



艾凯咨询
ICAN Consulting

2015-2020年中国旅游综合体市场运行态势及投资策略报告

一、调研说明

《2015-2020年中国旅游综合体市场运行态势及投资策略报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/247395.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：sales@icandata.com

联系人：刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、摘要、目录、图表

第1章：旅游综合体相关综述 27

1.1 旅游综合体概念 27

1.1.1 旅游综合体的由来 27

1.1.2 旅游综合体的内涵 27

1.2 相关概念的辨析 29

1.2.1 旅游综合体与旅游产业集群 29

(1) 旅游综合体与旅游房地产 30

(2) 旅游综合体与旅游区 31

1.3 旅游综合体的发展架构 31

1.3.1 旅游吸引核 32

1.3.2 休闲聚集区 33

1.3.3 居住发展带 33

1.3.4 社区配套网 33

1.3.5 产业延伸环 33

1.4 旅游综合体的基本特征 34

1.4.1 旅游综合体内部特征 34

(1) 旅游功能复合性 34

(2) 业态配比合理性 35

(3) 空间形态连续性 35

(4) 运营一体化 35

1.4.2 旅游综合体外部特征 36

(1) 城市旅游形象代表性 36

(2) 区域经济拉动性 36

(3) 交通系统便利性 36

(4) 政府参与的必须性 36

1.5 旅游综合体开发的动因 37

1.5.1 旅游消费转型发展的需要 37

1.5.2 旅游供给能力升级的产物 37

1.5.3 文脉传承的有效方式 38

1.5.4 政府城市发展政策影响的必然结果 38

| | |
|----------------------|----|
| 1.6 旅游综合体开发的作用 | 39 |
| 1.6.1 政府机构：区域综合升级的引擎 | 39 |
| 1.6.2 旅游集团：旅游投资模式的新路 | 40 |
| 1.6.3 地产企业：地产创新开发的方向 | 40 |
| 第2章：中国旅游综合体投资开发环境分析 | 41 |
| 2.1 旅游业发展及转型升级趋势 | 41 |
| 2.1.1 旅游业发展现状分析 | 41 |
| (1) 国内旅游人数分析 | 41 |
| (2) 国内旅游收入分析 | 42 |
| (3) 国内旅游消费分析 | 44 |
| 2.1.2 旅游业发展潜力分析 | 45 |
| (1) 旅游业政策扶持加大 | 45 |
| (2) 居民旅游消费能力提升 | 46 |
| (3) 旅游业发展空间分析 | 47 |
| 2.1.3 旅游业转型升级方向 | 50 |
| (1) 旅游消费模式升级分析 | 50 |
| (2) 传统旅游行业弊端显现 | 51 |
| (3) 旅游行业转型升级方向 | 51 |
| (4) 旅游产业融合发展分析 | 52 |
| 2.2 旅游景区开发与经营情况分析 | 53 |
| 2.2.1 旅游景区开发历程回顾 | 53 |
| 2.2.2 旅游景区开发经营模式 | 54 |
| 2.2.3 旅游景区经营情况分析 | 55 |
| 2.2.4 旅游景区发展特点分析 | 57 |
| 2.2.5 旅游景区综合开发趋势 | 57 |
| 2.3 旅游地产开发现状与趋势分析 | 58 |
| 2.3.1 旅游地产发展历程回顾 | 58 |
| 2.3.2 旅游地产开发现状分析 | 60 |
| 2.3.3 旅游地产项目情况分析 | 61 |
| 2.3.4 旅游地产行业发展特征 | 62 |
| 2.3.5 旅游地产发展前景分析 | 63 |
| 2.3.6 旅游地产开发模式升级 | 64 |

