旅游房地产发展与国际旅游岛建设（一）

□ 宋祎

随着海南旅游业的不断发展壮大，与之相配套的酒店、景区、主题休闲公园、高尔夫度假村、休闲运动村、景区风格别墅住宅等旅游房地产也蓬勃发展，并且在海南旅游业中发挥着越来越重要的推动作用。旅游房地产作为一个新兴产业成为旅游开发中的新热点，是转变旅游业开发和房地产业发展模式的重要举措。旅游房地产的高水平发展加快了海南国际旅游岛建设的进程，海南国际旅游岛建设也将进一步推动海南旅游房地产的健康发展。

提纲

一、旅游房地产是海南国际旅游岛建设的重要组成部分
（一）旅游房地产是服务旅游业，品牌化、专业化、战略化发展的新兴产业
（二）区位、资源、环境、产业及市场催生海南旅游房地产的发展
1、海南得天独厚的区位、资源、环境为旅游房地产提供了有利的发展优势
2、随着旅游业的持续高速发展，尤其是国际旅游岛的建设，对旅游住宿设施等旅游房地产的需求量也将不断增大
3、随着消费结构的变化及国际旅游岛建设的逐步推进，游客对以酒店为代表的旅游地产需求档次也将不断提高
（三）旅游房地产加快海南旅游业的转型升级，对旅游业的贡献逐年提高
（四）旅游房地产是国际旅游岛建设的重要组成部分，两者相互促进、相互支撑，相得益彰
1、房地产业与国际旅游岛建设紧密结合、良性互动
2、房地产参与旅游业的开发，为建设国际旅游岛提供了必需的接待设施
3、房地产业吸引岛外人口入岛消费

二、旅游房地产助推海南国民经济社会发展持续快速健康发展
（一）科学规划，为旅游房地产的发展奠定基础
（二）旅游房地产有力推动海南国民经济社会持续健康快速发展
1、品牌创新，旅游房地产建设发展迅猛
2、优势互补，旅游房地产带动城镇宜居型地产健康发展
（三）旅游房地产有效释放资源、环境的效益，同时又有力的保护了资源和环境，体现了绿色发展、和谐发展、科学发展的新理念
（四）旅游房地产加快推进海南城市化进程和社会主义新农村建设，促进乡村旅游业的发展
（五）旅游房地产发展有力地推动了保障性住房等民生工程的实施

三、旅游房地产发展是国际旅游岛建设的永续动力
（一）国际旅游岛建设的主要任务
（二）旅游房地产发展的重点任务
1、统筹规划，加强国际旅游岛各项建设
2、超前配套，加强基础设施建设
3、突出主题，加强主题公园及精品景点景区建设
4、提升品位，加强酒店和度假村建设
5、丰富产品，加强高尔夫球场建设
6、拓展类型，加强房地产新城建设
7、完善配套，加强公共设施建设
8、提高效益，加强城市旅游建设

四、旅游房地产在海南发展前景广阔
（一）发展战略
（二）发展目标
（三）发展体系
（四）发展规模（用地）
（五）发展布局
1、三大圈层
2、南北两极
3、东西两翼
（六）发展探索

