



专家支招

【编者按】近年来,文旅市场新业态、新模式、新场景频现,特别是2024年开年以来,文旅市场亮点纷呈,市场内需潜能不断释放。面对充满挑战2024,行业该如何研判文旅新增长点? 以怎样的发展逻辑把握转型新路径? 本报特别推出“文旅专家来支招”专栏,邀请行业专家说变化、聊规划,一周一个问题直击痛点,一周一个思路支招解惑。

# 土地政策收紧、消费环境下滑,资源不愿外放 2024 乡村招商如何做?

◎ 记者 章 琳

浙江是全国乡村振兴先行者,自2017年提出“万村景区化”战略后,全省各地文旅部门从实际出发,立足本地资源和特性,以实际行动展开了各种有效探索。数年间,数万个名不见经传的乡村,蝶变成网红景区村,乡村民宿建成了2.2万家。近三年期间近郊游、露营游、民宿游的爆火,直接把乡村推上了前所未有的财富投资“火山口”。不管是租、借、还是合股,只要在村里能拿到场地开展项目,就意味着踏上了赚快钱的财富之路。比如露营项目,运营好的基地,一个黄金周假期就能收回投入,是比民宿、乡宿更具吸引力的乡村建设项目。

随着大环境的变化,政府土地政策收紧,市场客流外移省外,村集体、村民和投资商、开发商之间的关系也发生微妙变化。2023年,记者曾用半年时间走访乡村,谈到乡村项目开发投资,文旅局工作人员常说一句话是“浙江乡村招商投资是越来越难了”! 乡镇干部也是吐苦水,生态红线、资源紧张等问题,让村里开发旅游产业如履破冰。也有书记反映,很多资方前期低价收储资源,简单开发后转手转卖赚钱,项目没有给村里带来务实的经济增收,反而留下一个烂摊子。最明显的是村民心态、思维方式发生巨变。以前是不懂,看到自家破烂的老屋牛棚猪圈能赚取佣金,是天降的大“馅饼”。现在看到“破屋子”生出“黄金”的整个过程后,更愿意自己经营做老板,资源不愿外放。而站在开发商、投资方的角度,乡村优质资源已被摘走,现在已进入投入高、回报慢阶段。而且乡村资产属于集体所有制,资方更不愿意重项目投入。

那么,有没有办法破题呢? 此次我们请来浙江旅游职业学院高明、联众集团总裁余学兵、安吉民宿村落“小瘾·半日村”创始人、总设计师陈谷,分别从理论、实践层面给出解决办法。

## 浙江旅游职业学院 高明: 打造“人格化”乡村项目走入年轻人的世界

我国文旅产业一般可分两类,一类是资源导向型,以“二老”(老天爷、老祖宗)资源为核心的观光游时代,“门票+交通”为核心的盈利模式。这个模式盛行于上世纪八九十年代,核心资源已基本实现了开发。二是“地产+文旅”模式,以土地平衡为手段,文旅运营收入做辅助。这是过去二十年常用的模式。

上述两个历史问题导致了当下旅游业态投资呈现“资产思维”和“短线思维”,加大了招商、业态培育的难度。近年来,一些地产公司或资方因某些原因撤资后,产生了大量烂尾项目,政府和文旅投资者的信心产生重创。

乡村投资是文旅投资类目中的细分项。应注重小而美的产品研发,让文旅产品回归商业属性。通俗点说,就是能够赚得回来有盈利,这是乡村农文旅项目突围的关键。所以乡村发展产业更要以产品视角进行定位和需求构建,让多种旅游消费场景在乡村内共赢,得以协同性发展,而不是相互割裂、相互内卷。

其次,要加强产业的伴生导入,让职住平衡在乡村落地实践。比如,梳理空间,因地制宜的做产业小集群(非遗工坊、大师工作室)。

再次,打造“人格化”乡村项目走入年轻人的世界。乡村要发展,不能仅用砸钱来迭代项目,而是要把既有项目进行人格化改造,增加共情消费。比如,今冬哈尔滨的“尔滨”化、山东文旅“我姓东”土味喊麦、福建省文旅厅“清新就像在福建”,都是一种宣传上的“人格化”体现。拉近年轻网友对城市的好感度,从而转化为出游的向往和动力。年轻人不一定是最高端的消费群体,但一定是最会为情感共鸣买单的群体。

## 联众集团总裁 余学兵: “放活放权”让运营公司负责招商引流

乡村多为村集体产权制度,如果能让村镇的固定资产变成资本,能够市场化运作,转化成现金流,有一个比较好的模式就是让乡镇旗下的强村公司和开发商或投资商共同成立一个运营公司。运营公司只有资产使用

权无所有权,集体资产在管护好的前提下按照市场规律运作。村集体有分红权,而对市场运营不干预,通过“放活放权”让运营公司全权负责招商引流。这样才能让政府有为和市场有效相互结合的更好。

