

城市及区域的形象定位

城市或地区	形象定位
香港	动感之都、亚洲国际都会
新加坡	新亚洲
大阪	体育乐园
悉尼	文化之都
迪拜	中东的运动之城
西孟加拉	通往东方之路
深圳	活力之城
成都城	休闲之

国际度假区定位研究

B

国际度假区定位研究

初步考虑案例

- Bintan, 印尼
- Malaka, 马来西亚
- Pattaya, 泰国
- Napa valley, 美国加州
- Cancun, 墨西哥
- Lisbon coast, 葡萄牙
- 愉景湾, 香港
- Homestead, 美国密歇根
- Seaside, 美国佛州
- La Jolla, 美国加州
- Wintergreen, 美国维州
- Yalong Bay
- 夏威夷, 美国
- 帕拉德罗, 古巴
- 圣陶沙, 新加坡

- 临近主要大城市
- 拥有山体/水体/人文资源
- 政府主导性开发
- 国际性度假热点

着重分析了六个案例

- Reston 新城(里斯顿新城)
- 佛罗里达州庆典城(Celebration Village, Florida)
- 隐居谷四季度假城(Hidden Valley Four Seasons Resort), 宾夕法尼亚州
- 霍姆斯蒂德度假城(The Homestead Resort), 美国密歇根州
- 惠斯勒度假区(Whistler Resort) 加拿大, 功能多样的度假区
- 豪斯登堡

我们对世界各地类似区域的定位进行了广泛研究，并着重分析了其中的六个典型案例



1

Reston 新城(里斯顿新城)——一生之城的 松散型社区

位置：位于华盛顿以西35KM处，杜勒斯机场收费公路旁。与机场约15分钟距离。



一生之城

一个生活、工作、
休闲的场所



规模：约占地30平方公里。

社区构成：将最终规划2.3万套住宅、及相应的社区服务设施、办公及购物中心。



1 Reston 新城(里斯顿新城): 开发理念: 提供各类型的住宅和服务设施, 为居民建一个终身的居所

项目开发进程

1963年, 第一个项目Anne湖村中心被批准; 1964年第一个18洞高尔夫球场开始营业; 1968年, 800套住宅竣工, 人口达到5000人; 1988年市镇中心开始动工, 人口已超过4.3万人。

经过40年的发展, 里斯顿新城已成为美国最大最成功的新城, 居住人口达到6.5万人, 当地就业率超过60%。

产品形式: 从高层的小套公寓、6房的Townhouse到独立别墅, 住房能够满足不同收入水平, 以爱家庭生活不同阶段的需求。

社区中心: 社区设施有学校, 图书馆、日托中心、医疗、娱乐文化设施及公共交通网和公共开放空间。公司总部、商业办公、公共机构所在地都是易于识别的。

社区归属感: 业主委员会以普通业主身份关注社区的开放空间, 公园区、街道和占总占地1/3以上的公共设施。业主委员会在新在的发展过程中起了重要作用, 是新城充满活力, 欣欣向荣的关键因素之一。



1 Reston 新城(里斯顿新城)区域功能特色: 多种住宅形式相结合, 一个家庭从青年、中年到老年的各个阶段都无需从社区中搬走



- 多阶层人群的包容, 实现“一生之城”;
- 充足的文化娱乐设施;
- 建设之初就为居民提供商业、文化娱乐设施。

.....

可持续发展:

PRC区划法的应用使得里斯顿通过局部提高开发强度, 保留了大量的开放空间和待发展用地, 为新城的可持续发展预留了空间。

自然资源共享: 社区共有两个高尔夫球场, 五个人工湖泊。社区共有五个村组成, 在各个村中, 许多住宅都临湖或能看到湖面。

产业与居住人口间的良性循环: 高科技产业的发展 and Reston 建设所带来的产业与人口的不断升级的良性循环。



松散都市社区

以**高品质、低密度、生态、高文化属性、环保、人性化、可持续发展**定义了其基本特征。它是城市经济、文化、科学、教育等综合功能发展到一定高度的时候形成的一种社区状态, 这种社区状态是一种比较理想的, 其构成元素容易被社会发展过程中被中产阶级人群所认可的一种社区形式。



2

佛罗里达州庆典城(Celebration Village, Florida): 邻里模式的发展区域



规模: 由迪斯尼公司投资兴建, 项目占地约**1985**公顷。

建筑风格: 传统小镇概念, 六种独特的建筑风格。

社区构成:

居住: 全部建成后, 将容纳**12000**位以上居民, **5000**套以上的住宅。

商业: **18**万平米以上的商业规模。

办公: **10**万平米以上的办公面积。

公共服务设施。

位置: 位于美国南部佛罗里达州奥兰多市。

距奥兰多市中心, **30**分钟车程; 距国际机场, **20**分钟车程, 距佛州迪斯尼中心**5**分钟车程。



多样形式的住宅产品; 可步行的社区中心; 与居住平衡的就业机会。

2

佛罗里达州庆典城(Celebration Village, Florida): 社区和谐发展是其规划重点

项目开发进程:

