**旅游地产分类评价标准**

**Grade Evaluation Standard for Tourism Real Estate**

**1. 总 则**

**1.0.1**为促进旅游地产行业整体水平的不断提高，倡导合理利用资源、节能减排、绿色消费的理念，推进可持续发展，规范旅游地产的评价，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于旅游地产的分类评价。

**1.0.3**本标准着重评价旅游地产的综合性能,以旅游地产的最终用户即游客的感受及需求出发，实用性与均好性相融合的原则确定标准。

**1.0.4** 根据项目地块属性及其市场辐射范围，将旅游地产划分为：目的地型度假综合体、城郊休闲旅游地产、城市商旅文综合体三大类型，统筹考虑并正确处理旅游地产项目内，土地利用、区域经济水平、交通条件、资源利用、产品品质、客户需求、运营服务、安全保障之间的辩证关系。

**1.0.5** 对每一类别的旅游地产评价分必达项指标和综合评价指标两类。

**1.0.6** 旅游地产分类评价除应符合本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

**2. 术 语；**

**2.0.1旅游地产（Tourism real estate）**：

 所有依托周边丰富的旅游资源而建的、有别于传统住宅项目的融旅游、休闲、度假、居住为一体的置业项目，可称为旅游房地产。较之一般的住宅，旅游房地产的特点和优势在于它是旅游业和房地产业的无缝嫁接，具有更好的自然景观、建筑景观，同时拥有完善的配套功能和极高的投资价值。

2.0.2旅游资源**（tourism resoures）**：

自然界和人类社会凡能对旅游者产生吸引力，可以为旅游业开发利用，并可产生经济效益、社会效益和环境效益的各种食物和因素。（引自《旅游资源分类、调查与评价》（GBT18972-2003））

**3. 基本规定；**

**3.1.评价条件**

**3.1.1** 对旅游地产的评价，在其投入使用一年后进行。 在完成建筑设计、竣工验收阶段可申请阶段性预评。

**3.1.2** 评定等级时不应因为某一区域所有权或经营权的分离，或因为建筑物的分隔而区别对待, 旅游地产内所有区域应达到同一等级的质量标准和管理要求。

**3.1.3** 申请评价的旅游地产应具备相关的文件和档案资料。

**3.1.4** 旅游地产评价应增强突发事件应急处置能力，突发事件处置的应急预案应作为旅游地产的必备条件。评定等级后，当旅游地产项目营运中发生重大安全责任事故，所属等级应被立即取消，相应等级标识不能继续使用。

**3.2评价体系和评价方法**

**3.2.1** 旅游地产分类评价指标应符合本标准第4章—第6章的规定。

**3.2.2** 根据旅游地产项目地块属性及其市场辐射范围不同，可划分为：目的地型度假综合体、城郊休闲游憩地产、城市商旅文综合体三个类型。

**3.2.3** 每个类型的评价包括必达项指标和综合评价指标。综合评价指标满分为1000分（+100分）。

**3.2.4** 评分项指标应包括土地利用、区域经济水平、交通条件、资源利用、产品品质、客户需求、运营服务、安全保障8个评定项目。

八个评定项目的权重按照其在旅游地产项目综合性能评定中的重要性进行分配。

**3.2.5** 八个评定项目在整体权重分配的原则下各自独立评分，每一部分包含若干分项，其分值权重亦按照重要性进行分配。同时，针对个体表现的非共性情况，设置专家“加分意见”，由各参评专家根据具体情况加分，加分不应超过加分项所在的子系统总权重的10%。分项得分总和折算分值与“加分值”共同构成该子系统的最终得分。各子系统的最终得分取本组专家评分的平均值。

3.2.6参评项目评定等级应按评价项目总分确定。旅游地产每一个类别的等级应划分为金级、银级。各等级所需最低分值应符合下列规定：

 1 金级：总分不低于850分；

 2 银级：总分不低于700分；

**4. 目的地型度假综合体**

4.1目的地型度假综合体必须具备以下条件

1. 项目位于全国知名旅游城市或者旅游度假区内。
2. 客源市场辐射范围广，50%以旅游度假客群来自项目所在省份或者区域以外；游客平均停留时间在3天（2晚）以上。
3. 项目建筑及运营管理符合现行国家消防、安全、卫生、环境保护等法规和标准。
4. 证照齐全，旅游服务场所具备旅游或相关经营许可证。

4.2 目的地型度假综合体评价指标

4.2.1土地利用评价

1地理区位

1. 项目位于旅游城市的核心旅游区；
2. 项目位于知名旅游度假区；
3. 项目位于新兴旅游度假区。

2 项目占地面积

1. ≥1000亩；
2. ≥500亩，且＜1000亩；
3. ≥100亩，且＜500亩。

3 旅游与商服占地比

1. ≥70%；
2. ≥50%，且＜70%；
3. ≥30%，且＜50%。

4 运营物业建筑面积占比

1. ≥85%；
2. ≥70%，且＜85%；
3. ≥50%，且＜70%。

4.2.2 区域环境评价

4.2.2.1 项目所在城市上一年度游客接待量

1. ≥1000万人次；
2. ≥500万人次，且＜1000万人次；
3. ≥300万人次，且＜500万人次。

4.2.2.2 项目所在城市上一年游客平均逗留时间

1. ≥7天（6夜）；
2. ≥6天（5夜），且＜7天（6夜）；
3. ≥5天（4夜），且＜6天（5夜）；
4. ≥4天（3夜），且＜5天（4夜）；
5. ≥3天（2夜），且＜4天（3夜）。

4.2.2.3 项目所在城市上一年游客人均消费额

1. ≥5000元/人；
2. ≥3000元/人，且＜5000元/人；
3. ≥1000元/人，且＜300元/人。

4.2.2.4 项目所在城市旅游市场影响力

1. 所在城市有全球闻名的旅游吸引物；
2. 所在城市有全国闻名的旅游吸引物。

4.2.2.5 项目所在城市旅游公共服务完善程度

1. 项目所在城市主要交通枢纽站和商业区都有标识规范和环境舒适的旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施；
2. 项目所在城市有旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。

4.2.2.6 项目所在城市旅游发展的政府支持力度

1. 享有国家级的专项扶持政策；
2. 享有省部级的专项扶持政策；
3. 当地政府有专门的旅游发展专项扶持政策。

4.2.3 交通条件评价

4.2.3.1 项目所在城市城际交通条件

1. 有国际机场，且年旅客吞吐量≥500万人；
2. 有国际机场，且年旅客吞吐量≥200万人；
3. 有民用机场，且年旅客吞吐量≥100万人；
4. 有火车站，且年旅客发送量≥500万人。

4.2.3.2 项目周边交通条件

1. 项目临近城市高速路、快速路有快速环路，到达非常便捷；
2. 项目与最近的交通枢纽（机场、港口、火车站）距离≤20公里，且正常车程时间≤0.5小时；
3. 项目与城市核心旅游景区/项目之间的距离≤40公里，且正常车程时间≤1小时；
4. 项目直径1公里以内，有醒目的项目交通指引标识。

4.2.3.3 项目内部交通条件

1. 项目内部采用“人、车分流”原则组织场地交通，且人行与车行有效隔离，无明显干扰；
2. 项目内部各项交通标识清楚醒目，各类通行道路宽度适宜、行（驶）顺畅；
3. 项目内有游览专用的穿梭巴士/电瓶车，定时发车和按需发车相结合；
4. 项目内部有类型多样、网络完善、使用方便的代步工具租赁服务；
5. 项目内部设有符合国家现行标准规定的无障碍出入口、通道。

4.2.3.4 泊车条件

1. 项目设有充足的机动车停车位，且停车位设计符合国家现行的相关标准规定；
2. 机动车停车场出入口明确合理，机动车了出入停车场与场内车道接入顺畅，通行中无视线盲区。

4.2.4 资源利用评价

4.2.4.1 项目内部的旅游资源种类

1. ≥5种；
2. 4种；
3. 3种。

4.2.4.2 项目内部核心旅游资源的品质

1. 五级旅游资源；
2. 四级旅游资源；
3. 三级旅游资源。

4.2.4.3 项目周边（10公里范围以内）的旅游项目数量

1. ≥10个；
2. ≥5个，且＜10个；
3. ≥3个，且＜5个。

4.2.4.4 项目周边最有吸引力旅游项目年游客接待量

1. ≥50万人次；
2. ≥30万人次，且＜50万人次；
3. ≥10万人次，且＜30万人次。

4.2.4.5 项目地适游期

1. ≥300天；
2. ≥200天，且＜300天；
3. ≥100天，且＜200天。

4.2.5 项目品质评价

4.2.5.1 项目定位与规划设计

1. 项目有科学合理的整体规划方案与产品设计方案；
2. 项目总体定位明确，且与项目核心资源特征；
3. 项目市场形象鲜明，且与目标客源市场契合；
4. 项目整体规划与产品设计得到了很好的执行。

4.2.5.2 项目功能与空间

1. 项目内部餐饮、住宿、娱乐、购物、休闲等功能产品齐全；
2. 项目功能布局合理，产品选址顺应地形地貌；
3. 项目内部旅游动线设计与景观、休闲节点设置合理；
4. 项目内部空间布局充满个性与趣味性。

4.2.5.3 产品市场影响力与形象

1. 项目开发有全国影响力的旅游项目；
2. 项目所开发的旅游项目参与度高、趣味性大，能激发游客的旅游兴致；
3. 项目所开发的旅游项目主题突出、形式新颖，可替代性低；
4. 项目具有较好的市场美誉度，两年没有出现市场影响恶劣的负面新闻。

4.2.5.4 建筑风貌

1. 项目建筑与环境有机融合；
2. 主体建筑设计艺术性与实力性兼具；
3. 项目建筑与项目能很好地表达项目立意；
4. 项目建筑造型优美、施工精细。

4.2.5.5 新技术应用

1. 项目广泛采用信息化技术，如开发有独立的项目网站，区域内部WIFI信号覆盖等；
2. 项目积极采用智能化技术，拥有先进的智能安保系统、自动控制系统等；
3. 项目积极应用节能减排技术，建筑设计生态环境，广泛采用环保设备和节能产品；
4. 项目有其他新技术、新材料的应用。

4.2.6 客户需求评价

4.2.6.1 项目年游客接待量

1. ≥20万人次；
2. ≥15万人次，且＜20万人次；
3. ≥10万人次，且＜15万人次；
4. ≥5万人次，且＜10万人次；
5. ≥2万人次，且＜5万人次。

4.2.6.2 项目年游客接待量增长速度

1. ≥15%；
2. ≥10%，且＜15%；
3. ≥8%，且＜10%；

4.2.6.3 项目游客次均消费额

1. ≥5000元/人；
2. ≥3000元/人，且＜5000元/人；
3. ≥1000元/人，且＜3000元/人；
4. ≥500元/人，且＜1000元/人。

4.2.6.4 项目游客年均停留时间

1. ≥21天；
2. ≥14天，且＜21天；
3. ≥7天，且＜14天；

≥3天，且＜7天。

4.2.7 运营服务评价

4.2.7.1 项目资本投入

1. ≥100亿元；
2. ≥50亿元，且＜100亿元；
3. ≥30亿元，且＜50亿元；
4. ≥10亿元，且＜30亿元；
5. ≥5亿元，且＜10亿元；
6. ≥2亿元，且＜5亿元。

4.2.7.2 开发企业资产规模

1. ≥1000亿元；
2. ≥500亿元，且＜1000亿元；
3. ≥100亿元，且＜500亿元；
4. ≥50亿元，且＜100亿元；
5. ≥10亿元，且＜50亿元；
6. ≥5亿元，且＜10亿元。

4.2.7.3 项目管理机制

1. 项目有科学完善的管理机制；
2. 项目有采用现代化管理方式和技术；
3. 项目有完善的管理政策。

4.2.7.4 项目服务机制

1. 项目有专门的游客服务团队；
2. 进入项目以后有周到的接待、引导、咨询等旅游服务；
3. 项目内服务人员着装整洁且具有明显标识性，待客热情；
4. 项目服务人员均接受过上岗培训，熟悉项目内部旅游服务设施与产品；
5. 项目有专门针对老、孕、幼、残等特殊人群的服务与设施；
6. 项目内旅游设施与服务的信息图形标志醒目，且设计符合国家现行相关标准；
7. 项目内部各服务主体均按国家现关相关标准建立了服务质量管理体系，并加以实施；
8. 项目设有专门的旅游服务监督渠道，并公布在醒目位置。；
9. 项目拥有自己的专门服务品牌。

4.2.8 安全保障评价

4.2.8.1 设备设施

1. 项目防灾救灾、急救医疗、消防卫生、安保防盗等安全配套设施完善，且定期保养，保证能安全运转；
2. 项目安全标志、标识齐全、醒目，重点部位和危险区域有安全警示牌。相关标志设置符合国家现行相关标准；
3. 旅游产品或服务提供者经营的项目、使用的设施设备需取得合法安全资质，具备相应的案例保障能力。

