



■ 本报记者 袁 远

在海口滨海大道上，矗立着一座灰色的雄伟大楼，远远望去，它和一般的五星级酒店别无二致，只有绕到大厦正面，才能发现，这座以海口最大的“五星级半拉子”工程著称的建筑，实际上近8年来一直保持“施工”状态，混凝土框架里的一个个建筑“黑洞”，成为原本秀丽的滨海城市一个不和谐音符。这座本该是五星级海景酒店的大楼，自去年被媒体曝光至今，仍未建成，至于复建工程何时开始，现在还是一个谜……

酒店不是金字招牌

不仅在海口，全国还有很多处这样的“烂尾”高级酒店，上马的时候风风火火，停工的时候悄无声息。中国旅游研究院饭店产业研究基地主任谷慧敏认为，这和地方政府的幕后推动不无关系。在她看来，酒店业的建设应该和城市发展规划、速度相适应，但在很多二三线城市，甚至是乡镇一级地方，政府为了政绩工程，盲目上马高档星级酒店。有的乡镇一级政府甚至要求土地开发商必须在立项时加上一个五星级酒店，而对这个酒店将来是否有客源毫不关心。

谷慧敏告诉记者，河北沧州有一个超

五星级酒店，自建成之日起就门可罗雀，结果被迫将房价改为300元/天，破了五星级酒店的低房价记录。“即便如此，地产商也是毫发无损，他们可以在地方政府的土地划拨中挽回损失。高耸的酒店却无形中推高了房价，最后，老百姓为政府的面子工程买了单。”谷慧敏说。

不仅仅是地方政府，很多国际酒店集团也开始跑马圈地，在中国的二三线城市建设高档酒店。

“一些二三线城市人口数量接近海外大都市，完全有能力成长为地区性的中心城市。我们朗廷会在这些关键的地方取得成长。”朗廷酒店集团中国区副总裁杨鲁说。

然而，现实情况则是，这些星级饭店在二三线城市早已供过于求，发展显得过于超前了。“酒店建设适度超前，是符合酒店业发展规律的，但也要与城市化发展进程相辅相成。如果过度超前，会导致酒店服务质量下降，客源市场不济，经济效益下滑。”谷慧敏说。

迪拜曾经以只建全球最高、最豪华的酒店而著称。债务风波全面爆发之前，这个只有14万人口的沙漠小城，一度造就了酒店业的神话。除了自由港吸引转口贸易以外，迪拜几乎没有实业，却受到了好莱坞一线明星的狂热追捧，英国国家足球队几

乎人手一套那里的别墅。

迪拜神话的破灭亦表明，如果你不是世界经济、金融业的中心，就很难给如此发展规模的酒店业一个强劲的、可持续的推动力。

不要把酒店当成唐僧肉

值得注意的是，即便是在北京、上海、广州这样的一线大都市，五星级酒店的密度也早已超过了纽约、伦敦、巴黎。高星级酒店的市场供给已趋于平衡，并且略高于市场需求。随着酒店业的人工和能源成本继续推高，而从从业人员薪水得不到提高，酒店业高端职员和低端劳动力匮乏，高档酒店业的竞争加剧，如果继续在一线城市大力开发高星级酒店，势必造成高档酒店服务质量下降，经营效益不理想。中国旅游研究院副院长戴斌表示，除了少量的新建项目外，建议大家把更多的精力和资源配置到中高端酒店的存量调整上来，并放慢引进国际高端酒店集团的步伐。

星程酒店集团CEO邵兵告诉记者，针对多家外企员工的差旅调查显示，每天300元至400元是外企基层员工最常见的差旅标准，他们期待房间更宽敞、软硬件配备更具品质的住宿。而这样的住宿需求是目前经济型酒店不能满足的。传统一至三星级单体酒店长期没有经营创新，

缺乏品牌，无规模效应，对消费者核心需求不关注，也很难满足这部分中端消费群的需要。

如何满足这些中低端客人的需求，提高中高端酒店的服务水平，并把这些传统中端酒店甚至招待所纳入星级饭店体系中发展，满足大众化旅行市场需求，才是未来酒店业破局的关键。谷慧敏认为，在这一过程当中，地方政府最大的作为是在此类项目的投资开发中，不干涉酒店业的正常市场机制，不给酒店业增加不必要的负担。

“酒店业的水电价格目前均高于市场价格，造成酒店经营成本过大，这本身就不符合市场规律。如果一味地把酒店业和高消费、奢侈品等概念联系在一起，而忽视了酒店业对整个服务业的带动作用，给酒店业增加负担，只会‘鼓励’酒店向‘夜总会’、‘歌舞厅’等非正常渠道发展。我一直在呼吁，不要把酒店当成唐僧肉！”谷慧敏说。

慎重开发精品酒店

精品酒店的概念漂洋过海来到中国，一度引发了一些小众、高端消费者的兴致。这个舶来品引进的不仅仅是一个概念，也是一种高雅、独特的生活方式。开业没几年的北京皇家客栈就以“守望紫禁城”、“体会中国文化的行为艺术”等概念，

