

ARCHI 100

百年建筑丛书
旅游地产

百年建筑

北京百年建筑文化交流中心主编
黑龙江科学技术出版社
2005年7月出版 www.archi100.com

NO. 34

- 卷首语 刘 永 旅游地产的四轮驱动
专题评论 陶 滔 旅游地产的发展与展望
邹 蓝 国内度假产业和产品分析
建筑创作 天目慧谷名人录
周庄·江南人家
建筑评论 李元发 摩天高度的迷失与迷思
——评台北 101 大楼
海外事务所 德国莱茵之华设计集团



图书在版编目(CIP)数据

旅游地产

北京百年建筑文化交流中心主编

哈尔滨: 黑龙江科学技术出版社, 2005.7

(百年建筑丛书)

ISBN 7-5388-4917-3

I.旅...

II.北...

III.①旅游业-房地产-开发②旅游-服务建筑-建筑设计

IV.①F293.3②TC247

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第065915号

责任编辑: 曲家东

百年建筑丛书

BAINIAN JIANZHU CONGSHU

LV YOU DI CHAN

出版单位: 黑龙江科学技术出版社

地址: 哈尔滨市南岗区建设街41号(150001)

电话: (0451) 53642106

电传: (0451) 53642143 (发行部)

编辑单位: 北京百年建筑文化交流中心

地址: 北京市海淀区清华大学清华科技园创业大厦A座707-708室

邮编: 100084

http://www.archi100.com

E-mail: qr@archi100.com

总编: 朱文俊

电话: (86)-10-62796598

副总编: 朱一原

电话: (86)-10-62796599

主编: 祁然

电话: (86)-10-62796568

副主编: 王晓民

电话: (86)-10-62796572

编辑部主任: 刘永

电话: (86)-10-62796576

编辑部副主任: 金炎

电话: (86)-10-62796577

编辑: 潘俊 李颖 葛丽丽 蒋彦姬 李景

电话: (86)-10-62796576 62796577 62796570 62796643

客户总监: 姚茜

电话: (86)-10-62796567

经营部: 王玲

电话: (86)-10-62796583

北京发行部: 许霞客

电话: (86)-10-62796728 (兼传真)

上海发行部: 徐浩

电话: (86)-21-54657113

美术总监: 梁开东

电话: (86)-10-62796581

美术编辑: 卜祥勇 王银红

电话: (86)-10-62796571

印刷: 北京雅昌彩色印刷有限公司

发行: 全国新华书店

开本: 889 × 1194 1/16

印张: 6

字数: 150 000

版次: 2005年7月第一版·2005年7月第一次印刷

广告经营许可证编号: 2301004010122

书号: ISBN7-5388-4917-3/TU·462

定价: 30.00元

版权所有, 不得翻印

封面: 世纪城

封二: EMBA

封三: 百年建筑迁址公告

封底: 甲午海战馆

目录 Contents

卷首语

旅游地产的四轮驱动

刘永

专题评论

12 旅游地产的发展与展望

陶滔

16 国内度假产业和产品分析

邹蓝

20 产权酒店的操作实践

张涛

24 旅游地产规划设计

陈安华

28 广义旅游地产开发

崔曦

34 全程营销在旅游地产中的运用

朱曙东

建筑创作

38 用品牌实力诠释休闲地产

——天目慧谷名人录

陈早春

42 江桥抗战纪念馆

——暨纪念馆

吕长卓 张春光 程文启

44 建筑之新民乐篇

——周庄·江南人家

48 黄河大观: 非地产项目的地产化运作

武宁亚

52 旅游、文化的融合与经济发展

——呼和浩特成吉思汗大街

麦立信

56 新城的起点

——博鳌特别规划区

洪朝晖

60 SOHO 尚都

彼得·戴维森

市场研究

64 旅游地产开发的市场分析

深圳世联

建筑评论

68 摩天高度的迷失与迷思

李元发

——评台北101大楼

72 京都饭田桥地铁站

——渡边诚关于“诱导都市”的研究

张伟安

海外事务所

76 德国莱茵之华设计集团

景观设计

90 将稻香溶入书声

——沈阳建筑大学景观设计

俞孔坚

建筑科技

94 走向绿色的米兰

(法) SOMFY 尚飞集团



P12



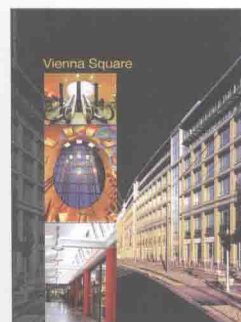
P45



P70



P76



P86

Foreword

Four Types of Tourism Real Estate

Liu Yong

Comments on Special Topics

- 12 The Development and Prospects of Tourism Real Estate
- 16 Analysis on the Chinese Tourism Industry and Products
- 20 The Practise of Timeshare Projects
- 24 The Planning and Design of Tourism Real Estate
- 28 The Operation of Tourism Real Estate
- 34 The Application of Total Marketing in Tourism Real Estate Products

