

Research for Tourism Real Estate Problems and Development Strategies

Haitao Li, Wupiao Guo

Huizhou Tourist Administration, Huizhou
Email: lihaitaolee@sina.com

Received: Jul. 18th, 2013; revised: Aug. 8th, 2013; accepted: Aug. 17th, 2013

Copyright © 2013 Haitao Li, Wupiao Guo. This is an open access article distributed under the Creative Commons Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

Abstract: With the advent of the era of leisure vacation, the structures of tourism industry are changing rapidly. The most striking change among them is that real estate enterprises are entering tourism industry in a big way. What will it produce? Opportunities or challenges? We don't know. In this study, we investigated the situations of tourism real estate in Huizhou, Guangdong Province and analyzed the problems in it. We also proposed some suggestions for the development of tourism real estate. As conclusions, we consider that the tourism real estate is inevitable in the era of leisure vacation, and it is the internal demand of the development of recreational tourism. But there are special driving forces for tourism real estate development in China, which promotes the development of recreational tourism, and produces some problems at the same time. So it becomes a major preoccupation for tourism industry in China to standardize and develop tourism real estate.

Keywords: Tourism Real Estate; Leisures and Vacations Tourism; Problems; Countermeasures and Suggestions

旅游地产发展存在的问题及相关对策研究

李海涛, 郭武飘

广东省惠州市旅游局, 惠州
Email: lihaitaolee@sina.com

收稿日期: 2013年7月18日; 修回日期: 2013年8月8日; 录用日期: 2013年8月17日

摘要: 随着休闲度假时代的到来, 旅游产业的格局也在快速发生着变化, 其中最显著的变化就是房地产企业大举进入旅游行业。房地产企业进入旅游行业将会对我国旅游产业的发展带来什么? 是机遇还是挑战? 本文通过对惠州旅游地产发展现状的调查, 分析了旅游地产发展存在的问题, 并对未来旅游地产的提出了若干建议。本研究认为, 旅游地产是旅游产业进入休闲度假时代必然要出现的, 是休闲度假旅游发展的内在要求, 但当前我国的旅游地产发展有其特殊的背景。由于特殊的发展驱动因子, 在推动休闲度假旅游快速发展的同时, 也出现了一些问题, 旅游地产的规范发展已经成为我国旅游产业发展的当务之急。

关键词: 旅游地产; 休闲度假; 存在问题; 对策建议

1. 引言

旅游产业的发展瞬息万变, 从观光旅游到休闲度

假, 从国内旅游到国际旅游, 从名胜旅游到乡村旅游, 我国旅游产业的态势不断向多元化方向发展, 我们对

旅游产业的认识也在不断深化。就当前而言,旅游产业发展的最引人关注的新动向是旅游地产的快速崛起。从某种意义上说,旅游地产几乎成为休闲度假旅游的代名词。休闲度假旅游是旅游产业发展的基本方向,旅游的房产的发展必然对今后我国旅游业的发展产生巨大的影响。旅游地产到底会对旅游业的发展产生什么影响?对地产大规模进入旅游业是应当大力支持还是有所限制?旅游地产在旅游产业发展中将会处于什么地位?这些都是我们应当进行深入研究的课题。

2. 旅游地产的概念

什么是旅游地产,尚未有一个确切概念,研究领域和管理领域也存在较大的分歧。在研究领域,学者们倾向旅游地产概念的泛化。如:“旅游地产是指以旅游度假为目的的地产开发、营销模式,开发项目全部或部分实现了旅游功能”^[1]。旅游地产是“一种为使用者提供居住、生产、娱乐、学习等多方面需要场所的物质实体与相应服务的综合体”^[2]。在管理部门,政府相关机构希望旅游地产的概念更为具体,因为这涉及到项目的立项、优惠政策的落实、产品销售和经营的监管等。如在惠州市房管局,对旅游地产的理解是:在旅游景区实施的,以出售为主要目的的房地产开发和经营。所以,旅游地产的概念应当有广义和狭义之分。从广义方面来说,旅游地产是在旅游景区进行的地产开发和经营,不论这种地产开发是否以出售或出租为目的,只要将其作为盈利的手段,都可以认为是旅游地产。从狭义方面来说,旅游地产是在旅游景区开展的,以出售为目的的地产开发和经营。两者之间的相同点:都是在旅游景区开展的地产开发和经营活动,都以盈利为目的;不同点:前者可以出售或出租,也可以不出售或出租,而后者以出售为主要特征。

