



漫画：王伟宾  
河南商报

# 旅游地产 如何满足休闲刚需？

本报记者 尹婕

近年来，伴随着大众消费实力的逐步增长，人们愈加注重休闲，自助游、度假游乃至“候鸟型”的迁居，已成为很多人的选择。而旅游地产则被认为是“休闲刚需”的一种。尤其是“国五条”出台之后，凭借较为宽松的投资环境，旅游地产吸引了越来越多的房企涉足。甚至有业界人士大胆预测，旅游地产将撑起楼市的“后黄金十年”。

有数据显示，2012年中国旅游地产项目超过3000个，全年投资总额破万亿元；国内房地产前100强企业都已进入或是准备进入旅游地产开发领域。与此同时，对于旅游地产开发存在一哄而上、低价囤地、生态破坏、空置率高等问题的诟病也未曾减少。旅游地产开发亟须破解“有量无质”的困境，走上健康发展的道路。此前，国际旅游地产专家评审委员会公布了中国首份旅游地产细分标准。本报记者就此专访了国际旅游地产专家评审委员会常务副主任、旅游财富网CEO曾晓成。



来自百度

## 出路

确定度假功能

为了提高大众对旅游地产的认知度，避免在投资置业过程中上当受骗，并促进旅游地产可持续发展，国际旅游地产专家评审委员会制定了首份旅游地产细分标准，确定旅游地产项目以投资和度假市场需求为导向，共分为两大类：投资类旅游地产项目细分为产权酒店、酒店式公寓、服务式公寓；度假类旅游地产项目细分为5+2生活度假物业、“候鸟型”度假物业、周期性度假物业。

曾晓成介绍说，根据市场预测，按中国现有家庭户数40151万户计算，到2020年，近20%的中产家庭(8030万户)将购置旅游地产，以每户50万元资产计算，规模将达到40万亿元。在这样的市场前景下，越来越多的开发商已经清醒地认识到旅游地产开发应该从过去的“概念性旅游地产”转移到以“旅游为核心、地产为载体”的思路上来。在房地产投机时代，开发商或者营销策划公司一般都会使用海景房、山地别墅、温泉公寓/别墅、养老公寓等概念吸引投资者眼球。“随着投机潮水的退落，一切概念的东西终究只是一个空洞的宣传口号，旅游地产的价值必须体现在投资者的实际需求和消费使用上。”曾晓成说。

“旅游地产项目必须服务于旅游度假的功能定位。为了防止旅游地产项目被房地产绑架，政府应在规划、建设进度和后续运营模式上严格把关。不论是用于候鸟式度假、5+2生活度假还是各类产权式酒店物业，旅游地产的用途完全区别于传统的住宅物业。因此，在后续管理服务上，既要考虑购房者度假时的酒店式服务品质，还要考虑业主物业空关时，管理公司能提供经营(租赁)服务。只有高水平的酒店式物业管理才能匹配旅游地产项目的后续运营管理，从而为地方提供多元化的接待设施。”

曾晓成还强调，旅游地产尤其是度假类的物业只有依托项目所在地优良的环境资源，才能形成足够吸引力。因此，房地产企业进军旅游地产开发，不仅要运用最新的科技手段实现在保护中开发，还应运用良好的环境修复技术，对原本遭受破坏的环境，如湿地、森林、荒地等在开发中实施修复和保护。

后，万科、保利、招商地产等大型房地产集团都纷纷进军旅游地产。此外，传统产业如汽车制造、石化、能源类大型企业，受2008年全球金融危机的影响，也纷纷谋求发展模式转型，或多或少地进军旅游地产开发。”曾晓成说。

“在十八大提出到2020年全面建成小康社会、今年初‘国民旅游休闲纲要’正式出台的大背景下，兼具‘投资、度假、文化养生’三大基本属性的旅游地产将广受市场追捧。”曾晓成预见，未来10年，中产阶层在物质丰富的同时，还将追求精神上的富足感，并将与发达国家中产阶级生活方式接轨。“度假屋(用于休闲、度假、养生)将与投资(财产性收入)和文化品位(养心、运动、娱乐等)一道成为引领未来中产阶层品质生活的‘新三大件’。”曾晓成说。



漫画：张园 来自山西新闻网

是普通的物业管理公司管理，业主基本上无法通过经营来获得收益。在一些地区，即便是旅游旺季，在酒店房价高企、客房爆满的情况下，旅游地产项目还是存在大量闲置现象，造成了土地利用、资源开发等方面极大的浪费。

