

Practice Guidance for Tourism Projects
Investment, Development & Operation

旅游产业 项目实务

投资 / 开发 / 运营

一部涵盖旅游项目各个环节的操盘指南
让您了解旅游项目的全流程

王丽华 主编



旅游教育出版社

Practice Guidance for Tourism Projects
Investment, Development & Operation

旅游产业 项目实务

投资 / 开发 / 运营

王丽华 主编



旅游教育出版社

· 北京 ·

策 划：赖春梅

责任编辑：赖春梅

图书在版编目（CIP）数据

旅游产业项目实务：投资·开发·运营 / 王丽华主
编. —北京：旅游教育出版社，2019.3

ISBN 978-7-5637-3896-0

I. ①旅… II. ①王… III. ①旅游业—项目管理—研究 IV. ①F590.1

中国版本图书馆CIP数据核字（2019）第032314号

旅游产业项目实务：投资·开发·运营

王丽华 主编

出版单位

地 址

邮 编

发行电话

本社网址

E-mail

印刷单位

经销单位

开 本

印 张

字 数

版 次

印 次

定 价

旅游教育出版社

北京市朝阳区定福庄南里1号

100024

(010) 65778403 65728372 65767462 (传真)

www.tepcb.com

tepdfx@163.com

天津雅泽印刷有限公司

新华书店

710 毫米 × 1000 毫米 1/16

13.25

180 千字

2019 年 3 月第 1 版

2019 年 3 月第 1 次印刷

56.00 元

（图书如有装订差错请与发行部联系）

前言

Preface



旅游，古已有之。千年以下，万里之外；旅者在途，游者有方。千百年来，旅游已被人类赋予无穷无尽、无所不包的内涵和外延。旅游，是动态中的“衣”、“食”、“住”、“行”，是融会各行各业的集大成者；旅游，是“千里之行，始于足下”的开端和肇始，也是“行到水穷处，坐看云起时”的目标和终点，更是“千里江陵一日还”的往复与回归；旅游，是时间和空间的交织，是历史和地理的汇合，是“世界那么大，我想去看看”的梦想和期许，也是“读万卷书，行万里路”的知行合一；旅游，是先秦诸子的列国周游，是古丝绸之路的商旅往来，是大唐东渡西游的宗教游历，也是郑和下西洋的海外航行。自古以来，传承至今，旅游已成为上至国策大局、下至平民生活的不可或缺的重要部分。

今日之旅游产业，已非简单而狭义的山水游玩、河川游历可概括。旅游产业以其天然的黏合属性和外延宽度，注定必将与现代生活中大大小小、或远或近的行业和产业相互融合、交互作用，进而衍生和演化出各式各样的新产品、新模式和新类型，逐渐形成更为丰富而广义上的“大旅游”（或称“旅游+”）产业。在新时代的大环境下，旅游产业已然渗透进了三大产业的方方面面，与各行各业中最具有活力和生机的元素相互契合，发生着或大或小的化学反应，从而呈现出该行业前所未有的多

样性和复杂性。

面对机遇和风险并存的整个大旅游产业，我们需要有相对应的宏观层面的法律法规及产业政策的规范和指引，也需要在微观层面对于具体的旅游产业、旅游行业及旅游产品，以及与其相互关联和不断融合的其他产业和行业，有着更为清晰的认知和把握，并且需要具体细化到实践中不同类型的旅游项目在开发、融资、建造、运营及退出等各个阶段和环节需要重点关注的各种具体问题。本书即旨在从“大旅游”的这一新语境出发，在向读者介绍日新月异的旅游产业和旅游项目现状的同时，以实践者的透视视角，为读者理清脉络，切中肯綮，梳理出大旅游产业在不同发展阶段的要点和重点，并力图顺承脉络一探大旅游产业的发展趋势、规律和去向。如有一二能对读者有所裨益或稍有启发，即合本书初旨。