4.2.8.2 规章制度

1. 有健全的安全保障制度、安全管理和责任制度，明确规定领导、部门、员工各自的岗位安全职责；
2. 有突发事件应急预案，且与当地相关政府部门的预案有效衔接；
3. 有专门针对高风险项目和特殊群体的安全保障措施。

4.2.8.3 管理举措

1. 设有专门的安全保障资金；
2. 有专门的安全管理团队和应急救援队伍；
3. 定期开展安全检查，及时消除事故隐患；
4. 定期进行突发事件应急演练；
5. 定期有针对性地对不同岗位的员工进行安全及应急知识教育培训；
6. 有积极开展对游客的安全及应急知识宣传；
7. 近三年内无较大安全事故发生。

4.2.9目的地型度假综合体评价指标应符合表4.2.9的规定。

表4.2.9目的地型度假综合体评价规则

|  |
| --- |
| **目的地度假综合体项目等级评定标准** |
| **评定项目** | **项目分值** | **评定分项** | **分项分值** | **定性定量指标** | **指标分值** |
| 1.土地利用 | 80 | 1.1 地理区位 | 25 | 项目位于旅游城市的核心旅游区 | 25  |
| 项目位于知名旅游度假区 | (15) |
| 项目位于旅游城市的新兴旅游区 | (10) |
| 1.2 项目占地面积 | 15 | ≥1000亩 | 15  |
| ≥500亩，且＜1000亩 | (10) |
| ≥100亩，且＜500亩 | (5) |
| 1.3 旅游与商服用地占比 | 15 | ≥70% | 15 |
| ≥50%，且＜70% | (10) |
| ≥30%，且＜50% | (5) |
| 1.4 运营物业建筑面积占比 | 25 | ≥85% | 25  |
| ≥70%，且＜85% | (15) |
| ≥50%，且＜70% | (10) |
| 2.区域环境 | 100 | 2.1 项目所在城市上一年度游客接待量 | 20 | ≥1000万人次 | 20  |
| ≥500万人次，且＜1000万人次 | (15) |
| ≥300万人次，且＜500万人次 | (10) |
| 2.2 项目所在城市上一年游客平均逗留时间 | 30 | ≥7天（6夜） | 30  |
| ≥6天（5夜），且＜7天（6夜） | (20) |
| ≥5天（4夜），且＜6天（5夜） | (15) |
| ≥4天（3夜），且＜5天（4夜） | (10) |
| ≥3天（2夜），且＜4天（3夜） | (5) |
| 2.3 项目所在城市上一年游客人均消费额 | 20 | ≥5000元/人 | 20  |
| ≥3000元/人，且＜500元/人 | (10) |
| ≥1000元/人，且＜300元/人 | (5) |
| 2.4 项目所在城市旅游市场影响力 | 12 | 所在城市有全球闻名的旅游吸引物 | 12  |
| 所在城市有全国闻名的旅游吸引物 | (8) |
| 2.5 项目所在城市旅游公共服务完善程度 | 8 | 项目所在城市主要交通枢纽站和商业区都有标识规范和环境舒适的旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。 | 8  |
| 项目所在城市有旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。 | (4) |
| 2.6 项目所在城市旅游发展的政府支持力度 | 10 | 享有国家级的专项扶持政策 | 10  |
| 享有省部级的专项扶持政策 | (5) |
| 当地政府有专门的旅游发展专项扶持政策 | (3) |
| 3.交通条件 | 120 | 3.1 项目所在城市城际交通条件 | 40 | 有国际机场，且年旅客吞吐量≥500万人 | 30  |
| 有国际机场，且年旅客吞吐量≥200万人 | (20) |
| 有民用机场，且年旅客吞吐量≥100万人 | (10) |
| 有火车站，且年旅客发送量≥500万人 | 10  |
| 3.2 项目周边交通条件 | 30 | 项目临近城市高速路、快速路有快速环路，到达非常便捷 | 10  |
| 项目与最近的交通枢纽（机场、港口、火车站）距离≤20公里，且正常车程时间≤0.5小时 | 5  |
| 项目与城市核心旅游景区/项目之间的距离≤40公里，且正常车程时间≤1小时 | 5  |
| 项目直径1公里以内，有醒目的项目交通指引标识 | 10  |
| 3.3 项目内部交通条件 | 35 | 项目内部采用“人、车分流”原则组织场地交通，且人行与车行有效隔离，无明显干扰 | 15  |
| 项目内部各项交通标识清楚醒目，各类通行道路宽度适宜、行（驶）顺畅 | 5  |
| 项目内有游览专用的穿梭巴士/电瓶车，定时发车和按需发车相结合 | 5  |
| 项目内部有类型多样、网络完善、使用方便的代步工具租赁服务 | 5  |
| 项目内部设有符合国家现行标准规定的无障碍出入口、通道 | 5  |
| 3.4 泊车条件 | 15 | 项目设有充足的机动车停车位，且停车位设计符合国家现行的相关标准规定 | 10  |
| 机动车停车场出入口明确合理，机动车了出入停车场与场内车道接入顺畅，通行中无视线盲区 | 5  |
| 4. 资源利用 | 120 | 4.1 项目内部的旅游资源种类 | 20 | ≥5种 | 20  |
| 4种 | (15) |
| 3种 | (10) |
| 4.2 项目内部核心旅游资源的品质 | 35 | 五级旅游资源 | 35  |
| 四级旅游资源 | (20) |
| 三级旅游资源 | (10) |
| 4.3 项目周边（10公里范围以内）的旅游项目数量 | 15 | ≥10个 | 15  |
| ≥5个，且＜10个 | (10) |
| ≥3个，且＜5个 | (5) |
| 4.4 项目周边最有吸引力旅游项目年游客接待量 | 15 | ≥50万人次 | 15  |
| ≥30万人次，且＜50万人次 | (10) |
| ≥10万人次，且＜30万人次 | (5) |
| 4.5 项目地适游期 | 35 | ≥300天 | 35  |
| ≥200天，且＜300天 | (20) |
| ≥100天，且＜200天 | (10) |
| 5.项目品质 | 160 | 5.1 项目定位与规划设计 | 30 | 项目有科学合理的整体规划方案与产品设计方案 | 5  |
| 项目总体定位明确，且与项目核心资源特征 | 5  |
| 项目市场形象鲜明，且与目标客源市场契合 | 10  |
| 项目整体规划与产品设计得到了很好的执行 | 10  |
| 5.2 项目功能与空间 | 40 | 项目内部餐饮、住宿、娱乐、购物、休闲等功能产品齐全 | 15  |
| 项目功能布局合理，产品选址顺应地形地貌 | 5  |
| 项目内部旅游动线设计与景观、休闲节点设置合理 | 5  |
| 项目内部空间布局充满个性与趣味性 | 15  |
| 5.3 产品市场影响力与形象 | 40 | 项目开发有全国影响力的旅游项目 | 8  |
| 项目所开发的旅游项目参与度高、趣味性大，能激发游客的旅游兴致 | 12  |
| 项目所开发的旅游项目主题突出、形式新颖，可替代性低 | 12  |
| 项目具有较好的市场美誉度，两年没有出现市场影响恶劣的负面新闻 | 8  |
| 5.4 建筑风貌 | 20 | 项目建筑与环境有机融合 | 6  |
| 主体建筑设计艺术性与实力性兼具 | 6  |
| 项目建筑与项目能很好地表达项目立意 | 4  |
| 项目建筑造型优美、施工精细 | 4  |
| 5.5 新技术应用 | 30 | 项目广泛采用信息化技术，如开发有独立的项目网站，区域内部WIFI信号覆盖等 | 10  |
| 项目积极采用智能化技术，拥有先进的智能安保系统、自动控制系统等 | 5  |
| 项目积极应用节能减排技术，建筑设计生态环境，广泛采用环保设备和节能产品 | 10  |
| 项目有其他新技术、新材料的应用 | 5  |
| 6.客户需求 | 140 | 6.1 项目年游客接待量 | 30 | ≥20万人次 | 30  |
| ≥15万人次，且＜20万人次 | (20) |
| ≥10万人次，且＜15万人次 | (15) |
| ≥5万人次，且＜10万人次 | (10) |
| ≥2万人次，且＜5万人次 | (5) |
| 6.2 项目年游客接待量增长速度 | 20 | ≥15% | 20  |
| ≥10%，且＜15% | (10) |
| ≥8%，且＜10% | (5) |
| 6.3 项目游客次均消费额 | 40 | ≥5000元/人 | 40  |
| ≥3000元/人，且＜5000元/人 | (20) |
| ≥1000元/人，且＜3000元/人 | (10) |
| ≥500元/人，且＜1000元/人 | (5) |
| 6.4 项目游客年均停留时间 | 50 | ≥21天 | 50  |
| ≥14天，且＜21天 | (30) |
| ≥7天，且＜14天 | (20) |
| ≥3天，且＜7天 | (10) |
| 7.运营服务 | 160 | 7.1 项目资本投入 | 20 | ≥100亿元 | 20  |
| ≥50亿元，且＜100亿元 | (15) |
| ≥30亿元，且＜50亿元 | (12) |
| ≥10亿元，且＜30亿元 | (8) |
| ≥5亿元，且＜10亿元 | (6) |
| ≥2亿元，且＜5亿元 | (4) |
| 7.2 开发企业资产规模 | 15 | ≥1000亿元 | 15  |
| ≥500亿元，且＜1000亿元 | (12) |
| ≥100亿元，且＜500亿元 | (10) |
| ≥50亿元，且＜100亿元 | (8) |
| ≥10亿元，且＜50亿元 | (6) |
| ≥5亿元，且＜10亿元 | (4) |
| 7.3 项目管理机制 | 25 | 项目有科学完善的管理机制 | 10  |
| 项目有采用现代化管理方式和技术 | 10  |
| 项目有完善的管理政策 | 5  |
| 7.4 项目服务机制 | 100 | 项目有专门的游客服务团队 | 12  |
| 进入项目以后有周到的接待、引导、咨询等旅游服务 | 15  |
| 项目内服务人员着装整洁且具有明显标识性，待客热情 | 10  |
| 项目服务人员均接受过上岗培训，熟悉项目内部旅游服务设施与产品 | 15  |
| 项目有专门针对老、孕、幼、残等特殊人群的服务与设施 | 10  |
| 项目内旅游设施与服务的信息图形标志醒目，且设计符合国家现行相关标准 | 8  |
| 项目内部各服务主体均按国家现关相关标准建立了服务质量管理体系，并加以实施 | 8  |
| 项目设有专门的旅游服务监督渠道，并公布在醒目位置。 | 10  |
| 项目拥有自己的专门服务品牌 | 12  |
| 8.安全保障 | 120 | 8.1 设备设施 | 40 | 项目防灾救灾、急救医疗、消防卫生、安保防盗等安全配套设施完善，且定期保养，保证能安全运转。 | 15  |
| 项目安全标志、标识齐全、醒目，重点部位和危险区域有安全警示牌。相关标志设置符合国家现行相关标准 | 10  |
| 旅游产品或服务提供者经营的项目、使用的设施设备需取得合法安全资质，具备相应的案例保障能力 | 15  |
| 8.2 规章制度 | 20 | 有健全的安全保障制度、安全管理和责任制度，明确规定领导、部门、员工各自的岗位安全职责 | 10  |
| 有突发事件应急预案，且与当地相关政府部门的预案有效衔接 | 5  |
| 有专门针对高风险项目和特殊群体的安全保障措施 | 5  |
| 8.3 管理举措 | 60 | 设有专门的安全保障资金 | 6  |
| 有专门的安全管理团队和应急救援队伍 | 5  |
| 定期开展安全检查，及时消除事故隐患 | 5  |
| 定期进行突发事件应急演练 | 6  |
| 定期有针对性地对不同岗位的员工进行安全及应急知识教育培训 | 5  |
| 有积极开展对游客的安全及应急知识宣传 | 5  |
| 近三年内无较大安全事故发生 | 8  |

