

万时

新经济新生活

度假在中国

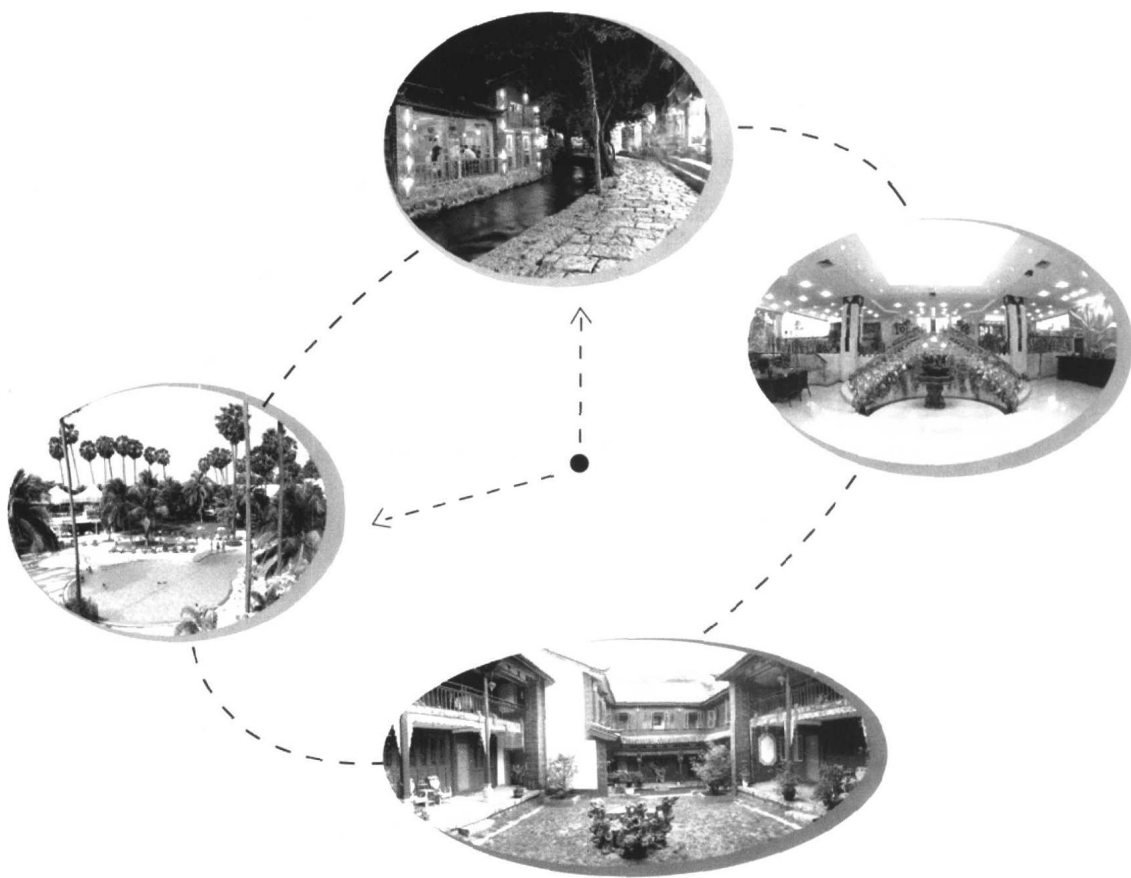


今时

新经济新生活

度假在中国

杨立娟 阳希 张本基 徐丽梅 编著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

究竟什么是分时度假？我国有哪些分时度假企业？哪些分时度假产品？为什么产生了这么多纠纷和投诉？怎样才能保障分时度假在中国的健康发展？分时度假能给人民生活带来什么好处和便利？分时度假能为企业创造什么样的经济效益？能对社会进步起到什么样的作用？目前我国尚没有一本全面、系统地讲解分时度假的图书。正缘于此，作者利用多年从事分时度假销售、咨询和研究所积累的经验，组织编写了这本旨在全面介绍中国分时度假行业历史和现状、指导企业经营和消费者购买使用的书籍。本书作者通过对分时度假企业的领导人、政府管理机构以及消费者，进行了大量的实地采访，获得了宝贵的第一手资料，全面、真实地反映了我国分时度假行业的发展现状、经营模式、产品特征以及成功和失败的经验教训。本书是希望介入分时度假行业的企业和人士的重要参考书，同时也是广大消费者购买和使用分时度假产品的必备手册，是度假旅游爱好者的指导性时尚生活读物。

