

# LAY-OUT FOOTPRINT

蕾奥足迹 III

LAY-OUT FOOTPRINT 蕾奥足迹 III

2011

深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司  
LAY-OUT Planning Consultants Ltd

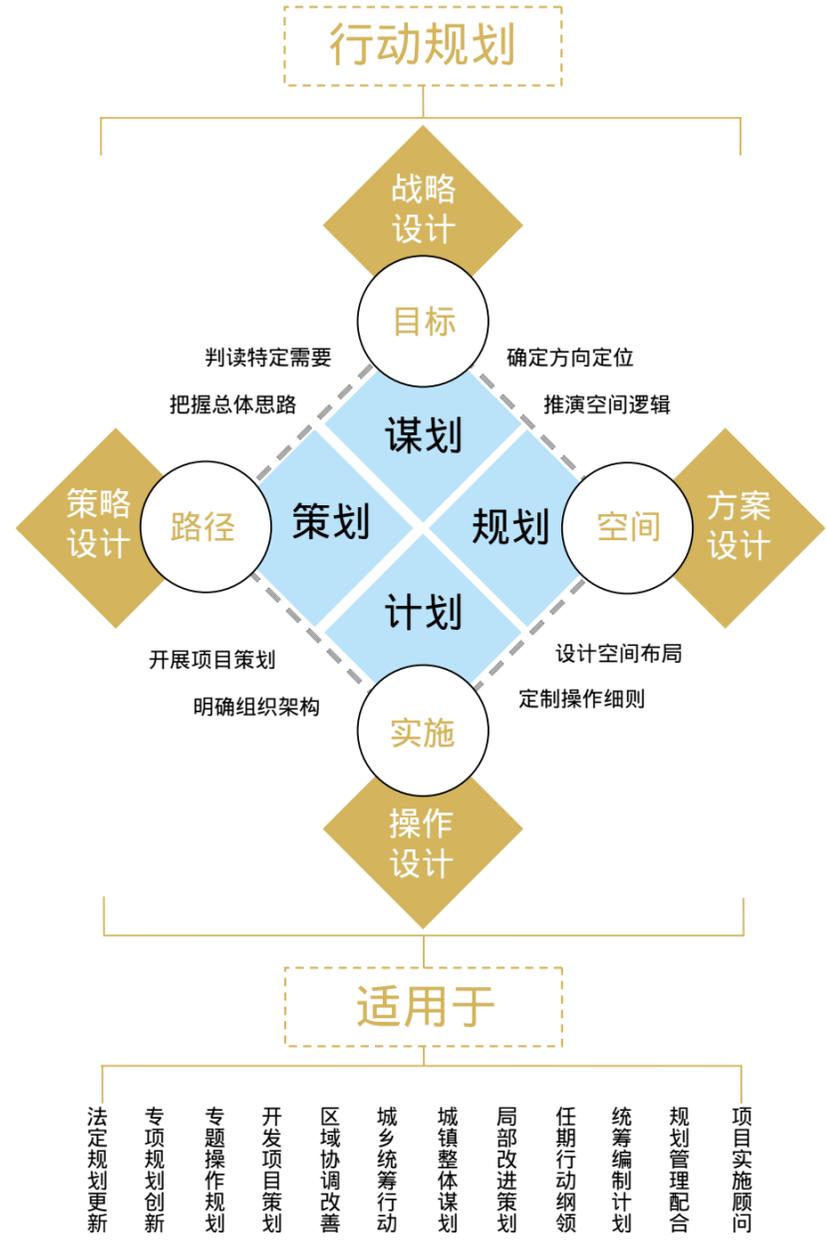
地址：深圳市福田区深南大道香蜜湖度假村主楼三楼  
电话：0755-83949689 传真：0755-83949689  
网址：www.lay-out.com.cn 邮编：518040

让规划行动起来！

静态规划提供一纸图景

行动规划追求解决方案

# 蕾奥理念



# 2010

## 蕾奥两周岁

2010.8.26 公司欢庆蕾奥两周岁。

## 双月湾之行

2010.9.13 为丰富员工的业余生活，缓解工作压力，组织全员探索新奇的双月湾。

## 中标

2010.10.25 我司成功中标《佛山东平新城CBD规划设计》项目。

## 日本考察

2010.11.2 为拓宽员工视野，安排第一批员工赴日考察。



## 项目交流大会

2010.8.30 在上海宾馆举行庆蕾奥成立两周年项目交流大会。

## 2010中国城市规划年会

2010.10.15 我司7篇论文入选2010中国城市规划年会论文集，硕果累累。

## 中标

2010.10.28 我司成功中标《东营市垦利县民丰湖公园概念方案设计》项目。

## 城乡规划甲级资质

2010.11.9 我司荣获建设部颁发的城乡规划甲级资质，承担业务范围不受限制。



## 《兰州新区总体规划方案征集》荣获并列第二名（不设第一名）

2010.11.20 我司参与《兰州新区总体规划方案征集》国际咨询，荣获并列第二名的优秀成绩（不设第一名）。



## 市重点文化企业

2010.11.28 我司被认定为深圳市2010年重点文化企业。



## 颁布《开放式模拟股票期权激励方案》

2010.12.7 经董事会讨论并股东会审阅通过了《开放式模拟股票期权激励方案》。

## 成立工会

2010.12.6 经选举，我司正式成立工会。

## 加入中国城市规划协会

2010.12.15 我司成为中国城市规划协会理事单位，董事长王蕾海担任协会常务理事一职。



# 蕾奥足迹 LAY-OUT Footprint

# 2011

## 东行漫记—台湾考察

2011.1.15 我司第二批员工考察台湾。

## 中标

2011.3.15 我司成功中标《东营港经济开发区“滨海新城”概念规划》项目。

## 《凤凰岛生态旅游度假概念规划》 竞标荣获第二名（不设第一名）

2011.3.30 我司在《青岛开发区凤凰岛东环岛山海生态旅游度假概念规划》中获得二等奖（不设一等奖）。



## 王富海董事长连任深圳市决策咨询委员会委员

2011.4.1 王富海董事长连任深圳市决策咨询委员会委员。

## 王富海董事长出席深圳市五届人大常委会第八次会议

2011.4.21-26 我司董事长王富海出席市五届人大常委会第八次会议。

## 《笋岗-清水河国际咨询》竞标荣获第二名

2011.4.28 我司与世联地产联合体荣获《深圳市笋岗-清水河片区发展规划国际咨询》第二名。

## 参加第七届文博会

2011.5.13 我司作为深圳市2010年度重点文化企业应邀参加中国（深圳）国际文化产业博览交易会。



## 竞技比赛

2011.7.11 台球比赛拉开蕾奥三周年竞技比赛的序幕，随后的乒乓球、羽毛球和游泳比赛精彩纷呈。



## 礼仪培训

2011.7.13 我司组织全体员工参加职业形象塑造与商务礼仪培训。

## 蕾奥学术沙龙

2011.8.12 蕾奥学术沙龙已成功举办至第二十二期。

## 庆新春

2011.1.5 深圳蕾奥一家亲，旧岁迎得甲级归；喜迎新春同欢庆，携手共创新佳绩。



## 完善组织架构

2011.1.30 为适应公司发展需求，我司增设直属一室和直属二室。

## 《蕾奥城市观察》创刊

2011.3.28 《蕾奥城市观察》创刊号《而立之考——聚焦深圳经济特区扩容》正式出刊。

## 西冲、杨梅坑一日游

2011.4.20 组织全员放松之旅——“东方夏威夷”西冲、杨梅坑单车欢乐一日游。



## 朱旭辉总经理赴塞拉利昂首都规划调研

2011.5.12 应中非建设有限公司邀请，我司朱旭辉总经理赴万里之外的非洲塞拉利昂，进行LUNGS新都市的规划考察，我司邓军博士，以及中非建设的相关领导参加了考察。



## 深圳市第十四届优秀规划设计奖

2011.6.17 蕾奥共13个项目喜获深圳市第十四届优秀规划设计奖。



## 理想空间理事单位

2011.6.20 我司受邀成为《理想空间》理事单位。

## 2010年度河北省优秀城乡规划编制成果奖

2011.7.10 蕾奥共3个项目喜获2010年度河北省优秀城乡规划编制成果奖

## 第二届“蕾奥杯”规划设计竞赛落下帷幕

2011.7.19下午 第二届“蕾奥杯”规划设计竞赛圆满落幕。

## 项目交流会

2011.8.8 我司组织2011年度周年庆项目交流会。

## 蕾奥三周岁

2011.8.26 公司欢庆蕾奥三周岁。

# 卷首语

## Preface

蕾奥三周年，完成了主题为筑基的第一个发展阶段。

三年前，一批专业达人聚成蕾奥创业团队，针对新公司、新身份、新市场、新环境，我们确立稳健经营方针，不求大、不求快、不求多，亮出“行动规划”品牌，探寻业务品种，追求质量精要，保证体贴服务，业绩稳步增长，影响逐步建立，是为筑基之初衷。

三年后，蕾奥团队扩展近倍，骨干队伍提升壮大，新生力量扎实成长；项目品种走过多方尝试——整合优化——综合拓展的短周期，逐步形成蕾奥特色；成功取得甲级规划资质，跨进业务增长新门槛，具备资格后的首次报奖获得丰收；经营业绩稳步成长，运作机制有序提升，拓展经营奠定基础，团队信心更加强化。是为筑基成功之判定。

三年中，创业筑基之路并非坦途，理念与现实、坚韧与艰辛、选择与舍弃、坚守与妥协、宽容与严格，无不纠结于心；如何判断与面对环境变化，如何平衡与处理效益格局，如何树立与落实品牌特色，如何认识与把握发展节奏，时时萦绕于怀。

业精于勤，成长于思，我们确立了蕾奥下一个三年新阶段的主题——塑型

专业服务公司，以专业为本，专业人士为魂。事物发展一般呈现由简到繁、再化繁为简的规律，中国城市化处于中期阶段，规划面临愈发复杂的形势

和需求，传统的全能型规划师愈发单薄无力，需要项目的全过程技术组合、团队各环节专才组合，在一批领导型专家带领下，才能为客户提供更好的服务。我们将以此为目标，塑蕾人之新型。

虽然蕾奥已经拓展了系统维护业务，但规划服务终究以项目为载体。通行的规划项目组织方式，将人员分了部落再分到小组，智力衰减，质量打折。蕾奥将在新阶段确立项目运作的新模式并在资源与程序上匹配落实，实现“以项目运作为核心、每个项目都是公司代表作”的多年宿愿，塑项目之新型。

面对多类型客户和多类型要求，规划技术服务市场的细分趋势日益显化。在既往依国有规划院势力范围形成的“级别品牌”秩序下，各种类别的规划服务单位正在发掘专项服务优势，“特色品牌”秩序正在形成。蕾奥自诞生之日即树立“行动规划”方向，从理念，到实践，到提炼，再到理论，今后要成为蕾奥人的专业哲学和操作要领，练好内功，溢扬于外，塑品牌之新型。

规划工作之苦，集脑力、体力、注意力、知识力与创造力的不间断发挥于一体，为大众理想而工作的人，还经常无奈于现实。越是辛苦，越是压力，就越发显示同甘共苦的团队价值。“蕾奥足迹”每年记录团队的成就、活动和感想，在前三年的筑基阶段，工作是主旋律，劳逸调节明显不足，希望新三年通过组织和个人能力的改良，蕾奥的工作效率与效益显著提升，能够有更多的时间用来调节和充实，塑团队之新型。

王家海



# 目录

## Contents

### 蕾奥足迹

蕾奥大事记 P003

卷首语 P008

蕾奥动态 P012

客户地图 P014

蕾奥动态 P016

行动探索 P022

蕾奥成长 P052

论文选读 P054

论文摘要 P082

项目交流 P084

蕾奥城市观察 P086

学术沙龙 P088

设计竞赛 P092

蕾奥团队 P094

规划一部 P096

规划二部 P112

规划三部 P142

交通市政部 P164

直属一室 P178

直属二室 P183

研究中心 P200

行政部 P208

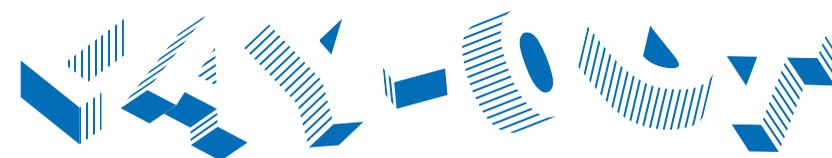
天津办事处 P217

文化生活 P222

人员备忘 P230

历年项目索引 P234

编后语 P248

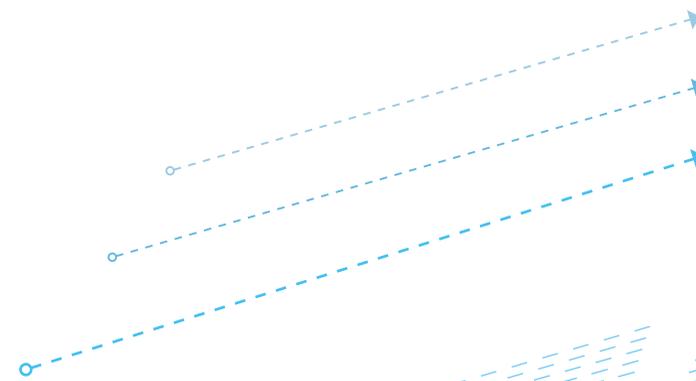


# 蕾奥动态

**LAY-OUT Updates**

客户地图

蕾奥动态



# 客户地图



# 蕾奥动态

2010年至2011年，是蕾奥三年筑基的最后一年。在前两年辛勤耕耘的基础上，公司顺利地突破了发展瓶颈，在业务拓展和团队建设上取得了关键性进展：获批住房和城乡建设部城乡规划编制甲级资质，首次组织项目参与规划设计奖项的评选并硕果累累，继续开展制度建设和架构调整且成效显著，同时积极拓展客户市场，广纳贤才，扩大宣传，为今后更快更好地发展打下了坚实的基础。

## 一、团队发展

从2008年的45个发起人到今天的百人团队，蕾奥用三年时间打造出了一支集规模和质量、效率和特色于一体的专业队伍。

自成立之日起，公司即构建了特色鲜明的专业部门和层次分明的职级通道，始终围绕人才梯队的建设，重点培养技术业务骨干，大力引进有潜力的青年才俊，2010年11-12月间在同济大学、天津大学、北京大学、南京大学等国内知名高校中开展了校园招聘活动。公司常年维持35人以上的实习生队伍，使之在锻炼业务技能的同时感触蕾奥的企业文化，不少才俊从中脱颖而出。截止2011年7月底，公司新引入人才20余人，同比上升30%，其中一半以上取得了研究生学历。

姓名	毕业院校	专业	学历
邓华	重庆大学	城市规划	本科
邓沁雯	华南理工大学	城市规划与设计	研究生
耿大永	合肥工业大学	城市规划	本科
雷金玲	合肥工业大学	城市规划	本科
雷新财	广东工业大学	给水排水工程	本科
雷志强	华南理工大学	城市规划	本科
李勤	同济大学	交通运输规划与管理	研究生
刘畅	天津大学	城市规划	研究生
刘隽	湖南城市学院	城市规划	本科
刘颜	武汉大学	城市规划与设计	研究生
苗涛	兰州大学	城市与区域规划	研究生
濮蕾	深圳大学	城市规划	研究生
钱晓青	东南大学	建筑学	本科
史懿亭	中山大学	人文地理学	研究生
谭丽荷	湖南师范大学	编辑出版学	本科
魏良	华南理工大学	城市规划与设计	研究生
吴帆	华中科技大学	风景园林	研究生
徐源	华中科技大学	城市规划	本科
杨叶青	东南大学	交通工程	本科
曾金锋	西安建筑科技大学	市政工程	研究生
张广宇	长江大学	城市规划	本科
张思平	武汉理工大学	商务英语	本科

目前公司已形成百余人的专业团队，拥有高级规划师15名、博士硕士40余名，专业领域涵盖规划、地理、经济、环境、建筑、景观园林、管理咨询等各个方面，初具高智力核心团队之雏形。部分骨干还加入了深圳专家库，在专业领域中树立了公司的人力资源优势。多领域人才的加盟极大地延伸了公司在城市规划相关领域的触角，让“行动规划”的理念实践更臻完善，使蕾奥能够更快更好地适应城市规划行业的新形势新变化，为客户提供更加全面、高效并更具选择性的方案。

## 二、获批甲级

2010年11月9日，公司正式获取住建部批准的城乡规划编制甲级资质（[建]城规编第101206号）。在过去的两年间，蕾奥筚路蓝缕，一路行来，行业资质上的限制曾一度成为企业宣传、项目竞标、人才吸纳过程中的极大障碍。获得甲级资质后，公司在城市规划领域的业务范围将不受限制。蕾奥将摆脱桎梏，在它的发展史上迈出了里程碑式的一步，进入了一个全新的高速拓展阶段。



## 三、项目获奖

一年多的辛勤耕耘最终迎来累累硕果。截至2011年6月17日，蕾奥仅在深圳市第14届优秀规划设计奖评比中就斩获了13个奖项。其中，一等奖2项，二等奖5项，三等奖3项，表扬奖3项。

深圳市第十四届优秀城市规划设计奖项目

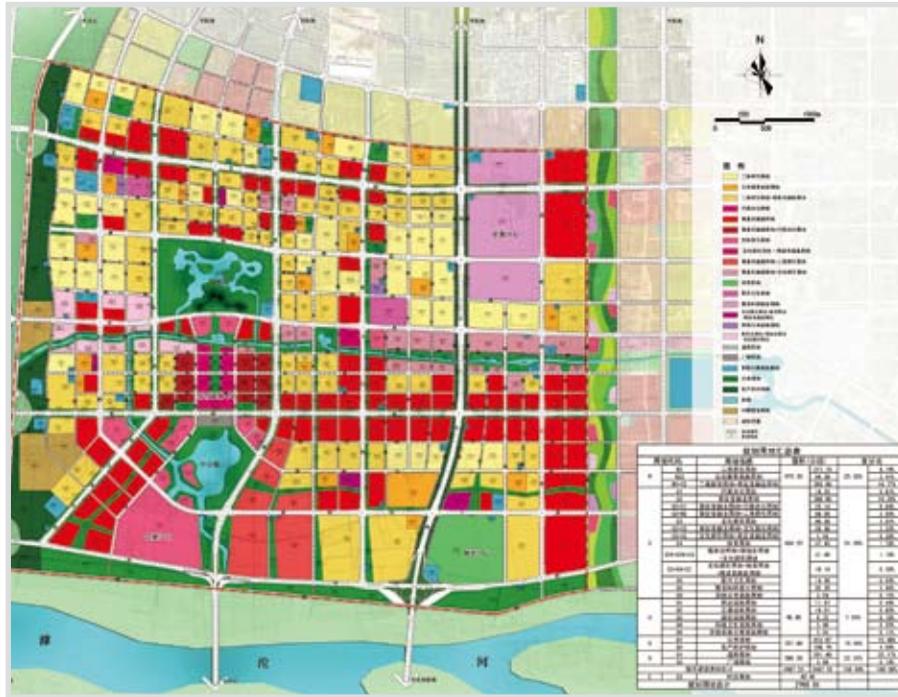
序号	项目名称	奖项	项目负责人	参加人员
1	黄河水城——东营总体城市设计	一等奖	张震宇	王富海、张震宇、覃美洁、朱旭辉、秦元、李延庆、折爱玲、李凤会、刘泉、蒋迎迎、王萍、修福辉、徐源、葛海明、王建新
2	兰州新区总体规划方案征集	二等奖	邝瑞景	王富海、陈宏军、叶树南、蒋峻涛、邝瑞景、齐奕、吴雄、刘泽洲、蔡籽焯、陈一夫、宋国峰、钱征寒、周丽亚、张建荣、郭琦
3	安吉县城总体城市设计及近期行动规划	二等奖	修福辉	王富海、张震宇、修福辉、刘泉、朱旭辉、秦元、李凤会、徐源、覃美洁、王萍、王建新
4	日照城市中心区城市设计国际咨询整合	二等奖	秦雨	叶树南、梁有贇、秦雨、吴继芳、陶涛、王卓娃、陈楠、陈敬莉、张文秀、宋若蔚、和焯、陈亮、李明聪
5	赣州市南门口地区综合改造专项规划	三等奖	淮文斌	朱旭辉、赵明利、邓军、淮文斌、李远文、王胜利、朴龙虎、郭翔、申小艾、王好峰、宋鉴龙、黄伟璇、李炜基、谢嘉诚
6	武夷山国家旅游度假区控制性详细规划	三等奖	张源	蒋峻涛、张源、秦潇、刘晋文、吴雄、齐奕、宋鉴龙、王好峰、江建华、梅欣、陈丹庆、刘泽洲、蔡籽焯、钟哲、倪有为
7	梅州市城市发展战略规划	表扬奖	高峰	王富海、朱旭辉、范嵘、钱征寒、邓军、曾祥坤、高峰、陈少青、修福辉、谢育坚
8	武夷山市北城新区用地发展概念规划及高铁站周边地区控制性详细规划	表扬奖	高峰	朱旭辉、范嵘、邓军、梅欣、高峰、沈恺、谢育坚、钟哲、倪有为

深圳市第十四届优秀规划设计奖（村镇类）项目

序号	项目名称	奖项	项目负责人	参加人员
1	连云港市朝阳镇片区概念规划——市区融合型旅游特色小镇行动规划研究	一等奖	秦雨	叶树南、秦雨、张文秀、王卓娃、吴继芳、陈敬莉、和焯、张勇
2	南京市江宁区城乡统筹规划	二等奖	周丽亚	王富海、周丽亚、王德家、蒋峻涛、吴恒志、王芬芳、张建荣、秦潇、刘晋文、刘泽洲
3	南京市江宁区万顷良田建设工程规划	二等奖	周丽亚	周丽亚、蒋峻涛、王芬芳、张建荣、张从果、蒋锐、郭琦、齐奕、吴雄、邝瑞景
4	武夷山市兴田综合改革建设试点镇总体规划（2010-2030）	三等奖	张建荣	张建荣、朱旭辉、蒋峻涛、周丽亚、唐曦文、邝瑞景、刘泽洲、何一、陈嘉平、肖磊
5	平海历史文化名镇保护规划	表扬奖	秦潇	蒋峻涛、周丽亚、张建荣、秦潇、吴雄、张雪娇

2011年8月4日，蕾奥在2010年度河北省优秀城乡规划编制成果评选中又有3个项目获奖，其中一等奖1项，三等奖2项。

序号	项目名称	奖项	项目负责人	参与人员
1	石家庄正定新区起步区控制性详细规划	一等奖	叶树南	叶树南、吴继芳、陈亮、王卓娃
2	石家庄正定新区起步区城市设计方案整合	三等奖	叶树南	叶树南、陈亮、秦雨、王卓娃、李明聪
3	石家庄市正定县城乡统筹规划	三等奖	蒋峻涛	周丽亚



项目名称：石家庄正定新区起步区控制性详细规划  
获奖情况：2010年度河北省优秀城乡规划编制成果一等奖



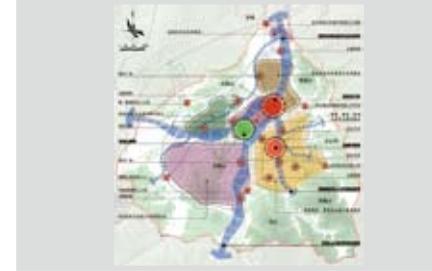
项目名称：石家庄正定新区起步区城市设计方案整合  
获奖情况：2010年度河北省优秀城乡规划编制成果三等奖



项目名称：石家庄市正定县城乡统筹规划  
获奖情况：2010年度河北省优秀城乡规划编制成果三等奖



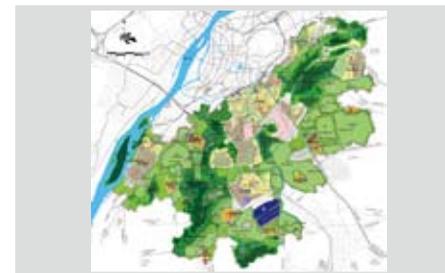
项目名称：兰州新区总体规划方案征集  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计二等奖



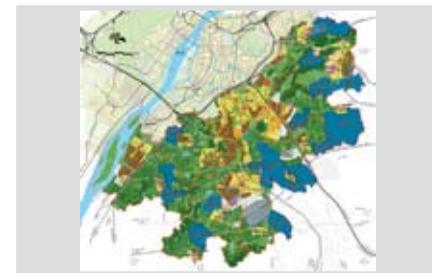
项目名称：安吉县城总体城市设计及近期行动规划  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计二等奖



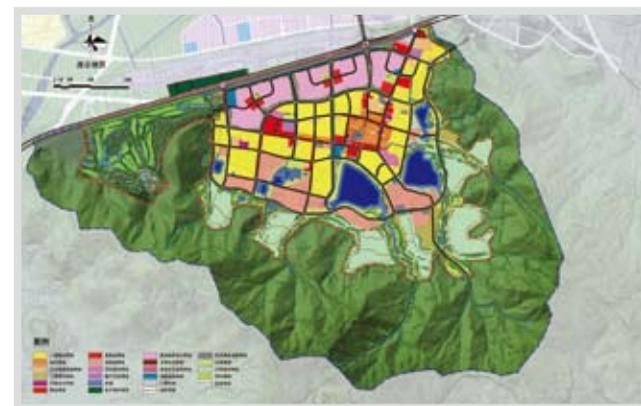
项目名称：日照城市中心区城市设计国际咨询整合  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计二等奖



项目名称：南京市江宁区城乡统筹规划  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计二等奖



项目名称：南京市江宁区万顷良田建设工程规划  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计二等奖



项目名称：连云港市朝阳镇片区概念规划  
——市区融合型旅游特色小镇行动规划研究  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计一等奖



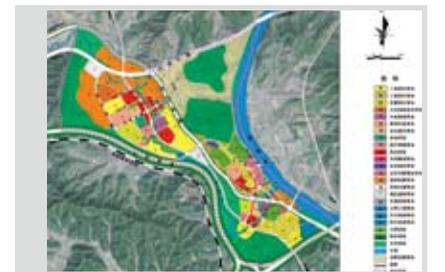
项目名称：黄河水城——东营总体城市设计  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计一等奖



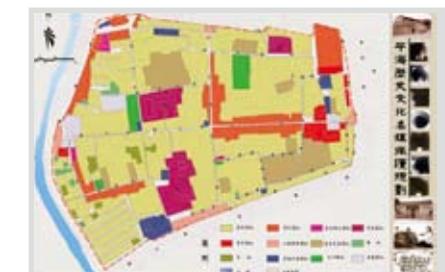
项目名称：赣州市南门口地区综合改造专项规划  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计三等奖



项目名称：武夷山国家旅游度假区控制性详细规划  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计三等奖



项目名称：武夷山市兴田综合改革建设试点镇总体规划  
(2010~2030)  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计三等奖



项目名称：平海历史文化名镇保护规划  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计表扬奖



项目名称：梅州市城市发展战略规划  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计表扬奖

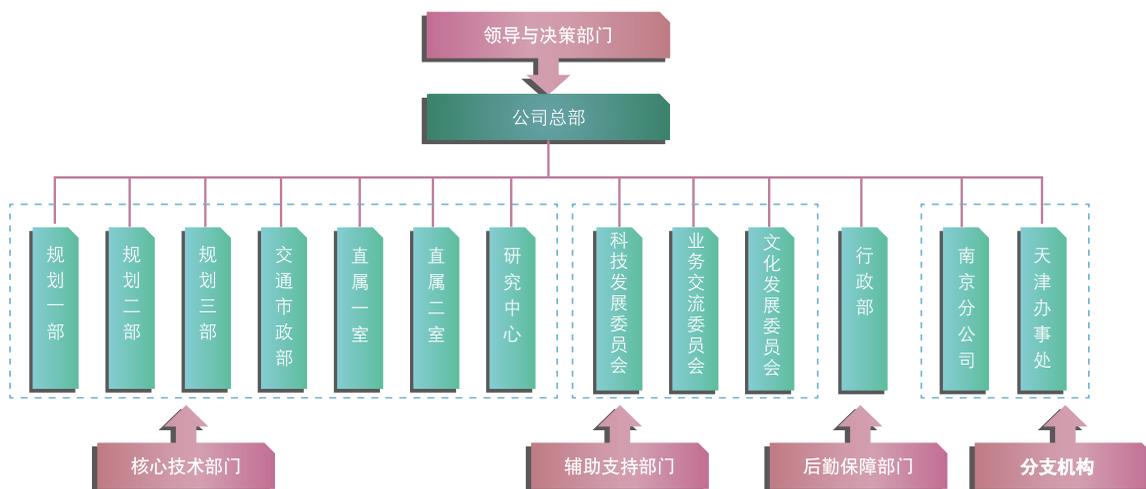


项目名称：武夷山市北城新区用地发展概念规划及高铁站周边地区控制性详细规划  
获奖情况：深圳市第十四届优秀城市规划设计表扬奖

## 四、架构调整

为探索新的管理模式，为培养经营管理人才，为员工创造上升通道，公司以二部为试点，直接对其下属三个工作组进行一年期的考核。2011年初，根据考核期内完成公司下达的合同量、产值、到账收入等相关指标情况，三个工作组分别被提升为公司新的技术部门，即新二部和两个直属设计室。架构调整极大地加强了公司各技术团队的积极性、凝聚力和专业化程度。目前，三部下属的三个工作组业已开始推广此项改革，确定了各组负责人，明确了产值指标，将工作小组作为公司最基本的业务开展单元。

在努力做大做强公司总部的同时，公司根据业务拓展的需要也在积极增设分支机构，以更好地捕捉市场机遇并扩大公司影响。根据不同地区的实际情况，公司采取了办事处、直属分公司和独立分公司等多种组织模式，并出台了《公司办事处管理制度》。在过去一年里，天津办事处和南京分公司已相继成立，其它一些地区的分支机构正在酝酿筹备之中。



## 五、制度建设

在过去一年里，公司从各方面积极完善制度建设，取得了很大的进步，使公司在技术创新、技术管理、人才培养及企业文化建设等方面迈上了新台阶。

在鼓励技术创新方面。公司以研究中心为骨干加强了“行动规划”理论的研究，对其内涵、内容和方法体系进行了完善，并进入技术模块构建阶段。另外还出台了《优秀项目及论文奖励标准》，多次组织员工踊跃参加学术会议和期刊投稿。

在完善技术管理方面。公司成立了公司层面的技术管理委员会和部门层面的技术小组，强化总师在技术管理中的核心作用，从而建立了项目技术的两级管理平台。同时颁布施行《项目通用管理流程》、《总体质量管理决定》、《招投标管理办法》等一系列文件使技术管理工作制度化、系统化。另外，还增设了质监代表岗位，以加强公司技术管理工作。

在加强人才培养方面。公司完善了公司职级体系的相关管理文件，特别是岗位资格要求及晋升条件的管理规定，以及员工绩效考核体系文件。同时为每一位员工建立人才培养档案，由业务交流委员会牵头组织各类知识培训讲座，并加强骨干人员的重点培训，在制度保障上修订了《薪酬管理制度》，实施《蕾奥开放式期权激励方案》以激励员工。

在培育企业文化方面。公司颁布了《专业委员会津贴发放管理办法》，以三个委员会为依托，继续倡导“快乐规划”和人性化管理。除让各类体育活动、部门休闲活动常态化之外，还成功举办了蕾奥学术沙龙20余期，编写了公司刊物《蕾奥城市观察》1期。

## 六、业务拓展

在新的一年里，公司以“行动规划”为核心竞争力，不断巩固和拓展市场。在全年约13省（直辖市、自治区）的市场覆盖范围基础上，今年又将项目业务拓展到了河南郑州、贵州绥阳、浙江宁海、温州瑞安、湖南耒阳、山东文登、泰安、福建漳州等地，同时也更加注重对已有市场的潜力挖掘和后续服务，如在广州番禺、南京江宁、顺德容桂等地新承担的一系列项目。此外，公司还在非洲塞拉利昂承担了新的援外建设项目。

公司在继续巩固规划设计类产品的基础上，结合客户要求继续丰富自身的产品服务类型，兼顾项目收益和长期合作。例如开展了较多立足策划的概念规划（如《清远市南山片区概念规划》和《海南三亚天涯海角主题公园项目概念规划》）和政策制度研究（如《大力推进广东特色新型城镇化研究》），在已有合作基础的地区继续开展规划研究和详细规划（如《武夷山高铁站核心区修建性详细规划》和《顺德容桂细滘门户形象城市设计研究》）。此外，继续深掘深圳和珠三角地区的项目资源，为省市两级政府开展了一系列的配合性工作，如《前海地区土地开发运营与管理研究》和《文明宜居承载五化的理想城市建设研究》。

此外，公司还与世联等企业建立起长期战略合作关系，互相补益共求发展。2010年底，我司与世联地产组成联合体参与《深圳市笋岗-清水河片区发展规划国际咨询》，与来自英国、荷兰、西班牙等地的咨询机构进行国际性较量，经过多轮角逐，获得了第二名佳绩。

## 七、形象建设

在新的一年里，公司全方位开展多样化的形象建设，以扩大影响——

2010年12月，公司成为中国城市规划协会理事单位；

2011年2月，公司入选深圳市2010年重点文化企业；

2011年3月，《蕾奥城市观察》创刊号正式刊印发布；

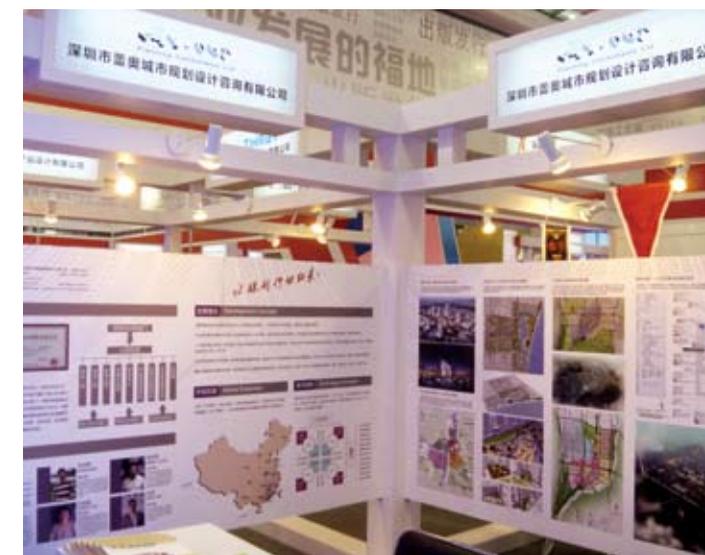
2011年4月，王富海董事长（<http://weibo.com/1999143575>）和公司（<http://weibo.com/2156924260>）相继开通新浪微博；

2011年5月，公司应邀参加深圳第七届国际文化产业博览交易会；

2011年6月，公司受邀成为《理想空间》理事单位。

此外，公司还重点加强了对公司内外网的建设和VI设计。过去一年里，公司制订了《信息员管理办法》，内网论坛全面开通，各级部门信息、文件和项目模块库、蕾奥学术沙龙、《蕾奥城市观察》等相继上线。对商务标书、项目策划书、PPT母版、宣传活页等均进行了标准化设计。

蕾奥团队，正以稳定和谐、朝气蓬勃的面貌迎接新一年的忙碌和挑战……





# 行动探索

## *Typical Cases*

行动规划不是一种规划类型，而是一种规划思维。

新的一年，我们的技术团队对“行动规划”的理解和运用更上了一层楼：从委托项目到招标项目，我们已经成功地树立了“行动规划”品牌，捷报频传；从模拟生长到模拟更新，我们对于城市空间动态模拟的运用更为纯熟；从常规的规划项目到特殊的市政研究，我们善于谋划、服务操作的工作理念得到不断地拓展应用；从发达地区到欠发达地区，我们的思考触角早已不仅仅停留在一般的规划方案上，而致力于谋划全盘，为地方提供统筹资源、汇聚动力、实现跨越或者转型发展的一整套思路。

让规划行动起来，这样的探索正是我们快乐规划的源泉。

## 深圳市笋岗

# 清水河片区发展规划国际咨询

项目规模：5.42平方公里

启动时间：2010年12月

委托单位：深圳市罗湖区人民政府、深圳市规划和国土资源委员会

合作单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

参与人员：邝瑞景、秦雨、蔡籽焘、齐奕、陈敏莉、和焯、张文秀、江玉

笋岗 - 清水河片区是深圳罗湖先行先试建设国际消费中心的最核心推动平台。通过高起点规划、高水平更新、高标准的建设，将笋岗 - 清水河打造成为深圳市“低碳更新”的重要品牌示范区域。本次规划贯彻行动规划的理念，提出“模拟更新”理论，充分考虑更新条件、政策环境等因素，合理划分更新单元，有序引导片区阶段性更新，保证更新动力充足，经济平衡，功能布局合理紧凑，形成整体的科学、有序、特色的更新模式。高举高打提出前瞻性定位设想，采用颠覆性空间手法，解决交通组织瓶颈，构建精致空间环境，策划全年不停息的时尚活动，最终形成永不落幕的生活嘉年华。

## 项目背景

在深圳发展30年的节点上，罗湖区提出了打造国际消费中心的概念，并得到了市第五次党代会的认可，市委市政府提出在深圳建设国际消费中心并批准了罗湖先行先试的方案。笋岗—清水河片区被确定为该计划的最核心推动平台与手段。在这一背景下，罗湖区与市规划和国土资源委员会开展笋岗 - 清水河片区发展规划国际咨询工作，希望以国际视野和创新理念积极谋划笋岗 - 清水河片区的发展蓝图。

本次咨询投标工作重点在于为片区整体发展方向和目标提出前瞻设想、明确片区的功能定位和产业发展方向、提出突破性的空间功能结构与交通组织、制定可操作的城市更新规划方案、构建谋划精致的空间构想。

## 定位

**战略目标：**罗湖区打造国际消费中心的主平台。

**整体定位：**成为集高端购物、都市旅游、创意商务、文化娱乐、品牌展示等多功能于一体，引领消费时尚潮流、展示都市魅力生活的国际时尚中心，最能代表深圳国际化形象的国际新都心。

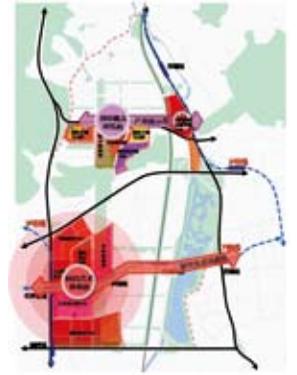
**形象定位：**永不落幕的生活嘉年华。

**产业定位：**构建符号消费、信息消费、影像消费三位一体的精神消费平台。

## 模拟更新

### 启动期

通过引爆点，打造核心；满足业主近期改造诉求，近期能见成效，积聚人气，改变印象。面积约139.59公顷。笋岗依托9号线地铁修建，打造时尚艺术体验核，清水河通过布吉农批改建，打通东大门；结合深业等业主强烈的改造诉求，打造创意概念博览核。主要项目包括：艺术购物综合体、国际展览中心、时尚精品街区、文体验带、创智商务中心、中国质量认证采购中心、全球品牌交易博览园一期等。



启动期示意图 Starting Stage



整体鸟瞰图

### 提升期

核心向周边延伸，打造时尚消费走廊，全面树立园区时尚消费形象。面积约154.27公顷。核心向周边延伸，打通宝安北和宝岗路，通过有轨电车和人行连廊，打造上盖公共文化核，打造时尚消费走廊，形成复合中轴。

主要项目包括：休闲文化带、新锐休闲区、先锋主题生活区一期、展示体验带、创意主题生活区、创意精英培育园等。

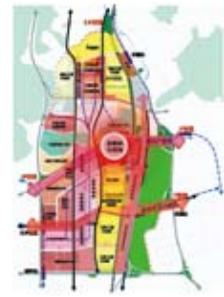
### 成熟期

通过城际站建设，提升区域地位及辐射能力，打造时尚消费风向标。面积约166.98公顷。结合城际站建设，打造综合体及积极推进城中村功能活化，构建片区完整骨架与核心。

主要项目包括：新媒体信息中心、生态商务休闲带二期、田心新村、历史村落文化体验区、全球交易博览园二期、创意主题生活区等。



提升期示意图 Promotion Stage



成熟期示意图 Maturity Stage

## 布局结构

### 以点带面、圈层辐射

结合轨道站点、铁路客运站等交通枢纽设施，形成以商务、商业为主体的高强度的要素聚集核，以时尚消费艺术中心、新媒体信息中心和全球品牌交易博览园三大空间引爆点为中心，通过三大中心的辐射影响力，带动周边地区发展。

### 一轴串联、带状生长

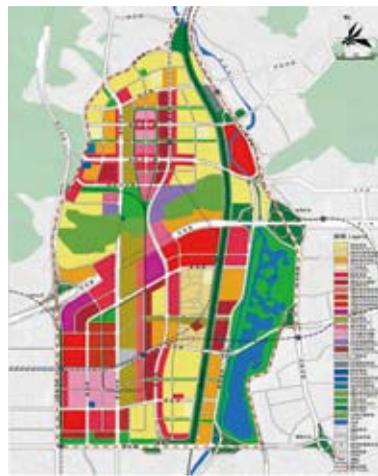
以宝安北路及宝岗路为轴线，发展商业、文化、娱乐等综合功能，为购物、展览、信息发布、休闲娱乐、餐饮、公共集会等活动提供活力平台，成为片区内公共活力聚合轴，串联三大中心，有机联系整体功能。

### 引山连湖、绿网为底

充分利用区域优势景观生态资源，发挥山水资源特色。通过绿地覆土的大型综合体，将山体绿化引入中心区，片区内南北向绿色主轴与中部自然山体共同构建形成的十字型生态绿带。通过东西向绿色通廊，将中心绿带向四周延伸，与东部洪湖公园水系连通，形成山水相连，蓝绿交融的生态网络。



布局结构图



土地利用



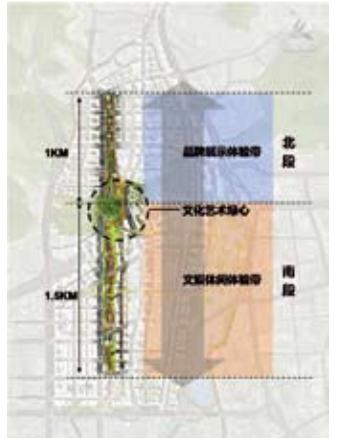
总平面示意图

## 精致空间：一廊三核

时尚消费艺廊——采用颠覆性手法上跨缝合南北，以中央绿廊为主体，通过将宝安北路和宝岗路中间的功能带整体上跨泥岗路，延续城市功能和人流活动，消除高快速路对城市功能的割裂。

集合商务办公、休闲娱乐、度假游憩、教育文化、会议展示、信息咨询等城市设施和服务功能，展现深圳多样的消费文化与魅力，为游客与市民带来时尚摩登的商业生活体验。

三核为时尚艺术体验核、创意概念博览核和新媒体先锋核。



时尚艺术体验核



时尚艺术体验核鸟瞰图



创意概念博览核鸟瞰图

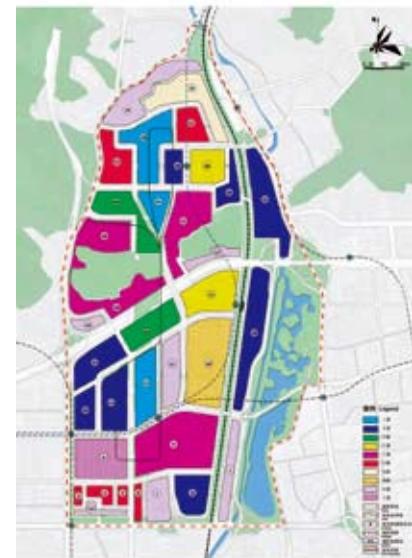


新媒体先锋核鸟瞰图

## 更新实施

我们从经济平衡、土地权属和开发次序三个维度综合评估，以此为依据划定34个城市更新单元。

再根据土地权属复杂度、经济属性、用地功能等指标归为10个聚类，并从开发模式、政府角色、开发主体、政策奖励及利益分配方式五个方面提出聚类指引，形成“5X”更新方案。



城市更新单元名称	单元编号	单元面积	更新模式	土地权属	经济属性	用地功能	更新主体	政府角色	开发主体	政策奖励	利益分配
城市更新单元一	01	10000	拆除重建	国有	商业	办公	企业	主导	企业	奖励	企业
城市更新单元二	02	8000	综合整治	集体	住宅	居住	村集体	配合	村集体	奖励	村集体
城市更新单元三	03	12000	拆除重建	国有	商业	办公	企业	主导	企业	奖励	企业
城市更新单元四	04	9000	综合整治	集体	住宅	居住	村集体	配合	村集体	奖励	村集体
城市更新单元五	05	11000	拆除重建	国有	商业	办公	企业	主导	企业	奖励	企业
城市更新单元六	06	7000	综合整治	集体	住宅	居住	村集体	配合	村集体	奖励	村集体
城市更新单元七	07	13000	拆除重建	国有	商业	办公	企业	主导	企业	奖励	企业
城市更新单元八	08	6000	综合整治	集体	住宅	居住	村集体	配合	村集体	奖励	村集体
城市更新单元九	09	14000	拆除重建	国有	商业	办公	企业	主导	企业	奖励	企业
城市更新单元十	10	5000	综合整治	集体	住宅	居住	村集体	配合	村集体	奖励	村集体

开发模式	更新模式	更新主体	政府角色	开发主体	政策奖励	利益分配
拆除重建	拆除重建	企业	主导	企业	奖励	企业
综合整治	综合整治	村集体	配合	村集体	奖励	村集体
拆除重建	拆除重建	企业	主导	企业	奖励	企业
综合整治	综合整治	村集体	配合	村集体	奖励	村集体
拆除重建	拆除重建	企业	主导	企业	奖励	企业
综合整治	综合整治	村集体	配合	村集体	奖励	村集体
拆除重建	拆除重建	企业	主导	企业	奖励	企业
综合整治	综合整治	村集体	配合	村集体	奖励	村集体
拆除重建	拆除重建	企业	主导	企业	奖励	企业
综合整治	综合整治	村集体	配合	村集体	奖励	村集体

城市更新

# 兰州新区总体规划方案征集

项目规模：全区806平方公里，中心发展区122平方公里，核心区34平方公里  
 编制时间：2010年9月-10月  
 委托单位：兰州新区管委会（筹）规划建设局  
 参与人员：邝瑞景、刘泽洲、齐奕、吴雄、蔡籽绘

兰州新区作为国家实施西部大开发战略的空间依托，是甘肃乃至西部发展的重要引擎，也是兰州市“再造兰州”战略的主战场。秦王川凭借其优越的生态、土地和交通资源优势，成为兰州北拓的战略空间。如何汇聚并整合发展动力，如何搭建长远发展的空间平台，如何确保近期启动的成效，是三大关键问题。本次规划贯彻行动规划理念，提出“模拟生长”理论，强调行动策划与空间规划相结合，策划新区发展动力，运用城市经营和滚动开发的思路模拟新区成长路径。大胆谋划、务实规划、精明策划、统筹计划，力求新区每个阶段的发展合理有序，逐步引领新区走向更高的目标。



核心区鸟瞰图

## 项目背景

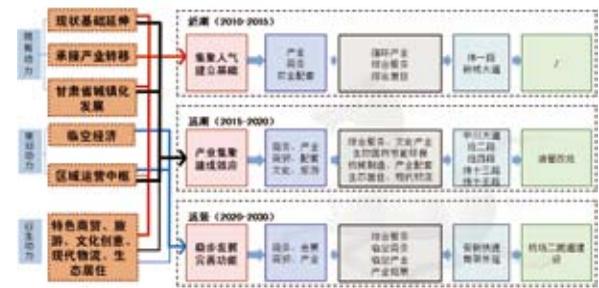
2010年5月，国务院办公厅下发《关于进一步加快甘肃经济社会发展的若干意见》（国办发〔2010〕29号），明确提出“建设兰州新区，在全省乃至西北地区发挥‘率先、带动、辐射、示范’中心作用”，秦王川被选择为兰州新区，承载着壮大兰州市，带动兰白经济区、甘肃省乃至西北地区发展的重任。在此背景下，公司受邀参与兰州新区总体规划方案征集工作，旨在新的发展形势下，大胆谋划兰州新区的发展思路。

## 谋划动力

**现实动力**——区内产业发展基础良好，与兰州主城和白银协作发展的同时，应提高中心城市首位度，成为区域新的高端增长极，在全省乃至西北地区承担重要带动作用。

**策划动力**——培育临空经济区，高效整合客流、物流、资金流、信息流和商流，形成新产业空间。吸纳国内外资源，构建西北运营中枢，承担“区域CBD”职能。

**衍生动力**——新区发展需要高度重视区域生态、生活环境、公共配套、文化休闲、流通效率和城市特色等高品质生产生活条件的营造，提升新区综合服务水平。



## 发展定位

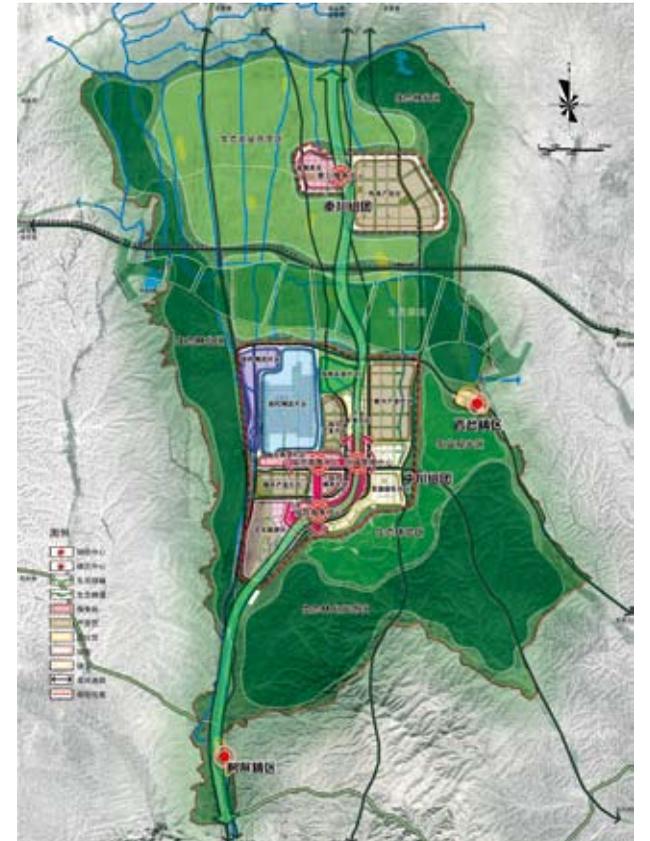
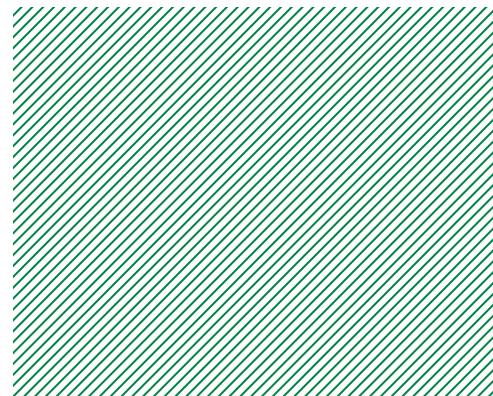
西北地区战略型产业基地和运营服务中枢；

兰白经济区高端增长极；

力争成为国家特殊生态保护区与开发的综合改革试验区。

## 全区总体布局思路

座中四联，改善区位；因势而动，组团发展；山环水绕，城乡和谐



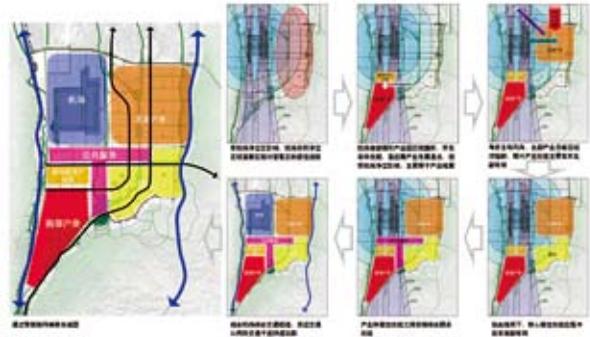
总体布局规划图

## 中心区布局

以山为背景，引水入城，将自然要素与人文景观巧妙结合，以湿地水系构建核心景观轴带，通过纵横交错的绿色廊道与周边自然要素相接，形成特色鲜明、尺度宜人、山水相通的生态环境本底。

规划南移高速公路出入口建设新城大道，接西新快速建设中川大道，形成贯穿南北的路网骨架。

依托湿地打造城市综合服务中心，重点承担行政、文化、商务、商贸功能；依托良好的空间区位和交通优势，拉开城市中心框架，打造区域运营中心，重点承担区域商务、办公、会议功能；依托机场扩建计划，机场南近端打造临空商务中心，重点承担临空商务、展示体验功能。依托主要干道构建公共活力带，最终形成功能强大、服务西北的城市复合中心。依托中心环带及路网骨架，以水为纽带，串联各功能模块，同时构建完善的片区公共服务体系。在轴带延伸过程中，始终保持居住与就业在空间上的紧凑格局，较大限度地减少城市的交通压力。最终形成“三心为核、多脉相通、一轴串联、带状生长”的城市空间布局结构。



## 启动策略

**求支持、重推广**——强化新区在国家战略中的重要意义，积极争取国家政策倾斜、项目安排与资金支持；同时建立新区宣传营销体系，通过整体包装策划实现新区品牌推广。

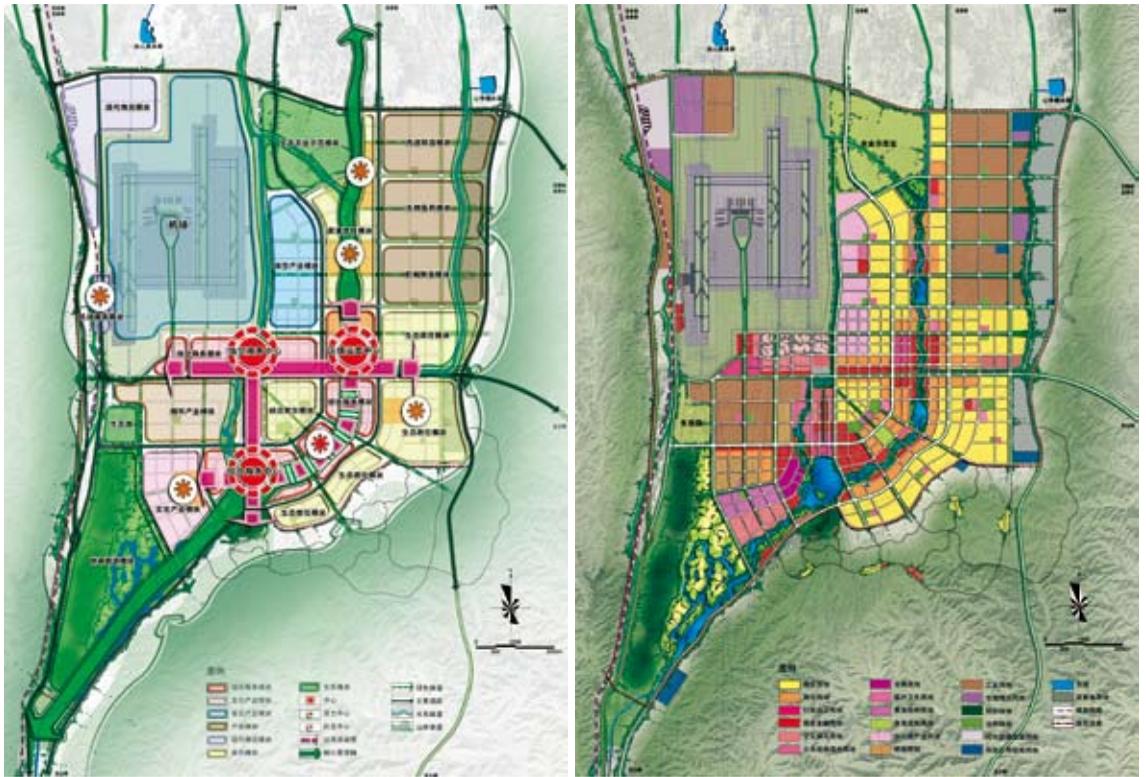
**铺基础、造环境**——构建大交通和大生态网络格局，营造多类型招商条件，集聚人气，为新城大规模建设奠定基础。

**高配套、招产业**——高标准建设产业与生活配套设施，并有前瞻性的预留高端配套用地。积极争取国家重大项目落户，吸引高效产业进驻。

**引投资、重运营**——制定新区经营计划，采用灵活多变的融资方式吸引社会资金。根据阶段目标选择相应运营模式，注重开发投资与收益的综合平衡。



核心区鸟瞰图



中心发展区布局结构规划图

中心发展区用地规划图

## 发展阶段划分

### 一期

面积约36平方公里，以产业项目为主、公共投资项目为辅。生长动力包括：生物医药企业、制造企业、吉利汽车基地、汽车主题公园、区域运营中枢一期等，启动弹性发展区，同时应启动油管改线计划，为二期空间拓展做好准备。工作目标是落实项目，突出形象，彰显成效，激发信心。

### 二期

面积约23平方公里，拉开城市框架，进一步完善新区中心功能。以新兴产业集聚区建设为主，同时打造区域运营中枢。生长动力包括：航空公司基地、办公企业、西北科学城、区域运营中枢二期等，启动预留弹性区，结合生态片区适度发展生态休闲度假、现代农庄、田园风光等生态休闲体验功能。工作目标是拉长产业链条，集聚发展，形成规模，城市服务功能逐步完善。

### 三期

面积约17平方公里，生长骨架外延，结合机场跑道建设，逐步完善城市功能。生长动力包括：临空商务区B区、特色体验馆、临时开发型体验区、企业基地、空港物流等。工作目标是形成总体框架，树立新区建设典范。

### 远景

2030年后，城市功能进一步完善，结合机场三跑道建设继续向东向北拓展。

# 以市场需求为导向的规划设计

## ——佛山东平新城CBD投标项目

项目规模：78公顷

启动时间：2010.07

委托单位：佛山市东平新城建设管理委员会

合作单位：世联地产顾问股份有限公司、德国ECS/易城工程顾问有限公司

主要设计人员：张震宇、邓军、覃美洁、李凤会、符彩云、江玉、修福辉、刘泉、王建新

为引领佛山的产业升级，建设与广州对话的平台，佛山市东平新城中央商务区的建设提上日程。为确保该区块的有序建设，在项目的组织上，采取了策划、规划、交通、投资、招商等多专业共同组成联合体，从地块承载使命、发展定位、目标客户群选取、业态组合、空间布局、交通支撑、投资招商等方面对项目进行详尽深入的研究，确保了方案的可操作性。在规划设计方面充分考虑建设分期、业态组合、空间形象提升、市政交通建设与地块及市场的成熟度的协同关系，确保目标客户群与空间形态及市政交通建设和分期目标相一致，并促进未开发地块的持续升值，带动整个区块的功能定位和形象品质的不断提升，实现该区块成为佛山市的价值最高、活力最强、魅力最大的区域。

### 项目理解

佛山东平新城中央商务区属于珠三角大都市圈内一级中央商务区周边的商务区，面对以制造业为主、距离国家级中心城市——广州又如此之近的现实条件，如何站位、打造CBD差异化的竞争力、为佛山市产业升级和城市建设做出贡献成为本项目的关键问题之一。

同时项目选址毗邻大尺度的城市开敞空间——东平水道，虽然紧邻轨道交通枢纽，但由于过度靠近河滨，道路交通并不是很优越，如何快速疏散北向车行交通并充分发挥轨道交通枢纽的集散作用成为本项目的又一关键问题。

再者，中央商务区是城市的最高级别经济活动的聚集区，它不是一蹴而就、一成不变的，它要根据时代的需求，进行不断调整和自我优化。

如何使规划既能满足当前的需求同时又具有适应市场而变化的条件也是方案重要考虑的关键问题之一。项目组重点围绕上述三个关键问题进行重点研究。



智慧轴剖视图



智慧广场内部效果图



夜景效果图

### 定位与目标——立足于佛山、面向珠三角

面向未来、定义华南后商务时代的新型CBD——智慧CBD，大佛山智慧之心。

智慧的三大内涵：

**生活方式的智慧**——本项目代表的是后商务时代注重沟通、交流、体验的人性化的CBD生活方式；

**产业发展的智慧**——立足广佛一体化和制造业产业的发展趋势，打造集传统产业升级、战略产业发展、国际产业转移于一体的产业平台；

**支持平台的智慧**——包括精品体验馆的打造、智慧大厦的建设、融资平台的建设、政策的支持等。

### 紧密结合市场、关注行动的开发策略

在项目的开发上，将时间维度作为重要考虑要素，分析规划范围内的各地块开发的成熟度，并制定整个项目价值不断提升的途径和目标。基于此提出地块的功能布局、空间形态、交通组织与景观策略，确保规划成果的实施与操作性。



总体鸟瞰图

### 地块成熟度分析

将交通条件、景观条件、周边土地的建设程度作为判断场地成熟的主要影响因素，对基地地块成熟度进行划分，提出地块成熟度培育路径，作为土地开发分期安排的依据。

### 项目开发分期

项目开发模式：前期“引爆价值”以政府为主导，中期“实现价值”以市场为主导，后期“提升”价值仍以政府为主导。其中，前期开发着重树立区域形象，需要以政府力量主导推动，不宜将地块出让给写字楼开发企业；中期区域初步成熟，政府角色适当弱化，借助市场化的力量来加快区域发展；后期区域成熟，土地资源趋于稀缺，宜回归政府主导模式，对写字楼入驻企业严格控制，最后拉升区域整体形象。

### 支撑项目开发分期的功能结构

以串联精品体验馆的立体交流活力中心——智慧轴为核心轴线，串联地标商务办公、欢乐广场、商务休闲中心、智慧广场等多个景观活力节点。智慧轴向北拓展形成滨水休闲广场，向南与公共服务中心遥相呼应，向西与世纪莲体育公园、佛山公园相连，向东南与地铁枢纽贯通。三条特色风情带将智慧轴的活力传递到各个片区。各个商务办公片区内部围绕中庭活力、交流、商业中心布置，并以二层系统相连，形成综合体。综合体内部以商务办公为主，兼容酒店、公寓，以便形成24小时活力。

## 立体交通体系

### 枢纽直达、外联内环

依托轻轨3、6号线，以及四条区域性干道，充分发挥地块交通区位优势，打造高效的“双快”（高、快速路和轨道系统）交通网络，合理组织地块对外交通，同时通过完善路网结构，形成以公交走廊为特色的内部路网系统，重点处理好地块与外部交通系统的边界联系以及内部交通系统的通达性。

### 公交主导、慢行优先

构建地面、地下、轨道立体环路公交系统，实现区内外轨道交通站点的无缝链接，打造宜人的人行环境。远期将有70%的人流量通过轨道和公交系统解决。结合滨水走廊、居住社区、商业设施、商务办公及轨道站点，形成一体化的慢行交通系统。

### 地下空间开发与交通紧密结合

地下空间紧密结合地下交通组织进行安排，主要分为两个层次：负一层地下空间主要为地上商业综合体、商业街、地下办公中庭空间以及商务、公寓地块地下停车场。负二层地下空间主要为地下交通环路、公共广场空间、集中停车场、商务、公寓地块停车场。

## 形象日益完善的空间形态

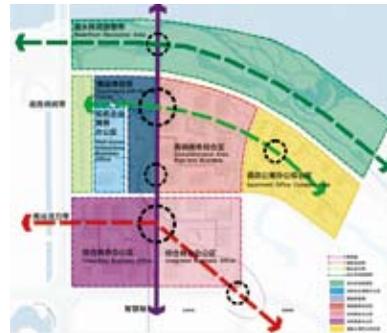
片区的空间形态不是在短时间内就实现的，它是随着建设在不断地改变。为此项目将不同时间段的地块空间形态的完整性作为方案重要的考量因素之一。近期地标安排在枢纽周边；中期安排在桥头和道路尽端，展示企业形象；远期安排在东平河道岸边-河道交汇处，众多视线交汇-塑造场地地标。

## 小结

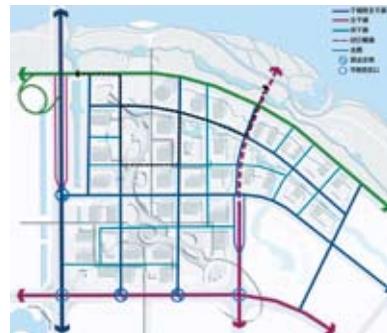
本项目采取项目策划、城市规划和交通规划三个团队紧密结合的运作模式，三者之间的联合，确保矛盾与冲突在方案形成过程中得到化解。确保提交的方案既定位准确、市场可行，同时又充分发挥土地的价值，塑造优美的城市形象。这对于明确近期开发的建设项目来说是一种比较好的组织模式。



地块成熟度分析图



功能结构图



道路交通组织图



慢行交通组织图



总平面图

<p><b>智慧轴</b></p> <p><b>定位：CBD的综合性智慧共享平台</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 企业或团体展示平台——展示企业最新成果</li> <li>2 旅游信息发布平台——旅游信息中心</li> <li>3 交流沟通的平台——提供多种立体的人性化的与人、与科技交流的空间</li> <li>4 立体商业购物休闲平台</li> <li>5 休闲游赏平台：具有遮阳雨棚的二层观光浏览路径</li> <li>6 佛山文化展示平台——由叠柱排架的二层平台透层设柱</li> <li>7 生态建筑体验馆平台</li> </ol> <p><b>功能：</b>展示、商业、文化娱乐</p>	<p><b>滨水休闲游憩带</b></p> <p><b>定位：商务休闲游憩区</b></p> <p><b>功能：</b>会展商务广场、湿地田园、餐饮部落、游船码头区、运动休闲区</p>
<p><b>知名企业综合板块（二期）</b></p> <p><b>定位：佛山战略性产业企业总部集中区</b></p> <p><b>功能：</b>商务办公、商业、产品展示、酒店综合体（兼容公寓）</p>	<p><b>高档商务办公综合板块（三期）</b></p> <p><b>定位：远期高档商务办公集中区</b></p> <p><b>功能：</b>综合商务办公、商业、文化娱乐</p> <p><b>价值提升点：</b>周边智慧轴、北侧滨水游憩休闲带、商务休闲带及周边完善的公共配套设施</p>
<p><b>公共商务综合板块（首期）</b></p> <p><b>定位：佛山知名企业总部集中区</b></p> <p><b>功能：</b>商务办公、商业、信息发布中心</p> <p><b>价值提升点：</b>西侧世纪莲体育馆、西南侧佛山公园</p>	<p><b>公寓酒店办公综合板块（二期）</b></p> <p><b>定位：公寓、酒店、政府办公集中区</b></p> <p><b>功能：</b>酒店综合体、商务办公、酒店式公寓、SOHO公寓、商业</p> <p><b>价值提升点：</b>北侧滨水游憩带、商务休闲带</p>
<p><b>分期开发指引图</b></p>	<p><b>枢纽商业商务综合板块（首期）</b></p> <p><b>定位：佛山知名企业总部集中区</b></p> <p><b>功能：</b>shopping mall、商务办公、</p> <p><b>价值提升点：</b>交通枢纽</p>

