

北京联合大学
学术著作
出版基金资助

大都市区 旅游房地产 开发研究

张金山 著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

北京联合大学
学术著作
出版基金资助

大都市区 旅游房地产 开发研究

METROPOLITAN
TOURISM
REAL
ESTATE
DEVELOPMENT
RESEARCH

张金山 著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目(CIP)数据

大都市区旅游房地产开发研究/张金山著. —北京:社会科学文献出版社,2014.9

ISBN 978-7-5097-6360-5

I. ①大… II. ①张… III. ①大城市-旅游区-房地产开发-研究-中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第186855号

大都市区旅游房地产开发研究

著 者 / 张金山

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 高 雁

责任编辑 / 颜林柯

出 版 / 社会科学文献出版社·经济与管理出版中心(010)59367226

地址:北京市北三环中路甲29号院华龙大厦 邮编:100029

网址:www.ssap.com.cn

发 行 / 市场营销中心(010)59367081 59367090

读者服务中心(010)59367028

印 装 / 三河市东方印刷有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 14.75 字 数: 204千字

版 次 / 2014年9月第1版 2014年9月第1次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-6360-5

定 价 / 59.00元

本书如有破损、缺页、装订错误,请与本社读者服务中心联系更换

 版权所有 翻印必究

摘 要

进入 21 世纪,“旅游房地产”的概念迅速成为地产界、旅游界、学术界以及相关政府部门共同关注的热点。与此同时,伴随着近些年来房地产业的不断调控和旅游业的持续向好,曾经专注于住宅房地产开发的房地产开发企业纷纷将目光瞄向旅游房地产领域,特别是北京、杭州、上海、深圳等大都市区已经开发了诸多所谓的旅游房地产项目。然而在旅游房地产概念被热炒的同时,什么是旅游房地产,旅游房地产有哪些类型,旅游房地产与房地产以及旅游业有什么样的关系,旅游房地产只是一个提法还是具有实现产业化发展的前景等,有关旅游房地产的这些基本问题实际上处于莫衷一是的状态。

本书首先在明确房地产以及旅游相关概念的基础上,构建了能够与已有的概念体系相衔接的旅游房地产概念体系。针对旅游房地产形成、发展的理论基础严重缺失的问题,本书在梳理旅游房地产的发展历史的基础上,构建了多元理论的解释体系,以期奠定旅游房地产研究的理论基础。同时结合旅游房地产概念在中国最早出现的实际情况,明确提出长期致力于住宅房地产开发的房地产开发企业力图介入旅游开发是旅游房地产概念被热炒的直接原因。旅游房地产的概念,反映了房地产开发企业进军旅游业的热情和冲动。

当前,中国的城市化正步入大都市区化的新的发展阶段,而大都市区是旅游房地产开发的热点区域。本书重点以北京大都市区为例,分析

了大都市区的发展可能对旅游房地产开发产生的影响。同时,研究了四大类旅游房地产开发的特征,针对具体的房地产开发类型,结合案例分析、提炼了相关的开发模式,以期为同类型旅游房地产项目的建设提供经验借鉴。本书最后结合旅游房地产开发所依托资源的特殊性,认为旅游房地产开发是需要进行管治的领域,并结合埃莉诺·奥斯特罗姆关于公共资源治理的自主组织理论和多中心理论,提出了对旅游房地产进行管治的对策建议。

关键词: 大都市区 旅游房地产 开发 北京

Abstract

In the 21th century, the concept “tourism real estate” is becoming the common focus of attention among the real estate sector, the tourism industry, academic and relevant government departments. At the same time, particularly with the continuous regulation of the real estate industry in recent years and tourism continues to prosper, the real estate development enterprises that focused on residential real estate have concerned about the tourism real estate, and have developed a series of tourism real estate project especially in Beijing, Hangzhou, Shanghai, Shenzhen and other metropolitan areas. However, when the concept of tourism real estate is paid great attention, what is the tourism real estate, what type of tourism real estate, what kind of relationship among travel, tourism real estate and real estate, tourism real estate is just a statement or has great potential for development, etc. For these fundamental issues of tourism real estate are still not clear.

