

# 旅游综合体开发的集聚模式分析

——以深圳东部华侨城为例

陈海明, 陈芳

(河源职业技术学院, 广东 河源 517000)

**摘要:** 旅游综合体是一种结合旅游、地产、娱乐、商业、文化为一体的新型业态, 因其是促进现代旅游业发展的重要引擎而发展迅速。本文通过文献综述, 阐述了旅游综合体的“土地”、“产业”、“功能”和“运营”等四个要素。并以深圳东部华侨城为例, 归纳其旅游综合体开发时序、规划布局和业态分布, 分析其开发集聚模式为开发集聚、产品集聚、功能集聚和运营集聚, 最终实现企业的放大效应、溢出效应、聚集效应和提升效应等聚集价值。

**关键词:** 旅游综合体; 东部华侨城; 集聚模式

**中图分类号:** F 59

**文献标志码:** A

**文章编号:** 1008-7192(2014)04-0054-05

## Cluster Mode Analysis about the Development of Tourism Complex

——A case of OCT east

CHEN Ming-hai, CHEN Fang

(Heyuan Polytechnic, heyuan 517000, China)

**Abstract:** Tourism Complex is a new type of industry complex with tourism, estate, recreation, business and culture. It has developed rapidly because it is an important engine to promote the development of modern tourism. This paper expounds the four elements include land, industry, function and operation of Tourism Complex. As a case study of OCT East, analyzed its development subsequence, planning layout and industrial distribution. Conclude that its development cluster mode was based on development cluster, product cluster, function cluster and operation cluster. Ultimately achieve its value about amplification effect, spillover effect, cluster effect and promotion effect.

**Key Words:** tourism complex; OCT east; cluster mode

近年来,随着社会经济的发展壮大和人民生活水平的提高,以及国家新型城镇化步伐加快推进,我国旅游产业规模不断膨胀,旅游产业结构不断调整升级,催生了一种融旅游、地产、娱乐、商业、文化为一体的大型旅游综合体新型业态,由于其建设与各地政府改善投资环境、提升城市形象、调整产业结构、推进城镇化步伐以及发展旅游产业的需求相契合,旅游综合体发展格外迅速并引领旅游产业未来发展方向。

### 一、旅游综合体开发背景

旅游综合体成为现代旅游业的新业态,符合政府推动新型城镇化建设、实施产业结构调整升级的发展趋势,同时由于其满足消费市场的综合休闲需

求,而成为未来旅游发展的重要引擎,成为投资商的投资热点,旅游综合体如何综合,其聚集模式怎样,等议题成为学术研究热点。

#### 1. 旅游综合体成为促进现代旅游业发展的重要引擎

旅游业被称为“朝阳产业”,被视为我国经济的重要组成部分,已经成为推动我国现代服务业快速发展、结构优化、发展方式转变和改善人民生活的重要力量。由于旅游综合体契合了政府改善投资环境、提升城市形象、带动新型城镇化发展、升级旅游产业结构,旅游综合体项目发展格外迅速,成为促进现代旅游业发展的重要引擎和新型业态。

#### 2. 旅游综合体成为综合化休闲消费需求的最佳去处

近年来,各地社会经济的持续发展,人们生活水平日渐提高、消费观念的开始慢慢转变、可支配

收稿日期: 2014-04-20

作者简介: 陈海明(1980-),男,江西瑞昌人,河源职业技术学院讲师,澳门城市大学国际旅游与管理学院博士生,研究方向为国际旅游管理。

的闲暇时间的也不断增多,人们的旅游休闲需求已经从传统单一的观光旅游开始向综合化的休闲度假旅游过度。开始选择个性化的、能体验不同生活的以及慢享式的旅游休闲体验。因此,将餐饮、住宿、休闲、观光、购物、娱乐、运动等多项功能集聚为一体,让原来功能单一的观光景区升级为能带给游人丰富体验的旅游综合体,成为人们满足综合化旅游休闲消费的最佳去处。随着都市物质水平提升、精神压力增大、生活节奏加快,都市居民已从寻求感官刺激、奢华享受,逐步向追求自然和生态的思想观念转变,重新回归到生态旅游观念中来,逃离都市、寄情山水已成为人们放松身心的新方式,以生态资源为开发基础的生态型旅游综合体可以实现旅游者远离喧嚣、逃离都市的旅游体验,从而成为都市居民寄情山水的新宠。

