

# 旅游投资研究

许南垣 等著

南开大学出版社

# 旅游投资研究

许南垣 等著

南开大学出版社  
天津

图书在版编目(CIP)数据

旅游投资研究 / 许南垣等著. —天津: 南开大学出版社,  
2008. 11

ISBN 978-7-310-03041-5

I. 旅… II. 许… III. 旅游业—投资—研究 IV. F590.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 162214 号

**版权所有 侵权必究**

南开大学出版社出版发行

出版人: 肖占鹏

地址: 天津市南开区卫津路 94 号 邮政编码: 300071

营销部电话: (022)23508339 23500755

营销部传真: (022)23508542 邮购部电话: (022)23502200

\*

河北昌黎太阳红彩色印刷有限责任公司印刷

全国各地新华书店经销

\*

2008 年 11 月第 1 版 2008 年 11 月第 1 次印刷

880×1230 毫米 32 开本 5.5 印张 2 插页 155 千字

定价: 14.00 元

如遇图书印装质量问题, 请与本社营销部联系调换, 电话: (022)23507125

## 前 言

1998年,旅游业被中央确定为国民经济新的增长点,激发了旅游投资的热潮。根据2003年统计数据,中国旅游业吸引海内外投资的总规模已达到8600亿元。其中,宾馆、饭店等住宿设施投资为6400亿元,景区景点开发为1000亿元,旅游车船、文化娱乐、旅行社等1200亿元。全国已有26个省、市、自治区将旅游业确立为支柱产业、重点产业,调动了各方面旅游投资的积极性。2004年底,中国旅游业吸引海内外投资额总量达到1万亿元。国家旅游局原副局长顾朝曦在2005年中国旅游投资洽谈会上表示,2010年中国旅游业投资总量将累计达到19000亿元,2020年将超过60000亿元,在未来五至十五年,中国旅游业投资总量将进入一个快速增长期。

国家旅游局规划发展与财务司在2008年初的公告称,据不完全统计,“十一五”期间,我国计划将建设旅游项目共12697个,总投资17834.22亿元,并分析指出我国“十一五”期间旅游投资的新特点与趋势为:第一,旅游投资势头旺盛,增长较快。“十一五”期间全国将开发大型旅游项目12697个,大型旅游项目投资总额将达到17888.71亿元,比“十五”期间开工建设的旅游项目总投资8281.5亿元增长116%。“十一五”期间将是我国旅游投资高峰期,投资规模总量将大大提高。这与我国旅游业正处于发展的“黄金期”和产业的转型升级期的现实情况基本吻合。一是旅游消费需求爆发增长。随着我国国民经济持续、快速、健康发展,人们的旅游消费能力日益增强。到2015年前后,我国人均GDP将达到3000美元左右,按世界旅游发展规律,当人均GDP达到这一水平时,旅游消费将呈现爆发式增长,这必然拉动旅游投资规模的爆发式增长。二是旅游消费需求对旅游业态提出新的更高要求。我们将经历一个由生产型社会向服务型、消费型社会的转变过程,加快服务业发展战略的实施,旅游业

作为服务业中关联度高、带动性强的动力产业,必然率先得到发展。三是旅游进入发展的“黄金期”。四是旅游业的快速发展将带动经济发展和社会进步。第二,在旅游投资主体结构上,社会资本大规模投资旅游业的主体地位不可动摇。“十一五”期间,政府投资在旅游投资总量的占比为17.8%,比“十五”期间的16%提高了1.8个百分点;各类企业投资的占比“十五”期间为60%，“十一五”期间也继续保持这一比重,变化不大;各类银行贷款的占比“十一五”期间也与“十五”期间持平,为13%左右;外商比重由“十五”期间的12%下降为“十一五”期间的7.9%,下降了4个百分点。东、中西部地区政府投资占比变化方向相反:东部地区政府投入占旅游总投入由“十五”期间的40%下降为“十一五”期间的32%,中部地区的政府投入则由原来的16%上升为24.5%,西部地区也由原来的36%上升为38.27%,中部地区上升比较明显。第三,旅游投资流向集中在景区、饭店和基础设施,但区域投资流向差异化明显。在“十五”期间,主要服务于旅游业的基础设施的投入有1667.12亿元,占投资总额的23%;旅游饭店项目投资1805.59亿元,占投资总额25%;旅游景区项目投资2655.48亿元,占投资总额的37%;旅游车船项目、人力资源培训项目、旅游演出项目、旅游购物项目和其他项目投资1063.7亿元,占投资总额的14.9%。而“十一五”期间,上述四项投资额分别为:3691.45亿元、3409.97亿元、8003.82亿元和2783.47亿元,占投资总额的比重为:20.63%、19.06%、44.74%和15.46%。“十一五”期间,旅游投资主要集中在景区、饭店、基础设施方面,三者占投资额的84.54%,并以旅游景区投资为主,基础设施的投资比例有所上升,而饭店项目的投资比例有所下降。

