

旅游业与房地产融合发展研究

——基于价值链分析

李金玲 刘名俭

(湖北大学商学院, 湖北 武汉 430062)

摘要:产业融合是产业演进中的一个重要历史现象。作为现代经济发展的一个重要趋势,产业融合的经济现象同样适用于旅游业和房地产业。介绍了旅游业和房地产业的价值链,阐述了旅游业和房地产业融合的内涵及表现形式。在此基础上,基于价值链的分解与重构将旅游业与房地产业之间的产业融合方式分为价值链纵向延伸和价值链横向拓展两种类型,并分析了两大产业融合的过程以及不同融合方式的实现机制。

关键词:旅游业;房地产;产业融合;价值链

中图分类号:F2

文献标识码:A

文章编号:1672-3198(2013)01-0033-02

0 引言

在产业演进和发展过程中,产业融合是非常普遍的现象。旅游业与房地产业的融合给旅游业带来的积极影响是显而易见的,推动旅游产业创新,提升旅游产业竞争力。一方面旅游业迅速发展,另一方面旅游业具有关联度高、带动能力强等特点,因此也广泛带动了第三产业其他部门的发展,其中就包括作为第三产业重要部门的房地产业。另外,近年来我国房地产行业虽发展迅速,但也出现了诸如房地产项目开发过度,出现大量空置房,房价过快增长等问题。特别是近年来国家针对房地产开发过程中出现的问题出台了一系列的调控措施,使房地产业遇到了资金链紧张,利润空间缩小等。房地产业迫切需要摆脱困境,探索出一条可持续发展的健康之路。旅游业和房地产业的融合为房地产业的发展提供了一种全新的发展思路,为房地产业摆脱目前的困境提供了有效的途径。

1 概念研究

1.1 产业融合

产业就是指一定时期、一个国或一个地区具有某种共同特性的企业群或企业集合。不同企业所具有的某类共同的特性就成了划分产业的基准。融合是“朝着一个点运动或者是两个或更多要素的汇合,或者是几种不同事物合成一体”。

学术界对产业融合的讨论,源于数字技术的出现而导致的产业之间的交叉。产业融合的概念最早可追溯至美国学者卢森伯(Rosenberg, 1963)将技术融合定义为不同产业在生产过程中逐渐依赖一种相同的生产技术从而使原先分立的产业变得紧密联系。产业融合较为准确和完整的涵义可表述为:由于技术进步和放松管制,发生在产业边界和交叉处的技术融合,改变了原有产业产品的特征和市场需求,导致产业的企业之间竞争合作关系发生改变,从而导致产业界限的模糊化甚至重划产业界限。

1.2 价值链理论

价值链概念是由美国哈佛商学院教授迈克尔·波特1985年在其著名的《竞争优势》一书中提出来的。波特将价值链描述成一个企业用来“进行设计、生产、销售、交货和辅助其产品的过程中各种活动的集合体”,他把这一系列活动分为两个层次——基本活动和辅助活动,基本活动直接创造价值并将价值传递给顾客,辅助活为基本活动提供条件

而不直接创造价值。波特的价值链通常被认为是传统意义上的价值链,后来很多学者在波特的基础上提出了更完整的价值链理论,他们把供应商价值链、渠道商价值链和买方价值链加入进来形成产业价值链和价值链系统。

2 基于价值链的产业融合微观过程分析

根据波特的价值链概念,对于服务业而言,价值链是企业以顾客需求为导向通过基本服务活动和辅助服务活动创造出价值的动态过程。在服务业的价值活动中,由于只有服务类价值活动,因此不同服务企业价值链的核心环节是相关的服务活动。

无论是旅游业价值链 TVC 还是房地产业价值链 RVC, 各类价值活动并非只是进行简单的组合,而是基于特定的内部动力机制、外部资源与环境以及能力许可的前提下所有能够为企业创造价值的活动与因素,以及企业的组织结构安排和企业文化对企业创造价值的支持。因而,价值链应是相应价值活动组合的一个函数。

如果以 T 表示旅游企业价值链中的基本活动环节, T1、T2、T3、T4 分别表示旅游企业价值链上的各类辅助活动,则旅游业的价值链是以上各类价值活动的有序集合,用方程表示为: $TVC = f(T, T1, T2, T3, T4)$ 。

