

# 旅游开发规划及景点景区 管理实务全书

( 第三卷 )

本书编委会摇编写

北京燕山出版社



# 《旅游开发规划及景点景区管理实务全书》

## 编 委 会

主编 徐进

副主编 李先钊

编写组成员：王富昌 周克坚 谢伟 罗彦

朱树荣 钟文友 程辉明 韦玉英

吴华 杨文兴 廖茂富 陶建

陆坤林 陈鸿全 宫培荣 宫培华

杜光清 马柏顺 周国柱 杨四平

# 前 言

“ 21 世纪是旅游的世纪”，“ 旅游是这个时代的时尚和潮流”。

随着我国国民经济的迅速发展和产业结构的调整，旅游业已逐渐成为最具发展潜力的新的经济增长点。旅游区的开发、规划、经营和管理也已成为地方政府、投资商、经营管理者 and 旅游科研人员密切关注的问题。本书吸纳了国内外多年来的研究成果、结合这个领域的发展实情，凭借我们的教学、研究及实际操作的积累，为编写本书奠定了坚实的基础。

《旅游开发规划及景点景区管理实务全书》分为开发规划篇、经营管理篇和发展研究篇三篇章节，各篇章主要内容如下：

第一篇 共 10 章，主要论述了旅游开发规划的理论基础，资源、市场和产品等的调查预测方法，开发可行性论证，不同层次的旅游规划编制方法及程序，并附大量的实例供参考。

第二篇 共 10 章，详述风景旅游区组织机构、岗位规范、风景区的经营战略和管理，人力资源管理，接待管理以及园务、设施、住宿、餐饮、康乐、销售、财务、卫生安全等部门管理的内容。

第三篇 共 10 章，包括当前旅游业发展趋势，旅游开发规划的新方法、新技术，新兴旅游产品开发和景区公司上市等内容，并对西部旅游开发提出了新思路。

《旅游开发规划及景点景区管理实务全书》是国内第一部关于旅游开发规划和景区管理方面的实务性工具书，适用于旅游职能管理部门、旅游院校、旅游区、旅游开发区管委会以及从事旅游开发规划研究的科研人员。

本书编委会

编 者

# 目摇摇录

## 第一篇摇开发规划

摇第九章摇旅游度假区规划	(缘怨)
第一节摇旅游度假区规划原理与方法	(缘怨)
一、旅游度假区规划概念	(缘怨)
二、旅游度假区规划的原理	(缘缘)
三、旅游度假区规划的方法与依据	(缘怨)
第二节摇旅游度假区总体规划	(缘苑)
一、总体规划构架与内容	(缘苑)
二、规划发展目标	(缘员)
三、旅游度假区规划原则	(缘源)
四、设施、活动与服务综合体	(缘源)
五、主题与形象的塑造	(缘怨)
六、融资决策与资金配置	(缘源)
七、人力资源计划	(缘圆)
八、市场营销计划	(缘缘)
九、影响评估因素与控制	(缘圆)
第三节摇旅游度假区土地利用规划	(远圆)
一、旅游度假区位置选择	(远圆)
二、土地利用规划程序	(远苑)
三、度假区设计的原则	(远苑)
四、典型布局形式	(远愿)
五、分区管理法规	(远苑)
第四节摇规划方案的选优、实施与监控	(远圆)
一、规划方案的比较选择	(远圆)
二、方案的实施与监控	(远缘)
第五节摇旅游度假区的建设	(远远)
一、基本原则和方针	(远远)
二、建设环节	(远缘)
实例一摇奴萨杜阿旅游度假区规划	(远源)
实例二摇武汉市蔡甸南湖旅游度假区开发总体规划	(远员)
实例三摇湖北恩施龙麟宫—龙潭湖旅游度假区总体规划	(远猿)

---

第十章摇风景名胜旅游区规划 .....	( 100 )
第一节摇风景名胜区的特點 .....	( 100 )
第二节摇风景名胜区的保护 .....	( 100 )
第三节摇风景名胜区的农民问题 .....	( 100 )
第四节摇风景名胜区产业发展导向问题 .....	( 100 )
实例一摇浙江镇海招宝山规划 .....	( 100 )
实例二摇丹霞风景名胜区的旅游规划 .....	( 100 )
实例三摇江西省仙女湖省级风景名胜区总体规划(摘要) .....	( 100 )
实例四摇西安环城风景名胜旅游区总体规划 .....	( 100 )

