

论舟山海洋旅游景观房产开发

——海洋旅游资源深度开发研究

胡卫伟 马丽卿

摘要 近年来舟山旅游业得到了长足发展,在当前旅游经济发展的大好机遇之下应积极探索和开发旅游景观房地产业,这也是对海洋旅游资源进行深度开发的一种尝试。文章对舟山海洋旅游景观房产开发定位、功能区划分做了分析,并提出了相应的开发策略。

关键词 舟山;海洋旅游;旅游景观房产;深度开发

20世纪80年代旅游景观房产开发在我国兴起,它是指依托周边丰富的自然景区、人造景区等旅游资源,为全部或部分实现度假休闲功能而开发建设及经营运作的融旅游、休闲、度假、居住为一体的房地产项目,其形式主要有度假村、休闲别墅、酒店公寓、会议中心、产权酒店、时权酒店等。对旅游目的地而言,开拓旅游房地产市场不仅能推动当地旅游业的发展,而且可以盘活房地产市场,并带动相关产业和地区经济的发展,产生的经济联动效应极为显著,因而愈来愈受到人们的关注。

舟山是长三角地区唯一的海岛城市,也是浙江省的海洋旅游大市。在当前舟山海洋旅游业得到长足发展和旅游房地产市场发展升温的形势下,充分结合和挖掘自身的资源优势开发建设旅游房产景观颇具潜力。同时,旅游景观房产建设对于浙江及全国其他沿海省市而言也是对海洋旅游资源进行深度开发,推进海洋旅游业向纵深发展的一种尝试和探索,可供发展海洋旅游和海洋经济时资以借鉴。笔者在本文中从舟山旅游景观房产开发的背景条件切入,并对开发建设旅游景观房地产业的形象定位、功能区划分和开发策略等方面进行了初步研究。

一、开发背景条件分析

具有深厚海洋文化底蕴的舟山境内海洋旅游资源极为丰富,有普陀山和“嵛泗列岛”2个国家级风景旅游区、东海蓬莱岱山岛和“海外仙境”桃花岛2个省级风景名胜名区以及1个历史文化名城——定海。得天独厚的地理位置和海洋旅游资源使舟山成为了一个环境优美且适宜居住的海岛城市,随着国内度假地产开发热即将进入“白金时代”,舟山旅游景观房地产市场开发条件已基本成熟,而且前景十分广阔。舟山市应以开发建设海洋旅游景观房产为契机,深度开发海洋旅游资源,以加快推

进海洋旅游业向纵深发展的进程。

总体而言,舟山开发旅游景观房地产市场具备如下优势条件。

第一,海洋生态优势。舟山地处北亚热带,四季分明,气候冬暖夏凉。全岛生态环境良好,本岛还有“天然氧吧”的称号,现正积极致力于建设生态型海岛城市。域内海岛植被覆盖率高,沙滩和海水产品资源丰富;辖区内空气清新,符合国家一级空气质量等级指标;主要游览海域更是风光旖旎,清静宜人。这一切均为旅游景观房产开发创造了天然的优势条件。

第二,海洋旅游资源丰富。舟山有着海岛风光、佛教文化、海洋民俗文化、海洋节庆文化、海岛运动等多类海洋旅游资源,内容丰富多彩且类型齐全。目前已开发和建设的佛教文化、山海风光、渔俗风情、运动休闲等各类游览景观和活动项目共千余处,许多体验性的项目尚处在拓展建设中,至今已大致形成了普陀山、桃花岛、朱家尖、嵛泗列岛等几个品牌旅游区。

第三,旅游业发展成熟。依托佛教文化、海洋和渔业优势,通过举办国际沙雕节、海鲜美食节和观音文化节等节庆活动,发展休闲渔业等特色旅游,舟山海洋旅游业发展日趋成熟,旅游业已成为舟山市国民经济产业群中首屈一指的支柱产业和最具竞争力的产业。此外,由于政府统一思想认识,加大资金投入,舟山的旅游景区及交通等基础设施建设日臻完善。

第四,区位优势明显。舟山与经济发达的日本、韩国、中国台湾地区一水相隔,背靠中国最富饶、经济发展最具活力的长江三角洲,邻近上海、杭州、宁波等经济发达城市,有着十分显著的区位优势。而更为重要的是,舟山是这一区域唯一的群岛型城市,这使舟山成为了这些客源地和客源国旅游者体验海洋休闲、感受海洋文化的

首选目的地之一。

第五,消费群体显现。旅游房地产的开发建设必须要具备相应的消费群体。舟山位于中国东南沿海和长三角腹地,这一地区有钱有闲的阶层人数庞大,部分居民的消费观念较为先进,对居住环境的要求越来越高,在住宅消费的层次上已经由最初的追求价格提高到追求生活质量、生态环境,富裕的江浙人已经具备对休闲度假房产的承受能力,因而旅游景观房产的建设正迎合了他们的这种需求。另外,旅游景观房产是一种组合了居住、旅游、度假、商务、养老等多种因素在内的全新度假投资置业方式,是一兼有消费和投资双重特性的理财新潮流,因此也易受到其中部分消费者和投资者的青睐。在假日经济和休闲时代到来之际,旅游、休闲度假和房地产形成良性互动的这一房地产业的发展趋势进一步显示出发展旅游景观房地产业前景无限。

