

A stylized world map composed of a network of thin grey lines and small yellow square nodes. Overlaid on the map is a bar chart with 10 vertical bars of varying heights and colors: red, orange, yellow, light green, dark green, blue, purple, dark blue, and two green bars. The title text is centered over the map.

中国旅游地产发展报告

2012-2013

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

2012-2013

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 2012 — 2013 / 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, 2013. 4
ISBN 978-7-112-15294-0

I. ①中… II. ①中… ②E… III. ①旅游—房地产开
发—研究报告—中国—2012~2013 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字 (2013) 第059207号

伴随着房地产市场快速发展和旅游产业的转型提升, 我国旅游地产近几年发展迅速, 参与度高。为了及时把握旅游地产市场的发展变化, 发现未来行业发展的机遇, 中国房地产业协会商业地产专业委员会和 EJU 易居 (中国) 联合推出了《中国旅游地产发展报告》。本报告为首发报告, 总结分析了 2012 年我国旅游地产市场发展特征、市场表现, 并对常见旅游地产类型的发展规律进行了梳理, 同时对 2013 年旅游地产发展作了预测, 希望能为有志于从事旅游地产开发和发展的同行们提供一些参考。

本报告中年度数据、项目参数、企业参数为报告编辑小组根据 CRIC 数据系统、市场调查以及相关二手数据等获得数据进行分析得来, 旨在持续关注和监测全国旅游地产市场的发展变化, 为政府决策、旅游地产开发、机构投资等提供依据及数据支持, 促进我国旅游地产市场的持续稳定健康发展。

责任编辑: 封 毅 周方圆

责任校对: 肖 剑 关 健

中国旅游地产发展报告 2012—2013

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
北京京点设计公司制版
北京画中画印刷有限公司印刷

*

开本: 787×960毫米 1/16 印张: 7 $\frac{1}{2}$ 字数: 180千字

2013年4月第一版 2013年4月第一次印刷

定价: 48.00 元

ISBN 978-7-112-15294-0

(23374)

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)

前言

Preface

自2006年以来，伴随着房地产市场的快速发展和旅游产业的转型提升，我国的旅游地产也进入了全民参与、遍地开花的发展时期。尤其是在房地产市场受到政策调控进入寒冬期的时候，旅游地产总能逆市发展，给整个行业带来一丝暖意。

然而，尽管发展场面红红火火，我国旅游地产仍存在各种迷思，地方政府仍在寻找综合效益的发力点，开发企业仍在探索投资回报的平衡点。而刚刚过去的2012年，则无论是对于房地产行业，还是对于旅游地产而言，都有着重大的意义。房地产行业终于顶住各方压力，在震荡中步入了回升的轨道，旅游地产慢慢退却了前几年的耀眼光环，进入了深度思考和探索的阶段。

为了及时把握中国旅游地产市场的发展变化，发现未来行业发展的机遇，从2013年开始，我们将持续关注和监测全国旅游地产市场的发展变化，并形成市场分析报告与大家交流分享。

本次报告作为首发报告，由中国房地产业协会商业地产专业委员会和EJU易居（中国）控股有限公司联合发布，除了对2012年我国旅游地产市场特征进行分析以外，还对常见旅游地产类型的发展规律进行了梳理，并对2013年旅游地产发展作了预测，希望能为有志于从事旅游地产开发和发展的朋友提供一些参考。

目录

— CONTENTS —

001	专业名词解释
004	一、中国旅游地产发展概况
009	二、2012年中国旅游地产区域特征
066	三、中国旅游地产典型企业解析
085	四、常见旅游地产类型发展解读
114	五、2013年旅游地产发展预测
117	附：2012年中国旅游地产项目风云榜



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：本报告内是指我国行政地区划分的海南省，位于中国最南端，北以琼州海峡与广东划界，西临北部湾与越南民主共和国相对，东濒南海与中国台湾省相望，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要，存在不同的地理概念。在本报告中，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，本报告中指的长三角板块包括：上海市、江苏省、浙江省。
5. 环渤海板块：是指“C”字形环抱渤海的辽东半岛、山东半岛和华北大平原，本报告所指区域内包括北京、天津、唐山、秦皇岛、沈阳、大连、太原、济南、青岛、保定、石家庄等多座城市。
6. 两广板块：在本报告中指广东省与广西壮族自治区所在区域，主要包含广州、深圳、惠州以及广西壮族自治区内的北海地区等城市。
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市辖。
8. 国际旅游岛：是国家的重大战略部署，中国将在2020年将海南初步建成世界一流海岛休闲度假旅游胜地，使之成为开放之岛、绿色之岛、文明之岛、和谐之岛。2010年1月4日，国务院发布《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》。

