

# 城市品牌

共创城市品牌 协力城市发展

中国城市发展网 >> 城市品牌 >> 旅游品牌 >> 内容阅读

## 巴西、墨西哥发展海滨旅游的经验与启示

作者：张凌云 来源：中国旅游报 添加日期：10年08月10日

### 1、不同的海滨度假地面临的不同的旅游开发问题

在巴西、墨西哥两国中属于海滨度假目的地的有里约、萨尔瓦多、坎昆和阿卡普尔科等四个主要城市，其中里约和萨尔瓦多属于滨海城市型度假地，而坎昆是海岛型度假城市、阿卡普尔科则是滨海度假型城市。城市型度假地的旅游开发所面临的问题是如何处理好度假地开发与城市建设之间的关系，如何协调好城市的其他功能和在用地上的矛盾等。由于这类度假地的开发受制于城市建设规划，旅游开发往往呈分散型布局。里约的科帕卡巴纳海滩是世界著名的海滨浴场，也是里约最早开发的海滩。早在20世纪30年代沿海滩的第一家高级酒店就建在科帕卡巴纳海滩边上，在以后的10多年时间里各种度假酒店纷纷在海滩沿岸拔地而起，海滨公路直接修到沿海滩边上，并逐渐将单行道扩建为双向六车道的海滨大道，后又贯通了开往市中心的山体隧洞，使科帕卡巴纳海滩成为商业和住宅区，造成海滩的过度开发利用，科帕卡巴纳海滩不断地被侵蚀，里约市政当局只好不断地从海岸带挖沙填滩，将海滩向海中延伸，据说从上世纪开发科帕卡巴纳海滩至今，海滩已向大海一侧推进了40米左右，过于靠近沙滩的海滨大道不仅破坏了海滩的自然生态和景观，而且还给在海滩上的度假者带来安全隐患，现在里约交通管理部门每逢节假日，对海滨大道实施交通管制，实行部分路段禁止机动车通行等补救措施。

城市型度假地的另一个突出的问题是减少本地居民(或当地游客)与外来游客之间的摩擦和冲突。作为城市型度假地也必须满足本地市民的度假需求(尽管他们的需求与外地游客不尽相同)。在里约，当地居民往往避开科帕卡巴纳海滩，喜欢去离市区较远的巴哈海滩。对于驾车和乘车的市民来说，海滨大道往往是滨海城市的一条重要景观大道，也是开发景观地产的黄金地带。为了让双向行驶的司机都能看到海景，在里约有一段沿山崖而筑的海滨公路建成立体的双层公路。因此，协调好各利益相关方的利益是城市型度假地发展度假旅游的一个难题。即使像阿卡普尔科那样的度假型城市，由于城市人口规模发展较快，在开发度假旅游和城市发展中同样遇到类似问题。阿卡普尔科的大部分海滨大道是由墨西哥前总统阿莱曼管理的，并被改造开发成大片海滨浴场。但也鼓励民间开发旅游业，但缺乏有效的总体规划和宏观控制，致使城市比较拥挤，污染严重。而对于纯粹以度假胜地发展起来的小城镇坎昆则较好地解决了旅游者与当地居民的各自利益。坎昆在开发规划时，就将度假区分为四个部分：海滨饭店和旅游设施区、新城区、国际机场、自然保护区。虽然海滨旅游区是坎昆的主要商业区，但仍有大面积的土地用于住宿设施，这是一个综合体，与度假区一起兴建。国际机场计划建在度假区的南端，同时划出了一些大片区域用于对环境的保护。因此实际上旅

### 推荐专题



江西推进新型城



衢州新型城市化



城中村改造 刻不



中国城镇化未来

### 城市案例

- 肇庆广宁竹海大观总体规划构想方
- 巴塞罗那，造城成功的案例浅析
- 漳州市旅游产业发展总体规划构想
- 江西宜春禅都文化博览园规划方案
- 广东韶乐开发利用策划方案
- 对A市的定位作元素分析案例
- 中国首个狂欢之都如何出炉？——昆明
- 龙海市“一江两岸”发展策划案说明

### 城市图说



上海最顶级的外



北京：唐家岭的断



济南高温三天8名



济南市：山师心理

游区仅占全部规划面积的18%，城市区占29%，自然保护区(包括大泻湖在内)占到53%。总体规划对于功能分区给出了较为严格限制性规定，如对于酒店区、商业区、市区、居民住宅区以及工业区以及停车场等的建筑密度、容积率、高度、体积、占地面积都有明确和具体的指标。对于度假型城市的旅游开发必须谨慎地处理好在开发过程中的城市化规模和节奏。我们在坎昆就没有看到像里约和阿卡普尔科那样的海滨大道，在大路两旁见到的只是茂密的树丛，而沿海滩兴建的一批度假酒店入口都掩映在大路两边的树林中，很好地控制住了度假酒店区域内的轮廓线和天际线，给度假者一种世外桃源的感觉。