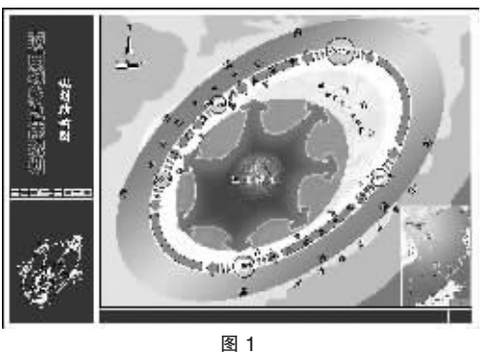


图1

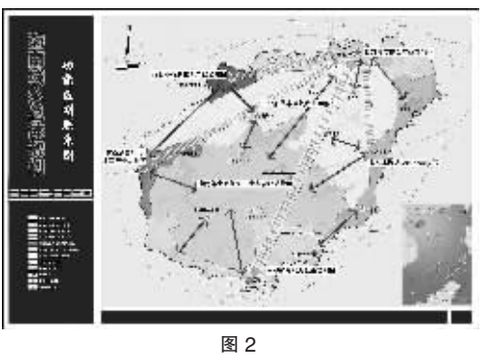
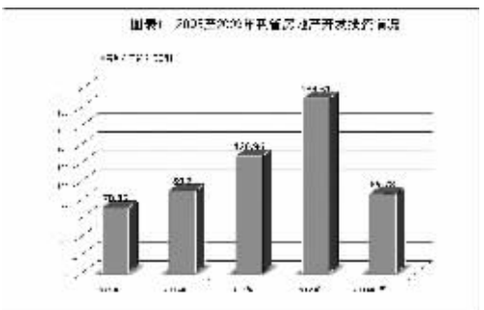


图2



一、旅游房地产是海南国际旅游岛建设的重要组成部分

（一）旅游房地产是服务旅游业，品牌化、专业化、战略化发展的新兴产业

旅游房地产是以旅游人群为对象的房地产，包括休闲度假村，旅游景区主题休闲公园，旅游、休闲、培训基地，会议中心，运动村，产权酒店，分时度假酒店，高尔夫度假村，风景名胜度假村，海景住宅，景区住宅(风格别墅)，民俗度假村，国际休闲度假中心等旅游置业项目，为最终消费者的物业形式。旅游房地产的发源地始于法国地中海沿岸。上世纪初，地中海沿岸开发了大量海滨别墅，这就是旅游房地产的初期形式——旅游景观房地产。20世纪60年代法国阿尔卑斯山地区的别墅度假村首先开发了以分时销售的方式招揽客户，旅游和房地产紧密结合，标志着旅游房地产业的诞生。此后，大批国际金融投资商、地产开发商、酒店投资管理机构纷纷介入旅游业、休闲度假业，旅游与房地产的结合模式也随着旅游房地产业的发展得到不断的丰富和创新。

旅游房地产按其所有权和使用权的不同可以分为产权酒店、分时度假、主题社区或景区住宅、房地产大盘或新城项目等，是房地产品牌化、专业化、战略化发展，与旅游紧密结合的新兴产业。

（二）区位、资源、环境、产业及市场催生海南旅游房地产的发展

早在2005年，海南在旅游业带动下，就形成了以岛外人士购买为主的房地产市场，使海南彻底摆脱房地产“泡沫经济”的影响。海南省委省政府抢抓机遇、审时度势，基于对区位、资源、环境、产业及市场的综合认识，借鉴国际旅游业发达地区的成功经验，为了又好又快地发展房地产，不失时机地提出把房地产业与旅游业紧密结合——发展旅游房地产，从此揭开了海南乃至中国发展旅游房地产崭新的一页，海南的旅游房地产从此步入持续快速健康的发展轨道，成为旅游业发展的重要支柱。

1、海南得天独厚的区位、资源、环境为旅游房地产提供了有利的发展优势

海南岛拥有目前国内最佳的综合生态环境，同时也是世界上仅有的几块未被污染的“净土”之一。岛上绿荫浓郁，森林覆盖率超过55%，现有的5大热带原始森林区——五指山森林区、霸王岭森林区、尖峰岭森林区、吊罗山森林区和黎母山森林区形成了世界上同纬度中极为珍贵的热带生物圈和生态系统。据2005—2008年海南环境状况监测表明，海南的环境质量持续保持全国一流水平，全省环境空气质量连续保持国家一级标准，负离子含量超出世界卫生组织规定的空气清新标准的几十倍，被誉为“回归大自然的好去处，未受污染的长寿岛”。据2000年全国人口普查结果显示，海南每10万人中就有4位百岁老人，是全国的4倍；全省人均寿命72.92岁，比全国人均寿命高2岁。

