

广西高校中青年教师科研基础能力提升项目(KY2016LX117)成果

# 旅游产业土地利用问题研究

## ——以桂林为例

滕汉书 滕汉伟 著

吉林人民出版社

## 目 录

第一章 绪 论	001
第一节 研究背景及意义	001
第二节 概念界定及研究方法	008
第二章 相关研究回顾	011
第一节 国外旅游用地研究回顾	011
第二节 国内旅游用地研究概述	017
第三节 国内外旅游用地研究述评	030
第三章 旅游产业与土地利用	032
第一节 桂林旅游业发展概述	032
第二节 桂林旅游业发展与土地政策	034
第三节 桂林旅游产业用地试点改革概述	036
第四章 旅游产业用地现状调查研究	039
第一节 调查背景和目的	039
第二节 调查方法	041
第三节 桂林市旅游用地现状	043
第四节 旅游用地综合评价	046
第五节 研究结论与建议	051
第五章 旅游产业用地需求分析	055
第一节 旅游发展机遇与趋势	055
第二节 旅游用地需求调查与预测	060
第三节 区域旅游用地需求优先度分析	066
第六章 旅游产业用地分类研究	070
第一节 旅游产业用地分类研究背景及意义	070

第二节	相关理论基础 .....	073
第三节	旅游用地分类管理实践 .....	080
第四节	旅游产业用地分类原则 .....	089
第五节	旅游产业用地分类体系构建 .....	095
第六节	旅游产业用地分类管理的建议 .....	104
<b>第七章</b>	<b>旅游产业用地集约节约利用研究</b> .....	<b>108</b>
第一节	问题的提出 .....	108
第二节	现有产业用地标准与旅游产业 .....	109
第三节	旅游项目节地评价实证研究 .....	117
<b>第八章</b>	<b>旅游产业用地与利益相关者</b> .....	<b>123</b>
第一节	旅游用地利益相关者概念界定 .....	123
第二节	旅游用地利益相关者分类 .....	125
第三节	旅游用地核心利益相关者博弈研究 .....	130
第四节	灵川县旅游用地利益相关者识别与博弈研究 .....	132
第五节	旅游用地利益相关者权益公平与协调发展的建议 .....	146
<b>第九章</b>	<b>旅游产业用地实施方案实证研究</b> .....	<b>151</b>
第一节	项目区概况 .....	151
第二节	实施背景 .....	153
第三节	项目区开发建设方案 .....	157
第四节	项目区土地利用现状 .....	162
第五节	项目区效益预测分析 .....	168
第六节	项目区试点方案分析 .....	169
<b>第十章</b>	<b>问题与展望</b> .....	<b>172</b>
第一节	新形势下旅游产业用地的机遇与挑战 .....	172
第二节	问题展望 .....	175

# 第一章 绪论

## 第一节 研究背景及意义

习近平总书记2013年在俄罗斯“中国旅游年”开幕式致辞中强调“旅游业是综合性产业”。旅游业的综合性是其内在发展规律所决定的。近代以来，随着工业化的发展、交通条件的改善以及人民收入水平的提高，旅游逐渐成为人的一种生活方式。经济全球化带来的资本、技术、知识、管理、人才等要素的流动进一步拉长了旅游产业链，共同促进了旅游业与第一、第二、第三产业的快速融合。旅游业的快速发展和与其他产业的快速融合客观上造成了对土地资源的巨大需求。

土地是旅游产业的载体。一方面，土地为旅游产业的发展提供了空间；另一方面，旅游业的快速发展消耗了大量土地资源。土地资源的稀缺性和旅游产业的综合性决定了旅游产业用地不同于工业、居住等用地，旅游产业用地涉及的规划、报批、取得和后期建设等问题更为复杂。利用有限的土地资源，发挥旅游业综合性产业对经济的推动作用和富民效应具有重要的理论研究和现实意义。

