

学校编码：10384

分类号____密级____

学号：17820121151180

UDC _____

廈門大學

碩 士 学 位 论 文

旅游综合体业态配比研究--
以南昌万达文化旅游城为例

Research on the Proportion of Tourism Complex
-- A Case Study of the Nanchang wanda cultural tourism
city

杨志锋

指导教师姓名：林璧属教授

专 业 名 称：旅游与酒店管理 MTA

论文提交日期： 2017 年 月

论文答辩时间：

学位授予日期：

答辩委员会主席： _____

评 阅 人： _____

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘要

近年来,我国旅游产业迈入快速发展期。在旅游产业的发展过程中,不断面临着产业的更新换代与优化升级,旅游综合体即是在产业聚集及协同经济效应的驱动下产生的新型旅游经济形式。旅游综合体注重通过人为构建对旅游项目进行综合性、整体性的规划,依托自然、人文、历史等多种类型的旅游资源,构建具有核心旅游新引物的旅游目的地。在旅游综合体的构建中,业态配比是其实现规模效益的核心环节,也是一个复杂的实践问题,针对旅游综合体的业态配比进行探讨,具有重要的理论与实践意义。

本文研究中,首先对旅游综合体、业态配比的相关概念及特征进行了阐释,其次对国内外关于城市综合体、旅游综合体及业态配比的相关研究进行了文献回顾,对旅游综合体业态配比的相关理论如旅游规划理论、协同经济理论、产业聚集理论,进行了相应介绍。在此基础上,本文进行了旅游综合体及业态配比的基础分析,对旅游综合体业态类型、配比原则等进行了阐释。针对旅游综合体的业态配比问题,本文进行了模型构建,运用 ANP 网络分析对旅游综合体业态配比的影响因素进行分析;运用线性规划模型对旅游综合体业态配比的空間比例进行计算;运用欧式贴近度模糊物元模型对规划方案与实际方案进行比较。

在案例分析中,本文以南昌万达文化旅游城为例,对本文构建的业态配比影响因素 ANP 模型、业态配比例线性规划模型、业态经营贴近度评价模型进行了模型验证,对旅游综合体业态配比的方法、步骤等进行了模拟,验证本文模型构建的有效性,从而为旅游综合体的业态配比及综合开发提供了一定的理论与实践参考。通过实证研究,表明本文选用的旅游综合体业态配比相关模型能够用于旅游综合体的实际开发规划,对旅游综合体的功能协同、价值优化、效益提升具有重要意义。

关键词: 旅游综合体; 业态; 南昌万达文化旅游城; 配比比例

ABSTRACT

In the recent years, tourism industry in China is booming. During the progress of developing modern tourism industry, it needs to keep continuous industrial upgrading. Tourism complex is a new form of tourism economy, which was generated by the power driven by industrial agglomeration and synergistic economic effects. The tourism complex focus on the comprehensive and overall planning of the tourism projects through the artificial construction, rely on natural, cultural, historical and other types of tourism resources, construct tourism attractions with core attraction, take tourism attraction as the core industry, integrate a variety of symbiotic forms of tourism complex economic development.

In this paper, the concepts of tourism complex and the format matching features were explained, followed by reviews of domestic and foreign city complex, tourism complex, and format matching related research. And related theories such as tourism planning theory, economic theory, industrial agglomeration theory are introduced. Based on that, this paper undertakes the basic analyze of the tourism complex format ratio, explains the format styles and principle of ratio of tourism complex. For the issue of ratio, this paper create the model, and use ANP network analyze method to study the factor which impact the ratio, and calculate the space portion of the format ratio, and compare between the planning proposal and the constructed project with the the Euclid approach degree of fuzzy matter-element model.

In the case study, this paper takes Nanchang Wanda cultural tourism city as an example, propose a validation to the ANP model for format ratio influence factor, the linear planning model of format ratio, the assessment model for similarity of operating, and simulate the method of format ratio, workflow, verify the effectivity of model, and then provide a theoretical and practical reference for the tourism complex format ratio and comprehensive development. With the verification of the examples, the model selected in this paper for tourism complex format ratio could be utilized for the tourism development project, and it also have significance to the functional coordination, value optimization, benefit improvement.

