”的美食体验。

■ 重点项目——

原味棉湖美食广场、特色小吃街、棉湖美食博物馆

棉湖美食

特色小吃街

棉湖美食博物馆

棉湖美食博物馆

原宿棉湖休旅组团

■ 项目选址——衙前池巷周边以三德居、颍川旧居为代表的大片古宅区域

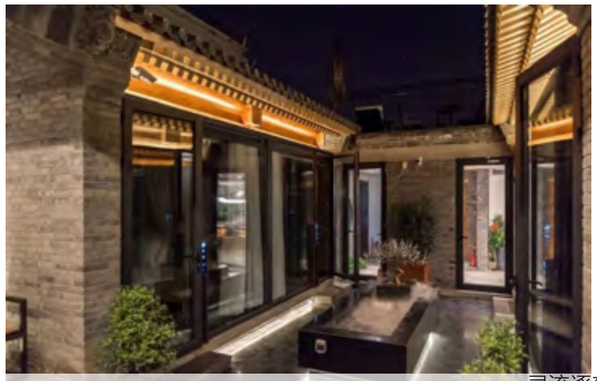
■ 发展思路——

古镇和民宿成为近年来全国各地文化旅游发展的热点领域，同时还日益展现出相互依存和增色的“孪生”关系。古镇和民宿是中国文化领域和旅游领域最活跃的版块之一，蕴含着巨大的文化价值、社会价值、经济价值。棉湖旅游发展中，需要抓住古镇民宿这个文旅热点，在一大片保存完好的明清时期建筑区域内，以“原宿棉湖”为主题，对街区内现有的传统建筑、居民建筑和闲置用地等进行房屋修缮和功能置换，开发小规模的、传统风格的住宿设施。以青年旅馆、驴友客栈、家庭旅社、主题旅馆为主要形式，保留传统古朴韵味和含蓄秀美，体现出浓郁的地域文化特色和历史文化特色，打造古镇最具吸引力的原宿棉湖休旅组团，形成民宿产业集群，助推棉湖旅游提档升级，使其成为棉湖旅游“新爆点”。

■ 重点项目——

寻流逐梦·原宿、棉湖主题客栈

棉湖主题客栈



寻流逐梦·原宿

百年商埠探寻组团

■ 项目选址——打铁街及其北面豆干街、蒜头街、面布街、草席街、旧衣街等众多旧时商业街

■ 发展思路——

借国家政策东风，落实《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，结合该区域实际，编制百年商埠的专项改造规划和年度改造计划，连片整合、统筹配套、分批推进，实现该组团的联动改造，以及片区基础设施、服务设施、公共空间等的共建共享。

以“百年商埠探寻”为主题，以打铁街为主体，整合北部商业街包括豆干街、蒜头街、面布街、草席街、旧衣街等，整合打造百年商埠记忆空间。打铁街以保持原有主营铁艺商铺业态为主，适当引入其他旧时商业业态，还原打铁街旧时繁华热闹的街巷景观。北部商业街以“记忆探寻”为线索，在保留整体空间格局的前提下，通过“情景再现”的方式，于每条商业街择一两处旧时商铺采用蜡像、雕塑等形式还原经营时场景，加深游客对这片旧时繁盛一时的商业街区的印象。

■ 重点项目——

圩市记忆巷、情景蜡像馆

圩市记忆巷

情景蜡像馆

宗教文化乐融组团

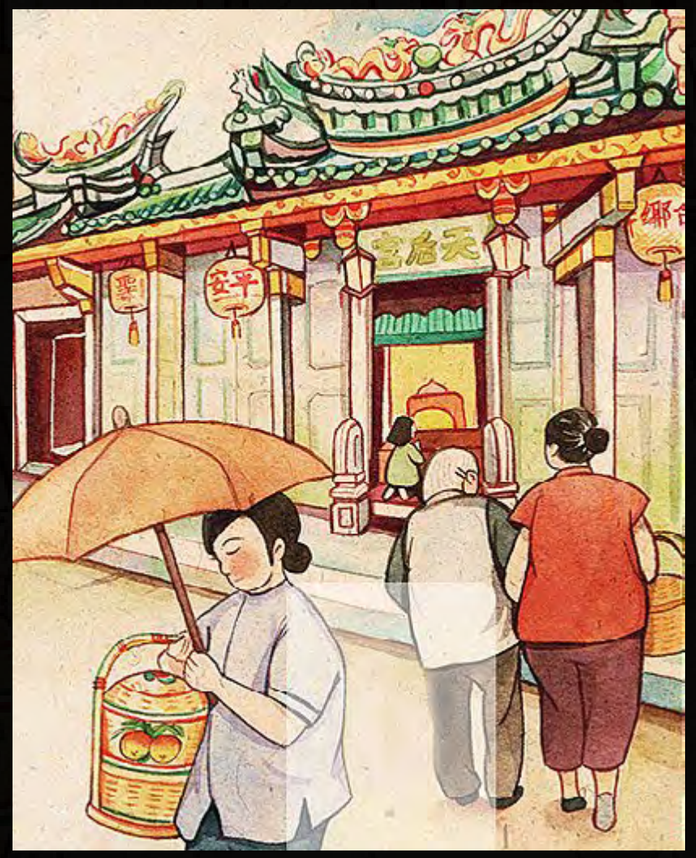
■ 项目选址——打铁街东面天主教、花果寺、基督教和祖师古庙所在区域

■ 发展思路——

宗教是人类社会发展进程中的特殊的文化现象，是人类传统文化的重要组成部分，它影响到人们的思想意识、生活习俗等方面。在这一片区，以道教为代表的祖师古庙、以佛教为代表的花果寺和西方天主教、基督教有机分布，虽仅几步之遥，但和谐共处。以“乐融共处”为主题，整饰街区巷道景观，增加此区域宗教文化氛围，打造宗教文化乐融组团。

■ 重点项目——

天主教、花果寺、祖师古庙、基督教



棉湖老厂文创组团

■ 项目选址——棉湖糖厂及和对面的新寨村、湖东老寨

■ 发展思路——

目前此片区糖厂、船厂已停产停办，很多老旧民居已经被改造成小型制作加工厂。

针对新寨村片区，充分利用大型停办旧工厂、小型加工厂和古宅民居，引入影视娱乐、绘画、雕塑、环境设计、摄影、精品家居设计、服装设计、装饰艺术、手工艺术、自媒体等元素，通过“节庆活动带动、名人效应驱动、文化事件推动、龙头项目拉动”四为一体的开发模式，积极催生本土文化艺术向产业化方向发展，以工艺品企业、加工作坊、艺术创作室、展销街区等多种形态为主，构建集研究设计、生产加工、销售贸易功能于一体的文化创意产业体系，成为原创艺术的孵化器、当代艺术的实验场、当代艺术成果的展示区，棉湖艺术的风向标。

针对棉湖糖厂，重拾其制糖产业，以产业 + 旅游的开发模式，以“甜蜜之旅”为主题，打造集制糖、展览、文创、体验于一体的甜蜜工厂文化创意园。重点开发全球糖果博览、甜蜜糖果体验、主题糖果创意集市、制糖工艺展览等项目。同时园区建设将秉持“修旧如旧”的原则，对糖厂荒芜破败的场景进行再生性改造，在对建筑的历史价值、文化内涵和地域特征等特点进行保护和修缮的同时，通过适当的加建、置换和演绎使其满足全新的功能要求，赋予其历史记忆肌理和创新时代精神，增设文化广场，进行道路修整、园林景观建设，并配套餐饮、咖啡厅、清吧等相关商业设施。

■ 重点项目——

原创艺术孵化器、甜蜜工厂文化创意园、沿河栈道、艺术工作室

原创艺术孵化器

甜蜜工厂文化创意园

造巷－打造一条条主题型的街巷：三街七巷

三街：

骑楼风情商业街、湖滨漫步休闲街、沿江主题清吧街

骑楼风情商业街

滨湖漫步休闲街

沿江主题清吧街

南门里主题街打造图

骑楼风情商业街

- 项目选址——解放路及两侧骑楼商铺
- 功能定位—— 棉湖民国风情意象感知载体
- 项目规模—— 湖滨西路沿线，全长 530 米左右
- 发展思路——

解放路西接码头，东连新寨，全长 200 米左右，宽约 20 米，两侧均为骑楼式古朴典雅铺屋。其前身是“铺仔巷”，商店云集。

修缮整治解放路旧建筑立面、屋面，拆除屋面违章搭建物，以修旧如旧的手法对建筑物立面进行修饰，恢复再现解放路民国骑楼建筑风貌。

以骑楼风貌建筑为空间载体。规整现状业态，引入北面商业街传统手工商铺业态，如灯笼制作、米筛制作、草席街、裁缝铺、老式理发店等老商号，同时增加餐饮、娱乐等相关休闲业态，将其打造成棉湖传统文化展示和古法手工艺传承的商业风情体验街。“一条商业街，千年棉湖史”，还原其旧时商店云集的盛况，使其成为棉湖“民国风情意象感知”的载体；缔造街区的传统文化品牌，使其成为棉湖居民日常休闲娱乐的必到之处；同时服务于游客，让游客加深对棉湖历史文化的了解，将其打造成为展示棉湖深厚文化底蕴的城市客厅。

湖滨漫步休闲街

- 项目选址——湖滨西路及沿街商铺
- 功能定位—— 休闲业态及休闲漫步空间
- 项目规模—— 湖滨西路沿线，全长 550 米左右，宽约 16 米
- 发展思路——

未来湖滨西路是游客从进入旅游区的第一印象区，延续云湖沿岸木棉耸翠的景观意向，对湖滨西路统一种植木棉树，强化棉湖古镇“红棉似锦”城市形象。

增加湖滨西路南部休闲业态，结合此路夜市开展情况，设计提升云湖公园夜景效果，打造白天、夜晚两相宜的湖滨漫步休闲街。并与云湖公园共同承担重大节庆日民俗文化活动巡演的功能，如棉湖厚埔英歌舞、刘厝寨金狮、锣鼓标旗巡游等巡演。

打造手法

- 云湖公园沿岸木棉花开景观意向打造
- 大小车辆进出管制，道路格局空间梳理
- 沿湖观景平台及休憩设施增设
- 沿线休闲业态打造
- 湖滨夜市小吃摊贩规范打造
- 夜景灯光设计
- 民俗文化活动巡演

云湖公园沿岸木棉花开景观意向打造

民俗文化活动巡演

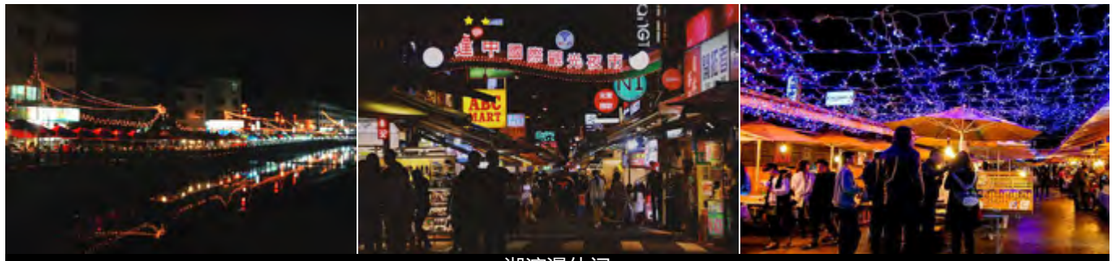
湖滨夜市小吃摊贩规范打造

夜景灯光设计

产品构成

产品构成
逛夜市美食
湖滨漫休闲
体验咖啡、茶座、周黑鸭、花艺等休闲业态
观民俗文化活动表演，如棉湖厚埔英歌舞、刘厝寨金狮、锣鼓标旗巡游

逛夜市美食



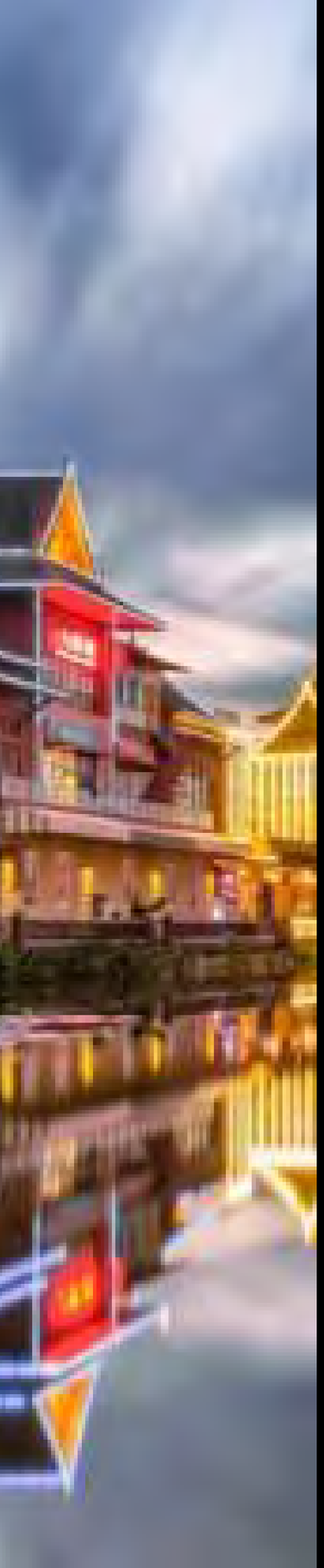
湖滨漫休闲

咖啡

茶座

刘厝寨金狮

锣鼓标旗巡游



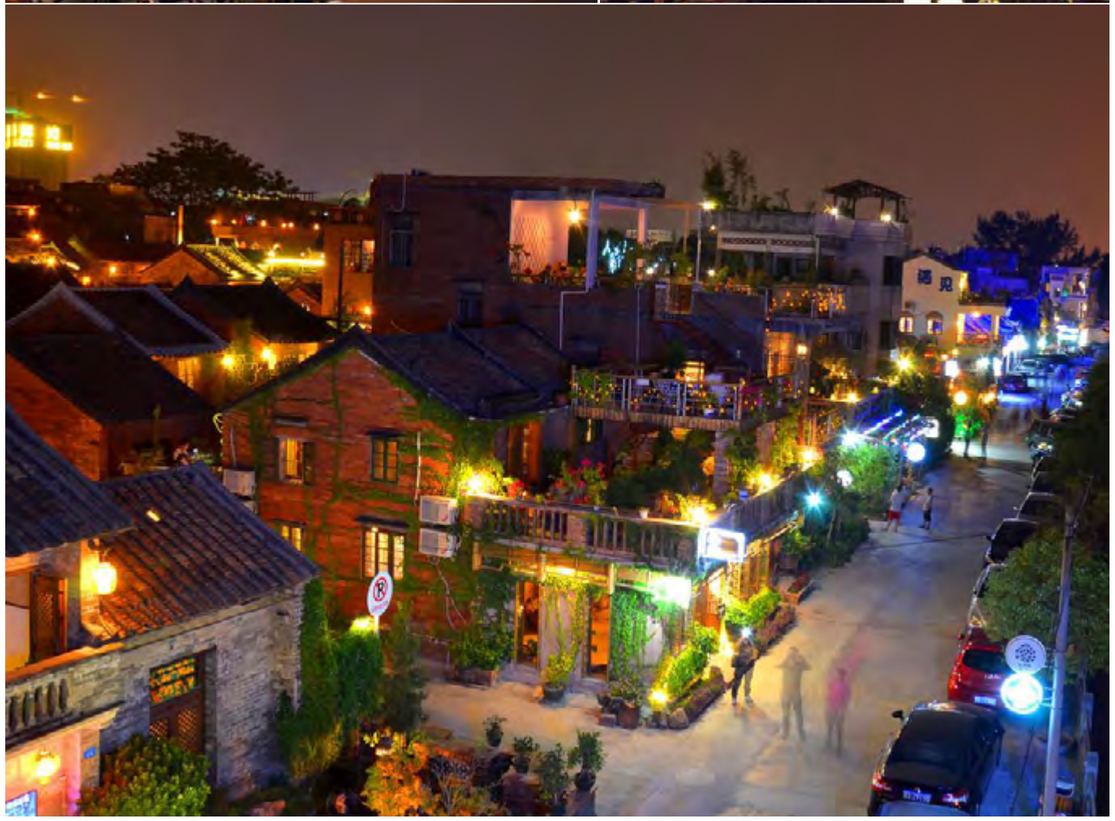
沿江主题清吧街

- 项目选址——沿江路巷道及沿路民居
- 功能定位—— 夜间休闲业态及沿江滨水空间
- 项目规模—— 全长 550 米左右
- 发展思路——

以榕江为依托，打造滨江休闲景观及灯光夜景，将沿江路一侧巷道建设滨江风情休闲清吧街，通过扶持培育清吧产业主体、引进知名清吧品牌、开展多元化清吧文化活动、鼓励开发夜间文化旅游产品、加强夜间市场规范管理等措施，打造棉湖夜间经济新地标。

- 打造手法

- 扶持培育清吧产业主体
- 开展多元化清吧文化活动
- 沿江观景平台及休憩设施增设
- 沿线休闲业态打造
- 引进知名清吧品牌
- 夜景灯光设计
- 道路格局空间梳理



造巷－打造一条条主题型的街巷：三街七巷

七巷：

老寨寻古巷、十八弯名人巷、祖祠兴乐巷、世宅寻萃巷、方围祈福巷、圩市记忆巷、青石光影巷

南门里主题巷打造图

老寨寻古巷

- 项目选址——书院左巷及创羊巷
- 功能定位——老寨历史探古方幽
- 项目规模——巷道全长 440 米左右沿线
- 发展思路——

书院左巷及创羊巷是老寨居民日常生活的主动脉，是除南门大街外第二宽的交通道路。此巷道连接老寨很多知名的历史建筑，如三山门楼、兴道书院、二楼吴、城隍庙、洪氏观察第等，历史底蕴厚重，游客必到打卡的路线之一。

以“寻古巷昔日记忆，看古寨今昔风采”为主题对此巷进行开发打造，充分挖掘棉湖人文元素，将棉湖文化融入街巷设计，具体在街巷空间、主体建筑、景观配置和业态等方面体现，同时增设巷道入口介绍说明牌及巷内指引标识，引导游客通过老寨寻古巷探索棉湖老寨知名的古宅建筑和人文景观。

打造手法——

- 巷口巷道名门牌设计
- 复原青石地面
- 增加绿化小景
- 实行三线下地
- 巷道墙壁增加文字、导览图及标识指引
- 增设历史建筑观光休闲体验业态
- 节点墙体涂鸦设计及巷道创意打造

产品构成

产品构成
逛寻古巷道
历史建筑休闲观光（三山门楼、兴道书院、二楼吴、城隍庙、洪氏观察第）
文化深度体验

逛寻古巷道

历史建筑休闲观光

文化深度体验

老寨寻古巷效果图

世宅寻萃巷

- 项目选址——大厝前及大楼
- 项目规模——巷道全长 150 米左右沿线
- 功能定位——棉湖典范建筑集萃
- 发展思路——

大厝前及大楼，其名字就很有深意，古时两侧建筑多为大户宅院，现在一侧为玄帝古庙、云湖庵，另一侧为郭氏大夫第、林景拔翰林第、三山门楼、兴道书院、二楼吴等，这些建筑皆为棉湖潮汕建筑代表典范。此外，此街巷大部分处于南门里省级历史文化街区申报红线范围内，通过整治部分与整体环境不协调的建筑物，复原整体风貌，增添棉湖当地建筑老部件和具有浓郁历史印记的景观小品，同时每处典范建筑前增设建筑模型展示和相关介绍说明，让游客在此可充分领略到棉湖世宅建筑精粹之美。

- 打造手法——

- 巷道空间梳理，拆除巷道沿线建筑二楼及以上加建违建
- 青石路面铺设，实行三线下地
- 巷道景观设计打造及景观小品增设
- 巷道标识指引
- 巷道墙体建筑老部件展示
- 郭氏大夫第、林景拔翰林第、三山门楼、兴道书院、二楼吴等世宅建筑门口全景模型展示及文字介绍

产品构成

产品构成
棉湖建筑文化领略
世宅建筑风情展示（郭氏大夫第、林景拔翰林第、三山门楼、兴道书院、二楼吴）
建筑部件解析

建筑部件解析

世宅建筑风情展示

世宅寻萃巷效果图

十八弯名人巷

■ 项目选址——十八弯巷道

■ 功能定位——名人追忆

■ 项目规模——巷道全长 250 米左右沿线

■ 发展思路——

依托十八弯蜿蜒曲折的巷道、洪氏爱祖祠和曾习经、许涤新、李耀国、曾鸣等名人文化资源，打造十八弯名人巷。修缮整治名人故居，放大名人效应，活化利用故居，延续文脉。秉承修旧如旧的打造原则，保持十八弯巷道原有空间格局与韵味，清除墙面、地面湿滑青苔、污痕等，梳理高空电线，在转角增设对景，在每一处名人故居旁的墙壁上增加名人浮雕或图像、介绍文字、生平著作等，同时在每处弯道前增加相关的十八弯巷道标识系统指引，让游客可以清楚地找准方向。

■ 打造手法

- 巷道空间梳理，增加转角景观
- 青石路面铺设，线网规整
- 清除墙面、地面湿滑青苔、污痕
- 巷道标识指引
- 墙体名人浮雕、图像、文字增设
- 修缮整治名人故居，活化利用故居

■ 产品构成

产品构成
名人文化熏陶
悠游青石小巷
曾习经故居游览

名人文化熏陶

悠游青石小巷

南河泡
春游恋近郊，胜处未可量。荷沼
游亦田，岁稔一二亩。樂趣发真
想，心赏画图异。在如置装编，
意外工文字。轩牛堆面前，一瓶足酒
沮溺并，有黄鸡未苗。名溪新近就，
水乡居生长，自转自本图。其间，鹅鸡
手近卖，鲜蔬可沽。上
眼前良河泡，桃李春盛之。来而
南河泡

十八弯名人巷效果图

方围祈福巷

- 项目选址——亭脚尾及寨脚尾
- 功能定位——祈福许愿
- 项目规模——巷道全长 360 米左右沿线
- 发展思路——

竹编油纸灯笼是棉湖当地一项古老的民间传统艺术，而“写灯笼”便是其中的一个环节，随着时代的发展，“写灯笼”这一传统手艺已逐渐没落。亭脚尾及寨脚尾街巷绵延悠长，和谐自然。以“祈福许愿”为主题打造方围祈福巷，以综合了破竹、编织、上纸、题字等多项工艺的灯笼为主题元素装饰整条街巷，同时设置简易“写灯笼”便民体验驿站，让游客可以在此巷道体验传统“写灯笼”的趣味，挂灯祈福。同时还可举办传统习俗“走马灯”活动。

打造手法

- 巷道空间梳理，实行三线下地
- 清洗乌黑发霉墙体，青石路面铺设
- 巷道标识指引
- “写灯笼”驿站增设及巷道灯笼景观打造
- 祈福墙打造

产品构成

产品构成
漫游灯笼巷、赏“方围两亭”展示墙
“写灯笼”祈福、走马灯
挂祈福牌

方围两亭展示墙

漫游灯笼巷

“写灯笼”祈福

挂祈福牌

方围祈福巷效果图

祖祠兴乐巷

- 项目选址——新铺内街及打油街
- 功能定位——小型家族或社区曲乐演绎场地聚集地
- 项目规模——巷道全长 300 米左右沿线
- 发展思路——

新铺内街及打油街为南门里租祠、家庙相对集中的一个区域，目前此街巷已有陈氏祖祠成为米街曲乐社驻地，日常为家族老人聚会表演、运动跳舞的场所。借鉴陈氏祖祠及棉湖洪氏爱祖祠两个活化利用案例，结合棉湖当地人喜闻乐见的潮粤曲乐，以“曲乐和鸣”为主题将此街巷打造成为祖祠兴乐巷，发展此街巷其他祖祠潮粤曲乐等类似活化用途，打造家族小团体集会演绎场所，形成社区共建共乐的氛围，未来此街巷祖祠兴旺、曲乐和鸣。

打造手法

- 巷道空间梳理，实行三线下地
- 青石路面铺设，清洗乌黑发霉墙体
- 巷道标识指引
- 曲艺潮乐主题景观打造
- 局部业态增加

产品构成

产品构成
听曲乐和鸣
观曲乐表演
赏祖祠建筑

听曲乐和鸣

赏祖祠建筑

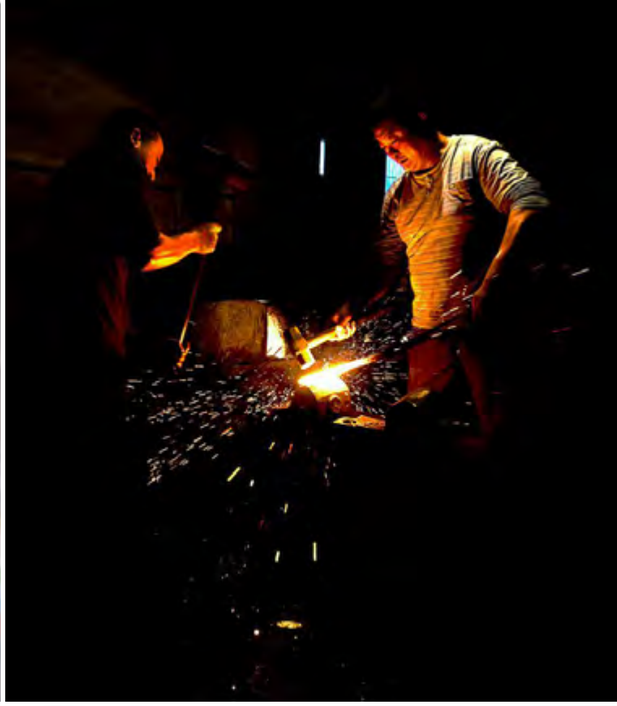
观曲乐表演

2019全国非遗曲艺周
非遗曲艺进社区
非遗曲艺 火相传
— 趵突泉公园（白
主办单位：中华人民共和国文化和旅游部非遗司
山东省文化和旅游厅
他君臣来在了
门外

圩市记忆巷

- 项目选址——打铁街及北延街区
- 功能定位——圩市工坊聚集地及技艺展示基地
- 项目规模——巷道全长 250 米左右
- 发展思路——

以打铁街为核心主体，以“圩市记忆非物质文化遗产手工技艺传承”为主题，规划保留传统的商店、作坊、住居三位一体的坊里街市格局，梳理具有亲和怡人的空间尺度，打造精品制作、展示体验和培育传承于一体的非物质文化传承基地，集具体产业类型包括铁艺、木雕、竹编、剪纸、石刻等工艺品制作。手工生产技艺和传统的商业街模式结合在一起，让濒临失传的手工技艺焕发出新的生机。



- **打造手法**
  - 巷道空间梳理，实行三线下地
  - 巷口打造
  - 巷道标识指引
  - 技艺、非遗等主题景观打造
  - 局部业态增加

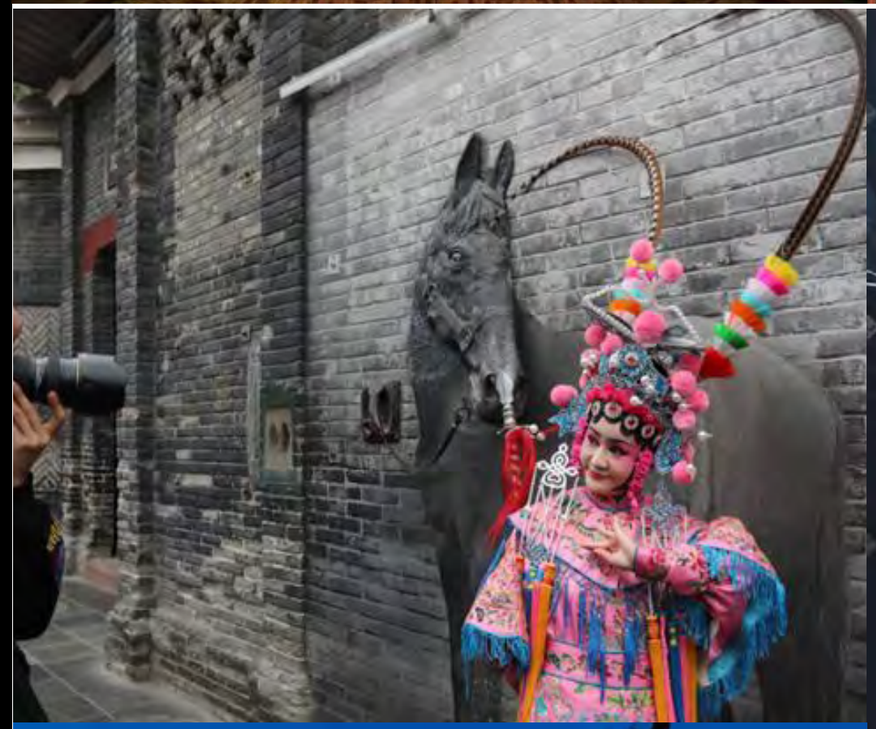
青石光影巷

- 项目选址——戏台巷及内面线街
- 功能定位——棉湖网红光影打卡地
- 项目规模——巷道全长 270 米左右
- 发展思路——

戏台巷和内面线街石板清幽，夕阳斜照、光影斑驳。以“逐光、追影”为主题，打造青石光影巷。全面修复还原青石板路面，白天利用花树、屋檐天际线、墙体、油纸伞、光影等为元素，打造巷道里一幅幅绝美的画卷，夜晚采用灯光装置、吉祥动物造型及棉湖曲人物造型等，利用动态光影效果，打造棉湖网红光影打卡地。

