

2014 中国旅居形态发展趋势

2014 中国旅居形态将受宏观政策的重大影响，十八大后多项政策的深化落实将决定未来旅居地产的宏观走势。超级大盘复合业态将成为旅居形态的常规配置，唯此才能打造区域热点，发挥规模优势。热点旅居城市将依然集中在北纬 25 度以南的海南、云南、两广和闽东南等板块；同时环渤海湾和长三角两大都市群周边也值得期待。

结合社会关注热点议题，2014 中国旅居形态还可能在以下三个方面有所创新：一是“望得见山、看得见水、记得住乡愁”的“上山下乡”旅居项目可能成为地产企业拓展的新方向。二是“清新空气、逃离雾霾”的理念将植入人心，成为促进消费者购买旅居地产的新动力。三是在“以房养老、延迟退休”等热点议题的影响下，旅居地产与养老地产的结合将更为密切。

搜狐焦点旅游地产与清华同衡风景旅游规划预测，2014 中国旅居形态将呈现以下七大走势：

1 政策因素影响巨大

地产业向来与国家宏观政策关系密切。近几年，中央对地产调控一直没有放松，尤其是对城市地产和高端地产的调控更为严格，这给了旅游地产一定的生长空间。从2010年的“国十条”，到2011年的“新国八条”条，再到2013年的“国五条”，中央对地产的调控政策不断收紧，而备受瞩目的“十八大”则被认为将是未来地产政策的“风向标”。

十八届三中全会早已落下帷幕，在这次被视为决定未来中国经济十年走向的关键性会议中，却只字未提“地产调控”。尽管如此，党的十八届三中全会全面深化改革若干重大问题的决定中，有关“市场在资源配置中起决定作用”、“建立城乡统一的建设用地市场”、“加快房地产税立法并适时推进改革”等重大基础性改革举措，却释放出国家高层对房地产政策的新思路。这暗示直接干预型的行政调控手段将逐步淡出，新一届政府将通过多项基础性政策从根本上调整地产行业游戏规则，并更多发挥市场配置的积极作用。这些政策的落实深化将直接影响资金对于住宅地产和旅游地产的投向，影响地产项目的开发方向。

十八大文件提出“建设生态文明”，提出“对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然生态空间进行统一确权登记，形成归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度”，提出“建立空间规划体系，划定生产、生活、生态空间开发管制界限，落实用途管制”。这些基础性政策将强化旅游地产所依托的各项环境本底资源的管控，从而对旅游地产选址拿地和规划设计产生决定性的影响。

十八大文件还提出“主体功能区制度”，要求“建立国土空间开发保护制度，严格按照主体功能区定位推动发展，建立国家公园体制”。这意味这对于世界遗产地、风景名胜区、森林公园、地质公园、自然保护区等高等级风景旅游资源的管理也将更为规范，原来依托各类风景区开发的旅游地产项目都将或多或少地受到这一政策的影响。

2 超级大盘复合业态

旅居地产项目占地规模不断扩大、业态日趋多元复合，其规划设计和建造运营难度也越来越大，对开发商的整体实力提出更高要求。

通常旅游地产土地成本远低于城市地产，随着后期运营，土地增值效应明显，因此，开发商更愿意在项目开发之初就以较低价格大量圈地，少则几千亩，多则上万亩，采用超级大盘的开发模式。以雅居乐为例，在海南清水湾前后分三次拿下所有地块，总面积达1.5万亩，总价才约24.18亿元，楼面地价仅245元/平方米；之后雅居乐又计划在西双版纳、腾冲、瑞丽地区打造一个极具东南亚宗教文化与民族风情的综合旅游度假项目，总占地面积约64000亩，超出清水湾体量的4倍，计划总投资超过400亿元。

