

中国滨海旅游度假区发展 及影响因素

刘俊 ©著



科学出版社

中国滨海旅游度假区发展 及影响因素

刘 俊 著

科 学 出 版 社

北 京

内 容 简 介

20 世纪 80 年代至 90 年代,中国滨海旅游度假区快速发展,但暴露出形态规划研究滞后、制度性瓶颈突出等问题。面对国内新一轮滨海旅游度假区发展热潮,迫切需要在理论层面进行总结和反思,进而在滨海旅游度假区的规划控制、体制管理、项目招商、政策导引等方面做出适应性调整。本书以三亚亚龙湾和北海银滩国家旅游度假区为研究案例,对中国滨海旅游度假区发展历程及影响因素进行了探索性研究。研究结论对于促进我国滨海旅游度假区在新时期良性健康发展有较强的理论及实践意义。

本书适用于国内从事旅游研究的高校教师、专家学者、硕博士研究生及高年级本科生,国内滨海旅游目的地各级政府及旅游主管部门官员,从事滨海旅游开发的企业及滨海旅游规划管理人员,同时对于国内外其他类型旅游度假区的规划开发管理人员也有较强的参考价值。

图书在版编目(CIP)数据

中国滨海旅游度假区发展及影响因素 / 刘俊著. —北京:科学出版社, 2012

ISBN 978-7-03-035546-1

I. ①中… II. ①刘… III. ①旅游区—旅游业发展—研究—中国 IV. ①F592.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 216740 号

责任编辑:朱海燕 陈婷婷 / 责任校对:张怡君

责任印制:钱玉芬 / 封面设计:王 浩

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

骏立印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2012 年 11 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2012 年 11 月第一次印刷 印张:13 3/4

字数:280 000

定价:48.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

序

中国有约一万八千公里的海岸线，理应是一个海洋大国，也应该是一个滨海度假产业发达的大国。但中国似乎总是以一个内陆国家，以及一个以内陆为中心的国家的形象而出现，海南岛最南端被称为“天涯海角”即是明证。

相应地，滨海度假在中国出现的很晚，可是其规划建设刚刚起步就发生了巨大偏差。中国的滨海度假区开发曾出现过两次热潮，一次由20世纪80年代中期开始；另一次则以2010年海南国际旅游岛建设为标志。

无论是哪一次开发热潮，客观上都推动了中国滨海度假区的建设，特别是第二次开发热潮，在海南出现了相当多的国际顶级度假酒店。但同时这两次开发热潮，无论是在物质规划层面，还是在制度管理层面，特别是在处理征地农民的问题上，都有相当多值得反思和研究的内容。比如第一轮的开发热在需求不足的情况下，很多投资来自政府各部门，规划设计者多是从事城市规划和城市商务宾馆设计的专家，鲜有对滨海度假区规划有经验的专业人员，又没有邀请国际上的行家参与，因此像三亚大东海这样世界一流的海滩却被建设成了三流的度假区；又如在第二轮的开发热潮中，海南大量卖地建房地产项目，将2001年世界旅游组织做规划时规定不能开发的大量滨海用地也卖了，同时针对失地农民的扶持政策又没有跟上，因而带来了并将继续带来严重的社会问题，譬如失地农民的再贫困问题。

刘俊博士是国内比较早研究滨海度假区的学者之一，他选择三亚亚龙湾和北海银滩作为典型案例研究中国海滨旅游度假区发展历程及影响因素，是迄今中国滨海度假区研究中学术贡献较大的。刘俊的这些研究成果对目前全国性的滨海度假区开发热有非常好的借鉴意义。历史是何等惊人的相似，20世纪在北海银滩发生的房地产虚假热潮造成的北海银滩的生态性灾难，似乎又极有可能在今天的海南重现。是由于我们容易健忘，还是体制性的问题惯性，只要一有相应的开发“借口”，我们又会“重蹈覆辙”？

世界旅游组织帮助印度尼西亚巴厘岛所做的规划，指导并引导了巴厘岛旅游的可持续发展，而同是世界旅游组织，做的海南旅游发展总体规划，可能除了我们这些评

审专家还记得外，其规划文本极有可能早已静静地躺在某个办公室的角落里落满了尘埃。

本书作为一项对比研究，如果能进一步对比国外的案例，如之前提到的巴厘岛，还有泰国的布吉岛，那么将可能得到更多有价值的研究成果。希望刘俊能将此项研究继续下去。

保继刚

2012年7月13日于广州康乐园

前言

20 世纪 80 到 90 年代中国滨海旅游经历了一次全国范围内的开发热潮,滨海旅游度假区建设快速蔓延,但也暴露出形态规划研究滞后、制度性瓶颈突出等问题。规划者鲜有深入研究和分析滨海旅游度假区土地利用固有的经济性特征,规划成果套用城市规划和景区规划的痕迹较重。同时,以地方政府为主导的度假区开发管理体制愈益显现出种种弊端,越来越不适应新时期滨海旅游度假区高水平开发管理的要求。国内滨海旅游理论研究的相对薄弱也进一步制约了滨海旅游开发水平的提升,各地滨海旅游开发大多停留在低层次、同质化的海水游乐阶段,不少滨海旅游度假区经过短暂的发展热潮之后便迅速进入停滞时期,有的甚至表现出显著的衰退迹象。

