长白山星空森林康养度假基地

商业计划书

目 录

第一章 项目概况.....3

1.1 项目介绍.....3

1.2 项目背景.....4

第二章 项目实施的有利条件.....8

2.1 政策环境.....8

2.2 市场优势.....10

第三章 项目选址与资源条件.....15

3.1 地理位置与区域范围..... 15

3.2 自然资源状况.....16

第四章 市场分析与前景预测.....20

4.1 旅游产品定位.....20

4.2 目标市场分析.....20

第五章 项目建设方案.....22

5.1 建设规模.....22

5.2 项目具体建设内容..... 22

5.3 项目布局.....22

第六章 财务评价.....30

6.1 投资估算与资金筹措..... 30

6.2 经济效益预测.....30

6.3 财务评价说明.....30

6.4 社会经济效益分析..... 30

第七章　结论及建议.....32

7.1 可行性研究结论.....32

7.2 建议.....32

第一章　项目概况

1.1 项目介绍

本项目立足森林康养主题，主打健康产业，将林地与冰雪结合、深度挖掘项目优势，致力于将长白山林地、冰雪、温泉等优势资源，提质增效、优化利用。依托项目面域辽阔的优质森林资源，完善池北区生态康养产业链,弥补现有旅游产业空白点，与周边项目差异化发展，满足全龄段客群全季旅游度假需求。

本项目依托长白山丰富的自然资源，以森林资源为依托，打造全季全时全龄温泉度假旅游地，配备相应的养生休闲及医疗、康体服务设施，开展以修身养心、调适机能、延缓衰老为目的的森林游憩、度假、疗养、保健、养老于一体的度假基地。

1.1.1 项目名称

长白山星空森林康养度假基地

1.1.2 建设性质

新建、改建、扩建

1.1.3 建设地点

项目地东侧紧邻城市道路，且山丹路与常青路截止于玉柱街，南侧紧邻西郊自行车环线支线。北至物质储备库，核心区内，地块一北部现有温泉泉眼一处，地块二为池北区基督教堂原址。

1.1.4 建设规模

项目研究范围 10.02km²（含西郊森林公园），核心区范围 59.43 公顷，共有五块可建设用地。

1.1.5 建设内容

本项目主要建设五大板块：分别为：康养板块、温泉板块、娱乐板块、星空特色板块、综合服务板块。

1.1.6 项目建设期

2 年

1.1.7 总投资与资金筹措

项目总投资 30 亿元，全部由建设单位自筹解决。

1.1.8 包装策划书编制的依据

《“健康中国 2030”规划纲要》

《全国生态旅游发展规划（2016-2025 年）》

《国民旅游休闲纲要》

《吉林省新基建“761”工程实施方案的通知》

《2020 年长白山全区工作报告》

国家及地方有关法令、法规及政策

1.2 项目背景

1.2.1 项目发展背景

（1）养老行业市场背景分析

改革开放以来，随着计划生育政策的贯彻落实，中国人口生育水平不断下降。人口出生率由 1978 年的 18.3‰下降到 2010 年的 11.90

‰。2011 年后出生率才开始回升；2016 年，随着二胎政策开放，全年人口出生率均较 2015 年有所增长；然而，自 2018 年起我国人口出生率快速下滑，2019 年全年，中国出生人口为 1465 万人，人口出生率为 10.48%。死亡人口 998 万人，人口死亡率为 7.14‰；人口自然增长率为 3.34‰。



随着国家政策的支持以及产业技术的发展，在社会及市场需求的驱动下，我国养老产业市场规模不断壮大，数据显示，2019 年我国养老产业市场规模达 6 万亿元，同比增长 30.2%。2020 年我国养老产业市场规模 7.7 万亿元，同比增长 28.1%。预计到 2030 年我国养老产业市场可达 13 万亿元。

