

大都市 旅游房地产

发展与布局研究

胡 浩 著



A Study on
Development and
Distribution of
Metropolitan Tourist Real Estate

大都市 旅游房地产

发展与布局研究

胡 浩 著



A Study on
Development and
Distribution of
Metropolitan Tourist Real Estate



中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

大都市旅游房地产: 发展与布局研究/ 胡浩著. —北京: 中国财政经济出版社, 2006. 6

ISBN 7 - 5005 - 9073 - 3

I. 大… II. 胡… III. 大城市 - 旅游 - 房地产经济学 - 研究 IV. F293. 30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 042803 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

787×960 毫米 16 开 16 印张 270 000 字

2006 年 6 月第 1 版 2006 年 6 月北京第 1 次印刷

定价: 42.00 元

ISBN 7 - 5005 - 9073 - 3/F · 7894

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

序

得知自己研究生的学位论文将由中国财政经济出版社出版，心中平添了些许慰藉和喜悦。但要给自己学生的著作写序，颇感到这项活计里面所蕴涵的沉重责任和道义。好在胡浩同志是我的博士研究生，话怎样说，说什么，说到什么程度，他都不会计较。

正如作者所言，选择“大都市旅游房地产发展和布局”的命题展开研究是有很大风险的，也具有挑战性。一是什么是旅游房地产，至今没有规范和统一的概念，仁者见仁，智者见智；二是发展和布局，虽然是人文地理学所关注的传统命题，但置于大都市这样的空间范围，要求研究者对中国大都市旅游房地产发展历程与事件的把握以及精选掌握的实证案例所具有的经典性和准确性，绝不是年轻学者能轻易做到的事；三是将这样具有更多实证色彩的研究成果上升到具有一定学术水平高度的理论性成果，更是难上加难的事。所以，我对胡浩同志的要求是苛刻的，反复告诫他充分认识选题所具有的风险性和挑战性。

与我们这些几乎与共和国同龄的人相比，胡浩同志的学术经历是很阳光的。他本科毕业于中原名校——河南大学；硕士研究生毕业于西北名校——西北大学，硕士论文做的是“关中平原的水资源开发利用问题”。从关中平原考入上海华东师范大学攻读博士学位，虽然是人文地理专业，但方向却是城市经营与管治，学位论文还要从“旅游房地产”这一特定的标靶上寻求突破。显然，实现走出关中平原、融入上海大都市的学术转型，他所面临的挑战和压力可想而知。

呈现在读者面前的这本书，凝聚了胡浩同志攻读博士学位的三年求学艰辛，也涵盖了我们师生共同对大都市旅游房地产发展与布局问题探讨进程中的心得体会。全书主要的亮点有：

（一）进一步澄清了关于旅游房地产概念的科学内涵

与时俱进是科学发展的一个重要特征。“旅游房地产”是中国旅游业与房地产业融合与协调发展过程中出现的一个概念。旅游业是彻头彻尾、能够刺激与扩大消费的产业，房地产业也是一个具有消费拉动、刺激需求的产业，二者具有天然的亲和力。旅游业和房地产业的融合和协调发展是一个持续的动态过程，二者的融合产生了“旅游房地产”这一特定的不动产形态。给定“旅游房地产”的概念内涵有着两个不同的价值取向：一是基于旅游产业的价值取向，把具有旅游功能的房地产设施及关联空间，或直接为旅游业所开发利用的房地产设施及关联空间称为“旅游房地产”；另一个是基于房地产业的价值取向，借助于旅游开发，把能进入旅游消费市场，带来商业利益的房地产及其关联空间称为“旅游房地产”。

事实上，这里仍然存在认识的陷阱：从旅游业的视角考察，“旅游房地产”概念的内涵比较宽泛，界定的空间涉及旅游业的吃、住、行、游、购、娱等众多要素，甚至包括旅游环境；这种界定跨越许多历史和自然遗产，不仅包含着商业盈利性的旅游房地产项目，还包含着众多社会公益性的旅游房地产项目。基于这样的定义，虽然有利于组织旅游经济的要素资源，进一步推进资源利用的深度和广度，发展旅游业；但由于房地产根深蒂固的商业盈利本性，很容易引起歧义和误导，把本不应进入商业盈利市场的公益性旅游项目赋予“铜臭气”，破坏了公益性旅游项目公众享受权利的氛围和机会。

