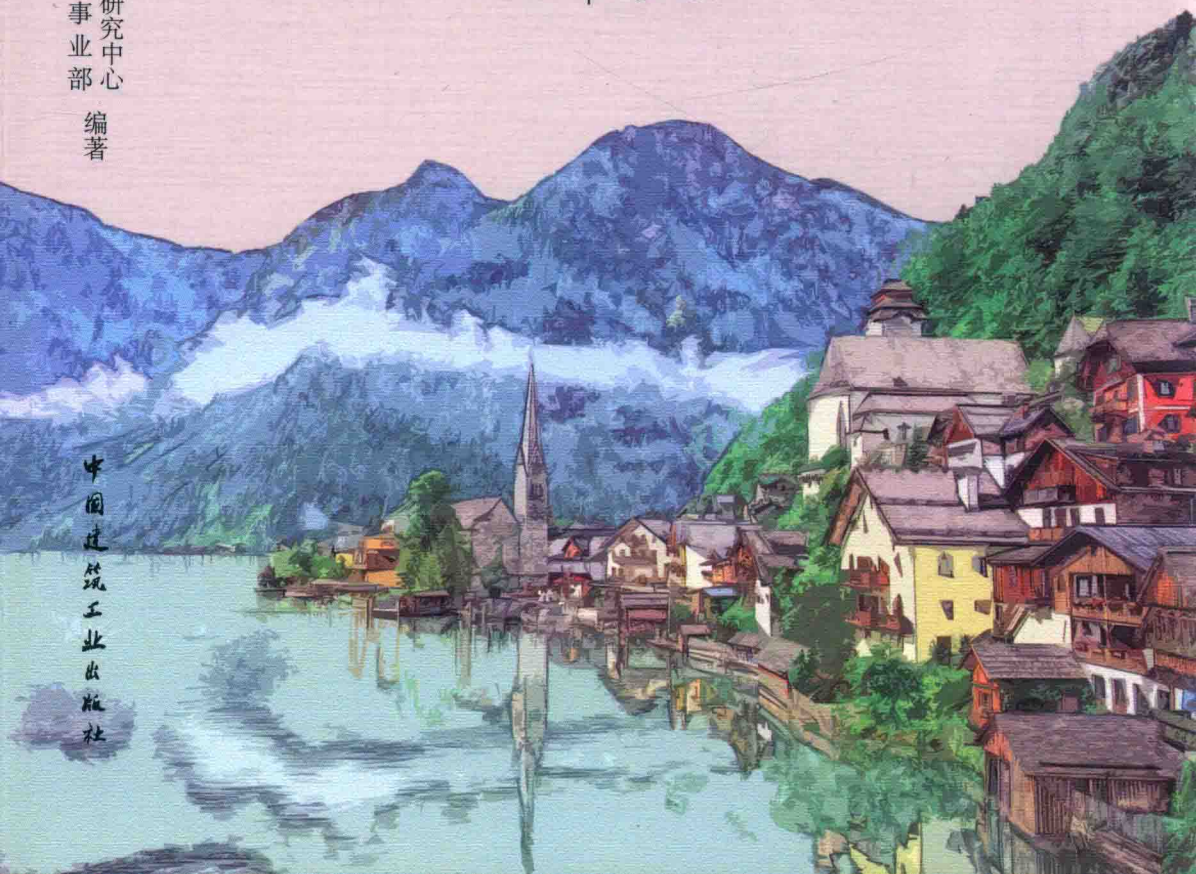


新时期特色小镇

成功要素、典型案例及投融资模式

住房和城乡建设部政策研究中心
平安银行地产金融事业部 编著

中国建筑工业出版社



新时期特色小镇：成功要素、 典型案例及投融资模式

住房和城乡建设部政策研究中心
平安银行地产金融事业部 编著



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

新时期特色小镇:成功要素、典型案例及投融资模式/住房和城乡建设部政策研究中心,平安银行地产金融事业部编著.—北京:中国建筑工业出版社,2018.2

ISBN 978-7-112-21551-5

I. ①新… II. ①住…②平… III. ①小城镇—城市建设—世界 IV. ①TU984

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第288924号

随着新型城镇化成为国家战略,特色小镇作为构建新型城镇化新格局的关键举措和推进全面建成小康社会目标实现的重要手段,走到了时代舞台的中央,获得了政府、专家学者、企业等社会各界广泛的关注。但目前业内还没有一本对于特色小镇的发展理论和发展模式、融资模式、经营模式、国内外特色小镇成功案例进行系统梳理的著作。