First, this paper makes clear the relate concept of real estate and tourism, and builds the tourism real estate concept system which can coordinate with the existing concept of real estate. For the formation and development of tourism – related real estate problems serious deficiencies in the theoretical basis, this paper reviews the historical development of tourism real estate and builds up a multiple

illustrating system to lay the theoretical foundation of tourism real estate. Combined with the concept of tourism real estate first appeared in China, the real estate development companies which commitment to residential real estate development seek to involve in tourism development, this is the direct cause of the concept of tourism real estate. The concept of tourism real estate reflects the enthusiasm and the impulse to enter the tourism industry with real estate development companies.

At present, China's urbanization is entering the metropolitan of the new stage of development, and the metropolitan area has become the hotspot for tourism real estate development. This thesis takes the Beijing metropolitan area as the example, analyzes the impacts on tourism real estate development which come from the development of the metropolitan area. Meanwhile, the thesis studies the development characteristics of the four major categories tourism real estate. For specific types of real estate development, this paper summarizes development model combined with the relevant case studies, and provides experiences to the same type of tourism real estate projects. Finally, according to the special nature of the tourism resources which the tourism real estate development rely on, that the tourism real estate development needs governance, apply with Elinor Ostrom's self-organization theory and multi-center theory relate to management of public resources, the paper puts forward some countermeasures about tourism real estate governance.

Key words: Metropolitan Area Tourism Real Estate Development Beijing

目 录

第一章 导论	1
第一节 研究背景	1
第二节 研究内容	5
第二章 旅游房地产概述	13
第一节 旅游房地产概念体系厘定的理论准备	13
第二节 旅游房地产研究综述及评析	25
第三节 旅游房地产概念体系的厘定及建构	34
第三章 旅游房地产的形成与发展	46
第一节 旅游房地产的起源与发展	46
第二节 旅游房地产概念产生的背景及原因分析	52
第四章 旅游房地产形成与发展的理论基础	64
第一节 基于产业兴衰演化理论的分析	64
第二节 基于产业分蘖理论的分析	71
第三节 基于产业融合理论的分析	73
第四节 基于需求结构高级化理论的分析	77

第五节 对未来旅游房地产业发展演化趋势的判断	82
第五章 大都市区化对旅游房地产开发的影响	85
第一节 大都市区概述	85
第二节 大都市区化对旅游房地产开发的影响	92
第六章 历史文化街区休憩型旅游房地产开发	125
第一节 开发特点	125
第二节 理论基础	131
第三节 开发方式	136
第四节 开发案例——前门大栅栏	142
第七章 其他类型旅游房地产开发	148
第一节 主题体育娱乐型旅游房地产开发模式	148
第二节 郊野度假型旅游房地产开发模式	162
第三节 特殊经营型旅游房地产开发模式	174
第八章 大都市区旅游房地产开发的管治	181
第一节 大都市区管治概述	181
第二节 旅游房地产开发的特点分析	185
第三节 旅游房地产开发存在的问题分析	188
第四节 大都市区旅游房地产开发管治	193
参考文献	199

Contents

Chapter 1 Introduction / 1

1. Background / 1
2. Content of the Research / 5

Chapter 2 Tourism Real Estate Overview / 13

1. Theoretical Prepare for Tourism Real Estate Concept / 13
2. Review of Tourism Real Estate / 25
3. Tourism Real Estate Concept System / 34

Chapter 3 Formation and Development of Tourism Real Estate / 46

1. The Origin and Development of Tourism Real Estate / 46
2. Background and Reasons for the Tourism Real Estate Concept
Appeared in China / 52

Chapter 4 The Theoretical Basis of the Formation and Development of Tourism Real Estate / 64

1. Analysis Based on Industry Evolution Theory / 64
2. Based on the Industry Tiller Theory / 71
3. Based on the Industry Fusion Theory / 73
4. Based on the Structure of Demand Advancement Theory / 77
5. The Judgment of Tourism Real Estate Development and
Evolution in Future / 82

Chapter 5 Impact of Metropolitanization on Tourism Real Estate Development / 85

1. Metropolitan Area Overview / 85
2. Impact of Metropolitanization on Tourism Real Estate Development / 92

Chapter 6 Historical and Cultural Blocks Tourism Real Estate Development / 125

1. Development Features / 125
2. Theoretical Basis / 131
3. Development Mode / 136
4. Development Case / 142

Chapter 7 Other Types of Tourism Real Estate Development / 148

1. The Develop Mode of Theme Sports Entertainment Tourism Real Estate / 148
2. The Develop Mode of Country Resort Tourism Real Estate / 162
3. The Develop Mode of Special Business Tourism Real Estate / 174