# 基于行动规划、面向实施推进的规划整合

## ——石家庄市正定新区起步区城市设计方案整合

项目规模：起步区27km<sup>2</sup>,核心区5.4km<sup>2</sup>  
启动时间：2010年11月  
委托单位：石家庄市城乡规划局  
参与人员：叶树南 梁有贇 陈亮 秦雨 王卓娃 吴继芳 李明聪 和焯



核心区鸟瞰图

石家庄市北跨的战略雄心，促成了京津冀都市区省会市行政中心迁移的壮举。在这样一个波澜壮阔的大舞台上，我可以行动规划为基础、以全新的理念吸纳统筹既有规划、统一进行建设项目布局协调、以特殊的规划方式完成了本次面向设施的规划整合，为正定新区的建设推进打下了良好的基础框架。

### 项目背景

石家庄市自2009年1月起，应对新时期的机遇，编制了《滨河新区概念规划》、《滨河新区总体规划》等一系列概念性、战略性规划，明确了城市北跨发展的雄心。同时，展开了城市设计的宏观研究和起步区城市设计方案国际征集，拉开了新区城市发展的空间框架。

随着新区建设进程的推进，控制性详细规划及各项专项规划有序开展，重大项目的建设需求日益迫切，出现了规划与建设的多重互动。

在这种规划追着建设跑的特殊背景之下，为了指导城市建设的进一步推进，市规划局委托我司进行城市设计编制工作。

### 建设要求

与规划编制同步展开的，是重点项目的选址。

起步区内近期开工建设的重大项目包括：市民服务中心、省园博园、会展中心、省体育中心、新区医院、新区中学、总部经济园区、新区规划展馆、职教园区等项目，通过强大的产业联动效应，吸引大量的信息流、技术流、人才流和客源流，使之成为起步区开发的引擎，带动起步区经济的发展。

同时，近期启动的基础设施项目包括：新城大道、西上泽大街、太行大街、滨水路、东门路、临济路等道路；污水处理厂一期、地下水厂、公交首末站等市政场站。

规划还将尽快建设包括市大剧院、美术馆、图书馆、青少年活动中心、新区市民广场、市档案馆、老年活动中心、文艺院团团区等公共设施项目。

本次城市设计统筹安排重点建设项目，并在重点区域以图则形式对重点项目的实施建设提出城市设计要点。

### 行动规划 STEP 1：目标——战略设计 技术路线

正定新区自2009年1月至今，持续、动态、有序地组织着一系列的规划编制工作。

本次规划以上一轮的城市设计以及控制性详细规划为整合基础，汲取两家城市设计中的绿色通廊、轴线强化及公共交通强化理念，弥补其中的功能研究、配套设施及实施操作层面的薄弱处，同时吸纳、整合控规的土地利用等刚性控制要素体系，最终形成本次规划的技术路线：

贯彻、承接总体规划、控制性详细规划等法定规划，严格落实功能定位、土地利用规划、刚性控制指标等要素；吸纳、整合石家庄总体城市设计等非法定规划，深化设计建筑布局、空间形态、慢行系统、开放空间等内容；同时，拓展完善，补充特色风貌、人文魅力、公共艺术的设计内容，进行活动策划。

最终，形成两个层面的城市设计成果。

在总体城市设计层面完成全面整合，形成总体设计引导图则；在核心区城市设计中进一步深化设计，形成详细设计控制图则。



起步区规划总平面图

## 功能定位

规划考虑完善石家庄作为省会城市的功能拓展和提升，以综合商务中心为核心、大型会展、高等级体育中心等城市功能为带动点；同时，建立新区发展的功能逻辑，以综合商务、文化会展等为先期主导功能，逐步带动完善体育、金融办公、居住、公共配套、高校等综合功能。

最终形成阶段性的战略目标与定位，以动态更新的理念满足城市不同发展阶段的需求，

- 市级行政、文化中心；
- 现代服务业基地；
- 科教创新集聚区；
- 生态宜居新城。

# 生态、智慧、低碳

## 行动规划 STEP 2：空间——布局推演

本次规划的设计重点在于古、今时空文化的交融，以及新、老城区布局的呼应，将中国传统的风水理论融汇于规划设计布局之中，形成独特的城市设计构思和理念，充分展现石家庄与众不同的城市魅力。

## 设计构思

### (1) 利用自然资源

滹沱河和周汉河作为起步区最重要的自然资源，规划延续滹沱河、周汉河的水脉要素，一体打造沿滹沱河缤纷岸线和沿周汉河滨水活力区。充分利用滹沱河大气磅礴的特点，沿滹沱河生态界面展开城市功能布局，设置创展区、商业区、休闲体育区、金融商务区、居住社区等，打造多样复合的滨水岸线；利用周汉河宜人的尺度，强化滨水公共空间的设计，提供活力场所，同时沿周汉河引入旅游服务、文化娱乐、休闲活动等功能，营造滨水活力区。

### (2) 传承古城格局

正定这座历史文化名城为起步区提供了深厚的文化底蕴。正定古城历史上南北交融、商贾云集、文化兴盛，其空间布局不同于一般的传统古城，形制完整而布局巧妙，传统格局之下采用了灵活的布局，城墙、街坊、建筑各要素有机组合，构图严谨。起步区借鉴正定古城的建城形制，巧妙安排新城的主要道路、景观轴线和标志性建筑，注重规整统一风格的基础上灵活布局空间，在形式上与古城形制达到完美的融合。

### (3) 呼应主城结构

建立便利的交通联系，通过地铁1号线、2号线、4号线的建设，起步区与主城、正定古城、东部新城联为一体，对外便捷联系，内部形成地铁环线。同时通过太行大街、新城大道、西上泽大街、滨水路、临济路、东关路、正无路等道路的拉通，四个片区形成一体化的道路交通格局。在此基础上，通过打开西上泽大街与新城大道之间的界面，适当控制建筑的高度，营造开敞的空间，是古城新城之间产生对话，呼应老城的结构。

## 行动规划 STEP 3：路径——策略设计

## 设计理念

### 融古通今，传承文脉

起步区的布局吸取古人对风水的考量，梳理城市历史文脉和空间格局特色，通过生态优化、交通组织、空间营造、文化意韵等手段加强新区与古城、山、水之间的对话关系，使传统文化在城市化中延续，营造多元功能复合互动的都市生活。

### 点轴牵引，空间整合

沿主要的道路和景观廊道形成城市不同的功能发展轴，多条功能轴线的交织，塑造若干个主导功能节点，创造层次丰富、特色鲜明的城市公共活动中心。

### 网络聚合，城景交融

对现状生态资源进行整合和优化，在水、绿交融的生态基底上，通过构建不同层次和规模的生态绿核、生态廊道，形成完善的点-线-面生态景观网络。以空间形式多元、建筑密度多样的功能组团紧凑布局形成活力的城市空间，城景交融、相得益彰。



核心区鸟瞰图

## 行动规划 STEP 4：行动——实施设计

## 核心区控制引导

以四图合一方式，从“地块划分及用地开发指引、建筑布局及高度指引、道路系统及地下空间指引、总平面布局及空间形态指引”等四个主要方面进行具体街坊的详细设计控制，

对街坊的土地使用及开发强度，建筑退线及建筑布局，建筑高度、建筑形态及天际线设计，地下空间开发及道路系统的建设进行严格管控，有效引导城市建设行为。



夜景鸟瞰图

# 基于行动规划理念指引下的山地地区规划

## ——福建省南平市马站—大家厂地区控制性详细规划

项目规模：552公顷

启动时间：2008年5月

委托单位：南平市城乡规划局

参与人员：淮文斌、高峰、朴龙虎、谢嘉诚

本项目位于典型的闽北山地地区，地形异常复杂，城市规划需要考虑多种要素，规划工作具有复杂性和综合性的特点，在具体的城市建设过程中，还面临很大的不确定性及实施时序相关性的特点。本项目以行动规划的理念为指导，在充分考虑山地地区建设行为及过程的基础上，梳理总结出一套逻辑严密、相互关联的“山地地区规划策略链”来综合解决山地地区规划面临的各种问题，并使规划方案具有可生长的特点。

### 项目背景

本项目位于南平中心城区的北部，与中心城区隔建溪相望，是从浙江、武夷山地区进入南平中心城区的必经之地，是南平市中心城区的北部门户。南平中心城区建设极度饱和，马站—大家厂片区是中心城区北拓的桥头堡，是城市近期建设的重点地区。

### 规划定位

本地区将以商业、办公、居住及相关配套服务功能为主，发展成为南平北部地区的综合服务中心；依托高速公路连接线，成为南平中心城区北部对外联系的主要出入口地区；与黄墩、湖尾、长坑统一考虑，塑造结构清晰、有序且富有山水特色的北部门户形象。

### 设计策略

本地区地处闽北典型山地区域，地形复杂，高差变化大，以山体及河谷陡坡为主。为综合解决本片区建设所面临的功能组成、空间布局、经济可行、场地改造及城市特色等一系列问题，规划从五个方面入手，重点解决山地城市规划所面临的这五大核心问题，从而切实可行的指导本片区未来的城市建设。

**策略一：**评价土地价值，明确发展分区。在综合考虑影响土地价值的各种影响因子相互叠加的基础上，对本片区的土地价值进行综合评价，并明确不同地区未来的发展方向，将本片区的土地划分成重点发展区、一般发展区、重点改造区、提升完善区和禁止建设区。土地价值评价是对现状的用地状况进行一次细致而综合的分析，从而指导后续的空间布局。

**策略二：**场地平整分区，土方就近平衡。不同价值的土地具有不同的开发时序和开发模式，需要不同的场地平整方式。在综合考虑场地、建设状况及土地价值的基础上，将本片区的场地平整分成重点平整区、一般平整区和较少平整区三类，根据不同地区特点进行相应场地平整，并能达到土方就近平衡。场地平整是山地城市建设的基础，也是花费较大的一块，为保证本次规划的经济性，需对场地平整进行细致而合理的计算和分析。

**策略三：**研究山地特色，确定路网模式。根据场地特点，对交通组织进行深入研究，确定适宜的总体交通组织方式，并对桥头、滨江东路等重要的交通节点进行细化研究。本片区的交通组织模式可以概括为：外围快速道路实现便捷的对外交通、南北生活性次干道联系滨江生活带、外挂式次干道联系临山内部生活区、一级、二级支路联系居住小区和构建完善的步行系统。

**策略四：**依据场地特点，进行功能布局。本地区场地可以分成湾、垄、低台和高台四类来考虑，每类场地都有其独特的交通、通风、采光、景观、城市防灾、场地平整及建设时序方面的特征，规划布局要充分考虑这些自然特征，使每一类场地都能有其适合的功能。

**策略五：**控制景观结构，构筑城市形态。通过风貌分区、视线通廊打造及节点空间塑造等方式，打造滨江山地空间特色，塑造结构清晰、重点突出的南平北部门户形象，从而营造活力而舒适的山地城市生活空间。



整体鸟瞰图

## 规划结构

马站—大家厂片区以滨江东路为主要轴线，形成“一带双心双片”空间结构。

“一带”——滨江发展带。滨江发展带是整个片区的核心地带，也是本片区最主要的空间发展轴和形象展示轴。“双心”——南部商业中心和北部商业中心。南部商业中心位于马站滨江核心区，是对现有工业区整体改造的基础上形成的，这里聚集了本片区主要的办公、商业及各种公共服务功能，为南平中心城区北部的综合服务中心及标志性地段。北部商业中心位于大家厂片区的滨江核心区，为大家厂片区提供综合服务，是进入南平中心城区的北部门户。“双片”——南部马站居住片和北部大家厂居住片。两个居住片分别位于规划区的南北，为两个相对独立的居住片区。北部的大家厂居住片现状建设程度低，需要进行统一的场地平整，实现整体开发。南部的马站居住片现状建设程度高，需要通过逐步地城市更新和综合整治来提升其居住环境。

## 项目感想

由于山地城市的地形的复杂性，决定了其城市规划是一项系统而又复杂的系统工程。在本次规划工作中，项目团队始终坚持行动规划的理念，从而使我们的规划成果可以真正的指导本片区的城市建设工作。

### 1.山地建设过程的分析

山地地区受自然地形的影响在建设方式、空间拓展过程等方面有其特有的规律，要使规划具有可行性，首先就需要研究这些规律，并使我们的空间布局方案与其相符合。



现状高程分析图



规划结构图

### 2.相互衔接的规划策略

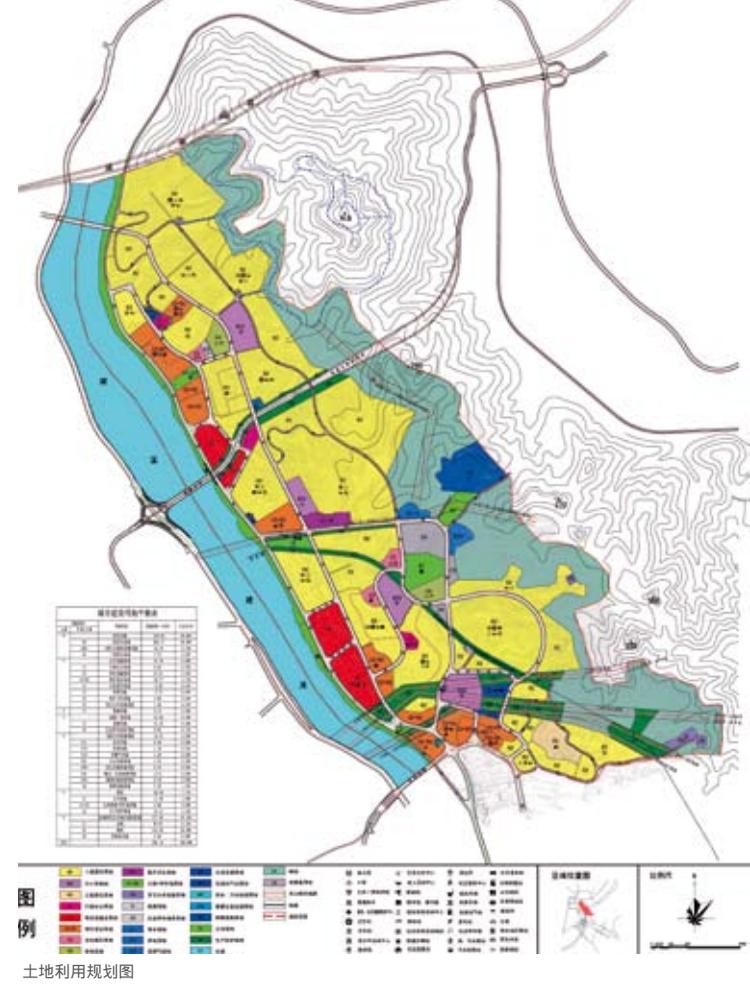
由于山地规划涉及多种因素，包括场地平整、交通组织、功能布局、景观构建、配套设施、建设时序、工程改造等多个方案，而这些因素又交错在一起，相互影响，使规划工作的复杂性有了很大的升级。我们从山地城市建设的过程中寻找出其规划面临的五大核心问题，并对这些问题进行排序，构建起一套思路严密而又相互联系的规划策略，即用地评价——场地平整——道路规划——功能布局——景观设计。

### 3.可以生长的空间方案

马站—大家厂地区场地复杂，在其未来的空间拓展及城市发展过程中，面临很大的不确定性，而城市政府又想通过规划尽量挖潜城市建设用地，这就要求我们的规划方案要从空间拓展和城市生长的角度对规划区未来的城市建设进行深入的思考，构建一种可以生长的空间方案，力求成熟一片，建设一片，达到逐步生长。

### 4.规划方案的细致推敲

山地规划是一项异常复杂和艰辛的工作，规划方案需要经过多轮的比较与推敲，细致的计算道路的设计标高及场地竖向，减少城市基础设施不必要的投资浪费和对现状自然场地的重大改造。



土地利用规划图



布局总平面图

# 青岛开发区凤凰岛东环岛山海生态旅游度假区概念性规划

项目规模：9.8平方公里  
启动时间：2011年1月  
招标单位：青岛市规划局黄岛分局  
合作单位：深圳市北林苑景观及建筑规划设计院有限公司  
参与人员：范嵘 陈少青 沈凯

凤凰岛东环岛规划项目是在国家发展“蓝色经济”的大背景下，在发展“山东半岛蓝色经济圈”的国家战略指引下，青岛市政府推出的一项重点工程。规划运用“行动规划”的理念，探讨青岛如何改变“青黄不接”历史宿命，走上“青黄共融”的道路，并最终达到“青黄同辉”远大目标的分布实施计划，前瞻性地提出了凤凰岛未来的发展定位及东环岛应当承担的历史使命，科学合理策划并布局东环岛项目，并为未来发展留有充分的发展弹性。



甘水湾滨海度假小镇



总体鸟瞰图

## 项目背景

随着海底隧道的建设开通，标志着青岛从“青黄不接”到“青黄同辉”时代的正式到来。东环岛作为引领青岛旅游品牌向国际化迈进的首要引擎项目，需要站在中国北部沿海旅游圈的高度，以全新的视野、创新的思想，重新明确其定位与土地价值，发挥其重要的示范和品牌形象效应。

## 科学谋划，确定项目定位与功能

### 发展主题

本次概念规划提出了“链接青岛、引航国际”的发展主题，致力将东环岛打造成为国际生态维护和开发建设的典范、青岛山海健康生活体验区、青岛国际新形象的城市地标、凤凰岛国际交流平台的引擎项目。

### 主导功能

- 青岛市民家门口的绿色花园
- 国际企业的高能级绿色MICE补养基地
- 北中国海岸线上的绿色旅游服务体验平台

## 合理策划与布局，明确三大板块引擎项目

### 一.规划结构

结合混合功能、低碳生态的开发策略，提出总体结构为“三大板块，核心引导；绿脉贯穿，山海交融”。

**三大板块：**从胶州湾至黄海，依次划分为海湾板块、山体板块、以及滨海板块。

**核心引导：**规划通过每个板块的核心项目聚集要素，引导板块开发。

**绿脉贯穿，山海交融：**通过纵深道路的设置，串联三大板块，沟通山海景观。沿路重点规划景观以及公共活动功能，形成景观活力带，促使空间渗透。

### 二.项目策划

#### 1、海湾服务板块

**主题一 旅游集散中心：**位于滨海大道收费站和通往人工岛的交通干道交汇点。控制私家车流量，提供区外高速、轻轨，区内旅游大巴、电瓶车、自行车等绿色旅游交通换乘模式，提供多种旅游一站式服务。

**主题二 旅游服务小镇：**包含旅游服务、民俗文化体验、休闲养生等功能，通过对安置小区立面改造，利用底商将两侧用地有机联通，打造滨海大道沿线整体形象。结合水系、视线通廊布置楔

## 2、山体生态版块

主题一 凤凰山公园：规划设计以生态保护与生态修复为主，以户外休闲运动为辅的城市郊野公园。通过四季植物景观营造富有变化的自然景致，体现春、夏、秋、冬各不同的植物季相景观；打造自行车环道作为郊野公园的主要游径，串联各景观节点，形成富有趣味性的游览之旅。

主题二 摩尔庄园：主打儿童游览乐园，打造童话世界主题游乐场。

主题三 康疗养生公园：规划为市民提供休闲活动、康体健身场地以及科普认知等功能的市政公园。

## 3、滨海活力板块

主题一 滨海公园：以山海元素为基础，打造一个集观光、娱乐和生态展示为主的带状公园，提供趣味鲍鱼池、马术场、网球场、滨海木栈道等滨海公共活动空间。

主题二 甘水湾滨海度假小镇：作为对景青岛的首要区位，打造海上门户，构建标志性观光灯塔及观景平台；引入艺术创作、滨海度假、海上运动等旅游观光体验项目。构筑青岛首屈一指的滨海艺术会所和企业会所，作为总部办公、小型展览、专业论坛、主题沙龙等活动的首选场所。

主题三 绿岛嘴国际交流论坛：作为进出人工岛的咽喉，通过公共交通，游艇码头、跨海缆车提供多种进岛方式，控制进岛车流；营造展览销售与交流的平台，定期举办蓝色经济论坛、国际帆船帆板游艇大会、国际造船交流节等活动，提升东环岛地区的知名度。

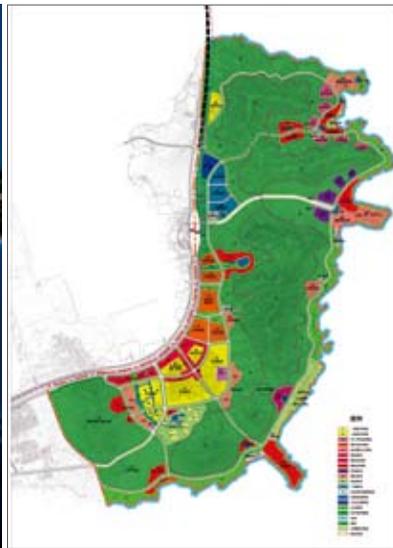
主题四 十里礁岸：保留古渔村与岸线肌理，通过场地设计及活动策划，打造“特色民俗部落”和“十里礁岸”，体验海洋文化，零距离亲近海洋。

主题五 张屯嘴海景酒店：利用地形的跌落和空间的开合，打造360度豪华海景酒店，满足高端度假需求。

主题六 礁石艺术长廊：延续影视演艺中心文化内涵，打造艺术、人文的礁岸景观，与演艺中心及竹岔岛构成一条连贯的艺术主题游线。



夜景鸟瞰图



用地规划图



城市设计总平面图

# 低碳、智慧模式下的前海深港现代服务业合作区能源整体解决方案

项目规模：15平方公里

启动时间：2010年8月

委托单位：深圳市南山热电股份有限公司

参与人员：郭翔、邓军、申小艾、王好峰、王胜利、宋鉴龙、黄伟璇、江玉、李炜基

前海深港现代服务业合作区将建设成为粤港现代服务业创新合作示范区、全国现代服务业的重要基地和具有强大辐射能力的生产性服务业中心，如此高端的定位必然要求与之匹配的国际领先的低碳、智慧能源系统。随着深港合作区地位的日益提高及建设开发的逐步展开，我司借此契机，秉承行动规划理念，在对传统能源供应及利用进行深刻反思的同时，认真分析了能源利用的现状及趋势、深港合作区的能源需求，并借鉴国外先进能源体系的经验，从战略角度提出并制订了低碳、智慧模式下的深港合作区能源整体解决方案；从空间角度布局了合作区分布式能源站、蒸汽吸收式制冷站及电蓄冰供冷站；从策划角度提出为达到这一目标，在规划、政策、制度、技术研发、资金、税收等方面需采取的一系列措施，为深圳市、广东省乃至全国建立低碳/智慧城市、低碳/智慧园区开创了一条可示范、可复制、可推广之路。

## 谋划篇——前海合作区的高端定位、建设“幸福广东”、加快“深圳创造”及保障能源安全均需要与之匹配的先进的能源体系

前海深港现代服务业合作区（以下简称“前海合作区”）功能定位是深港合作先导区、体制机制创新区、现代服务业集聚区、结构调整引领区；重点发展创新金融、现代物流、总部经济、科技及专业服务、通讯及媒体服务、商业服务六大领域，到2020年GDP产值将达到1500亿元。

广东省委第十届八次全会，提出“加快转型升级，建设幸福广东”，实现资源更有效的配置，促进产业更高端、环境更宜居；深圳市政府提出要加快“深圳创造”；另外，在城市大电网崩溃的情况下，如何保障前海合作区的能源安全？

要解决上述问题，前海合作区必然要求与之匹配的国际领先的低碳、智慧能源体系，改变传统能源供应模式存在的高碳、低效问题。实现低碳、节能、可持续、智慧等目标需要对传统的能源规划进行深刻地反思和创新发展，在传统大电网格局的基础上，利用能源技术（ET）与信息技术（IT）深度结合带来的机遇，建立区域的低碳、智慧能源供应及优化管理系统，发展分布式能源、冷热电云四联供、电蓄冰供冷，为深港合作区的发展提供与之相适应的智慧能源支撑体系。

## 规划篇——低碳、智慧模式下的前海合作区能源体系构建

依据能源安全目标、能源需求量预测，通过现场踏勘、类似项目考察，采用纵（中国最近十年能源消费结构纵向对比）、横（世界能源、中国能源、广东能源消费结构横向对比）类比法，并对常规能源/非常规能源供应、传统/低碳智慧模式下能源供应等多个层面进行了详细分析，同时参考国外先进能源体系架构及相关经验，最终导出前海合作区能源整体解决方案如下：

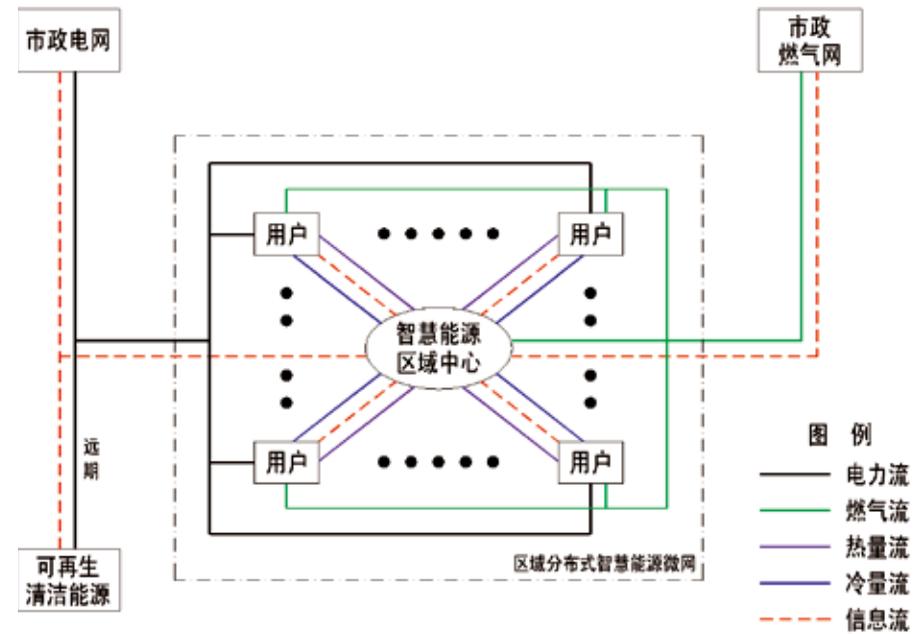
### 1、“2+1”能源供应架构

合作区能源供应架构为市政电网、市政燃气网（即“2”）与区域分布式智慧能源微网（即“1”）相结合的“2+1”能源供应架构。

市政电网以满足区域内的电力供应为基本目标；市政燃气网以满足区域内的天然气供应为基本目标，成为区域内发展清洁能源和分布式能源站的支撑。

在依托市政电网、市政燃气网的基础上，建立一个区域分布式智慧能源微网，网中包含多个合理布局的智慧型分布式能源站，采用冷、热、电、云四联供技术和冰蓄冷储能技术为深港合作区提供区域集中供冷和供热服务。

合作区“2+1”能源供应架构可充分发挥市政电网容量大、可靠性高等优势；依托市政燃气网可持续提高区域的清洁能源比重、降低碳排放量，发展能源利用率高的分布式能源技术。



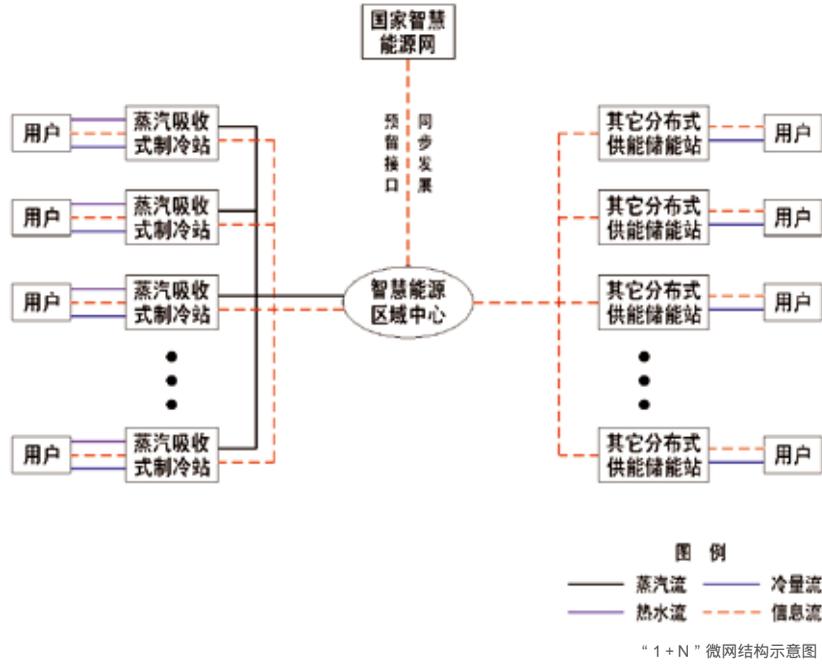
“2+1”能源供应架构示意图

### 2、“1+N”区域分布式智慧能源微网架构

深港合作区区域分布式智慧能源微网采用“1+N”星形架构，由区域分布式能源网和区域能源信息网共同构成。

“1”是指深港合作区的一个智慧能源区域中心：承担冷热电云四联供的生产、供应、调度、管理和运营；并作为区域智慧能源微网运行状态与控制管理信息的汇聚、处理、分发、存储、使用的中心。

“N”是指N个分布式供能储能站：承担局部区域的冷热联供和储能职责；并通过在每个分布式供能储能站部署智能化能源监测和控制设备，与智慧能源区域中心信息系统互联互通，实现对用户侧能源使用的优化管理和区域全局能源供应与需求的合理化管理。



低碳、智慧模式下的前海合作区能源供应方案效益分析

项目	效益
能源利用效率	81.45%
供冷总投资(亿元)	50.7
与分散电制冷相比(亿元)	节约供冷投资5.2
供冷成本(不含折旧)(元/冷吨时)	1.1296
年节省供冷成本(亿元)	3.9
节省设备用房建筑面积(万平方米)	1.82
节约用地(万平方米)	1.4~2.0
节省变电站及相关输变电设施投资(亿元)	4.57

项目	效益
蓄冰所需谷段电力(亿千瓦时)	1.7
与分散电制冷相比,节约用电(万千瓦)	31.2
减少标准煤耗(万吨)	4.37
减少碳耗(万吨)	2.98
减少二氧化碳排放量(万吨)	10.87
减少二氧化硫排放量(吨)	3278
总调峰能力(万千瓦)	102.08
增加调峰能力(万千瓦)	48.1

空间篇——低碳、智慧模式下的前海合作区总体能源供应方案



深港合作区能源供应方案

策划篇——配套政策及行动计划

为保障能源整体解决方案得以顺利实施，需在深港合作区开展节能规划、分布式能源和谷电蓄冰专项规划，并将其纳入到各层次城市规划体系中；酝酿制定专门的关于分布式能源系统的法规、政策及实施细则；制定相关制度、政策，确保深港合作区优先采用区域集中供冷、供热；进行技术研发，提供资金支持及税收优惠等。



# 蕾奥成长

**LAY-OUT Growth**

论文选读 论文摘要  
项目交流 城市观察  
学术沙龙 设计竞赛

# 大型居住区生态低碳城市设计方法

## ——上海宝山区美罗家园大型居住区核心区城市设计

作者：耿大永

摘要：回顾了生态低碳理念的发展过程，并结合上海宝山区美罗家园大型居住区核心区城市设计项目为例，探讨生态低碳理念在城市设计环节的实际应用，-其中包括对季风微气候利用；场地及周边环境的利用；生态型城市布局及分区特色；减少私家车交通出行的需求，提倡公共交通；鼓励步行和骑自行车；追求绿化系统效益最大化；屋顶绿化、立体绿化，尽量提高绿化覆盖率；乔木、灌木、草坪综合设计；生态人性化公共空间；能源利用引导，太阳能，热泵泵技术；建筑生态节能引导。

关键词：生态设计，低碳，城市设计应用

### 1 生态理念的发展

自从1992年联合国环境与发展大会上通过《21世纪议程》之后，越来越重视生态化发展理念的应用和发展（1）。城市空间规划设计的生态理念思想源远流长，自工业革命以来，国外许多城市理学家都曾对城市空间做过一些有益的探索和实践，但真正运用生态学的原理和方法研究城市问题的是从19世纪以后的开始的。

十九世纪六十年代，McHarg提出了城市与区域规划的生态学研究，为生态设计提供了最初的技术路径。1981年北美景观生态学家Foster建立的“斑块—廊道—基底”模式和一些经验性的生态设计原则对于建立生态安全格局起了主要作用。

随着“生态城市”概念的提出，以城市生态系统作为中心议题的第二界欧洲生态学学术论坛讨论会的召开，极大的推动了国内城市生态规划和生态城市建设理论、方法、实践、应用等方面的探索。

国内学者黄光宇提出山地城市的生态空间结构总结为多中心组团型、新旧城区分离型、绿心环形生态型、城乡融合、指掌或枝状、环湖组团、星座型发展、长藤结瓜型等八种模型[1]。杨培峰认为城市空间的生态规划可概括为利、建、现、限四种手法[2]。俞孔坚提出的“反规划”理念，即用生态基础设施来引导和框限城市的空间发展，建立健康的景观安全格局，综合解决城市功能结构和形态问题。

从生态发展的历史上看，生态理念的理论方面已经日趋成熟，各个城市也越来越重视生态城市建设，但在生态城市建设方面的实践却不是很有经验。总体来说还是处于初级阶段，对城市中观、微观层面上缺乏实践。文中结合上海宝山区美罗家园大型居住社区生态设计为例，对城市的生态设计规划分析方法上作了一些探讨。

### 2 案例研究——上海宝山区美罗家园大型居住社区核心区城市设计规划实践

#### 2.1 项目背景

上海市正在紧锣密鼓的进行第二批大型居住社区规划建设筹措工作，针对宝山区选址于罗西的美罗家园，规划工作以控制性详细规划，城市设计，各专项规划及路名规划相互结合，“四项并进”的方式开展。结合大型居住社区的控详工作，核心区城市设计针对重要的公共区域进行设计引导，对于形成城市特色风貌，塑造良好空间及景观，提高综合公共环境及居住环境品质，结合生态理念，实现可持续发展理念具有积极作用。

#### 2.2 设计范围

美罗家园大型居住社区，位于上海市宝山区西侧。核心区设计范围，核心区作为大型社区紧邻美兰湖地铁站，商业办公及公共设施集中的中心区域，面积约0.85平方公里；核心区东至沪太路，南至美兰湖路，西至路翔路，北至年喜路。



#### 2.3 设计理念

2.3.1 集约土地，生态有机的功能布局（基于TOD模式）。

以轨道7号线美兰湖站为基点，第一圈层分布核心商办功能，第二圈层为商住混合功能，第三圈层以及往西主要为居住功能。集约高效的使用土地，使土地利用率达到最大化，避免浪费土地。

2.3.2 西美兰湖公园——公园化城市

“公园化城市”作为城市生态型公共空间及景观设计的重要概念，将核心区南部公园提升扩大，形成西美兰湖公园，和东侧美兰湖连成一片，形成服务于更大范围城市区域的生态景观走廊。

西美兰湖公园中设置文体中心，体育公园和公共休闲娱乐等设施，连成一片的大美兰湖公园可以服务整个上海市，作为周边市民休闲，城市周末近距离游览消费的场所。西美兰湖公园同时作为核心区的城市绿肺和公共景观组织核心，提升城市空间环境质量。

2.3.3 人性化公共空间

从公共空间组织上强调空间的整体性和人性化，提倡人性化的生态商办社区；形成形式紧凑，服务功能完备，综合高效率的公共区域。

营造具有认同感和归属感的商务社区和居住社区：在公共空间的组织上突出宜人尺度，增加交流交往的舒适感，形成商务社区及居住社区的认同归属感。

设置结合美兰湖站的广场；沿拾琼湾路管制机动车交通，设置适合行人的商业街；在街坊内部界定公共通道，设置绿化广场，提升街坊内外两个界面的质量。

2.3.4 低碳设计理念

理念核心是实现节能减排,主要体现在城市空间布局、交通组织、能源利用及建筑设计4个方面。城市空间布局提倡小街坊，紧凑的空间形态,混合布局的功能业态,多样性的公共空间；交通组织方面鼓励步行交通及自行车交通，促进公共交通，减少私家车交通；能源利用方面提倡利用新能源、可再生能源，并尽可能利用近距离输送，提升能源的利用效率。建筑设计方面提倡考虑控制建筑材料、建筑物的遮阳及外保温、屋顶绿化、建筑自然通风等。

#### 2.4 生态城市设计

2.4.1 综合利用环境气候条件，进行场地选址及生态型功能布局。

2.4.1.1 季风与区域微气候利用

上海属于亚热带季风气候，因为地处北回归线附近，形成亚热带季风气候，又由于地处沿海一带，夏季受海风影响，吹东南风，冬季受来自西伯利亚的寒风影响，吹西北风，这二者轮流控制，季节性的交替，已是形成了季风。

充分利用规划手段将夏季东南风引进基地内部，形成自然通风，从而降低基地内部的气温，减少多空调的使用；将冬季西北向密封起来减少西北冷空气吃进基地内部，减少热量的流失，减少取暖所需的能源消耗，从而使得基地更加适应上海的生态气候环境，降低碳的排放。

2.4.1.2 场地及周边环境的利用

基地南侧为大型美兰湖公园，设计了直通东南向的城市廊道，并利用基地内河道绿地景观，将夏季湿润的东南季风和公园的新鲜空气引进基地内部，使城市自然通风，形成依托于美兰湖公园舒适的城市微气候环境。

### 2.4.1.3 生态型城市布局及分区特色

核心区主要分为核心商务区，商住混合区，居住区，西美兰湖滨水休闲区以及公共设施区。核心商务区功能主要为商务办公，商业服务，娱乐，风情商业及酒店；空间序列节奏上，开放空间灵活多样，节奏紧凑；建筑形态上，具有地标性建筑，建筑形态较为规整，控制沿街道达线；公共空间上，具有中心景观的开放式广场，以及建筑裙房围和的半开放式公共活动空间。（核心商务区中的风情商业区作为美兰湖和北欧新镇的风貌过渡，以小尺度的风情商业为特色）

商住混合区功能主要为商业办公，居住，服务式公寓等，商办居住比2:8；空间序列节奏上，开放空间较多，设置内部步行轴线；建筑形态上，沿内部轴线分布的建筑，控制其沿景观轴线及街道的边界；公共空间上，以围合的半开放式公共活动空间为主。

居住区功能主要为居住及部分服务设施；空间序列节奏的特征有内部步行绿化轴线，组团空间收放及临水开放空间；建筑形态上以小体量、多层混合高层为主；公共空间上，以序列有致的组团空间和形态灵活的滨水空间为特色。滨水休闲区功能主要为休闲娱乐，水岸休闲绿地，公共服务性设施，文体中心，体育场馆，酒店等；空间序列节奏上以大面积临水开放空间为特色；建等筑形态上为总体体量低矮的建筑，形态自由；公共空间上，以形态灵活的开放临水空间为主。

公共设施区功能主要为学校，幼儿园和社区服务；空间序列节奏上有较大开放空间供公共功能使用；建等筑形态上较自由，总体体量低矮；公共空间上，形态灵活的开放空间和临水空间为主。

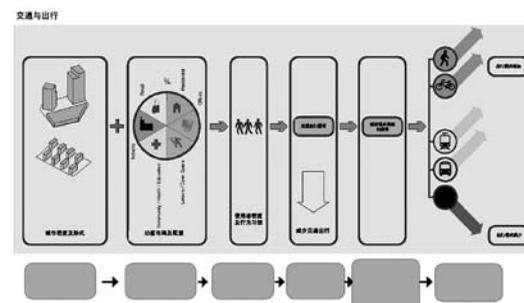


### 2.4.2 绿色交通与生态出行

区域的规划设计极大地影响着人们交通出行的需要。出行的需求取决于区域内的功能配置和它们的空间位置。而交通方式的选择是受区域规划设计的功能配置，布局，交通便利条件，出行距离及可持续发展的理念影响。根据人们交通出行的需求，在本次规划项目中提出两大原则——减少私家车交通出行的需求，提倡公共交通；鼓励步行和骑自行车。

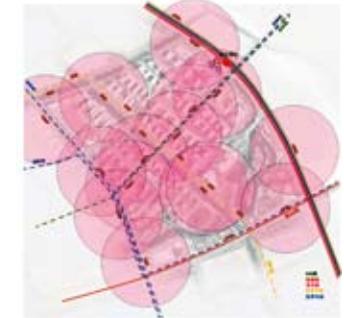
#### 2.4.2.1 减少私家车交通出行的需求，提倡公共交通。

为了争取私家车交通出行方式的量，公共交通，必须创造便捷的，舒适的公共交通体系。在规划设计中公共交通体系遵循



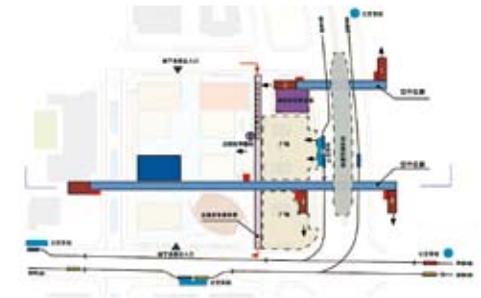
以下设计原则：

- 绿色交通指标体系
- 绿色出行所占比例 90%
- 公交主干线发车时间间隔 15分钟
- 公交专用道或优先道的比例 20%
- 自行车、行人友好的地块尺度 200~600米
- 步行道与自行车道连通度 100%
- 步行道与自行车道的林荫率 80%
- 到达最近公共交通站点的步行距离 5分钟，400米
- 到达最近快速交通站点的步行距离 10分钟，800米
- 到达最近可购买日常用品商店的步行距离 10分钟，800米
- 到达最近就业点的步行距离 20分钟，1600米



#### 2.4.2.2 鼓励步行和骑自行车

创造具有很强吸引力的公共空间，舒适、便捷的步行空间系统，鼓励步行和骑自行车的绿色出行方式，规划采取了以下设计原则：1.街道空间和公共空间设计在满足正常交通运输需要的前提下，突出步行与自行车。2.步行通达性强，通过街坊公共通道在商业核心区一期所有街坊地块。3.自行车系统完善，区域内不仅设置自行车道同时设置自行车租赁系统。4.公交系统与步行系统无缝接驳。5.控制机动车区内停泊数量，以达到控制进入区域内机动车交通量。6.增加混合功能停车的社会规范，提高停车车位的利用率。



#### 2.4.3 追求绿化系统效益最大化

##### 2.4.3.1 西美兰湖公园——公园化城市

扩大核心区南侧绿地及水域面积，形成完整的西美兰湖公园

西美兰湖公园向东联系美兰湖，向西联系美罗家园中央绿带，形成完整的城市公园绿带走廊。

西美兰湖公园包括文化活动中心，体育馆，娱乐设施（西美兰湖东侧为休闲公园，西侧为体育公园）等公共设施。

其旅游休闲娱乐，健身娱乐及公共服务功能辐射宝山区中北部地区。

作为城市生态型公共空间及景观设计的重要概念，将核心区南部公园提升扩大，形成西美兰湖公园，和东侧美兰湖连成一片，形成服务于更大范围城市区域的生态景观走廊。

西美兰湖公园同时作为核心区的城市绿肺和公共景观组织核心，提升城市空间环境质量。



### 2.4.3.2 屋顶绿化、立体绿化，尽量提高绿化覆盖

目前，城市绿地系统比较广泛应用的规划绿地率单一的指标。对于直接影响城市生态环境的因素是绿化覆盖率，绿化覆盖率高城市生态环境质量好，绿化覆盖率低则城市生态环境质量比较低。然而绿化覆盖率不仅仅包括绿地系统，还应包括屋顶绿化和立体绿化。

屋顶绿化，可以改善城市阳光产生的辐射热，并加强城市景观与建筑相互融洽，改善城市环境，保护生态平衡，对屋面的隔热，保温，减噪等起到显著的作用。

立体绿化，拓展绿色空间，提高城市绿化面积，促进城市生态环境改善，构建生态建筑，促进节能减排，立体绿化还可减少粉尘，降低噪音；蓄贮雨水，暴雨滞留，缓解洪水；增加空间绿化景观，美化环境。

### 2.4.3.3 乔木、灌木、草坪综合设计

通过对公园绿地、屋顶绿化和立体绿化的乔木、灌木和草坪的综合设计，实现生物的多样性，生态的合理性，改善城市环境，增加城市的公共空间效果起到很大的作用。

### 2.4.4 生态人性化公共空间

沿街界面有序的空间收放为引导行人的同时带来更好的空间视觉感受。

建筑物按照统一的标准沿建筑强制边界达线将有助于形成优美、和谐的城市沿街界面即“街墙”，而参差不齐的建筑物后退红线方式是对城市景观的破坏。通过形成多种达线模式来创造不同的空间围和感和体验。

有节奏的天际线波动带来更好的空间感受。标志性建筑一般位于地块的入口及轴线的起点和主要中心广场的周围。旨在增强城市空间节点的吸引力，加强开发空间的序列感和节奏感。

### 2.4.4.1 人性化的城市公共边界

对外边界——

核心区东临高架轨道线，必须保证80%的贴线率，限定清晰的对外界面的同时，有利于隔绝噪声的污染。

南侧滨河公园界面开放，建筑放置相对自由，利于西美兰湖公园景观向区域内部渗透。

结合主要轴线，在核心区东西向，南北向入口处，应该布置标志性建筑，加强对入口空间的提示。

轴线边界——

拾琼湾路商业轴线：

保持80%的贴线率，以完整的商业界面，底层柱廊等方式界定清晰有序的空间，形成商业活力。

轴线设置水景和绿化，进行交通控制，适宜步行交通。轴线中部和南部设置两个广场，丰富了轴线步行空间。

美丹路林荫路轴线：

保持60%以上的贴线率。

在轴线东端点布置标志性建筑，加强对入口空间的提示。西侧以两个住宅塔楼进行标识。

路店路滨河景观轴线：

景观和建筑相互渗透，轴线两侧以住宅和学校为主。

南侧端点以酒店和住宅塔楼予以标识。

### 2.4.4.2 视线通廊

视线联系主要由标志性建筑物，公园标志性景观构筑物的呼应关系，轴线和公共通道形成的视觉通廊构成。重要特色为形成了门户广场-标志性建筑物-拾琼湾路视觉通廊-西美兰湖景观标志物-美兰湖的视觉联系。

### 2.4.4.3 天际线



- 1.整体建筑高度必须控制在100m以下。
- 2.有节奏的天际线波动带来更好的空间感受。
- 3.应该在门户节点布置标志性建筑。
- 4.应在中心区域较集中地布置高层建筑。

### 2.4.5 雨水收集与人工湿地一体化引导

雨水收集利用是城市水资源可持续利用的重要措施之一。在本项目中，通过对屋面及地面的雨水进行收集和一定的处理，可用于土地入渗补充地下水，还可用于景观环境、绿化、洗车场用水、道路冲洗、冷却水补充、公厕及一些其它生活用水用途。

### 2.4.6 能源利用引导

#### 2.4.6.1 太阳能(太阳能光伏电池板)

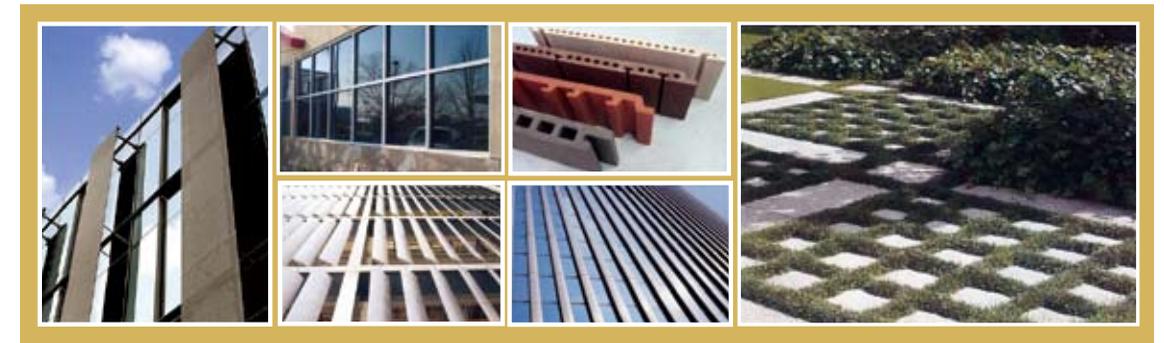
光伏发电是一种将太阳光辐射能直接转换为电能的新型发电技术。太阳光辐射能经过光伏电池转换为电能，再经能量储存后，向人们提供一种完全零排放的清洁能源。光伏发电为“微能耗”提供了可再生资源，从而实现了夏季制冷的“零能耗”和“零排放”。通过太阳能光伏电池板，将光能转化为电能。

通过太阳能转换成热能进行热回收，利用热回收的能量加热热水，充分利用清洁能源，减少了对其它能源的消耗。

#### 2.4.6.2 热泵技术

热泵技术是利用地球自然界所储藏的太阳能资源作为冷、热源，通过媒介进行热量转换的技术，包括水源热泵，土壤源热泵等。

水源热泵可分为地源热泵和水环热泵。地源热泵包括地下水热泵、地表水（江、河、湖、海）热泵、土壤源热泵。本区域内可利用基地西侧河流的河流水源，作为水源热泵的天然水源。实现向地区内供应冷热源的目的。



### 2.4.7 建筑生态节能引导

生态建筑是一种可持续发展的理念，是把生态的理念融入到建筑设计里的综合设计。要认真考虑建筑物的位置：它包括建筑物的朝向、定位、布局，对地形地势的利用，场地气候条件的影响，对植被的考虑等。与此同时，也要注意建筑本身自然采光，通风对流，能源的利用等。

在经济发达国家,建筑能耗约占总能耗的40%，在我国，这一比例为25%左右，居各种能耗首位，其中50%以上消耗在冬季采暖和夏季制冷空调上。随着世界范围内能源供应紧张状况日益加剧，建筑能耗将成为制约各国经济的主要因素。有调查显示增加5%的建筑成本投资可以减少40%的建筑使用二氧化碳排放。

# 地铁车站站域的综合开发设计研究

作者：李勤

**摘要：**目前，我国正处在城市轨道交通发展的高峰时期，随着地铁网络的不断复杂化、集聚化,实行综合开发模式的地铁站将是未来地铁站开发的主要趋势。本文分析了地铁车站综合开发的类型和模式，通过对日本和香港等地铁站综合开发成功的案例进行分析，总结经验，指出了国内地铁站综合开发存在的问题，以此为基础提出了地铁车站站域综合开发的设计理念和实施建议。

地铁站站域综合开发应为以地铁的建设为触媒，打造活力的地下综合型商业空间。开发从人的使用为出发点，构建完善的地上地下交通网络。提升区域城市空间环境品质，增加城市经济活力，激发地区发展潜力，同时缓解区域停车压力。以此为目的，本文提出在地铁车站站域综合开发时应强化车站节点凝聚力，实现“站城一体化”；建设具有高度便利性的车站空间，提高乘换的方便性并加强与城市的衔接；构筑与城市结构相呼应的人性化尺度的立体步行网络空间；统筹考虑“水/光/风”要素，建立可持续发展的城市空间，将车站的使用功能、硬件设施、环境条件等各种细节有机地结合在一起。

本文最后指出地铁车站站域综合开发的关键：一是将地铁车站的建设与城市规划密切配合；二是需要确定投资主体，使地铁综合开发与地铁工程的进度相适应。在地铁站站域综合开发的规划建设时应保持整体性和协调性。

关键词：地铁车站,综合开发，地下空间

## 1 研究背景与意义

### 1.1 研究背景

现阶段我国的地铁建设已进入了一个快速发展时期，目前国内有20多个城市正在建设或规划建设地铁等轨道交通项目，以城市轨道交通的建设为契机，对地铁车站站域的综合开发设计研究显得十分迫切。

### 1.2 地铁车站站域综合开发的意义

地铁对于沿线所在地区的经济发展具有推动作用，而地铁站作为城市新元素,将引发一系列城市开发[1]，其中包括交通换乘枢纽的开发、商业开发、公共服务开发、住宅开发、商务办公开发,以及城市空间地上地下一体化开发、城市中心再开发、历史地段保护开发、城市广场与绿地开发等。

（1）地铁车站站域综合开发是城市中心区再开发的重要组成部分

地铁综合体使在纵横两个方向上实现城市功能一体化成为可能，同时，部分城市功能特别是交通功能转移到了地下，减少了道路交通对城市的割裂和地面机动车的流量，在减少拥堵的同时减少了交通污染，有助于塑造舒适、安宁的城市环境。事实上，在许多国家，地铁综合体促进了城市土地的集约利用，明显提高了城市的环境质量，其开发活动成为城市中心区再开发的重要组成部分。

（2）地铁车站站域综合开发会提高地区的整体价值

地下综合体的建设，在一定程度上补充和完善了地面的商业结构，丰富了商业空间的层次，因而提高了土地的整体经济效益。同时，地下和半地下的商业空间，为建筑的覆土形式创造了可能性，把城市绿色表皮延续到建筑屋顶上，丰富了传统的城市空间，可改善城市的环境。

（3）地铁车站站域综合开发有利于推动城市地下空间的开发

由于交通改造往往是地下空间利用开发的主要动因，因此结合地铁站的开发，将由地铁站扩展而成的地下综合体通过地铁、地下步行道与地面重要高层建筑相互连接，共同形成地下公共空间网络，将有利于推动城市地下空间的开发[2]。

### 2.4.7.1 建筑外遮阳

建筑外遮阳具有良好的节能效果，目前国内普遍采取的室内遮阳是一种低效的遮阳方式，紫外线通过玻璃射到遮阳帘上，在织物或者金属帘成一个热源，热能已经进入室内，从而影响到使用的舒适度。建筑外遮阳，则能在第一时间阻挡热量、紫外线等强烈光线于室外，隔热节能效果显著。

### 2.4.7.2 LOW-E 玻璃

外门窗玻璃的热损失是建筑物能耗的主要部分，占建筑物能耗的50%以上。有关研究资料表明，玻璃内表面的传热以辐射为主，占58%，这意味着要从改变玻璃的性能来减少热能的损失，最有效的方法是抑制其内表面的辐射。普通浮法玻璃的辐射率高达0.84，当镀上一层以银为基础的低辐射薄膜后，其辐射率可降至0.1以下。因此，用Low-E玻璃制造建筑物门窗，可大大降低因辐射而造成的室内热能向室外的传递，达到理想的节能效果。

### 2.4.7.3 建筑材料

建筑材料遵守就地取材原则对施工废弃物种的可循环利用、可再生利用的建筑材料分离回收再利用。改善室内空气质量功能性装饰装修材料。采用高性能、低能耗、耐久性好的新型建筑材料及结构体系。



### 2.4.7.4 外墙外保温

外墙外保温体系在国外称为EIFS系统，即外墙保温和装饰系统。可以提供优异的能源利用效率和较高的设计灵活性、创意性；是集节能、保温、隔音、装饰效果为一体的轻质、环保、非承重性外围护建筑墙体体系。

## 3 结语：

生态低碳城市设计方法是生态城市理念的基础上发展而来，是生态可持续发展观念的良好体现。上海宝山区美罗家园大型居住社区核心区城市设计就在生态低碳理念的指导下完成的，项目旨在把生态低碳理念更好的反应到城市规划设计中去，积极的探索生态低碳之路。未来城市生态低碳战略需要更多的实践去批判和论证。

## 注 释

[1] 由黄光宇主持，规划在城市中心地带开辟了8.7平方公里的城市绿心，作为永久性的绿地。并按不同的功能开辟不同的景区，维持城市良好的自然生态平衡。

[2] 利，即因势利导现有显性自然空间；建，为建构城市短缺自然空间；现，即突现隐含生态价值的自然空间；限，为限定物质空间发展模式。

## 参考文献

（1）中国城市科学研究会.中国低碳生态城市发展战略[M].北京：中国城市出版社，2009；69

（2）黄光宇.山地城市空间结构的生态学思考[J].城市规划，2005(1):57-63

（3）杨培峰，城乡空间生态规划理论与方法，[D].重庆大学博士学位论文，2002，152-154

（4）杨培峰，孟丽丽，杜宽亮，生态导向的城市空间规划问题反思及案例研究，城市规划学刊，2011，194期 58-66

## 2 地铁站站域综合开发类型及模式

### 2.1 地铁车站站域开发类型

地铁站综合开发类型可分为综合集成、商业集成、商务集成和居住集成等四种主要形式。

**综合集成型：**将办公、商业、酒店式公寓、地铁站、公交和换乘枢纽集成于一体的站点综合开发模式，适合在一些土地稀缺的中心地区。

**商业集成型：**将地铁站点与商业中心和地下商业街综合开发，可充分发挥商业及地下商铺的潜力。

**商务集成型：**将商务办公楼与地铁站点综合开发，优化的土地使用结构，同时也可大量减少了乘客的通勤换乘时间。

**居住集成型：**将地铁站点布置在居住区中心，结合社区配套商业的设置，成为社区商业中心。

### 2.2 地铁与上盖物业结合的建设模式

地铁与上盖物业结合的建设模式主要有以下两种类型：

**整体建设式：**将地铁站与上盖物业共同开发建设，地铁站与上盖物业是一个建筑整体，只是为地铁运行留出地下或半地下的空间。

**通道相连式：**这种结合方式适合在已经成熟的商业街区或者物业下修建地铁站，通过地下通道将地铁与物业完美结合，这种方式不仅可以节省地上空间，而且通过在通道中修建大型地下商业街或者地铁商场等形式可以提高地下空间的利用率，获取一定的商业价值。

## 3 地铁站综合开发成功的案例及经验

### 3.1 日本

日本地铁站站域空间开发坚持以规划为先导，非常重视人性化设计理念。纵横交错、四通八达的地上地下立体交通在为居民出行提供方便的同时，也为城市合理布局，改善城市环境提供了条件。他们重视前期工作，通过调研和详细计算，不但解决了各种不利地质条件、近距离高层建筑、与正在运营的既有地铁线和高速公路交叉、狭小建筑空间工序的相互影响等诸多难题，而且结合新旧建筑物以及与周边环境的相互关系，统筹考虑，详尽规划多层地下空间的开发利用，建造全新式样的多个出入口，统筹考虑通风风道，最大限度地保护环境等诸多问题。最终形成一整套车站设计方案，把车站的使用功能、硬件设施、环境条件等各种细节有机地结合在一起。

### 3.2 香港

香港地铁站域空间开发呈现出集流动性，网络性，垂直性和复合性四大特征。香港目前多结合地铁站建设建筑综合体，将城市中的商业，办公，酒店，交通等其中三项以上的功能的建筑组织在一起，并在各个部分间建立一种相互依存的能动关系，形成一组高效的建筑群体。它容纳了更多的城市交通空间，如步行通道，休憩中庭，交通转换站，各种空间要素组织成立体网络，供人们穿梭和停留。建筑综合体在本质上呈层叠状，包括公路、行人道、平台、桥梁、地下通道。以地铁站为中心，站厅层分流的不同方向的地下通道连接各类建筑，2层位置设置空中穿梭于建筑和建筑之间的无障碍步道，形成基本的网络布局。

香港地铁商业物业开发的经验主要是，各类地铁商场经营定位明确，实行特色化经营和主题经营；围绕地铁经营进行商业营销模式的创新，把商场的客流和经营与地铁的客流和经营进行捆绑（如杏花新城）。

## 4 我国目前地铁站站域综合开发存在的主要问题

从国外的成功案例可以看出，地铁站域综合开发的规模都相当大且具有一定可伸展性，能够给人们提供一种畅快、舒心的活动空间。相比较而言，国内大部分地铁车站在这方面显出：“拘束性”，建成后的整体效果就会大打折扣。在与环境

的协调方面，国内外存在悬殊，国外更为重视地铁枢纽与环境的协调、与大自然融合，而不是生硬地开发、建设。国内在这方面也应重视，以保证整个生态链更好运作，满足整个社会和人类的需求，求得可持续发展。

## 5 地铁站站域综合开发设计理念

地铁站站域综合开发目标为以地铁的建设为触媒，打造活力的地下综合型商业空间。开发从人的使用为出发点，构建完善的地上地下交通网络。提升区域城市空间环境品质，增加城市经济活力，激发地区发展潜力，同时缓解区域停车压力。其主要设计理念如下：

### （1）强化车站的节点凝聚力

将车站周围的开发集约化，并在周围大型或较完善的商业建筑内导入车站功能，使交通核心同商业设施核心聚合在一起，实现“站城一体化”。

高度利用车站上空，将城市中的商业，办公，酒店，交通等功能的建筑组织在一起，进行复合开发，并在各个部分间建立一种相互依存的能动关系，形成一组高效的建筑群体，作为城市中心的复合功能的设施。

### （2）建设具有高度便利性的车站空间，提高换乘的方便性并加强与城市的衔接

车站内应采用简单明快的设施布局，使站内空间容易识别，方便使用。站内空间的高识别性和明快的流线组织可以保证乘客在巨大的车站空间里，也可以很容易地到达预期目的地。同时车站应与周边主要人流来向有效衔接，最大程度的保证步行流线顺畅和引入足够多的商业人气。

### （3）形成人性化的立体步行网络空间

地铁站站域综合开发设计时应充分考虑步行系统的环境友好性，重视人的安逸舒适性，构筑与城市结构相呼应的人性化尺度的步行空间。

人性化地建设地铁站站域空间是时代和人本的要求，因此，设计时应根据人的需求和尺度，创建舒适的步行

空间。通过建筑综合体串联各种功能空间，形成地下商业、地面、地铁站三位一体的立体步行系统，然后通过步行系统串联商业、休闲、停车、乘车等功能。

### （4）统筹考虑“水/光/风”要素，建立可持续发展的城市空间

地铁站站域综合开发设计时应统筹考虑“水/光/风”等要素，最大限度地利用自然界提供的资源，减少能源损失。如通过对区域的雨水收集，可作为空调和绿化浇灌等使用；在建筑布局时应采用对流通风；设计时可考虑将自然光诱导至地下设施，使地下空间尽可能多地引入自然采光，创造良好视觉感受和商业步行环境，并节省电力消耗。

在开发设计时应与周边城市相融合，尽量改善城市环境。地下和半地下的商业空间，为建筑的覆土形式创造了可能性，把城市绿色表皮延续到建筑屋顶上，丰富了传统的城市空间。把植物和或者其他生命元素引入建筑中，或者附在起表皮上，这样的处理还可以改变建筑群中的微气候。

## 6 实施建议

地铁车站站域综合开发的关键：一是将地铁车站的建设与城市规划密切配合；二是需要确定投资主体，使地铁综合开发与地铁工程的进度相适应。为保证地铁车站站域综合开发的顺利实施，应注重以下几个方面的问题：

### （1）规划建设整体性

在充分考虑地铁车站站域特征的基础上，结合地铁的建设对区域进行一体化规划设计，将车站地区的各种要素作为一个完整的空间实体进行开发，避免上下部空间相互制约，最大限度的发挥城市空间的整体效益。

### （2）规划建设的协调性

统一规划，处理好上部空间和下部空间之间的协调关系，使地上地下空间相互配合、相互促进。同时也注意下部空间要相互连通，形成网络体系。

## 参考文献

[1]俞泳,卢济威.城市触媒与地铁车站综合开发[J].时代建筑,1998 (4):21 - 23.

[2]董林旭.地下空间与城市现代化发展[M].北京:中国建筑工业出版社,2005. 97 - 99.

