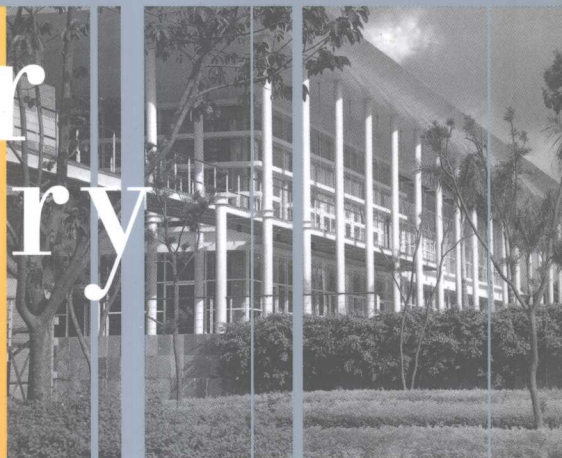


世联10年·城市地产系列丛书 / 4 陈劲松 主编

Disappear of Boundary Tourist Real Estate



城界消失·旅游地产



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

城界消失 · 旅游地产 | DISAPPEAR OF BOUNDARY Tourist Real Estate

世联10年·城市地产系列丛书 / 4

陈劲松 主编

图书在版编目 (CIP) 数据

城界消失: 旅游地产 / 陈劲松主编. —北京: 机械工业出版社, 2002. 11

(世联10年: 城市地产系列丛书)

ISBN 7-111-02759-0

I. 城... II. 陈... III. 房地产业—经济发展 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字 (2002) 第089751号

主编 / 陈劲松

[世联10年·城市地产系列丛书] 编辑委员会

陈劲松 佟捷 罗守坤 梁兴安 张艾艾 周晓华

程鸿蔚 甘伟 袁鸿昌 侯颖方

[城界消失·旅游地产] 主要编撰人员

理论溯源 / 刘宏 李道增

案例解读

华侨城地产案例 / 袁鸿昌 徐宏德

观澜豪园案例 / 甘伟 陈忠晓

访谈 / 沈涛 郭云

主审 / 甘伟

感谢 / 许建新 李菁 蔡俊波 左文礼

出版 / 机械工业出版社 (北京市百万庄大街22号 邮政编码: 100037)

责任编辑 / 王艳

平面设计 / 深圳市黄扬设计有限公司

印刷 / 北京铭成印刷有限公司

开本 / 190mm × 260mm 1 / 16

印张 / 6.5

印数 / 1-3000册

字数 / 75.6千字

版次 / 2003年1月第1次印刷

价格 / 25.00元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换。本社购书热线电话 (010) 68993821 / 68326677-2527

封面无防伪标均为盗版。

写在前面

为什么大批的旅游地产项目都曾经雄心勃勃却最终铩羽而归？例如：全国范围内的世界公园、海南的时权酒店、珠海的度假村、青岛的别墅群……寻根溯源，如果我们没有对旅游地产开发的基本条件和基本规律进行足够的探讨与掌控，那么就只能等着“撞大运”了。

与此相反，深圳华侨城集团的旅游地产开发，则表现了那种厚积薄发、游刃有余的态势。20世纪80年代，当中国人还把来深圳旅游当作生活“奢侈品”时，华侨城潜心于旅游；90年代末，恰逢人们开始把居住在景区或度假在景区作为高品质生活的追求之际，华侨城倾情于地产。旅游与地产，他们都成功了。

毋庸置疑，在特定的时空背景下，华侨城地产的成功有其独特的范式，但当我们同时态地将其放大到今天中国经济整体走势的基本路向上来阐释时，其潜在的可从众的价值规定性便凸显出来。这个基本的路向，我们认为就是“城界消失”。

城际间的交通网络化、公交化；投资区域、服务区域的地域突破；国内外大公司的全国战略；人口流动与户籍制度的弱化；地区保护主义走向消亡……所谓“城界消失”，就是资源、市场的配置，人的活动，不再以城市的行政边界为界线，而以更大范围的“区域”为考虑问题的基础。

