



内容全面且通俗易懂的实用参考书籍

古镇旅游开发策划以及相关从业人士职业晋升的**实战宝典**

古镇旅游开发

——市场分析、项目定位、规划设计、营销推广
与投资运营全程策划操作要诀

余源鹏 主编



- 借鉴总结典型古镇旅游项目开发经营的成功经验
- 详述市场分析、定位规划与营销推广的操作思路
- 提供古镇旅游项目全程开发实操策划案例与借鉴要点



化学工业出版社

古镇旅游开发

——市场分析、项目定位、规划设计、营销推广
与投资运营全程策划操作要诀

余源鹏 主编



化学工业出版社

· 北京 ·

本书借鉴总结了全国各地典型古镇旅游项目开发经营的成功经验,详述了古镇旅游开发市场分析、发展战略制订与定位、规划设计建议、营销推广与招商执行策划、投资运营分析的操作思路。

本书提供了大量古镇旅游项目全程开发实操策划案例与借鉴要点,是一本理论与案例相结合的实用参考书籍,可作为从事古镇旅游开发策划以及相关从业人士职业晋升的实战宝典。

图书在版编目(CIP)数据

古镇旅游开发:市场分析、项目定位、规划设计、
营销推广与投资运营全程策划操作要诀/余源鹏主
编. —北京:化学工业出版社, 2019. 2

ISBN 978-7-122-33559-3

I. ①古… II. ①余… III. ①乡镇-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 303396 号

责任编辑:徐娟
责任校对:边涛

装帧设计:刘丽华

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)
印 装:河北鹏润印刷有限公司

710mm×1000mm 1/16 印张10 字数186千字 2019年3月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888 售后服务:010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:49.00 元

版权所有 违者必究

作者 介绍

余源鹏，中国房地产实操型理论研究大师，主编百本房地产图书，广州市智南投资咨询有限公司总经理，毕业于哈尔滨工业大学土木工程学院建筑工程专业。连续十余年对中国房价和房地产政策的走向有精准的判断，擅长古城镇和度假区的旅游开发实用策划。

主编出版了100多本实操型房地产专业书籍，代表作品有《商业地产项目物业管理一本通》《房地产项目可行性研究实操一本通》《建设项目甲方工作管理宝典：建设单位基建管理部门报批报建与工程管理指南》《进军商业地产：商业地产项目开发全流程报批报建及管理工作指南》《房地产公司投资开发宝典：房地产开发全流程报批报建工作指南》《房地产公司设计管理宝典：概念、方案、初步、施工图全程设计管理工作指南》《成交：二手房销售基础培训与成交技能提升要领》《养老地产开发与运营模式解析：国内外典型养老地产项目开发与运营模式研究借鉴宝典》《二线城市综合体项目开发经营策划：市场分析、定位规划、营销推广、经营管理全程策划要诀与工作指南》等书。

作者邮箱：eakykh@126.com

古镇旅游开发

——市场分析、项目定位、规划设计、营销推广
与投资运营全程策划操作要诀

本书编委会

主 编：余源鹏

策划顾问：广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：陈秀玲 黄 颖 蔡燕珊 罗鹏诗 杨秀梅
朱嘉蕾 陈思雅 魏玲玲 黎敏慧 聂翠萍
林煜嘉 杨逸婷 陈小哲 梁嘉恩 张家进
李惠东 吴丽锋 陈晓冬 夏 庆 罗慧敏
谭嘉媚 段 萍 罗宇玉 奚 艳 黎淑娟
杜志杰 曾秀丰 张 纯 马新芸 林旭生
崔美珍 陈若兰 陈 铠 林敏玲 黄志英
胡银辉 谭玉婵 蒋祥初 吴东平 刘雁玲
叶志兴 罗 艳 李苑茹 黄佳萍 郑敏珠
齐 宇 余鑫泉 刘丹霞 方坤霞 邓祝庆
林达愿 何彤欣 刘俊琼 莫润冰 肖文敏
徐炎银 王旭丹 唐璟怡

信息支持：智地网 [www. eaky. com](http://www.eaky.com)

前言

按照《全国历史文化名镇（名村）评选和评价办法》的标准，古镇是指建筑遗产、文物古迹和传统文化比较集中，能较完整地反映某一历史时期的传统风貌和地方特色、民族风情，具有较高的历史、文化、艺术和科学价值，辖区内存有清朝以前年代建造或在中国革命历史中有重大影响的成片历史传统建筑群，总建筑面积在 5000m^2 以上（镇）或 2500m^2 以上的镇（村）。

