# 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 |