打造手法

- 巷道空间梳理，实行三线下地
- 巷口巷道名门牌设计
- 巷道标识指引
- 光影主题景观打造
- 局部业态增加
- 夜间灯光设计



三、打造手法 筑点－打造一个个体验性的景点：一核九景

一核：南门故里旅游综合服务中心

整体拆除兴道中学原有建筑，将兴道中学原址及篮球场打造成集游客集散、咨询服务、观光休闲、巴士调度和集散停车的南门故里旅游综合服务中心，使其成为游客到达南门里旅游区的第一站。

在原兴道中学旧址上新建游客中心，增设相应服务功能包括咨询服务、影音播放、节目宣传、旅游厕所等。控制游客中心高度，保持云湖公园西面整体开阔的视野，同时其建筑立面风格保持与古寨历史文化建筑风貌统一。

利用整个场地建设两层地下停车场及地面旅游巴士调度中心，方便旅游观光巴士调度和社会游客停车需求。同时结合兴道中学篮球场打造成旅游集散广场，拆除学校围墙，建设南门里旅游区正门牌坊，引导游客由此进入旅游区。

九景：

棉湖讲古堂、棉湖古宿、棉湖记忆馆、霓裳戏台、潮乐梨园、云湖两月、汉墨书画馆、曾习经故居、谈经两亭

南门里寨墙景点分布图

南门故里旅游综合服务中心效果图

南门故里旅游综合服务中心

项目选址

兴道中学

功能定位

棉湖城市旅游集散中心的一个重要节点、南门里旅游综合服务中心

打造思路

集旅游组织服务、交通服务于一体，游客中心、迎宾广场与云湖公园共同形成游客到达南门里旅游区的第一印象区。旅游服务中心新建建筑面积约 600 平方米；地下停车场设两层，面积约 9187 平方米，地面设巴士停车场。

建设内容

板块	项目	主要功能
旅游组织服务	游客接待中心	为游客提供信息咨询、专业导游、旅游中介、票务、金融、邮政、投诉、医疗救援等综合服务。
	全景展示中心	展示街区全景，提供影像、旅游产品等宣传资料和旅游地图。
	旅游公厕	供城市居民和旅游者共同使用。
	迎宾广场	充分利用原兴道中学篮球场容量，形成旅游集散空间和旅游区正门。
交通服务	停车场	提供停车空间，包含旅游大巴、自驾小车，满足日高峰 2000 人次的车流量。
	自行车租赁	自行车租赁服务中心

游客接待中心

宣传资料展示

旅游公厕

原兴道中学篮球场

迎宾广场（正门）

地下停车场

巴士停车场

旅游专线巴士

自行车租赁

棉湖讲古堂

项目选址

兴道书院

功能定位

棉湖历史文化会客厅

打造思路

兴道书院是国民革命军东征旧址，从这里走出的名贤众多，清代有岭南杰出的诗词书法家，官至度支部右丞的曾习经，近代由著名经济学家许涤新和厦门大学原校长曾鸣等知名学者。

依托兴道书院悠久历史文化底蕴，利用原有建筑格局，通过舞台设计，氛围营造，设置观众席，日常开展棉湖讲古说书、棉湖曲艺表演等常态演出节目，打造棉湖讲古堂。“讲述人文典故，传承历史文脉”，充分融合棉湖本地文化特色，加强文化交融互动，彰显棉湖情怀，使其成为棉湖文化会客厅，成为游客了解棉湖、认识棉湖的一个窗口。

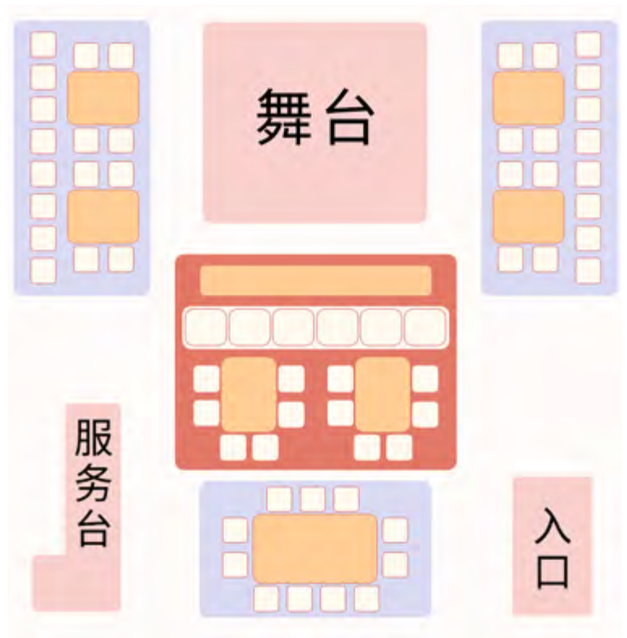
同时利用兴道书院棉湖战役东征军指挥部旧址历史底蕴及庭院、展览室、阁楼等已有空间资源，植入相关文化休闲业态，进一步发扬棉湖镇革命精神。

重点项目

讲古大堂 / 讲古文化交流艺术空间 / 东征军指挥部旧址展馆 / 阁楼休闲书吧 / 琴棋书画国学培育基地

● 讲古大堂

坐在兴道书院讲古堂，在八仙桌上冲上一泡潮州功夫茶慢慢细品茶香，配上当地小吃，喝茶聊天、观赏潮剧、听“老棉湖人”讲古，宛如时光倒流，回到旧时棉湖，感受她昔日的繁华。



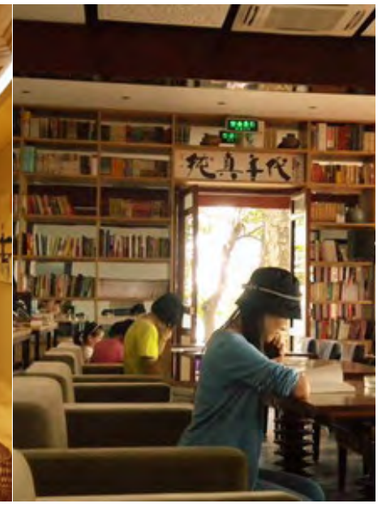
讲古大堂平面布置

● 讲古文化交流艺术空间

打造集棉湖建筑文化、茶文化、戏剧曲艺文化于一体的棉湖讲古文化交流艺术空间，看讲古艺人表演，感受棉湖文化之博大精深。

● 阁楼休闲书吧

将书院阁楼打造成集图书馆，书店，茶馆的优点于一身的休闲书吧。



棉湖讲古堂

● 东征军指挥部旧址展馆

在经济迅猛发展繁荣的今天，我们重温革命历史，不忘初心使命，尤其显得格外有意义。设置基本陈列专门集中展示棉湖战役，展馆通过文献、照片、实物等资料，还原历史环境氛围，传递历史文化情节中的情感，生动地再现棉湖战役时期的革命记忆。

● 琴棋书画国学培育基地

以积累、传播中华优秀传统文化为宏愿，以国学教育、文创产品、阅读产品三大板块为发展核心。开发了拜师礼、开笔礼、成童礼、成人礼、弹古筝、学国画、习书法、下围棋等一批有文化内涵、参与性、互动性、趣味性的研学产品，为游客提供了丰富多彩、独具特色中国古典文化体验活动。以艺修道，养身明志，共同体验棉湖传统文化的魅力。·

棉湖古宿

项目选址

二楼吴

功能定位

传统而精致的集约生活体验地

打造思路

二楼吴为粤东独具一格的八卦民居，是潮汕地区与众不同的古建筑遗存，目前格局保留完好。以修旧如旧的手法开展二楼吴民宿改造，顺应原有格局风貌，采用简约雅致的装饰风格，搭配老物件进行整体装饰，植入符合现代人生活习惯的部件，打造棉湖古宿，赋予旧宅以全新生命。

院落里石板、毛竹、绿植、路灯，带着设计师的匠心，抬头俯首间，皆是风景。

重点项目

主题精品民宿 / 精致庭院 / 棋牌室 / 棉湖今味餐厅 / 古寨插花艺术室 / 健身运动馆 / 亲子家庭手作房

● 精致庭院

利用二楼吴的内院精心设计一处精致庭院，在庭院里精心设计一些若隐若现的趣味小品，其余自由散置在植物间，给游客一种主动发现美的感觉，提升庭院的价值，让小小庭院也能成为旅途中一道风景。

● 主题精品民宿

利用处于闲置状态的二楼吴空闲房间，在整体房屋格局修旧如旧的基础上，通过内饰和软装的搭配，兼具民宿的功能性和景观，讲究细节的精致打磨，改造房前屋后的自然景观，给在钢筋混凝土城市里工作和生活的人，享受到温馨的居住环境和温暖的人文关怀。

● 棉湖今味餐厅

有时候，即使你已走过万水千山，尝过世间珍馐，也抵不过心头那一口乡味。今味餐厅专注于棉湖本地原汁原味，远离喧嚣，大隐景区，一年四季，时转星移，看似寻常的食物，也能在万千世界里酝酿出了醍醐味，棉湖的家常菜，虽不是名贵珍馐，但却蕴含着“家”的味道，温暖且动人。

● 健身运动馆

喧闹的城市中，健身房不是在地下室就是在楼宇里，实在是闷的慌。配备观景健身房，让游客在身心放假之余，也可以锻炼一个强健的体魄，倡导持续性的健康有氧，让游客享受超星级酒店式入住体验。

● 古寨插花艺术室

吸引对插花感兴趣的游客，通过定期邀请老师进行插花的技术性指导，开展经验交流会和培训研讨会，让游客在花卉的芳香和美妙中体会经典的东西方文化，并结合自身的创造力和想象力，一展掌控花卉艺术的能力，提高感受美、欣赏美的水平。

● 亲子家庭手作房

结合民宿打造亲子家庭手作房，通过做手工制作，培养小朋友的动手能力、想象能力，在温馨的手工作坊里，与孩子一起享受半日的惬意或许，体验手工 DIY 的乐趣。

棉湖记忆馆

项目选址

郭氏大夫第

功能定位

城市活态记忆空间、传统文化体验地

打造思路

设置主题馆，对棉湖历史记忆脉络及重要遗址进行系统整理，集中古街商铺、药铺、票号、钱庄、侨批、茶庄、街碑、牌坊、牌匾等标志性场景，用高科技、多学科手法营造棉湖曾经繁华商埠的印象，用综合艺术，如表演、雕塑、草木、声、光、电、建筑等立体交叉的方式，创造思维空间和丰富的第六感官效应，将棉湖历史文化进行标示性再现。

同时选取其他可供开放利用的房间，打造精品民宿、咖啡茶座等，并适当引入当地剪纸、石刻、金银首饰品、纱灯等民间手工艺人入驻，开办文创体验馆，传承当地非遗文化。

重点项目

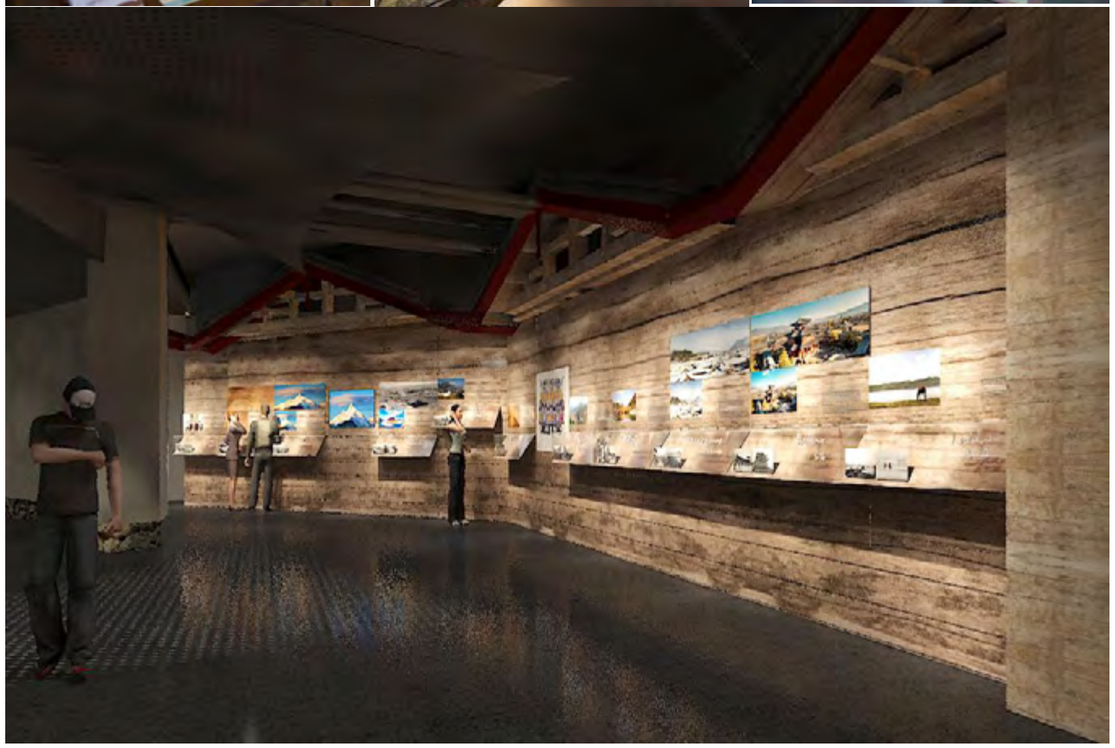
系列活态记忆主题馆 / 精品民宿 / 潮剧演绎 / 民间手工艺人工作室 / 文创体验馆 / 非遗手工技艺活态展示

● 精品民宿

以郭氏大夫第为主体，拆除屋面违章搭建物，修复其建筑格局和历史风貌。选取部分可供开放利用的房间，引入精品民宿品牌，打造精品民宿。

● 系列活态记忆主题馆

推出棉湖“系列活态记忆主题馆”，收集民众口中、笔下、镜头中棉湖过往的城市记忆，存入记忆馆永久收藏，来保存活态的城市记忆，挖掘城市文脉。设专门空间保存记忆馆所征集到的文献资料，来进一步丰富和充实“城市活态记忆主题馆”的内涵， 更好地留存城市记忆，传承城市精神。



● 潮剧演绎

潮剧是连接海内外 2000 多万潮汕人的精神纽带，也是潮汕文化的重要组成部分。邀请演出团体定期演出，展现潮剧的魅力和风采，游客可现场体验领略人类非遗之美，感受中华传统文化的独特魅力。

● 民间手工艺人工作室

参观并学习体验传统手工艺，在与非遗的手工艺老师傅接触中，更加深切的了解到传统手工艺缺失的窘迫。在体验和制作手工艺品的过程中体会手工艺术的精髓和趣味。能够让更多人体会到传统手工艺的乐趣和含义，在机械化的今天，传统手工艺需要新鲜的血液，需要新鲜的活力和在现今社会独有的特点和发展点，这样才能与时代接轨，适应现今社会多元化的发展潮流，使得棉湖的传统手工艺能够永远的传递下去。

● 文创体验馆

以“艺术文创”为主题，致力打造集文化艺术展览、创业创新、时尚生活为一体的棉湖特色主题文创体验馆，在挖掘和利用棉湖文化资源基础上，经过创新设计，推出历史性、知识性、艺术性、趣味性、时尚性、实用性相融合的文化创意精品。

● 非遗手工技艺活态展示

推进新形势下优秀传统文化的创新性发展，将非遗传承从“幕后”推向“台前”，讲述棉湖历史，提升棉湖知名度，对本土非物质文化遗产进行系统管理和挖掘，其搭建起面向社会的舞台，让社会上更多的人了解非遗传承人和棉湖的非物质文化遗产。

潮乐梨园

项目选址

老电影院（原佐堂衙门）

功能定位

潮音潮乐盛享地

打造思路

老电影院外部空间，拆除部分破旧民居建筑，打造老电影院中心广场，通过景观设计、标识指引、休憩座椅设置等营造广场氛围，定期举办大型民俗活动巡演，同时在集散广场增设古戏台，开展每日常态潮剧表演。

老电影院内部重新整顿装修，结合灯光、帷幔、座椅等设施，采用全息投影、移动舞台、AR、立体声效、多维体感设备等现代高科技手段，打造现代大型的潮乐潮剧演出观赏场地。

开展节假日常态化演艺，弘扬潮剧文化，结合潮剧中众多脍炙人口的经典剧目，给当地居民和游客带来美不胜收的视听盛宴。

重点项目

中心广场 / 潮剧古戏台 / 传统民俗活动巡演 / 大型潮乐潮剧演出场馆 / 潮剧学院 / 潮剧艺术博物馆

● 中心广场

合理利用老电影院外部空间，营造富于棉湖地域特色的广场空间，把广场打造成当地居民从事休闲、娱乐、交往等活动的 " 起居室 " 和展现棉湖人民多彩生活的 " 舞台 " ，将广场打造成集中体现棉湖风貌特色、文化内涵的重要场所，成为体现棉湖城市形象的重要节点。

● 潮剧古戏台

在老电影院外部集散广场增设古戏台，开展节假日常态化演艺，弘扬潮剧文化，古戏台不仅是一种建筑形制，更是一方文化展台。锣鼓喧天，丝竹盈耳，波澜壮阔、哀婉缠绵、忠孝节义的故事在这里粉墨登场，剧情曲折委婉，演员水袖轻舞，观众如痴似醉。

● 传统民俗活动巡演

开展节假日民俗活动巡演，不仅营造浓浓的节日氛围，丰富居民文化生活，弘扬传统民俗文化，而且有助于更好地传承“非遗”民俗文化。

● 大型潮乐潮剧演出场馆

老电影院内部重新整顿装修，采用全息投影、移动舞台、AR、立体声效、多维体感设备等现代高科技手段，打造现代大型的潮乐潮剧演出场馆，通过音乐、舞美、灯光等巧妙铺排，诗意的语言、灵动的唱腔、丝丝入扣的情节、精致的舞美，向观众展现新时代的潮剧，为游客和居民带来精彩绝伦的视听享受和潮剧文化大餐。

● 潮剧学院

为弘扬优秀潮剧文化，进一步加深人们对潮剧的了解与热爱，打造潮剧学院，在学院内普及推广潮剧文化，激发更多青年人对潮剧的关注，寻找潮剧未来的传承方向。

● 潮剧艺术博物馆

搜集、保护、整理和利用潮剧历史文化资料，打造潮剧艺术博物馆，充分发挥潮剧历史文化资料的艺术价值和历史价值，展示潮剧历史，传承潮剧艺术，推动剧种发展，打造继承和传播潮剧的新阵地，使之成为无数潮剧爱好者以及潮人寻找文化记忆的“精神家园”。

云湖两月

项目选址

云湖公园

功能定位

棉湖城市休闲景观和形象展示窗口

打造思路

开展水体整治工程，还原云湖公园靓丽景观，通过装置景观打造 + 园林景观设计 + 文化休闲空间打造 + 灯光夜景设计，打造成棉湖城市标志性景观和城市形象展示窗口。运用水幕光影、全息投影、移动舞台、AR、立体声效、多维体感设备等现代高科技手段，在云湖公园打造灵动灯光水秀，演绎棉湖千年古韵，开展云湖夜游，充分展现棉湖千年古镇魅力。

重点项目

云湖古桥 / 九曲回廊 / 休闲亭廊 / 夜景灯光水幕秀 / 云湖夜游 / 水上舞台

● 云湖古桥

运用现代高科技手段 + 投影技术，重现最末一根望柱石的园孔向永昌古庙望去，云湖古桥棉湖古八景之一“北阙佛灯”。

● 九曲回廊

运用云湖公园九曲桥打造九曲回廊，作为游园赏景的游览线，根据九曲桥特点分别在转折处打造雅致的景观小品，使游客漫步在这条逶迤的廊间，水园内外之景，应接不暇，步移景换，恰似欣赏山水画卷。

● 休闲亭廊

依托赏月亭和云湖对岸的休闲亭，对原有道路、平台、绿化、建筑等设施进行提升改造，打造休闲亭廊，亭廊可设置坐席，供游人休息，也可在景观良好的节点处增加观景平台。

● 夜景灯光水幕秀

运用水幕光影、全息投影、移动舞台、AR、立体声效、多维体感设备等现代高科技手段，在云湖公园打造灵动灯光水秀，演绎棉湖千年古韵，开展云湖夜游，充分展现棉湖千年古镇魅力。

● 云湖夜游

通过“剧情感”夜游线路设计，对公园内的道路、园林、建筑、景观等提供功能照明和环境美化，打造能够凸显IP的核心景观，再融入美食、纪念品等配套服务设施，提升夜游产品的体验感，打造云湖夜游视觉盛宴。

● 水上舞台

在云湖湖面搭建水上舞台，用灯光与投影把各种虚拟美景“搬”到现场，开展常态化实景演出，水上舞台的搭建将给观众带来全新的视、听感觉。

汉墨书画馆

项目选址

洪氏爱祖祠

功能定位

书画艺术交流空间

打造思路

结合利用已修复的洪氏爱祖祠，联合已入驻的“棉湖书画学会”打造充满书香味道的汉墨书画馆，以书画为主题，开办书画授课班、书法大赛品鉴、书画技艺交流会，举行棉湖书画艺术展，打造成棉湖最具书香墨韵氛围的青少年文化交流空间。

重点项目

书画艺术沙龙 / 文青聚落 / 书画授课班 / 国学教育夏令营 / 书画艺术展

● 书画艺术沙龙

开展书画艺术沙龙，邀请书画艺术家与学员一起书画艺术漫谈，感受中国传统文化的书画灵动空间。引导嘉宾与学员们对书法书写的认识和绘画作品的欣赏，得到中华传统文化艺术的熏陶，增进对书画作品的画里画外创作过程的了解和理解。

● 文青聚落

结合回乡青年新势力，引入最多元的文艺社群，通过建设多样化的空间和场景，国潮基地、设计师工作室、共享办公等，成为青年返乡的锚点，让文学、科技、音乐、动漫、教育等多元青年社群聚集在文青聚落，打造文艺青年到棉湖必打卡之处。

● 书画授课班

开展书画授课班，以此为契机，搭建诗书画爱好者学习、研究，交流的平台，在诗书画的海洋里尽情徜徉，感受诗、书、画的情怀，感受中国传统文化的博大精深，让更多的游客感受中华优秀书画文化的魅力。

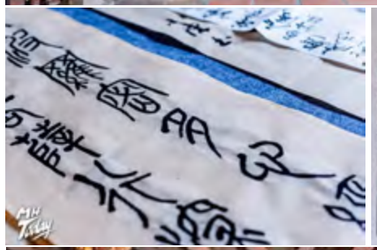
汉墨书画馆

● 国学教育夏令营

通过开展文化讲堂、国学体验、文化竞赛、历史文化科普等活动，打造国学教育夏令营。以旅游精品化升级传统文化教育产品，特色化打造多类文化体验类产品，形成以传统文化、国学教育、文化研学等为引领的教育旅游的研学基地。

● 书画艺术展

联合已入驻的“棉湖书画学会”，打造书画艺术展，通过书法培训大讲堂、学术讲座、作品观摩、名家指导等形式，搭建学习交流平台，努力提升书法作品质量，不断加强棉湖地方书法文化建设，传承历史文脉，挖掘文化内涵，讲好棉湖故事，展示棉湖深厚的历史文化底蕴和优秀文化成果。



诗词名家曾习经故居

项目选址

曾习经进士第

功能定位

大众游客心仪向往的人生典范之所

打造思路

复原陈列故居原有陈设并适当地进行升级包装，以“跳出故居做故居，整合文化做文化”的理念，摆脱以往仅把名人故居当故居的传统开发思路，保留曾习经故居的真实性，同时深度挖掘棉湖的文化资源进行整合，以现代科技技术将曾习经故居包装成以“诗词名家”为主题的体现中国传统文化价值的精神家园，打造中国大众所心仪向往的人生典范之所。

重点项目

名人史展示 / 居所复原 / 名人启发墙 / 诗词壁 / 木雕修复

● 名人史展示

作为游客的第一印象区，在故居靠近大门的入口处，设对曾习经生平历史图文并茂的解说展示，让游客对名人生平过往产生深刻的印象，为游客在故居接下来的游览打下基础。同时，该区域可播放舒缓的语音解说，让游客直接抓住重点。

● 居所复原

复原曾习经故居生活场所原有的室内陈列，并还原部分生活场景。

诗词名家曾习经故居

● 名人启发墙

在故居内设一道“启发墙”，游客可在此留下游览完故居后的感想和启发，加深游客的体验。“启发墙”的打造还可结合建筑墙面一体化设计，让游客的启发长久地留在此处。

● 木雕复原

曾习经进士第原有的建筑上的木雕精致玲珑，且保存的比较完整，可在此基础上对原有木雕进行修复，向游客展示建筑的细节，并设一个小空间，请木雕师傅向游客展示木雕雕刻技艺。

● 诗词壁

在进士第的几面围墙处打造“诗词壁”，呼应“诗词名家”。诗词壁采用砖刻等多样的形式展示曾习经所作诗词。

霓裳戏台

项目选址——古戏台

发展思路——

古戏台原名“演梨阁”，建于清朝初年，是省内保存完好的三座清代庙宇戏台之一。抗日战争年代，爱国志士在这里宣传抗日救亡主张，振奋棉湖人的民族精神，凝聚民间力量。如今，古戏台作为棉湖汉乐社的社址，每逢佳节演戏奏乐，琴动一江榕水，歌扬千古风流。

结合原有古戏台，梳理空间格局，形成一个大型的戏剧观赏场地，采集优秀的汉乐演绎节目品牌，开展节假日常态化演艺，弘扬汉乐文化，形成“棉湖·汉乐文化荟萃地”，打造棉湖汉乐古戏台文化创意产业的重要产品原创基地和人才培养基地。

筑点－打造一个个体验性的景点：一核九景

谈经两亭

项目选址——方围社区居委会、“节孝亭”和“孝节亭”

发展思路——

" 谈经两亭 " 是棉湖古八景之一，谈经两亭位于棉湖亭脚，所谓两亭，分别是“节孝嗣徽坊”与“孝节垂范坊”，简称“节孝亭”和“孝节亭”，与棉湖亭脚杨氏有着千丝万缕的关系，就连亭脚这一地名，也因两亭而得名。

以 " 谈经两亭 " 原址街巷和建筑遗址为载体，恢复“谈经两亭”景象，挖掘 " 谈经两亭 " 历史文化底蕴，通过对两亭和谈经处的历史建筑、构筑物、历史标志景观进行原址复原，整治部分与整体环境不协调的建筑物，增添具有浓郁历史印记的景观小品，将此地打造成南门里文化旅游区的标志性景点。

1 市场导向

旅游业的市场导向是指目的地汇集、分析与游客需求相关的市场信息，通过旅游企业或目的地职能部门上传下达、引起响应，力求在旅游者、旅游企业、目的地之间取得协调。

首先，市场导向强调“顾客至上”。其基本思想是向顾客提供所需要的产品，旅游区旅游营销必须从明确顾客的需求开始，以满足顾客需求而告终；同时，自觉地调整经营管理理念，认真研究游客的新生需求，于适当的时间和地点提供服务。

其次，市场导向力创“竞争优势”。旅游区需具备取得长期的最大限度的利润的竞争能力，不能采用急功近利的做法，而应坚持长期进步；在盈利方面，不拘泥于每次交易的利润大小，而是着眼于长远发展，把争取游客满意、扩大客源市场、提升市场份额作为最高目标，以期收获稳定的利润。

再者，市场导向讲求“统筹兼顾”。文物保护、生态保育、旅游开发、业态培育等环节环环相扣，既要合乎国家、省、市政策和城市规划的准则，亦要彼此相互适应，力求在保育中开发、开发中保育，提供“环境 - 社会友好型”(Environmental & Social Friendly)、“负责任”(Responsible) 的旅游产品。

2 创意引领

创意产业被称为 21 世纪全球最有前途的产业之一，已成为许多国家和地区经济发展的支柱产业。其中，旅游业扮演着参与者和展示者的角色。而随着创意产业的日益崛起，创意的思维方式和发展模式将为旅游业发展注入新动力，成为旅游业新增长极。

创意产业与旅游业的互动，是以创意激活旅游资源潜在价值、引领旅游业的发展，并坚持以旅游资源为依托，注入更多的本土文化内涵，在促进创意产业健康有序发展的同时，践行旅游业的可持续发展。

旅游业是一种资源依托型产业，建立在或实或虚的“资源”基础之上。用创意挖掘旅游资源，既包括对遗失于现实生活，具有旅游开发价值资源的抢救、整理与呈现，也包括对已开发资源作更深层的价值探索、学术研究。在此基础上，我们应注重亲切感、发扬本土味，筛选出核心价值，开发出多层次、成系列和高品位的文化旅游产品。用创意创造旅游产品，主要从 3 方面入手，一是选准切入点，丰富产品层次；二是凝练主题，形成产品系列；三是丰富文化内涵，突显产品品质。再者，透过强化、充实、剪裁、协调、烘托等手法，为旅游者创造出多元化、意蕴深刻的创意产品。

