

# BES JOURNAL

15 / 大地风景内刊  
旅游 | 景观 | 建筑

## 旅游型城镇化高峰论坛

15 | 旅游  
2013.9 | 景观  
建筑

主办：大地风景国际咨询集团

Publisher: BES International Consulting Group

*Tourism Driven Urbanization Forum*

### 旅游型城镇化高峰论坛



*Tourism Driven Urbanization Forum*

---

旅游型城镇化高峰论坛

=====

**主办单位**

大地风景国际咨询集团  
大地风景旅游研究院

**编辑**

郭 潇 王春风  
姜丽黎 许晓丹

**地址:** 北京市朝阳区北四环中路27号盘古大观31层  
**邮编:** 100101  
**电话:** 010-5939 3956  
010-5939 3965  
**传真:** 010-5939 3985  
**网址:** www.bescn.com  
**邮箱:** bes@bescn.com  
**微博:** @大地风景旅游咨询  
@大地风景旅游研究院

**总顾问**

吴必虎

**英文翻译**

王春风 郭帆

**主编**

杨小兰

**校对**

陈瑛瑛

**副主编**

聂委光

**美术设计**

王金蕾

本刊版权归  
大地风景国际咨询集团所有  
未经许可 不得转载

2013年9月10日出版  
内部刊物 免费交流

**责任编辑**

陈瑛瑛

**编委**

方起东 王 珏 黄晓辉 盛永利  
张 波 董双兵 李 霞 刘 君  
张 时 于 健 栾振峰 黎筱筱  
刘 颖 文 艺 季 宁

=====

**SPONSOR**

BES International Consulting  
Group  
BES Tourism Research Institute

**EDITORS**

Guo Xiao Wang Chunfeng  
Jiang Lili Xu Xiaodan

**ADDRESS:** 31/F Pangu Plaza No.  
27, Central North Fourth Ring  
Road, Chaoyang District, Beijing  
**POSTCODE:** 100101  
**TEL:** 010-5939 3956/5939 3965  
**FAX:** 010-5939 3985  
**WEB:** www.bescn.com  
**Email:** bes@bescn.com

**GENERAL CONSULTANT**

Tiger Wu

**ENGLISH EDITOR**

Wang Chunfeng Guo Fan

**CHIEF EDITOR**

Yang Xiaolan

**PROOFREADER**

Chen Yinging

Copyright © 2013 BES. All rights reserved.  
Not to be cited without prior permission from BES.

**ASSOCIATE EDITOR**

Nie Weiguang

**ART DESIGNER**

Wang Jinlei

Published in 9/10/2013  
This is a house organ; it is free for all BES staff.

**EXECUTIVE EDITOR**

Chen Yinging

**EDITORIAL BOARD MEMBERS**

Fang Qidong      Wang Jue      Huang Xiaohui      Sheng Yongli  
Zhang Bo      Dong Shuangbing      Li Xia      Liu Jun  
Zhang Shi      Yu Jian      Luan Zhenfeng      Li Xiaoxiao  
Liu Ying      Wen Yi      Ji Ning

# 目 录 九月

15

## 刊首语

旅游型城镇发展意义探讨 周久才

## 关注

旅游型城镇化高峰论坛在京举办 姜丽黎 12

吴必虎教授应邀为广东省“旅游城市规划与建设”专题研讨班讲课 兰叶青 13

分院动态：上海院采访高邮市市委副书记金春林 大地风景上海院 14

第二届城市发展及旅游投资竞争力论坛将于年底举行 许晓丹 15

5—7月项目新闻回顾 兰叶青 16

## 热点

多途径城市化与旅游导向型城镇化 吴必虎 20

旅游产业对城镇化的推动作用 高舜礼 24

旅游是城市活力的根源 阿拉斯泰尔·莫里森 26

“新四化”战略下的旅游型城镇化 易鹏 28

## 观点

沿海城市发展的突围之路 杨小兰 32

中国旅游型城镇化的可实现路径 刘少军 34

生长性城镇与生命体建筑 刘建华 38

新型城镇化与城市规划思变 杨保军 42

谁的城镇被旅游照亮 盛永利 46

创造高重访性的区域旅游目的地 周瑜 48

略说旅游与城镇化路径 王兴斌 52

大地产时代的旅游运作 石培华 54

旅游新城的启动引擎——订单式旅游综合体开发 唐健霞 56

一个乡村的中国梦——乡村社区可持续发展营建 李孜 60

高端对话：乡村·城镇·现代化 62

## 研究

聚焦城镇化发展之路 大地风景旅游研究院 69

## 案例

田园城市与旅游型城镇化模式的规划实践——苏州西部生态城旅游度假区项目介绍 于健 82

# CONTENTS Sep 2013

15

## Preface

Discussing the Development Significance of Tourism Urbanization *Zhou Jiucai*

## Focus

Tourism Driven Urbanization Forum Held in Beijing *Jiang Lili* 12

Prof. Wu Lectured for "Tourist City Planning & Construction" Seminar of Guangdong *Lan Yeqing* 13

Shanghai Branch Interviewed Deputy Secretary of Gaoyou *BES Shanghai Branch* 14

The Second Urban Development and Tourism Investment Competitiveness Forum will be Held at the End of this Year

*Xu Xiaodan* 15

Projects News Review from May 2013 to July *Lan Yeqing* 16

## Features

Multiway Urbanization and Tourism Driven Urbanization *Wu Bihu* 20

The Promotion Of Tourism On Urbanization *Gao Shunli* 24

Tourism as a Source of Urban Vitality *Alastair M. Morrison* 26

The Tourism Urbanization in the "New-type Four Modernizations " *Yi Peng* 28

## Opinion

The Breakthrough Of Coastal City *Yang Xiaolan* 32

The Path Of Tourism Urbanization *Liu Shaojun* 34

Growing Urban and Living Organisms Construction *Liu Jianhua* 38

Ponder over New-type Urbanization and City Planning *Yang Baojun* 42

Real Urbanization Commercialized by Tourism Industry *Sheng Yongli* 46

Creating Repeatability – Long Term Sustainability in Tourist Destination *Joel Ward* 48

Tourism and the Path of Urbanization *Wang Xingbin* 52

Tourism Operation In Mega Real Estate Era *Shi Peihua* 54

Engine of New Tourist City – Ordering Tourism Complex Develop *Tang Jianxia* 56

Sustainable Development of the Rural Community *Li Zi* 60

Top Talk: Village, Town, Modernization 62

## Research

Focus on the Path of Urbanization *BES Tourism Research Institute* 69

## BES Project

Practicing the Model of City Suburbanization and Tourism Urbanization *Yujian* 82



# DISCUSSING THE DEVELOPMENT SIGNIFICANCE OF TOURISM URBANIZATION

## 探讨旅游型城镇发展意义深远

演讲 / 周久才 文 / 陈瑛琰 整理



周久才

国家旅游局政策法规司 副司长

尊敬的各位来宾，大家好！非常荣幸参加今天的论坛，分享大家对旅游型城镇化的真知灼见。城镇化是我国现代化建设当中的历史新任务，这一点上在社会各界形成了广泛的共识。但是，城镇化绝不仅仅局限于经济范畴，而是集经济发展、文化传承和制度变革诸多方面于一身的历史性、系统性工程，因此城镇化的产业基础、城镇化推进的路径等已经成为各界关注的焦点，应该说在这样一个背景下，今天大家会聚一堂共同探讨旅游型城镇发展意义非常重要和深远。

当前旅游业在我国呈现出潜力大、活力强和前景好的特征。说其潜力大，源自于旅游需求的旺盛。尽管去年受金融危机影响，我国旅游入境市场有所下降，但是我们国内旅游需求依然呈现了发展的态势，去年一年我国国内旅游人数达到29.6亿人次，出境旅游达到8000万人次。需求不断旺盛增长的态势下，扩大规模是我们目前发展旅游业的重要任务，经过多年的实践，可以看到旅游规模增长的主战场是广大的农村。广大农村地区不仅有非常好的生态条件和丰富的自然资源，特别是这些传统的村落、村镇是承载我国传统文化的结合体。乡村旅游的发展成为市场中很大的亮点。因此，旅游业的发展和城镇化结合起来考虑，应该说能够为城镇化的发展注入强劲的动力，同时也能够为我国城镇化的推进开辟一条路径，旅游城镇化也将会成为旅游业的重要组成部分。

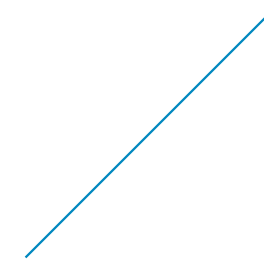
我热切期盼各位关于旅游型城镇化的精辟见解，期待大家的广泛关注和积极参与，最后预祝本次论坛取得圆满成功。 BES



# 01 FOCUS / 关注

## TOURISM DRIVEN URBANIZATION FORUM HELD IN BEIJING

旅游型城镇化高峰论坛在京举办



2013年7月18日，旅游型城镇化高峰论坛在北京国家会议中心隆重举行。本次论坛是大地风景国际咨询集团继成功承办2010年“旅游导向型土地开发：理论·政策·案例”国际高峰论坛、2011年第二届中国九寨沟智慧景区国际论坛、2011年CTC（创意旅游综合体）研讨会后又一次成功承办的行业盛会。

Tourism Driven Urbanization Forum was successfully held in China National Conference center on July 18th, 2013. Before this, BES group had successfully held “Tourism Oriented Land Development: Theory, Policy, Case” International Summit in 2010, the Second Intelligent Tourism Destination Forum of Jiuzhaigou, China in 2011 and Creative Tourism Complex Seminar in 2011.

# TOURISM DRIVEN URBANIZATION FORUM HELD IN BEIJING

## 旅游型城镇化高峰论坛在京举办

文 / 姜丽黎

旅游型城镇化高峰论坛在京举办。  
Tourism Driven Urbanization Forum successfully held in Beijing

2013年7月18日，旅游型城镇化高峰论坛在北京国家会议中心隆重举行。本次论坛由国际旅游学会、北京大学旅游研究与规划中心主办，大地风景国际咨询集团承办。本次论坛是大地风景国际咨询集团继成功承办2010年“旅游导向型土地开发：理论·政策·案例”国际高峰论坛、2011年第二届中国九寨沟智慧景区国际论坛、2011年CTC（创意旅游综合体）研讨会后又一次成功承办的行业盛会。

旅游型城镇化高峰论坛是首次对旅游型城镇化进行探讨的一场旅游行业盛会，共有400余嘉宾参加了本次论坛，众多政界、学界、业界精英出席并发表了精彩的演讲和对话，同时，参加会议的还有数十家媒体记者朋友们。

在新型城镇化的战略机遇下，论坛汇聚旅游行业及相关行业的精英们共同探讨旅游型城镇化道路。会上专家们分析和判断了当前我国城镇化发展存在的问题及未来发展形势，解读了新型城镇化战略，提出了多途径城镇化发展的观点，共同探讨和展望了旅游型城镇化发展可行性、可实现路径及发展前景，从战略角度，到理论研究，再到实践探索，观点精彩纷呈。

论坛议题严谨，进程有序，上午的议程包括开幕式致辞、主旨演讲及《多途径城市化》新书发布，下午的议程包括围绕“城市·旅游·新型城镇化”和“乡村·城镇化·现代化”两个话题的主题演讲及高端对话。

大地风景国际咨询集团执行总裁杨小兰女士为本次论坛的主持人，国际旅游学会主席、美国普渡大学教授Alastair M. Morrison（阿拉斯泰尔·莫里森）先生，国家旅游局政策法规司副司长周久才先生，北京大学教授、博士生导师、北京大学旅游研究与规划中心主任吴必虎先生分别做开幕式致辞。



本次论坛的召开将对旅游型城镇化的探讨起到抛砖引玉的作用，有利于进一步激发旅游业及相关行业对于旅游型城镇化更多的思考与探索，从而进一步推动旅游型城镇化发展之路，对于我国多途径城镇化道路的探索具有积极意义。 BES

# PROF. WU LECTURED FOR “TOURIST CITY PLANNING & CONSTRUCTION” SEMINAR OF GUANGDONG

## 吴必虎教授应邀为广东省“旅游城市规划与建设”专题研讨班讲课

文 / 兰叶青

2013年5月30日，北大旅研中心主任、国际旅游学会秘书长、大地风景国际咨询集团首席合伙人吴必虎教授在广东省“旅游城市规划与建设”专题研讨班上做《多途径城市化与旅游型城市化》专题讲座。  
Director of CRTR, secretary general of ITSA, CEO of BES group and Prof. Tiger Wu lectured in the theme of *Multi-way and tourism urbanization for “tourist city planning & construction” seminar of Guangdong province* On May 30th, 2013.

2013年5月30日，应广东省委组织部、广东省旅游局邀请，北大旅研中心主任、国际旅游学会秘书长、大地风景国际咨询集团首席合伙人吴必虎教授在广东省“旅游城市规划与建设”专题研讨班上做《多途径城市化与旅游型城市化》专题讲座。广东省各地级以上市分管旅游的市领导、市旅游局局长，以及各县（市、区）分管旅游工作的副县长（市、区长）等100多位领导参加本次课程。

吴必虎教授从当前我国面临的城市化问题入手，提出旅游型城市化是一条城市化发展的新路，同时就政府如何建设旅游型城市、如何采购旅游规划等问题与学员进行了充分热烈的探讨。 BES





# SHANGHAI BRANCH INTERVIEWED DEPUTY SECRETARY OF GAOYOU

## 上海院采访高邮市市委副书记金春林

文 / 大地风景上海院

大地风景上海院对高邮市市委副书记金春林进行采访，与金书记一起探讨高邮市旅游现状与未来发展。  
BES Shanghai Branch interviewed Jin Chunlin, the deputy secretary of Gaoyou and discussed the current situation and future development of Gaoyou tourism.

日前，大地风景上海院对高邮市市委副书记金春林进行采访，与金书记一起探讨高邮市旅游现状与未来发展。

2012年10月上海院中标《高邮湖旅游开发概念性规划》，今年4月通过评审，金书记对本规划有着很高的评价，认为“本次规划具备6大优点：视野宽、理念新、起点高、创意亮、考虑广、用心足，是一个非常成功的规划”。

本次采访，金书记从生态、自然、人文、历史、美食、乡村等各方面结合高邮湖地标式的旅游品牌，探讨了高邮旅游的整体现状和未来发展。

金书记认为，高邮湖作为具有整体性的资源，更需要做好整体规划、系统集成以及联动开发，集合各方面的力量，理顺开发的体制和机制，如高邮湖深度较浅，在水上项目的开发、基础设施的建设，甚至是航道的规划安排上，都要把旅游项目与湖区的环境条件做科学的结合，同时也要考虑将高邮湖的特色水产资源，如大闸蟹、瓜鱼等做进一步开发。

金书记还特别提到高邮湖生态旅游的发展。高邮湖中有大面积的芦苇荡，远远大于沙家浜。高邮著名的作家汪曾祺——京剧《沙家浜》的编剧，原型和素材均来自于高邮界首镇的芦苇荡，高邮现在正在对界首镇的芦苇荡进行初步的开发，重点打造生态旅游。 BES



# THE SECOND URBAN DEVELOPMENT AND TOURISM INVESTMENT COMPETITIVENESS FORUM WILL BE HELD AT THE END OF THIS YEAR

## 第二届城市发展与旅游投资竞争力论坛将于年底举行

文 / 许晓丹

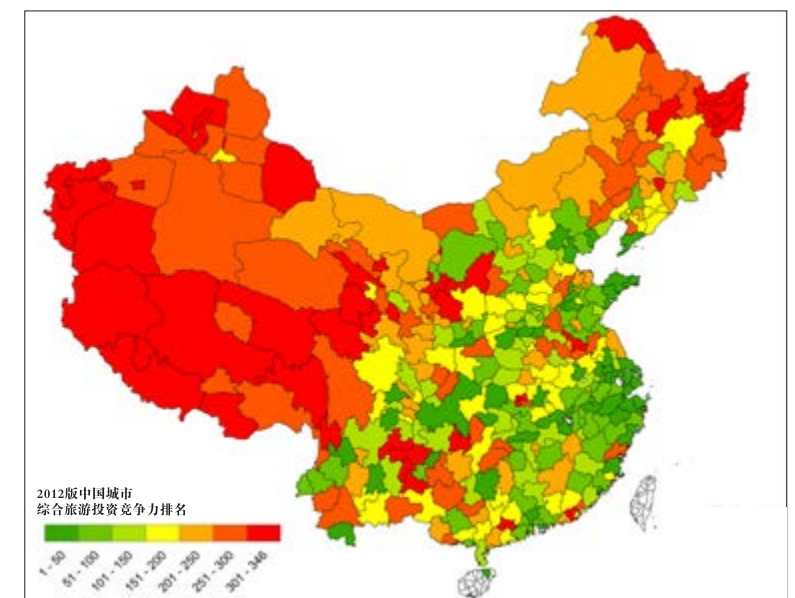
目前，2013版报告的主体研究工作已经完成，将于年底的第二届城市发展与旅游投资竞争力论坛上正式发布。  
At present, main body work of the 2013 version report had been completed. The report will be released at the second urban development and tourism investment competitiveness forum at the end of this year.

