

# 项目管理计划书的意义和目的(大全5篇)

当我们有一个明确的目标时，我们可以更好地了解自己想要达到的结果，并为之制定相应的计划。那关于计划格式是怎样的呢？而个人计划又该怎么写呢？以下我给大家整理了一些优质的计划书范文，希望对大家能够有所帮助。

## 项目管理计划书的意义和目的篇一

根据《xx物业管理采购项目竞争性评估文件》的要求，及各类设施设备使用情况、安装位置、楼内外装饰材料和本物业项目的特点，以提供一个洁净、舒适、优美、安全的工作环境为标准，以达到完善管理、节约投资、确保设备设施持续稳定运行、日常工作有序进行为目的，并以科学严谨的态度制定完善的物业管理接管方案，为指导今后的物业管理工作提供有效的依据，规范物业的接管工作，确保接管物业的质量合格，严格制定项目接管方案，指派专业技术人员及相关接管人员对物业进行全面接管，确保物业按时顺利交接，平稳过渡。

适用于我司接到《xx物业管理采购项目竞争性评估中标通知书》后，对华电中心物业项目的接管工作。

- 1、我司接到xx公司《竞争性评估中标通知书》通知报告后，总经理负责指定主管人员，各职能部门负责人及专业的技术人员组成验收小组。
- 2、接管小组负责对物业原设计图纸、设计变更、竣工图和设备出厂合格证书及设备设施运行、巡检、维保记录等技术检验资料的验收。
- 3、验收小组按移交设备清单的要求对清单上的设备，按名称、规格型号、数量、深圳市华为培训学院有限公司及设计要求

进行验收，设备的安装数量、安装位置及竣工图验收。

4、验收小组对物业按运行系统验收，主要验收供配电及照明系统、电梯系统、给排水系统、有线电视系统、土建工程、空气通风系统及有线电视系统、综合布线系统等。

5、由总经理跟xx公司办理物业管理接管手续。

1.1接管前的准备：

接管工作开始之前接管验收小组应做好以下准备工作：

1.1.1与xx方面接口人、原物业接口人联系好交接事项、日期、进度、验收标准等；

1.1.2派出先头技术人员了解现场；

1.1.4准备好接管验收记录表格：

——《安全岗接管表》；

——《技防系统设备接管表》；

——《公共设施设备接管验收表》；

——《资料接管登记表》。

——《绿化项目接管验收表》；

——《接管问题整改建议表》。

1.2确定接管验收方式；

1.2.1与前物业公司协商并拟定的接管计划进度及做好楼内外物品的移交及验收工作：

1.2.5做好各种钥匙的清点移交、整理编号及分类管理等工作；

1.2.6更新标识及电话通讯，建立服务热线；

1.2.7制定接管时间安排计划；

1.2.8配置现场物业管理人员：

根据物业现场和《物业管理采购项目竞争性评估文件》要求配备物业管理人员，具体按以下要求进行。

1.2.9落实专项分包商；

落实各专项分包商，签订相关协定。

1.2.10物资配备；

做好物业管理物资工具的配备，并补充备品备件。

1.2.11前期培训；

进行人员的理论与实操结合培训，使员工了解并掌握各项规章制度、《竞争性评估文件》相关达标标准，岗位职责、操作及应急处理流程、礼仪礼节等。

接管前培训计划

1.2.12后勤服务；

落实员工生活安排及其他事宜。

按既定计划，分项目、分专业进行接管。具体按如下项目进行：

2.1资料接管；

系统化、管理化、电脑化地建立物业档案与管理，是物业管理的重要组成部分，也是实施管理的有力依据。我司履行物业管理文件同xx的物业管理档案建立的实行文本原始资料与电脑管理并举的方式，按照相关标准执行。将收集的管理资料细分，做到分类整理，易于查阅。使档案管理真正为管理服务。

## 2.2 钥匙、工具接管；

物业公用工具（主要指万用表、钳表、测线仪、测试仪、压力表，内六角扳手等不在个人名下的工具类）和钥匙（主要指的是机房钥匙、配电柜箱钥匙、门禁控制器钥匙、电梯三角钥匙、ups方通钥匙，消防备用钥匙）的交接完成质量的好坏，将直接影响到今后物业各项工作的顺利展开，我们接管人员将按以下要求来做。