# 海外开发项目控制性详细规划编制的探索

## ——以莱基自贸区一期为例

作者：吴继芳

**摘要：**针对我国在海外较落后地区投资开发的项目，在当地国规划管理体系、规划编制法律法规不完善，以及规划编制以指导开发建设为目的的情况下，控规编制除了参考我国的成熟经验外，还应结合项目实际情况，在内容和表达形式上有所创新。本次以尼日利亚莱基自由贸易区一期为例，对海外开发项目的控规编制内容进行探索。

**关键词：**海外开发；控制性详细规划；创新

### 前言

改革开放以来，出口加工贸易一直作为我国经济增长的重要动力之一，为我国经济的高速发展作出了巨大贡献，但随着我国综合国力不断增强，庞大的外贸出口也引起了日益增多的国际贸易争端，近几年越发突出。

为了改变这种状况，从“十一五”开始，我国积极推行企业“走出去”战略，发挥我国制造业的比较优势，运用我国开发区发展经济的模式，鼓励有实力企业在有条件的国家兴办“境外经济贸易合作区”，实现产品产地多元化，促进国内生产能力和资本的对外输出，为我国企业“走出去”搭建平台。同时，也有利于减少国际贸易矛盾。

但这些海外投资项目大多位于第三世界国家，往往缺乏必要的规划指引，需要因地制宜制定相关的规划管理文件。本文以尼日利亚莱基自由贸易区一期控制性详细规划为例子，通过对海外开发项目控规编制的初步探索，希望能为类似的海外项目提供借鉴和参考。

## 2 项目背景

### 2.1 项目概况

尼日利亚是我国在西非唯一的战略合作伙伴，莱基自由贸易区作为我国在尼日利亚投资建设的主要项目之一，是我国企业“走出去”战略，中尼紧密合作的具体行动。

2006年，中土北亚国际投资发展有限公司（由中国铁道建设集团、中非发展基金、中国土木工程集团、南京北亚投资集团、南京江宁开发区等五家公司联合投资）决定与尼日利亚拉各斯州政府、尼日利亚莱基全球投资有限公司合作，在尼日利亚经济中心拉各斯州莱基地区投资建设“莱基自由贸易区”（简称“莱基自贸区”或“自贸区”），总体规划面积155。



本次就莱基自由贸易区建设过程中，配合一期用地的开发建设管理需求，对一期用地编制控制性详细规划。一期用地位于整个莱基自贸区的西南部，总用地面积约30平方公里。

自贸区一期的总体发展目标为：现代生产制造业为核心的新经济功能区；工作、生活、休闲三位一体的现代工业新城；拉各斯国际大都市战略的先导区和示范区。



### 2.2 项目特殊性

#### 2.2.1 规划编制：国内架构、国外标准

尼日利亚作为第三世界国家，国内开发建设整体较为落后，规划管理体系尚不完善，虽有部分与城市土地管理相关的法律政策，但该部分法规要么版本年份较远，与实际操作脱节，要么是涉及层面与控规偏差较大，均不能作为指导控制性详细规划编制的依据。并且尼方本国没有较完善成熟的规划建设设计规范、标准，尼本国的建设是以英制标准为主。

同时，尼日利亚国内对于规划设计组织编制和审批程序并未形成完整系统。自贸区作为中方投资商、尼方投资商和尼方州政府三方作开发建设的特殊区域，其项目管理实施主体由中方投资商承担。莱基自由贸易区的相关规划设计，由中方投资商组织委托中国的规划设计单位编制。编制成果经中方投资商、尼方投资商和尼方州政府共同确认审批。一旦规划审批通过，将作为自贸区内一切规划设计、管理、开发建设的依据。

针对上述情况，自贸区一期的控规引用我国编制经验，参考我国控规的编制内容进行编制。并以中国国内的相关规划建设规范、标准为基本依据架构，同时，在基础设施规划设计上增加国际相关标准，作为本次规划依据的补充，主要采用的英国国家BS标准（British standardization）。

#### 2.2.2 规划实施：投资方为主体

我国控规的管理实施主体通常由当地规划管理部门承担，该部门对国内各层级规划的关系、作用、内容等均较为清楚，对规划行业的相关规定较为了解，因此国内所编制的规划成果内容政策性较强，更侧重于刚性控制。

而本规划的管理实施主体为投资方，虽然他们对土地的开发建设管理也有丰富的经验，但对规划管理、实施的理解与国内管理部门仍存在一定的差距，因此本次规划编制内容与国内控规相比较更注重开发引导，以及建设实施的灵活性，在表述上更加通俗易懂、更大众化，也使得规划更具有实用性。

## 3 控规编制创新

针对上述项目的特殊性，本次控规编制在借鉴我国经验基础上，尝试在编制内容、表达形式等方面作一定的创新，使本次控规更具有实际指导意义。

### 3.1 增加以开发管理为导向的控制内容

如上所述，本次控规成果主要作为开发商指导项目开发建设的依据，针对规划管理者为非专业人士和指导开发建设为目的的特点，规划编制内容在国内常规内容基础上，增加了一些以开发建设为导向的控制引导内容。

#### 3.1.1 增加投资估算

自由贸易区的规划管理实施主体和土地经营者均为投资方，投资方承担着自贸区的前期基础设施建设，对于如何分期实施建设，如何结合招商引资实现资金回笼等问题，也是本次控规重点分析的内容。规划提出分期实施计划，并对每期的道路设施、市政工程管线、市政设施场站、场地平整等方面作出详细的投资估算，为投资商提供资金投资预算。（表1）

#### 3.1.2 增加产业引导

自贸区一期的主要功能之一是作为现代生态的产业园区，对于如何打造现代生态的产业园区，引进产业类型的选择尤为重要，本次控规编制增加了相关的产业引导内容。

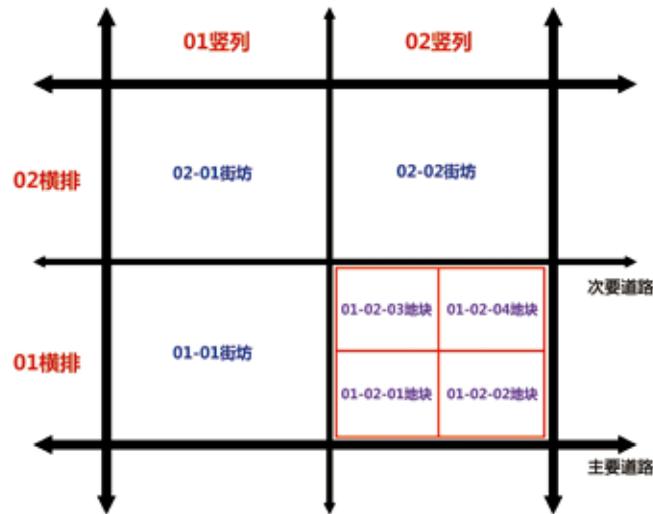
规划通过对各种产业潜力、产业链、产业聚集效应、地区产业发展、生态环境等一系列分析，最终确定适合自贸区一期发展的几大产业类型。通过各种用地条件分析，规划各个产业组团的布局；通过对相关类型企业用地规模的分析，确定各产业组团的用地规模和范围，预测可能引进的企业数量等。力求打造一个合理、科学、弹性的产业园区，为一期的招商引资提供清晰的引导。

### 3.1.3增加可出让用地规模统计

本次控规编制成果既是自贸区一期开发建设的主要依据，也是投资方对自贸区一期土地经营管理的依据。投资商需要了解可出让用地的存量和分配情况，因此，本次规划增加了可出让用地规模的统计，包括在分图图则中对各个街区可出让用地规模的统计；各产业组团中可出让工业用地规模的统计；各仓储组团中可出让仓储用地规模的统计；分期开发建设中各阶段可出让用地规模的统计等。

### 3.1.4地块划分方式调整

传统的地块划分包括三个级别，分别为“片区-街坊-地块”。本规划根据项目前方的实际操作需求，在地块划分中引进街区的概念，在实际开发建设中，土地出让通常以街区为单元，因此街区对应的经济技术指标更具有控制意义。规划控制指标内容也对应街区和地块提出街区控制指标和地块控制指标。



### 3.1.5特殊区域的控制

规划区东南侧设置石油仓储区，对于该特殊建设区域，规划除了提出一般用地控制指标之外，为确保生产安全，专门针对石油仓储区，增加相关的控制内容，包括：石油仓储区安全距离控制和石油仓储区消防通道控制，其中石油仓储区安全距离控制又包括油库区与库外建构筑物之间的安全距离控制和油罐之间的安全距离控制。

### 3.1.6增加概念性的解释

如上所述，规划的实施管理主体为投资方，他们对于规划行业的专业名词、专业术语、以及一些常规做法、行业规定等内容并不熟悉，为了控规成果内容更具有实用性，能够确实为自贸区的开发建设提供一套明确、详细的管理依据，本次在整套规划成果中增加了一些专业名词、专业术语的概念性解释。如在说明书中增加各控制指标的解释，在分图图则中增加各种用地功能解释。

### 3.2优化控规常规内容表达形式

分图图则是控制性详细规划法律效应图解化的表现，它用一系列控制线、控制点、表格数据和条文说明等对用地和设施进行定位控制、建设控制。

国内一般将规划控制的内容集中到1张分图图则来表达，本次规划为了更清晰地表达分图图则控制内容，以便于管理者使用，将一般分图图则控制内容分成3张图纸表达，同时，为了更好地指导当地实际工程建设，规划增加了6张市政工程控制内容，总共用9张图纸表达。

主要控制内容：分别对市政工程的各种管线布置，管线规格、市政设施位置、规模、服务范围，核算范围等方面进行控制和说明。

控制目的：为前期市政基础设施建设，提供详尽的指导。



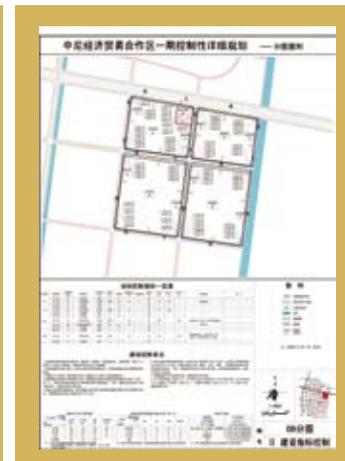
I用地总体控制

主要控制内容：对土地使用、土地建设内容、街区总体用地规模和建设规模、配套设施及建设要求等方面进行控制。

控制内容优化：增加控制单元及各街区可出让用地规模的统计；增加各街区控制指标；增加控制单元内各种用地功能解释。

增加产业引导内容：包括产业类型、空间分布、企业用地规模、企业数量等方面的引导。

控制目的：为开发管理者提供明确、清晰的土地使用指引；为招商引资提供指引。



II建设指标控制

主要控制内容：对地块内各项建设指标进行控制。

控制内容优化：增加强制性控制指标和指导性控制指标分类的解释；增加各项建设控制指标进行解释。

控制目的：为开发管理者提供清晰的项目建设指引。



III道路工程控制

主要控制内容：对街坊道路的平面和竖向进行定点定量控制。

控制内容优化：增加道路横断面详图设计控制；针对石油仓储区等特色区域提出消防通道设计要求。

控制目的：为开发管理者提供详细的道路设施建设指引，指导道路施工图设计。



IV给水工程规划



V雨水工程规划



VI污水工程规划



# 城市新区建设背景下的小城镇控规编制与创新

## 以《综合改革试点镇——武夷山兴田镇镇区南部片区控制性详细规划》为例

刘晋文 蒋峻涛 张建荣 刘泽洲

**摘要：**当小城镇遇到城市新区开发，常被大拆大建，仅仅是为新区建设腾挪空间，其历史文化遗产普遍存在飞速消逝的威胁。本文以一个实例，试图对这种背景下的小城镇该如何应对并有机发展探索一种合理的规划思路。现状兴田镇是典型的落后农村地区，配套标准低，环境差，村民的无序自建对本地历史遗存逐年侵占和破坏，随着武夷新区的空间发展战略提上日程、重要交通基础设施的选址以及确定为综合改革试点镇的政策优势，使兴田镇面临前所未有的发展机遇。但无序蔓延的旧城用地现状再加上2010年619特大洪灾使兴田镇面临极大的挑战与发展瓶颈。本文反对大拆大建式激进的新区开发模式，倡导新旧融合、弹性发展的原则，在充分保护利用现有历史文化遗产和自然山水格局的前提下、充分尊重村民更新意愿的基础上，提出土地逐年整备、重要交通市政设施弹性预留、新老区区别控制引导、重点形象区集中提升等可操作性强策略，并最终提炼为可供政府决策的行动计划，引导该地区有机更新发展。既保证了该地区近期灾民重建安置以及历史文化保护的迫切需求，又对远期武夷新区战略发展做出了弹性合理预留。

**关键词：**武夷山兴田镇 小城镇 综合改革试点镇 灾后重建 有机更新

### 1.前言——当小城镇遇到了大城市，普遍存在被吞噬的危险

当前，我国已进入一个城市化快速推进的阶段，城市化水平达到45.68%，特别是大城市区域的城市化发展非常迅速，城市与周边村镇几乎均连为一体，村镇被一轮又一轮的新区扩展所吞噬。以历史文化遗产丰富的珠三角地区为例，广州大学城的发展就有众多古村镇被毁，只留下练溪村得到改造性“保护”；珠海市香洲区在2005年城中村改造中，也只剩下一处梅溪牌坊，其它如白石、夏美、北岭等历史村镇则彻底消失。

由于城市开发的巨大尺度和城市房地产的高效益所带来的高强度开发，加上“城中村”等恶名，对历史村镇开发大多都是采用大拆大建的模式，使其在快速城市化过程中正迅速消失、异化。村镇所留下来的传统街巷、历史文化遗址等面临消失的威胁。

武夷山市兴田镇镇区历来都是古代万里茶路的重要驿站之一，拥有着较为丰富的历史文化资源，但随着武夷新区的建设提上日程，再加上自然灾害的威胁，使其面临消失破坏的可能性。在新背景下如何引导兴田镇有机高效发展，既能满足近期建设需求，又能给远期战略部署留足弹性，是规划需要重点研究解决的问题。

### 2.复杂的规划背景

#### 2.1灾后重建安置迫切需要规划的有序引导

2010年6月19日爆发的特大洪灾，兴田镇全镇受灾人口1.5万，转移安置人口1121人，倒塌房屋1627间(349户)，直接经济损失1.7亿，农作物受灾786公顷。兴田镇区是其中重点受灾的区域，急需在镇区南部安置灾民，迫切需要编制规划指导灾后重建（如图1）。



图1：灾后受损实景照片

#### 2.2武夷新区建设发展迫切需要空间载体的梳理

武夷新区建设，对南平进一步拓展发展空间，发挥武夷山“双世遗”品牌优势，发挥闽浙赣边联接沿海、拓展府邸的新兴中心城市的积聚、辐射、带动作用，把海西建设成为全国重要的自然和文化旅游中心，具有重要意义。武夷新区建设已写入《福建省建设海峡西岸经济区纲要》，纳入省委、省政府海西建设的重大战略布局，已上升为同平潭岛并列的国家战略。

### 4 结语

本次控规得到了国内甲方、尼方的高度认可，同时，有效地指导了自贸区一期的开发建设。目前，自贸区一期基础设施框架已拉开，招商形势良好。通过本次案例，我们相信国内控规编制技术可以进一步推广到世界其他地区，但在应用过程中，应结合项目的实际情况，在我国控规编制技术基础上进行一定的创新。如本文案例中，结合尼国规划管理体系、规划编制法律法规不完善，以及规划编制以指导开发建设为目的的实际情况，控规编制对常规内容表达形式作调整和优化，并增加以开发建设为导向的控制引导内容，使规划更具有实际指导意义。

本文通过上述案例对海外开发项目的控制性详细规划编制作初步探索，仅供同行作为参考，在不同的国度还需要根据当地的法律及项目特性，对规划编制内容进行适当调整，相信其中还有很多可以深化研究的空间。

### 注释

尼日利亚城市土地管理相关法律和政策包括The Land use Act of 1978,Urban Development Policy of 1992,Urban and Regional Planning Act 1992和The Housing and urban development policy of 2002.

本次规划主要在道路工程和市政设施工程的设计上，采用英国国家BS标准，具体涉及的标准主要有：

道路工程：DESIGN MANUAL FOR ROADS AND BRIDGES；

给水工程：BS EN805：Water supply - Requirements for systems and components outside buildings；

污水工程：BS EN12255-4：Wastewater treatment plants - Preliminary treatment；

BS EN12255-3 EN12255-311 EN12255-4-2002：Wastewater treatment plants - Primary settlement；BS EN12255-11：Wastewater treatment plants - General data required；

通信工程：The Regulations for Electrical Installations by Institution of Electrical Engineers (London)；Quality System BS 5750；Reliability of systems, equipment and components BS 5760；

电力工程：BS 7671：Requirements for Electric Power Installation；Guidelines of Chartered Engineer for Building Equipment Society；BS 6651 - BS 6651: Norm of Practice for Protection of Structures against Lightning；BS EN13201-2：Performance Requirements for Road Lighting BS EN13201-3：Performance Computation for Road Lighting；BS EN60726：Dry Type Power Transformer BS EN60726。

### 参考文献

[1]夏南凯，田宝江，王耀武. 控制性详细规划（第二版）. 上海：同济大学出版社，2005

[2]Afolabi. IMROVING URBAN LAND USE PLANNING AND MANAGEMENT IN NIGERIA: THE CASE OF AKURE，2008

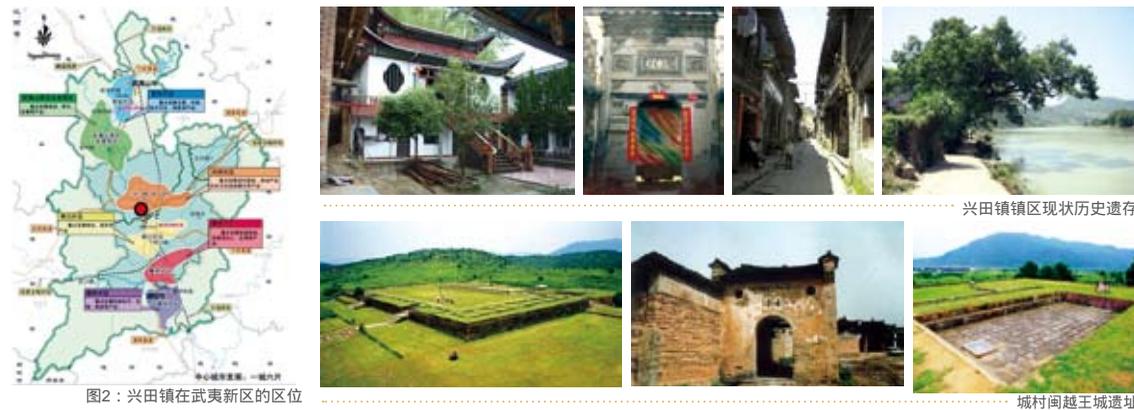


图2：兴田镇在武夷新区的区位

兴田片区位于武夷新区的核心区（见图2），是“心脏地带”，并且占据“铁公鸡”的重要交通区位，距离在建的京福高铁武夷东站仅1.5公里，距离规划新机场2公里，距离宁武高速公路出口1.5公里，另外规划的建阳至武夷山的快速路选线也可能经过规划区（选址中）。

规划定位兴田片区未来重点发展现代服务业、房地产业以及历史文化旅游等相关产业。

但兴田低端无序发展的现状基础明显与片区定位不符，迫切需要进行空间梳理，为武夷新区的发展做好准备。

### 2.3 历史文化遗存迫切需要保护

兴田镇区东临崇阳溪，向北距离城村古汉城闽越王城遗址保护区（图6）仅1.5公里，距离武夷山景区和武夷山国家级旅游度假区不到10公里（见图3）。崇阳溪在古代是万里茶路的主要通道（见图4），兴田在历朝都是万里茶路的驿站之一，具有深厚的文化底蕴，是崇阳溪旅游黄金水道的重要节点。规划区内现状历史遗存较多，包括古民居、寺庙、古树、古井等（图5），但部分已被破坏拆除，保留的也随时有被破坏的威胁。

### 2.4 试点镇需要尽快体现建设实施成效

2010年，为促进小城镇健康有序发展，提高小城镇综合承载能力，福建省人民政府选择一批重点小城镇开展综合改革建设试点，兴田镇被确立为福建省21个小城镇综合改革建设试点之一，获得政策性的发展机遇，需要发挥联结城乡、辐射农村、扩大就业和促进发展的重要作用。同时，结合生态建设的形势要求和自身资源条件，试点城镇急需规划指导近期建设，保障成效。

## 3. 注重多方参与的规划编制过程

### 3.1 灾民全过程参与，充分了解并尊重其重建意愿

创新村民全程参与灾后重建的互动机制，充分体现“阳光和谐，以人为本”的规划宗旨。在灾后马上划定了临时过渡区，迁移有倒塌危险的建筑区的村民，首先保证生命安全。在整个安置过程中，政府联合项目组通过逐户调查，登记在案的方法，充分了解每一户的重建意愿。重建意愿主要有3种：第一种，是在原址进行重建；第二种，老区择址新建；第三种，购买政府统一新建的安置小区。三种方式政府均通过货币的形式给予一定额度的补偿，



图3：兴田镇区与闽越王城、武夷山景区及度假区的区位关系

图4：古代万里茶路路线图

附件：兴田镇区调查问卷及分析

《武夷山市兴田镇区南部片区控制性详细规划》镇区居民问卷调查

为更好改善您的生活环境，我们需要深入了解您的意见和要求。谢谢！请您在认为合适的选项后“口”中打上“√”，如选择“其他”，请在后面备注说明具体内容。填写时不用署名，您所填写的内容仅用于规划研究，我们承诺对信息严格保密。

- 您认为兴田镇区具有特色或形象的地方是：
  - a) 崇安溪滨水地方；  b) 竹编工福口；  c) 其他 \_\_\_\_\_。
- 您出行的主要方式：
  - A. 步行 B. 自行车 C. 公交车 D. 私家车 E. 出租车
- 您外出是否方便？ A. 是 B. 否
  - 关于片区的城市交通的评价，您认为比较准确的是：
    - A. 坐车外出比较方便 B. 公交车四通八达，到哪儿都可以 C. 坐公车不方便
    - D. 自行车很方便 E. 自行车不方便 F. 步行很安全 G. 步行不安全
- 您认为镇区的建设方面主要的问题是：（可多选）
  - a) 建筑陈旧；  b) 街道景观差；  c) 生活配套设施（商业、教育、文化等）不足；
  - d) 市政设施不足，供水设施口，排水设施口，电力设施口等；
  - e) 其他问题（请注明）：\_\_\_\_\_。
- 如果对兴田镇区进行整治改造，您认为应该采用在哪个地方采用哪种方式进行？
  - a) 拆除重建口，在 \_\_\_\_\_；  b) 增加生活配套设施口，在 \_\_\_\_\_；
  - c) 街道景观整治口，在 \_\_\_\_\_；  d) 空地新建口，在 \_\_\_\_\_；
- 您认为兴田镇区需要增加哪些基础设施，并建议安排在哪儿？（可多选）
  - a) 商业配套设施（超市、商店等）口，在 \_\_\_\_\_；
  - b) 医疗卫生设施（卫生院、医疗站等）口，在 \_\_\_\_\_；
  - c) 文化娱乐设施（电影院、图书馆等）口，在 \_\_\_\_\_；
  - d) 体育设施（球场等）口，在 \_\_\_\_\_；
  - e) 公园广场口，在 \_\_\_\_\_；
  - f) 教育设施（幼儿园、小学、中学等）口， \_\_\_\_\_；
  - g) 环境卫生设施（垃圾站、公厕等）口， \_\_\_\_\_；
  - e) 其它设施（请注明）：\_\_\_\_\_。
- 您希望未来兴田镇区的安置住宅房是哪种形式：
  - a) 低层（1~3层）口  b) 多层（3~7层）口  c) 中高层（7~9层）口
  - d) 高层（10层以上）口  e) 其他：\_\_\_\_\_。
- 对这次兴田镇总体规划，您还有什么其他意见或建议？

图7：实际发放的调查问卷

前两种主要以村民自建的形式，第三种则是政府统一投资建设的形式进行重建。在充分了解镇区村民和居民意愿的基础上，还发放了调查问卷（见图7），让公众充分参与编制整个规划，保证可实施性。

### 3.2 政府积极筹措专项资金并出台政策法规，引导和规范重建及新区开发行为

政府出台专门针对福建省综合改革建设试点小城镇的政策文件及相关法律法规文件引导和规范建设行为，主要包括土地流转、公共配套等内容，并按照细分的专项内容进行资金筹措（见图8）。

出台的土地流转政策包括集体建设用地使用权可以依法转让、出租和抵押；集体土地的承包经营权可以继续保留，也可有偿退还或转让；农村土地整治与城乡建设用地增减挂钩等。通过这些政策鼓励集体土地的快速有效流转并提供保障，使土地发挥最大效益。

出台的配套政策包括试点镇建设用地出让金全额留用；贴息贷款、转移支付等方式支持公共服务设施建设；公共服务设施列为各级政府重点建设项目；完善住房按揭和抵押贷款，减免房地产开发税收；鼓励银行业金融机构向试点镇延伸分支机构等。相应成立的专项规划包括经营用地布局、公共服务设施规划、产业发展规划、住房发展规划、商业网点规划。

### 3.3 多专业团队协作完成规划编制，保证科学合理性

在整个规划过程中，严格依据福建省出台的相关政策文件，武夷山市政府负责整体工作及进度的统筹协调，组织多专业团队出谋划策：深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司负责法定规划（总体规划与控制性详细规划）的编制；南平市城乡规划局负责市政专项规划；福州大学建筑学院负责建筑风貌的研究以及进行1街1道2公园的景观设计；厦门市城市规划设计研究院负责安置小区的详细规划设计等。通过多次深入的交流讨论会议，最终所有规划设计成果在法定规划成果中予以整合落实，形成有效且可操作性较强的指导文件。



图8：政府发布的主要政策法规文件

## 4. 目标导向与问题驱动下的创新型规划策略

### 4.1 策略一：整合与储备零散建设空间，为土地经营和完善配套提供支持

现状规划区内的建设模式主要为村民在集体土地上的自建模式，土地利用粗放，难以与未来武夷新区的发展定位相匹配，本次规划可借助灾后重建的契机，盘活部分集体土地，通过政府回收的方式，成为可供经营的国有土地，可以选择区位条件良好，景观价值较高、土地整合难度较易的部分区域作为示范，回收的土地可以做三个用途（见图9）：

1) 进行房地产、旅游接待设施等开发，提升居住品质和旅游接待能力，同时通过这些土地经营，可以为政府积累资本，用以投入公共设施等的建设。

2) 建设公共服务设施，提高原镇区的配套标准。

3) 打造公共空间，不仅可以增加居住日常生活的小尺度绿地、广场，还可以打造崇阳溪和澄浒河沿线景观，提升本地景观形象。

### 4.2 策略二：老镇区街巷的自我更新，延伸历史传统风貌

老镇区一次性拆迁的成本较大，因此未来一定时期内，更新的模式主要仍然是以居民的自主更新为主。按照景观价值评价划定传统风貌控制区（见图10），规划道路选线应尽量减少传统风貌控制区的拆迁量，较高等级的路网尽量避开传统风貌控制区的建筑最密集区，可在外围形成“环”，通过“外环”来疏通外部交通，“环”内部则鼓励在保留原有街巷格局的基础上，局部疏通原有道路并适度加宽红线的控制要求，让古老的街巷未来也能满足现代交通的最

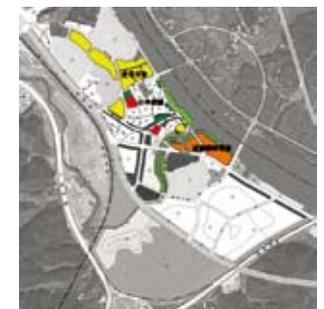


图9：土地整理指引图



图10：传统风貌控制区及历史遗存分布

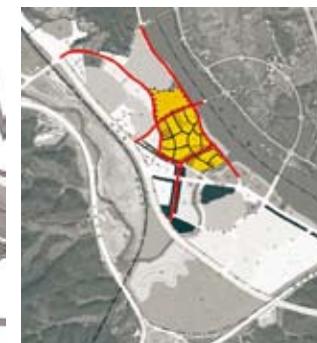


图12：传统风貌控制区与城市道路、古街巷关系

基本需求，传统风貌控制区内部按街——巷两个等级进行控制，街红线宽度控制8米，巷红线宽度控制3米（见图11，图12）。



图12：传统风貌控制区设计意向图

#### 4.3策略三：引导新区地块整体开发，高标准打造宜居片区

经验表明，整体开发利于快速打造品质优美的地区，规划区内新建区的建设模式鼓励适度的整体开发，首先，高标准建设镇级的公共服务设施，通过建设新的影剧院、文化展示馆、门诊所、商贸中心以及扩建镇政府，快速形成辐射效应，带动规划区以及全镇区的快速发展；其次，高标准建设新的生活片区，配套高标准的公共服务设施，为受灾的村民提供优美的生活环境，同时也形成带动效应，带动周边地区的快速更新发展（见图13，图14）。



图13：新区功能及地块划分图



图14：新区设计意向图

#### 4.4策略四：弹性规划交通、市政基础设施，充分考虑后续规划的衔接

主要包括交通、市政基础设施、防洪的衔接。

1) 交通衔接。由于大区域的交通具备一定的不确定性，规划的快速路选线、崇阳溪对岸的组团如何发展均是未知数，因此本次规划应留有足够的弹性，保证近期实施的同时，又与远期城市发展战略不相冲突。首先原303省道预留规划快速路选线的可能性，红线控制24米，但通过两侧的建筑退线，保证未来可能通行40米的道路（见图15）；其次，预留3条规划区与崇阳溪对岸功能组团联系的交通接口，近期3条路不一定全部通向对岸，可以采取轮渡等方式解决交通联系问题（见图16）。

2) 防洪衔接。由于现状受灾区平均地面标高约155米左右，如果按照157.28进行建筑设计，意味着建筑室内标高要一遇洪水位标准。由于现状受灾区平均地面标高约155米左右，如果按照157.28进行建筑设计，意味着建筑室内标高要

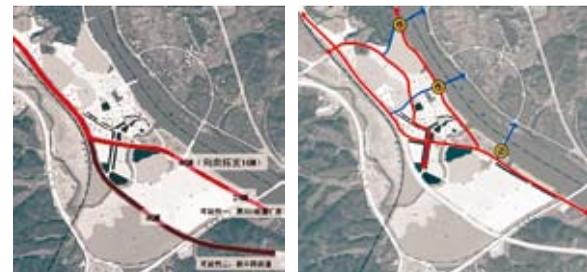


图15：快速路选线多方案比较



图16：崇阳溪两岸交通联系预留分析

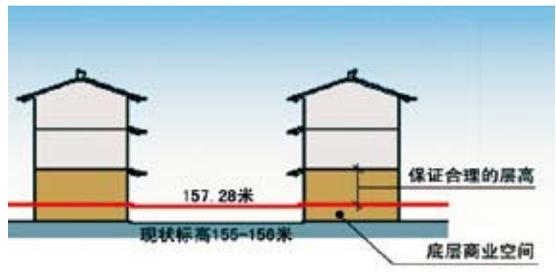


图17：重建建筑设计标高指引

比现状道路高2米，如果是重建的是沿街商铺，在近期规划道路不改造的情况下，会影响商业价值，因此短时期内难以执行。经过协商，规划建议建筑首层室内标高可以依旧按照现状道路标高执行，但首层建筑层高需要增加，保证未来道路改造标高升高，建筑首层地面相应抬高后，仍然能获得合理的首层层高（见图17）。

3) 市政衔接。市政设施的建设也应满足近远期的需求。近期通过“改扩建”方式供给，远期应纳入武夷新区市政系统。

#### 4.5策略五：利用山水、突显文化，打造富有历史内涵的山水田园城镇

大区域交通的改善、武夷新区的提上日程、灾后重建的契机均为本地的发展带来了很大的机遇，但是要抓住机遇取得发展，就必须发挥自己的优势。规划区最大的优势就是山水景观资源丰富、具有一定的历史内涵，需要通过城市设计的手



图18：山体公园设计意向



图19：公共功能沿着滨水布局



图20：滨水空间设计意向

段，提升城镇品质。本规划提出通过“山水小镇、历史小镇、旅游小镇”的目标进行空间安排，具体的手段包括：

- 1) 通过划定生态控制线，保护生态资源，保护规划区内重要的山水资源，可适度兼容一定的旅游观光功能，如健身、观景等（见图18）。
- 2) 重点打造沿崇阳溪和澄浒河优美的滨水景观带，重要的公共功能并沿此集中布局（见图19，图20）。
- 3) 挖掘和延续传统特色，整体保护改造传统风貌区，打文化牌，首先，保护和修缮规划区内的古民居、古井、古树以及传统街巷；其次，对闽越文化、闽北文化等进行挖掘利用，在规划区进行一定的展示。

## 5.新老区差异化对待的规划控制要求

新老区区别对待，老镇区的开发模式现状主要是集体用地的自建房，规划引导以自主更新为主，地块划分尽量保证原有城镇肌理，新建区开发模式则鼓励整体开发，划分地块面积可适当较大。

### 5.1老区（划定的传统风貌区必须执行）控制体系

- 1) 建筑退线——街巷建筑零退线，保留原有街道尺度；（见图21）
- 2) 建筑标高——室内首层地面不低于157.48米，且高于相邻道路标高，（619洪水淹没线标高157.28米，首层建议增大层高，衔接远期防洪标准。）
- 3) 建筑高度——严格按照3层控制，高度不超过16米。
- 4) 建筑间距——借鉴已建成区的良好模式，控制南北6-8米,东西可0间距。（见图22）

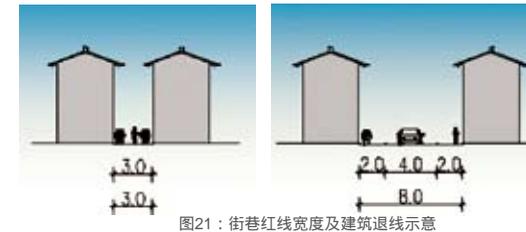


图21：街巷红线宽度及建筑退线示意

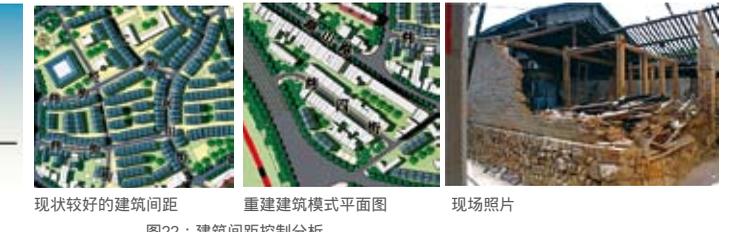


图22：建筑间距控制分析



图23：户型设计指引（模式一）

5) 建筑风貌控制——由于老区发展未来一段时间仍然以村民自建为主，本次规划提供多种户型模式选择，风格则按传统建筑引导控制。户型设计主要是依据现状宅基地的尺寸对应提供，包括：模式1——面宽大进深宅；模式2——面宽窄进深大；模式3——面宽窄进深中；模式4——五十平方米狭小基地等多种模式；建筑风格则是汲取兴田镇区以及城村传统民居建筑要素，包括马头墙，深灰瓦坡屋面，木雕、砖雕等，并进行现代建筑语言的重新诠释（见图23）。

6) 公共服务配套设施（见图24）——通过土地整备等手段进行改造，如原粮站已废弃不用，但占地较大，可改造为农贸市场和公园。

### 5.2新建区控制体系

控制要求相对老区较为宽松，但严格按照南平市和武夷山市的城市规划技术管理规定以及



图24：公共服务配套设施分析图

1) 地块划分——面积结合功能，划分相对较整，鼓励整体开发。

2) 详细规划》, 并按照武夷新区的高标准建设的要求, 适度提高建设标准。

3) 建筑风貌控制——与传统风貌统一协调, 鼓励传统与现代的完美结合演绎, 不鼓励与传统风貌控制区建筑设计元素的完全重复, 且避免完全复古的风格(新建区风貌见图25, 规划区整体鸟瞰见图26, 规划区总平面图见图27)。

## 6. 规划实施

规划策略最终落实为可供政府操作的具体行动项目(见表1, 图27):



图25: 新区整体风貌鸟瞰图



图26: 兴田镇南部片区整体鸟瞰图



图27: 兴田镇南部片区城市设计总平面图

表1: 行动项目表

目标	具体项目
近期(2010-2012)	1街1道2公园建设(湖山街、303省道街景整治; 体育公园改造和滨江公园建设) 南部安置区建设 崇阳溪沿岸景观改造 澄浒河沿岸景观改造 老镇区土地整备
中期(2012-2015)	门诊所建设 原粮站改造(农贸市场+住宅) 敬老院(老年活动中心)建设 九年一贯制学校改建 影剧院建设 文化展示馆建设 镇政府扩建 3座山体公园保护利用 居住小区建设
远期(2015-2030)	旅馆等旅游接待设施建设 旅游地产开发 水上旅游项目的开发

近期主要是形象的快速提升, 尽快改善脏乱差的现有风貌。包括街景整治、公园改造建设、灾后安置小区的建设、崇阳溪和澄浒河沿岸的景观改造以及老镇区内部的土地腾挪整理等(近期项目部分已完成, 部分正在施工中, 详见图28, 图29, 图30)。

中期主要是优化综合服务配套, 按照武夷新区的定位要求, 高标准配套文化、商业等综合服务设施。同时在老镇区腾挪出来的用地中完善老镇区基本生活配套设施, 提高人民生活水平。



图28: 实施现状照片



图29: 政府公示实施文件

远期全国以及大武夷地区旅游将进一步发展, 但武夷山国家级旅游度假区用地严重不足, 旅游度假职能将外溢, 规划区结合重大交通基础设施的建设, 以及依托周边山水景观和历史人文资源, 可以发展一定旅游接待、休闲养生职能和以及适度的旅游地产的开发等。

## 7. 小结

在中国快速城市化的今天, 城市被重点发展, 而处于城市边缘的小城镇往往被忽视, 常常仅被作为给大城市腾挪发展空间的腹地, 而很多历史小城镇多是与城市一起发展生长起来的历史悠久的聚落, 大多含有一定的文化遗产和景观环境遗产, 具有一定的特色, 在发展新区时应对这些小城镇合理保护, 积极引导其成为新区的有机组成部分。这样富有历史内涵的新区也必将比目前千篇一律的新区拥有更大的城市竞争力。

## 参考文献

- [1].
- [2].
- [3].《武夷山市兴田综合改革建设试点镇总体规划(2010-2030)评审稿》. 201006. 深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司
- [4].《武夷山市兴田镇南部片区控制性详细规划》. 201008. 深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司
- [5].《武夷山市兴田镇——福建省综合改革试点镇镇区整治与建设规划(评审稿)》. 201008. 福州大学
- [6].王建波. 快速城市化背景下的城市近郊区历史村镇价值与保护初探. 理想空间41. 同济大学出版社
- [7].张艳华、邵甬. 挖掘地方风土脉络、展现古镇质朴本质. 理想空间41. 同济大学出版社
- [8].杨晓东. 小城镇在规划管理和土地利用方面的一些思考. 城市发展研究. 200405.
- [9].张云飞、潘琦. 浅论城市边缘区用地规划管理. 规划师. 199804.



# 基于过程管理的低碳城市空间指标体系构建

## ——以石家庄正定新区为例

作者：张源 张建荣

**摘要：**关于低碳城市规划、低碳城市空间发展策略的研究业已成为近期规划界研究的重点和热点。然而目前的相关研究更多的是集中在理论和概念层面，虽然不少城市也构建过低碳城市空间的评价指标体系，然而这些指标体系往往基于的是一种静态的状态描述，缺乏对于全过程的动态管理，从而导致指标体系最终流于形式，在实际操作中难以落实。本文以石家庄正定新区为例，在低碳城市空间发展策略的基础上构建出相应的指标体系；进一步，基于过程管理的理念，将具体的量化指标落实到新区开发的规划、建设和运营三阶段，逐条落实相关指标的要求，以期对实际的开发建设形成明确的指引。目前，本研究的成果正在当地政府的规划管理工作中逐步发挥作用。

**关键词：**低碳城市 城市空间布局 指标体系 过程管理 土地混合使用 碳汇

### 引言

2003年，英国在全球范围内首次正式提出“低碳经济”概念，至此人类社会开始逐渐步入了低碳经济时代。国内外大量的研究表明，城市与碳排放高度相关，因此关于低碳城市规划、低碳城市空间发展策略的研究也成为近两年来规划界研究的重点[1-9]。进一步分析发现，目前的低碳城市规划更多的是集中在理论和概念层面，虽然不少城市（唐山曹妃甸、河北保定）也提出过低碳城市空间的评价指标体系，然而这些指标体系往往基于的是一种静态的状态的描述，而缺乏对于全过程的动态管理，从而导致指标体系最终流于形式，在实际操作中难以落实。

正定新区位于石家庄市北部，滹沱河北岸，正定历史文化名城东侧，是石家庄实现北跨战略的空间载体。新区规划建设用地110平方公里，容纳120万人口；根据石家庄市政府的要求，正定新区应秉持“低碳、生态、智慧”的六字方针打造成为市级行政、文化中心，现代服务业基地，科教创新集聚区，生态宜居新城。

## 1 低碳城市与低碳城市空间

### 1.1 低碳城市的内涵

目前，国内外相关研究对于“低碳城市”的定义很多，但尚无一个公认的权威定义[1-4]。事实上，城市的碳排放指标与城市不同发展阶段之间存在着显著的阶段性。相关研究成果表明，一个国家或地区经济发展与主要的碳排放指标，即碳排放强度、人均碳排放量和碳排放总量都呈现出明显的倒U型曲线（库兹涅茨曲线），即城市发展过程中，需先后跨越碳排放强度、人均碳排放量和碳排放总量3次曲线高峰（图1）[4]。不同国家或地区碳排放高峰所对应的经济发展水平或人均GDP存在很大差异，使得经济发展与碳排放之间不存在单一、精确的拐点。

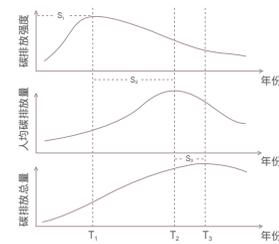


图1：碳排放三大高峰演化态势示意图

根据上图3个倒U型曲线规律，可以将城市碳排放演化过程划分为4个阶段：即碳排放强度高峰前阶段S1；碳排放强度高峰到人均碳排放量高峰阶段S2；人均碳排放量高峰到碳排放总量高峰阶段S3；碳排放总量稳定下降阶段S4。由此可以看出，一个城市、地区或国家低碳发展水平，由其所处的经济发展阶段所决定，对于不同时期低碳衡量标准亦不同。

基于此，我们认为“低碳城市”不是一种城市发展形态，而是城市发展的一种模式和过程。因此，在本研究中，我们将“低碳城市”定义为：生产力发展到一定阶段之后，在保持经济增长前提下，使碳排放强度较常规情形大幅度持续下降、人均碳排放和总排放保持相对较低水平的城市发展模式。

基于以上定义，根据我国城市化进程推进时期的特点，我们也可以将“低碳城市”分为两种模式：一是低碳发展转型城市，如保定市，这类城市的低碳发展策略主要是通过技术创新、技术改造等方法使城市由高碳发展模式向低碳发展模式逐步转变；二是新建或改建的城市新区，如天津中新生态城，以及本文作为案例的石家庄正定新区，在应用技术性减碳的同时，打造适宜低碳发展模式的的城市空间布局。由于空间布局对低碳城市建设具有明显的锁定效应，对城市低碳发展有着长期的、结构性的影响。

### 1.2 低碳城市空间的作用机理

从使用的角度看，城市的碳排放主要来自于三个方面，碳排放的来源领域可以分为产业、居民生活和交通三个部分[1,2,7,9]。据美国资料，建筑物排放的CO2约占总量的39%，交通工具排放的CO2约占总量的33%，工业排放的CO2约占总量的28%，各占三分之一[1]；由于我国目前仍处于工业化阶段，目前碳排放的主要来源仍然是工业排放（图2）。城市规划在低碳建设中主要作用于居民生活和交通领域。

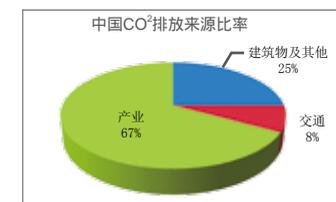


图2：中美两国CO2排放来源比较

从城市的低碳化的角度看，需要城市在降低碳来源（源头减碳）、消减碳排放（过程减碳）和加强碳捕捉（结果减碳）三个方面共同作用[7]。推广到城市规划领域，合理的空间布局是可以达到同时作用于上述三种低碳发展目标的效果。具体如下：

#### 1.2.1 通过土地有效混合使用减少交通出行行为，降低碳来源

从低碳的城市土地使用原则看，土地混合使用的目标是短路径出行，其关键措施是有效的混合，尤其是基于减少长距离的工作出行。其次是适合行人与自行车使用的地块尺度。坚持在轨道为主导的绿色交通体系平衡居住与就业的动态关系，避免巨型或单一的功能分区，以小尺度街区促进土地混合使用的开发模式。

#### 1.2.2 通过发展城市公共交通，降低私人交通工具使用，减少碳排放量

土地功能使用与公交系统互动，成为低碳空间布局的首要关键措施。贯彻轨道和土地协调发展的TOD理念，在城市开发与地下空间利用中进一步明确政府与市场的角色诉求，加强政府对沿线用地的控制和引导，以及开发模式的试点探索，以取得综合的社会效益。车站周边设置综合发展区，给予地铁物业发展弹性。鼓励站点用地的高强度开发，建议重点地区划定综合发展区，综合发展区的容积率不做限定。

#### 1.2.3 通过构建生态单元与城市绿地系统，加强碳捕捉

有计划、有步骤的调整绿化布局，加强山区低质低效林改造，改善林分结构、增加物种多样性、加强绿化土壤经营、提高林分质量和生产力，促进植物健康生长，努力实现绿化固碳功能最大化和碳汇总量的快速增长。

## 2 低碳城市空间评价体系构建

### 2.1 低碳城市空间指标体系框架

基于低碳城市空间的作用机理，结合石家庄自身发展的阶段及正定新区的定位，构建低碳空间规划指标体系。

正定新区低碳空间布局指标体系包括两个层次，第一个层次是核心指标层，包括职住平衡指数、功能混合街区比例、城市中心与轨道交通耦合度和城市乔木覆盖率4项核心指标；第二层次是支撑指标，设置18项支撑指标。各层级指标对应于相应规划层次，便于规划控制和落实。指标结构图和核心指标如下：

### 2.2 低碳城市空间核心指标

核心指标是低碳城市空间构建中最关键的要素。实现低碳空间的核心是促进土地混合使用、引导紧凑布局以及增加城市乔木覆盖水平。职住平衡指数、功能混合街区比例、城市中心与轨道耦合度以及城市乔木覆盖率为低碳空间的核心指标。该指标是由支撑指标实现，是正定新区低碳空间的总目标。

表1：正定新区低碳空间规划核心指标

指标	规划建议指标
职住平衡指数	0.8 ~ 1.2
功能混合街区比例	80%
城市中心与轨道耦合度	100%
城市乔木覆盖率	35%

#### 职住平衡指数

就业与居住是构成城市土地利用的两大基本要素，二者的空间关系又在很大程度上决定了城市交通的特征与效率。就业—居住平衡的基本内涵是指在某一给定的地域范围内，居民中劳动者的数量和就业岗位的数量大致相等，大部分居民可以就近工作；通勤交通可采用步行、自行车或者其他的非机动车方式；即使是使用机动车，出行距离和时间也比较短，在一个合理的范围内。

相关实践表明，职住平衡指数0.8~1.2为合理范围，总体上保证本地就业岗位数与本地居民就业人数处于一个合理的比例范围。

#### 功能混合街区比例

功能混合街区是指拥有两种或两种以上土地利用性质（大类）的为土地混合使用街区。功能混合街区中具有多种功能，能够解决部分日常生活需求，以减少交通出行。其比例越高，说明城市土地混合使用程度越高，对外出行交通的需求就越少。

参照国内外案例，确定功能混合街区比例 80%。

#### 城市中心与轨道耦合度

从轨道与城市的作用肌理来看，轨道交通是通过站点周边地区与城市城市空间结构（密度形态）发生作用，而城市各级中心又是城市空间结构（密度形态）的核心要素。城市中心与轨道站点的耦合度，指城市各级中心（市级中心、区级中心以及片区级中心）的范围与轨道站点周边500m地区，在空间上的重合程度。如果两个空间边界所有重叠，则视为两者具有耦合度；如果两个空间边界没有重合，则视为两者之间不具有耦合度。

正定新区为未开发地区，低碳建设目标高和规划引导的可塑性强，城市中心与轨道站点的耦合度为100%。

#### 城市乔木覆盖率

碳汇是指从空气中清除二氧化碳的过程、活动和机制。碳汇主要由森林、湿地实现。森林是陆地生态系统中最大的碳库，在降低大气温室气体浓度、减缓全球气候变暖中，具有十分重要的作用。

由于乔木相对灌木、草本具有更显著的碳汇能力[2]，确立正定新区的碳汇能力的核心指标为城市乔木覆盖率。以吸碳和创建国家森林城市为目标，确定正定新区城市乔木覆盖率为35%。

#### 2.3 低碳城市空间支撑性指标

支撑性指标是在核心指标的基础上，从可操作性和易于考核和管理的角度，对上述核心指标的要求进行进一步的细化和完善（表2）。

表2：低碳城市空间支撑性指标体系

核心指标	支撑指标	指标数值
职住平衡指数	轨道半径1500m的沿线地区的职住平衡指数	1.0
	居住主导单元的职住平衡指数	0.2
	产业主导单元的职住平衡指数	5
	综合单元的职住平衡指数	0.3 ~ 3
	综合单元套型90 平方米以下的建筑面积比例	70%

功能混合街区比例	500m范围内幼儿园、小学以及绿地公园可达率	100%
	公交站点200m范围内居住小区公共服务设施建筑面积所占比例	60%
	轨道站点城市单元土地使用比例控制	——
	地块建筑面积的正向兼容度	25 ~ 30%
	沿街住宅地块建筑面积的正向兼容度	25 ~ 40 %
城市中心与轨道站点耦合度	轨道站点周边地区开发强度引导	——
城市乔木覆盖率	郊野公园乔木覆盖率	80%
	公共绿地乔木覆盖率	60%
	防护绿地乔木覆盖率	95%
	附属绿地乔木覆盖率	70%
	道路红线乔木覆盖率	
	湿地保护率	100%
	屋顶绿化率	30%

## 3 指标落实的过程控制

### 3.1 阶段划分

对于新区的建设来说，城市的发展一般经历三大阶段，即“规划阶段”、“建设阶段”和“运营阶段”。本项研究中将针对三大阶段，逐条落实相关指标的要求，并明确“考核统计”。

规划阶段：在城市规划编制阶段，各项指标应在正定新区的各项法定规划（包括总体规划、详细规划以及各专项规划）中的应该分层次严格贯彻落实，本研究进一步明确了各项指标体系的规划落实层次。

建设阶段：以规划设计要点的形式，落在规划和建筑方案的审批审核上，以保证实际的建设成效。

运营阶段：在项目建成后，依据确定的统计考核方式，评估实际的实施效果，并对存在的维护和调整的可行性提供建议。

### 3.2 过程控制

基于对城市建设阶段的划分，我们针对具体的指标分阶段提供了实施和考核要点。

#### A.各空间单元的职住平衡指数

规划阶段，建议编制《正定新区轨道沿线土地利用规划》和《正定新区规划单元划分》，对空间单元地区进行居住人口和就业岗位的数量测算，总体上保证居住相关的建设用地和就业相关的建设用地处于一个合理的比例范围，基本满足职住指数要求。

建设阶段，按照相应控制性详细规划，在规划设计要点落实中住宅与就业的建设量。

运营阶段，通过人口普查统计分析空间单元地区的职住平衡指数。建议调整公共服务设施供给，动态引导空间单元地区职住的平衡。

#### B.综合单元套型90 平方米以下的建筑面积比例 70%

规划阶段，在控制性详细规划中确定综合单元每个居住地块的户型比；修建性详细规划需按户型比进行规划设计，从总量上保证建筑面积90 平方米以下的住房比例。

建设阶段，审核和验收各地块的户型比。

运营阶段，通过建筑普查或住房调查进行考核统计，动态调整户型比例，促进混合社区的和谐。

#### C.500m范围内幼儿园、小学以及绿地公园可达率100%

规划阶段，在控制性详细规划中确定幼儿园、小学以及绿地公园的用地边界，保证各居住用地在500m范围内均能到幼儿园、小学以及绿地公园。

建设阶段，按照控规，核实设施位置与建设规模。

运营阶段，该指标可以通过已建成区的GIS空间分布考核统计，需尽可能提高各服务设施的可达性和服务水平，吸引更多人的使用，步入良性的发展循环。

D. 公交站点200m范围内居住小区公共服务设施建筑面积所占比例 60%

规划阶段，该指标需要通过公交站点布局规划和居住小区的修建性详细规划进行落实。在明确公交站点空间布局的基础上，居住小区修建性详细规划需将日常相关的公共服务设施布局于公交站点200m范围内。

建设阶段，按照修建性详细规划，核实范围内的设施位置与建设规模。

运营阶段，需要尽可能提高各服务设施的可达性和服务水平，吸引更多人的使用，步入良性的发展经营。

E. 轨道站点城市单元土地使用比例控制

规划阶段，该指标需要通过轨道站点周边控制性详细规划确定各类用途土地的比例。

建设阶段，按照控制性详细规划审核和验收各地块的建筑用途，引导功能多元化。

运营阶段，该指标可通过土地和建筑用普查进行考核统计。需要尽可能吸引更多人的使用轨道交通和站点服务设施，步入良性的发展经营。

F. 地块建筑面积的正向兼容度25~30%，沿街住宅地块建筑面积的正向兼容度25~40%

规划阶段，该指标为建筑用途的控制，需要通过修建性详细规划确定各类建筑的比例，以指导建设。

建设阶段，按照修建性详细规划审核和验收各地块的建筑用途，引导功能多元化。

运营阶段，该指标可通过建筑用普查进行考核统计。在运营阶段，需要尽可能提高可达性和服务水平，提高环境品质和城市活力。

G. 城市中心与轨道站点的耦合度

规划阶段，总体规划的用地布局规划和轨道站点规划紧密结合，保证城市各级中心(市级中心、区级中心以及片区级中心)的范围与轨道站点周边500m地区，在空间上的重合。

同时，对轨道站点周边的单元重点进行控制性详细规划和城市设计，作为确定地块开发强度的重要因素。以轨道站点为中心，地块建设密度呈现向周边逐步下降的曲线。

按照控制性详细规划审核和验收各地块的地块容积率与建筑高度，引导“珠链式”的TOD土地开发模式。

运营阶段，该指标可通过土地和建筑用普查进行考核统计。在运营阶段，需要尽可能提高可达性和服务水平，吸引更多的客流，步入良性的发展经营。

H. 各乔木覆盖率

规划阶段，将乔木覆盖率引入控制性详细规划和修建性详细规划，分别对公共绿地、防护绿地、各地块附属绿地的乔木覆盖率指标纳入开发控制体系。

建设阶段，核实各地块的乔木生长的覆盖可能，可适度引导种植多重树冠的乔木。

运营阶段，该指标可通过遥感、影像、测绘等方法进行考核统计。大力促进各业主持续地投入以保障乔木成活与生长，并动态对各企事业单位等进行绿化检查，开展“生态园林”的评比活动。

I. 湿地保护率100%

规划阶段，在新区的总体规划和相关控制性详细规划层面，划定湿地的保护范围。

建设阶段，明确湿地修复的主体，展开湿地保护的专项研究，确定科学合理的保护方式。

运营阶段，该指标可通过湿地评估或湿地保护专项研究的成果进行考核统计，并给予专项资金进行持续的投入保护。

J. 屋顶绿化率 30%

规划阶段，在编制《正定新区规划单元划分》的基础上，确定不同功能主导单元的屋顶绿化率。然后依据建筑功能类型，在新区的控制性详细规划层面确定不同地块的屋顶绿化率，以指导修建性详细规划。

建设阶段，核实和验收屋顶绿化的结构设计和绿化面积。

运营阶段，该指标在片区层面可通过遥感、影像、测绘等方法进行考核统计，在建筑层面可通过建筑普查的测量进行考核统计。大力促进各业主持续地投入以保障屋顶绿化的生长，并动态进行绿化检查，开展“生态园林”的评比活动。

表3：指标分阶段控制汇总表

核心指标	支撑指标	规划阶段	建设阶段	运营阶段	考核统计
职住平衡指数	轨道半径1500m的沿线地区的职住平衡指数1.0	轨道沿线专项规划及控制性详细规划	落实规划设计要点中住宅与就业的建设量	通过公共服务设施等间接因素动态调整职住比例	人口普查
	居住主导单元的职住平衡指数 0.2	规划单元划分			
及控制性详细规划					
	产业主导单元的职住平衡指数 5				
	综合单元的职住平衡指数 0.3~3				
	综合单元套型90平方米以下的建筑面积比例 70%	修建性详细规划	审核户型比	和谐混合社区配套	住房调查
功能混合街区比例	500m范围内幼儿园、小学以及绿地公园可达率100%	详细规划落实用地	核实设施位置与建设规模	交通可达性、设施服务水平	空间覆盖分析
	公交站点200m范围内居住小区公共服务设施建筑面积所占比例 60%	详细规划	核实设施位置与建设规模	设施服务水平	空间覆盖分析
	轨道站点城市单元土地使用比例控制	轨道站点周边控制性详细规划	核实建筑用途，引导多元化	吸引客流，满足经营规模门槛	土地和建筑用普查
	地块建筑面积的正向兼容度 25~30%	修建性详细规划	核实建筑用途，引导正向多元化	提高环境品质和城市活力	建筑普查
	沿街住宅地块建筑面积的正向兼容度25~40%				
城市中心与轨道耦合度	轨道站点周边地区开发强度引导	总规结构布局与站点周边详规	核实地块容积率与建筑高度	吸引客流，满足经营规模门槛	土地和建筑用普查
城市乔木覆盖率	郊野公园乔木覆盖率 80%	作为控制指标纳入详细规划	核实地块的乔木生长的覆盖可能	保障乔木成活与生长	遥感/影像的统计
	公共绿地乔木覆盖率 60%				
	防护绿地乔木覆盖率 95%				
	附属绿地乔木覆盖率 70%				
	道路红线乔木覆盖率 30%				
	湿地保护率100%	划定保护范围	确定保护方式	持续投入保护	湿地评估
	屋顶绿化率 30%	详细规划纳入设计要点	核实屋顶绿化的结构设计和面积	绿化养护	建筑普查

## 结语

我国目前正处于大规模的城市建设和新一轮的空间结构调整期，其不仅表现在城市人口规模和经济规模的增长，还表现为城市空间结构的迅速扩张和重构。由于城市空间布局具有显著的锁定效应，因此低碳城市空间布局的构建和调整更显得尤为重要。1996年联合国在伊斯坦布尔人居会议上确立了未来城市的发展方向为“综合密集型城市”，这为构建绿色低碳城市空间布局提供了指引。然而只有理念远远是不够的，只有通过过程管理将静态的量化指标体系落实到实际的城市建设中，才能真正保障低碳城市的建设。目前，本研究的成果正在当地政府的规划管理工作中逐步发挥作用。

## 参考文献

- 顾朝林，谭纵波，刘宛，于涛方，韩青，刘合林，戴亦欣，刘志林，郑思齐. 气候变化、碳排放与低碳城市规划研究进展. 城市规划学刊，2009（04）：38-45.
- 叶祖达. 建立低碳城市规划工具——城乡生态绿地空间碳汇功能评估模型. 城市规划，2011（02）：32-38
- 潘海啸，汤裊，吴锦瑜，卢源，张仰斐. 中国“低碳城市”的空间规划策略. 城市规划学刊，2008（06）：57-64
- 陈劲峰，刘扬等. 碳排放的历史考察与减排驱动力分析. 《2009中国可持续发展战略报告》. 科学出版社. 2009
- 潘海啸. 面向低碳的城市空间结构——城市交通与土地使用的新模式. 城市发展研究，2010（01）：40-45
- 中国社会科学院城市发展与环境研究所，深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司，联合国发展规划署，英国剑桥大学土地经济系. 石家庄正定新区低碳发展规划研究，2010
- 顾大治，周国艳. 低碳导向下的城市空间规划策略研究. 现代城市研究，2010（11）：52-56
- 郑思齐，霍焱. 低碳城市空间结构——从私家车出行角度的研究. 世界经济文汇，2010（06）：50-65
- 周潮，刘科伟，陈宗兴. 低碳城市空间结构发展模式研究. 科技进步与对策，2010（22）：56-59

# 论文摘要

## 城市中心区支路网合理密度研究

江玉

【摘要】城市机动化的发展对道路网合理规模的界定提出了要求。支路网作为以通达功能为主的城市“毛细血管”系统，在城市道路改善中调整弹性较大，挖潜能力较强。但目前除了较宽泛的国家规范外缺乏对支路网合理规模的因地制宜的理性判断。本文以居民出行距离、土地价值变化、道路造价几个方面为参变量，得出了以城市人口密度为自变量，以综合建设利润最大为规划目标的支路网密度函数模型，并结合了长沙市五一商圈的综合交通整治进行实例计算，验证了模型的合理性。本文的研究意义首先在于综合考虑、统一量化了支路建设的交通效益与用地效益，寻求二者的最优平衡点；其次为城市中心区支路网规划提供地方性标准依据，弥补现阶段国家规范服务深度的不足。

【关键词】支路网，合理密度，人口密度，居民出行距离



## 基于资源整合的河谷盆地型地区城镇空间布局规划研究 ——以梅州市为例

曾祥坤，范嵘，高峰

【摘要】本文以梅州为例，从地区发展特征入手，沿着问题解读、要点判断、空间布局和措施配套的脉络对欠发达的河谷盆地型地区的城镇空间布局规划的思路、步骤和方法进行了初步的探讨。研究认为对此类地区的城镇空间布局规划应以整合资源解决现实发展问题作为基本出发点，在规划中通过资源需求分析、资源识别、资源调配和资源利用来改善地区资源利用效率低下这一根本性问题，使得规划切实可行并行之有效。

【关键词】河谷盆地型地区，城镇空间布局，资源整合，梅州

## 市区融合型小城镇转型发展对策研究 ——以朝阳镇为例

张文秀 秦雨 王卓娃

【摘要】随着我国城市建设的快速发展，城乡差距不断加大，小城镇迈入了转型发展的紧迫时期。市区融合型小城镇位于中心城区边缘，作为中心城区未来拓展空间，可依托中心城区形成具有各自特色的发展模式。市区融合型小城镇的转型和发展将成为城乡资源统筹利用发展的主要途径之一，因此须针对小城镇自身发展条件进行准确定位，并根据不同阶段的发展目标，制定合理的分期行动对策。

【关键词】市区融合型；小城镇；转型；对策；行动策略



## 向产业新城转型的开发园区规划解析 ——以日照市北经济开发区为例

李明聪

【摘要】我国经济技术开发区在经历高速的发展后，随着优惠政策走向普惠化，开发区单一发展产业的局限性已逐步凸显，开发区面临着产业升级和城市功能提升的双重挑战。在此情况下，国内许多开发区纷纷实行“二次创业”，在引导产业升级的同时积极发展城市服务功能，开发区逐步呈现综合功能和多元内容发展的产业新城特征。本文以日照市北经济开发区为例，将产业新城作为开发区发展的最终定位，在分阶段目标导向下，结合开发区的发展条件，从空间结构、产业发展、城市功能建设和分期行动等方面探讨处于经济发展边缘地带的开发区向产业新城转型的发展模式。

【关键词】开发区、产业新城、转型、目标引导



## 行人与机动车交通系统优化研究

鲍涵

【摘要】机动车交通量逐年增大，道路设施和行人过街管制措施建设滞后，行人过街无序混乱，存在严重安全隐患，机动车交通效率低下等现状是我国现今交通的特征。现在交通研究决策部门多将行人交通和机动车交通分别进行考虑研究，以各方利益最大为主要目标，这样往往会顾此失彼，最后不能真正改善整体交通，只会解决暂时问题，不具有长远意义。本文将行人交通（主要是行人过街交通）和机动车交通纳入一个系统进行考虑，引入了交通系统最优思想，以系统延误为主要参考技术指标，以加入行人交通延误和机动车交通延误权重的方法提出了系统延误模型，此模型的提出不仅考虑了行人过街交通的安全问题，而且考虑了机动车交通的畅通问题。最后，以交通系统最优为原则，提出了行人过街设施的设置依据，具有很大的参考价值 and 可操作性，为相关交通管制措施的制定提出了合理建议。

【关键词】行人过街交通，机动车交通，交通系统最优，系统延误，行人过街设施



## 直面旧工业区“未合法”工业用地的改造困境 ——以深圳为例

张建荣 李孝娟

【摘要】如何对大量“未合法”工业用地进行改造，成为深圳无法回避的问题。本文通过“未合法”工业用地基本特征和改造困境的分析，展望其模糊产权和土地发展权的演进趋势。结合深圳城市更新相关政策制度，对“未合法”工业用地改造规划进行新的定位，建议将其作为土地管理制度改革的试点、城市二次开发的创新模式、法定图则动态的实施细则。并从保证股份公司产权边界完整、分类落实土地权属信息、空间量化改造意愿等方面，提出相关改造规划的编制建议。





## 2010年度我司项目交流会在上海宾馆浦江厅举行

2010年8月26日上午，公司全体员工在上海宾馆浦江厅召开了2009-2010年度项目交流会。会议由张震宇副总规划师主持，选取上年度有代表性的规划设计项目进行交流。

本次项目交流改变以往单纯的项目介绍的形式，突出经验交流和现场互动问答的内容，使大家能够围绕项目热点问题充分的讨论。项目讲解精彩纷呈，现场互动积极热烈。尤其是叶树南总监以《石家庄滨河区规划》为例，采用幽默诙谐的讲演方式，对城市设计方法及风水学说在规划中的运用等内容进行了精彩的分析和讲解，赢得了阵阵欢笑和热烈的掌声。每个项目最后均由王富海首席总规划师进行点评，总结我们在工作中积累的经验和存在的不足，使大家在互动交流中受益良多。

项目类型	项目名称	主讲人
控制性详细规划	福建省武夷山市旅游度假区控制性详细规划	张源
发展战略与概念规划	广东省梅州市城市发展战略规划	高峰
城市设计	山东省东营市“黄河水城”总体城市设计	张震宇
交通规划与研究	广州市番禺区中心城区路网优化调整规划	李炜基
总体规划	河北省石家庄市滨河区总体规划	叶树南

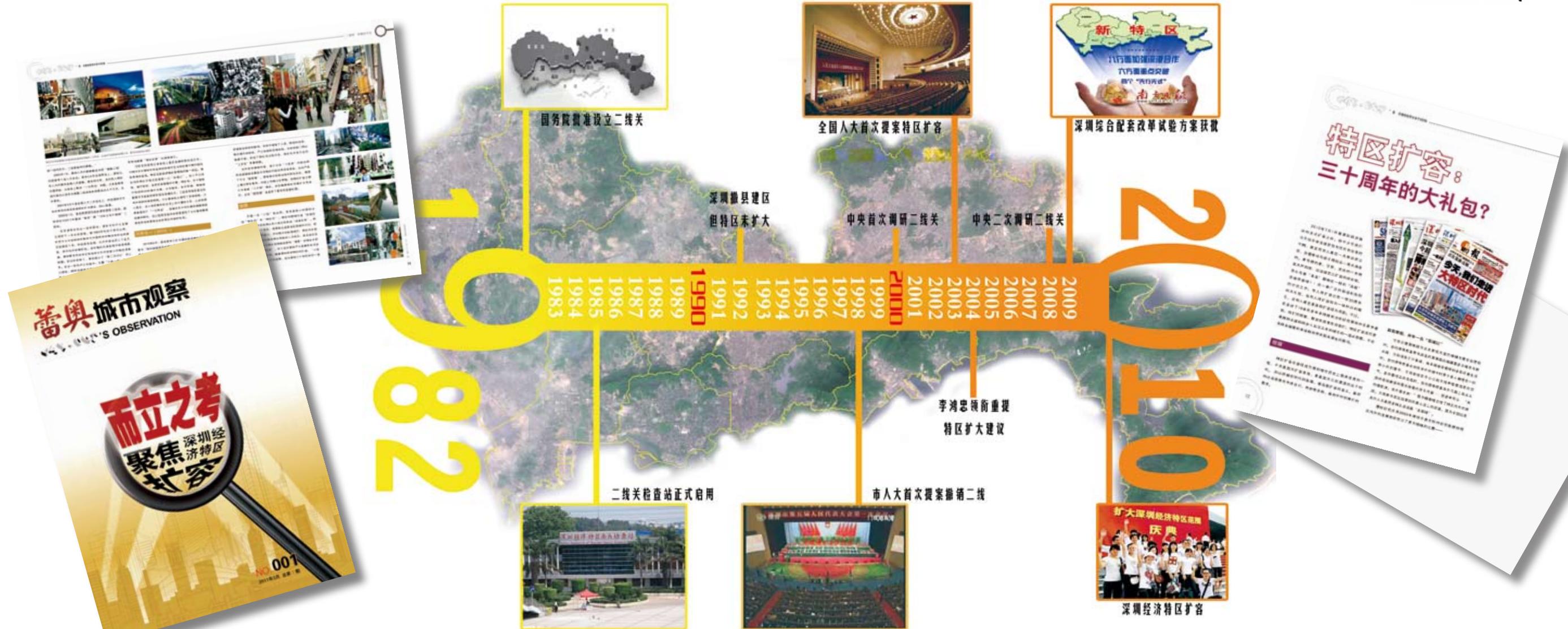
# 《蕾奥城市观察》介绍

3月28日,《蕾奥城市观察》创刊号《而立之考——聚焦深圳经济特区扩容》正式出刊。

《蕾奥城市观察》是深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司主办的内部学术性刊物,由董事长王富海先生担任主编,研究中心负责具体编撰工作。每期以专辑的形式展开城市焦点问题的讨论,运用公司多年的城市研究积累,剖析当前我国城市建设和发展过程中出现的热点问题,同时邀请不同学科、不同领域的学者,基于不同的专业视角和研究方法,对同一主题进行广泛而深入的探讨。我们创办《蕾奥城市观察》的宗旨是希望持续保持对城市发展领域的问题跟踪与信息捕捉,了解城市规划建设中的热点难点,探索城市客观发展规律,宣传公司秉承的“行动规划”理念,并给公司提供一个对外交流、对内学习的学术交流平台;同时,作为民间智库的自办刊物,《蕾奥城市观察》也将成为展现公司学术研究水平,向政府传递民声、为政府建言献策的重要窗口。