图书在版编目（CIP）数据

新经济新生活：分时度假在中国/杨立娟等编著. —北京：
机械工业出版社，2003.11
ISBN 7-111-13385-4

I. 新… II. 杨… III. 旅游服务—经济管理—研究—中国 IV. F592.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2003）第 102573 号

机械工业出版社（北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037）

责任编辑：王 艳 版式设计：霍永明 责任校对：魏俊云
徐 井

封面设计：饶 薇 责任印制：闫 焱

北京京丰印刷厂印刷·新华书店北京发行所发行

2004 年 1 月第 1 版·第 1 次印刷

1000mm×1400mm B5·9.625 印张·1 插页·316 千字

0 001—5 000 册

定价：28.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

本社购书热线电话（010）68993821、88379646

封面无防伪标均为盗版



图1 2002年4月中国房地产分时度假联盟新闻发布会。RCI中国首席代表邹颜伊（左一）、原RCI亚太总经理陈传枝先生（左二）、中安达公司董事长徐昌东先生（中）、中房集团董事长孟晓苏博士（右二）（RCI提供）



图2 2000年7月首届TRAC分时度假研讨会在上海和平饭店召开。泰达度假交换公司总经理孙宣慰女士（右二）、泰达度假交换公司董事北京京瑞大厦原总经理王小娟女士（右四）、英国哈金森信托公司总裁比特·哈金森先生（右五）与部分与会的各酒店负责人合影



图3 北京京瑞大厦夜景



图4 珠海石景山旅游中心酒店内景

前 言

随着社会经济的发展和人民生活水平的提高,我国的旅游产品正面临结构性调整,旅游者需求进一步向个性化、多元化方向发展。度假旅游正逐步取代观光旅游,在整个旅游市场中占有更大的份额,并成为社会的时尚。曾为国人所羡慕的西方人的度假生活已经为许多中国家庭所享有,并且正在大步地走入数千万平常百姓家。

分时度假是 20 世纪 80 年代旅游及房地产业者市场创新、组织创新和产品创新的代表之作,是典型的度假旅游产品,与产权酒店同属旅游房地产业的支柱。1985 年以来的十几年里,分时度假以其高达 15%,最高达 26% 的年均增长率,成为世界上发展速度最快的行业之一。这个速度要远远高于同样发展迅速的旅游业整体水平——同期旅游业平均增长速度为 4%。更高于饭店业 2% 的平均增长速度。

在我国入境旅游、国内旅游、出境旅游三大市场全面快速增长,国际国内旅游业总收入达 5566 亿元、接待旅游人数位列世界第 5 的大好形势下,分时度假在中国具有广阔的市场前景和巨大的发展潜力。从 1997 年至今,已经有首都创业股份有限公司、中国中旅集团、北京首都旅游集团、海南第一投资集团、天津泰达集团、武汉石油集团股份公司、国旅联合股份公司、威海大屋房地产集团、中信中安集团公司、中银国际投资有限公司等实力雄厚的企业陆续投资开发分时度假市场,投资额小则数百万元,大到数十亿元。分时度假已经成为旅游房地产业的发展热点,受到众多业内企业、投资人和旅游消费者的关注。

虽然,从中国第一家酒店开展分时度假业务距今已有 16 年之久,但直到 1999 年,才可以算是分时度假正式在中国启动。自 2002 年以来众多酒店、企业的参与,几个度假交换体系的建立和销售,以及社会对分时度假的报道、关注,标志着分时度假在中国已经度过引进和萌芽阶段,进入



了本土化和大规模发展阶段。但是，一方面房地产、酒店、旅游行业对分时度假寄予厚望，不断宣传和推进；在这些行业的各个网站、刊物上都可以看到很多关于分时度假的文章。另一方面，社会公众却对分时度假缺乏深入、正确的了解。这两年来，在分时度假发展中也出现了许多问题，受到了很多社会媒体的负面报道和攻击。中央电视台 2003 年 3·15 晚会更是将分时度假列入三大“国际骗局”进行批判，在全国造成了强烈的反响。国家工商总局下令在全国范围内清查分时度假企业，2003 年 8 月 25 日的《北京青年报》以《分时度假如何避开套牢陷阱》为题发表了整版的报道，还有上海“金旅运通”、天津“金冠假日”卷款风波，使分时度假的“社会知名度”与日俱增。