本书作为住房和城乡建设部政策研究中心对于特色小镇的研究成果,内容包括特色小镇的发展理论和发展模式、发展战略与政策、形成要素和类型分析、成长规律、发展的机遇与挑战、融资渠道分析、经营模式和国内外特色小镇成功案例,是目前较为系统阐述特色小镇的图书。

责任编辑:宋凯 毕凤鸣

责任校对:王瑞 李欣慰

新时期特色小镇:成功要素、典型案例及投融资模式

住房和城乡建设部政策研究中心
平安银行地产金融事业部 编著

*

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

北京京点图文设计有限公司制版

北京君升印刷有限公司印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:20 $\frac{1}{4}$ 字数:393千字

2018年2月第一版 2018年2月第一次印刷

定价:50.00元

ISBN 978-7-112-21551-5

(31139)

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)

本书编委会

顾 问:

谢永林 胡跃飞 秦 虹

主 编:

秦 虹 刘湣棠

副主编:

周 江 邱 杰 李丽红 朱 崑

编 委:

浦 湛 刘美芝 钟庭军 刘 波 袁利平

谢海生 王艳飞 金浩然 张有坤 刘 勇

贾 蕾 刘 罡 秦 蕾

统 筹:

平安银行地产金融事业部研究规划部

序 一

随着新型城镇化战略逐步推进，居民消费结构日渐升级，我国对特色小镇的探索正如火如荼展开。特色小镇具有特色鲜明、产业发展、绿色生态、美丽宜居等特点，符合当代人追求个性化、体验式、生态型的消费新需求，同时也是构建城镇化发展的重要抓手，可有效助力城乡差距缩小、全面建设小康社会，成为承接社会投资的新热点。培育特色小镇是实现人口、经济、资源、环境、空间均衡发展的理想选择，商业银行等金融机构应顺时应势，抓住这一重要机遇，支持特色小镇的培育和发展，为经济转型升级和新型城镇化建设添砖加瓦。

特色小镇发展的社会环境正在成熟。2015年底，习近平总书记对特色小镇、小城镇建设作出重要批示，强调抓特色小镇、小城镇建设大有可为；李克强总理要求特色小镇建设应因地制宜，创新机制，走出特色鲜明、产城融合、惠及群众的新型小城镇之路。紧接着，各级政府相继出台一系列优惠政策，从土地、财政、金融、人才等多个方面支持和鼓励特色小镇发展，社会资本纷纷进入特色小镇领域，部分聚焦于文化、旅游、科技、金融等的特色小镇正在快速发展。2017年10月，习近平总书记在十九大报告中明确提出，未来将以城市群为主体，构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化。特色小镇作为城市群的关键组成部分，走上发展的快车道。

特色小镇的规划建设热火朝天。2016年7月，住建部提出2020年之前培育1000个国家级特色小镇，截至目前，第一批和第二批已确定共计403个特色小镇；各地规划建设特色小镇数量超过2000个，其中浙江、广东、江苏、山东等十几个省份均计划建设100个。预计未来几年特色小镇总投资规模将接近10万亿元。百强房企纷纷布局特色小镇，华夏幸福、华侨城、碧桂园、绿城、万科、绿地、融创等均结合自身优势资源，探索特色小镇发展路径。其中，华夏幸福将产业小镇作为集团两大业务发展线之一，未来三年计划建设上百座特色小镇；碧桂园计划5年投资1000亿建设30个科技小镇，目前已布局5个；华侨城计划通过PPP模式打造100座传统民俗特色小镇，构建100座具有中国传统民俗文化的特色小镇，等等。

在特色小镇建设热潮中，存在急于求成、大干快上的急躁情绪。部分小镇前期调研不够充分，并未抓住自己的特色禀赋，一味模仿别人，形成“特色不特”、“贪大求洋”、“借特色小镇之名行地产开发之实”等恶劣影响，进而导致资源低效利用、