城界消失的出现，给予房地产业带来一种强烈的震撼，那就是意味着向以区域性市场定位的传统房地产格局将面临着被改写，并且在高端市场如旅游地产方面已经初露端倪。

近年来，随着第一居所和第二居所概念的提出，产权酒店、分时度假物业的进一步推进，家庭度假、商务度假的炽盛，旅游地产的内涵已大为丰富。虽然旅游地产的各品种在理念诉求及产品品格等方面彼此不尽相同，但是有一点却是相同的，即它们在

最终商业模式的实现上，都必须以土地市场全国化、大量的异地置业者和跨区域市场营销作支撑。如华侨城的客户30%不是深圳人，甚至不是香港人。

但是，“城界消失”只是考量旅游地产的外在的重要思路，而对于产品本身还存在着诸多旅游与地产的内在勾连：开发什么样的旅游吸引物才会有地产价值；开发什么类型的物业才可以与旅游吸引物相吻合；地产的开发怎样由旅游吸引物的开发来带动，最后由地产开发而获利；旅游设施与居住的矛盾等等。我们认为这些内在的关联就是旅游与地产的博弈。

以上对旅游地产内外在规定性的大胆论式，导使我们必须把本书的侧重点放在通过对案例的理解与研究，并构筑那些个看似无甚关联因素的综合模型。因此，本书的讨论很大程度地就表现为对旅游地产模式论辩的一家之言。

2002年10月·深圳

目 录 | CONTENTS

写在前面

第1部分 理论溯源 Theory's Original	001
第1章 城界消失	002
1. 经典语录	002
2. 城界如何消失	002
(1) 什么叫城界消失	002
(2) 城市化发展谱写城界消失的历史	003
(3) 郊区化发展的两个不同阶段	005
3. 都市区化——城界走向交融	008
4. 城市群——城界走向消失	008
5. 城界消失——旅游地产的价值诉求	008
6. 发展实例：珠江三角洲城市群	009
附：城界消失的历程及相关理论研究大事记	013
1. 城界消失的历程（以美国为例）	013
(1) 人的活动范围在城市不同区域中扩大	013
(2) 第二波郊区化浪潮	013
(3) “集合城市”的形成	013
2. 城市化相关理论研究大事记	015

第2章 旅游地产	018
1. 旅游地产理论初探	018
(1) 旅游地产的概念	018
(2) 旅游地产的发展历程	019
2. 几种旅游地产概念引介	020
(1) 景观住宅（第一居所）	020
(2) 度假休闲区	020
(3) 主题公园（旅游区畔地产）	021
(4) 康体娱乐区（旅游区内地产）	021
(5) 商业游憩区	021
3. 旅游地产六大开发模型	022
(1) 旅游地产第一居所开发模型	022
(2) 旅游地产第二居所开发模型	022
(3) 产权酒店开发模型	022
(4) 商务度假开发时机模型	023
(5) 商务度假开发模型	023
(6) 旅游地产空间分布模型	023

4. 经典国际案例	023
(1) 案例一：托乐嘉社区	023
(2) 案例二：日光河度假村	029
(3) 度假及居住型项目模式小结	032
(4) 案例三：日本豪斯登堡生态旅游城的启示	034

第2部分 案例解读 Case Study	049
----------------------	-----

案例一 偶然中的必然——华侨城旅游地产	050
1. 华侨城地产并不辉煌的过去	051
2. 以旅游为龙头的区域开发模式	052
3. 国企背景造就今天成功的旅游地产	053
4. 规划先行、循序渐进的开发思路	054
5. 顺应大势的豪宅策略	056
6. 可资借鉴的经验	062
(1) 成功的旅游是开发旅游地产的先决条件	062
(2) 特色配套是特色区域地产开发成功的首要条件	062

