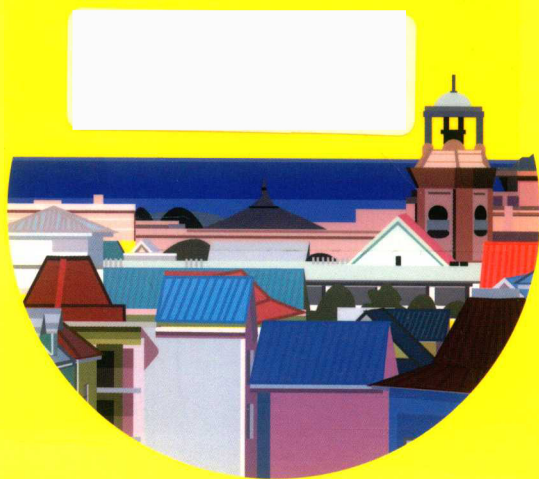


别把小镇 造坏了

打造完美小镇的思考与实践

◎ 鲍将军 著



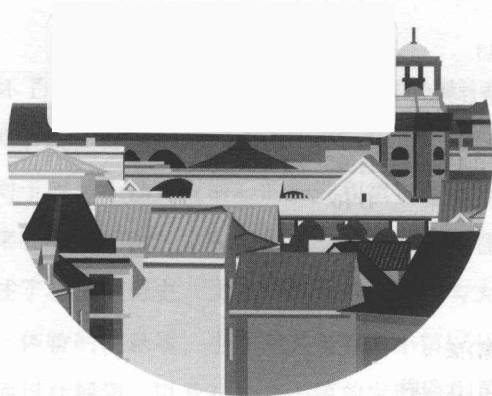
廣東旅游出版社
GUANGDONG TRAVEL & TOURISM PRESS

别把小镇 造坏了

打造完美小镇的思考与实践

◎ 鲍将军

常州大学图书馆
藏书章



广东旅游出版社

GUANGDONG TRAVEL & TOURISM PRESS

悦读书·悦旅行·悦享人生

中国·广州

图书在版编目(CIP)数据

别把小镇造坏了：打造完美小镇的思考与实践 / 鲍将军著. — 广州：广东旅游出版社, 2017.12

ISBN 978-7-5570-1148-2

I. ①别… II. ①鲍… III. ①小城镇—旅游业发展—研究—中国 IV. ①F592.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第254860号

出 版 人：刘志松

策划编辑：吴 娟

责任编辑：吴 娟

装帧设计：梁盈莹

责任技编：刘振华

责任校对：李瑞苑

别把小镇造坏了

BIE BA XIAOZHEN ZAOHUAI LE

出版发行：广东旅游出版社

社 址：广州市越秀区环市东路338号银政大厦西楼12楼

邮 编：510060

邮购电话：020-87348243

网 址：广东旅游出版社图书网：www.tourpress.cn

印 刷：广州家联印刷有限公司

(广州天河吉山村坑尾路自编3-2号)

