

产权式酒店和分时度假

海南旅游的下一块蛋糕？



我国邮轮母港将呈“一线三点”格局

据《中国旅游报》消息，近日，第九届中国邮轮产业发展大会暨国际邮轮博览会在天津开幕。国家旅游局副局长吴文学发表主旨演讲。

吴文学说，中国邮轮旅游迎来新机遇，邮轮旅游市场规模迅速扩大，中国邮轮旅游已从国际邮轮到港服务为主的起步发展阶段，快速步入国际邮轮到港服务与中国公民搭乘邮轮出境旅游并举的发展阶段。未来中国沿海将形成北部以天津港或大连港为中心，以韩日和西伯利亚东海岸为主的航线；中部以上海港为代表，以韩日、台港澳为主的航线；南部以厦门、三亚为核心，以东南亚和两岸为主的航线的“一线三点”邮轮母港基本格局，中国将成为亚太地区最具活力和最大的邮轮市场。

近两年逾3300名中国人游南极 居全球第三

据新华网消息，近日，在“2014中国极地科学学术年会”上，武汉大学中国南极测绘研究中心刘海燕介绍，据国际南极旅游业协会（IAATO）统计，2013-2014年中国游客赴南极旅游人数达3367人，位居全球第三，仅次于美国和澳大利亚。

随着中国经济发展，民众生活水平提高，南极旅游和北冰点旅游近年来在高端旅游市场悄然兴起。目前，在每年春季从斯瓦尔巴群岛、每年夏季从摩尔曼斯克前往北冰点的旅游参与者中，便有一部分是来自中国的游客。去美国阿拉斯加等北冰点地区的中国游客同样日趋增多。

刘海燕介绍说，南极旅游成为继科学研究之后，人类和平利用南极的主要方式。近年来，中国游客到南极旅游的人数年年攀升。据IAATO统计，2003-2004年仅37人，2013-2014年达到3367人，位居全球第三。

目前，南极旅游有东线、西线、中线登陆线路，有海基、空基观光、极点之旅和亚南极岛屿行等项目。

中国大陆至关岛直航将开通

据新华社消息，往返于中国大陆和关岛之间的首条直飞航线将于10月28日开通，新航线将由波音737客机执飞。

美联航的去程航班UA130将于当地时间每周二及每周六23:30从上海浦东国际机场起飞并于次日当地时间05:50抵达关岛，回程航班UA131将于当地时间每周二及每周六19:45从关岛起飞并于同日当地时间22:40抵达上海浦东国际机场。

以往我国游客前往关岛需从日本或韩国转机。关岛是距离我国最近的美国领土，单程航班仅需4个多小时。去年我国去关岛的游客数字为11235人次，预计今年将超过两万。

赴泰游免签证费政策将于11月8日到期

据《南方都市报》消息，中国内地及台湾游客可在世界各地的泰国使领馆免费申请泰国旅游签证的优惠政策即将驶入终点站，这意味着，从11月9日起，中国游客赴泰旅游又得支付1000泰铢（大约190元人民币）的签证费用。

韩国仁川机场开设“医疗观光转机游”

据《北京商报》消息，韩国仁川国际机场为方便来韩游客及转机乘客（在韩停留时间4小时以上者）在短的时间内可以享受到韩国高质量的医疗服务水平，特别开设了仁川机场医疗转机旅游服务项目。

该项目最大的特点是向患者推荐距离仁川机场5-25分钟车程的优秀医院，按患者的就诊需求，提供快捷便利的医疗服务。此外，在同样高水平的医疗诊治前提下，韩国的就诊费用比其他国家低20%-30%。建议有需要就诊的游客，在来韩之前提前预约后前往，这样可以大大节省就诊等待时间。

据韩国旅游发展局相关负责人介绍，医疗观光咨询中心位于仁川国际机场1层5号出口前，这里为游客提供汉语、英语、日语、俄语等多国语言的医疗观光宣传手册，供想来韩就医的患者进行选择，此外游客还可利用英语向咨询员进行咨询。（李辑）