接管的绝缘工具和手持或电动工具，必须符合电气安全规程的有关规定，交接前必须仔细检查，确保安全。

接管公用工具和钥匙时，同时做好交接记录在表格上签字确认，后期分类造册登记，并设专人负责管理。

检查发现有公用工具和钥匙损坏的情况必须由交付方修复后再接收，不能修复的报废处理并报华为监管，按交接前三方约定，申请重新配置。

交接人员为确保物业交接过程中，科研生产及办公不间断性，优先办理运行人员钥匙和工具交接领用，交接完成后，后续管理方运行人员办理钥匙和工具借用手续后，即开始进行运行管理，钥匙借用人承担在借用期间机房设施设备安全责任，注意机房钥匙禁止外借，若交付方或其它人员需进入机房，必须报主管同意后，由工程运行管理责任人员全程陪同并由工程人员开锁关门。

交接后的各类仪器、仪表应定期检验，检验合格的仪器、仪表应由专人负责保管。

做好钥匙交接一览表，做好钥匙领用归还登记表

### (1) 工具领用登记表

a.设备设施及机房接管；

做好设备设施的登记，安排值班岗位，制定值班排班表及工作计划。

b.物业用房其他业务接管。

c.岗位接管；

做好岗位交接，做好岗位移交登记表，使各项工作平稳过渡，做到无缝交接，做好各种卡证的办理及管理。

### (2) 其他交接

a.设施设备的备品备件、施工剩余的材料备品等。

b.公共区域各通道门、设备及管理用房，洗手间、会议室、检查管井等。

c.管理处办公桌椅、资产文档、文件柜、保密柜等。

### (3) 检查遗留问题的讨论、处理

a.按新老物业管理方及华为监管方三方商榷的接管标准执行，检查中发现问题直接记录下来，汇总后三方签字确认，召开遗留问题讨论处理会议，确定整改方案和限期整改日期。

b.跟进遗留问题整改，定期向华为监管汇报工作进展情况直到问题彻底解决。

#### (4) 接管验收注意事项

a.在接管前，我司与前物业公司及xx监管协商接受的相关问题，如:交接双方的人员、各分类的时间、注意事项等，统一思想、统一标准，明确程序，明确交接双方的责任和权利。

b.接管过程中要认真清点物业内的各种设施设备、公共物品、图纸资料、绿化、杂品等数量、类型，并经交接双方在交接报告签字后生效。

c.对交接查验中发现问题，属需要整改的，应形成书面报告，属于无法整改的项目，应与相互协商达成一致意见、形成备忘录备案。

d.为保证设施设备的正常运行，对接受后的设施设备进行试运行测试，要求有第三方人员在场。接管期后，工作重点应逐步由交接向正常运行、保养及维修转移，要注意技术人员的衔接和培训。

(1) 人员到岗交接后，认真按照流程操作，担负起岗位职责；

(2) 按预先制订日常工作计划，规范操作规程操作；

(5) 组建义务消防队，并建立义务消防队培训制度；

(6) 做好安全检查，建立消防安全检查制度，及做到定期检查整改；

(7) 建立健全各类文档，认真做好各种记录报告；

(8) 优化制度、工作流程，并持续改进。

# 项目管理计划书的意义和目的篇二

摘要是app项目商业计划书的“凤头”，是对整个计划书的高度概括，投资者是否中意项目，很大程度取决于摘要的部分。可以说，没有好的摘要，就没有投资。

## 第二章公司介绍

### 一、公司成立与宗旨

### 二、企业简介

### 三、注册资本及变更情况

### 四、组织结构

### 五、经营范围

### 六、公司管理

#### 1. 董事会

#### 2. 管理团队

#### 3. 外部支持（外聘人士/会计师事务所/律师事务所/顾问公司/技术支持/行业协会等）

## 第三章技术与产品

### 一、技术描述及技术持有

### 二、app项目产品状况

#### 1. 主要产品目录（分类、名称、规格、型号、价格等）

2. 产品特性
3. 正在开发/待开发产品简介
4. 研发计划及时间表
5. 知识产权策略
6. 无形资产（商标/知识产权/专利等）

### 三、app项目产品生产

1. 资源及原材料供应
2. 现有生产条件和生产能力
3. 扩建设施、要求及成本，扩建后生产能力
4. 原有主要设备及需添置设备
5. 产品标准、质检和生产成本控制
6. 包装与储运