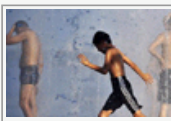
## 2、对海滨度假旅游的三个基本认识

第一，优越的自然景观、适宜的气候条件是发展海滨度假旅游的重要前提自然条件和地理景观质量是发展海滨度假旅游的重要前提和基础，虽然世界上滨海城市和海岛随处可见，并不稀缺。但真正能开发成一流度假胜地的并不多。除了海水、沙滩外，要营造一个浓郁的度假氛围，适宜的气候条件和天气是一个不可忽视的因素。即使在有着漫长海岸线的巴西和墨西哥，能开发成国际一流水准的海滨度假区也并不多。里约、萨尔瓦多、坎昆和阿卡普尔科这四个城市，都是分布在南北半球的低纬度地带，四季温暖，气候条件非常适宜度假。坎昆的全年平均温度约27.2°C，一年中平均有243天晴朗和日照。里约年均气温23°C，最热月(2月)平均气温26°C，最冷月(7月)平均气温20°C。阿卡普尔科和萨尔瓦多比坎昆和里约的纬度更低，年均气温更高。当我们在墨西哥城登机时还觉得春寒料峭，50分钟后抵达阿卡普尔科机场时，热浪袭人汗流浹背。较高的气温使这些度假地的海滨沙滩上随处可见穿比基尼泳装散步、晒日光浴的市民和游客，而很少见到穿着西装领带，拿照相机的观光客。此外，热带的海洋景观无论是植物树种，还是海洋鱼类都较温带地区要丰富多样。

第二，度假旅游是具有竞争性的，受区位条件影响明显尽管里约和坎昆都是世界著名的海滨度假胜地，但从度假产品来看，是具有充分竞争性的，受区位条件影响明显。如里约(巴西也一样)第一位的客源市场是其近邻阿根廷，而不是美国。而墨西哥最主要的客源市场是来自与其接壤的美国。而在欧洲市场上唱主角的不是德国、法国、英国和意大利等，而是与墨西哥之间有紧密历史文化联系的西班牙。这说明度假产品的销售既受空间距离(地理距离)制约，也受文化距离(心理距离)影响。度假旅游者中有不少是散客和家庭旅游，而巴西和墨西哥分别是讲葡萄牙语和西班牙语的国家，英语并不普及，即使是一些从事服务性行业的雇员，也不会讲英语。对于讲英语的游客来讲，墨西哥和巴西的语言环境并不“友好”。而对西班牙游客来讲，在墨西哥度假旅游没有语言隔阂，会有宾至如归的感觉。

第三，度假旅游要与当地的文化旅游资源开发相结合由于度假旅游的逗留时间都要长于其他的旅游类型，因此，在一些著名的度假旅游胜地往往都在开发度假设施的同时，发掘和整合当地的传统文化(或土著文化)旅游资源来丰富和提升度假旅游产品。泰国的普吉岛、印尼的巴厘岛、美国的夏威夷等都是这一开发模式的代表。而里约在开发度假旅游时，将巴西的桑巴舞和足球文化组合起来。坎昆则是将周边的奇琴伊察、图卢姆等玛雅文化遗迹纳入度假者一日游的范围。我们在与巴西里约州旅游官员座谈时，他们一再强调度假旅游与文化旅游的结合是里约，乃至巴西旅游发展的方向。他们坦承，桑巴舞和里约狂欢节对于外国旅游者的吸引力之大，超乎他们的想象。由此也坚定了巴西以发展度假旅游、商务和会展为平台、以文化体育等“深度旅游”为方向的旅游产业化方向。

3、作为发展中国家，政府要充分发挥在发展度假旅游中的主导作用在里约和阿卡普尔科的海滩和市中心，随处都可以见到穿着各式警服荷枪实弹的警察和保安人员。尤其是在阿卡普尔科的海滩几乎是五步一岗，十步一哨，加上街头的巡逻车，为远道而来度假的游客提供了一个安全的治安环境。这些警察和保安人员虽然态度和蔼热情，但都不会说英语。在墨西哥和巴西，城市和景区的旅游信息中心远不如欧美旅游发达国家普遍和完善，英语普及程度也不高，尤其是一些从事服务接待工作的岗位，如出租车司机、饭店服务员、机场工作人员大多数都不会讲英语。为此，里约州旅游局的一项工作就是为这些岗位员工提供英语培训。在阿卡普尔科，出租车上都不安装计价器，抵达目的地后再与司机讨价还价。这种交易方式对于不熟悉城市道路和当地语言的旅游者来说，极为不便。这些对大力发展度假旅游和散客旅游都是非常不利的。总之，政府要为游客提供安全方便的公共环境和度假氛围。



武汉：喷泉中“寻



高温下小桥变“拱

## 城事声音

- 山东师范大学心理学院“心灵契机”
- 为了夕阳的温馨灿烂
- 给心灵一片晴空
- 走进孩子，心贴心的距离
- 给孩子们一片心灵的晴空
- 山东师范大学心理学院“心灵契机”
- 山师大心理学院“心灵契机”社会实
- 打造一小时经济圈的反思

