

# 中国文旅特色小镇发展研究报告

2018年





2017年中国文旅特色小镇市场营收规模**450亿**，未来市场空间广阔，未来3-5年文旅小镇营收规模会呈现高速增长态势，至2021年其营收规模将达到**1200亿元**。



**开发模式**：我国文旅特色小镇主要有政府主导、企业主导以及政府合作三种开发模式。随着文旅特色小镇商业模式逐渐清晰，民间资本参与开发的意愿不断增强，**未来政企合作开发模式**将具有较大的发展潜力。



**商业模式**：文旅特色小镇开发前期以**房地产收入**回笼资金，中后期主要靠**产业经营收益**。

**发展模式**：当前我国文旅特色小镇的发展模式为“旅游驱动”、“旅游+产业双驱动”、“旅游从属”三种发展模式协同发展。



**文旅特色小镇发展的关键点**：1. 基于**小镇的资源优势及地理位置选址**是发展的基础；2. **特色IP的植入**是小镇能否可持续发展的重点；3. **产业导入及产业链的延伸**是文旅特色小镇发展的关键；4. **长期可持续的运营**是小镇发展的保障。



**未来趋势**：1. 文旅特色小镇将成为**新型城镇化**的重要载体；2. 文旅小镇将**趋于产业融合“精细化”发展**；3. **PPP模式**将成为文旅特色小镇建设的主流方向；4. 大健康时代下，**康养文旅特色小镇**将迎来黄金发展期；5. 游客需求层次的提升将促使**小镇旅游产品愈发细分化**。



**发展建议**：1. 深入挖掘地方文化IP，文旅小镇应以“内容为王”；2. 无产业，不小镇；文旅特色小镇需以“产业为先”；3. 文旅小镇需依据当地资源，因地制宜的选择发展模式。

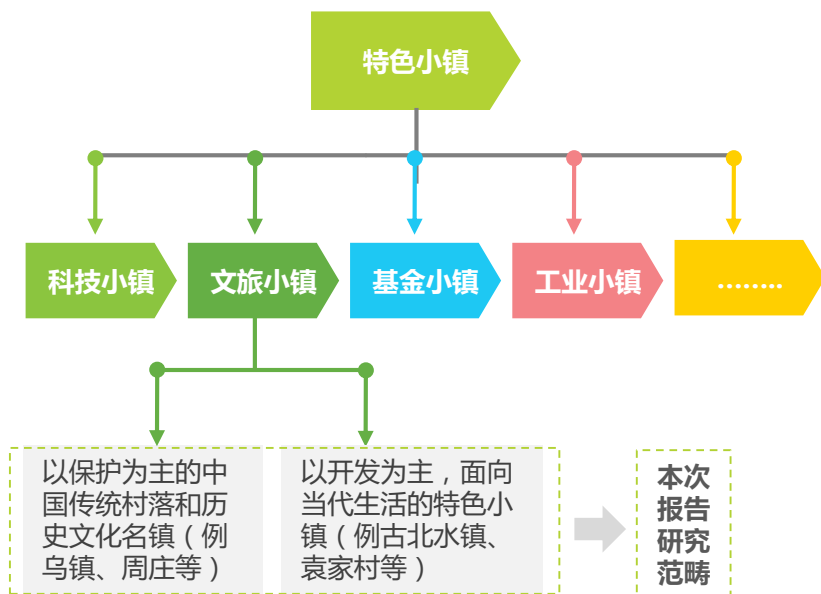
文旅特色小镇发展背景	1
文旅特色小镇发展现状	2
文旅特色小镇发展模式分析	3
国内外文旅特色小镇案例分析及启示	4
<ul style="list-style-type: none"><li>国内文旅特色小镇案例分析</li><li>国外文旅特色小镇案例分析</li></ul>	
文旅特色小镇发展趋势展望	5
文旅特色小镇发展建议	6

# 文旅特色小镇的概念

**特色小镇：** 指具有优美的生态环境和优良的基础设施，依赖某一特色产业和特色环境因素（如地域特色、生态特色、文化特色等），打造的具有明确产业定位、文化内涵、旅游特征和一定社区功能的综合开发项目，是产业聚集地、消费聚集区、新型城镇化发展三区合一，产城乡一体化的新型城镇化模式。

**文旅特色小镇：** 文旅产业是小镇的核心产业、主导产业或特色产业。是依托区位、自然资源、人文资源、特色产业、特色社区等优势发展旅游产业，并使之与其他相关产业、居住社区、其他旅游区（或风景区）发生交互关系的特定区域。

## 特色小镇的类型



## 文旅特色小镇的特征

规划面积控制在3 - 5平方公里左右（不大于10平方公里）

既可以是行政建制镇，也可以是有明确边界的非镇非区非园空间，或是一个聚落空间、集聚区

旅游产业是小镇的核心产业、主导产业或最具潜力/特色产业，小镇或可同时兼有其他特色产业存在

“产业、文化、旅游、社区”一体化的复合功能载体

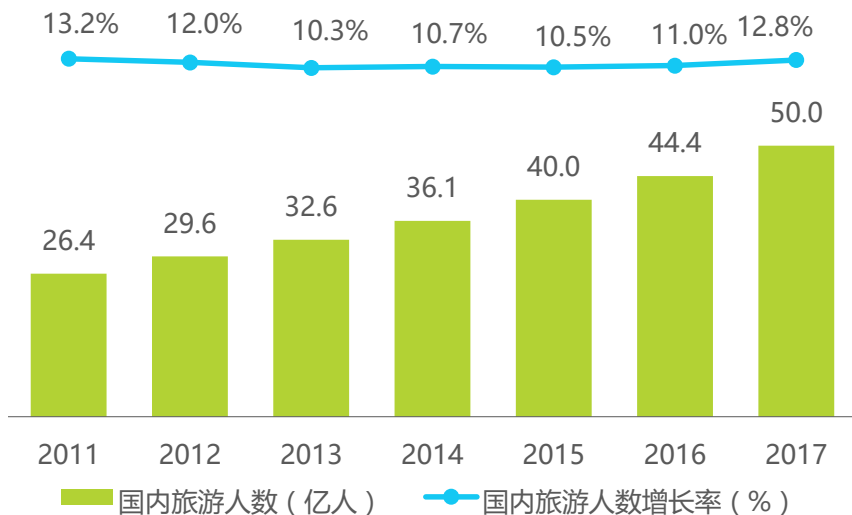
来源：根据公开资料整理，艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

# 文旅特色小镇发展背景

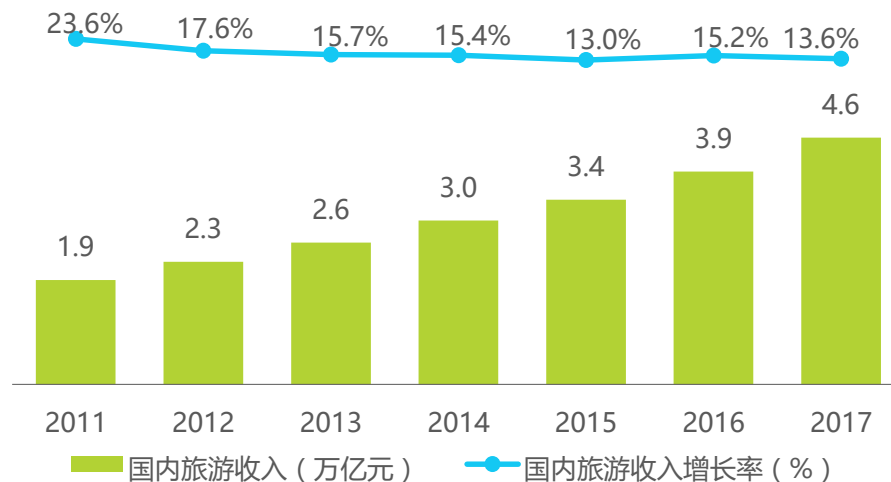
## 我国步入大众旅游时代，旅游需求旺盛

根据文化与旅游部发布的数据，2017年，我国国内旅游达50亿人次，国内旅游收入超过4万亿元人民币。随着收入水平的提高，人们对于精神生活的需求更加旺盛，旅游已经从少数人的奢侈品发展成为大众化、经常性消费的生活方式，在经济新常态下，我国步入大众旅游时代。随着供给侧结构性改革、全域旅游、新型城镇化等举措的深入推进，旅游市场也将不断升温。

### 2011-2017年中国国内旅游人数及增长率



### 2011-2017年中国国内旅游收入及增长率



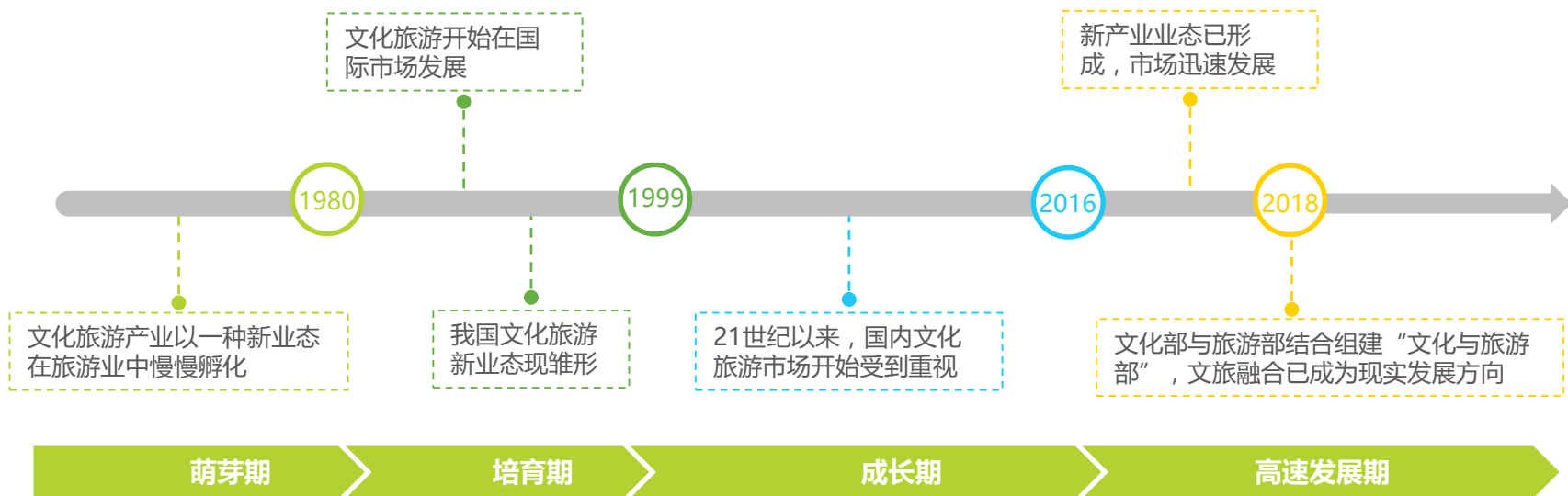
来源：文化和旅游部。

# 文旅特色小镇发展背景

## “诗与远方”走到一起，文旅融合迎来发展黄金时期

近年来，随着大众旅游的兴起以及全域旅游的大力推进，人们对旅游品质的需求不断提高，传统的以展示自然资源为主的观光旅游已经远不能满足人们日益增长的旅游需求，文化旅游日受青睐。今年年初文化部与旅游局结合组建“文化与旅游部”使文旅产业更加融合发展，在新消费时代、文旅新时代的背景下，文旅特色小镇成为新时代旅游发展的一片新蓝海。