盈利方式未知、参与者前途未卜。

为了助力特色小镇持续健康发展、帮助参与者科学决策，避免投资失当和资源浪费，住建部政策研究中心与平安银行联合撰写了《新时期特色小镇：成功要素、典型案例及投融资模式》。

首先，本书放宽视野，从国内外精选六十多个案例进行深入分析，研究小镇的发展模式、路径和融资情况。除此之外，编写组实地调研了数十个特色小镇，形成大量一手资料，深入剖析小镇应如何充分利用优势资源打造自身特色，并提炼出小镇成功的八条要素，为特色小镇参与者提供参考和借鉴。

其次，由于特色小镇资金需求量大、投资回报周期长，单靠政府投入难以支撑，需要充分调动社会资本，本书总结了特色小镇的融资需求、渠道，以及政策支持情况，并重点分析了银行业金融机构介入特色小镇的投资路径和风险防控措施。

最后，本书构建了特色小镇投资潜力评价体系，以量化的形式展现各小镇的综合水平和投资潜力，便于各方做出最优决策，避免盲目投资，实现资源利用最大化。

特色小镇的建设必须坚持政府引导、企业主体、市场化运作，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。平安银行愿携手政府、开发企业和金融机构，支持特色小镇发展，促进新型城镇化建设，改善人居环境。

平安银行地产金融事业部自2013年成立以来，充分发挥事业部专营体制与平安集团综合金融优势，为房地产企业提供开发贷款、地产基金、结构化融资、PPP融资、并购融资、资产证券化等综合金融服务，积极助力企业创新发展模式，推进供给侧结构性改革。

未来，平安银行将坚守“科技引领、零售突破、对公做精”十二字方针，走“轻资产、轻资本”的双轻路线，为特色小镇、长租公寓等新兴业态提供金融支持。同时，由于背靠平安集团，具备资源整合的天然优势，平安银行将在集团内与各板块有机合作，共建集团“房生态”战略，打造服务于生活、生产、生态的系统化综合金融服务平台，助力经济转型升级、新型城镇化战略实施和城乡平衡发展。

谢永林

平安银行董事长

二〇一七年十二月

序 二

党的十九大报告提出“实施乡村振兴战略”，要坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快推进农业农村现代化。报告为今后搞好乡村振兴战略的顶层政策设计和推进城乡融合发展指明了方向。在统筹规划城乡产业布局 and 空间布局下，各地区根据资源禀赋培育特色产业、优势产业，强化大中小城市和小城镇之间的分工协作，促进三次产业在城乡之间、地区之间广泛渗透融合，使城乡经济相互促进，地区优势相互补充，形成横向错位发展、纵向协同分工的新格局，其中特色小镇迎来新的发展机遇。

1、特色小镇是城乡融合发展的最佳结合点。特色小镇处于城市和乡村的结 合部，建设特色小镇是推进城乡融合发展的重要突破口。特色小镇不同于其他类型的小城镇，最大差异体现在“特”字上。具体而言，一是特在理念上，特色小镇以特色为引领，强调求新求异与宜居宜业宜游；二是特在功能上，特色小镇追求产城融合发展，强调生产、生活、生态功能复合与协同发展；三是特在产业上，特色小镇注重挖掘地方特色资源和要素优势，强调专业化生产与差别化发展；四是特在风貌上，特色小镇追求精而美，顺应地形地貌，保持小镇街道尺度，强调鲜明的景观辨识度；五是特在创意上，特色小镇以创新为驱动，强调对市场需求的适应和引领。

特色小镇包含生产、生活、生态“三生融合”的开发理念，能够带动周边农村基础设施建设和公共服务发展，有利于吸纳农村劳动力就业，促进一、二、三产业融合发展，推动城市文明迅速向农村扩展，实现城乡协调发展。可以说，发展特色小镇是实现人口、经济、资源、环境、空间均衡的理想选择。

总之，位于城乡之间的小镇的发展，是贯彻中央新型城镇化战略部署的具体实践，是破解空间资源瓶颈、改善人居环境的重要抓手，是转型期经济发展的重要举措，是不断提高人民群众物质文化生活水平的重要途径，是持续推进社会文明进步的重要载体，成为各类政策落地的“黄金结合点”。