开 本：787毫米×1092毫米 1/16

彩 插：4页

印 张：17.5

字 数：260千字

版 次：2017年12月第1版

印 次：2017年12月第1次印刷

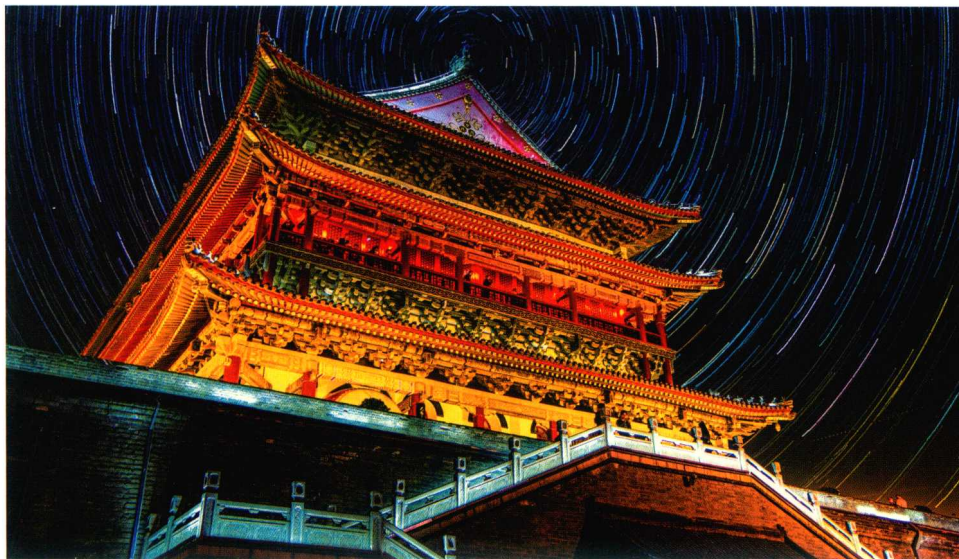
定 价：48.00元

版权所有 侵权必究

本书如有错页倒装等质量问题，请直接与印刷厂联系换书。

雪松文旅运营小镇的成功案例

位于云南省丽江市的大研花巷



/ 有些文明的出现注定影响深远，并不断获得新生，
这些文明所代表的城镇建筑形态不断在世界各地出现。



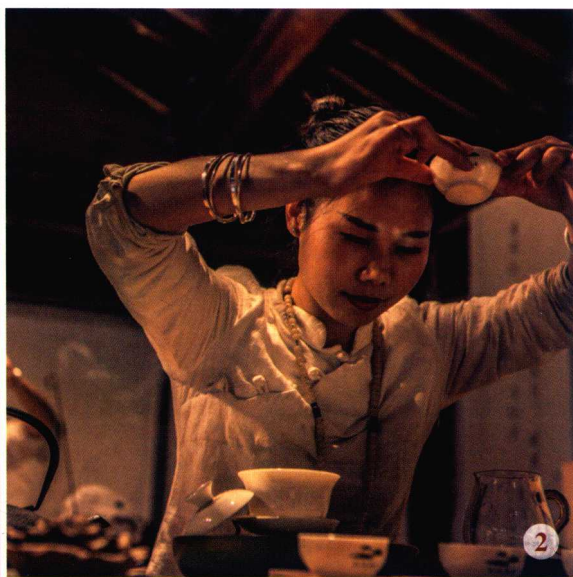
/ 回到小城镇在发达的欧美国家早已达成共识，他们建造的小城镇既有深厚的文化底蕴，也有固定的价值产业。



1 / 手工艺坊是最具工匠精神的体现，这里沿用传统民族工艺，并经过迭代更新，创造出精美绝伦的手工艺品。

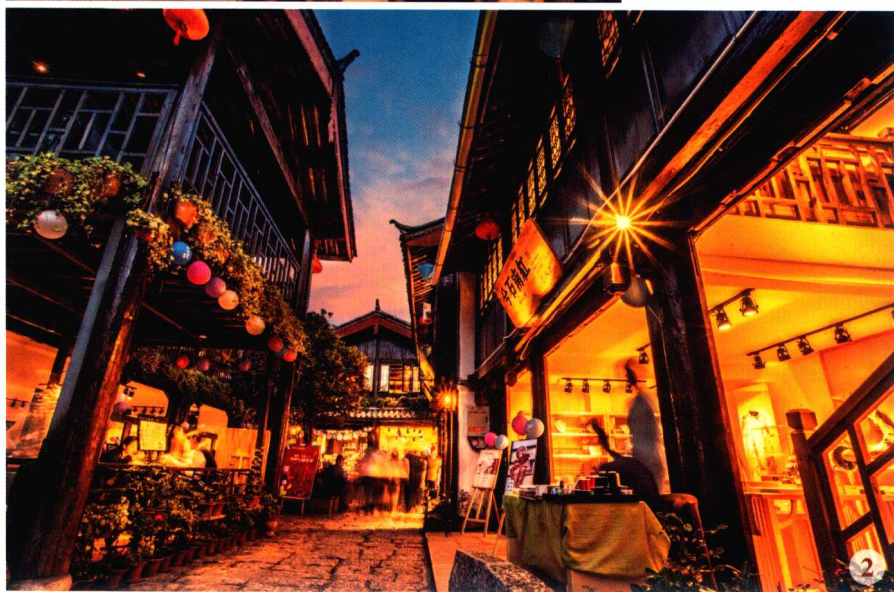
2 / 云域茶道艺术馆是一间以当地传统茶文化为传承而兴建的茶艺博物馆，既古朴又富有生命力。