### 中国文化旅游产业发展历程

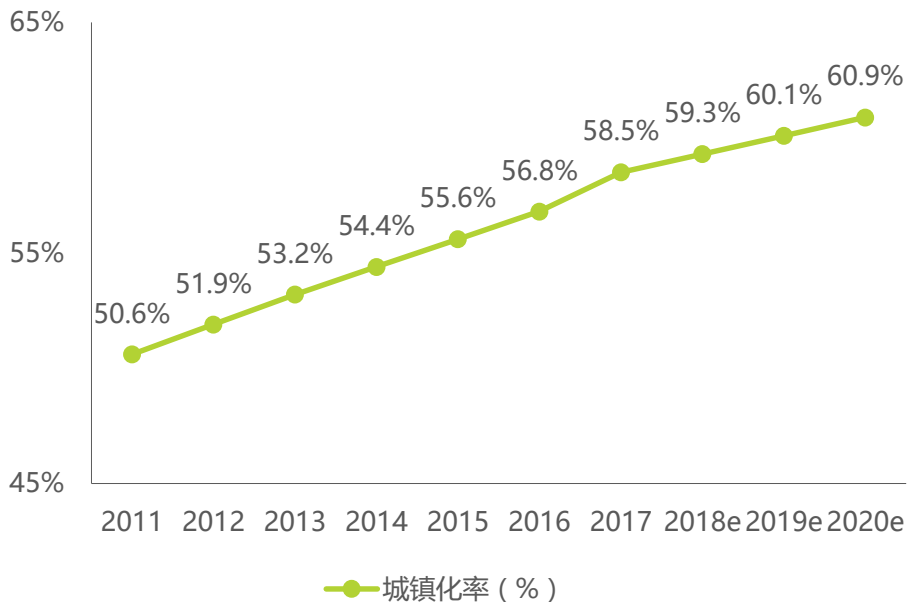


# 文旅特色小镇发展背景

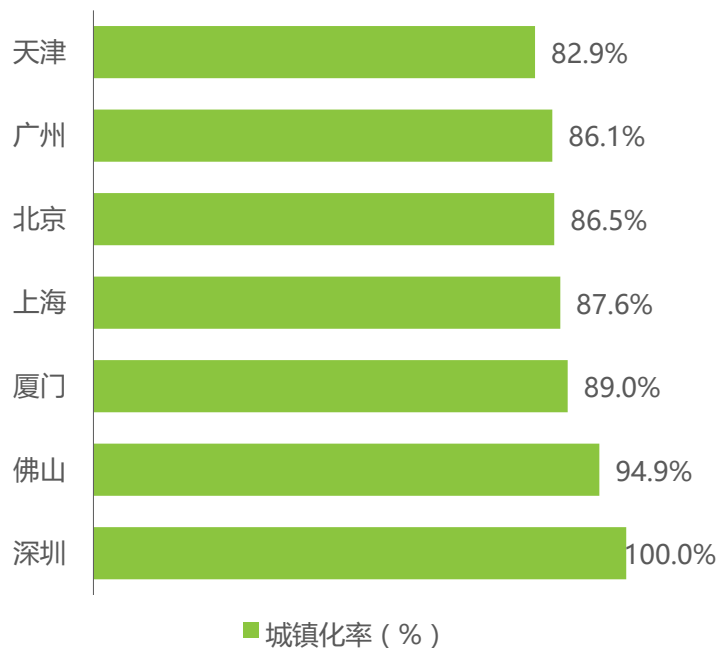
## 城乡二元结构矛盾愈发明显，特色小镇成破解矛盾重要举措

近年来，我国城镇化进程不断加快，特色小镇作为城乡产业融合的重要措施也在不断被推进。根据国家统计局数据，2017年中国城镇化率已达58.5%，且据国务院发展研究中心预测，到2020年，我国城镇化率将为60.9%，届时约有7.7亿人生活在城市。随着城镇化的发展，出现了城市与城市之间城市化率不均衡的问题，北上广深等发达的一二线城市城镇化率远超中国整体城镇化率水平，而三线及以下城市的城镇化率依旧较低。高速城镇化导致城乡二元结构矛盾越来越明显，大城市人口膨胀、交通拥堵、空气污染、房价飞涨、生活成本增加等“大城市病”日益加剧，而乡村则面临宅地废弃、人口大规模转移等问题。在此背景下，通过建设特色小镇，带动城乡一体化发展，实现城乡产业融合可成为新型城镇化的重要措施。

### 2011-2020年中国城镇化率



### 2016年中国部分城市城镇化率



来源：国家统计局，国务院发展研究中心、艾瑞咨询研究院绘制。

来源：各市统计局官网。

# 文旅特色小镇发展背景

## 国家政策红利释放，特色小镇进入全面推广新阶段

2016年7月1日，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部联合下发了《关于开展特色小镇培育工作的通知》要求到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、美丽宜居的特色小镇。从2016年开始，特色小镇上升到国家战略层面，随后各部委密集出台多项培育指导特色小镇以及与特色小镇有关的土地和金融政策，支持特色小镇创建工作，特色小镇进入了全面推广的新阶段。

### 2016年以来中国部分特色小镇相关国家政策

政策类型	部门	时间	政策	政策梗概	主要内容
培育及建设相关政策	国务院	2016.2	关于深入推进新型城镇化建设的若干意见	国家层面国家层面规范、倡导、推进特色小镇建设	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，带动农业现代化和农民就近城镇化。
	住房城乡建设部 国家发展改革委 财政部	2016.7	关于开展特色小镇培育工作的通知		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。
	国家发展改革委	2016.10	关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见		以人为本、因地制宜、突出特色、创新机制，夯实城镇产业基础，完善城镇服务功能，优化城镇生态环境，提升城镇发展品质，建设美丽特色新型小（城）镇
	文化部	2017.4	“十三五”时期文化产业发展规划		到2020年，文化与旅游双向深度融合，支持建设一批有历史、地域、民族特色和文化内涵的旅游休闲街区、特色小（城）镇、旅游度假区。
	体育总局	2017.5	关于推动运动休闲特色小镇建设工作的通知		到2020年，在全国扶持建设一批体育特征鲜明、文化气息浓厚、产业集聚融合、生态环境良好、惠及人民健康的运动休闲特色小镇
金融政策	国家发展改革委、 国土资源部、 环境保护部、 住房城乡建设部	2017.12	关于规范推进特色小镇和小城镇建设的若干意见	住建部联合农行、国开行、建行优先对特色小镇提供信贷支持	提出各地要控制特色小镇和小城镇建设数量，实行创建达标制度、严防政府债务危险、严控房地产倾向、严格节约用地等意见
	住房城乡建设部 中国农业发展银行	2016.10	关于推进政策性金融支持小城镇建设的通知		政策性信贷资金支持以转移农业人口、提升小城镇公共服务水平和提高承载能力为目的的基础设施和公共服务设施建设，以及为促进小城镇特色产业发展提供平台支撑的配套设施建设
	住房城乡建设部 国家开发银行	2017.1	关于推进开发性金融支持小城镇建设的通知		开发性金融主要支持以农村人口就地城镇化、提升小城镇公共服务水平和提高承载能力为目的的设施建设，支持促进小城镇产业发展的配套设施建设，以及支持促进小城镇宜居环境塑造和传统文化传承的工程建设
土地政策	住房城乡建设部 中国建设银行	2017.4	关于推进商业金融支持小城镇建设的通知	优先保障城镇化用地	商业金融支持改善小城镇功能、提升发展质量的基础设施建设，支持促进小城镇特色发展的工程建设，支持小城镇运营管理融资
	国土资源部	2016.4	关于进一步做好新型城镇化建设土地服务保障工作的通知		合理调整耕地保有量和基本农田保护面积，适当调整建设用地规模，统筹安排生产、生活和生态用地，优化区域、城乡用地结构和布局，保障新型城镇化必要用地。

来源：根据公开资料整理，艾瑞咨询研究院绘制。



# 文旅特色小镇发展背景

## 地方政策持续加码，特色小镇开展迅速

2015年浙江省政府就出台了关于特色小镇规划建设政策，并陆续公布省级特色小镇创建名单。2016中央政府推进特色小镇建设后，各地方政府积极响应，明确本省市的特色小镇创建目标，相继推出特色小镇用地指标、资金支持等政策鼓励特色小镇建设。从各省的特色小镇培育方案来看，大多数省份都计划在3-5年内打造100个左右的特色小镇。国家和地方针对特色小镇发布多项政策支持，特色小镇深受重视。

### 2016年以来中国部分省市特色小镇相关政策

#### 部分省市 特色小镇 培育目标

**浙江省**：重点培育和规划建设**100个**左右特色小镇

**天津市**：到2020年，创建**20个**市级特色小镇

**江苏省**：到2020年力争形成**100个**左右特色鲜明的特色小镇

**安徽省**：2020年，重点培育 **80个**左右特色小镇

**重庆市**：十三五期间，建成**30个**左右的特色小镇

**贵州省**：十三五期间，建设**100个**示范小城镇

**河北省**：3-5年时间，培育建设**100个**特色小镇

**广东省**：到2020年建成**100个**省级特色小镇

#### 部分省市 对特色小 镇的**金融** 政策支持

**陕西省**：给予省级重点示范镇**1000万元/年**资金支持，省级文化旅游名镇**500万元/年**资金支持

**天津市**：**6%**贷款年利率，不超过**1000万元**的贴息扶持

**福建省**：对特色小镇给予**债券和贴息**支持

#### 部分省市 对特色小 镇的**土地** 政策支持

**福建省**：对每个特色小镇各安排**100亩**用地指标，新增建设用地计划予以倾斜支持

**浙江省**：对如期完成年度规划目标任务的**按实际使用指标的50%**给予配套奖励

**陕西省**：给予每个省级重点示范镇**1000亩**、**文化旅游名镇(街区)200亩**城乡建设增减挂钩用地指标支持

**福建、江西、山东、湖北**等省都要求特色小镇的建设要**优先**利用低丘缓坡地、滩涂资源和存量建设用地

文旅特色小镇发展背景

1

文旅特色小镇发展现状

2

文旅特色小镇发展模式分析

3

国内外文旅特色小镇案例分析及启示

4

- 国内文旅特色小镇案例分析
- 国外文旅特色小镇案例分析

文旅特色小镇发展趋势展望

5

文旅特色小镇发展建议

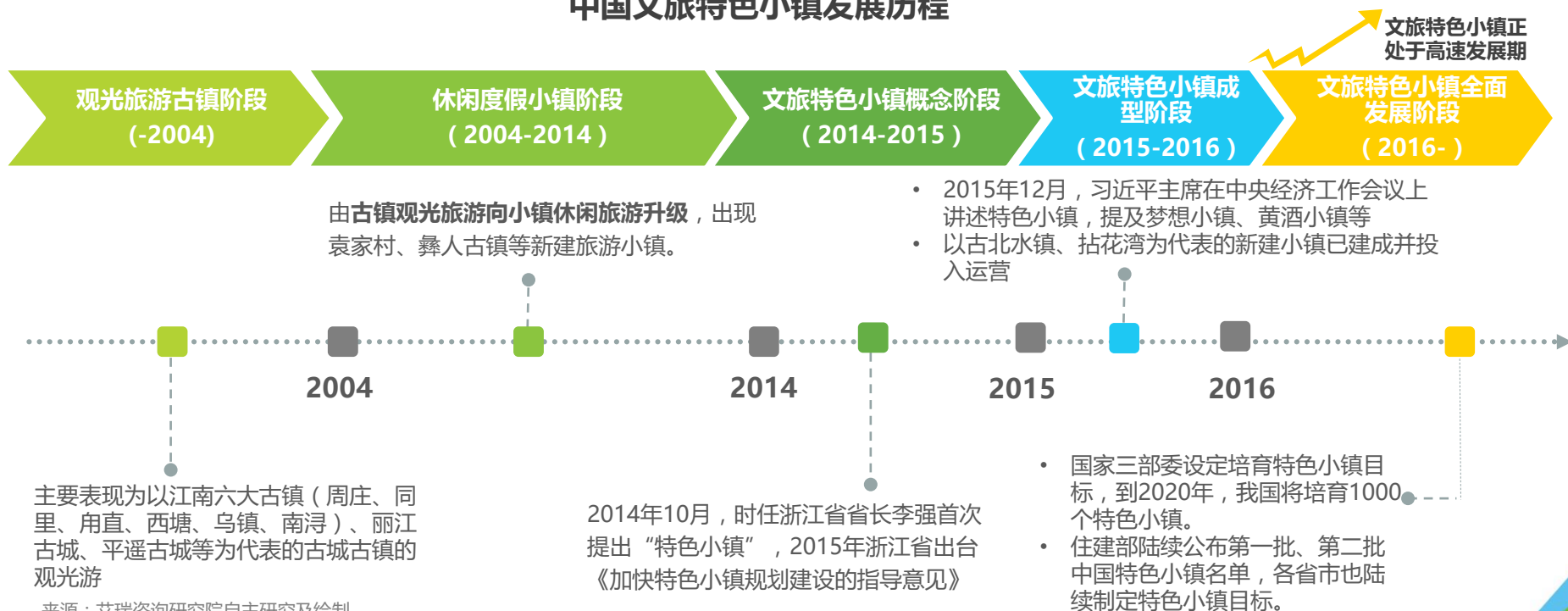
6

# 文旅特色小镇发展历程

## 文旅特色小镇现已进入全面发展阶段

文旅特色小镇的最初形态是以江南六大古镇（周庄、同里、甪直、西塘、乌镇、南浔）和丽江古城、平遥古城等为代表的古城古镇，游客早期的旅游需求就是对这些古城古镇的观光游；随着城市化的快速发展和可自由支配收入的增加，人们对文旅小镇的需求升级为休闲度假游，原有的古城古镇向休闲度假小镇转型升级，在这个时期也出现了袁家村、彝人古镇等新建文旅小镇；在2014年浙江省首次提出“特色小镇”，由此有了“文旅特色小镇”的概念；2015年以后，以古北水镇、拈花湾为代表的文旅小镇已建成投入运营，标志着文旅特色小镇向成型阶段转变。自2016年开始，国家及地方层面陆续公布特色小镇培育目标，其中文旅特色小镇占比最多，文旅特色小镇开始转向全面发展阶段。