## 安吉民宿村落“小瘾·半日村”创始人、总设计师 陈谷: 带着老百姓一起来运营

整体消费环境收缩,投资驱动疲软,文旅产业逐渐从“投资驱动”转向“消费驱动”模式。这点可以从浙江诞生大量中小型乡村运营商,甚至催生出“乡村运营师”这一新职业上得到验证。

“消费驱动”的核心是服务体验。乡村景区化后,必须有一支专业化团队来提供精细服务。

我们现在在安吉打造一种新的乡村共同富裕模式叫“共富乡宿”。村里留下的村民多为老年人。我们把他们

房子进行回租、装修,直接经营或者再招募主理人。资产全属老百姓,村民可以来用工,他自己也可以来做民宿主,我们带着他们来运营。运营期间,由我们运营公司牵头,以整村发展为前置条件,因地制宜引入适合乡村的新业态,做好产业差异化布局。比如先有民宿,解决游客住得地方,然后一点一点做加法,餐饮店、咖啡吧、奶茶店、西式轻餐饮、艺术空间等,把多种不同类型业态聚集在乡村,形成一种适合乡村发展的小规模产业集群。



本栏目由报云传媒股份有限公司独家协办  
分类广告 欢迎刊登各种分类信息  
热线电话: 4001109919

杭州仁智文化传媒有限公司减资公告:经本公司股东决定,本公司认缴注册资本为1000万元减至300万元。请债权人自接到本公司书面通知书之日起三十日内,未接到通知书的自本公告之日起四十五日内,有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保,逾期不提出的视其为没有提出要求。

杭州致派文化传媒有限公司减资公告:经本公司股东决定,本公司认缴注册资本为300万元减至100万元。请债权人自接到本公司书面通知书之日起三十日内,未接到通知书的自本公告之日起四十五日内,有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保,逾期不提出的视其为没有提出要求。

司清偿债务或者提供相应的担保,逾期不提出的视其为没有提出要求。

永康市九和五金厂遗失公章一枚,声明作废。

永康市兴厚工贸有限公司遗失公章、财务章各一枚,声明作废。

兰溪市兰庭建材经营部遗失公章(编号33078110029211)一枚,声明作废。

嘉兴深眸一号科技合伙企业(有限合伙)减资公告:经本合伙企业全体合伙人决定,本合伙企业认缴注册资本从100万元减至1万元。请债权人自接到本合伙企业书面通知书之日起三十日内,未接到通知书的自本公告之日起四十五日内,有权要求本合伙企业清偿债务或者提供相应的担保,逾期不提出的视其为没有提出要求。

安吉递铺范服服装店遗失财务专用章一枚,印章编码:33052310000949,声明作废。

遗失声明:浙江金诺保安服务有限公司遗失绍兴世茂投资发展有限公司开具的投标保证金收据,金额2万,声明作废。

叶山于2024年2月1日不慎遗失身份证,证号:430281199310276513,本人已申领新证,此证已失效,特此声明。

减资公告:浙江凤优建筑劳务有限公司(统一社会信用代码:91330783MABTA5RP82)经股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,由原注册资本5000万元人民币减少至50万元人民币,请有关债权人自本公司减资公告见报之日起45天内向本公司提出清偿债权债务或提供相应的担保请求,特此公告。

兰溪市共进塑料制品加工厂遗失公章(编号33078110001044)一枚,声明作废。

安吉连诚生物科技有限公司遗失法定名称公章一枚,备案编码:33052310111494,声明作废。

浙江鼎御酒业有限公司遗失公章一枚,声明作废。

杭州小甲科技有限公司遗失公章(编号:33010810005252)一枚,现声明作废。

嘉兴格律视科技有限公司减资公告:

经本公司股东会决定,本公司认缴注册资本从300万元减至195.51万元。请债权人自接到本公司书面通知书之日起三十日内,未接到通知书的自本公告之日起四十五日内,有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保,逾期不提出的视其为没有提出要求。

徐晓文身份证遗失,证号:33050119970703\*\*\*\*,自见报之日起不承担被人冒用而引发的一切法律责任,特此声明。

宁波易鑫包装制品有限公司遗失公章一枚,(印章编码:33028210143260),声明作废。

永康市欧润贝休闲用品有限公司遗失公章,财务章各一枚,声明作废。

农慧芳于2024年2月5日不慎遗失身份证,证号:452132199808233345,本人已申领新证,此证已失效,特此声明。

绍兴市越城区东浦街道庆丰村陈福娟的房屋拆迁安置协议编号B-132不慎丢失,声明作废。

永康市环顺贸易有限公司遗失公章一

枚,声明作废。

安吉浩雨建材店遗失法定名称公章一枚,备案编码:33052310020128,声明作废。

公司注册注销代理记账  
13362107890  
全国税收策划,个体户设立,咨询:4001080366

全国审计验资评估  
咨询热线:4001080366  
17364579989

启事

为欢度新春佳节,本报于2月15日休刊一期,特此通知。

江南游报社  
2024年2月8日