

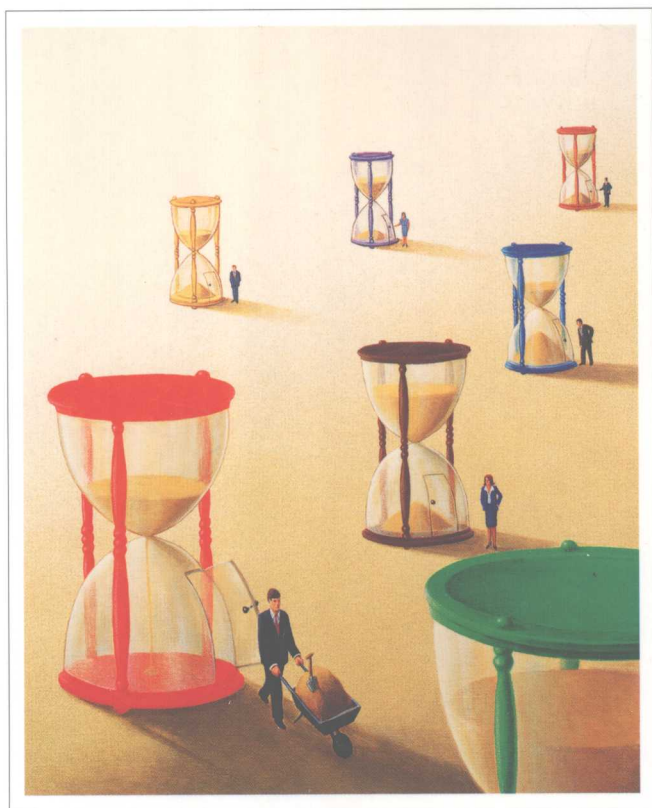
中国旅游投资
系列丛书

中国第一套与国际接轨的旅游投资系列丛书

旅游投资与管理

Tourism Investment and Management

姜若愚 刘奕文 著



云南大学出版社
YUNNAN UNIVERSITY PRESS

中国第一套与国际接轨的旅游投资系列丛书

中国旅游投资
系列丛书

旅游投资与管理

Tourism Investment and Management

姜若愚 刘奕文 著

云南大学出版社
样书

云南大学出版社
YUNNAN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

旅游投资与管理/姜若愚, 刘奕文著. —昆明: 云南大学出版社, 2007

(中国旅游投资系列丛书)

ISBN 978 - 7 - 81112 - 454 - 5

I. 旅… II. ①姜…②刘… III. 旅游业—投资—经济管理 IV. F590.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 159831 号

旅游投资与管理

姜若愚 刘奕文 著

责任编辑: 宋 武 熊晓霞

封面设计: 刘 雨

出版发行: 云南大学出版社

印 装: 昆明市五华区教育委员会印刷厂

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 31.5

字 数: 655 千

版 次: 2007 年 10 月第 1 版

印 次: 2007 年 10 月第 1 次

书 号: ISBN 978 - 7 - 81112 - 454 - 5

定 价: 60.00 元

社 址: 云南省昆明市一二·一大街 182 号
云南大学英华园内 (邮编: 650091)

网 址: <http://www.ynup.com>

E - mail: market @ ynup.com

总 序

旅游业是兼具经济功能与社会功能，集传统与现代、生产性与生活性、劳动密集型与资金、知识密集型等特征于一体的服务业，在国际上被誉为永不衰落的朝阳产业。新中国诞生后，尤其是改革开放以来，我国旅游业从无到有，从小到大，规模不断壮大，形象更加突出鲜明，成为我国国民经济中发展速度最快的行业之一，成为独具国际竞争力、具有中国特色的产业。从我国旅游发展的实践来看，旅游业对产业结构调整和经济增长方式的转变，对实现经济的全面协调可持续发展，对促进城乡协调和新农村建设，对加强环境保护、拉动消费、促进就业等方面都有着积极作用，发展旅游业有利于加快小康社会和社会主义和谐社会的建设。

目前，我国经济社会进入了一个新的历史发展时期，经济全球化、科学发展观、全面建设小康社会、建设社会主义和谐社会，对旅游发展提出了新的要求，我国旅游业的发展机遇与挑战并存。从目前看，我国旅游投资市场迎来了难得的战略发展机遇，投资主体与投资内容趋于多元化，旅游投资规模不断增长，涉及自然景观、人文景观、旅游地产、酒店、主题公园、温泉、滑雪、湖泊、农业旅游、红色旅游、工业旅游、高尔夫球场、博物馆等各种资源；同时又面临着严峻挑战，如对旅游投资项目决策的盲目性，以旅游产品经营管理为主的旅游教育，以及不能与现在旅游产业规模发展相适应的人才需求。行业人才的短缺进一步加剧了旅游产业与资本市场结合的不足，导致资金投入产出循环的不畅，一定程度上制约了我国旅游产业实现可持续发展的进程。