首期: 道路主要基础设施、小镇中心等配套设施及Celebration Village等

后期: 先后建设了West Village, Lake Evalyn, North Village, South Village 及East village

至2002年6月, 已有8000位居住, 2500套住宅售出, 1000套公寓建设完成。

产品形式: 含公寓、Town House, 别墅等, 包括价格从16万至超过200万美元以上的各种综合的住宅。

社区中心: 是社区最主要的活动中心, 包含邮局、市政厅、学校、旅馆、教堂及商业娱乐设施。所有住宅到社区中心的距离不起超过10分钟。

社区归属感: 社区管理主要由居民选举参与的居民理事会承担, 所有业主在进入前必须签订一厚摞儿的旨在保护“社区感”的协议, 以规范入住的各种可能对社区产生影响的行为。



2

佛罗里达州庆典城(Celebration Village, Florida): 邻里关系营造是区域特色



社区发展模式白皮书

发展商委托了设计公司制定了社区开发模式的白皮书，包括三个部分：社区模式、景观模式及景观模式。

社区模式及景观模式指导众如何处理好住宅与街道，住宅与邻里及住宅间的关系。

建筑模式规定了可以采用的六种建筑风格及临街面的建筑装门面形式。

可持续发展：

建设区域控制：保留了社区周边的宝贵的湿地、树林、水域等自然栖息地。

自然资源社区共享：高尔夫及中心湖畔等社区自然公共开放，而不是仅是少数人的专属，提高了公众的社区参与与社区融合度。

居住与就业的平衡：社区周边的产业以第三产业为主，社区将有近10万平米的办公面积，



3

隐居谷四季度假城 (Hidden Valley Four Seasons Resort)，建造度假村生活方式



u 隐居谷四季村是一个一年四季都有活动的度假村，提供一种“度假村生活方式”。同时也展示了陈旧的度假村升级、扩张和多样化的趋势。

u 隐居谷占地面积约2000英亩（8KM²），在宾夕发尼亚州索莫赛特县的丛山中，临近有100平方公里的公共土地。



3

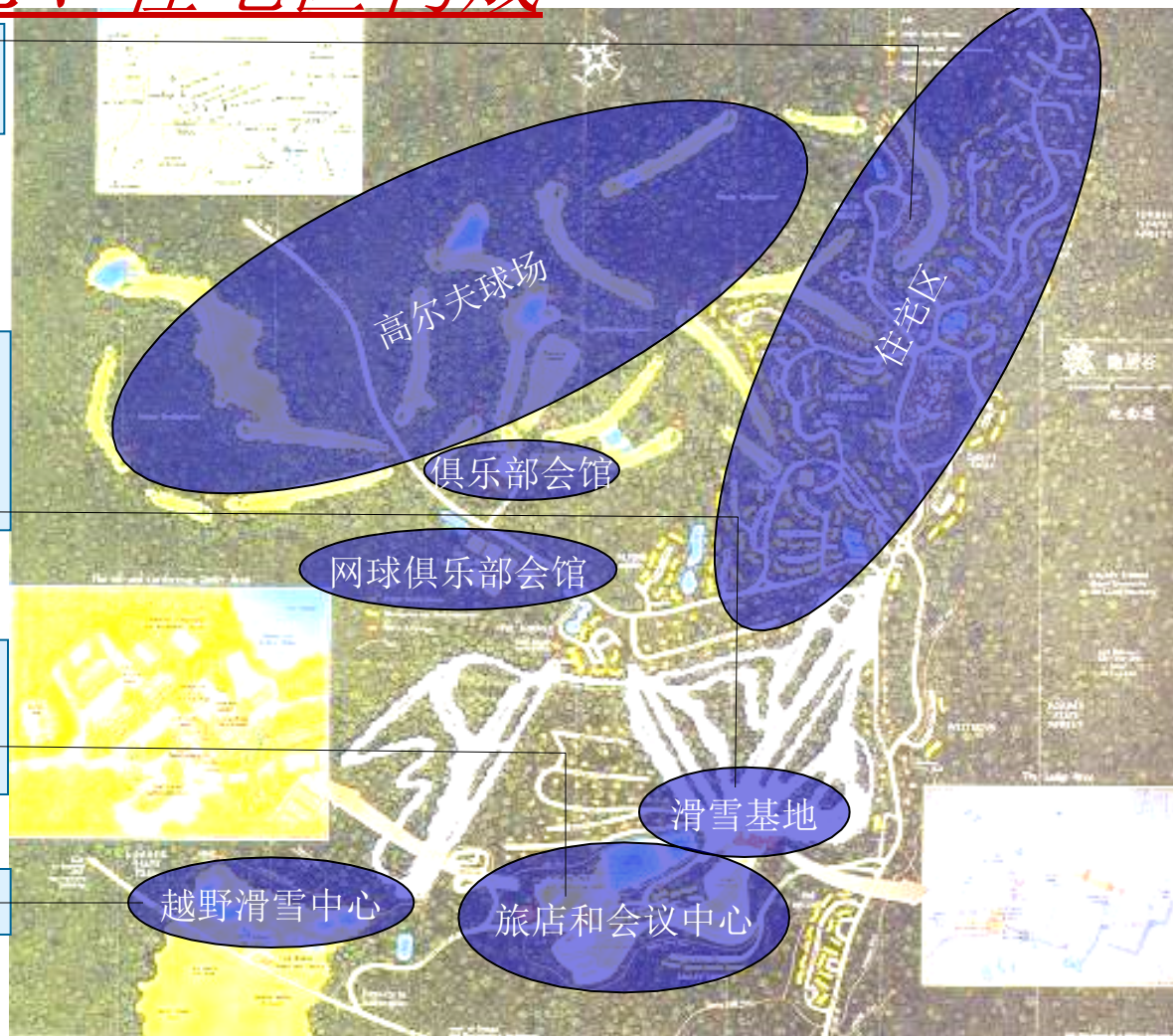
隐居谷四季度假城: 功能构成及分区: 主要由高尔夫球场、滑雪场及基地、旅店和会议中心、住宅区构成