十八大提出建设新型城镇化以来，如何积极有效地推动城镇化建设成为各方关注的热点。在此番浪潮中，旅游产业以其生态低碳的天然属性、藏富于民的优势特征以及其他产业不可比拟的强大经济拉动作用，成为城镇化进程中不容小觑的一支生力军。然而旅游产业又同时具有前期投入大，回报周期长的特点，因此对资金的规模和项目运营水平有着很高的要求。旅游项目投融资有哪些关键因素？如何将旅游与其他产业有机结合？政府与企业各自扮演什么角色？现阶段有着许多亟待解决的问题和困惑。

2012年12月，首届“问鼎中国——城市发展与旅游投资竞争力论坛”（后文简称为“论坛”）在深圳会展中心住交会期间隆重召开。众多专家、城市代表、投资单位、媒体等出席了论坛并针对旅游投融资领域的诸多问题进行了深入的探讨和交流。此外，由北京大学旅游研究与规划中心、中国科学院政策与管理研究所等多家权威机构联合研发的《2012中国城市旅游投资竞争力报告》（后文简称为“报告”）同期发布，在旅游投融资业界引起强烈反响。报告研究成果多次用于旅游规划项目、旅游投资分析项目当中，成为重要的知识源与分析工具。

在2012年的基础上，2013年的论坛和报告都进行了全面的升级。首先，第二届论坛得到了新华社和第一财经的倾力支持。这些顶级合作伙伴的加盟，带来的是顶级资源的注入，必将给第二届城市发展与旅游投资竞争力论坛带来规模、品质、宣传的全方位提升。其次，对报告进行了深化：丰富了评价指标体系，进一步完善了城市信息数据库，将业界关注的海洋旅游板块进行了扩展，并增加了旅游政策评价板块；构建了“中国城市旅游投资竞争力决策支持系统”，充分利用旅游大数据，实现了对单个城市的竞争力进行诊断与优化分析，有效提高了查询和计算效率。

目前，2013版报告的主体研究工作已经完成，将于年底的第二届城市发展与旅游投资竞争力论坛上正式发布。论坛将围绕“各界专家聚首解读、权威报告重磅发布、顶级媒体多方报道、旅游项目落地对接”四大核心亮点进行。 BES





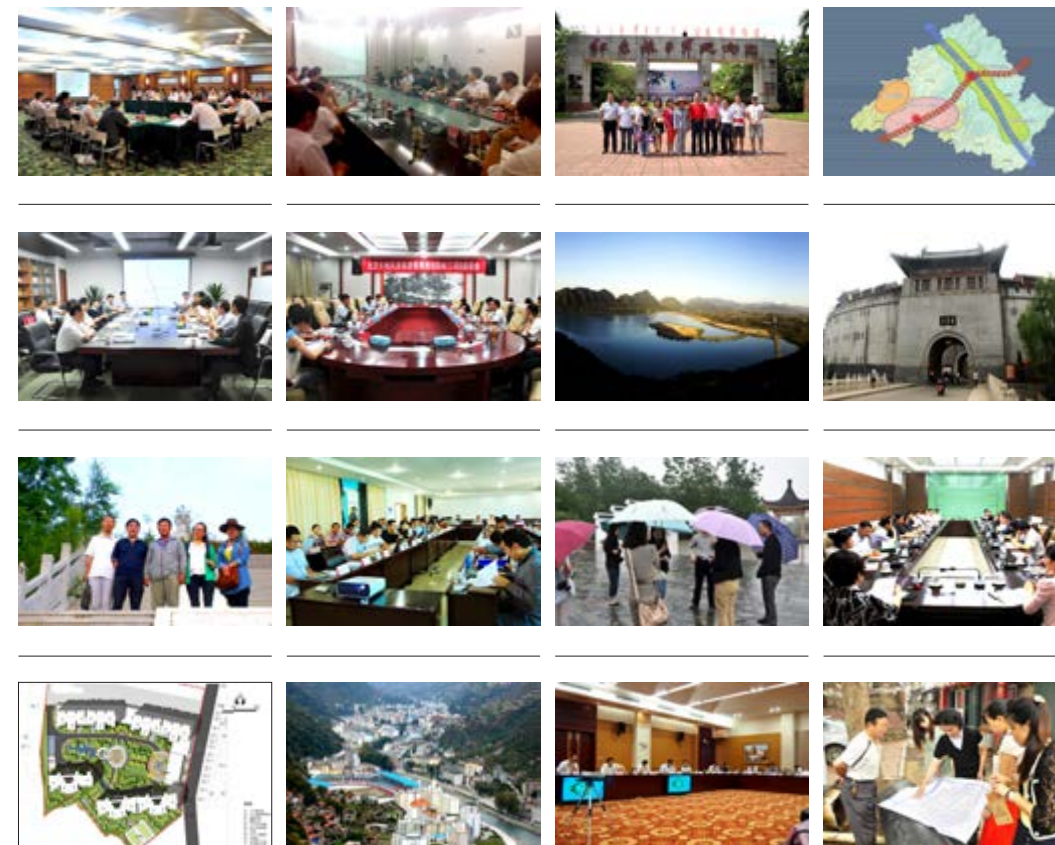
# PROJECTS NEWS REVIEW FROM MAY 2013 TO July

## 2013年5月—7月项目新闻回顾

文 / 兰叶青

- 2013年5月6日，大地风景旅游景观规划院与江西进鑫房地产开发有限公司余干分公司签署了《江西省上饶市余干县东门佳景项目园林景观景观设计》协议。
- 2013年5月6日至10日，由北京大地风景旅游景观规划院副院长李霞带队，大地风景旅游研究院院长方起东教授、中央民族大学博士生导师徐永志教授、大地风景旅游景观规划院项目经理朱丹丹等一行7人赴天津静海县进行了为期5天的实地考察。
- 2013年5月7日，《中南集团安徽天长400亩基地、龙岗古镇及其周边区域旅游策划》项目正式启动。
- 2013年6月4日，云南沧源县旅游发展总体规划及翁丁、司岗里、南滚河度假区修建性详细规划初期成果汇报顺利结束。
- 2013年6月14日，大地风景旅游景观规划院与山西省浮山县林业局成功签署《浮山县尧山森林公园总体规划及三年执行计划》协议。
- 2013年6月19日至22日，大地风景旅游景观规划院合伙人赵永忠，大地风景旅游研究院院长方起东等一行8人赴江西省吉安市峡江县进行了为期3天的实地考察。
- 2013年6月29日，河南省旅游局张凤有副局长、田太平主任，鹤壁市范修芳市长、张然副市长，市旅游局张涛局长，浚县郑辉县长等领导，莅临我院，进行《浚县古城保护与旅游发展总体规划》方案沟通。
- 2013年6月29日，唐山龙门湖清文化开发有限公司周总一行莅临大地风景，听取了《龙门湖清文化创意产业园策划暨修建性详细规划》中期汇报，并与项目组进行了深入交流。
- 2013年7月2日，洛阳老城项目总体策划初稿汇报顺利结束。
- 2013年7月10日，大地风景夺得福建省邵武市旅游发展总体规划全国竞标第一名。
- 2013年7月10日至18日，在大地风景华南院常务院长周志红、策划总监蔡常胜带领下，海南红色旅游发展规划项目团队一行7人对项目地进行了为期8天的实地考察。
- 2013年7月11日，孟津县旅游发展总体策划初稿汇报顺利结束。
- 2013年7月19日，《浚县古城保护与旅游发展总体规划》方案评审会在鹤壁市举行。
- 2013年7月23日，九寨沟村寨改造提升项目在四川省阿坝藏族羌族自治州州府马尔康进行中期汇报评审会。
- 2013年7月25日，大地风景旅游景观规划院副院长王珏与山东德州齐河县政府相关人员赴中集集团深圳总部，进行齐河温泉旅游小镇项目的初稿汇报。
- 7月27日至31日，大地风景合伙人盛永利及其创意团队赴烟台奇山所城、朝阳街历史街区进行考察交流。 [BES](#)

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16



# 02 FEATURES

## 热点

## MULTIWAY URBANIZATION AND TOURISM DRIVEN URBANIZATION

多途径城市化与旅游导向型城镇化

面对国际发展的复杂格局与国内资源环境压力，中国城镇化建设必须走多元发展途径，  
而旅游型城镇化是其中的必由之路。

In the face of the complex pattern of international development and domestic resources and  
environment pressure, the construction of Chinese urbanization must be diversified, of which tourism  
urbanization is the most important way.

# MULTIWAY URBANIZATION AND TOURISM DRIVEN URBANIZATION

## 多途径城市化与旅游导向型城镇化

演讲 / 吴必虎 文 / 郭潇 整理

中国城镇化途径必须走多种道路。旅游型城镇化的推进，需要一系列的政治体制、政策法规和技术体系的变革。  
Chinese urbanization must be multi-way. The development of tourism urbanization needs the a series of transformation of regulations, policies and technical system.



吴必虎

北京大学 教授 / 博士生导师  
北京大学旅游研究与规划中心 主任

关于“中国城镇化和旅游导向型城镇化”的问题，主要讲三个方面：

### “城市化五问”

#### 第一问：科技与劳动总是正能量吗？

任何的科技发现研究一定是有益的吗？英国工业革命以来，科技发展迅速，科技推动了工业化，工业化推动了城市化，从这方面来说，城市化也是科技化的过程，但科技一定是有益的吗？科技如果不加以控制，就会导致人类发展的灾难，所以科技一定要加以控制，不控制不一定是有益的。

劳动凝结一定会创造价值吗？马克思说，一般无差别的人类劳动凝结创造价值。但劳动不控制也会破坏生存环境和生态环境，所以劳动创造价值也需要我们深入思考。

#### 第二问：休闲社会来临之后人类如何发展？

第一，我国城市和农村家庭的恩格尔系数下降，有更多的钱用于休闲旅游；第二，从城市化率50%以上的城镇失业率统计可以看出，城镇失业率不断上升，或许这将意味着人们正在从大量的工作中解脱出来，用于开会，聊天，或者是创意产业或者是旅游。进入休闲社会，社会将会如何发展？我觉得要慢一点，逐渐将休闲的理念融入到居民的生活中。

#### 第三问：新老市民，谁是城市真正的主人？谁对城市的进步做出真正的贡献？

城市里有很多人，非常复杂，包括城市里的原住民、商旅移民、农民工、临时居住者，他们错综复杂，成为各种城市矛盾的根源。包括官与民的社会矛盾，本地居民与外来游客之间资源争夺而形成的旅游发展矛盾，以及社会养老问题、就业问题、土地问题、房子问题、教育公平问题等等，这都需要我们逐步解决。

#### 第四问：为什么土地城市化快于人口城市化？

2001年—2007年，地级以上城市市辖区建成区面积增长70%，而人口增长只有30%，2012年全国城镇化率达到53%时，非农人口只占35%。这些城市中的农业人口一方面作为市民，另一方面又没有合适的职业，只能以开饭馆、当保姆为生，这也是一个土地城市化快于人口城市化的基本原因。

#### 第五问：中国城镇化速度为什么那么快？

城市化率从1978年的18%发展到2009年的47%，中国只用了30年，同样的指标西方国家花了200年。如此之快的发展速度存在很大的隐患。另外西方城市化模式是否可以在中国复制？我认为不能复制的。英国的工业化使英国人把产品卖给全世界了，所以中国有洋油、洋火、洋布，可以说他们的产品在全球都有很强的竞争力。而中国的国情却不一样，中国是

依靠输出劳动力为主，而不是产品，所以中国的城镇化发展不能复制西方城市化的模式。

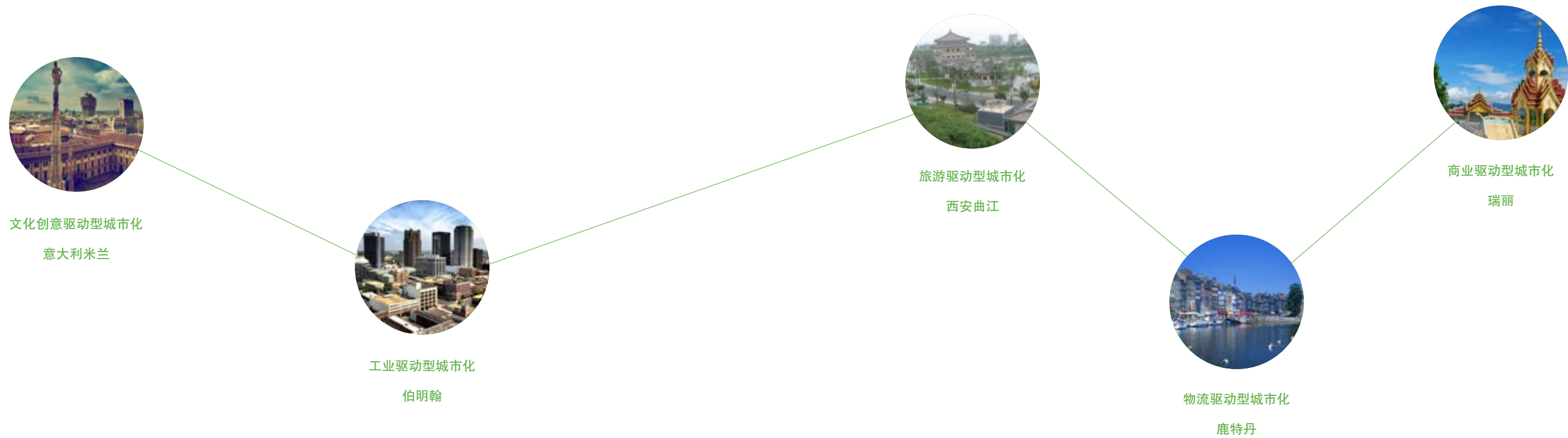
中国的市长为什么要五加二、白加黑地工作？因为任期只有五年，所以必须强拆，这是快的原因。五年任期内必须以经济为中心，就会缺少民主监督和本地利益制衡机制。土地公有制无限扩大化（农民土地拥有权、使用权和获益权逐步丧失），承包制变相剥夺了农民的三种土地权利。1982年邓小平提出建设有中国特色社会主义，确立土地等基本生产资料公有制是长期不变的，无形当中把土地收到了政府手里。

通过五问发现，原来以工业化为基础的计划经济模式已经过去了，现在中国要走多种经营。工业化以外，城市怎么发展？人类社会怎么发展？

### 多途径城市化将会成为必由之路

欧洲的工业化：原料在内、市场在外。北美工业化：技术在内、原料市场在外。日本工业城市化：技术在内、原料和市场在外。而中国却是技术在外、原料市场在内，很多产品被生产出来也只能卖给中国人。由此可见，技术创新优势不强、资源不足的现实决定了未来中国城市化，不能走欧美的道路。全球化背景下，工业趋于集中，物流和信息更加便捷，大量依赖现代服务业的人口就地融入当地





生产消费，加速了城市化进程。

中国制造的竞争优势已经基本丧失，旧模式仍然控制中国城市化的制度与规范：工业主导模式遇阻、计划经济复辟、国进民退抑制城市活力。吴英案、曾成杰案，这是活力被压制的案例，中央要控制这些东西，所以城市规划管理模式中央集权制，城市户籍制度改革积重难返。现在把旧农村拆到镇子里去，城乡一体化、新农村建设，遍布全国各地的监狱式、墓碑式新农村，使人特别怀旧农村的风韵。

中国多途径城市化的必由之路。比如说历史，我们有很多村镇自治与传统乡绅道统，我们人口高度集中，大规模的人口流动，环境恶化，很多人都在移民。要创造一种灵活、自由、创新的政治条件，这是未来中国城镇化的必由之路。

城市化途径有很多类型，物流、商业、农业、文化创意、旅游等等。旅游城市化在20世纪后期的西方发达国家已经出现，是基于后现代主义消费观和城市观的一种城市形态，是一种建立在享乐的销售与消费基础上的城市化模式。旅游城市化是以旅游、休闲的发展带动人口、资本和物质等生产力要素向旅游依托

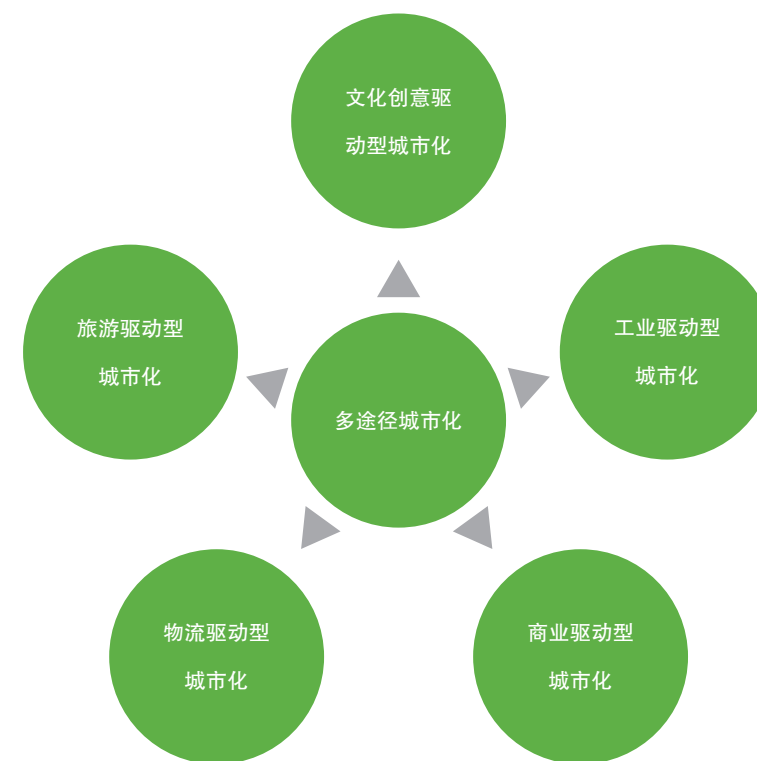
地区积聚和扩散，这是使城市化质量提高的办法。

#### 旅游导向型城镇化是城市化的一种途径

经济学来讲，旅游有效地刺激商业、房地产、娱乐、饮食以及服务业等行业的发展。从地理学来讲，大量的需求集中在东部，最美的风景集中于西部。旅游是社会财富再分配的自主型区域流动。现在很多地方都没有好好利用本地的优势资源，依然以工业化为主导，在未来的发展中，必须充分利用旅游这个途径，建设旅游导向型城镇化，根据旅游法进行功能区规划。

迫于中国所处的国际发展格局与国内资源环境压力，工业化之后与工业化之外，中国城镇化途径必须走多种道路，旅游型城市化是其中一种途径。旅游驱动的城镇化在许多地方值得政治家、投资商和研究者关注。旅游型城镇化推进，需要一系列的政治体制、政策法规和技术体系的变革。 **BES**

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。



# THE PROMOTION OF TOURISM ON URBANIZATION

## 旅游产业对城镇化的推动作用

演讲 / 高舜礼 文 / 郭清 整理

从多年的发展实践看，旅游业对促进中国走新型城镇化道路具有积极而独特的作用。  
Tourism plays a positive and unique role on promoting Chinese new-way urbanization in the experience of ages' practice.



高舜礼

中国旅游报社 社长 / 总编辑

城镇化既是中国经济转型的巨大动力，也是扩大内需的重要潜力。在中国这样一个大国，走出一条健康和谐的城镇化之路或者走新型的城镇化之路，需要思考研究和破解很多问题，倡导什么，避免什么，坚持什么，需要各方面和各层面达成一定的共识。从多年的发展实践看，旅游业在县域和乡村中的发展和功效，对促进中国走新型城镇化道路具有积极而独特的作用，可以概括为十个方面。

**特色推进。**十六大和十七大强调要走中国特色的城镇化道路，我认为这个特色应该吸取世界各国城镇化的经验和教训，按照统筹城乡、合理布局、功能完善，促进大中小城市和小城镇协调发展的模式推进，而不是简单地变农民为市民，不断的扩大城市的规模。旅游资源的广泛分布和普遍开发，有助于一批旅游小城市、小城镇的崛起，形成大小、结构和个性都较为合理的城镇布局，遏制千篇一律、千城一面的弊端，有利于探索新型城镇化的道路。

**就地转化。**充分依托当地条件和资源，大力发展旅游业，实现农村和小城镇的产业、劳力、设施、生活等就地城镇化，有助于减轻压力，缓解城镇化深层次发展的矛盾。

**产业接续。**旅游业在农业的崛起，培育了新兴产业，实现了三产和一产对接，这是一个自然发育、循序渐进、逐步转换的过程，与社会发展有较高的保障性。

**集约发展。**世界各国经验表明，旅游带动城镇化发展，从开始从事旅游接待起进行了综合而全面的改善与提升，实现从

环境、道路到景区、宾馆的全面提升。但投资并非只有财政一个来源，而是多措并举，外资、国资、民资都有，由此实现城镇化，减轻了政府的负担，提高了资金的利用化水平。

**绿色环保。**提高城镇化质量，遏制高扩张，高耗能城市化病，成为当前最强的声音，旅游具有资源节约型、环境友好型的特点，发展旅游就是选择绿色城镇化，选择碧水蓝天。

**普遍就业。**旅游是劳动密集型产业，就业门槛低，层次多，领域广，可以吸纳农村富裕劳动力，实现人人有事干，人人有收入。

**以人为本。**与驱农进城相比，通过发展旅游实现城镇化，具有鲜明的以人为本的特征，没有老中幼三代的骨肉分离，没有留守的儿童和老人，没有进城务工后寄人篱下的卑微，主人翁的尊严，家庭的幸福，社会关系的和谐，在当地发展、开放和富裕中得到了较好实现。

**文明富裕。**与硬性和刚性的城镇化相比，通过发展旅游实现城镇化，没有城市欠发达地区和收入等方面二等市民的概念，而使每个家庭普遍收入增加，大量地进入了富裕行业。在一产向三产转变的过程中，农民从封闭走向主动学习语言，包括普通话和外语，增长了见识，个人素质有了全面的提升。发展旅游不只

让乡村拥有过去城市才有的马路、商场、绿地、公园文化场所，而是全面提升了人的素质，这是其他的城镇化所很难达到的。

**跨越提升。**城镇化的目标是提升生活的舒适度，让农村居民尽快享受城市化的生活，从现实看，实现新型城镇化没有一两代人的努力是不可能的。全国县域旅游发展好的地方，在生态环境、住房条件、生活水平、生活舒适度方面大多实现了对城市居民生活水平的超越，实现了宜游、宜居、宜业，这种跨越式的发展只有借助旅游才能更好地得到改善和提升。

**传承文化。**中国作为数千年的文明古国，文化传承一定意义上也是农耕文明的传承，城镇化不应该是商业农村，新型城镇化也应该包括这一层次。农村及农村生活方式在中国存在数千年，在城镇化的过程中应该得到更好的传承和发展。

因此发展旅游业通过改造和提升农村的基础设施，引导传统农业向休闲观光农业、高效农业发展，吸引游客观光旅游，体验乡村生活，是维护乡村、保护现有农村地形村貌、传承乡村文化最有效的办法。

BES

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。



# TOURISM AS A SOURCE OF URBAN VITALITY

## 旅游是城市活力的根源

演讲 / Alastair M. Morrison 文 / 王春风 整理

旅游是城市活力的根源。它有助于提升城市本身能量，实现城市的可持续发展。

Tourism is the source of urban vitality. Tourism helps to enhance the city's energy and achieve the sustainable development.