2、从发展视角看现实意义重大。特色小镇建设对经济转型升级、新型城镇化建设都具有重要意义，主要有：

第一，是农民落户城镇的新空间。2016 年末，全国户籍人口的城镇化为 41.2%，比常住人口的城镇化率低 了 16.2 个百分点。新型城镇化战略的核心是人

的城镇化，首要任务是促进有能力在城镇稳定就业和生活的常住人口有序实现市民化。通过户籍制度改革和推进居住证制度改革，主要解决农民落户城镇的问题。其次是提高农民工融入城镇的素质和能力。市民素质是城市发展的重要“软实力”，是新型城镇化成功的重要标志。农业转移人口素质能否有效市民化，关系到他们的生存和发展，决定着城镇的面貌和未来。再次是同城同待遇。按照五大发展理念的要求，推进基本公共服务均等化，努力实现惠及全体人民的基本公共服务均等化目标，是人们共享现代化成果的重要举措。特色小镇是城与乡在空间上的结合点，是农民落脚城镇的第一步，最有条件达到人口城镇化、素质市民化和同城同待遇，实现就地城镇化。

第二，形成城镇化有序发展的新格局。在我国城镇化率超过 50% 以后，按世界各国的经验和规律，城镇化的发展将从过去孤立的、相互竞争的城市发展模式向相互联系的、协同发展的城市发展模式转变。在空间，从分散的城镇化向城市群发展的格局转变。因此，可以预见，未来城市发展将由少数城市摊大饼式、首位度极高的发展格局转变为矩阵式、网状化的城市群（带）发展的格局。而特色小镇建设将是这些城市群（带）的有机、基础细胞，是城市群形成的重要组成部分，最终成为推进中国新型城镇化建设不可或缺的重要要素。

第三，承载产业转移和创新的新平台。特色小镇不是行政区划单元的“镇”，也不是产业园区、景区的“区”，一般布局在城镇周边、景区周边、高铁站周边及交通轴沿线，适宜集聚产业和人口的地域。从生长空间的角度来看，高房价、空气质量、交通拥堵等大城市病已经严重制约着大城市的发展，以致大城市、特大和超大城市人口和产业外溢的趋势。从生产力布局优化规律看，生产力配置一定要在功能的集聚与扩散之间找到最佳平衡点，在城市化与逆城市化之间找到最佳平衡点，在生产、生活、生态之间找到最佳平衡点，大城市、特大和超大城市外溢的人口和产业，需要新的空间来承接。从地理空间、政策支持、生态环境方面衡量，特色小镇都可以很好地匹配。同时，特色小镇根据区域要素禀赋和比较优势发展特色产业，是聚集特色产业，融合文化、旅游、社区等功能的创新创业发展平台。

第四，投资消费结构升级领域的新热点。从未来趋势看，我国已经进入消费需求持续增长、消费结构加快升级、消费拉动经济作用明显增强的重要阶段。从消费升级角度看，我国城乡居民消费结构正在由生存型消费转向发展型消费、由产品消费转向服务消费、由物质消费转向精神消费、由规模化标准化消费转向个性化品质化消费、由忽视资源消耗环境保护的消费转向更加生态、绿色、安全的消费已成为共识。居民消费的特点已经从模仿型排浪式的基本消费逐步转变为个

性化、多样化的高品质消费，特别是旅游、文化、体育、健康、养老这些领域的消费需求快速增加，而且现在看，挖掘的潜力非常大。我国的供给侧结构性改革，就是要使供给能力满足广大人民日益增长、不断升级和个性化的物质文化和生态环境需要。而特色小镇正是突出特色而打造，彰显产业特色、文化特色、建筑特色、生态特色，“一镇一风格”，彰显民俗文化遗产，满足消费结构升级后的旅游、体验、居住等需求，成为投资关注的新热点。