海南地处北纬18^0~20^0(巴厘岛、孟加拉湾、阿拉伯海、红海、加勒比海、墨西哥湾、夏威夷群岛、吕宋岛等世界知名旅游度假圣地都在这一纬线上)，拥有全国唯一的热带海岸带，海岸线长达1528公里，其中具备旅游房地产开发条件的岸线约占50%~60%。海南气候宜人，年平均气温22~26摄氏度，阳光充足、四季如春、空气清新，阳光、海水、沙滩、绿色、空气五大旅游要素俱全。丰富的温泉资源、独特的热带雨林景观和传统的黎苗少数民族风情，将海南岛装扮成我国最具特色的海岛型旅游度假胜地，被称为祖国的后花园和度假、休闲环境的绝版。这些都为海南旅游房地产的发展提供了有利的先天条件。

2、随着旅游业的持续高速发展，尤其是国际旅游岛的建设，对旅游住宿设施等旅游房地产的需求量也将不断增大

2007年，海南旅游接待人数1845万人次，比上年增长约13%。2008年虽然受四川汶川特大地震、免签证和落地签证暂停等因素的影响，海南全年接待旅游过夜人数仍达2060万人次，保持10%的增长。今后，随着国际旅游岛建设的推进、相关入境旅游政策的不断优化及政府宣传力度的加大，可以预见，未来10~20年海南的旅游接待人数仍将保持较快的增长。相应地，对以酒店为代表的旅游住宿设施的需求量也将不断增大。2008年，海南酒店客房约有3万间。据《海南省旅游总体规划》预测，到2020年，海南省旅游住宿酒店客房需求量约为11.1万~13.2万间。也就是说，在未来12年时间内，海南省需要新建旅游住宿酒店客房大约8万~10万间。

3、随着消费结构的变化及国际旅游岛建设的逐步推进，游客对以酒店为代表的旅游地产需求档次也将不断提高

目前，海南旅游主要客源地人口超过3亿，国内中高端消费阶层已形成相当规模，其消费结构已发生明显变化，住房、汽车、旅游度假以及代表生产性服务业的旅游新业态等消费热点继续升温，消费需求更趋向多元化、个性化、品质化，使得旅游目的地及其旅游企业靠单一产品、同质化产品已经不能满足现实的市场需求。如何及时向旅游消费者提供快捷、方便、灵活、个性、健康、舒适、特色的产品也随即成为旅游地产的重要发展方向。与此同时，海南建设国际旅游岛，对外实行以“免签证、零关税、放航权”为主要特点的旅游开放政策，必将为海南带来大批量的国际高消费群体，尤其是商务旅游群体，其对酒店、度假村等旅游地产的需求档次也相对较高。

（三）旅游房地产加快海南旅游业的转型升级，对旅游业的贡献逐年提高

发展旅游房地产能够加快完善旅游目的地的旅游配套设施的开发和建设，为旅游活动的开展创造良好的前提条件，推动海南旅游业转型升级。近些年来，大量休闲度假村、高尔夫球场、旅游景区主题休闲公园等休闲度假类房地产的建成，吸引了大量的旅游度假人群进入，推动海南旅游由单一观光型旅游向休闲度假生态旅游转型；一些档次高、特色鲜明的旅游项目和旅游服务接待设施的相继开发建成，吸引了大量的高端游客和更多的国外游客的进入，推动海南旅游从以低端游客为主向高端游客为主转型，由大众消费市场向中高档消费市场转移。

随着旅游房地产快速发展，其对旅游业及国民经济的贡献逐年提高。从2005—2008年，海南省房地产开发投资分别为70.85亿元、89.2亿元、126.96亿元、189.31亿元，年均增长39%，其中80%直接用于旅游房地产及相关项目的投资；2005—2008年，海南省旅游收入分别为125.05亿元、141.23亿元、171.37亿元、192.33亿元，占GDP的比重分别为13.8%、13.43%、14%、13.2%，其中旅游房地产的投资对旅游收入的提高功不可没。

（四）旅游房地产是国际旅游岛建设的重要组成部分，两者相互促进、相互支撑，相得益彰

旅游业是海南的主导产业，国际旅游岛建设目标的提出更确定了海南旅游业的国际化发展方向。根据国际经验，著名旅游度假地的房地产发展，通常是与旅游发展结合在一起的，且旅游和房地产是海南国际旅游岛营销的重点产品。因此，海南房地产业的发展应服务于旅游业的发展，从旅游视角思考，房地产的发展应成为海南房地产业发展的重要指导思想。与之相对应，与旅游密切相关的专业性旅游地产(酒店、度假村等)和度假型居住地产(第二居所)应成为海南房地产发展的重点。

