2023-2028年中国旅游综合体行业开发运营模式与投资战略规划分析报告

目 录

CONTENTS

第1章：中国旅游综合体开发现状与运营模式分析
1.1 旅游综合体发展现状分析
1.1.1 旅游综合体开发现状
1.1.2 旅游综合体发展特点
（1）投资热点呈现战略规划导向性
（2）项目选址呈现稀缺资源导向性
（3）投资主体呈现出多元化的趋势
（4）项目投资呈现金额巨大的特点
（5）开发模式创新形式在不断涌现
1.2 旅游综合体开发途径与形式
1.2.1 旅游综合体开发途径
（1）内部新增开发
（2）内部置换开发
（3）外部关联开发
（4）外部储备开发
（5）整体协调开发
1.2.2 旅游综合体开发形式
（1）域内更新型
（2）域外联动型
（3）综合统筹型
1.3 旅游综合体运作模式分析
1.3.1 政府运作模式分析
1.3.2 企业运作模式分析
（1）企业角色的定位
（2）企业商业模式
（3）企业运作模式的流程
1.4 旅游综合体收入模式分析
1.4.1 传统观赏旅游收入模式
1.4.2 体验式观赏旅游收入模式
1.4.3 休闲旅游收入模式
1.4.4 度假旅游收入模式
1.4.5 旅游房地产收入模式
1.4.6 区域开发收入模式
第2章：中国旅游综合体发展模式及选择与优化
2.1 旅游综合体发展模式分析
2.1.1 以娱乐功能为核心的发展模式
（1）模式基本概述
（2）模式开发特征
（3）模式经营战略
（4）个案分析——日本迪士尼乐园
2.1.2 以休闲度假功能为核心的发展模式
（1）模式基本概述
（2）模式开发特征
（3）模式经营战略
（4）个案分析——珠海海泉湾度假城
2.1.3 以综合购物功能为核心的发展模式
（1）模式基本概述
（2）模式开发特征
（3）模式经营战略

（4）个案分析——杭州大厦
2.1.4 以会展功能为核心的发展模式
（1）模式基本概述
（2）模式开发特征
（3）模式经营战略
（4）个案分析——成都国际会展中心
2.2 旅游综合体发展模式选择
2.2.1 发展模式选择的必要性
2.2.2 发展模式选择影响因素
（1）影响因素分析
（2）影响因子的整合
2.2.3 旅游综合体发展模式选择
（1）确定旅游综合体核心驱动功能
（2）其他功能子系统配置原则
2.3 旅游综合体发展模式优化
2.3.1 旅游综合体发展主要问题
2.3.2 旅游综合体发展模式优化思路
第3章：中国不同类型旅游综合体案例分析及开发策略
3.1 主题公园旅游综合体
3.1.1 主题公园旅游综合体发展历程
3.1.2 主题公园旅游综合体开发条件
（1）资源条件
（2）区位条件
（3）市场条件
（4）规模条件
3.1.3 主题公园旅游综合体开发模式
3.1.4 主题公园旅游综合体产业体系
3.1.5 主题公园旅游综合体开发策略
3.1.6 主题公园旅游综合体案例分析——深圳华侨城
3.2 温泉旅游综合体
3.2.1 温泉旅游综合体的内涵
3.2.2 温泉旅游综合开发必然性
3.2.3 温泉旅游业发展阶段分析
3.2.4 温泉旅游综合体开发条件
（1）资源条件
（2）市场条件
（3）交通条件
（4）环境条件
3.2.5 温泉旅游综合体开发模式
（1）路径一：纵向深耕
（2）路径二：横向跨接
（3）路径三：品牌塑造
3.2.6 温泉旅游综合体产业体系
3.2.7 温泉旅游综合体开发策略
3.2.8 温泉旅游综合体案例分析——昆明柏联SPA
3.3 滨水型旅游综合体
3.3.1 滨水型旅游综合体开发背景
3.3.2 滨水型旅游综合体开发条件
3.3.3 滨水型旅游综合体开发模式
3.3.4 滨水型旅游综合体产业体系
3.3.5 滨水型旅游综合体开发策略
3.3.6 滨水型旅游综合体案例分析——三亚亚龙湾
3.4 乡村旅游综合体
3.4.1 乡村旅游综合体的特征
3.4.2 乡村旅游综合体开发背景
3.4.3 乡村旅游综合体开发条件
3.4.4 乡村旅游综合体开发模式
3.4.5 乡村旅游综合体产业体系
3.4.6 乡村旅游综合体开发策略

