

CHARACTERISTIC TOWN

图解 文旅特色小镇开发 理论与实践

北京巅峰智业旅游文化创意股份有限公司课题组◎著

课题负责人◎刘馥馨 王玉海

文旅特色小镇典型案例操盘实战演练

政策解读

规划统筹

经营落地

步步深入



旅游教育出版社

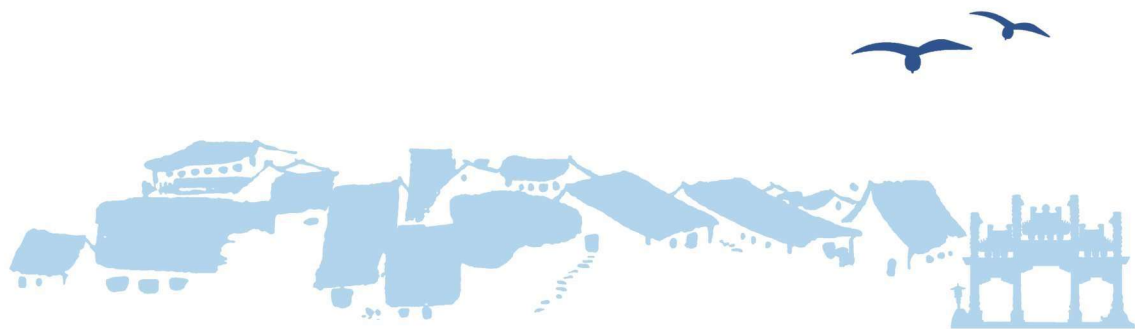
书香巅峰

CHARACTERISTIC TOWN

图解 文旅特色小镇开发 理论与实践

北京巅峰智业旅游文化创意股份有限公司课题组◎著

课题负责人◎刘馥馨 王玉海



旅游教育出版社

· 北京 ·

策 划：赖春梅

责任编辑：贾东丽

图书在版编目（CIP）数据

图解文旅特色小镇开发理论与实践 / 北京巅峰智业
旅游文化创意股份有限公司课题组著. -- 北京：旅游教育出版社, 2018.5

（书香巅峰）

ISBN 978-7-5637-3702-4

I. ①图… II. ①北… III. ①小城镇-旅游资源开发
-研究-中国 IV. ①F592.3

中国版本图书馆CIP数据核字（2018）第063158号

图片使用声明：

本书所用图片作者已尽力联系了版权人，未能联系到的图片权利人，见到书后请与肖乾梅联系。联系方式为：010-57310000。于此向图片权利人诚挚致谢。

书香巅峰

图解文旅特色小镇开发理论与实践

北京巅峰智业旅游文化创意股份有限公司课题组 著

课题负责人：刘馥馨 王玉海

出版单位	旅游教育出版社
地 址	北京市朝阳区定福庄南里1号
邮 编	100024
发行电话	(010)65778403 65728372 65767462 (传真)
本社网址	www.tepcb.com
E-mail	tepdfx@163.com
印刷单位	艺堂印刷（天津）有限公司
经销单位	新华书店
开 本	787毫米×1092毫米 1/16
印 张	23.75
字 数	354千字
版 次	2018年5月第1版
印 次	2018年5月第1次印刷
定 价	72.00元

（图书如有装订差错请与发行部联系）

*E*编委会 EDITORIAL BOARD

主 编：刘馥馨 王玉海

副 主 编：邓小文 王铭慧

专家委员会：刘 锋 束 盈 朱明辉 刘 惠 李树平
李晓东 万 峰 张 雯 杜 江 杜 学
钱晓丽 王琯月 黄健波 王剑秋 袁 放
李 彬

课题核心成员：熊 茵 董晓江 代晓松 张 静 肖乾梅
成天婵 张 新 刘 超 吕雪雪 李家杰
吕南诺 章旦岳 钱力菲 游 娇 李 真
傅梦麟 刘 敏 卢 丹

课题参与成员：申杰玲 王 磊 白 晶 周 玲 杜程程
卓定疆 余 涛 卢 亚 江苏成 张广学
韩 宁 武 玥 张英杰 刘 兴 李 晶
吕中伟 康俊娇

镇自古有之。从北魏至唐末承担军事职责的边塞军镇，到北宋至清末承担经济贸易和税收管理的贸易集镇，再到清末以后承担区域人口集中、产业发展和政府管理的基本建制镇，一直到今天，小城镇作为承接农业升级、产业集聚、企业布局以及服务业等新经济崛起的主要阵地，在中国政治、经济、社会的发展过程中扮演着至关重要的角色。