1、房地产业与国际旅游岛建设紧密结合、良性互动

海南环境资源的独一无二和不可再生性决定了其比其它任何地区都能更好地把房地产与旅游资源融合在一起。目前，海南已正式启动国际旅游岛的建设，正在努力打造成为岛外人们心目中理想的宜居地，建设成为“世界一流、亚洲著名、中国集中”的度假休闲旅游目的地。度假居住房地产和旅游房地产在海南既具有广阔的发展前景，也是结合海南建设国际旅游岛的客观需求。从海南目前房地产开发的情况看，以旅游资源为卖点的居住地产、度假性居住地产及产权式酒店、分时度假酒店等均与旅游密切相关，且与专业的、经营性的旅游酒店的边界已日趋模糊。借鉴国内外成功旅游度假目的地的经验，在成熟的旅游市场，酒店一般只接待25%的游客，宜居地、分时度假等往往包揽了剩下75%的客源。

因此，海南房地产发展的重要目标之一就是与国际旅游岛紧密结合，发挥互为客源互为支撑的良性作用，实现房地产和旅游双赢。具体而言，就是要大力发展候鸟式度假、就业型度假和分时度假等度假居住地产和星级酒店、度假村、高尔夫球场、游艇俱乐部、主题公园等专业化旅游地产，强化房地产的旅游度假功能和旅游接待功能，使房地产，尤其是度假居住地产和旅游地产，成为海南国际旅游岛建设的重要空间载体和核心旅游产品之一。

2、房地产参与旅游业的开发，为建设国际旅游岛提供了必需的接待设施

海南通过大力发展旅游房地产，初步建成了上规模和档次的接待设施，目前全省有旅游饭店400多家，其中五星级及按五星级标准建设的饭店有40多家。希尔顿、喜来登、万豪等13家国外顶级管理公司已进入海南，全省四、五星级饭店外籍管理人员占到25%以上。凯莱、天域、银泰、红树林等国内度假酒店也成知名品牌，接待酒店服务档次和管理水平不断提高。另一方面，以宜居地为基础发展起来的家庭旅馆，丰富了海南岛的旅游接待设施层次。如三亚有的住宅小区物业服务企业收集小区可出租经营的房源，自办或与别人联营家庭旅馆，让房屋所有者、物业公司和旅馆经营者都有利可图，房屋出租者既可免交物管费，还可得到出租房的一定租金，避免房屋的长期空置。这一做法，既提高了三亚旅游接待能力，也给游客带来更多样化和个性化的选择。

3、房地产业吸引岛外人口入岛消费

据统计，2006—2007年间，岛外人士在海口市和三亚市购房数量分别占该市商品房销售总量的60%和80%。累计到2006年9月底，岛外人士旅游度假购买商品房已达300多万平方米，3万多套房，按每户(套)每年来琼4人居住50天计算，共200人次日，则每年将有600万人次日到海南省旅游度假，这将大大促进海南省旅游业的发展。同时房地产业直接产生“地产旅游”，丰富了国际旅游岛的旅游层次，对海南建设国际旅游岛具有明显的促进作用。

二、旅游房地产助推海南国民经济社会发展持续快速健康发展

（一）科学规划，为旅游房地产的发展奠定基础

海南省在发展与建设中自始至终坚持规划先行的原则。从2000年开始，先后编制完成了《海南省城镇体系规划》、《海南城乡总体规划》、《海南省社会主义新农村建设总体规划》，目前，正在抓紧编制《海南省城乡经济社会发展一体化总体规划》，上述一系列省域重要规划，均突出岛屿空间特色，对全省各行政区进行整体规划控制，为实现全省城乡区域统筹协调发展，推进城乡一体化创造了有利条件。

