

古镇更新模式的比较研究 ——基于若干古镇的案例分析

胡一文

(艾奕康设计与咨询(深圳)有限公司)

【摘要】为解决古镇旅游研究中跨区域模式对比不足、“问题—策略”对应性弱的缺口，文章以江浙沪与成都典型古镇为研究对象，从运营投资主体与更新目标导向双维度，梳理古镇旅游开发运营模式及特征，并通过跨区域案例深度分析，提炼出当前古镇旅游的共性问题：开发运营中多元主体协同不足、抗风险能力薄弱，特色发展路径中文化转化不深、体验同质化显著。基于此，从开发模式、运营能力、规划层面提出优化策略，旨在为古镇旅游实现“文旅共生”的可持续发展提供参考。

【关键词】古镇旅游；更新路径；运营模式

中图分类号：TU982.29

DOI：10.13655/j.cnki.ibci.2025.S2.034

Comparative Study of Ancient Town Renewal Models ——Case Studies Based on Multiple Ancient Towns

HU Yi-wen

(AECOM)

【Abstract】To address the lack of cross-regional model comparisons and the weak correspondence between problems and strategies in ancient town tourism research, this article examines typical ancient towns in Jiangsu, Zhejiang, Shanghai, and Chengdu. From the dual perspectives of operating and investing entities and renewal objectives orientation, this article examines the development and operation models and characteristics of ancient town tourism. Through in-depth cross-regional case studies, it identifies common challenges in current ancient town tourism: insufficient coordination among multiple stakeholders in development and operation, weak risk mitigation capabilities, and limited cultural transformation and a significant homogenization of experiences within distinctive development paths. Based on these findings, this article proposes optimization strategies from the perspectives of development model, operational capacity, and planning, aiming to provide a reference for achieving sustainable development through the "symbiosis of culture and tourism" in ancient town tourism.

【Keywords】ancient town tourism; renewal path; peration model

1 引言

现有研究从多维度划分古镇旅游相关模式：根据运营投资主体可分为政府主导模式、合资合作模式与经营权转让模式，其中政府主导模式以财政投入为核心，注重文化保护；经营权转让模式以企业决策为核心，市场化程度更高；从更新路径可分为共生更新、发展更新与原生更新，分别对应“文旅附加产业拓展”“旅游商业主导”“文化保护优先”目标导向。

现有研究虽覆盖模式分类与案例分析，但仍存在缺口：一是跨区域模式对比不足，多聚焦单一区域；二是“问题—策略”的对应性较弱，部分策略缺乏落地性。基于此，本文结合江浙沪、成都等地区典型案例，系统分析古镇开发、运营与更新的核心逻辑，

提出针对性优化方向。

2 古镇旅游开发与运营模式分类及特征

2.1 按运营投资主体划分的模式(见表1)

表1 运营投资主体划分模式表

类型	核心特征	代表案例	优势	局限
政府主导模式	资金依赖财政投入,通过收取保护费用维持开支;政府控股旅游公司,兼顾文化保护与公共服务	周庄古镇 黄龙溪古镇	文化保护到位,公共基础设施完善,避免过度商业化	市场灵活性低,资金压力大,居民参与度有限

续表

类型	核心特征	代表案例	优势	局限
企业主导模式	政府转让经营权,企业自主融资开发;聚焦核心景点经营,配套项目招商引入社会资金	云南彝人古镇 韩岭古街 西塘古镇	市场化程度高,收益见效快,业态创新能力强	文化保护易缺位,需政府宏观监管
政企合作模式	政府注资成立项目公司/多方合作开发,企业负责运营,政府负责监管	乌镇 安仁古镇	平衡文化保护与市场效率,滚动开发能力强	沟通成本高,需明确各方权责分工

2.2 按更新目标导向划分的模式(见表2)

表2 更新目标导向模式表

模式类型	更新导向	核心路径	代表案例	现存问题
共生更新模式	文旅附加产业拓展	政府收购/租赁土地,通过动迁式/织补式更新扩大产业链	乌镇西栅、西塘古镇、安仁古镇	过度商业化,文化真实性下降,利益主体矛盾激化
发展更新模式	旅游商业为主	原址/异地新建仿制,或微改造激活商业功能	鸠兹古镇、韩岭古街	产业同质化,难以适应消费行为变化,经营管理薄弱
原生更新模式	文化保护为主	政府引导村民参与,缓慢修复物质与非物质文化遗产	瑶里古镇、斗门老街	文化难以转化为商业效益,民俗民艺关注不足