（2）森林康养产业发展及预测

森林康养是近年来林业领域迅速成长的一个新兴业态，在党和政府大力推进生态文明建设的大好形势下，体现人与自然和谐共生关系的森林康养的实践得到了广泛推广。

伴随着城市化进程加速，城市生态不断恶化和城市居民工作生活压力日益增加，健康问题已成为重大社会问题之一。国内近年来兴起的森林康养已成为当下最受欢迎的健康体验模式之一，森林康养融合林业、医疗卫生、养老、旅游等产业于一体，是当前社会发展的新兴产业集群。可见，森林康养不仅有助于林业产业的转型升级，还为国民提供了一项重要的生态福祉。人们关注健康，重视生活品质，倾向于回归森林寻找最简单最原始的生活方式。森林环境中含有高浓度的负氧离子与植物芬多精，并且森林中树木郁闭度高，不仅可以降低日光的直接辐射、净化空气、降温增湿，而且对人体健康起到独特的保健与疗养功效。

吉林省森林资源十分丰富，森林覆盖率高达 42.5%，其康养产业的发展同样也着重依靠其森林资源。相比辽宁省，其森林康养产业已经取得一定成效，森林康养甚至已经成为吉林省的“生态名片”。本项目依托长白山森林资源优势，建设星空森林养老度假基地，随着“全龄化康养”概念应运而生，出发点及最终目的就是“让所有人都能老有所养、老有所依、老有所乐、老有所安”。当然，这需要全社会的共同参与，正能量的广泛合作，更需要完善康养基地相关制度，加快养老地产的顶层设计进程。全龄康养将适老概念整合，为社区居民和家庭在不同的成长阶段，提供各种类型的居住产品和其它城市区域功能需求，从单身、结婚、有孩子、孩子上学，直到养老等不同阶段、不断升级的物质需求和精神需求都能得到满足，成为居者的一生之城。

1.3 项目建设的必要性

习近平总书记指出，健康是促进人的全面发展的必然要求，是经济社会发展的基础条件，是民族昌盛和国家富强的重要标志，也是广大人民群众的共同追求。构建居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系，这是国策，医养结合，更是国策。政策加持加上广阔的市场前景，康养地产迎来了投资热潮。

在新冠肺炎疫情肆虐全球的背景下，中国的医药产业在抗击疫情上取得了重大成效，大健康产业发展也受到了越来越多的关注。而长白山作为吉林省重要的生态旅游和中医药资源重要产地，发展康养产业具有得天独厚的优势。

发挥好风景、好空气、好环境、好人文等资源优势，推进森林生态资源、温泉资源、食药资源和文化资源与医学、养生学有机融合，开展温泉养生、康复疗养、健康养老的服务活动，建设成为“头有蓝天白云，脚有碧水绿林，处处清心洗肺”的集养生、养心、养老于一体的国际知名休闲康养基地。

综上所述，项目的建设符合长白山“十四五”规划的方向，聚焦旅游服务经济，打造魅力新池北，建设非常必要。

第二章　项目实施的有利条件

2.1 政策环境

2019 年 4 月，国务院办公厅印发《关于推进养老服务发展的意见》，明确提出要打通“堵点”，消除“痛点”，突破发展障碍，健全市场机制，持续完善以居家为基础、社区为依托、机构为补充，医养相结合的养老服务体系，并从六大方面提出了诸多落到实处的意见。包括深化放管服改革、拓宽养老服务投融资渠道、扩大养老服务创业就业、扩大养老服务消费、促进养老服务高质量发展及促进养老服务基础设施建设。

2019 年 5 月，《关于推进养老服务发展的意见》民政部本级和地方各级政府用于社会福利事业的彩票公益金，要加大倾斜力度，到 2022 年要将不低于 55%的资金用于支持发展养老服务。接收经济困难的高龄失能老年人的养老机构，不区分经营性质按上述老年人数量同等享受运营补贴，入住的上述老年人按规定享受养老服务补贴。将养老服务纳入政府购买服务指导性目录，全面梳理现行由财政支出安排的各类养老服务项目，以省为单位制定政府购买养老服务标准，重点购买生活照料、康复护理、机构运营、社会工作和人员培养等服务。

“健康中国 2030 战略”，身心的健康已不再是民众的自发需求，而是中国社会进步的重要标志，并成为社会发展的规范要求。随着城

镇化、老龄化、收入增长带来的消费变化，国家开始将旅游业、养老健康产业发展纳入到国家战略发展的高度。提供资金、税收、用地等一系列政策支持，促进旅游服务消费与健康养老消费发展。

