

FORWARD 前瞻

中国产业咨询第一股 股票代码:839599

2019年 中国特色小镇研究报告

前瞻产业研究院出品

目录

CONTENT

- 01 特色小镇发展概况
- 02 特色小镇典型案例分析
- 03 特色小镇企业布局分析
- 04 特色小镇发展趋势



01

特色小镇发展概况

- 1.1 特色小镇概述
- 1.2 特色小镇政策环境
- 1.3 特色小镇发展现状
- 1.4 特色小镇发展模式

特色小镇是指依赖某一特色产业和特色环境因素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，是旅游景区、消费产业聚集区、新型城镇化发展区三区合一，产城一体化的新型城镇化模式。

特色小镇与常见产业载体内涵对比

类别	行政定位	面积	产业结构	管理主体	功能
特色小镇	非行政区	较小	战略新兴产业、传统产业、现代农业	企业	产业、文旅、社区功能
产业园集群	非行政区	较大	工业制造为主	企业	生产功能
建制镇	行政区	较大	除功能区外的镇域范围内以服务生活的第三产业为主	地方政府	生活功能
工业园区	单一行政区	可大可小	工业制造为主	管委会	生产功能
经济开发区	半行政区	较大	一般以高新技术及其他产业为主	管委会、投资公司	生产为主，兼具生活功能
旅游区	非行政区	可大可小	以旅游、休闲及餐饮等相关服务为主	旅游公司、地方政府	生态、生活功能

特色小（城）镇包括了特色小镇、小城镇两种形态，特色小镇主要指聚焦特色产业和新兴产业，集聚发展要素，不同于行政建制镇和产业园区的创新创业平台。特色小城镇是指以传统行政区划为单元，特色产业鲜明、具有一定人口和经济规模的建制镇。

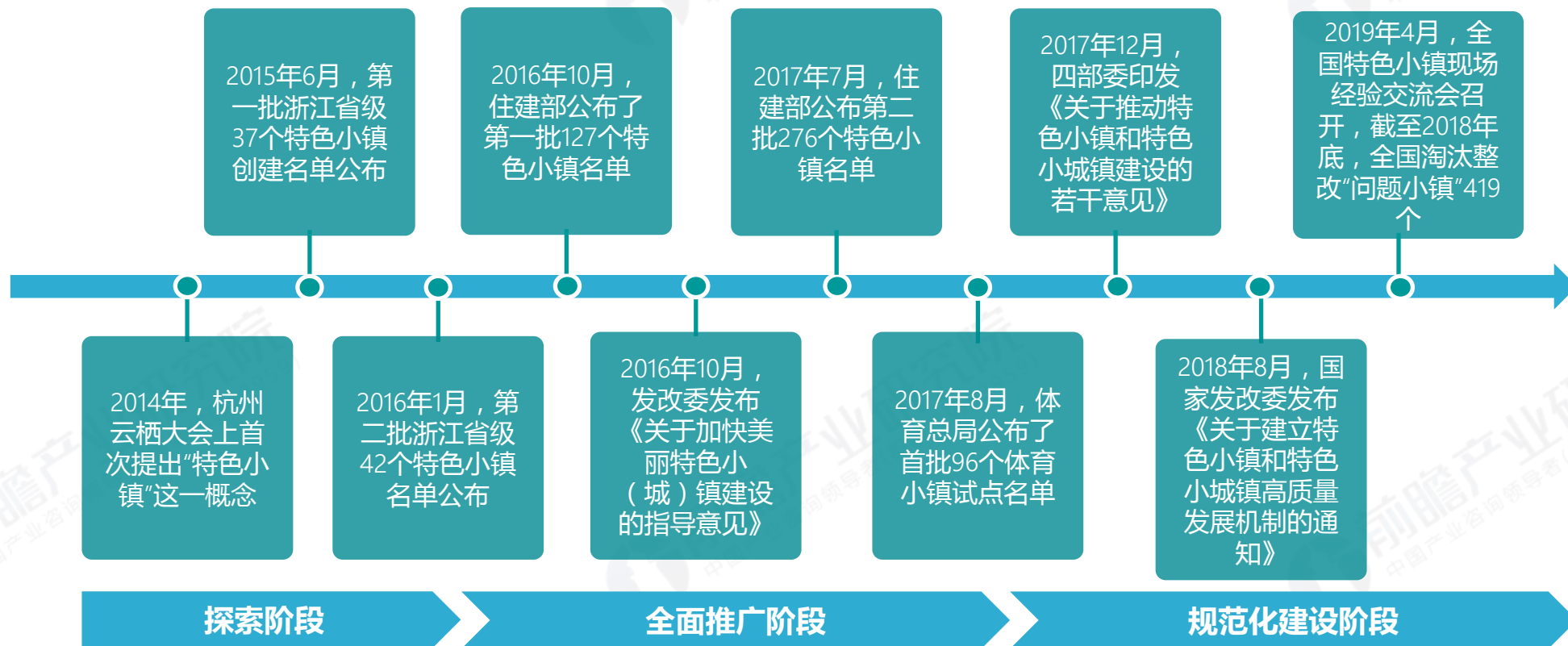
特色小镇与特色小城镇概念区别

类别	特色小镇	特色小城镇
概念	特色小镇主要指聚焦特色产业和新兴产业，集聚发展要素，不同于行政发展要素，不同于行政建制镇和产业园区的创新创业平台。特色小镇是相对独立于市区，具有明确产业定位、文化内涵、旅游和一定社区功能的发展空间平台，区别于行政区划单元和产业园区。	特色小城镇是指以传统行政区划为单元，特色产业鲜明、具有一定人口和经济规模的建制镇。一般指城乡地域中地理位置重要、资源优势独特、经济规模较大、产业相对集中、建筑特色明显、地域特征突出、历史文化保留相对完整的乡镇。
主管单位	国家发改委	住建部
提出背景	经济转型升级、城乡统筹发展、供给侧结构性改革	新型城镇化建设、新农村建设
面积	规划面积控制在3km ² （建设规划面积控制在1km ² ）	整个镇区
产业类型	信息技术、节能环保、健康养生、时尚、金融、现代制造、历史经典、商贸物流、农林牧渔、创新业、能源化工、旅游、生物医药、文体教	商贸流通型、工业发展型、农业服务型、旅游发展型、历史文化型、民族聚居型等
特色小镇建设	政府引导、企业主体、市场化运作	政府资金支出、统筹城乡一体化、规划引领建设
案例	诸暨袜艺小镇	诸暨市大唐镇

1.1 特色小镇演进历程

中国特色小镇的发展共经历了三个阶段：探索阶段、全面推广阶段、规范化建设阶段。2017年12月，国家发改委等四部委印发了《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》，提出特色小镇建设应立足区位条件、资源禀赋、产业积淀和地域特征，凸显产业文化特色。小镇建设要严控房地产化倾向，严防政府债务风险，严格集约用地，标志特色小镇建设质量逐渐得到重视。

中国特色小镇发展历程



特色小镇主推的核心特色分类繁多，随着中国特色小镇建设不断推进，新的类型也不断涌现。特色小镇的类型大致可以分为以下十种：

特色小镇建设类型

类型	特点	建设原则	代表
历史文化型	具有清晰的历史脉络、特色鲜明的文化内涵	尊重并延续历史传统	永年太极小镇、平遥古城、龙泉青瓷小镇、湖州丝绸小镇
城郊休闲型	小镇与城区相距较近，基础设施水平差距不大	充分依托城市群体的需求，以休闲度假为主	临安安颐养小镇、旧州美食小镇、丽水长寿小镇
新兴产业型	小镇所在区域经济发展水平较高、具备新兴产业基础	以科技及互联网等新兴产业为主，充分发挥集群效应	西湖云栖小镇、余杭梦想小镇、秀洲智慧物流小镇、青蓉创客小镇
特色产业型	小镇具有新、奇、特的特点	小镇建设追求体量小、产业特而精	平阳宠物小镇、文港笔都工贸小镇、桐乡毛衫时尚小镇
交通区位型	小镇位于交通枢纽区	旨在联动周边地区资源，实现资源合理有效利用	萧山空港小镇、博尚茶马古道小镇、千年敦煌月牙小镇
资源禀赋型	具有突出的资源禀赋优势、市场前景较好	充分挖掘资源优势、培育特色产业	定海远洋渔业特色小镇、双阳梅花鹿镇、仙居杨梅小镇
生态旅游型	具有良好的生态环境、产业绿色低碳可持续、宜居宜游	小镇建设以生态观光和休闲养生为主	武义温泉小镇、联溪徒步小镇、廊下田园小镇、仙居神仙氧吧小镇
高端制造型	小镇产业具有高、精、尖的特点	积极引入高素质人才，突出“智造”	宁海智能汽车小镇、路桥沃尔沃小镇、新昌智能装备小镇
金融创新型	小镇位于区域经济发展迅速核心区，具有广阔的市场和投融资空间	以科技金融为小镇的动力支撑	乌镇互联网小镇、房山基金小镇、万博基金小镇、富阳硅谷小镇
时尚创意型	小镇产业具有时尚、潮流特点	以文化为深度，时尚为广度，实现产业的融合发展	余杭艺尚小镇、兰亭书法文化创意小镇、杨宋中影基地小镇

