

(英) 玛格丽特·哈菲黛恩(Margaret Huffadine) 著 范秀明 译

度假中心设计完全指南

规划、建筑与室内设计



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

TU247.9

2

度假中心设计完全指南

规划、建筑与室内设计

(英) 玛格丽特·哈菲黛恩

(Margaret Huffadine) 著

范秀明

译



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

本书详细讲述了度假中心从规划、设计到经营使用的过程，一气呵成，细致全面。由于作者本人是一位注册建筑师，又有丰富的工程管理经验，她不仅从设计者的角度感受主、客体的使用流线、空间关系，又为业主提供了产业类型、经营模式等一系列建议。在书中还对度假中心的发展过程、市场现状等加以讲述。

Margaret Huffadine

Resort design: planning, architecture, and interiors

ISBN 0-07-030871-3

Copyright ©2000 by McGraw-Hill Companies, Inc.

Original language published by The McGraw-Hill Companies, Inc. All Rights reserved. No part of this publication may be reproduced or distributed by any means, or stored in a database or retrieval system, without the prior written permission of the publisher.

Simplified Chinese translation edition jointly published by McGraw-Hill Education (Asia) Co. and China Electric Power Press.

本书中文简体字翻译版由中国电力出版社和美国麦格劳-希尔教育（亚洲）出版公司合作出版。未经出版者预先书面许可，不得以任何方式复制或抄袭本书的任何部分。

本书封面贴有 McGraw-Hill 公司防伪标签，无标签者不得销售。

北京市版权局著作权合同登记号：01-2005-3557

图书在版编目（CIP）数据

度假中心设计完全指南 / （英）哈菲黛恩（Huffadine, M.）著；范秀明译. —北京：中国电力出版社，2006

ISBN 7-5083-3593-7

I. 度... II. ①哈... ②范... III. 旅游度假村—建筑设计—指南 IV. TU247-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2005）第 100475 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑：梁瑶 黄肖 责任印制：陈焊彬 责任校对：罗凤贤

北京铁成印刷厂印刷·各地新华书店经售

2006 年 1 月第 1 版·第 1 次印刷

787mm × 1092mm 1/16 · 15.25 印张 · 221 千字 · 8 彩页

定价：38.00 元

版权专有 翻印必究

本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

本社购书热线电话（010-88386685）

关于作者

玛格丽特·哈菲黛恩，是一位注册建筑师，她经营自己的公司，曾为日本 **Nihon Sekkei** 株式会社驻澳洲代表，担任过亚洲、澳大利亚和美国一些大型国际度假中心的首席工程主管。同时，她还是《酒店工程管理与景观发展》一书的作者，该书已由麦克劳·希尔公司出版。