第五，担当缩小城乡差距的新桥梁。如何缩小城乡差距，解决好“三农”问题，不仅是广大农民的迫切要求，也关系到构建和谐社会和建设现代化强国目标能否实现。因此，面对日益凸显的城乡差距扩大化，缩小城乡差距已经成为我国发展过程中极为重要方面。新时期我国发展特色小镇，要求推动小城镇发展与特色产业发展相结合，与服务三农相结合，发展具有特色优势的休闲旅游、商贸物流、信息产业、先进制造、民俗文化遗产、科技教育等魅力小镇；要求因地制宜发展特色鲜明、产城融合、充满魅力的新型小镇；要求形成各具特色、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。通过特色小镇建设可以引领带动全国小城镇建设，促进公共资源在城乡间均衡配置，不断提高小城镇建设水平和发展质量，推动新型城镇化和新农村建设协调发展，形成城乡共同发展新格局。因此，发展特色小镇，是统筹城乡发展、破解“三农”问题、建设美丽乡村的助推器，是发展现代农业，引领农民致富，优化农村人居环境缩小城乡差距的新桥梁。

3、从发展模式看有两种类型。特色小镇是产业、居住、环境、文化等功能的复合空间，其类型和发展方向受到多种要素数量和结构组合的综合影响。根据特色小镇发展的要素需求，可以将特色小镇分为外生型和内生型两种。外生型特色小镇主要依靠外来投资打造，内生型特色小镇主要依靠本地资源、文化、环境等要素发展起来。这种是否以本地化要素为主的内生型和外生型划分，有助于把握特色小镇的培育方向和发展规律。

外生型特色小镇的形成以外部市场需求为导向，外部投资为驱动，以大型企业与知名机构为引领，成为在某一领域具有竞争优势的专业化生产和服务地区。其具有区位、市场、创新、政策等方面的发展优势。特色产业强调与外部产业的分工合作，满足外部市场的需求。特色产业一般以产业链的某个环节或具有竞争优势的某个产品为依托，充分利用特色小镇的区位、政策及创新优势，细分行业或产品，形成该产业与城镇生产、生活相融合的特色产业功能集聚区。而在小镇内部，企业与企业之间、企业与城市之间建立起密切联系，充分利用了小镇内外各种要素，进而形成了小镇发展的垄断优势，通过产业集群的形式与其他地区

进行合作与竞争。我国浙江云计算产业集聚的云栖小镇、美国以巧克力闻名的好时小镇等就是典型的外生型特色小镇。

内生型特色小镇是基于当地历史文化、风俗习惯、生活状态等形成的，在本地自然风貌、历史文化、民族聚居等方面具有明显优势。基于不同的本地资源，这类特色小镇主要分为自然景观主导型、历史文化主导型、民族聚居主导型等。不同类型的内生型特色小镇开发过程和价值实现存在较大差异。一般而言，以自然资源为基础的小镇，往往受到地形地貌的影响，既远离城市地区、交通不方便，发展基础差，也面临旅游设施不完善、城乡建设、管理服务滞后问题，尽管小镇资源丰富、景观独特，开发潜力大，但多数小镇发展仍然停留在初级的观光旅游阶段。而人文景观为特色的小镇，往往区位条件好于自然资源主导的小镇，既有文化底蕴、历史特色、建筑形态，也有较大规模的消费人口。这类小城镇通过古建筑修复、文化习俗展示、文物展览及当地居民生活的体验等方式，便可以较快满足旅游发展的需求。我国绍兴黄酒小镇、龙泉青瓷小镇、湖州丝绸小镇、湘西边城小镇、平遥古城是典型的历史文化主导型特色小镇。

4、从成功经验看有八个要素。综合国外著名小镇的发展规律和经验，并且结合我国各地的发展实践，可以概括出特色小镇的八大成功要素。一是产业有特色，特色产业是小镇的生命和活力之源；二是区位有优势，区位优势突出的特色小镇更容易成功；三是文化有底蕴，文化底蕴是特色小镇的灵魂和内涵使小镇更具有吸引力；四是创新有人才，特别是灵魂式的人物在著名特色小镇发展中起到决定性作用；五是风貌易识别，成功的特色小镇一般具有可展示的独特风貌；六是基础可承载，基础好的小镇更容易吸引投资和人才把握机遇；七是体制机制活，成功的特色小镇普遍在坚持政府引导、企业主体、市场化运作中创新了培育模式和土地及资金利用机制；八是各方均得益，包括平衡好外来投资与本地利益、短期利益和长期利益、整体利益和局部利益等。

