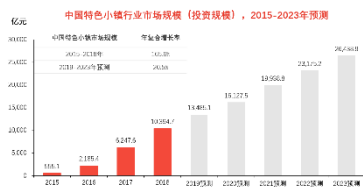


文旅地产行业 特色小镇研究——政策持续助力，行业进入全面推广阶段

行业走势图



消费研究团队

孟树远 分析师
邮箱：cs@leadleo.com

相关热点报告

- 特色小镇系列概览——2019 年中国康养小镇行业概览
- 特色小镇系列概览——2019 年中国体育小镇行业概览
- 特色小镇系列概览——2019 年中国基金小镇行业概览

报告摘要

特色小镇是在几平方公里土地上集聚特色产业、生产生活生态空间相融合、不同于行政建制镇和产业园区的创新创业平台。2016 年 7 月，中国政府提出到 2020 年在中国范围内引导扶持发展近 1,000 个特色小镇，中国各省市开始密集颁布特色小镇政策并策划特色小镇建设工作，中国特色小镇行业市场规模出现爆发性增长。中国特色小镇行业市场规模由 2015 年的 555.1 亿元增长至 2018 年 10,394.7 亿元。

热点一：中国旅游总花费提升推动行业快速发展

据国家统计局数据显示，2014 至 2018 年中国居民人均可支配收入由 20,167.1 元增长至 28,228.1 元，年增长率为 8.8%。中国国内旅游总花费由 2014 年的 30,311.9 亿元增长至 2018 年的 51,278.3 亿元，年增长率为 14.1%。中国人均可支配收入与中国国内旅游总花费的增长提升了特色小镇潜在客流量与市场规模增长空间。

热点二：中国轨道交通运营线路总长度增长

交通方式是游客出游的先决条件，游客在外出前首先要考虑从居住处抵达旅游目的地的交通方式，游客到达旅游目的地所占时间为游客选择旅游目的地的主要考虑因素之一。交通便利的旅行目的地可吸引大量游客来访，中国轨道交通运营线路总长度的增长提升了中国居民的出行效率、拓宽了中国居民的活动区域、提升了特色小镇潜在游客量。

热点三：特色小镇发展特色化

特色小镇建设核心在于因地制宜、延续地区建筑传统风貌、保护历史文化遗产、产城融合、挖掘当地文化，依据当地地域文化进行产业发展，以文创、体育、健康、高科技、制造、工业和农业等产业为依托，提炼出特点鲜明的主题进行特色发展。特色小镇特色领域包含休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等。

目录

1	方法论.....	5
1.1	研究方法.....	5
1.2	名词解释.....	6
2	中国特色小镇行业市场综述.....	7
2.1	特色小镇定义及分类.....	7
2.2	中国特色小镇行业发展历程.....	9
2.3	中国特色小镇行业产业链分析.....	11
2.3.1	上游分析.....	12
2.3.2	中游分析.....	12
2.3.3	下游分析.....	13
2.4	中国特色小镇行业市场规模.....	15
3	中国特色小镇行业驱动及制约因素.....	15
3.1	驱动因素.....	15
3.1.1	人均可支配收入与中国国内旅游总花费提升.....	15
3.1.2	中国轨道交通运营线路总长度增长.....	17
3.1.3	中国新型城镇化建设促进特色小镇发展.....	17
3.2	制约因素.....	18
3.2.1	特色小镇融资难、投资成本回收周期长.....	18
3.2.2	特色小镇同质化严重.....	19
3.2.3	特色小镇发展房地产化严重.....	19
4	中国特色小镇行业政策及监管分析.....	20

5	中国特色小镇行业市场趋势	22
5.1	发展特色化	22
5.2	产城融合化	23
5.3	建设运营 PPP 化	24
6	中国特色小镇行业竞争格局	24
6.1	中国特色小镇行业竞争格局概述	24
6.2	中国特色小镇行业典型代表企业分析	25
6.2.1	山水文园投资集团有限责任公司	25
6.2.2	伟光汇通旅游产业发展有限公司	26
6.2.3	祥生实业集团有限公司	27

图表目录

图 2-1 特色小镇分类（根据类型划分）	9
图 2-2 中国特色小镇行业发展历程	10
图 2-3 中国特色小镇行业产业链.....	11
图 2-4 中国特色小镇行业市场规模（投资规模），2015-2023 年预测.....	15
图 3-1 中国居民人均可支配收入，2014-2018 年.....	16
图 3-2 中国国内旅游总花费，2014-2018 年.....	16
图 3-3 中国轨道交通运营线路总长度，2013-2017 年.....	17
图 4-1 中国特色小镇行业相关政策	22

1 方法论

1.1 研究方法

头豹研究院布局中国市场，深入研究 10 大行业，54 个垂直行业的市场变化，已经积累了近 50 万行业研究样本，完成近 10,000 多个独立的研究咨询项目。

- ✓ 研究院依托中国活跃的经济环境，从娱乐、消费、旅游等领域着手，研究内容覆盖整个行业的发展周期，伴随着行业中企业的创立，发展，扩张，到企业走向上市及上市后的成熟期，研究院的各行业研究员探索和评估行业中多变的产业模式，企业的商业模式和运营模式，以专业的视野解读行业的沿革。
- ✓ 研究院融合传统与新型的研究方法，采用自主研发的算法，结合行业交叉的大数据，以多元化的调研方法，挖掘定量数据背后的逻辑，分析定性内容背后的观点，客观和真实地阐述行业的现状，前瞻性地预测行业未来的发展趋势，在研究院的每一份研究报告中，完整地呈现行业的过去，现在和未来。
- ✓ 研究院密切关注行业发展最新动向，报告内容及数据会随着行业发展、技术革新、竞争格局变化、政策法规颁布、市场调研深入，保持不断更新与优化。
- ✓ 研究院秉承匠心研究，砥砺前行的宗旨，从战略的角度分析行业，从执行的层面阅读行业，为每一个行业的报告阅读者提供值得品鉴的研究报告。
- ✓ 头豹研究院文本次研究于 2019 年 8 月完成。

1.2 名词解释

- **PPP 模式:** Public-Private Partnership, 即政府和社会资本合作模式, 指政府与社会资本合作参与提供公共基础建设的模式。
- **OTA:** Online Travel Agency, 即在线旅游平台, 指提供旅游消费者可通过网络向旅游服务提供商预定旅游产品或服务的平台。
- **UGC:** User Generated Content, 即用户生成内容, UGC 为互联网使用的新方式, 指网站或其他开放性媒介的内容由其用户贡献生成。
- **房地产化:** 指在某一领域建设中, 建设重点偏向于楼盘和地产而非产业, 偏离了该区域本身的发展方向的现象。

头豹
LeadLeo

FROST & SULLIVAN
沙利文

招聘 行业分析师

我们一起“创业”吧, 开启一段独特的旅程!