Tao Tao

Zou Lan

Zhang Tao

Chen Anhua

Cui Xi

Zhu Shudong

Architectural Creation

- 38 An Illuminating ResortCondo with Quality and Power
—— Tian Mu Think-tank
- 42 The Commemorative Square of Jiangqiao
Lv Changzhuo Zhang Chunguang Cheng Wenqi
- 44 Architectural Folk Music
—— Zhouzhuang · Jiangnan Home
- 48 The Grand View of the Yellow River
- 52 The Combination of Tourism, Culture and Economic Development
—— Genghiskhan Road in Huhehaote
- 56 The Jumping-off Point of a New City
—— Boao Special Planning Area
- 60 SOHO Shang Du

Chen Zaochun

Wu Ningya

Michael Erickson

Hong Zhaohui

Peter Davidson

Market Research

- 64 Analysis on the Market Research of Tourism Real Estate

Worldunion Shenzhen

Architectural Review

- 68 The Lost and Thought of Skyscrapers
—— Taipei101
- 72 "Iidabashi" - The Underground Station in Tokyo
—— The Study of a "Derivational City" by Sei Watanabe

Li Yuanfa

Zhang Weian

Overseas Architects

- 76 Planungsgruppe Rheinschiene

Landscape Design

- 90 Combining Paddy Fields with Study
—— The Landscape Design of Shenyang Architectural University

Yu Kongjian

Architectural Technology

- 94 Milan Goes Green

SOMFY



清华大学
Tsinghua University

百年建筑
ARCHI100

清华大学实战型房地产

高级工商管理研究生课程 进修项目

REAL ESTATE EXECUTIVE MASTER BUSINESS ADMINISTRATION

总第 **9** 届

2005 年 9 月 23 日开学

2.1 万元——18 天基本课程

3.8 万元——24 天全套课程

主办单位

清华大学继续教育学院

清华大学房地产研究所

北京百年建筑文化交流中心

750 多名学员参加了前八届班的学习！

超过 50% 的学员来自老学员的推荐！

一个超过 1000 人的同学网络将为你提供无限商机！

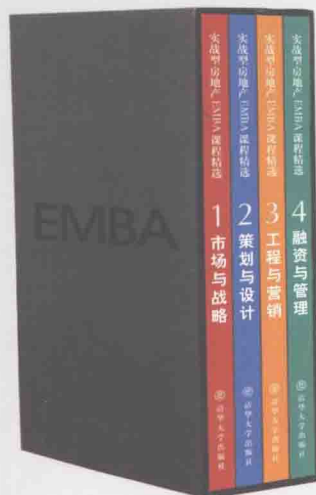
联系人：高郁青、黄澄琨、张涛、钟铭兴 报名传真：010-62796560

报名电话：010-62796560 62796591/2/3/4 13691510148

www.archi100.com www.sce.tsinghua.edu.cn

《实战型房地产EMBA课程精选》历经一年，整套四册

Executive Master Business



《实战型房地产EMBA课程精选》内容简介

一、背景

作为中国房地产及相关行业的知识更新服务机构，北京百年建筑文化交流中心从2002年3月开始与北京现代管理学院、清华大学房地产研究所、清华大学继续教育学院等几家单位分别开办了8期实战型房地产EMBA研究生课程班，近800名来自全国各地的房地产开发商和相关行业的专业人士参加了本课程班的学习。《实战型房地产EMBA课程精选》系列丛书正是我们从160多位授课老师，总计300余次的讲课内容中精选出经典内容，并加以整理、编辑的成果。

二、主要内容

本套丛书共分为四册：第一册为《市场与战略》，第二册为《策划与设计》，第三册为《工程与营销》，第四册为《融资与管理》。主要面向房地产开发投资行业、建筑设计行业、房地产顾问服务等行业的高级管理人员及政府工作人员。内容基本以房地产开发的业务流程为主线，涵盖了关键业务环节的理论知识和操作能力，并适当融合了工商管理的相关知识，力求反映当代房地产发展的最新研究与实践成果。

第一册《市场与战略》目录

作 者	文 章	作 者	文 章
杨 慎	我国房地产业现状及发展趋势	张静颐	北京房地产市场研究
顾云昌	把握房地产市场发展的总体趋势	周 勇	北京、广州房地产市场比较研究
顾云昌	宏观调控下的房地产市场形势与发展任务	许仰东	上海房地产市场研究
刘洪玉	科学看待泡沫、过热与空置问题	戴志康	上海房地产与“泡沫”一起长大
刘洪玉	研究政策、把握规律、认识市场	刘洪玉	美国房地产开发的历史经验与借鉴
任志强	国内房地产市场现状分析及趋势研究	刘洪玉	房地产周期与投资决策
刘洪玉	中国房地产市场现状分析与价格问题	任志强	市场研究的内容和方法
叶剑平	城市化发展进程与房地产开发	陈劲松	住区与市场的现象和规律
刘洪玉	房地产开发企业现状分析与发展战略	陈劲松	都市融合——新的城市竞争力
冯 仑	中外房地产商业模式	靳 薇	新政策下土地取得方式初探
高继胜	宏观调控背景下的房地产企业发展战略研究	周 勇	房地产开发模式与用地评价
戴志康	房地产企业发展战略探究	周 勇	土地的团购与竞购策略
王 平	造百年建筑 铸诚信之魂	张民耕	土地储备的战略和策略

