旅游景区开发过程中的社区利益协调问题研究

蒋玉婷

《市场周刊:理论研究》2015 年第 12 期 指导教师：邱瑛

摘　要：旅游业的迅猛发展，将会重新分配旅游目的地的物质利益，极大影响社区居民精神利益甚至紧密关联着整个社会文化。旅游景区和社区之间的关联是共生性的，社区居民极大影响着旅游景区开发建设。为了更好地协调旅游景区和社区之间的利益关系，在基于相关研究成果和实证研究的基础上，深入剖析两者之间的利益关系及存在的分歧冲突，从而准确高效地为两者能和谐存在、共同前进提供可行方法。

关键词：旅游景区；社区；居民；利益协调

近年来，旅游业在我国迅猛发展，旅游景区不断地开始建设，将会重新分配旅游目的地的物质利益，极大影响社区居民精神利益甚至紧密关联着整个社会文化。旅游景区和社区之间的关联是共生性的。社区居民极大影响着旅游景区开发建设，社区居民在对于景区周围的环境保护和景区对外的经济发展起着重要作用。然而，轻社区居民的利益，重旅游景区经济的各种事件频频发生，结果必然使各种矛盾和问题接踵而至。只是关注旅游景区的规划建设和市场营销策略不处理更不重视景区与社区内在、外部共存的问题，未来的景区看不到实现可持续发展的前景。目前相关学术研究成果均表明，协调好景区和社区的利益关系是至关重要的，不仅能有效促进景区稳定发展甚至更加繁荣，更是因为有社区居民的参与、规划是让景区良性发展，而居民也在旅游景区发展中共享利益。

一、旅游景区开发与社区居民间的利益关系分析

由于旅游景区开发而无形渗透进社区居民生存、生活的影响，从而发生各方面利益关系。根据社区居民群体的差异性将他们利益诉求概括分为三大类：一是物质利益关系，二是精神利益关系，三是社会文化利益关系。

（一）物质利益

物质利益是最简单直接反映景区开发和社区居民之间关系，也是居民最基本的需要。旅游景区需要开发首先便是土地资源的开发利用，用于旅游开发而征用居民土地权这种做法无疑关乎到居民的实质利益。居民的日常生活离不开休息、出行和娱乐，而旅游景区开发不仅会使景区周边的人流量、交通体系、基础设施发生巨大变化，而且可能会对居民的周边生态环境带来破环性的问题，关系到居民良好的生活环境被终止以及城市的总体文化被侵略。

（二）精神利益

精神利益是衡量旅游景区和社区居民能否可持续发展的标准之一。景区发展使游客与居民的关系受到考验。景区的发展让更多来自五湖四海的游客聚集在一地，不同地域文化的人与当地居民交流难免有困难或分歧。所以与当地居民和睦相处、亲和交流使旅游景区发展成良性循环。

（三）社会文化利益

社会文化利益是景区和社区高度和谐的情景，不仅仅需要营造出旅游景区和社区居民的文化氛围，更是对形成一种良好的社会旅游文化氛围的需求。游客对旅游景区内及周边的有形产品感到满意，还应让游客对该地区的民俗风情、社会风貌等无形旅游产品流连忘返。

二、旅游景区开发与社区居民之间主要的利益冲突

（一）拥有居民土地得以开发旅游景区，却没有合理科学安置居民

现在很多城市大力进行经济建设，往往就是采用购买景区周边社区居民的土地权来建设旅游景区或完善旅游景区周边配套设施。尽管秉着公开公平公正的原则，有着地方政府批示的法律法规文件，相比较拥有旅游景区的这一黄金地段，在未来社会发展趋势下这一地段房价会飙升，然而被征用土地的居民所得到只是经济上略薄微的补助即土地拆迁款。这个物价飞涨、房租更拼命涨的时代，对普通社区居民来说要在短时间租一个在承受范围而且离自己工作地相对较近的房子实属不易。在没有更多政府的有利政策，以牺牲居民实际的土地资源利益却无法获得与自己利益相匹配的经济损失，巨大的心理落差会使居民对自己的利益感到强烈不满从而与执行景区建设管理者引起冲突，不配合旅游景区开发。