### 一、研究背景

#### (一) 迅速发展的旅游业亟须土地保障

目前，我国社会经济发展正处在全面深化、改革创新时期，

旅游业亦不例外。改革开放四十多年来，旅游业因其对经济发展的带动作用快、发展速度快，已成为许多地区的经济增长点。2009年，国务院出台《关于加快发展旅游业的意见》（国发〔2009〕41号），确定了旅游业的“国民经济战略支柱性地位”；2014年，《关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31号）发布，进一步明确了要“增强旅游发展动力、拓展旅游发展空间、优化旅游发展环境、完善旅游发展政策”；2015年，《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》（国办发〔2015〕62号）中指出大力支持旅游投资，促进旅游消费。各项政策措施的出台为旅游业的进一步发展提供了强有力的政策支持。同时，随着我国社会经济的快速发展，人民物质文化生活水平的日益提高，社会的主要矛盾已从人民日益增长的物质文化需要同落后的生产力之间的矛盾转为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。高品质生活需求不断增加，旅游需求必将成为当代人广泛参与的活动之一，同时作为促进经济发展的主导产业之一，各地方政府必将予以优先发展。

旅游业是依托不同资源为游客提供吃、住、行、游、购、娱等多方面体验与服务的综合性服务行业，资源是其发展的依托，而所有资源又是必须依托在一定土地基础之上，土地资源作为经济社会发展的基础空间载体，对于旅游业发展的支持和保障作用更是十分明显。我国是个人口大国，土地资源尤其紧张，旅游业的发展导致旅游用地总量不断增加，增长速度不断加快，旅游用地规模日趋扩大，旅游业亟须更多土地资源来保障自身的持续健康发展。同时，国家对土地利用采取严格的用途管制制度，严格控制农用地，特别是耕地和基本农田转为建设用地，旅游用地日渐增加的需求量无疑加大了经济发展与耕地保护的矛盾。旅游用地需求和供给的矛盾对经济发展的影响日趋明显。旅游业发展过程中，旅游用地紧张问题一直以来是政府和旅游企

业共同关注的焦点。

### （二）旅游开发过程中土地利用相关问题比较突出

党的十八大报告论述了大力推进生态文明建设的重要性，提出必须牢牢树立尊重自然、顺应自然发展、保护自然的生态文明理念。但近年来，随着旅游产业的迅猛发展以及规模不断扩大，重点或重大旅游项目成为许多地区和城市的重点招商引资计划并陆续开发建设，导致旅游用地规模不断扩张，不合理现象层出不穷，忽视生态文明的行为屡见不鲜。部分地区对于旅游用地的利用过分追求经济效益的增长，重开发，轻保护，忽视了对环境的保护，造成了严重的生态破坏。旅游开发过程中，政府与被征地农民的矛盾与冲突时有发生，导致相关工作开展不顺；旅游用地集约、节约利用率低下，为旅游用地的供需矛盾雪上加霜；用地需求与供给之间不平衡、占用耕地、大量违规圈地、空气河流污染严重、森林退化，这些问题既成为我国旅游业发展的“掣肘”，又成为生态文明建设必须解决的重大问题之一。

改革开放后，我国确定了最为严格的耕地保护和集约用地相关制度，明确了关于深化生态文明体制改革的意见，提出要加强资源的节约利用，对国土的开发做到管控严格，对生态保护红线进行划定及严格执行，完善对生态环境实施保护的管理体制，在维护生态环境的同时，实现人与自然的和谐发展。因此，旅游用地开发对生态环境所产生的影响等问题已经成为旅游领域最主要的研究内容之一，并且受到越来越多学者和专家以及相关管理部门的重视。同时，提高我国旅游用地的集约化水平和加强经济效益、生态环境两者的协调发展成为旅游业及土地管理方面的全新课题，也是旅游业可持续发展方面的重点研究内容之一。

