

大国小镇

— 中国特色小镇规划与运营模式

李季 著

DAGUO XIAOZHEN
ZHONGGUO TESE XIAOZHEN
GUIHUA YU YUNYING MOSHI

中国建筑工业出版社

大国小镇

——中国特色小镇规划与运营模式

李季 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

大国小镇——中国特色小镇规划与运营模式 / 李季著.
北京: 中国建筑工业出版社, 2018.8
ISBN 978-7-112-22367-1

I. ①大… II. ①李… III. ①小城镇—城市规划—中国
②小城镇—城市管理—中国 IV. ①TU984.2 ②F299.23

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第135381号

责任编辑: 费海玲 张幼平

责任校对: 王 瑞

大国小镇

——中国特色小镇规划与运营模式

李 季 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京海淀三里河路9号)
各地新华书店、建筑书店经销
北京点击世代文化传媒有限公司制版
天津翔远印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 15% 字数: 321千字
2018年10月第一版 2018年10月第一次印刷
定价: 48.00元

ISBN 978-7-112-22367-1

(32241)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

截至 2016 年年底，全国共有乡级行政区划单位 39862 个，其中区公所 2 个，镇 20883 个，乡 9731 个，苏木 152 个，民族乡 988 个，民族苏木 1 个，街道 8105 个。世界所有国家无出中国之右。

镇者，人的聚集之地也。镇在古代是一种特殊的行政区划单位，相对于村庄来说，镇的居住人数相对较多，生活功能相对齐全，是一片地域的中心。一旦小镇形成，就要让这里的居民有安全保障，有一定的防御能力。政府组织地方武装力量和军队开始镇守驻屯，这就是叫“镇”的原因。

在历史的长河中，中国的小镇伴随着社会的逐步发展，形成了各自特有的地域文化。有的古镇因商贸发达而繁盛一时，如云南大理历史上曾沿着茶马古道形成了沙溪、喜洲、玉湖等商业重镇；有的古镇因作为文化艺术的发源地而闻名，如开封朱仙镇、天津杨柳青（木版年画）；有的古镇由于独特人文地理环境孕育出别样的物产和民情风俗，如水乡镇远传承千年的“龙舟戏”，丝织业发达造就的苏绣之乡镇湖；有的古镇以富有地方特色的美酒美食而名闻天下，如贵州茅台镇的茅台酒，安徽符离集烧鸡，河南道口烧鸡……一座座古镇构成了中华文化的不同侧面，荟萃而形成一部丰富多彩的人文百科全书。

自 1978 年改革开放以来，全国各地经济文化快速发展，地方乡镇企业、个体企业如雨后春笋般遍地生根，特别在珠三角、长三角地区，逐步形成了众多产品的专业生产基地，如纽扣专业生产基地，袜子生产基地，皮鞋生产基地，衣服生产基地，模具生产基地，玩具生产基地等，凡是人们生活需要的，都有规模化生产的聚集区，这就是中国特色专业镇的形成。专业镇的形成带动了市场的发展，催生了商品生产的聚集和流通，也带动了居住地农民的就业，增加了农民的收入。随着生产力的发展，专业镇的面貌发生了翻天覆地的变化，直接推动了中国城镇化率逐步提高。

随着中国跨越式发展，城镇化率大幅提高，大量农民进城务工，农村只剩下了老人和儿童，农村土地无人耕种，一方面是城市的繁荣昌盛，一方面是农村经济的凋敝衰落。怎么让农村和全国的经济协调发展，国家对此非常重视，从对我国经济发展的

城镇化道路的探索，到特色小镇、田园综合体的提出，再到全面振兴农村的战略，无一不体现了中央对国家城乡二元结构差距的关注。

“特色小镇”的概念于2014年在杭州云栖小镇首次被提及。2016年7月20日，国家发改委、财政部、住建部三部委联合发布《关于开展特色小镇培育工作的通知》，决定在全国范围开展特色小镇培育工作，“计划到2020年，培育1000个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等特色小镇，引领带动全国小城镇建设。”同年10月14日，住房城乡建设部公布了第一批127个中国特色小镇名单。2017年7月27日，住建部公布了第二批276个全国特色小镇。仅两年时间，国家级特色小镇就达406个，发展速度不可谓不快。如今“特色小镇”成为各地方政府竞相开发的热点，引发了众多专家、规划者、设计者、营销者为特色小镇“献计献策”、推波助澜。那么，什么是特色小镇？特色小镇究竟是怎样形成的？中国传统文化中的特色小镇是什么样的？特色小镇应从文化传统中继承什么？应从他国优秀文化中借鉴什么？

