

风景名胜区中的旅游综合体 //

温州市楠溪江枫孤溪地块修建性详细规划 ///

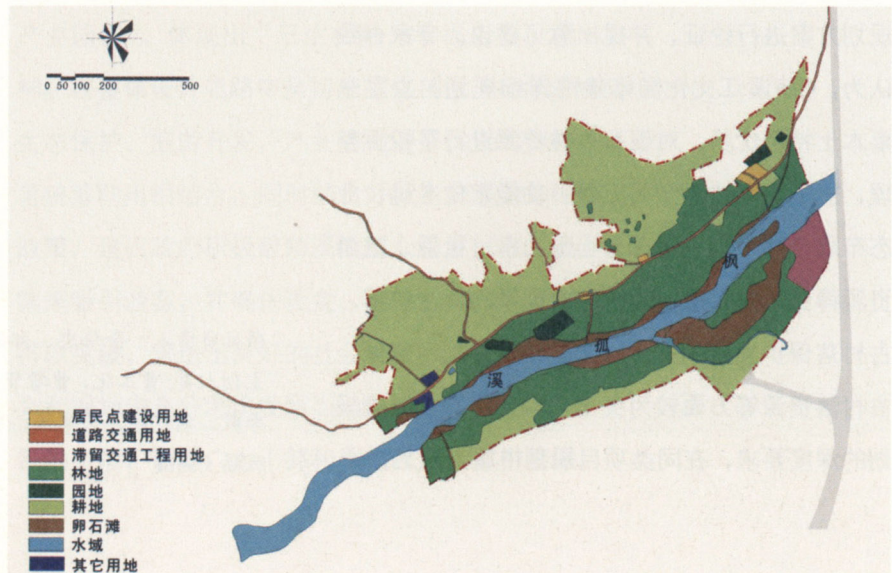
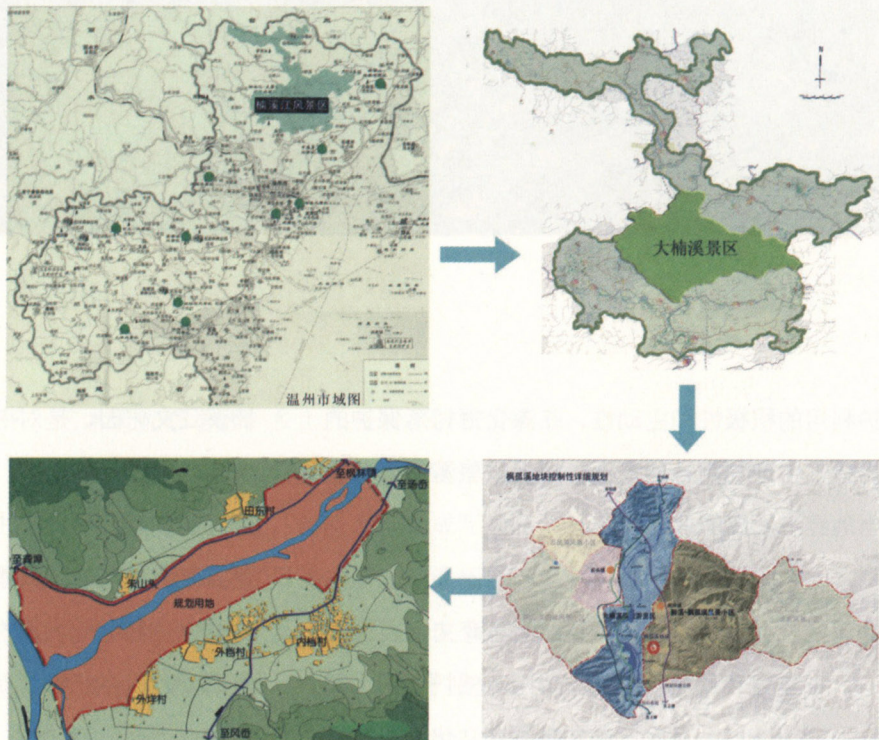
A Tourist Complex in the Scenic Area//

The Detailed Programming on Construction of Fengguxi Plot by Nanxi River in Wenzhou///

