

# PLANNING PROGRAMME

敦煌市月牙泉镇中渠村农文旅融合

## 罗布麻花海诗歌田园康养基地 项目规划方案

- 敦煌市五色沙疗中心
- 敦煌罗布麻综合开发中心
- 敦煌五色沙生物科技有限公司
- 敦煌礼物文化旅游有限公司
- 敦煌八怪健康产业家庭农场



# 目录

## CONTENTS

01 项目分析

02 总体定位

03 规划设计

04 投资概算

05 运营板块

06 社会效益

07 企业业绩

# 项目分析

区位分析

地理优势

需求分析

# 区位 分析

Geography  
Strengths



项目位于敦煌市文博东路,地理位置优越;  
距离莫高窟数字中心6公里;  
距离又见敦煌、乐动敦煌5.5公里;  
距离鸣沙山月牙泉景区4公里;  
距离敦煌市区4公里;  
距离敦煌火车站8公里;  
距离敦煌莫高机场9.5公里。

本案位于敦煌市文博东路,月牙泉镇中渠村  
2、4组,东驿酒店东北2公里,敦煌文博园以  
北2.5公里。  
该块土地性质为敦煌市月牙泉镇中渠村代  
管国有土地,在敦煌市土地规划中为基本农  
田,内含村庄建设用地,占地约100亩。  
该块土地建筑限高12米,容积率小于0.6。

# 地理 优势

Geography  
Strengths

本案毗邻敦煌月牙泉镇中渠村村庄,距离各大景区距离较短,环境和地理优势得天独厚。

该地块水路、电路未接通,但因紧邻农庄和文博东路,接通开发方便

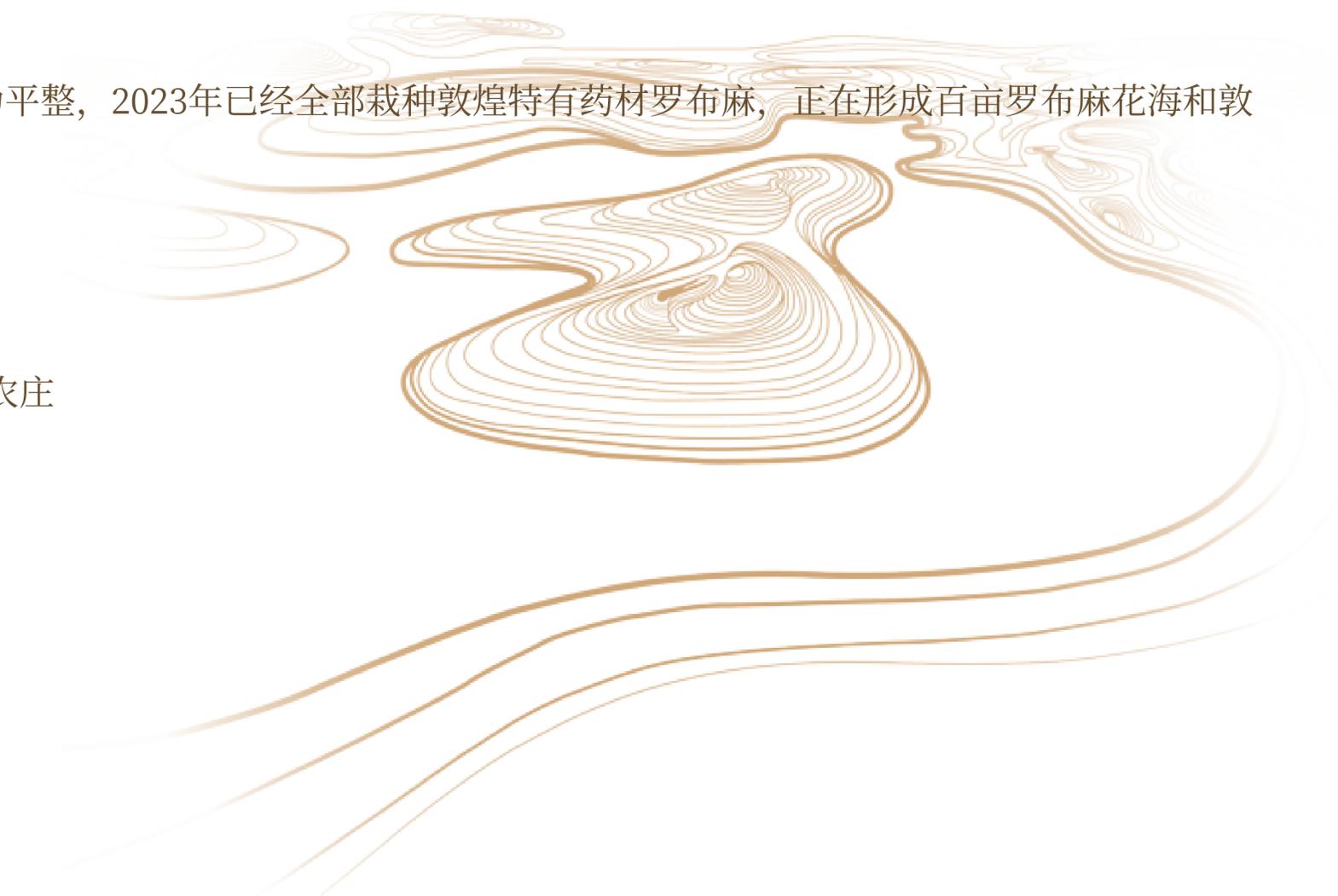
该地块区域内无其他建筑物,地块较为平整,2023年已经全部栽种敦煌特有药材罗布麻,正在形成百亩罗布麻花海和敦煌罗布麻茶非遗技艺产学研基地。

