



深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
LAY-OUT Planning Consultants Co., Ltd
地址: 深圳市福田区下梅林一街1号5楼 邮编: 518049
电话: 0755-83949689 传真: 0755-23965216
网站: www.lay-out.com.cn

LAY-OUT
蕾奥·行动规划

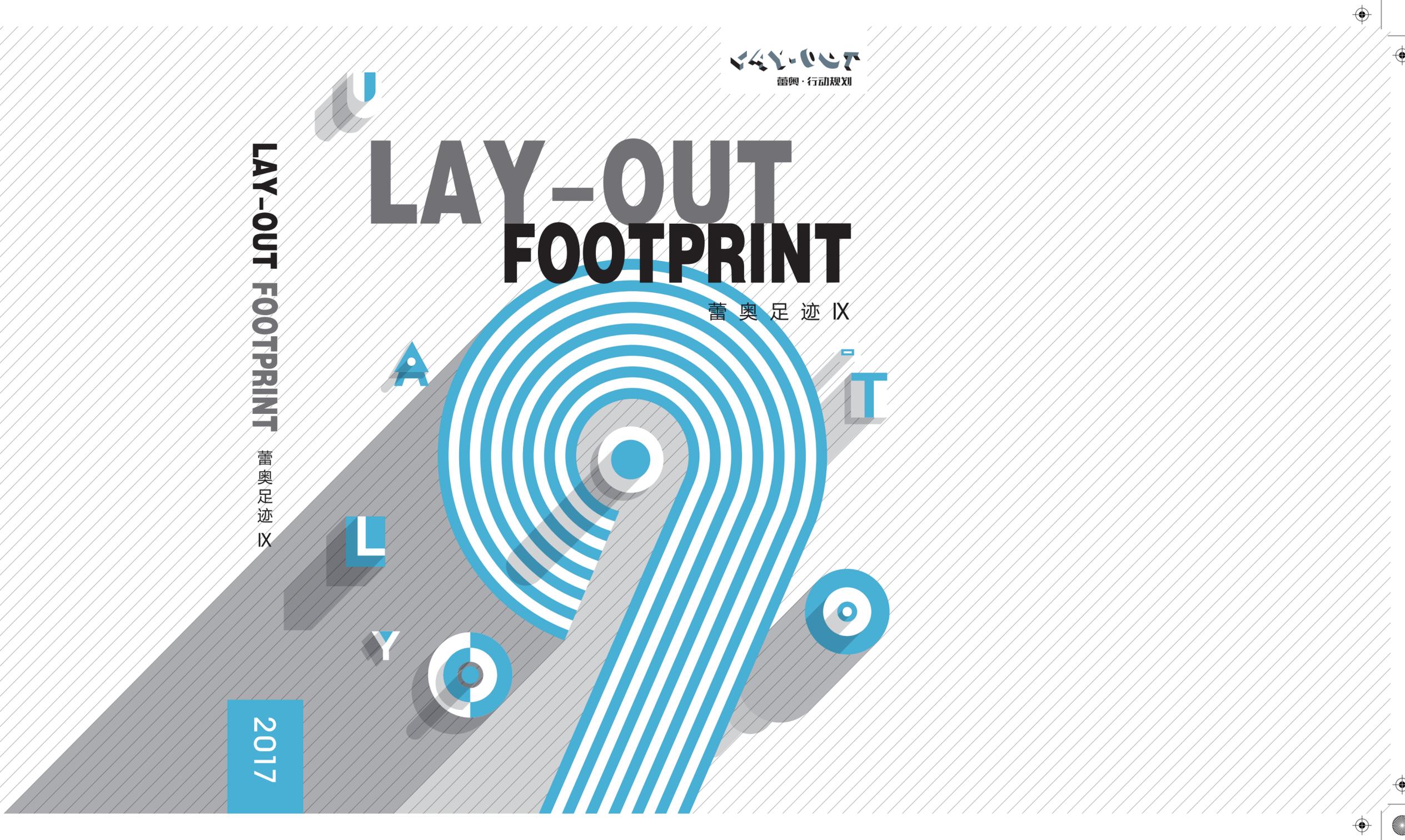
LAY-OUT FOOTPRINT

蕾奥足迹IX

LAY-OUT FOOTPRINT

蕾奥足迹IX

2017



LAY-OUT FOOTPRINT

蕾奥足迹 IX

卷首语

Preface

蕾奥九周年，进入十岁。
九和十，都有说道；这两年，不甘平凡。

十，和一相同，是一个计量单位，一个走向复数的里程碑。蕾奥足迹以一年为单位，每年盘点，将一年的事情打成一个包裹，作为成长的一个个台阶。到了整十年，再将过去十年打成一个大包裹，成为长足发展的新高度和新起点。

九，则是个位数之最大，中国传统以九为尊，谓之“九鼎”。九为三三，“三，天地人之道”，这是一个个饱含中国智慧的计量体系。蕾奥九年**抱元守一**的修炼历程分为三段，三年“**筑基**”、三年“**塑型**”、三年“**通脉**”，形成了稳定可持续的运作模式和企业文化，在单一业务的规划专业服务上拥有了一定的品牌效应。

回想九年前悍然出道，友人纷纷以“佩服”与我寒暄，而今再遇，已从“羡慕”开始聊天，何也？天时地利人和，三元皆备，三层巩固。

人和

第一层，蕾奥团队和衷创行，队伍壮大、凝聚力愈发增强；
第二层，蕾奥业务关系网络不断扩展，多地政府、大企业、大学、机构、同盟军、上下游，形成甲乙丙稳定大合作态势；
第三层，国家政通人和，民营企业生存环境虽有波折，趋势向好。

地利

第一层，深圳主场领改革开放风尚，植蕾奥“技术狼性”创新基因，蕾奥初建时奔走于外，复主场扬威；

第二层，中国城镇化大潮方兴未艾，地域上此起彼伏，内容上风起云涌，市场之大、机会之多，认真做事，何愁无缘？
第三层，“一带一路”领中国实力全球扩展，引中国经验第次传播，蕾奥规划已随中国大企业转战四洲，已有单舟出行迹象。

天时

第一层，蕾奥生长于中国城市建设转折期，携深圳新城规划典范之勇而在城市扩张惯性中游刃有余，拥趋势判断之智而卡位城市运营时代之需，“行动规划”领行业一时之先；

第二层，新技术革命正在改变生产力和生产关系，专业服务走向多行业“链条化”，企业发展越发借力“资本化”，运营模式的前景在于“平台化”，这是时代赋予的新机遇；

第三层，事业单位改革欲张还隐，使一直充当行业主力的国有专业规划院处境迷离，各方势力纷纷进入规划市场，洗牌正在进行时。

上述为蕾奥成长的乐观判断。同时我们也认识到了自身的弱点，公司的内部结构针对外部环境变化的应变能力不强，仿佛触到了规划服务的天花板。这让我们在八周年庆典过后就做出了判断：蕾奥不能停留于单一规划业务的深耕、创新与扩张，必须在成长的年轮进入到复数的时候，同时进入**复合发展**的新阶段，从单细胞裂变成双细胞甚至多细胞。于是在这一年，蕾奥快节奏地对自己“**搞事情**”：

——做了一次股改，增资扩股，更多同事成为新股东，并预留了通道来吸纳**未来股东**；

——在新三板挂了牌，成为“非上市公众公司”，图啥？a 让公司比我们自己理解得更加规范，b 试水资本市场，c 取得

一定的“政治资本”。需要解释的是第三点，在以服务政府为主的规划市场上，国有规划院天生拥有大小不等的政治安全信誉，民营似乎天生为负，我们选择让“公众公司”来对蕾奥的诚信和能力做出**标签**；

——一口气成立了西安、宁波和江苏三个地区分公司，加上原有的南京、北京分公司，蕾奥开启品牌经营模式，相应的远程工作平台正在建立，平台运营后将有利于设立更多直营分公司。此举三得：一在于公司技术和服贴近甲方，二在于吸纳更多优秀员工甚至团队，三在于对冲深圳高房价对人才的挤出效应。没错，蕾奥依然坚持不出卖资质、不给人挂牌，设立地区公司采取的是流程共尊、资源共享、服务共质、品牌共塑的**直营模式**；

——成立了城市更新子公司，主攻城市更新规划，主要开展的是更为复杂而稀缺的前期咨询和后期运作服务。中国城市建设进入更新时代，规划服务呈现几乎完全不同的形态，习惯于早起的民营企业必须**先行一步**；

——成立了城市运营咨询事业部，吸纳专业咨询团队与蕾奥规划人员共组打磨，将“行动规划”进行升华，开展专业的策划与咨询服务。过去，策划咨询工作的需求方主要是开发企业，随着中国城市进入运营时代，来自政府的需求将会大大增加，蕾奥技术特长也将扩展为“**行动规划 + 运营咨询**”；

——其他业务有了想法，正在**酝酿**。

因此，我给蕾奥第四个三年确定的修炼主题是：**架构**

冥思苦想了若干方案后，我比较中意这个词汇。从通常理解的词义看，“架构”比较适合蕾奥进入复合发展阶段后的工作重心，即蕾奥在九年内外兼修深耕城市规划技术服务市场之后，尝试拉长业务链条，未来的方向基本明确但具体目标

尚需研究、实践和校正，而实现目标的手段、资源与计划仍然要花费更大的心力，更长的周期。未来三年的工作，就是边设计边实施边修正边初见成效，为蕾奥发展的第二个十年大阶段做好“架构”。

选定主题词后，我习惯性地百度了一下，在词汇爆炸的时代，许多词义都在偏转。果然，词条很长，因为偏转。

“架构”这个词来自古老的建筑行业，架构的当然是硬件。最近若干年，这个词被计算机软件行业霸占而专用于软件设计，其含义也大大扩展到如同这个行业一样令人看不懂。择其“原则”一项，就有如下要求：1. 可靠性 (Reliable)；2. 安全性 (Secure)；3. 可扩展性 (Scalable)；4. 可定制化 (Customizable)；5. 可伸缩 (Extensible)；6. 可维护性 (Maintainable)；7. 客户体验 (Customer Experience)；8. 市场时机 (Time to Market)。

从词条看来，软件设计的复杂程度要远远高于建筑设计，或者软件设计行业的语言描述能力远远高过建筑设计行业。在社会分工和行业细分的今天，蕾奥要转变埋头苦干一件事的基因，走向**链条化、资本化、平台化**的大方向，“架构”的工作何其纷繁艰巨！

好在，“架构”蕾奥，不仅是**我和管理层**的事，也不仅是**全体员工**的事，还应该有更多加盟蕾奥的多专业**精英**和更多的**顾问、伙伴、朋友**一起参与，让蕾奥发展成为更有品牌标签的“公众公司”吧。



2017年9月8日

蕾奥九周年致意
LAY-OUT 9TH ANNIVERSARY

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!

目录 Contents

蕾奥理念	006	技术管理与研发中心	059
蕾奥足迹	008	城市更新顾问公司&城市更新中心	060
蕾奥全家	010	南京分公司	062
		北京分公司	064
		佛山办事处	065
		江苏分公司	066
		西安分公司	068
		宁波分公司	069
蕾奥动态	013	蕾奥项目	071
客户地图	014	规划创新与热点研究	072
合作伙伴	016	城市与区域发展规划	092
蕾奥动态	017	片区发展与新城建设	114
蕾奥荣誉	021	项目策划与开发蓝图	142
		景观提升与城市美化	158
蕾奥团队	025	城市更新与旧城改造	170
总部	026	城市交通与慢行系统	192
顾问咨询事业部	028	市政设施与城市安全	204
咨询一部	031	TOD与特色小镇	216
咨询二部	032	蕾奥成长	231
咨询三部	034	蕾奥文章	232
规划一部	036	蕾奥交流	240
规划二部	038	学术沙龙	252
规划三部	042	蕾奥感悟	254
规划四部	044	文化生活	267
规划五部	046	人员备忘	284
规划六部	048		
策划中心	050		
交通市政部	052		
景观规划部	054		
行政部	056		
财务部	057		
市场部	058		

蕾奥理念



2016

2016.7

我司“完整TOD”方案获得温州竞赛第一名
2016.7.20在温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司组织的《温州市域铁路S2线TOD综合开发规划》设计竞赛中，我司“完整TOD”方案脱颖而出，荣获竞赛第一名，并获得了下阶段的深化整合工作。

2016.8

我司启动马来西亚“森林城市”的规划编制
2016.8.11我司王富海董事长率叶树南总监、邓军总工程师等团队20人前往马来西亚启动《森林城市战略与行动》规划编制工作。



2016.7

2016.8

“蕾奥八周年-优秀项目交流会”圆满举行
2016.8.19由公司业务交流委员会组织举办的“蕾奥八周年项目交流会”在五楼大会议室召开，会议由总规划师牛慧恩博士、设计总监叶树南主持。

蕾奥八周年庆典圆满举行

2016.8.25-26我司八周年庆典在惠东碧桂园十里银滩酒店举行。



2016.9

我司代表参加青岛市李沧区“市辖区规划和实施”学术沙龙
2016.9.7我司代表参加了中国城市规划学会城乡规划实施学术委员会在青岛市李沧区举办的“市辖区规划与实施”学术沙龙，该沙龙为城市分市区规划及其实施的经验交流会，讨论了分市区规划实施在技术、管理、机制等层面上的诸多问题。

2016.9

中标
2016.9.22在东营市城市管理局组织的《东营市森林湿地公园中心区详细规划》方案竞选中，我司“绘湖光丘色、营五湖名城”的竞赛方案荣获竞赛第一名，并获得下阶段的规划整合深化工作。

2016.10

中标
2016.10.14在东营经济技术开发区管委会主办的《东营经济技术开发区东四路两侧用地城市设计方案竞选》评标中，我司“蓝链绿网，活力聚城”城市设计方案脱颖而出，拔得头筹。

2016.10

我司代表参加2016中国城市规划年会
2016.9.24-26中国城市规划年会在沈阳召开。我司与学会联合承办了自由论坛“规划的定制时代与应对”，我司董事长兼首席规划师王富海主持论坛并发表演讲。



2016.11

我司荣获《淮安经济技术开发区徐杨片核心区概念性规划及核心区城市设计》国际竞赛第一名
2016.11.15在淮安经济技术开发区管理委员会主办的《淮安经济技术开发区徐杨片核心区概念性规划及核心区城市设计》国际竞赛中，我司提交的规划方案脱颖而出，荣获第一名，获得项目的深化整合资格。

2016.11

第四届中国城乡规划学术研讨会

2016.11.19-20，第四届中国城乡规划实施学术研讨会在深圳市龙岗区中海凯骊酒店举行，我司作为会议协办单位参与研讨会，王富海董事长在主题论坛上做题为《深圳多中心结构的实施成效》的学术报告。



LAY-OUT

2017

蕾奥足迹

LAY-OUT Footprint

“2017蕾奥新春联欢会”圆满落幕

2017.1.17 2017年蕾奥新春联欢会在深圳海景嘉途酒店隆重举行，公司全体员工及家属们、特邀嘉宾们300余人欢聚一堂，喜迎新春。

2017“蕾奥足迹”新春深圳湾健步行活动圆满落幕

2017.1.17 “蕾奥足迹”新春深圳湾健步行活动在红树林自然保护区保护石碑起步，我司130名员工及其家属把足迹留在了美丽的深圳湾。



我司举行新三板挂牌敲钟仪式

2017.5.3我司在全国中小企业股份转让系统有限公司隆重举行新三板挂牌敲钟仪式。公司董事长王富海先生携全体高管团队出席，共同见证了这一里程碑式的重要时刻。



我司荣获《东营市白鹤湿地概念性总体规划编制》竞赛第一名

2017.5.5在东营城市管理局主办的《东营市白鹤湿地概念性总体规划编制》竞赛中，我司“鹭营自然·共栖家园”规划方案获得在场7位专家的一致好评，从六家竞标单位中脱颖而出，拔得头筹。



我司与尼日利亚帕拉根控股集团综合开发谅解备忘录签约仪式圆满落幕

2017.5.24我司王富海董事长与尼日利亚伊费王子Dipo Eludoyin在深圳总部签约了尼日利亚拉各斯维多利亚地区综合开发谅解备忘录。

我司参加第六届金昌中国青年规划师创新论坛

2017.6.3我司代表参加了在同济大学举行的第6届金昌中国青年规划师创新论坛。

王富海董事长出席“都市更新·人文深圳”研讨会

2017.6.22由中国建筑学会建筑师分会建筑策划专委会（APA）主办、深圳华侨城东部投资有限公司承办的“都市更新·人文深圳——大湾区战略下的新型城镇化研讨”会在深圳东部华侨城举办。王富海董事长应邀出席会议并做题为《大深圳》的演讲。

我司正式加入广东省区域创新发展智库联盟

2017.7.2广东省区域创新发展智库联盟召开工作会议，同意我司以理事单位身份加入广东省区域创新发展智库联盟。我司副总经理蒋峻涛代表公司参加了会议。



王富海董事长应邀参加2017城市发展展与规划大会

2017.7.27-28第十二届城市发展展与规划大会在海口市国际会展中心举行。王富海董事长率领蕾奥团队近20余人参加了本次大会。

2017.1

我司荣获华夏幸福优秀合作伙伴奖

2017.1.3华夏幸福2017年合作伙伴大会在大厂产业新城的廊坊潮白河喜来登酒店拉开帷幕，我司荣获“优秀合作伙伴”殊荣，副总经理、设计总监叶树南应邀出席活动并接受颁奖。

2017.3

《台州玉环坎门街道小城镇整治规划》项目喜获浙江省优秀项目

2017.3.3 由我司编制的《台州玉环坎门街道小城镇整治规划》，获了浙江省住建厅颁发的小城镇整治规划优秀奖，是获奖单位中唯一一家省外规划设计机构，项目获评为全省49个优秀规划样本之一。

2017.4

景观部经理魏伟出席盐田烟墩山国际友好公园奠基仪式

2017.4.21景观部经理魏伟受邀出席深圳盐田·拉科鲁尼亚友谊塔奠基仪式。



2017.5

我司与丹麦安博集团战略合作签约仪式圆满落幕

2017.5.3为加强中国与丹麦两国在城市规划和生态环境规划设计领域的合作发展，我司与丹麦最大的工程咨询机构安博集团在北京金融街启动战略合作签约仪式，并就行动规划与生态宜居城市设计等问题进行了一系列探讨。



2017.5

王富海董事长应邀参加“‘心中深圳·云端生活’暨深圳城市更新未来走向高峰论坛”主题活动

2017.5.10由深圳市城市更新开发有限公司主办的《深圳市城市更新企业协会》《“心中深圳·云端生活”暨深圳城市更新未来走向高峰论坛》活动在五洲宾馆圆满落幕。我司董事长兼首席规划师王富海先生受邀参加论坛并做《强区扩权与城市更新》主题演讲。



2017.5

我司“方山创想栖谷·众智乐活家园”获得竞赛第一名

2017.5.10由南京江宁高新技术产业园管理委员会主办的《南京市江宁区解溪片区概念性城市设计方案征集项目》竞赛中，我司“方山创想栖谷·众智乐活家园”竞赛方案以精准的定位和设计得到了评审专家及园区管委会的广泛认可与好评，获得竞赛第一名。

2017.6

王富海董事长出席天津滨海新区2049远景战略规划中期专家研讨会

2017.6.13天津滨海新区2049远景战略规划中期专家研讨会在滨海新区文化商务中心召开。我司王富海董事长应邀出席并做《动态的城市结构》专题报告。



2017.6

《公路口岸规划设计》顺利出版

2017.6.26我司总工程师、交通运输部经理邓军所著《公路口岸规划设计》于武汉大学出版社顺利出版。本书是国内第一部关于指导公路口岸规划设计的著作，具有较高的学术意义。

2017.7

我司在宁波杭州湾新区南部新城城市设计国际竞赛中折桂

2017.7.20在宁波杭州湾新区开发建设管理委员会组织的《宁波杭州湾新区南部新城城市设计》的国际竞赛招标活动中，我司方案胜利折桂，获得评审委员会与甲方的一致好评，并将继续承担后续方案整合及相关研究工作。

2017.8

第五届“蕾奥杯”演讲比赛顺利举行

2017.8.11第五届“蕾奥杯”演讲比赛顺利落下帷幕。



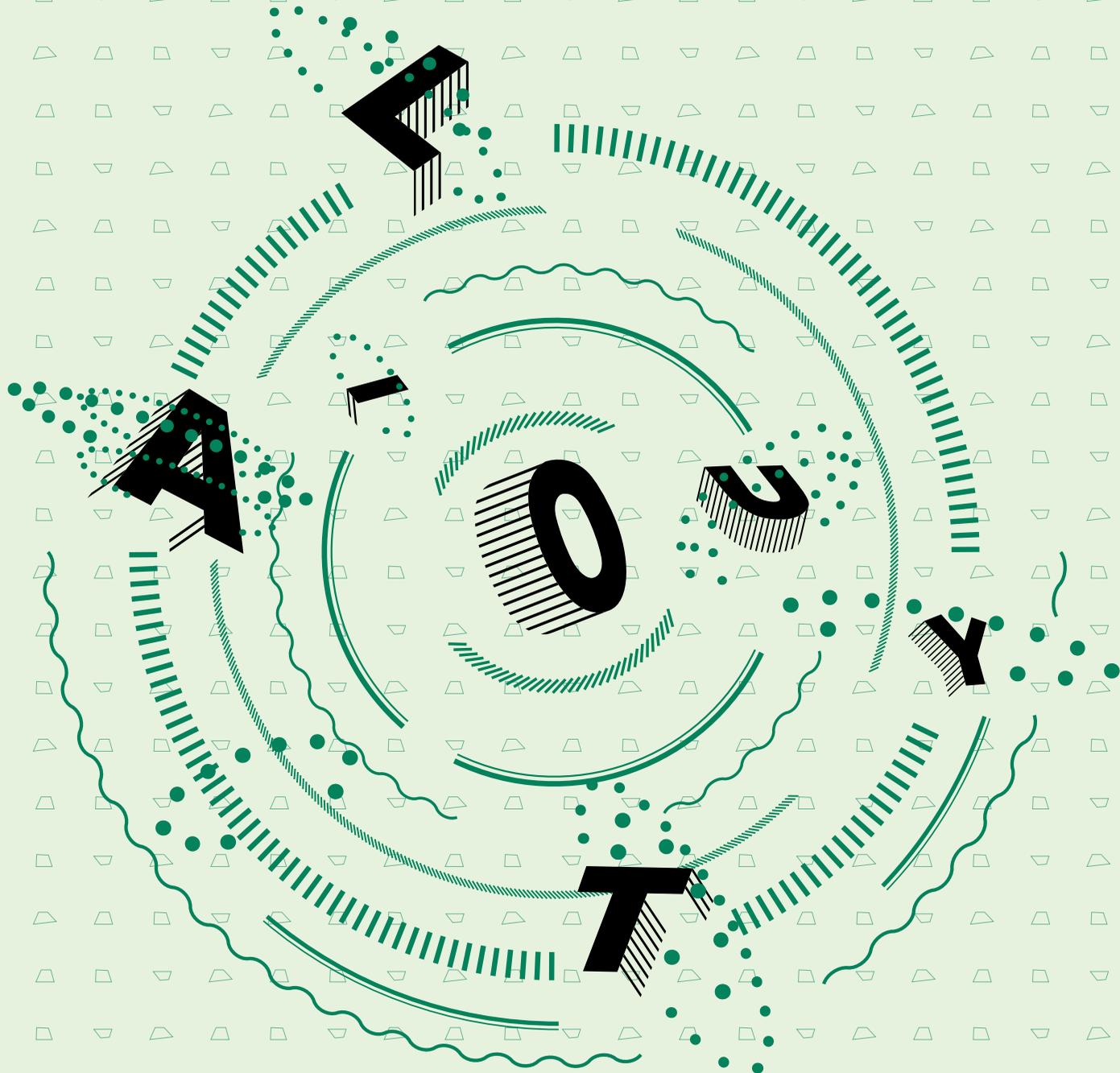


蕾奥



全家

LAY-OUT



蕾奥动态

LAY-OUT Updates

客户地图

合作伙伴

蕾奥动态

蕾奥荣誉

合作伙伴



中铁第四勘察设计院集团有限公司
China Railway Siyuan Survey And Design Group CO.,LTD

华夏幸福基业 CFLD

深圳市深商控股集团股份有限公司

深圳市东方华太建筑设计有限公司

西班牙巴塞罗那城市规划局

荷兰 KCAP 建筑师与规划师事务所

世联地产

奥雅纳工程咨询有限公司

北京大学

东南大学

深圳大学

西安建筑科技大学

华南理工大学

尼日利亚帕拉根控股集团

Paragon holding company

丹麦安博集团 RAMBOLL

(安博戴水道 Ramboll Studio Dreiseitl)

广东万合投资有限公司

宁波市规划设计研究院

兰州市城乡规划设计研究院

浙江大学

北京同和时代旅游规划设计院

深圳慧博地产顾问有限公司

戴水道景观设计咨询（北京）有限公司

深圳市北林苑景观及建筑设计院有限公司

深圳市城市交通规划设计研究中心有限公司

成都慢悠游营销策划有限公司

哈尔滨工业大学深圳研究生院

海茵建筑设计咨询（北京）有限公司

华南师范大学

华中农业大学

深圳市安德臣规划设计咨询有限公司

深圳市道森景观设计有限公司

深圳市格雷威尔景观设计有限公司

深圳市海之美景观设计有限公司

深圳市联合创智企业形象设计有限公司

深圳市尼克艺术设计有限公司

深圳市仁智汇商务咨询有限公司

深圳市天视印象数字科技有限公司

深圳市裕明财务咨询有限公司

深圳市中深置业房地产开发有限公司

天津砚宸科技有限公司

深圳市华辰绿色建筑技术有限公司

深圳市龙文轩文化传播有限公司

杉谷（北京）信息技术有限公司

深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司

蕾奥动态

2017年，蕾奥进入了成立后的第九年，是对公司未来发展十分重要的一年。2016年10月25日，公司正式更名为深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司，公司类型转为非上市股份有限公司。在此基础上，公司于2017年3月13日正式挂牌新三板，迈入了新的发展阶段。基于公司未来发展需要，公司对组织结构进行了较大的调整，设立了顾问咨询事业部，同时公司规模进行了进一步扩大，新设立了全资子公司深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司，以及江苏、西安、宁波3个分公司。公司持续稳固和拓展客户市场，并开展了多项国际合作业务，广纳贤才，扩大宣传，向今后进一步地跨越式发展逐步迈进。

一、成功挂牌

公司积极推进上市工作并取得成功。2017年2月16日，公司取得全国中小企业股份转让系统同意挂牌的函，并于2017年3月13日正式挂牌新三板。2017年5月3日上午，深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司（证券简称：蕾奥规划，证券代码：871061）在全国中小企业股份转让系统有限公司隆重举行新三板挂牌敲钟仪式。公司董事长王富海先生携全体高管团队出席，共同见证了这一里程碑式的重要时刻。



二、团队建设

从2008年的45个发起人到今天的超过300人的团队，蕾奥实现了团队的迅速成长。如今蕾奥已拥有高级规划师近20名、博士硕士50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。部分骨干还担任了高校兼职教授或加入了深圳专家库，在专业领域中树立了公司的人力资源优势。为了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，蕾奥团队正向着集规模和质量、效率和特色于一体的专业化队伍迈进。

抓好人才吸纳。2016年10月起蕾奥2017届校园招聘正式开始，并先后在10座城市的14所高校进行现场宣讲。同时公司常年维持一定数量的实习生队伍，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。加上新设立的顾问咨询事业部，截止2017年7月底，公司新引入人才63人，其中四分之一拥有研究生学历。

强化梯队建设。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。

新进人员名录

姓名	毕业院校	专业	学历
门照林 曹建虎 廖伟鹏	北京理工大学 陕西西安培华学院 广东青年职业学院	财务管理 会计学 会计电算化	大专 本科 大专
黄文超 高崇峻 向振鹏	深圳大学 中南大学 长沙理工大学	理学与经济学 城乡规划 城市规划	本科 本科 本科
唐昭 张周 刘爱丽	中南大学 武汉大学 天津大学	城乡规划 城市规划 旅游管理	本科 硕士 硕士
焦礼义 陈倩丽 姜晖	武汉科技大学 中山大学 本溪冶金高等专科学校	环境艺术设计 城乡规划 会计电算化	本科 本科 大专
倪均均 王君 吴俊龙	深圳大学 河南财经政法大学 深圳大学	环境艺术设计 资源环境与城乡规划管理 土木工程	硕士 本科 本科
钟锐 孟强 黄蕾	西南大学 西安建筑科技大学 合肥工业大学	土地利用国土规划 城市规划 城市规划	硕士 硕士 本科
李卓 刘洋 周艺	湖南大学 重庆大学 英国邓迪大学	城市规划 城市规划 建筑学	本科 硕士 硕士
王昱景 时天琪 吴佳聪	香港中文大学 山东建筑大学 广州大学	城市规划 城市规划 城市规划	硕士 本科 本科
庄丽 王莉 张宝	东北农业大学 兰州大学 青岛理工大学	土地资源管理 城市与区域规划 城市规划	硕士 硕士 本科
张鹏飞 王志 臧正扬	重庆大学 哈尔滨工业大学 华侨大学	城市规划 城市规划 城市规划	本科 本科 本科
王育祥 李才 罗力宇	湖南城市学院 湖南城市学院 广州大学	城市规划 城市规划 城市规划	本科 本科 本科
田丰 罗吉祥 李斌	西安建筑科技大学 西南科技大学 天津大学	城乡规划 城市规划 城市规划	硕士 本科 本科
王闯 樊柳 胡思阳	西安建筑科技大学 成都大学 沈阳建筑大学	城市规划 绘画 城市规划	本科 本科 硕士
孙铮 田亚刚 陈允来	哈尔滨工业大学 西南科技大学 中南林业科技大学	城市规划 城市规划 城市规划	硕士 硕士 本科
马克迪 李婷 方丽霞	西安建筑科技大学 福建农林大学 中山大学	城市规划 城市规划 行政管理	本科 本科 大专
梁轲 胡妮妮 闫冬	上海电力学院 桂林理工大学 西安建筑科技大学	电气工程及其自动化 给水排水工程 城市规划	本科 本科 本科
寿海翔 杨洋 易亭利	湖南城市学院 郑州大学 中南大学	城乡规划 城乡规划 城乡规划	本科 本科 本科
苏紫广 姜萌 刘卓 杨昊天	长沙理工大学 西安美术学院 西安工业大学 谢菲尔德大学	城市规划 环艺 城市规划 城市设计	本科 本科 本科 硕士

姓名	毕业院校	专业	学历
曾昭科 王瑞芬 刘丽绮	江西农业大学 仲恺农业工程学院 深圳大学	城市规划 风景园林 城乡规划	本科 本科 硕士
叶秋霞 陈欣 林雅楠	南京林业大学 华中农业大学 东北林业大学	风景园林 城市规划 风景园林	硕士 本科 硕士
李晓琼 张也 彭舒展	仲恺农业工程学院 安徽科技学院 大连理工大学	城乡规划 城市规划与设计 城市规划	本科 本科 本科
刘振科 陶惠娟 张碧文	深圳市职业技术学院 云南大学 曼彻斯特大学	建筑 城市规划 城市规划	大专 硕士 硕士
卢晓雯 陈雷 冯雪慧	墨尔本大学 东北林业大学 中山大学	城市规划与设计 城市规划 资源环境与城乡规划管理	本科 本科 本科
苏晔 刘泽华 王然	西安建筑科技大学 吉林建筑大学 长安大学	城市规划 城市规划 城市规划	本科 本科 本科
崔雪 杨帆 林铭	西安建筑科技大学 湖南同德职业学院 南华工商学院	城市规划 计算机应用 环境艺术设计	本科 大专 大专
刘卿婧 杨巧婉	华中科技大学 法国格勒诺布尔阿尔卑斯大学	风景园林 城市规划	硕士 硕士

三、业务拓展

在过去一年中，公司以“行动规划”为核心竞争力，不断巩固和拓展市场，新增咸阳、武威、榆林、兰考、许昌、武汉、莆田等县市客户、各类项目近百项，还拓展了马来西亚、尼日利亚等海外项目。截至 2017 年 6 月，蕾奥规划项目已覆盖全国 29 省（直辖市、自治区），并对已有市场加强持续的潜力挖掘和后续服务。

公司在继续巩固规划设计类产品的基础上，结合客户要求不断丰富自身的产品服务类型，积极应对行业变化趋势，拓展服务范围和经营领域。其中包括规划研究咨询类项目（如《总体规划改革工作指南编制》、《广东省控制性详细规划编制审批改革研究》、《城市建设领域 PPP 项目政府推广应用研究》等），大量的城市存量发展趋势下的城市更新项目（如《大鹏葵涌中心区法宝图则 02-04 号地块规划调整研究》、《八卦

岭城市更新项目概念规划设计》、《南山区蛇口街道海湾、湾厦片区更新改造概念规划》等），城市设计项目（《贵安大健康生物科技城建设项目城市设计》、《南京高新区盘城生命健康小镇概念城市设计项目》）等；在已有合作基础的地区继续开展总体规划、详细规划项目（如《贵阳市观山湖区百花湖乡总体规划（2016-2030）》、《狮山镇中心城区核心区控制性详细规划修改与成果编制》等）；稳步推进交通规划和研究项目，开展了如《深圳机场地区综合交通专项研究》、《宝安区沙井上寮片区城市更新项目交通影响评价专题 / 专项研究合同》等项目;进一步强化承接景观工程设计类项目,如《观澜版画基地景观提升工程设计》、《梧桐山国家森林公园鸳鸯谷景区工程》等项目。

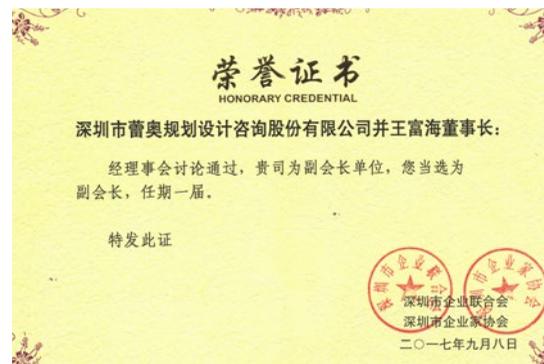
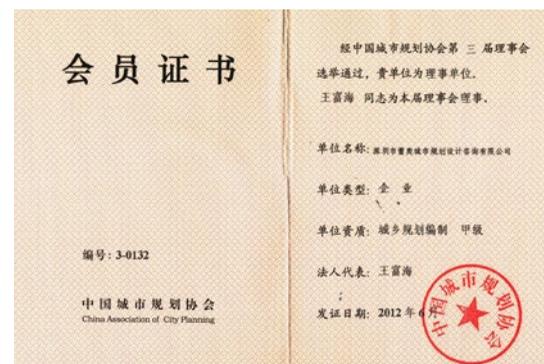
公司完成的项目得到了各方的认可和褒奖，并在多个设计竞赛中获得第一名。2017 年 3 月，获得浙江省住建厅颁发的小城镇整治规划优秀奖，是获奖单位中唯一一家省外规划设计机构。

蕾奥荣誉

一、公司荣誉

中国城市规划协会常务理事单位
深圳市企业家协会副会长单位
深圳市商业联合会常务理事单位

深圳市投融资商会、外商协会副会长单位
2017年华夏幸福“优秀合作伙伴”



四、内外建设

在过去一年中，随着公司成功挂牌新三板，公司对部门架构进行了调整，进一步完善公司管理制度建设，并成立了多个分公司，以适应未来业务拓展的发展需要。同时对外不断加强形象建设，强化国际国内的合作，不断扩充实力和影响力。

2017年3月17日，公司在原城市更新咨询中心的部门基础上设立了全资子公司深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司。

2017年6月22日、7月7日、7月11日，西安分公司、宁波分公司、江苏分公司分别正式成立。2017年6月22日，参股北京亦花园公司。

公司内部架构调整方面，基于发展需要，2017年5月设立了顾问咨询事业部，同时设立公司技术委员会，并取消了原科技发展委员会。

2016年11月，公司取得了工程设计资质证书“风景园林工程设计专项乙级”。2017年3月16日，公司取得工程设计资质证书“市政行业（道路工程）专业乙级”。这为公司深入开展风景园林、城市道路、桥梁等工程项目的设计工作，进一步拓展业务范围提供了支撑，有助于加快我司市政设计施工一体化战略步伐，提高景观、市政业务板块的市场竞争力，是我司在完善资质申报方面的重要成果。

对外交流方面，2016年9月24日至26日，2016中国城市规划年会在沈阳新世界博览馆召开。9月26日上午，我司与中国城市规划学会联合承办的自由论坛“规划的定制时代与应对”召开，论坛由我司董事长兼首席规划师王富海主持。论坛上深入探讨了定制时代城乡规划变革的需求，对新时期规划思维、规划内容、规划方法等领域的发展方向进行了思考总结。在年会论文征稿方面，我司继续保持了较高的录选

率，共有8篇论文入选。

2017年1月3日，华夏幸福2017年合作伙伴大会在大厂产业新城的廊坊潮白河喜来登酒店拉开帷幕，我司荣获“优秀合作伙伴”奖。

2017年5月3日，公司与丹麦最大的工程咨询机构安博集团在北京金融街启动战略合作协议签约仪式，安博集团国际市场总监 Søren Hvilshøj 与我司董事长王富海代表双方企业签订了战略合作协议。

2017年5月24日，公司在深圳总部与尼日利亚帕拉根控股集团签订了尼日利亚拉各斯礁湖地区综合开发谅解备忘录。我司王富海董事长与尼日利亚伊费王子 Dipo Eludoyin 共同完成了签约仪式。

2017年7月2日，广东省区域创新发展智库联盟召开工作会议，会议同意我司以理事单位身份加入广东省区域创新发展智库联盟。

五、交流培训

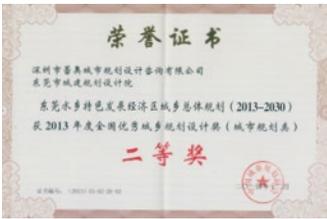
持续推进内部培训交流。截至2017年7月底，蕾奥学术沙龙已成功举办87期。在过去一年中，业务交流委员会精心策划，成功组织了一系列精品讲座，邀请到深圳市梧桐山风景区管理处主任、深圳市打造世界著名“花城”研究报告与实施方案编撰小组组长王定跃先生等专家与蕾奥员工面对面交流。

积极参与专业论坛交流。公司参与了第六届金经昌中国青年规划师创新论坛等多个高层次高水平的专业平台交流，我司董事长王富海受邀出席了“‘心中深圳·云端生活’暨深圳城市更新未来走向高峰论坛”等一系列论坛和活动并发表演讲，既保持了业界动态和热点问题的跟踪接触，也主动对外分享蕾奥规划的经验成果。

二、项目获奖

国家级奖项

获奖项目	获奖等级
中新天津生态城控制性详细规划	一等奖
东莞水乡特色发展经济区城乡总体规划（2013-2030）	二等奖
珠三角城际轨道站场TOD综合开发规划	二等奖
黄河水城——东营总体城市设计	三等奖
安吉县城总体城市设计及近期行动规划	三等奖
石家庄正定新区起步区控制性详细规划	三等奖
《广东省城乡规划条例》立法研究	三等奖
石家庄市近期建设规划（2011-2015年）	三等奖
印象南街——孝丰南街保护与改造城市设计	三等奖



省级奖项

获奖项目	获奖等级
兰州新区总体规划方案征集	广东省一等奖
黄河水城——东营总体城市设计	广东省一等奖
《广东省城乡规划条例》立法研究	广东省一等奖
东莞水乡特色发展经济区域城乡总体规划（2013-2030）	广东省一等奖
东莞水乡特色发展经济区域市政基础设施规划	广东省优秀工程咨询 成果一等奖、优秀城 乡规划设计三等奖
石家庄正定新区起步区控制性详细规划	河北省一等奖
武夷山市兴田综合改革	广东省二等奖
建设试点镇总体规划（2010~2030）	
安吉县城总体规划设计及近期行动计划	广东省二等奖
日照城市中心区城市设计国际咨询整合	广东省二等奖
珠三角城际轨道站场TOD综合开发规划	广东省二等奖
都江堰聚源镇天府源概念规划及川西小镇安置点详细设计	广东省二等奖
印象南街——孝丰南街保护与改造城市设计	广东省二等奖
石家庄市近期建设规划（2011-2015年）	河北省二等奖
十堰市申报地下综合管廊试点城市实施方案	湖北省二等奖
武夷山国家旅游度假区控制性详细规划	广东省三等奖

南京市江宁区城乡统筹规划	广东省三等奖
赣州市南门口地区综合改造专项规划	广东省三等奖
新疆特克斯县城市总体规划（2012-2030）	广东省三等奖
佛山市南海狮山组团分区规划检讨	广东省三等奖
广东省新型城镇化系列政策研究	广东省三等奖
尼日利亚莱基自贸区城市设计	广东省三等奖
石家庄市正定县城乡统筹规划	河北省三等奖
石家庄正定新区起步区城市设计方案整合	河北省三等奖
石家庄东部产业新城总体规划	河北省三等奖
殷巷集镇地段城市设计（导则阶段）	江苏省三等奖
平海历史文化名镇保护规划	广东省表扬奖
南京紫金（溧水）科技创业特别社区控制性详细规划及 启动区城市设计	广东省表扬奖
南京美丽乡村江宁示范区规划	广东省表扬奖
广东省低碳生态城市规划建设研究及指引编制	广东省表扬奖
西安土门地区综合改造战略规划	广东省表扬奖
珠海市邻里中心规划指标体系研究	广东省表扬奖
东莞市中堂镇创建生态修复与环境治理示范镇行动规划	广东省表扬奖
恩施市城市综合交通体系规划	湖北省表扬奖

市级奖项

获奖项目	获奖等级
黄河水城——东营总体城市设计	深圳市一等奖
连云港市朝阳镇片区概念规划——市区融合型	深圳市一等奖
旅游特色小镇行动规划研究	
都江堰聚源镇天府源概念规划及川西小镇安置点详细设计	深圳市一等奖
东莞万江龙湾滨江片区城市设计及控制性详细规划修编	深圳市一等奖
笋岗-清水河片区整体城市设计导则及子单元规划	深圳市一等奖
南京美丽乡村江宁示范区规划	深圳市一等奖
康园（康有为故居）修建性详细规划	深圳市一等奖
宝安西部活力海岸带概念城市设计	深圳市一等奖
城厢古城保护开发综合发展规划	深圳市一等奖
东莞水乡特色发展经济区域综合交通规划（2013-2030）	东莞市一等奖
兰州新区总体规划方案征集	深圳市二等奖
南京市江宁区城乡统筹规划	深圳市二等奖
南京市江宁区方坝良田建设工程规划	深圳市二等奖
安吉县城总体规划设计及近期行动计划	深圳市二等奖
日照城市中心区城市设计国际咨询整合	深圳市二等奖
新疆特克斯县城市总体规划（2012-2030）	深圳市二等奖
南京紫金（溧水）科技创业特别社区控制性详细规划 及启动区城市设计	深圳市二等奖
深圳市龙岗区天安岗头更新单元规划	深圳市二等奖
浙江玉环环城城市设计	深圳市二等奖
安吉天荒坪风情旅居小镇规划设计	深圳市二等奖
广东省新型城镇化系列政策研究	深圳市二等奖
广东省低碳生态城市规划建设研究及指引编制	深圳市二等奖
尼日利亚莱基自贸区城市设计	深圳市二等奖
西安土门地区综合改造战略规划	深圳市二等奖
铜陵市城市风貌规划	深圳市二等奖
平潭综合实验区海关监管方案研究暨海峡大桥二线通道规划	深圳市二等奖
珠海市香炉湾野狸岛滨海环境整治提升规划	深圳市二等奖
印象南街——孝丰南街保护与改造城市设计	深圳市二等奖
南京市高淳区古柏新市镇规划设计	深圳市二等奖
总体规划改革工作指南	深圳市二等奖
华侨城总部城区总体规划修编(2016-2025)	深圳市二等奖
贵安新区中心区中央活力区及高铁综合交通枢纽区城市设计	深圳市二等奖
造贝工业小镇（格力制造城）城市设计	深圳市二等奖
大空港新城海绵城市策略研究及实施方案	深圳市二等奖

玉环玉城地区城市更新策略研究	深圳市二等奖
深圳北站商务中心区城市绿谷景观规划设计国际咨询	深圳市二等奖
“东方小镇”模型（岭南地区）研究	深圳市二等奖
江门市新会区美丽乡村连片示范区建设行动规划 (东线)	深圳市二等奖
如东县镇村布局规划	深圳市二等奖
浙江省玉环县坎门街道环境综合整治规划	深圳市二等奖
殷巷集镇地段城市设计（导则阶段）	南京市二等奖
武夷山国家旅游度假区控制性详细规划	深圳市三等奖
武夷山市兴田综合改革建设试点镇总体规划 (2010~2030)	深圳市三等奖
赣州市南门口地区综合改造专项规划	深圳市三等奖
佛山市南海狮山组团分区规划检讨	深圳市三等奖
合肥市城市空间发展战略及环巢湖地区生态保护修复 与旅游发展规划	深圳市三等奖
铜陵市城乡一体化规划（2012-2030）	深圳市三等奖
连云新城规划优化研究及商务中心区城市设计	深圳市三等奖
南京江宁胜太路以北地区城市设计	深圳市三等奖
佛山市禅城区概念规划	深圳市三等奖
番禺区建筑退让道路红线指引研究	深圳市三等奖
安吉县天子湖镇总体规划（2012~2030）	深圳市三等奖
玉环县干江镇滨港工业城控制性详细规划	深圳市三等奖
贵安新区花溪大学两河两园修建性详细规划	深圳市三等奖
梵净山梵净谷修建性详细规划	深圳市三等奖
深圳陆路口岸货运功能调整前期可行性研究	深圳市三等奖
平潭综合实验区电动汽车充基础设施专项规划	深圳市三等奖
长葛市城乡综合防灾（安全）专项规划	深圳市三等奖
深圳龙华新区大浪街道新围新村综合整治概念规划	深圳市三等奖
溧水美丽乡村扩展区规划	深圳市三等奖
南京美丽乡村江宁示范区规划	南京市三等奖
南京江宁百家湖（中心片区）控制性详细规划修编	南京市三等奖
平海历史文化名镇保护规划	深圳市表扬奖
梅州市城市发展战略规划	深圳市表扬奖
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	深圳市表扬奖
笋岗片区地铁7号线站点周边区域交通空间统筹规划	深圳市表扬奖
江油市城市综合交通规划	深圳市表扬奖

LAY-OUT

蕾奥团队

LAY-OUT Team

总部

业务部门

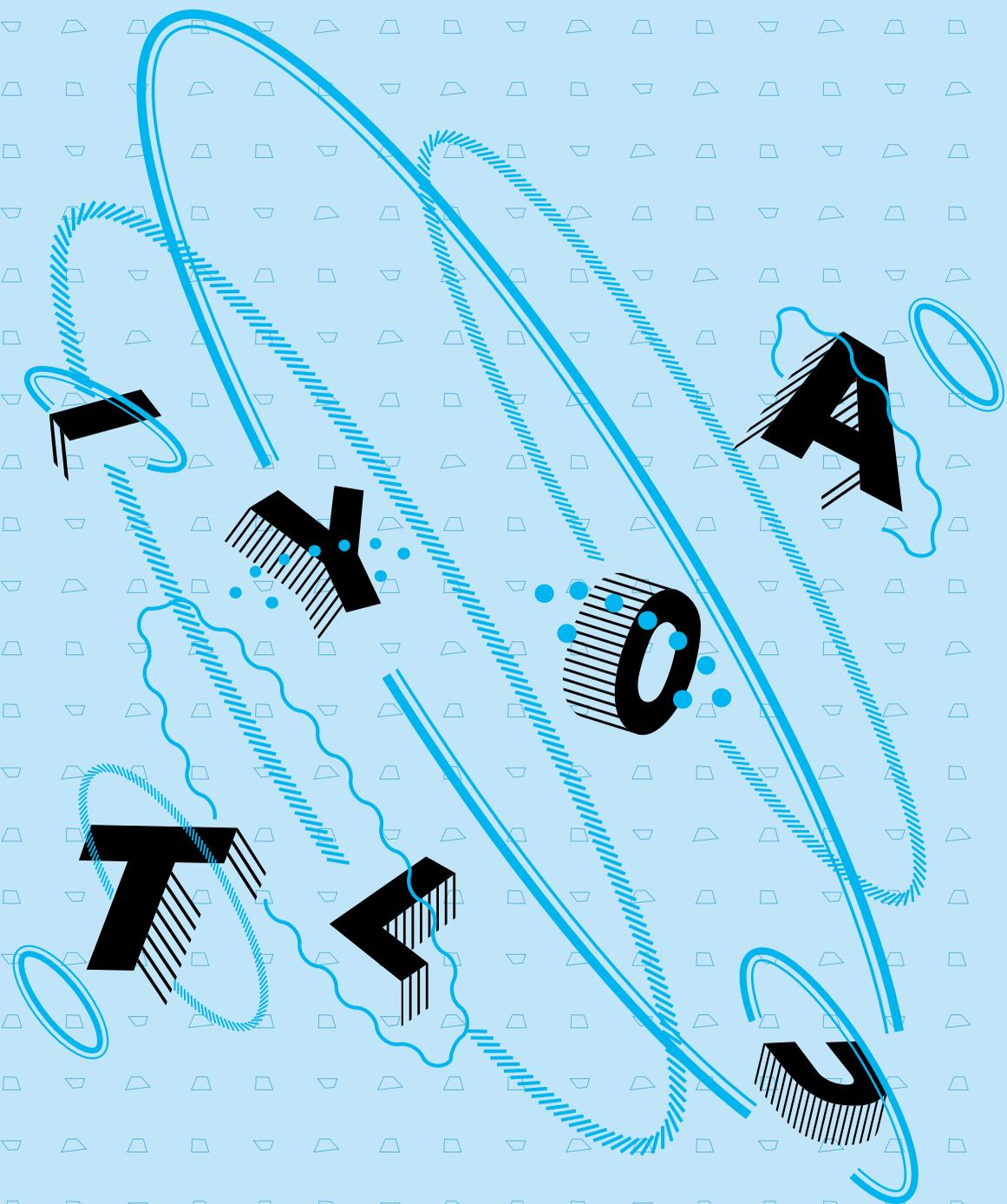
- 顾问咨询事业部
 - 咨询一部
 - 咨询二部
 - 咨询三部
- 规划一部
- 规划二部
- 规划三部
- 规划四部
- 规划五部
- 规划六部
- 策划中心
- 交通市政部
- 景观规划部

职能部门

- 行政部
- 财务部
- 市场部
- 技术管理与研发中心

分支机构

- 城市更新顾问公司 & 城市更新中心
- 南京分公司
- 北京分公司
- 江苏分公司
- 西安分公司
- 宁波分公司
- 佛山办事处





王富海



陈宏军



王雪



朱旭辉



叶树南



蒋峻涛



张震宇



邓军



钱征寒



金铖

总部

部门简介

总部是蕾奥智库的核心，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项规划项目的宏观把控，包括董事长王富海，副董事长陈宏军，副董事长王雪，总经理朱旭辉，常务副总经理叶树南，财务总监金铖，副总经理蒋峻涛，副总经理张震宇，副总经理钱征寒，总师邓军。他们在城市规划领域历练多年，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、省、市优秀规划设计奖。公司成立9年里，总部各位领导以其高度的责任感、超前的创新意识与良好的组织协调能将蕾奥带上了一个新的高度。

总部人员简介

王富海 董事长

国务院特殊津贴专家 / 教授级高级规划师 / 国家注册城市规划师 / 北京大学博士
中国城市规划学会常务理事、学术工作委员会副主任委员 / 住建部城市规划专家委员会委员、城市设计专家委员会委员 / 中国城市科学学会新型城镇化与城乡规划研究专业委员会副主任委员 / 《城市规划》杂志编委 / 全国市长研修学院客座教授 / 西安建筑科技大学客座教授 / 深圳市政协常委
长期致力于动态规划理论及其实际应用的研究，发表《务实规划》等专著2部、学术论文40余篇，主持项目获国家工程勘察设计金奖2次，银奖1次，部省市各级城乡规划设计奖项数十次。曾获“全国建设系统劳动模范”“全国优秀城市规划科技工作者”等荣誉称号。

陈宏军 副董事长

总规划师 / 教授级高级规划师
深圳十佳青年规划师
多次主持和参与国家自然科学基金课题和深圳市政府的多项重大研究课题。

王雪 副董事长 / 运营总监

中国城市规划协会常务理事
政绩：将狮山从传统制造业镇打造成为产城融合的现代化城区和佛山市的副中心。
从事规划设计行业24年，多次获得国际、国内优秀设计奖项。

朱旭辉 总经理

总规划师 / 教授级高级规划师 / 注册规划师
深圳市城市规划协会副会长
深圳市第四届青年科技奖、2007年度广东省城乡规划行业优秀工作者
从事规划设计行业24年，参与深圳城市发展的多项重大决策研究与规划，多次获得国际、国家、省、市专业奖项。

叶树南 常务副总经理 / 设计总监

高级规划师 / 注册规划师
从事规划设计行业22年，对城市新区发展、产业园区的实施建设具有丰富的实践经验，在城市空间发展方面拥有扎实的理论基础和敏锐的判断能力，主持或指导的各类中标方案十余项，项目多次获得省、市重要奖项。

蒋峻涛 副总经理 / 总规划师

总规划师 / 高级工程师 / 注册规划师 / 天津大学城市规划硕士
从事规划设计行业18年，多次率团队获得建设部、国家优秀规划设计奖项。并在《城市规划》、《规划师》等核心期刊发表文章。

张震宇 副总经理 / 总规划师

总规划师 / 高级规划师 / 注册规划师 / 西安建筑科技大学硕士
中国城市规划学会城市设计专业委员会委员
从事规划设计行业14年，多次率团队获得国家、省、市优秀规划设计奖项。

邓军 监事会主席 / 总工程师

高级工程师 / 注册规划师 / 注册咨询工程师 / 同济大学博士
从业22年，在城市交通和市政规划方面有很深的造诣，多次在核心期刊发表文章，并出版著作。

钱征寒 副总经理 / 研究总监

高级规划师 / 中国城市规划学会总体规划专业委员会委员
北京大学博士
2015年度全国优秀青年规划师
从事规划设计行业14年

金铖 财务总监 / 董秘

高级会计师 / 注册会计师



顾问咨询事业部

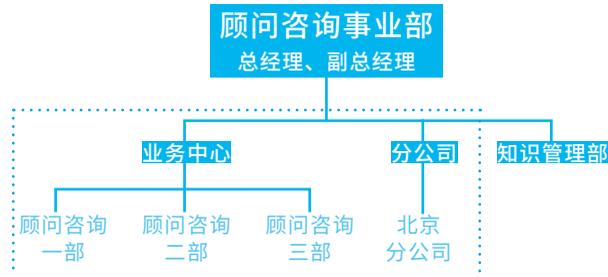
事业部简介

顾问咨询事业部是公司2017年成立的新业务板块，是蕾奥在城市发展研究领域创新实践的战略举措。

新使命：以“行动规划”为指引，以解决城市发展中的问题为目标，突破规划研究的常规模式，整合技术服务资源、产业要素资源和金融资源等，提供具有财务支撑、资源支撑和可操作的综合性解决方案。

新业务：以“一体化咨询”为总体方向，通过“咨询+规划+统筹+实施”四个环节的整合为客户制定具有针对性和操作性的服务体系，针对城市研究领域普遍存在的可实现性问题、经济性问题、操作性问题等进行发力。

新机制：事业部负责统筹全公司顾问咨询业务的发展规划、技术研发、人才培训以及外部协作网



络，直管顾问咨询一、二、三部以及北京分公司。

发展方向

复合研究能力：形成多角度的城市研究能力，从城市公益性、规划合理性、市场可实现性、经济可实现性、进程可实现性、运营可行性、营销导向等多角度进行综合分析研究，以提出最接近实际的解决方案；

技术整合能力：未来城市问题的解决要求多专业、多要素的整合服务，为客户提供一体化的解决方案必然要求内外技术能力的整合；

资源沉淀能力：城市发展研究大多落脚于某些要素资源的植入，诸如产

业资源、文化资源、金融资源等，掌握或能与优质资源形成战略协同是一体化咨询的重要能力。资源沉淀能力：城市发展研究大多落脚于某些要素资源的植入，诸如产业资源、文化资源、金融资源等，掌握或能与优质资源形成战略协同是一体化咨询的重要能力。

人员简介

蒋峻涛



顾问咨询事业部总经理
总规划师
高级工程师
注册规划师

个人履历

1999年毕业于天津大学建筑学院 城市规划硕士；
1999-2008年就职于深圳市城市规划设计研究院；
2008年8月加入深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司。

发表文章

《当前我国城市新中心区规划建设的隐忧》/城市规划，2005年第11期；
《深圳城市中心区的空间演进》/城市建筑，2005年第5期；
《“规划为什么有时不好用”——削弱城市规划实效的原因分析》/规划师，2007年
《我国区域规划法制化进程的重要突破——珠江三角洲城市群规划条例编制体会》/城市规划年会论文集，2005；

专业荣誉

国家级：
《珠江三角洲城市群协调发展规划（2004-2020）》荣获建设部优秀规划设计一等奖，国家优秀规划设计金奖；
《中新天津生态城控制性详细规划》荣获2011年度全国优秀城乡规划设计一等奖；
省级：
《珠江三角洲城市群协调发展规划实施条例研究》荣获2007

年度广东省优秀城乡规划设计项目一等奖；

《武夷山市兴田综合改革建设试点镇总体规划（2010~2030）》荣获：2011年度广东省优秀城乡规划设计二等奖、深圳市第十四届优秀城市规划设计三等奖；

《南京市江宁区城乡统筹规划》荣获2011年度广东省优秀城乡规划设计三等奖、深圳市第十四届优秀城市规划设计二等奖；

《武夷山国家旅游度假区控制性详细规划》荣获：2011年度广东省优秀城乡规划设计三等奖、深圳市第十四届优秀城市规划设计三等奖；

《石家庄市正定县城乡统筹规划》荣获2010年度河北省优秀城乡规划设计三等奖；

《平海历史文化名镇保护规划》荣获2011年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖、深圳市第十四届优秀城市规划设计表扬奖；
市级：

《兰州新区总体规划方案征集》荣获2010年度深圳市优秀规划设计奖二等奖；

《南京市江宁区万顷良田建设工程规划》荣获深圳市第十四届优秀城市规划设计二等奖。

杜勇



顾问咨询事业部副总经理
建筑经济学 学士
注册房地产估价师

经历

（2009~2012年份）世联地产战略顾问业务中心总经理，世联地产华北区域顾问总经理，世联集团首席专家；

（2012~2017年份）深圳慧博地产顾问有限公司 董事总经理；
（2014年份）中国文化产业空间发展研究院 副院长；
2017年7月深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司总经济师 顾问咨询事业部副总经理。

