



国家开放大学
THE OPEN UNIVERSITY OF CHINA

学科研究论丛·学术著作出版资助系列

旅游综合体开发模式与融资

Development Mode and Financing of Tourism Complex

刘志芳 著



中央广播电视大学出版社



国家开放大学 学科研究论丛·学术著作出版资助系列

THE OPEN UNIVERSITY OF CHINA

旅游综合体开发模式与融资

Development Mode and Financing of Tourism Complex

刘志芳 著

常州大学图书馆
藏书章

中央广播电视大学出版社
北京

图书在版编目 (CIP) 数据

旅游综合体开发模式与融资/刘志芳著. —北京:
中央广播电视大学出版社, 2017. 8

(国家开放大学学科研究论丛. 学术著作出版
资助系列)

ISBN 978 - 7 - 304 - 08788 - 3

I. ①旅… II. ①刘… III. ①旅游资源开发 -
研究 ②旅游业 - 融资 - 研究 IV. ①F590. 31

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 193861 号

版权所有, 翻印必究。

国家开放大学学科研究论丛·学术著作出版资助系列
旅游综合体开发模式与融资

LÜYOU ZONGHETI KAIFA MOSHI YU RONGZI

刘志芳 著

出版·发行: 中央广播电视大学出版社

电话: 营销中心 010 - 66490011

总编室 010 - 68182524

网址: <http://www.crtvup.com.cn>

地址: 北京市海淀区西四环中路 45 号

邮编: 100039

经销: 新华书店北京发行所

策划编辑: 韩 笑

版式设计: 赵 洋

责任编辑: 秦 潇

责任校对: 冯 欢

责任印制: 赵连生

印刷: 北京宏伟双华印刷有限公司

版本: 2017 年 8 月第 1 版

2017 年 8 月第 1 次印刷

开本: B5 插页: 2 面

印张: 15.5 字数: 236 千字

书号: ISBN 978 - 7 - 304 - 08788 - 3

定价: 36.00 元

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

总 序

2012年6月21日,教育部批复同意在中央广播电视大学的基础上建立国家开放大学,并明确“国家开放大学是教育部直属的,以现代信息技术为支撑,主要面向成人开展远程开放教育的新型高等学校”“国家开放大学坚持非学历继续教育和学历继续教育并举”“国家开放大学可以设置本科专业”“可授予学士学位”。7月31日,国家开放大学在北京人民大会堂正式揭牌成立。正如刘延东同志在揭牌仪式上所说:“开放大学是教育服务国家发展、提升国际竞争力的重要抓手,是构建终身教育体系、形成学习型社会的重要举措,是满足人民群众多样化学习、促进教育公平的重要途径,是促进教育信息化、推动教育创新的重要支撑。”以此为新的开端,从广播电视大学向开放大学实行战略转型的大幕徐徐拉开。

建设国家开放大学,任务千头万绪。为践行开放大学的五大理念,完成党和政府赋予开放大学的历史使命,目前国家开放大学全体教职工正以满腔的热情投入到各项工作中。作为一所新型高等学校,大力推进基于网络的教学内容改革,着力开展特色学科、特色专业建设无疑是非常重要的一项基础性工作。和普通高校不同,长期以来,中央广播电视大学主要依靠普通高校的专家

学者担任文字教材的主编、多种媒体教学资源的主讲，自己的专任教师作为主持教师主要负责课程管理和教学辅导工作，在学科前沿研究、教学内容研究方面相对比较薄弱。在新的形势下，我们有必要有意识地培养和开展某些特色学科、特色专业的学术研究，特别是适用于远程开放教育环境的学历与非学历教育的专业（项目）研究和课程研究，逐步形成国家开放大学自身的特色学科、特色专业和品牌课程，以提升国家开放大学的学术水平和教学水平。为此，在前期试办《中央电大学科研究》的基础上，我们决定推出本套“国家开放大学学科研究论丛”（以下简称“论丛”），这将为我校广大教职工提供一个开展学科研究的新场地，为社会提供一个展示国家开放大学学科研究进展的新窗口。

本“论丛”由国家开放大学科研处负责组织，学术委员会主持审定，希望广大教职工不吝赐稿。由于水平所限，本“论丛”在编辑、出版过程中难免存在各种各样的问题，敬请各位同仁、读者提出宝贵意见。

杨书星

2012年11月29日

序

国家开放大学学科研究论丛新推出了学术著作出版资助系列。学校在2013年出台了《国家开放大学学术著作出版资助办法》(国开研〔2013〕4号),重点支持基础性学术著作、应用性学术著作以及远程教育学术著作的出版,鼓励学者推出原创性的优秀科研成果。

