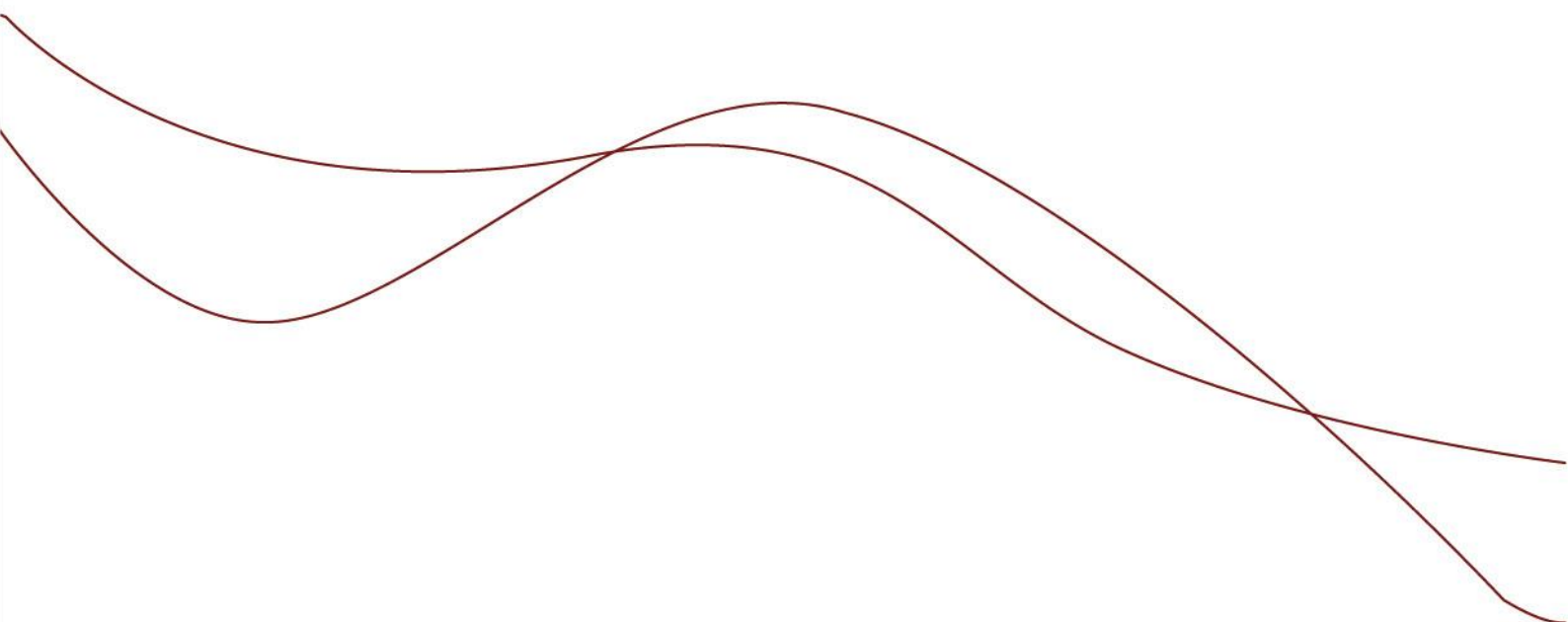




京都风景  
JINGDUFENGJING

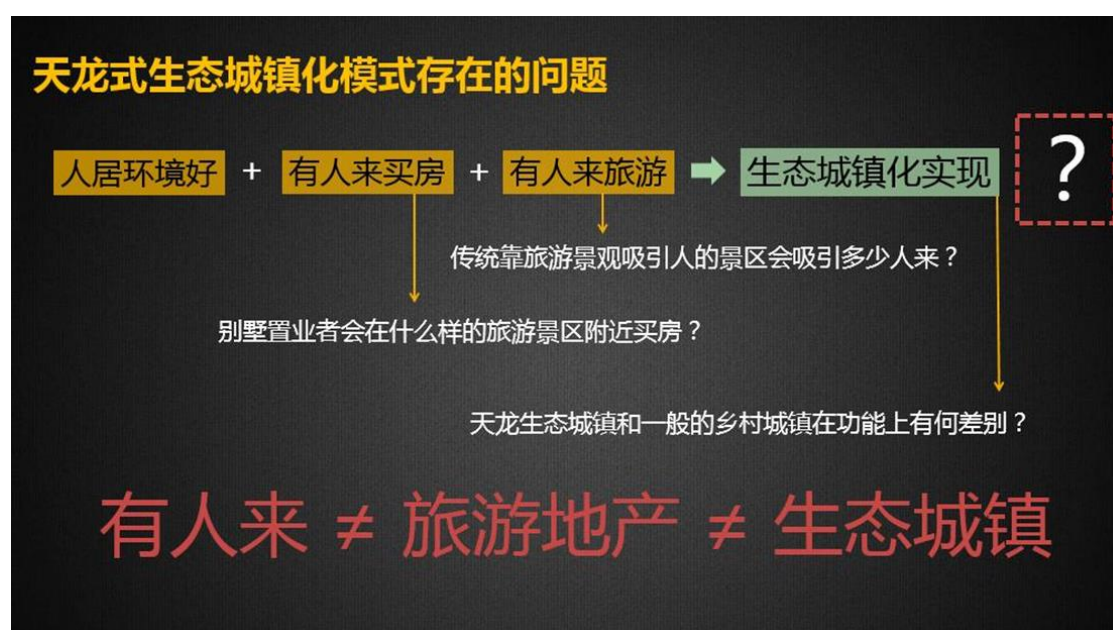
# 关注使用者价值，旅游地产的 制胜法宝



内蒙古包头市天龙生态园 12 年前还是大青山脚下的一片荒山 经过 12 年的荒山治理，如今这里绿了好多山头。天龙集团利用 5%的土地用于商品别墅开发，其余山头搞生态旅游，企业还专门成立了旱生植物研究所，引进花卉苗木产业，试图走出一条“天龙模式”的生态城镇化之路。

### 有人气和房好卖不能划等号

一谈到旅游地产，大部分人想当然地认为自然环境好的地方就会有人买房，天龙生态园里的荒山绿了，别墅起来了，景区建起来了，难道就会有人来旅游也有人来置业吗？



