



CHONGQING SHI BISHU XIUXIAN DICHAN
GUIHUA LILUN YU SHIJIAN

重庆市避暑休闲地产 规划理论与实践

邵恒心 郑财贵 白佳飞 杨涛 等著



西南师范大学出版社
国家一级出版社 全国百佳图书出版单位

中国建筑工业出版社



重庆市避暑休闲地产 规划理论与实践

邵恒心 郑财贵
白佳飞 杨 涛 等著



西南师范大学出版社
国家一级出版社 全国百佳图书出版单位

图书在版编目 (CIP) 数据

重庆市避暑休闲地产规划理论与实践 / 邵恒心等著

一 重庆 : 西南师范大学出版社, 2018.3

ISBN 978-7-5621-9201-5

I. ①重… II. ①邵… III. ①房地产经济—研究—重庆 IV. ①F299.277.19

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第023445号

重庆市避暑休闲地产规划理论与实践

邵恒心 郑财贵 白佳飞 杨涛 等著

责任编辑: 周明琼

书籍设计: 周娟 代艳 李扬

出版发行: 西南师范大学出版社

地址: 重庆市北碚区天生路2号

邮编: 400715

电话: 023-68868624

网址: <http://www.xscbs.com>

印刷: 重庆长虹印务有限公司

幅面尺寸: 185mm×260mm

印张: 10.25

字数: 214千字

版次: 2018年6月第1版

印次: 2018年6月第1次印刷

书号: ISBN 978-7-5621-9201-5

定价: 49.00 元

QIANYAN 前言

近几年来,重庆主城周边的仙女山、黑山谷、金佛山、黄水等地,依托良好的生态、适宜的气候,相继开发了避暑休闲地产,市场反响强烈,取得了较好成效。但同时也存在规划滞后、无序过度开发,发展不均衡、分布过度集中、配套不完善、居住品质有待提高等问题。为引导重庆市避暑休闲地产规范有序发展,满足市民避暑休闲居住需求,有必要对避暑休闲地产依托的资源、市场需求、选址布局等关键问题进行系统梳理和分析研究。

作者依托《重庆市避暑休闲地产规划(2014—2020年)》编制项目,广泛地开展项目调研,总结避暑休闲地产特征;开展覆盖全重庆市的问卷调查,测算避暑休闲地产需求;开展专题研究,解决避暑休闲地产资源分布、发展布局、配套设施等关键问题。本书正是在上述研究工作基础上完成的,从理论和实践上系统总结了重庆市避暑休闲地产规划成果。

全书共七章,第一章通过文献梳理,界定了避暑休闲地产概念,归纳了避暑休闲地产类型及特点。第二章分析了重庆市避暑休闲地产发展背景、资源分布、发展现状及特点,总结了发展过程中面临的问题。第三章采用问卷调查的方式,分析了重庆市避暑休闲地产需求特征,测算了重庆市避暑休闲地产需求潜力。第四章从宏观和中观两个层面提出了重庆市避暑休闲地产选址标准,明确了具有操作性的选址要求。第五章从避暑休闲地产空间布局理论出发,归纳

了避暑休闲地产布局形态及布局影响因素，明确了重庆市避暑休闲地产空间布局原则，提出了不同类型的避暑休闲地产布局方式。第六章分析了避暑休闲地产承载力概念和内容，借鉴国外度假地产项目提升承载力经验措施，从心理承载力和资源承载力方面，测算了重庆市避暑休闲地产规划开发片区的承载力。第七章系统研究了避暑休闲地产的建设指标体系和配套设施的种类及建设标准。

参与本书编著的成员还包括重庆市国土资源和房屋勘测规划院的申丽琼、宋德义、宇德良、李晓丹、徐中强、谢宇婷、孙秋兰等同志。本书的编著得到了重庆市国土房管局有关领导和相关处室的大力支持，得到了重庆市环保局、市林业局、市规划局、市旅游局等部门的大力协助，得到了重庆市各区县（自治县、经开区）国土房管局、国土资源管理局、国土资源管理分局等单位的鼎力相助。同时也得到了西南大学邱道持教授、四川大学杨继瑞教授、重庆大学王林教授、重庆工商大学赵小鲁教授等专家学者的指导帮助，在此一并感谢。

