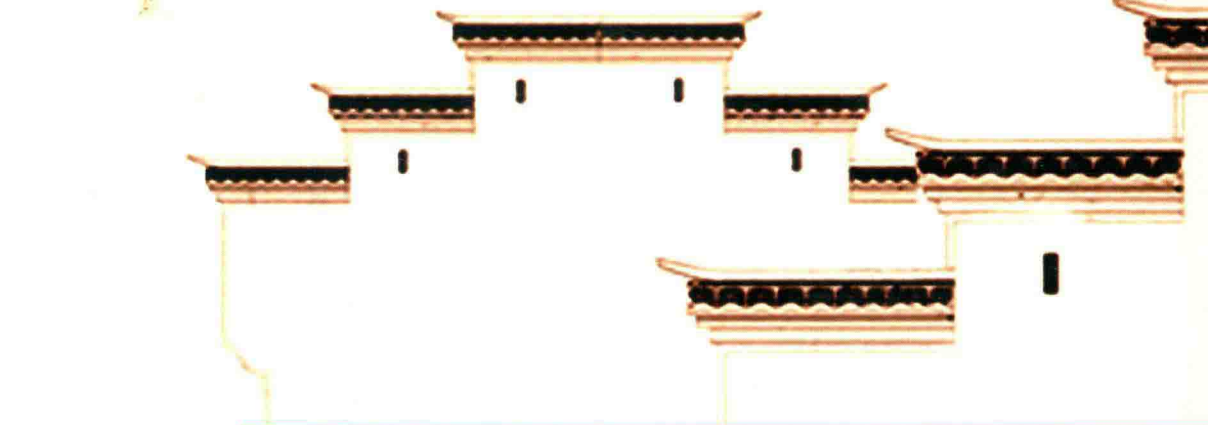




特色小镇

WHOLE PROCESS OPERATION
AND CASE ANALYSIS OF THE
FEATURED TOWNS

全程操盘及案例解析

陈建明 / 著

特色小镇不是房地产的圈地运动

特色小镇已成为中国经济发展的新热点

特色小镇已成为中国城镇化建设的新风口

解读：产业 · 定位 · 规划 · 投资 · 融资 · 招商 · 运营 · IP · 案例

新华出版社

特色小镇

WHOLE PROCESS OPERATION
AND CASE ANALYSIS OF THE
FEATURED
TOWNS

全程操盘及案例解析

陈建明 / 著

新华出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

特色小镇全程操盘及案例解析/陈建明著.--北京:

新华出版社, 2018.3

ISBN 978-7-5166-3947-4

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 057907 号

特色小镇全程操盘及案例解析

作 者: 陈建明

责任编辑: 徐 光

封面设计: 闰江文化

出版发行: 新华出版社

地 址: 北京市石景山区京原路 8 号

邮 编: 100040

网 址: <http://www.xinhupub.com>

经 销: 新华书店、新华出版社天猫旗舰店、京东旗舰店及各大网店

购书热线: 010-63077122

中国新闻书店购书热线: 010-63072012

照 排: 北京金宇达文化发展有限公司

印 刷: 天津中印联印务有限公司

成品尺寸: 170mm×240mm

印 张: 19

字 数: 285 千字

版 次: 2018 年 5 月第 1 版

印 次: 2018 年 5 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5166-3947-4

定 价: 48.00 元

版权专有, 侵权必究。如有质量问题, 请于印厂联系调换: 印厂电话 0316-8863998

序言一

优客工场创始人、董事长 毛大庆

过去 40 年，中国的城市化进程高速发展，无论北京、上海、深圳这样的一线城市，还是天津、南京、杭州等二线城市和诸多的三四线城市，都取得了举世瞩目的建设成就。在此期间，城市化经历了快速发展阶段和加速发展阶段，2016 年，中国的城市化率达到 57.35%，较 1978 年大幅提升 39.43 个百分点。

伴随着中国城市化进程，中国经济、社会诸方面都发生了翻天覆地的变化，取得了可喜的成绩，但也带来了很多问题。大城市人口膨胀、交通拥堵、房价飞涨等问题对于经济持续发展的严重制约，以及中国经济升级、转型过程中面临的诸多挑战，都是城市化进程中亟待破解的难题。

