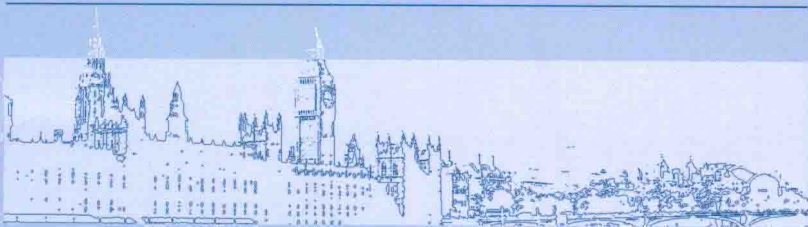


王桀 田里 著

旅游综合体研究：

业态耦合、资源配置与机制设计



- LVYOU ZONGHETI YANJIU:
- YETAI OUHE ZIYUAN PEIZHI YU
- JIZHI SHEJI

中国旅游出版社

王桀 田里 著

旅游综合体研究：

业态耦合、资源配置与机制设计



- LUYOU ZONGHETI YANJIU:
- YETAI OUHE ZIYUAN PEIZHI YU
- JIZHI SHEJI

中国旅游出版社

责任编辑：郭海燕

责任印制：冯冬青

封面设计：鲁 筱

图书在版编目 (C I P) 数据

旅游综合体研究：业态耦合、资源配置与机制设计 /
王桀，田里著. -- 北京：中国旅游出版社，2015.5
ISBN 978-7-5032-5321-8

I. ①旅… II. ①王… ②田… III. ①旅游业发展—
研究—中国 IV. ①F592.3

中国版本图书馆CIP数据核字 (2015) 第 085355 号

书 名：旅游综合体研究：业态耦合、资源配置与机制设计

作 者：王 桀 田 里

出版发行：中国旅游出版社

(北京建国门内大街甲9号 邮编：100005)

<http://www.cttp.net.cn> E-mail: cttp@cnta.gov.cn

发行部电话：010-85166503

经 销：全国各地新华书店

印 刷：河北省三河市灵山红旗印刷厂

版 次：2015年5月第1版 2015年5月第1次印刷

开 本：787毫米×1092毫米 1/16

印 张：15

字 数：250千

定 价：48.00元

I S B N 978-7-5032-5321-8

版权所有 翻印必究

如发现质量问题，请直接与发行部联系调换

内容简介

本书从“旅游+地产”的业态关系这一独特视角切入，将旅游综合体开发的现实问题抽象为资源配置问题，应用新制度经济学的机制设计理论分析范式，构建了“业态耦合—资源配置—机制设计”理论分析框架，抓住资源配置这条逻辑主线，以旅游业态和地产业态为逻辑起点，以配置模式和配置效率为研究核心，论述了业态耦合、配置模式、配置效率与机制设计之间的作用关系。本书注重将量化分析与实证研究相结合，把耦合测度和效率测度应用于旅游综合体实证研究当中，用点、面结合的方式将理论分析和实证研究融为一体，并结合机制设计思想探讨了旅游综合体机制设计。本书既有原创性理论贡献，也有研究方法创新，对于国内旅游发展实践也具有现实指导意义。

旅游综合体是社会经济发展到一定程度，随旅游需求和消费的上升、旅游业和房地产业投资需要的上升并结合而出现的一种新业态，对于现阶段我国经济增长、城市化发展起到了重要作用。近年来随着中国房地产企业向旅游拓展，旅游企业向房地产进军，使得旅游综合体投资项目越来越多，项目的综合性也越来越强，旅游项目大型化发展的趋势非常明显。以旅游综合体为代表的包括大型主题公园、旅游度假区、乡村旅游目的地等一大批精彩纷呈的旅游投资产品已经大量出现，使我们目前旅游市场的格局发生了重要的变化。但是，对于房地产企业、旅游企业来说，无论是旅游资源或是土地资源，都是稀缺的或不可再生的，低效率的资源开发方式，可能造成经济的低效增长、资源浪费、生态损害、利益冲突等问题，而这些负面效应，对于面临旅游业转型升级的中国来说，显得尤为重要。