✉ 邮箱: fs.recruitment@frostchina.com

📍 工作地点: 北京、上海、深圳、香港、南京、成都



2 中国特色小镇行业市场综述

2.1 特色小镇定义及分类

特色小镇是在几平方公里范围内特色产业、生产生活 and 生态空间相融合，不同于行政建制镇和产业园区的创新创业平台。特色小镇没有行政建制，既不是行政区划单元概念上的“镇”，也不属于产业园区概念的“区”，而是有明确产业定位、文化内涵、旅游特色和一定社区功能的发展空间平台。

2016年7月，中国住房和城乡建设部、中国国家发改委及财政部颁布《住房城乡建设部国家发展改革委财政部关于开展特色小镇培育工作通知》(建村〔2016〕147号)，提出在中国范围内开展实施特色小镇培育工作，计划到2020年，中国将培育1,000个左右美丽宜居、富有活力的特色小镇，带动中国其他小城镇建设。特色小镇为各地政府推荐，经专家复核，会签财政部和中国国家发改委后最终认定。获得认定的特色小镇项目可向政府申请专项建设基金，中央财政将对建设较好的特色小镇给予鼓励。

根据类型的不同，特色小镇可分为历史文化型、城郊休闲型、新兴产业型、特色产业型、交通区域型、资源禀赋型、生态旅游型、高端制造型、金融创新型和时尚创意型(见图 2-1)：

(1) **历史文化型特色小镇**以突出历史文化内涵为主，具有遵循历史传统、延续历史文脉、文化内涵突出等特点，如上虞围棋小镇、奉化布龙小镇和朱家尖禅意小镇等；

(2) **城郊休闲型特色小镇**以供游人休闲度假为主。城郊休闲型特色小镇与城市距离近，基础设施建设水平与城市差距小，距离市区车程在2小时之内，如太湖健康蜜月小镇、琼海博鳌小镇和钟落潭健康小镇等；

(3) **新兴产业型特色小镇**以互联网和科技智能等新兴产业为主，具备一定的新兴产业基础，如上虞e游小镇、江干东方电商小镇和余杭传感小镇等；

(4) **特色产业型特色小镇**以具有新奇特色的产业为主，如亭林巧克力小镇、安吉椅业小镇和平阳宠物小镇等；

(5) **交通区域型特色小镇**交通位置良好，位于交通枢纽位置，能够联动周边城市资源，达到资源有效利用，如新昌万丰航空小镇、萧山空港小镇和北京新机场服务小镇等；

(6) **资源禀赋型特色小镇**具有资源优势突出、发展潜力大等特点，如泾阳茯茶小镇、陇南橄榄小镇和金山麻竹小镇等；

(7) **生态旅游型特色小镇**具有环境良好、绿色低碳等特点，如宁海森林温泉小镇、万宁水乡小镇和临安红叶小镇等；

(8) **高端制造型特色小镇**以高精尖产业为主，注重特色小镇智能化设计和高级资源人才引进，如宁海智能汽车小镇、窦店高端制造小镇和萧山机器人小镇等；

(9) **金融创新型特色小镇**具有经济发展迅速、政策支持、资源优势和人才优势等特点，如拱墅运河财富小镇、梅山海洋金融小镇和上城玉皇山南基金小镇等；

(10) **时尚创意型特色小镇**是以时尚产业为主导的特色小镇，如西湖艺创小镇、滨江创意小镇和余杭艺尚小镇等。

图 2-1 特色小镇分类（根据类型划分）

分类	定义	代表小镇
历史文化型	以突出历史文化内涵为主，具有遵循历史传统、延续历史文脉、文化内涵突出等特点	上虞围棋小镇、奉化布龙小镇、朱家尖禅意小镇
城郊休闲型	以供游人休闲度假为主。城郊休闲型特色小镇与城市距离近，基础设施建设水平与城市差距小，距离城市车程在2小时之内	太湖健康蜜月小镇、琼海博鳌小镇、钟落潭健康小镇
新兴产业型	以互联网和科技智能等新兴产业为主，具备一定的新兴产业基础	上虞e游小镇、江干东方电商小镇、余杭传感小镇
特色产业型	以具有新奇特色的产业为主	亭林巧克力小镇、安吉椅业小镇、平阳宠物小镇
交通区域型	交通位置良好，位于交通枢纽位置，能够联动周边城市资源，达到资源有效利用	新昌万丰航空小镇、萧山空港小镇、北京新机场服务小镇
资源禀赋型	具有资源优势突出、发展潜力大等特点	泾阳茯茶小镇、陇南橄榄小镇、金山麻竹小镇
生态旅游型	具有环境良好、绿色低碳等特点	宁海森林温泉小镇、万宁水乡小镇、临安红叶小镇
高端制造型	以高精尖产业为主，注重特色小镇智能化设计和高级资源人才引进	宁海智能汽车小镇、窦店高端制造小镇和萧山机器人小镇
金融创新型	具有经济发展迅速、政策支持、资源优势 and 人才优势等特点	拱墅运河财富小镇、梅山海洋金融小镇、上城玉皇山南基金小镇
时尚创意型	以时尚产业为主导的特色小镇	西湖艺创小镇、滨江创意小镇、余杭艺尚小镇

来源：头豹研究院编辑整理

2.2 中国特色小镇行业发展历程

中国特色小镇行业自 2014 年开始发展，经历了成型阶段和全面推广阶段（见图 2-2）。

图 2-2 中国特色小镇行业发展历程



来源：头豹研究院编辑整理

(1) 成型阶段 (2014-2015 年)

2014 年 10 月，中国浙江省首度提出“特色小镇”概念，并将特色小镇与经济驱动七大新兴产业（节能环保、新兴信息产业、生物产业、新能源、新能源汽车、高端装备制造业和新材料）发展相结合，将特色小镇定位为浙江省经济和产业创新的重要载体。2015 年 1 月，浙江省在中华人民共和国全国人民代表大会和中国人民政治协商会议期间正式提出“特色小镇”概念，并将特色小镇建设作为 2015 年浙江省工作重点。2015 年 6 月，中国浙江省第一批 37 个特色小镇名单公布，余杭梦想小镇、上城玉皇山南基金小镇和西湖云栖小镇等特色小镇开始建设。2015 年 12 月，中国中央经济工作会议提出“特色小镇”概念，特色小镇首度在国家层面上被提及。

(2) 全面推广阶段 (2016 年至今)