特色小镇的规划与建设需要我们这代人责无旁贷地承担起来。未来，特色小镇既承载着民众“美好生活”的需要，也是解决“三农”的重要途径，更是城镇化建设的一个新方向。为此，特色小镇要继承“匠人营国”的文化传统，要做好整体统筹，“延续历史文脉，要有更宏大的布局”。“不谋全局者，不足以谋一时；不谋万世者，不足以谋一域。”让我们以大匠的精细、巨匠的执着、哲匠的智慧，绘制乡村发展蓝图，重塑中国美丽乡村，为实现“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕、城乡融合”的乡村全面振兴而努力。

圣人云：“温故而知新，可以为师矣。”《大国小镇——中国特色小镇规划与运营模式》的出版，正是对热火朝天的“特色小镇”建设作理性的思考并为未来发展提供启示。所有过往，皆为序章。大国小镇，让我们见证！

第一章 特色小镇发展概述	1
1.1 特色小镇的定义及特点	1
1.1.1 特色小镇的定义	1
1.1.2 特色小镇的特点	1
1.2 特色小镇发展意义	1
1.2.1 特色小镇是县域经济发展的核心引擎	1
1.2.2 特色小镇是新常态下的经济引擎	2
1.2.3 特色小镇是加快探索供给侧改革的重要举措	3
1.2.4 特色小镇是推进新型城市化的重要路径	3
1.2.5 有利于保护传统文化和建筑	3
第二章 中国特色小镇建设背景	4
2.1 宏观经济背景	4
2.1.1 国民经济总产值	4
2.1.2 工业运行情况	4
2.1.3 固定资产投资	5
2.2 经济转型背景	6
2.2.1 经济发展现状	6
2.2.2 供给侧结构性改革助推经济转型	6
2.2.3 创新引领经济转型升级	7
2.3 城镇化进程背景	7
2.3.1 城镇化进程加快	7
2.3.2 城镇化建设存在的问题	8
2.3.3 推进新型城镇化建设	9

2.4	创新创业发展背景	10
2.4.1	政府大力推动双创发展	10
2.4.2	双创是经济转型升级的重要引擎	10
2.5	房地产市场背景	11
2.5.1	土地交易市场	11
2.5.2	商品房销售规模	11
2.5.3	去库存工作现状	12
第三章	中国特色小镇建设分析	14
3.1	2014 ~ 2017 年世界特色小镇建设经验	14
3.1.1	瑞士达沃斯小镇	14
3.1.2	美国格林尼治小镇	15
3.1.3	美国纳帕谷小镇	16
3.1.4	法国普罗旺斯小镇	18
3.2	2014 ~ 2016 年中国特色小镇建设支持政策	19
3.2.1	特色小镇宏观政策	19
3.2.2	特色小镇资金支持政策	20
3.2.3	特色小镇建设规划	22
3.2.4	特色小镇评定标准	22
3.2.5	特色小镇地区性政策	23
3.3	2014 ~ 2016 年中国特色小镇建设概况	25
3.3.1	特色小镇发展历程	25
3.3.2	特色小镇建设概况	25
3.4	2014 ~ 2016 年中国特色小镇建设现状	26
3.4.1	特色小镇数量规模	26
3.4.2	特色小镇市场规模	27
3.4.3	特色小镇区域分布	27
3.4.4	特色小镇类型分布	27
3.4.5	特色小镇投资规模	28
3.4.6	特色小镇建设成果	29
3.4.7	特色小镇环保工作	29
3.5	2014 ~ 2016 年特色小镇建设参与主体	31

3.5.1	政府支持	31
3.5.2	资本参与	31
3.5.3	企业主体	31
3.6	2014 ~ 2016 年房地产企业参与特色小镇建设动态	31
3.6.1	房地产企业转型方向	31
3.6.2	华夏幸福特色小镇战略	34
3.6.3	时代地产未来小镇战略	34
3.6.4	碧桂园布局科技小镇	35
3.6.5	绿城打造农业小镇	35

