

文旅景观规划设计要点、方法及实践应用的研究

——以蔚蓝海岸项目为例

邱 玥

中咨盛裕交通设计研究有限公司 北京 100000

摘要：景观规划设计是文旅地产研发设计阶段的一项重要内容，也逐渐成为了文旅地产实现可持续运营发展的关键载体。本研究以文旅地产的痛点问题作为切入点，围绕蔚蓝海岸项目为例展开。文章总结提炼了文旅地产景观设计的要点与方法，随后剖析了蔚蓝海岸文旅项目景观设计中公园、住宅、商业三个核心业态在设计过程中，对于景观设计的要点与方法的实践运用，作为一段时期的工作经验总结，供专家、同行批评、指正。

关键词：文旅地产；运营前置思维；跨专业解决问题；闭环设计；文化IP场景设置；沉浸式体验

引言：文旅地产，一个融合了文化旅游和地产开发的全新业态，已经在全球范围内得到广泛的应用和发展。由于本人有幸参与远洋蔚蓝海岸项目的景观设计管理工作，逐渐从文旅地产开发、建设的各个环节汲取归纳了丰富的景观设计经验，文旅地产业态的复合性与项目建设的复杂性，给景观设计带来了极大的挑战，可以说设计不仅影响着项目的可持续性，也决定着项目的最终效果和盈利能力^[1]。远洋蔚蓝海岸项目成功实践，为我们提供了丰富的经验和启示，帮助我们深入理解和掌握在文旅地产项目中如何做好景观设计。

1 文旅地产概念界定、问题梳理及研究意义

1.1 文旅地产的概念：

广义的文旅地产是指：一切和文旅休闲功能有关的地产。当前市场上的文旅地产可分为以下两大类型：1) 休闲游乐驱动型城市地产；2) 旅游度假地产。

文旅地产项目，将文化旅游资源与地产开发相结合，形成了一个既有文化内涵又具有地产价值的新的产业模式^[2]。本文涉及的秦皇岛蔚蓝海岸文旅项目是旅游度假地产中的旅居地产，是一个以海洋文化为主题IP，全业态资源的度假康养为主的居住地产，是在开发后供给客户度假养老的一种文旅地产模式。

1.2 文旅景观设计阶段的痛点问题梳理：

文旅地产，融合了文化、旅游和地产的新型业态，特别在研发设计环节，由于业态复合，开发建设周期长，各阶段的问题频出。通过大量的已建案例总结以及对蔚蓝海岸项目景观建设过程的不断复盘，在此归纳了以下几点突出问题：

1) 忽视对自然的尊重和文化的研究：

缺乏对自然的尊重和对文化的研究，导致且未充分

利用地方特色达成景观和环境的和谐。另一个问题在于过于强调商业价值，导致设计过程中过分商业化，忽略对文化和历史元素的尊重；

2) 功能的缺失与遗漏：

项目设计碎片化，缺乏整体规划，游憩方式、景观功能缺失，设计元素联系疏离，建成后体验性往往比较差；

3) 缺少运营思维与游客思维：

设计内容应不断满足使用者不断提升的与需求，项目在完成后面临吸引游客、提升游客体验和经济效益等运营问题；

4) 欠缺安全性设计与细节设计：

由于文旅景观项目往往尺度较大，业态丰富，景区往往欠缺安全性设计与细节设计。特别是针对对老年人与儿童的专项设计的疏忽，引发了很多安全性问题。其次，建造周期长，造成了大量建造、人力、运营成本的持续输出和浪费。

基于以上问题，研究如何做好文旅景观设计的问题显然成为了文旅地产研发环节亟待解决的问题之一。

1.3 文旅景观设计要点、方法研究意义和目的：

文旅景观设计要点和方法的研究，是一个方法论指导实践的过程，景观设计的要点、方法研究有助于提升文旅地产项目的设计品质，同时也能更好的指导项目的实践和落地，有助于缩短项目施工周期。景观设计既要有不断研发创新能力也要有成熟营造体系，才能满足文旅地产项目不断迭代更新的需求。