3 典型案例深度分析(跨区域对比)

3.1 江南地区:西塘古镇(共生更新模式)

作为中国首批历史文化名镇与国家5A级景区,西塘古镇不仅是江南水乡风貌的核心代表,更是影视文化与传统文化交融的重要载体。其核心保护区面积达1.01km²,境内留存25万m²明清古建筑群,建筑肌理完整保留江南水乡的空间格局。

开发运营机制:西塘古镇采用“政府+企业+农户”的原生态开发模式,构建了多元主体协同参与的治理框架。其中,政府承担规划引导与监管职能,通过制定古镇保护与旅游开发专项规划,平衡文化保护与商业发展的关系;企业层面引入保利物业进行专业化运营,全面负责景区日常运营管理、治安秩序维护、环境整治等核心工作,有效提升景区服务标准化与精细化水平;农户则以原居民身份参与旅游发

展,通过保留传统生活场景、经营特色民宿与餐饮等方式,成为古镇“活态文化”重要组成部分,实现“保护与开发、历史与未来、经营与百姓致富”三重平衡。

空间更新改造:西塘古镇以“有机生长”为核心理念,通过“东拓、南进、西优、北扩、中心提升”系列工程,推动核心景区从1.01km²向3.03km²延伸,将整个镇域打造为“大景区”一体化发展格局。区别于传统大拆大建的更新模式,西塘采用“微改造、精提升”策略,在保留古建筑原真性与原居民生活场景的基础上,对街巷空间、基础设施进行局部优化,例如修复破损古桥等,避免更新过程中对古镇肌理的破坏,实现古镇与居民日常生活、游客旅游体验和谐共生,构建“景区—社区”深度融合的空间发展模式。

特色发展路径:以“汉服文化”为核心IP,形成从文化活动到产业生态完整发展链条。围绕汉服IP古镇延伸业态布局:一方面开设汉服主题市集,汇集西塘文创、非遗手作等多元消费场景,丰富“吃住行游购娱”全链条体验;另一方面盘活顾锡东艺术馆、黄酒文化馆等11处存量空间,植入汉服设计研发、展览秀场等产业环节,打造“长三角汉服梦工厂”,推动汉服文化从“活动引流”向“产业创收”转型。

尽管西塘古镇在文旅融合发展中取得显著成效,但仍面临两类核心问题:①核心景区延伸过程中,部分新增商业业态与汉服文化、水乡文化主题脱节,出现售卖非本地特色商品、同质化餐饮等现象,削弱了古镇文化体验连贯性;②节假日游客量过载问题突出,客流超出古镇空间承载能力,导致街巷拥堵、服务质量下降,对游客体验与古建筑保护均造成一定压力,亟需通过客流调控与预约机制优化解决。

3.2 成都地区:安仁古镇(政企合作模式)

安仁古镇地处四川省成都市大邑县,凭借“川西旅游环线重要节点”的区位优势,成为连接成都都市圈与川西文旅资源的关键枢纽。安仁古镇景区规划总面积达4.1km²,其中核心区面积3km²,项目总投资约30亿元,依托“国内规模最大民国公馆群”与“民间博物馆群”的资源禀赋,已发展为以文博文化为核心的文旅特色小镇。

开发运营机制:构建“民营企业主导+政府协同保护”的创新模式,形成“市场导向、文化为核、政企联动”的治理框架。民营企业作为开发运营主体,负责资金投入、业态规划与市场化运营,通过深度挖掘古镇“民国公馆”“博物馆”等特色资源,制定以“文

博、文旅、文创”三文产业为主线的发展蓝图;政府层面则承担规划监管与公共服务职能,通过划定历史文化保护范围、出台产业扶持政策,确保开发过程中历史肌理不被破坏,同时协调土地、财税等资源,为企业开发提供政策保障。二者通过成立专项合作工作组,建立常态化沟通机制,既发挥了民营企业在市场化运营、业态创新中的优势,又依托政府力量守住文化保护底线,实现“保护与开发”的协同推进。