5、从发展前景看长短不同。我们预期，未来的特色小镇发展将呈现以下前景。从近期前景看，特色小镇将在数量上快速增长、质量上逐渐优化、大城市周边的特色小镇率先发展、文旅型特色小镇还将占据较大比重。

从远期前景看，部分小城镇在经过萌芽期、快速成长期、成熟期三个阶段后，成为有特色产业引领和居住、文化等多功能的特色小镇。而在外部市场、技术、政策变化下，不同特色小镇的当地决策者和居民的响应差异将使小镇面临不同的发展情形：一是融入城市，部分外生型特色小镇随着特色资源的强化以及小镇品质的提升，小镇逐渐成为城市体系中重要的一环，它连接城乡，使得城乡均衡发展 and 新型城镇化得以实现；二是保持特色，对于部分内生型特色小镇，以本

地特色资源禀赋为导向，在优势的特色产业和完善的基础设施、公共服务条件下，成为宜居宜业宜游地区，可以较长时间保持产业发展优势，成功吸引外部资金和人员集聚，传承当地文化和特色；三是走向衰败，部分特色小镇没能对产业选择、发展方向做出正确的选择，致使小镇难以维持原有的发展优势，使得小镇出现经营困难、人口规模较少、税收来源降低等现象。特色小镇走向衰败可能是阶段性的，也有可能是长期的。

6、从金融支持看需分类创新。不同类型的特色小镇以及在不同发展阶段，融资方式也将不同。从特色小镇的三种融资需求，即基础设施和公共服务建设和运营管理融资、特色产业发展的平台和配套设施建设融资、特色产业发展的融资来看，主要有两类，一类是盈利项目的融资。如特色产业的融资、部分特色产业发展平台和配套设施建设的融资，这些完全采取依靠市场机制的商业性融资。另一类是通过政府付费或政府优惠政策能够实现盈利项目的融资，可采取政府主导或政府和社会资本合作的 PPP 模式。政府主导可由政府投资资本金，利用政策性金融或开发性金融；PPP 模式可采取 PPP 引导基金、PPP 产业基金、PPP 项目的资产证券化等方式，由政府设立产业基金或引导基金，吸引社会资金共同投资。

不同特色小镇阶段性融资方式也有不同选择：在项目启动阶段是股权融资为主。这一阶段的融资相对最难，主要解决资本金问题。通过股权融资，达到一定的资本金规模，在此基础上，获取银行等金融机构提供的债权融资。股权融资方式主要包括前述的政府引导基金、产业基金，以及通过母基金、子基金的形式、优先级和劣后级的结构化安排，由政府投入少量的资金，撬动企业、金融机构等社会资本方共同参与投资，达到项目启动所需的资金要求，为进一步利用债权融资获取项目建设所需资金创造条件；在项目建设阶段是以债权融资为主。包括政策性银行、商业银行等金融机构的项目建设贷款、中长期贷款等。在项目建成运营的初期，产生一定的现金流作为还款来源，通过抵押、质押等方式取得银行等金融机构发放的流动资金贷款；在运营管理阶段可进行资产证券化。当项目运营进入成熟阶段，能够产生稳定的现金流后，可以通过资产证券化的方式，即将收益权等权益进行资产证券化，实现前期投资的退出。概括起来就是：投资基金化、建设信贷化、运营证券化。

秦虹

住房和城乡建设部政策研究中心主任

二〇一七年十二月

目 录

第一部分 新时期特色小镇发展的战略意义	1
一、发展背景	2
(一) 新型城镇化战略	2
(二) 经济转型发展	6
(三) 消费结构升级	9
(四) 绿色发展理念	10
(五) 浙江特色小镇的示范效应	11
二、战略意义	13
(一) 构建城镇化发展的新格局	13
(二) 助推经济增长的新动力	14
(三) 承接社会投资的新热点	15
(四) 缩小城乡差距的新桥梁	17
(五) 打造多元居住的新形态	18
第二部分 特色小镇发展的理论支撑与规律探究	21
一、特色小镇内涵界定	22
(一) 特色小镇的源起	22
(二) 新时期特色小镇特在何处	26
(三) 特色小镇的五大典型特征	30
二、特色小镇发展的理论支撑	31
(一) 产业发展理论	31
(二) 区域发展理论	33
(三) 城镇化发展理论	34
(四) 城镇规划理论	35
三、特色小镇的要素需求与类型划分	37
(一) 特色小镇形成的要素需求	37
(二) 国内特色小镇的分类情况	42
(三) 我们对特色小镇的分类	43