专业方向

擅长于文化聚集区、产业新城开发、特色小镇、旅游地产、PPP开发、城市更新等城市运营领域的研究和实践。

相关社会职务

被聘为“重庆九龙坡区”、“郑州二七区”等多个政府的高级顾问。

曾主持过的项目（逾100个）

重庆西部新城整体发展战略与定位研究（300平方公里/新城发展）

长沙西湖文化产业园（3000亩/文化旅游）

西安临潼新区整体定位与商业模式项目（8.5平方公里/战略规划、商业模式）

天津滨海新区东西沽区域发展定位（5平方公里/战略规划、开发模式）

北京首钢区域更新项目（8.7平方公里/城市重建）

云南昆明十里云岭旅游度假区开发项目（10平方公里/旅游地产）

郑州滨河新区项目（11平方公里/战略规划）

保定庞口农机装备交易特色小镇定位及开发模式研究（2000亩/战略规划、商业模式）

平安金融科技新城PPP项目（13.5平方公里/可研及技术统筹）

上海金山新城PPP项目（60平方公里/战略规划）

……

专业荣誉

主要负责的“福田区城中村改造”项目曾获得中国建设部颁发的优秀创新项目三等奖

贾鹤鹏



顾问咨询事业部首席知识官

中山大学 区域发展与城市规划专业硕士

经历

(2008年9月)原世联地产深圳总部战略顾问事业部总监，后参与创立深圳慧搏地产顾问有限公司；

(2012年6月)深圳慧搏地产顾问有限公司 执行董事；

(2017年7月)深圳市蓄奥规划设计咨询股份有限公司 顾问咨询事业部首席知识官。

专业方向

长期致力于文化聚集区、旅游区域开发、土地一级开发、城市更新等城市运营方向的研究和实践。

曾主持过的项目（逾80个）

长沙市新河三角洲项目（2平方公里，长沙，2007）

常州市规划局常州国棉一厂改造项目（10公顷，常州，2007）

中南集团江阴市场研究和取地项目（1500亩，江阴，2008）

海城投资宁波鄞丰片区改造项目（1.6平方公里，宁波，2008）

德业基广州TIT纺织文化创意园项目（3.5万平米，广州，2008）

广州市重大项目办公室亚运村土地运营项目（2.7平方公里，广州，2008）

顺德一中西地块土地出让策略研究（70亩，顺德，2008）

增城2号地块取地研究（450亩，广州增城，2008）

重庆九龙园区区域开发项目（20平方公里，重庆，2009）

鸿威增城取地研究（1000亩，广州增城，2009）

华商昆明阳宗海项目（30平方公里，昆明，2010）

淮南五个公园开发实施方案研究（5000亩，淮南，2009）

佛山东平新城CBD发展定位研究（100公顷，佛山，2010）

国奥桂林商务休闲新城项目（500亩，桂林，2011）

上海金山新城项目整体定位（约60平方公里，上海，2017）

东莞同沙项目战略构想（5.04平方公里，东莞，2017）

容县禹华生态农业旅游项目策划（1200亩，玉林，2017）

岳西国际大健康养生产业国家级示范基地战略研究（362.1公顷，安徽岳西，2017）

八卦岭片区更新战略构想（95.5公顷，深圳，2016）

胶州开发区核心区及滨水区发展定位（800公顷，胶州，2015）

余姚北部（高铁）新城城市运营项目定位与发展战略（20平方公里，余姚，2015）

保定庞口农机市场更新战略（2000亩，保定，2016）

芦洲镇整体概念策划定位（100平方公里，惠州，2015）

邯郸冀南新区核心区概念规划（6.45平方公里，邯郸，2015）

珠海西部城区AB片区项目定位及启动策略（1366.50公顷，珠海，2014）

……

顾问咨询事业一部



部门简介

咨询一部是公司成立顾问咨询事业部后组建的三个咨询团队之一，主要成员来源于原规划一部，该部门是顺应公司整体战略转型，进一步拓展蓄奥承接任务广度与深度而成立的咨询业务板块的重要组成部分。咨询一部先后参与了天津生态城五年行动规划、观山湖区发展战略规划、深圳华侨城总部城区总体规划、温州鹿城区一体化咨询以及里水新城一体化咨询等相关咨询项目。

未来咨询一部以“行动规划”为理念。一方面，以总体规划与战略规划为载体，通过市场与政府的双向叠加，向政府提供更具操作性的一体化咨询服务；另一方面，一部也面向开发市场，以中观层面的规划为载体，向咨询业务的两端，也就是策划与行动两端拓展，为客户提供落地性更强的商业咨询服务。

团队理念

高效工作——我们通过对技术的逐步总结以及前沿规划技术的创新，突破现有规划技术以及体系的弊端，逐步构建高效的工作技术方法与行动框架，从而保证团队的每一个人能够感受到技术创新的快乐。

快乐生活——我们再做好规划的同时，也强调每个人在生活与工作之间把握一个良好的平衡点，从而实现高效工作的同时，实现快乐生活。

咨询一部项目介绍

一体化咨询/行动规划

温州市鹿城区城市升级一体化综合咨询

里水绿色健康小镇（里湖新城）一体化综合咨询

武夷山茶旅小镇一体化综合咨询

中新天津生态城近期五年行动规划

天津开发区近期三年行动规划

战略规划/总体规划

马来西亚森林城市战略规划

贵阳市观山湖区总体发展战略规划

贵阳市观山湖区多规合一规划

贵阳市观山湖区百花湖乡总体规划（2016-2030年）

贵阳市乌当区大健康引领示范区规划（2017-2030年）

南京江宁美丽乡村示范区规划（2013-2030年）（深圳市优一等奖）

京涿新城——首都功能疏散区总体规划（2015-2030年）

深圳市大芬油画产业基地综合发展规划（2013-2030年）

深圳市华侨城总部城区总体规划修编（2016-2025年）（深圳市优二等奖）

合肥市环巢湖国家旅游休闲区总体规划（2016-2030年）

惠州市巽寮滨海旅游度假区总体规划（2011-2030年）

惠州市惠东县“山海统筹、双城一体”发展战略规划

详细规划/城市设计/概念规划/城市更新

武夷山国家级旅游度假区控制性详细规划（广东省优三等奖）

南京（江宁）台湾农民创业园如意湖核心区城市设计国际竞赛（竞赛第1名）

吉林省通化市金厂镇概念规划

惠东县九龙峰旅游景区总体规划设计

深圳市宝安西乡风情小镇概念规划

深圳市前海自贸区滨海岸线综合利用规划

沈阳市铁西区中德产业新城项目概念规划及城市设计

中新天津生态城起步区城市设计导则

中新天津生态城轨道沿线区域规划设计导则

中新天津生态城中部片区城市设计导则

扬州市瘦西湖北片区概念规划

深圳市宝安区新安街道尖岗山地区更新策略研究

深圳市龙岗区木棉湾村更新单元项目专项规划

深圳市罗湖区翠竹街道水贝村城市更新专项规划

深圳市龙华新区田背工业区城市更新单元专项规划

顾问咨询事业部



部门简介

咨询二部是公司成立顾问咨询事业部后组建的三个咨询团队之一，主要成员来源于原规划一部。今年是团队的转型年，除了继续做好原有项目的规划服务外，重点拓展顾问咨询领域的项目，先后参与了新圩金融科技城一体化咨询、白花小镇咨询策划、若干城市更新顾问咨询及专规等项目，并紧跟国家“一带一路”的战略脚步，参与海外援建项目，让蓄奥的足迹走得更远更广。

未来咨询二部将秉承公司“咨询策划+行动规划”的战略调整，通过“咨询+规划+统筹+实施”四个环节的整合为客户制定具有针对性和操作性的服务体系，以卓越的规划专业技能为本，整合产业、财务、实操等领域专业资源，实现常规规划服务的突破，向“一体化咨询”服务转变，更注重实操层面的解决方案供应。

团队理念

项目精益求精——在项目面前，没有最好，但能更好。我们努力追求做好每一个技术细节，为客户想其所想的，解决实实在在的操作性诉求。

学习永无止境——勤于思考，学海无涯。学习从不同的角度观察城市，学习从不同的专业领域解剖城市，学习用最直白的行动寻求解决问题的最佳途径。

团队快乐成长——坚持快乐规划的理想，保持积极乐观的心态、团结友爱的互助，成为一支积极进取、活力无限的团队，共同成长。

咨询二部项目汇总

规划长期跟踪服务

浙江宁波项目

宁波杭州湾新区总体规划中期评估及发展战略规划

宁波杭州湾新区总体规划修编(2016-2030)

宁海三门湾新区总体规划

宁海县桑洲镇总体规划

宁海县越溪乡总体规划

宁海县胡陈乡总体规划

长街镇“多规融合”规划技术服务

宁海县长街镇总体规划

宁海县力洋镇总体规划

甘肃兰州项目

兰州新区总体方案征集

兰州市未利用地综合开发使用试验区总体规划

兰州市城关区黄河北岸地区城市设计

兰州新区机场南部高新技术产业组团控制性详细规划

兰州新区航空服务组团控制性详细规划及城市设计

兰州新区北部综合产业片区控制性详细规划

兰州新区“飞地经济”产业园区控制性详细规划

深圳笋岗-清水河片区项目

深圳罗湖清水河笋岗片区概念规划国际咨询

物资集团笋岗-清水河地块旧改概念规划

深圳市笋岗-清水河第一子单元规划

深圳市笋岗-清水河片区第十三子单元规划

深圳市笋岗-清水河第十五子单元规划

深圳市笋岗-清水河片区第五子单元规划

深圳市笋岗-清水河片区第六子单元规划

深圳市笋岗-清水河第十六子单元规划

项目顾问咨询服务

观澜行政区划调整片区差异化发展定位研究项目

光明新区白花社区概念规划

新圩科技金融城项目前期咨询服务

城市更新规划或地块图则调整

城投龙华工业园城市更新专项规划

福田保税区法定图则08-18地块调整规划

城投坪山飞东片区项目城市更新专项规划

大昌汽车维修中心笋岗地块城市更新专项规划

深圳市龙华东一股份合作公司城市更新单元专项规划

深圳市龙华经济发展有限公司城市更新单元专项规划

深圳市布吉街道塘径片区城市更新单元专项规划

深圳市龙华新区田背工业区城市更新单元专项规划

深圳市罗湖区清水河街道海龙H405-0033地块城市更新单元专项规划

龙华工业园更新单元01地块地下空间利用研究

龙华工业园更新单元建筑高度研究

城投坪山飞东片区项目城市更新专项规划修改

深圳市大鹏新区鹏城社区第二工业区更新单元专项规划

清水河樟鞞村城市更新单元专项规划

罗湖区物资集团笋岗仓库综合整治专项规划

深圳市宝安区塘下涌工业区及周边城市更新片区规划研究

其它

天津市宝坻新城、京津新城规划研究

清远市中心城区扩容提质建设规划

顾问咨询事业部



部门简介

新起点，新征程，2017 我们来了

顾问咨询三部是蕾奥在城市发展研究领域创新实践的战略性举措的指引下，于2017年成立的新部门。目前技术团队共有11人，成员均来自天津大学，中山大学，武汉大学，深圳大学等国内知名院校，80%具有硕士学位，核心骨干来自国内顶级房地产咨询机构，均有近10-20年的资深行业经验，历年服务的项目多达数百个，服务领域涵盖国内旅游地产、新城发展、都市重建、产业园区、土地一级开发等领域。

未来发展

顾问咨询三部，未来将在“行动规划”理念和公司城市发展研究领域创新实践的战略性举措的双重指引下，部门全体同仁，充分发挥自身“站位前沿，经验丰富、贴近市场，创新力强，实操性强”等特点优势，在业务上以“一体化咨询”为总体方向，通过“咨询+规划+统筹+实施”四个环节的整合为客户制定具有针对性和操作性的服务体系。针对城市研究领域普遍存在的可实现性问题、经济性问题、操作性问题等进行发力，以解决城市发展中的问题为目标，突破规划研究的常规模式，整合技术服务资源、产业要素资源和金融资源等，提供具有财务支撑、资源支撑和可操作的综合性解决方案。

咨询三部将专注于中国城市化进程的持续改善，努力成为一支持续推动中国城市化发展的进步力量！

区域开发

项目名称	客户类型
2012_英南新区控规规划建议	企业
2014_德清城西区域发展定位	政府
2014_惠阳南站片区发展定位	企业
2015_富力石家庄南豆村项目	企业
2015_邯郸冀南新区核心区发展定位	政府
2015_余姚高铁新城区域运营	企业
2015_珠海西部新城AB片区	政府
2016_东营城市设计投标	政府
2016_107国道升级改造项目投标-产业专题	政府
2016_胶州开发区核心区项目	政府
2016_南京禄口新城中心区	政府
2016_森林城市第一次汇报汇总	企业
2017_瑞安市东城产业示范带城市设计	政府
2017_上海金山新城发展定位	企业
2106_温州S2号线项目	政府

产业园区

项目名称	客户类型
2012_西安高新汽车城项目定位	企业
2015_贵安医药产业园	政府
2015_深圳坝光生物谷概念策划	企业
2016_滨州循环经济产业园项目经济测算	政府

城市更新

项目名称	客户类型
2013_兵器集团西安项目初步定位	企业
2013_大浪片区更新定位	政府
2013_西安顺城巷战略规划	政府
2014_珠海东桥村定位	企业
2016_八卦岭片区更新战略	企业
2017_东莞同沙片区发展战略构想	企业

特色小镇

项目名称	客户类型
2015_产洲镇整体概念策划定位	企业
2016_贵安新区大数据小镇产业定位	政府
2017_武夷山茶旅小镇	政府

旅游地产-旅游区

项目名称	客户类型
2012_海口长影环球100项目供地计划	政府
2013_高州大唐荔乡整体定位	企业
2013_广东河源象湖项目概念定位	企业
2013_梁河民族器乐园区发展战略定位	政府
2013_中海罗浮山项目发展定位	企业
2013_珠海凤凰山旅游小镇	政府
2014_安吉孝丰南街项目	政府
2014_丽江红树林项目整体定位	企业
2014_丽江植物迪士尼项目	企业
2014_漳浦项目策划及概念规划	企业
2015_城厢旅游体系及操作模式营销策略建议	政府
2016_福建建阳宝龙开发建设项目政府汇报稿	企业
2016_惠州芦洲江心岛项目	企业
2016_惠州市芦洲镇大岚河风景区概念规划设计	企业
2016_绵阳朝阳厂改造项目	企业
2016_温州三垟湿地陈衙弄旅游地产项目	企业
2016_小梅沙片区更新	企业
2016_岳西国际大健康养生产业国家级示范基地	企业
2017_廊坊文安小白河生态区项目	企业
2017_容县禹华农业生态园	企业

项目名称	客户类型
2012_海口长影环球100项目供地计划	政府
2013_高州大唐荔乡整体定位	企业
2013_广东河源象湖项目概念定位	企业
2013_梁河民族器乐园区发展战略定位	政府
2013_中海罗浮山项目发展定位	企业
2013_珠海凤凰山旅游小镇	政府
2014_安吉孝丰南街项目	政府
2014_丽江红树林项目整体定位	企业
2014_丽江植物迪士尼项目	企业
2014_漳浦项目策划及概念规划	企业
2015_城厢旅游体系及操作模式营销策略建议	政府
2016_福建建阳宝龙开发建设项目政府汇报稿	企业
2016_惠州芦洲江心岛项目	企业
2016_惠州市芦洲镇大岚河风景区概念规划设计	企业
2016_绵阳朝阳厂改造项目	企业
2016_温州三垟湿地陈衙弄旅游地产项目	企业
2016_小梅沙片区更新	企业
2016_岳西国际大健康养生产业国家级示范基地	企业
2017_廊坊文安小白河生态区项目	企业
2017_容县禹华农业生态园	企业

物流园区-专业市场

项目名称	客户类型
2016_高阳庞口农机市场	企业

城市综合体

项目名称	客户类型
2013_海口罗牛山广场项目发展定位和物业建议	企业
2015_钦州盛世名门商业项目	企业
2015_云南盈江城镇现代民生服务配套综合体发展战略定位	企业
2016_车公庙泰然云松大厦项目策划定位	企业
2016_泰然地下商业项目可行性研究报告	企业

公共文化设置

项目名称	客户类型
2016_泰然展厅项目战略策划	企业
2017_福田中轴线活力项目	

住宅楼盘

项目名称	客户类型
2012_容县绣江北岸项目整体定位与物业发展建议	企业
2015_普宁130亩项目住宅项目	企业
2015-绵阳住宅项目	企业



规划一部

部门简介

从“老”规划一部到“新”规划一部，传承着业绩的厚重、迎接着发展的挑战，期待着未来的美好。现有成员 12 名，来自中山大学、重庆大学、哈尔滨工业大学、西安建筑科技大学、华中科技大学等国内一流学府，研究生学历占 70%，人员专业涵盖经济地理—城市规划—城市设计—艺术设计等。

我们全程跟踪城市“规划-建设-管理”，以行动为导向，致力于为政府与企业量身定做解决方案，在业内获得广泛的赞誉。规划一部以深圳核心研究蓝本，持续创新探索，视野拓展至全国及海外，客户分布于广东、北京、天津、福建、河北、江苏、河南、马来西亚等；业务范围涵盖城区域规划、总体规划、分区规划、近期建设规划、控制性详细规划、修建性详细规划等传统规划，以及双修规划、规划研究、城市设计等非传统规划，提供从宏观到微观、从策划到行动、从技术到管理的一体化解决方案。

发展方向及专长特色

我们致力于从“规划-建设-管理”全过程与“空间-时间-运营”全链条的两大维度，打造国内特色的规划设计团队，为政府与企业量身定做解决方案，期待更多的青年才俊加入我们的行列。

综合性规划设计：协调多专业、多主体、多部门、多规划、多领域，从发展纲领角度提升规划设计的统筹作用。

操作性规划设计：保障可操作、可实施、可评估、可考核、可见效，从建设成效角度提升规划设计的实际效用。

创新性规划设计：融合新技术、新标准、新理念、新方式、新模式，从供给侧提升规划设计对未来发展的适应。

部门经理

张建荣，从业 13 年，华中科技大学城市规划与设计硕士 / 工学与法学双学士，公司副总规划师、杰出员工，高级规划师，国家注册

规划师，获 15 项国家、省、市规划设计奖项，发表论文 10 多篇，其中核心期刊《城市规划》4 篇，2007 年曾获“第十届全国青年城市规划论文竞赛”三等奖。擅长双修规划、区域规划、总体规划、近期建设规划、控制性详细规划、概念规划、规划研究、专项行动规划等综合性、操作性、创新性的规划设计。

最近业绩

项目获奖

项目名称	级别	获奖等级	获奖时间
东莞水乡特色发展经济区域乡总体规划 (2013-2030)	国家级	二等奖	2014 年 11 月
石家庄市近期建设规划 (2011-2015 年)	国家级	三等奖	2014 年 11 月
武夷山市兴田综合改革建设试点镇总体规划 (2010 ~ 2030)	省级	二等奖	2011 年 12 月
南京市江宁区城乡统筹规划	省级	三等奖	2011 年 12 月
石家庄市正定县城乡统筹规划	省级	三等奖	2011 年 07 月
江门市新会区美丽乡村连片示范区建设行动规划 (东线)	市级	二等奖	2017 年 10 月
中堂镇国家生态保护与建设示范区规划	市级	二等奖	2017 年 09 月
佛山市禅城区概念规划	市级	三等奖	2015 年 07 月

中标

东莞水乡新城概念规划	2016 年 03 月
广州市黄埔区留用地现状调查及选址方案编	2016 年 08 月
松山湖近期建设规划	2016 年 09 月
大沥第二阶段控规编制	2016 年 10 月
2016 年度法定图则编制及修编 (光明新区【白花片区】)	2016 年 09 月
宝丰城乡总体规划	2017 年 01 月
叶县昆北新城 (二期) 控制性详细规划和部分修建性详细规划设计项目	2017 年 02 月
佛山市控制详细规划制度改革配套政策研究 (控制线详细规划土地混合使用指南)	2017 年 04 月
山东东部组团规划梳理与评估	2017 年 06 月

发表论文

《深圳全市域法定图则系统评估方法探讨》，《城市规划》2016 年第 10 期，张建荣 (第二作者)

《生态导向的中堂镇近期建设规划编制探讨》，《规划师》2016 年第 11 期第 32 卷，王炎 (第一作者)，张建荣 (第二作者)

《总规编制技术创新探索—以东莞水乡经济区总体规划为例》，《建筑工程技术与设施》2016 年 4 月中，第 95 期，厉洁 (独立作者)

《基于主动交通安全理念的山地小城镇用地布局思考》，《建筑与文化》2016 年 01 月期，叶国凤 (第一作者)

《轨道站点共构地块开发控制的亚洲经验与借鉴》王炎 (第一作者) 2016 年年会论文

《基于资源型城市“第二次创业”的发展路径初探--以平顶山新华区为例》，《城市建筑》2016 年 04 月期，张广宇 (独立作者)

《城市规划管理实施中存在的问题与解决措施》，《建筑工程技术与设施》2016 年 9 月中，第 110 期，刘峰 (独立作者)

近期项目列表

城乡总体规划

台山市总体规划 (2014-2030)

宝丰县城乡总体规划 (2016-2030)

罗定市新型城镇化规划

广东省厅总规编制导则

马来西亚森林城市战略与行动

控制性详细规划

佛山市控制性详细规划制度改革与创新

佛山市控制详细规划制度改革配套政策研究 (控制性详细规划土地混合使用指南)

中山市控制性详细规划制度改革与创新

深圳光明新区【白花片区】法定图则

佛山市大沥第二阶段控规编制

详细规划设计

宜春市大唐片区城市设计

叶县昆北新城 (二期) 控制性详细规划和城市设计

东莞水乡新城控规与城市设计

河北省承德县高铁新城概念规划及重点区域城市设计

石家庄国际服务外包经济开发区概念规划及重点区域城市设计

近期建设规划

台山市近期建设规划

松山湖近期建设规划

江宁区近期建设规划

天津开发区土地空间策划

中堂镇建设行动规划

小城镇 (特色小镇)

襄阳市双沟镇“四化同步”示范乡镇试点镇村系列规划

中堂镇生态保护与建设示范区规划

望牛墩镇岭南水乡行动规划

专项规划 / 研究

石家庄市“生态修复·城市修补”规划

山东东部组团规划梳理与评估

江门市新会区美丽乡村

台山市土地经营专项研究



规划二部

部门简介

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。

规划二部，是蕾奥规划中以城市设计为核心业务的技术部门。技术团队 40 余人，分别来自北京大学、天津大学、西安建筑科技大学、哈尔滨工业大学、华南理工大学、中山大学、美国密歇根大学、布宜诺斯艾利斯国立大学等国内国外一流规划学府，80% 具有硕士以上学历，骨干成员大多具备 10 年以上工作经验。

团队擅长城市开发策划、城市设计及城市更新研究，主要为政府和企业提供全尺度和类型的城市设计、详细规划、景观规划及城市更新等多类型的规划设计研究和咨询服务。

专家团队

张震宇，部门经理。张震宇先生从业 13 年，西安建筑科技大学硕士研究生毕业，公司总规划师、杰出员工，高级规划师，国家注册规划师，中国城市规划学会城市设计委员会委员，获二十余项国家、省、市规划设计奖项，在核心期刊及规划年会发表论文十余篇。擅长总体城市设计、城市重点地区城市设计、轨道交通枢纽地区（TOD）规划设计。

ALEX RIOS，设计总监。Alex 先生曾任西班牙 Atelier d'architecture 事务所概念设计师及巴塞罗那城市规划局城市战略署国际项目总监，拥有超过 20 年的建筑、城市设计项目经验。擅长城市重点地区城市设计和建筑设计。

覃美洁，部门副经理。覃美洁女士从业 13 余年，重庆大学本科毕业，公司主任设计师、杰出员工，高级规划师、国家注册规划师。获多项国家、省、市规划设计奖项。擅长城市更新规划设计、城市重点地区城市设计、法定图则及控制性详细规划。

李凤会，部门副经理。李凤会先生从业 10 余年，天津大学硕士研究生毕业，公司主任设计师、杰出员工，高级规划师、国家注册规划师。获多项国家、省、市规划设计奖项。擅长城市重点地区城市设计、轨道交通枢纽地区（TOD）规划设计。

魏良，部门副经理。魏良先生从业近 10 年，华南理工大学硕士研究生毕业，公司主任设计师、杰出员工。从业以来，负责了多项大型项目，并带领团队在多项国际竞赛中获奖。擅长城市重点地区城市设计，历史街区城市更新规划设计及大尺度城市景观规划设计。

孟强，主任设计师。孟强先生从业 10 余年，公司主任设计师，高级规划师。获多项省、市规划设计奖项。擅长概念规划、各种类型专项规划、城市重点地区城市设计及控制性详细规划。

庄丽，主任设计师。庄丽女士从业 10 余年，东北农业大学土地资源管理硕士，公司主任设计师、注册土地估价师。曾供职于世联地产华南顾问战略顾问部及知识发展部。擅长于大规模区域开发、城市更新、旅游地产、产业定位等前期战略及策略研究。

未来发展

在过去的一年度里，规划二部在综合实力、项目获奖、技术创新和经济效益等方面继续保持了骄人成绩！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，以城市设计技术专长为核心，提升城市经济和运营策划能力，完善社会管理技术服务能力，形成综合策划、规划、设计、咨询、运营等多技术服务于一体的综合技术团队。我们相信，在社会转型和城市转型这个大时代里，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，才能收获成功！你我同行，快乐规划，精彩人生！

年度业绩

2016-2017 年度学术建设方面

在《城市规划学刊》、《城市规划》、《规划师》等核心期刊杂志发表论文数篇。

2015-2017 年度项目获奖方面

项目名称	级别	获奖等级	获奖年度
印象南街 - 孝丰南街保护与改造城市	国家级	三等奖	2015
西安土门地区综合改造战略规划	省级	二等奖	2015
《珠海市邻里中心规划指标体系研究》	省级	表扬奖	2015
安吉县天子湖镇总体规划（2012-2030）	市级	三等奖	2015
珠海市香炉湾野狸岛滨海环境整治提升规划	市级	二等奖	2015
铜陵市城市风貌规划	市级	二等奖	2015
宝安西部活力海岸带概念城市设计	市级	一等奖	2017
城厢古城保护开发综合发展规划	市级	一等奖	2017
造贝工业小镇（格力制造城）城市设计	市级	二等奖	2017
深圳北站商务中心区城市绿谷景观规划设计国际咨询	市级	二等奖	2017
贵安新区中心区中央活力区及高铁综合交通枢纽区城市设计	市级	二等奖	2017

2016-2017 年度项目中标方面

项目名称	时间
东营经济技术开发区东四路两侧用地城市设计	2016.7
温州市域铁路 S2 线 TOD 综合开发规划	2016.7
东营市森林湿地公园中心区详细规划项目	2016.8
淮安经济技术开发区徐杨片中心区概念性规划及核心区城市设计	2016.11
中山市坦洲镇裕州片区城市设计	2017.3
东营市白鹭湿地概念性总体规划编制	2017.5
广东清远产业新城项目概念性规划设计	2017.6
环南京区域事业部高淳产业新城概念规划	2017.7

2016-2017 年 规划二部主要项目列表

城市设计	
瑞安市东新产城融合示范带城市设计	宝安 107 时尚商务带立体空间规划
东营经济技术开发区东四路两侧用地城市设计方案深化	东营经济技术开发区东四路两侧用地城市设计方案
广东惠州市镇隆产业新城项目概念性规划设计	张家港市高铁生态城概念规划国际方案征集
嘉善天凝项目概念性规划及重点区域城市设计	贵安大健康生物科技城建设项目城市设计
胶州经济技术开发区核心区及滨河区城市设计	深圳市光明北地区概念性城市设计方案征集咨询技术服务
深圳市小梅沙片区概念性总体规划方案设计	广东清远产业新城项目概念性规划设计
	空港枢纽经济区中心区城市设计

广东省佛山高明产业新城概念规划设计
广东省佛山市明城产业小镇概念规划及城市设计
广州区域事业部肇庆四会珠宝玉器产业小镇概念规划项目
李沧交通商务区核心区城市设计
环南京区域事业部高淳产业新城概念规划
兰考县城总体城市设计

规划咨询与更新研究

深圳市罗湖区深港新村城市更新概念性规划研究服务
深圳市宝安区西乡街道南昌社区沿海片区规划研究
深圳市宝安区西乡街道固戍社区沿海片区规划研究
珠海东桥周边区域城市更新前期研究
珠海市东桥周边地块城市更新概念规划研究
东莞市东城“鸟石岗 - 石井”片区更新单元前期研究
东莞光明片区 A 街坊嘉宏地块单元三旧改造前期研究
罗湖广场北等十一个项目前期评估城市更新战略合作
天安云谷教育设施用地调整专项研究规划设计
平湖项目城市更新单元申报服务协议
贵安大健康生物科技城建设项目产业策划与经济测算专题研究
赖屋山土地整备规划设计与咨询
深圳龙华工改保项目图则个案调整规划研究
大空港新城低碳生态研究服务
东莞光明片区 A 街坊利高地块单元三旧改造前期研究
龙岗区坂雪岗科技城城市设计
珠海市凯威东大科技园地块城市更新单元规划

景观规划

珠海市住房和城乡建设局情侣路“城 - 海”沿线核心景观区综合提升规划服务采购
珠海海燕桥周边景观工程深化设计
山东省东营市中心城森林公园及广利河生态景观廊道概念性总体规划成果整合
东营市城市森林公园揽翠湖片区详细规划

珠海海燕桥周边景观工程初步设计
广利河生态廊道 (西城段) 景观工程修建性详细规划
控制性详细规划与城市设计
安吉县 ZX-01/02/04 单元控制性详细规划
佛山市顺德区容桂街道容桂东部中心区 (西片区) 控制性详细规划修改与成果编制
温州生态园陈衙弄区域控规暨城市设计
城际麻涌站 TOD 站点地区控规修编项目
樟木头站 TOD 站点地区控规修编项目
狮山镇中心城区核心区控制性详细规划修改与成果编制
马来西亚森林城市岛一详细规划
天安云谷二期极创公园法定图则个案调整研究服务

修建性详细规划

“尼克佛山文化生态海岸”项目修建性详细规划
枢纽规划及交通规划与研究
东莞轨道站场 TOD 综合开发一体化规划设计项目 (包 A- 常平火车站及城际常平站)
温州市域铁路 S2 线 TOD 综合开发规划
上寮站周边地块 TOD 综合开发概念规划
陈村北站周边地块 TOD 综合开发概念规划
望洪枢纽站综合体概念性规划设计
穗莞深城际轨道洪梅站 TOD 一体化规划
东莞市轨道 1 号线汽车总站 TOD 一体化规划

法定图则

宝安区 [九围 - 黄麻布片区] 法定图则编制
发展战略规划
西部活力海岸带示范段 - 西乡街道西湾南片区城市发展战略规划
冀南新区空间战略规划



规划三部

部门简介

规划三部是一支具有丰富实战经验的技术团队，主要成员包括设计总监叶树南，主任设计师陈亮、吴继芳、李明聪和一群年轻活力的新人组成，设计人员 13 人，平均年龄 28 岁。部门成立以来，获得国家级奖项 1 个，省级奖项 5 个，市级奖项 4 个，中标项目二十余项，各类专业期刊发表文章十余篇。部门承接的规划项目主要分布在南京、石家庄、赣州、平顶山、青岛、日照、台州、包头等国内城市，此外还承担编制尼加拉瓜、乌克兰、尼日利亚、塞拉利昂、老挝、印尼、柬埔寨等境外项目。

规划三部具备从战略规划到修建性详细规划、专题研究等各类规划设计与咨询项目经验，并可提供综合化的高效规划服务。尤其是积累了大量的国内外城市新区及开发区的规划设计经验，具备土地开发、土地管控、空间规划、实施推进、改造更新、铁路物流等不同方面的技术服务能力。

年度业绩

中标项目

《石家庄市赵县中心城区控制性详细规划、总体城市设计及设计导则》

《南京开发区新港片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》

《河南上街产业新城概念规划与城市设计项目》

《定兴产业新城概念规划及核心区城市设计》

《赣州蓉江新区城市设计》

《河南省武陟县东部四乡镇总体规划》

发表论文

海港枢纽经济区发展战略探索——以南京海港枢纽经济区为例 李明聪 谢康宁《城市地理》2017 年 7 月第 9 期

新形势下高新区转型提升发展战略研究——以石家庄高新区为例 谢康宁李明聪《城市建设理论研究》2017 年 3 月第 9 期

发展方向

面向实施推进的行动规划

以开发区及城市新区的大量工作经验为基础，结合近八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。

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。

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、实施管理与服务等贯穿项目整个开发建设过程的持续性规划咨询及策划顾问业务。

国家走出去战略下的境外开发项目

在国家走出去发展战略下，结合国内城市发展建设经验，开拓境外规划设计市场，为当地城市、国家发展出谋献策，为国内大型企业在境外投资建设新区、园区提供项目选址、规模论证、规划设计、实施计划等方面的提供技术服务和咨询。

项目列表

历年获奖项目	奖项名称及等级
南京江宁百家湖（中心片区）控制性详细规划	2014 年度南京市优秀城乡规划设计三等奖
浙江玉环新城城市设计方案征集	深圳市第十五届优秀城市规划设计二等奖、国际竞赛第一名
五莲县街头镇总体规划	2013 年山东省“百镇建设示范行动”示范镇总体规划二等奖
石家庄东部产业新城总体规划	2013 年河北省优秀城乡规划编制成果三等奖
日照市城市中心区城市设计国际咨询方案整合	2011 年广东省优秀城乡规划设计二等奖；深圳市第十四届优秀城市规划设计二等奖
连云港朝阳片区概念规划	深圳市第十四届优秀城市规划设计一等奖
石家庄正定新区起步区控制性详细规划	获 2011 年度全国优秀城乡规划设计三等奖；2010 年度河北省优秀城乡规划编制成果评选一等奖
石家庄市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评选三等奖
广西梧州市苍海项目	竞赛第一名中标
瑞安市城市中心区概念城市设计	国际竞赛第三名
玉环县干江镇滨港工业城控制性详细规划	2015 年获得深圳市第十六届优秀城市规划设计三等奖

2016-2017年度运行项目

发展战略规划

石嘴山国际物流战略性规划

正定新区大学城概念规划

南京经济技术开发区新港片区转型升级发展研究

规划咨询与研究

青岛市李沧区分区规划实施评估（中标项目）

华夏幸福产业新城概念规划工作手册排版

浙江玉环漩门二期核心区招商策划

广安南铁路物流中心预可行性研究

石家庄市容积率控制规划

石家庄正定新区专项规划编制研究

修建性详细规划

平潭综合实验区澳前组团概念性规划及澳前码头临港重点区域修建性详细规划

衡水市住房和城乡建设局住房保障专项规划（中标项目）

华夏幸福城市公共产品标准——公共设施标准

总体规划

河南省武陟县东部四乡镇总体规划

全南县城市总体规划、新区控制性详细规划及城市设计规划编制项目

控制性详细规划及城市设计

赵县中心城区控制性详细规划、总体城市设计及设计导则等项目

海南省万宁市小海乌场片区生态修复与和乐蟹生态田园规划设计

河南长葛产业新城概念规划与城市设计项目

兰州碧桂园项目概念性规划及重点片区城市设计

河南武陟产业新城概念规划与城市设计

石家庄经济技术开发区南部片区 03-25、03-34、02-14、02-17 地块动态维护

石家庄经济技术开发区控规修编项目

定兴产业新城概念规划及核心区城市设计

河南上街产业新城概念规划与城市设计项目

南京开发区新港片区控制性详细规划（修编）暨城市设计

赣州蓉江新区城市设计

南京市仙林副城新港--炼油厂片区 NJDBa010-14 单元（原出口加工区）控规图则调整必要性论证报告



规划四部

部门简介

规划四部作为蕾奥规划新锐的规划设计团队，根植于深圳这一创新沃土，面向客户需求，制定兼具创新、可行的策划提案、规划方案、行动议案，为政府和市场的前瞻性方向决策和现实性问题破解提供一站式技术支撑服务。

团队主持、参与的项目涵盖从宏观到微观的各层面、从策划到行动的各类型，其中尤其以“存量规划 / 城市更新”的前沿拓展和“城市设计 / 概念规划”的创新雕琢为主要业务方向。

2017 年上半年，部门新签署合同量近 3000 万，正处于加速发展期。部门现有团队成员 14 人，主要来自重庆大学、天津大学、西安建筑科技大学、哈尔滨工业大学、华中科技大学等学府，骨干成员大多具备 5 年以上工作经验，部门平均年龄 29 岁，男女比例 1.8:1，工作态度积极向上，工作氛围轻松融洽。

团队理念

以“稳”为基，很靠谱

“作风稳健、态度严谨”，针对新常态下城市规划目标、问题与需求的综合性，团队习惯于通过系统化、集群的设计思维与工作组织，按照约定的时间，保质保量的为政府、市场提供基于翔实的理论研究与数据 / 现象分析的、令人信服的一揽子综合解决方案。

以“准”为要，有见地

“不学则殆，不思则罔”，针对新形势下城市规划类型的非常规性，团队强调通过不断的学习，思考与实践，累积学识与经验，拓宽视野与视角，从而善于从纷繁的系统交叉、数据交叠及现象交互中，寻找内在的因果关系或逻辑链条，既提纲契领，又剥丝抽茧的提出具有战略远见和规划洞见的技术判断，作为城市发展决策或市场运营抉择的支撑依据。

以“勤”为径，肯拼搏

“砥砺前行、开刃呈锋”，团队“不忘初心”，秉持对规划设计专业和事业的热爱，以精益求精的坚韧个性，在“逆水行舟、不进则退”的危机意识下乘风破浪，在历次争的项目中，一直以“蛮拼的”精神和态度，为政府或市场主体提供快速反应的策划、规划、计划编制服务，并获得好评。

以“诚”为贵，真热情

“示人以诚、待人以真”，一方面，互帮互助、葆有团队内部活力与友情；另一方面，则诚心正意的面向所有的服务伙伴和合作伙伴，搭建长期协作、跟踪服务的友谊桥梁，团队不仅在项目运行中做好本职工作，提供热情的技术服务；亦能在项目完成后，设身处地的针对后续相关问题，提供力所能及的咨询协助。

获奖情况

《深圳市龙华新区大浪街道新围新村综合整治概念规划》项目获深圳市优秀项目三等奖

近期项目列表

深圳市香蜜湖地区更新发展与规划设计研究	深圳市罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元规划
深圳市龙岐湾滨海地区用地功能与城市设计	深圳市南山区南山街道向南村城市更新单元规划
深圳市平湖金融与现代服务业基地概念设计	深圳市盐田区沙头角地区 66-04 地块规划研究
深圳市福田保税区腾邦全球总部大厦前期概念性规划研究	深圳市宝安区水田第二工业园区项目规划可行性研究
深圳市坪山大道城市设计公开竞赛	深圳市龙岗区龙岗街道炳坑新村城市更新单元规划
佛山市罗村第二阶段控制性详细规划	深圳市龙华区观澜街道大布巷片区城市更新单元规划
佛山市狮山镇 2014-2016 年度控制性详细规划 (二阶段 03 包)	深圳市光明新区光明街道荔园片区城市更新单元规划
深圳市福田区八卦岭地区城市更新统筹研究	深圳市大鹏新区桔钓沙片区 07-02 地块规划研究



规划五部

专注旧改，扎根龙华，做最专业的更新团队

2016—2017年对规划五部来说是团队重构、业务大调整的一年，部门以城市更新项目为主体，重点关注和服务深圳龙华区，以建设最专业、最高效的更新团队为自己的发展目标。

以城市更新为主导，以土地整备为补充，做最专业的更新团队。城市更新和土地整备已成为深圳存量时代开发的两种主要模式，部门在原有城市更新经验积累的基础上，大力储备土地整备的相关知识，将两种开发模式的相关政策融会贯通，服务新时期深圳空间的拓展和功能的持续提升。

扎根龙华，协助政府项目审批，成为最熟知龙华的技术团队。在深圳市强区放权政策的大背景下，部门紧跟政府审批职能的调整，深入、全面地服务于龙华区。目前部门正配合区城市更新局快速建立龙华区的相关基础信息、协助审查规划设计项目、大力推进城市更新片区统筹的工作，同时将城市更新、土地整备、城中村综合整治等各种信息进行全区整合，成为最熟知龙华的技术团队。

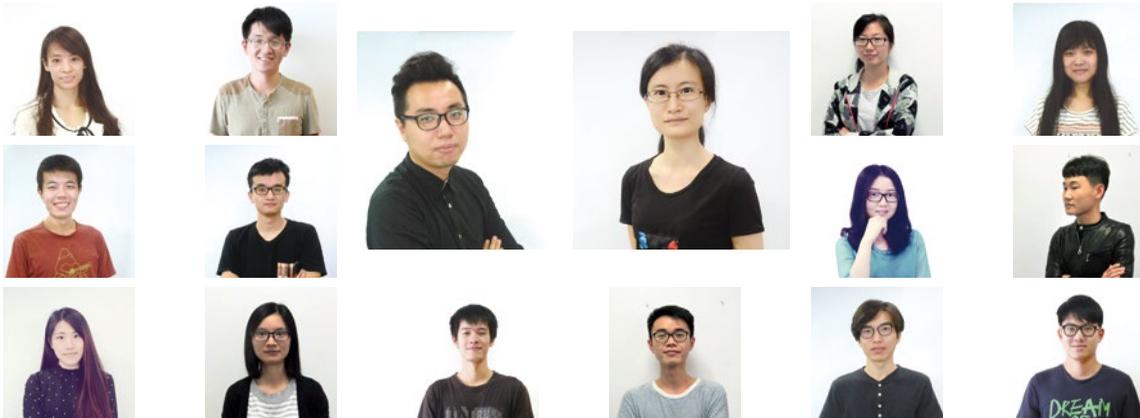
规划五部 2015-2016 年主要项目列表

城市更新规划

- 龙华区大浪街道英泰工业中心更新改造专项规划
- 龙华区“共和社区改造”城市更新单元规划
- 龙华区大浪街道元芬工业区更新单元规划
- 龙华区观澜街道腾龙工业区城市更新单元规划
- 龙华区龙华街道水斗老围村城市更新规划
- 龙华区大浪街道第八住宅区城市更新单元规划
- 龙华区观湖街道庆盛工业区城市更新单元规划
- 龙华区龙华街道水斗新围山嘴头工业区（二期）城市更新单元规划
- 龙华区大浪街道华富工业区城市更新单元计划申报材料及前期研究
- 龙华区福城街道九龙山狮径片区概念规划
- 南山区南头街道T303-0010、0053宗地城市更新单元规划
- 南山区蛇口街道湾厦片区城市更新单元规划
- 南山区蛇口街道原联合饼干厂城市更新单元规划
- 坪山区飞东北片区城市更新单元规划
- 坪山区美都城片区城市更新单元规划
- 坪山区黄果坳片区、恩达工业区改造可行性研究
- 大鹏新区葵涌办事处土洋旧村城市更新单元规划
- 大鹏新区南澳中心区03-02地块城市更新单元专项规划
- 光明新区公明街道华发片区更新单元规划调整及项目专项研究报告调整
- 光明新区马田办事处合丰源丰厂城市更新单元、光明新区公明办事处环球厂城市更新单元
- 宝安区沙井街道瑞远工业区城市更新单元规划
- 福田区智联泰八卦岭地块城市更新单元规划
- 福田保税区生物工程大厦地块工业区综合整治规划
- 龙岗区龙岗街道龙东石塘城市更新单元规划
- 龙岗区南湾街道吉厦社区更新单元规划修改

技术咨询服务

- 龙华区观澜河“一河两岸”地区城市开发实施计划
- 龙华新区城中村综合整治（旧村整治和生态文明宜居社区创建）中长期规划
- 龙华区深圳北站商务中心区10-07地块空间深化及土地出让方案研究
- 龙华区清湖股份合作公司土地整备利益统筹试点项目规划研究
- 龙华区未建设用地普查及开发潜力空地评估
- 龙华区油松地区城市更新片区统筹研究
- 龙华区旧城核心区城市更新片区统筹研究



规划六部

部门简介

规划六部是一支独具创新力与行动力的高素质团队，部门团队主要由经验丰富的秦雨、王卓娃带领一群富有创造力的新人组成，目前设计人员 15 人，主要毕业于同济大学、东南大学、西安建筑科技大学、中南大学、华南理工大学等国内著名规划学府，团队成员年轻具有活力，创新能力强。部门以城市设计、城市更新、特色小镇设计为核心，提升传统控规及总规设计经验，完善各种类型规划设计服务能力，形成综合性强，独具创造力的优秀技术团队。项目分布集中在珠三角大湾区核心城市、西安、潍坊、石家庄、如东、南京、宁波等重点城市，并拓展了尼日利亚等境外项目。

部门特色

行动导向下的传统规划根基

不积跬步，无以至千里。部门成立以来承担了大量的总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划、城市设计等传统类型规划，一直秉承“严谨细致”的作风，融入“行动规划”的理念，将传统规划作为团队成长的根基，为政府提供体现执政理念的公共政策指引和精细准确的管理工具。

面向市场和实施的规划创新

道在日新，艺亦须日新。部门紧跟国家宏观政策和市场方向以规划为龙头整合产业、建筑、景观打造创新的特色小镇 & 产业新城规划设计；以开发区转型更新需求为契机，形成针对产业 + 空间复合提档升级规划及设计；将创新设计理念转换为规划管理文件，不断研究城市特别意图区、城市设计导则；以乡村振兴，城乡统筹为导向，创新研究美丽乡村振兴路径。

趋于综合和多元的咨询服务

新常态下部门在传统规划的基础上，逐步探索大数据、各类软件系统在规划中的应用，采用新技术编制了三规合一视角的城镇体系研究、公共安全规划等，逐步将向综合多元的咨询方向转变。以开放的姿态，在不同的项目中搭建平台与产业、咨询、

景观、文保、工程等专业的共同合作，提供不同规划咨询的解决方案。

获奖情况

历年获奖项目	获奖名称及等级
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、2011 年度全国优秀城乡规划设计三等奖
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
日照城市中心区城市设计国际咨询整合	深圳市第十四届优秀规划设计奖二等奖、2011 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖
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	深圳市第十四届优秀规划设计奖一等奖
新疆特克斯县城市总体规划（2012-2030）	深圳市第十五届优秀城乡规划设计二等奖、2013 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖
南京紫金（溧水） 科技创业特别社区控制性详细规划及启动区城市设计	深圳市第十五届优秀城乡规划设计二等奖、2013 年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖
南京江宁胜太路以北地区城市设计	深圳市第十五届优秀城乡规划设计三等奖
殷巷集镇地段城市设计（导则阶段）	2014 年度南京市优秀城乡规划设计二等奖、2014 年江苏省优秀城乡规划设计评选三等奖
东莞万江龙湾滨江片区城市设计及控制性详细规划修编	深圳市第十六届优秀城乡规划设计一等奖
笋岗 - 清水河片区整体城市设计导则及子单元规划	深圳市第十六届优秀城乡规划设计一等奖
尼日利亚莱基自贸区城市设计	深圳市第十六届优秀城乡规划设计二等奖、2015 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖
如东县镇村布局规划	深圳市第十七届优秀城乡规划设计二等奖
贵安新区花溪大学两河两园修建性详细规划	深圳市第十七届优秀城乡规划设计三等奖
溧水美丽乡村扩展区规划	深圳市第十七届优秀城乡规划设计三等奖
如东县城新区东北片区城市设计（含掘苴河两侧景观带设计）	2016 年南通城乡规划系统优秀勘察二等奖

年度业绩

城市设计

深圳笋岗 - 清水河片区整体城市设计导则

洋口港港口新城城市设计

南京高新区盘城生命健康小镇概念城市设计

南京高新园区产业升级及空间提升规划项目

深圳市宝安区沙井金蚝美食文化小镇规划设计公开咨询设计

中关村大街形象提升规划国际竞赛

海南文昌航天主题公园项目概念性规划设计

潍坊高新区全域国际化城市设计方案征集概念规划方案设计

平潭综合试验区农渔集散中心规划

惠州生态高铁新城核心区城市设计

规划咨询与研究

南京雨花经济开发区提档升级行动规划

南京空港溧水综合保税区概念规划

深圳前海国际石油化工交易金融中心城市设计及项目投资（商业）计划书咨询服务

城市更新规划

铁心桥—西善桥片区城市更新改造实施规划

南京市江宁区胜太路以北片区城市更新专项规划及城市设计

坪地街道坑梓老盘龙路片区城市更新单元规划

控制性详细规划 + 修建性详细规划

清远科技园（百嘉）控制性详细规划

天津兴天花园云谷修建性详细规划

铁心桥 - 西善桥片区控制性详细规划修编

贵安新区花溪大学城两河两园修建性详细规划

佛山时代全球创客小镇项目

广州番禺碧科智城项目一期规划设计

惠东稔山科技文化生态城控制性详细规划

专项规划

西咸新区现代田园公共安全专项规划

惠州南站立体新城 SPD 特别意图区专题研究

大鹏新区海上休闲船舶停靠码头专项规划

总体规划 & 发展战略规划

保安片区整体规划研究

三规合一背景下如皋市城镇体系规划研究项目

惠州市三栋中央活力小镇项目总体概念规划设计

石家庄空港经济区总体性规划及控制性详细规划编制项目

宝钢梅山矿业转型发展战略规划

潍坊市站南片区发展战略与空间布局规划



策划中心

部门简介

策划中心是蓄奥规划的两大特色部门之一，于2012年2月成立。经过多年的稳健发展，策划中心对于各类项目均有涉猎，在规划技术实力扎实、全面的基础之上，逐步形成以综合策划为导向的技术特色，并将项目发展策划与空间规划设计有机结合。

策划中心承接的项目丰富多样，涵盖法定规划、专题研究、开发策划、咨询服务等不同类型，足迹遍及深圳、南京、石家庄、成都、贵阳等9省23个城市。不仅多次获得项目甲方的好评，更多次荣获省、市各类规划设计奖项。

一方面服务于各级政府、开发区管委会、城投平台公司进行土地的一级开发咨询策划及法定规划编制。另一方面服务于各级开发主体的拿地概念规划、产品策划和地块详细设计。可以提供全流程的土地开发策划及规划设计。

策划中心拥有一支二十余人的敬业高效的工作团队，凝聚了城市规划、城市设计、建筑学、园林景观、人文地理、旅游规划、产业研究、广告策划等多种学科的技术人才，保证了策划中心快速反应、高效高质的工作成效和技术服务品质。

四大特色

特色一：以综合策划（产业、文化、市场等）为导向的规划设计

将策划产品与传统规划产品相结合，以策划咨询为特色，以空间规划为落实，形成契合市场发展和操作实务的特色策划设计类产品。

特色二：战略-总规-控规-修规-景观、建筑相结合的全链条式技术服务

策划中心技术全面，擅于与政府、开发商、技术单位的多方协调，从片区发展战略一直传递到修建性详细规划，并通过修规技术统筹、衔接景观设计、建筑设计等详细设计，满足从策划到法定规划报建到实施建设的链条化服务。

特色三：面向土地开发的研究服务及面向招商推介的宣传服务

针对政府的招商需求以及开发商的发展需求，定制推介服务，提供由项目调研、拿地、立项、宣展等持续服务，多媒体、文本、沙盘、展厅等多种推介形式。

特色四：特别擅长旅游、文化、特色小镇、康养、乡村等特

色题材规划

具备丰富的实践经验，融合考虑产业、环境、建筑、景观、文化、工程等各项技术内容，从空间角度深度解决特色主题的发展问题。

项目获奖（部分）

获奖项目	奖项名称及等级
浙江省玉环市坎门街道综合整治规划	浙江省小城镇整治规划优秀奖（1100个报奖项目中选前40个）
康园（康有为故居核心区）修建性详细规划	深圳市第十六届优秀城乡规划设计一等奖
东莞万江龙湾滨江片区城市设计及控制性详细规划修编	深圳市第十六届优秀城乡规划设计一等奖
都江堰聚源镇天府源概念规划、川西小镇安置点详细设计	深圳市第十五届优秀城乡规划设计一等奖、2013年度广东省优秀城乡规划设计村镇类二等奖
安吉天荒坪风情旅居小镇规划设计	深圳市第十五届优秀城乡规划设计二等奖
都江堰市滨江北部片区规划设计	2012年度成都市规划设计优秀奖
日照城市中心区城市设计国际咨询整合	2011年度广东省城乡规划设计优秀项目；深圳市第十四届优秀规划设计二等奖
玉环玉城地区城市更新策略研究	深圳市第十七届优秀城乡规划设计二等奖
“东方小镇”模型（岭南地区）研究	深圳市第十七届优秀城乡规划设计二等奖
浙江省玉环县坎门街道环境综合整治规划	深圳市第十七届优秀城乡规划设计二等奖
梵净山梵净谷修建性详细规划	深圳市第十七届优秀城乡规划设计三等奖

2016-2017 年度项目列表

区域发展规划	特色小镇
玉环市域总体规划	成都市双流区彭镇片区城市设计
片区主题开发	“东方小镇”模型（岭南地区）研究
榆林市东沙新区核心区发展战略规划	宝安棕榈足球体育产业小镇发展规划（黄麻布片区）
莆田市埭头镇发展概念规划	农业旅游
莆田市埭头镇中心片区单元控制性详细规划	深圳大鹏绿慢农地项目规划前研究咨询服务
中国文化（出版广电）大数据产业项目概念规划	健康产业
东莞松朗花园片区城市设计	劲嘉国家大健康产业园”规划服务合同
城市更新与整治	文化旅游
福田保税07-07地块城市更新综合整治技术服务	海南省东方市东方索契俄罗斯文化旅游项目规划设计
深圳海斯比研究中心地块容积率研究报告	仙女湖国际汽车文化产业园建筑方案设计
玉环县坎门街道环境综合整治规划	东莞牛眠水库片区概念规划及旅游策划
玉环县小城镇环境综合整治规划服务	研究咨询
玉环县大麦屿街道环境综合整治规划	玉环海岛特色城市风貌研究
西航港白家、文星片区城市更新规划	玉环市传统（海景）村落保护发展规划
（环川大片区城市规划方案）	法定图则地块调整研究详细规划



交通市政部

部门简介

交通市政部现有人员30人，其中博士1人，硕士12人，拥有高级工程师职称的人员4人，是一个专业技术水平高并且富含激情与活力的团队。

交通市政部的专业背景涵盖道路、交通、给排水、环境工程、电气等专业，骨干技术人员均主持、负责过国家或省、市乃至海外的重点项目，拥有城市规划和工程设计的双重经验。

作为城市规划工作中“基础设施”专业部分，交通市政各专业一直扮演着城市发展的强大支持角色，也是城市生产与生活得以顺利发展的重要保障。

部门特色与专长

交通市政部涵盖专业广，专业性强。

作为必不可少的一部分，交通市政在城市规划中起到“生命线”的作用，同时作为城市规划及建设发展中的重要基础，交通

市政具有系统工程的特点，独立的宏观系统规划及相关的微观工程设计也是部门本身的发展之路。

部门发展取向

作为专业性较强的技术部门，交通市政部未来的发展依旧坚持三大策略，即：

做好规划配合服务，是立身之本；

做强专项规划，特别是综合交通规划、海绵城市专项规划、综合管廊规划等，是发展之基。

拓展工程设计领域，是壮大之源。

年度业绩

成立9年来，蕾奥规划设计咨询股份有限公司在风雨中日益成长壮大，在业界树立了良好的口碑。作为蕾奥大家庭的一员，交通市政部也在9年的历练中不断摸索与进步，业绩斐然。

这9年里，交通市政部不仅脚踏实地地与蕾奥大家庭一起筑基，积极配合各规划部门完成一系列的规划项目，而且不断创新，积极开拓市场，承接完成各类交通市政的独立设计项目，在政府、企业等相关委托方树立了良好的企业形象，建立起优秀的口碑。

2016~2017年度交通市政部出色完成的相关项目包括：

交通规划与研究

平潭综合实验区停车场专项规划及近期实施方案

深圳罗湖口岸重建研究

平潭综合实验区慢行交通系统专项规划

深圳机场地区综合交通专项研究

福州港平潭港区澳前作业海峡客滚码头二期工程规划（补充合同二）

深圳陆路口岸货运功能调整前期可行性研究分析报告编制

深圳市盐田区综合管廊详细规划

规划咨询与研究

十堰市地下综合管廊试点建设实施计划（调整）

平潭综合实验区地下综合管廊试点建设2016年度迎检咨询服务

专项规划

长葛市城乡综合防灾（安全）专项规划

大亚湾区海绵城市专项规划



景观规划部

部门简介

景观规划部现有成员约30人，由原深圳市北林苑魏伟副院长牵头于2015年成立，成员多毕业于知名院校，经验丰富，富有进取和研究精神，自成立以来，凭借高水平的设计质量立足于深圳本土市场，拓展至全国各地，取得了甲方的认可与持续合作。部门的服务以绿色规划、景观规划、景观设计及设计咨询等为特色。

部门特色及专长

部门经过近两年的发展，我们在城市双修、绿色规划、景观规划、市政景观设计等方面取得了长足的进步，并获取和完成了一批高质量项目。

城市双修：既城市生态修复和城市修补，近年来我国城市化的快速发展，积累了很多城市病，城市要补短板、补欠账、纠偏差、求发展，要以人民满意度为中心，人民城市为人民。这就要改革传统的城市规划方法，形成城市新的评估、规划、反馈和平台机制。