Alastair M. Morrison  
(阿拉斯泰尔·莫里森)

国际旅游学会 主席  
美国普渡大学 教授

我在今天分享的主题“旅游是城市活力的根源”中要介绍一个模型：VITALITY。这里提到的Vitality，每个字母代表不同的含义，分别是游客（V=Visitors）、城镇多样化（I=Industrial diversification）、税收（T=Tax revenues）、吸引力（A=Attractiveness）、生活方式（L=Lifestyles & QOL）、收入（I=Income）、交通运输（T=Transportation）、投资收益（Y=Yield），这也就是旅游带给城市活力非常重要的八个因素。

- 第一，旅游为城市吸引成千上万的游客。2010年旧金山接待了1590万游客，2011年澳门接待了2800万游客，而2011年北京更是迎来了2亿的游客。
- 第二，旅游可以带动经济的多样化，给城市带来可持续性的长期发展。旅游给城市带来的不仅仅是循环的资金，也可为城市注入新的资金，从一个经济体到另外一个经济体中。
- 第三，旅游成为城市税收的一个重大来源，2009年的加拿大旅游税收有192亿美元，2011年美国旅游税收达到1240亿美元。同时，旅游又能给城市带来更多的吸引力，主要原因就是旅游本身是一个无烟产业，它的发展可以提供更好的清洁环境，有利于保护环境，让城市环境更好。
- 第四，旅游对整个城市的发展，甚至是当地居民带来很多收益。
- 第五，旅游是集休闲和娱乐于一体的综合体，很难在旅游和休闲之间做一个界定。如芝加哥的密歇根湖区，是一个综合的休闲娱乐旅游区，不仅吸引了芝加哥当地的人们，也吸引了

很多外来的游客。

- 第六，旅游可以拉动当地经济发展。比如说，旅游可以增加当地居民的就业机会，增加各项产业的收入，促进经济的整体发展，为相关产业机构带来经济收益。
- 第七，旅游对城市交通也有重大贡献，有助于城市基础设施的完善升级，如机场，高速公路、铁路等的改善。例如，中国的珠三角，香港、澳门、珠江大桥以及澳门轻轨的建设都与旅游活动密切相关。
- 最后是投资回报。旅游在投资回报方面表现出色，美国旅游学会甚至有专门针对收益提升的良性循

环经济理论，所以旅游带给经济一直是双赢的循环状态。

综上所述，旅游是城市活力的根源。它能够吸引游客进入城市，增加经济的多样化，同时拉动城市的经济发展，促进产业多样化，完善文化、休闲、娱乐等各种基础设施，提升当地居民的生活水平。旅游也有助于城市本身的提升，增强城市的活力和能量，实现城市的可持续发展。 BES

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。



购物旅游已成为香港旅游的重要内容，刺激城市经济，带来城市活力。



# THE TOURISM URBANIZATION IN THE "NEW-TYPE FOUR MODERNIZATIONS"

## “新四化”战略下的旅游型城镇化

演讲 / 易鹏 文 / 王春风 整理

未来经济的总抓手是“新四化”。在此战略下，新型城镇化需通过五位一体的建设，走精细化和集约化的路径才能抓住旅游产业的机会。

The "new four modernizations" is the guiding principle of future economy. Under this strategy, the new-type urbanization needs to be constructed in the path of refinement and intensification, in order to seize the opportunity of tourism.



易鹏

国家发改委城市和小城镇中心 研究员

只有从“新四化”角度看城镇化才有价值，如果城镇化单独突进，将很难实现。

### 新型城镇化是五位一体的建设

当前城镇化路径是什么？如果我们再按照以前的土地城镇化和基础设施城镇化，那这是死路一条。原因很简单，城镇化不是一个单纯的经济问题。城镇化的核心问题，是政治问题，是社会问题，是文化问题，也是生态问题，最后才落到经济问题上。

(1) 人口城镇化为核心。我认为城镇化和十八大提出的五位一体是结合在一起的。第一位是政治问题，现在北京有900万人，这是指北京市的常住人口，但是没有北京户籍的常住人口相当于北京“二等公民”。同时我们城乡之间，城市和农村之间呈城乡二元结构，严格意义上说，这样长期持续下去政权会出现危机，也就是亡国的问题。所以城市化核心问题就是解决公平公正的问题。本届政府提出三大任务：一发展经济，二改善民生，三促进社会公平公正。只有促进公平公正，改善民生，才能有利于我们国家的长治久安，因此新型城镇化是以人口为核心的。

(2) 城镇承载能力为支撑，包括三个方面：a. 中国现代化城市基础设施的承载能力；b. 城市管理、智慧城市、低碳城市的

规划能力；c. 最根本的是产业化的支撑能力。

(3) 坚持以人为本。

(4) 制度改革作为保障。

这四点结合在一块，才是城镇化的基本路径，实现科学布局，因地制宜，低碳智慧、节能生态、四化同步等几个理念，才能实现新型城镇化道路。

### 新型城镇化的主要载体——旅游业

生态和产业的交汇点就是旅游业的支撑点，所以产业的未来发展方向肯定是服务业。我们经济发展上线下线均衡，所以解决就业比解决经济增速更重要。当然要有一定的经济增速才能保证就业，但是就业没有出现大量问题的情况下，经济增长是可持续的。目前就业出现结构性的问题，服务业比重在提升，今年GDP只有7.6%，服务业占到1.07%，未来重点可以以服务业作为新的经济增长点。新的就业形式也需要进行结构性调整，如解决好农民工就业问题。

旅游业有三大机遇：生态保护、美丽中国建设，解决就业向服务业发展。现在的旅游业发展应该说是集万千宠爱于一身，于国于民都有意义。

中国哪些小城镇有机会发展旅游业？根据数据分析显示，只有20%的有机会，80%小城镇没有机会。有机会的分为6类：①人口规模比较大的，目前而言就是人口5万以上的800多个镇；②口岸城市，如阿拉山口；③城市群里面的城市；④城中城，如成都的都江

堰旅游，实际上是旅游业的一块转移到小城镇；⑤有军事的小城镇；⑥有旅游文化资源的小城镇，如古镇古村。现在旅游地产比较热的地方是云南，地方政府基础设施比较落后，平坦土地较少，而旅游资源较丰富是资金进入的重要原因。

这一类我们要把握几个原则，第一，很多人做地产不如做旅游，前段时间旅游地产圈地规模有点太大，不足以支撑整体发展，投资地产也是“肉包子打狗”。投资需要精细化考虑。第二，不要听从地方政府的忽悠。中国大部分的资源浪费是在县级政府，因为他们考虑的不是大的趋势，而是本地的经济发展。第三，小城镇和县城人口下降。我们每一个县城都要做强做大，但是中国人口规模有限，人口向特大城市、大城市集中，也就意味着很多小城市人口必然下降。注意每个城市发展背后的逻辑，旅游业是拉动小城镇的重要力量，但一定要做清晰的分析。最近很多分析报告显示，城镇化拉动40万亿投资，但这40万亿完全子虚乌有。30年40万亿不算多，但是如果没精细化的研究，分析旅游业的商业机会会很困难。

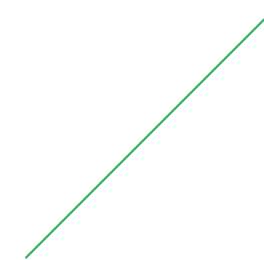
未来经济的总抓手是“新四化”，不是单纯的城镇化。在这个情况下，新型城镇化建设要求五位一体。新兴城镇化需要产业支撑，旅游业成为其主要载体，走精细化和集约化的路径才能抓到旅游产业的机会。 BES

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。

# 03 OPINION / 观点

## THE BREAKTHROUGH OF COASTAL CITY

沿海城市发展的突围之路



新型城镇化建设的基本目标是实现城镇发展从工业文明到生态文明，  
从工业化路径到多元化路径的转变。旅游型城镇化的发展将促动该目标的早日实现。

The primary goal of new-type urbanization is the transformation of urban development from industrial civilization to ecological civilization, from the path of industrialization to the path of diversification. The development of tourism urbanization will accelerate the realization of the goal.

# THE BREAKTHROUGH OF COASTAL CITY

## 沿海城市发展的突围之路

文 / 《中国房地产报》

在我国滨海旅游业以历史最高增加值位居海洋产业之首的今天，滨海旅游业的地域发展水平却存在着较大差异。中国房地产报特邀大地风景国际咨询集团执行总裁杨小兰，就沿海城市旅游业发展存在的问题与突围之路进行讨论。

Nowadays, coastal tourism in our country has the most added value in the Marine industry. However, the regional development of coastal tourism has a lot of differences. China Real Estate Business invited Yang Xiaolan, CEO of BES group, discussing the existing problem and breakthrough of coastal tourism.



杨小兰

大地风景国际咨询集团 执行总裁  
大地风景国际咨询集团 合伙人  
北京大地风景旅游景观规划院 常务副院长

2012年中国海洋经济统计公报显示，这一年我国滨海旅游业增加值为6972亿元，达到历年最高，以33.9%的占比位居海洋产业之首。然而，在发展地域上，从渤海到南海，旅游产业的发展水平却存在着较大差异，部分城市的沿海旅游业甚至演变成了单纯的房地产开发，为城市发展带来了隐患。那么，是什么造成了这种局面？其突围之路是什么？对此，中国房地产报邀请大地风景国际咨询集团执行总裁杨小兰与我们一起讨论。

**中国房地产报：**目前，我国沿海城市旅游产业的发展状况如何？存在什么问题？

**杨小兰：**目前，国内海洋旅游带主要分为渤海旅游带、长三角旅游带、珠三角旅游带、海西经济区旅游带以及海南岛国际旅游区。现在每一个旅游带都处于不同的发展阶段。举例来说，海南受国家相关政策支持及国际旅游岛的定位影响，其发展已处于相对成熟阶段；长三角和珠三角旅游带，尤其是珠三角，因气候条件较好及经济发达程度较高等原因，目前处于发展上升期。渤海旅游带的发展相对滞后，滞后的原因一是气候条件的制约，二是资金投入的限制，三是经济总量的影响。但我相信随着经济水平的进一步发展，渤海旅游经济带会有一个大的突破和发展。

**中国房地产报：**对于现在的沿海城市，特别是渤海旅游带存在的发展问题，政府和市场应该如何突破？

**杨小兰：**沿海城市旅游在十多年前的发展是比较无序的，虽然近些年大家对海洋旅游比较重视，但也仅停留在比较初级的认识阶段。这一状况发生的原因归根结底是我们国家在海洋旅游文化上的认识不足，做得不够。尽管我前面说海南旅游业发展得较好，但在文化的挖掘与打造方面仍有欠缺。这也是我国沿海旅游城市目前存在的通病。另外，发展沿海城市旅游还应在海洋设施和海洋活动方面有所突破。我认为，未来中国的海洋旅游，应该根据发展阶段不同、所依托的市场需求不同、消费特征不同，有针对性地去发展适合自己风格和特色的旅游活动和项目。

提到突破发展，政府应是重要推手。具体而言，政府要先找专业机构或者专家，给海洋资源做一个比较科学的发展规划，之后按照这个规划去指导开发商或者旅游产业相关企业科学的进行规划和发展。简单地说就是把城市规划和旅游规划结合起来。

**中国房地产报：**据观察，很多沿海城市的旅游业最后均衍生了房地产开发，造成这一现象的主要原因是什么？会给城市发展带来怎样的隐患？应该如何

解决？

**杨小兰：**这个实际上有点中国特色，因为中国经济发展很快，导致很多地方更加追求“短平快”的成果。

从政府的角度来说，目前受困于土地财政，一些地方会急功近利地想把土地出让出去；从开发企业的角度来看，房地产是能够获得巨大经济收益的产业，与之相比其他的旅游项目回收周期都很长，为了平衡资金，很多旅游项目不得不靠开发房地产来维持资金平稳。

但这种做法的隐患很大，很多地方被开发成房地产之后，很少有人去住。这就不可能在那个地方形成消费产业，更不可能拉动地方经济发展，所以就会导致地方经济呈现空心化，产业薄弱无力。越是没有产业支撑，越是没有税收和地方财政，最终只能靠土地出让，这是一个恶性循环。

如果科学地规划和发展当地的海洋旅游产业，一旦这个产业做起来，对地方经济拉动会越来越来。因此沿海城市发展旅游肯定不能只靠房地产，还是要发展旅游业。且旅游业的产业链较长，如果相关产业都能做起来，对地方经济会有非常强的拉动。 **BES**



# THE PATH OF TOURISM URBANIZATION

## 中国旅游型城镇化的可实现路径

演讲 / 刘少军 文 / 陈瑛瑛 许晓丹 整理

对比我国传统工业导向型城镇化发展路径，旅游型城镇化能够从一定程度实现可持续城镇化发展的目标。  
Comparing to the path of traditional industry oriented urbanization, tourism urbanization can achieve the goal of sustainable development of urbanization in a certain degree.



刘少军

风景大地旅游投资管理有限公司 总经理  
北京大成有方酒店管理集团 董事长  
北京皇家驿栈酒店 总经理

中国经济的腾飞以及城镇化的迅速增长得益于国际分工之后，工业化造成的工业大量聚集。然而经济腾飞之后带来的又是什么？当戴着口罩逃离北上广成为一种口号、一种趋势、一种无奈，我们就可以看出，这种背景下的城镇化只是一种粗放型的、牺牲环境为代价的方式，甚至可以说这是一条失败的道路。正是因为发现其失败，所以才有了旅游型城镇化的提出，因为旅游可能带给我们不同的方式。

欧洲各国政府很早就将控制大城市规模迅速增长、引导产业和人口向落后地区流动作为城市规划的主要目标。对比我国传统工业导向型城镇化发展路径，我们不难发现，旅游型城镇化能够从一定程度实现可持续城镇化的目标，比如引导产业和人口向落后地区流动等——这当然还是需要好的规划，真正能够用规划未来的方式来规划现在，而非用规划现在的方式规划未来。

从目前农村情况来看，很多农民甚至基层干部都缺乏更高的见识以及更远大的眼光，只能看今天，只能通过今天规划未来，这是目前城镇化发展的一种普遍现象，也是规划甚至旅游规划长期缺乏创新的重要原因。

马云曾经说过，创新在中国就是率先模仿，虽然我反对，但是真正很实在。西方的城镇化路径可能就是未来十年可以看到的道路，是我们模仿的一种模式。我反对大城市化，虽然大城市化是事实，是被聚集的，像大东京地区、首尔等，这是城市化发展初期的一种趋势，但这种趋势之后，如西方发达国家，有钱人都住在远离城市的地方。所以逆城市化的

新型城镇化可能是未来发展的趋势，是可以率先模仿的地方，可能是未来十年必定要发生的一件事情。

城市化的进程中确实消失了很多的美丽山村，一位台湾的教授也说，很多台湾的农村人口也是聚集到台北和高雄这样的大城市，而这种过程西方也有过，但是现在发达国家如西班牙、日本等逆城市化现象不断扩大，原先毫不犹豫涌入城市的人开始回到农村去了。10%甚至更多的中国人骨子里还有归隐山林的梦想。不为五斗米折腰，这也是一种精神追求。回归农村有一片地种，也是另外一些中国人的中国梦。

我父亲退休之后就跟我提要求，希望能在北京郊区找一片地让他种菜，这就是潜藏在我父亲骨子里回归乡村的需求，也是很多位父亲的潜在需求。但是真正可以回到原来的乡村吗？有一个非常现实的情况，比如大家想要逃离污染严重的大城市，想着去乡村、郊区安静地喝个下午茶，却在路上堵车堵了3个小时，这种想象中的享受，被大城市病羁绊了。这样的农村生活你去吗？这就是我们的现实。

曾经轰轰烈烈的上山下乡也被那一代年轻人反感，大家都想法设法逃避，当今的这些年轻人也是一样的，所以我们所要的、所希望的回归乡村是一种提升版的。

从传统农耕生活日出而作日入而息的1.0版，到人口集聚、生活便利的城市化生活2.0版，再到环境优美、生活安逸的新型城镇化的3.0版，新型城镇化最终要实现的就是集悠闲的1.0和便利的2.0优点于一身且更有优势的3.0版。所以不仅仅是中国人的生活方式，全世界所有的生活方式都跳跃到3.0时代。

农耕时代生活方式一定不吸引我们的，现在吸引农村人的是2.0的，非常便利，有高速路，有吃饭的地方，有各种各样的商业很发达。但是我想3.0版生活方式可能向往农村纯净的空气、水，还有绿色无污染的

纯天然食物，向往农家那种淳朴的微笑和简单友好的人际关系。虽然北京周边的农村民风被商业化熏染了不少，但至少到那里去人家还是会给我微笑，偶尔路过一户人家的果子成熟还会摘下来洗给我吃，邻里之间和睦、热情；原来城市老胡同里，一个大杂院里好几户人，那种温馨的、充满浓郁的生活气息的氛围，也是我们向往的。

### 什么样的模式构成3.0版呢？

- 符合生态、低碳的国际主流价值观。
- 文化与时尚相结合的景观建筑。
- “小而美”的规模追求。在国外生活比较好的镇子，大概就两三万人的聚集，因为两三万人也值得在那里投入一些基础设施，比如说小的诊所、超市、几家不同口味的餐厅，否则的话不支持，不能太小，但是绝对不能大，如果大的话还是大城市。真正能做到小而美，小而精，小而专，才有可能真正实现我们所谓3.0版的旅游导向型的城镇化。

- 有历史传承的、独特的生活方式。
- 不逊色于城市的完善基础设施。

对旅游来讲，独特非常重要，所以农村的生活，或者那个地方的农村的生活，提升版的生活有可能有吸引力，城市人去了以后可以提升原来的生活方式。

### 如何打造3.0版的生活方式？

首先，需要眼界与品位。因为靠当地的农村的自身的觉醒，这种可能性很小，一定要借助外力去打造。需要像吴必虎教授这样的文化思想的启蒙者具有的眼界和品位。

现在不是知识时代了。你可以很迅速地运用百度和谷歌这样的工具，得到需要的知识。



其次，需要雄厚的资金。我们现在投资也很浮躁，我刚才跟张总，包括我们中午吃饭跟李总探讨的时候，资本都是独立的，中国现在还有很多暴利行业的存在，资金很浮躁，我们人心浮躁了，资金也很浮躁，恨不得一年就返本了。没有比较好的，能够踏实的愿意长期来做这事的资金支持，这事也干不了。

第三，需要多元创新力，包括需要打造的所有方面的专业的凝聚力，像易鹏先生讲的五位一体，文化、社会、经济、艺术综合的打造才有可能，因为这是一个生活方式。

我们创立风景大地旅游投资管理公司的时候就打造这种境界，希望成为“中国人生活方式3.0版”提供综合解决方案的专业机构。大地风景国际咨询集团联合国内知名城市一级开发商、投融资管理机构、景区管理机构及精品酒店管理机构共同创建，致力于为企业和政府提供专业化的旅游投资管理服务。有了专业的团队才有可能把这样3.0版旅游型的城镇化能够进行下去。

在中国不缺钱，缺的好的项目和商业模式、缺好的创意、好的文化。在真正能够打造出最好的3.0版的城镇化模式的时候，我相信钱也有了，其他也都有了。

BES

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。





# GROWING URBAN AND LIVING ORGANISMS CONSTRUCTION

## 生长性城镇与生命体建筑

### 中国城镇化的文化生态哲学思考——以 City of Columbus 为例

演讲 / 刘建华 文 / 陈瑛瑛 整理

城镇化的本质，就在于赋予城镇社会生命机能，延续城镇社会生命的记忆，通过赋予和延续让人与城镇一道永存。  
The essence of urbanization is to make the urban live and continue the lively memory of urban social life, in order to make the people and urban living together forever.



