



中威图文
ZHONGWEI

酒店与度假村

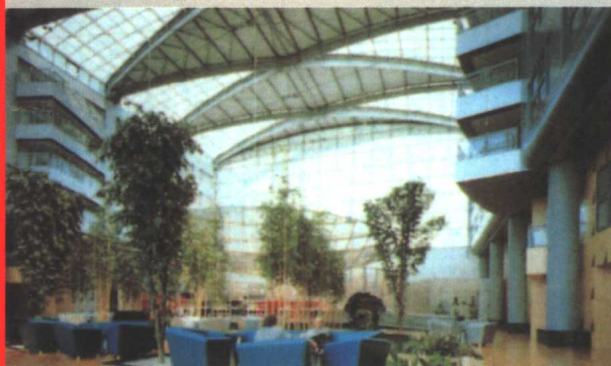
规划、设计和重建

(英) 弗雷德·劳森/著

HOTELS & RESORTS

Planning, Design and Refurbishment

FRED LAWSON



大连理工大学出版社

酒店与度假村

规划、设计和重建

(英) 弗雷德·劳森/著 王小兰/译

HOTELS & RESORTS

Planning, Design and Refurbishment

FRED LAWSON

Hotels & Resorts: Planning, Design and Refurbishment By Fred Lawson

First Published 1995

Reprinted 1996(twice), 1997, 1998, 1999, 2001, 2002

Copyright © 1995, Fred Lawson All rights reserved.

This edition is published by arrangement with Elsevier Science Ltd, the Boulevard, Langford Lane,
Kidlington, OX5 1GB, England

ISBN 0-7506-1861-2

© 大连理工大学出版社 2003

著作权合同登记 06 - 2002 年第 094 号

本书中文版版权由中国图书进出口(集团)总公司代理

版权所有·侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

酒店与度假村:规划、设计和重建/(英)弗雷德·劳森著;王小兰译. —大连:大连理工大学出版社,2003.9

书名原文:Hotels & Resorts: Planning, Design and Refurbishment

ISBN 7-5611-2332-9

I. 酒… II. ①弗… ②王… III. ①饭店—城市规划 ②风景区—城市规划 IV. TU984.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 074949 号

出版发行:大连理工大学出版社

(地址:大连市凌水河 邮编:116024)

印刷:大连海事大学印刷厂

幅面尺寸:215mm×275mm

印 张:21.75

出版时间:2003 年 9 月第 1 版

印刷时间:2003 年 9 月第 1 次印刷

出 版 人:王海山

责任编辑:初 蕾

责任校对:石 莹

封面设计:王复冈

定价:108.00 元

电 话:0411-4708842

传 真:0411-4701466

邮 购:0411-4707961

E-mail: dulp@mail.dlptt.ln.cn

URL: http://www.dulp.com.cn

前言

随着人们闲暇时间的日益增多,以及交通和通讯方面的技术进步,近三十年来旅游的人数大幅度增加。与此同时,旅游住宿的条件设施、接待服务的质量水平也有很大改善,从具有异国情调的度假区以及多功能的城市酒店到价格低廉的旅馆,每一种类型的旅游服务设施都服务于特定的细分市场。但是,由于经济周期性波动也引发了负面的影响,经济繁荣时期所进行的投资的背后,往往伴随着经济衰退带来的麻烦。

本书是这些年来我写的第三本关于酒店规划和设计方面的著作。第一本书仅援引了有限的新项目实例,面对目前有诸多杰出的发展项目可供选择的情况,这个版本的确难于取舍。需要强调的是,尽管书中对每个项目都予以了单独考虑,但是本书仍以为读者提供精心选择的信息为重点,实际细节仅作为基本分析的参考。

由于敏感地区的迷人风光会遭到破坏,在这些地方开发酒店和度假区往往招致非议,因而必须在这方面与旅游所产生的巨大经济收益之间进行权衡。精心选址的旅游和酒店开发可以为当地的资源保护提供资金支持。酒店通常建于历史古迹保护区之外,并且能够为相对落后的城市和农村地区吸引直接投资。考虑到需要不断地吸引那些挑剔的客

人,多数酒店慎重地依据背景环境进行了设计,要么与风景融合到一起,要么在平淡无奇的环境中制造出有吸引力的效果。同样重要的是,与其他建筑相比,酒店和度假区需要较多定期的维修和不断的翻新。

此书的编辑出版需要多位专家的合作,为此,我衷心感谢不计其数的酒店公司主席和董事、他们的建筑商、设计者和顾问团的热情帮助。书中列举了业内国际知名专家设计的作品,同样这些作品也归功于那些负责指导和协调开发的公司,像 Accor 英国有限公司的帕特里克·布朗(Patrick Brown),Scotts 酒店集团的戴安娜·杜莫什(Diane Dumashie),Swallow 酒店集团的俄麦斯·奥莱蒂(Ernes Oretti),福特集团(Forte)的奥格·波利斯夫人(Mrs Olga Polizzi),希尔顿国际(Hilton International)的肯·塞勒(Ken Sailor),凯悦国际(Hyatt International)的马尔克姆·特纳(Malcolm Turner)和杰瑞米旅馆公司(Jeremy Logie)以及其他许多个人及公司,此处由于版面有限,只能略过。此外,承蒙世界旅游组织和国际酒店协会提供了有益的协助。

最后,我还要感谢妻子长期的支持和爱,以及苏·基钦(Sue Kitching)所做的辅助性工作。

弗雷德·劳森(Fred Lawson)

目 录

前 言		3.3 市场分类及特点	94
第 1 章 酒店业概况	1	3.4 市场可行性研究:步骤	107
1.1 酒店规模	1	第 4 章 设施计划和成本分析	112
1.2 酒店类型	20	4.1 影响空间的因素	112
1.3 产权和经营模式	31	4.2 空间分析	117
1.4 投资分析	34	4.3 资金成本	126
第 2 章 酒店特色	38	第 5 章 建筑规划	132
2.1 影响设计的因素	38	5.1 场地开发	132
2.2 中等规模市郊酒店	38	5.2 经营上的考虑因素	138
2.3 市中心和商业区酒店	47	5.3 内部规划	143
2.4 经济型酒店	61	5.4 建筑结构	172
2.5 度假区酒店	66	5.5 噪音控制	180
2.6 海滨酒店	68	5.6 安全要求	183
2.7 渔人码头酒店	77	5.7 安全	188
2.8 康体度假区和温泉疗养院	78	第 6 章 酒店入口、大堂和流通	190
2.9 乡村度假村和酒店	80	6.1 入口	190
2.10 山区度假村	80	6.2 大堂或接待大厅	195
2.11 主题度假区	83	6.3 前台和前厅部	201
2.12 全套房式酒店	85	6.4 更衣室和卫生间	207
2.13 居住型建筑开发	87	6.5 流通和运输	208
第 3 章 相关机构和市场营销	89	6.6 内部运输	211
3.1 开发商的代理机构	89	第 7 章 客房和套房	217
3.2 咨询要求	90	7.1 规划和设计	217

