

《掌握文旅产业发展新格局新战略 寻求文旅项目投资新方向新模式》

主讲：王成慧老师

【课程背景】

近年来，文化旅游产业的发展受到了越来越多的关注，从中央到地方围绕扶持文旅产业发展方面出台了各类政策文件及资金支持，研学旅行、康养旅居、乡村旅游、夜经济消费集聚区、冰雪旅游、数字藏品、文创项目、智慧旅游、体育旅游等“旅游+”“+旅游”业态得到快速发展，助推了行业的发展。

然而，在政策及市场红利的引导下，也造成了一批文旅企业盲目自信，一些地方大搞形象工程、政绩工程，投入巨资发展文旅项目，投资建设后运营能力及内容要素服务跟不上，造成了项目烂尾的案例比比皆是。根据文化产业评论统计，2022年全国涉及文旅领域的重大项目超3000个、总投额超3.8万亿元。而疫情三年，文旅企业大批亏损，地方财政紧张，投资项目受资金断裂及投资前景预期不确定，运营管理考虑不充分等因素影响下，企业陷入债务危机，烂尾项目越来越多。

围绕康养旅居、研学旅行、乡村旅游、智慧旅游，江西、山西、伊春、河南、四川、云南、河北、甘肃等地的文旅产业发展规划纲要中均有提及，从划片整合到产业投资扶持、培育规划均提出具体目标。从当前的一些具体投资案例来看，实现盈利的并不多。不是气候凉爽就做康养旅居，不是东拼西凑的文化就搞历史古城，各类文旅项目投资动则上亿元，但具体市场化方面还存在诸多政策或市场阻力。

文旅项目投资有着与一般财务投资完全不同的投资思维与底层逻辑。相对来说，文旅行业具有收益爆发力弱，持续性强，整体回收周期长，风险更高的特质，很难短期内收回财务回报，因此现有投资大多为以完善企业业务布局、促进当地产业发展为主要目的的战略投资与产业投资。但产业投资并非“只重意义不重回报”。恰恰相反，投资方需要寻找合适的投资标的与投资方式，确保资金得到有效利用。

因此，本课程主要探讨文旅产业投资逻辑与方向，围绕文旅产业的投资思维、底层逻辑与如何寻找投资机会进行深度分享。帮助与会学员在文旅行业过往的增长范式戛然而止，在掌握文旅产业未来发展趋势前提下，了解如何高效进行文旅产业投资。

【课程收益】

- 了解文旅项目投资的新赛道新方向
- 了解文旅项目投资与资本运作的新机遇新挑战
- 了解文旅项目投资与资本运作的模式
- 掌握成功文旅投资的十大类型

【课程对象】

地方政府分管文旅领导、文化旅游局负责人、公司董事长总经理、公司战略投资高层管理人员。

【课程时间】

1天（6小时/天）

【课程方式】

专题讲授、案例讲解、实操演练、小组研讨等，并通过大量情景案例和案例的分析讲解使教学过程寓教于乐、深入浅出、贴近实际。

【课程大纲】

第一篇章 文旅产业发展新格局新战略

一、文旅产业新格局

- 1.城市大休闲，乡村微度假
- 2.升级老项目，拓展新项目
- 3.强化老要素，融入新要素
- 4.世界级景区，综合式产品
- 5.发展夜经济，活跃夜旅游
- 6.运用新科技，拓展智慧游
- 7.亲子驱动力，风口研学游
- 8.多业态融合，康养大赛道

二、文旅战略新转型

- 1.以导游为中心的旅行社转型
- 2.以城市化为中心的酒店转型
- 3.以目的地为中心的景区转型
- 4.以沉浸式为中心的演艺转型
- 5.以营地为中心的自驾车转型
- 6.以旅居为中心的度假区转型
- 7.以烟火气为中心的休闲转型
- 8.以生活为中心乡村民宿转型

第二篇章 文旅投资与资本运作模式

一、文旅投资烂尾项目频出原因何在

(一) 盲目自信跟风投资，屡陷债务危机

案例 1：从百亿“明星文旅项目”到烂尾十余年

案例 2：耗资 32.5 亿元打造“假古镇”，烂尾成空城

(二) 搞政绩树形象面子工程屡禁不止

(三) 文旅项目投资过度政策响应与依赖

二、文旅投资的新赛道新方向

(一) 本地化与民俗化深度挖掘

- 1.历史街区与民俗街区改造
- 2.特色民宿与度假酒店

(二) 文化与科技融合创新

- 1.轻量化文旅演艺与美食结合
- 2.LBE 沉浸式大空间项目
- 3.影视、游戏 IP 与旅游结合

(三) 生态旅游与康养旅游

- 1.生态资源保护性开发
- 2.冰雪旅游
- 3.旅居养老

(四) 亲子旅游与研学旅游

- 1.亲子游乐设施和研学旅游项目
- 2.跨界创新

(五) 萌宠经济与宠物主题旅游

1.萌宠乐园与宠物主题酒店

三、文旅项目投资与资本运作模式

(一) 文旅项目投资模式

- 1、文旅项目投资模式一：工业生产+产游融合模式
- 2、文旅项目投资模式二：主题公园+商业地产模式
- 3、文旅项目投资模式三：古村小镇+商业地产模式
- 4、文旅项目投资模式四：自然景区+内容植入模式

(二) 文旅项目资本运作模式

- 1.文旅项目资本运作模式一：旅游基金模式
 - 依托中央预算内资金谋划项目
 - 依托产业基金谋划项目
- 2.文旅项目资本运作模式二：旅游债模式
 - 专项债券资金谋划项目
 - 依托政策性银行贷款谋划项目
 - 超长期国债资金
- 3.文旅项目资本运作模式三：旅游资产证券化模式
- 4.文旅项目资本运作模式四：PPP 模式
- 5.文旅项目资本运作模式五：资本市场模式

四、成功文旅投资十大类型案例分享

(一) 投资类型一：科技赋能 B 端运营营销类

——案例：绿云软件、汇智国际旅游、比利信息

(二) 投资类型二：线下文化艺术空间类

案例：北京中创文旅、巨象文旅

(三) 投资类型三：C 端体验创新类

案例：当红齐天

(四) 投资类型四：带动地方产业发展类

案例：贵州省政府基金投资马蜂窝

(五) 投资类型五：企业收购，完善自身产业布局

案例：百纳千成收购永兴坊文商旅 60% 股权、同程旅行收购同程国旅与同程旅
业、阿里影业 1.67 亿美元收购大麦

(六) 投资类型六：传统业态重回赛场类

(七) 投资类型七：收购景区资产类

(八) 投资类型八：夜游类项目

代表性案例：婺女洲度假区、LUMINA 夜游公园

(九) 投资类型九：城市休闲项目

案例：只有红楼梦·戏剧幻城、阿派朗创造力乐园

(十) 投资类型十：乡村旅游项目

案例：同程旅行旗下林渡暖村