四、特色小镇的成长规律解析	46
(一) 特色小镇的成长阶段	46
(二) 特色小镇的分化态势	47
五、特色小镇发展的几个重要关系	49
(一) 特色小镇与几个相近概念的关系	49
(二) 特色小镇发展与政府作用的关系	50
(三) 特色小镇建设与本地发展的关系	51
(四) 特色小镇建设与房地产开发的关系	53
(五) 特色小镇与旅游开发的关系	53
 第三部分 国外著名小镇的成功案例与经验	55
一、概述	56
(一) 行政体制影响城镇设置标准	56
(二) 选取的代表性特色小镇名单	57
二、美国的典型案例	58
(一) 格林威治——世界对冲基金之都	59
(二) 硅谷——高科技之都	61
(三) 好时——巧克力小镇	63
(四) 布兰森——世界现场音乐之都	66
(五) 斯普鲁斯溪——航空小镇	67
(六) 罗斯维尔——外星人小镇	69
(七) 汤姆斯通——枪战纪念小镇	70
(八) 莱文沃思——巴伐利亚风格小镇	73
三、法国的典型案例	75
(一) 格拉斯——世界香水之都	75
(二) 干邑——白兰地故乡	77
(三) 普罗旺斯——薰衣草之乡	80
(四) 依云小镇——因优质矿泉水著名	81
(五) 埃吉谢姆——法国最美小镇	83
四、德国的典型案例	84
(一) 布莱萨赫——葡萄酒小镇	86
(二) 弗莱堡——太阳能绿色之都	88

(三) 斯特勒贝克——国际象棋镇	91
(四) 沃尔夫斯堡——大众汽车城	92
(五) 英戈尔斯塔特——奥迪之城	94
五、英国的典型案例	96
(一) 温莎——皇室小镇	96
(二) 圣安德鲁斯——宗教圣地	97
(三) 海伊——二手书镇	99
(四) 剑桥镇——大学城	100
六、瑞士的典型案例	104
(一) 达沃斯小镇——避暑及文化疗养综合旅游胜地	104
(二) 朗根塔尔——全球纺织品企业总部小镇	106
(三) 利斯——高端制造业小镇	107
(四) 拉绍德封——世界钟表之都	108
七、日本的典型案例	111
(一) 箱根——温泉之乡	111
(二) 轻井泽町——世界级度假小镇	113
(三) 上胜町——零垃圾小镇	116
(四) 小山町——金太郎动漫小镇	118
八、其他国家的典型案例	120
(一) 芬兰、丹麦和冰岛	120
(二) 荷兰、奥地利	126
(三) 意大利、西班牙	127
(四) 澳大利亚、新西兰	133
九、成功经验与启示	138

第四部分 新时期特色小镇发展现状、机遇与挑战	139
一、特色小镇发展历程与现状	140
(一) 发展历程	140
(二) 发展现状	146
二、特色小镇发展面临的机遇与挑战	154
(一) 发展机遇	154
(二) 面临的挑战	156