避暑休闲地产作为新兴的地产类型，相关研究尚处于起步阶段，由于涉及学科内容广泛，体系庞杂，本书做了一些初浅的思考和尝试，希望能起到抛砖引玉的作用，对其他类型的地产研究和规划实践有所启发。鉴于附录文件的发布时间已久，故根据现行情况对文件中的部分数据进行修改。由于作者研究水平有限，难免有所纰漏，欢迎批评指正！



CONTENTS 目录

第一章 避暑休闲地产概念及特点	01
第一节 避暑休闲地产概念界定	01
第二节 避暑休闲地产类型及特点	05
第二章 重庆市避暑休闲地产发展现状	08
第一节 重庆市避暑休闲地产发展背景	08
第二节 重庆市避暑休闲地产发展现状评价	10
第三章 重庆市避暑休闲地产需求潜力	14
第一节 重庆市避暑休闲地产需求特征分析	14
第二节 重庆市避暑休闲地产需求测算	23
第四章 重庆市避暑休闲地产选址标准	31
第一节 宏观选址要求	31
第二节 中观选址要求	51

第五章 重庆市避暑休闲地产规划布局	56
第一节 避暑休闲地产空间布局理论	56
第二节 避暑休闲地产空间布局	59
第三节 重庆市不同类型避暑休闲地产布局分析	66
第六章 重庆市避暑休闲地产承载力	70
第一节 承载力基础理论	70
第二节 他山之石——国外提升承载力典型案例分析	73
第三节 避暑休闲地产规划开发片区承载力	78
第七章 重庆市避暑休闲地产开发建设标准	86
第一节 避暑休闲地产建设标准指标体系	86
第二节 避暑休闲地产公共服务设施配套标准	87
第三节 避暑休闲地产道路交通设施配套标准	88
第四节 避暑休闲地产市政公用设施配套标准	90
第五节 避暑休闲地产其他设施配套标准	100
参考文献	117
附 录	119
附录一 重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市避暑休闲地产规划（2014—2020年）的通知	119
附录二 重庆市人民政府办公厅关于做好重庆市避暑休闲地产规划（2014—2020年）实施工作的通知	152



第一章 避暑休闲地产概念及特点

第一节 避暑休闲地产概念界定

一、旅游地产发展历程

从全球范围来看，旅游地产的发展历程可大致分为两个阶段，即地中海的贵族消费阶段和分时度假阶段，如图1-1所示。

地中海有史以来就是欧洲历史与文化的交接点。19世纪随着英国、法国和美国的达官贵族相继聚集于此，地中海海岸旅游业开始兴起，到处建起了别墅和旅馆，甚至还有供富人娱乐的赌场，逐渐成为欧洲最著名的冬季度假和夏季

