

绿维文旅控股集团

绿维旅游开发运营系列丛书

# 特色小镇孵化器

## 特色小镇全产业链全程服务解决方案

The Incubator of Feature Towns

林峰◎著



中国旅游出版社

绿维文旅控股集团

绿维旅游开发运营系列丛书

# 特色小镇孵化器

## 特色小镇全产业链全程服务解决方案

The Incubator of Feature Towns

林峰◎著



中国旅游出版社

策划编辑：段向民  
责任编辑：谷轶波  
责任印制：冯冬青  
封面设计：何杰

## 图书在版编目 ( CIP ) 数据

---

特色小镇孵化器：特色小镇全产业链全程服务解决方案 / 林峰著. — 北京：中国旅游出版社，2017.1  
(绿维旅游开发运营系列丛书)  
ISBN 978-7-5032-5746-9

I. ①特… II. ①林… III. ①城镇—旅游业发展—研究 IV. ①F592.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第311108号

---

书 名：特色小镇孵化器：特色小镇全产业链全程服务解决方案

作 者：林峰

出版发行：中国旅游出版社

(北京建国门内大街甲9号 邮编：100005)

<http://www.cttp.net.cn> E-mail: [cttp@cnta.gov.cn](mailto:cttp@cnta.gov.cn)

发行部电话：010-85166503

排 版：北京天韵科技有限公司

经 销：全国各地新华书店

印 刷：北京金吉士印刷有限责任公司

版 次：2017年1月第1版 2017年1月第1次印刷

开 本：720毫米×970毫米 1/16

印 张：17.5

印 数：1~13000

字 数：300千

定 价：46.80元

I S B N 978-7-5032-5746-9

---

版权所有 翻印必究

如发现质量问题，请直接与发行部联系调换

# 第一篇：发展背景及政策解读

## 中小城市和小城镇发展进入黄金期



· 特色小(城)镇的发展背景——复杂多变历程下的再次起飞

· 推进历程  
· 重点政策解读

· 特色小(城)镇相关政策解读——国家层面

· 浙江省  
· 其他重点省市

· 特色小(城)镇相关政策解读——地方层面

# 第二篇：特色小镇

## 产城乡一体化下的综合开发运营模式探索



· 解读旅游小城镇  
· 解读新型城镇化  
· 旅游小城镇是新型城镇化的重要成长结构之一

· 把握“4特”内涵  
· 代表类型及发展重点

· 三大开发逻辑  
· 构建“两产业三引擎五架构”  
· 五类开发运营模式

· 产业要求、发展路径  
· 选择标准体系  
· 导入、培育、运营

· 概念解读  
· 旅游目的地系统集群化模式  
· 休闲消费聚集的集群化模式  
· 旅游产业专业化集群化模式

· 运营理念的转变  
· 如何运营  
· IP 导入

· 特点、模式创新  
· 投融资规划内容

· 政策环境  
· 融资渠道  
· PPP 投融资模式

· 平台功能  
· 平台详情

· 特色小(城)镇需要专业化的孵化器

· 特色小(城)镇的内涵及代表类型解读

· “特色小(城)镇的综合开发运营模式”解读

· 特色产业的选择、导入与培育

· 泛旅游产业的集群化模式

· 特色小(城)镇的运营及 IP 资源导入

· 特色小(城)镇投融资规划

· 特色小(城)镇的 PPP 投融资模式

· 特色小(城)镇“互联网+”平台解决方案



## 第三篇：旅游小城镇 旅游引导的新型城镇化模式

- 旅游小城镇——新型城镇化发展的创新模式
  - 解读旅游小城镇
  - 解读新型城镇化
  - 旅游小城镇是新型城镇化的重要成长结构之一
- 旅游小城镇的成长模式及发展架构
  - 旅游小城镇的成长模式
  - 旅游小城镇的发展架构
- 旅游小城镇的规划方法
  - 旅游小城镇发展的四大症结
  - 旅游小城镇规划的五大对策
  - 旅游小城镇的规划手法
- 旅游小城镇的景区化设计手法
  - 四大景区化设计模式
  - 五大景区化打造要素
- 旅游小城镇的评定标准
  - 界定旅游小城镇的关键因素
  - 七大优化和提升旅游小城镇发展的路径
  - 旅游小城镇的相关评定指标
- 旅游小城镇的开发及运营模式探索
  - 旅游小城镇开发的六大策略
  - 旅游小城镇的多维度运营
- 关于互联网 O2O 思维下旅游小城镇旅游规划与营销的创新思考