基于上述思考，本丛书的作者从产业发展角度出发，根据《国民经济发展“十一五”规划纲要》，立足我国旅游形势的发展变化特点，依据国家产业政策与要求，吸取国际旅游投资的理论成果，总结多年实践

经验，编撰了这套“中国旅游投资系列丛书”。

“中国旅游投资系列丛书”在回顾中国旅游业发展历程的同时，深入分析了我国旅游业的投资现状与趋势，系统阐述了旅游投资理论，以案例的形式系统介绍了旅游投资的操作流程和方法，既在理论上有一定的创新性，又在实践上具有针对性、实用性，对于培育壮大旅游投资专业队伍，探讨我国旅游投资发展的新方法、新思路，建设一批高品位、高质量的旅游设施，具有较高的价值意义。



(原国家旅游局局长)

2007年11月10日

序

在中国已成为世界最大的国内旅游市场的今天,在中国出境旅游市场需求持续旺盛之时,随着中国经济的高速增长和人民节假、作息制度的更加合理化,可支配收入的增加,中国国内旅游需求还将保持较高的增长和旅游消费需求的有效释放。现有资料显示,1999—2003年中国旅游投资总量的平均增长速度为12.2%。按照这一速度进行测算,2010年中国旅游业投资总量累计将达到19 000亿元,2020年中国旅游业投资总量将超过60 000亿元。

20世纪90年代中期,我国的国内旅游全面兴起,政府对旅游业的直接和间接投资迅速增加,社会资金也借势大举进入旅游业。2000年国家首次将旅游业列入了国债投资计划,安排了13亿元的国债资金加强旅游基础设施建设,主要投向包括直接为旅游景区配套的旅游道路、垃圾污水处理设施、供水供电设施、自然环境和文化遗产保护设施等。据初步测算,13亿元的旅游国债直接或间接地拉动了130亿元的海内外投资。2000年至2005年,我国长期建设资金(国债)每年用于旅游区和旅游项目基础配套设施建设的资金,分别为4亿元、8亿元、12亿元、20亿元、6亿元和13亿元,6年合计为63亿元。

按照有关方面测算的每元政府基础配套投资带动10元社会和市场投资计算,6年直接用于我国旅游业的投资总额约700亿元。加之交通基础设施投资和城建等相关投资中用于旅游业的比例计算,这6年中我国旅游业投资总额至少在3 000亿元,年均约500亿元以上。预计“十一五”(2006—2010年)期间,中国旅游业新增投资约4 000亿元,年均800亿元;2011年至2020年每年的旅游投资约1 000亿元,年增幅在20%以上。

我国旅游投资已经由接待型投资转入资源开发型投资,即旅游投资的重点方向从以酒店为主的接待设施投资向旅游资源开发、旅游景区景点建设投资转移。统计数据表明,截至2002年底,中国旅游业吸引海内外资金的总体规模达到8 600亿元。其中宾馆饭店等住宿设施投资规模为6 400亿元,占总投资的74.4%;景区景点开发为1 000亿元,占总投资的11.6%;旅游车船、文化娱乐、旅行社等1 200亿元,占总投资的14%。在8 600亿元投资中,外商投资超过500亿美元;在外商投资中,旅游饭店业400亿美元,景区景点开发80亿美元,旅游车船、文化娱乐业20亿美元。至2005年旅游投资总规模已突破1万亿元,其中旅游资源与景区景点开发投资为3 800亿元,已占总投资比重的36%,比2002年提高25个百分点。

我国旅游产业经过多年的快速发展,已经从旅游资源大国发展成为旅游大国,

开始实现从旅游大国向旅游强国的战略性转变。相对于行业利润率逐年降低的旅行社行业,由于旅游目的地相对较高的利润空间,大批的行业外资金开始快速进入,投资将呈现更加多元化的格局。

从目前来看,未来旅游行业的发展受以下因素的影响。

1. 国家、行业政策逐步明朗。从国家和行业政策来看,旅游业已经被我国政府确定为国民经济新的增长点,并将强化其主导作用。但为了进一步使不可再生的旅游资源得以可持续利用,国家在土地、林权等方面的政策将在较长一段时间内,一定程度上限制旅游景区及旅游商业地产产品的开发。逐步实施的相关政策、法规,从另一侧面表明无序开发的时代已经濒临结束,致力于短期效益的旅游投资开发项目在今后将越来越困难,那些致力于推动投资项目所在区域经济、社会、人文协同发展的中长期项目将有更大的发展空间,即从原先单纯的旅游项目开发运营商,开始向城市或特定区域运营商的角色转变。