吉林省全省及各市、县（市、区）党委、政府高度关注健康产业发展，通过康养产业积极应对老龄化，成为共识。

《国民旅游休闲纲要》中提出，加强国民旅游休闲产品开发与活动组织。鼓励开展城市周边乡村度假，积极发展自行车旅游、自驾车旅游、体育健身旅游、医疗养生旅游、温泉冰雪旅游等旅游休闲产品，弘扬优秀传统文化。开发农村居民喜闻乐见的都市休闲、城市观光、文化演艺、科普教育等旅游休闲项目，开发旅游演艺、康体健身、休闲购物等旅游休闲消费产品，满足广大群众个性化旅游需求。加强旅游休闲的基础理论、产品开发和产业发展等方面的研究，加大旅游设施设备的研发力度，提升旅游休闲产品科技含量。

《吉林省新基建“761”工程实施方案的通知》中提出，文旅广电方面，围绕旅游“双线”空间布局和“十四五”文旅产业发展规划，谋划建设一批涵盖冰雪、避暑、生态、康养、乡村、红色等业态的重大文化旅游项目，加快推动博物馆、文化馆、图书馆和停车场、游客中心等公共文化旅游设施建设，继续推进广播电视覆盖、应急广播等广电公共服务项目建设，进一步提升文旅广电产品、设施、服务的供给能力和水平。体育方面，加大全民健身公共服务体系建设力度，重点加强足球场、多功能运动场、健身步道、健身广场、自行车赛道、综合体育场、滑冰场、滑冰馆、滑雪训练基地等体育场地设施建设，

完成空港新区综合训练基地、吉林体育学院空港校区和冰雪装备产业园建设，积极落实“3 亿人参与冰雪运动”目标，加强冰雪运动场地设施保障。

2.2 市场优势

2.2.1 旅游资源丰富

长白山以旅游+生态、旅游+文化、旅游+康养等为主线，突破行政区划的制约，发挥区域联动的整体优势，实现旅游要素流动自由化、旅游服务载体集聚化、旅游特色产品差异化、区域内旅游基础设施同体化，形成多点城镇、景区空间联动及相互协作格局，全力打造长白山 1 小时旅游极核圈。