3 合纵连横

面对越发激烈的外部竞争，旅游区乃至棉湖需切实增强区域竞争力，实施“合纵连横”的产品开发策略。

对外方面，因应周边资源同质化的状况，为避免同类产品竞争，应采取竞合策略，与相邻区域通力合作、互相借势，集中各自分散、有限的资金或资源，推出跨区域游线或“一程多站”式产品，联结揭阳、潮州、汕头乃至粤港澳大湾区等各大旅游目的地，共同扩充客源。

对内方面，整合各项业态的资源，创设垂直化、一体化、共享化的产品形象和旅游标识系统，凝聚本土居民、精英社群、政府机构、开发投资商、旅游中介商、媒体等的共识与智慧，共同谋划旅游产品的方向与未来。

4 淡旺相济

旅游业是一个具有强烈季节性的产业，淡旺季差异显著；同时，旅游业也是一项汇集强大客流、物流、资金流的“输送产业”，通过输送游客、产品和服务，形成消费聚集、人群聚集、产业聚集。因此，如何在旅游峰值与谷值之间取得市场平衡，至关重要。

采用“淡旺相济”的产品开发策略，有助于平抑旺季过剩的旅游需求，弥补淡季旅游收入的不足，增强旅游消费的层次性和丰富度，激发旅游者的潜在消费欲望，拓展消费空间，实现消费需求与旅游经济发展之间的良性循环，促进产业结构的优化和升级。

旅游产品谱系规划

遵循“市场导向、创意引领、合纵连横、淡旺相济”的方针，
根据棉湖旅游产品现状及发展目标，面向不同等级的市场，
在旅游资源整合的基础上，开发主导产品和专项产品，调整旅游产品结构，推动产品的更新换代和旅游品牌提升，
构建完善的旅游产品体系，形成精观光、深体验、慢休闲三大基础旅游产品品牌和民俗风情观光、地域文化体验等六大主题旅游产品。

培育三大基础旅游产品品牌

精观光

■ “精观光”类旅游产品，以宗祠寺庙、历史建筑、古迹遗址、街区巷道等为载体，主打精致、细腻的观光游产品。

■ 透过修旧如旧的建筑立面、精心布置的景观小品（如雕塑、花圃、盆景、水景、栅栏、牌坊）、自然和谐的视觉通廊（如舒缓的建筑天际线、充满趣味的阡陌街巷）和精细化的标识系统（如指南标识、诱导标识、名称标识、禁止标识、解说标识）等一系列要素，营造出富有服务性、教育性、艺术性、独特性的观光型旅游吸引物。

+

深体验

■ “深体验”类旅游产品，以遗产活化、民俗节庆、传统技艺等为特色，主推深层次文化体验活动。

■ 从岭南人居生活、明清商贸情境、老寨人居风情等角度切入，多维度促进游客的感官体验及思维认同，一改昔日“走马观花”的游览行为，为原本平淡无奇的基础配套设施增添全新的使用价值与空间感受；

■ 透过情景式服务或富有年代感的纪念商品，使游客融入本土环境，引发其情感共鸣，在加深主客互动的同时增强游客记忆，带动消费、口碑及重游率的增长

+

慢休闲

■ “慢休闲”类旅游产品，以老寨休闲、特色美食、创意文化等为核心，力图呈现更具原真性的市井生活，彰显棉湖人闲适、安逸、乐观、健康的生活态度；

■ 以棉湖的历史文化积淀为依托，以寻常市井生活为基础，以名人故居、街巷院落等为亮点，引入“慢休闲”理念，使游客在休闲中发现棉湖市井百姓质朴的生活理念。

打造六大主题旅游产品

地域文化体验产品

发展思路：以“城市源点”和“城市记忆”为主题的地域文化体验性旅游产品，探寻城市源点，寻找城市记忆。
产品构成：老寨市井生活、骑楼风情商业街、老寨寻古巷、圩市记忆巷、十八弯名人巷、北百年商埠探寻组团、棉湖讲古堂、棉湖古宿、棉湖记忆馆、潮乐梨园、湖东老寨原创艺术孵化器等。
面向市场：全体市场

古寨休闲度假产品

发展思路：以“古寨休闲”为主题，加入创新理念，在修旧如旧、恢复历史的基础上，增加现代文创休闲、旅居度假设施，打造引领市场潮流的老寨休闲度假旅游产品。
产品构成：原宿棉湖、棉湖古宿、汉墨书画馆、湖滨漫步休闲街、潮乐梨园、棉湖糖厂文化创意园等。
面向市场：全体市场

寻味棉湖美食产品

发展思路：以潮汕和棉湖特色美食小吃为主、各地品牌餐饮予以补充的味蕾体验旅游产品。
产品构成：原味棉湖、湖滨漫步休闲街美食业态、滨湖夜市及老寨内部美食老字号等。
面向市场：全体市场

筑梦研学旅游产品

发展思路：依托棉湖地区文化艺术底蕴、手工艺传承等，开发青少年筑梦研学旅游产品。
产品构成：圩市记忆巷、棉湖糖厂文化创意园、汉墨书画馆等。
面向市场：青少年研学市场

月夜越美主题产品

发展思路：启动南门里旅游区夜间亮化工程，在不影响街区居民的情况下，适度开发夜间休闲体验产品，做足夜间经济。
产品构成：夜间时尚休闲产品（清吧、茶馆、剧场、影院、展览、书店等）、骑楼风情商业街、湖滨漫步休闲街、沿江主题清吧街、青石光影巷、迎宾广场、棉湖夜市等。
面向市场：全体市场

民俗节事活动产品

发展思路：结合棉湖本地旅游资源、宗教文化、民俗特色、潮剧曲乐资源及商贸活动等，开展各类节事娱乐休闲产品。
产品构成：棉湖厚埔英歌舞、刘厝寨金狮、棉湖灯谜、锣鼓标旗巡游、赛龙舟活动、方围祈福、正月游神、营老爷、庙会戏等。
面向市场：全体市场

棉湖主题旅游产品谱系表

类别	产品主题	代表性产品
地域文化体验产品	文化探寻	老寨市井生活、骑楼风情商业街、老寨寻古巷、圩市记忆巷、十八弯名人巷、北百年商埠探寻组团、棉湖讲古堂、棉湖古宿、棉湖记忆馆、潮乐梨园等
古寨休闲度假产品	文创休闲、旅居度假	原宿棉湖、棉湖古宿、汉墨书画馆、湖滨漫步休闲街、潮乐梨园、棉湖糖厂文化创意园等
寻味棉湖美食产品	美食体验	原味棉湖、湖滨漫步休闲街美食业态、滨湖夜市及老寨内部美食老字号等
筑梦研学旅游产品	国风研学、古技艺传承	圩市记忆巷、棉湖糖厂文化创意园、汉墨书画馆、曾习经故居、棉湖记忆馆等
月夜越美主题产品	夜游棉湖	骑楼风情商业街、湖滨漫步休闲街、沿江主题清吧街、青石光影巷、集散广场、棉湖夜市、茶馆、剧场、影院、展览、书店等
民俗节事活动产品	民俗风情体验	棉湖厚埔英歌舞、刘厝寨金狮、棉湖灯谜、锣鼓标旗巡游、赛龙舟活动、方围祈福、正月游神、营老爷、庙会戏等

地域文化体验产品

古寨休闲度假产品

寻味棉湖美食产品

筑梦研学旅游产品

月夜越美主题产品

民俗节事活动产品

四、旅游产品 / 品牌节事

旅游节事活动是提升旅游目的地游客重游率、增强游客旅游过程的参与性和传播旅游文化的重要途径。借鉴“乌镇国际戏剧节”这种现象级的热门大 IP 节事营销模式，加大力度重点培育棉湖六大节庆，形成棉湖独有的节事 IP 品牌形象。

节事活动中，政府不仅需要充当引导角色，还需要对节庆活动举办景区和社区进行相应的政策扶持和资金帮助。注重活动期间的社区参与，对积极组织节庆活动的社区和村委会进行资金补助和节庆专家指导。在节庆活动进行中，需要重视游客的参与，多布置体验性和参与性项目。活动后期，进行最佳休闲社区、休闲家庭评选，以及针对游客的摄影大赛、微博征文比赛等评选活动。

千年棉湖旅游节
（1-2 月）

地点

湖滨漫步休闲街、云湖公园、集散广场、老寨寻古巷、世宅寻萃巷

内容

棉湖厚埔英歌舞、刘厝寨金狮、锣鼓标旗巡游等民俗文化活动巡演
云湖公园灯光水秀
街头艺人传统技艺表演
街巷探寻、街头演奏、作画等
怀旧创意小商品、地道小吃
棉湖记忆馆、棉湖古宿、棉湖讲古堂
棉湖传统艺商铺体验

原味棉湖美食节
（3-4 月）

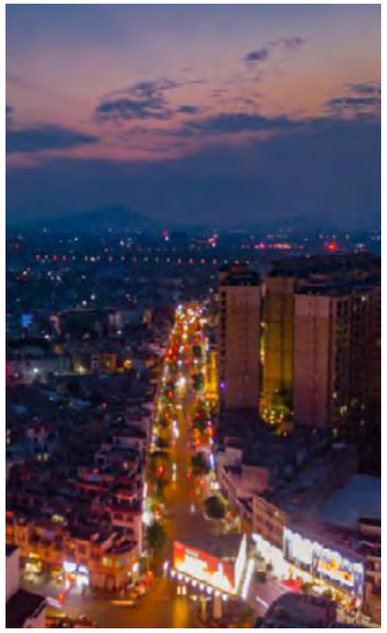
地点

原味棉湖美食广场、老字号商家、云湖夜市

内容

美食培育、美食传承
潮汕小食体验如棉湖瓜丁、猪肉脯、乌膜豆仁、新埔红脚芥兰、下浦大蕉、四乡姜薯、厚埔春、贡山方柿、新陂果蔗、果汁、糕果、春饼、无米果、安仔果、无渣瓜丁、神香饼、油麻方、糯米猪肠、炒糕粿、肠粉、草粿、手捶牛肉丸、菜脯蛋、卤味、蚝仔煎、咸水粿等

夜游棉湖灯光节
（5-6 月）



地点

云湖公园、集散广场、方围祈福巷、青石光影巷

内容

夜游观光：夜游云湖、夜景灯光水幕秀、水上舞台
夜游美食：大排档、滨湖夜市
夜游体验：猜灯谜、写灯笼、走马灯、挂灯祈福
夜游娱乐：江岸清吧、剧场演艺、创意 KTV

民俗风情演绎节
（7-8 月）

地点

圩市记忆巷、湖滨漫步休闲街、骑楼风情商业街

内容

潮乐、灯谜、书画、汉剧、舞龙、舞狮、舞英歌、灯会、花卉盆景展、庙会、赛龙舟、说书和多种多样的饮食文化体验
民间传统工艺木雕、竹编、剪纸、石刻等体验与传承
厚埔英歌舞、刘厝寨金狮、锣鼓标旗巡游、赛龙舟等民俗活动开展

潮音潮剧艺术节
（9-10 月）

地点

潮乐梨园、潮风广场、祖祠兴乐巷、霓裳戏台

内容

潮剧潮乐曲艺表演
潮音潮剧文化交流
名家艺人特聘演出
大型潮剧文化 IP 汇演
潮乐传承培育

城市记忆影视节
（11-12 月）

地点

新寨艺术创作室、甜蜜工厂文化创意园、原创艺术孵化器及全旅游区

内容

建筑摄影
城市掠影
摄影大赛
微视频拍摄创作体验

五、游线设计 / 旅游线路现状特征

东征革命历史文化游径：

广州（周恩来同志主持的中共两广区委军委旧址 - 广州市郊一区农会旧址 - 东征阵亡烈士墓）

惠州（榕山望野亭 - 飞鹅岭东征旧址）

汕尾（东征革命军黄埔军校政治部住宿旧址 - 彭湃故居 - “黄塘埔战役”前线指挥部旧址）

汕头（广东东江各属行政委员公署旧址—汕头市东征革命军革命史迹陈列馆）

揭阳（棉湖战役东征军指挥部旧址 - 棉湖战役山湖之战旧迹 - 周恩来同志革命活动旧址）

潮州（涵碧楼革命纪念馆 - 李厝祠）

旅游线路现状特征

区内区外缺乏连通

目前，旅游区内暂无特色旅游线路，景点之间缺乏连通合作。

同时，棉湖镇至揭阳市乃至粤港澳大湾区缺乏有效地合作，景区、景点缺少组合连通，已有旅游线路以市县为界相互独立，削弱了棉湖乃至揭阳旅游线路的区域影响力。

区内区外缺乏连通

2020 年广东省文化和旅游厅公布第二批广东省历史文化游径名单，其中周恩来同志革命活动旧址（揭阳学宫）、棉湖战役东征军指挥部旧址（揭西兴道书院）、棉湖战役山湖之战旧迹（山湖村）3 个地方列入“东征革命历史文化游径”。

东征革命历史文化游径是目前已知关于南门里旅游区仅有的一条区域旅游线路。

此外，旅游区内目前缺少其他精品的组合游线，因此打造主题性精品线路是规划的重点。

五、游线设计 / 旅游线路设计原则

突出主题

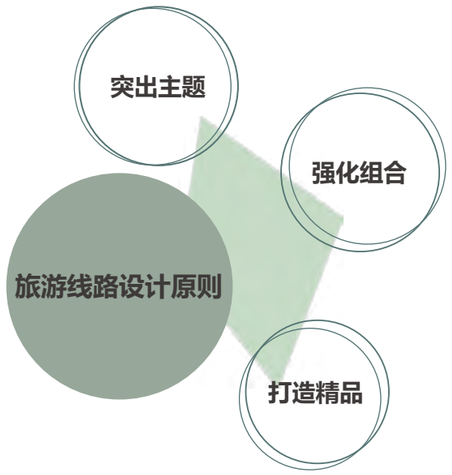
■ 对于旅游线路组织设计，本着主题突出的理念，将主题接近的旅游资源或有内在联系的旅游区（点）有机串联起来，
■ 深入挖掘其文化底蕴，形成自身的鲜明特色，从而与其它不同类型的旅游线路相区别，以满足游客多层次的需求。

强化组合

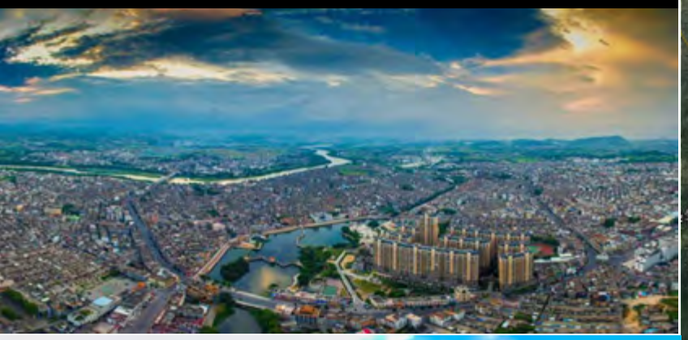
■ 注重大空间旅游线路组织，利用千年古镇等文化品牌，面向海外市场，从全国乃至世界的角度，进行旅游线路的组织和设计。
■ 加强与国内重点城市，尤其是粤港澳地区的联合线路开发和建设，通过新的主题包装，推出新的组合产品。
■ 重点加强与客源市场广阔或资源等级高的地区合作。
■ 利用周边省市的优秀旅游区（点），作为吸引游客进棉湖乃至旅游区旅游的节点。

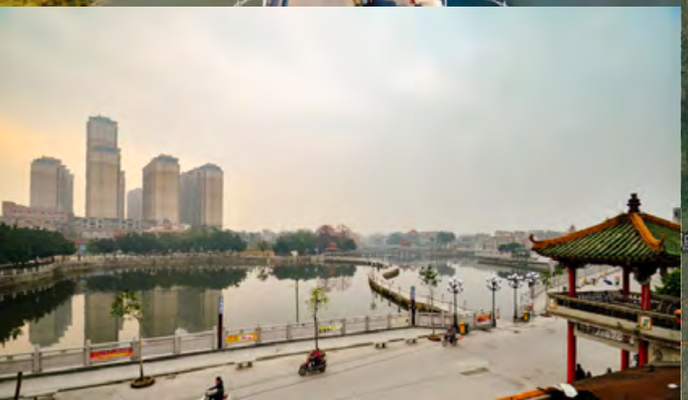
打造精品

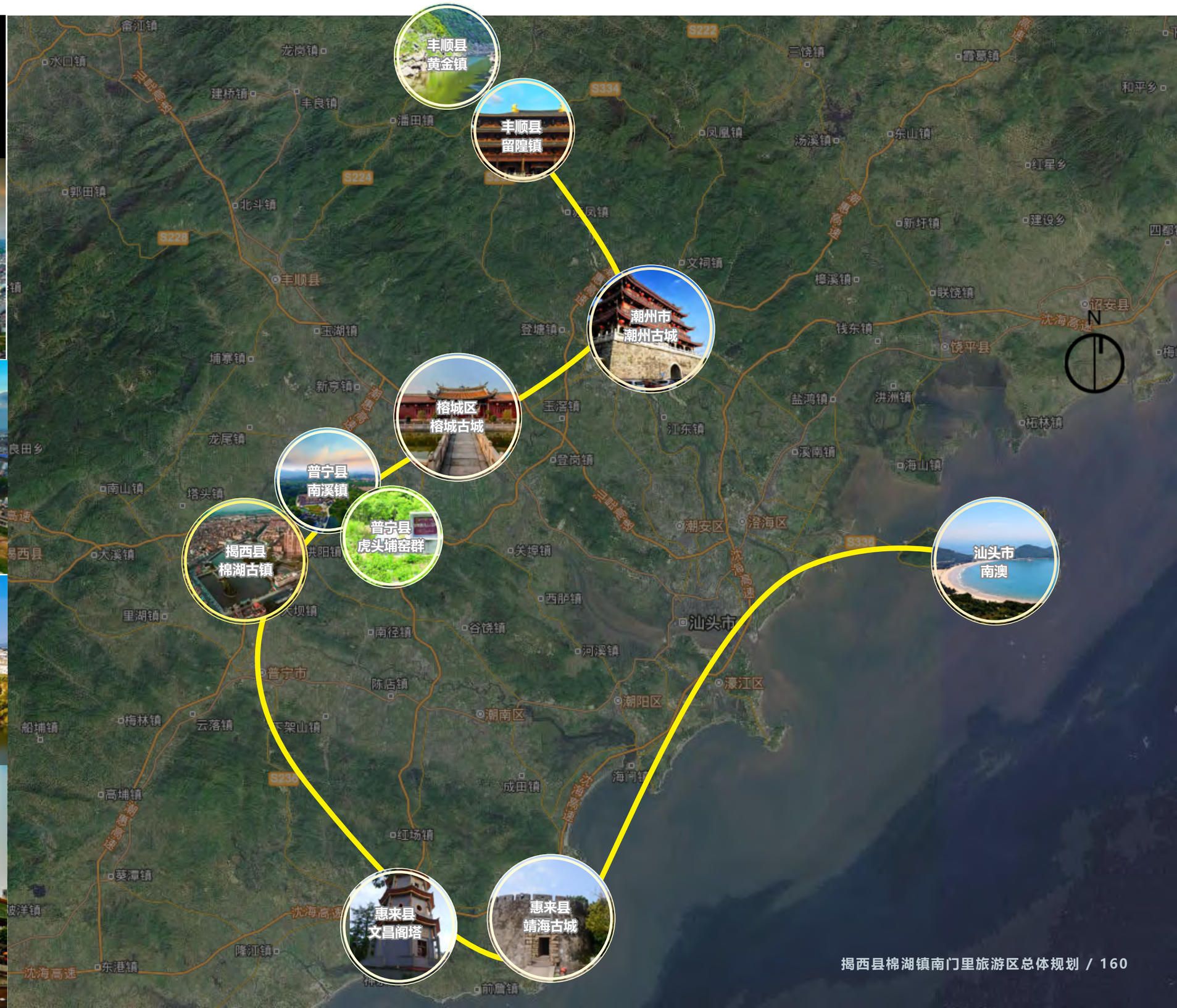
■ 对于特色产品进行整体包装和整体营销，推出专题精品旅游线路。
■ 突出知名旅游区（点）的带动作用，突出棉湖特色，如潮汕文化、传统风情、民俗演绎等能代表棉湖旅游形象的旅游产品。
■ 通过线路设计，实现对旅游资源的深度挖掘和广度开发。



1. **潮汕文化体验游:**
丰顺县（留隍镇、黄金镇）→潮州市（潮州古城）→揭阳市榕城区（榕城古城）→普宁县（南溪镇、虎头埔窑群）→揭西县（棉湖古镇）→惠来县（靖海古城、文昌阁塔）→汕头市（南澳）







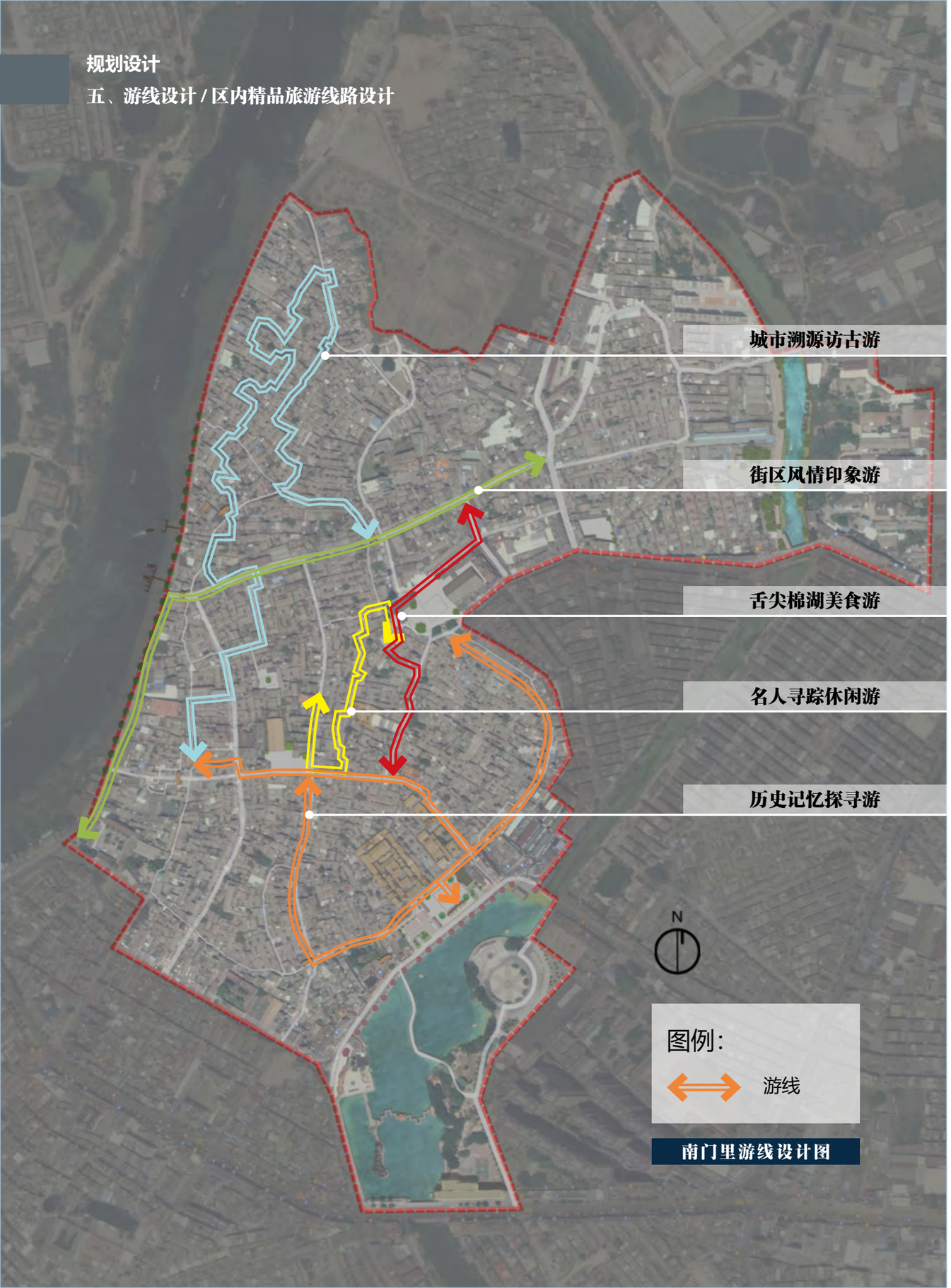
周恩来同志革命活动旧址

棉湖战役山湖之战旧迹

棉湖战役东征军指挥部旧址

2. **东征革命历史游:**

广州（周恩来同志主持的中共两广区委军委旧址 - 东征阵亡烈士墓）- 惠州（飞鹅岭东征旧址）- 汕尾（东征革命军黄埔军校政治部住宿旧址 - 彭湃故居）- 揭西（棉湖战役山湖之战旧迹）- 棉湖（棉湖战役东征军指挥部旧址）- 揭阳（周恩来同志革命活动旧址）- 汕头（广东东江各属行政委员公署旧址 - 汕头市东征革命军革命史迹陈列馆）- 潮州（涵碧楼革命纪念馆 - 李厝祠）



南门里游线设计图

区内精品旅游线路设计

城市溯源访古游	街区风情印象游	舌尖棉湖美食游	名人寻踪休闲游	历史记忆探寻游
安定门——戏台巷——儒林第——林德镛故居——内面线街——骑楼风情商业街——北门——老营盘——百年商埠探寻商业区——圩市记忆巷	骑楼风情商业街——红砖搬运站——古码头——沿江主题清吧街	骑楼风情商业街——原味棉湖体验组团——棉湖老字号美食铺——老寨寻古巷	李耀国故居——曾习经故居——十八弯名人巷——陈箇民故居——曾鸣故居——许涤新故居——郭心姚故居——林德镛故居	正门——棉湖讲古堂——三山门楼——棉湖古宿——棉善古庵暨城隍庙——洪氏观察第——古井——三德居——颍川旧居——安定门 三山门楼——寨脚尾——亭脚尾——棉湖记忆馆——将军第——进士第——方围社区 迎宾广场——棉湖记忆馆——玄帝古庙——卓兴旧宅——南门——南门街

