



中国旅游地产发展报告

2013—2014

中国房地产业协会商业地产专业委员会 主编
EJU易居（中国）控股有限公司

中国建筑工业出版社

责任编辑：封 毅 周方圆

封面设计： 克而瑞 京点设计



经销单位：各地新华书店、建筑书店

网络销售：本社网址 <http://www.cabp.com.cn>

中国建筑出版在线 <http://www.cabplink.com>

中国建筑书店 <http://www.china-building.com.cn>

本社淘宝天猫商城 <http://zgjzgyCBS.tmall.com>

博库书城 <http://www.bookuu.com>

图书销售分类：房地产开发管理（E10）

ISBN 978-7-112-16468-4



9 787112 164684 >

（25302）定价：68.00 元



中国旅游地产发展报告

2013—2014

中国房地产业协会商业地产专业委员会 主编
EJU易居（中国）控股有限公司

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国旅游地产发展报告 2013—2014/中国房地产业协会
商业地产专业委员会, EJU易居(中国)控股有限公司主
编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 3

ISBN 978-7-112-16468-4

I. ①中… II. ①中… ②E… III. ①旅游—房地产开发—
研究报告—中国—2013—2014 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第034744号

2013年中国旅游地产不仅延续了前两年的强劲发展势头, 而且在更多崭新机会的
作用下, 发展转型也正在各个层面悄然发生。在此背景下《中国旅游地产发展报告
2013-2014》得以出版。本书主要从中国旅游地产的发展概况、重点板块、重点企业及
开发类型等方面进行了深入的分析和解读, 客观真实地反映了2013年度中国旅游地产
的发展情况, 并在此基础上对中国旅游地产未来发展走势进行了预测。

责任编辑: 封毅 周方圆

责任校对: 张颖 刘梦然

中国旅游地产发展报告2013—2014

中国房地产业协会商业地产专业委员会

EJU易居(中国)控股有限公司

主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京京点图文设计有限公司制版

北京画中画印刷有限公司印刷

*

开本: 787×960毫米 1/16 印张: 14¼ 字数: 305千字

2014年3月第一版 2014年3月第一次印刷

定价: 68.00元

ISBN 978-7-112-16468-4

(25302)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编委会

编著单位

中国房地产业协会商业地产专业委员会 EJU易居（中国）控股有限公司

撰稿单位

克而瑞信息集团

学术支持

上海易居房地产研究院 中国房地产研究协会

编委会主任

蔡 云 周 忻 张永岳

编委会委员 （排名不分先后，以姓氏拼音字母为序）

丁祖昱 胡晓莺 黄章林 黄子宁 刘文超

于丹丹 张 燕 张兆娟

总策划

丁祖昱 张 燕

总编

张 燕

主编

胡晓莺

执行主编

刘小燕

撰稿人 （排名不分先后，以姓氏拼音字母为序）

陈臻立 储华喆 高 超 郭海洋 李 扬 凌姗姗 刘贤洁 刘小燕

沈 虹 孙雪莹 杨静静 尤辛杰 张东虎 郑 铮 周 钧

设计总监

金 涛

资深设计

丰 杰 荆瑞霞 武中君 陈 琦

执行团队

CRIC旅游地产事业部

版权声明

本刊物内容为易居（中国）控股有限公司所有，报告中所有的文字、图片、表格均受到相关条例保护。部分数据来源为CRIC数据系统，未经本司书面许可，任何组织、个人，不得全文复制转载。任何组织或个人因工作、研究需要使用本报告中的信息、数据，必须注明出处。本刊物部分观点选编自网络，请相关作者与本刊编委会联系，以便付奉稿酬。

免责声明

本报告涉及的经济数据、行业统计数据、项目参数、企业参数主要来自CRIC数据库系统、相关政府官方网站以及编著组成员抽样调查，部分数据来源于网络媒体，并未得到有关企业和项目的最终确认，本报告中涉及的企业或项目若发现数据与实际情况有出入，请及时与本刊编委会联系，以便我方修改。

本报告大多数据通过编著小组实地抽样调查得来，受调研方法和调查范围的影响，部分数据不能够完全反应市场情况。本报告只作参考资料，对报告数据的准确性不承担任何法律责任。