从房地产视角看旅游房地产，作为商品的房地产具有价值和使用价值，其价值通过出租、转让或出售而实现。由于房地产业是具有商业盈利目的的行业，要达到持续盈利目的，必须：①房地产产权转移；②房地产业不断扩展。盈利是衡量旅游房地产业的基本标准，这个标准也可分解为产权转移和产业扩展两个基本方面。按照产权转移程度和产业发展潜力，可以将旅游房地产分为核心层次和边缘层次。核心层次的旅游房地产是指以旅游为目的，以权属关系及关联旅游服务为卖点，通过出租、转让或出售实现权属转移，并有较大产业发展潜力的房产和地产，如度假区、酒店、景区住宅、步行商业街、会展中心等；边缘层次的旅游房地产也是以旅游为目的，以旅游吸引物为卖点，其产权虽未转移但具有一定产业发展潜力，可以通过门票收入等方式获取场所体验服务所带来的商业利润，如博物馆等。

于是，矛盾出现了。中国许多旅游吸引物是历史遗产资源，具有文物保护单位的社会共享遗产属性。许多国家文物保护单位，如故宫、长城、兵马俑

等,还有许多具有人类普遍价值和意义的文化遗产等,很难把它们界定为旅游房地产。它们虽然具有强烈的旅游吸引功能,可以通过门票等方式实现旅游服务价值,获取一定商业利润,但其核心功能是科学研究价值和历史价值。开发文物保护单位的旅游功能,更多的是强调其教育作用。国家重点文物保护单位不能发生产权转移,也没有很大产业发展潜力(文物具有惟一性)和空间,任何赋予文物保护的商业盈利企图,只能带来文物资源价值的流失和损害。当旅游消费功能与文物保护功能发生冲突时,应该无条件放弃旅游消费功能。如果强调文物保护单位的旅游消费功能,则会淡化保护,有可能形成对文物的人为损坏。

因此,书中所给定的旅游房地产概念,主要是指面对旅游休闲度假消费市场需求而开发的房地产项目,包括主题公园(乐园)、度假村、旅游酒店或宾馆(特别是产权酒店或时权酒店)、主题性会展馆、休闲娱乐城(俱乐部)、具有综合消费功能的“Shoping Mall”等具有明显旅游服务功能和商业盈利目的的房地产项目。一方面它主要是应对旅游消费需求而兴起,满足旅游消费需求,具有强烈的旅游吸引功能和旅游消费体验功能;另一方面,它具有明确的商业盈利目的,是通过提供旅游休闲度假设施、场景和服务获取利益的房地产项目。至此,有关“旅游房地产”的概念内涵,本书尽其学术素养和认知,形成了“一家之言”。

(二) 首次对旅游房地产进行了科学分类的尝试

对类型的研究是地理学一项传统学术优势。面对中国大地上迅速崛起的“旅游房地产”景观群体,进行类型划分研究,对于揭示旅游房地产发育与发展规律,是一项十分必要的基础研究工作。基于旅游房地产概念的二元性,旅游房地产类型的划分需要考虑的因素是综合的。

一是基于旅游视角的类型划分。旅游房地产特征是以旅游吸引物为核心的地产差异化经营,是一种依赖于稀缺的和为公众所接受的旅游景区进行房地产开发的旅游房地产化过程的成果。景区和房地产的升值空间依赖于景区的知名度和公众认可度。通过旅游要素的房地产景观化与提供旅游体验服务的过程,将景区主题、行、游、住、食、购、娱、环境等基本要素串起来,构成一组景观群落,可归属于“旅游房地产”类型。因此,有关旅游要素的分类,尤其是旅游资源分类系统的国家标准,应该成为旅游房地产分类的基础依据。