| | |
|------------------------|----|
| 2.4 旅游综合体与新型城镇化的关系 | 64 |
| 2.4.1 我国城镇化水平及规划 | 64 |
| 2.4.2 新型城镇化的提出及特点 | 65 |
| 2.4.3 旅游综合体城镇化的特殊性 | 68 |
| 2.4.4 旅游综合体对新型城镇化的影响 | 69 |
| 2.4.5 新型城镇化对旅游综合体开发要求 | 70 |
| 2.5 旅游综合体开发用地环境分析 | 71 |
| 2.5.1 土地政策变化情况分析 | 71 |
| 2.5.2 旅游产业用地优惠政策 | 73 |
| 2.5.3 建设用地供需情况分析 | 75 |
| (1) 批准建设用地规模分析 | 75 |
| (2) 建设用地供应情况分析 | 76 |
| (3) 建设用地出让情况分析 | 77 |
| (4) 主要城市土地价格分析 | 77 |
| 第3章：中国旅游综合体开发现状与运营模式分析 | 79 |
| 3.1 旅游综合体发展历程分析 | 79 |
| 3.1.1 旅游综合体萌芽期 | 79 |
| 3.1.2 旅游综合体发展期 | 79 |
| 3.1.3 旅游综合体井喷期 | 80 |
| 3.2 旅游综合体发展现状分析 | 81 |
| 3.2.1 旅游综合体开发现状 | 81 |
| 3.2.2 旅游综合体发展特点 | 81 |
| (1) 投资热点呈现战略规划导向性 | 81 |
| (2) 项目选址呈现稀缺资源导向性 | 83 |
| (3) 投资主体呈现出多元化的趋势 | 84 |
| (4) 项目投资呈现金额巨大的特点 | 85 |
| (5) 开发模式创新形式在不断涌现 | 86 |
| 3.3 旅游综合体开发途径与形式 | 87 |
| 3.3.1 旅游综合体开发途径 | 87 |
| (1) 内部新增开发 | 88 |
| (2) 内部置换开发 | 88 |
| (3) 外部关联开发 | 89 |

- (4) 外部储备开发 89
- (5) 整体协调开发 89
- 3.3.2 旅游综合体开发形式 90
 - (1) 域内更新型 90
 - (2) 域外联动型 91
 - (3) 综合统筹型 91
- 3.4 旅游综合体运作模式分析 91
 - 3.4.1 政府运作模式分析 91
 - 3.4.2 企业运作模式分析 92
 - (1) 企业角色的定位 92
 - (2) 企业商业模式 93
 - (3) 企业运作模式的流程 95
- 3.5 旅游综合体收入模式分析 96
 - 3.5.1 传统观赏旅游收入模式 96
 - 3.5.2 体验式观赏旅游收入模式 96
 - 3.5.3 休闲旅游收入模式 96
 - 3.5.4 度假旅游收入模式 97
 - 3.5.5 旅游房地产收入模式 97
 - 3.5.6 区域开发收入模式 97
- 第4章：中国旅游综合体发展模式及选择与优化 98
 - 4.1 旅游综合体发展模式分析 98
 - 4.1.1 以娱乐功能为核心的发展模式 99
 - (1) 模式基本概述 99
 - (2) 模式开发特征 99
 - (3) 模式经营战略 100
 - (4) 个案分析——日本迪士尼乐园 101
 - 4.1.2 以休闲度假功能为核心的发展模式 103
 - (1) 模式基本概述 103
 - (2) 模式开发特征 103
 - (3) 模式经营战略 105
 - (4) 个案分析——珠海海泉湾度假城 105
 - 4.1.3 以综合购物功能为核心的发展模式 107

- (1) 模式基本概述 107
- (2) 模式开发特征 108
- (3) 模式经营战略 109
- (4) 个案分析——杭州大厦 110
- 4.1.4 以会展功能为核心的发展模式 111
 - (1) 模式基本概述 111
 - (2) 模式开发特征 112
 - (3) 模式经营战略 113
 - (4) 个案分析——成都国际会展中心 114
- 4.2 旅游综合体发展模式选择 114
 - 4.2.1 发展模式选择的必要性 114
 - 4.2.2 发展模式选择影响因素 115
 - (1) 影响因素分析 116
 - 1) 资源禀赋 116
 - 2) 价值协同强度 116
 - 3) 投资回收期 117
 - 4) 城市经济环境 117
 - 5) 城市社会环境 118
 - 6) 城市旅游环境 118
 - 7) 区位环境 119
 - 8) 利益相关者 119
 - (2) 影响因子的整合 120
 - 4.2.3 旅游综合体发展模式选择 121
 - (1) 确定旅游综合体核心驱动功能 121
 - 1) 以娱乐功能为核心的旅游综合体 122
 - 2) 以度假功能为核心的旅游综合体 122
 - 3) 以综合购物功能为核心的旅游综合体 122
 - 4) 以会展功能为核心的旅游综合体 122
 - (2) 其他功能子系统配置原则 123
- 4.3 旅游综合体发展模式优化 124
 - 4.3.1 旅游综合体发展主要问题 124
 - 4.3.2 旅游综合体发展模式优化思路 126