### 3.旅游综合体成为众多地产开发商投资首选

随着国内房地产调控愈加严格,不少地产商纷纷转向旅游地产开发,纷纷选择资金投入更大、文化含量更高、建设要求和难度更强、涉及多个更加复杂产业板块的旅游综合体项目,这些项目往往能受到各级政府的欢迎和支持。通过除地产以外的旅游产业综合发展能够为企业带来产业链延伸的综合收益,企业将实现从一般的项目开发商到区域运营商的转变,并带来高额的土地一级开发利润和旅游休闲聚集利润,带来的巨大的区域升值效益,使得旅游综合体成为众多地产开发商的投资首选,并成为城市房地产发展新方向。

## 二、文献综述

本文以“旅游综合体”(Tourism Complex)为关键词在万方数据库进行检索,找到37篇论文;在中国知网数据库检索后,找到19篇论文,最早发表的有关文章是2009年1月,说明国内有关“旅游综合体”的研究起步较晚、研究成果还不多。本文通过文件检索,以旅游综合体的“土地”、“产业”、“功能”和“运营”等四个主要综合要素进行文献综述。

### 1.土地综合开发

旅游综合体是指基于一定的旅游资源与土地基础<sup>[1]153</sup>。其核心要素和发展基础是土地依托性的资源。因此,土地规模化综合利用和综合开发是旅游综合体建设和开发的基础、土地从旅游开发到旅游地产开发的合法化流转是这些旅游综合体的开发的基本保证<sup>[2]10</sup>。土地的依托性是旅游综合体的重要特征<sup>[3]369</sup>。旅游综合体的空间范围通常会比单

一景区建设地更为广泛,通常超过10平方公里以上,各项旅游服务要素的建设基本集中建设在一个30分钟左右的步行覆盖圈内,即集中建设在一个相对固定、空间广泛的空间范围之内<sup>[4]75</sup>。由此可见,旅游综合体是开发商在投入巨额资金、以一定类型的旅游资源和较大范围土地为基础、涉及多个功能、蕴含丰富文化而进行土地综合开发<sup>[1]154</sup>。

### 2.产业综合布局

旅游综合体内的“综合”还体现在旅游产业与相关休闲娱乐产业的高度集聚上,通常包括旅游、酒店、文化、娱乐、餐饮、商业、房地产等多个方面,其配套项目建设通常综合有旅游景区、豪华酒店、产权式公寓、高端住宅区、高档购物中心、各类游乐场、休闲娱乐特色街区、各类剧院综合交通系统和齐备的市政配套设施组成<sup>[5]65</sup>。产业集聚性是旅游综合体的又一重要特征<sup>[3]370</sup>。产业综合化建设、聚集经营联动是旅游综合体的构建核心,产业规模化、齐全化是区域旅游综合体的引领手段<sup>[2]15</sup>。旅游业是十分适合集群化发展的行业,表现在多个产业集中聚集在一个特定空间内,通过各要素的有机结合,相互依存、相互作用而连接成具有价值增值功能的链式产业或服务形式,形成聚集效应<sup>[6]</sup>。这一效应集中的体现在旅游综合体开发中,旅游产业集聚化发展可以提高旅游业的竞争力<sup>[7]</sup>。

### 3.功能综合构建

随着旅游消费需求休闲度假时代的来临,旅游产业必然由传统单一的观光旅游产品,升级转化为融观光、休闲、度假、娱乐、消费等多个功能于一体的旅游综合体<sup>[5]66</sup>。城市功能化载体是旅游综合体的终极化目标,必须将旅游休闲类的观光、休闲、度假、会展与人们生活中日趋普及市民娱乐、建设运动、商品消费、居住、购物美食等不同功能的产品项目进行组合。人们在体验旅游休闲度假之余,还可以在此进行日常娱乐消费,还可以在此享受购物和美食,充分享受生活的乐趣,还可以尝试在不同的环境中进行不同感受的体育健身和锻炼,这种综合功能既满足了游客旅游休闲观光的需求,同时又使得游客们的出行内容变得生活化、多样化<sup>[4]75</sup>。