由于分时度假经营模式的复杂性、行业的封闭性、经营的不透明和独特的销售方式的影响，造成了对行业外人士来说分时度假具有较强的“神秘感”，群众对分时度假知其名而不知其实，甚至大多数房地产、酒店、旅游行业人士也是知其然而不知其所以然。那么，究竟什么是分时度假？我国有哪些分时度假企业？哪些分时度假产品？为什么产生了这么多纠纷和投诉？怎样才能保障分时度假在中国的健康发展？分时度假能给人民生活带来什么好处和便利？分时度假能为企业创造什么样的经济效益？能对社会进步起到什么样的作用？目前在我国尚没有一本全面、系统地讲解分时度假的图书，而零星的文章是难以满足读者对分时度假进行全面、深入了解的愿望的。

正是缘于此，北京环球阳光投资顾问有限公司利用自己从事分时度假销售、咨询和研究所积累的经验，组织编写了这本旨在全面介绍中国分时度假发展历程、行业现状，指导消费者购买使用的书籍。我们在 2003 年 7 月 30 日《中国分时度假企业自律公约》新闻发布会上向与会的行业人士提出了撰写这本书的构想，得到了众多企业和专业人士的鼎力支持。他们为本书的编写提出了宝贵的意见，提供了翔实的资料，为我们收集资料 and 进行采访提供了线索和方便。如果没有行业内这么多热心人士的支持，本书是不可能完成的。

作为中国第一本面向社会大众的分时度假图书，必将具有积极的社会影响和历史价值。为写好本书，我们组织了包括学者、编辑、律师、记者在内的写作队伍，对分时度假企业和企业领导人、政府管理机构以及消费者进行了大量的实地采访，获得了宝贵的第一手资料，尽量真实地反映我国分时度假企业的发展现状、经营模式、产品特征，总结分时度假企业成功的经验和失败的教训，希望能为有志于从事分时度假行业的企业和人士的提供有益的、实在的参考和借鉴，同时也能为广大度假旅游爱好者充分了解这种新型的度假生活方式、为消费者购买、使用分时度假产品提供指导和帮助。

本书具有以下特点：

全面：本书对分时度假在中国的起源、引进、发展和现状进行了全面的阐述，对主要的分时度假企业均进行了翔实的介绍，力求能为读者展现分时度假的全貌。其中，分时度假企业的销售合同、代理合同等核心文件和资料系首次向社会公开。

真实：本书主要内容来源于行业文件、统计数据、企业材料和采访。我们对多家分时度假企业领导人和部分分时度假消费者进行了实地采访，取得了宝贵的第一手资料，内容具有原始性和真实性，从最大程度上避免了道听途说、猜测杜撰之言。

深入：通过诸多实例，深入阐述了不同时期分时度假项目的经营模式、产品特点、发展历程，并从中挖掘其经营思路，分析得失，希望能对读者有所帮助。

由于本书编写时间比较紧迫，加之我们水平有限，疏漏之处在所难免。欢迎广大读者提出宝贵意见。

北京环球阳光投资顾问有限公司

总经理 杨立娟



目 录

前言

概念篇——什么是分时度假	1
引子 众说纷纭	3
什么是分时度假	5
分时度假的基本构成	9
分时度假产品	14
分时度假交换	25
发展篇——分时度假在中国	31
引子 八千里路云和月 ——一个分时度假人士的自述	33
中国分时度假行业的 10 个“第一”	37
分时度假在中国的发展之路	41
分时度假与旅游业	48
分时度假与房地产业	59
当前国内分时度假面临的问题	66
分时度假发展过程中需要理清的几个问题	79
分时度假的若干法律问题	86
生活篇——分时度假与百姓生活	93
引子 休闲度假——21 世纪的生活方式	95
从旅游到分时度假——一种新兴的生活方式	96
分时度假酒店/度假村的标准	102
分时度假产品的购买与保障	116
分时度假产品的选择	127

