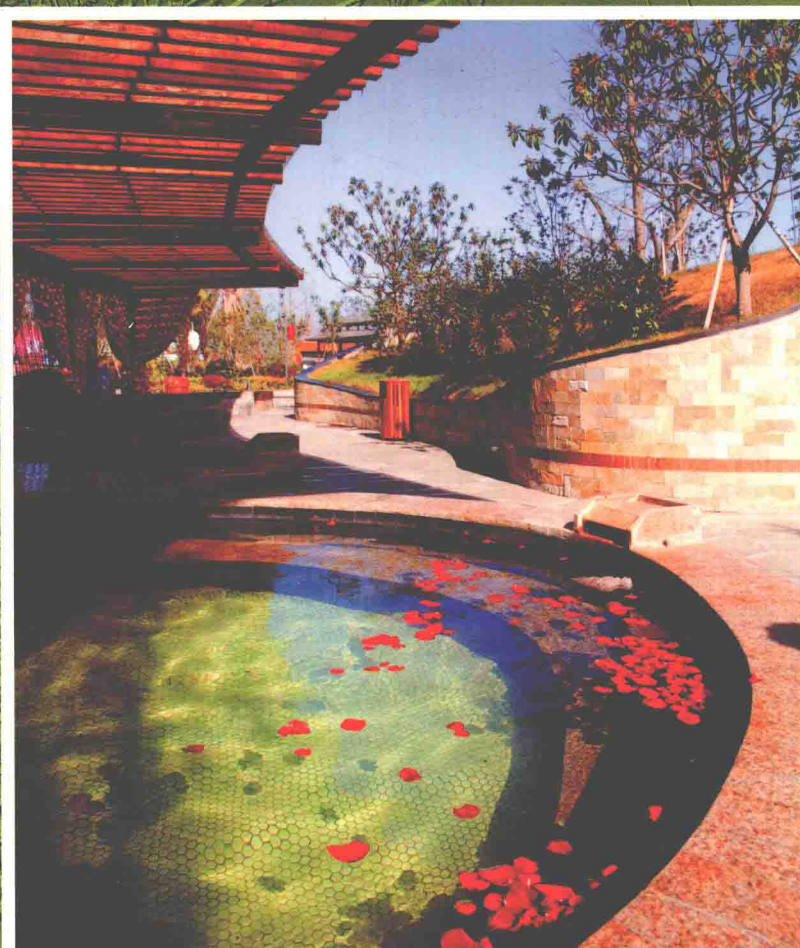
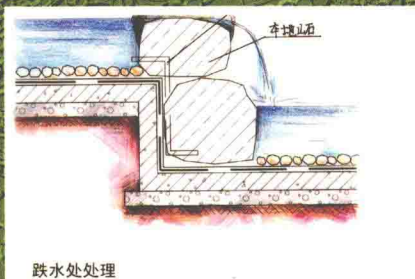
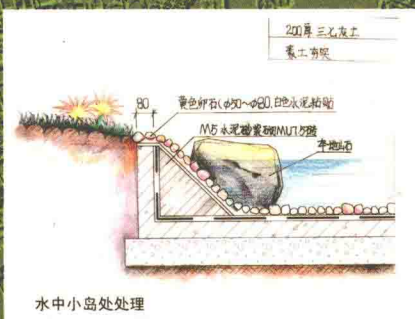
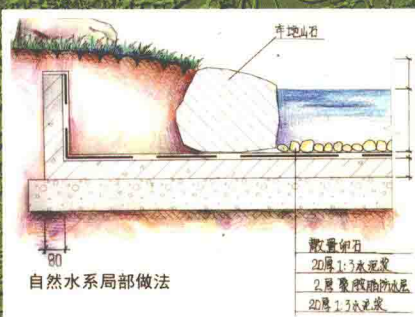
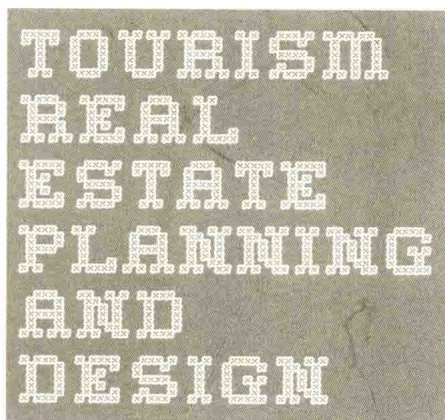