3.4.7 乡村旅游综合体案例分析——成都五朵金花
3.5 文化旅游综合体
3.5.1 文化旅游综合体的特点
3.5.2 文化旅游综合体开发背景
3.5.3 文化旅游综合体开发条件
3.5.4 文化旅游综合体开发模式
3.5.5 文化旅游综合体产业体系
3.5.6 文化旅游综合体开发策略
3.5.7 文化旅游综合体案例分析
（1）芙蓉古城
（2）上海新天地
3.6 休闲商业旅游综合体
3.6.1 休闲商业旅游综合体的特点
3.6.2 休闲商业旅游综合体开发条件
3.6.3 休闲商业旅游综合体开发模式
3.6.4 休闲商业旅游综合体产业体系
3.6.5 休闲商业旅游综合体开发策略
3.6.6 休闲商业旅游综合体案例分析——张家界国际旅游商业城
3.7 度假区型旅游综合体
3.7.1 度假区型旅游综合体开发背景
3.7.2 度假区型旅游综合体开发条件
3.7.3 度假区型旅游综合体开发模式
3.7.4 度假区型旅游综合体产业体系
3.7.5 度假区型旅游综合体开发策略
3.7.6 度假区型旅游综合体案例分析——滇池国家旅游度假区
3.8 养生养老旅游综合体
3.8.1 养生养老旅游综合体的特征
3.8.2 养生养老旅游综合体开发背景
3.8.3 养生养老旅游综合体开发条件
（1）养生养老旅游综合体开发模式
3.8.4 养生养老旅游综合体产业体系
3.8.5 养生养老旅游综合体开发策略
3.8.6 养生养老旅游综合体案例分析
（1）台湾长庚养生文化村
（2）北京将府庄园
第4章：中国旅游综合体区域开发潜力分析
4.1 海南省旅游综合体开发潜力分析
4.1.1 海南省旅游资源概况
4.1.2 海南省旅游业现状与规划
4.1.3 海南省房地产市场现状
4.1.4 海南省旅游综合体开发政策
4.1.5 海南省旅游综合体开发潜力
4.2 云南省旅游综合体开发潜力分析
4.2.1 云南省旅游资源概况
4.2.2 云南省旅游业现状与规划
4.2.3 云南省房地产市场现状
4.2.4 云南省旅游综合体开发政策
4.2.5 云南省旅游综合体开发潜力
4.3 广东省旅游综合体开发潜力分析
4.3.1 广东省旅游资源概况
4.3.2 广东省旅游业现状与规划
4.3.3 广东省房地产市场现状
4.3.4 广东省旅游综合体开发政策
4.3.5 广东省旅游综合体开发潜力
4.4 川省旅游综合体开发潜力分析
4.4.1 川省旅游资源概况
4.4.2 川省旅游业现状与规划
4.4.3 川省房地产市场现状
4.4.4 川省旅游综合体开发政策