三亚亚龙湾和北海银滩是中国滨海旅游度假区发展的典型案例。两者都是国务院首批设立的国家级旅游度假区,但发展历程和开发绩效却截然不同,对其进行深入比较研究有助于揭示中国滨海旅游度假区发展及影响因素的一般规律。亚龙湾度假区开发逐步走上正轨,喜来登、丽兹卡尔顿、希尔顿、假日、万豪等一批国际顶尖品牌的度假酒店陆续在度假区内建成开业,亚龙湾已成为国内消费档次最高、设施环境最好、高星级酒店数量最密集、国际著名酒店品牌最多的滨海旅游度假区。而银滩度假区的发展历程则颇具戏剧性。在北海地产热潮的推动下,银滩度假区在开发初期狂飙突进,成为国内旅游度假区开发建设的领头羊。北海地产热潮的迅速消退给银滩度假区的繁荣划上了休止符,缺乏科学规划的盲目开发也给银滩度假区带来了深重的生态灾难。

基于数百份与研究案例相关的历史档案资料,以及对 38 位重要信息提供者的深度访谈,还原出两处研究案例发展历程及相关重要事件的历史信息。采用历时态比较研究发现,三亚亚龙湾度假区是企业主导下市场化开发的结果,企业化主导开发的亚龙湾模式取得了巨大的成功,其核心特征可概括为企业主导开发,政府有限介入,政企沟通合作。北海银滩度假区则是国内众多地方政府主导下滨海旅游度假区发展的典型案例,抽象掉北海地产热潮等一些特殊因素,银滩度假区就是在滨海度假市场需求和供给尚不足以支撑度假区快速发展的背景下,包括地方政府在内的各种行政力量过度介入,以非市场化手段推动银滩度假区在短期内过度超前发展,是非市场化的虚假繁荣。

基于典型案例比较研究还发现,中国滨海旅游度假区发展的影响因素包括一个必

要条件和两个限制条件。必要条件是旅游目的地能够提供滨海旅游度假区运营所需要的门槛需求量,没有足够的滨海旅游需求支撑,任何滨海旅游度假区都不可能在市场化环境中生存发展。滨海旅游需求规模和水平是目的地滨海旅游资源禀赋、区位交通条件、社会经济基础、滨海旅游市场发育程度、区域合作竞争等因素综合作用的结果。限制条件包括科学合理的滨海度假区形态规划和度假区治理结构。前者从技术层面为滨海度假区开发提供技术规范,影响滨海旅游度假区的环境和开发效益;后者从制度层面为滨海度假区形态规划的贯彻实施提供制度保障,关系到滨海旅游度假区的规划控制和战略目标的实现。

本书是在2006年6月答辩通过的中山大学博士学位论文“中国滨海旅游度假区发展历程及影响因素比较研究——三亚亚龙湾和北海银滩度假区案例”的基础上,在国家自然科学基金项目“滨海旅游度假区形态及治理结构优化研究”(批准号:70703012)和教育部人文社科规划项目“国际旅游岛开发背景下海南少数民族边缘化研究”(批准号:11YJAZH059)资助下,进一步深化补充完善而成。全书共分9章。第1章为绪论,主要交代研究背景、研究案例、研究过程和研究意义。第2章在研读大量国内外相关文献的基础上,对滨海旅游度假区相关研究议题的研究进展进行了较为深入而系统的评述,廓清研究的创新点和学术贡献。第3章和第4章分别对三亚亚龙湾和北海银滩度假区的发展历程进行描述性研究。在此基础上,第5章对两处研究案例的发展轨迹及发展阶段、政府介入程度及方式、地产热对度假区开发的影响、度假区土地开发管理、招商引资及项目开发、基础设施建设及客源市场结构等进行了较为全面的比较研究,充分揭示出三亚亚龙湾和北海银滩度假区在发展历程中表现出的差异性。第6章、第7章和第8章分别从滨海旅游目的地的气候特征、滨海旅游度假区的形态规划及旅游度假区的治理结构角度,对两处研究案例迥异的发展历程进行理论解释。第9章结论部分归纳出三亚亚龙湾和北海银滩度假区的性质特征,并进一步提炼出中国滨海旅游度假区发展的影响因素模型;讨论部分对中国旅游度假区的发展进行了回顾和反思,并试探性提出旅游度假区治理结构优化的可能路径选择。

