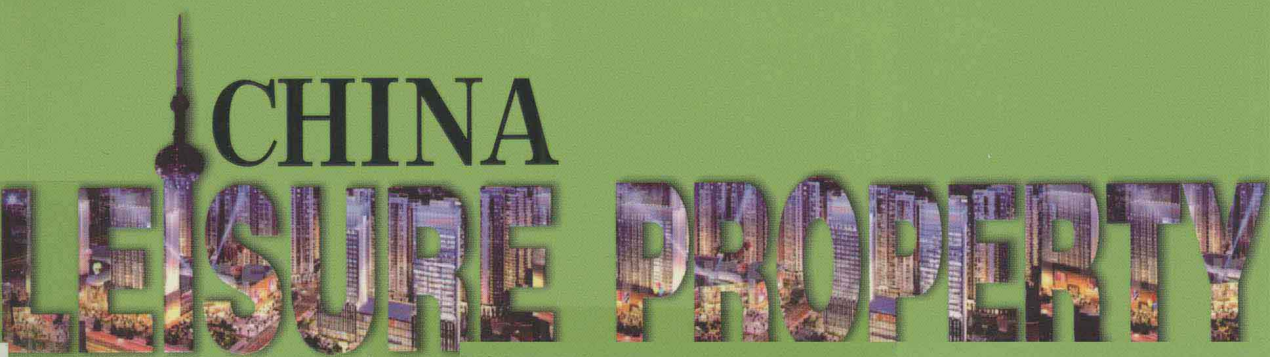


· 中国闲暇经济研究中心系列著作 ·

中国休闲地产 ——运营与创新

许忠伟 魏翔 李伟◎编著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

- 北京第二外国语学院中国闲暇经济研究中心系列著作
- 北京第二外国语学院学科与研究生教育——重点学科项目

中国休闲地产:运营与创新

许忠伟 魏 翔 李 伟 编著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

中国休闲地产: 运营与创新/许忠伟, 魏翔, 李伟编著

北京: 中国经济出版社, 2011. 1

ISBN 978 - 7 - 5136 - 0239 - 6

I. ①中… II. ①许…②魏…③李… III. ①消费经济学—研究报告—中国—2010 ~ 2011

IV. ①F126. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 185680 号

责任编辑 姜 子 崔姜薇

责任审读 霍宏涛

责任印制 张江虹

封面设计 任燕飞装帧设计工作室

出版发行 中国经济出版社

印刷者 北京市昌平区新兴胶印厂

经销者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 19. 75

字 数 295 千字

版 次 2011 年 1 月第 1 版

印 次 2011 年 1 月第 1 次

书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 0239 - 6/F · 8560

定 价 58. 00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换(联系电话: 010 - 68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68359418 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010 - 68344225 88386794

前言

PREFACE

休闲房地产的发源地在法国地中海沿岸。20 世纪初期,地中海沿岸开发了大量的海滨别墅,欧洲、北美的贵族和富商蜂拥而至,一时间地中海成为欧洲的度假中心。20 世纪 60 年代法国阿尔卑斯山地区的别墅度假村首先开创了以分时销售的方式招揽客户,这标志着休闲房地产市场的开始。今天遍布世界各地的分时度假酒店、高尔夫度假村、山地度假村、休闲别墅使得休闲房地产市场日益成熟。

在我国,房地产与旅游、休闲产业也开始联姻。随着我国居民收入和闲暇时间的增多,旅游、休闲产业的规模不断扩展,产业链条不断延伸。根据世界旅游组织预测,到 2015 年,我国将成为世界上第一大旅游接待国和世界上最大的国内旅游市场,未来 10 年内,我国将成为世界第三大旅游经济国。我国旅游、休闲产业的相关联动效应也逐步增强,除了传统的旅游住宿业、休闲娱乐业等紧密相关行业外,近年来出现了大量与旅游、休闲业嫁接的新兴产业,如休闲观光农业、旅游工业、休闲房地产业等,许多传统意义上的农业、工业都希望伴随旅游、休闲业发展的强大动力,一起进入一个全新的产业兴盛期。

在这种情景下,休闲房地产自然已成为投资新宠,休闲房地产规模越来越大,休闲房地产的市场发育逐渐成熟。从第十届住交会,旅游休闲地产已正式纳入参展板块,开设中国住交会的子展——“中国国际旅游休闲地产博览会”。近年来我们可以看到香港瑞安集团投资大理、山东黄金集团投资济南、鲁能集团投资海南等等,这些项目动辄上百亿。过去,有深圳华侨城、西安曲江等成功的典范在向投资者召唤。现在,有大型企业正在做休闲房地产投资。不管是真的看到了希望还是“羊群效应”,许多企业正希望在这个领域跃跃欲试。