良好的生态条件与丰富的旅游资源是开发旅游景观房产最好的背景和基础,成熟的旅游市场和区位优势是发展旅游景观房产的前提条件和保证,而消费群体则使旅游景观房产的发展具备了实现途径。舟山旅游景观房产开发建设的条件已经具备,或者说正在成熟。但就目前现状而言,其开发仍处于启动阶段,只有朱家尖、岱山县等地有少量开发或有投资意向,这就有必要以良好的旅游资源和景观为依托,推进旅游景观房产建设开发的进程,以满足消费者休闲度假的需求。

二、旅游景观房产开发定位和功能区分

1. 开发定位

准确而合理的定位是在旅游景观房产建设中必须认真思考的问题,它关系着项目运营的成败。舟山市应根据自身的资源特点找准自己的角色定位,将本地的民俗、文化、人文、环境等因素围绕所扮角色与功能目标,整合到开发项目中去,培植出突出、独特的优势。

舟山旅游业重要的品牌优势在于气候、海洋文化、海岛资源、佛教文化、渔俗风情等方面,因此它的吸引对象应该是休闲度假和避暑的都市人群,又以对海洋与海洋文化向往的人群为主。可在这一目标市场的基础上进行深入研究,并有针对性地开发景观房产项目,同时做好营销策划工作,把舟山景观房产的特色全方位展示出来,以吸引更多的消费者,并不断拓展旅游市场和扩大市场的有效需求。

根据舟山市政府提出舟山未来的发展定位之一是建成最适宜于人类居住的海上花园城市这一思路,笔者认为,舟山景观房产开发定位可以确定为“海上千岛-休闲度假伊甸园”、“海上居养天堂”,要树立起“海上千岛名市,休闲度假胜地,养生居住天堂”的形象和打造海洋

休闲旅游、居养度假到舟山的品牌,面对长三角、华东市场乃至全国,建设最宜居的海岛花园城市,建造一个具有世界性的海洋休闲、海岛度假基地。

2. 功能区划分与布局

明确了发展定位后,有关部门在对区域进行实地调查,科学、合理地论证和规划后应做好配置功能区的工作,以旅游功能分区为基础,按照区域特征和旅游功能的差异来确定旅游景观房产发展的主导方向和区域布局,因地制宜、发挥比较优势以确定舟山旅游景观房产的风格。在这一过程中应注意吸取国内外有关海滨度假和旅游景观房产的成功经验,参考性地借鉴其有效的经营模式,结合自身特点和优势,高标准、高起点建设景观房产开发区,力求建设一批有鲜明特色、高档次的休闲度假景观房产项目。

就舟山市旅游产业发展现状的总体格局来看,可从“二区二片”的布局来划分功能区。

(1) 临城新区

以营造生态型滨海旅游城市的新景观为核心,兴建休闲绿化带,设置休闲设施,突出舟山海洋文化的特色,建设形象鲜明的滨海休闲别墅区。重点发展商务、会展、海滨度假功能的酒店公寓、会议中心、时权酒店等。

(2) 普陀区

以普陀山佛教文化旅游为特色的旅游区为依托,以渔都沈家门、沙雕故乡朱家尖、金庸笔下桃花岛为重点,突出海鲜特色餐饮街区和渔港风貌、渔都风情、沙雕和金庸武侠文化,以海洋休闲度假旅游为主题,集会议、休闲度假、观光、军体娱乐、海上运动、美食旅游、海洋科普教育旅游于一体,建设具有山海观光与度假功能的普陀黄金海岸休闲度假旅游景观带和国内一流的高档海景房产区。

(3) 岱山片

以景色秀美的秀山岛、衢山岛为重点,建造海景别墅区和休闲度假区,深度开发以博物馆文化为代表的文化旅游及休闲渔业旅游产品,力图建成集度假、观光、会议旅游、海上休闲、海上运动和海洋探险于一体的综合性的以海景房产为主的海上休闲旅游度假区。

(4) 嵊泗片

以海滨绿色生态环境为基础,以休闲渔业、度假、海上游乐项目为主体,建设若干较高档次、设施配套齐全的度假型旅游饭店,建成集休闲度假、海上竞技、渔家风情、海鲜美食为一体的国际性蓝色海岸休闲旅游区。

三、开发策略研究

1. 整体规划,合理定位,确立精品战略和开发理念

依据规划型旅游房地产开发方式,景观房产开发前有关政府部门应在地区原始生态、在现有市政规划、市

旅游和房地产规划的基础上,从整体性的战略出发做好科学的统筹规划,再进行有序建设。在思想上应确立精品意识,融自然景观、人文精神和设施条件建设于一体;在布局上要塑造高品位生活环境的规划理念;在设计上应注入更多的文化因素,要充分反映时代和地域特色,将舟山的海洋文化风情融入建筑之中;在环境布置和建筑形式上应注重个性化、多样化和文化内涵的展现,从而建造出内涵丰富、具有吸引力和竞争力的景观房产。

