

2015-2020年中国旅游综合 体市场分析与投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2015-2020年中国旅游综合体市场分析与投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/lyyou1412/057504HZJl.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2014-12-01

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

说明、目录、图表目录

报告说明:

博思数据发布的《2015-2020年中国旅游综合体市场分析与投资前景研究报告》共十一章。首先介绍了旅游综合体的概念、特征等，接着分析了我国旅游综合体发展环境，然后重点分析了国内旅游综合体市场的整体现状、发展模式、运营模式、投资状况、融资模式，并对我国不同类型旅游综合体的开发情况做了具体细致的分析。随后，报告对旅游综合体行业做了发展模式选择分析、开发运营策略分析及典型案例分析。最后分析了旅游综合体的未来前景与发展趋势。

“旅游综合体”，有时也称之为“休闲综合体”或“度假综合体”，是指基于一定的旅游资源与土地基础，以旅游休闲为导向进行土地综合开发而形成的，以互动发展的度假酒店集群、综合休闲项目、休闲地产社区为核心功能构架，整体服务品质较高的旅游休闲聚集区。

近年来，我国房地产调控政策趋紧，房地产开发企业纷纷寻求转型，从商业地产转向旅游地产，尤其是大体量的旅游综合体开发格外受到了青睐，我国旅游综合体开发呈现井喷状态。目前国内涉足旅游综合体的公司超过100家，在全国布局了上百个旅游综合体项目，南至海南岛，北到长白山，西至大漠边陲新疆，东沿海岸线蔓延。

旅游业作为政府大力支持的朝阳产业，近年来已经成为投资热点。我国旅游项目的综合性越来越强，大型化趋势也很明显，旅游综合体已经成为旅游投资项目的模式。

旅游综合体是国家大力推进旅游业发展，人们消费意识形态生活化、休闲化双重背景下的产物，是迎合国家政策的“阳光工程”，符合市场规律，必将成为投资者开发的热土。我国旅游综合体未来前景光明，发展潜力巨大。

报告目录

第一章 旅游综合体基本概述

1.1 旅游综合体的界定

1.1.1 旅游综合体的由来

1.1.2 旅游综合体的概念

1.1.3 与相似概念的辨析

1.2 旅游综合体的特性

1.2.1 旅游综合体的特征

- 1.2.2 旅游综合体的作用
- 1.2.3 旅游综合体的价值
- 1.3 旅游综合体的架构
 - 1.3.1 旅游吸引核
 - 1.3.2 休闲聚集区
 - 1.3.3 居住发展带
 - 1.3.4 社区配套网
 - 1.3.5 产业延伸环

第二章 2013-2014年中国旅游综合体发展环境分析

- 2.1 经济环境分析
 - 2.1.1 全球经济贸易形势
 - 2.1.2 中国经济缓中企稳
 - 2.1.3 我国国民收入情况
 - 2.1.4 国内消费市场状况
- 2.2 产业环境分析
 - 2.2.1 旅游业战略地位提升
 - 2.2.2 旅游业发展现状
 - 2.2.3 泛旅游时代来临
 - 2.2.4 旅游地产发展态势
- 2.3 需求环境分析
 - 2.3.1 地方政府诉求
 - 2.3.2 企业开发诉求
 - 2.3.3 游客旅行诉求
 - 2.3.4 民众生活诉求
- 2.4 开发驱动力分析
 - 2.4.1 旅游消费转型
 - 2.4.2 城市旅游供给能力升级
 - 2.4.3 地方文脉传承
 - 2.4.4 城市发展政策影响

第三章 2013-2014年中国旅游综合体发展现状分析

- 3.1 我国旅游综合体发展综述
 - 3.1.1 发展历程回顾
 - 3.1.2 总体发展现状
 - 3.1.3 市场开发形势
 - 3.1.4 创新模式涌现
- 3.2 我国旅游综合体开发特点
 - 3.2.1 项目选址特征
 - 3.2.2 用地规模特征
 - 3.2.3 开发目的特征
 - 3.2.4 项目规模特征
- 3.3 旅游综合体助推城市产业经济发展
 - 3.3.1 特大城市及都市连绵区内旅游综合体
 - 3.3.2 一般城市内旅游综合体
 - 3.3.3 乡村地区旅游综合体
 - 3.3.4 风景区或风景小镇旅游综合体
- 3.4 我国旅游综合体发展的主要问题
 - 3.4.1 总体规划不当
 - 3.4.2 与区域承载力不符
 - 3.4.3 资金链紧张
 - 3.4.4 主题创意不足
 - 3.4.5 盈利模式单一