刘建华

北京慧士德咨询中心 首席咨询师

城镇化的根本问题，对中国根本的问题的一些思考，终极道路永远不浮在表面上。我曾经跟几位大学的老师谈过城镇化的哲学、历史、使命，显然大家还不太习惯，因为我们所见到的城镇化，或者说见到的中国式城镇化，无非就是三个词：拆、并、新。

这是目前我们所进行的城镇化的三个道路，三种状态，无论我们怎么说，新型城镇化，经济升级，无论什么概念，这30年来，甚至60年来，基本上没有超过这个状态，所以我把“拆、并、新”称作三大魔咒，这三大魔咒主宰着中华民族的过去与现在。

“拆”了3000年，我们有3000年的城镇历史，没有3000年的建筑。

“并”了100年，我们有100年的家乡故里，没有100年的家园。

“新”了20年，我们有20年的新区崛起，没有20年的老屋。

为什么会有这样的城镇化？我试图从中国的文化积淀方面得出一些结论。

传统文化中，我们只有60年的生命观，传统的天干地支计时，就是60年一个轮回，我称其为道德短期行为的合法性；我们只有300年的发展观。“合久必分”，“分久必合”，“皇帝

轮流做，明年到我家”，这些观念影响制约我们所有的行为方式，可以视作社会循环破坏的合法性；我们只有500年的历史观，我们虽然有5000年的历史文明，以孔子为例，前面是2500年，后面2500年，才是我们的历史，即便是这样，我们的历史观不是按照这种方式来算的。30年一小变，100年一中变，500年一大变。

在这种情况下，分、合、轮，三大预言，虚构了中华民族的历史与文化。

分了500年——我们有5000年的历史传说，没有500年的文化传承；

合了300年——我们有3000年的历史记载，没有300年的文化记忆；

轮了60年——我们有60年的历史成就，没有60年的文化生活。

那么，我们可以有怎样的城镇化？

如果不再是拆，不再是分？如果不再是并，不再是合？如果不再是新，不再是轮？我们还可以怎样做？

让城镇自然生长！让城镇拥有生命！

尽管是生命就有终结，但那是自然的个体生命，一个城镇的生命属于社会生命，社会生命是人类超越自然个体生命局限的代际生命体。人的本质在于将自然的个体生命融入人类的社会生命并通过社会生命获得永生。城镇化的本质就在于赋予城镇社会生命的机会，延续城镇社会生命的记忆，通过赋予和延续让人与城镇一起永存。

有生命的城镇只有生长过程，没有毁建的轮回。

有生命的城镇只有社会变迁，没有新旧更替。

有生命的城镇只有自然生长，无法强制合并。

有生命的城镇活在精心培育，死在任意拆分。

我们现在做的某些规划设计，不是为虎作倀，就是违背良知，或者违反常识，所有工作都是以拆分为

前提的，如果我们将城镇比作生命，还可以这样做吗？我们认为城镇没有生命的，可以任人宰割，任意处置，任意规划的，生长是有生命的城镇唯一的存续方式。

生长是有生命的，城镇唯一的存续方式，最能体现生长性城镇特征的自然生命体就是树。

毁建型城镇与生长性城镇的区别，正如树与树林的区别，树终有死，但树林长青，人终为无，但人类永生。

用这种树状的理念在荒芜的土地上建起了一座树荫一样的伟大城市，一个树一样的家庭花园，一个树一样的摩门大家庭圣地。或许，正是基于这样的认知，摩门教会（耶稣基督后期圣徒教会）将家庭视为最神圣的归宿，而用树状来描述家庭组成的社会，并用这样的树状理念，在荒芜的土地上建起了一座树一样的伟大城市，一个树一样的家庭花园，一个树一样的摩门大家庭圣地。

我们过去老家都是这样的，都是一个家园聚拢一个村落，围合一个广场，建成一座城镇。在中国和美国都相似，这也许并非只是一种象征，而是人类共同的信仰，对生命、对生长的信仰，中国城镇化失去的正是这样的信仰，需要的正是这样的灵魂。意味深长的是，摩门教将树状的家庭作为一种社会生命线，让人们可以追寻自己的祖先，探问人类历史，联结未来世界，为此，建立了一个覆盖全球的家庭搜索中心。

同样意味深长的是在树状理念的哥伦布小城也有一条社会生命线——人民小径 People Trails。穿行在这条小径上，人们自由搜索城市与农村、历史与自然、宗教与科学、艺术与商业、家庭与社会、国家与世界。

其实，美国的许多小镇都有这种可供人们穿行搜



哥伦布小镇中，像圣巴塞洛缪教堂（St. Bartholomew Roman Catholic Church）这样自然生长的建筑有很多



索的Trails。表面上看，它只是一条市民健身的步道或者自行车道，旅游者探访这座城市的一条游线。但是，准确地翻译，它是一条历史的线索、文化的踪迹，一头连接过去，一头通向未来。

或许，基于与摩门教同样的原因，美国印第安纳州的哥伦布小城City of Columbus Indiana，以一棵多彩多姿的艺术树作为其基金会标志，并以同样的树状理念。生长出一个富于生命活力的文化旅游名镇。

我们的城镇化走向哪里？这里我想先借用丘吉尔的一句名言：“First we shape our buildings, therefore, they shape us.” City of Columbus Indiana小镇按照他的名言开始规划，创造一个更美好的社区，不讲城镇，我翻译过来，以优秀的生命体建筑，创建美好的生命型社区。有70多个艺术建筑大师的作品，每年都有一个代表现代生活哲学基础的现代大师的作品，整个一个博物馆。

宜居、宜业、宜游、宜学、宜心，通过五个类型赋予社区生命，让城镇一起成长，不是一个空间单元，而是一个时间单元。

城镇建设的价值观：承诺优秀；城镇建设的陷阱：棒归的平庸。平庸的代价是昂贵的，而质量具有成本效益，人类历史的悲剧总是由“小康社会”造成的，这种社会的实质，是让人们各自眷恋自己的鸟巢，但是今天我们都知道，这个社会已经很难生存下去，除非它的存在是为了每一个人。

定义了这样一个城市的特征，伟大建筑实现三重成就：解决了一个具体问题，建筑师自己的自由表达，客户灵感的表达。

我们这个建筑能够带来什么，我们用什么方式来组织规划的，我们使命、愿景是什么，我们的三个目的是什么，构成了一个发展重点，优先次序。以乡村尺度下的各方面都是最好的社区为核心，促进三个方面均衡发展，一个经济繁荣和有满意收入的工作。

建设自有的美好家园，规划自己的城镇，建构生命体，这个城镇一定就是旅游城镇。 **BES**

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。



# PONDER OVER NEW-TYPE URBANIZATION AND CITY PLANNING

## 新型城镇化与城市规划思变

演讲 / 杨保军 文 / 王春风 整理

现有城镇化到新型城镇化，基本立足点是走多元化路径，强调分散、效益、指向，以人为本，城乡统筹。  
The base of new-type urbanization is multi-way, emphasizing on dispersion, benefit, direction, people-oriented and overall urban-rural development.



杨保军

中国城市规划设计研究院 副院长

### 一、现有城镇化

从城市规划的角度，现有城镇化具有以下几个特点：

**重速度、轻质量；重规模、轻效益；重政绩、轻民生；重硬件，轻软件。**

现有的体制存在风险，“三高”导致了不可持续。第一“高”是经济代价高，房价和地价不断飙升，最终很可能引发资产泡沫，现在政府负债已经不可小视；第二“高”是社会代价高，牺牲城/乡居民、新/老居民和常驻/临时人口之间的公平，使得社会利益阶层越来越分化，社会矛盾日益激发，这是社会意义上的不可持续；第三“高”则是高污染，城市病日益严重，这是环境上的不可持续。

#### “大”的城市规划的特点

现有城镇化下的城市规划的特点，最简单的一个字概括：大。比如，大发展、大跨越、大战略、大思路、大手笔、大广场、大马路。

我们的城市扩张非常快，现在城市规模的扩张跟土地形成了难以停止的循环游戏。忘掉了城市发展的本意是什么，不太关心投资盖房子的使用价值。盖房子不是为了用，而是为了完成资本循环，交换价值已经重于使用价值，这就造成了浪费。

我们在规划上最明显的就是土地利用总体规划是受指标控

制的，而城市的扩张是要争取土地指标的，这就需要两个规划去衔接。目前的做法，一个是衔接，一个是不衔接，还有一个是倒过来衔接。

#### 畸形发展的城市群

我们现在的城市群不能称之为真正的城市群，因为我们只是把目光聚焦在中心城市。实际城市群区域中，中心城市和其他中小城市还有乡村，本身应该是一个有机的空间组织的形态。但是现在只是完成了简单的集聚，在经济学上看，只发挥了城市群的集聚效应，而忽视了协作效应。如果未来的城市化只是追求简单的经济效应和集聚，那么不难判断将会是一个无

底的黑洞，即所有的机会、利益都归于东部发达地区，其他地方没有机会。

反思我们的大城市、特大城市病，这是下一步城镇化着力要解决的问题。那么，其根源究竟是什么？有以下三点：

第一个是经济模式的错误，如果继续以既有模式推动城镇化，就会出现严重的“城镇化产能过剩”；

第二个是政治体制改革的滞后，缺乏科学发展的制度保障，仅靠“科学发展观”是远远不够的；

第三是国情局限下的理念偏差，城镇化过程中应用工业文明时代的赶超战略，本身就是不合理的。

生态城市伯克利：为一个健康的未来建设城市，从规划、景观、建筑、园林、市民等角度深度解析城市规划。







## 二、新型城镇化

### 新型城镇化的内涵

2012年中央经济工作会议提出，要把生态文明理念和原则全面融入城镇化全过程，走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路。虽然不是严格意义上的定义，但明确将新型城镇化和生态文明建立了密切的关联。

### 新型城镇化下城市规划理念

从制度层面讲，土地制度改革是基础，财税制度改革是保障。从规划角度来讲，要把生态文明理念和原则全面融入城镇化全过程，走集约、职能、绿色、低碳的新型城镇化道路。

所以，必须要考虑我们新的理念是什么？

我们的文明形态，包括农业文明、工业文明、生态文明，其中生态文明是前两者的升华。农业文明是人顺应自然；工业文明，体现了技术征服自然；生态文明，则是社会进步、尊重自然。而在人际关系上的表现则是，农业文明是依附强权，工业文明依赖技术，生态文明和谐共生。学会和谐、包容、共生，不再是单一的一人化的思想统一，这就是区别。吸取农业文明和工业文明的长处，保持多元化、综合化、保持活力。

### 新型城镇化城市规划的方法

新型城镇化下城市规划的方法相对于大而言，我们更需要小——小规模，小尺度，近距离，而不是一统，大思路。生态文明依循的就是就近原则，而不推崇大一统的模式。工业文明强调规模化、标准化、高效率，因为规模越大，标准化的统一就越能提高效率，城市就能有序发展，而秩序就是其中最重要的平

衡力量。生态文明，强调以人为本，个性化、适度化，密度不高不低，我们称之为适度。发展中更多强调对自下而上力量的重视，强调有机，这是根本性的变化。所以我们强调大中小城市要协调，世界是丰富多彩的，不能过分夸大“大”和“小”的作用。

城乡要统筹一体，还要尽量依循生态建设城市，以资源节约、环境友好、美丽城乡、特色小镇为原则，不能依靠单一的工业化推动，要走多元化的城市化路径。

虽然城镇化的确可以说是工业化的产物，是非农业化的产物，工业革命在人类历史中的确实意义非凡，但是他并非唯一重大事件。事实上，我国还有大量不适合工业化的地区，而这些地区面临现代化、非农化、城镇化的问题，因此必须要考虑其他的途径，比如说行政、商贸、文化、现代农业服务等都可以加以选择，做到因地制宜。非工业化功能区中最具全国意义的可能就是旅游城镇化。旅游城镇化虽然缺乏产业支撑，城镇发展动力不足，但是自然山水和宗教民族文化丰富交融，具有巨大的开发潜力。这对我国贫困地区发展和生态保护也具有重大意义。同时，研究显示我国贫困地区与非工业化功能区的空间耦合度为91%，与生态脆弱区的空间耦合度也高达80%，也说明这些地区适合发展旅游城镇化。

综上所述，现有城镇化到新型城镇化，基本立足点是工业文明到生态文明，工业化路径到多元化路径，过去讲究急剧、规模、数量，现在强调分散、效益、指向；原来重物轻人，大城导向，现在以人为本，城乡统筹。 **BES**

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。



# REAL URBANIZATION COMMERCIALIZED BY TOURISM INDUSTRY

## 谁的城镇被旅游照亮

演讲 / 盛永利 文 / 王春风 整理

创意农业导向型土地综合开发是泛旅游资源时代资源匮乏地区的选择，能促进旅游地产和旅游型小镇的农业比重与产业发展。  
Creative agriculture oriented comprehensive land development is the choice of resource starvation regions. It can promote the agriculture proportion and development of tourism real estate and tourism urban.



盛永利

北京读道创意品牌营销顾问有限公司  
执行董事兼总经理

以旅游为路径的城镇化八大模式，具体包括：

- ① 以休闲农业为路径的城镇化发展模式，如成都郫县、法国波尔多；
- ② 以文化创意产业为路径的城镇化发展模式，如洛阳唐三彩，杨柳青；
- ③ 以旅游景区为路径的城镇化发展模式，如万达长白山，九寨沟漳扎镇；
- ④ 以主题度假为路径的城镇化发展模式，如亚布力滑雪场；
- ⑤ 以历史文化名族风情为路径的城镇化发展模式，如山东尼山、北川映秀；
- ⑥ 以节事会议为路径的城镇化发展模式，如博鳌论坛、达沃斯；
- ⑦ 以主题商业为路径的城镇化发展模式，如伦敦比斯特购物村；
- ⑧ 以工业旅游为路径的城镇化发展模式，如德国鲁尔。

### 宁夏：一个葡萄文化长廊

当时宁夏有一个非常大的命题，找不到旅游切合点，甚至是生态农业。后来做旅游规划，我们团队调研半个月以后，认为应该做葡萄产业的规划，那里都是荒芜的土地，搞其他农业

都不适合，通过研究葡萄产业地区，认为这里可以搞葡萄产业。我们在五年之中实践一个叫“农业+旅游+小镇”的概念。

我们需要给一个小镇构筑成旅游，构筑产业，并可持续地发展下去，这两个结合以后，结合实际构筑中国（贺兰山）特色的葡萄产业发展之路。不盲从拷贝国外模式，以葡萄为引爆点，多产业联动发展——完成从“8:2”（80%都是用来吃的，20%做产业的）到“2:8”的新模式构筑。

我们给出的形象定位是：大好河山，品位宁夏。树立“一十百千万”产业目标体系，打造一条产业集聚带，创新10个葡萄主题小镇（整个小镇大概6个已经开工建设了），形成百大特色酒庄，创收千亿综合产值，解决数十万人口就业，吸引百万游客。

以创意农业为导向的发展模式，例如葡萄产业，这就是葡萄+旅游+小镇=GTT新模式。我们在中间做小镇，原住民从事葡萄产业，游客可以把它当成消费旅游的符号，建成后首先是生态小镇，同时也是主题小镇，如红酒小镇。景区驱动型一般投资很高，但农业有多少资金都可以包容，这里几乎包含了300万到上百亿，有钱的人可以租，没钱的人也可以租，都可以发展起来。同时，还成立8个子公司，一个进行融资的，还有一个搞风险投资的。大地风景也是致力于找项目的公司，我们总结一套行之有效的办法，开始向全国各地推广，推广最成功的一个是青岛藏马山，现在是中国最大的蓝莓基地。

这个事坚持了几年以后，奇迹发生了。江南之星，拿地之前什么都没有，拿地以后，依据去年的利

好政策，在青岛未来的发展中这个地方就是核心，今年中国的航母基地，青岛很多的港口都在这个地方，无形之中我们多了30多倍的土地收益。当时我说服他签下12.5万平方公里地，三个月以后想把一个东西做到最大，经过市场研究发现做蓝莓是最好的。三年之后，去年联想投入6亿以后，弄了6千亩，而这个老板1万亩的蓝莓规模，只用了2亿，产能却是10亿，开发地产，没搞小镇的时候已经赚八九亿了，如果搞小镇的话，这个蓝莓小镇也将对游客有巨大的吸引力。

整体来说两个意思：一是我们更多从实践中找到出路，再回到实践中。二是广大农村大有作为，一定要投入到农村和农业，致力让每块土地成功开发。

### 意义总结

首先，创意农业导向型土地综合开发是泛旅游资源时代下资源匮乏区的选择。每个都市边上都要有农业的建设。你做蓝莓，做到中国第一或者品牌最高的，这就是出路。开发商要靠土地和房地产盈利，赚8亿何乐而不为，又至少能解决10万人的就业，这是多种产业的融合。

其次，就是旅游地产或者是旅游型的小镇在农业中的比重，产业上的环节，未来应该通过这两个趋势发展相关产业，一个农民的消费，第二个发展整个农业及相关产业。 **BES**

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。

# CREATING REPEATABILITY- LONG TERM SUSTAINABILITY IN TOURIST DESTINATION

## 创造高重访性的区域旅游目的地

演讲 / Joel Ward 文 / 王春风 整理

创造一个高重访率的区域旅游目的地主要取决于两点，一是忠诚度，二是到达的便捷性。  
Creating a high revisit rate regional tourism destination depends on loyalty and accessibility.