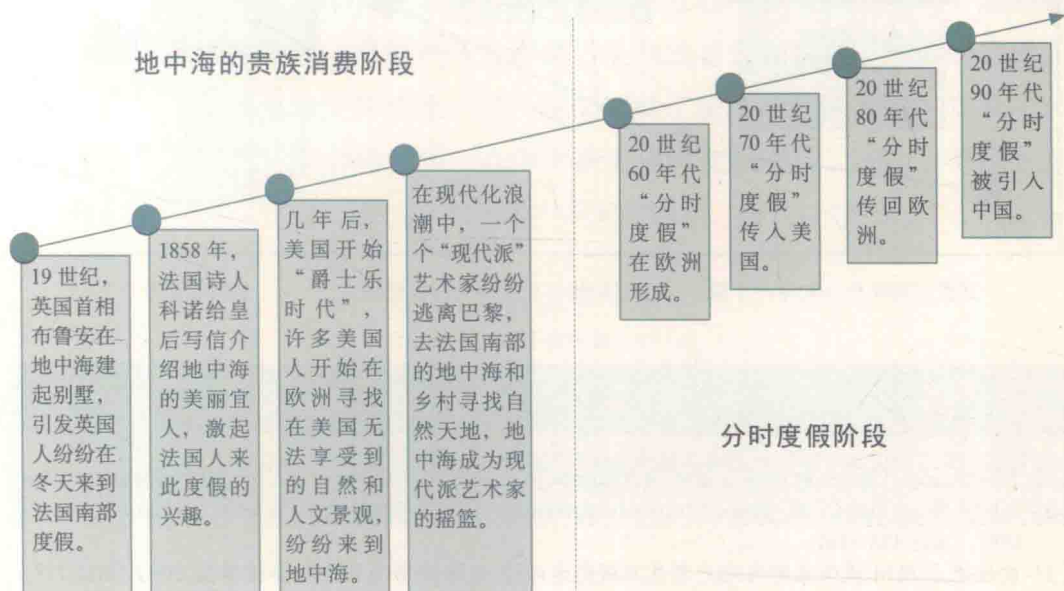


图1-1 国外旅游地产发展阶段



避暑胜地，避暑休闲雏形在此产生，这个时期被称为“地中海的贵族消费阶段”^[1-2]。

到20世纪60年代，中产阶级家庭成为社会主流，旅游休闲逐渐成为社会时尚，但是多数中产阶级家庭没有能力购买度假别墅，而部分有能力购买者，因为每年居住时间不长导致购买动力不足。为解决这一情况，“分时度假”概念应运而生。国外旅游休闲进入“分时度假阶段”。20世纪70年代，分时度假传入美国，90年代引入我国。

关于我国旅游地产的发展，学者们在阶段划分上存在一定的分歧，但基本可以认为经历了三个阶段^[3-5]，如图1-2所示。

萌芽阶段（20世纪80年代至90年代中期）：这一阶段我国旅游业发展迅速，以深圳华侨城的建设为标志，旅游地产逐渐兴起。同时，国外分时度假理念传入我国，部分旅游地产采用分时度假的模式开展经营活动。

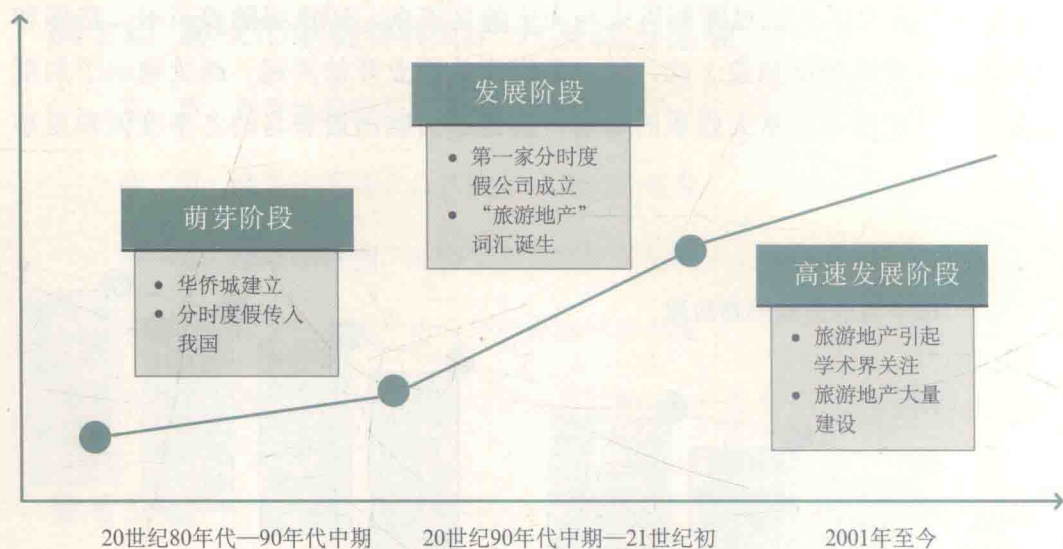


图1-2 国内避暑休闲发展阶段

- [1] J. D. Strapp. The resort cycle and second homes[J]. *Annals of Tourism Research*, 1998, 15(4):504-516.
- [2] S.I. Stewart and C. A. Vogt. Multi-destination trip patterns[J]. *Annals of Tourism Research*, 1997, 24(2):456-461.
- [3] 皮佳倩,杜靖川.我国旅游房地产发展与研究述评[J].桂林旅游高等专科学校学报,2007,18(5):774-777.
- [4] 刘乃芳.国内旅游地产发展状况浅析[J].当代旅游(学术版),2013(5):22-24.
- [5] 任唤麟.旅游房地产与旅游度假房地产概念研究[J].旅游论坛,2013,6(1):1-6.