联系方式

地址：上海市闸北区广延路383号 秋实楼8楼 旅游地产部

邮编：200072

电话：021-60867733，021-60867125

邮箱：tourism@cric.com，liuxiaoyan@cric.com，sunxueying@cric.com

前言

Preface

2013年，中国旅游地产不仅延续了前两年的强劲发展势头，而且在更多的崭新机会作用下，发展转型正在各个层面悄然发生。

随着新型城镇化建设和农地改革的开展，乡村旅游、创意农业、特色旅游小镇等旅游地产形态受到了开发企业的追捧，得到快速发展。与此同时，在移动互联网和新媒体技术的影响下，点对点的旅游服务网站逐步兴起，精品小众的主题酒店、特色庄园等新兴旅游地产形态表现抢眼，旅游地产投资领域更加宽泛。在这种背景之下，2013年的旅游地产投资极为活跃，如万达并购游艇公司和旅行社、大举投资旅游文化项目，复星巨资引进亚特兰蒂斯品牌、打造顶级旅游度假综合体等。

从具体项目的开发来看，随着旅游度假需求的复合化和深度化，旅游地产项目开发也逐步从“地产是核心、旅游为幌子”的地产开发思路向“地产与旅游兼顾，销售与运营并重”的综合体开发思路转变。并由此引起了旅游地产项目在开发策略、产品结构、运营模式和盈利模式等各个领域的变化，如何做实、做亮旅游产品已经成为旅游地产开发的重心。

为了客观真实地反映2013年度中国旅游地产的发展情况，以便业内人士更好地了解我国旅游地产行业的市场变化，更准确地判断其发展走势，中国房地产业协会、商业地产专业委员会、EJU易居（中国）控股有限公司和克而瑞信息集团旅游地产事业部在总结《中国旅游地产发展报告2012-2013》编撰经验的基础上，编著了《中国旅游地产发展报告2013-2014》。

本报告内容涉及面广，很多问题目前还处于探索之中，有些内容还存在一定的局限和不足。我们衷心希望能够听到广大读者的意见，恳请大家批评指正。

本报告在编写过程中，得到了华润置地、复星控股、世茂集团、深圳亲爱的广告等企业有关领导和专家的大力支持，在此一并表示感谢！

《中国旅游地产发展报告2013-2014》编委会

2014年2月

目录

— CONTENTS —

001	专业名词解释
004	统计说明
005	01 2013年中国旅游地产市场发展概况
005	一、中国旅游地产发展历程回顾
006	二、2013年中国旅游地产发展的政策环境
013	三、2013年中国旅游地产开发特征
017	四、2013年中国旅游地产市场需求特征
023	02 2013年中国旅游地产区域特征
024	一、海南板块
040	二、西南板块
054	三、长三角板块
069	四、环渤海板块
084	五、两广板块
097	六、闽东南板块

111	03 2013年中国旅游地产开发企业解析
112	一、中青旅控股股份有限公司
127	二、世茂地产
139	三、万科地产
149	四、中信地产
159	04 2013常见旅游地产类型发展解读
160	一、滨海旅游地产
166	二、滨湖旅游地产
172	三、山地旅游地产
177	四、温泉旅游地产
184	五、高尔夫旅游地产
190	六、古镇旅游地产
197	05 中国旅游地产发展趋势预测
198	一、宏观方面机遇与挑战并存
200	二、项目开发层面将会呈现一系列新特征
202	附件1 2013年重要的旅游地产相关政策
202	一、国民旅游休闲纲要（2013~2020年）
204	二、中华人民共和国旅游法（全文）
215	附件2 2013年旅游地产大事记