### 中国文旅特色小镇发展历程

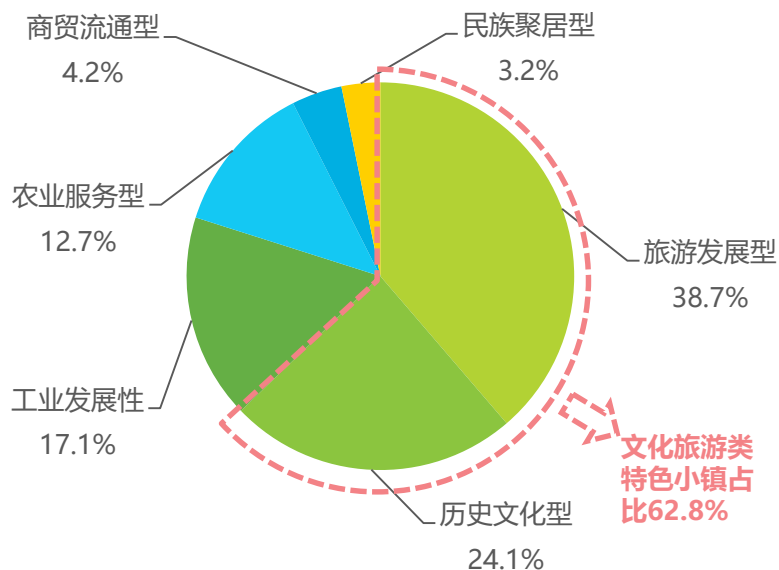


# 文旅特色小镇的数量及分布

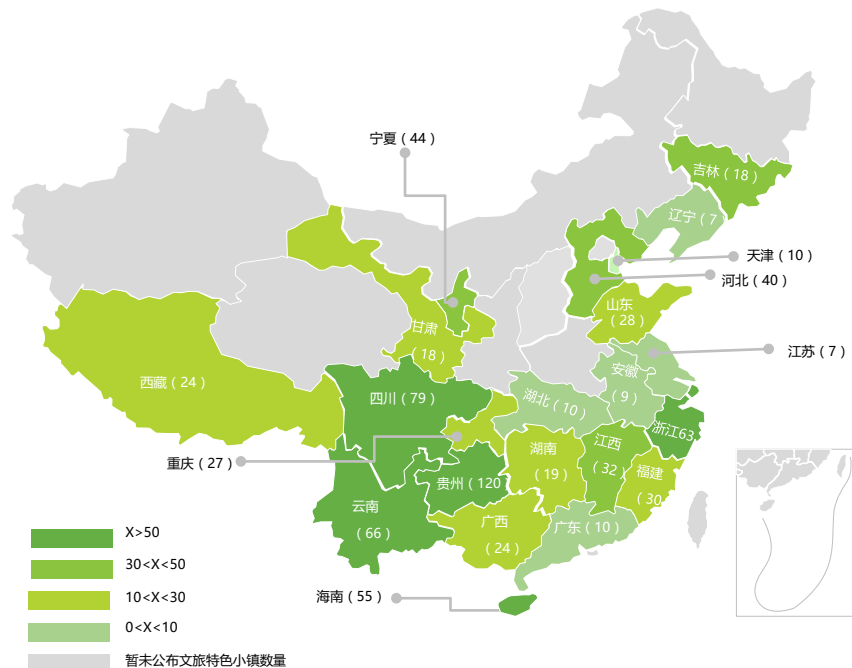
## 现已规划建设超700个文旅特色小镇，西南华东数量居前

截止到2018年7月份，全国共有22个省份提出特色小镇创建计划，总计划数量已超过1500个，其中文旅特色小镇计划数量超700个。从文旅特色小镇的分布来看，受经济发展水平、区位优势、旅游资源等有利条件的影响，西南、华东地区的文旅小镇数量显著多于其他地区。此外，住建部陆续公布了第一批、第二批国家级特色小镇共403个，其中文化旅游类型的特色小镇共253个，占比为62.8%。结合剩余11个尚未公布计划的省份进行推算，艾瑞预计，到2020年全国至少出现1200个文旅特色小镇。文旅小镇作为特色小镇的主力军，其发展将会呈现星火燎原之势。

### 第一批、第二批国家级特色小镇类别分布



### 2018年中国省级文旅特色小镇数量分布



来源：住房城乡建设部。

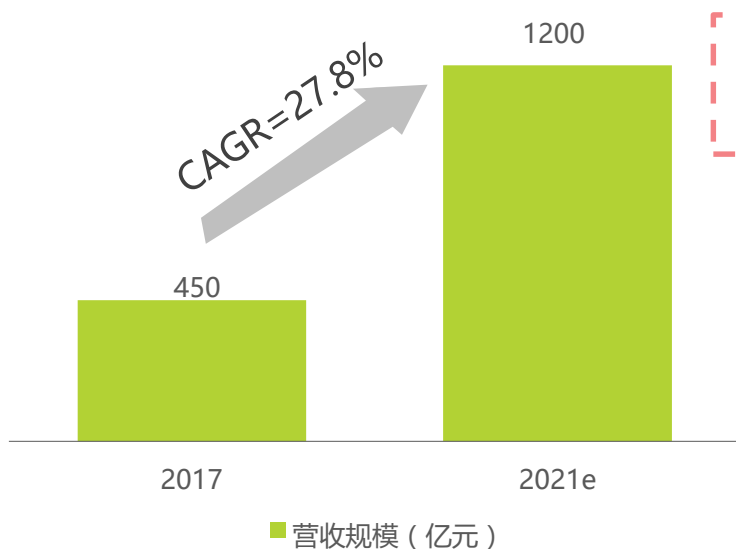
注释：X=文旅特色小镇数量（个）  
来源：根据各省市自治区发改委官网、公开资料整理，艾瑞咨询研究院绘制。

# 文旅特色小镇市场规模

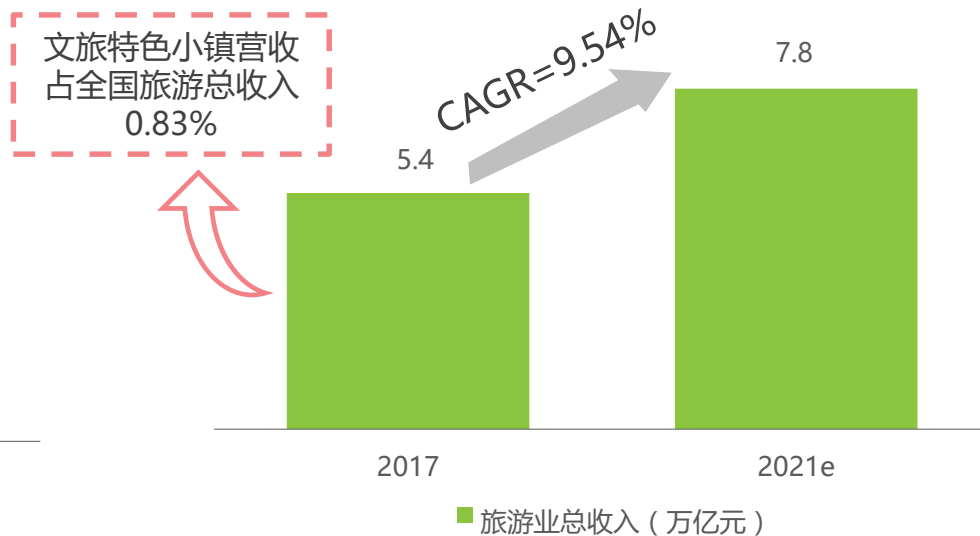
## 渗透率不到1%，市场空间广阔，预计未来3-5年营收上千亿

2017年，中国文旅特色小镇营收规模为450亿元。现阶段，大部分文旅特色小镇处于规划和建设阶段，仅有一小部分处于运营状态或初具规模。根据国家及各省市公布的特色小镇培育计划来看，大部分文旅特色小镇的建设培育期是在3-5年，随着新型城镇化的持续推进和国民大众休闲度假需求快速增长，在多数文旅特色小镇建成后，其营收规模会出现高速增长态势，艾瑞预计，至2021年文旅特色小镇的营收规模将达到1200亿元。

### 2017年中国文旅特色小镇营收规模



### 2017年中国旅游业总收入规模



注释：核算口径为已公布的省级以上文旅特色小镇，包括省级文旅特色小镇和国家级特色小镇。

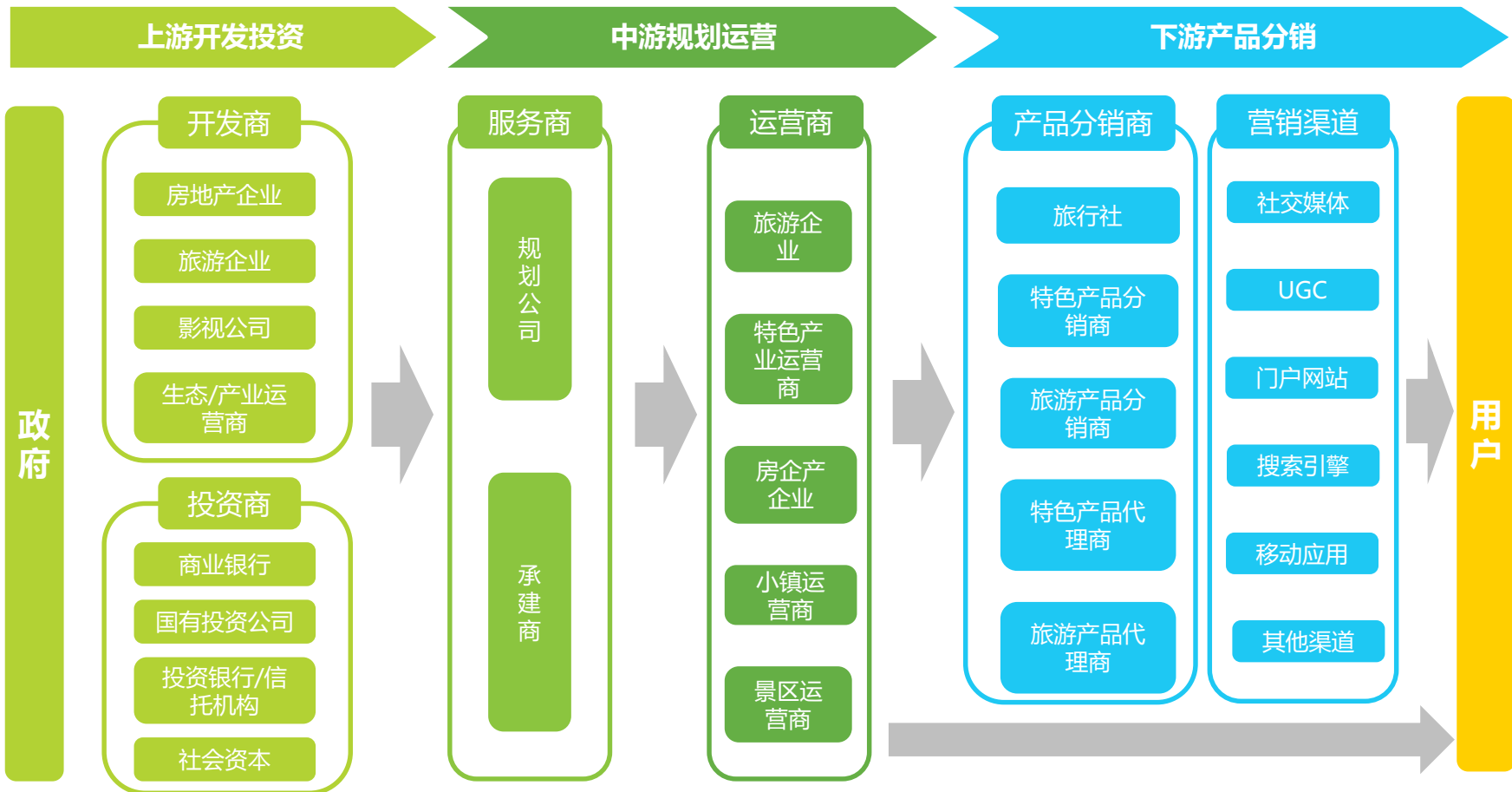
来源：综合上市公司财报、企业及专家访谈，根据艾瑞统计模型核算。

来源：文化与旅游部，《国务院“十三五”旅游业发展规划》，根据艾瑞统计模型核算。

# 文旅特色小镇产业链

## 文旅特色小镇市场玩家众多，尚未形成明显竞争格局

### 2018年中国文旅特色小镇产业链结构



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

# 文旅特色小镇产业链图谱

## 2018年中国文旅特色小镇产业图谱



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。



# 文旅特色小镇的开发模式

## 政企合作（PPP）开发模式最具发展潜力

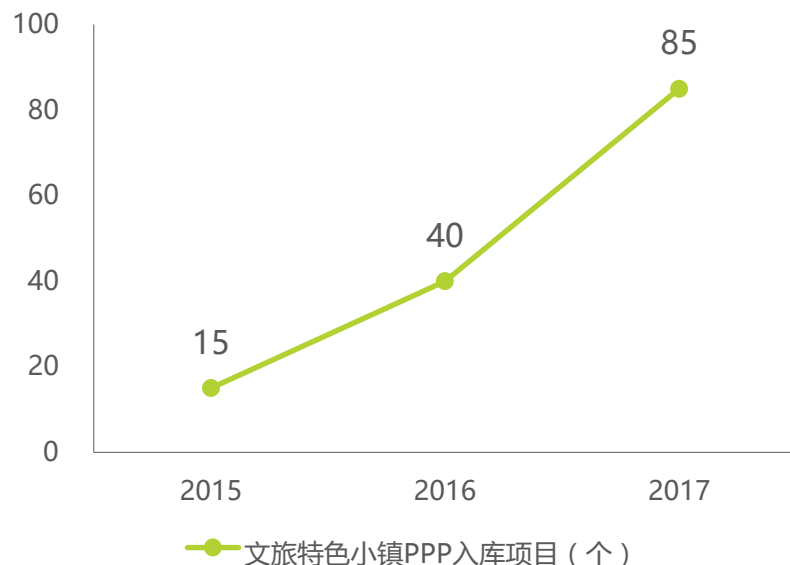
当前，我国文旅特色小镇主要有三种开发模式：政府主导模式、企业主导模式以及政企合作（PPP）模式，不同开发模式各具优势。政府主导模式下，政府可集中大量资本和人力，协调多方面资源建设及产业链服务关系来建设特色小镇；企业主导模式可以充分发挥市场对资源的主导作用；而政企合作（PPP）开发模式则可以充分利用政府和企业双方资源优势，降低、分散风险。根据财政部PPP项目库统计数据，2015年文旅特色小镇PPP项目发起数量为15个，2016、2017年项目发起数量分别为40个和85个，文旅特色小镇PPP项目处于一个较快的发展阶段，随着文旅特色小镇商业模式逐渐清晰，民间资本参与开发的意愿不断增强，政企合作（PPP）模式开发特色小镇将具有较大的发展潜力。