作者致谢

我非常感谢以下公司给予我许多极富价值的建议，并且允许我使用相关的图表和图片：

加利福尼亚，考文城，联邦安全署：麦克·米伦，约翰·安德鲁斯-亚里斯塔，主管。

佛罗里达，格雷特·诺曼高尔夫球场设计公司；兰蒂·艾丽，高级设计师。

佛罗里达，庞帕塔海滩，健身动力组织；朱迪恩·辛格，帕特立夏·孟德斯鸠，主管。

亚特兰大，哈尔斯·拜德纳联合会；艾米·霍尔，公共关系员。

艾思·沃恩，摄影师，拉斯维加斯。

东京，日本 **Sekkei** 建筑公司建筑师，Akira Yamaki，高级顾问。

拉斯维加斯，保罗·斯蒂尔曼建筑事务所；保罗·斯蒂尔曼，主管；丹·奥布松，高级设计师。

佛罗里达，罗伊高尔夫球场设计公司；罗伊·卡斯，主管。

加利福尼亚，SWA 建筑师事务所；大卫·波克森，主管。

达拉斯，威尔逊联合会；康尼·坎贝尔，公共关系员。

火鲁努努，威姆伯雷·艾尔逊·唐；霍华德·吾尔夫，主管，梅兹帕·考斯塔，公共关系员。

感谢以下的组织为我提供信息：

美国酒店 & 汽车旅馆联合会；戴尔·派提特，信息主管。

美国管道工程安全部；托马斯·卡门特，编辑。

亚特兰大会议与旅游组织。

库瑞特登商业有限公司 / 库瑞特登出版社；考林恩·帕斯特那，编辑。

佛罗里达，恩斯特 & 扬·肯尼恩房地产组织；M·蔡斯·伯里特，主管。

墨西哥，FONATUR；萨尔瓦多D·安德森，主管。

夏威夷火鲁努努旅游与会议办公署。

佛罗里达，国家高尔夫项目信息服务组织，朱比特。

西雅图公共图书馆。

亚利桑那图书馆接待部，夏威夷大学，布赖恩·刘，图书馆馆长。

西班牙，马德里，世界旅游组织。

最后请允许我对以下人员对我的帮助表示感谢：

克雷格·斯考特，帮助我处理编辑方面的工作。

伊丽莎白·吉布森-斯考特，帮助我绘制表格。

莫尼卡·希尔，帮助我准备最终的插图。

沃伦·希尔，感谢他一直以来的支持。

作者：玛格丽特·哈菲黛恩(Margaret Huffadine)

作者致谢

第 1 章 介绍

1.1 现代度假中心	1
1.1.1 度假中心的分类	1
1.1.2 市场型度假中心	1
1.1.3 度假中心接待规模	2
1.1.4 度假中心所有权	4
1.1.5 建筑、设计、管理	4
1.1.6 管理	5
1.1.7 可持续发展	5
1.1.8 资金	5
1.1.9 短期与长期融资	6
1.1.10 居民消费	8
1.1.11 经营收益	8
1.1.12 度假中心的发展趋势	8
1.1.13 概要	9
1.2 古代度假中心	10
1.2.1 罗马	10
1.2.2 16~18 世纪的欧洲	12
1.2.3 19 世纪末期至 20 世纪初欧洲的发展	14
1.2.4 美国	15
1.2.5 铁路	17
1.2.6 度假中心假期	18
1.2.7 高尔夫度假中心	22
1.2.8 赌场	25

第2章	环境与规划	27
2.1	国家层面和地区层面的度假中心开发	27
2.1.1	国家层面的度假中心开发	28
2.1.2	规划	33
2.1.3	审批程序	34
2.1.4	所在地层面规划	35
2.1.5	旅游产业的可持续性发展	36
2.2	两个度假胜地：威基基与坎昆	37
2.2.1	市内设计	37
2.2.2	威基基：重新规划与复兴	38
2.2.3	尤卡坦半岛、坎昆：规划于70年代的度假胜地	43
2.3	场地规划：景观和基础设施	49
2.3.1	创造高质量的规划设计，营造“场所感”	49
2.3.2	可行性	54
2.3.3	土地资源的利用	55
2.3.4	规划经营	57
2.3.5	基础设施	58
2.3.6	度假中心分区	59
2.3.7	南加利福尼亚、亨廷顿海滩、远洋大酒店	59
2.3.8	度假中心的开发与设计阶段：概要	65
第3章	建筑与室内设计	69
3.1	假日（度假）酒店	69
3.1.1	高尔夫度假中心	69
3.1.2	滑雪度假中心	72
3.1.3	海岛、沙滩度假中心	75
3.1.4	生态旅游度假中心	77
3.1.5	城市度假中心	81
3.1.6	主题	86
3.1.7	温泉度假中心	90
3.1.8	乡村温泉度假俱乐部	93
3.1.9	网球度假中心	94

