

# 2024-2030年中国旅游综合 体行业前景展望与投资战略研究报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

# 一、报告报价

《2024-2030年中国旅游综合体行业前景展望与投资战略研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/202312/432518.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、说明、目录、图表目录

中企顾问网发布的《2024-2030年中国旅游综合体行业前景展望与投资战略研究报告》报告中的资料和数据来源于对行业公开信息的分析、对业内资深人士和相关企业高管的深度访谈，以及共研分析师综合以上内容作出的专业性判断和评价。分析内容中运用共研自主建立的产业分析模型，并结合市场分析、行业分析和厂商分析，能够反映当前市场现状，趋势和规律，是企业布局市场服务行业的重要决策参考依据。 报告目录： 第1章：旅游综合体相关综述 28 1.1 旅游综合体概念 28 1.1.1 旅游综合体的由来 28 1.1.2 旅游综合体的内涵 28 1.2 相关概念的辨析 29 1.2.1 旅游综合体与旅游产业集群 29 （1）旅游综合体与旅游房地产 29 （2）旅游综合体与旅游区 29 1.3 旅游综合体的发展架构 32 1.3.1 旅游吸引核 32 1.3.2 休闲聚集区 32 1.3.3 居住发展带 32 1.3.4 社区配套网 33 1.3.5 产业延伸环 33 1.4 旅游综合体的基本特征 33 1.4.1 旅游综合体内部特征 33 （1）旅游功能复合性 33 （2）业态配比合理性 34 （3）空间形态连续性 34 （4）运营一体化 34 1.4.2 旅游综合体外部特征 34 （1）城市旅游形象代表性 34 （2）区域经济拉动性 35 （3）交通系统便利性 35 （4）政府参与的必须性 35 1.5 旅游综合体开发的动因 36 1.5.1 旅游消费转型发展的需要 36 1.5.2 旅游供给能力升级的产物 38 1.5.3 文脉传承的有效方式 39 1.5.4 政府城市发展政策影响的必然结果 39 1.6 旅游综合体开发的作用 41 1.6.1 政府机构：区域综合升级的引擎 41 1.6.2 旅游集团：旅游投资模式的新路 41 1.6.3 地产企业：地产创新开发的方向 41 第2章：中国旅游综合体投资开发环境分析 42 2.1 旅游业发展及转型升级趋势 42 2.1.1 旅游业发展现状分析 42 （3）国内旅游消费分析 49 2.1.2 旅游业发展潜力分析 49 （1）旅游业政策扶持加大 49 （2）居民旅游消费能力提升 50 （3）旅游业发展空间分析 54 2.1.3 旅游业转型升级方向 55 （1）旅游消费模式升级分析 55 （2）传统旅游行业弊端显现 56 （3）旅游行业转型升级方向 63 （4）旅游产业融合发展分析 69 2.2 旅游景区开发与经营情况分析 72 2.2.1 旅游景区开发历程回顾 72 2.2.2 旅游景区开发经营模式 75 2.2.3 旅游景区经营情况分析 84 2.2.4 旅游景区发展特点分析 92 2.2.5 旅游景区综合开发趋势 93 2.3 旅游地产开发现状与趋势分析 95 2.3.1 旅游地产发展历程回顾 95 2.3.2 旅游地产开发现状分析 97 2.3.3 旅游地产项目情况分析 100 2.3.4 旅游地产行业发展特征 103 2.3.5 旅游地产发展前景分析 105 2.3.6 旅游地产开发模式升级 107 2.4 旅游综合体与新型城镇化的关系 110 2.4.1 我国城镇化水平及规划 110 2.4.2 新型城镇化的提出及特点 113 2.4.3 旅游综合体城镇化的特殊性 115 2.4.4 旅游综合体对新型城镇化的影响 116 2.4.5 新型城镇化对旅游综合体开发要求 118 2.5 旅游综合体开发用地环境分析 122 2.5.1 土地政策变化情况分析 122 2.5.2 旅游产业用地优惠政策 127 2.5.3 建设用地供需情况分析 130 （1）批准建设用地规模分析 130 （2）建设用地供应情况分析 131 （3）建设用地出让情况分析 132 （4）主要城市土地价格分析 132 第3章：中国旅游综合体开发现状与运营模式分析 136 3.1 旅游综合体发展历程分析 136 3.1.1 旅游综合体萌芽期 136

