

学校编号: 10384

分类号_____密级_____

学号: 20051301275

UDC_____

厦门大学

硕士学位论文

旅游房地产系统演化与发展研究

A Study on Evolution and Development in Tourism Real Estate System

张庆

指导教师姓名: 颜亚玉 教授

专业名称: 旅游管理

论文提交日期: 2008 年 4 月

论文答辩日期: 2008 年 月

学位授予日期: 2008 年 月

答辩委员会主席: _____.

评阅人: _____.

2008 年 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，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的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。

2、不保密（ ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名：

日期： 年 月 日

导师签名：

日期： 年 月 日

内容摘要

旅游房地产行业是一个关联性非常强的新兴行业，它是旅游业与房地产业相互融合，共同发展的产物，现在也是旅游业与房地产业共同关注的新热点。从学术研究的角度，旅游房地产作为一门综合性很强的边缘学科，不仅涉及到旅游和房地产的一般理论知识，而且与文化、土木建筑、金融、管理、园林、历史、地理、信息等多门学科有着密切的联系。

目前，旅游房地产的理论研究还相对匮乏，对其进行深入的研究具有重要意义。本文将旅游房地产置于系统的视角，不单单从旅游房地产的物态形式角度考虑，而是以系统学理论为基础，从系统适应性主体的角度，以旅游房地产系统为研究对象，结合旅游学、房地产学、人工智能、系统科学等学科的理论与方法，来构建旅游房地产系统的演化理论研究体系，探讨旅游房地产系统的演化机制。全文共分为六章：

第 1 章为绪论。提出本文选题的研究背景、目的、方法及研究意义，并阐述文章的研究重点与框架。

第 2 章为研究综述与理论基础。包括两部分，一是在对相关文献查阅与梳理的基础上，对相关问题进行阐述，包括相关概念的界定、分类、特性等，并综述了相关问题的研究状况；二是介绍本文研究所涉及的主要理论。

第 3 章为旅游房地产系统演化机制分析。分析了旅游房地产系统的特性、结构，探讨了旅游房地产系统演化的动力问题。

第 4 章为基于 Agent 技术的旅游房地产系统演化建模。提出一种可行的基于 Agent 技术的旅游房地产系统演化建模的方法，并构建旅游房地产系统演化模型。

第 5 章为旅游房地产系统发展模式。在前文研究的基础上提出了旅游房地产系统发展的创新模式——“旅游—游憩”模式。

第 6 章为结论。对本文进行总结及提出尚待研究的问题。

关键词： 旅游房地产； 系统演化； 适应性主体

Abstract

As a product of mutual fusion and development of tourism industry and real estate industry, the industry of tourism real estate is a rising industry of strong relevance and at the same time, a new common hotspot of both tourism industry and real estate industry nowadays. From the point of academic research, it not only comes down to the general theory in tourism and real estate, but also has close relationship with the subjects such as culture, civil construction, finance, management, gardens, history, geography, and communication and so on as a comprehensive frontier subject.

At present, since the foundation theory study in tourism real estate has been relatively weak, the research into this topic is of great importance. This thesis plans to place tourism real estate in the perspective of system, not only considering from the angle of physical state, but taking system theory as the basis, regards the system of tourism real estate as the research object, constructs theoretical research system of evolution in tourism real estate and probes into the evolutionary mechanism of tourism real estate system with the combination of theory and methods in Tourism Study, Real Estate Study, Artificial Intelligence and The study of System Science from the angle of systematic adaptive agent. This thesis tends to advance the discussion in six consecutive chapters.

Chapter 1 is “Introduction”, bringing forward the research’s background, purpose, method and significance of this selected topic and moreover presenting its focus and framework of this research.

Chapter 2 is “Literature Review”, including two parts. The first part discusses some problems basic on references and edit of related literature, consisting of definition, classification and characteristics of several important concepts and summarization of present research status. The second part introduces the main theories which will be involved in the research in this thesis.

Chapter 3 is “Analysis of Evolutional Mechanism of Tourism Real Estate System”. It analyzes the characteristics and structure of tourism real estate system and furthermore probes into the dynamic problems of evolution in city tourism real estate system.

Chapter 4 sets up model for evolution in tourism real estate system based on “Agent”. It advances a doable method of modeling evolution in tourism real estate system basic on “Agent” technique and constructs the model.