如果以 R 表示房地产业价值链中的核心活动环节, R1、R2、R3、R4、R5、R6、R7、R8 分别表示房地产业价值链上的各类辅助活动,则房地产业的价值链可以表示为: $RVC = f(R, R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8)$ 。

当旅游业与房地产业之间进行融合时,两大产业原有线性的价值链会发生分解,而新的产业价值链由原来各产业中的核心增值活动环节重构而成。在这一过程中,两大产业价值链的重组并不意味着两大产业价值活动的简单组合,而是两大产业通过全面分析这些价值活动所涉及的全部利益方后,进行优化整合而实现的有效制度安排,是全部价值活动的有效组合。融合后的产业不仅综合了原来两大产业价值链的优势,而且具有更丰富的内涵和更多样的价值增值环节,具有更强大的竞争优势。这一过程可表示如下图 1。

图 1 中方程:

$$TRVC = g(TVC + RVC) = g(T, R, R'1, R'2, R'3, R'4, R'5, R'6, R'7, R'8)$$

表示两大产业融合后新价值链,其中, TRVC 为融合产业——旅游房地产业的价值链, T 为原旅游业价值链中的

作者简介:李金玲(1988—),女,湖北当阳人,硕士,湖北大学商学院,研究方向:房地产经营与管理;刘名俭(1972—),男,湖北仙桃人,博士,湖北大学商学院副教授,研究方向:旅游管理与可持续旅游经济。

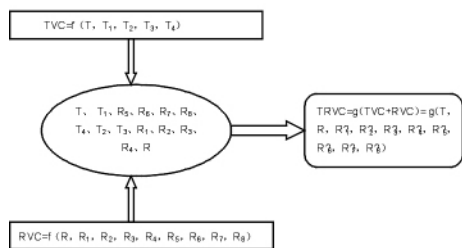


图 1 旅游业与房地产业价值链的分解和重构过程

核心活动环节, R 为原房地产业价值链中的核心活动环节, $R'1, R'2, R'3, R'4, R'5, R'6, R'7, R'8$ 分别为重构后新产业价值链中的活动环节。

通过分析发现,旅游业与房地产业的融合一般是由一些旅游企业率先发动,首先通过细分自身价值链上的各项价值活动,识别出自身价值活动的优劣以及相关房地产业的核心价值活动,然后对技术手段或管理手段进行创新,从而突破原有的产业边界,延伸或拓展进入到房地产的产业活动领域,再结合其内部价值活动对两大产业核心价值活动进行优化重组、整合及创新,最终优化整合形成了兼具两大产业核心价值活动的新价值链,实现两大产业的融合发展,如图2。

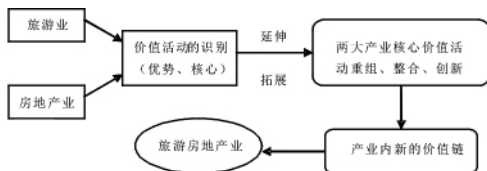


图 2 旅游业和房地产业的产业融合过程

3 旅游业与房地产的融合:基于价值链重构的实现机制

3.1 价值链纵向延伸式产业融合

在技术或管理创新的推动下,旅游企业在原有传统价值链的基础上,通过战略节点的纵向延伸,向房地产业价值链渗透与延伸,将原属于房地产业价值链的核心增值活动环节,全部或部分地融入自身价值链中,扩展了原旅游业及其企业的价值链内涵,具有更强的产业增值能力和竞争力,如图3所示。当产业融合发生时,原旅游企业的规划设计环节从原来的价值链中分离出来,跟相关房地产企业的价值链环节重合。一般而言,企业会根据未来融合产业潜在的市场需求以及自身的核心竞争力来进行价值链的截取和舍弃,从而完成融合产业的价值链整合。另外,在建筑施工环节,要注意对旅游房地产产品提供完好的基础设施,和谐的景观环境以及高科技综合的生产技术手段;市场营销环节可以坚持“以房带旅,以旅促房”的思路,注入文化内涵,在营销管理过程中,对旅游景区资源和房地产产品要进行“打包式”的城市营销。