空间更新改造:以“活化历史空间、重构体验场景”为核心目标,在公馆老街区域遵循“修旧如旧、最小干预、完全可逆”原则,推动历史建筑从“静态陈列”向“动态体验”转型。通过改造建设多元新型文旅消费场景,实现空间功能升级。今时今日安仁演艺综合体以民国历史为背景,打造沉浸式实景演出;同时引入非遗体验项目,让游客参与传统手工艺制作,实现“触摸式”文化感知。此外,古镇加强对重点街区业态管理与支持,扶持特色小吃、非遗大师、手工艺人等数百个精品业态落户老街,完善商业服务体系并通过“在地化”业态保留古镇生活气息。

特色发展路径:以“三文产业”为主线,构建“以博物馆IP为核心、全产业链协同”的发展模式。在IP塑造层面,依托全镇80处文物保护单位、27座民国公馆、37座民间博物馆及800余万件馆藏文物,强化“世界文博小镇”品牌认知,将博物馆从单一“展览场所”升级为IP核心载体;在产业链构建层面,以文博资源为基础,延伸文旅体验、文创产品等下游业态,形成“文物展示—文化体验—产品输出”完整链条。

从可持续发展视角审视,安仁古镇当前仍面临两方面核心问题制约发展质量:①文化旅游产品结构单一,旅游体验以文博参观为主,互动参与环节稀缺,游客选择面较窄,而休闲娱乐、现代创意旅游等业态发展滞后,难以满足游客“深度体验”需求,导致游客停留时间短、复游率低;②消费场景同质化现象突出,消费体验场景缺乏差异化设计,特色创新场景不足,既难以吸引高端消费群体,也对追求新鲜体验的青年游客吸引力有限,制约客群结构优化。

4 古镇旅游发展的共性问题

4.1 共性问题提炼

4.1.1 开发运营主体协同不足,抗风险能力薄弱

从西塘“政府+企业+农户”、安仁“民企主导+政

府协同”两大模式来看,共性问题集中于多元主体责任衔接不畅与模式适应性局限:①政企民协同存在“断层”,西塘农户在业态规划中话语权较弱。②抗风险能力不足,安仁依赖单一企业/产业模式,在外部冲击下营收下滑,缺乏主体共担风险机制。

4.1.2 特色发展文化转化不深,体验同质化显著

两大案例虽各有IP,但均面临文化价值转化不彻底与体验场景趋同的问题:西塘汉服IP虽形成产业生态,但核心区延伸后部分业态与汉服、水乡文化脱节,沦为“通用型”商业;安仁“三文产业”以文博为核心,但旅游体验仍停留在“参观式”,互动环节稀缺,休闲娱乐、现代创意业态滞后,缺乏不可替代性。

5 古镇旅游可持续发展的优化策略

5.1 开发模式:资源适配与权责协同

依据资源禀赋选择开发模式:文化富集型古镇采用“政企合作”平衡保护与开发;城郊区位优势但文化弱的古镇用“企业主导”聚焦商业创新;偏远文化独特型古镇以“政府主导+社会资本补充”破局。同时明确政企权责,政府管规划审批与文化监管,企业负责运营创新,并建立利益共享机制。

5.2 运营能力:“商家—游客—文化”三端发力

通过商家减免租金、开展文创设计、服务礼仪培训,规避业态同质化;通过线上打造“古镇IP账号”引流,线下举办沉浸式剧本杀等活动延长游客停留时间;深挖在地基因,将本地文化融入游客体验。

5.3 规划层面:微改留存原真性

空间更新采用“织补式”“针灸型”策略,如西塘微改造11处存量空间、通过“共富小屋”“村民自开商铺”保障原居民利益,留存传统生活场景。

6 结语

本文结合江浙沪、成都典型案例,梳理出古镇“开发—运营—更新”的多维度模式,发现当前古镇旅游需解决“模式错配”“文化浅表化”“运营薄弱”三大核心问题。未来发展需遵循“资源匹配模式、文化赋能体验、政企协同运营”的逻辑,既要通过IP打造、线上引流提升商业效益,更要依托“微改造”“原居民留存”等举措保护文化原真性,最终实现“文旅共生”的可持续发展目标。