

避暑休闲地产市场发展趋势研究：重庆例证^{*1}

张荣 范春 赵崇平

【内容提要】:伴随全球休闲热的兴起,以旅游休闲、避暑养生、特色地产为复合点的避暑休闲地产应运而生。准确把握发展方向,实现健康发展,发挥其在经济转型升级中的最大效能,是学界需要研究的重大课题。本文以重庆为例,对避暑休闲地产进行 SWOT 分析,阐释了避暑休闲地产从无序到统筹、从粗放到集约、从政府主导到市场主导,并最终向休闲体验经济综合体发展的趋势,揭示了避暑休闲地产发展潜力所在。

【关键词】:避暑休闲地产市场; SWOT 分析; 发展趋势

伴随全球休闲热的兴起,以旅游规划理论、生态旅游理论为指导,以典型地域气候、经济快速发展、人均消费提升、生活品质追求为原动力,与旅游地产、度假地产、养生养老地产同为休闲地产业分支的避暑休闲地产应运而生^①,成为休闲市场的新风尚^[1]。尽管学界对避暑休闲地产暂未形成统一概念,将其称之为避暑地产^[2]、消夏避暑休闲度假地产^②、消夏避暑型旅游地产^③、避暑度假房地产^[3]等,见仁见智,但其源于全球气候变暖,基于地产、休闲、健康等多种产业的整合,兼具避暑、休闲、居住、度假等功能,契合当今全球休闲生活、国内经济转型升级、房地产市场调控、居民生活质量提高的需要,因而目前已作为居民主导性休闲需求的生态休闲、健康养生因子被一致看好,但学界关注和研究不多。

现国外主要围绕“产权酒店”“分时度假”等进行以应用性研究和实务操作为主的研究,理论性探讨和学术论文较少,且“避暑休闲地产”一词很难在其文献中查询到。国内关于避暑休闲地产的研究也寥寥。其中代振(2014)基于 GIS 的方法与技术,分析了重庆避暑休闲度假地产的现状,同时通过 AHP 层次分析法对布局的适宜性进行评价^①。申丽琼、牛德利和邱洪波(2016)以地域分异规律和区位论为理论指导,从山地型、草原型、冰湖型、峡谷型等具体资源进行了重庆避暑休闲地产规划布局研究^[2]。宋丹妮、匡鸿海(2016)则从气候资源角度进行探索,构建物元模型,从气温、湿度、风速、日照、降水和海拔 6 个影响因素对避暑休闲地产气候进行综合评价^[4]。相关研究侧重于布局规划以及建立不同指标体系进行评价,但是对避暑休闲地产的市场特征、发展条件、发展趋势涉及不足。因此,以重庆为例,与贵州、湖北等进行比较,在通过实地勘察和文献梳理分析避暑休闲地产的发展现状和市场特征基础上,深入分析避暑休闲地产优势、劣势、机遇、挑战,科学把握避暑休闲地产市场内在规律,进而探究其发展趋势,为避暑休闲地产健康发展提供理论指导。

一、重庆避暑休闲地产市场特点

(一) 与旅游开发结合, 经济效益和社会效益明显

重庆避暑休闲地产主要采取“高山生态景区+避暑休闲地产”开发模式,较为成熟的四面山、金佛山、仙女山、黄水、黑山谷、古剑山、南天湖等片区,都紧邻著名风景区或者就在风景区范围内。目前,重庆市 8 个 5A 级景区中有 7 个规划建设了避暑休闲地产,74 个 4A 级景区中有 18 个规划建设了避暑休闲地产。避暑休闲地产与旅游开发结合,创造出大量直接和间接就业岗位

¹***基金项目**:重庆市发改委 2016 年度项目“‘互联网+’背景下重庆居家养老服务保障模式研究”;重庆市教委人文社科项目“一带一路背景下重庆旅游融入战略研究”(批准号:16shgh087)。

作者单位:重庆商务职业学院重庆 401331;重庆工商大学旅游与国土资源学院重庆 400067;重庆商务职业学院科研与发展规划处重庆 401331

² ①②代振:《基于 ArcGIS 的重庆市休闲度假地产布局优化研究》,西南大学 2014 年硕士论文。

³ ③李晓丹:《重庆市旅游地产开发适宜性研究》,重庆师范大学 2014 年硕士论文。

位，促进了当地农民增收致富，尤其是在贫困地区发挥了促进脱贫致富的重要作用。以国家级贫困县石柱县、武隆县为例，石柱县黄水镇万胜坝村 2011 年启动整村扶贫，利用高山湖泊优势发展农家乐和避暑休闲地产，三年就摘掉了贫困村帽子；武隆县仙女山度假区 2005 年开始开发避暑休闲地产，每年 7~8 月日均有 8 万人到度假区避暑休闲，带动周边 7000 余人就业，其所在的石梁子村以及邻近的龙宝塘村早在 2007 年就在全县率先实现了整体脱贫。