2. 国际、国内区域经济及旅游合作正在加强。从国际、国内区域经济及旅游合作的角度来看,国际、国内区域经济的旅游合作加强,无障碍旅游区的发展对旅游行业整体管理水平的提高起到了促进作用。

3. 区域竞争向国际竞合转化。随着中国旅游业的高速增长,原先停滞在区域性竞争状态的国内企业,随着那些在资金、管理、国际网络等方面有强大竞争优势的国际大型企业集团的快速进入,不得不面临更危险的竞争压力。然而,正是由于这些国际大型企业集团在管理、资金、技术等方面的优势,国内优秀的旅游目的地与旅游企业开始逐步与它们形成良好的合作关系,一些创投、风投资金也将更愿意帮助那些具有国际理念和高成长潜力的旅游企业上市与融资服务。

4. 客户需求变化。随着人民生活水平的逐步提高,休闲、度假、商务、会展和奖励旅游的需求份额在旅游总体结构中逐步取代以观光为主体的旅游产品的市场需求地位。但是,基于中国人均可支配收入仍处于较低水平,在今后较长一段时间内,大众旅游产品仍将处于市场需求的主体地位。

5. 信息技术改变旅游产业模式。飞速发展的现代信息技术对于促进旅游业的发展起到了关键作用。最大的莫过于“线上旅游”与“线下旅游”的相互竞合、“高科技主题公园”对“传统主题公园”的颠覆、旅游开发项目和旅游目的地的信息管理相对于传统管理的成本优势、吸引力优势等。

我国旅游产业经过多年的快速发展,行业未来将面临五大重要发展机遇。

1. 国家相关产业政策对旅游业予以大力扶持。国家旅游局 1999 年提出在今后 20 年我国旅游业要实现从亚洲旅游大国向世界旅游强国跨越的战略目标。

2. 人民生活水平的提高为旅游业的发展提供了经济基础。经济的飞速发展、消费水平的提高、消费结构的改变使居民用于旅游消费的支出增加。随着人民生活水平的提高和生活观念的转变,旅游已成为都市人的新时尚。城镇周边游和近距离

的周末游, 国庆、元旦、春节长假假日旅游发展迅速, 城镇居民用于旅游的支出逐年增加。

3. 西部大开发为西部旅游业大发展带来了强劲东风。西部拥有巨大的旅游资源, 西部大开发政策为西部地区把旅游资源转化为旅游产品创造了基础条件。

4. 加入 WTO 以后, 将进一步加快与旅游相关的各个行业的对外开放步伐。加入 WTO 以后, 进一步优化中国的旅游环境, 将有利于建立更加符合国际规则的经济运行机制, 吸引更多的外商投资, 也将促进中国旅游业的对外开放, 吸引更多的客源和管理技术。

5. 世界旅游业持续发展。世界旅游组织对中国今后 20 年旅游业的发展前景更加看好。据世界旅游组织预测, 到 2020 年全球将接待 16 亿人次的国际旅游者, 国际旅游消费将达到 2 万亿美元。

与此同时, 我国旅游产业未来也将面临五大挑战。

1. 我国的旅游设施和基础设施落后, 国家投资少。“软”、“硬”环境都不够完善。由于财政困难, 国家对旅游基础设施的资金投入少, 基本上是贯彻“以旅游养旅游”的方针, 花钱多的项目上不去, 只能因陋就简, 以致设施不全。位于我国中西部的有些旅游景点, 交通不够便捷, 民航不能直接到达, 或由于航班限制, 客运能力差; 铁路也经常处于超载运营状态; 加上邮电传递、信息也欠完善, 这些都严重制约着我国旅游业的发展。

2. 旅游设施不配套, 服务质量差。所谓旅游业, 实际包括住、吃、行、游、娱、购六个要素。由于我国对上述旅游服务设施仅有少量直接投资, 而在利用外资方面明显不足。从总体上看, 外资主要局限于饭店、宾馆, 其他旅游配套设施项目, 如交通、商业购物尽管也都涉及, 但比重很小, 投资十分有限。对景点建设, 在过去的一个阶段中, 除国家指定的度假区外, 外资不能插足, 因而景点设施落后, 其中突出的是卫生条件差。

3. 旅游资源开发与保护之间的矛盾。旅游资源的开发和保护互为因果, 相互依赖。保护是旅游资源开发的前提, 合理的开发利用是实现旅游资源保护的手段。旅游资源是旅游者进行旅游活动的基础和前提条件, 一旦破坏殆尽, 旅游业将失去依存的条件, 也就无开发可言。旅游资源的开发为保护旅游资源提供了资金保证和动力, 通过挖掘旅游资源的深层次文化内涵和资源价值, 延续旅游资源的生命力。而旅游者在享受已开发的旅游资源, 获得身心愉悦的同时, 其良好的旅游行为也在客观上起到了保护旅游资源的作用。

