新旅界研究笔记 | 万科布局文旅 TOD 综合体 山水文园持续甩卖资产（2020 年第 43-44 周）

文|新旅界研究院

摘要：旅界投融资大事盘点，新旅界研究院有话说。

融资方	融资方业务	交易金额	进度/轮次	投资方/收购方	日期
西安融创未来之城项目	文旅综合体	——	签约	融创集团	20201018
西安曾化艺术康养示范区项目	文旅综合体	——	签约	曲江旅游投资（集团）有限公司	20201018
西安溜水田园康养小镇	文旅特色小镇	——	签约	聚旺控股集团	20201018
西安中惠旅王顺山智慧景区项目	智慧旅游	——	签约	中惠旅智慧景区管理股份有限公司	20201018
无锡大拈花湾文化旅游康养项目	文旅综合体	200亿元	签约	灵山文化旅游集团	20201017
鞍山奥特莱斯商业文旅项目	文旅商综合体	12亿元	签约	印象奥莱(上海)实业有限公司	20201019
茂名信宜森林公园	景区	1.83亿元	签约	——	20201022
焦作解放区双塔研学城项目	研学旅游	——	签约	北京天强盛大科技集团有限公司	20201022
咸阳唐人街电影小镇	文旅特色小镇	300亿元	签约	深圳乐华恒业集团	20201022
长沙文旅TOD综合体	文旅综合体	20.1亿元摘地	开工	万科集团、长沙轨道集团	20201025
滁州特色中药材种植及观光旅游项目	农旅融合项目	1.1亿元	签约	长市拾芳集药材发展有限公司	20201026
永州金洞高山避暑旅游度假区	景区	2.5亿元	签约	湖南恒春农生态科技有限公司	20201026
融创武汉甘露山文旅城	文旅综合体	700亿元	开工	融创集团	20201027
陕西杨凌示范区欢乐田园项目	田园综合体	——	签约	华侨城集团	20201027
广西梧州国际影视文旅城项目	文旅综合体	18亿元	签约	广西宏陇文化旅游开发有限公司	20201027
优地科技	机器人	——	战略投资	格林酒店集团	20201022
三毛游	全球旅行文化内容平台	千万级	A+轮	新东方教育集团	20201022
RVshare	房车租赁平台	1亿美元	——	由 Kohlberg Kravis Roberts 领投，Tritium Partners 参投	20201027
有人有活-帮工端	酒店接单服务APP	数千万元	A轮	前程无忧（领投）、偶尔投资、陈泽娜	20201027
山水文园	文旅地产	底价7.23亿元	挂牌转让北京朝阳酒店项目	——	20201023
Airbnb	民宿预定平台	——	拟在纳斯达克上市	——	20201023

制表：新旅界（LvJieMedia）；数据来源：公开渠道

文旅资源开发及运营

1、湖南首个文旅 TOD 综合体落户文昌阁

10 月 25 日上午，长沙万科和长沙轨道集团联手打造的湖南首个文旅 TOD 综合体落子长沙文昌阁，项目项目正式开工奠基。今年 9 月 16 日，长沙轨道万科置业有限公司以 20.1 亿元摘得该项目所用地块。

此次打造的文旅 TOD 综合体位于文昌阁，地处长沙城的中心位置。古碑文记载，明洪武十一年（1378 年），长沙县学宫就设立在长沙城北今文昌阁一带。项目周边现存东岳宫、刘廷芳公馆等多处文物建筑，历史底蕴深厚，地铁 1 号线与 6 号线交会于此。

新旅界研究院观点：TOD（Transit Oriented Development）模式，是以公共交通为导向的综合发展模式，一般以地铁、轻轨、公交等公共交通为中枢，以 5-10 分钟步行路程为半径来建立的集办公、商业、文娱、教育、医疗、居住等于一体的综合型社区。一般 TOD 项目分为两类：城市型 TOD，以城市型业态为主；社区型 TOD，以生活型业态为主。但不管是哪种类型的 TOD 项目，其成功的关键都在于能否打造一座功能齐全的“微缩城市”。TOD 模式优化了城市空间、塑造了城市发展格局、提升了城市能级、推动了城市增长，从巴黎、东京、新加坡等国际发达城市到国内北京、杭州、佛山等一、二线城市都已经有了成熟范本。

TOD 开发模式也在不断进化和升级，从早期的“站、房”模式，到融合住宅、商圈、公园等项目的“站城一体化”，再到聚合购物中心、产业孵化中心、图书馆、社区教育、亲子空间等多元功能的“站城人产一体化”，业态和项目内容愈发复合化和多元化，门槛不断提高，已成为城市综合体重要发展方向。在市场竞争方面，绿城、万科、碧桂园、保利、招商蛇口、世茂等众多头部房企纷纷加码 TOD 项目，如万科推出天空之城系列、龙湖推出天街系列等。房企参与 TOD 开发的模式主要分为三种：一是一二级联动开发；二是与项目当地交通公司合作开发；三是独立开发。

