

# 咸宁市中心城区温泉旅游产业转型发展的思考与建议

市政府副秘书长 陈建华

温泉,历来都是咸宁一张靓丽的对外名片,也是我市旅游市场引以为傲的核心产品:中等城市主城区地名“温泉”的城市,咸宁在全国独一无二;到2019年已连续11年举办国际温泉文化旅游节的中等城市,咸宁在全国绝无仅有。但近年来,占据我市温泉水储量一半以上的中心城区温泉旅游市场景气指数下降,温泉旅游产业总量不大、业务构成不优、经济效益明显下滑等诸多问题凸显。为深入了解我市中心城区温泉旅游市场发展状况,查找发展滞后原因,探寻转型发展对策,近期我通过座谈、发放调查表和实地考察等方式,对我市中心城区温泉旅游企业经营状况展开了调研。调研和个人思考的结论是:我市中心城区温泉旅游产业必须下大力气走转型发展之路,才有希望做大、做强、做优。

## 一、咸宁市中心城区温泉旅游发展历史回顾

咸宁温泉的开发至今已有1400多年历史,相传宋仁宗赵祯南巡时就曾亲自来咸宁沐浴,并御赐“温泉沸波”四字,如今被列为“咸宁八景”之一。明代旅行家徐霞客更是留下“不慕天池鸟,甘做温泉人”的千古佳句传诵至今。咸宁温泉具有面积广、贮量大、温度高、水质优等特点,全市共有地热井约60口,地热水年总储量达700万吨,日出水1.5万吨,其中市中心城区地热泉井28口,地热水年总储量400万吨,日出水8000吨。最为宝贵的是咸宁温泉属硫酸钙弱放射性泉,含有硫酸盐、碳酸盐、钙、镁、钾、钠等十多种矿物质,对各类皮肤病、慢性病治疗效果显著,尤其是对难治愈、易复发的银屑病,温泉配合疗法治愈率高、复发率低,并兼有美容功效,品质堪称国内一流,2006年咸宁被中国矿业联合会命名为“中国温泉之乡”。特别是咸宁中心城区的温泉景区集中在4A级国家森林公园潜山之麓,武汉游客乘坐乘高铁仅24分钟,自驾车仅1小时左右,景区内自然山水林田湖环绕,离最繁华的闹市区约3公里,是武汉城市圈中温泉历史最悠久、水质最好、自然生态最优、交通最便利、离中心城区最近的温泉旅游目的地。

改革开放之初,咸宁主城区的温泉资源开发利用主要以国营公立单位疗养、市民自用为主,兼有少量小型商业旅游服务项目,在华中地区虽有一定口碑,但规模不大、声名未彰。2009年,国家旅游局和省政府联合举办中国咸宁首届国际温泉文化旅游节,开启了咸宁温泉旅游跨越式发展的崭新篇章。随后“十二五”期间举办的各届温泉文化旅游节,以涵盖文、娱、体、艺等全方位、立体化的推广手段,逐步将咸宁温泉旅游的开发热度推向顶峰。我市中心城区温泉旅游产业以项目建设为抓手,以温泉国际文化旅游节为引爆点,以节促建、以节促变,2009年至2015年温泉企业数和客流量均处于增长状态,各企业也都有盈利,奠定了咸宁温泉在湖北乃至全国应有的地位。2011年,咸宁市被原国土资源部命名为“中国温泉之城”,咸宁温泉成为“灵秀湖北”十大旅游名片之一,《湖北省温泉旅游服务质量规范》《咸宁沐浴温泉水质标准》等温泉相关地方标准荣获首届“荆楚十大好标准”称号。到“十二五”末,全市共开发温泉景区13个,其中位于咸宁中心城区的就有9个。

“十三五”期间,虽然我市持续关注、壮大温泉产业,但由于转型升级缓慢、管理粗放、同质化经营等多方面原因,中心城区温泉企业收入不增反降,多数企业出现亏损,有5个温泉企业因经营困