另一方面，单一业态无法支撑超级大盘，常规引擎项目，如滨海度假、高尔夫球场、商业购物支撑能力有限，超级大盘需要多个引擎共同驱动。大型开发企业凭借多年在高端地产和商业地产的经验积累，纷纷涉足旅居地产领域，通过创新的产品形态，进行合理有效的业态组合，推出“大而全”的产品。以万达为例，王健林高调进军文旅地产，将文化、商业和旅游等多种业态复合，推出万达文旅城项目，并已落户哈尔滨、合肥、无锡、青岛、桂林等城市，王健林的目标是万达文化集团在2020年实现800亿收入，进入世界文化企业

前10名。桂林万达文旅城将建设酒店群、万达Mall（含购物中心及室内主题乐园）、室外主题公园，酒吧街、秀场、游艇码头、配套商业、商务办公、住宅等业态，总投资高达250亿元。这种大型复合项目，以旅游产业为先导、相关产业互相依托，互为支持，产生综合效应，逐渐支撑起地区的人口和产业发展，催热区域经济，保证了旅居物业价值的持续提升，规避之前某些新城组团出现的有房子无人气的“鬼城”现象。

3 北纬 25 度以南持续升温

尽管旅居地产遍布全国，但搜狐焦点旅居形态调查以及旅居城市指标体系的评估都显示，环境依然是客户选择旅居城市重要因素，其中尤其以气候条件最重要。有近三成（28.57%）的受访者将“气候宜人环境优美”作为旅居城市置业的重要条件，远高于居住安全、生活舒适、景区景点、社会经济和服务配套等指标。

旅居地产大多分布于气候温暖地带，如果去掉“北上广”周边，现有旅居项目绝大多数位于北纬25度以南。这一区域极端最低气温常年在0度以上，即使在最冷的一月份，平均气温也能保持在8-10度，四季常绿。北纬25度以南涵盖了海南、滇南、两广、闽南等板块，受太平洋暖湿气流影响，这一区域在福建省拓展到闽东南的“厦门-泉州-福州”沿海一带，而受横断山脉水汽通道影响，这一区域在云南则拓展到“昆明-大理-丽江”等腹地，从而形成海南、云南、两广和闽东南等旅居地产板块。

海南岛1月全岛平均气温均高于16度，常年无冬，成为旅居地产的首选地。海南板块依然是旅居地产热点，旅居项目数量占全国近一半（47%）。虽然近年来北部湾和滇南旅居地产持续升温，但随着海南岛西线沿海城市的开发浪潮，预计未来海南旅居地产无论从数量还是规模仍将稳坐第一。长期来看，海南岛旅居资源的唯一性和稀缺性，除非出现大的行业波动，在国际旅游岛政策推动下，海南旅居地产开发仍将持续旺盛。