新产品为客户提供服务。

在拉丁美洲三个最主要的旅游目的地里，分时度假的产品在坎昆参与率约占40%，在洛杉矶则是64%，巴亚尔更是高达65%；分时度假在这些地区不仅增加了更加稳定和不断增长的人住率，还使得旅游目的地可以更好的进行自己的自身建设和提高服务，使得消费者享有更好的体验，同时也有了更强烈的需求，使当地进入到一个良性循环增长当中。

各方共同携手 规范行业建立交流平台

尽管海南的产权式酒店和分时度假已发展多年，并取得了一些经验，但由于缺少相关行业规范，大多数企业都是摸着石头过河，有的甚至游走在法律边缘，也引起了不少诉讼。

儋州市副市长胡德智1997年在琼山工作时，曾参与引进产权式酒店的工作，但那家酒店后来成了第一个介入法律诉讼程序打官司的产权式酒店项目，是个失败项目。后来他总结出几条失败的教训，败就败在开发企业的诚信上面。“搞产权式酒店和分时度假，缺少诚信是大忌。”

温德姆度假权益集团亚太公司业务发展高级副总裁柯睿认为，好的法律法规环境，对于产权式酒店和分时度假行业的发展是非常重要的，全球很多市场前期因为没有一个好的法律法规指导，市场发展不好，对各个利益相关方都造成了一些伤害。

他说，澳大利亚这方面就做的非常好，但其实也很简单直接，就是要强制开发企业向消费者提供所有产品的信息，同时也为消费者提供购买的冷静期，对于所有的销售人员进行良好的培训，必须拿到销售的许可证之后才能开始销售，同时还要进行一个持续不断的监管。

此外，澳大利亚还有分时度假的行业协会，这个行业协会已经活跃多年，在保护消费者权益的同时，也是一个沟通的桥梁，使得各个利益相关方可以就如何发展进行更多的交流和讨论。



三亚湾一酒店的大堂。 本报记者 武威 摄

在正在大力进行房地产业结构的调整，发展产权式酒店和分时度假可谓正当其时，而海南作为阳光岛、健康岛、长寿岛，是全国人民乃至世界游客向往的地方，交通条件方便，每年冬来海南康养疗养度假的人都在不断增加。

省旅游委巡视员陈耀说，分时度假和产权式酒店有相似的地方，都是以自己住和分享形式表现出来的度假形式，都是一次性的购买，都是酒店或者旅居性企业提供管理服务，“他们就好比两个孩子，父母就是旅游业和房地产业，区别只是产权式酒店拥有产权，分时度假只有使用权。”

海南在发展产权式酒店和分时度假方面前景广阔，潜力巨大。随着我国经济发展，人民收入水平提高，度假将成为中产阶层的重要的生活方式，国务院去年下发了职工带薪年休假条例，和国民旅游休闲纲要，加上现代生活消费观念的转变，都为发展产权式酒店和分时度假等旅游房地产提供了广阔空间。

分时度假 让旅游目的地受益

身为全球度假权益交换集团RCI亚太区的负责人，蒙陶顿认为，海南要将产权式酒店和分时度假结合起来，这种混合产品的模式将会给海南这样的旅游目的地带来实实在在的好处。“不管什么类型的酒店，大家最担心的都是入住率的问题，而分时度假模式的引入，可以平均提高10%到15%的入住率。”

更好的入住率可以带来更好的投资回报，保证酒店平稳运营，就可以雇佣更好的员工，给他们更好的培训，从而提供更好的服务，使酒店进入良性发展；同时也带动周边配套产业的发展，带来更多的商机，为当地整体经济发展和税收做出贡献，使得政府有财力投入更多的基础设施建设，使旅游目的地发展得更好。

蒙陶顿说，和海南一样，委内瑞拉最近也遭到较大的台风影响，但台风过后不到半个月，它已经重新接待国际游客，而这很大程度上受益于分时度假产品的拥有者，因为他们早已经计划好自己的行程，并不断联系酒店咨询何时重新开业，正是有了忠诚度非常高的分时度假消费者的存在，才能够使委内瑞拉经历这么大的自然灾害影响后，迅速恢复生机。