4.4.5 川省旅游综合体开发潜力
4.5 大连市旅游综合体开发潜力分析
4.5.1 大连市旅游资源概况
4.5.2 大连市旅游业现状与规划
4.5.3 大连市房地产市场现状
4.5.4 大连市旅游综合体开发政策
4.5.5 大连市旅游综合体开发潜力
4.6 杭州市旅游综合体开发潜力分析
4.6.1 杭州市旅游资源概况
4.6.2 杭州市旅游业现状与规划
4.6.3 杭州市房地产市场现状
4.6.4 杭州市旅游综合体开发政策
4.6.5 杭州市旅游综合体开发潜力
4.7 上海市旅游综合体开发潜力分析
4.7.1 上海市旅游资源概况
4.7.2 上海市旅游业现状与规划
4.7.3 上海市房地产市场现状
4.7.4 上海市旅游综合体开发政策
4.7.5 上海市旅游综合体开发潜力
第5章：中国旅游综合体投资开发企业运营分析
5.1 大型旅游企业旅游综合体投资开发情况
5.1.1 中国旅游集团公司
（1）企业基本情况简介
（2）企业组织架构分析
（3）企业特色服务分析
（4）企业经营情况分析
（5）企业旅游综合体项目分析
（6）企业发展优劣势分析
（7）企业最新发展动向
5.1.2 中青旅控股股份有限公司
（1）企业基本情况简介
（2）企业特色服务分析
（3）企业经营情况分析
（4）企业旅游综合体项目分析
（5）企业发展优劣势分析
（6）企业投资与并购分析
（7）企业最新发展动向
5.1.3 云南旅游股份有限公司
（1）企业基本情况简介
（2）企业组织架构分析
（3）企业主营业务分析
（4）企业经营情况分析
（5）企业旅游综合体项目分析
（6）企业发展优劣势分析
（7）企业销售网络分析
5.1.4 深圳华侨城控股股份有限公司
（1）企业基本情况简介
（2）企业组织架构分析
（3）企业主营业务分析
（4）企业经营情况分析
（5）企业旅游综合体项目分析
（6）企业发展优劣势分析
（7）企业经营策略及发展战略分析
5.1.5 杭州宋城旅游发展股份有限公司
（1）企业基本情况简介
（2）企业主营业务分析
（3）企业经营情况分析
（4）企业旅游综合体项目分析
（5）企业发展优劣势分析

（6）企业投资与并购分析
5.2 地产投资开发商旅游综合体投资开发情况
5.2.1 恒大地产集团有限公司
（1）企业基本情况简介
（2）企业组织架构分析
（3）企业主营业务分析
（4）企业经营情况分析
（5）企业旅游综合体项目分析
（6）企业发展优劣势分析
（7）企业最新发展动向
5.2.2 大连万达集团股份有限公司
（1）企业基本情况简介
（2）企业组织架构分析
（3）企业主营业务分析
（4）企业旅游综合体项目分析
（5）企业发展优劣势分析
（6）企业最新发展动向
5.2.3 雅居乐地产控股有限公司
（1）企业基本情况简介
（2）企业组织架构分析
（3）企业经营情况分析
（4）企业旅游综合体项目分析
（5）企业发展优劣势分析
（6）企业投资与并购分析
5.2.4 深圳市万科企业股份有限公司
（1）企业基本情况简介
（2）企业组织架构分析
（3）企业主营业务分析
（4）企业经营情况分析
（5）企业旅游综合体项目分析
（6）企业发展优劣势分析
（7）企业投资与并购分析
（8）企业最新发展动向
5.2.5 保利房地产（集团）股份有限公司
（1）企业基本情况简介
（2）企业组织架构分析
（3）企业主营业务分析
（4）企业经营情况分析
（5）企业旅游综合体项目分析
（6）企业发展优劣势分析
（7）企业投资与并购分析
（8）企业最新发展动向
第6章：中国旅游综合体发展趋势与投融资分析
6.1 旅游综合体开发前景分析
6.2 旅游综合体发展的未来趋势
6.2.1 旅居一体新型生活方式成为主流
6.2.2 文化振兴促进文化主题日益明显
6.2.3 市场细分产品走向多元发展格局
6.2.4 大型企业成为旅游综合体开发主力
6.3 旅游综合体投资机会剖析
6.3.1 旅游业投资热度分析
6.3.2 旅游业投资特点分析
6.3.3 旅游业投资热点分析
6.3.4 旅游综合体投资机会
6.3.5 旅游综合体投资价值
6.3.6 旅游综合体投资建议
6.4 旅游综合体开发风险的控制
6.4.1 旅游综合体开发风险因素
6.4.2 旅游综合体开发风险体现

6.4.3 旅游综合体开发风险控制
6.5 旅游综合体融资模式与建议
6.5.1 旅游综合体融资模式分析
6.5.2 旅游综合体融资机会分析
（1）国内信贷环境分析
（2）旅游综合体开发融资机会
6.5.3 前瞻旅游综合体融资建议
第7章：中国旅游综合体开发与运营策略
7.1 旅游综合体核心支撑要素
7.1.1 土地依托性的资源
7.1.2 旅游消费者的活动
7.1.3 地产功能化的开发
7.1.4 载体城市化的体现
7.2 旅游综合体选址和风险评估
7.2.1 选址评估指标体系
7.2.2 风险评估指标体系
7.2.3 选址与风险评估案例——“绿谷生态文化园”
（1）项目概况
（2）方案选址与风险评估
（3）项目开发建议
7.3 旅游综合体的开发策略
7.3.1 综合打造
7.3.2 定位突破
7.3.3 功能构架
7.3.4 操作运营
7.4 旅游综合体的创新与运营
7.4.1 旅游综合体创新突破
（1）商业模式的创新
（2）主题概念的创新
（3）产品策划与设计的创新
7.4.2 旅游综合体运营突破
7.5 旅游综合体的营销策略