总而言之，旅游就是移动着的生活本身，更是需要我们直接应对的不断变化着的社会本身。旅游，我们一直在路上。

编委会

Editorial Board



主 编 王丽华

副主编 张 兵 孙凌岳

编 委 张中华 王 林 王子藤 余瑞华

目录

Contents



第一编 旅游产业的大环境

第一章 中国旅游产业的发展现状 / 002

第一节 中国旅游业现状 / 002

第二节 旅游产业的概念及价值 / 005

第二章 中国旅游产业的发展和趋势 / 008

第一节 旅游产业的发展 / 008

第二节 旅游产业与其他产业的融合与创新 / 010

第三章 中国旅游法律和产业政策 / 016

第一节 中国旅游法律制度 / 016

第二节 中国旅游产业政策 / 019

第二编 旅游产业项目开发与运营

第四章 旅游产业土地开发 / 024

第一节 我国旅游产业土地政策概述 / 024

第二节 不同业态下的旅游产业用地的特点与实践 / 030

第三节 旅游用地的实践问题及思考 / 042

第五章 旅游项目建设 / 049

第一节 项目建设概况 / 049

第二节 旅游项目规划问题 / 052

第三节 旅游项目建设问题 / 060

第六章 旅游项目的运营 / 069

第一节 旅游项目的运营模式 / 069

第二节 旅游项目的收益模式 / 079

第三节 旅游项目运营风险防控 / 088

第三编 旅游产业投融资

第七章 旅游产业投融资概览 / 098

第八章 PE/VC与旅游产业投资基金 / 104

第一节 PE/VC与旅游产业 / 104

第二节 旅游产业投资基金 / 107

第九章 旅游产业ABS和REITs融资模式 / 120

第一节 旅游产业ABS / 120

第二节 旅游产业REITs / 131

第三节 债券融资、ABS和REITs的特征 / 142

第十章 PPP模式和项目实务 / 148

第一节 PPP模式的含义 / 148

第二节 旅游产业PPP项目常见模式 / 152

第三节 旅游产业PPP项目的主要参与方 / 156

第四节 旅游产业PPP项目的操作流程 / 159

第五节 旅游产业PPP项目合同 / 165

第四编 旅游产业项目投资的退出

第十一章 旅游项目退出的原因和方式 / 174

第一节 旅游项目退出的不同原因 / 174

第二节 旅游项目退出的不同方式 / 179

第十二章 对拟退出旅游项目的评估 / 185

第一节 旅游项目经济和社会效益评估 / 185

第二节 旅游项目资产状况评估 / 187

第三节 旅游项目的历史沿革评估 / 191

第四节 旅游项目退出方案评估 / 193

第十三章 由“退出”回看“开发”和“运营” / 195

第一节 做好前期调研，避免方向性错误 / 195

第二节 严格遵守法律，避免“先天缺陷” / 197

第三节 选择适当的投资结构，避免退出障碍 / 199

第四节 专业的运营方或是提升项目价值的因素 / 200

结 语 / 202

第一编

旅游产业的
大环境

第一章 中国旅游产业的发展现状

随着中国旅游产业的蓬勃发展和逐步的规范成熟，旅游已不再仅局限在旅行和游玩的浅显概念中。旅游产业已经成为推动我国经济发展和前进的战略支柱性和综合性产业。旅游产业自身及其周边相关产业为我们发现和发展新的经济增长点提供了新的思路和契机。本章我们将结合中国目前旅游业的发展现状，对旅游产业、“旅游+”等相关概念及其经济价值和社会价值进行介绍。

