

景区投资运营与旅游地产的协调发展与问题研究

葛梓薇 胡顺森 徐腾

兴化市文化旅游发展有限公司

DOI:10.12238/pe.v2i5.9840

[摘要] 随着旅游业的蓬勃发展,景区投资运营与旅游地产的联系日益紧密,景区投资运营与旅游地产的共同发展,不仅将带来经济效益的快速增长,也将成为推动和提升地方经济转型、实现绿色发展的重要力量。同时,随着新技术、新模式的不断涌现,旅游地产项目将更加注重提升游客体验和服务质量,为游客提供更加多元化、方便、舒适的旅游环境,以更加开放的心态和更具创新性的思维,推动旅游区和旅游地产投资业务的协调发展。基于此,本文首先探讨了景区投资运营与旅游地产的协调发展模式,然后分析了在协调发展过程中面临的主要问题,并提出相应的解决策略和建议。

[关键词] 景区投资运营; 旅游地产; 协调发展; 问题; 对策分析

中图分类号: F830.59 文献标识码: A

Study on the Coordinated Development and Problems between the Investment and Operation of Scenic Spots and tourism real estate

Ziwei Ge Shunsen Hu Teng Xu

Xinghua city Cultural Tourism Development Co., Ltd

[Abstract] With the vigorous development of tourism, the investment and operation of scenic spots are increasingly closely linked with tourism real estate. The common development of investment and operation of scenic spots and tourism real estate will not only bring rapid economic growth, but also become an important force to promote and upgrade local economic transformation and realize green development. At the same time, with the continuous emergence of new technologies and new modes, tourism real estate Project will pay more attention to improving the tourist experience and service quality, provide tourists with a more diversified, convenient and comfortable tourism environment, and promote the coordinated development of investment business between tourist areas and tourism real estate with a more open mind and innovative thinking. Based on this, this paper first discusses the coordinated development mode of investment and operation in scenic spots and tourism real estate, then analyzes the main problems faced in the process of coordinated development, and puts forward corresponding solutions and suggestions.

[Key words] investment and operation of scenic spots; Tourism real estate; Coordinated development; Problems; countermeasure analysis

引言

近年来,旅游业已成为我国国民经济的重要支柱产业之一,景区作为旅游业的核心组成部分,景区投资运营与旅游地产的协调发展对促进旅游业的可持续健康发展具有重要意义,本文旨在研究景区投资运营与旅游地产的协调发展模式,探讨两者协调发展过程中存在的问题,为相关企业和政府部门的决策提供参考。

1 景区投资运营与旅游地产的协调发展模式

1.1 投资运营带动旅游地产发展的模式

在这种模式下,景区投资业务不仅注重自身建设和发展,而

且以其强大的吸引力和影响力为周边旅游房地产项目提供强有力的支持,具体而言,旅游区通过引入先进的旅游开发理念和技术吸引大量游客,打造独特的旅游品牌和形象,随着游客数量的增加,旅游区周边的旅游房地产项目获得了更多的发展机遇。^[1]以风景如画的四川省九寨沟为例,以其独特的自然景观和丰富的藏文化吸引了大量游客,为了满足游客的多样化需求,在旅游区周围逐步开发了一批酒店、高档度假村等旅游地产项目,这些项目不仅为游客提供了一个舒适的环境,而且通过提供广泛的旅游服务和产品,提高了游客的满意度和忠诚度,同时,这些旅游地产项目的发展也促进了当地经济的发展,增加了就业机会。

1.2 旅游地产促进景区投资运营的模式

在这种模式下,旅游地产项目通过提供优质的住房,餐饮,娱乐等配套设施和服务,为景观地区的发展提供了有力的支持,旅游房地产项目的发展不仅为景观地区带来了稳定的客源和收入来源,而且通过良好的运营和管理模式为景观地区提供了宝贵的经验和参考。云南省丽江古城以其独特的悠久文化和美丽的风景吸引了大量的游客,在整个古城中,涌现出许多旅游地产项目,如旧河城,雪山脚下的酒店,这些项目不仅为游客提供了高质量的居住和休闲体验,而且还通过其独特的文化内涵和建筑风格与旧城形成了互动和互补的关系。^[2]此外,一些旅游地产项目通过与景区合作,共同开发旅游资源,实现资源共享、互利共赢,例如,一些度假村与旅游区合作推出联合交易,吸引更多游客,一些度假村与旅游区合作开发特色旅游产品,如游览、探险等,为游客提供更丰富的旅游体验,这些合作模式不仅促进景观和旅游地产的共同发展,而且促进了两者之间的合作和互动。