## 第四篇：绿维经典案例 十余年探索实践之路

- 最美乡愁艺术小镇是如何炼成的——浙江丽水古堰画乡乡愁艺术小镇
- 北京市旅游小镇评定标准的制定思路解析
- 投资超 1 亿，江西第一美镇新鲜出炉——江西宝峰禅韵生态小镇
- 苗头宴舞——贵州黄果树度假小镇
- 小地块博大市场的创意小镇——巴士旅游小镇
- 以咖啡文化为主题，构建休闲度假风情小镇——海南兴隆咖啡风情小镇
- 葡萄藤下的风情小镇——新疆吐鲁番葡萄风情小镇
- 醇正瑞士风情，原味度假时光——东方瑞士文化旅游小镇
- 众筹旅游小镇——“东方酒肆”葡萄酒文化旅游小镇

## 撰稿人

林峰 罗晓楠 张静 王志联 柴晓戈 张洪治  
王琦 代莹 许培利 李光 任辉 白雪 汪韵  
谢婧昊 高莹 王玉普 黄坚  
杨洪刚（四川格瑞特科技有限公司）  
赵梓成（四川格瑞特科技有限公司）

（另外，绿维文旅研究课题组及参与相关案例的项目组人员均对本书有所贡献）

## 统稿编辑人员

林峰 罗晓楠 张静 汪韵

# 序 言

## 特色小镇，中国城镇化的革命

1000个国家级特色小镇开发，将带动2000个省市县特色小(城)镇开发，在未来10年，形成30万亿以上产城乡一体化开发投资。初步估算，正处于城镇化过程中的6亿~8亿人口，预计将有15%~30%，即1亿~2亿农村人口，可以通过特色小(城)镇实现就地城镇化的就业与居住，并带动2亿~3亿特色小(城)镇居民收入实现大幅提升，这是一块消费率最高的消费增量蛋糕。这不仅保证了中国广大的乡镇区域经济社会稳定与可持续发展，还能对全国总体经济，在开发投资、实体产业、消费经济三大方面，形成较高的贡献。这就是新常态下需要的经济引擎！因此，我们认为，特色小(城)镇开发建设，是就地城镇化的主战场，是产城乡一体化发展的突破，是中国城镇化的革命！

“特色小(城)镇”是一种产城乡一体化的创新发展模式，是就地城镇化的成功架构，完全适应了中国新常态下全面小康的发展需要，得到了党中央和国务院的充分肯定和大力支持。全国各地政府，积极响应国家关于开展特色小镇建设的若干意见，将特色小(城)镇建设纳入区域创新发展的重点突破工程之中，开始形成创建特色小(城)镇的大潮。

目前，住建部支持发展建制镇，但纵观特色小（城）镇发展最成功的浙江省，有特色产业支撑的非建制区域最有活力。这种特色小（城）镇的本质是一种特色产业发展支持下的产业园居住社区综合体，以前我们称为“文旅体康养综合体”“产业园区综合体”等。现在，基于新型城镇化发展目标，特色小镇与特色小城镇，都是产城乡一体化发展的就地城镇化的系统升级。

实际上，“旅游小镇”“旅游小城镇”这种模式，在中国旅游与城镇化结合中，已经探索了10多年。而工业园区及高新技术园区在大中型城市中的发展，基本上是去工业化，逐步三产化，加上居住化。小城镇发展，在浙江、江苏、广东、福建等地区，小商品市场聚集、特种加工产业配套聚集，由此带动产城一体化发展，形成了特色小（城）镇的自由生长，有很多成功的产城一体化发展案例。