现在的中国人是“慢”不下来的,企业更是不敢落后于对手。休闲房地产的竞争必将越来越激烈。

目前休闲房地产发展存在的最大问题是“项庄舞剑”——借发展旅游之名,运作房地产开发,以突破“限”字当头的房地产政令。所有的炒作概念根本的目的就是要推销休闲房地产主题项目周边的房地产,由于休闲房地产所占土地远大于普通的房地产项目,也产生了“跑马圈地”之嫌。对于不少开发商来说,拿下一块土地后,先找一个旅游主题做项目,接着做旁边的酒店、住宅等地产,后者才是其利润和真正目的所在。这种商业模式还是没有摆脱传统意义上的房地产赢利模式。将来,房地产行业如何在高速发展的旅游、休闲产业中寻找商机,或者说旅游、休闲产业如何借助房地产行业提高供给质量,实现产业升级,需要细细地思考。

由于休闲房地产在我国发展时间不长,各类休闲房地产形式多样,市场定位差异较大。因此,完成一本逻辑严谨清晰,体系结构合理,理论结合实际著作确实困难。更为重要的是纵观产与学之间的演化进程,实践性强的学科都是产业走在研究前面。研究所要做的就是将纷繁现实中的主要要素(矛盾)提炼出来,用简明的语言或模型阐述解释清楚。因此本书主要采用总结归纳的方法,在对国内外休闲房地产众多实践经验把握的基础上,提出了SHOPPING MALL、主题公园、分时度假、度假村等不同休闲房地产业态的基本运营模式分析及运营保障要素与条件,并以案例的形式予以说明。

由于作者们水平和基础资料有限,书中难免有不足甚至错误之处,恭请各位读者、专家斧正。北京第二外国语学院的老师李伟博士、许忠伟博士,旅游发展研究院的研究生崔丹、葛辉、房蕊,以及旅游管理学院的学生纪美慧、李骁萌、焦成明、刘刚、孟琦、卢欣、李晓、徐佳佳、钟鸣宇、彭真、朱志斌、沈明媚为本书的写作收集整理了大量的资料,并参加了部分写作。相信他们通过研读资料,多次讨论,将来一定能成为学术栋梁。

最近传闻今年我国GDP将跃居世界第二,休闲房地产的春天就要来了!

休闲地产课题组

2010年12月

目 录 | CONTENTS |

第一章 休闲地产概述	1
第一节 休闲与休闲产业	3
一、休闲的界定	3
二、休闲产业	7
第二节 休闲产业与房地产业:融合与互动	8
一、两者结合的基础	8
二、两者融合、互动的优势和条件	9
三、国内外休闲房地产业发展背景与现状	10
四、休闲业与房地产业融合的亮点:休闲体育与房地产的融合	11
 第二章 休闲地产开发理论基础	13
第一节 休闲学相关理论	15
第二节 房地产学相关理论	16
一、城市空间布局与适宜性理论	17
二、城市经营理论	17
 第三章 SHOPPING MALL 模式	21
第一节 购物中心基本概念界定和分类	23
一、国外购物中心的概念	23

二、国内购物中心的概念	24
三、购物中心概念归纳	26
四、购物中心的分类	26
五、Shopping Center(购物中心)与 Shopping Mall 的区别	32
第二节 Shopping Mall 的基本概念界定和分类	33
一、Shopping Mall 概念	33
二、Shopping Mall 的基本组成	34
三、Shopping Mall 的分类	34
四、大型购物中心 Shopping Mall 的特征	38
第三节 国内外 Shopping Mall 发展回顾及展望	41
一、起源	41
二、演变、现状、前瞻	43
案例:美国明尼苏达 Bloomington 的 Mall of America	51
第四节 我国大型购物中心发展模式研究	73
一、开发主体组合模式	73
二、建设模式	74
第五节 国外 Shopping Mall 与中国 Shopping Mall 发展比较	84
一、零售业态演变不同	84
二、发展经历时间不同	85
三、所处的生命周期不同	85
四、成熟度不同	86
五、发展模式不同	87
六、投资机构组合不同	88
七、经营模式不同	89
第六节 案例研究:深圳中信城市广场发展模式	90
一、中信城市广场概况	90
二、中信广场的筹资模式	92
三、中信广场的开发建设模式	93
四、中信广场的开发经营模式	96
五、中信广场的开发运营管理模式	97

