第一图书网, tushu007.com

<<谁的地产被旅游照亮>>

图书基本信息

书名：<<谁的地产被旅游照亮>>

13位ISBN编号：9787122127365

10位ISBN编号：7122127362

出版时间：2012-1

出版时间：化学工业出版社

作者：盛永利，杨小兰，赵永忠 等编著

页数：300

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：http://www.tushu007.com

前言

随着工业化、城市化在全球的全面推进，自动化、信息化使人类劳动强度减少和生产效率提高，人类社会总体上用于从事体力劳动的时间缩短，促进了人类社会的休闲化发展。
另一方面，交通技术和基础设施，特别是跨国界、长距离旅行的速度、便捷和安全系数的提高，使得人类社会正以前所未有的态势走向移动性全面提升时代。
1999年美国《未来学家》杂志刊登的一篇文章指出：2015年部分发达国家将进入“休闲时代”，发展中国家也将紧随其后。
“有钱”、“有闲”和“有移”，使得人们在满足基本生活需求的基础上，进一步产生了旅游度假的需求，且这种需求不单纯是异地观光，而是回归自然、复归人性的休闲度假旅游。
我国旅游业已经从大众观光的“门票旅游时代”向观光游览、商务旅游和休闲度假三驾马车并驾齐驱的“泛旅游时代”转变。
伴随着观光旅游和度假旅游，房地产领域出现了旅游地产和度假地产。
与大众观光旅游相比，“泛旅游时代”打破了传统旅游产业内部的界限，也突破了旅游业与上下游产业的界限。
泛旅游时代的特点主要可以从这样四个方面进行概括：首先是游客层面，旅游者泛化，称之为“广义游客”；第二是旅游活动的泛化，称之为“无限活动”；第三是旅游活动空间的泛化，即“全景空间”；第四是旅游产业的综合化、链条化，即“综合产业”。
所谓综合产业，是指超出观光、休闲与度假等传统愉悦旅游概念的更加泛化的旅游产业群概念．是为人们提供具备趣味性、艺术性、知识性、刺激性、福利性和服务性等体验消费的一系列产业的总称，其内容拓展到了商务会展、康体运动、文化娱乐与生态探险等领域，产业链连接到酒店、餐饮、运输、地产、商业、农业和创意产业等层面，融合之后的产业结构将形成很高的附加值和溢出效应。
在中国现代化与城市化进程中，人们的生活方式也好，旅游形式也罢，都呈现双轨并行的情况：一方面逐渐与西方现代社会潮流融合、同化；另一方面也形成其自身特点。
了解这些不同，或者从更高的要求来说，开发者应该努力创新和保持中国自身的独特品质，也许才是我们能够寻找到自身定位、长久立于不败之地的一个解决之道。
比如，中国人的度假行为与西方人的度假方式存在着很大差异，为度假者提供的度假地产也就应该有所不同。
我们注意到，以欧美为代表的西方国家现代化日程比我们早一个世纪左右，他们已经实现了较丰裕的物质条件、较完善的社会保障福利制度和习以为常的假期安排，所以他们在旅途中更爱刺激与冒险的旅行生活。
而中国正处于高速发展期，工作，生活普遍压力大、节奏紧张，社会保障体系不完善，缺少带薪休假的支持能力和社会习惯，因此在旅游度假时希望尽可能地放松和快乐。
与此相呼应，投资商开发的新型旅游度假开发项目中，“娱乐主导、快乐优先”的产品就会更受市场青睐。
在规划中，我们经常提“重文化、轻旅游”，就是说文化要作为旅游开发的重点来抓，但其表现形式必须是轻松的、愉快的。
中国人的度假市场是一种综合性的旅游消费市场。
与西方相比，除了为数不多的高端市场，大多数中国游客对于每次出游的支付意愿低、价格敏感性高、体验组合性强、边际效益大、市场分化度弱，即一次出行能够去尽可能多的地方、看尽可能多的景点、体验尽可能多的产品和项目，特殊兴趣旅游的市场尚不成熟。
针对中国旅游度假市场的综合特点，旅游地产和度假地产的开发往往需要设计提供多种项目和产品。
大量项目在一个目的地的集中，就需要占用较大面积的土地，投入较大规模的资金，依赖复杂细腻的运营与营销团队。
其结果，必然导致对开发商的融资能力、地方政府的供地能力、开发管理者的创新和专业化水平，产生极大的依赖。

