

# 滇池南湾未来城 助“滇”再放异彩

李梓瑞

一池碧水晴方好，远山如黛映长天。滇池的涛声孕育了拥有两千多年历史文明的昆明，灌溉了这方四季青翠繁花似锦的水土，滋养出多样的生物和温润如玉的气候。郑和从这里走出去，七下西洋，在世界交往史上写下了浓墨重彩的一笔；孙髯翁落脚于此，描绘出了“五百里滇池奔来

眼底”的动人长卷……

如何深度挖掘“高原明珠”滇池独有的优势，乘着区域性国际中心城市建设、“一带一路”建设的东风，让世界看到昆明的历史文化之美、山水城市之美、民族文化之美？滇池南湾未来城用实践探寻着其中的奥妙。

在春季繁花似锦的勃然生机中，位于滇池南岸的滇池南湾未来城，游览小火车轨道已经铺就，周边“打卡点”正在紧锣密鼓进行细部雕琢，并串联成一整条游览线路。

这是有“文旅双雄”之称的环球世纪和融创联手成立环球融创会展文旅集团后，打造的“未来城”系列作品在全国首个落地样板，也是昆明文旅发展建设的一个缩影。近年来，“一湖四片”总体规划的推进实施，让昆明成为了拥有世界上最大城中湖的城市；云南大力打造的“三张牌”中“世界一流健康生活目的地”

## 缘起

位于昆明市晋宁区的滇池南湾未来城，被视作继文旅城之后肩负着融创文旅模式升级迭代重任的作品，也是中国地产前五的融创和全国最大会展中心持有运营商环球世纪联手匠心之作。

众所周知，环球世纪从1992年进入会展行业，现今已是全国会议会展头部企业，名声卓著的成都会展中心、环球中心皆出自其手；此外，旅游小镇和酒店产业也是其业务版图的一部分，环球世纪是洲际在全国最大的业主，九寨天堂、千里走单骑都是其旗下品牌。而融创围绕地产加服务、文旅、文化、会议会展、康养六大战略板块，经过多年稳健发展，已成为领先的中家庭美好生活整合服务商。

这个作品被寄望于打造成为中国生态与城市共生发展的样本，环球融创对它的每一步都高度重视。

不得不重视。

时间回到十几年前，滇池只是一个旅游观光地。纵观当时的昆明，除了滇池，还有大观楼、西山龙门、世博园、金殿等等，作为一个景点足矣，但都不够成为一个有较好理由让人停驻下来的目的地，更别说吸引全国甚至全世界的人专门前来。

从短时观光向深度休闲度假转型提升，这是云南省委、省政府对云南旅游业高质量发展提出的要求，也是人民群众日益多元化的消费需求对市场供给侧形成的反向推动。

从之前的旅游强省建设目标，到2018年结合新的形势提出把云南建设成为“世界一流健康生活目的地”的清晰定位，昆明市紧抓时代机遇，引资引智，启动了一系列旅游项目建设。特别是环滇池沿线的项目建设，通过几年在摸索中前行，在实践中调整，在总

## 思辨

滇池南湾未来城的整体定位规划是围绕资源深度挖掘和文旅产业发展的创新性思辨而来。

云南是全国旅游知名度很高的省份之一，昆明又是云南文旅版图最重要的一环，拥有包括医疗、教育等优质的城市配套。顺着南延北拓的城市发展思路，环滇向南拓展成为必然。滇池南岸的晋宁成为发展潜力最大的区域之一。既可以便捷享受主城区高能级的配套，交通通达能力也十分优越。更重要的是，晋宁不但可以承接主城区的消费人群，更具备做全国型文化旅游度假目的地的条件。

所以与常规项目不同，滇池南湾未来城这样的文旅项目除了提供日常的生活配套外，还需要花费很多时间成本去做一件事情——让客人不远千里来到这里消费，这就要求项目还要做到非日常性，能够提供给游客不一样的生活体验。

有专家说做影视和做文旅和很像，“一个是造梦给你看，一个让你去梦境里体验”。

为消费者打造一个可触可感的现实梦境，除了投入大、投资周期长，对资金周转能力要求很高外，更重要的是，要在更大辐射空间范围内保持一定的唯一性。

彪万雄表示：“度假要满足旅游和宜居两个要素，所以全世界适合度假的地方并不多。从自然资源、景观、温度、生物多样性、环境、气候总体条件来看，昆明具备度假目的地的一切先天条件。我们真正要面对的问题是什么，是现在的旅游生力军逐渐向年轻人群转移，这群人到底需要什么？”

面对同质化程度已经比较高的文旅市场，想要脱颖而出，还是要靠

结中突破，为滇池这个兼具历史文化和社会美景的IP赋予了新的生命力。

滇池南湾未来城所在的地块，是滇池沿岸地理位置最佳、湖景资源最为丰富的区域之一，三面被自然生态保护带环绕着。昆明市和晋宁区两级政府都以审慎的态度，希望能找到除了开发实力外，更有超强资源整合能力的企业，把这里建设成为面向全国甚至海外市场的文化旅游度假目的地。