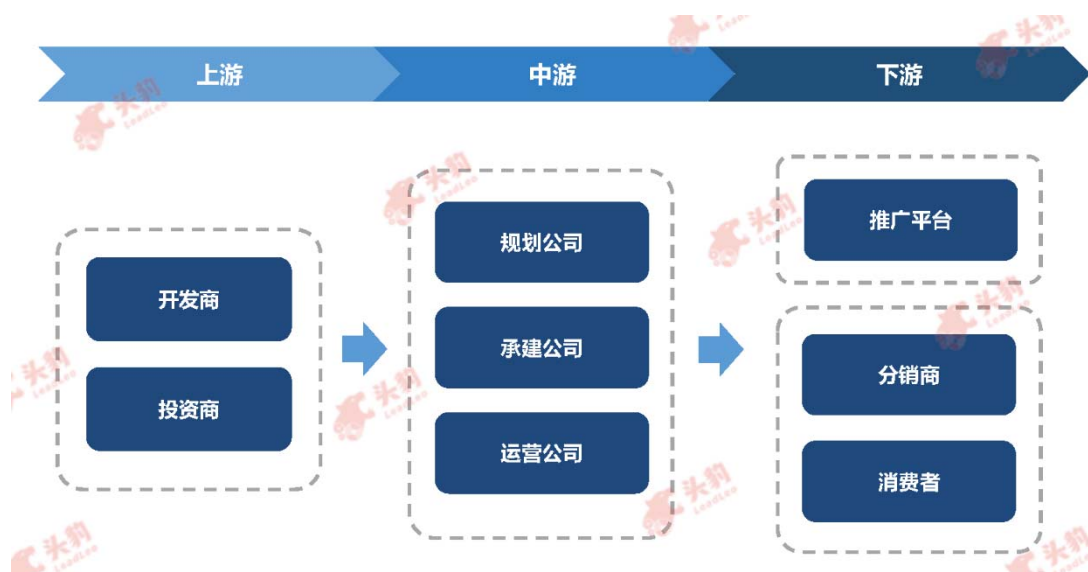
2016 年 7 月，中国住房和城乡建设部、中国国家发改委、财政部联合颁布《关于开展

特色小镇培育工作通知》(建村〔2016〕147号),提出到2020年在中国范围内引导扶持发展近1,000个特色小镇,特色小镇开始在中国全国范围内推广和建设。2016年10月,中国住房和城乡建设部公布中国范围内第一批127个特色小镇建设名单。随后,中国各省市关于特色小镇的政策密集出台。2017年8月,中国住房和城乡建设部公布第二批276个特色小镇名单。2017年12月,中国国家发改委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部联合颁布《关于规范推进特色小镇和特色小镇建设的若干意见》(发改规划〔2017〕2084号),提出对涉嫌房地产化、政府综合债务率过高、特色不鲜明的特色小镇进行整改和淘汰。2019年4月,中国国家发改委规划司于浙江省德清地理信息小镇召开了2019年全国特色小镇现场经验交流会,宣布截至2018年12月31日,中国共有403个全国特色小镇、62个全国运动休闲特色小镇和50个国家森林小镇并通过上下联动淘汰整改了419个“问题小镇”。

2.3 中国特色小镇行业产业链分析

中国特色小镇行业产业链上游参与主体为开发商和投资商,中游参与主体为规划公司、承建公司和运营公司,下游主要涉及推广平台、分销商和消费者(见图2-3)。

图 2-3 中国特色小镇行业产业链



来源: 头豹研究院编辑整理

2.3.1 上游分析

中国特色小镇行业产业链上游主要参与者为开发商和投资商。

特色小镇开发商主要为全国性房地产企业、大型国有企业和小型民营企业，不同类型企业根据主营业务的不同专注于建设不同类型的特色小镇。特色小镇开发商需从政府获得特色小镇项目建设权、土地使用权和融资，并争取配套奖励政策后，才可对项目进行投融资规划、产业规划、空间规划和土地规划，确立特色小镇主导产业内容与产业链体系。特色小镇开发商主要收益来自土地溢价升值和工程开发。特色小镇开发商通过将特色小镇项目划分成文化、饮食、住宿、出行、娱乐、购物、健康等项目板块后，根据板块招入有实力的承建公司与运营公司对各板块进行开发运营。

特色小镇投资商为各大商业银行和其它金融机构，如建设银行、农业银行、中国银行、平安银行、浦发银行、国家开发投资集团等。特色小镇投资商针对特色小镇项目与开发商进行专业评估，评估内容包括特色小镇项目可行性与特色小镇开发商资金实力与债务偿还能力，评估通过后进行贷款或金融产品的发放。特色小镇投资商掌握大量资金，是特色小镇的主要建设资金来源，因此议价能力强。

2.3.2 中游分析

特色小镇产业链中游包含规划公司、承建公司和运营公司。

规划公司、承建公司与运营公司为特色小镇二级招商商家，负责针对上游开发商划分出的不同板块进行规划、建设和运营。**规划公司**主要针对开发商提出的要求对特色小镇进行发展建设规划，规划领域包含产业园区规划、文化、饮食、住宿、出行、娱乐、购物、健康等领域。**承建公司**是针对开发商指定区域进行建设开发的公司，根据开发商的具体要求，在限期内对指定区域建设商铺、住房、写字楼、花园等设施。**运营公司**是特色小镇建设完成后招

商引入的入驻企业，负责对特色小镇产业进行运营，运营公司常以租赁、承包或购买商铺的方式入驻。由于中游规划公司、承建公司与运营公司需根据特色小镇开发商意见进行规划、承建和运营，议价能力弱。

2.3.3 下游分析

中国特色小镇产业链下游涉及推广平台、分销商和消费者。

(1) 推广平台

特色小镇主要营销渠道包括社交媒体、UGC 平台等：①社交媒体包括抖音、微博、QQ 和微信等，主要营销内容为特色小镇运营商在其运营的社交媒体账号发布的营销宣传文章；②UGC 平台包括蚂蜂窝、Tripadvisor、穷游网等用户生成内容平台，主要营销内容为特色小镇运营商在 UGC 平台发布的旅游见闻和攻略。通过在社交媒体和 UGC 平台发布的针对特色小镇的营销宣传内容，特色小镇运营商可提升特色小镇知名度和潜在客流量。

(2) 分销商

特色小镇分销商包括线上和线下分销商：①线上分销商涉及各种 OTA 服务平台，包括携程、途牛、飞猪、同程旅游、艺龙和美团等；②线下分销商主要涉及线下旅行社，如中国国旅、中青旅和康辉旅游等。线上与线下分销商主要对特色小镇旅游产品进行销售。

(3) 消费者

特色小镇消费者多为受教育程度高、消费能力强的城市中产阶级。中国约有 3 至 4 亿城市中产阶级消费者，这类群体对旅游产品的情调、特点、品味、文化和档次具有高要求，特色小镇由于具有较强的特色且迎合了城市中产阶级消费者的消费需求因而受到该类群体的欢迎。