绿色规划：主要包括绿道规划、绿地系统规划、景观风貌规划、花城规划、生态规划、风景名胜区规划、森林湿地公园总体规划等。

景观设计：以公共开放空间的景观设计为主，包括城市景观轴线、大型滨河滨海公园、道路、广场以及综合公园设计等。

咨询研究：给政府提供年度技术咨询服务，审核指导市政绿化类项目，参与评审，出具指导意见。对大型和高难度项目，除了传统的景观规划外，提供全周期的综合统筹和咨询服务。

工程统筹：针对多单位参与的大型市政项目，利用我司规划、交通、景观多专业优势，提供统筹管理服务。

近期项目列表

城市双修

深圳龙华观澜街道“城市双修”总体统筹与行动规划

绿色规划

深圳市华侨城总部城区发展战略规划生态专题

贵阳市观山湖发展区发展战略规划生态专题

福建武夷山绿道网规划

深圳市龙华区环城绿道总体规划

深圳市龙华街道绿化发展规划

深圳市花城建设专项规划研究

深圳市盐田区、罗湖区花城专项规划

景观规划

贵阳市花溪大学城绿环景观规划与工程统筹

山东省东营市森林公园及广利河生态廊道总体规划

深圳市西湾红树林湿地公园景观规划

福建省平潭综合实验区海坛湾滨海休闲带景观规划

深圳龙华观澜河一河两岸景观规划

深圳市坪山区坪山大道、坪山河景观规划

景观设计

深圳市龙华环城绿道景观方案设计

深圳市光明小镇绿道景观方案设计

深圳市坪山大道景观方案设计

深圳市梧桐山国家森林公园景观设计

深圳市盐田区烟墩山公园景观设计

深圳市观澜版画基地景观提升设计

珠海市野狸岛公园景观设计

珠海市香炉湾沙滩沿线海岸带景观设计

邯郸冀南新区科创城生态谷公园景观设计

南宁市邕江滨江公园景观规划设计

东营市明月湖国家湿地公园绿道及景观设计

东营市广利河西城段景观规划设计

咨询研究

深圳市龙华区市容环境提升项目服务咨询

深圳市龙华区观澜街道市政绿化项目咨询

广东省绿道综合功能开发导则



行政部

部门简介

行政部主要负责全公司人事劳资、行政后勤、安全保卫等事务，既是公司各项制度的执行者，又为设计一线的员工提供支持保障。行政部始终努力以服务于员工、服务于公司的每一个设计项目的宗旨，内抓素质，外塑形象，逐步加强各项服务业务的正规化建设。

这一年来，行政部积极落实领导交办的各项工作，充分发挥管理者参谋助手的作用，综合协调、督办服务、承上启下，联系左右，沟通内外，为公司日常工作有序、规范、高效运转提供保障，为蕾奥的壮大与发展贡献力量。



财务部

部门简介

财务部成立于2016年6月（原属公司行政部），为公司的职能部门之一。

财务部的主要职责为：依法依规进行财务会计核算；及时足额缴纳税款；按时披露财务报表及相关财务数据，便于投资者等相关方阅读和参考；定期进行财务分析，为公司领导决策提供依据；定期编制费用预算方案和决算报告，强化公司预算管理；合理进行内部资金划拨、使用，提高资金的使用效率。

公司实行分公司财务主管委派制。分公司财务人员由公司财务部和分公司双重管理。

财务部全体同仁富有敬业精神，乐于奉献，为公司的发展、壮大尽职尽责。



市场部

部门简介

市场部是贯彻落实公司平台化发展战略而成立的全新综合性部门，主要负责全公司的项目经营管理与市场拓展，并与技术管理与研发中心一起构成协助总部实现“技术+经营”双线统筹管理的两大平台。随着公司业务领域的拓展和分支机构的设立，市场部的职责也在不断丰富中。

目前承担的主要职责如下

项目经营：统筹与协调各生产部门的任务承接与下达，负责项目合同的日常管理以及相关经营数据的统计与分析。

品牌宣传：完善公司品牌价值体系与内容，制定推广计划与实施方案，并牵头其实施；负责公司自媒体平台的日常运营；统筹公司相关宣传材料的制作；媒体关系的建立与维护。

市场拓展：一方面作为公司的技术前台和信息桥梁，携手各生产部门完成潜在客户的技术与商务洽谈，扩大公司市场覆盖面；另一方面制定客户关系年度维护计划，协助相关部门开展既有客户关系的具体维护工作。

招投标管理：统筹公司招投标项目的管理，主导或协助各生产部门完成具体项目的招投标工作。

信息系统维护：负责公司信息管理系统，自媒体平台（微信、微博、官网等）的日常IT技术维护工作。



技术管理与研发中心

部门简介

技术管理与研发中心是公司的技术管理与研发平台，目前有正式员工10人，其中博士2人，硕士5人，专业领域涵盖多个学科。中心主要负责两方面内容：一是技术管理，包括公司的项目质量标准化管理，以及实践中形成的技术理念和学术资料的整理、提炼和维护；二是技术研发，组织开展公司技术课题研究，为公司各类项目提供技术支撑与创新支持。

具体工作内容包括以下几项

承担公司核心技术品牌（行动规划）的总结、提升、普及、推广工作。具体包括行动规划相关文章、书籍的组织撰写，培训材料的制作，内部培训工作的开展，以及参与对外学术活动等。

负责公司的项目质量管理工作，包括对公司项目在任务下达、项目策划、中间审查、成果审查、交付归档等全流程的各个环节进行管理和监督，推进公司项目管理流程的程序化、标准化和规范化。

负责技术情报的搜集整理和分析，并及时在公司内部形成知识储备。具体包括与规划相关政策、理论、概念、技术、案例等的搜集处理，跟踪热点和前沿，形成知识库，直接服务市场项目。同时建立与公司有合作、可依赖的智力资源库并加以维护。

组织实施内部研究课题计划，与生产部门合作或独立进行课题攻关。针对有重大市场意义或学术意义的内容，组织协调全公司资源，对主要技术板块进行课题攻关，并形成知识储备。

根据公司董事会的要求承担其他事项，包括与拓展业务相关的前期准备工作。



城市更新顾问公司&城市更新中心

部门简介

深圳市蕾奥城市更新顾问公司成立于2017年5月12日，与蕾奥的规划设计技术部门“城市更新中心”共同组成双平台，以卓越的精英团队（蕾奥是深圳市龙华、福田等区城市更新局的第三方技术顾问机构）及丰富深圳城市更新经验，专注于为地产投资者、开发商、政府部门等城市更新利益主体提供行之有效的一体化解决方案——城市更新研究咨询、项目评估立项、方案设计报审等综合服务，涵盖了从项目策划、项目启动、项目设计、项目报审、土地出让及开发运营的城市更新运作全程的各个阶段。

团队优势

技术覆盖全面、设计产品优质

我们是由产业、规划、建筑、景观、交通、市政等多专业资深设计师构成的复合团队，实现全方位全流程从前期评估、规划建筑设计、项目审批到后期运营等不同阶段提供全流程咨询服务。同时我们还聘请城市更新、经济发展等多方面的专家提供技术咨询和政策指导，确保项目能够良性运作，实现开发主体、城市居民和政府的共同利益。

更新经验丰富、业内口碑最佳

城市更新顾问公司核心成员长期致力于深圳城市规划的设计并在大量的城市更新项目中积累了丰富的实践经验、熟知各种推进项目报批的

最优操作方法与路径。对前期项目可行性的具有准确的判断力，对项目前期策划、专项研究、开发路径、实施方案具有极高的专业眼光与设计水准。

全程参与更新、提供顾问服务

城市更新类的项目涉及相关政策多及审查程序繁琐，需要强有力的技术支撑与贴身顾问咨询服务。城市更新顾问公司提供全程的规划设计服务和顾问服务工作，能帮助委托方快速准确解读城市最新发展意图、相关规划意图、最新政策及政府相关要求，为项目开发挖掘最大利益同时为城市提供更优更好的公共利益配套，实现开发主体和政府的双重愿景意图。

政策把握准确、政府关系良好

城市更新顾问公司主要成员均长期跟踪城市更新工作，能够准确把握与运用从国家到地方特别是深圳市的城市规划设计政策、城市更新政策和土地开发政策等，为项目业主提供精准的咨询服务于技术建议。同时，我们熟知规划国土管理部门在项目审查中的各环节的具体要求，能够在服务过程中精准而快速的推进项目，配合各级政府的审议流程，提供优良的沟通服务工作，为项目审批和实施提供有效保障。

年度中标项目

龙岗区平湖红朱岭片区改造专项规划调整、概念规划
 深圳市大鹏旧墟王母围村更新项目前期概念规划
 （大鹏新区）探索建立更新单元划定评估机制
 中山市石岐员峰村及民宿小镇项目概念规划
 梅观高速公路清湖南段市政道路工程及新华医院规划建设项目法定图则调整建议
 深圳市金源有限公司A838-0095宗地置换规划调整研究
 塘水围实业股份合作公司、上围实业股份合作公司征地返还地规划技术服务
 龙华区重点片区建筑特色引导研究

2016-2017年主要项目列表

更新概念规划

深圳市大鹏旧墟王母围村更新项目前期概念规划（中标）
 龙岗区平湖红朱岭片区改造专项规划调整、概念规划设计（中标）

中山市石岐员峰村及民宿小镇项目概念规划设计（中标）

更新单元规划

深圳市龙华区大浪街道科伟达工业园城市更新单元规划
 深圳市龙华街道A835-0049地块城市更新单元规划

地块调整研究

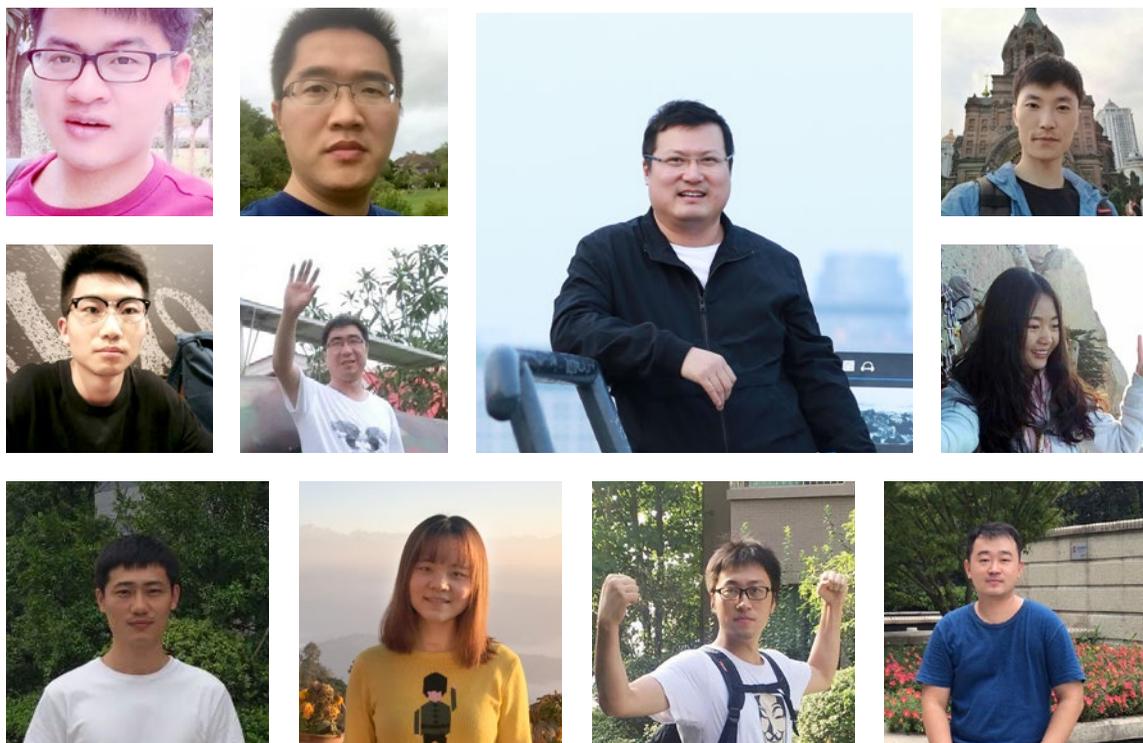
深圳北站商务中心区10-07地块空间深化及土地出让方案研究
 大浪石凹片区A843-0016地块规划调整研究项目
 大鹏葵涌中心区法定图则02-04号地块规划调整研究
 留仙洞地块土地出让方案研究
 福田06-01&02号片区01-13地块规划调整研究技术服务
 泰豪科技园项目用地规划调整研究技术服务
 观澜樟坑径项目地块规划调整研究技术服务
 龙华新区樟坑社区非农用地规划研究
 法定图则地块调整研究详细规划交通论证
 深圳市福田区B201-0070宗地规划调整研究
 龙华区（大浪西南地区）法定图则3-09地块规划调整研究
 深圳市金源有限公司A838-0095宗地置换规划调整研究、塘水围实业股份合作公司
 上围实业股份合作公司征地返还规划技术服务
 深圳市龙华新区观澜东地区A921-0770地块规划调整研究
 龙华区观澜大水坑地区10-06、10-10地块规划调整研究
 龙华区三联社区A837-0001宗地规划调整研究
 龙华区观澜大水坑地区10-06、10-10地块规划调整研究技术服务
 深圳市龙华区A904-0267、A908-0792地块规划研究
 深圳市龙华街道A835-0048地块规划调整研究
 梅观高速公路清湖南段市政道路工程及新华医院
 规划建设法定图则调整建议（中标）
 深圳市金源有限公司A838-0095宗地置换规划调整研究（中标）

更新政策研究

龙华区大浪建滔工业园周边片区更新潜力研究
 南山区蛇口海湾、湾厦项目周边片区更新潜力研究
 （大鹏新区）探索建立更新单元划定评估机制（中标）
 马蹄山村城市更新创新模式研究

技术咨询

福田区梅林街道南方蓄电池厂地块城市更新综合整治技术服务
 深圳市下步庙北区B123-0009宗地城市更新咨询服务
 龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元规划咨询
 塘水围实业股份合作公司、上围实业股份合作公司
 征地返还地规划技术服务（中标）



南京分公司

部门简介

南京分公司是蕾奥规划的第一个分公司，是“行动规划”技术趋向成熟并向全国输出的实践者。坐落于南京CBD区域河西新城海峡云谷深港产学研基地，面朝长江，环境优美。

成立六年，南京分公司始终遵循小而精的团队建设模式，夯实基础，步步前行。现今分公司共有员工十余人，90%以上硕士学历，是一支技术全面、能力突出、年轻且富有朝气的技术力量。在深圳蕾奥总部的统一管理之下，蕾奥南京团队作为“行动规划”理论的践行者，以南京为核心，辐射长三角地区，为各地政府和企业提供了高水平、高质量的规划技术服务，并广受好评。

部门的特色及专长

经过多年对南京城市规划建设的规划服务与项目实践，南京分公司逐渐形成了本地服务便捷、市场反应迅速、技术合作紧密的部门特色，初步形成以服务开拓市场，以质量占领市场的部门优势。

南京分公司的专长主要在各类型总体规划、概念规划、控制性详细规划、城市设计等领域，重点关注规划的实施性，同时在规划评估与调整、地块城市设计、规划管理技术服务等方面积累了丰富的经验。

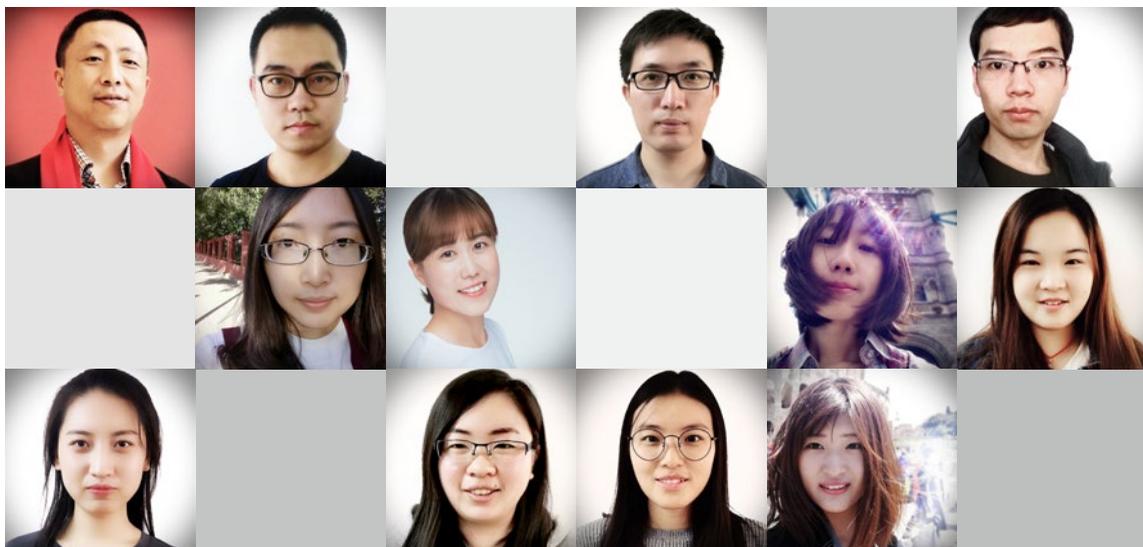
部门未来发展取向

在未来的发展中，南京分公司始终坚持做“行动规划”理念的实践者，延伸拓展规划设计与技术服务的广度和深度，重点加强“行动规划”的实施服务环节，进一步拓展蕾奥“行动规划”品牌影响力。同时，南京分公司正不断强化自身技术素质，继续保持与总部各部门之间的交流与合作，发挥本地规划技术服务的优势，提供更高质量的“行动规划”成果。

年度业绩

项目列表

编号	项目名称
1	南京市江宁区天元路沿线城市设计
2	江宁东山副城核心区“生态修复、城市修补”行动规划
3	安吉中心城区ZX-01、02、04单元控制性详细规划
4	南京市江宁区解溪片区概念性城市设计
5	南京禄口中心区城市设计
6	秦淮区医疗卫生设施建设规划
7	南京秦淮区夫子庙针巷地块更新改造规划
8	太平南路北片区更新改造研究
9	秦淮区仁寿里民国建筑群地块规划研究
10	秦淮区中牌楼地区规划设计
11	秦淮区教育设施提升规划
12	秦淮区石榴新村、金陵刻地块研究
13	江宁区卫生设施提升规划



北京分公司

部门介绍

北京分公司于2012年4月成立，是蕾奥在全国市场发展战略中的重要举措。北京分公司一直发挥总部为其制定“资源整合、开放合作、研发创新”三大平台的作用，依托首都在信息、技术、人才等方面的巨大优势。整合资源，加强与国内外知名专业机构的沟通与合作，吸取不同的思想与理念。拓展市场，立足于北京，借助北京未来作为世界城市的地位，将蕾奥“行动规划”的核心理念与市场相结合，增加公司在北方的影响力。增强对市场和政策的敏感性，站在新型城镇化的最前沿，以广阔的视野，独特的视角为分公司的项目运营、甲方的核心诉求、市场的风云变幻，提供最佳的应对方案。

部门特色及专长

经过五年的发展，分公司已经建立起来基本技术骨架，逐步走向运行的快速轨道，先后在北京、天津、河北、湖北、山东、南京、广东、甘肃、辽宁等省市展开了规划业务，业务范围涵盖城市总体规划、控制性详细规划、专题研究、城市设计、村庄规划等传统规划业务。

部门未来发展方向

北京分公司将始终坚持秉承蕾奥“行动规划”的核心理念，提高城市规划的理论与技术水平，打造高效的技术团队。同时，北京分公司响应公司的战略发展需求，将在近几年大力发展顾问咨询业务，致力于为各级地方政府及城市运营商提供全链条一体化解决方案，服务内容涵盖发展定位、产业策划、概念规划与设计、开发模式、财务模型、市场营销、运营管理等主要环节，以新的行业标准服务于国家新型城镇化与“一带一路”战略。

近年参与或协助的项目列表

序号	项目名称	启动时间
01	鄂尔多斯恩格贝生态示范区“多规合一”总体规划	2017.01
02	华夏幸福京南区域旅游发展战略及实施策略研究	2017.05
03	云南丽江拉市海片区保护与发展概念性总体规划	2017.08
04	银海梁王山农业休闲项目	2017.09
05	天津开发区三年行动计划及东区提升规划	2017.09
06	逐鹿县张家堡高铁新城概念规划	2017.04
07	新河县经济开发区总体规划（2016-2035）	2016.05
08	铜陵市义安区西联镇总体规划（2016-2030）	2016.04
09	河北涞水经济开发区发展规划（2016-2020）	2016.06



佛山办事处

部门简介

蕾奥佛山办事处成立于2015年5月，是蕾奥深耕珠三角、进军中西部的战略技术团队，也是推进规划设计、项目运营与策划一体化服务为特色的多元化业务拓展团队。目前，已经初步建立起了涵盖包括城市规划、经济地理、建筑设计、投融资等专业的技术团队，成立两年多以来，已经与深圳总部各部门共同编制了包括规划研究、战略规划、城市设计、控制型详细规划、修建性详细规划、城市更新在内的多项规划任务，业务范围涵盖全国各地。

佛山办近年参与或协助的项目列表

项目名称	启动时间	委托单位	项目所在地	合作部门
观山湖区战略规划	2015.05	贵阳市城乡规划局观山湖区分局	贵州观山湖	规划一部
梵净山劲嘉国家健康养生园	2015.12	劲嘉集团	贵州梵净山	策划中心
狮山镇小额工程设计单位服务库资料项目（中标）	2016.06	佛山高新技术产业开发区国土规划和城市建设局	佛山市狮山镇	—
2016-2018年度佛山高新技术产业开发区（南海园）规划编制服务（中标）	2016.08	佛山高新技术产业开发区国土规划和城市建设局	佛山市狮山镇	—
狮山镇南国桃园旅游度假区控制性详细规划修编	2016.08	佛山高新技术产业开发区国土规划和城市建设局	佛山市狮山镇	—
罗村花灯街改造城市设计及控规调整	2016.12	罗村规划局	佛山罗村	规划一部
乌当区大健康产业园规划	2016.12	贵阳市乌当区大健康医药产业办公室	贵州乌当区	规划一部
观山湖区多规合一	2017.03	贵阳市城乡规划局观山湖区分局	贵州观山湖	规划一部
武陟四乡镇总体规划（2016-2030）	2017.03	华夏幸福（职能）郑州区域事业部	河南武陟县四乡镇	规划四部、研究中心
里湖新城绿色小镇一体化咨询规划	2017.05	里水新城开发投资公司	佛山市里水镇	规划一部



江苏分公司

部门介绍

江苏分公司为公司新组建的区域分支机构。由原中国中元国际工程有限公司的首席总规划师，牵头组建。团队成员计划 50 人左右，包括城市规划、区域经济、景观规划设计等多个专业的技术人员组成。目前团队是南京地区主要的规划设计服务机构，主要承担南京江北国家新区、江宁开发区等南京重点建设地区，以及江苏、浙江等周边地区的法定规划、城市设计、特色小镇，以及大型公园绿地的策划、规划和工程设计等业务。部门在特色小镇、城市设计和区域规划战略研究等领域有较好的社会影响和持续的产品创新能力。

部门特色及专长

部门的主要特色和专长在主要为三个方面，首先是区域发展战略研究，融合产业规划和空间布局规划，贯彻行动规划理念，为业主提供全面解决方案；第二是城市设计，江苏公司擅长整合性城市设计，将建筑群组空间创作与景观环境塑造有机结合，在众多城市设计项目开展过程中都有良好的反馈；第三是景观规划设计，从前期的景观规划打动业主单位，承接了南京江北新区的核心公园设计，即将完工的项目效果初显，反馈良好。

部门未来发展方向

江苏公司近期工作重点是团队整体搭建，完善内部管理，理解和执行公司发展规划。在上述重点领域积极拓展，实现公司和员工收入的双增长，同时项目在社会和学术等外部影响力上，实现双提升。

个人简介

高海波

毕业于上海同济大学城市规划专业，硕士研究生学历。自大学毕业以来主要从事城市规划项目编制，政府规划决策研究，以及规划相关领域的大型项目的工程咨询工作。

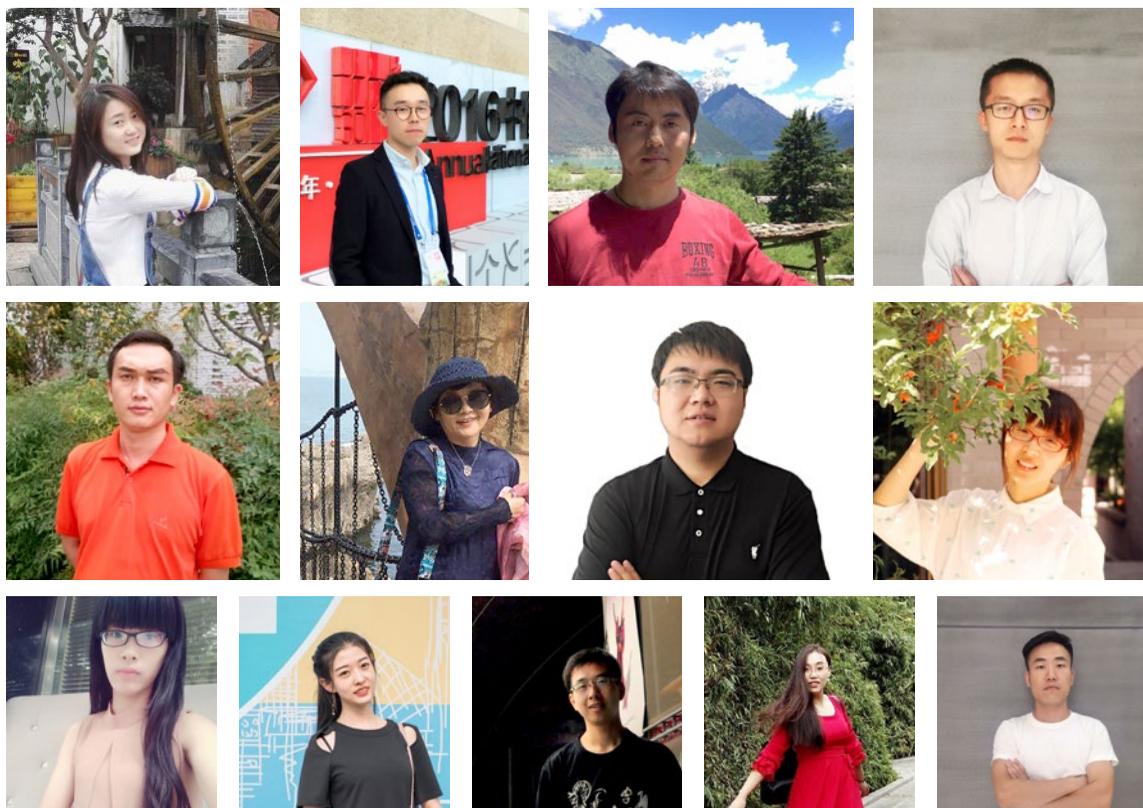
历任

南京市城市规划设计研究院 副总规划师 1996—2003
南京市城市规划编制研究中心 副主任 2003—2006
中国中元国际工程有限公司 总规划师 2010—2017
深圳蕾奥规划设计咨询股份有限公司 总规划师 2017

业务专长

主要从事地区发展战略研究和城市设计创作。
先后负责和参与的项目有一路一带标志项目“中白工业园区总体规划和起步区城市设计”；
北京天桥地区发展战略规划；
北京什刹海地区发展战略规划；
北京马连道地区发展战略规划；
北京中关村软件园二期控详；
南京老城保护更新规划；
南京都市圈城乡规划协同工作——汤山 - 句容地区协调规划、湖熟 - 郭庄片区协调规划，南京江北国家新区系列控规；
厦门软件园三期修规；
厦门轨道一号线多个站点地区城市设计；
贵安新区装备制造园区、大数据园区、新医药园区的产业规划和控规。
同时在中国中元工作期间，参与横琴口岸及交通枢纽工程设计项目等大型建筑工程设计。
先后发表多篇学术论文，获得省部级以上奖项十多项。





西安分公司

部门介绍

西安分公司于2017年3月开始酝酿，正式成立注册于2017年6月，坐落于历史文化浓厚，创意活力无限的陕西省西安市建大华清学院老钢厂设计创意产业园10-01。西安分公司是蕾奥规划全国布局的重要战略，是将“行动规划”技术趋向成熟并向全国输出的重要举措。

西安分公司现有员工十余人，是一支技术全面、梯队合理且富有朝气的技术团队。在深圳蕾奥总部的统一管理下，西安分公司坚持“行动规划”的理念，紧抓中西部城市发展的机遇，高度关注规划前沿理论和实践，借助陕西雄厚的教育资源，凝造了一只市场反应迅速、技术质量过硬的技术团队。以陕西为核心，辐射大西北，为各西北地区提供高水平、高质量的规划技术服务。

部门特色及专长

经过前期市场运作以及未来项目储备，为西安分公司的生长和壮大提供了有效保障。西安分公司在西安、汉中、延安等地市开展了多项规划业务，包括城市片区控制性详细规划、镇总控修规划、概念规划、城市设计等；并开展城市双修业务。

部门未来发展取向

西安分公司以“行动规划”为指导，以团队打造为抓手，以规划理论和技术水平提升为根本，努力使蕾奥西安成为蕾奥行动规划在西北地区的名片、窗口以及业界标杆。



宁波分公司

部门介绍

宁波分公司成立于2017年7月，现有员工18名，教授级高级规划师1名，高级规划师4名，中级职称3名，其中团队核心成员拥有华科、武大、南大、东大、苏科大、重大等国内一流高校研究生学历，并具有6-20年工作经验，在战略规划、总体规划、城市设计、城市更新、产业策划及大数据研究等领域拥有丰富的实战经验，是一支技术全面、能力突出、年轻且富有朝气的精英团队。

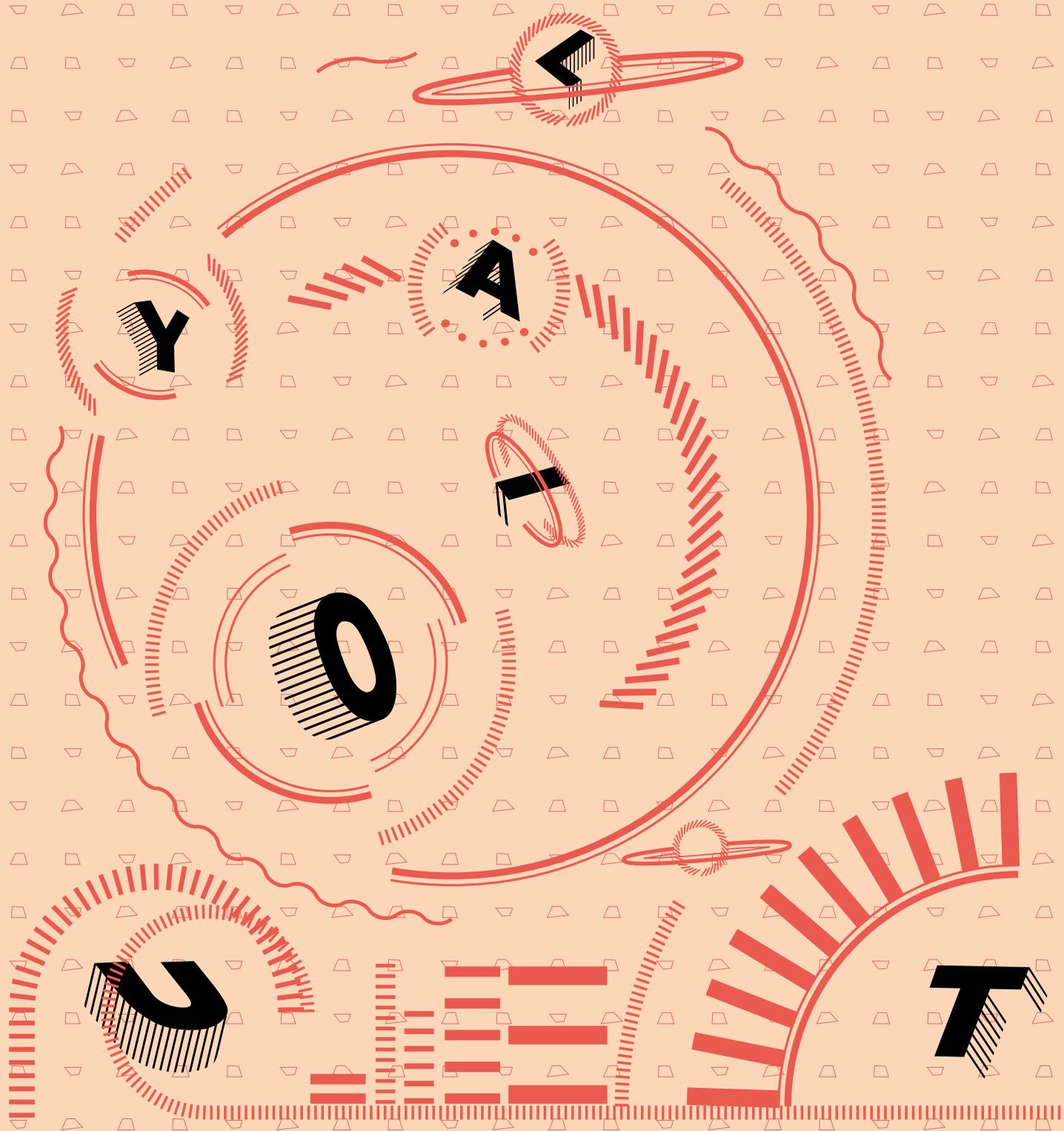
发展方向

宁波分公司将秉承蕾奥“运营策划+行动规划”的核心理念，加快团队建设，注重本土运营，开拓区域市场，以宁波市为基地，以浙江省为核心，积极辐射长三角地区，为各地政府和企业提供高水平的谋划、策划、规划、计划等系列规划技术咨询与服务。

年度业绩

序号	项目名称	启动时间
1	宁波杭州湾新区南部新城城市设计国际方案征集	2017.6
2	江北区庄桥街道宁慈公路康庄南路至北外环段道路两侧立面提升整治方案	2017.7
3	杭州湾新区南部新城城市设计	2017.8
4	新疆吉木萨尔县电子商务产业园区发展规划研究及启动区修建性详细规划	2017.8
5	宁波市城市公共开放空间与休闲网络研究	2017.6
6	宁海县三门湾现代农业开发区总体规划及核心区整体设计	2017.10
7	余姚市四明山镇棠溪村村庄设计	2017.8
8	庄桥街道发展战略与行动规划设计方案	2017.9
9	江北区马径村村庄规划	2017.10
10	宁波中心城区城市更新实施机制课题研究	2017.10
11	宁海县跃龙山-飞凤山区块城市设计	2017.11
12	江北区全域都市化建设专项规划	2017.10

LAY-OUT



蕾奥项目

LAY-OUT Projects

规划创新与热点研究

温州市鹿城区全域谋划一体化综合咨询项目

项目规模：294.38KM²

启动时间：2016.12.21

委托单位：深圳东方小镇建设股份有限公司

参与人员：王雪、蒋峻涛、张震宇、刘泽洲、张源、魏良、宋兆娥、潘小文、向振鹏、常书欢

项目背景

温州是我国改革开放的一面旗帜，遍布全球的百万温商、民间资本快速集聚机制、敢为人先的首创精神是温州三大优势。鹿城区作为温州市的主城区，一直以来存在城区建设落后于经济发展，城区建设质量不高、中心城区首位度低等问题。2016年鹿城区中央涂民房倒塌事件拉开了温州市“大拆大整”专项行动的序幕。此次“大拆大整”为温州实现转型发展、创新发展提供关键契机，也为温州提升中心城区首位度提供了空间支持。本项目正是在此背景下应运而生。本项目主要解决三大核心问题，即鹿城如何做好温州转型升级的排头兵，如何将“大拆大整”和“提升中心城区首位度”有机结合，开局之年如何统一思想，明确纲领，形成合力。

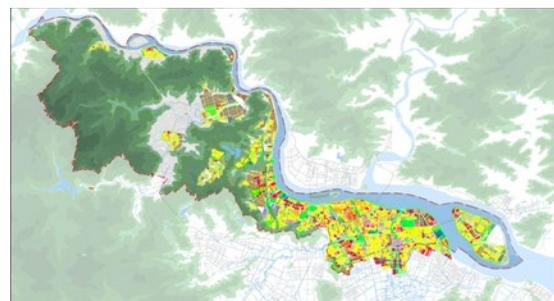
工作目标

本次工作在市区一体化背景下，以“全域统筹，重点突破；双向叠加，三线并进；长远谋划，聚焦近期；明确目标，精准行动”为原则。注重“同步谋划，同步规划，同步招商，同步落地”。实现用“地布局、人口结构、发展模式”三优化，空间“供给与需求、政府与市场投资、财政投入与产出”三匹配。

整体评估

首先，摸清家底，经过系统评估，鹿城区有条件拆迁的四旧范围将近20平方公里。

其次，从城市核心要素“人、业、城”的匹配角度评估，得出鹿城区面临的六大发展问题以及七大发展优势。



土地利用

发展定位

时尚智都、山水美城

战略选择

提升产业品质：从传统型产业走向智慧型产业
提升城市品质：从工商型城市走向现代化都市
提升文化品质：从功能型城市走向人文型城市
提升生活品质：从基本型消费走向享受型消费
更新创新模式：从政府主导型走向政企合作型

产业策划

规划立足鹿城区发展基础，围绕鹿城区发展定位，坚持创新

驱动发展，推动产业转型升级，提出“2+4”的主导产业，增强中心城区的核心竞争力和首位度。“2”为升级两大传统产业，“4”为培育四大新兴产业。

空间规划

在总体规划确定的“双轴双心四片”的中心城区空间结构的基础上，本次规划明确了鹿城区全域谋划的空间发展结构，即延续总规明确的沿瓯江城市拓展轴，结合本次规划重点识别的发展节点、市区一体重点打造的片区，细化总规明确的“心、片”，最终形成本次规划“一轴一带，三线贯通、七大平台、引领升级”的空间结构。

同时在空间结构明确的基础上，规划对创新安置、品质提升、交通优化、用地优化等方面提出具体的优化策略。

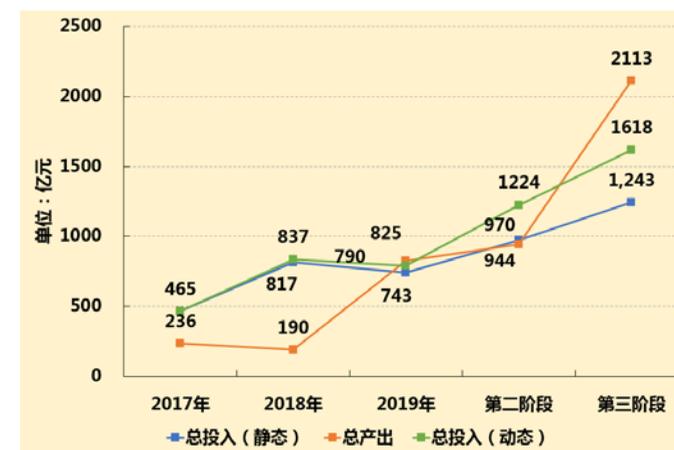
财务策略

明确分析前提

界定好时间边界及空间边界，投入主体、拆迁补偿方式、拆迁安置比、容积率、政府融资方式等。明确“先做地、后出让”的战略方针。同时，在“大拆大整、大建大美”总体战略方针的基础上，通过对特定功能区块开发模式的选择，以及对其他功能区块的土地价值培育，达到政府投入最小化、产出最大化。

针对开发模式的不同，本次规划将鹿城区分为三大功能区块：

静态和动态投入产出图



财务效应



产业策划



空间结构

新型社区、古城改造区及其他功能区，分区提出不同的财务测算。

针对新型社区假设不同情况下的财务测算：“政企合作、出让拿地”模式及“政企合作、划拨拿地”模式；

针对古城改造区假设不同情况下的财务测算：“政府自主开发+合作开发”模式及“政府自主开发+BOT”模式；

针对其他功能区：市政公配先行布局、先行建设，培育土地价值；把控土地出让节奏，分阶段培育土地价值。

中山市控制性详细规划制度改革与创新

项目规模：1783.67 平方公里

启动时间：2016 年 4 月

委托单位：中山市城乡规划局

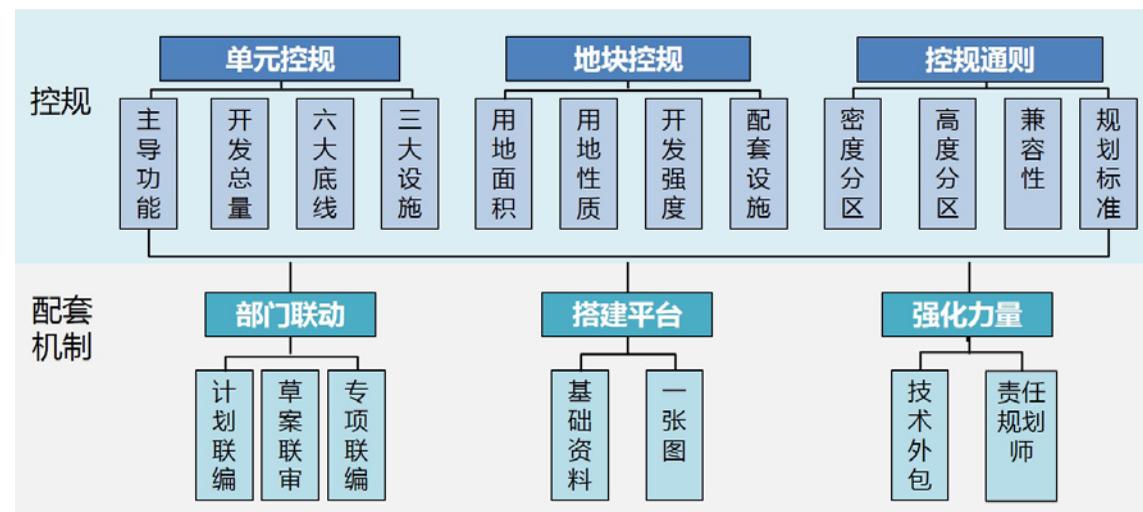
参与人员：张建荣、翟翎、淮文斌、陈雪梅、田坪卉

项目概况

中山市控规管理面临巨大挑战，控规编制和管理已成为影响地方健康发展和科学决策的重要制约因素。近几年，中山市处于城市化高速发展阶段，已批控规滞后于市场需求，甚至出现控规编制完成就马上启动调整的现象，围绕用地控制指标与用地权属等方面的调整层出不穷。控规的法定地位面临重大挑战，规划依法行政面临极大的压力，迫切需要扭转规划管理的被动局面。根据不同的发展区位和自身问题，制定差别化的控规改革方案，继佛山控规改革之后，为广东省探索普适性的改革方案。

项目构思

围绕实际需求与提高实效的目标，解决控规依法行政与开发不确定性之间的矛盾，探索市场经济相适应的“分层编制、分级调整、分类管控、共建平台”制度，逐步由覆盖式控规转向动态传导控规。分层编制，创新控规传导机制；分级调整，提升控规调整时效；分类管控，创新控规编制方法；共建平台，规划国土统一的信息平台。



创新内容

分层次传导，建立动态控制制度

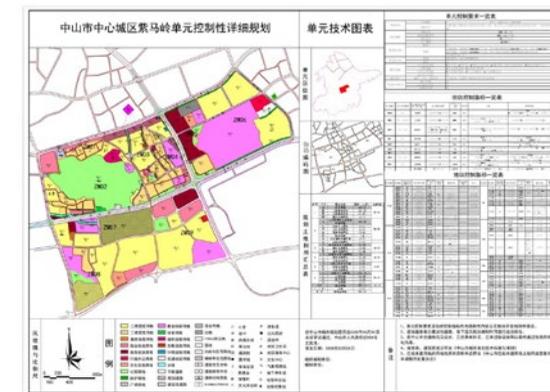
中山市将传统控规分为单元控规和地块控规两个层次，建立动态控制制度框架。单元控规作为多规合一的技术协调平台，保障城市的发展底线和公共利益，实现法理全覆盖。地块控规作为多规合一的项目协调平台，进一步落实和深化单元控规内容，根据市场需求进行动态编制。

分内容编制，创新控规编制方法

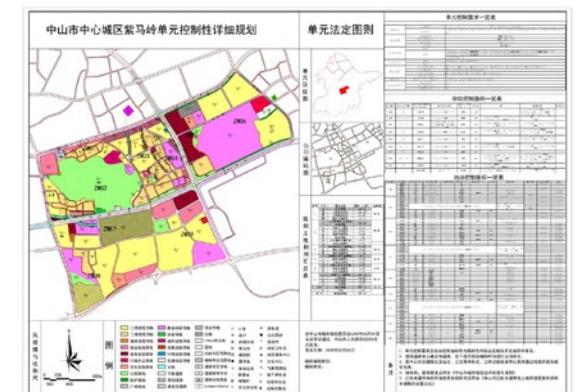
中山市创新控规编制方法，对发展明确区域进行小地块控制，强化控制公益性内容，对发展不明确的区域进行大地块控制，预留地块细分弹性。地块控规详细规定建设地块的各项控制指标和其它管理要求。

分梯级管理，保障控规的严肃性和灵活性

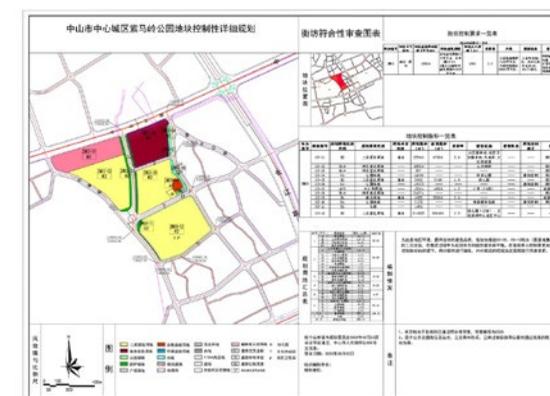
中山市创新单元控规和地块的审查、审批和调整机制，保障城市统筹管理和各镇灵活实施。单元控规及地块控规由市城乡规划行政主管部门主导编制，市人民政府审批；一般地区地块控规由镇城乡规划行政主管部门主导编制，镇人民政府审批。



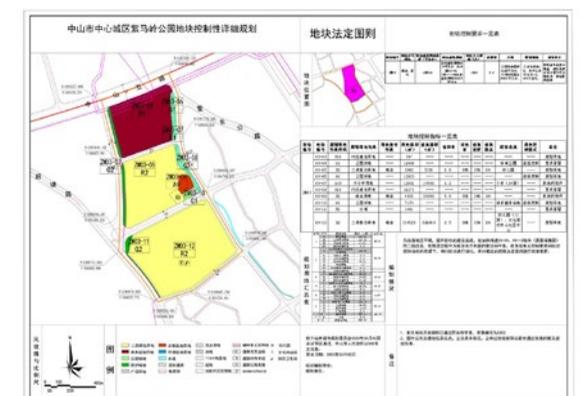
单元控规技术图表



单元控规法定图则



街坊符合性审查图表



地块控规法定图则

深圳大空港新城低碳生态研究

项目规模：总面积约 45 平方公里

启动时间：2016年11月

委托单位：深圳市宝安区大空港新城规划建设管理办公室

参与人员：张震宇、钟威、刘高峰、刘泉、邓冬松、钟雯、柳小路



项目背景

大空港地区珠三角湾区前沿，大空港新城与前海蛇口自贸区并成为深圳角逐湾区经济、引领湾区发展的战略要地。大空港新城的低碳生态研究旨在为这一战略要地的发展从绿色发展的视角制定发展方略和行动纲领。

六大特征识别

- 区位好、规模大、战略发展地区；
- 水网密、填海区、生态高度敏感；
- 大规划、多专项、方案基本定形；
- 旧厂房、新陆域、拆旧建新同步；
- 旧厂房、新陆域、拆旧建新同步；
- 基础弱、推进快、动态持续推进。

<h3>1</h3> <p>区位好、规模大 战略发展地区</p> <p>湾区前沿、城市门户，高标准 ——探索性（技术模式运用）、示范性（低成本可复制）</p>	<h3>2</h3> <p>水网密、填海区 生态高度敏感</p> <p>低影响开发、盐碱化问题 ——生态修复、示范性</p>	<h3>3</h3> <p>大规划、多专项 方案基本定形</p> <p>生态低碳视角的整合与优化 ——梳理既有规划，给出优化建议，补充规划研究项目内容</p>	<h3>4</h3> <p>旧厂房、新陆域 拆旧建新同步</p> <p>生态低碳视角的整合与优化 ——梳理既有规划，给出优化建议，补充规划研究项目内容</p>	<h3>5</h3> <p>岭南地、大空港 空间特色突出</p> <p>特定空间模式及产业特色 ——鼓励骑楼冷巷、梳式布局，突破密度限制，高密度、低高度，折曲线、亲水形；骑楼、连廊、庭院空间</p>	<h3>6</h3> <p>基础弱、推进快 动态持续推进</p> <p>阶段合理与全面绿色兼顾 ——阶段合理性，避免过度超前造成的浪费</p>
--	---	--	--	--	--

1541 体系构建

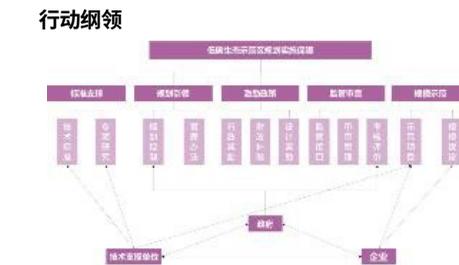
建立 1541 体系，“1”即提出将大空港建设成为“深圳生态城市建设示范区”、“国家级绿色生态示范区”、“国际知名的绿色生态城区”的总目标。并提出建设“生态友好的绿色城市”、“便捷可达的高效城市”、“自给自足的循环城市”、“生活幸福的宜居城市”、“经济繁荣的活力城市”五个分目标。“5”即在研究国内外低碳生态城市建设经验的基础上，梳理大空港绿色框架、绿色交通、绿色市政、绿色建筑、绿色经济五大系统指导低碳生态建设。“4”即提出绿色城区、绿色园区、绿色住区、绿色 TOD 四类典型模块建设指引。最终形成 1 套完整的行动纲领。



分系统梳理



行动纲领



指标体系构建

一级指标	二级指标	三级指标
绿色框架	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
绿色交通	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
绿色市政	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
绿色建筑	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
绿色经济	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化
	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化

一级指标	二级指标	三级指标	四级指标	权重	数据来源
绿色框架	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
绿色交通	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
绿色市政	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
绿色建筑	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
绿色经济	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化	生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...
			生态低碳视角的整合与优化	0.1	...

华夏幸福城市公共产品标准 ——紧凑城市规划设计导则

启动时间：2016年4月

委托单位：九通基业投资有限公司

参与人员：张震宇、刘高峰、李凤会、钟雯、郭芒、顾斌、黄虎

项目背景

华夏幸福基业股份有限公司在过去十多年中，塑造了固安、大厂、香河、嘉善等一大批成功的产业新城实践案例，成就了新常态下创新驱动和新型城镇化的发展样本。紧凑城市既是新常态下城镇建设的客观要求，也是为华夏幸福总结经验、继往开来，实现“三年百城”战略目标的重要抓手。

作为四大专题之首，《紧凑城市规划设计导则》从空间紧凑、活动紧凑和过程紧凑三个维度明确提出紧凑城市的要义和内涵，并通过六大系统框架支撑、四类典型模块指引的方式促进华夏幸福产业新城规划建设品质和效率的全面提升。

内涵要义

与一般的城市规划理念不同，紧凑城市更强调对空间资源的集约高效利用，更关注宜人的空间尺度和城市场所营造，更尊重产业的发展规律和城市的生长过程。因此，我们从空间、活动、时间三个维度提出紧凑城市的内涵，即空间紧凑、活动紧凑和过程紧凑，其中：

空间紧凑

以城市为载体和容器，提出空间资源集约高效配置的规划设计要求，空间紧凑是紧凑城市规划建设的前提与重要支撑。



活动紧凑

从城市中的人和产业需求出发，提出更符合人的行为规律、企业发展诉求的规划设计要求，如功能配置、公共资源配给、空间场所营造等方面，活动紧凑是紧凑城市规划建设的主旨与价值导向。

过程紧凑

从城市的发展规律和生长过程出发，强调不同发展阶段紧凑城市的差异性以及开发建设模式的有效性，过程紧凑是紧凑城市规划建设的精髓与升华。

导控体系

本次规划设计导则重点从横向的系统框架支撑和纵向的典型模块指引两个视角进行营城模式和方略的导控。

六项系统框架支撑

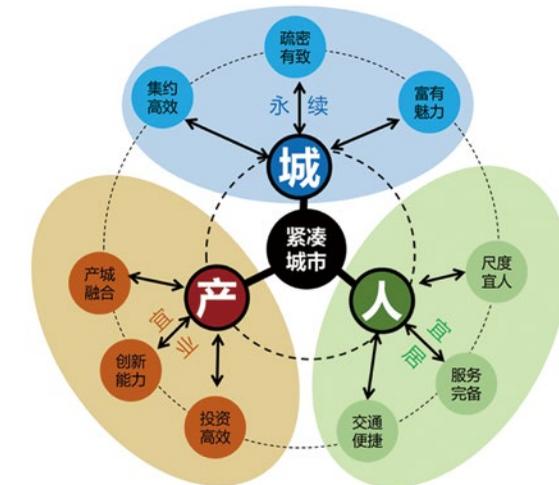
通过弹性可生长的空间结构、有机混合的用地布局、集约高效的建设密度、公交导向的综合开发、高效配给的公共服务、精明高质的开敞空间营造幸福新城发展骨架，从而灵活应对新城发展过程中的不确定性，保障新城日后的紧凑发展、弹性发展。

四类典型模块指引

抓住幸福新城具有代表性的新城中心片区、居住片区、产业片区、TOD综合片区四大典型模块，从幸福新城产品特征、未来发展趋势与需求两方面提出各模块的规划使命与价值导向，并通过布局模式引导、开发容量控制、公共服务支撑等方式引导各模块的紧凑发展。

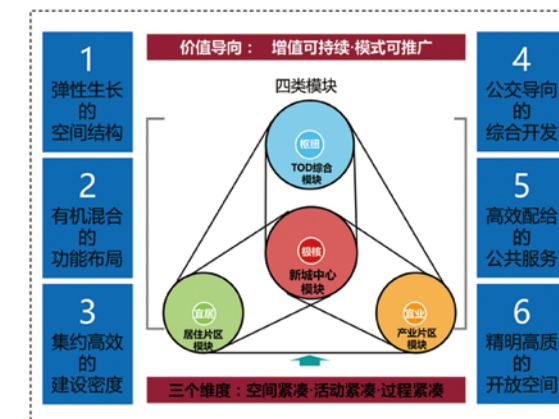
目标与愿景

从人的视角出发，营造尺度宜人、服务完备、交通便捷的生活环境；从产的视角出发，营造投资高效、创造力强、产城融合的发展环境；从城的视角出发，营造集约高效、疏密有致、富有魅力的城市氛围。



系统与模块

弹性生长的空间结构、精明高质的开敞空间是建构疏密有致、可弹性生长的紧凑城市的重要前提；有机混合的功能布局、集约高效的建设密度是实现公共活动紧凑的重要基础；公交导向的综合开发、高效配给的公共服务是实现城市紧凑发展的重要支撑。六大系统为框架、四类模块为单元，共构增值可持续、模式可推广的紧凑城市。



城市总体规划改革工作指南

项目规模：广东省

启动时间：2017年2月

委托单位：广东省住房与城乡建设厅

参与人员：钱征寒、曾祥坤、王炎、张莞莅、张建荣

项目背景

广东城乡规划改革一直走在全国前列。2015年4月，广东省与住建部签署《共同推进城乡规划建设体制改革试点省建设合作协议》，将“深化城乡规划体制改革，落实‘一张蓝图干到底’”作为首要内容。中央城市工作会议召开后，为进一步争取更大空间推进规划改革工作，广东又向住建部提出创建“国家城乡规划建设体制改革试点省”，并将城市总体规划改革作为重要试点内容。为配合此项工作并部署新一轮总规的改革任务，省住房城乡建设厅委托开展本研究项目。

理顺了总规管理事权

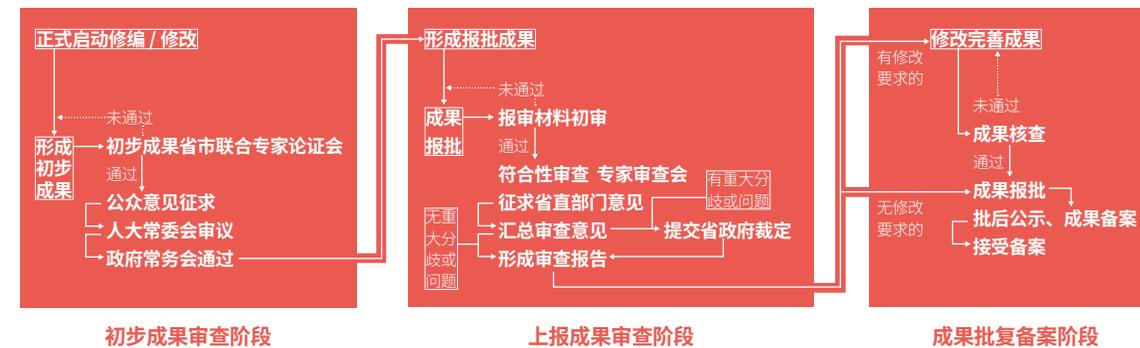
按照“谁审批、谁监管、谁有权同意修改”的原则，理顺了省、市政府在总规编制、审批、监督各环节中的层级管理事权，厘清了省政府审查的规划内容要点和规划修改同意权限，在减轻地方政府规划工作负担的同时，提高了对省事权内规划刚性管控能力。

省人民政府审批城市总规要点一览表

内容要点	具体内容
涉及国家战略、利益和安全的内容	包括国家安全、国家统一、国际合作、外交、军事、国家对该市战略性新兴产业的要求、以及其他国家要求该市承担的功能等内容
体现国家、省对城市建设引导和调控意图的重大战略	包括城市性质、功能定位、发展目标以及常住人口规模、城市建设用地规模等核心指标、城市总体布局
涉及重大基础设施布局和跨市域要素协调的内容	包括铁路、港口、机场、轨道、跨海通道、核电站等，跨市域或具有区域影响的重大基础设施、涉及跨市域资源利用和生态环境保护的内容
涉及城市资源底线、安全运行和民生保障的内容	包括生态控制线、城市绿线（10公顷以上的绿地）、蓝线、紫线、黄线（市级）、城市主干路及以上道路红线等底线控制、民生设施（市级）与公共服务配置标准等事务；涉及城市安全和环境保护的标准，关系城市安全的重要设施、通道，危险品生产和仓储用地的防护要求和范围
需要重点保护的自然资源	包括城镇、农业、生态三大空间的划分，城镇开发边界、永久基本农田保护线、生态保护红线、风景名胜区、自然保护区等自然资源保护界线 and 历史文化名城、历史文化街区、城市风貌特色等文化资源保护要求等
省人民政府认为需要审批的其他事项	——

优化了总规管理程序

以简政放权、放管结合为原则，对总规全链条管理程序进行了优化、简化。对即将到期的总规修编简化申请材料要求；简化总规编制的工作环节，精简和规范上报内容；引入第三方审查机制减轻审批部门负担；简化修改非强制性内容的审查等多项举措，将有助于提高总规的编审实施效率，并赋予以地方更大的规划自主性。

