

美国房地产开发设计手册系列

度假区 开发设计手册



RESORT

美国城市土地利用学会(ULI) 编著

北京城市节奏科技发展有限公司 中文版策划

吴骥良 岳昌年 张怡 译

DEVELOPMENT



HANDBOOK

知识产权出版社
中国水利水电出版社

美国房地产开发设计手册系列

度假区 开发设计手册



美国城市土地利用学会(ULI) 编著

北京城市节奏科技发展有限公司 中文版策划

吴骥良 岳昌年 张怡 译

RESORT DEVELOPMENT HANDBOOK

知识产权出版社
www.cnipr.com



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn



内容提要

本手册是《美国房地产开发设计手册系列》之一,十分注重其内容的综合性和质量,不仅提供了有关讨论中的土地使用和房地产部门的全面评述,也提供了有关开发过程的指导。

本手册提出了关于度假区市场的总观点,讨论了项目的开发过程、开发策略,并有成功开发的度假区实例分析;分析了美国并部分涉及加拿大、墨西哥、加勒比海部分地区的经营性度假区和第二寓所区的开发;主要针对下列房地产开发项目的类型进行论述,即度假旅馆、分时制度假区、第二寓所开发区和多功能度假社区。

本手册适用于房地产开发商和投资商、开发顾问、公共部门和公众,为他们提出了实践性和专业性的建议。

选题策划:张宝林 阳森 E-mail: z_baolin@263.net; yangsanshui@vip.sina.com

责任编辑:张宝林 阳森

编辑加工:方玲

版权登记号:01-2001-0932

图书在版编目(CIP)数据

度假区开发设计手册 / 美国城市土地利用学会编著;
吴骥良等译. —北京:知识产权出版社:中国水利水电出版
社, 2003.5

(美国房地产开发设计手册系列)

ISBN 7-80011-843-6

I. 度... II. ①美...②吴... III. 风景区—城市规
划—案例—世界 IV. TU984.18

中国版本图书馆CIP数据核字 (2003) 第031603号

Copyright© 2000 by ULI—the Urban Land Institute 1025 Thomas Jefferson Street, N. W.

Printed in the United States of America. All rights reserved. No part of this book may be reproduced in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying and recording, or by any information storage and retrieval system, without written permission of the publisher.

本书由ULI正式授权知识产权出版社和中国水利水电出版社在中国以简体中文翻译、出版、发行。未经出版者书面许可,不得以任何方式和方法复制、抄袭本书的任何部分,违者皆须承担全部民事责任及刑事责任。本书封面贴有防伪标志,无此标志,不得以任何方式进行销售或从事与之相关的任何活动。

美国房地产开发设计手册系列 度假区开发设计手册

美国城市土地利用学会 编著

北京城市节奏科技发展有限公司 中文版策划

吴骥良 岳昌年 张怡 译

知识产权出版社 出版、发行 (北京市海淀区马甸南村1号; 传真: 010-82000893)

中国水利水电出版社 (北京市西城区三里河路6号; 电话: 010-68331835 68357319)

全国各地新华书店和相关出版物销售网点经销

北京华联印刷有限公司印刷

889mm x 1194mm 16开 26印张 799千字

2004年10月第1版 2004年10月第1次印刷

定价: 228.00元

ISBN 7-80011-843-6

TU·077

版权所有 侵权必究

如有印装质量问题,可寄知识产权出版社调换(邮政编码 100088)

译者的话

在跨入 21 世纪的伊始,美国城市土地利用学会多年的研究成果——《度假区开发设计手册》一书终于问世了,在知识产权出版社的努力下,成功地获得了本书的中文版权,应该说这对我国房地产、规划设计、旅游等行业实乃幸事,它填补了我国度假区开发设计领域长时间的理论空白,对我国度假区的开发建设将发挥十分积极的影响和作用。

改革开放二十多年来,我国的社会经济发生了惊人的变化,人们的生活水平得以迅速提升,生活方式也在悄然变化着。度假这个词汇已不令人陌生,纯游山玩水的旅游方式正逐步为休闲度假所取代,人们在充分享受大自然的同时,还充分关注身心的养息。但度假区这个源自西方的概念其真正的内涵包括什么;度假区应提供什么样的服务、如何合理组织安排度假区的活动项目和内容;如何对度假区用地进行科学合理的开发和利用;如何策划、经营度假区;怎样保证开发商的利益等,相信在读完本书后都会得到相应的答案和启示。