| | |
|----------------------------|-----|
| 第5章：中国不同类型旅游综合体案例分析及开发策略 | 129 |
| 5.1 主题公园旅游综合体 | 129 |
| 5.1.1 主题公园旅游综合体发展历程 | 129 |
| 5.1.2 主题公园旅游综合体开发条件 | 130 |
| (1) 资源条件 | 130 |
| (2) 区位条件 | 131 |
| (3) 市场条件 | 131 |
| (4) 规模条件 | 132 |
| 5.1.3 主题公园旅游综合体开发模式 | 132 |
| 5.1.4 主题公园旅游综合体产业体系 | 134 |
| 5.1.5 主题公园旅游综合体开发策略 | 135 |
| 5.1.6 主题公园旅游综合体案例分析——深圳华侨城 | 137 |
| 5.2 温泉旅游综合体 | 138 |
| 5.2.1 温泉旅游综合体的内涵 | 138 |
| 5.2.2 温泉旅游综合开发必然性 | 138 |
| 5.2.3 温泉旅游业发展阶段分析 | 139 |
| 5.2.4 温泉旅游综合体开发条件 | 139 |
| (1) 资源条件 | 139 |
| (2) 市场条件 | 139 |
| (3) 交通条件 | 140 |
| (4) 环境条件 | 140 |
| 5.2.5 温泉旅游综合体开发模式 | 140 |
| (1) 路径一：纵向深耕 | 141 |
| (2) 路径二：横向跨接 | 141 |
| (3) 路径三：品牌塑造 | 142 |
| 5.2.6 温泉旅游综合体产业体系 | 143 |
| 5.2.7 温泉旅游综合体开发策略 | 143 |
| 5.2.8 温泉旅游综合体案例分析——昆明柏联SPA | 144 |
| 5.3 滨水型旅游综合体 | 145 |
| 5.3.1 滨水型旅游综合体开发背景 | 145 |
| 5.3.2 滨水型旅游综合体开发条件 | 145 |
| 5.3.3 滨水型旅游综合体开发模式 | 145 |

- 5.3.4 滨水型旅游综合体产业体系 149
- 5.3.5 滨水型旅游综合体开发策略 149
- 5.3.6 滨水型旅游综合体案例分析——三亚亚龙湾 150
- 5.4 乡村旅游综合体 151
 - 5.4.1 乡村旅游综合体的特征 151
 - 5.4.2 乡村旅游综合体开发背景 152
 - 5.4.3 乡村旅游综合体开发条件 153
 - 5.4.4 乡村旅游综合体开发模式 153
 - 5.4.5 乡村旅游综合体产业体系 156
 - 5.4.6 乡村旅游综合体开发策略 158
 - 5.4.7 乡村旅游综合体案例分析——成都五朵金花 159
- 5.5 文化旅游综合体 164
 - 5.5.1 文化旅游综合体的特点 164
 - 5.5.2 文化旅游综合体开发背景 165
 - 5.5.3 文化旅游综合体开发条件 166
 - 5.5.4 文化旅游综合体开发模式 167
 - 5.5.5 文化旅游综合体产业体系 168
 - 5.5.6 文化旅游综合体开发策略 168
 - 5.5.7 文化旅游综合体案例分析 169
 - (1) 芙蓉古城 169
 - (2) 上海新天地 171
- 5.6 休闲商业旅游综合体 173
 - 5.6.1 休闲商业旅游综合体的特点 173
 - 5.6.2 休闲商业旅游综合体开发条件 173
 - 5.6.3 休闲商业旅游综合体开发模式 174
 - 5.6.4 休闲商业旅游综合体产业体系 174
 - 5.6.5 休闲商业旅游综合体开发策略 175
 - 5.6.6 休闲商业旅游综合体案例分析——张家界国际旅游商业城 176
- 5.7 度假区型旅游综合体 177
 - 5.7.1 度假区型旅游综合体开发背景 177
 - 5.7.2 度假区型旅游综合体开发条件 177
 - 5.7.3 度假区型旅游综合体开发模式 179