发展阶段（20世纪90年代中期至21世纪初）：这一阶段我国正式进入分时度假阶段，以首家分时度假公司成立（1997年）为标志，分时度假发展迅速。值得一提的是，随着生活水平的提高，旅游休闲需求多元化、差异化，“避暑休闲”需求旺盛。2001年7月，“避暑休闲”一词在“首届中国避暑休闲博览会”及“避暑休闲发展论坛”上被正式提出，成为旅游地产新的发展方向。

高速发展阶段（2001年至今）：这一阶段旅游地产发展迅速，针对个性化、多元化的休闲需求，出现了避暑休闲地产、健康养老地产、会议地产等多样化旅游地产类型，有关避暑休闲地产、健康养老地产等学术研究发展迅速，促进了项目开发建设的快速发展。

二、避暑休闲地产概念

避暑休闲地产是在夏季高温酷热背景下产生的功能性休闲地产，国外并没有相对应的词汇，文献中仅见一些类似的表述，如Resort/Recreational Property(度假/休闲不动产)，Resort/Recreational Real Estate(度假/休闲房地产)等，目前学术界尚未有“避暑休闲地产”这一概念界定^[1]。避暑休闲地产属于旅游地产大的范畴，可以梳理旅游地产相关概念，为避暑休闲地产概念界定提供参考。

通过文献梳理，国内学者沈飞最早界定了旅游地产的概念，他认为旅游地产是以旅游度假为目的的房地产开发营销，全部或者部分实现了旅游的功能，旅游地产的开发对象为旅游物业。这一定义明确了旅游地产的目的、功能和开发对象，得到了多数学者的认同，在学术研究中多次被引用。同时，其他学者也从自己的研究目的出发，研究了旅游地产不同的内涵，如表1-1所示。

表1-1 旅游地产定义

作者	定义
沈飞(2003)	以旅游度假为目的的房地产开发营销，全部或者部分实现了旅游的功能，旅游地产的开发对象为旅游物业

[1] 薛诗清. 旅游房地产研究综述[J]. 旅游学研究, 2010: 81-89.

续表

作者	定义
孙红亮, 王珊 ^[1]	是旅游业和房地产相结合的新兴物业开发模式, 通过整合规划设计、开发建设、专业策划、市场营销和酒店管理等各个环节而形成的一种全新的产业模式
胡浩, 汪宇明 ^[2]	以旅游为目的, 以旅游资源(包括自然景区和人造景区)为卖点, 以房地产开发为营销模式, 房地产开发全部或部分实现了旅游功能的房地产
邹益民, 孔庆庆 ^[3]	以旅游区域的景观、生态、文脉以及人气资源为开发契机, 以旅游度假村、旅游景区、主题休闲公园、旅游产权酒店、分时度假酒店、高尔夫度假村、景区住宅、民俗度假村、国际休闲中心等方式开发的旅游置业项目
宋丁 ^[4]	直接服务于旅游业或在空间上与旅游区高度密切关联的房地产开发都属于旅游地产
吴老二, 等 ^[5]	广义上旅游地产是指所有同旅游相结合的物业, 狭义上特指引入分时度假模式与传统相区别的旅游地产
郑静 ^[6]	开发和经营过程与旅游密切相关, 并以塑造景区或旅游接待作为其功能的房地产
祝晔 ^[7]	以旅游景观为依托, 以房地产开发为经营手段, 具有旅游、休闲、度假功能的旅游产品和物业类型

通过上述文献分析, 借鉴旅游地产的定义及特点, 结合避暑休闲的主体功能特征, 归纳避暑休闲地产概念应包括以下内容:

(1) 在区位选择上, 避暑休闲地产对地理位置和环境要求较高, 一般选择大城市郊区或远郊, 尤其以风景区、度假景区或环境优美的旅游区为最佳区域。

(2) 在主体功能上, 全部或部分功能为旅游度假服务, 主要具有居住、休闲、避暑功能。

[1] 孙红亮, 王珊. 处置积压房地产的有效方式[J]. 商业研究, 2002(19):136-138.

