

城市经济·场馆利用

康养与研学 张家口冬奥村转型记

<<<<<

冬奥会场馆的赛后维护费用高、使用率低一直是困扰各个举办国的主要问题。与夏奥会不同的是，冬奥会受比赛地理环境的限制，通常会选择在较小的城市和地区举办。面对冬季运动受季节限制和交通等问题，冬奥场馆的赛后利用给其运营主体带来更多挑战。2022年北京冬奥会和冬残奥会成功举办后，张家口冬奥村也面临类似的转型之路。

不断调整的转型策略

古杨树场馆群是北京冬奥会张家口赛区两个场馆群之一，包括3个竞赛场馆（国家跳台滑雪中心、国家越野滑雪中心、国家冬季两项中心）、1个非竞赛场馆（张家口山地转播中心）、1个签约酒店（张家口雪如意维景睿景酒店）和张家口冬奥村，占地面积80公顷。

作为古杨树场馆群的业主单位，如何在后冬奥时代完成赛后场馆的运营转型，是摆在兴垣集团面前的重要问题。“整个奥运村建筑群总共包括10个院落、31栋楼、1920间房间，在赛时圆满完成了保障任务，赛后我们主要思考的是，这么大体量的奥运村该怎么用？”兴垣集团董事长李盛在接受北京商报记者时表示。

2022年北京冬奥会和冬残奥会闭幕，张家口冬奥村也正式踏上了赛后场馆再利用的转型之路。

在李盛看来，奥运场馆的赛后利用是世界难题。为了实现冬奥村转型，兴垣集团团队遍访了多个曾举办过冬奥会的国家及地区，其中包括韩国、美国和德国。李盛团队发现，转型做得好的城市都是依据自身地理位置和当地文化来打造主题。

规划之初，张家口冬奥村是以保障赛训和泛概念公寓为主来定位的，但在改造的过程中发现，仅靠泛概念公寓带来的游客流量尚不足以支撑冬奥村的业态发展，加上崇礼旅游主要是以冬季滑雪为主，如何抓住暑期客流市场？研学成为了突破口。

“我们在接待大量研学团的过程中发现了随行的老年人也很喜欢住在冬奥村，为此我们聘请了专业团队进行规划设计，同时借鉴了国际经验，在组织专家进行研讨论证后，决定发展旅居康养和研学这两个产业，特别是康养，未来的市场空间巨大。”李盛强调。

旅居康养和研学两大板块的客流量不仅能够有效弥补崇礼暑期游客不足的问题，还能将改造成本降到最低。保障了冬残奥会的室内外无障碍设施、运动员定制的零压力床，距离冬奥村车程15分钟的北京大学第三医院崇礼分院，直接可适配旅居冬奥村的老年人。



定了，做康养

旅居康养，一个不曾被提及的新定位，在世界冬奥场馆再利用的案例中，也并不多见。

但距离北京不到两小时车程的张家口冬奥村，恰好迎来了京津冀内蒙古携手共建“环京养老圈”的历史机遇。选择旅居康养，既有市场验证，也有政策支持。

2023年6月，北京养老服务网特别设置“京津冀养老”板块，全面展示天津、河北、内蒙古等地的优质养老机构详情，重点推介环京的养老服务项目。

2023年8月，接待青少年研学团的张家口冬奥村，迎来了更多老年

人。“我们暑期接待的全国青少年音乐素质大赛，参赛选手总共3000多名，实际到达冬奥村有1万多人，基本上一个孩子会带来2个老人或者4个老人。许多陪着孩子来参加暑期研学的老人在抵达冬奥村不久就决定签下长租协议，计划在雪季来临时回到这里居住。”据李盛透露。

2023年暑期，首次试水旅居康养的张家口冬奥村得到了有效验证。张家口冬奥村形成以旅居康养、研学营地、赛事保障等为核心的业态布局，实现了赛后利用市场化转型。目前冬奥村的全部房间均已投入市场运营。

经济账：每位老人每年至少带来3.2万元消费

2023年9月15日，京津冀三地民政部门共同发布一系列养老服务协同发展政策方案，鼓励北京养老服务项目向河北延伸布局。

北京市民政局最新披露的数据表明，目前在河北省养老机构异地养老的京籍老年人已达到5000人。

为了精准吸引京津冀客群，兴垣集团在北京成立招商处，对接各类型团体旅游、研学机构、康养机构和国家体育总局。面向京津冀大市场推出冬季滑雪和夏季避暑这两个特色旅居康养产品。

2023年暑假张家口冬奥村接待数据显示，冬奥村内的公寓式酒店可以同时容纳4848人。

“我们仅一场大型青少年赛事就带来了12份旅居康养的长租协

议，最短租期4个月，平均每月6000—7000元。”据悉，从今年5月正式向市场推出旅居康养项目以来，冬奥村截至今年8月共接待8.5万人，除了1000多人的运动员赛训，剩下的50%为研学、50%为旅居康养。

“对于场馆的再利用，我们坚持平赛结合、四季运营，而对于崇礼来说就是夏季和雪季，我们在保留场馆体育本体功能的基础上，再拓展其他业务，来引领整个崇礼区的旅游。”

李盛还表示，结合奥运村度假公寓推出的旅居康养产品，按照暑假和寒假两个假期测算，同时也考虑到明年旅居康养产品会热销等因素，预测每位老人每年至少能给张家口冬奥村带来3.2万元的消费。

对话张家口兴垣集团董事长李盛：

冬奥村转型康养的产业优势和挑战

北京商报：目前我们面向旅居康养市场的主打产品和具体经营模式是什么？

李盛：兴垣集团是张家口冬奥村古杨树场馆的业主单位，目前我们对外长租的公寓包括一室一厅户型、二室一厅户型和三室一厅户型，从厨房、卫生间到室外都有无障碍设施，所以我们涉足康养领域无需做硬件改造，就可以很好地契合老年人的居住需求。老年人会选择长租的公寓并指定月份入住，比如他们会选择6月、7月、11月和2月在这里租房，在满足他们的档期后，其余时间我们可以继续托管经营这个房子。

北京商报：从已经在冬奥村旅居康养的老年人消费习惯来看，有哪些特点和值得关注的现象？

李盛：老年人居住在冬奥村里，除了租金和固定生活开支外，很少产生其他消费。但他们在离开前通常会来到我们文创店里，选购一些冬奥主题特色的文创产品带回去给孩子们。我们以雪如意为商标注册了15个大类87个商标，制作了毛绒玩具、台灯、日历等文创产品，都很受老年人的欢迎。

北京商报：除了现有的适应性改造外，冬奥村下一步会有什么新的改造计划？

李盛：我们计划在今年新建一个大众滑雪场，以家庭亲子为主题，这样能够吸引大量的人流到访，也能够为冬奥村里的各类文旅业态引流，更好地实现平赛结合实际运营。