

# 2017-2022年中国旅游地产 市场运营状况分析及投资前景价值评估报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

[www.abaogao.com](http://www.abaogao.com)

## 一、报告报价

《2017-2022年中国旅游地产市场运营状况分析及投资前景价值评估报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.abaogao.com/b/lyyou/X05043OGH5.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

智研数据研究中心

订购电话： 400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真： 010-60343813

Email： sales@abaogao.com

联系人： 刘老师 谭老师 陈老师

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、说明、目录、图表目录

所有依托周边丰富的旅游资源而建的、有别于传统住宅项目的融旅游、休闲、度假、居住为一体的置业项目，可称为旅游房地产。较之一般的住宅，旅游房地产的特点和优势在于它是旅游业和房地产业的无缝嫁接，具有更好的自然景观、建筑景观，同时拥有完善的配套功能和极高的投资价值。

预计2020年境内旅游总消费额5.5万亿，据此测算2013-2020年中国旅游行业收入增速9.3%；国务院发展研究中心预测，2020年中国GDP有望达到100万亿元、保持年均7%的实际增长率。结合政府中性目标与我们基于整体经济背景下中国旅游行业成长前景的判断，预计2017-2022年中国旅游行业收入CAGR范围将约达20%左右，保持快速发展。

2017-2022年旅游行业收入名义增长情况预测	年度	2014	2015	2017-2022复合增速预测
2020E	GDP增长	7.3%	6.9%	- 6.0%
	GDP (亿元)	635910	676708	8.12%
	1,000,000			
	旅游行业收入 (亿元)	30312	34195	23.94%
	100,000			
	占比	4.77%	5.05%	- 10.00%

智研数据研究中心发布的《2017-2022年中国旅游地产市场运营状况分析及投资前景价值评估报告》共九章。首先介绍了旅游地产产业相关概念及发展环境，接着分析了中国旅游地产行业规模及消费需求，然后对中国旅游地产行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国旅游地产行业面临的机遇及发展前景。您若想对中国旅游地产行业有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第1章：旅游地产行业投资开发环境 20

1.1 旅游地产行业的定义 20

1.1.1 行业定义 20

1.1.2 行业发展历程 21

1.1.3 行业发展特征 22

(1) 投资回收率高 22

(2) 消费档次高 23

(3) 消费的可存储性和期权消费	23
1.2 旅游地产行业经济环境分析	23
1.2.1 行业与经济发展相关性分析	23
1.2.2 国民经济发展现状分析	24
(1) 国内生产总值分析	24
(2) 工业经济增长分析	26
(3) 固定资产投资分析	29
1.2.3 国民经济发展前景预测	34
1.3 旅游地产行业社会环境分析	36
1.3.1 城镇化分析	36
(1) 行业与城镇化进程的相关性分析	36
(2) 国家城镇化进程分析	38
1) 城市化驱动机制分析	38
2) 工业化推动经济结构调整	41
3) 经济结构城市化导致就业结构城市化，进而导致人口结构城市化	42
(3) 我国城市化进程展望	43
1.3.2 消费环境分析	44
(1) 居民收入水平分析	44
1) 城镇居民收入	44
2) 农村居民收入	45
(2) 居民消费水平分析	45
1) 城乡居民消费总体状况	45
2) 城乡居民消费结构分析	46
(3) 居民出游消费行为分析	47
1.4 旅游行业对旅游地产的影响分析	50
1.4.1 旅游行业发展现状分析	50
第2章：旅游地产行业发展与竞争现状	57
2.1 旅游地产行业准入门槛	57
2.1.1 行业政策门槛分析	57
2.1.2 行业资金门槛分析	57
2.1.3 行业技术门槛分析	57