分时度假产品销售与价格	134
如何使用分时度假产品	153
使用过程中的问题	159

访谈篇——中国分时度假企业人物访谈录 163

引子	165
泰达度假的成功之旅	
——访泰达度假交换有限公司总经理孙宣慰女士	166
附录 泰达度假法律文件	179
在诚信的地基上建造分时度假大厦	
——访山东大屋地产有限责任公司董事长兼总经理翟佳禹先生	202
中安达模式：一种新的生活方式	
——访北京中安达旅游度假服务有限公司董事长徐昌东先生	209
房产航母驶入分时度假水域	
——访中国房地产开发集团公司董事长孟晓苏博士	215
分时度假：产权酒店赢利新模式	
——访安广厦物业公司总经理侯毅勇先生	219
站在分时度假业的前沿：RCI 在中国	
——访 RCI 北京代表处首席代表邹颜伊女士	224
长安保证：为权益人保管保险箱钥匙的人	
——访长安保证担保公司总公司营业部总经理刘小峰先生	231
善待会员是分时度假发展的根本之道	
——访合成国际酒店管理（集团）有限公司总经理张锦成先生	236
分时度假：过去、现在和将来	
——访美国太阳度假房地产集团公司中国总裁路小奇先生	243
服务将成为分时度假产品的立足之本	
——访北京泰达假日分时度假服务有限公司副总经理凌云先生	247
买鸡蛋？还是买鸡蛋壳？	
——访分时度假消费者某度假俱乐部会员孙先生	251