### 4.运营综合实施

旅游综合体的成功运营是企业投资汇报的实现环节,是旅游综合体投资是否成功的关键。一个完整的旅游综合体经营项目通常包括旅游实体、酒店集群、文体娱乐、商业店铺、物业房产销售等部分,要求必须对酒店、商铺、文化设施等不同业态实施综合运营<sup>[8]</sup>。因此,运营一体化是旅游综合体

的内部特征<sup>[4]75</sup>。能够提供全方位、高品质服务,又能满足游客多元化需求是旅游综合体综合运营的基本体现,也是聚集人气、实现增值和溢价效应的基本要求和保障<sup>[9]27</sup>。

通过以上文献综合分析,可以将旅游综合体理解为:以独特的旅游资源与大面积土地为基础,开发商集中投入巨额资金,以旅游休闲为牵引的土地综合开发,同时聚集度假酒店、商贸娱乐项目、休闲地产社区等业态互动发展,聚集旅游、休闲、娱乐、购物等核心功能,整体协作运营、服务综合、品质高尚的旅游休闲聚集区。

### 三、深圳东部华侨城案例分析

华侨城结合环保节能、低碳发展的大背景,主打生态旅游,该项目建设开发使华侨城系列产品内容得以升级、产品结构得以丰富、产品模式得以优化,开创了科学的旅游综合体开发模式。

#### 1. 深圳东部华侨城案例说明

深圳东部华侨城位于深圳大梅沙海岸线,整个项目投资达人民币 35 亿元,项目占地近 9 平方公里,是以“让都市人回归自然”为宗旨的国家生态旅游示范区<sup>[10]</sup>。

##### ① 深圳东部华侨城开发时序。

东部华侨城于 2004 年 12 月开工,2009 年 8 月全面开业,年接待游客量超过 400 万人次,这一突出业绩创造了突出的经济效益、社会效益和生态效益,尤其是其独创的生态引领型综合体开发模式,给其他旅游综合体项目开发带来了深刻的启迪。东部华侨城是在老华侨城旅游投资成功和市场运作经验基础上规划建设而成,东部华侨城项目充分利用了该区域滨海山地型的地貌特征和自然空间,规划设计中综合了原有的自然、生态资源,科学合理的融入旅游、休闲、科普、体验消费项目,建设打造成为一个规模超大、业态复合、互动参与的生态引领型旅游综合体项目<sup>[11]</sup>。

##### ② 深圳东部华侨城整体布局。

东部华侨城整体上规划设计了大侠谷、茶溪谷、云海谷等三大主题区域。其中,大侠谷是娱乐设施最多,且最大众消费的景区,也是整个项目中最前端的区域,占地面积 5 平方公里,这里邻近深圳东部整个黄金海岸线,以“阳光、森林、河流、大地、太空”为主题构建元素,汇集山地郊野公园与都市主题公园的不同风格和特色于一体。茶溪谷位于大峡谷之后,位于山体之间,占地 2 平方公里,海拔 330 米,该区域主要功能集中于休闲度假,最

主要设施是酒店住宿和云海旅游。在对山水、花卉、异域风情等资源综合设计利用的基础上,以“茶禅静修”为中心理念,在自然山水中打造“禅修”和“茶闲”休闲设施,给都市人远离都市喧嚣、享受生态自然提供全方位深度体验,谷内建设有茵特拉根小镇、茶翁古镇、湿地花园和三洲茶园等四个大主题区域<sup>[12]</sup>。云海谷位于东部华侨城的最该山地区域,整体海拔处于 324 米至 451 米之间,总占地 2.5 平方公里,地势高低起伏落差达 127 米,该区域主要为高尔夫球场功能,满足高端运动健身休闲体验,该设计曾获“2007 年度深圳地标球场”和“十佳球场质量奖”等业内大奖,谷内旅游项目包括云海高尔夫和云海谷体育公园。