新时代，特色小镇将发挥更大的作用和价值。特色小镇是中国小城镇发展的创新路径和标杆示范，是政府引导、企业参与、人民共享的新经济体，契合了时代发展的共同诉求。特色小镇建设不是空穴来风，它是中国社会、经济发展到一定阶段的产物。新旧动能转换，特色小镇能承接产业转型升级；新型城镇化持续推进，特色小镇能拓宽发展空间；资本流动性过剩，特色小镇能延伸资金投放渠道；美好生活追求，特色小镇将缔造新的生活方式。

截至目前，特色小镇已写入政府工作报告，国家已批复两批共 403 个特色小镇。从阿里巴巴到华为、从万科到万达、从华侨城到中青旅、从碧桂园到绿地，千亿级企业广泛涉足文旅小镇、科技小镇、产业小镇、基金小镇等，新一轮投资收益的出口正在打开。

“浪里淘沙，始见真金。”热度的背后更要有冷静的思考。国家、地方政策层出不穷，特色小镇在实践发展中还处于“摸着石头过河”阶段，无论是政府还是企业，作为投资者、开发者和管理者，几十亿甚至上百亿真金白银的投入是否能够得到相应的回报都需要深入研判。特色小镇到底是什么，有哪些类型，如何选址立项、选择盈利模式、规划设计以及开发运营……面对这一系列的问题，大多数人都莫衷一是，无所适从，市场上成功的典范更是屈指可数。毋庸置疑，特

色小镇建设从呱呱落地到茁壮成长，是一项系统工程，涉及统筹策划、规划、立项、开发、建设、运营、管理等诸多环节，是一项跨界、融合、共享的全盘工程，涉及宏观战略引领、中观战术策划、微观市场执行等不同层面，需要有更专业的研判，更科学的分析，更有效的抓手，更落地的实践，以更创新的视角进行审视和解读。

巅峰智业作为旅游全产业链创新引领者，是中国文旅特色小镇全程智力服务的领军者，经过17年行业探索与实践，在理论、实践与视野上积淀了丰富的经验与成果，形成了从规划、策划逐步纵深到文旅特色小镇投资、建设、运营、营销等“四位一体”全程服务模式。巅峰智业见证了中国新型城镇化的快速提升，见证了中国特色小镇的如火如荼，迄今已完成上百个文旅特色小镇的规划，其中甘肃兰州青城镇（第一批特色小镇）、吉林省辉南县金川镇（第一批特色小镇）、李白青莲诗歌小镇、长白山池北商业小镇、赣州郁孤台历史文化小镇、易州古城、周村古城等一批文旅特色小镇已落地运营。

作为一个有责任感的旅游智力服务机构，巅峰智业见证了行业得与失、成与败。希望能够以多年的积淀、多重的思考、多方的实践，为文旅特色小镇建设略尽绵薄之力，在集结各方思想，总结已有得失，并结合自身经验的基础上，编撰本书。

本书从自身特长出发，重点对文旅特色小镇进行了研究，从开发的角度，立足国家和地方政策以及近百个国内外权威案例，从文旅特色小镇的前世今生、实操指引和案例借鉴三大方面系统梳理了文旅特色小镇切实可行的发展理念和路径，层层递进，深入浅出，观点鲜明，力图成为一本具有创新性和突破性的文旅特色小镇开发宝典。

本书有两个亮点值得一提。

一是追本溯源，厘清特色小镇概念和文旅特色小镇类型。本书在梳理大量相关国家政策和地方政策的基础上，综合政府、学者的代表性观点，透彻解读了大量国内外实践案例，明晰了特色小镇的概念，重点厘清了建制镇和项目镇的区别