7.2	房间面积	220	第 10 章 环境标准:技术设施	284
7.3	家具和装饰品	227	10.1 范畴	284
7.4	房间服务	233	10.2 给排水	285
第 8 章	公共设施	235	10.3 电力供应	287
8.1	服务项目	235	10.4 暖通空调	291
8.2	食品销售	235	10.5 电信和声音系统	301
8.3	休息厅和酒吧	242	10.6 计算机化的操作系统	304
8.4	会议、宴会和多功能厅	245	第 11 章 维修和重建	307
8.5	休闲和康乐设施	258	11.1 成本预算	307
8.6	室外运动健身场所	265	11.2 维修工程	308
第 9 章	酒店后区	267	11.3 计划性维修	309
9.1	货物入口	267	11.4 管理	311
9.2	员工设施	267	11.5 大规模重建	313
9.3	食品准备和储存	274	11.6 经营转型	321
9.4	洗衣和客房管理	280	参考书目	326
9.5	工程服务	282	参考检索	329

第 1 章

酒店业概况

1.1 酒店规模

1.1.1 影响酒店开发的因素

酒店和旅游设施的成功开发取决于许多因素，这些因素通常可归纳为以下五个方面：

- 市场 某一地域的旅游、休闲和商务活动引发了对食宿日益增长的需求以及对食宿现状的不满。
- 经济 经济形势和金融政策的吸引或紧缩状态将有利于或限制投资。
- 位置 合适场地是否容易获得，以及是否拥有完善的基础服务设施和开发机遇。
- 企业 对要求进行恰当阐释并具备成功推进项目所需资金和专家的企业组织。
- 规划和设计 通过对设施进行详尽的设计和规划打造出一个符合市场、功能和财务准则并能够吸引客人光顾的酒店。

上述各方面以及对维护和翻新的需要，在本书后面的章节中将进一步阐述。

1.1.2 住宿设施的类型

酒店并不是游客、旅行者和过客用来解决住宿的惟一方式。在欧洲，近 75% 的国内游客——在自己国家旅游和度假的人——住在朋友或亲戚家

里、使用宿营地或房车场地、临时租用房子和公寓。在许多度假区，多数游人拥有第二套住宅、共同管理或分时度假的住处。

正像英国有关统计数字表明的那样，使用酒店的大部分客人是商务旅行者和外国游客。

服务性酒店和出租的住所之间的区别变得越来越模糊。在许多经济型酒店和旅馆中，餐厅是单独经营的；提供床位和早餐的住宿设施限制餐饮服务，多数度假区都为游客提供自行烹饪的设备或有服务生服务的房间。

世界旅游组织把住宿设施分为两大类：

- 酒店和类似服务设施。
- 辅助性住宿：包括出租的房屋、公寓、宿营和房车场地、招待所和康复中心。

1.1.3 酒店的定义和标准

在多数国家，“酒店”被定义为向游客和临时的光顾者提供两种基本的有偿服务——住宿和就餐——的公共设施。

关于酒店构成以及酒店注册等级与分级条件的确切定义在全世界一百多个分类体系中各有阐述，这些体系是由所在国的政府或代表机构制定的。

各个国家的分类体系不尽相同，不仅分类的范

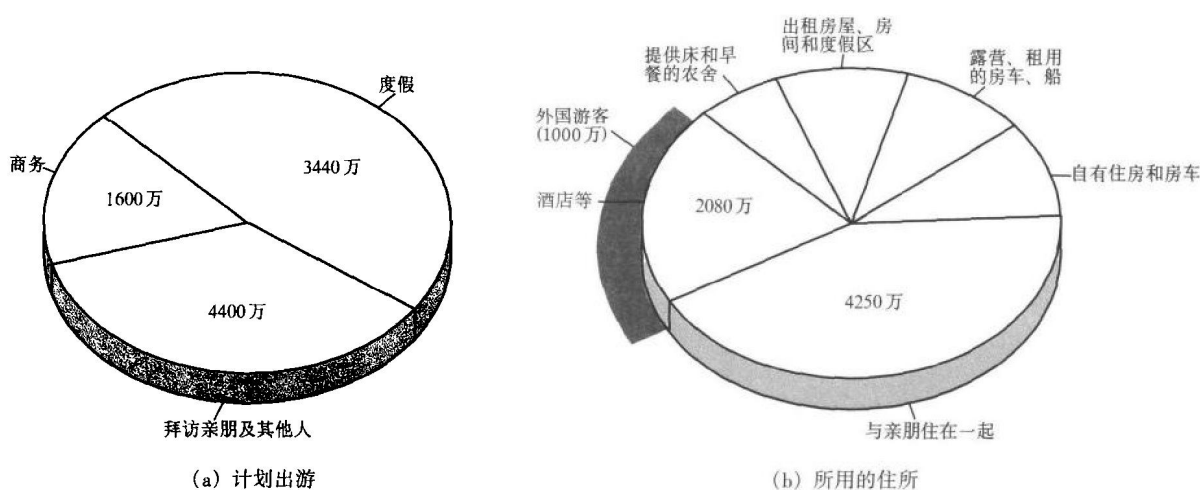


图 1.1 1992 年英国国内旅游者 (资料来源: BTA, ETB)

围、标志的方法不尽相同 (文字、数字、星级、皇冠和其他符号), 而且也存在着强制和自愿上的差别 (见 1.1.6)。

酒店的经营情况也是多种多样: 度假区酒店可能与一家或多家旅游运营商签订合同, 独家为其提供服务; 这些酒店可以限制对居住者的食品供应, 而且仅仅在旅游旺季营业。酒店也提供各式各样的住宿服务: 客房、套房、自助式单元房以及提供酒店服务的辅助性公寓。

汽车旅馆和汽车酒店

汽车旅馆的选址和功能设置都应考虑到满足汽车旅行者的特殊需求, 从独院的设计到可以为会议和宴会提供全套设施的、装饰精美的汽车酒店, 其形式可谓应有尽有。在多数国家, 汽车旅馆属于酒店范畴而且采用与之相同的标准。目前, 已有六个国家引入了关于汽车旅馆需求的专项立法。例如, 在法国就有按酒店位置、房间和配套服务以及公共

设施的标准进行的三种分类。土耳其的汽车旅馆则要求提供一个服务站。

寄宿旅馆

这种类型的住宿设施主要是指与当地居民同住的住宅。供客人使用的设施和可提供的饮食少之又少, 而且很多国家的服务标准受制于当地的规定。但是在州立的客舍和城堡中, 付费的客人则可以享用配套齐全的设施。