2 蔚蓝海岸项目案例分析

2.1 蔚蓝海岸项目案例分析：

2.1.1 项目基本情况及定位及客群分析

秦皇岛蔚蓝海岸全资源滨海度假文旅项目位于中国

华北地区的秦皇岛市，地理位置优越，北靠繁华的京津冀都市圈，南临温润的渤海湾。总建设用地面积158.75公顷，总建筑面积125.37万平方米。包含滨海休闲带（内含帆船俱乐部、滨海酒吧街、滨海冬季滑雪场等项目）、中央公园、商业综合体、万豪酒店、国际学校、别墅、洋房、公寓等多种业态。面向京津冀高端客群，打造被国际旅游区、世界休闲湾。

2.1.2 项目的主要特色与亮点

远洋蔚蓝海岸项目一个出色的文旅实践项目。首先，项目团队在规划初期就明确了目标市场和运营模式，确定了以海洋主题文旅地产为主要文化内核。在设计上延续上位规划设计的“2带3区”空间布局策略，“2带”包括了国际城市展示带和世界滨海度假带，而“3区”则包括国际商旅区、健康度假区和艺术旅游区。承载五大美好愿景，即：国际城市展示带、国际商旅区、健康度假区、世界滨海度假区、艺术旅游区，项目的亮点在于其全面而精细的景观规划设计。景观规划设计层面涵盖了景、艺术场景、居住、商游、学研、服务6大核心要素。

3 文旅景观设计的要点、方法研究

3.1 文旅地产景观各阶段设计要点研究：

1) 在上位规划阶段提前介入，构建绿色生态城市基底：

景观规划设计，是在总图规划过程中就参与了进来。也就是说，在规划未定稿前，景观参与进来，与规划争取话语权，相互博弈，能最大程度的弥补规划的缺失和遗憾。

2) 在景观空间布局环节，串联功能分区、填充规划骨架：

景观空间布局阶段，根据不同分区、业态，利用大型主题公园、口袋公园等大大小小的绿色斑块、填充和丰富了规划架构，并规划人车游专项通道，串联功能分区的同时需要考虑到车行交通和游览体验应互不干扰。

3) 根据不同业态，打造全龄参与、身心健康、环境安全的景观体系：

在景观空间布局进而不同的业态规模，构筑全龄参与意识，根据儿童、青年、老人分区设计。各个分区按照不同人群需求，专属定制关注使用者的身心健康及安全，同时，注重对特殊人群的关爱，例如考虑孕妇、哺乳期妇女儿童及残障人事的需求，减少使用者的社交焦虑。另外，在不同业态设计中，要充分空间闭环管理措施、安保措施及应急安全措施^[3]。

4) 在方案设计阶段深入现场，对场地充分解读，并

重视设计元素符号和材料的运用：

我们在做景观设计中，需要尊重场地的地域特性、现状基础条件，在文旅景观不断迭代更新的发展中，文化属性、设计元素和符号充分与建筑设计统一融合。在材料运用上善于运用新材料、创新施工技术做法。

3.2 文旅地产景观规划设计方法研究：

1) 在分期开发设计与建设阶段，多体系思考、全专业闭环的设计方法：

在设计过程中，方案功能性和使用性尤为重要，景观设计应从多角度出发，建立营销、成本、工程、运营多角度及跨专业思考的设计模式，最大程度保证方案的科学、严谨与可实施性，利用有限的设计资源创造最大的产品价值，也是项目可持续发展经营的重要条件。

2) 建立运营前置的景观设计思维：

景观场所是运营的重要载体，运营前置思维指的是，在景观设计阶段，运营提前参与进来，给景观提需求。这种方式可以在项目设计初期就确定下来明确的功能性，避免后期的盲目发展和决策混乱。保证在项目长期运营过程中，景观能够持续发挥其价值，满足不断变化的市场需求。

4 文旅景观设计要点和方法在蔚蓝海岸项目中的实践应用

4.1 在景观规划阶段，设计要点和方法的实践：

1) 上位规划阶段提前介入，构建绿色生态城市基底的实践：

在蔚蓝海岸项目的总体规划设计中，景观规划设计就是在总图规划过程中就参与了进来。通过不断的不博弈，蔚蓝海岸中体规划呈现出了一张“以礼仪为序，以活力为环，以休闲为带，以绿核为心，多点布置”的蓝图。

2) 完善开放性绿地空间结构并利用口袋公园，填充规划骨架的实践：

蔚蓝海岸项目在景观空间布局阶段，非常重视有效利用空间与土地，在规划中设置了1个大型中央公园和11个主题口袋公园，内含艺术体验场景、海陆四季体验、科教体验、公共服务设计等核心要素。这种公共空间的预留，为项目进一步设计落地打下了重要的基础。