专业名词解释

- 1、**旅游地产项目**：本报告中的旅游地产项目是指依托旅游资源，以房地产开发为手段，整合各类资源，具有旅游、休闲、度假、居住等功能，集投资消费于一体的地产项目。
- 2、**海南板块**：本报告中是指我国行政地区划分的海南省，位于中国最南端，北以琼州海峡与广州划界，西邻北部湾与广西壮族自治区和越南民主共和国相对，东濒南海和中国台湾省相望，东南和南边在南海中与菲律宾、文莱和马来西亚为邻。
- 3、**西南板块**：是我国常见的一个地域区划名词，根据不同的研究要求和表述需求，存在不同的地理概念。本报告中，西南板块是指中国西南部的广大腹地，包括重庆市、四川省、云南省、贵州省。
- 4、**长三角板块**：位于中国沿江沿海“T”字带，是中国最大的城市群，由沿江城市带和杭州湾城市群构成，本报告中的长三角板块包括：上海市、江苏省、浙江省。
- 5、**环渤海板块**：是指“C”字形环渤海的辽东半岛、山东半岛和华北平原，本报告所指区域内包括北京、天津、秦皇岛、大连、青岛、烟台、威海等多个城市。
- 6、**两广板块**：在本报告中指广东省和广西壮族自治区所在区域，主要包含广州、深圳、珠海、惠州以及广西壮族自治区内的北海地区等城市、区域。
- 7、**闽东南板块**：闽东南地区地处海峡两岸，本报告内所指区域包括福州、厦门、漳州、泉州4个城市。
- 8、**容积率**：又称建筑毛密度，是指一个地块的总建筑面积与用地面积的比率，计算公式为：容积率 = 地上总建筑面积 ÷ 规划用地面积。
- 9、**旅游用地**：是一种复合型土地利用形式，指在土地生态系统中，由原生自然、人文景观共同组

合而成的可供观赏、游览、娱乐、休憩,并能被旅游业所利用的风景游览用地、公共设施用地、未利用地和其他建设用地等。

10、驱动引擎:引擎的元素原意为发动机的核心部分,是动力的源头。本报告中的旅游地产驱动引擎是指特色的旅游产品,能够拉动旅游地产项目发展,主要有主题公园、高尔夫、温泉、游艇和酒店。

11、单一驱动项目:本报告中是指规模较小、开发周期短、前期投入少,适合资金预算紧或者单体资源优势突出的旅游地产项目。

12、次复合驱动项目:本报告中是指有2~3种引擎支撑,项目周边有一定旅游资源,中等开发规模,资金投入规模中等,功能配套具有可选择性,适合于中等规模、资源丰富、多功能休闲、中长期投资的旅游地产项目。

13、复合驱动项目:本报告中是指项目驱动引擎在3个以上的项目,适合于大规模、资金充裕、资源丰富、多功能及长期投资的旅游地产项目。

14、分时度假酒店:分时度假就是把酒店或者度假村的一间客房或者一套旅游公寓,将其使用权分成若干个周次,按10~40年甚至更长的期限,以会员制的方式一次性出租给客户,会员获得每年酒店或者度假村一定住宿天数的一种休闲度假方式。

15、主题公园:是根据某个特定的主题,采用现代科学技术和多层次活动设置方式,集诸多娱乐活动、休闲要素和服务接待设施于一体的现代旅游目的地。

16、滨海旅游地产:本报告中滨海地产是指以滨海资源为核心,主要依赖于海景、沙滩、气候等自然资源来打造的度假物业产品,该类地产对气候、海岸地形、潮汐、风向的要求高。

17、滨湖旅游地产:本报告中滨湖类旅游地产是指包括依赖于天然湖泊、人工水库和人工湖泊等

优美景观资源来打造的度假物业产品。

18、山地旅游地产：本报告中山地旅游地产是指以森林、林地、山地等资源为核心所开发的度假物业产品项目。

19、温泉旅游地产：本报告中温泉旅游地产是指将温泉服务与地产开发相结合的复合型主题地产项目，温泉休闲与度假居住为两项基本功能。

20、高尔夫旅游地产：本报告中的高尔夫地产是指将高尔夫体育运动与地产开发相结合的复合型主题地产项目，主要依赖于高尔夫球场的环境和高尔夫运动项目，高尔夫运动与度假居住为其两项基本功能。

21、古镇旅游地产：本报告中古镇旅游地产是指以古镇资源为核心，依赖于古镇的历史风貌、人文气息以及古镇的客流量资源来打造的度假物业产品。

统计说明

统计范围

本报告的统计范围为全国110个旅游地产发展较好的地级市、直辖市及副省级市中售罄、在售、建设中但已出形象的旅游地产项目，不包括规划中、建设中但未出形象的旅游地产项目。需要特别说明的是，《中国旅游地产发展报告2012-2013》统计范围为339个优秀旅游城市，本报告的统计范围在这一基础上有所扩大，因此报告中关于各区域的项目增长量并不代表实际增长，多数是由于统计范围变化引起。