案例二 观澜豪园Golf Building	064
1. 观澜高尔夫球会背景资料	064
2. 交通区位条件	064
3. 观澜豪园物业简介	064
4. 宏观背景环境	066
(1) 深港一体化趋势中的市场脉络	066
(2) Golf潮流发展大势	067
(3) 因高尔夫球运动引出的物业开发	068
5. 客户分析	069
6. 市场定位	074
7. 方案设计	075
第3部分 往后看 Backward	083

参考文献

第1章 | 城界消失

1. 经典语录

“区域是一个整体，城市是其中一部分。”——芒福德（Mumford）

“区域是一种产品。”——Allegheny社区发展会议宣言



图1-1 芒福德像

“根据区域发展的策略，我们必须清楚地认识到过去的25年里城市之间和乡镇之间必须超越它们各自的边界而实现共同发展。同时我们也看到就业率对城界消融也有较为深刻的影响”。——美国马萨诸塞州(The Massachusetts)25年州立政策总结

“美国住房和城市发展部门对大都市区域的研究发现，城市之间相互的区域合作超越了它们之间的竞争，并且这种合作在扩大就业率和开创经济前景方面取得了巨大的成功。”——纽约前市长威廉·约翰逊(William A. Johnson)

2. 城界如何消失

(1) 什么叫城界消失

城界消失就是资源、市场的高效配置，人们的居住、生活、工作不再以城市的行政边界为界线，城际交通公交化，地区的土地价格走向均衡，价值再次发现，社会成本降低。城界消失是伴随城市化运动的一种过程，城市化主导了城界的消亡。

城界消失后，区域合作不再只是政府间的合作，也并非要建立区域政府；区域合作更多要求私人领域在共同利益的基础上寻求资源整合机会与竞争优势。

(2) 城市化发展谱写城界消失的历史

人类社会的发展历史从城市化发展角度可以概括为以下模式：

乡村城市 → 城乡分离 → 城乡对立 → 城乡融合

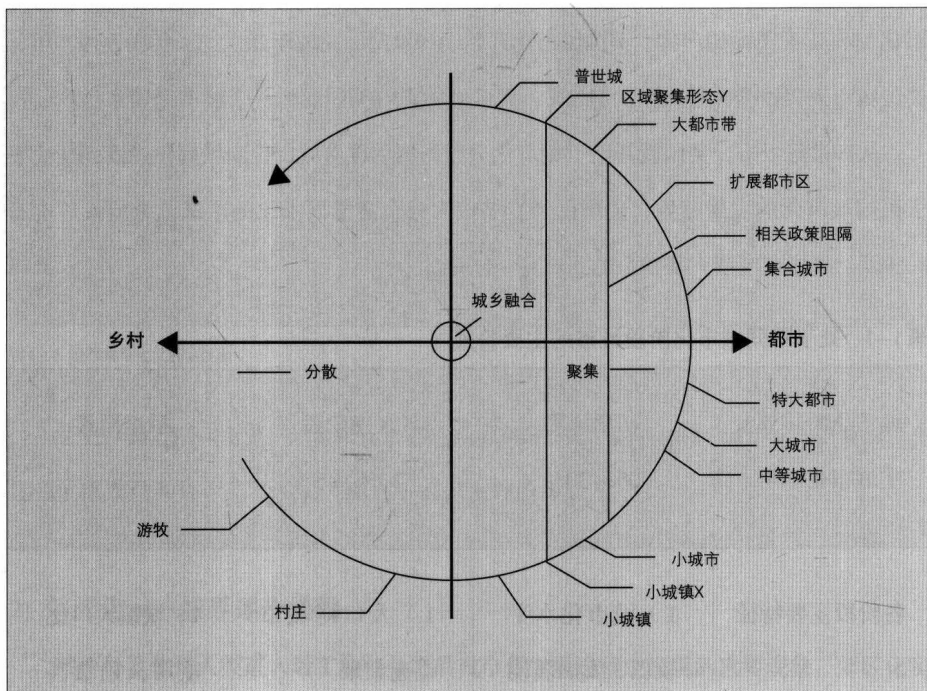


图1-2 “乡村—都市”连续统

连续统：最早来源于数学概念，指两端由无数中点连接在一起的一个统一体（熊旭，2000）

城乡融合随时间的推移是一种螺旋型发展方式，从统一到对立再到更高层次的统一。美国、加拿大等国的城市化发展过程是较为标准的螺旋线型；而中国由于城市发展政策以及户籍制度等人为障碍因素影响，大城市聚集的过程受阻，直接进入了区域城市化的模式，绕开了高度城市化与郊区化的阶段。