特色小镇政策汇总

国家层面		地方层面	
相关政策	《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》	北京	《北京市“十三五”时期城乡一体化发展规划》
	《关于开展特色小镇培育工作的通知》	天津	《天津市特色小镇规划建设工作推动方案》
	《关于做好2016年特色小镇推荐工作的通知》	河北	《关于建设特色小镇的指导意见》
	《关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见》	内蒙古	《关于特色小镇建设工作的指导意见》
	《住建部关于公布第一批中国特色小镇名单的通知》	辽宁	《辽宁省人民政府关于推进特色小镇建设的指导意见》
	《关于开发性金融支持特色小（城）镇建设促进脱贫攻坚的意见》	广东	《广东省特色小镇创建导则》
	《住建部关于做好第二批全国特色小镇推荐工作的通知》	云南	《云南省人民政府关于加快特色小镇发展的意见》
	《关于推动运动休闲特色小镇建设工作的通知》	浙江	《关于加快特色小镇规划建设的指导意见》
	《住房城乡建设部关于公布第二批全国特色小镇名单的通知》	福建	《福建省人民政府关于开展特色小镇规划建设的指导意见》
	《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》	江西	《江西省特色小镇建设工作方案》
	《国家发展改革委办公厅关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》	山东	《关于开展“百镇建设示范行动”加快推进小城镇建设和发展意见》
	《2019年新型城镇化建设重点任务》	湖南	《湖南省加快推进特色产业小镇建设专项实施方案》
金融政策	《关于推进政策性金融支持小城镇建设的通知》	重庆	《关于深化拓展五大功能区域发展战略的实施意见》
	《关于实施“千企千镇”工程推进美丽特色小城镇建设的通知》	贵州	《贵州省关于加快100个示范小城镇改革发展》
	《关于开发性金融支持特色小（城）镇建设促进脱贫攻坚的意见》	山西	《关于进一步推进全省重点示范镇文化旅游名镇（街区）建设的通知》
	《关于推进商业金融支持小城镇建设的通知》	甘肃	《关于推进特色小镇建设的指导意见》
	《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》	青海	《青海省人民政府关于深入推进青海省新型城镇化建设的实施意见》

自2014年浙江省首次提出“特色小镇”并成功运行后，全国掀起了特色小镇建设潮，国家及地方纷纷出台政策支持特色小镇创建和发展。但在快速推进建设过程中，由于地方对特色小镇认识不清、定位错误等原因，使得特色小镇建设运营出现诸多问题。

2017年12月，四部委联合印发《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》，加强对特色不显、房地产化倾向、地方债务偏高、破坏生态环境的特色小镇建设监督管理，标志全国特色小镇进入规范建设期。

特色小镇宏观政策解读

颁布时间	颁布单位	政策	主要内容
2016年2月	国务院	《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》	推动小城镇发展与疏解大城市中心城区功能相结合、与特色产业发展相结合、与服务“三农”相结合。发展具有特色优势的休闲旅游、商贸物流、信息产业、先进制造、民俗文化遗产、科技教育等魅力小镇，带动农业现代化和农民就近城镇化。
2016年7月	住建部、发改委、财政部	《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。
2016年8月	住建部	《关于做好2016年特色小镇推荐工作的通知》	全国范围推荐159个特色小镇
2016年10月	发改委	《关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见》	总结广浙江等地特色小镇发展模式，立足产业“特而强”、功能“聚而合”、形态“小而美”、机制“新而活”，打造创新创业发展平台和新型城镇化有效载体。统筹地域、功能、特色三大重点，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（城）镇。

特色小镇宏观政策解读（续表）

颁布时间	颁布单位	政策	主要内容
2016年12月	住建部	《住建部关于公布第一批中国特色小镇名单的通知》	认定北京市房山区长沟镇等127个镇为第一批中国特色小镇。
2017年1月	发改委、国开行	《关于开发性金融支持特色小镇（城）镇建设促进脱贫攻坚的意见》	支持发展特色产业，加大金融支持力度，加大对特许经营、政府购买服务等模式的信贷支持，探索多种PPP模式，引导社会资本参与建设。各级政府和开发银行要建立担保体系，建立风险补偿机制。
2017年5月	住建部	《住建部关于做好第二批全国特色小镇推荐工作的通知》	全国推荐300个特色小镇，对存在以房地产为单一产业的特色小镇不得推荐，以旅游文化产业为主导的特色小镇推荐比例不超过1/3。
2017年5月	体育总局	《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。同时将北京市房山区张坊运动休闲特色小镇等96个项目列为第一批运动休闲特色小镇试点。
2017年8月	住房城乡建设部	《住房城乡建设部关于公布第二批全国特色小镇名单的通知》	北京市怀柔区雁栖镇等276个镇为第二批全国特色小镇。
2017年12月	发改委、国土资源部、环保部、住房和城乡建设部	《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》	实行创建达标制度、严防政府债务风险、严控房地产化倾向、严格节约集约用地、严守生态保护红线。
2018年8月	发改委	《国家发展改革委办公厅关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》	在创建名单中，逐年淘汰住宅用地占比过高、有房地产化倾向的不实小镇，政府综合债务率超过100%市县通过国有融资平台公司变相举债建设的风险小镇，以及特色不鲜明、产镇不融合、破坏生态环境的问题小镇；对创建名单外的小镇和小城镇，加强监督检查整改。同时建立典型经验推广机制。
2019年3月	发改委	《2019年新型城镇化建设重点任务》	支持特色小镇有序发展，坚持政府引导，市场化运作。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。

单个特色小镇的建设资金需求动辄几十亿上百亿，为缓解地方政府资金压力，推动特色小镇建设发展，近年来，国家联合各大银行出台了一系列金融支持政策，鼓励和引导金融机构为特色小镇建设项目提供多元化金融信贷服务支持。

2018年8月，国家发改委印发了《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》，引导金融机构为符合高质量发展需求特色小镇提供长周期低成本融资服务。