一、楠溪江风景区概况

楠溪江风景区位于浙江省温州市永嘉境内，为国家级特大型自然风景名胜区，以水秀、岩奇、瀑多、村古、滩林美而闻名，具有极高的游览观光、民俗体验、科学考察和休闲度假价值。楠溪江风景区的客源市场以温州、台州为主，对高端服务和休闲消费的需求不断升级，且消费能力强。然而，楠溪江风景区旅游的各项指标却严重落后于周边同等级同类型景区，处于强资源、强客源、弱旅游的状态。究其原因：一、目前旅游产品仍以日间观光旅游为主，且旅游产品的结构单一脆弱，缺乏夜间休闲娱乐；二、景区整体旅游接待能力落后，服务配套设施严重不足，且消费层次低，以餐饮的农家乐和住宿的家庭旅馆、民宿为主，缺乏业态的引导性建设，限制了楠溪江旅游的进一步发展。

枫孤溪旅游服务区是基于楠溪江风景名胜区的现阶段建设发展情况，来分析“楠溪江需要一个什么样的旅游服务区”，并深入思考楠溪江在未来旅游产品系统发展成熟，其他服务区和景点设施建设到位以后，枫孤溪“旅游服务区自身的生命力在哪里”的问题。

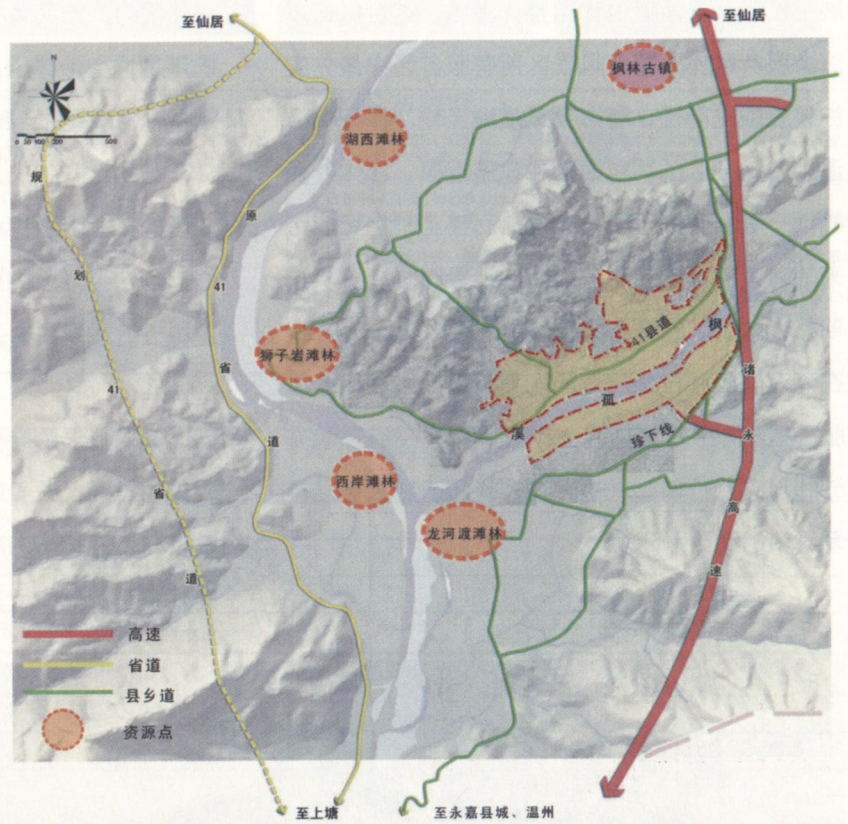


1. 枫孤溪旅游服务区区位示意图
2. 枫孤溪旅游服务区土地利用现状
3. 枫孤溪旅游服务区外围交通示意图
4. 枫孤溪旅游服务区整体风貌效果图

二、枫孤溪旅游服务区的定位

在楠溪江区域旅游一体化的结构中，它需要一个什么样的旅游服务区？枫孤溪旅游服务区如何发挥自身的优势，来明确自身在区域发展格局中的定位，使旅游服务区融入和带动大区域旅游发展。

枫孤溪旅游服务区位于楠溪江风景区的大楠溪景区，交通的枢纽地位显著，且具有深厚的客源依托；邻近主要景点且避开生态敏感带的优势区位，具有较为开放的建设条件；邻近且与诸永高速出口相接的优势区位，具有便捷的交通条件；拥有大片的滩林、田园和清澈的溪流，有良好的自然风景。可以说，枫孤溪旅游服务区拥有着优越于楠溪江其他旅游服务点的区位条件、交通条件、建设条件和景观资源，这样一个地块，能够促成一个服务区什么样的转变呢？