1) 城市化积累——城界稳步外延

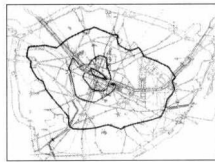


图1-3 巴黎城市平面简图

图中不断向外扩张的一个个圈层正是巴黎从小城镇发展为国际大都市的“年轮”

城市化一词有四层含义：是城市对农村影响的传播过程；是全社会人口接受城市文化的过程；是人口集中的过程，包括集中点的增加和每个集中点的扩大；是城市人口占全社会人口比例提高的过程。

美国的城市化历史代表着世界城市化的总体进程和特点。美国城市化与西欧国家城市化都是工业革命的产物，美国城市化开始于19世纪，完成于20世纪20年代。1920年，美国城市人口占全国总人口的51.2%，就已经标志着美国成为一个城市化国家。

从19世纪以来，美国就开始了城市化进程，然后再由城市化向城郊化过渡，这代表了美国城市化的发展趋势，美国已经发展成为一个高度城市化的国家，全国人口中有80%以上都住在城镇，基本上达到城乡一体化。

表1-1 处于不同城市化阶段城市的主要特征

城市化阶段划分 (城市化水平)	初期阶段 0%~30%	加速阶段 30%~65%	后期阶段 >65%
各阶段主要特征	1) 城市化水平较低、发展缓慢	1) 人口向城市迅速集聚	1) 城镇人口比重增长趋缓甚至停滞
	2) 前工业化社会,以第一产业发展为主	2) 工业化社会,以第二产业为主导,第三产业比重逐步上升	2) 后工业化社会,第三产业占主导地位
	3) 以农业聚落为主	3) 城市数量迅速增加,城市地域拓展	3) 城乡区域一体化,并出现逆城市化和中心城市郊区化现象