特色小镇主要金融支持政策

2016.10

· 《关于推进政策性金融支持小城镇建设的通知》

开辟办贷绿色通道、建立贷款项目库

2016.12

· 《关于实施“千企千镇”工程推进美丽特色小城镇建设的通知》

国开行、光大银行给予融资支持，并鼓励引导其他金融机构参与

2017.1

· 《关于开发性金融支持特色小（城）镇建设促进脱贫攻坚的意见》

加大对特许经营、政府购买服务等模式信贷支持，探索多种类型PPP模式

2017.1

· 《关于推进商业金融支持小城镇建设的通知》

开辟贷款绿色通道、提供小城镇专项贷款，探索抵押贷款方式

2018.8

· 《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》

搭建政银对接服务平台、开辟绿色通道

除了中央财政外，地方政府积极发布政策对特色小镇给予财政支持。地方对特色小镇的财政支持主要体现在：财政返还、优惠税收、保障土地供给、专项资金支持、奖金补助等方面。

部分地区特色小镇规划目标及财政支持内容

规划目标

河北省：3-5年，培育100个特色小镇

天津市：到2020年，创建20个市级特色小镇

江苏省：到2020年，形成100个地域特色鲜明特色小镇

广东省：到2020年，建成100个左右省级特色小镇

浙江省：全省重点规划建设100个左右特色小镇

重庆市：十三五期间建成30个左右特色小镇示范点

金融支持

云南省：省一流特色小镇奖励2000万元，国家一流特色小镇奖励2亿元，成立专项建设资金，同时给予税收减免

福建省：发行债券给予1%贴息，小镇规划补助50万

重庆市：2017年起每年给予3.5亿左右环境整治专项补助

浙江省：如期完成年度规划目标的，按实际使用指标的50%给予配套奖励，部分高新、环保产业给予60%配套奖励

用地支持

吉林省：赋予示范镇规划用地总体规划调整权

黑龙江省：对特色小镇用地指标优先保障

湖南省：开设审批绿色通道，建立土地指标奖励机制

云南省：开辟审批绿色通道

陕西省：给予省级重点示范镇1000亩用地指标

广东省：成绩突出特色小镇安排用地指标给予倾斜支持

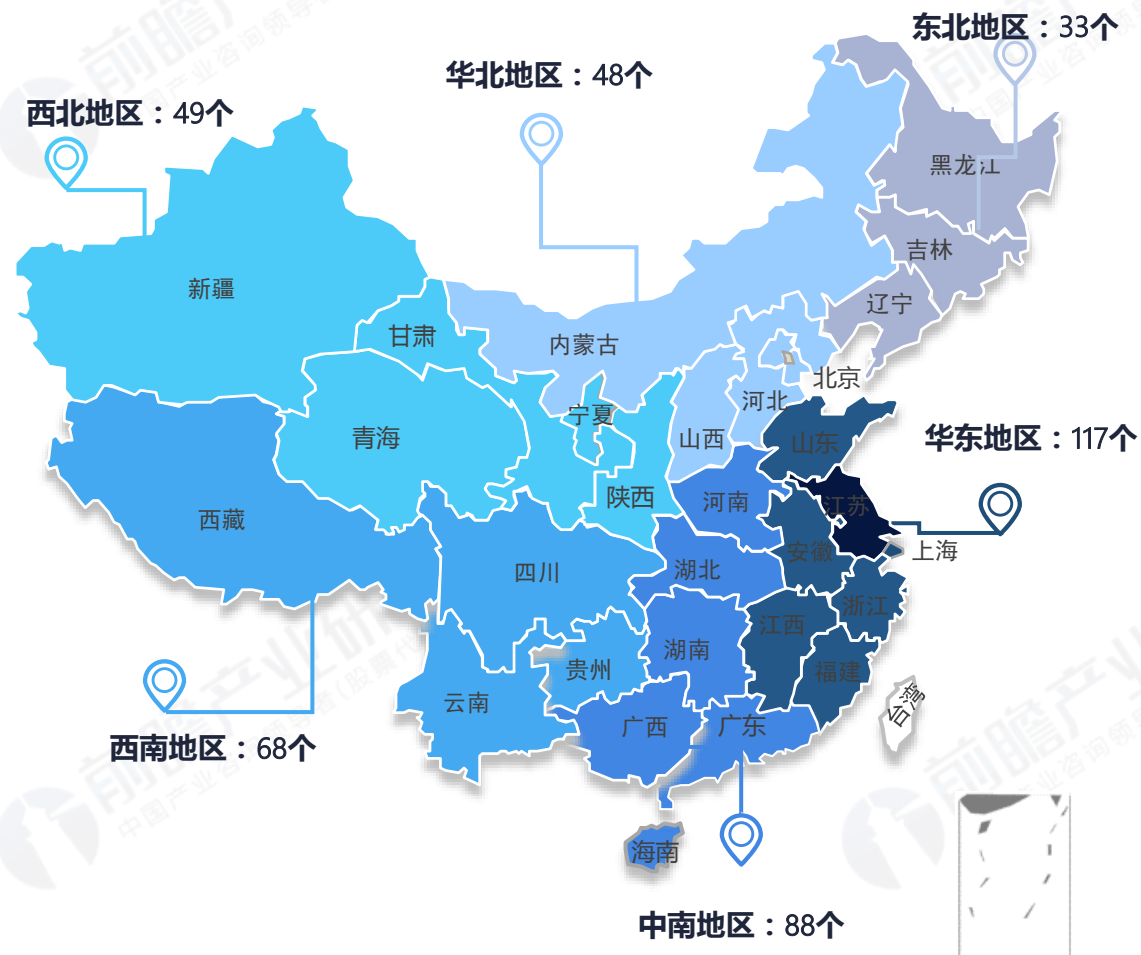
1.3 特色小镇在全国落地开花

2016年10月，住房城乡建设部印发了《关于公布第一批中国特色小镇名单的通知》，将127个行政建制镇认定为“中国特色小镇”；

2017年8月，住房城乡建设部印发了《关于公布第二批全国特色小镇名单的通知》，将276个行政建制镇认定为“全国特色小镇”。

截至2018年底，全国共有特色小镇数量403个，省级特色小镇数量为996个。

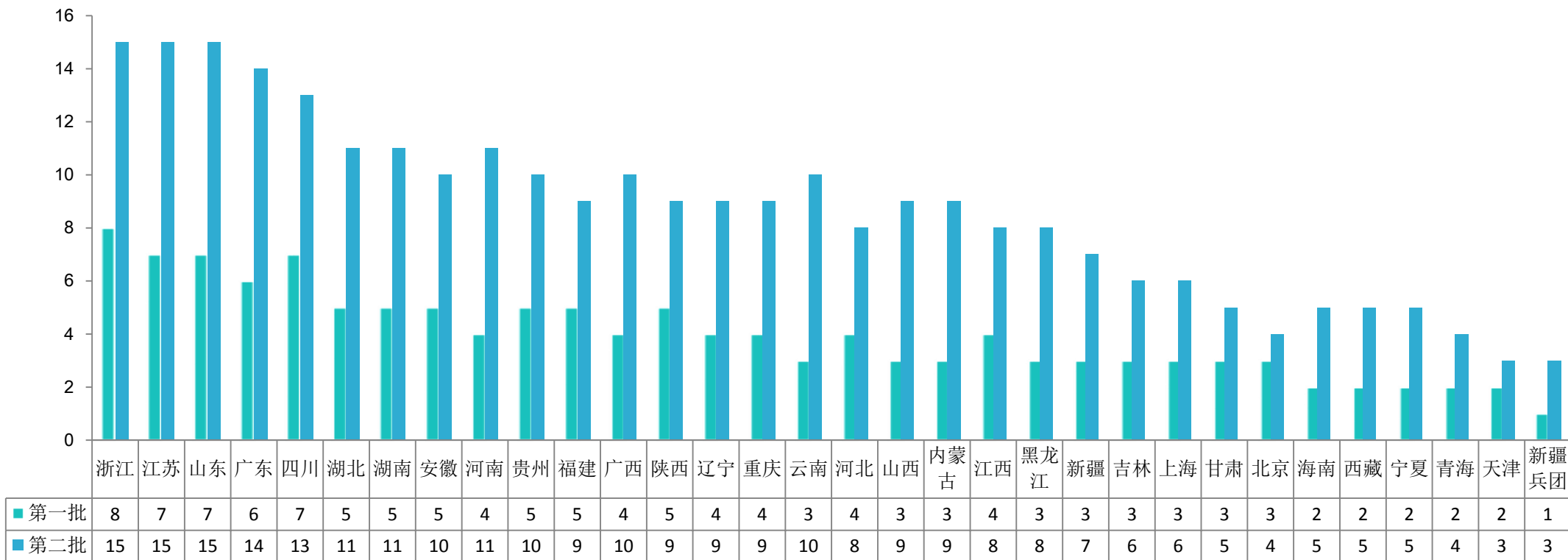
中国特色小城镇数量区域部分图（单位：个）



1.3 特色小城镇各省市数量分布情况

从第一批、第二批特色小城镇省市分布情况来看，主要以沿海省市居多，其中浙江省、江苏省、山东省分布数量最多，分别为23个、22个、22个。

第一批、第二批特色小城镇各省市数量分布情况（单位：个）



1.3 全国特色小镇规划数量超过2000个

通过对全国31个省市特色小镇产业规划的汇总分析，可以发现，到2020年特色小镇总规划建设2698个，远远超过三部委规划的1000个。具体情况如下：

全国31个省市“特色小镇”规划目标（单位：个，亿元）

省（市、区）	规划数量（个）	规划投资（亿元）	规划年份	省（市、区）	规划数量（个）	规划投资（亿元）	规划年份
北京	42	2100	2020年	湖北	50	1500	3-5年
天津	20	1000	2020年	湖南	100	3000	2020年
河北	100	5000	3-5年	广东	100	5000	2020年
山西	40	1200	3-5年	广西	330	2000	2020年
内蒙古	48	480	2020年	海南	100	5000	2020年
辽宁	50	1000	2020年	重庆	30	300	十三五
吉林	80	1600	2020年	四川	200	2000	2020年
黑龙江	100	2000	2020年	贵州	100	1000	2020年
上海	40	2000	2020年	云南	200	2000	十三五
江苏	100	5000	3-5年	西藏	100	1000	2020年
浙江	100	5000	3年	陕西	100	1000	2020年
安徽	80	2400	2020年	甘肃	18	180	2018年
福建	100	5000	2020年	青海	20	200	2020年
江西	60	1800	2020年	宁夏	40	400	3-5年
山东	100	5000	2020年	新疆	100	1000	3-5年
河南	50	1500	3-5年	合计	2698	67660	/

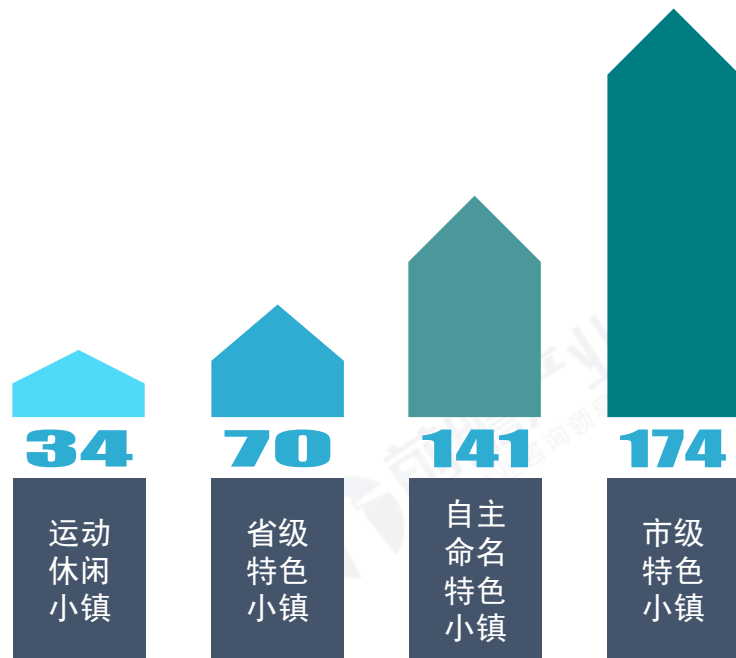
资料来源：前瞻产业研究院整理

近年来，部分特色小镇建设存在概念不清、质量不高、特色不显问题。国家发改委会同有关部门提出了整改措施，截至2018年12月31日，各个省份共淘汰整改419个“问题小镇”，其中包括：省级特色小镇70个，市级特色小镇174个和政府创建名单外市场主体自行命名特色小镇141个，运动休闲特色小镇34个。2019年4月，国家发改委在浙江德清地理信息小镇召开了2019年全国特色小镇现场会，总结了“第一轮全国特色小镇典型经验”，引导特色小镇高质量发展。

第一轮全国特色小镇典型经验

特色小镇典型经验	代表特色小镇
打造新兴产业	浙江德清地理信息小镇
	福建宁德锂电新能源小镇
	江苏镇江句容绿色新能源小镇
	山东济南中欧装备制造小镇
	黑龙江大庆赛车小镇的经验
传统产业转型升级	浙江诸暨袜艺小镇
	广东深圳大浪时尚小镇
	吉林长春红旗智能小镇
	广东佛山禅城陶谷小镇
	江苏苏州苏绣小镇
拓展城镇化建设新空间	云南曲靖麒麟职教小镇
	吉林安图红丰矿泉水小镇
	江西大余丫山小镇
	安徽合肥三瓜公社小镇
传统文化传承保护新平台	天津西青杨柳青文旅小镇

截至2018年底全国淘汰整改特色小镇数量（单位：个）



根据《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》内容，目前主要淘汰三类特色小镇：住宅用地占比过高、有房地产化倾向的不实小镇；政府综合债务率超过100%市县，通过地方政府融资平台变相举债建设的风险小镇；特色不鲜明、产镇不融合、破坏生态环境的问题小镇。

2018年9月，云南省常委会审议通过，将省内6个特色小镇被淘汰退出创建名单，并被收回每个1000万元的启动资金。同期，浙江省举办特色小镇规划建设工作现场推进会，公布了7个特色小镇降格名单及6个淘汰名单。