古镇的旅游资源丰富，以其深厚的历史文化底蕴、古老的建筑景观、古朴的居住环境、淳朴的民俗民风等吸引着大批的旅游者前去观赏。古镇旅游开发是指在深入挖掘古镇这些旅游资源的基础上，对古镇进行合理的规划布局和旅游产品设置，并实施积极的营销策略扩大古镇的知名度，最终实现古镇的经济效益和社会效益。

随着我国社会经济的增长，人们的消费水平不断提升，外出旅游度假成为很多人休闲的主要方式，而古镇旅游项目以其古朴的环境氛围和深厚的文化底蕴吸引着越来越多的旅游者。因此，越来越多的投资商、开发商也都开始投入到古镇旅游项目的开发建设与运营中来。但由于古镇旅游开发的规模大，投资金额大，涉及的利益主体多，故其开发经营的难度非常大。而且全国已经开发的古镇众多，古镇之间竞争激烈。为了让涉及古镇旅游项目投资开发与经营管理的相关从业人士对古镇旅游开发的市场分析、发展战略制订与定位、规划设计建议、营销推广策划以及投资运营分析等有更全面深入的了解，我们特别策划编写了本书。近些年来，编者和广州市智南投资咨询有限公司相关同仁参与了全国各地众多不同类型古镇旅游项目开发的市场分析、项目定位、营销推广以及经营管理等各环节的策划，而这本书正是以我们丰富的实操经验以及对典型古镇旅游项目的研究探索为基础，总结古

镇旅游开发的成功经验，阐述古镇旅游开发的操作要诀。

本书用六章全面讲述了古镇旅游项目成功开发经营的操作要诀，主要包括以下内容。

第一章，古镇旅游开发的基本知识与成功项目借鉴，主要内容包括古镇旅游开发的概念、常见开发类型、开发条件、开发原则、开发的常见问题和注意要点，以及乌镇、周庄、宏村、彝人古镇、同里古镇、西塘古镇等成功古镇旅游项目开发的借鉴要点。

第二章，古镇旅游开发市场分析，主要内容包括旅游资源分析、区域概况分析、旅游市场分析、旅游商业环境分析、客户群分析、古镇旅游开发运营模式分析以及项目 SWOT 分析等。

第三章，古镇旅游开发发展战略制订与定位，主要内容包括水乡古镇旅游项目、文化古镇旅游项目、山水田园古镇旅游项目和特色产业古镇旅游项目等不同类型古镇旅游项目的发展战略思路制订、发展原则与发展策略制订、项目整体定位、目标定位、主题定位、形象定位、客户群定位、功能定位以及产品类型定位等。

第四章，古镇旅游开发规划设计建议，主要内容包括规划分析、不同类型古镇旅游项目整体规划布局与功能分区建议、道路交通规划布局建议、景观规划建议以及重要节点设计建议等。

第五章，古镇旅游开发营销推广与招商执行策划，主要内容包括总体营销思路制订、营销推广策略制订、营销主体与营销客体分析、营销推广计划制订、具体营销策略制订以及招商原则制订、招商策略制订、招商优惠政策制订、商家进驻标准制订、招商工作计划制订等。

第六章，古镇旅游开发投资运营分析，主要内容包括投资与收益分析、融资渠道与融资策略分析、运营分析等。

本书是一本理论与案例相结合的内容全面的有关古镇旅游项目开发策划的工作参考书。编者在编写中力求做到以下六大特点。

第一，实操性。本书的编写人员全部来自多年从事古镇旅游项目开发策划的一线专家，实操经验丰富，力求通过全面实用的理论和众多成功的案例，使读者可以在最短的时间内吸收前人的实操经验，掌握古镇旅游开发的操作要诀。

第二，先导性。本书以编者的工作经验为基础，总结了近年来古镇旅游开发的成功经验，走在时代发展的前列，能反映古镇旅游开发的发展动态。

第三，全面性。本书的全面性主要体现在两个方面：一是本

书包括了古镇旅游项目开发全程策划的各项内容，包括市场分析、定位、规划设计建议、营销推广与招商执行策划、投资运营分析等；二是本书中的案例来自于全国各地典型的古镇旅游项目，涉及不同类型古镇旅游项目，内容全面，分析到位。

