

海南已率先实践“景区中的度假区，度假区中的景区”开发理念 做中国景区转型升级领跑者

■ 本报记者 杨春虹

就在国内不少旅游景区(点)还在谋求门票涨价盯着门票经济时,从2009年开始,海南就在全中国率先提出“景区中的度假区,度假区中的景区”即——旅游境区的开发理念,成为中国景区转型升级的领跑者。

海南为“旅游境区”定下的标准是:有优美的景观环境;有在生态文化基础上打造的多元文化的“境界”;有优质的服务产品。

“现在全国景区都在探索转型升级之路,但创新中国旅游,从海南开始。”北京交通大学旅游系主任王衍用教授说,海南提出的“景区中的度假区,度假区中的景区”的开发理念,是中国景区转型升级的大方向,海南也将成为中国景区转型升级的领跑者。

景区滞后于休闲度假发展

随着海南休闲度假游市场的快速发展,一大批高星级酒店如雨后天春笋般出现在三亚、海口、万宁等重点旅游市县,特别是三亚,已成为中国高星级酒店最集中的区域之一。但相比于酒店的增多,作为旅游目的地核心吸引物的海南,旅游景区的建设却一度处于滞后状态,与海南近年来快速发展的休闲度假游很不相称。

2010年国际旅游岛开局之年,创新旅游产品,推出精品旅游线路、精品景点景区和精品度假区,启动海上旅游,成为开局之年国际旅游岛建设的十件大事之一。一批传统观光型景区开始谋求转型之路,而一批新景区则在建设之初就开始按照休闲度假景区的标准来打造。

这其实也是来自于市场的需求所驱动的。数据显示,近年来的黄金周尽管我省接待游客量均呈现大幅增长趋势,但大部分观光景区的游客接待量却在下降。在分析各种原因后,业界认为,这更多是由于休闲度假市场兴起,回头客增多,而传统观光景区显然很难吸引游客反复体验造成的。

“目前,我省景区总体而言标准、质量和档次均较低,如何提升和丰富景区的文化内涵,增强游客的参与性和娱乐性,需要景区调整结构,转变发展方式,形成新的增长点。”省旅委主任陆志远认为,在国际旅游岛建设的大背景下,各大景区更需要从如何更好地满足休闲度假游客需求来考虑未来发展。

观光景区谋求转型之路

一批优秀传统观光型景区开始思考转型之路。如我省首批国家5A级景区南山和大小洞天景区,都有专门的酒店度假设施。“住过的酒店很多,但小月湾的小木屋留给我的印象是最深的。”重庆游客张女士一行两个月前到海南度假,同样是五天四晚的时间,但张女士一行已经是六次到海南度假,在行前就向旅行社明确要求,所有的景区(点)、购物点都不要安排,希望能够为他们安排一个个性化行程。

一款“情迷小月湾”的产品在西南市场热卖就可以看出市场的变化,很多游客不是冲着5A级的大小洞天而来,而是冲着景区内独具特色的小月湾木屋来休闲度假的。“观光景区(点)去一次就够了,每次去都不过如此,而且门票价格不菲。”张女士告诉旅行社,和自己同样想法的人不在少数。

大小洞天景区是典型的观光景区,游客在这里可以看海、观景,感受道家文化。凭借着景区一流的自然生态环境,景区内又专门规划了小月湾度假区,这里依山傍海建有沙滩吧、木屋别墅与帐篷营地,可承接度假住宿、婚庆蜜月、婚纱摄影与露营拓展等。大小洞天景区有关负责人认为,与普通度假酒店相比,设置于景区中的小月湾度假区更为幽静和隐秘,入住的客人不仅可以免费享受景区观光,更可以享受个性化的度假生活。

现在,像张女士这样的小包团现在越来越多,大多也都持这样的想法。来自旅行社方面的信息显示,游客需求开始向个性化、多样化方向发展,单纯观光游览已经不能满足游客需求,游客希望能够有更多参与性和娱乐性。

“我们的节目最多半年甚至三个月就会更换一次,试想如果游客每次到猴岛看到的都是一模一样的娱乐项目,肯定就不会再来了。”南湾猴岛景区就表示,随着度假游客的增多,对景区的经营、管理以及营销都提出了更高的要求。目前国际上的发展趋势是景区已经发展成为集休闲、餐饮、零售、住宿为一体的旅游目的地,景区与旅游目的地的区分已经越来越困难。

新景区定位休闲度假

2008年9月开业的亚龙湾热带森林公园,在对比了传统观光景区的基础上,公园建设从一开始就更为关注休闲度假游客的需求,因为地处亚龙湾这个中国休闲度假最顶尖的地区,所以,公园在规划上除了考虑观光的需求,也更关注度假村、餐厅、购物、娱乐等设施的建设,以期能够为度假游客提供高端旅游产品。同时,这也是对未来景区建设模式的一种探索。

很快,电影《非诚勿扰II》的热映使得这个以休闲度假为建设目标的景区在国内市场一举成名,鸟巢度假村甚至在当年的春节市场一房难求,人们纷纷到这里来感受“景区里的度假区,度假区里的景区”。

“观光景区新添度假功能,或是新景区直接探索与度假市场的更好对接,是海南景区发展的一个新动向。”省旅委巡视员陈耀认为,国内传统观光景区目前绝大部分仍单纯依赖门票收入生存,每到黄金周前都会有景区涨价等消息见诸报端,而我省一些景区开始从观光向休闲、餐饮、度假等为一体发展,在满足目前度假游客需求的同时,也成为了景区新的增长点,努力摆脱景区单纯依赖门票的状况。