Key words: tourism complex; format; Nanchang Wanda cultural tourism city; proportion

目 录

第一章 绪论	1
1.1 研究背景与意义	1
1.1.1 研究背景.....	1
1.1.2 研究意义.....	1
1.2 研究内容与方法	2
1.2.1 研究内容.....	2
1.2.2 研究方法.....	3
1.3 技术路线图	4
第二章 研究述评	5
2.1 城市综合体相关研究.....	5
2.2 旅游综合体相关研究.....	6
2.3 业态配比相关研究.....	7
2.4 小结.....	8
第三章 理论溯源与评价模型	10
3.1 旅游综合体理论基础	10
3.1.1 旅游规划理论.....	10
3.1.2 产业聚集理论.....	10
3.1.3 协同理论.....	11
3.2 旅游综合体基础研究	12
3.2.1 旅游综合体概念界定.....	12
3.2.2 旅游综合体基本特征.....	12
3.2.3 旅游综合体主要类型.....	13
3.3 业态配比基础研究	14
3.3.1 业态配比概念界定.....	14
3.3.2 业态配比主要原则.....	14
3.3.3 业态配比要素确定方法.....	15

3.3.4 旅游综合体的业态类型.....	16
3.4 业态配比评价模型.....	18
3.4.1 ANP 网络分析法.....	18
3.4.2 线性规划模型.....	19
3.4.3 欧式贴近度模糊物元模型.....	19
第四章 案例研究——以南昌万达文化旅游城为例.....	21
4.1 南昌万达文化旅游城基本介绍.....	21
4.1.1 项目简介.....	21
4.1.2 规划流程.....	22
4.2 旅游综合体业态配比影响因素评价.....	24
4.2.1 市场调查及项目定位.....	24
4.2.2 ANP 网络分析法模型构建.....	28
4.2.3 评价模型结果分析.....	31
4.3 旅游综合体业态配比线性规划模型.....	32
4.3.1 确定变量及目标函数.....	32
4.3.2 约束条件.....	32
4.3.3 规划模型.....	36
4.3.4 现金流预测.....	37
4.3.5 模型求解.....	38
4.3.6 可行性分析.....	40
4.3.7 小结.....	41
4.4 南昌万达文化旅游城业态经营评价.....	41
4.4.1 业态建设实况与规划对比.....	41
4.4.2 业态经营实况与预测对比.....	42
4.4.3 欧式贴近度模糊物元模型简介.....	43
4.4.4 模型应用.....	45
4.4.5 小结.....	46
第五章 研究结论、建议与展望.....	48
5.1 研究结论.....	48

5.2 旅游综合体业态配比建议.....	49
5.3 创新、不足与研究展望.....	49
5.3.1 研究创新点.....	49
5.3.2 不足与展望.....	49
参考文献.....	50
附 录.....	50
致 谢.....	73

厦门大学博硕士论文摘要库

CONTENTS

CHAPTER 1 General	1
1.1 Background and significance of the paper	1
1.1.1 background.....	1
1.1.2 research significance.....	1
1.2 contents and methods of the paper	2
1.2.1 research contents.....	2
1.2.2 research methods.....	3
1.3 schematic	4
CHAPTER 2 Existing works by others	5
2.1 relative research works of city complex	5
2.2 relative research works of tourism complex	6
2.3 relative research works of format ratio	7
2.4 summary	8
CHAPTER 3 Theory and evaluation Model	10
3.1 theory of tourism complex	10
3.1.1 tourism planning theory.....	10
3.1.2 industry agglomeration theory.....	10
3.1.3 synergy theory.....	11
3.2 basic research of tourism complex	11
3.2.1 Definition of tourism complex.....	12
3.2.2 Basic features of tourism complex.....	12
3.2.3 main types of tourism complex.....	13
3.3 basic research on format ratio	14
3.3.1 format definition.....	14
3.3.2 format ratio principle.....	14
3.3.3 format matching factor determination method.....	15
3.3.4 tourism complex format type.....	16
3.4 format evaluation model	18
3.4.1 ANP network analysis.....	18
3.4.2 linear programming model.....	18
3.4.3 Euclidean closeness fuzzy matter element model.....	19
CHAPTER 4 case study -- a case study of Nanchang Wanda cultural	