## 第九章 旅游度假区规划

### 第一节 旅游度假区规划原理与方法

#### 一、旅游度假区规划概念

度假始于公元初，罗马军团为了满足执政官的需求，在温家地带建立了公共浴室和相应的旅店配套设施。19世纪，比利时在矿家地建立欧洲第一处度假地——斯帕度假地。

19世纪，随着西方社交活动和赌博娱乐活动的活跃，西方出现了山地度假、海滨度假、湖滨度假和温家度假等多种形式。

20世纪初，欧美一些国家又出现滑雪度假，使季节性度假转变为长年度假，单一休闲度假转为休闲、健身、娱乐、会议和家庭旅游的多种活动。

进入20年代，伴随旅游业的大发展，度假已成为大众性旅游项目，在加勒比海、地中海、东南亚、太平洋诸岛、澳洲等地，海滨度假区纷纷兴起。世界较为著名的有西班牙的加那利蓝岛、土耳其的南安塔利亚、多米尼加的波多普拉、墨西哥的坎昆、韩国庆州的波门湖和印尼的巴厘杜阿岛等（见表 9-1-1）。

我国旅游业初创于20世纪80年代，90年代进入大发展阶段。为了改变旅游业的合理结构和提高旅游发展水平，1985年国务院批准建立18个国家旅游度假区，即大连金石滩、青岛石老人、上海佘山、无锡马山（太湖）、苏州胥口（太湖）、杭州之江、武夷山、湄州岛、广州南湖、北海银滩、三亚亚龙湾、昆明滇池。（见表 9-1-2）1992年向世界推出旅游度假产品，使我国旅游业进入新的发展阶段。

#### （一）度假旅游——旅游业发展进入成熟阶段的表现

观光旅游是旅游产品中最基本、常规的产品，但内容较为单一，客人停留时间短，消费水平比较低，总体效益不高，是旅游经济发展初期阶段的表现。度假旅游则是以休闲、健身为目的的旅游，其特点是停留时间长，多为中高档次的消费阶层，项目多，活动内容丰富多彩，并多以家庭为基本单位，又多为近距离旅游者，一般以1-3小时到达，因而旅游经济效益较高。所以，度假旅游在一个地方推出，表明该地旅游业的发展进入成熟阶段。这主要表现为：

第一，旅游功能齐全，接待设施配套，游览、娱乐、住宿、餐饮、购物等内容应有尽有。旅游业的发展已由粗放型进入集约型阶段，有较高的旅游生产力，大大高于观光型旅游区的经济效益。

第二，以休闲为中心，游乐项目多。项目内容多创造性、新奇性和参与性，并同观光项目相结合，突出传统文化和地方特色。

第三，度假区的环境质量要高，优美，绿化面积大，植被覆盖率高，各种植物间有

较好的垂直结构和水平结构；社会秩序好，有愉悦的消费环境。度假区不仅是创汇的基地，而且有良好的生态效益和社会效益。

第四，度假区交通便利，进出方便。一般附近都有机场，开通主要客源地的国际和国内航班。

第五，度假区有明确的目标客源市场，有针对性地开展市场营销活动和做好服务接待工作。

第六，一个大的度假区由若干个功能地段和度假单元组成，全部建成需经 10~15 年，有的需经 15~20 年，因此常常采取逐步建设、滚动发展。

一个大的旅游区域，如果有度假区的配合，即可形成观光—度假—专项和特种旅游产品优化结构，使旅游业进入高效率、高产出的阶段，发挥区域整体效益。

世界著名 远个旅游度假区开发状况表

表 2-1-1

名称	类型	规模 (公顷)	投资 (万美)	饭店客 房数(间)	从业人 员(人)	资源基础	特 色	客源 市场	主 要 项 目	对 建 筑 要 求
印尼巴厘杜阿岛	中型海滨型	1000	10000	1000	10000		迷人的海滨,巴厘传统习俗与社会习俗	澳、新、日及中国台湾	1. 娱乐中心 2. 国家公园 3. 高尔夫球场(圆个) 4. 辅助服务区(会议中心、公园) 5. 全国旅游教育中心	1. 建筑物高度不超过 15 米。 2. 每公顷不超过 10 间客房,密度不超过 100。 3. 所有海滨要方便公众进入。 4. 建筑物距海 100 米以上。 5. 严格控制楼面广告。
韩国庆州波门湖	中型内陆湖滨型	1000	10000	1000	10000		恢复古都风貌,创建国际文化旅游中心,形成综合性中密度旅游度假区	日及中国台湾	1. 娱乐中心(水族馆、会议中心、环型剧场、综合购物网点、钓鱼、划船、风味餐厅) 2. 高尔夫球场(圆洞、猿洞) 3. 小型家庭主题公园和锡拉民俗村 4. 东图里世界游乐场 5. 复制古锡拉乡村 6. 国家公园 7. 国家博物馆 8. 旅游学校(圆园人)	1. 饭店限高 15 米(圆~ 5 层),占地不超过 100。 2. 距湖岸 100 米以上。 3. 建筑色调淡雅,暖色,韩国风俗。 4. 户外不许挂广告牌。
墨西哥坎昆	大型海滨型	10000	100000	10000	10000		外海内湖、热带海滩、玛雅文化遗址	美、加	1. 新城区、海滨旅游区、自然保护区 主要设施: 2. 高尔夫(圆洞) 3. 玛雅文化古迹 4. 会展中心 5. 栈桥 6. 水上运动娱乐 7. 商场 8. 旅游培训中心	四种建筑密度标准:低密度 1 层 100 间/公顷;中密度 2~3 层,中高密度、高密度限高 10 层 100 间/公顷。 建筑高标准:同环境协调,限制广告牌。