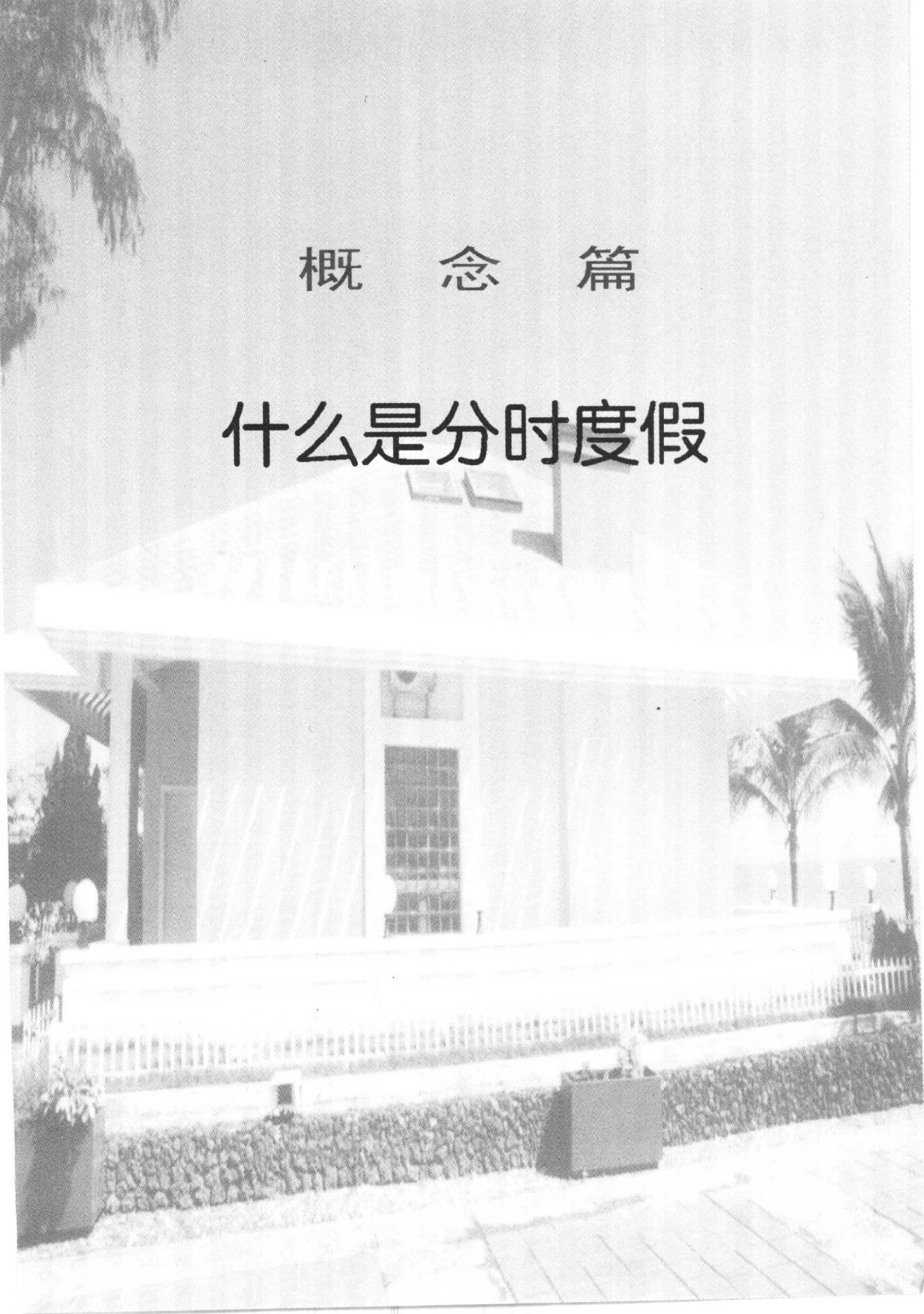
事件篇——分时度假风波录 257

引子 寻本溯源，念之思进	259
--------------------	-----

案例一 南油酒店——分时度假的流星	261
案例二 珠海石景山酒店——首遇分时度假官司	264
案例三 RCI——年会风波	270
案例四 金冠假日——遭投诉老外不见了	273
案例五 金旅运通——百余名会员维权轰动上海滩	277
案例六 金冠假日遭遇“打假英雄”	282
案例七 壮志未酬的泰慕赛尔	290
附录 分时度假行业自律公约	294
参考文献	297
后记	298

概 念 篇

什么是分时度假





引子 众说纷纭

2003年3月15日，在中央电视台3·15晚会上“揭穿三大跨国骗局——分时度假‘梦’一场”，使“分时度假”再度成为国人瞩目的焦点。

近年来，分时度假不断引发媒体的话题。人们对“分时度假”这种新兴的度假方式有着各自不同的看法和认识。

经营者认为：分时度假有利于解决酒店客房空置和房产积压问题。

2000年11月21日，来自《北京日报》题为《“分时度假”能否激活闲置房市场么？》的报道：“国家统计局有关调查结果表明，全国目前有6000多万平方米的商品房空置积压，而且其中相当大的部分位于度假地和旅游城市。也许是看准了国人越来越长的假期和渐渐鼓胀的钱包，如今不少房地产开发商们开始将手中的闲置房“嫁接”到旅游分时度假这棵摇钱树上。”

有购买者认为：分时度假存在欺诈行为。

2003年5月9日，来自上海《旅游时报》题为《分时度假：真的诱人 假的吓人》的报道：“我和爱人挺爱旅游，爱人觉得很诱人，就是太贵了些，我不以为然，想走。这时那位女士和英国人一起向我们单独介绍，最后……糊里糊涂地签了。

过后，我们觉得上当了，就想退钱。……我竟然认为钱交得越早，入会越快，退钱也越快，竟不出一个月，将所有的积蓄全部交到该公司。前后共交了4万元。

……果然，寄来了一份资料，包括卡、会员证，我全家想使用一次分时度假，但现在除了几张废纸，什么也没有，和谁也联系不上，更不要提出国了。

也有不同意见：分时度假挺好的。





NEW ECONOMY & NEW LIFE : TIMESHARE IN CHINA

新
经
济
新
生
活
|
分
时
度
假
在
中
国

2003年2月19日,来自《新华网》题为《避开高峰 分时度假走进上海》中报道说:“很多朋友说我购买分时度假上当了,弄得我有些后悔甚至想退掉,但后来决定还是先试一试。没想到我预定到西班牙的一家酒店,不仅很快顺利成行,而且酒店和服务都很不错,玩得也挺好,心里的疑团自然就烟消云散了。分时度假挺好的。”

分时度假究竟是洪水猛兽,还是“美梦成真”?

2002年1月21日,来自《南方都市报》题为《“分时度假”不是洪水猛兽》中报道:“中国旅游学院的一位教授指出:同任何新生事物一样,‘分时度假’在国内出现之初,难免会出现不和谐的情况。但‘分时度假’本身是一种符合经济规律、有市场潜力的消费形式,随着政府部门的规范化培育,国内信用体制将逐步健全。同时,各单位普遍实行带薪休假后,国内居民将有更多自由支配的时间,届时,‘分时度假’,将会成为人们追捧的另一种旅游消费新时尚。”

国家旅游局政策法规司司长杜一力女士在《关于发展分时度假的政策思路》一文中谈到:“国内居民到国内各度假地的‘分时度假’有广阔的发展前景。尤其是周末在近处旅游地度假,‘黄金周’和其他带薪假期到远处旅游地度假,一旦度假成为日常生活习惯,分时度假的销售方式会自然成长,所以,以国内旅游者为消费者对象的各种形式的‘分时度假’及经营这类业务的分时度假公司,今后会有广阔的发展前景。”

那么,分时度假究竟是什么呢?