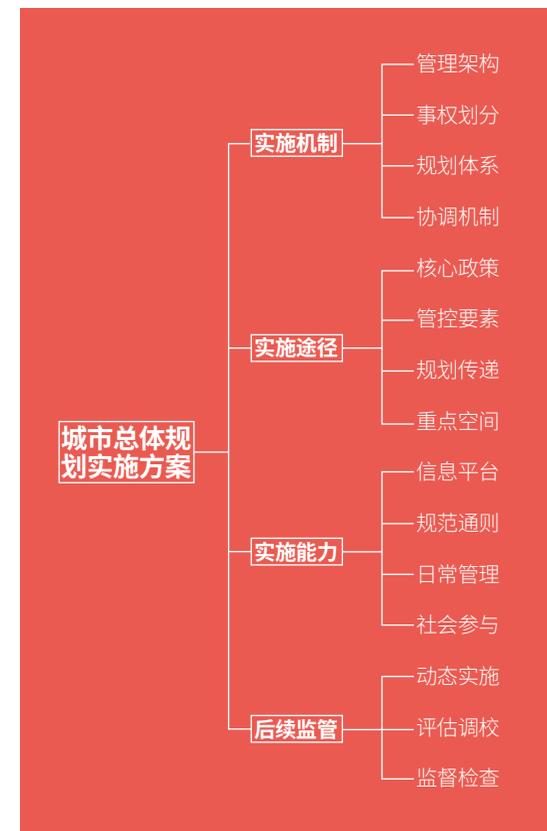


明确了总规编制技术内容

研究紧跟住建部总规改革方案，对“三个规划层级”、“三类空间”、“三条底线”、“五个一”要求等在国家相关文件中已给出概念、但在实际操作中说法仍未统一的问题，通过图示、案例等方式予以了充分的解释说明，进而重构了总规的内容体系，明确了总规法定规划条目与相关技术方法，促进了总规成果的条文化、规范化。

完善了总规动态实施保障

明确了行政许可、规划传递、任务分解、政策转化等多元化的总规实施途径和方法，提出了以专项规划、分区规划、近期建设规划等实现总规意图的单项传导、空间传导和时序传导，重点就总规强制性内容的类型、要点、表达、传递以及“一张表”规划指标体系、“一张图”规划管控要素体系进行了详细说明。构建了以近期建设规划及其年度实施计划为核心平台、以全域规划信息管理平台为技术基础的规划动态维护机制，从建立滚动实施评估制度、报告与公开制度、实施监管和督察、规划修改与调校等方面丰富了总规实施的各项机制保障。



三规合一背景下的如皋市城镇体系规划研究项目

项目范围：1576 平方公里

启动时间：2017 年 4 月

委托单位：如皋市规划局

参与人员：秦雨、王卓娃、黄楠、李婷

项目背景

为积极响应国家“多规合一”战略，提高如皋市城镇化发展质量，引导如皋新型城镇化工作的有序推进，如皋市提出编制《三规合一背景下的如皋市城镇体系规划研究》，探索“多规合一”工作思路、为“多规合一”试点方案提出前期研究成果，并应对现状城镇发展瓶颈，科学提出如皋市城镇空间规划体系的完善措施，为下一步城镇体系规划提供研究基础。

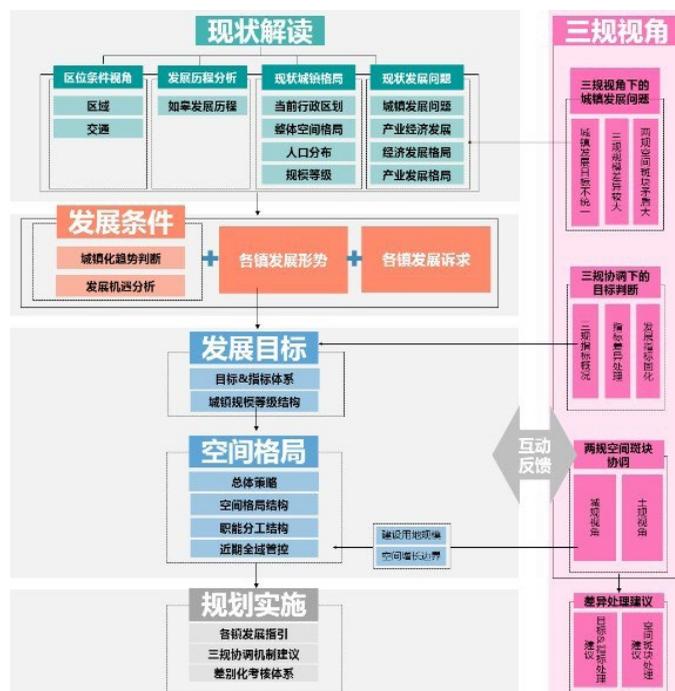
规划思路

项目理解：在明确“三规合一”核心理念及城镇体系研究重点基础上，提出通过对城镇化形势前瞻性、预见性判断，三规协调下确定如皋市城镇化模式及城镇空间格局，划定统一的空间增长边界，提出规划协调建议、制定各镇发展指引，引导各镇差别化发展。

技术路线：制定现状问题——发展条件——发展目标——空间格局——规划实施的技术路线，完善如皋市“三结构一网络”的城镇体系格局，对如皋市中心城区及各镇的未来发展提出建议，反馈三规差异的协调处理建议，为下一步城镇体系规划编制提供研究依据。



区域关系图



主要内容

如皋城镇体系发展历程解读与现状问题

解读如皋市城镇空间历史演变规律，分析发展面临问题。从三规矛盾与差异分析入手，提出城镇发展目标不统一、规模差异较大，城规与土规空间斑块不吻合等规划矛盾，在规划中亟待解决。

发展条件判断与三规协调视角下城镇体系目标的确定

分析如皋城镇化的区域背景形势，中立协调三规发展目标的差异，务实固化发展目标，结合区域发展格局、产业布局及交通条件分析，完成各镇指标合理分配。

构建区域协调的城镇空间体系格局

分析各镇发展比较优势和发展诉求，提出区域统筹、联动共建；双心聚集、南北互促；点轴推进，分片统筹；优化重点镇用地布局等城镇发展总体策略，强化一心一级、六轴五片区的空间格局，确定“1126”城镇体系格局。

三规协调的近期全域管控

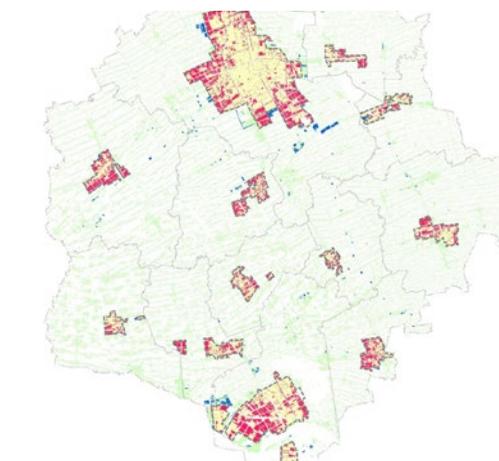
分析城规与土规图斑差异，依据城镇体系研究结论，反馈三规差异处理建议。耦合近期各镇城镇人口规模，建立国土指标的三级配置体系，确定中心城及各镇合理的建设用地规模和空间增长边界。

三规协调的机制建议与差别化的考核体系制定

制定多部门协作、联合审批的三规协调机制建议，对不同发展类型的城镇按照“不同指标、不同权重”的原则实行分类考核，形成差别化的考核评价体系。



如皋市城镇空间结构图



注：
1.土规为《如皋市土地利用总体规划（2017-2020）》国土报批最终数据
2.城规为中心城区与各镇总体规划拼图，近期建设规划图（至2020年）

如皋市两规斑块差异图

差异类型	差异类型细分	差异处理建议
近期控制线外的土规建设用地地块	远期建设控制线内	调整城规，划入近期控制线
	远期建设控制线外	老乡镇产业用地：原则调出土规指标 中心城南部分拟列入十三五计划的重大项目考虑划入近期范围
近期控制线内无土规建设用地地块	现状已建	进行土规认定
	现状未建（城规新增建设用地）	根据地块情况调整近期控制线和近期建设规模

浙江省玉环县海岛城市特色风貌研究

项目规模：2280 平方公里

编制时间：2016 年 7 月

委托单位：玉环市住房和城乡建设规划局

参与人员：策划中心——陶涛、潘仪、刘泉、夏巍、杨波、孔婷婷

项目背景

2016 年 2 月，《国务院关于加强城市规划建设管理工作的若干意见》中提出了塑造城市特色风貌的目标，并提出通过提高城市设计和管理水平，将以人为本、尊重自然、传承历史、绿色低碳等理念融入城市规划全过程的思路。

在国家政策的大背景下，贯彻中央新型城镇化理念，重视风貌特色塑造，是各地城市未来发展的重要方向。本次规划研究工作应基于新型城镇化建设的新理念和要求，对玉环海岛城市的空间特色进行探索，重点关注城市与山海自然环境的关系、城市风貌塑造与规划建设管理的方法与路径。

价值体系

核心价值的研究构建从海岛城市特色的横向比较和资源本底特色的纵向梳理入手，完成玉环海岛城市风貌特色的认知，并通过对城市风貌现状和城市发展背景的分析，结合国内外先进案例经验借鉴，提出玉环海岛城市风貌的特色定位和总

体目标。以文化差异、发展契机、空间战略和产业提升四个方面，进行“4+3+N”的风貌重点片区的识别。

规划策略

空间系统的规划研究依托第一部分对于重点片区的初步识别，在玉环风貌的特色定位和总体目标的指引下，确定海岛特色城市风貌的空间结构，并基于核心目标价值体系提出“美丽山海、流水如玉、精致城市、环岛体验”的风貌规划策略。

策略一：“美丽山海”

从保护山体资源、保护滨海岸线、控制眺望廊道三个方面在保护优势自然景观的基础上，构建玉环山海格局。

策略二：“流水如玉”

对玉环内漩门江水系及其他大小河流、支流水网的水体资源，从“大江大海连通”、“小水细流织网”两个方面入手的风貌优化。

策略三：“精致城市”

建立在风貌分区的基础上，依据二八原则，通过控制建筑高度、彰显建筑特色以及提升夜景照明，对重要的风貌要素进行提升引导。

策略四：“环岛体验”

针对城市品牌推广、文化活动策划、旅游游线策划的方面，通过“海岛文化提炼”打造玉环“二十四景”，构建 14 条“体验游览路线”，使风貌规划研究的成果在增强城市竞争力、塑造城市品牌、提高城市居民生活的环境质量等方面发挥综合作用。

总规传递

制定海岛特色城市风貌规划研究的成果与新一轮总规修编衔接的传递方式。首先确定风貌要素引导与玉环总规衔接的原则，将成果内容按照总规中重点考虑并提出具体要求的强制性内容，和总规一般参考的建议性内容进行区分，通过索引总表和总图的形式，为总规编制提出建议，使本次系统性的风貌规划研究得以有效落实。



玉环海景特色结构图

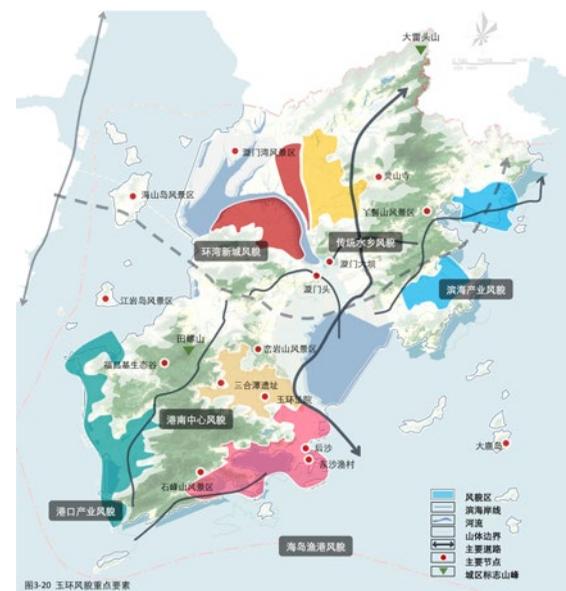


图3-20 玉环风貌重点要素

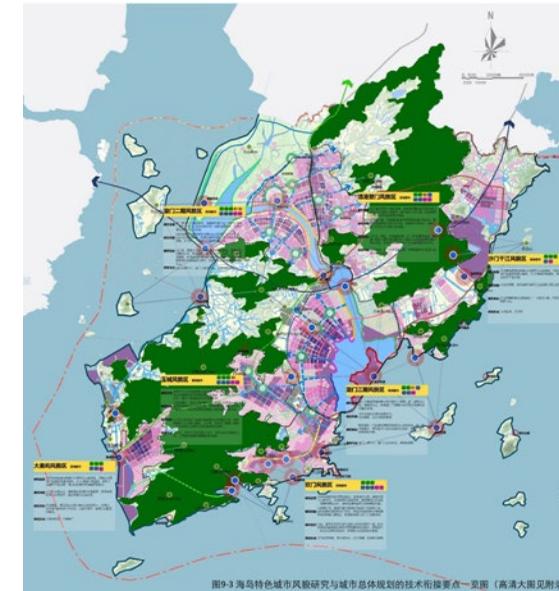


图3-3 海岛特色城市风貌研究与城市总体规划的技术衔接要素—总图（高清晰度大图见附录）



风貌研究工作重点



风貌研究与总规的传递关系

风貌重点要素

研究与总规的技术衔接要点

贵阳市观山湖区多规合一

项目规模：307.8 平方公里

启动时间：2017 年 4 月

委托单位：贵阳市城乡规划局观山湖分局

参与人员：蒋峻涛、杨丽娜、刘泽洲、雷静、周炎君

项目背景

自 2013 年中央城镇化工作会议以来，“多规合一”在全国 28 个试点县市内进行首先推动，成为统筹全域空间、协调经济发展、指导项目落地的重要手段。

在此背景下，2012 年观山湖区设区以后，由于“多规不统一”、缺乏覆盖全域的总体规划的指导，存在土地空间不清、发展方向不明、项目落地困难等一系列问题。因此在观山湖区在委托我司编制《观山湖区总体发展战略规划》以后，再次委托编制《贵阳市观山湖区总体规划》，以解决从战略到落地实施的空间问题。

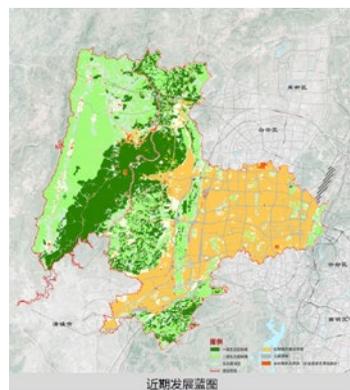
规划思路

本次规划共协调涉及省、市、区职能部门各类法定规划 29 项；协调十三五近期建设项目 462 个，项目构建从统一战略到统一平台的“多规合一”机制：

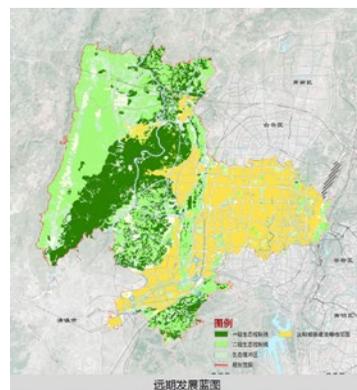
一个战略目标：以观山湖总体发展战略规划为引领，统一战略目标、经济目标、生态目标、空间规模和人口目标等多个指标。



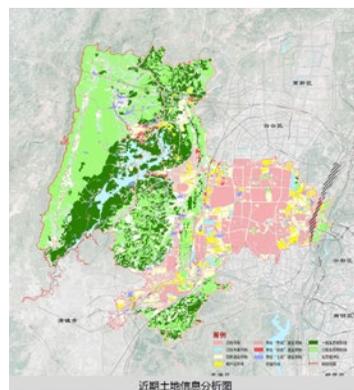
空间结构图



近期发展蓝图

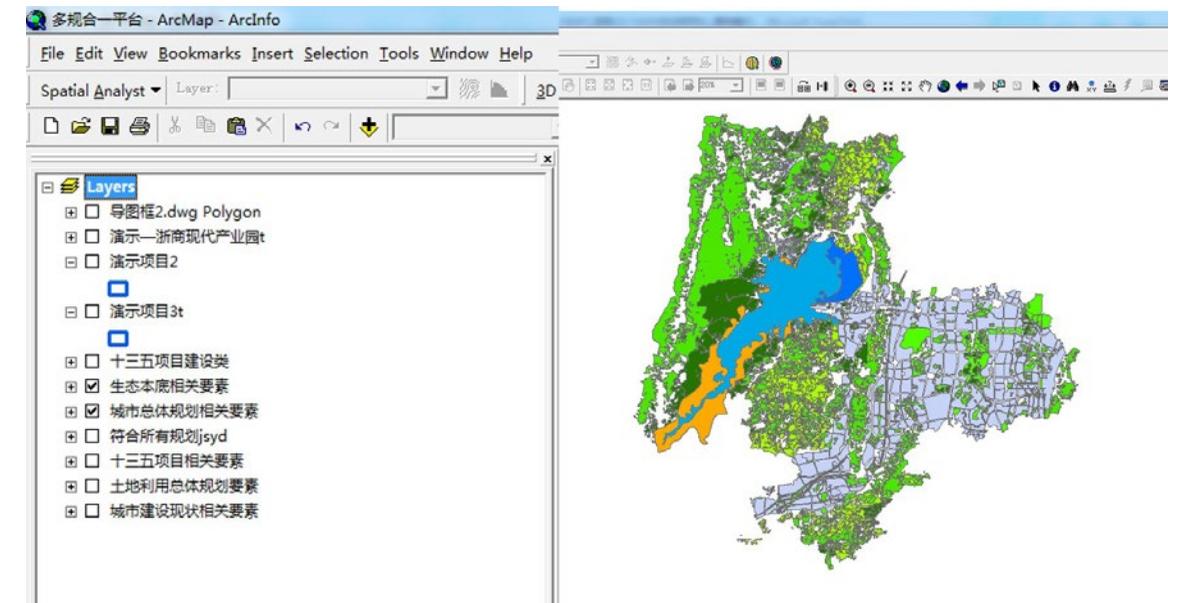


远期发展蓝图



土地信息分析图

一套发展蓝图：根据发展目标编制一年、五年和十年空间发展蓝图，指导年度实施、近期实施和远景谋划。



多规合一数据库平台

一个数据平台：构建一个涵盖观山湖区所有法定规划信息的空间数据平台，实现全域一张图管理。

一套管理机制：建立“多规合一”的管理协调机制，实现多规动态调整，以确保实施。

创新特色

探索区级层面自下而上“多规合一”模式，提高政府决策效率

观山湖区由于由市层面统筹空间规划，缺乏区层面的协调，造成土地家底不清、权属不明、项目落地难等问题，严重制约城市发展。本次规划探索从区级层面自下而上推动“多规合一”，实现对下多规协调一张图管理、一平台审批，对上积极推动规划修编解决矛盾，大大提高了政府的决策效率。

建立“多规合一”协调的平台和机制，在各个规划动态调整的过程中实现多规合一

由于观山湖是区级建制，许多规划的编制审批权、管理权都不在区政府，而在省、市政府，如城市总体规划是市城乡规划局统一编制市总体规划进行管理；林业规划由市生态文明局编制林业管控实施规划，进行统一管控；风景名胜区、湿地公园等生态区由市两湖一办进行编制和管理。因此本次规划重点不在于形成一张空间图纸，而是建立协调的机制，在规划编制过程中发现问题，然后反馈各相关部门进行协调修改，以期最大化实现多规在空间管控上的统一，最大化符合观山湖区的发展方向和目标。

大空港新城海绵城市策略研究及实施方案

项目规模：45.5 平方公里

启动时间：2016 年 6 月

委托单位：深圳市宝安区大空港新城规划建设管理办公室

参与人员：雷新财、申小艾、黄静岩

项目背景

大空港新城被定位为国际一流的空港都市区、粤港澳大湾区经济核心区、国家航空经济示范区以及海洋经济发展示范基地。同时，大空港新城区内现状存在河涌水系污染、淤积严重，水资源短缺，存在内涝点，地下水水质出现不同程度的盐化等水安全、水生态、水资源、水安全问题。大空港新城的高标准高定位及区内现状存在的水问题，决定了大空港新城海绵城市建设的高标准规划需求及现实需要，海绵城市建设正是大空港新城践行生态、健康、可持续发展模式的最佳切入点。

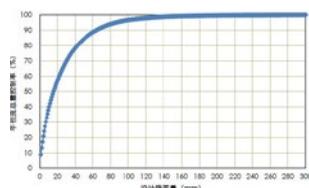
策略研究

海绵需求

通过海绵城市建设，使大空港新城进一步提升水安全保障、减少水环境负担、改善水生态以及进一步立足自身、丰富水资源。



大空港新城项目区位图



年径流总量控制率与设计降雨量之间的关系

类别	指标	目标值		控制性 / 指导性
		近期	远期	
水生态	年径流总量控制率	70%	70%	控制性
	河道生态岸线比例	达到蓝线控制要求，比例≥ 60%	达到蓝线控制要求，比例≥ 90%	控制性
	城市热岛效应	缓解	明显缓解	控制性
水环境	地表水体水质标准	100%（地表水环境质量达标率）	100%（地表水环境质量达标率）	控制性
	城市面源污染控制	建成分流制排水体制		
水安全	雨水管渠建设标准	详见“水安全指标”章节		控制性
	内涝防治标准	50年一遇（通过采取综合措施，有效应对不低于50年一遇的暴雨）		控制性
	城市防洪（潮）标准	200年一遇		控制性
	饮用水安全	集中式水源水质达标率 100%		控制性
水资源	污水再生利用率	30%（含生态补水），其中替代自来水 5%	60%（含生态补水），其中替代自来水 15%	控制性
	雨水收集利用率	雨水资源替代城市自来水供水的水量达到 1.2%	雨水资源替代城市自来水供水的水量达到 3%	控制性
	管网漏损控制率	12%	8%	控制性
制度建设及执行情况	蓝线、绿线划定与保护	严格执行《深圳市基本生态控制线管理规定》		控制性
	规划建设管控制度			指导性
	投融资机制建设	在大空港新城范围内进一步推广和适用海绵城市规划建设管控制度、技术规范与标准、投融资机制、绩效考核与奖励机制、产业促进政策等长效机制		指导性
	绩效考核与奖励机制			指导性
显示度	产业化			指导性
	连片示范效应	40% 以上达到要求	80% 以上达到要求	控制性

海绵城市建设指标体系汇总表

具体建设策略

分别从水生态、水安全、水环境、水资源进行研究。构建源头、中途和末端全过程控制的海绵体系。通过对大空港新城径流控制、水系整治、点源污染削减和面源污染的控制以及非常规水资源的利用等措施的研究，达到恢复水系的自动净化、提升防洪标准、正本清源、丰富和补充城市水资源的目的。

实施方案

海绵目标

结合大空港的自然地理、气象水文等特征，提出了 6 类 18 项海绵城市建设指标，其中，年径流总量控制率为 70%，对应设计降雨量为 31.3 毫米。

海绵功能分区

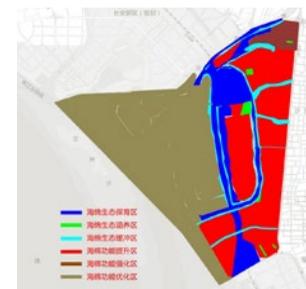
结合大空港新城水安全格局、自然生态空间格局、大空港新城综合规划等现状情况与规划需求，对大空港新城海绵城市建设进行分区划分。同时，对区域水生态系统与田园绿地系统的布局进行分析，将结合两者，形成“蓝绿合一”的海绵生态保育区、海绵生态涵养区、海绵生态缓冲区、海绵功能提升区、海绵功能强化区和海绵功能优化区六类完整的区域海绵系统，并划分为 5 个排水片区。根据各排水片区的现状和规划建设特点，确定各排水片区的年径流总量控制率，并经过反复计算和模拟，满足整个区域 70% 的年径流总量控制率的建设目标。

具体实施方案

分别从水安全保障、水生态修复、水环境修复以及水资源利用进行研究。

水安全保障方案

首先是将大空港新城划分为建成区、宝安综合港区、半岛区、离岛区以及启动区四个排水片区，并完善各片区的雨水管渠系统；其次是通过场地平面与竖向控制，建设防洪（潮）闸、堤、截流河集中抽排泵站等防洪、防潮、排



大空港新城海绵城市功能分区



雨水排水分区及内涝点示意图



污水系统分区管网收集示意图

涝设施，确保城市水安全。

水生态修复方案

首先是划定水域保护控制线，对现状河道进行保护；其次是通过对二涌等水系进行改造以及截流河的建设，同时进行河道水体补水、驳岸生态改造、湿地保护等方案实现多层次复合型的生态修复。

水环境修复方案

首先是点源污染的控制，将大空港新城划分为北部、南部和离岛污水系统，采用完全雨污分流制，使污水排入各污水系统对应的污水厂进行净化处理；其次是面源污染的控制，通过对各片区采用源头低影响开发设施的建设，达到减少径流污染物浓度的目的。

水资源利用方案

首先是再生水的利用，结合沙井、福永污水厂，建设再生水厂，用于工业、河道补水、道路绿化浇洒等；其次是在道路广场、建筑小区、公园绿地等场地内建设低影响开发设施，进行雨洪的综合利用。

大亚湾区海绵城市专项规划

项目规模：289 平方公里

启动时间：2017 年 01 月

委托单位：惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局

参与人员：雷新财、宋梦琪、胡妮妮、黄静岩

项目背景

惠州大亚湾（国家级）经济技术开发区西接深圳，是珠三角东岸地区唯一的石油化工基地。大亚湾在城市建设取得成就的同时，一定程度上也改变了原有的自然生态本底和水文特征，部分区域存在水生态恶化、水资源紧缺、水环境污染、水安全缺乏保障等问题。因此，迫切需求建设“自然积存、自然渗透、自然净化的‘海绵城市’”。

规划思路

通过对大亚湾的自然基础、生态本底、城市建设基础进行透彻分析，因地制宜的提出海绵城市建设总体目标和详细指标，宏观层面构建海绵城市“空间格局”和“功能分区”，微观层面分解“建设分区”并明确管控要求。从“水安全、水资源、水环境、水生态”四个方面入手，规划大亚湾海绵城市基础设施方案，进而筛选出近期重点建设区域和项目库，并针对“海绵城市如何审批”的现实问题提出具体的“实施指引”，确保海绵城市建设项目有效推进。

主要内容

建设条件分析

自然基础条件分析：通过对大亚湾降雨雨型、地下水位、土壤渗透性等因素的分析，得出适合大亚湾的“渗、蓄、滞、净、用、排”各类海绵城市技术措施。

生态本底条件分析：通过对大亚湾山、水、林、田、湖等海绵基底资源的分析，采用层次分析法和专家意见法，评价全

区海绵生态敏感性，识别海绵基底现状空间布局与特征。

城市建设基础条件分析：通过对大亚湾水安全、水资源、水环境、水生态现状的分析，得出大亚湾急需通过海绵城市建设解决的问题。

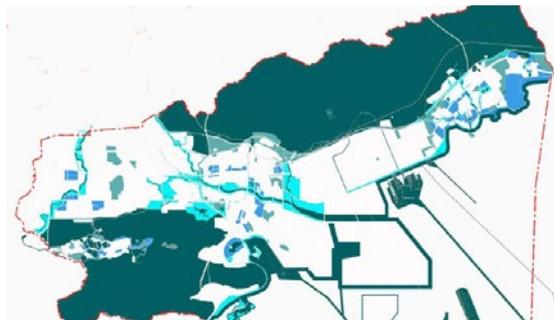
目标与指标

总体目标结合大亚湾气候特点、目标可达性、经验借鉴等方面，确定年径流总量控制率为70%。

详细指标综合考虑大亚湾本地特色，建立包括水生态、水资源、水环境、水安全、制度与文化建设及显示度六大方面的海绵城市建设指标体系，共18项指标。

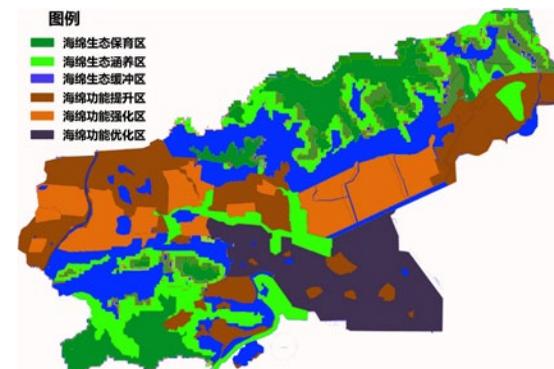
海绵空间格局指引

海绵空间格局构建：基于大亚湾的海绵基底现状空间布局与特征，结合区内海绵生态安全格局、水系格局和绿地格局，构建大亚湾“山水基质、蓝绿双廊、多点分布”的海绵空间结构。



海绵生态敏感性分析图

海绵城市功能分区：结合大亚湾海绵生态安全格局与总体规划的组团分布、用地功能、基本农田分布、基本生态控制线范围等资料，通过叠加分析，将大亚湾海绵城市功能分区分分为六类。

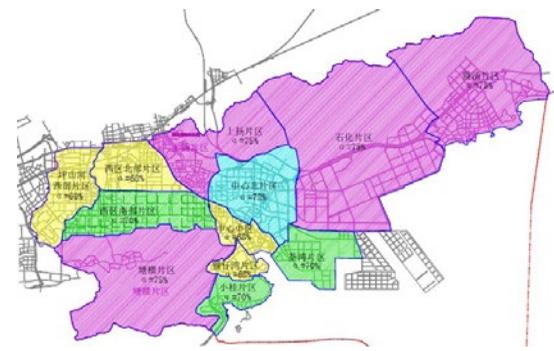


海绵城市功能分区

建设分区管控要求

将大亚湾区年径流总量控制率的总目标分解到三大流域和十二个海绵城市建设分区。

将大亚湾区建设项目分为四级七类，分别给出管理意见和建设指引。



管控单元年径流总量控制目标分布图

基础设施规划方案

水安全保障方案（蓄、滞、排）
城市雨水调蓄设施。结合现状淡澳河、坪山河等排洪河道，

风田水库、红树林等作为蓄滞水体；结合公共绿地布局，增设湿地调蓄池塘等公共海绵设施。
城市涝水行泄通道。以大亚湾区河流水系为防涝体系基础、以排水干沟、明渠、暗渠等作为排水通道；结合城市道路（地面漫流系统）将超标雨水就近引入到河道中，避免内涝灾害发生。

水资源利用方案（渗、用）

大亚湾降雨丰富，通过人工方式将雨水资源向其他形态水资源转化调蓄，如雨水渗透，涵养地下水源；雨水集蓄利用，补充城市用水。

水环境整治方案（净）

点源污染控制。重点在于完善污水收集，整治污水排出口，严禁未经处理的污水排入河道，保障污水集中排入污水厂统一处理。
面源污染控制。通过构建源头削减和末端处理相结合的方式控制面源污染。

水生态修复方案（净）

城市蓝线保护与恢复。
建设生态型河流断面。
水系生态系统修复。

近期重点建设区域和项目库

结合大亚湾各片区海绵城市开展的基础、未来重点的发展方向，筛选出三片海绵城市近期重点建设区域。重要生态节点：坪山河流域；典型老区：澳头片区；重要新区：霞涌片区。并对霞涌片区进行详细规划示例，以期指导下阶段海绵城市建设。

结合大亚湾的城建计划和“十三五”规划，列出“海绵城市建设项目库”。

规划管控与实施保障

为加快推进海绵城市建设项目落地生根，本次规划针对大亚湾区各部门的职能和行政许可事权，落实责任分工，并细化形成了海绵城市建设项目审查评估验收指引。

城市与区域发展规划

天津开发区土地空间发展策划

项目规模：40 平方公里

启动时间：2015 年 4 月

委托单位：天津经济技术开发区管委会

参与人员：张建荣、翟翎、厉洁、田坪卉、刘峰

项目概况

天津经济技术开发区（以下简称天津开发区）自成立以来成就瞩目、持续领先。但在新形势新常态下，原依赖外资、传统招商、资金循环、滚动开发的发展模式备受挑战，正处产业主导转向创新驱动的关键阶段。天津开发区东区作为泰达的母区，增量土地紧缺、存量改造时机已成熟。但环视滨海新区发展态势，东区能否通过二次开发实现二次创业，面临着有限战略机遇窗口期的时间挑战和主动落实国家新要求的政策挑战。为提高天津开发区的土地利用效率，切实推动泰达成为国家开发区转型升级与创新发展的示范，开展本项目。

项目构思

打造创新创业生态系统，为转型升级提供新引擎

打造创新创业生态系统，包括领军企业，科技创新来源、吸纳创新成果、集聚科技人才；高校科研机构，培养科技人才，产生科技成果；人才，人才是科技创新的根本；科技资本，科技资本是科技成果产业化重要基础；创业服务机构，为早期项目和初创企业提供开放办公、早期投资、产业链孵化等服务；创业文化，创新创业氛围激发了众多优秀人才的创新创业热情，创新创业成为一种工作方式。

吸引企业：高品质低成本的办公环境，完善的创新服务设施

以高品质低成本的办公环境，完善的创新服务设施吸引创新企业、小微企业。依托高校科研机构，打造虚拟大学园。依托科技资本，在政府可控用地中建设科技创投大厦，为天使基金、金融创投、担保机构、信用中介提供办公空间。依托轨道站点，打造企业服务平台。

吸引人才：建设大学校区、科技园区、生活街区融合的创新创业社区

打造“创新创业社区”，营造学校式氛围，为大学毕业生提供低成本高品质生活空间，包括食堂、超市、运动场、咖啡厅、阅览室、会议室等政府机构组织到大学宣讲，吸引人才入住。中小企业组成联盟，为毕业生提供就业和实习岗位。



人群需求

企业需求

创新内容

保障策划项目落地实施：制定“项目-资金-土地”匹配的操作路径

在对开发区东区的资金和土地进行系统评估的基础上，以项目为核心，制定可操作可见效的操作路径。资金评估包括政府财力、建设资金和财务保障评估；土地评估包括增量用地、政府可控用地和改造潜力用地评估。

推动城市更新顺利进行：创新提出“预申请式招拍挂”模式

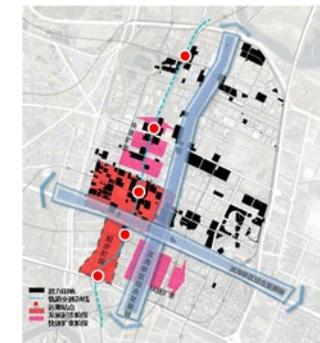
在法律法规的框架内，在原业主申请改造、市场与原业主联合申请改造中，引入用地预审理念，改良招拍挂。避免土地收储的财政亏损和财政压力，可将有限的资金用与提升环境品质和完善公共服务设施，从而推动城市更新顺利进行。

促进运营管理联动实施：制定多部门全流程运营管理政策框架

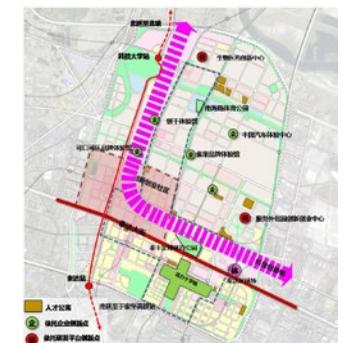
梳理企业选址到投产的多部门全流程权限，包括规划编制调整（规划局）、土地招拍挂（国土局）、用地建设（建设局）、验收（规划局、消防）、企业注册（工商局）、广告审批（城管局）多环节。针对各环节存在的门槛，提出促进产业转型升级的改良建议，并明确提出政策突破红线和监管风险依据。



创新创业社区示意图



改造空间潜力分布图



近期行动思路示意图

马来西亚森林城市战略规划

项目规模：20 平方公里

启动时间：2016 年 4 月

委托单位：碧桂园太平洋景有限公司

参与人员：王富海、叶树南、张建荣、张广宇、杨丽娜、雷静、陈俏仪、田坪卉、杨鸽、叶国风

项目背景

森林城市的理想与操作之间存在不确定性

马来西亚森林城市，通过概念规划、整体策划、工程设计等规划建设工作，取得了富有成效的开局。但作为面向未来的世界城市和全球性新标杆，理想与操作之间存在鸿沟，在“国际社区向国际城市”、“运营社区向运营城市”、“空间规划向综合开发”、“单项推进向统筹实施”的转变过程中面临若干不确定性，以至于影响发展战略的稳定与持续。

工作目标

建立发展战略动态实施的结构规划，同步制定当前阶段开发目标与路径

以“资本逻辑—社会逻辑—空间逻辑”为思维切入点，构建长远谋划与近期实施相结合的战略实施框架。规划不仅是空间问题，空间方案是资本与社会逻辑共同作用下的载体，是利益群体的博弈在空间上的投影。每个阶段需要根据发展要素的确定性程度进行动态的反馈和调校，从而形成动态实施的工作框架。



战略规划技术框图

谋划发展目标——立足国际、多元包容

森林城市是碧桂园海外拓展的标杆和模板，森林城市的先进城市理念是碧桂园海外拓展宣传的重要得分点，针对森林城市未来发展不同形势确定三个不同的目标。

通过预留土地应对不同形势下发展目标的转表



明确发展路径——滚动开发，持续平衡

根据开发模式与经营目标，寻求持续的发展动力，量身定做一整套行动计划，通过时间、空间、资金、管理的具体落实，锁定近期发展目标的实现。

宜居：人类理想家园

儿童友好型城市：让孩子爱上学习和探索的乐园

目标一：满足基础教育配套，增加儿童游学功能

目标二：高标配置公共服务设施，以公共服务吸引区域人口

目标三：高标配置公共服务设施，增加高教职能，为产业提供人才和产学研配套环境

老人友好型城市建设关键：自由、健康、活动

目标一

发展具有国际水准的健康养生产业，弱化基础医疗设施

目标二

完善医疗配套设施，建设老年友好城市，增强住宅吸引力

目标三

建设老年友好型城市，高标配置医疗设施

宜业：以生产性服务业为主的区域运营中枢

科技研发产业园：以科技研发和互联网服务为主的特色产业集群

跨国公司区域运营中心：针对中资企业的全球化进程，争取成为中资企业的区域分中心

东南亚电商产业中心：和PTP合作电商产业运营中心

金融产业：中国企业东南亚的金融服务中心和金融后台服务中心

会展中心：联合策展公司建设定制式会展设施

宜游：将城市本身打造成国际旅游度假胜地

差异化：弥补周边旅游产品的缺口

最大化：将滨海优势资源特色最大化

景区化：城市的一切都是旅游景区

精致化：通过不同的酒店类型完善旅游服务设施

智慧：智慧社区和智能安全城市

搭建森林城市智慧管理“一中枢四平台”



生态：打造绿色示范城区

公共空间生态化：活化滨水界面，打造富有活力、多元、生态的滨水岸线

丰富立体平台主题，打造生态社区公园

争取国际生态奖项提高森林城市的国际品牌吸引力

搭建弹性框架——模拟生长，保障成效

在明确城市功能、人口、服务发展路径的基础之上，根据各类功能的选址布局需求，结合基础设施和环境品质的营造计划，提出最优的空间生长方案。



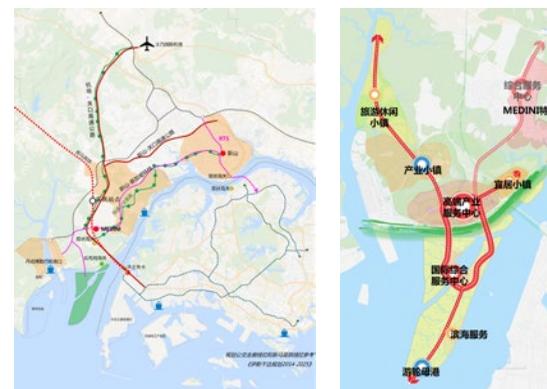
建设“全球国际典范城市、产城融合创新城市”，打造核心功能环，联动岛一与岛三，构建“双心联动”一体化的发展格局。

功能环以北：布局高尔夫旅游休闲小镇、森林产业小镇、森林宜居小镇，以满足本地居住和产业发展的需求，构建产城融合的新中心。

功能环以南：布局森林城市高端社区项目，充分发挥中国元素、新加坡旁和滨海资源三大优势，以滨海社区、旅游度假、时尚消费于一体的国际第二居所。

构建复合公交走廊，沿主要通道建立以公交为导向的开发模式，充分对接新马高铁站点、新山中心区和伊斯干达特区等区域热点地区

争取沿线开发用地：岛外拿地存在不确定性，建议沿综合发展轴寻求新的发展空间，集中核心交通走廊，发挥最大价值。



区域交通分析图

空间功能结构图

邯郸市冀南新区空间发展战略规划

项目规模：366平方公里

启动时间：2017年3月

委托单位：邯郸冀南新区规划建设环保局

参与人员：张震宇、孟强、李凤会、修福辉、黄蕾、邓胜智、刘洋、田丰、王育祥、李才、魏立华

项目背景

2010年10月，邯郸市行政区划调整，冀南新区全部纳入主城区范围。新一轮邯郸市总体规划赋予了新区“引领中心城区南跨，打造大邯郸产业组织中心”的新使命。为更好的指导新区建设发展，通过公开招标评选，我公司承担了这一项目的规划编制工作。

目标定位

冀南新区目标定位：冀南智造中心、智慧田园新城。

冀南新区职能构成：全国先进装备制造业基地；区域生产服务型物流中心；区域产业人才教育培训基地；大邯郸城市副中心；现代智慧生态新城区。

设计思路

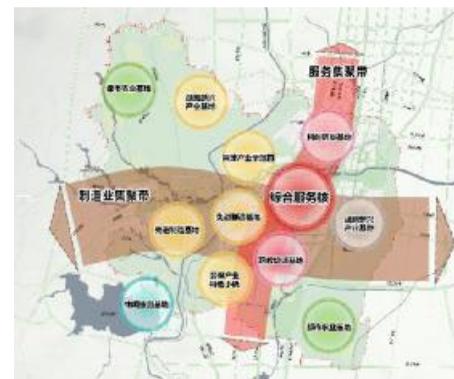
借鉴案例经验，按照产业-空间-行动一体化的思路，主要规划内容归纳为以下六大行动：

协同创新“兴”产业行动

以3+2总体产业体系为引领，以“过程协同、区域协同和空间协同”为路径，以“创新发展平台和发展路径”为支撑，优化产业创新发展环境，导入外部发展资源和动力，在融入区域产业分工中引领邯郸制造业的实现特色崛起。

生态先导“塑”环境行动

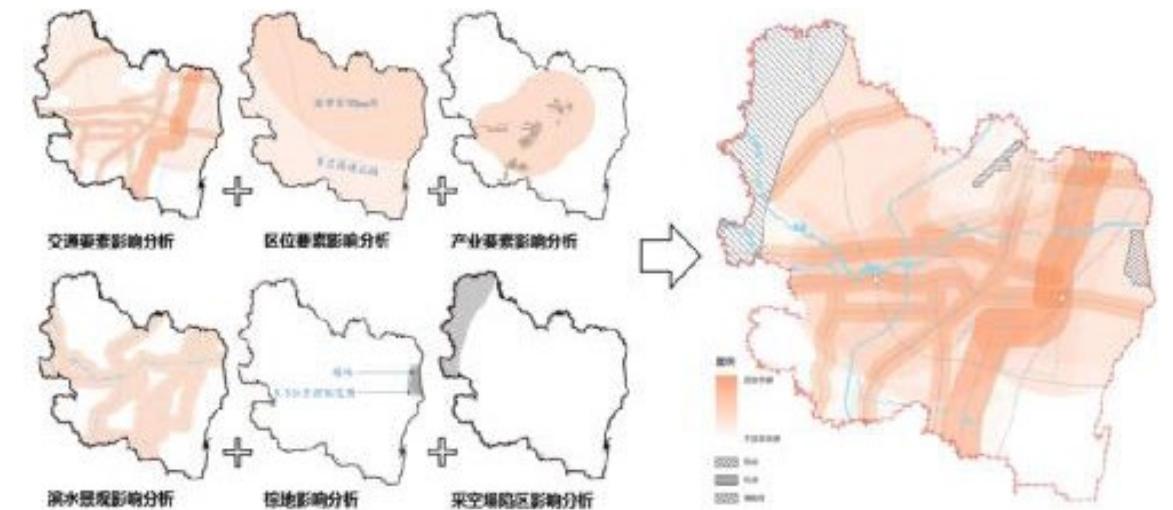
在预控通风廊道等多项分析基础上，通过梳理蓝脉编织绿网，构建起了田环水润、外疏内聚、水绿串城的田园式城区生态格局。这一格局在巧妙地化解了基础设施和河流等保护廊道对新区空间分割的同时，还建立起与邯郸市其他功能片区相区别，极富竞争力的城区特色。



产业布局规划图



生态系统规划图



开发适宜性综合评价图

强心筑城“优”品质行动

按照全域统筹理念，参照开发适宜性评价和产业布局，将现状“散乱”空间优化为“一核两轴多板块”的功能格局；为每个功能板块确立自身发展路径和核心项目；高标准地进行生产和生活服务设施配置，优化绿化开放空间系统，实现全域生态、生产、生活空间的协调布局。

交通链接“达”内外行动

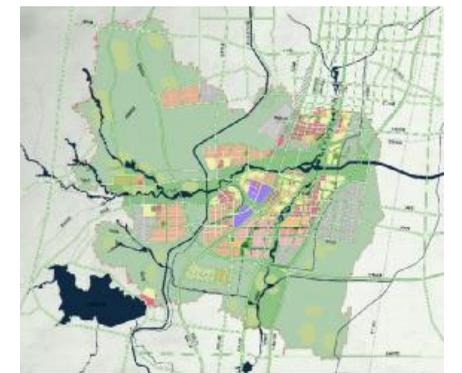
结合邯郸机场，设置部长聊客专南站，并预留与轨道一号线的换乘连接，建设集机场、铁路和轨道于一体的南部客运枢纽。与空间布局相适应，延伸城市轨道交通线网，打通多条纵向干路。多重举措强化新区与区域和主城区的交通连接，密切货流、客流和商流的全面对接。

景观塑造“展”特色行动

与生态保护相结合，突出滏阳河和牯牛河两条滨水空间的打造，形成景观形象主骨架；中华大街、成峰路和机场东路串联各个特色板块，集中展示新区的城市建设风貌；外围强化美丽乡村和特色小镇的打造。城市集中建设区与外围田园、生态绿廊交相辉映，共同展现出了生态、现代、活力的田园新城风貌特色。

精明建设“谋”发展行动

按照全盘谋划、重点突破、精准行动的思路：明确近期重点建设区域，找准新区各个功能板块中适宜近期建设的功能和产业环节，策划出政府近期应集中打造的若干特色功能项目，通过集约投资，撬动市场资源，实现新区持续健康发展。



用地布局图



景观结构规划图

温州市域铁路S2线TOD 综合开发规划

项目规模：线路长62.95公里

启动时间：2016年4月（中标项目）

委托单位：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

参与人员：张震宇、李凤会、刘高峰、黄虎、刘泉、袁阳、王溪溪、李卓、卜晓丹、孙泽杰、周艺

项目背景

2015年12月24日，温州市域铁路S2线一期工程可行性研究报告正式获得浙江省发改委批复，并于12月30日正式开工建设。市域铁路S2线贯穿温州市域东部，是构建未来温州大都市核心区沿海产业发展带的快速联系通道，加速温州由“瓯江时代”迈入“东海时代”的发展转变，全面拉大城市框架，推进东部沿海区域新型城镇化发展。

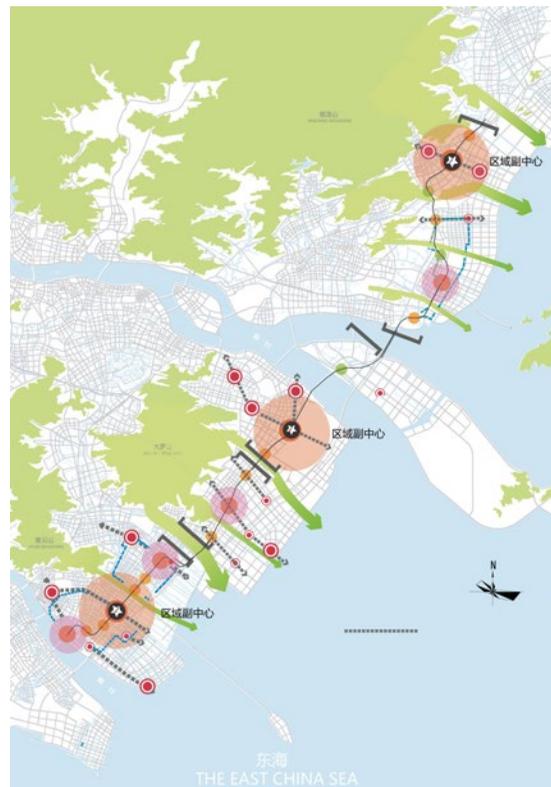
为了加强市域铁路S2线沿线地区的规划引导，实现公共交通支撑和引导城市发展的规划模式，建立可持续的交通发展结构，特此开展市域铁路S2线TOD规划研究。

S2线路全长62.95km，涉及车辆段2处、站点20个。本次规划范围为站点周边约500m范围，总面积约36平方公里。

规划思路

本次规划设计是温州乐清瑞安三市分散式发展向抱团串联式发展的重要标志，项目对三个城市沿海区域的发展格局、功能结构、交通结构、空间结构等提出了统筹协调建议，由此我们理解本次项目具有七大意义：

- 是提升区域城市竞争力的有力举措；
- 是支撑城市东进沿海发展的主要载体；
- 是统筹滨海三市协调发展的重要抓手；
- 是强化各城市中心能级的重要聚焦点；
- 是弥补城市投入建设欠账的良好契机；
- 是引导城市集约紧凑发展的典型实践；
- 是改善城市居民出行条件的重要环节。



主要内容

格局结构优化：由蔓延失序到山海海协调

强化轨道的空间集聚能力，引导城市空间向紧凑族群转化，保障山海廊道，优化山城海格局

功能结构优化：由组团孤立到区域协同

轨道沿线功能差异互补，规划功能中心结合站点布局，与既有中心之间协同发展，并强化联系

交通结构优化：由私车交通到公交主导

在轨道沿线地区集聚居住及就业人口，建立以轨道为载体的公共交通体系，促进轨道+公交为主的低碳出行

空间结构优化：由同质混杂到特色典范

立足站点门户区位，结合地域特征进行设计，以彰显地方文化，提升空间品质，增强区域吸引力



宝安 107 时尚商务带立体空间规划

项目区位：深圳市宝安区

项目规模：约75平方公里

完成时间：2016.08

参与人员：

蕾奥：王富海、朱旭辉、张震宇、魏良、潘小文、牛亮、何善思、江玉、申小艾、兰潇、肖亚南、王溪溪、邓冬松、钟雯、何志强等

KCAP：Ruurd、Yashin、Hyeri、战胜杰等

慧博：庄丽、王莉等

项目背景

黄金发展带是《宝安综合规划》确立的三大功能轴线之一，总长约30公里，以107国道、宝安大道和地铁1号线为骨架，将打造成为引领区域转型升级的高地、珠三角湾区东岸脊梁上的科技创新服务带和宝安区重要的经济增长引擎。以107为主干，见证了宝安的工业化、城市化进程，集聚了全区重要的各类设施，但片区目前的功能与产业发展、空间形态与品质、交通服务能力、公用设施供应水平、城市环境特色等方面均与上述要求存在较大差距，难以支撑宝安国际化先进城区、现代化产业强区的发展要求。为了落实市区两级政府要求，借助107国道市政化和沿线功能提升的契机，抓住关键，提纲挈领，将单一交通廊道打造成为综合的城市发展带，通过对107沿线全面系统的考虑和提升，引导宝安107时尚商务带优质、高效、可持续发展。

本次规划范围为107沿线500m-1000m沿线腹地，总面积约75平方公里。

规划思路

本次规划设计是存量更新时代集合目标定位、产业发展战略、立体空间设计、交通、市政、生态等一体化、统筹式的综合型规划设计，涉及到从宏观到微观、从规划到行动、从更新到运营、从地上到地下等城市发展建设的方方面面问题，由此我们理解本次规划为：



共同规划，基于共同需求的设计。
不是单向主导，而是共同参与；
进阶规划，基于过程路径的设计。
不是设计蓝图，而是设计进程；
有限规划，基于行为程度的设计。
不是全面设计，而是精准发力；
纲领规划，基于行动纲要的设计。
不是全盘定制，而是纲要管控；

项目基于问题、诉求、目标三导向制定了行动规划引领、刚性框架管控、柔性路径诱导、设计意向指引的总体技术思路，重点针对宝安及107沿线现状发展建设问题，综合挖潜地区发展潜力和资源，在目标愿景和发展框架构建的基础上，以时间逻辑为主线阶段式、时序化提出实现目标的支撑路径体系。

主要内容

综合本次项目需求理解，针对现状107沿线存在的产、城、人、质、地等多方面的挑战和机遇，通过综合挖潜地



区发展潜力和资源，明确地区未来发展目标和定位，提出构建“107都市温床”的全面升级计划，并提出“通过时间来改变、基于用户来升级、通过自然来连接”的总体规划设计理念，重点着力于3大内容板块的构建：1.总体框架：包括蓝绿生态、基础设施、功能结构、形象品质四个维度全局性构建未来107稳定刚性的空间发展框架，并预留未来柔性发展空间；2.实现路径：以行动为导向，以时间维度为核心结合空间、操作两个维度提出“有序统筹、分类导控、适度作为、成长分阶”4大策略构建未来107都市温床的渐进式实现路径体系；3.在总体框架和路径体系基础之上，选取3个重点地区进行详细深化设计。

行动规划

基于时间的设计，全过程模拟生长——项目既考虑愿景蓝图和框架结构的建构，更注重现状到目标的阶段式过程设计和模拟生长路径。结合城市发展建设条件，综合政府、市场、企业、村民等多方利益主体诉求，统筹更新政策创新突破机制分阶段、分时序提出产业升级、空间升级、支撑系统升级等阶段性目标及实施操作路径，并通过制定有序统筹、分类导控、适度作为和成长分阶四大路径，力求构建一个具有柔性过程的更新机制切实将规划和设计全方位落脚到操作和实施。

提出“107泛公共服务综合体”，既是线索又是引擎——项目提出以“30公里107产城服务泛综合体”作为统筹提升城市公共服务品质、组织城市有序发展的核心抓手，以IOD+TOD+EOD+SOD四种发展导向的公共更新统筹单元作为107有机更新机制的核心举措，并对四类单元进行详细的规则导向设计。

以公共更新统筹单元作为操作管控的核心手段——综合107沿线各地区发展特征，划分多个类型的公共更新统筹单元，对单元内部功能、产业、公共空间、交通、风貌、设施等支撑系统设计及管控、开发强度规模、核心项目建议、更新操作模式建议、更新政策及突破点建议等方面提出内容导引，以单元为单位作为转译规划成果的核心抓手。

青岛市李沧区分区规划实施评估

项目规模：98 平方公里

启动时间：2016 年 3 月

委托单位：青岛市李沧区城市建设管理局

参与人员：王富海、叶树南、梁有贇、钱征寒、曾祥坤、宋成业、陈亮、吴继芳、牛亮、王佳林、吴飞、杨一彦、莫秋丽、陈叶龙

项目背景

青岛市李沧区于2015年11月启动了《李沧区分区规划实施评估》项目，以期通过主动式的规划评估工作，回顾、梳理和总结过去十余年来李沧建设发展的成绩和问题，检讨分区规划编制实施的工作机制，并结合最新形势对李沧发展所面临的若干重大问题进行战略性思考。

青岛城市发展建设正逐步迈入存量优化的阶段，对于存量用地如何挖掘利用，是青岛转型发展的一大课题。青岛市“十三五”规划提出的未来五年发展目标任务中，其中一个重点任务就是：发展协调性全面增强，缩小全域南北差距，并提出要增强区域协调发展的扶持力度。对于李沧区而言，李沧正夹在东岸城区的南北中间，同时也是青岛市内四区中同时存在大量增量和存量空间的城区。李沧区的发展矛盾最为突出、集中，在一定程度上是青岛发展问题的缩影。今年又是“十三五”规划的开局之年。在这样一个新的时期来重新回顾、评估、反思李沧的发展，将对青岛的城市建设提供有益的样本借鉴。

评估思路

在评估工作中我们兼顾分区规划实施评估和李沧发展战略思考的双重需要。一般而言，规划评估的思路框架是以规划及其实施为对照，按路径评估、内容评估、实施评估、绩效评估等依次展开，最终结合评估得出的结论和趋势，提出下阶段的规划应对策略；而战略规划的思路框架是以特征和问题分析入手，从城市的发展历程、各阶段发展思路变化、现状发展特征和发展质量等方面开展问题导向性研究，基于对现实问题的思考提出战略发展方案。综合两种思路的共性和差异，本次规划评估工作用3个“结



评估工作框架



规划实施评估思路

合”组织整体框架：

结合规划情况做成果评估，梳理当时李沧的规划思路和内容框架；

结合现实情况做实施评估，总结当前李沧的发展特征和存在问题；

结合形势需求提出发展建议，思考今后李沧的规划策略和关键问题。

方法创新

在技术方法上，除竞赛所提供的基础资料外，我们采取GIS和大数据相结合的方式，展开多维度的规划评估研究，以更多的去掌握城市发展的信息，弥补资料不足问题。包含：利用大数据挖掘，跨尺度研究李沧社会经济现象背后的客观规律；依托ArcGIS平台开展可视化空间量化评估；捕捉网络公开数据，丰富评估基础资料，拓展评估视角维度。

