

特色小镇 实操指南

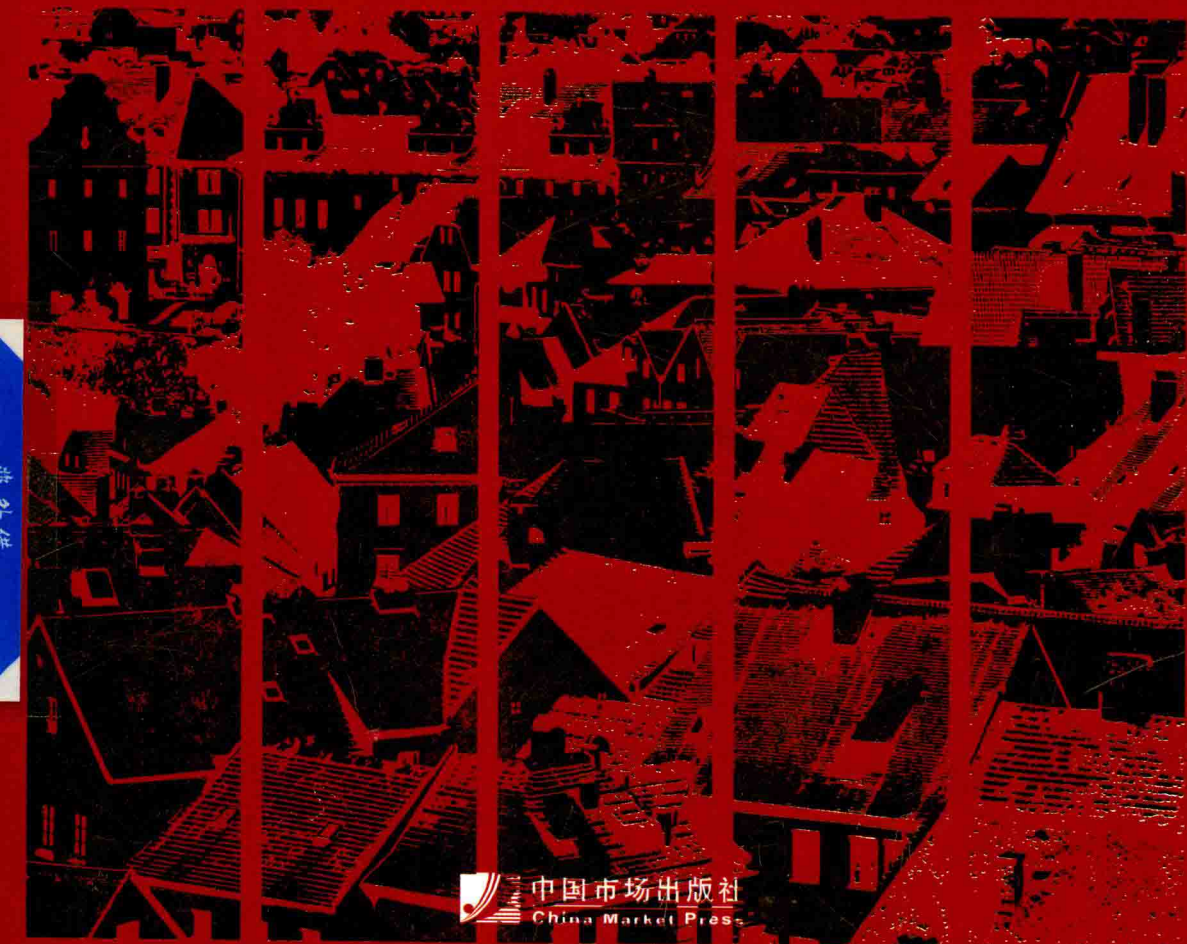
策划要点 运营实务 落地案例

编著

松兵远婧
青振宁
陈任通

特色小镇是创新、协调、绿色、开放、共享发展的重要功能平台，为供给侧结构性改革找到了新的工作抓手、改革平台与创新路径。

特色小镇始于改革创新，也只能成于改革创新，要摒弃行政化的思维定势、路径依赖和体制束缚，用改革与创新的精神推进规划、建设和运营，大胆探索，大胆试验，走出新路。



中国市场出版社
China Market Press

特色小镇实操指南

策划要点 运营实务 落地案例

陈青松 任兵 通振远 宁婧 编著

常州大学图书馆
藏书章



中国市场出版社
China Market Press

· 北 京 ·

图书在版编目（CIP）数据

特色小镇实操指南：策划要点 运营实务 落地案例 / 陈青松等编著. —北京：中国市场出版社，2018.7
ISBN 978-7-5092-1468-8

I. ①特… II. ①陈… III. ①小城镇-城市建设-中国-指南 IV. ①F299.21-62

中国版本图书馆CIP数据核字（2018）第100710号

特色小镇实操指南：策划要点 运营实务 落地案例

TESE XIAOZHEN SHICAO ZHINAN: CEHUA YAODIAN YUNYING SHIWU LUDI ANLI

陈青松 任 兵 通振远 宁 婧 编著

责任编辑：白 琼（qiongbaiace@126.com）

出版发行： 中国市场出版社
China Market Press

地 址：北京市西城区月坛北小街2号院3号楼（100837）

电 话：编辑部（010）68032104 读者服务部（010）68022950

总 编 室（010）68020336 盗 版 举 报（010）68020336

发 行 部（010）68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

印 刷：河北鑫兆源印刷有限公司

规 格：170毫米×240毫米 16开

印 张：19.25

字 数：180千字

版 次：2018年7月第1版

印 次：2018年7月第1次印刷

书 号：ISBN 978-7-5092-1468-8

定 价：68.00元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

前 言

“特色小镇”概念持续火爆，特色小镇建设方兴未艾。