### 中国文旅特色小镇开发模式

开发模式	特征	优势	劣势	盈利模式	代表小镇
政府主导模式	政府建设、市场招商，政府成立国资公司，根据产业定位面向全国招商	政府控制力强，提供建设保障；可提供政策支持增加便利性	增加政府债务风险、平台公司融资渠道受限、缺乏市场化运作机制	税收、土地溢价	杭州梦想小镇
企业主导模式	企业作为小镇规划、开发、建设、运营的主体，政府提供服务并协助办理各类审批手续	充分发挥市场对资源的主导作用、对资金和资源的有效进行配置	缺乏财政、土地等方面的优惠政策、融资难	政策性资金或补贴、基础建设收益、项目运营收益、地产收益	乌镇、拈花湾、丹麦万达小镇
政企合作（PPP）模式	政企合作、联动建设，政府做好大规划，联手大企业培育大产业	充分利用政府和企业双方或各方的资源优势，降低和分散风险，	需与地方政府的各个部门反复地沟通交流，谈判沟通时间长；政府可能过度参与	低成本拿地、与政府合作双赢，招商收益按比例分成、开发周边房地产获利	南京溧水空港会展小镇

来源：根据公开资料整理，艾瑞咨询研究院绘制。

### 2015-2017年中国文旅特色小镇PPP入库项目数量



来源：财政部政府和社会资本合作中心。



# 文旅特色小镇的商业模式

## 开发前期以房地产收入回笼资金，中后期靠产业经营收益

文旅特色小镇的商业模式主要包括五个层面，分别为土地一级开发、二级房地产开发、产业项目开发、产业链整合开发、城市建设开发。土地一级开发可以通过工程和土地升值获取收益；二级房产开发包括城市地产、旅游地产和工业地产开发，主要通过销售收入、回收经营收入、租赁经营收入的方式获取收益；产业项目开发阶段包括特色产业项目开发和旅游产业项目开发两大类，其中特色产业项目包括当地特色产业开发、产业孵化园、博物馆等项目，旅游产业项目则包括主题公园、景区、度假地产等项目；产业链整合开发阶段则是将旅游产业与特色产业整合，构建产业生态圈；城市建设开发包括城市服务、基础设施建设等方面。在产业项目开发及产业链整合阶段主要盈利方式为小镇和特色产业项目的持续经营收益。

### 中国文旅特色小镇商业模式

交通、运输、通讯等城市基础设施；医院、学校、银行等服务设施建设

**盈利模式：**持续经营收益、工程收益

特色产业链与泛旅游产业链整合，相互支撑，构建区域产业生态圈

**盈利模式：**持续经营收益

特色产业项目开发、旅游产业项目开发

**盈利模式：**项目运营收益

城市地产、旅游地产、工业地产开发

**盈利模式：**销售收入、回收经营收入、租赁经营收入

一级土地开发

**盈利模式：**工程收益、土地升值收益



# 文旅特色小镇的开发投资格局

## 多家企业布局文旅小镇，其中房企参与度最高

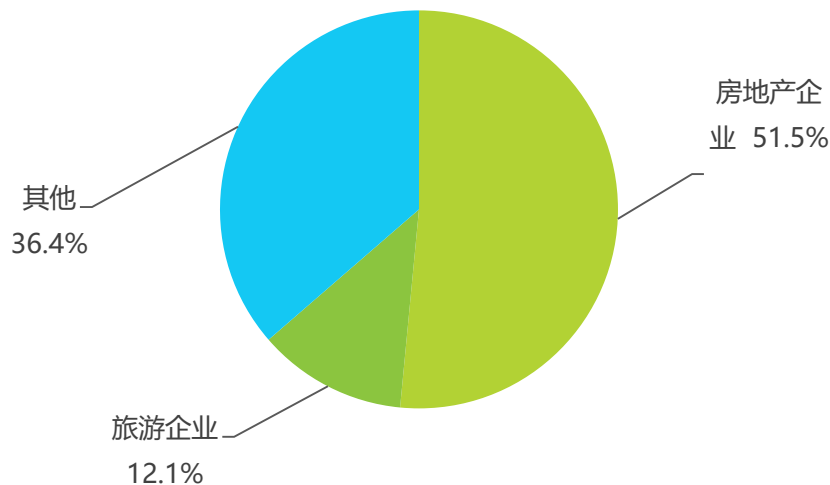
在各省份陆续公布特色小镇创建计划的同时，旅行社、影视公司、房地产商等企业积极参与文旅特色小镇的开发建设，其中尤以房地产企业参与程度最深，如华侨城计划投建百座民俗文化小镇、绿城集团计划十年内造100个小镇，实现一万亿的销售额等。从各类企业的特色小镇布局来看，大部分文旅特色小镇都是基于一二线核心城市及周边三四线城市深耕区域及当地文化旅游资源开展。房地产企业因自身具备较强的品牌效应与小镇的落地性，其开发运营的小镇具有较强的品牌影响力。

### 部分企业对文旅特色小镇的布局

公司名称	小镇战略/布局
绿城集团	未来5-10年，绿城将打造5-10个理想“农业小镇”，主要位于上海、杭州和北京周边
华侨城	“城镇化”的核心战略是：“文化+旅游+城镇化”，已布局四川安仁古镇、四川天回古镇、黄龙溪古镇、深圳甘坑小镇、深圳凤凰古镇、深圳光明小镇等
万科	目前已经建设了良渚文化村，并签约了北京门头沟军庄镇、南京秦淮海福传媒小镇、万科·弗农小镇等
万达	在2022年北京冬奥会申办成功的大背景下，积极开展冰雪产业布局，修建冰雪小镇，已建成丹寨万达小镇和长白山冰雪小镇
华夏幸福	未来三年在环北京区域、沿长江经济带以及珠三角区域等大城市、核心城市的内部以及周边布局百座特色小镇
新华联	按照“地产+文旅+金融”的战略定位，以“古镇+”为开发模式的文旅产业是公司未来发展的核心方向
中青旅	收购乌镇景区，后投资开发“古北水镇”项目。2016年开始打造古田红色小镇、土楼客家民俗小镇、连城培田历史文化小镇等
华谊兄弟	华谊兄弟旗下的实景华谊娱乐项目要在14个省份布局20个电影小镇
伟光汇通	已成功开发并运营彝人古镇、滦州古城、田州古城、零陵古城等10个文旅古镇，正在开发建设、主导运营的文旅小镇项目超过20个
棕榈股份	2014年率先提出“生态城镇”战略，棕“农村包围城市”战略，布局上由二三线城市向一线城市进军

来源：根据公开资料整理，艾瑞咨询研究院自主研究绘制。

### 2017年品牌影响力TOP50的中国文旅特色小镇运营商类别分布



来源：产城观察网。

# 文旅特色小镇的开发投资格局

## 不同开发主体优势各异，产镇融合是开发文旅小镇的关键

特色小镇的开发包括前期规划设计、基础设施建设、配套商业住宅开发、后期运营管理等环节，因此对于有着大型项目及产业新城开发经验以及较强资金实力的房地产企业来说有着较大的优势。目前房地产企业开发文旅小镇的典型案例分析有：绿城集团的理想小镇、华夏幸福的产业小镇、华侨城的文旅产业小镇、以及万达的冰雪小镇等。除房企外，旅游企业、影视公司、特色产业运营商等企业也在布局文旅小镇，这类企业主要将自身企业特点作为特色产业引入小镇的方式开发文旅小镇，例如华谊兄弟打造电影小镇、棕榈股份运营生态小镇等。对于发展文旅特色小镇，开发主体需首先明确文旅小镇的定位和选择，使小镇做到宜游、宜居、宜业，实现产镇融合发展，才是开发成功小镇的关键所在。

### 不同小镇开发主体差异分析

公司类型	公司名称	文旅小镇类型	开发模式	资源/资本优势
房地产企业	绿城集团	农业小镇	企业主导/PPP模式	有资金优势以及大型项目的开发经验
房地产企业	华侨城	文旅小镇	企业主导/PPP模式	有资金优势以及世界之窗、欢乐谷、东部华侨城等景区的开发运营经验
房地产企业	万科	特色文化小镇/健康小镇	企业主导	有资金优势以及大型项目的开发经验
房地产企业	万达	旅游小镇/冰雪小镇	企业主导	有资金优势以及大型项目的开发经验
房地产企业	华夏幸福	产业小镇	PPP模式	有产业新城开发经验，拥有较好的产业资源
房地产企业	新华联	文旅古镇	企业主导	有资金优势以及大型项目的开发经验
旅行社	中青旅	文旅小镇	企业主导	有乌镇和古北水镇的开发运营经验、作为A股上市旅游公司具有旅游资源优势
影视公司	华谊兄弟	影视小镇	企业主导	有丰富的影视行业经验，积累了自身IP和资金优势
文旅产业小镇运营商	伟光汇通	文旅古镇	企业主导	国开金融旗下的文化旅游投资平台，具有丰富的文旅小镇开发运营经验
生态城镇运营商	棕榈股份	生态小镇	PPP模式	在生态城镇领域有着较大优势

来源：根据公开资料整理，艾瑞咨询研究院绘制。

# 文旅特色小镇发展的痛点

## 多房企进军特色小镇，房地产化倾向严重

自国家推动特色小镇建设以来,已有多家房企涉足特色小镇,截止到2018年8月份,已有七成销售额百强房企布局特色小镇,其中有将近40%的房企布局文旅特色小镇。房企进军特色小镇有两方面原因:

第一,近年来房地产市场的毛利率和净利润降低,很多房地产企业都在寻找转型机会。特色小镇有着国家及各地方政府推出的土地及金融优惠政策,很多房地产商通过特色小镇的模式以较为低廉的价格获取土地,用进军特色小镇的方式进行转型。第二,特色小镇的建设本身有着房地产开发的需求。特色小镇离不开房地产,任何小镇都需要有人居住,这种居住需求恰好给了房企进军特色小镇的契机。

随着房企布局特色小镇,小镇的“房地产化”趋向愈发严重。主要表现为部分房企借助建设特色小镇向政府低价拿地和拿着政府的资金支持,以特色小镇的名义搞房地产建设,导致小镇发展背离特色小镇的初衷。尽管特色小镇离不开房地产,但“房地产化”致使小镇特色产业难以实现,而特色小镇发展的核心就是“产业”,因此“房地产化”不是特色小镇正确的发展方向。艾瑞认为,打造文旅特色小镇应注重文旅产业与小镇的融合,合理的建设配套商业住宅设施,有效的激发社会资本的活力才是促进文旅特色小镇健康发展的有效措施。

### 文旅特色小镇房地产倾向

#### “房地产小镇”

部分企业打着特色小镇的概  
念旗帜而进行“圈地”

假小镇,真房产

低价拿地

无产业IP

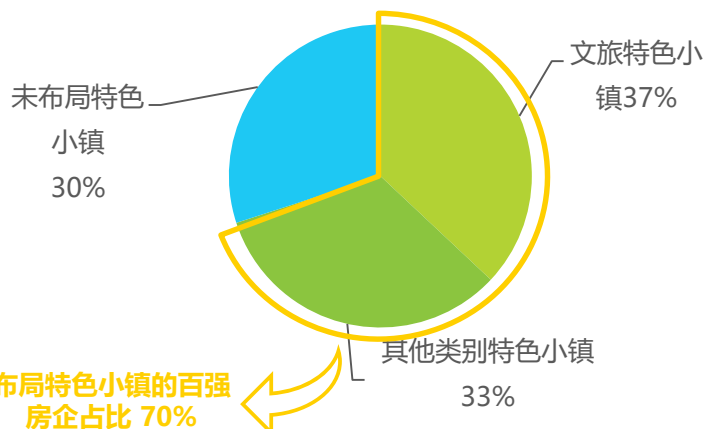
#### 文旅特色小镇

文化旅游产业与特色产业  
相融合的新型城镇化区域

文旅产业 特色产业

以“文化”塑魂  
以“产业”兴镇

### 2018年销售额百强房企特色小镇布局



来源:艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

来源:克瑞瑞2018年1-8月中国房地产企业销售TOP100排行榜,公开资料,艾瑞咨询研究院绘制。

# 文旅特色小镇发展的痛点

## 盲目跟风，同质化严重

在众多类型特色小镇中，文旅特色小镇占比最多。在文化旅游概念大热的背景下，文旅特色小镇存在较多问题。

**首先，文旅特色小镇出现了定位不清、盲目跟风、同质化严重的现象。**例如，成都龙潭水乡投资20亿元、经4年打造和建设，2013年4月开业，仅仅经营了3年就关门闭户，现如今没有游客和商户，只剩下空荡的建筑。龙潭水乡号称清明上河园，却在小镇里看不到任何与之相关的内容，没有文化灵魂和内容承载，因此，最终只能走向失败的道路。**其次，文旅特色小镇的概念泛化，存在“凡特色小镇必旅游”的倾向。**部分小镇为吸引大众关注，生硬的将旅游功能融合在产业类、科技类的特色小镇中，而导致这些小镇主题不明确、定位不清晰等现象出现。科技类、产业类等类别的小镇需先明确小镇定位，凸显出产业优势后，再融入旅游元素，比如科技类小镇可结合VR、投影互动等技术打造沉浸式娱乐体验以吸引消费者的更多关注。

艾瑞认为，对于文旅特色小镇来说，旅游产业是小镇的核心，文化是特色小镇的灵魂、是文旅小镇发展特色旅游业的根本。发展文旅特色小镇，应依靠特色文化旅游资源，通过保护、包装等方式对小镇里的文化、传说故事、旅游资源等特色进行更好的展现，应深入挖掘地方特色，因地制宜的开发和运营小镇。