### （三）国家对于旅游发展与土地利用协调发展的政策要求

《中华人民共和国土地管理法》仅在建设用地上提到了旅游用地，具体什么是旅游用地、旅游用地如何分类以及旅游用地应该采

取什么样的管制措施等问题，在管理部门和学术界存在模糊认识。加之旅游用地具有综合性、复合性、多效益性以及空间分布的叠加性等特点，导致用地管理部门之间分类体系不统一，在旅游用地使用和管理方面不规范、不科学，出现了违规、违法、“有项目、有资金、缺土地、难落地”以及旅游用地使用效益低下等问题。旅游项目开发建设受到建设用地指标的制约，旅游用地问题已经成为制约和困扰旅游业快速发展的焦点问题之一，其主要原因在于对旅游用地的分类与归属认识不统一，缺乏公认的旅游用地分类体系。但在旅游产业迅速发展的当下，旅游产业得以顺利发展的根基——旅游用地的概念、边界和分类均很模糊，这将直接导致旅游产业效率计算、旅游用地科学管理困难重重，长远来看，将不利于旅游产业的可持续发展。

李金早提出“实施旅游扶贫，助力全面小康”，“旅游+扶贫”的模式在全国备受推崇。他还提出从“景点旅游”向“全域旅游”转变。十三届人大一次会议批准成立中华人民共和国文化和旅游部，这标志着国家对旅游业地位的认可，旅游业被提高到一个新的层次。2014年，我国提出了具有创新和改革意义的“旅游用地”类型，进一步明确了旅游用地对于我国旅游业提升转型和升级发展的重要性，加紧完善了相关用地管理制度。同年，政府做出了在土地利用及相关城市、旅游总体规划中将“旅游用地”供给作为其重要内容的重大决策，坚持节约集约使用土地，做到在旅游业稳定、健康和可持续发展的同时，实现经济、社会和生态效益的统一。为了进一步支持旅游业发展用地，原国土资源部、国家旅游局和国家发改委于2015年联合出台了相关政策文件，主要为了提升旅游用地的集约程度，并对旅游业的资源进行优化配置。国务院《关于加快旅游业发展的若干意见》指出，必须重视和妥善处理好旅游用地问题。2018年，国家对《中华人民共和国农村土地承包法》进行修

改，于2019年1月1日起实施，新的《中华人民共和国土地管理法》也于2020年1月1日起正式实施，这是我国土地制度的重大调整，为我国旅游用地问题的解决提供了新契机。

#### （四）提出桂林旅游用地改革新要求

2009年12月7日，国务院颁布了《关于进一步促进广西经济社会发展的若干意见》（国发〔2009〕42号），明确提出要“建设桂林国家旅游综合改革试验区”；2012年11月1日，经国务院同意，国家发改委批复了《桂林国际旅游胜地建设发展规划纲要》，桂林旅游胜地建设成为国家战略，为桂林旅游“二次创业”赢得了千载难逢的机遇。针对桂林国际旅游胜地建设需要，2012年3月，原国土资源部办公厅发布了《关于推进旅游产业用地改革试点有关工作的通知》（国土资厅函〔2012〕202号），将桂林确定为旅游用地改革试点城市之一；2013年6月18日，原国土资源部批复了《桂林旅游用地改革试点总体方案》，要求桂林市要针对旅游用地中的突出问题，解放思想、改革创新，在强化旅游用地规划控制制度、探索旅游用地分类管理、探索农民利用集体土地参与旅游开发和分享收益模式、落实节约优先战略、探索促进旅游产业转型升级的供地政策等方面先行先试，建立符合旅游产业发展特点和要求的科学化、差别化、精细化、生态化土地利用和管理制度，努力为全国发挥示范引领作用。在桂林市旅游产业用地改革探索过程中，旅游产业用地概念不清、分类不明的问题成为制约改革向前推进的主要因素。鉴于此，桂林市向自治区国土资源厅提出开展旅游产业用地分类研究的请求。广西壮族自治区国土资源厅在前期工作的基础上，将广西旅游用地的分类标准研究列入2015年重大科研课题计划，并面向全国公开招标选择课题承担单位，最终，桂林理工大学成功中标，在广西壮族自治区国土资源厅的指导和桂林市政府及国土资源局等相关部门的配合下，积极开展工作并形成了最终的研究