续表

名称	类型	规模 (公顷)	投资 (万美 元)	饭店客 房数(间)	从业人 员(人)	资源基础	特色	客源 市场	主要项目	对建筑要求
多米尼加波多普拉	中型海滨型	1000	10000	1000	1000	热带葱翠山地、美丽海滩	热带海滨风光	美	高尔夫(2洞) 会议中心、商业中心 潜水学校 海滨俱乐部 绿化带保护区	距海岸线 1000 米以上。 饭店层高 3 层(5层),密度 1:1 容积率。 潜水楼密度 1:1 容积率。 对风景格调、建筑风格、围墙、 停车场公用事业等各种后退 梯级形式均有规定。
土耳其南安塔利亚	大型海滨型	10000	100000	10000	10000	风光秀丽的沿海山区、狭长海滨平原、优质海滩历史遗迹、传统村庄	高效生态综合型国家海滨公园	欧	两座高尔夫 野营区 野营餐区 娱乐中心 健身中心 奥林匹克国家公园	距沿海植物带与建筑物间最小距离 100 米 建筑物限高 15 米(3 层), 度假村建筑面积不超过 10000 平方米,高度 10 米。 保留现有树木,伐木棵栽 棵。
西班牙加那利群岛	大型海滨型	10000	100000	10000	10000	美丽的总体景观、艺术特色的生活方式和居民风尚	温暖气候、明媚阳光、金色海滩和古老文化结合度假区	欧	高尔夫 娱乐中心 潜水风景区 金色海滩 两所高校(学院、专科)	建筑物同海滨拉开一定距离, 建成伸展式梯级形式。

我国 10 个国家旅游度假区情况一览表

表 9-10

名称	面积 (公顷)	环境、特色	形象	分区	拟建或已建旅游项目	其他
大连金石滩	1000	海滩、礁石、神力雕塑公园	蓝天、大海、阳光、沙滩、鲜花、绿地	东半岛:绿色中心(高尔夫、地质景观、海上运动) 中部:蓝色中心(浴场、游艇俱乐部) 西部:银色中心(狩猎俱乐部、国际会议中心、别墅)	古典传统型(高尔夫)、现代娱乐型(游艇)、返古刺激型(东方梦幻城)、文化交流型(中日交流会馆)、宗教旅游型(世界宗教博览)、地质学术型	金石大街 (长 10 公里)
青岛石老人	1000	山海相抱、奇异传说	大海、高山、沙滩、蓝天、啤酒文化	海滨度假中心综合区、渔家民俗体育区、海山健身游乐区、海洋科技旅游区	海上乐园、海洋公园、国际啤酒城、高尔夫、国际会展中心、浮山—午山—金家岭山地公园	国际啤酒节
上海佘山	1000				水上漂流大世界、高尔夫、百花园、鲜花世界、百鸟园、国际会议中心	
无锡马山	1000	湖光山色	仙山、佛岛、花果山	月亮湾度假中心	灵山胜境:祥符禅寺、灵山大佛	钓鱼节

续表

名称	面积 (公顷)	环境、特色	形 象	分 区	拟建或已建旅游项目	其 他
苏州胥口	1500	吴文化与水乡风情		度假别墅、吴文化城、水上风情区、桥岛风光区、综合服务区	太湖明珠水上乐园	一条路(吴淞路)、一座桥(太湖大桥)、一个机场
杭州之江	2000			康复度假区、商业游乐区、管理服务区、别墅区、高尔夫、人造沙滩、水乡度假区、水上游乐区、现代娱乐城	健身中心、东方乐园、电影城	
福建武夷山	500	山水风光	山林野趣	综合服务区、度假别墅区、水上活动区、游览娱乐区、休闲区、武夷文化园		建机场
广州南湖	1500	湖滨风光	亚热带湖滨		高尔夫、名流村、别墅区、东方乐园、电影城、万国博览、万国花园、野生动物世界、世界喷泉、雕塑园、海底世界、欢乐世界、军事娱乐城、中华佛园	
莆田湄州岛	1000	海岛	妈祖文化与海岛风光		妈祖塑像	
北海银滩	1000	亚热带海滨		东区 西区	海滨浴场、高尔夫、大使俱乐部、海底餐厅	
三亚牙龙湾	1500	热带海滨、民族风情	海洋、沙滩、空气、阳光、绿色	海滨宾馆区、高尔夫别墅区、红霞公寓别墅区、饮食购物区、环湖娱乐区、广场游憩区、海滨浴场、综合管理区	天然蝴蝶公园、贝壳展览馆、海上乐园、黎族村寨、海底世界、高尔夫	
昆明滇池	1000	高原湖泊		度假中心、游乐区、民族风情园、商业中心	高尔夫、度假别墅、索道、主题公园、射击场	