9. 级差地租理论：是一个相对于绝对地租的概念，是指租佃较好土地的农业资本家向大土地所有者缴纳的超额利润。这个超额利润是由优等地和中等地农产品的个别生产价格低于按劣等地个别生产价格决定的社会生产价格的差额决定的。级差地租是等量资本投资于等面积的不同等级的土地上所产生的利润不相同，因而所支付地租也就不同，这样的差别地租就是级差地租。

10. 驱动引擎：引擎的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的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. 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

12. 土地储备：是指各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或其他方式取得土地使用权的土地，进行储存或前期开发整理，并向社会提供各类建设用地的行为。在本书中特指该类土地的存储量。

13. 分时度假酒店：分时度假就是把酒店或度假村的一间客房或一套旅游公寓，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售给客户，会员获得每年到酒店或度假村住宿7天的一种休闲度假方式。

14. 产权式酒店：产权式酒店就是由个人投资者买断酒店客房的产权，即开发商以房地产的销售模式将酒店每间客房的独立产权出售给投资者。每一套客房都各拥有独立的产权，投资者如购买商品一样投资置业，将客房委托给酒店管理公司分取投资回报及获取该物业的增值，同时还获得酒店管理公司赠送的一定期限的免费入住权。

15. 酒店式公寓：是一种提供酒店式管理服务的公寓，集住宅、酒店、会所多功能于一体，具有“自用”和“投资”两大功效，但其本质仍然是公寓。

16. 复合型地产：打破以往地产开发中的单一理念支持，以地产为载体，整合多种产业（农业、商业、旅游业、生态、体育产业、教育、科技等），创造一种全新的地产经营模式。

17. A级景区：旅游景区质量等级划分为五级，从高到低依次为AAAAA、AAAA、AAA、AA、A级旅游景区。旅游景区质量等级的标牌、证书由全国旅游景区质量等级评定机构统一规定。

18. 高尔夫地产：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。

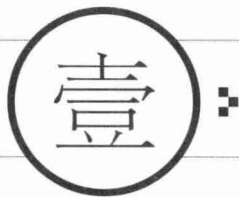
19. 滨海地产：本报告中滨海地产是指以滨海资源为核心，主要依赖于海景、沙滩、气候等自然景观资源来打造的度假物业产品，该类地产对气候、海岸地形、潮汐、风向的要求高。

20. 滨湖地产：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。

21. 山地地产：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的项目。

22. 温泉地产：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其两项基本功能。

中国旅游地产发展概况



1 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，并最终形成具有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，以“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年至今，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、世茂御龙海湾。