目 录

序

前言

第1章 绪论	1
1.1 研究背景	1
1.2 研究案例	4
1.3 研究过程	8
1.4 研究意义	13
第2章 研究述评	15
2.1 国外相关研究	15
2.2 国内相关研究	39
2.3 研究创新点	43
第3章 三亚亚龙湾度假区发展历程	45
3.1 筹划和小规模开发阶段	45
3.2 以三亚市政府为主体的国有亚龙湾公司开发阶段	46
3.3 中粮集团控股的亚龙湾公司开发阶段	56
第4章 北海银滩度假区发展历程	69
4.1 北海地产泡沫	69
4.2 地产泡沫中的北海银滩	73
4.3 银滩环境危机与改造运动	85
第5章 亚龙湾和银滩度假区发展历程及开发绩效比较	91
5.1 发展轨迹及发展阶段	91
5.2 政府介入程度及方式	92
5.3 地产热对度假区开发的影响	95
5.4 度假区土地开发管理	97
5.5 招商引资及项目开发	102
5.6 基础设施建设	106
5.7 客源市场结构	109

5.8 小结	110
第6章 气候因素对于滨海旅游度假区发展的影响	112
6.1 滨海旅游目的地的气候	112
6.2 三亚气候条件的特殊性	113
6.3 若干证据	113
6.4 小结	118
第7章 形态规划对于滨海旅游度假区发展的影响	119
7.1 滨海旅游度假区的形态规划	119
7.2 滨海旅游度假区形态模型	120
7.3 亚龙湾与银滩度假区形态比较	124
7.4 三亚滨海旅游度假区形态比较	134
7.5 三亚亚龙湾与印尼努沙杜阿度假区形态比较	146
7.6 小结	152
第8章 治理结构对于旅游度假区发展的影响	154
8.1 旅游度假区管理体制	154
8.2 度假区治理结构	154
8.3 度假区产权结构模型	162
8.4 排他性授权	164
8.5 经营管理者选择和退出	166
8.6 经营管理者激励和约束	167
8.7 小结	174
第9章 结论和讨论	175
9.1 案例研究结论	175
9.2 中国滨海旅游度假区发展影响因素	177
9.3 中国旅游度假区发展反思	178
9.4 旅游度假区治理结构优化的路径选择	180
参考文献	185
附录 I 三亚亚龙湾国家旅游度假区重点人物访谈提纲	191
附录 II 北海银滩国家旅游度假区重点人物访谈提纲	194
附录 III 与案例相关的文件档案资料	196
后记	210

第1章 绪 论

1.1 研究背景

1.1.1 国内旅游度假区发展呈现整体颓势

旅游度假区的设立与开发,是20世纪90年代中国旅游业发展的重要事件。1992年,国务院设立了首批12个国家级旅游度假区,拉开了新时期我国度假旅游发展及度假区开发建设的序幕。在中央政府的政策引导和地方政府的积极参与下,国内旅游度假区初期建设如火如荼,一时间在全国范围内掀起了旅游度假区开发热潮。然而,进入20世纪90年代中后期,各地度假区开发普遍遭遇了市场寒流,开发热度骤然下降,不同程度的出现了招商困难、签约项目不到位、建设资金难以为继的窘境,国内旅游度假区发展呈现整体颓势。

时至今日,首批设立的国家级旅游度假区大部分已面目全非,房地产、游乐园,甚至工农业等社会生产活动充斥其中,度假功能发生严重偏离。还有一些度假区已经与行政区合并,回归到传统的行政体制框架下。国外旅游度假区综合开发的成功模式在国内发展为何遭遇艰辛坎坷?国内旅游度假区开发遇挫的原因究竟为何?新世纪我国旅游度假区发展何去何从?如何才能引导国内旅游度假区走上良性发展轨道?这些问题迫切需要理论研究给予解答。

1.1.2 国内滨海旅游度假区开发水平普遍较低

我国拥有18000km陆地海岸线和14000km海岛岸线,滨海旅游资源无论是总量还是类型都极为丰富。20世纪80年代至90年代中期,各地滨海旅游开发的热情空前高涨,滨海度假区建设快速蔓延,形成了全国范围内的滨海旅游开发热潮。首批设立的12个国家级旅游度假区中,有5个是滨海型,自北至南分别是大连金石滩国家旅游度假区、青岛石老人国家旅游度假区、福建湄洲岛国家旅游度假区、北海银滩国家旅游度假区和三亚亚龙湾国家旅游度假区。以滨海旅游资源大省山东为例,除青岛石老人国家级旅游度假区外,23个省级旅游度假区中,以滨海资源为主的就有12个。广东全