而恰恰在这一点上，我们的房地产业界似乎并未做好准备。
在几次有关旅游地产论坛上，．我都呼吁旅游地产应该是旅游加上地产，让旅游地产变得更加旅游一些，其根据就是我们的准备尚未就绪。
　东西方文化上的差异还表现在对度假方式和度假产品偏好的不同上。
东方人强调集体主义感，欧美人则强调个体主义（1ndividualism）。
反映在旅游方式和度假产品方面，欧美人的第二住宅盛行，背包客普遍，家庭旅馆大行其道，喜欢孤身走近原野、走近乡村；而中国人则喜欢集体聚会、热热闹闹、吆五喝六，热点景区趋之若鹜，原野地域避之不及。
正是基于这样的观察，我才在国际上流行的四种度假地即海滨大众旅游、温泉水疗旅游、冬季滑雪基地和乡村度假旅游之外，还提出中国有些城市本身可以建设成为另外城市市民的度假地：城市型度假地。
现成的案例就是成都。
　近年来的房地产紧缩政策和休闲社会的款款到来，催热了旅游与度假地产的发展。
所谓旅游与度假地产，是以优美、丰富和深厚的景观资源为核心，养生福利、互动参与和怡情娱神的多种游乐、商业、运动等项目为依托，完善的旅游度假经营设施和丰富的活动组织相配套，从而对旅游者产生强烈吸引的服务综合体。
其核心是旅游资源和旅游设施，旅游与度假地产表面上看属于房地产业，实际上首先是旅游产业．因为如果没有旅游需求也就谈不上旅游度假地产：旅游度假地产的核心是“旅游”和“度假”而不是“地产”，其产品形式是“度假服务”而不是“房屋供应”：正是基于此，旅游与度假地产的销售模式、管理模式也就明显不同于以往的住宅地产和商业地产模式；认识到这一点非常重要，从这里出发，我们需要做／$quot$更多的努力，探索和建立符合中国市场特点、政策要求和社会发展的旅游地产框架。
　如何构建这样一个符合中国环境的旅游与度假地产框架，显然不是一蹴可就的日标：但我们至少可以从这样几个角度进行思考和探索：旅游度假地产如何与全国城市化进程相结合？
中国本土文化如何与西方经验相结合？
旅游度假地产如何与其他多种产业有机结合？
不断细分的市场如何与综合产品开发相结合？
我们的人口基数庞大，人均占有资源数量很少，人均面积都是别人的几百分之一、甚至几万分之一，中国大量城市化以后，一方面，纯自然的度假旅游资源会越来越少，另一方面，中国有度假需求的庞大城市人口义没有那么多的地方可以去，如此一来，就会出现城市内度假的现象，在城市周边的郊区也会出现一系列环城市休闲度假地产。
未来中国会有一批城市变成度假地，如成都、桂林、丽江、苏州和扬州等，未来都有会成为度假城市的可能性，也就是说，中国的一些城市不必再走工业化道路，而是应走服务业和旅游业的道路，这些城市的旅游度假地产应该得到充分的发展，　　本书是一部集体创作的结晶，大地风景（BES）团队近年来一方面关注从理论角度研究探索旅游地产的基本规律，另一方面积极投入旅游度假地产的规划设计和投资管理咨向，逐渐建立了一套相对完整的体系，从旅游导向型土地综合开发模式（TOLD），到创意旅游综合体理论（CTC），再到这一本对旅游度假地产开发具体场景模式的提炼。
尽管目前这些探索仍未臻成熟，但我们的团队将会继续努力。
我想，一本书．有了自己的案例积累，有了深入的理性思考，多多少少能够触及一些这个行业的穴位。
至于如何诊断治理、如何创新建设和如何健康发展，就将依靠我们业界、学界和政界更多、更广泛的合作来实现了。
　吴必虎　北京大学旅游研究与规划中心主任、教授、博士生导师　国际旅游学会秘书长　大地风景国际咨询集团首席合伙人　2011年10月23日