前哨 | 科技特训营

掌握创新武器 抓住科技红利

Insights into Tech and the Future

直播时间
每周四20:00-21:00

全年50次直播课程
+私享群互动

随报随听

王煜全

海银资本创始合伙人
得到《全球创新260讲》主理人



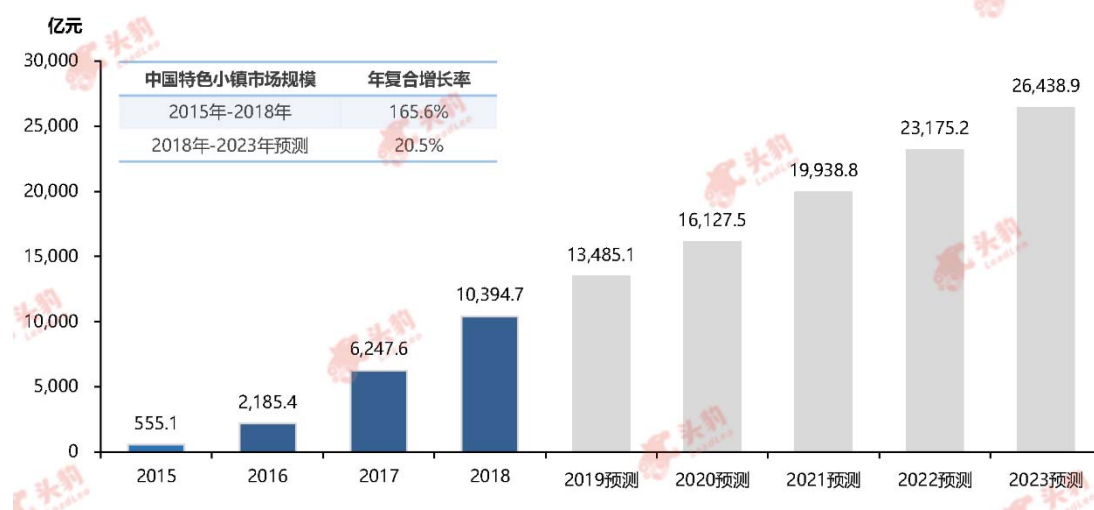
扫码报名

微信咨询: InnovationmapSM
电话咨询: 157-1284-6605

2.4 中国特色小镇行业市场规模

中国“特色小镇”概念 2014 年提出，特色小镇市场规模于 2015 年开始成型。2015 年中国首批 37 个特色小镇进行开发建设，2016 年 7 月，中国政府提出到 2020 年在中国范围内引导扶持发展近 1,000 个特色小镇，中国各省市开始密集颁布特色小镇政策并策划特色小镇建设工作，中国特色小镇行业市场规模出现爆发性增长。中国特色小镇行业市场规模由 2015 年的 555.1 亿元增长至 2018 年的 10,394.7 亿元，年复合增长率为 165.6%。未来，随着中国新型城镇化进程的发展，中国特色小镇市场规模将迎来持续高速发展。预计到 2023 年，中国特色小镇市场规模将达到 26,438.9 亿元（见图 2-4）。

图 2-4 中国特色小镇行业市场规模（投资规模），2015-2023 年预测



来源：头豹研究院编辑整理

3 中国特色小镇行业驱动及制约因素

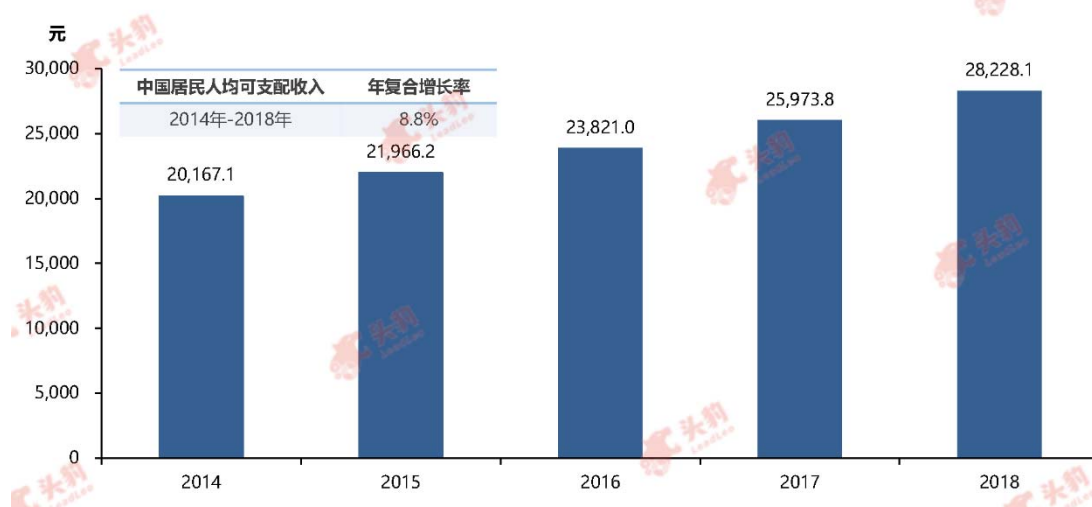
3.1 驱动因素

3.1.1 人均可支配收入与中国国内旅游总花费提升

中国居民人均可支配收入增长，提升了中国居民的消费力，带动了中国特色小镇行业消费的增长。据国家统计局数据显示，2014 至 2018 年中国居民人均可支配收入由 20,167.1

元增长至 28,228.1 元，年复合增长率为 8.8% (见图 3-1)。

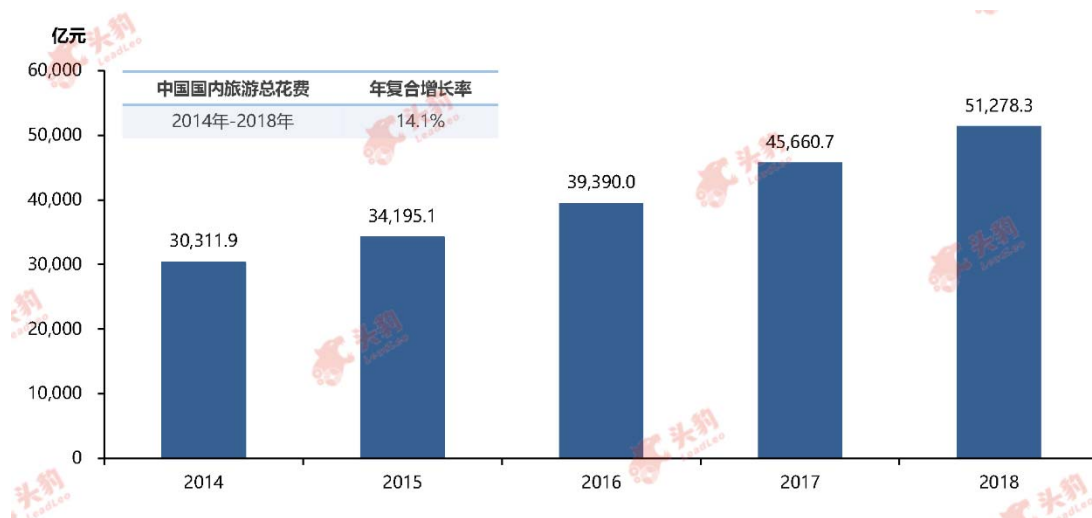
图 3-1 中国居民人均可支配收入，2014-2018 年



来源：国家统计局，头豹研究院编辑整理

中国居民人均可支配收入的增长，提升了中国居民对休闲娱乐领域消费的质量需求，中国居民在中国国内旅游消费提升，中国国内旅游总花费由 2014 年的 30,311.9 亿元增长至 2018 年的 51,278.3 亿元，年复合增长率为 14.1% (见图 3-2)。中国人均可支配收入与中国国内旅游总花费的增长提升了特色小镇潜在客流量与市场规模增长空间。

