



# 旅游开发运营

旅游开发运营第一刊 第36期

绿维文旅 主办

## 后十九大旅游机遇：新时代"美好生活"与"乡村振兴"！

旅游投资    全域旅游    旅游小镇    乡村旅游与田园综合体



旅游地产行业研究电子刊

绿维原创 成语小镇鸟瞰图

## 目 录

## CONTENT

## 十九大旅游机遇

### 新时代“美好生活”与“乡村振兴”！

十九大报告指出，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。绿维文旅认为：旅游供给，乡村振兴中的旅游供给，为解决不平衡不充分的发展与美好生活需求的满足，提供了最好的路径。

人民日益增长的美好生活需要，是我们发展的目标！什么是“美好生活”？从生老病死，到学习工作，再到八小时之外的旅游休闲度假，无所不包。旅游、休闲、度假、养生、养老、运动，都是大旅游的范畴，是我们最重要的美好生活目标。如何做好旅游，是今后发展的重点课题！

不平衡不充分的发展，首先是在乡村，在西部，在落后区域。旅游作为五大幸福产业之首，是人民日益增长的美好生活需求体现，是新时代中国满足人民对“美好生活”的需求的供给侧的基本工作，也是未来发展的必然方向。因此，乡村旅游，成为既满足人民对“美好生活”的需求，又促进“不平衡不充分的发展”的乡村领域最好的方式。

实施乡村振兴战略，农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重。林峰博士认为实施乡村振兴战略是重大发展统筹抓手，特色小镇、田园综合体、美丽乡村建设、扶贫攻坚工程在这一战略下整合发展，可以说乡村振兴战略，是十九大与旅游关联的第一战略。

在党中央和国务院的顶层设计中，乡村旅游已经上升为国家战略。乡村旅游是旅游精准扶贫的核心，是乡村振兴战略的重要抓手，在解决三农问题、拓展农业产业链价值链、助力脱贫攻坚、城乡统筹建设等方面发挥了巨大的作用。特色小镇、田园综合体作为当前社会的发展热点，兼顾了生态、生产、生活“三生合一”，不仅可以促进一、二、三产业融合发展，结合美丽乡村建设，对扶贫攻坚、全域旅游、以及城乡一体化协调发展，也都起到积极作用。可以说乡村振兴战略的实施，将有利于在未来形成“村镇化”与“城镇化”的双轮驱动，加速区域经济的协调发展，使三大产业在城乡之间进行广泛渗透融合，城乡经济相互促进，为城乡协调发展提供坚强的物质基础，最终实现共同繁荣。

林峰

引言：十九大旅游机遇：新时代“美好生活”与“乡村振兴”！	封二
绿维文旅近期项目动态	P01
旅游投资篇	
· 政府旅游投资集团平台化运营路线图	P05
· 交通投资集团的旅游转型方略	P08
全域旅游篇	
· 绿维全域旅游孵化模式	P10
· 旅游项目包装的14个要点	P13
· 全域旅游“池州模式”	P15
· 绿维全域旅游项目案例集锦	P17
旅游小镇篇	
· 旅游小镇政策解析	P18
· 绿维解读旅游小镇	P21
· 旅游小镇的评价标准	P26
· 河北涞水世界风尚小镇：以世界风尚休闲，助力野三坡旅游升级	P29
· 北洋风情小镇：用文化为旅游小镇注入灵魂	P31
乡村旅游与田园综合体篇	
· 田园综合体中的“三农”解决模式思考	P34
· “田园综合体”链式结构及发展模式	P36
· 稻田+田园综合体，助推扶贫新模式	P39
· 山东风车农庄：源自郁金香王国的生态智慧农庄	P40
· 田园综合体沙龙：绿维专家观点汇编	P43
公司介绍篇	P48



主 编	林 峰
责任编辑	贾雅慧 王倩 杨丽斌 关高强
美术编辑	李迎军
编辑部联系人	贾雅慧
电 话	010-84098085
邮 件	lyyy@lwcj.com
业务联系人	呼 胜
业务咨询热线	400-068-8099 010-84076166
24小时值班电话	15811113303
传 真	010-84098061
邮 件	experts@lwcj.com

地址：北京市东城区东直门大街107号科林大厦D座  
邮编：100007  
旅游运营网：[www.lwcj.com](http://www.lwcj.com)



@绿维文旅 @绿维林峰

# 乡村振兴战略：十九大旅游第一关联战略

习总书记在十九大报告中强调，要实施乡村振兴战略，并要坚决打赢脱贫攻坚战。绿维文旅董事长林峰博士认为，乡村振兴战略是十九大与旅游关联的第一战略，实施乡村振兴战略是重大发展统筹抓手。特色小镇、田园综合体、美丽乡村建设、扶贫攻坚工程在这一战略下得以整合发展。

## 乡村振兴战略的提出

十九大报告中指出要实施乡村振兴战略。农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重。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。

巩固和完善农村基本经营制度，深化农村土地制度改革，完善承包地“三权”分置制度。保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年。深化农村集体产权制度改革，保障农民财产权益，壮大集体经济。确保国家粮食安全，把中国人的饭碗牢牢端在自己手中。

构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，完善农业支持保护制度，发展多种形式适度规模经营，培育新型农业经营主体，健全农业社会化服务体系，实现小农户和现代农业发展有机衔接。

促进农村一二三产业融合发展，支持和鼓励农民就业创业，拓宽增收渠道。加强农村基层基础工作，健全自治、法治、德治相结合的乡村治理体系。培养造就一支懂农业、爱农村、爱农民的“三农”工作队伍。

## 绿维解读乡村振兴战略

绿维文旅董事长林峰博士认为，十九大提出的“乡村振兴战略”，是重大发展统筹抓手！特色小镇，田园综合体，美丽乡村建设，扶贫攻坚工程，在这一战略下整合发展！乡村振兴战略是十九大与旅游第一关联战略！

乡村振兴战略是助推精准扶贫的重要手段，旅游扶贫占扶贫任务的 17%，在扶贫攻坚中大有可为。旅游扶贫是以旅游带农业，以旅游促农村，实现绿水青山和民俗文化，转化为休闲农业与乡村旅游的经济发展。扶贫项目要善于包装沉淀，要向政府申请精准扶贫资金和扶贫产业资金，“政策+资金+产业产品模型+贫困户参与”是旅游扶贫的核心结构。

发展乡村旅游是乡村振兴战略的主要抓手，乡村旅游、美丽乡村打造是乡村振兴战略的重要组成部分，发展乡村旅游有助于保护乡村环境、整治乡村风貌、保护乡愁、传承乡村文化、发展乡村民宿、以及促进乡村经济发展。

关于乡村的未来发展，林峰博士认为，首先，科技的进步推动着现代农业迅猛发展。第二，农业现代化发展需要乡村旅游助力。乡村旅游将农业单纯的生产性能向高附加值、高效益的现代农业转移。第三，农业的现代化转变为乡村旅游发展提供了市场机制和产业融合的基础。包括从量变到质变；产前产中产后一体化；资源配置以市场为导向；家庭农场为基础，农场合作和公司一体化经营，以合作制为主；以及区域化布局、专业化生产、规模化经营、现代化管理相结合。第四，休闲旅游趋势为乡村旅游提供稳定的近途客源人口。第五，养生度假时尚成为乡村旅游发展的长期性支撑。第六，旅游地产的休闲度假时代的到来，将带来乡村旅游提质升级的契机。



## 各部委及专家解读乡村振兴战略

农业部召开部系统党员干部大会指出，实施乡村振兴战略，是新时代中国特色社会主义伟大事业的重要内容。要按照党的十九大作出的战略部署，深刻把握乡村振兴战略的科学内涵，牢牢把握农业农村发展的阶段性特征，科学制定乡村振兴战略规划，强化制度供给，统筹推进农村经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设，加快推进农业农村现代化，让亿万农民过上更加幸福美好的新生活。要准确把握“重中之重”战略定位，坚决稳住农业农村这个基本盘；准确把握坚持农业农村优先发展的战略思想，推动加快补齐农业农村短板；准确把握实施乡村振兴战略的重大部署，加快推进城乡融合发展；准确把握深化农村改革的目标任务，大力培育农业农村发展新动能；准确把握建设现代农业的目标任务，加快农业现代化步伐；准确把握加强农业农村基础工作的目标任务，坚定不移维护农村和谐稳定。

中央农村工作领导小组办公室主任韩俊代表认为，十九大报告提出了实施乡村振兴战略的总要求，就是坚持农业农村优先发展，努力做到“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕。”这是站在新的历史背景下，农业农村发展到新阶段的必然要求。

农民是乡村振兴的主体，农民是乡村振兴的受益者，所以必须要把亿万农民群众的积极性、主动性、创造性调动起来。在党的十九大报告里提出的五个方面，都要进一步明确任务，都要进行相应的制度创新，把每一项工作做实了，让乡村振兴战略能够落地、能够生根，能够给亿万农民带来好处、带来利益、带来福祉，能让农村的面貌发生翻天覆地的变化。

国务院扶贫开发领导小组专家咨询委员会主任范小建认为，没有农村地区的脱贫，就没有乡村振兴。乡村振兴在十九大上被提升到战略高度，可以极大提高中国农业农村发展的标准和要求，为解决农村贫困人口脱贫致富奔小康，实现农业农村现代化提供长久政策支持。

中国科学院地理科学与资源研究所旅游研究与规划设计中心总规划师宁志中认为，从供给侧结构性改革视角看，乡村地区是新时期旅游业增长的主战场。乡村旅游既是新型经济业态，也是新型文化业态，旅游业发展利于乡村文物保护利用和乡土文化遗产保护传承，是展现和传播真实、立体、全面的中国故事的最佳途径之一。从加快生态文明体制改革和建设美丽中国战略视角看，广大的乡村地区是美丽中国战略的建设重点。将乡村生态环境优势转化为生态旅游发展优势，利于促进乡村人居环境的改善，利于促进乡村地区人与自然和谐共生的现代化，利于形成节约资源和保护环境的乡村空间格局、产业结构、生产方式和生活方式。

中国人民大学农业与农村发展学院教授郑风田认为，乡村振兴是一个系统工程，如何才能让乡村来一个彻底的面貌大转换呢？郑风田教授提出六点建议：一是一定要有村庄规划；二是合并小村庄，建设乡村小镇；三是大力向村庄投资；四是乡村要开拓新功能与新业态，发展观光休闲与养老产业，搞田园共同体；五是吸引能工巧匠下乡；六是吸引打工青年返乡。

重庆市旅游局党组书记、局长刘旗认为，发展乡村旅游是乡村振兴战略中的重要手段和途径，对农业、农村发展具有独特的促进作用，可以推动农村绿色发展，助推“美丽乡村”建设，促进城乡一体化发展。同时，有助于农业供给侧结构性改革，盘活闲置农村资源，有效拉动内需，是实现共享发展非常重要的途径。

辽宁省旅游发展委员会规划处处长卢锡超认为，发展乡村旅游有利于引领农村构建新时代的产业治理模式、生态治理模式、社会治理模式，助力脱贫致富，践行社会主义核心价值观，提升文明素养和文化水平，为广大农民提供生态宜居、和谐美丽的幸福家园。一是坚持统筹城乡，科学规划布局乡村旅游产业，打造特色乡村旅游目的地；二是坚持因地制宜，发挥资源禀赋和交通区位优势，开发特色乡村旅游产品；三是坚持融合发展，充分调动政府、市场和社会力量，构建区域经济社会综合治理模式；四是坚持共建共享，创新乡村旅游开发的体制机制。

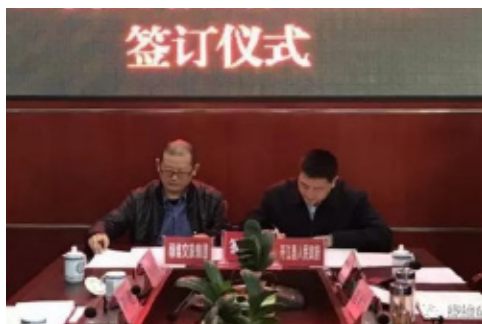
# 绿维文旅近期项目动态

近期，绿维文旅的各业务领域有了新的进展。重点中标项目包括通化市全域旅游规划、礼泉县全域旅游发展规划、平武县全域旅游规划、开江县全域旅游发展规划、宁蒗泸沽湖摩梭小镇项目规划、泸水傈僳风情小镇策划及总规修规、遂川桃源汤湖旅游度假区总规及修规等。重点签约项目包括与开江县政府签署开发合作协议，成功签定古北口中国特色小镇总体规划、通化全域旅游发展规划、石家庄市全域旅游及智慧旅游规划、云南楚雄南华野生菌特色小镇总规及修规、怒江傈僳风情小镇策划及总规修规、遂川桃源·汤湖旅游度假区集聚区总规及修规、敦煌市发展和改革局敦煌丝路大观总体规划、重要节点概念性规划及党河风情线总体提升策划等。另外，绿维策划的乌苏古镇·西湖驿站项目已全面施工，运营的赫章韭菜坪成功创建国家4A级旅游景区。近期，绿维还主办了首届特色小镇与田园综合体峰会，承办了中国首次旅游小镇论坛、山西省旅游发展大会、“通武廊”旅游产业发展高端论坛，协办了2017首届中国旅游目的地暨旅游小镇发展大会，以及在院内组织了雄安新区、田园综合体和智慧旅游沙龙。

### 【合作签约】绿维与开江县政府签订合作协议，拟开发环宝石湖生态旅游扶贫项目

6月23日，绿维文旅与开江县政府签订开江县环宝石湖生态旅游扶贫项目（以下简称“环湖项目”）合作协议，就环湖项目的投资开发、创建孵化服务及招商引资、精准扶贫等方面，达成合作意向。绿维作为旅游开发投资商，用旅游综合开发孵化模式，对项目进行整合开发，将从顶层设计，到开发运营全产业链进行项目打造，把生态治理转化为旅游开发项目，用旅游扶贫方式，有效解决5000人以上的扶贫人口脱贫致富，希望打造中国精准扶贫和生态治理旅游化的典范。

在与开江县政府合作中，绿维文旅创新提出“宝石湖生态+旅游及精准旅游扶贫”的开发运营模式，站在生态文明的高度，以环宝石湖景区为主体，以市场为导向，以产品为核心打造全域旅游新品牌，通过旅游带动地区经济全面发展，既使景区搬迁移民就地增收致富安居乐业，又使生态环境得到保护提升，将其打造成为中国精准扶贫和生态治理旅游化的典范。



绿维文旅控股集团与开江县战略合作框架协议签订仪式

### 【合作签约】多规合一谋划古北口中国特色小镇

2016年6月，绿维文旅成功签约古北口中国特色小镇总体规划项目，并于6月28日至7月1日由全域旅游研究院总工程师刘品高、规划部主任赵永侨带队进场考察，绿维文旅将承担起古北口镇的顶层设计，运用“多规合一”规划模式，以旅游产业发展为主导，特色小镇建设为路径，编制“多规合一型”总体规划，用创新思维谋划好古北口镇发展的总体蓝图。

绿维文旅将依托“中国旅游与特色小镇开发运营平台”和“全链全程联合孵化服务模式”，运用旅游创新思维和“多规合一”理念，编制《古北口中国特色小镇总体规划》。在“创意经典·落地运营”的规划理念下，依托项目地良好的生态文化资源和历史底蕴，绿维文旅定能为本项目找到符合当地发展的新路径，力争通过本次规划使古北口镇成为中国特色小镇典型样板、国际文化休闲目的地。

## 【景区运营】补齐 6 短板，绿维助赫章韭菜坪升级 4A 景区

2017 年 8 月，贵州省毕节赫章县的韭菜坪景区，在绿维文旅重庆分院的全方位、立体化、标准化专业服务帮助下，成功创建国家 4A 级旅游景区。

2016 年 6 月，绿维重庆分院进驻景区，依托旅游开发平台，帮其引入在花海景区运营管理方面有着丰富经验的团队，为管理与运营景区项目注入全新的理念与思路，全面参与阿西里西公司的经营管理、景区管理、营销策划、组织架构搭建、人才培养、咨询服务、运营推广等工作，为韭菜坪景区提供全方位、立体化、标准化等一系列专业服务。绿维文旅重庆分院在整个景区建设中依托绿维旅游 O2O 平台与联合孵化模式共同孵化出了秀美赫章，使景区既保障了人与自然和谐相宜，又促进与提升了整个景区区域的创新与形象，真正挖掘出了属于赫章的专属特质，为成功创建国家 4A 级旅游景区增光添彩、锦上添花。



阿西里西韭菜坪实景图

## 【项目动态】嘉鱼县官桥镇入选第二批国家级特色小镇

2017 年 7 月，湖北省咸宁市嘉鱼县官桥镇成功入选住建部公示的第二批全国特色小镇名单，绿维文旅全程参与了官桥镇申报特色小镇的前期准备工作。

### 1、规划突出特色产业优势

官桥镇鲜明的产业特色和良好的产业基础，是其申报特色小镇的核心竞争力，绿维文旅在制定规划方案中，也为官桥镇突出特色产业优势，实现产业规模化与集聚化，提出了一系列解决方案。

### 2、专业团队完善申报材料

绿维文旅基于多年的实践经验，为官桥镇制作了特色小镇培育说明材料、官桥新材料小镇概念性规划和官桥镇规划宣传片，为其申报全国特色小镇工作提供了重要支持。

### 3、做好答辩的组织工作

在官桥镇申报答辩前，绿维文旅从产业发展、城镇化建设、当地村民就业、招商引资等多个方面，以评审的角度提出问题，并给出专业化解答技巧，为答辩团队做好充分的准备工作。



嘉鱼县官桥镇实景图



嘉鱼县官桥镇实景图

更多项目动态，详见旅游运营网（[www.lwcj.com](http://www.lwcj.com)）“绿维动态”



# 政府旅游投资集团平台化运营路线图

在国务院把旅游业定位为“战略性支柱产业”的政策背景下，在旅游业投资规模不断突破和社会资本跨界投资高涨的市场环境下，地方越来越重视旅游投融资平台的搭建或转型。在政府和市场的推动下，地方旅游投资集团逐步成为旅游资源重新配置和国有资产重组的主体，将成为区域旅游产业发展中的重要角色和主要推手，扛起我国旅游发展的大旗。基于旅游产业支柱地位的逐步坐实以及全域旅游发展理念的深化，未来地方旅游投资集团的发展将何去何从？本文在对各地旅游投资集团的基本情况进行不完全统计的基础上，对其创新发展思路及功能构建进行了探讨。

## 一、各地方旅游投资集团发展现状

据不完全统计，从20世纪90年代以来，截止2017年9月，各地已形成了25个省级旅游投资集团（统计标准及集团基本情况详见文末附表），其中国有独资的有17家，混合所有制的有8家（国有控股的6家，国有参股的2家，其中西藏旅游股份有限公司已整体完成上市）。

数据显示，25家省级旅游投资集团注册资本总计达到约440亿元（其中超过40亿元的有3家，其他均在30亿元以下），全资子公司和控股公司数量约400个，参股子公司约150个，2016年总资产规模约3000亿元（其中100亿元以上的已有11家），若对各市级、县级旅游投资平台公司的总资产一同进行加总，规模已有近万亿，成为了我国旅游产业发展中的中坚力量。

各地方旅游投资集团的发展早晚不一、纷繁复杂、业务多样，并没有统一的模式。他们既承担市场化功能，诸如旅游项目开发、旅行社服务、会议会展服务等，又承担政府的功能，比如基础设施与公共服务设施的建设等。由于发展路径不同，各旅游投资集团呈现出不同的主导模式，有的以旅行社服务为主导，有的酒店和餐饮管理为主，有的以旅游交通投资为带动。鉴于各地旅游发展对资金的大规模需求，各旅游投资集团开始探索产业/专项基金、短期融资券、中期票据、PPP融资及上市融资等多元化融资方式。

整体来看，各地旅游投资集团发展还不太成熟，大多数旅游投资集团还处在探索阶段。一些旅游集团市场化程度较强，已经走在了全国旅游企业前列。如在2015年度中国旅游投资企业百强名单中，可见湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司、陕西旅游集团有限公司、重庆旅游投资集团有限公司、安徽省旅游集团有