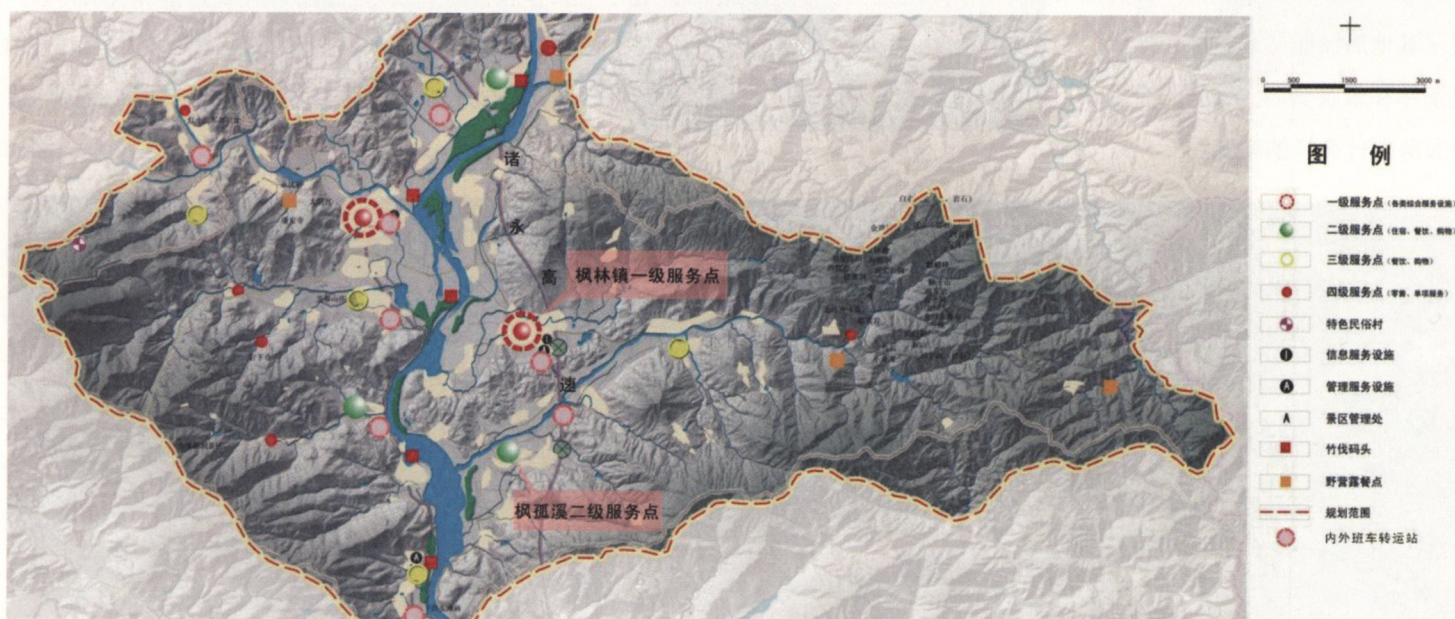
2.1 从二级服务点到一级服务点的转变

枫孤溪在上位规划中被定位为风景区的二级服务点，但是通过分析可知，与枫孤溪旅游服务区临近的枫林镇一级服务点（区）在建设方面存在的老乡镇、城区用地紧张，建筑景观杂乱无序、改造或拆迁难度极大等现实问题，其建设一级服务点（区），真正发挥对景区的配套服务作用的工作面临着可以想象的复杂性和不可预知性。有鉴于此，对照枫孤溪良好的区位、交通优势和建设条件，完全有理由在思考枫孤溪的整体建设和发展定位时，将两者的作用整体考虑，结合枫孤溪旅游服务区作为整个风景区所有服务区中最先实施建设的先行性，有必要适度地强化、提升枫孤溪旅游服务区的功能配套和设施规模，以弥补枫林镇一级服务点（区）建设滞后甚至不足可能带来的对大楠溪景区服务配套的消极影响和解决近期整个风景区的服务配套设施的匮乏问题。因此，在建设规模和设施配套的规划中，势必将枫孤溪服务区当做一级服务点来规划才能真正有效地充分利用它的价值，发挥它在楠溪江区域服务结构系统中的重要作用。