3. 旅游地产快速发展的驱动因素分析

我国旅游地产近年来呈现出爆炸式的发展态势,有其内在的特殊原因,这与国外旅游地产发展的历程有显著不同。驱动因素可以概括为四个方面。

3.1. 我国经济的快速发展和居民收入水平的不断提高

2012年,我国GDP约合8.26万亿美元,人均

GDP 6100美元,人均收入购买力达到6500美元,已经进入中上等收入国家水平,整体上进入休闲度假旅游时代。2012年,我国旅游总收入达到2.57万亿元,较上年增长15%,比我国当年国民经济7.8%的增长率快了近一倍,成为我国增长最快的产业之一。经济的发展和人们生活水平的提高,促使我国的旅游产业快速由观光旅游向休闲度假旅游转型。在这样一个旅游产业的重大转型时期,旅游景区对旅游设施建设提出了大量而又急迫的要求。这对房地产企业来说,具有莫大的吸引力。

3.2. 国家对旅游产业发展的大力支持

2009年,国务院颁布了《关于加快发展旅游业的意见》,将旅游业作为国民经济的战略性支柱产业,全国绝大部分省市也都纷纷出台了相关促进旅游业发展的具体措施,吸引了大量的资金进入旅游领域,有力地促进了旅游产业的快速发展。其中主要的资金来源就是房地产企业。

3.3. 国家对房地产业过快发展的抑制措施

2008年以来,我国房地产市场呈现出一种过热发展态势,泡沫严重,国家先后出台了多项政策抑制房地产的过热发展,如2010年4月《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,2011年1月国务院《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国八条)等。从目前的现状看,国家对房地产的抑制政策是长期的和持续的,而我国的房地产市场积累了庞大的生产能力,需要有一个释放的途径。国家对旅游产业的大力支持,吸引了大量的房地产资金进入旅游市场。

3.4. 高收入群体投资渠道匮乏

我国的高收入群体虽然比例不大,但数量很多,投资需求旺盛,但投资渠道却很有限:股市低迷不稳、民营企业举步维艰、通货膨胀居高不下。我国的奢侈品和高利贷市场异常火爆也从一个侧面说明了投资渠道不畅的问题。房地产市场在经历了一个高速增长后期后,虽然得到有效抑制,但并没有明显的下滑,这使得房地产成为投资者不多的可选途径之一。投资者对旅游业发展前景的看好使得他们更青睐于旅游地产。

4. 旅游地产发展存在的问题

4.1. 旅游地产企业不经营旅游

这是由其产业背景所决定的。传统房地产企业的发展所依托的是城市，而城市的发展依赖的是政府和社会，不需要地产企业关心产业发展大环境的营造。发展旅游地产，依托的是旅游景区。地产企业不知道如何开发和经营旅游景区，希望政府像经营城市一样包办，政府却希望企业进行一体化的开发建设。于是，地产企业只管盖房子，旅游的开发和经营被放到了一边。结果是，一些旅游地产开发区成了“鬼城”，优质的旅游资源被浪费，投资者苦不堪言。

4.2. 资源过度利用，公共资源被严重侵占

逐利性是资本的本质属性。在缺乏监管的旅游地产市场，开发商会在单位面积上建尽可能多的房子以实现利润的最大化。这必然导致资源的过度利用。由于公共资源的外部性，公共资源也会被过度侵占，从而引发所谓的“公产的悲剧”。旅游景区应当是一个生态和环境良好的自然化区域。过度建设必然影响旅游景观审美，造成区域旅游发展的不可持续。

4.3. 相关制度不健全

旅游地产是市场经济，而市场经济是法制经济。由于旅游地产的爆炸式发展，相关制度很不健全。在很多地方，只有促进旅游业发展的优惠政策，缺乏对旅游地产监管的相关措施。于是，旅游地产像脱缰的野马，恣意纵横。无规矩的发展必将危害整个行业的发展，并埋下严重的隐患。

4.4. 消费观念与产业发展脱节

旅游地产发展的基础是休闲度假消费。国人的消费观念依然是“我拥有”，而非“我消费。”目前我国旅游地产发展的依托是地产投资，旅游地产购买者的购买目的不是旅游消费，而是投资，因而出现了旅游地产“有购买，无消费”的怪现象。这也是旅游地产经营困难的一个重要因素。逐步改变人们的消费观念，是促进旅游地产发展的一个重要关键。