（二）旅游景区开发使得人口流动量增多，基础设施使用昂贵

随着旅游景区的开发建设，许多慕名而来周边城市的游客使景区社区周围人口量增多，人口流动频繁。周末周日这种情形会更加突出。普通上班族朝九晚五的生活会导致他们难得有个假日但也休息欠佳，晚上旅游景区再举办晚会，不但是大人无法正常生理作息，而且老人小孩更会颇受打扰。加之，人口经常流动使原本的道路交通更加堵塞，许多本地居民常常因交通花费更多时间。相对地来讲，对旅游景区市场正常客流量也会因为交通不便受打折。此外，在旅游景区的开发建设中，为了更好地吸引游客到旅游景区，当地政府部门会掷大量费用去维护基础配套设施。从而引发基础设施费用昂贵，普通小孩无法时常游玩。

（三）旅游景区发展使周边生态环境面临严峻考验，居民生活环境质量被迫降低

旅游景区飞速发展有时是一把双刃剑，在带来源源不断的经济效益时，周围生态环境承受着巨大的压力以及整个地域文化遭到入侵。景区规模逐渐扩大，建筑垃圾也会随之增多；景区周围的花草树木忍受烟蒂、脚丫的折磨，遭遇到一些不文明的游客随处扔生活垃圾更是常见。这种以牺牲干净友好的生态环境为前提而换取旅游景区的向前推动让居民看来是十分愤怒。粗放型的经济发展方式如果不采取措施快速制止那居民的生活环境质量被无情降低，导致整片区域的环境文化分一直处于不及格。

（四）居民象征性民主参与旅游景区开发决策，发言权没有得到重视

当地政府以及管理部门在进行旅游景区开发项目时，总是垄断性作出决定，使居民参与旅游景区开发成为一个幌子。景区与当地居民没有意识到相互参与旅游景区的开发的意义所在，景区管理部门没有为居民提供参与旅游景区规划的渠道，大部分社区居民也因为缺乏旅游景区开发知识而参与意识薄弱，没有一丝民主决策管理的思想，致使居民的发言权无法得到重视，也忽略了居民作为主人翁的姿态，居民完全处在听从状态。

（五）著名市场品牌入驻景区周边，社区居民经营个体单位濒临危险

随着旅游景区慢慢从初具规模到发展得有声有色，精明的商家敏锐抓住景区商机。利用景区现有的土地资源优势和政府推举的外资引商政策，开始在景区周围建起一家家精美的手工艺品店，在社区附近开发大型购物商场以及提供游客用餐的餐厅、饭馆。这对早已在社区附近做些小本买卖为生的个体单位产生了前所未有的打击。在市场优胜劣汰淘汰竞争中，独立商家的单位个体户想要生存下来成为难事，个体单位可能会随着经营利润逐渐减低而面临破产边缘。大量外来商家逐步霸占市场导向，最终成为这个地区最大经营商业的赢家。

三、旅游景区开发与社区居民利益协调的相关对策

（一）建立健全土地拆迁补偿制度，多种方式补偿居民

针对土地被景区开发强制征用且居民对所得到的补偿不满意，可借鉴多数国家与地区对被征用土地的居民做法，公开地向广大社会群体征集意见，召集土地研究专业人士开会评估，根据市场对土地资源的走向将土地拆迁款补偿居民。可采取多种方式补给，其一可以采取“以房换房”的方式。即在城市建设中造拆迁房，根据居民家中的装修设施再细分货币补偿。从而切实保障每一户人家的利益。其二可以采取在货币和土地相结合的基础上对社区居民进行补偿，在当地政府的帮助下，建立土地拆迁补偿金投资于被开发的旅游景区，根据旅游景区的发展走势可相应每年补给居民。上述两种方法都不再是靠简单的货币补偿，通过多样方式让每户居民维护自己的合法权益。为了有效应对复杂土地纠纷案件，应在当地政府建立土地纠纷案件机构专门处理和应对。

