



TOLD 模式:

引爆中国旅游地产

Tourism-Oriented Land Development

杨小兰 盛永利 刘 君 编



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

中国林业出版社
China Forestry Publishing House



TOLD 模式: 引爆中国旅游地产 Tourism-Oriented Land Development

杨小兰 盛永利 刘 君 编

 北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

中国林业出版社
China Forestry Publishing House

内 容 简 介

“TOLD”模式在旅游地产上的运用引起了业界的极大反响,业内人士就此模式展开了激烈的讨论。本书内容即为“TOLD国际高峰论坛”的会议精华,集合了业界、学界多位重量级人物的全新观点,是峰会讨论成果的集中展示。

图书在版编目(CIP)数据

TOLD模式:引爆中国旅游地产/杨小兰,盛永利,刘君编. —北京:中国林业出版社,北京大学出版社,2011.1

ISBN 978-7-5038-6061-4

I. ①T… II. ①杨…②盛…③刘… III. ①旅游—房地产—经济管理—研究—中国
IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第264370号

书 名: TOLD模式: 引爆中国旅游地产

著作责任者: 杨小兰 盛永利 刘 君 编

责任编辑: 莫 愚 丰 帆

标准书号: ISBN 978-7-5038-6061-4

出 版 者: 中国林业出版社

地址: 北京市西城区德内大街刘海胡同7号 邮编: 100009

<http://lycb.forestry.gov.cn> E-mail: jiaocaipublic@163.com

电话: 编辑部 83220109 营销中心 83227711

北京大学出版社

地址: 北京市海淀区成府路205号 邮编: 100871

<http://www.pup.cn> <http://www.pup6.com> E-mail: pup_6@163.com

电话: 邮购部 62752015 发行部 62750672

编辑部 62750667 出版部 62754962

印 刷 者: 北京路局票据印刷厂

发 行 者: 北京大学出版社 中国林业出版社

经 销 者: 新华书店

650mm×980mm 16开本 12.5印张 188千字

2011年1月第1版 2011年1月第1次印刷

定 价: 58.00元

本书除注明供图者的图片以外,其余图片均为盛永利提供
未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有 侵权必究

举报电话: 010-62752024

电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

本书编委会

主 编：大地风景国际咨询集团
中国房地产信息集团

编委会成员：杨小兰 盛永利 刘 君
 袁功勇 祝 文 蒋 薇
 姜林林 林丽琴 栾振锋
 许晓丹 李艳君 梅雪姣

序 一

2010年对于旅游发展和房地产发展，都是一个很有特殊意义的年份。

对于旅游发展来讲，借着2009年年底国务院针对旅游业发展问题而首次专门下发的一个文件（41号文件）的强劲东风，全国各省（自治区、直辖市）及地方政府、旅游领域投资商、各种介质的媒体，甚至平时比较谨小慎微的学者，都对旅游发展投以空前巨大的热情，纷纷出台促进鼓励政策、寻找评估投资项目、挖掘宣传发展势头、观察提炼相关理论……旅游业的春天来了！

与此形成强烈对比的是，2010年的房地产业遭遇的却是另一种情形：面对不断高涨的房价，一块又一块前所未有的高价“地王”的出现，财富分配不均带来的强大社会压力，中央政府出台了一个接一个的限制性、引导性金融与土地政策，使得房地产开发商、投机购房者和依靠土地财政的地方政府，无疑遭遇到了史上最强烈的阵阵“寒流”。此外，在全球金融危机影响下，股市的强烈震荡和一波又一波的涨跌冲击，让许多游资对于是否继续留在股票投资市场胆战心惊，一有机会便想抽身而逃。习惯于住宅地产开发经营的房地产企业不得不寻找新的发展模式，转向商业地产、旅游地产、创意产业等新兴领域。

在这样一种大背景下，房地产发展遇到了旅游开发：“谁的房地产被旅游照亮？”乃成为一种绚烂风景。但是，房地产和旅游毕竟是两支不同领域的产业队伍，虽然也有一些企业已经在两者结合的地带做了许多年的探索，如深圳的华侨城、西安的曲江新区，但是对于大多数房地产企业和旅游部门，这一发展趋势仍然不为大多数人所熟悉。鉴于此，我们于2010年8月17日在北京国家会议中心组织了一次结合旅游和房地产两方面力量的高层论坛，到场发表意见的嘉宾和参与研讨的业界人士，都是来自国内外旅游和房地产两个领域的著名团队或知名专家。会议之后不久，就产生了广泛的影响，为会议准备的一本小册子《TOLD模式：旅游导向型土地综合开发》（北京大学出版社，中国林业出版社 2010），第一次印刷的数千本竟然很快售罄，有的房地产界朋友甚至来电“走后门”，让我给他寄上200本。可见这一问题受到各级政府和相关房地产开发商深切的关注。