地块北面为中渠村村道及中渠村2,4组农庄

地块南边为文博东路

地块东边为中渠村2组基本农田

地块西边为中渠村胡杨林及沙滩



# 需求分析

## | 敦煌过去1.0阶段 (特色产业、康养、休闲农业)

敦煌属于典型的农业城市、旅游城市,多年来一直是旅游强、农业弱。在全市上下齐力拓展特色产业销路的同时,需要内强基地让来敦游客走进农村了解、体验、宣传、推广敦煌特色。

## | 敦煌现在2.0阶段 (特色产业、文化产业)

敦煌拥有极佳的农耕田园体验条件和农耕非遗文化,敦煌八大怪已成为敦煌非遗民间歌谣,敦煌八怪带动农特产的做法已经成为2022乡村产业振兴典型案例,持续宣传敦煌八怪推广敦煌优势产业,促进敦煌农文旅融合发展。

## | 敦煌未来3.0 (产业赋能、康养、乡村)

敦煌八怪产业链的不断加强,就是强化游在敦煌,吃在敦煌,爱上敦煌。还要住在敦煌、融入敦煌、推广敦煌、养生在敦煌,创业在敦煌



THE VISION

# 总体定位

敦煌八怪农文旅融合特色产业链延伸项目

罗布麻万亩花海休闲产业联农带农康养营地

## 人群定位

基础客群：沙疗客户+亲子  
扩张客群：来敦游客  
补充客群：当地休闲+接待

## 发展定位

流量密码：沙疗+研学  
IP【文化关注度、康养定位】

## 特殊资源 定位

IP民俗非遗资源  
特色花海休闲资源  
健康养生资源

# 项目定位

POSTTENTENNING

# 业态 介绍

Schemes

Introducing

敦煌八怪非遗研学工坊(加工、展示、教室)

五色沙疗体验基地(沙疗房、露天沙滩)

敦煌罗布麻万亩花海(迷宫、火锅、下午茶、亲子乐园、露营)

敦煌八怪农事劳动体验(农具房、休息室、育苗温室、拱棚、小菜园)

五色沙诗歌田园民宿露营自驾游基地(木屋、星空房、露营地)