成果。

## 二、研究意义

作为第三产业的旅游业也是建立在土地的基础上而发展的，旅游产业相关的各类活动也依赖土地。旅游用地作为旅游业的载体，是旅游产业在发展过程中不可缺少的一部分。在有限的土地资源下，如何规范旅游用地，使旅游用地得到合理的开发利用，保障社会经济和生态文明双重效益最大化将成为旅游和土地等行业和部门以及相关学科新的研究课题。旅游业的发展以土地资源为载体，要想发展好旅游业，必须要对旅游用地资源实现持续有效的管理。但是由于旅游用地兼具旅游资源与土地资源的特点，其开发利用区别于一般土地利用的方式，旅游用地面临的问题是繁杂而棘手的，因此，开展相关研究具有一定理论和现实意义。

### （一）理论意义

首先，旅游用地概念、分类不统一，导致出现了旅游用地使用和管理不规范、不科学以及旅游用地使用效益低下等问题，使旅游产业发展受到了诸多限制，旅游用地问题已经成为制约和困扰旅游业发展的焦点问题之一。目前，我国旅游用地分类体系还处于学术探索阶段，因此，建立一套科学系统的旅游用地分类体系是旅游业可持续发展的当务之急。经过调查分析广西桂林旅游用地现状，系统梳理了广西桂林旅游用地使用效率和管理中存在的问题，并尝试提出适合桂林自身特色、可推广复制的旅游用地分类体系，将有利于推动旅游用地准入、旅游用地规划和供地方式等改革，为旅游用地基准地价评估、旅游业用地定额标准的制定等提供理论基础，为探索建立符合旅游产业发展特点的科学化、差别化、精细化、生态化土地利用和管理制度，全面推进我国旅游用地改革提供可借鉴的成功经验。

其次，土地问题一直是困扰旅游产业化和集聚化的首要问题。紧扣当前旅游业快速发展和土地资源稀缺之间的矛盾，从利益相关者的角度出发，力求在规划、管理、制度等方面寻找切入点和突破口，为旅游产业化发展提供新的研究视角。借助利益相关者理论，对旅游用地所涉及的利益相关者进行界定和分类，有助于理性考虑各利益相关者的定位及利益诉求，梳理发展中存在的问题，提高各利益方介入旅游业发展和土地资源合理高效利用的积极性和可行性。研究在利益相关者和博弈论等相关理论的指导下，对旅游用地的利益相关者进行界定和分类，并针对其利益诉求、冲突和合作进行一定博弈分析，从而探讨旅游业发展过程中旅游用地面临的问题及解决对策，以期探寻能够实现旅游用地合理高效并可持续利用对各个利益方的协作要求和实现途径，进而为现实决策提供建议，加强旅游用地的资源管理和保护，促进旅游用地的合理高效利用，实现土地资源的保护与旅游产业发展的和谐统一。

最后，丰富了旅游用地研究相关理论体系。旅游用地作为旅游业发展的载体，已成为重要的研究对象。当前，随着旅游用地相关研究的不断深入，不同专家、学者从不同角度和侧重点围绕旅游用地展开了探讨。同时因为旅游用地研究的复杂性和综合性以及起步较晚，目前尚未形成系统研究，有影响的研究成果偏少，同质性强。尤其是对旅游区用地的研究，实证研究多于理论分析，绝大部分研究仍处于探索和描述性的解释阶段，概念界定、分类体系、核心理论、发展路径、内在机理等理论问题缺乏较为深入系统的研究，还没有被权威表达，从而形成共识。本研究通过对桂林旅游用地发展实际进行的理论探索与实践分析，将进一步加深对旅游用地规律的认识，有助于进一步丰富旅游用地理论体系研究。