要点，并创新性地归纳提炼出文旅特色小镇的几个类型：景区主导型特色小镇、商业驱动型特色小镇、旅居社区型特色小镇和产旅融合型特色小镇，这也成为整本书的重要线索。

二是架构体系，以开发运营为指引，形成文旅特色小镇开发指南。犹如“人”的成长，文旅游特色小镇培育也需要优生优育。“优选基因”是特色小镇开发的第一步，而这需要充分结合企业自身优势与外部的调研论证进行科学的战略决策，以决定是否开发文旅特色小镇、在哪里开发以及开发何种类型特色小镇。“铸魂造体”是第二步，没有灵魂与血肉的特色小镇注定不能长久，通过形象定位，塑其灵魂，形成精神气质；通过架构空间，优化全盘格局，形成小镇骨骼；通过充实业态，提升内容，活其细胞组织；通过丰盈产业血液，夯实根基支柱。接下来，还要通过运营管理，“激活中枢”；通过营销拉升，“靓其形象”。而这些，都需要系统化的谋划，创新性的引导。本书正是基于此目的，为文旅特色小镇开发与实践提供借鉴。

本书是继《图解全域旅游理论与实践》之后的“图解系列”之二，在形式上同样延续了活泼生动、简明易懂的图解形式，配合文字说明，为读者呈现文旅特色小镇开发宝典，以期更具可读性。

文旅特色小镇作为一个热点命题，实践操作性强，成熟理论少，可借鉴的成果和文献也很有限。因此，如何梳理大量行业资料，形成系统化认知，确保理论的科学性、实践的可操作性，都成为不可回避的问题。课题组始终秉承“知行合一”的理念，在进行理论研究的同时，同步开展实践探索，密切结合市场需求，参与到多个文旅特色小镇实践项目之中，确保本书成果具有较强的实践指导价值。本书在编撰过程中历经一次次讨论、一次次推翻、一次次修改、一次次确认。尽管书里的每一句话、每一个词都经过了认真讨论和反复斟酌，力求为大家呈现一本有思想、有深度、有指导建议的好书，但限于认知水平和时间限制，也许并未

达到预期的目的，在以后的修订中会不断完善。

本书的完成凝结了众人的智慧与汗水。非常感谢巅峰智业创始人刘锋博士，从书稿立项、总体架构到内容把控他都给予了极大支持，他对文旅特色小镇的深刻理解使课题组受益匪浅。感谢巅峰智业总裁朱明辉、巅峰文旅董事长万峰、巅峰文旅投资副总裁王剑秋、巅峰旅投总经理李彬，他们从多年开发建设实践经验角度提出的建议，给予课题组认识文旅特色小镇新的角度和灵感。另外，感谢每一个巅峰人的奉献，感谢旅游教育出版社的倾力支持。

“每次创作都是遗憾的艺术”。由于时间短、水平有限，加之文旅特色小镇内涵丰富，本书的成果还只是管中窥豹，还有很多未尽完善之处，需要在实践的历练中进行检验和提升，只希望能抛砖引玉，供行业人士一起深入研究，批评指正。

——北京巅峰智业旅游文化创意股份有限公司课题组

知行合一，止于至善

——理论联系实际，从实践中来，到实践中去

朱光潜先生曾经说过，散文可分为三等，“最上乘的是自言自语，其次是向一个人说话，再其次是向许多人说话”。散文的价值首要是一个真字。一个写作者观察世界、理解生命、感悟生活的视角，是一个人真性情真思想的流露，写出来的文字若不真，再完美的文字也是空心的文章，终会被读者鄙弃。

我想，这与笔者的写作有异曲同工之妙。实干兴邦，空谈误国，关于特色小镇，有诸多语言上的巨人、行动上的矮子，路途之险夷，必待身亲历而后知。有人向我说到听我的实战演讲的事，我的回应是，什么是“我的”？这是“血的演说”，课件里面的理论观点，是市场教给我们的，是实践的产物，是付出了巨大牺牲换来的。笔者不愿把自己的著述等同于一般学者在书斋里写出的文字，理论源于实践，文章合为时而著，本就是写作规律。我坚信好的文章不是作者“写”出来的，而是作者“活”出来的，好作品是一粒“种子”。

