

历时 7 年规划,经过 550 多个征求会,华盛顿滨海社区项目 the wharf 严谨而科学的规划告诉大家——

精品,从规划第一笔开始铸就

编者按:今年 4

月,海南赴美国海洋旅游综合开发专项培训团历时十余天,从美国首都华盛顿开始,重点考察世界知名旅游目的地佛罗里达旅游发展。在十余天的行程中,培训团听美国专家授课,与当地旅游部门、专业机构和行业组织交流,到实地考察当地旅游开发案例。本期起,《旅游周刊》邀请培训团成员,从旅游规划、旅游开发、旅游管理及旅游文化等方面详细解读那些成功的经典案例,了解佛罗里达的“世界一流”是如何“炼”成的,希望可以对正朝着“世界一流”迈进的海南国际旅游岛,带来一些启示和思考。

■ 本报记者 杨春虹

华盛顿是海南赴美国海洋旅游综合开发专项培训团的首站。培训团成员发现:这里的政府机关居然也成了游览景点。分布在国家大道两旁的政府大楼,以及大楼间供游客和市民休闲的小公园,使这里成为了另一种风景。

而另两个国家项目更是游客必到之处:国家公园及 14 个国家博物馆,这些无一不体现出华盛顿悠久的历史和文化氛围。

7 年规划,3 年建设 科学严谨的规划确保精品

厚重之余,这个城市似乎缺少了让



华盛顿国家公园。 陈耀 摄

游客放松娱乐的亲水项目。7 年前,位于城市商业核心区最大的一处未开发滨海区被确定为建设滨海社区——the wharf 项目,其定位是弥补城市休闲项目不足,建成可供市民和游客休闲的滨海社区。同时通过街区两旁的特色建筑,在这个城市营造出有别于三大“国家”项目(即国家大道、国家公园和国家博物馆)的另一种风情。

“一开始我们感到很不可思议:居然花 7 年时间做规划,3 年时间建设,而且规划最终是由总统奥巴马签字的!”仔细研究一番,海南培训团团长、省旅游委巡视员陈耀又感到这其实是必须的一个重点项目。

规划之初,政府从 14 个一流的规划设计院中确定一家作为牵头单位,负责编制整体规划、协调与各利益方关系;整个规划又包括十几个分项目规划,这些规划详细到每幢楼的定位和产业分配,以保证整个项目有机协调不重复建设;为了显示文化的多样性,牵头规划院并没有一揽子包下所有规划,而是针对每个项目挑选最擅长此领域的规划院来负责。

1 个规划,550 个征求会 充分表达利益相关方愿景

“虽然我们有能力做出所有的规划,但在具体的领域可能我们并不是最

顶尖的。比如项目中包含了一个音乐厅,我们就找到在这方面最有能力的设计院来做。”牵头规划院告诉海南客人,在一层最方便游客和市民的地方,经营面积被严格控制,非常适合中小企业入驻经营,其实是为了创造一个更为丰富的商业氛围。

“与规划时间相比,因为各种规划都很详尽了,所以建设期是 3 年。”牵头规划院坦言,与规划时的严谨相比,建设过程就是一个按图施工的过程,当然会很快。

“花那么长时间做规划,就可以确保项目是精品?”面对海南客人的疑问,项目方说,我们除了定位、项目配套、产业选择等常规动作外,仅是与周边居民就召开了 550 多次意见征求会,其中,仅这个项目中的公园开发问题,因为事关老人和孩子,就召开了 100 多次会议!“我们必须充分考虑到各利益相关方的权益,这样才能保证项目可以很好地兼顾各方的利益。”项目方坦言,投资者更多追求的是经济利益,而社区更多考虑的是社会效益,对于生活在附近的市民而言,这个项目如何让他们受益,又最大限度避免开发带来的不利影响,都是需要认真考虑和尊重的。

1 元租金,99 年开发期 政府牢牢把控开发主导权

对这块黄金滨海区域,当地政府仅是象征性地收取每亩 1 美元的租金,而且还投入了 1 亿美元的基础设施建

设。“政府更看重的是项目建成后带来的就业和税收。”项目方说,政府要求项目建成后要提供 5000 多个就业岗位,年上缴税收要达到 4000 多万美元。

“政府并不是着眼于土地转让能带来多少眼前的收益,而是着眼于长期利益,将项目所带来的未来就业率和税收作为主要考虑的目标。”省财政厅资产管理处副处长吴国晖说,开发商以 1 美元/亩的地租成本获得土地开发权,且必须按照政府的意图进行规划开发,使得政府在项目的规划开发中占据了主动权。