创刊号围绕深圳经济特区扩容这一话题,集中讨论了特区历史、扩容意义、产业升级、城市空间形态、管理体制变革、区域一体化等重要问题。研究中心以精益求精的态度经过4个多月紧锣密鼓的策划、访谈、撰稿、编辑、排版、校正,终于在3月底为全体同仁呈现出一期能够代表公司研究实力和规划思考的刊物。

“蕾奥城市观察”,就是蕾奥规划试图打破规划师僵化概括城市、忽视发展过程传统的束缚,站在历史、人文、政治、经济和环境大视角,更加客观地认识城市的一部分。我们会从不定期到定期,每期选择一两个题目为切入点,多侧面探讨城市的要素和功能,逐步积累;我们会从内部走向外部,借蕾奥研究人员之拙笔,汇各方面专家之智慧,客观地反映不同观点;我们会从自身努力到倡导同道,大家一起深入探讨,为规划行业的持续发展贡献微薄之力。



# 蓄奥学术沙龙

2010年7月15日，第一期蓄奥学术沙龙顺利开讲。转眼间，一年时间过去了，沙龙已成功举办了20期，内容亦可谓五花八门。从项目心得分享到年会论文交流，从GIS技术培训到世博观会游记，甚至还有一期健康知识讲座……可以说，这项由研究中心和业务交流委员会共同组织的下午茶式活动已经初现成效，并最终将成为公司进行技术交流、知识培训、内部沟通和共同学习的一个综合性平台。今后，我们会将半月一次的蓄奥学术沙龙持之以恒地坚持下去，并把行动规划培训、专题知识库、岗位培训、设计竞赛等交流培训活动都整合到这一平台中，同时继续倡导自由开放的沙龙氛围，使之成为蓄奥企业文化的一个重要符号。

## 蓄奥学术沙龙交流一览表

NO	主题	主讲人	时间
NO.1	创意产业与创意产业园	张源	2010.07.16
NO.2	走马观花看“世博”	梁有贇	2010.07.30
NO.3	GIS在城市规划中的应用	陈习森	2010.08.06
NO.4	城市综合体——认知规划实践	曾祥坤	2010.09.03
NO.5	赣州南门口旧改项目交流	淮文斌、王胜利	2010.09.17
NO.6	日照城市中心区城市设计国际咨询技术支持	梁有贇	2010.10.29
	基于景观功能网络的市域城市水土流失评价	曾祥坤	
NO.7	日照城市中心区规划设计	秦雨	2010.11.12
	天津生态城基于过程管理的城市设计实践	刘晋文	
NO.8	兰州新区项目总结与思考	邝瑞景	2010.11.26
NO.9	正定县城乡统筹规划总结与思考	王芬芳	2010.12.17
NO.10	佛山CBD城市设计总结与思考	李凤会	2010.12.24
NO.11	区域发展与城市群规划（录像）	李晓江	2011.01.07
NO.12	东营总体城市设计项目总结交流	刘泉	2011.02.05
	水城新区城市设计	李凤会	
NO.13	东行漫记（Red Star Over Taiwan）	蒋峻涛	2011.03.12
NO.14	基地分析在详细规划中的运用	钱征寒	2011.03.22
	2010年夏季英伦之行拾穗	牛慧恩	
NO.15	东环岛旅游度假区概念规划投标项目总结与思考	陈少青	2011.04.15
NO.16	城市规划与风水（录像）	杨保军	2011.05.06
NO.17	一种没有“设计”的城市规划——纽约城市规划介绍	钱征寒	2011.05.20
NO.18	高铁、轨道站点周边地区城市规划与设计探讨	张震宇	2011.06.03
NO.19	大脚革命——城市生态景观设计案例分析	俞孔坚	2011.06.17
NO.20	重要地区大更新的发展思路探索——深圳市笋岗-清水河片区发展规划国际咨询项目交流	邝瑞景	2011.07.01
NO.21	深圳笋岗-清水河片区发展规划国际咨询——城市设计思考与分享	秦雨	2011.07.15
NO.22	城市规划方案评价（录像）	郑德高	2011.07.29

# 蓄奥学术沙龙第三期

## ——GIS在城市规划中的应用

蓄奥学术沙龙第三期在8月5日下午举行。来自深圳市测绘大队的陈习森为我司员工做了关于“GIS在城市规划中的应用”的专题报告。陈工从GIS技术的产生和发展说起，细致介绍了GIS的原理和基本功能，如数据储存和管理、数据库查询、空间分析、制图和输出等，再结合案例详细说明了ArcGIS软件在专题图制作、土方量平衡、选址分析、生态安全格局分析、三维模拟和显示、模拟生长等方面的应用。



目前，GIS技术在城市规划中已显示出广泛的应用前景，陈工的讲座自然深受我司员工的欢迎。他山之石，可以攻玉。本次沙龙是我们第一次邀请外部专家来进行技术交流，相信今后随着公司业务水平的进一步提高，蓄奥沙龙也将作为一个对外交流的平台引进更多、更好的讲座，以满足技术培训的需要。



2010年10月29日下午，业务交流委员会组织的蓄奥学术沙龙第六期如期举行，研究中心钱征寒经理担任本期沙龙主持人。

研究中心曾祥坤分享了年会论文《基于景观功能网络的市域城市水土流失评价》。他提出，在以构建人地和谐环境和宜居城市为目标的城市规划中也应开始重视对城市水土流失的评价与防治，针对现有城市水土流失评价缺乏对水土流失过程的考量这一问题，可以构建市域尺度的城市水土保持功能网络，用网络节点代表子流域范围内包括土地利用在内的宏观因子对水土流失的空间，用网络廊道模拟市域景观格局对完整水土流失过程的控制作用，以便更好地反映出水系结构对城市水土流失的影响。分享完毕后，主持人和主讲人就数据源和廊道计算问题进行了交流，大家在不断思考中获取了新知。

蓄奥学术沙龙已开办到第六期，话题涉及多个方面，构筑了我司内部员工踊跃参与的平台，既是老员工分享交流工作心得的机会，更是新员工扩大视野、提升自己的机会。预祝蓄奥学术沙龙越办越好！

## 蕾奥学术沙龙第十二期 ——东营总体城市设计项目总结交流



蕾奥学术沙龙第十二期于2011年2月26日下午举行。规划二部的刘泉和李凤会就东营总体城市设计项目总结交流与到会听众进行了深入地沟通与交流。

刘泉主讲的题目是《基于案例分析的东营总体城市设计项目总结交流》，以介绍项目为辅，重点结合案例与大家分享了对此类项目的认识和想法，回答了“4W”，即“总体城市设计是什么”“为什么做总体城市设计”“谁来做总体城市设计”“什么时候做总体城市设计”。

随后，他也介绍了本次规划设计工作及特点。在城市设计领域，发扬深圳规划所提倡的“一张图”管理特色，完成“总体城市设计索引图”，在城市设计管理方面进行了有益的探索；还以总体城市设计成果为基础，起草《黄河水城宣言》，将水城建设目标提升为“城市理想”，通过市民的广泛参与，确保东营建设黄河水城政策的连续性和稳定性。

李凤会主讲的题目是《东营市水城新区控制性详细规划城市设计》，这是在《黄河水城城市设计》完成的背景下提炼出来的，水城新区已成为各方关注的重点，也承载着使《黄河水城城市设计》落地生根下去的重任。他们通过复合功能策略、低碳布局策略、生态优化策略、绿色交通策略，着力打造出水生态最突出、水空间最丰富、水生活最精彩、水文化最精华的水城新区。

## 蕾奥学术沙龙第十三期 Red Star Over Taiwan ——规划一部&研究中心赴台湾考察随想

2011年3月11日下午，蕾奥学术沙龙第十三期顺利举行，邀请了规划一部经理蒋峻涛总师阐述台湾都市更新制度，研究中心钱征寒经理担任主持。

由规划一部及研究中心组成的团队于2011年元月中旬对台湾进行了为期8天的考察，重点考察了台湾都市更新制度及相关案例。

土地私有制下的都市更新是指在都市计划范围内促进都市土地有计划地再开发利用，复苏都市技能，改善居住环境，增进公共利益，一般是基于都市环境品质亟待提高、建筑建设年代久远、灾后重建需要进行的。交通枢纽、老旧商业区、市中心工业区、水岸、住宅往往成为都市更新的重点地区。

台湾都市更新从20世纪末起步，成绩斐然，已提供20000户以上更新重建住宅单元，吸引民间投资达13000亿元以上；都市更新条例于1998年完成立法，各地也出台了相关地方法规，从制度上给予都市更新强有力的支持；并形成了推动都市更新政策的三大主轴，即住宅改建、灾后重建以社区自力更新为主，住宅、商业、办公楼的更新依靠开发商推动，港湾、交通枢纽、工业、公有地的更新则由政府主导。

在轻松愉快的氛围下，我们也了解了宜兰河畔有责任感的建筑师黄声远，知会了台南安平旧聚落的整治、西门町人行步道及红楼改造，领略了全台湾首创太阳能光电独院——永隆建设凡人居、台北101大楼、日月潭游客中心等等，丰富而充实。



## 蕾奥学术沙龙第十七期 ——纽约城市规划介绍

5月20日，蕾奥学术沙龙迎来了第十七期，研究中心经理钱征寒给我们作了主题为“一种没有‘设计’的城市规划——纽约城市规划介绍”的演讲。

这个主题来源于一份纽约市市长发布的报告《纽约城市规划》，这份报告宣称过去三十年的纽约只应付眼前危机，随着人口的增长，基础设施的老化以及空气、水、土地质量的下降，迫切需要寻求积极的解决方案来确保孩子拥有一个更加美好的城市，现在是进行长远规划的时候了。在寻求解决方案过程中，他们重点关注城市环境的五个层面——土地、空气、水、能源以及交通运输，并将政策法规与资金等现实问题纳入考虑范围，形成了一整套综合策略。

钱征寒经理指出，纽约城市规划更能体现行动规划，这份报告主要有三点值得大家深思：

- 第一，他们如何将目标、策略、措施与现实串连起来；
- 第二，他们如何实践宜居、低碳等理念；
- 第三，纽约市市长选择生动表达方式发布这份报告，与公众共同分享城市的建设与进步。



# 第二届“蕾奥杯” 规划师设计竞赛圆满结束

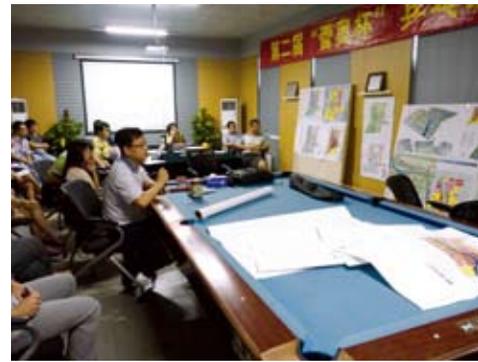
2011年7月19日，第二届“蕾奥杯”规划师设计竞赛圆满落下帷幕。

本次竞赛自6月29日开始征集方案，主题围绕《安吉范潭一河两岸地区城市设计》展开，由蕾奥企业文化委员会、业务交流委员会与规划二部共同主办。各部门员工，尤其是新员工，踊跃参与、认真思考，提交了各自准备的精心方案。7月19日，公司召开方案评审会，以王富海董事长为评委会主席，朱旭辉、陈宏军、牛慧恩、叶树南等总规划师为评委会副主席，蒋峻涛、钱征寒、梁有贇、张震宇、赵明利、范嵘等部门负责人为评委，对提交的设计方案进行评选。

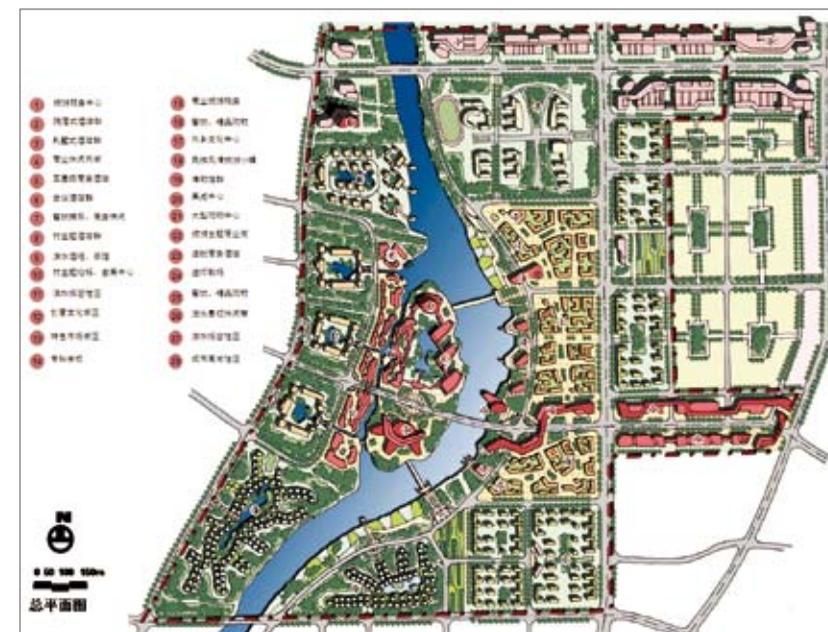
最终，规划二部魏良与规划三部牛亮联合体的方案摘得桂冠。方案首先分析对城市发展阶段及规划区空间价值的认知，而后分析城市“需要怎样的形象、需要怎样的发展动力、需要怎样的空间结构”，提出从“旅游职能升级、创造文化形象、培育创智产业”三个方面着手，将规划区形象定位为“文化之旅、创智之地”，并策划了一系列主题项目及开发模式与时序，最终以逻辑清晰的分析、汇报思路、结构明晰的空间布局和简洁而富有冲击力的成果表达向评委及与会人员展现他们设想的蓝图，并获得大家的一致好评。

此外，凭借各自方案的出彩之处，规划二部的修福辉、邓沁雯获得二等奖，规划一部的刘峰和王玉利获得三等奖。

本次设计竞赛旨在加强员工之间的专业交流，活跃工作氛围，鼓励规划师的设计激情，提高规划师的设计创新能力，是公司技术交流和企业文化活动的重要活动之一，此类活动今后将继续开展，为蕾奥品牌建设和团队建设加砖添瓦。



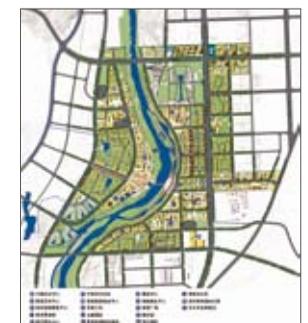
一等奖 魏良牛亮



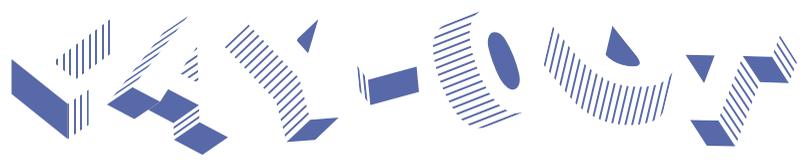
二等奖 修福辉 邓沁雯



三等奖 刘峰



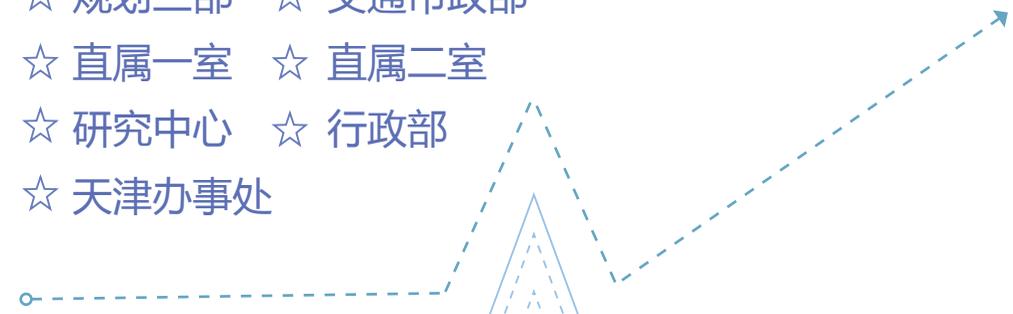
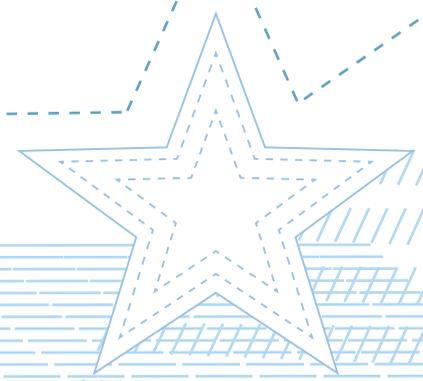
三等奖 王玉利



# 蕾奥团队

## LAY-OUT Team

- ☆ 规划一部
- ☆ 规划二部
- ☆ 规划三部
- ☆ 交通市政部
- ☆ 直属一室
- ☆ 直属二室
- ☆ 研究中心
- ☆ 行政部
- ☆ 天津办事处



# 规划一部

公司成立以来，规划一部的视野从深圳向全国拓展，充分发挥自身优势，将长期的学术研究积累，应用于各地的规划实践中，重点解决规划设计与管理中的疑难问题，尝试为客户提供从宏观到微观，从策划到行动，从技术到管理的一揽子解决方案，力图树立新的规划服务行业标准。经过三年的发展，规划一部的客户已拓展至广东、天津、福建、江苏、湖南、河北、甘肃、吉林、浙江、山东、贵州等省市，服务范围涵盖城市总体规划、近期建设规划、分区规划、控制性详细规划、修建性详细规划等传统规划，以及开发策划、专项研究、城市设计、管理咨询等非传统规划。

## 获得荣誉

2010 - 2011年度，规划一部用辛勤的汗水收获了丰硕的成果：

兰州新区总体规划国际方案征集二等奖（一等奖空缺），参与竞标单位：中规院、英国阿特金斯、同济大学等。

笋岗 - 清水河片区发展规划国际咨询（与世联合作）第二名，参与竞标单位：荷兰KCAP国际有限公司、英国奥斯普思邦建筑设计事务所与Ramboll集团联合体、BLAU建筑 - 城市 - 景观事务所（西班牙）&综合开发研究院联合体、英国格莱斯比事务所&约翰汤普逊及合伙人事务所&乔吉姆·埃布尔建筑事务所&科林布坎南（上海）工程技术咨询有限公司&戴德梁 & 80

南京市江宁区城乡统筹规划，深圳第十四届优秀规划设计二等奖

南京市江宁区万顷良田建设工程规划，深圳第十四届优秀规划设计二等奖

武夷山国家旅游度假区控制性详细规划，深圳第十四届优秀城市规划设计三等奖

武夷山市兴田综合改革建设试点镇总体规划（2010~2030），深圳第十四届优秀规划设计三等奖

平海历史文化名镇保护规划，深圳第十四届优秀规划设计三等奖

石家庄正定县城乡统筹规划，2010年度河北省优秀城乡规划编制成果三等奖

## 未来发展

在蕾奥行动规划的大旗下，我们将致力于成为国内一流的规划研究团队，期待着更多的青年才俊加入我们的行列，我们期待着为更多的客户提供高品质的服务，我们期待着中国的城市化进程因我们而更加美好。

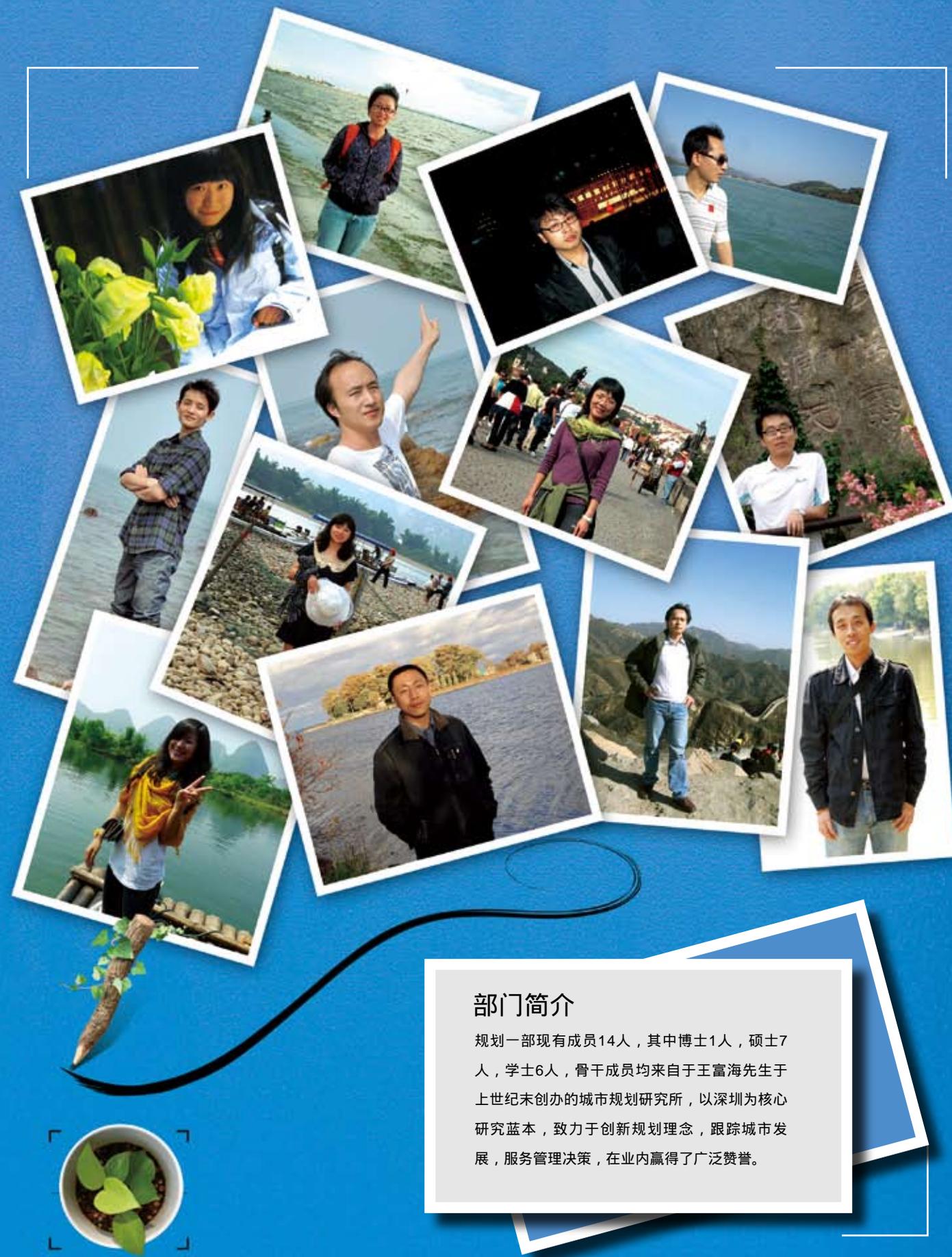
## 团队理念与特色

研究——勤于思考永无止境

在我们看来，城市规划不是僵化的原理和标准，我们更希望看到隐藏在原理和标准背后真实而鲜活的城市。

## 部门简介

规划一部现有成员14人，其中博士1人，硕士7人，学士6人，骨干成员均来自于王富海先生于上世纪末创办的城市规划研究所，以深圳为核心研究蓝本，致力于创新规划理念，跟踪城市发展，服务管理决策，在业内赢得了广泛赞誉。





在我们看来，无论是思考城市总体发展战略，还是帮助客户核提规划设计要点，都充满了诱惑和挑战。

在我们看来，学会观察城市和质疑权威，是通向真理的正途，尽管求解之路会很漫长，却让我们可以尽情享受思想的放逐。

### 积累——不积硅步难至千里

我们积累对城市的认知，无论是工作还是生活，居家还是旅途，我们都以不同的方式体验着城市，便签、地图、照片、博客，随时留下我们体验的印记；

我们积累对项目的认知，每一个项目的终结，都意味着一个新的起点，我们一起回顾每一个工作过程，品味每一次成败得失，从中获取持续改进的动力。

我们积累对专业的认知，专业的深度决定规划的高度，团队里的每一个人都应成为特定领域的专家，我们根据每一个成员的特长与兴趣，确定不同的专业发展方向，通过持续的关注与定期的研讨，以确保我们始终站在专业探索的最前沿。

### 创新——做别人所不曾做，想别人所未曾想

当我们习惯于用华丽的骈体和炫目的图面，来掩饰规划内容的空洞与苍白，蓦然回首，却发现自己迷失在规划大跃进的时代。

我们回到起点去寻找规划的本源，站在真实的城市街角，思考城市规划存在的必要性，思考城市居民的真实需求，思考政府与市场在博弈中如何实现双赢，思考着如何行动来让理想的阳光照进现实。

创新，但不是为了创新而创新，我们只是寻找解决问题的最佳途径。

### 精进——无它，唯手熟尔

这个行业没有也不可能有什么专利保护，规划创新虽然能在短期带来技术突破，却难以形成长期持续的领先优势。生存面前，我们唯有精益求精。我们会追求每一个技术细节的完美无瑕，每一个管理环节的无缝衔接，每一分每一秒的效率提升。

无数次的磨练，我们在平凡中造就神奇。

### 融合——学会在团队中前行

我们是一个开放的群体，我们欢迎积极乐观的心态，生机盎然的体魄，清晰有序的思维，坦诚直率的沟通。相比较而言，专业、学历、性别、年龄并没有什么特殊的意义。

是如此复杂，我们彼此信赖、相互支撑，共同挑战职业生涯的新高度。

## 项目列表

河北省石家庄市滨河新区总体规划

河北省石家庄市滨河新区概念规划

河北省正定县城市总体规划

河北省正定县城乡统筹规划

河北省石家庄近期建设规划

河北省石家庄滹沱新区低碳发展建设专项研究

天津生态城04片区控规

天津市塘沽区现代物流业发展策略

天津市塘沽区控规实施细则技术规定研究

天津市生态城05片区城市设计导则

天津泰达经济技术开发区旧工业区改造政策研究

山东文登“养生之都”行动规划

山东文登“养生之都”招商策划

山东文登近期建设规划

龙湖地产青岛城阳项目前期策划

广东省惠东县平海镇总体规划

广东省惠东县港口旅游度假区总体规划

广东省惠东县港口沙嘴尾地块修建性详细规划

广东省惠东县平海大道沿线修建性详细规划

广东省惠东县双月湾旅游区控规

广东省佛山市顺德区容桂空间发展战略

广东省佛山市顺德区容桂空间分区管制与实施计划

广东省梅州市战略规划（与二部合作）

广东省番禺市规划编制管理规定

广东省惠东县平海镇历史文化名城保护规划

广东省河源市群峰地块规划方案

广东省惠东县巽寮旅游度假区总规修编

万科地产惠东双月湾项目概念规划

湖南省株洲市荷塘区分区规划

湖南省株洲市芦淞区分区规划

湖南省株洲市金山工业园二期控规

湖南省株洲市现代物流业发展策略

湖南株洲云龙新区示范区太阳城控制性详细规划

福建省南平市城市发展战略及总体规划

福建省武夷山市兴田镇总体规划

福建省武夷山市杜坝片区控规

福建省南平市商业网点布局规划

福建省武夷山市中心城区综合整治与提升规划

福建省武夷山市旅游度假区控规

武夷山北城新区发展策划与概念设计

武夷山度假区武峰项目修建性详细规划

贵州省绥阳县总规修编

贵州省绥阳县新区控制性详细规划

贵州省绥阳县老城区城市设计

江苏省南京市江宁区万顷良田专项规划

江苏省南京市江宁区城乡统筹规划

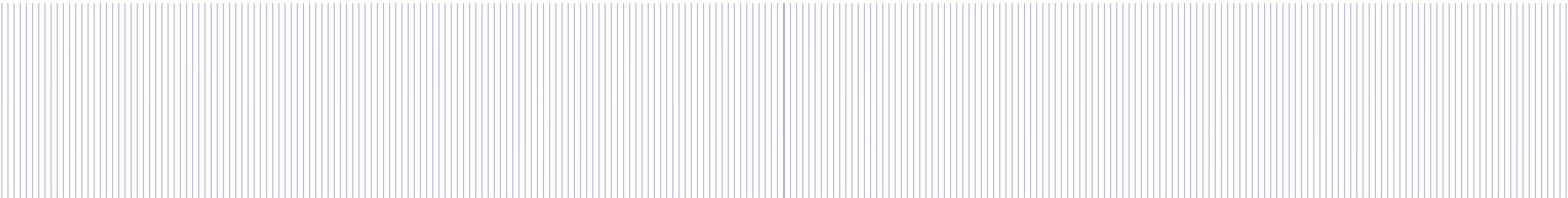
江宁“东吉谷”概念性城市设计方案征集

浙江省宁海县三门湾新区总体规划

吉林省舒兰市近期建设行动策划

甘肃省兰州市兰州新区总体规划方案国际咨询

内蒙古包头市昆都仑区城市统筹规划（与三部合作）



# 江宁“东吉谷”概念性城市设计方案征集

项目规模：9.2平方公里

委托单位：江苏省南京市江宁区规划局

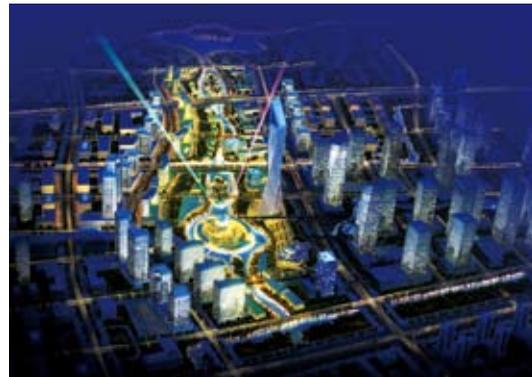
参与人员：张建荣、刘泽洲、郭琦、秦潇、刘晋文、蔡籽烔等

## 项目背景

“东吉谷”位于南京市江宁区中部，处于江宁区未来发展的“金轴”之上，具有连接南京南站和南京禄口国际机场两大枢纽港的黄金区位，是历次南京总规明确重点发展的地区。



重点地区效果图



重点地区效果图2



鸟瞰效果图



总体空间结构图



核心区土地利用规划图



发展目标示意图



核心区总平面图

## 规划构思

如何确定适宜的发展目标、搭建特色的空间平台、选择有效的实施路径，是东吉谷能否引领南京创新发展的核心问题。

### 寻求差异，确定目标

长三角战略性新兴产业示范基地，企业自主创新的先锋地区，率先融入全球创新体系的领航者！

### 协调发展，总体布局

对于规划研究范围，通过座中四联、激活全局，左山右水、绿廊渗透，保护遗产、再造“凤凰”，强化区位、改善交通，以多园区模式驱动、占领新兴产业制高点等策略，构建圈层布局、轴带相连的总体空间结构。

### 创意空间，营造特色

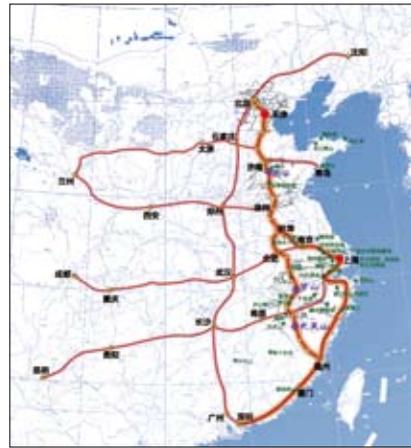
创新的灵感来自于创新的环境，方案以“魅力”、“多彩”、“生态”，三大主题打造特色创新空间。

### 启动引导，有效实施

我们认为东吉谷启动至关重要，应以“重运营、筑平台、引项目、集企业、聚人才、旺商业”为主线，形成近期行动。行动一：选择三级合作运营模式；行动二：大力推广、主动招商、寻求支持；行动三：选择近期发展重点。

# 武夷山北城新区策划及城市设计

项目规模：1.8平方公里  
 启动时间：2014年04月  
 委托单位：武夷山市城乡规划局  
 参与人员：刘泽洲、刘晋文、吴雄



京福高铁线路图

## 高铁时代迎来重大发展机遇

旅游资源整合：京福高铁与沿海高铁沿线串联了三大旅游消费核心都市圈；也串联了泰山、黄山、武夷山三大双世遗城市，以及沿海旅游热点城市。未来这条高铁线会成为我国的黄金旅游线。



## 北城新区承担的历史使命

我们认为，武夷山北城新区应该从大局出发，充分挖掘高铁时代的重大历史机遇，构建更具竞争力的国际旅游城市发展格局。



总平面图

## 北城新区与老城互动策略

### 双城一体

老城侧重历史文脉的挖掘，新区侧重新武夷形象的打造，两者共同提升武夷山的城市形象。

### 四心合一

北城新区布局城市综合服务中心、旅游集散中心、交通换乘中心以及商务商贸中心。将老城部分职能、高铁功能与旅游功能融合布局。

### 轴带并进

北城新区主要由一轴一带串联：

城市功能拓展轴：主要拓展城市综合商贸服务功能；

旅游休闲发展带：主要布局旅游功能与城市生活休闲功能。



总体鸟瞰图

# 石家庄滹沱新区低碳发展建设专项研究

项目地点：河北省石家庄市正定新区  
 项目规模：135平方公里  
 启动时间：2010年4月  
 参与人员：张建荣

中国社会科学院城市发展与环境研究所  
 深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司  
 联合国发展规划署  
 英国剑桥大学土地经济系



低碳空间布局研究

空间布局对低碳城市建设具有的锁定效应，产生长期的、结构性的影响。低碳空间布局是低碳城市发展的一个方向或趋势，其最终目标是减少碳排放和增加碳吸收。具体而言，通过空间布局组织可以减少机动车出行，引导城市空间紧凑发展，改善环境绿化。

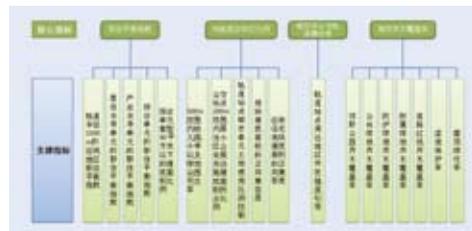
在石家庄现状城市发展研究基础上，借鉴新加坡、香港、上海等城市低碳发展经验，低碳空间布局的主要内容包括以下三方面：

- (1) 以短距离出行为目标的土地混合使用，引导职住平衡；
- (2) 以轨道交通导向确定站点周边开发强度，促进紧凑增长；
- (3) 以提高乔木覆盖率，增强环境的碳汇能力。

## 低碳空间规划核心指标

指标	规划建议指标
职住平衡指数	0.8 - 1.2
功能混合街区比例	80%
城市中心与轨道耦合度	100%
城市乔木覆盖率	35%

## 低碳空间规划指标体系



## 低碳空间规划支撑性指标

核心指标	支撑指标	指标数值
职住平衡指数	轨道半径1500m的沿线地区的职住平衡指数	1.0
	居住主导单元的职住平衡指数	0.2
	产业主导单元的职住平衡指数	5
	综合单元的职住平衡指数	0.3 - 3
	综合单元套型90平方米以下的建筑面积比例	70%
功能混合街区比例	500m范围内幼儿园、小学以及绿地公园可达率	100%
	公交站点200m范围内居住小区公共服务设施建筑面积所占比例	60%
	轨道站点城市单元土地使用比例控制	—
	地块建筑面积的正向兼容度	25 - 30%
	沿街住宅地块建筑面积的正向兼容度	25 - 40%
城市中心轨道站点耦合度	轨道站点周边地区开发强度引导	—
城市乔木覆盖率	郊野公园乔木覆盖率	80%
	公共绿地乔木覆盖率	60%
	防护绿地乔木覆盖率	95%
	附属绿地乔木覆盖率	70%
	道路红线乔木覆盖率	30%
	湿地保护率	100%
	屋顶绿化率	30%

## 低碳空间规划指标的分解实施路径

指标	支撑指标	约束性/引导性指标	总规	控规	设计要点控制	项目验收	其他	责任单位
职住平衡指数	轨道半径1500m的沿线地区的职住平衡指数	引导性						规划局
	居住主导单元的职住平衡指数	引导性						规划局
	产业主导单元的职住平衡指数	引导性						规划局
	综合单元套型90平方米以下的建筑面积比例	约束性						规划局
功能混合街区比例	500m范围内幼儿园、小学以及绿地公园可达率	约束性						规划局
	公交站点200m范围内居住小区公共服务设施建筑面积所占比例	约束性						规划局
	轨道站点城市单元土地使用比例控制	引导性						规划局
	地块建筑面积的正向兼容度	引导性						规划局
	沿街住宅地块建筑面积的正向兼容度	引导性						规划局
城市中心与轨道耦合度	轨道站点周边地区开发强度引导	引导性						规划局
城市乔木覆盖率	郊野公园乔木覆盖率							规划局与园林局
	公共绿地乔木覆盖率							规划局与园林局
	防护绿地乔木覆盖率							规划局与园林局
	附属绿地乔木覆盖率							规划局与园林局
	道路红线乔木覆盖率							规划局与园林局
	湿地保护率							规划局与园林局
	屋顶绿化率							规划局



经研究，城市土地混合使用与职住平衡指数和功能混合街区比例两个核心指标密切相关，其支撑指标主要包括轨道半径1500米的沿线地区的职住平衡指数，500米范围内幼儿园、小学及绿地公园可达率，地块建筑面积的正向兼容度等内容。

城市密度方面主要通过城市中心与轨道站点耦合度，来引导轨道站点周边地区开发强度，实现地区开发强度，实现城市紧凑增长。

城市碳汇方面，重点对郊野公园、公共绿地、附属绿地以及道路红线提出乔木覆盖率，大力保护湿地和提倡屋顶绿化，实现城市乔木覆盖率大于等于35%的目标，提高新区的吸碳能力。

针对城市发展的阶段性，分别在规划阶段、建设阶段以及运营阶段，对各项指标提出控制落实的指引，明确实施路径与责任主体。

# 我们是规划的主角

蔡籽焓

蕾奥成立之年是我毕业工作的伊始。三年的时间转瞬即逝，我和蕾奥一同经历了从萌芽到成长的过程。能够加入到蕾奥这个充满理想的团队，我是幸运的，这对于一个人的职业生涯是一个不俗的开端。三年来，围绕在我周围的都是对城市规划充满激情的一群人，他们每个人身上的光芒无时无刻不在感染着我，让我看到了不一样的人生观和价值观，这是蕾奥于我最大的感受。快乐规划，既城市又生活。

蕾奥是一朵年轻的花蕾，更是青年设计师们大放异彩的舞台。城市规划虽然被既有的框架所禁锢，但是蕾奥人却能够在这样的背景下凸显出自己的个性，我们的张扬是因为我们笃定。“我的规划，我做主”。这句话需要足够的底气和准备，其一，面临多种束缚的规划城市，需要坚定自我信念，在各种协调和统筹的波澜下游刃有余；其二，探寻属于自己的人生规划，不做“被生活”的人，很多人在讲寻找工作与生活的平衡点，我认为这种平衡点未必客观存在，更多的需要自己主观控制。每个人的平衡点都不同，是因为各有各的心态，主动的人会让自己的人生可控，这不是绝对的规定性的控制，而是一种变通的随机的把握。

工作这三年，是收获的三年。参与项目类型的多元化，令我深深地感触到自我的成长变得越来越厚实。总规纲要、总体规划、发展规划国际咨询、详细规划以及倍感自豪的行动规划，这些都成为我专业技术提升的宝贵财富。尤以行动规划感触最深，我很幸运的可以在短短的工作时间里，参与两个行动规划的案例。行动规划是我们蕾奥的自主品牌，也是我们向当下传统规划提出的挑战，我认为行动规划可以作为改变旧式规划、开拓中国城市规划新道路的快刀利斧，我渴望在这条路上能够走地更远。回顾舒兰城市建设三年行动规划及文登养生之都行动规划项目，就我个人意见而言，行动规划并非一种规划类型，更准确的定义应是一种科学的规划操作手法。以行动目标为直接导向，贯穿于规划内容的行动要点是基于对目标实现的途径和手段。在创新性项目中得到的经验是一种无与伦比的收获，这来源于项目组同仁无限的智慧和一致的追求。

更加值得一提的，是参与的两次重大国际投标，真正地检验了专业功底，更大空间地升级个人技术水平。体验到压力变为动力的真实写照，钦佩领导人的远见卓识，感受团队凝聚力的无限强大，对一个战壕里的兄弟姐妹充满了感激。投标过程的很多疲惫，换来的是结果的喜悦，这种心灵上的转变令人难以磨灭。国际投标的特点是时间紧、判断准、要点精，需要项目组全力以赴。在这个过程中，我们最大的行动就是主动。

机会是留给有准备的人，更是主动的人。在蕾奥成长的第三年，年轻一代的蕾奥人延续蕾奥精神，追求事业理想，主动规划自己绚烂的人生。



# 用心规划，快乐生活

刘晋文

2009年1月毕业之后，就有幸直接加入蕾奥这个集体，至今已两年有余。在这短短的工作时间里，几乎参与了所有类型的规划项目，从城乡统筹、总体规划等宏观性的规划再到控规、修规等微观性的规划，从最开始的“部门每个项目都有我”的救火队员到后来的独立负责项目，这一路走来，过程酸甜苦辣，其中经验与教训，对我的成长都是一种历练，受益颇多。

总结下来，主要有以下几点体会：

## 1. 以用心的态度去做每一件事

一次一个项目的开发商自豪地讲他成功的经历，“只要用心，没有做不好的事情”，我曾经把它改为自己qq的个性签名来时刻提醒自己，用心是一种态度，态度是做事的根本，态度决定命运，用心做事，要求我们拥有强烈的责任心和爱心，只有对工作负责和热爱，才能进入用心的状态，才能把工作不是仅仅当完成任务来对待。把规划当作我们的事业来经营，用心去对待，这样我们才能做好规划，同时也才能乐得其中。

## 2. 甲方专业水平的快速提高要求我们具备更加专业的知识

近年来，随着专业考察学习机会的增多，甲方的专业水平是在快速提升和进步，这就要求我们具有更加扎实的专业功底。记得做武夷山项目的时候，曾经拿丽江古城来作案例研究，但是由于没去过现场调研，缺乏更深入的分析，甲方利用假期专门组织去丽江古城考察了一个星期，收获很大，对我们提出了更进一步的要求，所以我们要做好一个项目，那就必须付出更大的努力，把专业知识打扎实。

## 3. 注重交流和团队协作

规划设计是创新型的职业，交流是创新的灵魂，切忌闭门造车的做项目。初做一个控规的项目负责人，甲方要求一个月搞定全部成果，我当时认为时间紧迫，就减少了给领导看方案的环节，自己闷头一口气就把项目做完，结果到交成果汇报的时候，蒋工随便就挑出来几处方案不合理的地方，自然是遭到了蒋工狠批。。。规划并不是靠个人能力完成的，要形成“借脑”的习惯，在项目过程中，要多向公司有相关经验的人请教，也要请公司的高层来开拓思路和把关质量。把集体的智慧和经验纳入到项目中来，所谓“磨刀不误砍柴工”，这样才能够减少了个人的纠结和郁闷，提高效率，快速完成项目。

## 4. 把握工作与生活的平衡点。

加班、出差、熬夜是规划行业的工作常态，但我们必须把握工作与生活的平衡点。曾经有人说过“不会生活，就不会工作”，更何况我们是以城市以及城市生活为研究对象的专业，那么不会生活又怎么能规划好我们的城市？所以我的人生格言就是“用心规划，快乐生活”。

值蕾奥3岁生日之际，真心祝福蕾奥未来的一年发展更上一层楼，也期望通过自己不断的努力，为蕾奥的发展建设添砖加瓦。



# 攒“人品”，促腾飞

秦潇

蕾，含苞未放之花；奥，深而博。

只两个字，背后是讲不完的励志故事，“初出——含苞——厚积——渊博”，成功的人生也是大抵如此吧。这是公司的名号，又是目标，也是每一个员工成长的历程。用一句通俗的话解释蕾奥：这是一个新公司，会很牛。

公司的“牛”，离不开每个成员的“人品”。三年时间，公司从成立、探索、壮大到成熟，一路走来，成绩荣耀若干，荆棘坎坷难免，而我自己，也从学校幼稚狂妄的学生，逐渐成为了一个不太合格的规划师。

从学校走进公司，积攒了多年的“人品”一朝释放，聆听过王总指点江山、见识过陈总、朱总的博文广识、领略过叶总的挥洒自如、也受教于蒋工的严谨思维，于是发现，学校学的三字经和八股文，看起来很牛很华丽，实际上很浅很乌托。自己需要重新开始攒“人品”了，蛰伏下来，跟着自己的团队，尽可能多的吸收和消化，承担起别人看来微不足道，自己做起来还有些捉襟见肘的工作。就这样，一年过去了……

涅槃，是一个艰难而痛苦的过程，在炙热火焰灼烧和严酷环境考验中，要不断挖掘自身潜力与之对抗，在这个过程中，需要有坚定的意志和顽强的身躯。要想成为一个合格的规划师或者项目负责人，是要经历这些考验的。蕾奥，为我们提供了一个开放活力的平台，这两年，我能够逐渐的承担起一些项目的主要工作，有机会面对甲方发表见解，有机会拿起话筒汇报项目。新的机会也带来新的考验，统筹工作和交流沟通成为了这两年的关键词，在这两个方面都不太擅长的我，又面临了新的难题，要承担自己不太擅长的工作，需要付出双倍甚至更多的努力，要攒更多的“人品”。这个过程是艰辛的，而时间却毫不留情的飞快划过，丝毫不给懈怠和放纵的机会。两年，步伐小了，于是，走的慢了……

新的一年，蕾奥又有新的变化，部门内划分了小组，这样，对组长和成员的要求更高了，容不得闲庭信步，只有奋勇向前，我也要加快自己成长脚步，冲破性格的瓶颈，撑起一片绚烂的天空，让失去的不再成为遗憾，而是腾飞之前的涅槃……

三周岁生日快乐！

祝：蕾奥——很牛！自己——加油！



# RED STAR OVER TAIWAN

## 东行漫记

规划一部&研究中心  
赴台湾城市更新考察

拜会专家或单位：丁致成（财团法人 都市更新研究发展基金会）、桃园县政府（桃园航空城）、中部科学工业园区、台中创意文化园区等  
考察时间：2011年1月  
参与部门：规划一部&研究中心



三公队——时刻准备着



体验了一把日月潭的绿道，结论是绿道太短，GGMM们都嫌不带劲~~~



去哪里都要K一下



花博会——没去也要留个影



哈哈，还是两个美女比两只小猪抢镜吧~~~





## 桃园

拜会桃园县政府相关负责人，了解桃园航空城规划及建设情况。



## 台中

台中的行程较为丰富，拜会了中部科技园和台中文化创意园相关负责人，参观了两个灾后重建案例、陆生生机美术馆、雾峰921纪念园，当然少不了游日月潭~~~



## 台南

在台南，拜会叶世宗建筑师，考察安平旧聚落整治的案例。



## 台北

在台北，主要是拜会都市更新研究发展基金会丁致成教授，了解都市更新制度，并重点考察了罗斯福路中正史坦威、元大柏悦（胜利大楼）、长春路双橡园、西门町步行街等若干个都市更新案例。三天的行程安排，让我们充分感受了台北的多彩生活^\_^



## 宜兰

在宜兰，参观了黄声远建筑师的作品丢丢当森林广场及宜兰国小，品味设计师对人的各种细微关注。





## 规划二部

### 部门简介

规划二部技术团队，是蕾奥规划一支重要的规划创新与设计力量。技术团队均来自国内各著名规划学府，70%具有硕士以上学历，团队成员年轻有活力，创新能力强，骨干成员大多具备8年以上工作经验。团队擅长城市空间规划、设计与城市研究，主要为政府和企业提供分区规划、详细规划、城市设计、景观规划、城市更新、专项规划等多类型的规划设计研究和咨询服务。

### 规划二部——凝聚力打造的专业、高效团队！

“不管一个人多么有才能，但是集体常常比他更聪明和更有力”—— 奥斯特洛夫斯基。  
规划的复杂性和社会性决定了规划设计的团队重要性。打造一支高素质、凝聚力强的团队是我们规划二部共同的目标。

### 年度业绩

2010-2011年度，是规划二部华彩纷呈的一年。

#### 项目获奖：

在《佛山市东平新城中央商务区发展策划与城市规划设计》国际竞标中，我部门与深圳世联地产顾问股份有限公司和德国ECS[易城(上海)工程顾问有限公司组成联合体团队在与由摩立特信息咨询(北京)有限公司+国际城市设计有限公司+第一太平戴维斯物业顾问(广州)有限公司+弘达交通咨询(深圳)有限公司+深圳市城市空间规划设计有限公司组建的联合体的方案角逐中最终胜出，获得第一名，并获得了该方案设计的后续深化设计资格。

在《东营市垦利县民丰湖公园景观设计》投标中，我部门提交的设计方案在加拿大凯胜景观设计公司、美国易道泛亚景观规划设计有限公司以及北京古建园林设计院等竞争单位提交的设计方案中脱颖而出，最终获得第一名，并获得了该项目的后续景观工程设计。

在《东营港经济开发区“滨海新城”概念规划》方案咨询中，我部门提交的规划方案，以绝对的优势在东营市规划设计研究院和亚泰都会（北京）城市规划设计研究院的竞争中胜出，获得第一名。

在深圳市第十四届优秀城市规划评选中，规划二部编制的《黄河水城——东营市总体城市设计》和《安吉县城总体城市设计及近期行动规划》分别获得深圳市第十四届优秀城市规划一等奖和二等奖的好成绩。

**学术建设：**

在2010年城市规划年会发表论文两篇，其中入选宣读论文一篇。

在2011年城市规划年会自由论坛选题中“宅时代的城市空间与公共生活”入选。

**团队生活：**

“像蜜蜂一样工作、像蝴蝶一样生活”。创新高效的团队效率和质量，是保障团队优秀生活品质的前提。

在紧张高效的工作状态下，部门注重有节奏的工作方式。2010下半年和2011上半年分别组织全体员工赴日本和新加坡进行参观考察，放松身心、观察社会。同时，部门还组织多种形式的户外设计讨论课，茶馆、凉亭都变成我们放松大脑、寻找创意和灵感的场所。

## 特色专长

“宝剑锋从磨砺出，梅花香自苦寒来”，规划二部团队成员经过多年的默契合作与项目实践，逐渐形成了技术特点突出、市场反应迅速、团队合作紧密的部门优势。

规划二部传统的技术特长主要是在城市设计和交通枢纽规划方面，目前随着技术业务范围持续扩大，在城市更新和新区开发规划等方面也积累了丰富经验，不断强化和拓展了部门的技术特长，形成市场优势。

规划二部团队成员大多具备丰富的空间规划和设计经验，并在城市设计和详细规划领域取得了较强的技术优势和较好成绩。此外，团队在继续强化空间设计研究能力和技术手段的同时，还通过不断引入多类型人才及专业外协合作等形式，扩展技术广度与深度，形成了较强的综合规划组织与编制实力，成为推动蕾奥行动规划实践的一支生力军！

## 发展取向

在过去的一年度里，规划二部在项目获奖、技术创新和经济效益等方面均取得了骄人成绩！在未来的发展中，规划二部将始终坚持蕾奥行动规划理念进行实践和创新，不断壮大队伍、强化和提升城市设计领域的技术专长，并在规划研究和综合规划方面加强技术优势培养和规划实践。

我们相信，在社会转型的这个大时代里，只有坚守心中的理想、责任和热情，创新并智慧地开拓我们的事业，执着地向目标迈进，才能共同成长、收获成功！

你我同行，快乐规划，精彩人生！

## 规划二部主要项目列表

### 总体（分区）规划

- 山东省东营港经济开发区“滨海新城”概念规划（中标项目）
- 山东省青岛市动车小镇概念性（分区）规划设计
- 浙江省商杭高铁安吉站周边地区综合规划
- 广东省佛山市南海狮山组团分区规划检讨
- 广东省佛山市南海产业智库发展策略研究及总体规划

### 城市设计

- 广东省佛山市东平新城中央商务区发展策划与城市规划设计（中标项目）
- 广东省佛山市东平新城概念性总体城市设计
- 广东省佛山市顺德区容桂文塔公园地块城市设计
- 广东省广州市番禺区建筑退让道路红线指引研究
- 广东省深圳市地铁7号线深云站物业开发用地城市设计
- 广东省深圳市地铁7号线安托山车辆段上盖物业城市设计
- 广东省深圳市龙华枢纽物业开发城市设计
- 天津市卫国道（昆仑路至机场大道）两侧城市设计
- 天津市京津路沿线地区城市设计
- 浙江省安吉县城总体城市设计
- 浙江省安吉县城近期行动规划
- 浙江省安吉县城北工业新城城市设计
- 浙江省安吉县城西北万亩区块城市设计
- 浙江省安吉县范潭工业区“退二进三”策略研究及城市设计
- 江苏省常州市高铁站核心区城市设计
- 山东省东营市总体城市设计
- 山东省东营市东城南核心区城市设计
- 山东省临沂市南坊中轴线城市设计
- 山东省临沂市河东滨水区城市设计

### 概念规划

- 山东省青岛市即墨东城山项目概念规划及控制性详细规划
- 山东省青岛市三元豪第红石新城项目概念规划

- 山东省青岛市三元豪第胶南积米崖项目概念规划
- 山东省青岛市三元豪第黄岛新城概念规划
- 山东省东营市东营港经济开发区“滨海新城”概念规划
- 河北省石家庄市新源国际项目概念规划
- 广东省深圳市安托山博物馆群规划设计
- 广东省佛山市顺德区容桂观音堂及周边区域交通组织与详细规划概念研究
- 广东省佛山市顺德区容桂东部中心区体育中心地块详细规划概念研究
- 广东省佛山市顺德区容桂东部中心区行政中心及西侧地块详细规划概念研究

### 控制性详细规划

- 广东省佛山市顺德区容桂东部中心区控制性详细规划
- 广东省佛山市顺德区容桂马岗片区控制性详细规划
- 浙江省湖州市安吉县城南七贤坞区块控制性详细规划
- 浙江省湖州市安吉县城西北万亩区块控制性详细规划
- 浙江省湖州市安吉县城南控规实施评估与调整建议
- 浙江省湖州市安吉吉庆桥地块、灵峰路西1#、2#地块、三里亭地块以及天虹地块详细规划概念研究

### 旧改专项规划

- 广东省深圳市天安新城旧改专项规划

### 景观设计

- 山东省东营市垦利县民丰湖公园景观工程设计（中标项目）

### 工程咨询服务

- 广东省深圳市福田枢纽工程勘察阶段技术协调服务
- 广东省深圳市龙华枢纽工程可行性研究
- 广东省深圳市龙华枢纽勘察阶段技术服务

# 佛山市东平新城概念性总体城市设计

项目规模：26平方公里

启动时间：2011年4月

委托单位：佛山市东平新城管理建设委员会（公司）

参与人员：张震宇、李凤会、刘泉、符彩云、王建新

## 项目背景

东平新城地跨佛山禅城和顺德两区，是佛山市实施“强中心”城市发展战略的重要载体，也是佛山市近期城市建设重点区域。规划工作通过对东平新城的定位、特色进行研究，为将东平新城打造成为具有国际一流水平、浓郁岭南风貌、辐射带动力强的佛山市中心城区、广东工业服务示范区、现代岭南文化新城，提供整体层面的策略建议及设计引导。



鸟瞰图



总平面图

## 目标定位

发展定位：具有国际水准和现代岭南文化特色的中心新城区。

规划目标：岭南智慧水城——岭南水城、智汇东平。

## 工作重点

运用城市设计的方法，针对东平新城重点控制区，进行整体空间结构和城市形态概念性分析和研究，结合自然景观资源，整合现有规划设计，提出重点控制区域概念性城市设计结构和整体空间形态意向。

空间结构形态的分析研究：运用城市设计的方法，围绕城市格局，突出人地和谐，对中心城区空间结构和城市形态进行系统分析和研究，划定重要视觉走廊、景观节点、空间轴线，确定建筑高度分区和开敞空间组织，对城市界面、城江界面以及天际线等进行组织和安排，实现空间综合利用与景观环境、城市形象等之间的协调，体现城市中心核心区域的功能结构和城市形态，结合现有的丰富水网，研究形成独具韵味的生态景观系统，构建现代岭南水乡特色的中心城区。



设计策略

# 青岛市即墨东城山项目概念规划及控规

——以“文化”为筑城理念打造大青岛中央文化游憩区，构筑新一代宜居新城

项目规模：5.8平方公里

启动时间：2010年11月

委托单位：青岛即发房地产开发有限公司

合作单位：世联地产顾问股份有限公司

参与人员：张震宇、覃美洁、李凤会、符彩云、修福辉、刘泉、王建新

## 项目背景

本项目位于青岛即墨市，基地位于环秀湖片区环秀湖（石棚水库）南侧，是即墨中心城区的南部门户。在青岛都市圈迅速发展、即墨拉开城市框架的背景下，东城山片区成为即墨市近期发展的重点之一。为合理利用该片区土地，打造在青岛市乃至山东省具有影响力的开发项目，并指导该片区的开发建设，特开展本项目。

## 发展策略

引入哪些产品才能充分利用场地资源，并打造成具有山东省影响力的项目是关注重点。针对项目自身所具有的区位优势、用地规模大、内部地景资源丰富的特点，以及面临滨海度假旅游形成的强烈竞争提出以下几点发展策略：

- 做大做强生产性服务业，大力发展休闲产业；
- 服务大青岛，打造山、水、田、谷、城；
- 寻求差异化，发展文化休闲为主产业。

## 规划目标

通过对即墨市及青岛都市圈的城市发展进行研究，提出充分挖掘即墨拥有得天独厚的历史文化资源——齐文化，以文化作为核心竞争力，实现提升城市形象、完善城市功能、促进产业升级的责任和历史使命。为此提出本项目目标为：

- 大青岛的中央文化游憩区C-CRD
- 即墨的都市新核
- 新一代宜居新城
- 青岛独具文化、休闲气息的都市文化休闲地带

## 功能布局策略

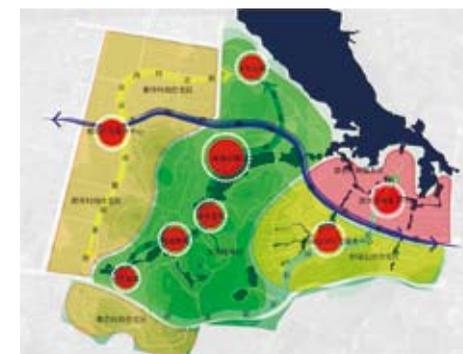
结合场地内部的山、水、田、谷、城的特点，打造一个贯穿整个区域的文化休闲园。

在文化休闲园两侧打造都市时尚住宅区、田园山居住宅区和滨水休闲服务区。各个片区通过休闲道路与文化休闲园相连接。

在城市文化休闲园内部按照历史脉络设置文化公园、战国古镇、唐宋遗风、明清雅苑和创意聚落。各个主题院内部结合场地与不同时期的文化特点设置商业街、博物馆、酒店、餐饮等休闲娱乐服务设施。



总体鸟瞰图



规划结构图



城市意向图



总平面图

# 青岛市红石新城概念规划

项目规模：15平方公里

启动时间：2011年03月

委托单位：青岛三元豪第房地产开发有限公司

参与人员：张震宇、覃美洁、李凤会、符彩云、修福辉、刘泉、王建新

## 项目背景——大青岛同城时代的来临

胶州湾东西两岸跨海通道的开通代表青黄相接时代的来临，大青岛的产业及功能将在新的交通和空间结构下进行重新组合与优化。这为位于黄岛的跨海大桥桥头堡区域带来了新的发展机遇。同时，由于纳入大青岛，黄岛尤其是跨海大桥两侧的建筑形态以及景观环境将对整个青岛的城市风貌与形象起到重要影响。

## 项目定位与目标——立足黄岛，面向青岛

项目定位——青岛西海岸重要门户

- 辐射北部新城的产业服务中心
- 北部新城重要的生活服务中心
- 黄岛的重要形象展示区

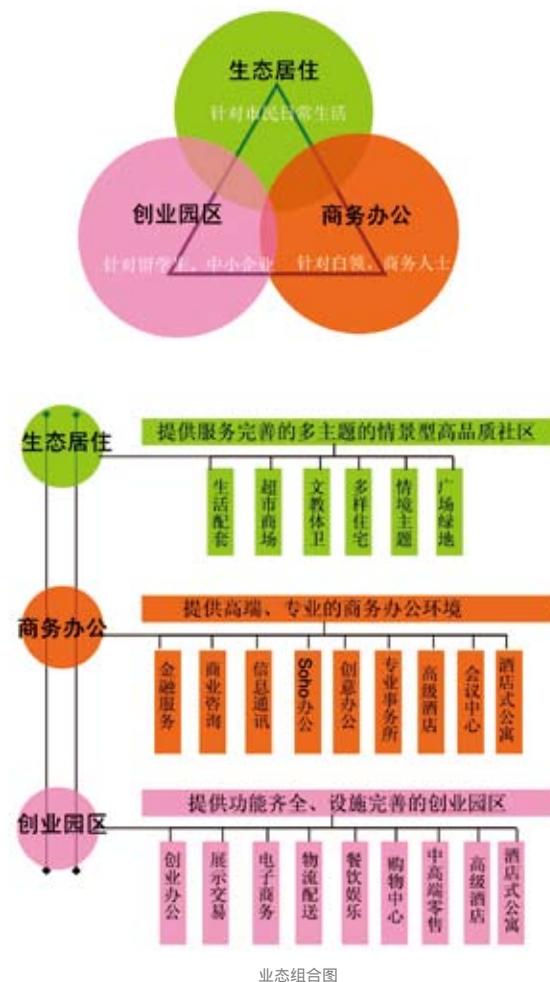
规划目标——红石新城

顺应黄岛产业升级趋势，把握跨海大桥建成的历史机遇，完善功能，发展高端服务业，形成一个集合高端商务办公、生活居住、休闲于一体的辐射西海岸产业的城市次中心。

- 大青岛城市的西部次中心
- 西海岸的城市次中心
- 北部新城市中心

## 业态组合——相互粘连

根据场地的禀赋条件以及Eod、TOD等可能的土地开发带动模式，对场地的功能划分和功能组合进行优化，提出合理的业态组合模式。



夜景鸟瞰图



滨海空间效果图



重要节点效果图



总平面图

# 胶南市积米崖港区更新概念规划

项目规模：30公顷  
启动时间：2011年01月  
委托单位：青岛三元豪第房地产开发有限公司  
合作单位：深圳世联地产顾问股份有限公司  
参与人员：张震宇、李凤会、修福辉、王建新

## 项目背景：

在山东半岛发展蓝色经济区、青岛滨海沿线发展的大趋势下，桥隧开通加快黄岛滨海沿线西翼的发展，为滨海旅游开发带来了积极效应，也为滨海旧工业码头的更新改造带来了强劲的动力，本项目打造具有滨海特色的，与东部滨海旅游度假相差异化发展的城市型休闲度假产品。如何在满足开发利益的前提下，更好的体现城市公共利益的诉求，是本项目工作重点。



平面图

## 发展目标

青岛第一文化旅游码头——天空之城

## 发展定位

通过规划合理的控制与指引，充分利用青岛滨海沿线向西发展的城市发展背景及绝佳滨海资源和公共中心品牌，建设集文化体验、商业服务、休闲娱乐、办公公寓、居住生活等功能复合的活力湾区，体现山海风情的大青岛区域滨海公共中心。

## 发展策略

- 功能安排：形成多元复合的24小时活力地区
- 交通组织：营造绿色生态的步行天堂
- 环境营造：创造融合山海特色的魅力街区
- 岸线利用：建设亲水宜人的公众乐园
- 标志建筑：节点打造体现港湾特色的标志建筑

## 规划内容

以“文化旅游码头——天空之城”为发展目标，通过打造“活力内湾、六大功能区”的功能和空间组织架构，对功能布局、城市意象、整体形态、交通组织、公共空间、步行系统等进行系统的规划设计，打造了空间连续、景观渗透、功能复合、活动互动的整体布局，形成具有滨海特色的城市型休闲度假活动区。



夜景效果图



白天效果图

# 番禺区建筑退让道路红线指引研究

项目规模：广州市番禺区（重点研究中心城区部分）  
启动时间：2010年9月  
委托单位：广州市规划局番禺分局  
参与人员：张震宇、刘泉、王建新

## 项目背景

在广州市番禺区目前的道路体系下，大量道路由于断面不同、建筑退让红线的不一致以及对建筑退让红线用地如何利用的相关管理规定不足，影响对道路沿线城市建设的管理，不利于番禺区实现建设整体道路景观形象的目标。因此，对番禺区道路断面进行梳理和检讨，研究和制定适合番禺特色的建筑退让红线的标准和退让用地利用的控制引导要求，形成适用于番禺地区的管理文件就成为了重要的研究课题。

## 研究目标

制定整体协调、退线有序、利用合理、管理适宜的建筑退让红线控制规定与建筑退让红线用地指引规定及管理文件，有效地提升番禺区街道景观的整体形象。

## 重点内容

### 1. 番禺区道路断面检讨

对番禺现状道路断面的类型进行梳理，检讨其特色及问题。

### 2. 建筑退让红线控制研究

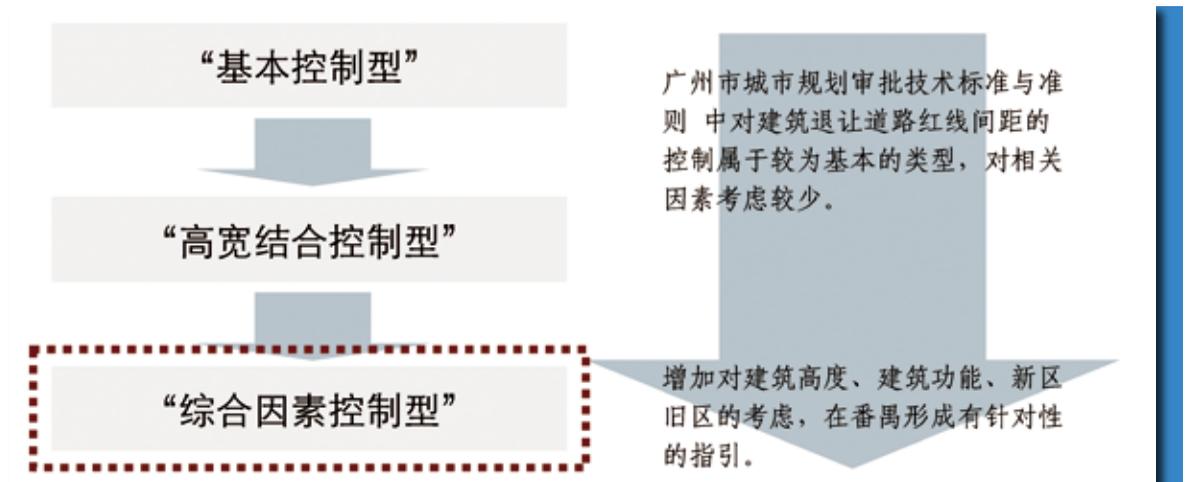
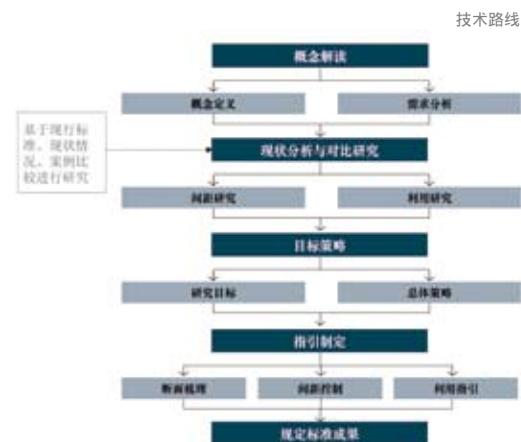
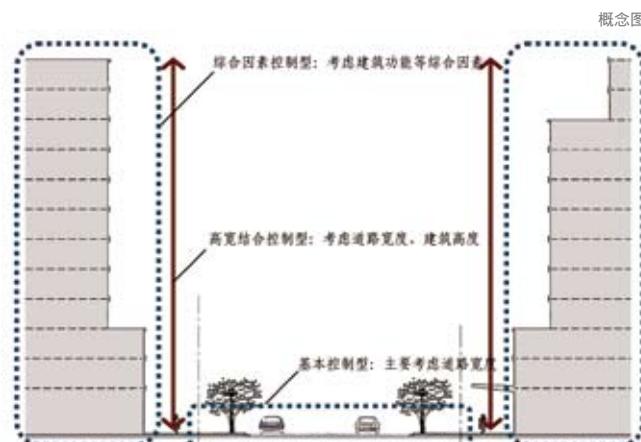
适合番禺区的建筑退让红线的合适距离及控制方式。