第三册《工程与营销》目录

作 者	文 章	作 者	文 章
周 勇	营的思考，销的交易	黄世达/舒可心	港式会所在北京的成功演绎——朝阳园会所的设计、经营与管理
童 渊	房地产营销策划	张文谦	房地产项目开发流程
黎振伟	寻求更有效的营销方法——房地产营销的“技”与“道”	王守清	(工程)项目管理的有关概念
许仰东	房地产营销策划与案例分析	吕文学	建设项目费用控制与合同管理
李 忠	客户心理研究	张景伊	建设工程的合同管理与成本控制
周 勇	中国未来住宅的八大卖点	陈彦平	工程招投标组织的过程与要点
周 勇	超级大盘的推广策略——记紫薇田园都市的推广历程	陈 伟	中国物业管理法制建设的里程碑——解读《物业管理条例》
罗守坤	合作误区 vs 双赢合作——开发商与代理商成功合作的要领	北京世邦魏理仕	最佳的物业管理介入时期
孙克放	策划创意与设计整合——锁定住区楼盘的链条	季如进	物业管理招投标程序及其要点
柯佳延	期房营销要素暨售楼中心、样板间设计	季如进	物业服务费的构成与测算
许延平/许 楹	样板间设计与精装修设计	张文谦	住宅物业管理的“基本任务”和存在的问题
罗守坤	建立一支强有力的销售团队		

已全部编辑出版完成！欢迎全套订购！



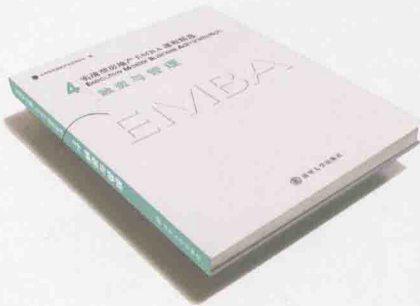
Administration



三、业界评价

刘洪玉老师（清华大学房地产研究所所长）对本套丛书做了如下评价：

- 1、理论新颖：在各篇文章中，充分体现了房地产开发、房地产市场分析、房地产经济学、房地产金融与投资，以及规划与设计、项目策划、项目管理等领域国际国内的最新理论研究成果。
- 2、目标明确：遵循房地产开发投资的业务流程，面向一线高层管理人员，以提高读者的实际操作能力为目标。
- 3、突出实用：通过对房地产开发投资过程中所需知识和能力的系统整合，重点介绍新观点、新思路、新方法和新技术，帮助读者提高在房地产市场上搜寻机会、把握机会、创造价值和实现价值的能力。
- 4、案例丰富：作者多为具备丰富理论知识和实践经验的专家，其内容大都结合了国内外成功或失败的真实案例，便于启发读者独立思考，提升其实战中的应变能力。



四、联系方式

订购专线：010-62796623 传 真：010-62796569 联系人：张春丽
邮 箱：100jcb@163.com 网 址：www.archi100.com

第二册《策划与设计》目录

作 者	文 章	作 者	文 章
孙克放	建造面向 21 世纪的中国换代住宅	李 忠	国外建筑设计案例精选
潘石屹	建筑时代做当代建筑	苏雪痕	西方园林景观的发展及设计手法
刘嘉峰	规划设计与产品性能价格比	唐学山	东方园林景观的发展及设计手法
卢诗华	国际视角：从居住建筑体系看低层住宅、 低密度住宅及联排别墅的概念	朱钧珍	园林植物空间的设计
高 志	别墅的设计要点与案例分析	张冠敏	水景设计要点
刘 力	独栋、联排别墅的设计案例分析	陈跃中	休闲社区居住环境景观设计手法的探讨
陈 凌	独栋、联排别墅的典型案例分析	夏成钢	住区景观特色的设计思路
赵冠谦	住区规划与住宅设计	秦佑国	绿色建筑的中国特点
开 彦	高层、小高层住宅的规划设计要点与创新设计	陈 音	探索中国绿色建筑之路
高 志	高层住宅的设计要点与案例分析	刘月莉	锋尚国际公寓围护结构热工性能及室内环境质量测试
周燕珉	住宅设计案例分析	徐 伟	采暖、制冷与通风技术
高 志	酒店式公寓的设计要点与案例分析	周燕珉	“细”说现代住宅建筑的窗
高 志	写字楼的设计要点与案例分析	赵 铨	中水回用技术
高 志	都市综合体的设计要点与案例分析	徐兴声	智能大厦建筑的智能化与系统集成
高 志	商业建筑的设计要点与案例分析	张文才	住宅小区智能化技术的发展及趋势
高 志	旅游度假区的设计要点与案例分析	薛 发	钢结构建筑
周燕珉	中国城市养老设施调研分析及设计研究	美国林业 及纸业协会	木结构和木材的节能特性