（二）政府加强引导，促进规范发展

2015 年 4 月，重庆市政府发布《重庆市避暑休闲地产规划（2014—2020 年）》，对全市避暑休闲地产开发规模、开发重点和时序作出统筹安排。2015 年 9 月，重庆市政府办公厅发布《关于做好重庆市避暑休闲地产规划（2014-2020 年）实施工作的通知》^④，对加强开发的规划管理与用地保障、严格生态环境保护、提高避暑休闲地产品质、加大配套设施建设力度等提出明确要求，引导避暑休闲地产合理开发和有序发展，形成规模适度、供需平衡、配套完备、管理规范、生态环保的避暑休闲地产产业体系。

（三）“品牌化”“专业化”“综合化”日益明显

避暑休闲地产发展初期，规模较小，布局分散，选点较为随意，有实力的开发企业参与不多，产品档次不高，设施较为简陋，功能比较单一，价格是主要的竞争方式和手段。随着避暑休闲地产的不断发展，越来越多的品牌企业，如万科、保利、恒大、绿地等全国知名企业纷纷进入，出现了不少占地上千亩、建筑面积几十万甚至上百万平方米的大项目。在消费理性和企业理性的共同作用下，避暑休闲地产出现了明显的结构升级变化。

一是品牌化。从主要关注避暑休闲地产本身到更多地重视品牌塑造、品牌运营、品牌维护、品牌溢价，品牌战略成为知名企业抢占商机、赢得市场的重要法宝。

二是专业化。企业更加重视具有先进理念、管理能力强、综合素质高的专业化队伍建设，致力于通过专业化的开发、经营、管理来推动发展。

三是综合化。不再局限于单纯的避暑休闲地产开发，而是围绕避暑休闲地产，大力发展避暑餐饮、避暑交通、避暑服饰、避暑商业、家政服务、金融服务、信息服务、通讯服务、物流服务等满足避暑休闲需求的相关产业，实现全产业链开发。

（四）带动作用和社会效益颇受关注

避暑休闲地产因其特殊的分布区域、多元化功能等特点，比普通地产在投资带动、产业联动和就业促进等方面具有更大作用，尤其是在山区、少数民族地区和贫困地区，这种效应正在被挖掘和发挥。

一是在风景优美的山区、少数民族地区，结合高山生态优势、民俗风情特色、自然人文风貌等发展乡村旅游，培育发展生态观光、农耕体验、绿色果蔬、特色种养、民俗互动等多种产业，延长农业产业链条，形成避暑休闲地产、乡村旅游、生态农业等多种形式共同发展的格局，带动就业创业，增加就业岗位，促进当地群众增收。

二是与扶贫开发结合起来，在贫困山区发展避暑休闲地产项目，农户特别是贫困户以房屋、林地等入股参与避暑休闲地产及其产业链发展，贫困群众到避暑休闲地产项目务工就业，向贫困户定向收购农产品或提供公益性就业岗位，使贫困群众稳步增加收入、加快脱贫步伐，这是许多地方政府正在推行的重要举措。目前，重庆有 163 个贫困村位于规划可建设避暑休闲地产

⁴ ①《重庆市人民政府办公厅关于做好重庆市避暑休闲地产规划（2014-2020 年）实施工作的通知》，
<http://www.cq.gov.cn/wztt/txt/2015/1392862.shtml>。

片区内，正在抓住机遇，加快脱贫致富步伐。

二、重庆避暑休闲地产发展的 SWOT 分析

（一）优势分析（Strength）

1. 区位优势

位于中国西南部、长江上游地区的重庆，地处青藏高原与长江中下游地区的过渡地带，东边与湖北省、湖南省相邻，西面、北面与四川省相接，南面与贵州省相连，东北角靠着陕西省，处于承东启西、传递南北的区域中心位置；同时，在国家战略中，处于“一带一路”和长江经济带的联结点，国家“两纵三横”城镇化战略格局中长江横轴与包昆纵轴的交汇点，是国家规划建设的重要中心城市、长江上游地区经济中心，还是国家重要现代制造业基地和西南地区综合交通枢纽，向西通过渝新欧国际铁路联运大通道为打通丝绸之路经济带提供了重要平台，向东通过长江黄金水道贯通整个长江经济带，向南通过云南和滇缅公路可直达印度洋，战略地位和区位优势十分突出。