4. 旅游管理体制改革的滞后与旅游业快速发展之间的矛盾。中国旅游业的目标之一是要由亚洲旅游强国发展成为世界旅游强国。但是, 中国旅游业发展受到旅游管理体制的严重束缚, 包括两个方面, 一是政府的管理, 二是旅游企业的管理。企业在管理体制方面则存在完全抛弃旧的管理模式、现代企业制度有待建立和完

善、企业集团化发展有待加强等问题。这些问题导致旅游企业发掘和抓住市场机会的能力弱,参与竞争和处理风险能力差,创新能力差。

5. 旅游者素质参差不齐。日益提高的生活水平与教育事业的严重滞后使中国旅游者的旅游素质与“礼仪之邦”的形象相去甚远。

从中国旅游业未来的发展环境上来看,具备了加速发展、提质增效的基础。第一,积极发展旅游业已经成为中国各级各地政府的共识并体现在各级政府的发展规划之中。第二;加入WTO后,中国的开放度已得到了进一步提高,国际化进程也将进一步加速,国际旅游市场将更加广阔,特别是国际旅游业的稳定增长,亚太地区经济发展与旅游业发展在世界经济的格局中日益居于重要地位,将促进和带动中国国际旅游业的更大发展。第三,中国的社会经济发展水平和居民可支配收入将有较大幅度的提高,对旅游资源的开发建设,对国内旅游业的健康发展将起到强劲的支撑作用。

入境旅游、国内旅游和出境旅游三大旅游市场相对旺盛的旅游需求,为世界旅游强国目标的实现奠定了基础。各地政府不断加大的旅游资源开发力度,旅游资源的深化利用,社会资本对旅游投资的大量增长和逐步完善的旅游投资商专业队伍及不断壮大的企业实力,以及新型旅游消费类型和新一代旅游消费群体的快速增长,中国旅游投资在不断的“利好”刺激下,将产生与当前旅游业相适应的富有战略性的旅游生产模式。在未来50年,中国旅游投资总量将会进入一个更大、更快的增长期,新的旅游投资空间将产生。具体表现为:

一是中国旅游投资总量将继续保持较高的增长速度。从现在到2020年,中国旅游业将以更加成熟的姿态进入一个全新的发展阶段。在国际政治经济环境总体稳定和国内抓住重要机遇全面建设小康社会的进程中,随着市场经济体系的逐步健全和完善,和谐社会的建设以及人民生活水平稳步提高,中国旅游业将进一步加快发展,有望成为多数地方的支柱产业,成为国家的重要产业。世界旅游组织也预测,到2020年中国将成为世界最大的旅游目的地和第四大客源输出国。旺盛的旅游需求必将促使旅游产品供给的增加,同时,旅游者消费品位的提高也将促进旅游产品的深度开发,这些都会促使旅游投资继续保持较高的增长速度。

二是社会资本投资旅游业将较快增长,政府投入平稳增长。随着中国经济发展和企业实力的增强,近年来,越来越多的企业以多种方式投资旅游产业,旅游产业的良好发展前景也被越来越多的投资主体认识。随着社会资金投资旅游产业的各项规定日益完善,旅游业仍然会是投资者理想的选择。与此同时,政府对旅游业的投资平稳增长。随着市场经济体制的不断完善,政府财政将日益向“公共财政”转变。财政资金将更多地投向公共设施、公益事业。旅游产业是一个竞争性的经营性产业,政府不可能不断加大投入。所以,在可预见的将来,政府对旅游的投入将更多是引导性的并将平稳地增长。

三是旅游投资产品结构日趋合理,对旅游产品深度开发的旅游投资将成热点。未来若干年中,加快开发能够吸引国际、国内旅游者的新产品,特别是海滨度假、温泉疗养、滑雪旅游、会议旅游、游船旅游等产品,将成为投资回报较高的领域。同时,近几年来,国内旅游业发展迅速,各地发展旅游的积极性很高,但大多数开发水平不高,经营还很粗放。随着中国公民出境旅游日益放开,国际旅游竞争将日益国内化,国内大量的旅游景区景点都将面临如何提高吸引力和竞争力的问题,面临如何突破“门票经济”的问题。对旅游产品进行深度开发,甚至进行旅游区的“二次创业”都将成新的旅游投资热点。