现在这本收录了8·17会议主要论者观点的小册子也将付梓刊行，我相信对

旅游与房地产结合的领域的读者会有一定的帮助。在这里我无须对本书的内容多加赘述，作为一名旅游导向型土地利用研究者，在此只想强调一点，无论是地方政府还是各类投资商，在“批地”、“拿地”过程中，一定要认真真地把旅游产品开发出来，千万别把“旅游”当成借口、幌子、忽悠或护身符，千万别挂着旅游的羊头，卖的却是圈地炒房子的狗肉。我的意思是说，羊头和狗肉二者都要，缺一不可。没有狗肉的羊头卖不出价钱，旅游开发很难实现资金平衡；同样地，没有羊头的狗肉得不到后续保障，房地产开发难以实现可持续发展。试想如果购房者在一个没有真正的休闲度假氛围和旅游条件的区位，购买所谓的第二住宅或产权酒店，购房者能够对他们获得的产品满意吗？他们的物业本身使用率不会太高，他们会指望在自己不住时，能够有一个好价钱以较高的出租率租给其他的旅游者。如果没有真正的旅游产品，他们的希望只能成为泡影。接下来，他们就要找房地产商算账啦。这个忠告，希望能够得到房地产界精英和地方政府领导们的理解。

是为序。



北京大学旅游研究与规划中心主任、教授、博士生导师

国际旅游学会秘书长

2010年12月16日

序 二

TOLD模式——旅游地产的智慧宣言！

我们相信赶上了一个最好的时代，投资“TOLD模式——旅游导向型土地综合开发”项目最好的时代，这是一个渴求旅游和休闲的时代，旅游成了推动经济发展的新的代名词，成了房地产新的引擎动力。

我们相信同时也赶上了一个最坏的时代，国际经济链条一体化的价值波动、蝴蝶效应，国际金融形式变化、房地产政策调控的影响远远比我们想象的更严重。我们相信，我们既是改变的承受者，同时更是改变的智力推动者。

谁的地产被旅游照亮？

谁的旅游被地产照亮？

守旧拓新，创新制胜，是我们的出路，旅游导向型土地开发投资将会成为地产商新的价值点和掘金点，推动经济增长新的价值链。

我们相信大地风景“TOLD旅游地产智慧模式”是为房地产商、旅游投资商、政府开发管委会的经济转型量身订制的合理化解决方案。

我们相信旅游休闲是刺激内需、扩大就业最稳妥的出路，我们相信中国会迎来新一轮的景区投资和旅游地产开发热潮，地产会照亮旅游发展的方向，旅游会成为地产转型的动力。

我们相信每个地产开发商、政府管委会都会抓住这个机遇并从中受益，我们相信“中小型城市景区振兴计划”是帮景区开发商在“危”与“机”找到了机会。

一个城市的转型梦想，一个企业团队的投资梦想，一个规划精英团队的创新梦想。

“TOLD旅游地产智慧模式”的实施让“梦想照进现实”，让智慧引爆中国旅游地产。

杨小兰 盛永利

2010年12月16日于国家会议中心

上篇 地产新论

-
1. 中国当前房地产的发展形势及旅游地产的发展前景 朱中一 /03
 2. 做中国最好的旅游地产全程服务商 丁祖昱 /13
 3. 旅游导向型土地综合发展(TOLD)的理论与实践 吴必虎 /21
(案例分析1 宁波中国森林博览城)
 4. 旅游和地产的完美融合——国际经典案例剖析 Alastair M.Morrison /39
 5. 建设国际旅游岛背景下的旅游地产发展机遇 陈耀 /45
 6. 社区型文化旅游地产——中国房地产良知的救赎之道 刘建华 /53
(案例分析2 无锡灵山大佛)
 7. 九寨沟管理介绍和九寨沟旅游地产初探 徐荣林 /73
(案例分析3 九寨沟风景名胜区)
 8. 深挖文化内涵,为开发赋予文化灵魂 叶文智 /95
(案例分析4 湘西凤凰古城)
 9. 太阳城、太阳谷、太阳能主题酒店简介 高天明 /107
 10. 当前分时度假行业介绍 王磊 /113
 11. 国际化下的中国精神——做有中国特色的文化创意酒店 刘少军 /121
(案例分析5 北京皇家驿栈精品酒店)
 12. 旅游地产发展创新思维 卜广胜 /137
 13. 复合创造价值——开元旅游地产 朱再忠 /149
 14. 地产的灵魂 陈宗冰 /153
-