- 2.2 旅游地产行业发展现状 58
  - 2.2.1 旅游地产行业市场调研 58
    - (1) 旅游地产行业发展总体情况 58
    - (2) 旅游地产项目区域分布结构 59
    - (3) 旅游地产项目用地规模结构 59
  - 2.2.2 旅游地产行业发展特点分析 60
  - 2.2.3 旅游地产行业存在问题分析 61
- 2.3 旅游地产行业竞争现状 62
  - 2.3.1 需求者议价能力分析 62
  - 2.3.2 供给者议价能力分析 63
  - 2.3.3 潜在竞争者威胁分析 63
  - 2.3.4 替代产品的威胁分析 63
  - 2.3.5 行业内部竞争态势分析 63

### 第3章：旅游地产行业开发运作模式分析 64

- 3.1 旅游地产典型开发模式分析 64
  - 3.1.1 华侨城模式 64
    - (1) 华侨城模式介绍 64
    - (2) 旅游地产项目开发 65
    - (3) 华侨城模式经验总结 69
  - 3.1.2 中坤模式 70
    - (1) 中坤模式介绍 70
    - (2) 旅游地产项目开发 71
    - (3) 中坤模式经验总结 71
- 3.2 旅游地产行业盈利模式分析 71
- 3.3 旅游地产行业运营模式分析 74
  - 3.3.1 旅游地产开发的政府运作模式 75
    - (1) 政府旅游地产运作模式分析 75
      - 1) 以规划方案的把控为前提 75
      - 2) 以相关政策的支持为重点 75
      - 3) 以公共工程的建设为核心 76
      - 4) 以区域营销的推进为辅助 76

- 5) 以招商引资的落实为突破 77
- 6) 以后续监管的持续为保障 77
- (2) 政府发展旅游地产的科学途径总结 77

### 3.3.2 旅游地产开发的企业运作模式 78

- (1) 旅游地产开发的企业运作模式 78
- 1) 旅游地产开发企业的定位 78
- 2) 旅游地产的商业运作模式 79
- 3) 旅游地产开发的运作流程 81
- (2) 开发商运营旅游地产项目的前景 81

## 第4章：旅游地产行业产品开发分析 83

### 4.1 自然资源类产品项目 83

#### 4.1.1 滨湖类产品 83

- (1) 产品选址分析 83
- 1) 选址影响因素分析 83
- 2) 选址交通条件分析 84
- 3) 选址资源条件优势 84
- (2) 产品创新途径分析 85
- (3) 产品开发引擎分析 86
- (4) 产品客户定位模式 87

#### 4.1.2 滨海类产品 88

- (1) 产品核心竞争力 88
- (2) 产品发展趋势预测 88
- (3) 产品营销推广创新模式 90
- 1) 模式1：打包营销 90
- 2) 模式2：全程营销 91
- (4) 产品品牌管理流程分析 92
- 1) 品牌定位 92
- 2) 品牌推广 93
- 3) 品牌经营 93
- 4) 品牌创新 93

#### 4.1.3 温泉类产品 94

- (1) 产品的特征分析 94
- (2) 产品核心竞争力 95
- (3) 产品开发影响因素 95
- 1) 内部因素 95
- 2) 外部因素 96
- (4) 产品发展趋势预测 97
- (5) 产品投资开发建议 100
- (6) 产品经营与管理策略 102
- 4.2 景观类产品项目 104
- 4.2.1 主题公园项目 104
- (1) 主题公园发展阶段 104
- (2) 主题公园开发要素分析 105
- 1) 客源市场分析 105
- 2) 交通条件分析 105
- 3) 项目选址分析 106
- 4) 主题选择分析 106
- 5) 区域经济发展水平 106
- 6) 经营与管理模式 106
- (3) 主题公园盈利模式分析 107
- (4) 主题公园发展趋势预测 107
- 4.2.2 高尔夫度假项目 108
- (1) 产品的特征分析 108
- (2) 产品核心竞争力 109
- (3) 产品的表现形式 110
- (4) 产品与地产联合开发 110
- 1) 高尔夫与地产凹凸效应 110
- 2) 高尔夫与地产关系分析 111
- (5) 影响产品建设的因素 112
- (6) 国内外发展模式分析 114
- 1) 国外成熟模式分析 114
- 2) 国内主流模式分析 115
- (7) 高尔夫项目营销战略 116