众多的案例研究介绍以及人物简介与评论是本书的一大特色,这种基于大量翔实的第一手资料、总结了多

个成功范例基础上的理论提升具有相当的权威性,同时对项目的开发建设亦具有极高的指导价值。它可以成为投资商在投资度假区及相关项目作出决策的重要参考,也是众多规划师、建筑师、景观师及工程师的必备工具书,同时也是众多度假区经营管理者及政府土地、规划、建设管理部门工作人员不可多得的一本权威性技术资料。

为确保本书翻译中所涉专业内容的严谨和准确性,本书的主要译者由从事规划设计、房地产和技术经济三个方向的专家组成,分别负责相关专业内容的翻译工作,并由吴骥良同志统稿。此外,曹惠玉、张镓、叶斌、潘国强等同志也参加了本书的翻译工作。出版社的阳淼主编和方玲编辑为本书同样付出了许多辛劳,是他们和译者在“非典”特殊时期坚持工作、共同努力使译稿成文,在此一并致谢。

吴骥良 岳昌丰 张怡

2003 年 7 月于南京工业大学

美国城市土地利用学会

美国城市土地利用学会 (The Urban Land Institute, 简称 ULI), 是一家由其成员支持和运作的非营利性的教育、研究机构。其职责是为土地的利用提供可以信赖的指导, 以提高整体环境水平。

ULI 一直资助教育计划和论坛, 以鼓励开放式的国际学术思想交流和经验交流; 发起对可能出现的土地利用趋势及问题的研究, 并在这些研究的基础上提出有创造性的解决方案, 提供咨询服务, 并出版大量涉及广泛的研究资料, 以推介土地利用和开发方面的信息。

ULI 成立于 1936 年, 目前已拥有来自 60 余个国家的 17000 名成员, 他们的研究涵盖了土地利用和开发学科的各个方面。其中有开发商、承建商、业主、投资者、建筑师、政府官员、规划师、房地产经纪人的、估价师、律师、工程师、预算师、金融家、学者、学生和图书管理员。ULI 的成员们分享他们的学识和经验, 从而为实现更高水平的土地利用作出贡献。长期以来, 在美国的城市规划、发展和开发领域, ULI 一直备受推崇, 其客观资料被广泛引用。

美国城市土地利用学会会长

理查德·M·罗桑
(Richard M. Rosan)

项目组成员

拉凯利·L·莱维特
(Rachelle L. Levitt)
高级副总裁, 主管研究、教育和出版

小弗兰克·斯平克
(Frank H. Spink, Jr.)
副总裁 / 出版商

迪安·施万科
(Dean Schwanke)
主编和项目主管

D·斯科特·米德尔特
(D. Scott Middleton)
项目前期主管

南希·H·斯图尔特
(Nancy H. Stewart)
总编辑

卡罗尔·E·索布尔
(Carol E. Soble)
手稿编辑

加鲁巴·丹尼斯·科内茨卡
(Garruba Dennis Konetzka)
丛书设计

海伦妮·雷蒙 / HYR 平面设计公司
(Helene Redmond/HYR Graphics)
版式设计

贾尼丝·奥尔森
(Janice Olson)
版式设计 (第 6 章)

金·鲁施
(Kim Rusch)
美编

玛丽亚-罗丝·凯恩
(Maria-Rose Cain)
乔安妮·南斯
(Joanne Nanéz)
文字处理

迪安·斯坦利-奥斯汀
(Diann Stanley-Austin)
生产主管

要获取更多关于 ULI 的信息以及它提供的关于度假区设计和房地产与城市开发方面的资料, 请访问 ULI 的网站: www.uli.org。

作者

主要作者和项目主管

迪安·施万科

美国城市土地利用学会

华盛顿特区

主要参编者和前期项目主管

D·斯克特·米德尔顿

场地使用和保护顾问

华盛顿特区

其他参编者

韦恩·S·海厄特和乔·安妮·P·斯塔布菲尔德

(Wayne S. Hyatt and Jo Anne P. Stubblefield)