文旅特色小镇产业融合类别



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

# 文旅特色小镇发展的痛点

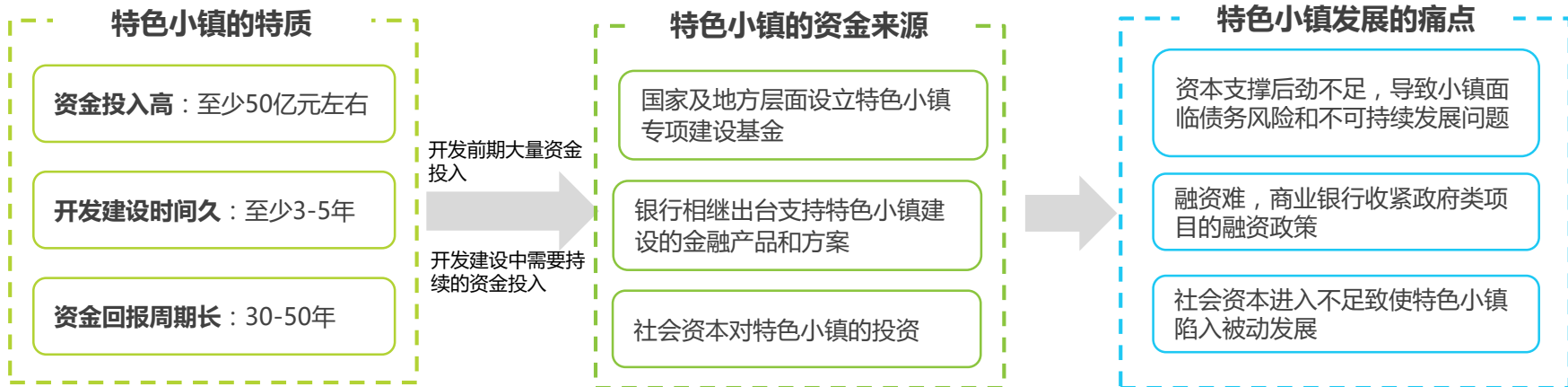
## 融资难，资本支撑后劲不足

特色小镇的投资建设有着资金投入大、回收周期长的特点，每个特色小镇的投资额至少在50亿元左右，资金回报周期一般需要30-50年。建设特色小镇，寻找有效的融资渠道也是重中之重。

特色小镇的资金来源有三方面：第一，是国家层面对特色小镇的资金支持，国家发改委设立特色小镇建设国家专项建设基金，中央财政也会对工作开展得比较好的特色小镇给予鼓励；第二个层面是银行支持层面，国家开发银行、建行、农行等金融机构相继出台特色小镇建设的金融产品和方案；第三方面是社会资本的投资。

在特色小镇的投融资方面，也面临一系列问题：**首先，近日来，商业银行收紧政府类项目的融资政策。**今年财政部23号、34号文出台后，各商业银行不再接受财政补贴、拨款等来自财政渠道的资金作为还款来源；**其次，社会资本进入不足。**有些地方社会资本的力量不足以大到足够支撑特色小镇、当地政府的财政资金有限等资金瓶颈导致特色小镇陷入被动发展；**最后，资本支撑后劲不足。**特色小镇投资具有长周期、重资产的特质。大规模的资金投入以及过长的投资开发周期都容易造成资本的支撑后劲不足，往往会导致小镇后期的债务风险和不可持续发展的问題。持续稳定的资金来源是发展特色小镇的关键，选择合适的融资模式对于特色小镇的发展尤为重要。

### 文旅特色小镇的资金来源、特质及发展痛点



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

文旅特色小镇发展背景

1

文旅特色小镇发展现状

2

文旅特色小镇发展模式分析

3

国内外文旅特色小镇案例分析及启示

4

- 国内文旅特色小镇案例分析
- 国外文旅特色小镇案例分析

文旅特色小镇发展趋势展望

5

文旅特色小镇发展建议

6

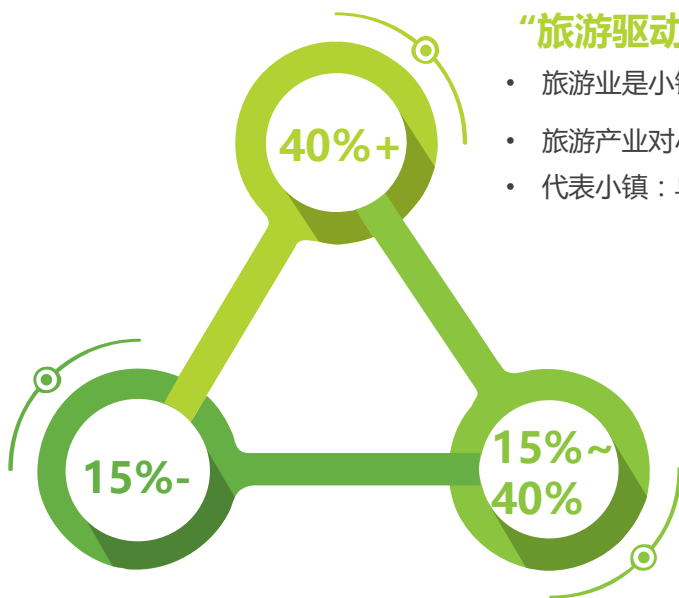


# 文旅特色小镇发展模式类别

## 旅游驱动、旅游+产业双驱动、旅游从属三种类型协同发展

文旅特色小镇是以文化和旅游为特色的小镇，根据文旅产业与特色产业的主导关系不同，文旅特色小镇可分为三种发展模式：“旅游驱动”模式、“旅游+产业”双驱动模式以及“旅游从属”模式。艾瑞认为，旅游业是小镇的核心产业，且旅游产业对小镇产值的综合贡献率在40%以上的文旅小镇属于“旅游驱动”的发展模式；旅游是小镇的主导产业，旅游产业对小镇产值的综合贡献为15%-40%的文旅小镇是“旅游+产业”双驱动发展模式；而小镇有特色产业基础，旅游产业对小镇产值的综合贡献在15%以下的文旅小镇则属于“旅游从属”的发展模式。

### 文旅特色小镇的三种发展模式



#### “旅游驱动”模式

- 旅游业是小镇的核心产业，小镇周边产业靠旅游业带动
- 旅游产业对小镇产值的综合贡献在**40%以上**
- 代表小镇：乌镇、古北水镇、拈花湾

#### “旅游从属”模式

- 旅游是小镇的特色引领产业，小镇有鲜明的特色产业基础，旅游功能相对薄弱，同时旅游业也是核心产业的品牌推广宣传的窗口。
- 旅游产业对小镇产值的综合贡献在**15%以下**
- 代表小镇：茅台小镇、青瓷小镇、绍兴黄酒小镇

#### “旅游+产业”双驱动模式

- 旅游是小镇的主导产业，旅游产业和特色产业叠加融合驱动小镇发展
- 旅游产业对小镇产值的综合贡献为**15%~40%**
- 代表小镇：横店影视小镇

来源：根据公开资料整理，艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。



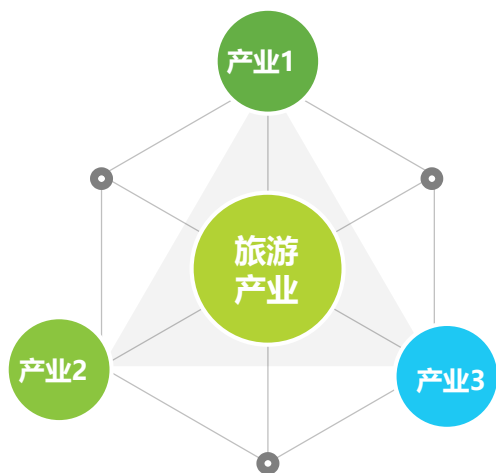
# “旅游驱动”模式

## 旅游资源是小镇发展的核心，以门票+旅游经营性收入为主

“旅游驱动”模式即旅游业是小镇的核心产业，小镇旅游资源强，其他产业发展相对薄弱，由旅游带动当地经济社会发展。现阶段，“旅游驱动”模式的文旅特色小镇开发模式以政府与企业合作共同开发为主，国内的传统古镇、早期旅游小镇大都属于此类发展模式。“旅游驱动”模式下的特色小镇具备旅游观光、休闲、度假等功能，其盈利模式主要以“门票+旅游经营性收入”为主。

例如古北水镇就是具有代表性的“旅游驱动”发展模式的文旅小镇。古北水镇是2012年由政府和企业共同投资开发的文旅小镇，小镇所在地古北口镇紧邻京承高速，拥有北京5000万人/年的短途休闲旅游潜在市场，景区内更是有司马台长城观光型景区，具备近郊旅游基本的观光及度假元素。其商业模式为观光与度假并重、门票与景区内二次消费复合经营的模式，当前古北水镇的盈利模式主要为景区的门票收入及景区内住宿、餐饮等二次消费。

### 文旅特色小镇“旅游驱动”发展模式图解



### 文旅特色小镇“旅游驱动”发展模式特征



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

# “旅游+产业”双驱动模式

## 旅游与特色产业融合驱动发展，以旅游和特色产业收入为主

“旅游+产业”双驱动模式即旅游产业是主导产业，在旅游产业的带动下，农业、旅游地产、文创产业等蓬勃发展。旅游业与特色产业叠加融合驱动发展在此模式下，大多数都是企业主导的开发模式；盈利模式为旅游产业收入+特色产业收入，其中旅游收入以门票+旅游经营收入为主。

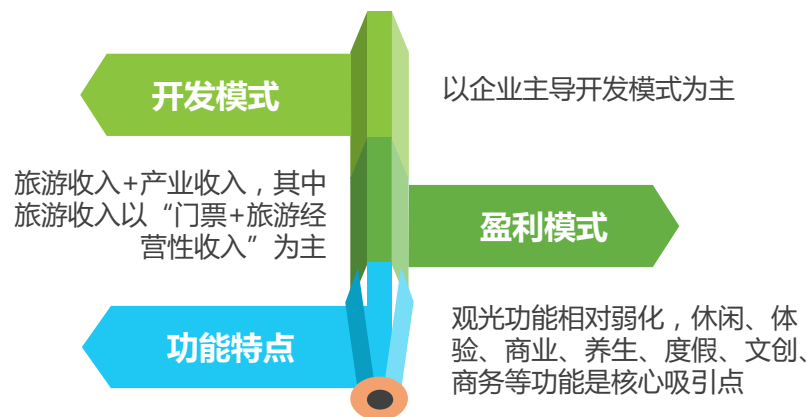
以“旅游+影视”双驱动发展的横店影视小镇为例，位于浙江省横店镇的横店影视城，是集影视、旅游、度假、休闲、观光为一体的大型综合性旅游区，现如今横店影视城已成为全球规模的影视拍摄基地，更有“中国好莱坞”之称。1996年开放以来，横店影视小镇兴建广州街·香港街、明清宫苑、清明上河图等13个各具特色的影视拍摄基地和两座超大型的现代化摄影棚。从2000年开始，实施实景基地对剧组拍摄免收场租，主要靠道具服务、餐饮、住宿等配套产业盈利。剧组和明星的到来，加之横店拍摄场地的丰富性，吸引了大批量的游客前来猎奇，为横店小镇的旅游发展也聚集了人气。在旅游发展的过程中横店也不断给影视城注入文化内容，比如融入地方非遗、历史故事、周边文化小商品开发等，以提升发展旅游业。总体来说，横店影视小镇依靠影视产业+旅游产业相互融合发展，以影视产业收入和旅游收入为主要盈利模式。

### 文旅特色小镇“旅游+产业”双驱动发展模式图解



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

### 文旅特色小镇“旅游+产业”双驱动发展模式特征



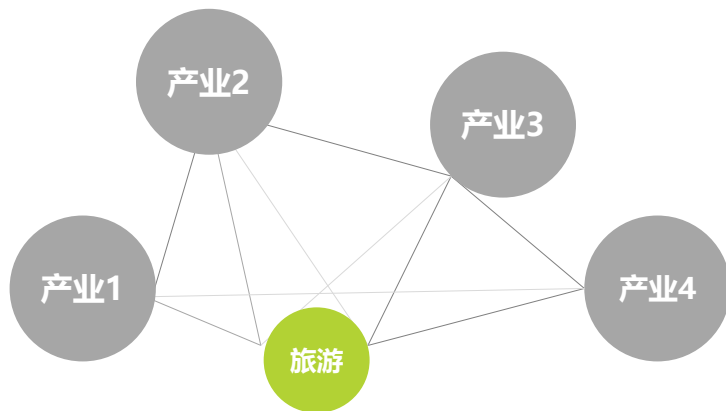
来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

# “旅游从属” 模式

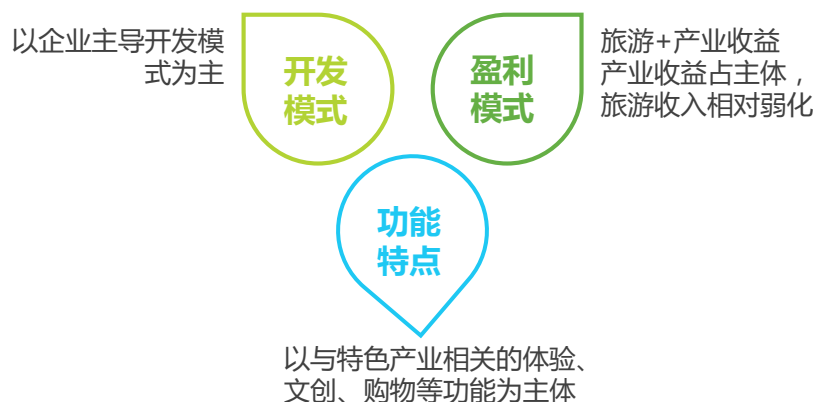
## 产业为先，旅游为辅，特色产业收益占主体

“旅游从属”模式的特色小镇即旅游业是小镇的特色引领产业，主要依托小镇内的特色产业（食品工业、文创产业、艺术产业等）发展。在此发展模式下，小镇的旅游功能相对薄弱，盈利结构中，特色产业收益占主体，旅游产业收入相对弱化。杭州歌斐颂巧克力小镇就是以“旅游从属”模式发展的文旅小镇之一。歌斐颂巧克力小镇是由斯麦乐集团投资打造的巧克力生产制造、巧克力工业旅游相结合的特色小镇，位于浙江省嘉善县，距离上海及杭州仅半个小时高铁的车程，2014年开始对外营业。小镇以巧克力文化为核心，以巧克力生产为依托，以文化创意为手段，并拓展了巧克力文化体验、养生游乐、休闲度假等功能。巧克力小镇的收入主体为巧克力产业/销售收入，小镇的门票及旅游经营性收入为补充。对于歌斐颂巧克力小镇来说，核心产业是巧克力产业，而旅游业既是巧克力产业的衍生产业也是巧克力品牌推广宣传的载体与窗口。