- 5.7.4 度假区型旅游综合体产业体系 182
- 5.7.5 度假区型旅游综合体开发策略 183
- 5.7.6 度假区型旅游综合体案例分析——滇池国家旅游度假区 184
- 5.8 养生养老旅游综合体 186
 - 5.8.1 养生养老旅游综合体的特征 186
 - 5.8.2 养生养老旅游综合体开发背景 186
 - 5.8.3 养生养老旅游综合体开发条件 187
 - (1) 养生养老旅游综合体开发模式 187
 - 5.8.4 养生养老旅游综合体产业体系 189
 - 5.8.5 养生养老旅游综合体开发策略 190
 - 5.8.6 养生养老旅游综合体案例分析 192
 - (1) 台湾长庚养生文化村 192
 - (2) 北京将府庄园 194
- 第6章：中国旅游综合体区域开发潜力分析 196
 - 6.1 海南省旅游综合体开发潜力分析 196
 - 6.1.1 海南省旅游资源概况 196
 - 6.1.2 海南省旅游业现状与规划 196
 - 6.1.3 海南省房地产市场现状 200
 - 6.1.4 海南省旅游综合体开发政策 202
 - 6.1.5 海南省旅游综合体开发潜力 203
 - 6.2 云南省旅游综合体开发潜力分析 205
 - 6.2.1 云南省旅游资源概况 205
 - 6.2.2 云南省旅游业现状与规划 206
 - 6.2.3 云南省房地产市场现状 210
 - 6.2.4 云南省旅游综合体开发政策 211
 - 6.2.5 云南省旅游综合体开发潜力 212
 - 6.3 广东省旅游综合体开发潜力分析 213
 - 6.3.1 广东省旅游资源概况 213
 - 6.3.2 广东省旅游业现状与规划 214
 - 6.3.3 广东省房地产市场现状 218
 - 6.3.4 广东省旅游综合体开发政策 220
 - 6.3.5 广东省旅游综合体开发潜力 221

- 6.4 江苏省旅游综合体开发潜力分析 225
 - 6.4.1 江苏省旅游资源概况 225
 - 6.4.2 江苏省旅游业现状与规划 226
 - 6.4.3 江苏省房地产市场现状 229
 - 6.4.4 江苏省旅游综合体开发政策 231
 - 6.4.5 江苏省旅游综合体开发潜力 232
- 6.5 四川省旅游综合体开发潜力分析 233
 - 6.5.1 四川省旅游资源概况 233
 - 6.5.2 四川省旅游业现状与规划 234
 - 6.5.3 四川省房地产市场现状 238
 - 6.5.4 四川省旅游综合体开发政策 240
 - 6.5.5 四川省旅游综合体开发潜力 242
- 6.6 吉林省旅游综合体开发潜力分析 243
 - 6.6.1 吉林省旅游资源概况 243
 - 6.6.2 吉林省旅游业现状与规划 245
 - 6.6.3 吉林省房地产市场现状 248
 - 6.6.4 吉林省旅游综合体开发政策 250
 - 6.6.5 吉林省旅游综合体开发潜力 251
- 6.7 安徽省旅游综合体开发潜力分析 252
 - 6.7.1 安徽省旅游资源概况 252
 - 6.7.2 安徽省旅游业现状与规划 254
 - 6.7.3 安徽省房地产市场现状 257
 - 6.7.4 安徽省旅游综合体开发政策 259
 - 6.7.5 安徽省旅游综合体开发潜力 260
- 6.8 贵州省旅游综合体开发潜力分析 261
 - 6.8.1 贵州省旅游资源概况 261
 - 6.8.2 贵州省旅游业现状与规划 262
 - 6.8.3 贵州省房地产市场现状 266
 - 6.8.4 贵州省旅游综合体开发政策 267
 - 6.8.5 贵州省旅游综合体开发潜力 268
- 6.9 杭州市旅游综合体开发潜力分析 269
 - 6.9.1 杭州市旅游资源概况 269