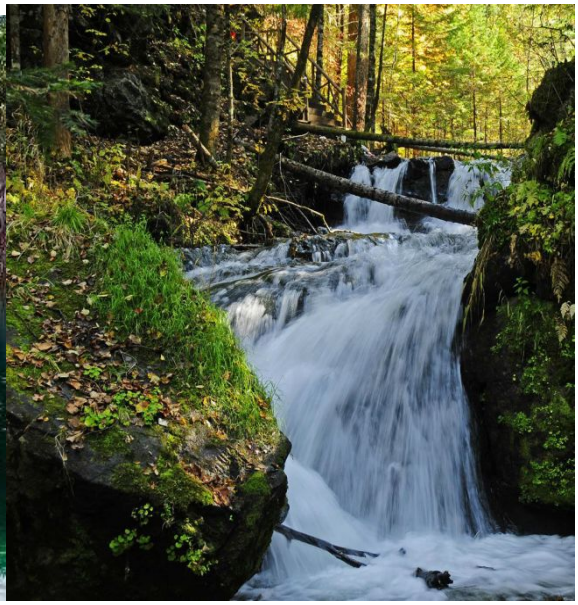
长白山旅游资源丰富，四季景色优美。

春天的长白山——冰雪初融，草木吐绿



夏天的长白山——空气清新，凉爽宜人





秋天的长白山——姹紫嫣红，层林尽染天



冬天的长白山——雪域王国，冰雪世界



长白山星空———琼宇瑶池，星落华盖



2.2.2 景观独特，气候宜人

长白山因其主峰白头山多白色浮石与积雪而得名。它位于欧亚大陆东端，吉林省东南部，中朝两国边境上，是中国东北最高的山地。

巍巍长白山是一座令人神往的山，有着神秘的森林，奇特的山峰，无尽的宝藏。气势磅礴的飞流瀑布，巨大的高山湖泊，一望无际的原

始森林，奇异的火山地貌，珍贵的动植物，长白山堪称一座天然博物馆。

长白山是一座休眠的火山，因其独特的地理构造，造就了其绮丽迷人的景观。长白山的湖、谷、池、山、泉、林、峰，无一样不是为世界所罕见，无一样不是秀丽诱人。

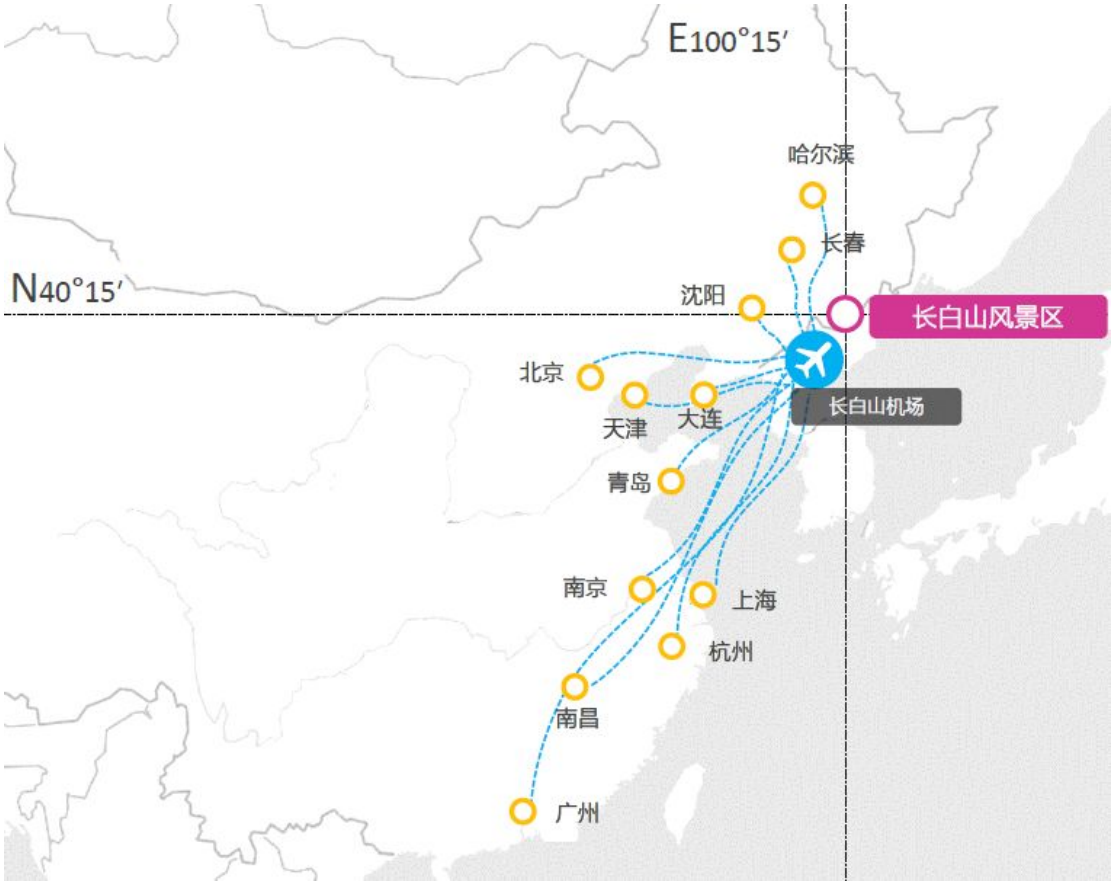
长白山不仅风光美丽迷人，而且资源丰富，动植物种类繁多，是欧亚大陆北半部最具有代表性的典型自然综合体，是世界少有的“物种基因库”和“天然博物馆”。据统计，这里生存着 1800 多种高等植物，栖息着 50 多种兽类，280 多种鸟类，50 种鱼类以及 1000 多种昆虫。以天池为中心的长白山保护区为中国最大的自然保护区，具有较高的科研、保护和旅游价值。于 1980 年列为联合国教科文组织“人与生物圈”，是世界的一块瑰宝。

长白山景区属于受季风影响的温带大陆性山地气候，除具有一般山地气候的特点外，还有明显的垂直气候变化。总的特点是冬季漫长凛冽，夏季短暂温凉，春季风大干燥，秋季多雾凉爽。年降水量在 700 至 1400 毫米之间，6 至 9 月份降水占全年降水量的 60%至 70%。云雾多，风力大，气压低，是长白山主峰气候的主要特点。