4.5. 开发过程中矛盾和冲突不断

这些矛盾包括政府和企业之间的矛盾、企业和公

众之间的矛盾、企业和投资者之间的矛盾、文化和自然保护与产业开发之间的矛盾、规模开发和景观特色化营造之间的矛盾等。政府支持旅游地产开发的目的是多元的，而企业的开发目标是单一的；公众希望旅游地产开发能带来更好的旅游和度假环境，投资者希望其投资能保值增值，而企业则是希望能尽快收回投资，实现资金的有效快速周转，获得更多的利润；企业为了获取尽可能多的利润，不断加大开发强度，旅游区的文化遗存和生态环境则会受到极大的破坏和扰动；大规模的开发造成旅游景区的城市化，而旅游者则更希望景区有自己的特色。在这些众多的矛盾中，旅游地产开发企业居于核心位置。旅游地产企业经营观念的改变则是解决这些矛盾的关键，为促使其改变观念，必须加强制度规范。

4.6. 违背经济规律，引发泡沫风险

旅游地产是市场经济，市场经济就必须遵循客观经济规律。我国的房地产生产能力极其庞大，他们一起进入旅游地产领域，盲目扩大生产和再生产。而旅游地产的市场是有限的，主要是高收入人群，而且是非必需消费。根据我们在惠州的调查，供大于求的苗头已经出现，而企业还在继续扩大再投资规模。旅游地产一方面继承了城市房地产的泡沫，另外一方面，自身的泡沫也在不断膨胀。旅游地产的宏观调控势在必行。

4.7. 打着旅游开发的旗号，大肆圈地

由于受到房地产抑制政策的影响，房地产企业纷纷转移阵地，跻身旅游地产开发。旅游产业作为一个具有广泛带动效应的朝阳产业，受到国家和地方政府的大力支持，民众的积极拥护。一些地产开发企业便打着“旅游开发”的名义，大肆圈占旅游资源和土地，兴房地产开发之实。一些地方政府发展旅游心切，对房地产企业的圈地行为大开方便之门，甚至低价转让土地，这也对房地产企业的“圈地运动”起到了推波助澜的作用。

4.8. 酒店经营困难重重

一是酒店会所化。高档酒店是旅游地产开发区必备的基础设施之一，由于游客稀少，酒店变成仅为社区居民服务的会所，使用率低，资源浪费严重。甚至

有的国际品牌连锁酒店把这些旅游地产景区的高档酒店作为管理人员的培训基地,拿着投资者的资金培训自己的员工,严重侵害投资者利益。二是由于房价过高,利润被摊薄。我们调查惠州经营最好的一家产权式酒店,投资者的毛利润只有8%~10%,扣除贷款利息,已基本无利可图。

5. 相关对策和建议

5.1. 切忌急功近利

任何产业的发展都需要一个市场的培育过程。目前,我国的旅游地产市场并不成熟,如此操之过急,盲目发展,出现这样或那样的问题是必然的。作为旅游地产企业和地方政府,如果只顾眼前利益,必然损害长远利益,产业的发展也难以可持续。对于一个景区而能言,发展旅游地产,旅游是基础。没有旅游者光顾,再多再好的房子也是无用。旅游地产的开发规模要根据旅游的发展程度而定,要留有足够的旅游发展空间,要有次序开发,逐步供应市场。在我们调查的一些旅游地产项目中,开发商对土地进行一次性开发,既不保留后续开发用地,也不保留旅游开发用地。这样的项目无一例外地沦为“黑灯社区”。对于一个旅游地产开发区,旅游经营可能是盈利很少,不盈利甚至赔钱的买卖,原因在于初期的大量投资。旅游收入相对于这样的大量投资而言,盈利能力是乏善可陈的,但作用却是不容忽视的,不论是旅游地产经营的前期、中期,还是后期,都不能放松旅游产业的经营。

5.2. 多元化产品经营

不要把所有鸡蛋放在一个篮子里。旅游地产效益高,但高效益伴随的是高风险。旅游地产开发区的投资规模很大,单靠旅游是不行的,但没有旅游更不行。旅游是旅游地产开发区发展的催化剂,能够最大限度的实现地产项目的保值增值,能够获得更多的收益。发展旅游,切忌产品单一。在我们的调查中,有相当部分的旅游地产景区的旅游经营是单一经营,如单纯的温泉旅游、滨海休闲度假、高尔夫等。但这样做的效果并不是很好,对旅游者的吸引力并不大。旅游经营也需要成本,旅游者越多,边际成本越小;反之,边际成本会很高,影响其发展旅游的积极性。所以,旅游地产景区的旅游产品也要多元化,如观光旅游、

休闲度假、文化旅游、节庆活动、会议旅游、物业管理等。产品越丰富,游客就越多。对旅游地产景区而言,发展旅游不一定赚钱,这是很多旅游地产开发区对发展旅游望而止步的一个很重要的因素。但一定要看到发展旅游对对房产发展的巨大推动作用。

旅游产业是一项人气产业,虽然不一定能够成为旅游地产的核心支撑产业,也不一定成为效益产业,但一定是拉动产业、带动产业和人气产业。能够吸引人气、提升地区的形象和知名度,拉动地方多元产业的关联和互动。旅游地产,旅游先行!

