

中国房地产第三次革命！

继住宅地产、商业地产之后的地产新蓝海！

旅游地产 改变中国

下册

不得不说的华侨城 成就一个国家的高度

深圳东部华侨城 复制旅游综合体之华侨城的全国扩张

从海南国际旅游岛说起 中国人的第二居所 万达旅游地产战略

圈地从城市到农村 中国大陆最美的海岸线青岛 威海与烟台

国家战略与人口迁徙 中国房地产的城市群时代来了

复杂的中国多变的中国 中国区域经济一体化 社会 已经悄然改变

城市群房地产来了、城地中国打开一个新世界！

 黑龙江美术出版社

编著：段宏斌

旅游地产 改变中国

Tourism real estate can change China



下册

 黑龙江美术出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

旅游地产改变中国 : 全2册 / 段宏斌著. -- 哈尔滨: 黑龙江美术出版社, 2012.9

ISBN 978-7-5318-3669-8

I. ①旅… II. ①段… III. ①旅游—房地产开发—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第204262号

图书策划: 广州道本文化传播有限公司·华南旅游地产网

登陆网站: www.dcl38.com

联系电话: 020-87515275

总策划 / 袁颖

特约编辑 / 常军妮

书 名 / 旅游地产改变中国
LVYOU DICHAN GAIBIAN ZHONGGUO

编 著 / 段宏斌

出 品 人 / 金海滨

责任编辑 / 赵立明

装帧设计 / 黄惠敏

出 版 / 黑龙江美术出版社

邮政编码 / 150016

经 销 / 全国新华书店

地 址 / 哈尔滨道里区安定街225号

发行电话 / (0451) 84270514 84270525

网 址 / www.heimei001.com

电子信箱 / ch-lm@163.com



印 刷 / 广州千彩纸品印刷有限公司 (广州市天河棠下荷光路口田工业区1-2栋)