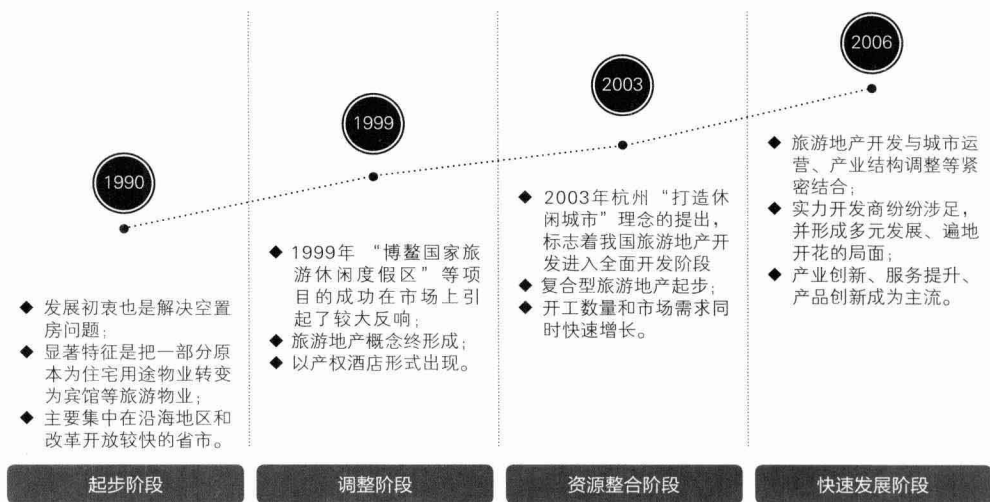


图1-1 旅游地产发展历程

2 开发概况

近年来，我国旅游地产开发始终保持着高速发展的势头。截至2012年底，我国已有旅游地产项目2259个，相对2011年底增加了131个，增长了6%。2012年，全年旅游地产投资额更是超过万亿，超过1/3的百强房地产企业涉足旅游地产开发领域。

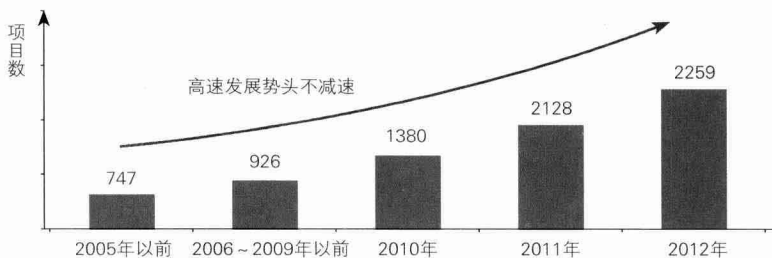


图1-2 全国旅游地产项目数增加情况

我国旅游地产开发具有明显的区域性，海南、西南及东部沿海地区是旅游地产项目最为密集的区域。截至2012年底，海南、西南及东部沿海地区的旅游地产项目约占到全国旅游地产项目总数的83%。

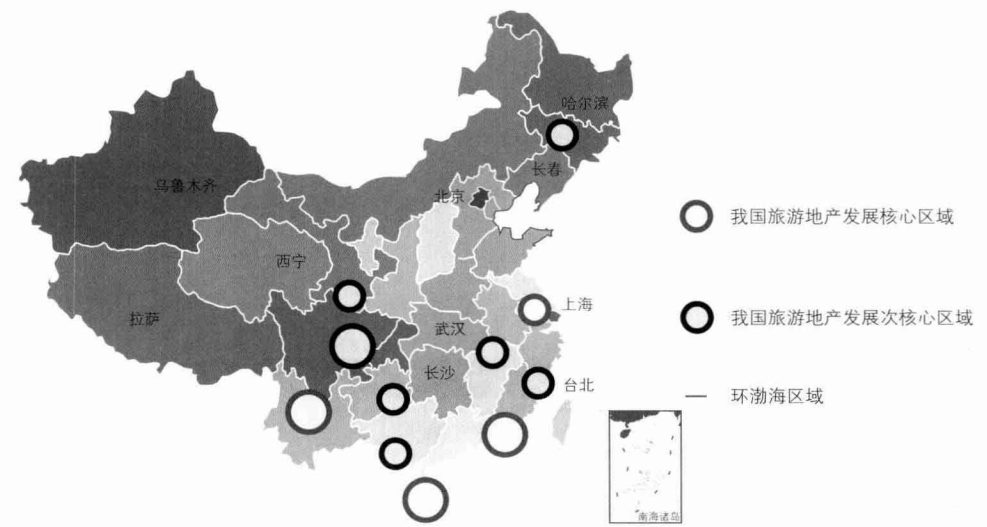


图1-3 我国旅游地产发展核心区域和环渤海区域

在项目数量增长同时，规模庞大的旅游地产项目占比也呈现逐步升高的趋势。在全国2259个旅游地产项目中，有127个项目占地600亩以上。而这些大型旅游地产项目大多由实力雄厚的地产开发商主导开发。

部分600亩以上旅游地产项目一览表					表1-1		
企业	旅游地产项目	600亩以上项目	代表项目	企业	旅游地产项目	600亩以上项目	代表项目
全国	2259	127个		富力地产	5		富力·红树湾
万达集团	4		长白山国际度假区	世茂地产	7		世茂御龙海湾
雅居乐	4		雅居乐·清水湾	华侨城	17		泰州华侨城
恒大地产	14		恒大威尼斯	万科集团	18		万科森林度假公园
鲁能置业	12		鲁能·三亚湾新城	龙湖地产	7		龙湖葡醍海湾