### 文旅特色小镇“旅游从属”发展模式图解



### 文旅特色小镇“旅游从属”发展模式特征



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

文旅特色小镇发展背景

1

文旅特色小镇发展现状

2

文旅特色小镇发展模式分析

3

国内外文旅特色小镇案例分析及启示

4

- 国内文旅特色小镇案例分析
- 国外文旅特色小镇案例分析

文旅特色小镇发展趋势展望

5

文旅特色小镇发展建议

6

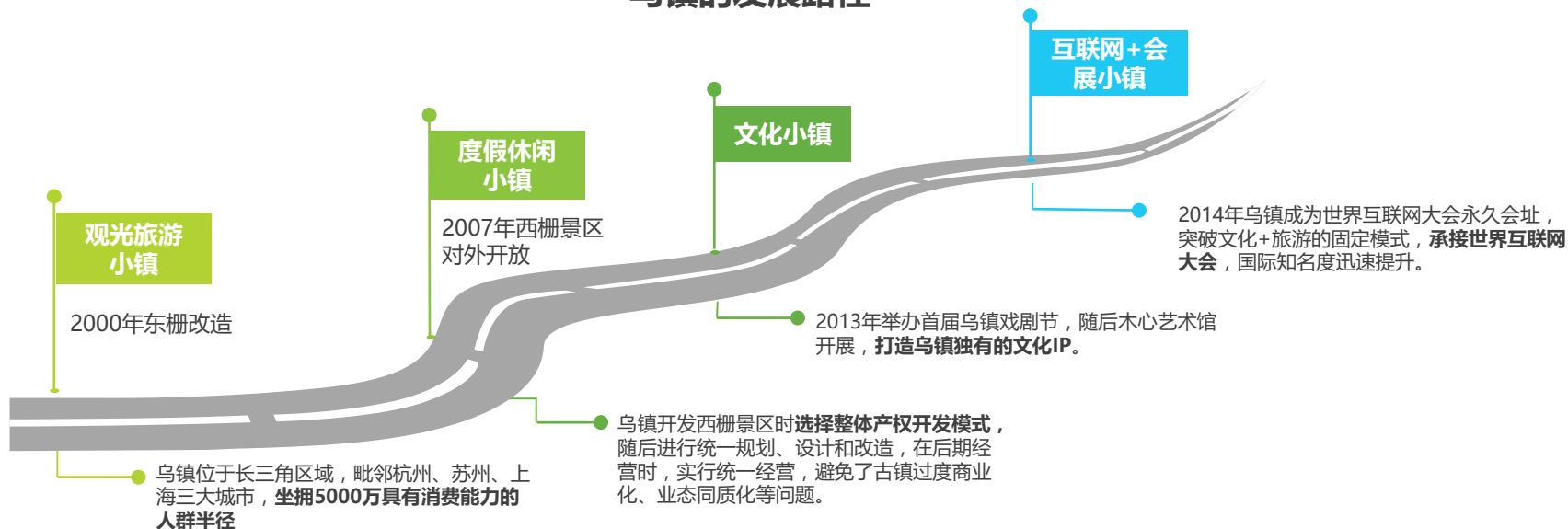
# 乌镇：千年古镇的新蜕变

## 从无名小镇到中国名片，文化与互联网IP激发古镇新活力

乌镇拥有着7000多年文明史和1300年建镇史，位于上海、苏州、杭州的黄金三角地带，离大三城市都不到1小时的车程。开发最初，乌镇以东栅的观光旅游为主；随后乌镇对西栅进行保护开发和基础设施改造。

古镇在作为景区之前，首先是居民的居住地，在开发之前需处理产权的问题。乌镇在开发西栅时采取整体产权开发的模式，即先全资买断西栅所有原商铺和住家的房租产权，再进行统一规划、设计、改造和经营，规避了开发时与居民之间的矛盾、以及古镇过度商业化、业态同质化等问题，以此乌镇向休闲度假小镇转变。随着文化与旅游的融合，乌镇以戏剧为入口，举办乌镇戏剧节、建造木心美术馆，把戏剧作为自身的文化特色，打造属于乌镇的IP，避免了古镇的同质化。近年来，乌镇成为世界互联网大会的永久会址，并入围浙江省第二批特色小镇创建名单，凭借世界互联网大会释放的连锁“红利”，不断抓住历史机遇，乌镇开始向互联网会展小镇转变。

### 乌镇的发展路径



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

# 彝人古镇：平地起旧城

## 注入文化基因，从商业地产到特色文旅小镇

彝人古镇始建于2004年，最初定位为商业地产项目，所以在开发之初彝人古镇便已盈利。随着本地客商及投资者对彝人古镇愈发关注，开发商从“昆明-大理-丽江”黄金旅游线路出发，提出了通过彝人古镇项目，打造一个新的旅游景点和集散地，以此扩大彝人古镇作为商业地产项目的运营空间。随后在建设时注入了彝族文化、火把节、彝人部落、彝乡恋歌大型演出等元素，其地产属性逐渐淡化，形成了一个新的旅游小镇。2017年，彝人古镇被列为云南省20个创建全国一流特色小镇之一，经过十余年的发展，彝人古镇已变成了集文化景区、旅游集散地、城市会客厅等多种功能于一体的特色小镇，同时彝人古镇也成为依托文化旅游拉动楚雄当地产业发展、创造居民就业的一个重要引擎。

### 彝人古镇的发展过程



**作为商业地产项目，快速回款、吸引投资者利于后续小镇运营开发**

2005.7 彝人古镇一期动工**最初定位为商业地产项目**，在建筑时注入彝族文化，并打造火把节，古镇开放运营后，吸引了大量本地客商及投资者，**取得良好的商业回报。**

**打造彝人部落，加强旅游属性，扩大彝人古镇作为商业地产项目的运营空间**

彝人古镇位于“昆明-大理-丽江”黄金旅游线上，在古镇内营建彝人部落特色街区，**打造新的旅游景点和集散地。**

**地产属性淡化，成为集休闲娱乐为一身的旅游综合体，评定为国家4A级景区**

随着旅游元素的不断注入，**彝人古镇的地产属性逐渐淡化，形成了新的旅游小镇**，并于2009年初通过国家4A景区评定。

**成为黄金旅游线上的黄金景区，列入云南省省级特色小镇创建名单**

经过十多年发展，彝人古镇**成为“昆-大-丽”旅游线上的特色旅游景区**，并于2017年被列为云南省20个创建全国一流特色小镇之一。

**配套公共服务设施，成为拉动当地经济重要引擎**

彝人古镇现已实现社区医院、银行等基本的公共服务配套，**成为依托文化旅游拉动楚雄当地产业发展、创造居民就业的一个重要引擎。**

来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

# 袁家村：从无到有的关中民俗第一村

## 新时代集体经济发展之路：集体与农户的利益均衡化

袁家村从2007年开始由村委书记带领发展乡村旅游，通过将关中的特有民俗小吃、技艺等与现代文化创意、休闲生活方式相结合，形成了现在的年游客量过百万、收入过亿的关中民俗特色文化旅游小镇。

艾瑞认为，袁家村的成功要素主要有以下三方面：首先，袁家村根据资源优势，**锁定民俗风情小镇定位**，打造关中美食，将关中民俗文化作为核心主题发展；其次，在招商运营管理模式上，**袁家村采用了免租金、统一经营和管理的方式**，将商户经营业绩与村集体的经营收益相挂钩，并严格把控营运营管理细节，采取打分和末位淘汰的机制；最后，**实行农民股份化**，利用村民入股的形式，让整个袁家村的村民形成利益共同体，以切身利益捆绑形成了真正的集体主义，以此促进小镇发展。

### 袁家村的运营管理模式

#### 免费景区，免收租金

- 游客端：景区无收费门票
- 商家端：经营商家凭特色餐饮考核入园，免费入驻，规范经营。

#### 对商户进行统一经营和管理

- 对经营商家采用统一经营和管理的模式，对于关系到民生的食品原料进行统一供货，将商户经营业绩与村集体的经营收益相挂钩。

#### 社群型组织管理模式

- 村委会将商户按经营品类、所处位置分成若干组，每组设立的组长。由组长负责统一管理卫生、产品品质等，设立动态打分和淘汰的机制。

#### 搭建平台，共享经济

- 鼓励和吸引大学生、文化企业、广告公司、旅游公司等到袁家村创业，以此丰富旅游业态，提升袁家村的旅游品质。

#### 锁定民俗风情小镇定位

- 将关中民俗传统文化与现代旅游相结合
- 打造特色关中美食，将区域民俗文化作为核心主题

#### 农民股份实践化，形成利益共同体

- 利用村民入股的形式，让整个袁家村村民形成利益共同体。每一家商户生意的好坏，直接关系到每一个人的利益，以切身利益捆绑形成真正的集体主义。

#### 由三产带二产促一产，多维度产业共融

- 袁家村坚持一产为二产提供优质原料，二产为三产提供名特产品，三产为一产二产开拓广阔市场，使农产品生产、加工制造和销售联为一体

#### 品质保证，信誉承诺

- 袁家村以食品安全为核心的农副产品生产、加工、销售，采取了前店后厂的形式，让游客看到食品的制作原料和过程，保证产品的货真价实，赢得游客新人





文旅特色小镇发展背景

1

文旅特色小镇发展现状

2

文旅特色小镇发展模式分析

3

国内外文旅特色小镇案例分析及启示

4

- 国内文旅特色小镇案例分析
- 国外文旅特色小镇案例分析

文旅特色小镇发展趋势展望

5

文旅特色小镇发展建议

6



# 达沃斯小镇：世界经济论坛年会所在地

## 凭空气“起步”，以会议闻名的度假胜地

达沃斯是阿尔卑斯山系最高的小镇，海拔1592米，地处偏远，交通不便，在1850年以前是一个贫穷偏远的农村，现如今，达沃斯已是国际化的高山度假胜地，是世界经济论坛（达沃斯论坛）的举办地，成为了全球经济和政治精英聚集的小镇。

19世纪中期，来寻求政治庇护的德国医生发现达沃斯的空气干爽清新，是各种肺病患者最佳的疗养地，达沃斯小镇逐渐闻名于世。随着达沃斯小镇的发展，小镇共有四大定位，分别为医疗养生胜地、国际赛事举办地、休闲运动度假胜地、国际会议集聚地，由医养产业、体育产业、体育旅游业、会展旅游业四大产业相互联系、相互促进。艾瑞认为，达沃斯小镇的发展路径为，在旅游业发展较为成熟的基础上，以会议会展为主导产业，结合滑雪、康养旅游和体育旅游产业，使会议和旅游深度融合形成产业联动，延伸会展旅游的产业链，使达沃斯小镇成为了闻名遐迩的会议会展小镇。

### 达沃斯小镇的四大定位



#### 医养产业

达沃斯海拔高，四面环山，空气清新，**适宜治疗呼吸系统疾病**，是医疗保健养生胜地。

#### 体育产业

1877年，达沃斯建成**欧洲最大的天然冰场**，冰雪类的体育赛事在此举办。

#### 体育旅游业

达沃斯小镇不断完善休闲体育运动设施建设，修建滑雪索道、高尔夫球场等**发展休闲运动游**

#### 会展旅游业

1987年举办**世界经济论坛（达沃斯论坛）**，使得达沃斯小镇因此闻名世界，后来众多会议集中于此地。

来源：艾瑞研究院自主研究及绘制。

# 日本柯南小镇：动漫梦境的现实王国

## 被动漫IP激活的文旅小镇，全世界“柯南迷”的朝圣之地

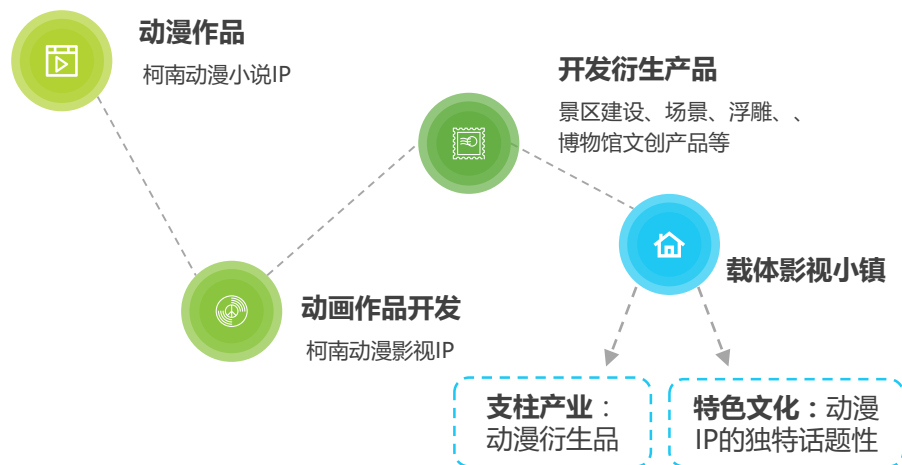
日本北荣町是动漫《名侦探柯南》作者青山刚昌的故乡，北荣町借助作者及其动漫作品IP，将小镇上的火车站、路上的标志牌、浮雕、井盖、文创产品等全部以柯南为主题打造，运用“动漫IP+文旅小镇”的发展模式，打造了柯南旅游小镇。