下篇 高端对话

15. 政府如何利用TOLD模式盘活城市的存量资源 /161

16. 度假酒店导向型土地综合开发 /171

17. 谁的地产被旅游照亮 /177

附录 揭秘旅游地产“内经” /183

上篇

地产新论

1

中国当前房地产业的发展形势及旅游地产业的发展前景

朱中一

中国房地产业协会副会长

“国十条”出台后，由于规格颇高，第一次对投机性炒房态度坚决，措施有力，因此投机性购房的行为基本得到抑制，一些城市房价上涨过快的势头初步得到了遏制，土地错乱的溢价水平明显下降，安居工程的建设明显加大，但同时也出现了交易量萎缩。



关于当前的房地产市场形势，客观地说，“国十条”出台后，由于规格颇高，第一次对投机性炒房态度坚决，措施有力，因此投机性购房的行为基本得到抑制，一些城市房价上涨过快的势头初步得到了遏制，土地错乱的溢价水平明显下降，安居工程的建设明显加大，但同时也出现了交易量萎缩。

近期房地产的市场表现特征：

第一，房价涨幅整体回落，部分城市有所下降。

国家统计局数字显示，5、6、7三个月同比的涨幅都在显著地回落。7月份全国大中城市新建住房和二手房同比涨幅分别比2月份回落了1.2%和2%，已连续三个月回落。新建住房销售价格指数环比与6月持平。二手房价格环比已经连续三个月下降。上海、杭州、厦门、深圳、三亚等多个城市的房价环比也已经连续三个月下降。

第二，商品房市场明显萎缩。

国家统计局数字显示，5、6、7三个月全国商品房交易量明显萎缩。7月当月全国商品房销售面积同比下降15.4%，1~7月，北京、上海、深圳、杭州、福州、苏州、南京、温州、厦门等东部几个主要城市的销售面积同比下降幅度都在20%以上，中国南部地区幅度下降为19.5%，西部地区的乌鲁木齐同比下降为22.4%。

第三，房地产的投资和新开工面积依然高位增长。

2009年，房地产的投资是逐渐上升的，今年由于受惯性的影响和政府对于土地市场监督力度的加大，1~7月，房地产投资和新开工面积依然处于高位增长。国家统计局数字显示，1~7月全国房地产开发投资为23865亿元，同比增长了39.2%。但7月当月完成的房地产开发投资和商品房新开工面积比6月分别环比下

降了仅两成和四成。1~7月,房屋的面积为2.3亿平方米,同比增长了10.5%,但在40个重点城市中,房屋面积同比下降的有北海、贵阳、三亚、太原、郑州、上海、福州、长沙、武汉、海口、广州、宁波、厦门、兰州、青岛、北京、济南、天津、苏州、南京20个城市,上述住房面积同比下降的城市有的地方可能面临特供供给不多的问题。

第四,土地供应量明显增长,土地价格趋稳。

国土资源部2010年7月31日公布的当年土地的供应计划是18.5万公顷,完成的供应量5.6万公顷,虽然与去年同期供应的2.4万公顷相比增加了135%,但完成全年的计划不到1/3,除天津、北京、江苏外,其余28个省(自治区、直辖市)完成的计划都没有过半。在架构方面,据国土资源部中国土地勘察数据显示,今年二季度全国地价整体水平呈小幅上升态势,全国105个主要城市地价总水平为2656元/平方米,环比增长1.52%,同比增长9.29%。其中二季度城市商业、居住和工业用地定价环比分别下降了0.3%,1.26%和1.53%。

第五,办公楼和商业用房市场未受新的影响,销售、投资新开工等指标增速均高于同期的住宅。

国家统计局数字显示,1~7月,全国办公楼和商业用房的销售面积增速分别为39.4%和36.6%,而同期住宅销售面积的增速仅为7.1%。1~7月,办公楼的销售额增速为74.3%,商业营业性用房同比增长了47.9%,而同期住宅销售同比增长11.7%。此外,在投资和开工方面,办公楼和商业民用区的情况也高于住宅的增长幅度。

第六,保障性安居工程建设明显加强。

2010年,全国保障性住房和各类棚户区改造项目是5.83万套,农村危房改造这些任务已经完全分解到了地方。中央补助资金643亿元也已经下来了,此外江苏、重庆、厦门、天津、深圳、福州、杭州等地对公共租赁房的建设也比较重视,多数地方保障性安居工程的进展顺利。

以上是近期房地产市场的运行情况,下面讲一下我认为需要关注的一些问题。

第一,商品住宅交易量萎缩。

商品住宅交易量进一步萎缩,并且已经从一线城市发展到二、三线城市,随着



北京城市鸟瞰

(本书除注明供图者的图片以外，其余图片均为盛永利提供)