省 572km 滨海沙滩中,也已建成 30 多处滨海旅游度假区^①。一时间,国内滨海旅游度假区开发蔚然成风。

然而,绝大多数滨海旅游度假区开发只是对滨海旅游资源的简单利用,产品开发大多停留在低层次的海水游乐阶段,旅游设施仅限于小型旅馆、遮阳伞、小型更衣间等,且趋同现象十分严重。这种初级、粗放式的开发模式显然与现代滨海度假旅游产品的内涵要求相去甚远。不合理的盲目开发造成了对滨海旅游资源的极大破坏和浪费,也使得一些滨海旅游度假区发展经历短暂高潮后进入停滞,甚至衰退(陈烈等,2004;刘俊,2006)。

国内滨海旅游度假区开发走过的弯路值得规划者和研究者深思。中国滨海旅游度假区发展面临众多客观因素的制约,缺少必要的形态规划控制已成为各方共识。滨海旅游度假区开发究竟应遵循怎样的形态规律?如何才能保证科学的规划措施得以实施?对于这些问题,国内学界还未给出令人信服的答案。

1.1.3 国内传统滨海旅游度假区日渐衰落

传统滨海旅游度假区,是指在计划经济体制下形成的福利性疗养基地,由中央及各部委投资兴建的各类疗养院是我国滨海旅游度假区的早期形态,北戴河、青岛八大关景区等是其典型代表。改革开放以后,随着中央地方财政分权和行政分权改革的日益深入,地方政府的投资能力大大增强,出现了从单一的中央政府投资向多元化的地方政府、各部门投资转变。20 世纪 90 年代初,国有资金大规模介入北海银滩度假区开发就是其典型。政府投资、系统内部福利性消费的非市场化供给和需求模式,是中国传统滨海旅游度假区发展的核心特征(刘俊,2006)。

20 世纪 90 年代中期以来,随着国内市场化改革的逐步深入,福利性疗养院模式越来越不适应市场机制的要求,我国传统滨海旅游度假区面临结构转型危机,不同程度地陷入衰退。2003 年 7 月,党中央和国务院决定暑期不再到北戴河办公,北戴河作为“中国夏都”的辉煌渐渐远去。曾经火爆一时的北海银滩也不得不壮士断腕,彻底拆除了当年仓促上马的临海建筑,为不科学的盲目开发付出了沉重的生态账单。

一个显而易见的事实是,中国传统滨海旅游度假区的复兴必须摆脱行政经济的禁锢,走向市场化发展的道路。然而,如何实现和推进这一改革进程?政府在滨海旅游度假区再开发中的角色和地位该如何调整和转换?此方面的理论研究仍是空白。

1.1.4 三亚亚龙湾旅游度假区异军突起

世纪之交,三亚亚龙湾旅游度假区迅速崛起,在中国滨海旅游度假区发展一片颓势的背景下显得额外抢眼。2000年以来,国内明星企业和国际一流的酒店管理集团纷纷抢滩登陆亚龙湾,喜来登、丽兹卡尔顿、希尔顿、假日、万豪等一批国际顶尖品牌的度假酒店陆续建成开业,亚龙湾已成为国内消费档次最高、设施环境最好、高星级酒店数量最密集、国际著名酒店品牌最多的滨海旅游度假区。高水平开发带来了巨大的经济效益。以2003年初建成开业的亚龙湾喜来登度假酒店为例,2004年该酒店营业收入就突破了2亿元,并连续两年成为“世界小姐”组委会指定入住酒店。2005年,亚龙湾内的喜来登度假酒店、红树林度假酒店和假日度假酒店,一起入选了《21世纪经济报道》评选的“国内十大最受欢迎度假酒店”。亚龙湾毋庸置疑地成为了国内最具标志性意义的旗舰式滨海旅游度假区。

为什么亚龙湾度假区能够在国内滨海旅游发展普遍萧条的背景下逆市而上,创造出一个又一个不俗的业绩?是什么因素驱动了亚龙湾度假区的快速发展?亚龙湾的成功开发说明了什么?能否将亚龙湾的成功经验移植到国内其他度假区?这些问题的结论对于促进新时期中国滨海旅游度假区健康发展意义重大。