在这样的市场环境下，“中国制造”的领军品牌华为、中兴等企业不得不选择搬离一线城市，而中国乡村则面临土地大量流失、宅地废弃、人口大规模转移等问题。显然，高速城市化导致的“大城市病”和“乡村病”正在日益加剧。

特色小镇正是在这样的背景下，迎来了巨大的发展契机。

2016 年 2 月，国务院印发了《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，明确提出加快培育具有特色优势的小城镇，带动农业现代化和农民就近城镇化；同年 7 月，《关于做好 2016 年特色小镇推荐工作的通知》下



发后，又将特色小镇建设提升到国家高度。住建部也先后两次公示了全国特色小镇名单。

发展特色小镇、统筹城乡发展，已成为中国城镇化建设的重要方向。中国特色小镇作为国家发展战略，正在呈现全面爆发之势，市场普遍关注如何用专业的手段开发和运营特色小镇。

在这样的背景下，陈建明先生结合自己和易铺智库团队在特色小镇领域的实践经验，对特色小镇从产业细分、产业定位、市场定位策略、产品策划、规划设计、投融资、招商及 IP 导入、运营、典型案例、实战要点等环节进行了系统性的专业论述，并就国内外大量特色小镇项目的案例进行分析。这样的研究，对于中国特色小镇的发展，无疑有着重要的参考和借鉴作用。

陈建明先生在本书第二章提出了“特色小镇产业定位原理”，给我留下了深刻的印象。他从“比较优势”产业组合原理、特色产业定位的空间原理、特色产业定位的时间原理三个维度形成特色小镇产业定位的方法论，让我们清晰地理解了特色小镇的特色产业应该怎样从农业、工业、生态、旅游、文化价值及文化产业、细分行业商务办公、商业及其他服务业、房地产 8 类产业中进行决策选择，这种科学的决策思维对于特色小镇的发展无疑具有重要的价值。

关于特色小镇产业定位的时间原理选择生态趋势、新技术趋势、产业趋势及城市群发展趋势对特色小镇特色产业的定位进行预见性修正，具有很好的决策指导意义，其中新技术趋势的内容和我在 2016 年 9 月发表的《全球视野中的未来社会五大趋势性变革》中提到的“共享经济成为社会经济重要业态”“虚拟与现实同步深化”“人工智能成为人类的重要助手”有着一致的判断。

上述趋势性变革不仅对于特色小镇的发展有重要的指导意义，对于优客工场同样具有重要的指引作用。优客工场是我于 2015 年创办的共享办公企业，目前是中国该领域中一家独角兽级别的企业。我认为，特色小镇和共享办公的共同点在于，二者都需要远见卓识的内容运营。

另外，优客工场也将成为特色小镇在共享办公领域不可或缺的运营IP。参照国外发展的经验来看，以“产业”为灵魂的特色小镇是解决大中城市发展差距过大，稳步推进城镇化建设的重要途径和有效引擎。作为人口、产业、经济的重要载体，特色小镇在未来具有无限的发展空间和发展机遇。

相信本书对特色小镇从业者将具有重要的指导和借鉴意义。

序言二

全联房地产商会商业地产研究会会长 王永平

中国大中城市发展过程中的雷同化现象颇为突出，“千城一面”最直观的表现是城市建筑风貌。如果摘去城市街道的路牌与店铺上的地名，许多城市彼此之间有时要区分出来都不是件容易的事。“千城一面”也体现在产业布局上，每个城市都是面面俱到、包罗万象，但就是特色不鲜明，即使是北京过去多少年间也是大而全，所以才有时下的去非首都核心功能一说。

保护与培育自然界的生物多样性已经是社会的共识，许多城市在市政建设与产业发展上，对于多样性与差异化的认识还不到位，所以，当国家提出鼓励发展特色小镇的时候，各界还是充满期待与欣喜。而且，也确实有不少具有远见卓识的企业家真心希望投入其中，有所作为。但是，中国的问题就怕刮风，就怕搞成运动，就怕被利益集团利用。一类是不会搞而胡搞一气；一类是干脆就没想过要真搞。事实上，在这方面已经显现了一些苗头，特色小镇概念嚷嚷得最起劲的是房地产商，其中一些地产商正以特色小镇名义到处跑马圈地。