难等多种原因现已停业,市中心城区还在继续运营的仅有4家温泉:碧桂园凤凰温泉、温泉谷、三江森林温泉、楚天瑶池温泉。

## 二、咸宁市中心城区温泉企业运营的现状和问题

根据相关行业内数据信息显示,2019年,我市中心城区尚在经营的4家温泉企业相比上年同期总体呈现营收下降、效益下滑的局面,其中:总收入比2018年同期下降12.05%,总亏损比2018年增亏近4.3倍,四家企业中仅有1家企业2019年实现盈利,且盈利额仅占收入的不到5%;其中温泉服务占比34.73%,餐饮服务占比19.91%,住宿服务占比39.15%,租金等其他服务占比6.21%。2020年因突遇新冠肺炎疫情,对中心城区的各温泉企业更是雪上加霜。今年上半年,4家温泉企业营业收入分别比上年同期减少31.76%、67.36%、64.80%、42.35%;企业亏损额分别比上年同期增加7.85倍、6.4倍、4倍及盈转亏139万元,经营状况惨不忍睹。

从调研了解的情况看,咸宁温泉产业存在的问题主要有以下几个方面的原因:

(一)温泉产业缺乏整体规划。由于中心城区的温泉项目不是由政府主导统一整体规划布局,再按规划招商建设,而是由各项目投资商主导选出初步规划,再走规划审批程序,这导致中心城区温泉产业的整体谋篇布局实际上变成了各温泉企业的“各自为战”,温泉、餐饮、住宿三类主要服务项目用力平均但品质普遍平庸,片面追求大而全、小而全,景区内缺少能让游客流连忘返的特色餐饮、地方特产、休闲娱乐、历史文化等项目,结果只能是千人一面、全无个性。据统计,我市温泉景区客源地区主要来自武汉,占比达到80%,由于缺少有吸引力的夜消费场所,在泡完温泉后,60%的游客选择直接返程,不留宿咸宁,无法产生二次消费。

(二)同质化竞争严重,票务市场混乱。多数温泉还停留在门票经济与“澡堂子”的水平,产品体验单一,私密性和个性化定制体验基本没有,与省内外一些较成熟的温泉景区相比,缺乏竞争优势。由于消费体验特色亮点不突出,各家温泉企业频打门票“价格战”、“水质”口水战”。特别是在温泉旅游旺季(每年11月至次年3月),各温泉企业为抢夺客源,温泉票价差价最高近百元,且门市价、网络票价、旅行社各渠道票价都不统一,甚至还有不少“黄牛”扰乱票务市场,恶性竞争的问题较为突出,不利于咸宁温泉品牌的整体形象和口碑。

(三)重视硬件投入,对历史文化挖掘不够。一是企业普遍重视硬件的豪华、气派、“高大上”,对咸宁温泉的历史、文化、特色、品质挖掘渲染不够,游客对咸宁温泉的稀缺性、宝贵性认知不足,获得感不强。二是对沐浴文化研究不深,对泡温泉的功利性宣传不够,对泡温泉缺乏仪式感的设计和引导,把泡温泉等同于洗澡,降低了游客的体验感和幸福感。

(四)全年经营靠旺季,服务质量难提升。一是招工出现两难困境,服务质量不到位。人力成本基本占到温泉企业总成本的40%。在温泉旺季,人手不够、需要招工;到了淡季,温泉服务又基本处于停业状态,不得不裁员,加之温泉企业服务员工资普遍偏低,不具备吸引力,从业人员流动频繁,使得温泉企业普遍陷入招工难、养人更难困境,导致服务意识不强、服务质量下降。二是企业资产负债率高,制约了企业对软件、硬件的持

续投入。4家温泉企业资产总负债率高达85.71%,持续融资能力不强。三是温泉水过度开采导致口碑下降。由于客流高峰期温泉抽水量过大、水温下降等原因,拉低了游客的体验感和对咸宁温泉的印象,部分游客被周边地区的特色温泉引流。