1.1.5 国内滨海旅游理论研究亟待加强

国际范围内的滨海旅游发展已有两百多年历史,大致经历了三个时期,分别是以欧洲大陆滨海城镇为代表的传统滨海旅游度假地发展时期、滨海旅游度假地快速城市化时期,以及近半个世纪以来兴起的综合型滨海旅游度假区发展时期。国外学者在滨海旅游度假区发展演化、形态特征、影响因素、度假区与目的地社会经济关系等方面积累了大量研究成果。国内滨海旅游开发只有短短数十年时间,研究成果的数量规模和理论深度与西方相比都显得不足。过往的中国滨海旅游理论研究普遍关注各地滨海旅游开发本身,且大多囿于开发现状、存在问题、发展对策的传统研究套路,对国外相关文献和理论成果的重视程度不够,研究规范、理论深度和学术贡献都有待加强。大多数研究对于目前国内滨海旅游发展存在问题的分析大多流于表面,没有抓住转型时期中国滨海旅游发展的深层次矛盾和特征,得出的研究结论要么治标不治本,要么简单移植套用国外相关研究结论而水土不服,学术贡献和对实践的指导作用难以得到充分体现。

进入21世纪,世界范围内滨海旅游需求发展态势依然迅猛,在可预见的未来很有可能继续引领世界休闲活动的潮流。具体到我国,真正意义上的滨海旅游度假活动才刚刚

兴起,新一代滨海旅游度假区正崭露头角。与此同时,我国滨海旅游度假区发育水平也逐步与国际接轨,一些滨海旅游度假区发展的标志性现象,如统一规划的滨海旅游度假区综合体(coastal resort complex)、滨海旅游度假区城市化(coastal urbanization)、滨海旅游度假区线性形态(linear morphology)等,在我国已经出现。在这样的背景下,中国滨海旅游度假区理论研究亟待加强,同时需进一步拓宽滨海旅游理论研究的国际化视野。这不仅可以及时掌握国外滨海旅游理论研究的最新成果,指导国内滨海旅游度假区发展少走弯路,也有利于积极推进滨海旅游本土化研究,搭建起中外学术交流的平台。

1.2 研究案例

1.2.1 三亚亚龙湾国家旅游度假区

亚龙湾,旧称琊琅湾、牙笼湾、牙龙湾,是根据黎语音译而来。其称谓最早见于文字是在清康熙年间。清光绪二十六年(1900年)编纂的《崖州志》中,记录了琊琅湾的地理位置和自然状况:“琊琅湾,在榆林港东五十里,内多礁石,浪甚险”。到了现代,1992年以前多以“牙龙湾”见诸各种文件资料中。1992年6月,亚龙湾开发股份有限公司(以下简称亚龙湾公司)成立后,正式申报将“牙龙湾”更名为“亚龙湾”。^①

亚龙湾位于海南省三亚市东南约20km处,东、北、西三面环山,往南呈月牙形向南海敞开(图1.1)。陆地规划面积18.6km²。亚龙湾属低纬度热带季风区海洋性气候,全年长夏无冬,春秋季节不明显,年平均气温25.5℃,平均日照时数7.1h,年平均海水温度25.1℃,最低水温22℃,堪称我国最佳的滨海避寒度假旅游胜地。

1992年,国务院批复设立亚龙湾国家旅游度假区,陆地规划面积18.6km²。同年,三亚市成立了亚龙湾公司,由市政府授权其对亚龙湾度假区进行统一开发、统一规划、统一征地、统一招商、统一建设。这是唯一采用公司化运作模式的国家级旅游度假区。开发初期,由于受到宏观经济波动及度假区管理决策失误的不利影响,亚龙湾度假区开发建设相对缓慢。1995年,中粮集团通过增资扩股,成功入主亚龙湾公司,亚龙湾度假区开发进入快车道。“96中国度假休闲游”开幕式在亚龙湾中心广场成功举行,1996年中国第一座五星级滨海度假酒店——凯莱酒店在亚龙湾建成营业,这成为中国滨海度假旅游发展的里程碑。尤其是2000年以后,国际一流的酒店管理集团陆续抢滩登陆亚龙湾,喜来登、希尔顿、丽兹卡尔顿、假日、万豪等一批国际顶尖的度假酒店