推出学术著作出版资助系列主要有两个考虑。一是优化科研和学科建设之间的关系。由于多种原因,学校的科研与学科建设存在脱节的现象,某种程度上制约了学科发展,即原创性研究成果对学科发展的支撑能力不强,科研方向游离于学科建设方向等。资助学术著作出版,可以引导教师围绕自己的主体学科,广泛开展课题研究,形成学科自身优势和鲜明特色。二是创造高质量学术成果,提升国家开放大学的学术影响力。国家开放大学的建设和发展,要求创造高质量科研成果,更需要将科研成果及时应用于学科建设,为学科发展和人才培养服务。资助学术著作出版,让国家开放大学的科研不单纯利用和依靠其他机构的学科知识,更重要的是助力国家开放大学自己的学者创造知识,提升学科层次,并积极应用于教学实践。

为了更好地做好这项资助工作,学校先期关注并遴选那些有

课题支撑、成果支撑的，并已完成 80% 以上工作量的学术著作，通过部门推荐、三位以上相应学科领域的专家评审、校学术委员会审定等流程，最终确定资助级别。个人、部门、专家、学术委员会在整个项目实施过程中形成互动，共同打造高品质学术著作。

学术著作出版资助系列的推出，丰富了国家开放大学学科研究论丛的类型，我们将不断修正并充实新的学科主题，希望大家能够积极支持和参与。新系列的推出离不开中央广播电视大学出版社的大力支持，他们对书籍的装帧和风格进行了精心设计，在此表示由衷的感谢。

国家开放大学科研管理处

2015 年 6 月 3 日

前 言

我国旅游行业存在两个缺口，一是城市休闲空间严重不足，二是度假产业不足。所以出现了旅游活动从城市走向农村，从国内走向国外的发展趋势。“供给侧改革”是十八届五中全会的重点，是全国下一步改革的方向。从“供给侧改革”的角度来说，旅游领域结构优化问题的核心是要填补上面两个缺口。旅游综合体，这个与“政策导向大势、市场消费大势及企业转型大势”高度契合的热门事物，被认为是中国未来十年甚至更长一段时间内的一个巨大商机。旅游综合体既可以成为城市休闲之所，也可以变成乡村度假胜地。

众多社会资本开始介入这个领域，不论是进行旅游地产开发，还是进行旅游项目打造，抑或是参与旅游公共配套建设，甚至是从旅游角度介入新型城镇化建设，最终都应该也必将落实到旅游综合体这一特殊的具体形态上来。业内人士认为，旅游综合体是社会资本介入旅游开发领域乃至新型城镇化与农业现代化建设的最佳模式。因为政府政绩诉求、企业逐利诉求、三农升级诉求和游客体验诉求共同决定了以旅游综合体的模式来打造旅游项目，才最有可能发挥出资源的综合价值潜力，才最有可能获得优厚的开发回报，才最有可能实现政府、企业、居民与游客的四方

共赢。在未来多元化的旅游综合体开发过程中,如何创新各种旅游综合体模式,如何解决旅游综合体融资等具体问题将是旅游综合体研究的重点方向。

目前,学术界对旅游综合体开发的实践研究并不是很多,主要是集中对旅游综合体的开发模式的探讨。本书的创新之处在于,按照旅游综合体发展的历程将旅游综合体从城市与乡村两个角度分别进行深入研究,目前这种研究视角在学术界尚属空白。

“旅游综合体”一词来源于城市综合体,所不同的是,城市综合体强调的是城市功能的集聚,而旅游综合体则强调旅游产业链的集聚。旅游综合体的本质是以一定的核心资源、项目为依托的旅游产业集群,核心资源的不同导致了其不同的综合体形式。旅游综合体是一个特殊的旅游产业集聚区,这种特殊性又会因其核心资源的不同而不同,城市有以城市旅游资源为核心资源的开发模式,乡村有以乡村旅游资源为核心资源的开发模式。笔者认为,旅游综合体的开发大致经历了从城市综合体到城市旅游综合体再到乡村旅游综合体的发展历程。此外,城市旅游综合体的开发与乡村旅游综合体的开发在实践上也有很大不同。城市旅游综合体多是以人的创造力建设而成的一个全新旅游目的地,而乡村旅游综合体则属于一种生态旅游,其建设开发过程要尽可能保留原汁原味的自然资源和乡土文化。所以,二者的开发理念和思路不尽一致。基于此,本书分别探讨了城市旅游综合体与乡村旅游综合体项目的开发实践。

本书的内容安排及逻辑为:

第一章“旅游综合体概论”。首先将学术界对旅游综合体的研究成果进行了综述,结合前人的研究成果,本书对旅游综合体的相关内容进行了界定,包括对旅游综合体,城市综合体,城市旅游综合体,乡村旅游综合体的内涵、特征、发展历程及开发模式等内容的界定。

第二章“旅游综合体开发的一般框架”。这部分内容分为三块,第一块内容是旅游综合体开发的理论基础,即从基础经济理论入手探索旅游综合体的内在理论支撑;第二块内容是旅游综合体开发的系统架构,即发现并确定旅游综合体项目开发的六大系统,包括核心吸引系统、休闲系统、旅居系统、产业支撑系统、综合配套系统和运营管理系统;第三块内容阐述了旅游综合体开发主体的角色定位,即政府、各相关企业之间职能的划分。

第三章“城市旅游综合体开发模式”。“城市旅游综合体”的概念,实际上演变于我们所熟悉的“城市综合体”。城市综合体可以说是综合体项目的前身,而城市旅游综合体则更多地赋予了项目娱乐、休闲、体验的功能。第三章内容详细论述了城市旅游综合体的主要开发模式,具体包括主题公园、景区、酒店、温泉度假、会展、综合购物等城市旅游综合体开发模式。

第四章“乡村旅游综合体开发模式”。随着中国城镇化和消费结构的升级,旅游综合体又快速发展到了乡村,乡村旅游综合体模式因此孕育而成,这种模式是综合开发投资和乡村休闲文化旅游产业运营相结合的一种新型旅游综合体。乡村旅游综合体以乡村旅游休闲为导向,对乡村进行土地综合开发利用,进行多功

能、多业态、多效益的集聚，以发展乡村旅游，提升土地价值，引爆目标市场，推动衍生产业发展、多元文化互动，实现乡村的可持续发展。本章对乡村旅游综合体的主要开发模式——现代农业园区、家庭农场、度假庄园、特色小镇等进行了详细的论述。

第五章“旅游综合体融资模式”。本章首先对旅游综合体这种大型旅游项目的融资特点进行了分析，并对目前国内外常见的融资模式进行了对比，分析其对旅游综合体融资的适用性，然后提出旅游综合体的融资模式主要采用 BOT、ABS 及 PPP 三种，并对这三种模式在旅游综合体融资中的实践问题进行了探讨。

第六章“旅游综合体开发中的问题及对策”。由于城市和乡村在旅游综合体开发的环境及开发条件方面差异较大，本书仍然从城市和乡村两个角度指出在旅游综合体项目开发过程中出现的常见问题并提出相应对策。最后，对旅游综合体未来的发展趋势提出一些拙见。

历时两年的资料收集和写作过程，终于告一段落。但在书稿收尾之际，仍有一丝不舍和遗憾，似乎还有很多内容需要继续追踪和深入研究。怀揣着这一点点遗憾，笔者将不断跟进旅游综合体发展的种种态势，希望在不久的将来能够再著一书以圆今日之愿。

刘志芳

2016 年 3 月 3 日

目 录

第一章 旅游综合体概论	1
第一节 旅游综合体研究综述	1
一、国外文献综述	1
二、国内文献综述	4
第二节 旅游综合体相关概念的界定	13
一、旅游综合体的界定	13
二、城市综合体的界定	22
三、城市旅游综合体的界定	29
四、乡村旅游综合体的界定	34
第二章 旅游综合体开发的一般框架	46
第一节 旅游综合体开发的理论基础	46
一、产业集群理论	46
二、系统论	47
三、点轴开发理论	48
四、生态理论	49
五、共生理论	50
第二节 旅游综合体开发的系统架构	51

一、核心吸引系统的构建	52
二、休闲系统的构建	54
三、旅居系统的构建	55
四、产业支撑系统的构建	55
五、综合配套系统的构建	56
六、运营管理体系的构建	56
第三节 旅游综合体开发主体的角色定位	57
一、政府	57
二、企业	59

第三章 城市旅游综合体开发模式

62

第一节 主题公园模式	62
一、主题公园概述	62
二、主题公园的开发策略	71
三、案例——东部华侨城	79
第二节 景区旅游综合体模式	83
一、景区旅游综合体概述	83
二、景区旅游综合体的开发策略	84
三、案例——曲江旅游综合体	87
第三节 酒店旅游综合体模式	92
一、酒店旅游综合体概述	92
二、酒店旅游综合体的开发策略	94
三、案例——棕榈岛亚特兰蒂斯酒店	94
第四节 温泉度假综合体模式	99