12项发展策略建议

策略1: 将与市北崂山的融合发展作为近期战略重点

策略2: 积极强化与南部城区的交通衔接

策略3: 围绕第二核心圈层的融合推动李沧转型升级

策略4 培育“6+3”战略产业集群

策略5 促进低效存量工业用地转型升级

策略6 优化产业布局，打造6大产业平台

策略7 打造山海河园城融合的自然景观特色

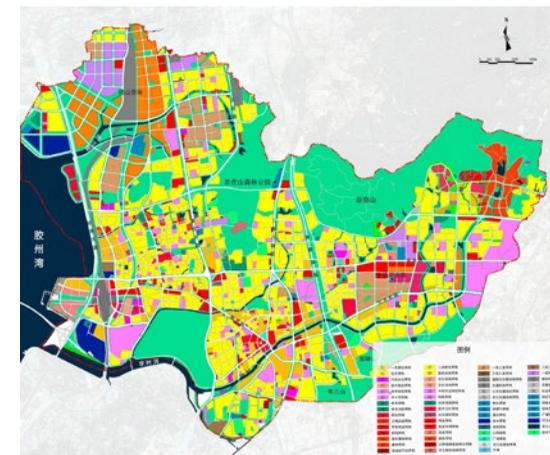
策略8 打造独具李沧特色的人文景观群落

策略9 健全城市公共服务体系

策略10 推动内外交通系统一体化

策略11 提高市政设施承载能力

策略12 构建“三轴、五心、多片”的空间发展格。



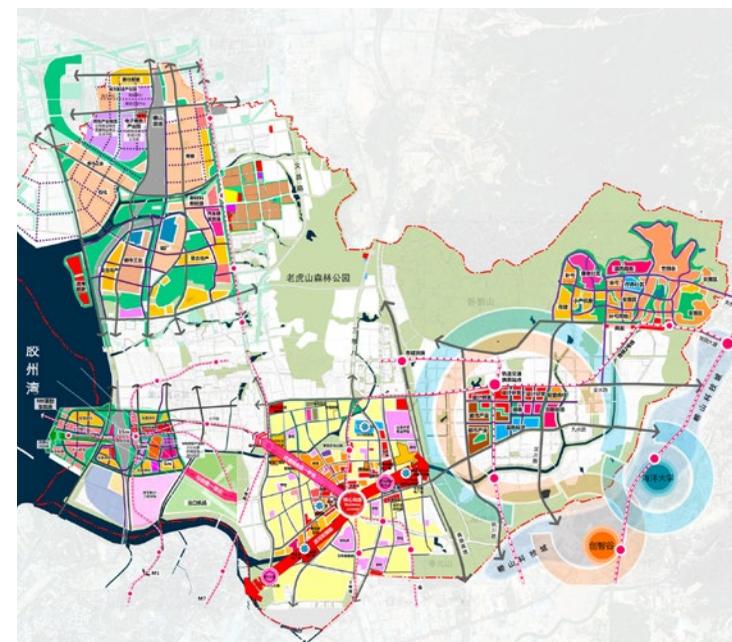
土地利用规划图

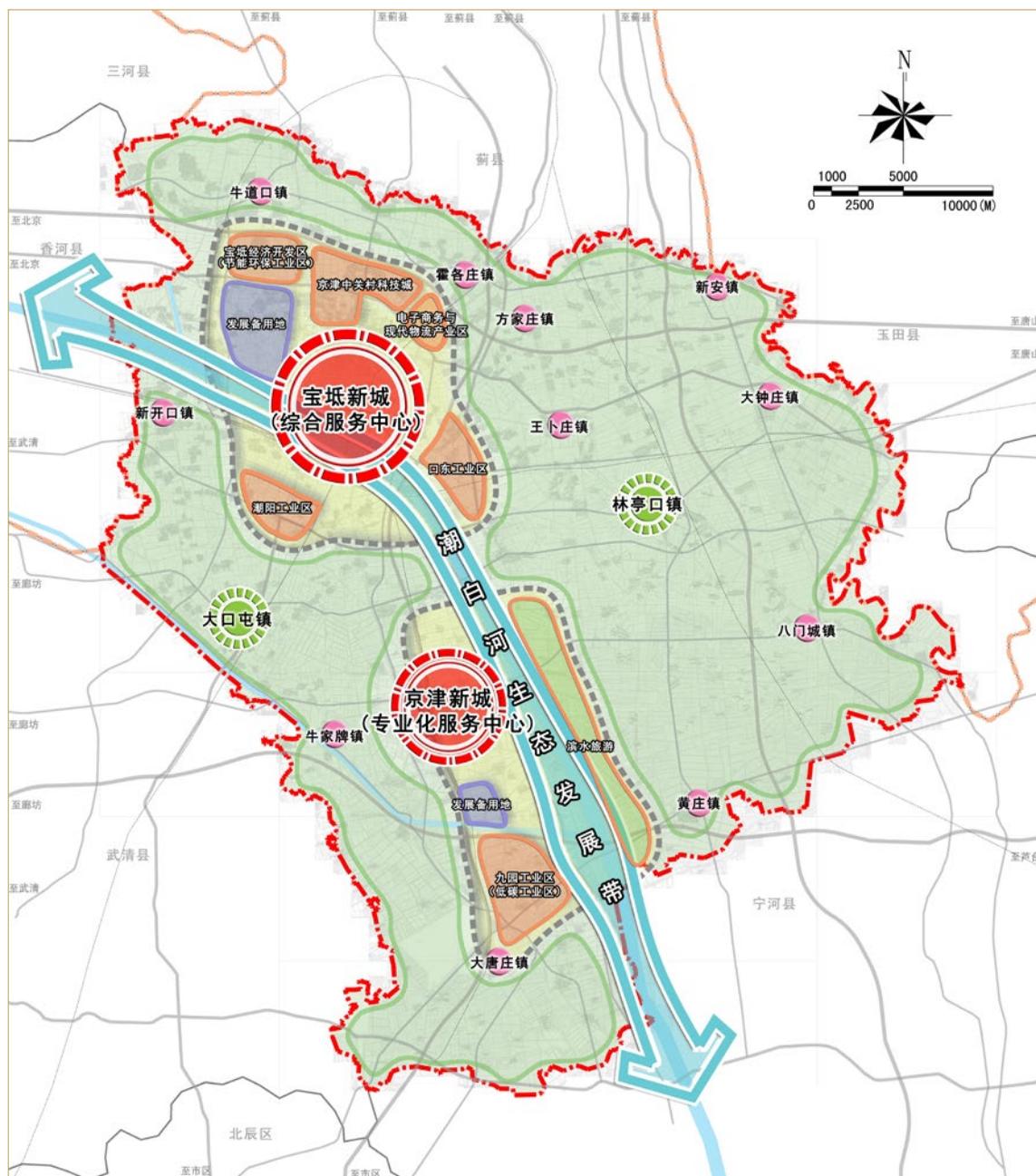


规划布局结构图



六大重点发展片区





发展路径

宝坻新城的发展路径：应以产业集聚带动人口集聚，以增量和存量并进，实施滚动发展。打造综合服务中心、老城文化中心、片区商业中心、市民休闲中心和轨道组团中心，串接和服务新城各功能片区。借力中关村科技园，承接北京非核心功能疏解，积极培育和推动产业发展。保持原生态空间，因地制宜，按照城市高标准建设具有现代城市景观风貌、享受城市配套的新型居住社区，并预留生态产业空间。

京津新城的发展路径：依托大项目带动引领京津新城发展。先期建设以教育培训、现代服务业为主，引进高职院校，形成教育资源、技术资源、技术人员的一个集群；引进一些具有名气品牌的零售业、餐饮业、文化娱乐业；教育和卫生等设施是随着人口入住后逐步完善。在人口集聚的基础上，培育养老养生产业，进一步开发站点周边现代服务业。保留现状已经建设的居住区作为周边的居住配套，剩余没有开发的建设用地可引进高端项目，例如深圳欢乐海岸、华侨城等。结合城际站建设开发周边现代服务业，为远景的机遇型产业预留发展空间，在京津新城西部预留发展备用地，未来可引进例如华为、富士康这种占地规模大、对周边带动性强的机遇性产业。

创新特色

将行动规划理念应用到相对落后的近京地区，同时保障了战略层面的规划研究具有一定实践性

宝坻区位于近京地区，北京非核心功能纾解和产业转移给宝坻区带来强大的发展动力，如何抓住机遇谋发展，是宝坻区亟需解决的问题。本项目在总体规划编制之前，系统性的分析了宝坻区存在的问题和面临的发展机遇、挑战，提出多个创新性的发展策略，同时提出近期具有可操作性的行动计划，保障规划的落地性，对总体规划的编制起到有效的指导作用。

因地制宜，为紧抓城际二线所带来的重要发展机遇，提出5大创新策略

结合宝坻区发展条件和机遇，创新性的提出优化空间、集聚发展，构建融入区域发展的大交通格局，整合平台、产业升级，SOD服务导向，EOD环境导向等五大发展策略，从产业发展、空间功能优化、交通提升、服务配套完善、自然环境和人文环境等方面提出可实施性建议，使宝坻区未来发展有路可循，有据可依。

多角度保障措施，确保战略规划和近期行动计划可实施

规划分别从构建利益共享机制，争取国家棚户区改造政策支持和新型城镇化综合试点。制定多渠道筹措资金、建设用地供应、税费减免、完善安置补偿政策等，为规划发展提供政策保障。完善土地投融资平台，制定基础设施的投融资政策，创新投融资模式，打造多元化投融资渠道。

环巢湖国家旅游休闲区总体规划

项目规模：4000KM²

启动时间：2016.02.01

委托单位：合肥市规划局

参与人员：刘泽洲、杨丽娜、宋兆娥、刘晋文、雷静、刘隽

项目背景

环巢湖地区是国家生态文明先行示范区和国家级风景名胜区。2015年8月，国家旅游局批复同意合肥市创建环巢湖国家旅游休闲区，成为全国首个国家级旅游休闲区试点。《安徽省人民政府关于促进旅游业改革发展的实施意见》中明确提出创建环巢湖国家旅游休闲区，显示了安徽省对合肥市环巢湖旅游产业发展的高度重视。随着合肥建设长三角世界级城市群副中心城市，旅游休闲客源市场不断增大，环巢湖休闲旅游发展迎来了一个新的时代。形势的发展迫切需要环巢湖区域有一个顶层设计，进行全要素整合和旅游价值链整合。

项目创新

本次规划强调以行动规划为理念，以创建我国第一个国家旅游休闲区为目标，积极探索编制一个创新规划、统筹规划、务实规划。

项目亮点

全面梳理美国国家休闲区发展历程

“户外休闲资源审查委员会”对全美户外休闲需求进行四年的调查，1962年发布报告。1963年总统办公室制定一系列政策。1964年，米德湖成立第一个国家休闲区。该项目系统研究其管理体系、编制体系以及建设实施体系。

综合评价我国旅游支撑体系的问题

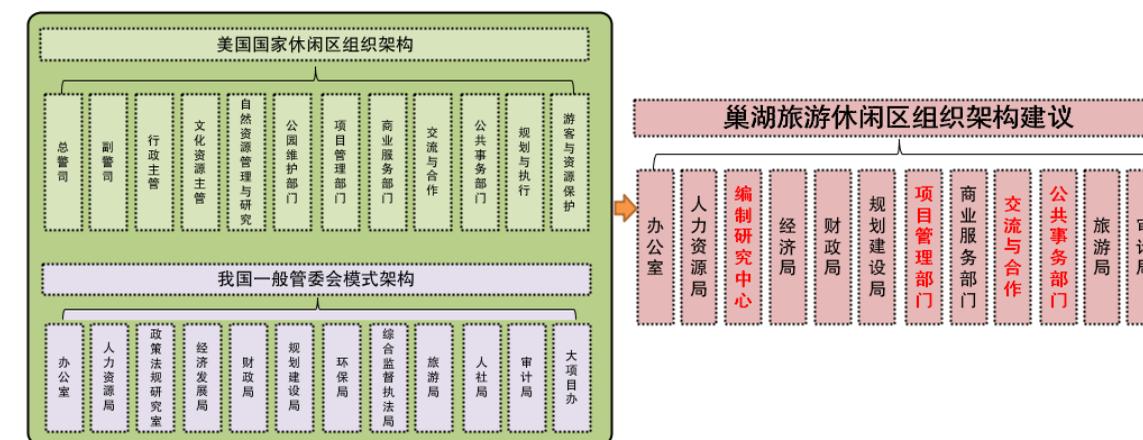
我国旅游产品供给方式呈“条状分割，A级评定”特征。管理上条块交叉严重，休闲产品的实现路径复杂。诸多原因导致旅游开发中保护与开发失衡；公共性的大众休闲产品供需失衡。相关指导法律条款不够完善；规划管理的权威性不足。

搭建一个高效的机制协调平台

美国国家休闲区的6大关键特征



组织高效的领导架构，创新“管委会”模式



管制核心：平衡保护与开发关系，多层次，多手段对空间建设与休闲行为进行引导管控



内部的行政协调机制。
政府与市场协调机制。
引导公众参与协调机制。

编制一套实用的规划体系

基于供需关系的目标
量化的国家旅游休闲区创建指标。

基于多规统筹的蓝图

近实远虚动态演变的蓝图。

围绕三区，聚焦三大热点，八大龙头引领



满足实际建设需求的标准与导则
成为国家旅游休闲区创建的国标。

探索一条可行的行动路径

形成一套可操作的项目手册。

华夏幸福京南区域旅游发展战略及实施策略研究

项目规模：5000 平方公里

启动时间：2017 年 5 月

委托单位：华夏幸福基业股份有限公司 合作单位：北京同和山致景观设计有限公司

参与人员：蒋峻涛、杜勇、任福艺、邝瑞景、陆保峰、张美玉、张婉莹、罗洁、郝建秋、陈俏仪、贺中辉

项目背景

京津冀产业协同发展要求疏解北京的四类非首都功能，雄安新区设立重构京津冀空间格局，京南区域消费的动力与层次也将随之提升；随着北京建设世界级城镇群目标的提出，北京-雄安将产生大量新功能，并沿G45高速布局，形成G45发展轴；催化北京产业功能的疏解。

华夏幸福面对产业新城的人气与消费难以集聚的问题，把握京津冀产业协同发展的大好机遇和世界级城市群的市场需求，将系统开发京南地区旅游产业，运营产业新城，打造京津冀休闲旅游度假的幸福目的地。

发展战略

一个京南目的地

系统开发、功能集成，打造京南成为一个京南幸福生活目的地。面向华夏新城与华夏旅游相融合的2.0发展阶段，使华夏成为区域的综合运营商。

三位一体

产业拉动+消费吸纳+居住粘人、产业新城+消费新城+人居新城、固化消费、人口的新城开发。

两个同步

产业新城与以旅游引领的消费开发同步，用旅游休闲带动大消费，推动消费南移、人口南移、产业南移，破除产业新城和区域发展难题，相互获取外溢效应，互补互助。

两个轮子

住宅反哺、旅游对价

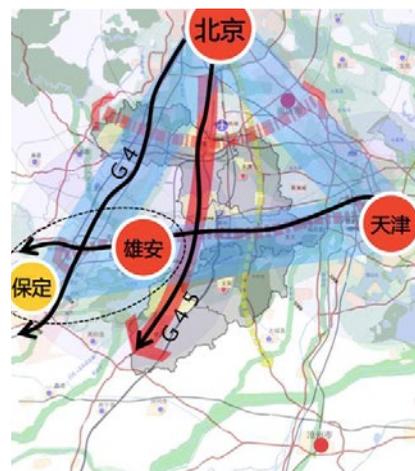
三个阶段

从产业新城为主，消费新城为辅，逐步走向产业城和消费城相融合，最终可能形成以消费城接续产业城的未来城区发展格局。

空间结构

两纵

城中轴：未来级城市度假轴，一条城中轴打造明日度假主脉，依托G45科技转化带，贯



通固安、霸州、任丘三大产业新城连绵带，大尺度上依托北京到雄安的交通走廊，打造以世界级城市度假为主轴的城中轴国际度假带。

水中轴：世界级生态度假轴，形成京南“工字形”度假水系。延长并通航王伯渠自排渠，向南沿续北京中轴概念，大尺度上打通北京和雄安水路，打造水中轴国际度假带，南北通连永定河、水长城，贯通白洋淀、文安淀，形成京南“工字形”度假水系，南北向通航固安、永清、霸州、文安，西向贯穿涿州、任丘，构建京南一体化度假目的地主轴。

三横

环京智慧带：邻近北京最前沿的智慧城镇带，形成以涿州为中心的历史智慧、以固安产业新城为中心的科技智慧、以永清北部为中心的生态智慧。其中涿州从其地理区位以及历史沿革上来说，与北京房山区、保定涞水县的关系更为密切，其自身有丰富的历史文化资源，未来可能发展方向为向西向北发展。

京南活力带：依托温泉资源打造活力城镇带，重点发展区域：主要以牛驼、龙虎庄、南孟镇三镇为重点，发展温泉主题的富有活力的特色小镇，带动霸州北部片区的城市整体提升；次级发展区域：发展以马庄、后奕镇为重点的精品农业小镇，发展以信安镇为重点的历史文化小镇。

燕赵水乡记忆带：挖掘文化内涵唤起水乡记忆，西部重点发展区域：以任丘鄆州镇为重点，依托良好的生态环境以及扁鹊药学文化的历史底蕴，发展康养特色小镇；中东部重点发展区域：以苏桥镇、左各庄镇以及胜芳古镇为重点，依托各自特色，发展特色小镇。

设计策略

蝴蝶模式

蝴蝶模式提升新城，一手+旅游，对产业新城就地提升，将新城设施普遍性地转化为旅游资源，在新城上叠加旅游功能；一手旅游+，引入引爆性旅游项目和业态，叠加产居功能，延展新城空间，形成提升和扩展并举之势。

新城提升

植入一颗明日之芯：艺术馆综合体、主题乐园；多方面改善，提升公共空间活力；构建五组业态：心灵栖息、精致场所、生活美学、时尚美食、城市IP；两个产居圈：孔雀生活圈、幸福工作圈。

特色小镇

植入吸引中心，以“1+1”的方式打造，聚焦视角吸引人气；打造消费中心，引入9大爆款业态，聚集主要游客消费；旅游+产业，在特色小镇中融入产居链、服务链，形成特色小镇旅游+产业双引擎。

+旅游



在产业新城内部增加艺术馆、文化中心以及策划的旅游活动，形成产业+旅游模式。

旅游+



在特色小镇及其他纯旅游项目中植入科创、居住、商业等功能，形成旅游+N模式。

片区发展与新城建设

东莞水乡新城概念性规划

项目规模：15平方公里

启动时间：2016年4月

委托单位：东莞水乡新城投资发展有限公司

参与人员：蒋峻涛、张建荣、张广宇、杨鸽、刘峰、王炎、厉洁、翟翎

项目背景

面临远期目标与近期实施衔接的四大困境

水乡特色发展经济区位处于珠江口湾区核心、脊梁中点，是东莞参与珠江口湾区经济和世界级城市群竞合的重要战略平台。作为核心引擎的水乡新城，成为水乡特色发展经济区位实现目标的重点与关键区域，直接影响整体的发展。

- 水乡新城面临远景目标与近期实施的衔接四大困境：（1）土地难以统筹，可建设空间不足；（2）启动成本过高，新城难持续开发；（3）潜力有待深挖掘，市场需求尚未充分对接；（4）开发模式不明确，统筹实施机制尚未建立。

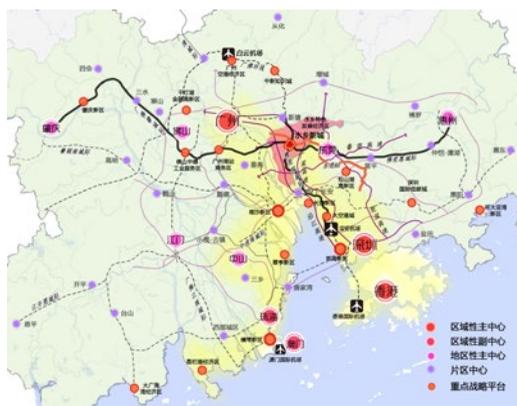
工作目标

“特色发展，培育动力，务实生长，预留弹性”的概念规划

建设条件优越：湾区轨道枢纽+脊梁人文绿核

之所以能够成为“新城”，而是其优越的区位条件、土地成本、交通枢纽、生态环境、历史文化等优势条件叠加决定。

区位优势	交通优势	成本优势	文化优势	环境优势
<ul style="list-style-type: none"> 湾区脊梁支点 区域中心位置 区域内仅南沙、虎门-长安具备类似区位。 	<ul style="list-style-type: none"> 珠三角东岸的重要枢纽 连接四大城市、两大国际机场、八个战略新兴地区 1小时覆盖4000万人口 	<ul style="list-style-type: none"> 广深黄金走廊上土地成本最低的地区 	<ul style="list-style-type: none"> 岭南工艺美术文化高地 湾区内仅广州站、中山北站具备类似条件 	<ul style="list-style-type: none"> 珠三角东岸唯一的水乡



水乡新城区位图

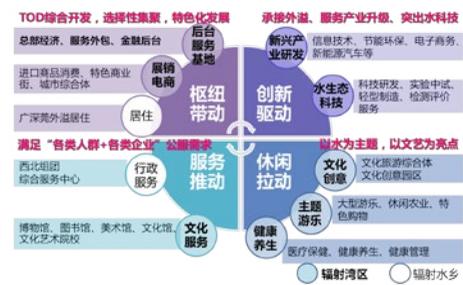
<h4>以“特色”搭建发展框架</h4> <p>从城市职居差异化和水乡资源特色化的角度，高标准规划新城，以“生态绿色、水乡特色”为导向，促进水乡新城的建设成效和持续发展。</p>
<h4>以“动力”明确发展路径</h4> <p>依据“枢纽带动、创新驱动、休闲拉动、服务推动”分期组合逻辑，确定“特色小镇—特色水城—特色中心”阶段建设目标和实施策略，强化多种模式推进、汇聚多元动力、滚动开发的运营模式。</p>
<h4>以“生长”模拟空间方案</h4> <p>站在全市整体发展和水乡特色经济逐步发展的角度，在此前提下，稳定框架下，通过动态生长理念进行统筹规划和分期建设，塑造有特色、低成本、集聚人气与企业的“种南而固水城”</p>
<h4>以“弹性”融合多种模式</h4> <p>规划预留多种发展模式的承载量上的新城开发，尤其是半半岛/水乡运营模式的升级，预留综合提升及文化中心。</p>

发展目标定位：对接湾区、产业载体、水乡核心



产业功能策划：四大动力驱动产业集聚

把握国家经济转型的创新、消费两大方向，对接核心城市外溢与新兴产业涌现的机遇，结合水乡新城的五大优势，提出水乡新城的四大动力源：枢纽带动、创新驱动、休闲拉动、服务推动。



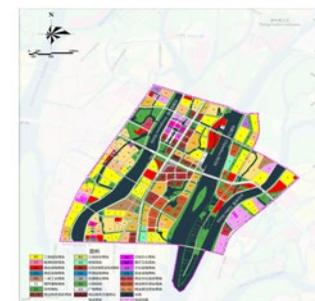
空间结构框架：水上新城、田园镶嵌、一核多片、组团生长

在生态优先的基础上，建立“一核、双轴、多片”的空间结构。

- 一核：围绕枢纽TOD开发，作为核心区
 - 双轴：水乡大道功能拓展轴、望洪路功能拓展轴
 - 多片：分片分主题指引发展
- 高端化产业——总部经济，高端服务，高端产业
 高品质环境——连水成网，拓塘成湖，三网交融
 高效率交通——无缝接驳，快慢分离，客货分流
 高品质服务——优质服务，完善配套，集聚功能
 高形象展现——大疏大密，岭南水乡，东岸明珠

近期建设：核心启动，多点推进

水乡经济区近期启动水乡新城、麻涌、道滘为水乡经济区的引爆点。注重“产业、文化、旅游”三位一体；注重精准定位与产业细分；注重品



土地利用规划图



近期项目分布图

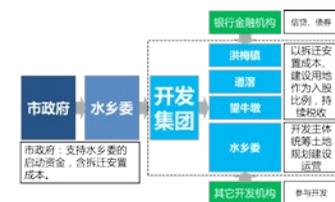
质，打造“高颜值”小镇等，至2020年将水乡新城打造成为：水乡新城·特色小镇，同时也建设成为东莞市“国家水生态文明建设试点城市示范地区”。

核心启动区：依托望洪枢纽，以国际会展为引领，以国际酒城为依托，以总部经济为抓手，启动核心区。

分片分区开发：引进大型合作伙伴，分区开发，确保开发时效。

开发机制建议：统筹建设，利益共享

市政府授权水乡委作为水乡新城的开发主体，享有监管、协调、审批等权限，在政策和资金方面予以必要的支持；水乡委作为开发主体，是新城建设的操盘者，统筹“土地-规划-建设-运营”等方面的把控和管理，同时可与各镇组建开发集团共同推进新城建设；各镇街可以拆迁成本和土地入股，参与开发，分享收益，持续收税。



开发机制模式图



整体鸟瞰图

深圳市小梅沙片区概念性总体规划方案设计

委托单位：深圳市特发集团有限公司

启动时间：2016年6月

设计人员：王富海、叶树南、朱旭辉、邓军、张震宇、李凤会、黄虎、柳小路、袁阳、王溪溪、周艺

项目背景

小梅沙片区位于广东省深圳市盐田区，东临大鹏新区，西侧紧邻大梅沙。距福田市中心28公里，距离盐田副中心10公里，拥有优良的山、湖、沙滩、礁石等山海资源，是距离深圳市区最近且拥有天然沙滩的海滨休闲旅游区之一。

小梅沙是深圳立市以来最早开发的滨海旅游度假区之一，历经30载风雨，小梅沙目前拥有“小梅沙度假村”、“小梅沙海洋世界”、“小梅沙大酒店”等经营实体，现片区年接待游客200余万人次。然而近十余年来小梅沙的升级改造步伐缓慢，片区产品、景观建筑与配套设施均已陈旧落后。

为了推动小梅沙片区的全面升级改造，实现跨越式变革与发展，高起点、高标准地将其打造成具有鲜明特色、国际水准的都市休闲及滨海生态旅游目的地，主办方-深圳市特发集团有限公司-特组织开展“深圳市小梅沙片区概念性总体规划方案国际竞赛”，面向全球公开征集方案，旨在集思广益，征集具远见、富创意的方案，结合城市发展与休闲旅游市场的需求，以国际视野、前瞻性的发展理念研究小梅沙片区的空间发展结构、规划布局、空间体量等。同时，规划设计方案必须具有可操作性，能够为下一步规划片区详细蓝图提供系统性、框架性的设计指引。

目标定位

愿景：蓝韵梅湾、活力海岸

定位：以教育、运动、亲子、时尚为特色的滨海都市休闲目的地

深圳海洋文化体验交流新中心

深圳海洋教育及海上轻运动基地

最文艺的山海风情小镇

设计思路

在充分考虑塑造深圳滨海城市印象、把握深圳东进发



展战略、与“东部华侨城-大梅沙-小梅沙”构成的黄金三角片区协同发展、以及挖掘场地内部的优势资源的综合条件后，提出小梅沙地区的目标定位：以海洋文化体验为核心，以教育、运动、亲子、时尚为特色的滨海都市休闲目的地。

在此定位下，本次规划以塑造品牌、营造品质及构建路径作为三大核心内容。

塑造品牌

以塑造小梅沙海洋文化休闲品牌为目标，明确客群定位，充分挖掘整合片区资源，构建4大驱动项目，10辅助项目及15大配套项目的项目体系，形成分时，分季，分特色的复合化休闲体验，平衡淡旺季客流，强化品牌形象。

营造品质

修复山海流动的生态安全本底，构建支撑各项目体系的空间结构，并通过多样化、网络化、多维度的交通组织方案，突破交通瓶颈，满足发展需求。整体格局强调山城海协调，并聚焦人本尺度，通过主题活动设置、多样景观营造、慢行路

径引导、特色界面塑造，以提升片区慢行体验，形成富有魅力的高品质空间。

构建路径

在最新版法定图则的前提下，充分考量公共管理部门（政府）、开发实施主体（企业）和使用评价主体（市民）的诉求，探索多方共赢的空间发展路径。提出科学的规划实施策略、规划管理要求和建议、切实可行的投资分析建议等以指导片区的开发建设。



总平大调子



深圳市宝安区BAO103T2&08片区 [九围-黄麻布地区]法定图则

项目规模：369.74公顷

启动时间：2017年4月

委托单位：深圳市规划与国土资源委员会

参与人员：张震宇、钟威、覃美洁、牛亮、魏良、刘高峰、张宝、王志、邓胜智

项目背景

图则片区地处深圳西部生态环境最优异的三大水库地区生态核心，西靠宝安第一山凤凰山，北临九龙坑水库，南近深圳大型水库铁岗水库，自然景观优异，依山傍水。片区受到生态控制线及水源保护区的制约，对外交通不畅，经济发展一直落后于其它社区。同时，法定图则一直未全部覆盖，致发展方向不明确，建设管理缺乏依据。



随着特区一体化进程的不断加速和宝安现代化国际化滨海城区目标的提出，自身的价值在逐步提升，生态控制线和水源保护线的调整，社区更新改造意愿强烈，急需法定图则覆盖等，法图的编制工作已迫在眉睫。

规划思路

- 生态保护要求与地区发展需求之间的矛盾；
- 重要战略地位与低效建设现状之间的矛盾；
- 长远目标愿景与近期利益诉求之间的矛盾。

片区未来发展的重点不在于“扩容”，而是要“提质”，不在于“增量”，而是要“做亮”，即要通过生态的差异化保护、生产的绿色化转型、生活的品质化提升等方式，谋求九围黄麻布片区“再出发”的新路径。

规划策略

根据最新水源保护区及生态控制线调整及管控要求，科学评定、差异化划



分土地开发潜力和力度分区

对策 1: 严格按照管控要求清理禁建开发区域违法用地和限制开发区域污染源

对策 2: 多因子的开发容量评估与多因子的建设条件评价相结合, 研判更新力度与潜力用地

协调生态保护与社区发展、长远目标愿景与近期利益诉求之间的矛盾

对策 1: 探寻更具有针对性和操作性的生态城市建设措施, 取消原一刀切的特别管制区管制;

对策 2: 探寻与区域发展和地方产业基础相协同的产业体系, 引导产业转型升级, 构建相对稳固、长效的发展框架;

对策 3: 以有机更新、交通改善和配套服务提升为抓手, 切实改善片区发展环境、促进空间环境和土地开发价值的双提升。

强化片区比较优势, 塑造国际化的山水、人文、宜居特色小镇

对策 1: 梳理山水景观资源, 放大生态优势, 塑造山水融城的特色景观风貌

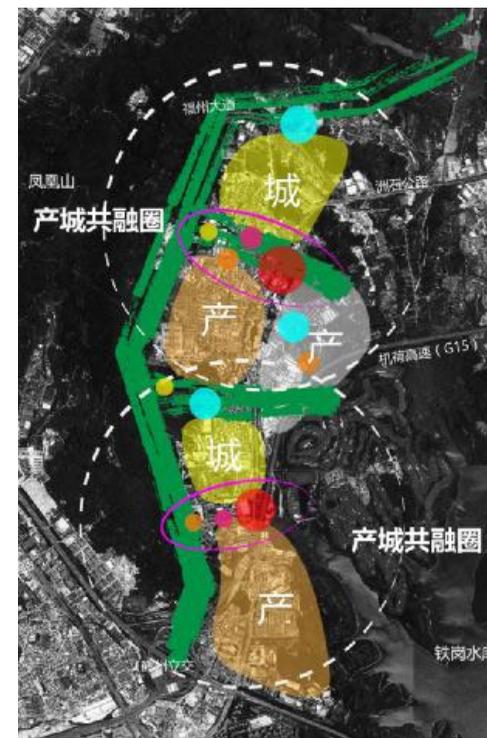
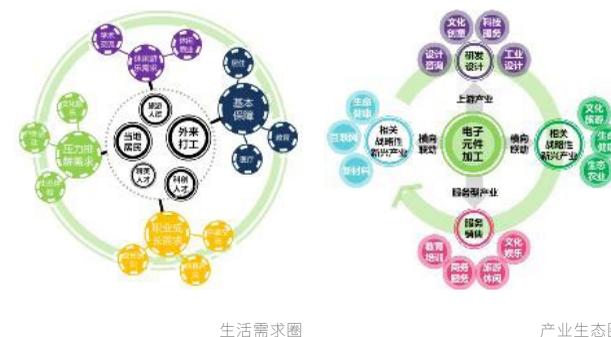
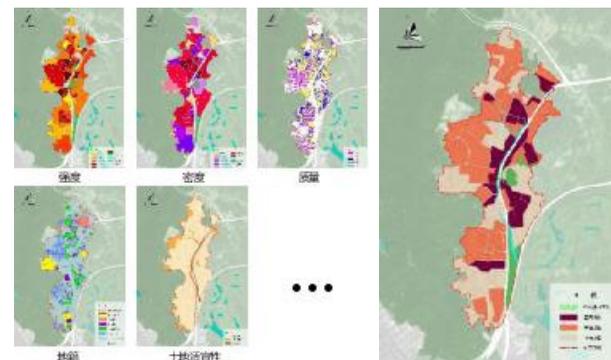
对策 2: 延续和传承肌理及文化积淀, 打造尺度宜人的、充满活力的生态社区

对策 3: 结合生态低碳发展理念, 塑造具有区域乃至全国示范意义的绿色小镇

建立兼具长效引导和近期管控效用的法定图则控制指引

对策 1: 基于长远发展和生态保护要求, 制定具有长效性的发展框架指引

对策 2: 结合近期建设管理要求, 强化刚性管控和城市设计导引的双向约束



清远产业新城概念规划与城市设计

启动时间 2016年10月

委托单位：华夏幸福基业股份有限公司

参与人员：张震宇、魏良、兰潇、王昱景、潘小文、牛亮、钟雯

项目背景

清远产业新城是华夏幸福面向珠三角地级市层面并紧邻中心城区的建设命题。概念规划从整个清远南部片区发展当前面临的产城融合、空间离散的现实需求出发，以产业新城为重要引擎，通过华夏幸福与清远的优势与能力叠加，共同打造清远南部副中心，助力清远中心城区扩容提质，抢抓粤港澳大湾区红利，有力推进广清一体，并实现清远跨越式发展。

目标定位

以“幸福清远、创享水城”为愿景，华夏幸福与清远市以共建、共享、共赢的发展理念，打造面向珠三角、辐射粤北、对接内地，秉持特色发展、高效紧凑、品质卓越、多元活力的世界级产城融合新城！

设计思路

整体概念规划

基于区域协同、精明增长的发展理念，提出多维度协同发展。



清远产业新城

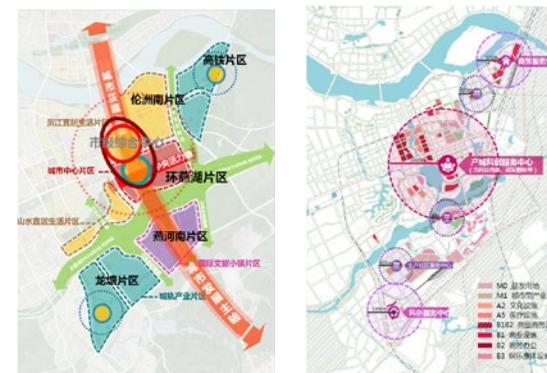


筹布局形成“新城中心、城轨枢纽、生活居住、产城融合”等十四个开发单元进行资源有序投放，建立滚动开发、精明增长的新城发展模式。

时序协同上，基于外部机遇和内在规律，合理制定“3年-补配套，聚人气；5年-搭平台，促产业；10年-强中心，增能级”分期目标及空间开发策略，实现土地价值有序释放。

核心区城市设计

通过延续山水河湖特色，无缝衔接街道路网，串联公共活路路径，拓展生态景观特色，延展韵律起伏天际印，延续燕湖新城自然为先的十字中轴。于此同时，围绕燕湖形成“一个燕湖活力环、六大主题功能岛”的特色布局，通过多层次城市意象景观、八大特色开发空间、四大特质活力岸线等设计策略，塑造独具特色的区域性科创研发中心。



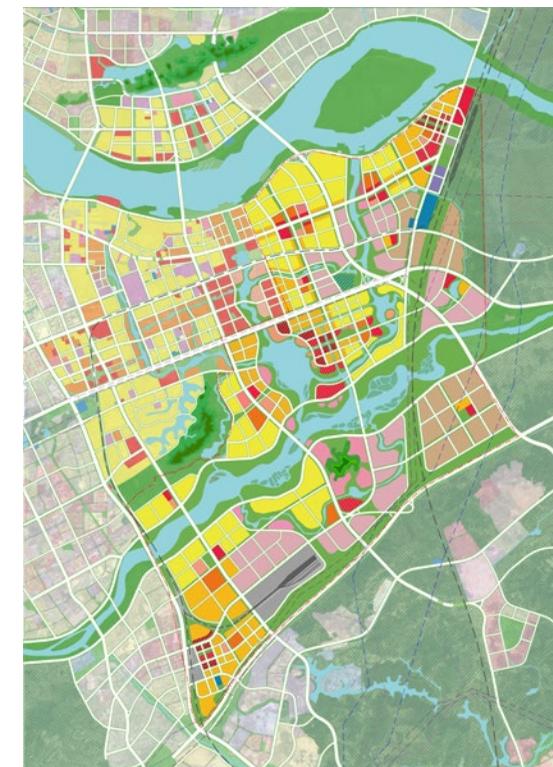
空间结构

产业服务体系

功能协同上，研判港澳湾区及广清一体化发展机遇，评估清远南部片区发展五大落差，识别清远南部理性扩散下的强心诉求，解读既有规划共识，提出“南部弥补南部旅游度假服务职能、增强南部高新区产业服务；中部完善中心2.5创新服务职能、凸显魅力湖城国际品质，北部强化高铁门户商贸集散能级”的功能协调布局，明确“国际化、超标准的区域科创服务中心、区域新兴产业的创新研发升级平台、区域都市型先进智能科技园区、国际田园文旅小镇、轨道TOD枢纽综合开发功能区、高品质与高标准的宜居社区”六大区域核心职能。

空间协同上，通过海绵城市框架、区域交通衔接、产城服务体系布局、市政基础设施的协调等策略延续燕湖新城“一心、双轴”的片区发展框架，并形成新城“一核、两节点、双轴、四廊、五片区”的空间结构。

模式协同上，通过对国内外政企合作新城开发经验借鉴，统



远期

石家庄市中心区西南片区 城市设计和控制性详细规划

项目规模：6.16平方公里

启动时间：2015年11月

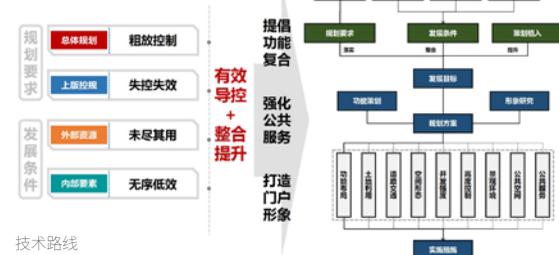
委托单位：石家庄城乡规划局

参与人员：叶树南、陈亮、吴继芳、张璐瑶、王佳林、牛亮、黄仲伟、邵逸超、杨一彦、田淇升

项目背景

2014年石家庄鹿泉市撤市建区，促使规划区一跃成为省会城市的重要发展片区之一，未来将融入主城，承担更多功能，迎来良好发展的契机。

通过对上位规划要求的落实及策划的补充，寻找项目未来发展的可能性，并结合实际的内外发展条件，明确规划区的发展定位与目标。在此基础上进一步针对功能组织、公共服务、城市形象及交通体系四个方面展开规划设计工作，提供不同操作弹性的比选方案供管理决策，并配合系统设计协同支撑规划管理。



技术路线

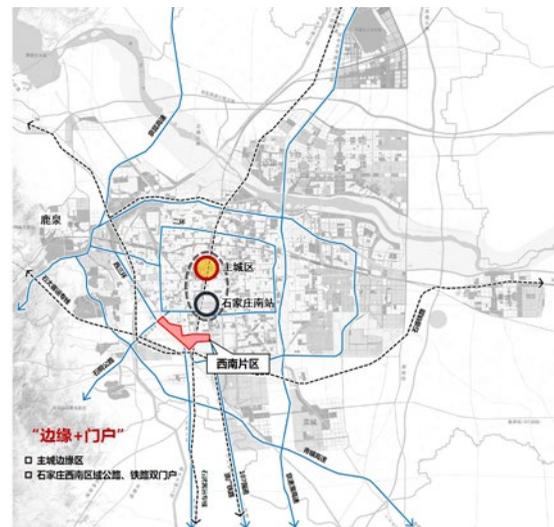
发展定位

西南城市门户，综合型片区。

规划结构

规划区将形成“两核五轴三心五片”的总体空间布局结构。

两核：商业服务中心、地铁服务中心；



项目区位图

五轴：沿石铜路、汇明路、友谊大街、红旗大街、药博西街五条功能发展轴；

三心：石铜路、中央活力廊、殡仪馆三大门户景观节点；

五片：以生活居住和教育生活为主题的五大功能片区。

规划策略

倡导复合活力的功能组织

在功能组织层面：规划针对居住、物流和高教三大主导功能展开，其中，生活强调逐步多元化；物流提倡仓储式卖场及城市综合商务区转型提升；高教组团强调在既有基础上拓展提升衍生功能，与城市更多互动。

强化多元交融的公共服务

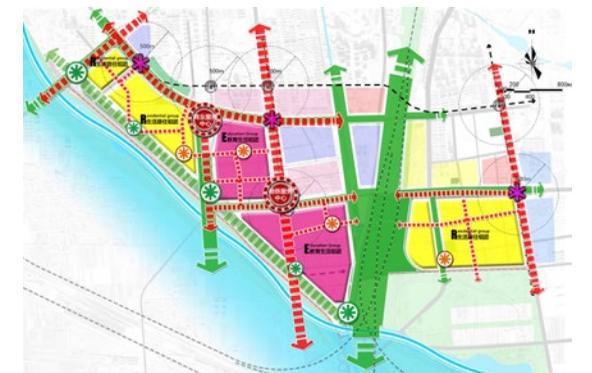
公共服务将从三个层面来提升：首先，设置片区级公共中心，为周边区域提供商业休闲服务；其次，针对居住社区，强化邻里服务体系的完善；第三，充分发挥地铁站点带动作用提供特色城市服务。

打造标志鲜明的门户形象

在城市形象营造层面，首先强调外部要素内引，将基地周边的水系、农田等生态景观要素通过生态廊道体系引入基地内部；其次强调标志形象塑造，沿高铁、三环等重要感知通道设计标志性的建筑景观，形成独特的城市门户形象。

构建高效支撑的交通体系

优化快速通勤干道、服务型干道与特色景观干道的断面，打造高效畅达的干路体系；实现轨道交通与公共交通的无缝衔接，打造服务便捷的公交系统；建设安全人性化的绿道体系，营造便捷舒适的出行环境。



规划结构图



土地利用规划图



景观风貌结构图



城市设计总平面



总体鸟瞰图

石家庄经济技术开发区 控制性详细规划（修编）

项目规模：27.32平方公里

启动时间：2016年10月

委托单位：石家庄经济技术开发区管委会

参与人员：叶树南、李明聪、宋成业、谢康宁、吴飞、张岩冰、沈立岗

项目背景

石家庄经济技术经开区（简称石家庄经开区）位于石家庄中心城区东部边缘，是石家庄东部产业带的重要组成部分，是石家庄的重要产业载体，也是藁城西部新城的核心区域。

为了满足国家及省市政府对开发区的转型升级要求，适应外部发展条件的变化，解决现实发展问题，需要对石家庄经开区控规进行修编。

定位与规模

石家庄经开区发展定位：产城融合的现代产业新城；转型升级发展示范区。

本次控规修编总用地规模为27.32平方公里；规划居住人口18万人，就业人口15-17.5万人，基本实现职住平衡。

规划策略

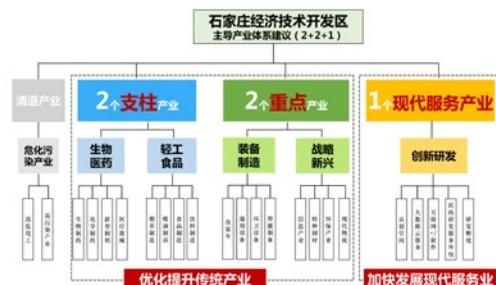
产业提升策略

产业提升策略，一是，承接京津转移产业，针对落地承接企业设定产业定位和入园门槛；二是，壮大传统优势产业，提升龙头带动作用，形成产业集群；三是，结合转型趋势，利用低效空间，培育新兴创新产业。

在产业结构方面，清退危化污染企业，壮大生物医药和轻工食品这两个支柱产业，关注装备制造和战略新兴这两个重点产业；重



龙头企业对比分析图



规划主导产业体系示意图

点培育创新研发这一现代服务产业，形成“2+2+1”产业集群。

服务完善策略

开发区传统上依靠招商引资、资本驱动，服务仅针对产业蓝领工人，现在开发区为依靠智力、人力加资本三轮驱动的园区，要满足研发人员、技术工人的服务需求；未来应再上一个台阶，进入工作、生活和休闲等高端综合服务协同发展的阶段，真正实现产城融合发展。

要留住产业人才，吸引科技人才、集聚城市居民，在功能体系上要补齐研发商务、信息咨询、成长培训等生产性服务功能；完善商业、教育、医疗、公共交通等生活性服务功能，这也是本轮控规修编要做的很重要的工作。

创新内容

发展评估与规划管控相结合的编制方法创新

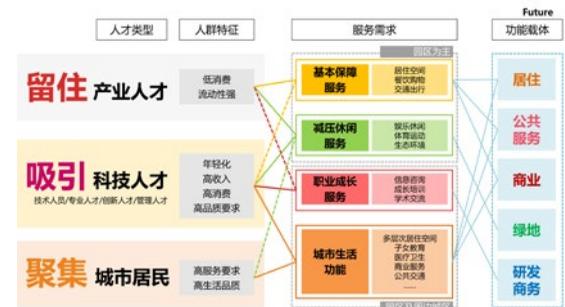
项目在既定的控规编制范式的基础上，基于新要求对经开区展开经济总量、转型创新、产城融合三个方面的适应性评估；根据实际需求制定经开区发展策略和规划管控要求。

单元、街坊和地块三级管控的指标控制体系创新

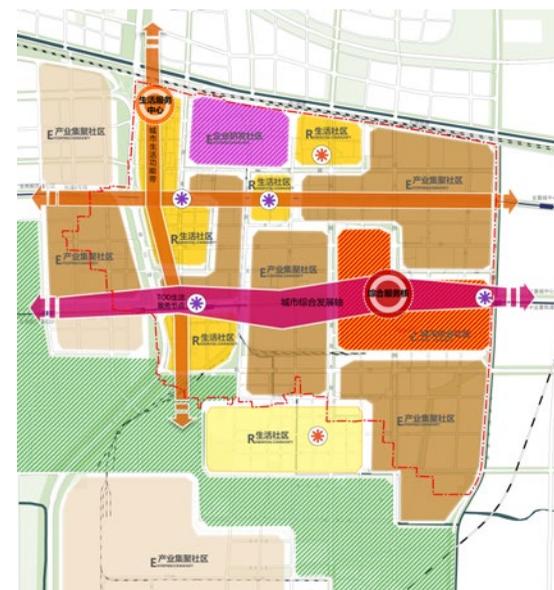
在常规单元总量控制的基础上，增加街坊、地块控制。其中，单元控制为总量控制，作为强制性内容；街坊控制和地块控制为指导性内容，可在保证单元总量整体平衡的前提下，可根据实际情况调整各街坊和地块的控制内容。

企业入园门槛的成果内容创新

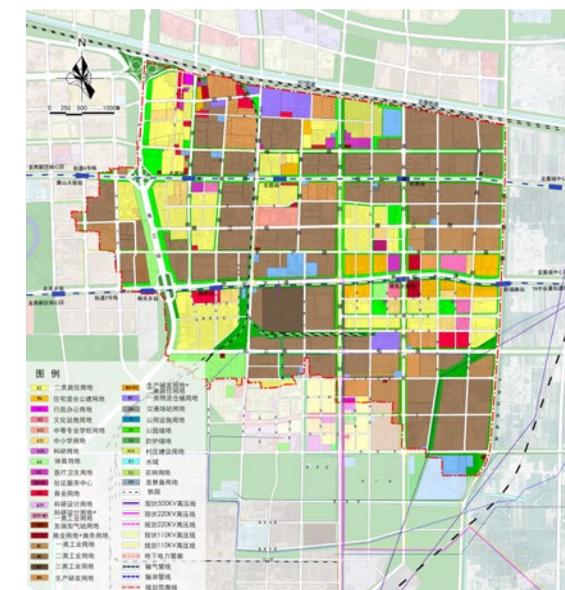
为实现园区土地资源的高效利用，选择优质企业入园，项目增加了对入园企业投资评估的相关内容，最终以量化指标的方式形成《经开区入园门槛建议表》。



各类人群需求分析图



规划布局结构图



土地利用规划图

赣州蓉江新区城市设计

项目规模：77.02平方公里

启动时间：2016年11月

委托单位：赣州蓉江新区管委会

参与人员：叶树南、陈亮、张璐瑶、杨一彦、袁子航、田淇升、吴飞

项目背景

蓉江新区位于赣州市的都市服务拓展轴与新兴功能拓展轴上，是赣县-章贡区-蓉江新区-南康市都市服务轴上的核心节点，是赣州市实现“扩区强心”战略的重要抓手。

本次设计基于大山大水的自然本底条件，以“疏密有致、快慢有序，中心极化、特色彰显”的核心价值取向，打造江西南部增长极。

发展定位

两区两极：对接珠三角与海西经济圈的开放型创新经济区，彰显生态智慧的新型城镇化高品质宜居新城区，带动苏区振兴的省域南翼核心增长极，推动赣州经济发展转型的服务驱动极。

格局意向

两江环绕半山倚，五水三峰融城湖。

创新金脊促发展，特色服务塑中心。

规划策略

绿色开放的生态格局

遵循“显山露水”的原则，呼应峰山、蓉江等大型生态要素，构建“山江环城”的绿网景观格局，打造“五脉绿网、七星多园”的绿地体系。



战略定位



生态文脉传承



规划结构图



土地利用规划图

共享活力的文旅体系

基于自然生态绿地、休闲游憩绿地、社区生活绿地，根据不同活动主题打造活力多元的文旅休闲体系；提供的丰富多元的滨水岸线，形成都市活力岸线、观景休闲岸线、自然亲水岸线与生态修复岸线四类岸线。

创新驱动的功能布局

蓉江新区的发展结构镶嵌于城市的总体格局之下，一脉传承城市的发展脉络，延续由河套老城、章江新区至蓉江新区的城市中心区发展序列。并沿城市主要干道分别向高新区、南康产业区蔓延，形成城市的主要发展轴带，成为城市总体发展格局中的“中央金脊”，大区域创新服务经济增长的极核。

沿城市主要干道打造区域发展轴带“中央金脊”，向外对接高新区、南

康产业区；轴带两侧集聚创新服务功能，布局商务金融区、综合商贸区、文教创新区等核心功能板块。

疏密有致的空间框架

构建起伏有序的城市空间结构，强调紧凑、高效、集约的TOD布局及开放式、组团化、有特色的功能单元；遵循“通山廊、显山形”的原则，控制各个通山廊道及视线通廊。

地域特色的风貌景观

划分不同的风貌分区，提出契合地域特色的控制要点；倡导街区功能的多元复合，控制多样与连续的建筑界面，形成活力的街道空间。

快慢有序的交通组织

基于赣州中心城区市域层面的交通组织战略整合市域交通与新区交通，支撑城市有序、健康的发展，以合理的道路网络、科学的交通组织保障新区内人流、物流的高效流通。结合公共开放空间及公共活力中心组织慢舒适、便捷的慢行交通体系，创造宜人的步行空间。

智慧多元的服务配套

立足蓉江、服务区域，构建以会议交流、旅游服务、科技研发等功能为主的区域服务体系，打造层级分明、体系完善的城市生活服务体系，同时纳入绿色智慧城市服务体系。



绿地结构图



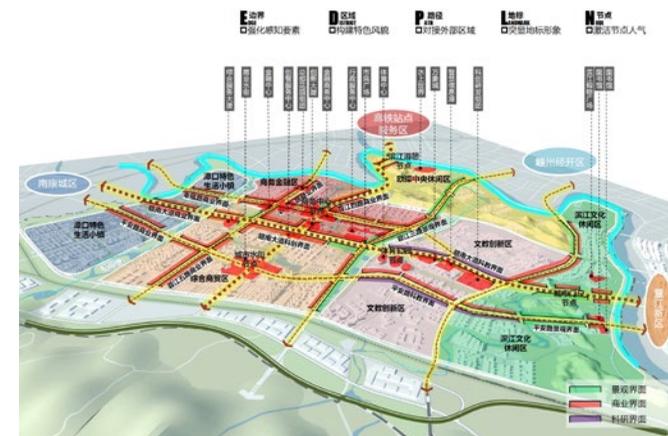
夜景鸟瞰图



城市设计总平面



商务中心区夜景鸟瞰图



整体系统引导图



总体鸟瞰图



三江口区域鸟瞰图



商务中心区人视

珠海西部新城AB片区项目

项目规模：12万平方公里

启动时间：2015年4月

委托单位：珠海市西城局，中铁建珠海分公司

参与人员：贾鹤鹏、刘爱丽、钟锐、焦礼义

背景缘起

珠海西部新城AB片区，是珠海市西部城区的核心区，是珠海市城市次中心，是珠三角核心区少有的拥有大量土地储备的战略高地。珠海市政府联合中铁建珠海公司对该区域进行城市运营开发工作，包括规划设计、基础设施开发、公共设施开发、土地出让、招商引资等。

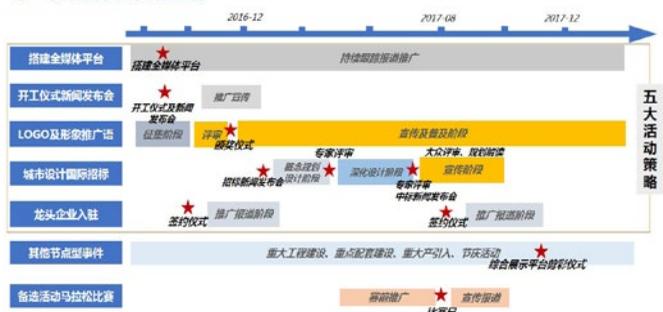
工作内容

我司根据客户要求，提供三个阶段的顾问服务工作，涵盖客户大部分前期的策划咨询范畴。

第一阶段——整体定位与发展战略：该阶段工作以确定区域发展大方向、大蓝图为目标，以对规划方案的详细指引建议为落地成果，系统性地研究珠海西部新城AB片区的发展定位、产业方向、功能体系、重点项目和空间策略，并对关键板块的城市意象、业态细化提出具体建议。

第二阶段——开发模式与实施策略：该阶段工作目的在于为区域开发运营设计开发思路并制定具体实施方案。我司项目组通过详细的市场调研，以满足政府和企业诉求为目标，以市场可实现、财务可实现和进程可实现为约束条件，以开发投融资现金流的合理性为基础，为投资主体提供针对实际操作的总体开发分期方案、基础设施开发方案、公共设施开发方案、土地出让方案等系统化开发实施方案。

第一阶段活动策略总纲



珠海项目(1)

第二阶段活动策略总纲（土地价值营销）



珠海项目(2)

区域发展不同阶段，客户演变路径



珠海项目(3)

第三阶段——区域营销战略与执行：该阶段的工作以最大化传播区域形象、提升区域知名度、美誉度和综合价值为目标。我司工作组首先以本区域在大珠三角背景中的战略地位为基点，确立区域营销的战略高度；并通过区域现状的深度考察和多方走访，总结归纳西部新城AB片区所面临的区域形象问题，以问题为导向建立区域营销的针对性策略。以营销战略和策略为指引，工作组为区域营销制定了营销总纲、营销渠道、营销工具箱、营销分期计划和营销执行方案。

工作亮点

该项目是为区域开发制定完整系统的顾问策划方案的典型案例，为区域开发带来了两方面的独特价值：第一，为政府和城市运营企业提出了基于市场和财务方案的规划指引建议，使区域规划的合理性更加扎实；第二，为政府和城市运营企业提供了落地的开发方案和营销方案，方案最后落实为工作细项时间进度计划表，具有很强的可操作性。

核心项目分布



珠海项目(4)

「开发分期总结」三年出形象，五年成规模，十年土地出让完毕，十二年区域全部建成



珠海项目(5)

营销行动策略总纲：价值传播（营销）三部曲



战略目标	建立平台价值 统一区域认知	传播土地价值 目标企业招商	营造城市价值 选择特色企业
营销标的物	· 西部生态新区	· 西部中心+AB片区	· AB片区
开发及出让节奏	· 区域开发建设初期 · 少量土地推出市场	· 区域开发建设集中期 · 大量居住类土地推出市场	· 区域开发建设尾期 · 土地持续推出，商业用地大量出现
营销对象	◆ 城市民众 ◆ 各级政府	◆ 全国品牌性开发企业（住宅类、综合物业等）	◆ 主题特色开发企业 ◆ 商业类开发企业 ◆ 产业地产开发企业
行动策略	· 统一区域推广渠道，形成对外的权威内容输出； · 开展具有全国号召力和影响力的营销活动/事件； · 构建城市形象展示区，引入龙头企业，建立价值平台	· 城市建设与重大产业引入 · 结合土地出让节奏，进行目标企业招商 · 开展相关论坛或活动，营造土地价值，扩大西部中心知名度	· 针对特定土地出让，选择特色企业，进行项目定向推广 · 西区民众生活场景展示，传播区域城市价值 · 开展文化活动，增强区域文化属性

珠海项目(6)

贵阳市乌当区大健康产业 引领示范区综合咨询

项目地址及规模：686平方公里

启动时间：2016年12月

委托单位：乌当区大健康产业办公室

参与人员：王雪、蒋峻涛、刘晋文、刘泽洲、杨丽娜、王银、雷静、陈俏仪、张源等

项目背景

“大健康”是贵州省三大核心发展战略之一。贵州省为全面加快脱贫进程，提出了“大扶贫”、“大数据”、“大健康”三大发展理念。其中提出全面加快发展“大健康”产业，致力于建设避暑度假养生、生态文化体验、休闲观光度假、温泉养生等健康养生产业，助推科学治贫、精准扶贫、有效脱贫。

乌当区是贵阳市唯一的省级大健康医药产业引领示范区。贵州省将贵阳市乌当区等10个区（县、市、特区）授予首批“贵州省大健康医药产业发展示范区（县、市、特区）”并确定乌当区为贵阳市大健康医药产业发展的核心区。

本规划的核心是要落实各级政府关于大健康医药产业发展的战略部署，并以此为契机谋划乌当区未来快速可持续的发展道路，编制一个主题鲜明、全域统筹、起到引领示范作用的规划。

规划方案

发展定位

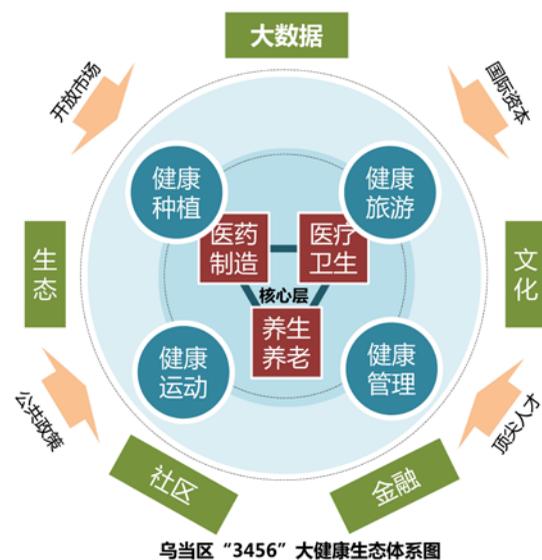
战略定位：生态健康之区，打造区域大健康产业的创新中心和消费胜地。牢牢抓住转型时期经济增长的两大动力要素：创新和消费。