联排、独立，地段包括山坡上、高尔夫球场边、林中、湖滨

小旅店、餐厅、酒吧、咖啡屋、造雪指挥部、雪橇出租和售票处、滑雪学校，从基地引出8条提升索道未17处雪坡服务。

四季旅店、会议中心、健身俱乐部、游泳池、餐厅、酒吧、钓鱼台、游艇港、礼品商店

商店、餐厅、湖泊、小径



通过对自然环境的充分利用打造多样化的产品和活动

开发策略

核心：

将隐居谷的单季度度假村活动和有限的房地产运作转化为一个四季度假村和会议和中心，并具备多种房地产产品和休闲娱乐设施。

关键活动：

将高尔夫视为与滑雪相等的关键活动来吸引市场，山地自行车也成为度假村的主要活动项目之一。

支撑体系：

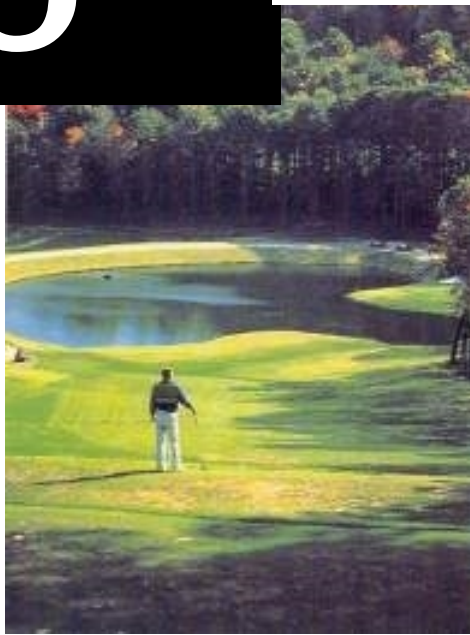
计划用18洞的高尔夫球场、会议中心、容量翻倍的滑雪设施和其他休闲设施支撑规划的3000套住宅。

利用环境：

隐居谷把考虑它的自然条件和环境作为开发的强有力指导原则，让住宅和休闲设施去适应自然环境。

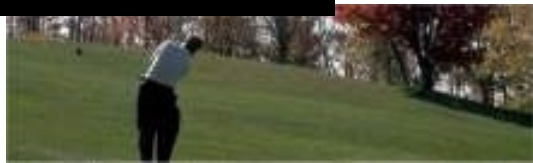
产品多样化：

住宅产品包括公寓、底层联排和独栋等，地段多样化，包括山坡上、高尔夫球场边、林中和湖滨，资源利用充分。



3

多样化的休闲设施设置及活动安排，营造出活力度假之城



休闲设施

滑雪：17面雪坡和8条提升索道，垂直落差186m，日容量6500人

高尔夫：冠军赛级的18洞72杆高尔夫球场。该球场补充附近品质较低的公共球场和本地区高贵的私人俱乐部之间的空白。

旅店和会议中心：设有体育俱乐部，提供四季室内休闲项目，包括羽毛球场、篮球场、温水游泳池、桑拿浴室、涡旋冲浪池、健身房等。会议中心的旅客及住宅居民和度假村的家庭而设置的。

户外其他设施：集中在环绕1.6万M²的湖周围。湖内季节性的回游鳟鱼和鲈鱼群，独木舟、脚踏船、水上自行车、皮划艇和帆船等水上娱乐活动。3个温水室外温水游泳池、48千米的徒步和自行车远足小径、18洞高尔夫球场、篮球排球运动场、网球场。

活动安排

野营活动：度假村为儿童提供各种野营活动，为成人举办高尔夫和网球野营，每周举行，每次半天或一天

学校、比赛：隐居谷以其成人和小孩的滑雪学校而闻名，还特别提供幼儿茶馆照看小孩、幼儿滑雪、滑雪营和青年滑雪赛等项目



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/616202002110010131>