## (二) 度假区的主要旅游项目

度假区的旅游项目主要适应旅游者消闲、健身的需求，以假期生活丰富多彩、身心健康、精神愉快、感受深刻为目的。主要项目可分 远类：

消闲观光类。主要是观赏附近风景、文物古迹、民俗风情；到山林、海滨、湖滨散步旅行；洗浴，如水浴、沙浴、空气浴、日光浴、森林浴、温泉浴等。

娱乐类。以参与项目为主，有划船、垂钓、游泳、观看文艺演出、参加节庆活动。

体育类。也是以参与性为主的项目，有高尔夫球、网球、壁球、门球、保龄球、骑马、射箭、射击、潜水、帆船、滑板、滑冰、滑雪等。

健身类。主要有桑拿、按摩、气功、医疗保健等。

特殊类。狩猎、探险、漂流等。

在这些繁多的旅游项目中，高尔夫球、网球、游泳和游艇俱乐部是度假中基本的而又主要的项目。在此应进一步阐述。

高尔夫球，是社会中上层人士一种显示身份、悠闲的运动。它将挑战性、多样性和壮观融为一体，以吸引旅游者的参与。在打法上分谋略型和冒险型两种。场地分 怨洞或 冤洞两种。怨洞占地 愿英亩，最少有 缘英亩；冤洞占地 员愿英亩，最少 员愿英亩。每一场地球洞分猿个部分：球座、正规通道、轻击区。此外，还有一套服务设施，如更衣室、休息室、淋浴室、前厅、酒吧和专用商店等。

网球，是一项具有高度社交性质的体育运动，其主要特点：易学，男女均可；时间短，每场员-圆小时；无季节性，全年可玩；运动形式和缓，有利健康，对会议旅游与团体旅游尤有吸引力。网球场一般分户外球场和户内球场。在地点选择和场地设计时，要考虑下列几点：有优美雅致的区域园林景观；有平滑、开阔的草坪；有较好的日光和风向条件。一般要求不要受到阳光的直射，四周有挡风墙，有照明灯光。另外，还有相应的服务设施，如俱乐部大楼、小吃店和专业用品商店。

游泳，是休闲度假中最受人喜爱的大众性运动项目。游泳地包括海滩、湖滨、江河、溪流、池塘、矿泉以及种类繁多的室内外人工游泳池。前 远种是运用现代技术、利用天然水体开辟的浴场，后者在每一座度假饭店设有数量和规模不等。浴场和浴池对度假区建设和度假旅游开展起着吸引旅游者的作用，确保旅游者逗留时间满意，有助于增加回头客，保证度假区有稳定的客源。

浴场和浴池的要求条件。天然浴场：水质不受污染，保证洗浴人有足够的水面，岸边斜坡平缓，基底有粗砂细石，流速低于猿圆公里 辘。室外人工浴池：地面平坦，极少有岩石和地下水，全天有充分日照，不受盛行风的袭扰，树木不宜多，防止树叶和虫子落入水中。室内浴池：选择通风的地方，同客房保持相当距离，防止含氯离子湿润空气给不游泳的客人造成不愉快的环境。人工浴池在设计上一般采用圆环形、泪珠形、肾形和自由状，而长方形适宜教学、比赛用。池壁和地面都用鲜艳色彩和图案装饰，以使洗浴者联想到室外的优美环境。

游艇运动是轻松、愉快的，富于冒险和刺激，因此应在较大水体地方、特别是湖海地区建立游艇俱乐部。在度假水域建造码头、船坞，设置各种类型船只，有大型宫殿式豪华游艇、一般汽艇、桨船或独木舟等，备客人租借、包租，或供水上游览等。

### （三）旅游度假区规划中的几个问题

旅游度假区规划应遵循规划的一般规律，做好各项规划工作，并根据度假旅游的特点，侧重抓好下列几点：

第一，旅游度假区要以开发和提供旅游产品为宗旨。在我国，度假区旨在促进我国旅游产品结构由观光型向观光度假相结合型转变，增强我国旅游业的发展后劲。度假产品的特点：一是综合性，度假项目多；二是档次高；三是服务质量要求高。这样，每一处度假区整体旅游产品应尽量达到下列要求：有美丽壮观的天然吸引物、热情好客的社区社会环境、舒适豪华的食宿条件、最受人喜爱的消遣和娱乐活动、令客人满意的购物设施和所需要的购物商品。也就是说，能充分满足客人度假期间的饮食、睡眠、沐浴、游乐等项目的需求，内容丰富，充满人情味，享受到家庭式温暖。为了向旅游者提供和