第四章 中国旅游综合体发展模式分析

- 4.1 以娱乐功能为核心的发展模式分析
 - 4.1.1 模式基本概述
 - 4.1.2 模式开发特征
 - 4.1.3 模式经营战略
 - 4.1.4 模式案例分析
- 4.2 以休闲度假功能为核心的发展模式分析
 - 4.2.1 模式基本概述
 - 4.2.2 模式开发特征
 - 4.2.3 模式经营战略

4.2.4 模式案例分析

4.3 以综合购物功能为核心的发展模式分析

4.3.1 模式基本概述

4.3.2 模式开发特征

4.3.3 模式经营战略

4.3.4 模式案例分析

4.4 以会展功能为核心的发展模式分析

4.4.1 模式基本概述

4.4.2 模式开发特征

4.4.3 模式经营战略

4.4.4 模式案例分析

第五章 中国旅游综合体运营模式分析

5.1 旅游综合体业态构成

5.1.1 旅游公建设施

5.1.2 酒店集群

5.1.3 文体设施

5.1.4 商业街

5.1.5 销售型物业

5.2 旅游综合体子项目运营分析

5.2.1 酒店物业运营

5.2.2 商业地产运营

5.2.3 文化设施运营

5.3 旅游综合体收入模式分析

5.3.1 传统观赏旅游收入模式

5.3.2 体验式观赏旅游收入模式

5.3.3 休闲旅游收入模式

5.3.4 度假旅游收入模式

5.3.5 旅游房地产收入模式

5.3.6 区域开发收入模式

5.4 旅游综合体开发企业运营模式分析

5.4.1 企业立场

- 5.4.2 企业定位
- 5.4.3 商业模式
- 5.4.4 运作流程
- 5.5 旅游综合体开发政府运营模式分析
 - 5.5.1 把控规划方案
 - 5.5.2 制定相关政策
 - 5.5.3 建设公共工程
 - 5.5.4 推进区域营销
 - 5.5.5 落实招商引资
 - 5.5.6 持续后续监管

第六章 中国旅游综合体投融资分析

- 6.1 投资现状分析
 - 6.1.1 投资形势
 - 6.1.2 投资规模
 - 6.1.3 投资热点
 - 6.1.4 投资额度
- 6.2 投资主体分析
 - 6.2.1 大型旅游企业
 - 6.2.2 传统地产投资开发商
 - 6.2.3 其他大型企业
 - 6.2.4 地产巨头与大企业联合
- 6.3 投资机遇分析
 - 6.3.1 传统旅游产业转型
 - 6.3.2 旅游景区开发模式升级
 - 6.3.3 旅游地产开发模式升级
 - 6.3.4 新型城镇化建设
- 6.4 投资风险分析
 - 6.4.1 区域投资过热
 - 6.4.2 投资方式不成熟
 - 6.4.3 警惕价值陷阱
 - 6.4.4 需要理性投资

6.5 融资模式分析

6.5.1 银行信贷

6.5.2 私募资本融资

6.5.3 整体项目融资

6.5.4 政策支持性融资

6.5.5 商业信用融资

6.5.6 租赁融资

6.5.7 产权融资

6.5.8 信托融资

第七章 中国主要类型旅游综合体开发分析

7.1 主题公园型旅游综合体

7.1.1 开发条件分析

7.1.2 开发模式分析

7.1.3 产业体系分析

7.1.4 开发策略分析

7.2 温泉型旅游综合体

7.2.1 开发条件分析

7.2.2 开发模式分析

7.2.3 产业体系分析

7.2.4 开发策略分析

7.3 养生养老型旅游综合体

7.3.1 开发条件分析

7.3.2 开发模式分析

7.3.3 产业体系分析

7.3.4 开发策略分析

7.4 滨水型旅游综合体

7.4.1 开发条件分析

7.4.2 开发模式分析

7.4.3 产业体系分析

7.4.4 开发策略分析

7.5 度假区型旅游综合体

- 7.5.1 开发条件分析
- 7.5.2 开发模式分析
- 7.5.3 产业体系分析
- 7.5.4 开发策略分析
- 7.6 乡村型创意旅游综合体
- 7.6.1 开发条件分析
- 7.6.2 开发模式分析
- 7.6.3 产业体系分析
- 7.6.4 开发策略分析