Schemes

Introducing

PPT

DESIGN

# 规划设计

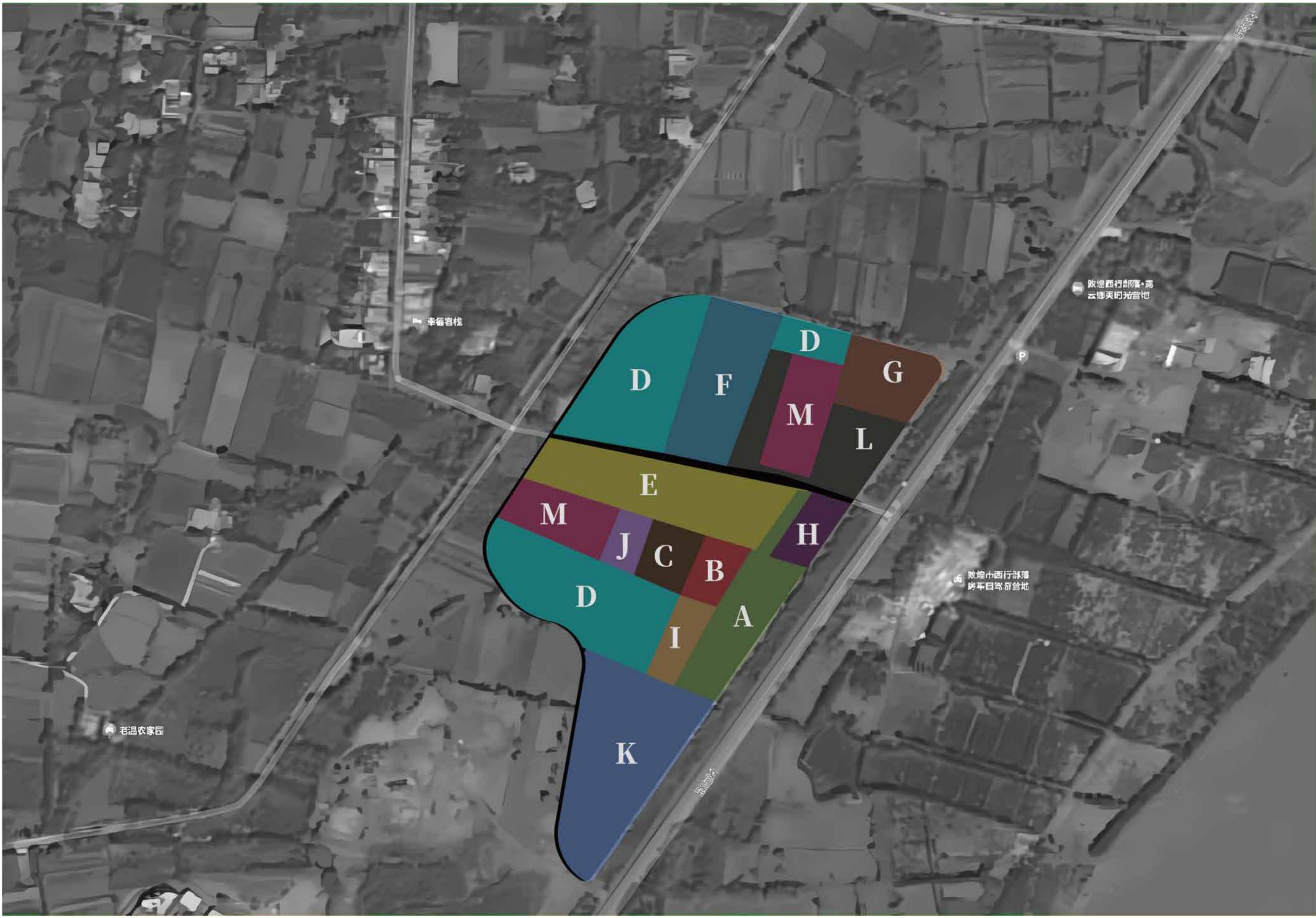
总平面图

布局规划平面图

效果展示

交通分析

景观分析

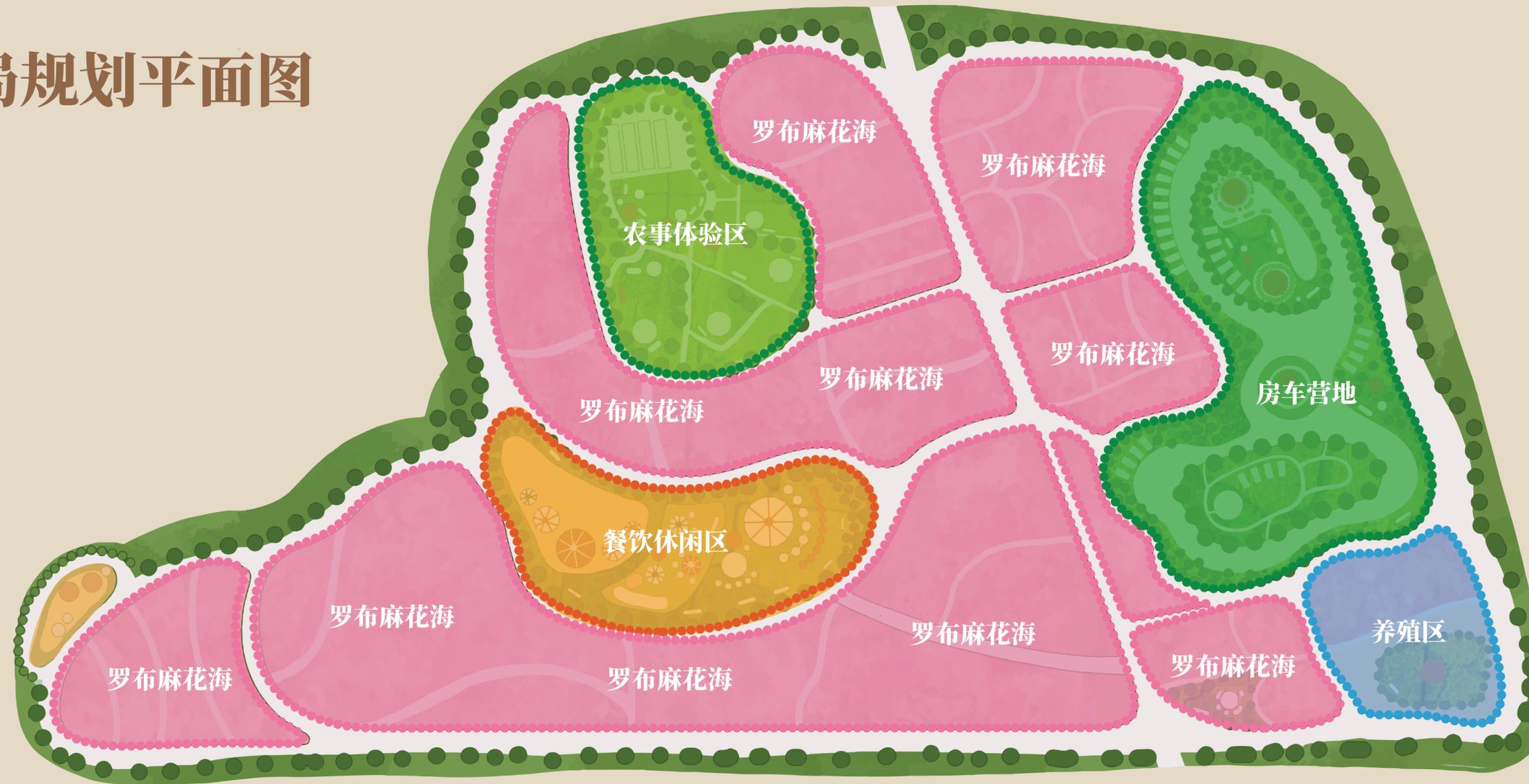


- A 土灶农家饭自助
- B 餐饮区
- C 非遗研学
- D 露营区
- E 休闲茶饮
- F 房车营地
- G 养殖区
- H 接待展示区
- I 沙疗康养
- J 拱棚菜园
- K 农事体验
- L 停车场
- M 禅修