限责任公司4家公司的身影；同时，安徽省旅游集团还与锦江国际（集团）、首旅集团、福建省旅游发展集团入选中国旅游集团20强排行榜。

## 二、政府旅游投资集团的平台化思维

在全域旅游背景下，政府旅游投资集团成为区域旅游综合开发的重要抓手，承载着区域旅游资源整合、旅游产业发展、旅游项目开发及旅游基础设施与公共服务设施建设等功能。可是由于起步较晚，丧失了掌控优质旅游资源的先机。组建时政府划拨的资产，大多是旅行社、酒店、车船等，这些资源上虽然具有很强的资产性质，也发挥了重要的服务接待功能，但并没有真正意义上的资本价值和经营价值，现金流和利润与资产价值之间不匹配。但是，这些集团拥有强大的政府背景，在对接政府资金、政策以及进行区域内外各方优势力量联合方面有着天然的优势。

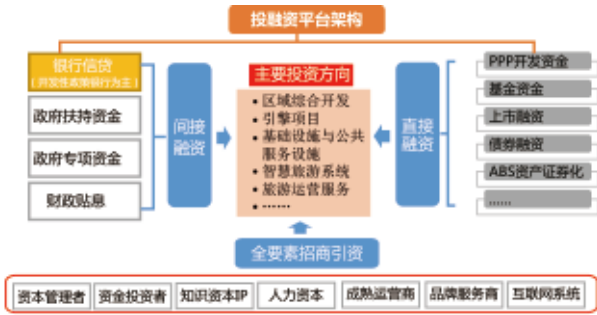
因此，政府旅游投资集团真正的优势不在于掌控的旅游资源，而在于各方力量的联合。绿维文旅认为，跳出传统思维，转重资产经营为轻资产服务，转项目开发为项目服务，从做项目变成做平台，才是旅游投资集团突破的核心方向。基于平台化思维，如何构建旅游投资集团的功能体系？如何实现各功能之间的有效协同？

## 三、政府旅游投资集团的六大功能

### （一）投融资平台的承载功能

无论是宏大的发展战略还是旅游项目的开发，都需要大量资金的投入，筹集资金才是旅游投资集团的本质功能。在全域旅游发展及市场化运作理念下，旅游集团应在充分运用政府支持资金及银行融资特别是开发性

金融支持的基础上，发挥市场的能动作用，形成以“3P结构下的杠杆融资、基金融资、上市融资及债券融资”为主导的多种直接融资模式，并发挥自身优势，结合全要素招商引资，构建一个相互支撑、相互渗透的投融资平台结构。



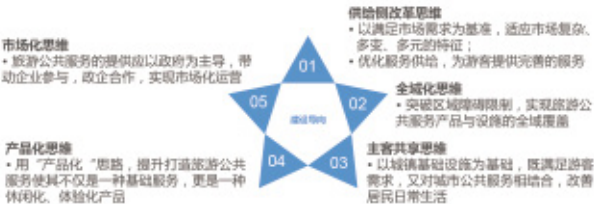
投融资平台架构

（二）全产业链平台服务支持

区域旅游发展不仅仅要依靠资本和资产形成重投资，整合多样化服务商、构建全产业链柔性服务体系，才是集团未来核心竞争力塑造的重要方向。这一服务体系需要以智库为依托，强化“外脑”支撑，构建开放式结构，寻找资本管理者、资金投资者、成熟 IP、运营商、品牌服务商等合作伙伴，形成集专家咨询、规划设计、投融资服务、运营服务、营销服务、双创服务等多种服务为一体的平台体系，从而为区域旅游产业发展提供持续动能，突破旅游产业发展瓶颈，创新旅游发展模式。

（三）旅游基础设施与公共服务设施开发

旅游基础设施与公共服务设施的开发建设，是一个区域旅游发展的基础，尤其是在全域旅游发展背景下，对旅游公共服务体系提出了新的要求，市场需求的变化对服务设施的开发也提出了更高的要求。



基础设施与公共服务设施的开发思路

作为区域旅游开发运营的平台，旅游投资集团需要站在区域整合发展的高度，结合项目投资与 PPP 项目推进，以开放式思维，打破各景区以及地域之间的分割，打造全域公共服务平台；以旅游化为思路，以旅游体验为导向，打造公共产品和服务；以完善、便捷、有针地性的公共服务，构建旅游公共服务体系支撑。



区域旅游综合开发的架构

（四）区域旅游综合开发

综合开发项目多由若干相互关联的单体项目构成，一般呈带状综合开发或片区综合开发，项目建设用地大多在 300 亩以上。包括旅游区综合开发、度假区综合开发、旅游小城镇开发、旅游综合体开发。这一类项目往往是当地旅游发展的重要抓手，是土地综合开发、产业综合发展、功能综合配置、目标综合打造的复合，并呈现出投资规模大、带动作用强、综合效益好的特征，需要具有强大资源整合能力及资金能力的旅游投资集团来完成。

（五）引擎性项目开发

引擎性项目即能够产生大量人流的吸引核项目。可以是以风貌为吸引核的观光型景区项目，以休闲游乐为吸引核的主题公园型项目、演艺项目，也可以是以休闲业态为吸引核的特色街区、特色休闲旅游区等项目，以度假为吸引核的度假区、养生度假、温泉度假等项目。在区域发展战略里，每一个片区都要形成一个或多个吸引核项目，只有这样才能盘活区域旅游发展。

在引擎项目的开发中，旅游投资集团应善于整合成熟、热门的 IP 资源，既可以在短时间内凭借其自身的强大粉丝经济吸引游客，又可以面向市场快速化、规模化植入推广。

（六）目的地智慧旅游平台运营系统



线上技术平台与线下服务融合发展成为当今旅游发展的主流与趋势。旅游投资集团作为旅游产品的供应商与服务商，可充分运用云计算、互联网、移动互联网、物联网等高新技术，整合区域各项资源，构建旅游目的地智慧旅游平台。

一方面以开放的格局全面对接各类 OTA 企业、在线旅游第三方平台等线上企业，扩大营销渠道，另一方面构建自身的本地化运营服务机构、运营团队和营销服务网络，并大力开展线下渠道，实现全网、全民营销。同时运用互联网技术，从产品和服务上进行深度创新，把游客的旅行体验服务做到极致。

另外，在游客游览过程中，借助移动互联网，提供配套二次消费和增值服务，最终完成精准用户和行业消费数据收集，进一步反哺景区的服务与营销，以此，构建一个可持续发展的智慧旅游生态圈。

四、政府旅游投资集团的三大运营结构

基于以上业务及功能，旅游投资集团应在集团控股的架构下，形成三大运营体系。

一是大资管下的准金融机构体系：包括投资管理公司、基金管理公司（GP）、资产管理公司以及延伸出来的信托公司、财务公司等金融企业，支撑集团的投融资平台功能；

二是两个整体运营公司：包括以智库为依托的轻资产平台服务运营公司，以及以智慧旅游依托的目的地互联网运营公司，形成集团强大的运营、服务、管理能力；

三是项目投资公司体系，一般以投资项目为主体，往往包含若干个，承接相关的综合开发项目、引擎项目及基础设施与服务设施的投资开发。



投资集团的运营结构



我国地方政府旅游投资集团基础信息统计表等更多详细内容，扫码获取

绿维原创：安徽六安舒城县特色小镇鸟瞰图



# 交通投资集团的旅游转型方略

交通投资集团及旗下公司是过去交通建设及城乡结构调整的主要旗手，在经济发展新常态下，交投集团如何继续承担交通投资建设任务、发挥引领作用，是亟待解决的问题。绿维文旅认为交投集团应在交通基建与旅游发展的互动中寻找新增长点，在旅游交通建设领域开拓出适合自身特点的新发展空间。本文以某交通投资集团的战略转型为例，对其发展的五大背景、四大优势等进行分析，提出其转型旅游开发的六大路径。

## 一、五大发展背景

### （一）大国企：龙头国有企业产业战略转型发展内在需求

以 XX 省公路开发投资有限责任公司（简称：公投集团）为例，是 XX 省龙头国有企业，基础设施建设先驱。旗下的 XX 开发投资有限公司经营范围包括土地开发、房地产经营开发、公路工程、市政工程的投资与施工等。公司的转型发展是公司在集团内部企业业务板块相似且互相交叉的背景下，转变产业结构单一的发展方式，为集团拓展新型经济增长点，实现新商业板块的突破发展，为公投集团适应经济新常态、推动集团经济结构改革创新，为提前应对市场供给侧改革趋势做好战略准备。

### （二）大环境：中国基建企业产能过剩背景下的企业发展环境

中国是全球最大的基建市场，在政府主导的背景下基础设施施工建设、房地产建设也呈现出井喷状态，出现库存过大、产能过剩的趋势。国有企业承担了中国基建队伍所面临产能过剩的压力。在新型城镇化发展进程及 XX 省着力推进重点产业布局的背景下，公司迎来了产业转型的新契机。

### （三）大通道：“一带一路”战略下的国际大道发展契机

在“一带一路”重大战略部署下，公投集团作为路网体系建设的排头兵，加快融入“一带一路”的重点建设和大区域产业格局核心板块中，具有发展使命和先天优势。

### （四）大格局：由中国领先的基建型龙头企业向国际领先的产业运营商转型

目前中国城镇化空间结构上的变化已基本成型，而

第三产业对城镇化、产业集群的推动逐渐占据主导地位，并产生巨大的产业结构调整及整合空间，这为公投集团由中国领先的基建型龙头企业向国际领先的产业运营商转型提供了巨大契机。

### （五）大需求：旅游区域一体化大发展背景下潜藏的巨大资源整合需求

区域一体化是未来中国旅游发展的一种共识，某些区域单体旅游资源较丰富，潜藏了巨大的资源整合需求。公司进一步整合交通干线沿途的旅游交通、全域旅游、乡村旅游、旅游小镇开发、旅游要素产业闭环等，打造产品、交通、品牌、服务、营销整合化一的区域旅游新典范，具备先天战略基础优势。

## 二、产业转型布局四大优势

任何一个公投集团的转型过程中，应该扬长避短，运用好自己的整合优势、交通优势、资金优势、市场优势。

### （一）整合优势：掌握企业战略转型核心要素

公司在进行企业战略转型过程中，具有较强的区域资源配置的优势，有助于综合产业链的延伸及产业结构优化，实现企业转型发展目标。同时，大型国有企业在资源、人才、资金、信息、技术等方面也具有积累及整合优势，优秀的管理经验及管理能力，有利于形成企业内部凝聚力，在转型发展阶段构建核心竞争力，并在激烈的市场竞争中获利。

### （二）交通优势：打通旅游要素布局输血管道

交通是旅游业的三大支柱之一，相比于铁路、航空、航运，公路交通可进入的空间范围更广，是连接旅游目的地与景区最主要的通道。公投集团掌握了全省的公路交通资源，把握了全省经济发展及旅游产业大格局的交通命脉，并能够通过便利交通条件的塑造，扩大游客出



行半径，使旗下公司在进行旅游产业空间布局时免于空间壁垒限制，打造多样化的旅游产品，具备其他旅游开发企业无法掌握的绝对优势。

### （三）资金优势：提供产业融合发展资金保障

公司的战略转型，不仅需要做好产业价值链设计，还需要完善资金链，实现信息链、产业链、人流链、资金链的完美结合。作为大型国有企业，公司具备综合旅游产业开发所需的投融资能力、资本运作能力，能够有效加速创新链与产业链、资金链的有机融合，从而深入实施转型发展战略。

### （四）市场优势：奠定目标市场竞争稳定客源

公路交通系统客户基数庞大，自驾游市场发展将进入成熟期。公路交通网络的市场优势，为旅游产业链的延伸积累了大量客源。在互联网+发展背景下，ETC联网系统将有效助推运旅大数据的收集、分析、运用，为旅游产业发展的市场分析、产品定位、市场营销等提供有效依据。同时，自驾游市场对交通基础设施及配套服务设施的需求也将支撑公投集团。

## 三、六类重点产业发展分析

### （一）由大型交通基建延展旅游交通建设领域空白

XX省公路建设行业的市场竞争不断加剧，应及时地在交通基建与旅游发展的互动中寻找发展的新增长点，公司可在旅游交通建设领域开拓出适合自身特点的新发展空间。打造大型风景道，增加新的赢利点；设计精品自驾专线，激发自驾车旅游市场的消费潜力；践行绿色交通，拓展城市及旅游绿道体系建设的业务；合理利用交通网络，建立全域旅游标识系统，整合全域与旅游相关的各种资源、景区、项目、业态以及其他元素。

### （二）由大空间交通建设向全域旅游建设领域转型

公司可整合交通沿线的优质资源、景区景点、住宿设施、餐厅设施以及其他服务，培育公路旅游新业态，建立全域旅游和服务网络体系，实现产业闭环，构建出以旅游交通为基础的全域旅游发展局面，成为全域现代旅游和服务融合型的综合性企业集团。

### （三）由传统地产向旅游小镇建设发展转型

充分利用公司在房地产经营开发、旅游投资开发等

自身优势，整合交通沿线的景区、小城镇等，改变传统地产开发套路，集群化打造酒店+景区+旅游地产，凸显休闲聚集核心，完善城镇配套结构，建设宜游宜居小城镇，实现旅游小城镇点、线、面建设和综合运营管理，创造出新的盈利模式。

### （四）构建交通体系下的旅游景群体系

XX省旅游业发展三十多年以来，老景区、景点亟待提升改造，交通沿线诸多优质旅游资源“待字闺中”。公司可发挥整合、交通、资金、市场等优势，通过调查、分析、筛选与确定交通沿线的优质潜力旅游资源区、潜力景区（3A、4A），抢占先机，通过收购、控股、入股等多种方式，获取整合开发与运营管理的权利，以交通网络中的“线”串联起旅游景区的“点”，将“游”与“行”互融一体，形成基于交通的旅游景区连锁化运营模式，构建交通建设引导下的旅游景群体系。

### （五）构建交通体系下的酒店闭环结构

公司可充分结合市场对休闲度假服务设施的需求，依托交通网络体系、旅游景区整合以及旅游小镇整合等，重点发展公路星级营地度假酒店、品质型度假村、农旅酒店、精品民宿、精品主题酒店等，形成沿交通网线由客源地到景区再到酒店的交通旅游酒店闭环服务体系；延伸酒店住宿+休闲功能+度假物业综合功能，把握酒店功能复合性与销售物业的配套性，放大酒店功能，构建具有吸引力的酒店综合体，有效延长游客滞留时间，增加旅游消费。

### （六）构建交通体系下的自由享老、养老养生度假产业

养老养生产业是产业转型发展中的一大热点投资领域。公司可大力整合交通沿线的乡村、田园、山林、湖泊、温泉等旅游资源，以多样化养老养生需求为导向，以民族民俗文化为特色，以度假+养老+地产+金融为策略，打造以养生享老旅游为核心的综合旅游产品体系，激活旅游小镇、乡村旅游点、旅游景区及文化遗产等，进一步延伸到重要节点的村落改造、新型城镇化发展以及基础设施建设，构建以资源享老、文化旅居享老、运动旅居享老、康体享老、分权宝享老模式为主的旅居享老模式，提供旅游+居家+度假+享老的生活方式度假，树立起自由享老、养老养生度假的知名品牌。





绿维原创：重庆酉阳桃源小镇鸟瞰图

## 绿维全域旅游孵化模式

全域旅游是旅游产业的全景化、全覆盖，是资源优化、空间有序、产品丰富、产业发达的科学的系统旅游，是我国旅游产业发展的重大战略导向，将对未来旅游的资源保护、规划设计、投资建设、运营管理等产生积极而深远的影响。作为旅游规划策划行业领先者，绿维文旅多年来致力于全域旅游的研究，从顶层设计入手，形成了“三划、四招、五引入、三年服务”的孵化模式，落实全域旅游孵化器的3-5年创建计划，独家打造全域旅游“1+4”的投融资服务模式，探索全域旅游下的一体化项目管理体系，通过七大事业部、六类合作伙伴、三类合作模式、六大运营服务平台共同构建全域旅游孵化器平台。

全域旅游规划在实际操作中，应突破传统规划模式，以市场为导向，创新思路，以产业链整合为模式，有效利用各种资源，突破原有的项目推进和开发时序，将后期运营要素导入前期，在进行策划规划设计的同时，将优秀成功的IP、品牌企业、成熟的运营机构、管理团队，以及投资、建造机构等，以专家、投资商、服务商身份，导入进来，形成全产业链的总体合理化方案，使得策划规划过程也成为推动项目落地的过程。同时在规划过程中要坚持多规合一，即开发建设规划与旅游规划、土地利用规划、城市规划、产业规划、生态规划等协调，

同时还需有效运用互联网思维，以大数据为基础，实现全域旅游规划中的基础分析、功能产品、保障体系、落地实施、城市营销等方面的突破。

### 一、顶层设计

具体来说，全域旅游视角下，顶层设计包括十个方面：区域旅游发展定位、区域旅游开发运营策划、抓手项目与开发模式选择、5A创建及吸引核打造、休闲小镇开发运营与夜间留客、“旅游+”开发运营、项目招商引资方案、智慧旅游与CE系统导入、旅游创客与服务

务商培育计划、基础设施提升。



## 二、“三划、四招、五引入、三年服务”

绿维文旅在全域旅游项目实践中，形成了“三划、四招、五引入、三年服务”的孵化模式，即：

三划：《全域旅游规划》、《全域旅游投融资规划》、《三年实施计划》；

四招：招投资商、招开发商、招运营商、招服务商；

五引入：引入资金、导入智库、导入品牌、导入人才、导入 IP；

三年服务：辅导三年时间，持续服务，直至创建成功。

三划	四招	五引入	三年服务
<ul style="list-style-type: none"> <li>《全域旅游规划》</li> <li>《全域旅游投融资规划》</li> <li>三年实施计划</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>招投资商</li> <li>招开发商</li> <li>招运营商</li> <li>招服务商</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>引入资金</li> <li>导入智库</li> <li>导入品牌</li> <li>导入人才IP</li> <li>导入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>辅导三年时间</li> <li>持续服务</li> <li>直至创建成功</li> </ul>

## 三、全域旅游孵化器的 3-5 年创建计划

在全域旅游创建中，要落实全域旅游孵化器的 3-5 年创建计划，将政府、企业、投融资各个环节相互整合，实现整个创建的持续性辅导、持续性服务和每一个步骤的有序落地，从而实现创建的有效性。池州是绿维文旅做区域规划的第一个项目，要持续服务三年，在创建计划里为当地提供一份路线图。



## 四、“1 + 4”投融资服务模式

绿维文旅独家创新全域旅游投融资服务模式——“1 + 4”，一个旅游投融资全程服务产业链，四个服务领域相支撑，即旅游投融资规划及一体化包装、旅游投融资白皮书、旅游投融资全要素招商、以及区域旅游投融资项目持续推广的系统解决方案及工作方法，打造中国旅游投融资 O2O 平台，为旅游投融资保驾护航！

一个产业链：全域旅游规划 + 旅游投融资规划 + 投融资一体化包装 + 投融资大会全要素招商，形成系统业务链。

### 四大服务：

旅游投融资规划及一体化包装。通过对项目区域的全面市场调查，培训各市县的旅游局长，对项目进行包装，创新性的编制项目信息表，形成旅游项目数据库，掌握最详尽的项目信息情况。因此，项目包装应该以 3-5 个月的投融资规划为基础，投融资规划作为一线工作环节，对项目包装及投融资对接有着重大影响，各项工作环节交叉相容，最终输出全域旅游投融资工作的结构与方法，简而言之，形成投融资规划、项目包装及投融资对接一体化解决方案。输出的成果包括但不限于：省市县《全域旅游投融资规划》、《投融资白皮书（报告）》、《重点项目招商册》、《主体招商宣传片》等软硬宣传资料的设计制作，还有专项（专场）的旅游投融资大会（路演）等。这是绿维文旅着力打造的核心竞争力！

旅游投融资行动指南——《白皮书》。《投融资白皮书》是对整个区域投资价值、投资机遇的深入挖掘，并以此为基础，构建区域旅游投资政策支持和保障体系。让更广泛的旅游投资商、开发商、运营商和服务商，关注、了解、理解地方政府在旅游投融资方面的政策以及下一步的行动计划。通过投融资规划，引出白皮书，继而引出重点包装项目。

旅游投融资招商大会——客商邀请对接。通过邀请旅游行业的广大客商，实现投融资的有效对接。而有效的对接，需要投融资规划指导、需要白皮书指引、需要重点项目包装、需要精准地对接目标客商。在全域旅游理念下，包装什么