3 / 不同于许多文化旅游区强行以现代商业模式进行嫁接、千方百计从游客口袋中赚“快钱”的经营方式，大研古城在传承当地传统、地道文化的基础上，构建古老的东巴文化与现代人的交流桥梁。

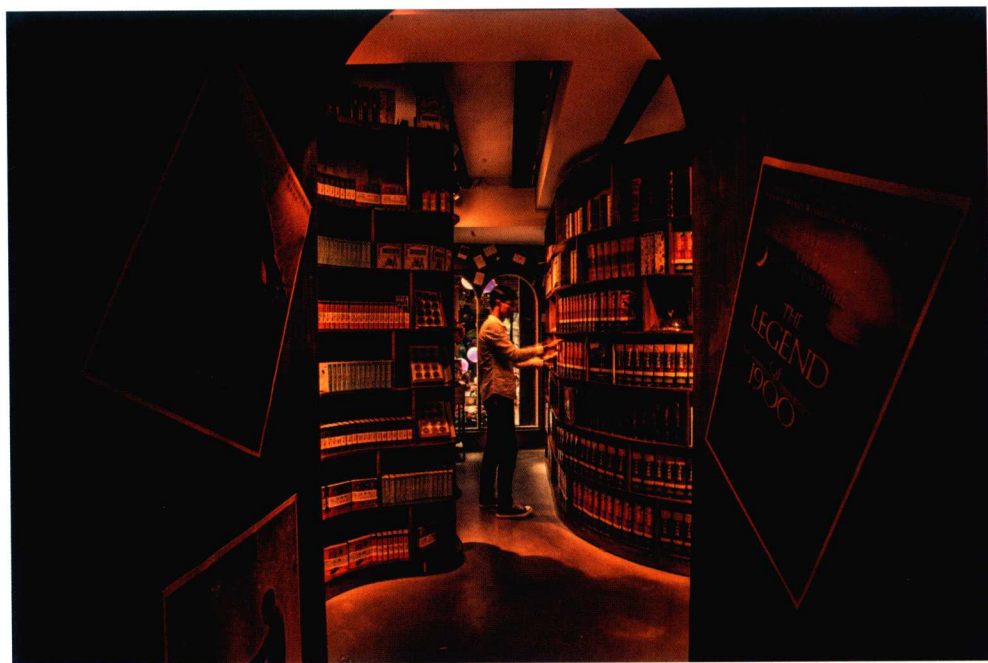




- 1 / 许多令游客流连忘返的情景式体验店，这些特色的小店有着玲珑多变的装饰风格。
- 2 / 鸢尾迷宫非常受青年游客欢迎，里面展览的每一本“书”都藏着店主别出心裁制作的一件特别的旅游伴手礼。
- 3 / 很多惬意的美食小店，用的均是地道的云南食材和烹饪方式。



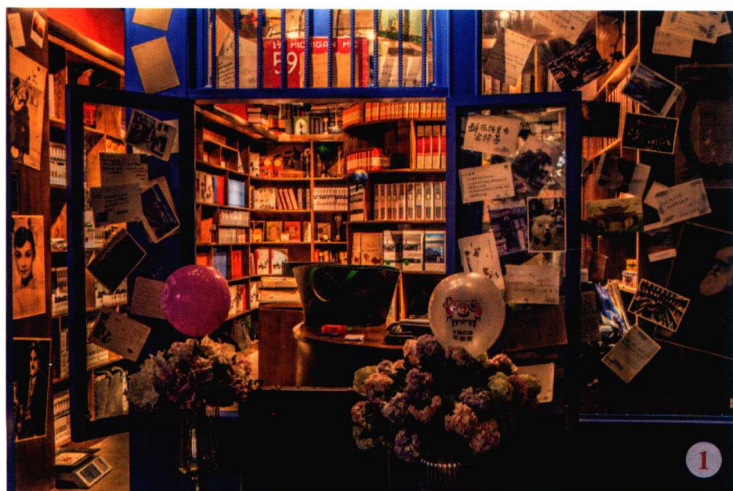
- 1/ “东巴花笺纸”就连中国著名舞蹈大师——杨丽萍老师到这里也对其爱不释手。
- 2/ 大研古城的过度商业化已然破局，运用的是一种叫做“重构”的力量，这种力量并不是无中生有，而是在原有的模式基础上，根据新的市场经济规程和消费需求进行产业、服务的升级，昔日人们向往的大研古城得以回归。