开发最优产品，规划的指导思想、原则、区域划分、项目的确定必须紧紧围绕旅游度假的中心进行，搞好整体部署。

第二，突出度假区的特色，增强吸引力和竞争力。特色的研究在旅游开发中居于重要地位。在度假区的旅游开发中，只注重共同项目开发，而忽略特色，也会降低吸引力和竞争力。世界远个度假区成功的一个重要原因，在于抓住自己的特色，突出自己的特色，充分发挥地区的资源优势。度假区特色的确定，主要是把握住两点：一是旅游资源的特色；二是度假项目的特色。譬如：墨西哥坎昆的特色是以玛雅文化为中心的大型热带海滨旅游度假区；我国青岛石老人是以海山风光和啤酒文化为特色的暖温带海滨度假区；我国无锡马山是以仙山、佛岛、花果山为特色的湖滨度假区。

第三，目标市场一般确定在毗邻地区。度假旅游者一般为近距离旅游者。因为假期时间有限，不能将大部时间和花费用在路途上，并且要尽量减少时差的影响。这样就决定了度假旅游的客源圈在乘飞机一两个小时左右距离地区，即近距离毗邻地区。例如：坎昆度假区主要吸引美国客人；西班牙加那利蓝岛主要目标市场是欧洲度假者，其中毗邻法国度假者占多数；我国大连金石滩国家旅游度假区主要目标市场是日本度假者，青岛石老人主要目标市场是韩国客人，莆田湄州岛主要目标市场是台湾省客人。

第四，旅游度假区滚动发展的基本条件。度假区在我国处于试办阶段，度假产品新进入市场，因此在规划上应坚持高起点、高标准、高水平，确保度假产品的竞争力和度假区的生命力。在建设中，应采取边建设、边经营滚动式发展。根据世界远个度假区的经验，度假区运转和经营应具备必要的基本条件如下：

一是天然浴场、人工浴池投入使用，使旅游者有一个基本的度假环境。

二是建成一处高尔夫球场和网球场，使度假旅游者有个运动条件。

三是建成一座中心度假酒店。酒店要在四星级以上，有完善的度假设备，适应短期度假者使用。

四是建成一批度假别墅。每一单元设计适应家庭旅游者使用，各种设施较为完备。

度假区规划时要从长远发展出发，确定合理规模。在建设时要留有余地，预留一定的空间。给以后发展用。在度假区内切忌被非规划项目占据，更切忌低层次开发或变成房地产开发。

第五，要有一个良好的旅游度假环境。度假旅游同观光旅游不同，旅游者在度假区要生活一段时间，因此他们对居住和活动环境同一般旅游者不同，要求条件较高，要有高质量的自然生态环境、优美的视觉环境、人际间和谐的社会环境，从而愉快地度过一段美好的时光。

——高质量的生态自然环境。度假区内要求水体、空气、饮用水没有污染；附近没有噪音。新建的酒店、别墅、餐馆、公厕等设施要有排污、净化工程，防止出现新的污染。绿色植物是改善环境质量和美化环境的基本要素。度假区内绿化标准要高，植被覆盖率尽可能达到 80% 以上。树种多选择松、柏、冷杉、云杉、柳杉等，因为这些树种对改善环境质量和治疗各种慢性病有良好的效果。

——优美的视觉环境。在度假区，除大片绿地外，应选择山水较好的地段，建多处观赏性花园，增加游览观赏空间，一些单体建筑本着人工美与自然美高度统一原则，当好配角，同自然景物相协调、融合，一般不超过树的高度，建筑密度以 15% ~ 20% 为

最佳，体量亦不能过大，体现民族风格和地方特色。

——和谐的社会环境。度假区内要搞好治安保卫工作，使度假者有安全感。各项服务质量是一流的，处处有温馨感。

## 二、旅游度假区规划的原理

规划理论目前主要是综合均衡分析、非均衡分析、优化理论、区位理论等。刘秉志和孙开斌指出，均衡原理即在任何既定技术下，总存在着一种最优组合方式，能在封闭的再生产系统内唯一地决定产出与资本的最优高速均衡增长途径，并且这种最优是特定产业结构的产物。均衡的思想可用阿罗-霍特林定理来说明其数学含义，即任何一个连续函数，定义在欧几里德空间的一个封闭的、凸的、且有界的子集合内，必然存在一点。刘秉志指出，均衡分析即是一种均衡分析。然而实际上，均衡并不存在，价格不可能是传递真实经济信息的信号，也不可能是调节经济活动的唯一手段。供求、投入产出、进出口生产量与运输等不可能完全在均衡中，人们开始在区域内部和区域水平上建立了非均衡土地综合利用和运输模型。区位理论与线性、非线性规划亦得到广泛应用。