图 3-2 中国国内旅游总花费，2014-2018 年

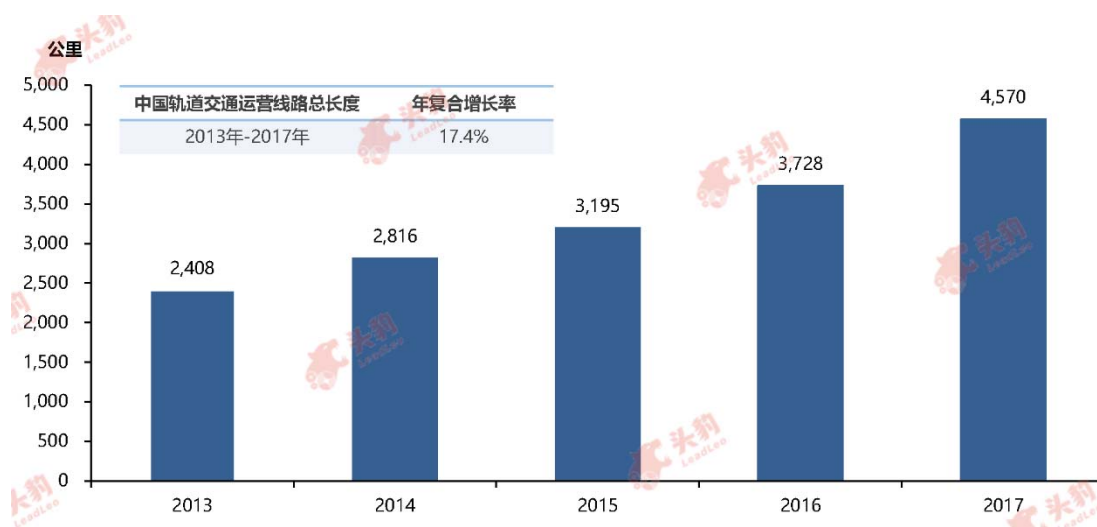


来源：国家统计局，头豹研究院编辑整理

3.1.2 中国轨道交通运营线路总长度增长

随着中国轨道交通运输业的发展，中国轨道交通运营线路总长度持续增长。中国轨道交通运营线路总长度由 2013 年的 2,408 公里增长至 2017 年的 4,570 公里（见图 3-3）。交通方式是游客出游的先决条件，游客在外出前首先要考虑从居住处抵达旅游目的地的交通方式，游客到达旅游目的地所占用时间为游客选择旅游目的地的主要考虑因素之一。交通便利的旅行目的地可吸引大量游客来访，如萧山空港小镇的选址位于距离萧山区主城区 15 公里、杭州主城区 20 公里的地点，不仅可方便周边游客来访，同时还能够调动周边城市资源，实现对更多资源的获取和有效利用。中国轨道交通运营线路总长度的增长提升了中国居民的出行效率、拓宽了中国居民的活动区域、提升了特色小镇潜在游客量。

图 3-3 中国轨道交通运营线路总长度，2013-2017 年



来源：国家统计局，头豹研究院编辑整理

3.1.3 中国新型城镇化建设促进特色小镇发展

建设特色小镇为中国区域协调发展和乡村振兴的重要促进措施。中国新型城镇化建设是以城乡统筹、城乡一体、生态宜居、节约集约、产业互动与和谐发展为基础特征的城镇化，是大中小城镇、新型农村社区协调发展和互促共进的城镇化。随着中国现代化的发展，部分

城市中出现环境恶化、交通拥挤、人口膨胀、就业困难和住房紧张等问题，制约城市居民正常生活与城市发展。作为新型城镇化的一环，特色小镇通过建设具备传统文化、美丽宜居、教育科技、现代制造、商贸物流和休闲旅游等特点的小镇，实现特色小镇与其他城市公共服务均等化和基础设施一体化，提升新型城镇化质量。特色小镇建设与中国新型城镇化发展战略具备相同要求和特点：(1) 合理布局、科学规划；(2) 途径多元化；(3) 聚集效益佳；(4) 辐射能力强；(5) 个性特征明；(6) 人本气氛浓；(7) 城镇联动紧；(8) 城乡互补好。不同特色小镇根据自身所在区域所具备的特点进行特色化建设，发展出历史文化型、城郊休闲型、新兴产业型、特色产业型、交通区域型、资源禀赋型、生态旅游型、高端制造型、金融创新型和时尚创意型特色小镇。特色小镇通过合理布局，在城市中处于网络节点位置，从而有效利用周边区域资源进行开发建设。中国新型城镇化建设作为中国现代化发展的重要手段，借助特色小镇建设进行布局，有助于促进特色小镇发展。

3.2 制约因素

3.2.1 特色小镇融资难、投资成本回收周期长

中国特色小镇具有投资大、回收周期长和政策变化快等特点，特色小镇初始投资额约为 20 亿元人民币，总投资约为 50 亿元人民币，平均资金回收周期约为 30~50 年。寻找高效的融资渠道为特色小镇开发商的重要维持手段。

特色小镇融资渠道来自于两方面：(1) 来自政府层面对特色小镇建设的资金支持，中国国家发改委设有特色小镇建设国家专项建设基金，对于合规合法建设的特色小镇提供资金支持，中央财政也会对于当年运营较好的特色小镇给予资金奖励；(2) 来自银行层面的支持，中国国家开发银行、农业银行、建设银行等金融机构相继颁布了针对特色小镇建设的金融产品和方案，对于规划较好的特色小镇提供金融融资服务。

然而，特色小镇目前面临融资政策收紧的尴尬局面，2018年3月，中国财政部颁布《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》(财金〔2018〕23号)，指出商业银行应收紧政府类项目融资，各商业银行不得接受政府付费、财政补贴等来自财政渠道的资金作为还款来源。特色小镇后期发展面临债务风险提升的情况，难以持续发展。