五、游线设计 / 区内精品旅游线路设计

线路一 | 街区风情印象游

- 骑楼风情商业街
- 红砖搬运站
- 榕江古码头
- 沿江主题清吧街

骑楼风情商业街

红砖搬运站

榕江古码头

沿江主题清吧街

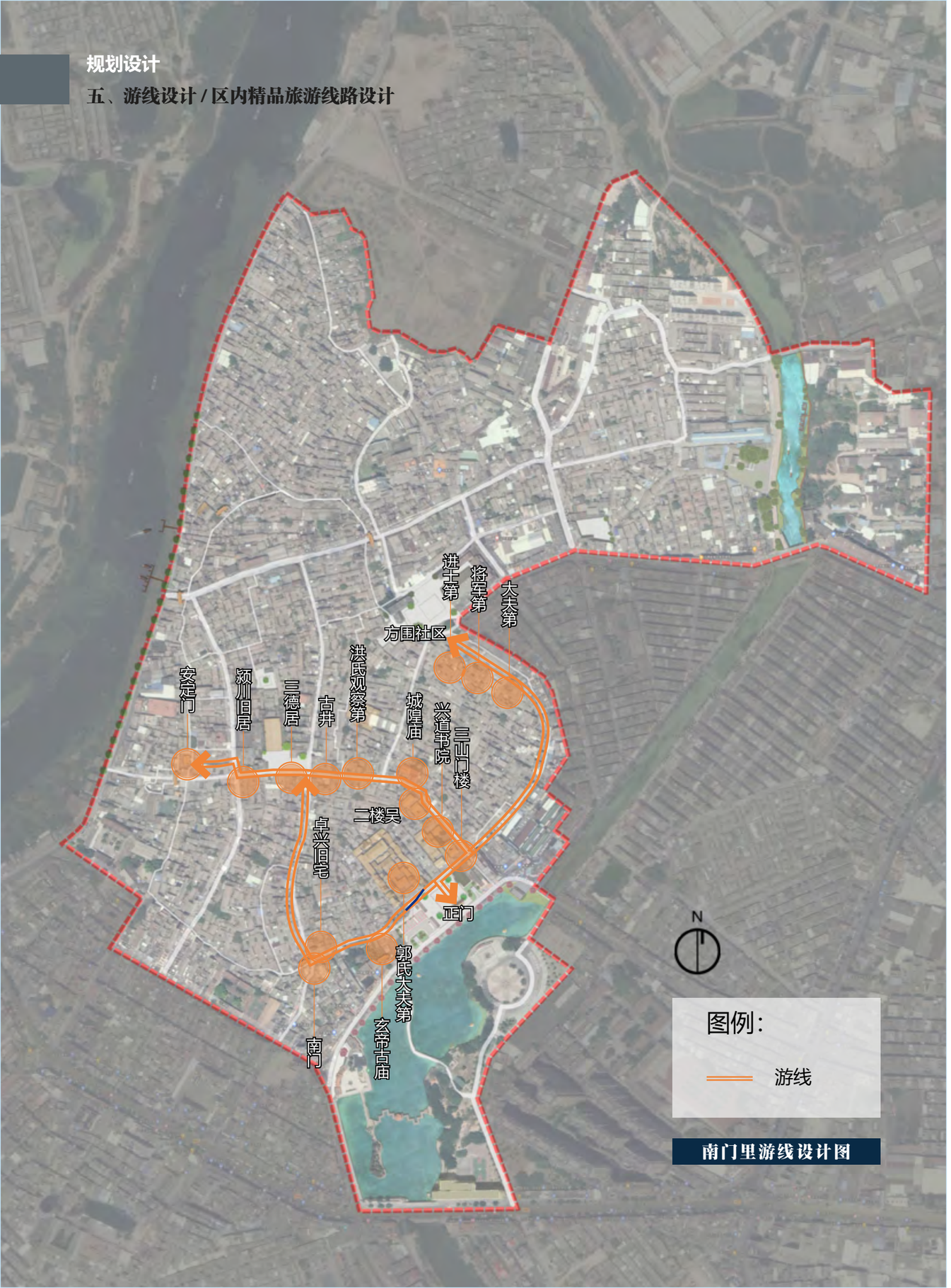
南门里游线设计图

南门里游线设计图

线路二 | 城市溯源访古游

安定门 → 戏台巷 → 儒林第 → 林德镛故居 → 内面线街 → 骑楼风情商业街 → 北门 → 老营盘 → 百年商埠探寻旧商业街 → 圩市记忆巷

五、游线设计 / 区内精品旅游线路设计



南门里游线设计图

线路三 | 历史记忆探寻游

正门——棉湖讲古堂——三山门楼——棉湖古宿——棉善古庵暨城隍庙——洪氏观察第——古井——三德居——颍川旧居——安定门

三山门楼——方围祈福巷——棉湖记忆馆——将军第——进士第——方围社区

迎宾广场——棉湖记忆馆——玄帝古庙——卓兴旧宅——南门——南门街

棉湖讲古堂

三山门楼

正门

棉湖古宿

方位祈福巷

棉湖记忆馆

将军府

南门街

棉善古庵暨城隍庙

三德居

五、游线设计 / 区内精品旅游线路设计

线路四 | 舌尖棉湖美食游

骑楼风情商业街 → 原味棉湖体验组团 → 棉湖老字号美食铺 → 老寨寻古巷

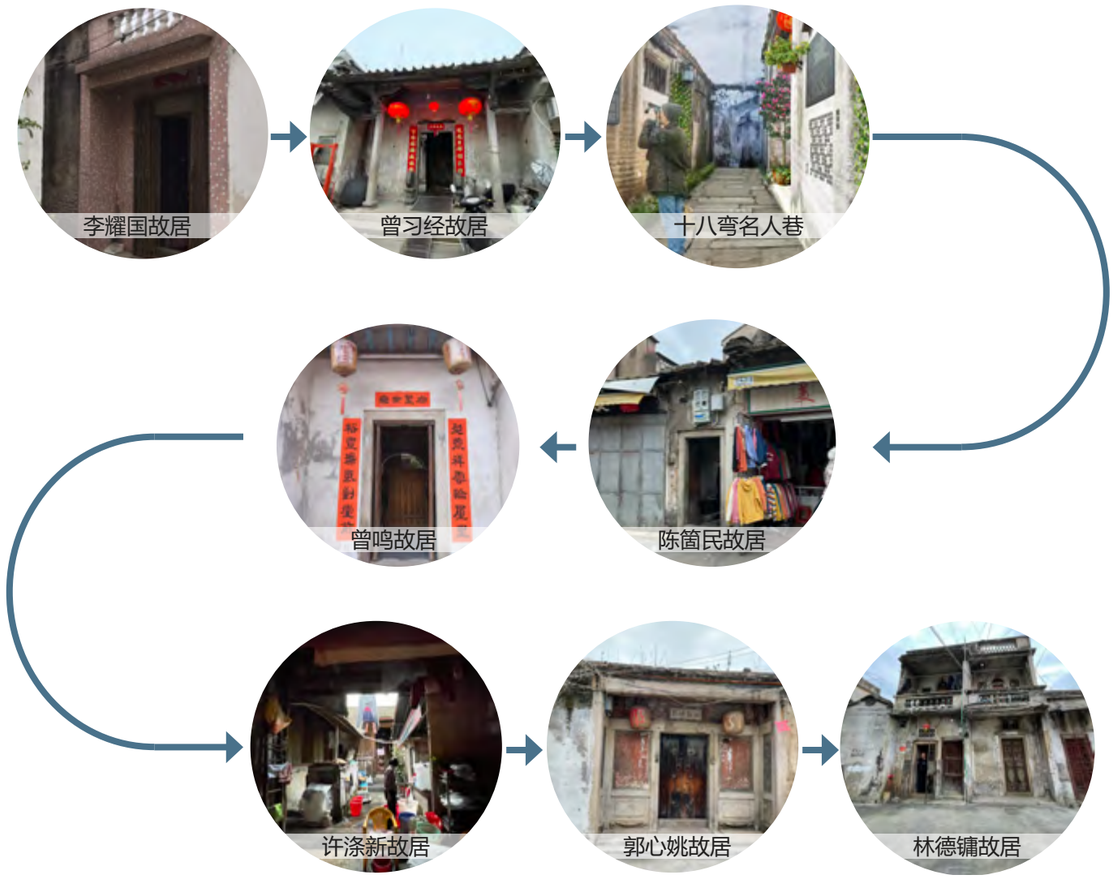
原味棉湖

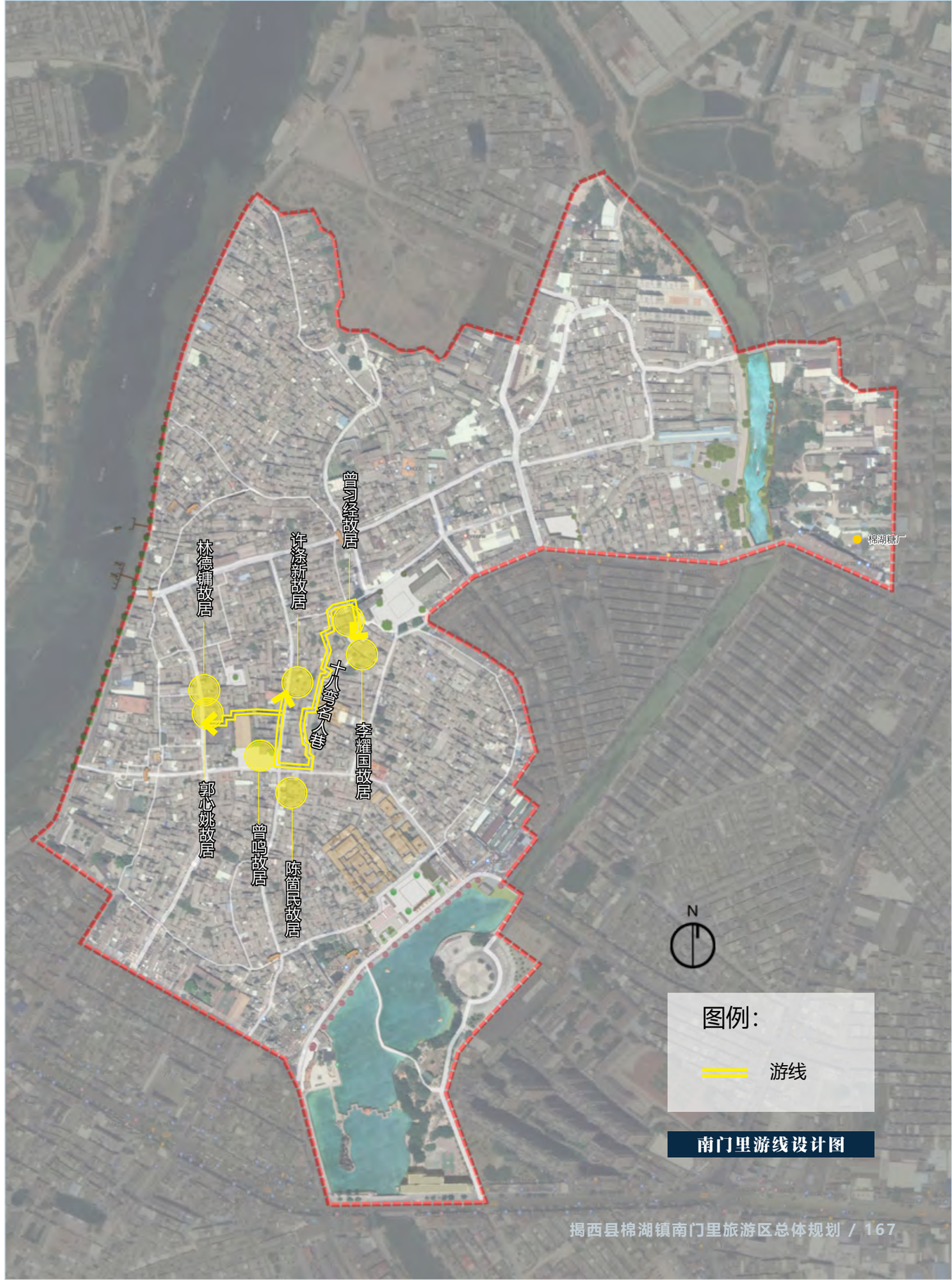
南门里游线设计图

五、游线设计 / 区内精品旅游线路设计

线路五 | 名人寻踪休闲游

李耀国故居 → 曾习经故居 → 十八弯名人巷 → 陈箇民故居 → 曾鸣故居 → 许涤新故居 → 郭心姚故居 → 林德镛故居





南门里游线设计图

07 专项规划

专项规划

一、道路交通体系规划

二、旅游服务要素规划

三、景观绿地系统规划

四、灯光夜景体系规划

五、生态环境保护规划

六、基础设施系统规划

七、智慧旅游体系规划

一、道路交通体系规划

南门里目前以本地市民生活居住为主，承担一部分商业功能，未来发展旅游将涌入一部分旅游客流。以疏导、通勤为首要考量，未来客流仍然集中在迎宾广场、湖滨西路、解放路入口处，因此在入口处进行了交通优化及停车场的设置。

交通组织方面，规划针对街区内外居民的车辆进行分类管理，优先保障街区内居民的机动车出行，而对街区外部车辆进行限制进入，分时管理等方式，如夜间 23:00 之后可通行等手段。

1. 外部交通衔接规划

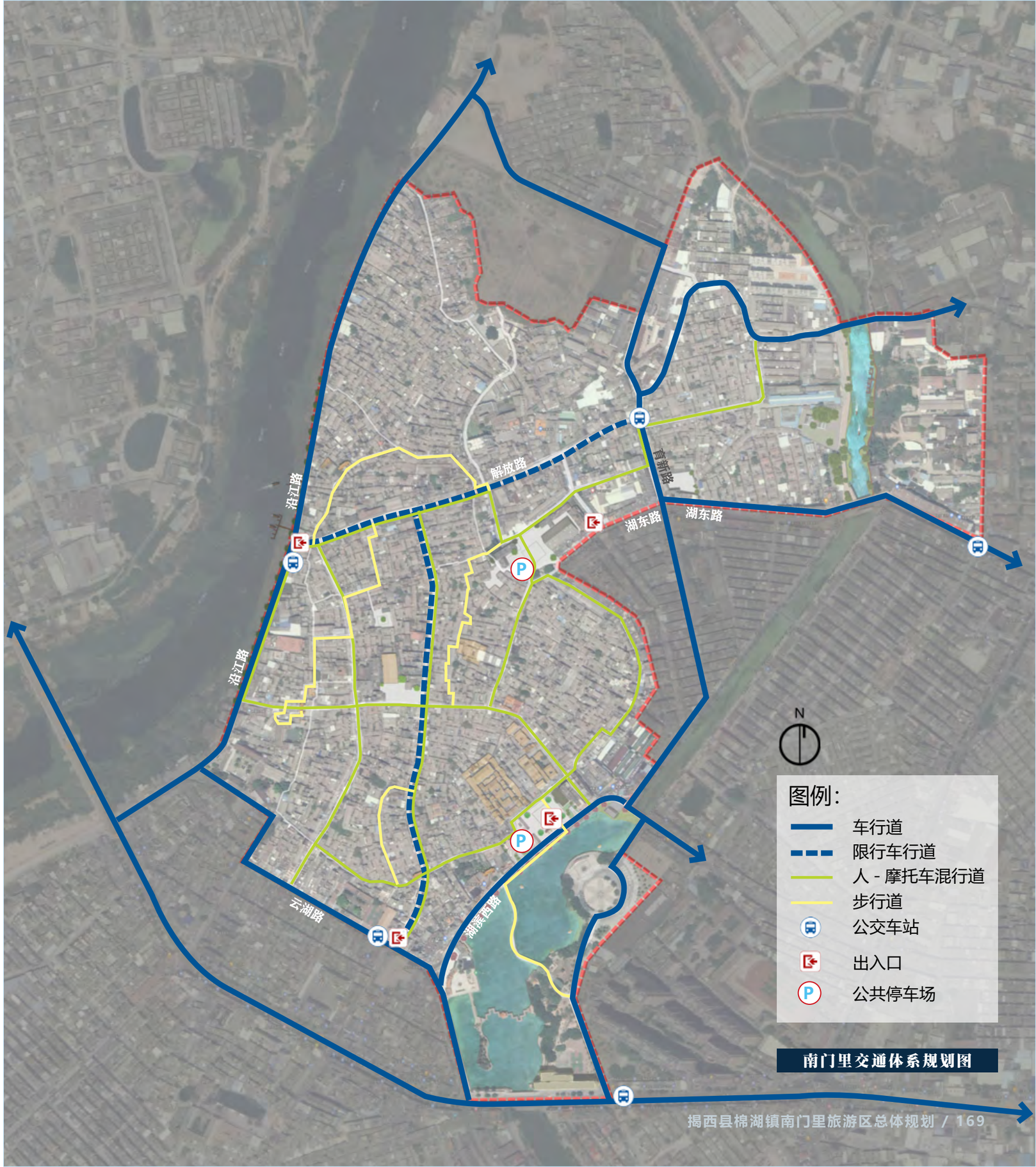
针对棉湖南门里的发展定位，制定适合于空间布局的道路交通系统，保证内部交通的连通以及与外界交通的便捷联系。同时，要考虑古镇街区的特点，部分采用人车混行的方式，同时内部路网疏而不畅，以限制其交通量，避免大交通量的集散和穿越。

2. 内部道路交通规划

完善道路系统：结合古镇街区及历史街区高密度的特点，研究古镇街区的交通出行特点，进一步完善内部道路系统。

引入公共交通：将该区纳入揭西县及棉湖镇的城市公共交通体系，在南门里旅游区增加旅游公共交通的建设。在旅游区外围交通节点、骑楼风情商业街等地设立南门里旅游公交站点。

建设交通设施：根据旅游服务容量和交通方式转变，合理规划配套公共停车场等交通设施。



南门里交通体系规划图

一、道路交通体系规划

3. 道路系统规划

最大化到达性交通：将南门里内的断头路、丁字路疏通连接，增加街区内支路网密度，形成贯通式路网。研究古镇街区的交通出行特点，通过道路设计和交通管制策略减少整个旅游区的通过性交通。

整体上提倡混行及慢行的概念：设置车行道、人 - 摩托车混行道和步行道三种。

街区内车行道不同于城市支路（低一级），属于生活性道路，要限制车速，进行限时交通管制，保证行人安全和旅游区宁静氛围。

增强湖滨西路滨湖滨漫步休闲街等开放空间的步行体验度。通过沿江路和外部道路的疏导，可减少旅游区的滨湖车流量，为湖滨漫步休闲街的慢行化提供良好基础。

适当增加和拓宽街巷，创造良好的人 - 摩托车混行道和步行道，限制摩托车车速。

4. 旅游交通组织及设施规划

将南门里的旅游交通纳入到棉湖镇城市交通体系中统筹考虑，分析旅游带来的交通流量影响，合理设置旅游交通出入口，解决各区域之间旅游客流组织与社会交通的关系问题。

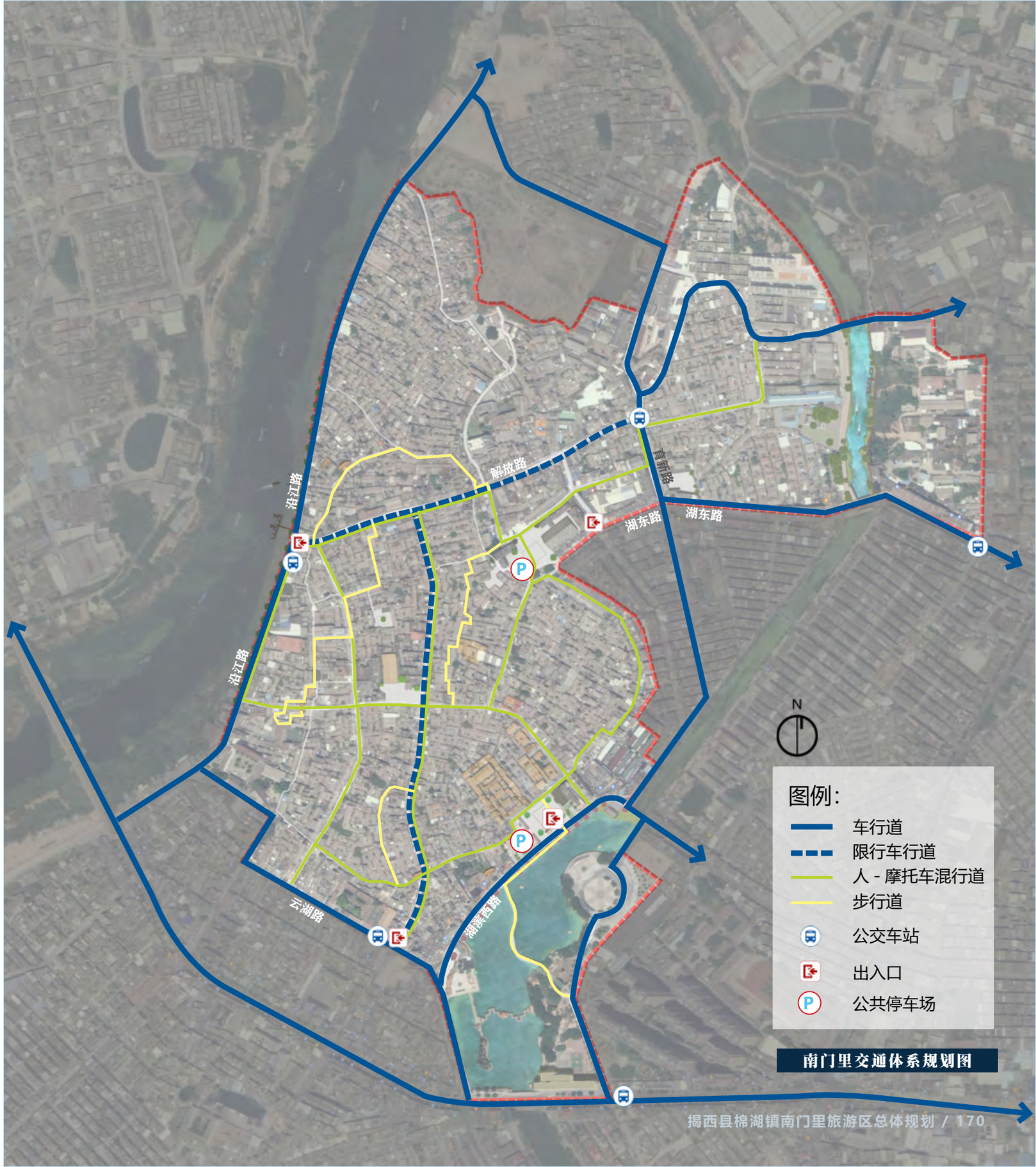
游客集散服务中心：利用原有兴道中心场地建设游客集散服务中心，、迎宾广场。

旅游出入口：结合旅游出入口设置相应的旅游停车场及公共交通设施。

1. 将迎宾广场设为南门里旅游区主入口，满足南门里旅游集散功能。2. 沿江路与解放路交叉出入口，设为南门里旅游西部次入口。3. 湖东路至方围社区服务中心尽头原味棉湖美食广场，设为南门里旅游东部次入口。4. 云湖路与南门街交汇处设南部次入口。

停车场规划：游客集散服务中心设置地上巴士停车场，承接团队客群，地下设两层停车场，承接自驾客群；可充分结合城市地下空间规划，利用地下空间分层规划停车设施，在城市道路、广场、学校操场、公园绿地以及公交场站、垃圾站等公共设施地下布局公共停车场，以促进城市建设用地复合利用。

换乘驿站：接驳旅游大巴、镇区公交、旅游特色公交、慢行系统，与停车场、商场、公交车站、重要景观节点、道路交叉口设立换乘驿站及自行车换乘点。



南门里交通体系规划图

二、旅游服务要素规划

旅游服务要素是旅游区的有机组成部分，主要包括接待服务设施、住宿服务设施、餐饮服务设施、购物服务设施、娱乐服务设施等，由于游览设施是直接为游客服务服务的，因此游览设施的配置的适当与否直接关系到游客的旅游体验的好坏。因此，旅游服务设施配置应该遵循以下原则：

（1）旅游服务设施的配置应根据景区的特征、功能、规模及游客结构来确定。此外，还应该考虑用地与环境等因素。

（2）旅游服务设施的配备应与需求相对应。既要满足游客多层次的需求，还要适应旅游区设施管理的要求。此外，还要考虑必要的弹性和利用系数，合理地配备相应类型、级别规模的游览服务设施。

（3）旅游服务设施布局应采取相对集中与适当分散相结合的原则，以方便游客，充分发挥设施效益，也便于经营和管理。

1. 旅游接待设施规划

为组织高效率旅游服务网络，将棉湖南门里旅游区接待服务设施分为两个级别，各级服务中心或服务点的标准如下表：

接待服务设施规划表

名称	旅游综合服务中心	旅游服务点
内容要求	景点售票功能、咨询投诉功能、多媒体服务功能、导游服务功能、购物休闲功能、旅游集散功能、综合服务功能、景区展览功能、交通调度功能、旅游厕所功能	咨询投诉功能、应急服务功能
布局选址	原兴道中学旧址新建	潮剧梨园中心广场、原味棉湖美食广场、新寨村

2. 住宿服务设施规划

（1）住宿设施规划要点

文化性：突出棉湖地区的民俗文化特色，强调文化对酒店及民宿客栈的包装，并树立棉湖精品文化酒店的品牌。

弹性化：适度控制酒店客栈的数量，鼓励引导街区民宿的发展，提供更多的就业机会，同时作为弹性设施可以很好的调节节会期间对古镇住宿设施的压力，使得古镇居民得到更多的机会在旅游发展中获益。

层次化：打造多层级的住宿产品体系，提供高、中、低不同档次的产品，面向不同市场，创造丰富的民俗体验。

(2) 住宿设施类型规划

文化精品酒店：传统宅院里的品质度假空间，配套建设丰富的文化设施，为团队游客及商务会议游客提供设施完备的住宿服务。

精品客栈（含青年旅社）：融合街区文化元素，打造客栈自身鲜明的文化主题和环境格调，并提供供游客交流的空间

古街民宿：建设成规模的街区风情民宿集群，开发成小规模的、格调雅致的传统风格住宿点，体现出浓郁的地域文化特色和历史文化特色。

住宿设施规划表

类型	产品布局
文化精品酒店	骑楼风情商业街（解放路）、湖滨漫步休闲街（湖滨西路）
精品客栈	沿江主题清吧街（沿江路）、南门街、甜蜜工厂文化创意园（棉湖糖厂）
古街民宿	棉湖古宿（二楼吴）、棉湖记忆馆（郭氏大夫第）、三德居与颍川旧居片区集群、洪鉴兴楼、湖东老寨

3. 餐饮设施规划

（1）餐饮设施规划要点

餐饮设施规划内容包括餐馆及其他餐饮设施（包括水吧、饮品、茶座、糕点店）。

餐饮设施规划应按照“特色化、个性化、品牌化”的要求，打造南门里旅游区历史街区餐饮美食。

建设多种形式和档次的餐饮设施，包括：夜市街、美食广场、清吧街、夜间大排档等。

（2）设施类型规划

餐饮设施规划表

产品体系	产品类型	针对客群	产品布局
高档餐饮	酒店、会所等配套餐厅	中高端客群	骑楼风情商业街、湖滨漫步休闲街
特色餐饮	民宿、客栈配套餐厅、美食广场、老字号	中高端、大众游客	老寨寻古巷、方围祈福巷、南门街、打油街、湖滨漫步休闲街、圩市记忆巷、骑楼风情商业街、新寨村
快捷餐饮	夜市餐饮、快餐厅、餐饮便利店	大众游客	湖滨漫步休闲街、骑楼风情商业街、沿江主题清吧街

4. 休闲娱乐设施规划

（1）规划要点

休闲娱乐是旅游者在旅游活动中最活跃和最自在的体验，结合民间艺术主题，开展以休闲、创意、学习为特色的民间艺术体验为内核的娱乐活动，提升南门里旅游区的民俗文化感召力和吸引力。

（2）设施类型规划

休闲娱乐设施规划表

序号	产品类型	产品布局
1	清吧、酒吧	沿江主题清吧街
2	剧场戏院	潮剧梨园、霓裳戏台、祖祠兴乐巷
3	开放式演艺	湖滨漫步休闲街、潮剧梨园中心广场、原味棉湖美食广场
4	展览馆	棉湖记忆馆、棉湖讲古堂
5	文创体验	圩市记忆巷、棉湖记忆馆
6	民间艺术体验	棉湖记忆馆、骑楼风情商业街、方围祈福巷
7	游船	云湖两月、棉湖古码头
8	灯光装置艺术	云湖两月、青石光影巷

5. 购物设施规划

购物是宣传和了解棉湖南门里旅游区的重要部分，既可以传承地区文化，也能延伸旅游产业链。

成立专门的旅游商品研发部门，设计和制作能反映具有棉湖特色民间艺术、商业文化、民俗特色的主题旅游产品，形成棉湖南门里的旅游商品体系。

结合规划布局设置多处主题商店、流动摊位，出售旅游区特色商品和旅游生活用品等。

6. 解说标志系统规划

（1）规划要点

指引牌示是非人员解说中常用的解说项目，根据导览内容主要分为：全景牌示、交通导向牌示、景点牌示、爱心牌示等，牌示外观风格与南门里历史街区环境相协调。

各种游览解说标志应布置合理，基地内标识系统风格保持统一，字体、颜色醒目素雅。

做好二维码解说、多媒体指引展示等内容。

（2）标识系统类别

全景牌示：在游客服务中心及主要景点的入口处设施大型的“旅游导游图”，通过该图向游客展示南门里旅游区的总体布局和主要景点、道路、交通、服务设施的分布。

导向牌示：牌示内容为旅游区简图、周围的主要景点、街区、服务设施、重要建筑物位置、游客所处位置以及下一步游览线路，置于道路交叉口处。

景点牌示：用以说明单个景点的性质、特色等信息，置于各景点入口显著位置，可印制二维码辅助解说。

警示牌示：分布于景点需要加强保护处，对游客起引导、提醒作用，更好的保护旅游资源和游客的人身安全。

服务牌示：指对游客服务中心、厕所、餐饮店、加油站、停车场等服务性设施的指引牌示。

（3）解说人员、设备

在主要景点、博览馆等处安排解说人员或者放置解说录音等设备为游客服务。

三、景观绿地系统规划

1. 景观系统规划

城市景观包含自然、人文、社会诸多要素，它的的通常含义使之人通过视觉所感知的城市物质形态和文化生活形态，是人对城市景物、景象或空间环境感知、思维后所获得知觉的空间。

城市景观（cityscape），城市中由街道、广场、建筑物、园林绿化等形成的外观及气氛。城市景观是指景观功能在人类聚居环境中固有的和所创造的自然景观美，它可使城市具有自然景观艺术，使人们在城市生活中具有舒适感和愉快感。