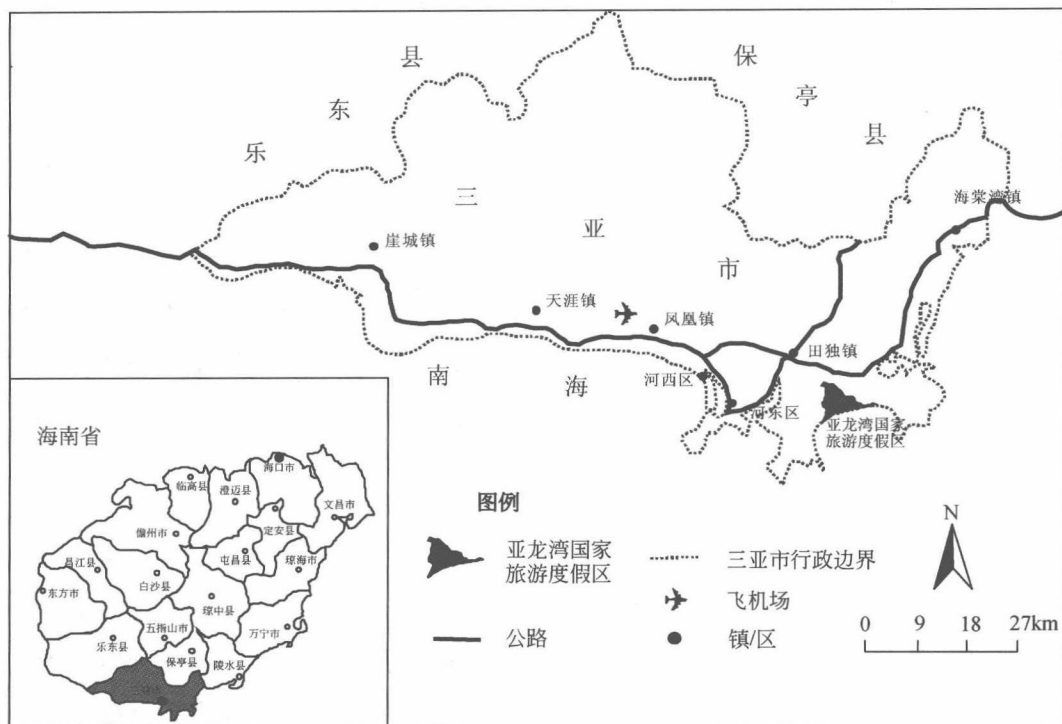


图 1.1 三亚亚龙湾度假区区位示意图

纷纷在亚龙湾内建成开业（表 1.1），亚龙湾已成为国内旗舰式的豪华滨海旅游度假区。

表 1.1 亚龙湾度假区内主要度假酒店开发情况一览表

酒店名称	投资方	占地面积/hm ²	客房数	星级	开业时间
凯莱度假酒店	香港鹏利集团	10	403	五星	1996-08
寰岛海底世界酒店	中国寰岛集团	1	68	三星	1997-01
仙人掌度假酒店	亚龙湾开发股份有限公司	5.8	585	四星	1998-01
天域度假酒店（一期）	三亚银泰城市开发有限公司	5	359	五星	1998
假日度假酒店	亚龙湾海景国际有限公司	3.3	358	五星	2001-01
金棕榈度假酒店	中科联控股集团有限公司	1.3	244	四星	2001-01
环球城大酒店	海南星华实业投资有限公司	0.6	208	四星	2001-12
喜来登度假酒店	三亚盈湾旅业有限公司	10.6	511	五星	2003-01
家化万豪度假酒店	三亚家化旅游有限公司	10.8	456	五星	2004-07
红树林度假酒店	北京今典集团	10	502	五星	2005-01
华宇皇冠假日酒店	山西华宇集团	10.9	451	待评五星	2005-12
金茂三亚希尔顿大酒店	上海金茂集团	10	501	五星	2006-01
天域度假酒店（二期）	三亚银泰城市开发有限公司	5.7	250	五星	2006-01
亚龙湾 5 号度假别墅酒店	三亚志明置业有限公司	13.3	400	待评五星	2006
丽兹卡尔顿度假酒店	中国金茂集团	不详	450	待评五星	2008
铂尔曼度假酒店	亚龙湾开发股份有限公司	9	192	待评五星	2008

数据来源：三亚市旅游产业发展局，数据截止到 2009 年 11 月。

1.2.2 北海银滩国家旅游度假区

北海银滩国家旅游度假区位于北海半岛东南部，距北海市中心约 8km。整个银滩旅游区范围为北海市区南部海岸带，即西起冠头岭，东到大冠沙，北以金海岸大道为界，南至大海所围合的地区以及沿岸近海海域。银滩旅游区海岸线东西长约 24km，陆域总面积约 34km²。开发前的银滩以“滩长平，沙细柔，浪平静”而著称。沙滩平均宽度 800m，最宽处达 3000m，面积超过大连、烟台、青岛、厦门和北戴河滨海浴场沙滩的总和，而平均坡度仅为 1.5°。最令人称道的是银滩的沙质，属于高品位石英砂，沙丘砂的 SiO₂ 含量高达 98% 以上，质地均一，色白细腻。