#### 4.3 文化主题类产品项目 120

##### 4.3.1 古镇、古村类产品 120

(1) 古村镇旅游发展历程 120

(2) 古村镇旅游现状分析 120

(3) 产品项目开发背景分析 121

1) 古村镇旅游开发资源条件 121

2) 古村镇旅游开发区位条件 122

3) 古村镇旅游客户来源分析 122

(4) 古村镇旅游项目产品设计 124

(5) 古村镇旅游项目开发模式 125

(6) 古村镇旅游项目成功要素 127

##### 4.3.2 文化节庆类产品 129

(1) 文化节庆类产品特征分析 129

(2) 文化节庆类项目发展现状 130

1) 节庆旅游发展现状分析 130

2) 最具国际影响力节庆旅游 130

3) 最具发展潜力节庆旅游 131

#### 4.4 依托产业资源类产品项目 131

##### 4.4.1 产业新城类项目 131

(1) 产品发展引擎 131

(2) 产品发展路径 132

##### 4.4.2 会展旅游地产项目 134

(1) 会展与地产开发顺序 134

(2) 产品主要特征分析 135

(3) 产品开发核心要素分析 135

(4) 产品主要客户特征分类 136

(5) 产品核心竞争力分析 137

(6) 产品开发模式分析 137

### 第5章：旅游地产行业物业建设分析 138

#### 5.1 产权式酒店投资建设分析 138

##### 5.1.1 产权式酒店的界定 138

- 5.1.2 产权式酒店主要类型分析 139
- 5.1.3 产权式酒店建设运营情况 139
  - (1) 产权酒店新增数量及总量 139
  - (2) 运营成功与失败项目分析 140
  - (3) 不同星级档次酒店项目分析 141
  - (4) 主要投资回报方式分析 142
  - (5) 产权式酒店的管理分析 143
- 5.1.4 产权式酒店营销策略分析 144
  - (1) 产权式酒店典型营销策略分析 144
    - 1) 产权式酒店典型营销策略 144
    - 2) 产权式酒店定位策略分析 144
    - 3) 产权式酒店创新营销策略 145
  - (2) 产权式酒店主要营销手段分析 145
    - 1) 产权式酒店的形象包装 145
    - 2) 产权式酒店的宣传与推广 148
    - 3) 产权式酒店的销售方式 152
    - 4) 产权式酒店创新营销手段 156
- 5.2 酒店式公寓投资建设分析 156
  - 5.2.1 酒店式公寓的界定 156
  - 5.2.2 酒店式公寓供需状况分析 156
    - (1) 酒店式公寓供给分析 156
    - (2) 酒店式公寓需求分析 157
  - 5.2.3 酒店式公寓发展预测 158
- 5.3 会议中心投资建设分析 159
  - 5.3.1 会议中心的界定 159
  - 5.3.2 会议中心建设现状 160
    - (1) 会议中心市场发展现状 160
      - 1) 北京与其他地区发展概况 160
      - 2) 环渤海会议目的地区域 161
      - 3) 以大连为代表的东北会议目的地区域 162
      - 4) 以川渝为代表的西部会议目的地区域 163
    - (2) 会议中心市场主要问题 164