# LAYOUT PLAN

## 布局规划平面图



Effective  
Demonstration

效果展示



幸福客栈

# Traffic analysis

## 交通分析

敦煌市西行部落  
房车自驾营地

老温农家园



# 民宿露营：房车营地、精致露营、露营租赁

BRAND DESIGN



LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING

# 乡村餐饮：烧烤、西餐、田园下午茶

BRAND DESIGN



LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING

# 非遗研学及农事体验劳动教育



户外拓展研学



# 沙疗康复疗养-五色沙疗

BRAND DESIGN



LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING

# 鸣沙山康复疗养院

BRAND DESIGN



LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING

# 非遗老字号罗布麻茶非遗研学工坊

BRAND DESIGN



LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING

# 高端房车庭院

BRAND DESIGN



LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING

# 高端木屋度假庭院

BRAND DESIGN



LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING

# 投资概算

投资概算

营地运营收入

营地运营成本

营地运营收入

# 投资概算

BRAND DESIGN

项目名称	数量	单价(元)	价格(元)	备注
接待洽谈陈列厅	2	100000	200000	含桌椅前台, 沙发货架
集装箱酒吧	1	400000	400000	含装修设备酒具
自助烧烤	1v	250000	250000	含装修、桌椅、冰箱、烧烤器具
大门	3	80000	240000	
公用卫生间	5	50000	250000	
公用淋浴间	5	50000	250000	
监控设施	1	200000	200000	含监控
标识标牌	1	50000	59999	
网络	1	10000	10000	
水电管网+亮化	1	300000	300000	水电管网+亮化
基础设施	1	300000	300000	内部路面
艺术装置	5	60000	300000	
户外桌椅	30	3000	900000	
小天幕	10	1500	15000	
大天幕	3	15000	45000	
普通帐篷	25	8000	200000	
轻奢帐篷	15	80000	1200000	
民宿木屋	20	30000	600000	
星空房	30	15000	450000	
太空舱	10	100000	1000000	
沙疗设施	1	100000	100000	
工程建安费		7270000		
规划设计费		727000		按照 10%计提
工程建设管理费		363500		按照 5%计提
总计			8360500	