一、温泉度假综合体概述	99
二、温泉度假综合体的开发策略	104
三、案例——海泉湾	106
第五节 会展旅游综合体模式	114
一、会展旅游综合体概述	114
二、会展旅游综合体的开发策略	116
三、案例——成都国际会展中心	118
第六节 综合购物旅游综合体模式	121
一、综合购物旅游综合体概述	121
二、综合购物旅游综合体的开发策略	122
三、案例——华南 MALL	125
第四章 乡村旅游综合体开发模式	128
第一节 现代农业园区	128
一、现代农业园区概述	128
二、现代农业园区的开发类型	131
三、现代农业园区的开发策略	134
四、案例——雅林现代农业园	138
第二节 家庭农场	143
一、家庭农场概述	144
二、家庭农场的开发类型	145
三、家庭农场的开发策略	147
四、案例——苏南地区家庭农场	149
第三节 度假庄园	153

一、度假庄园概述	153
二、度假庄园的开发类型	154
三、度假庄园的开发策略	155
四、案例——宁夏艾伊薰衣草生态庄园	157
第四节 特色小镇	162
一、特色小镇概述	162
二、特色小镇的开发类型	165
三、特色小镇的开发策略	170
四、案例——乌镇	173
第五章 旅游综合体融资模式	178
第一节 旅游综合体融资模式的选择	178
一、旅游综合体项目的融资现状	178
二、旅游综合体项目的融资特点	179
三、项目融资与传统融资模式的比较分析	180
四、常见的项目融资模式的适用性分析	183
第二节 旅游综合体 BOT 项目融资模式	187
一、BOT 项目融资模式的基本形式	187
二、BOT 项目融资模式的优缺点分析	189
三、BOT 项目融资模式的运作流程	190
四、BOT 项目融资模式在旅游综合体项目中的实践	191
五、BOT 项目融资模式需要注意的问题	192
第三节 旅游综合体 ABS 项目融资模式	194
一、ABS 项目融资模式的基本形式	194

二、ABS 项目融资模式的优缺点分析	195
三、ABS 项目融资模式的运作流程	198
四、ABS 项目融资模式在旅游综合体项目中的实践	199
五、ABS 项目融资模式需要注意的问题	202
第四节 旅游综合体 PPP 项目融资模式	202
一、PPP 项目融资模式的优缺点分析	203
二、PPP 项目融资模式的运作流程	204
三、PPP 项目融资模式在旅游综合体项目中的实践	205
四、PPP 项目融资模式需要注意的问题	206
第六章 旅游综合体开发中的问题及对策	210
第一节 城市旅游综合体开发中的问题及对策	210
一、城市旅游综合体开发存在的问题	210
二、城市旅游综合体开发的对策	212
第二节 乡村旅游综合体开发中的问题及对策	214
一、乡村旅游综合体开发存在的问题	215
二、乡村旅游综合体开发的对策	216
第三节 展望	227
参考文献	230

第一章 旅游综合体概论

随着我国文化旅游消费升级、景区发展升级、地产开发升级,整个旅游产业面临大转型、大融合。在此背景下,融合了观光、游乐、休闲、运动、会议、度假、体验、居住等多种旅游功能的旅游综合体将成为满足人们多样化度假需求的目的地。政府机构、旅游集团和地产企业,在区域土地综合开发项目上,都越来越多地指向了“旅游综合体”这一全新模式。国内涉足旅游综合体的公司超过 100 家,在全国布局了上百个旅游综合体项目,南至海南岛,北到长白山,西至大漠边陲新疆,东沿海岸线蔓延。随着城市旅游国际化战略的逐步实施,旅游综合体满足了旅游服务功能复合化、资源集约化、主题特色化、环境生态化的要求,近年来发展势头迅猛并已成为当代区域旅游综合开发的良好模式。在我国旅游综合体开发实践日益活跃的同时,对于旅游综合体的学术讨论也明显深入。

第一节 旅游综合体研究综述

一、国外文献综述

“综合体”的概念最初源于建筑领域。随着经济和城市人口的发展,人们的需求越来越多样化,逐渐演变为对综合体建筑的研究。工业革命后,城市化的进程加快,同时也带来了许多问题,包括住房拥挤、城市人口膨胀、贫富分化、环境污染等,这些都促使学者重新思考对城市规划和设计的合理性。1933 年,国际现代建筑学会制定了《城市规划大纲》(后被称为《雅典宪章》)提出了城市功能分区的思想,将城市按功能划分为交通、居住、工作、娱乐等,但是《雅典宪章》并未从根本上解决城市间