(五)未将温泉当主业,“借鸡生蛋”模式阻碍温泉旅游良性发展。咸宁现有温泉资源主要集中在民营房地产企业手中,大部分企业开发温泉目的并非温泉本身,主要是为房地产增加营销筹码,主动开发迎合市场需求温泉产品的意愿不如地产项目,但由于担心失去地产业营销优势,企业普遍缺少整合或被整合的内生动力,企业内部持续提升经营管理水平的机制也尚未形成。

(六)周边城市温泉发展迅速,形成较大竞争压力。如黄冈罗田三里畈温泉度假区、孝感汤池温泉度假区,产品丰富,开发项目多,对游客具有较强吸引力。

## 三、咸宁市中心城区温泉产业转型升级发展的思考和建议

(一)由企业各自谋划转为行业整体规划。建议由政府牵头,按照把温泉产业发展融入全市大旅游、大健康、大文化产业总体布局的原则,高起点编制市中心城区温泉旅游专项规划,对地热井数量、深度和开采量进行刚性约束。特别是针对中心城区温泉企业扎堆布局、过度开采的现状,建议中短期要控制企业总量,重在盘活存量、转型升级,突出“夜经济”项目的策划、包装和招商引资,对“吃、住、行、游、购、娱”等旅游要素在环潜山区域和中心城区其他区域进行有机互补配置,使中心城区的温泉旅游业真正走上“内容为王”的服务业正轨。

在具体的规划布局上,可考虑在温泉景区内禁止机动车通行(至少可规定非旅游车辆禁止通行),将月亮湾沿线建成一个相对独立和完整的温泉旅游富集区。区域内筹建“沐浴之城”“月光之城”等温泉旅游特色街区,布局旅游商品、特色农副产品展示展览中心、旅游文创产品开发示范基地和咸宁美食展示体验馆,让游客能够携温泉“余韵”,遍览美景、遍享美食、遍购精品。另外,还可重点推动温泉旅游富集区周边的延伸开发,如可发挥潜山商业街目前有的休闲、美食行业基础,抢抓周边老旧小区改造机遇,规划中心城区的特色美食街区、特色农产品销售街区和休闲娱乐街区,打造独具特色的“咸宁不夜城”;还可借助浣河治理项目、香山书院项目、龙潭大桥、浣河大桥项目以及咸宁城际铁路南站商业区的建成,将已有一定人气和口碑的“浣河夜景”与温泉项目统筹规划,有机连接成线成片,把浣河沿线打造成南京“秦淮河风光带”式的夜景、夜市,形成本地特色的休闲业态和视觉冲击。

(二)由恶性竞争转为整合抱团在主板上市。按照政府引导支持、企业主导、市场化运作的原则,充分整合中心城区的温泉旅游资源,引进一到两家实力雄厚的企业集团(如鄂旅投集团),并可考虑市级投资平台(如市城发集团)积极参股,对现有温泉企业及相关项目进行股

权整合,实行统一设计、统一开发,走差异化、特色化发展之路,力争经过3到5年左右的努力实现主板上市。

(三)由粗放发展转为深度开发。一是深度挖掘价值。鼓励支持科协、社科联、文联、研究会等组织,对温泉的历史价值、文化价值、健康价值、科普价值进行深度挖掘、整理、提升,增加仪式感。二是错位发展。明确功能定位,不搞同质竞争,而是要针对老、中、青年客户,高、中、低收入人群,孕产妇及家庭群体实行消费定制。三是延长温泉产业链。既要重视温泉策划设计及文化创意等上游企业的培育,又要延展“温泉+”“医疗+”“康养+”“运动+”“亲子+”“养老+”“商务+”“农业+”“科普+”等相关业态,与时俱进地打造温泉消费项目和产品。四是为温泉酒店和餐饮项目引来四季客源。全力打造春季观樱花、油菜花、玫瑰花、竹海、采摘草莓和枇杷;夏季观荷花、摘毛桃、游金桂湖、榨干湖、澄水洞军旅小镇;秋季赏桂花、采摘柑橘和丰水梨;冬季玩际华园冰雪项目、跑咸宁温泉国际马拉松、泡温泉的四季旅游格局,挖掘温泉项目收入倍增潜力。