而分时度假和产权式酒店结合的模式，也改变了传统酒店的运营模式，传统上，游客在酒店住宿后，如果不满意，尽管付了费用，但此后也不会再想来了。而在分时度假和产权式酒店结合的模式中，开发商与终端的用户实际上牢牢绑定在一起，开发商需要不断创

■ 本报记者 邵长春 通讯员 谢曦 成和军

“我从北京飞海南的时候，所有的同事都说你选择了更好的旅游目的地，海南有着更好的空气和环境。”美国RCI公司亚太区董事总经理蒙陶顿说。

他此行的目的是参加在海口举办的“促进海南产权式酒店(分时度假)发展研讨会”，但这趟海南之旅却让蒙陶顿在北京遭受严重雾霾之苦的同事们艳羡不已。如很多大都市的普通人一样，他们长时间地拼命工作，渴望能在一年中的某个时段享受悠闲的假期，远离工作，远离雾霾，到海南这样的小岛上放松心情。

随着经济的发展，越来越多的旅行者寻求“原汁原味”的自助式度假，不愿意接受那些有商业气息的旅游项目，海南旅游业也正向此趋势发展，游客总量在上升，但旅行社团队却在下降，而这些都为海南产权式酒店和分时度假的发展创造了良好的条件，这也是此次研讨会上释放的重要信号。

产权式酒店 发展空间广阔

产权式酒店的发展源于上世纪60年代的欧洲，70年代传入美国，90年代初传入我国，至今已有近20年的历程，但真正的确立产权式度假酒店地位的，则是2009年底国务院发布的《关于推进海南国际旅游岛建设发展若干问题的意见》。《意见》明确提出要加强产权式度假酒店的开发、建设、销售等环节的规范管理，从国家层面给予产权式度假酒店一个地位。

海南是产权式酒店发展最早地区之一，随着海南整个经济社会的发展，特别是房地产业的发展而不断提速。2010年国际旅游岛建设战略提出与推进后，海南产权式酒店的发展迅速提速，据不完全统计，近三年全省动工新建的产权式度假酒店超过20家，施工面积近一百万平方米，多数布局和选址在旅游条件比较好的滨海地区、景区，小部分是分布在市中心的商务度假酒店。

省住建厅副厅长陈孝京说，海南现



三亚凤凰岛七大项目中包含产权式酒店和别墅型产权式酒店。 本报记者 张茂 摄

海口首推产权式酒店立法

■ 本报记者 邵长春 通讯员 谢曦 成和军

产权式酒店尽管在海南乃至全国发展多年，但可以说一直游走于法律边缘，处于无序发展状态，典型的例子是，产权式酒店的开发商大多数以高投资高回报吸引顾客，承诺的投资回报率高达5%甚至20%不等，而这是违反国家有关法律规定的，可能会导致买卖合同的无效或者撤销。

在此背景下，海口市于2010年启动了产权式酒店立法工作，组成立法调研组，对三亚、长沙、西安、厦门、北京等地的产权式酒店进行调研，而当时全国各个城市对于产权式酒店的态度不一，有些是不利，有些是不做表

态，有些还是在限制，如北京就有明确禁止的条例。

最终历时一年多的调研、修改、完善和最后讨论，《海口市产权酒店暂行管理办法》于2011年年底获得政府的通过并发布，这在全国还是首例，此后文昌也出台了相关办法，三亚尽管是产权式酒店最早兴起地之一，也制订了初稿，但一直没有出台。

海口市住房和城乡建设局房产管理处处长吴河说，办法明确了产权式酒店的客房可以分割出售，购买者取得产权，委托酒店管理公司进行统一的经营和管理，允许建设、销售办证和经营，给了产权式酒店一个合法的地位。同时在规划用地范围上适当的放宽，并明确了建设标准和销售标准，避

免低水平的发展。

办法实施后近3年时间，海口批的产权式酒店项目有5个，办理了5个预售证，涉及面积1.9万平方米，均价在每平方米2.1万元左右。但实施中也发现，在涉及到产权式酒店布局、定义范围、鼓励政策、经营居住矛盾、特别是对酒店经营的监督和引导上，还存