研究旅游业与房地产业交叉融合产生的新业态——旅游综合体问题，既是一个现实问题，也是一个有意义的理论问题。因为它涉及经济学领域的核心问题——资源配置。资源配置研究的是如何把有限的生产要素配置到社会迫切需要的产品和劳务的生产上去，以实现最佳的资源使用效率。任何生产者都面临着资源的有限性与人类需求无限性的矛盾，所以资源配置始终是经济学研究的核心问题。然而，现实中各类企业的“跑马圈地”、“野蛮生长”、“假旅游真地产”、“以小博大”等行为，没有任何活动是通过计算理论上的那个“最优圈地量”、“最优生长量”、“最优开发量”、“最佳投入量”等指标来实现资源配置效率的。这不禁让人思考传统理论对资源配置及其效率的定义是否符合实际的需求？即任何尝试计算资源利用边际收益与边际成本的努力都是难以与实

际相符的。新制度经济学从另外的角度审视了效率的含义，不去计算无法准确把握的边际成本和收益，主张通过合理的制度安排和机制设计来实现对资源消耗的控制和资源配置效率的提升，这样的途径更接近现实。美国三位经济学家利奥尼德·赫维茨（Leonid Hurwicz）、埃里克·马斯金（Eric Maskin）和罗杰·迈尔森（Roger Myerson）在与经济机制相关的资源配置方面进行了积极探索，并取得了显著成果，并因此获得2007年诺贝尔经济学奖。目前机制设计理论在资源优化配置的研究运用主要从资源属性的角度和个体行为准则的角度展开，即不去计算无法准确把握的边际成本和收益，主张通过现实中合理的制度安排和机制设计来尽量减少资源利用过程中消耗性的交易费用，则在总收益一定的情况下，资源的利用效率必然是最高的。机制设计理论给出了不同于新古典经济学实现“效率”的途径，而这种途径更接近现实。国内外许多学者还按照资源不同属性运用机制设计理论较好地解决了资源优化配置问题，并在实践中得到大量运用，已经取得了明显的社会和经济效果。

本书的研究目的，就是要将“旅游与地产相遇”后产生的现实问题回归到资源配置的本质，并以旅游综合体作为研究对象，探讨“旅游+地产”这一新型业态在资源配置上的本质特点，解析旅游综合体项目资源配置方式、效率优化方式、治理机制和方法等理论问题，并尝试建立旅游综合体资源配置理论框架。由于现有文献对“旅游综合体”本身的研究不多，甚至学界对这一业态的定义也尚未形成统一认识，加之资源配置效率问题本身即使局限在经济学领域内，也还是一个富有挑战性的工作，使得本书的研究工作充满了风险和困难。但是，对探求问题根源的过程本身就是学术研究的本质，问题与困难本身就是学术研究不可或缺的重要内容。因此，当“旅游+地产”这一问题反复出现、普遍出现时，就变成了值得关注和进行研究的问题。

基于此，本书在第一章中对研究的问题和背景进行了阐述，对目前国内外与旅游综合体相似业态的研究进行了综述，进而提出了本书的研究思路和框架。由于旅游学科目前不具备独立的学术壁垒，或者说，其壁垒扩散在多学科体系之中，旅游问题需要多学科共同努力才能得到解决，因此，本书第二章从产业发展理论、旅游地发展理论、资源配置理论、公共治理理论作为基础理论进行阐述，以期为后续研究打下理论基础。第三章是对旅游综合体的概念、