为什么这一次以浙江为引领的特色小（城）镇能在全国全面铺展开来？

首先，是基于拉动中国经济增长的引擎在转变。中国当前经济发展中的三大引擎，与传统的投资、消费、出口的三驾马车有点差别。

第一引擎，还是工业产业增长的推动。

第二引擎，是开发投资。改革开放30余年来，开发性经济的推动一直是我国城镇化中的重要力量。从土地开发、基础设施与服务设施开发，到工业园区开发、房产开发、新城开发，由此形成的土地财富，构成了中国经济持续发展最大的一个拉动力。

第三引擎，是居民消费。居民富裕起来后形成的强大消费能力，是推动中国经济发展的内在动力。特别是通过8亿农民城镇化所形成的收入增长，是带动消费支出最大的跃升，是未来5年中国持续增长的最大动力源泉。

其次，我国城镇化发展中出现了诸多瓶颈，亟须寻找一个突破口。

第一，大城市及城市群本身的摊大饼扩张，已经走到了尽头。但大城市与城市群周边，以卫星城、特色小（城）镇方式发展，却空间很大，符合田园城市理想，符合休闲度假化生活方式。基于城际交通大幅提升的连接能力，卫星小（城）镇是中国最有成长潜力的模式。

第二，中小城市、小城镇、乡村是我国城镇化及经济发展的低洼地，



基于建设小康中国目标，基于社会主义共同富裕的追求，运用新模式带动这些相对落后区域的发展，形成了十八大以来全国政策、金融、资源向这一区域倾斜的大战略趋势。8亿农民的城镇化，将形成巨大的市场拉动结构，带动落后区域、西部区域、远离城市区域的均衡发展，这恰恰是新常态下，中国经济可选择的最佳途径。

因此，特色小（城）镇开发，是新常态下中国开发经济走向深入发展的大战略。面对6亿~8亿正在走进城镇化的人群，面对3亿希望拥有度假生活的城市中产阶级，非中心城市化聚集，就是市场必然的选择。以特色小（城）镇开发来带动卫星小（城）镇，带动分散的广大乡镇人群的城镇化聚集，是中国未来社会经济发展中最重要的开发带动模式和引擎结构，是县域经济发展的核心引擎！

我们初步估算，处于城镇化过程中的6亿~8亿人口，预计将有15%~30%，即1亿~2亿农村人口，可以通过特色小（城）镇实现就地城镇化的就业与居住，并带动2亿~3亿特色小（城）镇居民收入实现大幅提升，这是一块消费率最高的消费增量蛋糕，因此，不仅保证中国广大的乡镇区域经济社会稳定与可持续发展，还能对全国总体经济，在开发投资、实体产业、消费经济三大方面，形成较高的贡献。这就是新常态下我们要的经济引擎！

因此，我们认为，特色小（城）镇开发建设，是就地城镇化的主战场，是产城乡一体化发展的突破，是中国城镇化的革命！

1000个获得验收认可的国家级特色小（城）镇，实际上将启动2000个小镇的开发与跟进，因为1个成功的国家级特色小（城）镇，背后有2~3个省、市、县级别的培养对象。省市县3倍放大，将进一步推大特色小（城）镇建设开发规模。若按照平均3平方公里建设用地，300万平方米建筑规模，1个小镇开发需100亿元以上资金，3000个小镇，将合计达到30万亿元的投入。

未来10年，将是特色小（城）镇开发建设的黄金期。

特色小（城）镇的开发建设，必须是开发性金融领衔推动的结构！其中，中央与地方的财政政策支持、开发金融机构深度参与及政策导向、土地政策、特色产业的扶持政策、泛旅游产业的扶持政策，是支撑开发建设

的基础！

特色小（城）镇的开发建设，主要依靠大规模财政转移支付，包括中央财政、地方财政多级的扶持。

特色小（城）镇的开发建设，必须以社会资本为主体，实施产城乡一体化开发与持续运营，主要模式是PPP。特色小（城）镇的开发建设必须与特色产业运营、旅游运营、城镇运营一体化，而不能建设与运营分离。这是浙江经验的核心，也是城镇化革命的关键。