Joel Ward (周瑜)

MR ProFun(梅瑞普方)管理咨询有限公司  
运营总经理

今天讨论的话题是如何确保旅游目的地长期可持续发展，有一个成功的模式，这个模式就是打造高重访性。今天我要讲话的内容包括重访性的价值，造就高重访性景区的因素和如何打造高重访性的旅游目的地三个方面。

### 1. 重访性的价值

如果想把旅游目的地定位成此生只去一次的话，就局限了成功的可能性。

重访者是旅游目的地长期发展的重要因素。

首先，重访者停留时间更长，参与的活动和项目更多，意味着消费也更多。

其次，吸引重访者来这个地方比第一次吸引这个游客来的成本要低，市场营销的费用更少，而且重访者来的次数，可以来第二次，第三次的可能性也就更高，旅游消费也越多。

最后，重访者会给当地带来稳定性，在经济大环境不是很好的情况下，作为游客不会冒险去一个新的地方，因为新的地方不知道消费有多少，而选择去过的地方，知道大概花多少钱，有什么旅游体验。

### 2. 造就高重访性景区的因素

怎么让一个旅游目的地可以吸引很多重复的访客呢？

主要有两个因素：第一是游客对于旅游目的地的忠诚度，第二就是到达的便捷性。第一次不能给游客很好的体验的话，

第二次给他再好的优惠他也不会来。另外，最高、最快、最强，这些“最”不会帮你打造游客再来第二次第三次，如果体验较差的话，游客不会再过来。另外一个问题，如果你号称自己景点最高，两年以后会有另外一个地方也建了一个最高的。真正能够驱动重访率的因素是游客很好的体验。

打造游客忠诚度包括三点内容：旅游目的地的品质，游客体验到的价值和新鲜程度。

### 3. 如何打造高重访性的旅游目的地

#### 第一，找到当地独特的优势。

要找到这个旅游城市本身独特的优势在哪里，如何利用好这个独特的优势去吸引游客来旅游呢。当然在很多情况下，这些独有的适合特质并不是浮在表面上，马上就能找到的。

例如，夏威夷的美丽是世界上出名的，但是世界上出名的地方不只夏威夷，为什么夏威夷成为这么知名的旅游胜地呢？夏威夷本身独有的优势是夏威夷当地的居民，因为他们世俗的压力不存在，他们整个生活态度很放松，而且他们能够把这些对于人生的积极的开朗的人生态度传递给游客，所以游客也可以感受到脱离城市纷扰的那种感受，这就帮助夏威夷变成了知名的旅游胜地。

又比如，为什么迪士尼当时选择奥兰多呢？1965年的奥兰多只有25万人口，处在一片低洼的沼泽地，明显的优势根本看不到，那隐藏的优势在哪里？奥兰多的地理位置正处于到达佛罗里达州的必经之地。所以迪士尼给了那些想去其他旅游目的地一个停留的理由，把奥兰多变成一个让人想去的地方，你过来玩了一天半天，又想多玩三天四天。所以现在奥兰多已经

变成一个拥有两百万人口的城市，成为美国第四大城市集群，每年可以吸引超过五千万的游客。奥兰多为什么可以吸引重复的游客？因为奥兰多这个城市给予游客更多的选择，如果你去过了迪士尼，再来这个城市，依然会体验到更多的娱乐体验，你可以找到不同价位的旅游景点。这个例子给我们的启示就是：要找到此时此刻来这个地方旅游的人的目的是什么，利用好这个目的，围绕这个目的做文章，更好地吸引他们再来。

#### 第二，创造一个非常引人注目的目标和愿景。

一旦发现目的地的独有优势，就需要创造一个非常引人注目的目标和愿景。

例如，澳大利亚的墨尔本，永远生活在澳大利亚悉尼之下，悉尼是旅游大城市，很多游客想去悉尼，墨尔本好像变成第二选择。但是市政府决定要把墨尔本定位成活动之都，每一年大型的宴会、活动、体育盛会都会在墨尔本。这里区别是什么？他把墨尔本与宴会的目的地划上等号，你想办活动的话就会想到墨尔本。所以这就是墨尔本成功独特的地方之一。虽然城市规模没有悉尼大，但是目前来讲墨尔本吸引的游客量已经跟悉尼差不多了。另外，墨尔本吸引很多不同类型的活动，所以活动本身能够给游客创造新鲜度，让人们感觉去那里新鲜。

所以，重访者想再次去的时候可以看到新的事物和东西，同时他们也希望能够保持第一次去获得的那种独特体验。

如果你发现人们喜欢哪一项旅游内容，要围绕它做文章。例如，威斯康辛溪谷在原来的基础上加了很多水上乐园和主题公园，因此被称为水上公园的首



为最小化季节带来的影响，威斯康辛溪谷开发了系列室内公园来满足淡季时候游客的需求



都。但威斯康辛溪谷有一个致命的问题，一年只运营四个月，所以要最小化季节因素的影响，他们增加了室内公园，慢慢室内公园的想法成功了，现在全年都可以运营。

另外一点，要确保这个目的地的便捷性。有的时候不一定超越，你想要做得更好，只离得更近。

最后，一定要让游客有办法到达目的地。例如，迪拜市政府掏钱给航空公司，增加来迪拜的班次。

最后总结一下，一个高重访率的目的地主要取决于两点，一是忠诚度，一是到达的便捷性。所以，首先必须要打造能够让游客希望一次又一次来的旅游体验；第二要让这个体验能够很轻松的获得。所以，在规划旅游策略的时候应该专注于两点：首先，一定要找到自身独有的优势，挖掘这个优势，其次，创造出强有力的愿景，沟通好，让所有人为这愿景努力，最重要的是不要随着时间发展而不停地改变这个愿景。

BES

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。



# TOURISM AND THE PATH OF URBANIZATION

## 略说旅游与城镇化路径

演讲 / 王兴斌 文 / 郭潇 整理

旅游城镇化建设要坚持三大条件：维护与改良地脉；延续和弘扬地方文脉；维护和保护发展人脉。  
The construction of tourism urbanization should insist on three principles. Maintain and improve the land. Extend and expand local culture. Preserve and protect local people.



王兴斌

北京第二外国语学院旅游科学研究所 原所长  
国家旅游局 规划专家

新型城镇化是非常任重的话题，“新”和“旧”是相对而言的，“旧”就是历史上的城镇化，过去的城镇化。今天我主要从历史角度回顾一下，总结过去的城镇化中我们可以吸取的教训和借鉴的经验。

### 一、英美以及台湾城镇化道路

英美等发达国家的城镇化发展和工业革命、商业经济发展息息相关。他们在工业革命和商业经济发展基础上，在后工业化时期，也就是现代服务业在国民经济中占重要地位的时期，出现了旅游业的革命，标志着这一重大转变的就是普及带薪休假。这是旅游大众化的标志。而旅游大众化有个前提，就是农民—市民—公民的转变，在这里市民和公民是不完全一样的。公民要有劳动权，也要有休闲权、选举权、结社政党权。

如果说英美和我国的国情具有较大差异的话，则台湾的经验更符合我国国情。台湾在50年代进行了和平土地改革，实现了地主和农民双赢。政府收购一部分地主多余的土地，给地主留一部分土地，把多余的土地政府买下来以后再低价转卖给农民。在此基础上，经过60年代和80年的工业化和城镇化，1987年蒋经国又一次进行了改革，逐渐形成了民主化、公民化、服

务业占主导的社会。

当今的台湾，人均GDP 2万美元，农业占2%，工业31%，服务业67%，农业人口5%，工业37%，中等阶层占了人口一半以上。这样的社会机构对我们现在的城镇化发展具有很大的启发。统计数据发现，一方面是台湾的岛内旅游，1.24亿人次，台湾是2300万左右人口，平均每人6次，93%的台湾家庭每年至少旅游一次。另一方面台湾的出岛旅游，去年是1000万人次，相当于台湾总人口的44.5%。从这两个数据可以看出，台湾已经进入了是国民旅游时代，大众旅游时代。

### 二、大陆的城镇化路径

1949年以后，农村进行了土地改革，政府用暴力取得土地，同时实行了严格的户籍制度，1949年农村人口10%，1978年农村人口7.9%，30年里城市人口增加了10%，而当时这些人摆脱农民户籍的途径只有三种：第一是参军，第二是上大学，第三是招工。

1978年我国城市化开始加速，到了1999年达到31%，2012年达到了52%。但这其中还包括2.6亿农民工，他们不能算是市民，因此，这一数据并不可靠。

#### 初级阶段的国民旅游

目前我们正处在工业化和城镇化的中期，根据国民一二三产比例10：45：45，可以说现在还处于旅游黄金周式的国民旅游的初级阶段，因为黄金周式的旅游不是国民自助旅游，不能算作完全国民旅游。

2012年国内游客接近30亿人次，平均每人2.2次，但其中74%为当地旅游，26%是到外地旅游，而当地旅游属于一日游，按照世界旅游组织的统计标准，国

内旅游只有一个标准——过夜人数。那么从这个意义上看，只有酒店或类似于酒店的接待数字，比如说露营地等等的统计数据才具有意义。

按照严格的标准，真正国内旅游只有7亿人次，探亲访友占39%，休闲度假占11%，观光旅游占31%。另外，我国的出境旅游居世界前列，但这个数字是靠80%的港澳台旅游支撑的，真正的出境旅游的数字其实非常低。根据本人的统计显示，如果把外国人到中国来旅游算进去，中国在上世界排第八位，国际旅游收入在上世界也是第八位。

1978年以来城镇化存在五大弊端：

农村劳力空心化；进城农民工边缘化；乡村文化断裂；乡村环境污染；留守儿童，空巢老人。

#### 旅游型城镇化五大利好：

推进乡村三产化、就地城镇化；城镇布局趋于均衡；农民亦农亦旅；本土文化作为资源得以延续；乡村环境作为基础得以保存。

另外，近十年来，我国城市旅游化也存在几个方面的陷阱：

以开发旅游的名义圈地、占地；以拆迁的方式赶农民上楼；千镇一面的新镇，新农村，乡土文化断裂；官与民夺利，商与民争利，加深社会鸿沟。

#### 旅游城镇化要坚持三大律条：

维护与改良地脉； 延续和弘扬地方文脉；维护和保护发展人脉。

如果能够坚持这三脉，维持这三脉，我们旅游城镇化的道路将会越来越宽。 BES

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。

# TOURISM OPERATION IN MEGA REAL ESTATE ERA

## 大地产时代的旅游运作

演讲 / 石培华 文 / 郭瀚 整理

从宏观、中观、微观三个视角来观察大地产时代的旅游运作，寻找新发展空间，探索新投资热点，创新发展模式。  
Observing the tourism operation of mega real estate era from the macro, meso and micro view, in order to look for a new development space, explore new investment hot spots, and innovate development mode.



石培华

国家信息中心旅游研究规划中心 主任  
全国旅游教育教学指导委员会 副主任  
北京大学 教授、博士生导师

我将从三个视角来观察大地产时代的旅游运作。宏观视角，看大走势，寻找新发展空间；中观视角，看增长点，探索新投资热点；微观视角，看新业态，创新发展模式。

旅游的一个重要作用就是提升城市的文化品质和特色，彰显城市特性，而现在城市发展过程当中存在一个致命问题就是千城一面。真正的城市化是土地、空间的城市化，产业、人口的城市化，文化的城市化和社会建设的城市化，这几方面要同步发展，整个城市化才是良性的、健康的。现在的城市化缺少产业合成，所以，出现了人口没有实现城市化，就业和生活方式没有实现城市化，社会建设和管理没有实现城市化的现象。

从宏观来讲，旅游引领新型城镇化有五大功能：

### 1. 引领城市特色化发展，激活城市文化、彰显城市个性

建设第五代城市，要彰显城市特色个性，挖掘、利用和激活城市特色文化，培育城市独具个性的品牌，突破同质化怪圈。发展旅游激活城市文化、彰显城市个性，让文化在城市建设中催生动力、激发活力、凸显魅力、提升实力。

### 2. 引领城市人性化发展，完善城市功能、提升城市服务

第五代城市是一个具备全面的综合服务功能的城市，是充满人性化关怀的城市。旅游发展对城市提出更高要求，有助于全面提升城市综合服务功能、全面提升城市的服务水平、全面优化城市环境，进一步提升城市的生活品质。

### 3. 引领城市生态化发展，建设生态文明、建设美丽城市

旅游业是环境友好型、资源节约型产业，与资源环境和人文生态系统相互依存、相互促进，有助于引领第五代城市的生态建设。加强生态旅游基础及配套设施建设，引领游客市民的生态环保意识，推进生态旅游项目建设，推动生态旅游健康发展，有助于促进城市生态环境建设，构建和谐、宜居、可持续的新型城市。

### 4. 引领城市产业化发展，集聚城市经济、激发城市活力

转变发展方式，促进产业创新，追求集约、高效发展，旅游业的发展将顺应现代产业融合发展趋势，打破传统边界，加强要素的链接与各相关产业相互渗透。旅游像润滑剂将城市各种资源结合起来，集聚各种要素功能，引领融合化发展。可以说，旅游集聚产业，旅游集聚资金，旅游集聚人口。

### 5. 引领城市国际化发展，对接国际标准，培育国际品牌

规划建设开放型、国际化的城市，旅游产业能够极大地促进城市开放，旅游国际化不仅仅是旅游产业的国际化，更是城市发展的国际化。旅游产业国际化意味着客源市场的国际化，旅游产品的国际化，旅游服务的国际化，公民观念的国际化。

流动是当今的一种常态。我们是一个流动的社会，研究旅游和房地产，实质就是研究一种流动作为常态的社会。

城市的发展往往是以地产开发为先导的，城市旅游和房地产的发展又会反过来影响城市的发展，成为城市发展新的增长点：

(1) 风情小镇、特色乡村地产；(2) 新型社区、第二家园、综合体或者旅游地产；(3) 旅游度假区开发；(4) 各类旅游产业集聚园区；(5) 养老、养生社区。

这五个增长点也将会成为未来发展的几大热点。

首先，旅游房地产，我个人不太主张这个名称，我觉得叫做“第二家园”或者“精神社区”更合适，

更能突出外向型的特点。城市发展都会有新的城市功能区和新型社区，这些也往往都是开放型、外向型的区域，与旅游房地产的特征相似。在功能上现在许多旅游和度假、养老关联密切，这就使得旅游似乎变成了美丽的外衣，变成了房地产的黄马褂。

其次，休闲度假区的建设将成为下一轮房地产和资本、旅游更加深度融合的切合点，也是城市发展的热点，在未来城市发展中打造真正意义的新的生活方式很可能就是在度假区内。

再次，产业园的建设是在房地产受到很多调控和管理之后，具有高速推进城市化同时，又推动旅游发展的重要作用和意义。

最后，老龄化社会迅速到来，中国以后应发展新养老。随着养老社区、养老产业的发展，越来越多地衍生了更多与养老相关联的新业态。

中国的新城新区很多，但到处都是诸葛亮的空城计，这对我们城市化发展很不利，也会造成很多社会问题，因此，在新开发中我们要探索新模式，促进新城新区的健康可持续发展。这就要求在搞大地产的时候除了考虑建城和房地产，更多的是考虑运营和经营的问题，只有把运营和经营的问题解决了，才能保障新城的发展。其实在我们探索的过程中，旅游的运作也需要我们不断创新。旅游业投资产权式社会化交易平台，回报相对稳定，在未来的发展中需要探索新的投资平台和渠道，从而能够整合资本，分享社会财富。

从微观视角看新业态，房地产发展新态势主要呈现以下几方面：(1) 换房旅游；(2) 产权酒店、公寓式酒店等；(3) 分时度假；(4) 养老社区、房屋出租；(5) 小产权。

30年前中国为世界生产，30年后我为自己生活，最大的标志就是异地享受最好的休闲度假和旅游，所以生活方式的革命，就是旅游和城市结合革命的高潮。

BES

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。

# ENGINE OF NEW TOURIST CITY – ORDERING TOURISM COMPLEX DEVELOP

## 旅游新城的启动引擎

### ——订单式旅游综合体开发

演讲 / 唐健霞 文 / 郭潇 整理

大地风景咨询机构根据主题等条件来设置项目，进行订单式预览与菜单化选择，与可运营商进行搭建，与政府和企业进行项目资源整合。

BES group set the program according to theme and other conditions, preview and choose in the ordering list, cooperate with operator, integrate resources with government and enterprises.



唐健霞

大地风景国际咨询集团 合伙人

从土地开发、房地产开发的角度看待旅游新城的生命历程：陌生区（诞生）—度假区（成长）—配套逐渐成熟，变成人居天堂（成熟）。

旅游新城开发在实际的推进过程中呈现出金字塔形态，处于金字塔顶端的只是极少部分项目，更多的处于囤地待开发状态。

**金字塔最顶层：十年发展。**通过旅游设施的成功运营，人气高涨，经过近十年的努力，逐步成长为人居天堂。

**金字塔第二层：探路者。**自建星级酒店、休闲商业设施，资金压力大，缺少实际运营经验，导致人气不旺，最终由于现金流断裂而导致项目中断。

**金字塔第三层：现金流。**以酒店、主题乐园等做为单核引擎，休闲度假设施的初步引入，加上成功的房地产营销，楼盘商铺销售火爆，实现快速回流现金。或者通过项目成功上市平衡现金流，实现现金回笼。

**金字塔第四层：企业名誉。**这一层级的企业往往缺少引入大型休闲度假设施的渠道，发展前途未卜。这一类企业多数为国企，它们往往是依靠与当地政府良好的关系，以“半公益”

的名义圈下大量土地。

**金字塔最底层：囤地。**这一类企业以旅游名义囤地之后什么都不做，只是为了囤地，坐等土地增值。

**首先，我们先看十年发展形态的成功案例——深圳大梅沙。**

从1999年开始拿地，政府做一级开发，现在已经成为成熟的宜居天堂。

项目介绍：

● 大梅沙位于盐田港与小梅沙之间，公交车程在1小时左右，规划面积约168公顷；

● 属于一线城市周边的海洋资源，形成大梅沙海滨公园；

● 项目设施主要包括深圳大梅沙京基喜来登度假酒店、深圳大梅沙海景酒店、雅兰酒店、深圳大梅沙芭堤雅酒店等多家星级酒店，同时还有大梅沙奥特莱斯购物村以及海滨浴场等休闲娱乐设施和项目。

**运营模式：**在大梅沙发展进程中，政府使用滚动开发的方式，通过前期基础建设的投入与示范项目运营来实现资金与土地的良性循环。经过近十年的发展，大梅沙已经成为第一需求的概念，很多白领即使去深圳上班，也都愿意在路上花一个小时而生活在大梅沙。

**接下来我们再看一个探路者形态的成功案例——温都水城**

温都水城是一个有市场、有眼光、靠村委书记发展起来的旅游休闲综合体。旅游是休闲的，人们有休闲的冲动，这是发展中的一个基本盈利点。为了追求这个盈利点，温都水城旅游公司董事长黄福水就紧抓这个消费需求，靠市场往前闯，所以我称之为探路者。

探路者形态的未知案例——投巨资，慢回报，如万达长白山项目。投入两百多亿，但压力大，前途迷茫，主要原因在于两个“慢”：一是度假氛围培养

慢、旅游人气增长慢、旅游习惯培养慢；二是跨区域购房人群增长慢，居住配套难齐备。

● 探路者形态的尴尬案例——好项目没有好配套，云南昆明天湖岛高尔夫。其核心是如何突破交通瓶颈，提高综合接待水准，弥补温泉、酒店等休闲娱乐设施严重欠缺的问题。

● 探路者形态的尴尬案例——博弈，齐云山养生之都。规划在4A景区齐云山附近的一个重大项目——五星级酒店，最终因为资金链断裂而失败。

● 现金流形态的成功案例——恒大威尼斯，酒店综合体撑起来的“江山”。恒大威尼斯2012年创造了奇迹，项目在上海刚开盘，第一天就卖了20亿，这个现金流非常可观。而它的商业模式就是一方面凭借优秀的滨海资源以及上海强大的市场需求开发相关项目，另一方面为了提高项目品质，尽量做好做齐房地产的配套设施，满足客户需求。

● 企业名誉形态的尴尬案例——从规划展示中心做起，济南某大型国企鹊山龙湖项目。通过大型企业在当地的信誉度，拿到在黄河以北的6万亩用地指标，但他们在做市场预测的时候却忽略了市场本体——济南居民对项目的感知，最后只能因没有人气而陷于尴尬，至今实际收入不到100亿。在未来的发展中如何解决这样一个高差，核心就是人怎么来，地价怎么增值，房子谁来买等非常现实的问题。

从人需求的角度分析旅游新城的生命历程，实现让一个项目从不为人知到最后成为度假地的转变，我们需要考虑人从哪里来？人为什么要来？停留在哪里？停留多长时间？生活医疗配套怎么解决？旅游核心竞争力是什么？这些问题的解决，需要多产业的融合，逐渐演变成一个跟旅游相关的综合体。

在旅游综合体的考虑下，如何才能把房地产开发落实下去，变成房地产开发解决的问题？这就必须考虑旅游综合体搭配的问题。一个成熟的综合体必然包



括很多运营机构，如主题公园、温泉、养老、民族特色、精品文化酒店、会议会展、高尔夫、游艇，最后这些不同的运营机构共同搭建了一个区域开发的快捷通道。

大地风景就是这样一个平台，和全国绝大多数的运营机构搭建快捷通道。通过大地风景，将可以获取全国绝大多数的旅游设施商家的选址、运营要求、投资回报等信息，搭建共同合作的平台。服务内容包括：

- ① 新区开发主体与设施运营商之间的快捷通道；
- ② 不同旅游设施运营机构之间，或者上下级产业链条合作的快捷通道；
- ③ 旅游新区的旅游开发咨询及规划设计落地。

大地风景主要通过积累六大“库”来实现快捷服务，包括地方政府、风景区管委会资源库，旅游设施运营商资源库，在建大型项目资源库，跨界整合产业资源库，基金公司、投资人等投融资资源库，房地产开发商资源库。

为了更加有效地实现快捷服务，我们将分三步走：

第一步，寻找商业设施与城市地域之间的匹配度；

第二步，寻找商业设施与地方政策，具体需求之间的匹配度；

第三步，大地风景咨询机构根据主题等本体条件来设置项目，订单式预览，菜单化选择，将大地风景地域的文化特色和可开发的特色项目，和可运营商进行一个搭建，与政府、企业、项目、资源等进行整合，促进相互之间的合作。 **BES**

① 版权声明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。





# GARDEN DREAM OF A VILLAGE – SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF RURAL COMMUNITY

## 一个乡村的公园梦 ——营建乡村社区可持续发展

演讲 / 李孜 文 / 王春风 整理

通过政府履行职责与农民自身改造，让乡村从现在的发展方式慢慢变成一个综合的经济园区，变成公园。  
The government takes the responsibility and the farmer reform themselves, transforming the village into a comprehensive economy region and garden.