提供床位和早餐的住宿设施

提供床位和早餐服务的住宿设施包括从转型的酒店到与主人共用的住宅, 形式多种多样。此类住宿设施可提供的服务通常比较有限, 而且多数仅在旅游旺季营业。

1.1.4 房间的数量: 分布和密度

1991 年, 全世界的酒店和类似服务设施总共拥有 11 312 000 间客房, 与 1981 年相比, 10 年间增长了 30.4%。

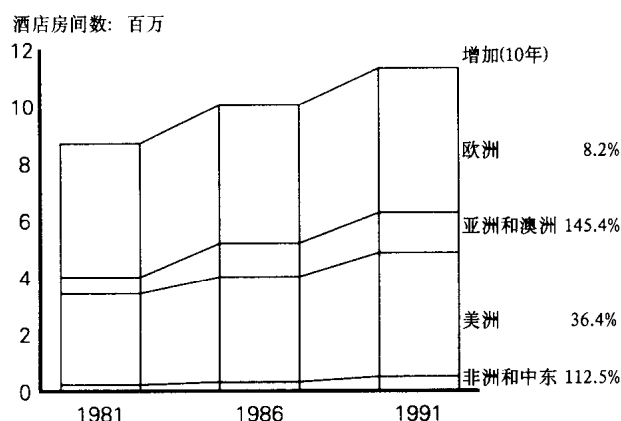


图 1.2 全球酒店和类似设施的房间数
(资料来源:世界旅游组织,《1981年~1993年年鉴和旅游统计概要》)

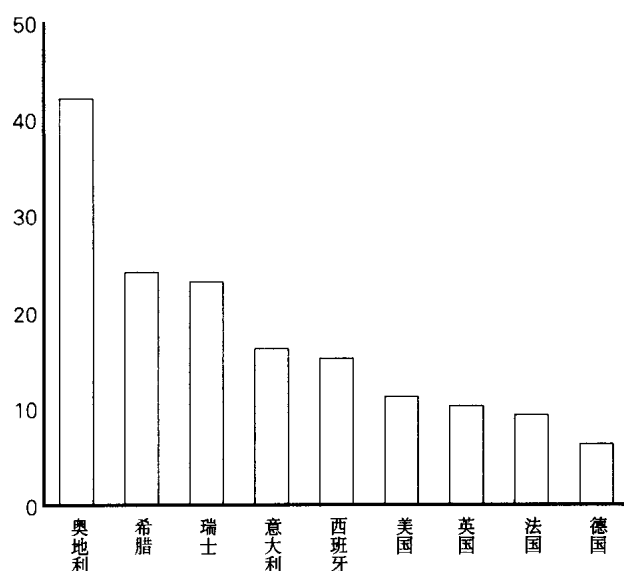


图 1.3 1991年每1000人所拥有的酒店房间数
(根据世界旅游组织统计数字和其他资料)

床位与酒店房间的比例平均在 1:93。在发展中的旅游地区,床位的数目可以为整个旅游人口密度提供有价值的参考,此数目还包括其他类型的住宿设施(出租公寓、别墅、营地等)。

酒店房间的密度和比例

酒店房间与一个国家人口之间的比例通常显示了该国在国际和国内旅游方面的投资程度。旅游需求和酒店房间密度的变化趋势也揭示了一个国家潜在的投资空间或是酒店饱和度的状况。

1.1.5 辅助住宿设施

辅助住宿设施包括临时性宿营或房车场地,以及租用或自有住房等多种形式。

假日别墅

处于住宿中心地位的假日别墅,往往被设计成为独门独院的度假区,客人可随时随地在景色优美的环境或人工园林中运动和休闲。这种住宿设施典型的结构是由围绕在休闲中心或是散布在风景区中的多个小面积单元住宅组成。这里通常提供自助厨房或服务生服务,以及可供选择的餐馆,这些家庭单元住宅配有多用途的起居室、卧室、浴室和厨房。

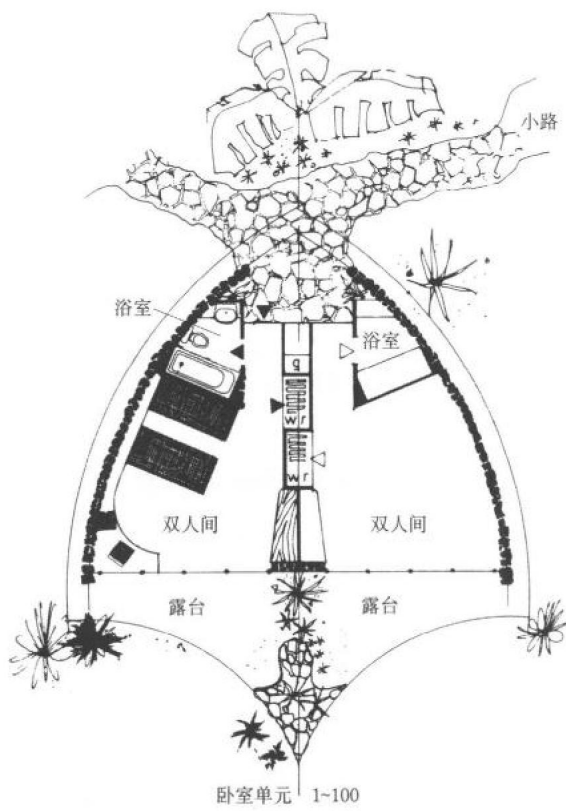
商务假日别墅(度假中心、营地和俱乐部)的面积通常很大(600~1200个床位),每公顷可容纳50~100个床位(20~40床位/英亩)。在设计方面强调运动和回归自然(地中海俱乐部和罗宾逊俱乐部),以及充满亚热带风情的封闭游泳池(巴克斯中心)或娱乐设施(Butlins, Pontins)。

此种形式的酒店有特定的规则,如在西班牙,假日别墅根据提供的设施和服务的水平分成三类。在法国,商务假日别墅以及诸如 VVF(Villages Vacances Families)联盟的社交假日中心都有规定的标准。

别墅风格的住宿设施可以成为大型综合度假区和港口开发、亭式酒店以及度假区的酒店综合建筑中的一大亮点。



(a)



(b)

图 1.4 La Pirogue 酒店，毛里求斯

这个度假庄园采用了双卧室单元结构的石屋，这些按曲线排列的带茅草屋顶的石屋围绕着一个大型的中央建筑朝向太阳
建筑设计：Melick & Associates

共管住宅

共管住宅的开发涉及到对综合建筑物产权的共同拥有。共管者购买住宅后就拥有了一套单元（客房、套房、公寓、别墅）的产权，但也需要承担该住宅的正常开销。后者通常包括住宅税、房屋维护费、土地与道路及休闲设施的保养费以及保安、管理和出租等服务产生的费用。