### 四、app项目的客户定位、形象定位等

### 五、app项目swot分析

## 第四章app项目环境分析

### 一、政治法律环境

### 二、经济环境

### 三、社会环境



## 四、技术环境

## 第五章app产品市场分析

### 一、市场规模、市场结构与划分

### 二、目标市场的设定

### 三、区域市场分布

### 四、影响app产品市场需求的主要因素

### 六、app产品市场趋势预测和市场机会

## 第六章app市场竞争分析

### 一、app行业垄断状况

### 二、从市场细分看竞争者市场份额

等)

### 四、潜在竞争对手情况和市场变化分析

### 五、app行业主要企业与该项目的竞争对比

## 第七章市场营销

### 一、营销计划概述（区域、方式、渠道、预估目标、份额）

### 二、销售政策的制定（以往/现行/计划）

### 三、销售渠道、方式、行销环节和售后服务

四、主要业务关系状况（代理商/经销商/直销商/零售商/加盟者等），各级资格认定标准政策（销售量/回款期限/付款方式/应收帐款/货运方式/折扣政策等）

五、销售队伍情况及销售福利分配政策

六、促销和市场渗透（方式及安排、预算）

1. 主要促销方式

2. 广告/公关策略、媒体评估

七、产品价格方案

1□app产品定价依据和价格结构

2. 影响app产品价格变化的因素和对策

八、销售资料统计和销售记录方式，销售周期的计算

第八章经济评价

一、投资与经营预测

1□app项目总投资估算

2. 经营预测（融资后3-5年公司销售量、销售额、毛利率、成长率、投资报酬率预估及计算依据）

二、app项目资金安排

1. 资金来源渠道

2. 资金结构

### 3. 资金使用计划及进度

三、投资形式（贷款/利率/利率支付条件/转股-普通股、优先股、任股权/对应价格等）

### 四、app项目财务评价

#### 1. 财务评价报表

1) 财务现金流量表

2) 损益和利润分配表

3) 资金来源与运用表

4) 借款偿还计划表

#### 2□app项目盈利能力分析

1) 项目财务内部收益率

2) 资本金收益率

3) 投资各方收益率

4) 财务净现值

5) 投资回收期

6) 投资利润率

3□app项目偿债能力分析（借款偿还期、利息备付率及偿债备付率）

1) 资产负债率

2) 流动比率

3) 速动比率

4) 固定资产投资借款偿还期

五、资本原负债结构说明（每笔债务的时间/条件/抵押/利息等）

六、投资抵押（是否有抵押/抵押品价值及定价依据/定价凭证）

七、投资担保（是否有抵押/担保者财务报告）

八、吸纳投资后股权结构

九、股权成本

十、投资者介入公司管理之程度说明

十一、报告（定期向投资者提供的报告和资金支出预算）

十二、杂费支付（是否支付中介人手续费）

第九章资金退出

一、股票上市

二、股权转让

三、股权回购

四、股利

第十章风险及规避

一、资源（原材料/供应商）风险

二、app市场不确定性风险

三、研发风险

四、生产不确定性风险

五、成本控制风险

六、app行业竞争风险

七、政策风险

八、财务风险（应收账款/坏账）

九、管理风险（含人事/人员流动/关键雇员依赖）

十、破产风险

第十一章管理

一、公司组织结构

二、核心管理团队分析

三、管理制度及劳动合同