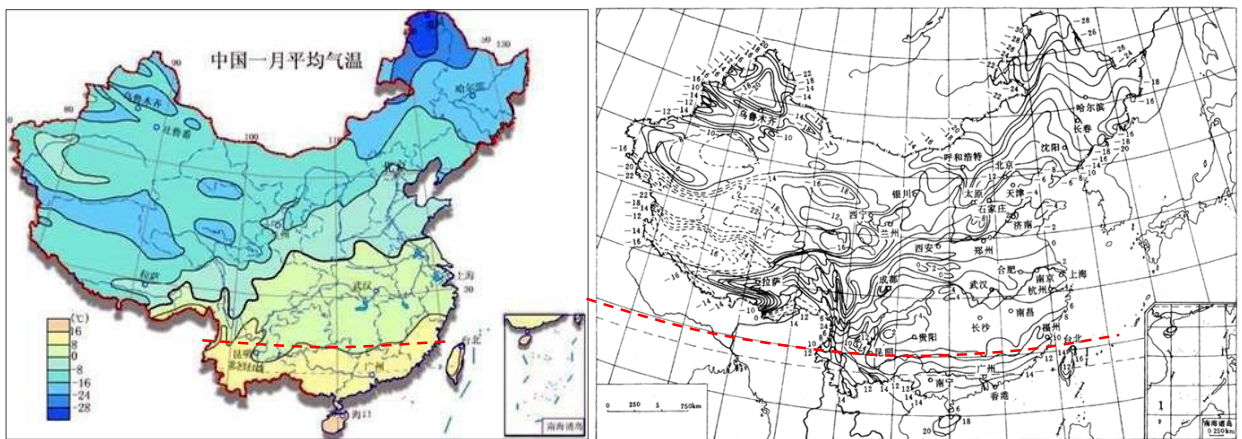


图4-1 全国1月份平均温度分布图

4 包围大都市

旅居地产一般选址于旅游城市或旅游景区周边，如三亚、西双版纳、威海、丽江等地。但近年来，旅居地产出现回归区域中心城市，尤其是包围大都市的趋势。这种趋势源自两方面的背景：

一是大城市房价飙升，城市核心地段的住宅价格已经超越大多数人的购买力，这些需求转向价格相对较低的城市边缘地带释放。私人轿车的普及、地铁线路的拓展、公共服务的提升，使得城郊地带回归中产阶级视线，这是一个缓慢的逆城镇化过程。大都市周边的旅居地产已经具备第一居所的部分特征，它们靠近城市又与城市保持恰到好处的距离，环境和交通条件良好，公共配套满足基本的生活需求。在这里可以享受城市生活的便利，又可以挣脱钢筋水泥的牢笼；在这里不必套上高昂的经济枷锁，就可以畅享三世同堂的天伦之乐。

二是经过多轮地产调控，市场越来越规范，旅居地产各种“擦边球”的操作手法纷纷失效，旅居地产亟待新的创新突破。以土地为例，旅游城市和旅游景区的土地管理越来越严格，开发旅居项目面临诸多限制条件，加之近几年国家收紧土地政策，地产企业多次碰壁之后对于此类项目持相当谨慎的态度，某知名房企老总表示，这是“开发商一定要考虑的问题，否则就血本无归，你建了一堆小产权房”。又如服务配套问题，大部分旅居地产远离城市核心地带，公共基础设施配套薄弱，管理服务水平更是严重滞后，这导致旅游地产使用率低、入住率低，人气不足的现象比较普遍，并由此产生恶性循环。调控政策挤压投机炒房需求后，以持有为目的的客户一般不愿购置该类房产，而更青睐那些位于城市周边，兼顾居住与休闲需求的旅游地产项目。

因此，大型房企纷纷抢占大都市边缘地带，兼顾外地旅居买家和本地休闲刚需，真正与经济发达地区的居民改善型需求和休闲度假需求相结合，激发出巨大的市场潜力。

5 上山下乡

旅居形态调查显示，滨海项目仍是置业首选。但目前沿海优质度假资源基本被瓜分殆尽，旅居项目开始向旅游地纵深拓展。

十八大提出了“美丽中国”和“生态文明”等理念，“新型城镇化”则强调城乡一体，形成以城带乡的关系，促进基础服务的均衡配置。十八大后，得益于“新型城镇化”政策的落实，旅居地产布局和业态将更为灵活，不再扎堆于滨海、滨湖、滨江等热点地带，它们可能深入到落后的山区，深入到广袤的乡村，与城乡建设高度结合，与旅游城镇化和旅游扶贫相结合，与生态文明建设相结合。城镇化工作会议提出的“望得见山，看得见水，记得住乡愁”受到社会各界热议，旅居地产与自然山水的高度融合，旅居地产对地方文化的深度挖掘，都与中央新型城镇化精神不谋而合。在政策因素带动下，预计2014年“上山下乡”的旅居项目将成为地产企业拓展的新方向。