第八章 旅游综合体发展模式的选择分析

- 8.1 发展模式选择的必要性分析
- 8.1.1 优化资源配置
- 8.1.2 增强与市场吻合度
- 8.1.3 协调各系统推广冲突
- 8.2 发展模式选择影响因素分析
- 8.2.1 资源禀赋
- 8.2.2 价值协同强度
- 8.2.3 投资回收期
- 8.2.4 城市经济环境
- 8.2.5 城市社会环境
- 8.2.6 城市旅游环境
- 8.2.7 区位环境
- 8.2.8 利益相关者
- 8.2.9 影响因素的整合
- 8.3 发展模式选择路径
- 8.3.1 确定核心驱动功能
- 8.3.2 确定功能物业间的互动关系
- 8.3.3 其他功能子系统配置原则
- 8.4 发展模式优化思路
- 8.4.1 制定总体规划设计
- 8.4.2 完善组织机构和管理体制

8.4.3 注重信息互动

8.4.4 政府加强政策扶持

第九章 旅游综合体开发运营策略分析

9.1 旅游综合体的开发规划要点

9.1.1 旅游功能复合性

9.1.2 业态配比合理性

9.1.3 空间形态连续性

9.1.4 交通系统便利性

9.1.5 政府参与的必要性

9.1.6 运营一体化的前瞻性

9.2 旅游综合体的开发规划战略

9.2.1 确立综合打造为指向

9.2.2 确立定位突破为先导

9.2.3 确立功能构架为核心

9.2.4 确立操作运营为支撑

9.3 旅游综合体的商业模式战略

9.3.1 产业链条整合化

9.3.2 产品功能复合化

9.3.3 收入模式多元化

9.3.4 管理模式一体化

9.3.5 投资分期组合化

9.3.6 营销战略品牌化

9.3.7 保障实施综合化

9.4 我国旅游综合体的发展对策

9.4.1 全局视野考量

9.4.2 平衡各方利益

9.4.3 注重前期策划

9.4.4 塑造项目生命力

9.4.5 满足消费新需求

第十章 国内外旅游综合体典型案例分析

10.1 迪拜棕榈岛

10.1.1 项目概况

10.1.2 空间布局

10.1.3 项目设置

10.1.4 经营管理

10.1.5 开发启示

10.2 新加坡圣淘沙度假胜地

10.2.1 项目概况

10.2.2 核心吸引力体系

10.2.3 休闲度假体系

10.2.4 产业延伸体系

10.2.5 成功经验总结

10.3 东部华侨城

10.3.1 项目概况

10.3.2 产品体系

10.3.3 核心吸引力

10.3.4 开发模式

10.3.5 案例总结

10.4 海泉湾

10.4.1 项目概况

10.4.2 开发分析

10.4.3 产品体系

10.4.4 现状评价

10.4.5 案例总结

10.5 上海庙旅游景区

10.5.1 项目背景

10.5.2 设计思路

10.5.3 功能布局

10.5.4 特色分析

10.6 仙都黄帝温泉谷度假区

10.6.1 项目概况

10.6.2 发展定位

- 10.6.3 功能布局
- 10.6.4 产品体系
- 10.6.5 案例总结

第十一章 博思数据关于旅游综合体前景趋势预测

- 11.1 国内外宏观形势分析
 - 11.1.1 国际经济发展趋势分析
 - 11.1.2 中国经济发展趋势分析
 - 11.1.3 中国旅游业的趋势分析
- 11.2 中国旅游综合体的前景趋势分析
 - 11.2.1 未来前景展望
 - 11.2.2 市场细化趋势
 - 11.2.3 消费结构趋势
 - 11.2.4 核心价值趋势
 - 11.2.5 文化特征趋势
- 11.3 中国旅游综合体的开发趋势分析
 - 11.3.1 逐步进入高端开发阶段
 - 11.3.2 注重参与性项目的建设
 - 11.3.3 多元角色互动性增强

附录

附录一：《中华人民共和国旅游法》

附录二：《旅游景区质量等级管理办法》

图表目录

- 图表1 旅游综合体的特征
- 图表2 2011-2013年七国集团GDP增长率
- 图表3 2011-2013年金砖国家及部分亚洲经济体GDP同比增长率
- 图表4 2013年全球及主要经济体制造业和服务业PMI
- 图表5 2013年全球及主要经济体制造业PMI新订单和出口新订单指数
- 图表6 2012-2013年国内生产总值增长速度（累计同比）
- 图表7 2013-2014年上半年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表8 2013-2014年上半年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表9 2013-2014年上半年固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）

