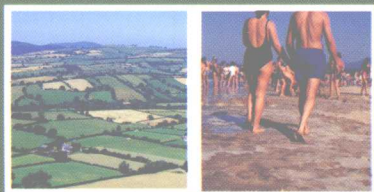


旅游度假区开发： 理论·实践

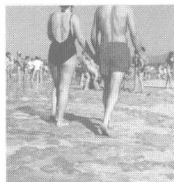
吴国清 编著



上海人民出版社

旅游度假区开发： 理论 · 实践

吴国清 编著



上海人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

旅游度假区开发:理论·实践/吴国清编著. —上海:
上海人民出版社,2008
ISBN 978-7-208-07765-2

I. 旅... II. 吴... III. 风景区—旅游资源—资源开发—
研究 IV. F590.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 031210 号

责任编辑 李 卫
封面装帧 陈 楠

旅游度假区开发:理论·实践

吴国清 编著

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

世纪出版集团发行中心发行 常熟新骅印刷厂印刷

开本 890×1240 1/32 印张 15.75 插页 2 字数 415,000

2008 年 9 月第 1 版 2008 年 9 月第 1 次印刷

印数 1-3,250

ISBN 978-7-208-07765-2/F·1735

定价 32.00 元

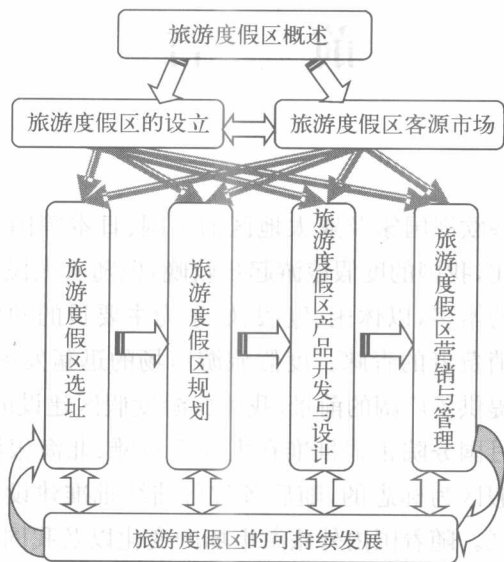
前 言

虽然与一些欧洲国家及亚太地区的美国、日本等国家的度假旅游大众化发展相比,我国的度假旅游起步较晚,但随着人民生活水平的提高和带薪假期的增多,以休闲、度假、娱乐为主要目的的度假旅游受到越来越多旅游消费者的青睐。度假旅游市场的迅猛发展,为旅游度假区的开发建设提供了广阔的前景,我国旅游度假区建设的正式起步,是以 1992 年 10 月国务院正式批准在大连金石滩、北海银滩等地区试办国家级旅游度假区为标志的,随后各省市陆续批准建设了一大批省市级的旅游度假区。随着国内外旅游市场的变化以及我国旅游产品结构由单一的观光型向度假型的战略转变,对度假旅游及旅游度假区的开发建设与经营管理不仅引起了旅游业界关注,同时也成为学术界的研究热点和主要方向之一。

与旅游度假区及度假旅游快速发展形成鲜明对比的是,在我国繁荣的旅游类图书市场上,正式出版发行的与旅游度假区相关的书籍却是屈指可数。这也是作者编写本书的目的之所在,意在抛砖引玉,希望引起学者们以及旅游图书界的关注,共同来对旅游度假区开发进行深层次的理论探讨和实践研究,尤其是总结国内外旅游度假区开发的经验与教训,以更好地指导我国旅游度假区有序开发及可持续发展。

本书的编写工作始于 2005 年夏,三年来笔者已先后为旅游学院旅游与休闲管理专业开设讲授了旅游度假区开发与管理相关课程,大量的教学实践与相关研究成果的积累,为本书的撰写提供了重要保障。全书以旅游度假区为研究对象与核心,以旅游度假区设立条件与客源

市场为基础,以旅游度假区开发规划与经营管理等为主要内容,以旅游度假区的可持续发展为目标,勾画全书的基本框架(图示)。



本书由上海市旅游会展教育高地建设基金支持,上海师范大学旅游学院吴国清负责全书的定稿和统稿。全书共分八章,其中第一、三、四、六章由吴国清、叶欣良撰写,第二、五、七、八章由吴国清、孙瑞红撰写。本书的总体撰写原则是理论与实践相结合,在编写过程中,力求体例清晰、严谨,内容简洁、新颖,充分运用图、表等,注意图文并茂,通俗易懂,以大量案例深入浅出地阐明旅游度假区开发与管理的相关理论、原则、方法等,适用于高等院校旅游管理及相关专业作为教材和教学参考书使用,对旅游业从业人员也具有较高的参考价值。

本书编写过程中,一直得到上海人民出版社以及该社李卫编辑的大力支持和帮助,值此书正式出版之际,首先对他致以深深的敬意和谢意!另,在本书撰写过程中,笔者参考引用了许多国内外学者的研究成果,在本书的最后列出了主要的参考书目,在此对它们的作者也一并表

前 言

示衷心地感谢!