### 关注价值需求，让天龙生态园有好名声、好环境、好休闲、好生活

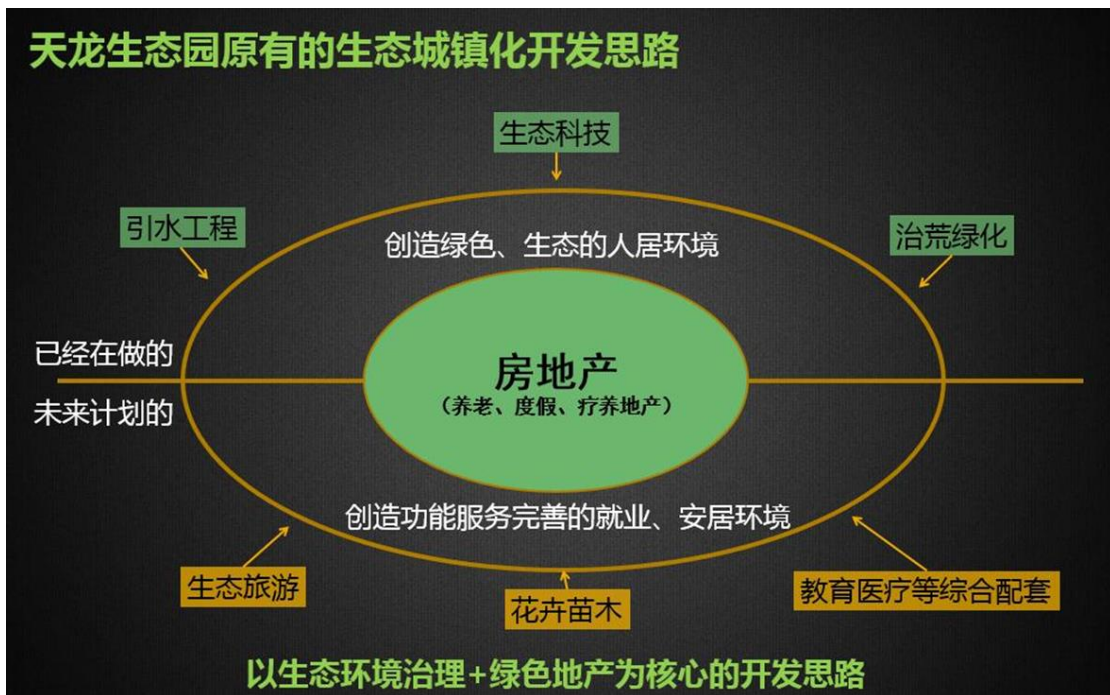
天龙生态园的开发必须从分析 4 大群体的价值需求入手，才能寻求最佳解决方案。一片荒山成为绿色，这件事对政府来说具有生态文明建设成就展示与公众教育的价值；对企业来说关乎社会责任展示与地产开发销售的好处；对业主来说，更希望这里的绿色能为自己的日常生活提供丰富的休闲度假环境与服务；对于市民来说，包头近郊有片被青山绿水环抱的欧式别墅园区，有丰富的户外休闲体验旅游产品，绝对是假日休闲的好去处。