### 3. 建筑退让红线用地利用指引研究

按不同片区、用地类型、道路级别来对建筑退让红线用地进行分类，提出利用方式建议，街景提升指引。

### 4. 管理操作研究

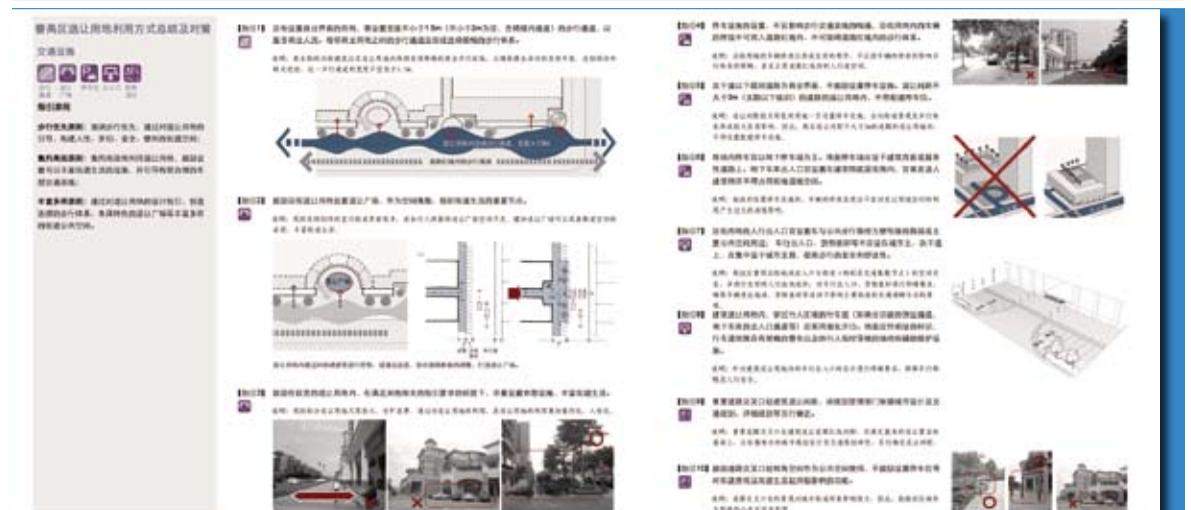
将本指引研究转化为管理文件，指引控规的编制及建筑退让红线用地的建设及管理。



概念图



现状



指引

# 石家庄市新源国际项目概念规划

项目规模：87.62公顷

启动时间：2010年11月

委托单位：新源国际控股有限公司

参与人员：张震宇、李凤会、刘泉、符彩云、王建新

## 项目背景

本项目位于滹托新城起步区核心区东关路公共服务轴上，同时也是滹托新城南北生活轴线上的重要服务节点。规划工作通过案例研究、背景研究、条件分析等，明确项目整体发展方向和整体战略，制定总体和关键环节的规划方案，并从打造城市综合体的角度分析地块的制约条件，从片区发展的角度选择可能争取到的城市资源。

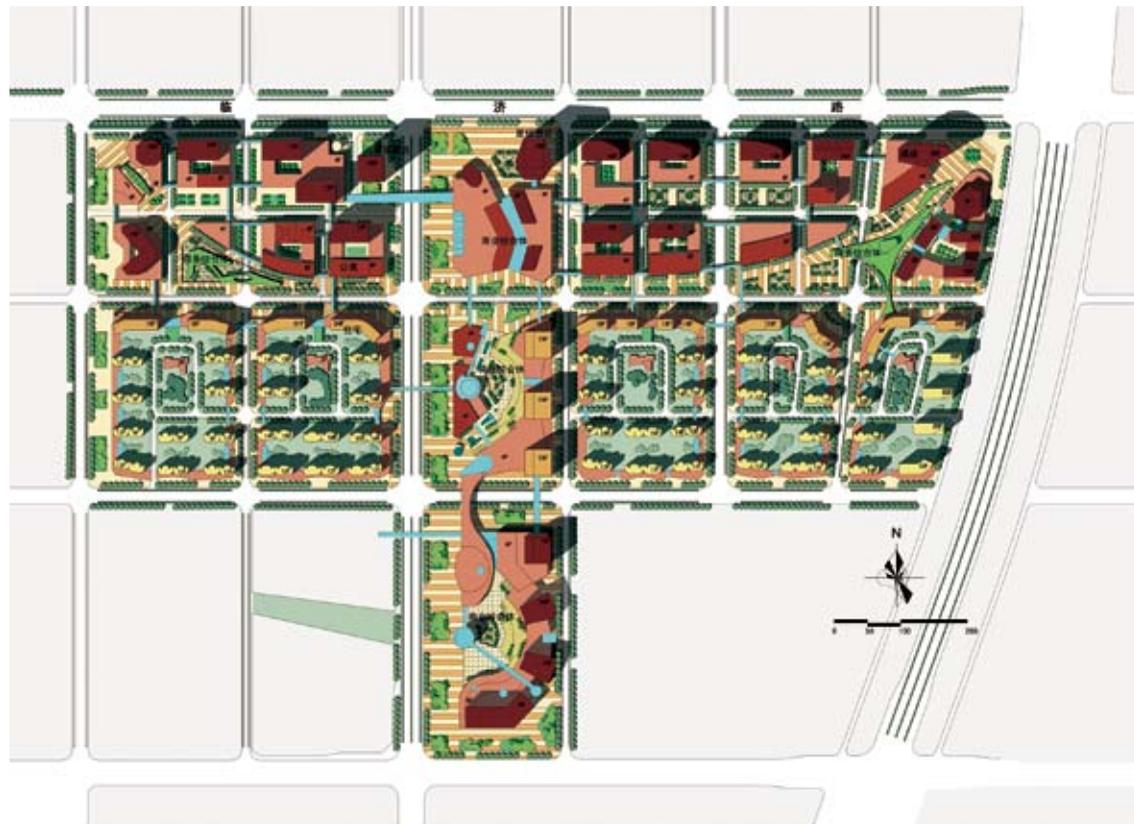
## 目标定位

**功能定位：**

正定新区启动区重要的公共服务节点及综合居住社区。

**形象定位：**

临济路综合商务轴上标志性的商业商务风貌展示区段。



总平面图



总体鸟瞰图

**规划目标：**

活力智城——以综合体开发为特色，以居住社区为依托，协调区域功能，发展商业商务服务，打造石家庄具有区域品牌效应的低碳智慧综合社区典范。

## 布局结构

**一心：**依托大型购物中心形成的核心商业综合体。

**两轴：**综合商业发展轴、商务休闲轴。

**六片区：**北部两翼综合商务办公区、中部中段综合商业居住区、中部两翼商业居住区、南部商业综合体。

**多节点：**智慧广场——展示片区门户形象、商务双子广场——提供商务休闲空间、休闲双子广场——提供休闲购物特色空间、时代广场——提供休闲体验场所、欢乐广场——提供文化展示观演平台。

# 深圳市龙岗区坂雪岗片区GX04单元城市更新单元规划

项目规模：76.15公顷  
 启动时间：2010年10月  
 委托单位：深圳天安骏业投资发展有限公司  
 合作单位：阿特金斯公司  
 参加人员：张震宇、覃美洁、修福辉、王萍、王建新

## 项目背景

项目位于华为总部北侧、深圳特区扩容示范区——华为科技新城北缘、深圳国家高新技术产业区（带）上。

## 发展定位

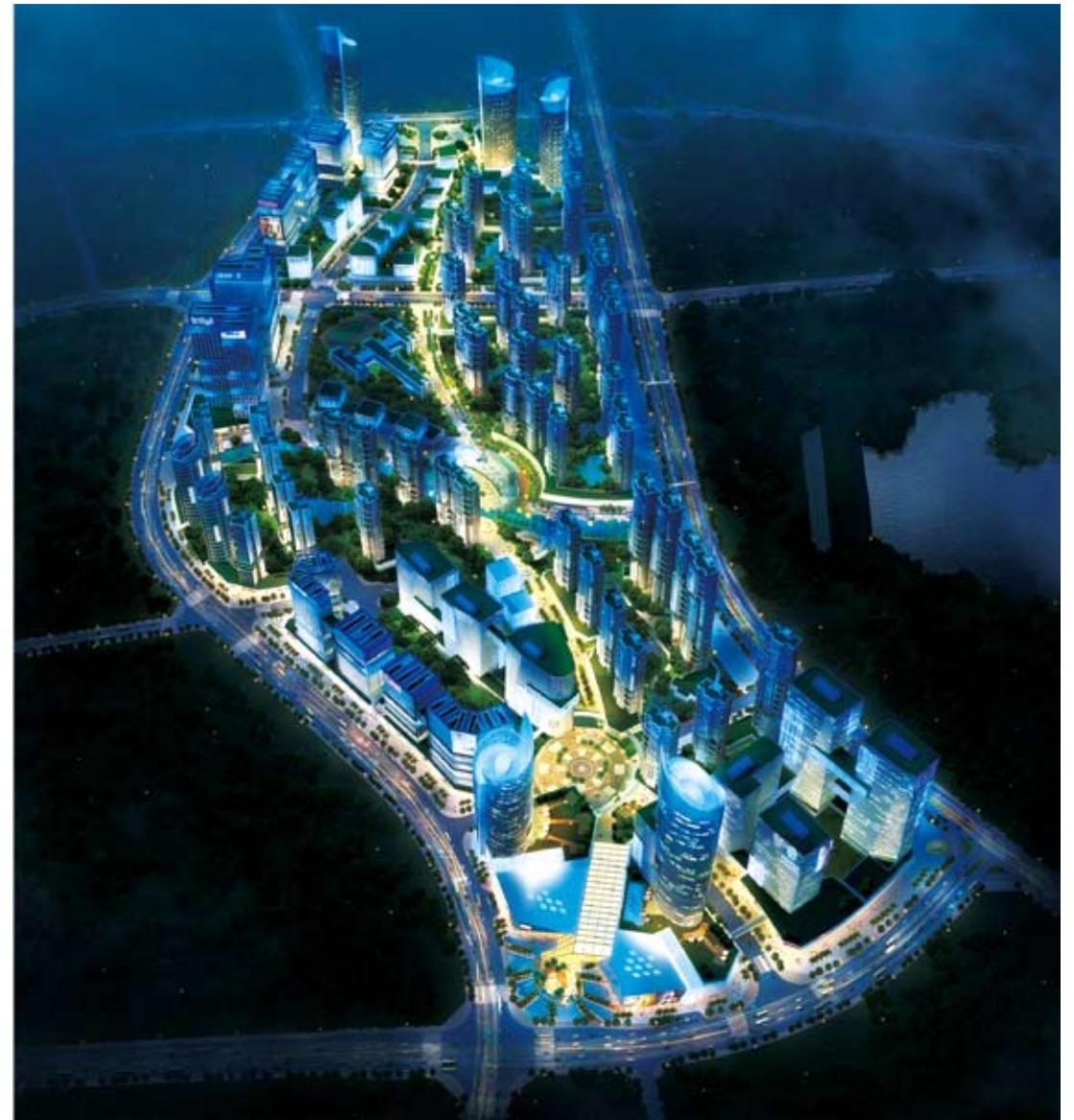
深圳最为重要的自主创新研发基地之一。功能以云计算产业、互联网产业、物联网产业为代表的新一代信息技术产业研发设计为核心，兼有总部管理运营及完善的产业生活配套。

## 项目特点

特点一：强调混合使用、TOD模式和慢行系统建设的低碳生态设计理念。



地块划分与控制指标图



三维透视图

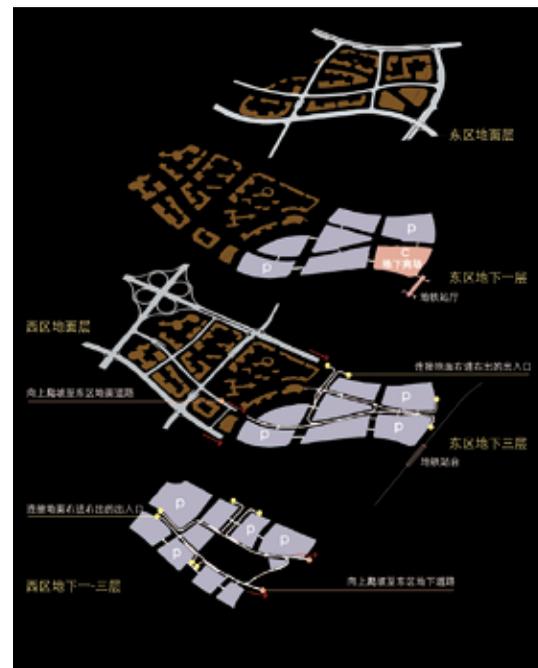
- 特点二：基于产业特征的分析，采用产业综合体的开发模式。
- 特点三：通过类比研究提出开发总量建议。
- 特点四：灵活利用地形，形成地面道路结合地下道路和空中人行平台的立体化交通疏解。
- 特点五：借山景、设内谷、强轴带、树地标合理布局公共开放空间，大力改善高强度开发区的空间环境。

## 布局结构：两轴三片四节点

- 两轴：景观、公共活动及功能联系轴，中央水轴、中央绿轴。
- 三片：东西产业发展区、中部生活服务区。
- 四节点：景观及公共活动节点，两轴与外围环境的交点及两轴交汇点。



三维透视图



立体交通示意图

# 东营市垦利县民丰湖公园投标

项目规模：222公顷  
 启动时间：2010年06月  
 招标单位：山东省东营市垦利县建设局  
 参与人员：张震宇、覃美洁、修福辉、王建新



## 项目背景

民丰湖公园是城市南北中轴的重要节点，垦利南拓与东营主城链接的重要跳板，“黄河水城”特色风貌重点景观区，垦利城区的南门户。公园的改造将大大提升垦利的城市形象和城区的服务能级，加速中心城区总体结构的形成，并直接推动垦利县城南区的建设发展。

## 发展定位

本次规划在东营全市总体发展格局的角度，从对使用人群的关怀、对自然的关怀和对城市发展的带动三个角度出发，分析项目现有的条件和需要改进的问题，提升公园建设的目标及定位。

## 项目定位

集休闲、健身、娱乐为一体的，体现垦利地域文化、民丰文化的市级综合公园；

## 规划内容

“岛链”主要通过延伸城市轴线，空间景观连续、景观特色塑造等策略，打造具有强烈标识性的生态型景观及黄河口特色景观。

“环湖”主要通过城市功能补充、市民活动组织、生活人气集聚等策略，强调人性景观，增加活动场地及公共服务设施，补充城市功能等。



白天效果图



民丰湖人视图



总平面图

# 东营市东营港经济开发区“滨海新城”概念规划

项目规模：103平方公里  
 启动时间：2010年8月  
 招标组织单位：东营市规划局 东营港经济开发区管理委员会  
 合作单位：华南理工大学  
 参加人员：张震宇、覃美洁、刘泉、李凤会、王萍、王建新

## 项目背景

东营港经济开发区依托国家一级开放口岸、黄河三角洲区域中心港——东营港而建，是国家级石油化工产业区、黄河三角洲开发建设的龙头和重点突破区、东营市经济发展的新载体和新平台。

## 发展定位

## 发展战略

- 战略一：“港—区—城”融合共生
- 战略二：单一厂区配套功能向综合性城区功能转型
- 战略三：建设科技研发基地，引领产业向高端部分发展
- 战略四：建立高效交通“连接线”，促进区域合作
- 战略五：以高新技术产业园建设为契机，建设宜居新城区
- 战略六：梳理岸线资源，结合湿地、公园等提升人居环境
- 战略七：成熟一片，开发一片，富有弹性，提升规划可实施性

## 布局结构：一带一核三轴六区

- 一带：滨海景观带。
- 一核：滨海新城国际商务核，黄河三角洲地区的新增长极核。
- 三轴：其一为城市主要发展轴，联系港口、港区和港城以及周边城镇的城市交通通道，实现港城一体化。其他为两条滨海新城内部发展次轴。
- 六区：滨海新城国际商务区、港区配套综合服务区、高科技研发与科教区、国际滨海旅游服务区、企业生态水城住区和仙河小镇宜居片区。



水系分析图



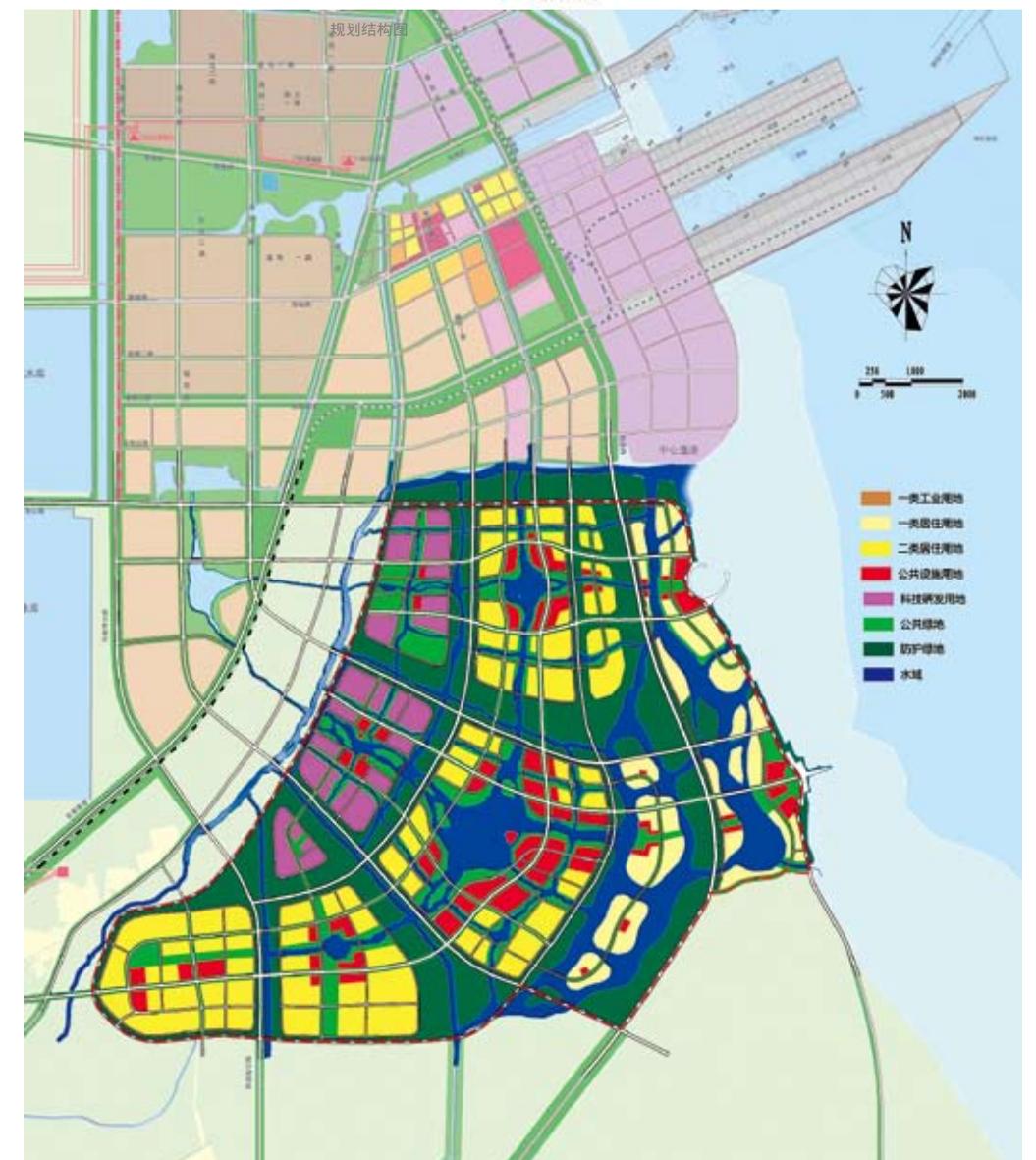
绿地系统分析图



服务系统分析图



交通系统分析图



用地布局图

# 安吉城北工业新城城市设计

项目规模：7.8平方公里

启动时间：2010年03月

委托单位：浙江省安吉经济开发区

参与人员：张震宇、覃美洁、李凤会、符彩云、修福辉、刘泉、王建新

## 项目背景

规划项目位于安吉县城北部，规划用地范围北至04省道、东至西苕溪，西至西港、南以吉二路为界，总面积约8.22平方公里，是安吉县递铺港最大的工业区块。

## 规划理念

### (1) 低碳生态——绿岛

生态绿色与城市景观有机融合的城市

安吉绿色产业高地

安吉生态工业园区示范区（力争成为国家级生态工业园区示范区）

绿色生活理念示范区（居住、服务、交通）

### (2) 智慧创新——智城

加大对生态服务（生态技术、生态链条构建）平台、信息共享平台、人才培训中心、科技研发机构、产品展示平台的投资建设，使城北工业新城成为创造智慧、交流沟通的

## 项目定位与目标

高效活力的创新工业新城

安吉生态友好型先进制造业示范区

县城北部重要的城市综合功能区

高新企业与竹特色集中体验区

乐园，为安吉创造新的财富，促进城市的繁荣。

### (3) 宜居宜业——雅居

通过建设多样的居住住区，设立商业娱乐综合体，引入多样化的商业娱乐业态，建设滨水活动区域，打造丰富的空间景观，提升这一地区的人气。

### (4) 传承文脉——竹韵

通过物质空间来体现城市精神文明的发展，着力打造建筑、空间、景观、亮化、植被来彰显安吉的优雅，丰富安吉的文化特征。



总平面图



总体鸟瞰图



# 规划随笔

修福辉

时光过得真快，在不知不觉中的忙碌中，从2006年来深圳求学到进入蕾奥工作，已经有整整五年。我对这座城市有了更深的感情，对规划工作也有了更深的理解，使得个人更加热爱这份工作，也更加珍惜我们这个集体。在偶尔的胡思乱想中，对工作产生了的诸多疑惑，却难以形成清晰的感悟，借着蕾奥三周年《足迹》的机会，与大家交流沟通一下。

### 扫地僧与门下弟子：

相对有些大型设计院的员工只是一名“扫地僧”，蕾奥把员工作为“门下弟子”来培养，公司为个人发展创造了良好的工作条件和诸多锻炼机会。通过多类型项目的实践，也使我逐渐成为一名具有鲜明蕾奥烙印的规划设计师。但总体看来，我现阶段仍存在基本功不扎实，技术相对粗糙，专业特点不鲜明，需要在以后的工作中逐步提高业务能力和设计水平，并找到适合自身特点的技术主攻方向。

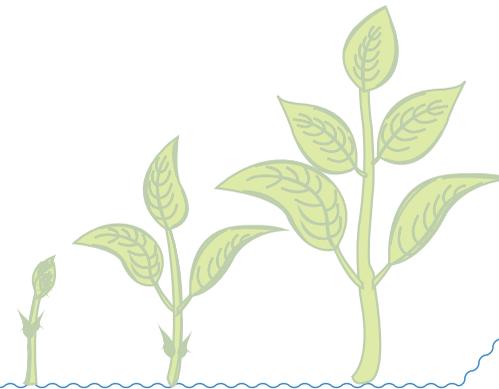
### 技术深度与经验广度：

我们项目组的特点即是综合发展，技术平衡，项目类型多样。所以，对项目整体的把握和对任务的分解，组织项目的开展，跟委托甲方及合作单位对接和联系、与公内其他部门沟通和衔接，对项目组的工作进度和工作内容的统筹安排等一系列工作，大大增加了我的经验积累，也提升了我对项目的掌控能力。现阶段我应增加法定规划方面的经验，同时应更加注重研究型项目技术钻研，纵向发展提升技术深度，以使自身得到全面发展。

### 单兵作战与团队合作：

单兵作战能力满足了当前项目组迅速发展的需要，是项目组安身立命之本。但项目质量的提高必须依托于相对成熟的团队合作，也是项目组做大做强必要条件。大型项目的编制需要有良好的大局观、合理的编制思路和处理各种问题的能力和以及建立能够相互协作配合的团队。只要通过编制有影响力的大型项目，才能逐步加强我司的技术力量，增强我司的市场竞争力，使得我司在行业内走的更远。现阶段我的个人单兵作战能力欠缺，亟需迅速提高。同时，我会更加注重团队合作，通过与有经验的同事合作与学习，迅速提高自身业务与技术素养。

以上是这两年工作的一点想法，对规划工作的理解比较肤浅并且不成熟，希望大家在以后的工作生活中多多指教。我对工作以及人生态度的信条为“保持热情，努力坚持”，相信蕾奥以后会更好，我们以后也会更好！



# 改变中成长

符彩云



有人说人生最重要的是选择而不是努力，每一小步的选择都将人生引向一个不同的方向。我想毕业之后选择蕾奥，对我的人生来说是一个无比英明的选择，将我的人生引向了一个全新的方向。来到这的时间不长，仅仅一年而已。但在这一年里，无论是工作还是生活上，我都在和伙伴们的沟通交流中学到了很多，打开了自己看世界的广度和深度，对于工作和生活有了更深一层的思考。

身边的每个人都是那么的可爱，亦师亦友。遇到专业上的技术问题，尽管去大胆的请教，他们会很乐意放下手中的工作给你详细的解答；遇到生活中的困惑，也可以在工作之余向他们讨教，他们会毫无保留的将自己生活中的智慧与你分享。在这种融洽的氛围中工作与生活，我能感知到自己一点一滴的改变与成长。

专业上对于自己的成长，我理解为是蕾奥给我带来一个良好的平台，让我在这个平台之上去高效高质的搭建和充实自己的规划体系。这个过程好比一栋建筑的建造过程，初出学校的我在工程进度上属于已经

打好地基，接下来的工程则需要一个良好设计施工团队一起合力打造，不断的去搭建结构框架，封墙封顶，乃至最后的室内外装饰。蕾奥就是我所选择和相信的一个良好的设计施工团队，我相信在我自己不懈的努力和伙伴们的无私帮助之下，现在还处在构建结构体系阶段的我在不久的将来一定能够成长为一栋完整而有特色的建筑。

生活上，初出茅庐刚步入社会的我难免最初会迷茫，会找不到方向而四处乱撞。在这里，工作之余，与同事们谈天说地，聊人生聊理想，我提出对生活对人生的诸多困惑，他们则将自己的理解与我分享。慢慢的，浮躁、迷茫逐渐远离自己，身心开始沉静下来，人生的方向也逐渐明晰。现在，我正朝着那个方向一步一个脚印，踏踏实实的迈步向前。

回顾自己这一年里的经历，我看到自己的成长，也看到了存在的不足。我会继续努力，去不断成长，去改善自身的不足。我有这个信心，因为我能看到希望，能看到前方的道路。我可爱的同事们，谢谢你们对我的帮助，人生的路上能够遇到你们是我最大的幸福。

# 新加坡游记

四月初，规划二部新加坡之行拉开了旅游的序幕。新加坡对很多外国人具有莫大的吸引力。新加坡市是著名的花园城市，圣淘沙岛被誉为欢乐宝石，乌节路购物街世界闻名……

第一天晚上我们游览了新加坡河和克拉克码头，顺便品尝了一顿海鲜大餐。

我们把第二天献给了圣淘沙——新加坡最迷人的度假小岛。除了随处可见美丽的自然景观；还有精致的人文景观，如鱼尾狮塔、昆虫博物馆；丰富多彩的娱乐活动更是圣淘沙的特色。



克拉克码头夜市



圣淘沙鱼尾狮塔



都乐啥呢，我咋瞅着走路那么辛苦呢



第三天自由行及豪华酒店的赌徒之旅  
向往以久的新加坡国际兰园，我来了



我稀饭的兰花啊，我要弄个大屋子，再整个大花园，哈~哈~哈~哈！



姑娘们见到花花总是要臭美一下的



其他有名景点如牛车水、乌节路、小印度也留下了我们的足迹。四天的行程，大家感受不尽相同，但有两点得到了一致认可。一是出国感觉不强烈，新加坡像是深圳的翻版，两地都具备整洁的街道，现代化的建筑，宜人的气候；二是在国内学的英语远远不够用，与人交流才明白身处异国他乡。

看看，看看，传说中的金沙酒店



那位酷似革命党的同志，你确定我们不是在讨论暗杀行动啊



冒着蚊叮虫咬的危险做指点江山状

## 笔架山

2011年6月深圳笔架山讨论方案

# 日本游记： 见证古代与现代建筑完美结合的城市

2010年的国庆，我们盼来了日本游，10月5日自深圳出发绕道香港到达日本，先后游览大阪、京都、名古屋、箱根、横浜、东京等地。不管是大阪城还是京都，悠久的历史留下了灿烂的文化遗产，而它们又是那么和谐地融入了这些现代化的国际都市，相得益彰。于是便有了我们见证日本城市古代与现代建筑的完美结合，对我们以后城市规划设计具有指导意义。一路记下这些珍贵的碎片，愿与大家一起分享。

10月6日，我们最先来到大阪，它是著名历史古城，大阪城的千年古城堡系丰臣秀吉所建，坚固雄伟，在日本古时诸侯混战中为守护大阪起到了关键作用；大阪也是日本第二大城市，关西最大的商业街“心斋桥”便在这里，是年轻人购物休闲的好去处。

随后来到大阪，大阪不仅是历史悠久的古都，同样也是相当现代化的城市。其最具现代化的建筑——京都火车站，已经不是一个纯粹的火车站，而是聚会中心、古城全景的观赏点、购物中心和空中城市。1994年申遗成功的清水寺是京都游的重点，该寺建于公元798年，并以此为中心建造了很多古刹，这些古代建筑使京都现代化气氛中保持着古香古色的色采。



大阪城的天守阁



心斋桥的现代购物街里也能找到传统的印记



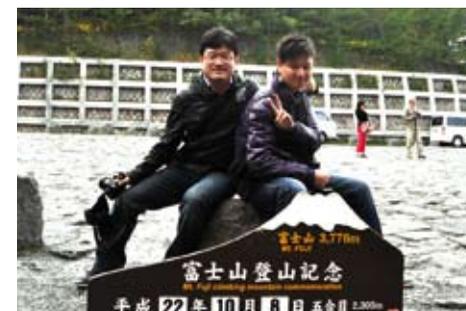
京都火车站



清水寺



10月7日，到达富士箱根，参观了平和公园，在这里我们笑意融融。



富士山登山纪念



富士山区风光

10月8日，我们来到慕名已久的富士山，记录富士山的图片数不胜数，而下面这些绝对是以前没有过的。因为这一刻富士山属于我们。



富士山区湖畔雅居



富士山五合目我们“邯郸学步”

# 规划三部

规划三部，  
一个年轻活泼有干劲的团队。



## 部门简介

部门主要成员包括公司设计总监叶树南，副总规划师梁有贇，主任设计师王卓娃、陶涛、秦雨，主创设计师吴继芳、陈亮和一群年轻活力的新人组成。现在总共有18人，平均年龄28岁，主要毕业于同济大学、东南大学、浙江大学、西安建筑科技大学、山东建筑大学、中南大学、华中科技大学等高校。在过去的三年里，我们的规划项目主要分布在南京、石家庄、平顶山、顺德、连云港、日照、包头、清远、梧州、安吉等国内城市，还涉非洲、东南亚等国外地区。

## 部门特色

- 1、多层次、综合化规划经验。具备总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划、城市设计、概念规划、风景旅游规划等涵盖各个层级的规划项目经验，能提供综合化的高效规划服务。
- 2、针对城市新区及开发区类型项目的宝贵经验。规划三部积累了大量的城市新区及开发区的规划经验，涉及土地开发、土地管控、空间规划、实施推进、改造更新等不同方面，形成了部门的亮点与强点，在快速城市化的时代背景下，具备较强的技术服务能力。

## 年度业绩

规划三部在三年的运营时间中，以严谨的态度和不断创新意识制作了大量的精品规划设计项目。其中：

- 石家庄正定新区起步区控制性详细规划：2010年度河北省优秀城乡规划编制成果一等奖；
- 连云港市朝阳镇片区概念规划研究：深圳市第14届优秀规划设计奖一等奖；
- 日照城市中心区城市设计国际咨询整合：深圳市第14届优秀规划设计奖二等奖；
- 石家庄正定新区起步区城市设计方案整合：2010年度河北省优秀城乡规划编制成果三等奖；
- 广西梧州市苍海项目（中标）。

## 工作特点

- 1、**扎实调研**：在可能的情况下，尽量争取获得更多更详细的基础资料，宁跑过、不缺漏。白天走街串巷翻山越岭、晚上小组开会碰头交换信息，尽可能在现场将资料消化。
- 2、**强化学习**：每做一个类型的项目，就展开一系列相关的分析研究，所有项目参与人员必须进行一个类型的知识体系的分析和研究。虽然不少人初期会经历一个混沌茫然，走偏走差的痛苦阶段，但是能在短时间内迅速提高对项目的认识和掌控能力。
- 3、**高效率、全方位**：通过高效的人员组织和高强度的工作，可在短时间内完成甲方的要求，并提供持续的规划服务。确保在任何情况下都可以满足甲方在各层次和各类规划项目的要求。
- 4、**拼命玩**：工作虽然很累，还是得忙里偷闲体验人生。规划三部在整体高速运转的档期中，每年定期安排出国考察、并不定期地组织海滨休闲、烧烤体验、影音周末等丰富多彩的业余集体生活方式，让所有成员能在工作与生活间游刃有余，能在深圳这样快节奏的城市中，享受工作、享受生活。

## 发展方向

### 1、面向实施推进的行动计划。

以开发区及城市新区的大量工作经验为基础，结合近三年积累的面向实施推进的规划经验，充分结合行动规划的理念模式，以前瞻性的战略布局、充分的分析论证和切实的开发操作计划形成部门独特的竞争力。

### 2、精细化的城市设计。

通过不断的实践和尝试，强调尺度概念、强化开发设计、细化重点片区设计、量化空间管制手段，形成有别于传统的空间化、图形化的城市设计模式，具备较强实施操作性的城市设计发展方向。

### 3、面向市场操作的咨询策划。

应对市场上开发主体在项目实际操作过程中对规划指导的迫切需求，以部门规划技术专长为基础，结合近年大型土地开发项目的实际操作经验，开拓复合咨询策划业务，提供包括发展策略研究、空间方案落实的整体策划业务，以及包括项目运营、主题策划、开发策略等贯穿项目整个开发建设过程的持续性规划咨询业务。

## 2010-2011年运行项目列表

石家庄正定新区起步区控制性详细规划	平顶山市新城区起步区及东片区控制性详细规划修编
石家庄东部产业新城总体规划	平顶山市新城区产业集聚区发展规划
石家庄市正定新区起步区城市设计方案整合	山东泰安天颐湖东新城概念规划
石家庄空港工业园城市设计与后期服务	日照市北经济开发区总体概念规划
石家庄市高营片区项目初步概念性规划设计	日照滨海天际线城市设计
南京江宁小龙湾站南部用地规划设计	广西梧州市苍海项目（投标）
南京江宁九龙湖西侧地块规划设计	安吉山水资源保护与利用规划研究
南京江宁百家湖（中心片区）控制性详细规划修编	河南省郑州新郑国际机场管理有限公司桐柏项目总体概念性规划
南京江宁东善桥片区中心规划研究	尼日利亚莱基自由贸易区商贸区块城市设计及启动地块修规补充协议
南京市江宁胜太路以北片区城市更新专项及城市设计	清远市南山片区概念规划
顺德区龙江镇生态产业园起步区控制性详细规划	溧水城南新区城市设计
顺德区龙江镇生态产业园总体规划	都江堰市滨江北部片区规划设计
顺德区龙江镇龙江镇“三旧”改造总体专项规划	株洲云龙示范区华强项目配套区规划设计
平顶山市新城区商业网点规划	

# 郑州机场集团桐柏项目总体概念性规划

项目规模：6.67平方公里

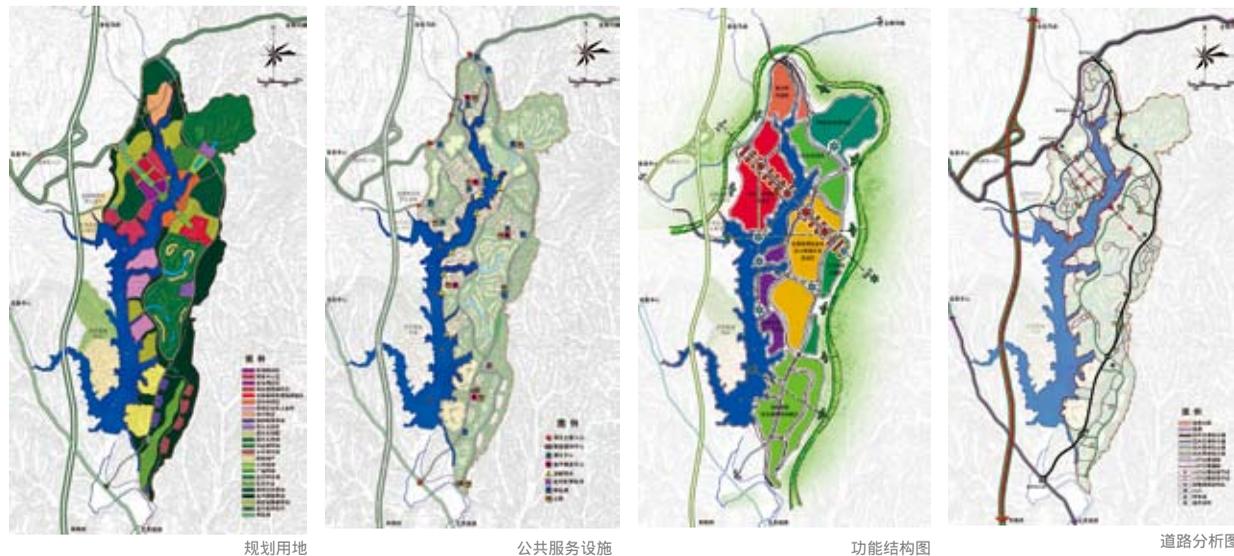
启动时间：2011年2月

委托单位：郑州机场集团

参与人员：梁有贇、叶树南、牛亮、余波、陈亮、宋成业、吴继芳

## 规划设计简介

规划设计理念围绕“生态、生趣、生活”三个方面的主题，重点打造以下功能结构：



整体鸟瞰图

### (1) 自然山水为本底

以水为经，以山为纬，依托起伏的丘陵地形和赵庄水库，形成山、水、绿相融合的生态空间本底。

### (2) 低碳的交通组织

围绕山水景观，顺应地形变化，构建富有景观变化的道路系统，形成半环串联，路景结合的格局。规划区的交通组织倡导低碳理念，采取内外交通分流，以清洁能源驱动的交通工具为内部交通的主要方式。

### (3) 趣味性功能主轴

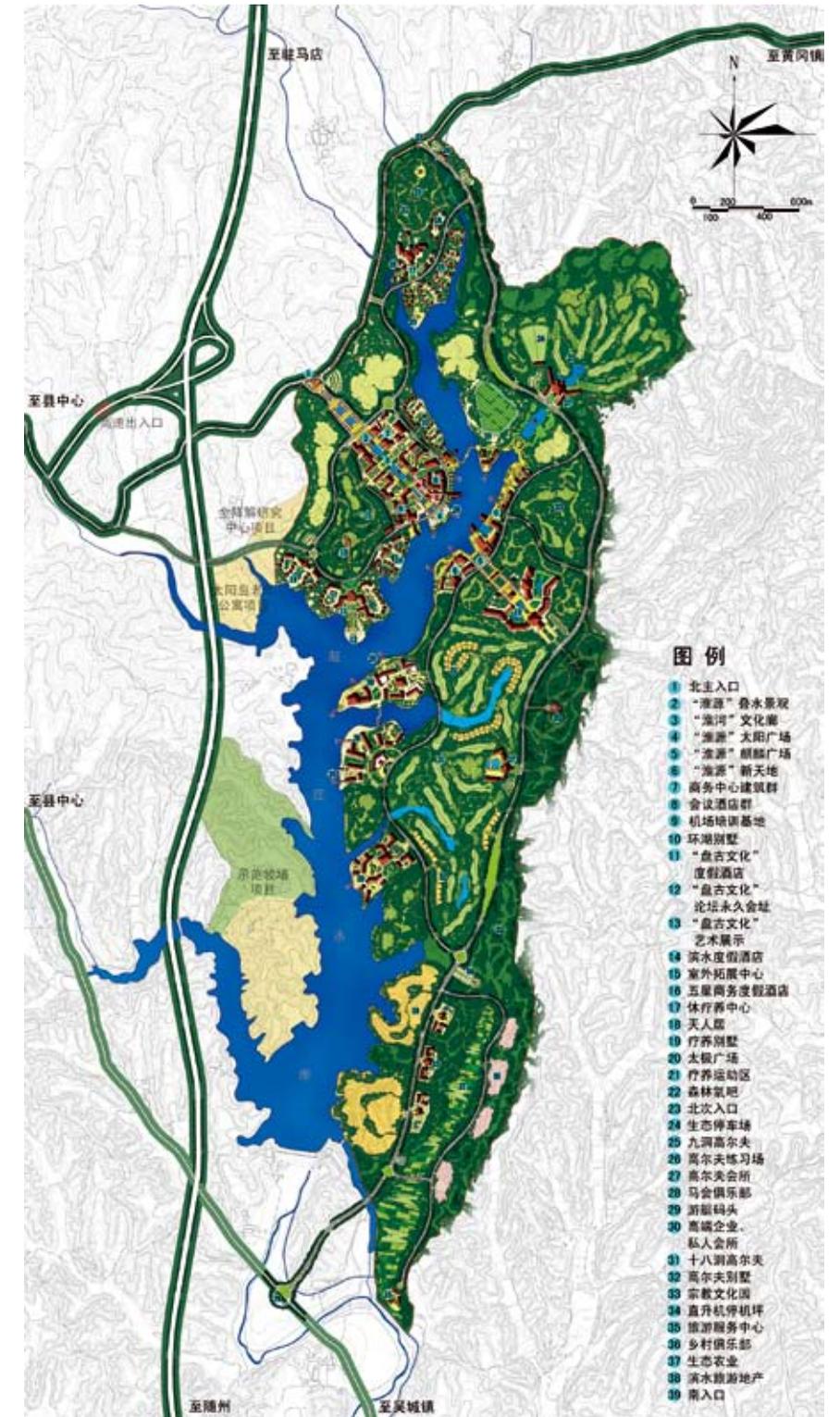
串联地区主要山体的至高点，重点打造功能主轴，以湖为界主要规划以淮源文化为主题的2个功能段，形成高低错落的水景轴线和宏伟开敞的绿色轴线，相互映衬。

### (4) 多元化功能板块

依水布局八大功能板块：培训、度假综合功能区、9洞高尔夫运动区、马会运动区、五星级酒店会所及18洞高尔夫运动区、文化体验功能区、高端企业私人会所区、休疗养功能区、休闲度假及后勤保障功能区。以分段分功能的岸线规划、生态交通的组织、低碳运营的模式以及富有生趣、生活的活动内容，串联各功能板块。

### (5) 系统化空间轴点

规划丰富空间轴点，通过建筑与建筑之间虚轴进行呼应，形成富有生趣的公共空间。



总平面图

# 广西梧州市苍海项目规划设计

项目规模：35.4平方公里

启动时间：2010年6月

委托单位：“梧州市苍海项目”指挥部办公室

参与人员：秦雨、王卓娃、和焜、张文秀、宋若蔚、张勇、陈敏莉等

## 核心概念

第一，苍海项目作为梧州当前最重要的发展空间，必须成为梧州融入区域格局、拉动城市复兴的综合平台。

第二，苍海项目必须站在全市总体发展格局的角度，充分利用各种要素，合理布局规划，打造活力新区，构建全新的梧州门户地段。

第三，苍海项目开发至关重要，必须体现效益，紧凑布局，聚集人气，塑造核心。

## 背景解读

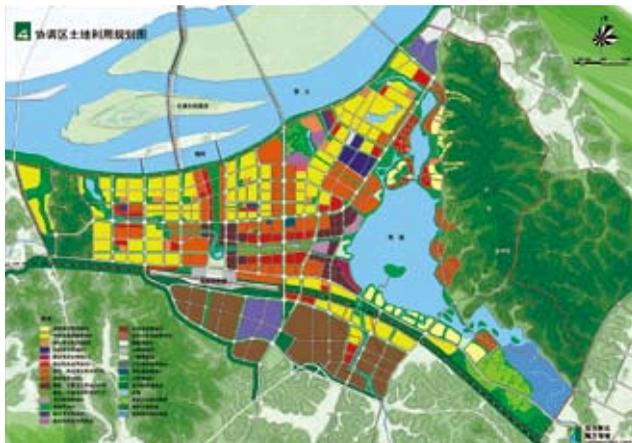
城市发展轨迹解读——从中心到边缘，从开放到封闭

当前发展背景解读——区域要素重组

片区发展条件解读——梧州当前最主要的拓展空间



核心区鸟瞰图



协调区土地利用规划图

## 总体协调——协调区功能定位

以产业转移为基础培养高附加值产业

以高铁站点建设拉动城市新中心开发

以苍海湖项目建设带动梧州旅游发展

## 核心设计——规划以三大主题打造苍海魅力

1“灵韵”苍海：营造富有灵性与韵味的水体环境及绿色生态系统

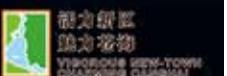
2“活力”苍海：建立复合的城市服务与动感的门户形象

3“人文”苍海：提供多元的文化场所与独特的旅游体验

## 开发引导

苍海项目开发以打造灵气、汇集商气、拉动人气为主线，应结合品牌打造、投入产出平衡统一考虑。

在高铁与苍海湖建设同时，以高铁站前及苍海周边作为重点打造区域，选择拉动人气的综合性商业项目为近期重点，拉动片区的商气与人气，同时不断优化环境，吸引高端项目，完善配套功能，进而带动全面开发建设，总体开发先紧后松，各阶段开发均要考虑投入产出的平衡。



整体鸟瞰图

# 清远南山岭片区概念性规划设计

项目规模：4.14平方公里

启动时间：2010年1月

委托单位：清远新亚房地产开发有限公司

参与人员：秦雨、陶涛、王卓娃、张文秀、陈敏莉、宋若蔚、和焯、张勇等

## 项目背景

清远市位于广东省的中北部，被誉为“北江明珠”。在新的时代背景下，省委省政府为清远发展赋予了新的定位——

- 大广州的卫星城市
- 环珠三角高端产业成长新区
- 华南休闲宜居名城

新时代、新要求，清远的发展任重道远。南山岭片区正是清远实现城市发展目标的重要载体。

## 发展理念

基于清远城市发展方向及用地的优越条件，本次规划提出三大发展理念

- 保护生态环境
- 推动城市发展
- 塑造活力人居

## 发展策略

- 策略一：尊重自然、因地制宜
- 策略二：多业并举、高端服务
- 策略三：生态宜居、活力社区

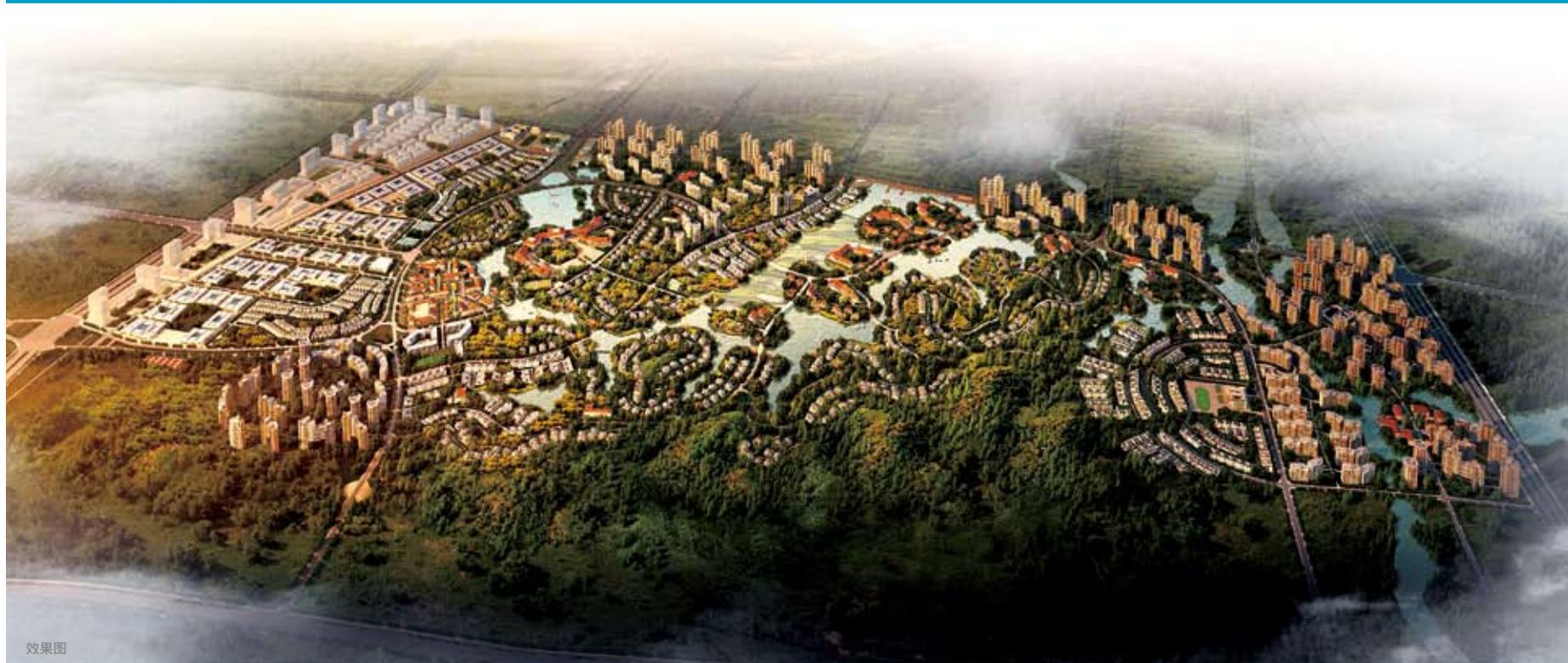
## 结构布局

规划依据片区的生态本底，结合城市的发展意图，采取交织共生、有机融合的结构布局，相应布局了自然、公共、宜居、新村四大功能组团。

整体布局结构将现状自然要素通过规划整合，结合各类公共活动，璧水珠联，移步异景，高潮迭起。



效果图



效果图



总平面图



## 规划手段：

再造清远岭“南新八景”

- 古榕籍福——根盘千古、枝蕴万福
- 荔林赏蜜——手把玉果、不辞岭南
- 松岭沐日——松香高远、日暖紫烟
- 镜湖映月——有湖如镜、对月双明
- 禾苑听风——静风何在、细剪青苗
- 连岛泛舟——碧波珠现、随舟入莲
- 水巷笙歌——桨碎灯影、日伴歌升
- 溪谷流觞——古之风雅、今入寻常

# 南京江宁经济技术开发区东善桥片区 中心城市设计

项目规模：3.96平方公里

启动时间：2009年11月

委托单位：江苏省南京市江宁区规划局

参与人员：秦雨、王卓娃、陈敏莉、张文秀、和焯、张勇等

## 项目缘起

本次项目所处片区是江宁知识密集型产业的重要载体。规划在东善桥南区整体发展研究的基础上，对其中的规划用地进行详细设计，达到提升整体知识产业活力与区域影响的作用。

## 发展定位

规划片区的定位为：创智服务城（东善桥南区综合商业服务中心）

用地主体功能为一个集山水文化、高端服务、生态宜居、共享交流于一体的综合城区，同时打造成为展示开发区创智产业综合形象的亮丽名片和具有吸引力的城市特色区域。

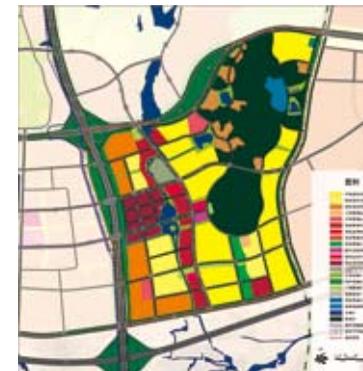
## 规划策略

**策略一：善用山水 凸显特色**

化自身小山水的劣势为优势，将环境与活动紧密结合，打造独特的城市绿肺和创智产业群的形象。

**策略二：多业并举 高端服务**

企业服务功能重点建设商务中心，LOFT社区、培训中心、企业会所，吸引服务型企业入住，提升开发区创新产业的知名度。



土地利用图



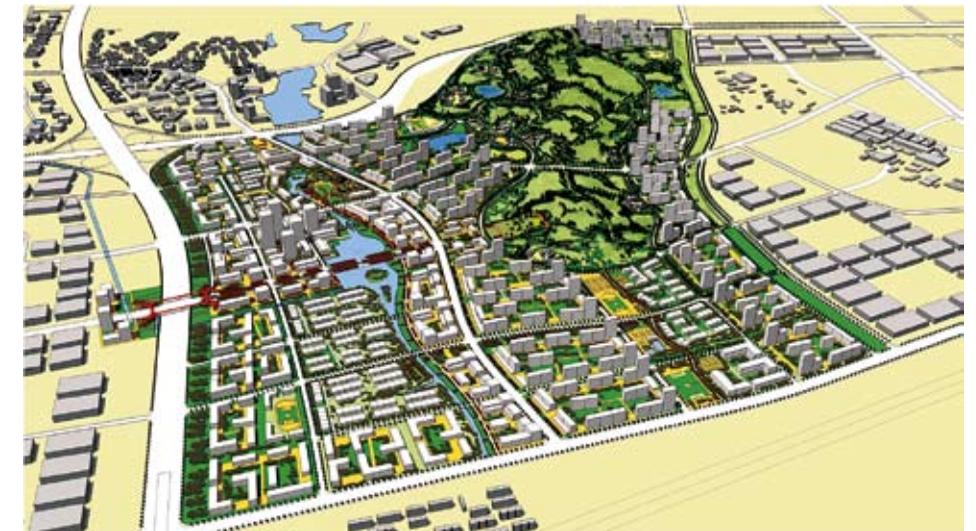
东善桥结构整合



总平面图



鸟瞰图



鸟瞰图



鸟瞰图

### 策略三：生态宜居 活力新城

引入智能、低碳、环保的居住社区，为创智之城及江宁开发区提供一个具有区域吸引力的高品质特色新城。

### 结构整合

本次规划在东善桥南片区一体化的视角进行规划布局：

- 最优化布局商业服务功能
- 差异化服务，区域互补共赢
- 保障大生态系统的本底
- 提供情景式地产与完善配套

### 用地布局

体现综合的城市功能，用地布局集居住用地、商业服务业用地、公共绿地、水域用地为一体的综合用地体系。

### 主题片区

规划片区分为活力中央、缤纷水岸、运动绿岭、碧波山居、水榭院居、先锋LOFT六大主题片区，分别打造，体现空间品质。

# 顺德区龙江镇新产业生态园总体概念规划

项目规模：5.8平方公里  
 启动时间：2010年8月  
 委托单位：顺德区龙江镇经济促进局  
 参与人员：王卓娃、秦雨、宋成业、张勇、和焯、张文秀、陈敏莉等

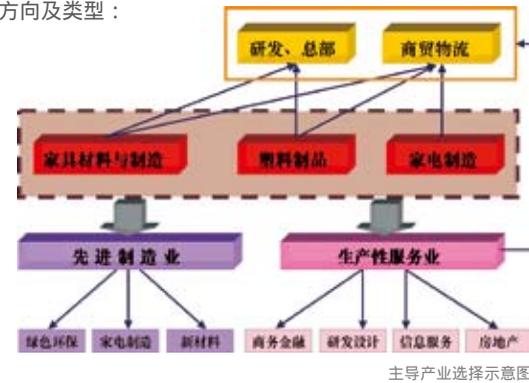
## 项目背景

为了应对当前产业发展需求，寻求龙江未来产业发展的定位与方向，通过产业园区建设带动龙江经济、产业转型发展已成为龙江城市建设的一个重要发展战略，龙江新产业生态园正是龙江镇重点发展地区之一。本项目在梳理镇城产业发展对策及主导产业类型的基础上，对新产业生态园进行总体概念规划。

## 产业发展对策

基于龙江产业现状与区域产业发展趋势，本着“顺承历史，发挥禀赋；迎接未来，争创新机”的目标与原则，规划对龙江产业发展提出“保、扶、引、育”四大产业对策，确定镇城主导产业选择方向及类型：

- “保”特色—传承禀赋，做优做强；
- “扶”龙头—重点发力，打造龙头；
- “育”新群—竞逐分工，培育新群；
- “引”优企—驻龙引凤，催化集群；
- “引”优企—驻龙引凤，催化集群；



## 总体定位

龙江经济增长加速器、创新型产业园区以及龙江镇生态产业示范区。

龙江新产业生态园区在未来城市格局中应发挥以下作用：

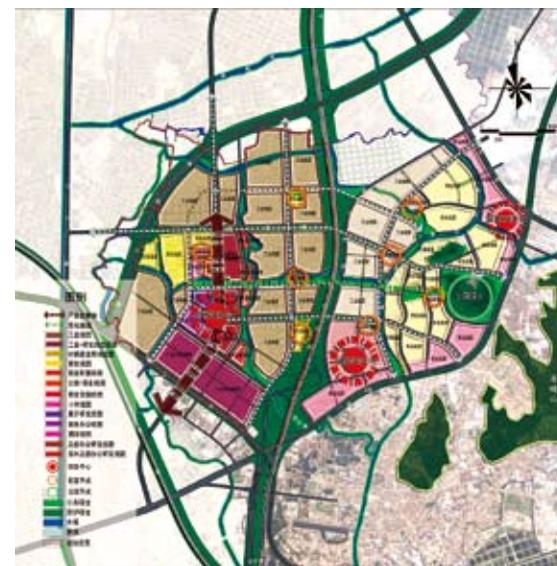
- 第一：助力于龙江经济高速、持续增长的支撑点与加速器。
- 第二：立足于龙江产业优化、转型的创新型产业园区。
- 第三：引领龙江城市可持续发展以及生态建设的示范区。

## 规划理念

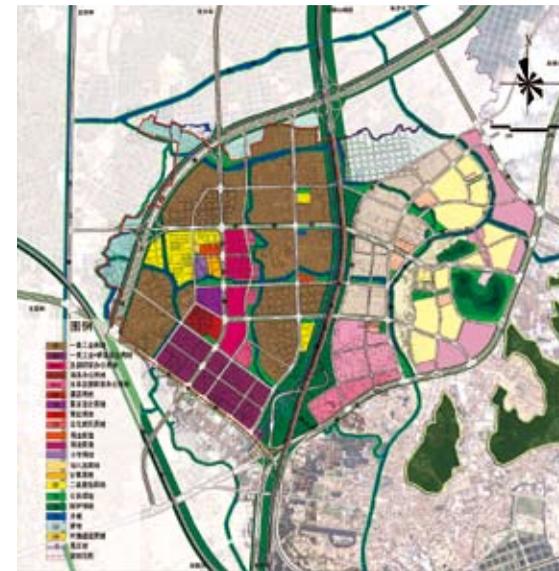
- 创新活力
- 生态低碳

## 总体结构与布局

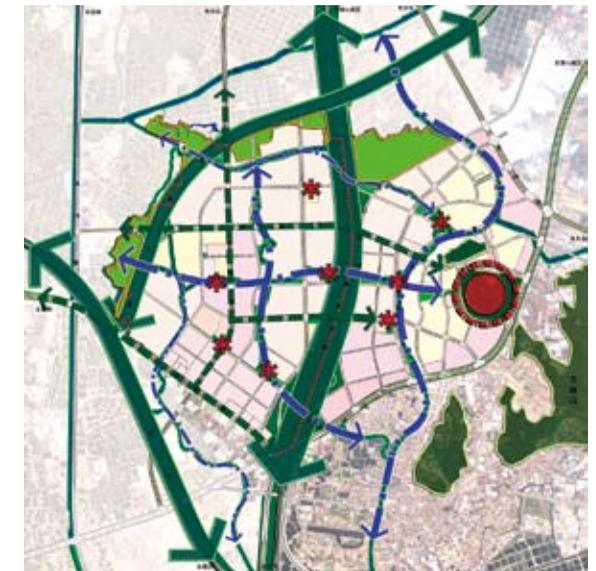
- 交通牵引，轴向推进
- 多脉通达，相互促进
- 一带一核，五团环抱



结构布局图



土地利用规划图



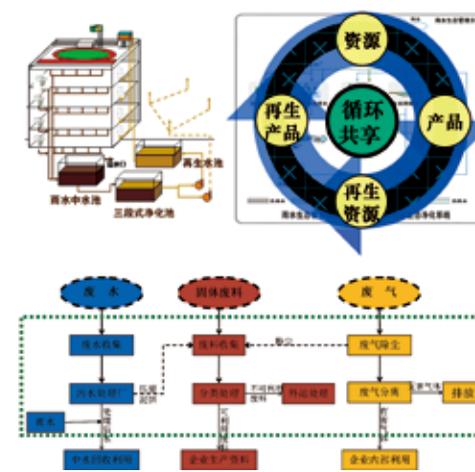
绿地系统分析图

## 产业空间布局

规划总体形成“5+1”组团式布局结构，即五个先进制造业组团围绕一个生产者服务组团进行布局。

## 生态控制

结合规划总体定位及区域环境特征主要环境控制要素，制定五大节能措施以及生态环境控制指标体系，包括经济发展、物质减量循环、污染控制、园区管理、绿色空间和绿色交通6个层面共34项指标，保障产业园实施运营的生态环境。



五大节能措施图

项目	目标	序号	指标	单位	指标值
经济发展	提高产业生产效率及增长速度，培育创新产业集群。	1	人均工业增加值	万元/人	15
		2	工业增加值增长率	%	15
物质减量与循环	加强土地集约利用，对能源、水资源、物质资源的循环利用实现园区的可持续发展。	3	单位工业用地工业增加值	亿元/km <sup>2</sup>	9
		4	单位工业增加值综合能耗	吨标煤/万元	0.5
		5	综合能耗弹性系数		<0.6
		6	单位工业增加值新鲜水耗	m <sup>3</sup> /万元	9
		7	新鲜水耗弹性系数		<0.55
		8	单位工业增加值废水产生量	t/万元	8
		9	单位工业增加值固废产生量	t/万元	0.1
		10	工业用水重复利用率	%	75
		11	工业固体废物综合利用率	%	85
		12	中水回用率，人均水资源年占有量 1000m <sup>3</sup> ，1000m <sup>3</sup> <人均水资源年占有量 2000m <sup>3</sup> ，人均水资源年占有量>2000m <sup>3</sup>	%	40 25 12
污染控制	严格控制大气、水体及土壤的污染，主要减少温室气体及废水、固体废物的排放。	13	单位工业增加值COD排放量	kg/万元	1
		14	COD排放弹性系数		<0.3
		15	单位工业增加值SO <sub>2</sub> 排放量	kg/万元	1
		16	SO <sub>2</sub> 排放弹性系数		<0.2
		17	危险废物处理处置率	%	100
		18	生活污水集中处理率	%	70
		19	生活垃圾无害化处理率	%	100
		20	废物收集和集中处理处置能力		具备
园区管理	强化生态环境的管理与监督，保障园区生态环境营造的实施。	21	环境管理制度		完善
		22	生态工业信息平台的完善度	%	100
		23	园区编写环境报告书情况	期/年	1
		24	重点企业清洁生产审核实施率	%	100
		25	公众对环境的满意度	%	90
		26	公众对生态工业的认知率	%	90
绿色空间	加强绿色空间的营造，调节微环境与气候。	27	植林率	%	50%
		28	本地植物指数	%	70%
		29	城市热岛效应	。C	2.5、C
		30	住区热岛效应	。C	1.5、C
绿色交通	合理布局公共交通与公共设施，减少碳排放。	31	公共交通分担率	%	70%
		32	500米范围内免费文体设施	%	100%
		33	500米范围内公共绿地可达	%	100%
		34	500米范围内公交站可达	%	100%

生态产业园区发展目标及控制指标体系表

# 胜太路以北片区城市更新专项规划 及城市设计

项目规模：2.14平方公里

启动时间：2010年4月

委托单位：南京江宁经济技术开发区

参与人员：王卓娃、秦雨、和焜、牛亮、张文秀、陈敏莉、张勇等

## 项目背景

胜太路以北片区位于秦淮新河以南，与南部新城核心区仅一河之隔，是南部新城发展战略规划确定的重点开发区，以及江宁开发区实施退二进三的重点区域，因此，本片区城市更新势在必行。

## 总体定位

东山副城的现代服务业中心及商业综合中心；  
高效、活力现代化精品城区及标志性门户；

## 更新结构

片区功能结构强调延续秦淮路以北既有的办公居住综合功能，重点拓展利源路现代服务业功能带，并在秦淮路以及胜太路分别形成商务办公中心及综合商业中心。同时对服务产业进行补充和完善，在临淮街东侧形成次一级研发创意中心。