“政府会将长远的社会效益、当地居民的意愿、可持续发展的远景等政府责任纳入项目规划中,使规划能够更好地体现可持续发展理念。”吴国晖说,如何使政府的投入能够发挥更好的社会效益和经济效益,在旅游开发中尤其重要。

“旅游开发在满足游客的同时,更应该是造福当地居民的。”这个项目带给万宁市旅游局副局长陈平启发的是,如果旅游项目开发之初就充分将当地社区的经济收益、环境保护、增加就业等因素考虑进去,并且积极听取社区居民的意见,能够让社区居民更加积极配合项目的建设,进而会更好地了解、支持和参与到当地的旅游发展中。

“没有世界一流的规划,就不可能有世界一流的旅游产品;没有严谨科学的规划,也很难有严格的规划执行。”陈耀说,the wharf 项目是一个关于科学规划的生动案例,给培训团团员们留下了非常深刻的印象,也带来了更多的启发和思考。

积极参与岛内组团市场 旅行社借“地利人和”谋突围



游客在芒果园采摘芒果。 本报记者 苏晓杰 摄

游部门和统计部门提供的接待本省游客的数据一年比一年“长大”。

政策和市场倒逼旅行社

“做岛内组团市场,正是为了突破传统旅行社接待人数不断下滑的困境。”海口金椰国际旅行社执行总经理裴中义认为,正是由于政策和市场的倒逼,让海南的传统旅行社开始在业务上采取地接业务与组团“两条腿走路”。今年以来,金椰风积极参与开发和组团岛内周末游市场。

“业内有这么一个说法,国八条杀死了高端团,《旅游法》杀死了中低端团。”裴中义说,此前海南大多数旅行社都是以地接业务为主,千军万马挤独木桥,400 多家旅行社都在做同样的事,

你做什么样的产品我也做什么样的产品,同质化导致了价格竞争,最后零负团费就这么来了。在《旅游法》出台的大背景下,必须转型才能生存。谋求转型的旅行社开始关注岛内市场,“这时候我们突然醒悟,岛内还有 900 万人呢。”裴中义说。

除了看好岛内市场外,裴中义坦言,做组团业务也是为了降低旅行社的资金风险,走“短平快”的转型之路。“地接旅行社接的越多,垫款就越多,而接团则可以让旅行社的现金压力得到缓解。”裴中义说,旅行社往往是由于现金链的断裂而倒闭。

旅行社与市县“一拍即合”

做岛内组团游市场,利润明显没有

中国第一艘全资豪华 邮轮下半年运营

据第一旅游网消息,近日,中国第一艘全资、自主经营管理的豪华邮轮——“中华泰山”号抵达山东威海石岛港。这艘由山东省烟台市渤海轮渡股份有限公司购买的豪华邮轮,预计今年下半年将正式投入运营。“中华泰山”号总长 180.45 米,型宽 25.5 米,总吨位 2.45 万吨,拥有 1000 个客位。邮轮配套设施完善,剧院、画廊、图书馆、钢琴吧、游泳池等一应俱全,可满足乘客各项娱乐需求。

据介绍,这艘邮轮将在亚洲国家和地区开展邮轮业务,航程 5—7 天。夏季航行于中国—韩国—日本,冬季将航行于台湾及东南亚国家。

走近乐南湾

■ 卓东荣

走近乐南湾,于我来说纯属无心插柳。那天在万宁市参加一个采风活动,我们一行事前商定到颇负盛名的石梅湾看看,可起行时当地同行却动议到不见经传的乐南湾走走,其理由是:那里深具原始感,是一个没有雕饰过的“处女湾”。客随主便,我们改了初衷,也改了方向。