第四册《融资与管理》目录

作 者	文 章	作 者	文 章
刘晓光	首创集团的投融资策略	冯 仑	决胜未来的力量
刘洪玉	房地产项目融资	麦伟强	企业绩效管理
刘洪玉	美国房地产投资信托发展的经验与启示	王 颖	领导力的提升与中层干部管理
黄振纲	财务会计报告的阅读与分析	张文谦	房地产开发企业的组织架构和内部控制
黄振纲	房地产税费政策与税务策划	吴兆颐	企业文化与创新型领导
王泽国	聚集新型企业管理理念——税务筹划	许文胜	太极管理系统的要素在房地产中的应用
李鸿第	动态财务管理——开发成本控制	陈丽娜	性格分析学与人力资源管理

热 销 200 余 套 的 畅 销 书

五合国际（WERKHART）作为跨国设计集团，在北京、上海、香港、德国、英国、澳洲设有分支机构，中国大陆现有员工150余人，包括掌握欧洲先进建筑科技的专家及外籍设计师。五合国际同德国著名的SOBEK结构设计、德国TRANSOLAR智能生态设计、德国HENN建筑设计以及澳洲WI优势互补，构建五强联合，开拓中国市场。2000年进入中国以来，在城市规划、建筑设计、景观设计等方面设计完成百余项大型工程项目，在设计理念和技术手段上引领市场方向，奠定了“五合”品牌。业绩遍布北京、上海、

广州、深圳等全国各大城市，成为国内十大建筑设计公司之一。五合国际在推进中国旅游地产发展方面卓有建树，在中国各地规划设计了众多优秀的旅游地产作品，经验丰富。擅长项目前期操作，在协助开发建设单位进行项目定位、开发模式等方面，提供专业支持服务。五合国际结合国际上先进的旅游地产设计理念，注重地方人文与自然的特色，关注生态与环境的保护，通过旅游资源发掘与地产项目开发水平的提升，实现旅游与地产发展的良性互动。

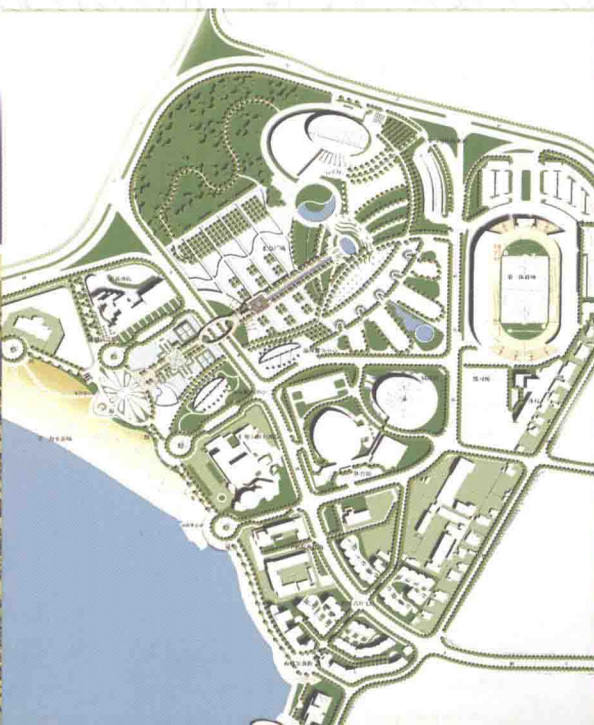
5+ 五合国际

WERKHART INTERNATIONAL

海口琼山鲁能滨海度假区规划

青岛汇泉广场改造规划

京津新城总体规划设计





北京五合国际 (WERKHART INTERNATIONAL)
Tel | 86 10 8857 5555 Fax | 86 10 8265 6918

Add | 北京市海淀区西直门外大街168号 腾达大厦25层 (100044)
Web | www.werkhart.com Email | mail@werkhart.com



上海五合国际 (WERKHART INTERNATIONAL)
Tel | 86 21 6335 0535 Fax | 86 21 6335 0533

Add | 上海市延安路222号 外滩中心25层 (200002)
Web | www.werkhart.com Email | mail@werkhart.com



