

从废弃林场、闲置别墅群到经营不善的户外营地,刘泊宁让城市边缘那些被遗忘的角落重新长出价值——

闲置空间“炼金术”

长江日报记者李婷 秦璟 通讯员黄宣



刘泊宁。

“万一搞砸了,我能不能扛住?”

刘泊宁的底子很“金领”:英国留学十年,回国后一头扎进金融行业。

那段日子收益高,压力大,“整天对着电脑屏幕,那是内心的自我博弈”。与数字打交道的日子有些枯燥,他时常想起留学时住过的那200多家精品民宿,心里盘算着:“退休了,自己也要搞个小民宿。”

2018年,他偶然进入木兰山后山。当时武汉的微度假市场几乎空白,中高端民宿几乎没有。“我一看这片林子,尤其是院子中间那几棵大树,就觉得资源太独特了。”

真正让他“转向”的,还有一种价值观。“金融投资收益更大,但做实业,跟社会的连接更实在。一个好产品,能给人带来情绪价值,带动一方经济,这种长期价值感,比账面上的数字更让我踏实。”

接手这片林场时,刘泊宁不是先算能赚多少,而是先问自己:“万一搞砸了,我能不能接受?”

这是典型的金融思维:底线思考,风险前置。在他看来,情怀只能是点火的那一下,真正能让火持续烧下去的,是投资回报率的正向反馈。“做文旅是长期主义,光有情怀做不好,必须有正向回报才能持久。”

这套“金融炼金术”的靶心,是资源的“独特性”。他的选址标准很清晰:不一定要顶级山水,但一定要有别人抄不走的特质,哪怕是一片废弃的树林,一片荒芜的矿坑,资源一定要独特。

“只要有独特性,我就有办法把它变成独一无二的产品。”他把这句话兑现到自己运营的每一个项目上。

“民宿不是装修好一点的农家乐”

怎么把“废”变成“奢”?“民宿不是高级农家乐。”这句话浓缩了刘泊宁对高端微度假产品的全部理解。他要的是五星级酒店的硬件,配上能跟大自然融为一体的体验。二者缺一不可。

接手木兰山林场时,他的设计团队换了三拨。前几拨人交上来的图纸,在他看来就是“装修好一点的农家乐,没有灵魂”。

“我更想要一种高度统一的体验感——这边客人能摸着粗糙有质感的原木门把手,感受山林‘野’,转身就能躺在丽思卡尔顿级别的床上,享受智能家居带来的‘奢’。”

榭和林泉·一号院拿了三个国际建筑设计大奖,不是偶然。他把通往客房的土楼梯,改成了青石板台阶。每块石头的位置,都让设计师来回挪了好几次,直到看起来像是从山上自然长出来的。

他在林子里竖起一扇巨大玻璃窗,把窗外的森林像画一样“框”进房间,这个被称为“森林疗愈室”的小屋,成了客人拍照打卡的核心点。

不同的项目,有不同的解法。洪湖悦兮半岛的闲置别墅群,自然环境不算出彩。刘泊宁接手后,围绕天然真温泉这个核心卖点重新设计改造,一期20间房今年元旦开业,3个月入住率冲到70%以上,二期30间房已在筹备。

浣水三角山的榭和林泉·浣溪体量更大。他因地制宜,把一条天然溪流引入民宿内部,让流水穿过整个院子,再造出小瀑布。预计今年8月开业。

“每个项目都要找到自己独一无二的那个点,然后把它放大成别人无法复制的体验。”刘泊宁说。

每隔一段时间,他还会推出新的主题场景,铺苔藓、种蕨类、换装置……回头客每次来都有新体验。对他而言,闲置空间的改造没有终点,只有不断生长的过程。

“外溢的客流别浪费了”

做民宿时间长了,刘泊宁摸到了天花板。“节假日100个人想订房,一个项目只能卖几十间。这个流量,不就白白浪费了?”他开始琢磨另一条路:用更轻的业态,去承接那些溢出的需求。