第四章 中国特色小镇产业分类 36

4.1	旅游小镇	36
4.1.1	旅游小镇建设的意义	36
4.1.2	旅游小镇建设特点	38
4.1.3	旅游小镇建设现状	38
4.1.4	旅游小镇数量规模	38
4.1.5	旅游小镇投资规模	39
4.1.6	旅游小镇建设要点	39
4.1.7	旅游小镇发展模式	40
4.1.8	旅游小镇建设案例	40
4.2	基金小镇	49
4.2.1	基金小镇建设的意义	49
4.2.2	基金小镇建设特点	50
4.2.3	基金小镇建设现状	52
4.2.4	基金小镇数量规模	53
4.2.5	基金小镇建设要点	56
4.2.6	基金小镇发展模式	57
4.2.7	基金小镇建设案例	58
4.3	特色农业小镇	65
4.3.1	农业小镇建设的意义	65
4.3.2	农业小镇建设特点	65
4.3.3	农业小镇建设现状	66

4.3.4	农业小镇数量规模	66
4.3.5	农业小镇建设要点	68
4.3.6	农业小镇发展模式	69
4.3.7	农业小镇建设案例	70
4.4	工业特色小镇	71
4.4.1	工业小镇建设的意义	71
4.4.2	工业小镇建设特点	72
4.4.3	工业小镇建设现状	72
4.4.4	工业小镇数量规模	73
4.4.5	工业小镇建设要点	74
4.4.6	工业小镇发展模式	74
4.4.7	工业小镇建设案例	75
4.5	创客小镇	81
4.5.1	创客小镇建设的意义	81
4.5.2	创客小镇建设特点	82
4.5.3	创客小镇建设现状	82
4.5.4	创客小镇数量规模	82
4.5.5	创客小镇建设要点	82
4.5.6	创客小镇发展模式	82
4.5.7	创客小镇建设案例	83
4.6	体育小镇	84
4.6.1	体育小镇建设特点	84
4.6.2	体育小镇建设现状	85
4.6.3	体育小镇数量规模	90
4.6.4	体育小镇投资规模	95
4.6.5	体育小镇建设要点	95
4.6.6	体育小镇发展模式	96
4.6.7	体育小镇建设案例	97
第五章	2014 ~ 2016 年浙江省特色小镇建设分析	102
5.1	2014 ~ 2016 年浙江省特色小镇建设相关政策	102
5.1.1	特色小镇建设宏观政策	102

5.1.2	特色小镇资金支持政策	103
5.1.3	特色小镇建设发展规划	104
5.2	2014 ~ 2016 年浙江省特色小镇建设背景分析	104
5.2.1	建设背景	104
5.2.2	建设意义	105
5.3	2014 ~ 2016 年浙江省特色小镇建设现状	107
5.3.1	特色小镇建设基础	107
5.3.2	特色小镇建设概况	109
5.3.3	特色小镇建设特点	114
5.3.4	特色小镇数量分析	115
5.3.5	特色小镇区域分布	115
5.3.6	特色小镇发展总指数	116
5.3.7	特色小镇发展分类指数	119
5.4	浙江省特色小镇建设模式及效益	120
5.4.1	特色小镇建设模式	120
5.4.2	特色小镇投融资模式	120
5.4.3	特色小镇投资规模及进度	120
5.4.4	特色小镇建设成果	124
5.4.5	特色小镇建设效益	124
5.5	浙江省典型特色小镇建设案例	125
5.5.1	江南药镇	125
5.5.2	远洋渔业小镇	127
5.5.3	青瓷小镇	128
5.5.4	南湖基金小镇	130
5.5.5	余杭梦想小镇	131
5.5.6	酷玩小镇	133
5.6	浙江省特色小镇网络关注度数据	134
5.6.1	网络关注度	134
5.6.2	网民满意度	135
5.6.3	网民建议	135
5.7	浙江特色小镇发展经验	136
5.7.1	健全领导和部门联系制度, 出台专项特色政策	136
5.7.2	创新制度供给, 为特色小镇建设制定特色制度	136