| | | |
|--------|-----------------------|-----|
| 6.9.2 | 杭州市旅游业现状与规划 | 269 |
| 6.9.3 | 杭州市房地产市场现状 | 272 |
| 6.9.4 | 杭州市旅游综合体开发政策 | 273 |
| 6.9.5 | 杭州市旅游综合体开发潜力 | 274 |
| 6.10 | 青岛市旅游综合体开发潜力分析 | 275 |
| 6.10.1 | 青岛市旅游资源概况 | 275 |
| 6.10.2 | 青岛市旅游业现状与规划 | 276 |
| 6.10.3 | 青岛市房地产市场现状 | 280 |
| 6.10.4 | 青岛市旅游综合体开发政策 | 281 |
| 6.10.5 | 青岛市旅游综合体开发潜力 | 282 |
| 6.11 | 大连市旅游综合体开发潜力分析 | 283 |
| 6.11.1 | 大连市旅游资源概况 | 283 |
| 6.11.2 | 大连市旅游业现状与规划 | 284 |
| 6.11.3 | 大连市房地产市场现状 | 287 |
| 6.11.4 | 大连市旅游综合体开发政策 | 288 |
| 6.11.5 | 大连市旅游综合体开发潜力 | 289 |
| 6.12 | 上海市旅游综合体开发潜力分析 | 291 |
| 6.12.1 | 上海市旅游资源概况 | 291 |
| 6.12.2 | 上海市旅游业现状与规划 | 292 |
| 6.12.3 | 上海市房地产市场现状 | 295 |
| 6.12.4 | 上海市旅游综合体开发政策 | 297 |
| 6.12.5 | 上海市旅游综合体开发潜力 | 298 |
| | 第7章：中国旅游综合体投资开发企业运营分析 | 300 |
| 7.1 | 大型旅游企业旅游综合体投资开发情况 | 300 |
| 7.1.1 | 中国港中旅集团公司 | 300 |
| | (1) 企业基本情况简介 | 300 |
| | (2) 企业组织架构分析 | 301 |
| | (3) 企业主营业务分析 | 301 |
| | (4) 企业经营情况分析 | 302 |
| 1) | 主要经济指标 | 302 |
| 2) | 运营能力分析 | 303 |
| 3) | 盈利能力分析 | 303 |

- 4) 偿债能力分析 304
- 5) 发展能力分析 304
 - (5) 企业旅游综合体项目分析 305
 - (6) 企业发展优劣势分析 306
 - (7) 企业最新发展动向 306
- 7.1.2 中青旅控股股份有限公司 307
 - (1) 企业基本情况简介 307
 - (2) 企业主营业务分析 308
 - (3) 企业经营情况分析 310
 - 1) 主要经济指标 310
 - 2) 运营能力分析 310
 - 3) 盈利能力分析 311
 - 4) 偿债能力分析 312
 - 5) 发展能力分析 312
 - (4) 企业旅游综合体项目分析 313
 - (5) 企业发展优劣势分析 313
 - (6) 企业投资与并购分析 314
 - (7) 企业最新发展动向 314
- 7.1.3 云南旅游股份有限公司 315
 - (1) 企业基本情况简介 315
 - (2) 企业组织架构分析 316
 - (3) 企业主营业务分析 317
 - (4) 企业经营情况分析 317
 - 1) 主要经济指标 317
 - 2) 运营能力分析 318
 - 3) 盈利能力分析 318
 - 4) 偿债能力分析 319
 - 5) 发展能力分析 319
 - (5) 企业旅游综合体项目分析 320
 - (6) 企业发展优劣势分析 320
 - (7) 企业投资与并购分析 321
 - (8) 企业最新发展动向 321