万科早在十年前就开始研究 TOD 与社区开发的关系，并于 2015 起在上海、杭州、重庆、武汉、长沙等多个国内一二线城市频繁布局。万科 TOD 项目获取多从土拍市场竞得，同时在开发模式上，大多采取与地方地铁公司合作开发模式。目前，万科 TOD 项目均取得不俗市场反响，特别是物业板块备受购房者青睐。

本次万科打造的长沙文旅 TOD 综合体相比之前落地项目，文旅主题和内容更加突出，如何深度挖掘在地历史文化资源，并进行活化、创新，打造有深度、有体验的文旅内容和产品将成为本项目成功关键。从项目市场来看，长沙市庞大的城市人口，旺盛的消费市场，“敢为人先、及时享乐“的消费精神等都将推动本项目成功打造，未来项目发展值得期待。

2、华侨城欢乐田园项目落户陕西杨凌

10 月 28 日消息，近日，第 27 届中国杨凌农业高新科技成果博览会集中签约仪式在陕西省杨凌国际会展中心举行，签约仪式上，华侨城集团携手杨凌示范区打造的欢乐田园项目正式签约。

本次双方签约的欢乐田园项目拟选址在河堤路以北、二污以西、智慧园以南、高产路以东，面积大约 1300 亩，主要建设内容包括田园萌宠互动区、无动力亲子乐园、动感戏水区、田园印象演艺区、田园冒险区、田园野宿区等农文旅融合项目，计划 2022 年 3 月底之前基本建成并试运营，项目将填补区域多项空白，成为进一步推动杨凌农文旅融合发展的重要发力点。除该项目外，华侨城拟在杨凌示范区推进多个农文旅融合项目：建设总投资 30 亿元、集科技农业、创意农业、生态农业为一体的“世界农业之窗”项目，以科技创新为支撑的未来农场、以创意农业为核心的欢乐田园、以生态农业为主要内涵的美丽乡村及配套功能区等。

新旅界研究院观点：近年来，农业和文旅产业的跨界融合不断推进，已成为产业升级、“增链”以及乡村振兴的重要抓手。众所周知，农业产业并非一个高产出高收益的行业，对于大多农村地区/农业项目而言，若将全部的资金和资源投入到基础设施和农业全产业链构建上，取得效益往往有限，因此寻找更高效益和溢价的产业领域成为重要突破路径，联动产业带动性强、溢价空间大的旅游业、文创产业等成为首选。在农文旅融合过程中，田园综合体、农文旅小镇、共享农庄等一批创新型产品不断涌现和普及，同时传统的乡村旅游、农业庄园等产品也在焕发生机。

本次华侨城集团签约的杨凌欢乐田园项目以“田园农业+文旅”为核心，打造一站式农文旅融合项目。从项目所在的杨凌示范区来看，杨凌示范区是我国首个国家农业高新技术产业示范区，也是中国唯一农业特色自由贸易试验片区、“一带一路”现代农业国家合作中心，打造出了价值双双突破 800 亿元的“杨凌农科”和“杨凌农高会”品牌，拥有极强的科技和农业产业优势。本项目落地将极大程度的填补杨凌示范区在文旅休闲配套方面的空白。此外，本项目距离西安咸阳国际机场仅 70 余公里、距离西安市仅 88 余公里，良好的区位条件以及大西安和咸阳市可观的文旅消费客群都将为本项目成功打造奠定基础。

此外，值得关注的是，欢乐田园项目已成为华侨城新一代创新作品。在本项目之前，华侨城曾成功打造成都黄龙溪欢乐田园项目，2019 年国庆期间该园区接待游客近 18 万人次，成为西南地区爆款产品。欢乐田园项目为农旅产品打造提供了新方向，未来华侨城集团或将进一步加快该产品模式异地复制步伐。

文旅分销及服务

3、全球旅行文化内容平台三毛游获新东方千万级 A+轮融资

近日全球旅行文化内容平台获得千万级 A+轮融资，由新东方教育集团投资，该笔资金将主要用于研学课程内容、少儿通识教育课程的联合打造，以及高质量内容资源拓展。投资方新东方表示，本轮投资一方面是看好三毛游作为一个内容服务平台，从文旅内容到涉及泛教育内容的发展趋势，另一方面也是因为双方在业务上也有较强的协同性。

本轮融资后，三毛游表示接下来将会在原有内容产品线的基础上，重点开辟游研学线上内容板块，推出研学行前及行后的配套课程，让学生能够在研学参观过程中，结合线上预习内容，达到融会贯通的效果。

