

景区投资运营与旅游地产的协调发展与问题研究

刘丽艳¹ 姚子刚^{2*}

1 中精品瑞(上海)文旅发展有限公司 2 华东理工大学

DOI:10.12238/ej.v4i3.702

[摘要] 随着我国经济的快速发展,国家越来越重视景区投资运营与旅游地产之间的协调进步。为适应旅游行业发展的新型背景下,要根据实际情况明确景区投资运营中存在的一些不利因素,以逐步适应人们的生活需求为最终目的,做好市场调研分析,完善各类的服务管理体系。因此本文主要针对景区投资运营与旅游地产的协调发展综合分析,以期提供参考。

[关键词] 景区投资运营; 旅游地产; 协调发展

中图分类号: F039 **文献标识码:** A

Research on The Coordinated Development and Problems of Spot Investment and Operation and Tourism Real Estate

Liyan Liu¹, Zigang Yao^{2*}

1 (Shanghai) Cultural Tourism Development Co.,Ltd 2 East China University of Science and Technology

[Abstract] With the rapid development of China's economy, the state pays more attention to the coordination progress between spot investment and operation and tourism real estate. In order to adapt to the new background of the development of tourism industry, we should clarify some adverse factors existing in the investment and operation of spots according to the actual situation to take gradually adapting to people's living needs as the ultimate goal, do a good job in market research and analysis and improve various service management systems. Therefore, this paper mainly analyzes the coordinated development of spot investment and operation and tourism real estate in order to provide reference.

[Key words] spot investment and operation; tourism real estate; coordinated development

前言

随着人们生活水准的提升,消费观念发生了新的改变,大多数的支出逐步应用于旅游以及休闲度假等各个方面,加之国家旅游部门出台了相应的刺激旅游业发展的政策,可使得旅游休闲行业得到新的进步。新时代背景下,旅游地产行业的市场竞争愈加激烈,项目所逐步依托的资源变得越来越少,旅游地产以及景区发展面临着双重压力,致使经营者寻求新的发展路径。本文主要从景区投资运营与旅游地产之间的协调发展作为内容分析切入点,做好综合分析。

1 旅游房地产与景区投资运营发展基本内容

1.1 概述。(1) 旅游房地产是为了满足人们休闲度假,整合景区投资资源,开发

景色优美的居住环境的基本需求所衍生出来的,需要依托对应的旅游资源产品,根据景区投资基本氛围,所具备居住、休闲、度假、娱乐等多种功能为一体的房地产,类别包括时权酒店、产权酒店、养老型酒店等等。人们在购买旅游房地产是为了满足自身的度假以及投资需求等等,追求更加舒适的居住环境。(2) 景区投资运营则是依托景区的资源实现景区的价值增值,以市场需求为主体,在原有的资源基础上实现新的扩增,构建完善的旅游资源经济综合体,开发出多种多样的服务性设施,实现新的旅游吸引物。此时,可以有效利用旅游产业集聚的优势,实现市场品牌的突出化,让景区投资运营能够更具价值。

1.2 基本特征。(1) 旅游房地产发展特征。功能性。旅游房地产并不仅仅只

是旅游行业与房地产行业之间的简单结合,其具备多种多样的综合性项目,可满足人们的多样性需求。增值性。旅游房地产所依托的资源是景区,景区内资源丰富,有着较强的吸引力,其他类别的住宅产品相比,景区旅游类的住宅房地产增值空间较大,可实现房地产资源的投资和保值,并在旅游者不同地区旅游时节省一定的开支,实现资源的非浪费。专业性。景区旅游房地产在经营模式上具有较强的灵活性和专业性,其产权可按照酒店的模式实现时权出售。(2) 景区投资运营特征。门票商业模式。该种模式是指利用天然的景区资源进行简单化改造,景区管理者可直接修建一个大门进行参观费用的收取,目前该种方式比较主流,其成功仅仅依赖于旅游资源的

品味以及资源的自身。该种模式的资金投入较小,若是资源的实际效益并不高,很难形成有效的资金循环链。

旅游地产商业模式。该种商业模式属于产业联动的一种模式,在国内的运作比较成熟。主要是指投资商在开发旅游资源时,可要求政府部门给予一定的土地作为价格补偿,由旅游开发商对土地和旅游资源进行同步开发,通过地产开发的收益弥补旅游资源的投资。

旅游资源整合商业模式。该种模式主要针对一些距离中心城市区域较近景点的开发,是由投资商进行资源控制,以便做好多种类别的基础设施建设,在做好项目时再进行招商,实现多个地产基金共同运营的效果。

1.3 景区投资运营与房地产结合的可行性。(1) 旅游行业的发展主要是依托于自然资源以及人文资源,且要到达景区,要有比较便利的交通环境。加之景区的舒适居住环境以及娱乐休闲场所等可给予人们一种放松。在人们生活水平提高的基础上,对旅游的消费观念发生了更改,对居住环境的要求逐步提高,在一定程度上促进了旅游业的持续性进步。(2) 景区投资运营与旅游房地产之间相互影响、相互促进。旅游房地产的自身价值与景气的风景价值成正向关系,后者的发展必定会带动房地产项目的发展,逐步增强房地产市场的市场竞争潜力,在一定程度上弥补旅游行业的资金缺口,实现盈利的短期化,缩短旅游房地产的投资周期^[1]。