内容概要

本书以大量实战案例为主要内容，详细剖析了中国旅游地产的十大驱动模式，即：5A级景区、创意农业、历史文化遗产、温泉、主题商业、滨水、文化创意、宗教文化、高尔夫、主题公园。
丰富的经典案例辅以深刻、精辟的理论阐释。
理论分析与实践经验相互印证，图文并茂，资料翔实，是一本具有较强指导性和操作性的经典著作。

作者简介

中国人民大学景观建筑及设计专业，中国新锐规划设计师。
拥有规划学、建筑学、经济学、市场营销及土地运营的多重教育和专业背景。
2000年开始从事规划设计的研究与实践。
在10年多的从业时间里，对中国及世界160多个优秀城市进行了实地考察及重要项目研究，与国内外一流的大学及设计机构合作完成过多项在业内有影响力的项目。
注重在资源整合的基础上对项目实操性及全程服务性，在规划设计界率先提出“土地综合规划及实施运营”模式，并成功负责操作西安曲江、沈阳棋盘山、丝宝武汉高尔夫地块、北京凤凰岭、天津团泊湖、青岛藏马山、杭州环西湖、九寨沟、华清池、鄂尔多斯文化产业园等业内品牌项目。
已完成的近60多个项目规划中，一直履行着对自己的承诺：“不辜负每一块土地的期望”始终相信“设计就是力量”。

第一图书网, tushu007.com

<<谁的地产被旅游照亮>>

书籍目录

1　5A级景区驱动型旅游地产开发模式
1.1　模式解读5A级景区的?二次创业 ”转型开发模式解读
1.2　BES实操案例一张家界天门仙境国际养生度假区——大项目带动的养生地产开发模式
1.3　BES实操案例二环九寨沟的产品创新突围
1.4　BES实操案例三峨眉山半山养生度假区：以度假地产为核心的立体产业链模式
1.5　经典案例区域主题旅游地产发展路径——以东黄山旅游度假区为例
2　创意农业驱动型旅游地产开发模式
2.1　模式解读创意农业导向型旅游地产开发模式解读
2.2　BES实操案例一中国(宁夏)贺兰山东麓葡萄文化长廊——葡萄为导向的全产业链发展模式
2.3　BES实操案例二创意蓝色经典——蓝莓为导向的全产业链发展模式
2.4　BES实操案例三西双版纳茶禅世界旅游度假区——茶主题创意驱动下的地产开发模式
2.5　BES实操案例四紫海香堤艺术庄园——精细化创意与浪漫典范的香草艺术
2.6　经典案例波尔多小镇
2.7　媒体报道葡萄长廊狂想曲——专访大地风景设计总监盛永利
3　历史文化遗产驱动型旅游地产开发模式
3.1　模式解读传统在现代之中重生——历史文化遗产驱动型旅游地产模式分析
3.2　BES实操案例一传奇世界，东方经典——西安华清宫模式
3.3　BES实操案例二旅游地产的传奇——曲江新区的爆炸式发展之路
3.4　8ES观点历史文化遗产驱动型旅游地产发展的问题与预测
3.5　媒体报道曲江的成长故事——专访大地风景设计总监盛水利
4　温泉驱动型旅游地产开发模式
4.1　模式解读温水里泡大的中国第一大休闲产业
4.2　BES实操案例固安温泉城——温泉资源的TOLD模式提升川
4.3　经典案例一多点布局，连锁制胜——天沐温泉成功之道
4.4　经典案例二珠海御温泉：创造多端盈利“ 温泉+X模式 ”
4.5　经典案例三北京九华山庄——温泉产业链深耕模式
5　主题商业驱动型旅游地产开发模式
5.1　模式解读从探索到成熟——主题商业驱动型旅游地产开发模式解析
5.2　BES实操案例屯溪老街：重现徽派商业文化的历史街区
5.3　经典案例一宽窄巷子——打造“ 最成都 ”范本
5.4　经典案例二丽江古城——多元业态下的新型生活方式引导者
5.5　经典案例三云顶高原娱乐城——山水之间的大型旅游商业综合体
5.6　经典案例四蓝色港湾——打造北京首席新生活商业中心
5.7　经典案例五三里屯Vi，，aQe——时尚、艺术与商业交融的前沿地带
5.8　B巨S观点主题街区的现状及出路
6　滨水驱动型旅游地产开发模式
6.1　模式解读滨水驱动型旅游地产开发模式与特征川
6.2　BES实操案例天津团泊湖国际休闲博览园川
6.3　经典案例一雅居乐?海南清水湾
6.4　经典案例二龙湖.葡醒海湾——亚洲唯一的世界葡萄海岸
6.5　经典案例三滨海旅游综合体“ 欢乐宝石 ”圣淘沙岛川
6.6　BES观点湖泊型旅游生态社区建设
7　文化创意驱动型旅游地产开发模式
7.1　模式解读文化+创意+产业+旅游的TOLD综合开发模式
7.2　BES实操案例一鄂尔多斯文化创意产业园——创意鄂尔多斯