第四，简明易懂性。简明到位地阐述问题既有助于读者理解知识点，又可以节省读者的时间和精力。本书正是出于这方面的考虑，在语言表达上尽量做到通俗易懂，即使是刚进入这个行业的人员也能充分理解编者想表达的思想，从而更好地理解 and 掌握古镇旅游成功开发的操作要诀并运用到实践中去。

第五，案例性。为了让读者更好地掌握古镇旅游项目开发的操作要诀，本书结合了众多典型案例进行说明。

第六，工具性。本书按照古镇旅游项目开发的各策划阶段分章编写，并引用了古镇旅游开发的成功案例。读者在工作上遇到问题时，可以直接找到书中相应的内容进行参考借鉴。

本书是古镇旅游项目开发经营相关从业人士的必备书籍，特别适合古镇旅游项目开发策划人员，项目投资开发公司董事长、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人士，涉及项目策划、经营、物业、投资、开发、招商、销售、人事、行政、财务等部门的经理、主管和从业人士参考阅读。

本书也非常适合商业经营管理公司、运营商、咨询顾问公司、策划招商代理公司、物业管理公司相关领导及从业人士阅读。

同时，本书还十分适合参与古镇项目工程建设的设计单位、监理单位、施工单位、建材和设备提供单位、招标单位、装修单位以及建设、规划、国土、质检、安检、市政、供水、供电、供气、供暖、环卫、消防等与古镇旅游项目开发有密切联系的企业和单位的相关从业人士阅读。

本书编写过程中，得到了广州市智南投资咨询有限公司相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助，才使得本书能及时与读者见面。敬请广大读者对本书提出宝贵建议和指正意见。

编者

2018年10月

第一章

古镇旅游开发的基本知识与成功项目借鉴

- 一、古镇旅游开发的基本知识 / 002
- 二、成功古镇旅游项目开发的借鉴要点 / 006

第二章

古镇旅游开发市场分析

- 一、旅游资源分析 / 017
- 二、区域概况分析 / 024
- 三、旅游市场分析 / 029
- 四、旅游商业环境分析 / 037
- 五、客户群分析 / 044
- 六、古镇旅游开发运营模式分析 / 046
- 七、项目 SWOT 分析 / 058

第三章

古镇旅游开发发展战略制订与定位

- 一、发展战略思路制订 / 062
- 二、发展原则与发展策略制订 / 066
- 三、项目定位 / 069

第四章

古镇旅游开发规划设计建议

- 一、规划分析 / 078
- 二、整体规划布局与功能分区建议 / 086
- 三、道路交通规划布局建议 / 090
- 四、景观规划建议 / 093
- 五、重要节点设计建议 / 095