特征和类别进行划分,以界定清楚研究对象与“旅游房地产”、“旅游景区”等的区别。一个合适的分析框架,不仅可以在逻辑上为论文的写作服务,还应该能够理顺不同理论在同一研究目标上的分歧。本书从第四章开始,构建了一个包含“资源耦合”、“配置效率”和“激励机制”的三维度旅游综合体分析框架,并探讨了各个维度旅游综合体的理论含义,构成了本书对研究对象的逻辑思路和分析框架。第四章是对旅游综合体资源耦合关系的理论探讨,并通过国内旅游综合体实践的标杆企业“华侨城”在旅游与地产资源要素耦合关系的测度,证明了旅游综合体资源耦合关系的存在和特征。第五章从资源配置效率的维度对旅游综合体资源配置效率的含义、测度方法、指标设计等进行了研究,并通过将“旅游+地产”资源配置的“大旅游小地产”、“中旅游中地产”、“小旅游大地产”三种模式代表性企业进行效率测度,证实了“中旅游中地产”的旅游综合体模式效率值最优的结论。第六章将研究视角转移到制度层面,用新制度经济学的方法来探讨效率改进或实现问题。从激励机制维度对“旅游+地产”开发模式在现实中存在的问题进行了分析,通过对个体与公共利益、激励机制的理论解析,建立了旅游综合体激励机制模型,从资源耦合、配置效率以及激励机制三个维度建立了旅游综合体评价框架。检验一套理论框架的逻辑性和实用性的最好方法,是将其“代入”实证,如果现实与理论能够证实,则研究具有现实意义或理论价值。基于此,本书第七章研究旅游综合体机制设计问题,通过对机制设计理论思想的研究,提出了旅游综合体机制设计概念及框架。为了将理论框架综合运用到实际案例中,本书通过对云南旅游综合体各项目与三个维度理论框架的关系分析,尝试性地提出了机制设计思路,而这一部分应该算是将理论研究付诸实践的价值和意义。第八章是对全文的总结并讨论了本书在理论、方法、实践建议上可能的创新,同时也指出了存在的不足。

本书得出以下整体认识和研究结论:第一,旅游综合体是基于旅游资源和土地资源要素将旅游业态和地产业态在一定的空间内进行耦合建立的综合功能聚集区,可分为三大旅游性质类别、四大发展规模类型、八大旅游主题形式;第二,“旅游+地产”业态耦合是旅游业态产品与地产业态产品之间相互影响、相互作用,共同形成经济体系的过程,“华侨城模式”经历的“先旅游后地产→地产反哺旅游→旅游促进发展”的业态耦合模式对旅游综合体项目的发展模式

具有很强的借鉴意义；第三，“旅游+地产”资源配置模式分为“大旅游小地产”3T模式、“中旅游中地产”2TR模式和“大地产小旅游”3R模式三种典型配置模式，三种模式在资源配置效率上表现不同，“中旅游中地产”的2TR模式在资源配置效率上比其他两种模式表现更为有效；第四，对旅游综合体发展社会目标的实现，可通过建立旅游综合体经济机制来实现，旅游综合体经济机制包含机制目标、机制措施和机制设计三个层次内容。

本书的研究有以下三个方面的创新：首先是研究视角的创新，本书基于“业态”和“资源”的视角对旅游综合体进行了定义，摆脱了传统概念中对“旅游”和“地产”在认知上的冲突和混淆，同时首次将机制设计理论运用于旅游目的地与旅游社区管理问题中，突破了原有的研究范式；其次，本研究建立的“三维度”分析框架将旅游综合体的研究对象扩展至社会目标构建（经济、效率、公平）层面，为后续的研究提供了新的研究领域和研究方法指导；最后，本研究在规范的理论分析基础上，提出了四个研究模型（旅游综合体生命周期模型、旅游+地产业态耦合模型、旅游+地产资源配置分析模型、旅游综合体机制设计分析模型），引入并建立了两个测度模型（旅游与地产业态耦合测度模型、旅游+地产资源配置效率测度模型），这在一定程度上丰富了旅游与地产研究的对象和方法，增加了研究结论的可靠性。

本书获得云南大学旅游管理国家级特色专业、云南大学旅游管理国家级教学团队、云南大学边境旅游研究基地、云南省旅游管理创新团队、云南大学旅游管理重点学科建设项目资助。本书以学术性、创新性、应用性为特点，不仅可以为旅游管理专业的研究者提供学习和参考，还可以作为广大旅游项目投资者的参考读本。本书的研究成果一方面对解决我国旅游与房地产项目开发中存在的矛盾提供了参考；另一方面对我国旅游企业、房地产开发企业在相关项目的投资中，以及政府主管部门在行业管理中提供了参考。