样的项目，对接什么类型的客商，绿维文旅稳定而专业的技术团队和较强的产品输出能力，能够长期而密切地维护客商渠道。

旅游投融资线上线下持续服务。在各省市区旅游局支持下，通过旅游运营网、旅游投融资网、等互联网手段，在投融资大会前，对区域旅游投融资和重点招商项目进行推广；在投融资大会中，帮助项目和资本形成高效对接和影响力的宣传；在投融资大会后，持续跟进辅导，从而形成旅游投融资服务的一整套模式。

五、全域旅游孵化器的平台构建

全域旅游的开发运营，需要资金、人才、管理、营销、企业等各类资源的共同发力，是一个系统性的工程，需要实施主体创新商业模式，结合互联网思维，搭建综合开发服务运营平台，实现全产业链资源整合。绿维文旅集团正在以“平台化运作，产业链经营”为战略模式，构建旅游产业独一无二的旅游开发要素聚集平台和旅游开发运营服务平台，目前已经形成了“八大事业部”——规划设计、EPC 建造、开发孵化、运营管理、投融资、智慧旅游、人才与培训、平台合作；“六类合作伙伴”——政府、投资商、开发商、建造商、金融机构、运营商及 IP 企业；“三类合作模式”——合资公司、合伙人、战略合作；目前已有 90 家合伙人公司、20 家合资公司、100 多家战略合作伙伴、1000 多家合作机构；“六大运营服务平台”——规划设计平台、EPC 建造平台、投融资平台、运营管理平台、智慧旅游平台及人才培养平台。

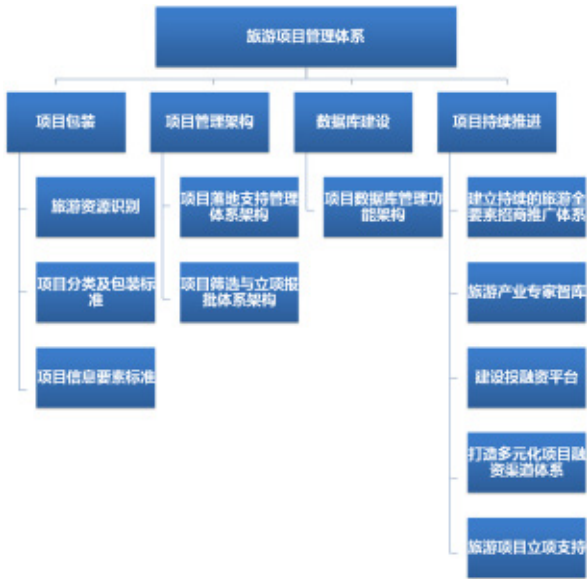
六、全域旅游下旅游项目管理体系

基于项目的旅游产业开发管理是旅游产业发展中最重要的工作，为了解决地方旅发委如何开展旅游产业开发建设管理的问题，由此形成一套项目管理体系的建设思路，绿维文旅从旅游资源识别、项目包装、入库进行投融资分析和动态管理，到项目的政策支持、招商落地，形成了一体化项目管理体系，为地方旅游发展提供重要的管理支撑。

在充分了解地方旅游资源价值、旅游发展整体规划及项目管理现状的基础上，可以为地方旅发委建立科学的、系统的项目管理体系方案，同时为地方各县市进行项目管理体系建设的技术支持与辅导培训，提升地方旅

游项目策划和招商意识、深度挖掘地方旅游资源价值，策划包装具备投资价值的重点旅游招商项目。形成可开发、易融资、多业态融合的旅游项目体系，建立旅游项目库，形成立项管理体系，加速引进战略投资者，实现地方旅游业的深入改革和发展，打造地方旅游产业投资开发项目群。可以形成《\*\*省旅游项目管理体系建设方案》、\*\*省旅游项目库、旅游项目管理数据库授权使用版、《\*\*省重点旅游投资招商项目手册》（简称“招商手册”）、《\*\*省旅游投融资白皮书》（简称“白皮书”）、《\*\*省重点旅游投资招商项目》视频宣传片（简称“宣传片”）等多项成果。

绿维文旅，不仅开发了“旅游项目管理体系”的管理软件，编制了“旅游项目包装”、“旅游项目入库”、“旅游项目投融资”、“旅游项目开发”、“旅游项目运营”、“多元产业+旅游模式”的培训课程，还通过“旅游投融资网”，全力推进旅游项目与资本的对接落地。该套体系，既服务于政府，又服务于投资开发企业，是旅游局转型旅发委工作升级的辅助系统，是全域旅游构架下供给侧改革与创新发展的极佳工具。



旅游项目管理体系建设架构



# 旅游项目包装的 14 个要点

绿维文旅已经形成了从项目的识别、筛选、包装、立项入库、招商引资，到报规报建、开发建设、验收开业、持续经营、政策扶持、有序管控的项目包装管理体系，可为政府、投资开发企业、旅游局转型旅发委工作升级，为全域旅游构架下的供给侧改革与创新发展，提供极佳的工具。本文以山西为例重点对景区、度假区、特色小镇、田园综合体、业态模式、基础设施等提出了项目包装建议。

林峰博士认为，旅游项目可以从十四个方面进行包装。

## 第一，景区包装。

山景区、水景区、村景区、镇景区、庙景区、故事景区、湿地景区、温泉景区、科技景区、工厂景区、遗址景区、红色景区、森林景区、田园景区以及沙漠景区等等都是景区，所有的资源都能称为景区资源。景区要有景点，要有交通，要有游憩方式，要形成一个完整的结构，要有范围。

## 第二，主题乐园包装。

每一个市至少要有 3-5 个乐园，每一个城市都应该有水乐园，每一个县应该有个小型水乐园，每个市应该有一个中型水乐园，每个项目都应该有小型儿童乐园，每一个城市都应该有主题农庄和农业主题乐园，这个乐园是必须的，几种分类的乐园建成后就可以招商引资，包装项目并导入投资人。

林峰博士强调，项目包装，不在于文化和战略核心行为，而在于规模结构是什么，资源特色是什么。旅游项目首先要有资源，将资源包装成为产品要有规划范围，有建设用地、道路、景点、投资规模，最后有游客平台、住宿规模、接待能力，这就形成了功能型的景区结构。主题乐园就是以本地特色为核心，导入主题化、文化、创新项目、以及社会上有价值的和受老百姓欢迎的内容。

## 第三，业态包装。

业态分为：吃、住、行、游、购、娱、商、养、学、体、宗、农、情、奇、创、村等 16 个业态，每一种业态都应该包装出产品，包装出一批夜间项目结构，包括商务中心、体育中心项目、文化中心项目包、体育旅游综合体、文化旅游综合体以及一些独特的文化文创项目等等。

## 第四，基础设施包装。

包括路的体系包装、公共服务设施包装，从厕所到生态治理项目，到土地项目、人员项目结合包装，以及通讯项目结合包装等等。智慧旅游项目不管是包装旅游营销型的智慧旅游，还是包装旅游的监控系统，还是大数据体系，都可以综合型的包装成一个整体化结构。

## 第五，旅游 + 的包装。

“旅游 +”是项目综合开发项目、特色工业企业、生态污染治理项目、森林的退耕还林项目、水污染治理项目、城市污染治理项目、土地污染治理项目，还有各种和生态治理相关的特色项目，都可以转化为旅游项目。和水相关和旅游相关的生态治理项目，以及环境整治项目、城市整治项目、美丽乡村整治项目等等，都可以转化为旅游环境工程项目。现代农业园区做旅游升级结构，把采摘、农业园区的参观、农业园区的餐饮、农业园区的互动、农业园区的蔬菜供应产品供应、农业园区产品加工、互动 DIY 结构整合起来，可以有效的提高附加值。另外和日常生活用品相关联的批发市场、批零结合都可以转型做旅游景区化，包括义乌小商品市场、温州市场，它们作为休闲化、批零结合化、参与化，进行景区提升，也都可以转化为旅游项目。

## 第六，综合开发项目包装。

所有的综合开发项目包括四个内容，首先，核心景区、吸引核。第二，聚集区。休闲业态聚集区、休闲产业聚集区、消费聚集区等。各种休闲业态聚集在一起，构成旅游产业延伸结构，在这个基础上开发出商业地产、住宅地产、住宿地产、度假地产、养老地产、各种各样的业态的地产式结构，构架旅游和地产结合，才能有投资商跟进投资。第三，居住地区。居住区和地产相结合一居一旅一体化。养老地产、养生地产、商业地产、度假地产、休闲地产等等。最后，城市公共配套。这四

个方面加在一起就构成了一个小镇一个综合体开发的一个结构。

### 第七，休闲街区包装。

每一个城市要有休闲街区，每个小镇都有休闲街区，一个地级市应该有 2-3 个休闲街区项目，一些大型的商业综合体都可以包装为休闲商业综合体，成为旅游休闲项目。

### 第八，度假区项目。

原则上说一个地区至少要申报三个省级度假区，每个县要争取申报一个省级度假区，一个地区要争取提出一个国家度假区。利用资源可以包装出山地避暑度假区、温泉度假区、中草药康疗度假区、避暑运动主题度假区、3D 滑雪主题度假区、滨湖度假区等等。

### 第九，旅游小镇包装。

山西是资源大省，像太原、大同那种大城市周边可以包装出很多小镇，只要拥有古镇条件的地方都可包装成旅游古镇，拥有 4A 级以上景区的，让景区带动旅游小镇。

### 第十，特色小镇包装。

凡是有特色小镇的地方都要包装为旅游项目和旅游小镇，特色小镇就都是旅游小镇，只要申报特色小镇的项目都把它变成旅游项目。

### 第十一，田园综合体包装。

田园综合体是现在国家最支持的综合体，田园综合体、旅游综合体、商街综合体、休闲综合体都是综合体的包装。而特色小镇就是包装综合项目，为土地开发提供支持，因此综合开发包装也可以称为是基于土地开发的包装。田园综合体是农旅结合的项目，包装了以后就可以招商引资，然后跟政府合作一起去成功报批，得到政策支持。

### 第十二，四季包装。

一般包装的项目都是旺季项目，但是每个县都需要有四季的项目包装。冬季项目有滑雪、温泉、庙会、康疗项目，还有农业大棚生态层面的项目，像北方的大型生态餐厅、加大型生态化的游乐项目，生态餐厅里面有

采摘、餐饮、儿童乐园、花卉，可以叫生态农业综合冬季项目。春季项目以花海为主体，观花踏青项目；秋季以观叶、采摘为主体包装，夏季项目要有水，互动清水以及山地避暑项目，这些加起来称为四季项目包装。

### 第十三，夜间包装。

一个小镇要有一个夜间特色项目，包括夜游项目、夜间景区项目、夜间活动项目、夜间演艺项目四种。包装出一批夜间项目结构，包括实景演艺、舞台演出、本地剧种、夜间喷泉、夜间篝火晚会等等夜间特色项目。

### 第十四，工作日项目包装。

商务、研学、老年、儿童等这四大旅游市场构成了星期一到星期五的主力市场结构，相应的，商务项目、老人项目、儿童项目、拓展与培训项目等这四大类项目，也形成了工作日项目包装的重点。

目前没有一个省的旅游项目包装工作做到非常到位。林峰博士曾在《全域旅游下旅发委“旅游项目管理”探索》一文中指出，旅游项目管理，从资源普查开始，到谋划、策划、招商、规划、设计、征地、拆迁、建造、验收、开业、经营等等，是一个促进项目落地的发展过程；也是新时期各地旅发委工作中，必须面对的创新性工作抓手和突破性重点课题。

绿维文旅依托 O2O 平台与联合孵化模式，不仅开发了“旅游项目管理体系”的管理软件，编制了“旅游项目包装”、“旅游项目入库”、“旅游项目投融资”、“旅游项目开发”、“旅游项目运营”、“多元产业+旅游模式”的培训课程，还通过“旅游投融资网”，全力推进旅游项目与资本的对接落地。

绿维文旅可以协作每一个县、每一个市的旅游系统，为他们提供专业技术队伍并做到四点保证：第一，保证把工作的内容明确化、细化、清晰化。第二，保证把工作的结构和节奏时间安排的非常清晰和准确。第三，保证面对提出问题，可以百分之百地给予解答和回复。第四，对填报的东西提出要求，明确指出好、不好，有问题、没问题，缺或不缺，通过三次往返，真正包装出项目来，最后达到招商引资的效果，能够在旅发大会上形成成果，上交一份好的答案。

# 全域旅游“池州模式”

绿维文旅在全域旅游规划操作中，形成了“三划、四招、五引入、三年服务”的孵化模式，独家打造了全域旅游“1+4”的投融资服务模式，探索全域旅游下的一体化项目管理体系。以池州为例，绿维文旅参与编制了池州全域旅游的顶层设计、投融资规划、投资商和开发商导入等。从“被列入国家全域旅游示范区首批创建名录”、“全域旅游规划编制”，到“创新投融资模式战略合作”、“全要素招商引入活动”、“全域旅游创建孵化”，并高效高质的完成了《全域旅游发展规划》、《全域旅游三年行动计划》、《全域旅游投融资专项规划》、《全域旅游重点旅游区专项规划》等一系列成果，为地方旅游发展提供重要的管理支撑。



池州是绿维文旅孵化的第一个全域旅游城市。从2016年3月开始，绿维参与编制了池州全域旅游的顶层设计、投融资规划、投资商和开发商导入等。从“被列入国家全域旅游示范区首批创建名录”，到“全域旅游规划编制”，到“创新投融资模式战略合作”，到“全要素招商引入活动”，到“全域旅游创建孵化”，一年多时间，绿维文旅与池州市政府保持着紧密的合作关系，2017年5月，双方就池州全域旅游孵化落地推进方面，

达成新的合作共识，签订了池州全域旅游重点项目开发运营孵化协议。双方正以“改革、创新、先行”的理念，共创全域旅游改革试验区，打造全域旅游发展“池州模式”。

## 池州全域旅游创新实践

项目评审专家组对绿维给予了高度评价：这是一个在全域旅游方面的创新性规划。主要表现在成果创新、



体系创新、编制过程与孵化创新等方面。

**成果创新：**形成了“1+4”的成果体系，即《池州全域旅游发展规划》、《池州全域旅游三年行动计划》、《池州全域旅游专项规划》、《池州推进全域旅游的指导意见》、《池州全域旅游发展模式研究》。

**体系创新：**本规划全面体现全域旅游规划的范式性文件：运用全域旅游理念以全新的资源观、市场观、要素观、竞合观、发展观重新发现池州旅游的新价值；体现旅游引导的多规合一，旅游产业引领的多产业融合、旅游产业为纽带的城乡互动发展；注重改革创新，注重产品体系、要素体系、县域体系、产业体系、城乡体系、营销体系的多体系融合架构。

**编制过程与孵化创新：**本规划的编制过程即是池州全域旅游推动的创建过程。

## 全域旅游“池州模式”全记录

☆ 2016年2月，池州市被列入国家全域旅游示范区首批创建名录。

☆ 2016年5月3日，池州市委中心组围绕“推进全域旅游发展”主题，召开了学习会议。林峰博士以《全域旅游：产业链、城镇化、投融资》为题，做了专题辅导报告。

☆ 2016年6月29日，池州市全域旅游发展规划编制工作对接会召开，林峰博士认为要用创新的思路才能做好规划，提出“四个升级、四个创新”的全域旅游规划新理念。

☆ 2016年9月4日-5日，池州市政府成立市旅游改革发展咨询委员会，设立全国首个全域旅游监测研究基地，并召开池州全域旅游创新发展研讨会，重点研讨池州全域旅游发展思路和举措。

☆ 2016年9月5日，池州市全域旅游发展规划（大纲）汇报会召开。绿维文旅联合全经联、中国健康产业基金、九鼎投资、中兴通等旅游开发运营平台合作伙伴，与池州市政府签署《关于池州市全域旅游创新投融资模式战略合作协议》。

☆ 2016年11月16日，池州市促进旅游业改革发展领导小组第一次全体会议暨全域旅游发展规划中期汇报会召开。

☆ 2016年12月28日，池州全域旅游全要素招商活动在首届旅游开发平台合作大会上隆重举行，发布了《池州市全域旅游规划》简本和《池州市重点旅游项目投资招商手册》，推出了2000亿规模的各类项目300多个，与安徽知微堂度假村经营管理有限公司、姑苏园林控股集团、北京华彬天星通用航空有限公司、安徽华坤文化旅游发展有限公司等6家企业进行了现场签约，协议投资金额超过10亿元。

☆ 2017年3月7日，《安徽省池州市全域旅游发展规划（评审稿）》按期完成，成果汇报及评审会在池州召开。项目评审专家组通过了规划评审，并高度评价：这是一个在全域旅游方面的创新性规划。

☆ 2017年5月，池州全域旅游孵化落地沟通会召开，签订了池州全域旅游重点项目开发运营孵化协议。计划在池州成立皖南全域旅游孵化中心，围绕景区提升、综合开发、特色小镇、PPP等重点项目进行持续孵化。

## 绿维全域旅游规划设计研究院

绿维全域旅游规划设计研究院是中国全域旅游开发项目策划、规划、设计的领跑者和领先品牌，致力于打造全域旅游开发项目全程化咨询的智库。研究院专注于全域旅游导向型土地综合开发项目的研究与咨询，包括各类旅游综合体/大型度假村、休闲新城的开发资讯，尤其擅长提供从开发策划创意到规划设计落地的一体化全程服务，使项目有“灵魂”、有“骨架”、有“血肉”，为一切致力于打造全域旅游开发精品的政府和企业提供最具创新性、前瞻性和落地可操作性的策划、规划、设计一体化的全程解决方案。自成立以来始终立于全域旅游开发项目创新研究与开发咨询的前沿，已累计成果案例数十个。

# 绿维全域旅游 案例集锦

作为业界领先的旅游引导的新型城镇化全程服务商，绿维文旅在全域旅游规划编制过程中，可以从全域旅游规划、全域旅游投融资规划、全域旅游PPP全程咨询、全域旅游项目包装、全域旅游全要素招商引资、全域旅游投资开发服务与支持、全域旅游3-5年行动计划、全域旅游创建辅导与持续性服务、全域旅游专题培训等九个方面提供孵化业务。

## ●经典案例



绿维全域旅游孵化器，助推池州旅游“二次创业”，打造全域旅游发展“池州模式”！



绿维联合承办的河北省旅游投融资大会成功召开，“1+4”投融资服务模式，创新推进河北省全域旅游。



绿维与开江县政府签订合作开发协议，共同打造全国生态旅游精准扶贫经典工程，打造落地开发运营孵化的样板。



通化市全域旅游发展规划



安阳市龙安区全域旅游规划



通辽市全域旅游发展总体规划

## ●部分案例列表

- 石家庄市全域旅游发展总体规划
- 池州市全域旅游发展总体规划
- 兴化市全域旅游发展总体规划
- 通化市全域旅游发展总体规划
- 通辽市全域旅游发展总体规划
- 安阳市龙安区全域旅游规划项目
- 红河州全域旅游发展总体规划
- 宝坻区全域旅游发展总体规划
- 西青区辛口镇全域旅游开发策划及节点概念性规划
- 开江县全域旅游规划
- 泾源县全域旅游发展总体规划
- 偏关县全域旅游生态文化旅游发展总体规划
- 通道县全域旅游创建规划
- 柞水县全域旅游发展总体规划
- 霍山县全域旅游创建规划
- 湘阴县全域旅游总体规划
- 礼泉县全域旅游发展总体规划
- 新疆布尔津县全域旅游发展总体规划及旅游“十三五”规划
- 新疆吉木萨尔县全域旅游规划设计
- 新疆兵团150团全域旅游发展总体规划及特色小镇概念性规划
- 新疆生产建设兵团第八师142团全域旅游发展总体规划及新安镇特色小镇概念性规划







扫码获取更多生态文明城镇研究与案例

## 旅游小镇政策解析

对旅游小镇的研究可追溯到1982年“历史文化名城”的推出，之后国家和地方出台一系列政策鼓励旅游小镇的建设。绿维文旅通过总结浙江省、安徽省、江苏省三地的政策文件，发现各地对于旅游小镇的创建程序与特色小镇基本一致，行政区划方面大多强调非镇非区。在规划方面，安徽省和江苏省都强调旅游小镇规划先行；在旅游方面，浙江省要求旅游要素齐备，安徽省提出旅游主导的要求；在服务功能方面，浙江省要求服务要素齐备，江苏省强调完善服务功能；在运营管理方面，安徽省强调要坚持“政府引导、企业主体、市场化运作”，江苏省指出要创新运行机制；除此之外还有对生态环境、文化、市场的要求等等。