Chapter 5 is “Innovation of Developing Pattern in Tourism Real Estate System”. It puts forward a creative pattern of tourism real estate system with the basis of the above research – “Tour - Recreation” pattern.

Chapter 6 is conclusion. It concludes this thesis and offers some problems requiring further study.

Keywords: Tourism Real Estate, Systematic Evolution, Adaptive Agent.

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 问题的提出	1
1.2 研究任务及意义	2
1.2.1 研究任务	2
1.2.2 研究意义	2
1.3 研究方法	2
1.4 研究思路及技术路线	3
1.4.1 研究思路	3
1.4.2 技术路线	4
第 2 章 文献综述	5
2.1 旅游房地产相关问题研究综述	5
2.1.1 相关概念的界定	5
2.1.2 研究回顾	9
2.2 相关理论基础	15
2.2.1 系统科学理论	15
2.2.2 人工智能(AI)理论	18
第 3 章 旅游房地产系统演化机制分析	20
3.1 旅游房地产的划分	20
3.2 旅游房地产系统及其演化相关问题	21
3.2.1 旅游房地产系统的界定	21
3.2.2 演化与系统演化相关问题	22
3.3 旅游房地产系统结构分析	24
3.3.1 旅游房地产系统组成	24
3.3.2 旅游房地产系统结构	29
3.4 旅游房地产系统的演化机制	30
3.4.1 系统环境	31
3.4.2 微观主体的适应性学习	32

3.4.3	多主体的协作发展	33
第 4 章	基于Agent技术的旅游房地产系统演化建模.....	35
4.1	演化建模的相关问题	35
4.1.1	建模的目的及主要思路	35
4.1.2	Agent内涵	36
4.2	旅游房地产系统演化的微观主体模型	37
4.2.1	基本的“刺激—反应”模型	38
4.2.2	旅游房地产系统微观主体模型的物理结构及其运作	39
4.2.3	构建微观主体模型的关键问题	40
4.3	旅游房地产系统演化的多主体模型	42
4.3.1	旅游房地产系统多主体模型的特点	43
4.3.2	旅游房地产系统多主体模型的物理结构及其运作	43
4.3.3	构建多主体模型的关键问题	46
第 5 章	旅游房地产系统的发展模式创新	51
5.1	旅游房地产系统的发展模式选择	51
5.2	旅游房地产系统发展的“旅游—游憩”模式	52
5.2.1	“旅游—游憩”模式内涵	52
5.2.2	“旅游—游憩”模式分析	53
5.3	发展策略分析	57
5.3.1	优化产业结构	57
5.3.2	坚持政府主导	58
5.3.3	完善公共旅游房地产供给	59
5.3.4	加大创新力度	59
第 6 章	研究结论与展望	61
6.1	本文结论	61
6.2	本文的创新与不足	62
参考文献:	64
攻读学位期间发表的论文	68
致 谢	69

Contents

Chapter 1 Introduction.....	1
1.1 Present Problems.....	1
1.2 Research Task and Significance.....	2
1.2.1 Research Task.....	2
1.2.2 Research Significance.....	2
1.3 Research Method.....	2
1.4 Research Thoughts and Technical Route.....	3
1.4.1 Research Thoughts.....	3
1.4.2 Technical Route.....	4
Chapter 2 Literature Review.....	5
2.1 Literature Review of Some Related Problems in Tourism Real Estate...5	5
2.1.1 Definition of Some Related Concepts.....	5
2.1.2 Research Review.....	9
2.2 Related Theory Foundation.....	15
2.2.1 The Theory of System Science.....	15
2.2.2 The Theory of Artificial Intelligence.....	18
Chapter 3 Analysis of Evolutional Mechanism of Tourism Real Estate System.....	20
3.1 Classification of Tourism Real Estate.....	20
3.2 Tourism Real Estate System and Its Evolution.....	21
3.2.1 Definition of Tourism Real Estate System.....	21
3.2.2 Problems of Evolution and Evolution in System.....	22
3.3 Analysis of Structure in Tourism Real Estate System.....	24
3.3.1 Constitution of Tourism Real Estate System Basic on Adaptive Agent.....	24
3.3.2 Structure of Tourism Real Estate System Basic on Adaptive Agent.....	29
3.4 Evolutional Mechanism of Tourism Real Estate System	30