3.2.2 特色小镇同质化严重

中国特色小镇行业出现同质化严重、定位不清和盲目跟风等现象，特色小镇同质化严重、定位不清和盲目跟风现象将导致特色小镇难以突出特色，使游客产生审美疲劳，特色小镇流量下降，特色小镇产业入不敷出。截至2018年12月31日，中国各省份逐渐淘汰了一批产业特色不鲜明、产业论证不到位、同质化严重、技术弱、层次低的问题特色小镇。以和仙坊民俗文化村特色小镇为例，该小镇于2014年开始建设，2015年部分项目开始运营。由于急于建设“民俗村模式”，负责人未对项目的整体定位、选题、经营和规模进行详细调查，导致景区缺乏特色。和仙坊民俗文化村仅是对其他文化特色小镇进行简单的复制和模仿，导致题材重复、主体雷同，使消费者在大量毫无特色的赝品景观前产生审美疲劳。和仙坊民俗文化村由于施工劣质、设计粗糙，难以体现出地方特色和文化品位，导致游客流失严重。此外，成都龙潭水乡特色小镇也属于典型的反面案例。由于盲目跟风“文化村模式”，成都龙潭水乡特色小镇未对小镇建设做出准确定位，导致设计主次不分、建筑风格无法体现特色、交通不便、后期运营管理出现问题，使小镇难以正常运营。

3.2.3 特色小镇发展房地产化严重

自2016年中国自国家层面推动特色小镇发展以来，超过七成中国百强房地产企业开始布局特色小镇。由于近五年来房地产项目利润降低，众多房地产企业试图寻找新的商机。特

色小镇本身具有房地产开发需求,商用及居住用楼房开发建设是特色小镇项目主要建设领域之一。特色小镇项目具有国家及各地政府推出的金融和土地优惠政策,房地产开发商通过特色小镇项目以低廉的价格获得土地,以开发特色小镇项目的名义进行房地产项目开发,房地产开发商以特色小镇概念进行“圈地”,特色小镇建设趋向于“房地产化”,而不是“产业化”和“特色化”,阻碍了特色小镇的可持续发展。

4 中国特色小镇行业政策及监管分析

中国自 2016 年 7 月起颁布了多项政策法规推广和规范特色小镇行业发展(见图 4-1)。

2016 年 7 月,中国住房和城乡建设部、中国国家发改委、财政部联合颁布《住房城乡建设部国家发展改革委财政部关于开展特色小镇培育工作通知》(建村〔2016〕147 号),提出到 2020 年,培育 1,000 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,引领带动全国小城镇建设。该政策为中国特色小镇发展设立了明确目标,促进特色小镇快速发展。

2017 年 7 月,中国住房和城乡建设部颁布《住房城乡建设部关于保持和彰显特色小镇特色若干问题的通知》(建村〔2017〕144 号),提出特色小镇建设应顺应地形地貌、保持地区现状、延续地区建筑传统风貌、保持小镇宜居尺度、不盲目建高楼、保护历史文化遗产、活化非物质文化遗产等要求。这一政策对特色小镇建设提出了明确要求,制定了特色小镇发展方向,促进特色小镇朝特色化方向发展。

2018 年 3 月,中国国家发改委颁布《关于实施 2018 年推进新型城镇化建设重点任务的通知》,提出强化监督检查评估和规范纠偏,支持一批特色小镇高质量发展。对已公布的两批特色小镇,开展定期测评和优胜劣汰。省级人民政府要强化主体责任,调整优化特色小镇实施方案、创建数量和配套政策。该政策强调了政府在特色小镇建设中的监督作用,制定

了特色小镇定期评测制度，促进特色小镇规范化发展。

2018年9月，中国国务院颁布《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》，提出因地制宜发展特色鲜明、产城融合、充满魅力的特色小镇和小城镇，加强以乡镇政府驻地为中心的农民生活圈建设，以镇带村、以村促镇，推动镇村联动发展。该政策的发布加强了特色小镇与周边城镇的联动性，促进了特色小镇的发展。

2019年3月，中国国家发改委颁布《2019年新型城镇化建设重点任务》（发改规划〔2019〕0617号），提出建立规范纠偏机制，逐年开展监测评估，淘汰错用概念的行政建制镇、滥用概念的虚假小镇、缺失投资主体的虚拟小镇。组织制定特色小镇标准体系，适时健全支持特色小镇有序发展的体制机制和政策措施。全面开展特色小城镇建设情况调查评估。省级发改委要组织特色小镇和小城镇相关部门协调推进，避免政出多门、产生乱象。

《2019年新型城镇化建设重点任务》规范了特色小镇标准体系、强化了特色小镇评估体系，进一步提升了特色小镇建设的规范程度。

图 4-1 中国特色小镇行业相关政策

政策名称	颁布日期	颁布主体	主要内容及影响
《2019年新型城镇化建设重点任务》(发改规划〔2019〕0617号)	2019-03	中国国家发改委	提出建立规范纠偏机制, 逐年开展监测评估, 淘汰错用概念的行政建制镇、滥用概念的虚假小镇、缺失投资主体的虚拟小镇。组织制定特色小镇标准体系, 适时健全支持特色小镇有序发展的体制机制和政策措施
《乡村振兴战略规划(2018-2022年)》	2018-09	中国国务院	提出因地制宜发展特色鲜明、产城融合、充满魅力的特色小镇和小城镇, 加强与乡镇政府驻地为中心的农民生活圈建设, 以镇带村、以村促镇, 推动镇村联动发展
《关于建立特色小镇和特色小镇高质量发展机制的通知》发改办规划〔2018〕1041号	2018-08	中国国家发改委	提出特色小镇和特色小镇是新型城镇化与乡村振兴的重要结合点, 也是促进经济高质量发展的重要平台。特色小镇建设应坚持遵循规律、规范发展、优化服务、以产业立镇、建立特色小镇典型案例等
《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》	2018-03	中国国家发改委	提出强化监督检查评估和规范纠偏, 支持一批特色小镇高质量发展。对已公布的两批特色小镇, 开展定期测评和优胜劣汰。省级人民政府要强化主体责任, 调整优化特色小镇实施方案、创建数量和配套政策
《关于规范推进特色小镇和特色小镇建设的若干意见》(发改规划〔2017〕2084号)	2017-12	中国国家发改委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部	提出把特色小镇和小城镇建设作为供给侧结构性改革的重要平台, 因地制宜、改革创新, 发展产业特色鲜明、服务便捷高效、文化浓郁深厚、环境美丽宜人、体制机制灵活的特色小镇和小城镇, 促进新型城镇化建设和经济转型升级
《住房城乡建设部关于保持和彰显特色小镇特色若干问题的通知》(建村〔2017〕144号)	2017-07	中国住房和城乡建设部	提出特色小镇建设应顺应地形地貌、保持地区现状、延续地区建筑传统风貌、保持小镇宜居尺度、不盲目建高楼、保护历史文化遗产、活化非物质文化遗产等要求
《关于推动运动休闲特色小镇建设工作的通知》(体群字〔2017〕73号)	2017-05	中国体育总局	提出将运动休闲特色小镇建设和脱贫攻坚任务紧密结合起来, 多措并举、综合施策、循序渐进、以点带面, 促进体育与健康、旅游、文化等产业实现融合协调发展, 带动区域经济社会各项事业全面发展
《关于实施“千企千镇工程”推进美丽特色小镇(城)镇建设的通知》(发改规划〔2016〕2604号)	2016-12	中国国家发改委、中国国家开发银行、中国国家光大银行、中国企业联合会、中国企业家协会、中国城镇化促进会	提出根据“政府引导、企业主体、市场化运作”的新型小(城)镇创建模式, 搭建小(城)镇与企业主体有效对接平台, 引导社会资本参与美丽特色小镇(城)镇建设, 促进镇企融合发展
《关于加快美丽特色小镇(城)镇建设的指导意见》(发改规划〔2016〕2125号)	2016-10	中国国家发改委	提出以镇区常住人口5万以上的特大镇、镇区常住人口3万以上的专业特色镇为重点, 兼顾多类型多形态的特色小镇, 因地制宜建设美丽特色小镇(城)镇
《住房城乡建设部国家发展改革委财政部关于开展特色小镇培育工作的通知》(建村〔2016〕147号)	2016-07	中国住房和城乡建设部、中国国家发改委、财政部	提出到2020年, 培育1,000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, 引领带动全国小城镇建设
《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》(国发〔2016〕8号)	2016-02	中国国务院	提出安排专项资金定向支持城市基础设施和公共服务设施建设、特色小镇功能提升, 鼓励开发银行、农业发展银行创新信贷模式和产品, 针对新型城镇化项目设计差别化融资模式与偿债机制。鼓励商业银行开发面向新型城镇化的金融服务和产品