2.2 从旅游服务区到旅游综合体的转变

我国风景区旅游的发展已经随着国家经济社会发展水平的提高，呈现由单一观光旅游（单一需求）向综合休闲度假（多元化、多层次需求）发展的趋势。我们结合近年来城市休闲生活发展趋势表现出一种“品味生活、享受时光”的慢生活休闲模式，认为作为风景区旅游服务的主要载体——旅游服务区，也应向着“慢旅游服务综合体”的方向发展，即以一定的旅游资源与土地为基础，以旅游休闲功能为主导，以土地综合开发为手段，以休闲地产产品为核心，以较高品质服务为保障，既满足慢生活休闲品质，又具有多元化、多层次消费需求功能的综合性、高品质的旅游服务综合体。利用这样的态质的旅游服务综合体来打造服务区的核心吸引中心、构造风景区的休闲聚集中心、创造风景区的延伸发展中心，才可能形成旅游服务区持续生命力的支持系统。

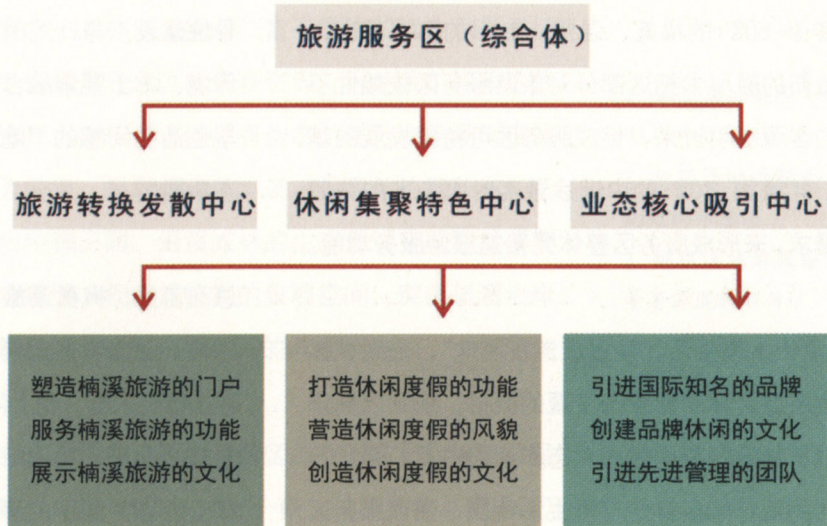
因此，枫孤溪的定位从旅游服务区转变为旅游综合体的思路，既着眼于旅游配套服务建设的功能本位，也注重旅游服务区为楠溪江旅游产业转型升级提升发挥积极作用，并实现自身资源的价值转化。



三、风景区旅游综合体的功能业态要素——着眼于市场需求的业态策划

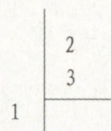
楠溪江风景名胜区旅游客源市场中，福建、温州、台州地区游客占游客总数的 60%，以上海、南京为代表的长三角地区游客占 30%。而在那 60% 的近程游客中，游客对风景区较为熟悉，其休闲需求高于对风景区自然景观或人文景观的游赏需求，人均消费水平较高，但缺乏消费内容。另外 30% 的中远程游客则倾向于生态旅游，被吸引于风景区与其所生活区域自然景观及人文风土的差异性，其对休闲的需求涵盖在生态旅游需求之内。

通过以上分析，我们认为福建、温州、台州等 60% 的客源对旅游服务区的依赖性不强，却是楠溪江风景名胜区发展的基础，加强旅游服务区对他们的吸引力是解决服务区可持续发展问题的根本途径。长三角地区及其他 40% 的客源是楠溪江风景名胜区尽力去争取的对象，但须靠景区整体的建设去争取，不能仅仅依赖旅游服务区。而考虑到楠溪江在未来旅游产品系统发展成熟，其他服务区和景点设施建设到位以后，枫孤溪旅游综合体如何保证持续的生命力问题，服务区通过对各地块的多项功能定位影响因子的分析，明确应该发展休闲、度假、购物、会议、集散等产业，重视面向中高端多种客源的旅游产品设计。在此基础上，具体业态选择须立足于浙南地区，寻求特色，另辟蹊径，如在温州目前已成为全国进口红酒集散地的基础上，依托服务区环境设置红酒酒庄，以及根据温州人爱好购物、消费能力强的特点，设置 OUTLET 品牌购物基地等。只有着眼于市场需求的业态选择，才有利于服务区长远持久发展。