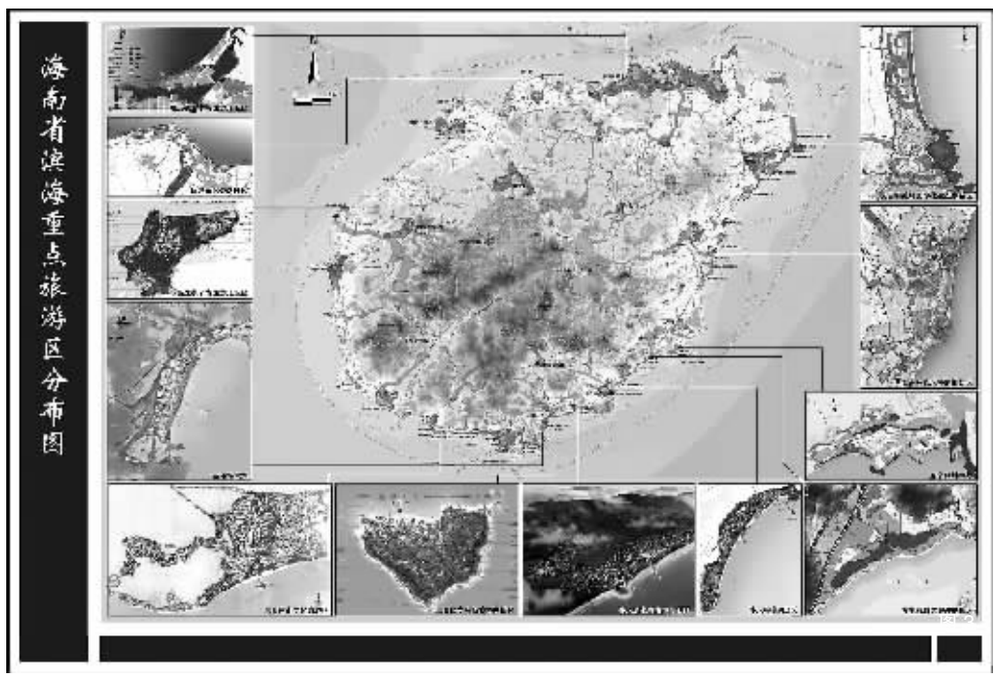
《海南城乡总体规划》贯彻“五个统筹”原则，构筑了城乡发展空间“四个圈层，一个绿心，两个发展轴，五大空间节点”的城乡空间发展结构，以及七大主题功能区的城乡发展总体布局(见图1,2)，其中东部滨海旅游综合区和南部热带滨海旅游功能区是海南旅游度假产业的重点发展地区。为了合理保护和利用资源，促进可持续发展，规划划定了35个省级重要规划控制区，其中25个为省级重要旅游景区。这些旅游度假区及景区，为海南旅游业及其相关的旅游房地产业提供了优越的资源环境条件和宽广的发展空间。《海南城乡总体规划》在宏观上有效指导着海南省旅游房地产的发展，目前海南省旅游房地产业的开发建设均集中在规划划定的滨海旅游度假重点规划控制区内。

《海南城乡总体规划》在坚持生态环境保护，节约集约用地的前提下，结合滨海资源特点及区位条件，主要在滨海地区集中成片规划建设旅游度假区，规划有三亚的三亚湾、亚龙湾、海棠湾，陵水的清水湾、土福湾、香水湾，万宁的神州半岛、石梅湾，琼海博鳌，文昌铜鼓岭及航天主题公园，乐东的龙沐湾、龙栖湾，昌江棋子湾等主要项目(见图3)。规划的重点旅游度假区、景区面积为536平方公里(仅占海南省国土面积3.4万平方公里的1.6%，各区开发规模不超过规划面积的10%)，占海岸线长度166公里(占海南岛总岸线1528公里的10%)，这些为国际旅游岛建设留足了广阔的发展空间，为旅游房地产可持续健康发展奠定了坚实的基础。