**5. 城郊休闲游憩地产**

5.1 城郊休闲游憩地产必须具备以下条件

1 与主要客源地的车程距离不超过300公里；或者与主要客源地的快速交通时间不超过3小时。

2 主客源城市游客占比不低于30%

3 项目建筑及运营管理应符合现行国家消防、安全、卫生、环境保护等法规和标准。

4 项目建筑及运营管理应符合现行国家消防、安全、卫生、环境保护等法规和标准。

5.2 城郊休闲游憩地产综合体评价指标

5.2.1土地利用评价

5.2.1.1地理区位评价应包括下列内容：

1. 项目处于一线城市周边，且与该城市的车程时间不超过3小时

 2. 项目处于省会城市周边，且与该城市的车程时间不超过2小时

 3. 项目处于其他二线城市周边，且与该城市的车程时间不超过2小时

5.2.1.2规模占地评价应包括下列内容：

 1. ≥500亩

 2. ≥300亩，且＜500亩

 3. ≥100亩，且＜300亩

 4. ≥50亩，且＜100亩

5.2.1.3旅游、商服用地在总用地中的占比评价应包括下列内容：

 1. ≥70%

 2. ≥50%，且＜70%

 3. ≥30%，且＜50%

5.2.1.4运营物业建筑面积占比评价应包括下列内容：

 1. ≥85%

 2. ≥70%，且＜85%

 3. ≥50%，且＜70%

5.2.2区位环境评价

5.2.2.1主客源地城市城镇居民人均可支配收入评价应包括下列内容：

 1. ≥4万元

 2. ≥2.5万元，且＜4万元

 3. ≥1万元，且＜2.5万元

5.2.2.2主客源地城市城镇居民人均可支配收入近三年平均增速评价应包括下列内容：

 1. ≥10%

 2. ≥8%，且＜10%

 3. ≥6%，且＜8%

5.2.2.3主客源地城市常住人口数量评价应包括下列内容：

 1. ≥1000万人

2.≥800万人，且＜1000万人

3.≥500万人，且＜800万人

4.≥200万人，且＜500万人

5. 2.2.4主客源地恩格尔系数评价应包括下列内容：

1.≤30

2.＞30，且≤40

3.＞40，且≤50

5.2.2.5项目所在区域旅游公共服务完善程度评价应包括下列内容：

1.项目所在区域主要交通枢纽站和商业区都有标识规范和环境舒适的旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。

2.项目所在区域有旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。

5.2.2.6项目所在区域旅游发展的政府支持力度评价应包括下列内容：

1.享有国家级的专项扶持政策

2.享有省部级的专项扶持政策

3.当地政府对所在区域有旅游专项扶持政策

5.2.3交通条件评价

5.2.3.1项目周边交通条件评价应包括下列内容：

1.项目临近城市高速路、快速路有快速环路，到达非常便捷

2.项目与最近的高速公路出口距离≤10公里

3.项目与最近的火车站距离≤10公里

4.项目直径1公里以内，有醒目的项目交通指引标识

5.2.3.2项目内部交通评价应包括下列内容：

1.项目内部采用“人、车分流”原则组织场地交通，且人行与车行有效隔离，无明显干扰

2.项目内部各项交通标识清楚醒目，各类通行道路宽度适宜、行（驶）顺畅

3.项目内有游览专用的穿梭巴士/电瓶车，定时发车和按需发车相结合

4.项目内部有类型多样、网络完善、使用方便的代步工具租赁服务

5.项目内部设有符合国家现行标准规定的无障碍出入口、通道

5.2.3.3项目泊车条件评价应包括下列内容：

1. 项目设有充足的机动车停车位，且停车位设计符合国家现行的相关标准规定

2. 机动车停车场出入口明确合理，机动车了出入停车场与场内车道接入顺畅，通行中无视线盲区

3. 项目有周到的停车服务

5.2.4资源利用评价

5.2.4.1项目内部的旅游资源种类评价应包括下列内容:

1. ≥5种

2. 4种

3. 3种

5.2.4.2项目内部核心旅游资源的品质评价应包括下列内容：

1. 五级旅游资源

2. 四级旅游资源

3. 三级旅游资源

5.2.4.3项目周边（10公里范围以内）的旅游项目数量评价应包括下列内容：

1. ≥5个

2. 4个

3. 3个

5.2.4.4项目周边最有吸引力旅游项目年游客接待量评价应包括下列内容：

1. ≥20万人次

2. ≥10万人次，且＜20万人次

3. ≥5万人次，且＜10万人次

5.2.4.5项目地适游期评价应包括下列内容：

1. ≥300天

2. ≥200天，且＜300天

3. ≥100天，且＜200天

5.2.5产品品质评价

5.2.5.1项目定位与规划设计评价应包括下列内容：

1. 项目有科学合理的整体规划方案与产品设计方案

2. 项目总体定位明确，且与项目核心资源特征

3. 项目市场形象鲜明，且与目标客源市场契合

4. 项目整体规划与产品设计得到了很好的执行

5.2.5.2项目功能与空间评价应包括下列内容：

1. 项目内部餐饮、住宿、娱乐、购物、休闲等功能产品齐全

2. 项目功能布局合理，产品选址顺应地形地貌

3. 项目内部旅游动线设计与景观、休闲节点设置合理

4. 项目内部空间布局充满个性与趣味性

5.2.5.3产品市场影响力与形象评价应包括下列内容：

1. 项目开发有全国影响力的旅游项目

2. 项目所开发的旅游项目参与度高、趣味性大，能激发游客的旅游兴致

3. 项目所开发的旅游项目主题突出、形式新颖，可替代性低

4. 项目具有较好的市场美誉度，两年没有出现市场影响恶劣的负面新闻

5.2.5.4建筑风貌评价应包括下列内容：

1. 项目建筑与环境有机融合

2. 主体建筑设计艺术性与实力性兼具

3. 项目建筑与项目能很好地表达项目立意

4. 项目建筑造型优美、施工精细

5.2.5.5 新技术应用评价应包括下列内容：

1. 项目广泛采用信息化技术，如开发有独立的项目网站，区域内部WIFI信号覆盖等

2. 项目积极采用智能化技术，拥有先进的智能安保系统、自动控制系统等

3. 项目积极应用节能减排技术，建筑设计生态环境，广泛采用环保设备和节能产品

4. 项目有其他新技术、新材料的应用

5.2.6客户需求评价

5.2.6.1项目年游客接待量评价应包括下列内容：

1. ≥10万人次

2 .≥8万人次，且＜10万人次

3. ≥5万人次，且＜8万人次

4. ≥2万人次，且＜5万人次

5.2.6.2项目年游客接待量增长速度评价应包括下列内容：

1. ≥15%

2. ≥10%，且＜15%

3. ≥8%，且＜10%

5.2.6.3项目游客次均消费额评价应包括下列内容：

1. ≥5000元/人

2. ≥3000元/人，且＜5000元/人

3. ≥1000元/人，且＜3000元/人

4. ≥500元/人，且＜1000元/人

5.2.6.4项目游客平均停留时间评价应包括下列内容：

1. ≥7天

2. ≥5天，且＜7天

3. ≥3天，且＜5天

4. ≥1天，且＜3天

5.2.7运营服务评价

5.2.7.1项目资本投入评价应包括下列内容：

1. ≥100亿元

2. ≥50亿元，且＜100亿元

3. ≥30亿元，且＜50亿元

4. ≥10亿元，且＜30亿元

5. ≥5亿元，且＜10亿元

6. ≥2亿元，且＜5亿元

5.2.7.2开发企业资产规模评价应包括下列内容：

1. ≥1000亿元

2. ≥500亿元，且＜1000亿元

3. ≥100亿元，且＜500亿元

4. ≥50亿元，且＜100亿元

5. ≥10亿元，且＜50亿元

6. ≥5亿元，且＜10亿元

5.2.7.3项目管理机制评价应包括下列内容：

1. 项目有科学完善的管理机制

2. 项目有采用现代化管理方式和技术

3. 项目有完善的管理政策

5.2.7.4项目服务机制评价应包括下列内容：

1. 项目有专门的游客服务团队

2. 进入项目以后有周到的接待、引导、咨询等旅游服务

3. 项目内服务人员着装整洁且具有明显标识性，待客热情

4. 项目服务人员均接受过上岗培训，熟悉项目内部旅游服务设施与产品

5. 项目有专门针对老、孕、幼、残等特殊人群的服务与设施

6. 项目内旅游设施与服务的信息图形标志醒目，且设计符合国家现行相关标准

7. 项目内部各服务主体均按国家现关相关标准建立了服务质量管理体系，并加以实施

8. 项目设有专门的旅游服务监督渠道，并公布在醒目位置。

9. 项目拥有自己的专门服务品牌

5.2.8安全保障

5.2.8.1设备设施评价应包括下列内容：

1. 项目防灾救灾、急救医疗、消防卫生、安保防盗等安全配套设施完善，且定期保养，保证能安全运转。

2. 项目安全标志、标识齐全、醒目，重点部位和危险区域有安全警示牌。相关标志设置符合国家现行相关标准

3. 旅游产品或服务提供者经营的项目、使用的设施设备需取得合法安全资质，具备相应的案例保障能力

5.2.8.2规章制度评价应包括下列内容：

1. 有健全的安全保障制度、安全管理和责任制度，明确规定领导、部门、员工各自的岗位安全职责

2. 有突发事件应急预案，且与当地相关政府部门的预案有效衔接

3. 有专门针对高风险项目和特殊群体的安全保障措施

5.2.8.3管理举措评价应包括下列内容：

1. 设有专门的安全保障资金

2. 有专门的安全管理团队和应急救援队伍

3. 定期开展安全检查，及时消除事故隐患

4. 定期进行突发事件应急演练

5. 定期有针对性地对不同岗位的员工进行安全及应急知识教育培训

6. 有积极开展对游客的安全及应急知识宣传

7. 近三年内无较大安全事故发生

5.2.9城郊游憩地产的评价规则应符合表5.2.9的规定。

**表5.2.9 城郊游憩地产评价规则**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **评定项目** | **评定分项** | **定性定量指标** | **分值**（1000分） |
| 土地利用 | 地理区位 | 项目处于一线城市周边，且与该城市的车程时间不超过3小时 | 25  |
| 项目处于省会城市周边，且与该城市的车程时间不超过2小时 | (15) |
| 项目处于其他二线城市周边，且与该城市的车程时间不超过2小时 | (10) |
| 项目占地规模 | ≥500亩 | 15  |
| ≥300亩，且＜500亩 | (10) |
| ≥100亩，且＜300亩 | (5) |
| ≥50亩，且＜100亩 | (3) |
| 旅游、商服用地在总用地中的占比 | ≥70% | 15  |
| ≥50%，且＜70% | (10) |
| ≥30%，且＜50% | (5) |
| 运营物业建筑面积占比 | ≥85% | 25  |
| ≥70%，且＜85% | (15) |
| ≥50%，且＜70% | (5) |
| 区域环境 | 主客源地城市城镇居民人均可支配收入 | ≥4万元 | 40  |
| ≥2.5万元，且＜4万元 | (20) |
| ≥1万元，且＜2.5万元 | (10) |
| 主客源地城市城镇居民人均可支配收入近三年平均增速 | ≥10% | 20  |
| ≥8%，且＜10% | (10) |
| ≥6%，且＜8% | (5) |
| 主客源地城市常住人口数量 | ≥1000万人 | 30  |
| ≥800万人，且＜1000万人 | (20) |
| ≥500万人，且＜800万人 | (10) |
| ≥200万人，且＜500万人 | (5) |
| 主客源地恩格尔系数 | ≤30 | 30  |
| ＞30，且≤40 | (15) |
| ＞40，且≤50 | (5) |
| 项目所在区域旅游公共服务完善程度 | 项目所在区域主要交通枢纽站和商业区都有标识规范和环境舒适的旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。 | 5  |
| 项目所在区域有旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。 | 5  |
| 项目所在区域旅游发展的政府支持力度 | 享有国家级的专项扶持政策 | 10  |
| 享有省部级的专项扶持政策 | (8) |
| 当地政府对所在区域有旅游专项扶持政策 | (5) |
| 交通条件 | 项目周边交通条件 | 项目临近城市高速路、快速路有快速环路，到达非常便捷 | 20  |
| 项目与最近的高速公路出口距离≤10公里 | 25  |
| 项目与最近的火车站距离≤10公里 | 10  |
| 项目直径1公里以内，有醒目的项目交通指引标识 | 15  |
| 项目内部交通 | 项目内部采用“人、车分流”原则组织场地交通，且人行与车行有效隔离，无明显干扰 | 10  |
| 项目内部各项交通标识清楚醒目，各类通行道路宽度适宜、行（驶）顺畅 | 8  |
| 项目内有游览专用的穿梭巴士/电瓶车，定时发车和按需发车相结合 | 5  |
| 项目内部有类型多样、网络完善、使用方便的代步工具租赁服务 | 12  |
| 项目内部设有符合国家现行标准规定的无障碍出入口、通道 | 5  |
| 项目泊车条件 | 项目设有充足的机动车停车位，且停车位设计符合国家现行的相关标准规定 | 12  |
| 机动车停车场出入口明确合理，机动车了出入停车场与场内车道接入顺畅，通行中无视线盲区 | 10  |
| 项目有周到的停车服务 | 8  |
| 资源利用 | 项目内部的旅游资源种类 | ≥5种 | 20  |
| 4种 | (10) |
| 3种 | (5) |
| 项目内部核心旅游资源的品质 | 五级旅游资源 | 20  |
| 四级旅游资源 | (10) |
| 三级旅游资源 | (5) |
| 项目周边（10公里范围以内）的旅游项目数量 | ≥5个 | 10  |
| 4个 | (5) |
| 3个 | (3) |
| 项目周边最有吸引力旅游项目年游客接待量 | ≥20万人次 | 10  |
| ≥10万人次，且＜20万人次 | (5) |
| ≥5万人次，且＜10万人次 | (3) |
| 项目地适游期 | ≥300天 | 20  |
| ≥200天，且＜300天 | (15) |
| ≥100天，且＜200天 | (3) |
| 产品品质 | 项目定位与规划设计 | 项目有科学合理的整体规划方案与产品设计方案 | 5  |
| 项目总体定位明确，且与项目核心资源特征 | 5  |
| 项目市场形象鲜明，且与目标客源市场契合 | 10  |
| 项目整体规划与产品设计得到了很好的执行 | 10  |
| 项目功能与空间 | 项目内部餐饮、住宿、娱乐、购物、休闲等功能产品齐全 | 15  |
| 项目功能布局合理，产品选址顺应地形地貌 | 5  |
| 项目内部旅游动线设计与景观、休闲节点设置合理 | 5  |
| 项目内部空间布局充满个性与趣味性 | 15  |
| 产品市场影响力与形象 | 项目开发有全国影响力的旅游项目 | 8  |
| 项目所开发的旅游项目参与度高、趣味性大，能激发游客的旅游兴致 | 12  |
| 项目所开发的旅游项目主题突出、形式新颖，可替代性低 | 12  |
| 项目具有较好的市场美誉度，两年没有出现市场影响恶劣的负面新闻 | 8  |
| 建筑风貌 | 项目建筑与环境有机融合 | 6  |
| 主体建筑设计艺术性与实力性兼具 | 6  |
| 项目建筑与项目能很好地表达项目立意 | 4  |
| 项目建筑造型优美、施工精细 | 4  |
| 新技术应用 | 项目广泛采用信息化技术，如开发有独立的项目网站，区域内部WIFI信号覆盖等 | 10  |
| 项目积极采用智能化技术，拥有先进的智能安保系统、自动控制系统等 | 5  |
| 项目积极应用节能减排技术，建筑设计生态环境，广泛采用环保设备和节能产品 | 10  |
| 项目有其他新技术、新材料的应用 | 5  |
| 客户需求 | 项目年游客接待量 | ≥10万人次 | 20  |
| ≥8万人次，且＜10万人次 | (15) |
| ≥5万人次，且＜8万人次 | (10) |
| ≥2万人次，且＜5万人次 | (5) |
| 项目年游客接待量增长速度 | ≥15% | 10  |
| ≥10%，且＜15% | (5) |
| ≥8%，且＜10% | (3) |
| 项目游客次均消费额 | ≥5000元/人 | 30  |
| ≥3000元/人，且＜5000元/人 | (20) |
| ≥1000元/人，且＜3000元/人 | (10) |
| ≥500元/人，且＜1000元/人 | (5) |
| 项目游客平均停留时间 | ≥7天 | 40  |
| ≥5天，且＜7天 | (30) |
| ≥3天，且＜5天 | (20) |
| ≥1天，且＜3天 | (10) |
| 运营服务 | 项目资本投入 | ≥100亿元 | 30  |
| ≥50亿元，且＜100亿元 | (20) |
| ≥30亿元，且＜50亿元 | (15) |
| ≥10亿元，且＜30亿元 | (12) |
| ≥5亿元，且＜10亿元 | (10) |
| ≥2亿元，且＜5亿元 | (8) |
| 开发企业资产规模 | ≥1000亿元 | 15  |
| ≥500亿元，且＜1000亿元 | (12) |
| ≥100亿元，且＜500亿元 | (10) |
| ≥50亿元，且＜100亿元 | (8) |
| ≥10亿元，且＜50亿元 | (5) |
| ≥5亿元，且＜10亿元 | (2) |
| 项目管理机制 | 项目有科学完善的管理机制 | 15  |
| 项目有采用现代化管理方式和技术 | 10  |
| 项目有完善的管理政策 | 10  |
| 项目服务机制 | 项目有专门的游客服务团队 | 10  |
| 进入项目以后有周到的接待、引导、咨询等旅游服务 | 10  |
| 项目内服务人员着装整洁且具有明显标识性，待客热情 | 10  |
| 项目服务人员均接受过上岗培训，熟悉项目内部旅游服务设施与产品 | 15  |
| 项目有专门针对老、孕、幼、残等特殊人群的服务与设施 | 10  |
| 项目内旅游设施与服务的信息图形标志醒目，且设计符合国家现行相关标准 | 10  |
| 项目内部各服务主体均按国家现关相关标准建立了服务质量管理体系，并加以实施 | 10  |
| 项目设有专门的旅游服务监督渠道，并公布在醒目位置。 | 10  |
| 项目拥有自己的专门服务品牌 | 15  |
| 安全保障 | 设备设施 | 项目防灾救灾、急救医疗、消防卫生、安保防盗等安全配套设施完善，且定期保养，保证能安全运转。 | 15  |
| 项目安全标志、标识齐全、醒目，重点部位和危险区域有安全警示牌。相关标志设置符合国家现行相关标准 | 10  |
| 旅游产品或服务提供者经营的项目、使用的设施设备需取得合法安全资质，具备相应的案例保障能力 | 15  |
| 规章制度 | 有健全的安全保障制度、安全管理和责任制度，明确规定领导、部门、员工各自的岗位安全职责 | 10  |
| 有突发事件应急预案，且与当地相关政府部门的预案有效衔接 | 5  |
| 有专门针对高风险项目和特殊群体的安全保障措施 | 5  |
| 管理举措 | 设有专门的安全保障资金 | 10  |
| 有专门的安全管理团队和应急救援队伍 | 5  |
| 定期开展安全检查，及时消除事故隐患 | 10  |
| 定期进行突发事件应急演练 | 10  |
| 定期有针对性地对不同岗位的员工进行安全及应急知识教育培训 | 10  |
| 有积极开展对游客的安全及应急知识宣传 | 5  |
| 近三年内无较大安全事故发生 | 10  |

**6. 城市商旅文综合体**

**6.1城市商旅文综合体必须具备以下基本条件**

1. 以城市本地居民休闲需求为依托的城市休闲特色商业区，一般位于城市市中心或者交通便捷的城市近郊

2. 文化创意、休闲娱乐、旅游会展等业态总占比不低于50%

3. 项目建筑及运营管理应符合现行国家消防、安全、卫生、环境保护等法规和标准。

4. 证照齐全，旅游服务场所具备旅游或相关经营许可证。

**6.2城市商旅文综合体**评价指标

**6.2.1土地利用**

6.2.1.1 城市商旅文综合体所在地理区位评价应包括下列内容：

1. 位于城市核心商业区
2. 位于城市核心商务区
3. 位于城市文教科研信息产业聚集区
4. 位于城市交通完善便捷成熟商业区

6.2.1.2 城市商旅文综合体的项目建筑规模应包括下列内容：

1. ≥50万平方米
2. ≥20万平方米，且＜50万平方米
3. ＜20万平方米

6.2.1.3 城市商旅文综合体的运营物业建筑面积占比评价应包括下列内容：

1. ≥85%
2. ≥70%，且＜85%
3. ≥50%，且＜70%

**6.2.2 区域经济水平**

6.2.2.1 城市商旅文综合体所在城市GDP的评价应包括下列内容：

1. ≥10000亿元
2. ≥5000亿元，且＜10000亿元
3. ＜5000亿元

6.2.2.2项目所在城市人均GDP的评价应包括下列内容：

1. ＞15000美元
2. ≥10000美元，且＜15000美元
3. ＜10000美元

6.2.2.3项目所在城市第三产业占GDP比重的评价应包括下列内容：

1. ≥55%
2. ≥40%，且＜55%
3. ＜40%

6.2.2.4项目所在城市人均可支配收入的评价应包括下列内容：

1. ≥40000元
2. ≥30000元，且＜40000亿元
3. ≥10000元，且＜30000亿元
4. ＜10000元

6.2.2.5项目所在城市社会零售总额的评价应包括下列内容：

1. ≥4000亿元
2. ≥2500亿元，且＜4000亿元
3. ≥1000亿元，且＜2500亿元
4. ＜1000亿元

6.2.2.6项目所在城市人口规模的评价应包括下列内容：

1. ≥1000万人
2. ≥800万人，且＜1000万人
3. ≥500万人，且＜800万人
4. ＜500万人

6.2.2.7项目所在城市年游客接待量的评价应包括下列内容：

1. ≥10000万人次
2. ≥5000万人次，且＜10000万人次
3. ≥2000万人次，且＜5000万人次
4. ＜2000万人次

6.2.2.8项目所在城市旅游公共服务完善程度的评价应包括下列内容：

1. 项目所在区域主要交通枢纽站和商业区都有标识规范和环境舒适的旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。

 2. 项目所在区域有旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施

**6.2.3 交通条件**

6**.2.3**.1城市商旅文综合体项目周边交通条件的评价应包括下列内容：

1. 临近城市高速路、快速路及快速环路，非常方便到达
2. 临近城市环路、便捷的城市主干道，方便到达
3. 临近城市主干道、便捷的次干道，方便到达
4. 临近城市次干道，基本方便到达

6**.2.3**.2 项目公交条件的评价应包括下列内容：

1. 500m内不少于5条公交线路站点
2. 500m内5条以下公交线路站点

6**.2.3**.3 项目轨道交通条件的评价应包括下列内容：

1. 轨道交通换乘站上盖两条或两条以上线路
2. 轨道交通换乘站上盖一条线路
3. 距轨道站步行距离500m以内
4. 距轨道站步行距离500m-800m
5. 距轨道站步行距离800m以上

6**.2.3**.4 项目城际铁路交通条件的评价应包括下列内容：

1. 距高铁站或动车站10km-15km
2. 距高铁站或动车站15km-20km
3. 距高铁站或动车站20km-25km

6**.2.3**.5 项目城市航空交通条件的评价应包括下列内容：

1. 距离机场20km-30km
2. 距离机场30km-40km
3. 距离机场40km-50km

6**.2.3**.6 项目内部场地交通组织的评价应包括下列内容：

1. 采用“人、车分流”原则组织场地交通，且人行与车行有效隔离，无明显干扰
2. 采用“客、货分流”原则组织场地交通，且人行与车行有效隔离，无明显干扰
3. 场地内各项交通标识清楚醒目，易于识别，各类通行道路宽度适宜、行（驶）走顺畅
4. 设贵宾机动车出入接泊专用区
5. 设出租车接泊专用车位
6. 设货运机动车接泊专用车位区
7. 设货运专用装卸场地，物品可由场地直接进入室内货梯
8. 清运垃圾的车行道隐蔽，且不产生二次污染

6**.2.3**.7 项目场地交通便捷性的评价应包括下列内容：

1. 距离较远的产品之间设穿梭巴士/电瓶车，定时发车和按需发车相结合
2. 提供类型多样的代步工具租赁服务
3. 代步工具租赁网络完善、支持区内异地还车等便捷性服务
4. 交通秩序良好，无交通拥堵，无游客长时间滞留等候

6**.2.3**.8 项目人行交通出入口的评价应包括下列内容：

1. 场地的三面及以上设有可供人行的出入口，并可以直接通向城市道路
2. 场地的两面设有可供人行的出入口，并可分别直接通向城市道路
3. 非机动车不与机动车混行

6**.2.3**.9 项目车行交通出入口的评价应包括下列内容：

1. 场地中设有两个及以上车行出入口，并可分别直接导入城市干道
2. 场地中设有两个及以上车行出入口，并可分别直接导入城市干道与次干道
3. 场地中设有两个及以上车行出入口，并可分别导入城市次干道

6**.2.3**.10 项目无障碍通行条件的评价应包括下列内容：

1. 场地内设无障碍通道、残疾人停车位
2. 无障碍通道、残疾人停车位、无障碍出入口等标识清楚、位置明显
3. 无障碍标识符合国家现行相关标准规定

6**.2.3**.11 项目停车场停车数量的评价应包括下列内容：

1. 配有充足的停车位，停车位数量按1辆/100㎡配置（不宜超出此标准），且地下或室内停车位数量不少于总停车位数量的2/3
2. 配有充足的停车位，停车位数量大于或等于0.6辆/100㎡配置（不宜超出此标准），且地下或室内停车位数量不少于总停车位数量的2/3
3. 配有充足的停车位，停车位数量小于0.6辆/100㎡配置（不宜超出此标准），且地下或室内停车位数量不少于总停车位数量的2/3
4. 非机动车（自行车及电动车）车位配置合理，且不少于1辆/100㎡