开 本 / 889*1194mm 1/16

印 张 / 42

字 数 / 800千字

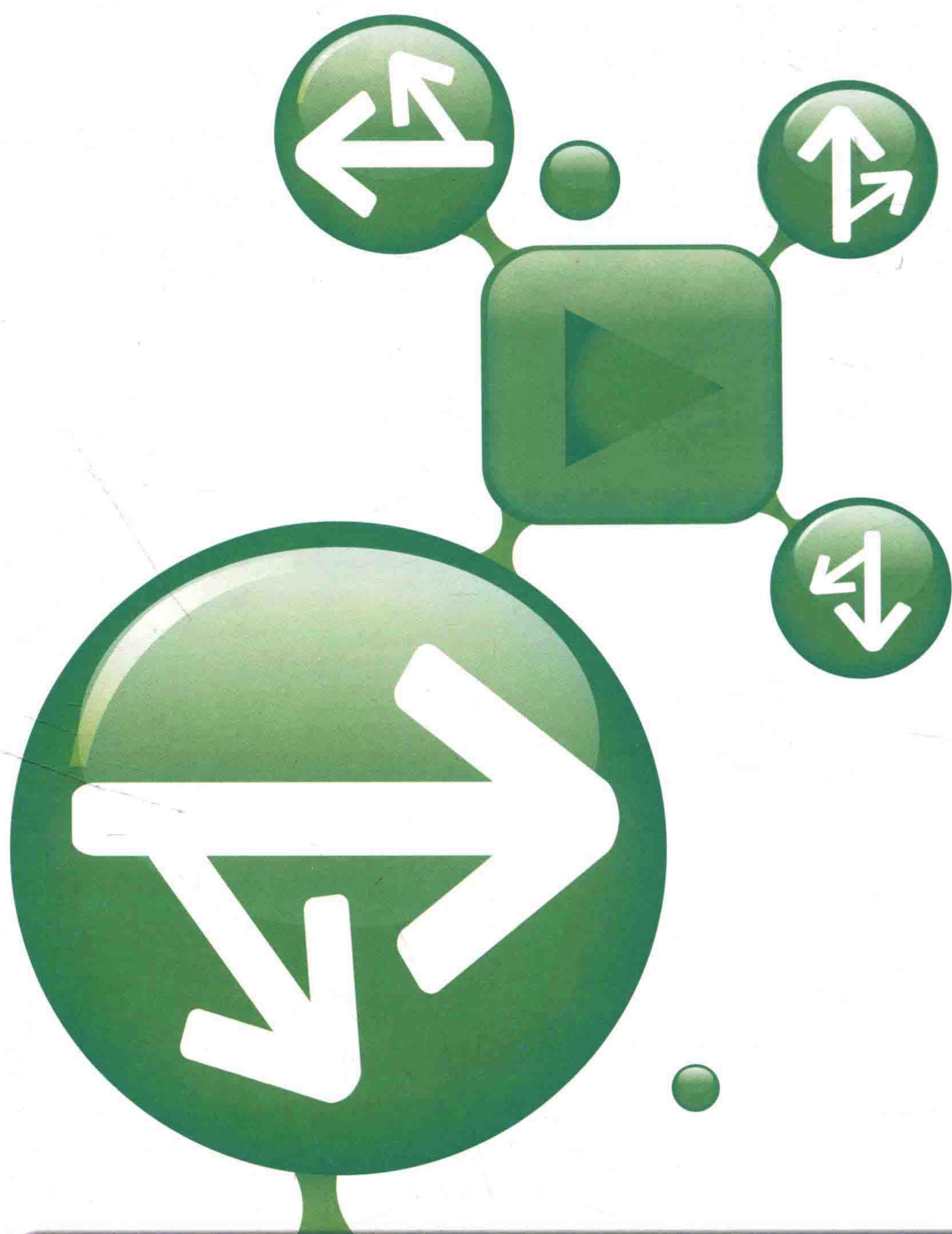
版 次 / 2012年10月第1版

印 次 / 2012年10月第一次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5318-3669-8

定 价 / 666.00元 (上下册)

本书如发现印装质量问题, 请直接与印刷厂联系调换。



中国房地产业的发展远远未到终点。因为匹配中国成为先进发达大国的城市化进程和人口迁移并未完成，而这正是中国房地产业发展宏大的社会历史背景。

Article 1

15 第一篇 起题——旅游地产在中国

19	第一章 不得不说的华侨城
21	第一节 深圳有座华侨城
28	第二节 华侨城——主题公园缔造者
46	第三节 华侨城主题公园模式走向何方？
54	第四节 华侨城主题公园成功启示录
61	第五节 桃子成熟了吗？——旅游地产形成的四个必要条件

67	第二章 腾飞的华侨城
69	第一节 华侨城开始涉足房地产
72	第二节 从旅游、地产到旅游+地产
84	第三节 大书特书的波托菲诺
100	第四节 旅游地产的分类
102	第五节 从主题公园的缔造者到旅游综合体的先行者

112	第三章 成就一个国家的高度——深圳东部华侨城
114	第一节 东部华侨城是谁？
124	第二节 东部华侨城两座主题公园
132	第三节 东部华侨城主题酒店群
147	第四节 东部华侨城天麓大宅
153	第五节 从华侨城到东部华侨城
156	第六节 旅游地产开发模式

163	第四章 华侨城的华丽转身
165	第一节 复制旅游综合体之华侨城在全国的扩张
197	第二节 旅游地产不单等于旅游
217	第三节 山红涧碧纷烂漫——遍地开花的旅游地产

Article2

233 第二篇 承题——度假、休闲与第二居所

236 第五章 从海南国际旅游岛说起

238 第一节 海南想象

245 第二节 海南房地产热潮

249 第三节 海南岛楼盘概述

258 第六章 海南岛不仅仅是个岛

260 第一节 海南往事

262 第二节 海南印象

266 第三节 海南房地产发展第一次热潮

274 第七章 国际旅游岛：理想和现实有多远？

276 第一节 夏威夷是理想目标吗？

283 第二节 海南岛会成为“中国版夏威夷”吗？

286 第三节 博鳌亚洲论坛给海南岛带来什么？

294 第四节 国际旅游岛定位解读

300 第八章 中国的第二居所

302 第一节 一岛——海南明星楼盘

322 第二节 巨头云集海南旅游地产

326 第三节 从海南岛到长白山、普陀山、武夷山、西双版纳

344 第四节 龙湖地产——一山、一湖、一岛

352 第九章 旅游与旅游地产

354 第一节 国际概念的旅游地产是什么？

356 第二节 旅游地产与分时度假

359 第三节 中国人的房地产情结

360 第四节 中国旅游地产“是什么”？

Article3

369 第三篇 转篇——土地与企业向 旅游地产的演变

373 第十章 圈地：从城市到农村

375 第一节 碧桂园·十里银滩来了

403 第二节 为什么是碧桂园·十里银滩？

412 第三节 平民化的圈地造城者

420 第十一章 山东不平静

422 第一节 中国大陆最美海岸线——青岛、威海、烟台！

448 第二节 山东半岛蓝色经济区发展规划

451 第三节 山东旅游地产发源地——威海乳山

472 第四节 山东旅游地产升级在威海文登、荣城

491 第五节 在烟台——当南山集团与旅游地产相遇

515 第六节 旅游地产借力蓝色经济

521 第十二章 国家战略与人口迁移

523 第一节 国家战略反思

526 第二节 再论东北振兴、中西部大开发与中部崛起

533 第三节 东西部差距症结何在？

538 第四节 旅游地产与国家战略

Article4

543 第四篇 合篇——中国房地产的城市群时代来了

547 第十三章 2010年的那一场雪

549 第一节 史上最严厉的调控政策出台

559 第二节 从2000年开始的房地产调控

566 第三节 中国式房地产调控怪圈

580 第十四章 复杂的中国、多变的中国

582 第一节 中国即将进入老龄化时代

588 第二节 中国城市中产阶级已经崛起

591 第三节 未来十年通胀趋势不可减

603 第四节 城市房价的“钢铁泡沫”