新旅界研究院观点：在文旅消费升级催动下，深度游、体验游、自由行等开始成为主流，专

业导览需求不断提升，在线导览服务市场开始迎来发展高潮。在线电子导览的发展在一定程度上解决导游人力资源有限、游客无法当地历史文化深度知识等行业痛点问题，成为智慧旅游建设的重要环节。

三毛游最早以在线导览业务起家，通过和景区、旅行社、OTA 合作获取客户资源。三毛游导览业务已覆盖全球 70 多个国家及地区，提供 10000+景区和博物馆的智慧导览服务。但与传统的工具型电子导览产品不同，三毛旅游建有更丰富的矩阵内容，盈利模式更加多元、用户粘性更高。除了电子导览外，三毛旅游延伸了“美育学堂”版块，提供付费的历史文化培训课程；同时推出线上文博展览、旅行 FM 等版块。同时值得关注的是，三毛游构建了 PGC+UPGC+UGC 的共创内容生态。景区/博物馆的导览内容主要由 PGC 输出以保证准确性；同时三毛游通过分润制和数百位文化、历史、艺术领域专家及超百家专业文化内容生产商达成合作，提供导览内容、文化课程等；此外三毛游还支持用户上传内容。

整体来看，三毛旅游整体服务内容涵盖旅行前、旅行中、旅行后全维度场景，多元的内容矩阵使三毛游由低频次在线导览工具向高粘性泛教育内容平台升级转变。同时三毛游多元付费模式使其构建内容变现的良性循环。从经营情况来看，三毛旅游一直处于稳步增长的发展态势，在本年度，虽然受肺炎疫情影响，但三毛游仍获得了大量新增用户。目前注册用户达到 2600 万，付费用户达到 600 万人次。

从三毛游融资轨迹来看，其曾获搜狗集团数千万 A 轮融资。本轮新东方投资三毛游，主要是由于其看好三毛游打造旅行文化内容平台的发展前景，同时新东方与三毛游能够形成良好的业务协同效应，三毛游高净值付费用户能够为新东方游学业务进行精准导流。而对于三毛游而言，新东方庞大教育产业链资源、可观的培训群体、雄厚的资本实力，都将助力其在泛文化内容平台领域迅速做大做强。

4、房车租赁平台 RVshare 获 1 亿美元融资

据外媒 SiliconHills 报道，美国房车租赁平台 RVshare 完成 1 亿美元融资，由 Kohlberg Kravis Roberts 领投，Tritium Partners 参投。该轮融资获得的资金，公司将用于扩大业务。此前，RVshare 还曾获 5000 万美元融资，投资方为克萨斯州的投资公司 Tritium Partners。到目前为止，RVshare 筹集融资总额达 1.5 亿美元。

房车租赁平台 RVshare 由 Joel Clark、Mark Jenney 和 Patrick Couch 成立于 2013 年，总部位于美国奥斯汀，旨在为用户提供旅行房车和豪华房车等租赁服务。

新旅界研究院观点：相比欧美国家，我国房车旅游市场起步较晚，但近年来，在旅游消费升级和行业利好政策不断出台的大背景下，兼具特色化、私密、安全等属性的房车旅游正在强势崛起。据相关数据显示 2019 年中国房车保有量突破 10 万辆，“开着房车去旅行”正在逐步普及，房车旅游正在从高端消费向大众消费过度。同时，值得关注的是，在今年疫后复苏阶段，房车旅游成为文旅产业中恢复程度最好、甚至逆市增长的细分赛道之一。

伴随着行业升温，众多企业和资本纷纷布局，我国已初步构建涵盖整车制造、房车销售、房车租赁到房车旅游线路、露营建设、俱乐部运营等项目内容的房车旅游产业链。但目前来看，我国房车旅游产业仍存在较多的发展短板，如房车露营地建设滞后、房车制造缺乏标准规范

等。

在渠道和平台端，不断有创新型房车旅行服务平台涌现，如小乌龟房车、环球房车、CC 房车、蜗途房车等。这些平台主要采用两种模式：一是平台重资产租赁/购买房车，租赁给 B 端/C 端用户。二是主打 P2P 平台模式，帮助房车车主找到想要出租房车的人，在 P2P 模式中，部分平台联合房车制造企业直接将房车销售给 B 端/C 端用户，平台提供托管和运营服务。此外，在商业模式上，部分平台打造了集营地、路线规划、房车租赁等服务于一体的服务模式。

在美国，房车旅游早已成为人们休闲旅游甚至生活中的一部分。围绕房车旅游的服务产业链条基本完善，特别是在房车营地方面，不仅分布密集，同时相关配套服务设施较为完善。在房车持有量方面，2019 年美国房车销量为 405956 辆，整体持有量超过 1500 万辆。而据相关调查显示，这些车辆每年大约有 50 周的时间是被闲置的。同时部分群体没有足够的资金购买房车，却渴望开着房车去旅行。