TOURISM  
REAL  
ESTATE  
PLANNING  
AND  
DESIGN

# 旅游度假地产 规划及设计

佳图文化 编





# 旅游度假地产 规划及设计

佳图文化 编



华南理工大学出版社  
SOUTH CHINA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY PRESS

· 广州 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

旅游度假地产规划及设计 / 佳图文化编. — 广州 : 华南理工大学出版社, 2014. 10  
ISBN 978-7-5623-4362-2

I. ①旅… II. ①佳… III. ①旅游度假村 - 建筑设计 - 世界 - 图集  
IV. ① TU247-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 186857 号

旅游度假地产规划及设计  
佳图文化 编

---

出 版 人: 韩中伟  
出版发行: 华南理工大学出版社  
(广州五山华南理工大学 17 号楼, 邮编 510640)  
<http://www.scutpress.com.cn> E-mail: [scute13@scut.edu.cn](mailto:scute13@scut.edu.cn)  
营销部电话: 020-87113487 87111048 (传真)  
策划编辑: 赖淑华  
责任编辑: 骆 婷 赖淑华  
印 刷 者: 广州市中天彩色印刷有限公司  
开 本: 889mm×1194mm 1/16 印张: 20  
成品尺寸: 235mm×325mm  
版 次: 2014 年 10 月第 1 版 2014 年 10 月第 1 次印刷  
定 价: 358.00 元

---

版权所有 盗版必究 印装差错 负责调换

# 前言

当旅游业被定为国民经济战略性的支柱产业之一后，旅游地产似乎就迎来了春天。各地产大鳄抢滩旅游度假地产的消息不绝于耳，行业与媒体都在强调旅游度假地产的前景无限，一时间度假地产俨然是一座待开垦的金矿，令其他地产黯然失色。

热闹的背后需要冷静思考，在当今特定的时代和环境下，旅游度假地产的发展方向在哪里？项目又该如何去定位？

中国度假产业现处于发展机遇期，正在形成的经济大国地位和庞大的度假群体，为我国旅游地产开发提供了巨大的发展空间。对旅游业来说，旅游度假房地产的发展促进观光旅游向休闲度假转变，旅游度假地和周边度假旅游将成为热点，吸引更多客流；对房地产业来说，发展旅游度假地产，将有助于消化空置房，完善产品功能体系；对于地方政府，能够发动旅游业的联动效益，给地方上带来持续税收。当房企的土地需求、政府发展需求与民众的消费需求得到统一的时候，无疑给予了旅游地产一个绝佳的发展契机。

基于产业业态的复杂性，旅游地产也表现出投资周期长、投资额度大、物业产权分散、运营管理过程艰巨等风险，至于旅游地产必然会出现的房屋空置率问题，一个偌大的度假地产项目，仅仅依靠外来的、纯粹度假需求的客户群来支撑和消化，显然不够，如何延长度假消费的时间也就成为旅游度假地产开发面临的核心问题。这个问题处理得妥当与否关乎整个地产项目的成败，正是这些开发运营的巨大难度及系列后续问题，市场将这一领域过滤成了大房企的逐鹿场。

在现今大众消费实力逐步增长的情况下，旅游度假地产被认为是“休闲刚需”，将迎来高速发展的黄金十年。旅游度假地产要获得良性发展，它的消费关注点应该在如何塑造一个城市和地区的形象，如何改善社会、经济、文化的整体运营环境，如何提高度假相关产业链的综合素质上，这也是它的市场和希望所在。