### （一）规划的理论与方法演变

大约自 1950 年以来，现代规划理论建立在这样概念的基础上，即各类规划构成一种特定类型的人类活动：控制各种特定系统。它的依据是，所有的规划都是一个寻求妥善控制各有关系统的连续过程，并监督各项控制；根据它的有效时间，还需要作进一步的修正。系统规划以控制论为基础，它的基本概念是关于规划或控制系统自身与受控系统这两个平行系统之间的相互作用。规划师有两种控制这种关系的主要手段：一是控制公共投资（尤其是道路、铁路、机场、学校、医院和公共住房计划等基础设施的投资）的权力；另一个是鼓励或限制私人投资对物质环境开发的权力。

刘秉志指出，阿罗-霍特林和 阿罗-霍特林是英国系统规划的主要创始人。阿罗-霍特林描述的规划过程最简单：规划过程呈直线关系发展，然后通过一个回路不断重复。在作出编制规划和建立一个特定系统的基本决定以后，规划师要列出广泛的目标（阿罗-霍特林）；并根据这些目标来确定一些较具体的任务（阿罗-霍特林），然后他就借助于系统的模型来求得他将采取若干可能的行动方向（阿罗-霍特林）。随后根据这些任务和可能的财力来评价各个比较方案。最后采取行动（如前所述，通过公共投资或控制私人投资）来实施最优方案。隔一段时间，检查一下系统的运行状态，比较其与既定方向是否一致，进行修正，并以此为基础重新进行这样的过程，如图 9-1 所示。阿罗-霍特林及 阿罗-霍特林的方法与 阿罗-霍特林的方法大同小异。

### 均衡规划模型

在系统规划理论中一直认为旅游度假区是一个不断演变的系统。所以规划的过程应是一种循环的过程，规划预测应取同等间隔周期，以反映系统变化的规模和速度，以及规划应采用递归模型对系统所经历的连续空间状态加以模拟等。因此系统规划是一种动态规划，但又是以均衡规划为基础的。下面简要介绍：

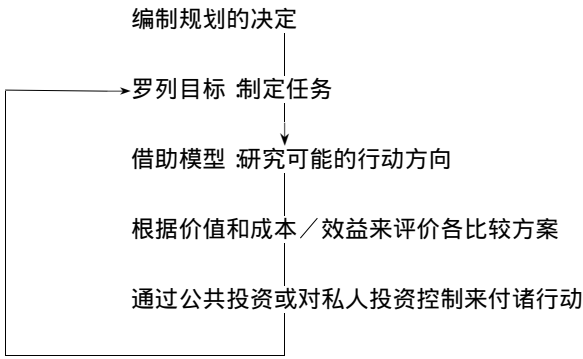


图 1 原员 规划过程(据 酝 精 导 员 员 员)

### 关于 蕴 和 杂 的 土 地 规 划 设 计 模 型。

#### (员) 蕴 城 市 模 型

蕴模型是城市规划模拟方法：典范。它为一分析模型，它可根据所预测的城市总人口、就业以及活动区位之间的量化关系，将各种活动分配到城市的不同地区。蕴模型处理的活动可分为三大部类：

##### ① 基础部类：

包括工业、商业以及行政活动等。基础活动的区位不受当地人口分布、市场范围等地方因素的影响，因此可将基础活动的区位和就业人数视为已知条件。

##### ② 服务部类：

所有直接依赖当地人口的活动均可视为服务活动。其区位分布在很大程度上要受当地人口分布的影响，因此它们的就业人数和区位可由模型决定。

##### ③ 居住活动：

居住活动受就业人数影响而居住活动的区位很大程度上受就业岗位分布的影响，因此可由模型来决定。

在模拟中可根据一定函数关系求出活动的分布。例如根据就业岗位分布决定就业人口和被抚养人口的分布，同样又可根据消费人口的数量决定服务行业的活动等，其具体分布参数可根据对该地区的交通研究导出。

然后可根据每平方公里方格内基础就业岗位的分布和相应的劳力需求用计算机算出各区相应的居住人口规模。这些人口又需相应的服务活动，其区位分布要根据市场效益而定。当然，这些服务活动本身已提供了就业机会，这样又产生了相应的被抚养的人口，而这又要有一定的服务活动，因此又干扰了服务活动模式……这样循环往复，直到达到平衡状态为止。

在模拟时可对居住密度、用地面积及服务活动的标准等，规定若干限制。蕴模型的限定条件用九组方程和三组不等式所构成的数学模式来表达。

蕴还研究了将此均衡模型动态化之方法，这种模型对旅游度假区客源聚散分析、交通布局、客房空间分布及娱乐设施配置有重要参考价值。

#### 杂 土 地 规 划 设 计 模 型

杂认为，城市规划就是有意识地使城市形式能够满足人们的需要。因此解决问题的关键是如何设计，而不是如何描述与预测。他认为土地规划首先是规划目标和标

准，然后进行交通规划设计，最后得出土地使用和交通规划。它将亚历山大的理性设计方法、线性规划和动态规划以及计算机处理等分析技术结合起来，根据已知设计要求来进行土地使用设计，力求以最小的公共投资和私人投资来满足土地使用需求和设计标准。