5.3.3 会议中心发展预测 165

5.4 高尔夫地产投资建设分析 170

5.4.1 高尔夫地产的界定 170

5.4.2 高尔夫投资设现状分析 171

(1) 高尔夫建设市场发展现状 171

(2) 高尔夫建设市场主要问题 171

5.4.3 高尔夫开发建设发展趋势 172

5.5 海滨浴场投资建设分析 173

5.5.1 海滨浴场建设现状 173

5.5.2 海滨浴场发展方向 174

第6章：旅游地产行业区域市场潜力 175

6.1 海南省旅游地产市场发展潜力分析 175

6.1.1 旅游产业发展规划 175

6.1.2 主要旅游资源分析 177

6.1.3 旅游行业发展现状 180

6.1.4 房地产行业现状分析 180

(1) 房地产投资分析 180

(2) 房地产竣工分析 180

(3) 房地产销售分析 180

6.1.5 旅游地产的投资潜力 181

(1) 海南省拥有最宝贵旅游资源 181

(2) 海南旅游产业迅速发展 182

(3) 政府将投巨资建设旅游景区 183

6.2 云南省旅游地产市场发展潜力分析 184

6.2.1 旅游产业发展规划 184

6.2.2 主要旅游资源分析 185

6.2.3 旅游行业发展现状 188

6.2.4 房地产行业现状分析 190

(1) 房地产投资分析 190

(2) 房地产开发分析 190

(3) 商品房销售分析 191

- 6.2.5 旅游地产的投资潜力 191
  - (1) 云南旅游桥头堡的战略地位 191
  - (2) “十三五”期间项目投资 192
  - (3) 完善旅游地产各种业态 193
- 6.3 吉林省旅游地产市场发展潜力分析 195
  - 6.3.1 旅游产业发展规划 195
  - 6.3.2 主要旅游资源分析 200
  - 6.3.3 旅游行业发展现状 206
  - 6.3.4 房地产行业现状分析 206
    - (1) 房地产投资分析 206
    - (2) 房地产开发分析 206
    - 3) 商品房销售分析 207
  - 6.3.5 旅游地产的投资潜力 207
    - (1) 东北振兴战略 207
    - (2) 丰富的旅游资源 208
    - (3) 冬季旅游热渐起 210
    - (4) 旅游规划促进旅游地产建设 210
- 6.4 安徽省旅游地产市场发展潜力分析 210
  - 6.4.1 旅游产业发展规划 210
  - 6.4.2 主要旅游资源分析 211
  - 6.4.3 旅游行业发展现状 218
  - 6.4.4 房地产行业现状分析 218
    - (1) 房地产投资分析 218
    - (2) 房地产竣工分析 219
    - (3) 房地产销售分析 219
  - 6.4.5 旅游地产的投资潜力 219
- 6.5 江苏省旅游地产市场发展潜力分析 221
  - 6.5.1 旅游产业发展规划 221
  - 6.5.2 主要旅游资源分析 221
  - 6.5.3 旅游行业发展现状 222
  - 6.5.4 房地产行业现状分析 224
    - (1) 房地产投资分析 224

(2) 房地产开发分析	224
(3) 商品房销售分析	224
6.5.5 旅游地产的投资潜力	224
6.6 四川省旅游地产市场发展潜力分析	225
6.6.1 旅游产业发展规划	225
6.6.2 主要旅游资源分析	227
6.6.3 旅游行业发展现状	230
6.6.4 房地产行业现状分析	231
(1) 房地产投资分析	231
(2) 房地产开发分析	231
(3) 商品房销售分析	231
6.6.5 旅游地产的投资潜力	231
6.7 广东省旅游地产市场发展潜力分析	232
6.7.1 旅游产业发展规划	232
6.7.2 主要旅游资源分析	232
6.7.3 旅游行业发展现状	233
6.7.4 房地产行业现状分析	234
(1) 房地产投资分析	234
(2) 房地产开发分析	235
(3) 商品房销售分析	235
6.7.5 旅游地产的投资潜力	235
6.8 大连市旅游地产市场发展潜力分析	236
6.8.1 旅游产业发展规划	236
6.8.2 主要旅游资源分析	236
6.8.3 旅游行业发展现状	239
6.8.4 房地产行业现状分析	240
(1) 土地市场成交分析	240
(2) 商品房市场成交分析	241
6.8.5 旅游地产的投资潜力	242
6.9 青岛市旅游地产市场发展潜力分析	243
6.9.1 旅游产业发展规划	243
6.9.2 主要旅游资源分析	244