李孜

美国土地学会Urban Land Institute  
北京理事会成员

作为一个在城乡结合部长大的人，我想问一下有多少人是从乡村和城市结合部长大的？能回到我们乡里去看看现在的乡村是什么样子吗？也许未来我们真有可能做点事情，也是我今天来讲的这个话题——一个乡村的公园梦。

我在重庆江北区长大，我们一起长大的孩子只有其中两三个一不小心搞了一张文凭，而大部分人现在都处于很尴尬的境地，他们现在的孩子都是农民工的孩子。乡村的孩子童年生活中大家都是平等的，为什么长大后产生如此大的差别？就是因为我们政府城镇化改革在改变生活方式。把他们赶到楼上去，他们失去了曾经的生活环境，却没有社会资源、经济基础来进行新技术的学习，永远都生活在一个不上不下的环境里面。

未来两三亿农民工生活问题将是一个非常大的问题。社会要稳定，经济要发展，那新城发展中原住民的未来发展方向要怎么解决呢？我们未来城镇化能不能解决这个问题呢？

我们感觉有点悲观，因为我们现在的税收体制是7：3，7在中央，3在地方，如果这3亿多的农民工进入城市，你想象要多少钱去支撑，现在地方的财政情况怎么样呢？北京、上海还可

以，但是到了三线城市，这两三亿人怎么办？他们回到农村，但是农村已经消失了。

那么怎么来做好这件事？或者通过旅游或者各种产业升级，让我们农民能够就地就业。北京市未来的政策已经很明确，在周边做大量的郊野公园，根本原因就是提供北京市民的旅游区同时作为绿化隔离带存在。这样的政策非常的棒，但是谁来出钱？

实际情况是什么：不但树没有去种，而且还要把旁边的树全部挖掉，只留一棵树在那里等死。农民为什么破坏自己的资源？实际是我们政策体系导致的。农民的土地和权益的保障需要思考和融合。

一个乡村家庭要什么？就是个好的住所，孩子可以好好读书，然后就是有钱好好生活。举个例子，高乡（人名，编者注）家7口人，他的爸爸46岁，小孩14岁，7口人有5个人在农村，两个人农村和城市两边跑，农忙时回来，闲的时候在城市打工。收入：大葱1万多块钱、桑椹9千块钱，他爸爸一年打工收入1万元，一家七口人一年的收入有5万多块钱，而我一个人在城市打工就5万多。如果作为园林工人，就可以多赚一点，他有250棵树可以租，租金就是10万块钱，而且树还是农民的。如果我们可以得到政府的批示，那么

就可以经营农家乐，发展相关产业，发展服务业。桑椹在当地批发卖太便宜了，但到城里市场变成10块钱一斤，那我们把游客引过来买，我卖45，我又不费用，这就是农业旅游、观光的逻辑。

综上所述，我们可以总结出以下几点：

（1）政府的责任要做好，公共绿色的基础设施，包括道路、桥梁、水系、环境等。

（2）农民自己要改造，自己和政府合作。一部分提升太阳能等都可以自己来做，另外一部分可以由专业的开发商来运营，这样就会形成共赢的模式，回到新的游戏规则。农民自己做商业模式开发，未来房地产商的利润就在10%以下，这个时候大家都是运营商而不是开发商。运营商找项目，找合作伙伴去做运营，这才是未来我们赚钱的方向。从现在的方式慢慢变成一个综合的经济园区，变成公园。对于农民来说，政府拿了地，给钱给农民，形成合作机制，分清楚权责达到共享的可能，形成一个新乡村，从而打造乡村公园梦。 BES

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。

# TOP TALK: VILLAGE, TOWN, MODERNIZATION

## 高端对话

文 / 谷晓羽 姜丽黎 郭潇 整理

旅游型城镇化高峰论坛是首次对旅游型城镇化进行探讨的一场旅游行业盛会，共有400余嘉宾参加了本次论坛，众多政界、学界、业界精英出席并发表了精彩的演讲和对话。以下是高端对话实录。

Tourism Driven Urbanization Forum is the first gala of tourism industry discussing tourism urbanization. More than 400 honored guests attended this forum. Many political, academic and industry elites attended and delivered wonderful speeches. These are the records of dialogue.

**主持人：王珏** 大地风景建筑设计有限公司总经理

**对话嘉宾：赵弘中** 杭州市旅游委员会副主任

**黄晓辉** 大地风景国际咨询集团副总裁

**张人天** 华侨城原首席投资顾问、上海凯维投资有限公司董事长

**丁德斌** 携程集团松果网总裁

**黄兴** 山水盛典文化产业有限公司总裁

**刘建华** 北京慧士德咨询中心首席咨询师



自左向右依次为王珏、刘建华、赵弘中、张人天、黄兴、丁德斌、黄晓辉

**王珏：**现在旅游产业越来越综合，跟城市有全方位的联系，我想请黄晓辉分享一下这方面的经验和体会。

**黄晓辉：**据我所了解很多在乡村生活的居民羡慕城市的生活，城市的人羡慕乡村的生活，这就是城镇化的内在动力。如果城镇化是必须的，那么，旅游在其中起到什么样的作用，我们应该重视三个方面问题。

一是城镇化过程中遗留下来的乡村遗产问题。这是经常遇到的问题，包括一些乡村的老河流，老物件，这些乡村遗产不能被遗失掉，一定要找到一个方法更好地传承下去，现在农民可能不喜欢，但几十年后他们自己也会开始回忆这种生活。

二是城镇化的宜居环境是规划界面临的问题。规划是不是就按照城市的小区去规划，原来老祖宗留下来很多习俗文化，有些未必科学，比如说阴阳、五行，但至今依然存在。还有一些非常具体的业态，市场，超市，好多人还不习惯逛超市，超市外面的小摊反而是最火的，所以在城镇化的过程中，要为还不习惯于城市生活的居民规划一个宜居的环境。

三是城镇化进程中的新型就业问题。旅游在这方面具有重要作用，中国人自古就很好客，在农村，由于当地居民的热情好客，游客到来之后，就自然而然有了服务业，实际上不仅解决了就业问题，更是内心的有朋自远方来不亦乐乎的好客精神。

这三个问题是我们一直遇到的，也是需要突破的问题。

**王珏：**张人天先生，您一直在两界行走，在规划设计方面，您是否也有同样的感受。

**张人天：**我们的村民和我们的政客，通常是站在今天的角度上，但是真正的政治家和有良知的学者，必须站在未来的角度上做规划，这是本质的差异。

首先，要回到人的本身来看问题。人有两个属性，一个是自然属性，一个是社会属性——现在有失衡的危险。

其次，城里人觉得社会属性多一点，活得累，村里人认为生活的品质太差，没有技术文明的支持，公共服务产品也没有，活得难。一个是累，一个是难，其实他们有一个共同的诉求，都是希望来重构生活方式，这就需要城镇化。所以我们不要简单地认为城镇化只是一个经济运动。我们应该更多地从人的角度去考虑，从文化的基本尊重去考虑，城镇化的过程更是一次文化的运动，一种文化的启蒙，如果没有这样的基本认识，我会很害怕这些所谓的城镇化。

最后，我们不要试图把度假和观光旅游混为一谈，度假和观光游不一样，观光游是游客和目的地的人文不发生关系，以观光欣赏为主；度假是有人文情怀的交融，跟当地的人文发生关系。假如考虑发展乡村游，就一定要从度假旅游的角度去思考，考虑我们如何和当地居民的生活方式发生关系，一方面满足城市人希望到乡村去的需求，而另一方面还要重视乡村居民提升生活品质的要求。

在乡村走旅游城镇化路线的过程我认为需要注意以下几个问题：

第一，乡村是必须要有经济支撑的，旅游不一定能成为村民们的主业。没有经济的支撑是留不住人的。

第二，不是哪个镇都适合做旅游。

第三，注意到自然村的异化和消亡。包括文化的异化，空间的异化，形式的异化等，实现在真实的乡村里过真实的生活。

(1) 一说搞旅游小镇就成江南小镇，这些镇把风情，把本地人文的灵魂全部烘干了，这是非常难过的事情。瑞士的钟表小镇，小镇的人们真的是做钟表的人，钟表也完全是小镇生活的一部分。而我们今天的



小镇却做了太多的假，把当地的居民全部搬走，这块土地还有意义吗？还有风情吗？还有灵魂吗？这样的做法有很大问题。

(2) 空间的灵魂。我们以前是村公所，但是它不能承担社区中心的责任，我们原来有祠堂，有庙，后来没有了，所以在旅游城镇化中要有两个灵魂：一个是空间的灵魂，一个文化的灵魂。

(3) 被主题化的泛滥，一些村领导为了美观给村民的房子制定标准户型。

(4) 专业力量要介入，但要避免过度商业化，要留一些自由的空气和空间。

(5) 户籍制度。我认为在未来十年里有重大变革，中国所谓30年的土地使用权，还是70年的住房，首先要解决是以什么来记账的，这个问题不解决就不会有长久的思考，不会有真正的农业现代化。

我们能不能做到在新的受欢迎的商业模式下，不与农民争，我们作为一个独立的创造者和贡献者来出现，尊重原住民的一切环境，包括他们的梦想和展望。

王珏：我特别欣赏张总说的，在真实的乡村里面过真实的生活，甚至可以上升到未来的区域发展的哲学。那刘老师您是满世界地走，也做了很多中国重大的项目，涉及到城市、乡村和文化等各个方向，您能不能多讲几句，不一定关乎这个论坛，也可以是其他的一些思考。

刘建华：我想说第一句话是我们规划界不推卸责任，承担起责任，这才是有良知的规划师。中国的规划界、旅游界都有一些具有自我反省精神的规划师，通过自我反省进行社会反省，这是非常睿智的，这样的规划师是我们80后、90后，包括在座的各位都要做的。

第二就是旅游城镇化，希望旅游规划设计出人

文关怀的一个城镇，只要这样设计了，他一定就是旅游。其实旅游最大的本质就在于特色，特色主要就是体现为城市社区，这样一个聚落本身的特点，遇到有良知的规划师，社会正常发展，每一个人都有个性，任何城镇都有发展。

第三，一个城镇主要是靠建筑支撑起来的，建筑有生命，城镇就有生命，就是我们说的历史都是活的，比如，你到希腊、美国，看不到历史建筑，但是历史无处不在，历史是活的，建筑是时尚的，所有的历史都是时尚的，现代的。

现在城镇化的本质是向市民社会的变迁，利用城镇化的机会促进中国社会向市民社会变迁，这个变迁体现在城镇规划设计方面。如果我们旅游规划者把这些向市民社会转型的公共设施做好的话，每一个城镇都有独特的魅力，所以一定要利用城镇化的进程推动中国的市民社会进步。我们要充分利用现在的政治资源，利用城镇化背后的趋势、社会舆论及市民社会变迁的方向，做好新的城镇化的规划和设计。这时，任何一个机构、投资者、设计师、规划师，都会成为中国的旅游亮点。

王珏：我们在座的赵弘中赵主任，您可能会在我们这次高端论坛中更能代表政府的立场，您怎么看待这样的新型城镇化的发展？今天我们的讨论在一些方向性的问题上都形成了共识，那在实际政府的工作中，落实下来可行性有多少，缺少什么条件？杭州在中国的旅游方面是走在前列的，您能否给我们分享一下杭州在这方面的经验？

赵弘中：在推进新兴城市化的过程当中，我担心“化”字，在中国什么东西都是化，千城一面也是必然的。所以新型城镇化，在技术方面要端正思路，吸取原来的教训，多从产业的角度来实施。

产业的发展其实是优胜劣汰和长期演进的过程。

比如招商，必须要经过六到七年的过程，杭州招商前三年去的企业很少，在后面五年，我们政府吸取了很多教训之后，已经成为杭州发展的代表，即使一条小街也取得了不错的效果。但现在又进入了一个产业的发展过程，这个是第二个层面。

第三个层面是社会思考，社会哲学层面的担忧。从社会历史的角度，因为社会的阶段不可避免，社会发展到什么程度，城市就会进步到什么程度，有一些东西不可避免。杭州在推进新型城镇化当中，推进旅游发展过程中，要让产业回归社会，让旅游产业回归生活的本来面貌，也要让新兴的城市化从产业回归社会。

来杭州重复旅游的人很多，为什么会多次来杭州呢？因为杭州旅游是一种生活方式的新鲜感。

最后一个层面是要从产业化走向生活化，我们在推进旅游发展过程中，不要就旅游论旅游。门票收入1亿，吃住我们统计可能1.5亿，但是我们从现在大旅游、大产业这个角度，从回归生活本原角度来讲，统计发现2亿都是周边农民旅游的收入，还有景区文化创意的收入，所有加起来就是3亿，如果只有景区是支撑不起来这个产业的，这里面有产业的艺术、有文化的艺术，更有生活方式的艺术。

王珏：杭州也是我最喜欢的一个城市，我个人到杭州旅游不下十次，在杭州旅游的过程中，确实体会到很休闲的生活。我有种想法，我们中国的城市都能像杭州一样，把产业回归到生活当中去，旅游才能发展起来。山水盛典推出了13台在山水田园之中的演出，借助这个演出推动了地方经济发展，我很想请教您对旅游型城镇化的看法。文化在融入这样一个城镇化过程中，旅游扮演什么角色？

黄兴：在所有城市化过程中，文化的力量有很多方面。从大的来讲是灵魂，是一个地方区别于其他地

方的最特色的东西，创意驱动，产业联动，城市或者地区的带动，这个创意的驱动不管是规划也好，还是旅游演出也好，都属于当地文化的提炼。但是这个过程要经历十多年的艰辛筹备，要有整体的游客基础，有资源的配套和产业的配套，想把产出做成当地各个方面的引爆点不是一件很容易的事情。

与很多景区和城市合作的过程中，发现我们很重视文化，但对于人们身边的很多文化的东西都遗忘了。今天这个会议很有意义，很多专家和实操者都提出了很多关于良知，关于灵魂，关于信仰的建议。曾经去一个城市的时候，一直以公益而著名的城市，指着这个地方说，这是很重要的工业基地，但是我要把这个工业基地拆了。我们当时有一个很深的感受，在一个城市发展的进程当中，怎么能够把过去发展的印记也变成文化旅游的资源，这其实是政府思考的事情，与其把工业的基础和土地拆了，为什么不进行改造？也可以留下历史的印记。

要有自己的量身订做，要因地制宜，不要因为我要有收入，什么地方都可以做演出。另外，必须从未来看它的发展。

还有一方面，文化是对人潜意识的挖掘，可能短期之内不能够马上见到效益，需要时间的沉淀，需要大家都能够停下来，慢节奏的，不要以暴利性的心态要求它的成长和发生。

王珏：文化对旅游的贡献，包括把产业转化成生活，对于每个人中国人，乃至国外来旅游的人，必须要有一个平台。我们在座的丁德斌，他是携程网旗下松果网总裁，现在新媒体营销的平台以及大数据时代的旅游产业布局，已经越来越深入地影响到我们的生活。在现在的生活中可能并不仅仅是旅游，所有的吃、住、行、游、购、娱都包括在内，刚才说到的旅游，从整个产业来看，并不仅仅是一个景点，而是遍

布于我们中国大地上的一个农户，一个古村，一个小小的聚落。那个时候我们这样的市场宣传、营销，是否还具有可行性？

**丁德斌：**我是旅行爱好者，中国4万3千个乡镇在快速消亡，中国4万多个乡镇都是有历史的，要么在码头，要么家族聚集在这里，要么是以独特性聚集，有自身的发展，都是有生命的，在自然生长出来，孕育出来的。

旅游是什么？认为旅游是观光，这是一个很大的错误。现在到别人生活的地方去，感受他的生活方式，我到北京去认识一个北京人，我到当地去，感受当地的文化。在中国每个小镇都是有灵性的，我到一个小镇就是跟当地的居民聊聊家常，吃吃家常饭，他们怎么看，他们怎么跟环境相处，他们家族几百年生活在这里，他们有很好的血缘关系，这就是旅游的本质。回到要不要营销这个话题，我认为只要保护好本地原生态的文化、传承，把原来老的文化留存下来就够了。如果我们太过于城镇化，将毁了几千个乃至上万个城镇。

① 版权申明：本文根据旅游型城镇化高峰论坛现场发言整理，转载请注明出处。

**王珏：**您刚才说了古镇，人传人，已经形成了一个共识。

**丁德斌：**我们当时主要鉴赏这个古镇有什么特点？我也是爱好者，我收藏了大概1万份地图，我拿了地图去看这些地方，有些已经找不到了，我们当时做这个网站主要是想把这些地方的存在记录下来，可能它只有一个小小的地方，比如在安徽马鞍山下面有个镇，有一个塔，已经消亡了，我们现阶段不能做什么，所以记录下这些文化，传承一些东西，让大家能看得到。比如说我的故乡曾经有这样一个地方，本来属于四川，后来并到重庆了，最后那个镇被撤销了，中国很多地方都有这样的事情，我们要记忆和传承这些消失的或接近消失的文化符号。

**王珏：**今天我们探讨的东西关乎灵魂、思想和方向，在座的各位都是有共同的方向和思想，起码在共同的哲学和对人生的思考中，一起准备往前走的人，每个人都不孤独。 BES



主持人 王珏	高端对话	
对话嘉宾 赵弘中	对话嘉宾 黄晓辉	对话嘉宾 张人天
对话嘉宾 黄兴	对话嘉宾 丁德斌	对话嘉宾 刘建华



# 04 RESEARCH

## 研究

### 大地风景旅游研究院

BES Tourism Research Institute

大地风景国际咨询集团下属的专门性研究机构，其主要职能是结合旅游规划行业特点，对理论界与实践领域的国内外前沿趋势、热门话题进行专题研究，并对集团的重要项目成果进行总结、汇编，致力于通过对研究成果的定期发布，搭建大地风景国际咨询集团与外界沟通的平台，不断推动旅游规划界的发展。

The BES Tourism Research Institute is a professional institute within BES International Consulting Group. Its main responsibilities are to conduct research on the leading national and international trends and hot topics in tourism planning theory and practice; to gather and report project achievements of BES International Consulting Group; to maintain an international platform for linking China with the rest of world; and to advance tourism planning industry development.