相对于单纯出租的房屋，共管住宅有很多优点，它能让住宅所有者充分享受该综合建筑物专有的配

套齐全的娱乐设施所带来的乐趣。住宅所有者在享有税收优惠的基础上可以对住宅进行抵押，尤其在主要地段进行的资产投资，还可在增值方面获益。

共管住宅通常被用于多重开发以吸引资金，同时为其他酒店以及会议中心项目提供后备之需。为拓宽融资渠道，这种住宅设计了各种方案供投资者选择，包括独资、合资、联营、出售、回购或出租，以及分时享用和住宅互换等方式。

管理者和所有者使用的购买性条款和合同安排

差别很大,而且需要遵照相关立法和法规实施。

私人别墅、公寓、套房、农园

近年来,对度假区的投资主要集中在自用或用于出租的,并且配备有家具的别墅和公寓方面。由于有助于降低度假区在基础和公共设施方面的投资,符合规划要求的开发可得到土地划拨、资金贷款和信用方面的优惠。在欧洲的很多国家中,尤其是法国,就有优惠措施鼓励人们把闲置的农舍和粮仓改造成自助旅游者的住宿设施。

居住用的住宿设施适用于住宅和公众健康的一般性法律。目前已有几个国家引入了关于出租公寓的专项立法。这些法规通常涉及容纳能力、家具、配件、设施、服务和卫生等方面,并且包括按位置、大小和装修进行的标准分类。

在公寓式旅馆和港口开发项目中也有为私人投资者提供单间和套间形式的投资选择。

人们对第二套住宅用于周末、假期、出租和退休等用途的需求带动了传统住宅(农庄、农场建筑、磨坊)的全面转型以及在风景秀丽和气候宜人的地区进行大规模的房地产开发(如在佛罗里达、地中海和欧洲的阿尔卑斯山地区)。

多数国家通过国家和城市在规划方面进行立法,对房地产开发实施监控。此外,各国还采取积极的措施以减少开发对环境造成的不良影响,保持度假区秀丽的风光(参见《旅游和休闲设施》一书)。

1.1.6 评级

从1962年起,世界旅游组织(WTO)——前身是官方旅游组织国际工会(International Union of Official Tourism Organizations, IUOTO)——就致力于创立一套世界公认的酒店分级体系,国际酒店协会

(International Hotel Association, IHA)也有着同样的计划。而欧盟的国家酒店和饭店协会联盟(Confederation of National Hotel and Restaurant Associations, HOTREC)另外设计了用符号而非分类的方式表示酒店设施的一套系统。

1995年,在全世界执行的100多种分级标准中,大部分都是基于WTO的模式,但又根据当地不同的情况进行了调整。

这些分类体系大致分成两类:

1. 官方分类:由政府机构制定标准(通常是国家旅游部或区域旅游委员会),或是作为注册或授权的强制要求,或是作为一种自愿遵守的模式。
2. 独立分级:由行业协会(如酒店或汽车协会)或商业机构(Mobil and Michelin Travel Guides)负责对酒店进行检查和评定。

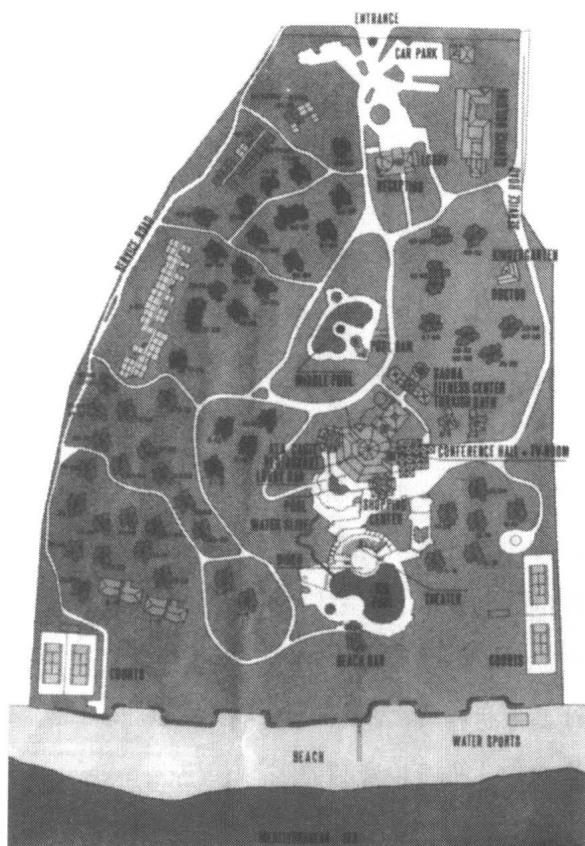
1.1.7 优点和局限性

评级的好处有:评级的出版物为酒店直接促销提供了渠道,为设施的配套指引了方向,并确保标准的制订与实际需要相符。评级还设定一些促使酒店改善服务质量的标准和激励措施,并能增强人们对酒店的信任感。

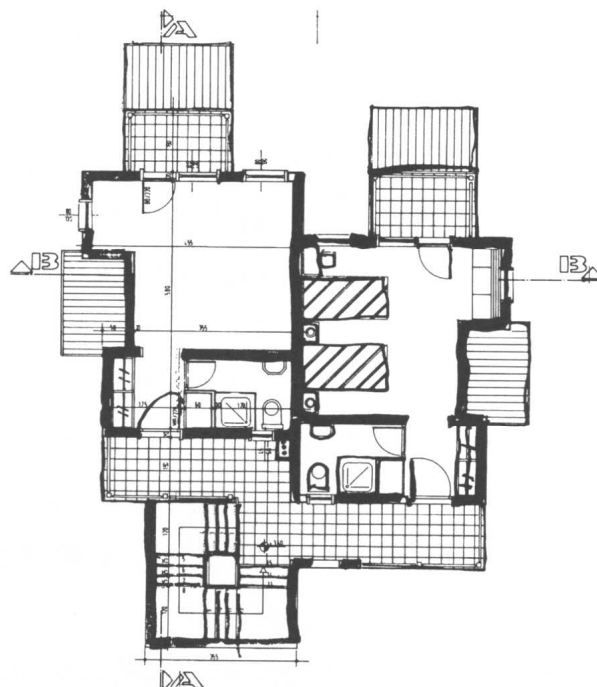
对于已拥有众多酒店的地区来说,引进或改变一套评级体系会带来很多麻烦。为了避免出现这种情况,有些方案允许现有酒店做些修改或增加补充标准,有些方案则不包括传统形式的宾馆(比如日本的旅馆)。

其他方面的考虑包括:

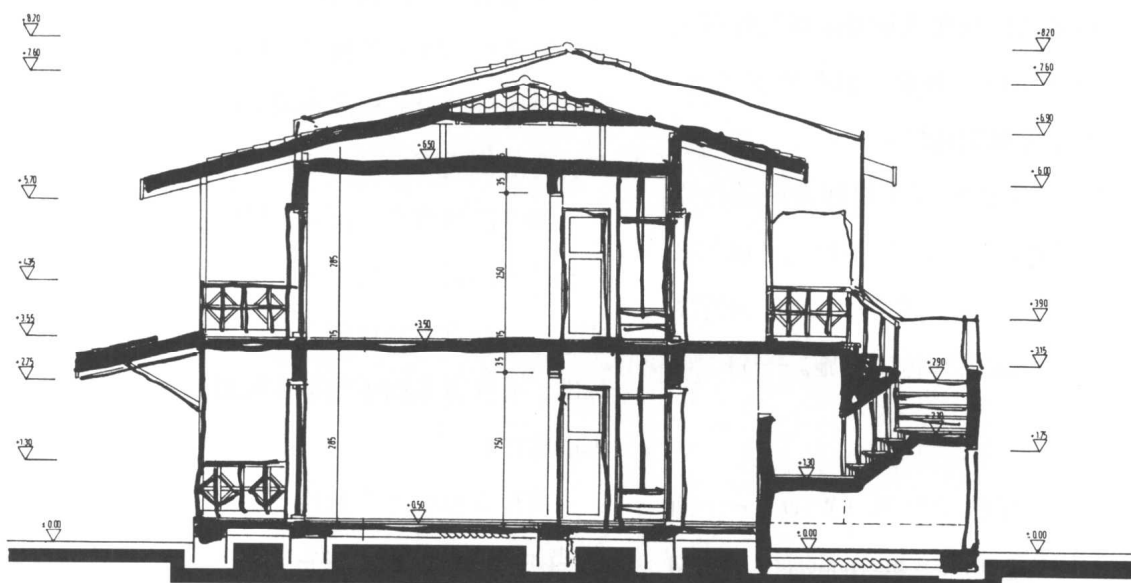
1. 当地基础设施——像纯净水供应、卫生设备、瓷制管道等的基本要求,在发展中国家要予以特别说明。