纳入本报告统计范围的城市一览表

区域	城市列表	城市数量
海南板块	海口、三亚、陵水、万宁、文昌、琼海、乐东、儋州、临高、定安、澄迈、保亭、东方、琼中、五指山	15
西南板块	昆明、重庆、成都、贵阳、大理、丽江、西双版纳、保山、楚雄、玉溪、景洪、曲靖、瑞丽、乐山	14
两广板块	广州、深圳、珠海、惠州、中山、佛山、清远、东莞、肇庆、韶州、南宁、桂林、北海、柳州、玉林	15
闽东南板块	福州、厦门、漳州、泉州	4
长三角板块	上海、南京、苏州、常州、无锡、扬州、连云港、泰州、镇江、杭州、宁波、湖州、绍兴、金华、合肥、黄山、芜湖、安庆	18
环渤海板块	北京、天津、唐山、秦皇岛、保定、石家庄、承德、廊坊、青岛、威海、烟台、日照、德州、济南、泰安、大连、鞍山、抚顺、营口、葫芦岛	20
其他地区	哈尔滨、沈阳、长春、延边、呼伦贝尔、太原、西安、咸阳、郑州、洛阳、开封、长沙、岳阳、张家界、常德、南昌、宜春、九江、吉安、井冈山、武汉、鄂州、十堰、荆州	24

调研方法

本报告中所涉及的宏观数据主要来自CRIC2013数据库，具体项目信息由克而瑞信息集团旅游地产业务部于2013年9~12月的实地调查得到，客户需求信息由克而瑞信息集团旅游地产业务部于2013年10月通过随机问卷调研得到。

01

2013年中国旅游地产市场发展概况

一、中国旅游地产发展历程回顾

我国的旅游地产起步于分时度假的发展。在20世纪90年代初，海南首先出现的分时度假酒店，被业内人士公认是我国旅游地产发展的萌芽。这一时期，由于海南出现了大量房产空置的现象，分时度假受到了旅游饭店经营者和房地产开发商的普遍重视，并以旅游地产这一概念在行业内传播开发。但是，并没有得到良好的市场反应。

1999年“博鳌国家旅游休闲度假区”、“海南传说”、“南山文化旅游区”等项目成功后，引起了极大的市场反响，旅游地产的概念也再度受到了市场关注，并最终形成现代意义的发展内涵。随后，旅游地产在我国掀起了一股发展热潮，北京、上海、广州等城市的旅游地产项目开发数量和市场需求量均直线攀升。但这一时期产品形式仍然十分单一，多为产权酒店。

2003年杭州“打造休闲城市”理念的提出，标志着我国旅游地产开发进入资源整合的全面开发阶段，功能复合的旅游地产项目开始起步。至此，旅游地产实现了从起步到发展壮大并最终形成规模的巨大蜕变。此后，“滨海、山地、温泉、高尔夫”为主题的休闲度假住宅、别墅、酒

店在沿海城市大量开发发展。深圳南山华侨城项目为这一时期的典范。

2006至今,是我国旅游地产发展的全面提升阶段。旅游地产开发不仅是在卖房子,而是与城市运营、产业结构调整等紧密结合,产业创新、服务提升、产品创新成为主流。典型项目如雅居乐清水湾、世茂御龙湾湾。