4、政府主导的一个范例：坎昆度假区的开发模式坎昆30多年的发展史，是通过政府规划和执行等集中措施产生旅游经济效益，也就是说坎昆旅游开发是政府发挥主导作用的最好例证。中央银行在坎昆度假区的开发中所做的是针对开发进行一些初期启动和政策研究。全国旅游开发公司成立时原准备经营30年，后来因一笔资助全国旅游促进基金会从事旅游项目的款项关系而与全国旅游促进基金会合并。

全国旅游促进基金会的职能除了全国旅游开发公司原有开发旅游项目之外，又扩大了贷款担保，短期证券投资，贸易贷款及信用证业务。

全国旅游开发公司实际上是一个有其自己的资金来源的信托基金公司。而全国旅游促进基金会则和中央银行的关系更为密切。也正因为如此，全国旅游促进基金会才可能在没有任何融资背景的情况下，凭借是中央银行的附属机构向美洲开发银行贷到两笔款。

全国旅游促进基金会全面负责坎昆度假区基础设施和其他各项设施的设计和建设，负责坎昆度假区的对外宣传促销，也对开发建设初期的宾馆、饭店启动和经营给予了一定的资助和扶持。全国旅游促进基金会聘请一些国内咨询机构来做规划和工程方案，这弥补了它自身技术人员在设计 and 监督各项设施建设上的不足。

坎昆度假区的大多数基础设施都是由全国旅游促进基金会投资建设的，但具体工程则由相关的政府机构如公共工程部、水利部去组织完成，全国旅游促进基金会的任务就是协调这些机构的工作。这些基础设施完工后交由相关的单位和公共机构来经营和收费。

坎昆度假区的全部规划费用由墨西哥中央银行承担，1969年后，由中央银行的附属机构全国旅游开发公司和全国旅游促进基金会承担。

坎昆度假区的基础设施由全国旅游促进基金会提供资金启动建设，随后全国旅游促进基金会也一直是最大的投资者。这其中有一部分资金来源于美洲开发银行两笔贷款。在用第一笔美洲开发银行贷款建设基础设施时，全国旅游促进基金会配套投入了总投资的70%的资金。在使用美洲开发银行第二笔贷款时，全国旅游促进基金会投入的资金超过总投资的60%。

1971年，美洲开发银行第一笔贷款投入使用，主要用于初期的饭店建设所必须的基础设施的开发、穆杰雷斯岛环境的改善和尤卡坦半岛上古迹的修复。由这笔贷款所支持的工程费用约占4710万美元。其中美洲开发银行投入了2150万美元外汇。后来随着一些后续工作的增加及通货膨胀率的提高，这些工程所需的费用增加到7329万元，全国旅游促进基金会承担了增加出来的这几千万费用。1976年，美洲开发银行第二笔贷款投入使用，用于补充旅游区和新城区中的基础设施，包括建设一所中学，扩建饭店学校等总投资约4950万美元，美洲开发银行投入了2000万美元。

全国旅游促进基金会自有资金的一个重要来源，是向开发者转让建饭店用的土地和向新居民出售建房地。全国旅游促进基金会以低价买进生地，经开发后将基础设施齐备的熟地以相应的价格出售，开发费用实际由买主承担。在度假区开发初期，转让土地的收入不足以弥补建设基础设施的开发成本。但随着坎昆度假区的发展，土地的转让越来越多；由此而来的收入也不断增加。

由于墨西哥宪法规定，滨海地区的土地不能向外国人出售。因此开发好的熟地，即便是由私人开发的也只能卖给至少由墨西哥人控股的买主，这就在一定程度上控制住了地价，同时也促使墨西哥人提高管理水平和所有权意识。全国旅游促进基金会是旅游部下属的一个负责旅游业发展的部门，是坎昆旅游开发和管理的政府主管机构。它每年从泛美开发银行获得2150万美元的资金，有一半用于旅游服务业和在本土上创建一座“服务型城市”的基础设施，资金主要用于帮助在景区或景区附近居住的墨西哥居民。

全国旅游促进基金会采用的这种集中模式发展旅游业，在开发过程中，更强调提高当地公共设施的现代化程度，提高当地的教育和生活标准，促进当地社会的发展与进步。总之，在坎昆的度假区土地开发中既追求经济增长目标，鼓励资本投资，也顾及社会公平，帮助穷人脱贫就业，也就是体现了“既保护富人、更关心穷人”的政府意志。

免责声明： 本文系转载相关媒体，仅代表作者个人观点，与中国城市发展网无关。其原创性以及文中陈述文字和内容未经本站证实，文章仅供参考。本站对其真实性、完整性、及时性不作任何保证或承诺。

#### 相关内容

- 巴西、墨西哥发展海滨旅游的经验与
- 2010年外国直接投资吸引力城市排
- 巴西航运业图谋发展

[设为首页](#) | [加入收藏](#) | [关于我们](#) | [申请友情链接](#) | [版权与免责声明](#) | [出国考察声明](#)

联系电话：010-64462852 传真：010-64462856 邮箱：[ccyb1102@163.com](mailto:ccyb1102@163.com)

版权所有·中国城市发展研究会 京ICP备07017983号

Copyright?2006-2009 All Rights Reserved