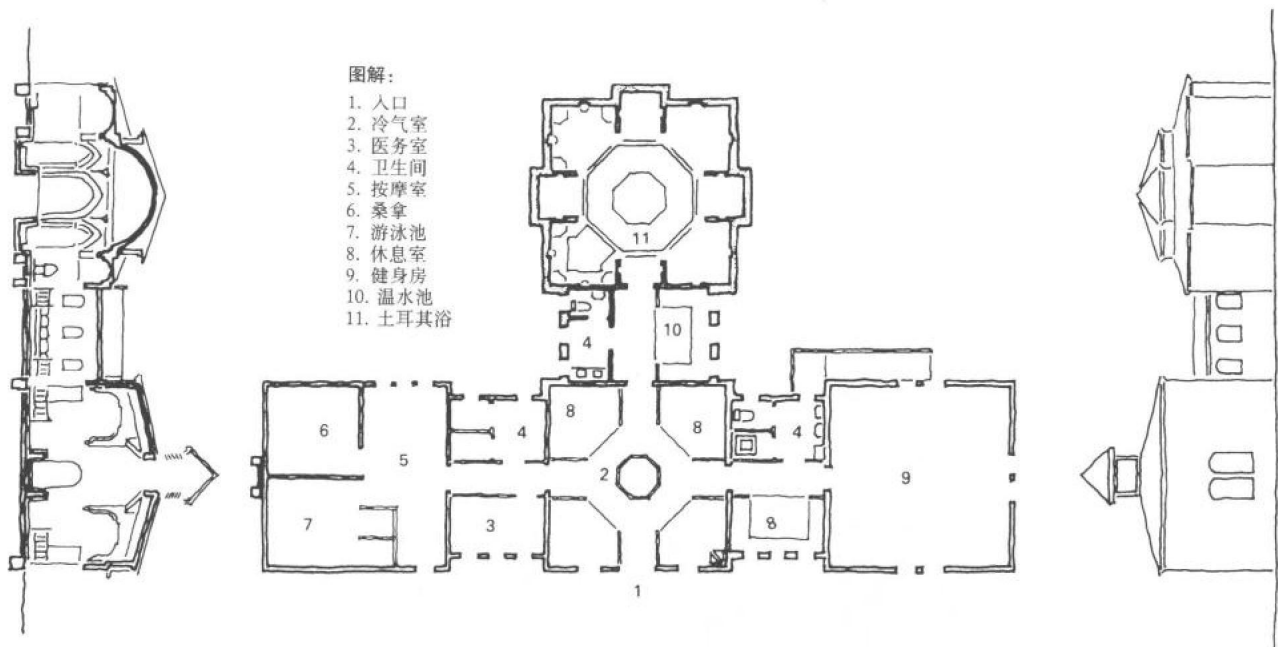
(a) 场地布局



(b1) 别墅平面图



(b2) 别墅 A - A 截面图



(c) 健身中心



(d) 别墅外观

图 1.5 Turtel Sorgun 度假区，土耳其

位于 Sorgun Forest 边缘的 Turtel Sorgun 是配套设施完善的度假区，距国际机场 80km、距 Side 古城仅有 5 分钟的路程。

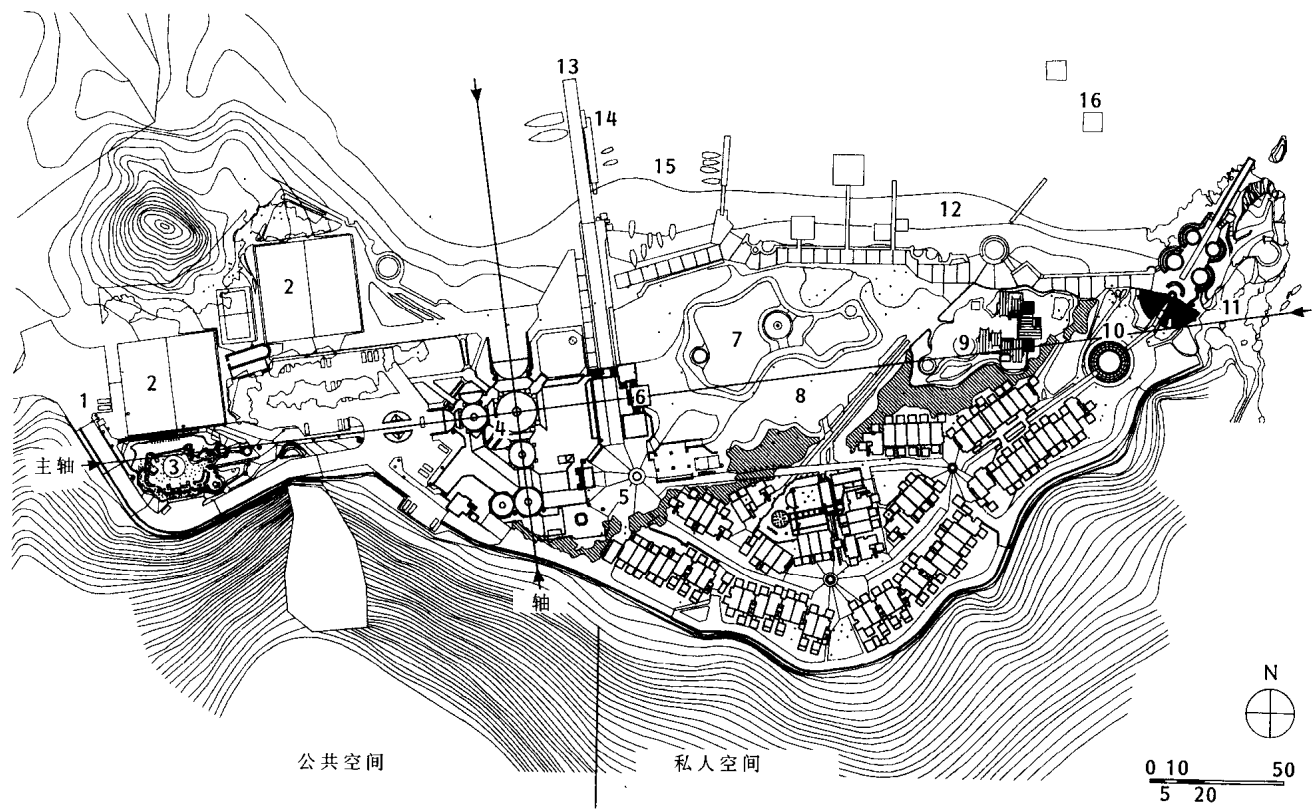
在 7.2 公顷的丛林地带，这个度假区共有 346 间标准间、14 间豪华间和 2 套套房，总计 738 张床位以及位于中央的公共建筑。每个标准间都设有独立的阳台、卫生间、淋浴、供暖和空调，这些掩映在丛林中的房间分散在小型的别墅和街区中。5 个游泳池、游泳池酒吧和一个风景秀丽的 54m 长的水上滑梯是趣味的焦点。

公共设施主要集中在一个大型中央建筑周围，在这个中央建筑中设有 2 个餐馆、3 个酒吧、购物中心、美容院、会议厅、电视房和康乐中心等设施。此外，还有室外电影院和迪斯科场地、4 个网球场和毗邻的 300m 长的沙滩和水上运动场所。

停车场、接待和服务的建筑坐落在限制车辆通行的入口处。

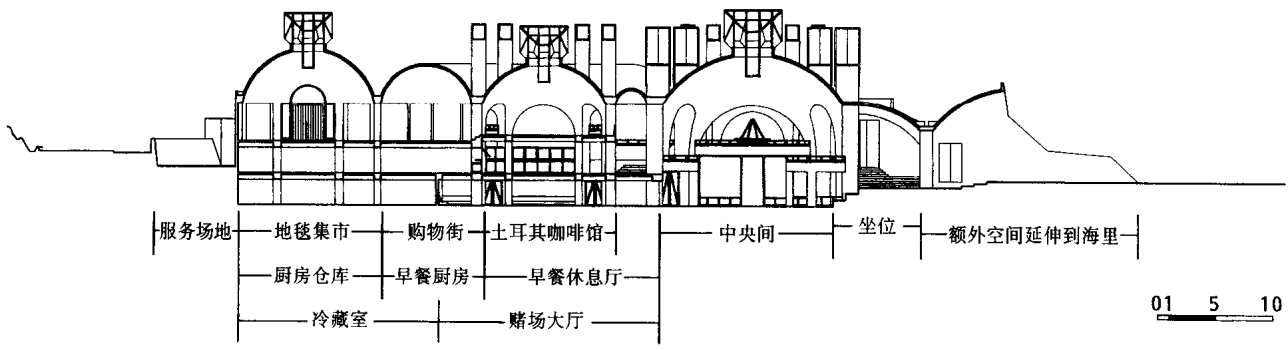
坐位容量：餐馆，750 个；3 个酒吧，（总计）650 个；迪斯科舞厅，150 个。

开发商、所有者：Turtel Turizm Isletmeleri AS.

