

旅游开发项目盈利模式 PDF转换可能丢失图片或格式，建议
阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/65/2021_2022__E6_97_85_E6_B8_B8_E5_BC_80_E5_c41_65018.htm [摘要]

本文从旅游开发项目的经济产出物（经历或者体验EXPERIENCE）出发，分析了旅游开发项目的盈利机会和方式以及由此混合而成的盈利模式，认为旅游开发项目的盈利方式具有其他实业投资所不具备的特点，即：一、旅游开发资本的投入会在旅游开发项目所在地发生经济溢出效益，二、盈利的达成需要利益相关者的高参与性的合作，尤其是在旅游开发项目想要获取旅游投资溢出经济效益的时候，这种合作一方面保证了旅游开发项目的交付物（产出及质量）与规划一致，其次还保证了盈利方式的稳定，使项目中的利益相关者谋取旅游投资的溢出经济效益成为可能。因此在旅游开发项目评估（可行性研究）过程中对项目的盈利模式进行分析十分必要，具体的分析方法是：用博弈论中的博弈均衡理论来分析旅游开发项目中的利益相关者在项目盈利模式中的博弈均衡状态，达到或者接近那纳什均衡的盈利模式将有助于旅游开发项目盈利模式地稳定以及保证项目建成后的可持续发展。

一．相关概念和项目盈利问题界定

旅游开发项目（包括建成项目）的盈利模式因为旅游业的特殊性而不同于一般实业投资项目的盈利模式，特别是在环境以及旅游项目所在地地方经济可持续发展的双重压力下，对旅游开发项目的盈利模式进行评价将是项目评估和可行性研究工作必须涉及的领域，因为这些压力的到来在通常情况下同市场因素一样影响着项目的盈利能力。在开始讨论前我们将根据对下列概念的界定来展开：1. 旅

游产品：旅游产品的实质就是一种经历（体验）EXPERIENCE,即旅游者对旅游资源以及相关有助于丰富其体验的服务在特定时间和空间条件的下互动结果正是旅游产品，对旅游者的服务本身就是旅游经历（体验）的一个重要组成部分，而服务人员以及相关设施，以及服务人员，服务环境，氛围对服务品质具备巨大的影响力。

2. 旅游开发：旅游开发在本文中特指对特定时间空间内的旅游资源投入资本以使旅游者（潜在旅游者）获得一种完整，全面经历的投资行为

3. 旅游开发项目：在本文中特指对旅游景点，景区乃至小型旅游目的地的开发项目，意在通过开发整合原有旅游资源，提供旅游产品经历（体验）而获得收益的实业投资项目。

4. 旅游景点（景区）：一个指定的，长久性的，由专人（机构）管理的为出游者提供享受，消遣，娱乐，受教育机会的地方。（MIDDLETON.1988）

5. 盈利模式：涉及旅游开发项目投资/收益商业模式的所有经济关系和利益相关者的运行机制的综合，是各种盈利方式的有机结合构成的一个获取收益和利益分配的商业架构。在投资项目的评估（可行性分析）过程中，除了要对市场前景进行分析之外，对项目的盈利能力分析，国民经济分析也是决定项目评估结果的重要因素，但是在实践过程中，对投资项目的盈利能力分析偏重于有关财务数据的分析和有关数据的测定，对项目如何获得现金流的的盈利方式以及这些盈利方式所组合而成的盈利模式本身关注不够，而在相应地项目国民经济评价研究中则偏重于项目所运用资源地机会成本研究；对资本投入后的经济溢出效应和项目盈利模式的关系提及不多，同时在项目的不确定性分析（概率分析）过程中也缺乏对项目商业盈利模式的

稳定性，盈利模式稳定性与现金流之间关系的相关研究，那些在经济效益分析过程中表现好的旅游开发项目在实际过程中的表现却不如人愿，除了市场因素外，对旅游开发项目地产出物认识不足，对项目的盈利模式缺乏评价和考察是造成这一结果的主要原因。上个世纪末在中国大陆各地兴建的许多主题公园类旅游开发项目在今天的衰落似乎可以证明这一点。因此，在旅游开发项目的评估过程中通过对旅游开发项目可能的盈利方式和盈利模式的整体进行分析显得非常必要，在现有的项目可行性研究（项目评估）系统方法的基础上引入新的研究视角来考察项目的盈利方式以及在此方式之上的盈利模式将有效避免旅游开发项目的经营风险。

二．来自旅游开发实践的盈利方式分析

在界定了本文要讨论的几个基本概念之后，结合项目评估（可行性研究）的要求，我们还要引入下面几个有关旅游经济的研究结果以帮助我们考察旅游开发项目的特点以及这些特点带来的盈利方式特色：

1. 旅游开发项目是需要大量资本投入的实业投资项目，并且这种资本投入有可能影响旅游项目所在区域的经济以及文化，甚至产生经济溢出效应。
2. 一般条件下，旅游景点（景区）要达到的规模经济效益不大可能通过扩大生产规模来实现。在旅游开发现实中，通过提供旅游者想要购买的经历（体验）而在景点，景区收取门票，提供相应有助于经历（体验）丰富化的服务等似乎是旅游开发项目主要的盈利方式，而在事实上，旅游开发项目通过获得投资在旅游开发项目所在地的经济溢出效益同样可以获利。上海在本世纪初新增了一个集聚旅游吸引力的景点（景区）新天地，其主要的旅游吸引物是：旧上海的石库门风情。这个景点是不收门票的开放式景

点，但是投资方却通过出让围绕旅游者的消费能力所带来的盈利机会获利（新建商业服务设施，出售出租商铺，提供社区公共服务），在三年不到的时间内将景区的规模扩大一倍以上，并使该景点成为集聚上海都市旅游魅力，吸引旅游者（包括本地消费者）前来休闲，购物，娱乐的重要景点景区。开发商（投资方）在整个的开发过程中按照规划对整个景点（景区）建设，然后将有助于提高旅游者丰富体验（经历）的服务设施出租给其它投资商，利用景点（景区）内的空间，将有助于丰富旅游体验（经历）甚至是全新体验所带来的盈利机会出让，而其它投资商的介入再次增加了旅游景点（景区）在该地区的经济溢出效益，开发投资商再通过房地产业务获得了整个景区投资的溢出经济效益的大部分，该案例可以称得上是都市旅游景点（景区）开发项目的经典案例。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com