四、人事计划（配备/招聘/培训/考核）

五、薪资、福利方案

六、股权分配和认股计划

第十二章app项目主办单位财务分析

## 一、财务分析说明

## 二、财务指标分析（app项目主办单位近3年的财务状况）

1. 盈利能力

2. 成长能力

3. 营运能力

4. 偿债能力

## 第十三章附录

### 一、附件

1. 营业执照影本

2. 董事会名单及简历

3. 主要经营团队名单及简历

4. 专业术语说明

5. 专利证书/生产许可证/鉴定证书等

6. 注册商标

7. 企业形象设计/宣传资料（标识设计、说明书、出版物、包装说明等）

8. 简报及报道

9. 场地租用证明

10. 工艺流程图

11. 产品市场成长预测图

## 二、附表

1. 主要产品目录

2. 主要客户名单

3. 主要供货商及经销商名单

4. 主要设备清单

5. 市场调查表

6. 预估分析表

7. 各种财务报表及财务预估表

文档为doc格式

## 项目管理计划书的意义和目的篇三

甲方：

乙方：

好甲方已充分了解乙方关于xx项目的创业计划，欲投入资金与乙方共同创业，经甲、乙双方充分协商达成如下协议：

### 一、风险投资的项目

2. 甲方已充分了解乙方的创业计划，并认同其市场前景，拟投入风险资金与乙方共同创业。

## 二、风险投资的阶段划分

xx项目的风险投资分两个阶段：

1. 种子期：即xx项目的开发设计，直至完成产品样机，形成产品生产方案；
2. 创立期：即甲、乙双方共同设立一家生产产品的有限责任公司，并将产品批量生产投放市场。

## 三、风险资金的投入

### (一) 种子期

5. 产品的样品如在上述期限届满并开发完毕，甲、乙双方对样机进行评估，如达到甲、乙双方在签订本协议时认可的设计要求，风险投资必须进入创立期；相反则由甲、乙双方协商是否延长上述期限，协商未果则本协议终止，剩余的资金及业已形成的所有资产属甲、乙双方共同所有。

### (二) 创立期

4. 在公司设立中，乙方出资的万元由甲方提供无息贷款，乙方必须在公司设立后个完整会计年度内归还给乙方，其中每年各偿还1/3，偿还期限为每个完整会计年度结束公司分红后的一个月內。乙方分得的公司红利必须优先偿还上述借款，甲方有权从乙方分得的公司红利中代扣，如当年乙方分得的红利不足以偿还上述借款，乙方必须于分红之日起30日内筹资偿还，否则乙方必须将当年度欠款部分对应的公司股权转让给甲方，（上述对应是指公司设立时该部分欠款所占的公司股权），但甲方仅限于受让公司股权，不得要求乙方以其它货币或实物资产偿还借款。

## 四、其它风险投资的引入与限制



1. 无论是种子期还是公司设立后，其它风险投资的引入均需甲、乙双方一致同意；

3. 公司设立后如需增加投资，甲、乙双方有权按设立时的股权比例追加投资。

## 五、违约责任

3. 样机试制完毕达到设计要求时，甲、乙双方任何一方未按本协议约定设立公司，则违约方需向守约方支付20万元违约金。

## 六、其它

1. 本协议未尽事宜双方协商解决，协商未成可向法院诉讼解决；

2. 本协议一式两份，双方各执壹份。

甲方：

乙方：

年月日年月日

## 项目管理计划书的意义和目的篇四

以党的\_\*精神为指导，以服务师生为宗旨，进一步加强食堂管理队伍建设，提高服务质量，提升对食堂管理工作的认识水\*，努力把学校食堂办好，让教师安心，家长放心，学生欢心。