3.2 赌场	94
3.2.1 设计趋势	95
3.2.2 资金	95
3.2.3 赌场规则	95
3.2.4 参与者	96
3.2.5 赌场类型	96
3.2.6 博彩名词	97
3.2.7 赌博项目	97
3.2.8 规划	99
3.2.9 室内设计	102
3.2.10 赌博大厅	105
3.2.11 安全监督系统	109
3.2.12 结构要求和建筑条件	111
3.2.13 后勤服务	111
3.3 公共区域和客房	112
3.3.1 建筑和室内设计	112
3.3.2 顾客和交通流线	115
3.3.3 大堂	116
3.3.4 零售区	117
3.3.5 客房	118
3.3.6 浴室	122
3.4 餐厅、酒吧和会议区	125
3.4.1 餐厅	125
3.4.2 自助餐厅与快餐厅	130
3.4.3 储藏间	131
3.4.4 国际化的饮食种类	132
3.4.5 酒吧	136
3.4.6 会议、宴会、典礼区	138
3.4.7 宴会	140
3.4.8 娱乐与表演	141
第4章 经营管理	143
4.1 经营、管理	143

4.1.1 度假中心经营管理	143
4.1.2 分支部门	144
4.1.3 前台	145
4.1.4 后勤服务	146
4.1.5 厨房与厨房工作人员	147
4.1.6 保洁系统	149
4.1.7 洗衣店	151
4.1.8 娱乐场所管理	151
4.1.9 赌场管理人员	152
4.2 行政管理与后勤服务	154
4.2.1 所需装备	154
4.2.2 前台	155
4.2.3 行政办公	156
4.2.4 交通	156
4.2.5 赌场：大堂和接待室	160
4.3 度假中心厨房	164
4.3.1 工作流程	164
4.3.2 布置	167
4.3.3 结构、设备和电气	172
4.3.4 安全	173
4.4 保洁与维护	173
4.4.1 保洁	173
4.4.2 洗衣间	175
4.4.3 工程和维护	176
4.4.4 工程与维护：赌场	178
4.4.5 员工工作环境和住宿	178
 第5章 运动与健身	 181
5.1 温泉	181
5.1.1 温泉度假中心	181
5.1.2 水疗中心：最好的门诊	181
5.1.3 多功能健身俱乐部	182

5.1.4 规划设计	182
5.1.5 伊希拉尼温泉度假中心	185
5.1.6 萨姆林度假中心	186
5.2 运动	187
5.2.1 高尔夫	187
5.2.2 网球	194
5.2.3 槌球	195
5.2.4 网球、槌球零售店与会所	196
5.2.5 滑雪	196
5.2.6 越野滑雪	200
5.2.7 徒步和自行车旅行	200
5.2.8 水上运动	201
5.2.9 海滩	201
5.2.10 码头	203
5.2.11 游泳池	206
 第6章 居住所有权，分时共享，会所	 209
6.1 居住所有权与会所	209
6.1.1 居住式与分时式共享产权	209
6.1.2 会所	215
 参考书目	 221
索引	225



介 绍

1.1 现代度假中心

现在的旅游者会把他们的旅游体验与松弛、享受、服务以及满足感联系在一起，而参加各种丰富多采的运动、娱乐及表演所带来的乐趣，可以缓解人们生活与工作中的压力。

在传统观念看来，度假中心就是为人们提供社交场地与参与的机会，以调整身体的健康状态。但随着社会的持续发展，人们的乐趣已经远远不只于此，特别是高尔夫球场与主题乐园更是深得游客喜爱，其他如滑雪、沙滩项目、室内运动也很受欢迎。