海厄特 & 斯塔布菲尔德职业事务所

佐治亚州，亚特兰大

J·理查德·麦克利耶、罗伯特·奇克林和吉恩·克里科里安

(J. Richard McElyea, Robert Chickering, and Gene Krekorian)

经济研究所

加利福尼亚州，圣弗朗西斯科

M·蔡斯·伯里特和德克斯特·汤姆

(M. Chase Burritt and Dexter Tom)

E & Y·肯尼斯·利文撒尔房地产集团

佛罗里达州，科勒尔盖布尔斯

克里斯蒂娜·考夫曼

(Christine Kaufman)

PK 房地产顾问

马里兰州，罗克维尔

埃里克·斯马特

(Eric Smart)

博兰·斯马特合伙人公司

弗吉尼亚州，维也纳

帕特里克·菲利普斯

(Patrick Phillips)

经济研究协会

华盛顿特区

W·保罗·奥玛拉

(W. Paul O'Mara)

CMA 管理顾问

弗吉尼亚州，维也纳

克里斯托弗·查芬和肯尼斯·S·布雷弗曼

(Christopher Chaffin and Kenneth S. Braverman)

美国城市土地利用学会

华盛顿特区

黛安娜·B·帕曼

(Diana B. Permar)

帕曼 & 拉夫纳尔公司

南卡罗来纳州，基亚瓦岛

唐纳德·W·Y·古

(Donald W. y. Goo)

温伯利·艾利森·董 & 古公司

夏威夷州，火奴鲁鲁

ULI 顾问委员会

威廉·博恩

(William Bone)

董事会主席

森赖斯公司

加利福尼亚州，棕榈漠

拉尔夫·S·鲍登

(Ralph S. Bowden)

总裁

拉尔夫·斯图尔特·鲍登公司

弗吉尼亚州

小詹姆斯·J·查芬

(James J. Chaffin, Jr.)

总裁

斯普林岛公司

南卡罗来纳州，斯普林岛

哈里·H·弗兰普顿三世

(Harry H. Frampton III)

总裁

东西合伙人公司西部分公司

科罗拉多州，比弗里克

查尔斯·E·弗雷泽

(Charles E. Fraser)

总裁

查尔斯·E·弗雷泽公司

南卡罗来纳州，希尔顿黑德

罗伯特·查尔斯·莱塞

(Robert Charles Lesser)

主席

罗伯特·查尔斯·莱塞公司

加利福尼亚州，洛杉矶

詹姆斯·W·莱特

(James W. Light)

主席

斯诺马斯公司

科罗拉多州，斯诺马斯村

J·理查德·麦克利耶

(J. Richard McElyea)

执行副总裁

经济研究所

加利福尼亚州，圣弗朗西斯科

戴维·皮尔逊

(David Pearson)

总裁

皮尔逊合伙人公司

佛罗里达州，科勒尔盖布尔斯

黛安娜·B·帕曼

总裁

帕曼 & 拉夫纳尔公司

南卡罗来纳州

彼得·S·拉梅尔

(Peter S. Rummell)

主席和首席执行官

圣乔公司

佛罗里达州，杰克逊维尔

菲利普·S·斯图金

(Philip S. Stukin)

高级副总裁

洛 (Lowe) 开发公司度假区分部

加利福尼亚州，洛杉矶

约翰·W·坦普尔

(John W. Temple)

总裁和首席执行官

坦普尔开发公司

佛罗里达州，博卡拉顿

致谢

美国城市土地利用基金会(ULF)作为承诺支持美国城市土地利用学会(ULI)核心研究计划的一方,5年来一直都在为ULI的《美国房地产开发设计手册系列》的新版及修订版的出版提供主要的资金支持。《度假区开发设计手册》由ULF提供部分资金赞助,对此,ULI致以衷心的感谢!

本手册的编写耗费了诸多作者的大量时间、精力,在大家多年的努力、共同的合作下,终于完成了。虽然不可能在这里一一列出所有参与本手册的人员,但有些人士值得在此提及,以表示衷心感谢!