2022年,Vanas(意为避风港)咖啡馆在榭和林泉·一号院里诞生。不是民宿的配套,而是一个完全独立的体验式业态。谁会开一个小时,就来喝杯咖啡?答案就在咖啡馆门前:来这里的客人,常常窝在露营椅里,把精神放空在面前的山林。他们和住店客人一样,为的是同一片景色、同一处设计。高峰时,这家藏在深山里的咖啡馆日销上百杯。

“基于独特的自然环境,打造高辨识度、高颜值的场景,要非常‘出片’,在社交媒体上才有天然传播力。”刘泊宁把这套打法总结为“基于场景不断推内容与活动,为场景赋能,形成流量闭环”。Vanas很快系列化。大余湾店结合当地“晒秋”场景,金黄的玉米、火红的辣椒铺满屋顶,咖啡馆会应季推出限定李子特调,严西湖店则用旧厂房的红墙与蓝天白云,营造出电影感十足的打卡地。人们为一杯咖啡来到山里,也可能为一片森林订下一夜安眠。

前年,刘泊宁接手户外营地,改造为微度假景区“山岛里”,能露营、喝咖啡、玩水、办篝火晚会。这个项目的意义不止于自身营收——它和Vanas一起,构成了一个品牌认知的入口,让更多人成为高端民宿的潜在客人。

品牌外溢的路径也随之清晰。从木兰山出发,洪湖的悦兮私汤、浣水的榭和林泉·浣溪,都是品牌的外溢项目。它们不依赖同一个自然资源的复制,而是输出同一套方法论:找到独特性,创造极致的场景体验,然后用流量型产品打开市场声量。每一个新项目,都是一次品牌价值的验证。

“我最初就想做连锁品牌。”刘泊宁说。眼下,这张网络还在生长。黄陂的矿坑改造、山晓民宿、3号院民宿……它们散落在城市边缘的不同角落,彼此独立又相互呼应。

“文旅是长期主义的事。不像金融,一个项目做完就结束了,民宿要守得住,要一点点打造,一点点沉淀。”

雨停了。工人刚铺好的蕨类植物叶片上,水珠折射着林间漏下的光。曾经无人问津的废弃林场,如今连空气里都透着被精心设计的野趣。

在城市更新的大图景里,刘泊宁的行动证明了一件事:废弃厂房、旧林场、闲置别墅、矿坑——这些被遗忘的缝隙里,只要找准了价值,就能开出花来。



藏在山林里的榭和林泉民宿。



入住客人可以沉浸式享受山野。

绿色方法论

长江日报(记者王亚欣 涂为 通讯员万能 邹莺 吴超)“这满眼的绿色,谁能想到此地曾是矿山呢?”近日,漫步武汉东湖高新区马驿山矿区的市民黄先生由衷感慨。近年来,武汉市自然资源和城乡建设局推进历史遗留废弃矿山生态修复工作,通过科学修复、系统治理、精细运维,让马驿山矿区实现生态环境、地质安全、景观风貌全方位提质,成功蝶变为集生态防护、文化体验、休闲健身于一体的城市绿色空间。

马驿山矿区坐落于东湖高新区九峰乡马驿村,是区域生态廊道的关键节点。20世纪80年代至21世纪初,这里是本地重要的建筑石料供应基地,长期规模化露天采石作业,给山体造成生态破坏。数据显示,矿区裸露基岩达12亩,生态破坏总面积约135亩。

为破解矿山生态治理难题、守护群众宜居家园,武汉将马驿山矿山生态修复列为生态文明建设重点民生工程与生态保护工程。在修复过程中,摒弃传统“重修复、轻利用”的单一模式,结合矿区资源禀赋与城市发展需求,将生态修复、城市提质、景观打造、文化传承深度融合,探索出独具特色的“生态+文化”矿山修复新路径。

