

芜湖旅游房地产开发模式研究

张明新,王虹

摘要:旅游业和房地产业的融合是旅游业和房地产业的一种新的经营形态。以芜湖华强旅游城项目为例,分析了“旅游+地产+商业”的旅游房地产开发模式的特点,认为这种模式具有巨大的市场空间,是推动城市化进程的有效手段。提出了运用这种模式应到达的要求。

关键词:旅游房地产;开发模式;芜湖华强旅游城;城市化

中图分类号:F293.3 **文献标识码:**A **文章编号:**1673-1999(2010)15-0079-03

作者简介:张明新(1978-),男,硕士,马鞍山师范高等专科学校(安徽马鞍山 243041)教师;王虹(1969-),女,马鞍山师范高等专科学校副教授。

收稿日期:2010-04-10

基金项目:马鞍山师范高等专科学校科研项目(2009xjkyxm15)。

旅游房地产开始的标志是1964年法国阿尔卑斯山地区的别墅度假村,它首次采用了分时(timeshare)销售的方式招揽客户,随后这种方式在瑞士和欧洲其他国家传播开来。70年代分时销售引进美国,房产商在销售中引入“时权”概念,刺激了消费者购买,并发展成为当前在欧美流行的“假期交换系统”,使旅游房地产得到了迅速发展。今天遍布世界各地的分时度假酒店、高尔夫度假村、山地度假村等,将旅游房地产推向了高潮。

2001年7月在海口举办的“中国首届旅游房地产博览会暨首届中国旅游房地产发展论坛”标志着我国旅游房地产进入了一个新阶段。随着国内旅游房地产市场的蓬勃发展,研究文献不断增多。这些研究主要集中在5个方面:一是我国发展旅游房地产的可行性、制约因素及问题和对策探讨;二是从房地产的角度探讨旅游房地产处理积压房地产的意义;三是从景观房产的角度分析它的概念、特点、类型等;四是对旅游房地产得以确立的理论基础的探讨;五是对旅游房地产市场体系及其开发模式的研究。上述文献对开发模式的研究集中于将不同的模式加以介绍或比较^[1-2],没有探讨某一具体的开发模式。

一、模式的引入

芜湖华强旅游城项目将以建设现代化、园林化和生态型优美城区为目标,在安徽省芜湖市长江大桥综合经济开发区内整体规划设计,分步开发建设,总投资70亿元,占地面积3.3km²,其中旅游用地1.66km²(湖面面积72万m²,占旅游用地面积的43.46%)。该项目以“方特欢乐世界”高科技特色主题公园为核心,

以主题公园旅游为主,综合休闲旅游与新城市概念,集商贸、酒店、娱乐、餐饮、人居、教育等多项功能。

芜湖华强旅游城项目以文化、旅游房产为支撑,以商贸、三产为增长点,集旅游观光、会务博览、娱乐休闲、生态人居为一体,力求打造成中国中部地区高科技、多功能、高标准的大型旅游文化产业基地。已经建成的华强旅游城主题公园将成为“立足皖东南、辐射‘长三角’,影响全中国”的区域性的旅游目的地,从而打响“自然黄山、徽商故里,人文芜湖,魅力华强”的旅游文化新格局。

芜湖华强旅游城项目由高科技主题公园及服务设施,业态齐全的城北商业圈,配套完善的生态型人居社区三个板块有机组成(即“旅游+地产+商业”模式),其中主题公园的接待能力设计为300万人次/年以上。旅游城以高科技特色主题公园为核心支撑,将休闲型旅游及新城市概念融合为一体,将成为我国未来城市旅游发展的一个样板(即旅游城市化)。

二、模式板块

模式以“旅游+地产+商业”模式为核心,以“旅游主体房地产”和“成片综合开发运营”为两大开发特色,两大核心竞争力。模式引入成片综合开发运营理念,形成了健全的产业链,促进房地产与旅游、文化艺术、休闲等产业的互动发展和良性循环。