部分特色小镇淘汰名单

浙江省

- 海宁厂店小镇
- 临安龙岗坚果电商小镇
- 长乐创龄健康小镇
- 温岭医养健康小镇
- 大江东汽车小镇
- 奉化滨海养生小镇

云南省

- 鸡足山禅修小镇
- 八宝壮乡小镇
- 永胜清水古镇
- 罗平油菜花旅游小镇
- 陆良蚕桑小镇
- 个旧市大屯特色制造小镇

特色小镇开发失败原因及启示

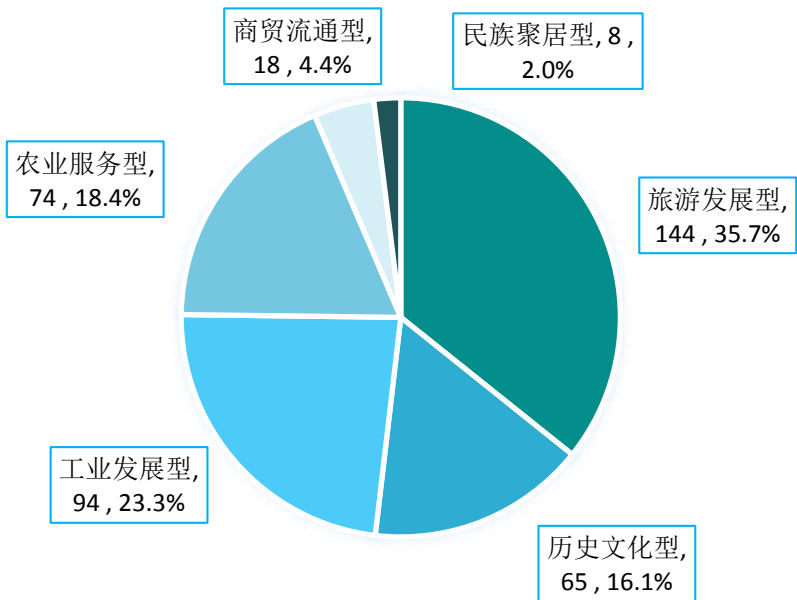
死亡名单	失败原因	启示
成都龙潭水乡	前期规划失败，文化上的混乱和业态的空白导致主题特色不显。	注重项目前期规划专业性，重点打造某一特色产业。
和仙坊民俗文化村	设计规划方面没有结合当地文化习俗，缺乏特色；运营方面项目由当地居民自营，非同一运营，缺乏长期资金；产品结构单一，创意差，设计粗劣体现不出文化特色。	小镇特色建设要以当地文化特色为引导，将历史文化与创新产品相结合。
武汉万达电影乐园	项目缺乏规划理念，娱乐项目单调，体验环境差；衍生产品缺乏品牌知名度和创新。	主题乐园要有特点和文化内涵，要注重差异化建设。主题公园项目是系统集成项目，涉及资金投入、科学技术、文化积淀、科技创新、建设运营、知识产权等等。
模客小镇	政府承诺未兑现造成资金链断裂停工；模具行业专业性强，投资成本高，企业投资谨慎。	政府前期要加强政策规划引导，发展财政支撑作用。
杨店卓尔小镇	无产业支撑，项目规划缺乏成熟方案，投资方向不断变化。	产业基础就是特色小镇的资金支撑，缺乏前期合理规划研究，盲目投资特色小镇，容易导致开发失败。
常德德国小镇	交通压力大，小镇设施配套不完善，建筑风格和文 化主题单一，经营管理混乱，商品、饮食以及文化 底蕴缺少大众化，没有吸引力。	特色小镇建设尽量靠近大城市，依托大城市服务设施形成资源互补；注重特色文化打造，精细后期运营管理。
咸阳东黄小镇	选择了省时省力的“照抄”模式，统一特色，完全 丧失了自己的特点，造成审美疲劳。	要充分挖掘本地特色文化元素和打造文化符号，找准定位，不可东施效颦；因地制宜，尊重本地建筑风貌，依山傍水，保持原真性，保留原有居民，谨慎移植，实现以“文化+产业+旅游+生活”四位一体协调发展。

1.3 旅游型特色小镇占较大比例

特色小镇的类型主要有工业发展型、历史文化型、旅游发展型、民族聚居型、农业服务型和商贸流通型。

从第一、二批特色小镇名单来看，旅游发展型的特色小镇数量最多，为144个，占比为35.7%，其次为工业发展型特色小镇，数量为94个，占比为23.3%。

第一、二批特色小镇类型分布（单位：个，%）



部分旅游特色小镇规划主题

地区	旅游特色小镇	主题
北京	顺义区龙湾屯镇	红色文化旅游基地
河北	承德市宽城满族自治县化皮溜子镇	文旅项目、乡村旅游
山西	晋中市灵石县静升镇	王家大院、乡村旅游
辽宁	本溪市桓仁县二棚甸子镇	工业旅游
吉林	白山市抚松县松江河镇	长白山旅游
江苏	徐州市邳州市铁富镇	银杏旅游产业
安徽	宣城市宁国市港口镇	景观陶瓷业文化旅游
江西	景德镇市浮梁县瑶里镇	瓷荣小镇
四川	成都市龙泉驿区洛带镇	古镇历史文化和客家文化
贵州	黔西南州贞丰县者相镇	康养旅游
西藏	阿里地区普兰县巴嘎乡	藏传佛教国际旅游

根据目前已初步建成，运营的特色小镇所需投资建设资金规模来看，平均一个特色小镇投资额约为70亿元左右，规模较小的约为10亿，而较大则可达100亿以上。根据住房城乡建设部发布的《关于开展特色小镇培育工作的通知》，到2020年，将培育成1000个左右各具特色的特色小镇，其产生投资规模将达到7万亿左右。

部分特色小镇规划投资金额（单位：亿元）

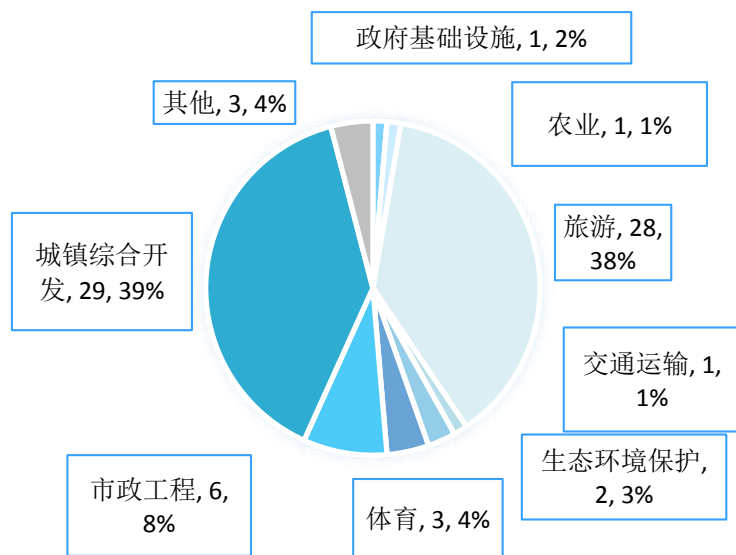
特色小镇名称	总投资（亿元）	特色小镇名称	总投资（亿元）
浙江德清地理信息小镇	42	广东深圳大浪时尚小镇	2
沃尔沃小镇	121	吉林长春红旗智能小镇	70
酷玩小镇	100	广东佛山禅城陶谷小镇	24
泗河源头幸福健康特色小镇	93	西湖龙坞茶镇	51
临安云制造小镇	85	江苏苏州苏绣小镇	7
浙江杭州梦想小镇	31	云南曲靖麒麟职教小镇	25
长乐东湖VR小镇	77.7	吉林安图红丰矿泉水小镇	35
福建宁德锂电新能源小镇	210	江西大余丫山小镇	9
江苏镇江句容绿色新能源小镇	187	安徽合肥三瓜公社小镇	2
苍南台商小镇	60	天津西青杨柳青文旅小镇	21
山东济南中欧装备制造小镇	497	南康家居小镇	39
天台山和合小镇	56.1	肇庆宋隆小镇	133.1
桐乡毛衫时尚小镇	55	绿地汉南新城欧洲风情小镇	40.1
黑龙江大庆赛车小镇	21	安南小镇	32.52
浙江诸暨袜艺小镇	43	段园文旅小镇	8.39

1.3 特色小镇PPP项目现状

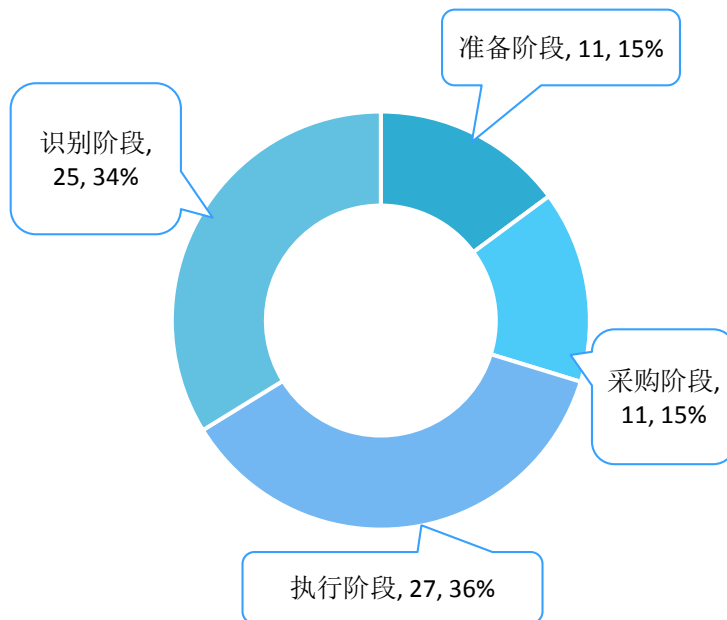
通过财政部政府和社会资本合作中心PPP项目库查询，截至2019年8月，特色小镇PPP项目入库数量为74个，其中项目管理库中（已过审核）特色小镇PPP项目有49个，项目储备清单（指识别阶段）项目有25个。

按财政部的口径来计算，特色小镇PPP入库项目的落地率为36%（PPP项目落地率指执行、移交阶段项目数占入库项目数比值）。从建设类型来看，旅游类和城镇综合开发类项目占比最高，分别为38%和39%。

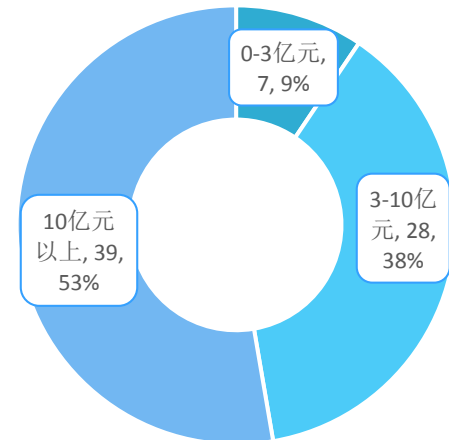
截至2019年8月特色小镇PPP入库项目类型分布（单位：个，%）



截至2019年8月特色小镇PPP入库项目所处状态（单位：个，%）



截至2019年8月特色小镇PPP入库项目投资金额（单位：个，%）



目前，中国特色小镇主要有三种开发模式：政府主导、企业主导、政企共建。政府引导，企业主导模式应用案例较多，为目前特色小镇主流开发模式；“政府搭台，企业唱戏”产业园式开发模式在当下难以为继；政企共建（PPP模式）受清理地方隐形债务影响，PPP入库项目较少。2019年3月7日，财政部发布《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》，明确PPP项目正负面清单，对推动PPP项目建设规范化具有重大意义。