什么是分时度假

有人曾经问过我：“什么是分时度假？”我说：“分时度假是个‘梦’，是让你美梦成真的东西。它带着你周游世界，让你包揽世间美景，尝尽天下美味。”听到这样的话你可能和我当初一样，付之一笑。但是，当我一次又一次地踏着‘梦’远游时，我欣然诚服了，没有什么比这种度假方式更让我们激动的了。几年前，一个偶然的的机会，我在深圳购买了某酒店的“分时度假卡”，为我的生活增加了不少色彩。每一年的假期我们都会认真地选择和筹划，每一年都有许多美丽的地方等着我们，有碧水蓝天、阳光沙滩；有青山绿水、鸟语花香；有银海飞雪、大漠横沙；有冰川草甸、茫茫原野，有美丽的地中海浪漫风情，有拉斯维加斯的不眠之夜。无尽的假期、无尽的享受、无尽的欢乐！还有什么比这更让我们快乐的吗？

——摘自一个分时度假会员的度假《随感》

一、分时度假的起源

20 世纪 60 年代，欧洲在经历了二战后的经济重建和复苏后，经济得到快速的发展，随着科学技术的进步，劳动者的生活得到了极大的改善，劳动者拥有了休假权利，经济上获得了一定的保障，劳动大众开始加入到旅游行业中来，欧洲的旅游业也以惊人的速度迅速地崛起。房地产商看到了旅游所带来的巨大的房地产商机，纷纷在著名的旅游度假区投资修建酒店和度假村。过度的开发造成大批的房产空置，成为当时制约经济发展的症结。

为了解决空房率的问题，德国人亚历山大·内特在他管理的瑞士提契诺饭店首创了分时度假概念。他们根据当时人们的消费能力，将其公寓房间分割成若干时间段，并以销售股份的形式分别卖给若干位客人，公司股份的购买者拥有在度假区公寓休假的权利。这一概念的推出，为那些既希望拥有自己的度假屋，但又无力购买全套度假房产的客人提供了新的产



NEW ECONOMY & NEW LIFE : TIMESHARE IN CHINA

品。他们可以用少量的花费，赢得最优质的服务，同时也解决了度假屋的维护、管理和利用率等问题，使得购买者全无后顾之忧，轻轻松松享受自己的假日生活。因此，分时度假一经推出就受到人们的欢迎和积极响应，经营公司也由此而获得了巨大的成功。

20 世纪 70 年代中期，一场石油危机席卷美国，美国经济受到重创，人们的购买力急剧下降。而佛罗里达在经历了一场大规模的兴建商品房热潮之后，正面临着大量房屋空置和积压的严重问题，开发商迫切地需要一种全新的方法来销售这些积压的房屋。他们发现了分时度假，并对其进行改良，最终形成了一套专业程度很高的市场营销方法，即将每套公寓分成 51 周进行分时销售。

推出这一销售方式后不久，销售人员就发现它存在着严重的缺陷。这种方式缺乏应有的灵活性，购买者不得不在每年的同一时期到同一度假地度假。

为了解决这个问题，经营者想出了“交换”的概念。就是购买者可以用自己购买的度假房间和时段交换不同度假地区、不同时间段。交换系统的出现解决了分时销售灵活性差的问题，使其更加贴近人们的生活，也成为分时度假最吸引人的亮点。

1974 年世界上第一家分时度假专业交换公司 RCI 在印地安那州波利丝成立。1976 年，又一个分时度假专业交换公司 II 宣告成立。RCI 和 II 的创立为分时度假注入了新的活力，成为分时度假业发展的催化剂，分时度假由初期的一对一交换，转向全球性的交换。分时度假也由美国本土迅速向美洲大陆蔓延，而最先受益的是墨西哥，可以说分时度假拯救了墨西哥的经济。

20 世纪 80 年代初，分时度假在漫游了美洲大陆之后，重新回到了它的诞生地——欧洲。经过改良和实践检验的佛罗里达分时销售技术，成为英国的加那利群岛和西班牙黄金海岸旅游业发展的重要内容，也成为欧洲分时度假健康发展的重要里程碑。此后，分时度假以星火燎原之势，在世界各地扩散、蔓延，成为世界旅游业中不可缺少的一部分。

从分时度假的发展历史来看，分时度假的形成是因人们生活水平的提高由需求逐渐演变而成的。在经历了 30 多年的实践检验之后，它已经形成了完善的体系。

