

# 旅游地产规划设计探讨

邓理斌

广西壮族自治区城乡规划设计院 广西 南宁 530000

**摘要：**在文旅产业蓬勃发展的当下，旅游地产作为集居住、休闲、娱乐等功能于一体的综合性开发项目，正迎来前所未有的发展机遇。本文围绕旅游地产规划设计展开探讨。阐述了旅游地产规划设计的内涵，分析了影响其地域性设计的自然环境、历史文化以及社会经济等因素。并提出了相应的地域性设计策略，包括尊重自然环境以实现和谐共生，传承历史文化以展现地域特色，结合社会经济以满足多元需求，旨在为旅游地产的合理规划设计提供参考。

**关键词：**旅游地产；规划设计；探讨

引言：随着人们生活水平的提高和旅游行业的蓬勃发展，旅游地产作为新兴的地产形式备受关注。旅游地产不仅要满足居住和度假功能，更要与当地的地域特色深度融合。然而，当前旅游地产规划设计中存在着对地域特色挖掘不足、盲目跟风等问题。深入研究旅游地产规划设计中地域性设计的影响因素及策略，对于打造具有独特魅力和可持续发展的旅游地产项目，提升旅游地产的品质和竞争力具有重要意义。

## 1 旅游地产规划设计的概述

旅游地产规划设计，作为旅游产业与房地产业深度融合的产物，其内涵丰富且影响深远。它是一项系统工程，旨在依据特定区域的旅游资源禀赋和市场需求，科学布局并精心设计各类地产项目，以实现旅游与地产的协同发展。从构成要素来看，自然景观资源是旅游地产的基石。无论是山川湖泊、海滨沙滩，还是森林草甸，独特的自然风貌能为项目注入强大吸引力。人文历史资源同样不可或缺，如古老的建筑遗迹、独特的民俗文化，它们赋予旅游地产深厚的文化底蕴。此外，完善的配套设施，像交通网络、商业服务、休闲娱乐设施等，是保障游客和居民舒适体验的关键。在规划设计的关键流程上，前期精准的市场调研极为重要。需深入了解目标客户群体的需求偏好、消费能力及市场竞争态势，以此明确项目定位。接着，进行合理的功能分区，例如划分度假居住区域、旅游活动区域、商业配套区域等，确保各功能区相互协调又高效运转。空间布局方面，充分考虑地形地貌，使建筑与景观相得益彰，打造宜人的空间尺度和视觉效果<sup>[1]</sup>。

## 2 旅游地产地域性设计的影响因素

### 2.1 自然环境因素

#### 2.1.1 地形地貌

地形地貌是旅游地产地域性设计的基础自然因素。

山地地形适合打造山地度假酒店、徒步栈道等项目，利用地势起伏营造错落有致的建筑布局与景观层次，为游客带来独特的山地体验。平原地区则利于建设大型主题公园、度假庄园，便于规划规整的交通与功能分区。而滨水区域，如河流、湖泊、海滨沿线，适合开发亲水住宅、水上运动中心等，借助水体优势打造灵动的景观与休闲空间，地形地貌决定了旅游地产项目的空间形态与功能设置。

#### 2.1.2 气候条件

气候条件深刻影响着旅游地产地域性设计。在炎热地区，建筑设计需注重通风与遮阳，可设置宽敞的阳台、百叶窗等，景观方面多种植耐旱且枝叶茂密的植物，打造凉爽舒适的环境。寒冷地区则强调建筑的保暖性，采用厚实墙体、双层玻璃等，同时利用冰雪资源开展冰雪旅游项目，如滑雪场、冰雕展等。湿润地区要考虑防潮措施，规划良好的排水系统，景观上以水生植物造景为主。不同气候特征引导着旅游地产在建筑、景观及项目类型上的差异化设计。

#### 2.1.3 自然资源

丰富的自然资源是旅游地产地域性设计的核心吸引力。森林资源可围绕森林康养主题，开发森林木屋、森林步道等项目，让游客亲近自然、放松身心。矿产资源地区可发展矿业文化旅游，建设矿山博物馆、矿井体验区等。温泉资源更是旅游地产的热门依托，打造温泉度假酒店、温泉浴场等，借助自然资源的独特性，能设计出具有地域特色、不可复制的旅游地产产品，提升项目竞争力。

### 2.2 历史文化因素

#### 2.2.1 历史建筑与遗迹

历史建筑与遗迹承载着区域的往昔记忆，是旅游地产地域性设计的珍贵素材。如古老的城堡，可改造为特

色酒店,保留原有建筑风貌,内部融入现代舒适设施,让游客在体验历史韵味中享受优质服务。废弃的工业厂房,能通过创意改造,成为艺术画廊、文创集市等,利用其独特空间结构与工业元素,打造别具一格的文旅场所。对历史建筑与遗迹合理修缮、活化利用,既能传承历史,又能为旅游地产增添文化魅力,吸引追寻历史踪迹的游客。