3.4.1	System Environment.....	31
3.4.2	Adaptive Study of Micro-agent.....	32
3.4.3	Cooperation Development of Multi-agent.....	33

Chapter 4 Evolutionary Modeling of Tourism Real Estate System Basic on “Agent” Technique.....35

4.1	Some Related Problems of Evolutionary Modeling	35
4.1.1	Purpose of Modeling and Main Thought	35
4.1.2	Connotation of “Agent”.....	36
4.2	Micro-agent Model of Evolution in Tourism Real Estate System	37
4.2.1	Elementary Model “Irritate - React”.....	38
4.2.2	Physical Structure and Operation of Micro-agent Model of Tourism Real Estate System	39
4.2.3	Key Problems of Constructing Micro-agent Model.....	40
4.3	Multi-agent Model of Evolution in Tourism Real Estate System.....	42
4.3.1	Characteristics of Multi-agent Model of Tourism Real Estate System.....	43
4.3.2	Physical Structure and Operation of Multi-agent Model of Tourism Real Estate System.....	43
4.3.3	Key Problems of Constructing Multi-agent Model.....	46

Chapter 5 Innovation of Developing Pattern in Tourism Real Estate System.....52

5.1	Selection of Developing Pattern in Tourism Real Estate System.....	52
5.2	“Tour - Recreation” Developing Pattern in Tourism Real Estate System	53
5.2.1	Connotation of Pattern “Tour - Recreation”.....	53
5.2.2	Analysis of Pattern “Tour - Recreation”.....	54
5.3	Analysis of Development Strategy.....	58
5.3.1	Optimize Industrial Structure.....	58
5.3.2	Insist on Government-oriented.....	59
5.3.3	Consummate Supply of State-owned Tourism Real Estate.....	60
5.3.4	Strengthen Innovation Dynamics.....	60

Chapter 6 Conclusion and Prospects.....62
 6.1 Conclusion.....62
 6.2 Innovation and Weakness of This Thesis63

References65

Published Papers69

Acknowledgements70

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第 1 章 绪论

1.1 问题的提出

随着我国旅游业的发展,旅游消费逐渐从传统的观光游览型向休闲度假型转变,在这个转变过程中刺激了对休闲度假房产的需求,度假型房产项目开始兴起。一些房地产投资商看好旅游业的发展前景,开始介入旅游房地产项目的开发,逐渐带动起了一股以旅游为主题的房地产项目开发热潮,在这股热潮的推动下旅游房地产得到了长足发展。另外,20世纪90年代,我国房地产业的不景气积压了大量的房产项目,借鉴国外分时度假模式的成功经验,引入了分时度假概念,将现存空置房地产项目引入旅游业,这也在一定程度上推动了旅游房地产的发展。

旅游房地产具有广阔的发展空间,随着国内经济的增长,社会生活方式的转变,一方面造就了一批具有消费能力的族群,另一方面培育了这批人的超前消费观念,成为旅游房地产发展的市场基础。而国家又在宏观层面相继出台了刺激和拉动旅游及相关产业发展的新政策(如我国日趋成形的假日经济),明确提出了我国消费的四大热点行业:住房、汽车、旅游、咨询,旅游房地产是旅游和房地产两个热点的叠加,是国家经济发展中消费增长的重中之重。这些都为我国旅游房地产的发展提供了广阔的发展平台。

严格意义上说旅游房地产作为一种物态存在形式早已存在,它的范畴不仅仅界定在休闲度假房产与分时度假模式内,它可以是先旅游活动的发生而存在的,例如许多初衷并非为旅游而存在房产项目,当其具有旅游的功能之后就成为了旅游房地产。旅游房地产是一种具有特殊功用的物态存在形式,是旅游目的地系统的主要构成要素。它一方面作为旅游接待设施,是旅游目的地接待能力与水平的象征。另一方面它还充当旅游吸引物,如主题公园,一定程度上代表了一个旅游目的地的形象。同时,它又是旅游目的地的主要生活配套部分,很多商娱类设施、公益性设施不仅为旅游者提供了服务,也为本地居民的日常生活提供服务。因此旅游房地产业的发展不仅对一个地方的旅游业发展有着重大意义,也对当地的城镇建设起着重要作用。

