# 附：

# **汉阴县三沈文化产业园创意策划内容说明**

# 一、服务内容：

1、地块基础判断+市场摸底

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 涉及内容 |
| 资源梳理报告 | 三沈产业园区域所在区位分析三沈产业园区域大交通分析三沈产业园区域配套分析自然资源及气候分析人文历史梳理分析汉阴县域范围居民生活现状梳理汉阴县域范围范围居民消费现状梳理城市文化旅游条件现状梳理目前旅游人群情况梳理项目四至情况调查结果汉阴县域旅游资源情况梳理结论及分析 |
| 相关政策研究 | 1、相关政策研究1）国家对旅游文化产业相关政策收集与研究2）陕西省对旅游文化产业政策收集与研究3）安康市及汉阴县对旅游文化产业政策的针对性执行办法4）政府关于创业政策的收集及研究2结论及分析 |
| 旅游资源分类统计 | 1、现有景点分布与说明2、现有自然资源与旅游发展的结合点3、汉阴县历史文化背景描述与核心点提炼4、核心文化提炼点的分项描述及分析5、可被纳入文化产业及旅游发展体系的遗址遗迹归纳（重点在历史人文遗迹及历史风貌还原的挖掘）6、当地具有典型意义的建筑与设施（现有的及已经消失但有必要复建的）7、当地具有典型意义的民俗、人文活动（文化艺术、地方风俗与民间礼仪、传统节日民俗、婚丧嫁娶民俗、民间演艺、民间健身活动与赛事、饮食文化习惯等）8、当地社会经济支撑的历史转变（由古至今的主导产业转变及因由）9、特殊才艺人群分类梳理（文学、艺术、戏曲、歌曲、舞蹈、体育、武术、手工艺、非遗、厨艺及特殊才艺等各类人才的梳理） |

2、项目发展综合策划（策划文本+规划改造文本）

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 涉及内容 |
| 项目综合定位与开发节奏（策划文本） | 一、项目综合定位1、项目文化旅游价值研判2、项目综合SWOT分析3、项目规划发展构想及定位、发展目标定位1）定位启发2）项目核心价值定位3）综合文化旅游价值定位4）客群定位，客源市场分析（结合图例）5）区域竞争分析4、项目文化旅游开发总纲1）明确项目文化产业开发的现状2）先行布局方针及依据3）文化旅游发展工作小组构架与执行工作划分5、项目整体文化旅游规划理念6、项目核心文化旅游价值挖掘及结论7、项目文化旅游产品类型和线路组织8、旅游产业涉及类型二、市场环境分析界定1）宏观文化旅游政策及经济趋势分析2）城市文化旅游市场现状分析 （旅游城市发展现状）列举一类旅游城市、二类旅游城市的发展特征3）安康市文化旅游市场综述①安康市文化旅游资源盘点及现状分析说明②安康市最具竞争力的类似文化旅游产业项目案例分析4）县域范围旅游市场环境分析①汉阴旅游条件梳理（知名度、餐饮住宿接待条件）②外来游客到访途径③县域居民对旅游发展的认识（详细：纳入调研数据做说明）5）县域范围文化旅游配套环境分析①汉阴整体文化旅游配套设施的配比量盘点②现有经营业态向旅游配套性经营转型的可能性分析6）文化旅游市场机会点①县域经济转型的必要性分析②现有资源向文化旅游转型的可能性分析7）结论与分析三、开发节奏1、项目文化旅游发展步骤及板块划分2、统一规划分期开发改造设想3、文化旅游启动区板块详述①启动区范围（图示）②启动区动线布局及理由③启动区内的特色亮点分布4、各发展板块详细文化旅游业态布局及分项描述5、文化旅游相关产业规划设想6、特色文化旅游商品规划设想7、项目附加值提升8、类似文化旅游项目案例分析9、项目规划改造建议（具体要求见二）10、运营顾问服务（招商布局+项目可持续发展+运营体系）研究（具体要求见三） |

# 二、项目规划改造建议

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 涉及内容 |
| 规划执行建议 | 1、园区项目整体的规划与包装建议2、园区项目内建筑特色建议（附参考案例）3、水源系统的应用对项目的作用体现及修建建议（附参考案例）4、园区项目内互动体验数字技术的应用（附参考案例）5、沿游客设定路线范围内的街区规划建议（附参考案例）6、各可发展版块环境细节及景观 建议7、园区内业态落位的详细个案建议 |

# 三、运营顾问服务（招商布局+项目可持续发展+运营体系）建议

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 涉及内容 |
| 招商布局及执行建议 | 1、商业综合定位报告（市场、定位、客群、业态类型、招商总政策、运营执行方向）2、各商业业态的布局划分及招商品牌范围锁定3、可租货量排布、租控方案、租金价格、租售计划；4、招商政策制定5、招商定价体系方案的制定6、招商执行环节计划表7、商业形象推广建议8、预招商执行方案9、商户资源分类、归纳、调整方案的制定10、可纳入招商范围的商户摸底及分析报告11、初期商户管理体系方案的制定12、各阶段招商所需的各项文本资料的拟定13、商户优惠政策审批流程及文本 |
| 项目可持续发展规划建议 | 1、旅游及商业模式发展思路2、商业模式性质界定3、分期发展步骤及设想1）分期发展步骤2）分期区域特色3）分期重点商业形态与形式4、规划设想实现方式5、旅游转型的必要条件1）旅游接待设施和服务系统2）旅游要素配置3）旅游安全与卫生系统4）旅游管理信息系统建设 |
| 运营体系建议 | 1、总体运营管理理念2、初期运营管理阶段的划分3、初期运营管理阶段需要设定的管理内容4、初期运营管理阶段预计可实现的成果 |
| 开街活动形式建议 | 1、开街活动可植入内容（文化、民俗、互动）2、开街活动形式3、开街活动分区域、分时段、分日期所开展的内容项目4、游客动线设计及说明5、宣传渠道建议6、推广形式建议7、旅游配套服务满足条件 |