2. 提升品位,突出特色和主题

旅游景观房产开发应以文化为依托,其本身所营造的就是一种居住文化,让游客在休闲度假中去品位,从而满足其回归自然、追求赏心悦目、达到身心愉悦等精神层面的需求。在开发过程中必须充分挖掘当地的资源优势和文化内涵,营造居住的文化氛围。没有文化蕴含和本土特色的房地产项目,是很难在旅游业大潮中立足的。舟山有着悠久的历史,佛教文化底蕴深厚,渔家民俗风情独特,这些都是可深度挖掘的有利因素。

只有将具有地方特色的因素与其他富有科技含量的文化设施或主题产品串联在一起,整合多种休闲消费项目才能增加吸引优势。舟山旅游景观房产项目也只有在具备了文化海味的韵味后才会更具有品味和吸引力。

3. 加快招商引资步伐,加大开发力度

通过抓引进以增强旅游活力也是发展旅游景观房产产业的一项基本举措。因此,政府部门应加大对海岛会展中心、中高档分时度假及景观房产等精品项目规划的招商引资力度,不断拓展投资渠道,走多元化的融资之路,充分吸纳海内外流动资本投资本地旅游业,通过吸引投资的办法筹措项目建设资金。这样,一则可以有效地弥补政府资金不足的状况,另一方面还可以有助于加快建设步伐,推动产业升级。

目前,舟山市采取的一系列旅游招商引资工作取得了突破性进展,但是旅游景观房地产业的招商引资任务仍然十分迫切。要做好这方面的工作,市政府可以利用朝阳产业优势的吸引力,积极出台优惠政策、措施,鼓励、吸引各种经济主体,多渠道、多形式参与旅游开发、建设和经营,同时需要努力营造良好的投资硬环境和软环境,积极做好内引外联的工作,创造良好的市场环境。这样不但可为舟山旅游开发注入了大量的资金,还可为房产开发带来先进的经营理念和管理经验,从而有力地推动旅游景观房产业和旅游经济的发展。

4. 政府做好扶持和引导,加强管理工作

有关政府部门应根据舟山的具体条件,发挥主导和引导作用,做出科学的统筹规划,做好开发前的论证和可行性的调研工作,防止盲目开发。对适合开发旅游景观房产项目的地区包括一些景区和海岛给予适当的优

惠政策,同时也要进一步加大道路、交通、市政建设方面及其他基础设施建设的力度,提高服务功能,为发展旅游景观房产创造良好的投资条件和投资环境。

政府在出台一些相关的政策措施或规定加强对旅游景观房产开发引导和扶持的同时,也要加强管理工作,应采取有效措施杜绝海滨度假区的产业和城镇、居民建设带来不利影响的项目,也要防止一些房地产商假借旅游房地产的名义实行“圈地”,造成破坏景区生态环境的现象发生,营造一个公平公正的法治环境以此来推动舟山旅游景观房产产业健康、有序、快速发展。

5. 注重生态和环保,走可持续发展的道路

环境保护与发展直接关系到全人类的生存与发展,因此保护生态环境、实现可持续发展仍然是全世界发展的主题。城市规划、建筑、旅游景观房产开发如何与生态环境相结合,使人们在现代科技所带来的舒适生活的同时,又保持人与自然的和谐共处,这是政府和企业、开发商必须正视的一个重大问题。

在城市化过程中,因景区开发不当而造成周边原生态的自然环境不断遭到侵蚀,对旅游和环境造成不可修复的破坏的事例不胜枚举。因而,在对旅游景观房产项目进行开发和建设时,应秉承原生、自然、质朴的理念,兼顾生态和效益原则,从一开始就要选择一条对环境、资源、生态的充分保护、利用和可持续发展的开发模式和发展路子,为创建一个可持续发展不断创新的城市体系打下基础。

旅游房产开发商切忌急功近利,应理性地把握旅游景观房产开发的度,在建造景观房产时尤其要注意其对景区的影响,坚持将开发与旅游城市和景区建设相结合,避免对旅游资源的破坏性开发。而政府部门在审批有关项目时,也应综合考虑全局利益,既要着眼于当前,又需立足长远,将旅游景观房产的开发效益与景区生态环境保护、文化生态优化、发掘旅游资源、打造拳头品牌产品相结合,优化城市空间布局结构,提高城市环境品位,实现经济效益、社会效益与环境效益的统一,通过可持续发展,整合地区资源促进旅游景观房产产业的建设和发展。

参考文献

- 1 丁名申,钱平雷.旅游房地产学[M].上海:复旦大学出版社,2004
- 2 余艳琴,赵峰.我国旅游房地产发展的可行性和制约因素分析[J].旅游学刊,2003(5):74~77
- 3 赖富强,等.景观房产的开发与我国都市旅游的发展[J].桂林旅游高等专科学校学报,2003(6):14~17

(作者单位 浙江海洋学院管理学院旅游系)