特色小（城）镇的开发建设与持续运营，在PPP及投融资设计中，区分不同类型的资产性质与经营价值，从而形成资金结构安排，社会主体与各方责权利架构，是一个非常专业又博弈的事情。特色小（城）镇需要大量基础设施开发建设，包括土地一级开发建设，特色产业选择、导入、培育，泛旅游消费产业公共服务设施开发建设，城市化基础设施与公共服务设施的开发建设，等等。这些都需要政府来投资、埋单或扶持。

但是，无论基于浙江省特色小（城）镇的探索，还是其他模式的发展，主动开展的、系统开发的、政府统筹规划的、全面投资开发的“全国1000个特色小（城）镇”，却缺少必要的规划基础与开发理论指导。

特色小（城）镇需要在国家层面、地方层面进行深度调查研究，形成更合理更清晰的规范政策与行为指导，从而保证巨大的转移支付、巨大的政策扶持不被滥用，不被乱用，不被错用。从而保证政府行为有效地引导社会资本与社会力量，真正实现特色小（城）镇在中国城镇化发展中革命性的作用！

全国特色小（城）镇开发大潮，迫切需要理顺开发理念，梳理开发逻辑，真正把基于市场配置资源的核心发展架构，落实到规划中，落实到开发中，落实到投融资及产城开发运营中，避免走弯路，严禁建“鬼城”，真正实现开发一座特色小（城）镇，带动一个区域发展，富裕一方百姓。

本书正是基于这样一种使命感，希望理清逻辑，分清角色，让资源市场化配置在中国政治经济学体制下，发挥最大的效率。因此，我们研究了区域开发建设、产业运营、城镇化运营、PPP、投融资模式等，给出了一套完整的开发运营体系，让政府、金融、社会资本各自找到对应的位置。

特色小（城）镇的开发，包括了土地开发、基础设施建设、旅游公共

设施建设、特色产业导入开发培育、特色产业与旅游产业融合发展开发、房地产开发、旅游运营、特色产业运营、城市基础设施与配套设施开发建设、城市管理与城市运营等。特色小（城）镇是一、二、三产业整合发展，多元业态融合发展，农民城镇居民与短期游客居民结合的城镇，是完整的小城镇综合开发运营项目。一家企业没有办法单独完成全部的建设、开发、运营。特别是对于转型中的中国房地产开发企业、建设企业、能源材料企业、工业生产企业而言，基本把握不了特色小（城）镇的综合开发架构。

我们正是基于为特色小（城）镇开发中的政府、政府投融资平台，以及主办开发商服务的理念，形成了解剖特色小（城）镇综合开发的全部环节，研究政府、政府投融资平台、投资商、开发商、建造商、运营商、服务商、观光游客、休闲游客、度假游客、养老游客、本地居民、新增居民等各方的相互关系，以市场规律为核心，联合所有专业化机构，实现联合服务于特色小（城）镇开发，持续服务孵化出特色小（城）镇。

2016年，笔者做了几十场的特色小（城）镇演讲，政府与企业都热情高涨。很多房地产开发商冲进来了，很多文旅开发商冲进来了，更有许多产业资本转型也冲进来了，各类金融资本更是借助开发性金融的支持条件，寻求结构化的投资机会！

为什么社会资本如此热衷于特色小（城）镇的开发建设呢？其中的商业机会在哪里呢？特色产业与旅游产业开发利润都非常低，特别是在县域经济条件下发展产业，难度很大。社会开发主体如何在特色小（城）镇开发与运营中盈利呢？如何操盘一个特色小（城）镇？

在冲进特色小（城）镇开发的同时，几乎所有的人都在问一个问题：到底如何进行特色小（城）镇的开发，如何实现盈利呢？

特色小（城）镇开发运营，不可能由一家企业包揽全部内容，特色小（城）镇的主办开发商应该怎样整合资源，实现有效开发与运营呢？社会资本作为特色小（城）镇主办开发运营商，需要研究透彻的，是融资杠杆、政策模式、退出机制三件事。核心，是退出机制设计。

依托开发性金融，结合财政保障与政策扶持设计，实现高杠杆放大开发资金，是特色小（城）镇开发运营的基础。

这一块，城投很熟悉，发改委、财政局、建设局都已经较好地运用了PPP的模式，来推进基础设施与公共服务设施的开发建设。对于特色产业与旅游产业的开发与建设与运营，政府相对较陌生，绝大多数企业也很陌生，把握不了产业开发运营规律。本书最大一部分内容，就是结合我们10多年来旅游小城镇开发运营研究与经验，整合产业开发运营的逻辑规律与经验，形成了开发运营的指南性架构与细则。

