

城市旅游综合体发展模式与对策研究

李德明, 朱生东

(黄山学院 旅游学院, 安徽 黄山 245021)

摘要: 旅游综合体顺应了世界休闲业发展的潮流, 它以旅游为主导, 是一种全新的生产力形态。界定了城市旅游综合体的基本概念, 归纳了城市旅游综合体的主要特征, 探讨了城市旅游综合体形成的机制, 认为旅游消费转型发展、地方特色文化传承、城市商业发展、旅游供给能力升级、政府的城市发展政策支持是城市旅游综合体形成的主要因素。依据城市旅游综合体发展的核心驱动功能不同, 将城市旅游综合体的开发模式分为娱乐旅游综合体、休闲度假旅游综合体、会展旅游综合体和商业旅游综合体 4 种类型, 在此基础上, 提出了促进城市旅游综合体健康持续发展的对策。

关键词: 旅游综合体; 形成机制; 发展模式; 对策

中图分类号: F590.3 **文献标志码:** A **文章编号:** 1005-8141(2012)12-1146-03

Study of Development Model and Countermeasures of Tourist Complexes in City

LI De-Ming, ZHU Sheng-dong

(Department of Tourism, Huangshan College, Huangshan 245021, China)

Abstract: Tourist complexes were a tourism-oriented and new form of productivity, which adapted to the world trend of development of leisure industry. This essay defined the basic concepts of tourist complexes, summarized the main features and analyzed its formation mechanism. The essay also presented its influential factors, including transformation development of tourism consumption, unique local culture heritage, urban commercial development, tourism supply capacity promotion and the government's policy support. Based on different leading functions of tourist complexes, the development mode could be divided into four types, recreational tourist complexes, leisure and holiday tourism complexes, meeting and exhibition tourist complexes, commercial tourist complexes. At last, the essay put forward some countermeasures to promote healthy and sustainable development of tourism complexes.

Key words: tourist complexes; formation mechanism; development model; countermeasures

随着城市化水平的迅速提高, 城市发展与城市旅游用地之间存在着矛盾, 融入旅游资源的城市空间综合开发成为城市与旅游产业和谐互动的必然趋势^[1]。如何在城市空间高效聚集的基础上完善城市旅游规划, 强化城市内旅游企业布局呼应, 成为城市建设和开发的重点。旅游综合体正是为了顺应旅游产业转型升级阶段的发展趋势, 寻求城市旅游与城市发展融合创新而形成的一种新的旅游业态。通过对国内旅游综合体相关资料的研究发现, 虽然旅游综合体已成为旅游开发的重要形式, 但对旅游综合体的关注仍停留在旅游地产开发的业界讨论方面^[2-5], 国内学术界少有涉猎, 对旅游综合体未形成统一的认识。国内对旅游综合体的关注还停留在对市场需求的反射性满足和对旅游综合体开发成为潮流趋势的原因方面, 而对城市旅游综合体的内涵、形成机制、发展模式缺乏深入的研究。

1 旅游综合体的内涵

“旅游综合体”概念实际上来自于我们所熟悉的“城市综合体”, 但是两者有着明显区别。城市综合体是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、会议、娱乐等城市生活空间功能进行组

合, 并在各部分间建立起一种共生互补的能动关系, 从而形成一个多元化、多功能、高效益的优质综合体^[6]。旅游综合体是指基于一定的旅游资源与土地基础, 以旅游、观光、休闲、度假等为功能导向进行土地综合开发而形成的以高档服务配套设施为物质载体, 以品质高、功能全、服务好为根本的旅游休闲聚集区^[7]。

从对概念的解读中, 我们可归纳出城市旅游综合体的一些显著特征: 以一定的旅游资源与土地为基础, 以旅游休闲功能为主导, 以土地综合开发为手段^[7], 以休闲地产产品为核心^[7], 以高品质服务保障作为聚集综合旅游功能的特定空间。旅游综合体是一个泛旅游产业聚集区, 也是一个旅游经济系统, 并有可能成为一个旅游休闲目的地。

2 城市旅游综合体形成机制分析

2.1 需求因素分析

旅游消费转型发展的需求: 当前中国旅游业发展正处于由传统观光游览向观光度假、康体休闲、会展商务转变阶段, 旅游需求的转变促进了旅游消费方式发生的新变化, 旅游消费模式从多景点、长距离的“走马观花”基本转变为点对点的深度体验。旅游城市的发展和人口的不断聚集, 造成了原有城市旅游区生态环境恶化、旅游产业布局局限于区域观光资源等一系列问题。而服务业态单一、商业模式僵化到一定程度时, 就激化了其与旅游深度舒适体验的矛盾。因此, 如何优化旅游区服务