四是重点区域将成为吸引大规模旅游投入的“磁场”。世界上旅游业发达的国家,在其旅游业发展的过程中,都逐步形成了若干个旅游产品比较集中的区域,形成了具有市场影响力的大型旅游项目,在市场上产生了巨大的规模效应。如欧洲的阿尔卑斯山区、环地中海地区,中南美的加勒比地区,美国的奥兰多主题公园城、迪斯尼世界系列、环球影视城系列主题公园等。中国旅游业的发展已经孕育了对这类产品的潜在市场需求,但是产品的开发相对滞后,需要在未来产品的开发中重点策划,以抓住发展的契机,实现中国旅游业更高层次上的发展。如包括苏、浙、沪三省市在内的长江三角洲城市休闲区,以热带海滨度假旅游为特色的海南岛度假区,横跨川、滇、藏的大香格里拉生态旅游区,三峡旅游区,还有以京、沪、津等特大都市为依托的大型主题文化娱乐产品等,使其在拉动投资需求、带动相关产业链的发展,在促进旅游消费需求、扩大内需等方面,产生巨大的推动作用。国家将进一步加强对于区域旅游发展的指导,引导这些地区的旅游投资,促进这些区域的旅游产业协调发展。

另一方面,由于我国旅游业总体上发展时间较短,同时因特定历史原因而选择了与国际发展路线迥异的“先国际入境,再国内旅游、出境旅游”、“先事业接待,再投资开发和产业化发展”的发展道路,使我国旅游业的长期规划水平和开发水平滞后。综观我国旅游投资开发的历史,曾经走过很大的弯路。在20世纪80年代末、90年代上半期,“西游记宫”和各类微缩景观等一大批粗制滥造的人造景观相继上马、衰败直至最终退出历史舞台;90年代后半期,大量城市酒店陆续进入市场,也一度造成了这个市场的饱和与过剩。现在同质化的景区投资又成新一轮新的热潮,取得景区经营权已经成新出现的最普遍的投资行为。上述例证,代表了我国旅游投资的一个特点,就是理性的投资行为和非理性的追赶潮流同时存在。现在,很多旅游项目投资仍然具有相当大的盲目性,这在一定程度上不利于投资者的市场预期,更不利于旅游业总体发展。

现阶段,随着民营资本的增多和旅游规划设计水平的提高,很多投资者开始意识到旅游行业发展的规律性,逐步开始进行投资前的投资规划设计、投资可行性分析和投资利益机制建立方面的研究和实践。一些投资较大的旅游项目,一般都在投

资前几经推敲、反复论证、审慎决策；开发过程中严格程序、即时监控、及时调整；项目建成后科学管理、创新经营、规范服务。这些做法对整个行业的投资行为起着重要的示范和引领作用。

再则，随着中国旅游事业的蓬勃发展，社会对旅游人才的需求也日益扩大。旅游人力资源素质的高低，逐渐成为衡量一个国家旅游竞争力的一项重要指标，而旅游人才的培养也逐步成为制约一个国家或地区旅游业长足发展的瓶颈问题。旅游院校是旅游专业人才，特别是中高级管理人才的主要培养机构，在旅游专业人才培养方面担负着不可推卸的责任。

然而，据北京大学旅游研究与规划中心的抽样调查显示，在搜集到的旅游教材类图书 543 种中，其中面向本科及专科教育的有 212 种，面向研究生教育的有 27 种，面向高职、中专教育的有 258 种，面向自考、成人教育的有 46 种。中国的旅游专业教材建设表面上看似繁荣，实际上是现在编写的教材同前几年乃至前十几年的教材没有什么太大的区别，缺少一种系统规范性。

目前市场上出售的旅游教材近一半是面向高职、中专教育的，此类教材占到了教材总数的 48%，这类教材主要提供职业技能培训方面的知识；居于第二位的是面向本科和专科教育的教材，这类教材较多涉及理论性知识的传授，此类教材占教材总数的 39%；排在第三位的是自考和成人教育类旅游教材，所占比例为 8%，这类教材与面向本科、专科的教材在内容上具有一定的相似性；数量最少的是面向研究生教育的旅游教材，这类教材仅占教材总数的 5%。以上数据表明，中国旅游教材的供应基本形成中间大、两头小的层次结构，即面向高校本科和专科、普通职业技术学校这两大教育体系的教材供应量很大，共占有教材类型的 83%。面向研究生教育和面向自考及成人教育的教材相对较少。

在诸多的旅游类书籍、教材中，从产业层次角度看，旅游产品经营管理类（旅游饭店管理、旅行社管理、导游类）的居多，比产品经营管理高一个层次的旅游资产管理类书籍、教材较少，更高层次的旅游产业资本运营层面的书籍、教材则更少。这种状况与我国旅游教育的现状相吻合，已严重滞后于旅游产业的发展需要。