| 产业类型 | 数值选择 | 多项影响因子与对应的权数 |
|------|--|---|
| 居住 | 3——最积极影响 2——中等积极影响 1——普通积极影响 0——无影响 | ●区域资源基础：权数 0.1，指规划研究区域中现有的产业基础，有为正数，无为 0 ●景区整体目标要求：权数 0.2，指综合分析景区发展整体需求，确定的对相关产业的需求程度，越需求，值越高、反之越低；对应前面分析中的需求章 ●区域发展适应性：权数 0.1，指分析用地发展某项产业的潜力，潜力越高，分值越高，反之越低对应前面分析的潜力章 ●对游客的集聚效应：权数 0.2，指某项产业对于区域游客的吸引力大小，吸引力越高，分值越高，反之越低。 ●对夜晚娱乐的适应性：权数 0.1，指某项产业对于区域夜生活的带动性，带动力越高，分值越高，反之越低。 ●对周边区域影响作用：权数 0.2，指区域发展了某项产业后对其周边景点与村镇的影响，越能有利有效的带动周边区域发展，提高景区形象，分值越高，反之则低。 |
| 购物 | 1——普通积极影响 0——无影响 | |
| 文化创意 | -1——普通消极影响 -2——中等消极影响 -3——最消极影响 | |
| 会议 | | |
| 休闲 | | |
| 度假 | | |
| 集散 | | |

| 影响因子与对应权数 | 居住 | 购物 | 文化创意 | 会议 | 休闲 | 度假 | 集散 |
|----------------|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|
| 区域资源基础——0.1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 景区整体目标要求——0.1 | -1 | 3 | 1 | 2 | 3 | 3 | 3 |
| 区域发展适应性——0.1 | 1 | 3 | 1 | 2 | 3 | 2 | 3 |
| 对游客的集聚效应——0.2 | -1 | 3 | 1 | 1 | 3 | 2 | 3 |
| 对夜晚娱乐的适应性——0.3 | 1 | 2 | 1 | 1 | 3 | 2 | 0 |
| 对周边影响作用——0.2 | -3 | 3 | 2 | 3 | 3 | 3 | 1 |
| 结论 | -0.4 | 2.4 | 1.1 | 1.5 | 2.7 | 2.1 | 1.4 |



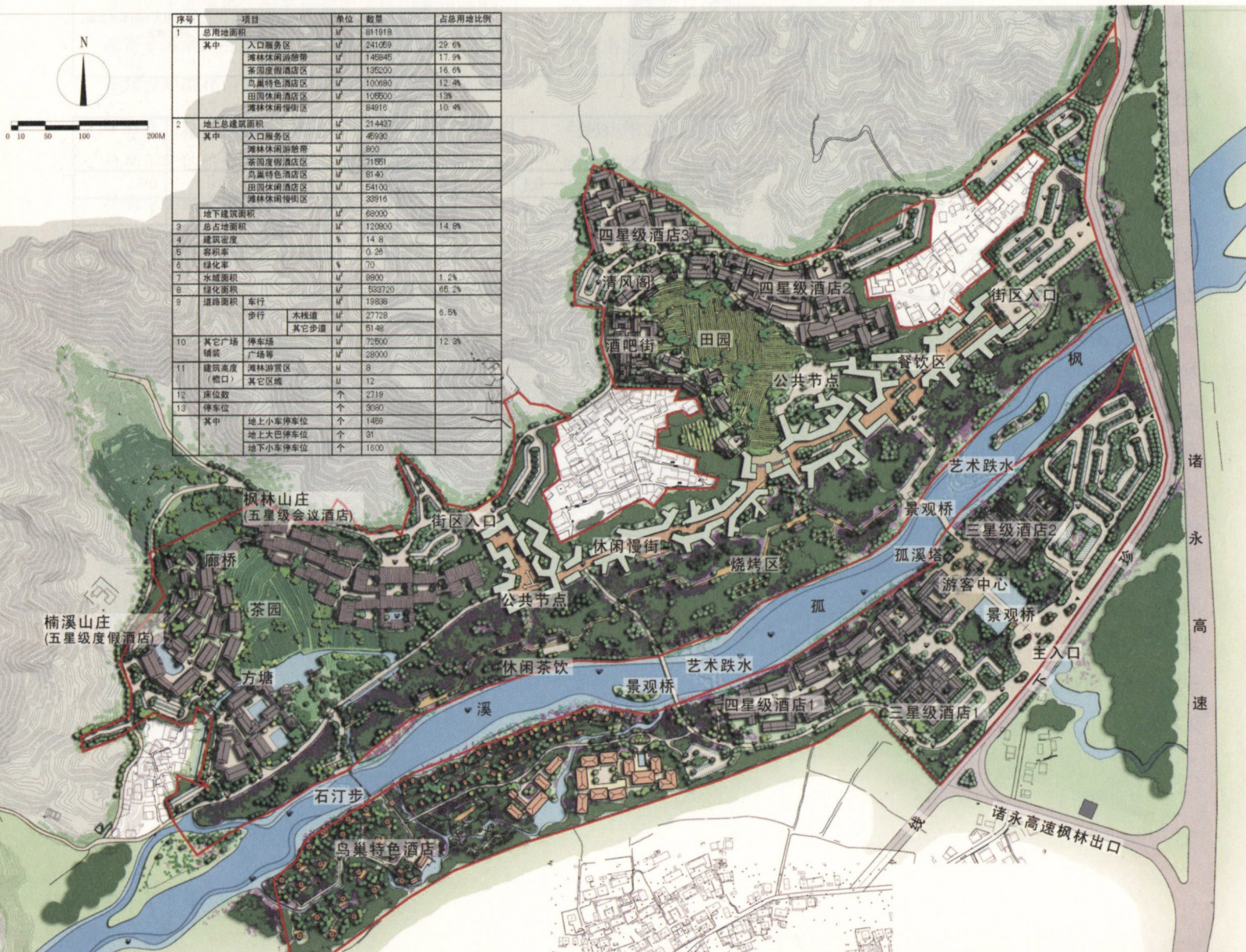
1. 上位规划大楠溪旅游服务设施点 /
2. 枫孤溪服务区旅游综合体定位分解示意图 /
3. 服务区业态分析评价表 /