（1）规划要点

城市轮廓控制

首先要注重南门里城市主视面的轮廓线，要结合区域的主要入口方向，景观视廊的主轴线考虑，再考虑区域次要入口方向、易展面的轮廓线和其他场景的轮廓线。

注重高层建筑对城市轮廓线的影响，控制区域轮廓限高。

城市轮廓线再夜晚灯光照射下，会提高其艺术感染力，为此应该提供适合的观赏空间和距离，以达到更好的视觉效果。

建筑高度分区

根据建筑所在位置、性质和地形条件考虑其高度。

更好地反映出城市空间地深度和层次。

应使城市空间结构和城市轮廓线丰富多变。

保护城市主要景观线走廊地通透。

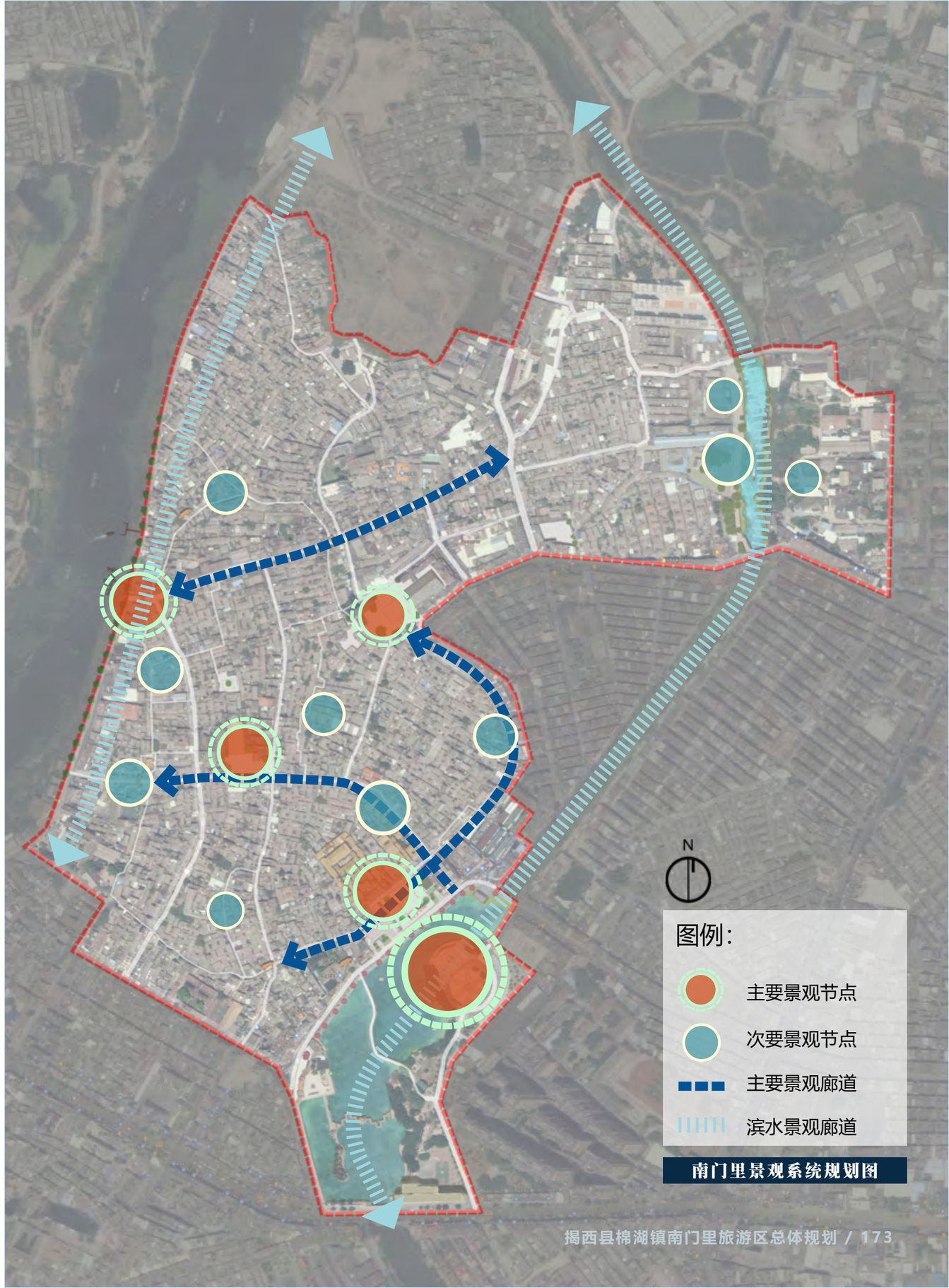
历史文物古迹保护

不仅在于它具有很高地艺术性，反映出当地的地方特色与风格，而且它具有丰富的文化内涵，能充分反映时代的连续性。

城市体验

城市广场、公园、商场、节日、夜景等活动体验

与绿化系统相结合，突出绿地、水体的景观效益与功能



南门里景观系统规划图

（2）景观总体规划

文化构筑

文化，既是一座城市独一无二的印记，更是一座城市的精髓和灵魂。

目前南门里片区历史文化建筑普遍存在加建违建、损毁破坏等严重情况，遵循历史文化脉络，复原古寨最初风貌，对已被破坏的历史建筑拆除加建结构，采用传统手法进行建筑复原，使古镇建筑风格逐步恢复传统风貌。

同时对古寨存留遗址的古寨墙、古寨门以修旧如旧的手法进行原地复原并结合现代化技术进行展示，使其成为城寨棉湖古寨千年历史文化底蕴的标志性文化构筑。

商业街区

在大南门商业街区的设计方面，按照“行人优先”的原则，沿街绿化以主题景观乔木为主，如湖滨漫步休闲街以木棉作为街区主题景观树，沿街建筑以尺度怡人、体量适宜的商业建筑体块为主，根据街区主题进行风貌、氛围营造。如骑楼风情商业街以岭南风情为打造方向，湖滨漫步休闲街以现代商务、简约风格为打造方向。同时考虑商业街区广告标志、商铺设计等综合效果，通过街区主题氛围的营造，形成游客进入街区的第一印象。

水域景观

开展云湖公园及棉湖内河水体整治，重视生态和景观两方面的效果，以生态学为重要基础，寻求生态与景观相结合的设计手法。充分结合基地现状高差，布置亲水平台、游步道、自然植被等，从而营造丰富的滨水景观效果。通过对于本土文化的现代方法展示，保护和更新城市滨水区域的历史文化，传承风俗民情，突出滨水风光特征，本着以人为本的原则和目的，使得城市河网的历史地段成为体现历史文化的载体。

榕江南河作为充分展示棉湖镇新形象的核心滨水景观带，积极推动建设榕江南河一江两岸景观，恢复打造古码头、古渡口景观，做好美化亮化工作及夜景灯光工程。

2. 绿地系统规划

（1）节点绿化

根据每个节点如迎宾广场、潮风广场、美食广场及古镇部分破损建筑拆除后的留白空间等的规划设计意境，对节点周围植被作重点设计，栽植特色树种花卉，营造主题环境。

（2）绿线规划

道路绿化

重点为湖滨西路、内河水岸段、沿江路、解放路及旅游区步行道，道路两侧分别种植不同主题花卉植物。

水岸绿化

针对云湖公园、内河、榕江南河水岸区域进行绿化景观的规划，水面、湿地、护坡堤岸栽植水生或湿生植物，美化水系景观，为亲水活动增加观赏性。

（3）绿面规划

针对旅游区建筑密集现状，适当结合部分民居建筑进行墙面立体绿化种植，形成旅游区街巷绿面景观风貌。

四、灯光夜景体系规划

城市夜景照明是通过控制灯光和色彩，对其进行合理的布局，运用灯光的各种原理以及动静效果、角度变换，形成各种灯光造型，采用艺术处理的技术，在环境空间建立特色效果。

大南门区域灯光夜景照明其对象主要为建筑或构筑物，广场、道路和桥梁、车站和码头、古建遗址、绿地公园、景观雕塑、江河水面、商业街、巷道和广告标识等，利用照明工具和光源将照明对象的景观加以塑造，使之协调、又没和展现别具风味的夜间城市景观，以此来展现南门里片区的地方魅力。

城市灯光夜景具体规划内容

城市道路

首先要根据道路状况，选择布灯方式，按照有关规定计算照度标准，在保证道路功能照明的前提下，选择造型优美、色彩明快的灯型、光源和灯具。

公共广场

公共广场的夜景照明非但要考虑广场本身，还要结合广场周围道路、建筑、景观和绿化的特点，选用造型优美、照度适中、色彩宜人的照明电器产品，使灯光亮暗区域对比适当、自然和谐，避免和减少眩光或溢散光对环境产生的光污染，营造优美、舒适、亮丽的夜景环境。

建筑物

建筑物的夜景照明主要指立面照明。按照建筑的特征（如潮汕传统驷马拖车建筑郭氏大夫第、二楼吴等），采用适宜的照明光源和电器，以适当的照度和色彩，分别选择泛光照明、轮廓照明和内透光照明的方式，反映建筑自身的材料性质、结构特征、时代风貌、名族风格和地方特色。

商业街

商业街的夜景照明要体现繁华、热闹的景象，拉动晚间经济的发展，刺激旅游和消费。沿街店面夜景照明的形式、色彩和规格要协调、自然，商业广告、标志、门头字号的设置要考虑综合效果，使白天的广告团文字和晚上的夜景照明都成为美景，形成高低错落、当年干净结合、霓虹变换、赏心悦目的夜景照明效果。

公园、景点

园林、绿化等场所风光秀丽，景色宜人，白天是人们观赏休闲的好去处，晚上是液晶照明的良好载体。要按照这些场所的硬质景观（小品、装饰、石景、柱廊等）和软质景观（数目、花丛、绿地、植被等）的不同特点、布局以及环境条件，采用地埋灯、草坪灯、庭园灯、景观灯灯适当光源，以不同色彩和远近明暗的对比，映衬园林绿化的不同特色。

桥梁

桥梁是夜景照明的良好载体。结合云湖古桥的造型、河道或湖泊等水面的倒影，营造典雅宁静的夜景照明效果。需要注意的，一要考虑桥梁的交通功能，避免影响行人的眩光产生；二要考虑桥梁的结构特点，充分反映其特点。

水景

主要对南门里片区榕江南河两岸、云湖公园及内河两岸，综合运用声、光、电的技术，对对面进行艺术渲染二形成夜间水景效果。如运用水幕光影、全息投影、移动舞台、AR、立体声效、多维体感设备等现代高科技手段，在云湖公园打造灵动灯光水秀、云湖夜游等项目，水景和夜景照明有机结合，加上音乐效果，使市民群众体验心旷神怡、赏心悦目的视觉和听觉享受。

南门里夜景图

五、生态环境保护规划

根据南门里进行旅游开发的实际情况与具体特点，结合生态环境影响评价技术导则与工作要求，本工作关注的主要问题是南门里在进行开发建设期及开展旅游活动期的影响及其污染防治措施分析。

1. 环境现状分析

本规划地块内部分街区的建筑环境在城市发展中正在逐步的破败，空间整体环境一般，街区整体建设密度较大，仅云湖公园一块公共绿地，未来主要在原址进行道路的疏通，建筑的修复改造、基础设施的重建等建设项目，尽可能保留整体空间肌理，以及在南门里街区开展各项旅游活动，对环境影响主要体现在建筑外环境、居民生活条件的改善方面。

现阶段南门里开展的商业活动及居民的日常生活对本区域的生态已有一定的社会压力和生态压力，在水电的接入存在较大的安全隐患。

2. 环境质量与目标

（1）环境质量现状

大气环境	水环境	声环境	污染物排放状况
2021 年第一季度，揭西县在棉湖空气自动监测子站开展 SO2、NO2、CO、PM2.5、PM10、O3六个项目的监测工作，监测结果均达到《环境空气质量标准》（GB3095-1996）中的二级标准，空气质量良好。	揭西县 2020 年第一季度水质保持稳定，河江大桥水质达到《地面水环境质量标准》（GB-3838-2002）Ⅱ类标准，川天王电站水质达到《地面水环境质量标准》（GB-3838-2002）Ⅱ类标准，水质良好。	2020 年，揭西县及棉湖镇城区区域环境噪声质量处于轻度污染水平，等效声级平均值达到国家区域环境噪声 2 类区（居住、商业、工业混杂区）昼间标准，质量处于较好水平。	2020 年揭西县生活垃圾无害化处理率为 100%。

（2）环境建设目标

大气环境

南门里旅游区为公共旅游产品，开发建设期主要大气污染物为施工时产生的施工扬尘，汽车尾气、居民厨房产生的油烟及天然气燃烧产生的废气、备用柴油发电机产生的废气以及垃圾收集点恶臭等；经过对该类项目废气污染情况横向分析，建设期确定本次大气环境评价工作等级为三级。旅游活动运营期大气环境评价工作等级为二级。根据《旅游规划通则》GB/T18971-2019 的规定，人文景观型旅游区大气环境应达到《环境空气质量标准》GB3095-2019 的一级标准。

水环境

项目排放的污水主要为生活污水，根据《环境影响评价技术导则 地面水环境》（HJ/T2.1-93）规定的关于评价等级的划分方法，本项目生活污水水质相对简单。生活污水集中收集后经三级化粪池预处理后达到污水处理厂接管标准，排入项目周边市政污水管网，最终进入污水处理厂进行集中处理。根据《旅游规划通则》GB/T18971-2019 的规定，人文景观型旅游区水质要求为，人体直接接触的娱乐水体达到《景观娱乐用水水质标准》 GB12941-1991 的 A 类标准；与人体非直接接触的景观娱乐水体达到 GB12941-1991 的 B 类标准；生活用水水质达到《生活饮用水卫生标准》GB5749 的要求；其他水体达到《地表水环境质量标准》GB3838 的要求。

声环境

南门里旅游区在开发建设期的噪声主要是施工噪声，对环境产生一定的不利影响，但影响是短期的，施工结束后不利影响随之消失。而营运期该项目的噪声源主要来自停车场、水泵、发电机等设备，以及区域内人员、车辆的社会活动。该南门里所处的声环境功能区为 GB3096 规定中的 2 类地区，根据 HJ2.4-2009《环境影响评价技术导则 声环境》有关规定和要求，确定该项目声环境影响评价等级为二级。根据《旅游规划通则》GB/T18971-2019 的规定，人文景观型旅游区环境噪声应达到《城市区域环境噪声标准》GB3096 的要求。

生态环境

根据《环境影响评价技术导则 • 生态影响》（HJ19-2011）中的生态影响评价工作等级划分的原则和依据，南门里主要是建筑的复原与拆除，植被维持原状，本工程生态影响评价工作等级为三级。

3. 环境影响分析与评价

本次规划选用区域规划的环境目标与评价体系进行环境影响评价。

南门里的旅游建设环境良好，符合国家产业政策和地方政策，符合当地城市总体规划、符合土地利用总体规划、符合相关环境保护规划。同时南门里旅游区在建设期和运营期会对周围环境带来一定的不利影响，大气、声环境、水土流失等方面的影响可以通过落实本环评提出的各项污染防治措施，加强管理，其对环境影响是可以接受的。

4. 生态环境保护规划

- 遵循“预防为主”的原则，及按最小化、减量化、修复补救、重建的顺序来进行环境保护与减缓。
- 预防措施。根据对环境影响的综合评析，在统筹开发的过程中进行合理的分期建设。
- 最小化措施。限制和约束其影响行为的规模、强度或范围使环境影响最小化。
- 减量化措施。通过出台一系列行政措施、经济手段、技术方法将低不良环境影响。
- 修复补救措施。对已经受到影响的环境进行修复或补救。
- 重建措施。对于无法恢复的环境，通过重建的方式替代原有的环境。

六、基础设施系统规划

1. 给水工程规划

（1）给水原则

- 根据项目区发展状况和发展阶段的需要，合理确定给水规模；
- 综合考虑供水的安全性与经济性，给水管道尽量采用环状与树状网供水相结合的方式；
- 依据项目组团，实行分区的给水策略，满足不同功能区不同用水需求；
- 切实保护水库资源，严格控制水污染；
- 给水管网采用地下暗管；

（2）用水量预测

主要根据中华人民共和国国家标准《风景名胜区规划规范》GB50298-1999 中的有关规定计算。项目区用水量主要由游客用水量和常住居民用水量两部分组成。再参考游客发展规模及生活水平增长的需求，估算远期的最高日用水量。其他用水量主要是指用于公共绿地浇灌、道路洒水等方面的水量；未预见用水按照最高用水量的 10% 计算。

项目	最高日用水量指标（L/D·人）	规模	用水量（m³/D）
旅游住宿游客	250	1500	375
长期度假居住	150	2000	300
日往返游客	60	5000	300
管理服务人员	30	3500	105
常住人口	120	30000	3600
小计			4680
其他用水（20%）	消防、工程、道路、灌溉等用水		1560
未预见用水（20%）			1560
合计			7800

（3）管网布置

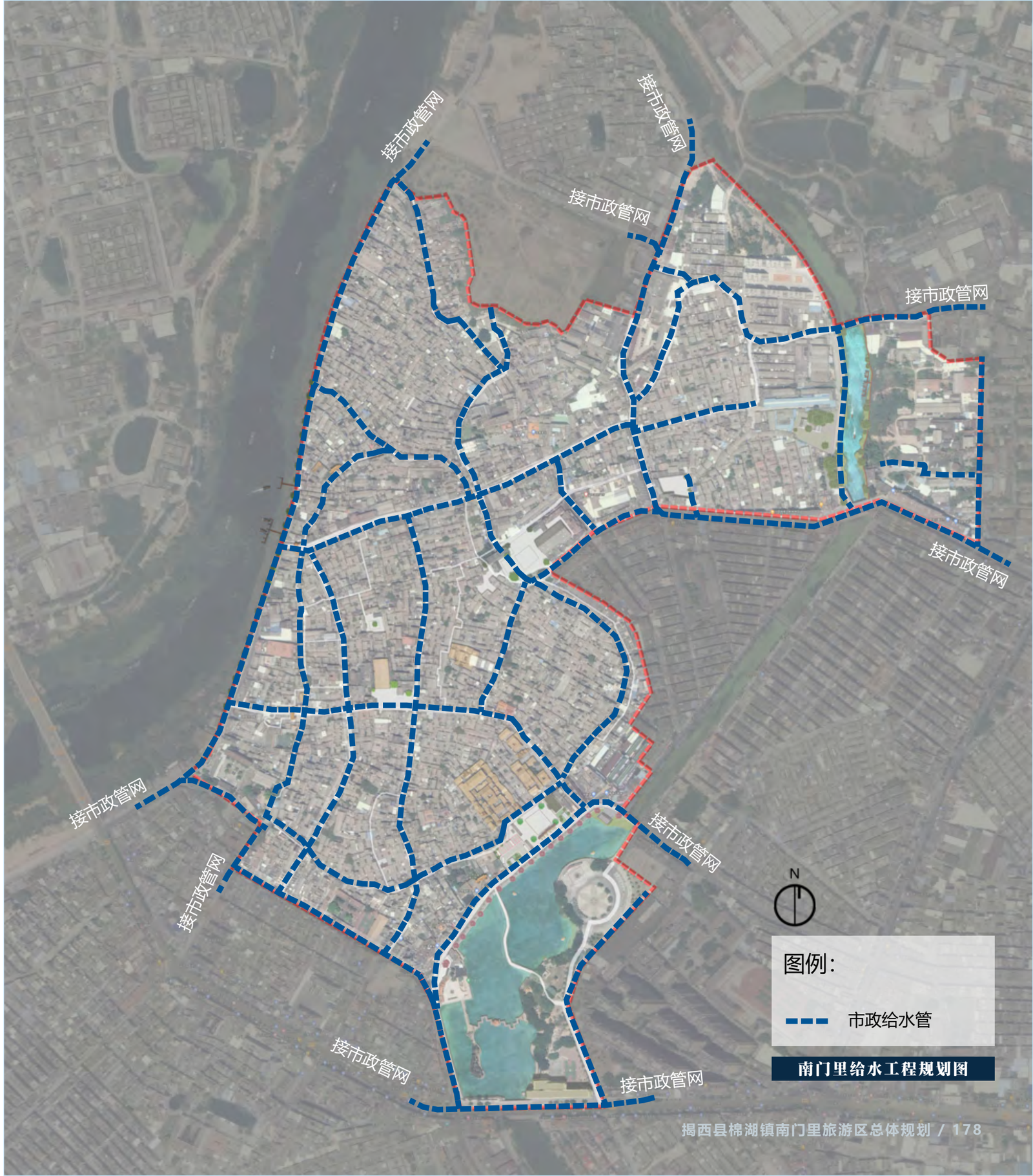
南门里旅游区供水接棉湖镇市政供水管网。

供水系统全部采用铺设水管供水，管道采用地埋方式，确保不影响项目区内的景观视线；

在新建项目的同时，建设供水管道，同期设计施工，并根据终期规模一次性埋设下地。

项目区内的喷泉、水景及其它游乐设施均要求采用循环水系统，减少自来水供水量。

供水管道管材采用 PE 给水塑料管，过路等需要承载较大压力时采用球墨铸铁管。



南门里给水工程规划图

2. 排水工程规划

（1）排水原则

坚持综合治理、合理排放、考虑长远发展需要的原则。

近期仍采用雨污合流的排水处理方式，采取就近处理，节约投资的原则。

排污规划与城市总体规划相衔接。

排污工程设施必须与绿化美化景观建设相协调。

污水处理必须符合技术先进、方法科学、经济实惠的原则，污水需经处理达到国家规定的排放标准方可排放。

（2）排污量计算

污水量以生活用水的 90% 计算，日最高污水量为 7020 立方米。

（3）排水规划

雨水处理	污水排放
近期仍利用原有排水管采取自然排放和有组织排放相结合的方式。	**· 污染源** 项目区的污染来源主要包括餐饮污水、客房污水、厕所污水、医疗污水及其他污水。 **· 污水处理设施** 项目区的污水应就地处理化害为利，综合利用，不能污染环境。

建议远期分别设置独立污水处理系统，例如修建化粪池、过滤池、净化池等，将污水集中收集后就近排放处理，污水处理程度应达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》中的规定的一级 A 标。

- 生活洗浴废水可以直接排入污水管网；
- 公共厨房含油废水须经过隔油池降解后才能排入污水管网；
- 生活粪便污水须经化粪池初步降解后才能排入污水管网；
- 医疗排放带有病毒、细菌的污水必须先经消毒处理才能排入污水管网；

南门里排水工程规划图

3. 电力工程规划

南门里片区属于棉湖镇老城区，供电网络单薄，供电可靠性问题日渐突出。电网主网设备陈旧，供电质量差，灵活性不足。电路设施乱搭乱建，没有较好的规划和管理，存在较大安全隐患，同时长期外露疏于管理，对设施本身损耗严重。同时也暴露出电路选线路径的困难较大。

（1）供电原则

适度超前，合理布局，节省投资，对供电线路及设施设备作出统筹安排；

大量采用太阳能等节约环保型方式供电；

满足区内电力负荷增长的需要，建设、完善电力电缆沟等基础设施建设，为今后扩容提供保障；

供电线路不能以牺牲优美的景观为代价，且在尽量短的线路上，安全可靠的布置线网。

（2） 供电方式

南门里片区接棉湖镇市政供电系统管网；

规划未来供电线路沿交通道路沿线布置，箱式变电站向用户供电采用低压电缆埋地敷设，埋深 0.8 米。

4. 电信工程规划

通信：规划未来街区内的所有通信、电视、广播线路，均采用直埋敷设，埋深在 0.7m 以下，有些路段可采用穿保护管直埋方式敷设；管道采用塑料管群，且通信管孔中应留出防灾等应急通信等专用线路位置；同时应预留有限电视信号及宽带网管孔。

电信网络：根据项目功能，采取无线网络和有限网络相结合的方式，使区域内网络便捷化。

相关设施提供话机、有限电视、网络等服务，电话、有限电视和网络接入指标按 150 端 / 万平方米计算。

沿用原有邮、电营业所。

南门里电信电力工程规划图

5. 燃气工程规划

南门里目前主要采用瓶装供气，燃气市场供应小型化，也存在部分个体经营，同时液化石油气来源不同，价格也有波动，在南门里区域中使用不利于消防安全管理。

（1）规划原则

符合国家和行业的有关政策和技术标准；

因地制宜、合理利用资源、保障安全供气和保护环境的原则；

适度超前、合理布局，节省投资，对燃气线路及设施设备做出统筹安排的原则；

满足规划区燃气需求量增长的需要，为今后扩容提供保障。

（2）燃气工程规划

南门里片区内燃气管网接棉湖规划市政燃气管网系统。

以管供燃气为主，瓶装燃气为辅；天然气来源可从市场上购得，采用专用车辆液化天然气运至规划区燃气站。建设专门的燃气站，也可建设液化石油气瓶组站供气，可根据实际选择需要建设。

规划燃气采用中亚 B 级和低压两级供气系统，压 B 级管道供气压力 P = 0.15 ~ 0.20Mpa，低压燃气管道供气压力 P ≤ 0.005Mpa。燃气管道采用钢管或铸铁管，管网计算按高峰小时用气量计算，主管网敷设以环状为主，环枝结合，确保可靠供气。管道敷设尽量避开主要交通干线和繁华街道，禁止在建筑物、高压线、电缆沟道、易燃易爆和腐蚀性堆场下敷设。

6. 综合防灾规划

综合防灾：规划结合迎宾广场旁的游客服务中心设置救灾指挥中心，各文物建筑为重点防护单位，利用广场用地作为避灾疏散场地。

设立社区消防组织；定期检查，加强对文物建筑、历史传统建筑的消防安全管理。

结合给水管道设置消火栓，间距不大于 120 米，榕江水作为消防备用水源。

南门里旅游区的榕江南河、云湖公园、历史建筑、街巷肌理等是历史环境的重要因素，应在总体规划和相关详细规划中加强保护。

南门里燃气工程规划图

六、基础设施系统规划

7. 环卫设施规划

（1）厕所设施

按照布局合理、设施完善、服务规范、管理有序的原则，建立与南门里发展相协调，住户居民满意度高的公共厕所体系。南门里旅游区内的公厕间距为 300-500 米，公共厕所不少于 3 座。结合服务用房及停车场设置公共厕所建筑面积按 30-60 平方米控制，独立式公共厕所，其与相邻建筑物间应设置不小于 3 米的绿化隔离带，每座占地面积控制在 60-100 米（包括绿化隔离带用地）。

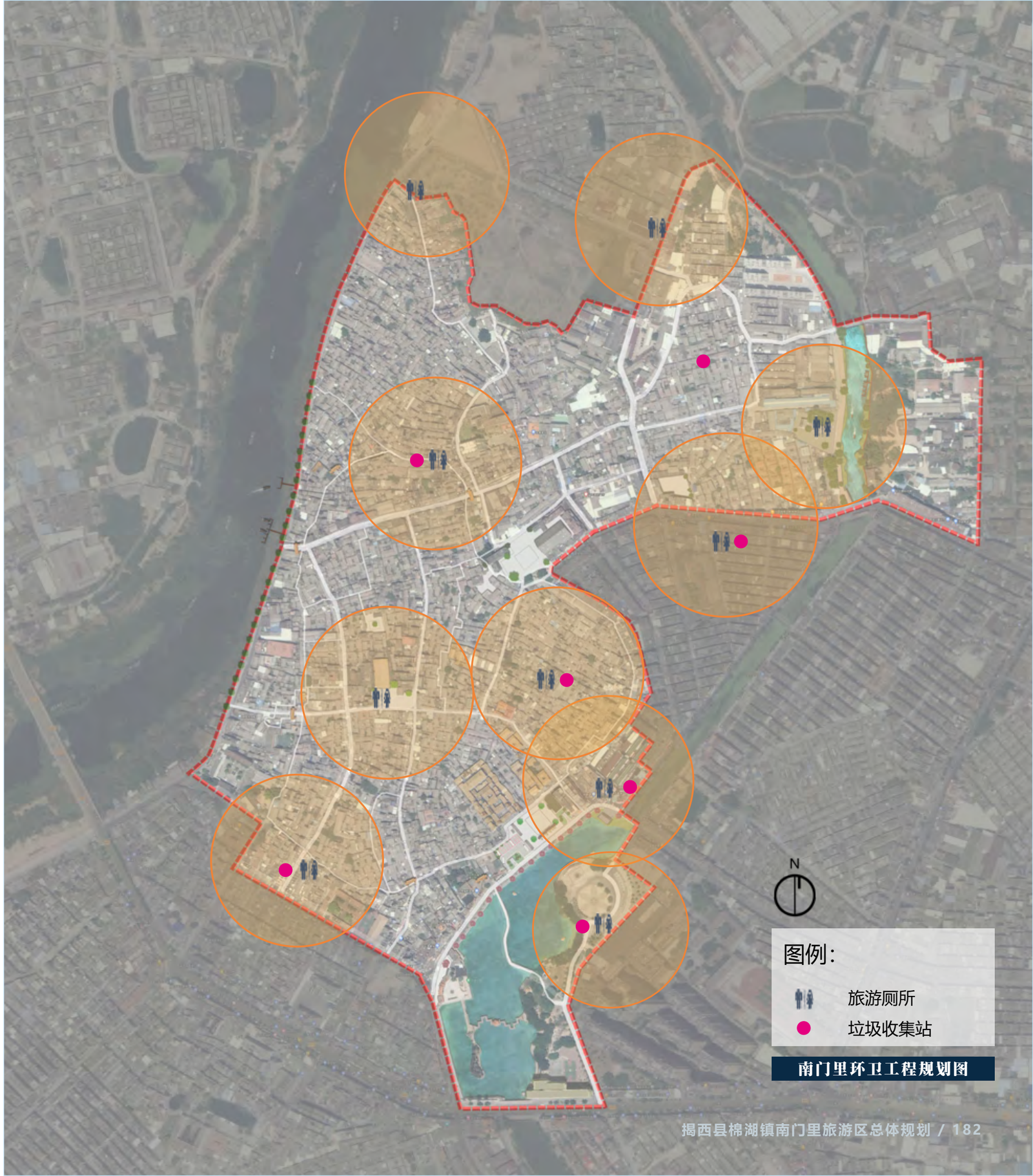
厕所内部在保证宽敞、明亮、整洁的基础上，要充满文化氛围，厕所内根据街区所在区域特点进行装饰布置。

厕所外观、色彩、造型与周边环境协调。

（2）垃圾处理

建立废弃物收集转运系统，设立分类垃圾箱、垃圾收集点等配套设施。

分类垃圾箱	垃圾收集点	垃圾清运车
按照 50 米间隔设置一个。以车行为主的道路按照 100-150 米间隔设置一个，以步行为主的道路按照 25-50 米间隔设置一个。垃圾箱的设计须与区域内的整体风貌保持协调一致，避免风貌破坏。 充分利用石、木等当地建材，在垃圾箱的设计中，增加其文化性、趣味性和观赏性。	垃圾收集点服务半径不大于 70 米。采用定时清运垃圾的方式，垃圾运输过程应达到全封闭化，尽量避免对环境的伤害。生活垃圾的收集逐步实行容器化、密闭化，其处理以垃圾无害化处理系统进行。同时，垃圾收集点周边至少保持 2m 隔离区域。	固体垃圾清运车辆采用全封闭、压缩式环卫车辆，争取规划期内街区内的生活垃圾无害化处理率达到 100%。 每天定时有垃圾清运车收集项目区的垃圾，然后运往附近的垃圾转运站，最后在集中送往附近的垃圾处理厂。