3 需求概况

随着我国居民生活水平的提高,休闲度假已从原来的“少数人的爱好”发展成为“民生需求”。休闲度假需求的这一根本转变,为我国旅游地产的发展提供了广大的市场基础。CRIC通过调研发现,约有45%的受访者表示会购买旅游地产。

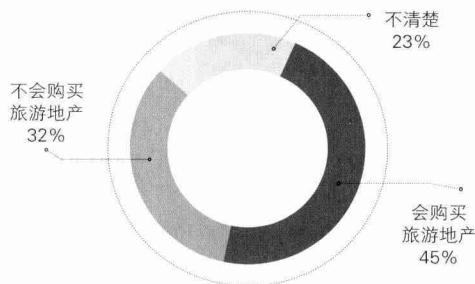


图1-4 我国居民旅游地产置业兴趣度

置业影响因素：客群中关注政策变动的最多，其次是价格因素，另外城市环境以及入市时机都受到关注。

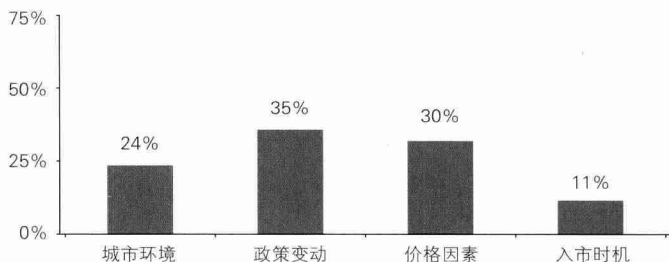


图1-5 全国旅游地产客户置业影响因素

景观偏好：近半客群最偏好的是滨水项目，这种情况也与当前多数旅游地产项目都是滨水项目符合；39%偏好山地资源，相对这一需求，当前山地类旅游地产产品的供应是相对滞后的；另外，17%选择的是温泉资源，只有2%的人群偏好的是高尔夫球场。

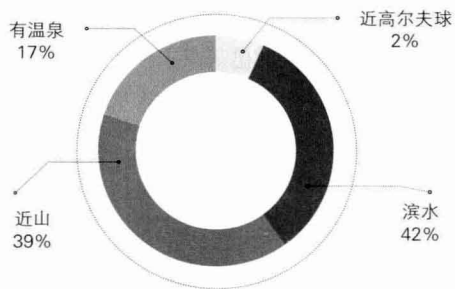


图1-6 全国旅游地产客户置业环境

产品偏好：客群中喜爱度假别墅的最多，另外产权式的酒店公寓以及普通公寓也是大众喜爱的产品类型，产权式别墅和商铺选择的客群最少。

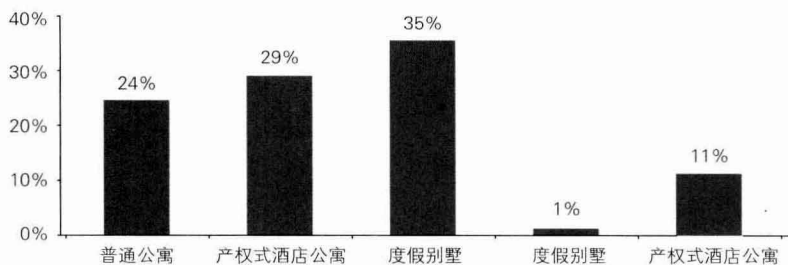


图1-7 全国成交客户的产品选择情况

2012年中国旅游地产区域特征

貳

旅游地产的发展对气候资源和景观资源具有一定的依赖性,因此在区域发展上具有明显的区域集中性特征。根据CRIC对现有面市旅游地产项目的所属区域的统计与分析,国内旅游地产项目主要分布在海南、西南、两广、长三角、环渤海五大区域,其项目数约占全国总数的80%以上。