## FOCUS ON THE PATH OF URBANIZATION

聚焦中国城镇化发展之路

如何改变农村城镇化建设中的现有困境，早日实现乡村现代化，已经成为我国社会经济发展进程中所面临的关键问题。  
How to change the dilemma of rural urbanization and realize rural modernization has become the critical problem in the social economy development progress of our country.



# RETHINK OF RURAL URBANIZATION

## 农村城镇化建设的反思

文 / 姜丽黎

农村城镇化是农业非农化、农民市民化、农村地域城镇化的发展过程，其内核是城乡资源、要素和生活方式的融合。  
Rural urbanization is the progress of urbanization of agriculture, farmer and region. The core is the integration of resources, elements and lifestyle.

农村城镇化是新型城镇化建设中被重点关注的。党的十八大“新型城镇化”战略的提出，吸引了社会各界对于城镇化话题的关注，同时进一步引发了社会各界对于农村城镇化建设的思考。那么，多年的农村城镇化发展情况到底如何，发展过程中又面临着怎样的困境呢？农村城镇化过程中重点要解决的问题又有哪些？

### 一、农村城镇化的内涵

农村城镇化内涵包括：一是农村劳动力向非农产业转移和城镇聚集；二是城镇体系的建立和完善；三是城镇反哺农村，城镇的生产方式和生活方式向农村扩散，促使农村技术装备水平不断提高，农业和农民生活方式现代化；四是城乡作为一个整体达到融合，实现城乡资源的高度共享。简单来说，农村城镇化就是农业非农化、农民市民化、农村地域城镇化的发展过程（如图1所示）。

城镇化的内核就是城乡资源、要素和生活方式的融合过程。城镇化中的城乡要素融合最重要的是劳动力的自由流动和自由就业，核心是农村富余劳动力向非农产业和城镇转移。

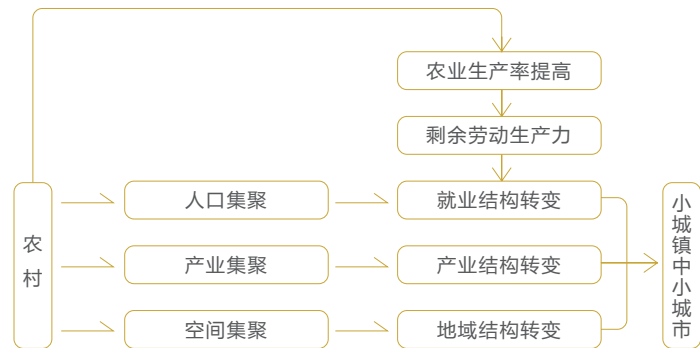


图1 农村城镇化过程

### 二、农村城镇化的动力

农村城镇化动力就是促使农村各种要素向城镇集中的力量。农村城镇化是多种因素共同作用的结果。城镇的大小取决于人口及资源承载量；城镇人口的多少取决于非农化人口；人口的转移取决于城乡利益差异；城镇的发展取决于产业结构的升级；城镇的加速发展取决于制度的安排。

城乡居民收入差距所导致的乡城人口流动，是一种城乡之间的相互作用力。城镇较高的经济社会发展水平和生活质量对农村人口形成较大的吸引力。在整个农村城镇化进程中，农业成为初始动力，工业成为中坚动力，服务业成为后续动力。它们共同推动农村城镇化的发展。农村城镇化的过程实际上就是产业结构升级的过程。

在我国城市化过程中，国家政策对劳动力和生产要素的方向性牵引起着举足轻重的作用。户籍制度作为农村城镇化的行政性制度，建国以来发挥了重要作用。改革开放前，限制人口自由流动的政策，减缓了农村城镇化的进程。如今户籍制度已成为剩余农村劳动力市民化的阻力，户籍制度造成的人的权的不平等，是社会不公正的主要原因所在，也是中国无法实现可持续发展的主要原因。户籍制度的改革已被列入现今改革的重点工作之一。土地制度作为农村城镇化的诱导动力，直接影响了农村城镇化的进程。市场制度是农村城镇化最有效率性的动力。

### 三、农村城镇化面临的困境

长期以来，我国的二元社会经济结构特征非常明显，尤其是城乡不同的发展政策，更是加重了城乡的二

元矛盾，拉大了城乡差距。多年的乡村城镇化发展实践过程中，出现的一系列问题，不得不让我们对乡村城镇化进行深刻反思。

一方面，我们对于乡村发展的认识存在很多弊端，片面地主张全域城市化，认为城市化才是乡村发展的唯一方向，因此，在乡村盲目城市化过程中出现了如下问题：（1）人口流动大，“空心村”和“城市病”现象很常见；（2）打着“城市化”的名头随意圈地，耕地不断减少，而很多被征土地终因资金不足、配套设施不完善等原因而闲置；（3）过度鼓吹乡村城镇化，掩盖了农业现代化发展需求，使得农业发展面临困境，同时中西部乡镇企业发展举步维艰；（4）传统文化遭遇冲击，乡村教育不切实际，不考虑实际情况地撤并乡村中小学，忽略了孩子的真正需求；（5）资源短缺，能源紧张，生态破坏，环境污染。

另一方面，近年来社会主义新农村建设的加快了中国农村地区的发展步伐，但我国的社会主义新农村建设存在一定的误区：（1）农民主体意识严重缺失。在新农村建设讨论与行动中，听到的主张与建议往往来自专家和官员，而农民却在家乡建设和关乎自身利益的新农村建设中集体“失语”；（2）规划脱离实际，建设千篇一律。目前大多数新农村建设活动没有考虑到新农村建设的复杂性，忽视了各村庄在自然地理基础和社会文化条件的差异，缺乏长远整体规划和合理布局，建设形式上“千篇一律”；（3）资金缺乏，建设搁置；（4）面子工程，本末倒置。很多地方忽略了农民对于“生产发展”和“生活宽裕”的实际需求，而一味在“村容整洁”方面做华而不实的文章，与欧洲的乡村保护运动相比，我们损失了许多具有景观和文化双重价值、未来潜在乡村度假地的传统村落资源。





#### 四、农村城镇化发展重点要解决的问题

城镇化建设是支持中国经济可持续发展的最大潜在内需和持久增长动力。要做到趋利避害，民建中央副主席辜胜阻对城镇化进行了总结，他认为需要做到“五防”：

一防有城市无产业支撑的过度城镇化，避免城镇化“拉美化陷阱”而使新市民变游民、新城变“空城”，坚持城镇化与区域经济发展和产业布局紧密衔接。城镇化缺乏产业支撑，城镇化可能就会出现拉美化的陷阱，像巴西城镇化现在已经超过90%，但是巴西的农村人口在城市找不到正式的工作，大量的人集中在贫民窟里面。

二防有速度无质量的城镇化，不能一味追求城镇化高速度和规模扩张，要坚持“集约、智能、绿色、低碳”发展方针。

三防特大都市“大城市病”，避免大中小城市布局失衡而导致特大城市人口过度膨胀。城镇化不能背离

“美丽中国”而要与资源环境承载能力相适应。

四防城市市民——农民工新二元结构的长期固化，避免“钟摆式”“候鸟型”城乡人口流动导致的“半城镇化”的过高社会代价。

五防城镇化的“房地产化”，避免城市土地财政而使用高地价推高房价，城镇居民的消费被过高房价和房租挤出。

通过分析研究，我们认为推进农村新型城镇化过程中，工作的重点和难点包括以下一些：

##### （一）农村城镇化发展要有产业支撑

产业发展，实现了人口的生产模式与收益基础的变化，保证了农民离开土地后按照城镇方式生活的基础，因此主导产业的发展是城镇化的支撑与推动力。中国城镇化初期结合国情，选择了工业，随着市场经济的发展，工业发展对城镇化的边际效应逐渐减弱，第三产业成为城镇化新的推动力。

成熟并且有较强带动作用产业落户到城镇，带来

了新观念，带来了人才，带来了资金，带来了市场；农民就业机会更多、更稳定；有了产业支撑，地方财政得到改善；有了产业才有就业，“乐业”才能“安居”。有了产业支撑，才能帮助农民实现安居梦、创业梦和市民梦。

##### （二）新型城镇化建设需要逐步推进城乡体制改革，提供制度保障

推进我国农村城镇化进程是一个系统工程，涉及社会经济和人民生活各个方面，需要有一定的制度保障，但由于长期的城乡二元结构体制，而目前的社会保障制度、土地使用与管理制度、户籍制度等，严重阻碍了农村城镇化的可持续发展。

###### 1. 社会保障制度

长期以来我国实行城乡二元社会保障体系，我国二元社会保障体系是适应建国初推进工业化的需要而形成的，与二元经济、社会结构相适应。近年来中国的城镇化发展较快，被统计为城镇人口的群体中，仍有2.5亿

农民工无法享受与城镇居民平等的公共服务待遇，此外还有7000万城镇间流动人口也面临着公共服务差距。社会保障制度的改革是目前推进我国农村城镇化进程的关键。社会保障制度改革的目的，是让农民有机会参与城市就业的竞争和享受到在城市应有的社会福利，保证进城农民有稳定的社会环境、安定的社会秩序，并且无生老病死、失业等后顾之忧，与原有城镇居民享有同等待遇。

###### 2. 土地使用与管理制度

中国的城镇化进程，不仅伴随着人口向城市的进入，同时也伴随着土地城镇化进程。城镇化最重要的载体之一就是土地，过去30年的城市化路径，是建立在低成本的土地基础上的粗放扩张。这种低成本的粗放扩张，是以损害农民权益为代价的。农民付出了土地，却没有享受到土地增值的利益。我国的土地城镇化，因其特殊的国有土地制度和农村集体土地所有制，对改革产生了一定障碍，但深化土地制度改革是破除城乡二元结构的必由之路，其现实意义和迫切性日益突出。如何合



理妥善地解决征地占地中的矛盾，农村集体建设用地的产权问题和土地流转问题，土地出让金的合理使用与分配等，都是土地使用与管理制度改革中面临的棘手的问题。

### 3. 户籍制度

户籍制度改革是农村剩余劳动力顺利转移并实现城镇化的必要条件。现行户籍制度虽然已经放开了许多，但对于农村劳动力的自由迁移仍然存在一定障碍。取消户籍制度对人口和劳动力流动的政策限制，降低农民进城的门槛，合理而有序地把在城里有谋生技能和稳定收入的农民吸纳为市民，通过户籍制度改革给他们一个合法的身份，推进城镇化进程。

### 4. 教育体制

要实现农村城镇化，不仅在经济上需要有大提的提升，更重要的是农民的文化水平需要提升，各种观念需要转变。农村劳动力素质不高，直接影响到剩余劳动力的转移。为此要改革农村教育体制，在普及农村基础教育的同时，大力发展职业技术教育，开展劳动力就业培训，积极推广适用技术教育。同时，政府需要尽量均衡资源分配，完善教育制度，使农村学生能获得更多受教育机会，并保证学生能真正获得技能。

### 5. 多渠道的资金筹措

在城镇化过程中，无论是农民工市民化成本还是基础设施建设，都需要巨量资金投入。那么，推进城镇化

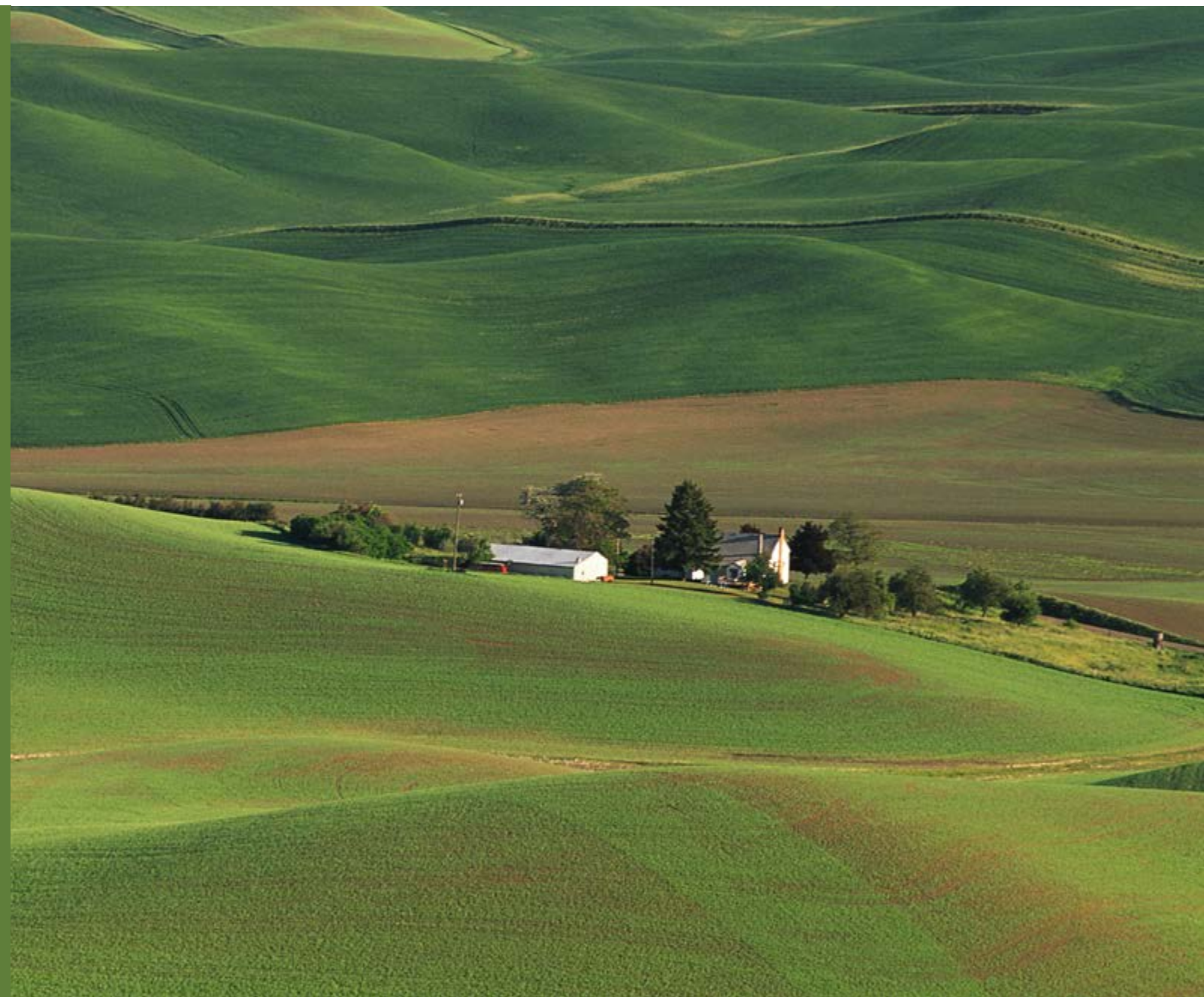
的资金从哪里来？可以通过以下一些方式：（1）政府投资应该主要用于引导小城镇的发展方向，诱导其他主体的投资；（2）商业银行要设立专项资金用于小城镇基础设施建设；（3）鼓励农民和农村集体经济组织积极投资小城镇建设；（4）采取灵活的投资机制，扩大小城镇建设的资金来源。

### （三）推进生态文明建设

坚持以生态文明引领城镇化建设，要建立绿色宜居环境，保护乡村景观。十八大报告中提出“从源头上扭转生态环境恶化趋势”的目标，提出“给自然留下更多修复空间，给农业留下更多良田，给子孙后代留下天蓝、地绿、水净的美好家园”的愿景。

### 参考文献：

- [1]冯尚春. 中国农村城镇化动力研究[D]. 长春：吉林大学经济学院，2004
- [2]北京大学“多途径城市化”研究小组. 多途径城市化[M]. 北京：中国建筑工业出版社，2013：187-192
- [3]宋文怡. 农村城镇化是解决“三农”问题的主要出路. <http://rurc.suda.edu.cn/ar.aspx?AID=423>
- [4]牛力，关柯等. 我国小城镇发展模式初探[J]. 建筑管理现代化，2001，4 BES





# RURAL MODERNIZATION

## 乡村现代化

文 / 姜丽黎 整理

随着城乡一体化与城乡统筹发展进程的日益推进，乡村城镇化、新农村建设等概念也深入人心。

With the accelerating process of development of the urban and rural areas, the concept of rural modernization and new countryside construction has been adopted by the people.

近年来，“三农”问题一直是困扰我国经济发展、实现社会主义现代化的关键问题之一，怎样实现乡村现代化已经成为我国社会发展研究与实践的热点问题。随着城乡一体化与城乡统筹发展进程的日益推进，乡村城镇化、新农村建设等概念也深入人心。城镇化绝不意味着消灭乡村。那么，乡村发展的出路到底在哪里？



### 一、城乡关系新论

长期以来，我国的二元社会经济结构特征非常明显，尤其是城乡不同的发展政策，更是加重了城乡的二元矛盾，拉大了城乡差距。多年的乡村城镇化发展实践过程中，出现的一系列问题，不得不让我们对乡村城镇化进行深刻反思。必须引进新的理论重新审视城乡关系。

#### 1. 城乡阴阳平衡理论

乡与城同等重要。运用城乡阴阳平衡论构筑新型的城乡关系，呼吁尽早解决城乡二元矛盾冲突；乡村地区建议引入多途径现代化而非全域城市化的理念。

#### 2. 快城慢乡理论

“快城”是指在城市保持现有的发展速度，进一步提高城市化水平和工业化水平；“慢乡”则指用“慢城”理念指导乡村地区经济社会的发展。城市为环城市乡村休闲的发展提供丰富客源，乡村成为日夜奔波忙碌的城市人周末闲暇之余的港湾。

#### 3. 乡村现代化理论

乡村现代化包括乡村经济的现代化，即农业生产的规模化、机械化、集约化、商品化，与农产品深加工有关的产业的商品化、市场化；还包括乡村生活方式、生活质量的现代化，即追求乡村的物质文明和精神文明现代化，有舒适的环境和健康的人。

### 二、乡村发展的出路在哪里

在世界城市发展史上，城市与乡村总是相互依存、对立统一而存在的。乡村与城市同等重要，既然我们不能把全部乡村都变成城市，那么就要在“乡村”上做文章，走非工业化道路，把乡村建设成真正现代化的乡村，实现城市与乡村的有机结合，相互促进，共同发展。因此，我们提出了“乡村现代化”的概念，乡村现代化不同于乡村城镇化，不一定必经第二产业的发展，可以直接从第一产业发展至第三产业的途径，以及第一

产业与第三产业并存的方式推动乡村现代化，多途径乡村现代化更加重视现代农业、观光农业、农村现代服务业共同带动的乡村现代化模式，我们简称为“1+3”模式。通过“1+3”发展模式，可以同时实现乡村现代化与保存乡村地方特色的双重目标。

乡村现代化是全方位的现代化，是从传统向现代发展的历史过程，包括经济、政治、社会、文化、生态环境五大方面。

#### 1. 乡村产业现代化与传统产业的传承发展

乡村经济建设的现代化，依赖于乡村产业的发展，主要指农业现代化、乡镇企业现代化发展、以及乡村第三产业的发展，其中第三产业的发展则主要依赖于观光农业与乡村旅游为代表的相关服务产业的发展。

#### 2. 乡村生活方式现代化与慢生活方式的保持

在乡村引进先进、健康、文明的现代生活方式的同时，要摒弃一些不利健康的生活方式，积极引导村民融入现代生活，建设乡村生活新风尚，建立良好邻里关系，提倡淳朴善意的人际交往方式。