## 投资概算

Investment estimates

以露营之名, 解锁城市周边游与特色旅游新灵感  
以康养之名, 诠释敦煌养生文化健康药材新概念

LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING

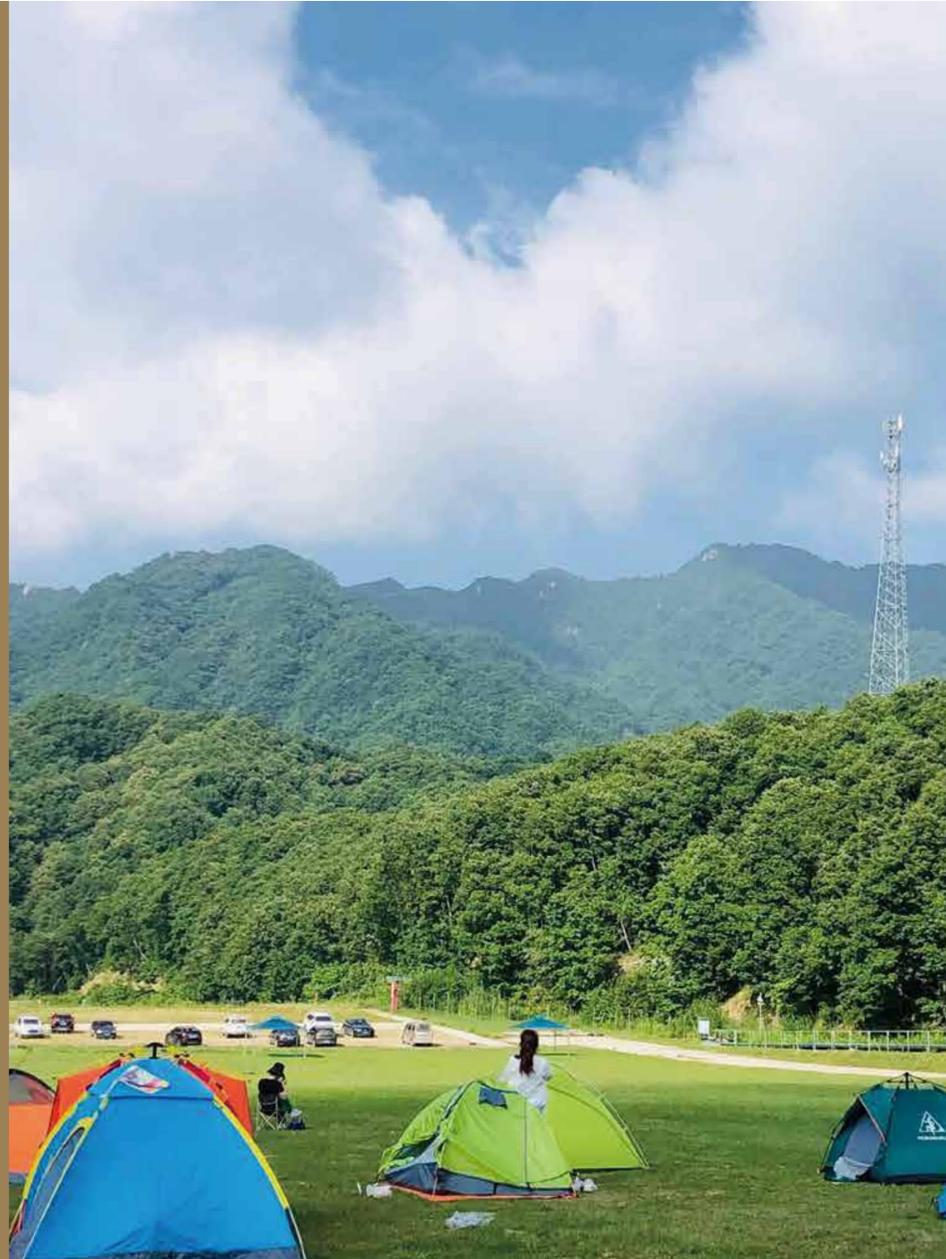
# 营地运营收入



## 营地运营

Camp operations

以露营之名, 解锁城市周边游与特色旅游新灵感  
以康养之名, 诠释敦煌养生文化健康药材新概念



项目	客单价	有效人流量	有效率	运营天数	金额(元)	备注
酒吧	150	100	0.5	150	1125000	按照人均 150 元日接待量 100 测算
自助烧烤	50	100	0.5	150	375000	按照人均 50 元日接待量 100 测算
普通帐篷	199	10	0.6	150	179100	按照客单价 199 元日接待量 10 测算
木屋	499	10	0.6	150	449100	按照客单价 499 元日接待量 10 测算
星空房	299	10	0.6	150	269100	按照客单价 299 元日接待量 10 测算
太空舱	399	10	0.6	150	359100	按照客单价 399 元日接待量 10 测算
下午茶看日落套餐	299	10	0.6	150	269100	按照客单价 299 元日接待量 10 测算
轻奢帐篷	399	10	0.6	150	359100	按照客单价 399 元日接待量 10 测算
饮品	30	200	0.6	100	360000	按照人均 30 元日接待量 200 测算
甜品	30	400	0.6	150	1080000	按照人均 30 元日接待量 400 测算
沙疗	88	100	0.5	60	264000	按照人均 88 元日接待量 100 测算
非遗研学	188	10	0.5	150	141000	按照人均 150 元日接待量 100 测算
特产销售	50	10	0.5	150	37500	按照人均 50 元日接待量 10 测算
农家饭	50	100	0.5	150	375000	按照人均 50 元日接待量 100 测算
团建	3000	1	0.2	150	90000	按照 3000 元单价, 30 人团建测算
旺季(元)	5732100					
大写	伍佰柒拾叁万贰仟壹佰元整					

# 营地运营成本



## 运营人员成本

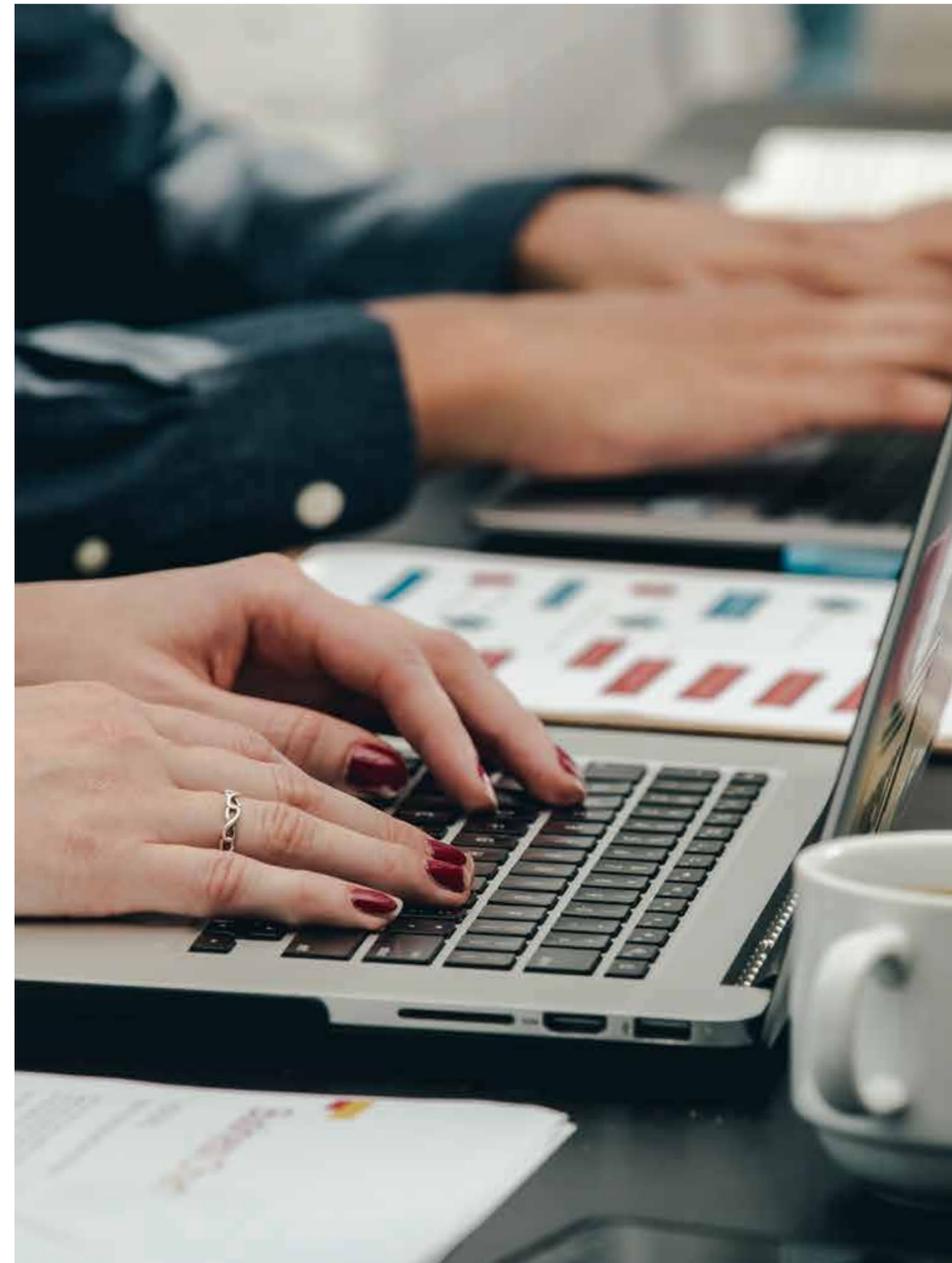
序号	成本项目	数量	月薪（元）	数量	金额	备注
1	总经理	1	10000	10	100000	含社保
2	物管经理	2	4000	8	32000	含社保
3	综合管理部经理	2	4000	8	32000	含社保
4	餐饮经理	2	6000	8	48000	含社保
5	康养经理	2	6000	6	36000	含社保
6	民宿经理	2	5000	6	30000	含社保
7	研学经理	2	4000	8	32000	含社保
8	民宿服务员	2	3000	6	18000	含社保
9	酒吧服务员	3	4000	6	24000	含社保
10	康养技师	4	4000	6	24000	含社保
11	餐饮服务人员	6	4000	6	24000	含社保
12	门卫保安	2	3000	10	30000	含社保
	小计				430000	