## 更新策略

本片区将采取自下而上与自上而下相结合的方式进行更新。一方面积极吸纳市场及企业的力量实施更新改造；另一方面从上层落实工业区更新的技术支持。

## 实施思路

### 1) 评估更新条件，区分更新类型

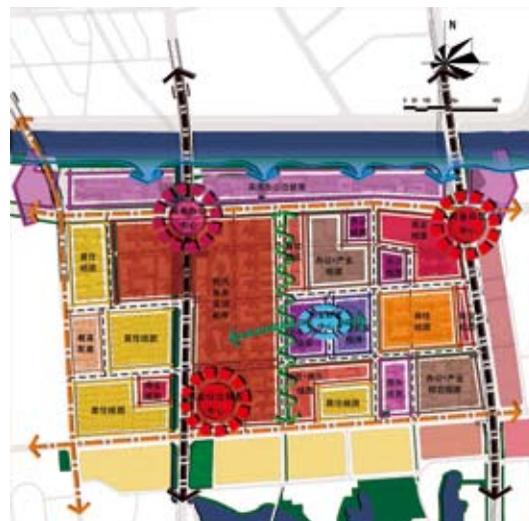
综合评估片区各地块的区位条件、产业类型、建筑质量、改造意向、拆迁难度、用地权属等因素，明确保留建筑与拆除建筑的范围，评估各更新单元的更新力度及更新时序，规划将片区划分为重点更新单元、一般更新单元、成熟整治单元计3大类。

### 2) 判断更新启动点

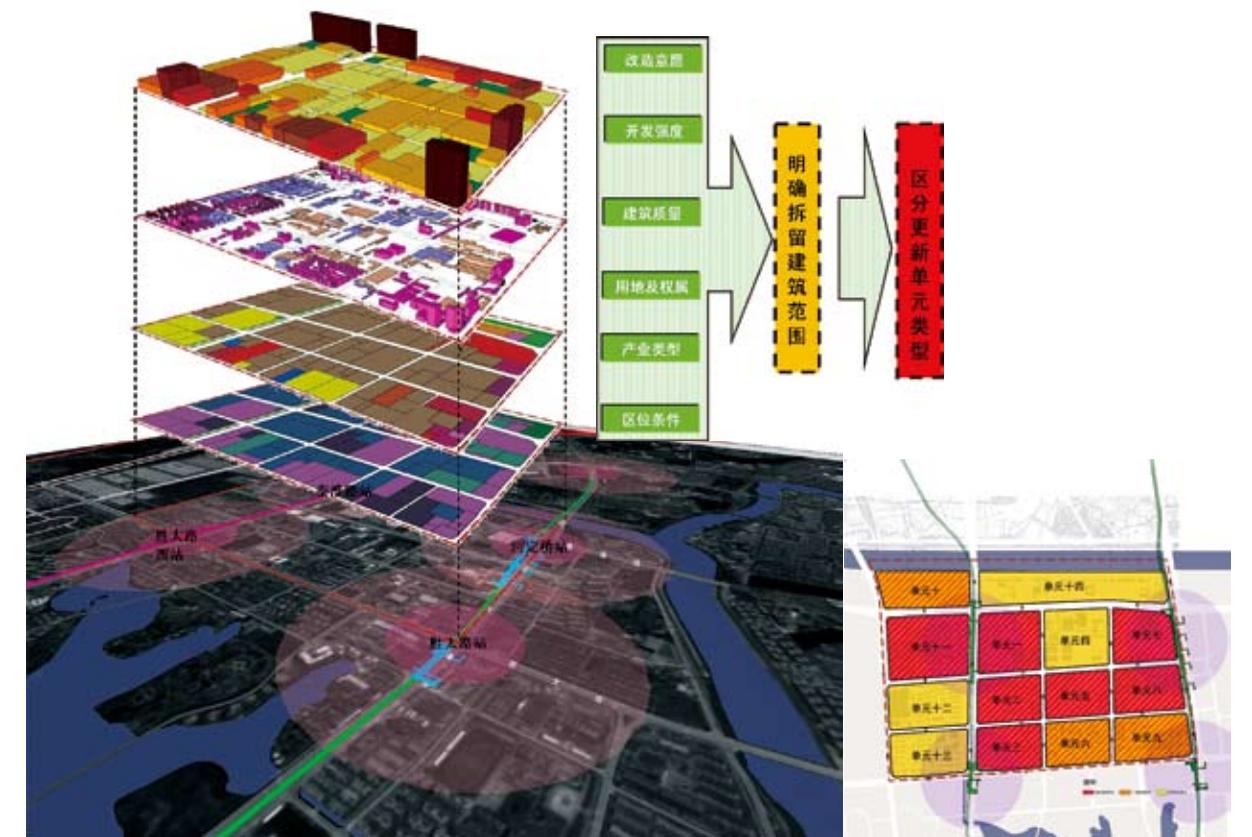
综合考虑企业更新意向及企业经营状况，规划明确近期更新改造范围区域内的9个更新单元，其余5个更新单元作为远景完善。



区位图



结构分析图



更新策略示意图



鸟瞰图



夜景鸟瞰图

# 石家庄高营片区发展概念规划设计

项目规模：12平方公里

启动时间：2011年03月

委托单位：北京天鸿置业有限公司

参与人员：陶涛、宋若蔚、纪秀丽

## 项目概况

高营片区位于石家庄老城区东北角，在石家庄城市跨越式发展的大背景下，高营片区由城市的边缘地带逐步转变城市的核心区段。

## 规划方向

- 以生态低碳为主题
- 以综合服务为驱动
- 以文创产业为特色

## 设计理念

以“河朔文化复兴、三城交相辉映”为理念，在区域的大文脉背景下，在滹沱河的自然生态机理上，构建古城、故城、新城三城的和谐再生。文创新城借鉴传统城市的建制形态，通过城墙和里坊组织空间，取其形制，赋予新意。



夜景鸟瞰图



规划总平面图

## 布局结构

规划依托南北向高营大街和东西向原规划三环路，设置混合功能带，形成纵横十字轴驱动的空间格局，形成五大特色组团，中心通过环状绿化空间串联，是为新城的联系纽带和流动公园。向外引出绿色放射通道，做强北至滹沱水岸通道，建立大区域的游览体系。



城市设计导引图

## 目标定位

在控制性详细规划“综合生活区及商贸物流区”的功能定位下，打造一个集居住、产业、休闲、教育、商业于一体的综合性文创新城。

## 核心策略

- 高举高打
- 整体开发
- 持续生长



鸟瞰图



黄昏鸟瞰图

# 安吉天荒坪风情小镇项目规划设计

项目规模：10.50平方公里

启动时间：2011年01月

委托单位：安吉县城市建设发展总公司

参与人员：陶涛、宋若蔚、纪秀丽、宋成业

## 项目缘起

天荒坪隶属于浙江省安吉市，是浙西山地旅游通道的门户节点。

目前安吉市的城乡建设发展如火如荼，美丽乡村建设已初见成效，为了进一步推动城乡建设的和谐一体，旅游小镇项目建设提上日程。

规划把“安吉特色模式”由“村”模式推进到“村—镇—城”模式。



总平面图

## 发展策略

资源培优化

用地精细化

行政平台化

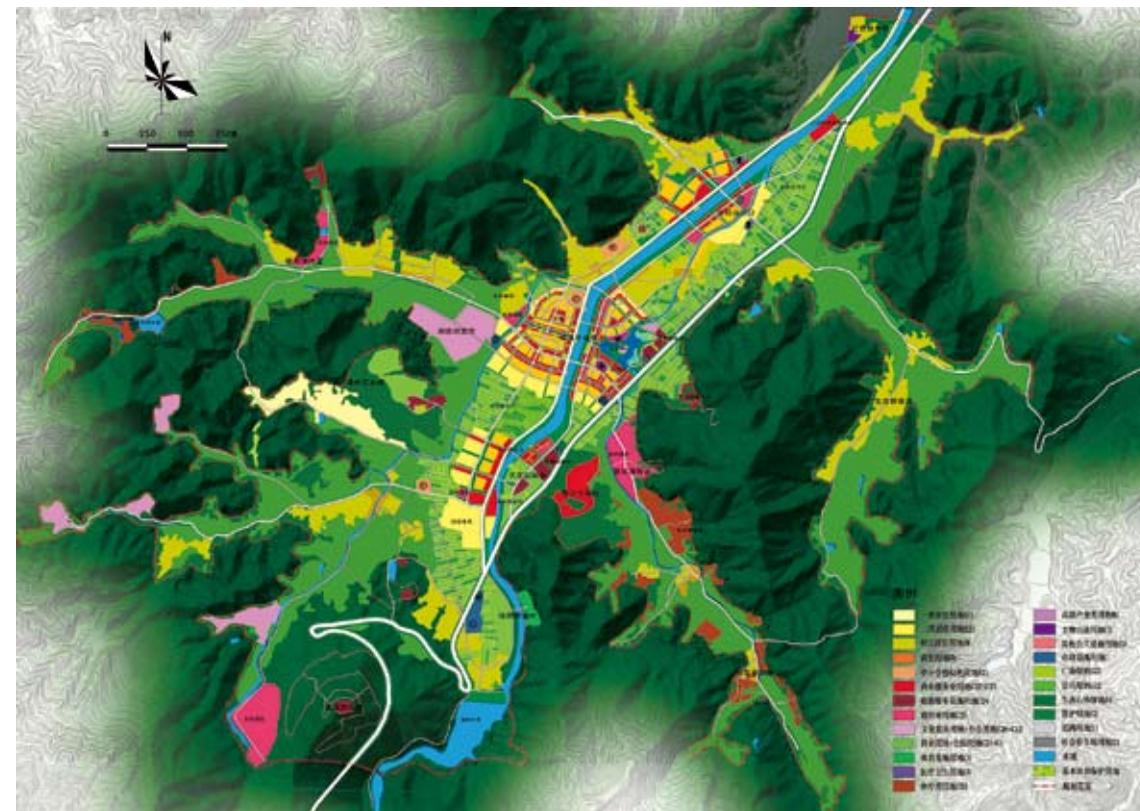
## 目标定位

风情旅居小镇。以天荒坪镇的资源、用地、行政条件为基础，建设以健康、生态、智创为风情的“旅、居、业”和谐一体的高标准特色小区。

健康之旅

生态之居

智创之业



土地利用规划图

## 布局结构

沿溪谷集中布局城镇建设用和基础设施框架，取三组团串联于南北向轴带之上，以组团为基点掌状延伸点状游憩空间，不同村落赋予不同主题。

## 推出项目

规划为小镇设置红色姚家院、七彩山河口、银坑度假谷、竹海寻踪线、金顶欢乐峰、石韵再生墅、概念竹居社、竹业创意园等十四个特色旅游项目。

## 行动计划

本次规划为开发实施阶段做了较为详尽的经济平衡测算，并且针对资金与土地流转方面提出了切实可行的分期目标及每期的具体行动计划。



鸟瞰图

# 感悟

宋成业



光阴似箭，岁月匆匆，时间伴随着我们的脚步急驰而去，不知不觉来蕾奥已有两年时间，蓦然回首，内心不仅感慨万千。在昂首期待未来的时候，有必要对过去两年的工作做一个回顾，总结以往的经验教训，以待以后有明确的奋斗目标。

08年，大四下学期，来到深圳跟叶总实习。感谢同事对我实习工作的信任，也感谢叶总把我招到蕾奥这个大家庭。于是毕业后就来到了蕾奥，经过两年的磨练，自己也曾有过迷惑，多亏关键时刻，同事们给我指点迷津。

规划工作是痛苦与快乐的炼狱，每当面临一个新的规划项目时，心里总是充满了期待。从现场调研开始，白天带着问题踏勘现场、去各个部门收集资料，晚上整理录入，虽然每天都很累，但心情很舒畅。接下来回来整理现状，梳理框架，填充内容，沉思、焦灼，经过痛苦的几轮汇报调整的煎熬，终于有了圆满完成任务时倍感轻松。每当经过艰苦的磨砺，自己的劳动成果得到大家的肯定时，便是工作中最大的快乐！

当然，工作中的痛苦与快乐首先要求有正确的规划师的立场，遵纪守法，爱岗敬业的强烈责任感和事业心。因为热爱自己的工作，所以精通本岗位的专业知识和业务技能，熟悉有关行业规范，关注行业的发展趋势。时刻保持强烈的创新意识。

遵守规章制度，坚守工作岗位，以极高的工作热情主动全身心地投入到自己的工作当中去。很好的理解自己工作和责任，履行了岗位职责，能够高质、高效的完成本职工作。为本部门的工作做出了应有的贡献。

过去的两年年的整体上是紧张的、忙碌的、充实的。展望蕾奥下一个工作年度，希望能够再接再厉，同时也需要再加强锻炼自身的规划设计水平和业务能力，在以后的工作中与同事多沟通，多探讨。多关心了解其他部门的工作项目，进一步提高自己专业知识技能，积极吸收新的观念与规划理念，要继续在自己的工作岗位上踏踏实实做事，老老实实做人，争取做出更大的成绩来，让自己能力得到提升，也为公司带来更大的效益！

在以后的工作中要保持着良好的心态，多付出少抱怨，做好自己的本职工作。在以往的工作当中也存在着不足，争取改正以往的缺点，总结经验吸取精华，分析失败原因和工作当中的不足，为未来的工作做好准备！

蕾奥新的一年意味着新的起点新的机遇新的挑战！我将不断地鞭策自己并充实能量，提高自身设计水平与业务水平，以适应时代和企业的发展，与同事共同进步，与公司共同成长。

## 工作后的杂想

张勇



借用星爷的台词“人生大起大落来的太快，真是太刺激了。”来形容2010年这个不平凡的一年再合适不过了。考研失利、同学分别让我上半年的生活充满忧伤，收到蕾奥的offer开始下半年的生活走向阳光。回首来蕾奥的一年有熬夜加班的艰辛，对人生道路的迷茫，但更多的是融入生活点点滴滴的快乐。

### 深圳——蓝天、白云、碧海

透过火车的玻璃窗映入眼帘的天是那么的蓝，云是那么的白。原本还充满着毕业时的离愁别绪一扫而空。到海边看海听潮应该是每一个生长在内地孩子的一个愿望，没想到这个心愿的实现让我等了那么久。南澳、柚柑湾一个远离城市喧嚣，靠近大海的小镇。清爽的海风、涌动的海浪还有那一望无垠的海面让人沉醉。美丽的深圳预示着我新生活的良好开端。

### 蕾奥——简单、融洽、活力

第一次来到蕾奥，迈过拥挤的停车广场、穿过深邃的走廊，跨入公司大门。第一时间让我想起陶渊明的《桃花源记》，在繁华热闹的香蜜湖度假村里面还有这么一个安静的地方。尽管才来蕾奥，但是蕾奥融洽的氛围让我感到一种熟悉的温馨。尽管工作上老大们严格要求，但生活上却与我们打成一片，K歌、喝酒一点架子都没有；同事之间尽管大家来自天南海北但是就像兄弟姐妹一样互帮互助。活力是蕾奥最大的财富，与我在过去实习过的设计院相比这里有宽松学术环境和对城市规划的热情和执着。我为能加入这样一个大家庭而感到幸运。

### 生活——加班、学习、游玩

我们专业的学生在大学都经受过熬夜赶图的磨砺，但是在蕾奥让我知道了原来加班可以像吃饭睡觉一样融入我们的生活。对于加过多少次班我相信公司的每一个人没有一个具体的数字来描述，虽然辛苦但是看着项目得到甲方的好评，一切都觉得值。工作后我才知道自己的专业知识有多么的欠缺，每天对我来说都是一个新的开始。这也是我庆幸来到蕾奥的一个重要原因，因为这样我每天都能感觉到自己在提高，生活才有价值有意义。当然这一年的生活除了工作的辛苦和学习的繁忙外也有很多轻松愉快的经历。南澳吃海鲜、马峦山吃土鸡、红树林望香港、大小梅沙游泳……每个活动都给我留下了美好的回忆。

### 梦想——迷茫、反思、前进

在过去的20多年里我的生活主题一直都是学习，升学这个奋斗目标十分明确。但是来到蕾奥后起一切都改变了，我不再需要为升学而努力，那我应该为什么而奋斗？这个问题开始困扰我，以至于相当长的时间里我过的很迷茫。在这个充满诱惑的社会里我不断地反问我期望什么样的生活，可能自己还是太年轻，阅历也太少，还不能作出明确的回答。但是我知道自己必须向前进，蕾奥就像一艘启航的船，我就是上面的一名船员。我相信我的梦想就在前方，我将与蕾奥一同驶向梦想之地。

# 深圳 静谧柚柑湾

柚柑湾位于深圳东部的南澳镇，凭借一湾清澈的海水，一抹细腻沙滩，在原生态的丛林中搭几个小屋，变成了深圳人的度假胜地，比起人山人海的大小梅沙，柚柑湾拥有一份难得的静谧。半靠在竹椅上，耳边只有鸟叫蝉鸣，夹杂着海浪扑在石头上的声响，安逸宁静。



面朝大海，多少江湖事，随风而散.....



换一个角度看外面忙碌的世界，再回去忙碌时，当有一份不同的心态。

坐在观海平台上，远远的可以望见香港，待到日落月升，对岸的灯火将勾勒出一条清晰的边界线，海面上不时有水警巡逻，据说以前，下了水就是香港，但是用土填海，填多少都算深圳。得此美景小聚，岂不乐哉！



# 项目列表

## 交通规划与研究

- |                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| 1、广州市番禺沙湾片区（西环路以西）路网优化调整规划 | 11、佛山市容桂东部中心轻轨站地区交通衔接规划    |
| 2、广州市番禺区中心城区交通节点控制研究       | 12、佛山市容桂格兰仕片区道路交通专项研究      |
| 3、广州市番禺区新客站-汉溪组团路网优化调整研究   | 13、佛山市容桂文塔公园二期地块旧改项目交通影响分析 |
| 4、广州市番禺区大学城-高科技组团路网优化调整研究  | 14、佛山市容桂鹿茵酒店一、二期改建项目交通影响评价 |
| 5、广州市番禺区重装基地组团路网优化调整研究     | 15、佛山市容桂白莲商住区旧改项目交通影响评价    |
| 6、广州市番禺区都市农业组团路网优化调整研究     | 16、福建省武夷山北城控制性详细规划交通专题     |
| 7、广州市番禺区广州新城组团路网优化调整研究     | 17、深圳市罗湖区木头龙片区城市更新专项规划     |
| 8、广州市番禺中医院新院区改扩建项目交通影响评价   | 18、大连市西安路项目交通影响评价          |
| 9、佛山市容桂桂洲大道道路详细规划          | 19、浙江省安吉市商杭高铁安吉站周边地区交通专题研究 |
| 10、佛山市容桂交通整合规划             | 20、贵州省关岭自治县城市总体规划修编交通专题研究  |

## 市政配套规划

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 1、福建省南平市城市发展战略及总体规划                                      | 13、贵州省绥阳县新区控制性详细规划           |
| 2、福建省武夷山市杜坝片区控规  | 14、福建省漳州东山金銮湾片区控制性详细规划       |
| 3、福建省武夷山市旅游度假区控规   | 15、福建省漳州漳浦县盘陀镇项目控制性详细规划      |
| 4、广东省惠东县平海镇总体规划  | 16、江苏省南京市江宁区域城乡统筹规划          |
| 5、广东省惠东县港口旅游度假区总体规划                                      | 17、江苏省南京江宁百家湖（中心片区）控制性详细规划修编 |
| 6、广东省惠东县巽寮旅游度假区总规修编                                      | 18、湖南株洲云龙新区示范区太阳城控制性详细规划     |
| 7、广东省广州市番禺区控制性详细规划编制手册及广州市番禺区BF0302规划管理单元（大岗潭州片区）控制性详细规划 | 19、浙江省宁海县三门湾新区总体规划           |
| 8、浙江省安吉城南七贤坞区块控制性详细规划                                    | 20、河北省石家庄滹沱新区低碳发展建设专项研究      |
| 9、浙江省安吉城西北万亩区块控制性详细规划                                    | 21、深圳天安新城旧改专项规划              |
| 10、河南省平顶山市新城区起步区及东片区控制性详细规划修编                            | 22、湖南省株洲云龙示范区华强项目配套区规划设计     |
| 11、河南省平顶山市新城区产业集聚区发展规划                                   | 23、广东省顺德区龙江镇生态产业园起步区控制性详细规划  |
| 12、福建省贵州省绥阳县总规修编   | 24、四川省成都铁路枢纽中心功能区新增区域控制性详细规划 |
|  | 25、广东省番禺繁华路——大北路行人过街设施研究     |

## 市政及其它项目

- 1、深圳市梅沙无线电业务基地
- 2、低碳、智慧模式下的深圳前海深港现代服务业合作区能源整体解决方案

## 获奖项目

- 1、赣州市南门口地区综合改造专项规划——深圳市第十四届优秀城市规划设计三等奖
- 2、武夷山国家旅游度假区控制性详细规划——深圳市第十四届优秀城市规划设计三等奖
- 3、梅州市城市发展战略规划——深圳市第十四届优秀城市规划设计表扬奖
- 4、武夷山市北城新区用地发展概念规划及高铁站周边地区控制性详细规划——深圳市第十四届优秀城市规划设计表扬奖。



# 交通市政部

交通市政部现有人员14人，平均年龄34岁，平均毕业年限超过10年，是一支经验与活力兼备的队伍。

交通市政部的人员专业包括交通、道路、给排水、电气等，属于城市规划领域的“基础设施”专业，是城市发展的“生命线”。骨干技术人员均主持、专业负责过国家或省、市的重点项目，拥有城市规划和工程设计的双重经验。

作为蕾奥重要的技术部门，交通市政部的总体策略是：做好规划配合服务，是立身之本；争取专项规划，特别是交通专项规划，是发展之基；拓展工程设计领域，是壮大之源。

在“筑基”的最后一年，交通市政部完成了预期的团队建设、经营业绩、专业提升等目标。除与兄弟规划部门共同配合完成系列规划项目外，交通市政部在交通规划、交通研究、市政工程设计领域也取得了斐然的成绩。这些项目主要有：

# 罗湖区木头龙片区城市更新专项 规划交通影响评价

项目规模：总建筑面积71.61万平方米  
 启动时间：2010年11月  
 委托单位：深圳益田集团  
 参与人员：王胜利 邓军 鲍涵 江玉 李炜基

## 项目概况

本项目为老住宅更新项目，拟改建为居住及综合商业，项目开发强度高，周边道路网现状交通负荷较大，拟改建项目的高强度开发将对周边路网的交通造成更大的压力。



项目总平面图

## 现状交通分析

### 道路交通：

片区周边道路网已形成，而且基本无改造空间，片区支路网密度较低、交通微循环不畅。周边交叉口现状饱和度较高，早晚高峰拥挤明显。

### 公共交通：

现状常规公交覆盖较好，可实现与特区内、外各方向的联系，处于轨道3号线的直接服务范围内，而且周边途经有多条轨道线路。

### 步行系统：

周边道路人行及非机动车道宽度基本满足需求。周边人行过街设施主要为交叉口平面人行横道过街，地块南侧爱国路现状人行过街不便。

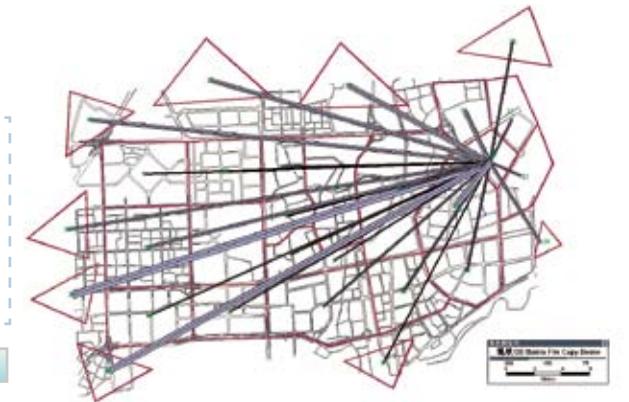
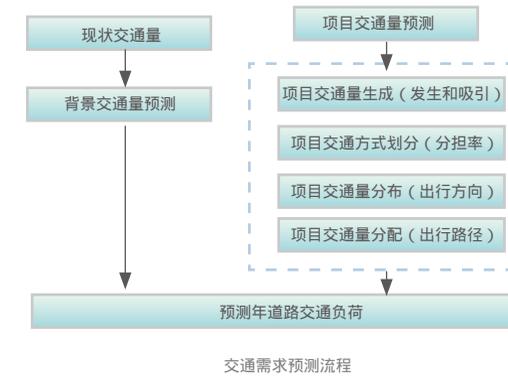


项目周边现状路网示意图



轨道交通分析示意图

## 交通需求预测



项目基地小区期望线示意图

## 交通改善措施

### 道路网改善：

地块东北侧华丽路拓宽为双向4车道，并对周边路口优化交通组织，增强周边路网的交通疏散能力；结合相邻地块的开发增加地块西侧支路，改善片区内的交通微循环。

### 内部交通改善：

合理设置小区的道路开口，减少对干路交通的干扰；增加与轨道站直接连通的地下通道。



项目基地对外交通组织示意图

## 评价结论

- （1）项目开发将对地块周边路网造成显著影响。改善措施实施后，爱国路-华丽路、华丽路-东门北路交叉口的交通服务水平没有降低，项目对周边路网的交通影响可接受。
- （2）随着深圳轨道交通二期的运营，周边公交系统运力将得到大幅提高，对地块周边的公交系统的影响可接受。
- （3）项目开发配建停车位可满足项目地块内的停车需求，对周边停车不造成影响。
- （4）实施人行设施改善措施后，可提升周边步行交通环境，并可改善现状较差的人行过街条件。

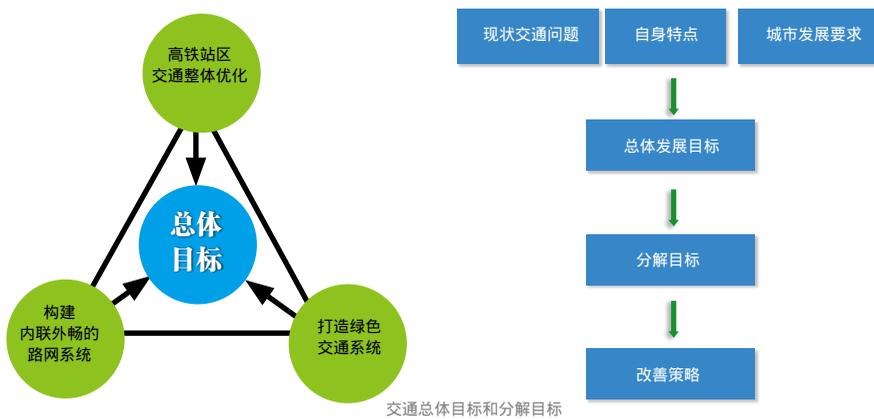
# 商杭高铁安吉站周边地区交通专题研究

项目规模：62平方公里  
 启动时间：2011年1月  
 委托单位：浙江省湖州市安吉县建设局  
 参与人员：江玉 邓军 王胜利 鲍涵 李勤

## 交通发展目标

在区域层面，抢抓国家和浙江省交通设施建设的历史机遇，强化安吉县与周边地区联系，构筑以公路为主导，铁路、水运为辅助的一体化区域交通系统。

在高铁站周边地区，立足生态旅游特色，实施绿色交通发展战略，以畅达、集约和人性化的交通服务适应不断增长的交通需求，促进并合理引导城市空间拓展与未来的持续发展。

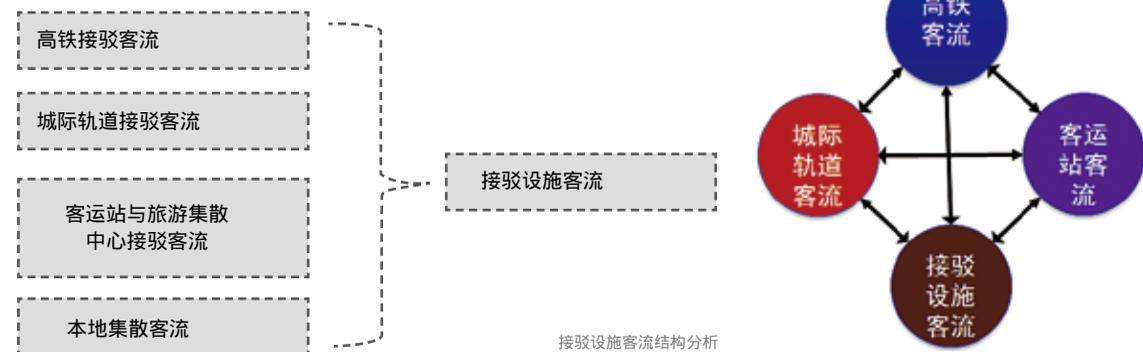


## 交通发展策略

1. 外联内畅、路网升级
2. 承接高铁、交通配套
3. 绿色出行、多式协调

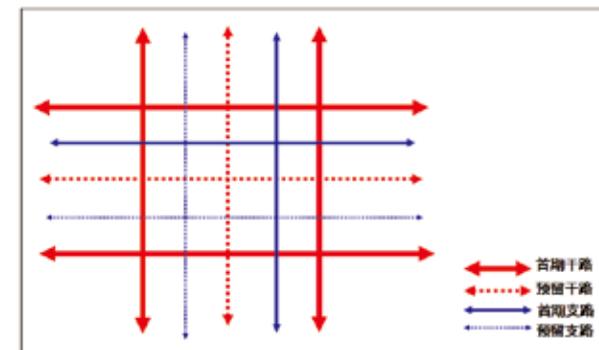
## 高铁客流预测

安吉高铁站综合交通枢纽客流构成分为高铁客流、城际轨道客流、接驳站场设施客流（接驳站场中各种接驳方式，包括常规公交、出租车、社会车辆、自行车等方式客流）以及汽车客运站客流。



## 城市路网模式

- 1、站点500米范围内——长方形小方格的高密度路网模式
- 2、外围工业区——方格网模式，强化与城市出入口的连接
- 3、外围居住区——自由式路网与邻里单元人车分流模式



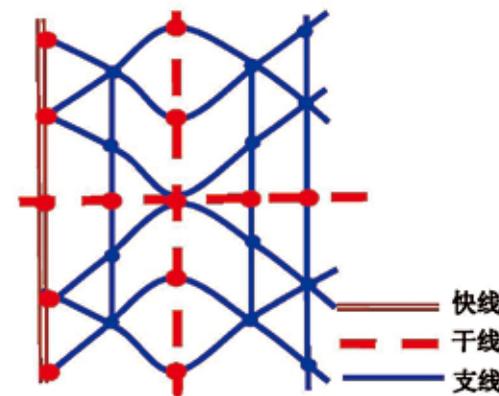
长方形小格路网网模式



高铁新城骨架路网结构

## 公共交通发展模式

采用多层次公交系统规划，分为快线、干线与支线三个层次。



高铁新城公共交通系统概念规划图

# 番禺区路网优化调整规划研究

项目规模：规划范围约540平方公里

启动时间：2010年12月

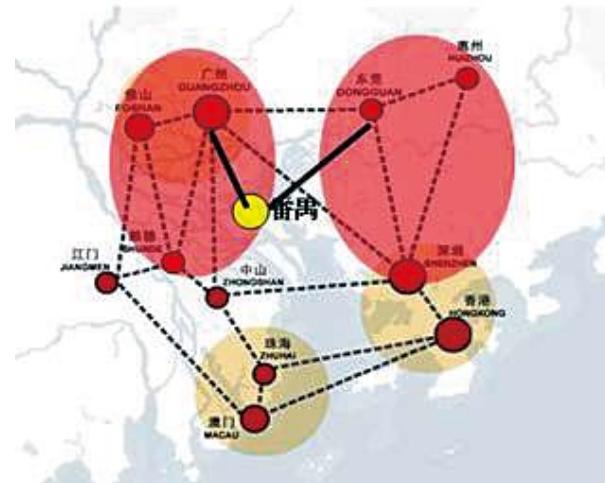
委托单位：广州市规划局番禺区分局

参与人员：邓军 王胜利 鲍涵 李炜基 李勤 杨叶青

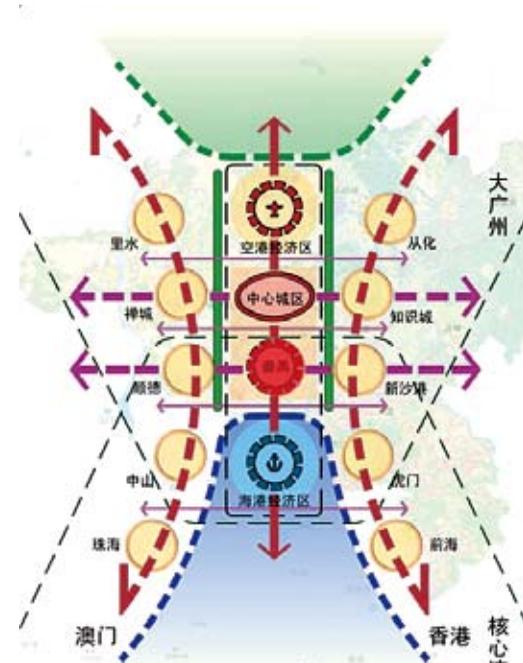
## 项目概况

道路网是城市发展的骨架，纵观各城市路网发展演变，道路网一旦成形，将较难改变，因此，路网规划更可称作是“千年大计”。如何做到路网结构合理、道路功能明晰、路网密度科学和交通组织顺畅，是各级规划编制的键问题。

为配合番禺区城乡总体规划、番禺区控规全覆盖工作的开展，在番禺中心城区路网优化调整项目的基础上，进一步全面梳理区内其它组团的各层次路网方案，并调整和落实各级道路红线。



番禺在珠三角范围内位置图



番禺在广州都市圈位置图

## 问题识别

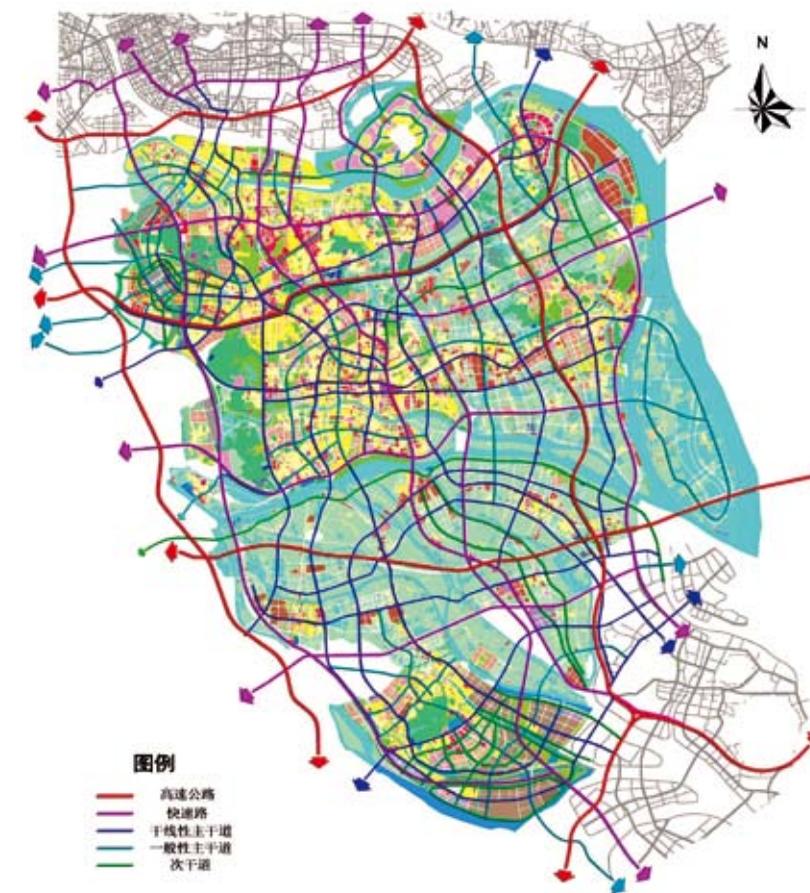
以干线性骨架道路为“网”，对现状及既有规划路网进行分层级梳理。首先从全区的交通需求特征出发，检讨路网整体布局及组团间通道布局是否适应城市长远发展的需要，以及对外通道、骨架路网的衔接是否合理。在骨架路网方案稳定的基础上，进一步以组团为单元从道路网的连通性、路网密度、间距以及路网与用地功能的相互关系等方面识别问题。

## 优化调整目标

构建与番禺城区发展目标相适应的、布局完善、功能明晰、规模和结构适宜、衔接顺畅的线路网体系。

## 优化调整策略

- 1.主动与上层规划对接，促进区域整合，强化区域交通枢纽地位；区域层面，重点加强与周边顺德、南沙区的干线路网对接；
- 2.适应番禺区组团式网络化的空间格局，构建开放式、可生长性强的道路网体系，以适应城区扩展、重大项目布局的弹性需要；
- 3.根据现状建成区及规划用地情况，番禺区划分为沙湾水道以北、以南两大区域；沙湾水道以北建成区连绵化发展，重点解决干线路网间的衔接及局部道路线位优化，沙湾水道以南片区现状及规划建成区组团状发展，重点加强组团间联系及干路网对用地布局支撑和优化。



番禺区干线路网优化调整方案图

## 优化调整方案

在优化调整方案中，注重方案合理性和可实施性间的平衡，协同考虑三旧改造规划、已批修建性详细规划、已批道路项目以及现状用地权属对规划方案的影响。

# 关岭自治县城市总体规划修编交通专题研究

项目规模：县域范围1464.28平方公里，城区范围42.52平方公里

启动时间：2011年4月

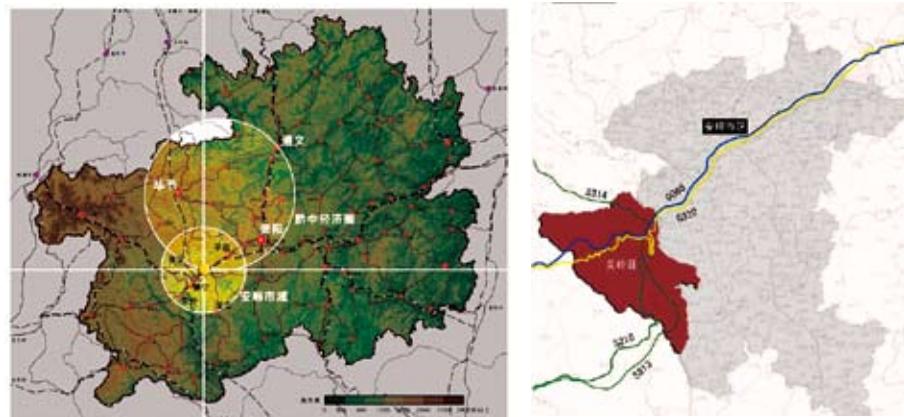
委托单位：贵州省安顺市关岭县住房与城乡建设局

合作单位：深圳大学城市规划设计研究院

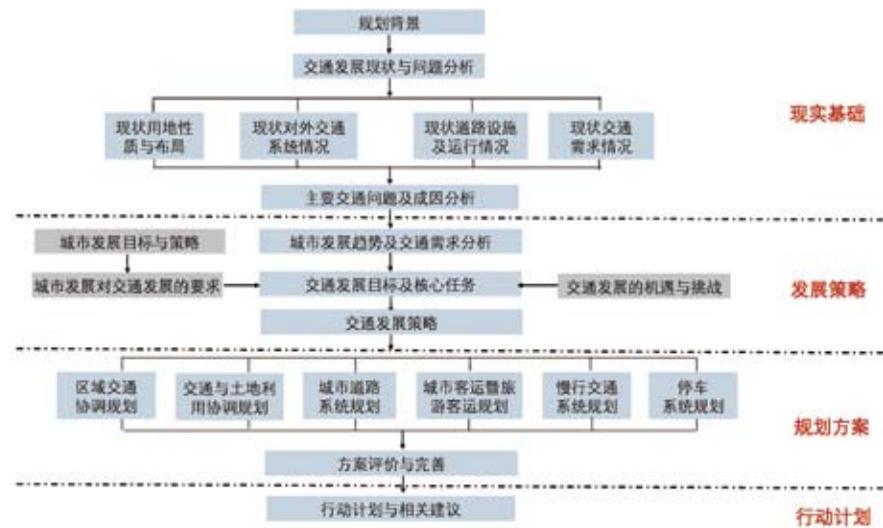
参与人员：江玉 邓军 莫一魁 李勤 王胜利 鲍涵

## 项目概况

借助国家沪昆高铁在关岭自治县建设“黄果树西站”于顶云新区的机遇，关岭县展开新一轮城市总体规划修编，本交通专题是对关岭县城市综合交通发展战略性、全局性、系统性和前瞻性的研究，以城市和城市交通的可持续发展为目标，将近期的交通发展战略、政策与近期的交通行动计划充分结合，协调城市近期交通建设和远期交通发展。



关岭县区位图

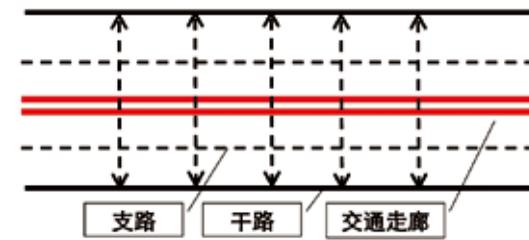


研究思路

## 行动规划

### 1.路网发展模式

根据用地与地形条件，建议采用带状网格式路网布局模式。中心轴线定位为活动走廊，外围平行干路为机动化走廊。活动走廊上平衡多种交通方式，同时满足小汽车、公交车和慢行交通需求；远期优先满足公交方式。



带状网格式路网布局示意图



### 2.客运发展模式

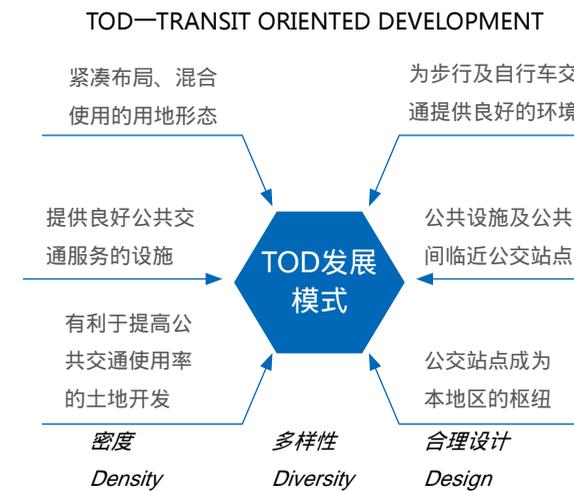
建议采取鼓励常规公交发展与引导小汽车发展相结合的客运模式，在交通轴线上规划公交线路，远期外围干线分流小汽车交通。

2030年关岭县居民出行结构建议值

交通方式	普通公交	小汽车	摩托车	自行车	步行
分担比例	30-40%	20-25%	10-15%	10-15%	20-25%
共计	机动化出行60-70%			非机动车化出行30-40%	

### 3.TOD发展模式

在交通走廊上的活动节点，考虑采用TOD发展模式。



# 感悟

鲍涵

1年，零2个月，零3天；429天。开始为蕾奥第3个生日写下自己感言的时候，脑中闪现出了这些数字，回望一下，不禁总会吓一跳。时光飞逝，时间匆匆，这些话随着年轮的愈来愈迅疾似乎都显得苍白的矫情。仿佛，昨日还在为离别校园恋恋不舍，今日已经完全融入了这个让自己开始把梦慢慢转向实际与现实的更紧密的大家庭。如果静下心来回想一下，会觉得，只是一瞬间，忽而一下，1年就这么快的过去了。“神马都是浮云”，在时间面前，可能是最为无奈的自嘲了。匆匆，匆匆，是因为自己很忙碌很充实？（这样想会非常聊以自慰），抑或，自己只顾向前，忘记了总结与停下脚步好好审视？（这样考虑又会非常担心沦为碌碌无为之辈）。不管怎样，时间，这个在我们踏入规划行业的伊始就注定掌控了工作的节奏与方向的向导，始终都在，不以为意识为转移，于是，想一想，或者我们所经历的轨迹其实就是围绕着一个时间点（阶段性的，亦或是终端性的）开始做螺旋运动，这个点或者更富有华丽色彩，那是我们的一个个小小的或者可以称作目标愿念的东西，我们开始更有目的，更有动力，绕着那个点，孜孜不倦的开始奏出属于这个团体也不抹杀个体的各色乐章，围绕的同时，我们越来越接近那个点，最终，一个努力的结果又似一件属于每个项目组精心打造的艺术品，华丽地展现。



我的轨迹亦如此，一个一个项目的开展，一次又一次新问题的解决，感悟这份工作的魅力，同时，在团队中感受这个大家庭缔造的文化、传统、准则以及亲切的氛围。

把Lay-out英文拼写放大摆在眼前，突然仿佛魔法师浅浅一点，各个字母轻跳开来，活跃出不同的单词，成了自己心中不同的意念，成了自己一年来看到的蕾奥。

L—Lively：充满活力。在这里，不乏活力，每日，到处穿梭忙碌的身影，空气不会滞固，一如我们永不愿凝滞的思路，往往，几日的不停忙碌会疲惫，会想突然放空什么都不去做，会倦怠，但是活力，永远不会凝固的气息带来不断新鲜的氧气，会被感染，突然，仿佛一瞬间，焕化出继续向前的动力，看着那些顽固的难题，看着那些繁琐的图面工作，想着一些怎么都不愿迸发的令自己满意的词句，原先的不耐烦和厌恶成为了自己更为充满精神去挑战的动力。我知道，自己需要的正是这样的活力，因为需要迎接的挑战很多，客观的，主观的，关乎自己的，关乎世界的……

A—Ambitious：雄心壮志。这大概是所有人愿意不断向前的强大动力，因为我们有梦想，我们敢想，我们敢于不断攀登新的高峰，远远看去似乎遥不可及的山路其实敢于去征服了，踩在脚下就是真正属于自己的道路，在这个大家庭里，每个人都怀抱梦想，自己的小梦想，自己的远大梦想，对整个公司不断发展的着实梦想，拥有了一份雄心勃勃的冲劲，还怕什么呢，还有什么是我们不能去想不能去做的呢……

Y—Young：朝气蓬勃。记得年会的时候，王总大致统计了下公司的年龄组成，发现慢慢的，80后成了最壮大的队伍，渐渐成为公司主力军。公司到处都是年轻的身影，从校园走出数年已经具有一定工作经验的70、80后，刚刚从校园踏入社会的应届毕业生80后，还有依旧身为大学生却已开始为踏入社会积极准备的实习生80后。蕾奥也很年轻，今年芳龄3周岁。年轻就是资本，年轻就拥有自我的优势，所以，在蕾奥，大家一道，都怀揣一颗年轻的心，不断虚心学习，不断培养自己捕捉最新资讯最新技术理念的敏锐眼光，不会怠倦，不会老气横秋。每一天，我都可以感受到欣欣向荣，活力阳光的气息。每一年，我都可以看到公司活动中每个人积极参与，活力四射的身影……

O—Open：思想开明。开明的思想，开明的政策，广纳群贤的态度才能为公司不断注入新鲜血液，才能保证公司禀赋创新、适势、包容的态度，也才能让整个大家庭的成员更加自由的表达自我思想。每一个项目，每一个解决方案，都体现了我们发散的思路，与众不同的理念，以及审慎而超前的对策。所以，在这里，我不会感受到桎梏思想的束缚，感受到的是思想的交汇，智慧的交融，包容，慷慨和自由的氛围……

U—United：团结一致。一个团队，即使每个人都是聪明无比的人，如果各自为一体，没有统筹协调，不能以团结的合作精神共同达到工作目标，一盘散沙，自然无法使整体发挥最大的实力，个体也自然不可能将自我优势发挥尽致。团队精神，已是老生常谈的职业成功之道，已成为每个企业文化的基本渗透。在蕾奥这个大家庭，更加能够感受其重要性，项目组各成员的团结一致，一个部门的团结一致，各部门之间协作共进的团结一致，凝聚的力量铸就了整个公司大团队的不断成长，我们，作为一个一个单独的个体，能力也得到了印证、考验、更重要的是——升华……

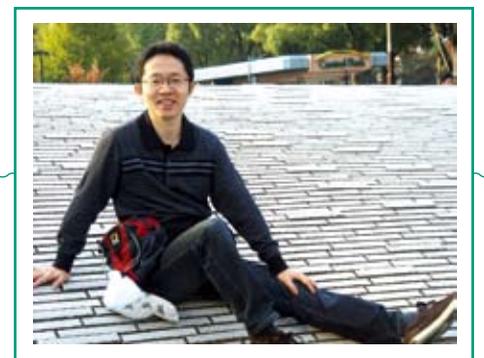
T—Trustworthy：值得信赖。诚信，如今在社会不断被强化再强化的道德品质，却依旧让我们感受这个基本素质的缺失。我们不是生产实在的物品，然而诚信对于蕾奥依旧重中之重，所以才会不断有政府部门、开发商对我们提供的服务、各种解决方案加以赞誉。用最精致最扎实的工作应对各种项目各类甲方是公司也是自己对于自身的基本要求。对此，感受甚深，于是，才会一次又一次的告诫自己，不可马虎，不可应付，一定要精细精细再精细，大局观下的细节之处才更显珍贵。同样，公司的不断成长，管理机制的不断成熟，也给我们带来了值得信赖的安全感，更加让大家凝聚在一起，为未来做更切实的行动规划，一步一步脚踏实地地行动……

1年，不长不短，所见，不深不浅，梦想，不离不弃。

这大概就是一年光景自己的所感所想所悟。此乃余之陋见，恐贻笑于大方之家。

# 蕾奥三周年感悟

郭翔



2008年11月我离开已工作了12年的深圳市城市规划设计研究院，加入蕾奥。从公司创业到现今，时间匆匆而过，一晃，3年过去了。这3年来，每天忙忙碌碌的，突然静下心来，仔细想一想，才发现蕾奥已经不是当初的小苗了。

公司成立之初，人数大概才60多，现在已经有100来人了，并在2010年11月拿到了规划甲级资质。今年项目激增，这是每一个蕾奥人都能感觉得到的。前一段时间，和深大的一个朋友聊起蕾奥，她告诉我，在现在的深大应届毕业生中，如果让他（她）对深圳知名的规划公司排个序，除中国城市规划设计研究院、深圳市城市规划设计研究院外，蕾奥排在第三。作为一个蕾奥人，我听了后，感觉很骄傲。我们才成立3年，这是怎样一个成绩啊！

蕾奥是一个充满活力和激情的团队。这3年来，大家为了完成项目，按时保质向甲方交出一份满意的答卷，经常加班。交通部曾经在外地调研完成后，足不出酒店，用一个星期时间完成了道路的方案设计，获得甲方好评。兄弟部门也经常加班到深夜，正是大家心在蕾奥，努力工作，才铸就了蕾奥今日的辉煌。

蕾奥是一个注重技术的公司。作为规划设计的专业部门，技术是公司生存之本。公司一直注重对员工的技术培训，包括蕾奥沙龙、不定期聘请国内专家进行讲座、组织员工参加规划年会等。这些措施不仅对新进员工是一种莫大的帮助，对我们这些老员工也是一种鞭策，激励

我们不断学习。

规划到底是什么？如何才能贴近实际，便于操作？如何才能顺应潮流，又能满足甲方要求？一直以来，这些问题常常在我脑中出现。蕾奥的核心理念是“行动规划”，技术流程为“目标谋划——空间规划——路径策划——行动计划”，其宗旨是站在甲方的角度，让规划行动起来！作为城市生命线系统的市政规划，如何创造亮点，体现行动规划的理念，这是公司领导交给我部的一大课题。如何从低碳、绿色、生态、智慧、宜居、幸福等角度诠释市政规划，这是我们一直在思考的问题。

在蕾奥，需要不断探索新的技术，思索新的规划方法。在蕾奥，不进则退！蕾奥，让我看到了希望、未来，愿它在新的一年茁壮成长！

# 交通市政部 日本本州考察之旅



2010年11月6日交通市政部启程前往日本本州进行考察。旅程的第一站是日本第三大城市——大阪 (Osaka)，其位于本州岛中西部，同时大阪也是日本历史文化名城。本站主要参观景点包括大阪城公园、心斋桥、道顿堀等。大阪城为幕府战国时代的名将丰臣秀吉所建，现存的大阪城为1931年由民间集资重建，城墙四周建有护城河，风景秀丽。道顿堀是大阪饮食文化的发源地，街道并不宽敞，两旁排满了许多餐馆和酒吧。形象逼真的电动巨蟹、硕大的河豚和正在击鼓助兴的木偶给我们留下了深刻的印象。“蟹道乐”、“DUBORAYA (河豚)”等名店与老字号的饮食店、章鱼小丸子/什锦烧烤等露天小店毗邻，每家店价格合理、味道各异，却家家美味。

第二站是日本的古都——京都 (Kyoto)。来到京都才真正感觉到浓郁的日本风情，它是日本纺织物、陶瓷、漆器、染织物等传统工艺品的产地，同时它又是日本花道、茶道的繁盛之地，被称为“真正的日本”。京都的清水寺是公元798年建造的平安时代代表性建筑，现今所见为1633年德川家光依原来建筑手法重建，与金阁寺、二条城并列为京都三大名胜。

到了日本，当然要去富士山。富士名称源于虾夷语，现意为“永生”，原发音来自日本少数民族阿伊努族的语言，意思是“火之山”或“火神”。山体呈优美的圆锥形，闻名于世，是日本神圣的象征。

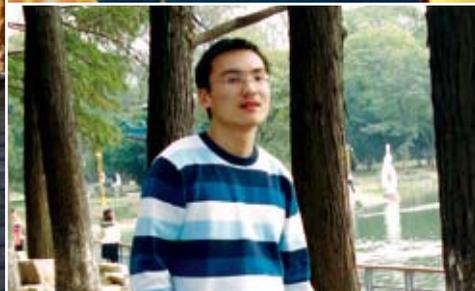
虽然思绪还停留在景色优美的富士山区，但汽车已在驶往日本第二大城市——横滨 (Yokohama) 的途中。在横滨参观的主要景点有山下公园、21世纪未来港、中华街等。

最后一站是亚洲第一大城市——东京 (Tokyo)。在东京，有充满古代气息的浅草寺，有拥有东京“流行天后”美誉的银座，还有被视为未来理想都市模型的六本木之丘等等。

日本一行，除了经济发达外，日本国民的好客、街道的干净、交通的顺畅、城市的繁荣都给我们留下了深刻的印象。2011年3月11日，日本发生里氏9.0级大地震，地震引发的海啸又导致了核电站的泄漏。在这场巨大的天灾面前，日本国民表现出了一贯的冷静及团结。远在千里之外的我们，唯有默默祈祷，但愿日本能迅速完成灾后的重建。不远的将来，当我们第二次踏上日本之旅时，希望仍能看到满山的红叶、金黄的银杏、整洁的街道、规划有序的摩登建筑！

# 直属一室

直属一室成立于2011年初，成员主要由公司原规划二部三个单元组中的其中一组构成。室内现有正式设计人员8名，主要包括副总规划师赵明利，主创设计师淮文斌、朴龙虎，以及经验丰富的设计师陈龙、蒋治国、刘彦、吴帆、谢嘉城等。



部门设计工作非常注重理性判断与感性追求的兼顾，按照行动规划方法指导，结合模拟生长理论进行各项的规划方案设计。通过参与全国各地、不同类型项目的规划编制，在不断进行设计创新的同时提高技术水平，通过项目的长期持续跟踪与后期服务，积累规划实施经验。

部门负责人赵明利早期规划设计工作多服务于深圳市规划局，长期参与并跟踪深圳市的城市更新工作。主要参与及承担过全市中村（旧村）改造的总体性规划编制、旧改政策研究、项目审查程序优化等，并主持完成多个旧改专项规划的编制和综合整治规划的成果审查。其中现已完成并通过最终审批的《特力—吉盟黄金首饰产业园升级改造专项规划》为深圳市第一批工业区升级改造试点项目，《深圳市宝安区70个城中村（旧村）综合整治项目成果规划监理》是深圳市首次尝试配合起步阶段人力资源不足的区城改办和规划设计业务不熟的区城管办进行的规划审查工作。

部门项目市场立足深圳，服务全国。目前开展项目主要位于深圳、佛山、天津、镇江、赣州、湖州、平顶山等国内城市。项目类型涵盖总体规划、详细规划、城市设计等。部门现已完成及正在编制的大、中型项目十余项，多为实施性建设规划。按照我们提供的未来发展蓝图，赣州南门口地区已完成交通工程部分改造，周边地块改造开发中标业主正在按照规划方案进行建筑详细设计；扬中经济开发区已完成园区最主要的主干路网和村民安置区建设，产业用地正在进行出让，绿带及公园正在进行前期建设；天津珠宝城已完成珠宝加工基地一期和产业办公总部区的土地出让和建筑方案审查工作……。

设计人员在项目委托方、施工图设计单位和建设施工单位的合作与配合中，得到客户的一致认可与美誉，同时也锻炼了设计队伍。

未来，在部门负责人的带领下，随着行业内精英和各地高校优秀毕业生的不断加入，直属一室将快速建设成为一只人员强大、工作踏实、经验丰富、思维活跃，充满激情与活力的优秀规划编制设计队伍。

## 2010-2011年度主要项目一览表

### 总体规划

扬中市西来桥镇总体规划

### 概念规划

扬中经济开发区及周边地区概念性规划

### 城市设计

宝丰县北环路、香山路两侧地区城市设计

### 详细规划

华南城二层步行系统及公共空间规划设计

中国天津珠宝城及周边地块修建性详细规划

安吉阳光工业园（三区）规划实施评估与调整建议

### 更新改造规划

赣州市南门文化广场（南门口）整体改造规划设计

深圳罗湖特力 - 吉盟黄金首饰产业园升级改造专项规划

深圳龙岗街道龙东石塘片区旧改专项规划

深圳罗湖老区委及周边片区更新改造专项规划

浙江安吉县山头村更新改造详细规划

# 安吉阳光工业园（三区）规划实施评估与调整建议

项目规模：503公顷

启动时间：2009年11月

委托单位：浙江省安吉经济开发区管委会

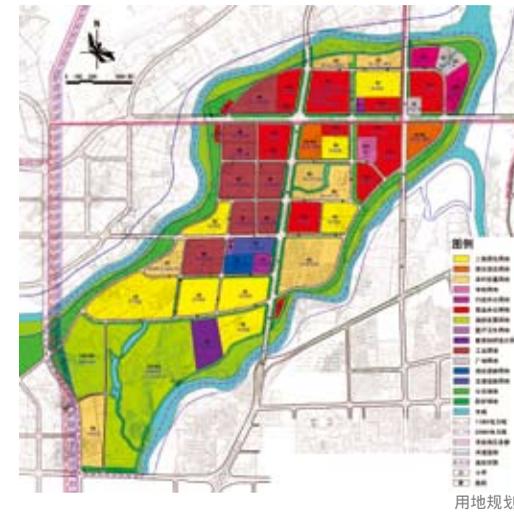
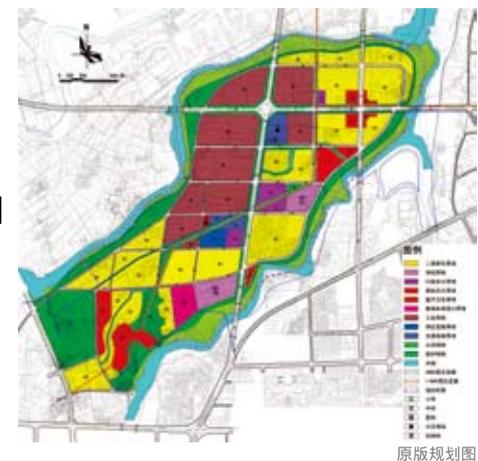
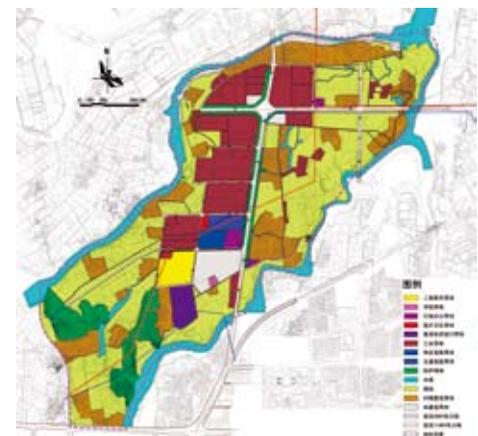
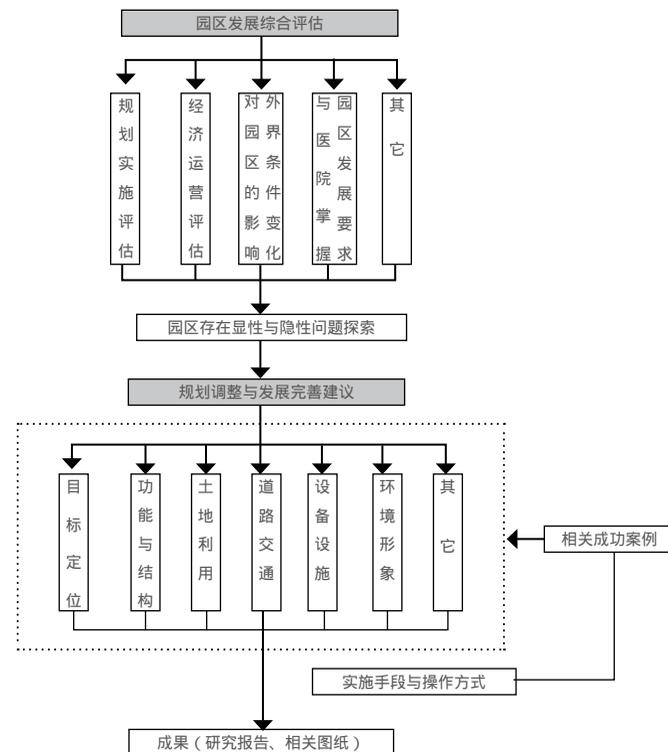
参与人员：赵明利、淮文斌、朴龙虎、谢嘉城

## 项目背景

安吉县位于浙江省北部，是湖州市的市属县。为促进工业化与城市化发展，县政府于1992年设立安吉经济开发区。开发区自设立初期就编制了相应的分区规划，后又陆续编制了一系列控规和城市设计，以指导园区的开发建设。经过多年的发展，开发区目前已初具成效，现已晋升为省级经济开发区。然而，随着城市建设的逐步深入与提升，城市定位和发展方向的进一步明确，发展条件的巨大改变，要求对以往编制的规划重新进行思考、评估，依据新的发展形势和条件，进行规划方案调整。

阳光工业园三区紧邻现状城区，是开发区早期建设的园区之一。该园区紧抓发展机遇，充分利用区位、土地、政策等优势，园区建设得到迅猛发展，但在高速发展中，因各种原因导致在土地利用、功能配置、路网建设、环境形象等方面存在一定的遗憾。此外，安吉县目前正处于拉开城市骨架，中心城区范围扩大，建设档次提升的关键发展阶段。鉴于以上因素考虑，需要对阳光工业园三期实施情况进行综合评估。

## 工作内容与技术路线



## 方案主要调整

- 发展定位调整** .....  
依托传统优势产业，通过新建与持续更新改造，将园区打造成集商务、商贸、生产、居住等活动协调发展的现代复合型、生态化综合园区。
- 园区功能调整** .....  
增加产业办公、产业配套、生活居住、文化、娱乐、休闲等功能。
- 规划结构调整** .....  
两轴：依托现状灵峰北路形成南北向发展主轴，联系现状城区及城北工业园。在园区内部规划形成东西向发展次轴，两侧重点布局商业及其它服务设施。  
两核心：在溪港交汇处形成商务核心区，在王母山周边形成旅游休闲核心区。  
四片区：调整形成商务办公与服务片区、商贸与企业总部片区、居住片区和旅游度假四个片区。
- 土地利用调整** .....  
保留灵峰北路两侧现状工业用地，天荒坪路两侧用地向商住、商务办公功能调整，并整理现状水系，引入部分地块，建设园区演绎广场；王母山周边用地向生态保护、休闲旅游和房地产开发方向调整；局部临主要道路地块向商业性服务及产业配套方向调整。其余现状已建用地视未来发展，动态进行评估，择机进行调整。

# 对“城市规划”的新认知： 一种有关秩序、规律、形式的规划观



陈龙

## 城市规划是什么？

**读书时：**是一门学问，研究城市的未来发展、城市的合理布局和综合安排城市各项工程建设，是一定时期内城市发展的蓝图。

**毕业后：**是一个职业，一个特殊的职业，研究对象是城市，要做的是对城市进行解剖，理顺其脉络，引导其成长。

**工作后：**是一种手段，解决城市发展问题的手段，是对城市未来发展的指引，而它又无法解决城市的所有问题，我们只能尽可能多的解决一些城市问题。

规，即规律；划，即策划；规划即把握城市发展规律，进行城市策划。城市规划就是挖掘、寻找城市发展中自身存在的秩序、规律、形势，遵循其秩序、规律、形势，对城市未来的发展进行策划，并制定一系列的相应计划。

秩序，对于城市来说，是一种长期城市发展中形成的关系模式、结构和形态。它包括静态秩序和动态秩序，比如城市都有居住、商业、办公、工业等功能之分，是为静态秩序；而许多城市发展都经历了从小村庄—小城镇—小城市—大城市的过程，是为动态秩序。

规律，在工作中，常常会发现很多城市存在很多问题，诸多不合理促使我们对前一辈的工作及能力表示怀疑，岂不知任何事件的产生都有其时代背景。任何合理的东西都有其必然性，同时任何不合理的东西也有其必然性，正如深圳的城中村。深圳经过30多年的发展，从小渔村发展成国际性大城市，实现经济和规模的大发展，成为最年轻的大城市，可谓奇迹。可是，发展过快必然带来问题，深圳一边扩大城市规模，推动城市建设，一边由于土地权属、政策缺陷等因素，农村建筑得不到及时的拆除，用地城市化跟不上空间城市化，势必产生这一深圳独有的城中村现象。

形势，形即形态，指城市空间形态和发展格局；势即趋势、阵势，指城市的发展方向。城市规划设计中既要认清城市的形，更要认清城市的势，特别是城市的大势。大势，是众多城市因子的叠加，所谓大势所趋就是众多城市因子叠加后所指向的势，城市建设必须跟随大势。北京、上海、东京、纽约等大城市的发展壮大，无不是集合了政治、经济、地理、历史、交通等诸多因素应势而生的。典型的国家有新加坡，其发展主要靠的是马六甲海峡，在优越的区位、水运的发展、航线的通行等因子共同作用下，才从同层次的国家中脱颖而出。

毕业后进入深规院，了解到了“务实规划”这一理念，对此没有太大的认识，后来几经辗转、机缘巧合下，来到了我们蕾奥，认识了各位精英，理所当然，接触到了“行动规划”理念。两者一对比，才恍然大悟。务实者，切合实际，即遵循城市发展的秩序、规律、形势；行动者，付诸行动，即在前者认识的基础下，将这些秩序、规律、形势运用到城市近期的发展建设中。

今年，与部门同事共同编制河南省宝丰县北环路、香山两侧地区城市设计，项目涉及层次与范围比较广，上至城市总体规划的优化调整，下至各地块开发的详细设计，是一个比较大型的综合性项目。项目组先后用了近两个月的时间不断调整与梳理思路，并多次邀请王董、朱总、叶总亲自指导。核心工作可归纳为两件事，一是认识项目，认清项目的形势背景、发展格局、内在秩序等，此时项目的发展定位自然浮出水面；二是策划项目内容，分析各种发展因素，结合发展大势和规律，谋划城市的下一步发展，构建规划区新的形势和秩序。在项目的编制过程中，在对城市规划工作新的理解基础上，将“如何使设计内容符合市场发展要求，指导具体的实施建设”作为贯穿整个设计工作的核心，这也算是我这一阶段对“行动规划”的一点理解与努力尝试吧！

