|  |
| --- |
| **北碚文旅小镇建设方案** |
| （本方案请组委会妥善保管） |
| 方案策划人：项锦熙 |

2019-4-16

北碚文旅小镇建设方案

北碚是重庆的历史文化名城，著名风景旅游区，中国近代史上乡村建设的样板城镇，嘉陵江上的一颗璀璨明珠，2018重庆“生态文化新地标”，缙云山、北温泉、金刀峡等秀美景点均落座于此。然而北碚最著名的，莫过于上世纪二三十年代爱国实业家卢作孚等人在北碚实施乡村建设实验、推进城镇化的一系列行动，在科教、文化、经济、交通、市政、人才培训、社会改造、城市建设、生态环境等方面创造了杰出成就，产生了深远的影响。它是民国时期时间最长、成就最突出、影响最大的乡村建设实验运动。以至于今天我们仍能在北碚感受到庄奴笔下的小城风貌，西南大学的学子书香，十里温泉城的氤氲泉水，运河公园里的碧波荡漾。

可以说，在民国时期北碚如火如荼开展的乡村建设实验和爱国实业家卢作孚（及民生公司）是中国更是重庆的两大文化符号，围绕这两大主题形成的各项文化活动、交流活动由来已久，形式丰富，影响广泛，不但国内参与者甚众，国外的众多学者、企业家、乡村建设者、社会人士等都非常重视研读和理解民国乡村建设和卢作孚，同时也有强烈的意愿亲临北碚以领略这个小城的风采，感受当年的氛围。

由此，本项目的基本思路是以中国乡村建设和实业家卢作孚两大主题为牵引，整合北碚历史资源、民营经济资源、西南大学文化、科研、农业资源，带动北碚建设文商旅融合、新兴产业聚集的特色小镇。借此，可以实现如下目标：

项目的唯一性在于，在中国，只有在北碚，才能同时凝聚这两大元素，因此本项目完全可以打造为重庆的文旅新名片。

**一、项目文化背景和内涵**

1. 中国乡村建设：卢作孚、晏阳初、梁漱溟等民国乡村建设。回望先贤们的民国乡村建设行动，唤起今人对先贤、伟人的缅怀和学习，从公益性、实践性都对当下有现实的指导意义，对贯彻落实新时代的乡村振兴战略形成积极的历史性的照应，契合实施乡村振兴战略。

2. 卢作孚及企业家精神：包括卢作孚与民生公司、卢作孚实业救国、卢作孚与北碚建设、宜昌大撤退等。纪念和弘扬一代伟人的家国情怀，从实业家卢作孚可以结合当前北碚正在进行的民营经济综合改革示范区建设，倡导发扬企业家精神，成为培育企业家精神、鼓励企业家奋发创新的一面旗帜。