滇池南湾未来城项目营销负责人李开伟介绍：“政府在之前和各个企业的合作中积累了很多经验，站在区域经济发展的全局考虑，势必需要企业推陈出新，拿出不同以往的新形式、新内容，打造高质量的文旅产业项目，这非常考验企业的综合开发和运营实力。”

滇池北岸融创文旅城的成功运营，让环球融创有足够的底气接过这个担子，这个担子很重。在今年正式对外发布的《昆明市大健康产业发展规划（2019—2030年）》中指出，将在昆明建立具有全国健康产业领域示范及引领作用的“昆明大健康产业示范区”，其中将以滇池为大健康产业发展的生态核心。这意味着，项目将要以更高的标准来建设运营，大健康产业导入、湖滨生态保护和度假目的地内容引入缺一不可。

这还只是其一。对于环球融创而言，虽然有20多个文旅城的经验在前，但“未来城”是全新的产品体系，没有成熟的东西可以“照抄”。融创云南置地城市营销负责人彪万雄坦言：“对于文旅而言，每片土地资源都是独一无二的，我们不能浪费这样的资源禀赋，要对得起这块土地，压力很大。”

## 创新

“地质变动等自然因素给了很好的条件，这里有环滇最美的14公里湖岸线；滇池在地文化、郑和文化，这是历史留下的文化遗产。但是如果只是把这些东西照搬下来肯定是不行的，要对土地做研判，思考我们手中有什么资源可以填充进去。”

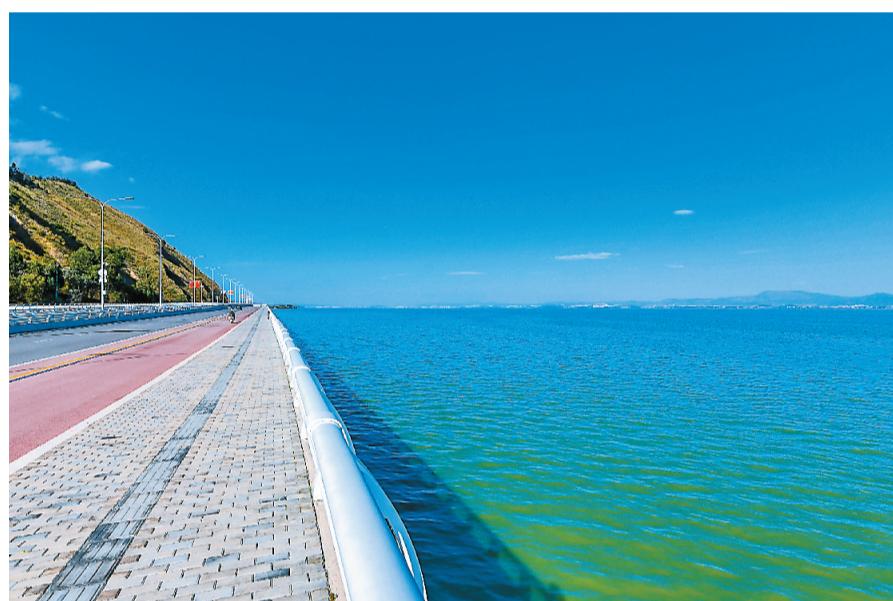
根据对目前的文旅消费市场细分，中老年人的康养休闲、家庭亲子旅游度假、企业研学和会议商务、中青年文化艺术和社交是4种主流的需求。前3种已有珠玉在前，依托环球世纪、融创文旅、融创文化强大的资源整合及运营能力，信手拈来。第四种是需要更大想象空间的，因此，创新的运营方式将会被运用得更加淋漓尽致。

彪万雄补充：“我认为必须观念先行。比如明年4月即将呈现的鲜花小镇，就不是一个简单的鲜花集市，会在运营上引入新的理念，包括街区形态、夜游活动、运动元素等。再比如街区广场内，专门设置可以进行自由创作的空间，进行不定期的涂鸦比赛。固定的物理形态加开放性的运作方式，使装到里面的内容一直在变化，游客每次去体验的东西都是不一样的，达到吸引游客愿意重复体验的效果。”

据他介绍，未来还会匹配更多具备自然生长肌理的内容。“传统的开发理念，是开发商规划好填充式的，主观固化的太多，影响了文旅的自然发展规律。我们想要做的是，游客包括艺术家因为滇池的美景来到这里以后，发现这里除了美，还有很大的自我创作空间，因此愿意留下来，形成自发型的聚集地和艺术生长区。就像意大利的五渔村小镇那样，不同的时间会带来不同的未知的惊喜。”