目前,对旅游房地产理论的研究还比较薄弱,大多是集中在休闲度假房产或

分时度假模式的讨论上,理论落后于实践。因此,深入开展旅游房地产的相关研究不仅具有重要的理论意义,而且具有重要的现实意义。

1.2 研究任务及意义

1.2.1 研究任务

本文的主要任务是在旅游业迅猛发展背景下,探求旅游房地产系统演化与发展的机制是什么,即旅游房地产系统是如何演化的,并在综合分析其演化机制的基础上,试图提出一种系统演化建模方法,构建旅游房地产系统演化的模型,以期通过现代计算机技术实现对旅游房地产系统的高度模拟仿真,为系统管理者提供了一种系统运行状态评估及发展预测的方法。最后在本文研究结论的基础上,提出我国旅游房地产系统发展的创新模式。

1.2.2 研究意义

目前,国内对旅游房地产的研究还多集中在概念辨析、行业现存问题及解决对策、开发模式、分时度假等方面的讨论,研究专著较少。从系统的角度对旅游房地产进行研究更是空白,因此本文的研究具有重大意义。

首先,本文从系统科学的角度,将旅游房地产看成一个由无数适应性主体^①与物态实体组成的,不断演化的系统,这在旅游房地产研究领域尚属空白。同时,将系统科学与人工智能领域的相关研究成果应用到旅游房地产的研究领域,并为旅游房地产及旅游领域研究引入一种理论上可行的建模方法。从而丰富了旅游房地产学科的理论体系。

其次,本文对旅游房地产系统的结构分析,详细阐述了系统的演化机理,使我们对旅游房地产系统的演化过程有了清晰的认识,这也就为旅游房地产的管理与发展提供了理论依据。同时,本文构建了基于 Agent 技术的旅游房地产系统模型,模型通过现代计算机技术实现对旅游房地产系统的高度模拟仿真,为系统管理者提供了一种系统运行状态评估及发展预测的方法。

最后,本文在系统研究的基础上,提出了一种全新的旅游房地产系统发展模式,这对我国旅游房地产的发展具有重要的参考价值。

1.3 研究方法

^① 适应性主体—“主体”是复杂适应系统理论中的概念,是指具有适应能力的、主动的个体。所谓适应能力表现在它能够根据行为的效果修改自己的行为规则,以便更好的在客观环境中生存。由这样的主体组成的系统,将在主体之间以及主体与环境的相互作用中发展,表现出宏观系统中的分化、涌现等演化过程。本文旅游房地产系统主体主要是政府、商业组织(开发商、运营商)、消费群体(外来游客、本地居民)等。

为使本文的研究结果更具有意义,本论文在对系统科学理论、人工智能理论等多门学科研究方法的综合运用基础上,着重采用了文献研究方法、系统分析方法、理论推演法及模型研究方法等,具体如下:

(1) 文献研究法。通过对大量国内外文献的研究与分析,结合具体情况得出本文的观点。文献研究方法在文中,主要体现在对旅游房地产内涵的认识以及对旅游房地产类型的划分方面。

(2) 系统分析方法。系统分析方法在文中自始至终贯穿,它是一种把对象放在系统中加以考虑的方法。本文即是从系统的观点出发,把旅游房地产置于系统中加以分析研究,着重从整体(系统)与部分(各适应性主体)之间,从系统与环境的相互联系,相互作用,相互制约的关系中综合地、精确地考察对象,来研究旅游房地产系统的演化问题。

(3) 理论推演法。理论推演法在文中应用在旅游房地产系统的演化机制上,主要通过对相关问题研究的综述,结合作者对旅游房地产系统的理解和判断,以及旅游房地产发展的事实上,形成关于旅游房地产系统演化问题的观点。

(4) 模型研究法。在文中主要是通过构建基于 Agent 技术的旅游房地产系统演化模型,并借助模型的实现来研究旅游房地产系统的演化问题。

1.4 研究思路及技术路线

1.4.1 研究思路

本文以旅游房地产系统为研究对象,认为旅游房地产是一种物态存在形式,它存在于一个由众多具有能动性、适应性的元素(即主体)组成的系统整体中,这个系统通过内部各元素之间的交互作用,不断的激发出系统的整体涌现性,在这个过程中不断推动系统自身的发展。