### 2.2.2 民俗文化

民俗文化为旅游地产地域性设计注入鲜活灵魂。在传统民俗村落,可开发民俗客栈,室内装饰采用当地特色手工艺品、传统家具,让游客体验原汁原味的民俗生活。民俗节庆期间,举办舞龙舞狮、庙会等活动,游客参与其中,深度感受地域风情。特色民俗技艺,像剪纸、刺绣等,可开设体验工坊,将民俗文化转化为旅游产品,使旅游地产不仅是居住与游玩之地,更是民俗文化传承、传播的窗口,增强游客文化认同感与体验感。

### 2.2.3 宗教文化

宗教文化在旅游地产地域性设计中具有独特影响力。以佛教文化为例,在寺庙周边开发禅意民宿,建筑风格古朴典雅,室内布置体现佛教元素,如禅茶桌、佛像摆件等,配套禅修课程,让游客在此静修身心。伊斯兰文化区域,建筑遵循伊斯兰建筑风格,色彩淡雅、几何图案精美,打造具有宗教氛围的商业街区,售卖特色宗教用品,开展宗教文化讲座等活动,借助宗教文化的神秘与庄严,吸引对宗教文化感兴趣的游客,丰富旅游地产文化内涵。

## 2.3 社会经济因素

### 2.3.1 当地经济发展水平

当地经济发展水平在旅游地产地域性设计中扮演着关键角色。在经济发达地区,消费者购买力强,对旅游地产的品质与配套要求更高。这促使开发商打造高端度假别墅、豪华酒店,配备国际水准的休闲娱乐设施,如高尔夫球场、私人游艇码头等。同时,完善的基础设施建设,便捷的交通网络、优质的医疗资源,也为旅游地产提供有力支撑。而在经济欠发达地区,旅游地产设计更倾向于性价比,以中低端民宿、经济型酒店为主,着重满足游客基本居住与休闲需求,通过较低的价格吸引游客,逐步带动当地经济发展。

### 2.3.2 产业结构

产业结构深刻影响旅游地产的设计方向。若当地以农业为主,可结合农业资源,开发农家乐、田园综合体等旅游地产项目。游客能够参与农事体验,如采摘水果、种植蔬菜,住宿环境融入乡村元素,打造乡村特色

旅游。对于工业强区,可利用工业遗址发展工业旅游地产,将废弃工厂改造为工业博物馆、创意产业园,展示工业发展历程,配套工业主题酒店,满足商务与休闲游客需求。当第三产业发达时,旅游地产可与金融、文化创意等产业融合,建设高端商务度假中心,提供会议会展、艺术鉴赏等多元化服务。

### 2.3.3 人口结构与消费观念

人口结构与消费观念左右着旅游地产的产品设计。在老龄化程度高的地区,旅游地产注重打造康养社区,配备完善的医疗保健设施、慢节奏的休闲活动场所,如中医理疗馆、养生步道等,满足老年人康养需求。年轻人口占比大的区域,旅游地产倾向于打造活力型产品,如青年旅社、主题乐园配套公寓,融入时尚、娱乐元素,满足年轻人社交、游玩需求。随着消费观念向个性化、体验式转变,旅游地产设计愈发注重打造独特体验,如文化沉浸式民宿、户外运动营地等,迎合消费者追求新奇、深度体验的心理<sup>[2]</sup>。

## 3 旅游地产规划设计中的地域性设计策略

### 3.1 尊重自然环境,实现和谐共生

#### 3.1.1 因地制宜的规划布局

因地制宜是旅游地产规划的重要原则。在山地,建筑布局应顺应山势,如重庆仙女山的度假楼盘,沿山坡错落分布,既降低对山体的扰动,又让每一户都能饱览山景,还巧妙利用地形打造登山步道、观景台等特色设施。于平原,结合水系与农田规划,像江苏周庄周边的民宿,依河而建,与农田相映成趣,游客能乘船穿梭,体验水乡田园生活。海滨区域,依据风向与潮汐布局建筑,如三亚的度假酒店,呈扇形展开,最大化海景视野,配套沙滩浴场、滨海绿道,实现建筑与海景的完美融合,提升游客体验。

#### 3.1.2 生态环保的设计理念

生态环保理念贯穿旅游地产设计全程。选材上,优先选用本地可再生材料,林区以木材、竹子为主,既环保又凸显地域特色。能源利用,积极推广太阳能、风能,不少海岛旅游项目安装太阳能热水器与小型风力发电机,满足部分能源需求。景观设计采用本地适生植物,减少灌溉与养护成本,同时构建雨水收集系统,用于景观浇灌。污水处理引入生态净化技术,通过人工湿地净化污水,实现循环利用,全方位降低旅游地产对环境的负面影响,推动可持续发展。

#### 3.1.3 景观与自然的融合

景观与自然深度融合是打造优质旅游地产的关键。在有山林资源处,设计林间漫步道、瞭望塔,让游客深

入感受森林氛围;滨水区域,搭建亲水平台、水上浮桥,拉近游客与水的距离。景观营造模拟自然生态,打造雨水花园、人工湿地,吸引鸟类、昆虫栖息,增添生态趣味。景观小品与建筑采用自然材质、简约造型,如木质座椅、石质雕塑,与周边环境相得益彰,为游客营造沉浸式自然体验,增强旅游地产的吸引力与品质。