2. 依托资源广

避暑休闲地产最大的特点在于其主要依托周边的景观资源进行建设。重庆自然景观独特，人文资源丰富，山、水、林、泉、瀑、峡、洞等类型多样、集于一体，巴渝文化、移民文化、三峡文化、陪都文化、都市文化和民族文化交织交融、特色浓郁，共有 300 余处自然、人文景点，8 个国家 5A 级景区，6 个国家重点风景名胜区，24 个国家森林公园，4 个国家级自然保护区，丰富多彩的景观资源为避暑休闲地产发展提供了重要依托。

3. 立体气候显著

重庆地形地貌特殊，90%是丘陵和山地，三面被大山环绕，北部有大巴山，东部有巫山，南部有武陵山和大娄山，境内山水资源众多，黑山、金佛山、四面山、七曜山、铁峰山、方斗山等山脉海拔均在 800~2000 米范围内，7~9 月份平均气温在 20℃ 左右，具备开发避暑休闲地产的气候条件。

4. 市场潜力大

据统计，2016 年重庆市常住人口达 3048 万人，其中包括都市功能核心区、都市功能拓展区和城市发展新区在内的大都市区有近 2000 万人，全市 60 岁以上的老年人达到 604 万人，占常住人口总数的 19.8%。重庆及其接壤的四川、贵州、湖北、湖南、陕西等省，2015 年总人口达 3.1 亿人，GDP 总额达 13.3 万亿元，人均 GDP 最低的达 29847 元，最高的达 52321 元。丰富的人口资源，强大的经济基础，为避暑休闲地产提供了充足的客源。

（二）劣势分析（Weakness）

1. 用地条件受到限制

重庆市具有避暑气候资源的区域面积约 2.7 万平方千米，受地形地貌条件影响，适宜开发的可建设用地仅 99 平方千米、占 0.3%，受耕地保护和区县用地指标限制，可用于避暑休闲地产开发的土地更少。

2. 生态环境脆弱

重庆三峡库区，是长江上游地区重要的生态屏障。尤其是渝东北生态涵养发展区和渝东南生态保护发展区作为避暑休闲资源主要分布区域，可利用土地资源呈细小斑块状分布。一旦自然植被受到破坏，就会造成严重的水土流失。因此，脆弱的自然生态资源是重庆发展避暑地产需要克服的重大障碍。

3. 品牌建设力度不大

多年来，外界普遍因“火炉”之称对重庆的夏天敬而远之，导致重庆虽坐拥大山大河等众多优质避暑资源而鲜为人知。尽管仙女山、黑山谷等在市内有较大影响力，但没有产生在全国叫得响、有吸引力的避暑休闲品牌。著名旅游地产服务商“易居中国”发布的2014年中国避暑旅游城市50佳、中国避暑名山100佳、中国避暑小镇100佳中，前10位均没有重庆，处于最好名次的仙女山，仅列避暑名山榜第14位。

（三）机遇分析（Opportunity）

1. 交通设施的完善提升避暑休闲地产的吸引力和辐射力

经过二十年快速发展，重庆已经成为西部地区集水陆空运输为一体的综合交通枢纽，高速公路建成“二环十射”骨架网，基本实现县县通高速，省际出口通道达到16个，路网密度3.42公里/百平方公里，居西部省区市第一位；铁路基本形成“一枢纽六干线二支线”网络格局，正在规划建设“米”字型高速铁路网，未来将实现2小时高铁重庆，周边省会城市1~3小时到达；机场形成“一大三小”格局，2016年江北国际机场旅客吞吐量突破3500万人次。便捷的交通不仅方便了本地居民，也有利于重庆将避暑休闲地产市场延伸到川东、黔北、陕南、湘西、鄂西以及国内其他地区。

2. 避暑休闲需求扩大助推避暑休闲地产发展

2013年2月，国务院办公厅颁布《国民旅游休闲纲要（2013—2020年）》，明确提出要促进休闲产业健康发展，加快建成具有中国特色的国民旅游休闲体系^⑤。2015年8月，国务院办公厅发布《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》，要求加大对国家重点旅游区、“一带一路”及长江经济带等重点旅游线路、集中连片特困地区重点旅游开发^⑥。相关政策环境为避暑休闲地产市场发展创造了条件。加之重庆市夏季炎热的气候条件、周边地区城镇居民收入水平的提高，避暑休闲地产的有效需求必将持续扩大。