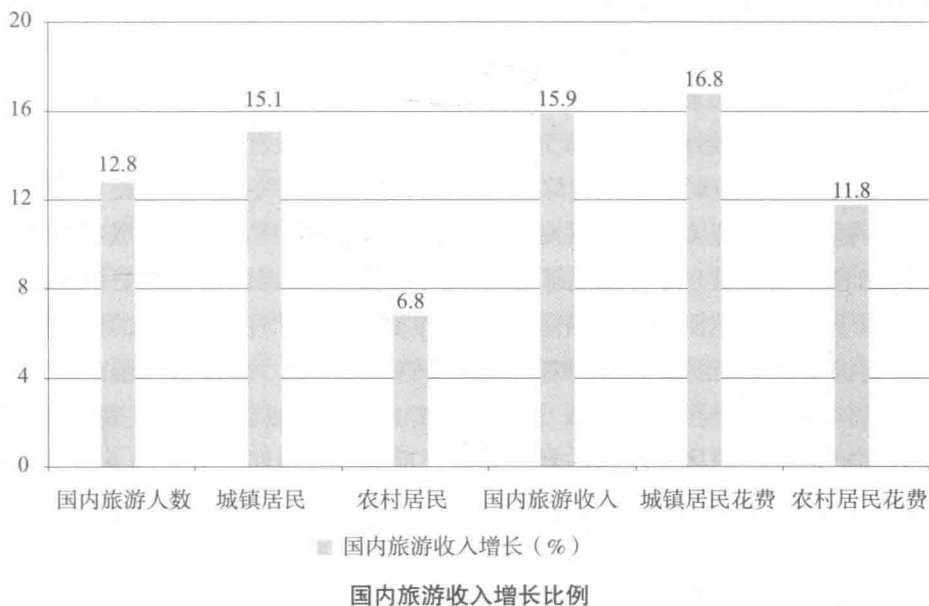
第一节 中国旅游业现状

近年来，我国的旅游经济快速增长，产业格局日趋完善，旅游业的市场规模和品质同步提升。改革开放以来短短几十年，我国已实现了从旅游短缺型国家到旅游大国的历史性大跨越。旅游业已全面融入了国家战略体系中，走在了国民经济发展建设道路的前沿。作为发展经济、增加就业和满足人民日益增长的美好生活需要和提高人民生活水平的重要有效手段，旅游业已成为我国国民经济的战略性支柱型产业。

回望2017年，我国旅游市场依旧形势一片大好：我国年人均出游次数已达3.7次，国内旅游、入境旅游、出境旅游全面繁荣发展，已经成为世界第一大出境旅游客源国和全球前四大入境旅游接待国。随着我国全面建成小康社会计划的深入推进，我国城乡居民的收入稳步增长，消费结构也在加速升级，人民群众健康水平大幅提升，基础设施条件不断改善，航空、高铁、动车、高速公路等交通设施快速发展。相应地，大众旅游消费便持续快速增长，人

们的旅游消费需求得到了快速释放。这些都为中国旅游产业的迅速发展奠定了良好而坚实的基础。旅游已经成为人们衡量生活水平的重要指标,成为人民群众日常生活的刚性需求,也成为传播和交流中华文化、沟通全国乃至世界各地经济和文化的重要渠道,也成为推动生态文明建设的重要力量,并且带动了我国大量贫困和欠发达地区和人口的脱贫与致富。总之,旅游产业已经成为中国社会投资和消费的热点和综合性大产业。

2018年2月,中华人民共和国文化和旅游部(由原文化部和原国家旅游局于2018年初合并组成)发布了《2017年全年旅游市场及综合贡献数据报告》^①(以下简称《2017年数据报告》)。该报告指出,2017年,中国国内旅游市场高速增长,出入境市场平稳发展,“供给侧”结构性改革成效明显。国内旅游人数50.01亿人次,比上一年同期增长12.8%;出入境旅游总人数2.7亿人次,同比增长3.7%;全年实现旅游总收入5.40万亿元,增长15.1%。初步测算,全年全国旅游业对GDP(即国内生产总值)的综合贡献为9.13万亿元,占GDP总量的11.04%。旅游直接就业2825万人,旅游直接和间接就业7990万人,占全国就业总人口的10.28%。下图是2017年国内旅游人数及收入较上一年的增长比例图示。



^① 中华人民共和国文化和旅游部官网. http://www.cnta.gov.cn/zwgk/lys/j/201802/t20180206_855832.shtml.

另外,根据原国家旅游局于2018年初发布的《旅游服务贸易继续顺差》文章^①,近五年我国国际旅游收支一直保持顺差,但顺差额呈阶段性收窄趋势。初步测算2014年至2017年我国旅游服务贸易支出分别约为896.4亿美元(2014年)、1045亿美元(2015年)、1098亿美元(2016年)和1152.9亿美元(2017年),预计2018年支出额将达1202.5亿美元;而同期我国旅游服务贸易收入分别约为1053.8亿美元(2014年)、1136.5亿美元(2015年)、1200亿美元(2016年)和1234亿美元(2017年),预计2018年收入额将增加至1270亿美元。

我国旅游业发展正处于较为有利的国际环境之中。纵观全球,全球旅游业正在持续稳定地发展,其增速将会继续高于世界整体经济的增速,而亚太地区的旅游业继续保持了强劲的增长势头,全球旅游重心的东移也将继续加速。我国的出境旅游人数和旅游消费目前已位列世界第一位,同时我国与世界各国各地区及国际旅游组织的合作也在不断加强,与旅游业发达国家的差距明显缩小,并且在全球旅游规则制定和国际旅游事务中的话语权和影响力方面也获得了明显的提升。为积极配合国家总体外交战略,近年来我国各地纷纷举办了中美、中俄、中印、中韩旅游年等具有影响力的旅游交流活动,旅游外交工作格局已开始形成。