笔者把特色小（城）镇主办开发运营商的退出，设计为六大结构：

第一，建造收益。这是最快的回报，也是最大的回报，更是多家机构争抢的蛋糕。依托开发性金融低息、高杠杆、长期期限三大基础，以2:8甚至1:9的杠杆形成土地及城镇基础设施与公共服务设施、产业基础公共服务设施的建设开发，获取10%~15%的建造收益，3~5年，回报本金的50%~100%。但若只是为了建造收益而来的建造商、投资商、开发商，不能真正落实特色产业与旅游开发与运营，不能推进城镇化运营，那么，他们只会浪费国家资金，制造“鬼城”！绝对不能让这些人的阴谋得逞！

第二，土地溢价收益。依托土地一级半开发，实现土地溢价分成及资金杠杆提升。

第三，房产销售收益。依托二级房产开发，在旅游引爆人气的前提下，在房产开发量控制的基础上，实现特色小（城）镇核心商业街区的房产收益，实现休闲商业地产、休闲二居所地产、度假地产、养老地产、住宅地产等的收益。同时，通过不动产较大幅度升值，形成房产销售现金流、商业出租与经营现金流及估值大幅提升的财务杠杆。

第四，泛旅游现金流回报。坚决结合特色产业与资源基础，开发泛旅游产业，引爆人气，引爆商气，形成夜间人流聚集，形成大规模的消费聚集，带动特色产业消费化发展，实现特色产品体验性附加价值收益，实现农副产品、特色产业产出产品、文化、体育、健康、养老等泛旅游消费业态的现金流回报。

第五，特色产业现金流回报。选择、导入、培育、产旅融合、产城融合、持续整合经营特色产业，最终实现产业本身的现金流回报。

第六，资本回报。打包特色产业与泛旅游现金流，实现资产证券化、资本上市等收益。

我们认为，“特色小（城）镇”不是单一的旅游景区或产业园区，也不完全是建制镇，而是旅游景区、产业聚集区、新型城镇化发展区三区功能合一、产城乡一体化的新型城镇化模式。如何打造出特色小（城）镇的“特”是开发运营的重点。

本书提出了“四特”概念：产业上坚持特色产业、旅游产业两大发展架构；功能上实现“生产”+“服务”；形态上具备独特的风格、风貌与风情；机制上是以政府为主导、以企业为主体、社会共同参与的创新模式，即主办开发运营商模式。在市场机制下，统筹兼顾政府、企业、百姓三方面利益，构建出以特色产业与旅游产业为引擎的泛产业聚集结构，以及旅游目的地、新型城镇化、互联网引擎与智慧化的新架构。

**本书强调的最为重要的规则，是特色小（城）镇的开发运营，必须遵循市场规律。**

研究市场规律，基于市场逻辑进行的开发与运营模式设计，是本书理论的基础。特色小（城）镇需要培育产业，需要打造成为旅游目的地，还需要大量的资金、人才、管理、营销、企业等多类型资源要素的合理高效配置，从而依托市场规律协同发力，共同营造出系统性、完备化的工程体系。

在一家企业难以独立完成一个特色小（城）镇全部开发内容的现实条件下，绿维文旅运用合作的方式，打造了一个O2O的开发平台——特色小（城）镇开发平台，通过整合开发链及产业链各个环节上数百家机构，形成了联合服务与政府及主办开发商，联合孵化特色小（城）镇的一套办法，这就是特色小镇孵化器——特色小（城）镇全产业链全程联合服务解决方案。

本书在研究旅游小镇与产业小镇市场化规律的基础上，结合绿维文旅10余年来的实践探索和部分研究成果，在全国首次推出了“特色小（城）镇旅游项目孵化器”的联合服务模式，旨在通过“顶层策划设计—投融资规划设计—全要素招商大会—建设规划设计—旅游EPC建造—开业引爆经营—托管辅导经营—成功业绩移交”的全程联合服务，为特色小（城）镇旅游项目的开发提供一揽子全产业链全程解决方案！特色产业孵化器，与旅游项目