(一) 旅游

旅游项目有方特高科技主题公园、方特童话王国、方特欢乐水世界、方特度假城中城、大桥生态区、滨江公园、景观大道、高架观光轨道。

方特欢乐世界是中国目前规模最大的第四代主

题公园,总面积约 125 万 m^2 ,其中陆地面积约 53 万 m^2 ,水面面积约 72 万 m^2 ,属于芜湖华强旅游城的一部分。方特欢乐世界采用当今最先进的理念和技术精心打造,堪称“国际一流”。芜湖方特欢乐世界由阳光广场、方特欢乐大道、渔人码头、太空世界、神秘河谷、维苏威火山、失落帝国、精灵山谷、西部传奇、恐龙半岛、海螺湾、嘟噜嘟比农庄、儿童王国、水世界、火流星等 15 个主题项目区组成。其中,阳光广场、方特欢乐大道、渔人码头是全开放式区域,游客可以免费自由参观。方特欢乐世界中的主题项目、游乐项目、休闲及景观项目共计 300 多个,其中包括许多国际一流的大型项目,大部分项目老少皆宜。这里有国际一流的高空飞翔仿真体验项目“飞越极限”、大型动感太空飞行体验项目“星际航班”、亚洲首座大型多水幕立体交互历险项目“所罗门封印”、中国首创的大型火山穿行历险项目“维苏威火山”、国内最大的玛雅主题大型历险项目“神秘河谷”,亚洲规模最大的恐龙灾难体验项目“恐龙危机”等^[2]

(二) 商业

华强城市广场是芜湖华强旅游城项目三大重要组成部分之一,其商业建筑面积共约 12 万 m^2 ,是华东地区首个以主题公园为最大主力店,齐集旅游、餐饮、娱乐、休闲、购物的超大型商业综合体。项目包括阳光广场区、CITYWALK 区、渔人码头区、品味天地区和天天 MARKET 区 5 个主题街区。

阳光广场区业态分布休闲餐饮、品牌连锁快餐、世界及中华美食广场、大型酒楼、KTV 及婚纱摄影、健康水会、主题商城等,营业面积约 2 万 m^2 。CITYWALK 区业态分布咖啡店、冷饮店、玩具店、时尚精品店、礼品店、便利店、书店、健身中心、电玩城和时尚客栈等,营业面积约 2 万 m^2 。渔人码头为酒吧风情街,以酒吧主力店、慢摇吧、清吧、西餐吧、交友吧为主,营业面积约 5000 m^2 ,将成为全城最有情调的地方,如同 San Francisco 的 Fisherman's Wharf。主要呈现水岸风情。天天 MARKET 区以大型超市卖场为主,营业面积约 2.5 万 m^2 ,以购欢乐、购时尚为特点。品味天地区以各种规模餐饮为主,营业面积约 5 万 m^2 ,是有品有味的食尚天地。

项目以华强旅游城的超大规模为依托,兼享亚洲最大在建主题公园“方特欢乐世界”的超旺人气,其辐射商圈广阔。近可覆盖芜湖、马鞍山、铜陵,远可影响长三角甚至全中国。建成后的华强城市广场,不仅必然成为芜湖最时尚的商业中心、鼎旺之地,更会是皖江、皖南区域的旅游、消费中心和商务活动聚集地。

华强城市广场的商业房地产项目按照“只租不售、统一产权、统一管理”的原则运营。其优势体现为:

(1)协调业态及最佳比例,网罗各端消费群,为商家保证充足客源;(2)营造良好商业氛围,为商家减免投资风险;(3)统一管理,利于创造整体品牌,提高行业竞争力;(4)规范化管理,为商家提供系统的店铺维护、物业增值服务等;(5)彰显开发商资金实力,集聚商家信心,促进商业迅速兴旺。(6)专业商业经营,专业物业管理。统一产权管理的同时,华强城市广场还将对商业的日常营运、物业维护、商业推广、物业出租、品牌控制与调整等实行专业化的统一管理。与绝大多数商业物业不同,华强城市广场不仅会搞好招商,更会注重后期的管理,如调控经营品种、营造舒适的购物环境、提升整体商业形象等,以保障经营者的利益,使整个项目能长久保持市场竞争力。