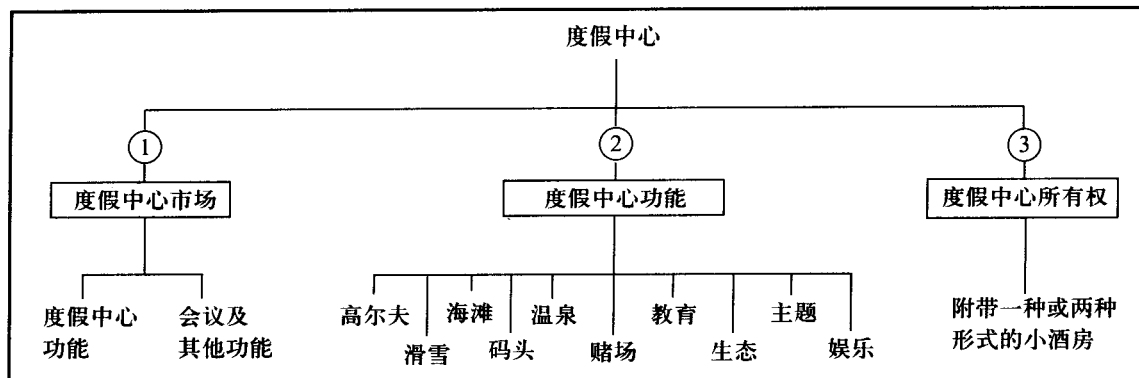
传统的社交模式已发展转化为不断探索自身以外的文化，包括让来宾们参与教育性的演讲和旅游。度假中心为了迎合大众市场的需求，也会在能带来丰厚经济效益的地区，发挥其地域特色。

1.1.1 度假中心的分类

旅游产业公认的度假中心主要的三种类型是：市场型度假中心、指定型度假中心、所有权型度假中心，这其中又有许多分支，包括所有权形式（居住式、分时式、共同所有式）、气候型及地域型。

1.1.2 市场型度假中心

对于一个拥有众多酒店的城镇来讲，市场型度假中心是其发展地方



度假中心分级

特色的最便捷的方法。大多数市场型度假中心都和其所在地区有密切的关系，形成多种经营，如饭店、演出、娱乐、零售店、会议等。像夏威夷的威基基海滩；墨西哥的坎昆；澳大利亚的冲浪天堂；佛罗里达的迈阿密市场型度假中心最初计划环绕知名的海滩建设；拉斯韦加斯，内华达和大西洋城，新泽西最初的卖点都是现场表演。市场型度假中心一般都设有独具特色的经营项目，它们都是由开始时规模较小的、但很受欢迎的旅游点（像威基基和拉斯韦加斯）逐渐发展成为旅游胜地的。

近几年，在财政经营上市场型度假中心要胜过定向型度假中心，对于只想在周边地区活动的旅游者来说，市场型购物中心比那些高端的商厦更具吸引力。

1.1.3 度假中心接待规模

首先应拥有至少 500 间客房，并有不同档次的住宿标准。自身一定要有一个或多个特别之处，能提供特殊风味或情调的餐厅，零售店，丰富多采的运动项目、疗养项目及居住氛围，也应具有会议的接待能力。自 1946 年以来，由私人住宅联合组成的假日之家和公寓已经成为一种很受欢迎的度假中心模式。

促进度假中心接待能力发展的因素如下：

- 度假中心努力使游客更多地停留在自身的综合体系之中，能够增加收入；
- 度假中心所处地理位置较为偏远；

• 游客被度假中心富有创意的运动和服务项目所吸引，在中心的平均居住时间增长，会议的接待数目增加。这些因素会导致度假中心的规划、运作手段及管理方面所需的必要条件的变化。

度假中心的接待规模已经对设计本身产生的影响如下：

- 度假中心规模扩大，扩展了综合区域；
- 客房需要特别的空间及更大的储藏空间；
- 提供最先进的通讯方式是度假中心自身管理和游客共同需要的；
- 运动形式虽已更新，但不断会有更新型的健身器材、娱乐设施等出现。例如，为锦标赛而建设的高尔夫场地。