作者

2014年12月

第一章 绪 论	/ 001
一、研究问题与意义	/ 002
二、研究进展与述评	/ 008
三、研究基础与方法	/ 016
四、研究思路与框架	/ 019
第二章 研究的理论基础	/ 023
一、产业发展理论	/ 024
二、旅游地发展理论	/ 026
三、资源配置与效率理论	/ 031
四、机制与治理理论	/ 035
第三章 旅游综合体概念体系	/ 040
一、旅游综合体起源与概念	/ 041
二、相关概念辨析	/ 048
三、旅游综合体的分类	/ 052
四、旅游综合体“三维度”分析框架	/ 058
第四章 旅游综合体业态耦合模型	/ 061
一、旅游综合体业态演进	/ 062
二、旅游综合体业态耦合	/ 069
三、旅游综合体业态耦合测度模型	/ 073
四、实证研究：旅游综合体业态耦合测度	/ 080

第五章	旅游综合体资源配置模式	/	088
	一、资源配置模式	/	089
	二、资源配置分析模型	/	095
	三、旅游综合体资源配置模式	/	100
	四、实证研究：上市公司资源配置模式	/	103
第六章	旅游综合体资源配置效率	/	107
	一、资源配置效率	/	108
	二、测度模型	/	113
	三、测度指标选取	/	119
	四、实证研究：资源配置模式效率测度	/	121
第七章	旅游综合体机制设计	/	129
	一、机制设计思想的建立	/	130
	二、机制设计的含义	/	135
	三、旅游综合体机制设计要素	/	139
	四、旅游综合体机制设计	/	143
	五、实证研究：云南旅游综合体机制设计	/	148
第八章	讨论与结论	/	157
	一、研究结论	/	158
	二、研究创新	/	163
	三、研究展望	/	166
附录		/	168
参考文献		/	216
后记		/	228

图目录

- 图 1.1 研究思路 / 020
- 图 1.2 技术路线框架图 / 022
- 图 2.1 旅游功能系统模型 / 027
- 图 2.2 Butler 的旅游地生命周期图 / 029
- 图 2.3 生产效率分析图 / 034
- 图 2.4 旅游目的地管理机构的利益相关者 / 037
- 图 2.5 阿兰索的竞租曲线 / 038
- 图 2.6 特定区位上的土地竞租均衡 / 039
- 图 3.1 旅游综合体旅游要素构成 / 047
- 图 3.2 旅游综合体分类图 / 053
- 图 4.1 产品生命周期曲线 / 065
- 图 4.2 旅游地—旅游产品生命周期模型 / 066
- 图 4.3 旅游综合体生命周期模型 / 067
- 图 4.4 旅游综合体业态产品最优配置示意图 / 068
- 图 4.5 旅游系统与地产系统业态耦合模型 / 070
- 图 4.6 “旅游 + 地产” 业态耦合发展阶段图 / 073
- 图 4.7 华侨城“旅游 + 地产” 业态发展三阶段 / 082
- 图 4.8 华侨城“旅游 + 地产” 耦合发展趋势图 / 086
- 图 5.1 传统的土地资源开发方式 / 092
- 图 5.2 旅游综合体土地资源开发方式 / 093
- 图 5.3 传统的盈利方式 / 094
- 图 5.4 旅游综合体盈利方式 / 094
- 图 5.5 “旅游 + 地产” 资源配置分析模型 / 096
- 图 5.6 “旅游 + 地产” 业务布局图 / 106
- 图 7.1 机制设计过程 / 137
- 图 7.2 旅游综合体机制设计分析模型 / 139
- 图 7.3 大陆 31 省市区旅游效率空间比较图 / 152
- 图 7.4 “旅游 + 地产” 业态耦合与资源配置优化图 / 155