(三) 地产

旅游地产项目包括别墅小区、多层住宅小区、小高层住宅小区、高科技产业园、物流中心等。这里的地产是一种狭义的房地产,主要指住宅区。

醇美华城是芜湖华强旅游城项目三大重要组成部分之一,占地约 1.64 km^2 ,东临银湖北路,与主题公园融为一体,西至浩瀚长江,南接天门山路,北侧毗邻生态公园,与长江大桥遥遥相望。醇美华城作为一个大型的国际化的人文社区,将提供全方位的优质生活环境。景观型住宅区是形成旅游地人气的前提,是旅游地持续改善旅游环境的动力,同时可带动旅游景区级差地租的升级,提高旅游景区层次,提升旅游景区的品位,以此吸引更多投资,促进旅游地进一步开发^[1]。

三、“旅游+地产+商业”模式的特点

(一)“旅游+地产+商业”模式是一种新的地产开发模式,它将旅游、生活休闲、购物消费、会展等一系列元素结合在一起,倡导一种新的生活理念和方式,引领新的生活时尚。它不囿于一时一地的开发,而是着眼整体,进行组团式、城区连片开发,区内各项生活配套设施(交通、医疗、教育等)齐全,超出了单纯意义的地产开发。它是城市化进程的又一有效手段和措施。在政府投入有限的情况下,围绕提高城市化这一目标,以政府的市政发展规划为基础,企业投入为关键,进行该模式的复制,是促进城市发展,扩大城区规模(尤其是中等规模的欠发达城市)的有效途径。

(二)形成“旅游主体房地产”和“成片综合开发运营”两大开发特色,两大核心竞争力,二者相辅相成,不可分割。它们不是旅游与地产的简单捆绑和叠加,而是具有丰富的内涵和外延:以具有吸引人们观赏的公共景观和有游客进入为主要特征,以旅游主题的策划和注入为特点,以依托旅游城的丰富资源为核心,以旅游、住宅、商业、酒店、办公、休闲娱乐、文化会展

等诸多产业的互动为发展动力,以不断创想和自主创新为进步源泉,通过“差异化”的大型综合社区的开发和运营,满足人们对现代优质生活的多元需求。

四、“旅游+地产+商业”模式实施要求

一是总体规划,分步实施,先做旅游,后做房产。项目建设要高标准、有创意,要聘请顶级的景观设计公司进行精心规划和设计,并做到规划一步到位,然后分步实施。项目建设要坚持先做旅游,后做房地产。旅游项目的建设与管理要不求盈利,只求精品,以人气带动区域价值提升,为房地产项目(商业+地产)的后续开发奠定基础。

二是综合开发,全面收益。芜湖华强旅游城项目的功能组合极其丰富,配套齐全,子项目众多,因此,在项目开发规划和实施过程中,一定要达到旅游项目、地产项目、商业项目和配套项目相互支撑、降低风险的目的。

三是环境优先,永续利用。在旅游房地产项目中,自然生态资源是项目生存和可持续发展的基础。芜湖华强旅游城项目建设应坚持“统一规划,近期、远期兼

顾”的原则,它是以主题公园为核心,需要正确处理保护与开发的矛盾,防止和杜绝一切破坏性的建设。

四是做好项目规划的合理衔接。在项目规划中要着重处理好一期工程与后续工程、整个项目与各子项目之间的衔接,要进一步协调好关系,使各个子项目具有相对的独立性,同时又共同组成一个有机的整体,合理分担整个项目不同功能的诉求。对项目周边原来的景区、景点,可与之开展多种方式的联合经营,在尊重历史、科学保护的前提下,进行统一的规划、扩充和完善,加强项目之间的深度整合,丰富、提升整个区域旅游的游历空间与内涵^[4]。

五是建筑为形,文化为魂。芜湖华强旅游城项目的高端产品特性,决定了项目建设一定要走“精品化”道路,要着力强调项目的个性、质量和创新,导入相关权威的国际体系认证体系。使其得到全新的定位、延续和提炼。

参考文献:

- [1] 胡浩,汪宇明. 中国旅游目的地房地产开发模式研究[J]. 桂林旅游高等专科学校学报,2004(4).
- [2] 文彤. 城市旅游住宅地产发展研究[J]. 城市问题,2006(9).