BRAND DESIGN

## 运营人员

Operational  
staff costs

以露营之名, 解锁城市  
周边游与特色旅游新灵感  
以康养之名, 诠释敦煌  
养生文化健康药材新概念



LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING

# 运营综合

Comprehensive  
Operating Costs

以露营之名, 解锁城市  
周边游与特色旅游新灵  
感  
以康养之名, 诠释敦煌  
养生文化健康药材新概  
念



# 营地运营收入



## 运营综合成本

序号	成本项目	数量	单价(元)	金额(元)	备注
1	酒水	9000	30	270000	
2	食材	10800	40	432000	
3	饮品	18000	5	90000	
4	甜品	18000	10	180000	
5	下午茶	1080	60	64800	
6	水电	10	15000	150000	
7	办公费	10	3000	30000	
8	广告费	1080	50	54000	
9	营销推广	1080	50	54000	小红书、抖音、快手、知乎等
10	物管维护	1	100000	100000	
11	易耗品	1080	50	54000	含洗涤费
12	团建物料	36	1000	36000	
13	非遗研学物料	1000	30	30000	
14	沙疗康养物料	1000	20	20000	
15	农事体验物料	1000	15	15000	
16	固定资产投资	100	1000	100000	
17	固定资产折旧		1	1250000	按照5年折旧摊销
18	资金时间成本		1	312500	按照年5%利率计算
	小计			3242300	

# 社会效益

# 社会效益 social benefit

BRAND DESIGN

## ① 形成敦煌非遗技艺研学传承，实现新农人返乡带动效应

敦煌罗布麻茶

**【敦煌市市级非物质文化遗产】敦煌罗布麻茶(传统技艺)**

罗布麻又名野麻、野茶、茶叶花、红花草、红柳子、泽漆叶等，是一种稀有的野生植物，它生长在罗布泊周边沙漠盐碱地或河岸、山沟、山坡的沙质地上而定名罗布麻。罗布麻被列入敦煌三宝、敦煌八怪之一。

敦煌罗布麻茶制作时，选材是第一关键，一般在每年6月底开始采摘枝顶嫩叶，7月——9月开始加工，第二是炒茶的火候，炒锅温度应控制在150度左右，最高不超过150度，炒茶时，需要不间断地揉捻和翻炒，否则颜色就会出现杂色，口感也会受影响。第三就是存储必须干燥防尘，需要多一两层加塑料内膜袋，确保封装前不受鼠害、沙尘和自然灰尘污染。

西北民间中医常说：“三高不可怕，常喝罗布麻”、“高血压不可怕，一年三斤罗布麻”。罗布麻茶自古以来就是西域地区民间茶饮，敦煌罗布麻一直被民间做成茶饮解暑排毒替代茶饮。



敦煌沙疗

**【酒泉市市级非物质文化遗产】敦煌民间沙疗(传统医药)**

敦煌民间沙疗俗称“六月六晒腿”，是敦煌民间一种治疗疾病的方法，中医称之为“沙疗”，老百姓广称为“沙埋”。就是在敦煌当地将病体部位埋入沙中，利用阳光、干热、压力、磁力的综合作用来治疗疾病。沙疗时间不宜过长，最适宜的时间为60-120分钟。在沙疗时要不断地饮水，以免造成脱水，可连续做3天至7天为一个疗程，效果显著。

农历六月六晒腿，是敦煌民间的一种传统习俗。在农历六月初六前后，是敦煌地区天气最晴热的时候，也是沙疗最好的时机，此时沙能量可以快速渗透人体达到通经络、去寒化痰的作用，并将体内的浊气湿气及毒素排除体外，对治疗关节炎、风湿病、体寒等疾病有明显效果。敦煌沙疗是一种天然绿色疗疾方式，自然而无副作用，对增强体质，促进健康大有益处。



敦煌杏皮茶

**【酒泉市市级非物质文化遗产】敦煌杏皮水制作技艺(传统技艺)**

从西汉张骞凿空，开通丝绸之路后，杏树就在敦煌广为种植。千百年来，这里的杏子品种多达十余种。由于敦煌地区夏季酷热难耐，人们将没有吃完的杏子鲜果晒干，用开水浸泡后饮用，酸甜可口。久而久之，成为敦煌老百姓自创自制的一种绝佳解暑饮品。