- 6.9.3 旅游行业发展现状 246
- 6.9.4 房地产行业现状分析 247
  - (1) 房地产投资分析 247
  - (2) 房地产开发分析 247
  - (3) 商品房销售分析 247
- 6.9.5 旅游地产的投资潜力 247

## 第7章：中国旅游地产开发企业经营状况分析 248

- 7.1 深圳华侨城控股股份有限公司经营情况分析 248
  - 7.1.1 企业发展简况分析 248
  - 7.1.2 企业主要经营能力分析 248
    - (1) 主要经济指标分析 248
    - (2) 企业盈利能力分析 250
    - (3) 企业运营能力分析 251
    - (4) 企业偿债能力分析 252
    - (5) 企业发展能力分析 253
  - 7.1.3 企业业务结构分析 254
  - 7.1.4 企业旅游地产项目分析 254
  - 7.1.5 企业主要盈利模式分析 255
  - 7.1.6 企业商业模式特点分析 256
  - 7.1.7 企业最新发展动向分析 256
  - 7.1.8 企业经营优劣势分析 256
- 7.2 雅居乐地产控股有限公司经营情况分析 257
  - 7.2.1 企业发展简况分析 257
  - 7.2.2 企业主要经营能力分析 257
    - (1) 主要经济指标分析 257
    - (2) 企业盈利能力分析 258
    - (3) 企业运营能力分析 260
    - (4) 企业偿债能力分析 261
    - (5) 企业发展能力分析 263
  - 7.2.3 企业业务结构分析 264
  - 7.2.4 企业旅游地产项目分析 264

- 7.2.5 企业主要盈利模式分析 264
- 7.2.6 企业最新发展动向分析 265
- 7.2.7 企业经营优劣势分析 265
- 7.3 恒大地产集团有限公司经营情况分析 265
  - 7.3.1 企业发展简况分析 265
  - 7.3.2 企业主要经营能力分析 266
    - (1) 主要经济指标分析 266
    - (2) 企业盈利能力分析 267
    - (3) 企业运营能力分析 268
    - (4) 企业偿债能力分析 269
    - (5) 企业发展能力分析 271
  - 7.3.3 企业业务结构分析 271
  - 7.3.4 企业旅游地产项目分析 272
  - 7.3.5 企业最新发展动向分析 275
  - 7.3.6 企业经营优劣势分析 276
- 7.4 北京万通地产股份有限公司经营情况分析 279
  - 7.4.1 企业发展简况分析 279
  - 7.4.2 企业主要经营能力分析 280
    - (1) 主要经济指标分析 280
    - (2) 企业盈利能力分析 282
    - (3) 企业运营能力分析 283
    - (4) 企业偿债能力分析 284
    - (5) 企业发展能力分析 285
  - 7.4.3 企业业务结构分析 285
  - 7.4.4 企业旅游地产项目分析 286
  - 7.4.5 企业主要经营模式分析 286
  - 7.4.6 企业最新发展动向分析 286
  - 7.4.7 企业经营优劣势分析 287
- 7.5 中弘控股股份有限公司经营情况分析 287
  - 7.5.1 企业发展简况分析 287
  - 7.5.2 企业主要经营能力分析 288
    - (1) 主要经济指标分析 288

- (2) 企业盈利能力分析 290
- (3) 企业运营能力分析 291
- (4) 企业偿债能力分析 292
- (5) 企业发展能力分析 293
- 7.5.3 企业业务结构分析 293
- 7.5.4 企业旅游地产项目分析 294
- 7.5.5 企业主要盈利模式分析 294
- 7.5.6 企业最新发展动向分析 294
- 7.5.7 企业经营优劣势分析 295