(四)由企业单打独斗转为行业整体营销。建议支持组建咸宁行业协会,依托行业协会强化行业协作和整体营销,共创特色温泉旅游线路和品牌。积极争创国家(温泉)康养旅游示范基地和国际温泉医养养生旅游中心,为打造温泉精品提供有力支撑。以温泉主题为核心,持续高标准举办温泉国际文化旅游节,组织温泉国际交流、专业论坛、路演活动、选拔选秀等系列活动,进一步提升咸宁温泉整体知名度。强化营销手段,既注重线下宣传,吸引中老年游客,也利用新兴网络媒体进行线上推介,吸引年轻群体;既注重武汉及咸宁周边市场的营销宣传,更大力开拓华北、西北、东北客源市场,深度研究北方游客的旅游消费特点,推动与北方旅游部门的互补共赢。以“全时、全景、全域、全媒体”的营销思维,做到季季有主题、月月有活动、四季有产品。

(五)由政企分散发力转为政企齐抓共建。一是大力推动国家发展夜经济政策的落地、落实。如对温泉企业和温泉项目建设实施与工业企业同价的用水、用电政策。二是进一步优化旅游环境。充分发挥文化旅游市场监管职能,加快制定与温泉旅游相关的管理办法或条例规范市场经营,对温泉资源开发、经营管理、市场乱象等方面进行规范与监督,强化“准入”和“退出”的制度设计。三是推行全民温泉医疗健康计划,探索创新工会会员福利支付方式,引导和鼓励大众走进温泉、亲近温泉、享受温泉,培育温泉消费市井文化。

(六)由输送人才基地转为对外招才引智。深入实施“人才兴旅”战略,通过“走出去、引进来”,培育一批温泉旅游产业的领军型、创新型、创意型、服务型人才,迅速扭转咸宁温泉行业人才外流现状。依托省内高校旅游教育资源,定向培养一批旅游专业化人才,推动旅游人才队伍建设的长远发展。持续推进旅游标准建设定期举办旅游从业人员培训,开展各类旅游服务技能竞赛,引导企业对标评级、提质增效。



## 绿色城镇化是绿色发展主要载体

“十四五”以及今后更长一个时期,绿色城镇化是中国绿色发展的主要载体和主战场。

城市建设有很强的刚性,一旦选择错误,纠错的成本极高,因此无论是旧城改造还是建设新城,一定要有前瞻性,在实施绿色城镇化过程中,要注重绿色核算和绿色技术。绿色核算是绿色发展的基石。加快生态文明建设,必须要过绿色关,特别是生态资本、服务价值“算账”这一关。要解决生态资本服务价值可度量、可核算的问题,进而解决可货币化、可交易的问题。

绿色技术是指降低消耗、减少排放、改善生态环境的具体技术。在“十四五”期间要向全社会推广一批比较成熟、能够产生明显经济社会效益的重大绿色技术,将这些技术列入绿色发展。绿色技术在推广过程中,要坚持以企业为主体,市场在资源配置中发挥决定性作用。要积极开展多种类型绿色产品、绿色技术的市场交易体系。同时,各级政府主要应在节能、减排、安全和必要的技术标准上进行管理或约束,有关政府部门和专业机构可以推荐推广绿色技术,但是否使用、如何使用绿色技术应由企业和其他相关市场主体自主决定,不能搞强行摊派。