2.2.3 区位交通优势好，未来发展潜力巨大

长白山被誉为“京津冀后花园”，随着长白山机场扩建，多条直达航线运行，当前长白山机场多条直飞航线开通，包含上海，长春，青岛，哈尔滨，大连，天津南京，广州，北京，南昌，大庆，杭州等地都有直达长白山的航班。随着长白山机场扩建、敦白高铁、沈白高铁、龙蒲

高速等重大交通项目加快推进，交通畅达带来客群跨越式发展，未来发展潜力巨大。



第三章　项目选址与资源条件

3.1 地理位置与区域范围

项目核心区范围 59.43 公顷，实际建设用地 42.85 公顷；总体研究范围 10.02㎢（含西郊森林公园），项目地东侧紧邻城市道路，且山丹路与常青路截止于玉柱街，南侧紧邻西郊自行车环线支线。北至物质储备库，核心区内，地块一北部现有温泉泉眼一处，地块二为池北区基督教堂原址。



3.2 自然资源状况

3.2.1 气候条件

辖区属于受季风影响的温带大陆性山地气候，除具有一般山地气候的特点外，还有明显的垂直气候变化。总的特点是：冬季漫长凛冽，夏季短暂温凉，春季风大干燥，秋季多雾凉爽。年均气温在-7℃至 3℃之间，7 月份平均气温不超过 10℃，1 月最冷，月平均气温—20℃左右，最低气温曾出现过零下 44℃。年日照时数不足 2300 小时。无霜期 100 天左右，山顶只有 60 天左右。积雪深度一般在 50 厘米，个别地方可达 70 厘米。年降水量在 700—1400 毫米之间，6—9 月份降

水占全年降水量的 60—70%。云雾多，风力大，气压低，是长白山主峰气候的主要特点。尤其是夏季，风云莫测，变化多端。年 8 级以上大风日数 269 天，年平均风速为 11.7 米 / 秒。年雾凇 165 天，山顶雾日 265 天，年均日照数只有 100 天左右。

3.2.2 生态资源

长白山有由国际 A 级自然保护区组成的保存完好的原始森林，有吉林省省级自然保护区——长白山特有树种长白松构成的长白松自然保护区，还有中国最大的红松母树林原始群落，在长白山海拔 1600-2000 米的广阔地带珍稀植物和高山花卉繁茂发育，组成的高山大花园堪称东北亚地区各山顶最具特色的自然景观，这里植被资源良好，是天然的氧吧，为本项目提供了良好的生态环境。

长白山以东北亚第一高峰雄踞天地之间，以海拔最高的火山湖泊和飞瀑流泉闻名遐迩，以三江源头、生态天堂哺育东北各族儿女。是举世瞩目的“物种基因库”“自然博物馆”“世界 A 级自然保护区”和国家级自然保护区，是吉林省的“第一名片”，更是全人类共同的宝贵财富。

3.2.3 水文情况

--天池：长白山天池是由火山喷发自然形成的我国最大、最高、最深的火山口湖，也是世界上海拔最高、保存最完好的火山口湖。天池湖水深幽清澈，湖泊孤悬天际，像一块瑰丽的碧玉镶嵌在群山之中，使人如临仙境。天池除自然降水外无任何补充水源，湖水却终年外流不止，为大自然之谜。长白山气候瞬息万变，使得天池若隐若现，绘

就了天池“水光潋滟晴方好，山色空蒙雨亦奇”的绝妙景象。长白山天池还流传着天池怪兽的传说，更为她披上了神秘的面纱。

---小天池：距长白山天池北侧约 3km 的二道白河西岸，另有一深一浅两个小天池，也是火山地貌形成的原始水域。小天池隐在岳桦林中，一个碧蓝，一个橙黄，好似一对金银环，所以又称对环湖。银环湖为圆形湖沼，南北长 40m，东西宽 30m，周长 260m，面积 5000m^2，水深 10 余米，水清无波，恬静幽雅。它只有进水口，而无出水口，水位终年无大变化，湖面如镜，倒映蓝天碧树。金环湖与银环湖大小相当，但水深只有几米，有时干涸，露出黄色底泥。小天池四周青山环抱，一直延续至火山口顶部，春、夏、秋季节花草树木构成不同色彩，具有较高的观赏价值。