因此，枫孤溪旅游服务区的产业发展必须考虑占总客源 60% 的福建、温州、台州的客源基础，创造新的吸引力把这部分对旅游服务区依赖性不强的客源吸引过来，促成服务区可持续发展的基础。并兼顾 40% 的中远途游客对服务区的依赖性需求，来形成服务区整体完善的旅游服务功能。

“孤溪山水慢生活，楠溪旅游夜明珠”，是对枫孤溪旅游综合体功能业态主题的概括，规划以楠溪江现状缺乏的夜间休闲业态作为切入点，强化日间休闲业态的多样性与慢生活特质，强调服务区“白加黑”模式的业态运作，并在服务区空投高

品质与集聚效应强的业态，对风景区业态进行引导性建设。与此同时，适宜将业态与楠溪江本土环境、本土要素融合，形成具有楠溪江本土特色与生活空间感的“吃、住、行、游、购、娱”业态集聚区。

总而言之，枫孤溪旅游服务区白天依靠购物类型的核心业态吸聚人群，并以休闲类和度假类核心业态留住人群，晚上依靠能提供夜生活的休闲类型的核心业态（如酒吧街）吸聚人群，度假类型的核心业态为游客的停留提供了必要条件，从而三者形成对具有高消费能力的近程游客的吸引力。