改革开放近三十年来,我国旅游投资快速增长,支撑我国旅游业从无到有,逐步发展壮大,实现了从资源大国向亚洲旅游大国的历史性跨越,并逐步跻身于世界旅游大国的行列。但我国旅游投资热潮的背后,投资风险不断增加,投资机制不够充沛、灵活,投资回报不高,投资主体收益增长与宏观经济发展趋势相背离等一系列矛盾也不断

暴露出来。

一、旅游投资风险不断增加。旅游投资风险按照投资者能否直接控制可以分为旅游投资的环境风险和旅游投资的内在核心风险。其中旅游投资的环境风险具体包括：政治风险、经济风险、金融风险 and 自然风险等；旅游投资的内在核心风险具体包括：完工风险、设计风险、管理风险、市场风险等。从我国经济发展的趋势看，越来越多地会受到西方发达国家“中国威胁论”的不利影响，政治风险不断加剧；世界经济动荡、市场利率波动、全球经济一体化趋势将加大旅游投资的经济风险和金融风险；各种自然灾害及疾病频繁发生也会增加旅游投资的自然风险。旅游投资主体的投资前期论证不足、项目投资决策失误、投资创新观念不强等因素将进一步加大旅游投资的内在核心风险。

二、投资回报不高。在对我国旅游上市公司与全部上市公司以及三种类型的旅游上市公司进行经营业绩比较研究后，可以看出旅游上市公司1999年的业绩低于全部上市公司。景点类业绩最好，综合类次之，酒店类最差。对旅游上市公司经营业绩的研究(2005年)，也得出了上述结论。以旅行社行业为例，我国旅行社在1992年、1993年、1994年、1995年的平均净资产收益率为13.02%、11.07%、12.1%、8.98%，到1998年已接近微利，仅为1.33%，2001年有所上升为3.09%，但2004年又下降到0.71%。而我国证券业平均净资产收益率：1997年为27.78%、2000年为36.81%、2006年为12.87%、2007年为14.71%，远远高于同期旅行社行业的净资产收益率。近几年来，我国旅游行业的人均利润、营业收入利润率和旅游收入利润率等财务业绩指标一直表现颓势。

三、投资结构不合理。投资结构的不合理表现在投资上的四重四轻：(1)重经济效益，轻社会效益和生态效益。投资主体不关心旅游资源的建设、开发和保护，从而出现不合理的利益分配格局。(2)重旅游接待服务设施建设，轻旅游基础设施的建设。由于旅游基础设施投入产出比低，投资回收期长，无法形成投资——增值——再投资的良性

循环,资金紧张的局面得不到缓解。长期以来,全国旅游基础设施建设显得滞后,在许多旅游景区景点甚至出现“上厕所难”的问题。(3)重住宿设施建设,轻其他接待服务设施的投入。在旅游接待设施上,投资主要集中于旅游饭店业,到2003年底,宾馆、饭店等住宿设施投资规模为7000亿元,占投资规模的75%,而景区景点开发投资仅占12%,其他旅游服务接待设施的投资严重不足,甚至被忽视。在宾馆、饭店的投资中,重高星级酒店建设,忽视中低档住宿设施的投资建设,如家庭旅馆、宿营地、青年旅舍等有特色、质优价廉的饭店的建设。这就造成了旅游接待设施不配套、住宿设施建设规模过分超前、客房出租率低、经济效益差。(4)重短期经济效益,轻长远的资源深层次保护与开发。旅游投资在景区景点上的开发规模小、内容单调、参与性低、盲目跟风多、创新创意少。旅游资源的开发利用程度不高,长期保护投资不到位。旅游投资结构的不合理,制约了旅游业发展的后劲。