效果图



## 现状

文旅专家姜若愚教授在一次采访中，用1.0到4.0模式对文旅项目的形态做出了自己的划分。在他的划分中，1.0叫做景观地产，指依托于自然景观做房地产开发，属于有名无实的文旅项目；2.0和3.0模式根据文旅内容的配比和运营情况来划分，但依然需要有部分住宅开发作为支撑；而4.0模式的核心逻辑是通过产业引入，实现闭环式的产业链生态，是不依赖于城市常住人口的稳定性来支撑的新兴度假文旅消费形态。

滇池南湾未来城构建伊始就把文旅4.0模式作为项目发展核心价值观。在项目核心启动区五渔邨的2000余亩土地上，没有一栋传统城市化房地产住宅产品，一条充满云南特色的文旅街区正在逐步呈现。李开伟说：“挖掘滇池资源不是野蛮占有资源，我们要在保护的基础上为单纯的自然景观赋予更丰富的色彩和更多的活力”。从规划结构上，项目以小镇为中心，带动文化旅游区、度假旅游区、康养旅游区和湖滨生态保护带4个片区，并且所有区域都具备完全公共属性。

“产业是重点，通过一系列产业导入和运营，留住游客，并且让游客愿意在区域内主动消费，共建有活力的文旅生态，通过与游客互动的游线和业态设计，最大化项目的自然景观优势和生态本底，让每一个来到此的度假者体会到参与感和获得感”。 “我们打造‘日间+夜间’和‘5+2’相结合的旅游形态，除了白天和晚上都能够有不同的场景体验，把短期游和季度游的消费方式也进行了结合，多产业链条交叉在一起，形成既有各自鲜明特色又相互融合的体验类别。产业链的动线与项目自然环境有机结合穿插到整个项目内，不是单独存在，通过移步易景的方式把多个场景串联起来。”

例如现在已经签约合作的诗莉莉、民宿、别墅等国内民宿运营头部品

牌，将在项目内打造艺术酒店和网红民宿，依托它们丰富的民宿运营经验和最前沿的民宿运作理念，定期或不定期举行民宿运营培训活动。已签订框架协议，正在落实入驻细节的万豪和喜来登酒店，将有望成为昆明首家，拥有约500间客房规模的酒店集群，提升项目会议接待和文旅接待的品质。此外，项目还将在后期引入顶尖康养服务机构，结合民宿和酒店公寓体系，服务于康养和长期度假需求的客群。

李开伟解释：“我们实际上是做了3个层次的布局。第一层是代建的作为生态保护带打造的开放式公园性质的湖滨生态带；而后进一步在项目用地内进行文化导入，包括山地艺术商业公园、郑和文化展示节点、金线鲃生态环保展示节点和主题IP集群，文化艺术主题市集、数千人接待规模的国际会议中心等；最外圈是民宿、酒店及公寓群落。后期还会引入主题艺术馆集群、主题机车公园、儿童研学基地等，在运营的过程中，不断进行产业组合和升级。”

最有意思的是彪万雄提到的“留白”，“旅游休闲度假是自由的东西，不是完全靠硬件来提供的，构建旅游生态圈，游客也是内容的生产者。所以我们一直强调建设重运营。”

这或许就类似诗中写的，“你站在桥上看风景，看风景的人在楼上看你”这般意境吧。但要怎么做才能让“留白”恰到好处，让文旅内容可以主动、自发地“生长”起来呢？

“现在我们正在做的是把物理硬件规划建设好，而且在建筑产品的设计形态上抛弃了整齐划一的简单规划，尽量错落有致，具备街区的肌理，为未来的自由组合预留空间。同时，通过与摩登天空等先导性行业头部机构合作，把种子性的资源导入进来，为将来吸引更多的资源进入、形成有碰撞有融合的自然生长做好准备。”

## 未来

在数千公里外的意大利，一个叫五渔村的小镇，被称为世界上最美的地方。昆明的滇池南湾未来城，也正在打造属于昆明自己的五渔邨。这里一样面朝“大海”，春暖花开；这里一样色彩斑斓，美丽如画；这里一样将充满着浓浓的、自由的文化艺术气息。

这里是一块刚刚开始描绘的画布，还有着更多的空间，等待着融创和每一个将来到这里的游客为它填上属于自己的一笔。

这幅画未来会成为什么样子，现在还无法窥其全貌，可能还需要十年甚至更长的时间。

但无疑，这是融创愿意突破自有成功模式，勇敢实现文旅更迭和创新的一步探索；也是昆明每一位市民对美好生活期待一个新的落脚点。

“文旅没有定势，没有哪条路在走之前就知道是完全正确的，但有了梦想才能去实践”。滇池南湾未来城的文旅创新发展探索，正用充满思辨的精神和笃行实干的态度，一步步往前走。一旦成功，或将为滇池沿岸甚至更多地方的文旅发展起到示范性的作用。

一切都将在实践中被检验。

图片由融创云南置地提供