必须走生态旅游之路，寻找满足天龙集团本质价值需求的可行性方案

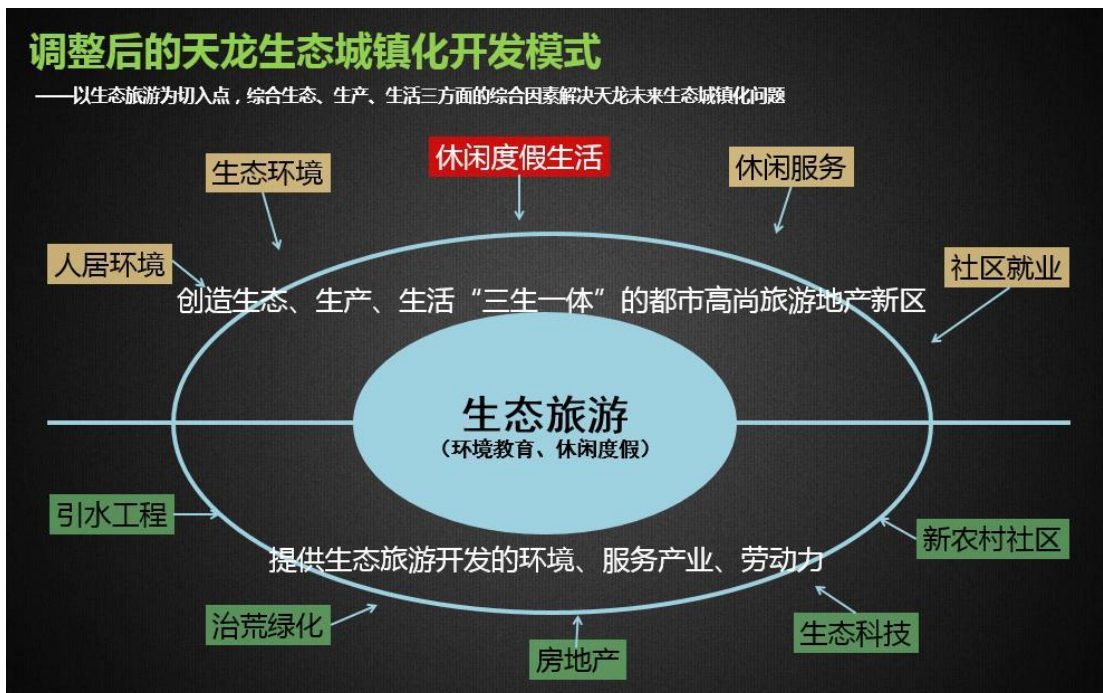


因此，京都风景认为：单靠打造好看的景观，在别墅区附近做一个传统的观光景区、一个热热闹闹的游乐场、一个功能集聚的苗木花卉产业园区都不是真正解决问题的关键。而是要细分不同使用人群的价值需求，规划开发真正做到让政府认可支持、让业主满意、让市民喜欢、让企业获利赚口碑。