##### ③ 深圳东部华侨城业态分布。

(1) 演绎七大梦幻秀场。东部华侨城不同区域上演有天机、激情海菲德、主题花车巡游、月亮祭、咆哮山洪、天音、天禅等剧场和演出活动,每天的东部华侨城都充满欢快氛围。

(2) 构建八大主题酒店。东部华侨城内酒店集群特征非常明显。总共建有八个主题酒店,床位达到 7000 个,是国内首个超大主题度假酒店群,包括显现中世纪欧洲古城堡建筑风格的茵特拉根城堡酒店、“闲寂、自然、幽玄”内韵的山中禅菩提宾馆、幽隐于瀑布之中的五星级瀑布酒店、以德国黑森林枯钟为主题的黑森林酒店、以房车文化为主题的房车酒店、以 9 节特殊订制的火车车厢相连的火车营地酒店、以集装箱建筑组合而成的新型环保旅馆咖啡旅馆<sup>[13]</sup>。

(3) 打造三大特色小镇。东部华侨城邀请全球顶级设计师,融合中西文化,打造了茵特拉根小镇、海菲德小镇、茶翁古镇三座旅游小镇,集中休闲、餐饮、购物等多种功能于一体。

(4) 建设主题街区。景区内还有由世界建筑大师理查德德德迈耶等设计的东部华侨城地产项目“天麓”,该项目占地 732 万平方米,总建筑面积 20 万平方米。该项目打造“大隐隐于天麓”的濒临都市而能归隐的意境成为无数都市人生活的梦想。

(5) 设计两个生态公园。东湖华侨城集生态动感、参与性体验与休闲度假等多项文化旅游功能于一体,设计打造了大侠谷、茶溪谷两个生态公园,体现了人与自然的和谐共处。

(6) 营建一座体育公园。东部华侨城还在海拔 324 米至 451 米之间的云海谷营销了高尔夫体育公园,占地 2.5 平方公里,地势起伏落差达 127 米,

由国际著名设计师 Neilson Haworth 设计, 分为公共球场和会员球场, 成为“深圳地标球场”。

## 2. 深圳东部华侨城开发聚集模式分析

根据上文的案例说明, 结合文献综述内容, 可以将深圳东部华侨城的开发聚集模式分析如下:

### ① 开发聚集。

东部华侨城开发聚集的特征是其聚集了酒店、景区、地产、商贸、创意、文化和体育等在内的多项泛旅游产业综合发展架构。具体聚集形式表现为: 一是在整体地理区域布局上聚集了大侠谷、茶溪谷和云海谷等三大功能区域, 其中大侠谷以大众化参与性游乐体验为主、茶溪谷是以生态休闲度假为特色, 云海谷则以高端运动竞技为主。二是产业布局上聚集了高尚旅游度假区(大侠谷、茶溪谷以及 8 个特色鲜明的度假酒店)、高端体育运动区(云海谷高尔夫、体育公园)、高档居住区(天麓大宅)、高层次商业区(天麓街区、海菲德小镇、茶翁古镇、因特拉根小镇)和高深佛教文化区(大华兴寺、观音坐莲像)。三是在原始的生态资源基础上, 挖掘瑞士阿尔卑斯山畔小镇文化的内涵, 采纳东方千年茶文化的精髓, 将西方茵特拉根小镇和东方茶翁古镇两者巧妙结合。东部华侨城的旅游综合体还实现了多层次、多形式现代科技、虚拟互动产品与中国传统茶禅文化主题的相互交融。从而形成了东部华侨城“汇集东西、继承传统”的独特文化魅力, 其聚集开发不仅丰富了景区的内容, 深化了景区度假产品的内涵, 取得良好的放大效应。