Chapter 8 The Metropolitan Area of Tourism Real Estate Development Governance / 181

1. Metropolitan Governance Overview / 181
2. Characteristics of Tourism Real Estate Development / 185
3. Tourism Real Estate Development Problem Analysis / 188
4. Governance of Metropolitan Area Tourism Real Estate Development / 193

References / 199

第一章 导论

第一节 研究背景

一 旅游房地产不断成为房地产业与旅游业共同探讨的热点话题

21 世纪伊始，“旅游房地产”这一全新概念迅速成为房地产业和旅游业共同探讨的热点话题。自从第一届以旅游房地产为主题的论坛举办以来，在北京、上海、杭州特别是海南等热点旅游城市或地区，举办的以“旅游房地产”“旅游地产”“景观房地产”“分时度假”“产权酒店”为主题的论坛、峰会已经不下 20 届。2001 年 7 月，在海南省人民政府的大力支持下，中国房地产协会在海口主办了“中国首届旅游房地产博览会暨首届中国旅游房地产发展论坛”，这标志着旅游房地产最早开始为中国地产界所高度关注。同年 11 月，在万科集团、万通集团以及浙江南都集团的倡导下，于杭州召开的“中国旅游景观房产论坛”针对旅游景观房产、城市化进程中的住房发展问题开展了研讨。2002 ~ 2005 年，中华分时度假机构（China Timeshare Organization）分别在海口、北京、上海、宁波连续组织召开了四届以旅游房地产及分时度假、产权酒店为主题的论坛，推动了分时度假、产权酒店等重要旅游房地产经营形式在中国的传播。从 2004 年至今，亚太共管酒店管理协会已经连续举办了七届“全

国产权酒店合作发展论坛”。2010年11月20日，由亚太共管酒店管理协会、中国社会科学院旅游研究中心以及世界（华人）工商促进会联合主办的“国际旅游地产暨第七届全国产权酒店合作发展论坛”，共同探讨了房地产业、旅游业以及酒店业的联合发展问题。旅游房地产的概念缘起于地产界对旅游业的关注，可以说当前已经形成地产界、旅游界、学术界以及相关政府部门共同关注的局面。

在房地产开发商不断掀起有关旅游房地产热潮的同时，在实践层面，长期以来专注于住宅开发的房地产企业纷纷介入旅游物业的开发。2002年4月，中国房地产开发集团与中远、中石油、中旅等大型企业集团一道，并联合国内20多个城市有实力的房地产企业，共同组建了“中国房地产分时度假联盟”，这标志着房地产开发企业开始吹响向旅游业进军的号角。截至目前，以万科、万通、首创、海航、中信、天鸿、珠江地产等为代表的一批有实力的传统房地产开发商已经涉足以旅游为主题的开发项目，在北京、上海、杭州、深圳等大都市区或海南、广东等地区开发了大量以度假村、度假酒店、产权酒店、养老公寓、高档别墅、旅游商业中心等为代表的旅游房地产项目。伴随着海南国际旅游岛建设上升为国家战略，2009年4月29日，在三亚举办的“中国旅游地产软实力峰会”上，新浪、易居中国、携程旅行网、如家酒店集团、中国房产信息集团五大海外上市企业共同发起成立了全国首家旅游房地产全程服务商——中国旅游地产服务（集团）有限公司，致力于在旅游房地产领域前瞻性地规划并建立“售前、售中、售后”营销服务体系，全力服务于海南国际旅游岛，这标志着旅游房地产发展的先头地区已经开始实现从关注开发环节向关注营销服务环节的转变。

2009年商品房价格飞涨，伴随2010年有史以来最严厉的房地产调控政策的出台，精明的房地产开发商继商业地产、工业地产之后，大举进军旅游房地产。自2010年下半年以来，中国旅游业骤然掀起了以“国际旅游度假区”为主的旅游房地产开发热潮，地产业央企、国企、民企、

外企等纷纷涌入旅游业，华润、龙湖、保利、万科、恒大、富力等众多地产大鳄争先恐后地拿下新的旅游项目，巨量的国家资金、银行资金、民间资金，乃至境外的热钱，对旅游房地产趋之若鹜。相关调查数据显示，截至 2010 年底，国内已有超过 50 家房地产企业涉足旅游房地产，涉及项目金额超过 3000 亿元。^① 可以预见，伴随着房地产调控的继续加码以及旅游业的持续向好，旅游房地产将成为房地产开发热点中的热点。