## 现状

各地全面开花

旅游地产最早兴起于海南。上世纪90年代中后期，为了盘活当地房地产，海南的开发商提出了“旅游地产”这个概念，“但其实质是打着旅游开发的旗号开发住宅物业。”曾晓成介绍说，时至今日，旅游地产的发展已经呈现出火爆的态势，全国各地全面开花，重点集中在海南、山东半岛、云南、广西、东北、长三角、珠三角和京津唐等地区。

“2009年旅游产业被确定为新兴战略支柱产业以后，传统的旅游企业，如港中旅、华侨城、中旅、国旅等开始大规模进入旅游地产开发。2011年房地产限购和限价调控政策出台

## 症结

售后闲置严重

如今，旅游产业已成为各地政府加快经济增长模式转型、带动就业、发展经济的支柱产业之一。“地方政府引进房地产开发企业开发旅游地产项目，发展旅游经济本无可厚非，但国内房地产企业已经习惯于低价拿地、高价卖房的住宅开发模式。”曾晓成直言，国内的旅游地产才刚刚起步，旅游与地产究竟如何结合，才能更好地促进地方旅游经济的发展，还处在摸索阶段。

旅游财富网的调研数据显示，2009年以前在山东半岛和海南地区出售的候鸟式度假项目，实际上绝大部分都是普通住宅物业，由于缺乏相应的度假设施和生活服务配套，许多地区的度假类物业出现严重的“售后空置”现象。事实上，这些项目大都地处旅游度假区或旅游景区周边，旅游度假客源也相对丰富，但由于只

“花繁春洲”。

在湖北省枝江市的百里洲镇逗留了两天，便有了这样的感觉。眼下，春的花儿早已谢落，不像当年写“百里繁花”时那百花的争荣，只有田垄边的萝卜花还是紫色的，零散的油菜花还是鹅黄的，但我还是这般强烈地感受到，今天的百里洲正是一个繁花无限娇艳之洲，是一个春光无限明媚之洲。

在我国内陆河流域，百里洲足可称为“第一洲”。赵瑜先生的《革命百里洲》一书曾作过很多诠释，此书也获得过文学大奖。现在我们来到百里洲，更是多了一份骄傲。

现在又该怎样注释“花繁春洲”？有三句话是不得不说的。

恬静的田园风情。来到百里洲，这里没有闹市的繁杂，没有漫天的风沙，没有混浊的烟尘，更没有PM2.5的困扰，这里有的只是满眼的翠绿，蓝天白云下绿压压的麦海。上世纪60年代，还是一个毛头小子的我首次穿过百里洲，就曾为这里碧玉般的麦浪所震撼，吟出了“麦浪连连展四野，书声琅琅来三洲”的句子，至今未能忘却。现在，这风情是更盛了。在我们平原之地，有一句俗话说得好，“女人的鞋边，男人的田边”，是说善女红的姐妹们会把布鞋的边沿打理得更加美观，而男人呢，更注重料理田边。顺路走去，你会发现，这田埂、田垄被打理得有角有棱，方方正正，就连抽出的麦穗也是整整齐齐的，有如修剪过一般。在这绿绒绒的麦海中，望过去，时不时还有些红色冒出，那是女人也在修理着田边哩。

开放的现代农业。大家可别小看了百里洲，即使在最饥饿的岁月，这儿也几乎是家家有余粮，其皮棉单产曾创造过我国的纪录，让很多人不敢相信。这里的土地肥沃，百里洲由长江主干道与南河分支环抱着，犹如襁褓中的

## 花繁春洲

吴绪久



婴儿。同时，它也没有受到太多小农经济的束缚，而是以开放的姿态探求着现代农业的发展之路。百里洲曾大面积种植西瓜，甜过一方人；也曾大面积培育洲梨，香过一方人。现在在土地流转政策的引导下，一个个专业的合作社诞生了。在一个果蔬合作社里，我们看到用500多万元建起的600多亩无公害蔬菜基地，大棚蔬菜就有300多亩，圣女果、迷你瓜已畅销全国。在大棚里，种植的西红柿已有一人多高，上面一层是勃勃的花，下面一层是盈盈的果，黄的红的绿的，煞是好看。

当然，我还得说道：多彩的追梦远景。自古以来，百里洲人就有一股不服输的劲头。特别是解放后，百里洲人依靠自己的力量，在洲上开挖出一条人工河，上通下达，解决了浇灌和饮用水问题。百里洲人就是靠这种打拼精神，获得“楚天明星乡镇”的称号，当年周恩来总理亲自为他们颁授奖牌。时下正是一个多梦的季节，百里洲人也有着他们更美的梦想，他们要依靠这得天独厚生态环境，再造“江心绿洲”的旅游品牌。为了这个梦想，他们先后举办过“百年枝江”全省环洲自行车赛，“普罗巴克”越野汽车拉力赛。人工河两岸，已栽植了大面积的广玉兰、樱花和腊梅，不远处，1000亩的优质葡萄园也初具规模，500亩的槟榔芋基地、1200亩的中药材基地的建设也正紧锣密鼓地进行着。相信美好的“百里梦境”必将更加璀璨。