6**.2.3**.12 项目停车场设计的评价应包括下列内容：

1. 机动车停车库出入口明确，机动车出入坡道与场地内机动车道接入顺畅，通行中无视线盲区
2. 机动车坡道宽度舒适，行驶顺畅，无窘迫感
3. 非机动车道与城市道路慢车道和自行车库出入链接顺畅
4. 停车场与停车库内功能空间识别性强，光线充足，方便行驶与存取车辆
5. 停车库（场）设主、次车道，主车道与次车道（存、取车道）各自独立，互不干扰
6. 停车位与车道布置与存、取车的人流出入方向一致，不造成绕行或跨越车位进出
7. 车库坡道采用有效排水措施，大雨时不对车库正常使用造成影响

**6.2.4 资源利用**

6.2.4.1 旅游资源影响力的评价应包括下列内容：

1. 项目地块拥有国际知名的旅游核心吸引力
2. 项目地块拥有全国知名的旅游核心吸引力
3. 项目地块拥有全省/市知名的旅游核心吸引力

6.2.4.2 旅游资源数量的评价应包括下列内容：

1. ≥5种
2. 4种
3. 3种

6.2.4.3 文化资源的评价应包括下列内容：

1. 项目地块拥有深厚的历史文化底蕴，且较好地保存着历史重要事件遗迹和名人遗物
2. 项目地块具有良好的文化创意基础，在文化领域具有较高的知名度

6.2.5 产品品质

6.2.5.1 规划建设的评价应包括下列内容：

1. 边界明确
2. 形象鲜明、立意高且清晰
3. 规划设计延续性好
4. 各项开发建设均很好的贯彻了规划设计条件

6.2.5.2 建筑布局的评价应包括下列内容：

1. 功能布局合理，选址及布局模式顺应自然地形地貌
2. 功能布局比较合理，选址及布局模式对自然地形地貌有一定改变
3. 功能布局一般，选址及布局模式对局部自然地形地貌有较大的改变

6.2.5.3 动线组织的评价应包括下列内容：

1. 游线组织合理，极具趣味性与辨识性
2. 街区总长度合适，中间设有足够的休息设施
3. 街道内街宽度舒适，高峰期不拥堵

6.2.5.4 空间个性化和趣味性的评价应包括下列内容：

1. 通过合理的位置安排、空间形态与气氛设计吸引和引导人群
2. 通过设计和装饰，形成旅游吸引力

6.2.5.5 单体建筑风貌的评价应包括下列内容：

1. 规划组织合理，尺度宜人（街道宽度与界面高度）
2. 建筑与环境有机融合，主体设计大方、谐调，具有突出的艺术性或地域文化内涵
3. 主体设计具有城市空间标识性作用，与城市空间融为一体
4. 有采用最新的环境技术和材料

6.2.5.6 已开发用地的平均绿地率的评价应包括下列内容：

1. ≥50%
2. ≥45%
3. ≥40%，且＜45%
4. ≥35%，且＜40%

6.2.5.7 项目景观环境的评价应包括下列内容：

1. 绿地规划有助于形成领域感，设有可提供休闲的绿地
2. 绿化具有艺术性，配合主题文化
3. 景观小品与雕塑设计风格与建筑风貌相协调
4. 景观小品形成有特色的景观标志，成为城市景观环境的有机组成部分

6.2.5.8 项目亮化设计的评价应包括下列内容：

1. 亮化设计体现特点，成为城市夜景标识性景观
2. 结合不同部位与使用功能，通过亮化设计，方便出入并与城市交通衔接顺畅

6.2.5.9 项目游憩功能的评价应包括下列内容：

1. 游憩项目多样化，内容丰富，能提供长期性、可持续吸引游客的娱乐休闲服务
2. 游憩项目参与度高，具有趣味性、游戏性，能激发客群探索谷，能吸引广泛的客群
3. 核心吸引物具有完整、复原度高、鲜明的地方性、民族性或主题性
4. 核心吸引物新奇度高，可替代性低，是引领创新性产品

6.2.5.10 项目购物功能的评价应包括下列内容：

1. 商业形态丰富，大型店铺与小型店铺搭配合理，拥有有很强聚客力的品牌或店铺集合
2. 商业服务品质高，商家与服务人员态度亲切、经营诚实
3. 购物环境良好，各商家店面设计切合主题、设计精美、材料适宜、施工精致
4. 商品特色鲜明，核心产品主题明确，并注重创新设计

6.2.5.11 项目餐饮功能的评价应包括下列内容：

1. 层次丰富，价格高、中、低段搭配比例适宜
2. 类型多元，多种经营形式搭配，如大型中式酒楼、中式风味餐厅、西餐厅、中西式快餐、咖啡馆、中式茶馆、酒吧、西点面包店、休闲食品
3. 品质优良，餐饮卫生、健康、口味纯正
4. 服务良好，商家服务亲切、诚实、高效
5. 就餐环境舒适，店面设计切合主题、设计精美、材料适宜、施工精致

6.2.5.12 项目休闲娱乐功能的评价应包括下列内容：

1. 产品丰富，合理搭配电影院、电子游戏中心、大型KTV、溜冰场、大型健身中心、美容美体中心等产品
2. 层次结构合理，高、中、低档搭配比例适宜
3. 服务良好，商家服务亲切、诚实、高效
4. 休闲环境舒适，店面设计切合主题、设计精美、材料适宜、施工精致

**6.2.6 客户需求**

6.2.6.1年游客接待量的评价应包括下列内容：

1. ≥10万人次
2. ≥8万人次，且＜10万人次
3. ≥5万人次，且＜8万人次
4. ≥2万人次，且＜5万人次

6.2.6.2近三年游客接待量增速的评价应包括下列内容：

1. ≥20%
2. ≥10%，且＜20%
3. ＜10%

6.2.6.3外地（所在城市以外）客源占比的评价应包括下列内容：

1. ≥40%
2. ≥20%，且＜40%
3. ＜20%

6.2.6.4项目游客人均消费额的评价应包括下列内容：

1. ≥1000元/人
2. ≥500元/人，且＜1000元/人
3. ≥300元/人，且＜500元/人
4. ≥100元/人，且＜300元/人

**6.2.7 运营服务**

6.2.7.1项目投入总额的评价应包括下列内容：

1. ≥100亿元
2. ≥50亿元，且＜100亿元
3. ≥30亿元，且＜50亿元
4. ≥10亿元，且＜30亿元
5. ≥5亿元，且＜10亿元
6. ≥2亿元，且＜5亿元

6.2.7.2项目年营业额的评价应包括下列内容：

1. ≥1亿元
2. ≥5000万元，且＜1亿元
3. ≥3000万元，且＜5000万元
4. ≥1000万元，且＜3000万元
5. ＜1000万元

6.2.7.3管理机制的评价应包括下列内容：

1. 项目有科学完善的管理机制
2. 项目有采用现代化管理方式和技术
3. 项目有完善的管理政策

6.2.7.4项目服务管理的评价应包括下列内容：

1. 项目有专门的游客服务团队
2. 进入项目以后有周到的接待、引导、咨询等旅游服务
3. 项目内服务人员着装整洁且具有明显标识性，待客热情
4. 项目服务人员均接受过上岗培训，熟悉项目内部旅游服务设施与产品
5. 项目有专门针对老、孕、幼、残等特殊人群的服务与设施
6. 项目内旅游设施与服务的信息图形标志醒目，且设计符合国家现行相关标准
7. 项目内部各服务主体均按国家现关相关标准建立了服务质量管理体系，并加以实施
8. 项目设有专门的质量监督渠道，并公布在醒目位置。
9. 项目拥有自己的专门服务品牌

6.2.7.5新管理技术与服务技术应用的评价应包括下列内容：

1. 项目广泛采用信息化技术，如开发有独立的项目网站，区域内部WIFI信号覆盖等
2. 项目积极采用智能化技术，拥有先进的智能安保系统、自动控制系统等
3. 项目有其他新的管理和服务技术应用

**6.2.8 安全保障**

6.2.8.1设备设施的评价应包括下列内容：

1. 项目防灾救灾、急救医疗、消防卫生、安保防盗等安全配套设施完善，且定期保养，保证能安全运转。
2. 项目安全标志、标识齐全、醒目，重点部位和危险区域有安全警示牌。相关标志设置符合国家现行相关标准
3. 旅游产品或服务提供者经营的项目、使用的设施设备需取得合法安全资质，具备相应的案例保障能力

6.2.8.2规章制度的评价应包括下列内容：

1. 有健全的安全保障制度、安全管理和责任制度，明确规定领导、部门、员工各自的岗位安全职责
2. 有突发事件应急预案，且与当地相关政府部门的预案有效衔接
3. 有专门针对高风险项目和特殊群体的安全保障措施

6.2.8.3管理举措的评价应包括下列内容：

1. 设有专门的安全保障资金
2. 有专门的安全管理团队和应急救援队伍
3. 定期开展安全检查，及时消除事故隐患
4. 定期进行突发事件应急演练
5. 定期有针对性地对不同岗位的员工进行安全及应急知识教育培训
6. 有积极开展对游客的安全及应急知识宣传
7. 近三年内无较大安全事故发生