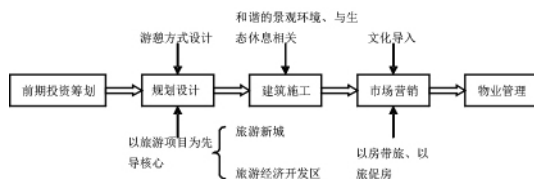


图3 价值链纵向延伸式产业融合

3.2 价值链横向拓展式的产业融合

由于旅游业放松管制,房地产企业在管理创新以及市场需求的带动下,基于自身传统价值链的分析基础,依托自

身价值活动或产品的优势,将战略节点向旅游业价值链相关价值活动的横断面拓展,把原本在企业外部的服务价值活动纳入到自身价值体系中,并培育成融合产业价值链中的核心增值活动环节,赋予原有产业新的附加功能和更多的利润增长点,如图4所示。融合过程中,房地产商会应根据其自身的优势和竞争力以及未来的市场需求,来识别其核心和优势价值链环节,从而完成融合产业的价值链有效整合。在这种融合方式下,将旅游业价值链中的部分环节作为核心价值活动,可以在旅游目的地以及广告宣传等环节与房地产企业的价值链进行融合。

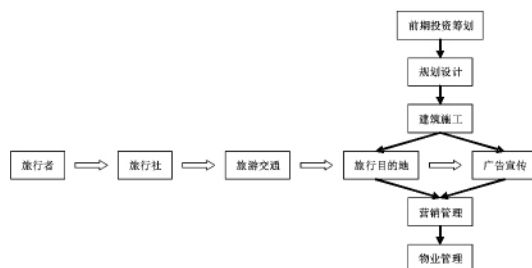


图 4 价值链横向拓展式产业融合

4 结论

旅游业和房地产业间的融合作为一种新的产业发展模式,改变了产业的传统价值创造过程,并使企业的生产方式以及人们的消费和需求方式发生变化,带来了一系列产业经济的变革,对社会经济结构产生深刻的影响。

第一,从价值链方面来看,这一融合的过程实际上就是旅游业和房地产业价值链的分解和重构过程。旅游企业突破原有的产业边界,借助管理手段的创新,通过对自身价值链上价值活动的细分,识别出自身价值活动的优劣势以及相关房地产业的核心价值活动,然后延伸或拓展进入到房地产业的产业活动领域,再结合其内部价值活动对两大产业核心价值活动进行优化重组、整合以及创新,最终优化整合而成兼具两大产业核心价值活动的新的价值链,实现房地产业和旅游业的融合发展。

第二,从两大产业的实现机制来看,通过采用价值链纵向延伸和横向拓展的融合方式,改变了原来单一的房地产产品功能,转而为消费者提供基于旅游休闲目的的房地产产品,从而突破原有的产业边界,有效地实现了两大产业的融合化发展。

第三,旅游业与房地产业的融合发展,也有重要的经济意义,不仅能带动相关生产型现代服务业的快速发展,对旅游业和房地产业的产业升级进程也将产生积极的推进作用。

参考文献

- [1] 程锦, 陆林, 朱付彪. 旅游产业融合研究进展及启示[J]. 旅游学刊, 2011, (4).
- [2] 于刃刚, 李玉红, 麻卫华, 于大海. 产业融合论[M]. 北京: 人民出版社, 2006.
- [3] 现代汉语词典[M]. 北京: 商务印书馆, 1992.
- [4] 韩顺法, 李向民. 基于产业融合的产业类型演变及划分研究[J]. 中国工业经济, 2009, (12).
- [5] 迈克尔波特. 竞争优势[M]. 夏忠华译. 北京: 中国财政经济出版社, 1988.
- [6] 江贤卿. 我国旅游房地产的产业融合模式研究[D]. 厦门: 厦门大学, 2008.
- [7] 蔡义鸿, 靳欣. 旅游房地产呼唤创新经营模式[J]. 华夏时报, 2004, (2).
- [8] 李美云. 基于价值链重构的制造业和服务业间产业融合研究[J]. 广东工业大学学报, 2011, (5).