1.3 景区与旅游地产融合发展的模式

随着旅游业的深入发展和消费需求的多元化,旅游区与旅游地产的融合逐渐成为一个新的趋势,在这种模式下,景观区和旅游地产不再是简单的相互联系,而是形成了一个全面深入的发展模式。乌镇在保留古镇原貌的基础上进行了全面的旅游开发,不仅保留了古镇的传统建筑和水文化,还引进了现代化的旅游设施和服务,同时围绕杭州市开发了一系列与古镇文化融为一体的旅游地产项目,如乌镇西栅景区内度假酒店和民宿,这些旅游项目不仅为游客提供了一个舒适的环境,还通过提供独特的文化体验,加深了对古镇文化的认识和认同。^[3]乌镇的成功经验表明,旅游区与旅游地产的融合可以带来多重效益:一是通过综合发展,景区可以扩大影响力和吸引力,吸引更多游客;二是景区旅游房地产项目可以为景区提供稳定的客源和收入来源,增强景区的经济实力;三是综合发展还可以促进经济进步和社区全面发展,提高居民的生活质量和幸福感。

2 景区投资运营与旅游地产的问题分析

2.1 规划与定位的问题

景区投资运营与旅游地产的协调发展首先需要明确的规划和定位,但在实践中,由于管理主体和利益要求的差异,导致规划和定义的矛盾和不协调,例如,一些地方政府在规划旅游物业项目时过分追求经济效益,忽视了与周边旅游区的协调和整合,导致旅游区和旅游物业在空间规划和功能定位方面发生冲突。杭州西湖作为杭州的主要旅游区,周边地区一直是旅游房地产开发的热点,但是,在以往的发展中,一些旅游地产项目过于注重经济效益,忽视了与西湖景区的协调与融合,这些项目在建筑风格、功能定位等方面与西湖地区存在明显差异,甚至对西湖地区的生态环境和景观造成一定程度的破坏,为了解决这个问题,杭州市政府加强了规划与定位。^[4]

2.2 利益分享和合作的问题

景区投资运营与旅游地产的协调发展,需要建立利益分配

与合作的有效机制,但在实践中,由于景区与旅游地产开发的主要议题不同,利益诉求存在差异,导致利益分配与合作存在矛盾和问题,例如,一些景观地区在发展过程中往往希望旅游地产项目承担更多的社会责任和公共服务功能,而旅游地产项目则更多地关注经济效益和市场竞争,这种差异很容易导致合作过程中的矛盾和分歧。凤凰古城作为著名的旅游景点,吸引了众多游客前来参观,但在旅游地产项目开发中,一些开发商往往过度追求经济效益,忽视了与凤凰古城的协调与融合,通过高租金、高房价等手段获得了高额利润,导致凤凰古城的商业气候非常旺盛,失去了原有的文化特色和历史遗产,为了解决这个问题,恩施市政府加强了对旅游地产项目的监督管理。

2.3 生态环境保护和可持续发展的问题

景区投资运营与旅游地产的协调发展需要注重生态环境保护和可持续发展,但在实践中,由于项目的发展往往会导致一定程度的生态环境破坏和污染,这使得生态环境保护和可持续发展成为一项重大挑战,在一些项目的发展过程中,为了实现经济效益和大规模扩张,生态环境保护和恢复被忽视,导致生态环境恶化,资源枯竭等问题日益严重。^[5]海南省三亚市是一个吸引众多游客度假的著名旅游城市,但在旅游地产项目开发中,一些开发商为了实现经济效益和规模化,对生态环境造成了破坏和污染,他们通过土地清理、森林砍伐等手段获取土地资源,导致沿海线退化、生态环境退化等问题日益严重,为了解决这个问题,三亚市政府加强了对旅游房地产项目的监督管理,严格控制了土地建设等破坏生态环境的行为。

3 景区投资运营与旅游地产的协调发展对策分析

3.1 强化政策引领与扶持体系的完善

政策对促进景区投资运营与旅游地产的协调发展起着至关重要的作用,为了确保政策的适当性和有效性,政府应制定明确的税收减免和财政补贴政策,为旅游房地产项目提供大力支持,这不仅可以降低企业的投资成本,还可以激励企业参与旅游房地产开发。政府应完善土地供给政策,确保旅游地产项目获得土地,同时,政府应加强对土地利用的监管,避免土地资源的浪费和滥用。政府可以设立旅游产业发展基金,为旅游地产项目提供财政支持,此外,政府还可以引导社会资本参与旅游地产项目的投资和开发,从而减轻企业融资压力。^[6]在四川省成都市,当地政府通过制定减税和优先用地等一系列优惠政策,成功吸引了众多企业投资旅游房产项目,这些项目的完成不仅增强了当地旅游能力,还带动了当地经济的快速增长。