敦煌杏皮水在长期的实践中，制作工艺和材料不断优化，材料更加丰富，口感更加绵醇。杏皮和李广杏干是熬制杏皮水的基本原料。在敦煌，百姓都能自制这样的特色饮品，敦煌杏皮水历经几代人传承，逐渐形成了自己的独特配方，冬有冬方，夏有夏方。冬方暖身暖胃驱赶严寒，夏方生津止渴清爽消暑。以敦煌本土特色的杏皮和李广杏干，配以玫瑰、藏红花等四种花材，再加上山楂、枸杞、麦冬、乌梅等十几种食材，经过几个小时的熬制、多次沉淀过滤后即可饮用。熬制好的杏皮水，色泽棕红，十分鲜亮。其味酸中带甜，甜中带酸，酸甜可口。具有开胃解暑、补中益气的绝佳功能。属于纯天然饮料，绿色食品。经常饮用，不仅能消暑解渴，还能补充身体所需的营养成分。如今，敦煌杏皮水已成为中外游客来敦煌必尝的地方特色饮品。



敦煌手工布鞋

**【敦煌市市级非物质文化遗产】敦煌布鞋制作技艺(传统手工技艺)**

在传统的农耕社会，人们主要以穿手工布鞋为主，因此，布鞋制作流传了很长一段历史时期。在敦煌莫壁画中，通过对比，可以看出从北周到元代布鞋的变化发展过程。布鞋制作除有专门的鞋作坊外，主要是依靠家庭妇女手工制作。敦煌布鞋制作技艺是敦煌具有代表性的手工艺技术之一，具有手工传承、制作工序多、做工细腻等特点。

敦煌布鞋样式较为丰富，常见的样式有圆口、方口、双带、牛鼻子等，这些样式一般是为了区别男女老幼，也可根据季节变化，分为棉布鞋和单布鞋。另外，敦煌布鞋还可根据个人喜好在鞋面上缀以刺绣图案。布鞋面料一般为棉布、麻布、纤维布、丝绒、丝绸等，也可用皮革等材料制作。制作布鞋时，一般先要制作鞋底，鞋底最为流行的便是纯手工一针一线纳出来的千层底，千层底布鞋集坚固与舒适为一体，是布鞋中最受欢迎的。其次是制作鞋帮，制作鞋帮时，要在事先做好的布帖子上，拿鞋样对照裁剪，然后再上鞋面、巩鞋边。最后，将鞋面和鞋底结合在一起，即所谓的纳鞋。布鞋制作时，所用物品一般为鞋样、布料、浆糊、白布、鞋面布、麻绳或线绳、钢针、锥子、剪子、尺子、楦头、木夹板等物品。

敦煌手工布鞋的制作一直延续至今，尤其在儿童布鞋的制作上，更是传承革新，做出的布鞋工艺精湛、美观大方，引领了一种新的时尚。



LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING

## ② 实现敦煌特色产业瓶颈突破，带动联农带农富农特色产业

建成罗布麻康养产业链拉伸：采蜜+制茶+剥麻+麻织工艺品 培育敦煌艾草、锁阳、肉苁蓉和沙疗特色康养产业



## ③ 打造月牙泉镇休闲农业体验地，带动景区周边餐饮民宿

打造百亩花海基地：餐饮、亲子、露营、研学



#### 4 打造敦煌涉农创意产业基地，带动周边农村就业创业

敦煌八大怪和敦煌八怪品牌文化体验传播，带动敦煌农业文化创意产业发展



#### 5 以涉农康养产业老字号品牌带动敦煌特色农产品

敦煌八怪老字号非遗文化带动罗布麻、锁阳、肉苁蓉、沙疗康复疗养产业，带动敦煌八怪相关葡萄瓜果桃杏梨枣核牛羊畜牧产品外销



# 企业业绩

# 七、企业业绩

敦煌礼物、敦煌味道、敦煌八怪、五色沙、鸣沙山等优势商标品牌运营商)

总经理吴强荣获全国先进个体工商户, 全国农村创新创业带头人典型案例, 入围2022中国首席营销官50强, 中国三农匠心人物等荣誉)