### （二）现实意义

一方面，对桂林旅游产业土地利用展开研究本身就具有很强的现

实意义。桂林旅游发展对我国旅游业发展具有风向标作用。经过四十多年的不断发展，桂林积累了较为丰富的旅游发展经验，创造了具有特色的桂林旅游发展模式。旅游业成了桂林市最具城市优势、最具品牌效应、最具综合竞争力、最具发展潜力的战略优势产业。桂林国际旅游胜地建设对桂林旅游业的发展提出了更高要求，推进桂林国际旅游胜地建设就是要按照“世界水准、国际一流、国内领先的要求，打造世界级的旅游城市和国际旅游目的地，实现城市功能提升、城乡协调发展、旅游龙头带动、产业全面振兴、以城带乡、产业融合、生态环保的发展格局”。桂林作为旅游用地改革试点城市之一，围绕旅游用地中的突出问题展开的调研研究对全国类似旅游用地问题有一定参考价值，具有一定引领和现实借鉴意义。

另一方面，旅游业发展对土地具有很强的依赖性，旅游用地的开发和利用直接影响着旅游业健康、稳定、可持续发展。目前，旅游开发程度和生态保护意识关注度都很高，在建设生态文明的前提下，对旅游业发展过程中的旅游用地问题进行针对性的调研研究和提出合理开发建设建议就显得尤为重要。通过相关的走访和数据调查桂林市旅游用地在开发利用和生态环境方面出现的问题，分析其旅游用地集约水平和经济效益与生态环境的协调程度，有利于实现生态保护下的土地资源集约利用和高效利用，为全国旅游用地更好、更合理、更健康的利用提供借鉴。

## 第二节 概念界定及研究方法

### 一、相关概念界定

目前，学术界和业界对旅游产业用地还没有形成统一的概念，没有统一的定义和标准，对旅游产业用地的概念界定基本存在广义和狭

义两种观点。为便于进一步明确研究对象和方法，本书对几个关键概念加以界定。

### （一）旅游产业

《中华人民共和国旅游法》中没有对旅游产业予以明确界定。旅游业的产业定位问题一直是旅游业发展过程中无法回避的现实难题。由于在学术界，人们关于“旅游产业”的概念一直没有统一的认识，加之在国民经济统计中没有单列旅游业，致使旅游业一度被边缘化。本书中旅游产业是指依托旅游资源和设施，专门或者主要从事招徕、接待游客，为其提供交通、游览、住宿、餐饮、购物、文娱等六个环节服务的综合性行业。

### （二）旅游产业用地

旅游产业用地，也称旅游用地，旅游用地是土地利用的一种方式，是国土资源的重要组成部分，主要指各种直接用于旅游活动的土地和间接服务旅游发展的土地。直接用于旅游活动的土地主要包括为旅游产品及其配套设施建设提供支撑的土地；间接服务旅游发展的土地主要包括为旅游发展服务但用地属性不发生改变的土地。该定义明确了旅游用地包括建设用地和非建设用地，有利于实行土地的分类管理。

### （三）产业用地政策

根据自然资源部发布的《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》，产业用地政策是指国务院、国务院办公厅及自然资源部等部门的规范性文件中规定的适用于特定行业的用地政策。上述特定行业不包括房地产业。产业用地政策中包括了旅游产业用地政策。

## 二、研究方法

文献研究法：总结前人关于旅游用地的相关研究，通过对国内

外相关理论的梳理与分析，为研究提供理论依据、研究思路以及方法借鉴。

**定性与定量相结合的分析方法：**本研究在定性分析的基础上，利用地理信息技术和MapGIS软件平台，定量分析研究区土地利用现状，为探讨土地利用变化机制和调控问题提供支持。定量分析法通过对旅游用地数量特征、关系、变化的分析，以统计数据为基础，运用Excel、SPSS等统计软件进行定量分析，基于定量的分析结果，再用定性的访谈结果加以补充说明，将定性和定量分析法穿插在本书的研究当中。