多种经营的度假中心结合了多种形式，它们在市场竞争中占据同等重要的地位，就像一家拥有上千间客房的度假中心，它需要一个高度完善的组织与规划体系。

度假中心的规模可以细分为假日型度假中心与娱乐型度假中心，我认为这种分类方法对于度假中心的设计定位是最为有效和细致的。

假日型度假中心：定义大型或小型度假中心主要依据它们的接待对象与接待规格。当然，绝大多数的功能是相同的，也都会不断地增加最新的运动项目和科技产品。

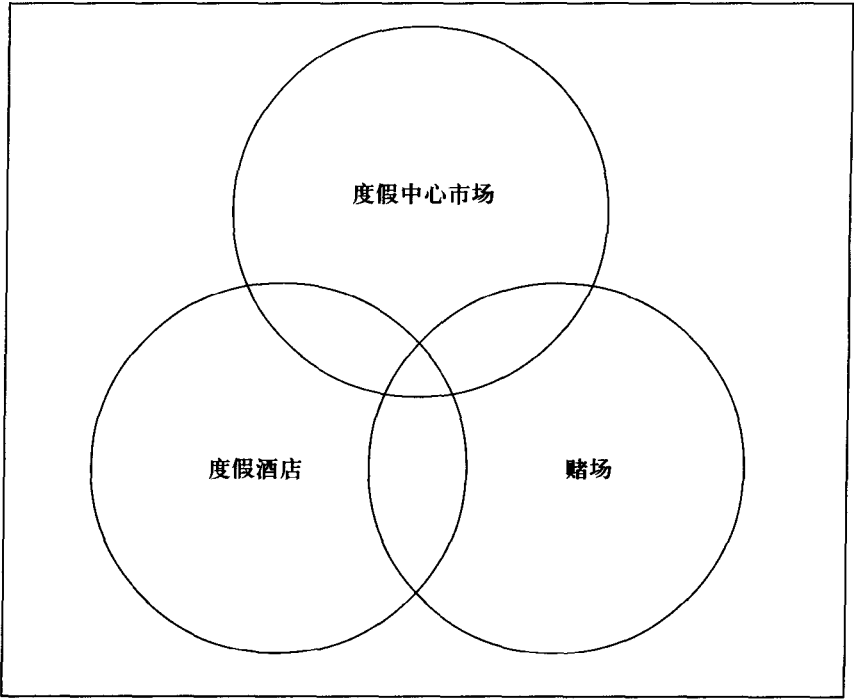
一些特殊的度假中心，如冬季度假中心，正在用增加精彩的娱乐表演和娱乐项目来吸引游客。例如，海狸湾的唯欧度假中心、科罗拉多的白杨树度假中心、维吉尼亚的雪中靴度假中心，会在夏季利用滑雪缆车吸引徒步和山地自行车旅游者，增加了高尔夫和网球场，公寓、餐厅和演艺中心的综合商业区也正在建设。孩子们会被精彩的冒险旅程和多样的游艺设施所吸引。而会议功能更已经成为大型度假中心的主要功能。

传统的酒店通常规模较大但功能单调，只提供几种会议用房、展厅及展示空间、餐厅、健身设施和零售店。许多城市和地区在富有异国情调的地区建设会议中心以吸引会议旅游团，并为当地创造更多的就业机会。一般这种大型会议中心是与酒店分离开来的，如威基基。

娱乐场所：通常与度假中心的规模相匹配，许多度假中心包括几种不同的场所。可以是特别的餐厅、健康疗养、家居设施，甚至一个或两个 18 洞高尔夫场地，也可以是传统的游艺厅、餐厅和宜人的环境。这

种类型的度假中心在世界范围内迅速得到发展，尤其在不发达国家，人们已经意识到它潜在的利润，也使得合法的游戏更为普遍。

共同点：度假中心的接待规模现在包括许多传统的商务酒店提供的服务项目，扩建的额外客房是为了争取市场上增加的客流量。许多度假中心已经开始提供健身疗养功能。许多城市酒店经过改革，增加了温泉疗养与娱乐表演，同时也在促进同剧场、购物中心及名胜古迹的联系。