/ 大研花巷，这里的每一条街道都布满了情景式商业，每间店铺出售的商品和服务都具有自己的风格和特色，它们营造了浓厚的独特创造性和文化氛围，进入到每一家店铺都像进入到了无数个个性化的体验空间。



/ 传统旅游的六要素——吃、住、行、游、购、娱在新的体验经济下将发生巨大的变化，在旅游活动中，游客需要的不再只是物质结果，而是一种不同寻常的经历或感受。



1 / 情景式商业比普通的小商铺确实更加受人们的欢迎，因为其颜值更高，独特性更强，吸引力更佳，更为亲切，更加周到。



2 / 纳西族独特的打跳式表演从古老的古城四方街向外延伸，令到访的游客能身临其中感受纳西族人多元的文化艺术。

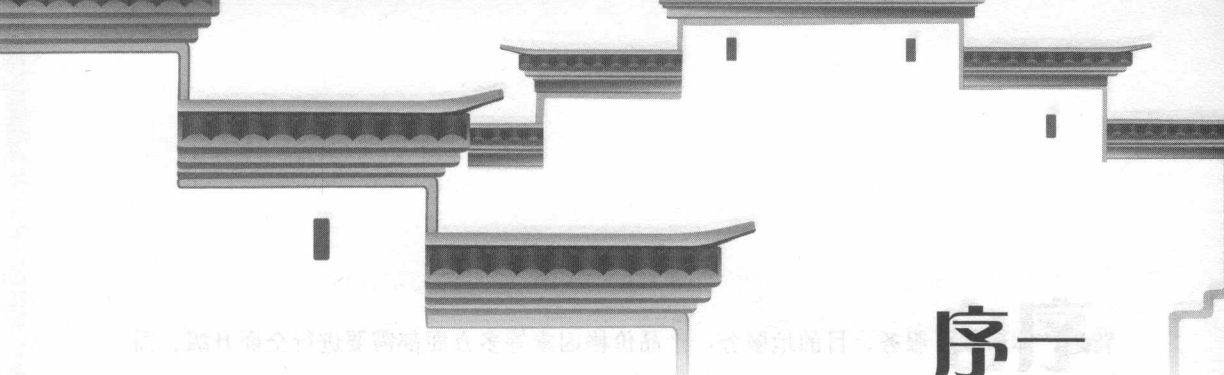


1/ 活生生的小镇演艺，应该盛开在小镇“土生土长”的那根需求藤蔓上。它的“活”，是一种小镇的原发成长，是一种为小镇量身定做，是一种小镇的绽放升华。

2/ 旅游演艺既需要外在的唯美表现（服装、化妆、道具），也需要内在的唯美沟通，强调的是演员声、台、形、表等基本功展示之外的心理态度及充实的内心思想情感。

3/ 小镇演艺不仅要依靠丰富的舞台舞美形式，更多的小镇演艺同时需要服装和道具的支持，小镇演艺需要内容情节的支撑，用情节的生动演艺打动观众。

4/ 走上街头的艺术表演日趋受到人们的欢迎，现代游客需要能与之互动，甚至能亲自参与其间，过把瘾式的旅游演艺。



序一

特色小镇无疑是近年来的“高频词”，2016年7月1日，住建部、国家发改委、财政部联合发布通知，决定在全国范围开展特色小镇培育工作，提出到2020年培育1000个左右各具特色、富有活力的特色小镇。我们今天谈的旅游小镇，就是特色小镇中独具代表性的一种。旅游小镇是拥有较为丰富的自然与人文景观，能提供相应的旅游服务，旅游产业占有一定比例的小城镇，是在旅游产业集群化发展及城镇化进程双重因素推动下的产物。旅游产业的“消费搬运”和“产业集聚”是旅游小镇形成的前提；“特色化”是旅游小镇建设的要点；“泛旅游产业整合”是旅游小镇发展的核心。伴随新型城镇化及旅游的转型升级，横跨城、景、村，并能够有效对接度假市场群体、城镇化顶层设计、旅游地产升值、城市品牌形象的旅游小城镇，将成为中国旅游业发展的重点方向。