孵化器类似，遵循特色产业的发展规律，为单一产业项目进行孵化。

特色小镇孵化器是在旅游项目孵化、产业项目孵化的基础上，结合特色小（城）镇的创建内容与过程，通过有效创建行动计划和专业的孵化服务平台，最终高效地实现验收和创建过程。孵化平台组合了特色产业孵化、旅游目的地孵化、“旅游+”孵化、土地综合开发孵化、房地产孵化、城镇化孵化等六大内容，基于绿维文旅搭建的旅游产业与特色小镇开发服务平台，整合数百家开发环节上的投资商、开发商、运营商、服务商，通过联合服务，实现对特色小（城）镇全产业链全程联合服务的孵化效应。

我们期望与多家合作伙伴协同作战，联合服务，实现全产业链全程孵化的效果，让中国特色小（城）镇的开发少走弯路，走创新发展和可持续发展之路。我们也期待有更多伙伴加入这一事业，共同发力，共襄盛举，共同推动我国新型城镇化走向一个新台阶！



二〇一六年十二月

第一篇 发展背景及政策解读——中小城市和小城镇发展进入黄金期 // 1

特色小（城）镇的发展背景——复杂多变历程下的再次起飞 // 3

特色小（城）镇相关政策解读——国家层面 // 6

特色小（城）镇相关政策解读——地方层面 // 13

第二篇 特色小镇——产城乡一体化下的综合开发运营模式探索 // 21

特色小（城）镇需要专业化的孵化器 // 23

特色小（城）镇的内涵及代表类型解读 // 32

“特色小（城）镇的综合开发运营模式”解读

——特色小（城）镇孵化的基础方法论 // 50

特色产业的选择、导入与培育

——特色产业孵化全过程 // 61

泛旅游产业的集群化模式

——泛旅游产业的集群孵化 // 70

特色小（城）镇的运营及 IP 资源导入

——以城市运营孵化，实现软实力打造 // 87

特色小（城）镇投融资规划 // 94

特色小（城）镇的 PPP 投融资模式

——PPP 模式下的投融资架构孵化 // 111

特色小（城）镇“互联网+”平台解决方案 // 118

### 第三篇 旅游小城镇——旅游引导的新型城镇化模式 // 133

旅游小城镇——新型城镇化发展的创新模式 // 135

旅游小城镇的成长模式及发展架构 // 140

旅游小城镇的规划方法 // 144

旅游小城镇的景区化设计手法 // 152

旅游小城镇的评定标准 // 160

旅游小城镇的开发及运营模式探索 // 168

关于互联网 O2O 思维下旅游小城镇旅游规划与营销的创新思考 // 174

### 第四篇 绿维经典案例——十余年探索实践之路 // 179

最美乡愁艺术小镇是如何炼成的

——浙江丽水古堰画乡乡愁艺术小镇 // 181

北京市旅游小镇评定标准的制定思路解析 // 187

投资超 1 亿，江西第一美镇新鲜出炉

——江西宝峰禅韵生态小镇 // 194

苗头宴舞——贵州黄果树度假小镇 // 204

小地块博大市场的创意小镇——巴士旅游小镇 // 211

以咖啡文化为主题，构建休闲度假风情小镇

——海南兴隆咖啡风情小镇 // 214

葡萄藤下的风情小镇——新疆吐鲁番葡萄风情小镇 // 220

醇正瑞士风情，原味度假时光——东方瑞士文化旅游小镇 // 226

众筹旅游小镇——“东方酒肆”葡萄酒文化旅游小镇 // 230

### 附 录 国家及地方重要政策摘录 // 237

附录一：国家关于特色小镇的政策列表及重点政策文件 // 239

附录二：地方关于特色小镇的政策列表及重点政策文件 // 251

### 后 记 以全程孵化模式助推旅游与就地城镇化大发展 // 263



# 01

## 发展背景及政策解读

——中小城市和小城镇发展进入黄金期

The Development Background and Related Policies