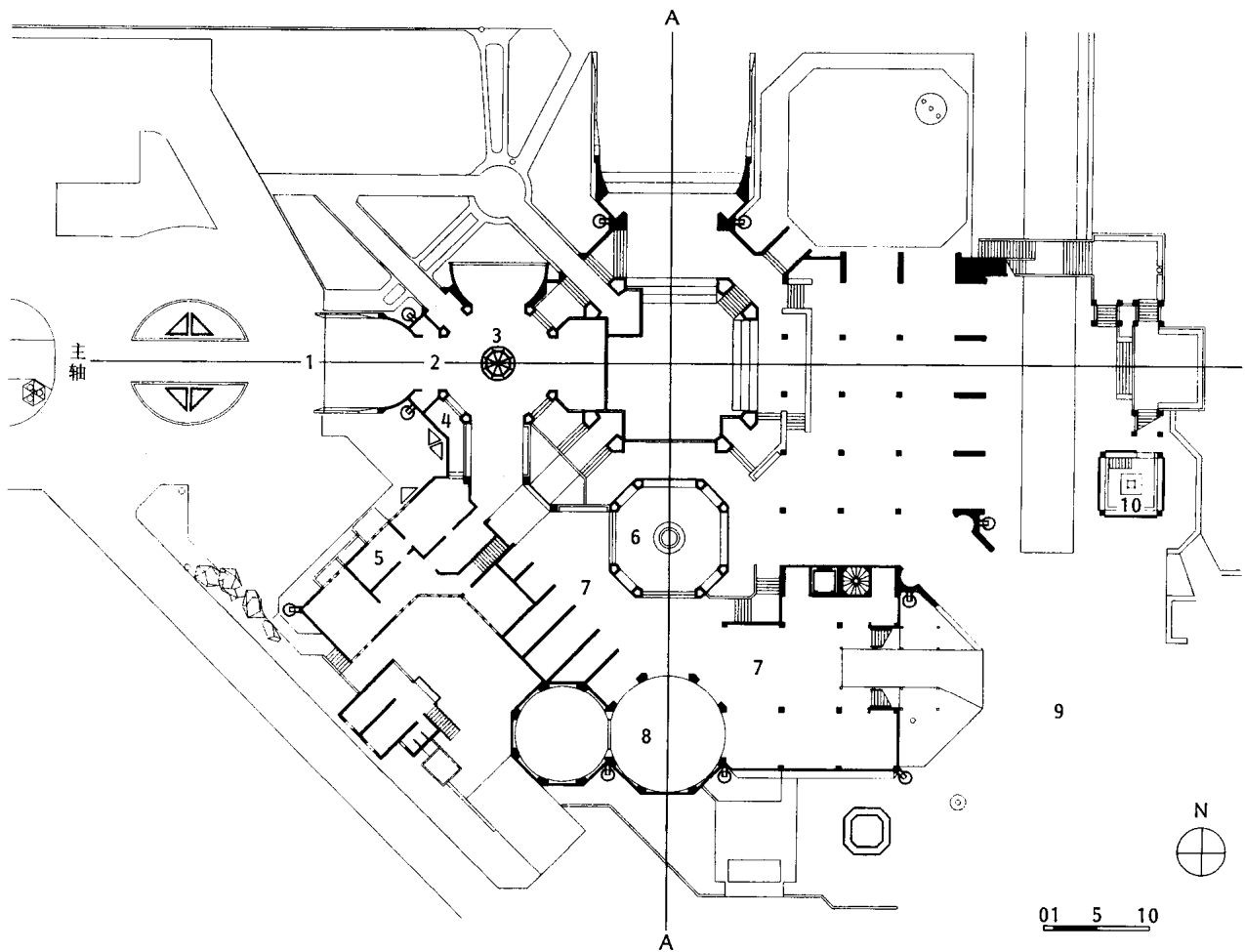


- 图解:
- | | |
|----------|------------|
| 1. 入口停车场 | 9. 迷你俱乐部 |
| 2. 网球场 | 10. 玫瑰园 |
| 3. 迪斯科舞厅 | 11. 茶园 |
| 4. 中央大楼 | 12. 海滩 |
| 5. 别墅广场 | 13. 主码头 |
| 6. 海吧 | 14. 浮码头 |
| 7. 游泳池 | 15. 迷你渔人码头 |
| 8. 内部花园 | 16. 木筏 |