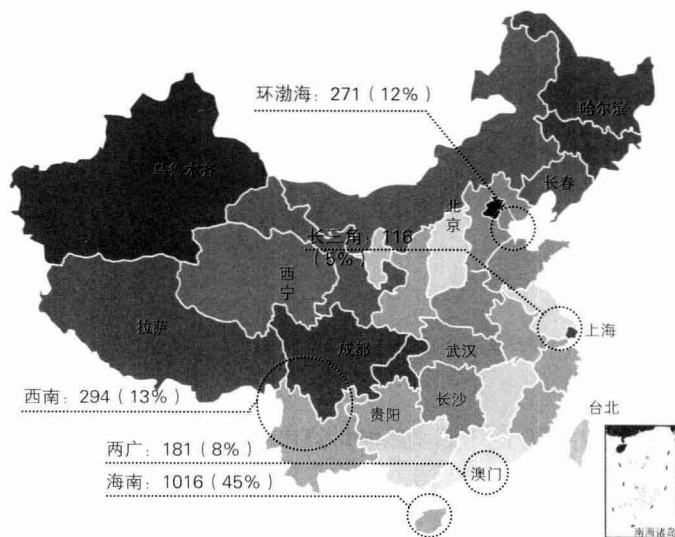


图2-1 旅游地产项目所属区域特点

从各区域项目增长情况来看,相比2011年,2012年国内旅游地产项目的区域集中性进一步增强,五个主要区域的旅游地产项目数占比从2011年的78%增长到了83%,同比增长5个百分点。其中海南板块项目数增加最多,同比2011年增加了101个,其次是西南板块,同比增加了59个。

1 海南板块

海南是我国旅游地产发展的起源地,也是我国旅游地产发展的前沿地区。在“国际旅游岛”政策的促进下,近两年海南旅游地产开发投资又迎来了一个新的高峰。2010年海南房地产开发投资468亿元,同比增长48.1%;2011年房地产开发投资663亿元,同比增长41.7%,高于全国房地产开发投资的增长率(27.9%)13.8个百分点;2012年前三季度开发投资622.91亿元,同比增长33.8%,高于同期全国房地产开发投资的增长率(15.4%)18.4个百分点。

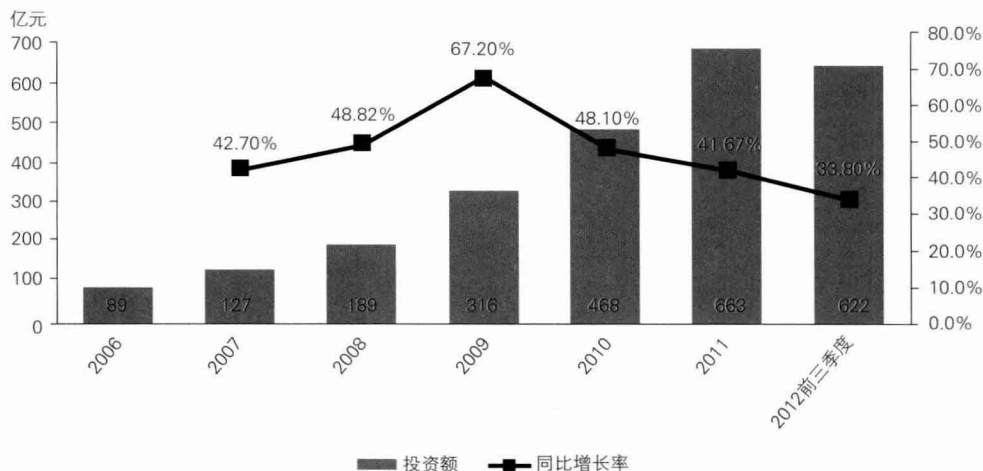


图2-2 2006~2012年前三季度海南省房地产开发投资情况(数据来源:CRIC2013)

(1) 2012年海南旅游地产市场供给特征

截至2012年底,海南共有1016个旅游地产项目,多数集中在以三亚和海口为两端的东线沿海。其中又以海口的项目数量最多,有536个;其次是三亚,有161个旅游地产项目。相对应的,从旅游地产的用地情况来看,也是海口的用地规模最大,有1315万 m^2 ,其次的三亚是457万 m^2 。