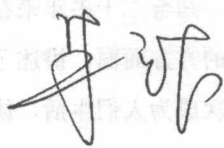
《别把小镇造坏了——打造完美小镇的思考和实践》的问世，可谓是顺势而为，应时而生。全书七章，观点鲜明、论证严谨、逻辑清晰、案例典型、见解独到、干货十足，体现出作者对于旅游小镇开发潜心的探究和缜密的思考。

结合二十多年来在旅游小镇开发和运营的实践探索，作者认真梳理了旅游小镇建设的方方面面，讲述了小镇的历史、文化产生背景及小镇与大城市的关系，小镇如何再次成为人们生活、体验的栖息地，小镇尤其是旅游小镇以什么样的内容吸引游客，一个出色的小镇如何设计规划，以及对未来小镇的发展畅想。

全书雅俗共赏，通俗而不乏专业，有趣、有感、有独特视角的描述该如何打造一个能受游客欢迎且具备文化底蕴的旅游小镇。如小镇内容的打造，作者关注体验经济时代下传统旅游的六要素的变迁，认为人们对旅游基础服务和各项配套服务的需求更加个性化、情感化、参与化和求知化，务必要求建设规划者在旅游主题设计、氛围

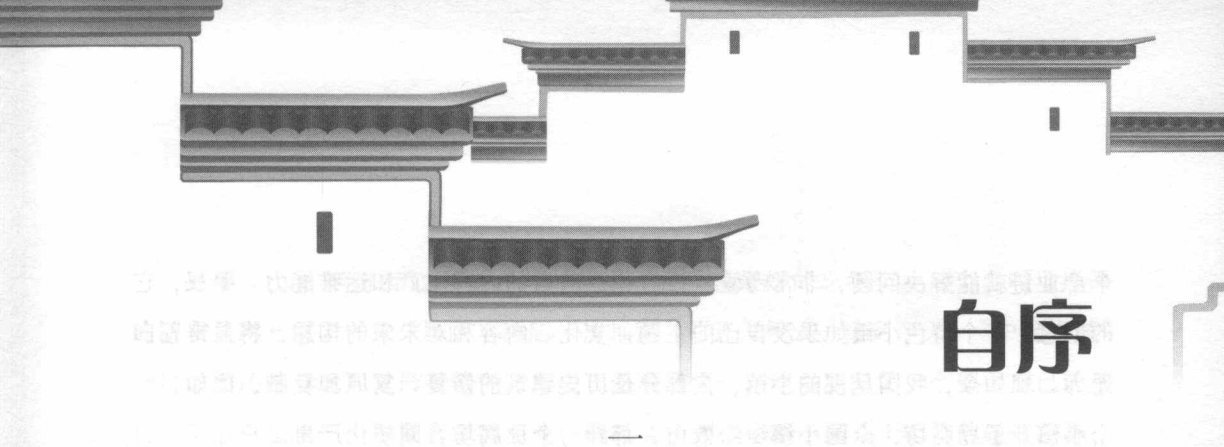
营造、体验项目服务、目的地服务、产品价格因素等多方面都需要进行全面升级，需要围绕小镇本身已有的优势资源展开，并对旅游资源要素进行主题规划，“有理念、有线索、有格局、有层次”地将旅游资源淋漓尽致的展现出来，成为旅游者容易辨别的特质和游玩线索。将旅游小镇里的吃、住、行、游、购、娱一体化产业与当地文化、风俗相结合，既传承过去，亦引入时尚未来，摒弃大城市里喧嚣与压抑，却引进城市的艺术、生活理念和优质服务，造出离尘不离城的意境，开创旅行体验消费的全新纪元。又如小镇的规划设计，作者广泛引用材料，综合分析大量数据，细致的从小镇的道路、风格、空间、组团、色彩、美陈、绿化、灯光等方面对小镇的建设提出了众多实操性的意见和方案，具有巨大的现实指导意义。诸如此类，书本观点的提出和论述，不仅给读者以启迪，有助于引发思考和进一步研究，而且为未来旅游小镇的发展奠定了一定的基础。