令一众精英人士以在此相聚为荣。

既然高星级酒店已经饱和，我们是否可以开始大规模开发、建设类似的精品酒店呢？谷慧敏认为，精品酒店是为小众市场服务的。在竞争激烈的酒店业，根据各自所在城市、地区的文化特色和地缘优势，推出一定数量、品质的精品酒店，无可厚非，但在开发上一定要慎重。精品酒店的开发模式和特点都与普通酒店不同，既和所在城市的历史遗存有关，也和特定的市场需求相联系。

谷慧敏建议，保护性开发城市现有的文化遗存，并在此基础上建成精品酒店，既保留了原有文化遗产的特色，又能避免在酒店建设中的同质化现象，还能避免土地浪费。北京的老四合院和上海老别墅洋房、石库门都是建成精品酒店的绝好模板。

“上海码头改建成的精品酒店既带有老上海十里洋场的旧日风情，也体现了现代设计的功力，是很好的样板。北京的798厂房也是很好的精品酒店建设基地。但目前在很多老城开发中，没有把精品酒店的元素引入进来，是很大的遗憾。”谷慧敏认为，精品酒店的建设需要政府的统筹规划，现在，世界上很多国际化的文化、历史城市都已把历史遗存改造成精品酒店，有很多成功经验值得我们借鉴。

旅游资源过度开发祸起何处

■ 本报记者 胡心媛

中秋假期的旅游余温还未消退，国庆长假的旅游热潮接踵而至。近年来，旅游业借势各种节庆假期迅猛发展，无论是自然景观抑或是人文景观，都在此期间得到了大力的开发。然而，在人们出游的乐趣增多之时，旅游资源过度开发导致的一系列问题却日益突出。

在联合国评选出的全球濒危旅游景点中，一度被世人称为世界上最美旅游胜地的西藏榜上有名。业内人士认为，西藏上榜的重要原因是由于其旅游资源被过度开发。的确，国内大多数景点景区都以不断开发、不断兴建道路及酒店来吸引游客。不难发现，目前，国内很多景点景区已经和最初开发时相去甚远。

国内景区现状堪忧

在中国的旅游景区里，自然景区占了很大的比例，但是，自然景区生态环境往往较为脆弱，在成为旅游景点之后，被破坏的程度也大大加深了，诸如云南、四川、西藏等地所受破坏就十分严重。据不完全统计，每年到滇池游玩的游客数以万计，每年给滇池留下的垃圾就是数十万吨。如今，滇池的水质治理已成为棘手问题。

“相比国内旅游资源的过度开发，国外很多地方都对景区的接待设定了标准，以保护景区的生态。例如，不丹就非常重视保护环境和生态资源。”中青旅市场部负责人李先生说。记者了解到，位于中国和印度之间喜马拉雅山脉东段南坡的内陆国不丹，每年只允许6000名外国游客入境旅游，而且，他们的行程还必须经过不丹政府的仔细审核。

深度挖掘取代过度开发

“在旅游开发的名义下，中国的风景名胜区正在遭受严重破坏。”在业内人士的眼中，由于地方政府的错位开发，一些优美的自然和文化遗产，正在被破坏。江西财经大学旅游管理学院副教授邹秀清表示，在众多导致景点状况恶化的原因中，除了全球变暖等不可逆的自然因素之外，过度开发、游客不文明行为等是较为重要的因素。

记者在采访调查中发现，尽管国家有关部门在环境保护方面制定了一系列法律法规，但中国旅游业尚没有专门的旅游环境保护法。邹秀清表示，任何景区的开发其实都是以牺牲生态环境为代价的，最好的方式当然是将此代价降到最低。

其实，从近几年中国旅游市场的发展趋势不难看出，许多地方政府为了尽可能快地发展当地经济，想方设法进行招商引资，却没有对当地的旅游进行很好的规划，更没有考虑怎样保护旅游资源。所以，无序开发风景名胜区的行为随处可见，不少地方政府、旅游开发商和旅游经营管理部门竭力加大基础设施建设的投资，热衷于在保护区内大兴土木，筑路修桥，架设缆车索道，兴建娱乐设施，甚至引入房地产开发等等，成为旅游资源被逐渐破坏的罪魁祸首。

在开发旅游资源时，旅游景点和商业氛围的关

系是不容忽视的。邹秀清说，“旅游景点不能没有商业，在现代社会，毕竟商业可以聚集人气，但是不能过多过滥。”

业内人士表示，中国旅游业更应该重视旅游发展和环境保护的关系，不能只顾着开发旅游资源而忘记保持其生命力。在中国旅游业快速发展的同时，如何防止对景点造成破坏，使旅游业与资源保护齐头并进？邹秀清认为，要合理开发、科学规划，让旅游资源开发做到深度而不过度。“更多挖掘旅游景区的文化元素可以增加对游客的吸引力。”邹秀清说。

当前，随着生态健康意识不断普及，生态旅游正在走向市场，人们也开始热衷于生态游。这种由旅游者直接参与环境保护的乡村旅游、绿色旅游等生态旅游形式，可在一定程度上解决旅游与环保不能共存的问题，同时，这也是世界旅游发展的新趋势。