自初稿完成以来虽然已先后对全书进行过三次修订,但因资料收集及研究水平和经验等方面的原因,本书难免有不足或疏漏之处,敬请各位同仁和热心读者不吝赐教,以作进一步修正和提高。

吴国清

2008年8月于上海

目 录

- [1] 第一章 旅游度假区概述
- [1] 第一节 旅游度假区的概念
 - [2] 一、旅游度假区的定义
 - [12] 二、旅游度假区的功能
 - [14] 三、旅游度假区的特征
- [16] 第二节 旅游度假区的分类
 - [16] 一、根据依托的资源类型划分
 - [19] 二、根据度假区经营的季节性划分
 - [21] 三、根据度假区的等级划分
 - [23] 四、根据度假区距离城市的远近划分
 - [23] 五、根据度假区的消费水平划分
 - [24] 六、根据度假区的功能和用地布局划分
- [25] 第三节 旅游度假区发展历程
 - [25] 一、国外旅游度假区的发展
 - [29] 二、我国旅游度假区的发展
 - [33] 三、中外旅游度假区的发展趋势
- [37] 第四节 旅游度假区研究综述
 - [37] 一、国外旅游度假区研究综述
 - [41] 二、我国旅游度假区研究综述
 - [46] 三、中外度假区研究的对比分析

- [48] 第二章 旅游度假区的设立
- [48] 第一节 旅游度假区设立条件与程序
- [48] 一、设立旅游度假区的意义
- [51] 二、旅游度假区的设立条件
- [51] 三、旅游度假区的设立程序
- [53] 四、我国国家旅游度假区的设立
- [58] 第二节 旅游度假区开发的理论基础
- [58] 一、区位理论
- [60] 二、可持续发展理论
- [61] 三、旅游地生命周期理论
- [63] 四、门槛理论
- [63] 五、市场学理论
- [64] 六、系统科学理论
- [64] 七、利益相关者理论
- [65] 第三节 旅游度假区开发背景分析
- [66] 一、自然生态背景
- [68] 二、社会经济背景
- [70] 三、旅游资源背景
- [73] 四、客源市场
- [74] 第四节 旅游度假区开发计划
- [78] 一、娱乐设施计划
- [80] 二、住宅和酒店项目计划
- [82] 三、商业设施计划
- [84] 四、财务计划
- [88] 第五节 旅游度假区的投资
- [89] 一、影响度假区投资的因素
- [93] 二、国外成功旅游度假区投融资经验
- [95] 三、我国旅游度假区投资

- [103] 第三章 旅游度假区客源市场
- [103] 第一节 旅游度假区客源市场定位
- [103] 一、度假旅游特点与发展趋势
- [107] 二、旅游度假区客源市场分类
- [112] 三、我国度假旅游发展现状
- [117] 第二节 旅游度假区客源市场调查与预测
- [117] 一、度假区客源市场调查与预测的内容
- [128] 二、旅游度假区客源市场调查
- [139] 三、旅游度假区客源市场预测
- [147] 第三节 度假选择行为分析
- [147] 一、度假旅游者消费行为模式
- [154] 二、影响度假选择的因素分析
- [161] 三、个体度假者选择的决策过程
- [163] 四、群体度假者选择的决策过程
- [167] 第四章 旅游度假区选址
- [167] 第一节 旅游度假区选址的理论与方法
- [168] 一、旅游度假区的区位类型
- [171] 二、旅游度假区选址条件分析
- [178] 三、旅游度假区区位的选择方法
- [178] 四、关于旅游度假区选址的几个观点
- [183] 第二节 旅游度假区的空间布局
- [183] 一、旅游度假区布局原则
- [185] 二、旅游度假区宏观空间布局
- [188] 三、旅游度假区微观空间布局
- [207] 第三节 国内外旅游度假区选址的实践
- [207] 一、印度尼西亚巴厘杜阿岛旅游度假区的选址
- [209] 二、韩国庆州波门湖旅游度假区的选址
- [209] 三、墨西哥坎昆旅游度假区的选址