题图来自百里洲镇坝洲村网

## 爱上彝族漆器

榕杨



芳香、防蛀防霉的樟木作坯胎，野生土漆和各种矿物颜料作髹饰，才能保证漆器的纯天然，无毒、无异味、耐酸碱、耐高温、不脱漆，经久耐用。更让我没想到的是，经常使用漆器碗吃饭，还有祛风湿、通经络的妙用哦。

再看彝族手艺人的现场制作，40道工序的纯手工制作，耗时费力；每道工序精雕细琢，独一无二；没有任何一个步骤可用机器代替。在特定温度、湿度环境下慢慢干燥的土漆漆膜，经特殊配料晒制，干燥后对人不会产生过敏反应或毒副作用，天然环保，个个都是上上佳品。尽管看花了眼，取舍难决，但终究只能选几件啊。在同事的调侃声中，我怀抱着一大堆造型各异、色彩养眼的漆器走在返程的路上。

闲暇时光，用上好的普洱加牛奶，为自己和家人调制一碗醇香的奶茶，融进泛着樟香的彝族漆器小碗中，凝神定气，细细品味，尽享个中闲情逸致，这是一件多美的事啊。

题图为漆器 来自百度

再在灶上架起蒸笼，将糯米粉和粳米粉按一定比例用开水揉和，待成为手捏成团、落地能散状时，渐次放入笼格内用旺火蒸制。做好了之后的

一口咬下去汁水甜得像蜜梨，既解渴又提神，水分充足。

周末，不妨去崇明住上两天。把大上海的浮

去四川的凉山出差，当地的同事热情地邀请我们就地一游。凉山的山水风光，自然是美不胜收；凉山马湖的竹中精品笋竹笋、蔬菜，更是味香一绝；大自然的恩惠，让凉山处处有宝、步步惊喜。游览一圈，当地丰富的宝藏中，要数彝族漆器是我的最爱。

黑、黄、红三色的漆器上，纹着日月星辰、山水林木、牲畜家禽等美丽的自然景观，栩栩如生，让我爱不释手。再读一读民俗家们对漆器色彩的解析：“力量之色黑，天与地之威，信仰弥坚；光明之色黄，光与暗相斗，希望长存；生命之色红，血与火交融，生命如歌。”更让我在震撼中感动不已。黑黄红三种再寻常不过的中国传统色彩，经彝族的能工巧匠们在漆器上分别调以朱砂、锅烟、石黄后，散发出璀璨的光芒。

置身于大大小小的漆器中，浅浅一嗅，那淡淡的木香，煞是迷人。好奇地与现场献艺的工匠师傅攀谈起来，方知漆器的选料是很有讲究的，只有用带着酸香味、纹理斜而交错、坚硬耐磨的酸枝木和质地坚韧、气味

说到崇明的小吃，不得不提到的就是“崇明三白”：老白酒、白山羊和白扁豆。崇明老白酒是以糯米为原料精心酿制而成，该酒味道甜润，色呈乳白，故又有甜白酒、米酒、水酒之称。崇明白山羊是在崇明岛特定水土条件下孕育而成的特产，属皮毛兼用型品种，体中等偏小，体格健壮，具有适应性强、繁殖率高、肉质特别鲜美等特点。而崇明白扁豆在崇明农家常称“洋扁豆”，嫩荚绿色、扁平、光滑，比毛豆荚宽且稍长，籽粒淡绿白色，老熟籽粒白色，其肉质细嫩易酥，质糯清香美味，是夏季餐桌上的佳肴。

再要说到的是崇明小毛蟹，记得第一次去老公家的时候，饭桌的中间就摆了一大盆毛蟹，基本都是自家蟹塘里养出来的。个个、壳薄、肉质细密而有香味，雌性蟹黄足，雄性蟹脂多，吃起来味道鲜美，意犹未尽。而崇明的刀鱼更是鲜美细嫩至极，把刀鱼切成半只筷长，加上猪油、生姜、黄酒、青葱佐料蒸煮，便成上等佳肴。吃的时候，只要把刀鱼放入口中，像婴儿吃奶那样轻轻吮吸，鱼肉便能脱离细骨，既嫩又鲜，清清爽爽，令人百吃不厌。若将刀鱼红烧，味道也非常不错。