南门里环卫工程规划图

（一）智慧旅游体系建设

智慧旅游基础设施

积极推动棉湖镇与揭阳市智慧旅游平台对接，充分利用平台的硬件网络基础设施、旅游支撑平台，构建棉湖镇旅游应用系统。

智慧旅游信息推送和安全监控服务

包括电子自助导览、游客互动体验、监控管理系统、门票售检及门禁安防、呼叫中心及投诉联动等服务。

构建智慧旅游网络支持服务体系

建立智慧控制管理中心，即各分控中心的集中管理中心，同时与揭西县的管理中心联网，或预留接口。在管理中心内部，设置超级云计算机以及各分平台的数据库、图形库、方法库，建立信息管理、决策支持、远程监控等系统，对收集的信息进行处理、判别，并反馈指令或决策信息，持续改进和完善管理系统，提高处理能力和工作效率。

构建智慧旅游移动应用服务体系

- 与互联网领域产学研机构合作，打造“云上棉湖”，推动旅游与大数据应用融合，开发棉湖旅游生活移动应用、打造旅游市场监测与数据服务系统。
- 争取与智慧旅游企业 (ITA) 合作，综合开发棉湖 ITA 产品，提供智能产品服务和体验，为南门里旅游区轻度假提供强大的软环境支持。

棉湖镇南门里旅游区智慧旅游三化工程

- 产品定制个性化：游客可以根据自己的兴趣爱好以及时间，随意定制消费产品。
- 旅游体验自助化：借助移动端的多种方式了解旅游区内景点，并全面了解区内的各种设备以及运营状态。
- 运营管理可视化：打造属于南门里旅游区的“一张图”，旅游要素一览无余，所有信息高度融合。

搭建智慧旅游网络营销平台

- 基于云数据中心对数据有效聚合，实现重视感知、及时分析的精准营销。
- 利用大数据挖掘游客旅游行为，利用新媒体传播特性吸引游客参与旅游的传播和营销，挖掘游客兴趣和需求，为游客提供便捷的服务。
- 与 OTA、电子分销机构建立信息交换机制，及时了解和掌控旅游市场的情况，实现旅游产品的精准营销。
- 采取 PPP、BOT 等建设方式，引进社会资金建设旅游区 O2O 平台。联合 OTA 开发民宿、餐饮、景点联网的线上网络预约预订系统、B2B 和 B2C 分销渠道及线下统一的电子售票、取票、验票和营销数据分析等系统。
- 与国内外主流 OTA 对接，提升棉湖旅游服务和营销整体能力。

08 投资效益

投资效益

一、开发时序

二、投资估算

三、效益分析

一、开发时序 / 近期建设

第一阶段

近期起步阶段（2021-2023 年）

打造主线——

棉湖记忆

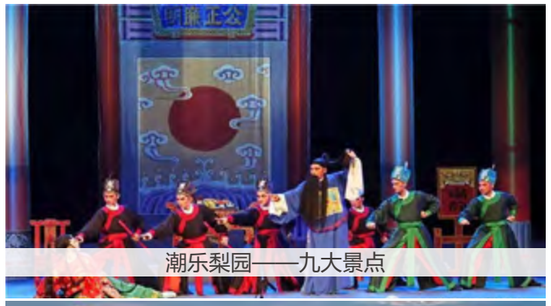
打造重点——

以保护性修复为主，
做好南门里历史文化街区保护与开发并重，
结合城市微改造，**探索历史文化街区的保护与更新，**营造景观节点；

重点打造旅游区东南面，
主要**以打油街、新铺内街、南门街、中心广场为界限，**
推出湖滨漫步休闲街、老寨寻古巷、十八弯名人巷、祖祠兴乐巷、世宅寻萃巷、方围祈福巷一街五巷
和棉湖讲古堂、棉湖古宿、棉湖记忆馆、潮乐梨园、云湖两月、汉墨书画馆、曾习经故居、霓裳戏台、谈经两亭、九大精品景点；

建设南门里**旅游综合服务中心、迎宾广场**
完善周边片区基础设施和旅游服务设施，
改善和提升**云湖公园**景观生态环境，营造旅游环境和氛围。
培训旅游从业人员，生产和形成一批有特色的旅游食品和旅游商品。

方围祈福巷——一街五巷


潮乐梨园——九大景点

云湖公园

正门迎宾广场

南门里近期规划图

一、开发时序 / 近期建设

棉湖旅游发展处在转型升级和跨越式发展的关键节点，

必须抓住发展机遇期，乘势而上顺势而为，

首要需推进南门里旅游区总体规划近期三年（2021-2023）重点建设项目的落地实施，

并展望中远期发展目标，

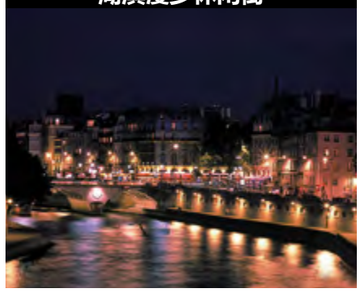
以期形成棉湖旅游大发展的新平台，

铸就棉湖旅游业发展新格局。

近期重点建设项目

- 推出一条 湖滨漫步休闲街
- 营造五大 主题巷道
- 建设一个 旅游综合服务中心
- 打造七大 精品旅游景点
- 构筑一条 历史记忆探寻游线
- 培育两大 旅游节事

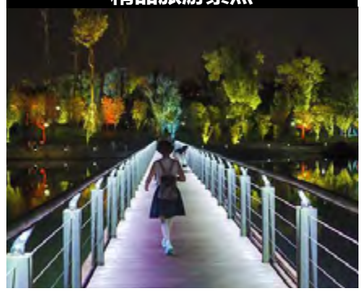
湖滨漫步休闲街



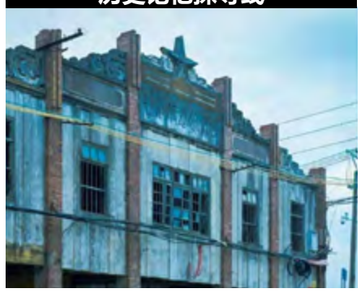
主题巷道

旅游综合服务中心

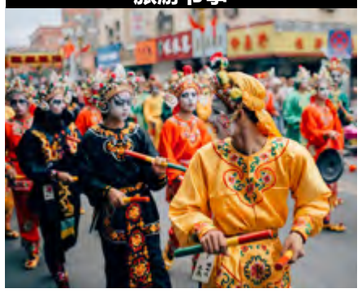
精品旅游景点



历史记忆探寻线



旅游节事



一、开发时序 / 近期建设

南门里旅游区近期重点项目推进工程行动计划表

序号	项目名称	子项目 / 建设内容	打造 / 开发模式	建设时序		
				2021 年	2022 年	2023 年
1	湖滨漫步休闲街	道路提升建设、沿湖观景平台及休憩设施增设及景观氛围打造、业态引入	政府出资	规划设计	改造提升	开放运营
2	南门故里旅游综合服务中心	游客中心、集散广场、地上大巴停车场、地下两层公共停车场、正门牌坊及入口景观设计	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
3	老寨寻古巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
4	世宅寻萃巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
5	方围祈福巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	政府出资		规划设计	改造提升
6	祖祠兴乐巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	政府出资		规划设计	改造提升
7	十八弯名人巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	政府出资	规划设计	改造提升	开放运营
5	棉湖记忆馆	系列活态记忆主题馆、精品民宿、潮剧演绎、民间手工艺人工作室、文创体验馆、非遗手工技艺活态展示	招商引资		规划设计	施工建设
9	棉湖古宿	主题精品民宿、精致庭院、棋牌室、棉湖今味餐厅、古寨插花艺术室、健身运动馆、亲子家庭手作房	招商引资	招商引资	规划设计	整改开放
10	棉湖讲古堂	讲古大堂、讲古文化交流艺术空间、东征军指挥部旧址展馆、阁楼休闲书吧、琴棋书画国学培育基地	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
11	潮乐梨园	中心广场、潮剧古戏台、传统民俗活动巡演、大型潮乐潮剧演出场馆、潮剧学院、潮剧艺术博物馆	招商引资		规划设计	提升建设
12	云湖两月	水体治理、云湖古桥、夜景灯光水幕秀、云湖夜游、水上舞台、景观整体提升打造	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
13	汉墨书画馆	书画艺术沙龙、文青聚落、书画授课班、国学教育夏令营、书画艺术展	招商引资	开放运营		
14	曾习经故居	名人史展示、居所复原、名人启发墙、诗词壁、木雕修复	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
15	霓裳戏台	棉湖汉乐古戏台文化创意产业的重要产品原创基地和人才培养基地	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
16	谈经两亭	原址复原、景观打造	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
17	历史记忆探寻游线	活动策划、巷道串联、标识指引	政府引导、品牌赞助	策划提升	开放运营	
18	千年棉湖旅游节	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助		开放运营	
19	夜游棉湖灯光节	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助			开放运营

一、开发时序 / 中期建设

第二阶段

中期品质开发阶段（2024-2026 年）

打造主线——

城市寻源

打造重点——

重点打造**旅游区西部与北部区域，**

包括慈济古庙、古戏台、解放路、老商业街区、打铁街作坊群、天主教、花果寺、基督教等；

对整片区进行全面旅游配套升级改造，

做好重要标志性街巷、建筑、景点等景观打造及夜景打造工作，

提升棉湖城市旅游品牌形象；

推动**物质和非物质文化遗产活化，**

打造棉湖文化旅游深体验，实现旅游产品的**精品化和多元化**，

引导游客从观光旅游向体验旅游、文化旅游的层次发展。

中期重点建设项目

- 推出两条精品街区
- 构建四大差异性组团
- 推出一大旅游景点
- 营造两大主题巷道
- 构筑两条游线
- 培育两大旅游节事

解放路

打铁街作坊群

刘厝寨金狮

厚埔英歌舞

南门里中期规划图

南门里旅游区中期重点项目推进工程行动计划表

序号	项目名称	子项目 / 建设内容	打造 / 开发模式	建设时序		
				2024 年	2025 年	2026 年
1	**沿江主题清吧街**	街区景观氛围营造、业态引入	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
2	**骑楼风情商业街**	街区建筑立面修缮、景观氛围营造、业态引入	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
3	**原味棉湖体验组团**	美食广场建设、区域景观氛围营造、业态引入	招商引资	改造提升	开放运营	
4	**原宿棉湖休旅组团**	青年旅馆、驴友客栈、家庭旅社、主题旅馆打造，民宿产业集群培育	招商引资	规划设计	改造提升	开放运营
5	**百年商埠探寻组团**	区域景观氛围营造、情景蜡像馆建设、业态引入	招商引资		规划设计	改造提升
6	**宗教文化乐融组团**	街区巷道景观氛围提升	政府出资		改造提升	开放运营
7	**霓裳戏台**	引入常态化演艺活动，与民间社团合作	政府出资		改造提升	开放运营
5	**青石光影巷**	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	招商引资		规划设计	改造提升
9	**圩市记忆巷**	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	招商引资		规划设计	改造提升
10	**原味棉湖美食节**	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助	策划提升	开放运营	
11	**民俗风情演绎节**	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助		策划提升	开放运营
12	**舌尖棉湖美食游**	活动策划、巷道串联、标识指引	政府引导、品牌赞助	策划提升	开放运营	
13	**名人寻踪休闲游**	活动策划、巷道串联、标识指引	政府引导、品牌赞助	策划提升	开放运营	
14	**街区风情印象游**	活动策划、巷道串联、标识指引	政府引导、品牌赞助		策划提升	开放运营

一、开发时序 / 远期建设

第三阶段

远期全面复兴阶段（2027-2030 年）

打造主线——

古镇活力

打造重点——

在旅游区文化观光、体验的基础上，继续延伸并完善文化产业链上的各个项目。

重点打造**旅游区东部**，包括**新寨村、棉湖糖厂**，引入文创产业，
形成文创产业轴、产业带、产业圈和文化消费群，
整体提升南门里文创旅游活力造血功能。

全面完善旅游区项目的建设，丰富旅游产品体系，
同时结合国内外旅游发展趋势，继续深化提升旅游产品的品质。

远期重点建设项目

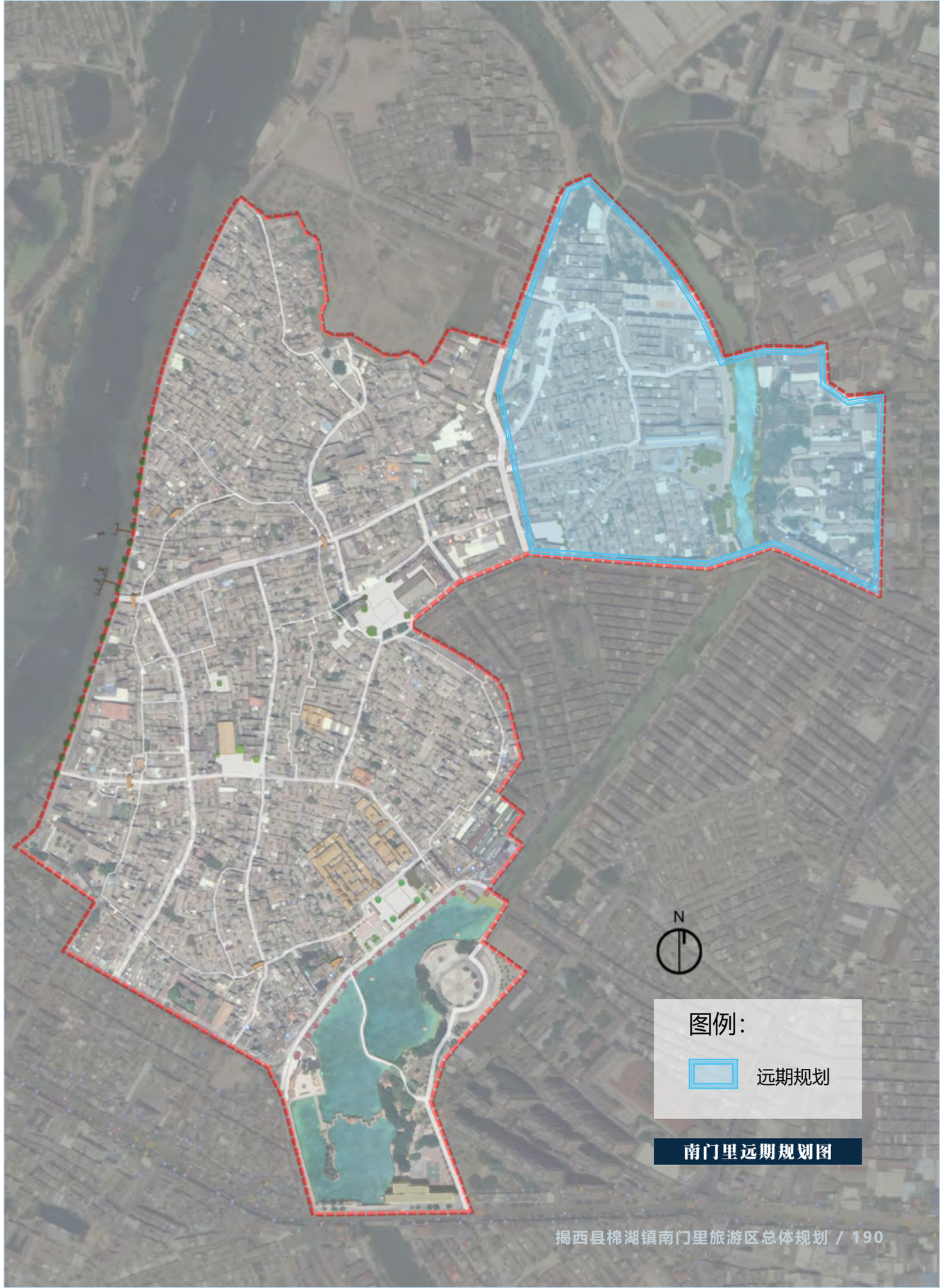
打造一大特色组团	构筑两条游线	培育两大旅游节事

新寨村

棉湖糖厂

文创产业

特色工业



南门里远期规划图

一、开发时序 / 远期建设

南门里旅游区远期重点项目推进工程行动计划表

序号	项目名称	子项目 / 建设内容	打造 / 开发模式	建设时序			
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	**棉湖老厂文创组团**	游客服务点、停车场、沿湖栈道建设，新寨艺术创作村、甜蜜工厂文化创意园、湖东老寨原创艺术孵化器打造，李氏花园景观提升	招商引资	规划设计	改造提升	改造提升	开放运营
2	**潮音潮剧艺术节**	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助		策划提升	开放运营	
3	**城市记忆影视节**	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助			策划提升	开放运营
4	**城市溯源访古游**	活动策划、巷道串联、标识指引	政府引导、品牌赞助		策划提升	开放运营	

一、开发时序 / 近中远三期行动计划表

南门里旅游区近中远三期重点项目推进工程行动计划表

序号	项目名称	子项目 / 建设内容	开发模式	建设时序		
				近期（2021-2023 年）	中期（2024-2026 年）	远期（2027-2030 年）
1	湖滨漫步休闲街	道路提升建设、沿湖观景平台及休憩设施增设及景观氛围打造、业态引入	政府出资	√		
2	南门故里旅游综合服务中心	游客中心、集散广场、地上大巴停车场、地下两层公共停车场、正门牌坊及入口景观设计	招商引资	√		
3	老寨寻古巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	招商引资	√		
4	世宅寻萃巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	招商引资	√		
5	方围祈福巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	政府出资	√		
6	祖祠兴乐巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	政府出资	√		
7	十八弯名人巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	政府出资	√		
5	棉湖记忆馆	系列活态记忆主题馆、精品民宿、潮剧演绎、民间手工艺人工作室、文创体验馆、非遗手工技艺活态展示	招商引资	√		
9	棉湖古宿	主题精品民宿、精致庭院、棋牌室、棉湖今味餐厅、古寨插花艺术室、 健身运动馆、亲子家庭手作房	招商引资	√		
10	棉湖讲古堂	讲古大堂、讲古文化交流艺术空间、东征军指挥部旧址展馆、阁楼休闲书吧、琴棋书画国学培育基地	招商引资	√		
11	潮乐梨园	中心广场、潮剧古戏台、传统民俗活动巡演、大型潮乐潮剧演出场馆、 潮剧学院、潮剧艺术博物馆	招商引资	√		
12	云湖两月	水体治理、云湖古桥、夜景灯光水幕秀、云湖夜游、水上舞台、景观整体提升打造	招商引资	√		
13	汉墨书画馆	书画艺术沙龙、文青聚落、书画授课班、国学教育夏令营、书画艺术展	招商引资	√		
14	曾习经故居	名人史展示、居所复原、名人启发墙、诗词壁、木雕修复	招商引资	√		
15	霓裳戏台	棉湖汉乐古戏台文化创意产业的重要产品原创基地和人才培养基地	招商引资	√		
16	谈经两亭	原址复原、景观打造	招商引资	√		
17	历史记忆探寻游线	活动策划、巷道串联、标识指引	政府引导、品牌赞助	√		
18	千年棉湖旅游节	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助	√		
19	夜游棉湖灯光节	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助	√		
20	沿江主题清吧街	街区景观氛围营造、业态引入	招商引资		√	
21	骑楼风情商业街	街区建筑立面修缮、景观氛围营造、业态引入	招商引资		√	
22	原味棉湖体验组团	美食广场建设、区域景观氛围营造、业态引入	招商引资		√	
23	原宿棉湖休旅组团	青年旅馆、驴友客栈、家庭旅社、主题旅馆打造，民宿产业集群培育	招商引资		√	
24	百年商埠探寻组团	区域景观氛围营造、情景蜡像馆建设、业态引入	招商引资		√	
25	宗教文化乐融组团	街区巷道景观氛围提升	政府出资		√	
26	霓裳戏台	引入常态化演艺活动，与民间社团合作	政府出资		√	
27	青石光影巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	招商引资		√	
28	圩市记忆巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	招商引资		√	
29	原味棉湖美食节	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助		√	
30	民俗风情演绎节	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助		√	
31	舌尖棉湖美食游	活动策划、巷道串联、标识指引	政府引导、品牌赞助		√	
32	名人寻踪休闲游	活动策划、巷道串联、标识指引	政府引导、品牌赞助		√	
33	街区风情印象游	活动策划、巷道串联、标识指引	政府引导、品牌赞助		√	
34	棉湖老厂文创组团	游客服务点、停车场、沿湖栈道建设，新寨艺术创作村、甜蜜工厂文化创意园、湖东老寨原创艺术孵化器打造，李氏花园景观提升	招商引资			√
35	潮音潮剧艺术节	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助			√
36	城市记忆影视节	策划流程与节目、业态培育、气氛营造	政府引导、品牌赞助			√
37	城市溯源访古游	活动策划、巷道串联、标识指引	政府引导、品牌赞助			√

二、投资估算

根据本旅游区项目规划和近中远三期的建设要求，现对所有项目投资作如下估算。

项目总投资额约 7.67 亿元，其中南门里旅游区一期投资金额为 3.5 亿元；二期投资金额约为 2.45 亿元；三期投资金额约为 1.72 亿元。投资估算表如下：

序号	开发时序	项目名称	建设内容	建设规模	造价	投资估算（万元）
1	近期建设	专业评估报告编制	环境影响评估报告、社会安全风险评估、大南门里旅游区建设可行性研究报告等	—	—	100
2		电力设施	主要街区巷道三线下地（全长 3650 米）、电力扩容	—	—	2500
3		给排水设施	供水设施升级改造、主要街区巷道雨污分流（全长 3650 米）、消防给水	—	—	2000
4		旅游厕所	旅游厕所提升与新建	—	—	300
5		环卫设施	厕所新建和提升、垃圾桶设计制作与提升、垃圾收集点建设等	—	—	300
6		交通系统	主要车行、人行道路提升、亮化	—	—	2500
7		夜景灯光系统	主要街巷夜景灯光设计与建设	—	—	2200
8		标识系统	设计、制作与安装	—	—	200
9		地下停车场	地下停车场两层，地下车库出入口（包括人行）	面积约 9187 ㎡	3000/ ㎡	2756.1
10		旅游服务中心	两层建筑设计与建设、功能配套等	面积约 600 ㎡	—	300
11		正门牌坊	项目建设	—	—	400
12		迎宾集散广场	地上巴士停车场、集散广场及入口景观氛围打造	占地面积 4375 ㎡	600/ ㎡	262.5
13		湖滨漫步休闲街	道路提升建设、沿湖观景平台及休憩设施增设及景观氛围打造、业态引入	街区全长 550 米	—	1500
14		老寨寻古巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	全长 440 米	—	1150
15		世宅寻萃巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	全长 150 米	—	1250
16		方围祈福巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	全长 360 米	—	880
17		祖祠兴乐巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	全长 300 米	—	1025
18		十八弯名人巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	全长 250 米	—	1325
19		棉湖记忆馆（郭氏大夫第）	建筑修复、展馆设计、业态引入、项目建设等	面积 4800 ㎡	—	2115
20		棉湖古宿（二楼吴）	景观氛围打造、业态引入	面积 2500 ㎡	3500/ ㎡	875
21		棉湖讲古堂（兴道书院）	景观氛围打造、讲古业态引入	面积 3816 ㎡	1500/ ㎡	572.4
22		潮乐梨园（旧电影院）	建筑修复、景观氛围打造、潮风休憩广场建设、潮剧古戏台建设、业态引入	面积 2562 ㎡	5000/ ㎡	1281
23		云湖两月（云湖公园）	水体治理（已有资金）、景观提升	—	—	660
24		汉墨书画馆（洪氏爱祖祠）	业态提升	面积 1027 ㎡	1000/ ㎡	102.7
25		曾习经故居	建筑修复、景观氛围打造、业态引入	面积 224 ㎡	—	445.3
26		其他历史建筑	建筑修复	—	—	8000
27		小计				35000
28	中期建设	沿江主题清吧街	街区景观氛围营造、业态引入	全长 550 米	—	2250
29		骑楼风情商业街	街区建筑立面修缮、景观氛围营造、业态引入	全长 530 米	—	1800
30		原味棉湖体验组团（以新电影院为核心）	美食广场建设、区域景观氛围营造、业态引入	—	—	1500
31		原宿棉湖休旅组团（以三德居、颍川旧居为核心）	区域景观氛围营造、住宿业态引入	—	—	3500
32		百年商埠探寻组团（北部旧商业街区）	区域景观氛围营造、情景蜡像馆建设、业态引入	—	—	3250
33		宗教文化乐融组团（以天主教、基督教、花果寺为核心）	街区巷道景观氛围提升	—	—	315.2
34		霓裳戏台（古戏台）	引入常态化演艺活动，与民间社团合作	—	—	200
35		青石光影巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	全长 270 米	—	775.8
36		圩市记忆巷	路面铺设、风貌整治、巷口入口设计、主题景观氛围打造、局部业态增加等	全长 250 米	—	896
37		其他历史建筑	建筑修复	—	—	10000
38		小计				24487
39	远期建设	棉湖老厂文创组团	游客服务点、停车场、沿湖栈道建设，新寨艺术创作村、甜蜜工厂文化创意园、湖东老寨原创艺术孵化器打造，李氏花园景观提升	—	—	5213
40		其他历史建筑	建筑修复	—	—	12000
41		小计				17213
42	合计					76700

三、效益分析

1. 游客规模预测

依据前文市场分析对揭阳市旅游接待情况分析，选定2019年揭阳旅游接待人数为参考数据，结合项目的性质特征，预测南门里旅游区开业后2024 年首年接待游客人数位参考数据的2.5%，此后十年前 5 年接待量按 8%递增，后5年接待量按 5%递增，届时将吸引更多游客到棉湖来。

游客规模预测表

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
年接待游客人数（万人次）	58.00	62.64	67.65	73.06	78.91	85.22	89.48	93.96	98.65	103.59	108.77

2. 收入预测

旅游区开业后，其收入构成主要包括餐饮、住宿、娱乐、购物等旅游接待服务收入等，取开业首年（2024 年）游客在旅游区人均消费约为 300 元。预测未来十年南门里旅游区人均消费年平均增长 5%。

各年度人均消费预测表

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
人均消费（元）	300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	382.88	402.03	422.13	443.24	465.40	488.67

则 2024 年至 2034 年的收入预测如下表：

各年度旅游收入预测表

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
年接待游客人数（万人次）	58.00	62.64	67.65	73.06	78.91	85.22	89.48	93.96	98.65	103.59	108.77
人均消费（元）	300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	382.88	402.03	422.13	443.24	465.40	488.67
旅游收入（万元）	17400.00	19731.60	22375.63	25373.97	28774.08	32629.81	35974.36	39661.74	43727.06	48209.09	53150.52

3. 成本预测

（1）折旧与摊销

▌固定资产折旧：建设投资的固定资产形成率按照 90% 计算， 折旧以 10 年平均直线折旧、残值 5%（经营期末回收），旅游区的年折旧额如下表：

折旧表　　单位：万元

	建设投资	固定资产总额	折旧额	残值
建设期	76700	69030	7670	3451.5

▌无形资产摊销：公司开办费 2000 万元按 10 年摊销，无残值，每年摊销额为 200 万元。

（2）经营成本

工资费用：暂定南门里旅游区经营管理工作人员为 300 人。其中高层管理人员为 8 名，中层管理人员（经理）25 名，基层管理人员（主管）50 名，基层员工 217 名。

按照高层管理人员平均每月 40000 元、部门经理等中层管理人员平均每月 15000 元、基层管理人员平均每月 8000 元、一般员工 4000 元计算，旅游区每月和每年人力费用开支如下表：

经营成本预测表　　单位：万元

	月工资	年工资
工资费用	166.3	1995.6

注：为简化计算，本次估算不考虑物价上涨引起的人力、物资费用变化和门票相应调整，一切以现价计算。员工工资按基础工资、岗位工资、与技能工资相结合。

设施维护及改造： 预测营业后初期每年的设施维护费为旅游区收入的 2%。经过一段时间的经营，各类设施的损耗不断增大，从 2028 年起每年的设施维护及改造费用占收入的 5%。

设施维护及改造费用预测表　　单位：万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
维护改造	348.00	394.63	447.51	507.48	1438.70	1631.49	1798.72	1983.09	2186.35	2410.45	2657.53

外购材料：旅游区各项目的低值易耗品、餐饮成本、纪念品、旅游商品及其它服务成本，根据当地市场平均批发进货价格测算，预测外购材料占收入的 25%，每年外购材料成本如下表。

外购材料成本预测表　　单位：万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
外购材料	4350.00	4932.90	5593.91	6343.49	7193.52	8157.45	8993.59	9915.43	10931.77	12052.27	13287.63

燃料动力费用：包括水、电、燃料等动力费用，预测动力费用约占经营收入的 5%。动力费用如下表：

燃料动力费用预测表　　单位：万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
燃料动力	870.00	986.58	1118.78	1268.70	1438.70	1631.49	1798.72	1983.09	2186.35	2410.45	2657.53