### 一、旅游小镇与历史文化名城的渊源

中国旅游小镇的发展，可以说起源于历史上遗留下来的古城古镇。由于乡村的聚集、城市的延伸、交通的节点、商贸的汇聚，经过上百、上千年历史的积淀，一些历史文化悠久、风貌景观独特、风俗习惯与众不同的小镇，成为独特的文化旅游资源，吸引了国内外旅游爱好者前往观光、游览。这批小镇在发展之初，并没有旅游的概念，当游客被独特的风貌及文化底蕴吸引来后，带动了当地餐饮业、住宿业、休闲娱乐业及商贸业的聚集发展，实现了发展升级，构成了我国最早一批也是最

重要的一批旅游小镇。因此，要进行旅游小镇政策的研究，可追溯到1982年“历史文化名城”的推出。

国家历史文化名城是1982年根据北京大学侯仁之、建设部郑孝燮和故宫博物院单士元三位先生的提议而建立的一种文物保护机制。由中华人民共和国国务院确定并公布的国家历史文化名城均为保存文物特别丰富、具有重大历史价值或者纪念意义且正在延续使用的城市。党和国家历来高度重视历史文化名城、名镇、名村的保护工作，《文物保护法》《城乡规划法》确立了历史文化名城、名镇、名村保护制度，并明确规定由国务院制



定保护办法。

2005年10月1日,《历史文化名城保护规划规范》正式施行,确定了保护原则、措施、内容和重点。2008年7月1日,《历史文化名城名镇名村保护条例》正式施行,规范了历史文化名城、名镇、名村的申报与批准。如果国家历史文化名城的布局、环境、历史风貌等遭到严重破坏的,由国务院撤销其历史文化名城称号。

国务院于1982年、1986年和1994年先后公布了第三批国家历史文化名城,共99座。从2001年起开始单独批复增补,至2016年12月永州列入为止,先后增补了33个,总数达到132个。其中2007年增补的海口市与第三批中的海口市琼山区有时合并算为一个,所以也可以说总计131个。其中,平遥古城与云南丽江古城、四川阆中古城、安徽歙县古城被列入1982年2月8日公布的第二批中国历史文化名城名录之中。丽江古城和平遥古城被联合国教科文组织列为世界文化遗产,而四川阆中古城旅游区、安徽歙县古城旅游区也被批准为国家5A级旅游景区。这四座古城因为其保存完好性,进行了旅游的开发,并且取得了良好的社会效益和经济效益,也成为后来旅游小镇发展的标杆。

## 二、旅游小镇政策推进进程

旅游小镇政策的推进可以分为两个层面:

### (一) 国家层面鼓励旅游小镇建设

2010年,住房和城乡建设部和国家旅游局下发《关于开展全国特色景观旅游名镇(村)示范工作的通知》(建村〔2009〕3号),并先后于2010年、2011年、2015年公布三批示范名单,共计553个村镇。

2013年5月,在国务院贯彻落实《中华人民共和国旅游法》电视电话会议上,国务院副总理汪洋在讲话中指出,地方政府要深入挖掘和培育地方文化特色,完善道路、景区停车场、游客服务中心等旅游休闲基础设施,加快旅游小镇建设,提升旅游目的地发展水平。

2015年8月,国务院办公厅发布《进一步促进旅游投资和消费的若干意见》,指出大力发展特色旅游城镇。推动新型城镇化建设与现代旅游产业发展有机结合。到2020年建设一批集观光、休闲、度假、养生、购物等功能于一体的全国特色旅游城镇和特色景观旅游

名镇。

2016年4月,国家旅游局启动120亿旅游基建基金申报,重点支持休闲度假旅游、乡村旅游、文化旅游、研学旅行、旅游小城镇和新产品、旅游小镇开发运营指南新业态项目。

2016年7月,住建部、发改委和财政部三大部委联合发布了《关于开展特色小镇培育工作的通知》,指出到2020年,我国将培育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。

2016年12月,国务院印发《“十三五”旅游业发展规划的通知》,通知指出实施“旅游+”战略,要推动“旅游+城镇化”发展,建设一批旅游风情小镇和特色景观名镇。

2016年12月,国家发展改革委和国家旅游局共同发布了《关于实施旅游休闲重大工程的通知》,通知指出推荐新兴旅游业态培育工程:引导建设自驾车房车旅游、邮轮游艇旅游、温泉旅游、滑雪旅游、体育旅游、森林旅游、海洋旅游、研学旅行、健康旅游、旅游小城镇、城镇特色旅游街区、旅游演艺、国际特色旅游目的地、环城游憩带等休闲度假产品配套设施建设项目。

2017年3月,交通运输部、国家旅游局、国家铁路局、中国民航局、中国铁路总公司、国家开发银行六部门联合印发了《关于促进交通运输与旅游融合发展的若干意见》,推动通用机场建设,建设低空旅游产业园、通航旅游小镇与飞行营地。

2017年5月,国家旅游局印发《全域旅游示范区创建工作导则》旅发〔2017〕79号,提出要发展“旅游+城镇化”,建设美丽乡村、旅游小镇、风情县城、文化街区、宜游名城等。

其后,国家旅游局局长李金早在2017年“中国旅游日”活动上的讲话指出:未来,旅游投资政策红利将持续释放、旅游投资空间与领域不断扩张。我们要大力推动“旅游+”项目落地生根,建成一批旅游风情小镇和特色景观名镇、国家现代农业庄园、工业旅游基地、通航旅游试点项目、自驾车房车营地、全国研学旅游示范基地、旅游科技基地、中医药健康旅游示范区、医疗健康旅游示范区、体育旅游示范基地、地学旅游示范区等。

(二) 各地纷纷出台创建指导性政策

2005 年云南省首次发布使用“旅游小镇”概念的政府性文件——《关于加快旅游小镇开发建设的指导意见》。随后，在 2010—2013 年，海南、北京、贵州、南昌等地，均提出并鼓励旅游小镇的发展。其中，除北京成立了 100 亿元的小城镇发展基金外，其他各地鲜见有更多的落地方面的政策指导。2016 年特色小镇的概念提出后，国家重视特色小镇的建设，出台一系列政策，在这股浪潮下，部分省市针对旅游小镇制定了创建方面的指导意见，逐步规范旅游小镇的建设。

部分省市建设规划情况

省份	旅游小镇数量		年份及事件
		总计	
浙江	10 个	110 个	2015 年，浙江评选出十大旅游风情小镇。
	100 个		2016 年，浙江省政府办公厅发布《浙江省旅游风情小镇创建工作实施办法》，计划 5 年左右在全省验收命名约 100 个民俗民风醇厚、生态环境优美、旅游业态丰富的省级旅游风情小镇。随后制定《浙江省旅游风情小镇认定办法》。
湖南	12 个	128 个	2015 年，湖南省开展“湖湘风情文化旅游小镇”的创建工作，公布了第一批 12 个小镇名单。
	16 个		2016 年，公布了第二批湖湘风情文化旅游小镇名单。
	100 个		2016 年，湖南十三五旅游规划提出建设 100 个旅游小镇。
江西	10 个	20 个	2015 年，江西省评选出十大休闲旅游小镇。
	10 个		2016 年，江西省公示十大旅游风情小镇名单。
安徽	20 个	120 个	2017 年，安徽省旅游局公布首批 20 个省级旅游小镇创建示范单位。
	100 个		安徽省《关于开展安徽旅游小镇创建工作的指导意见》指出“十三五”末，安徽省将创建 100 个功能齐备、设施完善、环境优美、特色鲜明、宜游宜居、社会和谐省级旅游小镇。
河北	35 个	35 个	2017 年，河北省旅游投融资大会期间，公布 35 个旅游特色小镇对外招商。
江苏	13 个	13 个	2017 年，江苏省公布了首批 13 家旅游风情小镇创建单位。
	50~100 个	50~100 个	江苏省办公厅印发《江苏省旅游风情小镇创建实施方案》，明确到 2020 年，培育建设 50~100 个旅游风情小镇。
海南	56 个	56 个	2017 年，《海南省全域旅游建设发展规划(2016—2020)》提出重点推进 56 个特色旅游风情小镇建设。

三、旅游小镇创建规定

目前，国家层面对于旅游小镇没有出台专门的政策文件，各地在创建过程中更多的参照特色小镇申报创建的要求来执行。其中，浙江省《关于旅游风情小镇创建工作的指导意见》、安徽省《关于开展安徽旅游小镇创建工作的指导意见》、江苏省《旅游风情小镇创建实施方案》三个文件中明确的提出了旅游小镇或旅游风情小镇创建目标、创建要求和创建程序。

三省旅游小镇创建要求

政策时间	地区	规划建设规模	行政区划	创建要求	创建程序
2016.10	安徽省	全省创建 100 个省级旅游小镇	既可以是建制镇、集镇或其相对独立的部分区块，也可以是旅游综合体、乡村旅游发展聚集区、历史文化村落和特色旅游街区等	规划先行，旅游主导，设施完善，内涵丰富，环境优美，市场运作，机制健全	严格标准、择优培育，制定创建工作实施方案和计划，有力有序推进
2016.12	浙江省	“十三五”期间“力争 5 年打造 100 个旅游风情小镇”	乡、镇、街道	风情要素；服务要素；环境要素	自愿申报；创建审核；动态考核；验收命名
2017.03	江苏省	到 2020 年，培育建设 50~100 个旅游风情小镇	非镇非区	坚持规划先行；优化产品供给；完善服务功能；创新运行机制；提升综合效益	组织申报；批准创建；监测评价；验收命名

总结三地的政策文件，可以发现各地对于旅游小镇的创建程序与特色小镇基本一致，行政区划方面大多强调非镇非区。其中安徽省规定旅游小镇应具有明确的空间边界和连续的地域范围，核心建设面积不低于 1 平方千米。

# 绿维解读旅游小镇

立足新型城镇化发展理念，绿维文旅从旅游小镇的概念、特征及旅游小镇建设、管理、运营等角度出发，立足旅游开发、城镇化体系构建、产业发展三大视角，提出从产业体系、吸引力架构、基础设施体系、人居环境、社区参与与居民受益程度、管理系统、保障体系、市场影响力八大基础要素来界定旅游小镇，并归纳总结了不同发展模式下旅游小镇的打造要点。

## 一、旅游小镇概念定义

绿维认为，旅游小镇，是指以开发当地具有价值的自然或人文景观为基础，以整体景区化为核心特质，以休闲核心为增长极，以旅游产业综合发展为目的，以社会化政府支持与市场化运作相结合的一种有效的就地城镇化模式。

旅游小镇是一个有机生命体，是一个有效运转的生态系统。它是旅游在景区结构下发展的一种新的业态，是新型城镇化架构下，以产城一体化发展为目的的一种就地城镇化创新形态。首先，它是一个以自身资源为基础发展起来的小型旅游目的地；其次，是一个由多元业态消费构成的经济系统；最后，是一个以旅游产业为主导，以产业融合形成的泛旅游产业聚集区。

## 二、旅游小镇的特征

旅游小镇不同于一般小城镇，具有自身鲜明的特征。

### （一）景区特征

旅游小镇本身就是一个文化气息浓郁、环境优美的景区，是观光旅游的载体。

### （二）休闲产业聚集特征

旅游小镇的主导产业是旅游服务业、休闲产业。围绕主导产业，小镇还将形成宾馆服务业、商品零售业、娱乐休闲业、餐饮服务业、会议会展业等。

### （三）城镇化特征

从城镇化的角度讲，旅游小镇是围绕休闲旅游，延伸发展出有常住人口、完善的城镇公共服务配套设施的小城镇。

### （四）综合发展特征

旅游小镇突破了传统的建制村镇概念，在规模布局上，围绕几十亩、上百亩或者千亩的景区核心区域，以圈层结构向外延伸形成城镇聚集形态，延伸发展范围可以达到几平方千米或者数十平方千米。旅游小镇围绕休闲业态、餐饮、演艺等多重聚集的休闲集散核，以集散广场或是中央公园为核心，形成公共服务圈、居住圈、外围村落等圈层式结构。

## 三、三大视角

### （一）旅游开发视角

旅游小镇是以旅游功能为重点的综合区域。在开发旅游小镇时应立足市场需求，从旅游的舒适化、人性化、休闲化角度，以实现旅游产业升级发展为目标，对旅游资源、旅游产品、旅游服务、旅游接待设施、旅游市场运营等提出一定的要求。

### （二）产业发展视角

在新型城镇化的背景下，旅游小镇区别于传统的旅游区，应从“产业发展”角度对其提出一定要求。绿维文旅认为，应主要从旅游产业占 GDP 比重、旅游产业对 GDP 增长的贡献、旅游产业对社区就业的带动性、旅游产业对社区居民增收的贡献等方面进行界定。

### （三）城镇化体系构建视角

旅游小镇的提出是发展新型城镇化的重要探索，其发展应充分考虑和结合新型城镇化指标体系。旅游小镇应着眼城镇化发展，助推产业延伸整合、经济发展、居民生活水平改善、城市化水平提升、环境保护、资源节约、城市管理优化等。

## 四、八大要素



（一）产业体系

旅游引导的新型城镇化更多依靠的是旅游产业链中的休闲产业聚集模式。这一模式是由休闲产业业态的多样化而形成的多种聚集（如吃、住、行、娱乐、游乐、购物聚集等），并通过业态聚集形成旅游休闲产业多种业态发展结构，最终形成休闲产业聚集，这是旅游小镇产业发展的基本模式。在新型城镇化的时代背景下，旅游小镇的产业结构更为多样，将会形成集多产业为一体的复合型城镇经济。

（二）吸引力构架

旅游小镇的概念并不是基于行政建制或者各项社会经济学指标，而是对一个以休闲经济为吸引和驱动的区域进行的定性界定。因此，毋庸置疑无论何种类型的旅游小镇，都必须有一个或者多个休闲吸引核心。

绿维文旅认为旅游小镇的特色旅游吸引力体系应由具有一定的文化、历史、艺术、科学或养生等价值的核心旅游资源实体、景观节点、旅游活动、建筑风貌、多样的休闲业态、特色生活方式等共同构成。特色旅游吸引力是旅游小镇形成的核心基础，同时也使得旅游小镇更具标识性。

（三）基础设施体系

旅游小镇与旅游景区及传统城镇的最大区别在于其服务对象的复杂性，旅游小镇的服务对象既包括本地居民，也包括外地游客（观光游客、休闲游客、度假游客等），因此在构建旅游小镇时应充分考虑居民及游客的需求，构建生活化的服务系统。

（四）社区参与与居民受益程度

提升产业、扶贫扶农、促进效益是建设旅游小镇的重要目的之一。旅游小镇作为推进新型城镇化的重要方式，应在改善投资环境、吸引社区参与、带动就业、促进居民增收等方面有较强的作用。

（五）人居环境

旅游小镇由于其基础的旅游接待功能，因此对空气质量、噪声质量、水环境质量等要求较高；人文环境应达到一定的要求。绿维文旅认为，一个旅游小镇的人居环境应具备低碳环保、设施齐全、秩序井然、文化娱乐

氛围浓郁、精神文明水平较高、生活健康丰富等特点。

（六）管理系统

旅游小镇的管理相对复杂，涉及旅游开发运营、城镇管理体系等方面。因此，应建立独立的专项管理机构，对旅游小镇进行统一的综合管理，以突破行政体制限制，规避多头管理，明确所有者、经营者和监管者，实现三权分离、有效制衡，提升管理效率。同时管理的规章制度也应健全。另外，旅游小镇的管理还应积极引进专业的管理人才及先进的信息化管理技术。

（七）保障体系

依托于多样性功能，旅游小镇应设置保障体系，包括城镇发展保障体系（户籍、教育、医疗、就业、住房、社保、环境等）、旅游专项保障系统（发展资金保障、规划设计保障、旅游安全保障、医疗救援保障、营销体系保障、资源与环境保护等）。

（八）市场影响力

旅游小镇应形成特色主题，打造特色品牌，具备较强的旅游市场辐射力和影响力。其休闲业态经营状态应良好，游客抽样调查满意率要高，年接待海内外游客要达到一定规模。

五、不同角度的旅游小镇分类

从动力机制、建设模式、建筑风貌、旅游主题、发展模式等视角，旅游小镇可以分为不同的类型。



不同角度的旅游小镇分类

（一）从动力机制角度

旅游小镇从动力机制角度看，有被动休闲化与主动休闲化之分。

（二）从建设模式角度

旅游小镇从建设模式来看，分为大规模成片开发及由下而上生长两种模式。

（三）从建筑风貌角度

从小镇的建筑风貌看，主要有中国传统古镇和异域风情小镇之分。

（四）从旅游主题角度

从旅游主题类别来看，根据旅游产品不同的功能主题，旅游小镇有多种类型，大致可分为文化休闲型、运动休闲型、民俗休闲型、艺术休闲型、饮食休闲型、特定主题型六大类型。

（五）从发展模式角度

从发展模式角度进行分类，揭示了旅游小镇发展的内在动因，对其开发有着重大的意义。

六、不同发展模式下的旅游小镇打造要点

可以将旅游小镇划分为如下图所示的四类。其分类界定的依据如下表所示。



按照发展模式角度的旅游小镇分类

类型	区位结构	资源基础	产业链条延伸	旅游休闲发展要素
资源主导型	☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆	☆☆☆
服务主导型	☆☆☆☆☆	☆	☆	☆☆☆☆☆
休闲主导型	☆☆	☆☆☆☆	☆	☆☆☆☆☆
产业主导型	☆	☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆

注：1. 区位结构主要是指大城市或者著名景区周边。

2. 资源可分为两类：一类是观光为核心的资源，如花卉、古建、动植物等；另一类是可休闲的资源，如温泉、生态、滑雪、气候等。

3. 产业链：主要是指某一产业的纵向延伸。

4. 旅游休闲发展：高端旅游休闲度假的综合发展结构。

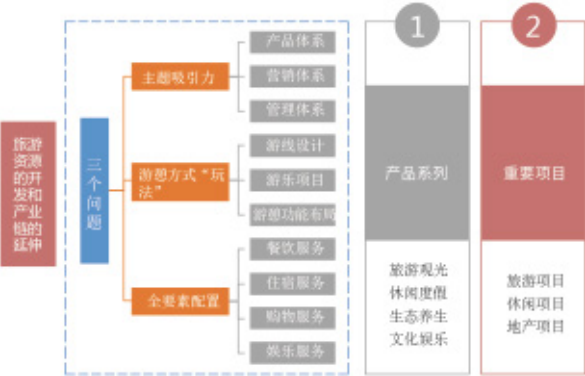
（一）资源主导型旅游小镇

1. 主要特点

资源主导型旅游小镇，即自身拥有特色自然旅游资源或者人文旅游资源，以特色资源为主导形成的旅游目的地小城镇。

2. 打造要点

资源主导型旅游小镇的打造主要依托自然资源和人文资源等区域特色资源，通过对资源的深度开发与以旅游目标为导向的产业链延伸解决旅游小镇发展的三大基本问题：主题吸引核问题、游憩方式“玩法”问题和旅游全要素配置。从而形成由三点到十面的“三点十面”打造方法，并最终形成独特的产品系列和项目系列。



资源主导型旅游小镇的打造要点

通过主题吸引核形成旅游小镇的产品体系、营销体系和管理体系；通过旅游全要素配置，完善旅游小镇的旅游服务产业链，串联旅游餐饮服务、旅游住宿服务、旅游购物服务、娱乐休闲服务；通过游憩方式的科技创新，对旅游小镇进行游线和游乐方式设计、游乐项目引进，完善其游憩功能结构。此类小镇要重点开发旅游观光、休闲度假、文化娱乐、生态养生等多维度的旅游产品体系，重点打造以旅游项目、休闲项目、地产项目为

重点的三大项目系列。其中，旅游资源的挖掘与产业链的延伸是这类小镇开发的基础，也是开发的重点与难点。

3. 具体分类

从主导资源的类型角度，这类小镇可分为两类：

(1) 自然资源依托型旅游小镇。

这里所说的自然资源依托型旅游小镇，主要是指依托有着鲜明特色的观赏性自然资源，如花卉、动植物资源等（资源本身休闲性较弱），在此基础上形成自身独特主题，并以此主题为主要吸引力的旅游小镇。小镇将围绕旅游观光产品这一核心形成休闲配套集聚，并依托相关地产项目，形成小镇结构。