第四章 主题公园模式	99
第一节 主题公园渊源与国内外发展	101
一、主题公园的界定	101
二、主题公园的起源	101
三、主题公园国内外的的发展	102
第二节 主题公园基本运营模式分析	109
一、主题的选择	109
二、主题公园的分类	109
三、主题公园的特点	112
四、我国主题公园的运营模式	115
五、主题公园对区域房地产业的影响	116
第三节 主题公园的运营保障要素与条件	118
一、大众文化内涵是主题公园规划设计的灵魂	118
二、商业价值是主题公园规划设计的目标	120
三、区位条件是主题公园规划设计的环境支撑	121
四、本体建构是主题公园规划设计的核心	121
五、营销策略	123
第四节 主题公园案例解读及点评	125
一、碧桂园集团简介	125
二、故乡里主题公园简介	126
三、面对市场的主要客户	127
四、周边配套设设施	128
五、与其他领域的合作	129
六、案例的解读及点评	132
第五章 分时度假模式	135
第一节 分时度假渊源与国内外发展	137
一、分时度假的含义	137
二、分时度假的起源	138
三、分时度假在国外的发展历程	138

四、分时度假在中国的发展介绍	139
第二节 基本运营模式分析	142
一、运营的主体分析	142
二、运营融资方式分析	144
三、企业经营主要运作模式	144
四、我国分时度假的交换模式介绍	145
第三节 开发条件与运营保障要素	147
一、分时度假的开发条件	147
二、分时度假运营保障要素分析	149
第四节 著名案例解读与分析	152
案例一:RCI	152
一、RCI 简介	152
二、RCI 发展现状	153
三、RCI 经营模式	153
案例二:天伦公司	155
一、公司简介	155
二、天伦模式分析	155
 第六章 度假村模式	 159
第一节 度假村渊源与国内外发展	161
一、度假村的概念	161
二、度假村的渊源及在国外发展现状	161
三、中国旅游度假村的发展历史和现状	161
四、度假村发展趋势	163
第二节 度假村开发条件与规划设计	164
一、度假区开发条件分析	164
二、度假村规划设计要点	167
三、度假村的开发流程	169
第三节 度假村的运营模式及运营保障要素	170
一、我国度假村的运营模式	170

二、度假村的运营保障要素	172
三、对我国度假村运营管理的建议和对策	173
第四节 案例研究:瑞海姆国际旅游度假区经营模式	174
一、瑞海姆旅游度假区简介	174
二、瑞海姆的经营模式分析	175
 第七章 汽车露营地模式	177
第一节 汽车露营地的渊源与国内外发展	179
一、汽车露营地的渊源	179
二、国外汽车露营地的的发展	181
三、国内汽车露营地的的发展	184
第二节 汽车露营地基本运营模式分析	192
一、建设汽车露营地需要遵守五项基本原则	192
二、汽车露营地组织架构和运作模式	192
三、汽车露营地主要获利模式	193
四、汽车露营营地的核心产品	194
五、具体营地运作	195
第三节 运营保障要素与条件	200
一、汽车露营地产业发展的基础条件分析	200
二、汽车露营地的运营保障	204
第四节 著名案例解读与点评	208
案例一:中天行山海关欢乐海洋公园汽车营地	208
一、中天行山海关欢乐海洋公园汽车营地简介	208
二、中天行山海关欢乐海洋公园汽车营地优劣势分析	209
三、中天行山海关欢乐海洋公园汽车营地运行模式	211
四、运营现状的不足及制约因素	212
五、对策	213
案例二:美国国家黄石公园	215
一、美国国家黄石公园简介	215
二、黄石公园优劣势	216