第五章

古镇旅游开发营销推广与招商执行策划

- 一、营销推广策划 / 115
- 二、招商执行策划 / 131

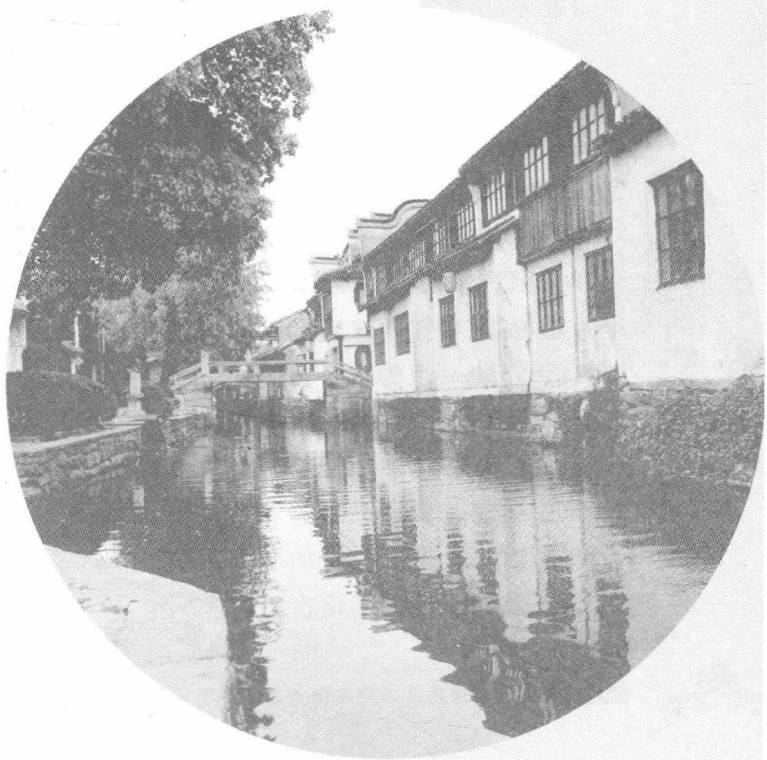
第六章

古镇旅游开发投资运营分析

- 一、投资与收益分析 / 141
- 二、融资渠道与融资策略分析 / 147
- 三、运营分析 / 148

第一章

古镇旅游开发的基本知识 与成功项目借鉴



一、

古镇旅游开发的基本知识

1. 古镇旅游开发的概念

按照《全国历史文化名镇（名村）评选和评价办法》，古镇是指建筑遗产、文物古迹和传统文化比较集中，能较完整地反映某一历史时期的传统风貌和地方特色、民族风情，具有较高的历史、文化、艺术和科学价值，辖区内存有清朝以前年代建造或在中国革命历史中有重大影响的成片历史传统建筑群，总建筑面积在 5000m^2 以上的（镇）或 2500m^2 以上的镇（村）。古镇的旅游资源丰富，以其深厚的历史文化底蕴、古老的建筑景观、古朴的居住环境、淳朴的民俗民风等吸引着大批的旅游者前去观赏。

古镇旅游开发是指在深入挖掘古镇旅游资源的基础上，对古镇进行合理的规划布局和旅游产品设置，并实施积极的营销策略扩大古镇的知名度，最终实现古镇的经济效益和社会效益。

2. 古镇旅游开发的常见类型

按照古镇的开发主题，可以将其划分为以下几种开发类型：

- ① 因历史名人的出生地、居住地或活动地而闻名的名人故里古镇；
- ② 以古镇周边独特的自然山水环境为特色的山水古镇；
- ③ 地处少数民族聚居区，历史上曾为民族地区政治、经济、军事或文化中心的少数民族古镇；
- ④ 具有独特的地理区位，为兵家必争之地的军事古镇；
- ⑤ 以传统风水文化和自然哲学理念为依托的风水古镇。

按照古镇所处的区域及其文化背景差异，可以将其划分为以下几种类型：

- ① 安徽和江西一带的徽派古镇；
- ② 江浙一带的水乡古镇；
- ③ 陕西一带的西北古镇；
- ④ 广东、福建一带的岭南古镇；
- ⑤ 湖南、贵州一带的湘黔古镇；
- ⑥ 四川、重庆一带的西南古镇；
- ⑦ 云南一带的南诏古镇。



3. 古镇旅游开发的条件

我国的古镇数量多,分布范围广,但并不是所有的古镇都适合开发。总结那些已经成功开发的古镇旅游项目,可以发现古镇旅游开发除了具备区位优势条件之外,还应具备良好的资源条件,比如拥有丰厚的历史文化底蕴、古朴的自然环境、古老的建筑景观、独具特色的民俗文化等。

(1) 区位条件

① 具有较好的区位条件及可进入性,距中心城市较近。如昭化古镇离广元市区仅 30km,处在古蜀道上,又在成绵广高速公路旁;李庄古镇位于宜宾市东郊 19km 的长江南岸,水陆交通便捷。这些古镇在区位条件上靠近大中城市,交通便捷,有着较大的旅游开发潜力。

② 位于著名景区景点附近或必经之路。如雅安上里古镇与碧峰峡景区咫尺之隔;洪雅柳江古镇地处通往瓦屋山国家森林公园的途中,其南 30km 处即是闻名天下的峨眉山。这些古镇与著名风景名胜区之间形成了资源互补和客源共享,获得旅游开发的区位优势。