三、特色小镇案例介绍	160
(一) 天津市武清区崔黄口——电子商务小镇	160
(二) 天津市滨海新区中塘——汽车橡塑小镇	163
(三) 山西省汾阳市杏花村——酒都小镇	165
(四) 山西省汾阳市贾家庄——文旅名镇	167
(五) 山西省灵石县静升——“家文化”古镇	169
(六) 辽宁省海城市西柳镇——服装之乡	173
(七) 辽宁省营口市熊岳镇——东北第一泉	175
(八) 辽宁省盖州市双台——辽南温泉第一镇	177
(九) 浙江省德清县莫干山——民国风情小镇	179
(十) 浙江省绍兴东浦镇——黄酒故里	182
(十一) 浙江省杭州市云栖小镇	186
(十二) 浙江省杭州市玉皇山南基金小镇	187
(十三) 江西省进贤县文港镇——华夏笔都	190
(十四) 江西省宜春市温汤镇——天然氧吧	193
(十五) 山东省烟台市龙泉——温泉养生小镇	196
(十六) 山东蓬莱市刘家沟——葡萄酒小镇	198
(十七) 河南省禹州市神垕——钧瓷小镇	202
(十八) 河南省西峡县太平——中药材小镇	205
(十九) 河南省镇平县石佛寺——玉雕小镇	207
(二十) 湖南省浏阳市大瑶——烟花小镇	210
(二十一) 湖南省花垣县边城——书里的小镇	212
(二十二) 重庆市潼南区双江——文化古镇	215
(二十三) 四川大邑县安仁——文博小镇	217
(二十四) 四川成都市德源——创客小镇	220
(二十五) 四川成都市三道堰——亲水小镇	223

第五部分 新时期特色小镇的成功要素与发展前景 227

一、成功要素 228

- | | |
|-----------|-----|
| (一) 产业有特色 | 228 |
| (二) 区位有优势 | 229 |
| (三) 文化有底蕴 | 230 |

(四) 创新有人才	231
(五) 风貌易识别	232
(六) 基础可承载	233
(七) 体制机制活	233
(八) 各方均得益	234
二、运营模式	235
(一) 利用产业搭建平台	235
(二) 利用平台引入企业	236
(三) 企业带着产业做平台	238
三、发展前景	239
(一) 近期前景	239
(二) 远期前景	240
四、政府作用	241
(一) 中央政府	241
(二) 省市级政府	242
(三) 区县级政府	243
(四) 镇政府	243

第六部分 特色小镇投资潜力评价体系

一、研究特色小镇投资潜力评价体系的意義	246
(一) 有利于政府选择支持重点, 避免重复建设、盲目投资	246
(二) 有利于企业选择投资地点, 提高投资效率	248
(三) 有利于金融机构既积极支持, 又规避风险	248
(四) 有利于小镇自我定位, 有效补短板	250
二、特色小镇投资潜力评价体系的构建原则和思路	253
(一) 特色小镇投资潜力评价体系的构建原则	253
(二) 特色小镇相关标准概述与借鉴	254
(三) 特色小镇投资潜力评价体系的其他参考	261
(四) 特色小镇投资潜力评价体系的构建思路	263
三、特色小镇投资潜力评价指标体系的构建和应用	264
(一) 指标体系构建	265
(二) 指标权重确定	268

(三) 数据来源与处理	270
(四) 案例小镇选取	271
(五) 结果与分析	272
第七部分 特色小镇发展的金融支持	277
一、特色小镇发展的融资需求分析	278
(一) 特色小镇发展的融资需求	278
(二) 特色小镇发展的现有融资支持政策	279
二、特色小镇发展的融资渠道分析	282
(一) 财政资金是特色小镇投融资的基础投入	283
(二) 政策性金融是特色小镇融资的重要方式	286
(三) 通过 PPP 引入社会资本参与特色小镇投资建设	287
(四) 商业性金融是特色小镇融资的主要渠道	294
(五) 不同类型项目、不同项目阶段采取相应的融资方式	295
三、银行业金融机构对特色小镇的金融支持	296
(一) 银行业金融机构参与特色小镇建设的动力	296
(二) 银行业金融机构采取商业可持续的原则对特色小镇建设进行金融支持	297
(三) 做好投资选择与风险防控	298
四、地方政府营造特色小镇投融资条件的策略	299
(一) 对特色产业进行准确定位,使其有充分的市场需求支撑	299
(二) 在合理规划的基础上分步实施,形成投资和收益的良性循环	300
(三) 重视基础设施和公共服务设施建设,充分发挥政府投资的杠杆作用	300
(四) 建立特色小镇项目库,引导社会资金投向	300
(五) 制定特色产业培育和发展政策,吸引市场投资	300
(六) 注重特色小镇的推广,提高小镇的知名度和美誉度	301
附录一: 指标释义	302
附录二: 指标打分	308
附录三: 特色潜力水平专家打分表	311
附录四: 小城镇基本信息表	313