tourism city	20
4.1 Nanchang Wanda cultural tourism city introduction	20
4.1.1 project profile.....	20
4.1.2 planning process.....	21
4.2 evaluation of the factors affecting the ratio of tourism complex formats	23
4.2.1 Market Research and project positioning.....	23
4.2.2 ANP network analysis model construction.....	27
4.2.3 evaluation model results analysis.....	30
4.3 tourism complex format linear programming model	30
4.3.1 determine variables and objective functions	30
4.3.2 constraint.....	31
4.3.3 Planning Model.....	34
4.3.4 cash flow forecast.....	36
4.3.5 model solving.....	37
4.3.6 feasibility analysis.....	38
4.3.7 summary.....	40
4.4 Nanchang Wanda cultural tourism city evaluation Comparison	40
4.4.1 format construction and planning.....	40
4.4.2 format business and forecast.....	41
4.4.3 A brief introduction to the fuzzy matter element model of Euclidean closeness degree	42
4.4.4 model application.....	44
4.4.5 summary.....	45
CHAPTER 5 the conclusions, recommendations and prospects	46
5.1 conclusions:	46
5.2 tourism complex format recommendations	47
5.3 innovation, deficiencies and research prospects	47
5.3.1 research innovation.....	47
5.3.2 deficiency and outlook	47
References	50
Appendix	53
Acknowledgements	73

第一章 绪论

1.1 研究背景与意义

1.1.1 研究背景

随着我国旅游业的不断升温,人工旅游景区逐渐在旅游项目开发中占据重要地位,据统计,目前人工景区已经占据 3A 级别以上景区总量的 30%左右。在人工景区的开发中,旅游综合体是目前较为热门的一种新型模式,这一模式集旅游吸引物、酒店、商圈等功能分区为一体,除了能为游客带来旅游体验,同时能够向游客提供可供居住的酒店功能及可供休闲的娱乐功能。旅游综合体的开发使得原有走马观花式的快旅游向休闲、享受形式的慢旅游转化,并由于多种功能及业态的组合,带来了旅游相关项目总收入的提高。据统计,2014 年黄山市传统旅游景区的门票收益在 20 亿元左右,而依托于城市多种功能区综合的旅游综合体总收入已达 354 亿元。旅游综合体的开发使得原有旅游产业的门票经济向现代形式的综合经济转变,对于经济新形势下旅游产业的综合发展有着重要的意义。基于这一背景,本文选择旅游综合体作为研究对象,对其概念、特征、发展模式、业态组合进行了一系列的研究与总结。

旅游综合体是一种新型的结合商圈、酒店、娱乐等功能的综合旅游主题景区,在其开发的过程中,大型企业投资尤其是地产类企业项目投资参与较多,资金的引入也带来了发展模式的革新,与传统旅游景区发展不同,旅游综合体的业态选择与配比更加具有主题性、现代性、商业性、综合性。在旅游综合体的开发过程中应遵循现代经济规律,运用多种科学手段,进行商业角度的整体规划与综合角度的量化规划。针对旅游综合体,进行业态配比角度的研究,对于旅游综合体的商业规划及整体发展有着较大的促进作用。基于这一背景,本文选择了旅游综合体的业态配比作为具体研究方向,对其业态配比的原理、方法、模型进行了一系列的探索与实证。

1.1.2 研究意义

(1) 理论意义

从研究对象而言,目前国内外针对旅游综合体的研究较少,相关研究多处于概念性探索阶段,国内旅游综合体建设不多,能够用于实证的案例较少,相关研究大多不够深入。本文选择旅游综合体为对象,对旅游综合体研究的理论丰富有一定的助益。

在研究内容上,目前与旅游综合体有关的研究较多关注理论的探讨与总结,较少选择业态配比角度切入研究,尽管关于城市综合体业态配比已有一定的相关文献,但由于旅游综合体具备旅游的主题性质,在业态选择及配比上具备一定的特异性,与城市综合体的业态组合方法有着一定的区别。本文选择旅游综合体进行业态配比的研究,在研究方法上主要选取定量的手段进行模型的分析与规划,当前旅游综合体的研究中定量分析较少,本文的研究角度对于定量研究的补充具有一定意义。