图表目录

图表1：我国部分著名山地旅游综合体项目
图表2：旅游综合体的投资主体
图表3：旅游综合体的五种开发途径
图表4：旅游综合体的开发形式
图表5：我国旅游综合体政府运作模式中的角色定位以及关键要点
图表6：我国旅游综合体政府运作模式中的角色定位以及关键要点
图表7：旅游综合体的开发企业商业模式——旅游休闲、特色产业与休闲地产的良性互动
图表8：旅游综合体的开发企业具体模式——“三造三中心”
图表9：旅游综合体的开发运作流程
图表10：休闲旅游收入模式的分类
图表11：旅游房地产收入模式主要内容
图表12：旅游综合体开发理论模式
图表13：旅游综合体主要发展模式
图表14：以娱乐功能为核心的旅游综合体开发特征
图表15：以休闲度假功能为核心的旅游综合体开发特征
图表16：珠海海泉湾度假城服务业态构成
图表17：以综合购物功能为核心的旅游综合体开发特征
图表18：以会展功能为核心的旅游综合体开发特征
图表19：旅游综合体功能子系统价值协同强度
图表20：旅游综合体发展模式选择的影响因素
图表21：旅游综合体功能子系统间价值链矩阵

图表22：我国旅游综合体发展中的主要问题
图表23：我国旅游综合体产品类型
图表24：我国主题公园旅游综合体发展历程
图表25：主题公园旅游综合体选址影响因素
图表26：主题公园旅游综合体客源市场分布图
图表27：主题公园旅游综合体开发模式
图表28：华侨城“1+3”全国布局图
图表29：主题公园旅游综合体产业体系
图表30：迪斯尼产业链图解
图表31：主题公园旅游综合体开发策略
图表32：我国温泉旅游发展历程
图表33：温泉旅游综合体开发路径
图表34：滨水型旅游综合体开发条件
图表35：滨水型旅游综合体的开发手段
图表36：滨水型旅游综合体丰富亲水相栖的立体游憩途径
图表37：滨水型旅游综合体挖掘伴水而生的人文科普途径
图表38：滨水型旅游综合体优化水景为先的空间布局途径
图表39：滨水型旅游综合体开发策略
图表40：亚龙湾开发强度控制原则
图表41：2016-2021年休闲农业与乡村旅游市场规模变化（单位：万家，亿人）
图表42：2016-2021年休闲农业与乡村旅游收入变化情况（单位：亿元，%）
图表43：乡村旅游综合体的核心构成
图表44：乡村旅游综合体的配套功能组合
图表45：农田作为基础景观环境，1与N规模比例
图表46：发展现代化设施农业，1与N规模比例
图表47：六大功能配比
图表48：乡村旅游综合体的多产业联动
图表49：农业三产业化
图表50：乡村旅游综合体开发策略中需要注意的“三农问题”
图表51：成都三圣乡“五朵金花”五个景区功能定位
图表52：成都三圣乡“五朵金花”五个景区功能定位图示
图表53：花乡农居基本情况
图表54：江家菜地基本情况
图表55：幸福梅林基本情况
图表56：东篱菊园基本情况
图表57：荷塘月色基本情况
图表58：文化旅游综合体的特征
图表59：2016-2021年我国文化产业增加值及同比增速（单位：亿元，%）
图表60：古村镇文化旅游综合体开发条件
图表61：我国主要古村镇旅游类型
图表62：古村镇旅游综合体开发模式选择影响因素时间排列现象
图表63：芙蓉古城的功能分区
图表64：休闲商业旅游综合体开发条件
图表65：休闲商业旅游综合体的开发模式
图表66：休闲商业旅游综合体产业体系
图表67：休闲商业旅游综合体开发策略
图表68：旅游度假地的选择标准
图表69：度假区型旅游综合体开发条件
图表70：度假区综合体自然核心吸引力分析
图表71：度假区综合体自身吸引力——休闲设施
图表72：度假区型旅游综合体配套功能业态
图表73：度假区旅游综合体配套功能与业态图示
图表74：度假区型旅游综合体产业体系
图表75：度假区型旅游综合体开发策略
图表76：滇池国家旅游度假区功能设置
图表77：滇池国家旅游度假区“1+N”体系
图表78：养生养老旅游综合体开发条件
图表79：养生养老旅游综合体三大核心服务体系
图表80：养生养老旅游综合体五大功能配套