特色小镇最本质的东西就是产业特色，成功与否关键还是看内容，而不仅仅是建筑形式，更不是花里胡哨的新概念。从这一点上说，特色小镇与商业地产也是相通的。商业地产也经历过一个浮夸的发展过程，概念五花八门，外表奇形怪状，但是，最终行业还是要回归运营本质。且从重开发转向重运营已经成为大势所趋。

所以，我希望特色小镇的发展能少走些弯路。要做到这一点，除了政



府制定好的政策导向，企业去除投机心态之外，还有很重要的一点就是要有相对系统的产业理论指引，为那些真正想做特色小镇的企业提供借鉴与参考。

当然，特色小镇在当今中国还处于启蒙阶段，浙江、江苏等少数地区的试点与探索也还有待于进一步总结，因此，加强特色小镇的理论研究显得尤为重要与紧迫。

我认识陈建明先生多年，他在对待新生事物方面有着独特的敏感性与前瞻性。在本世纪初，中国商业地产刚兴起之时，他就涉足商业地产，实际操盘了一大批商业地产项目，其中，既有做甲方的，也有做乙方的。之后，他又开始潜心研究商业地产理论，办网站，出书，忙得不亦乐乎。他的书出版后送我一些，细读之下，就觉得即使不认识他的人，研读他的书也一定会了解到写书人一定不是纯搞研究的，而是懂实务的。但是如果只会实操没有理论悟性，也是写不到这等程度的。他在书中也较早地指出了商业地产发展过程中可能出现的问题，后来也得到了不少印证。

近两年，听到建明兄关于商业地产的发言少了，原来他是闭门去跨界研究特色小镇了。从书稿来看，他还是下了工夫，而且收获颇丰，从特色小镇的产业定位到规划设计，从投融资到 IP 导入，研究工作全面且系统。据说，他还跑到国外多地实地考察特色小镇，总结其发展经验与教训。这回他又跑到前头去了。由于中国特色小镇尚处于发展初期，所以，客观而言，这样的研究可能深度也不一定够。但是，廖胜于无，对于他的开创性研究还是应该予以积极鼓励。同时，也呼吁有更多的有识之士参与到特色小镇的研究中来，不断推动特色小镇的建设与发展。

序言三

全经联执行主席 杨乐渝

众所周知，特色小镇已经成为中国城镇化建设的新“风口”，无论站在中国城镇化趋势的角度，还是站在中国经济转型的角度看，特色小镇的发展都将成为推动中国经济持续发展不可或缺的力量。特色小镇的科学发展无疑已经成为市场的焦点！

全经联作为以推动产业创新和城镇化发展为使命的企业家组织，以“全产业、新经济、联发展”为内容和模式的事业共同体，集“平台+智库+资本+产业创新 IP 集群”的资源和动力为一体的创新生态和产业生态系统，尤其关注特色小镇的科学发展问题。

全经联通过“全经联特色小镇产业运营大会”“全经联特色小镇投融资模式研讨会”等，探讨特色小镇的产业运营、金融解决方案，对特色小镇发展进行更深入、更落地的研讨；全经联产业孵化器已聚集、投资、孵化和加速了近千个各产业领域的产业创新 IP，成立了文旅、文创、健康、养老、儿童、体育、农业等十大特色产业创新 IP 集群，为特色小镇发展搭建了不可或缺的 IP 矩阵。

通过这些最前瞻的实践，全经联深知当前中国特色小镇发展存在诸多问题，亟须建立科学发展的理论体系和方法论。

很高兴看到陈建明先生即将出版的《特色小镇全程操盘及案例解析》



的书稿，这本书对特色小镇的产业细分、产业定位原理、市场定位策略、产品策划、规划设计、投资融资、招商及 IP 导入、运营、典型案例、实践要点等进行了专业阐述，并就国内外大量特色小镇项目的案例进行分析。这样系统性的指南对于特色小镇发展企业以及行业都有着重要的指导和借鉴意义。