（二）旅游房地产有力推动海南国民经济社会持续健康快速发展

1、品牌创新，旅游房地产建设发展迅猛

海南旅游房地产已成为国内知名房地产企业投资的热土，万科、富力、雅居乐、鲁能、新世界、中信、华润、国信、雨润等知名企业纷纷进入，开发建设了一批滨海居住区、旅游度假酒店、高尔夫球场、游艇设施、主题公园等旅游房地产项目。目前已经初具建设规模的旅游度假区主要有：三亚亚龙湾，汇集了喜来登、希尔顿、万豪、红树林、伯尔曼、利兹卡尔顿、凯莱、瑞吉等国际知名品牌酒店，建成了公主郡、申亚一期、亚龙湾五号、高尔夫球场、商业服务中心等旅游房地产及其配套项目，已经成为国内外旅游度假的知名品牌；三亚海棠湾，正在建设道路及市政管网、污水处理厂、安置区等，并有近10家滨海高端度假酒店也已经动工兴建，规划区建成后将成为三亚滨海旅游的重要组成部分，不仅进一步完善公共设施配套和旅游服务职能，而且将极大地丰富和提升旅游品质；陵水土福湾、清水湾、香水湾，主要建成或在建项目有度假别墅、度假公寓、滨海酒店、高尔夫球场等，道路等市政基础设施进一步完善；万宁石梅湾、神州半岛，主要建成或在建项目有艾美酒店、石梅湾滨海餐厅、君悦酒店、喜来登酒店、福朋酒店、



红堡豪华精选度假酒店、游艇俱乐部等；琼海博鳌借助博鳌亚洲论坛的国际知名度以及相对完善的基础设施，已经建成的建设项目有博鳌亚洲论坛永久会址、索菲特酒店、金海岸酒店、凯宾斯基酒店以及度假别墅、高尔夫球场等。此外，文昌铜鼓岭国际化生态旅游区、文昌航天主题公园、乐东龙沐湾旅游度假区、乐东龙栖湾旅游度假区、昌江棋子湾旅游度假区等规划编制及前期工作已完成，目前已进入大规模的开发建设阶段。目前已开工建设的各项目总投资超过500亿元，正在建设的高端旅游度假酒店、度假村等超过30个，旅游房地产面积300万平方米；建设运营的高端品牌酒店、度假村超过30家，销售旅游房地产200万平方米，已经成为海南国际旅游岛建设的主要力量，有力地推动海南国民经济社会持续健康快速发展。

2、优势互补，旅游房地产带动城镇宜居型地产健康发展

海南旅游房地产迅猛发展的同时，有力地带动城镇宜居型地产健康发展。近几年来，在城镇房地产的发展过程中，海南努力创造宜居环境，主要发展以休闲度假、居住为主的房地产。自2005年以来，海南房地产开发投资连续几年保持高位增长，年平均增幅在35%以上，房地产开发投资占城镇固定资产的比重也逐年上升，由2005年的18.82%上升至2009年1–5月的31.02%；商品房施工面积年平均增长率达24%以上；商品房销售年均增幅在38.1%以上，70%以上的商品住房销往岛外，其中年均销往境外约400套；购买对象遍布全国各省、直辖市、自治区，以及美国、俄罗斯等25个国家和港澳台地区。房地产相关税收收入占我省地方税收的比重逐年增加。2008年，房地产开发投资额达189.3亿元，商品房销售面积达337万平方米，销售额177.7亿元。

2009年，在国际金融危机的持续影响下，我省采取积极应对措施，使房地产业仍然保持稳步发展态势。1月–5月份房地产开发投资完成85.78亿元，占城镇固定投资总额的31.02%，同比增长49.1%；全省商品房施工面积为1402.13万平方米，同比增长41.2%，其中本年新开工面积306.69万平方米，同比增10.7%。1月–5月份，全省商品住房累计销售面积184.35万平方米，同比增长2.42%。1月–5月，全省地方税收收入总额为59.72亿元，同比增长10.4%，房地产相关税收收入为25.24亿元，同比增长9.36%，占地方税收收入总额的27.95%。房地产开发投资保持较大幅度增长，商品住房销售面积及房地产保持稳定。房地产市场保持良好的发展态势，有力地推动海南国民经济社会持续健康快速发展。（具体经济指标见图表1–9）