首先要感谢做出极大贡献的作者们,是他们运用其专业知识写成了本手册的各个章节。D·斯科特·米德尔顿虽然是ULI研究所所长,却在百忙之中编写了本手册第1章的“背景及介绍”部分和第7章关于趋势与展望的大部分内容,并且为其他章节的编写提出了宝贵的意见。米德尔顿作为本手册的编委还组织和参与了本手册编写的前期工作。

亚特兰大市海厄特&斯塔布菲尔德集团的韦恩·S·海厄特和乔·安妮·P·斯塔布菲尔德编写了本手册第5章有关经营与管理的主要内容。圣弗朗西斯科的经济研究所的J·理查德·麦克利耶、罗伯特·奇克林和吉恩·克里科里安参与了第3章有关可行性分析和投资内容的编写工作,包括编制其中大量而详细的财务报表等。佛罗里达州科勒尔盖布尔斯市的E&Y·肯尼斯·利文撒尔房地产公司的M·蔡斯·伯里特和德克斯特·汤姆为第2章的“度假区市场分析”及第4章的“土地使用规划和项目设计”内容提供了有关资料。

本手册许多案例研究的原始资料及大部分的专题介绍资料均由马里兰州罗克维尔市PK房地产顾问克里斯蒂娜·考夫曼

提供。弗吉尼亚州维也纳市CMA管理顾问保罗·奥玛拉访问了有关知名人士,编写了本手册“人物简介及评论”专题,各专题内容代表了度假区开发领域中的重要参与者的观点。

华盛顿特区博兰·斯马特合伙人公司的埃里克·斯马特参与了本手册第2章和第3章中关于商业、零售内容的编写,并完成了小尼尔旅馆案例研究的编写工作。作为城市土地利用学会的资深研究员,同时也作为本学会的另一本书——《娱乐设施开发设计手册》——的主要作者,斯马特将许多研究资料应用到本手册的内容中。华盛顿特区经济研究协会的帕特里克·菲利普斯为第4章娱乐设施问题提供了相关资料。作为ULI的资深研究员,菲利普斯编写了《娱乐设施开发、高尔夫、网球、滑雪和海上运动》一书,本手册以此为参考。

ULI研究助理克里斯托弗·查芬负责分时度假和用地规划部分内容的编写,并提供了许多珍贵的图片。研究助理肯尼斯·布雷弗曼编写了本手册中的几个专题和两个案例。ULI学会顾问利比·豪兰德参与了本手册第4章关于娱乐设施有关内容的编写。

南卡罗来纳州基亚瓦合岛的帕曼&拉夫纳尔公司的黛安娜·B·帕曼撰写了第2章有关住宅市场的内容。夏威夷火奴鲁鲁的温伯利·艾利森·董&古公司的唐纳德·W·Y·古为第5章关于更新、再定位和恢复活力内容的编写提供了很多宝贵资料。

本手册还引用了《城市用地》杂志发表过的一些论文,这些论文的内容和作者姓名都在本手册有关内容中注明。

除了要感谢上述作者外,还要感谢对本手册有帮助的各方人士。这里特别要感谢的是为第6章“案例研究”提供背景资料、相关数据的那些开发公司,它们的名称都列在每一个案例研究的后面,这里不再赘述。还要感谢为本手册提供资料使得本手册的内容更加精彩的人们,他们的名字也不再一一列出。

几家建筑和设计公司为本手册提供了非常宝贵的图片,如

科罗拉多州丹佛市的设计工作室公司、火奴鲁鲁的温伯利·艾利森·董 & 古公司、佛罗里达州劳德代尔堡市的爱德华D·斯通及合伙人公司，我们在此表示感谢。还有许多建筑师和开发商，他们也为本手册提供了一些图片，在此一并表示感谢。

此外，一些ULI的职员和顾问对本手册的出版给予了很大帮助。托马斯·布莱克和拉凯利·莱维特做了大量的管理工作，使本手册顺利完成了较长的编制过程。弗兰克·斯平克和南希·H·斯图尔特为本手册的编辑和出版做了大量的协调工作。卡罗尔·索布尔对原稿进行了编辑；海伦妮·雷蒙完成了本手册的封面设计和版面编排及第6章的插图设计。金·鲁施将几个规划设计重新修改以利于本手册的使用。玛丽亚-罗丝·凯恩和乔安妮·南斯做了相关的文字处理。此外，罗妮·范奥尔