[2] 胡浩, 汪宇明. 中国旅游目的地房地产开发模式研究[J]. 桂林旅游高等专科学校学报, 2004(4):5-9.

[3] 邹益民, 孔庆庆. 我国旅游房地产开发前景的探讨[J]. 商业经济与管理, 2004(7):60-62.

[4] 宋丁. 关于旅游住宅地产的十点提示[J]. 特区经济, 2003(3):40-43.

[5] 吴老二, 吴建华, 胡敏. 发展旅游房地产的瓶颈制约[J]. 社会科学家, 2003(3):101-104.

[6] 郑静. 我国旅游房地产市场发展现状分析[J]. 商场现代化, 2008(25):328-329.

[7] 祝晔. 旅游房地产的绿色开发和评价模型研究[D]. 南京: 南京师范大学硕士学位论文, 2005.



(3) 在营销模式上,不同于传统的旅游度假经营模式,避暑休闲地产消费方式可以通过购买、分时度假、产权式酒店等实现,在营销方式上较多元化。

综合上述观点,结合重庆实际,考虑避暑休闲的季节性,为减少配套设施投入,将重庆市避暑休闲地产界定为:夏季气候炎热的背景下产生的,在一定海拔(主要在800~1500米)、夏季气候适宜、居住环境舒适,依托现有场镇、旅游景区开发具有避暑休闲居住功能的商品住宅。

第二节 避暑休闲地产类型及特点

一、避暑休闲地产的类型

根据文献梳理,学者依据不同的分类标准及各自研究视角,提出了不同的避暑休闲类型。杨振之从依托资源的视角,将度假旅游地分为六类,包括高山雪原型、海滨海岛型、温泉疗养型、内陆湖泊山水型、乡村田园型和流动的度假地(以游船、游轮和豪华的旅游列车等现代工具为依托进行的度假)。^[1]除了流动的度假地型旅游地不适合发展避暑休闲地产外,其余五类均适合发展避暑休闲地产;功能上,国内学者普遍认为避暑休闲地产是复合型地产,与旅游景点地产、旅游商务地产、旅游度假地产和旅游住宅地产等相互融合,功能上有交叉和替代;^[2]产权上,薛诗清归纳避暑休闲地产产权模式主要有完全产权地产、产权式酒店、时权酒店和分时度假等。

通过梳理,避暑休闲地产按照依托资源类型可以划分为山地型、滨湖型、峡谷型和草原型四种类型。

1. 山地型

山地型避暑休闲地产是指依托山地景观资源建设的,集休闲、度假、娱乐、游玩、住宅等于一体的综合性地产项目。就目前我国开发现状而言,这类项目是主要发展类型,周边环境条件是限制其发展的主要原因。开发山地型避暑休闲地产,首先要具备优质的山地旅游环境和开发环境,其次要有良好的交通条件,方便外部可达。

[1] 杨振之.论度假旅游资源的分类与评价[J].旅游学刊,2005,20(6):30-34.

[2] 王波.旅游房地产开发与策划研究[D].重庆:重庆大学硕士学位论文,2007.



山地型避暑休闲地产一般采用分散式和集中式两种方式。分散式布局即建筑与地形地势融为一体，与山体呼应自然，建筑与整个地形和场地的环境相互交融，可以更好地呼应整个山形，最大程度利用周边自然环境，提升建筑品质。但这种布局方式要求建筑的容积率较低，不利于土地资源高效利用。集中式布局是将建筑物集中在一起，采用高密度低层建筑的方式，集中布置住宅、配套设施、娱乐设施等，这种布局方式较之于分散式布局占用土地资源较少，但高大建筑对山体有所遮掩，与周围环境融合度不够。同时，由于建筑密度较高，建筑集中，易产生拥挤感和单调感。