6 逃离雾霾

传统旅居地产最大的市场需求来自冬季避寒，这也是旅居地产集中于海南的重要原因。最近几年，极端异常气候频发，夏季避暑需求旺盛，东北滑雪和避暑产品也有一定市场。进入2013年，空气污染成为新的都市病，雾霾成为全国上下热议的话题。搜狐焦点旅居形态调查显示，城市空气污染成为旅居新推力，有35%的受访者认为城市气候条件和空气污染状况成为加速置业的重要因素。“自强不吸、逃离雾都”呼声强烈，“避霾”成为暨“避寒”和“避暑”概念之后的旅居新潮流。

中东部地区工业化进程较快，小汽车普及程度高，是雾霾的重灾区；但这一区域同时也是旅居地产购买力相对集中的区域。从雾霾日数实况图可以管窥2014年“避霾”市场走势：大连、秦皇岛和威海是环渤海湾硕果仅存的三大旅居城市，将受到京津冀和东北客户的青睐；长三角地区广泛的空气污染，将迫使置业需求投射到以黄山和千岛湖为代表的皖南山区和浙西山区；珠三角地区雾霾并不严重，但客户则会更关注距离不远、空气相对清新的清远、肇庆、惠州等地。这些旅居城市其实也是传统旅游地产相对集中的区域，预计2014将有更多楼盘打出“空气牌”来招揽北上广“避霾”客户，规避周边区域同质竞争。

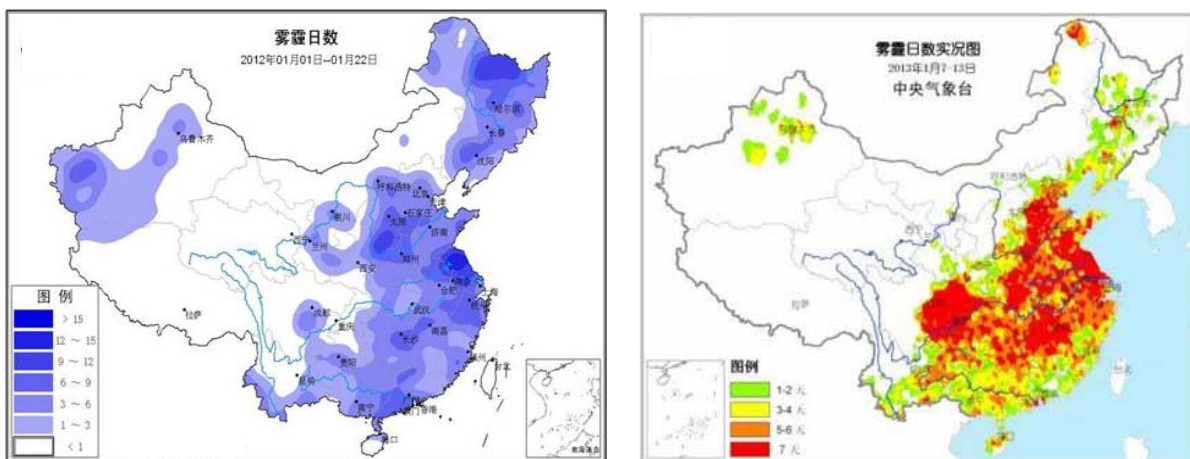


图4-2 2012年和2013年1月份的雾霾日数实况图

7 养老地产

中国的人口红利正在逐渐消退，《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出“积极应对人口老龄化，加快建立社会养老服务体系和发展老年服务产业”，养老产业成为各大房企下一步业务拓展的重要部署。搜狐焦点旅居形态调查也显示：旅居置业者休闲度假和养老养生置业者各占三成，而投资理财仅占两成。

尽管市场已经有一些纯养老社区，但旅居地产更契合国人家庭养老的传统观念。为父母在临近城市、环境优美、配套齐全的地方购置旅居地产成为一种新潮流。这类附带养老功能的旅居地产，既能为业主提供休闲度假的机会，又能为父母提供一处颐养天年的场所。不仅如此，父母的居住提高了使用效率，降低了维护成本，这成为旅居地产规划设计的一种新思路，尤其适合滨海度假地产、温泉疗养地产的综合开发。