销售费用：每年的销售费用为收入的 1%。

销售费用预测表　　单位：万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
销售费用	174.00	197.32	223.76	253.74	287.74	326.30	359.74	396.62	437.27	482.09	531.51

管理费用：包括公司经费、劳动保险费、及企业之间管理之外的费用，聘请中介机构费、公司应酬费用和其他费用等。预测每年的管理费占收入的 1.5%。

管理费用预测表　　单位：万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
管理费用	261.00	295.97	335.63	380.61	431.61	489.45	539.62	594.93	655.91	723.14	797.26

（3）总成本与经营成本

项目各项经营活动的成本各不相同，随着项目的增多，在不同时期经营成本逐渐上升，见下表。

总成本估算表　　单位：万元

序号	项目	2021-2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	工资费用	-	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6
2	外购材料	-	4350.00	4932.90	5593.91	6343.49	7193.52	8157.45	8993.59	9915.43	10931.77	12052.27	13287.63
3	燃料动力费	-	870.00	986.58	1118.78	1268.70	1438.70	1631.49	1798.72	1983.09	2186.35	2410.45	2657.53
4	设施维护及改造费	-	348.00	394.63	447.51	507.48	1438.70	1631.49	1798.72	1983.09	2186.35	2410.45	2657.53
5	销售费用	-	174.00	197.32	223.76	253.74	287.74	326.30	359.74	396.62	437.27	482.09	531.51
6	折旧费	-	7670.0	7670.0	7670.0	7670.0	7670.0	7670.0	7670.0	7670.0	7670.0	7670.0	7670.0
7	摊销	-	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0
8	管理费用	-	261.00	295.97	335.63	380.61	431.61	489.45	539.62	594.93	655.91	723.14	797.26
9	总成本	-	15868.60	16673.00	17585.19	18619.62	20655.88	22101.78	23355.99	24738.75	26263.25	27944.01	29797.04
10	经营成本	-	7650.60	8408.37	9267.68	10242.14	11347.18	12600.29	13687.27	14885.66	16206.90	17663.55	19269.52

（4）财务静态效益分析

评价的依据和基本数据

1. 本项目财务评价是依据国家现行的《企业会计准则》、《企业财务通则》和国家计委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》的有关规定和方法进行的；

2. 营业税及其附加按照 5.5% 计算；

3. 所得税按照 25% 的税率进行计算。

利润分析

利润状况见下表：

利润表　　单位：万元

序号	项目	2021-2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	主营业务收入	-	17400.00	19731.60	22375.63	25373.97	28774.08	32629.81	35974.36	39661.74	43727.06	48209.09	53150.52
2	主营业务支出	-	15868.60	16673.00	17585.19	18619.62	20655.88	22101.78	23355.99	24738.75	26263.25	27944.01	29797.04
3	主营业务税金附加（5.5%）	-	957.00	1085.24	1230.66	1395.57	1582.57	1794.64	1978.59	2181.40	2404.99	2651.50	2923.28
4	利润总额	-	574.40	1973.36	3559.78	5358.78	6535.63	8733.39	10639.79	12741.59	15058.83	17613.58	20430.20
5	所得税（25%）	-	143.60	493.34	889.95	1339.70	1633.91	2183.35	2659.95	3185.40	3764.71	4403.40	5107.55
6	净利润	-	430.80	1480.02	2669.84	4019.09	4901.72	6550.04	7979.84	9556.19	11294.12	13210.19	15322.65
静态财务盈利指标	投资利润率 (%)	-	0.75	2.57	4.64	6.99	8.52	11.39	13.87	16.61	19.63	22.96	26.64
	投资利税率 (%)	-	2.00	3.99	6.25	8.81	10.58	13.73	16.45	19.46	22.77	26.42	30.45
	销售额利润率 (%)	-	3.30	10.00	15.91	21.12	22.71	26.77	29.58	32.13	34.44	36.54	38.44
	销售额利税率 (%)	-	8.80	15.50	21.41	26.62	28.21	32.27	35.08	37.63	39.94	42.04	43.94

三、效益分析

静态财务盈利指标

由于本项目滚动开发，各年的静态财务盈利指标各不相同，具体数值见利润表。其中：

A、投资利润率 = 年利润总额 / 总投资 ×100%

B、投资利税率 = （年总收入 - 年总成本）/ 总投资 ×100%

C、销售额利润率 = 年利润总额 / 年营业总收入 ×100%

D、销售额利税率 = （年收入 - 总成本）/ 年总收入 ×100%

取 2030 年（第 10 年）为正常经营年份，本项目投资利润率 13.87%，投资利税率 16.45%，销售额利润率 29.58%，销售额利税率 35.08%。

投资回收分析

静态投资回收期测算：

由现金流量表可知，本投资项目在投资第 9 年累计净现金流量为 -2744.7 万元，第 7 年为 15765.1 万元，则其静态投资回收期为：

9 ＋ 2744.7÷(2744.7 ＋ 15765.1)=9.15 年

约计回收期为 9 年 2 个月左右。

现金流量表　　单位：万元

项目		第 1 年 2021	第 2 年 2022	第 3 年 2023	第 4 年 2024	第 5 年 2025	第 6 年 2026	第 7 年 2027	第 8 年 2028	第 9 年 2029	第 10 年 2030	第 11 年 2031	第 12 年 2032	第 13 年 2033	第 14 年 2034
现金流入	营业收入				17400.0	19731.6	22375.6	25374.0	28774.1	32629.8	35974.4	39661.7	43727.1	48209.1	53150.5
	小计				17400.0	19731.6	22375.6	25374.0	28774.1	32629.8	35974.4	39661.7	43727.1	48209.1	53150.5
现金流出	建设资金投入	35000			24487			17213							
	工资及福利费				1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6	1995.6
	外购材料				4350.0	4932.9	5593.9	6343.5	7193.5	8157.5	8993.6	9915.4	10931.8	12052.3	13287.6
	燃料动力费				870.0	986.6	1118.8	1268.7	1438.7	1631.5	1798.7	1983.1	2186.4	2410.5	2657.5
	设施维护及改造费				348.0	394.6	447.5	507.5	1438.7	1631.5	1798.7	1983.1	2186.4	2410.5	2657.5
	销售费用				174.0	197.3	223.8	253.7	287.7	326.3	359.7	396.6	437.3	482.1	531.5
	管理费用				261.0	296.0	335.6	380.6	431.6	489.4	539.6	594.9	655.9	723.1	797.3
	主营业务税金及附加				957.0	1085.2	1230.7	1395.6	1582.6	1794.6	1978.6	2181.4	2405.0	2651.5	2923.3
	小计	35000			33442.6	9888.2	10945.9	29358.2	14368.5	16026.4	17464.6	19050.1	20798.2	22725.5	24850.3
净现金流量		-35000.0			-16042.6	9843.4	11429.8	-3984.2	14405.6	16603.4	18509.8	20611.6	22928.8	25483.6	28300.2
累计净现金流量		-35000.0	-35000.0	-35000.0	-51042.6	-41199.2	-29769.5	-33753.7	-19348.1	-2744.7	15765.1	36376.7	59305.5	84789.1	113089.3
折现净现金流量 (折现率 i=10%)		-31818.2	0.0	0.0	-10957.3	6112.0	6451.8	-2044.5	6720.3	7041.5	7136.3	7224.2	7305.8	7381.7	7452.3
累计折现净现金流量		-31818.2	-31818.2	-31818.2	-42775.5	-36663.5	-30211.7	-32256.3	-25535.9	-18494.5	-11358.1	-4133.9	3171.9	10553.6	18005.9

09 营销运营

营销运营

一、运营模式

二、营销策略

三、重点市场营销方案

一、运营模式 / 关键问题解析

国内外成功的历史文化街区，除了占据城市、区位、人口、交通、规模等先天条件外，还有几个共同的特点：

- 一是充分保留了历史文脉和独特的建筑、商业格局，激活了传统人文生态；
- 二是营造了便捷的公共设施和愉悦的环境，形成了多功能的综合片区；
- 三是良好的经营管理模式下，润滑了多方关系；
- 四是形成了符合消费者需求的业态和具备自我更新能力的生态系统。

对比国内外成功的案例，南门里旅游区的更新面临几个关键问题：

1. 旅游区大部分区域正处于衰退期

- 南门里旅游区大部分区域正处于衰退期，城市机能逐渐散失，基础设施落后，空心化趋势明显，留存人口经济能力不强，街区基本散失了自我更新能力。

2. 旅游区人口密度大

- 南门里旅游区人口密度大，房屋产权关系复杂，更新意愿不一。
- 产权人的意愿是南门里旅游区更新的关键，政府或外界采取强力措施推进的城市更新，风险高难度大。
- 南门里旅游区集中了一群长期生活于此，收入和生活水平较低的市民，他们不容易被现代化商业吸引，也不会轻易被说服搬离自己的家。
- 同时还有部分租户，与房屋原主人的契约不明。
- 还有部分历史建筑的原主人移居海外多年，无人看管或家族庞大产权复杂的情况也较为常见。

3. 旅游区更新所需资金量大

- 南门里旅游区更新所需资金量大，政府财政投入能力有限。
- 虽然南门里省级历史文化街区已批复，旅游区的保护与更新已经成为 2021 年棉湖镇的首要任务，政府也进行了相关规划，社会各界对此也形成了持续关注，但旅游区规模庞大，保护与更新所需巨大资金缺口，是对政府的财力的持续挑战。

一、运营模式 / 开发模式借鉴

不同街区的旅游开发，既有一般的通用规律可循，也因街区的发展历程不同、文化形态差异、保护价值高低而各有侧重。国内历史文化街区旅游开发，大致可以分为以下三种模式：

1. 政府主导模式

■ 政府运用掌握的城市规划审批权力对街区旅游开发进行宏观的管理；

■ 开发资金的投入主要依赖地方财政，但是对公共设施的投入引入相关的市场机制，对具体的旅游开发项目不作具体干预，主要通过城市规划和行政审批来调控。

■ 丽江大研古镇旅游开发属于这种模式的代表。

2. 政府主导的项目公司模式

■ 政府成立相应的旅游开发项目公司，相关资产以政府财政划拨的形式注入项目公司（或者以资产作价形式出资，资产所有者拥有项目公司相应的股权），

■ 项目公司以政府组织注入的资产为抵押，向银行借款，获得的资金用于街区旅游项目的开发，旅游开发所获得的收益用于偿还银行借款，如此滚动开发旅游。

■ 浙江乌镇是这一模式的主要代表。

3. 经营权出让模式

■ 地方政府将管辖范围内的旅游景点（资源性资产）开发出来后，通过出让旅游开发经营权的方式，吸引投资商介入旅游开发。

■ 由投资商根据自身优势，结合市场需要对外融资，继续旅游开发进程，政府只在行业宏观层面上对投资商（开发商）进行管理。

■ 这方面的代表是湖南凤凰古镇。

这三类模式都是在不同的改革阶段，结合实际情况进行的古镇旅游开发的大胆尝试，是历史文化街区旅游开发的阶段性成果。南门里旅游区的旅游开发，应该在借鉴经验的基础上，规避以上三种模式存在的三种风险。

1. 低水平开发风险

■ 从投资的角度看，历史文化街区旅游开发项目最大的特点就是涉及的资产类型多样，产权关系复杂，投资带来的经济溢出效应高，投资收益不容易控制。

■ 这在一定程度上使历史文化街区旅游开发项目更多地依赖于政府主导的开发模式，而各级地方政府受财力和物力限制，在旅游开发项目的运作中存在投入不足、开发水平不足、开发缺乏连续性等客观困难，这使旅游开发项目存在一定程度的旅游商业价值流失，从而导致街区旅游开发进程中的相关资源和资产不能够在资本市场上吸引到足够的资本进入。

2. 多头管理风险

■ 从行政管理的角度看，历史文化街区一般有着悠久的历史文化和人文背景，历史遗存和文物多样，旅游开发和城镇规划、土地利用、文物保护、环境治理、旧城改造息息相关。

■ 在现有的旅游管理体制之下，历史文化街区旅游开发项目涉及的政府部门和各方关系极为复杂，很多时候即便是政府部门间的事权都难于划分和界定，“谁投资谁收益”这一基本投资原则不易得到制度层面的保证。

■ 街区旅游开发所带来的经济收益难于分配，这导致民间资本和外资难于深层次介入街区旅游开发项目，而政府的旅游相关职能部门对街区旅游开发的认识和动力不足。

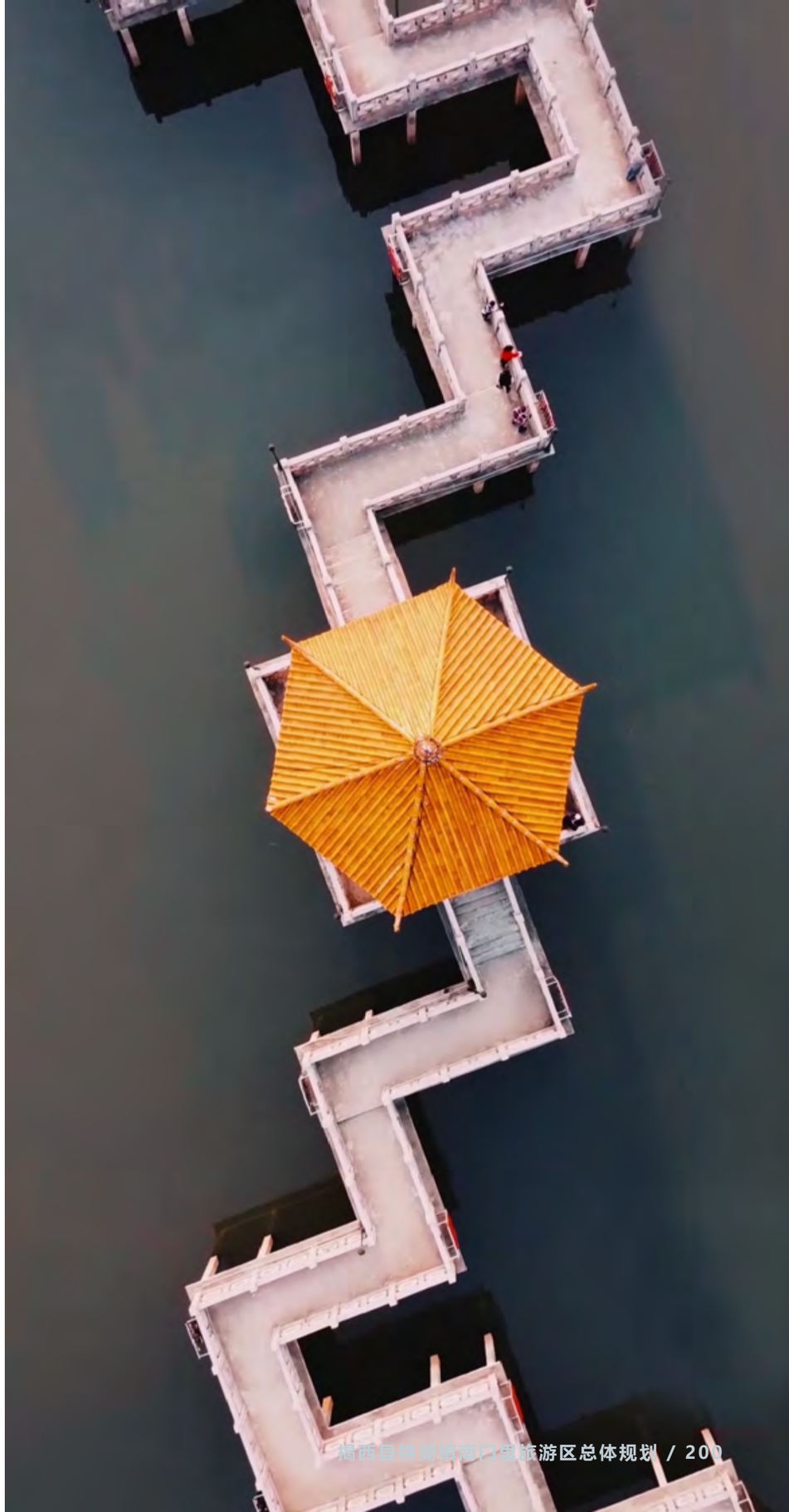
3. 经营权出让模式

■ 首先地方政府或者行业主管部门的国有资本占据了历史文化街区旅游开发的主要地位，国有资本在整个旅游开发过程中通过股权直接获得资本市场的融资有限；

■ 由投资商根据自身优势，结合市场需要对外融资，继续旅游开发进程，政府只在行业宏观层面上对投资商（开发商）进行管理。

■ 这方面的代表是湖南凤凰古镇。

只有有效规避上述三大风险，才能避免南门里旅游区的旅游开发陷入“开发资本不足，融资能力不足，产出效益不足”的恶性循环。



一、运营模式 / 开发运营策略

两权分离

■ 南门里旅游区基础设施条件薄弱，产权关系复杂，商业业态低端，旅游开发滞后，而且旅游区基本上丧失了自我更新能力，因此开发初期必须借助外部力量，进行统一的运营管理。在旅游区实现统一运营管理的一个基本前提是产权与经营权的分离。

■ 实现产权与经营权分离后，政府和产权所有者始终掌握所有权和监管权，并将经营权委托给第三方企业，由其以市场化形式进行运作，既能有效盘活旅游资源，又能进一步激活整体产业链，从而形成良好的互动。

产权整理

面对复杂的产权关系，政府在介入历史文化街区开发时，通常有三种方式对产权进行整理：

政府返租制	在资金相对充足的条件下，由政府对街区核心商业物业进行产权收购，并成立投资管理公司或委托第三方公司对街区进行统一运营管理。这种模式下，街区物业产权统一在政府名下，政府掌握所有权和监督权，按照规划对街区的运营进行指导和控制，运营管理公司受政府委托，采取市场方式对街区进行统一经营管理。
收购所有权	政府以约定的租金或给予租金收益保证的形式，对街区核心商业物业进行长期租赁，获取统一经营权，然后委托商业运营管理公司对进行统一招商和运营管理，政府对街区运营给予指导和控制。
提供基础配套，引入社会资本，引导产权入股。	政府提供政策保障、基础配套设施和公共服务，激活街区城市功能，引导街区进入正常运营轨道后，市场可以正确评估街区的商业价值，此时采取产权人参与、社会资本介入的方式成立市场化股份制企业。产权所有人以产权作价入股（包括政府），社会资本以资本入股，通过合理的股权和分配制度，将分散的产权集中在股份公司，并以股份公司为主体进行市场化运作。政府通过制定科学有效的规划方案，提供相关政策支持，进行街区基础配套设施建设、等多种渠道，实现对街区旅游发展方向的引导和调控。

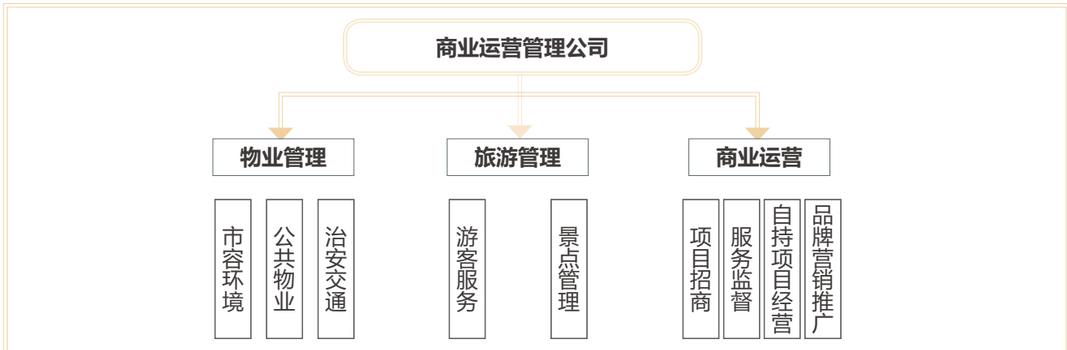
■ 鉴于南门里旅游区的基础设施条件和复杂的产权状况，规划建议开发初期应充分发挥政府主导作用，进行基础设施和公共服务配套，采取引入社会资本、引导产权入股的方式进行产权整理，主导或扶持具有明显带动效应的重点项目；随着南门里历史文化街区改造的综合效益日益显现，业主和市场对其商业价值的评估日趋理性，此时再由政府引导，成立股份公司进行市场化运作。

统一运营

统一运营管理是实现历史文化街区复兴最可靠、最有效的途径。通过产权整理统一经营权后，可由政府主导成立运营管理公司对旅游区进行统一运营，也可以引进第三方专业商业公司进行统一运营，两种模式对比如下：

管理主体	政府主导管理	专业商业公司管理
特点	管理费用低，行政手段	管理费用高，经济手段
盈利状况	一般需政府补贴，才能保持商业持续经营	保证一定的利润水平下，物业出租率高、经营兴旺、升值快
设备管理特点	设备维护缺乏计划性，事故驱动型	定期维护设备，预防性维护与维修
成本控制	成本控制无序，造成较大的浪费	有效的成本控制，保持合理的利润空间
商家	关注管理费用； 对商业街的物业管理与商业经营的关系不敏感	看重商业经营的利益； 希望优质的物业管理； 可以承受较高的管理费用
对商业的影响	物业管理的水平依赖于政府管理能力，商业经营状况波动比较大	营造优质的商业经营环境； 提升商业价值

■ 规划建议引入第三方专业商业运营管理公司，负责对旅游区进行市场化统一运营管理。运营管理公司应该具备同时进行旅游管理、物业管理和商业运营的能力。旅游管理承担游客服务、景点管理等方面职能，承担旅游区市容环境、公共物业、治安交通的维护管理职能，商业运营负责街区品牌营销推广、项目招商、自持项目经营、服务监督。



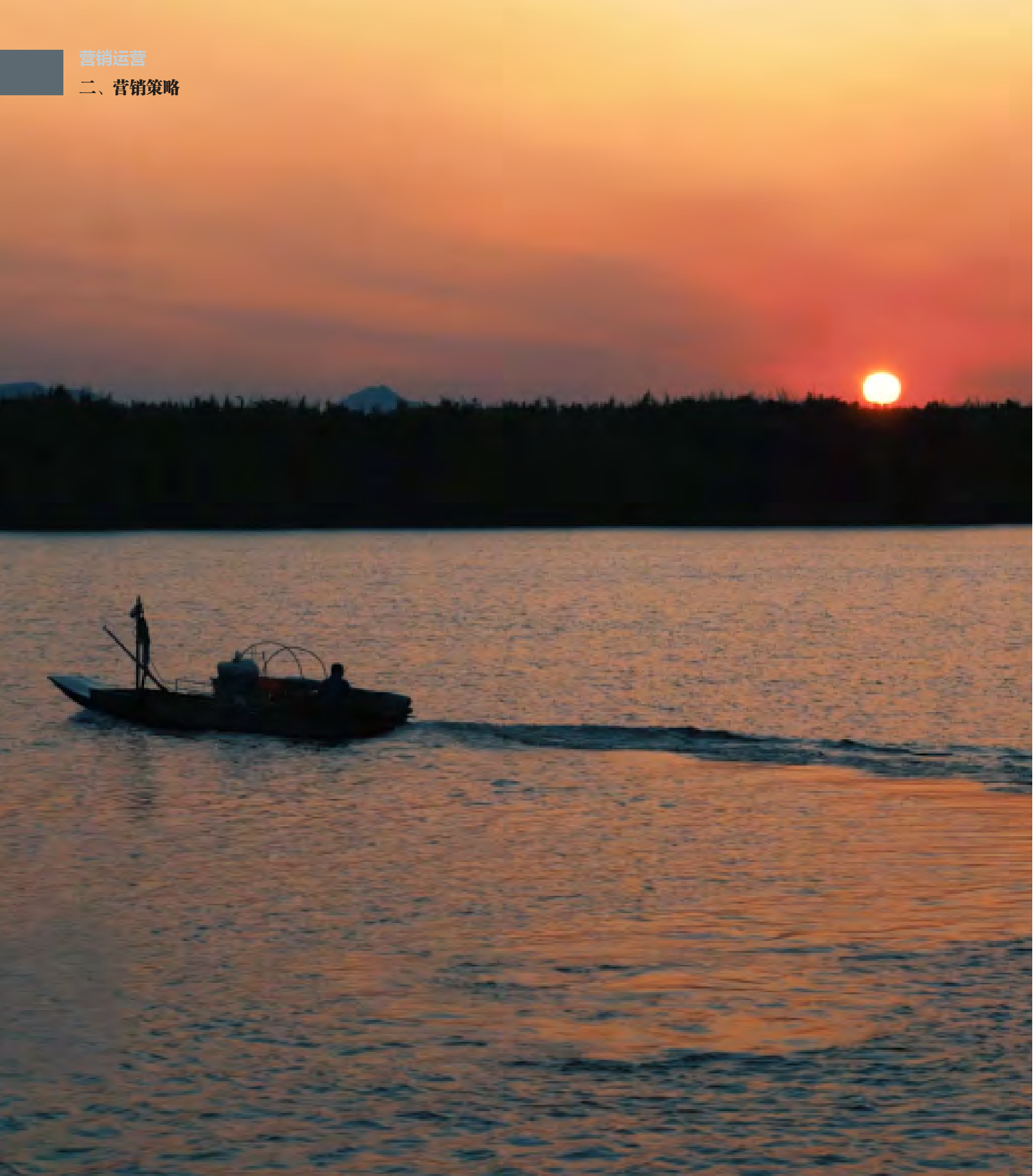
启动策略

■ 政府进行产权整理时，同时引入第三方专业商业管理公司，与业主就房屋修缮达成一致（或共同修缮，或以修抵租）。其后，政府开始项目融资、基础设施建设、公共项目建设等工作，商业管理公司启动业态规划、营销宣传、招商引资、商户调整、物业管理等工作。对核心旅游区的传统民居的开发采取“小规模、渐进式、微循环“。

■ 在此过程中，第三方商业管理公司是街区规划的实际执行者，应当承担对旅游区业态进行跟踪和调控。第三方商业管理公司可以采取两种方式对街区进行统一管理，一种方式是接受政府的委托，对旅游区资产进行运营管理，收取一定比例的委托管理费和绩效提成，但经营收益归政府所有；另一种方式是对旅游区进行整体租赁，向政府支付一定额度的租金，自负盈亏。

■ 规划建议采用整体委托管理模式，既有利于对开发行为进行监督管理与适时干涉，又便于提供公共服务。

二、营销策略



1 品牌营销

品牌是一种错综复杂的象征，它是品牌属性、名称、包装、价格、历史声誉、广告方式的无总和，同时也因消费者对其使用的印象，以及自身的经验而有所界定。品牌营销，是通过市场营销使客户形成对企业品牌和产品的认知过程，将旅游目的地的信誉、文化、产品、质量、科技、潜力等重要信息凝炼成一个品牌符号，烙印到消费者心里。针对不同的客源市场、不同的旅游人群、不同的产品体系，旅游目的地需要在营销主题、营销内容、营销形式、营销渠道等方面，建构起专属的旅游品牌。

■ 现时，南门里旅游区的资源品质与旅游品牌不相匹配，低端业态广布而品牌商户鲜见，未能对游客乃至本地市民形成足够的吸引力。

■ 今后，旅游区应避免低层次开发，实施品牌化、高端化策略，借势老字号和本土名优产品，进行商业品牌捆绑营销，实现传统字号与街区品牌的互惠互利。

2 城市营销

小至一处景区，大至一座城市，都可推广经营。本质上，城市同样是由消费者、制造商、供应商和分销商的实际行为结合而成的一个整体。城市营销力求将城市视为一个企业，将城市的各种资源以及所提供的公共产业或者服务以现代市场营销丰富的向购买者兜售。城市营销亦是一座城市内产品、企业、品牌、文化氛围、贸易环境、投资环境乃至城市形象和人居环境等全方位的营销，受众囊括本地市场、国内市场、海外市场，乃至互联网上的虚拟市场，对微观意义上的企业、中观意义上的产业、宏观意义上的城市甚有裨益。

■ 南门里旅游区作为揭阳市历史最为悠久、古建筑最为密集、商业氛围最为浓郁的区域之一，在揭阳市的历史沿革、文化传承、商业文明、经济发展中占据重要的地位，是揭阳市旅游品牌的关键表征与集中体现。

■ 南门里旅游区与城市品牌“联姻”，能够从城市营销的高度实现“城旅共荣”、长足发展。

3 事件营销

事件营销是旅游目的地通过策划、组织和利用具有名人效应、新闻价值以及社会影响的人物或事件，吸引媒体、社会团体和消费者的兴趣与关注，以求提高所在地的知名度、美誉度，树立良好品牌形象，并最终促进产品或服务为目的的手段和方式，其在资讯发达的今日，得到越来越广泛的应用。

- 南门里旅游区拥有丰富、多元、历史悠久的民俗及文化资源，应依托传统商业活动、岁时节日、民俗节事，进行事件营销。
- 具体地，可与旅行社联合开展专项旅游活动，如摄影旅游、民俗旅游、侨乡世界嘉年华等，亦可借助社交网络、手机应用或旅游电子商务平台开展旅游博客征文、微信随手拍、旅游形象大使选拔大赛等。