(2) 古城古镇型旅游小镇。

古城古镇，特别是国家历史文化名镇，具有非常好的古镇风貌。这类小镇以其独有的特色建筑、风水情调、民俗文化，以及古镇本身形成核心旅游吸引物，同时依托古镇开发旅游服务的特色休闲产品和仿古旅游地产项目，形成城市化发展结构，这成为旅游小镇发展的中坚力量。如丽江、乌镇、西塘等著名古城古镇。

(二) 服务主导型旅游小镇

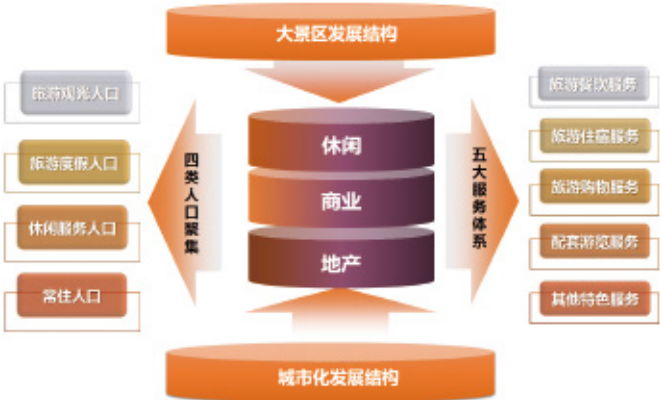
1. 主要特点

服务主导型旅游小镇是依托著名旅游风景区或旅游区，在旅游集散和休闲服务需求的催生下，在风景区重要门户和游客主通道上，形成的以旅游服务、旅游集散为核心功能的旅游小镇。它借力于周边景区的吸引力，基于对大量景区游客的服务和接待，重点开发商业、休闲、地产等项目，形成旅游餐饮服务、旅游住宿服务、旅游购物服务、配套游览服务、其他特色服务等旅游配套服务和旅游集散功能。例如黄山周边的汤口镇、万达长白山滑雪度假小镇、八达岭旅游小镇等。

2. 打造要点

这类小镇的打造应以较为广阔的区域一体化视角为基础。一方面，旅游小镇应与所依托景区一体化发展，旅游小镇的开发应在充分研究所依

托景区的旅游项目特征、客源构成、业态构成等方面的基础上，有针对性地提供旅游配套与休闲产品，与景区形成联动与互补，并根据客群特征，打造“白天+夜间”休闲产品，形成“风景区+小镇”的大景区发展结构；另一方面，小镇的旅游属性与城镇属性应一体化发展，在休闲配套完善的基础上，形成旅游观光人口、旅游度假人口、旅游休闲服务人口、常住人口等人口聚集。因此，小镇的服务设施与商业业态应兼顾常住人口与旅游人口的不同需求，在空间布局与功能提供方面合理设计，多层次打造，同时逐步形成学校、医疗等城市化配套和城市化发展结构。



服务主导型旅游小镇的打造要点

(三) 休闲主导型旅游小镇

1. 主要特点

依托一定的休闲资源，如温泉、水域风光（海洋、湖泊等）、气候（雪、极光等）、高尔夫等，休闲主导型旅游小镇以丰富的休闲产业为内动力产生旅游者聚集，通过以休闲度假为导向的土地综合开发模式，形成以互动发展的酒店度假群、综合休闲项目为核心架构的高品质旅游休闲聚集区。这类旅游小镇满足游客食、住、行、游、购、娱、体、疗、学、情的需求，集观光、休闲、度假、养生、会议、康体、文化体验、居住等多种功能于一体，并围绕休闲旅游延伸发展出常住人口及完善的城镇公共服务配套设施。例如，彝人古镇。

2. 打造要点

此类小镇的打造重点应以休闲聚集构建产业发展为基础，休闲聚集下的商业物业延伸出一系列产业，在这一结构下同时形成城市化本身的配套，由此形成休闲主导型旅游小镇的架构。应充分考虑度假人口消费的休闲属性与个性化需求，重点打造



立体全方位的休闲产业体系，既要配套高品质的休闲生活体系，又要打造中高端的休闲度假体系。

休闲生活体系的构建：休闲生活方面要考虑当地居民和旅游者两方面的诉求，既要满足当地居民生活工作的需要，又要满足旅游者休闲娱乐的需要。

休闲度假体系的构建：要充分考虑休闲度假群体对于差异化、人本化、高端化、定制化的需求，在休闲度假体系构建的过程中注重体验性、时尚性、变化性和创新性，最终形成高端休闲的产品体系。



休闲主导型旅游小镇的打造要点

(四) 产业主导型旅游小镇

1. 主要特点

产业主导型旅游小镇是充分利用地区资源禀赋、区

位优势，或针对已有的产业环境进行发展或转型升级，通过旅游产业与其他产业的深度融合，形成的以产业集聚为旅游核心吸引力的小镇。这类小镇重在发展本地优势产业，完善配套，形成“产城一体化”发展。如横店影视旅游小镇、博鳌会议小镇、浙江义乌商贸旅游小镇等。

2. 打造要点

这类小镇的打造以小镇产业链在纵、横两个维度上的延伸整合为核心。在纵向维度上，产业链终端的有效延长与核心产业节点的网状扩容是关键。具体的做法是，在主导产业产品的前端设计、生产制造、仓储物流、经营销售等环节对接市场需求，植入旅游元素，以催生新业态，完善产业链条。

在此基础上构建一个“产学研 + 应用 + 孵化”深度融合的产业链体系，以“学研”突破核心技术、以“产”实现产能转化、以“应用”实现产业价值延伸、以“孵化”实现创新激活。对于旅游需求强烈，能够聚集人力、技术、信息、资本的核心节点进行专题性拓展、品牌化打造，从而形成此类小镇的核心吸引力。

在横向维度上，主导产业与泛旅游产业的对接是关键，通过与商业、贸易、会议、康养、运动、休闲等多个功能的融合，产生新的业态和价值，实现旅游产业、主导产业、配套产业、服务产业的聚集，形成小镇产业旅游的立体式发展结构。



绿维原创：江苏长山古镇效果图

# 旅游小镇的评价标准

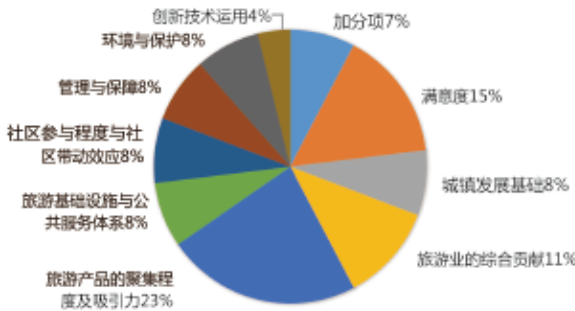
作为业界领先的旅游引导的新型城镇化全程服务商，绿维文旅服务了上百个旅游小镇项目，主持参与了"北京旅游小镇评定标准"的研究及编制，与中国房地产业协会共同完成"旅游小镇评价标准研究"，归纳总结了旅游小镇的评价体系、评价指标体系、保障体系等。本文对旅游小镇的基础评价指标、加分评价指标、满意度指标作了详细解读与分值说明。

“旅游小镇分类与评价标准研究”隶属于住房城乡建设部“城镇化与城乡建设”软科学研究项目，由绿维文旅和中国房地产业协会共同完成，并于 2017 年 3 月成功通过验收。该研究课题旨在指导并规范旅游小镇的发展，提高旅游小镇服务质量，促进我国旅游资源开发、整合、利用和环境保护，最大限度发挥旅游小镇的带动作用及示范作用。

根据经验总结及旅游小镇本身的特征，绿维文旅认为，其评价指标的确定需要把握以下几个层面：（一）满足生活旅游双目标，拥有一定的发展基础；（二）注重保护原住民的利益，形成协商机制；（三）强调业态聚集，发挥经济带动作用；（四）坚持模式创新，形成发展生态圈；（五）注意资源环境保护，实现可持续开发。

## 一、旅游小镇评价体系

绿维文旅在《旅游小镇分类与评价标准研究》这一课题中，通过对国内外各种类型旅游小镇的研究，按照旅游小镇的成长机理，构建了一套标准体系。依托这个体系对旅游小镇各项指标进行赋值，通过引导形成建设，最后通过评价，进行授牌和推动，以此评价体系鼓励、支持、培育、服务于旅游小镇的发展。这一标准体系包含三个层面：基础评价指标、加分指标和游客 / 居民满意度。其中基础评价指标 1000 分，加分项指标 100 分，满意度指标 200 分。



## 二、评价指标体系

### （一）基础评价指标

本评价体系分为城镇发展基础、旅游业的综合贡献、旅游产品的聚集程度及吸引力、旅游基础设施与公共服务体系、社区参与程度与社区带动效应、管理与保障、环境与保护、创新技术应用八个方面，其中各部分的具体评价指标，详见下表。

序号	评价项目	项目说明	评分方法	分值（分）
1	城镇发展基础			100
1.1	区位条件	指小镇发展所依托的区位资源	“与主城区或县中心的距离”“与知名景区（4A 级或 5A 级）的距离”两项不重复记分，可选最优项进行评价	20
1.2	交通条件	距离重要游客集散地（机场或客运火车站或汽车客运站）的通达时间（自驾时间）	对应具体情况得分，两项选最优得分	20
1.3	空间结构	能够反映经济结构、社会结构、自然地理环境的小镇空间的结合形式		15
1.4	城镇风貌	城镇风貌包括城镇的空间尺度、城镇肌理、形态符号、色彩构成、材料特色，以及文化的显性形态等内容		25
1.5	基础设施	包括能源、给排水、交通运输、邮政电信、环境卫生、城市防灾六大设施，设施建设注重人性化	每发现一处无障碍设施缺失，扣 1 分	12
1.6	公共服务设施	本项的公共服务设施主要指小镇居住区的公共服务设施		8

续表

序号	评价项目	项目说明	评分方法	分值（分）
2	旅游业的综合贡献			150
2.1	旅游业对 GDP 的贡献			40
2.2	旅游业对农民就业的贡献			30
2.3	旅游对农民增收的贡献			30
2.4	旅游对财政税收的贡献			25
2.5	旅游业对脱贫的贡献			25
3	旅游产品的聚集程度及吸引力			300
3.1	核心吸引物	核心吸引物包括物质与非物质两大层面，它是吸引游驻的根本原因		60
3.2	旅游产品的聚集	小镇旅游产品的体系完备，能够满足不同游客群体的不同时段旅游休闲需求		100
3.3	旅游产品的市场吸引力	反应旅游产品市场吸引力的指标主要包括市场辐射范围、游客规模、过夜游客及游客重游率等		60
3.4	旅游业态发展	旅游小镇的业态主要包括旅游商品类、餐饮类、休闲娱乐类、宾馆客栈类、演艺类、服务配套类，可重点考评		30
3.5	旅游品牌宣传与知名度	旅游品牌宣传的活动、方案等应体现品牌内涵，形成从形式到内容的和谐统一，以快速建立小镇品牌形象，扩大知名度		30
3.6	适游情况	包括适合旅游者参观、游览的时间范围与小镇适合的游览群体范围		20
4	旅游基础设施与公共服务体系			100
4.1	旅游内部交通			20
4.2	旅游厕所	厕所的设置应以人性化、多功能化、景观化等为原则，满足游客不同的个性化需求		20
4.3	旅游集散与咨询	旅游集散中心包括旅游、销售、服务、展示、咨询、洽谈、商务等多种旅游消费功能，要充分发挥其对小镇旅游资源与客源的整合作用		20
4.4	旅游标识系统	旅游标识系统包括导游全景图、景物（景点）介绍牌、道路导向指示牌、警示关怀牌、服务设施名称牌等		20
4.5	停车场	指小镇核心旅游区及旅游景区、景点等配套的停车场		20
5	社区参与程度与社区带动效应			100
5.1	社区参与程度	原住民与原住民文化的保护与发展、原住民对旅游开发参与的程度		50
5.2	社区带动效应	原住民参与旅游开发的意愿高，或从事旅游服务，或直接参与旅游项目的投资开发及运营中		50
6	管理与保障			100
6.1	综合管理	指小镇旅游开发运营等方面的管理		30
6.2	旅游安全与救护	旅游安全与救护体系应与小镇总的安全救护体系进行对接，形成有强力支撑的旅游安全救护结构		35
6.3	规划	旅游小镇应编制总体规划、旅游专项规划、控制性详细规划等，并通过专家论证，获得审批	缺一项扣 10 分	20
6.4	保障体系	（1）有人才培养和引进计划； （2）有明确的保护居民利益，支持镇区发展的行动计划及措施体系	第一项 7 分；第二项 8 分	15
7	环境与保护			100
7.1	资源保护与可持续发展	资源保护主要包括自然资源与人文资源保护两个方面，资源保护是小镇可持续发展的前提		50
7.2	环境整治	对于城镇地区，空气、水等污染是整治的重点；对于农村地区，环境卫生是整治的重点		50
8	创新技术运用			50
8.1	智慧城市	智慧城市不仅仅是智能科技，还包括人的智慧参与、强调通过价值创造，以人为本实现经济、社会、环境的全面可持续发展		6
8.2	智慧旅游	主要包括智慧旅游管理平台、智慧旅游营销平台、智慧旅游服务平台三大平台的构建与应用		15
8.3	节能新技术	指采取先进的技术手段实现节能、节水、节地、节材和环境保护		12
8.4	WiFi 覆盖区域			12
8.5	其他新技术	鼓励使用新技术	每使用一项新技术，加 1 分，总得分不超过 5 分	5
总分				1000 分

## （二）加分评价指标

加分评价指标包括：国家帮扶及重点发展区域、特殊贡献。详见下表。



序号	评价项目	项目说明	评分方法	子分值(分)	分值(分)
1	国家政策帮扶及重点发展区域				30
1.1	国家级帮扶与重点发展区域	(1) 位于国家级贫困县区内 (2) 位于革命老区、民族地区、边疆地区区内 (3) 位于国家级经济技术开发区区内	左列三项不重复记分, 该项最高得分不超过30分	30	30
1.2	省级帮扶与重点发展区域	(1) 位于省级贫困县、贫困乡镇、贫困村区内; (2) 或者位于省级经济技术开发区区内	左列两项不重复记分, 该项最高得分不超过20分	(20)	
1.3	市级帮扶区域	位于市级贫困乡镇、贫困村区内		(10)	
2	特殊贡献				70
2.1	对区域经济的贡献	小镇经济发展具有较大辐射作用, 能够带动周边区域共同发展	小镇旅游业的发展能够带动周边区域产业共同发展, 为区域居民提供更多就业机会		10
2.2	开发运营模式	小镇开发管理模式先进、效率高、效果好, 具有向其他区域推广的价值	包括小镇规划、建造、资源导入、产品打造、产业融合、IP 导入、投融资等方面: 在某一方面模式新颖, 具有独创性, 符合当地发展实际, 具有典范意义的, 得满分; 模式有新意, 对其他小镇具有借鉴价值的, 依据程度, 酌情打分。各方面不重叠记分, 仅计入某一方面的最高分		30
2.3	可持续发展				30

（三）满意度指标

游客及社区居民满意度是对旅游小镇是否满足旅游需求和生活需求双目标的直接体现。

游客满意度主要包括：外部交通、游览线路、城镇风貌、城镇基础设施、观光 / 休闲 / 游乐项目、旅游餐饮、旅游住宿、旅游购物、旅游厕所、旅游秩序、安全保障、环境质量、景物或文化保护、城镇居民友好度、WiFi 覆盖、智慧旅游、总体印象，共 17 项，共计 100 分。

社区居民满意度主要包括：旅游对当地居民收入的影响、旅游对社区居民就业的影响、旅游对社区居民综合素质的影响、旅游对当地居民思想观念的影响、旅游对城镇基础设施建设的改善、旅游对当地知名度的提升、旅游对城镇环境的改善、旅游对卫生状况的改善、旅游对居民日常生活造成的影响、旅游对当地资源及文化的保护、在旅游开发中社区居民的发言权、旅游开发专项培训与指导、旅游带来的外来文化的影响、外来游客的友好度、旅游对当地治安的影响、旅游引发的居民对家乡的自豪感、总体印象，共 17 项，共计 100 分。

三、旅游小镇保障体系

旅游评价体系是为了保障旅游小镇的标准化建设和标准化落实，绿维文旅认为，想要保障旅游小镇有序建设，至少需要以下四个方面的保障措施：

（一）建立等级评定体系

综合国家及国内其他地区特色小镇类评价工作，旅游小镇评价工作采用由申报单位按申报标准自查，符合条件后向相关部门提出申报申请的方式，建议建立

“申报——初审——评审——审定——公示——异议处理——颁牌”等级评定体系。完善的评定体系有利于规范旅游小镇等级评价程序，促进旅游小镇健康有序发展。

（二）监督检核和复核

为促进小镇后续的健康持续发展，建议对所评选的旅游小镇进行监督检核和复核。监督检查可采取重点抽查、定期明查和不定期暗访以及社会调查、听取游客意见反馈等方式进行。建议全面复核至少每三年进行一次。

（三）奖罚政策

奖罚政策可以体现在两个方面：第一，在监督检核和复核中，对于不合格的旅游小镇，建议做出降级、退出的决策；对于发展较好的旅游小镇，建议给予升级及评优。第二，在监督检核和复核中，对于不合格的旅游小镇，建议做出退还原土地奖励、资金奖励等的惩罚措施；对于发展较好的旅游小镇，建议实行额外的奖励政策。

（四）政策保障

对于评价合格的旅游小镇，建议可联合各部门及社会组织，给予多方面的政策保障：在寻求国家相关政策支持上，可帮助申请国家级特色小镇、具有重要影响力的旅游目的地、国家级旅游示范基地等，从而享受土地、财政等方面的国家政策支持；在专项资金上，联合政府、协会、社会资金，建立旅游小镇专项奖励资金；在市场运营政策上，搭建旅游小镇商务运营平台，为其提供投资运营、金融信息服务等帮助；在人才政策上，可每年定期邀请专项人才进入小镇进行志愿服务，同时加强人才培养，定期召开人才培训会。

# 河北涞水世界风尚小镇

## 以世界风尚休闲，助力野三坡旅游升级

世界风尚小镇位于河北省保定市涞水县野三坡风景名胜区内，虽然野三坡风景区是发展较为成熟，但是仍存在诸多问题，游客只游不留现象严重。绿维文旅经过调研考察，指出世界风尚小镇应站在国际发展高度，通过世界风情文化体验、特色休闲业态、异域建筑景观、夜间灯光系统四大手段构筑旅游吸引核，形成旅游小镇发展的基础；同时，挖掘会议资源，以会议为引擎，带动小镇休闲产业的聚集，最终通过以“野”为核心的游憩结构形成泛旅游产业集群，带动整个区域的发展。

世界风尚小镇位于河北省保定市涞水县野三坡风景名胜区内，地处太行山与燕山两大山脉交汇处，距首都北京 100 千米，总占地面积 1200 亩。野三坡风景区是发展较为成熟的景区，目前已经形成了以百里峡景区为核心，以鱼谷洞泉景区、拒马河景区、百草畔景区、龙门天关景区为支撑，以京津冀为主力客群的有一定知名度的旅游目的地。不过从野三坡的旅游大格局看，其旅游产品停留在观光阶段，缺少休闲、度假的支撑结构，游程上以 1~2 天为主，游客只游不留现象严重，野三坡旅游整体上面临由观光向休闲度假转型、由全国性品牌向世界性品牌的升级。



以此为契机，本项目联合拥有广泛联合国友谊资源的“共好汇”，希望通过导入“共好汇”的国际化资源，并与本地资源相结合，带动野三坡旅游的升级，形成具备国际引领性的发展模式，最终打造一个融商务、文化、旅游为一体的，实现产业化结构发展的世界风情小镇，将野三坡旅游推向国际化视野。