根据上文提到的《2017年数据报告》,“全年实现旅游总收入5.40万亿元……全年全国旅游业对GDP的综合贡献为9.13万亿元,占GDP总量的11.04%”。自2014年官方数据统计中首次使用“旅游业对GDP综合贡献”这一概念之后,旅游业对于GDP的综合贡献率一直在10%以上,且呈逐年增加的趋势。这一数据显示出我国相关部门对于旅游产业在我国经济发展中的重要地位的肯定和重视,并寄托了越来越高的期望,这也对旅游业的更快速的发展提出了更高的要求 and 标准。作为名副其实的“朝阳产业”,我国的旅游产业势必将迎来新一轮的黄金发展期。同时我们也应看到,我国的旅游产业也正处于结构调整期和矛盾凸显期,同样面临着不少的挑战和问题,主要表现在:①旅游产业发展的体制机制与对于综合产业和综合执法的要求尚不相适应,旅游产业的政策环境和法制环境尚有待进一步优化;②旅游基础设施和公共服务明显还有所滞后且发展不均衡,弥补短板的任务还是相当艰巨;③游客文明素质和从业人员的整体素质仍有待提升,市场秩序有待规范和正确引导;

① 中华人民共和国文化和旅游部官网。http://www.cnta.gov.cn/zwgk/lys/201802/t20180205_855765.shtml.

④旅游地产等相关产业（例如特色小镇）的发展尚处于探索和粗放发展阶段等。这些问题都需要在今后加以解决和改善，为我国旅游产业的健康良性的可持续发展奠定更坚实的基础。

第二节 旅游产业的概念及价值

随着我国旅游产业的迅速发展和逐渐规范成熟，经济发展和广大人民群众迫切需要旅游的形式和内容不断发展和扩容，因此，发展和推广“旅游+”（或称“大旅游”、“全域旅游”等）这一新概念已势在必行。

首先，作为一个产业群体，旅游产业自身构成也在日趋复杂化，其内在包含的食、住、行、游览、购物、娱乐等基本要素的表现形式在当今社会的变化和发展也是日新月异。其次，旅游产业具有明显的跨产业、跨行业的综合特点，其所涉及的或与其相关联的产业和行业基本包含了当今社会可能触及的所有各个方面，旅游与经济、社会、技术等产业和行业关联起来之后便形成了综合性的产业链条和产业体系。而且，旅游产业与关联产业之间的关系是开放式的，也是互动和综合发展的，通过协调发展旅游和相关产业，将从整体上实现“旅游+”系统整体效益的最大化，以及整个“社会——经济——生态”系统的共同协调发展。第三，我国的境内旅游产业与境外旅游业也是密不可分的。旅游产业的外向性决定了旅游产业的发展不仅要面向国内，更要面向国外，参与世界旅游市场的竞争是旅游产业发展不可缺少的内容。如上文所提及的，我国出境游和入境游的跨境游在我国旅游产业中的比重正与日俱增。中国的旅游产业在全球旅游产业中的地位和重要性也将继续提升。

鉴于“旅游+”的综合性特点及其在国民经济中日益强化的重要地位，旅游产业对于整个社会和经济发展的良性和正面的促进作用也是多方面多角度的。旅游产业与多个领域相互渗透和融合，例如经济发展、税收及财政、交通、商业地产、环境、人力资源及就业、教育和文化、科学技术、通信、市场营销、融资、公共服务和公共安全、外商投资、法律规范和保障等等，俨

然已成为联系和带动社会和经济发展中各个不同产业和行业的纽带。以旅游产业为纽带,通过推动旅游业的发展,进而建立和发展壮大一定的旅游综合能力,从而实现上述各个相关领域的相互作用、相互带动和共同发展。旅游产业作为处于优势位置的朝阳产业,通过在该领域统一规划布局、优化公共服务、推进产业融合、加强综合管理、实施系统营销,将不断提升旅游业现代化、集约化、品质化、国际化水平,从而更好地满足旅游消费需求,进一步推动和促进相关产业和行业的共同发展。

在更高的层次上,旅游产业所蕴含的巨大需求,将为经济模式和科技的创新和发展创造强大的动能和推动力。旅游需求为旅游产业模式和技术的选择、开发、引导和改造指明了发展方向,同时也将大大促进经济产业结构、产业模式和产业技术的不断探索和发展。旅游产业的不断调整和创新将推进传统产业企业之间及企业内部组织结构的发展和变化,促进服务产业的集团化和专业化,形成合力的组织结构体系,实现经济生产要素的最优组合和高效利用。同时,旅游产业的经济模式和科学技术也将促进该行业的国际竞争与合作,将在更高层面上推动我国旅游产业乃至整个国民经济的发展和进步。旅游产业领域的发展,也将进一步推进我国的大众创业和万众创新,促进旅游领域及相关产业领域的创业和就业。在旅游产业的发展过程中,大小各类市场主体通过资源整合、改革重组、收购兼并、线上线下融合等方式来投资旅游业及相关产业,进而促进了旅游投资主体的多元化,以及旅游产品的规模化、品牌化和网络化经营,最终实现旅游产业和相关产业的共同协调发展。