艾瑞认为，柯南小镇从一座名不见经传的农业小镇，发展成为现在全世界“柯南迷”的朝圣之地，有以下两方面原因：首先，小镇将大众熟知的动漫作品人物、场景、动漫衍生品、动漫作家等与旅游业深度结合，以此吸引旅游者；其次，小镇将《名侦探柯南》动漫IP的衍生品作为支柱产业，动漫工艺品、笔记本、手机挂件等动漫文创商品的开发售卖，为北荣町带来巨大的经济效益，以此带动小镇经济发展。

### 柯南小镇的“柯南元素”



### 柯南小镇的发展模式



来源：图片来源于网络，艾瑞研究院绘制。

来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

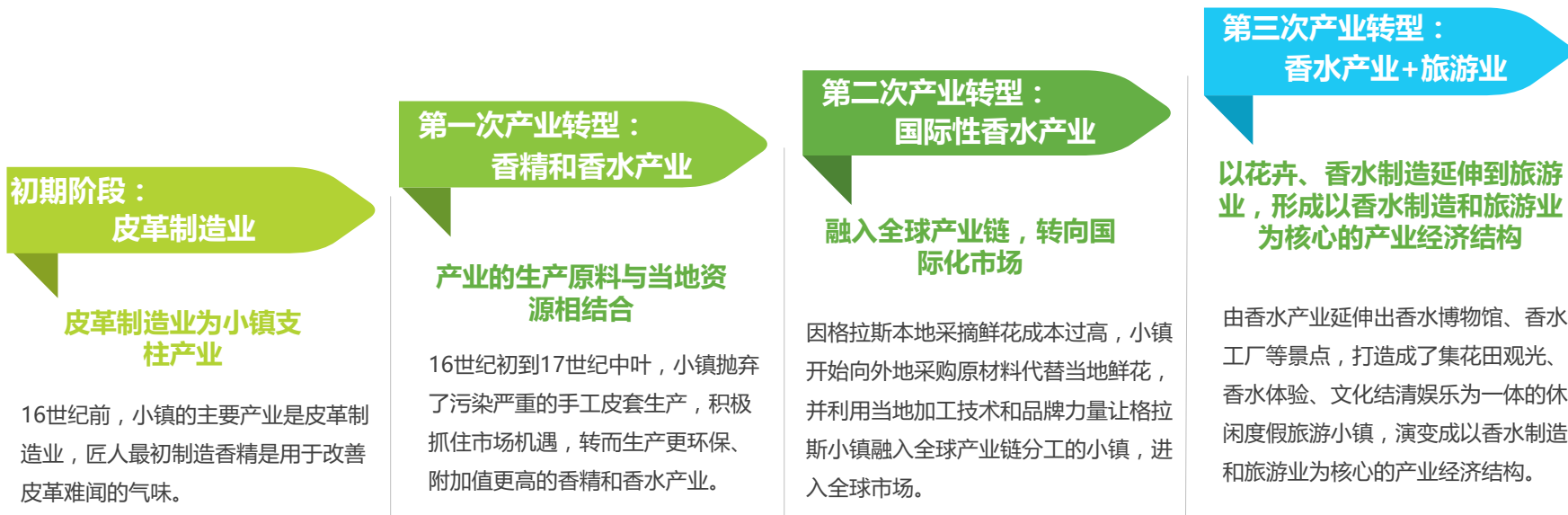
# 法国格拉斯小镇：世界上最香的小镇

## 从工业小镇成功跃升工业旅游小镇的香水之都

格拉斯小镇是现代香水的发源地，法国三分之二的天然芳香都来自这里，诞生了香奈儿5号等世界知名香水，每年香水业为小镇创造超过6亿欧元的财富，有着“世界香水之都”、“法国香水的摇篮”、“世界上最香的小镇”等诸多美誉。

格拉斯小镇原本的支柱产业是皮革制造业，因环境污染严重，于是依靠小镇的地中海气候，通过三次产业转型升级，从重污染的皮革业转向花卉种植业及香水工业。在发展过程中，小镇积极打造原产地品牌形象，不断提升现有产业，融入全球产业链，提高小镇的国际影响力。近年来，格拉斯小镇以香水产业为基础，向旅游延伸，建造了香水博物馆、香水工厂等景点，形成了集花田观光、香水体验、节庆娱乐活动于一体的休闲度假旅游小镇，从单一的香水制造产业结构演变成以香水制造和旅游业为核心的产业经济结构。

### 法国格拉斯小镇的产业发展路径



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

# 国内外文旅特色小镇案例启示

## 选址是基础，提炼IP是重点，产业导入是关键，运营是保障

综合国内外文旅特色小镇典型案例，艾瑞认为，文旅特色小镇发展的关键有以下四方面：**首先，基于小镇的资源优势及地理位置选址是文旅特色小镇发展的基础。**小镇的选址需注意两点，第一，有便利的交通条件，最好位于一线城市、省会城市或经济发达城市的周边，距这些城市2小时车程以内。第二，具有良好的资源，可以是依山傍水、环境优美的自然环境，也可以是有文化底蕴深厚的名人故里等资源。**其次，特色IP的植入是文旅特色小镇能否可持续发展的重点。**可从以下三方面打造文旅特色小镇的IP：第一，借助外部IP获得客流，如日本北荣町小镇借助动漫《名侦探柯南》的IP，打造柯南旅游小镇。第二，提炼包装当地现有或有潜力的IP，如乌镇将江南水乡与戏剧节相结合，打造乌镇名片。第三，根据已有的IP资产打造小镇，如迪士尼小镇。**再次，产业导入及产业链的延伸是文旅特色小镇发展的关键。**在产业导入时，根据小镇的资源及产业特色或发展规划确定主导产业，然后将主导产业与文旅产业融合，延伸主导产业的产业链，扩大小镇的影响力。**最后，长期可持续的运营是小镇发展的保障。**可通过股权激励或整体产权开发、统一运营的方式调动商户及居民积极性，共同推动小镇发展。

### 文旅特色小镇发展的关键点

#### 选址

1

- **交通便利。**最好位于一线城市或省会城市、经济发达城市的周边。
- **具有良好的资源。**既可以是依山傍水的自然环境，也可以是文化底蕴深厚的美人故里等。

#### IP（知识产权）

2

- **借助外部的IP获得客流，**促进小镇文旅产业的发展（例日本柯南小镇）
- **看重当地现有成熟或有潜力的IP，**将其提炼、包装（例乌镇、古北水镇）
- **根据已有的IP资产打造的小镇**（例迪士尼小镇）

#### 产业链延伸

3

- **根据小镇资源及产业特色或发展规划确定主导产业。**
- **将主导产业与文旅产业融合，延伸主导产业链，**如与影视、文化等产业结合，打造博物馆、游乐园、影视城等，扩大小镇影响力。

#### 运营

4

- **根据小镇属性和特色，**通过收购整体产权开发运营或者用股权激励等方式调动原住民和商户的积极性，共同推动小镇发展

文旅特色小镇发展背景

1

文旅特色小镇发展现状

2

文旅特色小镇发展模式分析

3

国内外文旅特色小镇案例分析及启示

4

- 国内文旅特色小镇案例分析
- 国外文旅特色小镇案例分析

文旅特色小镇发展趋势展望

5

文旅特色小镇发展建议

6

# 文旅特色小镇发展趋势（一）

## 文旅特色小镇将成为新型城镇化的重要载体

新型城镇化是以城乡统筹、城乡一体、产业互动、节约集约、生态宜居、和谐发展为基础特征的城镇化，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进的城镇化。

特色小镇是乡村之头、城镇之尾，是连接城市和乡村的纽带，是城乡之间的一个缓冲地带。在特色小镇的发展过程中，可通过发展产业吸纳更多的城乡人口，而通过建设特色小镇也有利于形成创业和创新的平台，从而培育构建出产、城、人、服紧密融合的新型城镇。因此，在新型城镇化过程中，在形成大、中、小城市和小城镇、新型农村社区协调发展的关系的过程中，文旅特色小镇将成为其重要的载体。



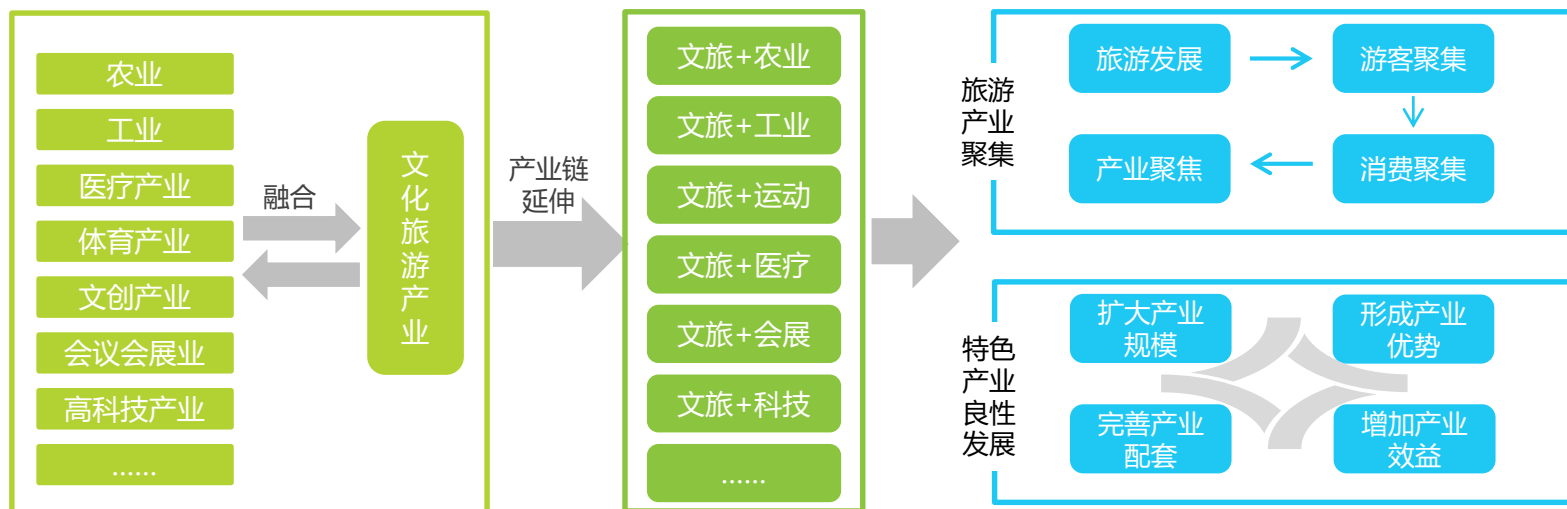
来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

# 文旅特色小镇发展趋势（二）

## 文旅小镇将趋于产业融合“精细化”发展

文旅特色小镇的建设根本在于尊重与挖掘当地文化，着力点在于产业融合。在培育特色小镇的过程中，以农业、制造业、健康产业、体育产业、文创产业等为小镇的产业依托，依据当地资源，推进“产业+文化”、“产业+旅游”的融合发展模式，重视地域文化和产业结合，以此培育功能齐全、价值多样的新型发展业态将是文旅特色小镇的发展趋势所在。另外，聚焦于某一领域/主题，提炼出鲜明的主题特色，从追求规模变为追求质量，集约化、精细化发展也将是文旅小镇的未来发展方向。

### 文旅特色小镇产业融合模式



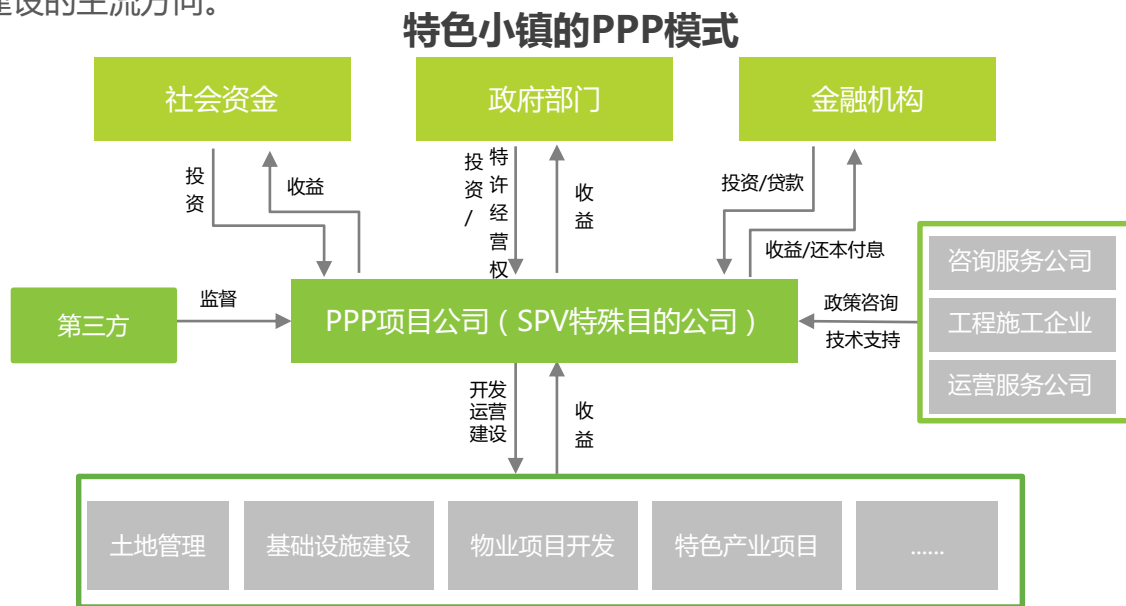


# 文旅特色小镇发展趋势（三）

## PPP模式将成为文旅特色小镇建设的主流方向

特色小镇PPP（Public—Private—Partnership）模式即在特色小镇开发过程中，政府与选定的社会资本签署PPP合作协议，按出资比例组件SPV，并制定公司章程，政府指定实施机构授予SPV特许经营权，SPV负责提供特色小镇建设运营一体化服务方案，特色小镇建成后，通过政府购买一体化服务的方式移交政府，社会资本退出。