6.2.9 城市商旅文综合体评价标准评价规则应符合表6.2.9的规定

|  |
| --- |
| **城市商旅文综合体属性界定标准** |
| **评定项目** | **项目分值** | **评定分项** | **分项分值** | **定性定量指标** | **指标分值** |
| 1. 土地利用 | 80 | 1.1 地理区位 | 25 | 项目位于城市核心商业区 | 25  |
| 项目位于城市核心商务区 | (20) |
| 项目位于城市文教科研信息产业聚集区 | (15) |
| 项目位于城市交通完善便捷成熟商业区 | (10) |
| 1.2 项目建筑规模 | 20 | ≥50万平方米 | 20  |
| ≥20万平方米，且＜50万平方米 | (12) |
| ＜20万平方米 | (9) |
| 1.3 运营物业建筑面积占比 | 35 | ≥85% | 35  |
| ≥70%，且＜85% | (20) |
| ≥50%，且＜70% | (10) |
| 2.区域经济水平 | 130 | 2.1 项目所在城市GDP | 14 | ≥10000亿元 | 14  |
| ≥5000亿元，且＜10000亿元 | (10) |
| ＜5000亿元 | (6) |
| 2.2 项目所在城市人均GDP | 14 | ＞15000美元 | 14  |
| ≥10000美元，且＜15000美元 | (10) |
| ＜10000美元 | (6) |
| 2.3 项目所在城市第三产业占GDP比重 | 14 | ≥55% | 14  |
| ≥40%，且＜55% | (10) |
| ＜40% | (6) |
| 2.4 项目所在城市人均可支配收入 | 14 | ≥40000元 | 14  |
| ≥30000元，且＜40000亿元 | (10) |
| ≥10000元，且＜30000亿元 | (8) |
| ＜10000元 | (6) |
| 2.5 项目所在城市社会零售总额 | 14 | ≥4000亿元 | 14  |
| ≥2500亿元，且＜4000亿元 | (10) |
| ≥1000亿元，且＜2500亿元 | (8) |
| ＜1000亿元 | (6) |
| 2.6 项目所在城市人口规模 | 20 | ≥1000万人 | 20  |
| ≥800万人，且＜1000万人 | (15) |
| ≥500万人，且＜800万人 | (10) |
| ＜500万人 | (5) |
| 2.7 项目所在城市年游客接待量 | 20 | ≥10000万人次 | 20  |
| ≥5000万人次，且＜10000万人次 | (15) |
| ≥2000万人次，且＜5000万人次 | (10) |
| ＜2000万人次 | (5) |
| 2.8 项目所在城市旅游公共服务完善程度 | 20 | 项目所在区域主要交通枢纽站和商业区都有标识规范和环境舒适的旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。 | 10  |
| 项目所在区域有旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。 | 10  |
| 3.交通条件 | 130 | 3.1 项目周边交通条件 | 10 | 临近城市高速路、快速路及快速环路，非常方便到达 | 10  |
| 临近城市环路、便捷的城市主干道，方便到达 | (8) |
| 临近城市主干道、便捷的次干道，方便到达 | (6) |
| 临近城市次干道，基本方便到达 | (5) |
| 3.2 项目公交条件 | 8 | 500m内不少于5条公交线路站点 | 8  |
| 500m内5条以下公交线路站点 | (5) |
| 3.3 项目轨道交通条件 | 12 | 轨道交通换乘站上盖两条或两条以上线路 | 12  |
| 轨道交通换乘站上盖一条线路 | (10) |
| 距轨道站步行距离500m以内 | (8) |
| 距轨道站步行距离500m-800m | (6) |
| 距轨道站步行距离800m以上 | (4) |
| 3.4 项目城际铁路交通条件 | 9 | 距高铁站或动车站10km-15km | 9  |
| 距高铁站或动车站15km-20km | (7) |
| 距高铁站或动车站20km-25km | (5) |
| 3.5 项目城市航空交通条件 | 6 | 距离机场20km-30km  | 6  |
| 距离机场30km-40km | (4) |
| 距离机场40km-50km | (2) |
| 3.6 项目内部场地交通组织 | 25 | 采用“人、车分流”原则组织场地交通，且人行与车行有效隔离，无明显干扰 | 6  |
| 采用“客、货分流”原则组织场地交通，且人行与车行有效隔离，无明显干扰 | 6  |
| 场地内各项交通标识清楚醒目，易于识别，各类通行道路宽度适宜、行（驶）走顺畅 | 6  |
| 设贵宾机动车出入接泊专用区 | 1  |
| 设出租车接泊专用车位 | 3  |
| 设货运机动车接泊专用车位区 | 1  |
| 设货运专用装卸场地，物品可由场地直接进入室内货梯 | 1  |
| 清运垃圾的车行道隐蔽，且不产生二次污染 | 1  |
| 3.7 项目场地交通便捷性 | 10 | 距离较远的产品之间设穿梭巴士/电瓶车，定时发车和按需发车相结合 | 4  |
| 提供类型多样的代步工具租赁服务 | 2  |
| 代步工具租赁网络完善、支持区内异地还车等便捷性服务 | 2  |
| 交通秩序良好，无交通拥堵，无游客长时间滞留等候 | 2  |
| 3.8 项目人行交通出入口 | 5 | 场地的三面及以上设有可供人行的出入口，并可以直接通向城市道路 | 4  |
| 场地的两面设有可供人行的出入口，并可分别直接通向城市道路 | (3) |
| 非机动车不与机动车混行 | 1  |
| 3.9 项目车行交通出入口 | 5 | 场地中设有两个及以上车行出入口，并可分别直接导入城市干道 | 5  |
| 场地中设有两个及以上车行出入口，并可分别直接导入城市干道与次干道 | (4) |
| 场地中设有两个及以上车行出入口，并可分别导入城市次干道 | (3) |
| 3.10 项目无障碍通行条件 | 5 | 场地内设无障碍通道、残疾人停车位 | 2  |
| 无障碍通道、残疾人停车位、无障碍出入口等标识清楚、位置明显 | 2  |
| 无障碍标识符合国家现行相关标准规定 | 1  |
| 3.11 项目停车场停车数量 | 15 | 配有充足的停车位，停车位数量按1辆/100㎡配置（不宜超出此标准），且地下或室内停车位数量不少于总停车位数量的2/3 | 10  |
| 配有充足的停车位，停车位数量大于或等于0.6辆/100㎡配置（不宜超出此标准），且地下或室内停车位数量不少于总停车位数量的2/3 | (8) |
| 配有充足的停车位，停车位数量小于0.6辆/100㎡配置（不宜超出此标准），且地下或室内停车位数量不少于总停车位数量的2/3 | (6) |
| 非机动车（自行车及电动车）车位配置合理，且不少于1辆/100㎡ | 5  |
| 3.12 项目停车场设计 | 20 | 机动车停车库出入口明确，机动车出入坡道与场地内机动车道接入顺畅，通行中无视线盲区 | 5  |
| 机动车坡道宽度舒适，行驶顺畅，无窘迫感 | 3  |
| 非机动车道与城市道路慢车道和自行车库出入链接顺畅 | 2  |
| 停车场与停车库内功能空间识别性强，光线充足，方便行驶与存取车辆 | 2  |
| 停车库（场）设主、次车道，主车道与次车道（存、取车道）各自独立，互不干扰 | 3  |
| 停车位与车道布置与存、取车的人流出入方向一致，不造成绕行或跨越车位进出 | 3  |
| 车库坡道采用有效排水措施，大雨时不对车库正常使用造成影响 | 2  |
| 4.资源利用 | 80 | 4.1 旅游资源影响力 | 25 | 项目地块拥有国际知名的旅游核心吸引力 | 25  |
| 项目地块拥有全国知名的旅游核心吸引力 | (20) |
| 项目地块拥有全省/市知名的旅游核心吸引力 | (15) |
| 4.2 旅游资源数量 | 20 | ≥5种 | 20  |
| 4种 | (15) |
| 3种 | (10) |
| 4.3 文化资源 | 35 | 项目地块拥有深厚的历史文化底蕴，且较好地保存着历史重要事件遗迹和名人遗物 | 20  |
| 项目地块具有良好的文化创意基础，在文化领域具有较高的知名度 | 15  |
| 5.产品品质 | 200 | 5.1 规划建设 | 40 | 边界明确 | 10  |
| 形象鲜明、立意高且清晰 | 10  |
| 规划设计延续性好 | 10  |
| 各项开发建设均很好的贯彻了规划设计条件 | 10  |
| 5.2 建筑布局 | 15 | 功能布局合理，选址及布局模式顺应自然地形地貌 | 15  |
| 功能布局比较合理，选址及布局模式对自然地形地貌有一定改变 | (10) |
| 功能布局一般，选址及布局模式对局部自然地形地貌有较大的改变 | (5) |
| 5.3 动线组织 | 15 | 游线组织合理，极具趣味性与辨识性 | 5  |
| 街区总长度合适，中间设有足够的休息设施 | 5  |
| 街道内街宽度舒适，高峰期不拥堵 | 5  |
| 5.4 空间个性化和趣味性 | 10 | 通过合理的位置安排、空间形态与气氛设计吸引和引导人群 | 5  |
| 通过设计和装饰，形成旅游吸引力 | 5  |
| 5.5 单体建筑风貌 | 20 | 规划组织合理，尺度宜人（街道宽度与界面高度） | 5  |
| 建筑与环境有机融合，主体设计大方、谐调，具有突出的艺术性或地域文化内涵 | 5  |
| 主体设计具有城市空间标识性作用，与城市空间融为一体 | 5  |
| 有采用最新的环境技术和材料 | 5  |
| 5.6 已开发用地的平均绿地率 | 8 | ≥50% | 8  |
| ≥45% | (6) |
| ≥40%，且＜45% | (4) |
| ≥35%，且＜40% | (2) |
| 5.7 项目景观环境 | 8 | 绿地规划有助于形成领域感，设有可提供休闲的绿地 | 2  |
| 绿化具有艺术性，配合主题文化 | 2  |
| 景观小品与雕塑设计风格与建筑风貌相协调 | 2  |
| 景观小品形成有特色的景观标志，成为城市景观环境的有机组成部分 | 2  |
| 5.8 项目亮化设计 | 4 | 亮化设计体现特点，成为城市夜景标识性景观 | 2  |
| 结合不同部位与使用功能，通过亮化设计，方便出入并与城市交通衔接顺畅 | 2  |
| 5.8 项目游憩功能 | 20 | 游憩项目多样化，内容丰富，能提供长期性、可持续吸引游客的娱乐休闲服务 | 5  |
| 游憩项目参与度高，具有趣味性、游戏性，能激发客群探索谷，能吸引广泛的客群 | 5  |
| 核心吸引物具有完整、复原度高、鲜明的地方性、民族性或主题性 | 5  |
| 核心吸引物新奇度高，可替代性低，是引领创新性产品 | 5  |
| 5.9 项目购物功能 | 20 | 商业形态丰富，大型店铺与小型店铺搭配合理，拥有有很强聚客力的品牌或店铺集合 | 5  |
| 商业服务品质高，商家与服务人员态度亲切、经营诚实 | 5  |
| 购物环境良好，各商家店面设计切合主题、设计精美、材料适宜、施工精致 | 5  |
| 商品特色鲜明，核心产品主题明确，并注重创新设计 | 5  |
| 5.10 项目餐饮功能 | 20 | 层次丰富，价格高、中、低段搭配比例适宜 | 4  |
| 类型多元，多种经营形式搭配，如大型中式酒楼、中式风味餐厅、西餐厅、中西式快餐、咖啡馆、中式茶馆、酒吧、西点面包店、休闲食品 | 4  |
| 品质优良，餐饮卫生、健康、口味纯正 | 4  |
| 服务良好，商家服务亲切、诚实、高效 | 4  |
| 就餐环境舒适，店面设计切合主题、设计精美、材料适宜、施工精致 | 4  |
| 5.11 休闲娱乐功能 | 20 | 产品丰富，合理搭配电影院、电子游戏中心、大型KTV、溜冰场、大型健身中心、美容美体中心等产品 | 5  |
| 层次结构合理，高、中、低档搭配比例适宜 | 5  |
| 服务良好，商家服务亲切、诚实、高效 | 5  |
| 休闲环境舒适，店面设计切合主题、设计精美、材料适宜、施工精致 | 5  |
| 6. 客户需求 | 80 | 6.1 年游客接待量 | 20 | ≥10万人次 | 20  |
| ≥8万人次，且＜10万人次 | (15) |
| ≥5万人次，且＜8万人次 | (10) |
| ≥2万人次，且＜5万人次 | (5) |
| 6.2 近三年游客接待量增速 | 15 | ≥20% | 15  |
| ≥10%，且＜20% | (10) |
| ＜10% | (5) |
| 6.3 外地（所在城市以外）客源占比 | 15 | ≥40% | 15  |
| ≥20%，且＜40% | (10) |
| ＜20% | (5) |
| 6.4 项目游客人均消费额 | 30 | ≥1000元/人 | 30  |
| ≥500元/人，且＜1000元/人 | (20) |
| ≥300元/人，且＜500元/人 | (10) |
| ≥100元/人，且＜300元/人 | (5) |
| 7. 运营服务 | 180 | 7.1 项目投入总额 | 20 | ≥100亿元 | 20  |
| ≥50亿元，且＜100亿元 | (15) |
| ≥30亿元，且＜50亿元 | (12) |
| ≥10亿元，且＜30亿元 | (8) |
| ≥5亿元，且＜10亿元 | (6) |
| ≥2亿元，且＜5亿元 | (4) |
| 7.2 项目年营业额 | 25 | ≥1亿元 | 25  |
| ≥5000万元，且＜1亿元 | (20) |
| ≥3000万元，且＜5000万元 | (15) |
| ≥1000万元，且＜3000万元 | (10) |
| ＜1000万元 | (5) |
| 7.3 管理机制 | 25 | 项目有科学完善的管理机制 | 10  |
| 项目有采用现代化管理方式和技术 | 10  |
| 项目有完善的管理政策 | 5  |
| 7.4 项目服务管理 | 80 | 项目有专门的游客服务团队 | 10  |
| 进入项目以后有周到的接待、引导、咨询等旅游服务 | 10  |
| 项目内服务人员着装整洁且具有明显标识性，待客热情 | 5  |
| 项目服务人员均接受过上岗培训，熟悉项目内部旅游服务设施与产品 | 10  |
| 项目有专门针对老、孕、幼、残等特殊人群的服务与设施 | 10  |
| 项目内旅游设施与服务的信息图形标志醒目，且设计符合国家现行相关标准 | 10  |
| 项目内部各服务主体均按国家现关相关标准建立了服务质量管理体系，并加以实施 | 5  |
| 项目设有专门的质量监督渠道，并公布在醒目位置。 | 10  |
| 项目拥有自己的专门服务品牌 | 10  |
| 7.5 新管理技术与服务技术应用 | 30 | 项目广泛采用信息化技术，如开发有独立的项目网站，区域内部WIFI信号覆盖等 | 10  |
| 项目积极采用智能化技术，拥有先进的智能安保系统、自动控制系统等 | 10  |
| 项目有其他新的管理和服务技术应用 | 10  |
| 8.安全保障 | 120 | 8.1 设备设施 | 40 | 项目防灾救灾、急救医疗、消防卫生、安保防盗等安全配套设施完善，且定期保养，保证能安全运转。 | 20  |
| 项目安全标志、标识齐全、醒目，重点部位和危险区域有安全警示牌。相关标志设置符合国家现行相关标准 | 10  |
| 旅游产品或服务提供者经营的项目、使用的设施设备需取得合法安全资质，具备相应的案例保障能力 | 10  |
| 8.2 规章制度 | 20 | 有健全的安全保障制度、安全管理和责任制度，明确规定领导、部门、员工各自的岗位安全职责 | 10  |
| 有突发事件应急预案，且与当地相关政府部门的预案有效衔接 | 5  |
| 有专门针对高风险项目和特殊群体的安全保障措施 | 5  |
| 8.3 管理举措 | 60 | 设有专门的安全保障资金 | 10  |
| 有专门的安全管理团队和应急救援队伍 | 5  |
| 定期开展安全检查，及时消除事故隐患 | 10  |
| 定期进行突发事件应急演练 | 10  |
| 定期有针对性地对不同岗位的员工进行安全及应急知识教育培训 | 10  |
| 有积极开展对游客的安全及应急知识宣传 | 5  |
| 近三年内无较大安全事故发生 | 10  |