2. 滨湖型

滨湖型避暑休闲地产是指依赖于湖景资源进行综合开发的复合地产项目。与传统房地产开发项目不同，滨湖型避暑休闲地产依托滨湖资源和其他娱乐休闲配套设施开发，充分借助湖景资源和滨水设施，开展休闲度假、康养健身、亲水娱乐等。滨湖型避暑休闲地产可依托的资源主要有天然流域和湖泊、人工湖泊、人工水库等。湖水质量、区域景色品质是项目价值的核心。

滨湖型避暑休闲地产在规划布局时，首先要处理好开发利用与保护水体及周边自然生态环境的关系；其次应依托自然地势合理布局地产项目，与水体和周边环境相协调，突出水景的特性。另外，滨湖型避暑休闲地产的空间处理需要注意水面与基地的特殊形态以及水面与基地之间的关系，尊重水体的自然形态，尽量减少建筑对水体的干扰。

3. 峡谷型

峡谷是指深度大于宽度、谷坡陡峻的谷地，它不仅是一种重要的地貌类型，也是一种独具魅力的旅游资源。峡谷型避暑休闲地产是指依托峡谷景观而建立的集避暑休闲、娱乐、康养、住宅等为一体的综合性地产项目。

峡谷型避暑休闲地产规划布局一般采用线性的布局方式，以现有本土景观资源为基础，全面统合驳岸、植被、山石、洞穴和景观小品，将乡土文化、原生态和现代感完美结合，打造综合式的峡谷型避暑休闲地产。建筑设计以尊重历史、重现人文、拥有生态为原则，崇尚自然、保护历史、创造环境，构建“历史、生态、共享”的人与自然和谐共存的避暑休闲地产。整体风格淳朴自然，建筑与峡谷风景紧密地融合在一起，共同塑造具有原野风味的避暑休闲地产。



4. 草原型

草原型避暑休闲地产是指依托草原景观资源而建造的集休闲、度假、娱乐、游玩、住宅等为一体的综合性地产项目。草原型避暑休闲地产布局一般以交通干线为主干，沿交通干线形成树枝状网络空间结构，地产布局重视与自然的联系，组团规模适应人的需求及感受。

二、避暑休闲地产特点

避暑休闲地产是一类特殊的功能型地产，其主导功能是避暑和休闲，与传统的商品住宅和一般的旅游地产的特点有较大区别，主要表现在：

一是地域性和季节性较强，主要分布在一定海拔，夏季气温在20~25℃之间的区域，住宅使用时间主要集中在每年夏季高温酷暑时段，具有较强的季节性。

二是资源和区位条件较好，依托山地、森林、湖泊、草场等休闲度假资源，同时距离主要消费市场3小时车程之内为最佳。

三是消费主体和方式独特，主要集中在城镇中高收入群体，以短期自住为主，兼具投资功能。

四是品质和环境要求较高，物业形态多为中高端类型，以舒适性较高的小户型为主，一般要求建筑密度较低，规划建设标准有别于城市居住区。

五是布局和配套要求特殊，大多呈组团式分散布局，规模适度。商业配套一般以小型商业和公共设施为主。

六是规划选址主要依托城镇和旅游景区，充分借助配套设施，减少因季节性使用而造成的闲置浪费。

结合上述分析，重庆市避暑休闲地产是在夏季气候炎热的背景下产生的，主要在800~1500米、夏季气候适宜、居住环境舒适，依托现有场镇、旅游景区开发具有避暑休闲居住功能的商品住宅。





第二章 重庆市避暑休闲地产发展现状

第一节 重庆市避暑休闲地产发展背景

一、国家宏观政策导向提供了发展契机

国务院2013年2月颁布的《国民旅游休闲纲要(2013-2020年)》，明确提出到2020年“城乡居民旅游休闲消费水平大幅增长，健康、文明、环保的旅游休闲理念成为全社会的共识，国民旅游休闲质量显著提高，与小康社会相适应的现代国民旅游休闲体系基本建成”。纲要进一步明确了旅游休闲在拉动内需、促进就业、调整国民经济结构中的作用。宏观政策导向为避暑休闲地产提供了发展契机。