四、风景区旅游综合体的生态景观要素——立足于风景资源的空间结构

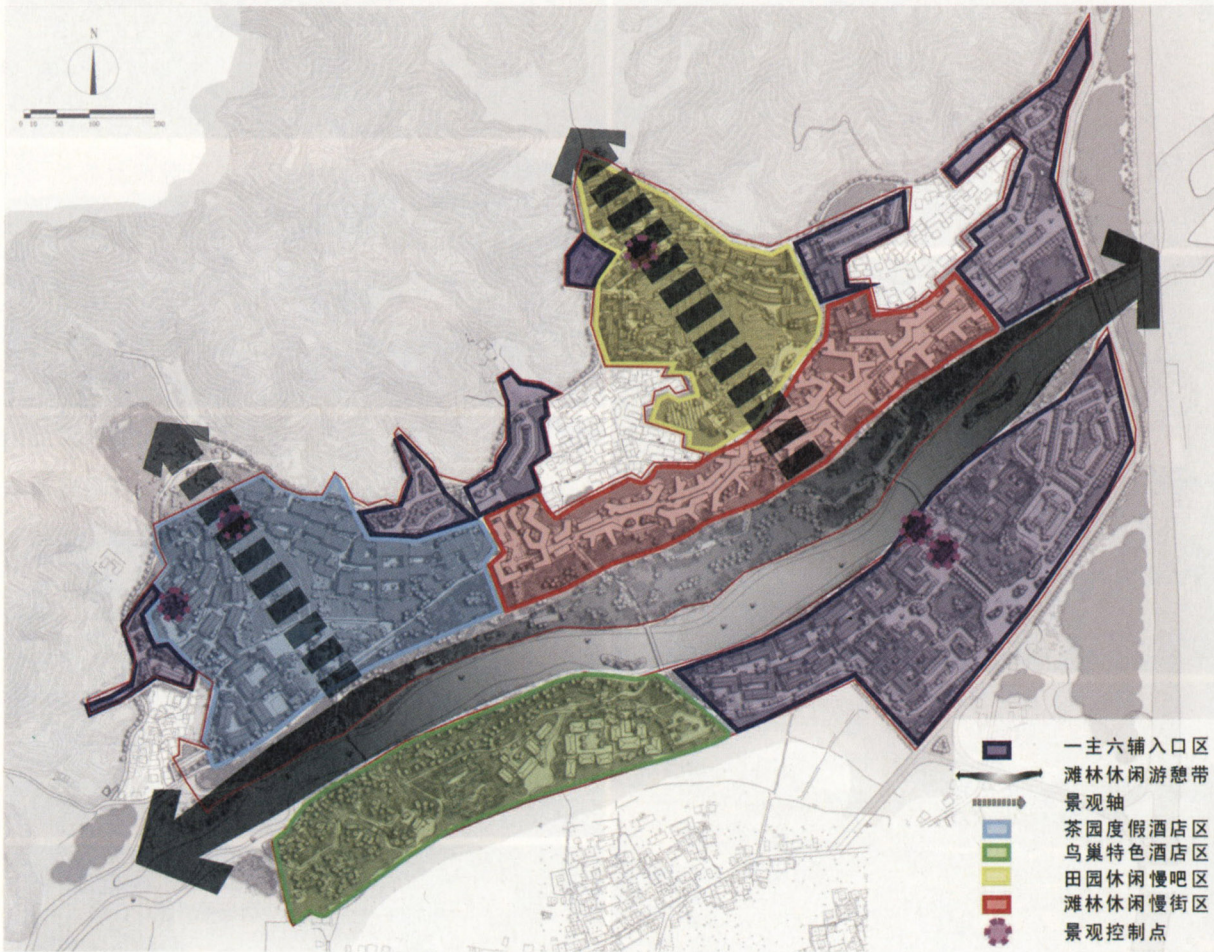
作为风景区型的旅游服务综合体与一般城市型旅游服务综合体不同之处在于，它强调服务区内生态景观的积极保护和合理利用。针对资源的不同条件和特点，结合不同的主题，改造或营造有特色的服务整体发展定位的生态景观，同时以生态景观空间和用地优先的理念来把握设施建筑用地的选择，使整个旅游服务区呈现生态良好、景色丰富怡人、建筑融入生态环境的高品质、高品味的理想形态。

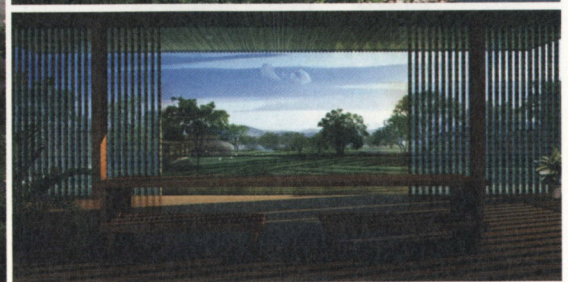
通过枫孤溪地块的场地综合分析，田园、树岛、溪水、滩林以及楠溪江富有层次的远山风景是场地内最具代表性的景观资源。因此我们在用地的选择上以保护溪滩原有生态、充分利用场地资源为前提，规划建设用地基本沿用地边缘分布，留出中部田园、沿溪滩林的生态景观空间和重要景观视域、视廊需控制的景观空间，突出孤溪沿岸枫杨滩林在整个服务区的景观价值。