形象定位：黔中秘境，生态乌当

功能定位：“一区六心”。“一区”是贵州医药制造产业集聚区；“六心”是贵州大健康产业创新创业中心、贵州大健康数据管理运营中心、贵州高端医疗康复服务中心、贵州现代医药物流集聚中心、贵州健康养生养老度假中心、贵州健康农业科技服务中心。

产业生态体系

“3456”：以医药制造、医疗卫生、养生养老3大产业为核心，以健康种植、健康运动、健康旅游、健康管理4大产业为延伸，促进与大数据、生态、金融、社区、文化5大方面



产业生态体系图

的全面融合，打造涵盖“医”、“养”、“健”、“管”、“食”、“游”的6大产业链。

产业布局结构

“一心四蕊筑核心、三区三片显特色、三带多点活全域”的总体结构。

产业规划内容

确定产业发展方向，制定发展策略，策划重点支撑项目

做强“药”的基础，打造国家级医药高新区

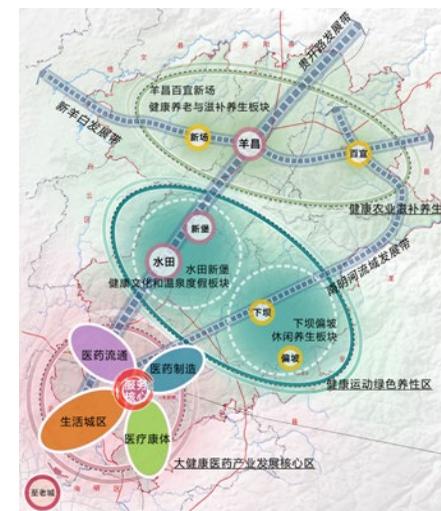
培育“医”的特色，创建国家医疗旅游先行区

做大“养”的文章，打造养生养老目的地

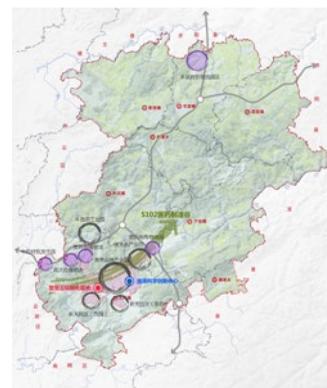
做优“食”的内涵，打造健康药食材品牌区

完善“健”的配套，打造市民近郊运动基地

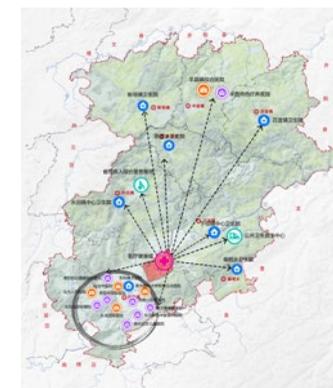
加强智慧引领，打造“大健康+大数据”融合发展产业



空间结构规划图-新



健康医药产业布局规划图



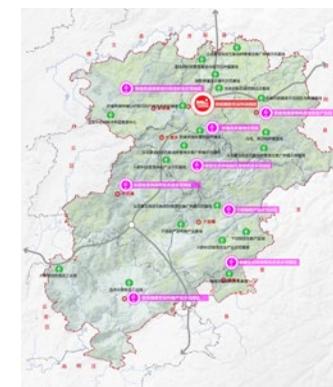
健康医疗产业布局规划图b



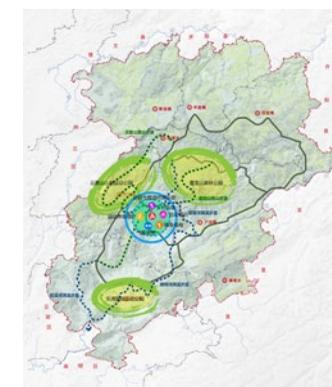
健康养生产业布局规划图



健康养老产业布局规划图



健康药食材产业布局规划图

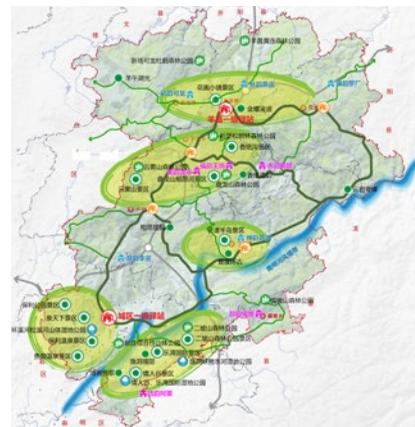


健康运动产业布局规划图

创新内容

编制以产业为引领的全域统筹规划

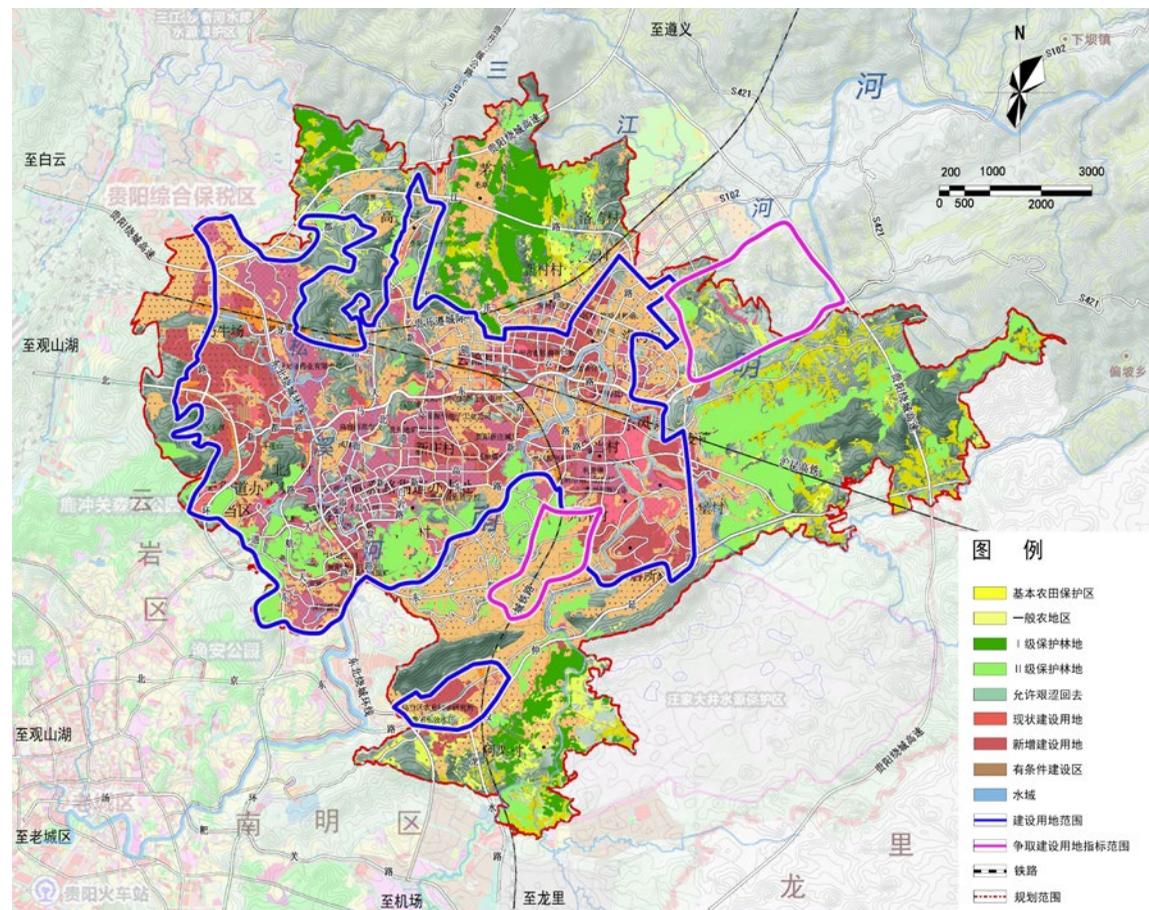
产业引领，全域统筹；三区融合、四轮驱动。三区融合是指园区、景区、城区的高度融合；四轮驱动就是高效园区、品质城区、特色小镇以及美丽乡村建设四个轮子一起转，全域谋划建设乌当区大健康产业。规划内容涵盖高效产业及园区规划、全域景区规划、精致城区规划、特色小镇规划、美丽乡村规划等五大项内容。



全域景区规划图

实施多规融合规划，保证项目落地

三规融合。重点对涉及用地的城规、林规、土规三大规划进行融合，统一平台实施“一张图”规划管理。确保土地供应，保障项目落地。



核心城区三规协调图

提供全方位的规划运营咨询

争取国家示范支持。国家近年来为了支持大健康产业的发展，出台了大量的医药、中医药、养老养生、医疗服务、消费等领域的政策。规划梳理了适合的申报创建项目，并配合乌当向上对接争取一批国家重点示范项目、国家级产业创新基地和实训基地，全方位争取国家、省、市层面最大的支持。现已配合乌当区完成国家健康医疗大数据中心及配套产业园、国家健康服务业示范基地、国家康养旅游示范基地等的申请创建材料准备工作。

争取纳入国家的各类示范区

类型	国家示范区、示范点、示范基地	发布单位及日期	创建重要性及可行性
综合类	各类区域合作示范区（中欧、中韩、京黔等）	国家发改委	（★★★★☆）
	国际医疗旅游先行区	国务院（2013年）	（★★★★★）
	国家健康服务业示范基地	国务院（2013年）	（★★★★☆）
	国家级生命健康产业创新示范区	国务院（2016年）	（★★★★☆）
	国家健康旅游示范基地	国家卫生计生委（2017年）	（★★★★★）
医药	申请纳入贵阳国家高新区、保税区	国务院（1988年）	（★★★★★）
	争取创建国家医药高新区	国家科技部、国土资源部、建设部（2009年）	（★★★★☆）
	国家战略性新兴产业集聚发展试点区	国家发改委、国家财政部（2014年）	（★★★★）
	国家科教结合医药产业创新基地	国家科技部、教育部（2012年）	（★★★★）
	国家新药重大创制专项成果转化产业化试验区	国家科技部	（★★★★）
	国家级科技企业孵化器	国家科技部（1987年）	（★★★★☆）
	国家级科技创业服务中心	国家科技部	（★★★★☆）
	国家中医药综合改革试验区	国家中医药管理局（2017年）	（★★★★）
健康养生	国家中医药健康旅游示范区	国家旅游局 国家中医药管理局（2016年）	（★★★★☆）
	国家中医药健康旅游示范区	国家科技部（2015年）	（★★★★）
	国家级医养结合试点的核心示范区	国家民政部	（★★★★★）
	国家智能养老科技示范基地	全国老龄办信息中心（2015年）	（★★★★☆）
	国家综合养老示范基地	国家民政部	（★★★★★）
	国家居家和社区养老服务改革试点	国家民政部、财政部（2016年）	（★★★★☆）
	国家级健康养生养老文化旅游综合示范区	国家旅游局、国家民政部	（★★★★）
	国家无障碍建设示范城市	国家住建部（2007年）	（★★★★☆）
	国家级旅游度假区	国家旅游局（2015年）	（★★★★☆）
	国家康养旅游示范基地	国家旅游局（2016年）	（★★★★★）
休闲旅游运动	国家森林养生基地	国家林业局（2016年）	（★★★★☆）
	国家体育旅游示范基地	国家旅游局和国家体育总局（2017年）	（★★★★☆）
	国家山地运动休闲示范区	国家体育总局（2016年）	（★★★★☆）

申请国家示范创建名录表

策划区域合作支持。加强对外区域合作，将我国在大健康领域的优质科技资源整合并分步导入乌当区。加强与欧美、日韩、北京、广东等发达地区的合作，借助这些地区在医药医疗科技研发、健康服务产业等方面的优势资源，乌当通过建立对接平台，实施定向精准招商，不断嵌入和嫁接科技与人才资源，加强科技成果在乌当落地孵化转产，形成乌当大健康医药产业核心竞争力。目前已开展了与中科院相关院所、北京理工大学等资源的密切合作。

制定考核推进为主的行动规划实施体系

提出近期5年实施项目库共254个项目，并筛选出每年20个亮点项目作为推进重点，“半年一看点，一年一观摩”。通过明确通融资模式、责任单位、建设周期等来推进和管控项目，每个项目还有相应区直部门或区建设平台跟进。

恩格贝旅游发展战略规划

项目规模：30万亩

编制时间：2017年1月

委托单位：恩格贝生态示范区管理委员会

参与人员：蒋峻涛、任福艺、陆保峰、李现、韩宇琪、张婉莹、张美玉

项目背景

恩格贝所在的库布齐沙漠是中国第七大沙漠，是临近距离京津冀都市圈的大沙漠。恩格贝沙漠景观特色突出，但现状沙漠开发利用程度不高。恩格贝绿洲更是中国沙漠治理的典范与标杆，其蕴藏的旅游价值、科研价值与文化价值都是地区发展的重要资源。

2016年《全国生态旅游发展规划（2016—2025年）》和《“十三五”旅游业发展规划》确定了全国旅游发展的总体布局。恩格贝处于北方荒漠与草原生态旅游片区的东部边缘，本次规划的主要目的是对接北京世界级都市群的市场需求，把握国家发展旅游业的大好机遇，大力发展恩格贝沙漠主题旅游产业，打造世界级休闲旅游圣地。

目标定位

本次规划的目标是将恩格贝打造为服务于北京世界级都市圈的世界级沙漠休闲旅游目的地。

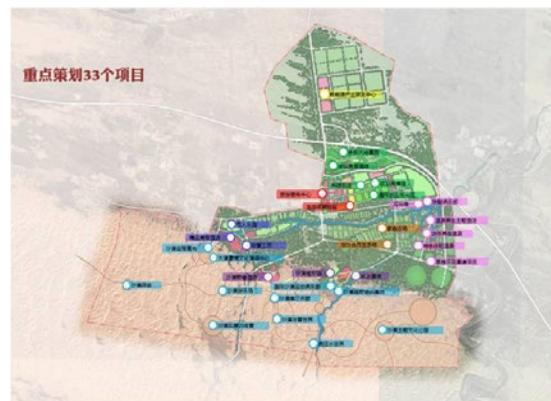
总体策划

主题

狂欢库布齐、静逸恩格贝

旅游产品体系

结合行、景、业、食、休、购、宿，打造“七位一体”的休闲旅游度假产品体系。



旅游品牌

以文化为媒，触发全域资源价值，构建信仰产业链、休闲产业链、节庆产业链、活动产业链、运动产业链、服务产业链等六大产业链，构建蒙古贞圣地的国家品牌，打造世界级旅游品牌。

规划理念

依托“恩格贝”生态绿洲，构建环境友好、彰显特色、设施完备的空间载体，引领区域旅游，形成品牌效应，达到世界级沙漠休闲旅游度假目的地标准。

发展策略

依托沙漠绿洲，打造核心吸引物；依托核心资源，开发高品质产品；研究市场策略，提升区域影响力；融合三大产业，构建大产业链条；对接国际品质，配套高标准设施。

规划结构

“一轴引八区、一环串六核”

“一轴”：迎宾大道旅游发展轴

“八区”：新能源科技观光区、旅游综合服务区、生态农旅度假区、温泉养生度假区、水沙互动体验区、沙漠绿洲游览区、木屋滨水休闲度假区、沙漠狂欢运动区

“一环”：平安路度假旅游环

“六核”：综合服务中心、生态农旅中心、温泉度假中心、沙湖运动中心、沙漠服务中心、滨水度假中心



规划方案

开发策略

集中开发：在不破坏生态环境的前提下，集中优先开发现状建设用地集中的片区，满足主要开发容量和旅游综合服务中心需求；重点保护：大规模生态林地及沙漠地区严格控制开发用地；分区配套：各功能组团以保护生态景观资源为主，少量开发风景游赏用地和休闲度假项目，完善旅游服务设施。

用地构成

规划区合计建设用地327.36公顷，以旅游配套设施用地和交通用地为主。

道路结构

示范区采用自然式的道路布局方式，主要道路分为三个级别，结合现状基础与景点布局，园内形成内外两级环路。

服务设施

配置旅游集散、商业、酒店、文化、娱乐、体育、居住等设施；配置商业、酒店、文化及小型集散设施；配置商业、酒店、文化及小型集散设施。



余姚北部（高铁）新城定位与发展战略

项目规模：20平方公里，核心区4平方公里，启动区2平方公里

启动时间：2016年1月

委托单位：中广银信

参与人员：贾鹤鹏、焦礼义

背景缘起

余姚属于宁波下属三个县级市之一，与慈溪同属宁波轻工制造之都。高铁产业新城位于余姚北部，产业基础良好，目前拥有众多产业园区，以余姚市四大传统支柱产业为基础，布局有少量高新技术产业。余姚同国内大多数城市一样，也面临着产业亟待提质换挡，转型升级乏力等诸多难题。鉴于此，中广银信与余姚市政府共同以PPP合作模式，共同打造中国第一个具有特色的、示范性的“世界云城”助推余姚城市转型和产业升级。因此，中广银信和余姚市政府共同委托我司对北部产业新城的战略定位，产业规划，产业发展等方面进行研究。

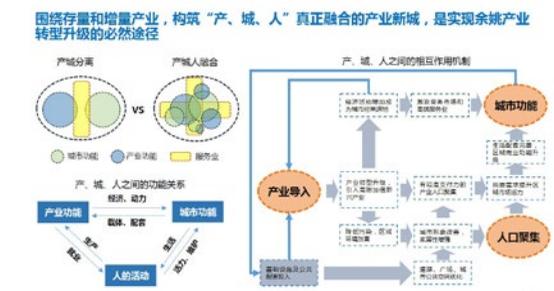
工作内容

在本项目中，我司系统性对余姚城市印象，城市发展格局、城市产业发展阶段和面临的战略机遇和挑战进行深入研究，把脉余姚城市和产业现存问题；并提出以升级城市，升级产业的战略发展的目标；系统性对北部新城战略目标体系下的产业发展体系进行梳理，在项目的战略定位、产业发展方向、功能体系搭建、重点项目打造和空间发展策略等方面提出了极具战略价值的建议。

工作亮点

针对余姚北部产业新城的打造，我司工作组在两个方面加大工作力度以寻求突破：第一，对佛山产业转型升级案例深入研究。佛山通过立足传统优势产业，利用东平新城打造

通过电商小镇的打造，未来将形成四大主题旅游



产业服务平台对产业链进行全方位升级，提高核心竞争力，由“佛山制造”转为“佛山创造”。通过案例借鉴，我们在工作中提出对余姚产业升级的举措：在北部新城搭建高水准的2.5产业服务平台。我们提出：存量和增量都要做。存量方面：面向现有的传统优势产业，为产业升级提供综合服务，打造面向中小企业的总部基地；增量方面：加大增量部分的引进，如互联网等相关的新兴产业，打造生产性服务业、国际商贸服务业集聚的活力新城；提出以“云”终端为软硬件服务基础，搭建产业、城市、人才三大类功能体系，通过本项目产业功能体系的打造、形成“产、城、人”相融合的可生长体系。

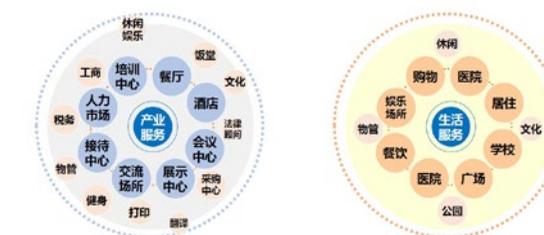


余姚项目

功能体系搭建

BUILD A FUNCTIONAL SYSTEM

产业服务：以提升产业等级为核心，优化产业资源配置，构建功能完善的产业服务体系，构建商业场所。
生活服务：提升生活质量，完善各项生活配套设施，构建宜居城。



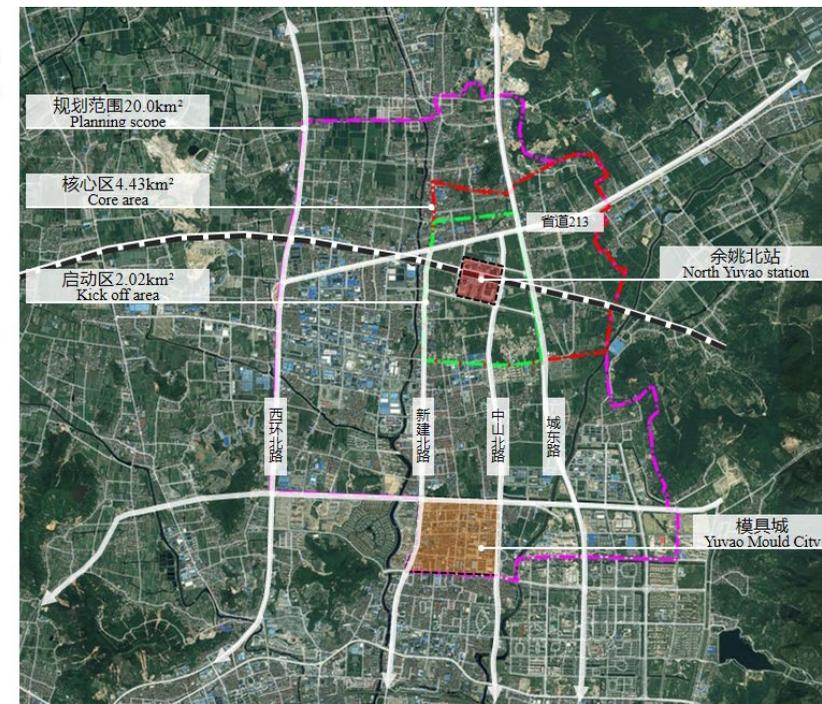
通过本项目产业功能体系的打造，形成“产、城、人”相融合的可生长体系



余姚北部(高铁)新城位于宁波、余姚市北部,南接轻工模具城、北至余姚高铁站以北。

规划范围20.0平方公里,核心区 4.43平方公里,启动区 2.02平方公里。

Planning scope is about 20.0 km2. The core area is about 4.43 km2. And the kick off area is about 2.02 km2.



稔山科技文化生态城概念规划

项目规模：20平方公里

启动时间：2017.2

委托单位：碧桂园控股有限公司

参与人员：秦雨、王卓娃、朱晓杰、易淑祯、陈允来、马克迪

项目概况

2017年两会期间，中央提出研究制定粤港澳大湾区发展规划。湾区目标将打造辐射建设辐射世界的现代服务枢纽，多元、流动的世界级创新中心以及更具有生态品质和文化特色的世界级宜居湾区。其中稔平半岛处于粤港澳大湾区的腹地之内，区位和生态环境极具优势。

基地面临“多种生态控制红线、产业及生活配套设施不足、内外交通联系不畅、城市形象缺乏”等实际问题，本次规划通过严控生态红线前提下，采用“生态优先、产城融合、快线慢网、活力稔山”策略，同时采用“复合单元、弹性开发”模式和“控规深度”设计，贯彻我司“行动规划”理念，确保规划落实与落地，达到互利共赢。

工作内容

规划目标与定位

粤港澳大湾区滨海青年乐创城

大亚湾全季智慧旅游度假区

惠东城市&产业转型创新中心

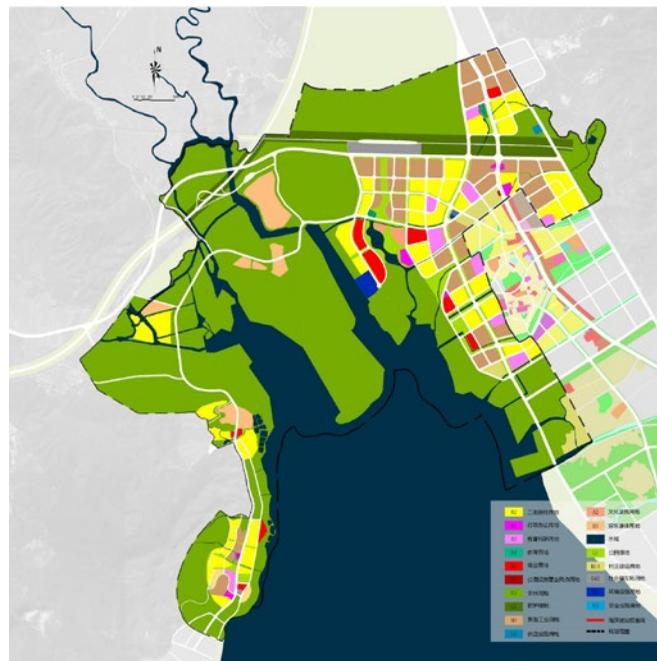
空间结构

以高铁站为发展引擎，构建新城中心与旧城中心有机联动，共同组成辐射区域、链接东西、贯穿南北的区域关键极核，通过重要轴带助力规划区构建“三轴一带两心多组团”的区域发展结构。

用地布局

“产城融合、单元开发”

“复核单元、弹性开发”



潍坊市站南片区发展战略 与空间布局规划

项目范围：33平方公里

启动时间：2017年5月

委托单位：潍坊市规划局

参与人员：秦雨、王卓娃、王歆、易淑祯、蔡杰钦

项目背景

区域交通条件的改善带来新的发展机遇，济青高铁通车后，胶济客专将变身城际铁路，将加强潍坊与周边县市的轨道交通联系，实现潍坊站由交通枢纽向经济枢纽的转变。

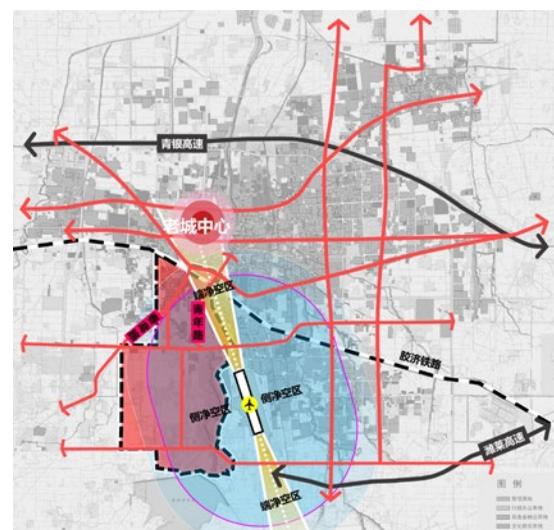
站南片区地处潍坊市中心城区西南部，是城市发展完型的最后象限，是顺应当前区域发展格局变化带来的重大机遇下潍坊市政府预留的战略空间。

目前发展而言，一方面，站南片区受到铁路割裂的影响，成为中心城区的非重点发展方向，长期处于城市发展背面。另一方面，由于毗邻南苑机场，受机场净空的影响，站南片区的开发建设受到限制。

因此，在这样的发展背景下，站南片区如何紧紧把握区域交通发展机遇，依托自身优势，明确自身发展定位，成为项目的关键。

重点问题

本次主要解决的重点问题在以下几个方面：
如何耦合区域资源、谋划地区的发展动力？
如何明确片区的总体发展目标和功能定位？
如何谋划产业定位和构建产业、项目体系？
如何定制开发模式及优化总体空间布局？
如何打破割裂的现状完善片区交通体系？
如何从城市运营角度制定进阶行动计划？



核心思路

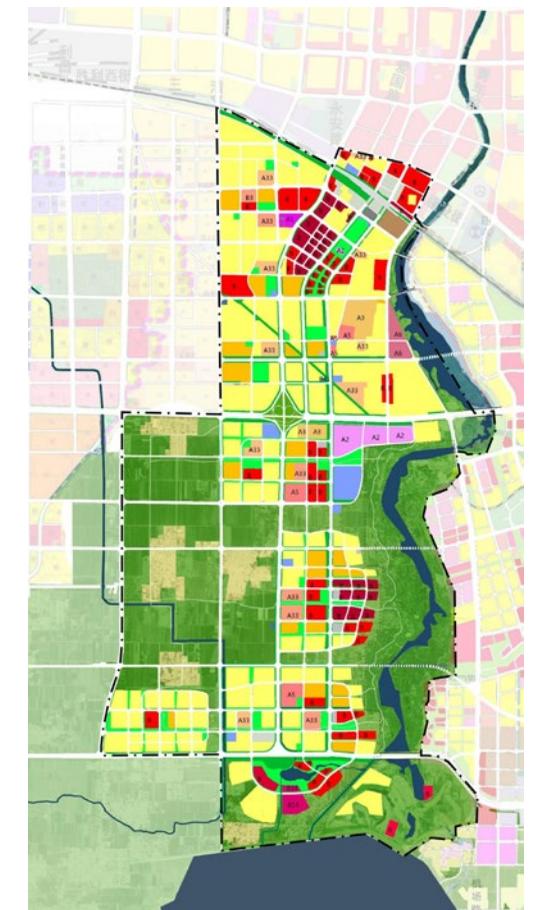
首先，胶济客专城际化，将加强潍坊与周边县市的轨道交通联系，实现潍坊站由交通枢纽向经济枢纽的转变，通过公交化运营实现同城化，进一步聚集沿线公共服务&产业服务。规划结合城际站点的建设，依托城市道路北跨，与老城中心对接，共同构建区域综合服务中心，实现对规划区南部的拉动作用，依托道路东西延伸，实现规划区对整个西南片区的拉动作用。使站南片区成为实现区域职能、融合南北联动东西、带动西南片区发展的支点。

其次，规划一方面利用其上风上水的生态优势，另一方面充分尊重城市基本农田保护界限，在分析中心城区产业条件的基础上，最终提出站南片区目标定位为：“**济青走廊新亮点，潍坊城市南客厅**”。其相应的功能定位主要体现在以下三个方面：**白浪中心服务拓展区、生态绿色乐活区、文创休闲新地标**。

第三，基于以上发展定位，规划着重从强化老城中心、凸显产业特色、融合区域生态、提升区域交通、优化空间结构层面，提出规划发展的五大战略。



站南片区空间结构规划图



站南片区土地利用规划图

项目策划与开发蓝图

马来西亚森林城市岛一详细规划

项目规模：5.8平方公里

启动时间：2016.8

委托单位：碧桂园太平洋景有限公司

参与人员：王富海、叶树南、张震宇、魏良、刘高峰、何善思、钟雯、周艺等

项目概况

碧桂园森林城市位于马来西亚新山市柔佛州伊斯干达经济特区，紧邻马来西亚—新加坡第二关口大桥，是碧桂园海外项目发展的重要旗舰项目之一。岛一详细规划意在梳理提升功能定位、策划及布局，对其空间框架、配套系统及市政及道路支撑系统规划提出相应的策略，并制定引导及行动规划，指引岛一的整体开发建设，同时衔接全岛的协调发展。



森林城市岛效果图



森林城市岛效果图



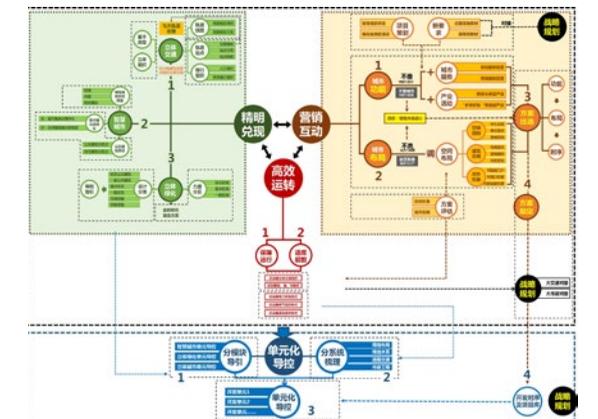
森林城市岛效果图



森林城市岛“海之贝”实景图



森林城市岛“渔人码头”效果图



森林城市岛详细规划工作组织示意图

规划思路

岛一详细规划的规划思路主要从影响岛一实施建设最重要的三大方面出发，即精明兑现、营销互动、高效运转，进而形成导控与导则，指引岛一的实施建设。精明兑现主要从森林城市宣传的主要策划卖点出发，从立体交通、智慧城市、立体绿化三方面对岛一进行不同维度的设计兑现；营销互动主要从功能项目策划、空间落位兑现、配套设施规划等方面对岛一的功能建设与空间建设等内容进行优化调整，同时与市场营销互动调校，形成与市场有效对接的设计规划；高效运转主要从水、电、燃气、道路等交通市政规划等方面对岛一的多个系统进行规划提升，成为岛一实施建设运转的支撑基础。以三方面内容的规划设计为基础，通过分模块、分系统的导引，以导控与导则的方式对设计进行建设指引，以促进规划的实施落位。

青岛市李沧交通商务区核心区城市设计

项目规模：1.88平方公里

启动时间：2016年12月

委托单位：李沧交通商务区建设办公室

参与人员：张震宇、魏良、牛亮、柳小路、何志强、钟雯、李芳

项目背景

青岛市是国务院批复确定的国家沿海重要的中心城市和滨海度假旅游城市，国际性港口城市、国家历史文化名城。青岛北站周边地区自2010年起，历经多轮规划，具有一定的规划基础，但规划尚未转化为实施行动，在功能策划、用地布局、道路交通、地下空间等仍存在问题，需进一步研究深化，故开展本次城市设计编制工作。

规划原则

依托城市总体规划、分区规划等上位规划，结合青岛市气候条件、历史文化内涵和建筑风貌特色，突出集约高效·多元创新·



青岛高铁站商务中心区



青岛高铁站商务中心区



青岛高铁站商务中心区



青岛高铁站商务中心区

特色彰显·生态人文的设计理念；坚持功能与景观、地上与地下、规划与实施、近期与远期结合的原则。

目标谋划

从区域发展态势来看，青岛借势“一带一路”和国家中心城市定位，青岛定义为中日韩自由贸易区，青岛财富管理金融综合改革试验区，凸显海洋优势，打造世界海湾蓝色之都。

从交通区域来看，项目作为青岛主城区内外联系最便利的综合交通枢纽，它是高铁枢纽、地铁换乘、干道枢纽的集合体，是经济联系度和开放度最高效地区。

从城市区位来看，青岛北站位于拥湾发展的地理核心、青黄红的咽喉地带，并靠近主城，项目作为“联系中枢”，支撑青岛湾区的整体发展，成为实现区域合作发展的关键一极。

综上，青岛北站将打造成

- 区域合作发展的枢纽经济区
- 青岛湾区东岸的滨海新中心
- 李沧转型提质的创新桥头堡

城市设计

以凝聚创新活力、打造高效枢纽、彰显人文特色、建设花园城区为城市设计的四大核心理念，在既有的规划基础上，着重对功能布局、交通系统、城市形态、公共空间四大系统进行优化，针对性提出四大策略：

生长结构、多元复合、上下一体



城市设计方案

通达路网、立体枢纽、公交优先
秩序格局、凸显地标、特色空间
生态海绵、人文活力、花园标杆

本次城市设计着重对以下几点进行优化设计：

基于现有发展情况及对标案例的分析，对站前各类型功能的开发规模及配比进行估算。

结合现状基本情况，对上版控规的功能布局进行优化，提出本次整体空间布局：“一轴三心、双城八坊”。

规划集约紧凑，上下一体，高效互联，功能复合的地下空间，总开发量基于控规进行优化，按照地方规范配置地下停车设施。

构筑高效畅达的道路交通体系、立体便捷的综合交通枢纽、绿色品质的交通系统，打造开放便捷的城市门户中心。

城市空间设计凸显中央轴线，强化滨海公共性、尊重历史文化遗产，塑造特色城市肌理。

规划通过海绵城市、绿色建筑、公共空间的塑造，打造花园城区。

深圳北站商务中心区10-07地块 空间深化及土地出让方案研究

项目规模：1.6公顷

启动时间：2016年9月

委托单位：深圳市龙华新区深圳北站商务中心区规划建设指挥部办公室

参与人员：淮文斌、贾山、蒋真、王磊、谢嘉城

项目背景

龙华新区正在大力推进北站站前地区的商业地块出让，本次规划研究的10-07地块被列入了2016年的土地出让计划中。

本项目位于龙华新区北站商务核心区，为民塘路沿线待出让空地。按照《龙华新区综合发展总体规划》的要求，北站商务核心区将打造为：深圳市新的城市中心区之一，以总部经济、产业金融服务及综合商业为主，建设具有国际水平和现代化特色的综合商务片区。目前，整个片区的开发已经基本搭建好了路网框架，并通过近几年对居住地块的出让集聚了人气，现阶段正在逐步推荐商业办公地块的出让。

本次需要研究的10-07地块即为近期需要出让的商业办公地块之一。

功能定位

综合对片区总体功能要求、地块区位条件和北站站前核心区开发节奏的分析，本次规划认为：10-07地块位于深圳北站商务中心区和红山站商住片区之间的过渡区域，区位条件相对一般，片区开发处于居住开发过渡的阶段，纯粹的商业、办公开发市场风险较大，所以其功能定位应当以办公开发为主导，适当增加公寓、商业功能，满足自身及周边基本需求。

业态分配

公寓：参考周边地块公寓出让的情况，适当提高公寓规模，按照周边地块中最高公寓配建标准（30%）设置公寓。

商业：本地块商业主要用于满足地块内部的基本商业需求，因此从需求的角度对商业规模进行测算，并通过地块的建筑布局校核商业规模的合理性。

酒店：目前北站站前地区已出让了14.88万㎡的酒店，其中包括了3个四星级酒店，考虑到片区内商务氛围尚未形成，不需要过多的酒店功能，且10-07地块距离轨道站点距离较远，因此不配置酒店。

空间控制

高度及退线控制

根据《深圳北站周边地区城市设计》建筑高度控制要求，地块的建筑高度为100-200米。另外，深圳北站地块打造高低起伏，极具韵律感的城市天际线，在深圳北站与红山站处形成天际线制高点，地块位于深圳北站与红山站之间，相对而言地块建筑高度略低。本次规划确定地块内180米高度的办公楼单层建筑面积为1800平方米，总建筑面积为7.2万平方米；100米高度的办公楼单层建筑面积为1400平方米，总建筑面积为2.8万平方米；100米高度的公寓楼单层建筑面积为1400平方米，总建筑面积为2.8万平方米。

地块内裙房建筑退线 ≥ 6 米，裙楼建筑覆盖率 $\leq 65\%$ ；塔楼退线 ≥ 9 米，塔楼建筑覆盖率 $\leq 50\%$ ；靠绿谷侧建筑退线 ≥ 4 米，需满足消防需求。

公共空间控制

10-07地块须在地块中心集中设置占地面积不少于1600㎡（地块面积的10%）的公共开放空间，其具体范围可结合建筑布局进行微调，但面积不得减少。为保证公共空间的开敞性，要求地块内设置地面步行通道，保证公共空间与新通路、白松路、白松二路及东侧绿谷径直的连通。地面步行通道需要结合连廊垂直交通空间进行设计。公共开放空间及地面步行通道需全天无条件提供公众使用。

二层连廊控制

根据《10-07地块公共连廊实施管控导则》，结合地块《深圳北站周边地区城市设计》对地块的控制要求，在地块中心集中设置占地面积不少于1600㎡（地块面积的10%）的公共开放空间。

为保证公共空间的开敞性，在地块内设置地面步行通道，保证公共空间与新通路、白松路、白松二路及东侧绿谷径直的连通。

在二层集中设置公共开放空间面积1000㎡，集中设置公共配套空间面积500㎡，并通过连廊与地块南侧跨市政路连廊、东侧绿谷内连廊对接，积极对接相邻地块已建或后建连廊。

绿色低碳控制

根据《龙华新区北站商务中心区低碳市政试点规划及实施方案》指引：

需满足以下要求

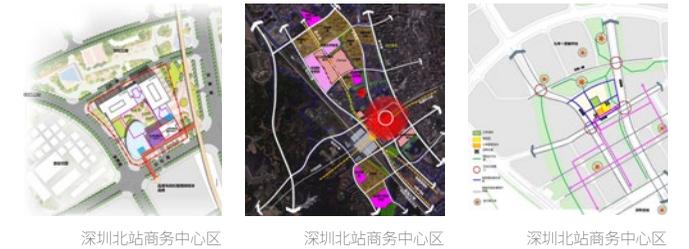
下沉式绿地比例： $\geq 40\%$

绿化屋顶覆盖比例：20~30%

人行道、停车场、广场透水铺装比例： $\geq 50\%$

不透水下垫面的径流控制比例： $\geq 40\%$

为响应市政府加大充电桩建设的的精神，建议本地块按高标准建设。需要按照停车位的100%配建充电桩，并保证初期投入使用率 $\geq 30\%$ 。



深圳北站商务中心区

深圳北站商务中心区

深圳北站商务中心区



深圳北站商务中心区

道路交通

本次规划提出在10-07地块新增公交首末站，以落实《深圳北站商务中心区综合交通提升规划中间成果》的要求，从而得以改善和提升该片区的公共交通，并探讨了公交首末站设于地块一层和地块负一层两种建设模式，对其实施的优缺点进行了充分研究对比。

该地块的交通可达性较好，地块车行交通组织主要通过三条支路进行，规划建议沿白松二路、白松路、新通路设置地块机动车出入口，机动车出入口不低于3个，建议沿新通路设置公交首末站入口，沿白松二路设置公交首末站出口。

《深圳北站商务中心区地下空间开发利用规划设计》在本地块南侧规划有两条共计3.0千米的地下车行环路，该环路可将交通分流至地下，并且在地下直接连接26个地块，间接连接10个地块，共连接地下2.2万个车位，该环路有效减小了深圳北站商务中心区的交通压力。本地块在规划过程当中提出与该规划中紧邻本地块南侧的车行环路进行对接。

广州番禺国际创新城起步区 修建性详细规划

项目名称：广州番禺国际创新城起步区修建性详细规划

项目规模：41.5公顷

启动时间：2017.4.5

委托单位：碧桂园控股有限公司

参与人员：秦雨、王歆、田欣、曾嘉康、雷新财、陈永青

项目背景

规划区位于番禺国际创新城起步区，北至新滘水道，南至广医南路，西至金光西大道，东至金光东大道，占地面积约41.5公顷。在广州大力发展智慧城市产业的大环境下，思科与碧桂园联合协力打造国内首个智慧城市示范先导区。目前，片区规划条件已确定。本规划需要在既定规划条件的基础上对核心区进行修建性详细规划设计。

项目策划

规划打造科技研发、创新服务、生态休闲、生活配套四大功能体系。打造研发办公、总部办公、智能办公等多种科技研发模块；布置创新服务、金融投资、企业培训等科技研发配套功能；同时为市民及工作人员提供生态休闲与生活配套功能。

定位愿景

在片区概念规划的基础上，明确“思科智慧城”的总体定位，未来将打造成“科技创新的新地标、生态生活的新社区、智慧互联的新城市”。

规划策略

立体云：通过低层小尺度多开口的街区设计、中层空中步行体系、高层错落布局，在垂直方向上复合研发办公、服务配套、酒店居住等功能，形成功能混合，立体开发的城市片区。



区位图



总平面图

交通云：规划区外部主要通过金光东大道，金光西大道、滨河路进出规划区。内部则通过城市支路网进行相互连通。设置多种慢行路径，通过连廊串联整个核心区第二首层，创造有人气的空中环廊。利用现状地形设计场地竖向，减少土方开挖。

生态云：规划在地表，裙房屋顶，塔楼立面三个层次设计立体垂直的绿化体系；结合片区十字绿轴与滨江生态绿带打造生态海绵走廊，构建全局生态海绵框架。

智慧云：结合万物互联中心布局智慧服务中心，在主要街道、公共绿地依托相关服务设施，落实思科智慧城市管理终端，提供城市导游、自主查询、智慧停车等智慧城市服务；建筑布局采用“冷巷”，“太阳能利用”等设计策略，改善局部微气候，提升环境品质。



鸟瞰图

海南东方索契俄罗斯文化旅游项目 修建性详细规划

(上海合作组织海南活动基地)

项目规模：21平方公里

编制时间：2017年5月

委托单位：东方索契置业有限公司

参与人员：策划中心——陶涛、潘仪、黄仲伟、寿海翔、纪秀丽、夏巍、杨洋、闫冬

项目背景

北纬 18°·东方索契俄罗斯文化旅游综合体项目”，规划用地 3600 亩，2014 年，文化部将列为国家重点文化产业项目，同年，项目列为东方市重点建设项目、省级重点建设项目。

本项目为“北纬18°·东方索契”俄罗斯文化旅游综合体项目”的一期建设项目，做为3600亩的项目首发，已与中俄文化交流平台——上合组织达成共识，建立上合组织人文交流中心，旨在为上合组织成员国为主要的国家之间的教育和文化交流提供良好的国际交流平台。

规划定位

本项目的规划定位为——上合组织的东方交流中心。本项目将引入上合组织主题，重点与上合组织合作发展日常经贸文化的会议交流、青少年培训基地等题材。建设上合组织各成员国的日常会议交流的上合国际会议中心；同时引入上合组织艺术文化，打造东方上合组织文化体验地。



结构图

规划结构

项目总体规划结构——华美东方的翡翠项链：

项目的整体为翡翠项链的带状结构布局方式，带状结构首先将对地块内各个功能节点进行串联，同时与项目两侧地块产生联动关系，强化规划区与周边的整体关系，使项目作为首发地起到带头联动作用。

项目特色

本项目将会为活动频繁的上合组织合作交流会议提供会议场所，上合组织线下交流的会议室具有小而灵活，更注重会议交流文化氛围的特点。

本项目为上合组织成员各国提供具有各自国家装修风格的会议室，在会议交流的同时注重营造各国文化氛围，体现各国文化特色。

会议交流会产生大量的居住人流，本项目将按国家分散布局各国接待酒店设施，同时提供多文化主题的户外活动场地共参会人员一些户外交流活动。

项目策划

以酒店为载体及五大功能于一体的滨海会议文化综合体

会议交流功能板块

版块布置上合国际交流中心、户外会议中心、上合会议文化走廊等场所。为上合组织成员国为主要的国家之间的教育

和文化交流提供良好的国际交流平台。

落日旅游功能板块

东方落日塔、海上落日会所、生态海防林三大主题活动中，结合东方独有的落日沙滩旅游主题构筑东方落日塔，建设别具特色的东方海上落日观赏体验目的地。

文化嘉年华功能板块

打造上合文化艺术街、上合文化艺术广场、海上之路艺术广场等。创建异域文化风情体验片区，提供地区特色和上合文化特色的户外娱乐文化场地。

酒店住宿功能板块

冬宫、夏宫等多功能复合酒店将打造各富内涵的风情酒店场所，在展现各国传统文化精神的同时促进着各国文化精神相互交流。

水上运动功能板块

塑造激情游艇赛事基地、VIP游艇会所、渔人码头餐饮街等主题活动。引入俄罗斯水上运动题材，增加游客水上运动赛事观赏体验，并围绕核心主题建立一系列配套娱乐休闲服务。



效果图



效果图



效果图



效果图

深圳市福田中心区中轴线活动策划

启动时间：2017年4月

委托单位：市规划国土委福田管理局、市规划国土委发展研究中心

参与人员：刘爱丽、王君、倪均均

背景缘起

深圳福田中心区北至莲花山南至滨河大道的带状区域，是深圳市名副其实的中轴线，集中了大量的城市公共空间，是全市瞩目的核心区域。多年以来，该区域经历过多次设计方案论证，对于中轴线空中连廊和一些重点区块如何利用一直没有定论；加上深南大道将中轴线一分为二，以及中轴线南部板块内部的交通隔断，导致中轴线本身发挥的功用有限，并没有在深圳的城市空间中承担与其地位相符的价值。因此，福田区政府及市规划相关部门发起研究课题，要求基于中轴线空中连廊连通打造为出发点，研究如何提升中轴线在城市中的价值。

工作内容

在本项目中，我司首先扫描世界性城市的中心区，发现一流的城市中心区都有一个区域是“本地人反复来，外地人必来”，



福田中心轴项目

激活深圳中轴，使之承担“三位一体”的城市使命

必须成为代言深圳精神的
“精神之锚”



在深圳的中心，感受深圳发展历程，代言深圳精神

必须成为展示深圳现代化形象的
“城市客厅”



通过精品型的公共性及商业性项目和空间，展示深圳在科技，商业，人文，城市建设方面的成就。

必须成为极具人气的
“活力极核”



通过体验型空间的设计与复合休闲功能，业态的组合，打造本地人和游客都重复来的活力中心

运筹帷幄实现自我平衡

中轴建成后，人流如织，将成为深圳磁极
政府可成立统一的中轴运营公司运作中轴的商业和活动

赢利点1

接口收入

中轴对周边商务人群和生活居民的导入，将衍生出各种娱乐休闲需求，周边的写字楼将会主动连接政府可收取入口连接费。

赢利点2

广告收入

大规模人流导入，自然产生广告价值，周边的写字楼玻璃幕墙成为广告价值高地。例如，纽约时代广场广告位收益。

赢利点3

租金收入

所有植入的娱乐，商业休闲等临时性功能可自营也可出租，均可获得收益。

赢利点4

活动收入

未来在企业公司租赁剧场，舞台，艺术厅，科技馆等设施，运营主体获得活动场地费用。



都市休闲新一级

都有一个“极核”代言这个城市。因此我们提出，激活深圳中轴应使之承担“精神之锚”“活力极核”“城市客厅”三位一体的城市使命。在这样的使命之下，我司项目组建议中轴线要融合活力、时尚、魅力、科技和文化要素，植入特色休闲商业、公共文化功能、小型公共活动等具体内容，使之成为深圳都市休闲魅力目的地，成为可讲、可看、可游、可体验的城市话题中心。

工作亮点

城市中心的核心节点是大众瞩目的焦点，其社会价值、公共效益以什么样的形式挖掘呈现出来是一个重大话题。目前不少城市的中心形象区域存在仪式感强、参与性弱的问题，对广大市民的贡献度不高，大多是以中心广场的作用存在。本项目从如何强化此类区域的活力和公众参与性出发，提出了一些创新性的做法，可作为对此类问题的初步探讨。

南京市江宁区天元路沿线城市设计

项目规模：2.73平方公里

启动时间：2016年12月

委托单位：南京市规划局江宁分局、南京江宁经济技术开发区总公司、南京江宁科学园发展有限公司

参与人员：张震宇、景鹏、乔学扬、冯莹、陈雅成、牛琛

项目背景

2016年9月，江宁区政府下发《江宁区城市品质提升三年行动计划（2016-2018）》，要求落实城市建筑与空间精细化管控行动、文化提升行动、街道空间和城市雕塑小品提升行动、城市更新行动等八大任务。本次规划作为“城市建筑与空间精细化管控行动”重点内容之一。



八大任务

目标定位

时尚活力轴：重点依托百家湖—杨家圩高端商业商务，塑造时尚中心，同时在天元路沿线轨道站点植入时尚元素，打造南部中心时尚活力轴。

创新展示带：结合天元路沿线工业建筑改造，逐步向创新研发功能转化，打造开发区和高新园两大园区平台的创新展示带。

景观示范路：结合道路绿化分段塑造不同景观主题的“赏花大道”，同时建筑、高架和道路设施等增加垂直绿化，打造生态活力景观示范路。

规划策略

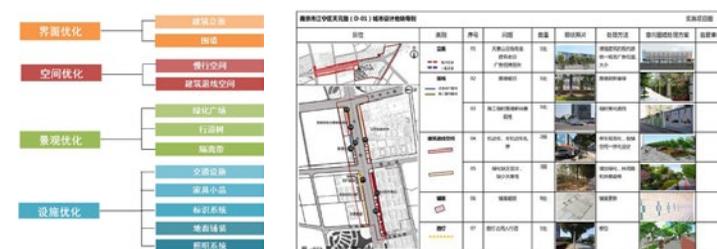
点状激活：结合现状条件及规划要求，围绕地铁站点、门户和重要道路交叉口等重要节点，形成形成多个兴趣激活点，整体提升天元路的时尚创新活力。

系统优化：从空间、绿化、界面、设施四个层面上提出激活策略，带动天元路整体系统优化升级。

全面提升：将空间、绿化、界面、设施拓展为13个子项的精细化管理，以设计导则的形式予以规范引导，对天元路进行全面提升。



点状激活



系统优化

类别	子项	措施	实施	效果	实施	效果	实施	效果
界面优化	建筑立面							
	街道							
	慢行空间							
空间优化	建筑基地空间							
	建筑基地空间							
景观优化	绿地广场							
	行道树							
	城市节点							
	交通设施							
设施优化	建筑小品							
	标识系统							
	建筑小品							

全面提升

功能结构

四大主题段落

时尚商务段：利源中路—秦淮河，追求充满时尚的市中心区氛围，以现代主义的建筑风格为主，底层突出商业氛围，展示南部中心的现代化时尚、繁华形象。本段色系以中性系为主，暖灰、亮灰为主体色调，暖黄等色为辅助色调。

迎宾门户段：将军大道—利源中路，以现代主义的建筑风格为主，突出山水生态的大背景，展现国家级开发区的门户窗口活力形象。风格以中性色系为主，暖灰为主体色调，局部增加明快的纯暖色，增加创新的活力氛围。

活力创新段：秦淮河—天印大道，以现代建筑为主，突出高新园科技创新的产业活力。风格以暖色调居住，暖灰色的研发办公、辅以明快的纯暖色。

都市生活段：天印大道—绕城高速，以现代建筑为主，突出居住与商业服务的和谐人居环境。风格以暖色调居住，辅以明快的纯暖色商业服务，彰显都市活力。



时尚商务段

行动引导

对立面、绿化广场、围墙、桥体高架、行道树、建筑退线空间、铺装、垃圾箱、电线杆及信号塔、变电箱及市政设施、阴井盖和公交站台等提出具体的改造提升引导。

六大激活点

时尚中心：双龙大道交叉口节点广场一体化设计；结合汇鸿、宁达电子和奥联地块更新改造，以创新研发和商办功能为主，完善西南象限功能及形象提升；

滨水活力之心：结合湿地公园一体化打造滨水活力景观节点，策划滨水休闲公园、步行景观桥等；落实吉马产业园和小龙湾西地块项目，提升小龙湾周边研发和商办功能；

门户生态之心：一体化改造提升天元路与将军大道交叉口门户节点；塑造从天元路看开发区广场和从广场看天元路两个视角的景观提升。

商务创新之心：推动三五二一装备厂、格林满地块和原刑警大队地块更新改造，结合武夷广场和民光科技大厦在建地块，打造高新园商务创新节点；

生活服务之心：打造通往方山的关键节点，重点改造提升苹果都市广场和书香名苑广场的景观和休憩设施。

商贸服务之心：改造提升义乌小商品广场，增强空间趣味活力和人气。



功能结构



行动引导

都市生活段

岳西国际大健康产业国家级示范基地项目

项目规模：3.6平方公里

启动时间：2016年8月

委托单位：大国健商（北京）健康科学研究院

参与人员：贾鹤鹏

背景缘起

该项目深处大别山腹地岳西县，是安徽省委书记扶贫联络点，具有重要的革命历史和禅宗文化的地标位置，以及革命老区的大别山所共有的自然生态资源和中医药道地药材优势，大部分地区尚未彻底脱贫。开发企业原来按照温泉小镇的模式打造，后因为旅游地产销售本身难以持续，邀请健康产业专家介入咨询，并重新将整个小镇打造思路确定为大健康产业国家级示范基地。该项目策划要求分别从目标导向的旅游健康产业定位和问题导向的旅游物业市场定位两大角度平行出发，同时解决旅游产业发展和旅游地产销售的问题。

度假养生版块盈利点



岳西项目

工作内容

在项目顾问工作中，我司项目组抓住核心问题，即旅游产业、健康产业和旅游地产业之间的关系，来展开整个项目功能空间体系的构建，主要进行了四个层次内容的工作。一、问题梳理，对项目近几年来运营中存在的问题进行盘点总结；二、提出新战略思路，借鉴目前基于互联网思维的最新的旅游项目开发模式，为本项目设计“内容”+“连接”的总体战略；三、设计商业模式，将旅游项目、健康产业项目和旅游地产销售运营之间的盈利思路理清，建立具有吸引力的盈利策略；四、产品建议，针对不同类型客户，对旅游地产业进行体系划分，并给出物业建议。

工作亮点

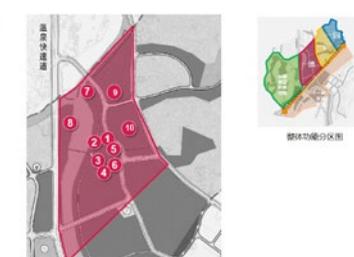
本项目最核心的问题是旅游产业、健康产业和地产销售之间的关系的问题，在于清晰设计一个旅游度假区的盈利模式并给出相应的实施方法的问题。项目组就这一问题进行了广泛

借鉴和深入思考，紧迫、整合时代最前沿的诸多案例，就旅游区域开发提出不少创新的手法。例如，如何将旅游区转换为一种生活方式来强化对业主的粘性？如何通过服务组合的方式实现卖生活方式而不是卖产品？如何在销售运营中嫁接最新的金融手段等等。通过本项目的探讨，我们发现将移动互联网、互联网金融等最新技术手段用于实际城市空间功能的市场化运营，有巨大的探索空间。

4.1空间结构

一镇：健康小镇产业布局

- 【大健康产业空间落实载体】
1. 养生健康产业——
 - 项目1：健康体验中心
 - 项目2：专家门诊
 - 项目3：中医馆
 - 项目4：中医理疗中心
 2. 旅游服务产业——
 - 项目5：商务中心
 - 项目6：旅游服务中心
 - 项目7：精品度假酒店
 - 项目8：大型温泉浴场
 3. 度假养老地产产业——
 - 项目9：度假小镇
 - 项目10：度假公寓



岳西项目

内容构建

【核心吸引力打造】以山为主题，通过“健康+运动”社群低投入高回报的方式改造区域氛围，吸引全新生活理念的人群



岳西项目

4.1空间结构

一谷：颐养谷产业布局

- 【大健康产业空间落实载体】
1. 养生健康产业——
 - 项目1：中华药膳
 - 项目2：养生讲堂
 - 项目3：中医诊疗馆（康养、太极导引）
 - 项目4：药膳馆
 - 项目5：生态餐饮
 - 项目6：山地运动公园
 2. 旅游服务产业——
 - 项目7：核心生态酒店
 - 项目8：汽车自驾营地+汽车租赁
 3. 文旅休闲度假产业——
 - 项目9：儿童夏令营
 - 项目11：农业嘉年华
 4. 度假养老地产产业——
 - 项目10：度假别墅



岳西项目

天悦湾以健康为主题，在北部板块打造“一镇，一谷，一园”



岳西项目

4.1空间结构

一园：华夏禅宗祖园产业布局

- 【大健康产业空间落实载体】
1. 国学文化产业——
 - 项目1：国学堂
 - 项目2：中国山房书院
 - 项目3：禅院
 - 项目4：禅SPA
 - 项目5：禅修大典
 2. 旅游服务产业——
 - 项目6：禅修中心
 3. 养生健康产业——
 - 项目7：山体运动公园



岳西项目

天悦湾以健康为主题，在北部板块打造“一镇，一谷，一园”