从某种意义上来说，这本书里的很多内容既可以归属于历史，也可以归属于文学，还可以归属于设计规划学科，以及旅游学、演艺学等多种维度，是一本综合性的读物。未来的学科及运用也将更加多维，学以致用确实需要具备实际操作经验的人予以引导、启发，相信此书的问世，能为广大旅游开发管理从业者、小镇发展研究者，以及还在大学的莘莘学子们等等，带来不一样的思考和启发。



2017年11月

(华南师范大学副校长、人文地理学教授)



白序

当今时代，人们还在热烈地讨论着服务经济、知识经济，却不知象征着人与人、人与商业之间更具有温度的体验经济时代来临了。而旅游恰是最契合体验经济的一种产业，体验经济令旅游产业发展出现井喷现象，发展模式亦层出不穷，或许我可以认为，目前国家积极倡导的小镇建设本身就是在应对体验经济时代的到来。

从 2016 年的 11 月开始，小镇成为中国最火热的风口产业，造小镇的参与者，有以旅游产业为初衷的传统企业，有跨行业转型的国企，还有各类金融型企业、房地产型企业等，2017 的造小镇的运动正在如火如荼地进行中，我猜想三年后我国的大地将会有超过 1000 个小镇如雨后春笋一般生长出来，可以想象，其中有的十分成功，有的一地鸡毛……

创建一个可体验的小镇所需的创意、创新和创造、所对应的时空条件，团队条件和文化条件，都跟以往的产业迥然不同，它需要产业与文化要素的结合。面临的难度、强度和深度将比常规旅游项目开发和管理更专业、更艰难。一个真正的特色小镇，它从模型设计、选址、策划设计、建设、运营营销，直到实现基本功能的完善，这个过程最起码需要 5 年时间。要达到各产业的完美融合，文化沉淀的形成，散发出自身独特魅力则需要 10 年以上甚至更长的时间。

创建一个可体验的小镇所需要的条件，远远超过一个万达商业综合体的概念，超过在新加坡旁创造一个超级房地产的概念，超过了华夏幸福的固安产业新城概念。原因在于，第一，小镇选址至关重要，小镇的选址是成功的第一要素，人口多消费能力强的区域将是首选，但它往往不会出现在大城市的中心区，这也就意味着城市的配套和资源不能作为小镇的支撑。如果在市中心建个综合体房产项目，烂尾了，只要价格合理总有人接盘，但如果建的是一座特色小镇，建设和经营不善就意味着它会成为一座无人体验的“鬼镇”。第二，它的构成更为复杂，需要吃、住、娱、乐、购、商、养、学、闲、情、奇等各种要素综合起来，如此多种的产业要深度融合，且绝不是一

个产业链就能解决问题，非常考验建设者和运营者的内容生产和运维能力。第三，它的创意，一个特色小镇如果没自己的主题、文化、内容和对未来的构想，将显得苍白无力。现如今，我国呈现的小镇，大部分是历史建筑的修复、复原和复制，比如，一个小镇开了豆腐坊，全国小镇纷纷效仿，都开一个豆腐坊，同质化严重。

我们造小镇的人应该考虑对各类历史文化、建筑文化等不断进行升级和发展，不断推出更符合当代人需要的小镇，很多国外优秀的特色小镇往往是把非常深厚的地域文化和当代时尚文化巧妙地糅合在一起，做的就是传承和发展升级的概念，而绝非简单的还原，就像希腊的圣托里尼小镇，非常巧妙地把当地文化、爱琴海的景观和当今时尚融合在一起。游客不仅能买到传统的手工艺品还能买到最时尚的 LV 包；既能吃到地道的美食还能在三星级的米其林餐厅用膳；既能住在超五星级非常现代前卫的悬崖酒店也能住在当地淳朴的民宿……

又比如说，现在有很多投资工业旅游小镇的，他们只关注工业部分，但对游客体验来说是不够厚重和丰富的，美国知名的巧克力镇（Hershey Park）则把当地的文化深深地植入到工业旅游中，它所呈现的形态是浪漫的、温暖的、甜蜜的，更是有灵魂的。我们的特色小镇应该是产业、文化、艺术和景观的结合体。