(a) 平面图

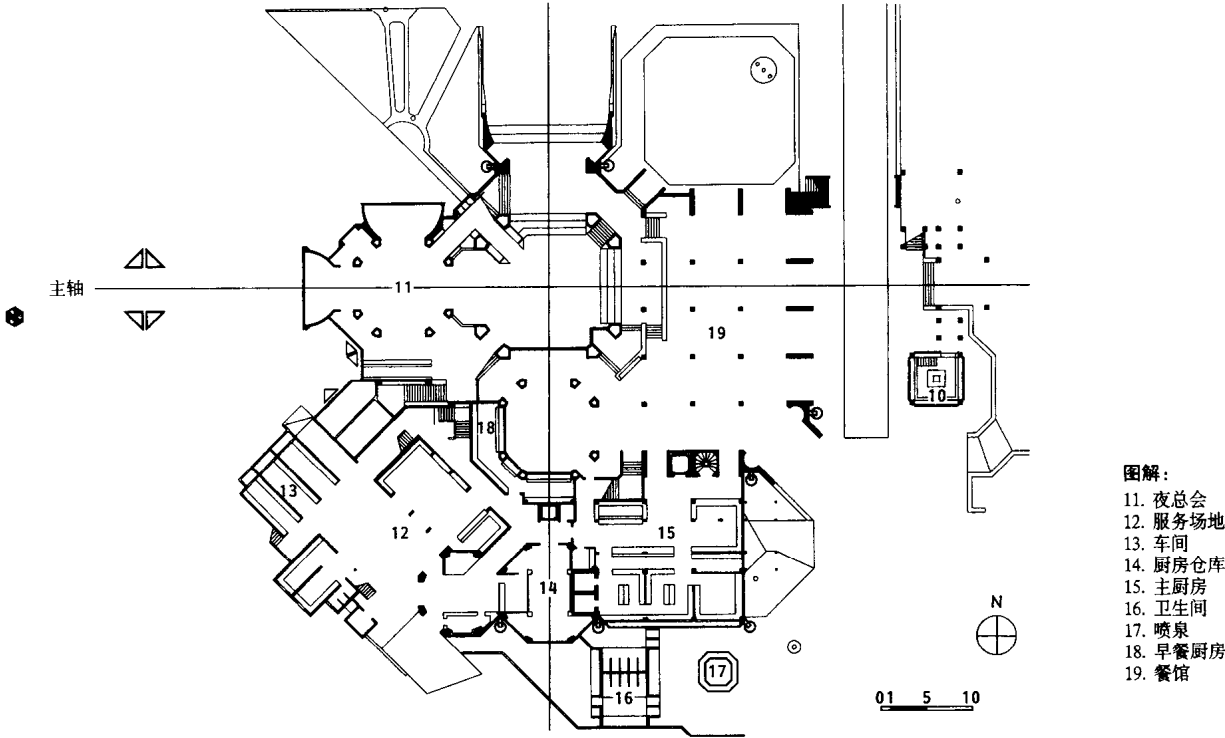


(b) 中央大楼平面图
(1) 截面图

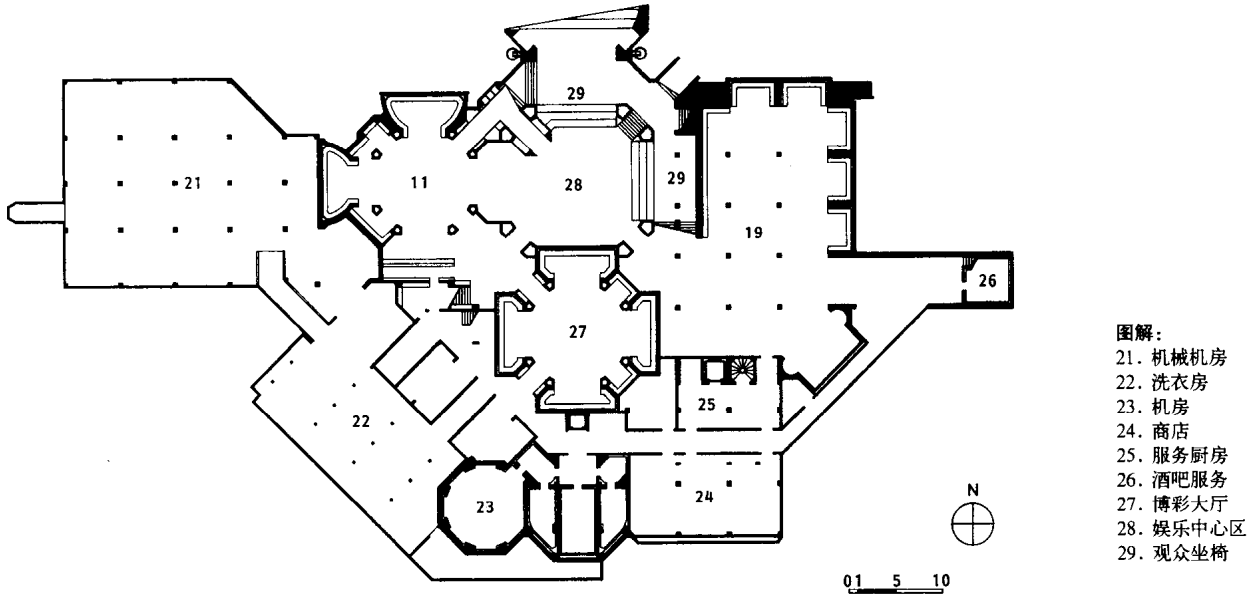


- 图解:
- | | |
|----------|-----------|
| 1. 入口 | 6. 土耳其咖啡厅 |
| 2. 入口大厅 | 7. 购物街 |
| 3. 夜总会灯笼 | 8. 地毯集市 |
| 4. 接待处 | 9. 别墅广场 |
| 5. 管理部 | 10. 游泳池酒吧 |

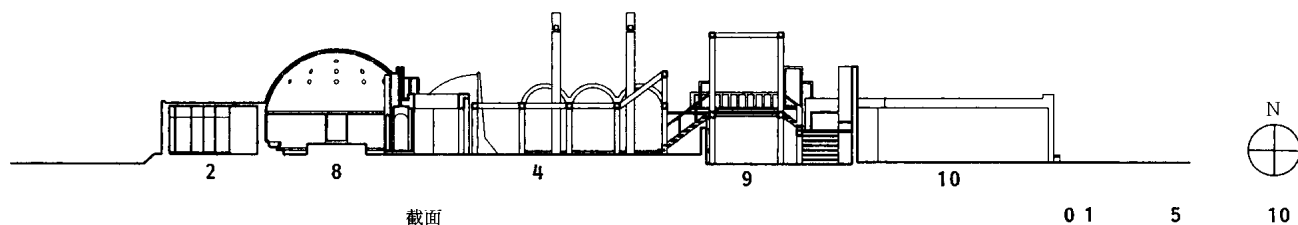
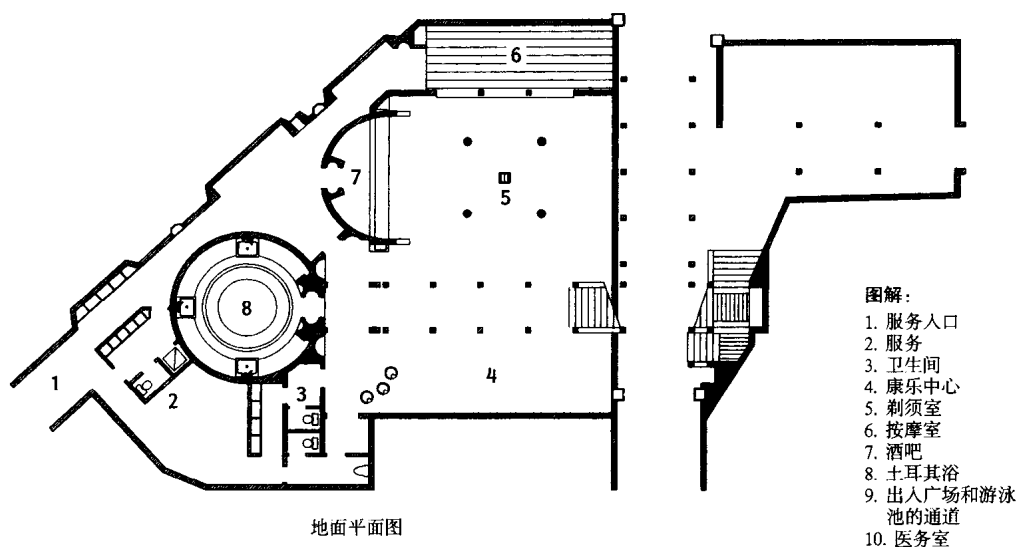
(b) 中央大楼平面图
(2) 入口处、接待处和购物层



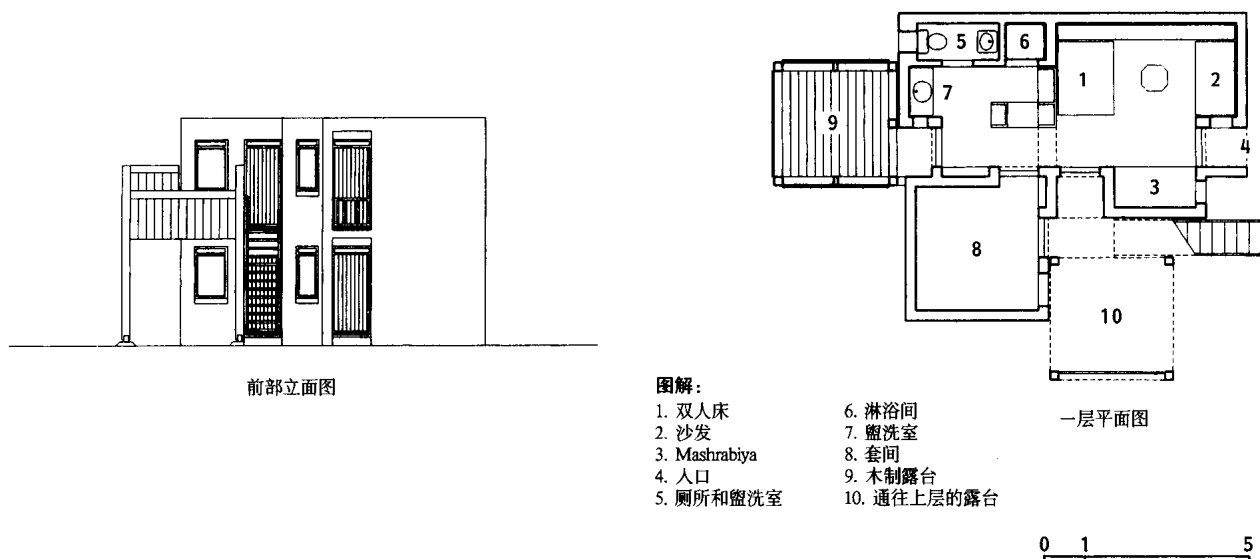
(b) 中央大楼平面图
(3) 主餐厅、休息厅和厨房层



(b) 中央大楼平面图
(4) 地下室餐厅、夜总会、博彩大厅和
表演场。酒店后区配套设施



(c) 土耳其浴及配套淋浴与休息区平面图



(d) 一层平面图和电梯间