香港五合国际 (WERKHART INTERNATIONAL)
Web | www.werkhart.com Email | mail@werkhart.com

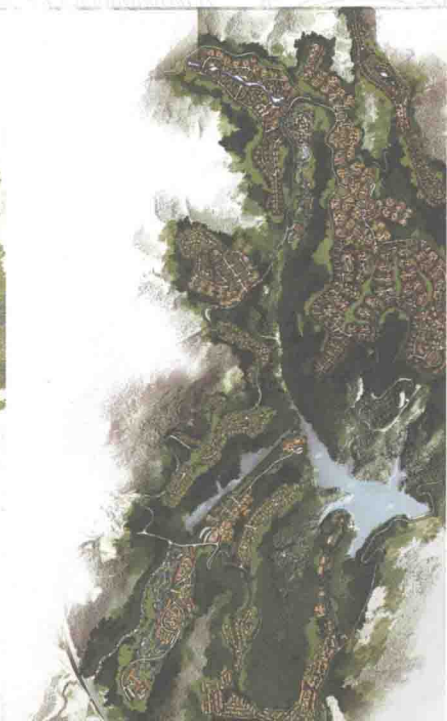
Add | 香港中环金融街8号 国际金融中心二期19楼1913室

旅游地产规划专家

郑州思念果岭山水旅游地产规划

江西南昌中华名人园规划设计

云南野鸭湖假日小镇别墅区规划





www.buildbook.com.cn

尽享杆式服务 登陆 buildbook
方便快捷 de 服务 为您提供周全的建筑图书

www.buildbook.com.cn

工成网 (www.buildbook.com.cn) 是国内领先的工程专业图书网站, 本网站图书内容涵盖工程领域各专业的规范、标准、图集、定额、图书等等, 为全国乃至世界各地的会员提供方便快捷的网上购书服务。

除邮购外, 本网站现在已在北京、上海、广州、天津设立了配送中心, 提供全国部分城市的送货上门、货到付款服务。

汕头市建筑书店有限公司

地址: 汕头市中山路213号建委大楼附楼

邮编: 515041

电话: 0754-8524909、8572851、8572852、8572853

传真: 0754-8567201

邮箱: service@buildbook.com.cn

旅游地产

北京百年建筑文化交流中心 主编
黑龙江科学技术出版社 出版



北京 一木

一木六周年

1999.7.1—2005.7.1

六年“树”一木

花开花落，斗转星移。眨眼之间，北京一木已经走过了将近六个年头。喝彩声中，即将迎来六周岁的生日。

北京一木装饰工程有限公司是一家全新概念的室内外装饰设计、工程公司。六年来一木所秉承的强烈作品意识和求新意识，使其设计风格及设计水平在房地产界获得广泛的认同。

值此公司成立六周年之际，我们衷心感谢各界朋友六年来的支持与帮助。展望未来，我们将更加努力，为客户带来更好、更新的设计作品。



旅游地产的四轮驱动

□ 刘 永

在经历一系列宏观政策调控和地方政府出台的抑制房价的具体措施之后,开发商为应对宏观调控、分散风险,实行多元化投资的战略转移,纷纷加入旅游地产的开发行列。

旅游地产是指以旅游度假为目的的房地产开发营销模式,主要包括四类:一是在旅游区内为游客活动建造的各种观光、休闲、娱乐等非住宿性质的旅游景点地产;二是在旅游区内或旅游区旁边提供旅游服务的商店、餐馆、娱乐城建筑物及关联空间的旅游商务地产;三是为游客或度假者提供直接用于旅游休闲度假居住的旅游度假地产,如度假村、产权酒店等;四是与旅游区相连接的各类住宅地产。

多元化主题旅游地产的出现和发展,必将为我国的旅游市场和房地产市场找到切合点,并在互动中寻求更好的发展方向和更快的发展速度。但是国家相关管理部门对旅游地产的概念尚未作出明确界定,地产商在进行这类投资行为时,实际承担了来自政策、环境、需求等多方面的风险。

为了及时地解决广大开发商对“旅游地产”这一项目投资的诸多疑问,并引导大家理性地分析和对待旅游地产的机遇和风险,北京百年建筑文化交流中心和香港《百年建筑》杂志于2005年5月28日~29日在北京举办了“机遇与风险——旅游地产实战研讨会”。会议通过案例剖析、实例点评、经验总结等理论联系实际的研讨方式,共同探讨了中国旅游地产的开发与经营管理的相关问题。与会的专家学者都认为开发旅游地产行业,应该处理好四个方面的问题,只有四轮驱动的良好运作,能够在高风险的投资开发中立于不败之地。

开发旅游地产首先需要有充足的理论准备,需要了解世界旅游和中国旅游的发展趋势。现在旅游的地域概念及规划越来越大,而人们关注的只是某一特定景区的稀缺性和特殊性。另外要注意到旅游已从传统的“到此一游”、“走马观花”演变为分时度假、休闲度假和户外探险运动等方式上。

其次开发旅游地产行业需要专业性判定,旅游地产需要的不仅仅是传统的地产人才和嫁接过来的旅游人才,更需要新的创意策划团队和促销团队以及与之相适应的管理团队。

再次要调整和完善现存敏感生态体系,达到一种良性循环。良好的环境建设是地产增值的保证;同时,优化并发挥生态风景资源优势,限制过度开发,达到地产的可持续发展是旅游地产长期增值的法宝。急功近利或竭泽而渔只能适得其反。

最后必须清楚旅游地产投资是战略性投资。严格的说,旅游地产不是在做项目,而是在做战略;旅游地产的投资特点是边投资边回收,随着时间的延长,利益回报成正比递增。

旅游地产对社会的贡献,远远超过单纯的旅游或地产行业。它带给社会的影响和价值是随着时间递增的。它是一个涉及行业种类多、解决社会就业多,带动产业多,创造税收多的新兴行业。但是,一旦旅游地产陷入以圈地为目的的恶性怪圈,带来的后果将是严重的。百年建筑举办旅游地产的研讨会,目的就在于通过探讨相关问题以利于政府正确调配资源,开发商理智投资、开发、经营,建筑师优化设计,使旅游地产在中国能够健康、持续地发展。

图书在版编目(CIP)数据

旅游地产

北京百年建筑文化交流中心主编

哈尔滨: 黑龙江科学技术出版社, 2005.7

(百年建筑丛书)

ISBN 7-5388-4917-3

I.旅...