二、居民消费升级提供了市场发展前景

我国已步入旅游休闲时代，日益增长的大众化、多样化消费需求为避暑休闲地产创造了发展机遇。重庆市2015年人均GDP已达52321元，服务和享受型消费比重不断提高，居民住房需求已逐步由单一居住型向品质型、功能型需求转变，加之重庆夏季高温酷暑，持续时间长，避暑休闲已成为居民主导休闲需求。同时随着老龄化社会的到来，对避暑休闲地产的潜在需求较大。根据抽样调查，重庆市中高收入城镇家庭中约有10%的家庭有购买避暑休闲地产意愿，避暑需求为避暑休闲地产市场快速增长提供了广阔的市场前景。

三、交通基础设施逐步完善提供了发展基础

随着渝蓉高速重庆段、巫溪—奉节、涪陵—丰都—石柱等7条高速公路开通，以及城口至万源快速路建成，“4小时重庆”全面实现。沪渝铁路开通以及渝黔新线、渝万铁路等干线铁路的建设，到2020年重庆市铁路运营里程将达



到2300千米，区县铁路覆盖率将达到80%。截至2015年底，重庆市主城区私人汽车保有量86.3万辆，并以年均28%的速度增加。交通基础设施的逐渐完善，私家车拥有量的持续增加为避暑休闲地产提供了发展基础（图2-1）。