二是基于房地产视角的类型划分。旅游房地产又是以房地产为核心的旅游服务差异化经营,是一种房地产群落在市场经营中旅游化过程的结果。城市旧

区的改造与重构，主题性街区的发展，更多的是房地产开发项目。但一旦主持这些项目开发的房地产商们，将城市文脉与时尚消费文化透过城市建筑与空间关系的景观化处理，便形成供旅游者云集的休闲游憩新空间，如上海新天地、深圳华侨城、杭州宋城等，这些明显具有体验享受消费类型的房地产景观群落，应该归属于“旅游房地产”类型。所以，有关房地产分类的标准也是考虑旅游房地产分类时要借鉴的客观依据。

从土地经济学的视角考察，旅游房地产，说到底是对土地及其承载的景观文化资源的旅游开发利用，是土地开发利用的重要领域，有关土地利用类型的划分标准便成为旅游房地产分类的重要切入点。

细心的读者一定会发现，即使把这些最基本的因素都予以考虑，旅游房地产类型的划分仍然存在许多困惑的地方。例如，有关旅游资源的国家分类系统，姑且不论标准存在的若干缺陷，就其内容考察，其涵盖面过于宽泛，其中有些涉及具有人类普遍价值意义的自然和历史文化遗存，是人类共享的物质和文化遗产；有些是仍然不能纳入旅游产业运行的原始态资源，将其划入旅游房地产范畴是难以被人们所接受的。当然，如果这些资源一旦进入产权管理和使用明确的主题性旅游景区，或主题公园，或休闲度假区，具有以接待旅游者住宿为主体的房地产及其关联空间，将其划入旅游房地产的范畴是可以探索的。但我们也应该且必须十分谨慎和小心，避免限于旅游房地产泛化的误区，无限地扩大了旅游房地产的概念内涵和包揽空间。

按照土地利用分类类型，开展旅游房地产的分类，在用途上具有明确的指向性。例如，饭店、餐厅、酒吧、宾馆、旅馆、招待所、度假村及其相应附属设施用地，运动保健休闲设施、夜总会、歌舞厅、俱乐部、高尔夫球场、洗车场、洗染店、维修网点、照相、理发、洗浴等服务设施用地，其旅游服务的功能性和房地产确定的商业性是明显的，将它们划入旅游房地产的范畴，容易被接受。但涉及公共设施和公共建筑用地，它们的公益性特征是优先的，虽然有些项目，其旅游休闲、教育与体验性功能十分突出，如名胜古迹、革命遗址、景点、公园、广场、公用绿地、博物馆、展览馆、文化馆、图书馆、纪念馆、影剧院、音乐厅、青少年与老年活动中心、体育场馆、训练基地、庙宇、寺院、道观、教堂等，都可以纳入旅游开发利用的范畴，为旅游业所利用，但要小心考察其市场化运营的程度和商业化程度，是否划分为旅游房地产类型需区别对待，应根据研究目的和市场化运营程度来确定。因此，在划分过程中，必须遵从它们的主导性功能属性，不宜草率行事。

面对这些困惑和疑难,胡浩同志没有放弃,也没有草率处理。在其著述中明确提出遵从“科学性、实用性、简明性”原则,坚守住旅游房地产所具有的旅游功能本质属性,按照旅游房地产的旅游功能属性和空间集聚形态,把旅游房地产划分为景区(点)类旅游房地产和城市休闲游憩类旅游房地产两大类,并进一步将景区类房地产划分为“观光型、娱乐型、休闲度假型、特种型”四种亚类,城市休闲游憩类旅游房地产划分为“综合型、住宿接待型、会展型、景观型第二住所或产(时)权式酒店”等四种亚型。在此基础上,从发生学以及生命周期理论的视角,解释了城市旅游房地产空间结构演化的阶段性特征,勾勒了“乡野型、主题度假区型、都市型”等三种旅游房地产空间集聚的区域类型,从而比较系统和客观地构建了旅游房地产的分类系统。