## 直属二室

直属二室秉承原规划二部一贯的严谨求真的态度，并在几年的市场历练当中，通过部门内部员工的全心投入，在公司领导层的关怀帮助下，在公司“行动规划”理念指引下，顺利完成了近30多项规划设计与研究项目的工作，并在实际团队工作中，逐渐摸索部门发展方向和工作方式。



## 年度业绩：

2010-2011年度，直属二室通过不断努力和艰辛工作，取得了一定的成绩，主要包括：

### 1、项目获奖情况

2010-2011年度，部门有两个项目获得深圳市第十四届优秀规划设计表扬奖，分别是《梅州市城市发展战略规划》、《武夷山市北城新区用地发展概念规划及高铁站周边地区控制性详细规划》。同时，通过积极参与市场投标项目竞争，锻炼了队伍，其中《青岛开发区凤凰岛东环岛山海生态旅游度假区修建性详细规划和城市设计投标》获得优胜，为下一阶段项目委托工作打下基础。

### 2、工作小结

2010-2011年度，纵览一年的部门工作，大致可以归纳为以下几点：

#### 1) 项目完成质量较好，项目饱和度较高

本年度，直属二室共完成10多项规划设计任务，其中包括两项市场投标类项目，且参与的项目专业层次丰富，类别包罗万象，有总规、分规，控详规，也有城市设计、专项研究等研究类项目。不仅体现了部门在应对不同市场，不同类型要求的任务的快速反应能力，同时也为部门技术人员未来发展提供了多样的选择性，充分满足日益细分的规划市场。已完成项目成果均顺利通过专家评审和甲方验收，未有甲方投诉事件。

#### 2) 部门技术储备不断完善，团队合作融洽，人才培养初见成效

本年度，直属二室共引进三人，丰富了部门技术储备。同时，对部门内部技术人员培养挖潜，通过参与不同类别项目，积极参与市场竞争，培养项目技术骨干。部门内部以项目为核心，以团队工作为基础，团队不仅在工作中，同时在业余生活中相处融洽，充分展现了部门凝聚力。部门员工敢于挑战高难度项目，在市场竞争中成长，在公司的帮助下，努力提升自力更生能力，积极获取了包括福建、广东、四川、海南、山东等地方政府及相关主管部门的认可，通过一系列真诚服务，在各地规划市场为公司赢得了美誉。

## 特色专长：

直属二室人员专业特长分布较广，既有宏观能力较强的项目负责人；也有微观设计能力突出的设计师；在总体规划、分区规划、控详规、物流园区规划、城市设计以及为规划管理服务的专项研究工作中都拥有比较丰富的实践经验。

同时，近两年在旅游地产类项目中，参与了多个国家重点旅游城市（如：青岛、海南、武夷山、成都等地区）的旅游地产类项目编制工作。在实际工作中，充分运用“行动规划”的技术方法，探讨该类型项目的编制方法，已初步取得一定成果。

## 未来发展取向：

直属二室未来将兼顾法定与非法定规划设计与研究项目，重点强化总体规划、分区规划、控详规、物流园区规划、旅游地产类策划与城市设计项目等方面技术能力与特色。

## 项目列表：

### 一、法定规划层面探索

#### 1、总规、分规类

梅州市总体发展战略规划咨询

东营市垦利县胜坨镇总体规划

南京市江宁区江宁街道（含陆郎新市镇）总体规划

佛山市顺德区杏坛镇中心区概念规划

#### 2、控详规类

南平黄墩-大家厂片区控制性详细规划

广州市番禺区控制性详细规划编制手册及广州市番禺区BF0302规划管理单元（大岗潭州片区）控制性详细规划

成都铁路枢纽中心功能区新增区域控制性详细规划

武夷山高铁站周边地区控制性详细规划

漳州东山金銮湾片区控制性详细规划

漳州漳浦县盘陀镇项目控制性详细规划

顺德丝厂及周边地区改造详细蓝图规划

深圳清华大学研究院广东（南海）创新园修建性详细规划

武夷山高铁站核心地区修建性详细规划

漳州东山金銮湾项目修建性详细规划

### 二、非法定规划层面探索

#### 1、概念规划及城市设计类

海南万宁日月湾综合旅游度假区总体规划投标

青岛开发区凤凰岛东环岛山海生态旅游度假区修建性详细规划和城市设计投标

海南三亚天涯海角主题公园项目概念规划

武夷山市北城新区用地发展概念规划

福建省南平市西芹片区概念规划

福建省南平市江南新城片区概念规划

顺德区杏坛镇中心区核心地段城市设计

成都温江万春镇踏水概念性实施规划及核心区域城市设计

#### 2、规划专项研究类

京武地产贝岭居等四个项目规划设计构思

顺德岭南文化主题公园详细规划概念研究

番禺繁华路——大北路行人过街设施研究

顺德容桂细滘——门户形象城市设计研究

顺德容桂细滘——物流地块详细规划研究

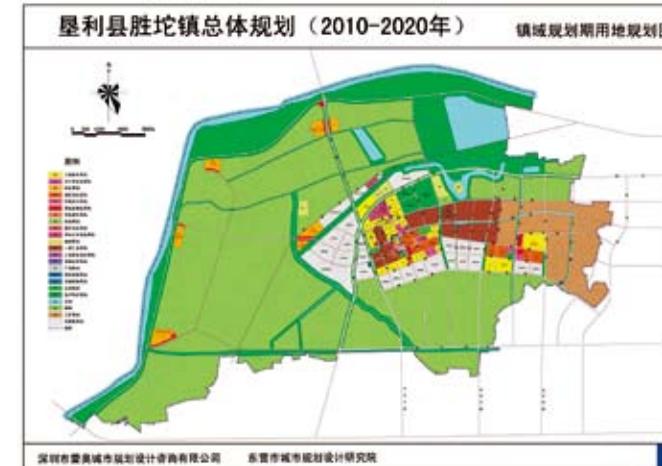
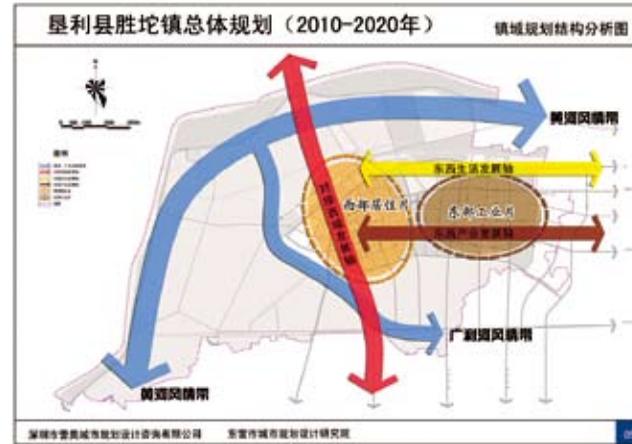
# 《东营市垦利县胜坨镇总体规划（2010-2020）》

——探索蓝色经济发展模式下的工业转型期镇总规编制方法

项目规模：181平方公里  
 启动时间：2010年4月  
 委托单位：东营市垦利县胜坨镇政府  
 合作单位：东营市城市规划设计研究院  
 参与人员：范嵘 高峰 韦静 谢育坚

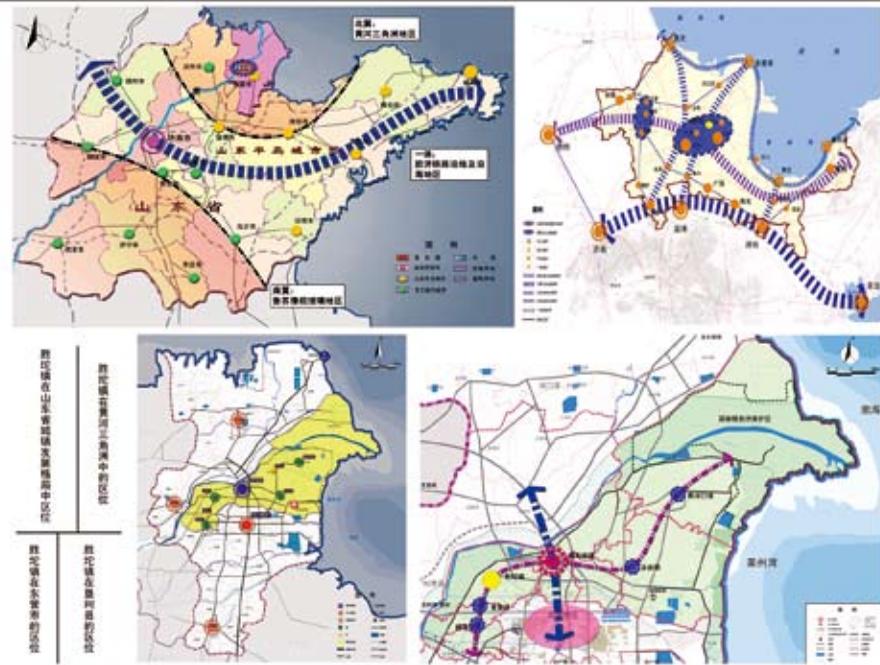
## 一、项目概况

胜坨镇总规是在国家颁布“积极发展山东蓝色半岛经济圈”的国家战略的前提下，对传统工业经济强镇，如何实现快速有序转型的一次探索性的规划研究。规划站在东营市的高度，积极寻求转型要素的提炼和引擎项目，将胜坨发展与东营整体发展高度融合，取得非常好的实践效果。



## 垦利县胜坨镇总体规划（2010-2020年）

区位分析图



## 二、规划思路

规划以识别胜坨面临的核心问题为基础，针对性提出解决对策，以达到胜坨“转型发展、统筹发展、和谐发展”的目标。

在摸清发展症结的基础上，判别胜坨发展动力、重构发展空间、突出生态及文化特色、强化交通组织、激发产业活力，促进城镇崛起。同时强调规划的可操作性，将大的发展思路与空间规划、行动计划融为一体，对近期需开展的工作和组织方式提出建议。

## 三、规划特点

1. 规划通过协调总规与胜坨的结构性问题，将胜坨的发展融入东营一盘棋考虑，具有划时代的作用。
2. 规划探求产业发展多样性转型，力争在保持二产基础上，通过积极寻求三产服务业的发展，丰富胜坨发展路径，提升胜坨活力。
3. 规划针对产业发展症结，提出以“建立和提升配套服务体系”为核心来布局空间方案，为胜坨发展提高可持续性的动力。
4. 规划提出了细致有效的城乡统筹内容，打破传统城乡二元体制约束，构建社会主义新农村的聚落体系结构，为胜坨发展提供了未来的弹性用地。

# 成都市交通枢纽及现代物流功能区 (青白江)新增区域控制性详细规划

项目规模：165.66公顷  
 启动时间：2010年8月  
 委托单位：成都国际集装箱物流园区管理委员会  
 合作单位：德国弗劳恩霍夫(FraunhoferIML)物流研究院  
 参与人员：范嵘、陈少青、韦静、谢育坚、郭翔、申小艾

## 一、项目特色

十一届市委常委会第101次会议正式确定了成都市建设“世界现代田园城市”的历史定位和长远目标。在成都市域的视野下，将整个成都分为四个总体功能区、13个市级产业功能区和11条示范线。其中，青白江属于13个市级战略功能区中的国际铁路物流枢纽功能区。青白江国际铁路物流枢纽功能区定位是以铁路集装箱物流中心、铁路散货物流中心和大宗物资中转中心为主的国际铁路枢纽功能区。

本次项目充分研究现代物流体系下，物流配套设施配置的标准和功能需求，通过对“绿色物流”“低碳交通”等新理念的引用，准确判断青白江物流功能区的功能缺失，以高标准设计，高标准建设为导向，制定本控规。

## 二、规划思路

规划依据行动规划理念，梳理近远期目标。

**近期目标：**服务于两站两园区及祥福镇的配套设施，积极引入高端物流企业，建设物流信息平台，并进一步培育成都地区国际精品展销中心的市场，同时为青白江次中心奠定基础，在公共设施建设方面提出具有前瞻性的建设标准，为地区发展预留适度弹性。

**远期目标：**通过提供高端的物流以及商务配套服务体系，充分与两站两园结合在一起，打造辐射世界的绿色低碳物流引擎，引领经济发展。

## 三、规划特点

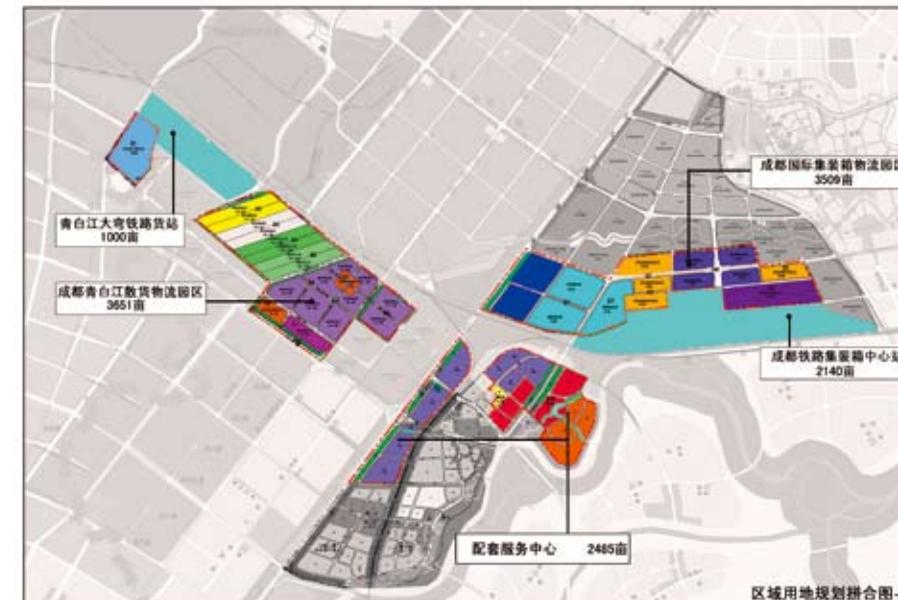
### 1、构建完善的交通服务体系，做好园区发展的基础工作

随着青白江物流功能区的建设以及祥福镇区的发展，必将带来大量的货流和人流交通，本规划要实现规划区与外部快速、集疏运道路的良好衔接，保证快速的集疏运交通体系，同时构建完善、方便的生活交通系统。



整体城市设计意向图

交通枢纽及现代物流功能区(青白江)新增区域控制性详细规划



区域用地规划整合图-2

交通枢纽及现代物流功能区(青白江)新增区域控制性详细规划

### 2、按照现代国际物流园区标准，配套完善的公共服务设施体系

一方面要为青白江物流功能区作为国际性物流引擎的配套支撑；另一方面要作为祥福镇区的互补功能，配套一部分的城市公共服务设施。

**综合活力区塑造：**通过公共空间以及旅游休闲带的建设，根据当地生活习惯，引入多元化、富有地方特色的城市活动，激发规划区的活力。

# 《武夷山高铁站周边地区控制性详细规划》

项目规模：160公顷  
 启动时间：2010年5月  
 委托单位：武夷山市城乡规划局  
 参与人员：范嵘 高峰 沈凯 谢育坚

## 一、项目概况

铁道部、福建省政府于2008年3月签署《关于推进海峡西岸经济区新一轮铁路建设的会议纪要》，“同意建设从京福高速铁路的安徽蚌埠站引出，经合肥、黄山、江西上饶，至福建武夷山、南平、福州铁路，使其成为北京至福州的铁路快速大通道”。京福高铁武夷山站点初步定位于老城以北，高铁站点的布局必将带来城市整体格局的转变。

在此背景下我司在编制《武夷山市北城新区用地发展概念规划》的基础上，开展了《武夷山高铁站周边地区控制性详细规划》。

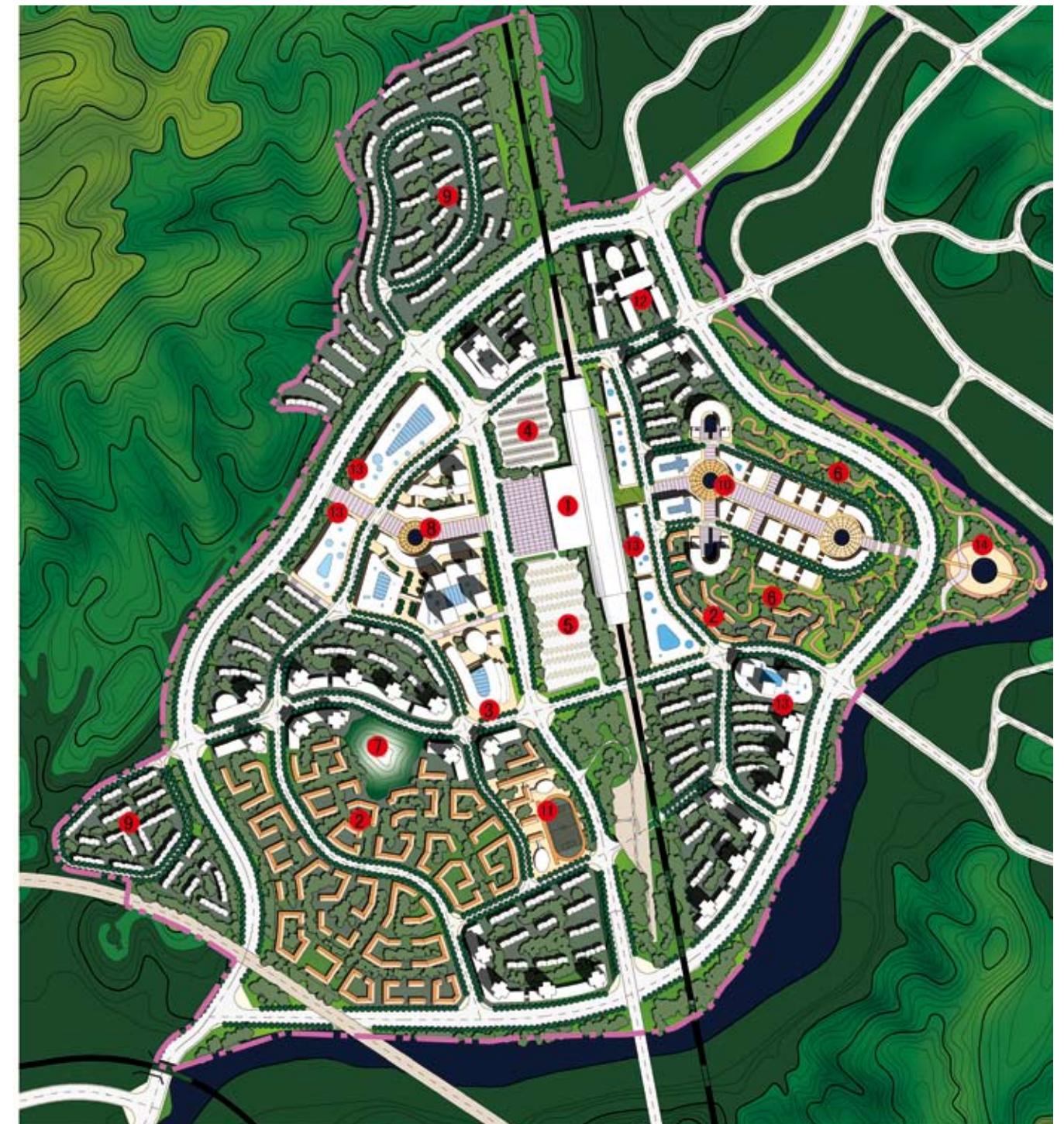
## 二、规划思路

规划秉承行动规划的宗旨，以实施性为衡量规划编制的标准，提出片区综合开发的总体思路要求和一揽子工作计划，明确定位功能 - 开发模式 - 功能布局 - 经营管理 - 开发时序 - 建设行动等开发阶段，统筹设计各阶段规划研究应包含的主要内容；同时，针对近期政府工作需求，明确发展战略的主要工作内容，对近期需开展的工作和组织方式提出建议。

## 三、项目特点

对高铁站区一般性规律与武夷山自身的实际，进行了很好的结合。既包括一般性的用地圈层布局规律、交通疏散、景观展示等作用，还结合考虑了武夷山自身的旅游集散功能，以及老城的功能疏散，最后与自身地形和开发条件做了很好的结合。

其次，规划对武夷山高铁站周边地区进行了相对长期和全面的跟踪服务：从09年3月到2010年10月，我们参与了从站点选址、发展目标制定、用地方案及指标的制定，到最后与开发商的协调阶段。



图例

- ① 高铁站
- ② 山地小镇
- ③ 游客服务中心
- ④ 社会车辆及的士站场
- ⑤ 公交及长途客运站场
- ⑥ 山地公园
- ⑦ 站前集中商业办公区
- ⑧ 安置用房
- ⑨ 政府
- ⑩ 学校
- ⑪ 医院
- ⑫ 特色商业区

总平面图

# 《漳州金銻湾片区控制性详细规划》

项目规模：263.8公顷  
 启动时间：2010年10月  
 委托单位：中信（福建）公司  
 参与人员：范嵘、沈恺、韦静、杜道志、张广宇、陈星光

## 一、项目概况

规划区位于东山县康美镇，岛内最大的一条淡水水系——东赤港河从规划区内部穿过流至金銻湾。规划范围是由西铜公路、金銻大道、金銻湾（环岛路）、规划主干路围合的区域，总用地面积为263.8公顷。

## 二、规划思路

规划从上位规划的定位入手，结合本地实际的资源条件，对规划区的发展动力进行探索并提出针对性对策与实施措施，以达到金銻湾片区“以全球视野为发展高度，以区域发展为基调，以东山岛的形象定位为准则，打造展现东山文化特色的滨海形象，营造恬静的世外桃源般的疗养度假天堂”的规划目标。

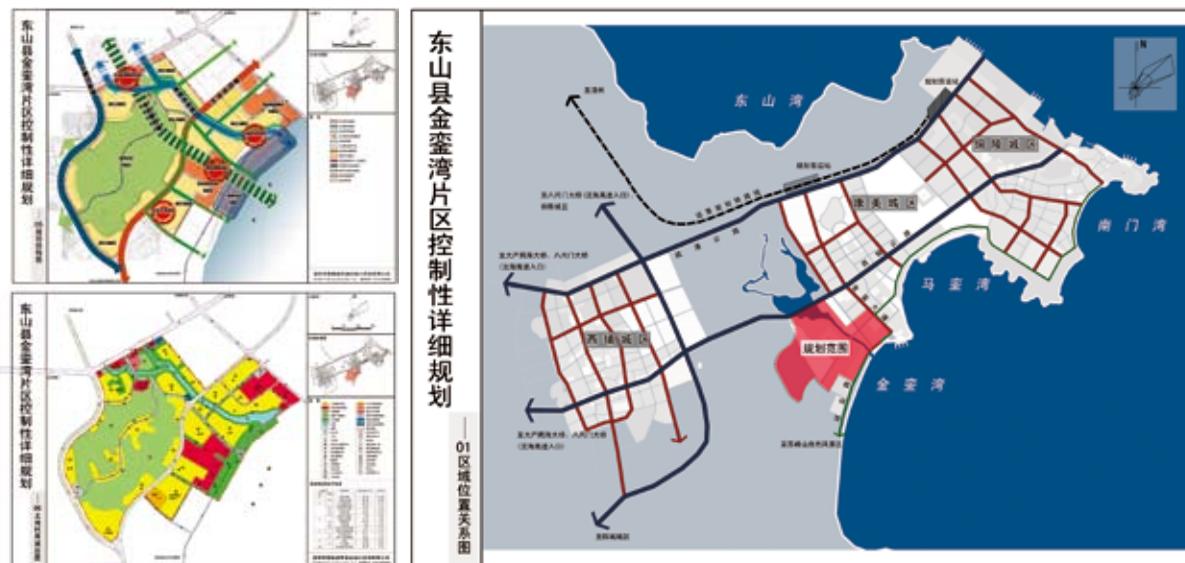
## 三、规划结构

三轴：  
 交通功能轴：依托规划的新环岛路形成以通过性交通为主的交通功能轴。  
 生活活动轴：规划区内居住区、公共设施等用地沿内部的东西向干路延伸。  
 休闲景观轴：以西铜公路至金銻湾滨海岸线的纵向联系为主、体育公园功能区为核心的景观空间脉络



总平面图

一带：  
 滨河休闲带：以横贯规划区内的东赤港河水系为依托、滨水公共绿地为串联整个规划区南北的公共活动空间带。  
 多片区：  
 多个居住功能组团、多个商业配套服务功能区、旅游度假中心功能区、滨海活动功能区、体育公园功能区。  
 多中心：  
 生活配套服务中心、城市配套服务中心、休闲活动中心、社区文体中。



# 海南万宁日月湾综合旅游度假区总体规划

项目规模：7627公顷

启动时间：2010年12月

委托单位：南山（海南）置业公司

参与人员：范嵘 高峰 陈少青 沈凯 张广宇 杜道志 谢育坚 陈星光

## 一、项目背景

日月湾风景旅游区位于海南岛东部万宁市境内，是万宁市最南端的海湾，全长大约7公里，具有优美的海岸线以及典型的热带滨海青皮林风光。周边旅游资源丰富，是海南岛东部黄金旅游线仅存的一方未待开发的净土。

## 二、规划思路

### 1、基于GIS平台，科学挖掘用地潜力

利用GIS软件，通过对影响保护与开发的各个因子进行单项评估并叠加分析，推导出各类资源和要素的合理配置方案，得到用地潜力分析结论：优先发展区为7.13平方公里，拓展发展区为13.92平方公里。

### 2、“游”（核心）+“业”+“居”=情境旅游度假模式

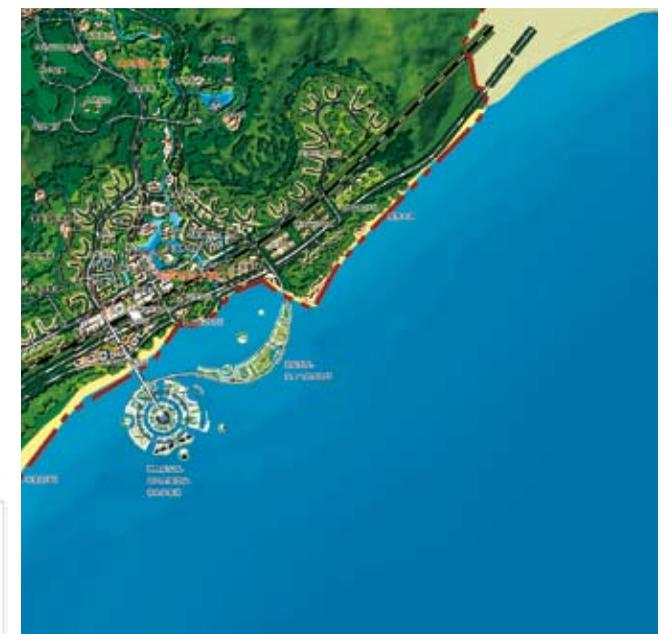
功能定位——海南岛滨海情境旅游度假示范地



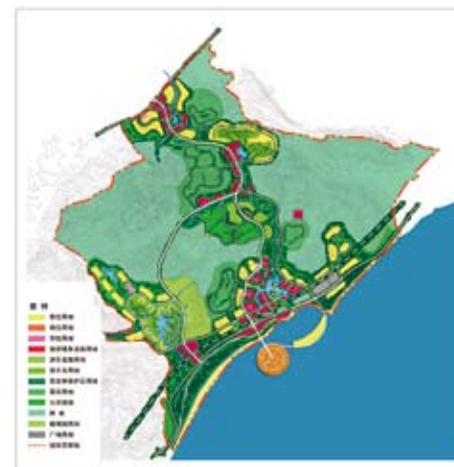
鸟瞰图



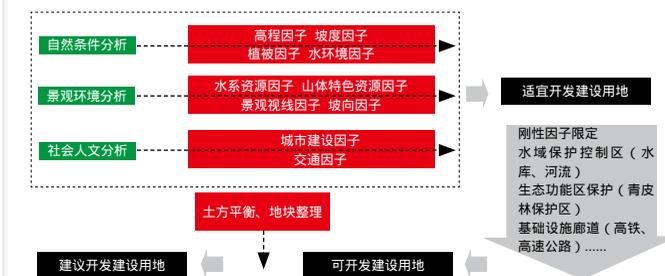
结构分析图



总平面图



土地利用图



市场定位——以本地及国内客源为主，以东南亚、国际客源为补充的中高端滨海旅游度假区。

形象定位——日月湾·金色天堂

### 3、动静游线串接，构建六大主题片区

一带：滨海旅游观光带

五片区：情境旅游小镇、山地静心谷、康体养生苑、药膳疗养基地、花溪美颜谷。

## 三、规划特点

1、方案立足于探寻旅游、生态、宜居三者之间的平衡，以旅游提升居住品质，以居住营造旅游氛围，同时，将两者同自然资源达到有机共生。

2、方案整体以一带五片串珠式结构布局，打造不同的主题片区，营造不同的情境游览及度假模式，并通过游览线路将景区进行串联。

3、方案充分考虑了各大景区的联动发展，构建复合的旅游观光交通体系。

4、打造滨海门户形象，塑造公共空间

5、打通山海视线廊道，视线山海对话，通过绿楔渗透视线背景山体和旅游片区之间的相互交融

# 蕾奥三年工作体会

谢育坚

毕业以来不知不觉已工作几年了，蕾奥为我们的成长提供了良好的平台，想想从原来计算机背景、不懂PS、不懂PPT、不懂SKP、不懂GIS到现在可以给项目组打好下手，减轻后顾之忧确实经历了不短的时间，简单说说自己的一些感想。

1、对那些固定的东西整理出流程，按流程梳理可以避免不必要的错误、提高工作效率并加以推广。不仅在同类项目编制过程很多东西是相对固定的，在资料收集调查、初步分析及图纸绘制等这些配合工作中同样有很多东西是相对固定的，我们尝试整理出相对固定的流程，提升配合工作的效率。

2、注意细节，对可以优化的部分，必须优化。优化一次可以省下以后的很多时间。

3、工作应有良好的心态，对事不对人，为自己而工作。有时面对同事对自己配合工作的不满、比较激进的言辞或建议时，先别急着不爽，换个角度想想，这种情况无非是大家都想把工作更快更好的完成，对事不对人的，一则，想想自己是否确有做得不足的地方，有则改之、无责加冕，没什么需要急红脸的。再则，如果是可行的建议，可以提高大家的效率，

实际是减轻了自己的工作负担，增长了自己的经验，实在是只有好处没有坏处，应该高兴才是。工作一方面是为公司服务，同时也是提升自己的能力，增长自己的资本，如果从这个角度想想，在清晰的自我目标下努力工作更多的是实现自己。

4、平衡工作与生活的关系，可以保持对工作长久的积极性。如果长期的疲劳轰炸、神经紧绷、超限度的运转忽略了生活品质，多少会让我们对工作产生负面的情绪。对我们大部分人来说工作仅仅是生活的一部分，努力工作更多的是提高生活的品质，而非为了工作而工作。劳逸结合更有利于我们保持对工作长久的积极性，神经紧绷的时候给自己个小假期、小惊喜，时间不多，会会老友、爬个山什么的，或许你就会觉得生活更美好了一些，然后充满动力，重新投入工作。



# 部门文娱活动



## 温泉游

远望龙山，松被竹衣，郁郁菁菁。

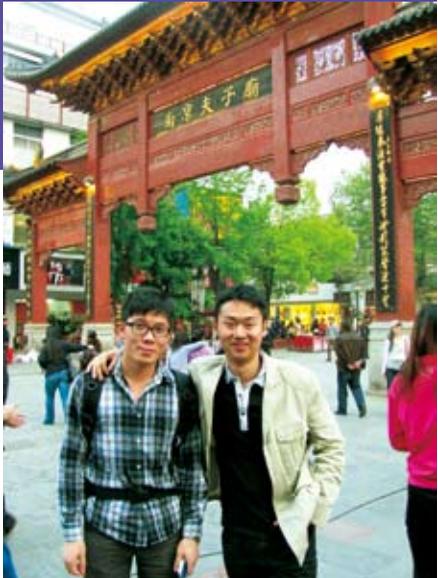
由我们直属二室主办的龙门天然温泉游，在周六早晨随着公司的车踏上了温泉之旅的征途，一路载满了歌声与笑声。11点到达了惠东，先开始的是能量储备，毕竟泡温泉是需要消耗大量的能量！吃当地的菜肴，体验在城市中寻找不到的农家乐趣！

酒足饭饱之后，我们就直接前往龙门天然温泉度假村。龙门天然温泉是极具特色的仿传统客家围屋酒店。体验了鱼疗池、水疗池、火山泥浴、玩转气泡池、仙池、太空砂浴、儿童池等。大家玩的都很开心。就是这样的特色的环境和自然的条件下我们洗去了平时工作的劳累，获得了轻松、快乐和健康。

前两天在网上看到一句话：人们牺牲自己的身体来赚钱，用赚来的钱修补自己的身体。所以我们应该更加的关注个人的健康，合理的分配好工作和休闲。



## 南京调研



结束了为期4天紧张忙碌的调研工作，项目组已经好久没有出去走走（自从春节过后就开始青岛投标项目，项目一结束就又整装待发的来到了古都南京）。在离开南京的前夕我们决定夜游秦淮河，体验古时候的十里秦淮！

暮色渐浓，华灯初放下的十里秦淮，古朴淡雅，小桥流水，青石铺地，满是江南水乡的味道与风韵。站在秦淮岸畔，蓦然觉得，十里秦淮似乎就是从诗词歌赋中演化出来的。这里，不知淤积了多少的六朝金粉；这里，曾经飘荡着秦淮八艳的歌声；这里，如今还会飞出旧时王谢堂前燕；这里，依稀还能听到空城寂寞回的潮音……

# 生日派对

随着 *HAPPY BIRTHDAY TO YOU* 的歌声，我们给同是双子座同事送来祝福！  
包厢里闪闪的烛光，欢乐的笑脸，放声大喊的歌声，这就是直属二室的生日派对。

# HAPPY BIRTHDAY



# 日本之行



2010年国庆，部门组织考察了日本大阪、京都、名古屋、箱根、横滨、东京等地，在6天短暂的旅行中，我们既感受了日本作为东方文明古国之一的悠久的历史，同时更加体验到日本作为资源紧缺国度，对生态、低碳、节约化城市建设中的孜孜不倦地追求，在城市建设、设施节能、人性化设计等方面都值得我们去学习和研究。



# 研究中心

2011年，是研究中心成立的第二年。在新的一年里，受各方面因素的制约，我们的队伍依旧短小精悍，但我们的工作触角却在不断延伸：继续服务省建设厅，开展广东省新型城镇化的研究，参与珠三角城际轨道站点综合开发，深入研究珠三角地区发展态势，参与广东规划法规、政策的起草；围绕“行动规划”理念，继续开展技术服务和总结工作，总结了行动规划概念和方法，建设专题知识库；承担了公司学术性事务工作，编写公司第一本期刊——《蕾奥城市观察》创刊号，与业务交流委员会共同组织蕾奥学术沙龙并将其惯例化；承接了部分既有难度又有新意的研究性项目，比如前海合作区的土地开发运营和管理模式研究、连云港花果山大道功能策划和管理策略，等等。在技术服务和项目开展中，既锤炼了队伍，又为公司争取了良好口碑。其中，协助其它部门开展的兰州新区规划方案征集、梅州城市发展战略等项目，获得了深圳市优秀规划设计奖项。

研究中心作为研发部门，必然承担技术创新的使命，而人才是创新的主要依托。在工作中，我们关注人的知识面拓展和专业领域提升，力图建设一直知识广博、专业精深、善于应变的人才队伍；同时，注重兴趣的培养和个人发展的自由度，通过合理安排工作时间留给大家思考、总结、撰写论文的时间，平均每年均能发表2篇以上的学术论文，既体现了个人在学术上的成就，也彰显了公司学术影响。在人才梯队建设方面，今年将结合公司业务的拓展，进一步加大人才引进力度，吸纳2~3名高学历新人。

研究中心是公司最没有压力的部门，同时也是最有压力的部门。说她没有压力，因为没有经营产值的硬性指标，说她有压力，因为她完成的永远是最具挑战性的任务。我们可以快乐规划，但不能快乐研究。研究永远是严肃的，而且需要持续的思考和长期的积累。但是，我们希望在绷紧而疲惫的心弦下，经常涌动成功和收获的喜悦。

新的一年，研究中心将继续伴随公司大展宏图！

## 主要项目列表：

- 环珠江口宜居湾区重点建设行动计划
- 珠江三角洲城际轨道交通项目沿线土地综合开发总体规划
- 《广东省城乡规划条例》草案编制
- 大力推进广东特色新型城镇化研究
- 文明宜居承载“五化”的城市发展模式与路径研究
- 深圳市前海合作区土地开发运营与管理研究
- 连云港市花果山大道沿线功能研究和管治策略
- 龙岗区外商早期租赁社区土地到期后出路问题研究

# 前海地区土地开发运营与管理研究

项目规模：15平方公里

启动时间：2011年5月

委托单位：深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

参与人员：钱征寒 张源 曾祥坤 王芬芳

建设前海深港现代服务业合作区是深圳落实国家战略，继续发挥改革开放和科学发展排头兵作用的重要举措。土地开发和管理是前海开发所面临的重大创新课题，既要突破现有政策的桎梏，又要考虑与香港现行体制的衔接，在先示范方面具有重要意义。有鉴于此，前海合作区管理局委托开展该项目，作为土地开发和管理政策制度研究的第一阶段工作，针对目前紧迫的土地开发工作要求，就土地开发运营管理模式进行研究，提供可供决策参考的咨询建议。

项目组系统梳理了国内外在土地开发运营管理过程中所采用的各种模式，并结合实际，重点对前海管理局提出的“整体开发模式在前海合作区的应用”问题进行了全面而专业的解答：以筹集资金、分享成长、调控市场三大目的作为基本出发点，秉持可操作性和实施性的原则，根据房地产市场主体之间的行为关系分析得出从前期国有土地有偿使用到后期开发建设运营管理过程中可供选择的各种模式，并比较模式之间的利弊以及不同开发条件下（包括业态和时序等）各种模式的适用性，重点对整体开发模式的内涵、适用条件、操作要点等进行了归纳梳理，最后据此对前海合作区土地整体开发的策略、阶段和分阶段实施要点进行明确划分，以指导前海管理局具体的开发建设工作。



前海范围图

# 文明、宜居、承载“五化”的理想城市建设研究

启动时间：2011年4月-7月

委托单位：广东省住房和城乡建设厅

合作单位：广东省城市规划设计研究院

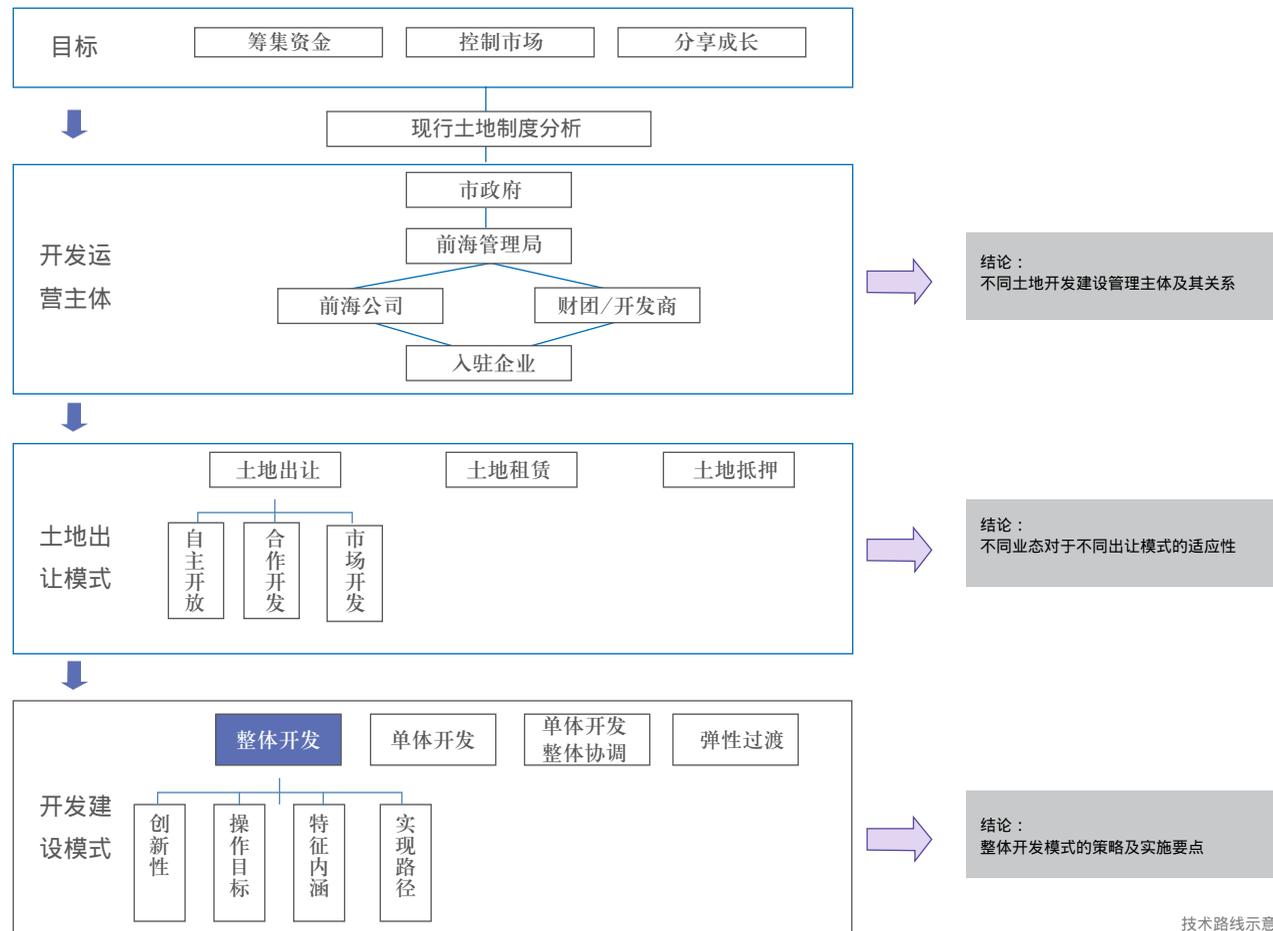
参与人员：张源、钱征寒、王芬芳、曾祥坤



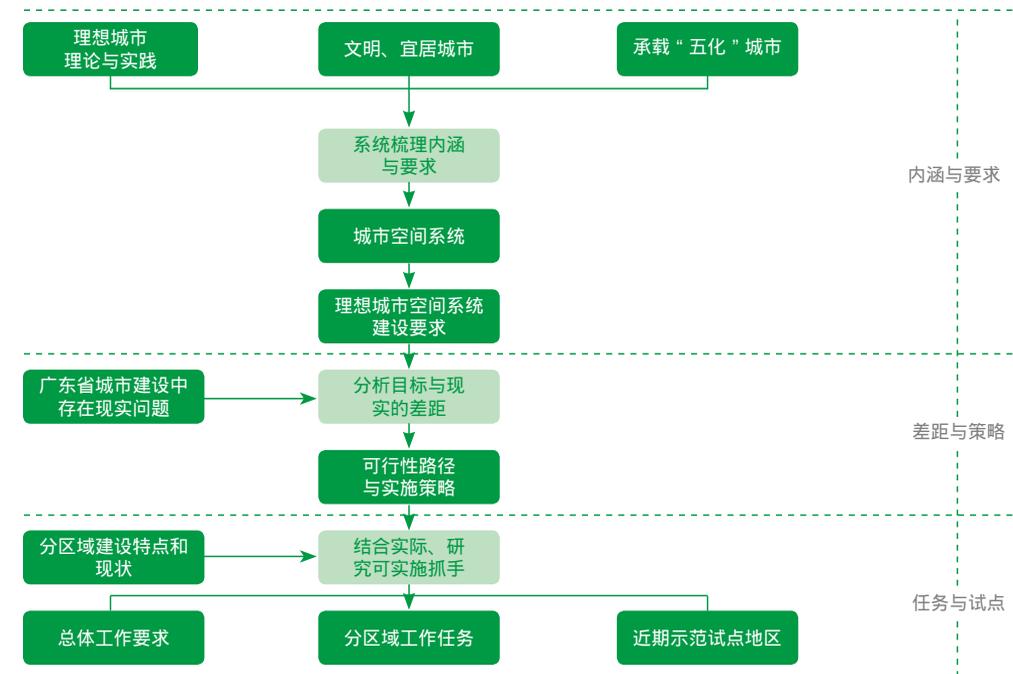
前海深港现代服务业合作区规划效果图

改革开放以来，广东省实现了城镇化的超常规发展，目前已经由数量增长阶段逐渐转变为质量提升阶段。在新的历史时期，我国面临经济社会发展的全面转型，城镇化肩负着扩大内需和促进结构调整的重要使命。作为改革开放的先行地区，在新形势下如何主动把握城镇化发展规律，探索具有广东特色的新型城镇化道路，既是加快广东省经济发展方式转变的重要举措，也是促进社会和谐、建设生态文明的迫切需要，同时也可为全国城镇化发展提供有益的新鲜经验。日前，广东省委书记汪洋明确强调，要按照“将大珠三角地区打造成为更具综合竞争力的世界级城市群”的要求，建设“既文明、又宜居、又能承载‘五化’（工业化、信息化、城市化、市场化、国际化）的理想城市”。基于上述因素，项目组受广东省住建厅委托开展本课题的研究，以解答什么是和如何成为既文明宜居又承载“五化”的理想城市。

本研究的创新之处在于并没有陷入枯燥冗长的理论考据中，而是从现实问题剖析和数据分析入手，建立了一套城市物质空间子系统，使之成为衡量现实与理想之间差距的标尺和具体策略路径实施的落脚点。并仿效此前广东省“绿道”建设的成功经验，遵照切实可行且行之有效的原则，重点策划近期示范区域或示范项目，提出了分区域、分阶段、可实施、可考核的具体工作任务。



技术路线示意图



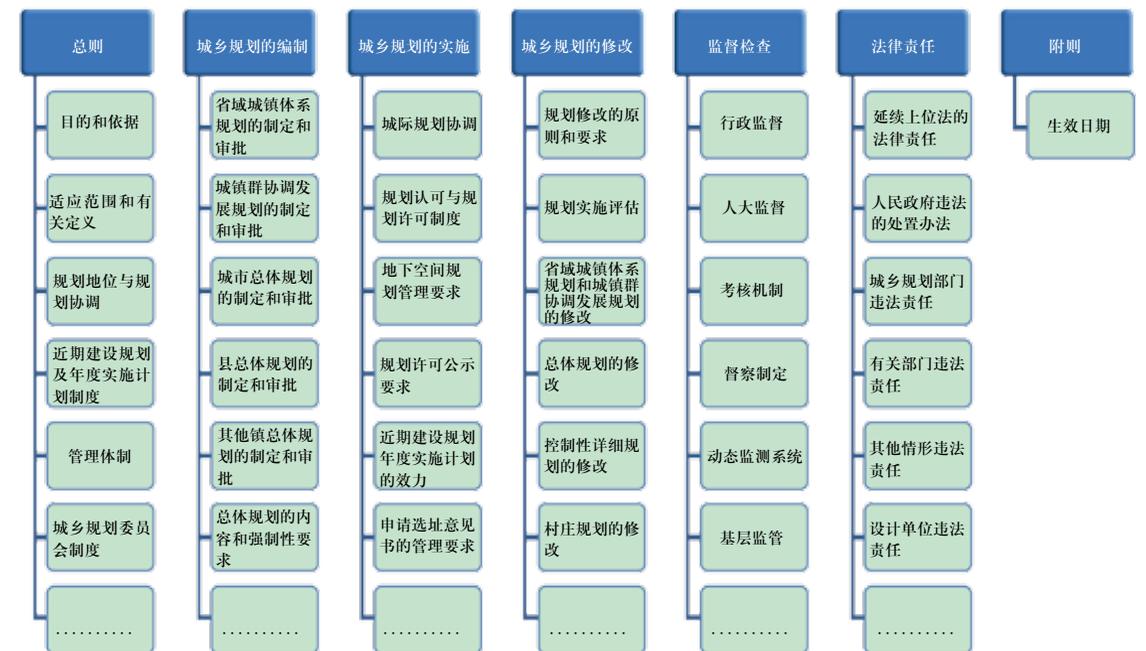
五化项目技术路线

# 《广东省城乡规划条例》草案编制

启动时间：2010年7月  
 委托单位：广东省住房和城乡建设厅  
 合作单位：华南理工大学  
 参与人员：钱征寒、王芬芳

为贯彻落实《中华人民共和国城乡规划法》，加快广东省城乡规划配套法规建设，进一步有效指导和规范广东省城乡规划的制定、实施和管理工作，广东省住房和城乡建设厅组织开展《广东省城乡规划条例》（以下简称《条例》）的立法工作，委托我司及华南理工大学两家单位共同承担《条例》的后期编制工作。

项目通过广泛资料收集和实际调研，掌握国家和省相关法律法规、政策文件，以及各地贯彻实施《城乡规划法》的基本情况，包括城乡规划编制、规划编制经费的落实、城乡规划实施与管理、城乡规划效能监督检查等方面的执行情况、主要做法和存在问题等，结合广东省城乡规划工作的现状特征和相关案例分析，提出《广东省城乡规划条例》的思路框架和主要解决的问题，最后拟定完整的政策条文及说明文件。主要包括：一是科学设定各级城乡规划行政主管部门的管理权限，调整和完善规划管理的行政框架；二是建立符合广东发展实际和覆盖城乡的规划编制体系；三是整合城乡规划实施的法律法规和技术规范，构建完善合理的规划法规和技术标准体系；四是构建规范、公开、透明的城乡规划管理程序和监督检查机制，尤其是加强社会公众的参与；五是详细界定城乡规划各项活动，进一步明确和细化有关法律责任。



城市物质空间子系统	理想状态	现实差距
核心城区	功能的多样化和物质空间的复合化	○
	环境与设施应以人为本	○
	交通工具的综合化和立体化	○
	整体风貌做好传统文脉、地方特色与当代风尚的融合	○
	建设的可持续性和弹性	○
居住	保障人人享有适当住房的权利	●
	促进不同阶层人群的居住融合	●
	营造设施便利的居住环境	○
	住房所有者和使用者的权益应得到全面充分的保护	○
产业	土地应高效集约利用	○
	资源节约、环境友好	●
	多种手段解决职住平衡	●
开放空间	城市开放空间的建设应以人为本	○
	建设应符合整体的生态环境要求	◎
	开放空间应具有人性尺度	○
	开放空间应具有与城市相应的城市品位	○
公共服务设施	社会公平	○
	整体协调性	◎
	规模效益	○
	弹性供给	○
	适度超前	◎
交通与道路系统	处理好人车平衡，便于人们出行	○
	步行者在城里行走感受到安逸，获得享受	●
	注重街道界面的设计	○
市政基础设施	基础先行，适度超前	◎
	采用技术成熟又切实可行的新技术	○
	提高资源的利用率	○
	使用与收费相结合	○
历史街区	确保总体格局不变	○
	维持合理的居住人口密度	○
	实现文化繁荣促进经济发展功能	●
城市景观	明确城市景观的活跃元素和独特元素	○
	注重街道景观的设计	○
	注重公共艺术的设置	○
	传统风貌和城市特色的保护和传承	○
	制定编制好符合本地特色的城市设计导则	○

注：○表示与理想状态差距较小的城市建设工作；  
 ●表示与理想状态差距较大的城市建设工作，宜作为当前重点整改的对象；  
 ◎表示介于上述两者之间。

# 珠三角城际轨道交通沿线土地综合利用总体规划

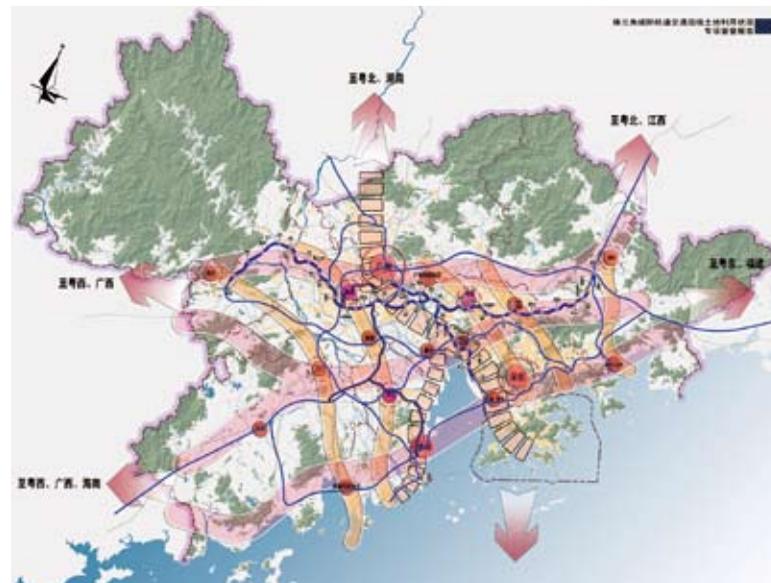
启动时间：2010年8月

委托单位：广东省住房和城乡建设厅

合作单位：北京大学、深圳市交通规划设计研究中心、广东省城市规划设计研究院

参与人员：钱征寒、曾祥坤、张源

珠三角地区是我国改革开放的先行地区和重要经济中心区域，将以转变发展方式动力，优化空间品质、提升一体化发展水平，建设具有国际竞争力的高品质城镇群。但是，在长期以来“马路经济”引导的发展模式下，结构性的空间资源稀缺已成为区域转型升级和提高城镇化发展水平的重要制约。抓住区域内多层次轨道交通网络逐步建成的重大机遇，开展城际轨道交通沿线土地综合利用是创新区域空间发展模式，促进区域协调发展、转型发展、幸福发展的必然要求，具有突出重要性和紧迫的必要性。为此，广东省住房和城乡建设厅委托我司等4家单位共同编制《珠江三角洲城际轨道交通沿线土地综合利用总体规划》。该项目是国内第一个在区域尺度依托城际轨道交通网络推行TOD理念的规划。



珠三角城际轨道交通规划与区域协调发展规划空间结构叠加分析图

本项目已历时一年，已相继完成了站点专项普查报告、《珠江三角洲地区城际轨道交通沿线土地综合利用总体规划纲要（草案）》、《广东省关于开展珠三角城际轨道交通沿线土地综合利用的意见》，主要研究了珠三角地区城际轨道交通建设和推行TOD理念的形势与意义、战略定位和发展目标、总体规划策略、贯彻TOD理念建设高品质新型城镇空间、管理体制与开发机制、支持性政策建议和近期行动计划。其中我司重点对城际轨道交通站点周边土地开发规划指引进行了研究并形成了专题报告。随着珠三角城际轨道交通工程建设的推进和省府各部门对TOD理念的深化认识，该项目还将根据形势发展不断协调阶段工作目标，为引导轨道站场地区规划建设 and 优化珠三角区域空间组织发挥重要的作用。



专项普查报告站点分析图



## 思与辨和“行”与“动”

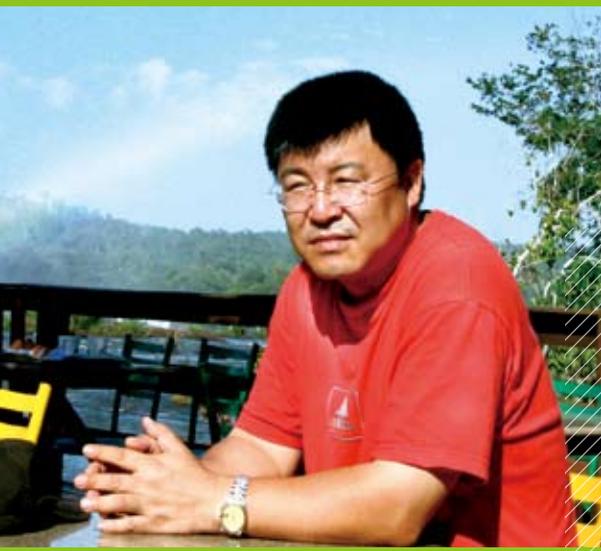
钱征寒

谈两点凌乱的，不是经验之谈，也不是心情寄语，只是在繁忙的工作中偶尔拔首，经常撷取到的浮尘。它们在心中盘桓已久。

规划师首先需要是一个观察家，经验是水平的基础。规划师的思考是规划中最体现价值的部分。科学发展早在近代就已经从以思辨为基础进步到了以实验为基础，但思辨在规划研究中依旧有很大的作用，因为我们有太多失败的实验，我们的城市“伤不起”。偷换子曾经曰过的话，“思而不辨则罔，辨而不思则误”。诚然，我们需要周详而深入的思考，但思考并不形成思路，很快从广泛的背景和知识中辨识出解决问题的关键才最重要。经常，我们看到一分析现状就包罗万象，一引用案例就无所不及，不知道要得出什么结论，就是因为想了很多，但不知道自己要不要干，想干吗。反之，如果忽略了全面的思考和信息汲取，那你辨识出的结论就很可能是错误的。我一直认为，规划师最大的成就不体现在规划成果中，而在于整个工作过程中思考、顿悟的收获，他的快乐也应源于此。

再谈谈“行动规划”。“行动”是中国人词组里的并列词组，“行，人之步趋也”，“动，作也”。但是我最近乐意将它们拆开来去认为。行者，有效也，动者，变化也。我们提供的是一个对于顾客来说管用、有效的产品，我们产品的特色在于它与时间、操作等维度相关联，有弹性，可演绎。前者需要准确的顾客分析，而后者则源于我们的技术积累。从这个意义上说，行动规划不是“Action Plan”，而是“Valid and Variable Plan”，“VV Plan”，呵呵。

看来也不完全凌乱，我们的规划能否“行”，是否“动”，很大程度上就要看我们是否勤于“思”，善于“辨”。



# 总部及行政部简介



总部是我司智库的核心，既是公司各项重大战略战术的决策者，又作为智力支持承担着各规划项目的宏观把控，包括董事长王富海，副董事长陈宏军，总经理朱旭辉，副总经理叶树南，财务总监金铖。他们在城市规划领域历练少则十几载，多则二十几载，不仅具有全面的规划综合研究和设计创新能力，而且对于城市问题有着深刻的理解和认识，由他们主持的项目已多次获得国家、部、省、市优秀规划设计或科技进步奖。

根据公司运作实际情况和未来发展战略需求，总部持之以恒地建立新制度与完善原有制度；不断强化对一线设计师的支撑与服务，增设质监代表完善项目监督管理及总经理助理加速市场开拓，设立信息主管推进公司品牌宣传；加强总师队伍建设，任命叶树南为公司副总经理，分管公司技术管理与技能提升；适应发展需要，设立南京分公司及天津办事处；重视员工福利建设，成立工会保障员工权益等等。这一系列行动计划使公司在技术创新、品牌拓展、人才培养、技术管理及企业文化建设方面迈上新台阶。

行政部是我司目前唯一的综合性职能部门，配备十一人的团队，集行政、人事、劳资、财务、信息、市场拓展、质量管理、图档及资料管理、资产管理、安全保卫等后勤服务于一体。既是公司各项制度的执行者，又为奋斗在一线的设计师提供支持保障。光彩是规划师的，成就是公司的——我们呢？只因为加入了这个团队，在被赞颂为美德的敬业精神里，隐失在微不足道却不可或缺的服务中。

随着公司市场进一步拓展，我们也将面临繁重的任务及更多的压力，在行政人事经理金铖的带领下，行政部同仁兢兢业业，力求将每件事情做到更好，为一线设计师提供更有力的保障与支撑。

# 喜讯：我司2010中国城市规划年会硕果累累

10月15日至17日，“2010年中国城市规划年会”在重庆隆重召开，我司由王富海董事长和朱旭辉总经理带队共12人参加了此次盛会。

中国城市规划年会是中国城市规划学会每年一度最主要的学术活动，在我国规划行业规模大、内容丰富、学术水平高。此次参会人数近3000人，为历年年会规模之最。

本届年会以“规划创新”为主题。全国的优秀规划师们分别就城市规划管理、区域研究与城市总体规划、小城镇与村庄规划、历史文化保护与城市更新、详细规划与城市设计、城市道路与交通规划等十个城市发展问题进行了专题研讨。大会同时开设自由论坛，主要针对以低碳生态的名义、城市更新规划与城市规划更新、何去何从话控规、规划师的职业规划、城市设计面面观、规划浪费谁之过六个问题展开。与会期间，我司王富海董事长参加了中国规划学会四届四次常务理事会议扩大会议和“规划浪费谁之过”等自由论坛。

本届年会，我司共有7篇论文被收录到年会论文集中，刘晋文、刘泉、曾祥坤等亦在专题会场上进行了精彩的论文宣读（见附表），为公司争得了荣誉。谨向他们致以热烈的祝贺和诚挚的感谢！

附表 2010年中国城市规划年会我司论文入选情况

序号	论文题目	作者	宣读/收录
1	中新天津生态城基于过程管理的城市设计实践	刘晋文	宣读
2	基于行动理念的命题型总体城市设计初探——以《黄河水城——东营总体城市设计》为例	刘泉、张震宇	宣读
3	基于景观功能网络的市域城市水土流失评价	曾祥坤	宣读
4	岭南商业中心植物景观可持续设计初探	蔡籽焜	收录
5	旅游度假区控制性详细控制指标体系研究	齐奕	收录
6	总体城市设计层面下的密度分区研究——以东营市黄河水城总体城市设计为例	修福辉、张震宇	收录
7	从市场需求到空间设计——基于武夷山国家级旅游度假区控规编制的探索	张源	收录

# 王富海董事长受邀参加第七届中国城市规划学科发展论坛

2010年10月30日、31日，第七届中国城市规划学科发展论坛在上海同济大学召开，大师云集，济济一堂，共论城市规划学科发展大事。我司王富海董事长接受邀请，赴沪参加了这一盛会。其间，王董于30日晚参加了中国城市规划学会学术工作委员会工作会议，就城市规划理论建设工作、学工委年度工作报告编撰及下届年会主题等问题参与讨论；31日又同石楠、杨保军、袁奇峰、张松等业界专家学者围绕“更好的规划、更好的城市”议题在同济钟庭举行自由论坛，并与在场同济师生进行了精彩的互动讨论。



# 我司总经理朱旭辉出席首届“珠江东岸论坛2010”

为贯彻《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020）》，进一步推进深莞惠一体化，打造具有世界竞争力的都市圈，2010年10月31日，深圳市规划和国土资源委员会、东莞市城乡规划局、惠州市住房和城乡建设局在深圳联合举办了“珠江东岸论坛2010”。我司朱旭辉总经理等3人参加了此次论坛。

论坛上，三市以及香港的政界、商界人士以及来自国内外的学术界人士齐聚一堂，共同探讨了珠江东岸的区域发展机遇和挑战，以及区域合作存在的问题和对策，并就珠江东岸城镇群定位与协调发展策略、深莞惠发展的制度框架与组织协调、政府在区域合作承担的角色、流域管理中的区域合作、深莞惠一体化背景下的企业发展等方面进行了深入交流。这是去年深莞惠三市联席会议后举办的首届珠江东岸论坛，据了解，“东岸论坛”以后将每年定期召开一次，为三市政府决策提供参考意见。

# 向省委建言献策：蕾奥董事长王富海应邀出席省委“十二五”规划建议征求意见座谈会

11月24日上午，蕾奥公司王富海董事长应邀赴广州出席了广东省“十二五”规划建议征求意见座谈会。

在座谈会上，王富海董事长与广东省社科院梁桂全院长、省科学院黄宁生副院长等6名省内知名专家学者一道向广东省委建言献策。王富海董事长明确提出“将城镇化作为广东省十二五的主要抓手”的观点，他从1990-2009年近二十年间广东省人口城镇化数据着眼，总结了广东城镇化对省内农民带动作用不大、“再城镇化”经济社会环境压力大、城镇化欠账大、制度管理体系约束大的“四大”问题，再从由“条条”管理转型为“块块”科学发展的角度论述了将城镇化作为施政主要抓手的必要性，最后从政策、规划、实施三个方面对“十二五”期间抓好城镇化提出了具体的措施建议。

王富海董事长的观点被认为“有客观的分析，建议比较具体，观点有冲击力”，得到汪洋书记和黄华省长的重视。汪洋书记在讲话中指出，研究广东问题要把外来人口纳入视野，要对这个对广东城镇化贡献颇多的群体进行更多的研究和制度设计。黄华省长提出要转型、民生、改革作为广东省“十二五”的重点，其中城镇化发展被作为首要任务。

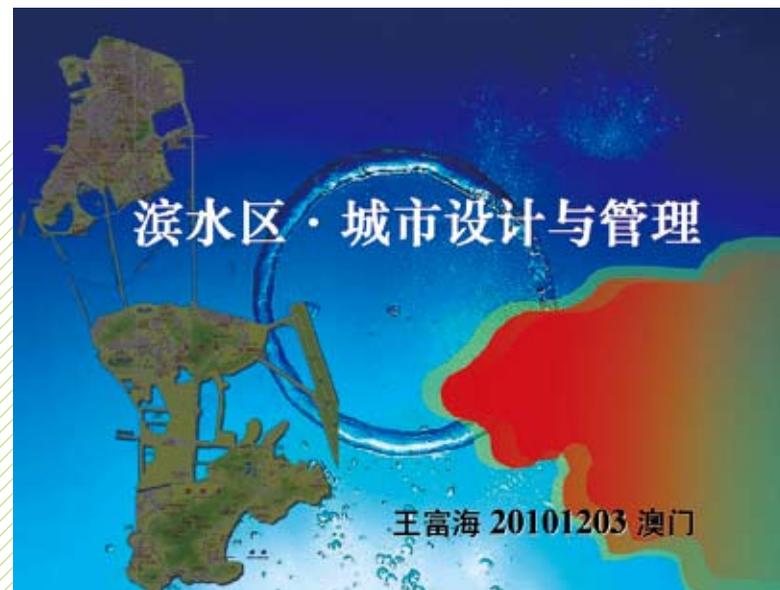
王富海董事长持续跟踪广东省城乡规划建设多年，1994年便参与了《珠江三角洲经济区城市群发展规划》编制，2003年作为主要负责人之一共同完成了《珠江三角洲城镇群协调发展规划》，对广东的规划发展拥有着丰富的经验沉淀和敏锐的观察视角。他亲手创办的蕾奥公司在起步两年间，已经参加了珠江江口宜居湾区建设重点行动计划、《广东省城乡规划条例》编制、“广东特色新型城镇化”研究、珠江三角洲城际轨道交通沿线土地综合利用总体规划、梅州市战略规划等多个项目，并以扎实细致的工作作风和特有的行动规划理念赢得了各级政府的好评。