3.2 推进基础设施建设全面升级

理想的基础设施是景区投资运营与旅游地产协调发展的基石,为了保证基础设施的全面升级,政府应投入大量资金改善交通条件,建设便捷的交通网络,包括建设高速公路、铁路、航空等交通设施,提高游客出行效率,政府应指导和支持企业建设高质量的住宿和餐饮设施,以满足游客的多样化需求;同时,政府应加强对住宿和餐饮业的监管,确保服务质量和食品安全。^[7]政府应改善医疗、教育、文化等公共服务设施,这不仅可以提高

旅游房地产项目的住房质量,还可以提高游客的满意度和忠诚度。陕西省西安市政府大力投资建设完善的交通网络和公共服务设施,同时,政府鼓励企业建设高质量的度假村项目,为游客提供舒适的生活体验,这些措施使西安市成为国内外游客的热门旅游目的地之一。^[8]

3.3 深化产业融合与创新

促进产业整合和创新是促进景区投资运营与旅游地产协调发展的关键,为了确保产业整合和创新的深化,政府可以指导企业开发旅游度假村、旅游文化区等综合性旅游项目,丰富旅游房地产项目的内容和形式,这不仅增加了项目的吸引力和竞争力,而且满足了游客的多样化需求。政府应鼓励企业利用新技术和新模式促进旅游地产项目的创新和发展,例如,引入智能管理系统可以提高项目的运营效率和服务质量,创建数字营销平台可以增加项目的愿景和影响。政府还可以促进景观项目、旅游地产等行业的跨境合作,例如可以与文化产业合作开发特色旅游产品,与体育产业合作可以举办体育赛事、活动等,这种跨境合作不仅可以丰富旅游房地产项目的内容和形式,还可以为游客带来更加丰富多样的旅游体验。^[9]江苏省苏州市政府积极推动旅游房地产项目、文化产业、体育产业的跨境合作,苏州金鸡湖景区与苏州文化艺术中心合作举办了多场文化艺术活动,苏州市太湖足球中心成为国内外足球比赛的举办地之一,这种跨境合作不仅提高了苏州旅游地产项目的知名度和影响力,也为游客提供了更加多元化的旅游体验。^[10]

4 结语

总而言之,随着我国旅游业发展空间逐步扩大,我国在促进景区投资运营与旅游地产协调发展方面的重视与扶持力度不断加大,在促进景区投资运营与旅游地产协调发展的道路上,立足实际,展望未来,站在一个全新的起点,随着体制和政策支持的不完善,基础设施建设的全面升级,产业融合和创新的深化,

我们有理由相信,未来的景区投资运营与旅游地产协调发展方面将呈现出更加多元化,高质量和可持续发展的趋势。

[参考文献]

- [1]关伟.古镇旅游开发中特色历史文化资源的保护与发展研究[J].建材与装饰,2018(50):147-148.
- [2]欧阳亿,刘向林.古镇旅游开发中特色历史文化资源的保护与发展分析——以大通古镇为例[J].广西科技师范学院学报,2018,33(2):81-84.
- [3]苏艳.循环经济理念下旅游景区生态环境保护研究[J].今日财富(中国知识产权),2020(10):18-19.
- [4]杨娟,王鹏.世界遗产旅游可持续发展提升路径研究——以峨眉山景区为例[J].现代商贸工业,2020,41(20):39-41.
- [5]张瑞.旅游开发对旅游景区生态环境的影响分析及管理对策研究[J].全国流通经济,2021(5):114-116.
- [6]余丞程,王霖娇,盛茂银.西南喀斯特石漠化型生态旅游景区开发模式构建及其规划思路综述[J].生态科学,2022(5):264-272.
- [7]刘明.旅游地周边乡村社区的功能与结构更新[J].华中师范大学学报(自然科学版),2001,(01):95-97.
- [8]叶岱夫.对我国城郊旅游功能及相关问题的探讨[J].城市问题,2000(6):22-24.
- [9]沙润,吴江.城乡交错带旅游景观生态设计初步研究[J].地理学与国土研究,2019(03).
- [10]张伟强.旅游规划原理[M].华南理工大学出版社,陈文君主编,2019.

作者简介:

葛梓薇(1995--),女,汉族,江苏省兴化市人,本科,助理工程师,建设管理。