**通过PPP模式建设文旅特色小镇有两方面优点：**首先，PPP模式可解决小镇融资难题。PPP模式下通过政府引导、社会资本广泛参与小镇建设，可化解特色小镇融资难、地方政府资金不足等问题；其次，助力小镇合规化发展。通过PPP模式，政府可以通过竞争方式引进综合实力较强的企业参与特色小镇建设和运营管理，不但可以提高特色小镇的运营管理效率，还可以提高小镇整体的风险控制能力等方面，对于特色小镇的长远科学发展也有着较大的好处。因此，“政府引导、企业运作、合作共赢”的PPP市场化运作模式能够使政府与民营企业充分运用各自的优势，可助力小镇可持续健康发展，将会成为文旅特色小镇建设的主流方向。



来源：艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

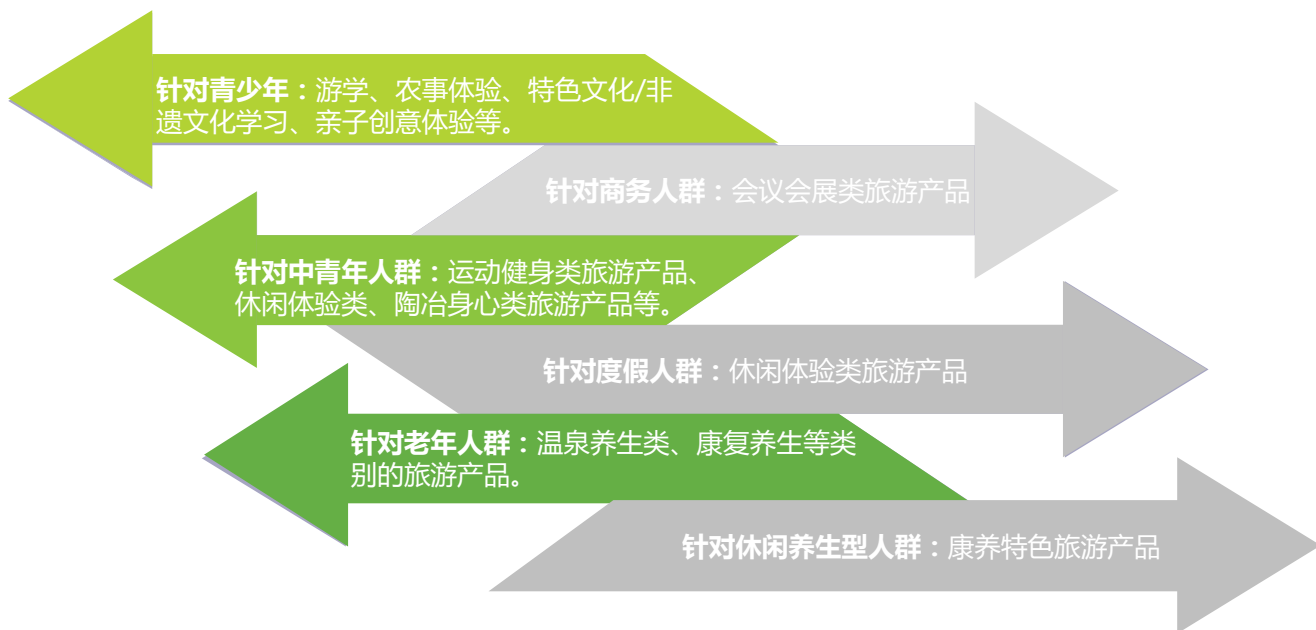


# 文旅特色小镇发展趋势（四）

## 游客需求层次的提升将促使小镇旅游产品愈发细分化

随着人们经济生活水平的提高和对旅游需求的升级变换,旅游的发展也在不断升级,由传统的观光旅游逐步向休闲体验和度假游转型,现已进入大众旅游的时代,旅游消费愈发大众化和常态化。而随着游客对旅游产品需求愈发的个性化和碎片化,游客对旅游产品、旅游环境和服务的关注度愈发提升,艾瑞认为,文旅小镇想要吸引更多的游客,需做详细的客群细分,依据不同的客群提供相应的旅游产品,增加针对不同消费群体的旅游新业态,以此增加小镇对游客的吸引力。

### 文旅特色小镇细分旅游产品



来源：公开信息、专家访谈，艾瑞咨询研究院自主研究及绘制。

# 文旅特色小镇发展趋势（五）

## 大健康时代下，康养文旅小镇将迎来黄金发展期

随着物质条件的改善和精神追求的崛起，人们对健康和幸福生活的追求愈加浓烈，愈发追求个性化、多元化的健康服务。大健康是随着人们健康理念延伸形成的一种全局理念，包括身体、精神、心理、情绪等方面的健康。在大健康时代下，以健康产业为核心，以旅游、度假为主要功能形态的康养小镇将迎来快速发展期。在发展康养小镇时，应根据小镇的特色产业及特色文化旅游资源的不同，打造不同主题的康养小镇。另外，除要充分利用好当地生态特色外，做康养小镇时在考虑老年人需求的同时，应在小镇中融入新鲜元素，以吸引更多的年轻人。

### 康养文旅小镇的发展方式

#### 康养+休闲农业

通过发展绿色种植业、生态养殖业开发健康养生食品，并结合生态观光、农事体验、食品加工体验等活动，使休闲农业与旅游相结合，延伸健康养生食品产业链。

#### 康养+医学产业

以中医、西医、营养学、心理学等理论知识为指导，以药物康复、药物治疗为主要手段，配合其他休闲活动进行的康复养生旅游产品。

#### 康养+文化产业

依据小镇的宗教、民俗、历史文化资源，结合现代的生活方式，打造“养心”的精神层面的旅游产品，使游客在获得文化体验的同时，可以修身养性、陶冶情操。

#### 康养+休闲度假业

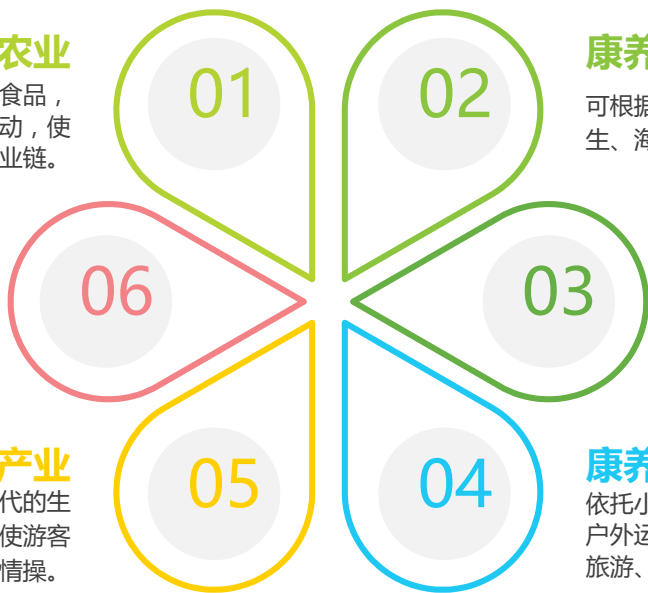
可根据小镇气候环境特色，发展温泉水疗养生、度假养生、海岛避寒养生等养生态。

#### 康养+养老产业

以医疗健康服务和养老产业为经营核心，打造集医疗、康复、休闲、养老服务于一体的康养小镇，以此带动医疗、旅游、护理等多产业共同发展。

#### 康养+体育运动产业

依托小镇的山地、峡谷、湖泊等地形地貌及资源，发展户外运动、徒步、探险等户外康养运动产品，推动体育、旅游、健身、度假等产业的融合发展。



文旅特色小镇发展背景	1
文旅特色小镇发展现状	2
文旅特色小镇发展模式分析	3
国内外文旅特色小镇案例分析及启示	4
• 国内文旅特色小镇案例分析	
• 国外文旅特色小镇案例分析	
文旅特色小镇发展趋势展望	5
文旅特色小镇发展建议	6

# 文旅特色小镇发展建议（一）

## 深入挖掘地方文化IP，文旅小镇应以“内容为王”

现如今，我国旅游业已步入大众旅游的时代，人们对旅游的需求更加个性化、常态化和碎片化，从走马观花式观光转变到休闲度假重体验模式，旅游者对旅游环境、旅游产品以及旅游服务等要求也会相应的提高。因此，在打造文旅特色小镇时，应注重增加游客体验的旅游新业态，通过美食、民俗活动、民宿、文化体验等多种体验功能构成游客体验场景，以此增加游客与景区的互动，增强体验性。此外，文旅小镇应该深入挖掘地方文化，可以依托一个传说、一段故事、一个名人等线索，结合当地文化传统，打造文化IP，提高小镇的吸引力。

### 文旅特色小镇旅游发展关键点



# 文旅特色小镇发展建议（二）

## 无产业，不小镇；文旅特色小镇需以“产业为先”

特色小镇，“特”字为先，而其中特色产业是“特”的灵魂，核心是发挥地方产业特色、凸显地方人文底蕴、引领地区创新发展，围绕特色主导产业形成产业集聚生态圈，最终实现“以产立镇、以产带镇、以产兴镇”。对于文旅类特色小镇来说，产业导入/成长路径有四点：第一，发展小镇自身的具有文化旅游资源，以文化休闲旅游产业为主（如乌镇）。第二，在小镇原有自然禀赋的基础上，开发出具有商品属性的产业（如袁家村）。第三，引入外来的资源，开发新产业（如达沃斯小镇）。第四，在开发产业的基础上，主导产业与文旅产业融合，完整的产业链或者实现多产业融合（如格拉斯小镇）。

### 文旅特色小镇产业导入/成长路径

1. 发展小镇自身的具有文化旅游资源，以文化休闲旅游产业为主

3. 引入外来的资源，开发新产业

2. 在小镇原有自然禀赋的基础上，开发出具有商品属性的产业

4. 在开发产业的基础上，主导产业与文旅产业融合，完整的产业链或者实现多产业融合

# 文旅特色小镇发展建议（三）

## 文旅小镇需依据当地资源，因地制宜的选择发展模式

不同的文旅小镇发展模式所适用的区域也有一定的差别。对于想要以“旅游驱动”模式发展的特色小镇来说，小镇需具有突出的旅游优势，在旅游资源方面需具有独特性和吸引力；发展“旅游+产业”双驱动的特色小镇的前提是目标区域需具备特色鲜明的产业，并且拥有较好的旅游基础条件；而对于“旅游从属”发展模式的文旅小镇，小镇内需具有品牌产业、工艺、艺术、文化等资源，且具备较强的旅游转化能力。因此，发展文旅特色小镇，需深入挖掘区域文化历史特色及产业优势，因地制宜的选择适合目标区域的发展模式，通过整合资源并选择适当的发展方式以避免陷入小镇发展误区。

### 文旅特色小镇不同发展模式的适用基础

文旅特色小镇发展模式	适用基础
“旅游驱动”模式	在旅游资源方面有独特性和吸引力，旅游优势资源突出的地区
“旅游+产业”双驱动模式	产业特色鲜明、旅游基础条件较好的地区
“旅游从属”模式	具有品牌产业、工艺、艺术、文化等资源，具备较强的旅游转化能力的区域

# 关于艾瑞

在艾瑞 我们相信数据的力量，专注驱动大数据洞察为企业赋能。

在艾瑞 我们提供专业的数据、信息和咨询服务，让您更容易、更快捷的洞察市场、预见未来。

在艾瑞 我们重视人才培养，Keep Learning，坚信只有专业的团队，才能更好的为您服务。

在艾瑞 我们专注创新和变革，打破行业边界，探索更多可能。

在艾瑞 我们秉承汇聚智慧、成就价值理念为您赋能。

● 我们是艾瑞，我们致敬匠心 始终坚信“工匠精神，持之以恒”，致力于成为您专属的商业决策智囊。



扫描二维码  
读懂全行业

海量的数据 专业的报告



400-026-2099



ask@iresearch.com.cn



# 法律声明

## 版权声明

本报告为艾瑞咨询制作，报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权为原著者所有。没有经过本公司书面许可，任何组织和个人不得以任何形式复制或传递。任何未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

## 免责条款

本报告中行业数据及相关市场预测主要为公司研究员采用桌面研究、行业访谈、市场调查及其他研究方法，并且结合艾瑞监测产品数据，通过艾瑞统计预测模型估算获得；企业数据主要为访谈获得，仅供参考。本报告中发布的调研数据采用样本调研方法，其数据结果受到样本的影响。由于调研方法及样本的限制，调查资料收集范围的限制，该数据仅代表调研时间和人群的基本状况，仅服务于当前的调研目的，为市场和客户提供基本参考。受研究方法和数据获取资源的限制，本报告只提供给用户作为市场参考资料，本公司对该报告的数据和观点不承担法律责任。

# 为商业决策赋能

EMPOWER BUSINESS DECISIONS



艾 瑞 咨 询