在杂类用地合作模型中所考虑的限制条件包括密度、用地功能分区以及学校和商业设施服务半径等。土地形式与设计标准、建设或改建成本费用之间的关系密切。其对比可用多列线等函数关系式表达：

$$\sum_{i=1}^n \frac{C_i}{C_{\min}} \leq C_{\max}$$

其中  $C_i$  代表用地  $i$ ， $C_{\max}$  为满足上述用地需求所需付出的建设成本。

限制条件函数为：

$$\sum_{i=1}^n \frac{C_i}{C_{\max}} \leq C_{\min}$$

$C_{\min}$  为规划区内对运类用地的总需求， $C_i$  代表用地  $i$ ， $C_{\max}$  代表服务用地率需求系数，也即初级用地开发所需提供的街道等辅助用地的比率。该模型处理的是农业用地、工业用地、居住用地和绿化用地等主要用地项目。

根据限制条件函数可标示各个小区内每类用地的最大值或最小值，其关系如下：

$$\sum_{i=1}^n \frac{C_i}{C_{\max}} \leq C_{\min}$$

$C_{\min}$  为小区内几类用地的上限。

在每个小区内或小区之间的用地关系也存在限制条件： $C_{\min} \leq C_{\max}$

式中  $C_{\min}$  表示在同一地区或不同地区内用地  $i$  与用地  $j$  之间相互关系的程度。

需要输入的数据信息包括：地价及开发费用；各类用地预测总需求；设计标准及不同的分区对土地使用关系的要求和限制；土地使用现状，包括用地和土壤的形式和类别等。

### 规划理论的发展与演化

老一代规划师如马瑟和霍华兹所推行的规划理论认为：规划就是编制规划方案（蓝图），勾勒出在一定年代内希望实现的某些最终的详细图景。即关心的是编制蓝图，或者说，在大多数情况下，他们对于规划是一个受外部世界各种微妙的和变化着的力量所作用的连续进程这一点，是很不关心的。尽管霍华兹曾明确提出应该按照客观世界的本来面目进行规划，而且应该根据经济的和社会的趋向来进行工作，而不要把自己对于客观世界的武断看法强加于规划。但总体看来老的规划基本上是一种静态的，关注的是提出一个详细的未来的土地利用的理想方案；而新规划方法则把重点放在研究规划方案所要完成的任务和实现这些任务的各种途径，所有成果都表现在文字上而不在详细的图纸上。老规划方法倾向于采用一个简单的顺序，霍华兹曾恰当而简练地表达为：调查——分析——规划方案。对现状进行调查；根据分析调查后的结论，提出必须采取的措施；这些措施则具体体现在一个既定的规划方案中。新规划方法的重点在于描述各种政策可能造成的结果，然后以相应的任务来评价各种政策，以便选择其中较好的一个；只要系统监督程序表明规划师的意图与系统的实际常有出入，这一过程就将不断重复，所以新规划方法是动态的、连续的。老的规划方法的方案很少允许有不同的选

择，它的指导思想却是坚决为实现既定的总体规划意图而奋斗；而新的规划方法往往有多种不同选择。规划先驱者搞的都是十足的物质环境规划（~~责~~管理规划~~至~~），他们是从物质环境的角度来对待社会和经济问题的。

总的来看，传统的规划方法是静态的（~~杂~~）、确定性的（~~阅~~），而现代的规划方法是偏向于动态的（~~阅~~）、概率性的（~~互~~）和不确定性（~~裁~~）的。静态的、确定性的规划有几个明显的弱点。

首先，与规划决策有关的是，外界环境变化莫测，尽管人们的预测模型方法不断改进，但预测效果难以令人自信。这就产生了这样一个问题：到底是模型错了还是世界本身就不可预测。

其次，规划方案出现错误还由于不同等级的规划系统之间和不同规划人员之间相互关系的复杂性引起的。

第三，人类价值观念随时间而变化，因此对规划的评判标准亦发生变化。

第四，一个规划很难调和不同利益集团的价值观念，最终结果是规划决策都属于政治性的，最终规划只是对富有而有组织的人有利。

最后，在许多规划中，一个特别尖锐的问题是如何权衡非同代人的利益。往往出现这样一种情况，当时最优方案对未来可能适得其反。对于一个开发过程，第一代往往注重经济效益，第二代人注重社会效益，第三代人则更注重环境效益，在这种万事皆流的形势下，传统的规划方法很容易出现失败案例。