（四）挑战分析（Threat）

1. 与周边地区竞争激烈

贵州习水、桐梓、赤水、湖北利川、四川合江等地均把重庆作为第一客源地，采取多种方式吸引重庆市民。比如，距重庆主城100多公里的贵州习水，避暑休闲地产每平方米才3000~4000元。湖北利川苏马荡推出的精装修房，有的每平方米不到3000元。相比之下，重庆市不少避暑休闲地产项目因用地成本较高导致价格相对较高，有的楼盘建面均价已达到7000~8000元，如果不加以创新和提升，很难在激烈的竞争中脱颖而出（见表1，下页）。

表1 贵州、湖北部分避暑休闲地产统计表

⁵ ①《国务院办公厅关于印发国民旅游休闲纲要（2013—2020年）的通知》，http://www.gov.cn/zwqk/2013-02/18/content_2333544.htm。

⁶ ②《国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》，http://www.gov.cn/zhengce/content/2015-08/11/content_10075.htm。

省份	所在地区	项目名称	销售均价（元/平方米）	主要户型大小（平方米）	海拔（米）
贵州	桐梓县	黄莲假日	3850	34-72	1600
	桐梓县	枕泉翠谷	3450	-	115-1380
	习水县	仙源·仙湖堤香	3200	-	1400
	习水县	云岭边寨	3850	33-48	1000-1200
	习水市	寨坝养生城	3100	32-68	1000-1200
	赤水市	金三角旅游度假区	3300	33-52	1000-1200
	赤水市	玫瑰小镇	3300	33-66	950
湖北	利川市	揽月山庄	精装房 2880	43-63	1400-1600
	利川市	凤凰湾梦里天南	精装房 3200	30-56	1400-1600
	利川市	佛罗伦萨美镇	精装房 3500	32-53	1400-1600
	利川市	依云国际	精装房 3900	50-75	1400-1600

2. 国家宏观政策趋紧

近年来国家加强了对土地指标的从严控制，实施最严格的耕地和基本农田保护制度，全面推行节约集约用地政策，用地规模实施总量控制和减量供应。此外，避暑休闲房基本上为居民购买的第二套以上房产，多套房产的金融政策、开征房地产税的政策预期，给避暑休闲地产带来较大不利影响。

3. 开发混乱无序

由于尚未建立动态监测分析系统，加之土地财政利益的驱使，致使全国各地避暑休闲地产存在无序开发和过度开发的问题，重庆周边地区也有类似情况，一些地方政府为了吸引投资甚至违规操作，有的开发商借开发之名行圈地之实，一旦对市场把握不好，就可能造成结构性或区域性过剩，影响避暑休闲地产可持续发展。

三、避暑休闲地产的发展趋势

避暑休闲地产市场“精、短、闲”的明显特质，决定了该产业链发展所具有的时间性、地域性、成本性、休闲性、品质性等特性。应主动应对避暑休闲地产发展面临的机遇和挑战，扬长避短发展好避暑休闲地产。

（一）从无序发展向统筹发展转变

统筹发展的出发点和落脚点在于不断增强发展的整体性、平衡性、协调性，兼顾实际可能条件，作出各种符合实际的安排。

从重庆的开发实践看，在避暑地产发展初期，由于缺乏总体规划和长远考虑，准入门槛较低，监管未跟上，加之部分开发商实力参差不齐，产权管理混乱，产品同质化严重，造成避暑休闲地产无序、盲目、过度开发和建设。经过这种无序、过度开发的阵痛之后，统筹发展已逐渐成为共识，并开始得到较为一致的遵循。

