

中图分类号: F293.30

文章编号: 1006-7388(2006)02-0013-03

文献标识码: B

摘要:通过分析旅游业与房地产业之间结合的基础,研究在不同的房地产业态分级上旅游业与房地产业结合的模式与类型,探讨两者之间结合的形成机制与发展空间,以期开拓旅游房地产业发展的新领域。

关键词:旅游房地产;旅游业;房地产业

1 旅游房地产的形成与定义

1.1 旅游房地产的起源与发展

房地产业是以房地产为经营对象,对房地产进行开发建设、经营、维修、管理的经营活动或行业的总称,是一个独立的自成体系的产业部门;而旅游业是包含“行、游、住、食、购、娱”六大要素在内的综合性产业。但是归根到底,两个产业都是依托于土地,通过对景观文化资源的开发利用以满足人类需要的第三产业。随着土地利用的功能复合化以及人类需求的多样化,旅游产业与房地产业出现了在同一环境要素上功能重叠的现象,并且在产业形态上出现了旅游房地产业这一交叉分支。

旅游房地产的发源地始于法国地中海沿岸。上世纪初,地中海沿岸开发了大量海滨别墅,旅游景观房地产成为是旅游房地产的初期形式。20世纪60年代法国阿尔卑斯山地区的别墅度假村首先开发了以分时销售的方式招揽客户,旅游和房地产紧密结合,标志着旅游房地

产业的诞生。此后,大批国际金融投资商、地产开发商、酒店投资管理机构纷纷介入旅游业、休闲度假业,旅游与房地产的结合模式也随着旅游房地产业的发展得到不断的丰富和创新。

1.2 旅游房地产的定义

旅游房地产作为旅游业与房地产业的交叉分支,目前国内学者的概念并不完全统一。

一种观点从房地产业的角度出发将旅游房地产定义为以旅游度假为目的的房地产开发营销模式,开发项目全部或部分实现了旅游功能。

另一种观点从旅游角度出发,定义旅游地产为以旅游景区为依托,开发方式上实现旅游服务功能的旅游住宿设施以及间接为旅游服务的地产开发项目。

本文认为以上两种观点都从各自产业的角度涵盖了旅游房地产的主要内容,但是还不能完全反映旅游业与房地产业相互结合依存的程度,本文从两个产业的关联性出发,定义旅游房地产为依托或者创造旅游资源,在规划设计、开发建设、项目策划、营销管理等各个环节注入旅游业元素,其开发项目全部或部分实现了旅游功能的房地产开发运营模式。

2 旅游业与房地产业结合的基础

2.1 产业基础

房地产业和旅游业同属第三产业,都是在党的十一届三中全会以后,随着经济体制改革和社会主义市场经济的发展而迅速崛起的新兴的重点产业,都有非常强的产业关联度。房地产业的发展可以带动和

旅游业与房地产业结合模式的研究

钟栋娜

收稿日期: 2005-12-04

作者工作单位: 北京大学旅游研究与规划中心, 北京 100871

作者简介: 硕士研究生, 主要从事区域旅游开发和旅游景观设计方面的研究。

促进建筑业、建材业、金融保险业等行业的发展,建筑业和建材业的发展又涉及到机械、钢铁、石油等几十个工业部门的发展。旅游业的发展刺激交通运输事业发展,还可刺激轻工业、农业和商业的发展,也刺激建筑业的发展、修建宾馆、饭店及其他娱乐和休息场所等。两大高关联度的第三产业在高速膨胀式发展的过程中,必然会产生相当部分的重叠区域,联合旅游业和房地产业的优势,协同发展。

2.2 经济基础

房地产业和旅游业作为国家财政收入的重要产业,对地方区域经济的带动作用 and 贡献都十分显著,但经济作用方式又稍有不同。在土地的开发中,房地产开发属于中短期的开发行为,投资大,资金回笼比较快,2~5年即可实现资金回笼,然而受宏观政策影响,土地和金融资源都受到一定限制。而旅游业属于中长期投资行为,投资少,一般需要在5~10年才可见效,但是由于旅游产业的经济关联性比较大,所以在土地和政策上得到相当的扶持,所以在经济要素的促动下,一个土地开发项目以旅游启动,以地产收尾,最后实现旅游与地产复合经营的现象逐渐增多。而房地产商利用旅游的概念和管理模式,灵活地处理积压和空置的房地产,充分盘活闲置资产的方式也很大程度上增加了房产的金融价值。

2.3 市场基础

房地产业与旅游业都是与居民消费能力密切相关的产业,能否满足消费者的需求,成为房地产和旅游市场连结的关节点,也是焦点所在。旅游业的发展可以创造更多的房地产商机,而地产的发展也可以完善旅游基础设施配套,两个产业合作有效,则共享一部分市场,互

相得到收益,相得益彰。

2.4 资源基础

2.4.1 环境要素资源

旅游业和房地产业作为土地利用和开发的产业形态分支,都是建立在对土地资源、环境资源开发利用的前提下,优美的风景,良好的生态环境,是旅游业和房地产业共享的环境要素资源。

2.4.2 文化资源

文化是旅游业的灵魂,任何一个旅游区的发展都离不开文脉的挖掘与延续,或者对一种新文化新体验的打造,而在体验经济时代,一个好的地产开发项目不能只借助名胜风景区和城市周边的山、水、园、林来作为开发的卖点,还需要塑造出自己的居住文化,比如山水青城、芙蓉古城、长城脚下的公社、上海的八国小镇等等。不管是当地文脉的延续还是重新塑造的新文化,都可以成为旅游业和房地产业共同依赖的文化根基。