4.2 根据不同业态，打造全龄参与、身心健康、环境安全的景观体系：

由于蔚蓝海岸项目定位京津冀高端客群，运营团队提出了5+3北北生活度假方式，即5天工作在北京+3天休闲生活在蔚蓝海岸的海边。这意味着蔚蓝海岸项目不仅仅是一个滨海度假景区，也是一个大社区日常生活的载体。因此也给景观设计带来了更高的标准与要求，蔚

蓝海岸项目在景观空间布局阶段,实现了全龄化、多元复合功能的公共空间的预留,为项目进一步落地打下了重要的基础。我们所有业态基本覆盖了一下功能中:全龄儿童游戏乐园、分龄老人康娱广场、夜跑导航运动跑道、室外健身房、多功能景观会客厅、多功能阳光草坪、多元球类运动场地、室外戏水乐园、沙滩萌宠乐园、可食景观等功能场景。

4.3 在分期开发建设阶段,不同业态景观设计要点和方法的实践:

1) 主题公园业态中策划、运营前置的景观设计方法的实践:

蔚蓝海岸项目公园业态提倡社区全龄化健康运营,在中央公园设计之前,我们组织了一个景观设计启动会,运营提出了在中央公园内部设置一个800平米的草坪空间和一个1000平米的房车营地,便于后期组织各种丰富的运营活动。我们充分重视和尊重运营的需求,因此,中央公园不仅设置了一个纯美的婚礼岛,还设置白色的景观廊架和一个礼仪桥,用于草坪婚礼的仪式环节。

另外在800平米的房车营地中我们设置了围栏与收费入口,便于后期的运营管理和盈利需求。同时工程条线也参与了进来,为房车营地的草坪停车场提供了技术支持,将草坪的基层设置为隐形停车场做法,最大程度的保证了设计与技术的闭环。

2) 住宅业态中跨专业思考,全专业闭环设计的实践:

氧森小筑是蔚蓝海岸住宅地块之一,位于整体项目的北侧。设计过程中,根据此块设计理念,室内户型紧凑,建筑牺牲了首层空间,设置了业主公共厨房,景观专业建议提出了将一部分家庭聚会互动功能融入到户外场地中的建议,室内餐厅空间有限,建议在餐厅外设计户外共享厨房,满足多种就餐需求。此项设计不仅解决了建筑功能需求、室内户型的短板,提升了景观溢价,同时也为营销提供了一个很好的买点,最大程度的实现

了多专业闭环设计。

3) 商业业态中文化符号的塑造与细节营造的体现:

蔚蓝海岸·北北美食中心(SEATOPIA·Bright & Bay Food)是蓝海岸项目的配套餐饮物业,2000多平米的建筑空间中容纳了一个业主食堂和两家特色餐厅。景观设计呼应建筑“海洋之星”的主题,以星空、海浪、沙滩作为景观元素与机理的灵感来源,在有限的空间内组织起动静相宜、闲适宜人的景观环境。景墙与休息平台即是对海浪的提炼,又是建筑形态的延续。在细节设计注重品质营造,材料选择的运用也非常简洁大气。

4.4 在后期运营阶段,运用装置艺术品打造主题IP、制造话题流量,营造沉浸式场景体验的实践:

蔚蓝海岸项目以海洋文化为主题,将“故事与情感”,注入其中,使场景活化,增加游客对项目的认同度。我们在入口、滨海道、海滨浴场等位置强化海洋文化主题的装置艺术品、雕塑营造沉浸式场景体验,打造网红打卡地。

总结:通过本次对蔚蓝海岸项目的案例分析研究,我们发现文旅景观项目必须重视设计的研发工作,才能不断迭代更新,紧跟市场需求。文旅地产正在成为朝阳产业的路上,中国也正在成为休闲度假时代的路上,在未来的文旅地产项目中,对文旅景观设计要点、方法的研究将会成为更多项目设计的重要参考。总的来说,值得进一步重视、研究和推广。

参考文献

- [1] 林峰. 成功文旅地产项目八大要素[J]. 中国房地产(中旬刊),2022(8):59-62.
- [2] 车震宇,朱骅允,张熹,等. 文旅地产型特色小镇地方性重构研究——以云南省楚雄市彝人古镇为例[J]. 中国名城,2023,37(7):66-72.
- [3] 薛天. 文旅地产的风险现状分析及管理[J]. 现代企业,2021(1):23-24.