**专家访谈法：**通过对国土、规划、旅游、环境、经济等部门领导和专家的深度访谈，听取其对现行土地管理政策的意见和对旅游用地分类、管理的建议。

**田野调查法：**在室内判读相关数据资料的基础上，抽取若干具有代表性的旅游景区，实地调查景区的旅游开发现状，随机走访当地的农户，并和他们进行座谈交流，从而获取第一手资料。

**问卷调查法：**针对不同利益群体设计不同的问卷，获取政府主管部门、旅游开发商和土地经营权所有者三方对旅游用地流转方式、旅游用地评估标准等问题所能接受的方式和心理预期。

**个案研究法：**选取具有代表性的旅游经营企业，开展深入细致的调研。应用理论结合实际资料，根据研究范围和目标，结合调研数据，采用案例分析方法，就主要问题进行深入研究。

## 第二章 相关研究回顾

### 第一节 国外旅游用地研究回顾

1841年,英国的托马斯·库克(Thomas Cook)组织的一次短途团队旅游活动拉开了国外旅游业发展的帷幕。相对而言,国外旅游业发展比较早,关于旅游用地的研究起始于19世纪30年代初,美国学者麦克默里(Mc Murry)针对风景区的土地利用问题,在《美国地理学者联合会年刊》(*Annals of Association of American Geographers*)发表了一篇《游憩活动与土地利用的关系》的学术文章,首次讨论了消遣娱乐与土地利用的关系,明确指出旅游业用地是一种重要的土地利用形式,并且该文章被学术界一致认定为整个世界对于旅游用地问题研究的开山之作。自此,地理学者开始关注、探讨旅游业发展相关的土地利用问题,同时,与旅游业发展相关的土地利用问题成了学者们关注的新问题。

#### 一、国外旅游用地研究发展历程

##### (一) 萌芽阶段(20世纪40年代—60年代)

这一时期,旅游用地研究以旅游用地规划开始,但因“二战”导致相关研究基本处于停滞状态。20世纪50年代以来,随着战争结束,社会经济开始复苏,科学研究也逐步发展。旅游用地的相关研究在理论探讨和技术方法方面均取得了一定进展。其中具有代表性的研究

如：1959年美国在夏威夷州进行规划时，提出了完整的旅游用地规划形态，成为现代旅游规划的萌芽。20世纪60年代，克罗森（Crossen）等人以出游距离与需求为依据，对户外娱乐休闲活动进行分类时，提出了大都市郊区游憩土地配置的三个圈层模式，这也是首次提出的简单的休闲土地资源利用模式，成为旅游用地研究的先驱。

### （二）快速发展阶段（20世纪70年代—80年代）

进入到20世纪70年代，旅游用地的研究内容不再仅仅局限于旅游用地规划方面，而是从多方面更加深入地开展了系列研究，研究方法既有定性的研究，也开始了定量研究。主要有以下几个方面：一是旅游用地评价系统方面。具有代表性的研究者如派伯罗格鲁（Pablo Gru）首次提出旅游用地评价系统；金（Kim）等人提出了用于公园场地选择的土地评价体系，这些评价系统都被当作旅游用地评价的标准来应用。二是旅游用地功能分区和结构优化方面。Reel T等人提出游憩性用地游客出访率圆锥体变化趋势，旅游用地集中在圆锥体的顶端，距离与旅游需求成正比，与旅游供给成反比关系；David B. Weaver提出的五带划分法等。三是旅游用地利益相关者研究。研究当地居民对旅游用地开发利用的态度；研究旅游规划参与者以及相关受益人对待旅游用地的态度等。四是旅游用地的生态环境效应方面。定量和定性地探讨了旅游用地开发利用后对生态环境可能造成的影响。五是土地制度与旅游用地管理方面。主要针对国家公园和自然保护区的土地管理，分析土地利用政策的作用情况。

### （三）获得定位时期（20世纪90年代—21世纪初）

进入20世纪90年代，随着经济的快速发展和科学技术的不断发展，旅游用地研究在相关学科领域获得一定地位，引起研究重视和热情。旅游用地相关研究不但从内容方面逐渐丰富，而且从研究方法方面引入遥感和GIS等先进技术，开展了多学科、多领域、多角度的研究，研究日益细化，针对性日益加强。如对土地利用变化的旅游驱动