(2) 现实意义

在旅游综合体的建设中,基于功能分区及收益规模进行业态的选择与配比是一个重要的问题。通过合理的业态配比,能够使得主题性的旅游吸引物与辅助性的酒店、商圈、娱乐等配套服务相辅相成,从整体上既满足游客的旅游兴趣也实现了游客的休闲需求,并通过综合性的业态建设,刺激人均单次旅游消费的提升。目前有关业态配比的相关研究,较多是对已有案例的总结,对旅游综合体业态配比的规划主要依据其他项目的经验进行大体规划。这一方法缺乏应对旅游不同项目的针对性,同时也缺少配比比例确定的工具理性。本文运用模型构造方法,对不同业态的规模及比例进行定量的研究,运用可量化可构建的指标,进行业态分布的模型计算,对于旅游综合体业态分布的科学性与合理性有着重要的意义。

1.2 研究内容与方法

1.2.1 研究内容

本文以旅游综合体的业态配比为研究对象,首先对关于城市综合体、旅游综合体、业态配比相关的内容进行了文献回顾,其次对旅游综合体及业态配比的相关的概念及理论进行了梳理,并对本文研究运用的 ANP 网络分析法、线性规划模型、欧式贴适度模糊物元模型进行了基本介绍。

在实证分析方面,本文以南昌万达文化旅游城为案例,运用 ANP 网络分析

法,对旅游综合体业态配比的组成要素与影响因素进行了分析,为业态配比的基本比例构建提供了依据;运用线性规划模型,针对旅游综合体的业态配比的空间规划面积进行了模型实证,从而得到旅游吸引物、酒店、商圈、旅游地产四类业态的面积配比比例;运用欧式贴近度模糊物元模型,针对业态配比的规划方案及实际建设的业态方案进行贴近度分析,从而了解规划方案的准确度及有效度。通过相关模型研究,证实南昌万达文化旅游综合体的模型规划方案具有实践指导意义,值得在相关的旅游综合体业态配比研究中进行推广。

1.2.2 研究方法

(1) 文献研究法

为构建旅游综合体的研究框架,本文进行了一定的文献研究,研究主要针对旅游综合体相关文献进行了文献回顾。由于旅游综合体发端于城市综合体概念,因此本文对城市综合体、旅游综合体、业态配比的相关文献进行了具体梳理。在此基础上,本文通过文献研究,对旅游综合体的概念及相关理论基础进行了梳理。