一是强化规划引领，加强城乡总体规划与土地利用、避暑休闲地产开发规划的衔接，优化布局、突出重点，防止遍地开花、无序建设。

二是推进整体开发，将避暑休闲地产与旅游景点、配套设施、环保工程以及高山生态扶贫搬迁居民点、农家乐等统一规划，分步推进，防止低水平开发、浪费资源。

三是把握发展时序，对拟开发区域的优质资源实行严格控制，及时对接市场需求，合理控制供地规模和投放进度，防止一哄而上、开发过热、产品过剩。

四是引导差异发展，以特色产品、完善配套、优质服务赢得市场，防止重复建设、恶性竞争。

（二）从粗放发展向集约发展转型

集约发展是基于生产要素的优化组合，不断促进资源优化配置和高效利用，推进社会福利获得感更大和更高质量的发展。这种依靠科学管理、技术进步和提高劳动生产率及有效利用生产资料使用等方式来推动发展的方式，是避暑休闲地产实现可持续发展的根本路径[4]。早期的避暑休闲地产往往一哄而上，存在重数量轻质量、重建设轻管理、重主体轻配套等问题，有的企业盲目“贪大求洋”，不注意节约利用资源；有的开发甚至超出生态承载力，诱发环境污染、水土流失等生态破坏；不少避暑休闲地产在道路、电力、供水、网络、市场、医疗等方面的配套严重不足，一到避暑旺季，人流、物流、车流快速汇集，产生道路拥堵、断电缺水，甚至蔬菜、食品供应都出现困难。这种粗放式的发展带来了不少经济、社会和生态问题，也不利于避暑休闲地产行业本身的长远发展。摒弃单纯的数量扩张，走集约开发、质量提升的内涵发展之路，实现人口、资源、环境相互协调，成为避暑休闲地产发展的必然选择。同时，清凉气候作为一种稀缺资源，主要分布在中高纬度和高海拔地区。这也决定了以清凉气候资源为主要依托的避暑休闲地产必须保持合理的开发强度，提高资源利用效率，实现集约式发展。

（三）“互联网+”引领创新发展新取向

随着“互联网+”时代到来，避暑休闲地产企业充分利用这一契机，进行创新发展，通过“互联网+”把人与人、人与服务、服务与设备有效连接，深度关注用户个性化需求，以大数据下的用户需求为导向进行决策，形成新的发展推动力及风向标。

一是利用移动互联网和房地产电商在大数据、平台、体验、交互等方面的优势，通过分析行业市场构成、细分市场特征、消费者需求和竞争者状况等众多因素，对市场进行精准定位，开展智能化营销和点对点精准营销，实现销售模式的重建与创新，解决市场信息不对称的问题，扩大产品销售规模，增强企业竞争力。

二是创新智能互联度假居住模式，运用大数据创造衍生产品、提供延伸服务，打造智慧休闲综合服务平台，建立避暑休闲交换服务，降低消费成本，扩大消费群体，提高各地各类避暑休闲资源利用效率。

三是与“金融创新”相结合，从土地供应、规划设计、营销、物业管理、持续服务、业主商业圈等各个环节，为企业提供金融“血脉”。

（四）从政府主导向市场主导、政府引导发展

避暑休闲地产项目大多位于高海拔地区，一般山高路险，条件较差，前期投入较大。因而在开发初期，不少地方政府扮演了重要角色，通过成立平台公司，以财政资金作牵引，利用抵押、政府担保等方式筹集资金并运营管理。但在市场经济环境下，避暑作为一项市场性的经济行为，这意味着避暑休闲地产的发展最根本的依托是企业，而不是政府。随着开发建设的深入，政府不应当、不必要也不可能大包大揽，会把主要精力放在制定政策、营造环境上，放在加强规划和管理上，放在科学、高效、有序配置资源上，放在促进避暑休闲地产多元化、多样化、健康化发展上。重庆市近年来连续出台多项规范、引导避暑休闲地产发展的规划和政策，就是这一趋势的最好体现。

（五）从休闲地产向休闲体验经济综合形态发展

随着体验经济的兴起，人类经济社会生活进入新的阶段。避暑休闲地产围绕避暑休闲需求展开，在满足休闲居住、避暑疗养等基本功能后，消费者必然不再满足于客体角色，而是渴望成为主动参与者、价值创造者，通过置身其中、亲力亲为、参与互动等方式，产生出值得回忆的体验，满足个性化、情感化的需求。因此，在“自然资源+生活住宅+核心配套”基础上，围绕避暑消费者的多层次需求和产业的内在联系，提供运动娱乐、康体养生、特色种植、农事参与、文化创意、商务会议、科普教育等特色内容和功能，建设避暑休闲体验经济综合体，为消费者创造全方位立体感受的同时，为避暑休闲地产开辟新的发展空间。这有可能成为避暑休闲地产发展的更高级形态，目前已经初露端倪。

综上，避暑休闲地产市场潜力巨大，但必须关注消费能力较强的中产阶层、追求休闲养身品质生活、选择相对私密、舒适的时空环境，延展服务的多元化、个性化、精细化、品质化，才能告别原始、粗放、无序状态，实现产业链的有机链接、跨界融合、健康发展。

参考文献：

[1]孙镇：《国内休闲地产市场探讨》，《企业导报》2013年第5期，129～129页

[2]葛南南樊信友：《城市居民休闲度假旅游的消费动机与行为规律：重庆例证》，《重庆社会科学》2014年第5期，第63页

[3][4]栾玉树：《重庆避暑度假房地产市场分析及对策研究》，《发展研究》2015年第4期，第64～67页