中央和地方政府持续推动、社会资本积极参与、金融机构大力支持，我国特色小镇建设和发展迎来了最佳的历史时机。自 2016 年下半年开始，国家和地方关于特色小镇的利好政策接连而出。2016 年 7 月，住房和城乡建设部、发展改革委、财政部联合发布了《关于开展特色小镇培育工作的通知》，提出 2020 年前，将培育 1000 个各具特色、富有活力的特色小镇。

专业研究认为，“十三五”期间全国特色小镇总投资有望达十万亿元。目前，全国各省（自治区、直辖市）几乎都已经发布了特色小镇的相关政策，其中四川、云南计划分别用 5 年时

间建设 200 个左右特色小镇，浙江、江苏、山东、湖南、广东、广西、河北、新疆、河南、陕西、贵州、海南均拟建 100 个特色小镇。“十三五”期间已有计划的拟建特色小镇个数累计约 2 000 个，按每个镇 50 亿元投资乐观估算，全国范围的特色小镇投资将高达十万亿元。以浙江省为例，浙江省“十三五”期间特色小镇计划总投资 5 500 亿元，形成 100 个省级特色小镇创建对象，100 个省特色小镇培育对象队伍。到“十三五”期末，浙江的特色小镇将实现税收 1 000 亿元。

我国特色小镇有着深刻的历史背景与现实意义。特色小镇是推进供给侧结构性改革的重要平台，是深入推进新型城镇化的重要抓手，有利于推动经济转型升级和发展动能转换，有利于促进大中小城市和小城镇协调发展，有利于充分发挥城镇化对新农村建设的辐射带动作用。

我国特色小镇建设正当其时。特色小镇重在“特”字，即围绕“特色”下功夫、做文章，重点是突出产业特色，彰显人文特色、旅游特色、生态特色、环境特色、社区特色、建筑特色等，从而形成“一镇一品”和“一镇一风格”。

现实情况是，发端于东部经济重镇浙江的特色小镇，在全国有迅速蔓延的趋势。走访调研东西南北中的地方政府，在谈到如何发展地方经济时，几乎言必称“特色小镇”。那么，“特色小镇”是个什么概念？主

要特点如何？对地方经济建设将起到怎样的作用？我国为什么要大力推广？在推进建设的过程中又该如何规避风险……可以说，特色小镇对于我国来说是一种从未经历过的新经济模式，我们需要以严肃认真、科学谨慎的态度对待它，而不是人云亦云，跟风炒作。否则，数以千亿计万亿计的资金投入后，达不到政府、社会资本和公众的目的，起不到促进我国经济增长的作用，严重的情况下甚至会成为拖累地方经济的“大包袱”。毕竟，“满地鸡毛，一声叹息”这样的场景谁也不愿看到。

近几年来，笔者一直在深入研究特色小镇对推动经济和社会发展的作用，以及特色小镇在推广过程中的优势和不足。不仅如此，笔者一直在一线实际操作特色小镇项目，已成功操作过多个特色小镇项目。而在实践操作特色小镇项目的过程中，笔者分别与相关部委领导、地方政府、各类社会资本、各类金融机构等进行了深度接触，因此对特色小镇在我国大力推广的历史背景、重要意义、面临的现实难题以及特色小镇的未来发展趋势等有着较深刻的体会。