岳西项目

景观提升与城市美化

珠海市情侣路“城-海”沿线核心景观区综合提升规划

项目规模：18.84平方公里

启动时间：2016年1月

委托单位：珠海市住房和城乡建设局

参与人员：

蕾奥：张震宇、魏良、邓冬松、钟雯、何志强、李浩

西班牙BLAU景观·建筑·城市规划设计事务所：Juan Busquets教授、Juan Oriol Busquets

珠海市规划设计研究院：赖霜、李寿生、李之豪、刘竹韵

项目背景

珠海情侣路一带连九湾，是中国最具浪漫风情的海湾绵延区之一，珠海闪耀的城市名片。本项目涉及九湾中最为核心的三湾——凤凰湾、香炉湾和九洲湾，聚集了珠海最为优越的自然与人文资源要素，是情侣路浪漫风情带的核心区段。为统筹协调范围内多个重大项目，应对未来交通需求，并响应市政府提出将情侣路整体打造为5A级景区的构想，市住规建局组织开展本次规划编制工作。规划以既有规划项目为基础，进一步挖掘潜力空间，从景观、功能、交通、环境四方面提出提升策略与指引，并根据实际情况制定了近中远期行动计划。



海燕路城海文化林荫道



24个多样公园

目标定位

情侣路核心景观区规划整体定位为“体验滨海城市魅力的核心景观区、塑造湾区海岸名片的世界海岸带、引领珠海美丽宜居的最佳实践区”。规划提出全域旅游、城市景区的概念，将情侣路核心景观区打造成世界级都市型级旅游景区、城市景区的先导示范区。

设计思路

规划提出“一个世界级山海中央公园，两片特色城市片区”的空间框架，以及山、海、城、湾、岛联系共融的总体格局。从景观、功能、交通和环境四方面入手，打造8个5A重点打造区域、3个慢行体验街区、24个多样公园群、12个明星地标建筑等多个特色片区与节点，完善服务配套设施体系，策划3大特色一日游路线，提出沿线风貌指引，并对片区整体路网优化提出策略与构想，旨在达到优化城市空间、完善城市功能、提升城市品质的目标。



8个5A重点打造区域



沿河东路滨水休闲健身街

中关村大街形象提升规划国际竞赛

项目规模：总长5公里，面积633.08公顷

启动时间：2016.8

参与人员：王卓娃、王歆、田欣、曾嘉康、蔡杰钦

项目背景

北京中关村大街因为串联众多高等学府和科研机构，这里曾经是中国民营科技企业的发展摇篮。拼贴式的发展使中关村大街成为文化积淀深厚、产业更迭集聚和景观多元丰富的综合型发展走廊，在经历了电子卖场、互联网时代后，他迎来了创新创业的转型发展时代。北京已是中国最具科技创新能力的城市，一流的院校科研机构、国际化的创新企业、科技人员和资金的汇聚将重新塑造中关村大街的空间形象和组织逻辑。

定位愿景

创享飘带——科技创新的重要策源地、最具魅力创业目的地、最具历史文化多彩宜居地。

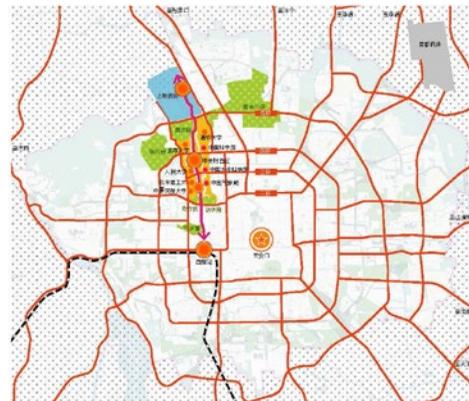
规划结构

在中关村地区，规划强调在历史文脉、产业要素的基础上进行战略性提升，驱动要素的相互渗透，校区、园区和城区的相互融合将成为该地区空间发展的方向，形成“城脉联动、基点引爆”的空间结构，构建多层级的科技创新服务体系。形成“一条创享城脉、三大科创中枢、六条创享E巷”的规划结构。

设计策略

快线慢网

转型后的中关村将从互联网时代进入互联网+的科技创新创业时代，科技信息、金融资本和科技人员等交流活动将在此汇集，中关村大街将结合道路的优化改造、快速大运力交通设施的完善成为过境交通的快速走廊，而且也将成为信息科技流、人流的高速通道。

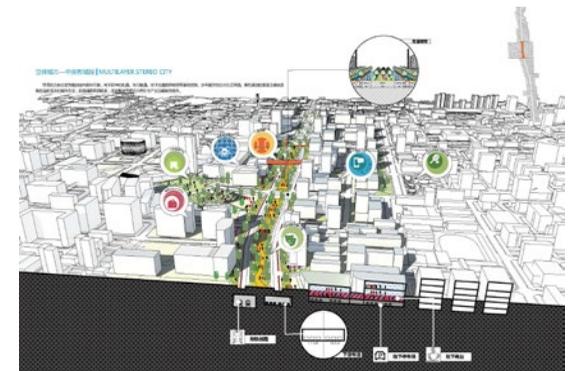
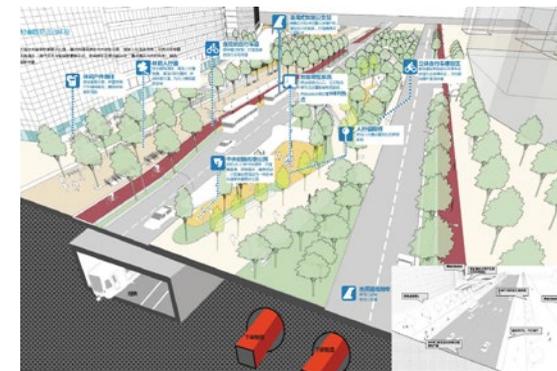


多维缝合

运用“立体化交通、编织空间、活动互动”等多种缝合设计手段，有效缝合城市交通空间与两侧街区可持续发展空间之间的裂痕，重构沿线系统秩序。

多彩景观风貌

中关村从多元存量的起点出发，现状的复杂性与多样性会成为未来城市形象的基底。规划方案既要遵从整体规划，又要尊重当地现状，传统和现代、地域和创新、科技和人文在这里拼贴交融，形成多彩的风貌景观。



广利河生态廊道（西城段） 景观工程修建性详细规划

项目规模：52公顷

编制时间：2016年7月

委托单位：东营市城市管理局

参与人员：魏伟、王焯皓、李东、王瑞芬

项目背景

项目地块位于东营西城区，南临黄河路城市发展轴及东营中心森林公园，西侧为西城主中心。本次设计范围作为西城最重要的公共空间，它的成功打造对广利河的整体规划建设起到亮点示范作用。

项目问题与挑战

主题不鲜明，缺少活动空间。

生态系统脆弱，市民亲水难。

交通混乱，慢行系统不连贯。

无法凸显地域文化，形成景观地标。

配套不完善，无法满足全段范围的服务。



规划定位与目标

彰显城市历史发展魅力水廊，石油文化艺术再造的景观地标，水岸生活城市客厅。打造以石油文化，城市文化为主题集文化、娱乐、运动健身于一体的休闲体验带。

创新特色

城市记忆：以表现城市从开创到开拓至创新的发展历史，记述了城市发展中所经历的众多历史大事件。

百草园：结合幼儿园和地形以鲁迅先生写的百草园为原型设计一个知识探索与充满童趣的百草园，调动儿童的好奇心。

石油文化：工业景观与日常活动结合，服务于周边市民。

生态湿地：潜流湿地以水质处理的各个程序展示提醒市民生态环境的重要性。



深圳市龙华区龙华街道绿化发展规划

项目规模：19.2平方公里

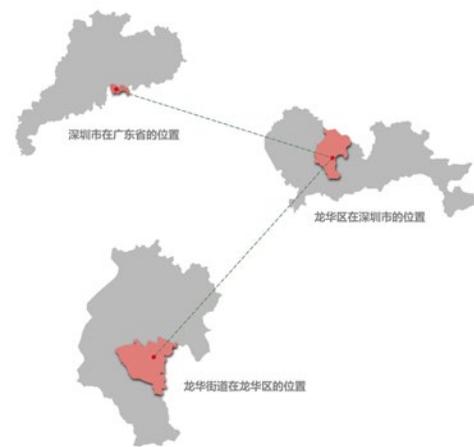
启动时间：2016年9月

委托单位：深圳市龙华区龙华街道

参与人员：魏伟、李妍汀、文景茜、迈克帕特、李东、姜萌、卫建军、陈文斌、李晓琼、徐贤军、刘卓、杨昊天

项目背景

龙华街道位于龙华腹地，空间格局上具有建筑密、绿地少的特点，绿化覆盖率排名最末，土地存量少，正处于二次开发与旧城提质双驱动的城市发展阶段。《2017年龙华区第一次党代会报告》明确提出龙华区要注重提升城市品质，打造现代化山水新城。《龙华新区绿地景观风貌提升专项规划（2014-2020）》将龙华街道定位成“现代宜居宜业之城”。面对错综复杂的景观环境现状，龙华街道该如何抓住上层规划的契机，成为高密度城区绿化发展提升的建设典范。



区位分析图

规划目标

将龙华街道建设成为，充满活力、现代精致的商业城区，高密度旧城区绿化发展的典范，龙华区最耀眼的中央花园。

规划策略

通过六大抓手，再造魅力龙华

以路为轴 梳理道路和商业街线性空间及两侧绿化，突出功能特性，重塑街道氛围。

特色商街 根据龙华区“两区一城”、“一中轴九片区”的综合规划和“三步走”的战略部署，在龙华街道龙华人民路两侧1.5平方公里范围内规划打造成为集休闲、娱乐、餐饮、时尚购物、办公、高档住宅等一体高端的现代化商业区域，使之成为深圳中轴新城极具辐射效应的核心商业中心。

绿色生态 通过依法建绿、街角增绿、见缝插绿、闲地造绿、拆墙透绿、空中覆绿提升龙华街道的绿化率。

公园建设 对绿地进行分级分类，定性定位，完善公园体系，凸显绿地特色。

表里兼治 通过社区美化运动，对城中村和工业区进行绿化景观改造，提升区域的环境品质。

花城意向 通过“一园一花、花景大道、繁华水岸、花漾街区、凌空花海、全民花城”六大行动、十大观花乔木营造龙华四季花城。

创新特色

引入“微型公园”、“口袋公园”概念，依据龙华街道高密度旧城区的现状，为小型绿地正名，完善现状公园绿地体系。提出街角增绿，将位于路旁、交叉口的街角空间改造成口袋公园。

依据龙华街道工业发达的情况，提出“空中覆绿”，推广屋顶绿化、天桥绿化。

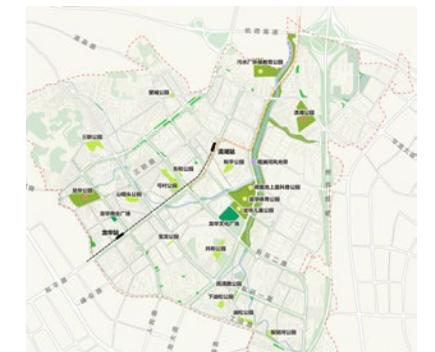
真正做到惠民便民，针对城中村、工业区提出社区美化运动，通过公园美化、街道美化、街心美化、边缘地美化、围墙美化、荒地美化和停车场美化，整合社区绿地空间，提升城中村的生活环境品质。

实施效果

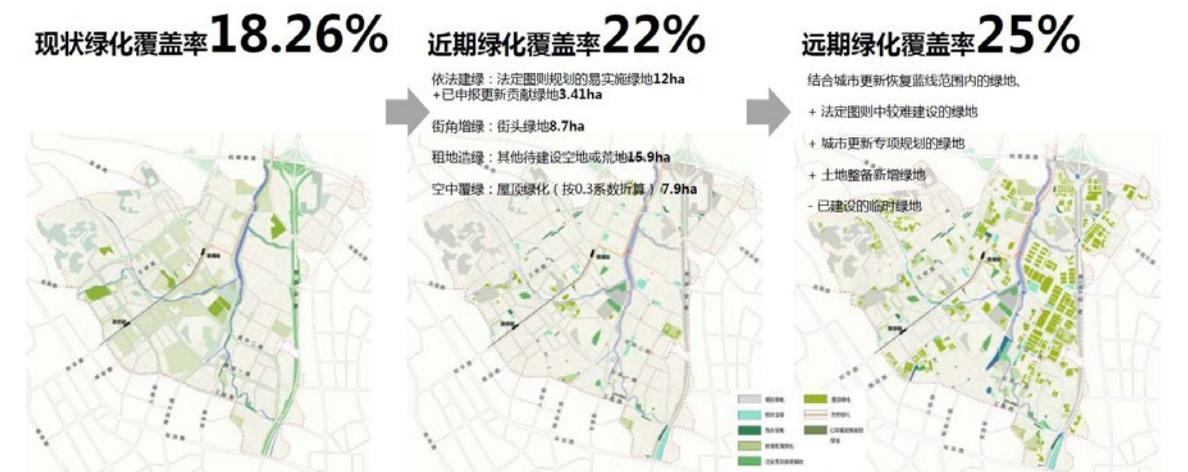
规划编制完成后有效整合了各相关部门的工作和项目，合理制定项目库和行动计划，为下阶段的具体工作指明了方向，有利推动了城市环境的整体提升，成为具有影响力的城市环境整治工作典范和城市双修可借鉴的案例，并合理引导龙华街道下阶段的详细整治工作。



龙华意向结构图



公园体系规划图



湿地

坪山大道景观工程设计

项目规模：21.5公里

编制时间：2017年4月

委托单位：深圳华侨城东部投资有限公司、深圳市坪山城管局

参与人员：魏伟、姜萌、赖继春、叶秋霞、王瑞芬、李东、王焯皓、程冠华、张忠起、刘亚阳、胡益敏、黄熙、朱智欢

项目背景

坪山大道全长21.5公里，起于碧岭隧道、止于沙田地区深惠边界，现由横坪路、中山大道、金山路、深汕公路构成，各路段承载职能、路幅宽度各不相同。

坪山区全面落实“东进战略”，合力打造深圳东部中心，其目的在于打通联接东部、辐射粤东的战略通道，拓展城市发展空间，有利于改变深圳市“西强东弱、西密东疏”的不均衡城市格局，推动、促进东部地区形成新的城市发展中心，打造新的区域增长极，也有利于在更大范围内优化资源配置，发挥深圳经济中心城市辐射带动作用。

规划思路

由过境到主轴 由线性到网络
由单一到复合 由杂乱到特色

项目定位

坪山区的中轴脊梁、著名花城的标志性花景大道、一条画卷迎宾的深圳最美门户大道。

主要内容

规划将道路分为特色鲜明的5段，即：

半城半山——山林花海，望得见山
路河互生——河清草绿，看得见水
商业活力——精致街区，开放舒朗
串景连园——缤纷多彩，翡翠项链
新城荣貌——花园城市，新城新貌



深圳市罗湖区花城专项规划

项目规模：79184平方公里

编制时间：2017年3月

委托单位：罗湖区域管局

参与人员：魏伟、李妍汀、侯小冲、刘卓

项目背景

为了加快建成现代化国际化创新型城市，创建国家森林城市，通过打造“花城”景观，形成我市独特的城市景观名片，进而打造高水准的花卉精品、营造恢弘大气的花卉景观，为深圳经济建设、国际交流和国际形象奠定坚实的环境基础，把深圳建设成优美、舒适、独具人文内涵的世界著名花城。

2016年12月，深圳市城管局发函《深圳市打造“世界著名花城”三年行动计划（2017-2019）》拟定深圳未来三年的花城建设目标：大力推进“四季花城、生态花城、人文花城”建设，通过营造花景观、提升花产业、培育花市场、传播花文化，增加城市绿化层次和色彩，丰富城市文化内涵和底蕴，力争三年搭建框架，八年形成规模，十年产生影响。

规划思路

从罗湖给外界呈现的印象出发，理解罗湖区山、水、城之间的关系，深入认识罗湖的城市建设、城市文化、城市生态，发现罗湖区有待解决的城市形象上的问题，通过对罗湖区重要的节点、空间、区域进行花景观重点打造，结合公园和城市休闲文化，开展各类丰富多彩的花卉主题活动，引导市民爱花、护花、用花，积极参与“花城”建设，最终使得罗湖呈现出城畔山水、花漾罗湖的花景意象。

花城策略

三大策略 全方位打造花漾罗湖景象



01 花城意象



02 罗湖花语



03 罗湖花事

花城策略

花城意象

结合城市特征和肌理，以花为主题搭建起城市的空间意象。

罗湖花语

选择7种主题花卉，通过高山花、水岸花、桥上花和园中花等多样化形式打造罗湖花城的独特性。

罗湖花事

策划花城大事件，营造一年四季、不同花期、不同色彩、不同景象的花城活动，让花城真正融入市民生活。

花城结构—“一半山水一半城”

一半山水一半城的山水格局，呈现了罗湖区大气与精致并存的自然山水格局。

花城行动

通过对罗湖区重要的区域、道路、节点、标志物的重点打造，营造山水花链、贯城花轴、绕城花环、3大花钻门户、4座花卉公园、5片花漾街区、5处花大门及10条花街，最终使得罗湖呈现出城畔山水，花漾罗湖的花景意象。

山水格局—“一半山水一半城”

一半山水一半城的山水格局，呈现了罗湖区大气与精致并存的自然山水格局。



花城结构



花城项目

罗湖花事—策划花城大事件

通过丰富的全年花卉活动策划来打造罗湖花城大事件，使得市民在罗湖一年四季都有花有景可赏。



城市更新与旧城改造

深圳福田区八卦岭 城市更新项目概念规划设计

项目规模: 1.6平方公里

启动时间: 2016年9月

委托单位: 深圳华侨城房地产有限公司

参与人员: 刘琛、黄汝钦、朱梦涵、黄玮、胡宇帆

项目背景

强区放权背景下，探索“片区统筹、政企合作”的更新模式。

八卦岭位于福田与罗湖交接地段，东依红岭路，西邻上步路、南至笋岗路、北靠泥岗路，西侧一路之隔为深圳体育馆，总占地面积116公顷，总容积率2.39，已建成产业空间约150万平方米。

根据《深圳市人民政府关于试行城市更新工作改革的决定》（市府令第288号文）的要求，福田区政府计划和园区运营经验突出和产业资源丰富的大型企业联手，通过片区更新统筹的方式实现片区区域转型升级。八卦岭作为福田中心高价值潜力地区，是福田区近期开展更新统筹工作的重点片区之一。



总平面图

规划思路

应对新时期八卦岭新的发展趋势和发展思路，本次更新工作通过更新策动片区整体发展框架的优化予提供差异化的城市生活和创业体验，从而对地区发展所必需的目标企业和人群产生持久的吸引力和根植力，加速实现产、城、人之间的互动融合与提升。

规划方案

围绕“目标统筹”、“空间统筹”、“实施统筹”三个关键词，开展规划工作内容。

目标统筹

针对湾区时代背景下福田区再次跃升发展对八卦岭的要求，结合八卦岭自身三大个性，通过借鉴类似地区的发展经验，确定八卦岭的目标定位为以“市民城市”、“时尚氛围”、“创意精神”为核心价值，集设计服务创新互联平台、品牌孵化创客共享平台、时尚市井潮流体验平台和社区治理先锋运营示范于一体的“时尚设计之芯”和“创意生活社区”。

空间统筹

以法定图则规划方案为基础，基于片区发展目标定位和产业发展需求，结合更新相关政策，提出“核心引领”、“轴带链接”、“中心活化”三大规划策略，并确定“五街区+四街巷+3公园”的“C”型公共空间框架。



空间结构图

实施统筹

规划以“保障公共利益并兼顾市场可行”为出发点，建立整体更新统筹机制，并选择具有引领和触发作用的更新单元作为战略性触媒单元，推动片区二次开放有序进行。

创新特色

演进体系/生态圈

八卦岭作为深圳市专业市场最集中区域，初步集聚印刷包装、家居建材、文具、服装布料批发等业态，并且凭借相对低廉的租金已经吸引一批文化创意设计类企业入驻，形成八卦岭产业发展新趋势。在创客经济崛起及“互联网+”倡导共享经济的时代语境下，规划策划片区以“时尚平面设计、时尚服装设计、时尚家居设计”为主导，融合终端消费、商务办公的产业功能生态圈。

以“文创再生”为主旨，基于原生街道的再梳理，创新搭建公共价值框架，激活人文创意氛围

八卦岭多为80年代建设厂房，以街区为单位，形成了以各类专业市场及餐饮活动为主的特色街道。规划综合考虑区内现状街道的尺度、交通属性等因素，搭建以“公共空间+专业市场”为主要依托的“C”型核心价值框架——“五区+四巷+三园”，并将其作为本次更新核心对象。

其中，五个主题街区分别为：“创意家居街区”、“综合服务街区”、“最IN设计街区”、“时尚T台街区”、“共享创客街区”。四条魅力街巷分别为：“美食美客街巷”、“时尚橱窗街巷”、“创意策展街巷”、“便民服务街巷”。三个主题公园，即创意市集公园、门户雕塑公园和文化休闲公园。

效率为先、便捷为本

经调研片区50%以上的道路处于饱和或者超负荷运行状态，交通结构混乱，片区停车设施匮乏，缺乏有效管理。对于片区突

出的交通矛盾问题，规划结合现状空间特征提出针对性的改善措施，分别为：“小地块、密路网”的街区结构体系；右进右出、单向成对的交通组织方式；集中性规划停车场与生态型地面停车场或立体停车楼的结合以及建设空中步行系统。

多元化的更新手法，打造有机更新策略

八卦岭的空间建设、社会网络、人文氛围都已非常成熟。考虑八卦岭发展脉络延续，本次规划采取多元更新方式，即拆除重建和综合整治（加建、局部拆建）同时，发展轨道交通建设，重点推进轨道站点200米范围内用地升级改造，夯实地区基础性发展。融入触媒项目，引进文创龙头企业；其次，针对片区内旧工业区，积极推进综合整治，鼓励采用功能置换、立体绿化、立面改造等方式吸引小微企业入驻。在时间和空间上满足不同层次文创企业的发展需求，也可降低地区产业转型的成本与风险。



创意家居街区效果图



创意策展街巷效果图



综合服务街区效果图



最IN设计街区效果图



时尚T台街区效果图

龙华区城中村综合整治中长期规划

项目规模：177平方公里

启动时间：2015年12月

委托单位：深圳市龙华区住房和建设局

参与人员：淮文斌、樊攀、夏伟、衣军利、谢嘉城、陈雪梅、蒋真、陈俊杰、杨子祎

项目背景

“十三五”期间，龙华区提出努力建成“一城四区”的总目标——致力于建设“现代化国际化创新型中轴新城”以及“创新引领的活力强区”“高端制造的产业大区”“绿色生态的宜居城区”和“民生幸福的和谐社区”，基于龙华区现实发展阶段及政策要求，城中村综合整治和环境提升成为其实现“一城四区”总目标的重要抓手。

另外，为贯彻落实习近平总书记对深圳工作所做的“四个全面”的重要批示精神，全面提升龙华区各城中村村容村貌，根据原龙华新区综合办公室出台的《龙华新区全面推进城中村综合整治工作总方案》（深龙华办[2015]34号）和《龙华新区城中村综合整治基础设施完善专项工作方案的的通知》（深龙华办[2015]42号）文件,目前全区正在开展第一批25个城中村综合整治项目试点工作。同时，区政府决定在前期城中村整治第一批试点工作的基础上，全面推进城中村综合整治，进一步改善市容环境、完善服务功能、增强居民自治。鉴于城中村综合整治是一项长期而艰巨的任务，为确保该工作扎实、有序开展，区住建局委托我司编制龙华区城中村综合整治中长期规划，用以综合、全面、系统地统筹协调未来整个龙华区的城中村综合整治规划建设。

规划目标

通过增强居民家园意识，提升居民安全感、归属感，构建党委政府支持引导、居民自我管理、多方良性互动的“共治共建共荣”城中村治理新模式。

规划原则

坚持问题导向——重点解决城中村围合基础薄弱、治安状况复杂、安全隐患突出、环境卫生落后等问题。

坚持转型发展——把城中村整治与服务创新驱动、服务企业人才、服务重点片区



城中村综合整治分类	整治模式	整治对象	整治内容
深度综合 I类 ：涉及地面以下（含管道燃气）	综合整治模式	城中村综合整治对象	城中村综合整治对象
中度综合 II类 ：涉及地面以下（不含管道燃气）	综合整治模式	城中村综合整治对象	城中村综合整治对象
环境提升 III类 ：仅涉及地面以上	环境提升模式	城中村综合整治对象	城中村综合整治对象



龙华区城中村综合整治——区长汇报简报



龙华区城中村综合整治——区长汇报简报

开发相结合，强化配套服务。

坚持“一村一策”——针对城中村的不同情况，注重轻重缓急，加强统筹协调，确保工作整体有序推进。

坚持标本兼治——注重引导社会组织参与，增强主人翁意识，调动居民积极性和主动性，强化后续管理。

规划内容

工作基础——对龙华区6个街道、39个社区、260个城中村进行现场踏勘、问卷调查和上位规划的情况梳理，并将信息整理为一村一图表的形式，形成《龙华区城中村综合整治现状情况汇总》成果作为规划工作的基础。

任务分工——规划提出12大硬、软件工作任务，通过建立两个专项工作小组对总体任务进行细化分解落实，其中：一个专项工作小组办公室设在城市建设局，负责基础设施、市容环境建设等硬件方面工作；另一个专项工作小组办公室设在市公安局龙华分局，负责社会文化以及基层组织建设等软件工作。

整治模式——根据城中村的现状建设情况、环境特征及其改造成熟度等因素的综合分析，提出深度、中度和环境提升式三大综合整治模式，以应对现实城市发展需求。

深度综合整治模式【I类：涉及到地面以下(包含管道燃气)】

整治重点包含但不限于：整治内涝、河道隐患、危险边坡、地面塌陷、整治供电、消防隐患、旧屋村、乱搭建隐患、整治管线、改造给水、雨污管网、探索燃气入户、改善道路循环、路灯照明、环卫设施、道路硬化、绿化及景观综合提升。

中度综合整治模式【II类：涉及地面以下（不含管道燃气）】

整治重点包含但不限于：整治内涝、河道隐患、危险边坡、地面塌陷、整治供电、消防隐患、旧屋村、乱搭建隐患、改善道路循环、路灯照明、环卫设施、道路硬化、绿化及景观综合提升。

环境提升式综合整治模式【III类：仅涉及地面以上】

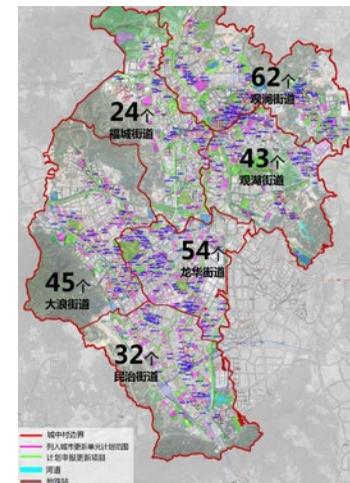
整治重点：III类城中村短期内不易拆除，未来拆除重建的可能性较大，此类整治标准以市容环境等的改善提升为重点。整治内容包含但不限于城中村五化整治，整治旧屋村、乱搭建隐患，完善环卫设施，规范收运管理，规范车辆停放秩序，亮灯工程和景观综合提升。

主体内容——整治对象识别、试点项目梳理、中长期工作安排

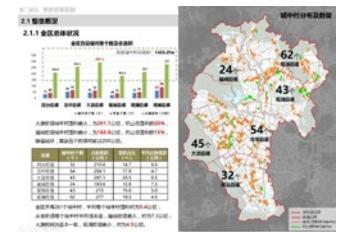
整治对象识别：通过综合分析城中村状况,确定城中村综合整治对象。

试点项目梳理：通过研究试点项目，梳理城中村综合整治进度、资金与问题。

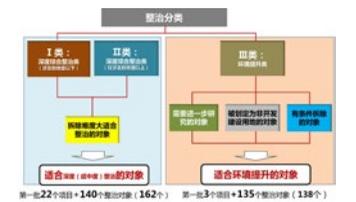
中长期工作安排：通过多种评价因子叠加分析,提出城中村综合整治时序与安排。



龙华区城中村综合整治——区长汇报简报



龙华区城中村综合整治——区长汇报简报



龙华区城中村综合整治——区长汇报简报

南山区海湾湾厦片区城市更新概念规划

项目规模：24.95公顷

启动时间：2016年8月

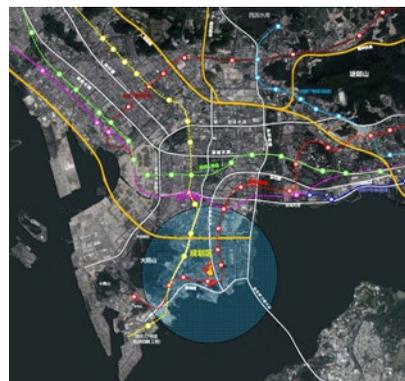
委托单位：恒大地产集团（深圳）有限公司

参与人员：淮文斌、贾山、王磊、蒋真、陈雪梅、谢嘉城

项目背景

项目位于深圳市南山区南端，蛇口中部地区，距离南山中心区约2公里，地理位置优越明显。前海大道作为城市主干道，是蛇口和福田区实现快速联系的主要通道，紧邻项目东侧；同时，城市轨道交通2号线贯穿南山、福田、罗湖，是横跨特区内主要的一条快速公交通道，地铁2号线从项目地块中间穿过，南部地块紧邻东角头地铁站，北部地块距离湾厦站600米左右，交通区位优势。

目前，蛇口片区的城市更新项目主要分布南海大道沿线，以蛇口网谷片区的更新项目为代表，形成纵向的空间发展轴，在大南山以东片区聚集形成了大量产业、生活功能板块。南海大道及其周边地区也成为《深圳市



南山区海湾湾厦片区城市更新概念规划

城市更新专项规划（2016-2020）》中重点更新统筹地区。本项目位于重点更新统筹地区东侧，更新改造后将大力推动蛇口东部片区的城市升级，与太子湾、海上世界、蛇口网谷等项目，共同打造蛇口片区最具活力的城市生活、服务中心。

改造目标

从复合、开放、绿色、活力、高效为改造的出发点，结合项目自身区位优势及改造条件，致力于将项目打造成为蛇口片区的东部中心。

改造意义

优化城市结构

本项目位于蛇口片区内的两大居住板块的交接区域，将通过城市更新，将该地区打造成为打造后海城市节点，形成片区中心。本项目改造后，蛇口片区将形成两大产业带+四大高端服务中心+四大板块的总体城市结构

两大产业带：网络信息与科技服务产业带、滨海文化产业带。

四大服务中心：花园城、海上世界、太子湾邮轮城、海湾湾厦。

四大板块：南海大道沿线产业板块、多层城中村为主的居住版块、高层居住版块、深圳湾口岸。

强化产业发展

项目位于中国（广东）自由贸易试验区深圳蛇口片区蛇口园区（先导区），将充分利用自贸区的产业优势，注入相应的产业功能，重点发展网络信息、科技服务与文化创意，同时完善相关的产业配套设施。

提升城市形象

充分利用海洋、蛇口山、大小南山等自然景观资源，突出山、海、城特色，沿后海大道打造城市新地标。

改善道路交通

通过城市更新改造后将打通湾厦北路、招商路、爱榕南路和蓝天路，使得横向和纵向交通顺畅，打通道路微循环，打通城市次干道招商路东西向的连通，同时完善片区内的支路网系统，增加道路网密度。

完善配套服务

法定图则要求的贡献用地面积为90492平方米，贡献率为36.3%，本项目通过落实法定图则规划要求的公共服务设施及公共绿地规模指标，提升片区配套服务品质，改善公共空间及居住环境。

改造思路

改造思路一：以重点更新单元方式进行整村统筹改造

根据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》，目前深圳市正在试点重点更新单元，由政府主导开发，可减少合法用地的比例要求，所以可以以重点更新单元的方式进行整村统筹改造推进本次项目。



南山区海湾湾厦片区城市更新概念规划

改造思路二：分项目改造

由于整村改造方式是由政府组织公开方式选择市场主体进行项目实施，同时项目的贡献率较高，所以本次规划提出分项目改造的方式，通过权属清晰的用地搭载部分权属不清晰的用地，使其满足60%的基本要求，以保证项目可以迅速推进，快速动工。

经过对项目权属分布的研究，本项目基本可以分为三个片区。

片区一

南侧的蛇口新街片区内独立权属地块较多，权属相对清晰可作为独立片区进行改造。

片区二

湾厦海湾北片区内现状为厂房，改造难度较低，可搭载周边部分权属不清晰土地一起纳拆迁范围中进行改造。

片区三

剩余的中部城中村片区和西侧的旧居住片区，因目前权属不清晰，且居住区改造政策受限，需要待政策宽松之后，再进行城市更新改造。



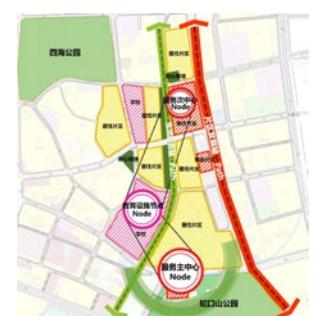
南山区海湾湾厦片区城市更新概念规划



南山区海湾湾厦片区城市更新概念规划



南山区海湾湾厦片区城市更新概念规划



南山区海湾湾厦片区城市更新概念规划

龙华区油松地区城市更新项目移交政府用地规划统筹研究

项目规模：研究范围588.94公顷

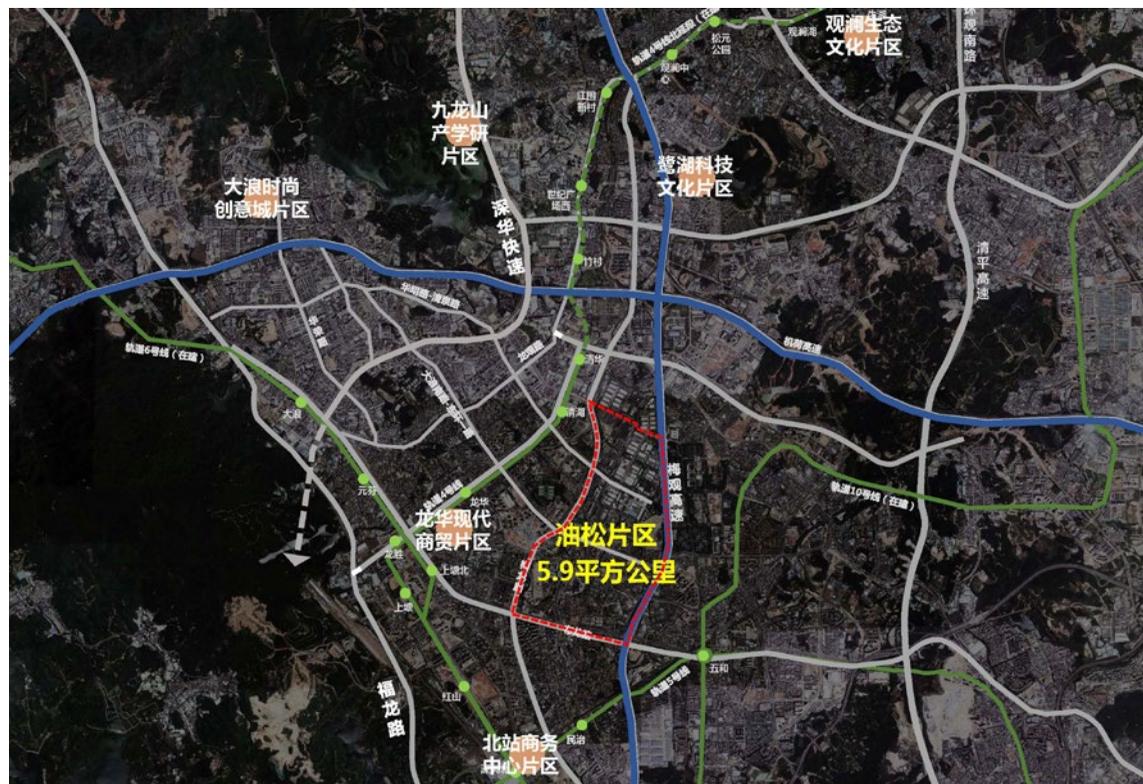
启动时间：2017年5月

委托单位：龙华区城市更新局

参与人员：淮文斌、夏伟、蒋真、王磊、衣军利、樊攀、贾山

项目背景

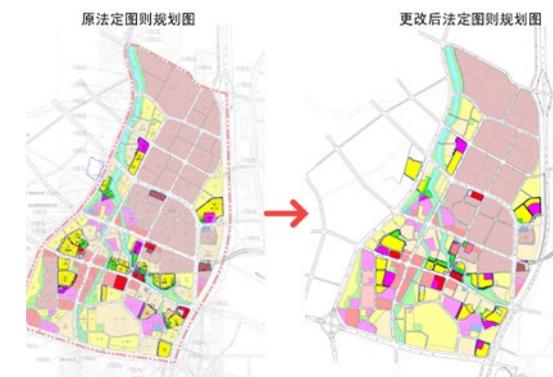
近年来龙华区的经济和城市建设迅猛发展，成为全市人口转移的重点，但从整体来看，龙华的基础设施和公共服务设施建设相对滞后，缺口较大，难以满足当前城市发展的实际需求，大力推动城市更新成为完善公共服务设施和基础设施的主要手段。



龙华区油松地区城市更新片区统筹研究



龙华区油松地区城市更新片区统筹研究



龙华区油松地区城市更新片区统筹研究

经过近十年的积累，龙华的城市更新项目呈现爆发式增长，从空间布局来看由之前的“点状个别项目”向“多个成片项目”转变，但是任何一个改造项目都难以全部解决改造后带来公共服务设施、道路交通、城市环境等问题，需要进行相互分工，相互统筹。同时，法定图则是城市更新项目审批的主要依据，但法定图则是静态规划的整体布局，而城市更新项目是动态实施的个案调整，在城市更新项目大面积铺开的背景下，需要从整体层面对法定图则的公共服务设施进行系统梳理和规模校核，从而保障法定图则的顺利实施。

本次统筹规划研究将以龙华区油松地区法定图则及该片区已有、潜在的城市更新项目为研究对象，在协调多元利益主体，保障公共设施权益的基础上，通过控制公共利益方面的相关指标，并提出更新项目的实际可行性布局方案，从全局的视角对片区的公共服务设施、道路交通、城市空间环境等方面进行统筹与协调，综合提升该片区公共服务品质与效率，满足片区实际发展需求，并对该片区城市更新项目未来的审批与实施具有重要的参考价值。

规划思路

整体协调

按照“大项目解决大配套，小项目解决小配套”的思路，结合法定图则的要求和片区的实际情况，从整体层面梳理、确定各项目配套设施的类型和规模，各类公共服务设施相互组合，共同解决片区配套设施不足的问题。

维护公平

在整体研究的基础上，对一个片区内各改造项目移交政府用地土地进行适度调配，使各项目的土地移交率基本接近，达到相对公平的目的。

动态调整

一个片区的城市更新项目是一个动态变化的过程，而项目审批和实施又是一个相互协商的过程，在具体的工作过程中，需要在整体框架的基础下，做好台账，动态调整。

大鹏新区王母围城市更新单元 概念规划

项目规模：5.7公顷

启动时间：2017年3月

委托单位：深圳市大鹏佳兆业置业发展有限公司

参与人员：徐源、赵明利、刘振科、陶惠娟、濮蕾、卢晓雯

项目背景

王母围城市更新单元位于大鹏新区中心片区，处于大鹏半岛门户位置，并承接了葵涌、南澳两大片区。地块四面临路，东临迎宾路、南至振兴路、西接建设路、北依向阳路。项目地块内有住宅132栋、办公楼1栋与学校1所，总建筑面积为75669平方米，总占地面积5.7公顷。其中，地块内部包含被紫线保护的王母围古村落，政策规定不得对其进行其他建设工程。

发展目标

本次规划以城市更新为手段，在保护和发展原有历史文脉的基础上，契合当前旅游率先发力的主题，为该区域的保护与开发承担典范使命。打造集合“活力典范”、“宜居典范”与“更新典范”三大典范为一体的文旅新客家。



规划概述

本次规划从交通、公共设施、公共空间、商住协调、旧村保护、旅游业态等方面提出规划构想：

- “活力包容，积极发展旅游服务功能”
- “客聚天下，可持续发展的宜居乐活家园”
- “更新先行，永续发展的保护性开发”

确定“旅游+更新”、“旅游+生态”、“旅游+人文”的核心价值框架，并对老屋村的保护、居住区的开发与商业功能的激活提出详细的设计指引，形成完善的概念方案。

规划思路

概念规划从整体层面对古村落、居住区与商业区等方面的考



虑，建立总体规划框架；规划设计根据地理位置、交通等提供适合古村落与商住共同生存的发展理念。

开发运营策略

注重整治与发展两大原则，做到“样本保护、去劣清枝、新旧共生、和而不同；明晰主线、张弛有度、势从大局、有机生成”。采取产权置换手段，利用合适资金迁原住民；与当地政府合作，寻求政策支持；聘请专业团队参与设计与后期运营管理。



深圳市福田05-05号片区 [景田地区]B201-0070宗地规划调整研究

项目规模：5158平方米

启动时间：2017年4月

委托单位：深圳市燕翰实业有限公司

参与人员：徐源、赵明利、刘振科、陶惠娟、陈雷、卢晓雯

项目背景

福田区作为服务“东进战略”、支撑中轴提升、辐射珠三角的世界级核心区，发展围绕深圳建设“全球一流湾区城市”、“一带一路”战略枢纽的目标，明确打造现代金融高地、专业服务高地、人文智慧高地、创业创新高地“首善之区”的新标杆。本地法定图则明确提出该片区将发展成为集居住、商业、办公为一体的综合性功能区。此外，地块仍处于未建设状态，土地价值尚未释放，功能定位无法满足片区发展需求。



规划概述

区域职能提升：地块位处中心片区行政、商务的拓展区，且衔接金融与旅游休闲片区，应承担更多发展职能，充分发挥区域效益。

功能品质提升：完善商业服务职能，形成以商务办公、酒店医疗保健为主的综合功能。

土地价值提升：对土地功能组织、流线设计、立体空间利用做出合理化设计，进行土地集约高效使用。

城市形象优化：结合区域定位，建设具有片区标志性的建筑与环境形象，提升区域环境品质。



规划目标

打造成为福田区乃至深圳市具有城市活力与魅力的集办公、酒店、

商业、配套为一体的商业综合体，打造成为福田区商务标杆项目。

设计理念

土地集约，高效利用：规划保留原有酒店功能基础上，集中总部经济、智慧机器人研发与展示等多种产业，在空间上集中式布局，提取共性功能，集约化布局。

垂直空间，纵向复合：通过各类功能竖向叠加，使规划区内各功能竖向延伸，通过竖向交通完成空间的复合化利用。

合理布局，集约共享：将各功能集中设置在裙房和特定的楼层，利用预约时间的形式，使所有客户均能享受大型企业才能拥有的完备配套，企业形象展示空间，提高产品市场竞争力。



浙江省玉环县坎门街道、大麦屿街道环境综合整治规划

(本规划获得2016年浙江省优秀小城镇规划奖)

项目规模：24.17平方公里

编制时间：2016年10月

委托单位：玉环市住房和城乡建设规划局

参与人员：策划中心——陶涛、潘仪、夏巍、杨波、叶鑫、黄仲伟、纪秀丽、孔婷婷

项目背景

为补齐小城镇发展短板，全面提升小城镇生产、生活和生态环境质量，浙江省委省政府提出力争用3年左右时间，对全省所有乡镇进行环境综合整治，使小城镇成为人们向往的幸福家园。

玉环县实施全域整治，实现全域改善，力争“三年任务两年完成”，在2018年底全面完成整治系列工作。坎门街道、大麦屿街道作为重点街道，应起推动全县环境综合整治的示范作用，力争2017年底完成综合整治的主要内容，并在后续时间内长期巩固提升整治成果。

项目特点

全局视角下，立足全县看坎门，分析自身特色与区域竞合，准确定位目标

在工作伊始，对玉环全县发展历程、空间特色进行全面梳理分析，再聚焦坎门，在明晰其自身特色的同时，关注与其他乡镇街道形成差异，从而真正得出适合坎门的、独一无二的特色目标定位。

系统视角下，策划“五坎十门”空间景观序列，彰显坎门“大”特色

从坎门的自然空间和人文历史出发，挖掘风貌特色在空间上的遗存。本次规划不拘泥于“节点”、“小品”等景观整治小手法，运用空间整体思维的大手法，策划“五坎十门”系列特色景观序列。每组“一坎一门”均有各自主题，整体



又极具坎门特色，以动态体验的手法打造一条充分彰显坎门“山、海、渔、镇”的空间大特色展示之路。

管理视角下，梳理各级政策要求，清晰对应安排工作，推动整治工作开展

考虑到小城镇整治工作“时间紧、任务重”的实际情况，本次规划对省、市、县的各级政策要求进行了清晰梳理，厘清各级政策的共性与个性要求。结合坎门自身诉求，对照政策要求，清晰有序的安排各项整治工作的行动计划，便于工作的有效快速推进。

实操视角下，运用新方法新材料，少花钱多办事，提升品质同时加快速度

过去美丽乡村、城市美化等城市提升工作中，往往习惯采取墙体整体贴面砖、换材质或者大量新建雕塑等手法，虽取得了一定效果，但时间与经济都相对偏高。本次规划在具体节点设计中，提出了一系列如铝塑挂板、立体彩绘、透水绿

化、空间意向造景等运用新思路、新材料的整治方法，经论证后受到业主的认可，目前已经进入建设准备阶段。

规划策略

策略一：塑造节点以显区域特色

对门户入口、隧道出入口、公园绿地、街头广场等区域节点进行详细设计，突出片区文化特色，增加区域形象感受，形成界定不同区域的标识景观。

策略二：整治街道打造宜人空间

对于主要街道的建筑立面、景观环境进行重点整治提升，针对不同等级、不同特色的街道，给予定制化的风貌控制引导，塑造宜人的空间环境。

策略三：清理河道提升生态环境

对景观环境较差的水系进行重点清理整治，加强滨水岸线景观塑造，同步促进升河道周围区域工业、居住的污水管网、泵站等基础设施提升。

策略四：美化街区彰显海岛特色

对于海港区域、东沙社区进行全面整治提升，针对其不同特点和历史背景，突出不同风格的海岛特色，营造独居坎门风韵的美丽街区。



笋岗街道物资集团 3、4、7、8、9号仓库综合整治实施方案

项目规模：25440.8平方米

启动时间：2016年7月

委托单位：深圳市物资集团有限公司

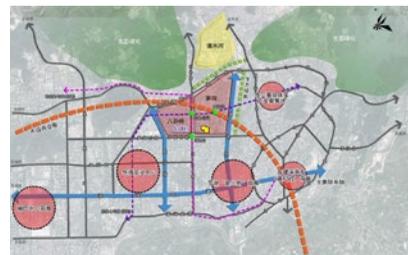
参与人员：邝瑞景、贺中辉、郝健秋

项目背景

本项目近期通过综合整治方式，对建筑立面、内部空间、配套设施等进行改造，能够快速调整建筑空间及建筑形象，适应产业发展需求，提升城市形象。



区位分析图



区位分析图



一期项目与二期项目建设时序安排

项目创新

通过综合整治工程改善近期产业发展空间，与拆除重建一期功能进度良好衔接，为片区产业发展搭建不间断供应的空间平台

本项目位于罗湖区笋岗-清水河片区，是“罗湖区笋岗街道深圳（罗湖）互联网金融产业总部基地城市更新单元”（拆除重建类城市更新项目，2016.4.13获规划批复）的二期开发地块，目前，一期地块已经开始进行拆除重建。而二期建筑老旧、内部空间不合理，所能提供的产业空间与现状产业发展之间的不匹配问题愈发突出。

为落实深圳市政府对罗湖区提出的产业升级要求，并配合罗湖金融互联网产业园的建设，加快罗湖财富管理中心落地，提升片区整体综合实力，开发主体通过综合整治的更新方式在近期（一期项目实施过程，约6年）对二期建筑进行改造，使现有建筑快速满足产业升级需求，并形成汽车金融、互联网金融、珠宝金融、财富管理中心、工艺品金融等产业的升级培育基地。在一期项目验收完工后，二期内的企业搬入一期项目，二期再进行拆除重建。

主要措施

- 立面改造
- 增加市政配套用房
- 增加电梯
- 增加停车位

紧跟城市更新趋势，探索新的综合整治路径

本项目区别于一般综合整治类项目，在拆除重建类城市更新单元内，对其二期项目先进行综合整治，一期项目建设验收完成后，二期再进行拆除重建。这种情况，在以往的城市更新项目内绝无仅有，可以为以后类似项目的立项、审批、探讨提供一定的参考价值。

惠州市惠阳区“三旧”改造专项规划修编（2016-2020）

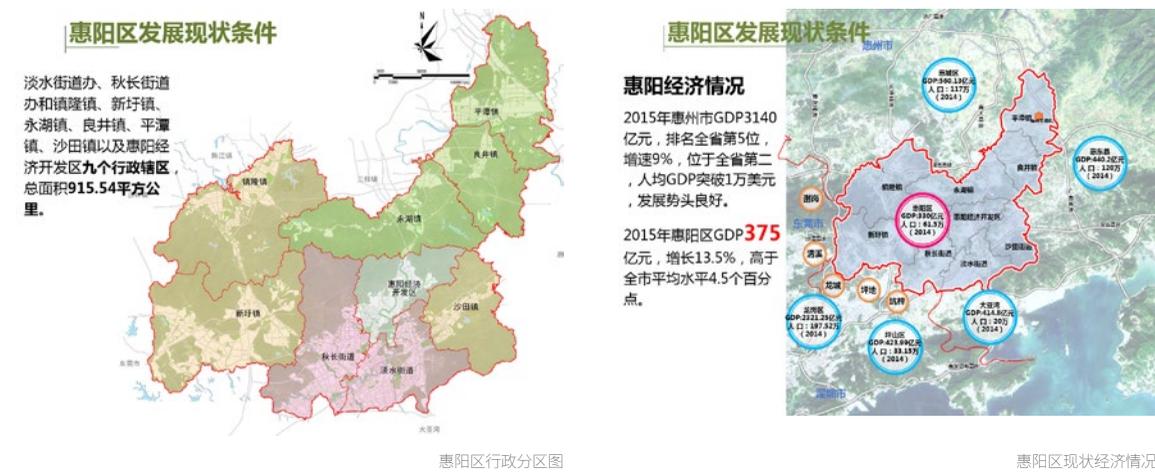
项目规模：915.54平方公里

启动时间：2016年4月

参与人员：邝瑞景、陈扬、郝健秋、罗洁、贺中辉、冯宪灵、王冠

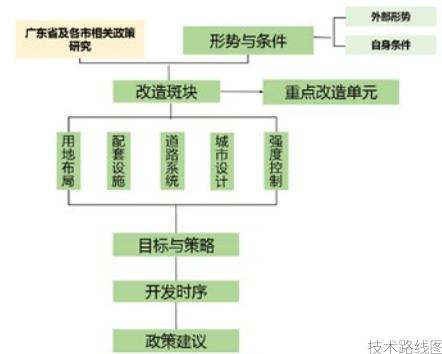
项目背景

惠州市惠阳区在近几年的经济快速发展过程中，逐步暴露出土地利用低效、产业布局分散、产业结构层次较低、城市环境品质有待改善等问题。“三旧”改造是惠阳区实现转型升级的必经路径，未来随着深圳东进战略的实施，深圳地铁14号线东延至惠阳区以及惠州南站等重大项目的建设，会对惠阳区的发展带来更多的机遇，且2010年由惠阳区住建局组织编制的《惠州市惠阳区“三旧”改造专项规划（2010-2015）》已经到期，为了更好地应对新形势下惠阳区的发展编制本次规划。



规划思路

本次规划首先通过对广东省及各市“三旧”改造政策的相关研究，明确“三旧”改造的概念和识别范围，通过对惠阳区外部发展形势和自身发展条件的研判，明确区域发展的态势和惠阳区发展动力，识别具有“三旧”改造诉求的重点区域。其次，通过调入调出机制明确本次专项规划的“三旧”改造斑块的数量和范围。第三步在明确“三旧”改造斑块的基础上选定统筹片区，明确近期需要重点统筹改造的区域。第四步在明确本次“三旧”改造策略和目标的基础上完成相关用地布局规划、配套设施建设、道



路系统调整、城市设计指引以及开发强度控制的相关内容。第五步完成近期行动的相关内容，明确近期需要改造的斑块及规模。第六步完成经济测算方面的相关内容，重点从两个方面着手，完成已经划定的统筹片区的经济测算相关内容以及“三旧”改造过程中拆赔比、拆建比的相关研究，明确基准拆建比。最后对惠阳区“三旧”改造提出保障措施的相关建议。

主要内容

发展动力与路径判断

外部动力主要是深圳东进战略的提出为惠阳区的发展带来新的发展动力，惠阳区也积极承接东部扩容带来的功能外溢。自身动力主要是指随着惠阳区的持续发展，其在环境品质、社会民生、文化培育、经济发展四个方面均有自身的改善需求。

模式与路径方面，规划建议近期的“三旧”改造模式为拆除重建、综合整治和生态修复。依照深圳市城市更新的经验来看，未来随着“三旧”改造项目的不断增多，业主诉求的不断多样化发展，全区“三旧”改造方式应朝着拆除重建、综合整治、生态修复等多元化的方向发展。

改造斑块识别

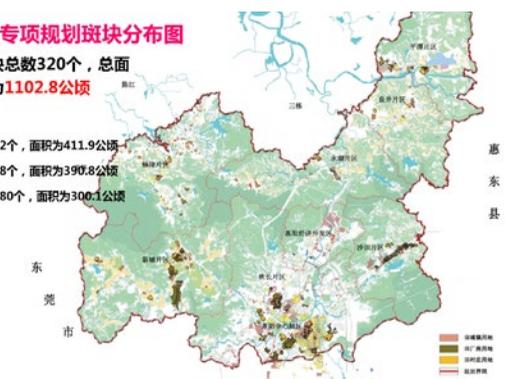
粤府78号文提出的三旧改造方式

土地储备	市、县人民政府为了城市基础设施和公共设施建设或实施城市规划进行旧城区改建需要调整使用土地的，由市、县人民政府依法收回、收购土地使用权，纳入土地储备。
业主自改	旧城镇改造范围内，符合城乡规划、“三旧”改造规划和年度实施计划的，鼓励原土地使用权人自行进行改造，所涉及的划拨土地使用权，可采取协议方式补办出让手续，涉及补缴地价的，按地级以上市人民政府的统一规定办理。
市场主体集中改造	在旧城镇改造范围内，市场主体根据“三旧”改造规划和年度实施计划，可以收购相邻多宗地块，申请进行集中改造，将分散的土地归宗。
置换改造	旧城镇、旧村庄改造涉及收回或者收购土地，可以货币方式向原使用权人补偿或支付收购款也可以置换方式为原使用权人重新安排用地。
村集体土地国有化	土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内的旧村庄改变为国有建设用地的，可依照申请报经省人民政府批准为国有，其中，确定为农村集体经济组织使用的，交由农村集体经济组织自行改造或与有关单位合作开发建设。
村集体自改	土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围外的旧村庄改造，在符合土地利用总体规划 and 城乡规划的前提下，除属于市、县人民政府依法征收的外，可由农村集体经济组织或者用地单位自行组织实施，并可参照旧城镇改造的相关政策办理，但不得用于商品住宅开发。
增城挂钩	“三旧”改造涉及拆旧腾挪的合法用地，确能实现复耕的，纳入城乡建设用地增城挂钩试点，由省土地行政主管部门根据各地级以上市的情况安排周转指标。

“三旧”改造政策解读

上版专项规划斑块分布图

· 斑块总数320个，总面积为1102.8公顷
其中，
旧厂房92个，面积为411.9公顷
旧城镇48个，面积为390.8公顷
旧村庄180个，面积为300.1公顷

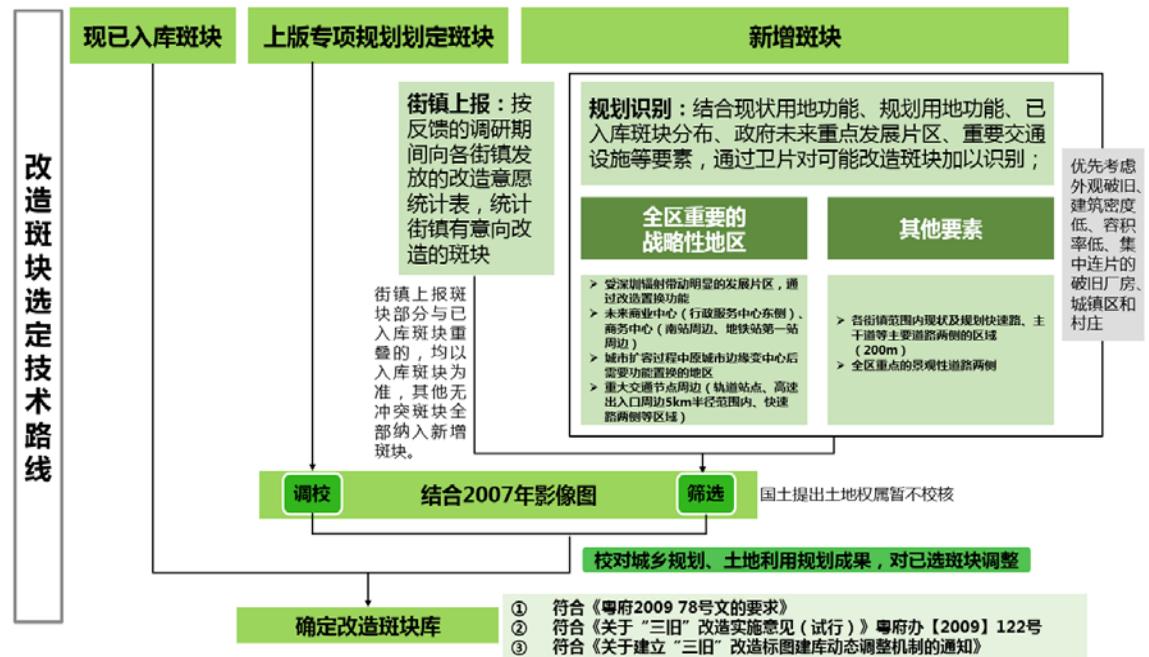


上版“三旧”改造专项规划斑块分布图

本次专项规划斑块经筛选后将形成惠阳区“三旧”改造斑块库，包含现已入库斑块、上版专项规划划定斑块和新增斑块（包含街镇上报和规划识别两类）三部分。其中，规划识别斑块主要结合现状用地功能、规划用地功能、已入库斑块分布情况、政府未来重点发展片区、重要交通设施等要素，结合2007年及2015年卫片对可能改造的斑块加以识别，最终获得惠阳区和9个街镇的斑块优化方案。

