



中国旅游地产发展报告 2014—2015

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

中国旅游地产发展报告 2014—2015

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 2014—2015/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, 2015. 3

ISBN 978-7-112-17850-6

I. ①中… II. ①中… ②E… III. ①旅游—房地产开发—研究报告—中国—2014—2015 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第040718号

2014年中国旅游地产, 得力于政策的有利影响、房地产互联网金融的不断发展、新型城镇化建设的推进, 继续保持强劲的发展势头。《中国旅游地产发展报告2014—2015》内容涉及中国旅游地产的发展概况、区域特征、开发企业、开发类型及趋势预测等方面, 客观真实地反映了2014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。本书有助于业内人士更好地了解旅游地产行业市场情况、判断发展走势。

责任编辑: 封毅 周方圆

责任校对: 李欣慰 刘钰

中国旅游地产发展报告2014—2015

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

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 16½ 字数: 305千字

2015年3月第一版 2015年3月第一次印刷

定价: 78.00元

ISBN 978-7-112-17850-6

(27099)

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)

Contents

CHAPTER
ONE

第一章

2014年中国旅游地产市场发展概况

- 12 一、中国旅游地产发展历程回顾
- 14 二、2014年中国旅游地产发展的政策环境
- 22 三、2014年中国旅游地产开发特征
- 25 四、2014年中国旅游地产市场需求特征

CHAPTER
TWO

第二章

2014年中国旅游地产区域特征

- 35 一、海南板块
- 52 二、西南板块
- 70 三、长三角板块
- 86 四、环渤海板块
- 102 五、两广板块
- 118 六、闽东南板块

CHAPTER
THREE

第三章

2014年中国旅游地产开发企业解析

- 139 一、龙湖地产有限公司
- 152 二、华侨城集团
- 166 三、港中旅集团
- 182 四、悦榕集团

CHAPTER
FOUR

第四章

2014常见旅游地产类型发展解读

- 200 一、滨海旅游地产
- 208 二、滨湖旅游地产
- 215 三、山地旅游地产
- 223 四、温泉旅游地产
- 232 五、高尔夫旅游地产
- 238 六、古镇旅游地产

CHAPTER
FIVE

第五章

中国旅游地产发展趋势预测

- 248 一、央行放松限贷，总体房地产市场利好，放开限购可能已经不远
- 249 二、国务院下发《关于促进旅游业改革发展的若干意见》，旅游用地成为重点
- 249 三、“丝绸之路”旅游年，呈现丝绸之路文化内涵
- 250 四、反腐波及房地产，旅游地产市场明灭不可见
- 251 五、互联网金融突然发力，旅游地产可能是重点区域
- 252 六、旅游地产自运营平台搭建成风

附件 2014年旅游地产大事记

中国旅游地产发展报告 2014—2015

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 2014—2015/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, 2015. 3

ISBN 978-7-112-17850-6

I. ①中… II. ①中… ②E… III. ①旅游—房地产开发—研究报告—中国—2014—2015 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第040718号

2014年中国旅游地产, 得力于政策的有利影响、房地产互联网金融的不断发展、新型城镇化建设的推进, 继续保持强劲的发展势头。《中国旅游地产发展报告2014—2015》内容涉及中国旅游地产的发展概况、区域特征、开发企业、开发类型及趋势预测等方面, 客观真实地反映了2014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。本书有助于业内人士更好地了解旅游地产行业市场情况、判断发展走势。

责任编辑: 封毅 周方圆

责任校对: 李欣慰 刘钰

中国旅游地产发展报告2014—2015

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

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 16½ 字数: 305千字

2015年3月第一版 2015年3月第一次印刷

定价: 78.00元

ISBN 978-7-112-17850-6

(27099)

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

主编

胡晓莺

执行主编

孙雪莹

撰稿人（排名不分先后，以姓氏拼音字母为序）

陈臻立 胡海亮 刘小燕 沈 虹 孙雪莹 尤辛杰

设计总监

金 涛

资深设计

杨 岚 荆瑞霞 丰 杰 陈 琦 陈侃元

执行团队

CRIC旅游地产事业部

· NOTICES ·

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、数据的，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映市场情况。本报告只做参考资料，我司对报告数据的准确性不承担任何法律责任。

联系方式

地址：上海市闸北区广中路 788 号秋实楼 9 楼旅游地产部

邮编：200072

电话：021-60867333, 021-60867072

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



2014年，中国旅游地产不仅延续了前几年的强劲发展势头，而且在更多崭新机会的作用下，发展转型正在各个层面悄然发生。

随着中国人民银行对于贷款政策的调整，以及国家对于旅游业的重视，未来旅游用地的比例将不断加大，新型城镇化建设的落实和农地改革的开展，乡村旅游、创意农业、特色旅游小镇等旅游地产形态受到开发企业的追捧。另一方面，在互联网思维的影响下，房地产行业的互联网金融产品跃跃欲试，互联网金融平台、众筹等方式层出不穷。在这种背景之下，2014年的旅游地产活跃异常。