### 二、工作设想

#### (一)完善各类制度

1、出台学校食堂管理办法。

2、加强对食堂人员的考核，进一步明确食堂人员的工作职责，完善考核细则，突出奖勤，树立正面典型。

3、蔬菜购入采用多人组合法，买菜、付款、验货、过秤、记账分人负责，互相督促，总务处实行全面监督，分管校长统一审批。

4、成立学校膳食管理委员会，定期商讨学生用餐菜谱，并提前一周向家长公布。确保师生用餐，保证菜的品种多样化，力求菜的质量营养化。

5、进行成本核算，积极发挥膳管会的作用，不时调查食堂管理及师生用餐情况，发现问题及时处理。每月底向教职工公布食堂费用。

## (二) 提高整体素质

1、组织食堂人员学习《食品卫生培训教材》等材料，并适当组织外出参加培训，定期组织食堂人员学习会，提高食堂人员的卫生意识。

2、分工力求细化，进一步明确岗位职责，岗位任务的完成情况与考核挂钩，提高食堂人员岗位意识和服务意识。

3、提高教师的服务意识，进一步规范学生午餐的管理，教育学生爱惜粮食，节约粮食，让学生吃好吃饱。

## (三) 革新工作流程

1、对食堂人员的工作流程做进一步的规范，洗菜、切菜、炒菜、分菜、分饭等严格按照要求操作。

2、在上学期试行教师称菜的基础上总结得失，本学期称菜工

作由职工史阿姨单独负责。

3、认真把好采购管，定点采购，确保采购物品质量。

#### (四) 高度重视卫生安全工作

1、通过正常渠道采购食品，索取合同摊位的合法证件，认真做好农药残留速检和留样工作。洗菜要干净，炒菜要把正火候，贮菜要生熟分开，各类用具要分类摆放和使。

2、一丝不苟地做好消毒工作，餐具做到\_一天一消毒\_，消毒工作有专人负责，并做好消毒记录。

3、防蝇设施已有纱窗。纱窗要关好，操作期间封闭工作间。

4、食堂工作人员均须持健康证和卫生知识培训合格证上岗，工作期间一律要穿戴好工作衣帽，保持好个人卫生，卫生不符要求的不得上岗，环境卫生分人分块包干，保证每周一次大扫除。

5、食堂灶具等处均用电和柴油，要求职工规范操作，时刻注意用电和燃油的安全。

6、加强食堂财产管理，贵重物品存放在库房内，物品进仓或出仓均须登记入帐。

### 三、食堂工作安排

三月份：

1、分好工，明确有关制度和职责。

2、学校食堂工作会议，成立学校膳管会。

3、食堂人员卫生知识学习，卫生消毒检查。

4、实行称菜专人负责制度并试行。

5、添置食堂设施设备。

四月份：

1、食堂卫生检查，重点：餐具存放情况抽查。

2、考核制度定稿并下发到食堂人员。

3、食堂人员个人卫生(含穿戴工作衣帽等)检查环境卫生抽查。

4、师生用餐情况调查。

5、食堂人员卫生知识学习及工作回顾。

五月份：

1、食堂卫生检查，重点：卫生消毒抽查

2、食堂人员操作技能培训。

3、食堂分级管理亮化等级标准自查自评。

六月份：

1、食堂财务结算、自查。

2、食堂卫生检查，重点：食堂环境卫生抽查。

3、食堂管理工作总结，食堂人员考评奖励。

4、食堂财产清理入库，食堂零星维修。

## 项目管理计划书的意义和目的篇五

湄州岛位于湄州湾口，东隔台湾海峡，与澎湖列岛遥遥相对。岛上绿荫蔽日，景色迷人。尤其以天后宫，俗称“妈祖庙”而著名。

相传湄州岛是海妃“天上圣母”故乡。妈祖，原名林默，是宋代巡检林愿的第六女儿，由于她心地善良，常助渔民，救人性命，一生中救了许多渔船和渔民，故渔民感其恩德，尊其为海神、神姑。宋时封圣妃、天妃，各地立庙奉祀。明三保太监郑和七下西洋，回来后奏请，称“妈祖显圣海上”，并两次奉旨到湄州岛主持御祭仪式。清朝靖海将军施琅进军台湾，亦奏称“海上获神助”。作为中国的女海神，妈祖有大海般的东方神秘性和强大的民族凝聚力。

妈祖庙后侧，有峰叠起，峭壁之上，书有“观澜”二字，苍劲有力。妈祖庙前临大海，岩岸受潮汐波浪长期侵蚀，已形成海蚀洞突，潮起潮落，波长波消，回音不绝，宛若天乐，故称“湄屿潮音”，为莆田二十四景之一。远望外海，山海相连，山外有山，海外有海，苍茫之间，神秘莫测。全岛林木蓊郁，港湾众多，岸线曲折，沙滩连绵，风景秀丽。环岛优质沙滩长达20多公里，可建海滨浴场；还有6千余亩防风林带，是理想的度假胜地。岛域盛产石斑鱼，乃鱼中之珍品，远销港澳。庙后岩石上，有“升天古迹”、“观澜”等石刻。庙前岩岸海床有大片辉绿岩，受风涛冲蚀，形成天然凹槽，潮汐吞吐之声，由远而近，初似管弦细响，继如钟鼓齐鸣，再若龙吟虎啸，终则象巨雷震天，骤雨泻地。扣人心弦的“湄屿潮音”因而驰名。