#### 3. 乡村文化现代化与乡村传统文化的传承

要开展丰富多样有益身心的乡村文化活动，抑制不良的生活现象。随着乡村经济发展，社会生活的快速变化，许多传统乡村文化正在急剧流失，传统文明的流失是乡村文化发展的一大损失。保护与发展传统乡村文化、继承优秀的乡村民风民俗与传统技艺迫在眉睫。

#### 4. 乡村现代社会组织与宗族传统自治能力

对于中国乡村社会的治理，我们需要重新思考，如何根据中国乡村政治文化的特点，充分利用宗法意识与宗族结构，建构官民共治的乡里制度，积极主动利用巨大的宗族内聚力，将国家权力渗透到乡村社会，从而实现对乡里社会的有效影响力，促进区域稳定与繁荣。

乡村现代化的途径也是具有多样性的，可通过现代农业（观光农业、设施农业、创意农业等）、乡村旅游的发展，以及高尔夫驱动等方式来带动乡村实现现代化。

### 三、环城市乡村发展模式

因受城乡二元体制长期影响，中国城乡经济社会发展存在严重不平衡现象，这种不平衡已经成为目前中国经济和社会发展中的一个严重问题。在环城市乡村地区，因为双方相互作用更强，这一矛盾显得更为突出。如何提高环城市地区农民收入，实现乡村经济社会的健康发展，更好地与城市社区的互动对接，推动环城市乡村社会的和谐进步，是中国大规模城市化进程中一个不可忽视的重大现实问题。

环城市乡村具有以下特点，如下表所示：

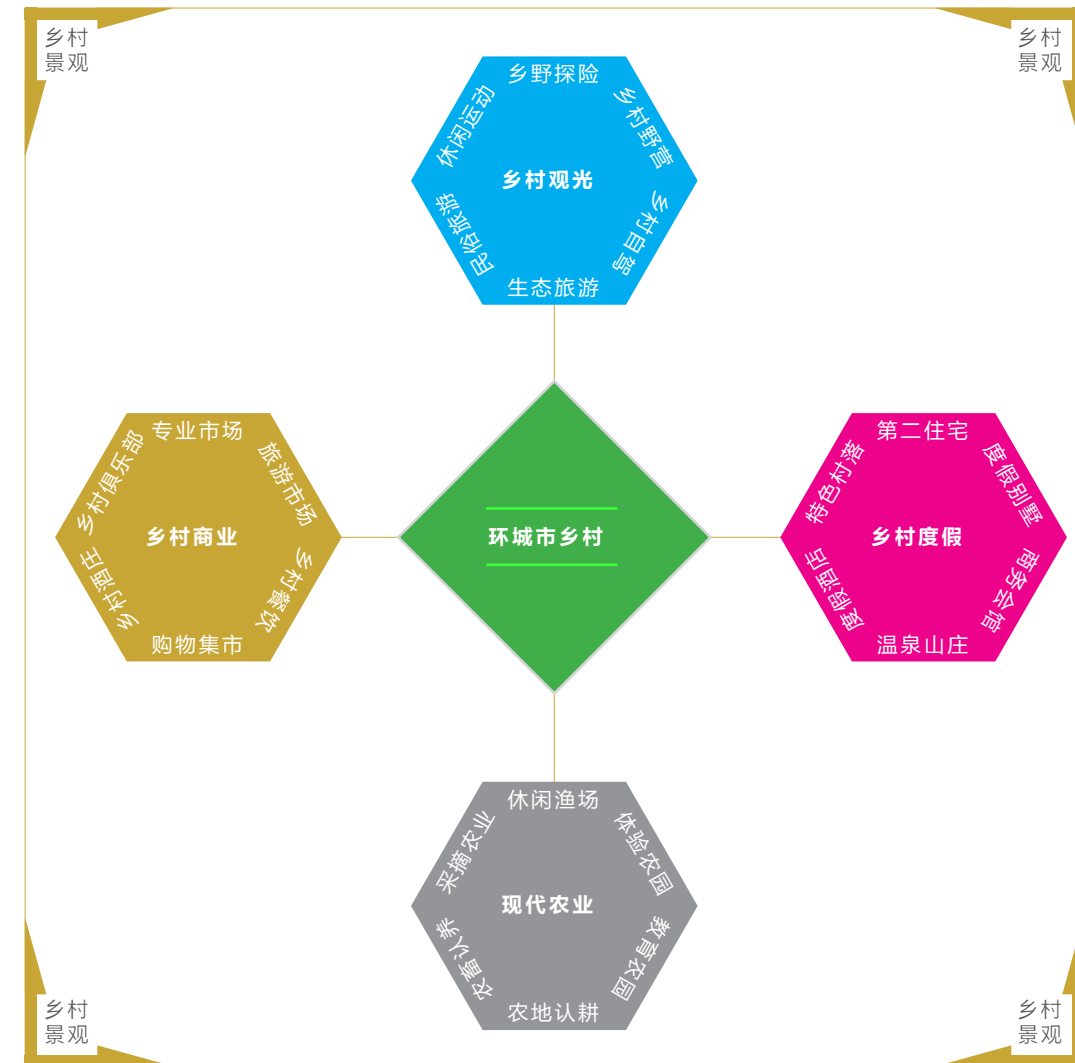
表1 环城市乡村的主要特点

总体特征	与城市有紧密交流的农民、农村、农业为主要特色
生态特征	城市生态屏障、城市绿带、生态补偿、碳平衡基地
经济特征	工业开发区、副食品基地、仓储用地、休闲度假会议活动场所
社会特征	本土文化基因库、教育功能、流动人口密集、文化冲突、社会隔离
基础设施	外部可达性基础设施集中、给排水与垃圾污水处理、民政服务设施
客源市场	稳定的城市客源市场，重访率高，有季节性



环城市乡村发展涉及多种业态，土地利用已经不再仅仅局限于传统的农业经济。在各种产业布局中，环城市乡村旅游，以及与乡村旅游紧密结合的现代农业、休闲度假和特色购物，形成基于乡村特色风貌的农业、旅业、商业“三业合一”发展模式，近年来已经在一些城市郊区出现，代表着未来环城市乡村社会经济发展的一种重要模式。

环城市乡村发展1+3模式，可见下图。 BES



环城市乡村发展1+3模式

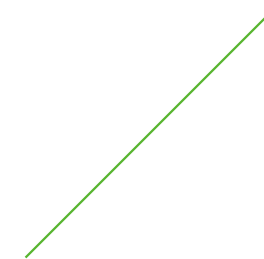


# 05 BES PROJECT

## 案例

## PRACTICING THE MODEL OF CITY SUBURBANIZATION AND TOURISM URBANIZATION

田园城市与旅游型城镇化模式的规划实践



在苏州市城市格局由“运河时代”向“太湖时代”跨越，大力发展休闲度假旅游的背景下，西部生态城旅游度假区应运而生，成为苏州未来旅游发展的重头戏，其中旅游型城镇化更是一个关键课题。

Suzhou city pattern is changing from "canal era" to "taihu lake age". Under the background of developing leisure vacation travel, western eco-city resort was formed. It will become the star of tourism in the future and tourism urbanization will play a key role in this.

# PRACTICING THE MODEL OF CITY SUBURBANIZATION AND TOURISM URBANIZATION

## 田园城市与旅游型城镇化模式的规划实践

### ——苏州西部生态城旅游度假区项目介绍

文 / 于健

在苏州市城市格局由“运河时代”向“太湖时代”跨越，大力发展休闲度假旅游的背景下，西部生态城旅游度假区应运而生，成为苏州未来旅游发展的重头戏，其中旅游型城镇化更是一个关键课题。  
Suzhou city pattern is changing from "canal era" to "taihu lake age". Under the background of developing leisure vacation travel, western eco-city resort was formed. It will become the star of tourism in the future and tourism urbanization will play a key role in this.



于健

大地风景国际咨询集团 合伙人  
大地风景旅游景观规划院 规划总监

#### 一、项目背景

苏州西部生态城旅游度假区位于苏州高新区西部，东至镇湖东渚边界，南至光福边界，西、北至太湖水域，规划总面积19平方公里。这里濒临太湖，自然环境优美，苏绣文化内涵丰厚，由于环湖地带尚未完全开发，加之保护得力，保留有大片岸滩、湿地、水乡村庄等类型多样的原生态景观，在太湖其他区域资源城市化开发过度的今天，更显弥足珍贵。

苏州西部生态城是苏州市城乡一体化发展综合配套改革的重点工程，在苏州市城市格局由“运河时代”向“太湖时代”跨越，大力发展休闲度假旅游的背景下，西部生态城旅游度假区应运而生，成为苏州未来旅游发展的重头戏，其中旅游型城镇化更是一个关键课题。该项目的建设，承担着根本性转变太湖旅游开发模式的重任，不仅要塑造旅游度假产品体系，更要满足有效保护太湖环境、振兴苏绣文化与产业、打造城市新名片、推动生态城产业完善、推动辖区城镇发展等诸多诉求，在此高要求之下，生态城管委会选择了大地风景作为规划主导机构。

#### 二、项目之困

鉴于项目场地的特殊性和保护要求的严格性，本项目需要处理好四对矛盾与问题：一是滨湖带严格保护与旅游发展的矛盾突破，二是度假区建设与生态格局的有机协调，三是当地城镇与旅游地产开发的联动，四是传统产业的传承与创新优化发展。针对此，我们突破了一般旅游度假区规划的手法，将世界田园城市的理想模式与中国新型城镇化、旅游地产开发的现实途径结合进行了有机平衡，最终营造出一个“生态田园”度假地和旅游城镇的可操作蓝图。

#### 三、规划定位

**最具太湖水乡景观与文化特色的生态田园休闲度假地，国际生态田园城市的典范，创意产业综合体。**

实现从风景名胜到国际级生态旅游度假的转变，从城市化酒店度假到国际级原生态田园式休闲度假的转变，从度假区到新市镇、新人居、新产业综合发展的创意产业综合体的转变，实现城镇、农村与自然环境的平衡发展。

#### 四、规划破题

##### 1. 田园城市模式与场地实际的碰撞融合

规划首先以田园城市为理念，以生态山水格局为骨架，在土地流转、集中开发过程中，注重对河流、村庄、山体、农田、村庄等的合理利用。由于场地的种种限制，我们将田园城市模型进行了完善，通过对场地的多要素叠加分析与梳理，推动开发模块与生态基地的有机互动，并形成水系、绿楔、绿廊、绿道沟通的田园城市结构，营造美丽的旅游景观。

以湖为基，以生态景观优化提升水岸保护与滨湖利用。

以水为脉，以文化活化推进历史河道保护和沿河开发。

以山为骨，通过生态修补和旅游开发营造山地休闲公园系统。

以村为心，通过传统村落有机更新构建高端乡村文化度假体系。

以田为底，升级优势生态农业并营造美丽的大地景观。

##### 2. 以文化创新构建核心吸引物和旅游综合体

创意是旅游开发的核心。度假区虽然有优质的旅游资源环境，但是仍需要以强大的度假产品来形成区域发展的核心动力。为此，项目组从度假主题强化和旅游综合体运营的角度，突出文化度假、生态度假、田园度假，提出九大综合体作为本项目的核心吸引物。

国际绣艺不夜城：依托绣品街将苏绣文化和苏州传统文化风情创意升华，全新打造传统手工业创意之源和由苏州风情驱动的文化体验度假基地，让游客穿越苏绣的2500年传奇。

国际手工艺创意产业区：在绣艺、东渚木刻、木雕、玉雕、缂丝、仿古家具等地方传统工艺基础上，引入世界各地精品手工艺休闲游乐等项目，让苏绣走向世界。

姑苏水乡风情河道：尊重河道自然形态，合理组织河道两侧用地布局和景观资源，开发沿线村庄，营造一条十里水乡风光体验之旅。

绿色产业公园：对接苏州和高新区规模宏大的特色手工艺和绿色产业，打造太湖绿色产业博览、交易和旅游窗口。

Eco-light生态地标：以现代科技打造的标志性创意生态建筑，融吃、住、游、娱、购为一体的旅游综





图1 生态保护规划图



图2 引擎项目图

合体，构成度假区的生态度假地标。

④湿地之梦度假基地：依托于湿地公园周边的原生生态环境、优美的田园景观、良好的湿地环境，以世界湿地文化为主题打造湿地主题度假基地。

⑤太湖农业嘉年华：通过太湖四季花海、太湖珍奇果园、农耕文化园、都市绿屋度假地打造太湖边上观光、休闲、体验、教育相结合的乡村旅游目的地。

⑥生态示范岛：打造集生态教育、养生疗养、休闲度假为一体的国际化生态地标岛。

⑦夜间娱乐演艺基地：在独特的太湖环境中上演一场最富传奇色彩，点燃游客热情与激情的夜间娱乐演艺。

依托核心项目逐步形成旅游度假、现代农业、传统

工艺、文化创意、健康养生、总部经济、商务会展、休闲地产、户外运动、修学教育等产业综合体。

### 3. 旅游导向型城镇化与旅游地产的互动

规划区范围内有一个镇区和数十个大小村庄，镇区基础设施不足，产业发展较为滞后；而村庄建筑风格杂乱，土地利用效率低，空心化严重。旅游发展和城镇化水平亟待提高。在生态城市建设西扩、度假区集中开发、沿太湖生态整治、乡村统筹搬迁的大背景下，旅游导向型的城镇化成为必然的选择。

规划以苏绣文化和特色手工艺为抓手，结合镇区商业和产业集聚要求引入一个国际绣艺不夜城综合体为龙

头，建设一批城市旅游综合体项目，将苏绣文化与时尚消费结合，使镇湖由绣品工业城镇向苏绣产业+创意产业+文化消费+娱乐休闲过度，打造全天候游憩的国际绣艺不夜城。

在镇区建设中，有序构建了旅游休闲、特色古镇、创意产业、生态居住等功能板块，成功地将旅游、传统产业和房地产开发结合起来。一方面突出旅游小镇文化特色和休闲氛围，避免过度城市化。另一方面，逐步完善主客共享的服务设施，在人居环境、交通、基础设施、建筑、排放等方面逐步采用低碳生态标准，优化镇区环境和景观水平，打造花园宜居小镇，并且通过高规格的旅游度假、地产开发，获得投资回报。

在乡村改造过程中，规划改变原来政府计划的统一搬迁模式，避免一刀切式的文化割裂和景观破坏，选择了价值最高的三洋、大连、米泗等村庄进行保留提升，构建五大姑苏文化度假基地，既保留当地的人居格局和文化记忆，又在其中注入稻作文化村、渔文化村、苏绣国际工艺村、花卉浪漫度假村等元素，且便于旅游地产开发，为不同类型的都市群体营造出真正的田园度假梦想。

### 4. 旅游开发与城乡统筹的深度落实

本项目不仅是一个旅游开发规划，同时也是一个城乡统筹的规划。当地农村经济发展相对落后，人民生活水平不高，在旅游开发过程中，必须注意保护当地居民

的利益，把旅游开发、旅游业与当地产业、游客与当地居民作为一个整体来考虑，通过体制改革和政策调整，促进当地居民在生活水平、就业发展、市场信息、社会待遇等方面的提升，以旅游城镇化解决长期形成的城乡二元结构问题。

规划结合当地农村实际情况和苏州市城乡统筹政策，提出了产业结构调整、村庄改造模式、乡村土地流转模式、现代农业发展、居民社会待遇改善、农民旅游就业培训、信息平台建设、公共基础设施建设、旅游经营支持等多方面的保障措施，希望通过有效的激励机制，争取在旅游开发的过程中更多地使当地居民受益。

## 五、规划总结

本案为田园城市和旅游型城镇化模式的规划落实提

供了一个很好的研究样本，总结起来有几点启示：

(1) 处理好保护与发展的关系，既不能过度开发，也不能过分机械保护，应通过合理的开，发带给土地和文化新的活力。

(2) 应加强对生态系统和格局的研究，构建绿道和风景道系统，把河流、公园、湿地、林地、农田及其他各类绿地连接起来。

(3) 新建城镇区域应贯彻较小尺度和功能混合理念，注重休闲化、人性化、生活化的空间的设置，避免沿用城市化的大道路、大社区的模式。乡村改造应重视普通历史文化遗产和乡土景观，通过设计创新营造同样富有特色的田园风光。

(4) 在城乡统筹过程中不能机械沿用非旅游区的经验，应当结合旅游设施建设和就业制定相应的政策。

BES

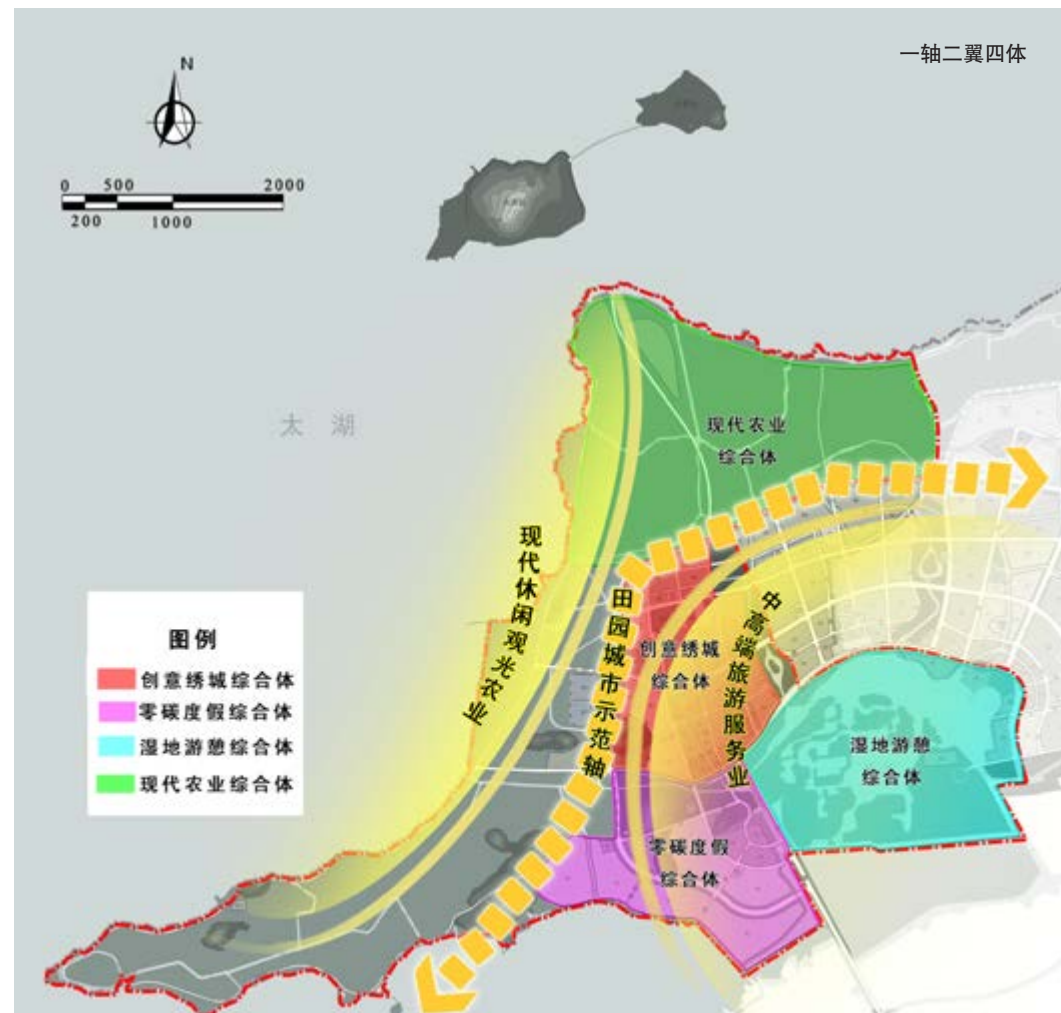


图3 产业空间结构图