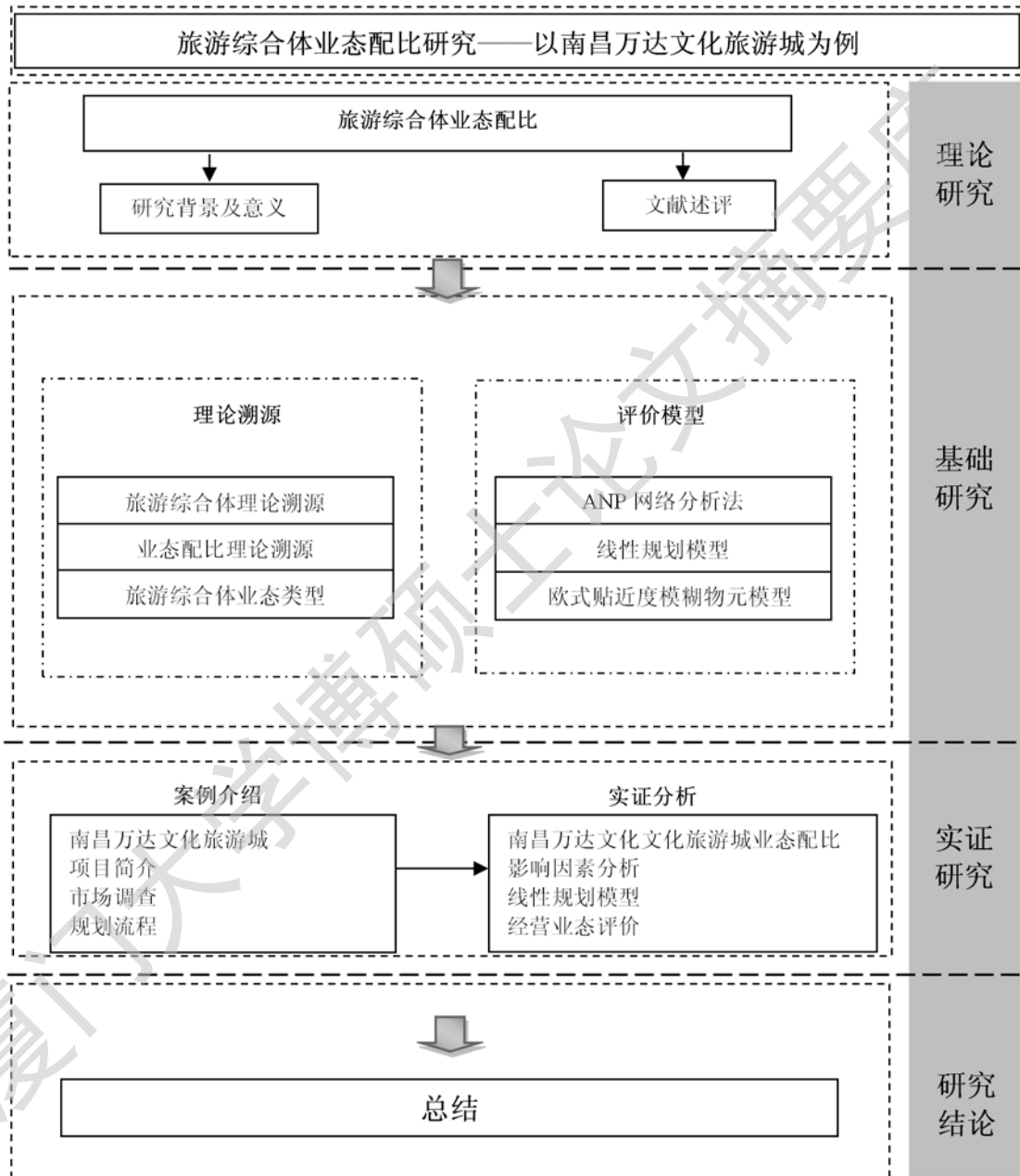
(2) 定性研究法

定性研究法是针对已有的现象、理论、规律等进行叙述与解释,并结合事物发展的现状及问题进行具体的分析。本文针对旅游综合体进行业态配比的研究,对旅游综合体及业态配比的相关理论进行溯源,并对运用到的评价模型进行了分析介绍。

(3) 实证研究法

定量研究方法是指针对特定的研究对象,运用数据统计等方法,对搜集的数据进行处理,并通过观察数据结果获得实证结论。本文在研究中,针对旅游综合体的业态配比,运用 ANP 网络分析法针对旅游吸引物的业态影响因素进行了定性与定量结合的分析;运用线性规划模型对南昌万达文化旅游城的业态配比空间规划进行了定量分析;最后运用欧式贴近度模糊物元模型对本文设计的规划方案进行了模型评价。

1.3 技术路线图



第二章 研究述评

本文以旅游综合体为研究对象，针对其业态配比展开研究。为便于对旅游综合体概念的来源、发展的阶段、演化的特征等有一个较为全面的了解，对城市综合体的相关研究也进行了梳理。本文针对国内外关于城市综合体、旅游综合体、业态配比的相关研究进行了文献述评，以期能够对旅游综合体及业态配比的相关概念、特征、发展态势有一个溯源式的总结。

2.1 城市综合体相关研究

城市综合体被译为 hopsca 或 Urban Complex，hopsca 音译为豪布斯卡，是 Hotel、Office、Parking、Shopping、Convention、Apartment 首字母的缩写^[1]。从 hopsca 的概念可以看出，城市综合体即为酒店、办公、泊车、购物、娱乐、住宅等功能区聚合的街区建筑群。