608 第十五章 城市群时代来临

610 第一节 “摊大饼”摊出的城市病

613 第二节 东京、大阪城市群启示录

618 第三节 中国区域经济一体化

636 第四节 从单体大城市进入城市群时代

641 第十六章 新生代房地产革命

643 第一节 社会已发生悄然改变

647 第二节 交通已发生革命性颠覆

654 第三节 交通对房地产的影响

658 第四节 城市群房地产来了！

662 第五节 城地·中国打开一个新世界

第三篇

转

Article3

转篇——土地与 企业向旅游地产 的演变







第十章

圈地：从城市到农村





中国房地产发展到2010年以后，土地稀缺性抬高了土地价格。中央政府提出了“18亿亩耕地红线”的目标，对于城市开发严格控制土地指标，城市副中心的土地供应受到限制，土地价格被抬高。高昂的土地价格和畸形的土地财政，大大遏制了城市副中心的发展速度。遵循着资本“人往高处走，水往低处流”的客观规律，知名房企纷纷改变圈地策略，从大城市涌向郊区，涌向广大农村地区，借旅游的东风发展地产。



第一节

碧桂园·十里银滩来了

碧桂园就是这一圈地运动的典型代表，诞生于1992年的碧桂园，总部设在中国广东省佛山市顺德区。目前已经营造了几十个超大规模综合社区，拥有4万多名员工，下属机构涉及房地产开发的各个环节。碧桂园项目遍布于珠三角及国内其他省市，开创性地建立了碧桂园“星级酒店连锁体系”、“全国领先的教育连锁体系”和以大型主题公园和高尔夫球会为内容的“休闲娱乐配套体系”。

2011年，城市海居生活浪潮席卷而来，集中了中国优质的纯净滨海居住资源的深圳东沿海湾区，在珠三角一体化规划基础上，将与粤港深形成1.5小时黄金旅游度假圈，成为闻名珠三角、比肩世界级的滨海旅游度假目的地，也成为2011中国房地产市场的热点。

在这片优质海岸线上，吸引了碧桂园、万科、世茂、富力等地产巨头携3000亿巨资联袂打造的中国最具价值的海岸线，滨海优质生活群将在深圳东部沿海崛起，一个国际滨海度假区的雏形已然显现。

“十里银滩”来了！

一、碧桂园·十里银滩打造“每个人都想拥有的海滨度假屋”！

碧桂园·十里银滩位于深圳东亚婆角旅游度假区，与巽寮湾、大亚湾等景区互为犄角，共同

组成深圳东部湾海滨休闲度假旅游带。在选址上，碧桂园·十里银滩以毗邻香港、深圳、澳门等国际化大都市的优势，深汕高速、广惠高速延长线、东部沿海高速三大高速，广州、深圳、香港、澳门、珠海、佛山、惠州7大空港形成畅通的立体交通网络，1.5小时畅达港深澳国际大都会、3小时直达全国绝大部分省会城市。



◆ 碧桂园·十里银滩交通图



◆ 碧桂园·十里银滩区位图

碧桂园·十里银滩用“每个人都想拥有的海滩度假屋”诱惑着大众的神经。“面朝大海，春暖花开”，对身处繁华都市的我们具有别样的吸引力。这种海居情结，反映着大众对宁静度假生活的向往。到十里银滩，“不用搭飞机，随时享受海滩度假屋”，用平民方式，享受海南风情海滨度假旅游。

◆ 碧桂园·十里银滩宣传广告

COUNTRY GARDEN MILES SILVER BEACH

NO MATTER WHAT YOUR ANSWER, DO NOT COME HERE TO LOOK FAME.

碧桂园·十里银滩

深圳东·亚洲国际海滨城

ONLY SHENZHEN INTERNATIONAL COASTAL LIVING AREA! 1.5 HOURS GUANGDONG SHENZHEN A1 SHENZHEN INTERNATIONAL COASTAL LIVINGDONG GUANGDONG SHEN COASTAL LIVING AREA

碧桂园·十里银滩

碧桂园

碧桂园·十里银滩

VIP HOT LINE 十里尊线 **0571-87756988**

十里银滩，缘何可以成为“每个人都想拥有的海滩度假屋”？

碧桂园·十里银滩是碧桂园集团在“幸福人居”的理念下推出的全新精品力作。作为进军滨海度假市场的开篇之作，碧桂园倾力将十里银滩打造成中国滨海度假市场的一面旗帜。

碧桂园·十里银滩风景如画



在资源上，碧桂园·十里银滩拥有珠三角最天然的原始沙滩，十里长的海湾沙粒细小洁白，5公里海岸线内有多处数亿年原生的珍稀礁石群排列的错落有致。项目北面靠山，南面向海，形成背山面海、山环水抱之势。年平均气温21.7℃，无严寒酷暑，是中国最适合全年度假的湾区。十里银滩与海最近距离仅有30米，足不出户，就可享受无敌海景。天然的美景、适宜的气候、一流的产品设计，带来最纯正的滨海度假享受。