《旅游度假地产规划及设计》一书顺应这一潮流，以“理论剖析+案例”的形式，剖析当前中国旅游度假地产的发展脉络和趋势，精选来自全国各地的大型旅游度假地产项目规划及设计的案例。目前从理论上一般将旅游地产产品分为休闲商业地产、休闲居住地产、度假居住地产、酒店地产、养老地产、文化创意地产、庄园地产和新农村社区旅游地产这八大类。但一个大型旅游度假地产项目往往很难用一个单一标准来衡量，因为其虽然是以休闲、度假为主导方向打造的综合的地产开发模式，但是在它的配套过程中，会配入更多的休闲、度假的设施，比如度假酒店、主题公园、休闲会所、温泉养生等等，这往往是一个大型旅游度假地产项目的产品表现形式。因此，本书根据市场现况，将旅游度假地产项目规划设计案例分为休闲旅游度假区、温泉养生度假区、主题公园、养生旅游度假区和生态旅游度假区五大类介绍其设计精华，并重点阐述温泉养生度假区和主题公园的规划及设计理论，为读者完整盛上一席当下中国旅游度假地产发展的饕餮盛宴。





# 第一章

## Chapter 1

# 目录

# CONTENTS

## 上篇 理论分析



## 第一章 001

### 旅游地产产品的开发

第一节 八大类旅游地产产品的开发

第二节 体验经济时代打造大型旅游产品的策略



## 第二章 014

### 旅游景区的规划与建筑设计

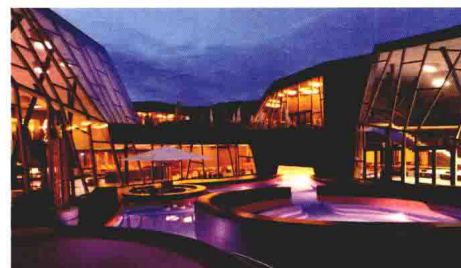


## 第三章 026

### 温泉养生度假区和主题公园的规划与设计

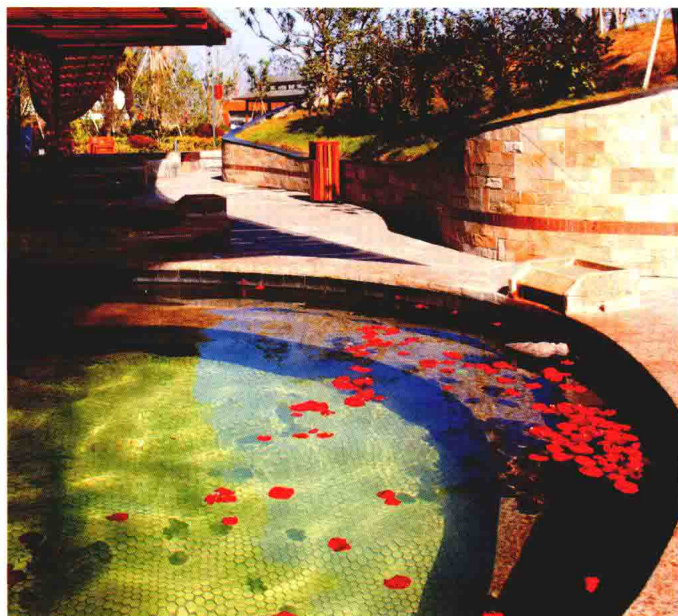
第一节 温泉养生度假区的开发规划

第二节 主题公园型创意旅游综合体开发之道



## 下篇

## 案例分析

LEISURE  
TOURISM  
RESORT

## 休闲旅游度假区

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 国际化海滨旅游度假区 —— 惠州金融街·巽寮湾海尚湾畔度假公寓      | 056 |
| 丝路汉港文化体验 湿地公园休闲旅游 —— 广东徐闻大汉三墩旅游景区    | 068 |
| 一港一湾 滨水空间 —— 南通长三角国际金融度假湾            | 074 |
| 生态休闲廊道 打造中国“药谷” —— 南宁竹排冲流域旅游发展项目     | 084 |
| 九塔十二寨 古景洪盛景 —— 西双版纳告庄西双景             | 090 |
| 高端山水人文生态运动休闲区 —— 贵阳百花湖·非凡云顶国际度假区概念规划 | 100 |
| 凤形城市空间意象 —— 信阳出山店风景区                 | 104 |