在很多不足。

而在近日的“促进海南产权式酒店(分时度假)发展研讨会”上，不少专家建议，海南作为特区，有独立立法权，是否可以考虑总结海口、文昌等地的经验，先行先试走在全国前面，率先出台省级层面有关产权式酒店和分时度假的相关法规。

康泰国际 康泰国际 康泰国际

“美”游韩国首尔济州 六日美容体验 4980元

咨询电话：66667921 / 66667951

地址：海口市龙昆南路昌茂花园首层公馆20原中国公民旅游中心

看数字

我国入境游规模居全球第四 韩国为最大客源国

据《人民日报海外版》报道，10月20日，中国旅游研究院在北京举办《中国入境旅游发展年度报告2014》发布会暨入境旅游创新发展论坛。

论坛统计显示：2013年我国接待入境游客12907.78万人次，同比下降2.51%，市场规模总量位居世界第四，仅次于法国、美国和西班牙。入境旅游实现外汇收入516.64亿美元，同比增长3.27%，旅游外汇收入也位居世界第四，仅次于美国、法国和西班牙。入境市场虽受国内外各种负面因素的影响，但从接待游客人次与旅游外汇收入综合对比来看，持续下降的趋势得到遏制。

2013年我国入境游前十大客源国为韩国、日本、俄罗斯、美国、越南、马来西亚、蒙古、菲律宾、新加坡和澳大利亚。预计今年韩国来华游客将达到430万人次。

听观点

产权酒店和分时度假：老树要开新花

■ 陈耀

产权酒店是对酒店、度假公寓产权的分享，具体表现为购买者拥有一份产权；分时度假是对酒店、度假公寓客房的度假时间的分享，实际是部分时间的使用权。它们都是旅游与房地产业结合的产物，其相同之处是：都在国外发展了几十年，以房地产和酒店充分开发、竞争加剧为发展起点，购房者一次性付款购买，在分散的时间既可自住又可分享，酒店或管理企业提供服务；其区别是：产权酒店是购买者拥有产权，委托出租，参加分红的度假型物业，分时度假是购买者通过低价获得一定时段、可以交换使用的度假型物业。

海南不少产权酒店和公寓型小区缺乏公共设施、旅居服务和社区文化的配套，目前认同度不高。分时度假自上世纪九十年代引入海南，至今水土不服。产权酒店和分时度假作为国际上枝繁花盛的“老树”，在海南面临新形势、新趋势和新挑战。

新形势是国家颁布《国民旅游休闲纲要》力推带薪新度假，十八届三中全会推进全面深化改革，2014年国发31号文件提出创新旅游发展理念，《旅游法》的实施提供了法治的保障，很多房地产和酒店需要寻求新的市场空间；新趋势是我国旅游消费方式正在发生新的变化，自助型、家庭型和旅居型度假有蓬勃之势，雾霾天气和生态环境等原因凸显海南的自然优势；新挑战是能否借助改革创新使起步于房地产、酒店过剩的产权酒店和分时度假，成为推动旅游和房地产转型升级、提质增效的新业态。

产权酒店和分时度假要紧跟海南百姓幸福家园、中外游客度假天堂的目标来发展，要对现有房地产予以公共设施、旅游设施、相应服务和特色文化的配套，努力打造康养型、研学型、创意型的旅游新街区、度假新社区和休闲新业态，要通过改革创新让国外度假形式接中国地气；适应新形势，结合新趋势开发相关度假产品；借鉴国际经验并结合本地实际制定、完善有关法规；创造诚信经营环境和多方监督机制；制定配套的产品标准和服务规范；五是利用现代信息技术打造全过程透明的平台和沟通方式；政府、协会和企业共同培育市场，引导消费。

只要把握好发展的目标、方向和途径，产权酒店和分时度假不仅可以成为新时期房地产的出路之一，还可以让这从国外引进的度假的老树真正焕发出活力，开放美丽的花。