本书不仅有笔者特色小镇项目的实操经验体会，也有对当下特色小镇热点和难点的分析与解读，还汇集了笔者操作过的多个特色小镇典型案例。本书既有关于特色小镇的理论探索，也有具体的特色小镇典型案例作支撑，将具体案例与理论探索相结合，让读者对特色小镇有更深刻

的理解，对行业人士研究、操作特色小镇项目具有较大的借鉴意义。

本书适合相关政府决策部门、各类社会资本、各类金融机构等特色小镇参与主体，以及研究、操作特色小镇的专业人士、企业高管等广大群体参考。

2018 年夏

目 录

策划要点篇

01

特色小镇核心解读 / 003

深度解读四部委规范推进特色小镇意见 / 004

特色小镇的类型 / 012

特色小镇商业模式和盈利模式解析 / 016

小镇运营：地方政府考量重点 / 023

02

特色小镇建设面临的挑战 / 031

土地和投资回报率：特色小镇硬伤 / 032

规划、产业和建筑上的“千镇一面” / 036

【案例 2-1】云南丽江市九色玫瑰小镇 / 041

特色小镇五大误区 / 042

照抄照搬“浙江经验”行不通 / 050

特色小镇：房企的战略转移方向？ / 054

03

特色小镇建设的破题之路 / 065

顶层设计、前端策划与专业规划 / 066

用地政策及用地方案详解 / 074

“特色”的核心是差异化发展 / 086

【案例 3-1】浙江台州无人机航空小镇 / 090

交通和科技智能是打造新兴产业小镇的关键 / 093

【案例 3-2】杭州西湖云栖小镇 / 095

“文化+特色小镇”融合发展 / 097

探路：浙江《特色小镇评定规范》出炉 / 101

附录 特色小镇评定规范 / 103

运营实务篇

04

文旅小镇 / 111

选址、服务、资金：建设文旅小镇的前提 / 112

【案例 4-1】群防群治网络“乌镇管家” / 116

从“门票经济”向“旅游经济”转型 / 119

05

康养小镇 / 127

中国养老行业大数据 / 128

康养小镇的开发路径 / 137

【案例 5-1】桐庐健康小镇 / 139

康养小镇的开发类型 / 141

【案例 5-2】湖北武当太极湖生态文化旅游区 / 142

【案例 5-3】渤海湾畔辽宁谢屯镇 / 144

【案例 5-4】浙南健康小镇 / 145

【案例 5-5】江苏大泗镇中药养生小镇 / 146

【案例 5-6】福建厦门汀溪镇 / 148

06 农业特色小镇 / 149

农业特色小镇的概况与规划要点 / 150

休闲农业：让农业小镇“活起来” / 161

田园综合体是农业特色小镇最好载体 / 166

【案例 6-1】黑龙江富锦市田园综合体

“稻”梦空间 / 171

“互联网+农业小镇”迎来最好时代 / 172

【案例 6-2】广东省清远市清新区“互联网+

农业小镇” / 177

农业特色小镇 PPP 项目运作 / 180