### ② 产品聚集。

东部华侨城的产品聚集形式表现在, 其已经形成的一套以休闲度假为主、其他娱乐、文化等多样产品体系, 这些产品集群包括主题公园、主题酒店、风情小镇、旅游地产、多彩剧场等, 为旅游消费者提供综合化和多元化的消费体验, 这种完善的产品体系可以有效留住游客进行长时间旅游消费, 从而为企业带来源源不断的经营利润<sup>[9]28</sup>。产品体系完整化、多元化, 产品设计的时尚化、现代化, 产品环境的生态化是该项目产品聚集的另一特征, 使得生态理念得以具体化实现, 让消费者触手可及。东部华侨城在产品层次上也用足功夫, 形成产品立体层次体系。首先设计建设有吸纳大众化参与的大峡谷综合游乐区, 然后规划建设有旅游休闲综合项目茶溪谷区域, 最后规划建设高端运动休闲项目区云海谷。这些产品层层递进, 相互映衬, 形成完美的立体空间体系。东部华侨城的产品聚集特征集中表现在, 其在开发休闲旅游产品的同时, 延伸开发旅

游地产社区、高端会议会展和新型文化创意产业, 以及现代农业、现代服务业, 最终形成一个综合的泛旅游产业的发展构架。其产品聚集的价值体现在地产项目的重大溢出效应。

### ③ 功能聚集。

旅游综合体的功能聚集特征体现在, 其聚集了娱乐休闲、旅游度假、餐饮住宿、体育运动、会议康辽等多种功能。既能突出旅游休闲的核心功能, 又能够一站式满足消费者全方位的旅游娱乐体验需求, 即实现了多种功能的复合与有效配比。东部华侨城的聚集形式表现为, 其构建了梦幻秀场、酒店度假、异域小镇、街区商业、生态公园和体育公园等六大业态, 集成了生态旅游观光、科普教育、禅茶静修、康体健身、酒店度假、娱乐购物等多种旅游方式, 带给游客提供全方位、高品位的旅游体验。这一功能聚集价值体现在东部华侨城实现了各业态共同的聚集效应。

### ④ 运营聚集。

旅游综合体的运营聚集特征表现在, 旅游投资从前拿地、设计创意, 到中期的布局建设, 再到后期的经营运作的每一过程, 都要综合考虑。由于旅游投资市场竞争激烈, 投资开发商从前期土地投标到开发建设, 到旅游综合体开发方案的规划设计, 再到实体综合运营, 每一个过程实现都需要高度拟合、整体配合。东部华侨城的运营聚集形式表现为, 一是从选择旅游综合体投资和开发, 在到旅游产品、度假酒店、休闲地产、投资运营和土地综合开发的有序进行, 展现了策划、规划、设计、运营咨询一体化的聚集运营能力和策略, 通过休闲度假产品的成功运营聚集人气的同时, 实现企业财富剧增和战略升级。二是在整个项目所有业态实体建设完毕后, 能够实现整体有序运营管理, 要提供游客综合化消费体验, 东部华侨城做到让所有项目持续运营、相互配合, 使不同实体运营实现聚集效应, 营造一个浓厚的休闲消费氛围。其有序的运营聚集给东部华侨城带来了极大的提升效应。

总之, 旅游综合体开发逐渐成为旅游投资领域的一个热点, 东部华侨城案例越来越引起各方关注与研究, 其以原生态的自然环境为主要旅游吸引物, 辅以游客休闲所需的相关服务设施的一种旅游综合体开发模式, 实施开发聚集、产品聚集、功能聚集和运营聚集, 成功实现了企业的放大效应、溢出效应、聚集效应和提升效应。

(下转第 75 页)

秦腔艺术与地方戏曲文化的开放式园林景观。在园子入口处,立有一排表现秦腔脸谱造型的雕塑,不仅概括了园子的主题,而且起到了点景的艺术效果。园中设有秦腔戏场景的彩绘雕塑,反映秦腔戏的曲目、人物、造型等艺术特点。在戏曲大观园里,还有反映皮影戏的雕塑,以及提线偶的雕塑小品。这些雕塑小品展示出西安秦腔艺术文化和地方戏曲文化特色。

曲江池遗址公园运用陕西民间流传下来的物质文化元素来表现西安的民俗文化。在曲江池沿湖畔的小路边依次摆放众多的拴马桩和石柱础,它们都来自陕西的乡土民间,充分展现出陕西的民俗、乡土与人情,众多的拴马桩形成序列,但是运用的过于密集,希望能够适当运用来点缀园景,效果应该会更好。