斯泰因承担了部分管理和协调工作。迪安·斯坦利-奥斯汀负责协调本手册的印刷及与其他公司的版权问题。

华盛顿特区的加鲁巴·丹尼斯·科内茨卡制定了本手册的设计准则，迈克尔·丹尼斯和克里斯廷·巴里拉协助其完成，同时，克里斯廷还对出现在手册中的大部分文献做了版面编排。

最后，感谢美国城市土地利用学会顾问委员会的全体成员，在他们的带领下我们才得以完成本手册的编写出版工作，同时也感谢他们为本手册提出的总指导思想和富有洞察力的评论，使得本手册不断充实和完善。

迪安·施万科

前言

《度假区开发设计手册》是美国城市土地利用学会(ULI)全新设计的《美国房地产开发设计手册系列》的第一本。本丛书是一套关于房地产开发的书,其最早版本可追溯到1947年ULI出版的《社区建设者手册》第一版。在此后的25年内,这一版本得到了多次修订和更新。1975年,《社区建设者手册系列》出版。这套系列包括若干本书,最早出版的是《工业建筑开发设计手册》。在几年中相继出版了工业建筑、住宅、购物中心、办公建筑、综合楼、商业区和娱乐设施开发等手册,还包括《娱乐设施开发设计手册》,即《度假区开发设计手册》的最早版本。本手册的不断修订和重新命名反映了其内容的不断更新和专业化程度的提高。

度假区开发是一项复杂的活动,涉及房地产、环境和娱乐活动等诸多内容,是世界最大行业之一——旅行及观光业的一部分。通常人们很难真正理解这项多样化事业的复杂性和特殊性。

同其他所有的ULI手册一样,《度假区开发设计手册》的目标是为待开发项目的土地使用和项目建设提供总的开发思路,指导开发的全过程。为此,本手册就度假区开发建设进行了全面、细致的论述,包括对度假区类型、度假区历史、度假区市场分析、可行性分析和投资、土地使用规划和项目设计、

度假区经营与管理及度假区发展趋势与展望等问题的论述。

本手册还引用了各种案例,分析了实际开发过程,使全书内容更丰富、理论更有说服力。如案例分析章节介绍了13个度假区项目案例,包括多功能度假区、第二寓所社区、旅馆度假村和分时共享度假村,还有其他大量的相关案例贯穿全手册。本手册还包括对一些行业领导者的简介和评论。

成功的度假区开发要求开发者在市场分析、人文心理、金融、设计、建造、娱乐、管理和其他许多领域都有专业水平的知识和经验,他们会冒很大的风险,而结果既可能成功也可能失败。当开发者的所有“设想”与既定的、变化的市场相一致时,开发过程就能进行得最理想。度假区的开发者们进行的是他们从未尝试过的事业,因此常常会达不到既定的目标。他们所承担的风险会特别高,尤其是大规模的项目和较偏远地区的开拓性项目。

与其他大多数开发形式相比,度假区开发可能是一件很有趣的事,因为它开发的是供人们娱乐享受的场所。同时,在建设既能发挥创造力,又能带来经济收益并获得情感回报。希望本手册能够帮助读者更好地了解这一事业并获得成功。

迪安·施万科

目录

译者的话			
致谢			
前言			
1 绪论	3	3 可行性分析和投资	71
度假区的定义和类型	4	开发计划	71
根据距离的分类	4	娱乐设施的规划和策略	73
根据环境和娱乐活动内容的分类	5	住宅和旅馆项目计划及策略	75
根据住宅和旅馆类型的分类	7	商业设施计划	77
		阶段性和时间性	78
历史背景	18	地点选择与分析	81
19世纪后期	18	环境	82
20世纪初	22	位置	82
20世纪中期	24	物质环境分析	83
20世纪后期	25	规章制度分析	85
		财务分析	86
开发过程综述	28	经济模型	86
开发队伍	28	案例分析	87
开发过程各阶段	30		
2 度假区市场分析	37	投资	103
度假区市场分析总论	37	度假区投资主要问题	103
人口统计和心理因素的含义	38	度假区投资的一般原则	105
度假区市场研究内容	44	土地购置	106
		建设资金	107
住宅市场	45	止损措施	109
住宅市场组成	47		
住宅市场分析	54	4 土地使用规划和项目设计	111
		场地规划问题	111
分时制和假日产权市场	56	创造优美环境	111
今天的分时制购买者	58	环境保护	113
年长者或成年人	59	布局的作用	114
有孩子的家庭	59	对山地用地的特殊考虑	117
单身族	60	对海岸用地的特殊考虑	118
国际市场	60	对沙漠用地的特殊考虑	121
		有关规章制度的问题	122
旅馆和游客市场	61	公共政治问题	126
旅馆和游客市场组成	61	审批过程管理	126
旅馆市场分析	63		
		商业房地产市场	67
		度假区类型	67
		市场规模和特征	68
		竞争关系	68