图表10 2012-2013年城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表11 2012-2013年农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表12 2013-2014年上半年农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表13 2013-2014年上半年城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表14 2012-2013年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表15 2012-2013年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表16 2012-2013年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表17 2013-2014年上半年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表18 2013-2014年上半年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表19 2013-2014年上半年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表20 深圳东部华侨城

图表21 广州长隆度假区

图表22 西安曲江新城

图表23 长白山国际度假区

图表24 澳门威尼斯人度假村

图表25 杭州西溪天堂国际旅游综合体

图表26 三亚湾红树林度假世界

图表27 青岛海泉湾

图表28 海口观澜湖

图表29 海南清水湾

图表30 部分著名山地旅游综合体项目

图表31 珠海海泉湾度假城服务业态构成

图表32 融资模式示意图

图表33 主题公园选址影响因素

图表34 主题公园客源市场分布图

图表35 主题公园开发模式

图表36 主题公园产业链图解

图表37 迪斯尼产业链图解

图表38 温泉旅游发展历程图

图表39 温泉旅游发展路径

图表40 养生养老旅游综合体三大核心服务体系

图表41 养生养老旅游综合体五大功能配套

图表42 台湾长庚模式成功要点一

图表43 台湾长庚模式成功要点二

图表44 养生养老旅游综合体六大产业体系

图表45 十养经

图表46 滨水型旅游综合体的开发手段

图表47 香山国际游艇会鸟瞰图

图表48 安徽黄山德懋堂项目布局图

图表49 旅游度假地的选择标准

图表50 度假区综合体自然核心吸引力分析

图表51 度假区综合体自身吸引力——休闲设施

图表52 度假区配套功能与业态

图表53 滇池国家度假区功能区设置

图表54 滇池国家度假区“1+N”体系图

图表55 度假区综合体产业体系

图表56 乡村旅游综合体的核心构成

图表57 农田作为基础景观环境，1与N规模比例

图表58 发展现代化设施农业，1与N规模比例

图表59 六大功能配比

图表60 三圣乡五个景区功能定位

图表61 花乡农居

图表62 江家菜地

图表63 幸福林海

图表64 东篱菊园

图表65 荷塘月色

图表66 乡村旅游综合体的多产业联动

图表67 农业三产化

图表68 旅游综合体功能子系统价值协同强度

图表69 旅游综合体发展模式选择的影响因素

图表70 旅游综合体功能子系统间价值铸矩阵

图表71 商业模式系统图

图表72 成功商业模式设计的五步法则

图表73 文化创意产业链的基本结构

图表74 文化创意产业链整合规划

图表75 文化创意产业项目规划

图表76 华侨城的产业结构

图表77 旅游综合体业态与项目类型

图表78 营销战略示意图

图表79 棕榈岛工程布局图

图表80 朱美拉棕榈岛鸟瞰实景图

图表81 棕榈岛项目规划

图表82 分布在棕榈岛主体“树干”的公寓群

图表83 棕榈岛的公寓群

图表84 棕榈岛的别墅群

图表85 棕榈岛的别墅分布

图表86 亚特兰蒂斯度假酒店

图表87 高架轻轨列车建设在棕榈岛的主体“树干”区域

图表88 圣淘沙名胜世界的产品布局图

图表89 水疗中心

图表90 东部华侨城总平面图

图表91 东部华侨城的产品体系

图表92 东部华侨城的核心吸引力

图表93 东部华侨城的开发实施周期

图表94 东部华侨城的开发运营模式

图表95 东部华侨城的盈利结构

图表96 海泉湾

图表97 海泉湾开发综合条件

图表98 海泉湾现有业态综合对比

图表99 海泉湾现有产品体系

图表100 上海庙旅游景区跑马场鸟瞰图

图表101 上海庙旅游景区项目设计思路

图表102 上海庙旅游景区总平面图

图表103 上海庙旅游景区功能分区规划图

图表104 上海庙旅游景区马术区平面图

图表105 上海庙旅游景区马术区效果图与实景图对照（一）

图表106 上海庙旅游景区马术区效果图与实景图对照（二）

图表107 上海庙旅游景区马术区立面图

图表108 仙都•黄帝温泉谷主题定位分析

图表109 仙都•黄帝温泉谷功能布局分析

本研究报告数据主要来自于国家统计局、国家旅游局、商务部市场调查中心以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对旅游综合体发展有个系统深入的了解、或者想投资旅游综合体项目开发，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/lvyou1412/057504HZJl.html>