2 房地产开发与投资运营问题

2.1 开发之前未能进行全面的市场调查。国内的旅游房地产开发所耗费的资金多,投入量大,且其在获取收益时,周期往往长于其他的住宅类和商业类的地产。若是后期运营效果增强,那么将获取更多的利润,其对于房地产开发商的资金要求以及专业运作要求颇高。部分开发商未能对客源市场做好全面调查和研究,不了解不同类别的旅游房地产在不同区域的需求情况,只是看到表面上的预期可观效益便纷纷挤入市场中以求某得一席之地,致使地产行业供大于求,市场定位不准确,并没有任何可观的收益,甚至导致资源被严

重浪费,整体工作的开展存在较大的不便之处。烂尾楼现象屡见不鲜。

2.2 规划设计不符合要求会破坏资源。部分旅游类房地产项目一味追求其自身的经济效益却不重视社会效益和生态效益,致使项目开发的主体性过强,有些并没有考虑到长期的发展,在选址、景观设计以及景区应用的各个方面没有做好可行性分析,一味建设景区类投资房会使得建设呈现出一种无序的状态,使得外观以及功能上存在景观上的缺陷,致使环境承载能力降低,导致建筑垃圾的量被增大,整体投资运营管理存在较多的生活垃圾、生活污水等情况,严重的话还会导致周边的自然人文风光以及生态环境被严重破坏,直接降低了对周边旅游区域游客的区域吸引力^[2],直接影响了旅游行业的持续性发展。

2.3 缺乏文化品味确定。部分旅游类房地产开发商以及管理者一旦不注意就很容易致使原始自然生态环境以及文化内涵被有效挖掘,此时有着较多的旅游房地产项目一味跟风,存在较大的趋同性,整体的景区投资运营有着较强的地域以及文化特性,不仅会被破坏周边的风景以及文物中的景观文化内涵,甚至会对周边旅游生态格局造成重大影响,会丧失其原有的旅游价值。

3 采取高效的措施发展房地产和旅游结合

3.1 做好长期调研工作。旅游类的房地产以及景区投资运营项目要从旅游行业的发展角度做为切入点,综合考虑各种各样的问题,在促进旅游房地产行业的综合发展基础上做好景区的投资运营,不可因为过度发展旅游房地产行业而破坏旅游资源,直接影响旅游行业的稳定性。对此,需要做好房地产行业的市场调研工作,并做好现场工作的实时调查,根据客源市场的变化波动情况,结合当地的自然资源以及人文资源的变化特征,综合多数群体的基本情况确定受众,明确自身的营销管理理念,制定有效的管理开发举措。

3.2 做好全面规划工作。景区投资运营必须要以保护当地的自然资源以及文化资源作为前提条件,了解社会效益、经

济效益以及生态效益的基本情况,整合各类专家以及团队资源,做好专门的可行性分析和论证,从规划设计、建设施工、营销推广以及团队管理等各个方面综合考虑,做好资源的开发设计,保证资金链条的安全性及稳定性,追求人与自然之间的和谐相处,保证该行业的持续性发展。

3.3 完善法律法规。(1) 旅游房地产行业与景区投资运营之间的产业联动需要国家健全对应的法律法规,规避一些潜在的安全隐患,减少由于房地产开发过度而出现的旅游资源破坏^[3],直接影响当地的自然环境,影响社会经济的持续性发展。(2) 旅游类房地产由于划分的类别不同,经营过程中所依据的法律法规不一,甚至存在不同权限的流转机制,该种体制机制直接归属于其他不同课程之间的变化,可根据具体情况做好综合划分,减少资源投资成本。

4 结束语

综上所述,现阶段国家越来越重视景区投资运营与旅游地产之间的协调进步。为适应旅游行业发展的新型背景下,要将旅游房地产项目和景区投资运营有机结合在一起,做好全面的调查研究,规避一些意外情况的出现,实现自然资源与人文资源的融合,实现最优的市场营销,构建完善的管理服务体制,确保各项工作的服务质量得到改进,实现社会与生态效益的双向发展。

[参考文献]

- [1] 涂菁.成都市旅游房地产项目开发对策研究[D].西南财经大学,2007.
- [2] 罗悦.大城市近郊景区与旅游房地产互动发展研究[D].南京师范大学,2008.
- [3] 孟志鹏.西安QJWT集团旅游地产营销能力评价研究[D].西安建筑科技大学,2015.

作者简介:

刘丽艳(1984—),女,汉族,福建人,硕士,中级经济师,从事的研究方向:旅游经济。

通讯作者:

姚子刚(1977—),男,汉族,江苏省东台市人,博士,高级工程师,研究方向:城乡规划。