度假中心种类的关系

1.1.4 度假中心所有权

通常，只具有一两种所有权形式的酒店规模都比较小，功能并不完善，当然所有者或是管理者可以将其发展扩建为“度假中心”。

1.1.5 建筑、设计、管理

舒适且有格调的房间总会最受欢迎。后勤保障也需要实用的规划和可循环使用的经济成本，同时低廉的日常维护、保持和配送构成了日常

运做系统。

1.1.6 管理

新的市场需求已经在以下几方面改变了度假中心的管理方式：

- 管理者已经从后台走出来，成为一位迎接游客的主人；
- 度假中心的日常经营和各个部门的综合管理都已经由计算机来控制。
- 管理者依靠设计师提供实用性与可循环性并存的规划方案，使得成本比以往有所下降。

1.1.7 可持续发展

西方国家的度假中心趋向于一种循环使用的模式：

公司产业——生长 $\longleftrightarrow$ 颠峰状态 $\longleftrightarrow$ 衰败

这种循环的产生源于缺乏控制和迅速的膨胀，未能建立起牢固的基础，因此吸引力与魅力很快就会衰退，直至最后度假中心的市场完全消失。可持续性发展已经成为投资者和开发商最关注的问题，与此同时，公众对于环境保护的关注与需求也在与日俱增。

根据世界旅游组织的消息，旅游者已经开始在避免对环境的巨大破坏，当然整个产业仍在面对在假日消费中产生的巨大浪费。

科学合理的规划是度假中心开发项目的重点所在，但是现有的度假中心项目情况并非如此，如何解决使用中的浪费与污染是国家与地方政府、开发局、设计师的主要任务。

1.1.8 资金

在 20 世纪中期的后几年，地方政府，尤其是发展中国家的地方政府被旅游产业所能为当地带来的巨大利润所吸引，同时这也是一种与国外往来贸易的简便形式，还直接或间接地增加了当地的就业机会。当然，无论是哪种意图，每个度假中心的发展都需要大量的启动资金，贷款，其中建造最耗费资金，并且在最初的三四年会是一个资金流动较慢的低回收期。

这些在开始时需要考虑的必要条件创造了为度假中心发展筹集资金的新方法，也是现在大部分资金的来源，一些银行基于保险和养老基金专门提高了贷款的使用额度，也有一些则只为度假中心的辅助设施提供

贷款，如高尔夫俱乐部或球场。

一旦给予一定的优惠政策，一些私人投资者就会有所行动，一般的应用领域是在税收优惠政策或是建设配套的基础设施上。

1.1.9 短期与长期融资

短期和长期的融资是筹集资金的两种不同形式。

(1) 短期投资为的是获得较高的利润率，期限一般为2~4年。

(2) 长期投资一般为25~30年，利润率相对要低一些。

1. 短期融资

短期贷款分为两个部分：

- 基础设施（道路、污水处理、供水供暖、场地准备、场地工作）。

至少一部分基础设施有服务社会的优势，一般这些经费都是由地方或国家政府负担的。

- 建筑物的施工，景观美化，内部装修。

贷方通常都会在完工前与开发商草签一份长期贷款意向书。

2. 长期融资

长期贷款担保通常为国家或国际银行，房地产投资信托公司，保险公司，或养老基金。在19世纪80年代末，美国开始对长期贷款征收税款，但潜在的现金利润仍然在吸引着投资者。许多大型的度假中心的所有权都是由联合组织占有，并且在纽约证券交易所上市进行交易。

一般筹集发展基金有有偿性贷款和风险性贷款两种形式。

(1) 有偿性贷款可细分为：

- 建筑贷款；
- 信用制商务抵押贷款；
- 半永久型房屋抵押贷款；
- 长期贷款。

(2) 风险性贷款可细分为：

- 百分之百贷款；
- 分享式贷款；由贷方控制决策。

资金来源：地方和私人。

- 与私人合作共同投资，尤其是在高端的房地产开发市场中；