治理团队聚焦边坡治理、废弃地整治、景观再造三大核心任务,因地制宜科学施策。通过削坡整形、锚杆固定等专业技术,彻底消除高陡边坡地质安全隐患;对损毁土地开展平整覆土与土壤改良,改善贫瘠土质,为植被繁育生长夯实基础;按照“宜林则林、宜建则建”原则,搭配乡土树种与景观花草,搭建乔灌草立体生态植被体系,让废弃矿山变身城市生态绿肺。

在生态修复的同时,矿区同步完善配套基础设施,修建通行道路、广场及停车场,并联动光谷长江书画博物院建设,以“书画文化创意”为核心打造修复主题,赋予矿山全新的文化内涵与功能价值。如今的马驿山矿区,不仅生态植被繁茂、生物多样性持续恢复,更成为兼具文化体验、科普教育、休闲健身功能的公益性城市公园,是周边居民日常休闲的优选去处,节假日日均接待游客近千人。

武汉市自然资源和城乡建设局相关负责人表示,马驿山矿区修复工程实现了生态、经济、社会效益同步跃升,修复了土地资源、消除了地质隐患,更为全市矿山治理提供了可复制、可推广的成熟经验。下一步,武汉将以马驿山修复模式为标杆,统筹推进生态修复、资源盘活与产业融合发展,持续优化矿山生态治理格局。

一线工作法

东西湖“两山”新建1.2公里步道 以前的荒坡野地 成了街坊们的心头好



附近居民带孩子来雷达山游玩。

长江日报记者陶常宁 摄

长江日报(记者陶常宁 通讯员汪玉平 王越 熊思羽)推窗见绿,出门入园。近日,东西湖区吴家山街道的街坊们多了个心头好,吴家山、雷达山悄然换了新颜!

东西湖“两山”片区串联新老城区,医院、学校、小区扎堆,人气足,民生诉求也多。但过去植被单调,存在滑坡隐患,山与城隔着一道坎。如今,依托城市更新,东西湖区城市精细化管理专班精细打磨,老片区脱胎换骨。

“以前这里是一片荒坡野地,谁没事往这跑?”家住杏园社区的鲁女士,站在雷达山崭新的环山步道上,微风拂面,笑意盈盈,“现在大不一样!修了步道,周末来晒太阳、吸点氧,下山还能顺道逛商超。这生活品质,噌噌地往上涨!”

长江日报记者站在步道,向远眺望,一列列地铁从码头潭公园站驶出,旁边就是武商江豚会员商店。

顺着步道往山里走,景致渐入佳境。1.2公里步道,平整舒展。香樟挺拔,三角枫繁茂。抬头,银杏摇曳;低头,红花酢浆草如毯。四季有景,步步生花。这片绿意,来之不易。14万平方米山体生态修复,吴家山9万平方米,雷达山近5万平方米。

怎么修?不是推倒重来,而是顺应自然。近自然演替,低干预修复。“保大树、补中层、填地被”,字字讲究。“雷达山改造,我们特意保留了200多棵老树,包括老泡桐、老水杉等品种。”相关部门工作人员说,有些树龄超50年了,得留着,留的就是原生态。新栽广玉兰、桂花、乌桕,750多棵乡土树落了户。一新一老,植物多样性涨了三成,低维护、高稳定的近自然群落,活了!

绿了,还要安,更要便。顺应径流,重塑微地形,开闢草坪成了雨水“海绵”。1550余平方米护坡稳稳扎下,滑坡隐患彻底断根。排水通了,路灯亮了。最妙的是山脚下,废弃抽水泵站华丽转身,变身200多平方米的便民驿站,公厕配齐。“现在主赏花卉绿植,满屋子花香。”武汉临空港生态园林绿化公司相关负责人李清国眼里透着憧憬,“以后啊,咖啡、书吧、轻食,全安排上!”

从避之不及,到流连忘返。东西湖“两山”焕新,恰是武汉城市更新的动人缩影:不搞大拆大建,只在精雕细琢间留住绿意与乡愁。

版面统筹:宋磊