

21

世纪旅游管理丛书

G 旅游 房地产 学

● 丁名申 钱平雷 编著



21

版社

Economics of Tourism & Real Estate Economics of Tourism & Real Estate

21 世纪旅游管理丛书

旅游房地产学

丁名申 钱平雷 编著

復旦大學出版社

图书在版编目(CIP)数据

旅游房地产学/丁名申,钱平雷编著. —上海:复旦大学出版社,2004.6

(21世纪旅游管理丛书)

ISBN 7-309-04016-3

I. 旅… II. ①丁…②钱… III. 房地产经济学
IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第041099号

旅游房地产学

丁名申 钱平雷 编著

出版发行 复旦大学出版社

上海市国权路579号 邮编 200433

86-21-65118853(发行部) 86-21-65109143(邮购)

fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

责任编辑 李 华

总 编 辑 高若海

出 品 人 贺圣遂

印 刷 常熟市华顺印刷有限公司

开 本 850 × 1168 1/32

印·张 10.375

字 数 260 千

版 次 2004年6月第一版第一次印刷

印 数 1—4 000

书 号 ISBN 7-309-04016-3/F·877

定 价 16.00 元

如有印装质量问题, 请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

序 言

由上海中星(集团)有限公司丁名申、钱平雷两位同志编著的《旅游房地产学》一书与广大读者见面了。这是一本讲述由房地产专业与旅游休闲等相关学科交叉所形成的著作。据作者介绍,他们编写这本书的目的之一,是为了完成中国房地产协会原副会长、上海中星(集团)有限公司已故董事长王鹏同志的遗愿,把房地产专业发展的最新理论成果介绍给房地产同行和广大高校师生,作为他们拓展知识领域和增强业务素质的参考。

王鹏同志在中国房地界是一位很有开拓精神的企业家,他所领导的上海中星(集团)有限公司是我国著名的大型房地产开发企业,在1980年代到1990年代很长一个历史时期内,他们开发的住宅数量不仅在上海处于领先地位,而且在全国也是名列前茅。但王鹏同志并不满足于数量上的发展,而是从理论与实践的结合上追求房地产业不断向深度和广度创新。旅游房地产就是王鹏同志最早提出来的理念之一。

随着经济发展和人民生活水平的提高,人们对居住条件从面积和房型的要求,发展到还要具备较好的休闲功能,这就需要完善传统的居住开发理念,引入旅游休闲建筑的某些特色和功能。传统的经济体制造成的住房严重短缺,导致广大房地产工作者不得不把注意力集中于如何扩展有限的居住空间和外表装潢,无暇顾及开发住房之外的广阔领域。旅游休闲这一理念进一步丰富了房地产业的内涵,使人们把“在单位面积的土地上取得更大的经济效

益”作为房地产开发的新目标,从而更好地体现以人为本和实现可持续发展的要求。

《旅游房地产学》一书系统介绍了房地产开发、经营、销售、管理等一系列实务操作过程,又讲述了如何应用系统工程的科学理论和方法,把房地产与旅游、交通、园林、体育、文化、建筑、医学、信息等学科有机进行融合的知识,从而形成了一门新颖的边缘学科——旅游房地产学的基本思路 and 理论框架。令人鼓舞的是,在这门理论形成的过程中,除了业内人士之外,还有许多相关学科的学者、教授都以极大的热情投入其中,因此本书在一定程度上讲,是集中了国内众多专家智慧的结晶。作为房地产行业协会的负责人,我借此机会向各位专家表示崇高敬意,感谢他们为我国房地产业发展所作的卓越贡献。

由于旅游房地产学这门综合性边缘学科的广泛性,因此本书不仅是房地产专业工作者和高校师生的案头读物,而且也是从事旅游休闲有关的人士拓宽知识视野的重要参考。理论需要创新,更需要发展。我们诚挚期望以本书出版为契机,使中国的房地产业更好地满足广大人民群众的需求,造福社会,造福人类的未来。