II.北...

III.①旅游业-房地产-开发②旅游-服务建筑-建筑设计

IV.①F293.3②TC247

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第065915号

责任编辑: 曲家东

百年建筑丛书

BAINIAN JIANZHU CONGSHU

LV YOU DI CHAN

出版单位: 黑龙江科学技术出版社

地址: 哈尔滨市南岗区建设街41号(150001)

电话: (0451) 53642106

电传: (0451) 53642143 (发行部)

编辑单位: 北京百年建筑文化交流中心

地址: 北京市海淀区清华大学清华科技园创业大厦A座707-708室

邮编: 100084

http://www.archi100.com

E-mail: qr@archi100.com

总编: 朱文俊

电话: (86)-10-62796598

副总编: 朱一原

电话: (86)-10-62796599

主编: 祁然

电话: (86)-10-62796568

副主编: 王晓民

电话: (86)-10-62796572

编辑部主任: 刘永

电话: (86)-10-62796576

编辑部副主任: 金炎

电话: (86)-10-62796577

编辑: 潘俊 李颖 葛丽丽 蒋彦姬 李景

电话: (86)-10-62796576 62796577 62796570 62796643

客户总监: 姚茜

电话: (86)-10-62796567

经营部: 王玲

电话: (86)-10-62796583

北京发行部: 许霞客

电话: (86)-10-62796728 (兼传真)

上海发行部: 徐浩

电话: (86)-21-54657113

美术总监: 梁开东

电话: (86)-10-62796581

美术编辑: 卜祥勇 王银红

电话: (86)-10-62796571

印刷: 北京雅昌彩色印刷有限公司

发行: 全国新华书店

开本: 889 × 1194 1/16

印张: 6

字数: 150 000

版次: 2005年7月第一版·2005年7月第一次印刷

广告经营许可证编号: 2301004010122

书号: ISBN7-5388-4917-3/TU·462

定价: 30.00元

版权所有, 不得翻印

封面: 世纪城

封二: EMBA

封三: 百年建筑迁址公告

封底: 甲午海战馆

目录 Contents

卷首语

旅游地产的四轮驱动

刘永

专题评论

12 旅游地产的发展与展望

陶滔

16 国内度假产业和产品分析

邹蓝

20 产权酒店的操作实践

张涛

24 旅游地产规划设计

陈安华

28 广义旅游地产开发

崔曦

34 全程营销在旅游地产中的运用

朱曙东

建筑创作

38 用品牌实力诠释休闲地产

——天目慧谷名人录

陈早春

42 江桥抗战纪念馆

——暨纪念馆广场

吕长卓 张春光 程文启

44 建筑之新民乐篇

——周庄·江南人家

48 黄河大观: 非地产项目的地产化运作

武宁亚

52 旅游、文化的融合与经济发展

——呼和浩特成吉思汗大街

麦立信

56 新城的起点

——博鳌特别规划区

洪朝晖

60 SOHO 尚都

彼得·戴维森

市场研究

64 旅游地产开发的市场分析

深圳世联

建筑评论

68 摩天高度的迷失与迷思

李元发

——评台北101大楼

72 京都饭田桥地铁站

——渡边诚关于“诱导都市”的研究

张伟安

海外事务所

76 德国莱茵之华设计集团

景观设计

90 将稻香溶入书声

——沈阳建筑大学景观设计

俞孔坚

建筑科技

94 走向绿色的米兰

(法) SOMFY 尚飞集团



P12



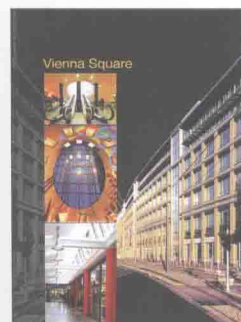
P45



P70



P76



P86

Foreword

Four Types of Tourism Real Estate

Liu Yong

Comments on Special Topics

- 12 The Development and Prospects of Tourism Real Estate
- 16 Analysis on the Chinese Tourism Industry and Products
- 20 The Practise of Timeshare Projects
- 24 The Planning and Design of Tourism Real Estate
- 28 The Operation of Tourism Real Estate
- 34 The Application of Total Marketing in Tourism Real Estate Products

Tao Tao

Zou Lan

Zhang Tao

Chen Anhua

Cui Xi

Zhu Shudong

Architectural Creation

- 38 An Illuminating ResortCondo with Quality and Power
—— Tian Mu Think-tank
- 42 The Commemorative Square of Jiangqiao
Lv Changzhuo Zhang Chunguang Cheng Wenqi
- 44 Architectural Folk Music
—— Zhouzhuang · Jiangnan Home
- 48 The Grand View of the Yellow River
- 52 The Combination of Tourism, Culture and Economic Development
—— Genghiskhan Road in Huhehaote
- 56 The Jumping-off Point of a New City
—— Boao Special Planning Area
- 60 SOHO Shang Du