(三) 探讨了大都市旅游房地产发展与布局的基本模式

我们的国家跨入了全面建设小康社会的发展新阶段。科学发展观、和谐社会、节约型社会、环境友好型社会、循环经济等一系列新理念、新思想,正在改变人们看待和处理发展问题的视角和方式。在以创新为主题的深刻思想变革的宏观背景条件下,如何考察与揭示大都市旅游房地产发展与布局的动力机制,这也是对胡浩同志的学术阅历与能力的一次全面检阅和挑战。

传统人文地理学对待类似旅游房地产这样新研究对象的研究路径,会关注空间关系与物质要素对其发展与布局的影响。本书虽然关注这些要素的作用,但把大量的篇幅用在非物质要素,着重探讨了城市规划、城市经营两个要素对大都市旅游房地产发展与布局的影响以及旅游房地产与城市规划、城市经营的互动关系。实践表明,城市规划对都市旅游房地产在地价、地块、用地指标及建筑风格、容积率与环境容量等方面有着决定性的引导作用;旅游房地产对城市空间结构、土地利用格局与地块功能属性、城市建筑景观等三方面有着重要的反馈影响。随着大都市产业结构的升级与消费经济、创意产业的进一步发展,旅游房地产对大都市规划的反馈影响作用越大。

在城市管治的大格局中,城市经营与旅游房地产存在密切的关系。大都市旅游竞争力实质上是都市旅游产业自身素质不断提升、都市旅游环境不断优化、都市旅游产品在市场上份额持续稳定且不断强劲的综合能力反映,与城市政府对都市旅游价值潜力的资产进行市场化运作、重组和经营管治的能力直接相关。今天,无论人们怎样评估大连城市广场革命对中国城市发展所带来的影响,中国城市内部空间的景观化改造进程都在日益加快。越来越多的大城市或

特大城市正在吸引巨额资金,打造城市中央游憩商务区。这实际上是一种具有传承历史、激活资产、追求时尚的复合文化型特征的城市空间重组和更新过程,在进一步提升都市旅游竞争力。因此,进一步增强旅游房地产市场化运作的力度,加快大都市旧城改造,整合城市游憩空间资源,促进城市现代服务产业要素集群发展,创建最佳人居环境,是优化、美化城市空间结构,提升都市居民生活质量,构建和谐城市的一条可持续发展路径。

在城市规划与城市管治因素作用下,大都市旅游房地产呈现出“单体旅游房地产与大盘式复合型旅游房地产”两种开发模式。大都市娱乐型旅游房地产、观光型旅游房地产、住宿接待型旅游房地产、景观型住宅区、主题性复合型旅游街区等,是城市发展与建设过程中越来越受人们关注的热点。作为要素市场化运作的一种特殊形式,旅游房地产开发通常是巨资启动,在城市某个潜力区位地段,营造具有影响力、冲击力的旅游景区,改善区域基础设施条件和环境质量,以旅游或游憩休闲活动的关联带动,进一步引来人流、物流、资金流的集聚,把城市生地或经济萧条区变成旅游熟地或旺地,激发城市活力,促进城市繁荣和发展。深圳华侨城、杭州宋城、上海新天地、桂林两江四湖无不是城市旅游房地产市场化运作的典型代表。这些案例说明,大都市旅游房地产布局要符合经济成本最小原则,贯彻适度集中与分散相结合原则,体现以人为本和全面、协调、可持续发展原则。作为旅游房地产项目,其微观选址应满足旅游吸引力强、便于旅游客流相对集中、区位成本最低、配套基础设施条件较好、有良好的外围环境等基本条件,由此形成都市功能叠加模式、景区伴生模式、增长极模式、点—轴模式等四大类八种形态的都市旅游房地产景观群落。这些旅游房地产群落,从关注人们游憩休闲需求着手,由旅游起步,旅游“带靓”环境,环境带旺地产,地产促进城市游憩休闲景观环境质量提升的发展模式,是值得学术界关注、探讨和评估的重要社会实践。