(2) 资源条件

① 丰厚的历史文化底蕴。古镇大多保存有大量历史文化遗迹,且充满了深厚的人文内涵,提升了古镇的文化品位,使古镇具有与众不同的旅游吸引力。

如三国文化、红色文化、运河文化等具有深厚底蕴的区域特色历史文化,可以为古镇增添厚重的历史文化价值。

② 古朴的自然环境。古镇古朴的自然环境由构成古镇框架的传统建筑格局以及与之相融合的自然环境交相融合、浑然天成,形成良好的人居环境。

如黄龙溪古镇有着秀美的风光和独具特色的自然景观,是一个农业型乡镇。古镇附近的农家小院藏在深深的竹林里,给人一种清新宁静的田园感受。古镇内至今保存有典型的明清时代建筑街坊、青石板铺就的街面、木柱青瓦的楼阁房舍,造型古朴,保存完整,形成了古色古香的古镇风貌。

③ 古老的建筑景观。特色鲜明且保存较好的古镇建筑是古镇旅游开发的物质基础,是构成古镇旅游吸引力的重要景观资源之一,包括古老的民居建筑、宗教建筑和公共建筑等。

如李庄古镇的旋螺殿建于明朝万历二十四年,造型奇丽、结构精美;桃坪羌寨碉楼建筑风格民族特色显著;阆中古城古民居建筑的窗花、雕饰繁多。

④ 独具特色的民俗文化。独具特色的民俗文化可以让置身于古镇的人感受到古镇闲适恬淡的生活场景氛围、简单淳朴的生存生活状态、热闹的节庆庙会等民俗民俗。



如黄龙溪古镇的放生会、烧火龙、观音会等习俗；李庄古镇的传统龙舟、秧歌、川剧表演等，形成了特色浓郁的地域民俗文化。

4. 古镇旅游开发的原则

古镇旅游项目开发应遵循以下几个原则。

(1) 保护为主的原则

在开发古镇旅游项目时，当遇到多种利益发生冲突且难以平衡时，要以保护为主要原则，包括对生态环境的保护和对古镇文化整体的保护。

生态环境的保护主要是指治理古镇脏、乱、差现象，严防由于旅游者过多造成对古镇的垃圾污染、水污染、噪声污染、光污染、视觉污染等；古镇文化的保护主要是指对建筑文化、民风民俗文化、民间艺术文化等的保护。保护这些本来的、真实的东西是维持和延长古镇生命力的有力举措。

(2) 以人为本的原则

古镇旅游开发既要满足旅游者的需求，也要保障当地居民的利益。

① 旅游者。古镇旅游项目的开发应从旅游者的需求出发，充分发掘古镇的自然与人文资源，合理进行古镇区域的划分、游憩节点的安排、游憩线路的设计等。

② 当地居民。居民是古镇文化的传承者，是古镇文化不可分割的一部分。让老百姓居住在古老的建筑里，有利于保护这些建筑，反而是无人住的老房子大多拆毁了。古镇旅游项目的经营者要以当地人为主，这样不仅保持了古镇的本来风貌，也使当地居民得到实惠，增强他们发展旅游的积极性。比如，鼓励当地居民经营一些有地方特色的项目，向当地居民发放生活补助，使当地居民能够普遍享受到旅游开发给他们带来的益处，从而使他们留在古镇里。

(3) 合理开发的原则

古镇旅游开发要有约束、有限制地开发，尊重历史的原貌，不能为追求短暂的经济利益而牺牲整个古镇的历史文化价值，杜绝缺乏科学规划的盲目开发。相反地，应该更多地强调利用历史文化的元素，利用市场的主动因素，即开发旅游产品并不需要开墙破土，也并不需要对基础设施重新规划。同时，要在充分考虑古镇的环境容量、可进入量等因素的基础上，严格控制游客数量。

5. 古镇旅游开发的常见问题

古镇旅游开发可以给当地带来经济效益，但同时也存在着一些问题，主要包括古镇保护意识淡薄、古镇开发模式单一、古镇竞争无序等。



(1) 古镇保护意识淡薄

在进行古镇旅游开发时,缺乏古镇保护意识。比如,不按规划设计,破坏不能带来商业利益的历史遗迹;对房子进行私自拆迁、改建;在主要游线上开设各类商店及采用现代装修材料,导致建筑用途的改变和传统风貌的消退。过度的商业化会破坏古镇的自然环境和人文氛围,不利于古镇的持续发展。

(2) 古镇开发模式单一

古镇旅游项目太多雷同,缺乏特色,不能给旅游者留下深刻的印象和吸引旅游者重游。比如,目前大多数古镇旅游仍以观光游和门票收入为主,且以一日游居多,游客停留的时间短,人均消费低。而且古镇布局过于相似,旅游者去了一个古镇就不想再去其他古镇了,重游率低。