但我们同时也应看到,我国的旅游产业仍存在着明显的发展不平衡的问题。中国幅员辽阔,旅游资源的分布及各地区发展必然存在着较大的差异。发展旅游产业,必须结合旅游资源区位的特点,在发展旅游产业和布局旅游产业时需要有重点且分层次的整体调整和规划。妥善解决了这一问题也将促进我国各地经济的持续均衡发展,挖掘出地方旅游产业更多的特别优势和亮点,有利于推进我国地区产业结构的合理化进程。与其他产业的分布有所不同,旅游产业分布既有区域性问题,也存在产业分布点、线、面如何紧密结合的问题。旅游资源的分布有着明显的独特性,不同旅游区域通过专业化分工和协调互补,结合各地所具备的不同优势和特点,形成各有优势的不同旅游产品和商业形态,进而通过资源互补、产品相关和交通便利等要素,最终均衡、全面地发展旅游产业。结合各地区旅游发展程度的区域性差异特征,

旅游产业的协调布局在促进我国东南部沿海地区旅游业的持续发展的同时,也能够加快中西部地区旅游产业的崛起,进而促进各地独具优势和竞争力强的旅游产品形成系列,从而实现我国各地经济共同发展的最终目的。众多旅游产业的发展,尤其是中西部旅游的发展,还将大大推进乡村扶贫富民工程,实现贫困和欠发达地区旅游资源的整合和发展。“景区带村、能人带户”旅游扶贫模式的健全和改善,以及乡村民宿的改造提升也将促进贫困和欠发达地区的劳动力就业、人力培训指导。发展旅游业的同时,也将有助于带动农副土特产品的销售和推广,增加贫困村集体收入和贫困人口的收入,提高旅游扶贫的精准性,真正让贫困地区、贫困人口在旅游产业的发展中真正受益。由此可见,旅游产业在扶贫共富、各地区协调共同发展方面有着优势互补、相得益彰的效果和巨大的社会效益。

另外,旅游产业经济的发展也将促进法律法规、产业政策、政府配套服务的发展。旅游业是否健康发展还取决于其实施过程中是否能有相应的法律法规、体制和保障政策与之相配套。旅游产业保障政策是为保障产业政策的贯彻实施应采取的有关法律的、经济的、行政的及其他多种手段的总称。下文第三章将对我国旅游法律法规和产业政策做详细介绍和分析。

总之,旅游产业的发展将增强旅游目的地的竞争力及促进其可持续发展,进而促进旅游目的地的社会福利的最大化。旅游产业及其政策的制定和实施是一个社会发展的系统工程,对相关产业乃至整个国民经济都有协调运作和相互影响的巨大作用。

第二章 中国旅游产业的发展 and 趋势

与传统产业存在很大的不同，旅游产业是由多种产业组成的一个产业群，同时，旅游业与众多产业之间还存在着紧密的联系。随着社会经济持续发展，人们经济和文化水平的提高，人们对于旅游的需求也转向更深层次的诉求，更加倾向于文化型、度假型、复合型等旅游产品，而不再仅仅是单一的观光型的旅游产品。旅游消费的大众化、多样化需求需要旅游产品的多样化发展，旅游产业与相关产业的融合也有待于进一步的加强。本章将对我国旅游产业的发展大趋势做简要探析。

第一节 旅游产业的发展

2009年，国务院首次提出要把旅游业建设成国民经济的战略性支柱产业，将旅游业作为综合性产业来发展是将其打造成战略性新兴产业的重要途径。旅游业会在其发展过程中与其他产业相互交叉渗透形成新的产业，即为旅游新业态。旅游新业态是在旅游业与农业、工业和服务业三大产业融合的基础上逐渐形成的。大力发展乡村旅游是旅游业与第一产业融合的主要内容；与第二产业的融合，是指发展旅游制造业、旅游用品和纪念品等；将旅游业与现代服务业的融合是其与第三产业融合的重要内容。另外，在中国经济社会稳步发展的新时期，推进旅游业与新型城镇化、农业现代化及绿色化协调同步发展也是当前旅游新业态发展的必然趋势。

建立和发展“旅游+”概念，既需要有着眼于宏观的高瞻远瞩，也应有着手于微观的周密和细致。发展旅游产业应该牢固树立和贯彻落实新的产业发