3.1.2 旅游综合体发展期 136 3.1.3 旅游综合体井喷期 137 3.2 旅游综合体发展现状分析 138 3.2.1 旅游综合体开发现状 138 3.2.2 旅游综合体发展特点 140 (1) 投资热点呈现战略规划导向性 140 (2) 项目选址呈现稀缺资源导向性 142 (3) 投资主体呈现出多元化的趋势 143 (4) 项目投资呈现金额巨大的特点 144 (5) 开发模式创新形式在不断涌现 145 3.3 旅游综合体开发途径与形式 146 3.3.1 旅游综合体开发途径 146 (1) 内部新增开发 146 (2) 内部置换开发 147 (3) 外部关联开发 147 (4) 外部储备开发 148 (5) 整体协调开发 148 3.3.2 旅游综合体开发形式 149 (1) 域内更新型 149 (2) 域外联动型 149 (3) 综合统筹型 149 3.4 旅游综合体运作模式分析 150 3.4.1 政府运作模式分析 150 3.4.2 企业运作模式分析 152 (1) 企业角色的定位 152 (2) 企业商业模式 153 (3) 企业运作模式的流程 154 3.5 旅游综合体收入模式分析 154 3.5.1 传统观赏旅游收入模式 154 3.5.2 体验式观赏旅游收入模式 155 3.5.3 休闲旅游收入模式 155 3.5.4 度假旅游收入模式 156 3.5.5 旅游房地产收入模式 156 3.5.6 区域开发收入模式 157 第4章：中国旅游综合体发展模式及选择与优化 158 4.1 旅游综合体发展模式分析 158 4.1.1 以娱乐功能为核心的发展模式 158 (1) 模式基本概述 158 (3) 模式经营战略 159 (4) 个案分析——日本迪士尼乐园 161 4.1.2 以休闲度假功能为核心的发展模式 162 (1) 模式基本概述 162 (2) 模式开发特征 162 (3) 模式经营战略 163 (4) 个案分析——珠海海泉湾度假城 164 4.1.3 以综合购物功能为核心的发展模式 165 (1) 模式基本概述 165 (2) 模式开发特征 166 (3) 模式经营战略 167 (4) 个案分析——杭州大厦 168 4.1.4 以会展功能为核心的发展模式 169 (1) 模式基本概述 169 (2) 模式开发特征 170 (3) 模式经营战略 171 (4) 个案分析——成都国际会展中心 172 4.2 旅游综合体发展模式选择 173 4.2.1 发展模式选择的必要性 173 4.2.2 发展模式选择影响因素 174 (1) 影响因素分析 174 (2) 影响因子的整合 178 4.2.3 旅游综合体发展模式选择 179 (1) 确定旅游综合体核心驱动功能 179 (2) 其他功能子系统配置原则 180 4.3 旅游综合体发展模式优化 182 4.3.1 旅游综合体发展主要问题 182 4.3.2 旅游综合体发展模式优化思路 184 第5章：中国不同类型旅游综合体案例分析及开发策略 191 5.1 主题公园旅游综合体 191 5.1.1 主题公园旅游综合体发展历程 191 5.1.2 主题公园旅游综合体开发条件 192 (1) 资源条件 192 (2) 区位条件 193 (3) 市场条件 193 (4) 规模条件 194 5.1.3 主题公园旅游综合体开发模式 194 5.1.4 主题公园旅游综合体产业体系 195 5.1.5 主题公园旅游综合体开发策略 195 5.1.6 主题公园旅游综合体案例分析——深圳华侨城 197 5.2 温泉旅游综合体 199 5.2.1 温泉旅游综合体的内涵 199 5.2.2 温泉旅游综合开发必然性 200 5.2.3 温泉旅游业发展阶段分析 201 5.2.4 温泉旅游综合体开发条件 204 (1) 资源条件 204 (2) 市场条件 205 (3) 交通条件 205 (4) 环境条件 205 5.2.5 温泉旅游综合体开发模式 205 (1) 路径一：纵向深耕 205 (2) 路径二：横向跨接 206 (3) 路径三：品牌塑造 207 5.2.6 温泉旅游综合体产业体系 208 5.2.7 温泉旅游综合体开发策略