7.3　8ES实操案例二泥人文化创意博览园——创意无锡旅游、传承泥人文化
7.4　经典案例79L—中国当代艺术的飞翔地
7.5　BES观点文化为媒、产业为魂打造文化创意产业
8　宗教文化驱动型旅游地产开发模式
8.1　模式解读宗教驱动型旅游地产的开发模式及特征
8.2　BES实操案例道田执手楼观台——西安楼观道文化展示区
8.3　经典案例一世界佛都进化论——法门寺文化景区
8.4　经典案例二在别处，在南山——南山文化旅游区
9　高尔夫驱动型旅游地产开发模式
9.1　模式解读高尔夫驱动型旅游地产开发模式与特征
9.2　BES实操案例一青岛藏马山国际旅游度假区——香草及蓝莓的休闲高尔夫体验
9.3　BES实操案例二青山国际生态旅游度假区——国际级山地度假高尔夫的高端体验
9.4　BES观点新形势下的高尔夫与度假地产的关系
10　主题公园驱动型旅游地产开发模式
10.1　模式解读主题公园驱动型旅游地产开发模式一新政下的主题公园走向
10.2　8ES实操案例洛阳‘黄河风情水乐谷
10.3　经典案例一主题公园综合体——奥兰多迪斯尼世界
10.4　经典案例二常州环球恐龙城
10.5　经典案例三常州春秋淹诚——文化休闲型旅游主题公园
10.6　BES观点如何在洛阳打造创意主题公园

章节摘录

版权页：插图：（1）税收、房租政策对人驻产业园的企业所缴纳的税收，按照“免三减二”的办法，将形成市级可用财力部分全额返三年，再减半返还两年给人驻企业及公司。
经过评审进入园区并且具有发展潜力的企业，房租补贴与纳税挂钩。
在扶助企业发展的同时，园区根据纳税情况给予房租补贴。
新挂牌文化创意企业，基地提供公共场地和商务办公设备服务，代办公司注册。
（2）软环境服务政策①营业执照申办创意产业基地招商管理中心，配有一整套服务机构，可快捷办妥执照申办、注册地迁移、执照经营范围修改等各项手续。
②专项资金及认证腥务推荐、组织及辅导人驻企业申报各种科技专项资金，包括国家科技部创新基金、省内专项扶持基金等；协助人驻企业申报软件及高新技术企业认证、系统集成认证、ISO认证、高科技成果转化项目认定、商标专利申请等工作。

<<谁的地产被旅游照亮>>

编辑推荐

《谁的地产被旅游照亮:中国旅游地产十大模式分析》：中国旅游地产十大驱动模式：1.5A级景区驱动型旅游地产开发模式，2.创意农业驱动型旅游地产开发模式，3.历史文化遗产驱动型旅游地产开发模式，4.温泉驱动型旅游地产开发模式，5.主题商业驱动型旅游地产开发模式，6.滨水驱动型旅游地产开发模式，7.文化创意驱动型旅游地产开发模式，8.宗教文化驱动型旅游地产开发模式，9.高尔夫驱动型旅游地产开发模式，10.主题公园驱动型旅游地产开发模式，迅速提升旅游地产全程价值的BES经验。

第一图书网, tushu007.com

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:http://www.tushu007.com