王鹏同志离开我们已近二年了,在缅怀他对房地产业作出的重大贡献时,深信本书的出版是对他的最好纪念。

中国房地产业协会会长

楊 琪

目 录

绪论	1
----------	---

第一部分 旅游房地产学的基础理论

第一章 房地产开发和管理的基本理论	13
-------------------------	----

第一节 房地产开发	13
-----------------	----

一、房地产与房地产所有权的概念	13
-----------------------	----

二、房地产业的定义和相关产业	17
----------------------	----

三、房地产开发及其内涵	18
-------------------	----

四、房地产开发的一般程序	19
--------------------	----

第二节 物业管理	24
----------------	----

一、物业管理的基本概念	24
-------------------	----

二、物业管理的内容	25
-----------------	----

三、物业管理的原则	26
-----------------	----

第二章 旅游学与旅游业	27
-------------------	----

第一节 旅游的定义	27
-----------------	----

第二节 旅游学的概述	29
------------------	----

第三节 旅游活动	30
----------------	----

一、旅游活动的基本特点	30
-------------------	----

二、现代旅游活动的特征	31
-------------------	----

第四节 旅游业	32
一、一般意义的旅游业	33
二、广义的旅游业	36
第三章 广义系统论与系统工程	38
第一节 系统科学	38
一、引言	38
二、系统科学的含义	39
第二节 系统工程	44
一、系统工程中工程的含义	44
二、系统工程的基本性质	44
三、系统工程的组成部分及其内容	45

第二部分 旅游房地产的开发

第四章 旅游房地产的开发程序	55
第一节 旅游房地产的开发程序介绍	55
一、建立主题	55
二、前期策划	57
三、明确投资主体和主要合作对象	58
四、设计、施工单位的物色	59
五、项目的建设过程	60
六、项目的经营准备	60
七、项目的经营和管理	61
第二节 旅游房地产开发程序的特征与思想	63
一、旅游房地产开发程序的特征	63
二、系统思想贯穿于开发整个过程	63
三、重视前期策划	64

四、旅游房地产开发专业化和社会化的辩证关系	64
第五章 旅游房地产开发的组织与管理的系统原理	66
第一节 旅游房地产开发的组织	66
一、组织的目标	66
二、组织运作的原理	67
三、组织中的“外脑”因素	68
四、旅游房地产开发的组织形式	69
第二节 旅游房地产开发的管理和协调	71
一、旅游房地产开发的管理思想	71
二、旅游房地产开发的管理职能和功能	72
第六章 旅游房地产的前期策划	81
第一节 前期策划在项目中的地位	81
第二节 前期策划的基本内容	83
第三节 项目模型的建立	86
一、整体性	86
二、层次性	87
三、适应性	88
四、相关性	88
五、目的性	88
六、集合性	88
七、动态性	89
第四节 系统功能的组织体现	90
第五节 子系统的界限表述	92

第三部分 旅游房地产学的相关学科

第七章 旅游房地产的建设系统	97
第一节 旅游房地产的建筑子系统	97
一、旅游房地产项目的建筑类型和特色	97
二、旅游房地产项目建筑工程的规模和构成	100
三、旅游房地产项目的建筑规划设计原则	102
四、旅游房地产项目的建筑规划设计内容	105
第二节 旅游房地产的基础设施配套子系统	107
一、旅游房地产项目基础设施子系统的规划设计条件 和方法	108
二、旅游房地产开发项目基础设施系统的具体内容 和要求	110
第三节 旅游房地产项目的实施建设	121
一、实施建设的原则	122
二、实施建设的特点	123
三、开发管理的方法	125
四、开发实施的流程	130
五、开发投资资金的流转	133
第八章 旅游房地产的交通系统	134
第一节 交通在旅游房地产项目中的地位	134
第二节 旅游交通的基本内容	135
一、从各地到达旅游房地产项目所在地的大交通	135
二、旅游房地产项目与周边景点的交通	138
三、旅游房地产项目内的交通	139
第三节 旅游房地产的交通组织	145

一、从客源地到项目所在地的交通组织	145
二、开发围绕某一地理条件各景点的公共交通	145
第九章 旅游房地产的体育系统	148
第一节 体育在旅游房地产项目中的地位	148
第二节 旅游房地产中体育系统的内容	150
一、体育运动项目的分类	150
二、水上运动项目	150
三、陆上运动项目	151
第三节 旅游房地产中体育系统的设施	152
一、高尔夫球场	152
二、水上运动场	155
三、健身房(中心)	156
第十章 旅游房地产的医学系统	163
第一节 医学在旅游房地产项目中的地位	163
第二节 旅游房地产中医学系统的内容	165
一、体质检测	165
二、保健理疗	166
第三节 旅游房地产中医学系统的主要设施	166
一、“一滴血”亚健康检测系统	167
二、生物信息能量测试治疗仪	167
三、骨质疏松诊断仪及骨质疏松康复系统	167
第四节 旅游房地产中医学系统的科研和组织	168
一、科学研究	168
二、组织机构	168