附录 某农业特色小镇 PPP 项目规划设计委托书 / 192

07 PPP：特色小镇优选模式 / 195

特色小镇 PPP 项目投融资模式 / 196

特色小镇 PPP 遇 92 号文和资管新规 / 201

特色小镇 PPP 项目的合同体系 / 208

特色小镇 PPP 项目的风险分配 / 214

【案例 7-1】江苏某文旅小镇 / 216

落地案例篇

08

江西某家居小镇 PPP 项目实施方案 / 223

项目背景与概况 / 224

风险分配基本框架 / 227

项目运作方式 / 233

09

某农业特色小镇 PPP 项目实施方案 / 241

项目基本情况 / 242

社会效益 / 243

合作模式及资金来源 / 243

项目实施的必要性和可行性 / 244

风险识别、风险分配与风险防范 / 247

PPP 模式 / 252

项目收费定价机制及调价机制 / 253

项目投资收益水平 / 254

交易结构 / 255

回报机制 / 255

合同体系 / 258

资产权属 / 258

项目前期费用 / 258

项目边界 / 259

10 “农业 + 航天”特色小镇策划案例 / 261

规划愿景 / 263

项目背景 / 263

项目思考 / 264

发展目标 / 268

总体定位 / 269

规划理念 / 269

规划原则 / 270

规划思路 / 270

规划空间结构 / 271

道路交通组织规划 / 272

景观系统规划 / 273

环境保护规划 / 273

投资规模 / 274

效益作用 / 274

用地方案 / 278

投运模式 / 278

005

11 某月季特色小镇案例 / 281

项目缘起 / 282

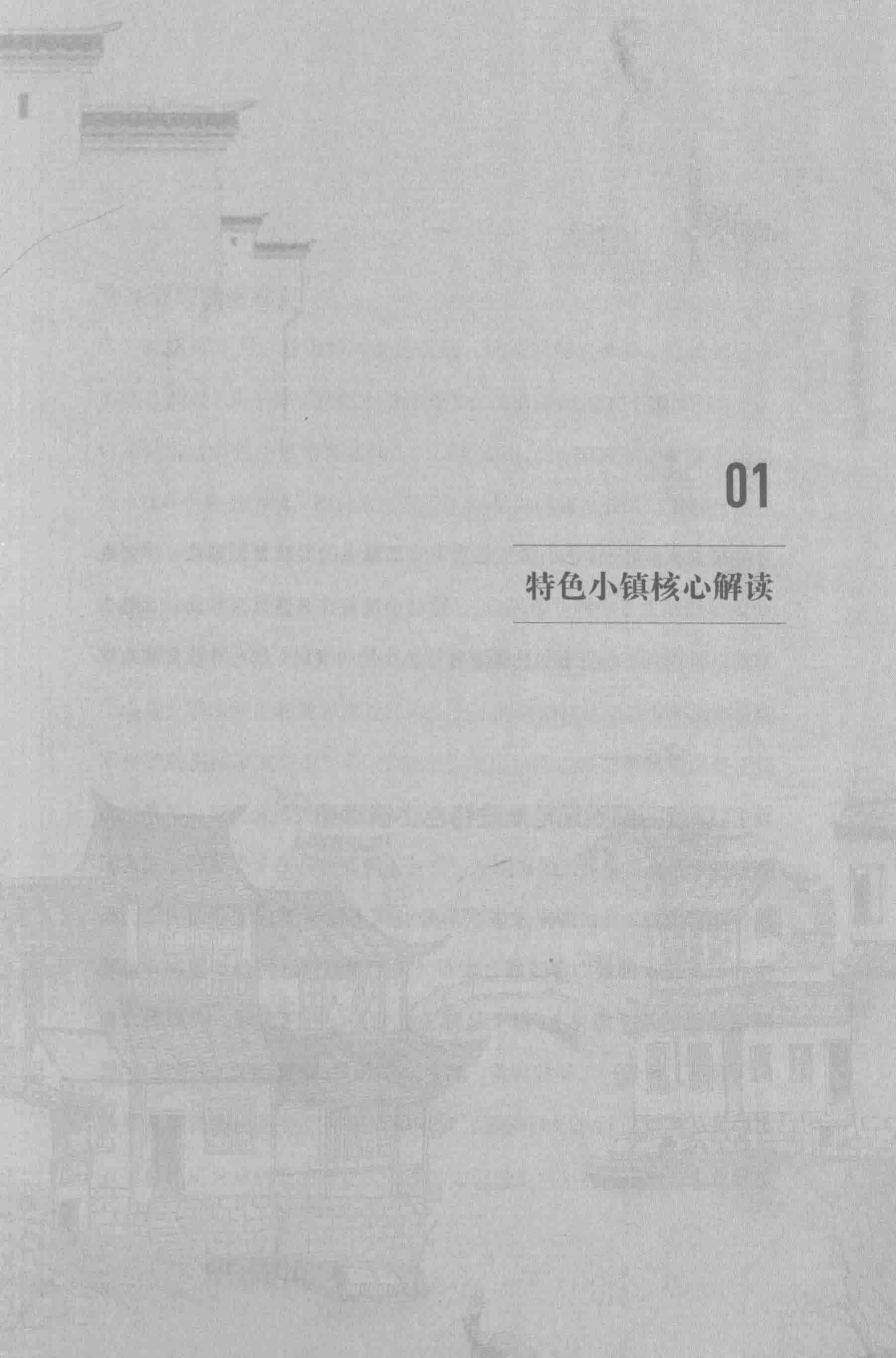
IP（特色产业品牌）+ 基地全产业链运营模式 / 283

月季小镇某子项目的运作 / 284

参考文献 / 291

策划要点篇





01

特色小镇核心解读

毋庸置疑，“特色小镇”是当下我国最火的经济新词汇之一，特色小镇已然站上了经济“新风口”。特色小镇为什么这么火？为什么地方政府、社会资本、金融机构都看好特色小镇的发展？特色小镇到底有哪些核心元素？

深度解读四部委规范推进特色小镇意见

2017年12月，国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房和城乡建设部等四部委联合发布《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》（以下简称《意见》）。研究发现，四部委发布的《意见》对近一二年我国推广特色小镇积累的经验进行了客观总结，对存在的问题进行了及时纠偏，对今后我国推广特色小镇具有重要的指导意义。