旅游产业的发展必须依赖于一定的旅游资源。旅游资源虽包罗万象，但无外乎自然资源和人文资源两类。我国众多的旅游胜地中，有的以自然资源突出为特色，有的以人文资源突出为特色。旅游资源中的人文资源是指一个国家，一个地区独特的历史文化、民族地域文化资源，其凝聚着极为丰富的

文化内涵，而其中有着浓郁民族风情，地方特色和悠远的文物古迹的人文资源，其蕴藏着独特的、深厚的文化内涵，反映着一个民族的文化水准，思维方式和审美情趣..

## 二、（一）国家对旅游产业开发的政策形势

当前国家正在大力提倡发展旅游产业，争取把中国发展成为旅游强国，目前我国旅游产业的规模位居世界第7位，但与世界旅游强国还有很大差距，发展旅游业已经成为我国一项基本产业政策。

为适应加入世贸组织的要求，中国旅游业将尽快改变政府的主导地位，变政策调节为市场调节，以加速与国际旅游市场的接轨步伐。

## （二）国际国内旅游业发展的趋势

1、21世纪世界旅游的发展对景区内涵提出了新的要求。众多旅游专家一致认为，生态、绿色、极限、人与自然、度假、文化、体育等将是未来旅游业的主题。

2、中国旅游景点的开发将从以政府为主导转变为以市场为主导。

3、旅游市场越来越呈现出细分化的特点。

（三）湄州岛景区资源开发现状分析1、成功点（1）人文景观开发初具规模。（2）对自然生态环境的保护良好（景区内水、空气、植被等未受污染和破坏）

（3）具备一定的品牌知名度（在东南沿海）2、不足点

（1）景区人文景观开发不足（区内很多资源未被充分利用）；

（2）风景区运营机制需完善（国家所有国家开发的运行模式

难以适应市场需求)；

(3) 市场定位不明确，营销力度不够。

#### (四) 景区旅游资源优劣势分析

##### 1、优势

(2) 景区有丰富的水资源，适合开展一些水上项目，特别是以妈祖文化为主题的活动；

(3) 景区内及附近居民具有沿海特色的饮食。

(4) 在妈祖庙附近，有“升天古迹”、“观澜”石、“妈祖镜”、“潮音洞”等景观，庙里还有重修碑记、御赐金玺、御赐匾额等文物。

##### 2、劣势

(1) 景区可承载的游客量有限；

(2) 景点地理位置相对较偏，交通不便。

#### 三、湄州岛景区总体开发规划原则

坚持保护生态、倡导环保，实现可持续发展的原则

坚持突出特色，打造具有特定文化内涵的旅游品牌的原则

坚持传统特色与现代理念相结合的原则

坚持统筹规划，分步实施的原则

坚持在保护环境的前提下追求最佳社会效益和经济效益的原则

## 四、景区远景规划目标

建设成为“福建著名、全国知名”的休闲度假区

- 1、使妈祖成为中国东南沿海文化的标志性品牌，吸引国内外游客前来参观；
- 2、发展特色运动，如漂流、拓展等，使自然景区成为地区知名的野外拓展训练基地；
- 3、成为福建省乃至全国知名的青少年生态环保教育基地。

## 五、阶段性开发规划

（一）第一阶段：立足景区现有景点，完善基础配套设施，开发乡村旅游，加大营销力度，实现景区游客量的较大增长。

- 1、在景区附近建设一座集住宿、餐饮、停车、娱乐于一体的宾馆；
- 2、对景区内现有游览线路上的泥路、栈桥进行改造或新建；
- 3、沿游览路线开设数个游客休憩亭，兼营饮品、副食和地方特色小吃；
- 4、新建景区内的邮电通讯、水电等基础设施；
- 5、新建景区内的简便医疗点一个、生态环保厕所若干间；
- 6、开发乡村旅游（农家乐项目）