四、旅游投资的资金来源渠道不够丰富。旅游投资主要依靠政府投入和企业的直接投资来源,较少利用资本市场资金来源和其他创新型的投资来源。我国尚未建立旅游专业投融资的机构,在利用政府间和国际金融机构的资金、援助方面基本处于空白。随着旅游项目的大型化、区域化,旅游业的单体投资规模相应增大,单一的资金来源往往难以完成大型旅游项目的投资。由于没有相应的产业发展基金或投资基金,无法将分散的投资集中起来,规模投资能力和投资效益相对较差。总之,旅游投资没有形成真正意义上的自身的资本运作和外部资金投入产业的良性循环、自主发展的体系。

鉴于以上原因,由云南财经大学旅游学院院长许南垣教授和普国安副教授、陈永飞副教授、吴杰副教授、钱必钧讲师合著了《旅游投资研究》一书,从旅游投资一般理论分析、旅游投融资决策分析、旅游投资效率分析、旅游投资环境分析、旅游投资业态分析、旅游投资战略分析、旅游投资模式分析、旅游投资机制分析等方面作了积极的探索。其中:许南垣负责全书构思与策划、统稿及总纂,第一、五、七、八

章；普国安，第二章；陈永飞，第六章；吴杰，第三章；钱必钧，第四章。在撰写中查阅并参考了相关书籍和报刊资料，在此特向相关作者表示谢意，并将主要参考文献附录于后，便于读者查阅和进一步学习。

同时，云南财经大学旅游学院硕士研究生赵健、刘静霞、王小会做了大量的资料收集和文稿整理的工作，班先海先生在后期制作及文稿整理工作中付出了辛勤的劳动，在此一并表示衷心感谢！

本书的写作得到云南财经大学党委书记、博士生导师罗明义教授的大力支持。

本书的出版得到了南开大学出版社的关心和支持，特别是孙淑兰老师对本书撰写给予了精心指导和帮助，特此表示衷心感谢。由于作者水平和能力有限，书中有不当之处，敬请读者批评指正。

许南垣

2008年6月于云南财经大学成蹊楼



# 目 录

前 言 .....	( 1 )
第一章 旅游投资及项目一般理论分析 .....	( 1 )
第一节 旅游投资的一般概念 .....	( 1 )
第二节 旅游投资的分类 .....	( 2 )
第三节 旅游投资的基本原则 .....	( 4 )
第四节 旅游投资项目的概念与分类 .....	( 6 )
第二章 旅游投资环境分析 .....	(14)
第一节 旅游投资国际化环境分析 .....	(15)
第二节 旅游投资法律环境分析 .....	(18)
第三节 旅游投资经济环境分析 .....	(23)
第四节 旅游投资社会文化环境分析 .....	(26)
第五节 旅游行业投资环境分析 .....	(31)
第三章 旅游投资战略分析 .....	(35)
第一节 宏观旅游投资战略分析 .....	(35)
第二节 区域旅游投资战略分析 .....	(43)
第三节 微观旅游投资主体战略分析 .....	(47)
第四章 旅游投资模式分析 .....	(57)
第一节 旅游投资模式现状分析 .....	(57)
第二节 旅游投融资模式比较分析 .....	(68)
第三节 旅游投资新趋势与特点 .....	(74)
第四节 旅游投资模式构建与对策 .....	(78)
第五章 旅游投融资决策分析 .....	(93)
第一节 旅游投资决策分析 .....	(93)
第二节 旅游融资决策分析 .....	(98)
第三节 旅游投资控制体系 .....	(105)