| 世界级综合性文化旅游平台 —— 崇礼太舞四季文化旅游度假区        | 112 |
| 群山密林中的奢华休闲区 —— 长沙龙湖高尔夫社区概念性规划        | 122 |
| 山环水抱的温泉度假风景酒店 —— 九龙游乐城酒店             | 126 |
| 悠闲水岸 田园生活 —— 长兴太湖图影高端休闲度假区           | 134 |
| 人水和谐的自然画卷 —— 黄山桃花岛旅游风景区              | 138 |

# 目录

# CONTENTS



## HOT SPRING RESORT

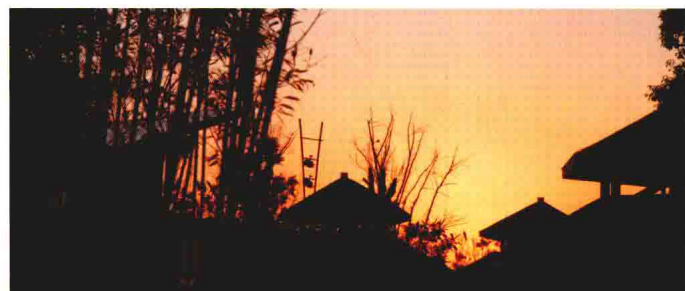
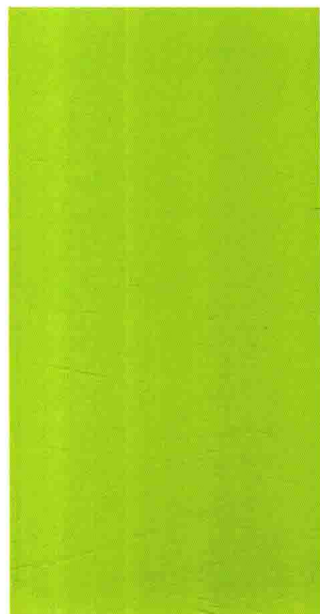
### 温泉养生度假区

- |                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| 世界级山地温泉养生栖息地 —— 宜春天沐·温泉谷养生社区    | 144 |
| 传承景颇族文化 打造现代趣味精品 —— 德宏凯邦亚湖旅游度假区 | 150 |
| 主题温泉情景化的体验空间 —— 丽水城市花园温泉度假中心    | 162 |
| 青山绿水间的彩飘带 —— 临川四梦温泉旅游风景区        | 172 |
| 东方式自然有机建筑群落 —— 大连金石滩温泉度假村       | 176 |
| 生态、文化、细节的和谐共生 —— 泰州华侨城温泉 SPA 景观 | 180 |

## THEME PARK

### 主题公园

- |                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| 多生态多功能城市基础设施 —— 哈尔滨群力国家城市湿地公园           | 188 |
| 细述城市名人的故事 —— 盐城名人公园                     | 198 |
| 生态景观与人文结合的典范 —— 漳州碧湖市民生态公园              | 208 |
| 弘扬中华文明风采的文化遗址 —— 北京圆明园考古遗址公园曲苑风荷区景观改造工程 | 216 |
| 烟波浩渺平似镜 —— 贺州太白湖公园                      | 230 |
| 帝都古韵 渭河明珠 —— 咸阳两寺渡公园                    | 242 |
| 国家级湿地公园的生态展区 —— 西溪湿地公园游客中心              | 258 |