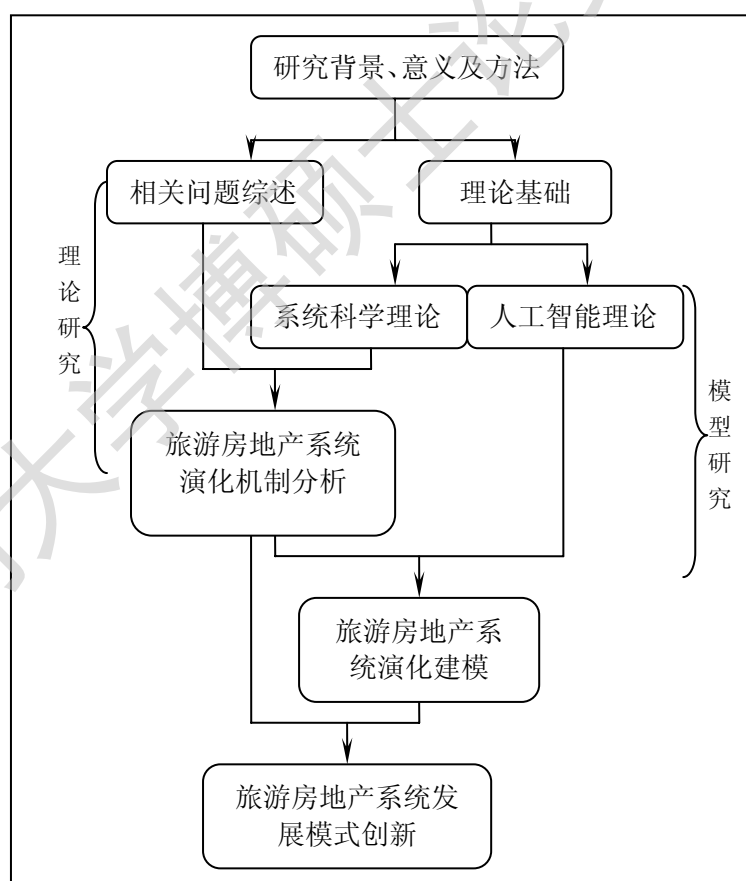
我们认为旅游房地产系统是一个复杂适应系统,它的复杂适应性主要体现在:首先旅游房地产系统是动态的,处于不断的发展与变化中,并且它是一个开放的系统,与外部环境有着密切的联系,系统中的各适应性主体在演化和发展中又是不断学习的,并对系统的层次结构与功能结构产生影响,如进行重组和完善,以实现其对环境变化的适应;其次旅游房地产系统具有多层次、多功能的结构,系统内部各子系统或层次之间相互联系相互依存,组成了一个错综复杂的网络;再次旅游房地产系统受各种政策因素、人为因素、随机因素的影响,使得系统的发展方向具有不确定性,并且系统中各种信息量庞大,存在着信息的不对称性与

不确定性，这就造成了在对具体问题进行分析时的困难。在上述观点的基础上，本文的研究思路如下：

旅游房地产的物态形式是系统的中心要素，它关系着整个旅游房地产系统的系统结构与系统主体之间的交互方式，因此文章先对其内涵及类型进行了详细阐述与分析，提出本文的观点。在此基础上从系统适应性主体的角度，对旅游房地产系统的组织结构进行了分析，并进一步对系统的演化机制做了详细阐述。然后借助人工智能技术的发展，提出基于 Agent 技术的系统建模方法。最后在前文研究分析的基础上，提出旅游房地产系统的发展创新模式——“旅游—游憩”模式，得出本文的结论。

1.4.2 技术路线

图 1-1：本文研究技术路线



第2章 文献综述

2.1 旅游房地产相关问题研究综述

2.1.1 相关概念的界定

2.1.1.1 旅游与游憩

理清“旅游”与“游憩”之间的联系与区别，可以更好的研究旅游房地产的功能属性。旅游是一种复杂的社会生活现象，它是随着人类社会的发展而出现并发展的。旅游即为旅行与游览的复合词，从理论上讲，它是指“人们以旅行为手段，离开居住地并在异地作短期逗留，以了解自然和社会、完善自我或发展事业为目的的社会生活现象”。^①旅游活动首先是一种具有异地性的现象，即必须离开定居地，也就是说在空间上旅游与日常的一些娱乐、消遣等活动有所区别，它需要在异地进行。其次它只是一种暂时性的活动行为，到异地去旅游只是短暂的现象，与所谓的移民现象有所不同。再次旅游一般具有目的性，是为了解自然和社会，或完善自我、发展事业等。最后它是涉及吃、住、行等多方面内容的社会生活现象。