（三）旅游房地产有效释放资源、环境的效益，同时又有力的保护了资源和环境，体现了绿色发展、和谐发展、科学发展的新理念

自2005年以来，海南有计划、有规划地开发建设旅游房地产，利用海岸线、河岸线、湖泊、山地、森林等优质资源，开发建设高端度假酒店、度假村、度假公寓、居住公寓等一批具有核心竞争力的旅游度假产品，打造了一流的热带海岛旅游度假胜地的服务设施。海南特有的区位优势、良好的生态环境，使旅游房地产价格节节攀升，提高了优质资源的经济效益。但也深刻的认识到，良好的生态环境是海南可持续发展的根本保证。因此，在旅游房地产开发建设过程中，从项目的选址、规划、设计、施工、污水及垃圾处理等环节都注重处理好环境保护与经济建设的关系，注重生态环境建设，加大对环境保护的投入，加强项目建设环境影响评价，使项目建设与生态环境保护协调发展；加强沿海防护林、天然保护林、公益林和退耕还林等重点工程建设，体现了绿色发展、和谐发展、科学发展的新理念。

（四）旅游房地产加快推进海南城市化进程和社会主义新农村建设，促进乡村旅游业的发展

旅游房地产的成片开发建设，采取让利于民的补偿政策和人性化安置方案，在解决好拆迁地居民社保、医疗、就学、就业等关系民生的一系列问题的前提下，不仅不损害搬迁居民的利益，而且可以加快推进海南城市化进程和社会主义新农村建设，促进社会和谐发展。

一是出让房地产开发用地可以获得城市建设资金，用来进行城市基础设施和公共服务设施建设，实施产业发展计划，扩大城镇规模，创造新的就业机会，改善城镇居民居住环境，提高城市化水平，使海南的城镇化率平均每年以1%的速度增长，2008年达到48.2%，超出全国平均水平2.5个百分点。同时通过拆迁安置，吸引农民向城镇转移。这几年我省东部的文昌、琼海、万宁、陵水，中部的保亭、五指山以及海口、三亚等城市在旅游房地产的推动下，城市建设突飞猛进，城市化水平和城市品质都有较大提高。

二是通过旅游房地产项目的辐射作用，推进周边地区道路等重要基础设施建设，带动周边地区经济发展。特别是周边村镇，通过补偿的方式，帮助解决失地村庄的水、电、路等基础设施，改善农民居住环境。同时外来人口的入住，增加了消费人群，通过发展第三产业，增加就业岗位，发展农村经济，增加农民收入，促进了社会主义新农村建设，我省的琼海市博鳌镇南强村、万宁市礼纪希望小镇等就是很好的实例。

三是旅游房地产的发展在加快国际旅游岛建设和推进社会主义新农村建设的同时，给海南乡村旅游业的发展带来了新的契机。随着游客的增加，农村基础设施建设的完善，以回归田园生活、体验热带观光农业和黎族苗族风情、休闲度假为主题的乡村旅游将吸引大量国内外游客和岛内居民，成为海南旅游业不可分割的组成部分。同时有利于推进海南农村产业结构调整，促进农民增收。

（五）旅游房地产发展有力地推动了保障性住房等民生工程的实施

旅游房地产的快速发展，提升了全省的综合实力，有力地推动了保障性住房等民生工程的实施。根据我省居民的住房情况，制定了2008年—2011年保障性住房建设规划，计划用5年时间建设廉租住房37720套，188.65万平方米，经济适用住房51581套，378万平方米，农垦棚户区改造住房145700套，802万平方米。截止2009年5月，已开工建设廉租住房11208套，占计划的29.7%，开工面积60.84万平方米，占计划的32.3%，竣工套数1370套，竣工面积7.2万平方米。开工建设经济适用住房15670套，占计划的30.2%，开工面积162.1万平方米，占计划的42.9%，竣工1974套，竣工面积21.23万平方米。农垦棚户区改造开工建设住房22545套，占计划的15.5%，开工面积180.9万平方米，占计划的22.6%，竣工套数6578套，竣工面积52.6万平方米。保障性住房的建设将改善居民的居住环境，提高国际旅游岛建设的整体水平。

（作者系：海南省住房和城乡建设厅总规划师）