本书第二章提出的“特色小镇产业的定位原理”，从“比较优势”产业组合原理、特色产业定位的空间原理、特色产业定位的时间原理这三个维度形成特色小镇产业定位的方法论，这样科学、理性的思考和当前特色小镇产业定位“模式化”“套路化”“打法思维”形成鲜明的对照，将有利于特色小镇精准定位和风险控制。

对于特色小镇来说，文化主题对于小镇 IP 的打造至关重要，陈建明先生在第五章第四节“特色小镇的文化主题设计”中提出了特色小镇文化主题设计的三大原则：设计符号的独创原则、主题尺度的张力原则、主题表现的科技原则，深刻诠释了打造特色小镇文化个性的“撒手锏”，希望中国特色小镇能够通过文化主题的打造塑造出绝对的竞争力。

本书第十章总结的特色小镇实战“要点”都是作者深刻实践的经验之道，希望能为特色小镇的开发运营者指点迷津。

在中国特色小镇快速发展的今天，关注并全力助推中国特色小镇发展的全经联期待更多的特色小镇项目能够通过科学化、专业化的运作，做好特色小镇产业和金融的双轮驱动，成功打造生态、生活、生产为一体的“三生综合体”。

第一章 特色小镇概述

- 1.1 特色小镇，美丽的邂逅 / 2
- 1.2 特色小镇的基本概念及解析 / 7
- 1.3 国外特色小镇的发展解读 / 19
- 1.4 中国特色小镇的发展现状 / 39

第二章 特色小镇的产业定位

- 2.1 特色小镇的产业价值细分 / 48
- 2.2 特色小镇产业的定位原理 / 63
- 2.3 特色小镇产业定位的路径及案例分析 / 70

第三章 特色小镇的市场定位

- 3.1 特色小镇目标市场定位 / 76
- 3.2 特色小镇目标市场的地域定位 / 82

第四章 特色小镇的产品定位

- 4.1 特色小镇产品定位的概念 / 88



- 4.2 特色小镇产品定位的边界条件 / 89
- 4.3 特色小镇 8 大产业的产品形态分析 / 93
- 4.4 特色小镇产品定位的内容 / 125

第五章

特色小镇的规划设计

- 5.1 特色小镇规划设计的九大要点 / 136
- 5.2 特色小镇的规划创新 / 142
- 5.3 特色小镇的美学设计思考 / 145
- 5.4 特色小镇的文化主题设计 / 146
- 5.5 特色小镇的大设计清单 / 156

第六章

特色小镇的投资、融资模式

- 6.1 特色小镇的发展模式 / 158
- 6.2 特色小镇的运作“四步走” / 160
- 6.3 特色小镇的融资模式 / 161
- 6.4 特色小镇投融资规划方案步骤 / 164
- 6.5 详解 PPP 模式运作特色小镇 / 165

第七章

特色小镇的招商及IP导入

- 7.1 特色小镇的招商 / 174
- 7.2 特色小镇 IP 的概念、分类 / 177
- 7.3 特色小镇 IP 的打造或选择 / 179
- 7.4 旅游 IP 专题研究 / 188

第八章

特色小镇的开发运营

- 8.1 特色小镇运营理念的转变 / 202
- 8.2 特色小镇运营的内容 / 205

- 8.3 特色产业的培育和运营 / 208
- 8.4 特色小镇的 IP 打造和运营 / 213
- 8.5 特色小镇的交互运营思维 / 219
- 8.6 特色小镇的营销传播 / 220

第九章 7大产业特色小镇典型案例分析

- 9.1 农业产业特色小镇的案例分析 / 228
- 9.2 工业产业特色小镇的案例分析 / 240
- 9.3 生态产业特色小镇典型的案例分析 / 249
- 9.4 旅游产业特色小镇典型的案例分析 / 253
- 9.5 文化产业特色小镇典型的案例分析 / 263
- 9.6 细分行业商务办公特色小镇的典型案例分析 / 269
- 9.7 商业服务业特色小镇的典型案例分析 / 274

第十章 特色小镇实战要点

- 10.1 选址有乾坤，远见定输赢 / 282
- 10.2 产业准定位，事半功倍 / 283
- 10.3 不谈模式，只谈市场 / 284
- 10.4 “大钱” “小钱” 通吃的生意 / 284
- 10.5 无情怀，不规划 / 285
- 10.6 服务无温度，小镇必失色 / 286
- 10.7 IP 主导的小镇盛宴 / 286
- 10.8 节庆、活动、赛事营销，核爆市场的力量 / 287
- 10.9 开发节奏巧把握 / 288