(四) 进一步讨论了大都市旅游房地产的管治问题

这几年,管治问题成为众多人文学科关注的热点。在中国国情条件下,都市管治理念的核心应该是在政府主导下,通过政府、非政府组织和基层社区居民广泛民主参与而谋求解决社会冲突、环境与公共安全问题的一种规范机制,重心是关注和协调社会不同群体间的利益关系,尤其关注弱势群体的利益诉求,形成一种具有代表社会各阶层利益的对话与协调机制。大都市旅游房地产的健康发展与合理布局,涉及城市社会、经济、生态环境的方方面面,需要符合和谐社会要求的都市管治机制的支撑。

按照经营主体的市场化程度、经营主体的所有制形式、旅游房地产及其经营主体的行政隶属关系、旅游房地产的权属关系，本书将大都市区旅游房地产管治模式划分为“企业型管治和非企业型管治”两大类以及整体租赁经营、股份制企业经营、国有企业经营、行政性事业管理与非行政性事业管理等5种类型与10种模式。显然，基于权属关系的管治类型分类，对于梳理旅游房地产的权属利益关系、进而协调和处理旅游房地产发展过程中的利益矛盾是非常有意义的，也为基于权属关系的大都市旅游房地产管治机制和模式的探讨与设计奠定了基础。

管治涉及制度因素。早在10多年前，华东师范大学中国行政区划研究中心主任刘君德教授提出“行政区经济”理论以来，学术界关注和探讨行政区划对区域经济发展影响的文献越来越多，涉及的产业领域也越来越宽。但是，真正理解“行政区经济”理论精髓的人却不多，以至于理论界出现了将区域经济发展过程中的诸多矛盾归结为行政区划刚性约束的学术偏向，这其实是对“行政区经济”理论的误解。

古今中外，一个国家不可能没有行政区划，大国尤其如此。行政区划是国家权益的地方配置，是国家结构的空间安排。在中国既定国情下，地方政府既是国家权益的代理人，又是地方权益的集中代表，有着追求地方权益最大化的使命、责任和行为。高质量政府主导下的“行政区经济”是中国区域经济勃勃生机的内生变量，而低质量政府的作为又是经济要素资源区域间自由流动的客观障碍，也是有限区域内项目重复建设屡禁不止的深层次原因。问题的本质不是行政区划的刚性约束，而是政府作为的质量。

因此，我不太赞成本书所提出的“行政区划对旅游房地产发展产生刚性约束力”的观点，但欣赏本书提出要正确运用行政区划对地方权益管治的职能，充分利用地方行政管理系统来协调旅游房地产发展进程中利益关系的学术主张。在进一步推进政府职能转型和行政管理体制改革的今天，正确运用行政区划的手段，还是整合地方行政资源，提高基层政府活力与质量，推进区域经济发展的重要区域管治举措。因此，发挥地方政府主导作用，协调和规范行政区之间的利益竞合关系，努力规避或最大限度降低由于对地方利益最大化的追求而造成对相邻或相关区域及子孙后代发展的危害，是当代中国行政区管治艺术的创新，也是责任政府和服务政府提高政府作为质量的重要标志。

也许，本书的学术亮点还可以归纳出一些。对于胡浩同志来说，本书既是他一生中最初的学术专著，也该是他学术探索进程中的新起点。值此本书出版

之际，写下这些感受，以引起读者们的讨论，并期待着胡浩同志在旅游房地产方面有更精辟的学术著作问世。

中国地理学会旅游地理专业委员会副主任委员

中国行政区划与地名研究会副会长 汪宇明

华东师范大学中国行政区划研究中心副主任

2006年3月8日

摘要

旅游业与房地产业都是第三产业中附加值高、关联性很强的产业，是我国国民经济的重要产业。旅游房地产开发涉及旅游业和房地产业的融合发展，是搞好城市经营的重要切入点和举措。目前，我国旅游房地产理论研究比较薄弱，实践上刚刚起步，所以，深入开展旅游房地产研究具有重要的理论和现实意义。