城市综合体（hopsca）这一概念的前身是于 20 世纪五六十年代出现的 Mixed-use Center，译为混合使用中心，从这一概念可以看出当时的混合使用已具备综合体的含义。在后续的相关研究中，对于混合使用的概念有较多的延伸，美国城市土地学会的专著《混合使用——新的土地使用方法》，以及其他专著例如《混合土地使用》、《城市再生——混合使用开发》等较为具体的进行了城市的设计、开发、结构、区位、功能、商业定位等方面的论述与研究^[2]。在混合使用理论研究之外，国外研究中关于城市综合体的相关研究，还包括扇形模型理论，多核心模式理论，城中城理论，城市中心理论等，这些理论在城市基础规划的基础上，加入了城市发展与经济、人口等外生因素的相关关系分析，更加丰富了城市综合体的研究范畴^[3]。

在城市综合体的实践利用方面，研究界一般认为巴黎拉德芳斯属于现代理念上的城市综合体建设的开端，目前拉德芳斯已发展成为欧洲最大的商业中心之一^[4]。美国较为典型的对城市综合体理念进行运用的建筑有融汇室内室外地上地下的洛克菲勒中心、底层开放中庭式的 IDS 中心、步行商业街类的休斯敦长廊等；亚太地区的典型城市综合体应用案例包括垂直庭院式的日本六本木新城、空中森

林式的难波公园、有着典型艺术空间特质的东京中诚等^[5]。

国内对于城市综合体及旅游综合体的研究兴起于 20 世纪 70 年代,相关研究在近年呈增多趋势,城市综合体及旅游综合体的建设逐渐热门,吸引了更多的学术界关注。国内关于城市综合体的研究主要集中于城市综合体的规划设计、对国外已有城市综合体项目的分析与借鉴、城市综合体的外部环境及影响因素研究等方面。如袁媛^[14]、杜斌^[15]、周小艳^[16]等进行的相关研究主要集中于城市综合体建筑特色、空间规划、结构组合等内容;孙施文^[17]、黄凌翔^[18]等分别针对美国、日本的城市综合体建设经验进行了总结分析,施琰^[19]在研究中对不同国家在城市综合体建设方面的经验进行了比较。魏美蓉^[20]针对商业综合体的外环境影响进行了分析,胡璟^[21]针对城市综合体的内外部共生特性进行了分析。

2.2 旅游综合体相关研究

旅游综合体的概念源自于城市综合体,从理论研究角度,旅游综合体是国内在城市综合体基础上衍生的概念,国外研究中关于这一概念的理论溯源较少。在国外关于旅游综合体的研究方面,Dutton^[6]针对拉巴斯旅游综合体的发展趋势进行了研究,研究对拉巴斯地区通过自由贸易区及其相关的配套项目吸引游客的兴衰过程进行了总结。Javiyev^[7]等针对奥古斯地区旅游综合体的建筑构造及运营模式进行了研究,并对旅游综合体发展过程中与旅游者、开发商、政府、居民等多重的相关关系进行了探讨。Viktorovich^[8]等针对度假型的旅游综合体的发展模式进行了一定的总结,并对旅游综合体发展过程中服务、设施等方面的需求进行了探讨。Hermann^[9]等以奥地利匈牙利为案例,对其旅游综合体的发展进行实证性的研究,研究探讨了旅游吸引物同商业业态的相关关系,并对其营销的模式进行了相应的探索。综合相关文献,可以看出国外在旅游综合体研究方面更为注重实证研究,通过实证性的分析,为旅游综合体的发展路径提供了一定的参考经验。

目前国内关于旅游综合体的研究,主要从理论溯源、模式探讨、实例分析等角度入手。从理论研究角度,马晓龙^[22]等针对旅游综合体进行了概念的界定及理论流变的研究;李彪^[23]等针对堆旅游综合体的发展阶段及核心要素进行了分析;从模式研究角度,陈琴^[24]等针对旅游综合体与地产项目的合作模式进行了研究;唐璐^[25]针对旅游综合体与工业遗产相结合的开发模式进行了总结;金冰心^[26]对

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库