HEALTH  
TOURISM  
RESORT

## 养生旅游度假区

- 热带“海”公园 —— 三亚那香厝养生度假区 ————— 266
- 返璞归真的瑞士风情小镇 —— 南阳龙城国际养老旅游度假区 ————— 274
- 奔放的热带地区海岛建筑 —— 三亚中华全国总工会海南劳动模范疗休养基地 ————— 284

ECO  
TOURISM  
RESORT

## 生态旅游度假区

- 湖光山色 生态美景 —— 杭州千岛湖旅游休闲综合体规划及建筑方案 ————— 294
- 吴楚水乡第一城 —— 湖北武汉梧桐湖生态创意旅游城概念规划 ————— 300
- 曲青罗带 万亩生态园 —— 合肥大铺头生态旅游度假区 ————— 306

# 旅游地产产品的开发

Development of Tourism Real Estate Project

# 第一节 八大类旅游地产产品的开发

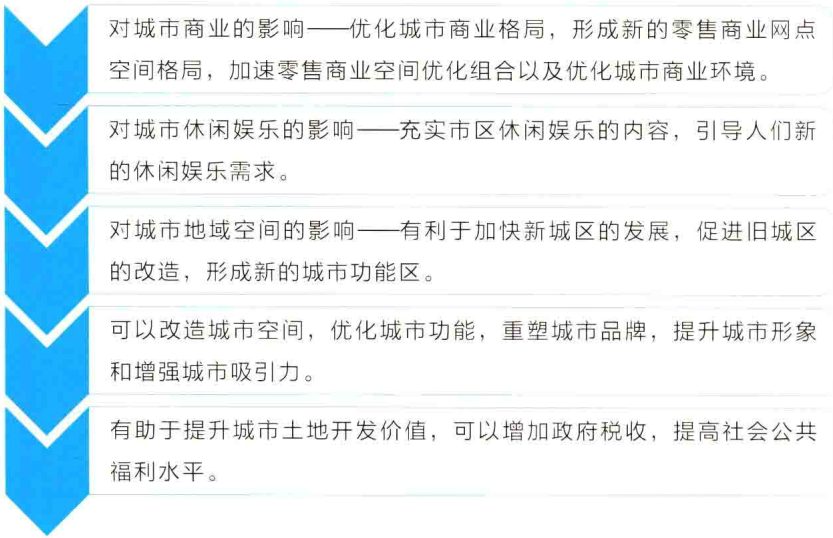
旅游地产产品是旅游地产开发中的一项重要内容，根据不同的分类依据，旅游地产的产品类型划分有所不同。复合型地产产品往往具有鲜明的主题，以及围绕主题所产生的服务价值链条。

旅游地产产品是旅游地产开发中的一项重要内容，根据不同的分类依据，旅游地产的产品类型划分有所不同。为了明确地表现旅游与房地产之间的相互作用关系，这里从泛旅游的视角，以区域综合开发为理念，对休闲商业地产、休闲居住（第二居所）地产、度假居住（第三居所）地产、酒店地产、养老地产、文化创意地产、庄园地产、新农村社区旅游地产八大类地产产品的开发进行阐述。

## 一、休闲商业地产

休闲商业地产是传统商业地产在体验经济时代的发展方向，是集聚人气的最好选择，包括城市休闲商业地产和旅游区休闲商业地产两类。

### 休闲商业地产对城镇化发展的带动作用



## 1. 城市休闲商业地产

### （1）特色商业休闲街区

特色商业街区是都市休闲的核心产品，是商业地产与休闲旅游产业结合的泛旅游产业模式。对政府和开发商来说，都有很大的操作空间，可以有效的实现旅游产业要素的聚集，同时对各类游客有着强烈的吸引力，是都市休闲产业发展实现突破的特色抓手。特色街区有现代综合型商业步行街区、民俗特色休闲街区、滨水休闲街区、酒吧休闲街区、餐饮休闲街区等多种形态。这类街区在开发中，应以文化的打造为着力点，以景区化为打造手段，以休闲化为激发活力的催化剂。