灵活性策略	127	分时制和分时制寓所	194
统一共同利益所有权条例	129	简单付费与使用权计划	194
用地规划过程	129	固定时段和固定单元计划	195
概念性规划	130	共同爱好计划	195
初步方案规划	132	假期俱乐部和时段休闲	196
规划成果阶段	134	影响分时计划设计的因素	197
交通设施和公用设施	137	物质性设计问题	197
交通基础设施和服务	137	5 经营与管理	201
公用设施	139	经营的一般问题	201
水上娱乐设施和游船设备	141	度假区的营销策略	201
滨水区设计	143	培训与活动的策划	203
游船设施的类型	143	多功能度假区的经营	207
船坞用地要求	144	住房营销及销售管理	210
船坞水域规划	145	销售管理	211
船坞用地规划	146	感测市场的接受程度	215
山地娱乐活动和滑雪设施	147	经营租赁计划	216
山地和滑雪度假区的类型	148	度假区内胜居房的经营	217
滑雪场地设计	149	分时制度假村的营销和管理	223
滑雪基地的规划和设计	151	分时制和假日产权度假村的营销	223
道路规划	152	分时制和假日产权度假村的管理	231
高尔夫球活动	152	旅店与假日产权度假村的合作	232
用地考虑	152	度假村旅馆的经营与管理	233
规划和设计	155	度假村旅馆经营的特点	234
高尔夫球场的基本类型	155	管理度假村旅馆的服务	236
市场分析	157	度假村旅馆的营销	238
俱乐部会所	157	社区的经营与管理	238
其他娱乐设施	161	政府实体	239
网球、游泳、矿泉疗养和健身设施	161	非营利性免税机构	240
马术娱乐活动	165	社区联席会	240
骑车、滑冰、草坪及田野运动	167	俱乐部的经营与管理	245
开敞空间和自然娱乐活动	168	组织机构	247
文化、娱乐和零售设施	169	会员结构	250
文化和娱乐设施	169	常用的方法	250
零售和商业设施	170	主要设施的经营	253
赌场	175	一般的经营问题	253
居住产品与设计	180	高尔夫设施的管理	254
独立式住宅	180	网球设施的管理	256
集合住宅	186	滑雪区的管理	257
旅馆产品与设计	188	船坞的管理	258
场地和外部设计	189	更新、再定位和恢复活力	259
客房	190	更新的理由	260
餐饮和会议设施	192	装潢出新	260
		小更新和添加设备	260

6 案例研究 273

多功能力度假胜地度假村

基亚瓦合岛度假村, 南卡罗来纳州 274
南卡罗来纳州大西洋海滨占地 1 万 acre(40km²) 的一座多功能力度假胜地度假村, 以海滩和高尔夫球场为其特色。