5.7.3	产业定位准确	136
5.7.4	建设形态创新	137
5.8	浙江省重点城市特色小镇建设	137
5.8.1	杭州市	137
5.8.2	宁波市	140
第六章	2014 ~ 2016 年中国部分地区特色小镇建设分析	141
6.1	上海市	141
6.1.1	特色小镇建设相关政策	141
6.1.2	特色小镇建设基础	141
6.1.3	特色小镇建设现状	142
6.1.4	特色小镇建设成果	142
6.1.5	特色小镇建设效益	143
6.2	江苏省	143
6.2.1	特色小镇建设相关政策	143
6.2.2	特色小镇建设现状	144
6.2.3	特色小镇建设成果	149
6.2.4	特色小镇建设效益	150
6.2.5	特色小镇投融资模式	151
6.2.6	特色小镇建设案例	151
6.3	四川省	153
6.3.1	特色小镇建设相关政策	153
6.3.2	特色小镇建设现状	153
6.3.3	特色小镇建设成果	155
6.3.4	特色小镇建设效益	155
6.3.5	特色小镇投融资模式	156
6.3.6	特色小镇建设案例	156
6.4	贵州省	157
6.4.1	特色小镇建设相关政策	157
6.4.2	特色小镇建设现状	158
6.4.3	特色小镇建设成果	158
6.4.4	特色小镇建设效益	159

6.4.5	特色小镇投融资模式	159
6.4.6	特色小镇建设案例	159
6.5	山东省	161
6.5.1	特色小镇建设相关政策	161
6.5.2	特色小镇建设现状	162
6.5.3	特色小镇建设成果	165
6.5.4	特色小镇建设效益	165
6.5.5	特色小镇投融资模式	166
6.5.6	特色小镇建设案例	166
6.6	其他地区	168
6.6.1	广东省	168
6.6.2	福建省	171
第七章	2014 ~ 2016 年中国特色小镇建设典型案例分析	173
7.1	杭州云栖小镇	173
7.1.1	小镇基本概况	173
7.1.2	小镇定位及特色	173
7.1.3	小镇规划布局	173
7.1.4	小镇发展模式	173
7.1.5	小镇建设成果	174
7.1.6	小镇经营效益	174
7.1.7	小镇投融资模式	174
7.2	嘉善上海人才创业小镇	175
7.2.1	小镇基本概况	175
7.2.2	小镇定位及特色	175
7.2.3	小镇规划布局	175
7.2.4	小镇发展模式	175
7.2.5	小镇建设成果	175
7.2.6	小镇投融资模式	176
7.3	贵州安顺西秀区旧州镇	176
7.3.1	小镇基本概况	176
7.3.2	小镇定位及特色	176

7.3.3	小镇规划布局	176
7.3.4	小镇发展模式	176
7.3.5	小镇建设成果	177
7.3.6	小镇经营效益	178
7.3.7	小镇投融资模式	178
7.4	嘉善巧克力甜蜜小镇	178
7.4.1	小镇基本概况	178
7.4.2	小镇定位及特色	178
7.4.3	小镇规划布局	179
7.4.4	小镇发展模式	179
7.4.5	小镇建设成果	179
7.4.6	小镇经营效益	180
7.4.7	小镇投融资模式	180
7.5	槐房国际足球小镇	180
7.5.1	小镇基本概况	180
7.5.2	小镇定位及特色	180
7.5.3	小镇规划布局	180
7.5.4	小镇发展模式	181
7.5.5	小镇建设成果	181
7.5.6	小镇投融资模式	181
7.6	将军石体育休闲特色小镇	181
7.6.1	小镇基本概况	181
7.6.2	小镇定位及特色	182
7.6.3	小镇规划布局	182
7.6.4	小镇建设成果	182
7.6.5	小镇经营效益	183
7.6.6	小镇投融资模式	183
7.7	浔龙河生态艺术小镇	183
7.7.1	小镇基本概况	183
7.7.2	小镇定位及特色	184
7.7.3	小镇规划布局	184
7.7.4	小镇发展模式	184
7.7.5	小镇建设成果	185

7.7.6	小镇经营效益	185
7.7.7	小镇投融资模式	186
第八章	2014 ~ 2016 年中国特色小镇建设模式分析	187
8.1	特色小镇创建模式分析	187
8.1.1	政府引导, 企业主导	187
8.1.2	政府全部包揽扶持模式	187
8.2	特色小镇建设开发模式分析	188
8.2.1	土地一级开发	188
8.2.2	二级房产开发	188
8.2.3	产业项目开发	188
8.2.4	产业链整合开发	188
8.2.5	城镇建设开发	188
8.3	特色小镇开发架构分析	188
8.3.1	特色小镇的发展架构	188
8.3.2	以特色产业为引擎的泛产业聚集结构	189
8.3.3	以旅游为引擎的泛旅游产业聚集结构	190
8.3.4	旅游目的地架构	190
8.3.5	新型城镇化架构	191
8.3.6	互联网引擎与智慧化架构	191
8.4	特色小镇发展定位	192
8.4.1	产业形态定位要精准	192
8.4.2	空间布局定位要协调	192
8.4.3	文化定位辨识度要高	192
8.4.4	体制机制定位要创新先行	192
8.4.5	功能定位要协同发展	192
8.5	特色小镇建设原则	193
8.5.1	精心布局, 整体规划	193
8.5.2	突出特色、创造优势	193
8.5.3	城乡一体化改革	193
8.5.4	财政引导	193
8.6	特色小镇建设规划布局分析	193