后 记 / 289



第一章 特色小镇概述

当下，特色小镇无疑是中国城市化率超过 50% 以后，城市化纵深发展最热的词汇。短短两三年间，特色小镇取代了“城镇化”，以更加人文、更具体验性的姿态融入社会，变成现代流行热词。“城镇化”有些过于学术，过于文质彬彬了，以至于 80、90 乃至 00 后，听到“城镇化”就感觉要上课、被教育；但是“特色小镇”不同，很有温度和亲和力，如移动互联网时代的用户体验一样，那么亲近自然。我想这正是“特色小镇”被广泛传播的内生力量。



1.1 特色小镇，美丽的邂逅

相信不少人在国外旅行的时候，有过与特色小镇美丽邂逅、温情相识的经历。

我和家人几次在欧美自驾，亲身感受了国外成熟发展、个性张扬的“特色小镇”，其中美国西线自驾热点线路 1 号公路中途的卡梅尔小镇令人记忆深刻。



图1.1 波西米亚风情的卡梅尔小镇

卡梅尔小镇 (Carmel)，是美国蒙特利半岛一个精致的海滨文艺小镇，位于美国西岸著名旅游观光景点、十七哩路 (17 Mile) 南方约二里处，距离旧金山市大约两个小时车程。卡梅尔建于 20 世纪初期，历史虽还不到百

年，但是在美国西岸却众所皆知，是一座人文荟萃、艺术家聚集，充满波西米亚风情的小镇。卡梅尔的早期居民 90% 是专业艺术家，其中著名作家兼演员 Perry Newberry 和著名演员兼导演 Clint Eastwood 都先后出任过卡梅尔小镇的市长。

先看看卡梅尔小镇是怎样的美艳：卡梅尔无疑是一处世外桃源般的地方，许多风格独特的艺术家和作家都住在这个依山面海、充满波西米亚风情的小城市中，奇特的建筑物和景色美得如童话一般。这里的居民们极力抗拒现代化。如今，市内仍禁止张贴广告、装霓虹灯或停车咪表和盖快餐店，以便维持原貌。原始的风情带给人朴实、祥和和温馨。沿小镇的主街 Ocean Avenue 向西走到尽头，就是“十七哩”海滨拥有独一无二大沙滩的卡梅尔海滩。



图1.2 卡梅尔海滩

再看看卡梅尔为什么天生丽质：风光明媚的蒙特利半岛被称为世界上陆地、海洋、蓝天的集大成者，并被公认为理想的度假胜地，而 17 英里卡梅尔则是其中的精华。碧海蓝天、鲜花礁石、随处可见的海鸟和海豹、悬崖峭壁、古老的松柏构成了十七英里迷人的画卷。

早在 100 年前，“艺术家、诗人和作家的卡梅尔”已经闻名遐迩。1969 年，中国著名的国画大师张大千曾居住在此，称其居所为“可以



居”。100年来，迄今为止只有4000多居民的卡梅尔风采依旧，其以优美的自然环境和优雅的艺术氛围成为加州十七哩黄金海岸公路的一大亮点。在这里，有各样的时装店、古董店、糖果店、画廊、玩具店以及日用工艺品店。



图1.3 艺术卡梅尔

卡梅尔小镇给我最直观的感受是，卡梅尔小镇首先是“美丽小镇”——自然环境美，人居环境美，基础设施和城市别无二致，甚至超越；卡梅尔小镇更是“魅力小镇”——最大的魅力无疑是艺术家、艺术文化产业聚集地，为不少人创造了就业，也为不少生意人创造了机会，甚至形成了强大影响力的产业引爆点，于是精英云集，甚至连房价都高高在上！

可想而知，一个美丽、魅力的特色小镇一定会吸引游客，而游客的穿梭意味着旅游产业活力迸发……这就是我对美国卡梅尔小镇的印象。

当然，在国内也有很成功的特色小镇，比如京郊密云的古北水镇。

古北水镇是司马台长城脚下独具北方风情的度假式小镇。经过发展，