RVshare 成功抓住市场痛点，成功打造一个 P2P 房车租赁平台，主打轻资产模式。除了提供房车租赁以外，RVshare 还提供路边援助、保险等衍生服务。在经营业绩方面，RVshare 一直处于快速增长状态，在今年虽然受疫情影响，但截至到今年 10 月份，RVshare 的预订量仍同比增长 123%。在市场竞争方面，目前美国房车租赁市场较为分散，竞争压力相对较小，目前 RVshare 主要对手为 HomeAway、Outdoorsy 等创新型企业。

从投资方来看，Kohlberg Kravis Roberts 是全球历史最悠久、经验最为丰富的私募股权投资机构之一，专门从事杠杆收购，总部位于纽约市。未来在资本助力下，RVshare 有望在房车租赁领域做大做强，成为赛道头部企业。

文旅资本市场

5、山水文园再挂牌北京朝阳酒店项目，底价 7.23 亿元

据北京产权交易所 7 月 22 日披露显示，上饶市山水文思企业管理中心（有限合伙）、北京德科雷声装饰有限公司股票转让北京某酒店管理有限公司（下称：“标的公司”）100%股权，转让底价 72317 万元，披露起止日为 2020 年 07 月 23 日至 2020 年 09 月 16 日。

公告显示，北京某酒店管理有限公司 100%股权中，其中注册地为江西上饶的某企业持股比例为 99%、注册地为北京市的某公司持股比例为 1%。该酒店管理公司注册地位北京市朝阳区，注册资本为 5000 万元，经营范围为酒店管理、餐饮管理、销售日用品、汽车租赁（不含九座以上客车）、会议服务等。

根据股权关系，可以得出挂牌的北京某酒店管理有限公司应为北京山水置地酒店管理有限公司，其由上饶市山水文思企业管理中心（有限合伙）、北京山水盛世国际控股有限公司共同持有股权。

新旅界研究院观点：山水文园是一家典型的家族式民营企业，最初主要在北京开发高端住宅项目，2001 年，山水文园凭借着在北京三环边上开发的“山水文园”住宅项目迅速打响市

场和品牌。随后几年，山水文园在地产行业发展的顺风顺水。但随着房地产市场整体降温，山水文园开始调整业务主线，向文旅和大健康领域迈进，实现多元化发展。但在转型过程中，由于盲目的扩张、传统地产业务的停滞不前等，使山水文园资金链断链，裁员、甩卖资产、缠诉等事件频发，山水文园似乎已处在生死边缘。

具体来看，在文旅业务发展方面，在过去多年间，山水文园一直采取高举高打、“大跃进”式发展模式。山水文园曾与六旗集团深度绑定，山水文园曾是六旗集团在中国的唯一品牌授权商，从 2015 年到 2017 年山水文园共签约建设 11 家六旗乐园项目。在项目打法上，山水文园格外重视 IP 引入，先后引入了包括美国六旗、加菲猫、可口可乐、派拉蒙、PVCP、罗纳尔多、RCI、超级飞侠、兔斯基等众多顶级 IP。但由于文旅项目存在投资大、周期长、变现慢等特点，同时山水文园本身缺乏文旅项目投资运营经验，山水文园在文旅板块的大肆扩张导致其现金流和经营发展出现危机。目前，山水文园文旅板块基本处于“收缩”和“撤退”状态。2020 年 6 月融创集团接盘嘉兴山水六旗乐园，同时山水文园签约的其他六旗乐园项目至今没有一家开业，此前已宣布开业时间的也一再延后。此外，曾引以为傲的山水文园策研设计总院传出大批裁员的消息，六旗也向山水文园发来了“催债函”。

在大健康业务领域，2014 年山水文园与世界抗衰老医学会签署合作协议，世界抗衰老医学会全球示范中心落户北京金海湖。同时，2018 年，山水文园集团宣布将以金海湖 121 长寿小镇为范本，在全国布局系列长寿小镇项目。但目前来看，山水文园在长寿小镇扩张方面并未有实质性动作，同时作为范本的金海湖 121 长寿小镇只是金海湖旅游度假区康养业态升级后的产品，其在大健康领域并未打响知名度。

整体来看，山水文园在转型过程中步子迈的太大，缺乏对新产业领域商业模式深层次的洞悉，最终导致其走向败局。这对于其他跨界企业而言，或许是一种警示，无论文旅产业还是健康产业，“挣热钱”、“挣快钱”的时代已经过去，只有奉行“长期主义”，不断投入资源持续深耕产业，同时把脉市场需求创新商业模式，才能营造光明的发展前景。

（撰文：杨佳旭；统筹统稿：黄志远）