来源: 头豹研究院编辑整理

5 中国特色小镇行业市场趋势

5.1 发展特色化

特色小镇建设核心在于因地制宜、延续地区建筑传统风貌、保护历史文化遗产、产城融合、挖掘当地文化, 依据当地地域文化进行产业发展, 以文创、体育、健康、高科技、制造、工业和农业等产业为依托, 提炼出特点鲜明的主题进行特色发展。特色小镇特色领域包含休

闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等。以浙江绍兴“黄酒小镇”为例，该小镇是依据绍兴市政府确立的“一镇两区”模式创建，“黄酒小镇”东浦区域以“创新黄酒文化产业和打造黄酒养生社区”为定位，致力于打造集文化创意、旅游观光和展示体验为一体的特色小镇。黄酒作为世界三大最古老的酿造酒之一，“黄酒小镇”至今延续着千百年以来的传统工艺，在街头巷尾随处可见榨酒石、酒坛和酒缸等酿酒器具，古镇内保留了谦豫萃酒厂旧址、云集酒坊和孝贞酒坊等黄酒历史遗迹，展示了悠久的酒文化。

黄酒小镇建设分为4大片区12个功能区块，分别为酒乡文化风情体验区（民俗文化街区、民宿酒坊街区、名人文化艺术中心、越秀演艺中心、黄酒历史文化中心）、黄酒小镇游客集散中心、黄酒国际养生休闲区（黄酒文化国际交流中心、健康养生产业中心、特色医疗中心）以及黄酒产业创意商贸区（黄酒产业创意中心、商业休闲中心、国际酒俗展示中心），各个区域围绕黄酒产业延伸出社区、文化、旅游和产业等不同功能，打造出一个基于黄酒IP的充满产业活力和生活气息的特色小镇。未来，依据所在区域的独有产业优势，特色小镇将朝多元化、特色化方向发展。

5.2 产城融合化

特色小镇依靠地理区域内现有的特色资源进行重点开发与利用，加快产业转型、技术创新，提升区域内公共服务和人文环境的水平，其核心为依赖现有产业进行特色发展。特色小镇产城融合概念为基于区域产业结构与消费结构转型升级的大环境下，提出的特色小镇科学发展观。产城融合概念对应城镇产城分离化与产城空心化概念，在特色小镇整体规划层面，特色小镇建设者对区域内不同生产领域进行规划与融合，构建层次感。产城融合建设通过建立复合功能区域打破以往区域内各功能区间相互隔离状态，将区域内的生活质量和生产建设产业质量提升，将生态环境、区域配套服务等组织融合，以解决以往城乡发展规划中各区域

功能混乱的现象，并通过将区域内居民居住区域、产业发展区域和商业区域进行单功能拓展，做出长期规划，增加区域潜力、优化集聚效益。

5.3 建设运营 PPP 化

在特色小镇的建设过程中，政府可与通过评选的社会资本方签署 PPP 合作协议，根据出资比例组建项目公司。政府通过给指定实施机构组建的项目公司授予特许经营权，项目公司负责对特色小镇进行建设，当特色小镇建成后，政府可以通过委托项目公司运营或购买项目公司建设成果或服务的方式进行移交。

PPP 模式可通过灵活利用社会资本，帮助政府解决融资难和地方政府资金不足等问题。PPP 模式通过社会资本广泛参与到政府引导的特色小镇建设，为社会资本投资增添额外保障。通过 PPP 模式，政府可通过竞标的方式吸引资金与经营实力较强的企业参与特色小镇的建设与运营，降低特色小镇经营风险，提升特色小镇运营效率，有助于特色小镇的长期发展，如固安县人民政府通过 PPP 模式与华夏幸福基业股份有限公司，双方共同设立项目公司三浦威特园区建设发展有限公司对固安产业小镇进行投资、开发、建设和运营。

6 中国特色小镇行业竞争格局

6.1 中国特色小镇行业竞争格局概述

中国特色小镇市场玩家众多，尚未形成明显的竞争格局。

中国国家部委批准建设运营的特色小镇共有 515 个，分别为中国住房和城乡建设部两批 403 个“全国特色小城镇”、中国国家体育总局 62 个“全国运动休闲小镇”、国家林业和草原局 50 个“全国森林小镇”。拥有多年特色小镇从业经验的专家指出，全国性大型房地产公司依靠其长期积累的建筑施工领域经验与雄厚资金实力在已存在的特色小镇项目开发中

占据了 50%的市场份额，国有企业依靠雄厚的资金实力与政府资源占据 30%的市场份额，区域性民营企业依靠丰富的区域资源占据 20%的市场份额。全国性大型房地产公司与国有企业旗下特色小镇多分布于全国各地，区域性民营企业旗下特色小镇则多集中于单个省份或一片区域。中国特色小镇市场处于高速发展期，截至 2019 年 7 月，各省级特色小镇创建名单中仍有规划建设小镇 996 个，996 个特色小镇开发商尚未确定，未来竞争格局发展态势模糊，中国特色小镇行业尚未形成明显的竞争格局。

6.2 中国特色小镇行业典型代表企业分析

6.2.1 山水文园投资集团有限责任公司

6.2.1.1 企业简介

山水文园投资集团有限责任公司（简称：山水文园）成立于 1986 年，是一家专业从事特色小镇开发和运营的公司。山水文园核心业务包括城市花园建设、健康抗衰老产业、特色小镇、文化艺术、度假旅游和休闲娱乐等，旗下项目分布于西南、华中、华东和华北等地域核心地带。