**二、项目建设目标**

1. 民国乡村建设纪念及学习访问基地，学术交流基地；

2. 新时代乡村振兴实践基地，大学生和青年团员乡村建设和创新创业示范基地；

3. 实业家卢作孚纪念及文化基地，民营经济和民营企业家宣传基地；

4. 文旅融合示范基地，推动北碚建设融合天赐青黛山水和深厚人文底蕴的“生态+文旅”城区；

5. 中小学生研学旅行基地，培养广大青少年爱国、创新、拼博、进取，和传播奋发有为正能量的新基地。

**三、项目建设主体工程**

1. 乡村建设纪念馆、陈列馆：

功能主体包括：研学旅行、旅游、参观访问。

学术空间：学术研究、研究院、学术交流、会议室；

公共空间：讲座、论坛、茶/咖啡、书屋；

纪念馆VR体验场景：卢作孚生平、乡村建设成就、宜昌大撤退等；

文创空间：纪念品、广告设计、摄影、3D打印、艺术品展示和交易等。

2. 澄江老街：老街文化打造，老街寻访活动，老街及北碚历史文化保护，老街茶馆等。

3. 乡村体验园：星创天地，农产品展示、交易等，以西南大学农业科研示范为牵引，整合周边农产品资源（静观苗木，柑橘栽培等）。

4. 企业家雕塑园：先贤雕塑、当代企业家雕塑（捐款、赞助、定向购买）、AR/MR技术导入。

5. 公共景观和配套公益设施：田园风光、健身步道、自行车道、硬件设施。

6. 商业体开发：

生态农产品和特产：北泉挂面、冰糖麻饼、怪味胡豆……

文化产品：国学、画、音乐、琴、书法等各类培训、作品…

养生：温泉、茶道、闻香、梅、足浴……

住宿：民宿、青年客栈、温泉酒店……

亲子体验：游乐场、露营、野炊、烧烤……

餐饮：火锅、豆花、甜品、音乐酒吧……

年度大型文化活动：学术活动、电影艺术节、赏梅节……

创意市集：手作、文创、设计……

**四、项目建设方案**

1. 项目选址考察

因为本项目是以北碚的历史、人文为核心，因此本项目几乎是为北碚“量身定做”的，因此项目选定是在北碚区范围内。同时，基于本项目的乡村体验性、公益性和可拓展性等特点，初步考虑离北碚城区较近的澄江镇。澄江既有符合本项目乡村建设试验示范主题的环境，而且该镇目前还保留着民国时期老镇风貌，较廉价的土地资源，故澄江老街、江岸风情等元素最能还原民国时期风景，其现有部分街道即可以融入本项目。

2.项目建设进展

项目可以分成第一期和第二期开发。第一期主要是公益性设施和示范性，包括乡村建设纪念馆（陈列馆），澄江老街（以澄江镇运河路为试点）升级打造，乡村体验园建设、企业家雕塑园等，同时导入低成本的商业活动，比如亲子体验，参观访问。第一期建设约2-3年后即可启动第二期建设，主要是商业体开发，比如餐饮，民宿、风情街（扩大至夏溪路、运河路三巷、沿澄江码头）等，以及特色小镇建设，也包括景观打造，配套设施升级。

如果有较大的投资方，一期二期也可以同时进行。

3. 项目业主方和资金来源

可以引进国有开发公司、文旅公司以及房地产开发公司以及西南大学等，整合多方社会资源，共同建设和开发。为了保证本项目的建设和可持续发展，除了政府支持，可能需要导入商业资源和商业模式，比如土地流转等等。

本项目的公益部分，可以积极争取市区两级财政及各部门专项资金支持，也要广泛吸收社会各界投资基金，以及公益基金的捐赠（比如卢作孚基金、晏阳初基金），结合北碚区打造民营经济示范区的目标，也接受企业捐赠、援建。

4.项目建设方案自评价

项目很好地结合了重庆的抗战文化、陪都文化、老街文化、温泉文化，嘉陵江风情等，公益性与商业性相结合，学术、艺术性与体验消费性相结合，知识思想与休闲趣味相结合，室内静线和户外动线相结合。

**五、项目形态与对接部门**

文化、旅游——文化旅游委（载体：打造3A—— 4A景区，举办各种文化艺术活动）

农业产品展示、观赏——农业局（乡村休闲示范基地）

学术研究、科技、科普——科委、科协等

电商和服务贸易——商务委

创新创业基地——工商局、人力社保局

研学旅行基地——教委

特色小镇——发改委、住建部

宣传教育——宣传部、总工会 (载体：爱国主义教育基地等)

青年活动——团委、大学生实践基地

学术活动——日常学术活动以西南大学为主体，辐射重庆三北地区、两江新区、沙坪坝等区域内的高校和科研单位，年度大型学术活动结合西南大学和北碚区的需求开展。

**六、项目收益核算**

（一）一期投入核算

1. 投入：固定资产投入共计5000万元。其中：

乡村建设纪念馆：5000元/平\*6000平=3000万元

雕塑、公益设施及乡村园区打造：1000万元

澄江老街升级：1000万元

2. 年度运营费用：约400万元，包括：

约20人营运团队人力工资、业务开发与运营费用、能源消耗、项目维护费等。

3. 项目年收入约1400万元。其中：

研学旅行：利润50元/天/人\*800人\*300天=1200万元

商业体房租收益：20元/月\* 5000平\*12月=120万元

政府各类活动补助及基金赞助：平均约80万/年

3. 净收益：年现金净流入1000万元。

4. 项目静态投资回收期5年（5000万元/1000万元），动态回收期约6年。

（二）二期投入核算

项目投资约1.2亿元。

参照（一）期模式，提档升级，年运营费用500万元，年现金收入3000万元，年净收益2500万元。静态回收期约5年，动态回收期6年。

2019年4月16日

项目策划人：项锦熙

身份证号码： 510202195703311814

电话：18008368129

原民生实业（集团）有限公司研究室主任，扎根卢作孚研究、民生公司史研究、北碚区历史文化研究领域多年，与本项目各资源均较熟悉。