诺贝尔奖获得者、美国经济学家克里斯说，21 世纪将有两件大事，那就是美国的高科技和中国的城镇化。习近平总书记在讲话中反复强调，城镇化建设中，让城市融入大自然，让居民望得见山、看得见水、记得住乡愁。特色小镇作为新型城镇化的载体和重要抓手，本质是什么？核心驱动力又到底是什么呢？“东风才几日，蓓蕾满春枝”，从技术性的财务分析到战略家的指点江山，再到碎片化的时评，目前关于特色小镇的解读可谓汗牛充栋，但“丰富”得千人一面，“个性”得人人相似，鸡汤得一望便知。谈谈我的理解：“山不在高，有仙则名。水不在深，

有龙则灵”，新型城镇化基本价值取向是以人为核心，特色小镇的本质和核心驱动力应该是特色人才，正如《孟子》中所言，所谓故国者，非谓有乔木之谓也，有世臣之谓也。

“问渠哪得清如许？为有源头活水来”。笔者参与了诸多特色小镇的开发运营实践，在战争中学习战争。“操千曲而后晓声，观千剑而后识器”。笔者在实践期间考察了一百多座不同等级的城市，数百个形态各异的文旅特色小镇。在考察中笔者见证了诸多文旅特色小镇项目的骑虎难下，甚至烂尾；切身感受到投资商们“折戟沉沙”，谁能挽此狂澜，“侧身四顾心茫茫”的无助心境。前事不忘后事之师，笔者将项目实践和考察经历进行归纳，在演讲中深刻感受到行业对于实战的求知渴望，遂决定执笔写作。

没有调查，就没有发言权。在实际考察中见到诸多项目食古不化、生搬硬套、削足适履。以及萝卜快了不洗泥、捡了芝麻丢了西瓜等种种乱象，善学者尽其理，善行者究其难。诸多投资商都是战略转型后进入特色小镇项目，看山久成山中客，种花原是赏花人。笔者认为主要问题在于，“胜兵先胜而后求战，败兵先战而后求胜”，在投资建设过程中，“我想成为谁”和“我成了谁”之间的理论方法问题没有解决，需要理解吃牛肉的目的而不是让自己变成牛。

毛泽东主席曾经说过：“我们不但要提出任务，而且要解决完成任务的方法问题。我们的任务是过河，但是没有桥或没有船就不能过。不解决桥或船的问题，过河就是一句空话。不解决方法问题，任务也只是瞎说一顿。”《图解文旅特色小镇开发理论与实践》的写作以理论联系实际，以从实践中来、到实践中去为方法论，只为解决文旅特色小镇投资开发中船和桥的问题，“索物于夜室者，莫良于火；索道于当世者，莫良于典。”

取乎其上，得乎其中；取乎其中，得乎其下；取乎其下，则无所得矣。本书案例的选取经反复论证，最艰难处还不在于此，世事如云任卷舒，项目如棋局局新，

为此，笔者需开阔视野不局限于条分缕析，笔者将案例从物理—事理—人理三个层面进行理论的高度浓缩提升。笔者深知，不深思则不能造于道，不深思而得者，其得易失；故而在写作过程中，大胆假设小心求证，不断自我否定，反复推敲斟酌。理论存在的目的是认识世界，但更重要的是改造世界。

“纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行。”笔者坚信含泪播种的人，一定能含笑收获。独学而无友，则孤陋而寡闻，写到知羞处，自知艺不精。由于各种原因，书中尚存不当之处，还望读者批评和指正。

邓小文

2017年11月22日深夜

» 第一篇 特色小镇前世今生

第一章 CHAPTER ONE

特色小镇概念解析 / 3

- 一、镇的起源和演变 / 4
- 二、特色小镇提出 / 6
- 三、特色小镇的分类 / 13

第二章 CHAPTER TWO

特色小镇培育意义 / 23

- 一、实现中国梦的新战略 / 24
- 二、城镇化建设的新抓手 / 26
- 三、经济发展的新引擎 / 30
- 四、民生改善的新途径 / 33
- 五、文化传承的新载体 / 36