### 一、项目难点

面对的主要难题是：全球诸多资源，如何选择，如何落地产品，才能与野三坡的发展定位融合？另外，想

要实现国际性引领，如何塑造真正的核心竞争力？

### 二、核心思路——升级扣题、凝练整合、创意创新

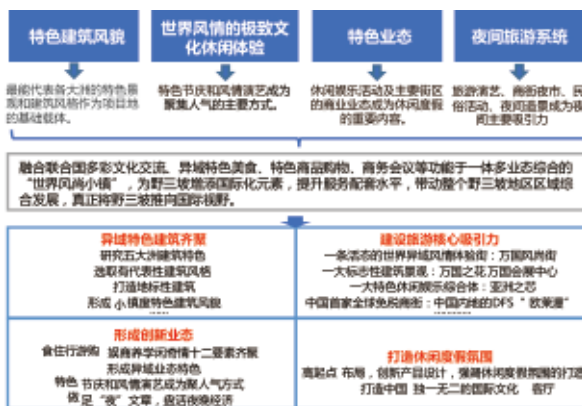
甲方的核心诉求在于将乌克兰民间艺术博物馆及众多的联合国资源落到实处。绿维文旅在对周边自然环境、市场环境、产业环境等进行充分调研的基础上，认为：一方面，本项目位于野三坡旅游区内，旅游产业主导地位明显，该项目开发不能脱离旅游，也不能脱离野三坡“野”的文化内涵，要通过对“野”文化的深入挖掘，融入野三坡景区。另一方面，该项目借助“共好汇”的联合国资源渠道，要充分梳理全球具有代表性国家艺术、文化，作为项目旅游开发的多元化承载。



世界风尚小镇项目打造理念

本项目开发中，应以旅游为引导，构建“人流”的吸引力结构，人气带动商气，商气带动地价；同时，以联合国文化展览、联合国友谊传承为核心，适度导入会议、会展、美食、购物等内容，丰富项目业态，最终把该项目打造成融合世界多彩文化交流、异域特色美食、特色商品购物、商务会议等功能于一体的综合型“世界

国会会展中心、一大特色休闲娱乐综合体亚洲之芯等。



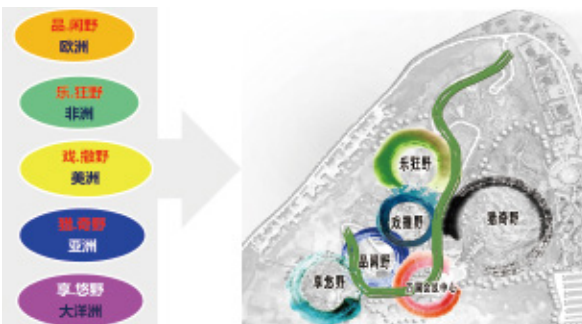
## 世界风尚小镇开发四大手段

## 2. 以会议为引擎，带动全产业聚集

本项目以万国会议中心为核心，建立观光区、度假区、娱乐区、猎奇区、探秘区等，形成了以会议为带动的休闲产业全链条的布局结构。

### 3. 以“野”为核心，引领游憩结构

本项目紧扣野三坡的“野”主题氛围，以“万国来野”为核心，打造五大游憩体验。



## 世界风尚小镇五大游憩体验

猎·奇野——“于文化中，漫游于奇野文明”的“文化猎奇区”。

乐·狂野——以“与大自然一起狂野”为氛围营造的游乐探秘区。

品·闲野——“于古典中，品闲野时光”的观光漫闲区。

戏·撒野——打造独具美洲风情游乐体验的乐动娱乐区。

享·游野——以全景化度假氛围、全态势式度假吸引、高品质及大品牌为引领的养生度假区。

### 1. 四大手段，打造项目核心吸引力结构

在本项目中，绿维文旅通过“特色建筑风貌+世界风情的极致文化体验+特色业态+夜间灯光系统”四位一体，重点打造了一条万国风尚街、一大标志性建筑景观万



# 北洋风情小镇

## 用文化为旅游小镇注入灵魂

北洋风情小镇位于河北石家庄市西部的井陉矿区，距石家庄市半小时车程，距北京、天津三小时左右的车程，交通区位优势较为明显。此外，项目地还处于环渤海经济圈、京津冀协同发展城市群之中，与中原城市群、长三角经济圈遥相呼应，经济区位优势较为显著。小镇毗邻生态资源较好的杏花沟景区，以正丰煤矿与段家楼为代表的北洋文化是该区域品质较高、特色突出的文化资源。小镇所属的井陉矿区发展历史悠久，曾是国内知名的煤炭工业基地，但随着煤炭资源的枯竭，矿区亟须立足资源，顺应产业发展大势，发展绿色、环保、高附加值的产业。在京津冀一体化发展的时代背景下，矿区发展转型受到省领导直接关注，面对休闲旅游产业迅速发展的良好趋势，本项目拥有得天独厚的政策机遇、市场机遇，应如何抓住机遇，深挖文化，实现产业的转型发展？

### 一、难点聚焦

项目地资源现状一般，应如何展现“特色”？小镇内街区、水系空间如何布局？建筑风貌如何统一？这些亟待破局。

### 二、突破路径及核心思路

#### （一）文化突破：以北洋文化塑造小镇灵魂

井陉矿区“先有矿，后又区”，因煤而兴、依矿建区，北洋政府的重要人物段祺瑞曾投资入股井陉正丰煤矿，并在矿区修建了著名的段家楼。绿维文旅认为，以矿为载体的北洋文化是项目地的核心主题文化。因此，本项目在打造过程中，应将“北洋文化”导入，延续文化价值，为小镇赋魂；以此文化为基础，融合文创产业，根据市场需求，策划主题性强、体验性强的一系列旅游

项目，为小镇塑形；以解决小镇缺乏核心吸引力的问题为出发点，同时升级区域价值。

#### （二）空间突破：四大特色地块联动发展

北洋风情小镇位于井陉矿区北洋文化旅游区范围内，小镇可与周边段家楼、杏花沟等景区统一规划设计，特色差异打造，空间联动发展。四大地块产业发展各有侧重，功能互补，同时从风貌上保证旅游区的“完整性”，并打造连通四大板块的旅游大环线。



四大特色地块联动发展

### 三、开发策略

小镇立足项目地的地理区位优势，发挥城市南部未来扩展区域的发展价值，紧抓井陉区现有休闲商业业态的市场空白，结合段家楼及正丰煤矿的北洋文化脉络，打造以北洋时期建筑为特色风貌、以北洋文化展示为文化主线、以休闲商业为主要业态的北洋风情小镇，为游客提供全方位的休闲游憩与娱乐购物体验，同时形成对中国（井陉矿区）·北洋文化旅游区的休闲商业补充。



北洋文化核心思路



功能分区图

（一）全方位注入北洋文化，打造小镇核心吸引力

绿维文旅提取出了北洋军事、北洋经济、北洋民俗、北洋艺术四个主题，以及每个主题下所对应的文化元素，在此基础上，通过体验业态、建筑景观打造、活动节庆、展览展示、情景表演等手段，将北洋文化进行了活化，各旅游元素的应用方向如表

文化层面	文化要素	应用方向
北洋民俗	饮食	餐饮业态、美食博览、美食节庆活动
	交通	多种交通方式体验
	休闲	怀旧舞厅、胶片电影院
	服装	服装生产、租售、服务人员统一着装
	社交	举办西式舞会、小型节事活动
	婚礼	婚庆服务、婚服租售
	节庆	节庆活动
北洋经济	宗教	教堂、佛寺
	民族工业	民族工业博物馆、传统工艺品
	货币	流通纪念币、博览展示
	洋行	特色纪念品商店
北洋文化	财绅	博览展示、情景表演
	北洋建筑	整体建筑风貌的打造、北洋建筑博览、住宿接待设施打造
	教育	博览展示、小型体验
	报刊杂志	出版业文化交流、报刊类纪念品、艺术展示
	文化运动	博览展示、文化演艺
北洋军事	名流大师	文化研究活动，文化论坛、博览展示
	北洋海陆军队（北洋水师）	历史文化博览展呈、雕塑景观等
	装备武器	武器博物馆、纪念品
	北洋军阀	影视再现、话剧表演
	著名战役	军事战争博物馆、滨湖水战体验

在北洋文化的大背景下，小镇的开发注重打造北洋氛围浓郁的景观建筑与公共广场空间；设计好看、好玩、

好赚钱、有文化内涵的体验性创新产品；策划融入北洋文化元素，并将其转化为适合当代消费习惯的娱乐活动等。

在建筑方面，小镇整体设计遵循中国传统建筑的严谨对称，同时加入西方建筑元素，体现民初北洋中西合璧、兼容并蓄的风格特色。



街区（古典主义）效果图



街区（折衷主义）效果图

（二）组团式业态布局，打造休闲聚集中心

对应北洋文化的军事、经济、民俗、艺术，绿维文旅将小镇划分为滨水游乐组团、商业居住组团、民俗体验组团、艺术休闲组团，并通过街区与广场的空间结构组合，景观景点的点缀打造，划分、连接各组团，形成休闲聚集的空间条件，最终形成以旅游产业为带动的小镇综合发展。

综合来看，本项目以可持续开发为出发点，以旅游导向的休闲小镇建设为手段，通过对北洋文化的创意开发，打造引爆性休闲体验项目，实现聚集人气，带动区域经济社会发展，建设新型城镇化示范社区，提升居民生活品质；另一方面，创造更多就业机会，从而打造出与杏花沟湿地、段家楼旅游区高度互动与融合发展的旅游新区。



北洋风情小镇旅游产品架构



当当、京东、亚马逊、首都机场等各大图书销售渠道



## 《旅游小镇开发运营指南》

任何特色小镇都是旅游小镇！本书为你深度解读！

旅游小镇是旅游业态的聚集体！

旅游小镇是就地城镇化新引擎！

旅游小镇是产业融合的承载体！

出版：中国旅游出版社 书号：ISBN 978-5032-5886-2

继《特色小镇孵化器》、《旅游引导的新型城镇化》，绿维文旅又一力作《旅游小镇开发运营指南》于近日面世。绿维文旅在研究旅游小镇市场化规律基础上，认真梳理了旅游小镇发展的方方面面，结合十年来在100多个旅游小镇规划设计及深度开发运营的实践探索和研究基础上，编写了这样一本著作，对旅游小镇从开发到运营全程全产业链发展具有指导意义。

- >> 第一章 旅游小镇的发展背景及趋势
- >> 第二章 旅游引导的新型城镇化下的旅游小镇多层次结构
- >> 第三章 旅游小镇的概念及发展架构
- >> 第四章 旅游小镇的评价标准
- >> 第五章 旅游小镇的业态创新
- >> 第六章 旅游小镇的规划方法
- >> 第七章 旅游小镇的地产开发
- >> 第八章 旅游小镇的景区化设计
- >> 第九章 旅游小镇的运营模式
- >> 第十章 绿维文旅经典案例

### 旅游出版社总编辑张润生

全书十章，观点鲜明，论证严谨，逻辑清晰，案例典型，见解独到，现出作者对于旅游小镇开发与运营潜心的探究和缜密的思考。新书既名为《旅游小镇开发运营指南》，作者则着意在“指南”上下功夫，力求给读者提供最新的宏观理论引领和微观实战指导。

同时，绿维文旅第29期《旅游运营与地产开发—旅游小城镇》专刊中，从基础研究、规划设计、开发运营以及案例等方面，对旅游小城镇进行了全面介绍。





# 田园综合体中的“三农”解决模式思考

作为下一个风口和发展重点，田园综合体备受瞩目。其中涉及的三农问题，更是大家关注的话题。本文通过对三农问题进行了介绍，解读了三农的困惑及其未来的发展趋势。其次，对田园综合体进行了介绍，认为田园综合体包括旅游主导型、休闲主导型、农业主导型三种类型。最后对田园综合体“三农”解决模式和营销实践进行了解读。

## 一、认识三农

### 1、三农困惑

首先是农民的困惑，农民为什么总是穷？要了解农民穷的根源就一定要分析农民的财富构成，在农民的财富构成中，第一要素就是资产，资产首先是房产，房产是可以用于交易的，而农房不能用于交易，所以农民很穷，因为缺资产性的收益。国家推出了资产收益扶贫，就是让农民增加资产的收益进而推动农民的扶贫开发。

第二要素是农民的收入，我们过去推动农民外出务工获得非农业收入，而现在主要是在农业养殖业和种植业促进农民增收，就农民的生产模式来看，这些收益是非常低的。我们长期注重帮助农民在产业上的增收，却忽略了农民资产收益的培育，这就是农民贫穷的根源。

其次是农业的困惑，为什么很难做？农业也包括田园综合体，做农业的人知道农业很难做是因为很多农业的投资人、企业家把农业理解为用真金白银的钱去租地、建棚、修圈、筑塘、修路，把现金转化成了无效资产，从而造成了资金链断裂。因此做农业一定要讲究渠道，换个思路也许会有更好的办法。

第三是农村的困惑，为什么落后？主要就在一个字，差：基础设施差、交通条件差、社会配套差、居住条件差。农村的投入来源主要是靠各级政府投入、农业企业投入和农民投入。要实现共同富裕，就要花很长时间去建设，因此农村的投入机制一定要变，要用市场的杠杆去解决。农村落实的根源在于以财政为主的农村建设投入机制。

### 2、三农发展趋势

一是农民的发展趋势，农民本身是一种职业，但在中国制度的安排下，农民却成了身份的象征，从而形成了城乡二元结构，并阻碍了城乡一体化发展，如何破解

这一问题，使农民成为新一轮城镇化建设的重要支撑，是城镇化进程中必须思考的问题。

农民发展趋势有两个方向，一个是农民城镇化，另一个是农民职业化。农民进城有两种模式，一种模式是农民打工进城，然后返乡建房，这是最可怕的现象，因为有留守儿童和空巢老人，而且农村土地也撂荒了。另一种新的模式是举家进城，买不起房和没社会保障就成了拦路虎。

农民进城必须规避两个问题，一是造城运动，即把城镇化等同于房地产，我们必须重视产业培育。二是去城市化，即让农民真正城镇化，而农民工不算真正意义上的城镇化。

二是农业发展趋势，农业是重要经济的基础，也是拥有十三亿人口的新兴战略产业，在未来二三十年间，农业人口在城镇化的驱动下，将出现劳动力大量转移的客观现象，中国农业必将迎来重要的战略转型期，因此做田园综合体一定要思考这四个转型：经营形态转型、从业主体转型、农业服务转型和农业经济转型。

(1) 农业经营形态的转型，也是农业部一直在研究的。人民公社的公有化土地，通过联产承包制改革，形成现在的单家独户小生产，已经在一定程度上制约现代农业的发展，因此要推进农业的第二次发展，中国农业一定会有两次飞跃，第一次飞跃是联产承包责任制，但不能让农民进入小康，而当下的改革，才真正是农业转型的机会。

(2) 从业主体的转型，由单家独户的小生产对应的生产主体是农民，而未来对应的适度规模经营的主体一定是职业农民，所以中央提出了加大职业农民的培训力度、投资非常大。职业农民就是有理念、懂技术、善管理的新型经营主体。用好这个思维才能解决田园综合体发展的主体问题。

(3) 农业的服务转型，农业服务的转型方向是从

政府单一服务转化为市场多元服务，这是因为随着新型经营主体的进入和适度规模农业的不断推行，需要市场化服务，完善的农业社会化服务体系将成为中国未来农业的重要支撑。另外这也是农业由计划经济向市场经济转型中，政府转变职能的需要。

（4）农业经济的转型，过去很多农业企业做农业是在为产品而生产，而现在是市场经济，强调供给侧改革，要把生产从需求的后端导入到前端。

三是农村发展趋势，农村和城市是中国的两种社会形态，两者之间本应自由互动，但是中国的制度安排让两者固化了。如今推动城镇化，破解两者被固化的关系，迫切需要制度重构，因此我们不能以固化的思维来建设新农村。

在新农村建设的时候，很多政府都没有思考现在有多少人在农村、谁在农村、将来谁应该在农村这几个问题，因此新农村建设并没有破解城乡二元结构。

未来农村发展有三种形态：

（1）以城镇为中心的城镇化新村形态，我把新农村建设转化成开放的模型，从这个模型来看，在离城镇一公里远的地方建新农村，通过土地整理、增减挂钩解决获得土地指标和农民货币赔偿。

（2）以旅游资源为中心的旅游新村形态，按照产村相容、产居分离的原则，对区域农户宅基地进行土地整理。

（3）以农业产业为中心的产业新村形态。

新农村未来发展有三种趋势：以土地要素流动破解新村建设的资金瓶颈、以市场为手段破解新村建设的主体瓶颈和以产业转型破解新村建设的产业支撑。

### 3、关于新农商

新农商即新型农业商业化，是新型商业理念在三农领域的应用，与新型工业化、新型城镇化、信息化联动，推动中国经济和社会转型发展。

新农商的核心思想是用智慧升级资源，用智慧撬动资本，最终实现资源升级。核心理念有两点，一是用经营城市的理念经营农村，用土地的杠杆获得土地和货币的回报。二是用开发商的思维做农业，将农民土地集中，流转到运营商，同时要让农民参与进来并从中获利。

传统的思维下，农村、农民、农业都是问题，所以

叫三农，而在新农商理念下，农民是带资产的劳动力资源，通过农民参与模式得以转变，农村通过宅基地入市转变为土地资源，农业通过土地授权成为投资产品的开发资源。新农商理念下将农业问题转化为农业资源，是质的转变和飞跃。

## 二、认识田园综合体

### 1、什么是田园综合体

城市综合体是聚集居民城市消费多种业态于一体的产业体，而田园综合体聚集居民乡村消费多种业态于一体的产业体。

### 2、田园综合体分类

田园综合体分为三类，第一类是旅游主导型的田园综合体，以旅游开发为目的的田园综合体，门票经济作为其主要盈利模式。第二类是休闲主导型的田园综合体，以休闲、娱乐、购物为目的的田园综合体，以消费为主要盈利模式。第三类是农业主导型田园综合体，以农业生产为基础，农产品体验营销为目的的田园综合体，农产品销售作为主要盈利模式。

### 3、田园综合体运营模式

田园综合体运营模式主要有两种，一种是自主经营型，即自主投资、自主建设、自主运营，还有一种是平台整合型，将休闲、娱乐、旅游、生产和购物等要素整合在一起，运用田园综合体平台去运营。

## 三、田园综合体“三农”解决模式实践

### 1、盈利模式

田园综合体的盈利模式主要有五点，一是建设用地的出让，二是建设用地开发，三是项目资金补贴，四是旅游门票及配套服务收益，五是流转农用地增值。

### 2、营销模式

营销模式主要采用基地体验式的营销模式，就是采用会员制模式，发展会员自己种植自己消费。包括基地的农事体验和体验餐厅，类似于家庭农场，把消费者导入到前端来，作为供给侧的一部分。





绿维原创：施秉县望城·高碑“农文旅体”综合开发园区移民村落效果图

# “田园综合体”链式结构及发展模式

编者按：自田园综合体被写入国家一号文件以及财务部、国农办发布相关的政策以后，关于田园综合体是什么？怎么做？一直在行业内都处在探索之中。绿维文旅认为田园综合体是集“生态为依托、农业为基础、旅游为引擎、数据为支撑、金融为保障、健康为理念、市场为导向的智慧集约型大农业产业集群”与“美丽田园建设运营创新模式”为一体的中国特色“三农”问题全面深化改革试验田！田园综合体应是链式发展模式，链式结构是以结构搭建为核心的，是多链、圈层、复合结构，包括供需链、利益链、执行链、产业链、产品链和效益链。

## 一、田园综合体政策

田园综合体于 2017 年 2 月在中央的一号文件中提出，它的核心内容是支持有条件的乡村建设以农民合作社为主要载体，让农民充分的参与和受益，集循环农业、创意农业、农事体验于一体的田园综合体，通过农业综合开发、农村综合改革，转移支付等渠道开展试点示范。

2017 年 5 月和 6 月，财政部和国农办分别又下发了相应文件，对中央一号文件中田园综合体进行了相应解读，其核心内容就是怎么给钱和建设标准。在 6 月份《关于做好 2017 年田园综合体试点工作的意见》文件发布之后，各个省尤其是被作为试点的 18 个省分别出台了田园综合体相应的考核办法和评选标准。

## 二、田园综合体解读

绿维文旅将传统的乡村到田园综合体的变化概括为四大转变，第一个就是功能的转变，从简单的农作物生产功能到集生产、加工、销售、展示为一体的复合功能。第二个就是模式的转变，从农业模式转成农业+的模式。第三个是产业的转变，从农业产业链转变为综合的产业链，产业链从生产端向体验端转移。第四个是价值的转变，从早期的田园产出不高到拓展新的价值空间，实现经济价值、生态价值和生活价值。