**条文说明**

1. **总 则**

**1.01**随着我国经济的快速发展，人民生活水平有了很大提高，旅游消费逐渐成为日常生活的常态。近几年来，旅游业增加值占全国GDP的比重逐年提高，中国旅游产业进入了高速发展阶段，与此同时，旅游地产也逐年升温。现阶段，旅游地产仍处于发展初期，各地方政府以及房地产开发企业看好旅游地产的市场前景，但由于缺乏对旅游经济的系统研究和市场运营经验，很多地方出现盲目开发、过渡开发而造成的资源浪费、环境破坏、无产品特色，使得投资无法得到应有的回报。

旅游地产涵盖范围广，由于依托的旅游资源各异，产品的表现形式多样，但截至目前为止由于没有旅游地产相应的建设标准、法规条例出台，很多相关管理机构延用住宅建设、规划的标准，制约并一定程度上影响了旅游地产健康、有序的发展。

作为行业组织，我们从推进行业健康有序发展的角度，对我国旅游地产进行系统的梳理，同时参考国内外旅游地产的成功经验，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于所有依托周边丰富的旅游资源而建的、有别于传统住宅项目的融旅游、休闲、度假、居住为一体的置业项目的分类评价。

1.0.3 本标准从从游客实际需求和体验感受的角度出发，引导旅游地产项目的规划、建设、运营和服务适应旅游消费市场的需要，从而实现旅游地产保值增值的目标。

1.0.4 为满足旅游、养生、休闲、游乐等不同的旅游消费需求，旅游地产的表现形态多样， 以地块属性及其市场辐射范围为线索，对旅游地产项目进行系统的梳理，将旅游地产划分为：目的地型度假综合体、城郊休闲旅游地产、城市商旅文综合体三大类型，并对每个类别建立评价指标系统。

**1.0.5**旅游地产评价必达项指标是对应类别的旅游地产项目必须具备前提条件。

**1.0.6**对于国家现行的法律、法规必须遵守，是本标准的适用前提条件，有关内容不在本标准中重复出现。

　　例如：安全性是建筑物建成使用的必要前提，必须符合国家相应的标准。所以不需要在标准中重复说明。

2. 术语

**2.0.1目的地度假综合体**

是指位于全国知名旅游城市、知名旅游度假区内或新兴旅游度假区，以省外游客度假需求为主，以大型建筑或景观带为载体，以较长的适游期为特色，通过整合项目内部资源，借势周边旅游项目，满足游客个性化、多样化需求的度假综合项目。

**2.0.2 城郊休闲游憩地产**

是指位于城市周边，既能满足居住需求，也能满足休闲旅游需求的旅游地产项目。此类项目的客户的单次停留时间通常为2—3天，项目本身也有可能随着区域的发展而向城市住宅转变。

**2.0.3 城市商旅文综合体**

是指位于城市市中心或者交通便捷的城市近郊，以城市本地居民休闲需求为主，以大型建筑或景观带为载体，通过对建筑或景观进行功能分区，以文化作为吸引物，以旅游带动人流，以商业促进消费，在旅游和购买活动中实现文化和商业的价值，最终推动文化、商业和旅游相互渗透、高度融合式发展的街区群体。

3. 基本规定；

**3.1.评价条件**

**3.1.1**投入使用满一年是指参评旅游地产项目的各个系统应正常运行一个连续完整的周期。如空调系统经过一个连续完整的采暖和制冷周期、运营服务团队经过一年四季的运转磨合等。

3.1.2所有区域应达到同一等级的建设质量标准和管理要求是指项目整体品质应一致均好。

**3.1.3**完整合规的建设、运营、服务文件资料档案包括竣工图纸及说明、维修及更新改造图纸及说明、设备设施运行等运营服务记录、使用者反馈意见等。

**3.2评价体系和评价方法**

3.2.4由于本标准评定内容涉及范围比较广，在保证评价内容的完整性、客观性和实操性的前提下，每个部分评价项目的评分采取分档打分和不分档打分两种方式。

1. 分档打分的子项有以下情况：

为防止同一子项重复得分，较低档的分值用括弧（ ）表示，该子项只取其中一个分值，不重复得分。

例如：目的地型度假综合体评价指标中4.2.1土地利用评价的第一项项目所在“地理区位”，如果项目“项目位于旅游城市的核心旅游区”得25分，如果“项目位于知名旅游度假区”得15份，如果“项目位于旅游城市的新兴旅游区”得10分。

|  |
| --- |
| **目的地度假综合体项目等级评定标准** |
| **评定项目** | **项目分值** | **评定分项** | **分项分值** | **定性定量指标** | **指标分值** |
| 1.土地利用 | 80 | 1.1 地理区位 | 25 | 项目位于旅游城市的核心旅游区 | 25  |
| 项目位于知名旅游度假区 | (15) |
| 项目位于旅游城市的新兴旅游区 | (10) |

2. 不分档打分的子项，只有得分和不得分两种选择。

例如目的地型度假综合体评价指标中4.2.3交通条件评价指标中，4.2.3.2 项目周边交通条件，每符合一项，加上相对应的分值，满分为30分。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.交通条件 | 120 | 3.2 项目周边交通条件 | 30 | 项目临近城市高速路、快速路有快速环路，到达非常便捷 | 10  |
| 项目与最近的交通枢纽（机场、港口、火车站）距离≤20公里，且正常车程时间≤0.5小时 | 5  |
| 项目与城市核心旅游景区/项目之间的距离≤40公里，且正常车程时间≤1小时 | 5  |
| 项目直径1公里以内，有醒目的项目交通指引标识 | 10  |

**4.目的地型度假综合体评价标准**

4.2.1 土地利用

1. 地理区位

（1）旅游城市的核心旅游区：是指旅游大中城市的发育程度高，基础设施完善，在世界范围内具有一定的知名度的景区，是一个城市的主要旅游形象。

（2）知名旅游度假区：是指旅游发育程度较高，基础设施较为完善，在国内具有一定知名度的，以度假为主要功能的旅游区。

（3）新兴旅游度假区：是指近年开发的，发展速度较快的，基础设施逐渐趋于完善的，在省（区）内具有一定知名度的，以度假为主要功能的旅游区。

2. 项目占地面积

项目用地面积是征地面积,是实际买地的面积,是规划道路红线内(实际是市政路边绿化带靠小区边内)的面积。

3. 旅游与商服用地占比

旅游与商业服务用地在项目中的占地比重。

4. 运营物业建筑面积占比

指的是由一家或其关联方进行运营管理的物业建筑面积。运营管理权的集中有益于综合体的保值增值，有效地保证运营质量。

4.2.2 区域环境

4.2.2.1 项目所在城市游客接待量、游客逗留时间、游客人均消费

游客接待量表示项目所在城市对游客的知名度以及项目的发展潜力，游客逗留时间表示项目所在城市吸引力，游客人均消费表示项目所在城市的旅游业发展水平以及项目的营利能力。

4.2.2.4 项目所在城市有全球闻名的旅游吸引物、全国闻名的旅游吸引物

全球闻名的旅游吸引物主要指具有世界知名度的景区，如世界文化遗产、世界自然遗产、世界文化与自然双遗产、世界地质公园、国家5A级景区等，

全国闻名的旅游吸引物主要是指具有全国知名度的景区，如国家4A级景区、国家水利风景区、国家地质公园等。

4.2.3 交通条件

4.2.3.1 项目所在城际交通条件

国际机场、民用机场的吞吐量是指进出机场的人数总和；

火车站旅客发送量是指火车站向外发送游客的数量。

4.2.3.4泊车条件

在旅游旺季以及高峰期，项目要有足够的停车场，停车场的建设要符合国家规范。

4.2.4 资源利用

4.2.4.1 项目内部旅游资源种类

根据《旅游资源分类 调查与评价》(GBT18972-2003)，旅游资源可以分为8大主类，31亚类以及155种基本类型。项目内部旅游资源种类是指主类的种类。

4.2.4.2项目内部核心旅游资源的品质

根据《旅游资源分类 调查与评价》(GBT18972-2003)，旅游资源的品质是指项目内部最核心旅游资源单体的等级。

4.2.4.3项目周边（10公里范围以内）的旅游项目数量

指项目周边（10公里范围以内）的景区景点以及具有旅游功能的区域。

4.2.5 项目品质

4.2.5.1 项目定位与规划设计

项目要根据资源特征以及市场需求进行规划设计，项目整体规划与产品设计要能得到很好地执行。

4.2.6.2 项目年游客接待量增长速度

与项目上一年的游客接待量相比当年的增长速度。

4.2.6.3 项目游客次均消费额

游客此次度假来此项目的消费额。

4.2.6.4项目游客年均停留时间

项目游客年均停留时间=所有游客的停留时间/游客人次

4.2.7运营服务

4.2.7.3项目管理机制

1、科学与健全的管理组织架构，严谨的管理机制，执行力强；

2、管理理念、运营模式具有一定的示范引领性；

3、市场营销、质量、卫生、环保、统计等规章制度健全；

5.城郊休闲游憩地产

5.2.1.1地理区位评价

本标准结合目前我国城郊休闲游憩地产的发展大多和城市等级密切联系，应按照项目所在区域等级加以评价。

1.一线城市是指在全国政治、经济等社会活动中处于重要地位并具有主导作用和辐射带动能力的大都市。中国大陆的一线城市一般指北京、上海、广州、深圳。

2.省会城市是省行政中心（政府驻地）。中国的省会为国家一级行政区，一般为省的政治、经济、科教、文化中心。

3.二线城市多数都是中东部地区的省会城市、沿海开放城市和经济发达的地级市。从现代的城市意义上讲，这些城市往往有一定的经济基础，商业活跃度相对强，对大公司、大品牌和优秀人才有一定的吸引力，它们也正在或者即将成为未来几年大公司布局的重点。

5.2.1.2规模占地

城郊休闲游憩地产大部分是新建项目。

其规模占地是指旅游用地、商服用地、居住用地及必要的交通等部分的占地面积之和。

5.2.1.3城郊休闲游憩地产的旅游用地是指在其中满足休闲旅游需求的用地，商服用地是指在主题商业、酒店等相关配套商业用地。

5.2.1.4城郊休闲游憩地产的运营物业建筑面积，指的是有一家或者其关联方进行运营管理的物业建筑面积。运营管理权的集中有益于城市休闲游憩地产的保值和增值，有效地保证运营质量。

**5.2.2区位环境**

5.2.2.1城市城镇居民人均可支配收入是指反映居民家庭全部现金收入能用于安排家庭日常生活的那部分收入。它是家庭总收入扣除交纳的所得税、个人交纳的社会保障费以及调查户的记账补贴后的收入。计算公式为：人均可支配收入=（家庭总收入- 交纳的所得税- 个人交纳的社会保障支出- 记帐补贴）/家庭人口。

5.2.2.3城市常住人口是指全年经常在家或在家居住6个月以上，而且经济和生活与本户连成一体的人口。外出从业人员在外居住时间虽然在6个月以上，但收入主要带回家中，经济与本户连为一体，仍视为家庭常住人口；在家居住，生活和本户连成一体的国家职工、退休人员也为家庭常住人口。但是现役军人、中专及以上(走读生除外)的在校学生、以及常年在外(不包括探亲、看病等)且已有稳定的职业与居住场所的外出从业人员，不算家庭常住人口。

5. 2.2.4恩格尔系数是食品支出总额占个人消费支出总额的比重。其主要内容是指一个家庭或个人收入越少，用于购买生存性的食物的支出在家庭或个人收入中所占的比重就越大。对一个国家而言，一个国家越穷，每个国民的平均支出中用来购买食物的费用所占比例就越大。恩格尔系数则由食物支出金额在总支出金额中所占的比重来最后决定。恩格尔系数达59%以上为贫困，50-59%为温饱，40-50%为小康，30-40%为富裕，低于30%为最富裕。

5.2.2.5项目所在区域旅游公共服务公共服务完善程度评价应包括：

1.项目所在的公交站点、停车场等交通枢纽和项目所在区域周边的主题商业、酒店、餐饮等商业区都有标识规范和环境舒适的旅游厕所、旅游咨询点等公共服务设施。

2.项目所在区域的公共服务设施包括旅游咨询点、救助中心、旅游厕所、公共电话、信箱、游客投诉站等。

**5.2.3交通条件**

5.2.3.1项目周边交通条件评价应包括下列内容：

1.车速为90km/h~120km/h的高速路，车速为80km/h的快速路和快速环路。

2. 高速公路是指能适应年平均昼夜小客车交通量为25000辆以上、专供汽车分道高速行驶、并全部控制出入的公路。

4.项目直径1公里以内，提供旅游景区（点）的中文名称、英文名称、旅游项目类别图案以及前往旅游景区（点）的方向和距离等信息，设在高速公路出口附近及通往旅游景区（点）各连接道路交叉口附近的道路交通指引标志。分为旅游景区（点）方向距离标志和旅游景区（点）方向标志两种。