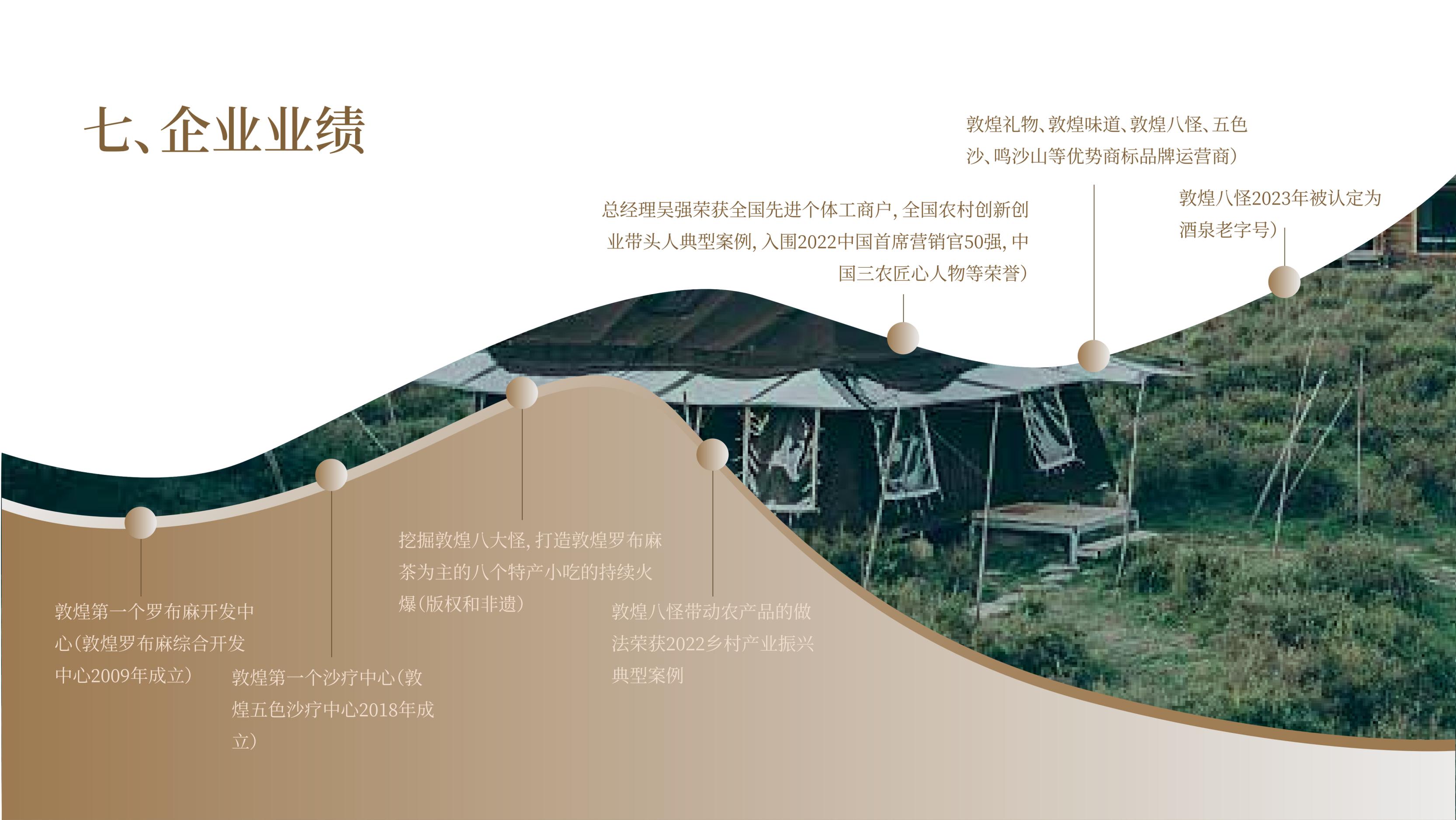
敦煌八怪2023年被认定为酒泉老字号)

敦煌第一个罗布麻开发中心(敦煌罗布麻综合开发中心2009年成立)

敦煌第一个沙疗中心(敦煌五色沙疗中心2018年成立)

挖掘敦煌八大怪, 打造敦煌罗布麻茶为主的八个特产小吃的持续火爆(版权和非遗)

敦煌八怪带动农产品的做法荣获2022乡村振兴典型案例



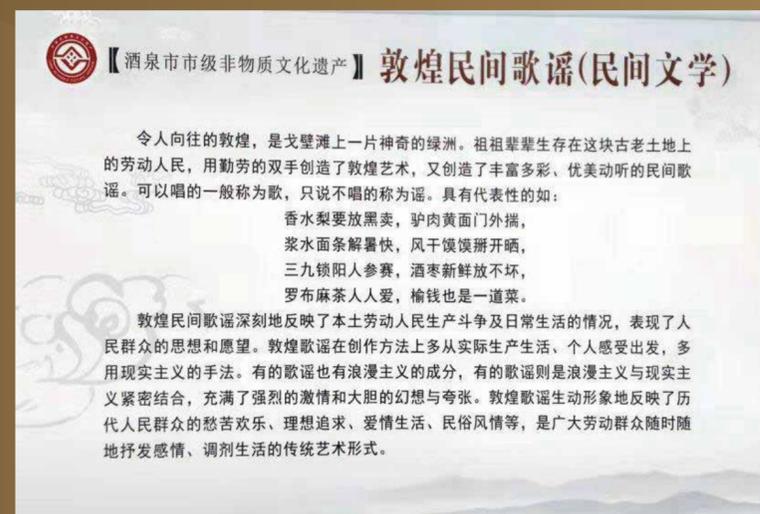
敦煌第一个沙疗中心(敦煌五色沙疗中心  
2018年成立)



敦煌第一个罗布麻开发中心(敦煌罗布麻综合开发中心  
2009年成立)



挖掘敦煌八大怪, 打造敦煌罗布麻茶为主的八个特  
产小吃的持续火爆(版权和非遗)



敦煌八怪带动农产品的做法荣获2022乡村振兴  
典型案例



总经理吴强荣获全国先进个体工商户, 全国农村创新创业带头人典型案例, 入围2022中国首席营销官50强, 中国三农匠心人物商业价值潜力奖, 中国起源地敦煌八怪品牌起源创始人等荣誉



全国先进个体工商户



农村创新创业带头人典型案例



入围2022中国首席营销官50强



中国三农匠心人物商业价值潜力奖



中国起源地敦煌八怪品牌起源创始人



酒泉老字号



敦煌礼物、敦煌味道、敦煌八怪、五色沙、鸣沙山等优势  
 商标品牌运营商

BRAND DESIGN



敦煌沙疗康复治疗项目商标背书

LEISURE AND REHABILITATION

CAMP PLANNING