崇明旧时乡间有句民谚叫“有钱没钱，蒸糕过年”。每逢过节，家家户户便忙着磨粉，然后

## 崇明岛

品鲜

沈晓锁



年糕吃法很多，可以蒸或者煎着吃，也可以下汤。

另外还有崇明的甜芦粟，有种说法是“吃甜芦粟好比挂营养液”，可见它的营养价值有多高。

华喧嚣留在身后，吹吹清新的海风，看看稀奇的候鸟，赏赏霞光，听潮声隆隆，再尝尝特色小吃，幸福难以言表。

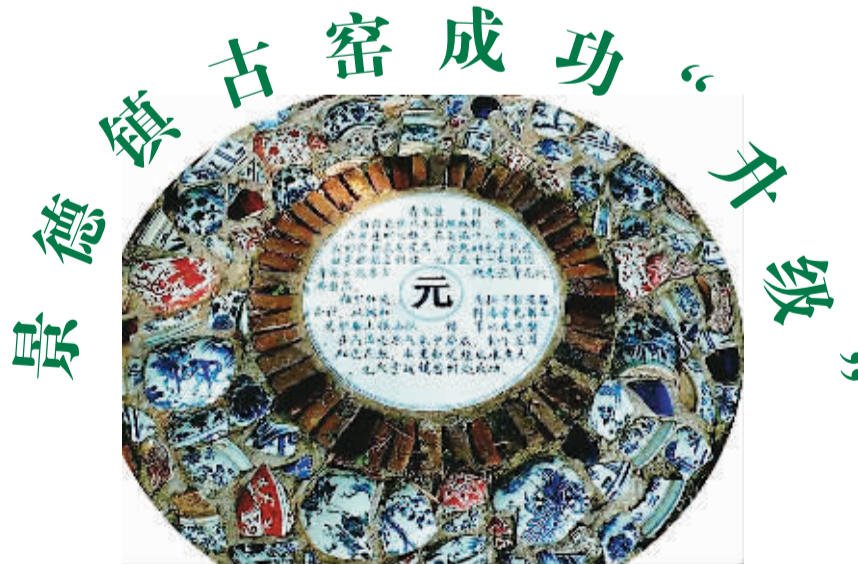
题图为崇明岛上的农家乐 来自新浪旅游

一场春雨将景德镇古窑民俗博览区(以下简称“古窑”)装扮得婀娜多姿、楚楚动人。那满园的翠绿，重叠映照，仿佛是带着春的兴奋、怀着春的希望迎接一件喜事；4月11日，古窑通过全国旅游景区质量等级评定委员会评定，被批准为国家5A级旅游景区。据了解，这是全国唯一的以陶瓷文化为主题的5A级景区。

春意融融时分，笔者与纷至沓来的游客一道，走进“古窑”，探寻古窑的嬗变之路。

2011年10月3日，国家旅游局局长邵琪伟来到古窑考察调研时说，瓷都文化旅游完全可以打造成国际性品牌，“古窑民俗博览区不仅是景德镇的，更是世界的。”时隔不足两个月，景德镇市委、市政府即宣布启动古窑创建国家5A级旅游景区，以此“创旅游特色，不断呈现瓷都魅力”。

早在2004年，古窑就被评为全国4A级旅游景区。和4A级标准相比，创建



江常问

5A级景区，需要突出以游客为中心，更注重景区的人性化和细节化。因此，古窑新建的窑亦瓷艺术大门、访窑古道、古窑柴路、游客服务中心配套房，规范的中英文标识牌、便捷的无障碍通道、整洁美观的旅游公厕等，无不体现出对游客的关爱。按照三星标准改造的旅游公厕和几十块中、英、日文标识牌，成为景区一道亮丽的风景线。同时，彰显特色，提升内涵。大至窑房，小至片瓦，甚至垃圾桶，都以瓷装扮，处处体现着深厚的陶瓷文化底蕴和特色。为了打造舒适惬意的旅游环境，古窑还新建了具有陶瓷文化特色的外园区和内园区游步道，建设了6000平方米的大型生态停车场，真正体现了千年陶瓷文化特色。

在更新景区各种硬件设施的同时，古窑的软件服务也有显著提升。景区在门票背面清晰地印有游览简图、投诉及紧急救援电话，游客服务中心设有电脑触摸屏。此外，景区还增加了粤语导游、闽南话导游和韩语、日语导游等。古窑新版官方网站也焕然一新，不仅增加了虚拟游、微博互动等栏目，并有门票、住宿、商品等在线预订服务，还有英、日、韩三国语版，让中外游客可以通过互联网详细地了解古窑景区和景德镇陶瓷文化。

题图为博览区地面展示的元朝老瓷片 来自我行我速自助旅行网