(3) 古镇竞争无序

为了抢占有限的市场份额,古镇相互间的竞争非常激烈,不顾及古镇的长远发展,无序竞争、相互压价,使得古镇旅游的综合效益并不高,不利于古镇旅游的可持续发展。

6. 古镇旅游开发的要点

古镇旅游项目的开发要重点关注以下几个要点。

(1) 深入挖掘古镇特色旅游资源

古镇旅游开发应深入挖掘古镇的文化内涵,形成自己的文化特色,显示不同的风格个性和人文环境,使古镇更具文化旅游的特征,以适应观光旅游转向休闲度假旅游的潮流。古镇开发要抓住其独有的特色,对最具代表性的建筑进行重点保护和发掘整理,以形成特有的建筑风格。同时,要注意保护古镇建筑传统的风貌格局,保留古镇的特色与生命力。

(2) 进行科学合理的规划布局

古镇旅游开发不能盲目地求新而破坏了宝贵的文化遗产和丢掉鲜明的民俗特色。在规划布局上,应有天人合一、人与自然和谐相处的理念,将实用与完善相结合。对于一般的旧民居,内部可以进行更新和改造,但是外观和结构应该保持原样。新建筑要与古镇保持一定的距离,并注意与原来村镇的风貌相协调。在规划中不能单一以古镇为中心,并将城市的主要功能不断向中心区集中,或者在规划中不注意对整个历史风貌的保护而导致与历史环境不协调。

(3) 设置形式多样的旅游产品

根据古镇旅游资源的特色和旅游者的不同需求,古镇旅游项目可以设置休闲度假游、文化体验游、观光游等旅游产品。

① 休闲度假游。古镇拥有清静的环境、优美的风光、淳朴的民风,是旅游者轻松度假、调整身心的好去处。选择有特色的民居客栈,在古镇古朴的环境氛



围之中玩棋牌、闭目养神，或散步、登山，可以放松心情、舒缓精神。

② 文化体验游。通过展示古镇的历史、人文、民俗等不同特色的文化内涵，引导旅游者进行古镇历史文化、风情民俗鉴赏，让旅游者了解古镇的历史沿革、风土民情、文化理念。如品尝当地风味饮食，参与节庆、庙会、祭祖等民俗活动，深入体会当地民俗特色。如南浔古镇的民间生活习俗有端汤、拜师、三朝面、满月酒、撑腰糕、风枵汤、熏豆茶等。

③ 观光游。古镇观光游主要是观赏古镇的古建筑艺术、结构布局，赏析精美的雕刻和绘画、匾额楹联，游览周围的山水等。如江南古镇粉墙黛瓦的民居是古镇所展示的一道最具特色的文化风景。在古镇游览的同时，可以更加深入地参观古镇居民住宅的风貌。

④ 绘画摄影游。古镇所处环境大多山清水秀，古建筑与山光水色结合在一起，自然与人文交相融合，构成一幅幅优美静寂的图画，可以此为基础，组织开展绘画、摄影等艺术活动。合理开发绘画摄影旅游，可以吸引不同人群前来游览。

(4) 加大宣传力度

为了吸引旅游者，应加大古镇宣传力度，实施积极的营销战略，以扩大对外宣传的效果，同时也要注意各旅游产品的差异化和个性化，给旅游者树立起主题鲜明的旅游地形象，打造古镇自身特色旅游品牌。

(5) 加强管理

① 对开发经营人员的管理。加强对开发经营人员的生态教育，使他们在开发与经营中自觉树立科学发展观，促进风景区的生态环境、人文环境和自然景观与环境保护协调发展。同时，制订有关政策法规，使可能发生的环境或文化破坏降低到最低程度。

② 对旅游者的管理。采用各种有效的方法与措施，加强旅游者管理。通过一定的奖惩措施对旅游者进行环境教育，使他们在旅游中自觉遵守旅游条例规范，提高其生态意识和环境意识。

二、

成功古镇旅游项目开发的借鉴要点

目前，我国已经成功开发的古镇包括乌镇、周庄、宏村、彝人古镇、同里古镇、西塘古镇等，下面对上述这些古镇开发的成功经验进行阐述和总结。