收稿日期: 2012-10-23; 修订日期: 2012-11-15

基金项目: 安徽省教育厅人文社科研究项目(编号: SK2012B455); 教育部人文社科研究项目(编号: 12YJZJH320)。

第一作者简介: 李德明(1975-), 男, 江苏省建湖人, 硕士, 副教授, 主要研究方向为旅游与区域发展。

产业链,提高旅游区域运作效率,如何将旅游资源与当地居民生活融合,提升旅游者品质体验,同时完成对区域内各项资源的旅游化改造,实现旅游用地复合化成为城市旅游发展中的一种迫切需求。在这种需求下,旅游区内就会出现这样一种对旅游功能具有极大强化作用的要素聚集体——旅游综合体。

地方特色文化传承的需求:在现代城市的发展过程中,随着城市更新运动和新城市的建设,城市面貌不断更新,但城市“肌理”却不断遭到破坏,能代表城市特色文化的场所逐渐消失^[8]。旅游综合体开发通过与区域规划契合,对休闲空间进行有机更新或恢复重建,它本身的特征顺应了文脉传承的要求。其一体化的运营模式,可确定其在施工前通过市场分析与规划来确定其整体的建筑形态与物业类型,保证其整体建筑风格与区域文脉的一致性,在保持区域记忆的基础上彰显地方文化风貌。

城市商业发展的需求:商业是联系生产者和消费者的中间环节,具有搞活市场、繁荣经济的重要功能。市场多种经济类型的商业竞相发展,零售业态逐步丰富,导致激烈的市场竞争,商业已由过去的“卖方市场”转变为“买方市场”。因此,城市商业发展必须超越传统商业区的内容,把握住不断变化的消费者需求,寻求与游憩相结合,向着商业设施综合化、娱乐化、活动主题化、环境宜人化的方向发展^[9]。“以旅带商、商旅联动”是旅游业和商业互相促进的重要手段。旅游综合体集观光、休闲、会展、美食、演艺、运动为一体,其规模大、功能全、品质高、环境优、服务好,不仅是广大市民喜爱的休闲去处,还是游客的必游之处,是发展游憩商业的最佳场所。

2.2 旅游供给能力升级

旅游综合体是旅游供给能力更新与升级的产物。随着旅游产业的发展及对旅游资源认识的深化,区域旅游发展对观光资源的依赖性大大降低,对相关服务要素的配置协调性要求增强,而展现出旅游相关要素集中布局的趋势。同时,伴随着旅游产业经济效益不断增强,各级政府及投资商对单个旅游项目投资规模增大为旅游综合体这种大型项目的建设提供了必要的资金建设保证。此外,近年来旅游产业与房地产、文化创意、互联网等其他产业的融合度不断提高,行业外资本大规模涌入。在培育旅游新业态的同时,也为旅游行业带来了一系列商业模式创新。旅游综合体以新型的商业模式,全面整合各项资源,运营商实现了项目开发的全产业链掌控,为旅游产业的换代升级提供了可能的契机。

2.3 政策支持

政府城市发展政策支持:政府在推动城市发展的过程中起着不可替代的作用。目前,为优化城市空间结构和产业布局,政府对“城中村”改造、对城中厂普遍采取实施“退二进三”布局策略,把污染较重、能耗较大的第二产业从市区迁入开发区或工业区,利用退出的土地发展商业、服务业等第三产业,从而促进经济发展方式转变,建立起现代产业体系。“城中村”或退出的第二产业原来多占据市区内人流密集、交通便利的核心区域,土地商业价值巨大,进行改造引进的第三产业或地产项目由于具有彼此间关联性较强、能耗低、效益高等特性,极有利于区域产业布局、城市功能结构的优化。旅游综合体建设可整体

优化城市发展环境和生态环境,促进城市经济环境的改善,因此旅游综合体项目的开发成为顺应潮流的理想选择,其建设成为政府城市发展政策的必然结果。

理论基础支持有:①生态学理论。生态学认为,互利共生是两物种相互有利的共居关系,彼此间有着直接的营养物质交流,相互依存,双方获利。协同进化是指在物种进化过程中,一个物种的性状作为对另一物种性状反应而进化,而后一物种性状的本身又作为前一物种性状的反应而进化的现象^[10]。旅游综合体与城市之间就是一种互利共生、协同进化的关系。②规模经济理论和关联效应。规模经济指随着生产能力扩大而出现的生产批量的扩大;关联效应是指在产业互补中,某一产业与其他产业之间形成某种供给与需求关系,从而通过自身的发展对其他产业发展产生影响与波及。应用到城市旅游综合体上,就是随着旅游产业聚集的扩大而出现的经济总体效益的提高,而随着规模的不断扩大,产品和供给的成本也会下降,即规模与效益和成本之间存在着关联效应。一个区域的聚集度越高,关联度就越大,所带来的规模经济也越大。