图表81：养生养老旅游综合体六大产业体系
图表82：养生养老旅游综合体的“十养”内涵
图表83：台湾长庚养生文化村成功要点一
图表84：台湾长庚养生文化村成功要点二
图表85：北京将府庄园项目成功要素之“澳洲模式引入，打造高端护理服务”
图表86：北京将府庄园项目成功要素之“养老居所分类”
图表87：北京将府庄园项目成功要素之“完善的功能配套”
图表88：2016-2021年海南省接待国内游客总人数及同比增速（单位：万人次，%）
图表89：2016-2021年海南省接待入境旅游总人数及同比增速（单位：万人次，%）
图表90：2016-2021年海南省旅游总收入及同比增速（单位：亿元，%）
图表91：2021年海南省旅游业发展目标（单位：万人天次，亿元，%）
图表92：2016-2021年海南省施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）
图表93：2016-2021年海南省商品房销售面积及同比增速（单位：万平方米，%）
图表94：2016-2021年海南省商品房销售额及同比增速（单位：亿元，%）
图表95：2016-2021年海南省房地产开发投资额及同比增速（单位：亿元，%）
图表96：海南省旅游综合体开发主要相关政策
图表97：重点旅游景区和度假区“十四五”建设任务表
图表98：截至2021年云南省国家5A级旅游景区名单
图表99：2016-2021年云南省接待国内游客总人数及同比增速（单位：亿人次，%）
图表100：2016-2021年云南省接待入境旅游总人数及同比增速（单位：万人次，%）
图表101：2016-2021年云南省旅游总收入及同比增速（单位：亿元，%）
图表102：2016-2021年云南省旅游业发展主要目标
图表103：2016-2021年云南省房地产开发投资总额及同比增速（单位：亿元，%）
图表104：2016-2021年云南省商品房销售面积及同比增速（单位：万平方米，%）
图表105：2016-2021年云南省商品房销售额及同比增速（单位：亿元，%）
图表106：广东省拥有的主要国家级保护区
图表107：截至2021年广东省国家5A级旅游景区名单
图表108：2016-2021年广东省接待国内游客总人数及同比增速（单位：万人次，%）
图表109：2016-2021年广东省接待入境旅游总人数及同比增速（单位：万人次，%）
图表110：2016-2021年广东省国内旅游收入及同比增速（单位：亿元，%）
图表111：2016-2021年广东省入境旅游收入及同比增速（单位：亿美元，%）
图表112：“十四五”期间广东省旅游业主要规划目标
图表113：2016-2021年广东省房地产开发投资总额及同比增速（单位：亿元，%）
图表114：2016-2021年广东省商品房销售面积及同比增速（单位：万平方米，%）
图表115：2016-2021年广东省商品房销售额及同比增速（单位：亿元，%）
图表116：广东省旅游综合体开发主要相关政策
图表117：“十四五”期间广东省温泉旅游和滨海旅游组团建设重点项目
图表118：2016-2021年四川省接待国内游客总人数及同比增速（单位：亿人次，%）
图表119：2016-2021年四川省接待入境游客人数及同比增速（单位：万人次，%）
图表120：2016-2021年四川省旅游总收入及同比增速（单位：亿元，%）
略····完整目录请咨询客服

如需了解报告详细内容，请直接致电前瞻客服中心。

全国免费服务热线：400-068-7188 0755-82925195 82925295 83586158

或发电子邮件：service@qianzhan.com

或登录网站：https://bg.qianzhan.com/

我们会竭诚为您服务！