我对于小镇的认识，还在浅层，小镇如何在中国发扬光大，这是个很大的课题。小镇延续和大城市或企业的延续不一样。它不是一个工厂，一个企业，一个公园，也不是一个园区，就像前两年大家一哄而起的综合体，现在很多已经是一片萧条。但愿我们的小镇越来越好。

二

1996 年 8 月，杭州宋城开业后的三个月，我作为中国美术学院的优秀毕业生进入宋城工作，我的第一份工作是为世界三大名秀之一的宋城千古情秀设计 368 款舞台服装。至 1997 年，负责管理杭州宋城景区，接下来的四年我负责主持管理中国渔村项目，还负责过 2006 年杭州世界休闲博览园的国际招商。在宋城的第一个十年，黄巧灵董事长引领我成功走入旅游产业，他是我终身事业中的第一个导师，给予了我很多的教诲和关爱，让我终身受益，且是我今天写这本《别把小镇造坏了》的动机之一。

另外，2006年到2012年的六年时间里，我和我最好的忘年交，一个名叫项逢保的朋友共同开创了一种“景区+酒店+房地产”的开发模式，直到今天，“中国水城”项目依然还是苏北开发最有特色、最成功的项目之一，这是我的第一个属于自己的项目，项总更是我一生中最真挚的朋友，他教会了我“业精于勤荒于嬉”的敬业精神，教会了我挑战困难的勇气，同时也令我真正懂得了友谊的价值，但可惜的是，当我出版本书时，他已经离开了这个世界，但愿在天国的他依旧帅气和开朗。

我的第三段工作是在首富的公司——万达集团，在牛人大咖如云、全球管理最为标准化的企业里，我学会了什么是管理，很有幸在乘坐王健林董事长专机出差的日子里，听取他很多教诲，让我懂得做大事之人的大思维、大理念和大智慧。在交谈中，我向他提及了旅游小镇的开发理念和模型，可惜在我离开万达之前，未能得到孵化。但我确信中国未来的旅游发展方向肯定是旅游小镇。谨以本书纪念和首富汇报工作的美妙时光。

此刻，我静静地坐在雪松控股广州总部的写字楼，我们在丽江大研古城的旅游小镇已正式对外营业，非常成功，取得了不俗的业绩，更多的旅游小镇正在规划和选址，小镇的模型正在持续完善和迭代，感谢雪松控股董事局主席张劲先生，他是我的伯乐，更是开发旅游小镇坚定的支持者和拥护者，无比信任地把在全国开发旅游小镇的任务交给了我，并让我组建起了自己的团队，他给予了我许多高屋建瓴的建议，弥补了我很多工作思维和管理上的缺陷。他是一个真正的智者，更是一个虚怀若谷的人，是我新事业新人生路上的导师和引领者。

感谢我的妻子王康清，她常常在我通宵达旦地讲述旅游小镇的创意思路中沉沉睡去，我的每一点成功都有她的伟大付出，感谢我的家人和孩子们。

还要感谢我的同事，雪松文旅品牌部的李作龙夜以继日地协助我梳理本书的内容，还有他的助理颜碧雯，正因为他们的努力才得以让本书面世。

鲍将军

2017年5月11日

于广州

目录

CONTENTS

001/ 第一章 小镇挖掘

- 002 小镇的概念
- 006 小镇的变迁
- 008 逝去的亚特兰蒂斯古城
- 012 神秘的玛雅古城
- 015 马丘比丘小镇
- 019 楚国城镇的发展与璀璨的艺术
- 023 盛唐文明的辉煌与城镇延续

029/ 第二章 小镇回归

- 030 回到小城镇
- 034 小镇回归文化
- 044 小镇回归仪式感
- 054 小镇回归繁荣
- 063 小镇回归成功
- 071 小镇回归案例——大研古城

085/ 第三章 小镇内容

- 087 小镇的产业
- 089 基于优势选择旅游产业
- 092 其他产业小镇模式
- 095 旅游小镇的生活
- 101 体验经济时代游客消费行为需求
- 106 旅游小镇的六要素打造

129/ 第四章 小镇设计

- 130 旅游小镇的三个世界
- 132 小镇的框架
- 133 小镇道路规划设计
- 139 小镇的风格设计
- 146 小镇的空间尺度
- 149 小镇建筑的组团分析