3 旅游综合体发展模式

考虑与资源价值匹配、与城市环境及区域发展契合、对整体项目形象提升、利益相关者态度等因素,旅游综合体的发展往往选择某一功能为主要的核心驱动力,其他功能子系统按关联性发展的需要相应匹配,从而形成了以不同功能为主导的发展模式。通过对全国现有旅游综合体实例分析总结,笔者将旅游综合体的开发模式分为娱乐旅游综合体、休闲度假游综合体、会展旅游综合体和商业旅游综合体4种类型(表1)。

表1 旅游综合体开发模式

	娱乐旅游综合体	休闲度假游综合体	会展旅游综合体	商业旅游综合体
主要特点	核心吸引物参与性强;娱乐氛围场景化;以高活力群体为主要客源市场;项目所在区域经济发达;生命周期显著,更新要求高	一般位于非城市中心区域,旅游资源环境优越;目标客源具备较强的消费能力;区域内配备中高端度假酒店;对环境质量依赖性较强	对政府政策、资金支持依赖性较强;以商务旅游客群为主要服务对象;与城市系统高效对接;项目所在区域经济发达	依托城市副中心开发或旧城改造;面向居民和游客两个客源市场;与城市规划方向相一致;以旅游商业街区及大型购物中心为主
核心功能	特色游乐、创意文化体验	生态观光、主题度假	商品展览、商务会议	都市休闲、综合购物
参与主体	政府、开发商、当地社区	政府、旅游开发商	政府、开发运营商	政府、开发商、当地社区
典型案例	东部华侨城、杭州休闲博览园	香格里拉安仁藏村悦榕度假村、海泉湾度假区	成都国际会展中心、上海光大会展中心	上海豫园、张家界国际旅游商业城

注:根据参考文献[11-13]整理。

3.1 娱乐旅游综合体

该种发展模式以文化、娱乐设施作为主要吸引物,以酒店、商场、餐饮等各种功能为辅。它对传统旅游资源的依赖程度较低,因此通常不受特定资源条件和文化主题的限制,不同风格的旅游项目能兼容并存。综合体内的文化、娱乐设施大致包括博物馆、剧院、开放性文化空间、运动场地、大型互动式游乐设施等,它们可协助旅游综合体创造出轻松愉悦的场所感,塑造个性鲜明的主题,提供多元化的活动内容,吸引多种的消费人群,从而成为旅游综合体吸引力的来源。由于注重对市场的适应,该模式较易获得市场认同,游客规模和旅游收益较高。多

元化开发也有助于完善产业链,拉动多种产业发展。

3.2 休闲度假旅游综合体

该种发展模式以度假功能为核心驱动力,以度假酒店群为服务中心,区域内配置商业、会展、餐饮等其他辅助功能。它又可细分为滨海度假旅游综合体、温泉度假旅游综合体、森林度假旅游综合体等,对环境质量依赖性较强。综合体内一般包括度假酒店群与依据区域条件开发的游艇、马术、温泉、高尔夫球场、游乐园、健身房、会所等休闲度假设施。旅游综合体的休闲度假功能拓展了传统旅游区内单一的观光功能,满足了游客在精神层面对生活质量和品位的追求。在休闲时代背景下,旅游综合体内的休闲设施如表演艺术设施、餐饮设施、健康疗养设施等是重要的客流吸引物,往往规模体量较大。

3.3 会展旅游综合体

该发展模式以会展功能为核心,以其他商业、酒店、商务等为辅助功能。核心驱动力为会展服务设施,它对所在区域软硬件环境、地理区位、经济发展水平等方面的要求较高。旅游综合体内设置会展功能可使参与者从会展本身拓展到对区域内的酒店、餐饮、文化娱乐功能等服务功能的使用,进而衍生出购物、游览、度假等方面的需求。尽管会展功能对旅游综合体有着诸多积极促进作用,但由于会展设施对软硬件环境、地理区位等方面的要求较高,经营管理的复杂性也较强,一旦运营失败将造成极大的资源浪费,因此在设置此功能时需综合考虑政府的支持力度、开发商的运营能力和辐射区内会展的实际需求量。