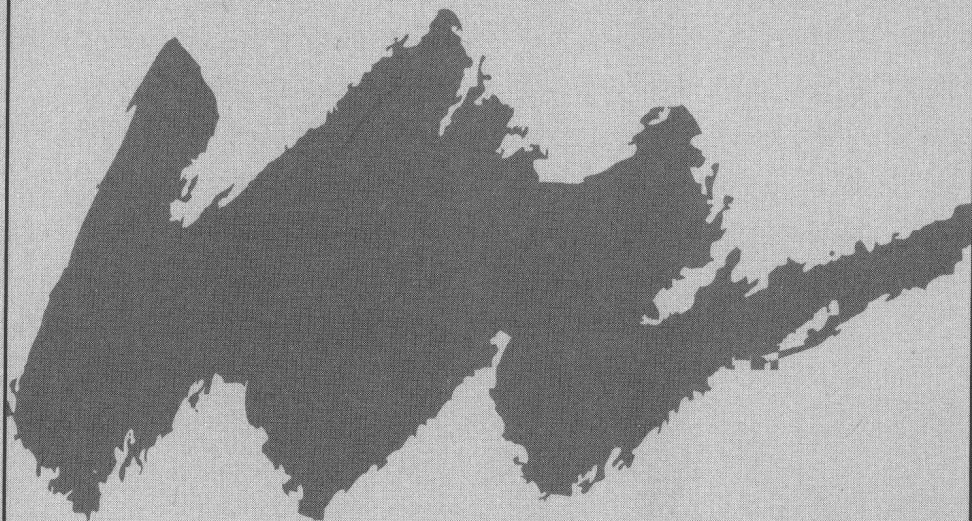
三、黄石公园的运营模式	218
四、黄石公园的运营对策	220
第八章 城市功能区模式	221
第一节 研究框架及要点	223
一、研究框架	223
二、研究要点	223
第二节 城市功能区模式分析	224
一、功能区是实现城市职能的载体	224
二、充满活力的特色经济功能区	228
三、特色功能区是区域比较优势的根基和体现	236
第三节 案例研究:美国硅谷之路的深层剖析	237
一、硅谷的成功之处	237
二、硅谷发展中的不足之处	240
第九章 BOT 模式与城市休闲地产开发	241
第一节 城市休闲地产	243
一、城市休闲地产含义	243
二、城市休闲地产发展的社会背景	243
三、城市休闲地产的属性	245
四、我国城市休闲地产开发面临的问题	246
第二节 BOT 建设模式	247
一、BOT 的概念与来源	247
二、BOT 的特点及优势	248
三、BOT 模式的参与者	249
四、BOT 模式运作程序	251
第三节 BOT 模式开发城市休闲地产的关键问题	255
一、特许权期保证	255
二、特许权的主要内容	256
三、限制竞争	257

四、项目业主的选择	257
五、保护休闲资源	258
六、注重项目本身的要素	258
第十章 营运创新的开发模式	261
第一节 城市休闲之家创意策划	263
一、城市休闲之家的概念策划	263
二、城市休闲之家的创意由来	263
三、城市休闲之家规划的战略意义	264
四、城市休闲之家的规划战略	265
五、城市休闲之家的设计方案	265
六、城市休闲之家的经营理念	267
七、城市休闲之家的设计图展示	268
第二节 家居博物社区(多代居)创意策划	269
一、家居博物社区(多代居)的概念策划	269
二、家居博物社区(多代居)的创意由来	270
三、家居博物社区(多代居)规划的战略意义	271
四、家居博物社区(多代居)的规划战略	272
五、家居博物社区(多代居)的设计方案	273
六、家居博物社区(多代居)运营方式	274
七、家居博物社区(多代居)的经营理念	274
第三节 宠物公寓创意策划	275
一、宠物公寓的概念策划	275
二、宠物公寓的创意由来	275
三、宠物公寓规划的战略意义	278
四、宠物公寓的规划战略	279
五、宠物公寓的设计方案	279
第四节 童年回忆园	280
一、社会背景及概念的产生	280
二、意义及价值	280

8

中国休闲地产:运营与创新 China Leisure Property: Operation and Innovation

三、初步模型及设计	281
四、主题产品的目标受众	282
参考文献	285



第一章

休闲地产概述

第一节 休闲与休闲产业

一、休闲的界定

对于休闲的概念,学者们看法各异。以下通过对各位学者文章的阅读,总结了学者们在休闲方面的部分代表性观点。

于光远先生是较早研究休闲的,他在著作《玩是人生的根本需要之一》中提道:“玩是人生的根本需要之一,要玩得有文化,要有玩的文化,要有研究玩的学术,要掌握玩的技术,要发展玩的艺术。”^①在《论普遍有闲的社会》一书中,于光远先生从社会发展的角度指出,“‘闲’是生产力发展的根本目的之一。发展休闲产业不仅仅是一个企业行为或者经济行为,而且更能对人的自由全面发展提供保障,对增强人的创造能力提供社会支持条件。”“‘闲’是人在社会生活中,劳动与非劳动在时间上的分配状况。”^②从这个角度讲,休闲可以被看做是不因人们的意志而改变的东西,它属于一个国家一个地区发展水平的范畴,是人们对可以不劳动的时间的一种利用,是人的一种行为。