本书从城市经营与管治的角度，按照科学发展观要求，以大都市旅游房地产为研究对象，以上海为实证案例，建立旅游房地产研究理论体系，探讨大都市旅游房地产开发与布局类型、管治模式以及旅游业与房地产业之间的互动与整合关系。全书共分五章：

第一章为绪论。提出要研究的问题与研究意义，界定了旅游房地产的概念，在对国内外研究进展进行文献梳理的基础上，提出了本书的基本思路、研究方法与基本内容和框架。

第二章为相关理论基础。开展大都市旅游房地产研究涉及四个方面的理论：①大都市理论；②旅游学理论；③房地产学理论；④城市经营与管治理论。旅游房地产研究要进一步吸取旅游学、房地产学、地理学、规划学、行为学、经济学和城市经营与管治等相关理论素养，集成创新，为建构都市旅游房地产理论与方法论打下基础。

第三章为旅游房地产的空间分析。讨论了旅游业与房地产业的互动与融合，虽然旅游与房地产是完全不同的两个行业，但相互交叉，相互融合，形成了旅游房地产的各种形态；探讨了旅游房地产开发与发展的动力机制，从政策变动、旅游方式转变、房地产业发展、城市基础设施改善、城区产业结构调整等多个方面探讨了旅游房地产开发的影响因素与驱动机制；在分析了旅游房地产分类依据和原则的基础上，提出旅游房地产的分类系统和旅游房地产的区域

结构类型，并就旅游房地产空间结构的形成与变化做了讨论。

第四章为大都市旅游房地产的地理学透视。探讨了影响大都市区旅游房地产开发的主要因素，对旅游房地产的开发类型进行了划分；分析了大都市旅游房地产布局的基本形式，提出了大都市旅游房地产开发管治模式和协调机制；并对上海典型房地产类型的空间变化进行了分析，进一步提出上海旅游房地产的调控机制和政策建议。

第五章是对本书的总结，并列出了在大都市区旅游房地产领域需要进一步探讨和研究的问题。

关键词：旅游房地产；大都市；发展与布局；调控机制



ABSTRACT

Tourism industry and real estate, which are becoming the new point of growth of our national economy, are all high economic value added and strong correlativity in the tertiary industry. The development of Tourist Real Estate not only can drive tourist industry and real estate to develop, but also take a great role in the city management. Nowadays the theoretical research and practice are all weakness, so it has strong theoretical and realistic meaning that the Tourist Real Estate is studied.

In term of the theory of city management and urban governance, according to the Scientific Development Attitude, regard Tourist Real Estate of the metropolis as the research object, taking Shanghai Metropolis as an example, this dissertation set up the theoretical system of Tourist Real Estate, discuss the development distribution, pattern of governance of metropolitan Tourist Real Estate, and conformity relation between tourism industry and real estate. The dissertation includes 5 chapters.

The first chapter is the introduction. Why author chooses this subject and the significance of research are analyzed at first, then the conception of Tourist Real Estate are set up. Base on liquidating the researches both China "tourst real estate and abroad", the basic ideal and methods are put forward. Finally, the author points out leading contents, innovations and frame of dissertation.

The second chapter is about some interrelated theories. There are 4 main theories are involved in the study of Metropolitan Tourist Real Estate: ①Metropolitan theory; ②Tourism theory; ③Real estate theory; ④Management and governance of Metropolis theory. In term of analyzing of these useful theories, and extracting some useful ingredient from tourism, real estate, geography, planning, regional economics, city management, urban governance etc, then, integrating and innovating to

base for building up the theory and methodology of Metropolitan tourist real estate.