北海银滩旅游区整体规划分为三个区，即西区、中区和东区（图 1.2）。其中，中区和东区属于银滩国家旅游度假区规划范围，规划面积分别为 7.7km² 和 16km²。东区从冯家江至大冠沙一带由寰岛、中信、华骏三家企业实行分片开发。从侨港镇到冯家江的中区开发强度最大，旅游设施相对完善，是目前吸引游客的主要区域。自 20 世纪 90 年代初以来，银滩中区一直是旅游投资开发的重点区域，与旅游相关的项目建设和更新改造都集中在中区进行，是银滩旅游发展的缩影和代表性区域。因此，本研究主要针对银滩中区。

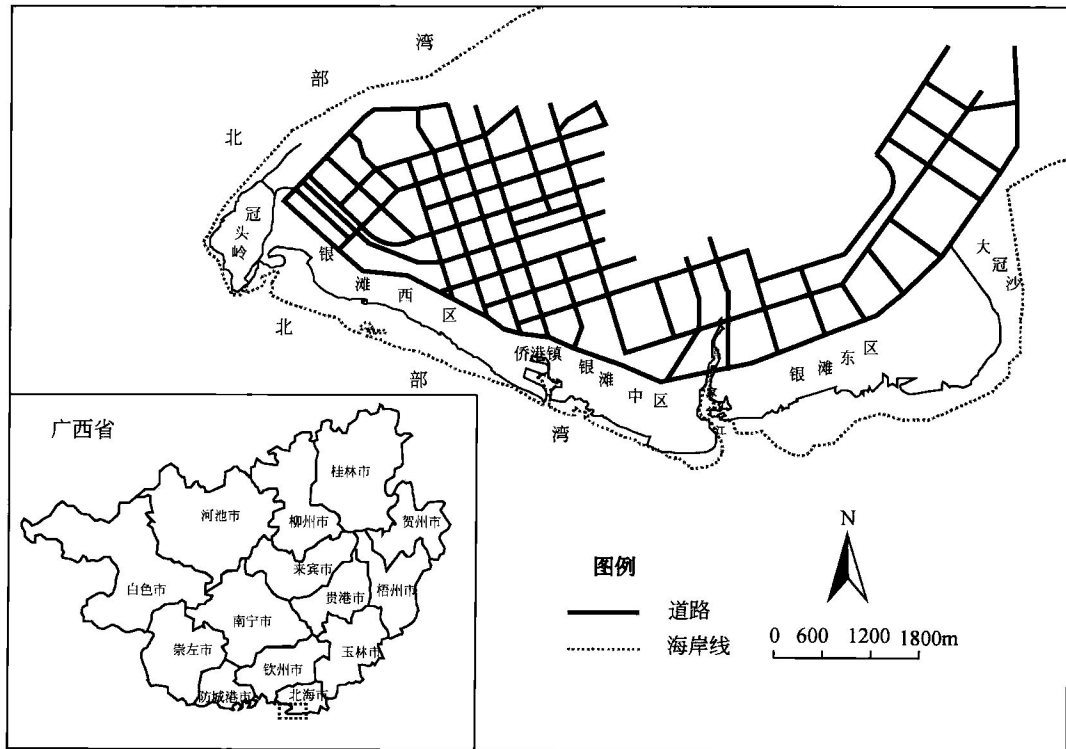


图 1.2 北海银滩度假区区位示意图

银滩中区的开发历程颇具戏剧性。20 世纪 90 年代初，银滩在国内度假区开发中率先起步，短短两三年内先后建成了银滩公园、海滩公园两大度假单元，亚洲最大的滨海度假项目——恒利海洋运动娱乐度假中心也初具规模。在北海地产热的带动下，国内外资金纷纷在银滩抢滩登陆，银滩度假区呈现出一片欣欣向荣的景象，成为国内旅游度假区开发建设的领头羊。然而，北海地产神话的破灭给银滩度假区的繁荣画上了休止符，银滩度假区开发骤然降温，留下大片已转让但未开发土地和一栋栋破败的烂尾楼。银滩度假区的衰落还不仅仅是这些，当年缺乏科学规划的盲目开发给银滩带来了深重的生态灾难。大片原生防风林遭到砍伐，大量人工设施建在沙滩上，大量生活污水未经处理直接排入大海。在人类不合理资源开发的重压之下，银滩度假区渐渐失去了往日风采，旅游开发长期处于停滞状态。

为了彻底拯救银滩，恢复银滩本来面目，广西壮族自治区和北海市政府痛下决心，从 2002 年开始斥巨资全面实施银滩中区改造工程，拆除建于银滩公园、海滩公园内的 39 幢建筑（图 1.3），还海滩于自然；拆除 1800m 长的防浪堤，恢复自然岸线；拆除公园围墙，免费开放，营造大众化滨海浴场。银滩度假区为当年不科学的盲目开发付出了沉重的生态账单。