宏观经济形势基本稳定和房地产市场调控政策的继续落实，估计一些城市在房价适当下调以后，成交量有一定的回升，但回升的幅度有多大，还有待进一步观察。

第二，怎样把住宅有效供应的增加与盘活存量、发展二手房市场和租赁市场结合起来，是需要研究的一个大问题。

目前，几个环境都存在不同程度的问题。比如在开发环境问题上，一些开发商也认为市场的前景不明朗，开始放慢开发进度与节奏，拉长开发周期。当然，估计政府会加大督促力度，要求开发商增加住房有效度。另外根据国家统计局数字显示，到2010年6月末，全国待售商品房为1.9亿平方米，其中待售住宅为1亿平方米，如果加上闲置的商品房，各种媒体报道的数字不一样。咱们讲的老百姓买了房子空着，这个数字有多大不清楚，有待于将来国家住房普查的核实，这个数字比较大。所以怎样把住房的有效供给与盘活存量、发展二手房市场和租赁市场结合起来是一个大问题。

此外，当前部分城市住房租赁价格有所上涨，像北京、上海、深圳，5、6、7三个月的普通住宅的租赁价格，北京上涨了20%左右，上海上涨了10%左右，深圳上涨了8%左右，由于房租的上涨既影响了中低收入者群体的生活，同时又与物价指数上涨有关联，所以国务院及有关部门对此很关注。我们也建议政府有关部门加紧出台治理房屋租赁的管理办法，规范经纪机构行为，良性驱动发展租赁市场。

第三，要认识到土地供应计划完成难度比较大，不少城市土地供应面积仍为同比下降趋势。

正如前面所说的，上半年完成的土地供应计划还不到全年的1/3，所以全年要完成住宅的供应用地难度比较大。另据国家统计局的数字，1~7月份，40个重点城市的土地购置面积同比下降的有11个城市，其中下降幅度比较大的城市有深圳、广州、昆明、兰州、长沙、南京等。上述土地购置面积同比下降较大的城市对明、后两年房地产市场的输赢肯定会有所影响，因此建议政府有关部门要适当地调整土地的出让比价，确保住宅供给面积的增加，同时要一些已经取得土地的开发企业增加住房的有效供给。

第四，保障性住房建设计划完成难度比较大，多城市的住房供应的形成仍需进一步的制度完善。

2009年，全国保障性住房安居工程的计划是330万套，但根据全国人大的有

关报道，完成的计划并不十分理想，所以要确保完成2010年580万套的保障性安居工程和120万户的农村危改房的任务还需要各方面的努力。另外，如何保持市场化的商品房、政策支持租赁房和政府确保完成的保障性住房的合理结构体系，也需要各地结合当地的情况通盘研究。

上面我用比较多的数字介绍了2010年前7个月的房地产市场的情况，下面我谈一下个人观点。

第一，尽管房地产市场出现了一些变化，但是各地方调整房地产市场的态势不一，政策效果也存在一定差异性。从部分城市房价过快上涨的角度来看，调控政策效果明显，但从交易量大幅萎缩、观望情绪比较浓厚的情况来看，还不符合调控的要求。鉴于2010年后几个月引发经济二次探底的可能性不大，完成全年经济增长保八的问题也不大，所以，中央政府的调控楼市政策不会松动。7月上旬在向国务院有关部门汇报的时候，我也建议中央政府要继续督促相关部门和部分房价过高、上涨过快的城市要严格落实现有政策。最鲜明的条件就是政策不能放松，同时要严格督促相关政府部门落实政策，而且该问责的要问责。

第二，鉴于“国十条”出台的时间到现在还不到4个月，需要进一步贯彻政府的实施效率。特别考虑到了房地产项目因建设周期而客观形成的某些政策滞后的效应，政策要贯彻实际，再加上目前的房地产方案对上下游的产业已产生了影响，一些新型指标的下降对今后的房地产市场也有影响。

第三，因为考虑到国家正在组织制订“十二五”规划，宏观经济调控的政策怎样与中长期发展自主衔接，以保持政策的连续性和稳定性是一个着重要考虑的问题。就这个问题，我认为应从短期和中长期的考虑来衔接。根据上述情况，所以7月上中旬在向国务院有关部门汇报的时候，建议目前暂不出台新的紧缩性的政策，稳定市场的预期，发挥市场的现行政策的调节作用。

第四，从现实出发，就是要发挥市场的现行政策内的调控处理，同时要制订“十二五”城镇住房建设规划，研究中长期的制度建设。作为全国性的房地产行业组织，我们也正在组织有关单位和专家对“十二五”的住房建设进行预测，我们估计在“十二五”期间，每年的商品房建设在600万套左右，保障性安居工程在500万套左右，这个盘子比较大。