表目录

表 3.1	2013 年中国旅游综合体 Top10 榜单	/	042
表 3.2	国内学者对旅游综合体的定义要素	/	046
表 4.1	旅游产品业态	/	062
表 4.2	地产产品业态	/	064
表 4.3	耦合发展度的判别标准及划分类型	/	076
表 4.4	旅游与地产业态耦合发展指标体系	/	078
表 4.5	“旅游 + 地产” 业态指标权重	/	079
表 4.6	华侨城旅游和地产发展系统与指标	/	083
表 4.7	华侨城“旅游 + 地产” 系统指标权重	/	084
表 4.8	华侨城“旅游 + 地产” 系统指数计算结果	/	085
表 4.9	华侨城“旅游 + 地产” 系统耦合发展情况	/	086
表 5.1	“旅游 + 地产” 上市企业业务占比统计	/	105
表 6.1	国内文献对旅游类 DEA 效率评价指标选取的统计表	/	111
表 6.2	“旅游 + 地产” 上市企业决策单元 (DMU)	/	122
表 6.3	“旅游 + 地产” 上市企业决策单元 (DMU) 投入产出指标	/	123
表 6.4	三种模式上市企业决策单元 (DMU) 效率值输出结果	/	124
表 6.5	三种模式上市企业决策单元 (DMU) 效率平均值	/	126
表 7.1	大陆 31 省市区旅游效率比较 (2004 ~ 2010)	/	151

旅游业的发展，对于现阶段中国经济增长、城市化发展起到了重要作用。但是，旅游业需要基于旅游资源的开发建设才能发展，低效率的资源开发方式可能造成经济的低效增长、生态环境退化、参与者利益冲突等问题。而这些负面效应，对于资源禀赋相对较低和寻求可持续发展方式的中国来说，尤为重要。旅游研究中，较多关注的是旅游生态效率问题，而对旅游投资项目及资源配置效率问题关注较少，研究成果也不多。然而，随着旅游业的发展，从区域经济发展实践来看，由于所处历史阶段、政策环境、地理区位和技术水平之间存在差异，不同区域的旅游产业在旅游发展过程中对投入资源的利用能力必然存在较大差异，这种差异就构成了资源配置效率差异。

旅游综合体是综合了旅游资源开发、项目建设、满足旅游消费需求的开发模式，是旅游资源开发方式和旅游项目投资的典型代表。研究旅游综合体资源配置的效率，既是一个现实问题，也是一个有意义的理论问题。因为它涉及如何解决长期困扰经济学研究的资源配置效率最优问题，同时也是政府决策部门和企业投资者关注的现实问题。旅游综合体项目是旅游项目开发的热点，不仅涉及旅游资源配置问题，还与各个层面的参与者有较密切的利益关系。在旅游综合体项目开发过程中，往往面临旅游吸引物开发策划、旅游规划、政府招商、企业投资、征地拆迁、旅游社区参与等问题。一个旅游项目的建设目标，从政府层面来说，是发展地方经济、促进经济增长、扩大就业等的问题；从投资企业来说是获得投资回报的问题；从社区居民来说是增加收入、改善居住环境、提高生活水平的问题；而对于旅游者来说是实现旅游体验的问题。不同的参与者表现的目标和诉求看似不一致，但本质上是一致的，即社会目标的实现。

一、研究问题与意义

（一）问题提出的理论背景

1. 对现实问题的理论解释和界定依据

在中国，作为房地产与旅游业融合发展的新生事物，旅游类房地产项目在理论研究、规划建设、开发模式和运营模式等方面都处在探索的阶段。然而，在现实中，房地产业的迅速发展以及国家宏观调控政策的实施，使许多地产开发项目借旅游项目之名，将房地产开发项目打上“旅游”的标签，最后房地产完成了销售，旅游业却没有发展起来，让“房地产问题”变成了“旅游问题”，使现实中的“治理”对象成为难以界定的问题。与此同时，以旅游综合体为代表的包括大型主题公园、旅游度假区、高端旅游度假地产项目等一大批精彩纷呈的旅游投资项目已经大量出现，使目前旅游市场的格局发生了重大变化。从目前的情况来看，尽管“旅游房地产”等概念早已被许多学者提出，且普遍认为旅游房地产通常指的是以旅游开发为基础，以景观环境和配套设施为特征的房地产项目，是融旅游、休闲、度假、居住等多种功能于一体的大型旅游休闲空间^①，但是，与旅游投资项目和房地产投资项目丰富的开发实践相比，目前无论是概念界定还是对现象的理论解释都还处在初级阶段，没有形成系统的理论体系，理论研究滞后于现实发展。因此，有必要对现实中“旅游问题”和“房地产问题”进行深入研究。