二 大都市区的快速发展将对旅游房地产开发产生重要影响

21 世纪有“城市世纪”或“城市时代”之称，未来的世界被认为是一个城市化的世界。^② 中国社会科学院副院长李扬认为，工业化和城镇化并举，而且逐步向以城镇化为主导的方向转移是中国未来经济发展的趋势。^③ 城镇化将成为未来中国经济发展的主要引擎。截至 2009 年，中国的城镇化率已达 46.6%，未来 15 年内，中国仍将处于城镇化快速发展阶段。目前，以加速外扩为特征的新一轮城市化倾向比较明显。^④ 改革开放以来，我国大城市发展迅速，出现了都市区这种新的城市空间形态。^⑤ 大都市区化是城市化达到一定程度的必然现象，^⑥ 都市区将成为 21 世纪中国经济和城市化发展的重要地域空间形式，^⑦ 中国未来的城市化将步入以

① 凤凰网：《邓浩志：旅游地产以黑马姿态吹响进军号角》，http://house.ifeng.com/pinglun/detail_2011_02/18/4738354_0.shtml；裴钰：《分食旅游地产的五大花招》，《中国经济周刊》2011 年第 6 期。

② 吴良镛：《城市世纪、城市问题、城市规划与市长的作用》，《城市规划》2000 年第 24 卷第 4 期。

③ 新浪网：《新一轮城镇化面临征地农民利益保护等三大挑战》，<http://news.sina.com.cn/c/2010-11-11/104121453525.shtml>。

④ 潘家华、牛凤瑞、魏后凯：《中国城市发展报告》，社会科学文献出版社，2010。

⑤ 谢守红、宁越敏：《中国大城市发展和都市区的形成》，《城市问题》2005 年第 1 期。

⑥ 毛广雄：《大都市区化：我国城市化发展路径的转型》，《城市问题》2009 年第 6 期。

⑦ 谢守红、宁越敏：《中国大城市发展和都市区的形成》，《城市问题》2005 年第 1 期。

大都市区化为主要特征的发展阶段。随着中国城市化进程的进一步发展,大都市将成为中国城市化进程中最引人注目的地区,同时也是中国未来城市化最具有活力的地区。^① 伴随着大都市区化的快速发展,以都市区为代表的城市空间组织形态将不断发生演变。^② 以北京为例,北京大学城市与环境学院武弘麟副教授认为当前北京“摊大饼”式城市继续蔓延的驱动力量依旧没有完全释放。^③ 当前,北京都市区的城市郊区化继续加速发展,根据《北京城市总体规划(2004~2020年)》“两轴—两带—多中心”的城市空间发展构想,北京还将快速向多中心城市的方向发展。大都市区是旅游房地产开发的热点区域,大都市区的快速发展以及空间结构的不断演变必将对旅游房地产开发产生重要影响。

在大都市快速发展的过程中,伴随城镇居民收入水平的不断提高,交通体系的不断改善,自驾车拥有量的不断增长,大都市区城镇居民的休闲度假需求持续高涨,不断寻求释放。以北京为例,2009年,城镇居民人均可支配收入达到29073元,恩格尔系数为32.1%,^④ 继续保持下降趋势。城镇居民的出行欲望非常强烈,不断从观光需求向休闲度假需求跃升,休闲度假需求的不断提高将对旅游房地产开发产生强劲的拉动力量。截至2010年11月28日,北京全市机动车保有量达到469万辆,驾驶员保有量也突破620万,达到620.8万人。^⑤ 城镇居民自驾车数量的不断增加

① 顾朝林、徐海贤:《改革开放二十年来中国城市地理学研究进展》,《地理科学》1999年第4期。

② 顾朝林、陈振光:《中国大都市空间增长形态》,《中国方域:行政区划与地名》1996年第1期。

③ 2010年10月29日,武弘麟副教授受邀参加中国社会科学院财政与贸易经济研究所举办的财经论坛,做了题为“历史视角下的北京规划”的讲座,他认为虽然北京已经面临严峻的可持续发展问题,但城市化过程依旧没有结束,驱动北京“摊大饼”的力量还没有完全获得释放。