特色小镇开发模式

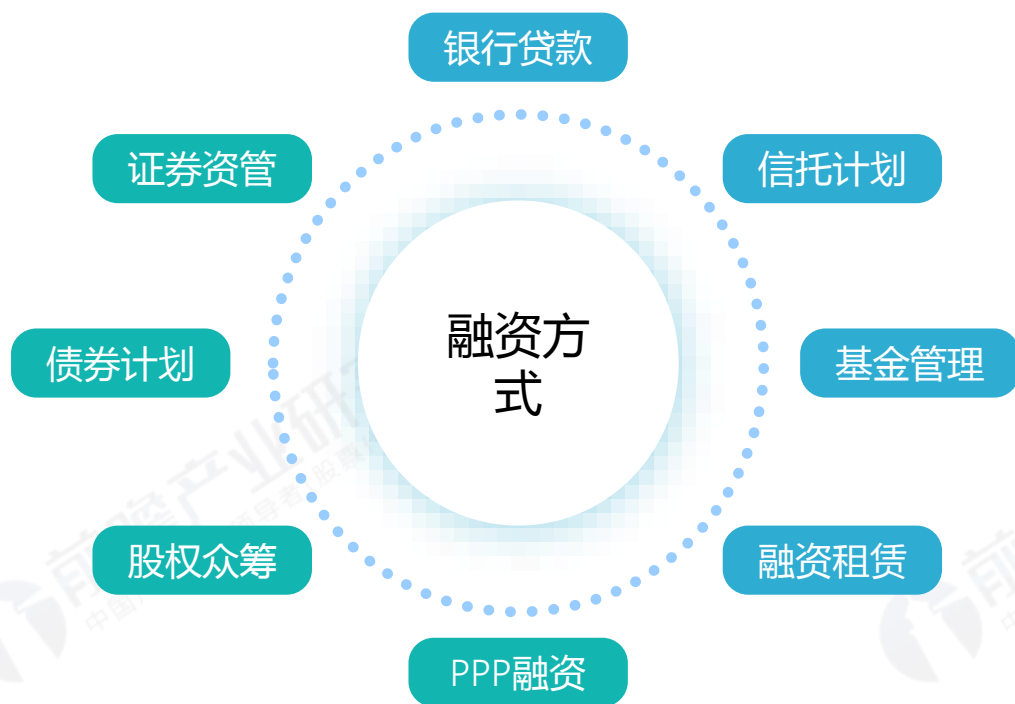
开发模式	优点	缺点	盈利模式	代表
政府前期主导建设，后期招商	整体规划性强、前期建筑设施相对完善，容易吸引企业入驻。	增加地方债务风险，缺乏市场化运作，政府前期规划与后期运营难以形成良好协同	税收、土地溢价	浙江德清地理信息小镇、浙江杭州梦想小镇
政府规划引导，企业主导建设	责任、权益分明；充分发挥社会资源优势，扩大投资范围，实现资源有效配置；企业主导开发建设运营，专业性强。	融资、用地等优惠政策优势，企业融资难	财政补贴、项目运营收益、土地收益等	福建宁德锂电新能源小镇、江苏镇江句容绿色新能源小镇、山东济南中欧装备制造小镇、黑龙江大庆赛车小镇等
政企共建（PPP模式）	可以得到税收、信贷、土地优惠政策；政府付费支出较低，缓解地方财政、债务压力；扩大社会资本投资范围，提高建设效率。	模式有待打磨，仍存在较多问题，包括缺乏完整PPP法律法规体系，产业运营收益分成、契约精神不足，产业型建设项目较少等。	地产收益	广东佛山禅城陶谷小镇、吉林长春红旗智能小镇

资料来源：前瞻产业研究院整理

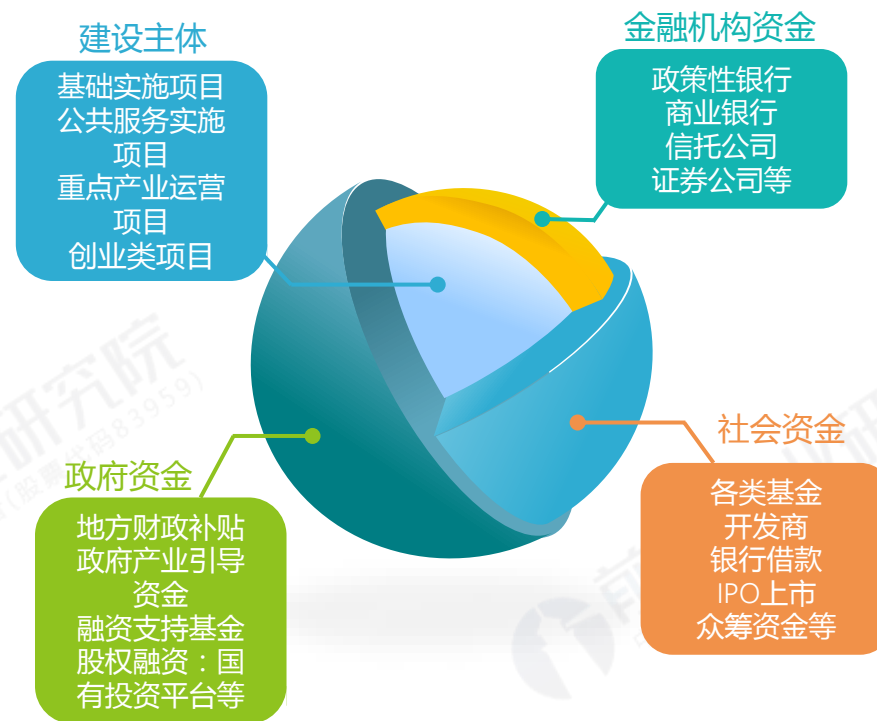
1.4 特色小镇融资模式

特色小镇的开发建设投入高、周期长，项目前期一般没有多少资产可以进行抵押贷款，因此特色小镇的融资方式建议以股权融资为主债权融资为辅。目前常见的融资方式包括银行贷款、债券计划、PPP融资、基金管理、信托计划、证券资管、融资租赁、股权众筹等。

特色小镇常见融资方式

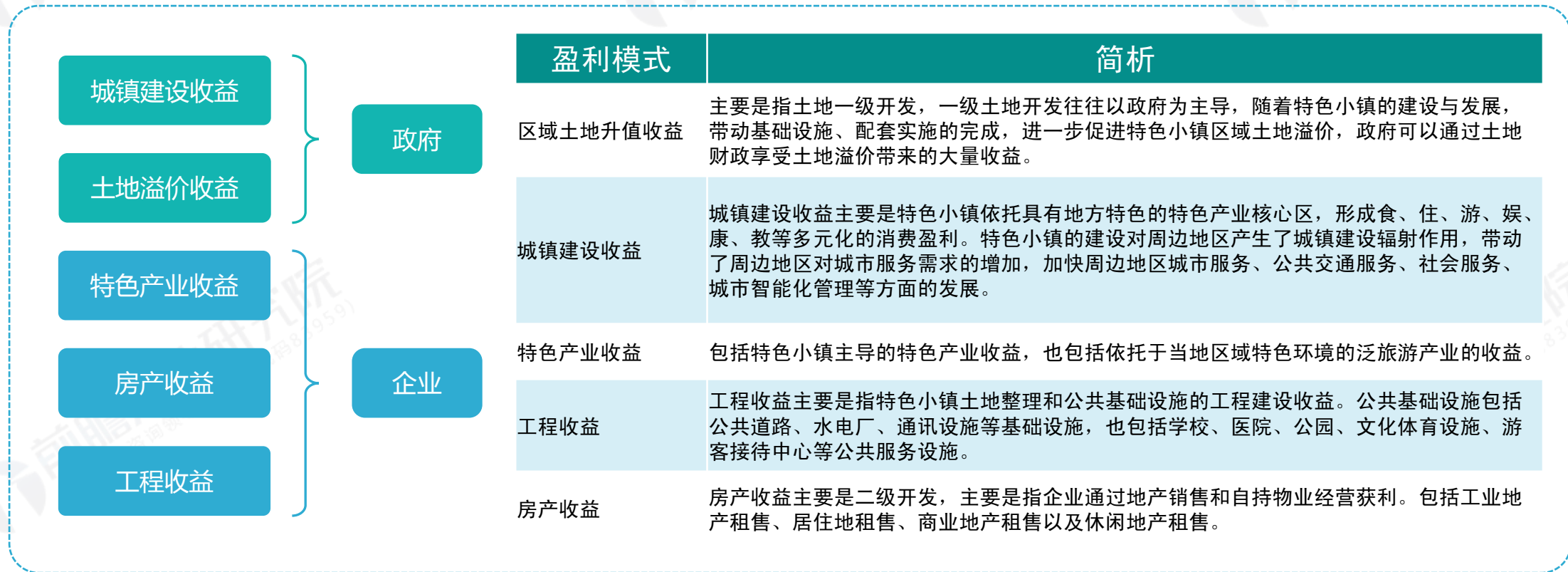


特色小镇投融资综合架构



传统利润点的定义是企业可盈利的产品或者服务，而特色小镇运营商利润点主要是指为特色小镇运营商创造收益的产品或者服务。特色小镇运营商在运营过程中将会产生多项收益，包括城镇建设收益、土地溢价收益、特色产业收益、房产收益和工程收益。