8.6.1	根据资源禀赋做好精准策划	194
8.6.2	坚持精选产业、项目落地的理念	194
8.6.3	注重营造美丽而有特色的空间环境	194
8.6.4	规划复合高质量的设施服务并辐射周边	194
8.6.5	注重传承和发展文化，使小镇富有内涵和魅力	194
8.6.6	通过旅游和休闲加强小镇的活力和人气	195
8.6.7	注重绿色、生态、智慧等时代理念的应用	195
8.6.8	加强高效而创新的管理	195
8.6.9	强调多维度的综合规划	195
8.6.10	注重以特色为导向的规划	195
8.6.11	坚持精明收缩（精明增长）式发展，要严控规模	196
8.6.12	注重实效的建设规划	196
8.6.13	投入成本的经济测算	196
8.7	特色小镇建设创新要素	196
8.7.1	政府引导方式创新	196
8.7.2	观念创新	196
8.7.3	产业创新	197
8.7.4	要素创新	197
8.8	特色小镇建设的障碍与瓶颈	197
8.8.1	特色小镇建设面临难题	197
8.8.2	特色小镇建设乱象	199
8.8.3	特色小镇建设误区	200
8.9	特色小镇建设发展建议	200
8.9.1	处理好三个关系	200
8.9.2	明确特色小镇培育路径	201
8.9.3	强化政府引导	202
8.9.4	加强绩效考核，以创建制代替审批制	202
8.9.5	注重生态建设，推进绿色发展	203
8.9.6	完善软硬件环境，集聚人才	203

第九章 特色小镇建设投融资模式分析 204

9.1	特色小镇商业模式分析	204
-----	------------------	-----

9.1.1	房企主导：销售 + 持有的现金流平衡模式	204
9.1.2	产业主导：产业链打造 + 房屋代建的软硬件结合模式	204
9.2	特色小镇建设融资综述	205
9.2.1	特色小镇投融资流程	205
9.2.2	特色小镇建设金融支持	205
9.3	特色小镇建设主要融资模式分析	206
9.3.1	PPP 融资模式	206
9.3.2	产业基金及母基金模式	207
9.3.3	股权投资基金模式	208
9.3.4	股权或产品众筹模	208
9.3.5	收益信托模式	208
9.3.6	发行债券模式	209
9.3.7	贷款模式	209
9.3.8	融资租赁模式	209
9.3.9	资本证券化（ABS）	210
9.3.10	供应链融资模式	210
9.4	PPP 模式在特色小镇建设上的应用	211
9.4.1	特色小镇 PPP 模式的政策支持	211
9.4.2	特色小镇 PPP 模式的意义	211
9.4.3	特色小镇 PPP 模式主要思路	212
9.4.4	特色小镇 PPP 项目规模	213
9.4.5	特色小镇 PPP 项目所处阶段	213
9.4.6	特色小镇 PPP 项目运作模式	213
9.4.7	特色小镇 PPP 模式的特点	215
9.4.8	特色小镇 PPP 项目案例分析	216

第十章 2014 ~ 2017 年中国特色小镇投资分析及建设前景与趋势展望

.....	219	
10.1	特色小镇投资价值分析	219
10.1.1	加快资源聚集要素	219
10.1.2	打通民间资本渠道	219
10.1.3	利于 PPP 模式的发挥	220

10.2	特色小镇投资现状	220
10.2.1	特色小镇成投资热点	220
10.2.2	特色小镇投资基金	220
10.2.3	特色小镇投资周期	221
10.3	特色小镇投资机遇分析	221
10.3.1	房地产方面	221
10.3.2	城镇化相关产业链方面	221
10.3.3	特色产业链方面	222
10.3.4	商业和生活配套方面	222
10.4	“十三五”期间特色小镇建设前景	222
10.5	特色小镇建设发展趋势分析	222
附 录	223
附录一	223
附录二	227