从具体的项目开发来看，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。云南城投就率先搭建了梦云南分时度假平台，成为房企自运营的典范。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，如何经营好旅游产品已经逐渐成为旅游地产开发的重心。

为了客观真实地反映2014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2013-2014》编撰经验的基础上，编著了《中国旅游地产发展报告2014-2015》。

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，得到了各大企业及有关领导和专家的大力支持，在此一并表示感谢！

Contents

CHAPTER
ONE

第一章

2014年中国旅游地产市场发展概况

- 12 一、中国旅游地产发展历程回顾
- 14 二、2014年中国旅游地产发展的政策环境
- 22 三、2014年中国旅游地产开发特征
- 25 四、2014年中国旅游地产市场需求特征

CHAPTER
TWO

第二章

2014年中国旅游地产区域特征

- 35 一、海南板块
- 52 二、西南板块
- 70 三、长三角板块
- 86 四、环渤海板块
- 102 五、两广板块
- 118 六、闽东南板块

CHAPTER
THREE

第三章

2014年中国旅游地产开发企业解析

- 139 一、龙湖地产有限公司
- 152 二、华侨城集团
- 166 三、港中旅集团
- 182 四、悦榕集团

CHAPTER
FOUR

第四章

2014常见旅游地产类型发展解读

- 200 一、滨海旅游地产
- 208 二、滨湖旅游地产
- 215 三、山地旅游地产
- 223 四、温泉旅游地产
- 232 五、高尔夫旅游地产
- 238 六、古镇旅游地产

CHAPTER
FIVE

第五章

中国旅游地产发展趋势预测

- 248 一、央行放松限贷，总体房地产市场利好，放开限购可能已经不远
- 249 二、国务院下发《关于促进旅游业改革发展的若干意见》，旅游用地成为重点
- 249 三、“丝绸之路”旅游年，呈现丝绸之路文化内涵
- 250 四、反腐波及房地产，旅游地产市场明灭不可见
- 251 五、互联网金融突然发力，旅游地产可能是重点区域
- 252 六、旅游地产自运营平台搭建成风

附件

2014年旅游地产大事记

01 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。

02 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，北以琼州海峡和广州划界，西邻北部湾与越南民主共和国，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。

03 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。

04 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。

05 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。

06 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。

07 闽东南板块 闽东南地区地处福建沿海，本报告内所指区域包括福州、厦门、漳州、泉州、莆田 5 个城市。

08 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：
$$\text{容积率} = \text{地上总建筑面积} \div \text{规划用地面积}。$$

09 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 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 至 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住宿一定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。

统计范围

本报告的统计范围为全国 126 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，2014 年出版的《中国旅游地产发展报告 2013-2014》统计范围为 110 个优秀旅游城市，2015 年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	保亭、昌江、澄迈、儋州、定安、海口、乐东、琼海、陵水、临高、三亚、文昌、东方、五指山、屯昌、琼中	16
西南板块	保山、成都、楚雄、峨眉、贵阳、景洪、昆明、腾冲、丽江、曲靖、大理、乐山、瑞丽、西双版纳、玉溪、重庆	16
长三角板块	安庆、宁波、扬州、常州、泰州、镇江、杭州、合肥、湖州、黄山、台州、衢州、嘉兴、金华、丽水、池州、上海、连云港、南京、绍兴、苏州、无锡、芜湖、徐州	24
环渤海板块	鞍山、保定、北京、承德、德州、大连、抚顺、葫芦岛、济南、廊坊、秦皇岛、日照、唐山、天津、威海、烟台、营口、泰安、青岛、石家庄	20
两广板块	北海、东莞、佛山、广州、桂林、惠州、南宁、清远、深圳、万宁、玉林、中山、珠海、肇庆、韶山	15
闽东南板块	福州、厦门、漳州、泉州、莆田	5
华中板块	郑州、洛阳、开封、长沙、岳阳、张家界、常德、武汉、鄂州、十堰、荆州	11
其他区域	白沙、白山、哈尔滨、呼伦贝尔、吉安、庐山、九江、景德镇、井冈山、南昌、湘西、太原、上饶、长春、宜春、西安、鹰潭、长沙、张家界	19

调研方法

本报告中所涉及的宏观数据主要来自 CRIC2014 数据库，具体项目信息由克而瑞信息集团旅游地产事业部于 2014 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事业部于 2014 年 9 ~ 12 月通过随机问卷调研得到。

CHAPTER 1

第一章

2014年中国旅游地产 市场发展概况

中国旅游地产发展历程回顾

2014年中国旅游地产发展的政策环境

2014年中国旅游地产开发特征

2014年中国旅游地产市场需求特征



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，被业内人士公认为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、世茂御龙海湾。