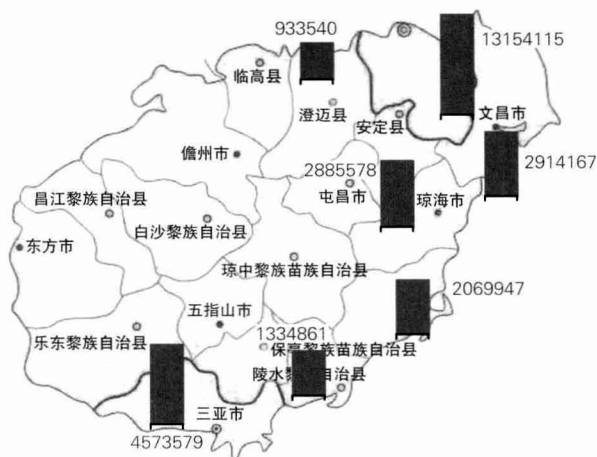


图2-3 截至2012年海南重点城市的旅游地产生地规模 (单位: m²)

从当前供应来看, 2012年底, 海南板块在售和潜在的旅游地产项目共有244个; 其中海口在售及预售项目数量最多, 共有97个, 近期的市场竞争将比较激烈; 其次是三亚和琼海, 分别有53个和52个。

海南在售及潜在旅游地产项目数量一览表

表2-1

城市	在售项目 (个)	预售项目 (个)	未公开项目 (个)	合计 (个)
三亚	29	20	4	53
海口	37	53	7	97
琼海	20	32	0	52
文昌	9	14	2	25
陵水	2	14	1	17

从土地成交来看, 2012年1~11月, 海南旅游用地出让面积最大的是陵水, 有93万m², 其次是三亚和澄迈, 分别有63万m²和23万m²。但土地价格最高的是海口和三亚, 分别为142万元/亩和106万元/亩, 基本相当于第二梯队城市土地价格的两倍、第三梯队城市的3倍。可以看出, 今后海南的旅游地产供应将从以第一梯队为主转成以第二、三梯队为主。

2012年1~11月海南重点城市土地出让情况

表2-2

	城市	旅游用地出让面积 (万 m^2)	平均容积率	旅游用地地块出 让单价(万元/亩)
第一梯队	海口	9.5	0.94	142
	三亚	63	0.74	106
	琼海	13	0.1	56
第二梯队	万宁	—	—	80
	陵水	93	1.6	37
	文昌	11	1.74	48
第三梯队	澄迈	23	1.9	17
	合计	212.5	1.17	69

(2) 2012年海南旅游地产市场成交特征

2012年1月~10月,海南旅游地产累计成交量为282万 m^2 ,成交均价为14925元/ m^2 。供应总量相比去年同期明显下降,仅为去年同期的一半,但从2012年当年的走势来看,下半年供应量出现了小幅回升的趋势。从成交情况来看,同比去年出现了量价齐跌的局面,但在下半年,多数项目采用以价换量的策略,使成交面积环比上半年有所回升。

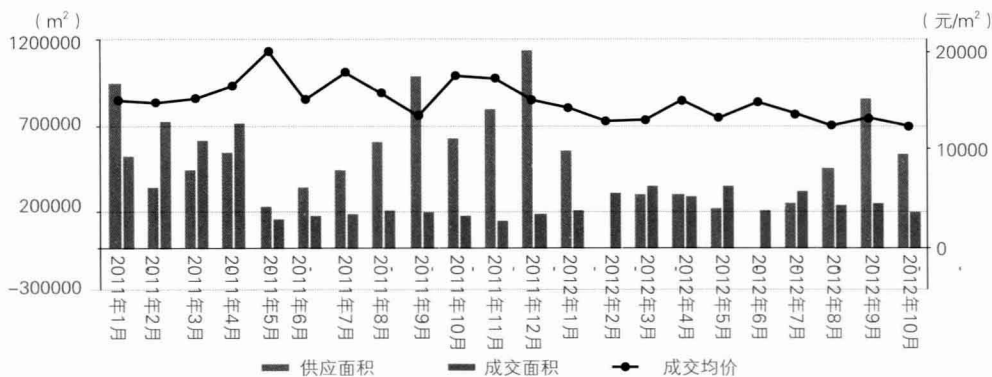


图2-4 2011年1月~2012年10月海南五大重点城市旅游地产成交情况

从重点城市的成交来看,海口成交情况明显好于前两年,三亚、琼海与去年同期基本相当。