第三章 CHAPTER THREE

特色小镇政策解读 / 39

- 一、战略提升 / 41
- 二、部委聚焦 / 44
- 三、地方深化 / 48
- 四、申报创建 / 59

第四章
CHAPTER FOUR

特色小镇发展现状 / 67

- 一、发展概况 / 68
- 二、取得的成绩 / 73
- 三、面临的问题 / 77

第二篇 文旅特色小镇开发策与术

第五章
CHAPTER FIVE

文旅特色小镇概要 / 85

- 一、文旅特色小镇的内涵特征 / 86
- 二、文旅特色小镇的分类 / 88
- 三、文旅特色小镇发展要点 / 92

第六章
CHAPTER SIX

优选基因：投资决策 / 95

- 一、战略决策 / 97
- 二、区位选择 / 111
- 三、资金筹备 / 122

第七章
CHAPTER SEVEN

铸魂造体：规划引领 / 135

- 一、定位为先 / 136
- 二、空间为体 / 144
- 三、业态为要 / 166
- 四、产业为本 / 182

第八章
CHAPTER EIGHT

活其中枢：运营管理 / 195

- 一、组织系统化 / 197
- 二、运营标准化 / 212
- 三、产品动态化 / 220

第九章
CHAPTER NINE

靓其形象：营销拉升 / 229

- 一、确立精准目标市场 / 230
- 二、品牌与 IP 构建 / 238
- 三、明确营销梯度 / 247



第三篇 文旅特色小镇巅峰案例

巅峰规划总览 / 263

- 案例一 江西省赣州市郁孤台历史文化小镇 / 267
- 案例二 四川省江油市青莲国际诗歌度假小镇 / 273
- 案例三 浙江省湖州市双林盆景特色小镇 / 280
- 案例四 重庆市涪陵区 1898 榨菜文化小镇 / 288
- 案例五 四川省广安市沿口古镇文化创意小镇 / 297
- 案例六 河北省保定市易州古城（燕都古城） / 304
- 案例七 黑龙江省鸡西市虎头小镇 / 312
- 案例八 吉林省延边朝鲜族自治州长白山池北区商业街 / 318
- 案例九 广东省惠州市五矿·哈施塔特小镇 / 325
- 案例十 四川省广元市华侨城剑江特色小镇 / 333
- 案例十一 云南省临沧市沧源翁丁葫芦（佤族）小镇 / 338