城市化——人类生产方式由乡村型向城市型转化的历史过程，表现为乡村人口向城市人口转化以及城市不断发展和完善的过程。又称城镇化、都市化

城市化水平——衡量城市化发展程度的数量指标，通常以一定地域内城市人口占总人口的比例来表示

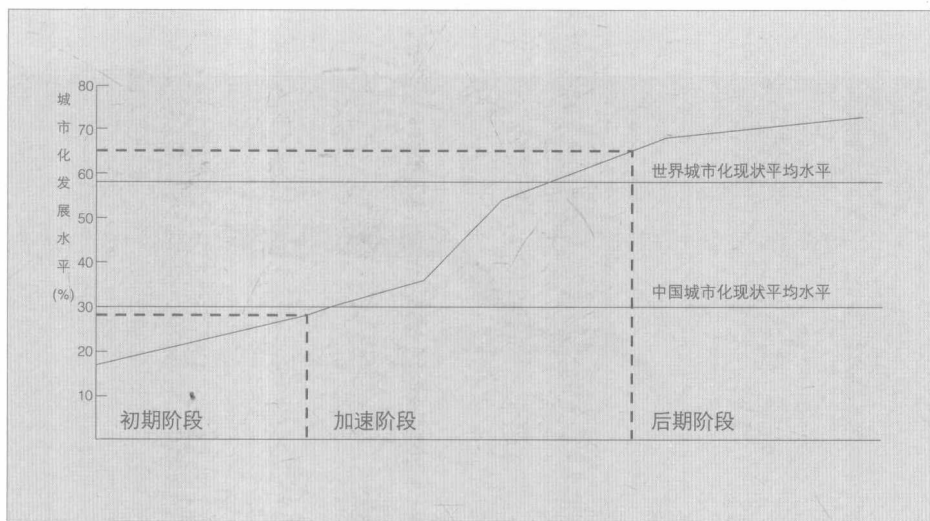


图1-4 世界城市化发展曲线图

由表1-1和图1-4可见，当城市化水平达到后期阶段即65%左右时，城市化步伐放缓。我国目前城市化总体水平为31%，尚处于加速发展阶段。

2) 郊区化——城界逐步模糊

城市郊区化是人类进入后工业社会之后城市化发展进程中出现的重要现象，郊区化实质上是城市化的一种外延扩张，而这种扩张并非盲目的、自发的，而是有步骤的、有规划的发展潮流。城市住宅建设和房地产业发展的郊区化是城市郊区化的重要表现形式。

如图1-6反映了三次人口迁移浪潮。从图中可以看到人口的大规模运动过程符合S形曲线，在第一次人口迁移浪潮中，人们从农场迁入城市，在第二次人口迁移浪潮中，人们从城市迁往郊区，此时，城市居住房地产价值达到顶峰然后趋于下滑。在即将到来的第三次人口迁移中，人们将大量流入人口稀疏的郊区以外区域，其中海滨区域以其得天独厚的自然环境优势在此次人口大迁移中成为首选，以深圳等城市为代表的珠江三角洲作为中国首先富裕起来的地区将在第三次人口迁移浪潮中产生示范效应。



图1-5 德国纽伦堡市平面示意图

(3) 郊区化发展的两个不同阶段

1) 被动式郊区化

当一个城市的城市化水平达到70%，城市居住房地产价值达到顶峰，城市人口逐渐向城郊转移。郊区化逐步成为城市发展主流

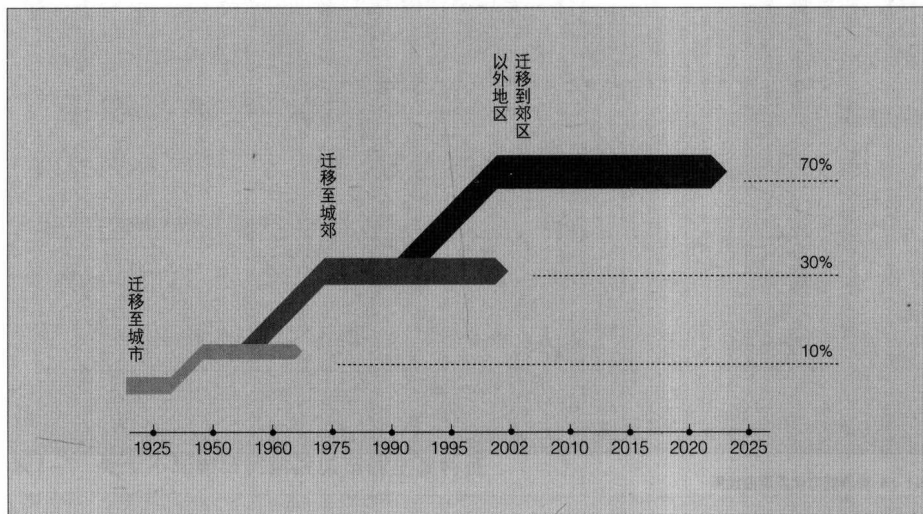


图 1-6 三次人口迁移浪潮

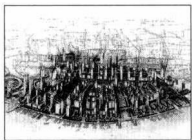


图 1-7 上海某郊区规划图

二战结束后，美国的大量退伍老兵急需安置，而此时城市中心区用地已无法提供足够空间。

而此时，城市中心区发展本身也已疾病缠身，肯尼思·杰克逊（Kenneth Jackson）教授用“马唐草(Crabgrass)边疆”理论（马唐草是一种繁殖力极强的、蔓延成片的草）分析了美国被动郊区化现象的成因，并总结为以下方面：