- [210] 四、泰国旅游度假区的选址
- [210] 五、斐济旅游度假区的选址
- [210] 六、我国旅游度假区的选址
- [212] 七、上海市级旅游度假区的选址
- [218] 第五章 旅游度假区规划
- [219] 第一节 旅游度假区规划的理论依据
- [219] 一、旅游度假区规划的概念及类型
- [220] 二、旅游度假区规划的特点
- [222] 三、旅游度假区规划的发展目标
- [225] 四、旅游度假区规划的基本任务和内容
- [227] 五、旅游度假区规划的技术方法
- [232] 六、旅游度假区规划原则
- [240] 第二节 旅游度假区规划流程
- [240] 一、旅游度假区规划的组成人员
- [242] 二、关于旅游度假区规划流程的几种看法
- [252] 三、现有度假区规划的改善
- [254] 第三节 度假区项目规划和开发
- [254] 一、道路交通规划
- [260] 二、度假区景观规划
- [264] 三、设施规划
- [266] 四、度假区建筑设计
- [271] 五、场地规划
- [273] 第四节 案例
- [273] 一、印尼巴厘岛奴萨杜阿度假区的开发规划
- [280] 二、夏威夷冒纳拉尼度假区规划修订
- [284] 第六章 旅游度假区产品开发与设计
- [284] 第一节 旅游度假区产品开发与设计的理论原则
- [285] 一、度假旅游产品的经济特性

- [287] 二、旅游度假区产品的载体
- [301] 三、旅游度假区产品设计原则
- [314] 四、不同类型旅游度假区产品开发的侧重点
- [319] 第二节 旅游度假区产品创新及开发趋势
- [319] 一、旅游度假区产品创新
- [325] 二、旅游度假区产品开发趋势
- [330] 第三节 我国旅游度假区产品的开发与设计
- [330] 一、我国旅游度假区产品开发中存在的问题
- [335] 二、对我国度假产品开发设计的几点建议
- [339] 三、我国旅游度假区产品发展策略
- [345] 第七章 旅游度假区营销与管理
- [346] 第一节 旅游度假区营销策划
- [346] 一、度假旅游产品的营销特征
- [348] 二、旅游度假区形象策划
- [355] 三、旅游度假区市场营销定位
- [359] 四、旅游度假区营销策略
- [370] 五、政府在旅游度假区营销中的作用
- [371] 第二节 旅游度假区营销管理模式
- [373] 一、北部湾模式
- [373] 二、分时度假模式
- [376] 三、瑞海姆模式
- [385] 四、“联盟+俱乐部”模式
- [386] 第三节 旅游度假区的经营管理
- [387] 一、分时和产权度假村
- [394] 二、度假酒店
- [403] 三、度假俱乐部与会所
- [408] 四、旅游度假区经营管理发展趋势

- [412] 第八章 旅游度假区的可持续发展
- [412] 第一节 旅游度假区开发影响评价
- [413] 一、旅游度假区开发影响评价步骤
- [414] 二、旅游度假区开发影响评价原则
- [415] 三、旅游度假区开发影响评价内容
- [425] 第二节 旅游度假区的更新和再开发
- [425] 一、旅游度假区的生命周期
- [427] 二、旅游度假区更新的理由
- [429] 三、旅游度假区重新装潢
- [429] 四、旅游度假区改造
- [431] 五、度假区总平面改进
- [431] 第三节 旅游度假区可持续发展应重点关注的问题
- [432] 一、旅游度假区资源保护
- [434] 二、旅游度假区污染和控制
- [444] 三、旅游度假区季节性问题的
- [446] 四、旅游度假区管理体制
- [451] 五、旅游度假区人才培养
- [452] 六、旅游度假区社区管理
- [456] 第四节 案例
- [456] 一、墨西哥度假区发展战略
- [462] 二、金石滩国家旅游度假区环境监测
- [463] 三、国外旅游度假区发展经验
- [470] 四、温泉度假地开发及发展趋势
- [478] 主要参考文献

第一章 旅游度假区概述

在国际旅游市场上,度假旅游是一种传统产品,也是一种大众化的旅游方式。它不仅占据世界旅游市场份额的 20% 左右,而且作为一种独特的消费形式,已经成为旅游业向纵深发展的标志:度假旅游在一个地方的推出,表明该地旅游业的发展进入成熟阶段。世界上旅游业发达的英国、德国、西班牙等欧洲国家以及亚太地区的日本、韩国等国家每年进行度假旅游消费的旅游者均占其旅游总人数的 50% 以上。度假旅游在我国兴起较晚。自 20 世纪 90 年代以来,人民生活水平的不断提高和带薪假期的增多,以及城市化进程的不断加速、生活节奏的加快和竞争压力的加大,以休闲、健身、疗养、娱乐和短期居住为主要目的的度假旅游在我国逐步兴起,并日益受到青睐,开始成为人们的一种休闲和生活方式。