2. 对“旅游”与“地产”^②业态关系研究不足

旅游和地产的同向发展意味着二者之间可能存在密切的相互影响，学术界对于“旅游+地产”业态间的相互关系的研究较少，且二者的决定与被决定关

^① 克而瑞（中国）信息技术有限公司. 解码旅游房地产运营模式 [M]. 北京：化工工业出版社，2010：12.

^② 为便于分析，本书定义的“地产”涵盖了带有权益的建筑地块及地上建筑，为土地开发和房地产开发的统称。

系似乎更难以确定。旅游学者意识到了房地产与旅游的关联，但是研究视角一直是个困扰。是研究房地产还是研究旅游？伴随着产业融合带来现实问题与学术理论研究的缺失，形成鲜明对照。旅游原本是以居住地为原点而移动所圈定的范畴，是一种空间上的概念，一旦加入了“产权”、“居住”等不动产概念后，其性质是否发生了改变？当我们在旅游资源形态上进行探寻，也将不可避免地要与“人造景观”、“主题创意”等概念相遇，此时的交集就生成了一个新的范畴。也就是说，当“旅游遇上地产”或“地产遇上旅游”时，不可否认的是，旅游学科在研究之初并没有想到要与“地产”范畴发生逻辑关系，而学界对这些问题的探讨和研究明显不足。

3. 资源配置模式和效率的问题

意大利经济学家帕累托（Pareto）提出，“假定固有的一群人和可分配的资源，在没有使任何人境况变坏的前提下使得至少一个人变得更好”的状态就是帕累托最优状态（Pareto Optimality）。帕累托最优是资源分配的一种理想状态，然而，现实中大量的诸如“公共资源挤占”、“开发无序”、“森林砍伐”等资源利用行为，没有任何活动是通过计算理论上那个“最优挤占量”、“最大开发量”、“最佳砍伐量”等指标来设定配额或配置资源的方式来实现效率的。这不禁让人产生疑问，经济理论对现实的指导如何实现？传统理论对效率的解释和评价是否符合实际的需求？旅游业的发展，对于现阶段中国经济增长、城市化发展起到了重要作用。但是，旅游业需要基于旅游资源的开发建设才能发展，低效率的资源开发方式可能造成经济的低效增长、生态环境退化、文化涵化^①（Cultural Acculturation）、参与者利益冲突等问题。而这些负面效应，对于资源禀赋相对较低和寻求可持续发展方式的中国来说，尤为重要。

4. 机制设计理论的运用探讨

经济学中的机制设计理论研究的是“对于给定的经济环境 E 及社会目标 F ，研究什么样的机制 h ，使得人们在自利动机驱动下采用策略 b 传递信息 m 时，使得根据 m 配置资源结果满足目标 F ，也即寻找 h ，使得 $h(m) \in F$ ，

① 文化涵化是指异质的文化接触引起原有文化模式的变化。

$m=b(e)$, $e \in E$ ^①”^②。机制设计理论有效地解释了国内面临的许多现实性问题,比如,促进转型时期的中国经济社会发展的制度设计(李国民,王秋石,2007),特别是为当前凸显的环境和资源政策出台提供启发(陈富良,2005)^③。目前国内外学者还按照资源不同属性运用机制设计理论研究较好地解决了资源优化配置问题,并在实践中大量运用,已经取得了明显的社会和经济效果^④。机制设计理论是当代经济学中的一个热门领域^⑤,目前已经较为广泛地运用于各种实现社会目标的研究当中。但是,学术界将经济机制设计理论运用于旅游管理的研究极少,对于旅游综合体这样需要建立在旅游资源基础上、依托个体目标与社会目标“激励兼容”的经济系统的研究尚处于空白。因此,把机制设计理论的思想引入旅游综合体的治理当中,无疑具有重要的研究意义。