6.2.1.2 竞争优势

(1) 战略资源优势

山水文园与腾讯、Talkmed China Pte. Ltd.、中交房地产集团、天润置地、奥飞娱乐和美国六旗娱乐等公司具有良好的合作关系并互为战略合作伙伴。2018 年 7 月，山水文园与奥飞娱乐合作和美国六旗娱乐成为战略合作伙伴，山水文园与奥飞娱乐和美国六旗娱乐合作共同建设运营中国首座六旗旗舰乐园。2019 年 5 月，山水文园与中交房地产集团成为战略

合作伙伴，双方将在中交房地产集团存量项目中进行合作。2019年5月，山水文园与天润置地成为战略合作伙伴，双方将在在房地产、主题小镇等领域展开战略合作。2019年6月，山水文园与腾讯成为战略合作伙伴，双方将于共同建设“腾讯山水智慧试验区”项目。2019年6月，山水文园与Talkmed China Pte. Ltd 成为战略合作伙伴，双方将于城市花园、山水主题小镇等项目中开展健康管理、医疗服务等领域的战略合作。众多战略合作伙伴将为山水文园在特色小镇建设上提供技术与经验的帮助；

(2) 特色小镇建设理论

山水文园在十余年的小镇建设中总结了“5413”理论：①特色小镇具有五大共性，分别为公共空间、历史、美食和集市、节庆活动、自然和景观有机结合；②经营小镇落地四大路径，分别为规划、开发、产品和运营。其中规划需做到整体规划，开发需做到遵循客观规律与原则，运营需保持持续稳定的现金流；③在前两者的基础上创立“交通+旅游+特色小镇”模式；④特色小镇建设运营需遵循政策、资本和商业三大逻辑。“5413”理论全面总结了特色小镇发展规律，对特色小镇发展做出了科学规划。

6.2.2 伟光汇通旅游产业发展有限公司

6.2.2.1 企业简介

伟光汇通旅游产业发展有限公司（简称：伟光汇通）成立于1996年，主营业务为城市商业综合体、文旅古镇运营管理和文旅古镇开发。伟光汇通具有超过20年的文化旅游古镇开发建设与管理运营实践经验，形成了从文旅小镇规划、设计、投资、开发和运营等全产业链服务体系。伟光汇通具有田州古城、滦州古城和彝人古镇等多个中国AAAA级景区。截至2018年底伟光汇通已开发并运营文旅古镇12个，正在开发建设和前期筹备的文旅产业小镇超过30个，遍布16个省、市、自治区。

6.2.2.2 竞争优势

(1) 全产业链服务

伟光汇通具有超过 20 年的行业经验，在文旅小镇的建设和发展层面，伟光汇通具有对小镇区域进行资源梳理、制定投资策略、历史文化挖掘、产业策划、实施项目开发、小镇运营管理和品牌建设营销等能力，能够提供围绕文旅小镇投资、开发、建设和运营管理的全产业链服务和系统解决方案。

(2) 独特的小镇开发模式

伟光汇通运用“2B2C”模式进行特色小镇建设，通过对当地文旅消费的洞察建立可持续发展战略。通过研究区域内消费者需求，形成围绕着闲情奇、商学养、游购娱和吃住行的文旅消费产业链结构。通过了解消费者需求，伟光汇通遴选出与之对应的商家群体，进而再根据商家要求，对商家周边环境进行合理化设计，建造商家需要的商业场景。伟光汇通通过解决 B 端的需求达到满足 C 端的消费需求的目标，以发展整体商业服务体系。

6.2.3 祥生实业集团有限公司

6.2.3.1 企业简介

祥生实业集团有限公司（简称：祥生实业）成立于 1995 年，总部位于浙江杭州。祥生实业是一家多元化地产集团，主营业务包含商业运营、酒店旅游、物业服务、建筑安装、地产开发和小镇开发等。祥生实业在地产开发领域有超过 25 年的经验，开发项目超过 150 个，服务业主超过 50 万，集团业务包含浙江、江苏、安徽、上海、江西、湖北、湖南、福建、贵州、辽宁和山东等省市。

6.2.3.2 竞争优势

(1) 小镇建造优势

祥生实业小镇建设围绕“宜居、宜业、宜游、宜养”的核心理念，在中国布局建设超过30个小镇，其定位在于打造中国田园牧歌式新型卫星城镇。祥生实业小镇开发内容包含新型城镇化发展区、消费产业聚集区和旅游景区，产品体系结合乡村、现代化农业等元素，打造以体育、教育、康养等产业为主导，文旅和农旅为辅助的祥生小镇体系。

(2) 丰富的项目经验

祥生实业自1993年进入房地产开发领域，积累了丰富的经验。祥生实业在中国20多个省、50多座城市布局，开发建设的项目超过150个。祥生实业在建筑安装领域开工面积超过2,000万平方米，总造价超过280亿元，祥生实业建筑多次获得“詹天佑”、“楚天杯”、“黄鹤杯”等奖项。祥生实业物业服务面积超过2,000万平方米，服务超过50万户业主，祥生实业位居中国物业服务前50强。祥生实业在房地产开发、建筑安装和物业管理服务领域丰富的经验为特色小镇开发提供了保障，提升了祥生实业旗下小镇建设和运营的成功率。

头豹研究院简介

- 头豹研究院是中国大陆地区首家 B2B 模式人工智能技术的互联网商业咨询平台，已形成集行业研究、政企咨询、产业规划、会展会议行业服务等业务为一体的一站式行业服务体系，整合多方资源，致力于为用户提供最专业、最完整、最省时的行业和企业数据库服务，帮助用户实现知识共建，产权共享
- 公司致力于以优质商业资源共享为基础，利用大数据、区块链和人工智能等技术，围绕产业焦点、热点问题，基于丰富案例和海量数据，通过开放合作的研究平台，汇集各界智慧，推动产业健康、有序、可持续发展



四大核心服务：

企业服务

为企业提供定制化报告服务、管理咨询、战略调整等服务

云研究院服务

提供行业分析师外派驻场服务，平台数据库、报告库及内部研究团队提供技术支持服务

行业排名、展会宣传

行业峰会策划、奖项评选、行业白皮书等服务

园区规划、产业规划

地方产业规划，园区企业孵化服务



报告阅读渠道

头豹科技创新网 —— www.leadleo.com PC端阅读全行业、千本研报



头豹小程序 —— 微信小程序搜索“头豹”、手机扫右侧二维码阅读研报



图说



表说



专家说



数说

详情请咨询



客服电话

400-072-5588



上海

王先生：13611634866

李女士：13061967127



南京

杨先生：13120628075

唐先生：18014813521



深圳

李先生：18916233114

李女士：18049912451