特色小镇盈利模式



02

特色小镇典型案例

- 2.1 金融小镇—玉皇山南基金小镇
- 2.2 工业小镇—中欧装备制造小镇
- 2.3 文旅小镇—古北水镇
- 2.4 体育小镇—绍兴柯桥酷玩小镇

2015年5月17日，玉皇山南基金小镇正式揭牌成立，2016年被评为省级优秀特色小镇和示范小镇，2017年5月，与美国格林威治小镇签订友好合作备忘录，2018年5月，正式被批准为国家4A级旅游景区，为全国首个特色小镇类4A旅游景区。

玉皇山南基金小镇在建设过程中，借助杭州资本财富高度聚集优势，借助上城区作为杭州历史文化名城、创新活力之城的主平台优势，主动对标美国格林威治基金小镇，把地理位置独特、自然环境优美、历史人文深厚的玉皇山南打造成中国版的格林威治基金小镇。

玉皇山南基金小镇特色

产业特色

以股权投资类、证券期货类、财富管理类投资机构为主，以金融中介服务组织为补充

生态特色

靠玉皇山，南临钱塘江，坐拥四大生态主题公园，林木水系覆盖率70%以上，“朝闻稻花香，夜听蛙鸣声”是小镇生态的真实写照。

建筑特色

基金小镇保留原有建筑肌理，将建筑、景观、文化有机融合，打造出仿宋建筑、民国建筑、江南民居、新中式等风格迥然、形态各异的建筑群，步入小镇犹如进入了江南建筑博览园。



社区特色

先后打造创投社区服务中心、行政审批服务中心、国际医疗中心、国际学校、基金经理人之家等配套设施，辅以便利的公共交通和居住环境，形成完整高效的服务体系。

文化特色

基金小镇承吴越、南宋千年历史文化遗韵，融陶瓷文化、工业文化、艺术文化、金融文化为一体。象征丰收与财富的五福牛成为小镇鲜明的金融文化符号。

中欧装备制造小镇产业基础深厚，按照“核心区+辐射区”的空间架构，构建“3+2”产业体系，聚焦航空产业、电子信息、智能制造主导产业，打造研发中心和制造中心“双中心模式”。形成了半导体及电子信息、机器人及智能设备、汽车制造、轨道交通、航空、精密机械、激光数控、电子商务及供应链管理等产业集群。

中欧装备制造小镇运行模式



中欧装备制造小镇有益经验

1 发展定位清晰

小镇主攻三大产业领域——光伏、智能制造、电动生态圈，此外，小镇积极布局电动生态圈和能源服务

2 载体平台过硬

济南是“天下泉城”，是环渤海经济区、京沪经济轴上的重要交汇点，济南高新区是首批国家高新技术产业开发区

3 整体规划合理

小镇从区域层面、概念规划层面、城市设计层面，打造“一心两翼”的发展格局，形成“一心两翼一轴一带”空间结构

4 用好对欧合作优势

济南对欧合作有100多年的历史，通过与德国、英国、芬兰、以色列等国家合作，集聚了一批欧洲产业和创新要素，

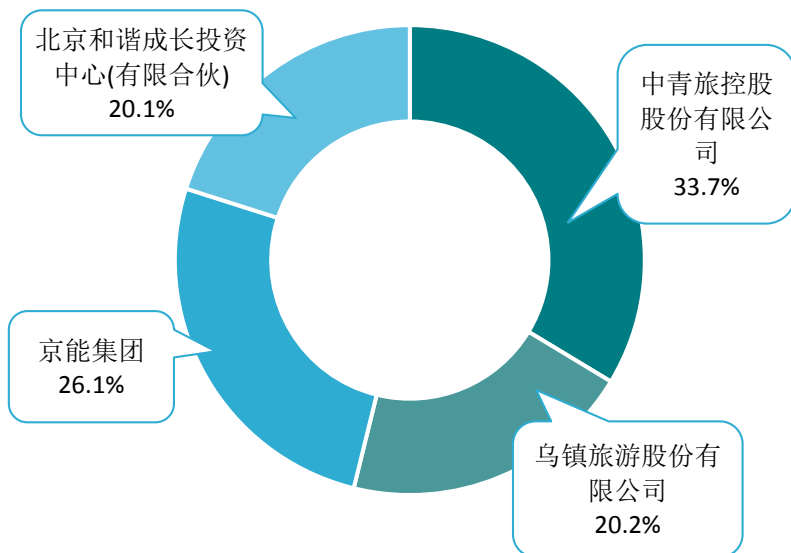
5 打造一流营商软环境

聚焦产业与资本融合，引入更多社会资本，通过股权、跨国并购方式成立产业引导基金；把德国“双元制”职业培训体系引入济南，打造多层次人才培养体系和服务平台

古北水镇依托司马台遗留的历史文化，进行深度发掘，将9平方公里的度假区整体规划为“六区三谷”，度假区内拥有43万平方米精美的明清及民国风格的山地合院建筑。古北水镇是集观光游览、休闲度假、商务会展、创意文化等旅游业态为一体，服务与设施一流、参与性和体验性极高的综合性特色休闲国际旅游度假目的地。

古北水镇总投资60亿元，采用市场化运作方式，由IDG战略资本、中青旅控股股份有限公司、乌镇旅游股份有限公司和京能集团共同投资建设。此外，古北水镇投资方还与地产开发商龙湖地产合作打造区内唯一房地产项目“龙湖·长城源著”。

古北水镇股东结构（单位：%）



古北水镇经验借鉴

资源定位

古北水镇以独有的“长城观光、北方水乡”为核心卖点，同时通过重建震远镖局、英华书院等代表建筑群重现北方边塞小镇历史风貌、习俗文化

多元融资

项目引进IDG资本及京能集团等战略投资者，并进行了多轮增资，此外，还与龙湖地产合作开发地产项目“龙湖·长城源著”

政府支持

古北水镇的开发得到当地政府的大力支持，除获得密云县政府4100万元的基建补贴外，更在道路交通、征地拆迁、水电供暖等方面获得政府支持

复合经营

整个景区到商业模式，除了门票外，还包括索道、温泉、餐饮、住宿、娱乐、演艺及展览等，从而降低对门票收入依赖性，同时各项目间能相互促进，提升整体收入规模

2.4 体育小镇—绍兴柯桥酷玩小镇

柯桥酷玩小镇于2016年1月入选浙江省级第二批特色小镇创建名单，位于素有“东方威尼斯”之称的绍兴市柯桥区，地理位置优越，区域环境优美，交通便利，占尽稽山鉴水独特风情，自古富庶繁华。

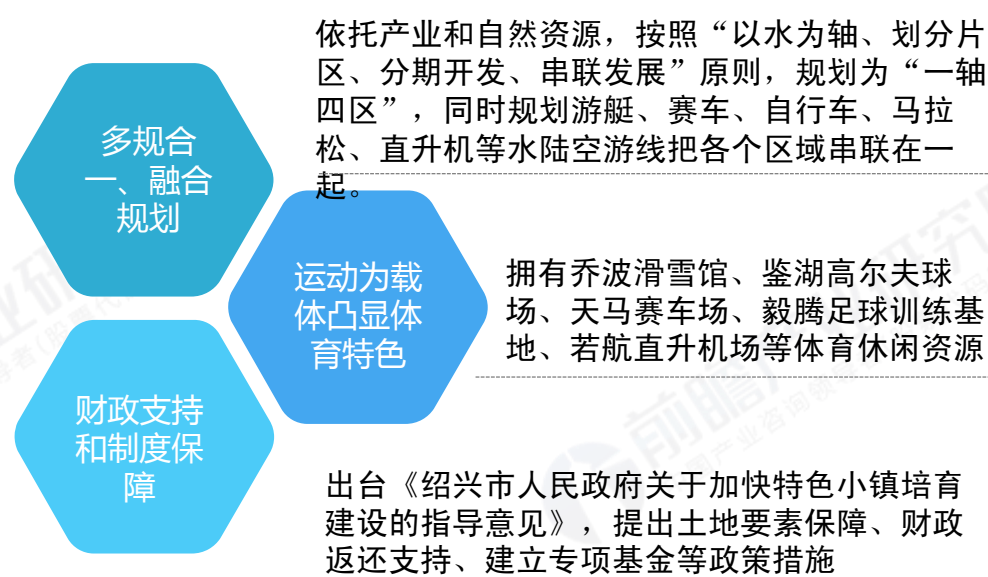
柯桥区结合当地经济发展现状和特有的山水景观资源，引入“酷玩”概念，开发“新”“奇”“特”以及涵盖水陆空多维空间的运动项目，糅合文化娱乐生态链和体育服务生态链，逐步形成以体育健身和旅游休闲为主体的体育特色小镇。

柯桥酷玩小镇是浙江省“多规合一”和“融合式规划”的特色小镇典型代表，通过运用一套规划方案，把项目布点、空间布局、建筑设计等多个方面统筹在一起，使各个规划系统之间相互衔接和融合。

柯桥酷玩小镇特色资源



柯桥酷玩小镇建设成效



03

特色小镇企业布局

- 3.1 特色小镇企业布局概况
- 3.2 华夏幸福——“产业新城+小镇”模式
- 3.3 绿地控股——多元化产业协同发展
- 3.4 华侨城——“文化+旅游+城镇化”模式

3.1 特色小镇企业布局概况

自国家提出发展特色小镇以来，地产巨头、旅游企业、互联网企业等纷纷布局特色小镇，房地产企业在特色小镇建设中占主要地位。据克而瑞统计，截至2018年7月，TOP100房企中有71家涉足或参与特色小镇项目。