在国际旅游市场,集多种旅游要素于一体的综合性大型景区也成为一种发展趋势,景区产品朝着集体育场、休闲中心和多种娱乐产品于一体的综合场所发展。新加坡即将开业的圣淘沙特大型景区更是将这种趋势发挥到极致。

正是在这样的背景下,我省在全国率先提出创建中国“第三代景区”的理念。国内旅游专家和业界代表认为,中国旅游景区发展的第一代产品为纯观光式景区;第二代产品则增加了休闲娱乐等项目,人造景区较多;目前第三代景区正在探索创新阶段,是观光退居其次而度假跃居突出地位的新一代景区,囊括了吃住行游购娱多种服务,达到养身养心的境界。

“第三代景区不是圈地造景靠门票为主要赢利

模式,而应步步是景,不仅得到身体的愉悦,还有心灵的洗礼,和一般的观光景区和娱乐景区有本质区别。”陈耀认为,“第三代景区”应该是个“境区”。目前,景区的核心内容是景观、景色,即使增加一些体验、参与的内容,整体上没有脱离观光的范围,并且主要的赢利模式仍然是收取门票费用。如果景区转型为“境区”,那么它就是打造了观光、休闲、度假为一体的综合性、区域性的体验地。

生态岛打造生态景区

去年是海南国际旅游岛建设第五年,作为中国第一个生态岛,尽管海南拥有可供开展生态旅游的资源,如热带雨林、红树林、野生动物、岛屿、海滩、珊瑚礁、黎苗村寨等,但在发展生态旅游时却严守生态红线,确保在保护中发展,在发展中保护。

去年我省就继续推进“绿化宝岛”行动,并具体提出将打造一批城市森林公园、城郊湿地公园,大力推进海防林恢复工程和天然林保护工程,完成造林面积10万亩。同时,积极发展生态旅游,争取申报创建1-2个国家级生态旅游示范区。

地处北纬18度的呀诺达雨林文化旅游区是海南唯一的国家5A级热带雨林景区,热带植物种类丰富,具有明显地质地貌特征。景区开发过程中实施“先保护后开发,边开发边保护”的原则,经过多年的有效保护,如今雨林植被更加茂盛,雨林动物种类增多,雨林瀑布、溪流更加清澈、水量更加充沛。景区还为入园的游客专门制定雨林旅游三字经,让每一位游客入园游览前即进行诵读,激发每一位置身雨林的游客的生态保护意识、关爱自然意识和文明旅游意识。

在兴隆热带植物园,这里将打造景区特色和环境保护共同发展,现在园区绿化覆盖率达91%,园区清洁能源使用率90%以上,为海南绿色崛起提供了另一个展示窗口。2013年来,景区先后被授予“全国休闲农业与乡村旅游示范点”、“全国休闲农业与乡村旅游五星级景区”、“全国青少年农业科普示范基地”、“海南省高新技术集成旅游示范区”等荣誉称号。

“打造景区特色,注重环境保护;持续升级改造,发展绿色旅游;集成高新技术,营造精品园区。”兴隆热带植物园常务副总经理刘爱勤说,景区建设“低碳热带植物科技旅游示范园”和创建“全国低碳旅游示范区”,对园区旅游景观、导览、交通、卫生等进行升级改造,使园区从传统的科普旅游时代走向休闲体验旅游时代。

“保护环境是第一位,我们对景区进行保护性开发;坚持‘小客厅、大卧室’的开发原则。”南湾猴岛生态旅游度假区总经理张杰说,由于景区是省级自然保护区,旅游开发必须以保护为前提。

所以,在开发之初,南湾景区就确定了以生态环境和野生猴群的保护为基础,提出著名的“三人理论”,即景区开发者是主人的仆人,仆人的职责是照顾好主人,同时还要替主人接待好客人(游客)。景区作为自然保护区,大部分区域是保护区核心区和缓冲区,这些区域严格限定游客进入,游客来到猴岛景区,只能到旅游开放区域这个“小客厅”来拜访猕猴王国的主人们,而游客不能进入到猕猴的“大卧室”去过度打扰它们宁静的生活。

(本报海口1月5日讯)

热词

海南生态岛:

海南被誉为中国的生态岛、健康岛。海南具有不可替代的热带海岛旅游资源优势,森林覆盖率达60%以上。

从2009年以来,海南依托一流生态旅游资源,一批传统观光景区开始转向生态旅游境区转型,再一次扮演中国生态旅游的先锋。

中国第三代景区:

“景区中的度假区,度假区中的景区”即境区,就是要有优越的生态环境,优美的景观环境,优雅的文化环境还有优质的服务环境,处处是景。

海南正在探索实践的“第三代景区”,是有别于第一代观光景区、第二代娱乐+休闲景区,是集观光休闲于一体,突出生态理念,以度假体验为主的新型精品景区。



游客在呀诺达景区参加踏瀑戏水拓展活动。 本报记者 武威 摄

数说

以旅游业为主导的现代服务业发展抢眼

从海南建省到2000年全省旅游接待过夜人数突破1000万人次用了12年

到2008年突破2000万人次用了8年

再到2011年突破3000万人次仅用了3年



游人在陵水南湾猴岛观猴。(资料照片)