208 5.2.8 温泉旅游综合体案例分析——昆明柏联SPA 210 5.3 滨水型旅游综合体 210  
5.3.1 滨水型旅游综合体开发背景 210 5.3.2 滨水型旅游综合体开发条件 211 5.3.3 滨水型旅游综  
合体开发模式 211 5.3.4 滨水型旅游综合体产业体系 214 5.3.5 滨水型旅游综合体开发策略 214  
5.3.6 滨水型旅游综合体案例分析——三亚亚龙湾 215 5.4 乡村旅游综合体 216 5.4.1  
乡村旅游综合体的特征 216 5.4.2 乡村旅游综合体开发背景 216 5.4.3 乡村旅游综合体开发条件  
220 5.4.4 乡村旅游综合体开发模式 221 5.4.5 乡村旅游综合体产业体系 228 5.4.6 乡村旅游综合  
体开发策略 229 5.4.7 乡村旅游综合体案例分析——成都五朵金花 230 5.5 文化旅游  
综合体 231 5.5.1 文化旅游综合体的特点 231 5.5.2 文化旅游综合体开发背景 232 5.5.3 文化旅游  
综合体开发条件 233 5.5.4 文化旅游综合体开发模式 234 5.5.5 文化旅游综合体产业体系 235  
5.5.6 文化旅游综合体开发策略 236 5.5.7 文化旅游综合体案例分析 237 (1) 芙蓉古城 237 (2  
) 上海新天地 243 5.6 休闲商业旅游综合体 247 5.6.1 休闲商业旅游综合体的特点 247 5.6.2 休闲  
商业旅游综合体开发条件 247 5.6.3 休闲商业旅游综合体开发模式 248 5.6.4 休闲商业旅游综合  
体产业体系 249 5.6.5 休闲商业旅游综合体开发策略 249 5.6.6 休闲商业旅游综合体案例分  
析——张家界国际旅游商业城 250 5.7 度假区型旅游综合体 251 5.7.1 度假区型旅游  
综合体开发背景 251 5.7.2 度假区型旅游综合体开发条件 251 5.7.3 度假区型旅游综合体开发模  
式 252 5.7.4 度假区型旅游综合体产业体系 253 5.7.5 度假区型旅游综合体开发策略 253 5.7.6 度  
假区型旅游综合体案例分析——滇池国家旅游度假区 254 5.8 养生养老旅游综合体  
256 5.8.1 养生养老旅游综合体的特征 256 5.8.2 养生养老旅游综合体开发背景 256 5.8.3 养生养  
老旅游综合体开发条件 257 (1) 养生养老旅游综合体开发模式 257 5.8.4 养生养老旅游综合体  
产业体系 257 5.8.5 养生养老旅游综合体开发策略 259 5.8.6 养生养老旅游综合体案例分析 260  
(1) 台湾长庚养生文化村 260 (2) 北京将府庄园 261 第6章：中国旅游综合体区域开发潜  
力分析 263 6.1 海南省旅游综合体开发潜力分析 263 6.1.1 海南省旅游资源概况 263 6.1.2 海南省  
旅游业现状与规划 264 6.1.3 海南省房地产市场现状 266 6.1.4 海南省旅游综合体开发政策 268  
6.1.5 海南省旅游综合体开发潜力 271 6.2 云南省旅游综合体开发潜力分析 274 6.2.1 云南省旅游  
资源概况 274 6.2.2 云南省旅游业现状与规划 276 6.2.3 云南省房地产市场现状 278 6.2.4 云南省  
旅游综合体开发政策 280 6.2.5 云南省旅游综合体开发潜力 283 6.3 广东省旅游综合体开发潜力  
分析 284 6.3.2 广东省旅游业现状与规划 284 6.3.3 广东省房地产市场现状 285 6.3.4 广东省旅游  
综合体开发政策 286 6.3.5 广东省旅游综合体开发潜力 287 6.4 江苏省旅游综合体开发潜力分析  
291 6.4.1 江苏省旅游资源概况 291 6.4.2 江苏省旅游业现状与规划 307 6.4.3 江苏省房地产市  
场现状 334 6.4.4 江苏省旅游综合体开发政策 336 6.4.5 江苏省旅游综合体开发潜力 343 6.5 四川省  
旅游综合体开发潜力分析 344 6.5.1 川省旅游资源概况 344 6.5.2 川省旅游业现状与规划 346  
6.5.3 川省房地产市场现状 355 6.5.4 川省旅游综合体开发政策 356 6.5.5 川省旅游综合体开发潜