Chen Zaochun

Wu Ningya

Michael Erickson

Hong Zhaohui

Peter Davidson

Market Research

- 64 Analysis on the Market Research of Tourism Real Estate

Worldunion Shenzhen

Architectural Review

- 68 The Lost and Thought of Skyscrapers
—— Taipei101
- 72 "Iidabashi" - The Underground Station in Tokyo
—— The Study of a "Derivational City" by Sei Watanabe

Li Yuanfa

Zhang Weian

Overseas Architects

- 76 Planungsgruppe Rheinschiene

Landscape Design

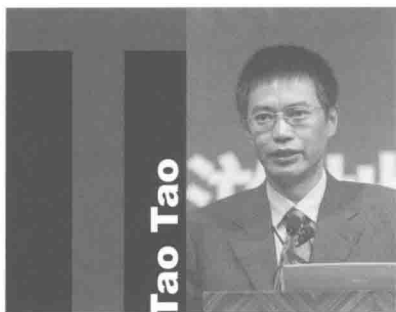
- 90 Combining Paddy Fields with Study
—— The Landscape Design of Shenyang Architectural University

Yu Kongjian

Architectural Technology

- 94 Milan Goes Green

SOMFY



旅游地产的发展与展望

The Development and Prospects of Tourism Real Estate

□ 陶 滔 / Tao Tao

旅游地产的开发，对于开发商是一个新的领域，对于设计师是一种新的挑战，对于一个设计事务所，考验的是其对复杂项目的综合协调能力。

For developers, the development of a tourism real estate is a new area. For the designers, it is a new challenge especially testing the architects' ability to deal with complex projects.



作者简介 清华大学建筑学院城市规划与设计专业
工学硕士
中国城市规划学会居住区规划委员会
秘书长
五合国际(WERKHART INTERNATIONAL)
总经理

旅游地产是房地产业发展战略的新定位

首先，从政府层面或者是社会层面来看，它能带动地方经济的发展，尤其是经济水平落后、地理位置偏远的地区，很多地方政府和人们都敏锐地意识到风景名胜和历史文化的潜在经济价值。平遥是中国第一批世界文化名录里面的城市，在列入世界文化遗产之前是中国历史文化名城，但是并没有努力去发展旅游经济方面的工作，但是随着经济的发展，随着它被赋予历史文化遗产的名分以后，地方政府开始大规模引进旅游。以前

平遥只有10万游客，一下翻10倍到100万游客，现在就更多了，这对平遥经济的发展是非常关键的。

其次，房地产投资在寻找新热点。随着中国城市土地的逐渐减少，城市中心及周边近郊地段用地条件较好的土地已基本开发完毕，城区及近郊可开发的土地资源越来越稀少，开发成本不断提升，房地产投资商们把目光投向了更大的范围。在远郊进行大规模开发，就要有一定题材的依托，旅游，尤其是近两年兴起的休闲度假已经成为这个依托

很重要的因素。

最后,旅游地产需求市场逐渐形成。按中国现在每年10亿人次水平的旅游人数和5 000多亿元的收入计,预计到2020年,中国将成为世界第一大旅游目的地和第四大客源输出国,旅游需求将在未来10年中以每年8.5%的速度增长,这是一个非常庞大的市场。

旅游地产的发展态势不容乐观

从各种情况分析,我国的旅游地产市场应该有一个非常好的前景,可是在前几年的发展中,我国的旅游地产也存在着一些不容忽视的问题,呈现在以下五个方面:

1. “泡沫问题”

我国的旅游地产过热的投资聚集,势必会产生供大于求的恶性供需关系,尤其是旅游业——这种对突发事件毫无抵抗力的产业。

2. “跑马圈地”

旅游地产的土地占用远大于普遍的房地产项目,造成跑马圈地之嫌。风景资源良好,土地资源充沛,往往是旅游地产项目的首选地,而这些地区也往往是经济发展相对缓慢的地方。地方政府为了吸引投资会给出各种

优惠条件,甚至违规操作,某些开发商故意模糊概念,模糊概念的结果就是借旅游地产之名变相搞房地产开发。

3. “项庄舞剑”

即借发展旅游之名,运作房地产开发,以突破“限”字当头的房地产政令。从目前的观念来看,旅游地产的概念比较宽泛,涉及风景游览、会议、度假、健康等很多内容,似乎什么概念都可以往里放。所有的炒作概念其根本的目的就是要推销旅游地产主题项目周边的房地产,这些开发出来的资产才是投资商“真的期望”所在。

4. “群雄混战”

旅游地产开发难倒了大批的投资商。旅游地产的开发经营模式上单一化,缺乏创新。项目开发经营上以旅游风景为幌子,照搬传统的住宅房地产开发模式,导致消费群体混战,毫无章法。

5. “枯井无源”

旅游地产在我国主要以产权分割式营销为主。在中国尚属新型事物,消费者对这种投资方式了解甚微,相应的金融、法律体系也不健全。再就是带薪休假制度在我国尚未全面实行,市场面还没完全打

