# 浅谈旅游房地产的发展空间

来源：网络 作者：紫陌红颜 更新时间：2024-01-28

*近年来，随着 旅游 消费的不断增长和人们旅游观念的日渐成熟，我国旅游业在经历了初期单纯以观光为目的的 发展 阶段后，度假休闲式旅游正逐渐取代过去走马观花式的旅游，成为旅游消费的主流。人们开始不再追求花最少的钱，用最短的时间，玩尽可能多的景点...*

近年来，随着 旅游 消费的不断增长和人们旅游观念的日渐成熟，我国旅游业在经历了初期单纯以观光为目的的 发展 阶段后，度假休闲式旅游正逐渐取代过去走马观花式的旅游，成为旅游消费的主流。人们开始不再追求花最少的钱，用最短的时间，玩尽可能多的景点这种浮光掠影、赶场似的旅游，而是开始追求旅游过程中高质量的休闲和享受，渴望身心彻底的放松。例如到风景秀丽的地方小住几天，或到度假区修心养性一番，远离喧嚣的城市，在大 自然 中与家人同享天伦之乐。人们旅游观念的改变和我国各种休假制度的相继出台，为度假旅游的发展提供了条件。此时的人们的旅游方式正由观光型向休闲度假型转变。而旅游市场的这一变化，又催生出一种旅游边缘产业——旅游房地产，这一新型边缘产业的产生对旅游业发展将起到积极的作用。而且，这种旅游边缘产业已经开始走向房地产发展业市场的前沿地带了。

旅游房地产的概念

旅游一直是房地产投资开发的一个重要领域，除按传统方式开发经营的酒店和度假村外，随着度假旅游的兴起而旅游房地产运营而生。所谓旅游房地产是指以旅游度假为目的的房地产开发、营销模式，开发项目全部或部分实现了旅游功能。包括利用旅游开发区、旅游景区、休闲度假区的优越自然条件、地理位置开发的具有投资回报和多种功能的住宅项目，如景区住宅、海景住宅、风景名胜区度假村、民俗度假村等，以满足人们休闲度假旅游的需求。

目前 旅游房地产按其所有权和使用权的大小可分为几种形态：一是分时度假（时权酒店），客户支付一定的费用就可以拥有一定时段的物业居住和使用权；二是产权酒店，产权酒店是指将酒店的每一个单位分别出售给投资人，同时投资人可以委托酒店管理公司或分时度假 网络 进行管理，用于营业，获取一定的投资回报(北京的金色假日产权酒店、快乐无穷大等)；三是主题社区或景区住宅，这类项目实际上是旅游休闲设施和住宅两大块拼凑在一起，但前者不出卖产权及使用权给个人，后者实际就是商品住宅，可以购买完全产权（高尔夫、登山、滑雪运动度假村等）；四是房地产大盘或者新城区项目，由于开发面积很大或者周围有需要保护或可以借力的生态环境，因此，就出现了不同于小区配套景观的、大规模人为造景或者自然借景的开发项目。

与传统房地产的不同

旅游房地产是由旅游+房地产而形成的房地产业，这种特殊房地产与传统房地产开发相比，它有自己本身的特点：

一、这类项目常年居住的不多，因其产业是依靠旅游而发展的，所以，在假期、旅游季节则火爆，平时比较平淡，其后期的物业管理 则成为一个难点；

二、由于物业性质不同传统房地产，这类项目提供的服务也不一样，如餐饮、清洁等不同于普通小区；

三、由于服务对象主要是休闲度假的游客，所以，这类项目不追求大面积，而配套设施则成为这类项目的重点，对外部环境的设计也讲究得多。

从前期策划到后期物业管理的全过程，旅游房地产具有独特的特点，而这些特点还需要长时间的归纳和整理并且系统化。

旅游房地产的发展空间

旅游房地产的产生始于法国地中海沿岸，当时地中海沿岸开发了大量海滨别墅，一时间欧洲、北美的游客蜂拥而至，地中海成为欧洲乃至世界的休闲度假中心。20世纪60年代法国阿尔卑斯山的别墅度假村首先以分时销售的方式招揽客户。而今天，分时度假酒店、高尔夫度假村、山地度假村、休闲别墅等已遍布世界各地。在亚洲，日本、韩国、菲律宾、泰国，马来西亚、新加坡等国家的旅游房地产方兴未艾，大批国际地产开发商、酒店投资管理机构纷纷介入旅游物业开发，并取得了可观的收益。

中国 的旅游房地产业在20世纪八九十年代萌芽，沿海 经济 发达地区抢得先机，大量的传统房地产资金开始开辟新的领域，投向旅游房地产开发。这为已经日趋饱和的传统住宅领域寻找到了一个新的突破口。众所周知的，海南在从1993年房地产泡沫破灭之后，房地产市场一泻千里直跌谷底。放眼望去，烂尾楼比比皆是，空置房触目惊心。可近年来，海南的房地产业凭借它那得天独厚的海景风光将其中一部分空置房改造为旅游物业，而且其旅游度假式物业还拥有全国乃至全球的市场，这个市场潜力巨大。于是，旅游房地产便成为海南房地产的主力，海南的房地产业也随之出现了回暖的迹象。正如一位海南的房地产开发商所说：是旅游房地产又给了海南的房地产一个春天。

目前 ，北京、上海、大连、青岛、海南、广东、深圳、四川等地已开发的 旅游 房地产项目已达到上百个，以“高尔夫、山地、滑雪、冲浪、野外运动”为主题的休闲度假住宅、别墅、酒店就已超过80家。其投资商除了国外和港台颇具实力的大公司外，还包括内地首创、海航、中信、中旅等大型 企业 ，

同时也包括天鸿集团、万通集团等一大批房地产投资商、开发商。

结语

如今，我国的旅游房地产概念已经浮出了水面，市场运营已初露端倪，而且 发展 潜力巨大。同时，国家和地方政府相继出台了一系列推动旅游和相关产业发展的新的政策，不仅为旅游业发展提供了可持续性发展的动力保证，而且也为房地产业营造了一个广阔的发展平台。面对旅游房产业如此巨的大发展空间，各地房地产业和旅游业应该发挥本地的风景优势，以及结合其本身的文化、 经济 、 交通 、区域发展等诸多有利条件来大力发展旅游房地产业。在发展旅游房地产业的同时我们也要保持一定的理性，以至于不让风景旅游区受到损坏和破坏。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！