（二）完善旅游景区交通设施，居民使用设施相应打折

旅游景区与居民之间的关系是共生共存，任何一个都无法独立存在。旅游景区需要了解居民的生活方式，而社区居民也要从心理上接受旅游景区的存在。居民在生活上不可避免出现与景区游客共同使用社会共同资产，居民的抵触心态将会使事态往更严重方向发展。为此，旅游景区和社区需要寻找一种稳定和谐的相处模式。对络绎不绝的游客量毫无疑问会对社区居民日常作息产生或多或少的影响。若景区正常开放时间有变动或者将晚会等活动提上日程，采取景区管理单位提前对社区居民公布对外开放旅游景区的时间，对于交通拥挤堵塞现象，可以增加开往景区公交车的车辆，专门开设一条线路针对这座城市内通往各个旅游景点的快客，从而解决因交通堵塞而减少景区的可进入性。同时，居民使用景区周围或内部的娱乐设施都能享受到一定的折扣，每逢景区有优惠活动时，社区居民能凭借身份证等相关证明享受福利。

（三）加强景区周边环境保洁，文明程度优劣采取奖惩措施

旅游景区周边生态环境与社区居民的利益有着密不可分的联系，景区在周边环境被破坏的同时仍不及时采取必要的措施去解决，当地居民会产生逆反心理的情绪化而出现两败俱伤的局面。因此，旅游景区管理人员应不断加强景区环境清洁，可以聘请当地周边社区居民来为景区保洁。当地居民不止是优化景区的环境，更是在提升自己的生活质量。让社区里一些退休的工作人员充当环保检查人员，如游客有乱扔生活垃圾等不文明行为则当即罚款以示警戒，景区可定期开展推选最佳环保者的活动来进行嘉奖。

（四）建立旅游景区开发培训机构，实行民主参与决策管理机制

社区参与旅游发展，是民主思想和民主意识在旅游发展中的体现。要引导社区居民充分合理的参与旅游发展，增强居民的旅游景区开发意识和拓展居民的旅游开发知识是必不可少的。因此，应有针对性地培训居民具有专业的旅游开发知识和作为旅游人员必备的心理素质和生存技能。居民需充分抓住针对旅游景区开发而培养的旅游专业技能，积极提高自我，主动参与旅游专业技能提升的培训项目。在储备完景区开发知识和提高旅游专业技能之后，大力宣传居民参与旅游景区开发的重要性，加强居民参与旅游景区规划的意识，提炼居民自主自愿参与旅游开发的想法，使居民能实质性参与民主决策管理，提出建设性意见，让自己的地位和发言权利得到尊重和保障，充分实现居民和旅游景区通力合作后出现的双赢局面。

（五）政府开启管理外来商家和个体户营业模式，使两者共存或融合

当地基层政府在考虑旅游景区的合法盈利同时，也应该照顾到当地居民的自身利益。政府有关部门应如实贯彻党中央领导人以民为本、为民谋利的初衷，只顾单方面地追求旅游景区带给自己的经济利益，易滋生出社区居民的经济追求与旅游景区开发前景相矛盾的利益问题。政府相关部门应开启外来商家和个体户两种营业模式的管理。政府出台相关政策和景区管理者的全力配合下，让个体商户能一同成为景区附近商家的一份子，既奠定了个体商业单位的位置也让景区商家在竞争中更好地发展。有竞争力和市场前景的外来商家采取收购个体经营户的商店，使其成为自己的分店，为自己赚取更大的市场份额，也让一些个体商户免去破产危机。

综上所述，在旅游景区开发、建设、经营中，对景区周边社区利益足够的认识中，关注居民利益与景区发展的双向动态，出现旅游景区和社区利益相冲突时，双方立即着重处理，让矛盾不进一步激化。并结合当地旅游决策部门和景区管理者的政策帮助、大力执行的努力。就能使社区居民的利益得到充分保证，景区的美好前景也指日可待。

参考文献

[1]段华勇．旅游景区与周边居民间和谐关系问题初探[J]．旅游论坛，2010(2)：188-193．
[2]罗治得．旅游社区居民生活满意度影响因素分析[J]．商，2014(33)：86．