2.4.3 技术资源

旅游业和房地产业在景观设计,主题定位,游憩设计等技术上由很多可以借鉴和通用的资源。

3 旅游业与房地产业结合的层面

3.1 区域层面

区域层面的旅游房地产是指用泛旅游去经营城市的概念性大盘地产,主要涉及旅游、城市和区域经济等几方面,一般是对几万亩,甚至十几万亩的成片土地进行综合整体开发,以旅游项目为先导或核心项目,以复合功能的成片土地为对象,把附着了功能与项目的分块土地作为产品进行经营,同时全部或部分开发其中的项目,这类房地产多在旅游目的地城市,兼有第一居所和第二居所功能,具体形式有旅游新城,旅游经济开发区等,国内成熟的代表项目:曲江新城(西

安)、华侨城(深圳)等。

案例:曲江新城

操作模式:国家投资基础设施的建设,招商引资建设龙头旅游项目,把生地做成熟地,乃至旺地,这样带来房地产的兴盛,旅游本身利用逐渐形成的基础设施和产业配套,作为终端平台得到持续发展,同时也作为房地产的配套和卖点。

3.2 土地区块层面

土地区块层面上的旅游房地产主要是指在小块土地上包装独立旅游房地产项目。这个层面上旅游业和房地产业的结合呈现出两种不同的模式。

3.2.1 景区旅游房产

发展商利用旅游开发区、旅游景区、休闲度假区的优越自然条件、地理位置开发的具有投资回报和多种功能的房产项目。这种模式主要的发起人是早期的旅游开发商,他们把旅游做到一定程度,就面临着怎么往下走的问题,自然就想到把旅游与地产、商业等资源组合起来,形成了综合的、全盘考虑,从房地产和旅游这两个视野来看旅游地产。这类地产主要特点是旅游功能强大,地产作为附加的价值,主要是回笼投资到旅游建设项目中的大量资金。这类地产按开发的方式又可划分:

a. 直接靠近现有的旅游资源和旅游景区开发旅游房产

这类旅游房产开发对风景区建设和旅游开发几乎没有什么建设性贡献,有的甚至对旅游景区还造成一定破坏。很多城市旅游景区附近的房产多属此类。

b. 与旅游景观开发二位一体的房产开发

此类房地产开发与旅游景观开发高度融合,房地产开发即旅游景观开发,房产本身即是旅游景观载

体或表现形式。景即是房,房即是景,景中有房,房中有景。如宋城集团在杭州乐园开发的荷兰水街私人酒店、地中海公寓、地中海别墅、高尔夫酒店等,景观房产本身就是景观构成的有机组成部分,无论别墅、公寓均按它所在的环境氛围要求建造,在造型、选材、用料、装饰上都极富个性。将旅游房地产开发提升到一个新境界。

3.2.2 旅游复合地产

这种模式是在商品房市场“供大于求”的现状和房企之间的激烈竞争中。地产商需要为地产项目寻找有关产业的推动,因此将旅游作为新的开发题材复合到房产中,利用传统游憩景观与游憩方式设计技术,创造消费者生活方式,提升房产区域的核心竞争力的一种模式。典型的代表业态是游憩商业区(RBD)、旅游城市住宅地产项目(三亚城市地产)以及主题型旅游地产项目,比如芙蓉古城(成都)。

典型案例:成都芙蓉古城

操作模式:先造园林环境,再建仿古的民居式四合院落、独立宅院,用这样的环境来居家,用这样的环境来开发旅游的,旅游发展了

必然会推动商业发展,商业同时又丰富着传统文化。

3.3 项目运营层面

在产品项目运营层面上,旅游业与房地产业的结合主要是经营模式上的互相统一,主要体现通过对地产时权和产权的旅游商品化,实现地产的旅游功能,这样的地产项目也一般多建在大中城市远郊或远离大中城市的著名风景区附近,或建在旅游资源突出的旅游目的地城市。既依托现有的优秀旅游资源旅游景区,又投入休闲度假设施设备的建设,大力营造旅游度假氛围。开发商以为异地置业者提供第二居所度假休闲为目的,业主以度假置业和投资置业为目的。

产权酒店:即将酒店的每一个单位分别出售给投资人,同时投资人委托酒店管理公司或分时度假网络管理,获取一定的投资回报。一般情况下,投资人拥有该酒店每年一定时间段的免费居住权。

时权酒店:即将酒店的每个单位分为一定的时间份,如将一年分为51周,出售每一个时间份的一定年限的使用权。消费者拥有一定年限内在该酒店每年一定时间如一周

的居住权。

养老型酒店:指投资人在退休前购买退休养老度假村的某一个单位。委托管理公司经营管理直至退休后自用。管理期间,将获取一定的投资回报。一般情况下该度假村在产权人去世后由管理公司回购,再出售,收益归其家人所有。

时值度假型酒店:消费者购买一定数量的“分数”,这些“分数”就成为他们选购产品的货币。他们可以使用这些“分数”在不同时间、地点、档次的度假村灵活选择其分数所能负担的住宅设施。消费者不拥有使用权或产权,只是为休闲消费提供便利、优惠和更多选择。“分数”消费可以获取更大的折扣和免费居住时间。

4 结语

随着旅游业和房地产业的发展,相信将来会出现更多广阔的空间可以实现两大产业的互联。在不同的结构层面上,旅游业和房地产业业态的变化,都会改变它们所产生的旅游房地产的业态形式,相信未来会产生更多旅游房地产业态,填补两大产业各自的产业空白,促进房地产业新一轮发展。

[本文编辑:珈宝]