第十一章 旅游房地产的风景园林系统	170
第一节 风景园林在旅游房地产项目中的地位	170
第二节 旅游房地产中风景园林系统的内容和建设	172
一、地形改造	172
二、种植树木花草	173
三、营造建筑	178
四、布置园路	179
第三节 保健绿化和观赏园艺	179
一、保健绿化	179
二、观赏园艺	181
第十二章 旅游房地产的娱乐系统	184
第一节 文化、娱乐系统与旅游房地产的依存关系	184
第二节 可以开发成旅游项目内容的文化知识	185
一、以历史或文学名著为主题开发的项目	186
二、以各地的民俗文化作为主题开发的项目	186
三、宗教、科技等其他文化知识作为主题的旅游房地产 开发	188
第三节 文化开发中要注意的问题	189
一、对民俗文化要加以去粗存精	189
二、旅游房地产项目开发中要有人文景观	189
三、要请行家指导甚至直接参与	190
第四节 旅游房地产开发项目中的娱乐活动	190
第十三章 旅游房地产的旅游系统	192
第一节 旅游在旅游房地产项目中的地位	192
第二节 旅游组织	193

一、旅游部	193
二、宾馆客房服务项目的结构和作用	195
三、餐饮服务项目的结构和作用	204
四、会议服务项目的结构和作用	206
第三节 广义的旅游组织	211
第十四章 旅游房地产的商务系统	214
第一节 商务在旅游房地产项目中的地位	214
第二节 商务系统的内容	215
第三节 电子商务	217
一、运作模式	218
二、支付方式	218
第四节 普通商务服务	219
第五节 商务中心的组织机构	219
第六节 商务中心的人员配备	220
第十五章 旅游房地产学中的老年科学系统	222
第一节 老年科学的内容和内涵	222
第二节 老年生活机构与旅游房地产开发	223
一、老年生活机构与旅游房地产的结合	223
二、老年事业的开发和思路	224
第十六章 旅游房地产的信息系统	229
第一节 信息系统在旅游房地产项目中的地位	230
第二节 旅游房地产信息系统的规划思路和方法	231
一、旅游房地产信息系统的规划指导思想	232
二、旅游房地产信息系统的规划依据和方法	232
第三节 旅游房地产信息系统的功能规划	237

一、高层辅助决策子系统	237
二、中层运作管理子系统	238
三、操作层业务支持子系统	239
第四节 旅游房地产信息系统的初步规模	241
一、辅助决策子系统	241
二、房产营销管理子系统	242
三、房产销售业务处理子系统	244
四、旅游业务管理子系统	245
五、旅游业务处理子系统	246
六、物业管理子系统	247
七、宾馆、餐饮、会议管理子系统	249
八、保健中心管理子系统	250
九、体育运动管理子系统	250
十、文化管理子系统	251
十一、人力资源管理子系统	253
十二、行政事务管理子系统	254
十三、财务管理子系统	255
第五节 旅游房地产信息系统的体系结构	256
一、旅游房地产信息系统体系结构描述的基础	256
二、旅游房地产项目经营企业信息体系结构的描述	259
三、业务应用系统体系结构的描述	261
四、业务应用系统体系结构的选择	262
五、基础设施层网络规则	263
第六节 旅游房地产的智能化建筑	264
第七节 旅游房地产信息系统的开发组织	266
一、开发人员的组织	266
二、开发进度安排	267
三、系统实施的任务	269

四、系统评估原则	270
五、信息系统开发预算	271
第十七章 旅游房地产的物业管理	274
第一节 旅游房地产物业管理的对象	275
第二节 旅游房地产物业管理的业务范畴	276
一、旅游房地产物业管理的业务范围	276
二、物业管理的具体项目	276
第三节 旅游房地产物业管理的原理和原则	279
第四节 旅游房地产物业管理的组织体系	281
一、物业管理的组织结构	282
二、物业管理部的岗位职责	284
三、园区物业管理的消防和治安系统	289
第五节 物业管理系统的实施步骤	294
第十八章 旅游房地产的资金筹措系统	296
第一节 资金需求的测算	297
第二节 资金筹措的原则	298
第三节 资金筹措的方法	300
一、房地产交易	300
二、专业房屋和设施的分包	301
三、向社会集资和招股的形式	302
附：某度假村一期建设的财务分析	303
后记	311
参考资料	312