力 379 6.6 吉林省旅游综合体开发潜力分析 384 6.6.1 吉林省旅游资源概况 384 6.6.2 吉林省旅游业现状与规划 384 6.6.3 吉林省房地产市场现状 385 6.6.4 吉林省旅游综合体开发政策 388 6.6.5 吉林省旅游综合体开发潜力 388 6.7 安徽省旅游综合体开发潜力分析 390 6.7.1 安徽省旅游资源概况 390 6.7.2 安徽省旅游业现状与规划 390 6.7.3 安徽省房地产市场现状 397 6.7.4 安徽省旅游综合体开发政策 397 6.7.5 安徽省旅游综合体开发潜力 399 6.8 贵州省旅游综合体开发潜力分析 400 6.8.1 贵州省旅游资源概况 400 6.8.2 贵州省旅游业现状与规划 406 6.8.3 贵州省房地产市场现状 408 6.8.4 贵州省旅游综合体开发政策 409 6.8.5 贵州省旅游综合体开发潜力 409 6.9 杭州市旅游综合体开发潜力分析 411 6.9.1 杭州市旅游资源概况 411 6.9.2 杭州市旅游业现状与规划 414 6.9.3 杭州市房地产市场现状 414 6.9.4 杭州市旅游综合体开发政策 415 6.9.5 杭州市旅游综合体开发潜力 416 6.10 青岛市旅游综合体开发潜力分析 417 6.10.1 青岛市旅游资源概况 417 6.10.2 青岛市旅游业现状与规划 419 6.10.3 青岛市房地产市场现状 421 6.10.4 青岛市旅游综合体开发政策 422 6.10.5 青岛市旅游综合体开发潜力 422 6.11 大连市旅游综合体开发潜力分析 425 6.11.1 大连市旅游资源概况 425 6.11.2 大连市旅游业现状与规划 428 6.11.3 大连市房地产市场现状 429 6.11.4 大连市旅游综合体开发政策 430 6.11.5 大连市旅游综合体开发潜力 430 6.12 上海市旅游综合体开发潜力分析 431 6.12.1 上海市旅游资源概况 431 6.12.2 上海市旅游业现状与规划 432 6.12.3 上海市房地产市场现状 433 6.12.4 上海市旅游综合体开发政策 434 6.12.5 上海市旅游综合体开发潜力 434

第7章：中国旅游综合体投资开发企业运营分析 436 7.1 大型旅游企业旅游综合体投资开发情况 436 7.1.1 中国港中旅集团公司 436 (1) 企业基本情况简介 436 (2) 企业组织架构分析 437 (3) 企业主营业务分析 437 (4) 企业经营情况分析 439 (一) 企业偿债能力分析 439 (二) 企业运营能力分析 441 (三) 企业盈利能力分析 444 (5) 企业旅游综合体项目分析 445 (6) 企业发展优劣势分析 446 (7) 企业最新发展动向 446 7.1.2 中青旅控股股份有限公司 446 (1) 企业基本情况简介 446 (2) 企业主营业务分析 447 (3) 企业经营情况分析 447 (一) 企业偿债能力分析 447 (二) 企业运营能力分析 449 (三) 企业盈利能力分析 452 (4) 企业旅游综合体项目分析 453 (6) 企业发展优劣势分析 455 (6) 企业投资与并购分析 455 (7) 企业最新发展动向 457 7.1.3 云南旅游股份有限公司 458 (1) 企业基本情况简介 458 (2) 企业组织架构分析 458 (3) 企业主营业务分析 459 (4) 企业经营情况分析 459 (一) 企业偿债能力分析 459 (二) 企业运营能力分析 461 (三) 企业盈利能力分析 464 (5) 企业旅游综合体项目分析 465 (6) 企业发展优劣势分析 465 (7) 企业投资与并购分析 466 (8) 企业最新发展动向 466 7.1.4 深圳华侨城控股股份有限公司 467 (1) 企业基本情况简介 467 (2) 企业组织架构分析 467 (3) 企业主营业务分析 468 (4) 企业经营情况分析 468 (一) 企业偿债能力分析 468 (二) 企业运营能力分析 470 (三) 企业盈利能力分析 473 (5) 企业旅游综合体项目分析 474 (6) 企业发展优劣势分析 474 (7) 企业投资与