## 社会治理要从“+互联网”转向“互联网+”

仅从人口流动来看,中国社会已经进入了“大流动时代”。“大流动时代”的到来,昭示着深层次的社会结构转型,意味着分化、变迁与改革将成为新的社会常态,更多始料未及的社会问题和风险将逐渐浮现。以“填表报表”为代表的传统治理工具已无法充分适应“大流动时代”的社会变迁速度。

在当下的社会治理实践中,基层工作者承担了大量的信息搜集任务,这些任务往往以“填表”的形式落实。这类费时费力、效率低下、信息时效性及真实性均无法保证的信息采集方式仍广泛存在,充分说明了社会治理的“工具箱”中缺乏能够有效应对“大流动时代”信息爆炸的信息处理工具。一些地方虽然已经开始摸索“扫码填表”等电子化的信息采集方式,但这种方式除了在形式上将“以书写填写纸质表格”转化为“以打字填写在线表格”并减少了个别信息流通环节之外,本质上与“笔填纸表”并无区别。

以小见大,问题的本质在于当前社会治理“工具箱”的信息化水平与信息技术发展水平脱节,传统的治理工具在技术理念和生产力层面不适应“大流动时代”的信息爆炸局面。“纸上办公”仍然是目前社会治理工具的基本特征,互联网等信息技术手段应用虽广,但深度不足。换句话说,当前的社会治理仍然停留在“+互联网”阶段,现代信息技术还是传统社会治理工具的补充,人们虽然在屏幕和键盘前工作,通过互联网传递信息,但这与以现代信息技术的思维和方法全面重构社会治理体系的“互联网+”有本质区别。

## 中国粮食安全没有问题

当前一个时期,社会高度关注粮食安全问题,一方面倡导节约粮食,一方面关注粮食仓储,当然也关注粮食产能。从当前中国粮食产能来看,可以比较有把握地说,中国的耕地上可以生产出足够养活中国人的粮食来。中国粮食储备也是十分充足的。

过去几年中央尤其重视粮食生产,国家粮库装满粮食,农民再次出现卖粮难,最近几年粮价不仅没有上涨反而持续下降,还有,中国每年进口粮食、农产品、副食品都是经过了海关的,是可以统计出总量来的,进口粮食及副食品与中国自己生产粮食的总量相比,只占很少份额,尤其是主粮,中国是保证了绝对安全的。

当前农村小规模农业,投入不小、收入不高,尤其粮价低迷,因此,农民种粮积极性不高。一旦粮食紧缺,粮价上涨,农民会在很短时间响应市场信号。当前中国早已进入石油农业时代,大马力机械和新型农业技术可以保证农民在很短时间大幅度增加粮食产出,保证粮食的市场供应。

## 为国企高质量发展打下坚实基础

要实现效益增长,国企还需要狠抓降本增效,全面优化成本管理,减少成本费用;同时大力开拓市场,做好创新谋划,推出适销对路的新产品。国有资本布局优化和结构调整或将成为对冲经济下行压力的重要举措。通过并购重组调整国有资本的产业布局结构、区域布局结构;通过清理僵尸企业、出售无效低效资产实现国有资本配置优化,同样能够为国有企业持续发展、高质量发展打下坚实基础。下半年应以三年行动方案为遵循,进一步深化国有企业改革,尤其是要加快落实已有的改革方案,争取尽快取得实质性改革成效;同时抓好“十四五”国资国企改革发展规划制定,为下一个五年发展确定方向、目标、任务与路线。

## 更好发挥产业扶贫基金长效机制

由于具有资金使用效率更高、可降低企业负债和融资成本、资源配置有效、产业扶贫精准度高、重风险控制和投后管理等优点,产业扶贫基金可谓产业扶贫的重要金融工具之一,可与信贷、保险、期货等形成有效组合拳,更好地发挥产业扶贫基金的长效机制。产业扶贫需要较大体量资金,且保障贫困地区顺利脱贫摘帽、脱贫不返贫是一个长周期持续的过程,需要更多长期资本支持。为此,应鼓励更多长线资金出资人参与到扶贫产业基金中来,为产业扶贫提供源源不断的“活水”。扶贫产业基金肩负着更多的社会功能,因而需要建立符合其特点的多元化绩效评价指标体系,以激励和约束机制推动基金专业化管理。