海狸溪度假村, 科罗拉多州 286
科罗拉多州落基山中占地 2777acre(11.2km²) 的一座多功能力度假胜地度假村, 以滑雪和高尔夫球场为其特色。

卡帕鲁阿度假村, 夏威夷州 296
毛伊岛上占地 1500acre(6km²) 的一座多功能力度假胜地度假村, 以海滩和高尔夫球场为其特色。

多功能区域度假村

隐居谷四季度假村, 宾夕法尼亚州 304
宾夕法尼亚州的丛山中占地 2000acre(8km²) 的一座多功能区域度假村, 以滑雪和高尔夫球场为其特色。

霍姆斯蒂德度假村, 密歇根州 312
密歇根湖边占地 514acre(2.1km²) 的一座多功能区域度假村, 以湖滨和滑雪为其特色。

第二寓所度假村社区

戴维斯岛度假村, 南卡罗来纳州 320
南卡罗来纳州大西洋海滨占地 1206acre(5km²) 的一座偏远疗养第二寓所度假村, 以海岛环境和海滩为其特色。

森林高地度假村, 亚利桑那州 328
亚利桑那丛山中占地 657acre(2.7km²) 的第二寓所度假村社区, 以高尔夫球场为其特色。

海滨度假村, 佛罗里达州 334
佛罗里达州“勾把”上、墨西哥湾海滨的一座占地 80acre(0.3km²) 的海滨度假村小镇, 以其海滩和村落式的布局而著称。

旅馆度假村

博卡拉顿度假村及俱乐部, 佛罗里达州 340
佛罗里达州大西洋海边一座有 963 间客房的、历史悠久的度假村旅店, 其特色为海滨和高尔夫球场。

亚利桑那比特莫旅馆和度假村, 亚利桑那州 346
亚利桑那州的沙漠中一座拥有 500 间客房、历史悠久的度假村旅馆, 最近经更新和改建, 高尔夫球场为其特色。

西班牙湾度假村, 加利福尼亚州 352
加利福尼亚州太平洋沿岸中部一座有 270 间客房的度假村旅馆, 高尔夫球场为其特色。

小尼尔旅馆, 科罗拉多州 362
科罗拉多州落基山中一座有 92 间客房的精品度假村旅馆, 滑雪和迷人的阿斯彭小镇是它的特色。

分时制度假村

沃尔特迪斯尼乐园的迪斯尼老西关度假村, 佛罗里达州 370
一座有 497 套单元住宅的分时制假日产权度假村, 它是沃尔特迪斯尼乐园的一部分。

7 趋势与展望 379

社会趋势 380

- 人口统计和心理统计 380
- 通讯与技术 382
- 教育 383
- 工作与休闲 383
- 旅行及旅游 384

相关行业的趋势 385

- 航空业 385
- 游船度假业 385
- 休闲娱乐业 386
- 保健和健身业 388

休闲趋势 388

- 体育参与 388
- 高尔夫球 389
- 滑雪和冬季运动 390
- 船艇和水上运动 391
- 生态旅游和探险 391
- 赌博 392

度假区房地产开发趋势 394

- 旅馆 394
- 分时制和度假产权 394
- 主寓所与第二寓所 395
- 对环境负责的开发 398

度假区的展望 398

- 美国新度假区的未来 399
- 世界新度假区的展望 400
- 美国现有度假区再定位的前景 403

度假区 开发设计手册



1 绪论

度假区和第二寓所社区是一个非常值得讨论的话题，它包含了如此广泛的内容，如社区的住宅类型、娱乐设施的种类及风格各异的自然景观等，因此有必要进行一些研究和探讨，得出一个总的观点。例如，很多问题围绕着在科罗拉多州开发滑雪度假村与在南卡罗来纳州开发第二寓所高尔夫社区，或在夏威夷海边建造度假旅馆的不同之处进行。但是，不同的度假区与第二寓所社区开发是有共同点的，它们的共同点就在于这些度假区的建立都是为了满足一个共同的市场需求。这个市场需求是由人的三个基本愿望决定的，即摆脱原来熟悉的环境、改变生活节奏的愿望；满足个人兴趣的愿望；去风景名胜地和不寻常地区旅游的愿望。不同的度假区以不同的度假方式不同程度地满足这些愿望，而个人和家庭成员满足这些愿望的前提是必须选择去哪里旅行、怎样旅行。

因此，虽然本手册中讨论的一些内容与度假区概念和度假区产品大相径庭，但这些内容同样很重要，因为它们是具有吸引度假和闲散资金的一个重要方面。人们在假期中可

佛罗里达州阿米利亚(Amelia)岛种植园是一个海边度假村，同时也是一个小尔夫度假村，占地面积1250acre(5km²)，有2000多个住宅单元。

能会选择：第一个星期去滑雪，第二个星期打高尔夫球；在另一个假期去海边。他们对住宿的选择也会随着度假方式不同而变化，如住旅馆或租公寓，采用分时制度假或购买第二寓所等。高收入个人和家庭通常会在许多度假地拥有自己的分时制单元或休闲寓所，而且分时制度假可以有互换的方式，这为分时制寓所业主提供了去许多度假区旅游的便利条件。