结合以上的梳理，绿维文旅提出自己对田园综合体的观点，包括八大主题，即以生态为依托，农业为基础，旅游为引擎，数据为支撑，金融为保障，健康为理念，

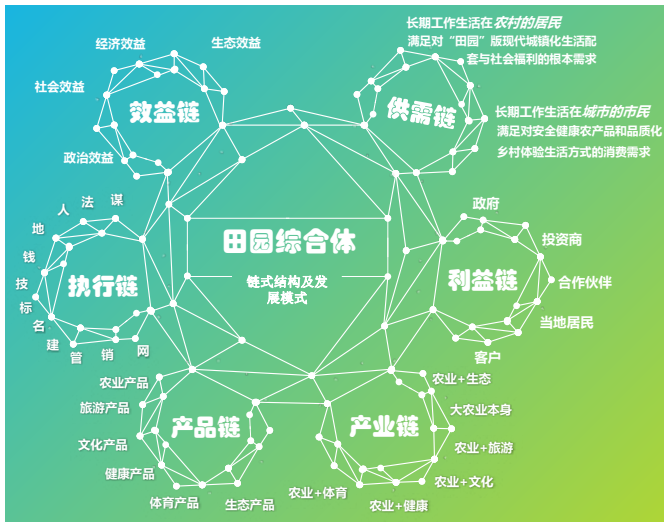


市场为导向的智慧集约型农旅一体化产业集群与美丽田园建设示范模式的创新探索实践与示范样板。

这个观点主要从三个角度进行解读，第一是针对长期工作生活在城市的市民，田园综合体可以满足他们对安全健康的农产品和品质化的乡村体验生活的消费需求。第二是生活在本地的农村居民，要满足他们对田园版的现代城市化配套以及社会福利的需求。第三是对于中国乡村的发展，希望通过田园综合体进行农旅、文旅一体化，乡村区域综合发展以及优化城乡二元结构。

### 三、田园综合体“链”式发展模式

整个链其实不是一个链，是一个多链、圈层以及复合结构，多链条形成的，主要是以结构来搭建的内容。核心的结构主要有六个，第一个是供需结构，形成了供需链，这是最核心的结构。第二个叫利益结构，形成了利益链，这是第二条链。第三个是执行结构，形成执行链，即到底怎么去做。第四个是产业结构，形成产业链。第五个产品结构，形成产品链。第六个是效益链。



#### 1、供需链

市场就是解决供需关系，在农业的综合体项目当中，供需关系不光是农产品和农产品的衍生产品，还涉及到空气、土地、人才、政策等等。举个例子，内地人均耕地不到一亩，而在遥远的西北新疆，人均耕地却是内地的 3.6-4.6 倍，这就是土地的供需。再比如北京人喜欢海南的空气，东北人喜欢海南的气候等，这些都可以作为一个供需关系，形成一个跨空间、跨境、跨时间维度的产品。

将来到田园综合体最主要的消费者，一定是长期工作生活在城市里的都市群体，如果长期生活在农村里的，就算给他别墅，他也不感兴趣，这就是差异化的消费感受的一个区别。那么城里人到这儿干什么？实际上就干两件事，一个是消费这里相对安全健康的农产品，第二个是享受田园般的高品质的乡村生活体验方式。因此田园综合体将来要解决的实际上是人们生活方式的变化。

#### 2、利益链

利益链是为了供需关系的长久发展，协调五个主体关系，实现五大项目主体之间核心利益诉求的可持续发展关系永久平衡。

利益链的第一个要素是政府，任何项目到了政府，最先要考核的就是强区、富民和生态这三个目标。第二个要素是投资商，投资商的核心利益诉求主要跟钱相关，即钱从哪里来，投到哪里去，钱怎么生钱，快钱、慢钱之间的关系平衡。第三个要素是合作伙伴，比如绿维文旅集团是一个智库，是一个合作伙伴，但它也有可能是水乐园的投资商。合作伙伴的核心是要搭建科学系统合理的产业收入体系与利益分配体系。第四个要素是当地的居民。田园综合体项目跟其他项目的区别主要在于它一定要扎根在土地上，因而绕不开当地的居民，这就需要新型的组织方式，包括村企合作、混合制度和农民合作社等方式。最后一个要素是客户，满足不同客户的核心消费诉求，就是我们客户的需求。

#### 3、执行链

执行链由 12 个要素构成，分别是谋、法、人、地、钱、资、标、名、建、管、销、网。

谋就是统筹谋划，是解决事的问题，包括空间规划、品牌营销、产品设计、财务预算、运营架构和组织结构。把事情想清楚了，到底谁来做，这需要五大主体：国企、民企、合作社、合作方和当地政府。

法是立项审批，田园综合体都是有了想法以后，先跟某一个地方签一个用地意向，然后走立项，程序非常复杂。

人作为开发主体，实际上是两个概念，一个是法人，一个是自然人。所谓法人的话，就是项目启动以后，肯定得有一个主体，这个主体实际上就是一个企业，这个企业实际上是企业结构，企业的股权设计本身也是特别科学的一件事，设计的不好，可能项目推进就很麻烦。所以股权设计本身也是很专项的技术体系。另外就是成立一个非常合理的股权结构的公司，相当于解决一个壳，然后再往里装不同的人，技术人才、经营人才、管理人才、法律人才等等。

地就是土地资源，地的问题可能将来的变化会很大，现在就是农用地和农村集体建设用地，包括宅基地预计明年就要上市

钱是资金筹措，农业项目的资金包括五大部分，即企业自筹、众筹合作、民间资本、低息无息贷款和政策扶持。跟企业相关的，在谋划层面的主要是财务的计划，在建设期主要是省钱的计划，而在运营期主要是为了赚钱。执行链在资金链上，绿维文旅有很多资源，还有互联网金融等都可以为农业项目提供服务。

资是资源导入，最核心的资源就是农业资源，农业资源中一个要素是选择核心资源，其他的就是把一二三产串联和发展。农业问题要想解决，必须要有核心资源，形成核心产业，解决源头问题。核心资源要么是本地已有资源，要么是符合当地条件的导入资源。找到和解决了项目源头的问题，也就是产业的问题，也就是大农业产业，是田园综合体能否健康发展的源泉所在。

标是指向标准，田园综合体应该制定合理的标准，今后能成为各地田园综合体建设参考的一个标准。

名是品牌体系，即形成田园综合体自己的特色和品牌，不是遍地开花，而是各有不同。

建是开发建设，开发期建议整体谋划，分布实施，启动样板，带动全局的模式进行发展。第一步是先做样板，相当于在花乡果巷田园综合体中先把花乡果巷特色小镇这个核心区做出来。第二步是破规模，增体量，形成标准，结合周边的所有的村庄现有的资源进行整合。第三步是各项政策资金导入，第四步是各类的社会和民间资本的跟进投入，第五步是做联盟，以及针对传统、团体、电商的相应的渠道进行发展，加强进驻议价话语权和节省流动资金占用。

管是运营管理，包括四大结构，首先营销来负责市场，其次就是业务负责生产，第三是行政进行管理，最后是后勤进行保障。

销是营销，包括田园综合体的营销和农产品的销售。

网是形成网络，不管是网络推广还是网络这样的结构都在这里。

#### 4、产业链

田园综合体与其他乡村旅游最大的区别就是农业+，每个田园综合体它可能会有旅游产品，也可能没有旅游产品，但是它必须是有农业产品。田园综合体的产业结构，它是农业+的产业结构，但农业+之前，必须解决一个生态的问题，就我们提出一个生态产业的概念。目前水污染、土壤污染、大气污染是普遍现象，中国有机食品很难有，因为空气是干净的，水未必是干净的，水是干净的，土地未必是没有污染的，这是因为前二三十年国内发展农业，发展其他的产业，掠夺式的开发土地，造成土壤质量非常差的。土壤质量差，怎么能改变呢？需要时间。因此现在很多地方已经开始叫轮作或者休养生息，需要一个转换期，就是有机食品首先是一个转换期的问题，这个转换期至少得十年时间。土壤没有保障，水没有保障，就不可能种出有机食品。

#### 5、产品链

产品链的核心是农产品，农产品主要分为两类，一类是可鲜食的，一类是需要加工的。那么这些食品怎么去做，比如说兵团，很多兵团有棉花，这个棉花它不能直接鲜食，但它可不可以搞田园综合体呢？可以搞。比如说我们引进采棉，然后做棉服加工，再做一些延伸的产品开发，也是可以做的。所以说以农产品为核心，形成了农产品流程的，农产品一系列的，就是它的产品体系。

#### 6、效益链

田园综合体里不光有经济效益，还要有社会效益、生态效益、政治效益和文化效益，因为农业问题不光是可以形成商业和旅游，其实本身也是一个国家安全一个战略使命的问题，是文化传承的一个纽带，因此田园综合体也可以承载一部分政治效益和政治收益的结构。



# “稻田+田”园综合体 助推扶贫新模式

## “稻田+”产业模式

该模式是利用稻田水稻种植为基础，通过在水稻田中开挖深沟，加高加宽田坎，形成“挖泥成沟、堆泥成基，沟中养鱼、基上种果”的产业模式；因模式中养殖品种涉及鱼、泥鳅、鳊鱼、大闸蟹、小龙虾、青蛙、甲鱼、麻鸭、乌龟等，通过品种间的合理搭配，形成循环利用模式，基本实现不投肥料、农药和饲料，不仅大幅降低投入成本提高产出，也将不断改善农业生态环境，实现可持续发展。

稻田综合种养通过“水稻+水产”，实现了“一地双业、一水双用、一田双收”，有利于粮食安全、食品安全和生态安全。

## “稻田+N”复合/循环产业模式

实施稻田综合种养的“文化+”“旅游+”和“生态+”，挖掘中国传统的稻鱼文化，结合民族文化、地域文化，建设稻渔生态博物馆，依托稻鱼景观发展体验、观光等休闲农业，延伸产业链，提升价值链。





# 山东风车农庄

## 源自郁金香国度的生态智慧农庄

作为民俗的象征物，风车不只是一道风景，一种精神象征、一种民族图腾。绿维项目组在山东滨州惠民县规划乡村农庄时提出要将项目地打造成为以现代农业为基础、以风车文化为核心、以休闲度假为引擎的现代智慧农业旅游综合体！打造观光、休闲、度假结合的乡村度假旅游综合体。

### 一、项目概况

项目地位于山东省滨州市惠民县麻店镇，启动区面积为 3489 亩。

### 二、项目难点

1、城市快速路穿过将地块分割，造成项目地噪声污染、影响美观及安全等问题；

2、区域突出文化资源已经被挖掘开发，项目地自身缺乏代表性文化；

3、以苗木和农产品种植为主，产生的附加值不高，且农产品国内外价格倒挂一定时期内将成为常态，农产品竞争力下降。

4、项目地周边同类项目的竞争激烈。

### 三、规划思路

#### （一）原方案研判

原方案立足于发展“现代农业、农业科技、农业示范”三个主要方向，对整个项目园区 10140 亩进行总体规划。原方案将整个园区分为科研管理区培训区、设施农业展示区、农林休闲养生区、加工物流交易区、设施农业生产区、品种繁育推广区、林果苗木繁育区七个功能区。七个功能区承载“农业精品生产、品牌孵化；科技先导、模式创新；管理培训、休闲养生；区域引领、产业带动”四大功能。

##### 1、原方案的主要特征

- 以现代农业科研、生产、示范为主；
- 受国际农业市场和自然灾害的双重影响，抗风险能力低；
- 投入大、收益慢、企业资金压力大；

d) 场地空间、景观环境资源没有得到充分利用，存在资源浪费；

e) 原方案中涉及到休闲农业，但是设计的实施深度不够，需要对产品进行市

f) 场论证和深化设计；

g) 原方案中涉及到的休闲农业欠缺市场吸引力。

#### 2、原方案优化提升方向

##### （1）范围角度

对整个大园区 10140 亩土地进行划分，分为核心区、延伸区和辐射区三个区域。

本次规划涉及其中的 2600 亩（实测约 3489 亩）土地，作为整个大园区的优先核心区。

##### （2）产品角度

对园区休闲、养生、养老服务、服务社会的功能进行补充，添加相关产品项目，并对其进行深化、细化。补充产品紧扣市场需求。产品设计考虑到短期、中期、长期三个时间层次。

##### （3）规划角度

优化各类产品布局。

##### （4）景观环境角度

运用景观的手段，在不影响园区主要功能的情况下，对园区进行景观环境方面的提升改造，增强园区的景观可观赏性。增强功能性产品的景观可观赏性。

##### （5）运营角度

提出适合于本案这种涉及农业、旅游、加工、物流等综合性园区的运营方案。

#### （二）规划整合方案

##### 1、五大战略系统

##### （1）发展战略

#### a) 农业休闲，突出健康，接引养老

旅游进入休闲产业化升级阶段，健康养生受到追捧。以个性化养老服务为主体的养老服务产业，目前尚处于起步阶段，有着巨大的投资机会和产业发展空间。

#### b) 温泉养生，农业养生，文化结合，提升品位

利用农业园区创造的清新、开阔、浪漫的田园环境，将风车文化、农业休闲与温泉养生相融合，结合几千年的中医药保健、养生功效，提升项目地品味。

#### c) 生态文明，时尚特色，打造滨州的新符号

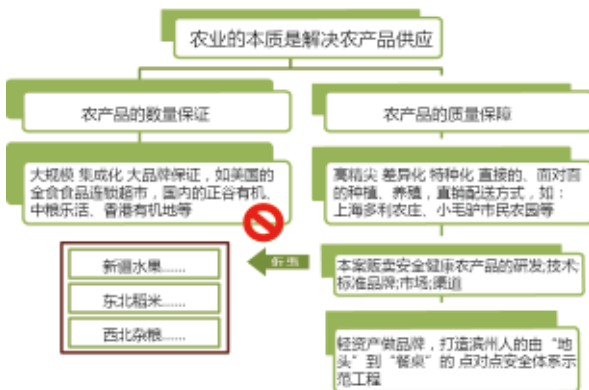
作为具有区域辐射功能的都市型农业项目，本项目正尽可能以开放的心态包容多元文化和时尚元素，引入丰富的文化内涵和多彩的文化符号，发展创意农业，打造都市农业经济。

#### d) 产业融合，主题化开发，打造区域品牌

本项目的开发建设，需要“5A 级景区化”完善的基础设施，“情景化风车文化”提升的艺术品位，“国际化”提升项目战略，倡导绿色、健康、富有情趣的田园生活方式。

### (2) 产业战略

本案贩卖安全健康的农产品，主要在研发技术上和培育标准上把控产品质量，培育出高精尖、差异化、特种化的农产品，采取直接的、面对面的种养销配送方式，做轻资产品牌，从而打造滨州人的由“地头”到“餐桌”的点对点安全体系示范工程。



### (3) 产品战略

低密度：度假产品、度假别墅以低密度的设计，营造私密性的空间，提供个性化的服务。

低强度：度假产品以低强度的开发，保证高端的环境和服务。

低辗转：度假作为一种旅居生活方式，时间距离一般较小。

低刺激：度假一般不是为了刺激性的享受，而是追求静下心来生活享受。

低插手：度假是追求个性化的生活享受，要求高度的自主选择性，追求的是看不见的品质服务。



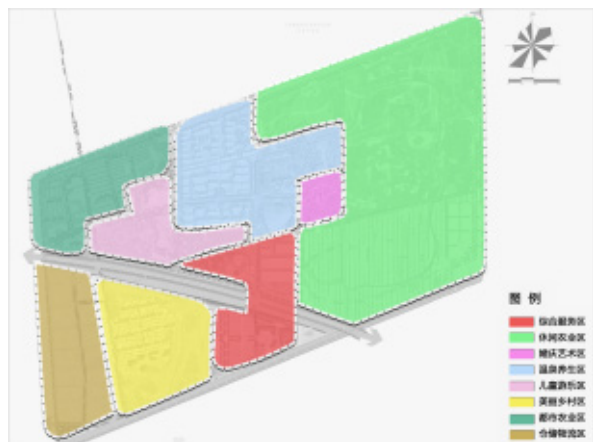
### (4) 经营战略

- 与科研机构、农院校合作，成为内核，做标准；
- 生产部分外包、采取合作方式；
- 与多渠道合作，成为外延，做市场。



### (5) 市场战略





#### (1) 综合服务区

综合服务区占地面积 290 亩，主要为园区提供旅游服务和商务服务。

#### (2) 休闲农业区

休闲农业区占地面积 1274 亩，致力于农业创新技

术种植、养殖实验和生产。

#### (3) 婚庆艺术区

婚庆艺术区占地面积 70 亩，是与爱情、婚礼相关的一条龙服务基地。

#### (4) 温泉养生区

温泉养生区占地 479 亩，致力于温泉休闲、养生、养老服务。

#### (5) 儿童游乐区

儿童游乐区占地面积 194 亩，是服务于儿童的游戏场地。

#### (6) 都市农业区

都市农业区占地面积 305 亩，作为现代都市农业示范区。

#### (7) 美丽乡村区

美丽乡村区占地面积 510 亩，致力于乡村创意发展、美丽乡村建设。

#### (8) 仓储物流区

仓储物流区占地面积 368 亩，主要提供仓储、物流、区域农产品集散分销、乡村物流支持。

目前该项目项目正在建设中，部分园区已试运营。

绿维原创：施秉望城·高碑“农文旅体”综合开发园区效果图





# 田园综合体沙龙：绿维专家观点汇编

田园综合体自写入国家1号文件以来就一直一直是乡村旅游的热点，是农业供给侧改革的重要抓手。绿维文旅作为旅游规划设计行业的先锋和创新驱动者，也在不断地探索、创新和研究田园综合体的理论与实践。近日，绿维文旅集团董事长林峰博士特召集绿维精英进行田园综合体主题沙龙，主要围绕绿维对田园综合体的思考以及项目、申报过程中的心得感受进行分享。此次沙龙也为即将出版的田园综合体图书提供智库智囊支持，田园综合体图书将于2017年年底出版。

沙龙上发言专家主要观点如下：



**林峰：绿维文旅董事长**  
田园综合体是政府的专有概念

田园综合体与绿维很早研究的旅游综合体是一致的，绿维多年来一直在研究基于乡村旅游的综合体，而以农业乡村综合体为主体的正是今天的田园综合体，因此田园综合体实质上就是绿维多年来一直研究的乡村田园综合体结构里形成的一个政府的专有概念。我们可以用原来说的乡村综合体、休闲农业综合体的概念来探讨其他开发模式，但是要申报国家的田园综合体，就必须按照国家的标准走，申报模式和田园综合开发结构是两个事情。

农民的土地收入和地产业是田园综合体开发需要解决的两大主要问题，我们将其概括为农民居住社区化，就是城市居民和农村居民共同形成了一个乡村居住，享受着城市生活的知识水平和公共服务水平，同时另一个方面来说，你又可以导入城市，形成乡村生活条件，到乡村寻求乡村生活的价值，这就是城乡互动。互动的目的就是使田园综合体达到城市化生活水平，实现宜旅宜区一体化。

我认为田园综合体中，休闲农业是很重要的一块，或者说农业基地或农业+，农业基础肯定没问题，农业的优质品种和农业本身增收这些都是必须的，没有这些前提那么它就没有普遍性，如果纯粹为城市化那就没有意义了，因此农业解决方案是第一个。第二个就是基于集体建设用地和永久性建设用地将其变成变相房地产或者经营型产业运作，也就是为城市生活服务形成结构，农民生活转化的结构和城市休闲独家生活导入的结构，这些都是很关键的。

第二个就是基于集体建设用地和永久性建设用地将其变成变相房地产或者经营型产业运作，也就是为城市生活服务形成结构，农民生活转化的结构和城市休闲独家生活导入的结构，这些都是很关键的。



**李璐：绿维农旅分院副院长、绿维乡村旅游专家**  
田园综合体的发展结构是链式的

田园综合体是集“生态为依托、农业为基础、旅游为引擎、数据为支撑、金融为保障、健康为理念、市场为导向的智慧集约型大农业产业集群”与“美丽田园建设运营创新模式”为一体的中国特色“三农”问题全面深化改革试验田。

这个观点主要从三个角度进行解读，第一是针对长期工作生活在城市的市民，田园综合体可以满足他们对安全健康的农产品和品质化的乡村体验生活的消费需求。第二是生活在本地的农村居民，要满足他们对田园版的现代城市化配套以及社会福利的需求。第三是对于中国乡村的发展，希望通过田园综合体进行农旅、文旅一体化，乡村区域综合发展以及优化城乡二元结构。