---

<b>第六章 旅游投资机制分析</b> .....	(112)
第一节 旅游投资机制的现状分析.....	(112)
第二节 旅游投资机制的目标.....	(121)
<b>第七章 旅游投资业态分析</b> .....	(127)
第一节 旅游要素投资状况分析.....	(127)
第二节 传统与新兴旅游投资业种、业态、业类分析.....	(130)
第三节 旅游业态投资管理与战略.....	(141)
第四节 旅游业态的战略投资与整合.....	(148)
<b>第八章 旅游投资效率分析</b> .....	(156)
第一节 旅游投资效率的界定.....	(156)
第二节 旅游投资效率的特征.....	(157)
第三节 旅游投资效率的影响因素.....	(160)
<b>参考文献</b> .....	(164)

## 第一章 旅游投资及项目一般理论分析

旅游投资是一个国家或地区旅游经济发展必不可少的前提条件,也是旅游业实现扩大再生产的物质基础。

### 第一节 旅游投资的一般概念

旅游投资是指旅游企业为获取所筹集资本的增值,而将资本投入到特定旅游项目中,以经营某项旅游事业的经营行为。它包括旅游业发展的基础设施的新建、改建、扩建和购置等活动,也包括购买股票、债券和以联营方式向其他单位投入资本等活动。

广义的旅游投资理念是指旅游经济主体为获取预期效益,投入一定量的资金(资本)而不断转化为资产的经济活动。这一含义表明了旅游投资主体、旅游投资目的、旅游投资方式和旅游投资行为过程的内容及其内在联系。旅游投资主体有多层次和多种类型,一般为直接从事旅游投资的各级政府、企业、事业单位、金融机构、其他经济实体和社会团体、个人及外国投资者;旅游投资目的是获得预期效益,包括经济效益和社会效益等;旅游投资方式可以是直接投资,也可以是间接投资,另外还有其他投资方式,如风险投资等;旅游投资行为过程,即旅游投资的实施、使用、回收等经济行为。

收益性和风险性是投资的两大基本特征。任何一项旅游投资的主要目标都是未来获得收益,预期收益的多寡是旅游投资者决策的主要依据,而任何一项旅游投资的未来收益都是不确定的,存在着风险。

## 第二节 旅游投资的分类

旅游投资可以从不同的角度分类,分类的目的在于寻找不同类型投资的特点和规律,以便于更好地作出投资决策。

### 一、按旅游投资的性质划分,可以分为旅游实业投资、旅游证券投资 and 旅游产权投资

(一)旅游实业投资。是指将资本投放于特定的旅游经营项目,以形成满足需求的供给能力。如建造基础设施、购置机器设备、技术改造等劳动资料的投资,购置原材料、燃料、动力等劳动对象的投资,职工的培训、教育、职业训练等劳动力的投资。

(二)旅游证券投资。指将资本投放于各种旅游债券、旅游股票、旅游基金等有偿证券,以获取收益或控制效应等。对于一个旅游企业来说,证券投资有助于增加收益和拓展生存与发展的空间。

(三)旅游产权投资。指以产权为对象的投资。旅游实业投资的投资要素是劳动力、生产资料、技术和信息等,证券投资的对象是各种有偿证券,而旅游产权投资则是以旅游实业投资要素的部分或整合集合为投资要素。旅游产权投资的主要形式有兼并、收购、参股、控股等,它是资本运营中的主要分类。

### 二、按旅游投资回收期的长短划分,可以分为长期旅游投资和短期旅游投资

长期和短期的界定是相对的,关键的差异在于其性质和目的。长期旅游投资一般指不能够或不打算随时变现的投资,它包括固定资产投资、长期有偿证券投资和联营投资;而短期旅游投资一般指具有高流动性,目的在于充分利用闲置的资金以创造更多收益的投资,通常包括短期证券投资。

### 三、按旅游投资的风险程度划分,可以分为确定性旅游投资和风险性旅游投资

任何旅游投资都会有风险,差别仅在于风险的大小和可控程度。确定性旅游投资是指风险较小、未来收益可以准确预测的投资,这类投资在决策时可以不考虑风险;风险性旅游投资是指风险较大、未来收益难以准确估计的投资。在进行决策时,应注重风险的研究,并采用相应的方法加以防范,以作出正确的决策。