随着国内外旅游市场的变化以及我国旅游产品结构由单一的观光型向度假型的战略转变,度假旅游及旅游度假区(Tourist Resort)的开发与建设引起了业界关注,同时也成为学术界研究关注的焦点之一。但旅游度假业在我国毕竟是个新生事物,对旅游度假区的概念、功能等基本理论的界定仍然不很明确统一,由此导致在旅游度假区的开发实践中出现许多问题(赵平,2006)。因此,探讨旅游度假区发展首先必须从诠释旅游度假区的概念入手。

第一节 旅游度假区的概念

关于什么是“度假旅游”,国内外学者曾进行过多方面的探讨:度假

旅游是利用假日外出进行令精神和身体放松的康体休闲方式(J. D. Strap, 1988)。度假旅游即是以度假(消磨闲暇、健身康体……)为主要目的,具有明确的目的地(良好的度假环境)的旅游活动(刘家明, 1999)。度假旅游是以休闲、健身、疗养及短期居住度假为目的的旅游活动。它随着带薪假期的增多而出现,与传统观光旅游相比,是高层次的旅游行为,更强调宁静优美的环境,丰富多彩的生活,能增进身心健康的休息和得到高质量的服务,以达到消闲健身的目的,使身心得到愉快的享受(唐继刚, 2002)。国家旅游局制定的《国家旅游度假区评定标准》中将“度假旅游”定义为“以调整身心、放松自我、娱乐生活为目的,以体验和享受为主要形式,以舒适环境、趣味活动、特色服务为吸引物的旅游方式”。

从上述对度假旅游的阐述中可以看出,学者们大都倾向于将其作为旅游的一种形式来论述,突出了它所具有的休闲、健身、疗养、娱乐的功能和特征,对度假旅游的认识基本上有这样一些共性:度假旅游的目的在于求健康,求放松,求享受;强调环境安全宁静优美;访问地相对固定;是一种旅游活动。因此可以认为度假旅游是指以休闲、健身、疗养为目的而离开自己的常住地到其他地方进行的逗留时间较长(至少一天以上或过夜)的旅游活动。

一、旅游度假区的定义

旅游度假区是度假旅游重要的载体与依托,是度假地的一种形式,从度假旅游产生和度假地出现,人们就开始了旅游度假区的研究。而从世界旅游业发展来看,旅游度假区已经走过了半个多世纪,随着度假形式和内容的不断发展,度假区的概念也在丰富和完善。当然,不同的学者对度假区有不同的理解,有认为它是一座城市,如美国科罗拉多州的Aspen、马里兰州的大洋城、墨西哥的坎昆、澳大利亚的黄金海岸、我国海南省的三亚市等,一座城市就是一个度假区;也有认为它仅仅是夏威夷的海边旅馆、黑龙江亚布力的滑雪场等。关于旅游度假区的概念,国内外学者已从多个角度进行了阐释与研究,但其中存在的争议也不少,

目前还没有形成一个权威的、为大家所公认的定义,专家们各抒己见,有多种理解:

- 旅游度假区是旅游地的一种类型,属于纯粹的商品开发项目(B·金、B·怀特英,1994)。

此定义说明度假区的开发是一种市场行为,是为吸引度假旅游者由旅游企业开发的。

- 旅游度假区是你创造的一种心理状态(香格里拉集团 T. B. Seng)。

度假旅游者在度假过程中注重的是一种体验、一种心理感受,此种感受可以称之为“放松、解脱、健康”等等,认为只要使度假者获得了这种心理感受,那么就达到了旅游度假地服务的目的。此定义未能强调旅游度假产品是设施与服务的有机结合。

- 旅游度假区是指人们可以大批量地去度假的旅游中心(A. Burkart、S. Medlik,1985)。

此定义强调了两点,首先,旅游度假区必须能够满足大量度假者的需求;另一方面,相对于周围区域旅游度假区必须是一个中心,能够吸引大量度假者前来度假消费。此定义虽明确指出了度假区与旅游活动的密切关系,也具体谈到度假区是度假旅游中心这一性质,但对度假区特征概括则显得模糊。