3.4 商业旅游综合体

该种发展模式以综合商业为主要功能,以其他休闲娱乐、酒店等为辅助功能。商业旅游综合体是旅游区标志性购物场所,一般由景观特色性强、经营主题新颖、文化氛围浓郁的主题街区或大型购物中心组成,给旅游者提供一种时尚的购物感觉,其休闲的购物环境,可对整个辐射区内产生巨大的聚集效应。与传统商业布局相比,商业旅游综合体具有明显的优势:①具有统一的商业规划布局,商业空间与旅游综合体内公共空间与休闲娱乐空间交叉结合。②商业结构合理,梯度有序。面向不同的购物旅游者、提供侧重点不同的商业经营业态,满足其多方位消费需求。

4 促进旅游综合体可持续发展主要对策

旅游综合体是未来我们城市旅游经济增长的主要动力、城市旅游综合服务功能的重要载体和展现城市旅游形象的重要窗口。为了实现旅游综合体的可持续发展,未来在打造旅游综合体过程中必须注重不同类型的旅游综合体发展,其主要对策见表2。

表2 不同类型的旅游综合体可持续发展对策分析

旅游综合体类型	主要对策
商业型旅游综合体	政府扶持,与城市发展规划相适应;强化购物环境建设,完善基础设施和配套设施;运营各环节引入专业化操作团队;强化服务功能,增强对购物旅游顾客的吸引力
会展型旅游综合体	与政府、金融部门保持密切合作伙伴关系;注重会展场馆的功能性建设,区域配套设施多元化;优化会展功能与旅游服务功能的互动关系;围绕会展功能,相关服务功能系统高效配置

(接表2)

旅游综合体类型	主要对策
娱乐型旅游综合体	规划设计高标准,保持主题内容参与性;目标市场多元化,高活力人群为主;选址区位特点明确,政府支持有力;延长生命周期,设备设施常变常新;空间布局结构合理,地产复合式开发
休闲度假型旅游综合体	完善与周边高等级交通体系的畅通衔接;打造有特色的度假社区配套设施;创新服务理念,提供个性化、人性化的优质服务;面向居民和游客两高端客源市场,逐渐从观光向休闲层次过渡

4 结语

通过旅游综合体概念、特征、形成机制、开发模式分析可见,旅游综合体无论在功能、业态以及项目类型上都具有种类多样的特点,旅游综合体通过提供具备吸引力的体验内容,吸引人们聚集,从而产生极大的聚集效益和经济带动作用,其建设往往会带动目的地的城市化进程,形成游憩区、会展区、娱乐区、度假区、步行街区、购物游憩区等,并进一步推动区域型旅游房地产和商业房地产的发展。目前我国很多城市已把旅游综合体建设作为城市旅游发展的重要抓手,旅游综合体开发模式在全国许多得到了不同程度的推广,但在推广建设过程中也存在一些问题,如出现重复建设和盲目克隆现象、“重硬件轻软件”的现象、急功近利和发展短视的现象,这些都是需要注意的。旅游综合体打造是一项系统工程,要符合区域旅游整体发展要求和符合市场需求趋势,避免盲目立项、急功近利、发展短视等情况。

参考文献:

- [1]陈雯婷,金权杰,程澄.基于城市化背景下的旅游综合体研究[J].城市规划,2011,(2):27-28.
- [2]张建新.杭州旅游综合体建设与城市发展研究[J].中国科技纵横,2010,(23):74-75.
- [3]赵弘中.打造高品质的湖滨南山路国际旅游综合体[J].杭州通讯,2009,(4):15-16.
- [4]黎筱筱,吴必虎.泛旅游时代与旅游综合体建设[N].中国旅游报,2011-3-21.
- [5]王国平.加快推进“1+6”工程全力打造南宋御街国际旅游综合体[J].杭州通讯,2009,(6):5-7.
- [6]龙固新.大型都市综合体开发研究与实践[M].南京:东南大学出版社,2005:13.
- [7]罗红宝,林锋.让旅游综合体成为旅游综合改革创新的战略抓手[N].中国旅游报,2010-12-17.
- [8]苏静,陆林.城市文化街区功能演化研究[J].人文地理,2010,(2):70-73.
- [9]保继刚,古诗韵.广州城市游憩商业区(RBD)的形成与发展[J].人文地理,2002,(5):78-82.
- [10]李博.生态学[M].北京:高等教育出版社,2000:108-110.
- [11]吴必虎,徐小波.旅游导向型土地综合开发(TOLD):一种旅游一房地产模式[J].2010,25(8):34-38.
- [12]王文君.旅游综合体发展模式研究[D].杭州:浙江工商大学,2010:20-38.
- [13]雷磊,魏春雨.以旅游业为主题的城市综合体设计研究[J].中外建筑,2010,(1):88-90.
- [14]刘贵文,曹健宁.城市综合体业态选择及组合比例[J].城市问题,2010,(5):41-45.