乡村旅游，以农民为市场经营主体，以农民所拥有土地、庭院、经济作物和地方资源为特色、以为游客服务为经营手段的农村家庭经营方式。换言之，乡村旅游是以乡野农村风光和活动为吸引物、以城市居民为目标市场、以满足旅游者娱



乐求知和回归自然等为目的的一种旅游方式。无论如何理解，乡村旅游作为一种旅游形式，其在旅游业中的产业关联带动、吸纳当地就业和促进改革开放、脱贫致富等诸多方面，都能够发挥独特而显著的作用。

考察国际上流行的绿色旅游、旅游农业等不同的旅游方式，其实质都是以生态农业、生态林业为背景或载体、人们环境保护意识和旅游回归自然的生活质量意识的加强而发展起来的。因此，大力发展乡村旅游对生态环境的保护尤为重要，应视为取得发展的根本要求和基本保证。如新加坡为了对有限的土地进行综合开发和高效利用，有关部门将高科技引入农业并与旅游事业相结合，兴建了10个农业科技公园，游人不仅可以漫步其中，而且可尽情品尝，如同生活在仙境中，让人大饱眼福和口福。还有日本的观鸟旅游和观光农园及务农旅游、马来西亚的农林旅游区、澳大利亚的牧场旅游、美国的农场旅游、法国的远离城市的绿色旅游、意大利的乡村度假旅游、德国的“森林轻舟”旅游等等。乡村旅游的内容涵盖了上述多种旅游方式，甚至比其更为广泛。

品牌：莆田农家

项目：莆田农家乐发展项目

内容：

(1) 吃住在农家，体验莆田饮食文化：品尝有当地特色的绿色民俗风味的“农家乐美食”，如，荔枝、龙眼、枇杷三果。

7、请专业营销咨询机构或广告公司对景区进行专业策划、宣传。

(二) 第二阶段：细分旅游市场，针对特定顾客群，开发特色旅游景点及设施。

## 1、开发闽莆田文化（妈祖文化）特色旅游项目

妈祖文化旅游，即以现有的文物古迹（妈祖庙）和有一定修为的高人为依托，借助一定的物质手段，利用其知名度和优美的自然风光以及独具特色的园林环境，再加上观光客和香客受到的艺术感染或各自的精神寄托，用自己的审美情趣，通过艺术的审美，历史的回顾，得到全方位的精神上、文化上的享受的一种旅游活动。

整合莆田市内妈祖文化旅游资源。就福建省内妈祖文化旅游资源分布状况，设计一条道教文化旅游路线。针对港、澳、台地区华人华侨以及国内沿海发达地区的一些对妈祖文化有一定兴趣的成功人士的需求，可组织数位知名高人或研究专家为其提供占卜服务。