马惠娣女士是中国休闲研究的扛鼎人物。从1995年至今,她公开发表的休闲研究论文已达30余篇,其中两篇即《休闲:建造人类美丽的精神家园》^③和《西方休闲学研究述评》^④被新华文摘转载。马惠娣(1998)认为,“休闲是人的生命状态的一种形式,一般意义上是指两个方面:一是消除体力上的疲劳,二是获得精神上的慰藉”,“休闲是以欣然之态做心爱之事”。^⑤休闲不仅与人的全面发展密切相关,而且与实现人的自我价值和“心灵的永恒性”密切相关,因为休闲不仅是寻求快乐,同时也是寻找生命的价值与意义。^⑥在《休闲——文化哲学层面的透视》^⑦一文中,马惠娣试图从文化哲学的层面回答“何为休闲”。她精辟地指出,休闲作为一种现实存在,首先是通

① 于光远. 玩是人生的根本需要之一[J]. 教书育人, 2009(2).

② 于光远. 论普遍有闲的社会[M]. 北京:中国经济出版社, 2005.

③ 马惠娣. 休闲:建造人类美丽的精神家园[J]. 新华文摘, 1996(12).

④ 马惠娣, 刘耳. 西方休闲学研究述评[J]. 自然辩证法研究, 2001(5).

⑤ 马惠娣. 休闲——文化哲学层面的透视[J]. 自然辩证法研究, 2000(1).

⑥ 郭鲁芳. 中国休闲研究综述[J]. 商业经济与管理, 2005, 3(3).

⑦ 马惠娣. 休闲——文化哲学层面的透视[J]. 自然辩证法研究, 2000(1).

过人的外在的行为表现出来的,并由特定历史时代的人们对他们所面临的生命历程和所抱有的生活理想而确立起来的文化样式、生活方式和价值取向所决定的。因而,休闲本身是一种文化,一种人类文明程度的标尺,一个意义的世界。而《人类文化思想史中的休闲》^①一文则强调了“休闲”与“闲暇时间”的不同。作者认为,闲暇时间只是计算时间的一种方式,而休闲则是人的一种存在状态和理想。

魏小安的研究主要从国家的发展和人民的生活提高出发,侧重于休闲经济的研究和休闲市场的确立。他提到树立休闲产业的概念,以全面建设休闲产业。^② 总体来看包含三个方面:一是现在已经形成了每年114天的法定假日,加上带薪休假,就意味着城市工作人口中每年有1/3的时间处于假日状态,这将逐步形成一种新的生活方式。二是城市中的非工作人口,无非是老人、小孩和病人三种,可以说是常年处于休闲状态。在温饱型社会,是低质量的休闲,或者说是休而不闲。但到了小康型社会,自然要追求中等质量和高质量的养老、养小、养病,就形成了真正的休闲要求。目前,由于各地经济发展水平的差异,可以说是各种状态并存。三是农村人口,农业生产的规律就是有忙有闲,虽然多数农村人口仍处于低质量的闲散状态,但是应该逐步形成积极的休闲,建设性的休闲。

宋瑞老师指出,休闲是人在可自由支配的时间内,自主选择地从事某些个人偏好性活动,并从这些活动中获得惯常生活事务所不能给予的身心愉悦、精神满足和自我实现与发展。休闲有四个基本要素:一是可自由支配时间;二是个人偏好性活动;三是可自由支配收入;四是精神满足的状态和自我实现与发展的结果。^③

宋瑞老师在分析休闲时主要从经济的方面进行论述,其在《浅论休闲经济》^④中用经济学分析休闲的效用。在《休闲:经济学分析与统计》^⑤中,他认为当前重要的是解决好以下几个问题:一是加强对休闲以及休闲经济的研究;二是加快对休闲经济发展的社会条件支持系统的研究;三是建立休闲经

① 马惠娣. 人类文化思想史中的休闲——历史·文化·哲学的视角[J]. 自然辩证法研究, 2003(1).

② 魏小安. 发展休闲产业论纲[J]. 浙江大学学报:人文社会科学版, 2006, 35(5).

③ 宋瑞. 国内休闲研究扫描[J]. 旅游学刊, 2004(3).

④ 宋瑞. 浅论休闲经济[J]. 桂林旅游高等专科学校学报, 2007-08-20.

⑤ 宋瑞. 休闲:经济学分析与统计[J]. 旅游学刊, 2002, 17(6).