--鸳鸯湖：位于天池正西，桦皮河北侧。由两个略呈椭圆形，大小相连接的湖泊组成。东西长 215m，南北宽 105m，一个四季从不封冻，四周有针阔混交林环映，春夏秋野花盛开，把湖面染成色彩斑斓的调色板，奇丽壮观。

--长白瀑布：长白山十六奇峰峰峰环抱天池，天池北侧有一缺口，称闼门，天池湖水由此奔泻而出，向北流经 1250m，但由于山势陡峭，水流湍急，一眼望去，像一架斜立的天梯，人们称之为“天河”或“通天河”，也叫“乘槎河”。乘槎河从断壁迭落直下，形成落差 68m 的瀑布，气势磅礴，轰鸣几十里，在阳光折射下，映出道道彩虹，这些奇妙景象使人遐想无边，流连忘返。

--锦江瀑布：包括南锦江瀑布、彩虹瀑布、玉栏瀑布、拐弯瀑布

等。南锦江瀑布常年水流不断，一阶落差 50m，二阶落差 21m，总落差 74m 的二阶瀑布，如银河般从褐黑色火山岩陡崖飞泻而下，激起层层云雾，无比壮观。瀑布周围植被良好，两岸陡壁上遍布奇松怪石。

--温泉：长白山有梯云温泉、聚龙温泉、湖滨温泉、洗眼泉等温泉，分别由大小不等的泉眼组成了温泉群，冬季温泉四周树枝挂满了雾凇，景观奇特，泉水中有氢、钙、镁等物质，对皮肤病、关节炎及风湿症等疗效较好。

--南、北锦江：发源于长白山西南坡，由众多泉水溪流汇聚而成，在椅子山南 2.5km 处汇合成锦江，水质良好，清澈见底，无人为污染。南锦江河道曲折蜿蜒，两岸树木繁茂，河谷清幽，原始生态气息浓郁。北锦江峡谷段景观丰富，河流、幽谷、温泉、植被构成了较好的综合景观效果。

长白山天池是松花江、图们江和鸭绿江的源头，其中松花江之源二道白河多年平均年径流量 1.70 亿立方米，多年平均流量为 5.39 立方米秒；图们江多年平均径流量为 69.20 亿立方米，多年平均流量 219 立方米秒；鸭绿江多年平均径流量 81.00 亿立方米，多年平均流量 258 立方米秒。长白山作为三江之源，水资源丰富。

辖区内的长白山是图们江、松花江、鸭绿江三大水系的发源地。松花江是松花江主干流之一，它有南、北两个发源地，南源为头道江，北源为二道江。头道江汇集了长白山西坡的各条支流，在保护区内的主要支流有漫江、锦江、梯子河、大沙河、小沙河、松江河、槽子河等。二道江汇集了长白山北坡的各个支流，在保护区内的主要支流有

头道白河、二道白河、三道白河等。其中，二道白河直接发源于长白山天池，是第二松花江的正源。鸭绿江发源于长白山天池南麓，在管委会辖区内的主要支流有十五道沟河、十九道沟河和二十三道沟河。图们江源于长白山天池东麓，干流是中朝两国的界河，全区河流年平均流量 240 亿立方米，水力蕴藏量 347 万千瓦。长白山是吉林省乃至东北区的水系发源地，保护水源，保护生态环境意义重大。

第四章　市场分析与前景预测

4.1 旅游产品定位

长白山的资源条件好，品牌知名度高，发展空间广，市场潜力足，对资本的吸引力很大。重点发展生态旅游、文化旅游、冰雪旅游、康体养生、现代服务业等产业，打造“游在池北、养在池北、玩在池北、吃在池北、购在池北”的魅力新池北。本项目将打造集度假、疗养、保健、森林养老于一体的度假基地。

4.2 目标市场分析

从消费群体的年龄构成来看，人的一生一般要经历不同的阶段，依据年龄构成进行划分，不同年龄群体有不同的产业分类。

妇孕婴幼康养：妇孕婴幼康养是康养产业中新的分支，随着社会和家庭对妇孕婴幼群体重视度的不断提升以及该群体消费转向多元化，妇孕婴幼的健康需求不再局限于医疗保健，更多母婴健康产品服务持续涌现，如产前检测、产后恢复、胎儿早教、小儿推拿、妇幼膳食、益智玩具等其他围绕妇孕婴幼群体的康养产品。