The 3rd chapter discusses the spatial constructions of tourist real estate. The theory of the interaction between tourism and real estate is analyzed within the 1st section. Although tourism and real estate are different industries, many brink frameworks are formed between them, and many kinds of types of tourist real estate are shaped. The driving forces of the exploitation and development of tourist real estate are discussed in the 2nd section, which including 8 aspects: the country policies, the changing of tourism fashion, the differentiation of tourism consumption level, the development of real estate, the improvement of urban basic establishments, the adjusting of urban industry construction, the diversifying of inhabitancy function in the downtown, and the development of commences and service, etc. Classification is a basic and essential work of tourism real estate research. On the base of analyzing the principle and basis of classification of tourist real estate, the system of classification is put forward in the 3rd section. The types of regional constructions of tourist real estate are debated in the last section, which relate to the phases of spatial constructions of tourist real estate, the factors that affect the spatial constructions, the interaction between central downtown and rural tourism space, etc.

The 4th chapter is geography clairvoyance of Metropolitan Tourist Real Estate. The main influencing factors, and the developing models of metropolitan tourist real estate are discussed and classified. The basic forms of distribution are investigated, the the developing and governance models, and harmony systems are put forward. Analyzing the representatives of which, announcing the characteristic and developing rules of Real Estate and tourism industry, and the Tourist Real Estate space modes in Shanghai are demonstrated, The overall adjusting and regulating mechanism models, and the politic suggestions are bring forward at last.

The 5th chapter, the last chapter, summarizes the dissertation' main conclusion, and some problems needed to be further discussed on this field are put forward.

KEY WORD: tourist real estate; metropolis; development and distribution;
mechanism of regulation

目 录

第1章 绪论

1.1 问题的提出及研究意义	(1)
1.1.1 研究背景	(1)
1.1.2 面临的问题	(4)
1.1.3 研究意义	(6)
1.2 旅游房地产的概念界定	(7)
1.2.1 国外理论界对旅游房地产的理解	(7)
1.2.2 中国关于旅游房地产的概念讨论	(8)
1.2.3 旅游房地产定义	(12)
1.3 国内外研究进展	(13)
1.3.1 国外进展	(13)
1.3.2 国内进展	(17)
1.4 基本思路和研究方法	(23)
1.4.1 基本思路	(23)
1.4.2 研究方法	(23)
1.5 研究重点和内容框架	(24)
1.5.1 研究重点	(24)
1.5.2 特色与创新之处	(25)
1.5.3 内容结构	(26)
第2章 相关理论基础	(28)
2.1 大都市区相关理论	(28)
2.1.1 国外大都市区的界定方法	(29)
2.1.2 中国都市区的界定指标和标准	(30)

2.1.3 大都市发展的基本态势	(32)
2.2 旅游学相关基础理论	(33)
2.2.1 旅游和旅游业内涵	(33)
2.2.2 城市旅游和都市旅游	(35)
2.2.3 旅游空间结构理论	(36)
2.3 房地产学相关理论	(42)
2.3.1 房地产内涵和特点	(42)
2.3.2 城市地租与竞租理论	(43)
2.3.3 城市内部土地利用模式	(47)
2.3.4 房地产开发的经济学理论	(50)
2.3.5 产权理论	(59)
2.4 大都市区城市经营与管治相关理论	(60)
2.4.1 城市经营理论	(60)
2.4.2 城市管治理论	(64)
2.4.3 城市管治与城市经营关系	(66)
2.5 结论	(67)
第3章 旅游房地产的空间分析	(68)
3.1 旅游业与房地产业的融合与互动	(68)
3.1.1 旅游专业视角与旅游专业技术	(68)
3.1.2 旅游产业结构分析	(69)
3.1.3 房地产业态的结构与分级	(70)
3.1.4 旅游与房地产的整合路径	(72)
3.1.5 分时度假与产权酒店的崛起	(75)
3.2 旅游房地产开发与发展的动力机制	(78)
3.2.1 政策变动	(79)
3.2.2 旅游方式转变：观光旅游向度假旅游过渡	(83)
3.2.3 房地产发展需要突破泡沫阴影，酒店发展仍然留有空间	(84)
3.2.4 产业结构调整促进旅游房地产的发展	(86)
3.2.5 城市基础设施条件逐渐改善	(91)
3.3 旅游房地产的类型划分	(93)
3.3.1 旅游房地产类型划分依据	(93)
3.3.2 旅游房地产分类原则	(98)