游憩无论是在内容上还是形式上，与旅游都有着极大的相似性。对游憩的定义尚未取得一致性的认识，学者们往往都会根据其所研究的对象来建立一个现实的界定。愈晟（2003）认为“游憩是在离开居所一定范围内进行的，能够带给行为实施者心理上的愉悦，有助于恢复其体力和精力的合法行为”。^②一般意义上，游憩活动是指在居住场所外进行的休闲娱乐活动，但它与旅游活动又存在着差别，旅游的一个显著特征就是离开工作地或居住地，短暂的到一个目的地进行活动；而游憩则是在居住场所周边邻近区域发生的休闲活动，一般为不过夜的社会现象，它从时间与空间两个范畴上与旅游活动作了区分。

谈到旅游与游憩的内涵就必然涉及到另外一个相近的概念——休闲，一般意义上讲，休闲是完成社会必要劳动时间之外的活动，是人的一种生命状态，休闲的意义在于解除人们体力上的疲劳，获得精神上的慰藉，对人遭受的艰辛起补偿

^① 黄福才. 旅游学概论[M]. 厦门: 厦门大学出版社. 2001

^② 愈晟. 城市旅游与城市游憩学[M]. 上海: 华东师范大学出版社. 2003

作用。目前,比较被普遍接受的是美国学者杰弗瑞·戈比(Gooffrey Godbey)的定义:“休闲是从文化环境与物质环境的外在压力中解脱出来的一种相对自由的生活,它使人能够在以自己喜好的、本能地感到有价值的方式,在内心之爱的驱动下的行动,并为信仰提供基础”。^①

旅游、游憩、休闲是一组既相互联系又有所区别的概念,通常认为“旅游”、“游憩”是从属于“休闲”这个更为广泛的概念(Hall与Page,2002)。旅游是指离开原来的居住环境到异地所发生的休闲活动,而游憩是指离开居住场所在邻近区域所进行的休闲活动,一般为不过夜活动,二者不包括在居住场所进行的休闲娱乐活动。

由于三者之间的相似性,在现实中的很多场合很难区分外来旅游者和城市休闲游憩者。这也就决定了多数旅游房地产的功能双重属性,既能为旅游者服务,满足其旅游活动过程中的各种需要,又同时服务于本地居民,满足其休闲游憩活动的需求,提高居民的生活质量,改善当地的人居环境。同样的道理,三者又是一组相互区别的概念,这使得旅游房地产与游憩设施之间又有所区别,并非所有的旅游房地产都可以实现游憩功用,或者许多游憩设施因其未实现旅游功用,而不属于旅游房地产的范畴。由此,我们认为“旅游房地产”顾名思义首先要实现的是旅游功用,又因旅游与游憩的相关性,使得多数旅游房地产也具有游憩功用,这一特征成为发挥旅游房地产最大效用的切入点,以及大力发展旅游房地产行业的契机(本文旅游房地产发展模式即在此论点提出)。

2.1.1.2 房地产

作为经济范畴的房地产是随着商品经济和城市的产生逐渐形成与发展起来的,虽然说来也有几百年的历史了,但目前学术界对其定义仍然各有表述,如有观点认为“房地产是房屋建筑与建筑地块的有机组成部分”;^②有观点认为“房地产从字面上理解就是房产和地产的统称,即房产和土地两种财产的合称”;^③还有观点认为“狭义房地产是指土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利,广义房地产还包括诸如水、矿藏和森林等自然资源”。^④

我们知道,房地产通俗地来看至少包括房产与地产两方面的内容,但又不是

^① [美] Gooffrey Godbey. 张春波译. 21世纪的休闲与休闲服务[M]. 昆明: 云南人民出版社, 2000.

^② 汤树华. 房地产审判实务与疑难案例评析[M]. 北京: 法律出版社, 1992.

^③ 包亚钧. 房地产可持续发展论[M]. 山西: 山西经济出版社, 2000.

^④ 王克忠. 房地产经济学教程[M]. 上海: 复旦大学出版社, 1995.

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