并购分析 475 7.1.5 杭州宋城旅游发展股份有限公司 475 (1) 企业基本情况简介 475 (2) 企业主营业务分析 475 (3) 企业旅游综合体项目分析 480 (4) 企业经营情况分析 483 (一) 企业偿债能力分析 483 (二) 企业运营能力分析 484 (三) 企业盈利能力分析 487 (5) 企业发展优劣势分析 488 (6) 企业投资与并购分析 490 (7) 企业最新发展动向 490 7.2 地产投资  
开发商旅游综合体投资开发情况 492 7.2.1 恒大地产集团有限公司 492 (1) 企业基本情况简介  
492 (2) 企业组织架构分析 492 (3) 企业主营业务分析 493 (4) 企业经营情况分析 493 (一)  
企业偿债能力分析 493 (二) 企业运营能力分析 495 (三) 企业盈利能力分析 498 (5) 企业  
旅游综合体项目分析 499 (6) 企业发展优劣势分析 499 (7) 企业投资与并购分析 501  
(8) 企业最新发展动向 502 7.2.2 大连万达集团股份有限公司 503 (1) 企业基本情况简介 503  
(2) 企业组织架构分析 503 (3) 企业主营业务分析 503 (一) 企业偿债能力分析 503 (二)  
企业运营能力分析 505 (三) 企业盈利能力分析 508 (4) 企业旅游综合体项目分析 509  
(5) 企业发展优劣势分析 511 (6) 企业投资与并购分析 512 (7) 企业最新发展动向 512  
7.2.3 雅居乐地产控股有限公司 513 (1) 企业基本情况简介 513 (2) 企业组织架构分析 513  
(3) 企业经营情况分析 514 (一) 企业偿债能力分析 514 (二) 企业运营能力分析 516 (三)  
企业盈利能力分析 519 (4) 企业旅游综合体项目分析 520 (5) 企业发展优劣势分析 520  
(6) 企业投资与并购分析 521 (7) 企业最新发展动向 521 7.2.4 深圳市万科企业股份有限公  
司 521 (1) 企业基本情况简介 521 (2) 企业组织架构分析 522 (3) 企业主营业务分析 525  
(4) 企业经营情况分析 526 (一) 企业偿债能力分析 526 (二) 企业运营能力分析 528 (三)  
企业盈利能力分析 531 (5) 企业旅游综合体项目分析 532 (6) 企业发展优劣势分析 532  
(7) 企业投资与并购分析 534 (8) 企业最新发展动向 535 第8章：中国旅游综合体发展趋  
势与投融资分析 536 8.1 旅游综合体开发前景分析 536 8.2 旅游综合体发展的未来趋势 536 8.2.1  
旅居一体新型生活方式成为主流 536 8.2.2 文化振兴促进文化主题日益明显 537 8.2.3 市场细分  
产品走向多元发展格局 538 8.2.4 大型企业成为旅游综合体开发主力 538 8.3 旅游综合体投资机  
会剖析 539 8.3.1 旅游业投资热度分析 539 8.3.2 旅游业投资特点分析 539 8.3.3 旅游业投资热点  
分析 541 8.3.4 旅游综合体投资机会 541 8.3.5 旅游综合体投资价值 543 8.3.6 旅游综合体投资建  
议 544 8.4 旅游综合体开发风险的控制 545 8.4.1 旅游综合体开发风险因素 545 8.4.2 旅游综合体  
开发风险体现 545 8.4.3 旅游综合体开发风险控制 546 8.5 旅游综合体融资模式与建议 546 8.5.1  
旅游综合体融资模式分析 546 8.5.2 旅游综合体融资机会分析 546 (1) 国内信贷环境分析 546  
(2) 旅游综合体开发融资机会 547 8.5.3 旅游综合体融资建议 547 第9章：中国旅游综合体开  
发与运营策略 548 (ZY CW) 9.1 旅游综合体核心支撑要素 548 9.1.1 土地依托性的资源 548  
9.1.2 旅游消费者的活动 548 9.1.3 地产功能化的开发 548 9.1.4 载体城市化的体现 548 9.2 旅游综  
合体选址和风险评估 549 9.2.1 选址评估指标体系 549 9.2.2 风险评估指标体系 549 9.2.3 选址与

风险评估案例——&ldquo;绿谷生态文化园&rdquo; 550 (1) 项目概况 550 (2) 方案选址与风险评估 551 (3) 项目开发建议 551 9.3 旅游综合体的开发策略 552 9.3.1 综合打造 552 9.3.2 定位突破 553 9.3.3 功能构架 553 9.3.4 操作运营 555 9.4 旅游综合体的创新与运营 556 9.4.1 旅游综合体创新突破 556 (1) 商业模式的创新 556 (2) 主题概念的创新 558 (3) 产品策划与设计的创新 559 9.4.2 旅游综合体运营突破 560 9.5 旅游综合体的营销策略 561  
略&bull;&bull;&bull;&bull;;完整报告请咨询客服

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202312/432518.html>