## 第8章：旅游地产行业投资战略与风险控制 296

- 8.1 旅游地产行业投资风险控制 296
  - 8.1.1 策划定位风险控制 296
  - 8.1.2 地段选择风险控制 296
  - 8.1.3 资金投入风险控制 296
  - 8.1.4 市场运营风险控制 297
  - 8.1.5 环境保护风险控制 297
- 8.2 旅游地产行业投融资途径分析 297
  - 8.2.1 国外商业贷款融资途径 297
  - 8.2.2 旅游地产证券化模式选择 298
  - 8.2.3 境内外上市融资方式分析 298
  - 8.2.4 融资租赁方式分析 298
  - 8.2.5 典当融资方式分析 298
  - 8.2.6 不同旅游地产企业融资建议 299
- 8.3 旅游地产行业投资策略分析 299
  - 8.3.1 以资产价值提升为基石 299
  - 8.3.2 以功能价值创新为源泉 300
  - 8.3.3 以品牌价值塑造为核心 301
  - 8.3.4 以文化价值彰显为支点 301
  - 8.3.5 以情感价值融入为纽带 302

## 第9章：旅游地产行业趋势预判及投资前瞻 303 (ZY CW)

9.1 旅游地产行业发展趋势	303
9.1.1 趋势1：从概念需求到产品支持	303
9.1.2 趋势2：复合型区域开发	303
9.1.3 趋势3：“两极”开发战略布局	304
9.1.4 趋势4：资源整合模式多样	304
9.1.5 趋势5：主题特色与质量要求更高	305
9.2 旅游地产行业发展前景	305
9.3 旅游地产行业投资前瞻	305
9.3.1 旅游地产行业投资新趋势	305
9.3.2 旅游地产行业前景规划	307
9.3.3 旅游地产行业前瞻规划	309
9.3.4 旅游地产行业完善规划	310

部分图表目录：

图表 1：2015年国内生产总值初步核算数据	25
图表 2：gdp环比增长速度	25
图表 3：2015年规模以上工业增加值同比增长速度	26
图表 4：2015年份规模以上工业生产主要数据	28
图表 5：2015年固定资产投资（不含农户）同比增速	29
图表 6：2015年分地区投资相邻两月累计同比增速	30
图表 7：2016年份固定资产投资（不含农户）主要数据	31
图表 8：2012-2016年各季度我国旅游累计总收入及同比增速	50
图表 9：2012-2016年各季度国内旅游累计人数及同比增速	51
图表 10：2012-2016年我国月度入境旅游人数及同比增速	52
图表 11：2015年全国接待入境旅游者总量前十位省（市）	53
图表 12：2012-2016年各季度我国出境旅游累计人数及同比增速	54
图表 13：样本项目城市分部情况	58
图表 14：旅游地产密集区域及其项目数量	59
图表 15：样本项目占地面积分部情况	59
图表 16：滨海度假部分项目详细产品情况	89
图表 17：国主题公园1989-至今发展一览表	104
图表 18：高尔夫地产影响因素	111

图表 19：指标体系权重 113

图表 20：于影响因素分析中的时间排列现象 113

图表 21：国外高尔夫地产模式分析 114

图表 22：国内高尔夫地产主流模式分析 115

图表 23：古村镇游客行为模式一览 123

图表 24：三种古村镇旅游开发模式的比较 126

图表 25：会展旅游产品开发核心要素 135

图表 26：会展旅游地产客户结构模型 136

图表 27：中国产权酒店运营现状 141

图表 28：中国产权酒店星级分布现状 141

图表 29：中国产权酒店投资回报方式现状 142

图表 30：中国产权酒店的酒店管理品牌现状 143

图表 31：2015年江苏省旅游业数量目标 221

图表 32：&ldquo;十二五&rdquo;时期四川省旅游经济主要指标 226

图表 33：2016年大连各区供应量占比 240

图表 34：2014大连市内四区（不含高新区）商品住宅每月成交套数 241

图表 35：2012-2016年中国深圳华侨城控股股份有限公司主要经济指标分析 248

图表 36：2012-2016年深圳华侨城控股股份有限公司企业盈利能力分析 250

更多图表见正文&hellip;&hellip;

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/lvyou/X05043OGH5.html>