力、旅游用地开发利用与可持续发展、旅游用地的经济学和环境方面的影响、土地级差地租空间格局、多中心的旅游城市以及税收对旅游用地发展进程的影响等展开一系列研究。

### （四）稳定成熟阶段（21世纪初至今）

进入21世纪后，国外旅游用地研究更加成熟、系统化和具体化，一些研究采用了对比法。如美国、日本、加拿大等国家建立了自己的旅游用地评价指标体系和方法并应用于实践，旅游用地开发利用的环境影响研究成果在社会实际中运用。如2001年，D.Pearce对比分析了旅游交通改变对土地价格及利用方式的影响。同年，拉弗蒂（Lafferty）和福森（Fossen）对比分析了夏威夷与昆士兰的土地管制方式对旅游用地发展的影响。2005年，Yalcin Kuvan研究发现旅游发展是土耳其林地土地利用类型转变的重要原因。2007年，Keun-HoKim等人提出采取土地可持续利用方法实现保护自然和有效抵制环境破坏等问题。2007年，J. Pe、A.Bonet等人利用卫星影图分析了白沙码头盆地，认为土地利用的改变和经济社会结构紧紧相关，并且为将来可能出现的趋势提供了一种更清晰的理解。2010年，Susanne Kytzia、Ariane Walz等人对瑞士的达沃斯进行模型分析，提出空间规划、建筑设计和资产管理在旅游业中对于提高土地效率起着重要作用。

## 二、国外旅游用地研究内容

### （一）旅游用地评价研究

旅游用地评价被认为是旅游开发的前提条件，也是旅游用地研究最先开始的领域。旅游用地评价就是对各种景观要素借助评价指标进行逐一衡量并对其综合结果进行分析，最后根据分类体系判断出等级。到20世纪50年代，旅游用地资源评价理论和技术方法方面的研究

取得了较多成果，并在实践中得到应用。希腊西海岸的旅游规划中，旅游用地的评价系统是世界首次，《土地评价纲要》是世界土地评价研究走向成熟阶段的标志。目前，游憩资源评价系统、观光地区评价方法、旅游活动土地适宜性评估系统是比较有影响力的旅游用地评价系统。在希腊西海岸区域旅游规划中，派伯罗格鲁提出了旅游用地评价系统。1969年，加拿大土地管理局在土地调查中提出生态旅游资源评价系统，日本在土地调查中提出观光地区评价方法；20世纪70年代初，国际会议上提出了土地适宜性评价分类系统，随后，美国以此为基础添加了相应的评价标准；金（Kim）和Yoon Ha建立了一套适用于公园场地选择的土地评价体系。同时，这些评价系统融合定性和定量分析，评价指标和最终结果可以量化，注重实证研究。这些评价系统都被当作旅游用地评价的标准来应用。

## （二）旅游用地分类研究

美国是第一个创立旅游地理学的国家。1959年，美国在对夏威夷州进行规划时，提出了完整的旅游用地规划形态。Herbin J把冬季旅游胜地的用地类型分为停车场、进山谷道、滑雪站、滑雪区、缆车道、环形山壁等。Weaver D B在对度假村的空间模式进行研究时，根据旅游者的活动范围随离度假村的距离增加逐步减弱的规律，把旅游目的地划分为中心商务区、地方邻里区、胜地带、专业旅游带、乡村外围带五个带。K.B.3<sub>БорбиКНН</sub>从专业化角度将旅游用地分为旅游活动起主导作用的地域，旅游专业化水平中等的地域，以生产为主、旅游活动占比不大的地域三大类。

## （三）旅游用地功能分区和模式研究

20世纪60年代，克罗森等人以出游距离、休闲需求为依据，提出了郊区游憩土地配置模式。格里尔（Greer）和沃尔（Wall）等人提出了游憩活动强度与距客源地距离变化的游憩型土地利用一般模式。克罗森等人分析出游距离与休闲需求类型，认为旅游需求随着距离的增