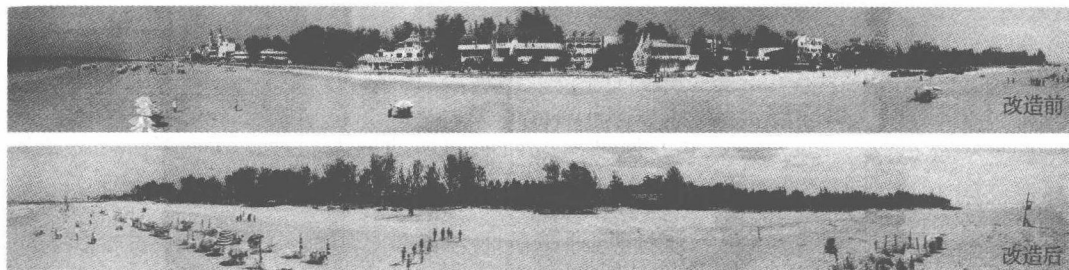


图 1.3 北海银滩度假区（中区）改造前后景观对比

数据来源：北海城市规划局

1.2.3 研究案例的典型性

三亚亚龙湾和北海银滩是中国滨海旅游度假区发展的典型案例，对其进行深入比较研究，有助于揭示中国滨海旅游度假区发展历程及影响因素的一般规律。

首先，相对于国内大多滨海旅游度假区的常态化发展，两处案例都表现出显著的反常性特征。亚龙湾是国内唯一一个开发相对成熟的国家级滨海旅游度假区，银滩旅游度假区开发则经历了戏剧性的兴衰巨变。对于此类个案对象，案例选择往往突出极端性标准，即以反常的个案作为研究对象（王宁，2002）。

其次,两处案例包含了众多可能对中国滨海旅游度假区发展产生重要影响的属性,例如度假区开发管理体制、滨海气候资源条件、滨海度假区形态规划、度假区与社区空间关系等。亚龙湾是唯一一个采用企业化开发管理模式的国家级旅游度假区,包括银滩在内的其余国家级旅游度假区均采取地方政府主导的度假区开发管理体制。因此,亚龙湾和银滩成为研究度假区管理体制对于中国滨海旅游度假区发展影响的典型案例。亚龙湾是国内首屈一指的热带滨海旅游度假区,银滩则位于亚热带地区,滨海气候资源条件可能对中国滨海旅游度假区发展产生重要影响。亚龙湾是国内第一个真正意义上的综合型滨海旅游度假区(integrated coastal resort),较好地遵循了综合型滨海旅游度假区形态规划的要求,而银滩度假区形态规划的合理性则存在较多值得商榷之处。亚龙湾度假区内的原住民村落早在开发初期就已经整体搬迁,度假区与社区实现了整体分离,而银滩则始终是度假区与社区混合在一起。两处案例集中了滨海旅游度假区影响因素的众多重要属性,达到了理论抽样的数据饱和,因此认为两处案例具有典型性。

1.3 研究过程

1.3.1 技术路线

两处研究案例在发展历程和开发绩效方面表现出的巨大差异,成为本研究的逻辑起点(图1.4)。为了发掘出现象背后隐藏着的深层原因,首先从可观察到的研究对象的差异性入手。这些属性包括:案例地所处的地理区位、滨海气候资源条件、游客的来源及消费层次、滨海旅游度假区形态规划、滨海旅游度假区与社区的空间关系以及旅游度假区开发管理体制等。此外,还有可能存在一些尚不容易观察到的差异属性。无论如何,导致研究对象不同开发绩效的影响因素必定或多或少地与这些属性相关。

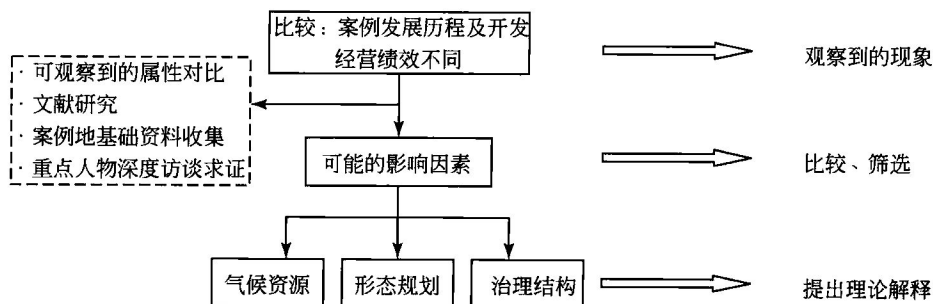


图 1.4 技术路线