### 四、按投资发生作用的地点和资本增值的方式划分,可以分为对内旅游投资和对外旅游投资

旅游投资主体占有的资本的增值渠道,不外乎通过内部的生产经营而获取利润和向外部让渡资本的使用权而获取租金、利息、股利等两种方式。从旅游投资来说,则可以分为对内旅游投资和对外旅游投资。旅游投资主体对内投资是指把资金投入企业内部的生产要素,以形成生产力;旅游投资主体对外投资是指将资本投入到旅游投资主体外部的债券、股票或其他企业等,其目的是获利或控制其他企业的经营。

### 五、按旅游投资是否跨越本国国境划分,可以分为境内旅游投资和境外旅游投资

境内旅游投资是指投放到本国以获取收益的经济行为,投资者可用实物和无形资产在国内投资兴办旅游企业,或以货币形式购买政府、金融机构和公司发行的债券,或在资本市场上购买股票。境外旅游投资是指投资者将其资本投放到本国之外以获取收益的经济行为,旅游投资者可以用外汇、实物和无形资产向境外投资办旅游企业,也可以用外汇购买外国政府、金融机构和公司发行的债券或外国公司的股票。境外旅游投资的目的是为了获得高额利润,增加外汇收入,维护和扩大国外市场,充分利用现有设备技术,开发和利用

国外自然资源,收购和控制外国公司,取得和利用国外先进技术和科学管理经验以及分散和减少风险等。

### 第三节 旅游投资的基本原则

旅游投资对投资的资本保值和增值具有重大影响,优化旅游项目投资决策必须遵循一定的原则。

#### 一、利益兼顾的原则

企业作为整个国民经济的细胞,企业的持续发展是一国经济持续发展的前提。而从经济的角度来说,任何经营行为都具有外部性,外部性具有正、负两方面的效应。从正的效应来说,如增加旅游业投资、带动相关产业的繁荣等;从负的效应来说,如污染、生态破坏、非理性竞争等。因此企业在作出投资决策时,应注重外部性的研究,注重企业利益服从社会利益,局部利益服从全局利益,眼前利益服从长远利益。

#### 二、兼顾外延和内涵两种扩大再生产方式的原则

外延扩大再生产是指增加人力、设备的投入,新增生产能力以扩大生产规模;内涵扩大再生产是指挖掘企业自身现有的生产能力,在不增加人力、物力、财力投入的情况下,提高生产能力和效益水平。外延扩大再生产主要以扩建和新上项目为主,内涵扩大再生产主要以技术改造和更新来完成。在我国当前资金紧张的情况下,旅游投资主体应注重内部挖潜,苦练内功,以效益促发展,以效益求生存,注重内部扩大再生产。

#### 三、结构优化和配套的原则

任何生产能力的正常发挥,必然要求劳动资料、劳动对象和劳动的有机结合及相互适应。如果技术水平极高,而工作的生产素质和技

能达不到要求,生产肯定是不能正常进行的。这在客观上就要求旅游资本的投入必须在三者之间合理分配。如果结构失衡,必然会影响效益的发挥。

#### 四、适应多样化经营的原则

按照投资组合理论,多样化投资可以分散和降低经营风险,从而稳定收益水平。然而如果把旅游资本作为一种新资源来看待,旅游资本的增值又会受到规模经济效益的约束。在一定时期内旅游投资、经营企业所能筹集和运用的资本是有限的,这就决定了旅游投资、经营企业投资应以一业为主,在满足基本经营的资本需求之后,在资本充裕的条件下再注重多样化经营,以降低风险。此外多样化经营会要求更高的管理水平和运筹能力与之相适应,在旅游投资、经营企业的管理水平未提高到一定程度时,盲目多样化经营不仅不会得到分散风险的效应,反而会影响企业的正常经营和获利。

#### 五、以人为本的原则

人是各生产要素中最活跃和能动的因素,只有注重人才的投资和储备,才能使旅游企业的资本增值有充分的保障。这就要求旅游企业在投资过程中,不仅要注重生产性的投资,更应注重对人的教育、培训,提高员工素质,激励员工的创造性和积极性。时刻以人为本是投资中应注重的一个重要原则。