- 旅游度假区是一个相对自给自足(Self-Contained)的目的地,为满足游客娱乐、放松需求而提供的可以广泛选择的旅游设施与服务。也可以说是服务设施相对综合配套的旅游地,一般提供有广泛的旅游服务和设施,尤其是休闲娱乐设施(Edward·Inskeep,1991)。

此定义说明了构成一个旅游度假区的条件:首先必须是服务设施相对综合配套,能够自给自足,因为旅游度假区坐落的位置大多是比较幽静和自然环境优美的地方,与城市距离相对较远,必须能够提供足以维持度假者一定生活水准的服务;其次是度假区的设施必须能够满足

人们多方面的需求,如放松、休闲、寻求健康、娱乐等,这样才能保证让度假者获得真正的“放松”。

● 1973年,日本一家咨询公司在印度尼西亚巴厘杜阿岛度假区详规草案中,对旅游度假区的定义提出建议:旅游度假区是一个综合性的、高质量的海湾综合体,拥有完备的娱乐和商业设施,其服务对象是那些高消费游客,他们希望可以找到提供多种设施和广泛服务的高质量的饭店和度假环境。

此定义虽然对旅游度假区的性质和某些特征作了较为详尽的归纳,相对于其他类型的地域,虽然海滨地区资源条件和地理环境更适合开发建设旅游度假区,但将旅游度假区限定为海湾综合体则有失偏颇。

● 旅游度假区概念的中心原则是创造出一种能够促进并提高愉快欢乐感的环境。在实践中,它是通过提供娱乐设施及服务项目,创造愉快、宁静(或兴奋)的环境,尤其重要的是以亲切、友好的态度,根据客人的不同情况提供高水平的服务来实现的(朱卓仁,1992)。

● 旅游度假区是以闲暇为导向、由自给自足的设施与服务有机组合,用以为游客创造一种特殊的环境与经历(邹统钎,1990)。

此定义导入了“经历”这一核心概念,揭示了旅游度假区实质性的内容。

● 旅游度假区,即旅游度假开发区,是我国现存七种城市开发区的一种,它是在旅游资源非常丰富的城市(地区)划出一定范围,以旅游、娱乐、度假、休养为主要目的的开发区(邢铭,1995)。

此观点认为旅游度假区是城市开发区的一种,过分强调了旅游度假区的经济特性,虽然有的度假区会演变为城市,但城市化并非所有度假区的必然发展趋势。因此这一提法值得商榷。

● 旅游度假区是适应度假旅游发展的专门区域,是生态健全、环境优美、设施齐备、服务周全并重点突出休闲娱乐和观光游览的高质量、高品位的生活社区。它应体现自然与人工高度而有机的融合,是一种

理想化生活环境的显现(束晨阳,1996)。

此定义不仅考虑了自然景观和人工景观,同时将景观的主体——人的需求也考虑了进去。

- 旅游度假区是一种以休闲度假为主要目的,通过向旅游者提供配套的设施与服务的并具有丰富休闲度假内容的环境良好的旅游地。它是指康体休闲设施及服务综合配套,环境优美、区位条件优越,适合旅游者短期性居住的旅游目的地类型,是由单一疗养功能逐渐转变成集康体、休闲、娱乐、健身、观光多功能于一体的旅游目的地(刘家明,2004)。

- 旅游度假地是指旅游资源集中、环境优美、具有一定规模和游览条件,旅游功能相对完整独立,为游憩、休闲、修学、健身、康体等目的而设计、经营的,能够提供相当旅游度假设施和服务的旅游目的地整体。旅游度假地的外延应该是广泛的,它涵盖了从旅游度假村到大型综合性旅游度假区的度假目的地(陈东田,2001)。

上述定义强调了旅游度假区是为满足游客休闲度假的目的,并提供完善的自给自足的服务设施的旅游目的地。

- 旅游度假区是在环境质量较好、区位条件优越的风景区,以满足康体休闲需要为主要功能,并为游客提供高质量服务的综合性旅游区(毛建华,1996)。

- 旅游度假区是指以满足旅游者康体娱乐为主要功能,拥有舒适的环境,完善的旅游设施,能提供全方位高质量旅游服务的综合性旅游区(胡荔香,2005)。

- 度假地是为旅游者提供娱乐、休闲、疗养及短期居住的地区性综合体,是集旅游生活、健身娱乐、怡情养性和社会交往于一体的场所(王宇智,2002)。

上述定义强调了旅游度假区的功能,并从旅游度假区的性质与特征的角度进行了较为完整科学的概括。

- 国家旅游度假区是符合国际度假旅游要求、以接待海外旅游者