7.1.4 深圳华侨城控股股份有限公司 322

(1) 企业基本情况简介 322

(2) 企业组织架构分析 323

(3) 企业主营业务分析 324

(4) 企业经营情况分析 324

1) 主要经济指标 324

2) 运营能力分析 325

3) 盈利能力分析 325

4) 偿债能力分析 326

5) 发展能力分析 326

(5) 企业旅游综合体项目分析 327

(6) 企业发展优劣势分析 328

(7) 企业投资与并购分析 328

(8) 企业最新发展动向 328

7.1.5 杭州宋城旅游发展股份有限公司 329

(1) 企业基本情况简介 329

(2) 企业主营业务分析 330

3) 企业经营情况分析 331

1) 主要经济指标 331

2) 运营能力分析 332

3) 盈利能力分析 332

4) 偿债能力分析 333

5) 发展能力分析 333

(3) 企业旅游综合体项目分析 334

(4) 企业发展优劣势分析 334

(5) 企业投资与并购分析 335

(6) 企业最新发展动向 335

⋯⋯另有6家企业分析

7.2 地产投资开发商旅游综合体投资开发情况 359

7.2.1 恒大地产集团有限公司 359

(1) 企业基本情况简介 359

(2) 企业组织架构分析 360

- (3) 企业主营业务分析 360
- (4) 企业经营情况分析 361
- 1) 主要经济指标 361
- 2) 运营能力分析 362
- 3) 盈利能力分析 363
- 4) 偿债能力分析 363
- 5) 发展能力分析 364
- (5) 企业旅游综合体项目分析 364
- (6) 企业发展优劣势分析 365
- (7) 企业投资与并购分析 366
- (8) 企业最新发展动向 366
- 7.2.2 大连万达集团股份有限公司 366
- (1) 企业基本情况简介 366
- (2) 企业组织架构分析 367
- (3) 企业主营业务分析 368
- (4) 企业旅游综合体项目分析 368
- (5) 企业发展优劣势分析 369
- (6) 企业投资与并购分析 370
- (7) 企业最新发展动向 370
- 7.2.3 雅居乐地产控股有限公司 370
- (1) 企业基本情况简介 370
- (2) 企业组织架构分析 371
- (3) 企业经营情况分析 373
- 1) 主要经济指标 373
- 2) 运营能力分析 373
- 3) 盈利能力分析 374
- 4) 偿债能力分析 374
- 5) 发展能力分析 375
- (4) 企业旅游综合体项目分析 375
- (5) 企业发展优劣势分析 376
- (6) 企业投资与并购分析 377
- (7) 企业最新发展动向 377

7.2.4 深圳市万科企业股份有限公司 377

(1) 企业基本情况简介 377

(2) 企业组织架构分析 379

(3) 企业主营业务分析 379

(4) 企业经营情况分析 380

1) 企业主要经济指标 380

2) 企业盈利能力分析 381

3) 企业运营能力分析 382

4) 企业偿债能力分析 383

5) 企业发展能力分析 383

(5) 企业旅游综合体项目分析 384

(6) 企业发展优劣势分析 385

(7) 企业投资与并购分析 385

(8) 企业最新发展动向 386

⋯⋯;另有7家企业分析

第8章：中国旅游综合体发展趋势与投融资分析 425

8.1 旅游综合体开发前景分析 425

8.2 旅游综合体发展的未来趋势 425

8.2.1 旅居一体新型生活方式成为主流 425

8.2.2 文化振兴促进文化主题日益明显 426

8.2.3 市场细分产品走向多元发展格局 427

8.2.4 大型企业成为旅游综合体开发主力 427

8.3 旅游综合体投资机会剖析 427

8.3.1 旅游业投资热度分析 427

8.3.2 旅游业投资特点分析 428

8.3.3 旅游业投资热点分析 428

8.3.4 旅游综合体投资机会 428

8.3.5 旅游综合体投资价值 429

8.3.6 旅游综合体投资建议 430

8.4 旅游综合体开发风险的控制 431

8.4.1 旅游综合体开发风险因素 431

8.4.2 旅游综合体开发风险体现 431

| | |
|----------------------------|-----|
| 8.4.3 旅游综合体开发风险控制 | 432 |
| 8.5 旅游综合体融资模式与建议 | 434 |
| 8.5.1 旅游综合体融资模式分析 | 434 |
| 8.5.2 旅游综合体融资机会分析 | 436 |
| (1) 国内信贷环境分析 | 436 |
| (2) 旅游综合体开发融资机会 | 438 |
| 8.5.3 前瞻旅游综合体融资建议 | 439 |
| 第9章：中国旅游综合体开发与运营策略 | 440 |
| 9.1 旅游综合体核心支撑要素 | 440 |
| 9.1.1 土地依托性的资源 | 440 |
| 9.1.2 旅游消费者的活动 | 440 |
| 9.1.3 地产功能化的开发 | 440 |
| 9.1.4 载体城市化的体现 | 440 |
| 9.2 旅游综合体选址和风险评估 | 441 |
| 9.2.1 选址评估指标体系 | 441 |
| 9.2.2 风险评估指标体系 | 443 |
| 9.2.3 选址与风险评估案例——“绿谷生态文化园” | 445 |
| (1) 项目概况 | 445 |
| (2) 方案选址与风险评估 | 447 |
| (3) 项目开发建议 | 449 |
| 9.3 旅游综合体的开发策略 | 450 |
| 9.3.1 综合打造 | 450 |
| 9.3.2 定位突破 | 451 |
| 9.3.3 功能构架 | 451 |
| 9.3.4 操作运营 | 452 |
| 9.4 旅游综合体的创新与运营 | 453 |
| 9.4.1 旅游综合体创新突破 | 453 |
| (1) 商业模式的创新 | 454 |
| (2) 主题概念的创新 | 454 |
| (3) 产品策划与设计的创新 | 454 |
| 9.4.2 旅游综合体运营突破 | 454 |
| 9.5 旅游综合体的营销策略 | 455 |