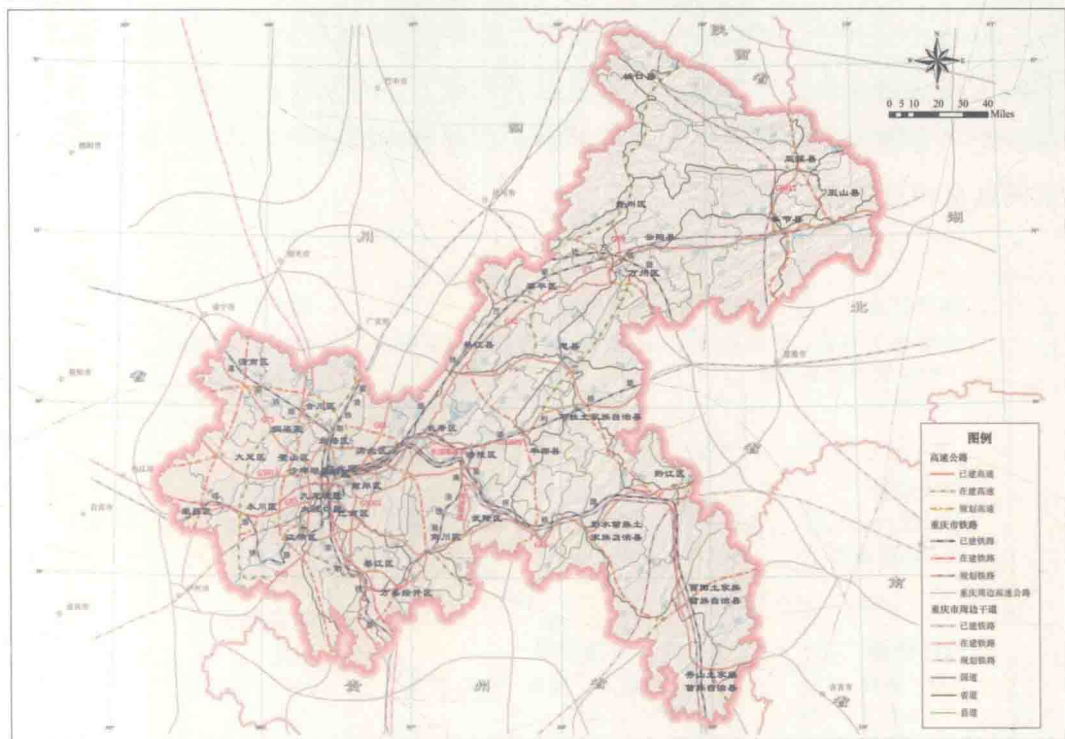


图2-1 重庆市交通发展示意图

四、丰富的避暑休闲资源提供了发展空间

通过对重庆市避暑气候资源的综合调查评价，全市具备避暑气候资源的区域面积为2.7万平方千米，主要分布在黑山、金佛山、四面山、七曜山、铁峰山、方斗山等山脉，涉及万州区、涪陵区、綦江区、万盛经开区、巴南区、黔江区、江津区、南川区、梁平区、城口县、丰都县、垫江县、武隆区、忠县、开州区、云阳县、奉节县、巫山县、巫溪县、石柱土家族自治县、秀山土家族苗族自治县、酉阳土家族苗族自治县、彭水苗族土家族自治县等23个区县（自治县、经济开发区），其中主城区和渝西片区面积约0.3万平方千米，约占11.6%，渝东北片区面积约1.4万平方千米，约占50.6%，渝东南片区面积约1万平方千米，约占37.8%。资源开发潜力巨大，为重庆市避暑休闲地产业的发展提供了发展空间。



第二节 重庆市避暑休闲地产发展现状评价

一、避暑休闲地产发展现状

2005年开始,重庆市部分区县结合旅游小规模开发了避暑休闲地产,2008年以后进入快速发展期,部分区县开始成规模开发,与云南、贵州等国内旅游地产发展较成熟省份相比,目前重庆市避暑休闲地产开发处于起步阶段且规模总量相对较小(图2-2)。

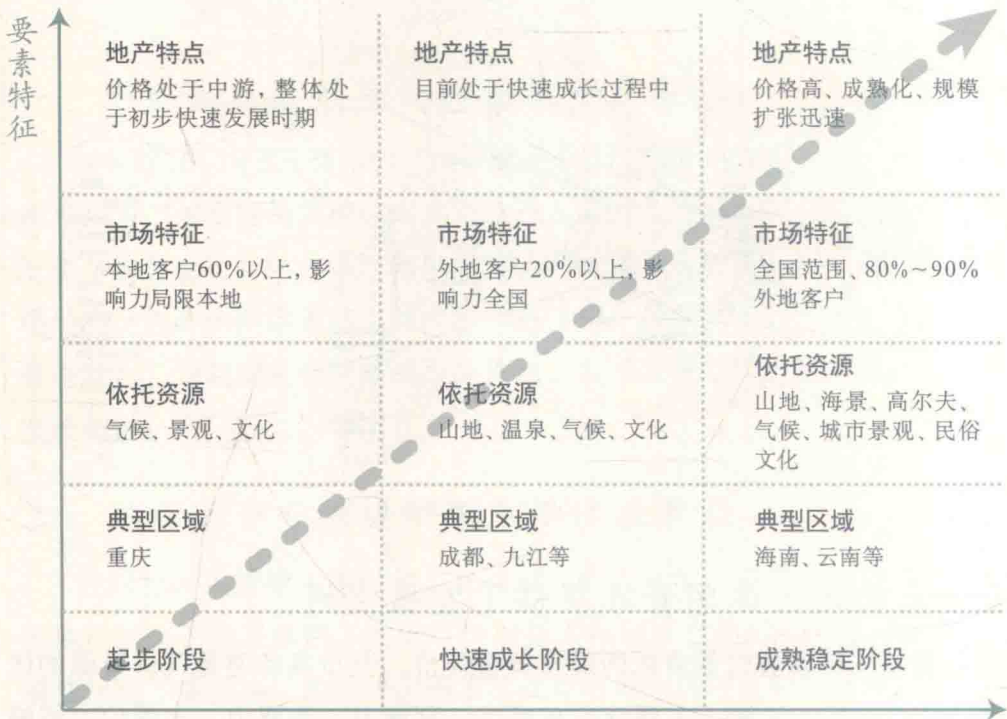


图2-2 旅游地产发展阶段特征图

截至2013年年底^[1],重庆市已开发建设避暑休闲地产项目108个,用地997公顷,综合容积率1.17,总建筑面积1162万平方米,21.3万套,住宅面积占92%,配套设施面积占8%,住宅户均面积约50平方米。其中:已竣工项目55个,用地189公顷,建筑面积234万平方米4.3万套;在建项目53个,用地808公顷,建筑面积928万平方米17万套(表2-1)。

[1] 数据来源于《重庆统计年鉴2013》。