4 体验营销

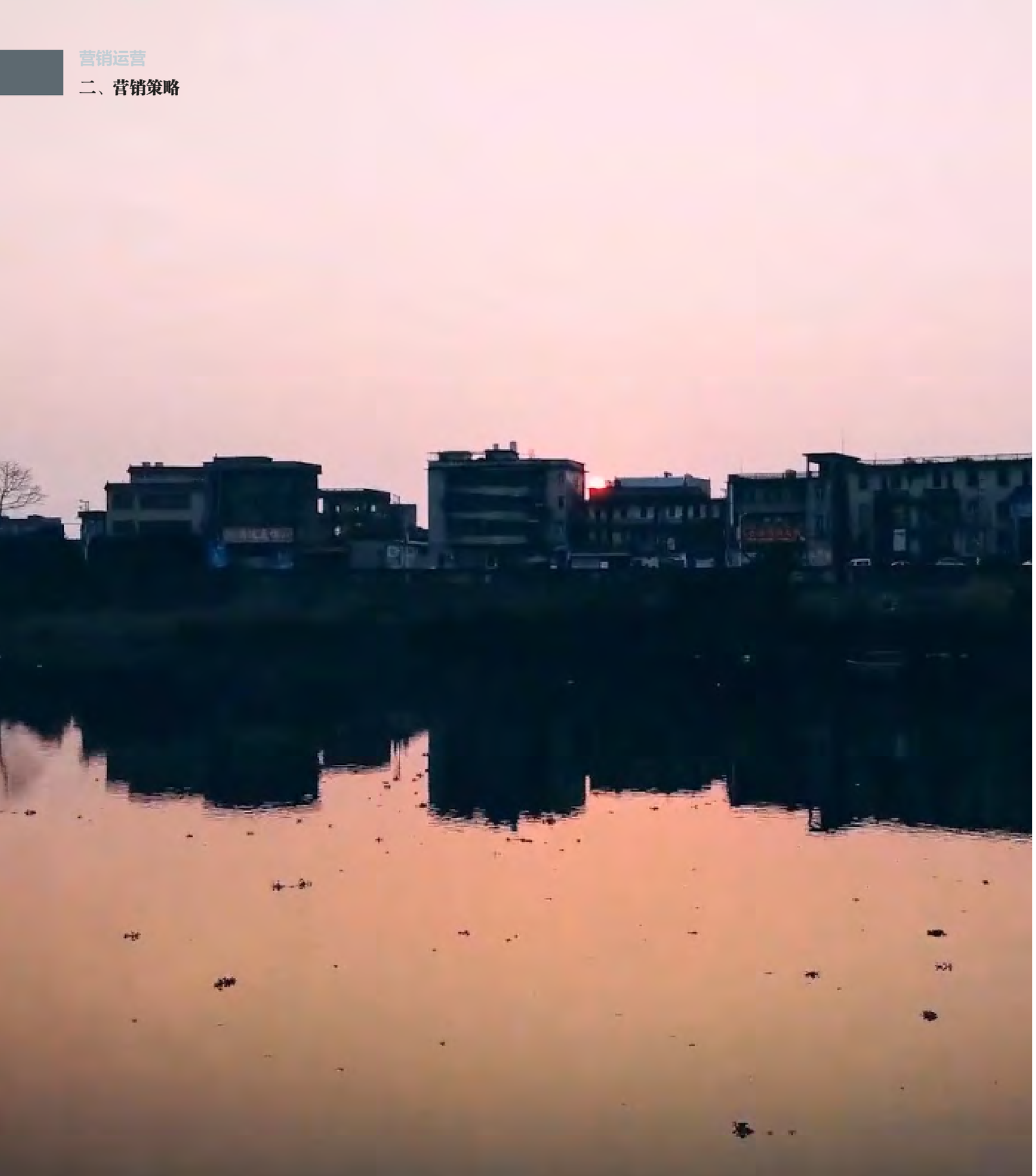
所谓“最好的广告是满意的顾客，最好的营销是旅游者的口碑”，旅游者的口碑来自于对旅游产品的体验。体验营销需要旅游企业从旅游产品与服务的生产者转变成为体验的策划者，将旅游者感觉、感受甚至思维等诉求于旅游产品的创造，构筑竞争优势。随着商品日益丰富并趋向同质化，人们对商品或服务中所包含的一些无形附加物，如品位、感受、感觉、情趣、意味等更易产生“共鸣”与认同并大力追求，体验程度高的旅游目的地更容易受到消费者的青睐。

- 南门里旅游区应将特色静态产品与动态活动相结合，充分凸显旅游活动的体验性；
- 鼓励多结构消费，在本底文化的基础之上适当接受现当代文化元素，创新南门里旅游区民俗演艺、民间游乐活动，不定期、不定时地向旅游区全域推广，让旅游者在互动中充分了解、认识旅游区之文化精髓。

5 智慧营销

选择有效的网络营销平台，尤其是旅游社交 / 分享新媒体，提升南门里旅游区在自助型旅游群体及新生代消费社群中的影响力；通过对已有游客数据和旅游产品消费数据的云计算和网络分析，挖掘旅游热点和游客兴趣点，引导区内企业策划对应的旅游产品，制定相应的营销主题，从而推动旅游行业的产品创新和营销创新；与通讯公司合作，进行手机或平板电脑智慧旅游 APP 的推广，于节假日联合推出电子门票或团购优惠，实现线上 - 线下旅游市场的有机长效互动。

网络类型	推荐平台	措施
搜索引擎 (Search Engine)	百度、Google、Bing、雅虎、360 搜索等	参与搜索引擎的推广计划，或投放关键词广告，使受众更便捷地查询到目的地的资讯
社交网站 (Social Network Service)	微信、微博、Facebook、Twitter 等	建立官方公众账号及二维码扫描平台，投放于景区各导引标示系统上，让游客看导引路牌时就能轻松的扫描二维码通过微信平台了解到景区的旅游信息。
旅游门户网站 (Tourism E-commerce)	旅游区官网、携程网、同程网、驴妈妈网、去哪儿网、艺龙网等	搭建以吃、住、行、游、购、娱为主要内容，囊括在线咨询、预订和旅游指南、地图下载功能的目的地官方网站。与旅游门户网站建立长期合作关系，以网页链接、资讯推送、社区分享等方式扩大品牌感召力。
视频网站 (Video-Sharing)	优酷网、腾讯视频、爱奇艺、抖音等	在视频网站上传南门里旅游区的宣传片、微电影或广告特辑。
团购网站 (Groupon)	大众点评、口碑网、美团网、饿了么网等	导入团购方式，销售旅游区内的住宿、餐饮、手信等产品，拓展多元化消费渠道
网络应用商店 (Application Store)	Android, Appstore, Windows 等	与通信运营商、应用开发商合作，开发棉湖旅游及南门里旅游区 App



6 媒体营销

在新媒体的冲击下，传统媒介在市场营销的专业性、成熟度、忠诚度（尤其是中老年社群）方面仍具有一定的优势，依旧不失为一种有效的营销渠道，具体策略如下表。

媒介类型	地点	方式
影视媒体	主要客源城市的电视频道及巴士、地铁、的士的移动电视频道	拍摄南门里旅游区旅游专题宣传片及广告片；聘请影视制作单位，拍摄以旅游区为主要取景地的微电影或剧集
平面媒体	广东境内及泛珠三角地区的报章，以及时尚、旅游、航空、文化杂志，如《中国国家地理》、《华夏人文地理》、《时尚旅游》、《ACROSS 穿越》等	向平媒投放适量的软文、广告彩页，或邀请采编人员前来旅游体验，撰写专栏、特刊、增刊等
户外媒体	广东境内的机场、客运站、加油站、酒店、高速出口及旅游区周边交通线沿线	投放户外灯箱或动态电子广告，印制旅游区宣传册免费派发
广播媒体	广东境内的广播电台与全国知名网络电台	建立商业合作关系，通过专题栏目和广告形式向受众推广南门里旅游区

三、重点市场营销方案

1

珠三角都市圈重点城市——深圳、广州

市场特征

- 人均可支配收入高文化水平高，居民生活水平较高，旅游意识强烈，是中国国内最大的客源市场；
- 自助自驾是省内游的主要方式，跟团游是省外游的主要方式；
- 更多的居民旅游时间随机，没有固定的旅游时间。其次会选择小长假和双休日旅游，短途旅游业很受欢迎；
- 从工作状态来看，职场新人出游动力和需求最强，企业高管其次；从资产状态来看，想买车一族出游动力和需求最强，想买房一族其次。
- 从年龄细分看，旅游者男女比例基本持平，越年轻旅游比例越高，90 后、00 后成为新的消费主体；
- 珠三角客源市场的旅游者主要以休闲、观光、度假旅游为主，浪漫海岛游、乡村生态游、温泉养生游、南粤古驿道游、工业教科游、城市观光游、特色美食游等备受青睐。

营销策略

- 突出高品质，关注中、高端群体；
- 强调个性，以文化创意和特色为主，吸引先锋群体；
- 提供家庭旅游方案，并突出亲子旅游特征；
- 关注老年人群体，营销健康和养生概念。

营销方案

营销渠道	工作内容	主推产品
航班、高铁的广告投放	根据航班、高铁预定情况提供优惠政策组织游客来南门里进行旅游休闲体验。出台游客持高铁票享景点优惠政策，提高游客从接受营销信息到实际旅游消费的转化率。	古寨休闲度假产品、节事娱乐休闲产品等
人员地推	派遣地推人员，与政府部门、科研院所、知名企业、高端社区、高端俱乐部建立联系。定期寄送主题酒店、特色民宿等相关项目的信息。	原宿棉湖、棉湖古宿、节事娱乐休闲产品等
	派遣地推人员与政府部门、中小学校、少年宫等建立联系定期寄送筑梦研学旅游产品、兴道书院文化活动等书院文化产品	筑梦研学旅游产品、兴道书院文化产品
节庆会展营销	积极参加深圳、广州旅游相关节庆会展等活动，举办黄金周、小长假优惠活动，利用多种渠道和平台宣传南门里旅游区旅游形象。	南门里旅游区优势资源与地域文化体验产品
旅行社合作	与深圳、广州主要的旅行社签订合作协议推介南门里旅游区旅游产品。	民俗风情观光产品、寻味棉湖美食产品、月夜越美主题产品、宗教文化朝觐产品等

广告投放示意图

节庆会展营销示意

人员地推示意

2

以揭阳市为重点的本地市场——揭西县及周边城市

市场特征

- 市民休闲时间充裕，对休闲娱乐需求较高；
- 休闲消费已经成为大多数人的实际行动；
- 以青少年为主的休闲消费市场占据了重要的市场份额；
- 多为工薪阶层，以经济型消费为主。

营销策略

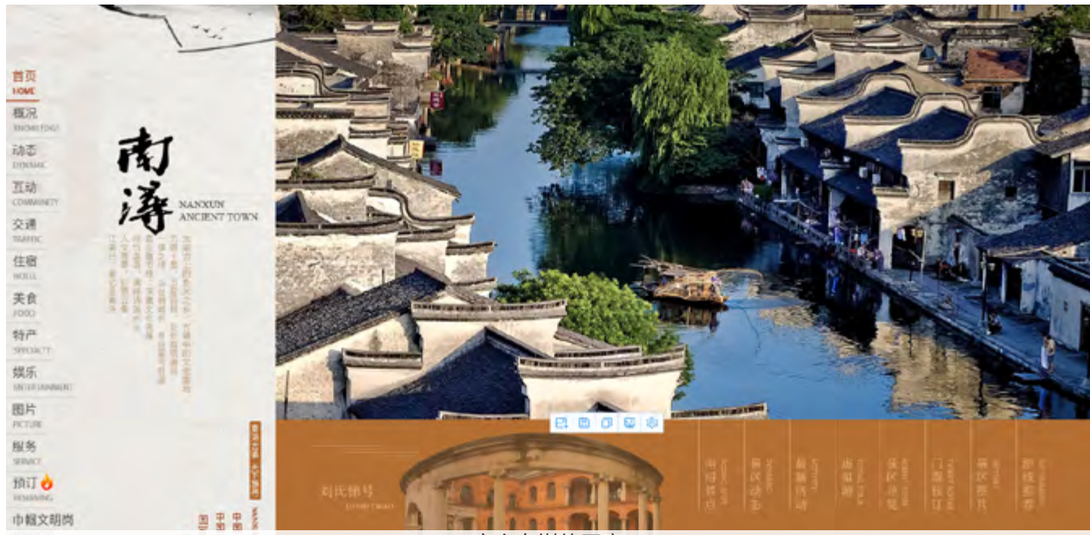
- 差异化定位，客源共享，促进区域旅游一体化；
- 重点开发周末、小长假自助游，推介文化体验产品、风情观光产品；
- 关注热点旅游区域的分流市场，加强联合营销力度。

营销方案

营销渠道	工作内容	主推产品
交通优惠	实行高速免费等优惠政策，开通绿色旅游通道	古寨休闲度假产品、地域文化体验产品
宣传资料	在游客服务中心进行宣传资料和旅游地图的发放	地域文化体验产品、寻味棉湖美食产品等
旅行社合作	与周边区域旅行社进行旅游合作，促进旅游信息共享和客源互送	民俗风情观光产品、节事娱乐休闲产品等
广告投放	在重要的交通节点、高速沿线和游客集散地，进行户外广告投放	棉湖汽车站、购物中心免费活动等
官方自媒体	开通官网、官微等，实时播报旅游区情况，疏导游客、发布景区活动，与游客及时互动。	月夜越美主题产品等

旅游地图示意

宣传资料示意



官方自媒体示意

10 规划保障

规划保障

一、政策组织保障

二、资金保障

三、旅游安全保障

四、人才保障

五、市场保障

1 成立南门里旅游区工作领导小组及文旅发展委员会

- 为确保创建南门里旅游区工作的顺利推进，棉湖镇需成立由镇长或书记牵头指挥，棉湖镇文广旅体局具体执行，多部门配合的工作领导小组。
- 明确领导责任，完善工作机制，健全决策机制，对工作起到监督、管理、推动实施的职能。

2 制定绩效考核机制

- 将南门里旅游区的发展作为棉湖镇重大战略和重点工程加以推进，明确各年度创建任务和目标，制定各部门和企业的“责任清单”，建立全镇和部门的综合绩效考评体系。
- 以最新的国家标准为依据建立南门里旅游区旅游标准化管理规范，为相关部门参与工作提供参照的同时，作为考评尺度衡量旅游发展水平。
- 建立督查反馈和通报考核制度，将工作纳入各街道和部门年度责任目标考核内容。
- 定期检查评比，采取单项和综合检查相结合的办法，推动南门里旅游区旅游的发展。

3 鼓励在文旅部门内部设立纵向三级文旅综合管理体系

- 设置三级文旅综合管理机构，纵向分级推进南门里旅游区建设工作。
- 向社会公布各级文旅部门的权利事项和责任事项，并明确文旅管理的事中事后监管制度。

4 建立“1+3+N”的文旅综合执法体系

- 建立棉湖镇文旅发展委员会 + 文旅警察 + 文旅巡回法庭 + 工商局文旅分局 + 其他联合执法机构的“1+3+N”文旅综合执法体系。
- 加大文旅综合执法力度，形成管理联动，推动棉湖镇旅游市场监管进入常态化、制度化、规范化新阶段。

5 建立全域旅游联席会议制度

- 建立棉湖镇旅游联席会议制度，由镇政府牵头，旅发委、财政局、住建局、税务局、农业农村局、商务局、自然资源局、市监局、公安局、交通运输局、文广旅体局、发改局、教育局、科技局、水务局、卫健局、应急管理局等横向多部门共同参与，通过全体会议和专题会议两种方式，统筹解决棉湖镇旅游发展的重大问题。

通过政策创新，提高棉湖镇南门里旅游区旅游发展保障

优化旅游用地政策保障

■ 制定支持政策，提供旅游建设用地的土地政策保障，建立兼具国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，完善土地租赁、转让、抵押市场。

■ 统筹安排旅游建设用地，在土地利用规划中合力安排旅游产业发展用地，对符合国家产业政策、投资大、市场前景好的重点旅游项目优先安排用地，在不改变土地所有权性质的前提下，可以通过出让、租赁、入股、划拨等方式获得土地使用权。

■ 盘活国有闲置资产，实施点状供地。

做好涉旅产业政策利用

■ 通过“旅游 +”与“+ 旅游”，令各产业政策之间的利用更加紧密，特别是农林牧渔、文创、康养等产业专项政策中与旅游产业的对接，发挥各产业政策对旅游业发展的叠加效应。

制定财政扶持政策

■ 设立南门里旅游区旅游发展专项资金：从每年的财政收入中抽取一定比例设立专项旅游发展基金，并根据每年的财政收入予以调整。

■ 推动扶持资金向旅游项目倾斜：加大对景点景区、民宿酒店等的扶持力度，整合交通局、住房和城乡建设局、农业农村局等部门的扶持资金向旅游项目的倾斜。

■ 扩大旅游招商引资，加大旅游招商力度和政策扶持，引进社会资本参与全域旅游建设。

■ 提供贷款优惠和信贷支持，支持金融企业对旅游相关企业的贷款优惠。

■ 实行行业内部奖励。

制定税收优惠政策

■ 借鉴税收优惠政策和服务措施，从支持生态环境保护、鼓励民宿、鼓励旅游创业就业等多角度、多层面推动南门里旅游区旅游发展。

大力拓宽融资渠道，吸引规模企业进行旅游投资

转变思维方式，创新发展理念，将旅游产业的发展引入市场机制，走出一条“政府引导、社会参与、多元投入、市场运作”的发展新路子，实行全方位融资，实现旅游业的加速发展。

加强政府对旅游企业的引导和服务，采取一些优惠政策吸引投资，改善旅游企业的经营环境，加快旅游业的发展。要在不违反国家财税政策的前提下，给予旅游业发展以更多实质性的政策支持。

扩大招商引资渠道，需地方配套的资金应认真把握，履行承诺。在社会投入上，应特别注意：

（1）招商项目的规划先行。

（2）“先富带动后富”典型引路。

（3）招商引资需要政策优惠。

（4）成立由旅游行政管理部门牵头的高效旅游招商引资工作班子。

以融资结构、投入结构、收入结构为维度进行投资收益分析

1 融资结构

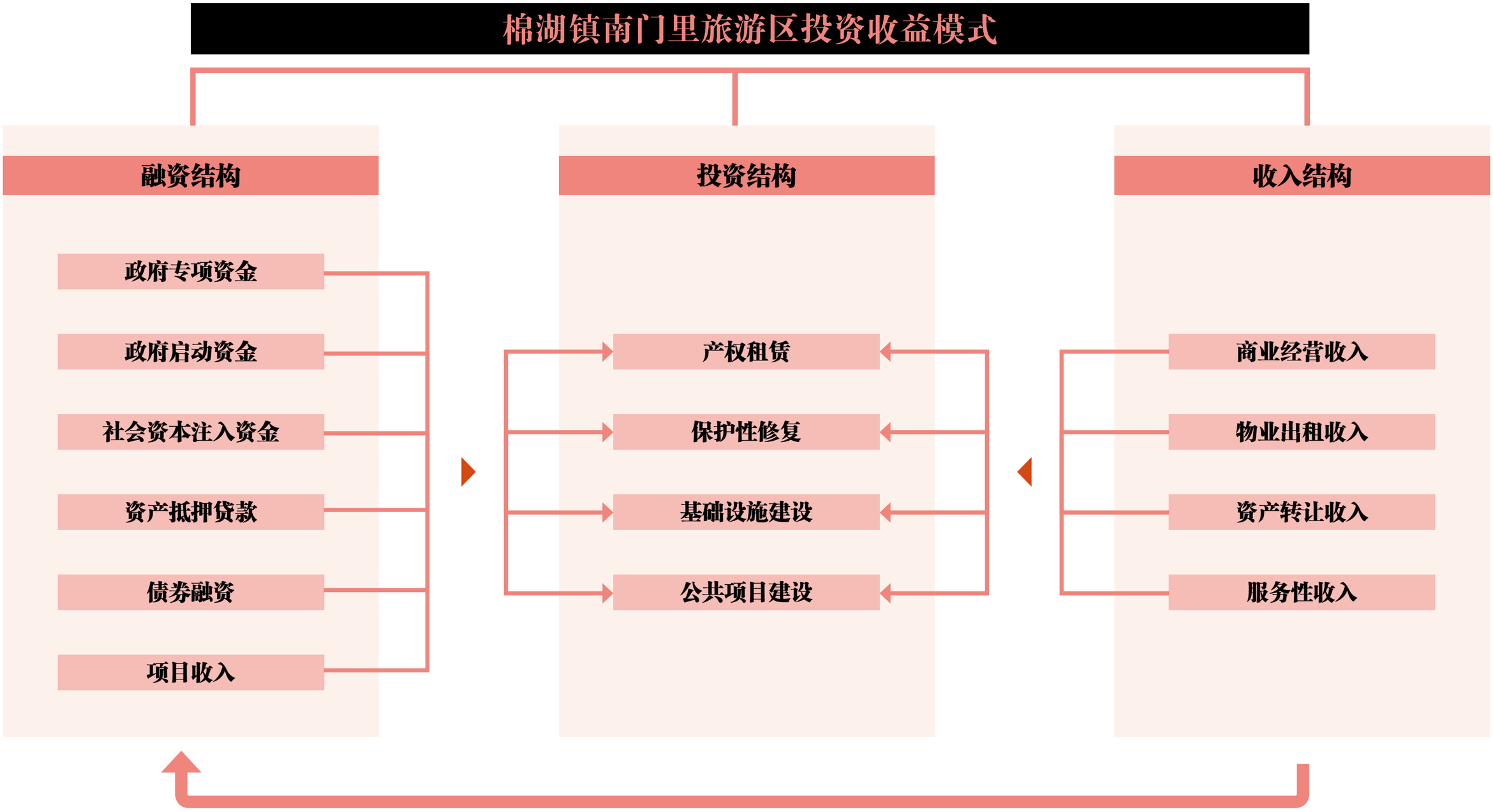
- **政府专项资金。**市、县人民政府设立的历史建筑保护、非物质文化遗产保护等专项资金。专项资金来源包括国家下拨的保护专项资金、市、县人民政府财政预算安排的专项资金、境内外单位与个人的捐赠等。
- **政府启动资金。**由政府财政投入的前期启动资金。
- **社会资本注入资金。**包括战略投资商注入的股权资金和其他投资人提供的资金。
- **资产抵押贷款。**以土地、建筑物、有收益的基础设施等质押获得的银行贷款。
- **债券融资。**在债券市场发行并约定在一定期限内还本付息的有价证券融资。
- **项目收入。**项目经营、租赁获得的资金收入。

2 投资结构

- **产权租赁投资。**对用于公共设施、基础建设、商业开发、旅游开发项目的非公有房屋产权，由政府进行长期租赁时所需的资金。
- **保护性修复投资。**对于文保单位，由政府与文物保护机构共同出资完成修复；对重要历史建筑、沿街风貌等公共性旅游、商业项目，由政府出资完成修复；非公有产权房屋，由政府与业主共同出资完成修复，或以政府出资修复抵偿业主部分租金。
- **基础设施建设投资。**用于改造、新增南门里旅游区的基础设施的投资。
- **公共项目建设投资。**用于为完善南门里旅游区旅游、商业功能而进行的公共项目建设投资。

3 收入结构

- **商业经营收入。**在委托的过程中，棉湖镇南门里旅游区物业的直接持有者，将部分商业物业整体委托经营管理公司进行商业经营，并享受由此带来的商业物业经营收益。
- **物业出租收入。**棉湖镇南门里旅游区通过招商将物业租赁给经营者、独立投资商而获得的租赁收益。
- **资产转让收入。**政府转让自持物业和资产而获得的收益。政府既可以转让未经开发的物业快速回收投资，也可以进行培育后转让成熟物业获取更多的增值收益。
- **服务性收入。**委托经营管理公司进行运营的公共性服务项目所产生的收入，如物业服务、旅游交通服务、旅游中介服务等收入。


棉湖镇南门里旅游区投资收益模式
融资结构
政府专项资金
政府启动资金
社会资本注入资金
资产抵押贷款
债券融资
项目收入
投资结构
产权租赁
保护性修复
基础设施建设
公共项目建设
收入结构
商业经营收入
物业出租收入
资产转让收入
服务性收入

1 加强安全防护工程建设

■ 加强安全防护工程的建设。棉湖镇南门里旅游区在建设过程中，应本着以人为本，安全第一的原则，给游客创造一个安全有序的游览环境。

■ 建立旅游安保系统。培训安保人员，加强安全巡视，确保游览环境安全。

■ 建立健全的火灾防范措施。旅游区的老旧建筑教多，且排布非常密集，应设置禁火、防火标志，严防火患。同时，在旅游区内设置指定的吸烟点，其它地带严禁吸烟。

■ 保障交通安全。棉湖镇大街小巷电动车如流水，应在危险地带路线上加设护栏、设置警示标志。同时，在岔路处应当设置方向指引，引导游人。

■ 建立基本的安全急救系统。针对可能发生的安全事故，制定综合的安全急救措施和预案。

■ 加强对商服设施的管理。严防严打制假、贩假、欺诈、强买强卖的行为，创造良好的游览购物环境。

2 完善安全保障体系

在安全工程建设的同时，还应做好安全保障体系工作。建立完善的预防体系、救援体系、保险体系。

■ **预防体系**

通过人为巡查、监控系统等手段时刻关注旅游区内游客的安全动态，防微杜渐，防患于未然。

■ **救援体系**

建立景区救援系统，设医疗部，处理小事故。与镇内医院、医护中心建立网络电话系统，做到救援及时、准确。

■ **保险体系**

建立完整的保险体系，防止严重不可控情况发生时将损失降到最小。

■ **宣传教育体系**

加强对游客的安全教育工作，加强宣传，让游客提高安全防范意识，旅游区做好安检排查，确保高峰期旅游安全，平时安全有序。

3 突发事件应急措施

■ 建立棉湖镇南门里旅游区“旅游突发事件应急协调小组”，在应急协调小组的基础上组建旅游突发事件临时应急指挥中心。

■ 各涉旅政府单位、部门应建立健全旅游突发事件应急机构，各类旅游企业应根据企业自身的实际和特点建立健全旅游突发事件应急机制，配备专、兼职人员，对有关突发事件进行监测，负责处理涉及本企业的旅游突发事件。政府应组织旅游局、宣传部、公安局、交通局、安监局、卫生局、食品药品监督局、外侨办、工商局、质监局、规划建设局、气象局等部门做好各自部门的安全防护工作，尤其是食品药品安全，住宿环境安全，交通安全。通过各部门的共同努力，将棉湖镇南门里旅游区建设成安全、和谐的旅游区。

1 健全旅游人才市场服务体系

旅游人才是旅游业发展的首要资源，加快人才资源开发是棉湖镇南门里旅游区在区域旅游竞争中的重大战略选择。南门里旅游区应该率先在餐饮业、住宿业等领域，建立专业化、信息化的旅游人才市场服务体系，破除人才流动的体制性障碍，健全旅游人才人事代理、社会保险代理、企业用工登记、劳动人事争议调解仲裁、人事档案管理、就业服务等公共服务平台，满足旅游人才的多样化需求。

2 有序开展旅游从业人员培训

分类制定旅游业在职人员定期培训计划，有针对性地实施各级、各类旅游人才培训工作。加强职业培训，整合利用现有各类职业教育培训资源，依托大型旅游骨干企业、职业院校和培训机构，建设一批具有示范性的旅游人才培养基地和实训基地。

支持发展各类专业化培训机构，建立健全旅游从业人员长效培训管理体制，加强旅游从业人员业务培训和素质培训，从源头上提升旅游从业人员的服务意识和服务水平。系统实施旅游人力资源供求状况调查，启动实施旅游培训计划，探索将参加培训课时纳入旅游行业各类职业资格认证体系。

3 引进高素质旅游人才

依托政府支持，出台高级旅游人才落户政策、补贴政策、完善医疗保险等优惠政策。引进旅游项目策划、产品开发、市场营销、资本运作等方面的高级管理人员，并给予相应的政策和资金支持。重点引进一批高素质旅游人才，以其为核心带动本地旅游人才综合素质的提高。

1 强化和完善行业管理制度

■ 根据国家及广东省的有关法律、法规和标准，结合棉湖镇的实际情况，提出地方旅游法制建设的目标和措施。

■ 通过法定程序，制定和颁布《棉湖镇南门里旅游区管理条例》及实施细则，形成旅游区的旅游法规体系，严格执法，依法行政，强化旅游行业管理。

■ 规范旅游企业和从业人员的经营行为，建立健全旅游行业监督机制，加强对旅游市场的整顿治理，取缔违法经营，制止无序竞争，纠正和克服管理松懈、监督不力等现象。

■ 加强旅游执法队伍建设，提高依法行政水平，实施联合执法。

2 服务质量监控

■ 积极保持与广东省旅游质量监督所、揭阳市旅游局质量监管部门的联系，做到有诉必究，有诉必查，维护良好的旅游形象。

■ 建立并公布多元化的投诉通道，鼓励媒体对旅游发展和建设的监督。

■ 督促整改效率低下的旅游服务个体，肃清市场恶性竞争的挑起端，扶持优质旅游个体，维护优胜劣汰法则。

■ 定期发布棉湖镇南门里旅游区的发展概况与新闻等信息，保持与社会的良好沟通，注重社会公共关系的建设。