### 3.2 传承历史文化,展现地域特色

#### 3.2.1 历史建筑的保护与利用

历史建筑是地域文化的珍贵载体,在旅游地产开发中,对其妥善保护与合理利用意义非凡。例如丽江古城内,古老的纳西族民居被保留原有外观,内部经改造后成为特色客栈、民俗博物馆。通过修旧如旧的修缮方式,保留建筑的木雕、彩绘等精美工艺,游客入住客栈能切身感受纳西族传统居住文化,参观博物馆可深入了解古城历史变迁,既让历史建筑重焕生机,又为旅游地产项目增添深厚文化底蕴,吸引众多追寻历史文化的游客。

#### 3.2.2 传统建筑元素的运用

在福建土楼旅游区,新开发的度假酒店借鉴土楼圆形围合的建筑形式,以夯土材料打造外墙,搭配木质门窗,再现土楼古朴厚重的风格。室内装饰融入土楼常见的图腾、雕花等元素,营造浓郁的客家文化氛围。又如徽派建筑风格的旅游地产,白墙黛瓦、马头墙的经典造型,以及砖雕、石雕、木雕的装饰艺术,让游客未踏入其中,便能感受到徽派文化的独特魅力,从建筑外观到内部细节全方位展现地域文化。

#### 3.2.3 文化活动与体验的营造

营造丰富的文化活动与体验是旅游地产传承历史文化的有效途径。在西安古城,围绕城墙举办仿古入城仪式,游客身着古装,在鼓乐齐鸣中感受古代入城礼仪。城内旅游地产项目配套秦腔表演、传统手工艺制作工坊等活动,游客可学唱秦腔、亲手制作剪纸、皮影,深度体验关中文化。在傣族聚居地的旅游地产,泼水节期间组织游客参与泼水狂欢,举办傣锦编织教学等活动,让游客亲身参与地域特色文化活动,增强对当地文化的认知与情感连接。

### 3.3 结合社会经济,满足多元需求

#### 3.3.1 适应当地经济发展水平

旅游地产开发需精准匹配当地经济状况。在经济发达地区,消费者具备较强的消费能力与高品质生活追求。像上海、北京等城市周边的旅游地产,打造高端度假别墅、精品酒店,配备高端休闲设施,如私人会所、高端SPA中心等。不仅在硬件设施上精雕细琢,服务也趋向定制化,以满足高净值人群对品质度假生活的严苛要

求。而在经济欠发达地区,旅游地产应以亲民价格与实用功能为主。例如一些偏远山区的农家乐,住宿条件简洁舒适,餐饮提供当地家常特色菜肴,价格实惠,主要满足游客的基本生活需求,同时通过合理定价吸引大量游客,逐步推动当地经济发展,实现旅游地产与当地经济水平的协同发展。

#### 3.3.2 促进产业融合发展

产业融合是旅游地产发展的重要驱动力。在农业资源丰富地区,旅游地产与农业深度融合,打造田园综合体。游客不仅能入住乡村民宿,还能参与农事活动,如春季播种、秋季采摘,体验农耕乐趣,农产品经过加工后可作为特色旅游商品销售,延伸农业产业链。工业基础雄厚的区域,利用废弃工厂、矿区等发展工业旅游地产。将旧厂房改造为工业博物馆、创意工作室,配套工业主题酒店,游客能了解工业发展历程,参与工业手工艺品制作,实现工业与旅游、文化创意产业的融合,既盘活闲置资源,又为旅游地产注入新活力,创造更多经济与社会效益。

#### 3.3.3 满足居民与游客的多元需求

旅游地产要兼顾居民与游客的不同需求。对于居民而言,社区配套设施至关重要。如建设完善的医疗中心、学校、购物中心等,保障日常生活便捷。同时,打造休闲公园、健身步道等公共空间,满足居民日常休闲健身需求。针对游客,根据不同旅游主题设计多样化产品。亲子游项目配备儿童乐园、亲子教育基地;康养旅游项目设置中医理疗馆、瑜伽冥想室等。此外,提供丰富的餐饮选择,既有当地特色美食街区,满足游客尝鲜需求,也有各类连锁餐饮,迎合不同口味偏好,从生活到娱乐全方位满足居民与游客的多元需求<sup>[1]</sup>。

### 结束语

综上所述,旅游地产规划设计需全方位考量。自然环境是基础,尊重地形地貌、气候条件与自然资源,实现和谐共生,让项目与自然相得益彰。历史文化是灵魂,保护利用历史建筑,运用传统元素,营造文化体验,凸显地域特色。社会经济是支撑,适配当地经济水平,推动产业融合,满足居民与游客多元需求。

### 参考文献

- [1]黄若苗.旅游地产规划设计探讨[J].建筑设计与理论,2021.124-125
- [2]谢崇维.浅谈旅游地产的规划要点[J].企业管理,2021.165-167
- [3]李一凡.旅游地产规划设计思考——藏马山国际旅游度假区会所设计[J].建筑设计与理论,2022.182-183