青少年康养：是指为满足青少年群体康养需要的产业集合。因此，针对这一群体的康养供给更多是围绕教育、体育、旅游、美容、养生以及心理咨询等方面展开，如健身赛事、康复医疗、中医药疗养、亚健康防治、美体美容、心理诊疗等相关产品与服务。

中老年康养：由于业界始终将健康和养老视为康养产业的主要组成，且现阶段中国社会加速步入老龄化，因此中老年康养长久以来都集中或等同于养老产业。就现阶段该群体实际需求来看，中老年康养不仅包含养老产业，还包含医疗旅游、慢病管理、健康检测、营养膳食、老年文化等相关及周边产业。

中国是一个养生大国。养生在中国有着悠久的历史和深厚的文化积淀,特别是中国政府刚通过的“健康中国 2030”规划纲要,表明了中国政府对健康产业的重视。中国养生行业发展的迅速,根本动力是老百姓的健康需求,而物质生活水平的提高则提供了良好的客观条件。

据统计,目前中国处于亚健康状态人群已超过 7 亿,占全国总人口的 60-70%。中国健康服务业产值仅占国内生产总值（GDP）的 5%左右，而发达国家的健康服务业产值占 GDP 的 10%以上，根据国务院印发的《“健康中国 2030”规划纲要》，中国的健康服务业的规模将于 2020 年、2030 年超过 8 万亿元和 16 万亿元。这表明国内健康养生产业发展潜力巨大。