在这样的思路下，做好业主和市民的休闲度假生活变成天龙生态园开发的重点，原来花巨大成本改造环境和生态科技研发所带来的成本回收风险就降低很多。







通过潜在客源市场的细分，天龙生态园吸引的游客群体更关注亲子、教育、社交、乡愁、都市田园生活、自我价值实现、环境伦理表达……于是有了环境教育、康体健身、休闲度假、休闲农业、礼庆社交 5 大功能的产品定位。

#### 做好生态旅游大环境，创新休闲度假小产品

开发前期，仅用 1 个天龙生态文化体验馆、3 个主题解说休闲区域和 3 条主题解说步道将现有生态治理核心景观区域串联起来，借助这些户外环境教育产品将“只能看的风景转化为能使用的风景”、“将原本为别墅开发打造的人居环境转化为业主和市民都能享受的休闲度假环境”。



这些接地气、环境干扰小的休闲旅游产品不花太多钱就把大青山南坡生态文明建设的成就转化成了有意思的国民教育与休闲产品，一方面丰富游客体验并提升其保护生态保护意识，另一方面获得社会媒体、当地政府与主管单位的一致认可与支持，使得天龙生态园在后期产品滚动开发中获得了当地政府的大力支持和媒体关注。2014 年初，著名主持人崔永元也到访天龙生态园，肯定了天龙集团关注生态保护和生态公益事业的开发思路，并亲自承包 100 亩地准备借助公益力量参与到天龙的生态事业中来。

# 京都风景这样打造天龙的生态文明环境教育系统

我们设计了丰富的环境教育产品



- 1个体验馆：**
  - ★ 天龙生态文化体验馆
- 3个主题解说区域：**
  - ① 天龙八步户外展示区
  - ② 一亩田农事解说园
  - ③ 旱生植物园
- 3条主题解说步道：**
  - ① 旱生植物探奇径
  - ② 引黄入包水利解说径
  - ③ 狗尾巴草之路

北京京都风景生态旅游规划设计院作品

京都风景创新设计的休闲度假类小产品，吸引了很多市民的关注。例如，“狗尾草之路”利用现有沟谷中野生狗尾草景观，设计一条长约1公里的狗尾草主题解说互动体验路径。不同的游客在此可以获得不同的体验价值：带孩子的家庭在这里和孩子一起了解了狗尾草的生物习性与生态治理功能，还能到手工坊体验一下狗尾草编织工艺技术；年轻人团体和婚纱摄影者可以在此进行摄影活动。短短一条步道，却足够让游客在这里玩一上午的，无形中就带来了更多消费可能性。



北京京都风景生态旅游规划设计院作品



再如，“一亩田休闲农场”将现有苗圃改造成市民农园，业主和市民可以在此租赁土地进行农产品耕作，享受健康有机的田园生活。假日里，市民游客在这里可以了解学习采收蔬菜、蔬菜生长的知识，还可以参与各种农业体验活动。



北京京都风景生态旅游规划设计院作品

2013年2月27日，由《环球时报》社主办的“环球对望·中国与世界”高峰论坛暨2013环球时报总评榜颁奖典礼在北京举行，天龙被授予“年度最具社会责任感中国企业”。

天龙生态园的旅游地产开发思路和别人相比更“费尽心机”，因此也深得政府、公益组织和媒体的关爱，更深得民心和客户的心。细细品味这其中的“心机”，无非就是：关注使用者的需求价值。大环境做好生态公益保护，小区域做好舒适的休闲度假环境、多种价值体验的环境教育产品和休闲农业与健康产品。



京都风景



京都风景  
JINGDUFENGJING

北京京都风景生态旅游规划设计院  
Jingdufengjing Ecotourism Planning and Design Institute