这就产生一个新的问题：新环境下，随着旅游投资项目的投资决策与项目运作的复杂化，而现行旅游类教材在项目投资与管理方面没有系统规范的教材，导致了我国现有的旅游人才还难以满足企业家提出的具有“市场调查、项目策划、规划论证、投资决策、过程控制、项目管理、经营模式等方面知识”专业或复合性要求。

我们充分意识到旅游投资行业的发展需求与高素质人才供给间的矛盾，于是产生了编写“中国旅游投资系列丛书”的想法。

一、丛书逻辑构想

“中国旅游投资系列丛书”由《旅游投资与管理》、《旅游投资策划与项目评价》、《旅游投资产品设计》、《旅游投资地产开发》、《旅游投资项目管理》、《旅游投融资与资本运作》和《旅游投资企业战略管理》七本图书组成。

丛书之一的《旅游投资与管理》是对旅游投资行业的高度概括，它结合中国旅游投资行业的未来趋势，全面、系统地阐述了旅游投资与管理相关行业的相关理论和众多的务实性内容，并引领系列丛书的编著方向；旅游投资作为旅游供给与旅游消费的对接点，投资项目是否能够成功，关键就在于旅游项目是否符合市场需求，是否有市场竞争力，是否能够成为旅游消费者的行为选择。《旅游投资策划与项目评价》将成为旅游投资决策最重要的决策工具；《旅游投资产品设计》则是基于市场调研、项目策划与规划论证的基础上，对旅游投资项目的具体产品组成进行详细设计，结合了市场调研与项目策划所得出的现实与潜在的游客需求；《旅游投资项目管理》则结合旅游行业的特殊性，对旅游投资项目的“地勘基建→竣工验收”全过程，围绕大量案例，进行系统阐述，并对旅游投资项目竣工验收后的运营管理提出一些新的理论模式。

由于被广大旅游投资界认同为最主要赢利模式的“旅游+房地产”商业模式随着未来土地资源的日益短缺和国家宏观政策的影响，将面临越来越多的挑战与不确定性，《旅游投资地产开发》将介绍宏观方向和微观方向（客户需求）的实战内容。

我们也充分认识到随着旅游资源的充分开发，未来旅游投资项目将进入从“资产经营”到“资本运营”的高速转换期，《旅游投融资与资本运作》介绍了决定旅游投资项目成败关键的资本运作。与此相适应的《旅游投资企业战略管理》则将本系列丛书提升至一个新的高度。

二、丛书内容摘要

《旅游投资与管理》是国内第一本对旅游投资与管理作理论与实务操作系统介绍的专业图书。全书主要从宏观方面介绍了中国旅游投资业的现状与未来走向，按旅游投资项目的不同投资方式，从现阶段的新建与未来最主要的并购途径两个方面对旅游投资项目的产生过程与实施路径进行了理论与实践相结合的介绍。

《旅游投资策划与项目评价》对旅游投资项目的市场调研、项目策划进行了深入的研究，是丛书的重要组成部分。本书一方面参考国内外的众多研究成果，另一方面也结合作者在旅游投资和咨询服务工作中的实际经验，集中探讨和构建符合中国旅游产业实际的旅游投资策划与市场调研的方法和体系。全书将从投资项目市场调研方法与原理、策划方法与路径、策划与市场调研相互作用、游客调查与需求测

试、目标市场选择、投资强度与竞争战略、投资策划方案、投资决策、项目申请报告、项目评价、相关利益者调查等方面进行系统化论述。

《旅游投资产品设计》弥补了《旅游投资与管理》及本系列丛书的其他图书由于篇幅限制不能深入探讨的旅游投资开发项目具体产品设计的内容。产品体系,是指区域内全部既相互联系,又各自独立的旅游产品共同构成的整体。本书主要探讨两个方面的内容:一是由几个旅游产品群构成的旅游产品体系,二是旅游单元产品的设计体系。包括不同旅游产品类型的旅游产品设计概念、设计任务与方法、旅游产品定位、价格策略、工程设计、情境设计、游憩方法、空间链合等。

《旅游投资项目管理》主要包括了旅游投资项目管理环境、管理过程、综合管理、范围管理、时间管理、成本管理、质量管理、人力资源管理、风险管理、采购管理、软资源管理,旅游投资项目启动过程、计划编制、项目实施、项目控制、项目收尾等。本书在该丛书中,重点突出的是旅游投资项目建设启动至竣工验收这一过程所涉及的不同阶段的管理方法和实作案例。