④ 《北京市2010年国民经济和社会发展统计公报》。

⑤ 腾讯汽车频道, <http://auto.qq.com/a/20101201/000110.htm>。

极大地方便了居民的快速出行。2007 年底,国家对法定节假日休假制度进行了新的调整,^①新休假方案中旅游“黄金周”的数量由 3 个减少为 2 个,而 3 天小长假的数量由 1 个增加到 5 个,法定假日的调整将明显增加近程旅游流所占的比重,从而促进客源市场周边地区旅游资源的开发和旅游业的发展。^②2010 年 6 月 19 日,在亚洲地产投资论坛上,与会嘉宾一致认为,在上海、北京等一线城市,随着人们生活水平的提高,“5+2”的生活方式随之产生。与此同时,在一些城市及周边地区投资旅游房地产的机会已经充分显现出来。

第二节 研究内容

一 研究范围界定

(一) 以大都市区为研究范围的原因

本书以大都市区为旅游房地产开发研究的基本地域范围,主要是基于三方面的原因。

首先,大都市区是旅游活动的热点区域。旅游是一项重要的城市职能,^③城市地区尤其是大城市地区,常常既是旅游需求中心,又是旅游供给中心。^④从供给的角度来讲,以城市为中心的旅游供需地域分布规律认为,城市具有发展旅游业的先天优势,^⑤中国大部分大城市都是历史文化

① 2007 年 12 月 7 日《国务院关于修改〈全国年节及纪念日放假办法〉的决定》经国务院第 198 次常务会议通过,自 2008 年 1 月 1 日起施行。

② 郭晓东、肖星、房亮:《新休假制度对国内旅游流时空结构及旅游开发的影响分析》,《旅游学刊》2008 年第 5 期。

③ 周一星、孙则听:《再论中国城市的职能分类》,《地理研究》1999 年第 1 期。

④ 吴必虎、徐小波:《旅游导向型土地综合开发(TOLD):一种旅游—房地产模式》,《旅游学刊》2010 年第 8 期。

⑤ 金波、吴小根:《中国旅游城市体系研究》,《城市研究》1999 年第 5 期。

名城，集中了中国绝大部分著名的历史古迹，形成旅游业中最重要的旅游供给中心。^①从需求的角度来讲，城市是主要的客源产生地和旅游集散地，多数观光旅游和休闲度假旅游发生于城市周边地区和远离城市的旅游景区。旅游出行的距离衰减规律认为，中国城市居民的旅游和休闲出游会随距离增加而衰减。^②当城市化发展到大都市区化阶段，伴随着旅游需求从观光需求向休闲度假需求的升级，旅游活动的广度和深度在大都市区的范围内将获得全面拓展。

其次，大都市区是旅游房地产开发的热点区域。大城市集聚区由于旅游资源开发成本较低，门槛人口数量较小，旅游需求较大，旅游利润率一般较高，所以大城市集聚区及周边地区往往是旅游业的最大利润带。^③从实际情况来看，中国旅游房地产最早产生于大都市区化发展前列的一线城市，从某个角度来说，旅游房地产是伴随着城市化发展到都市区化阶段而出现的。2001年沈飞撰文认为，旅游房地产已露出发展苗头，北京、上海、大连、青岛、海南、广东、福建、深圳等地已开工的旅游房地产项目达到近百个，以高尔夫、山地、滑雪、冲浪、野外运动为主题的休闲度假住宅、别墅、酒店超过80家。^④城市地区向来是旅游开发的热点区域，作为城市化发展到一定阶段的产物，大都市区将成为21世纪最重要的地域空间形式，也必将成为旅游房地产开发的热点区域。

最后，大都市区是旅游房地产的统筹发展区域。当前，中国大都市区正快速发展，以城市规划、旧城改造、城市郊区化、新城建设、城乡一体化等为代表的大都市区经济社会发展空间的快速演变将对旅游房地产开发产生重要影响。与此同时，城市郊区旅游业的快速发展，大大加

① 牛亚菲：《旅游供给与需求的空间关系研究》，《地理学报》1999年第1期。

② 吴必虎、唐俊雅、黄安民等：《中国城市居民旅游目的地选择行为研究》，《地理学报》1997年第2期。

③ 牛亚菲：《旅游供给与需求的空间关系研究》，《地理学报》1999年第1期。

④ 沈飞：《旅游房地产悄然起步》，《中国经营报》2001年6月29日。