



或在此次村规布局中预留专门用地以满足金鳌田园的停车需求，甚至可以考虑与有关部门协调滨江路边已征用地进行共建共用停车场；二是改扩建土金路及其有关连接路。面对交通拥堵难题，建议改扩建老土金路及连接金鳌村至长征厂、金鳌山陵园公路进行升级改造，以构建更为顺畅的交通体系，将原先范围小循环扩大为大小双循环两个循环系统，从而有效减轻交通拥堵；三是部门协同治理山体滑坡。建议滑坡问题建议规自局牵头，有关部门参加，进一步摸清金鳌田综合体的滑坡状况，并按各部门职责和分工维修改造山洪冲毁路段及部份山体滑坡整治，旨在提升金鳌田抵御自然灾害的能力，进一步保证其提档升级；四是以文化赋能建设登山步道。对于年久失修而破损的步道进行全面的维修并增加农耕文化、历史文化、红色文化、卫生健康文化等元素，以此在增强金鳌田园的文化吸引力。例如，我们可借鉴贵州黔北花海的紫薇长廊登山步道，其成功融合长征文化精神，沿途设有长征重要历史时间点的介绍和革命诗词，使游客在休闲健身时，能够领略红色文化魅力；同时建议修建山溪村、鳌山村、湾塘村、金鳌村崖线和共享菜园部分登山步道，以实现金鳌田园全覆盖，不仅能提升游客的登山运动游览体验，还能进一步推动农文旅体项目融合发展。

（二）加速促进产业融合，提高核心竞争力。一是重点打造具有带动作用研学基地。首要之务是持续引入具备综合性农业文化与旅游龙头企业项目打造具有带动作用研学基地。例如，我们可以把“律动荷塘”“小麦试验田”“国际赛事钓鱼基地”“连二塘山坪塘”以及谭家院子空置农房进行资源整合，共同打造一个整合农业、体育和娱乐的研学基地。通过加强招商引资，引进专业化企业进行深度开发和营运，提供研学体验、水上乐园娱乐、钓鱼休闲和餐饮住宿服务等多元化经营项目。此举不仅能为当地农民带来土地流

转和房屋出租的稳定收入，还能盘活乡村水利资产，壮大集体经济，同时吸引市内外各类游客前来体验，并为城市的学生提供增长农耕知识的机会，进而带动周边相关农业文化旅游产业的发展。二是继续多元化培育农文旅产业项目。我们可利用闲置农家小院打造中医健康理疗所、书法研习院、文学艺术创作园、摄影创作基地。同时，借助重庆市集体林权制度改革先行示范的东风开展林下休闲观光运动旅游园建设，比如，在金鳌山薄刀岭就可作为“三权分置”改革，利用“经营权”发展林下经济的示范点。所以同时打造一系列既具特色、又能带来经济效益和影响力的农文旅产业项目可作为金鳌田园产业有效补充，进一步提升其市场影响力。三是开发民宿、建设乡村酒店。针对金鳌田园住宿不足的情况，建议以当地村民通过自筹方式、招商引资方式打造更多民宿，也可在金鳌田园附近的建设用地建设乡村旅游宾馆酒店。再者可利用区内酒店宾馆与景区形成合作机制解决将来田园景区提档升级后住宿不足的问题。

（三）探索创新运营管理，保障运营有效率。大渡口区金鳌田园综合体荣获为国家4A级旅游景区的称号，其在产业、旅游、休闲以及基础设施建设的完善性得到广泛认可，然而作为一个开放式景区且无固定经济收入来源的景区，金鳌田园在保洁、安全以及运营管理方面面临着新的挑战。为应对这些挑战，提出以下建议：一是创新运营管理模式。采用专业公司+村集体经济+产业个体+农户的复合模式，建议政府支持运营管理机构建设更多创造性产业项目，实现项目现金流量向产业现金流的有效转化。通过如观光索道、内部交通车、玻璃栈道、星空房、培育各类特色花卉苗木、特色农作物种苗基地等，以代替门票收入，同时确保各方利益的合理分配。二是加强运营管理。在运营管理上由公司管理为主导，村集体经济和产业个体配合，实现高效分工合作，