5.2.3.2项目内部交通评价应包括下列内容：

1. 项目内部在道路上将人流与车流完全分隔开，互不干扰地各行其道。可设置人行天桥、人行过街地道，以及步行街、步行区等。

2. 城市道路等级分快速路、主干路、次干路、支路三级，各级红线宽度控制：快速路不小于40米，主干道30—40米，次干道20—24米，支路14—18米。

5. 无障碍通道是方便残疾人出行的专用通道。无障碍出入口是公交、地铁、城铁车站，火车站、[长途汽车](https://www.baidu.com/s?wd=%E9%95%BF%E9%80%94%E6%B1%BD%E8%BD%A6&tn=44039180_cpr&fenlei=mv6quAkxTZn0IZRqIHckPjm4nH00T1Y4uHw-uhRYrj64PHnYuyfk0ZwV5Hcvrjm3rH6sPfKWUMw85HfYnjn4nH6sgvPsT6KdThsqpZwYTjCEQLGCpyw9Uz4Bmy-bIi4WUvYETgN-TLwGUv3EPWc1PWfYPjndnjcYn1c3Pj6Y)客运站、客运码头出入口坡化处理；站台设行进盲道和提示盲道，轨道交通站台高度与车厢地板基本平齐；站内设有轮椅水平及垂直通道设施、低位售票口、无障碍厕所或厕位；主要车站设置盲文站牌和[电子信息](https://www.baidu.com/s?wd=%E7%94%B5%E5%AD%90%E4%BF%A1%E6%81%AF&tn=44039180_cpr&fenlei=mv6quAkxTZn0IZRqIHckPjm4nH00T1Y4uHw-uhRYrj64PHnYuyfk0ZwV5Hcvrjm3rH6sPfKWUMw85HfYnjn4nH6sgvPsT6KdThsqpZwYTjCEQLGCpyw9Uz4Bmy-bIi4WUvYETgN-TLwGUv3EPWc1PWfYPjndnjcYn1c3Pj6Y)提示牌，大型场所设置无障碍行进路线图和无障碍标志。

5.2.3.3项目泊车条件评价应包括下列内容：

停车与车库一般按照建筑面积，每100㎡配置0.6～1个机动车位，或每10000㎡配置60～100个机动车位。机动车停车位应包括地上与地下、室内与室外停车位的总和。针对城市的不同地区的交通流量，评价其停机动车停车位的配置标准取值有所不同。

**5.2.4资源利用**

5.2.4.1项目内部的旅游资源种类一般按形成条件分为两大基本类型，自然旅游资源和人文旅游资源。自然旅游资源分为三大类：（1）地文景观、（2）水域风光、（3）生物景观。人文旅游资源分为三类：（1）古迹与建筑类，如人类文化遗址，军事遗址，古城与古城遗址，现代城市与建筑，园林与景观建筑厅、台、楼、阁、塔等；（2）消闲、求知、健身场所与设施类，如博物馆、动物园、植物园、主题公园、体育中心、游乐场所、民俗风情、节日庆典及科学教育文化设施等；（3）购物类，如市场与购物中心、庙会、著名店铺、地方产品等。

5.2.4.2项目内部核心旅游资源的品质评价应包括下列内容：

1. 五级旅游资源是根据对旅游资源单体的评价，得分值域≥90分的旅游资源。五级旅游资源称为特品级旅游资源。

2.四级旅游资源根据对旅游资源单体的评价，得分值域≥75－89分的旅游资源。

3. 三级旅游资源根据对旅游资源单体的评价，得分值域≥60－74分的旅游资源。五级、四级、三级旅游资源被通称为优良级旅游资源。

5.2.4.4 旅游资源适游期指的是旅游资源单体开发后一年中可以接纳游客观赏和使用的天数。

5.2.5 产品品质

5.2.5.2

3. 动线设计是由交通空间构成的游线组织在商旅文综合体中主要承担三个任务：一是通过合理的位置安排、空间形态与气氛设计引导人群路线，烘托游览气氛；二是通过合理安排座椅区、过厅等休息区域，形成舒适的游览节奏；三是组织内部各流线，运用廊、街、扶梯和电梯等元素将人流及时地、有效地向水平和垂直两个方向分流，避免拥堵。

5.2.5.4建筑风貌是一个城市中局部或整体建筑的风格、形式、体量等具体表现在建筑样式、结构、施工工艺和工程技术等方面具有建筑艺术特色和科学价值；具有时代特色和地域特色。

5.2.6客户需求

5.2.6.1城郊休闲游憩地产是旅游资源、游憩设施、游憩活动、居住需求较集中的区域，主要位于城市郊区，其核心客源市场明确，一般为距离项目最近的区域中心城市。需要形成一定规模的门槛人口和吸引范围，要求有较大的游客量，有助于提高城市的品牌效应。

5.2.6.4项目的游客平均停留时间即平均停留天数。是指一定时期内平均每一个旅游者停留的天数。

5.2.7.3管理机制

1、科学与健全的管理组织架构，严谨的管理机制，执行力强；

2、管理理念、运营模式具有一定的示范引领性；

3、市场营销、质量、卫生、环保、统计等规章制度健全。

6.城市商旅文综合体

6.2.1土地利用

6.2.1.1 城市商旅文综合体所在地理区位评价

本标准结合目前我国已建成城市大多是以“功能分区”规划和建设的现状以及城市土地价格因素等，应按其所在区域位置的“城市功能”特点加以评价。

1. 城市核心商务区是指在大、中城市中集金融、贸易、服务、信息等多种功能为一体的城市经济功能区，包含 CBD及其它的商务区。
2. 城市核心商业区是指大、中城市中以商业及服务业为主要业态的聚集区。
3. 城市科研信息产业聚集区是指以信息技术产业为主的新型城市经济功能区。
4. 城市交通便捷、商业业态相对完善且成规模的区域商业中心。

6.2.1.2 城市商旅文综合体项目建筑规模

由于有些是旧城区的改造项目，

规模是指工作场所及必要的交通等部分的建筑面积和与之配套的车库等。

6.2.1.3 城市商旅文综合体的运营物业建筑面积，指的是由一家或其关联方进行运营管理的物业建筑面积。运营管理权的集中有益于综合体的保值增值，有效地保证运营质量。

**6.2.2**区域经济水平

一个地区的经济发展水平直接决定了该区域是否具有足够的购物消费者来支撑和拉动该区域的商业和旅游业发展，并最终支撑起商旅文综合体。区域经济水平的评价内容应从项目所在城市GDP、人均 GDP、产业结构、人均可支配收入、所在城市社会零售总额、城市人口规模综合考虑。此外，项目所在城市旅游业的开发和成熟程度也是商旅文综合体的核心支撑要素，可以从所在城市年游客接待量和城市旅游公共服务完善程度两个方面进行评价。

**6.2.3**交通条件

**6.2.3.1**城市商旅文综合体项目周边交通条件的评价应包括下列内容：

1. 车速为90km/h~120km/h的高速路、车速为80km/h的快速路和快速环路。
2. 车速为50km/h~60km/h的城市环路和城市主干道。
3. 车速为50km/h的城市主干道或城市次干道。
4. 车速为40km/h及以上的城市次干道。

**6.2.3** 项目公交条件

1. 500m内不少于5条公交线路站点，指初次乘坐与二次换乘的公交线路可覆盖城市50%及以上的城区范。 500m的距离约相当于公交线路一站的距离，一般步行时间8min~10min
2. 500m内5条以下公交线路站点是指初次乘坐和二次换乘的公交线路可覆盖城市30%及以下的城区范围。

6**.2.3**.3 项目轨道交通条件

1. 轨道交通换乘站上盖是指其具有在地下建筑可与地铁站直接连通的交通条件，本条中包括了临近场地处设有地铁站出入口的商旅文综合体。
2. 按正常步行速度，行走距离500m以内，约相当于公交站的1站的距离。正常人步行速度4km/h～6km/h，行走500m约8min～10min。
3. 按正常步行速度，行走距离500m～800m，约相当于公交站的两站左右的距离。
4. 按正常步行速度，行走距离800m以上，约相当于行走超过公交站两站的距离时，可选换乘公交更为方便。

6**.2.3**.4 项目城际铁路交通条件

1. 距高铁站或动车站10km～15km，一般车行需15min至20min，乘坐公交及地铁约20min。
2. 距高铁站或动车站15km～20km，一般车行需20min至25min，乘坐公交及地铁约30min。
3. 距高铁站或动车站20km～25km，一般车行需40min左右。

6**.2.3**.5 项目城市航空交通条件

城市航空交通条件指直达机场距景区距离。直达机场系指直达依托城市（镇）的民用机场，包括军民两用机场，但不包括可提供包机服务的军用机场。

1. 距离机场20km-30km，一般车行约20~30min，乘坐城铁约40min。
2. 距离机场30km-40km，车行约35~45min，乘坐城铁约45min。
3. 距离机场40km-50km（以上？），车行超过45min，乘坐城铁超过45min。

6**.2.3**.11 项目停车场停车数量

停车与车库一般按照建筑面积，每100㎡配置0.6～1个机动车位，或每10000㎡配置60～100个机动车位。机动车停车位应包括地上与地下、室内与室外停车位的总和。针对城市的不同地区的交通流量，评价其停机动车停车位的配置标准取值有所不同。

**6.2.4** 资源利用

**6.2.4**.1 旅游资源影响力

旅游资源影响力指的是旅游核心吸引物的知名度和吸引力。旅游核心吸引物是城市商旅文综合体的核心和基础要素（例如，老城区改造而成的商旅文综合体可以老城区的古朴记忆作为其核心吸引物，商业聚集形成的商旅文综合体可以现代化的发展和购物功能作为其核心吸引物，历史街区形成的商旅文综合体可以古老的文化底蕴和整体文化氛围作为其核心吸引物）。商旅文综合体的旅游核心吸引物需要具有具有区域层面的重要性。城市商旅文综合体旅游资源影响力的评价内容包括

**6.2.4**.2 旅游资源数量

对旅游者具有吸引力的自然存在和历史文化遗产以及直接用于旅游目的的人工创造物，统称为旅游资源。旅游资源由自然景观旅游资源、人文景观旅游资源和服务性旅游资源组成，包括文化艺术、传统习俗、饮食文化、城乡建设、文化娱乐场所、特种工艺、文化古迹、名人遗迹、园林、民族风情、宗教文化等。

旅游资源可以是物质性或非物质性的，也可以是物质与非物质共融的。旅游资源既可以是天然赋存的，也可是人工创造或两者兼具。已开发旅游资源（现实态）、待开发旅游资源（准备态）和潜在旅游资源（潜在态）都可以计入项目旅游资源。旅游资源数量的评价内容包括：

6.2.4.3 文化资源

城市商旅文综合体的旅游吸引力精华是对文化的阐述和融入。旅游者通过对文化的特殊或差异体验获得精神愉悦和文化享受。城市商旅文综合体的文化资源，应该具有深厚内涵，并对自身的内涵不断丰富、扩展和创新。

6.2.5 产品品质

6.2.5.1 规划建设

城市商旅文综合体是城市的文化、娱乐、休闲集中地，是城市文化的“名片”。无论是由历史史遗留建筑构成，还是由新建筑构成，其规划设计都需要较高的品质。

6.2.5.3 动线组织

由交通空间构成的游线组织在商旅文综合体中主要承担三个任务：一是通过合理的位置安排、空间形态与气氛设计引导人群路线，烘托游览气氛；二是通过合理安排座椅区、过厅等休息区域，形成舒适的游览节奏；三是组织内部各流线，运用廊、街、扶梯和电梯等元素将人流及时地、有效地向水平和垂直两个方向分流，避免拥堵。

6.2.5.8~6.2.5.11城市商旅文综合体将游憩、购物、餐饮、休闲娱乐融为一体，成为消费者体验城市生活和城市文化的一站式场所。成功的城市商旅文综合体具有较高的影响力，在游客中有一定的知名度和吸引力，能够给游客提供不断更新的、内容丰富的、参与度高的游憩项目，提供的独特体验，应当具有令人印象深刻的特质，满足消费者生活或情感方面的需求。

**6.2.6**客户需求

**6.2.6**.1 城市商旅文综合体是旅游资源、游憩设施、游憩活动较集中的区位，需要形成一定规模的门槛人口和吸引范围，要求有较大的游客量，而且有助于提高城市的品牌效应。

**6.2.7**运营服务

**6.2.7.3** 管理机制

1、科学与健全的管理组织架构，严谨的管理机制，执行力强；

2、管理理念、运营模式具有一定的示范引领性；

3、市场营销、质量、卫生、环保、统计等规章制度健全；