《旅游投资地产开发》通过回顾总结国内众多的“旅游+地产”的成功案例,结合房地产专业理论,交叉分析得出本书的基本原理以及系统工程的相关理论和方法,并根据不同旅游资源特点,分别介绍不同旅游房地产类型的特征、项目策划路径、开发程序、开发方法、实施建设、定价策略、营销方法与渠道、物业管理、社区关系、辅助系统等。与国内现有的旅游房地产书籍相比,本书更具有实战价值。

《旅游投融资与资本运作》基于丛书创作团队对中国旅游投资未来走势的判断,以及未来旅游项目的逐步超速化、超细化发展,旅游投资项目成败的关键除了传统的土地、市场因素外,资本运营能力将是旅游投资商的决胜之道。故本书主要分成三个部分:第一部分主要介绍旅游资本运作和投融资的基本理论,第二部分重点阐述了旅游投融资与资本运作的主要方法,第三部分结合案例,介绍了组建企业集团、兼并与收购、资产重组和资本重组、改制上市等具体内容。

《旅游投资企业战略管理》则是从旅游投资企业角度出发,对企业战略管理进行了体系化的设计。与其他行业企业不同的是,本书区分了旅游投资企业总部功能与经营公司功能不同的战略差异。主要内容包括战略分析、战略规划、战略实施、战略控制四大部分的体系化内容,如内外部环境分析、业务单元分析、企业发展战略模型、战略定位、战略目标与使命、业务组合、竞争战略、战略支撑体系、战略实施资源配置、战略导向管理整合、人力资源整合、业务整合、战略控制条件、战略变革、企业文化哲学、企业文化章程、绩效与目标、组织变革、商业模式再造等全方位的内容,堪称旅游投资企业战略管理的实施手册。

三、丛书编著意义

“中国旅游投资系列丛书”是我国业界第一次较为系统地阐述旅游投资领域所

涉及的理论性和实务性知识的著作，我们力图将丛书编著成旅游投资企业的操作指南与旅游投资教育的蓝本。从不同用户角度来看，本丛书的主要意义表现在四个方面。

一是本丛书作为广大旅游投资企业的读物，具有较强的可操作性。这主要得益于本丛书创作团队扎实的理论知识和丰富的实战经验，将理论知识与案例完整地结合起来，较为清晰地论证了旅游投资项目的实施路径与实施办法，并对不同的核心问题提供了相应的解决方案，对于日益成长的中国旅游投资企业具有很好的实践指导作用。

二是本丛书作为高等院校旅游类相关专业本科及其以上层次专业课的教材或教学参考书，具有较高的理论性与应用知识体系。丛书以旅游投资项目的实施路径为依托，根据旅游投资项目的不同节点编著而成，首先形成了理论上的紧密衔接；其次从应用体系上达成了融合。亦可作为广大相关专业研究生、博士生、MBA 学生的参考书籍。

三是本丛书作为相关院校和培训机构之教材，弥补了中国旅游教育教材在旅游投资领域方面的不足。对于培养出适应新形势需要的旅游专业人才，特别是中高级管理人才具有非常重要的作用。

四是本丛书作为广大旅游投资职业经理人的重要读物，具有较强的前瞻性。由于本丛书的作者群都来自国内外旅游投资相关机构一线的专家，如专业旅游投资公司、旅游经营企业、旅游管理公司、旅游咨询公司、规划院所、市场调研公司、旅游科研院所等，因此，本丛书是从业界全方位角度进行的体系化设计。

姜若愚

2007 年 8 月 8 日

前 言

近年来,我国消费对 GDP 增长的贡献份额连续大幅下降,投资与消费的增长不协调。立足拉动内需是当前中国经济发展阶段性特征的政策性选择。我国目前处于居民消费结构升级的发展阶段,国民储蓄率较高,国内市场潜力巨大,决定了我国需要,也有条件依靠国内需求促进经济发展。旅游业即是拉动内需的强劲产业。2004 年,全国国内出游人数达到 11.02 亿人次,比“九五”末的 2000 年增加了 3.58 亿人次,增长 48.12%,国内旅游总花费 4 710.7 亿元,比 2000 年增加 1 535.2 亿元,增长 48.34%。我国旅游产业经过多年的快速发展,已经从旅游资源大国发展成为旅游大国,开始实现从旅游大国向旅游强国的战略性转变。

“十一五”期间,随着我国宏观经济政策调整,经济增长由主要依赖投资和出口拉动,转变为消费拉动,进一步扩大国内需求,加上居民消费结构逐步升级,为我国国内旅游开辟了广阔的市场空间,创造了有利的发展条件,形成了良好的增长预期。相对于行业利润率逐年减低的旅行社行业,由于旅游目的地相对较高的利润空间,大批的行业外资金开始快速进入,投资将呈现更加多元化的格局。为此,我们编撰了国内第一部系统阐述旅游投资与管理的专著。

