

去年接待量仅2万人次游客,投资1.4亿,开发7年仍入不敷出 “山大王”郑纯雄的资金烦恼

“如果你有钱的话,‘买’个景区去投资吧!”山水有价,风光能生财。随着我国旅游业对民营资本和社会资金的不断扩大开放,安徽的景区、景点正在成为投资者眼中的“潜力股”。

这些新兴景区过得怎么样?投资动辄上千万的旅游项目回报周期要多久?5月28日,记者来到位于安庆岳西县河图镇的天峡景区,试图用所见所闻还原民间资金投资景区的样本。

记者探访

合肥到天峡路上要花5小时

“岳西有天峡景区吗?”“没听说过。”5月28日上午10:30,记者从合肥南门换乘中心坐上了开往安庆岳西线的班线车,由于合肥目前还没有旅行社推出天峡相关线路产品,这也是除自驾外,省城游客去天峡景区旅游的唯一途径。在该班车上,记者向邻位的一位岳西小伙打探景区消息,得到的是这样的回复。

合肥距离岳西210公里左右,3个小时车程后,记者抵达岳西县城汽车站。这里有很多途经河图镇天峡景区的客运中巴车。“那个景区我知道,去年还开通了县城到景

区的旅游专线,不过,后来就停掉了。”岳西客运班车售票员刘召生对记者说,因为是新开发的景点,天峡的人气一直不怎么旺,他在这条线上每天往返4趟,接待去景区的游客却屈指可数。

从直线距离上看,天峡景区距离岳西县城仅48公里,而由于山路盘旋曲折,这段路程也颠簸了2个多小时。沿途中,记者在多处看到天峡景区的路标指示牌。当天下午16点,在从合肥出发5个多小时后,记者终于见到了天峡景区的面目。

体验景区

原生态峡谷里游客寥寥

“大别山路十八弯,天峡瀑布九连环”、“国家AAAA级旅游景区,国家水利风景区”、“魅力天峡,欢迎您”……从景区大门口进入,能看到很多类似的景区宣传标志。水泥路的两旁,是已投入使用的天峡山庄和木屋别墅,一处正在建设的配套酒店正在紧张施工当中。

步行1公里左右,记者抵达天峡景区的售票处。门前偌大的停车场上空荡荡的,只有几辆当地牌照的摩托车零散的停放在那儿。游客接待中心里,两三个身穿制服的工作人员坐在休闲区的凳子上。“上午还有湖北的2个团队进景区了,早已经走了,下午就没

有游客了。”景区门口检票的大叔对记者说。

浓阴掩映、曲径通幽、流水潺潺、峭壁林立、虫鸟啾啾……走进景区,记者顿感凉快了不少。沿途走去,天佛湖、天龙洞、浮桥、双龙汇、白龙潭、翡翠潭、九连环瀑布群等景点尽收眼底。不过,在1个多小时的旅行过程中,记者确实没有碰到一名游客。

环境幽静,植被丰富,空气负氧离子高,适合避暑度假。记者留意到,天峡具备了所有峡谷类景区所具有的气质,但就景区目前开发而言,与临近的岳西彩虹瀑布、省内的燕子河大峡谷、休宁三溪大峡谷的差异性并不大,且缺少与游客互动的体验项目。



养在深闺人未识的天峡景区

对话“山大王”

做景区比开发房子累多了

“我老婆上次来还挖苦我,说你花那么多钱就搞了这些东西。确实,做景区太砸钱了。”从景区出来,记者见到了天峡景区的“掌门人”——岳西天峡旅游开发公司董事长郑纯雄。由于钟情大别山的山山水水,圈内也有朋友戏称他为“山大王”。过去7年时间里,他先后在天峡景区投入了1.4亿资金。

记者:我知道,在开发天峡之前,你一直是做房地产的。你怎么想到转型投资景区呢?两者区别大吗?

郑纯雄:确实,有很多人理解,建筑老本行做得好好的,为什么要涉足完全陌生的旅游行业呢?我的想法很简单,就是看好大别山的生态旅游资源,这些都是不可再生的宝贵财富。大别山,一定会是未来安徽旅游的热点。

个人感觉开发景区与建房子最大的区别是,做景区累多了。

记者:一路上走来,包括岳西县城的市民

对天峡景区的了解并不多。目前而言,天峡景区的游客接待量如何?

郑纯雄:可能是因为很少在本地举办营销推广活动,目前,天峡的游客主要来自湖北,其次是合肥。他们当中,很多都是慕名而来的自驾客。不过,从目前来看,游客接待量与周边景区相比,确实还有很大差距。2012年,我们接待的游客量仅2万人次左右。

记者:对于一个投资1.4亿,已经开发7年的景区而言,2万的年游客接待量意味着什么?

郑纯雄:意味着亏本经营,入不敷出。如果按照每名游客平均消费100元算,2万游客一年的营业收入也就200万。扣除40多名员工的工资,水电费,招待费,已经入不敷出,更别提谈收回成本了。压力还是比较大的,希望能借助政府融资平台,追加二期投资。

记者:你认为天峡景区游客量上不去的原

因是什么?交通?

郑纯雄:任何景区从无到有,品牌培育都需要一个过程。当然,目前交通是天峡景区的一大“瓶颈”。不过,随着2015年岳武高速的开通,武汉游客仅需1个半小时就能进入,这对天峡景区来说是一个很大的机遇。

我认为,与周边的明堂山、司空山、妙道山、彩虹瀑布等景区相比,天峡的木屋别墅及完善的商务休闲度假配套设施都是特色卖点。现在,很多去彩虹瀑布景区的游客会选择在天峡景区住一晚,现在每到周末,我们景区的200张床位十分紧张。

记者:投资景区没有想象中的容易,你的预期回报周期是多久?

郑纯雄:投资景区是“放长线,钓大鱼”。这句话很好理解,但真正能坚持下去的很少。我愿意做这很少的一部分人,我喜欢做长线投资。

对于天峡景区,我的预期建设周期是10年,20年以后才会考虑赚钱的事。景区在这,资源在这,就是一笔宝贵的财富。

记者:刚刚你有提到关于天峡景区的追加投资,将会带来哪些新变化?

郑纯雄:今年6月份,天峡景区的漂流项目将对游客开放。而根据规划,未来,天峡1000米长的“天龙洞”景区内将开建“时空隧道”,并在恒温18℃的山洞里养殖娃娃鱼,供游客观赏等等。

值得一提的是,天峡二期投资的“重头戏”是建产权式度假公寓。就是将景区建好的酒店公寓,卖给投资者,然后从购房者手中长期返租过来,每年返还利息并提供20天的免费度假福利。这样一来,既快速回笼了资金,又解决了游客住宿问题,在安徽,包括来安白鹭岛景区已经这么做了。

记者 董艳芬 文/图