绪 论

旅游房地产学是房地产专业与旅游等学科交叉后所产生的一门综合性边缘学科,从房地产专业发展的角度来界定,属于房地产开发第三阶段的一个分支。

以房地产开发过程中经济增值为线索,我们可以把房地产开发分为三个阶段。第一阶段是把“田”转化为“地”,第二阶段是在地上建造房屋,然后进行货币交易。第一、二阶段是人们接受程度比较高的概念,对房地产的一般认识都集中在这两个阶段。目前,我们所涉及的土地市场、土地拍卖、房屋,特别是住宅的二、三级市场即新建商品住宅和二手商品房交易,都在这两个阶段中进行。我们可以将其称为狭义房地产。当房地产开发再深入发展时,就进入了第三阶段。在这个阶段土地资源就不一定用来建造房屋,尤其是一般意义上的住宅,只要在单位面积土地上进行的经营,什么效益高,就进行什么内容的开发,旅游房地产、市场房地产、教育房地产、商业房地产等等都属于这个阶段的品种。此时我们可以将其称为广义房地产。当然,第三阶段的开发与第一、二阶段的开发过程是互相可逆的。例如某块土地在市郊,如果进行房屋开发,因出售房价偏低,故只需简单地搞一些基础设施的前期开发,开一个大市场,以出租场地收取资金;当此地具有人气时,撤去大市场进行住宅开发,这就意味着从房地产开发的第三阶段——市

场房地产又返回到第二阶段了。

二

旅游房地产是以旅游为主要服务手段的房地产业。作为一门学科,旅游学是与房地产专业交叉最主要的学科,但由于旅游本身就包含了“食、宿、行、游、娱、购”六大要素,这些要素在与房地产专业交叉过程中并不是简单地算术叠加,而是你中有我,我中有你的全面融合。而且,每一种旅游项目本身也有其主题或者侧重点,这些主题或者侧重点也要在进行房地产开发时加以体现,如何体现也是《旅游房地产学》这门学科所要研究的对象。例如,某度假村是以水面景观作为经营特色的,作为开发商就要充分利用“水”来进行研究,做足文章,如增设游船码头、水上运动设施布置,包括今后的经营都是旅游房地产学科所要涉及的内容。

《旅游房地产学》顾名思义是旅游和房地产作为主要交叉学科,但是一旦以此理论进行的开发项目就可能具有不同的侧重比例,一种情况是以风景旅游项目的开发作为此项目投资的重点,即主要人力、物力、财力是放在风景旅游上面,而那些居住的房屋或者其他用途的子项目是处于次要配套地位上的;另一种情况则是以居住为最主要开发内容,而风景旅游则主要作为点缀或美化、优化环境而进行开发的子项目。两者之间没有明确的界限,只是侧重比例不同,甚至两者之间不相上下,平分秋色,如风景区内建设的别墅群、度假村就很难界定两者的比例。对旅游房地产要有一个正确的认识,从概念上讲,旅游房地产决不是简单地在风景旅游区内大量开发别墅之类的房地产,导致风景区这个供人民大众共同欣赏游览的地方变成少数富人贵客的休闲区,改变了当地生态,也改变了原来的自然风光,如果这样理解是对旅游房地产认识上的误区。相反,要通过旅游房地产正确的开发手段,使原来没有旅游价值的自然资源变成旅游胜地,或者变成自然风光秀丽、人

文景观奇特的区域。由于经济条件、生存条件的差距而无法吸引游客前往,通过旅游房地产的开发,使其具备接待游客的条件,从而大大提高当地土地的价值,带动当地的经济。至于开发别墅之类的住宅,一方面要在对这个区域旅游事业的全面规划的前提下,按照规划适量开发以满足游客住宿休闲的需求;另一方面在规划的指导下,在风景区主要景点以外,在广义上还属于这个景区范围内开发别墅住宅,从而提升当地土地的价值,这才是可取的,如江西龙虎山风景区、安徽黄山风景区都是范围跨度很大的区域。有些地方离人们游览参观的景点很远,这些地方用来开辟别墅休闲场所,满足游客除了游览景点以外的其他旅游需求,倒很合适。它们往往就建在国道码头附近,使游客上下方便,这种地方可以进行别墅住宅的开发。根据上述分析,我们可以认为不论是风景旅游地的开发,还是度假村的开发,都可以列入旅游房地产开发的范畴。我国比较早期开发的深圳“锦绣中华”、珠海的“圆明园”之类的主题公园,都是旅游房地产开发的实例。北京的“世界公园”是在一块不适合种庄稼的沙田上建设起来的主题公园,在上面种庄稼和建设公园两者的经济效益不可同日而语,是成功的实例。而以“西游记”为主题的游乐场开了 500 多家,其中不少家都以失败告终,投入资本有去无回,则是失败的教训。

三

以目前的研究成果来看,作为一门综合性很强的边缘学科,《旅游房地产学》不仅涉及旅游和房地产的一般理论和知识,而且与交通、金融、管理、体育、医学、园林、文化、土木建筑、历史、地理、信息、艺术等多门学科有着密切的关系,作为一名学者,不可能同时掌握如此众多的学科,但是上述学科之间又是互相交织在一起,只是在不同场合下,应用的程度和深度各不同而已。如何将这些学科有机地融合在一起,使之成为旅游房地产学的组成部分,也