图表目录：

- 图表1：旅游综合体相关概念 27
- 图表2：旅游综合体相关界定 28
- 图表3：旅游综合体与旅游产业集群相似之处与区别 29
- 图表4：旅游综合体与旅游房地产的区别 30
- 图表5：旅游综合体的发展架构 31
- 图表6：旅游综合体的业态与项目类型 32
- 图表7：旅游综合体的基本特征 34
- 图表8：旅游综合体三大作用 39
- 图表9：2001-2014年我国国内旅游人数及同比增速（单位：亿人次，%） 41
- 图表10：2001-2014年我国入境旅游人数及同比增速（单位：万人次，%） 42
- 图表11：2001-2014年我国国内旅游收入及同比增速（单位：亿元，%） 42
- 图表12：2001-2014年我国国际旅游外汇收入及同比增速（单位：亿元，%） 43
- 图表13：2001-2014年我国居民人均旅游花费及同比增速（单位：元，%） 44
- 图表14：2001-2014年我国城镇和农村居民人均旅游花费及同比增速（单位：元，%） 44
- 图表15：我国主要旅游地区的规划及政策 45
- 图表16：2001-2014年我国城镇居民可支配收入及同比增速（单位：元，%） 46
- 图表17：2001-2014年我国农村居民人均纯收入及同比增速（单位：元，%） 46
- 图表18：2001-2014年我国旅游收入增速与GDP增速比较（单位：%） 47
- 图表19：我国旅游行业发展阶段 48
- 图表20：2006-2014年我国旅游行业的需求收入弹性 49
- 图表21：与旅游行业关联度较高的行业 49
- 图表22：人均GDP和旅游需求、旅游形态和出行方式的关系 50
- 图表23：我国旅游行业转型升级的方向 51
- 图表24：旅游业产业融合的概念框架 53
- 图表25：我国旅游景区开发历程 53
- 图表26：我国旅游景区开发与经营（管理）模式 54
- 图表27：2005-2014年旅游景区营业收入规模及同比增速（单位：亿元，%） 55
- 图表28：旅游景区经营利润规模 56
- 图表29：我国旅游景区的发展特点 57
- 图表30：全球旅游地产的发展历程 58
- 图表31：2010-2014年我国旅游地产热的四大特征 59