部门平衡表是传统规划方法与现代规划方法的分水岭，近来区域规划理论引进了区域均衡与非均衡理论与方法、区位理论与方法、区域发展的优化理论与方法和区域间联系模型等。

下面从定义、目标、任务、理论、方法及模型方面对区域规划传统方法与现代方法作比较。

从定义上讲，传统区域规划理论以研究区域未来发展为中心，寻求区域的合理布局 and 综合、统筹安排区域各工程建设，是区域目标期内发展的蓝图和时空连续的依据，是管理的准则与法律。而现代区域规划是以经济效益、社会效益与环境效益为中心，以资源、人力、财力、物资信息的最优分配和利用为手段，以不断提高人民日益增长的精神生活和物质文化需要为导向，以建立一个人口、资源、环境相协调的持续发展的社会所做出经济、社会、科技和环境总体最优的规划。

从目标上看，传统规划是通过寻找区域产业最佳布局、合理利用土地、保证区域有秩序、协调发展，统筹兼顾布署各产业工程建设。现代区域规划则通过探索区域社会、经济、生态、科技最优的发展途径、区域资源最优配置，使经济发展有较好的社会效益与经济效益。

从任务上看，传统区域规划是根据上层各级的发展规划及区域内的经济、社会状况，合理布局产业及城镇体系，确定各城市职能方向与倾斜程度，对城市、产业规模与布局，统一规划、合理利用土地，综合安排区域经济、文化、公共事业及战略等各项建设，保证区域协调发展。现代区域规划方法的主要任务是：根据上层各级的规划以及区域内的自然条件、建设条件、历史和社会现状，寻找符合本区域发展的优化结构体系，包括合理的经济结构（产业结构、消费结构、需求结构、劳动力结构、投资结构）、组

织结构、社会结构、人口结构、区域经济规模、人口规模、区域生产力布局的优化、区域经济体系、城镇体系、体制体系等，以达到区域长远利益与当前利益、国家利益与区域利益有机结合。

从理论、方法与模型上看，传统区域规划主要理论是生产力布局理论，方法主要是制图规划法，模型主要是沙盘模型、鸟瞰模型，而现代规划主要理论有：区位论、极核理论、经济增长理论、产业结构理论、级差地租理论、边际效用理论、经济规模理论、系统理论等，在方法上有：线性规划、非线性规划、博弈论、投入产出法、模糊法与神经网络法，模型上有经济数学模型（投入产出、成本效益、生产函数、总体均衡等模型）、图形模型（网络图）、仿真模型（再平衡的马尔可夫链等）及推理模型（决策树、目标树、逻辑关系网络）。

从最终成果看，传统方法主要是有关区域规划的平、立、剖图及简单的说明，现代区域规划最终成果一部分是为达到区域未来发展目标，所必须采用的方针、政策、建议等，一部分是对未来发展状态的描述。

### 三、旅游度假区规划的方法与依据

#### （一）规划的经济学与数学诠释

科林·克拉克认为：规划应被视为一种组织人类活动的一种自觉意识的表现。在这一过程中，人们尽可能地寻求效率。因此，规划即为实现某些目标而对资源实行最优配置（资源配置或资源分配）的过程，而资源配置即是经济学的核心。科林·克拉克在其《经济学》中清楚地告诉人们，在任何社会经济制度中，尽管经济学的性质不同，但它们都面临一个共同的任务，即要实现资源在各种经济活动中的最优配置。

什么才算是最优配置呢？这里有瓦尔拉一般均衡标准与帕累托最优（资源配置或资源分配），这两者实质上是一致的。

瓦尔拉一般均衡指在整个市场体系中所有行为主体的利益最大化和供求相等，瓦尔拉认为一切商品的价格都是相互联系，相互影响，相互制约的。任何一种商品的价格必须同时和其它商品的价格联合决定，而只有当一切商品的价格恰好使得它们的供给和需求相等时，竞争使市场的供求达到均衡状态。在一般均衡状态下供求相等，生产者的边际成本与边际收益也相等，这时的价格即均衡价格。

一般均衡是在以下三个条件下实现的：

① 完全的市场体系；② 不存在交易成本；③ 完全的信息。在一般均衡的状况下意味着实现了帕累托最优或帕累托资源配置的效率最大化。

帕累托最优的基本涵义是：在这种最优状态下，如果不使其它人受损的话，就不可能使某人获得更大一点满足。

具有帕累托最优满足一系列边际条件：

① 对于任何两个人来说，任何两种物品的边际替代率相等；② 生产同种物品的任何两种生产要素的边际替代率相等；③ 各种要素在生产同种物品的不同方法中的边际产出相等。

从数学意义上讲，苏联数学家、经济学家 康托罗维奇发明的规划论（线性规划或非线性规划），包括线性规划、非线性规划、总体规划及动态规划理论对规划实践提供了