## 王富海董事长应邀参加澳门 “设计怡居-城市与景观设计研讨会”

为进一步加深粤港澳地区城市规划专业的合作，由澳门特别行政区运输工务司主办的“设计怡居——城市与景观设计研讨会”在澳门旅游活动中心举行。来自粤港澳200多名规划专业人士参加了这一盛会，我司王富海董事长应邀出席，并作了主题为“滨水区的规划与设计”的演讲。

本次研讨会是粤港澳三地规划合作和交流的不断深入，主题是从城市景观和设计的层面深入总结和探讨宜居城市建设的方法和手段。上午国家住房及城乡建设部仇保兴副部长、香港规划署梁焯辉署长等在主题演讲中，就宜居城市、绿化城市建

他提出了“关注物质，更关注人，激情设计，理性管理”对滨水区城市设计具有重要指导意义。



## 王富海董事长应邀出席 住建部总体规划专题高层专家座谈会

12月17日，我司董事长王富海应邀出席住房和城乡建设部高层专家座谈会，本次会议是住建部落实《城乡规划法》，为制订“总体规划制定与管理规定”而召开的高层专家座谈会。王富海董事长提出，要大张旗鼓地宣传城市总体规划在落实科学发展观、转变经济发展方式、统筹发展、和谐发展、低碳发展中的重要作用，提高总体规划的地位；把总体规划放到中央、省和城市的管理制度设计中，强化分级责任，并建立上级预先要求、分级审查审批及谁批谁管的相应流程；在总体规划的内容上要按照分级管理的原则，强化行政要求，弱化技术规范；部颁规定要简化规定动作，为城市的具体问题具体处理留出较大余地。王富海董事长还建议研究总体规划管制制度中指标管理、图形管理和色块管理等各种手段的组合应用，现状线、生态底线、远期线、近期线等“四条线”在划定上的规定性与指导性以及在管理上的强与弱。

## 王富海董事长作为住建部专家组成员 出席广州市城市总体规划专家评审会

2011年5月，住房和城乡建设部组织开展《广州市城市总体规划（2010-2020）》专家评审会，我司王富海董事长作为专家组成员应邀出席，对广州市城市总体规划方案提出了意见和建议。

新一轮的广州市城市总体规划针对关系城市发展总体战略的若干关键重点议题如新形式下广州市的城市职能和定位、城市与区域协调发展、市域城乡一体化、市区规划、专项规划等问题展开研究，并在之前“南拓、北优、东进、西联、中调”的城市空间发展策略下重新梳理了整个广州战略规划体系。

## 朱旭辉总经理应邀出席 天安新城城市更新项目拆迁启动庆典

2011年1月4日，我司总经理朱旭辉先生，应天安骏业投资发展有限公司邀请，参加了于龙岗坂田互联网企业培训中心举行的“天安新城城市更新项目拆迁启动庆典暨龙岗互联网企业培育中心揭牌仪式”。该仪式的举行标志着“天安新城”作为项目“华为新城”建设示范工程，进入了实质性的启动阶段，也标志着我司承担的“天安新城旧改专项规划”工作，取得了阶段性的进展。

仪式由天安骏业公司董事长胡爱民先生主持。市委常委、龙岗区委书记蒋尊玉先生、龙岗区委副书记、代区长姜建军先生以及各局、委、办、企业代表及村委代表近100余人参加了启动仪式。



## 王富海董事长作为主席团成员出席 深圳市五届人大二次会议

2011年1月16日—20日，深圳市第五届人民代表大会第二次会议在市民中心礼堂隆重召开，来自各个领域385名市人大代表出席盛会。我司董事长王富海作为主席团成员和议案审查委员会组成人员全程参与会议。

会议听取和审议了许勤市长代表市人民政府所作的工作报告，同意市人民政府提出的“十二五”及2011年工作的基本思路、目标任务和工作安排，决定批准这个报告；经审查并根据计划预算委员会的审查报告，决定批准深圳市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要；审查深圳市2010年国民经济和社会发展计划执行情况与2011年计划草案的报告，批准深圳市2011年国民经济和社会发展计划；审查深圳市2010年预算执行情况和2011年预算草案的报告，批准深圳市2011年本级预算；审议深圳市人民代表大会常务委员会工作报告；审议深圳市中级人民法院工作报告；审议深圳市人民检察院工作报告等等。

在本次会议上，“文化强市战略”“社会建设”“深圳质量”“探索开征房地产税”“公交分担率”等成为代表们热议的话题，并引起市民高度关注。王富海董事长也分别在“立法渠道”“解决深圳拥堵”等多个方面建言献策。

## 董事长王富海应邀出席 珠海市总规修改方案专家咨询会

2010年12月29日，珠海市召开城市总体规划（2001--2020）修改方案专家咨询会，邀请了国家环境保护部专家、省住房和城乡建设厅专家、港澳穗深等周边城市的规划专家，就珠海市城市总体规划修改方案提出各自意见和建议。我司董事长王富海应邀出席。



珠海市城市总体规划修改，主要是因为《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》出台实施，珠海的城市定位发生变化。市委、市政府领导表示：建设一流的城市，离不开一流的规划，专家们的眼界和思路，将为珠海总规的修改提供有益的帮助。省住房和城乡建设厅副厅长蔡瀛也表示会积极支持珠海的城市总规修改，同时将大力协助珠海市完成相应的报批工作。

## 朱旭辉总经理赴塞拉利昂新首都规划调研

2011年5月12日至21日，应中非建设有限公司邀请，我司朱旭辉总经理赴万里之外的非洲塞拉利昂，进行LUNGI新都市的规划考察，我司邓军博士，以及中非建设的相关领导参加了考察。考察团与塞拉利昂外交部、国土部、交通部、港口及航空局、工程咨询协会等相关单位进行座谈，并深入LUNGI部落，在各部落酋长的引领下，进行了实地踏勘。



塞拉利昂紧邻大西洋，风光秀丽，但经济发展水平落后，首都弗里敦（Freetown）人口密度大，基础设施缺乏，不能承载更多城市化转移的人口。为此，跨江发展，构建国家行政、商务办公、居住旅游、临空产业等为一体的新都市迫在眉睫。规划的新都市与老城弗里敦隔江相望，通过长约6公里的跨江大桥衔接。



## 踩着世博的尾巴，收获乌镇西湖的闲情

2010年10月20日，一个吉祥又令人兴奋的日子，行政部一行开始了为期四天令人激动的旅行。

### 第一站：走进世博会

我们踩着世博的尾巴来到上海，之所以期待，是因为可以花最少的时间把世界游览一遍。在这里，我们虽然不能有幸深入到每所场馆的内部细细品味，但在诺大的世博园里，面对各国或民族风浓厚、或科学前卫、或创意无限、或环保低碳的建筑，倍感震撼。

世博的排队着实让我们个个疲倦不堪，但从每张微笑的脸上，都描绘出了“值得此行”！

### 下一站：清闲乌镇

乌镇历经两千多年沧桑，仍完整保存着原有水乡古镇的风貌和格局，梁、柱、门、窗上的木雕和石雕工艺精湛。东栅至今仍有当地的居民住在这些老房子里。全镇以河成街，桥街相连，依河筑屋，深宅大院，重脊高檐，河埠廊坊，过街骑楼，穿竹石栏，临河水阁，古色古香，水镇一体，呈现一派古朴、明洁的幽静，是江南典型的“小桥、流水、人家”。石板小路，古旧木屋，还有清清湖水的气息，仿佛都在提示着一种情致，一种氛围。

### 最后一站：杭州西湖

到杭州不可不游西湖，这次恰逢下雨，淅淅沥沥，雨中的西湖，别样风情，蒙蒙胧胧，两岸垂柳，摇曳生姿……

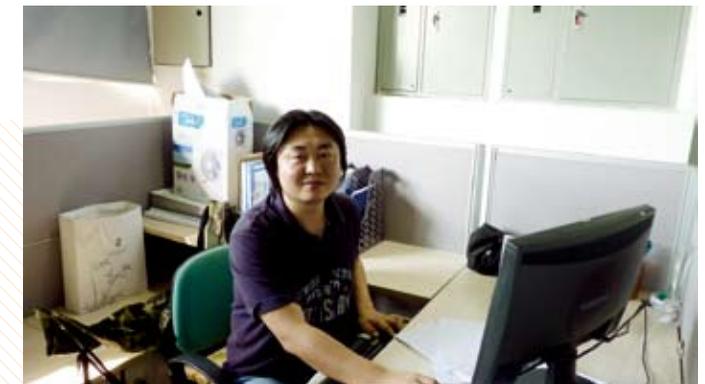


## 天津办事处部门简介

天津办事成立于2011年3月,是蕾奥最年轻的一支团队。办事处成立的初衷在于依托天津滨海新区建设带来的规划市场需求，立足于京津地区，进而扩展北方地区业务。目前办事处正处于成长阶段，以总部核心技术力量为基础，采用定期培训、视频会议、网上技术交流等方式，保证办事处项目质量及员工技术水平的提升。

### 部门项目列表：

- 常州北部新城核心区城市设计
- 天津市侯台城市公园周边地区城市设计



## 工作感悟

### 办事处的从无到有

11年春节前夕，办事处接到了常州北部新城核心区城市设计的设计任务。这是一个投标项目，时间紧任务重，成果要求包含三维动画及沙盘模型制作，这对于刚刚起步筹备的天津办事处无疑是一个巨大的挑战。在这一个半月的时间中，办事处员工一半时间在深圳，一半时间在天津，两地办公也为项目的推进带来了一定的困难。并且由于任务比较急，天津的办事处还没有选定合适的工作地点，只能短期租用住宅及酒店作为办公场所。虽然硬件条件较差，但在总部老总们的支持之下，项目的技术质量有着扎实的保障，中期汇报及成果汇报都获得了领导、专家的好评，圆满的完成了设计任务。尽管最后没有中标，但作为独立的分支机构如何运行项目、项目操作中遇到的种种问题、以及解决问题的方式，都成为了日后办事处筹备设置中的宝贵经验。

3月份常州项目完成后，办事处的建立马上走上了正轨，租办公地点、购置家具、采买器材、办理电话网络，短短的二十天时间，位于科贸时代大厦的新办公室就投入了使用。看着崭新的办公室，想想一个月前在出租房、酒店办公的狼狈，还是很有成就感的，也增添了办事处的工作信心。天津办事处高效的筹办过程，与总部老总们的大力支持密不可分。而在项目的运行过程中老总们对于技术的支持更使办事处受益匪浅。相信随着办事处团队的不断壮大，技术力量的不断成长，也将有能力承接更多的市场挑战。深圳——天津，作为蕾奥的第一个外地分支机构，我们希望能把办事处的建立作为一个契机，将蕾奥的规划理念、深圳的经验进行推广，在全国各地的城市建设中都留下蕾奥扎实的足迹。

# 常州北部新城核心区城市设计

项目规模：1.6平方公里

项目时间：2011年1月-2011年3月

委托单位：常州市规划局新北分局

参与人员：张震宇 李凤会 刘畅 曹湛

## 项目背景：

随着高铁时代的来临，区域经济格局发生着悄然得变化。京沪高速铁路的建成,将为常州的大发展带来前所未有的机遇。北部新城将依托高铁常州站的核心带动作用，通过复合功能的导入，快速起步,形成以“绿色、活力、智能”为理念的新型城市中心，并辐射周边，带动城市向北拓展，实现城市的功能的迅速提升。

## 基地认知

高铁中心区位于北部新城长江路城市发展轴上，紧邻沪蓉高速公路。基地地势平坦，水网丰富，交通联系便捷，配套设施齐全，发展条件较为成熟。规划总用地面积约1.6平方公里。

作为城市门厅的高铁站房，通过“鱼米之乡”的空间意象，展现出常州的城市特色。随着基地中现代城市服务功能的引入，高铁中心区将作为新的城市客厅，是迎接各方宾客聚会庆典，欢聚一堂的重要公共活动场所，成为展现新时代常州特征的城市名片。

## 城市愿景

依据上层次规划，本片区将承担行政、文化、商务、商业及旅游中转等综合职能。因此，在分析和借鉴国内外枢纽中心区成功建设经验的基础上，我们认为本片区的功能定位为：

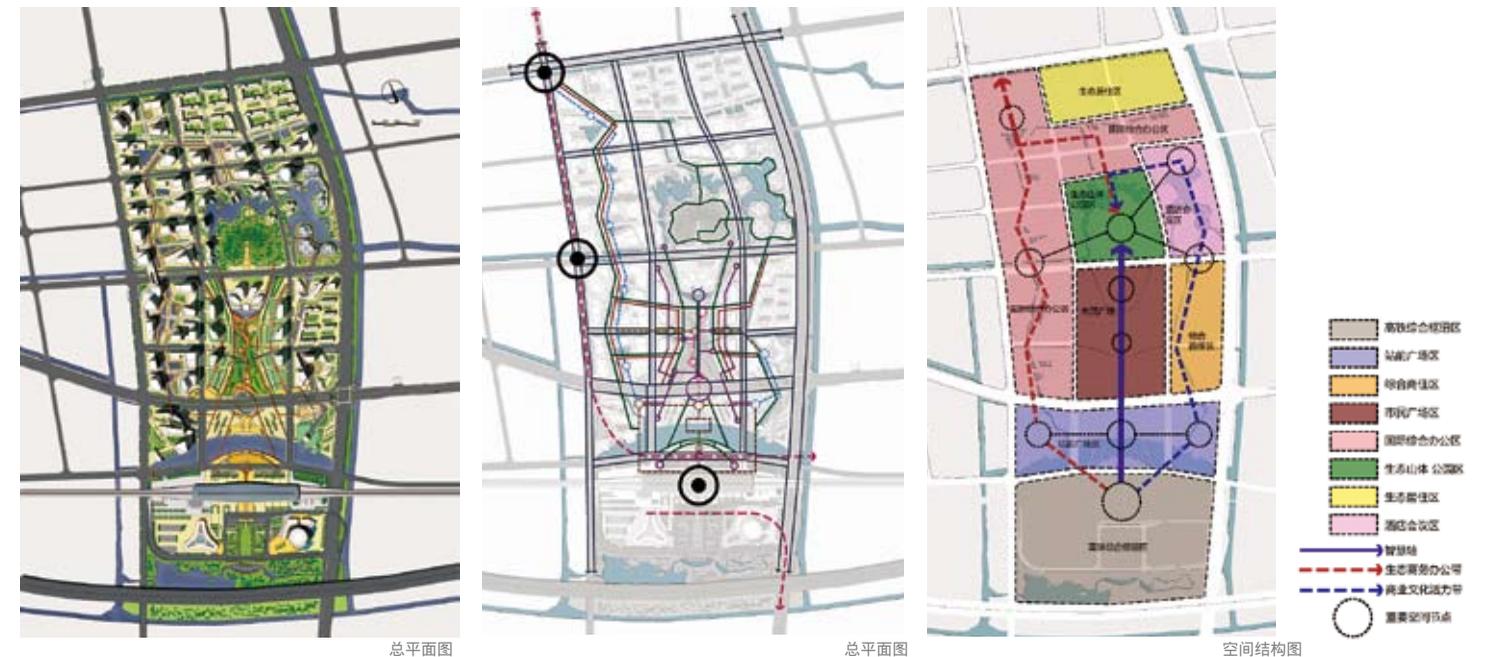
- 创新智能的行政管理中心
- 活力汇聚的商业服务中心
- 绿色生态的文化休闲中心
- 独具魅力的旅游接待中心

打造成常州提升服务能级、展现生态创新、凝聚智慧活力、彰显城市魅力的新型综合服务中心。

## 发展策略

为实现规划愿景，我们提出四个方面的发展策略。

- 策略一：城市客厅、活力庆典，布局多元化、复合化的现代功能业态
- 策略二：绿色出行、慢行交通，营造立体化、全景化的步行体验
- 策略三：分期实施，精明开发，制定合理有效的行动计划
- 策略四：水韵新城、生态智能。形成展现新时代水乡特色的空间景观



# 天津市侯台城市公园周边地区城市设计

项目规模：7.0平方公里

项目时间：2011年3月-2011年5月

委托单位：天津市规划局 天津市城投集团

参与人员：刘畅 曹湛 王冰 罗云

## 项目背景：

规划区位于天津市中心城区西侧，西至外环西路；南至复康路；东至简阳路、剑川路、延安西路；北至凯安路。用地总面积约7平方公里(含侯台城市公园用地189公顷)。规划东侧主要为王顶堤居住区及天托地区；南侧为华苑高新技术产业园区；西侧主要为中北镇居住区及产业用地；北侧为现状建成居住小区。依据《天津市总体规划》，侯台风景区被列为天津市五大风景区之一。目前，该风景区内土地现状多为荒地，野生植被占地总面积的70%，水体（人口挖凿）占地总面积的30%。

## 功能定位：

采用EOD+TOD的发展模式，定位为天津西部地区品质提升和EOD发展的示范区，环境优美、主题鲜明、品质高尚的综合性居住区。

未来的侯台城市公园地区将是天津生态城市特色的重要塑造区，天津综合形象展示的优质名片区，天津城市竞争力提升的持续贡献区。城市绿核承担着生态保育、文化凝聚、宜居城市的职能，同时是周边地区的生产性服务业功能补充区。是提升城市竞争能级的城市功能拓展区。是“融生态、文化、高效于一体的城市绿肺”。

## 规划结构：

规划采用：一脉串联，多心闪耀，三区互通，城绿相融的规划结构。通过五彩之带的设计构思，形成多元复合的城市活力之带；互通开放的城市联动之带；绿色宜居的城市生态之带；品质提升的城市魅力之带；精明增长的城市发展之带。

## 发展策略：

### 策略一：活力复合

为了强化和提升城市公园的生态中心功能,打造富有气质的城市片区,规划强调办公、商业、居住之间的功能复合,以产生集聚效应和联动效应,形成24小时都充满活力的现代化城市地区。通过城市界面与公园界面的结合,形成开合有致,相互联动的绿色开放空间。



— 快速路 — 主干路 (建成) 次干路 (建成) 支路 (建成)  
 ○ 立体交叉口 — 主干路 (规划) 次干路 (规划) 支路 (规划)



### 策略二：联动互通

以地铁为纽带联系地区内外的交通联系，强调TOD的发展模式。同时规划若干条步行通道加强与城市公园地区的联系，实现绿色空间的渗透性和场所的可达性。

### 策略三：生态宜居

作为生态中心，优美而宜人的环境是增强其吸引力的重要因素，规划应从城市生态系统的完整性和公共开放空间的营造两个方面来创造人性化的城市中心环境。以生态公园地区作为天津市生态社区的示范和样板。

### 策略四：魅力提升

通过对公园品质的打造，进而带动周边地区土地价值的提升。在地铁站点地区土地高强度开发，并且在保证景观资源共享的前提下，使公园第一圈层界面的土地价值最大化。

### 策略五：精明发展

作为一个现状较为复杂的地区，其建设不可能一蹴而就，必须对其不同发展阶段的动力、目标和成效有精确地判断。在此思路之下，我们希望侯台地区分期建设做到阶段完善、整体最优。





# 文化生活

***Culture Life***

两周年庆典

2011新春联欢晚会

第一届“蕾奥杯”台球、游泳比赛

清远野战漂流

西冲、杨梅坑游



2010年8月26日，恰逢深圳经济特区成立三十周年的大日子，蕾奥在这一年中，迈过了承前启后的筑基之年，昂首阔步迈向新的征程。是日，蕾奥2009-2010年度工作总结大会如期在上海宾馆浦江厅举行。

会上董事长王富海先生慷慨陈词，在简要回顾公司过去一年间业务的丰硕成果和企业的摸索发展后，他更加强调了公司对员工个人健康和能力成长的重视，既要避免“灯光鸡”的出现，更要通过完善公司制度、组织集体活动、培养企业文化调节工作与生活节奏，增强凝聚力。“筑基的发展之路”。

中，公司各规划部门各自展呈。在主讲人清晰而不失该不乏热烈的讨论之中，《武夷山旅游度假区控规》等优秀项目以不同的方式展现出不同的特色，各位主讲人将项目核心内容：从土地经营运作到规划设计构思等各个层面的过程和感受呈现出来，与所有与会者分享。最后，在叶树南总监风趣幽默的《石家庄滨河新区规划》规划设计感言中，项目交流会圆满结束。

下午的表彰大会，展现出公司这一年的成功与喜悦，它不仅属于优秀项目与优秀个人的获奖者，更是对于全体蕾奥成员的一次勉励与褒奖。从项目运作、团队组织、到文娱竞赛，蕾奥这一年的汗水与欢笑都凝结在一个个奖项之中。而杰出员工的颁奖签收典礼，更是将气氛推向高潮。超级牌匾支票，代表着公司对于辛勤工作的员工的真诚感谢，也成为了广大员工奋斗的一个风向标。

别开生面的晚宴，与蕾奥趣味知识竞答紧密结合在一起，从内容、形式到感受上，都给予了全体参与者全新的、特别的感受。各个部门的献礼影片，八仙过海、各显神通，或风趣、或沉稳、或温馨、或激昂。

在一路欢笑声中，在竞赛的热烈声潮中，在豪迈的祝酒声中，一年来的所有疲惫辛劳都随风而逝，留下的只有难忘的回忆和美好的愿景。

我们坚信，在新的一年里，蕾奥一定会迈出更加坚实的步伐，迎来更加灿烂的阳光。

## 热烈祝贺蕾奥公司成立两周年

- 1 一张大大的圆桌，大家团团圆圆
- 2 来唱一曲“刘海砍樵”
- 3 优秀项目负责人
- 4、5 优秀设计师
- 6 我们的帅哥靓女司仪，虽然业余但真的很棒
- 7 王总在会上给大家作总结与展望
- 8 知识抢答赛
- 9 举得高不代表举得快哦



## 蕾奥“腾飞2011迎春晚会”隆重举行



# 2011 新春 新禧

深圳蕾奥一家亲，旧岁迎得甲级归；喜迎新春同欢庆，携手共创新佳绩。

2011年1月5日19时整，深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司“腾飞2011迎春晚会”隆重举行。公司全体员工及家属一百二十余人欢聚一堂，喜迎新春。董事长王富海、副董事长陈宏军、总经理朱旭辉以及其他领导一同出席联欢晚会。

晚会伊始，王富海董事长代表公司向全体员工致新春贺辞。回首2010年，王总对我司取得的成绩给予了充分的肯定。第一，我司在11月份拿到了建设部城乡规划编制甲级资质，作为一个才成立两年多的公司，这是一项骄人的纪录。第二，行动规划理念已“初长成”，在公司内部，几乎成为每个项目必不可少的技术核心；在外界，逐渐成为招牌，影响日渐深远。第三，公司年初所定的经营目标和工作目标都超额完成。展望2011年，王总寄予了更多的信心和希望。2011年是辛亥革命100周年，也是新世纪第二个十年的开端，更是我司三年起步期的最后一年，对于今后我司的发展具有重要意义。新的一年，新的台阶，我们会有更宏远的目标，会有更舒适的工作环境，也将吸纳更多规划精英；会很辛苦，却一定充满精彩与成就。

晚会上，规划一部的热舞《beat it》拉开了节目表演的序幕，让我们重温了经典与大气。交通市政部的小品《非诚勿扰》则延续了往年的风格——全员参与，独乐乐不如众乐乐；他们的语言幽默新潮、精彩连连，令人忍俊不禁。规划三部的音乐剧《歌舞青春》有好嗓子、好声音，全场的气氛顿时High起来了；规划二部的小品《超级变变变之舞动蕾奥三重奏》真真假假、以假乱真，把晚会现场推向了高潮。而随后深情演绎的《望乡》和歌曲串烧《恭喜发财》各有千秋；当然，两位特约小嘉宾的完美演出也赢得了满堂喝彩。晚会中间穿插的抽奖环节更是带动了现场人们兴奋激动的情绪。最后，晚会在大家的欢呼声与祝福中圆满结束。

成长中的蕾奥人，将振奋精神，不断奋斗，创造美好的明天。

2010年8月，本着“增强员工体质、活跃全公司气氛，加强团队精神，宣扬公司文化”的宗旨，公司组织了内部游泳比赛和台球比赛。大家“友谊第一，比赛第二”，利用下班时间进行切磋，在锻炼身体同时也增强了大家的健康意识，加强了团队精神。

## 第一届“蕾奥”杯台球精英争霸赛



## 蕾奥清远野战漂流行

漂流是夏季最受欢迎的水上运动之一，6月11日，由蕾奥员工及家属组成的30余人团队踏上了清远漂流之行。清远是有名的漂流基地，而我们前去的玄真漂流是清远三大漂流之一。

上午行车途中，美丽的瑶族导游介绍了清远的名人轶事；我们中午抵达目的地，首先参加了激烈的丛林野战。绿方占据山头，居高临下，坚守上山要道，是为守势；蓝方进攻冲锋毫不示弱，同时利用大树、丛林等天然屏障保护自己，是为攻势。双方玩得不亦乐乎，享用了一道不错的开胃菜。随后进入主餐——玄真漂流，它以“水清、浪激、石奇、山险、林密”五大奇景闻名，全长4.3千米，总落差共60多处，让我们体验了勇士漂、探险漂、回旋漂等漂流特色。急流汹涌时，紧握扶手，随着浪花尖叫；水流平缓处，水瓢登场，用泼水回应同伴的热情，这一切将会成为这个夏天最美好的回忆。



## 蕾奥西冲、杨梅坑一天游

4月22日下午六时，由我司规划一部策划的“东方夏威夷”西冲、杨梅坑单车欢乐一天游圆满结束。来自各部门近三十余人体验了这美好旅程，本次活动的主题是“海上午九时旅游大巴从公司出发，一路载满了歌声与笑声；十点半到达位于七娘山山畔的杨梅坑，开始单车之旅。阳光暖暖，我们或自驾或约伴行驶在环绕大亚湾长达五公里的沿海观光车道上，领略了龙岗山海无限迷人风光，将排牙山、大亚湾核电站、大甲岛尽收眼底。

下午前往“东方夏威夷”之称的西冲海滩，这儿山水相连，海水蔚蓝透澈，海浪气势十足，沙滩细沙如银，海风习习，享受大海带给我们的所有放松。快艇登陆西冲岛，又是别样风景。在导游的组织下，我们进行了一场拔河比赛。大家都奋力为团队尽力并感受快乐时，输赢被抛到了脑后。



# 人员备忘

## 共闯共行

部门	姓名	毕业院校	入司时间	职务
行政部	王富海	北京大学、同济大学	2008-8-26	董事长
	陈宏军	同济大学	2008-8-26	副董事长
	朱旭辉	同济大学	2008-8-26	总经理
	叶树南	东南大学	2008-8-26	副总经理兼规划三部经理
	金铖	安徽财贸学院	2008-8-26	财务总监兼行政部经理
	徐源	华中科技大学	2011-7-1	总经理助理
	王萍	天津大学	2008-8-26	质监代表
	仝开美	深圳大学	2008-9-8	行政主管
	林冬霞	广东农工商职业技术学校	2008-11-24	财务主管
	谭丽荷	湖南师范大学	2010-9-27	信息管理员
	张思平	武汉理工大学	2010-10-19	前台文员
	李志伟	惠州市博罗县技工学校	2008-8-28	司机
	钟俊青	紫金中学	2008-7-16	司机
	何远彪	博罗中学	2011-6-1	司机
	何长流	武穴市龙坪高中	2008-8-1	保安
	规划一部	蒋峻涛	天津大学	2008-8-26
周丽亚		同济大学	2008-8-26	副总师
张建荣		华中科技大学	2008-8-26	主任设计师
邝瑞景		华中科技大学	2008-8-26	主任设计师
刘泽洲		天津大学	2008-8-26	主创设计师
秦潇		华中科技大学	2008-8-26	设计师
刘晋文		哈尔滨工业大学	2009-2-9	设计师
蔡籽焘		哈尔滨工业大学	2009-2-10	设计师
姚康		兰州大学	2011-4-6	设计师
厉洁		华中科技大学	2010-7-12	助理设计师
刘峰		华中科技大学	2011-5-5	助理设计师
刘隽		湖南城市学院	2011-7-4	助理设计师
张雪娇		北华大学	2008-12-7	部门助理
规划二部	张震宇	西安建筑科技大学	2008-8-26	副总师
	覃美洁	重庆大学	2008-9-16	主任设计师
	李凤会	天津大学	2008-8-26	主创设计师
	刘泉	大连理工大学	2008-8-26	设计师
	修福辉	哈工大	2008-12-29	设计师
	符彩云	东南大学	2010-7-5	助理设计师

	邓沁雯	华南理工大学	2011-7-4	助理设计师
	魏良	华南理工大学	2011-7-4	助理设计师
	苗涛	兰州大学	2011-7-1	助理设计师
	王建新	深圳职业技术学院	2009-7-1	设计助理
	周茜茜	电子科技大学微电子与固体电子学院	2008-8-18	部门助理
规划三部	梁有贲	东南大学	2008-8-26	副总师
	王卓娃	同济大学	2008-8-26	主任设计师
	秦雨	西安建筑科技大学	2008-8-26	主任设计师
	陶涛	西安建筑科技大学	2008-8-26	主任设计师
	陈亮	浙江大学	2008-8-26	主创设计师
	吴继芳	中南大学	2009-3-16	主创设计师
	李明聪	中南大学	2008-8-26	设计师
	张文秀	中南大学	2008-8-26	设计师
	和焯	东南大学	2008-8-26	设计师
	宋若蔚	东南大学	2008-8-26	设计师
	陈敏莉	东南大学	2009-6-22	助理设计师
	宋成业	山东建筑大学	2009-7-20	助理设计师
	牛亮	山东建筑大学	2009-7-20	助理设计师
	纪秀丽	山东建筑大学	2009-7-20	助理设计师
	张勇	华中科技大学	2010-7-12	助理设计师
	雷志强	华南理工大学	2011-7-4	助理设计师
	陈国文	深圳职业技术学院	2008-8-26	部门助理
交通市政部	邓军	同济大学	2008-8-26	总师
	郭翔	浙江大学	2008-8-28	副总师
	申小艾	哈尔滨工业大学	2008-9-18	主任设计师
	王胜利	德国斯图加特大学	2008-9-15	主创设计师
	王好峰	合肥工业大学	2009-2-9	主创设计师
	宋鉴龙	中国石油大学	2008-12-1	设计师
	黄伟璇	深圳市华强职业技术学校	2009-8-12	设计师
	江玉	同济大学	2010-4-1	设计师
	鲍涵	同济大学	2010-5-4	设计师
	李勤	同济大学	2011-4-7	设计师
	李炜基	深圳大学	2009-7-8	助理设计师
	雷新财	广东工业大学	2011-3-28	助理设计师
	杨叶青	东南大学	2011-3-28	助理设计师
	曾金锋	西安建筑科技大学	2011-6-17	助理设计师
研究中心	钱征寒	北京大学	2008-8-26	副总师
	张源	北京大学	2008-8-26	主创设计师
	王芬芳	南京大学	2008-8-26	主创设计师
	曾祥坤	北京大学	2010-7-12	主创设计师

	濮蕾	深圳大学	2011-7-11	助理设计师
	史懿婷	中山大学	2011-7-20	助理设计师
直属一室	赵明利	西安建筑科技大学	2008-8-26	副总师
	淮文斌	华中科技大学	2008-8-26	主创设计师
	朴龙虎	天津大学	2009-2-27	主创设计师
	谢嘉城	深圳市职业技术学院	2008-8-26	助理设计师
	蒋治国	重庆大学	2010-7-12	助理设计师
	陈龙	重庆大学	2010-8-20	助理设计师
	刘颜	武汉大学	2011-7-5	助理设计师
	吴帆	华中科技大学	2011-7-4	助理设计师
直属二室	范嵘	美国国际东西方大学	2008-8-26	副总师
	高峰	华中科技大学	2008-8-26	主任设计师
	耿大永	合肥工业大学	2011-4-27	设计师
	谢育坚	深圳职业技术学院	2008-8-26	助理设计师
	杜道志	华中科技大学	2010-4-1	助理设计师
	张广宇	长江大学	2010-9-6	助理设计师
	雷金玲	合肥工业大学	2011-4-12	助理设计师
	邓华	重庆大学	2011-7-11	助理设计师
	陈星光	湖北师范学院美术学院	2010-4-1	设计助理
南京分公司	钱晓青	东南大学	2011-5-20	总师
天津办事处	刘畅	天津大学	2011-2-1	主任设计师
实习人员	胥斌	华南理工大学	2011-4-25	实习生
	张燕	兰州大学	2011-4-27	实习生
	刘丰有	东华理工大学	2011-5-18	实习生
	王玉利	长安大学	2011-5-13	实习生
	杨丽娜	兰州大学	2011-6-20	实习生
	秦晓娟	兰州大学	2011-7-1	实习生
	曹磊	西安建筑科技大学	2011-7-14	实习生
	陈明智	东南大学	2011-7-6	实习生
	程继斌	山东建筑大学	2011-7-18	实习生
	蔡哲	湖南大学	2011-7-18	实习生
	孔婷婷	山东建筑大学	2011-7-18	实习生
	华琳	东南大学	2011-7-6	实习生
	钱丹	东南大学	2011-7-6	实习生
	马远航	西安建筑科技大学	2011-7-14	实习生
	田欣	东南大学	2011-7-6	实习生
	王辰飞	山东建筑大学	2011-7-18	实习生
	卢巧茵	同济大学	2011-7-18	实习生

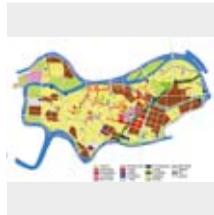
### 曾经贡献

姓名	毕业院校	入司时间	职务	离司时间
何一	东南大学	2009-7-10	助理设计师	2010-9-6
钟丽银	深圳职业技术学院	2008-11-3	资料管理员	2010-9-30
沈恺	重庆大学	2008-8-26	设计师	2011-4-20
李远文	东北林业大学	2009-2-9	主任设计师	2011-3-31
齐奕	北京大学	2009-7-13	设计师	2011-4-15
韦静	华中科技大学	2008-8-26	设计师	2011-3-31
陈楠	西安建筑科技大学	2009-2-13	设计师	2011-4-30
余波	华中科技大学	2010-6-19	设计师	2011-5-10
丘珊安	武警杭州指挥学院	2010-11-24	司机	2011-6-6
陈少青	华中科技大学	2009-3-10	设计师	2011-6-25
吴雄	中南大学	2009-7-1	助理设计师	2011-6-30
方舟	湖南大学	2010-12-9	实习生	2010-12-9
俞正伟	重庆大学	2010-10-21	实习生	2010-10-21
蔡丽君	东南大学	2010-12-23	实习生	2010-12-23
陈贤彪	山东理工大学	2010-11-30	实习生	2010-11-30
林岱新	深圳职业技术学院	2010-12-10	实习生	2010-12-10
郑重庆	深圳职业技术学院	2010-12-10	实习生	2010-12-10
龚瑶	中南大学	2011-2-18	实习生	2011-2-18
林贝	深圳职业技术学院	2011-3-28	实习生	2011-3-28
李华丽	河南财经政法大学	2011-3-9	实习生	2011-3-9
廖建波	中南大学	2011-3-15	实习生	2011-3-15
光照	中南大学	2011-4-11	实习生	2011-4-11
陈达娟	中南大学	2011-3-11	实习生	2011-3-11

# 历年项目

## 战略规划

4



项目名称：顺德容桂空间发展战略研究  
项目规模：80平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：包头昆都仑区区域发展战略规划  
项目规模：203平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：石家庄东部产业新城总体规划  
项目规模：550平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：梅州市总体发展战略规划咨询  
项目规模：15899.62平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：山东烟台市龙口酒文化基地概念规划  
项目规模：15平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：青岛市城阳区动车小镇概念性规划设计方案征集  
项目规模：15.5平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：烟台市龙口黄水河绿道概念规划  
项目规模：10平方公里  
启动时间：2010年



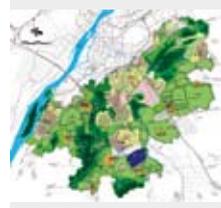
项目名称：南京市海峡两岸科技工业园概念规划  
项目规模：14平方公里  
启动时间：2008年

## 城乡统筹规划

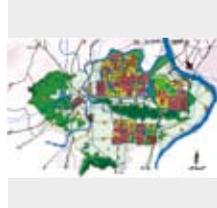
3



项目名称：石家庄市正定县城乡统筹规划  
项目规模：486平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：南京市江宁区城乡统筹规划  
项目规模：2000平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：吉安县县城区域城乡统筹规划  
项目规模：283平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：连云港朝阳片区概念规划  
项目规模：10.9平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：日照市北经济开发区总体概念规划  
项目规模：80平方公里  
启动时间：2010年



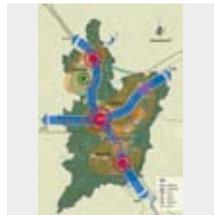
项目名称：河南省郑州新郑国际机场管理有限公司桐柏项目总体概念性规划  
项目规模：6.5平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：清远市南山片区概念规划  
项目规模：4.14平方公里  
启动时间：2010年

## 概念规划

22



项目名称：闽北新兴发展区域概念规划  
项目规模：2144平方公里  
启动时间：2008年



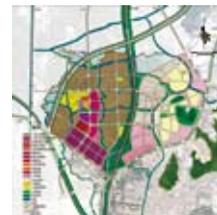
项目名称：深圳罗湖笋岗-清水河片区发展规划国际咨询  
项目规模：5.42平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：石家庄滨河新区概念规划  
项目规模：180平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：镇江市官塘片区概念规划  
项目规模：11.68平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：顺德区龙江镇生态产业园总体概念规划  
项目规模：6平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：顺德岭南文化主题公园详细规划概念研究  
项目规模：28公顷  
启动时间：2008年



项目名称：武夷山市北城新区用地发展概念规划  
项目规模：12平方公里  
启动时间：2009年



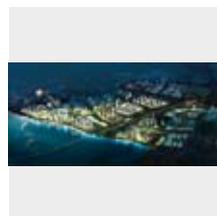
项目名称：福建省南平市西芹片区概念规划  
项目规模：10.38平方公里  
启动时间：2008年



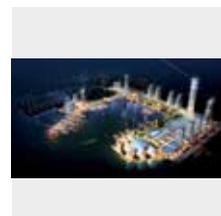
项目名称：石家庄市新源国际-正定新区部分项目概念规划  
项目规模：87.62公顷  
启动时间：2010年



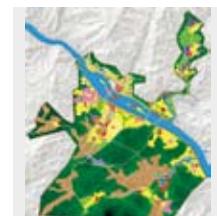
项目名称：深圳市地铁七号线安托山停车场上盖物业概念规划  
项目规模：10公顷  
启动时间：2010年



项目名称：青岛市黄岛区红石新城项目概念规划  
项目规模：10平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：胶南市积米崖项目概念规划  
项目规模：38公顷  
启动时间：2011年



项目名称：福建省南平市江南新城片区概念规划  
项目规模：121平方公里  
启动时间：2008年

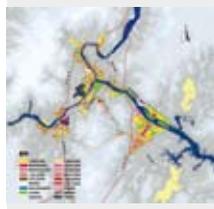


项目名称：佛山市顺德区杏坛镇中心区概念规划  
项目规模：20平方公里  
启动时间：2011年



## 总体规划

15



项目名称：南平市城市总体规划  
项目规模：336平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：兰州新区总体规划  
方案征集  
项目规模：806平方公里  
启动时间：2010年



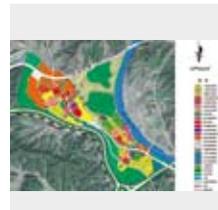
项目名称：宁海三门湾新区总体规划  
项目规模：623.58平方公里  
启动时间：2011年



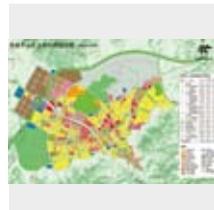
项目名称：石家庄滨河新区总体规划  
项目规模：130平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：正定县城市总体规划  
项目规模：县城468平方公里，  
县城60平方公里  
启动时间：2010年



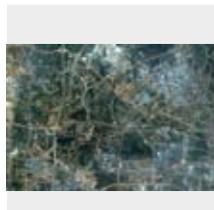
项目名称：武夷山兴田镇总体规划  
(2010-2030)  
项目规模：镇域330平方公里，  
镇区6平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：绥阳县城市总体规划  
方案咨询  
项目规模：县城20平方公里  
启动时间：2011年



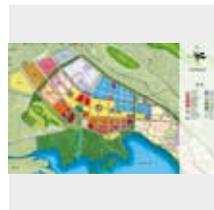
项目名称：山东东营港滨海新区  
规划投标  
项目规模：45平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：佛山南海产业智库  
发展策略研究及总体规划  
项目规模：25.2平方公里  
启动时间：2011年



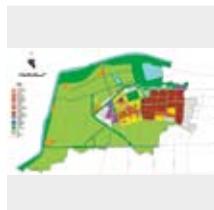
项目名称：安吉县商杭高铁安  
吉站周边地区综合规划  
项目规模：57.4平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：平顶山市新城区产  
业集聚区发展规划  
项目规模：14平方公里  
启动时间：2010年



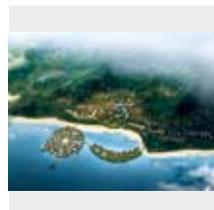
项目名称：扬州经济开发区及  
周边地区概念性规划  
项目规模：27.4平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：东营市垦利县胜坻  
镇总体规划  
项目规模：181平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：南京市江宁区江宁街  
道(含陆郎新市镇)总体规划  
项目规模：街域257.78平方公里，  
镇区225公顷  
启动时间：2011年



项目名称：海南万宁日月湾综  
合旅游度假区总体规划投标  
项目规模：76.27平方公里  
启动时间：2010年

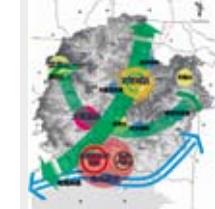


## 近期建设与行动规划

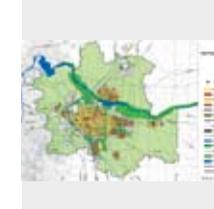
4



项目名称：舒兰市城市建设三年  
行动规划研究  
项目规模：16平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：文登市“十二五”  
近期建设规划  
项目规模：130平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：石家庄市近期建设规划  
项目规模：都市区2657平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：安吉优雅竹城近期  
行动规划图  
项目规模：40平方公里  
启动时间：2009年

## 分区规划

4



项目名称：两型社会下的株洲市  
荷塘区发展规划  
项目规模：50平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：两型社会下的株洲  
市芦淞区发展规划  
项目规模：50.4平方公里  
启动时间：2008年



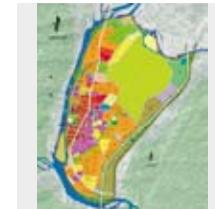
项目名称：包头昆都仑区工业  
园区总体规划  
项目规模：47平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：石家庄东部城区提  
升规划  
项目规模：245平方公里  
启动时间：2009年

## 控制性详细规划

33



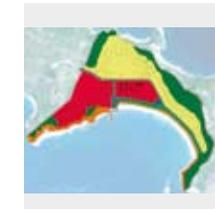
项目名称：武夷山国家旅游度假  
区控制性详细规划  
项目规模：12.73平方公里  
启动时间：2009年



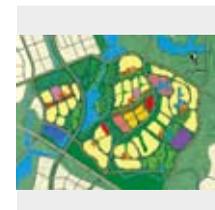
项目名称：武夷山杜坝片区控  
制性详细规划  
项目规模：3平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：万科双月湾概念规划  
项目规模：70公顷  
启动时间：2008年



项目名称：大亚湾大辣甲岛西  
南部控制性详细规划  
项目规模：40公顷  
启动时间：2008年



项目名称：株洲云龙示范区太  
阳城控制性详细规划  
项目规模：266公顷  
启动时间：2011年



项目名称：武夷山市兴田镇区  
南部片区控制性详细规划  
项目规模：1.8平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：天津市中新生态城  
中心综合片区控制性详细规划  
项目规模：4.5平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：绥阳县城新区控  
制性详细规划  
项目规模：8平方公里  
启动时间：2011年



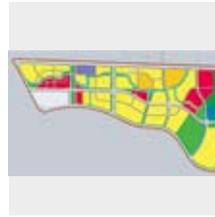
项目名称：顺德容桂中心城区控制性详细规划  
项目规模：11平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：顺德容桂马岗片区控制性详细规划  
项目规模：10.25平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：即墨市东城项目概念规划及控制性详细规划  
项目规模：4.83平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：安吉县城西北万亩区块控制性详细规划  
项目规模：2.17平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：成都青白江散货物流园区综合规划  
项目规模：5平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：广州市番禺区控制性详细规划编制手册及广州市番禺区BF0302规划管理单元（大岗潭州片区）控制性详细规划  
项目规模：5.59平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：南平黄墩-大家厂片区控制性详细规划  
项目规模：10公顷  
启动时间：2008年



项目名称：成都铁路枢纽中心功能区新增区域控制性详细规划  
项目规模：165.66公顷  
启动时间：2010年



项目名称：安吉县城南七贤坞区块控制性详细规划  
项目规模：5.27平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：顺德区乐从镇新桂路以东地块控制性详细规划  
项目规模：1平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：顺德区乐从镇葛岸村片区控制性详细规划  
项目规模：40公顷  
启动时间：2008年



项目名称：顺德区乐从镇奥园以西片区控制性详细规划  
项目规模：1平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：武夷山高铁站周边地区控制性详细规划  
项目规模：160公顷  
启动时间：2010年



项目名称：漳州东山金銮湾片区控规  
项目规模：263.8公顷  
启动时间：2010年



项目名称：漳州漳浦县盘陀镇项目控制性详细规划  
项目规模：226.7公顷  
启动时间：2011年



项目名称：昆明市君山生态旅游运动及配套工程控制性详细规划  
项目规模：占地3000亩  
启动时间：2009年



项目名称：尼日利亚莱基自由贸易区一期总体规划调整及启动区控制性详细规划  
项目规模：30平方公里  
启动时间：2008年



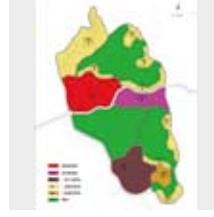
项目名称：株洲云龙示范区华强项目配套区规划设计  
项目规模：2.73平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：石家庄正定新区起步区控制性详细规划  
项目规模：245平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：平顶山市新城区起步区及东片区控制性详细规划修编  
项目规模：15平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：帝浓绿色生态园项目详细规划  
项目规模：约200公顷  
启动时间：2010年

# REGULATORY PLAN

## 修建性详细规划



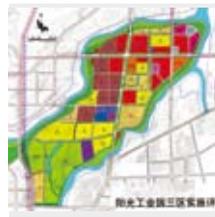
项目名称：南京江宁百家湖（中心片区）控制性详细规划修编  
项目规模：18平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：顺德区龙江镇生态产业园起步区控制性详细规划  
项目规模：3平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：扬中市西来桥镇总体规划及核心发展区控制性详细规划  
项目规模：19.5平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：安吉阳光工业园（三期）规划实施评估与调整建议  
项目规模：5.03平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：武夷山度假区武峰项目修建性详细规划  
项目规模：46公顷  
启动时间：2009年



项目名称：京津塘高速公路北侧居住用地修建性详细规划  
项目规模：8.8公顷  
启动时间：2010年



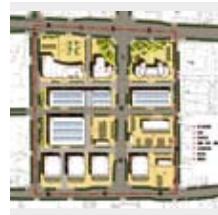
项目名称：安托山停车场临时单身公寓详细蓝图规划设计  
项目规模：10公顷  
启动时间：2008年



项目名称：东营市垦利民丰湖公园景观工程概念规划及工程设计  
项目规模：2平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：日照市城市中心区  
淄博路地段修建性详细规划  
项目规模：19公顷  
启动时间：2008年



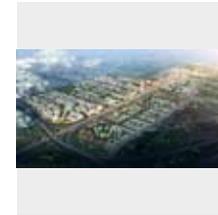
项目名称：广州番禺冷冻品交易中心  
规划设计  
项目规模：20公顷  
启动时间：2009年



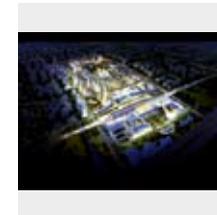
项目名称：华南城二层步行系统及公共空间  
规划设计  
项目规模：33.79公顷  
启动时间：2011年



项目名称：天津卫国道（昆仑路至机场大道）两侧城市设计  
项目规模：157公顷  
启动时间：2009年



项目名称：佛山市东平新城中央商务区  
发展策划与城市规划设计  
项目规模：78公顷  
启动时间：2010年



项目名称：常州市北部新城核心区  
城市设计  
项目规模：1.6平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：安吉县城北工业新城  
城市设计  
项目规模：8.22平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：深圳清华大学研究院广东（南海）  
创新园修建性详细规划  
项目规模：95.74公顷  
启动时间：2010年

# 修建性详细规划 Site plan



项目名称：安吉县城西北万亩区  
块城市设计  
项目规模：2.17平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：双龙大道以东片区  
旧城改造规划  
项目规模：48公顷  
启动时间：2008年

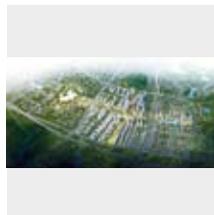


项目名称：顺德区乐从镇葛岸村  
片区城市设计  
项目规模：40公顷  
启动时间：2008年



项目名称：顺德区乐从镇奥园以西  
片区城市设计  
项目规模：1平方公里  
启动时间：2008年

## 城市设计



项目名称：江宁区“东谷”  
概念性城市设计  
项目规模：9.2平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：武夷山北城新区  
发展策划与城市设计  
项目规模：1.8平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：缓阳中心区  
总体城市设计  
项目规模：4平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：东营市“黄河水城”  
总体城市设计  
项目规模：150平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：顺德区乐从镇新桂路以东  
片区城市设计  
项目规模：1平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：南京市禄口新城核心区  
规划设计  
项目规模：15平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：方山特色意图区  
城市设计  
项目规模：3平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：日照市城市中心区  
城市设计国际咨询方案整合  
项目规模：36平方公里  
启动时间：2008年



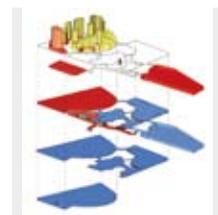
项目名称：天津市北辰区京津路  
沿线地区城市设计  
项目规模：5.8平方公里  
启动时间：2008年



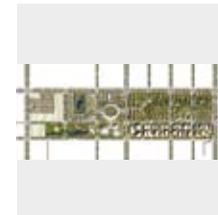
项目名称：安吉县城  
总体城市设计  
项目规模：40平方公里  
启动时间：2009年



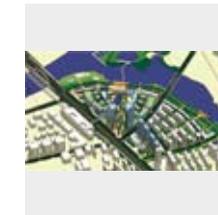
项目名称：东营市“水城新区”  
城市设计方案咨询  
项目规模：20平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：顺德容桂文塔公园及  
周边地块城市设计  
项目规模：7.84公顷  
启动时间：2010年



项目名称：钦州市体育中心区  
南部片区城市设计  
项目规模：1平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：南京江宁小龙湾站  
南部用地规划设计  
项目规模：18公顷  
启动时间：2009年



项目名称：南京江宁九龙湖  
西侧地块规划设计  
项目规模：16公顷  
启动时间：2009年



项目名称：石家庄滨河新区  
起步区城市设计  
项目规模：27平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：广西梧州市苍海项目（投标）  
项目规模：43.56平方公里  
启动时间：2010年



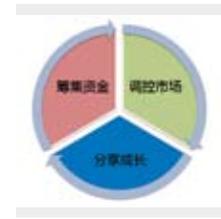
项目名称：尼日利亚莱基自由贸易区商贸区块城市设计及启动地块修规  
项目规模：1.5平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：南京江宁东善桥片区中心规划研究  
项目规模：3.96平方公里  
启动时间：2009年



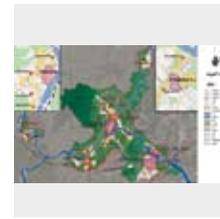
项目名称：南京市江宁胜太路以北片区城市更新专项及城市设计  
项目规模：2.14平方公里  
启动时间：2009年



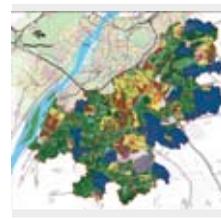
项目名称：前海合作区土地开发运营与管理研究  
项目规模：15平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：株洲市区现代流通业发展策略与近期行动计划  
项目规模：120平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：南平市商业网点布局规划  
项目规模：339平方公里（专项规划）  
启动时间：2009年



项目名称：江宁区万顷良田建设工程专项规划  
项目规模：2000平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：石家庄空港工业园城市设计与后期服务  
项目规模：30平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：聊城市城南新区城市设计  
项目规模：6平方公里  
启动时间：2011年



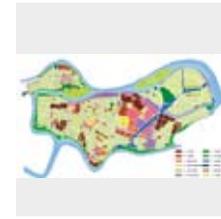
项目名称：都江堰市滨江北部片区规划设计  
项目规模：4平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：石家庄市高营片区项目初步概念性规划设计  
项目规模：12平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：天津市塘沽区控制性详细规划实施细则技术管理规定研究  
项目规模：塘沽区  
启动时间：2009年



项目名称：顺德容桂分区发展策略和实施计划  
项目规模：80平方公里  
启动时间：2009年



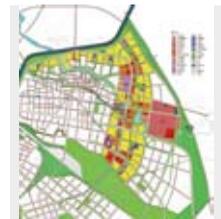
项目名称：广州市番禺区规划编制管理办法研究  
项目规模：195平方公里  
启动时间：2010年



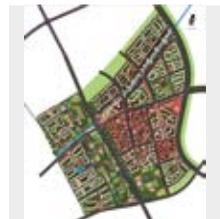
项目名称：惠东县平海港口双月湾项目前期规划咨询  
项目规模：162平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：山东泰安天颐湖东新城概念规划  
项目规模：26平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：宝丰县北环路香山两侧地区城市设计  
项目规模：10.4平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：成都温江方春镇踏水概念性实施规划及核心区域城市设计  
项目规模：119公顷  
启动时间：2011年



项目名称：青岛开发区凤凰岛东环岛山海生态旅游度假区修建性详细规划和城市设计投标  
项目规模：9.80平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：石家庄滹沱新区低碳发展建设专项研究  
项目规模：130平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：中新天津生态城南部分区城市设计导则  
项目规模：35平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：天津开发区升级改造物流业发展布局专题研究  
项目规模：28平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：天津市塘沽区现代物流业发展布局专题研究  
项目规模：687.69平方公里  
启动时间：2009年

## 规划研究与咨询



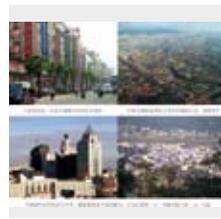
项目名称：《广东省城乡规划条例》立法研究  
项目规模：17.79平方公里  
启动时间：2010年



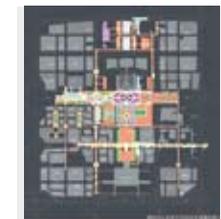
项目名称：《大力推进广东特色新型城镇化研究》  
项目规模：17.79平方公里  
启动时间：2010年



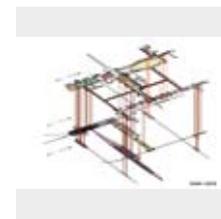
项目名称：环珠江口宜居湾区建设重点行动计划  
项目规模：陆地面积6646平方公里，海域面积9470平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：文明宜居承载五化的理想城市建设研究  
项目规模：17.79平方公里  
启动时间：2011年



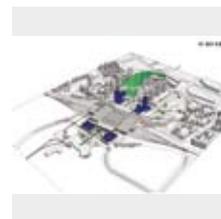
项目名称：福田枢纽工程可行性研究项目技术咨询  
项目规模：1.57平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：福田枢纽工程勘察阶段技术协调服务项目技术咨询  
项目规模：1.57平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：新深圳站综合客运枢纽工程可行性研究专题项目技术咨询  
项目规模：46公顷  
启动时间：2008年



项目名称：新深圳站综合客运枢纽业开发城市设计技术咨询  
项目规模：46公顷  
启动时间：2008年



项目名称：新深圳站综合客运枢纽工程  
勘察设计阶段技术服务项目技术咨询  
项目规模：46公顷  
启动时间：2008年



项目名称：安吉县吉庆桥东地块、  
灵峰路西1#、2#地块、三里亭  
地块、丰虹地块详细规划研究  
启动时间：2010年



项目名称：安吉县城南区块规划  
实施评估与调整建议  
项目规模：130公顷  
启动时间：2009年



项目名称：深圳市城市总体规划  
2007-2020  
项目规模：1953平方公里  
启动时间：2008年

### 专项规划



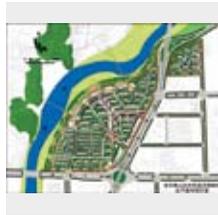
项目名称：武夷山中心城区综合  
整治与提升规划  
项目规模：30平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：深圳市天安新城旧  
改专项规划  
项目规模：78公顷  
启动时间：2010年



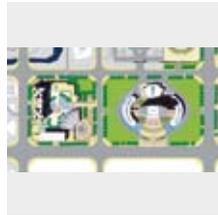
项目名称：安吉山水资源保护  
与利用规划研究  
项目规模：1900平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：安吉县山头村更新  
改造详细规划  
项目规模：31公顷  
启动时间：2009年



项目名称：顺德容桂东部中心  
区体育中心地块详细规划概念  
项目规模：7.66公顷  
启动时间：2009年



项目名称：顺德容桂东部中心  
区行政中心及西侧地块详细规  
划概念研究  
项目规模：11.42公顷  
启动时间：2009年



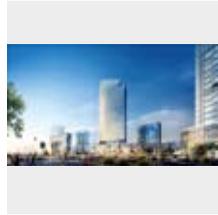
项目名称：顺德容桂观音堂周  
边地区详细规划概念研究  
项目规模：33.65公顷  
启动时间：2009年



项目名称：广州市番禺区建筑  
退让道路红线指引研究  
项目规模：83平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：龙岗街道龙东石塘  
片区旧改专项规划规划协调  
项目规模：25.82公顷  
启动时间：2009年



项目名称：赣州市南门文化广场  
（南门口）整体改造规划设计  
项目规模：20公顷  
启动时间：2009年

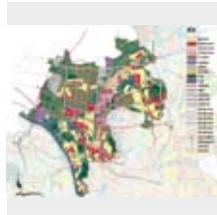


项目名称：顺德德胜河南岸地  
区更新改造详细规划  
项目规模：72公顷  
启动时间：2008年

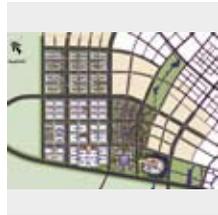


项目名称：特力·吉盟黄金首  
饰产业园升级改造专项规划  
项目规模：5公顷  
启动时间：2008年

### 交通规划



项目名称：佛山市南海狮山组  
团分区规划检讨  
项目规模：256平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：南京市江宁经济技术  
开发区航空动力产业园发展规  
划  
项目规模：10平方公里  
启动时间：2008年



项目名称：平顶山市新城区商  
业网点规划  
项目规模：54平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：京武地产贝岭层等  
四个项目规划设计构思  
项目规模：4.89公顷  
启动时间：2010年



项目名称：顺德丝厂及周边地  
区改造详细蓝图规划  
项目规模：39公顷  
启动时间：2008年



项目名称：天津国际花卉交易中心  
交通研究  
项目规模：建筑面积360万平方米  
启动时间：2008年



项目名称：中林科技产业园区项  
目交通分析  
项目规模：建筑面积45万平方米  
启动时间：2009年



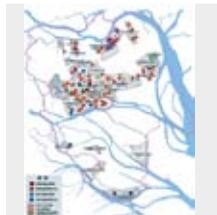
项目名称：番禺区中心城区中  
区路网优化调整规划  
项目规模：约80平方公里  
启动时间：2009年



项目名称：番禺繁华路——大  
北路行人过街设施研究（与三  
条路合签）  
项目规模：5公顷  
启动时间：2009年



项目名称：顺德容桂细滘物流  
地块详细规划研究  
项目规模：33.11公顷  
启动时间：2010年



项目名称：番禺区24个在编控  
规技术核查工作  
项目规模：195平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：低碳、智慧模式  
下的前海深港现代服务业合作  
区能源战略研究  
项目规模：15平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：罗湖区广场北街老住  
宅区更新规划交通影响评价  
项目规模：建筑面积32万平方米  
启动时间：2010年



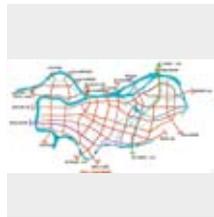
项目名称：番禺沙湾片区（西  
环路以西）路网优化调整规划  
项目规模：约20平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：石家庄市正定新区  
综合交通规划及道路专项规划  
项目规模：110平方公里  
启动时间：2010年



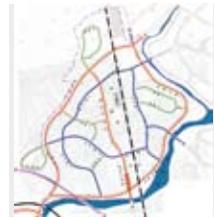
项目名称：桂洲大道道路详细  
规划  
项目规模：约3.1公里  
启动时间：2010年



项目名称：容桂交通整合规划  
项目规模：80平方公里  
启动时间：2010年



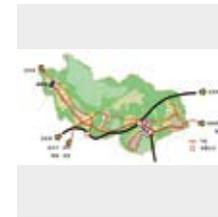
项目名称：番禺区中心城区光明南路等三条路选线规划及繁华路-大北路人行过街设施研究  
项目规模：道路总长约10公里  
启动时间：2010年



项目名称：武夷山北城控制性详细规划交通专题  
项目规模：1.8平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：容桂东部中心轻轨站地区交通衔接规划  
项目规模：88.7公顷  
启动时间：2010年



项目名称：关岭自治县城市总体规划修编交通专题研究  
项目规模：42平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：佛山市东平新城CBD交通专题研究  
项目规模：78公顷  
启动时间：2011年



项目名称：佛山市狮山镇分区检讨规划交通专题研究  
项目规模：256平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：罗湖区木头龙片区城市更新专项规划  
项目规模：建筑面积63万平方米  
启动时间：2010年



项目名称：番禺区中心城区交通节点控制研究  
项目规模：约80平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：容桂格兰仕旧厂区及细滘物流旧区道路交通专项研究  
项目规模：1.78平方公里  
启动时间：2010年



项目名称：容桂文塔公园二期地块旧改项目交通影响分析  
项目规模：建筑面积32万平方米  
启动时间：2010年

## 市政工程设计

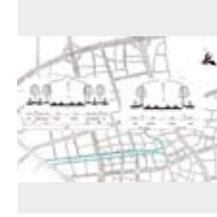
9



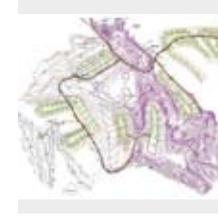
项目名称：旭联鹤公湾基地G17201-451号地  
项目规模：道路长约450米  
启动时间：2009年



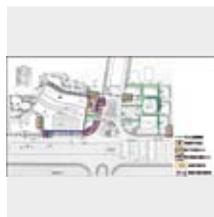
项目名称：玲珑山别墅区道路工程  
项目规模：用地面积24万平方米  
启动时间：2009年



项目名称：河滨南、北路（松安路-水务所）改造工程  
项目规模：道路长约4公里  
启动时间：2009年



项目名称：昆明子君山生态旅游运动及配套工程项目市政及小区道路工程（含管网）设计、场坪竖向设计  
项目规模：占地3000亩  
启动时间：2010年



项目名称：容桂鹿茵酒店一、二期改建项目交通影响评价  
项目规模：9.9万平方米  
启动时间：2011年



项目名称：大连市西安路项目交通影响评价设计  
项目规模：建筑面积约180万平方米  
启动时间：2011年



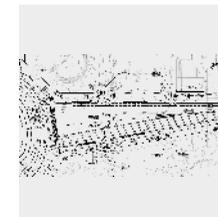
项目名称：番禺区新客站-汉溪组团、大学城-高科技组团、重装基地组团、都市农业组团、广州新城组团路网优化调整研究  
项目规模：五组团合计550平方公里  
启动时间：2011年



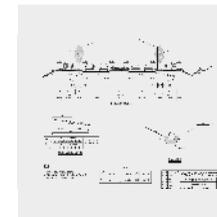
项目名称：广州市番禺中医院新院区改扩建项目交通影响评价  
项目规模：10.5万平方米  
启动时间：2011年



项目名称：赣州市南门口综合改造工程之交通改造工程  
项目规模：道路长1.5公里，其中隧道850米  
启动时间：2010年



项目名称：赣州市南门口综合改造工程（地下人防部分）之路面及管线工程  
项目规模：约1公里  
启动时间：2010年



项目名称：惠东县双月湾地区万科项目北侧景观大道100米样板路设计  
项目规模：100米  
启动时间：2010年



项目名称：恒通大道道路改造工程  
项目规模：道路长约4.1公里  
启动时间：2011年



项目名称：容桂白莲商住区旧改项目交通影响评价  
项目规模：22.2万平方米  
启动时间：2011年



项目名称：武夷山度假区大王峰路综合改造工程设计  
项目规模：道路长约5.5公里  
启动时间：2011年



项目名称：深圳市龙岗区回龙埔商住楼项目交通影响评价  
项目规模：8万平方米  
启动时间：2011年



项目名称：商杭高铁安吉站周边地区综合规划交通专题研究  
项目规模：62平方公里  
启动时间：2011年



项目名称：梅沙无线电业务基地  
项目规模：道路长约450米  
启动时间：2011年

## Municipal engineering Design

# 编后语

## From the Editor

2011年是蓄奥三年筑基的最后一年，承载了我们蓄奥人太多的期待和梦想。为了守候这份期待，大家勤勤恳恳、兢兢业业；为了实现这一理想，大家默默付出，任劳任怨。我们在应对挑战中艰苦奋斗，在勇担责任中赢得感动！

正是因为如此，《蓄奥足迹》的份量也愈发厚重，从蹒跚学步，到摸爬滚打，再到小步快跑。蓄奥前进的脚步，坚定而渐远。在这本浓缩了全体蓄奥人第三个年头工作与生活剪影的册子中，希望点滴的画面能够唤起您这一年间与蓄奥有关的温馨记忆与感触，也希望大家能够知道我们，了解我们，认同我们。

这本册子作为对一段历史的记录，也作为未来发展的起点。无论我们已经做过的规划产品有多么优秀，或有多少遗憾，我们都将秉承特区人勇于面对挑战、善于借鉴学习和敢于开拓创新的精神，执着而坚定地打造“行动规划”技术平台，做好我们的规划设计与咨询工作，提供更加贴身与优质的服务。

即将掩卷之际，再次感谢蓄奥的各位业主、合作者、全体员工和他们的家人，正是你们的支持、信任和付出让蓄奥在第三年硕果累累，成为规划行业一颗新崛起的闪亮新星。

面对未来，我们将继续满怀憧憬，豪情万丈，因为我们坚信，蓄奥的未来不是梦。。。。。

总策划：王富海

主编：朱旭辉

副主编：牛慧恩 叶树南

责任编辑：钱征寒 王萍 谭丽荷 徐源

编委：钱征寒 蒋峻涛 张震宇 梁有贻

秦雨 陶涛 邓军 范嵘 赵明利 刘畅

设计制作：深圳市巅峰同翔广告有限公司