图表32：2014年我国旅游地产项目地区分布结构（单位：%） 61

图表33：2014年我国旅游地产项目用地规模结构（单位：万平方米，%） 62

图表34：我国旅游地产市场前景广阔的表现 63

图表35：2000-2014年我国城镇化水平（单位：%） 64

图表36：2014年我国正处于城市化进程加速阶段（单位：%） 65

图表37：2014年以来推进城镇化建设的政策与重要事件 65

图表38：旅游综合体城镇化的特殊性 68

图表39：旅游综合体对新型城镇化的影响 69

图表40：新型城镇化对旅游综合体开发要求 70

图表41：2010-2014年我国土地监管政策一览 71

图表42：我国部分地区旅游产业用地优惠政策一览 73

图表43：2008-2014年我国批准国有建设用地供应情况（单位：万公顷） 75

图表44：2014年我国批准国有建设用地结构（单位：%） 76

图表45：2008-2014年各类国有建设用地供应规模（单位：万公顷） 76

图表46：2008-2014年国有建设用地出让面积及成交价款情况（单位：万公顷，%，亿元） 77

图表47：2008-2014年各季度主要城市各类型土地成交均价增速走势（单位：%） 77

图表48：我国相继出台的区域规划或指导意见省份的分布 81

图表49：我国部分著名山地旅游综合体项目 83

图表50：旅游综合体的投资主体 84

图表51：旅游综合体的五种开发途径 87

图表52：旅游综合体的开发形式 90

图表53：我国旅游综合体政府运作模式中的角色定位以及关键点 91

图表54：我国旅游综合体政府运作模式中的角色定位以及关键点 93

图表55：旅游综合体的开发企业商业模式——旅游休闲、特色产业与休闲地产的良性互动 94

图表56：旅游综合体的开发企业具体模式——“三造三中心” 95

图表57：旅游综合体的开发运作流程 95

图表58：休闲旅游收入模式的分类 96

图表59：旅游房地产收入模式主要内容 97

图表60：旅游综合体开发理论模式 98

图表61：旅游综合体主要发展模式 99

图表62：以娱乐功能为核心的旅游综合体开发特征 99

图表63：以休闲度假功能为核心的旅游综合体开发特征 103

图表64：珠海海泉湾度假城服务业态构成 106

图表65：以综合购物功能为核心的旅游综合体开发特征 108

图表66：以会展功能为核心的旅游综合体开发特征 112

图表67：旅游综合体功能子系统价值协同强度 116

图表68：旅游综合体发展模式选择的影响因素 120

图表69：旅游综合体功能子系统间价值链矩阵 123

图表70：我国旅游综合体发展中的主要问题 125

图表71：我国旅游综合体产品类型 129

图表72：我国主题公园旅游综合体发展历程 129

图表73：主题公园旅游综合体选址影响因素 131

图表74：主题公园旅游综合体客源市场分布图 131

图表75：主题公园旅游综合体开发模式 132

图表76：华侨城"1+3"全国布局图 133

图表77：主题公园旅游综合体产业体系 134

图表78：迪斯尼产业链图解 135

图表79：主题公园旅游综合体开发策略 135

图表80：我国温泉旅游发展历程 139

图表81：温泉旅游综合体开发路径 140

图表82：滨水型旅游综合体开发条件 145

图表83：滨水型旅游综合体的开发手段 146

图表84：滨水型旅游综合体丰富亲水相栖的立体游憩途径 146

图表85：滨水型旅游综合体挖掘伴水而生的人文科普途径 147

图表86：滨水型旅游综合体优化水景为先的空间布局途径 148

图表87：滨水型旅游综合体开发策略 149

图表88：亚龙湾开发强度控制原则 150

图表89：2008-2014年休闲农业与乡村旅游市场规模变化（单位：万家，亿人） 152

图表90：2008-2014年休闲农业与乡村旅游收入变化情况（单位：亿元，%） 152

图表91：乡村旅游综合体的核心构成 154

图表92：乡村旅游综合体的配套功能组合 154

图表93：农田作为基础景观环境，1与N规模比例 155

图表94：发展现代化设施农业，1与N规模比例 155

图表95：六大功能配比 155

图表96：乡村旅游综合体的多产业联动 156

图表97：农业三产业化 157

图表98：乡村旅游综合体开发策略中需要注意的"三农问题" 158

图表99：成都三圣乡"五朵金花"五个景区功能定位 159

图表100：成都三圣乡"五朵金花"五个景区功能定位图示 159

图表101：花乡农居基本情况 160

图表102：江家菜地基本情况 161

图表103：幸福梅林基本情况 162

图表104：东篱菊园基本情况 163

图表105：荷塘月色基本情况 164

图表106：文化旅游综合体的特征 164

图表107：2004-2014年我国文化产业增加值及同比增速（单位：亿元，%） 165

图表108：古村镇文化旅游综合体开发条件 166

图表109：我国主要古村镇旅游类型 167

图表110：古村镇旅游综合体开发模式选择影响因素时间排列现象 168

图表111：芙蓉古城的功能分区 170

图表112：休闲商业旅游综合体开发条件 173

图表113：休闲商业旅游综合体的开发模式 174

图表114：休闲商业旅游综合体产业体系 174

图表115：休闲商业旅游综合体开发策略 175

图表116：张家界国际旅游商业城业态规划 176

图表117：旅游度假地的选择标准 178

图表118：度假区型旅游综合体开发条件 178

图表119：度假区综合体自然核心吸引力分析 180

图表120：度假区综合体自身吸引力——休闲设施 180

……略

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/247395.html>

三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（www.icandata.com）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业提供投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;
数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;
服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;
良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。