第五章　项目建设方案

5.1 建设规模

本项目占地面积 59.43 公顷，共有五块可建设用地。

5.2 项目具体建设内容

计划建设内容包括五个区域模块：

康养板块、温泉板块、娱乐板块、星空特色板块、综合服务板块



5.3 项目布局

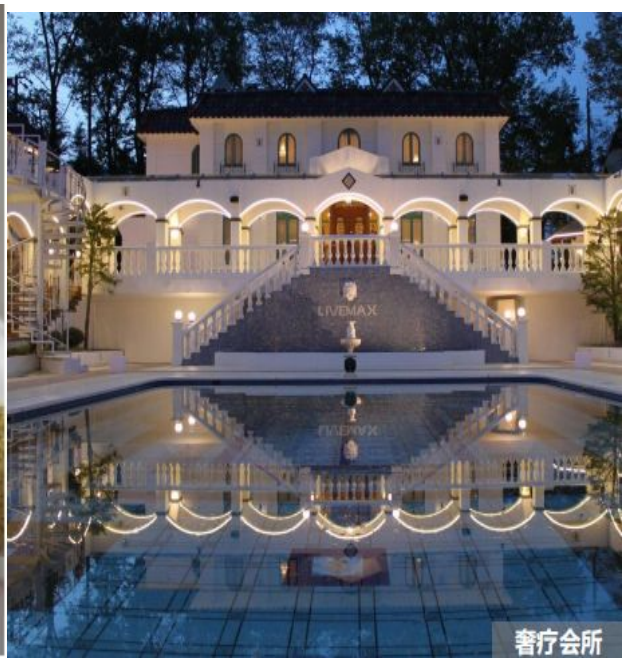
（1）康养板块：

主要包括怡养社区、康疗别墅区、药膳食疗区、森林养生展示馆、

营养咨询、中医保健服务区、健康管理服务中心、森林瑜伽区等。









（2）温泉板块：

主要包括温泉疗养 spa 会所、森林浴、药浴温泉、香花温泉、能量温泉、温泉廊步道。



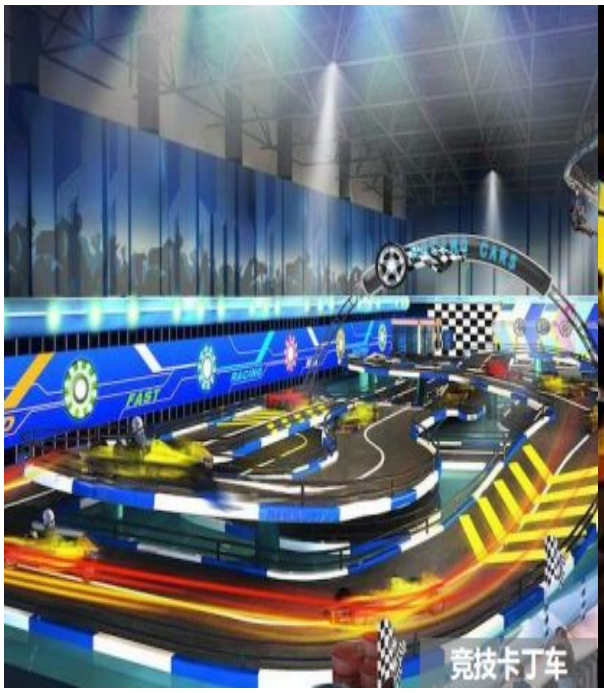






（3）娱乐板块：

主要包括水上乐园、运动驿站、儿童艺术俱乐部、儿童探险王国、演绎剧场、丛林野战、竞技卡丁车









（4）星空特色板块：

主要包括星野民宿、林地大本营（冰雪体验）、电商直播文创基地、风情商业街、手工作坊、繁星森林餐厅、特色商品商贸中心、酒吧


星野民宿


露营林帐


风情商街


森林餐厅


酒吧


繁星餐厅


PANTENE
电商直播文创基地


雪圈运动


雪球大作战

（5）综合服务板块：

主要包括商业配套 绿茵草坪、停车厂、综合服务中心、酒店客房、会议中心等相关配套。



第六章　财务评价

6.1 投资估算与资金筹措

6.1.1 投资估算编制依据

本投资参照《吉林省市政工程预算定额》、《吉林省建筑工程预算定额》进行编制。本项目总投资 30 亿元。其中：固定资产投资 24 亿元，流动资金 6 亿元。

6.1.2 资金来源与筹措

本项目总投资 30 亿元，全部由企业自筹。

6.2 经济效益预测

经测算，本项目的销售收入为 22.7 亿元，利润 7.5 亿元，投资利润率为：25%；投资回收期为 6 年(含项目建设期 2 年)，财务内部收益率 20%(税后)，财务净现值 11.9 亿元(税后)。

6.3 财务评价说明

本策划书只对长白山星空森林康养度假基地项目工程投资和收益进行经济分析，按照项目实施进度安排。

6.4 社会经济效益分析

项目的建设，有利于长白山旅游资源的综合利用，延伸旅游产业

链条，同时补充了长白山康养度假的功能。项目建成后，可以视全龄人群需求提供更好的养生、养老、休闲度假的场所，满足了更多消费者的旅游需求，具有良好的社会效益的同时，丰富了长白山的旅游结构，增加了长白山旅游产业效益。

第七章　结论及建议

7.1 可行性研究结论

本项目以长白山旅游资源为依托，长白山星空森林康养度假基地的开发，正是顺应民意的要求，顺应时代的呼唤，适时地将自然资源转化为生产力，必将成为适应各阶层、各行各业的大众旅游休闲场所。而且对增强区域经济、促进长白山旅游业发展、提高人民生活质量具有不可估量的作用。

依托丰富的温泉资源，以水疗技术和康复医学为支撑，依托长白山独有的火山温泉水，积极挖掘中医药和民族医药温泉健康养生文化，创新以“温泉养生＋会议度假”为核心，以温泉洗浴、会议商务、休闲度假、文化娱乐、民俗文化体验等多样化的综合型旅游开发模式。

利用创新康养模式，实现“养在池北”。本项目坚持保护开发并举、保护优先的原则，从而达到经济效益、生态效益和社会效益的完美统一。

通过详细的经济和财务分析，得出本项目经济效益和财务状况较好，抗风险能力较强，安全可靠，项目是可行的。

7.2 建议

1.严格执行国家和地方有关自然保护区、风景名胜区、文物古迹保护等方面的法律、法规和条例，妥善处理环境保护与旅游开发的关系。

2.建立环境监测系统，加强对景区环境质量、自然景观、动植物群落的监测、评价，重点加强大气和噪声污染的综合防治、水生态环境的保护、固体废弃物和污染物的处理、景区内动植物尤其是珍稀和特有动植物的保护。

3.提高旅游区管理人员和服务人员的环保知识水平，建立环境保护岗位责任制度，把环境保护工作落到实处。