- a. 中心区环境恶化
- b. 地价飞涨
- c. 交通拥挤
- d. 中产阶级的文化传统
- e. 种族隔离的居住模式

这些近乎无法调和的矛盾迫使城市在无奈中往郊区发展。如深圳市目前就是以被动式郊区化发展为主导，其成因与美国当时情况有很多相似之处，而深圳中心区与郊区的地价差异是最重要的因素。郊区物业凭借其比市区更加低廉的价格，成为深圳许多中低收入阶层理想置业之地。

2) 主动式郊区化

随着城市化的继续发展与演绎,人们的生活观念及方式也在不断调整改变,美国的中产阶级及富人逐渐发现在郊区生活与工作有着诸多独特优势:远离喧嚣,回归自然,更加自我,美国的中产阶级及富人不停演绎着在郊区置业购房的所谓“美国梦”。

美国所具备的主动式郊区化发展的条件是:

人均GDP达到3000美元以上

交通基础设施比较完善

私人汽车拥有量高和城市公交系统的完备

理念转变(生活方式投资理念的转变)

郊区化发展区域取向是:

大多由高速路相通,距离市区车程在45~60分钟

基础设施及公共配套设施完备

自然绿化程度很高,环境质量优良

郊区化发展使美国的住家、度假或工作有了全新的选择空间,特别是到郊区度假休闲迅速成为新的生活观念而走入美国家庭。

从市区迁到郊区,不单是为了追求宽敞,更主要是为了追求高质量的居住环境(自然环境、人文环境与心理环境)。郊区有着得天独厚的发展旅游度假物业的潜在条件,由此,郊区旅游度假村、度假酒店、高尔夫运动村、养老酒店、分时物业、产权物业等郊区旅游度假物业伴随郊区化发展而渐成时尚。

择郊或更远的旅游度假活动,成为现代人的新观念。旅游度假等现象下透视出的是人类生活方式的改变,即形成富裕的、安全的、具有良好生活品质和良好环境品质的新生活方式,这为满足旅游度假、旅游商务会议、游憩休闲等为需求目标的旅游地产提供了极为广阔的发展空间。

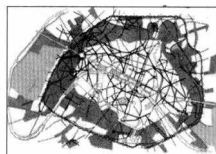


图1-8 奥斯曼巴黎改建计划图
(黑线为新开辟的街道,交叉线为新城区)



图1-9 伦敦市景一角

3. 都市区化——城界走向交融



图1-10 巴黎鸟瞰图

早在1920年美国的城市人口已占美国总人口的51.2%，实现了城市化，但同期大都市区只有58个，其人口只占总人口的33.9%。而到了1940年这个比例上升到47.6%，大都市区的数量也比1920年增加了近三倍，达到了140个。至此，美国就成为了一个大都市区国家。

4. 城市群——城界走向消失

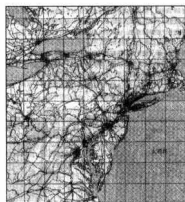
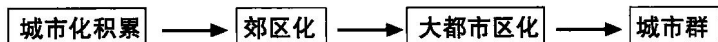


图1-11 美国东海岸的城市连绵区(1963)

美国起初出现的城市化最终发展成为城郊化，其结果就是数以万计的小城镇应运而生。美国近30年发展起来的大城市带就是大量小城镇的集合，而不是靠无限扩张城市中心，逐步形成密集的城市群。

据统计，美国人口在3万至10万的城市数量约为1100个，大约占城市总数的90%。人口在10万至20万的城市数量为131个，人口超过20万的城市有78个，人口超过300万的大城市只有纽约、华盛顿等13个。

由此可见，美国城镇化发展历程，即城界逐步消失的历史为：



5. 城界消失——旅游地产的价值诉求

随着城际间的交通网络化、公交化，投资区域界限逐步消失，服务区域的地域突破，地区保护主义走向消亡，旅游地产面对的是更大的市场空间与机会，区域资源开发将被置于更大的地域范围内进行优化配置，从而发挥出更大的价值。