乐南湾原名叫乐尾埗,以乐南村为标志,与三面环海的神州半岛风景区相依偎。所不同的是,神州半岛开发得如火如荼,其动态令人心跳;而乐南湾却无动声色静藏深闺,其样貌如同一个尚未睡醒的淑女。有人这样说,一个连北纬与东经地理坐标都不好找的小地方,它的“沉默”也在情理之中。然而,当我们涉足这里时则是另一番触觉:每一个角落都撩拨起人们的情致,总觉得看不尽兴,行不疲意,完全是“小家碧玉”的矜持状貌,没有那么多现代和强加进来的纷乱,更没有叠床架屋、信屈聱牙的多余。甚为舒心的,这里不像其他名胜,盛名之外熙熙攘攘,没有一刻消停。有的是一种山、海守望的苍凉,一种饱经风霜的沧桑,一种“不开发区”的宁静。正因为如此,它得到一位禅师大德的欣赏和加分:俗到极致反而雅。

乐南湾上接新潭湾,下连神州半岛湾呈带状环形的走势。此间,大海小海轮廓分明,潮向呼应,在万宁市 109 公里的海岸线上堪称小巧玲珑又独树一帜。在沙滩上行走,不管你横穿还是直往,三步一层林、两步一抹绿宛如列队拥迎,植被如黛如烟让人仿如漫漫和洗浴在绿池熏风里。置身湾区,林涛轻吟,雾起云生,人与自然的默契得到“认证”;“草堂春睡足,窗口日迟迟”的诗意意境随之跳出并令人期待。可当你平视蓝海一片,仰看白云万朵的海天寥廓时,未免又泛起“静中取动”的意念,对一伸手就揽着大海、一迈步就踏着海浪、一弯腰就拾着螺贝的场景,真的是按捺不住了。如果你黄昏登临乐南湾,一定会被那港水如银、晚霞流金的情调陶醉,随后夜幕下的渔火、星光和帆影更让你领略“早撒网、晚收船”的水上鱼市风情。

当我们穿越湾区稍息谈资时,忽然听说当地有一商人想在乐南湾打造一个水城旅游项目,凭借“水城”大做“渔光曲”的文章,如开设水上夜游项目,兼具移动餐饮、垂钓捕捞、健身娱乐和水上超市……如果这个设想变成现实,这个曲里拐弯的港湾就更加别有洞天,更加垂纶雅致,彰显小资之中的大气和厚重之趣味。尤其令人欣然的是,据说这个项目立足于新农村建设,重拾 200 年前乐南村这个古村落的人文繁盛,着眼于探索农民就地城镇化途径,其开发理念远离“醉翁之意不在酒”的地产痕迹。

天地孕育,九曲回肠,山海献瑞。我们沿着湾区白浪奔涌的西北角登上牛标岭,陡然想起太上老君骑牛归隐的神话故事。虽然此神话故事发生在秦岭南脉的洛阳老君山,但与眼前的牛标岭却惊人相似,其仙风灵气好像瑞麟和嫁接在一起令人遐思。面对那连绵的苍绿、交错的美石和徐徐的山风海语,你如同进入仙界仙境而忘记扛着生活的那些辐重,也忘记诸多俗琐小事洗尽铅华而得到一种通透。最引人的去处是“皇帝殿”,它由天然石景构成,逐级层层向上;远看如牛站立,近瞧似虎平卧;石势大小、高低各异,似有外殿、内廷之分,极是古朴凝重,香火炽盛。与“皇帝殿”相接的一组石景犹具特殊形态,有的像孔明扇,有的像鲁班斧;有的对峙像公鸡斗狠,有的平缓像鸭子划水……如此种种,不由使人对着眼前的山石产生文化联想和游思开悟。

傍晚下山折返乐南村,我们的心情既愉悦又和鸣。被大自然拥抱捧在手心里的乐南村,民居建造呈中西合璧、传统与时尚融合,有琉璃影壁的“四合院”,有飞檐翘角的“花格窗”,有玻璃幕墙全景通透的“大宅门”,一看就知道是“复合境界”的幸福家园和美丽村落。至此,我们产生连类感发:乐南湾成就了乐南村,乐南村沾了乐南湾的光。



中国国旅(海南)国际旅行社有限公司

整合全球旅游资源·提供高品质服务

台湾游/韩国游/欧洲游

专业提供出国签证系列服务!

旅游热线:0898-81978898 400-783-8888