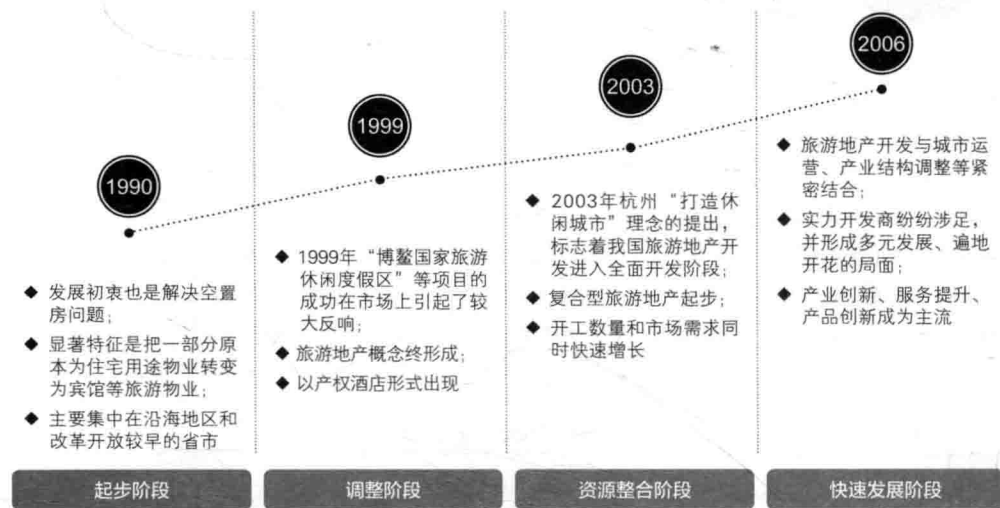


图1-1 我国旅游地产发展历程

2013年,地产行业继续面临宏观调控的大背景,在年初“国五条”调控和下半年多个一二线城市紧缩调控政策的背景下,市场整体仍然维持了量价稳步上升的态势。在新一代领导集体上任,宏观政策走向尚未明朗的条件下,旅游地产“一枝独秀,逆势生长”,各大房企顺势加大了扩张的步伐,成为争相拓展的新领域,销售业绩一路逆势飘红。

特别是在大都市城郊开发旅游地产成为2013年的新趋势,距离城市1至2小时车程,同时兼顾外地买家和本地需求的产品成为开发热点。如上海世茂纳米魔幻城项目,开盘当天销售额突破11亿元人民币,成为沪上近来罕见的十亿楼盘。除此以外还有青岛的碧桂园·十里金滩、佳兆业·东戴河等都是这类产品的2013年旅游地产代表作。

二、2013年中国旅游地产发展的政策环境

旅游地产作为一个新兴事物,截至目前政府尚未出台以“旅游地产”为对象的政策。然而旅

游地产关联面广，通常相关产业的政策出台会直接或间接地影响到旅游地产的发展走势。其中关系最为紧密的是房地产政策和旅游政策。

2013年是旅游地产的政策大年，无论是房地产、旅游产业，还是其他相关产业，均有一系列利于旅游地产发展的积极政策出台。楼市政策从之前的坚持全面调控逐渐转向分区域、有重点地调控，强调分类指导，确保旅游地产稳中有进的发展势头。旅游产业方面，《国民旅游休闲纲要（2012-2013年）》和《中华人民共和国旅游法》的正式颁布，开启了通过长效机制促进旅游相关产业发展的新时期，从根本上保证了旅游地产的健康发展。此外，十八大关于新型城镇化建设的意见、《关于加快养老服务业的若干意见》、《关于促进健康服务业发展的若干意见》等相关政策的发布和实施，也为旅游地产提供了新的发展契机。

（一）房地产政策

2013年是地市活跃、楼市复苏的一年，也是房地产调控思路和重心开始转向的一年。纵观2013年的房价调控政策，呈现出“前紧后稳”的特点，调控重点逐步调整。一季度以“国五条”和各地细则为主，仍延续2011年以来的抑制需求、控制房价的调控思路；二季度以后，调控重心由抑制房价、抑制需求为主，转到加大保障房建设，健全住房供应体系为主上来。2013年第二阶段的房地产政策明显转变为以健全房地产市场机制为重点，而且政策的针对性和协调性进一步提高。在这种新的房地产调控思路引导下，以旅游、养老、文化等满足国民新兴生活需求为核心的主题地产因得到政策的认可而得到更大的发展空间。

土地政策方面，以推进城镇化为中心，出台了一系列推进土地集约利用、促进产业“退二进三”等利于都市休闲地产发展的政策。

在以往“摊大饼式”的城市化进程中形成了大大小小的城中村，同时在工业升级改造的进程中，城市中心区域大量淘汰产业用地和“退二进三”用地也都没有得到很好的开发。对此，国土资源部出台了一系列意见和措施，提出工业用地将采用“先出租后出让”的供应方式，农村闲置宅基地实行自愿有偿退出等措施，以提高土地利用效率。这些措施有利于城市产业结构调整、休闲、商业、办公等综合功能提升，这也为以都市文化休闲为核心功能的旅游商业综合体提供了良好的发展机会。