## 2、建设湄州休闲活动中心

可利用“任凭风浪起，稳坐钓鱼台”等一些为国人所熟知这一天然的广告效应，适当开发一些钓鱼场地和设施，努力将湄州钓鱼台打造成为中国钓鱼文化的标志。具体方案：

（1）设施建设：开发两个水面约500平方米的人工鱼池，同时因地制宜在溪谷中开发若干个天然鱼池，在鱼池周围配备有钓鱼台统一标识的遮阳伞、特色石凳等设施。

（2）目标顾客群：政府机关、企事业等单位有钓鱼爱好的离退休老干部、其他专业或业余垂钓爱好者。

（3）营销手段：积极与各类钓鱼协会合作，举办形式多样的钓鱼比赛。设法与中国钓鱼协会合作，举办中国钓鱼文化节系列活动。

（4）提供待遇用品服务：开办渔具商店，展售古今中外的各类渔具和相关工艺品。

### 3、开发“99木屋度假村（产权式）群落”项目

（1）规划概述：依据岛屿开发附加价值高的特色住所

（2）具体产品的开发

产品：在风景区内建造9处木屋度假村

目标消费者：年龄较大的国内外游客

概述：在风景区内建造9处木屋度假村，每处仅建造9间木房子，共计81间。每间房子都有独立的门院，菜地。度假村的组建以产权式为主，主要针对海外华人消费者。

品牌：99度假村

4、举办\*\*年湄洲妈祖圣地新春祈福文化节。以“圣地祈安、妈祖赐福”和“到妈祖圣地祈新福、把平安吉祥带回家”为主题口号。

主要活动有：湄洲妈祖祖庙丁亥祈年大典、“妈祖赐福、永结同心”婚庆圣地祈福活动、“妈祖膝下承欢”圣地闹元宵民俗活动、“烧高香、祈五福”、民间民俗艺术演出和特色产品展销等，吸引众多海内外妈祖信众和游客参加。

（三）第三阶段：发挥产业互补优势，大力开发观光生态农业，形成绿色环保产品产业链。

#### 1. 建设高科技生态农业观光园

利用中大耀华集团公司的高科技环保产品——可自然降解的农用塑料膜，结合高科技农业种植技术，建设若干大棚果蔬种植基地，组建生态农业观光园供游客参观。游客同时可亲自采摘、品尝或购买绿色无公害果蔬。

这些无公害果蔬既可作为商品提供给景区内的宾馆、饭店，在产量具备一定规模的情况下，还可以成为城区各超市无公害绿色食品专柜的紧俏商品。

2. 将高科技环保产业与风景区的开发结合起来，打造中国杜绝白色污染的自然风景区，开展生态旅游，建设环保教育基地在风景区的开发过程中一定要坚持环保、生态效益至上的理念，发挥耀华公司高科技环保产业的优势，加大环保设施投入，加强景区环境管理，杜绝白色污染，在景区开发全过程中、全范围内时刻关注环境保护，传播环保理念，宣传环保知识，倡导环保行为，形成环保至上的景区特色管理文化。

将整个湄州岛景区建设成为青少年学习环保知识、增强环保意识、塑造环保行为的教育基地。

## 六、旅游度假区今后发展方向和需要解决的问题

1、度假区要以规划先行为原则，形成统一规划，分布实施，滚动发展的良性循环状态，要在继续巩固观光旅游产品的同时，加快发展旅游度假区的建设。在现有批准的市级旅游度假区基础上，使基本符合国家级度假区标准的市级旅游度假区成为国家级旅游度假区。同时借鉴国外旅游度假区建设管理经验，使旅游度假区为世界级的旅游度假产品。各度假区要依据资源特点 and 市场需求进行规划建设，起点要高。要在突出特色，争创一流上下功夫，防止千篇一律的建设模式，使旅游度假区各具特色。

2、尽快形成旅游度假产业的规模。度假旅游资源非常丰富，把发展休闲度假旅游产品作为湄州岛本区旅游发展的定位和目标。

目前看我市除已批准的6个市级旅游度假区外，还有一些地方具备开发建设旅游度假区的基本条件，为此，对于确实符合市级旅游度假区标准的区域，市有关部门要联合进行审查，

并报市政府批准，使湄州岛风景区旅游度假区形成规模。

3、改革现有的管理体制，吸收和借鉴国内外先进的度假区经营管理经验，改变现行的属地或乡镇管理度假区的现状，成立度假区管委会，对度假区规划、开发建设和招商引资等工作实行统一的管理，同时成立度假区经营管理公司负责度假区经营活动。

4、加大招商引资力度，多方面引进超前的旅游项目，丰富旅游度假区内容，以特色吸引国内外旅游者，要解放思想，创造良好的投资环境，吸引国内外投资者，同时要打破传统观念，欢迎个体私营经济投资旅游度假区开发和建设，要坚持谁投资、谁受益的原则，多方面筹措建设资金。

5、市政府及相关部门要支持旅游度假区享受国家和莆田市已经出台的针对湄州岛旅游度假区的各项优惠政策，同时要根据湄洲岛具体情况制定与经济技术开发区和高新技术产业区类似的优惠政策，鼓励支持北京旅游度假区开发建设。

通过三个阶段的开发建设，湄州岛风景区将形成一个以妈族文化和钓鱼文化为特色，集观光、探险、休闲、度假为一体的“福建著名、全国知名”的休闲度假区。