在大唐芙蓉园中,设计者把中国传统文化、现代艺术文化与西安民俗文化相结合,创造出新颖的艺术元素与艺术景观。大唐芙蓉园将濒于失传的“端午节斗百草”、“中秋节赏月”、“重阳节登高”等唐代民俗节日活动,以及长安古乐、秦腔、眉户、安塞腰鼓、信天游等民间戏曲歌舞和陕北剪纸、户

县农民画等本土民间艺术纳入园中作为文化主题设计。例如:以剪纸为主题的雕塑小品就十分新颖有趣,雕塑为红色镂空金属材质,设计为剪纸形式,有“骑毛驴回娘家”、“打腰鼓的娃娃”等一系列反映陕北民俗风情的剪纸雕塑,运用鲜明的色彩红色坐落在草坪和绿树丛中,起到装饰和衬托园林景观的作用(图6)。

大唐芙蓉园中唐集市的百戏楼与财神庙反映了唐代的民俗文化,热闹的集市、戏台反映出古代长安流传至今的民俗文化和民俗风情。

### 三、结 语

在西安唐风园林中,传统与现代艺术文化元素有机的融合在一起,设计者把现代文化艺术元素融入到传统造园手法之中,使中国古典园林中穿插着现代园林景观小品与现代艺术元素。总之,西安唐风园林将中国传统文化与现代艺术文化相结合,并与西安民俗文化一起有机、和谐地组合,形成独特的园林文化资源。

### 参 考 文 献

- [1] 张国昕. 大唐芙蓉园对唐风园林文化设计理念的启示[J]. 山西建筑,2010,36(14):358,368.
- [2] 陈从周,张竞无. 陈从周讲园林[M]. 长沙:湖南大学出版社,2009:179.
- [3] 梁思成. 中国建筑史:第七版[M]. 北京:百花出版社,2005:141-142.
- [4] 刘敦桢. 中国古代建筑史:第二版[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2001:171.
- [5] 张锦秋. 唐韵盛景 曲水丹青:长安芙蓉园规划设计[J]. 建筑创作,2004(3):34-53.

(上接第57页)

### 参 考 文 献

- [1] 翟建伟. 旅游综合体的形成与发展[J]. 经济研究导刊,2012(15):153-154.
- [2] 许豫宏,李玲. 从土地价值链看区域旅游综合体的开发策略(一)[N]. 中国旅游报,2009-04-08(11).
- [3] 陈琴,李俊,张述林. 旅游综合体开发:一种旅游房地产全新开发模式研究[J]. 资源开发与市场,2012(4):369-372.
- [4] 张建春. 杭州旅游综合体建设与城市发展研究[J]. 中国科技纵横,2010(023):74-75.
- [5] 卞显红,金霞. 旅游产业集群形成的动力机制研究:以杭州国际旅游综合体为例[J]. 浙江工商大学学报,2012(4):65-71.
- [6] PORTER M E. Clusters and the new economics of competition[M]. Boston:Harvard Business Review,1998:75-130.
- [7] JACKSON J,MURPHY P. Clusters in regional tourism An Australian case[J]. Annals of Tourism Research,2006,33(4):18-35.
- [8] 吴必虎,徐婉倩,徐小波. 旅游综合体探索性研究[J]. 地理与地理信息科学,2012,28(6):96-110.
- [9] 陈雯婷,金权杰,程澄. 基于城市化背景下的旅游综合体研究[J]. 现代城市,2011,6(2):27-28.
- [10] 杨益,隋健好. 广州、深圳周边大型旅游项目的对比研究:以深圳东部华侨城与恒大清远世纪旅游城为例[J]. 特区经济,2013(2):96-97.
- [11] 李万全. 华侨城打造中国文化产业航母[J]. 企业文明,2012(3):51-52.
- [12] 杨素心. 浅析东部华侨城茶溪谷的生态景观规划[J]. 农家之友(理论版),2011(2):34.
- [13] 郑岩,王松江,祖峰. 山地生态旅游度假区规划:以深圳东部华侨城生态旅游度假区为例[J]. 华中建筑,2009(6):149-152.