(二) 问题提出的现实背景

1. 旅游与房地产开发“乱象”丛生

在众多开发商进军旅游业,在生态环境优美、旅游资源丰富的地方进行“圈地”、“造城”的同时,“填湖”、“毁林”之举与“空城”、“鬼城”等现象丛生。对于地方政府和开发商来说,由于缺少相关法律法规的支撑和约束,导致旅游房地产成为“圈地”的代名词,在开发建设过程中或多或少都涉及“批小建大”、“批矮建高”的现象,严重影响和干扰着旅游房地产业的健康发展。平遥、丽江、武陵源、九寨沟等几乎所有著名景点风景区也都经历过“拆违整治”的痛苦。从2003年以来国土资源部就不断下发通知,要求各地停止别墅、

① 李巍巍,施祖麟. 计划于激励——经济机制设计理论的模型方法及思考[J]. 数量经济技术经济研究,1994(4):55.

② [美]利奥尼德·赫维茨,斯坦利·瑞特. 经济机制设计[M]. 田国强,等译. 上海:格致出版社:上海出版社,2009:4.

③ 陈富良. 规制机制设计在环境政策中的应用评述[J]. 江西财经大学学报,2005(1):5-8.

④ 孟卫东,周隰龙,黄波,刘华萍. 机制设计理论在资源优化配置中的应用研究综述[J]. 统计与决策,2010(10):160.

⑤ 田国强,邹恒甫. 信息、激励与经济机制[M]. 北京:北京大学出版社,2000:2.

园地类用地。但这种借旅游名义开发房地产所得的地价与正常商品房用地价格的差距自然“引导”逐利的房地产商假借“旅游”的名义，借机从政府手中获得大批的土地储备，然后“改头换面”，补交一定额度的土地出让金后改变原先的土地规划，从中牟利。很多时候房地产商是先拿下一块地来做旅游项目，而实际上是借旅游开发之名行土地储备之实。最终造成的结果就是旅游业没有获得发展，开发商赚得“盆满钵满”。

2. 旅游业与房地产业相互交织渗透

我国 31 个省市区（不含港、澳、台地区）中有 27 个省市区把旅游业作为支柱产业或第三产业中的重点产业纳入了“十二五”发展规划中。目前，中国房地产行业排名前 100 的企业中，有接近三分之二的企业已涉足旅游文化产业。从早期的万达、华侨城、中坤到目前的恒大、龙湖和世茂，短短几年间已有上千个房地产企业涉及旅游地产开发领域。据克而瑞信息集团发布的《中国旅游地产发展年报（2012～2013）》显示，截至 2012 年年底，全国已开盘的旅游地产项目共有 2259 个，遍布全国 85 个城市和地区，旅游地产的投资额超过万亿元。与此同时，许多长期从事旅游业的企业也开始了房地产开发，旅游类上市公司黄山旅游 2013 年上半年度报告显示，公司商品房销售实现营业收入 7677.98 万元，同比增长 287.63%，黄山旅游除了拓展门票、索道业务之外，开始把大量资金投向地产和酒店。云南旅游围绕“城市生态旅游综合体开发运营商”的战略定位开发了“世博生态城”等项目的时候，中青旅在成功建立“乌镇模式”之后，又开发了濮院古镇、古北水镇等项目。

（三）研究选题与问题分解

本书选题的研究目标，是提出一个由“业态耦合”（Operational Types Coupling）、“资源配置”（Resource Allocation）和“机制设计”（Mechanism Design）构成的分析框架，解释以旅游综合体为代表的旅游业态与地产业态耦合发展的内生机制，并从资源配置和机制设计的角度进行评价和解释。

“旅游综合体”与“旅游房地产”的本质区别，实际上是土地资源在旅游业态产品和地产业态产品开发量的配置问题。旅游业态产品和地产业态产品的

试读结束：需要全本请在线购买：www.ertongbook.com