本书的编著主要围绕以下两个目的进行。

(1) 总结中国旅游业现状,展望中国旅游投资走向,理性认识机遇与挑战。在新的环境下,旅游投资企业面临新的机遇和挑战,对中国旅游业的发展现状与前景,我们进行了回顾,以使我们更清晰地认识这种新机遇、新环境下所面临的主要挑战,并以此归纳出旅游投资项目现今和未来主流的投资方式:并购和新建。

(2) 系统研究旅游投资项目实施路径,为中国旅游教育培训与旅游投资行业注入新的知识活力。根据国家旅游局 2005 年、2006 年的《中国旅游投资报告》对中国旅游投资现状与未来趋势的分析,中国旅游投资类教材的不足,以及旅游投资职业经理人对旅游投资专业读物的需求,本书依据旅游投资项目所涉及的不同学科内容,结合旅游行业的特点与投资特性,从理论与实践两方面,第一次较为系统地阐述了旅游投资项目的实施路径,为中国旅游投资教材或教材参考书提供了新的知识体系,也为广大投资人提供了旅游投资项目操作指南。

本书的主要特点是理论与实际相结合,既有理论分析,又有实际运用方法,并在重要部分附有案例。本书共分为三编:

上编“引论”,共三章。探讨研究了我国旅游业的发展现状与趋势、中国旅游业的投资现状与趋势、旅游投资项目的基本概念、旅游投资项目的一般实施流程,

并第一次将旅游投资项目分并购与新建两种性质进行了流程分析。

中编“旅游并购项目实施流程”，共三章。基于对并购一般概念的阐述，我们在此章重点介绍了旅游并购项目的目标旅游企业的选择与评估、旅游企业并购准备阶段、旅游企业并购实施阶段，并附以旅游并购项目商业计划书纲要、旅游企业并购咨询服务项目清单。对于旅游并购类项目中所涉及的资源评估、中介顾问、风险防范、尽职调查进行了深入研究。

下编“新建旅游项目实施流程”，共七章。基于第一编我们对新建旅游项目的实施流程设计，在本编我们分别对流程节点内容进行了探讨和研究。包括了旅游投资项目考察与调研、旅游投资项目策划原理、旅游投资项目策划战略构思、旅游投资项目策划方案制订、市场分析方法、旅游投资项目建议书、旅游投资项目规划与论证、旅游投资项目评价、旅游项目投融资决策、旅游项目实施管理、旅游投资企业融资战略和旅游资本退出机制等。在本编中，我们结合了大量标准化的案例，如在第九章“旅游投资项目规划与论证”中所列的规划程序，广大旅游投资企业可依据该标准程序实施投资项目的规划邀标或征集。

本书可作为高等教育旅游及投资类相关专业选修教材或教学参考书使用，亦可作为研究生之研究方向参考书籍，并可供广大旅游企业，尤其是有志于投身于旅游投资领域的国内外企事业单位参考使用。

本书作者分工如下：全书由姜若愚总纂、修改、定稿，姜若愚、刘奕文著。其中第一章第二节“主题公园、旅游小镇、温泉旅游”的部分内容由杨程波协助编写。

本书在编写中参考并援引了一些国内外书籍、文章和参考资料的内容，特向有关作者表示衷心的感谢。同时，由于本书是作者在学习、工作实践过程不断摸索和总结而成的，书中难免存在缺点和错误，恳请读者批评指正。

作者

2007年8月8日

目 录

上编 引 论

第一章 中国旅游投资概况	(2)
第一节 中国旅游业的发展现状与趋势	(2)
第二节 中国旅游投资的现状与趋势	(14)
第二章 旅游投资项目概论	(70)
第一节 投资的含义与分类	(70)
第二节 旅游投资项目的概念与分类	(73)
第三章 旅游投资项目实施流程	(79)
第一节 旅游企业资本重组实施流程	(79)
第二节 旅游并购项目实施流程	(93)
第三节 新建旅游投资项目实施流程	(107)

中编 旅游并购项目实施流程

第四章 目标旅游企业的选择与评估	(120)
第一节 旅游企业并购的战略分析模型	(120)
第二节 目标旅游企业的评估与分析	(127)
第三节 目标旅游企业的甄选与审查	(134)
第四节 并购目标旅游企业的估价	(139)
第五章 旅游企业并购准备阶段	(154)
第一节 旅游企业并购模式选择与结构设计	(154)
第二节 旅游企业并购顾问	(166)
第六章 旅游企业并购实施阶段	(176)
第一节 旅游项目并购效果	(176)
第二节 旅游企业并购风险评估	(184)
第三节 旅游企业并购风险防范	(190)