5.3. 珍惜资源,合理开发

要充分认识到旅游地产资源的稀缺性。从本质上讲,旅游地产的发展过程也是旅游景区所在地的土地资源和空间资源支配权的分配过程。旅游地产资源具有高度的稀缺性和开发过程中的排他性^[3]。因此,不仅旅游地产的开发过程中应当贯彻集约性的基本原则,合理规划,谨慎开发,做好旅游资源和生态环境的保护。

5.4. 切实加强旅游地产开发的后续物业管理运营

商品价值具有二重性,既具有使用价值,又具有价值。使用价值是价值的基础,价值是使用价值的货币表现,两者不可偏废。一些旅游地产开发中,过度强调商品的价值而忽视其使用价值,使旅游地产的价值成为无本之木,无源之水,则很难实现旅游地产价值的保值增值。因此,加强旅游地产使用价值的开发利用,成为旅游地产健康发展的重要关键之一。旅游地产投资者的投资期望是资产的保值增值,资产的保值增值需要经营。旅游地产的产权具有时间的延续性,开发商卖完房子并不意味着工作的结束,而是新的工作的开始。旅游地产的后续经营关系到这一产业发展的成败。旅游地产经营是一个长期的工作,要有足够的思想准备。旅游地产的经营方法需要创新,分时度假将会是旅游地产经营的重要形式,但需要结合中国的国情,实现重大创新和突破。

5.5. 兼顾社会效益、环境效益及经济效益

旅游地产发展要体现社会效益,不能对景区居民

生活、社区环境和原有规划造成不良影响和破坏。由于大部分旅游地产景区原生态体系通常相当脆弱,且开发过程中对生态系统的扰动很大,因而发展旅游地产要先调整和完善现存的敏感生态体系,进行保护性、建设性开发,获得环境效益,这是旅游地产可持续发展的保障。在兼顾社区和开发商利益的基础上,实现资源优势向经济效益的转化。

5.6. 完善管理, 加强宏观调控, 健全相关的法律法规体系

一是对旅游地产进行科学界定,成为加强旅游地产管理提供理论依据和抓手。二是加强配套服务和产业支持。政府相关部门应该给予优惠政策,在道路、交通、市政建设方面也要做好基本投入。三是加强宏观调控。应根据本地地区的条件确立旅游地产项目,实行政府统筹规划和调控,防止盲目开发。四是加强行业自律和行业监督。政府和产业各方也应尽快建立一个强有力的行业组织,吸收优秀企业和发展商加入,增强企业的行业自律。建立一个消费者保障体系和行业信誉的认证体系,以有效管理行业运行秩序,保护消费者权益。五是健全相关的法律法规体系。制定相关法规,有法可依。加大执法力度,加强监督管理,营造一个公平公正的法治环境,使旅游地产健康稳定快速地发展。

6. 结语

旅游的城市化和城市的旅游化是在休闲度假时

代旅游发展的一个显著趋势。城市居民要求城市要像旅游景区一样优美,旅游者要求旅游景区要像城市一样舒适和设施完备。旅游地产满足了旅游景区这样的发展要求。从现在旅游地产的发展态势看,有几个趋势是比较明显的:

1) 旅游地产将成为未来旅游产业和房地产业发展的一个重要方向。

2) 旅游地产供大于求的趋势已经出现,产业发展面临更大的风险。

3) 旅游地产行业的竞争将更加激烈,一些企业会被淘汰出局,专业旅游地产企业将应运而生,旅游地产的开发和经营将会发生分离。

4) 基于旅地产经营的诚信体系构建是旅游地产经营的成败关键之一。

5) 旅游地产将成为旅游投资的主要来源。

6) 旅游景区过高的房价推高旅游经营成本,将会抑制旅游地产景区的旅游发展,使旅游地产经营变得既无利可图又不得不做。

参考文献 (References)

- [1] 沈飞 (2001) 旅游地产悄然起步. *中国经营报*.
- [2] 张永岳 (1998) 地产市场营销. 高等教育出版社, 北京.
- [3] 王建 (2012) 城市旅游地产投资正当其时. <http://travel.sohu.com/20090601/n264274407.shtml>