(本报综合)

大学习 大调研 大讨论 大统一 大转变 大落实  
加快推进咸宁高质量发展

# 提高资源配置效率关键在改革

○ 顾阳

习近平总书记在中央全面深化改革委员会第十五次会议上强调,要善于运用改革思维和改革办法,统筹考虑短期应对和中长期发展,既要在战略上布好局,也要在关键处落好子。要加快推进更高层次改革”系列评论,敬请关注。

提起“资源配置效率”,人们并不陌生。从社会主义市场经济体制确立以来,“提高资源配置效率”一直贯穿于我国经济建设各个阶段。从某种意义上来说,改革开放40多年,就是通过一次次改革不断提高资源配置效率的过程。

9月1日,习近平总书记在主持召开中央全面深化改革委员会第十五次会议时强调,要加快推进有利于提高资源配置效率的改革,有利于提高发展质量和效益的改革,有利于调动各方面积极性的改革。这启示我们,在我国经济进入高质量发展阶段,必须用足用好改革这

个关键一招,运用创新的思维、改革的办法,进一步优化完善资源配置的体制机制,发挥市场在资源配置中的决定性作用,更好发挥政府作用。

资源配置效率的提高,取决于生产要素能否实现自由流动。通常情况下,要素自由流动主要受两方面因素影响。一是不同行业或部门之间在收益率上存在差异,二是具备促进要素自由流动的外部环境。因此,通过改革来打破阻碍要素不断流向效率更高、效益更好的环节。反之,这些要素资源就会沉淀下去,提高资源配置效率也就无从谈起。

资源配置效率的提高,离不开营商环境的持续优化提升。近年来,我国持续发力营商环境建设并取得了积极成效,在世界银行发布的营商环境报告中,我国已成为全球营商环境排名跃升最快的国家之一。与此同时,我们也要看到,对标国际规则和营商环境较好的国家和地区,我国营商环境建设依然存在较大提升空间,特别是在降低市场准入门槛、

实施知识产权保护、减少要素流动成本等方面,仍需以抓铁有痕、踏石留印的勇气和劲头,真正让改革落地生根。

资源配置效率的提高,要处理好政府与市场的关系。长期以来,政府与市场的关系问题始终是经济体制改革的核心问题之一。40多年的改革开放实践充分证明,市场配置资源是最有效率的。现阶段,加快推进要素市场化配置,关键还是要进一步厘清政府与市场的关系,通过“放管服”改革,最大限度地减少政府对微观经济干预过多等问题。当然,在提高资源配置效率的过程中,也要更好发挥政府作用,做到“放活”与“管好”有机结合,引导各类要素协同向先进生产力集聚。

值得关注的是,今年4月份中共中央、国务院印发了《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》,从扩大要素市场化配置范围、促进要素自主有序流动、加快要素价格市场化改革等作出部署。《意见》对于引导各类要素协同向先进生产力集聚,提高要素质量和

配置效率,继而实现质量变革、效率变革、动力变革具有十分重要的意义。

实践证明,提高资源配置效率是加快构建经济新发展格局的必然要求,也是实现高质量发展的重要动力源泉。那些要素市场化程度越高的行业或领域,资源配置的效率也越高,市场主体的活力也更强。

当前,我国已进入高质量发展阶段,而高质量发展的一个重要特征就是全要素生产率的提高。事实上,通过深化改革来提高资源配置效率,正是提高全要素生产率的根本途径和应有之义。当务之急是要深入贯彻落实中央全面深化改革委员会第十五次会议精神,在巩固新冠肺炎疫情防控成效的基础上,增强紧迫感、提振精气神,以实际行动推动新发展格局加快形成。(本报综合)