### （2）大型购物中心

大型购物中心主要有城市中心型和城市周边型两种形态，具有规模化、一站式、集约化等特点。一般来说，大型购物中心集合了百货店、超市、卖场、专卖店、大型专业店等各种零售业态，而且有各式快餐店、小吃店、特色餐馆、电影院、儿童乐园、健身中心、量贩 KTV 等各种休闲娱乐设施，创造出一个独具吸引力的区域性休闲消费中心，带动周边写字楼和住宅地产的开发；此外，大型购物中心还提供一般百货店无法提供的长廊、广场、庭院等景观型购物体验。

### （3）游憩商业区（RBD）



游憩商业区是国际中心城市推出的与其商务中心功能相呼应的新兴产业区，将休闲娱乐、主题旅游、精品购物等各类项目加以整合，并与商务相结合，形成一种新型的旅游休闲商业区，成为现代都市新亮点及大型城市的必需功能结构。

## 2. 旅游区休闲商业地产

旅游区休闲商业地产具有一定的文化特色，典型代表是成都“芙蓉古城”、九寨沟边边街等。依据旅游区商业地产在旅游区中的地理位置和旅游与购物的功能布局，分为位于旅游区内的旅游休闲商业区（旅游景点商业地产）和位于旅游区附近与旅游景点隔离开的休闲商业区。

旅游区内的旅游休闲商业地产，与旅游区的自然、人文景观融为一体，以云南丽江的四方街、广西桂林的阳朔西街和上海豫园商城为典型代表。旅游区附近与旅游景点隔离开的休闲商业区，可分为两种类型。

## 休闲商业区两大类型

类型 1、在旅游区主要交通出入口，自发形成一个为旅游活动服务的设施集中区，如南京夫子庙由食肆、文具店、书画轩等组成的购物街区。

类型 2、在大型自然人文景观周边，利用自然人文景观的文化特色开发与之相应的休闲商业街区，如成都的锦里等。

## 二、休闲居住（第二居所）地产

休闲居住地产又称第二居所，主要是“5+2”生活方式中“2”的内容，是周末郊区休闲居所。此类地产一般在距离中心城区 2 小时以内的环城游憩带中，规模比较大，其开发机会主要依托良好的交通与巨大的城市人群休闲与居住市场，环境优良，大多拥有垄断性的休闲资源，“离尘不离城”，更多关注休闲性，低密度、亲自然为主要卖点。主要有郊区别墅排屋、花园洋房等社群落或者城郊景观别墅，以及为城市新生代白领阶层开辟的大型综合居住社区和为离退休老人设计的养老型公寓等。

休闲居住地产对新型城镇化发展的影响作用，主要反映在创新城市发展模式，创新城市生活方式和加快城镇化进程等方面。

## 休闲居住地产对新型城镇化发展的三大影响

影响 1、可以改变目前城市“摊大饼”式的扩张和“卫星城”式的发展模式，为城市发展开创新的模式。

影响 2、为城市居住者创造了一种新的生活方式，酒店、办公、公园、购物、休闲娱乐、居住等多种建筑功能元素相统一的规模化社区中，体现出全新的“在休闲中工作、在工作中休闲”的生活方式。

影响 3、推动了农村新村和社区建设，促进了城乡经济的融合，对新型城镇化的进程起到了重要的推动和促进作用。



同时，依靠挖掘文化资源，创造休闲生活的高品质物业，休闲居住地产还有利于城镇化进程中地域文化的传承和发扬。

## 三、度假居住（第三居所）地产

度假居住不同于休闲居住，不可能每个周末都去，而是每年在此度过一定时间。在旅游胜地的度假地产开发中，拥有滨海资源、温泉资源、避暑环境等核心资源的地区率先成为度假地产的宠儿，这类旅游地产以第三居所和度假休闲为主要需求，通过休闲社区、公寓、别墅等多种形式的地产开发，用资源创造生活方式，营造自然生活环境，体现人与自然的和谐统一。