特色小镇主要企业布局概况

企业	特色小镇布局
万科	华大生命健康小镇、军庄镇农业小镇、正定特色文化小镇
华夏幸福	香河机器人小镇、大厂影视小镇长沙雨花区航天产业小镇、健康产业小镇、杭州萧山智造小镇等
绿城集团	郑陆镇特色小镇、蓝湾小镇、杭州龙坞茶镇
中青旅	乌镇、古北水镇、濮院景区
蓝城集团	海南蓝湾小镇、黄干山小镇、杭州桃园小镇、长沙高尔夫小镇、嵊州越剧小镇等
万达集团	丹寨万达小镇
阿里巴巴	杭州云栖小镇
华侨城	龙岗甘坑小镇、艺尚小镇、成都安仁古镇、塘栖古镇、天涯特色小镇、漳州花兮小镇等
碧桂园	顺德新能源汽车小镇
中粮集团	祥云小镇
融创	湖北鄂州体育小镇
莱茵达	葛仙山运动休闲小镇、浦阳特色体育小镇
保利集团	黄家湖地铁小镇
灵山文化旅游集团	拈花湾小镇
华润集团	华润希望小镇
恒大	兰州国家足球特色小镇、恒大欧洲足球小镇、重庆长寿湖文旅休闲特色小镇、恒大空港特色小镇
苏宁	句容苏宁智慧科技小镇、苏宁国际文创智慧产业小镇
雅居乐	体育小镇、影视科创小镇、长沙雅居乐依云小镇

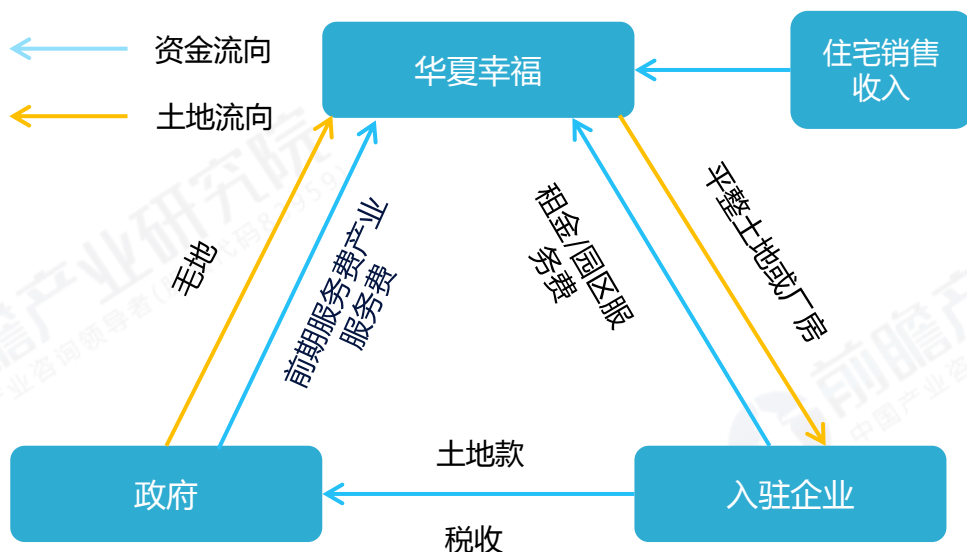
3.2 华夏幸福——“产业新城+小镇”模式

华夏幸福作为产业新城运营商，以“产业优先”为核心策略，围绕一个主导产业构建产业生态圈。2018年6月，由政府和华夏幸福共同打造的香河机器人小镇和大厂影视小镇入选河北省第一批特色小镇，华夏幸福以“产业新城+小镇”模式，进行一二级开发联动，实现小镇持续运转。

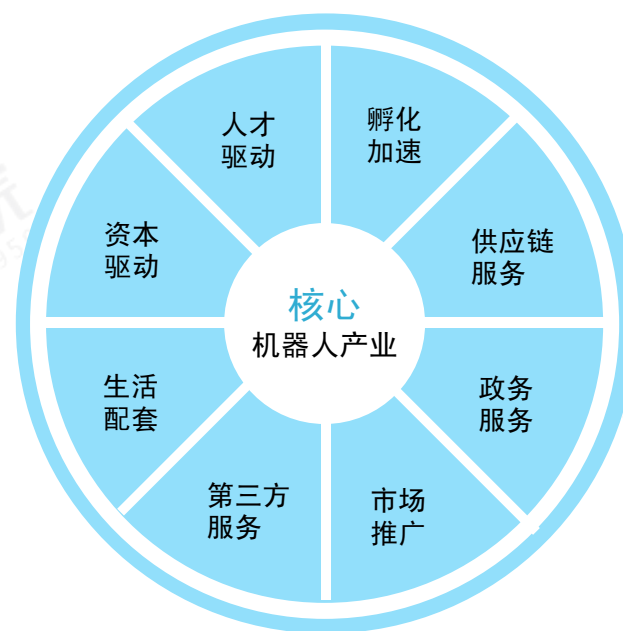
产业服务和房地产开发是华夏幸福“产业新城+小镇”的两大盈利要素，产业本身的经营由入驻企业完成，华夏幸福不参与其中，只提供招商引资和产业配套服务。

以香河机器人小镇为例，小镇以机器人本体为核心，3大核心零部件为支撑，以系统集成市场引领集聚机器人全产业链，以人工智能为特色，以关键配件为补充，全布局工业机器人和服务机器人。目前已引进德国尼玛克、汇天威、伊贝格等各类企业130多家，引资规模超150亿元。

华夏幸福“产业新城+小镇”模式



香河机器人小镇产业生态圈

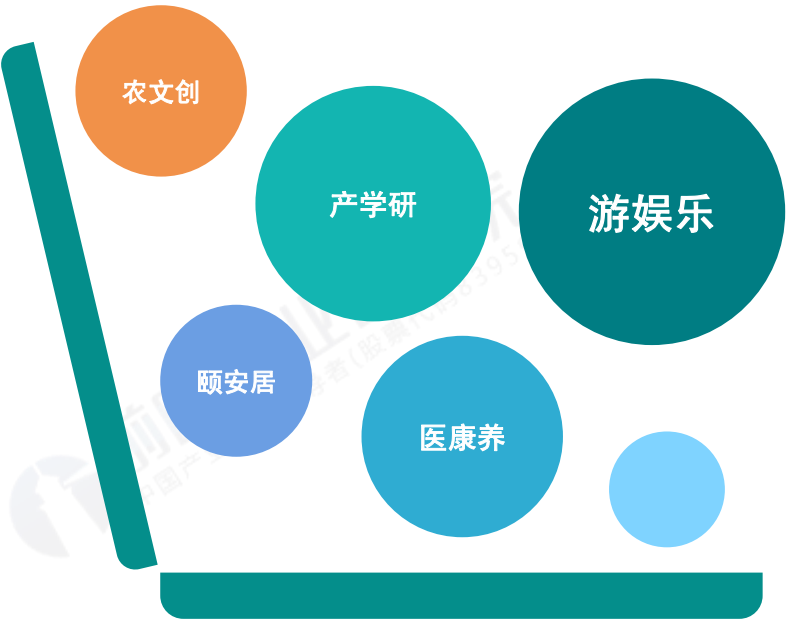


早在2003年绿地集团即启动了“绿地 小镇1.0版”的花桥21城，此后，又通过产业导入，打造了南昌国博城、武汉绿地城等2.0版绿地小镇，近两年，以雪野湖小镇、金谷朗小镇、嵩山小镇等为代表的“绿地小镇3.0版”全面布局成形。至2019年，绿地集团已建设了涵盖10个省份的30余个特色小镇。

绿地集团以以智慧健康城、文化旅游城为主题布局特色小镇项目，一方面以特色小镇为载体，增加项目对政府的吸引力，控制房地产项目开发成本；另一方面，利用大基建、大金融、大消费等多元化服务为特色小镇提供配套服务，提升竞争力，实现多元化产业协同发展。

2019年7月6日，绿地集团和南昌政府、华为三方就建设VR特色小镇项目签署合作协议，借助政企联动推动特色小镇建设。

绿地控股特色小镇五大产业模块



绿地控股特色小镇汇总（单位：万平米，亿元）

地区	项目名称	用地面积（万平米）	投资额（亿元）
广东省肇庆市高要区	肇庆宋隆小镇	194.84	133.1
湖南省株洲市云龙示范区	云龙小镇项目	23.13	50.00
湖北省武汉市汉南区	绿地汉南新城欧洲风情小镇	117.02	40.08
江西省南昌市安义县	安南小镇	67.25	32.52
河南省新密市曲梁镇	溱水小镇项目一期	28.78	17.66
陕西省西咸新区沣东新城	西咸新区秦汉新城格林小镇DK1	28.36	17.47
湖北省荆州市洪湖市	洪湖新滩小镇项目一期DK3、DK4	42.89	15.52
天津市北辰区	天津市北辰区栖凤小镇项目	15.31	14.93
江西省南昌市赣江新区	赣江新区产业小镇一期	21.42	14.29
江苏省徐州市贾汪区	运河小镇	27.95	13.07
山东省济南市莱芜区	雪野湖旅游区雪莱小镇不夜城一区	6.29	5.01
浙江宁波杭州湾新区	创智小镇	16.76	7.45
山东青岛城阳区	国科小镇项目	33.79	13.6
安徽淮北市	段园文旅小镇	55.9	8.39
江西宜春市	靖安小镇项目一期	13.18	1.27
江苏徐州新城区	检验检测小镇一期项目	28.82	7.04
江苏张家港沙洲新城	张家港沙洲新城康养小镇一期项目	8.03	5.42

资料来源：绿地建筑研究院 前瞻产业研究院整理

“文化+旅游+城镇化”是华侨城“城镇化”的战略核心，“旅游+互联网+金融”则是城镇化项目的战略支撑。目前华侨城已经形成以文化为核心，以旅游为主导，布局全国各区域的运营思路。在新模式助推下，华侨城城镇化项目在广东、四川、云南、海南、山西、河北等地快速落地。从华侨城文旅小镇布局来看，其小镇打造思路大同小异，都是以当地特有的文旅资源为基础进行建设运营，这类消费型小镇将带来富民效应。从开发模式来看，华侨城作为中国新型城镇化示范者率先通过PPP模式推出“100个美丽乡村”计划，构建100座具有中国传统民族文化特色小镇，目前通过PPP模式开发的特色小镇包括四川安仁古镇、深圳甘坑小镇、四川黄龙溪古镇等。