立足于风景资源的服务区的空间布局最终整体呈现“一主六辅入口区、一带二轴四片多点休闲区”的结构特征。“一主”为枫孤溪服务区的主入口，提供交通转换、内外班车转运、停车、住宿、旅

1 | 2 | 3

1. 枫孤溪旅游服务区规划总平面图 /
2. 枫孤溪旅游服务区布局结构示意图 /
3. 枫孤溪旅游服务区风景资源现状照片 /





游问询等功能。“六辅”为枫孤溪服务区北侧的六个的辅助入口，方便各慢生活休闲功能区的出入。“一带”为滩林花海游憩带；“二轴”为田园景观轴和茶园景观轴；“四区”为茶园度假酒店区、鸟巢特色酒店区、田园休闲慢吧区和滩林休闲慢街区；“多点”为区域的景观控制点，包括孤溪楼、孤溪塔、清风阁、廊桥、望亭等。该布局结构立足于风景资源的保护利用，也充分体现了生态景观优先的理念。

五、风景区旅游综合体的地域性要素——根植于本土环境的建筑和景观风貌

以溪流贯穿起来的古村落与田园风光构成了楠溪江独有的山水田园特色，是中国古代耕读社会传统生活方式与山水审美文化完美结合的产物。枫孤溪旅游服务区，是楠溪江对外的重要窗口和门户，其整体风貌和公共环境休闲空间应与楠溪江本土环境、本土要素融合，形成具有楠溪江本土特色与生活空间感的，属于楠溪江风景名胜区的旅游综合体。

因此区域整体景观风貌遵循自然、乡土的特征，从建筑景观、植被景观、水景观、到细部景观元素均提取楠溪江乡土景观的特征进行表现。其中公共环境的植被景观除了突出滩林价值外，以自然风景林和乡土田园景观为主；公共环境水系景观重点突出孤溪自然流水景，形成以自然取胜，艺术跌水点缀的景观。

建筑景观在规划上和田园、滩林紧密结合，主要在田园和滩林的边界处布置，以减轻对自然环境的压力，并以生态性、功能性和乡土性为原则，塑造具有独特魅力的枫孤溪服务区建筑景观系统。建筑景观类型分为乡土演绎建筑、现代风景建筑和自然生态建筑三种。其中乡土演绎建筑分

布在入口服务区、茶园度假酒店区和庄园休闲慢吧区，建筑布局延续楠溪江村落的格局，并在造型上进行一定的演绎，加入现代与自然的元素，形成具有地方特色、符合现代休闲功能要求的建筑形式。现代风景建筑：主要在购物餐饮区和茶园度假酒店区，架空底层与自然穿插的建筑布局模式，其造型简洁而时尚，并利用太阳能和通风系统降低建筑对环境的压力及对机器、设备、能源的依赖，在一定程度上诠释了风景区建筑的自然属性。自然生态建筑：主要在特色鸟巢酒店区，采用“鸟巢树屋”的概念，以茅草顶的木构建筑与滩林的环境特色融合。服务区的建筑和景观风貌都着重强调其根植于本土环境的地域性特色。

六、结语

旅游综合体作为未来旅游休闲产业升级或土地综合开发创新的战略抓手，已经形成了多个成功典型，且释放出来的巨大效应正在显现。在全国启动新一轮旅游综合改革的大势下，完全应当大力推进战略抓手——“旅游综合体”的创新开发。楠溪江枫孤溪旅游服务区，是我们在风景区中综合开发的一次探索，它以旅游综合体的模式出现，以景区的需求及其自身的生命力作为对风景区中旅游综合体建设的思考起点来展开，希望对景区的“旅游综合体”的深入研究与开发建设形成一定的促进作用。

| | |
|---|----|
| | 5 |
| | 6 |
| 1 | 7 |
| 2 | 8 |
| 3 | 9 |
| 4 | 10 |

1. 茶园度假酒店区效果图 /
2. 田园休闲慢吧区效果图 /
3. 滩林休闲慢街区效果图 /
4. 枫孤溪旅游服务区主入口效果图 /
- 5-6. 乡土演绎建筑效果图 /
7. 滩林休闲带效果图 /
- 8-9. 自然乡野建筑效果图 /
10. 现代风景建筑效果图 /

中国美术学院风景建筑设计研究院
郑捷风景·建筑设计所
项目负责人：郑捷
主创人员：陈丽君、于丹、赵思霓、李毅、王佐品
统稿：于丹、陈丽君、郑捷