田园综合体链式的发展结构由供需链、利益链、执行链、产业链、产品链和效益链六条链组成。（详见前文《田园综合体链式结构》）



**王德军：绿维文旅城镇规划设计研究院副院长、绿维农旅分院院长、绿维乡村旅游专家**  
**田园综合体是圈层链式的网格化的体系**

田园综合体实际上最早确实是由田园东方提出来的，但是我们现在理解的田园综合体的业态，实际上和田园东方当时提的田园综合体有很大区别。我理解的田园综合体，实际上还是新瓶装旧酒，只是在说法上有了一个明确概念，或者说有了进一步的规范，有了一些基本的要求。其实还是我们以前研究了二十多年的休闲农业、乡村旅游的相关内容，只不过把它进一步规范化、标准化了。

那么到底怎么做田园综合体呢？我们认为就是真正地能从主体，就主人的角度去思考问题，而不只是从第三方角度去考虑。将来田园综合体的开发方主要是两类人，一类人是乡长，一类人是企业。比如说像田园东方这样的企业，它要做田园综合体的开发商，实际上就是农村产业或者是乡村产业运营商这样一个角色。第二个就是乡长，乡长要开发一个区域，就可以把它作为田园综合体来开发，或者以田园综合体的名义，带动乡村产业的区域发展综合结构。这两类人，实际上考虑的问题和我们第三方考虑的问题是不一样的。那么不一样在什么地方呢？一个就是要非常全面，这个事做不做得成，只有亲身经历过的人才最有发言权。

我们所说的田园综合体的链不是一条链，而是一个圈层链式的网格化的体系，这里的每一个链，每一个珠子实际上本身是一个小闭环，然后若干个小珠子加起来构成一个大闭环，是这样的一个圈层结构。我们梳理了六个链，六个链最核心的还是供需链，绿维一直在提这个旅游本质的属性是搬运属性，实际上我觉得任何商业的属性都有搬运属性，只有搬运了才可能会交易，只有交易了才可能会有生命价值，它是一个经济学的根本的东西。



**刘伟：绿维综合分院院长**  
**田园综合体应该小而精，不能百花齐放**

关于田园综合体我们已知的东西可能是 90%，而创新占 10%，因此我们用一个全新的链条把它梳理起来就可以了。我个人有几个观点：第一就是田园综合体与特色小镇的结合互补。特色小镇是现在比较热门的话题，由传统的产业链+新型镇区构成，而田园综合体是由传统的农业加上新型社区构成。二者之间的关系和政策导向相互呼应和互补，可以作为未来进行中国特色新型城镇化的两大抓手。第二是需要构建一个田园综合体理论上的打分体系。目前国家标准还在商酌，我们可以提出量化建议，结合行业协会等组织，形成行业公认的标杆和打分体系，掌握评定话语权。第三个建议就是农业产业本身的专一性。毕竟田园综合体的尺度比起全域旅游要小，基本上是以乡镇为单位。因此我认为田园综合体一定要突出，尽量不要搞大而全，就搞小而精。比如说这一个乡，最多就两三种农产品构造，一个水果的一个养殖的，例如广西玉林容县的“山猪加蜜柚”这种组合就足矣。千万别想着让一个乡镇百花齐放，这是五年前的，甚至是十年前的提倡大而全的心思，现在倡导的是一根针顶破天。



**艾玮：绿维文旅城镇规划设计研究院副院长、文化产业分院院长**  
**田园综合体要有典型示范性、先行性和带动性**

近期我关注了两个田园综合体的申报，我认为田园综合体申报有几点要求：第一要有典型的示范性，就是必须要有一个核心的产业能够在本地或者当地成为一个样板，可以是农业产业资源，也可以是旅游资源转化。现阶段做田园综合体需要具有典型的代表性，这种代表性是要能够对当地带来典型的示范性和引导性，引导产业发展和地方模式发展。我理解我们助力的花乡果巷田园综合体实际上就是找到了典型的示范性。第二条是要有先行性，我们做规划、申报以及投资建设田园综合体中有非常重要的一点就是要有先行性。什么叫先行性？就是今年所有的田园综合体一定是已经建成的，能够看得见、摸得着的。这些已经建成的意味着你再去干这件事的时候，它已经投入了将近一亿规模的资金，只有具备了这样的规模的项目才有资格去申报田园综合体。第三点就是要有很强的这种带动性，就是它能在周边形成一个典型的示范作用，带动周边的经济发展。在浙江省田园综合体申报中有一条非常明确的要求就是要一托三或者是一托四，即通过自身发展带动周边发展。



### 秦川：绿维文旅副总裁、运营管理事业部总经理、旅游规划运营专家 做好田园综合体就要利用好政策，不能做政策的奴隶！

现在国家提的这个田园综合体，本质上讲是一个老概念，实际上它是一个新瓶装旧酒的概念，没有什么特别出新的东西。除了把综合体这个概念，综合提的更综合一点之外，其他所有的理念其实在以前，包括什么国家农业公园，美丽乡村，社会主义新农村，其实全有的。所以我对田园综合体有两个层面的解读，一个层面是国家解读，包括创意农业、循环农业，加这个农事体验，实际上旅游在里面是一个可有可无的，可以有旅游，也可以没有旅游。第二个层面解读，其实是市场层面的解读，市场层面的解读现在有一批当时出田园综合体的一堆案例，包括田园农庄、多利农庄、绿城小镇等等，这些其实跟田园综合体关系不大，完全就是一个田园综合开发结构，或者叫乡村综合开发结构，根本就不是田园综合体。

实际上我们面向的开发商或业主，绝大多数诉求可能是后者的，他并不需要前者，所以我们不能把国家和市场的田园综合体强扭在一起。因此我们要做好田园综合体，就要利用好政策，做好自己的事情，而不是做政策的奴隶。



### 黄晓春：绿维文旅度假分院院长

做田园综合体要抓好时代机遇，平台化运作无锡田园综合体大部分是通过地产销售来实现最后的经济收益的，田园前期的投入比较大，短期很难见到收益平衡。由于社会对于地产的各种限制条件，包括内部的一些合作原因，在田园综合体的推动上，在经过几个城市这种去探讨和合作之后，最终在无锡落成了一个田园综合体，但是其他更偏地产的项目基本上就被混灭掉了，因为城市的土地太稀缺。

之前解读国家政策，以及出台国家政策的部分专家的一些读物，我对田园综合体有一些理解，其实这一轮对乡村的开发，我认为跟当年的知青下乡有些共通之处，在城市经济发展到一定问题阶段，或者遇到一定瓶颈的时候，以某种手段来解决城市过剩劳动力，或者以某种方式来弥补经济发展动力。乡村作为城市经济发展的一个缓冲，或者是后备空间可以有很多可能。从城市房地产经济的过度发展到如今泡沫化严重，产能过剩，整体经济需要在一些新的方向得到补充。这是给乡村发展，给田园综合体发展的历史机遇。同时从城镇化政策来说也是要通过这一阶段，缩小城乡差距。万达商业综合体的成功在于它背后有很多经营成功的小商家，包括各类餐饮、零售、娱乐等业态的成功，这与我们未来要做的田园综合体有一些共通之处，田园综合体也是要做做一个平台，是一个链式结构，不是一家独大的思路，以一个平台为切入点，来吸纳更多从事一产二产三产的二级商家，专业从事生产的制造商，或者是专门做销售，做品牌包装的一些经销商，还有一些专门做民宿的。形成一个以田园为范畴的综合业态集合，形成一个乡村农业和休闲旅游产业集群。



### 胡俊伍：开发孵化事业部副总经理 特色小镇和田园综合体在某种功能上是重叠的

田园综合体在不同程度上均涉及三农问题，解决好三农问题就使得田园综合体成为农村供给侧改革的重要支撑与推手，是中国未来农村社会发展中的一个重要思维和引擎带动结构。田园综合体是在现代循环休闲农业和旅游综合体的概念基础上形成的，是基于乡村城镇化发展的一种新模式。是基于一定的农业资源与土地基础而形成的集循环农业、创意农业、农事体验于一体的土地综合开发。特色小镇和田园综合体在某些功能上是有重叠的，譬如旅游产业、村居和产业融合等，所以田园综合体是旅游小镇中的一种重要组成架构，规模小，易操作。既然有产业的重叠和结构重叠这种复合性的话，特色小镇和田园综合体很可能会形成一种复合功能。就是特色小镇旁边去做田园综合体，那田园综合体可能做特色小镇，这种T型结构发展模式是会有有的。所以特色小镇带动田园综合体，或者田园综合体来推动特色小镇，因此田园综合体在三五年后规模也许会特色小镇一半的体量。

绿维在田园综合体或特色小镇申报的过程中，曾经遇到哪些难点，这些难点怎么去突破，实际上我们现在探讨的一个结构性的问题是这样的，在田园综合体方面，我们除了规划还能做什么。什么能形成有效盈利模式，是规划，还是项目开发，还是依项目实际情况可争取政府相关扶持基金？我们在开江项目遇到的核心问题是项目生产和营销环节无法掌控，用稻田+或者农业+的模式去解决农业的问题，在最终的产销结构是不是真的能达到预期的目标，我觉得仍需要进一步的考察论证，这种投资型产值收益亦是田园综合体未来能持续走多远的最核心的本质问题。



绿维文旅控股集团下属商学院，依托绿维文旅在旅游与特色小镇方面的专业影响力及十余年项目实操经验，以创新立院，以成为中国一流的文旅商学院为目标，拥有行业权威师资，建构多元化授课方式，致力于分享经典，解决问题，提高行业管理服务水平，诚邀业界精英“共享智慧·共融合作”。

## 核心服务



### ● 对政府

- 01内部培训：受邀走进各省市党政机关，针对旅游规划、特色小镇规划建设做深度培训；
- 02活动策划：业内权威大型活动策划执行团队，助力各地政府打造未来旅游行业特色小镇等创意峰会；
- 03展会包装：专属市场资源，为政府主办的各大展会特供展位设计，现场布置，物资搭建等专业服务；
- 04专属论坛：聚焦市场热点议题，绿维商学院特聘专家组现场对话，精英汇聚打造市场影响力；
- 05专家座谈：绿维商学院特聘专家组与政府领导、学员一对一现场交流，对各省特色小镇开发建设做针对性指导；
- 06项目对接：针对各省特色小镇资源，历史文化进程做深度挖掘，整合集团资源库，有效对接项目签约。

### ● 对企业

- 01企业授课：走进企业，提供针对不同企业的旅游及特色小镇开发与运营专属培训课程，定制独家课件，做系统教学；
- 02项目考察：绿维商学院特聘专家考察团、专家组教授实地项目考察，提供精准项目评估报告；
- 03招商推介：不同企业项目资源入住绿维商学院资源库，为政府\开发商\IP做资源聚焦，共享资源，未来持续长久有效合作对接。

### ● 对个人

- 01高端峰会：定期举办旅游及特色小镇对外培训及大型行业峰会，做精准市场政策抓手，诸多成功案例分享为学员带来行业饕餮盛宴；
- 02游学考察：国内外游学考察，高端客户私属定制产品，精致行程有效教学、实地考察，当地知名学府颁发结业证书；
- 03圈层打造：建设以特色小镇为基础跨行业大佬圈层交流平台，深度社交融合，汇集跨行业群体智慧。

## 合作方式



联合主办



承办



协办



派出讲师

绿维商学院可以提供：培训+峰会+论坛+招商推介+投资大会+游学考察+资源对接+旅游规划

## 绿维商学院经典案例



中国特色小镇战略规划  
与投资论坛



全国特色小镇规划建设实  
务操作培训班



首届全经联特色小镇大会



2017年第七届中国旅游项目  
投资大会



特色小镇与田园综合体  
开发运营峰会



中国旅游特色小镇论坛  
暨天津旅游投资项目洽谈会



“通武廊”旅游产业  
发展高端论坛



2017首届中国旅游目的地  
暨旅游小镇发展大会



绿维文旅合伙人发展大会



发改委特色小镇培训班



第二届乡村振兴与田园综合体  
融合发展暨项目对接高峰论坛



河北省旅游投融资大会



### 01 实战经验丰富

商学院从成立到现在已经主办、协办、承办了很多的活动，拥有丰富的实战经验。

### 02 师资雄厚

绿维商学院有自己的导师智库，业内许多大咖都是绿维商学院的特聘教授，师资力量雄厚。

### 03 行业资源丰富

依托绿维文旅控股集团十年的发展沉淀，有着极为丰富的行业资源，商学院成为文旅行业汇聚优质资源的平台。

**联系人：于晓辉 副院长 咨询热线：13269474100**



地址：北京市东城区东四北大街107号科林大厦B座二层

电话：010-84098085

传真：010-84098061

邮箱：297468865@qq.com

网址：www.lvyouyunying.com



# 绿维文旅 创意经典·落地运营

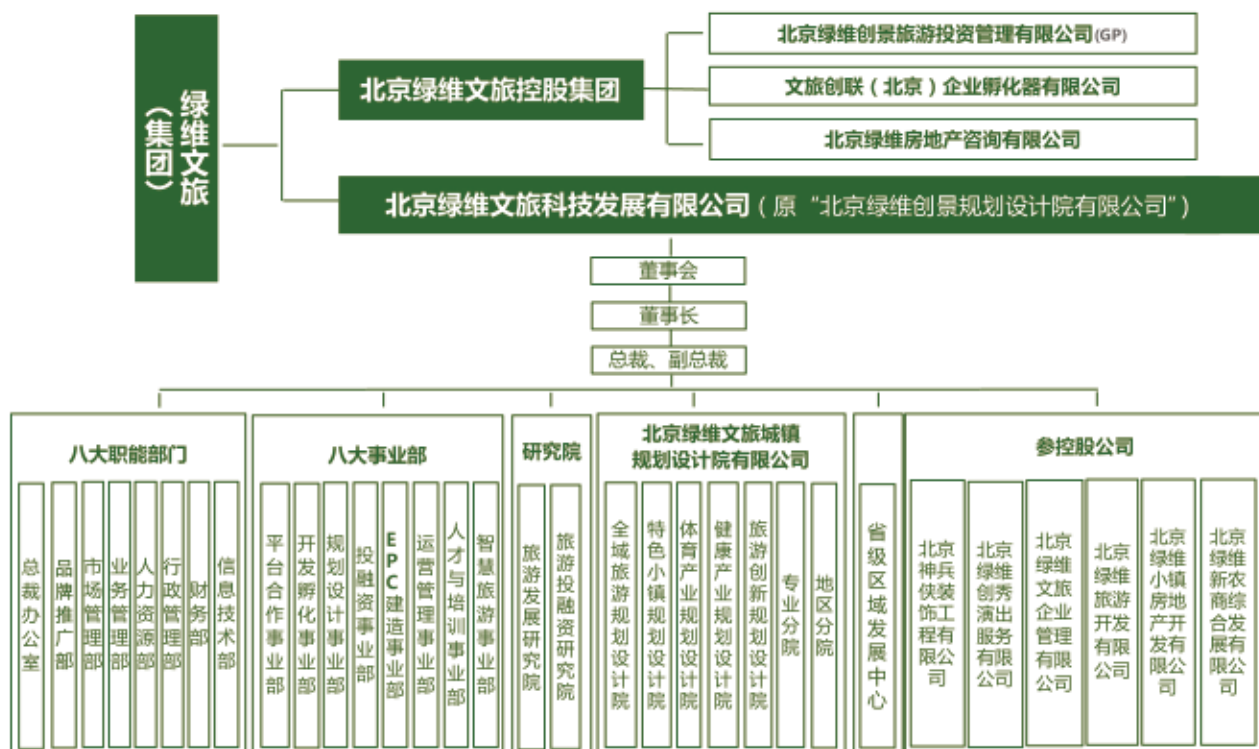
## 中国旅游与特色小镇开发运营平台

开发孵化+规划设计+EPC建造+投融资+运营管理+人才培养+智慧旅游

绿维文旅，专注于旅游产业与特色小镇开发运营服务，以“创意经典·落地运营”为理念，以“规划设计”为核心，整合投融资、开发、建造、运营、人才培养、智慧旅游等业务板块，经过合资、合伙、战略合作深度整合相关企业及团队，形成了“1个平台+1大旅游综合规划设计院+8大事业部+8大职能部门+若干运营型企业”的架构。

绿维文旅以“平台化运作、产业链经营”为宗旨，通过“产业链整合+合作关系整合+资本整合”，打造“旅游与特色小镇开发运营平台”，形成了全产业链全程联合服务模式，基于智库优势，以“后端”导入“前端”，通过资源整合与全要素招商引入，按照“顶层规划设计-投融资规划设计-全要素招商大会-建设规划设计-旅游EPC建造-开业引爆经营-托管辅导经营-成功业绩移交”全程联合孵化模式，通过“旅游项目孵化器、全域旅游孵化器、特色小镇孵化器、运营IP孵化器”四大孵化器，为旅游产业与特色小镇的开发建设及落地运营，提供一揽子解决方案。

### 集团架构



诚邀

旅游行业投资商、开发商、运营商、服务商合作加盟！  
您可以成为合伙人，建立合资公司，成为战略合作伙伴！



# — 提供全产业链全程联合孵化服务 —

规划设计咨询热线

400-068-8099 158-1111-3303

旅游项目  
孵化器



特色小镇  
孵化器



全域旅游  
孵化器



运营 IP  
孵化器

► 四大孵化器 ◀

智库

策划规划设计

✓ 旅游规划甲级 ✓ 城乡规划甲级 ✓ 风景园林乙级 ✓ 建筑工程乙级 ✓ 土地规划乙级 ✓ 工程咨询丙级



平台

四大总院 九十分院 八大事业部 二十家合资公司 千家合作伙伴

资本

旅游IP投资基金 旅游PPP基金 并购基金

O2O

旅游运营网 旅游投融资网 网上工作室 旅发网 旅建网 旅英网 旅开网

业务

全案策划 产业规划 城市规划 建筑设计 室内设计 景观设计 工程咨询 EPC建造 景观工程  
温泉工程 乐园工程 博物馆工程 旅游营销 旅游演艺 景区托管 人才猎头 景区实训 投融资  
PPP咨询 招商引资服务

旅 游 运 营 网

www.lwcj.com

北京绿维文旅控股集团

北京绿维文旅科技发展有限公司（原：北京绿维创景规划设计院）

北京绿维文旅城镇规划设计院有限公司

地址：北京市东城区东四北大街107号科林大厦D座



# 绿维微店

微店专享优惠，折扣+满减，正版图书保障！

绿维微店是绿维文旅官方微店，专注旅游类图书，聚集众多旅游产业专业人士，是旅游规划工作者、经营者、投资者的精神家园，绿维微店致力于打造互联网旅游类专业图书领先品牌，为读者提供最新网上购书体验！



## 绿维文旅淘宝店隆重开业

您得到的不仅是正版、专业的旅游图书，我们的服务还包括：全域旅游、特色小镇旅游等的开发建设，从政策研究、规划设计、采购施工到投融资及后期服务，实现全程孵化。



淘宝搜索：“绿维文旅总店”  
旺旺客服：绿小维  
联系电话：18618489079  
扫码进店，更多惊喜等着您！！

联系电话：18618489079

绿维微店依托绿维文旅智库优势先后推出



旅游小镇开发运营指南

¥68.00 ¥47.60



《特色小镇孵化器》

¥46.80



《旅游引导的新型城镇化》

¥98.00 ¥39.20

即将出版图书

### 《全域旅游孵化器》

全域旅游规划与运营指南，政府创建工作计划与方案  
根据目前中国全域旅游创新规划工作的迫切需要，针对全域旅游规划中的普遍问题，创造性地编著了全域旅游的新理论、新方法、新案例，共计40万字，是全域旅游规划与运营指南。

### 《乡村旅游与田园综合体》

本书结合绿维文旅近几年的实践经验和部分研究成果，解读了乡村旅游的发展背景、相关政策、现状问题、内涵体系、开发模式、规划方法，田园综合体发展背景、定义内涵、评价体系、链式发展模式，以及乡村旅游与田园综合体的创新业态、案例分析等内容。本书对各类型乡村旅游与田园综合体建设具有实操性的指导意见。

### 《特色小镇孵化器2》

本书以去年12月份出版的《特色小镇孵化器——特色小镇全产业链全程服务解决方案》一书为基础，聚焦特色小镇的体系构建、产业培育、创新规划、建筑景观设计、开发运营五大方面，通过大量案例的归纳总结，为当下纷繁复杂、乱象丛生的特色小镇开发，提供具有建设性及实操性的指导意见！