华侨城特色小镇开发特点

华侨城典型文旅特色小镇开发项目



小镇	开发模式	投资额	站地面积	小镇定位
深圳甘坑小镇	PPP	500亿	12平方公里	中国文创第一镇
四川天回古镇	PPP	600亿	10平方公里	国际丝路文化新城，重点布局“一路两核七心”
四川安仁古镇	PPP	100亿	15平方公里	以文化博览为个性标签的中国文博小镇
四川黄龙溪古镇	PPP	500亿	16.68平方公里	整合项目古镇、水特色、文化资源，打造“水”主题古镇
华侨城国际低碳城	PPP、整村统筹、棚户区改造等多种方式	500亿	5-6平方公里	华侨城国际低碳示范城，华侨城国际低碳示范城

04

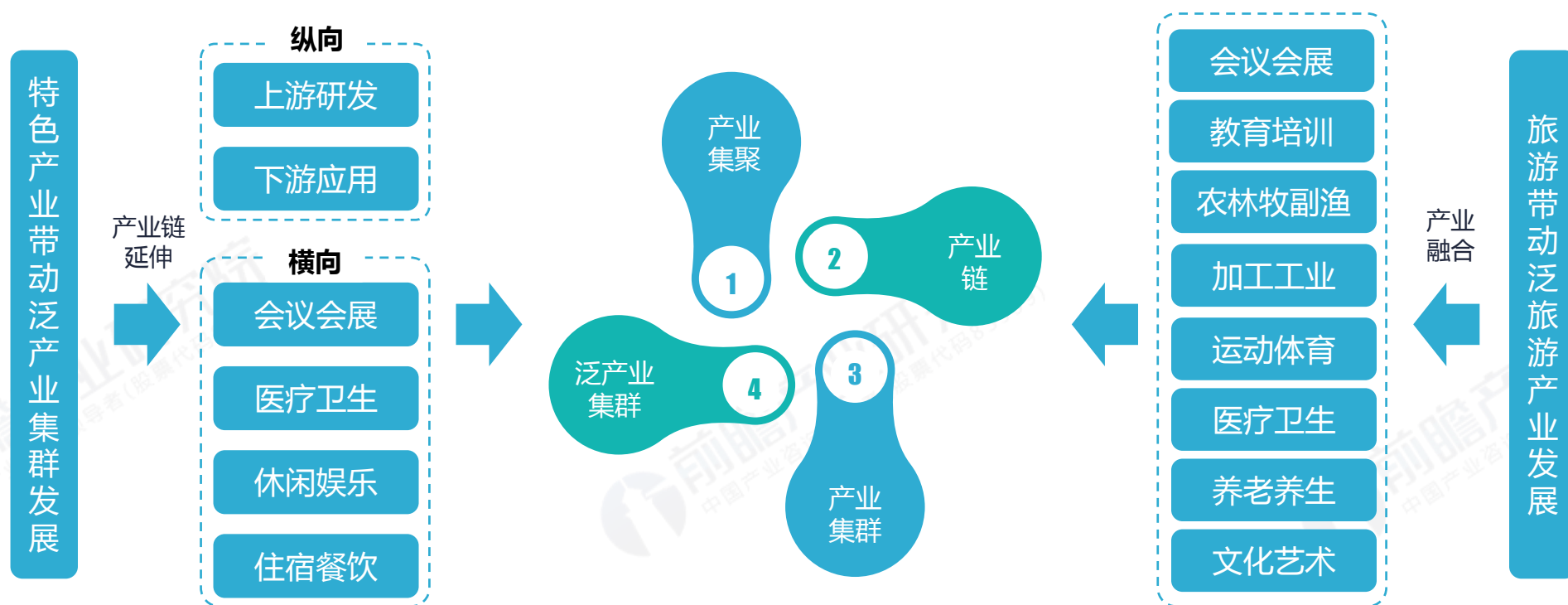
特色小镇发展趋势

- 4.1 特色产业带动泛产业集群发展
- 4.2 PPP将成为特色小镇主流开发模式
- 4.3 特色小镇成为新兴产业新载体

4.1 特色产业带动泛产业集群发展

特色小镇泛产业集群是以特色产业为核心，兼顾特色产业延伸产业，纵向维度上，上向研发延伸，下向应用方向延伸；横向维度上，向服务产业延伸，与教育培训、医疗卫生、娱乐设施、住宿产业等结合，形成泛产业集群，通过做强、拉长现有产业链条，弥补两侧产业链条，实现产业附加值增加。特色小镇泛产业集群不是简单的产业集群，而是多产业融合、多业态支撑、立体化网络结构的产业综合群体。

特色小镇泛产业集群演化进程



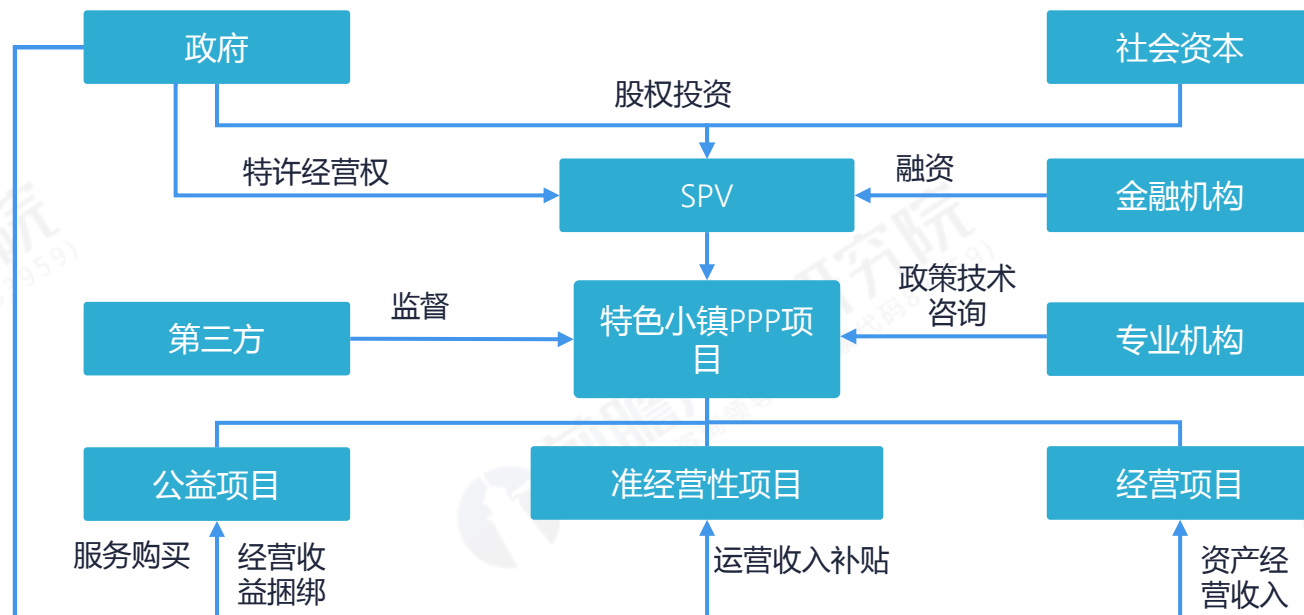
4.2 PPP将成为特色小镇主流开发模式

PPP模式下的特色小镇项目参与方主要包括政府、开发运营商（社会资本）、金融机构。政府部门负责前期规划引导，招标选择合作方，授予项目公司特许经营权。社会资本可以是一家企业，也可以是多家企业组成的联合体，与政府合作成立特别项目的公司（SPV）作为PPP项目实施主体。金融机构为项目建设提供融资服务。由于特色小镇PPP项目经验匮乏，可以成立服务其项目的咨询机构，承担政策咨询、运营管理服务、技术支持等重要职能。

在特色小镇建设面临大量融资需求而政府资金不足情况下，推动PPP融资模式是有效的解决方式。PPP模式作为政府和企业之间的合作模式，已被广泛应用到基础实施和公共服务建设领域，许多国家和地区越来越依赖PPP模式来完善城市基础建设。

PPP模式一方面可以减轻政府债务负担，另一方面引进社会资本有利于加快特色小镇建设，加速城镇化发展，提升居民生活水平。

特色小镇PPP运营模式



特色小镇一般适合布局在大城市周边，一方面交通相对便利，容易形成人群引流，另一方面，依托大城市医疗、金融、信息等资源完善自身服务设施。与传统小镇不同，特色小镇主要围绕某一新兴产业。如高等教育、文化创意、云计算、大数据、生物科技、健康服务或新经济形态而集聚，以智力劳动为主。同时在环境上，要求有优美的自然生态、舒适的居住环境、完善的交流和放松空间。与服务集聚区不同，特色小镇在业态上更加注重产业集聚和舒适环境的同步建设和完善。注重“产、城、人、景”的和谐。

特色小镇之所以能够成为新兴产业集聚发展的新引擎，原因包括：大城市快速、安全的信息和交通网络为其提供了硬件支持，使其在空间上独立；从业者以智力劳动者为主，收入较高，存在适宜人居环境空间需求；集群效应减少信息搜索、服务配套成本，以及身份认同、人际交流成本。

特色小镇打造新兴产业新载体优势



新兴产业型特色小镇开发经验

1

· 浙江德清地理信息小镇

政府前期主导，企业参与发展；注重产业、文化、旅游和社区“四位一体”

2

· 浙江杭州梦想小镇

构筑全景式孵化产业链，多维度促进项目发展，手游村、电商村、健康产业村、物联网村初步成型

3

· 福建宁德锂电新能源小镇

坚持规划先行；完善配套设施，为项目生产、生活提供便利环境



前瞻产业研究院

前瞻产业研究院是中国产业咨询领导者！隶属于深圳前瞻资讯股份有限公司，于1998年成立于北京清华园，主要致力于为企业、政府、科研院所提供产业咨询、产业规划、产业升级转型咨询与解决方案。



前瞻经济学人 让你成为更懂趋势的人

前瞻经济学人APP是依托前瞻产业研究院优势建立的产经数据+前沿科技的产经资讯聚合平台。主要针对各行业公司中高管、金融业工作者、经济学家、互联网科技行业等人群，提供全球产业热点、大数据分析、行研报告、项目投资剖析和智库、研究员文章。

 报告制作：前瞻产业研究院

 联系方式：400-068-7188

 产业规划咨询：0755-33015070

 主创人员：李明俊 | 徐烁 | 朱茜

 更多报告：<https://bg.qianzhan.com>