附件
APPENDIX

产业类型解读 / 345

- 一、新兴技术 / 345
- 二、战略性产业 / 348
- 三、中国制造 2025 / 354

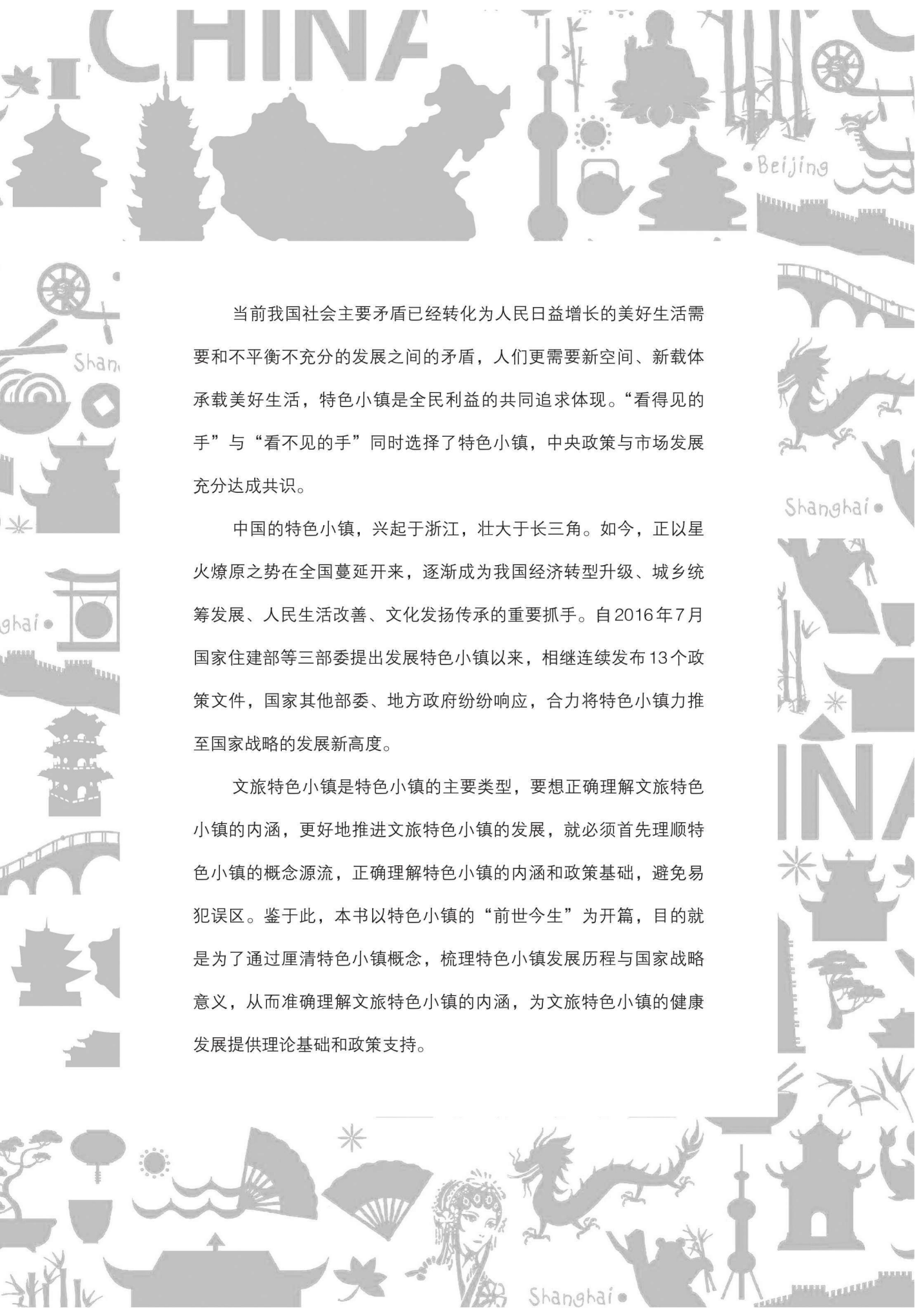
参考文献
REFERENCES

/ 358

第一篇

特色小镇 前世今生





当前我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾，人们更需要新空间、新载体承载美好生活，特色小镇是全民利益的共同追求体现。“看得见的手”与“看不见的手”同时选择了特色小镇，中央政策与市场发展充分达成共识。

中国的特色小镇，兴起于浙江，壮大于长三角。如今，正以星火燎原之势在全国蔓延开来，逐渐成为我国经济转型升级、城乡统筹发展、人民生活改善、文化发扬传承的重要抓手。自2016年7月国家住建部等三部委提出发展特色小镇以来，相继连续发布13个政策文件，国家其他部委、地方政府纷纷响应，合力将特色小镇力推至国家战略的发展新高度。

文旅特色小镇是特色小镇的主要类型，要想正确理解文旅特色小镇的内涵，更好地推进文旅特色小镇的发展，就必须首先理顺特色小镇的概念源流，正确理解特色小镇的内涵和政策基础，避免易犯误区。鉴于此，本书以特色小镇的“前世今生”为开篇，目的就是为通过厘清特色小镇概念，梳理特色小镇发展历程与国家战略意义，从而准确理解文旅特色小镇的内涵，为文旅特色小镇的健康发展提供理论基础和政策支持。



CHAPTER ONE

第一章

特色小镇概念解析

特色小镇概念并不是凭空提出的，而是有很深的历史渊源和特定的时代背景。镇的概念自古有之，有军镇、贸易镇、产业镇、建制镇。无论是军事重镇，还是贸易集市，抑或是产业市镇，镇在中国的政治经济社会发展中都扮演着重要的角色。今天，特色小镇又被赋予了新的历史使命：承载产业升级、推进城乡统筹、承接资本外溢、振兴乡村经济、美化人民生活等。

追本溯源、辨其源流、明其内涵，才能更好地把握未来趋势与走向。