#### 六、企业自主的原则

在社会主义市场经济条件下,旅游投资的主体应是企业,强化企业的投资自主决策权尤为重要。改革开放以来,我国政府对旅游投资体制的改革已经取得了实质性的进展。

(一)明确了政府和企业投资体制中的职责范围,政府主要投资于公益性项目和部分旅游基础设施项目,一般不对旅游竞争性项目进行直接投资;旅游企业是竞争性项目的投资主体,对项目立项、

筹资、建设、经营负全部责任。

(二)在扩大旅游投资审批自主权的同时,对项目进行了重新分类。对旅游竞争性项目将以登记备案制代替项目审批,实行项目法人责任制和资本金制度;垄断性基础项目改为专家评议制;政府选定的项目,推行项目法人公开招标制。国家在密切结合产业政策的前提下,按产业性质和特点,把所有项目划分为鼓励、允许、限制和禁止四大类,属于鼓励之列的下放审批权,而对限制项目严格审批。

(三)国家对固定资产投资的宏观调控,将从直接控制规模转到利用货币、财政和税收政策进行间接管理,用产业政策和经济信息进行引导。在国家进行投资体制改革的同时,作为旅游资本运营主体的企业必须转变观念,树立自主投资、自负责任、自担风险的投资意识。

#### 第四节 旅游投资项目的概念与分类

旅游投资项目按照广义上的理解,就是指在某一地点,通过投入一定力量的人力、物力、财力和技术,在预定的时间和空间内,为完成一项或一组开发目标(包括产品开发)来达到预期的效益目标(包括经济效益、社会效益)而进行的投资建设(包括固定资产在内)活动。

旅游投资项目相对于工业、农业、能源、地产、商业等项目有很大的区别,主要表现在旅游投资项目平均规模较小、投资前景好、收益时间长、行业进入门槛低等特点。

作为旅游投资的客体或投资对象,旅游投资项目是投资项目的一种特殊形式,也是一项复杂的、具有相当规模 and 价值的、有明确目标的一次性任务或工作。为了促使旅游投资项目的决策更加科学化、合理化,对旅游投资项目的基本概念与主要特点必须进行初步的了解。

##### 一、旅游投资项目的概念

一般来说,旅游投资项目是指在一定时间和区域内,为完成某项



(或一组)旅游开发目标,按照一个独立的总体设计规划进行投资的各单项工程的总和。包括三个方面的具体含义。

(一)在一个总体设计或项目内,由几个互有内在联系的单项工程所组成,建成后项目归属在经济上可以独立核算的、行政上可以统一管理的建设单位。因此,在进行投资时不仅仅是能够单独考核投入物质产出物,而且能计算其效益和费用的项目,均可视为一个投资项目。就是说,既可将一个独立的单项工程视为一个投资项目,也可将那些费用和投资项目紧密相关、由若干个单项工程项目组成的“项目群”形成的有机综合体作为一个旅游投资项目。

(二)在总体设计中体现旅游开发目标。如果某旅游投资项目建成后虽然对旅游发展有促进作用,如以防洪、发电和交通等给定效益为目标的三峡水利枢纽工程,但由于此项目完全没有体现旅游开发目标,不能视其为旅游项目。反之,如果某项目体现了旅游开发目标,即使其不完全以提供旅游服务为目的,如大连自然博物馆的迁建项目,也视其为旅游项目。

(三)能够形成旅游基础设施和配套设施等有形资产以及商标、商誉、技术专利和许可证等无形资产。旅游投资项目的开发过程就是将一定量的资金直接用于构建固定资产和流动资产,形成实物资产和非实物资产并能产出具有价值和使用价值的产品或服务。

## 二、旅游投资项目的特征

投资旅游与投资工业、能源、高科技、房地产等有很大的区别,这是由旅游产业和旅游产品的特殊性决定的。总体来看,旅游投资项目有五大特征。

### (一)高投入与持续回报的投入产出特征

旅游业的进入与退出从原来的低门槛逐渐发展到目前的中、高门槛,预计未来旅游投资的门槛会进一步提高。门槛的提高是由于进入性投资的加大、竞争加剧及竞争环境的国际化。

对于旅游投资项目而言,高额度的资本投入,并不能产生快速的