

位置: 首页 >> 专家论坛

旅游投资引领旅游产业升级

刘锋

国务院发展研究中心

一个产业的投资决定了一个产业的未来。旅游业正在建设成为国民经济的一个重要产业，处于一个转型升级投资研讨会，是非常必要和有意义的。笔者拟从三个方面阐述旅游投资引领旅游业转型升级，涉及到时代

一、旅游投资面临转型升级

21世纪是一个伟大的中国世纪，是一个休闲的时代，更是一个财智的时代。改革开放29年来，中国的平均增速更是超过了10%；中国的GDP总量去年已经居世界第四位，到今年很有可能超过德国，成为波澜壮阔的快速城市化进程中，在经济快速发展的同时，人们生活水平不断提高，恩格尔系数持续下降。随着生活水平的提升，旅游消费也将呈现出从观光向休闲及度假升级的态势，这种宏观的经济发展势头为旅游消费需求和对生活质量的需求是无限限制的，因此对休闲旅游的消费需求也是无限限制的，从理论上讲休闲旅游产业发展观、扩大内需、北京奥运会、上海世博会、实行长周末和强化执行带薪休假、交通大发展等重大发展期，旅游投资日渐成为新的投资增长点。所以旅游投资应该顺应这样的大潮流，引领旅游产业的转型升级，从而进一步促进消费结构的升级，从而形成一个良性的循环。

二、旅游投资呈现五大显著特征

特征一：多环节配合。从目前最新的研究表明，旅游产业具有无边界的特征，与之相关联的有109个行业链。旅游投资的收益也需要产业之间的无缝链接与良性联动，需要旅游产业链各环节的提升与质量保障。

特征二：差异性很大。由于旅游的产业链长，投资领域多，涉及的旅游项目的复杂性和差异性很大，加之投资商的投入力度、回报率要求等因素不同形成了旅游商业模式上的巨大差异。

特征三：高投入与长效性的投入产出特征。旅游从原来的低门槛逐渐发展到目前的中高门槛，预计未来提高是由于消费升级、产品升级、进入性投资加大及竞争加剧造成的，同时旅游又是一个持续回报的长交

特征四：外部约束性。尤其是体现在法律和保护两方面的约束，由于大部分旅游资源是国家所有，纳入进入市场流通，形成旅游资本化的障碍。另外，生态和文物保护等客观上也造成了很多限制。

特征五：旅游投资的高敏感性高适应性并存。旅游受政治动荡、军事冲突、自然灾害、流行病、金融危机上旅游业抗风险和调适恢复能力也很强。

三、旅游投资关注的问题

旅游投资者最关心的两个问题是：把握一个机会需要投入多少资金？将会产生多少收益？

因此我们必须充分的考虑旅游项目的收入模式。对于传统的观赏观光的收入模式结构，我们可以概括（门票）、二道（索道）、三餐（内部餐饮）、四购（购物亭）的模式。随着旅游的日新月异的发展和人的收入模式、度假旅游的收入模式、区域开发的收入模式乃至旅游地产的收入模式将越来越多。例如，门票收入和带动性的收入是一个组合性的安排，也就是说核心项目收入在前期可能是最重要的收入，但不一定区域开发商将享受土地增值的收入、项目合作的收入、房地产开发的收入等。这在旅游地产的商业模式与小城镇的开发就是和公共建设的开发、土地开发、旅游产业开发这三重任务有机结合起来，其收益也来自

从投资理论来说还有一个很重要的因素，就是投资收益和风险。其中一个很重要的分析工具就是盈亏平衡的投资行业。当经营越过盈亏平衡点后，固定资产投资规模越大的项目收益率越高，相反则越低。微小的

动，因此是一个经营风险较大的行业，比如像过去“梦幻乐园”的倒闭就体现了这样的一种高风险性。

四、旅游投资的实操策略

策略一：寻找好的投资项目

从近年资金流向看，居于第一位的是旅游景区类项目，其次是基础设施和饭店类项目。这是因为旅游景

除了传统的观光型景区之外，各类度假休闲型设施也将成为新的投资热点。总体来看，中国的高品质休闲度假产品来满足市场的需求。在热点的投资领域还包括一些专项的旅游产品，包括温泉、古镇、生态游、游船旅游、海洋旅游、乡村旅游等一批休闲娱乐产品。另外特别是一些功能性配套的领域，例如旅游特色产品开发等也颇具潜力。

饭店也是一个热点投资领域，尤其是高档酒店和经济型连锁酒店。投资中国的酒店业已经成为外资进入奥运、世博会利好的影响，北京和上海成为外资投资酒店最青睐的城市，一些二线城市也开始受到外资的

另外旅游新业态也是投资的热点，最具代表性的就是旅游地产和休闲地产。主要有四种模式：主题公园房产模式；产权酒店模式；古城区、古村落改造型模式。

从热点的投资区域来看，在“十五”期间基本上还是沿海发达省份占据前列，但是在“十一五”期间初步成为了新的热点投资区域。这也是与西部大开发和中部崛起政策以及资源禀赋优越有很大关系。

策略二：寻找资金

有好的项目不怕找不到资金。如果我们对项目进行了很深入的分析和挖掘，在现有的总体流动性过剩的大前公司形式投资是中国旅游投资的一个主体，其次是政府和银行的贷款，然后是外资。旅游项目的融资途径有信贷、私募资本融资、整体项目的融资、政策项目的融资、产权融资、信托融资、国内上市融资和海外求，即投资人怎么能够赚钱，项目如何策划和包装，盈利点在哪里等。另外就是怎么样从产业链的角度进