成功的度假区开发要求开发商一定要非常清楚消费者所需要的各种娱乐方式和可供选择的度假场所。只有在这个大前提下，度假区才能凭借自己独特的产品市场中占一席之地。要想建立一个能吸引市场的度假区，它的计划、规划设计和建设都必须从了解休闲市场动态、怎样为市场服务这方面着手。

本手册提出了关于度假区市场的总观点，同时讨论了项目的开发过程和开发策略，并有成功开发的度假区案例研究；集中分析了美国和加拿大、墨西哥、加勒比海部分地区的经营性度假区和第二寓所社区的开发；并主要针对下列房地产开发项目类型进行论述，即度假旅馆、分时制度假区、第二寓所开发区和多功能度假社区。为了尽可能

多地介绍这些类型度假区的相关内容,本手册没有专门讨论商业娱乐项目(包括主题公园、公共游乐场和小型高尔夫球场)、旅游车辆停车场、非赢利性项目及上述几个国家以外的其他地区的有关项目。

本手册既对度假区和第二寓所项目开发有一个全面的介绍,又为未来的项目开发提供了指导和参考。本手册共有7章:第1章是背景及介绍,包括有关概念、历史背景、度假区开发过程的综述等内容;第2章详细介绍了度假区房地产市场,并进行了相关的市场分析;第3章进行了度假区项目的经济可行性分析和财务分析;第4章讨论了土地利用规划和项目设计;第5章主要阐述度假区的经营、管理及销售;第6章是关于13个度假区的实例研究,有图表和详细的内容说明;第7章是对全书的总结,讨论未来五年内可能影响度假区产业的各种问题及发展趋势。

本手册的主要目的是将度假区和第二寓所项目开发的土地利用提高到较高水平。因此,本手册主要针对以下四类读者,他们在制定土地使用决策中都扮演着重要角色。

- 开发商和投资商——有关度假区房地产项目的位置、设计和经营的经济决策和商业决策者。

- 开发顾问——为度假区开发商或业主提供咨询服务者。这些开发顾问包括规划师、建筑师、风景园林建筑师、高尔夫球场设计师、工程师、律师、娱乐设施经营者、项目可行性顾问、营销和管理策划者。
- 公共部门——立法机关和政府部门官员,包括规划代理、经济开发和再开发代理,他们负责制定和执行本地区、州政府和全国的土地使用和开发政策。
- 公众——个人和团体,那些关心社区开发和发展的人们,关心项目的发展对环境的影响的人们。

度假区的定义和类型

“度假区”这个词应用广泛且用法多样,对于不同的人它有着不同的含义。对有些人,它是一座城市,如科罗拉多州的阿斯彭(Aspen),佛罗里达州的那不勒斯(Naples),或者马里兰州的大洋城,一座城市就是一个度假区;对于其他人,度假区则可能是南卡罗来纳州的第二寓所高尔夫社区、夏威夷的海边旅馆或犹他州的滑雪场。本手册所讨论的度假区包含了许多这方面的含义,但是还需要有一个更为准确的定义,主要体现在以下三个方面:

- 通常由私营企业经营的经过规划和开发的房地产开发项目。
- 能提供接近或容易接近大自然、自然景观、人造景观或者具有参观吸引力的场所。
- 包括旅馆、分时制寓所和主寓所、第二寓所等,主要为旅游者、度假者、周末旅行者、季节性居民和寓所业主服务。

度假区可以从三个主要方面来分类:根据与主要消费市场的远近、根据所处位置和所能提供的主要娱乐设施、根据度假区住宅和旅馆的形式。一般来说,度假区不会以某一种形式单独存在,但为了讨论的方便,本手册把它们作为三种独立的情况分别加以叙述。

度假区也可以根据其质量、价格、构成和对不同收入阶层的吸引力来分类,根据这种分法,可分为廉价度假区、中档度假区和豪华度假区以及介于各者间的度假区。按价格分类在下面章节中不单独讨论,而是整体作简要介绍。

根据距离的分类

被称之为“旅游胜地”的度假区几乎都位于风景名胜



Photo Courtesy of EDSA

位于美国维尔京(Virgin)群岛圣克鲁瓦(St. Croix)的加拉伯拉(Carambola)海边度假村是一个度假旅游胜地,它位于维尔京群岛的一个有着美丽海岸线的小岛上,风景迷人、气候适宜,吸引了来自各地的游客。