1	2	3
	4	5

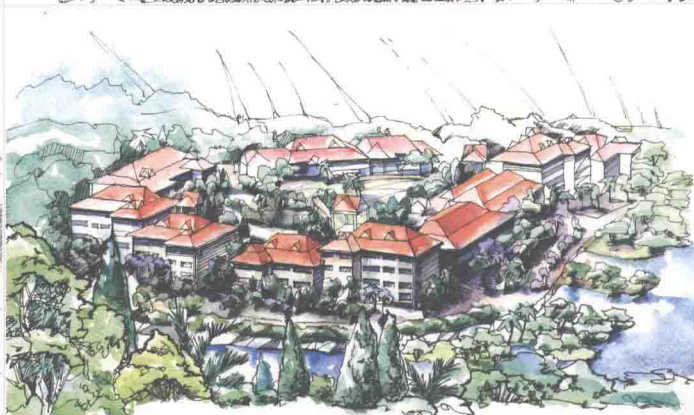
图1 规划草图

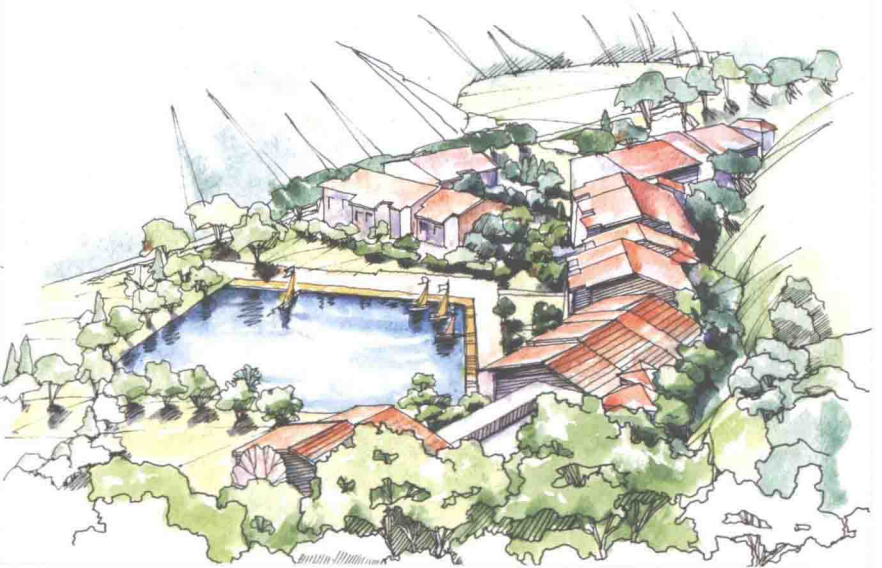
图2 山顶别墅

图3 水边小镇

图4 半山别墅

图5 水边度假区





开，这就造成了广大消费者对投资旅游地产更加审慎。

旅游地产项目的成功基础

从旅游地产项目成功的经验来看，应具备这样几个条件。首先是项目应该具有天生的资质，也就是基地的自然环境，地理条件要好，这样才能构成旅游地产的基础；第二是要有良好的题材，有一定的历史文化和地方文化，或者叫作有一定的故事背景，旅游活动、度假活动就可以依据这样的故事展开；第三是要有完善的规划，因为旅游地产是长期经营的过程，所以在这之前要结合投资的情况，作出系统性的规划；第四要有持续的投资，涉及到不断地经营，不断地投资形成相辅相成的发展；第五是要建立一个完备的经营网络，形成系统化、网络型的管理体系，并与国际国内的旅游度假网络对接。旅游地产的经营不同于住宅房地产经营，如果说住宅房地产是“管家”型的经营模式，那么旅游地产就应该是“经理人”式的经营模式。旅游地产要有一个已建立好完备的再营销的网络，让消费者看到长期的投资回报和不断地有现钱落入袋中的前景，这样才能吸引消费者的投资。所以，本轮旅游地产兴起之初，有经验的发展商或是先期与国际管理网建立了合约关系，或是全面收购国内现有的管理网络。

旅游地产开发的特殊性

旅游地产开发具有不同于普通房地产开发的特殊性，首先就是要考虑到统筹兼顾、协调平衡。平衡各种利益冲突，处理好开发目的与政府目标、生态环境、经济利益、当地居民、消费群体之间的关系。

另外，旅游地产的开发应该有一个核心的观点，即尊重并保护敏感的生态体系，良好的生态体系可以为项目带来良好的收益，如果开发只考虑单一的开发目的，造成生态环境的破坏，开发项目也就失去了营销的依托。所以，旅游地产的开发应该通过积极的保护思想和科学的生态设计手法来展现当地美好的自然景观，旅游地产的开发应该是基于对现存的敏感的生态体系的一种调整和完善。在佛罗里达有一个旅游度假项目，在它的用地规划中将容纳秃鹰的巢穴都作了明确的安排，保证了完整的生态链不致因为项目建设而被打断，这个项目因此赢得了资源再生保护奖。