度假居住（第三居所）地产四大类型产品

|        |                                                                                                                                   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 滨海度假地产 | 1. 发展时间最久、产业最成熟、开发规模最大的一种休闲地产；<br>2. 相对高端的休闲地产类型                                                                                  |
| 防寒避暑地产 | 1. 依托其特有的气候资源，以避暑度假或防寒度假为目的；<br>2. 具有明显的季节性及地域性；<br>3. 怎么通过分时度假理念的融入，激活淡季的地产运营，是开发关键                                              |
| 运动度假地产 | 1. 以高尔夫和滑雪为代表；<br>2. 满足旅游者体验性、参与性需求的运动旅游目的，能够有力提升整个度假村的整体吸引力，并提高综合收益                                                              |
| 康疗养生地产 | 1. 以生态环境良好的区域为依托，满足消费者强身健体、修复保健及养生文化体验；<br>2. 一般远离大城市，多建在环境良好的生态景区，配以医疗、交通、教育、康体娱乐等相关设施；<br>3. 随着休闲养生需求的迅猛发展，养生地产逐渐成为了旅游地产发展的一种趋势 |

四、酒店地产

酒店作为住宿接待设施，在今天已经获得了巨大突破。在总结多样化的酒店业态之后，大概可以概括出酒店综合体的模型：酒店综合体 = 酒店住宿 + 休闲功能 + 度假物业。

酒店的第一功能，是过夜住宿。以此为基础，可以延伸出餐饮、会议、商务、娱乐、游乐、运动、观光、体验、康疗养生等功能。如果结合产权客房、酒店公寓、商务别墅等销售物业，最大规模的整合聚集，可以形成各种特色的度假酒店综合体。其打造重点在于把握酒店功能的复合性以及与销售物业的配套互动。这对旅游度假区域项目来说，可以较好地配套休闲设施，形成酒店功能的吸引力。如果与主题文化相结合，形成主题型酒店综合体，就可以引入主题游乐、主题娱乐、主题餐饮等，从而放大主题功能，提升酒店吸引力，最终有效延长游客滞留时间，扩大游客消费。

另外，酒店综合体最重要的一个价值，在于以酒店管理及酒店休闲，支撑酒店式销售物业，包括产权客房、产权公寓、产权别墅、产权四合院、产权独栋会所等等。以商业用地或旅游用地，通过酒店物业管理，延展出快速回本的销售物业，达到快速回笼资金，扩大酒店接待能力等多种效果。度假酒店单元、度假公寓、度假会所，是三种主要的类型。

酒店地产三大类型产品

|        |                                                                                              |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 度假酒店单元 | 运用销售回租模式，业主持有产权，可以每年消费一定时段，同时享受经营收益。                                                         |
| 度假公寓   | 可以回租，也可以不回租。但享受酒店式管理，个人可以进行出租。因此具备经营性质，也是比较受欢迎的产品。                                           |
| 度假会所   | 以机构为销售对象的度假商业地产产品。其优点在于，由酒店托管经营，机构既可以享用会所，又可以获取经营收益，还能够资产保值，并可用于资产抵押或运作。正在成为中国旅游地产中最有吸引力的产品。 |

## 五、养老地产

养老地产,是以“养老+地产”为开发模式的一种复合型地产产品,是专门针对老年群体开发的,专供老年人居住的特殊房地产项目,有很强的消费群体指向性,对配套设施等硬件以及服务体系等软件的要求高于普通地产。

复合型地产产品往往具有鲜明的主题,以及围绕主题所产生的服务价值链条。对于养老地产来说,就要以居住地产产品为载体,以温馨亲情的需求诉求点为线索,在规划上结合医疗、康复、休闲等养老服务,并导入度假概念,将社区从单纯性养老社区向悠闲康乐有突出亮点的社区转变。目前我国形成的基本形式主要有以下几类:老年公寓、老年住宅、养老院、托老所等。