划定改造单元

为更科学指导三旧改造工作，保障市场和公共利益的均衡，在斑块确定后，依据改造斑块边界、行政区划边界、市政道路、



改造斑块选定技术路线图

山体河流等要素，分别对各街镇进行改单元划定，名统一命名方式，原则上在1公顷以上，最终划定250个改造单元。

划定统筹片区

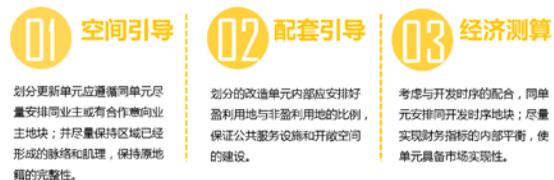
建议通过划定统筹片区，由单一开发商或多个开发商进行统筹开发，综合统筹、协调统筹片区内部的公共配套设施、开放空间、道路交通、开发规模、历史保护等因素，加大人力、政策、资金等多方面的倾斜扶持，重点引进实力强、经验足的开发企业，鼓励开展大规模、多功能、复合式的综合性“三旧”改造项目。在统筹片区内部，积极探索“三旧”改造实施的创新模式，发挥统筹片区在促进产业升级、改善城区面貌、提升整体质量上的示范作用。统筹片区主要结合市政道路围合或河流山体等自然边界优先在已划定的“三旧”改造斑块相对集中的片区、重大交通节点周边、未来商业商务中心等地区内选择划定，保证改造单元内地块功能的相近性和用地的完整性。重点对空间、配套设施、经济测算加以引导和控制，最终划定5个统筹片区。

实施建议

提出构建“三旧”改造制度体系，包含探索技术与制度体系和规划编制体系。完善“三旧”改造的组织管理、资金支持、标准

划定重点改造单元

借鉴深圳的经验，建议划定重点改造单元，改变以“市场”为主导的单一的三旧改造模式，构建三位一体，引导+管控+实施的统筹体系

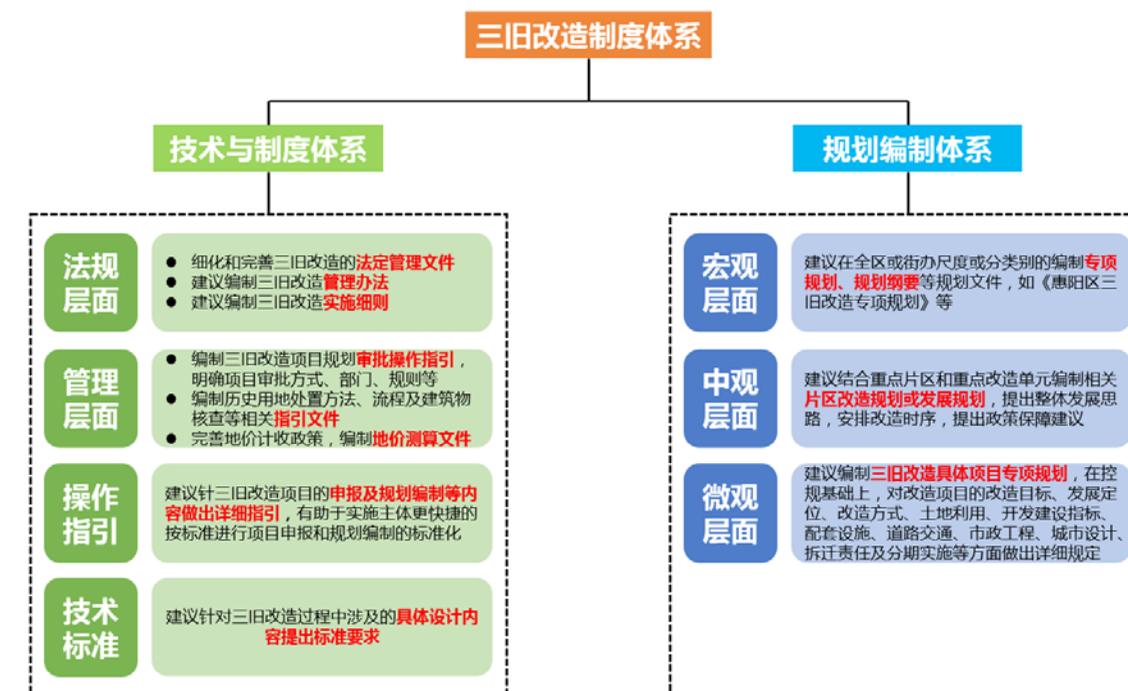


重点改造单元划定

程序、规划编制内容等基本内容，细化“三旧”改造实施方法，包括用地功能调整、开发强度改变、公共利益保障、土地集约节约等内容，加强工业用地改善管理，严格统筹片区管理。

创新特色

从外部动力和自身发展两方面分析论证发展可能，充分借鉴深圳市城市更新的经验，因地制宜的提出符合惠阳区发展条件的“三旧”改造策略和思路，将行动规划理念加以实践，提出全区“三旧”改造方式应朝着拆除重建、综合整治、生态修复等多元化的方向发展。



三旧改造制度体系图

结合惠阳无序更新、统筹不足等实际情况，创新性的将统筹片区应用在惠阳“三旧”改造规划中，与后续改造规划编制衔接，合理指导“三旧”改造项目推进。

针对惠州市的政策条件和背景，从制度体系构建、机制架构、组织流程、容积率奖励等方面提出可操作的保障建议，为目前正在推进的三旧改造项目提供参考基础，同时也为惠阳区下一步制定有针对性的三旧改造政策指导文件提供技术支持。

城市交通与慢行系统

平潭综合实验区停车场 专项规划及近期实施方案

项目规模：平潭全岛，324平方公里

启动时间：2016年1月

委托单位：平潭综合实验区规划局

参与人员：邓军、江玉、李炜基、张清源

项目背景

平潭位于福建省东部，是中国大陆距离台湾岛最近的地方，我国第五大岛。千百年来岛内居民依靠轮渡进出，十分闭塞。2010年海峡大桥通车，使轮渡彻底退出历史舞台，也使平潭顺利地接入国家及地方公路网，外部交通条件发生了根本性的改善。优越的地理位置及优质的旅游资源吸引了国家的重视，目前已在平潭设立实验区、自贸区，也是我国第二个国际旅游岛。行政地位及外部交通条件的改变，为平潭带来机遇的同时，也导致岛内机动车数量产生爆发式增长。使原本停车资源就非常紧张的平潭旧城区停车矛盾更为激化。

技术路线

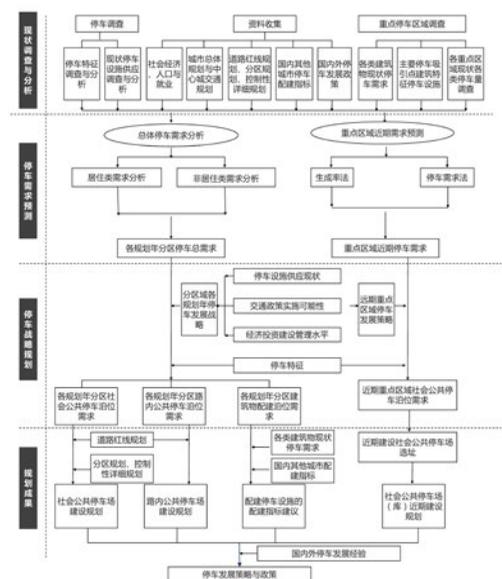
本次规划首先以平潭城市社会经济为基础，城市总体规划为前提，进行问题判别。其次以停车需求预测为依据，赋以大数据手段，对停车需求进行详细分析。再次以城市综合交通为指导，制定停车战略。最后以现状、规划用地条件为约束，定量与定性分析相结合、发展性与可实施性相结合，制定停车场地空间布局。

战略思想

希望通过一段时期的建设，形成以配建停车为主体、以路外公共停车为辅助、以路内停车为必要补充的停车格局，逐步建立合理



项目区域位置图



技术路线图

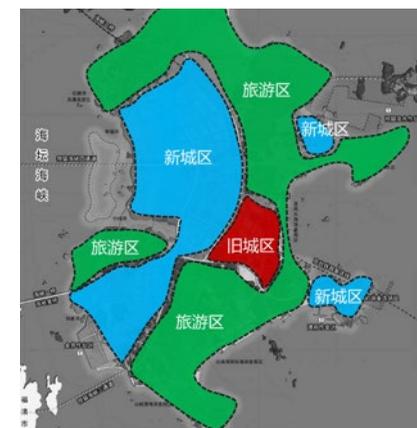
的收费体制、健全管理机制，推动停车发展走社会化、产业化道路，实现平潭城市停车与社会经济协调发展。

发展策略

主要发展策略是分区差异化供给策略



停车供应策略



停车供应策略

规划方案

旧城区规划 56 处公共停车场，可提供 9204 个停车泊位；

新城区规划 89 处公共停车场，可提供 15170 个停车泊位；



旧城区社会公共停车场规划图 新城区社会公共停车场规划图 旅游区社会公共停车场规划图

旅游区规划 26 处景区停车场，可提供 4800 个停车泊位；同时为填补旧城区公共停车覆盖盲区，新增路内停车 2689 个。对于平潭的配建停车，结合已有的用地分类及交通规划，考虑相对的前瞻性和适度的超前性，本次专项规划的建筑物大类分为：居住类、商业类、工业仓储类、公共服务类、交通枢纽类等五大类。

已启动项目



电影大厦立体停车楼



海坛假日酒店南侧立体停车楼



人口文化公园立体停车楼



县人民体育场地下停车场



翠园安置房南侧立体停车楼

平潭综合实验区慢行交通系统专项规划

项目规模：平潭综合实验区，面积324.13平方公里

启动时间：2016年3月

委托单位：平潭综合实验区规划局

参与人员：邓军、李勤、李炜基、张清源

项目背景

机动化交通给城市带来巨大压力，全球都在积极推广绿色出行方式。慢行交通系统作为一种低碳、绿色、可持续的交通运行模式，成为化解城市交通拥堵、改善城市环境及形态的有效方式之一。

平潭综合实验区在全国唯一的“实验区+自贸区”双核驱动的背景下，提出着力建设国际旅游岛。国际旅游岛发展目标提出将平潭国际旅游岛建设成为一个高度开放、品质优良、彰显特色、有国际影响力的旅游目的地和产业聚集地。

为更好的响应国家加强慢行系统建设号召，同时为强化城市特色品质，营建宜居宜游海岛定位，塑造国际旅游岛的名片，亟需完善慢行系统建设、提升城市形象、打造精品旅游休闲路线、提高旅游服务水平。

项目范围

规划范围为《平潭综合实验区总体规划（2011-2030）》的研究范围；其中重点研究范围为主岛海坛岛，面积324.13平方公里，预留与离岛接驳条件。



项目区位图



研究范围示意图

规划思路

结合平潭慢行交通系统的定位、目标以及现状问题，提出平潭慢行交通系统发展的5项策略：

- 实行因地制宜区域差异化发展模式；
- 构筑功能清晰层次分明的慢行网络；
- 打造特色品质休闲游憩慢行通道；
- 营造安全舒适人性化慢行空间环境；
- 形成衔接高效便利化慢行出行系统。

综合考虑平潭生态廊道系统、山水生态格局，结合城市道路规划，并考虑旅游景观资源和居民、游客的出行需求，规划平潭慢行交通系统。重点打造体现“山、海、湖、城”相融的城市特色，突出“环海、环山、环湾、环湖、环城”的平潭特点。突出“绿岛蓝湾、城海相融”总体空间形态特征，展现“城在海上、城海相融”的海岛魅力景观。建设具有凝聚力的步行、自行车网络和设施，促使步行、自行车慢行交通成为主要交通方式之一。确保慢行网络的连续度和便捷性。

研究内容

按照慢行交通系统承载的主要功能，可将平潭慢行交通系统分为自然游憩主导的慢行道和都市生活主导的慢行道两类。本次研究提出了自然游憩主导的慢行道和都市生活主导的慢行道网络规划，同时提出慢行系统建设指引和近期行动计划。



自然游憩主导的慢行道规划



步行交通网络规划



自行车交通网络规划

自然游憩主导的慢行道

综合考虑平潭综合实验区旅游资源、景观资源布局等资源要素，综合优化打造16条特色慢行游憩线路，其中包括13条主线，3条副线，总长约301公里。通过各具特色的16条慢行游憩线路串联平潭生态活力空间，打造漫游平潭品牌。根据慢行系统通道资源特色，将自然游憩慢行系统分为滨海型慢行道、乡村郊野型慢行道、山林型慢行道、滨湖临渠型慢行道、公园绿廊型慢行道、道路联络型慢行道等类型。

结合平潭自行车运动优势，规划形成1个自行车运动基地、4类自行车赛道、6条自行车游憩线路。4类自行车赛道分别为A类公路赛线路、多功能自行车专用赛道、自行车越野赛道、自行车速降赛道。考虑往返行程，综合游憩需求和实施可行性，从中心城市出发，按照1日游、2日游适宜骑行距离，规划6条自行车游憩线路。

都市生活主导的慢行道——步行系统

城市道路是城市空间的骨架，步行交通网络主要依托城市道路网络进行规划建设。远期所有道路均设置人行道，保障慢行系统可达性和便捷性，远期规划人行道约933公里。根据路径空间分布特征、设施特点和功能需求，将平潭综合实验区地面步行路径划分为三类：一级步行道、二级步行道、三级步行道，同时提出分类建设要求。

综合考虑土地利用规划、“一横两纵”快速路、“三纵六横一环”骨架路网结构，从行人过街需求、安全角度出发，规划共23座立体过街设施。综合考虑土地利用规划、轨道站点设置、步行需求，选择商业密集区，人流量较大地区设置立体步行系统：规划3处地下步行街、4处地面步行街、2处空中连廊。

都市生活主导的慢行道——自行车系统

结合现状和规划的土地使用情况、自行车道网络建设条件、出行需求、有轨电车及公交的发展，提出自行车系统网络分区和自行车道分类，提出自行车道建设形式。

结合近期需求和实施条件提出自行车道优化方案，规划自行车租赁点布局方案。改善轨道站点与公交站之间的接驳换乘条件。

深圳罗湖口岸重建研究

启动时间：2016年4月

委托单位：深圳市人民政府口岸办公室

参与人员：张孟瑜、邓军、江玉、李勤等

项目背景

罗湖口岸历史悠久、旅客通关量大、在深圳乃至全国享有极高的知名度，其最初设计通关能力仅为8万人次/日，虽历经多次改造、通关能力得以大幅提升，但由于先天不足，口岸通关环境、公共安全、外部形象乃至工作条件等方面无法根本改善。近十年以来，深圳市建设并启用了深圳湾口岸和福田口岸两个新口岸，已完成文锦渡口岸旅检区整体拆除重建，皇岗口岸和沙头角口岸也已列入计划、即将实施整体重建；在此背景下，罗湖口岸极有可能成为深圳市设施老化最为严重、公共安全形势最严峻的口岸。



罗湖口岸联检大楼

为此，2016年，深圳市政府要求对罗湖口岸重建进行专题研究。

项目内容

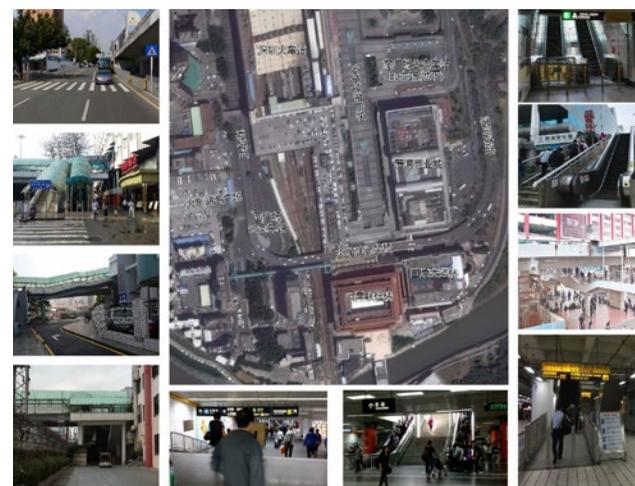
本研究于2016年4月初启动；基于罗湖口岸相关问题的复杂性、综合性和社会敏感性，本研究以多学科交叉研究论证的方法，对罗湖口岸历史变迁及发展、对城市社会经济的影响等进行了系统、全面的分析，从口岸通关能力、旅客通关环境、楼宇

及机电设备情况、消防及公共安全、历史建筑保护的社会需求、城市及社区综合发展需求等六个主要维度对口岸重建的必要性进行了全面论证，在此基础上形成了重建用地规模、规划设计理念、整体空间形象、对城市发展的影响等方面均有显著不同的三类口岸重建概念方案。

同时，本研究还创新性的提出了“口岸经济带”总体规划构思，以罗湖口岸重建为契机，带动罗湖区更大范围的城市更新、产业升级、社区提升，实现口岸与城市发展更紧密融合发展，让口岸为城市创造更美好生活！

多角度交叉论证重建必要性

本研究突破了传统项目论证以工程技术为主的限制，基于罗湖口岸问题的特殊性、复杂性和敏感性，综合运用（口岸）交通、建筑技术、社会评价等三个主要学科的理论和方法，对口岸重建相关的六大主要维度展开充分研究和交叉论证，以多目标决策方法作出综合评价。研究的方法和结论得到相关部门及市、区领导的充分认可，对市口岸办、市政府就罗湖口岸重建决策产生了重要影响。



罗湖口岸及周边地区现状图

经多方案比较论证重建的技术可行性

以不同的角度出发，审慎选择重建的范围和概念性总体方案，进一步明确重建需面对的困难以及对口岸自身及其周边区域的不同影响，为政府决策提供更可靠的参考。

提出建设罗湖口岸经济带

罗湖口岸已具有改造更新的内在需要，而近年来罗湖区的发展也因缺乏战略抓手而面临一定的困难。本研究创新性的提出以罗湖口岸重建为契机，带动口岸周边地区城市更新、产业升级、社区提升，并向文锦渡口岸、莲塘口岸乃至拟议中的笋岗口岸片区延伸，充分发挥罗湖区口岸资源优势，形成“罗湖口岸经济带”，与香港的发展紧密融合、一体化发展。罗湖口岸经济带规划构想获得罗湖区区委、区政府的高度认可，已写入罗湖区政府工作报告、当前积极推进的战略发展目标。

首创提出“站城一体化”笋岗铁路口岸枢纽布局模式

传统口岸布局模式以方便监管为主要要求，往往导致旅客交通接驳距离和时间较长、各类空间的衔接较差、整体环境不佳、功能复合度低、土地不能集约化利用等一系列问题。本研究创新性的提出设置“站城一体化”的笋岗铁路口岸枢纽，在相对紧凑的土地空间中，在审慎研究口岸监管要求、确保严格监管的基础上，通过合理规划、分层布局模式，建设“口岸+铁路+公共交通枢纽+综合开发”于一体的“站城一体化”新型口岸枢纽，让口岸与城市融合发展，让口岸为城市注入更多发展动力、创造更美好生活空间。

实施效果

2016年6月24日，项目研究成果向市政府进行了汇报，项目研究的内容、结论和建议获得相关部门和市政府的充分认可，尤其是罗湖区领导对于以罗湖口岸重建为契机建设“口岸经济带”的规划构思高度关注。至2016年10月，项目研究成果多次向罗湖区主要领导进行专题汇报、与广铁公司等相关单位进行进一步对接；以此为基础，罗湖区将建设“口岸经济带”写入了区政府年度工作报告，作为驱动罗湖区未来长期发展的重要抓手。



罗湖口岸重建效果图（方案之一）



口岸经济带规划构想



笋岗铁路口岸枢纽规划构想



罗湖区区委、区政府与市口岸办听取项目汇报

深圳机场地区 综合交通专项研究（2016-2030）

项目规模：28平方公里

启动时间：2016年6月

委托单位：深圳机场(集团)有限公司

参与人员：邓军、江玉、黄欣然

项目背景

近年来，深圳宝安国际机场客货吞吐规模增长迅猛，特别是客运处理能力即将达到饱和。未来2025年，宝安机场的2小时交通可达圈可覆盖珠三角主要城市；集深茂铁路、深惠城际线等一体的机场铁路枢纽或将选址在机场东地区。但是由于宝安机场地区交通复杂程度独一无二，局部路段的高峰时段饱和度偏高，为此开展本项目研究，进一步提升宝安机场在区域层面的辐射能力和竞争能力；顺畅衔接机场周边地区交通设施，并形成快进快出集疏运体系。



深圳宝安机场区位图

规划目标

规划目标为将宝安机场打造成粤港澳大湾区的空港明珠，辐射全球、多元换乘的复合型航空枢纽门户。提出以“四个多”为主旨的规划构思：

多层次集疏运，环环相扣；

多向衔接通道，客货分流；

多点联动接驳，无缝衔接；

多元绿色出行，以人为本。

规划方案

多层次集疏运，环环相扣

第一层次，与周边核心腹地城市的门户对接。建立异地航站楼，提供铁路和飞行之间的联程服务。第二层次，与深圳本地的连接。从高速公路、城市轨道、码头等方面实现机场与深圳交通立体化的融合。第三层次，机场地区的交通接驳。通过设置远端停车场，使长距离小汽车出行者在机场外围换乘绿色交通，从而建立新型空港交通接驳系统。

多向衔接通道，客货分流

在高架大循环系统方面形成“南进南出，北进北出，东进东出”的快速系统，在地面交通形成“北接，南引，东优”的对外衔接系统。

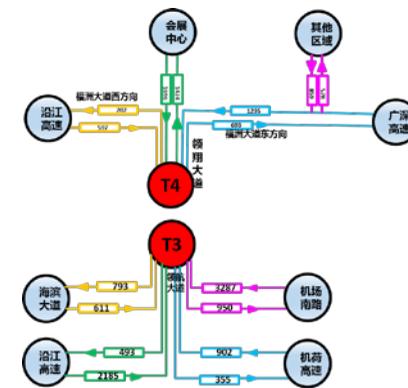
对于未来交通饱和度较高的T3片区，提出以下三点改善策略：

一、逐级减压。将社会车辆控制在T3外围，提供陆侧捷运线作为接驳手段，降低航站楼核心区域路网的交通压力。二、动态调控。在机场外围区域设置交通诱导标志牌，使司机提前判别行驶路径，避开拥堵路段。三、立体分流。早高峰所有车流都从领航高架驶入航站区势必导致拥堵，故将商务客流和工作人员客流引导至地面和地下道路，使航空旅客享有高架快速路的优先通行权。在货运方面，形成货车专用路网。

对于T4片区，采用“快接快、慢接慢”的方式，注重航站客

流与货运监管区货流的相对分离。T4航站楼客流直接从领航路高架进出高快速路。北货车车辆直接由福洲大道的辅道进出高快速路，并与客流分离。

对于机场东片区，全面对接机场片区与航城街道路网体系，并对机场东枢纽规划进行足够的空间预留。



早高峰进出航站楼交通流量预测图



T3片区交通组织图



T3片区地下通道规划图



委托方：深圳机场(集团)有限公司 项目名称：深圳机场地区综合交通专项研究 图名：T4片区交通组织图 图号：T4

T4片区交通组织图

多点联动接驳，无缝衔接

未来，机场地区将形成T3—T4—机场东枢纽的“三足鼎立”枢纽格局。本次规划将机场地区多点联动，整合多种公共交通模式，构建高效、便捷的空铁联运系统。建立连接机场东枢纽、T3、T4间的陆侧捷运系统，串联这三大枢纽的交通要素，将成为机场地区空铁联运系统的最后一块拼图。考虑到长途汽车和部分公交车在两个航站楼之间的往返上落客需求，采用地下通道联系南北两个航站区。

多元绿色出行，以人为本

规划城市游乐径、机场服务径、滨海游乐径，形成航空活力环；确保机场地区及周边景点连续的慢行流线，营造航空特色步行体验；通过二层连廊连接航站楼交通中心与站前商务区建筑；在限制机动车总量，合理分配停车压力的基础上，建设以用户体验为先的停车管理模式。区分临时停车和长时间过夜停车，建立梯级收费机制，拉开中央航站区、中心商务区、外围区的停车收费差距，并设置网约车“手机等待区”。



委托方：深圳机场(集团)有限公司 项目名称：深圳机场地区综合交通专项研究 图名：陆侧捷运线规划图 图号：T7

陆侧捷运线规划图

深圳陆路口岸 货运功能调整前期可行性研究

启动时间：2015年10月

委托单位：深圳市人民政府口岸办公室

参与人员：张孟瑜、邓军、李炜基、张清源等

项目背景

《深圳市城市总体规划1996-2010》首次正式提出建设深港西部通道和东部通道；并将深港西部通道列为重点建设项目，正式启动实施。

深港西部通道口岸（即深圳湾口岸）于2007年7月1日建成、正式启用，其设计货运通关能力为4.32万辆/日；深圳湾口岸开通运行近十年来，货车平均日通关量仅维持在2000辆/日的水平、货车通关能力利用率不足5%。

正在建设中的深港东部通道（包括莲塘/香园围口岸）即将于2018年内建成启用，其货运通关能力达到1.5万车次/日，按规划将作为“东进东出”核心口岸。

深圳湾口岸未发挥应有的作用，西进西出策略未达到预期效果，亟需分析原因、厘清思路，对未来“东进东出”可能出现的问题也需要进行分析、预判，进而系统性的提出整体解决对策、对深圳陆路口岸货运功能进行优化调整。

项目内容

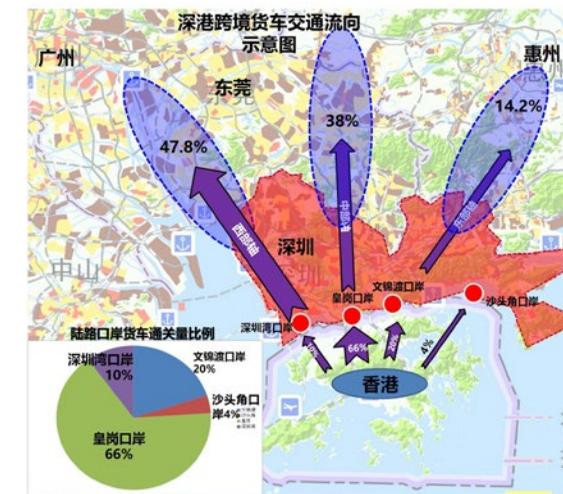
通过对深圳市现有的四个陆路货运口岸皇岗口岸、文锦渡口岸、深圳湾口岸、沙头角口岸的深入、充分调研，结合各个口岸的货运功能历史发展脉络及其与城市发展的关系，本研究认为目前深圳陆路口岸货运功能主要在三大方面存在问题：

一是口岸功能定位。深圳各个公路口岸功能定位不清晰、缺乏适当的差异化，每个口岸均为各个流向的过境货车提供相应的通道，未采取相应的通道管理措施，致使口岸交通功能“同质化”。

二是配套服务设施。皇岗口岸各项配套服务设施齐全、便利且相对廉价，口岸与周边社区形成了紧密的共生发展、良性互动关系；反之，深圳湾口岸配套服务设施严重不足，且由于外部规划条件的限制难以有效弥补。皇岗口岸配套服务已形成较为稳定的生态系统，单个方面条件的变化难以形成全局影响。

三是交通接驳条件。作为深港西部通道重要配套的广深沿江高速公路迟至2013年才建成通车，且机场互通、前海互通、月亮湾互通等多座重要的互通立交仍未建设、与现有高快速道路网接驳条件较差，无法发挥应有的跨境货运交通主通道功能。深

圳湾口岸近期交通衔接通道单一，大部分通道出境衔接不顺畅，绕行距离远，导致深港跨境货运企业、驾驶员选择通行该口岸的意愿极低。



深港跨境公路货运交通流向图

针对上述三大方面问题，本研究提出了一系统综合性解决对策，包括：优化细化各口岸功能定位、实现各口岸差异化发展，优化深圳湾口岸功能布局、更好满足未来货运通关需要，加快建设沿江高速相关互通立交、大幅增加口岸有效覆盖区，适时启动皇岗口岸整体重建，等。

实施效果

自2015年12月至2016年6月，本项目研究成果多次向市政府、市规划国土委、市交通运输委以及香港货柜车车主协会等相关行业组织进行了汇报、沟通，项目研究的主要结论和建议获得了市政府、相关部门、相关行业组织的认可和支持。

2016年4月8日，由深圳市副市长艾学峰和香港发展局时任局长陈茂波共同主持，深港两地政府口岸相关部门就深圳陆路口岸货运功能调整召开专题会议；8月10日，香港政府经充分研究就前述事项作出了书面回复，本项目研究的主要结论和建议获得了香港政府的基本认可，为深港两地政府就相关事项进一步合作奠定了良好的基础。



香港特区政府专题听取项目汇报

武夷山市绿道网专项规划（2017-2030）

项目规模：市域2813平方公里，市区约115平方公里

编制时间：2017年7月

委托单位：武夷山市规划局

参与人员：魏伟、李妍汀、刘泽洲、王银、陈欣、杨昊天、刘卓、杨巧婉、刘丽绮、李晓琼

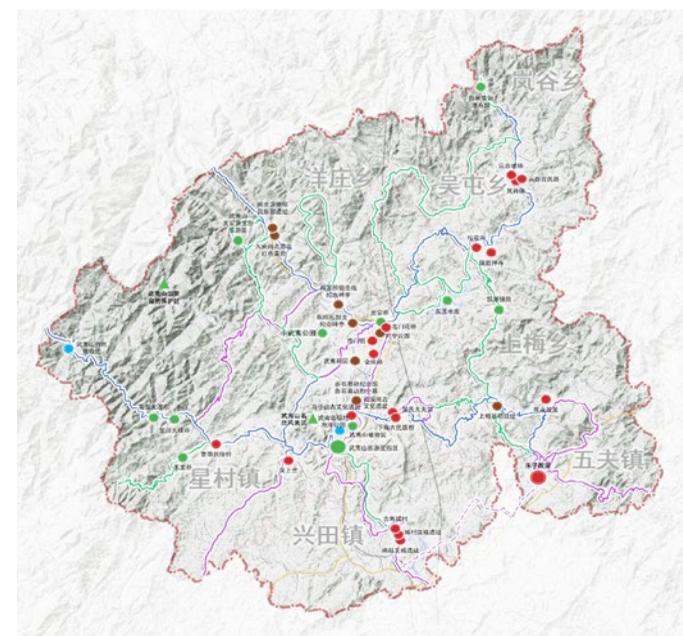
项目概况

武夷山市位于福建省西北部，是福建省唯一以名山命名的新兴旅游城市。武夷山风景名胜区、武夷山自然保护区、武夷山古汉城遗址和九曲溪上游保护地带是世界文化与自然遗产的区域。

本次绿道规划为促进武夷山全域旅游“全景、全时、全民、全业”发展，充分发挥武夷山作为海陆万里茶道“双起点”的独特优势，提出建设与世界级遗产相匹配，依托武夷山双世遗旅游资源，以自然山水为特色，凸显闽北风情的世界级绿道。

规划理念

武夷山市市域面积广阔，旅游资源丰富，规划提出以风景道、骑行道、远足径和登山道等功能于一体的多道合一理念，用风景道搭建市域全域旅游的框架，通过骑行道串联各类特色景区景点，以丰富的远足径和登山道构成游览的亮点和特色，整体形成丰富完善的大武夷游憩网络。



城市绿道规划图



规划重点

创新特色

主题游线各具特色，错位发展

世遗产美景+趣味竞技，打造特色游憩

山水马拉松：体验大山大水、世遗风光的趣味马拉松

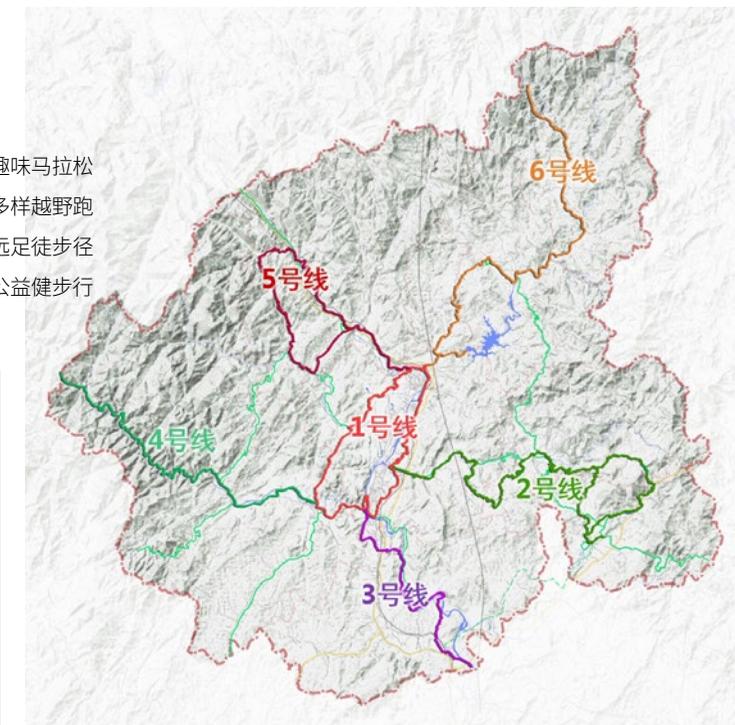
山地越野跑：穿越崇山峻岭、深山长谷的多样越野跑

百公里徒步：串联山川田野，城乡村镇的远足徒步径

公益健步行：宣传公益理念，康养休闲的公益健步行

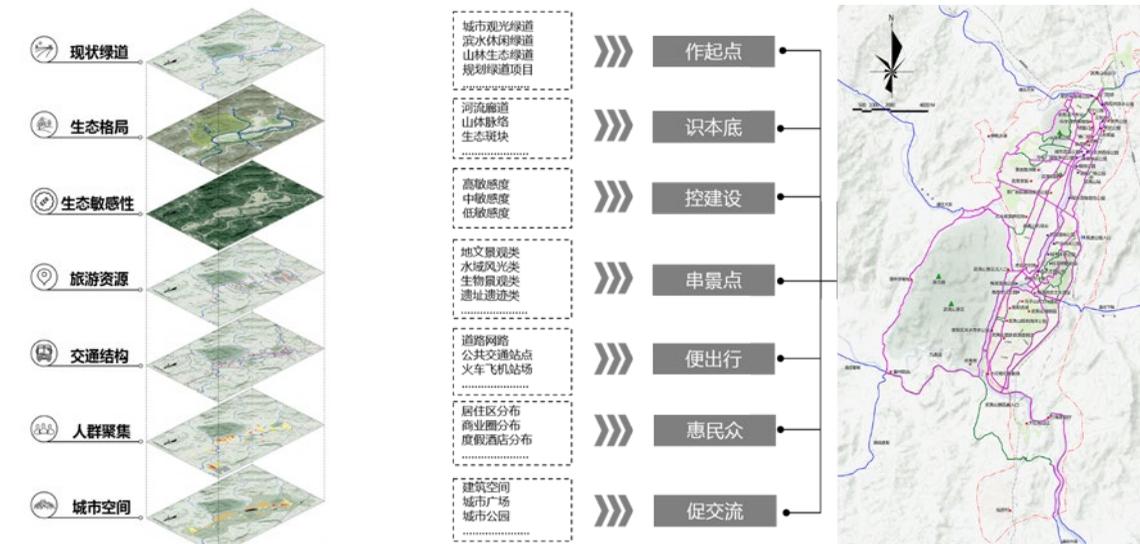


绿道主题定位图



绿道线路图

现状要素叠加，理性评判市区绿道选线



场地因子叠加

市区绿道规划图

市政设施与城市安全

西咸新区城市公共安全专项规划

项目规模：880.9平方公里

启动时间：2016.08.12

委托单位：陕西省西咸新区开发建设管理委员会

参与人员：秦雨、郭翔、易淑祯、陈永青、蔡杰钦

项目背景

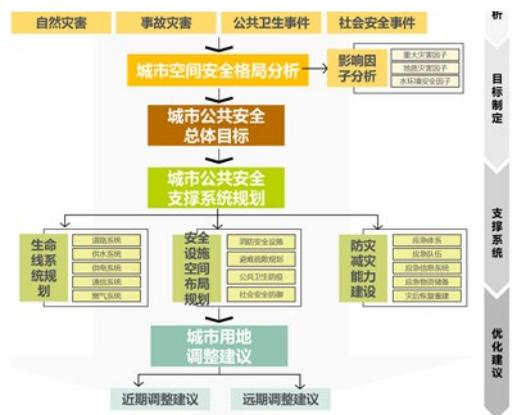
西咸新区作为国家级新区，其建设目标是成为我国向西开放的重要枢纽、西部大开发的新引擎，战略性地位重大，公共安全至关重要。然而西咸新区内石化油库、危化品仓储及化工企业数目多、储量大、布置密集，十余条输油管道、高压燃气管道穿行规划区，地震、地质、水旱等自然灾害和火灾等事故灾难隐患同样不容忽视，另外西咸新区缺乏独立完善的防灾减灾体系，消防、安监、公安和政府应急等体系建设不完善，在此背景下西咸新区管委会委托我司进行西咸新区公共安全规划工作，完善西咸新区公共安全体系的建设，一来为城市的安全发展奠定基石，二来为规划决策提供科学的依据。

总体目标

保障人的安全，创造和谐、宜居、发展的安全环境，提供高品质、人性化、全方位的安全服务，体现科学发展观，展现城市魅力和竞争力，将西咸新区打造成现代化安全都市。

技术路线

结合现状风险辨识、分析，分析空间安全格局，并确定规划目标划定防灾空间结构，进而进行系统规划，包括生命线系统、安全设施规划、防灾减灾能力建设，并最终指导用地调整优化。



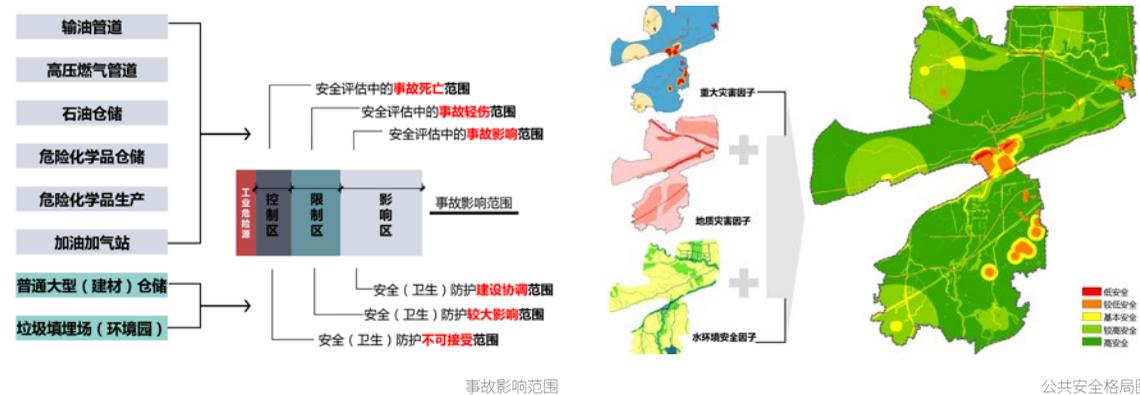
规划技术路线示意图

主要内容

公共安全风险辨识及评价：辨识威胁城市公共安全的主要灾害种类，进行风险分析及评价，梳理城市安全方面存在的主要问题，确定需重点防范的城市灾害。

确定城市公共安全总体目标：结合西咸新区公共安全风险评估，提出具有针对性的符合西咸新区发展逻辑的公共安全总体目标。

城市空间安全格局分析：结合影响西咸新区公共安全的三大类因子（重大灾害因子、地质灾害因子、水环境安全因子），通过划定危险源的控制区、限制区及影响区，利用



GIS分析得到多因子叠加下的城市公共安全格局图，作为优化城市总体规划用地及基础设施的基础。

公共安全支撑系统规划：主要包括生命线系统规划、安全设施空间布局规划以及应急救援系统规划三部分。其中生命线系统主要围绕城市的道路系统、供水系统、供电系统、通信系统、燃气系统等，结合公共安全格局图，提出优化及调整建议；安全设施空间布局，主要针对城市的消防安全设施、避难疏散、公共卫生防疫及社会安全防御作出综合规划和判断；应急救援系统规划主要从应急队伍、应急信息系统、应急物资储备及灾后恢复重建方面，综合构建城市防灾减灾与应急体系。

强调规划实施管理层面的建议：基于城市安全格局及公共安全支撑系统规划，提出城市在实施管理层面的建议。



灾时医疗救治体系规划图

社会安全重点防御规划图

西咸新区-沣西新城避难疏散体系规划图

福州港平潭港区澳前作业区 海峡客滚码头二期工程规划

项目规模：21公顷

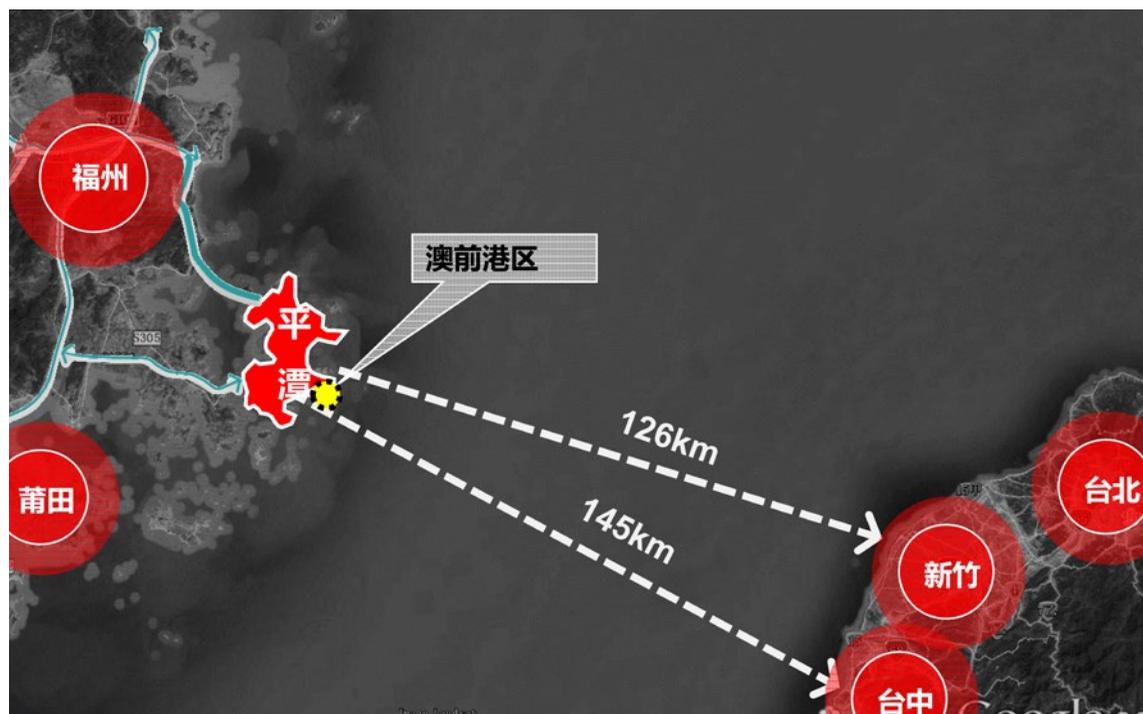
启动时间：2016年9月

委托单位：平潭综合实验区交通投资集团有限公司

参与人员：邓军、江玉、李炜基、张清源

项目背景

平潭综合实验区位于台湾海峡中北部，是祖国大陆距台湾本岛最近的地区。澳前港区作为距离台湾最近、最具地理优势的内外贸港区，定位为对台“三通”的主要口岸和综合枢纽。平潭依托“国际旅游岛”、“自贸试验区”等品牌，将成为对台直航客运的主要口岸之一；随着平潭集疏运配套设施的完善、地区的开发建设、两岸间旅游产业的发展、对台直航航线的开展及车牌互认制度的实行，届时平潭口岸将产生较大数量的对台客运及汽车吞吐量，为此要求澳前口岸尽快开展二期的建设。



澳前港区区位图

规划目标

贯彻落实《海峡两岸海运协议》和平潭国际旅游岛的建设框架，服务《海峡两岸经济合作框架协议》，以园林式、集约化、管道化为建设理念，以通行便利化为出发点，形成综合配套、设施设备完善的现代化口岸，确保相关查验业务单位办公、业务和生活需要。将澳前口岸建成为对台“三通”的主要口岸，海峡两岸直接往来新的便捷通道和综合枢纽。

规划方案

功能布局

通过统筹现有口岸设施与新增泊位填海区域，统筹通关设施与邮快件监管、物流仓储服务、跨境电商等板块，统筹近远期口岸布局，澳前口岸及附属设施总体布局如下：以旅检大楼、楼前广场、妈祖庙为南北向的景观中轴线，货物和直通车查验设施居于轴线西部，即填海区侧；邮快件监管、部分物流仓储服务、跨境电商等位于轴线东部，同时具备往东扩展的空间。

总平面布置

二期建设总体功能布局为“货检居东、直通车居西、卡口居中央”。中央设置一站式卡口及主通道接澳前路，港区东侧临海用地布置货类查验区，由北至南布置仓库兼拆装箱库、监管仓库、等候停车场及X光机、集装箱堆场、检疫处理区，港区西侧设置口岸综合服务楼、现场业务用房、业务办理车场、客车待渡场，妈祖庙旁用地设置港口配套用房。



澳前港区规划平面布置图

长葛市城乡综合防灾（安全）专项规划

项目规模：河南省许昌长葛市，市域面积650平方公里

启动时间：2017年2月

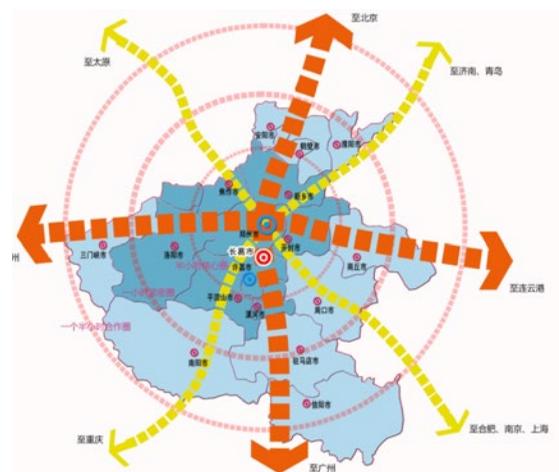
委托单位：长葛市安全生产监督管理局

参与人员：郭翔、陈永青、梁轲、李榕东

项目背景

近年来全世界各类灾害的发生频率和危害程度呈现增长趋势，我国每年发生的城市社会安全事件达上万起，越来越多的城市社会安全事件冲击着党和政府的执政威信，也对人们的人身安全和财产安全造成了严重威胁。编制综合防灾规划是减少城市公共安全事故频发的关键抓手。

长葛市作为紧邻郑州的全国工业百强县，经济社会的发展迫切要求加快防灾减灾设施和能力建设，为国民经济和社会可持续发展提供坚实保障。长葛市及时启动综合防灾规划研究，以协调各部门在灾害救援中的角色，全面指导城市在防灾、避灾和救灾中的工作，是贯彻落实河南省“百城建设提质工程”的重要举措。



项目区位图

项目范围

规划范围涵盖长葛市全市，重点在中心城区。

市域

长葛市管辖的4个街道、12个镇、363个行政村，总面积约650平方公里。

中心城区

中心城区范围为东到京港澳高速公路、南至永和路（南环线）、西至城西路（规划）、北至众品路。用地面积约73.7平方公里，其中城市建设用地面积约58平方公里。

规划期限



研究范围示意图

近期：2017年-2020年；远期：2021年-2030年。

规划思路

主要分成5步

第一步：摸清现状长葛防灾机构、设施、体系，分析其存在

的问题，进行规划解读、政策分析、案例借鉴；

第二步是进行风险辨识、分析，评估出需要重点关注的高风险灾害。

第三步，制定规划目标。



第四步，进行综合防灾体系的规划，包括防灾空间结构、专项防灾对策、综合防灾对策、避难疏散规划、项目计划、实施保障六个部分。

项目特点

通过大数据分析现状人口和危险源分布。突出工业城市特色，指标体系注重安全生产,充分利用市场资源。

引入智慧联动、教育体系等新技术，注重防灾安全体制机制优化。

关注细节，注重项目可操作性。

摸清防灾管理体系，大胆构思综合防灾联动机制。

采用三维地图等新技术，形象直观表达信息。

Table with columns: ID, Name, Longitude, Latitude, Specific Location. Lists various disaster-prone areas like '1 娱乐场所', '475 康龙庄园', etc.



建立覆盖自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等4大类32种突发事件情形，红、橙、黄、蓝4个级别（分别对应特别重大、重大、较大、一般），值班值守、信息报告、指挥调度、监测预警、舆情应对、督查考核等完整的应急指挥系统



十堰市地下综合管廊试点建设实施计划（调整）

项目规模：地下综合管廊长度55.69公里，总投资52.31亿元

启动时间：2016年2月

委托单位：十堰市地下综合管廊建设指挥部办公室

参与人员：邓军、郭翔、李榕东、王好峰

项目背景

十堰市的城市规划、城市发展、建设条件和管线需求与申报地下综合管廊试点城市时相比，已发生较大变化，为保障地下综合管廊实施更科学、更合理、更高效，局部管廊路由调整迫在眉睫。具体缘由如下：一是试点任务完成的需要；二是城市总体规划修编的需要；三是东风公司三供一业剥离的需要；四是重大项目建设的需要。



项目区位图

调整过程

由十堰市领导带领相关部门、技术单位和管廊专家对每段管廊路由进行现场勘察，多方论证，并两次请全国管廊知名专家召开专家评审会进行把关，之后按程序通过十堰市规划委员会审议。

十堰市政府将《实施计划（调整）》报湖北省财政

厅、住建厅，湖北省财政厅、住建厅对《实施计划（调整）》进行审查、把关，并按程序呈报财政部、住建部。

调整原则

管廊总体结构不变，总体功能不变。调整后的综合管廊服务区域72平方公里，服务人口72万人。总体结构为贯通东西、辐射南北的主骨架网络，均与原《实施计划》一致。

管廊总里程不减，总投资不减。调整后的综合管廊试点建设项目规模和投资总额分别为55.69公里和52.31亿元，比原《实施计划》51.64公里和35.51亿元，分别增加4.05公里和16.8亿元。

建设标准不降，入廊管线种类不降。调整后的综合管廊试点建设项目严格遵照设计及施工规范，部分管廊采用预制拼装工艺；燃气与污水管道基本入廊，部分管廊入廊管线增加了直饮水、真空垃圾，达11类入廊管线，比原《实施计划》多2类。

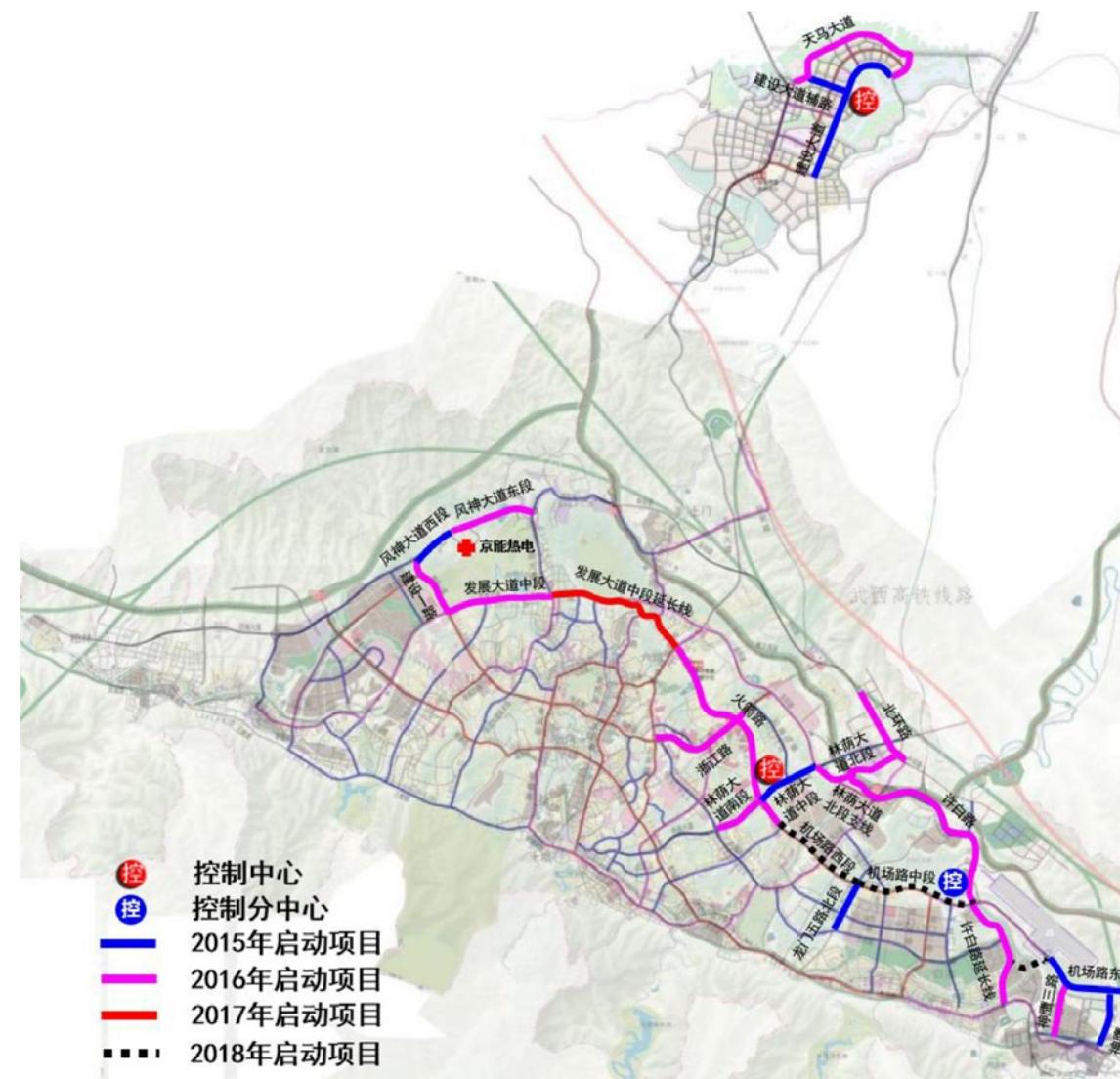
调整内容

原《实施计划》共19个示范项目，总里程为51.64公里，总投资为35.51亿元；《实施计划（调整）》共21个示范项目，总里程为55.69公里，总投资为52.31亿元。与原《实施计划》相比，《实施计划（调整）》保留原《实施计划》共9个示范项目路由（根据标段划分需要，在《实施计划（调整）》中将保留的9个示范项目路划分为13个示范项目。其中，将建设大道由《实施计划》中的1个项目划分为建设大道、建设大道辅路2个项目；将风神大道由《实施

计划》中的1个项目划分为东、西段共2个项目；将林荫大道由《实施计划》中的1个项目划分为北段、北段支线和中段共3个项目），并对管廊断面、入廊管线种类、建设长度及投资金额作局部微调，微调后总里程为29.52公里，总投资为27.41亿元。取消原《实施计划》共10个示范项目，总里程为21.86公里，总投资为15.09亿元。新增共8个示范项目，总里程为25.17公里，总投资为24.48亿元。保留原《实施计划》控制中心设计，总投资为0.42亿元。

实施效果

截止2016年5月6日，累计启动10条路管廊施工，包括机场路东段、神鹰一路、龙门五路北段、风神大道、林荫大道、北环路、发展大道中段、建设大道辅路、沧浪大道、神鹰三路，开工里程为20.008公里，具体工程量为：土方开挖605.4万方，沟槽成形5432米，垫层浇筑3896米，底板浇筑1465米，结构施工880米。



实施计划调整后路由图

深圳市盐田区综合管廊详细规划

项目规模：72.63平方公里

启动时间：2016年11月

委托单位：深圳市规划国土委盐田管理局

参与人员：邓军、郭翔、梁轲、李榕东、王好峰、陈永青、宋鉴龙、雷新财

项目背景

深圳市盐田区是国家“一带一路”深圳临港创业支撑区，着重于发挥海上丝绸之路、湾区经济桥头堡前沿阵地优势，打造“三地、三城”，建设深港“东部湾区门户”和世界知名的“山海特色之城”。盐田区的高端定位要求在城市发展进程中杜绝“马路拉链”等城市病的现象，为此，政府必须以地下综合管廊建设作为推进生态文明建设和新型城镇化建设的主要抓手。



盐田区区位图

总体目标

在国家、地方政策的指导下，贯彻落实广东省人民政府、深圳市人民政府、盐田区人民政府的工作要求，推进盐田区综合管廊的建设工作。按照“百年工程”建设标准，因地制宜地构建科学、先进、适宜、安全的综合管廊网络，完善开发、建设、运营的管理体系和技术标准，形成可借鉴、可复制、可推广的综合管廊“山海城市集约化建设模式、海绵城

市与综合管廊协同开发模式和生态海港城绿色开发模式”。

规划方案

本规划立足现有条件、着眼未来发展，结合盐田区自身特点，采用适宜性评价体系，科学合理确定了极具盐田区特色的“一带一路”综合管廊系统布局。即结合盐田河临港产业带大规模开发建设打造“盐田港后方陆域综合管廊带”；以海景二路、沿港路、大梅沙-盐田坳、环梅路、盐梅路等市政道路作为建设“横贯东西的综合管廊主路”。



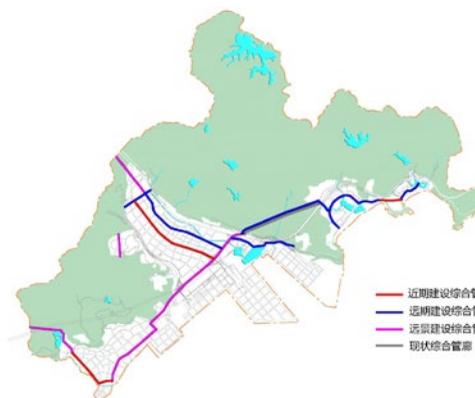
综合管廊总体布局

规划实施

本规划在多次征求盐田区综合管廊建设领导小组成员单位意见的基础上，合理确定了盐田区综合管廊近期、远期及远景建设计划，确保了规划的可操作性、可实施性。

盐田区近期建设综合管廊5624米，管廊本体投资66878万

元；远期建设综合管廊12935米，管廊本体投资162438万元；远景建设综合管廊7396米，管廊本体投资130082万元。



综合管廊建设时序图

创新与特色

逻辑推理，科学构建管廊评价体系

本次规划分别从必要性维度，如交通重要度、土地利用需求度、空间释放度、市政管线需求度、主要用户链接度、景观空间释放度与公共空间影响度等7个因子；可行性维度，如与地下空间开发及城市更新结合度、与道路及轨道建设结合度、与地下管线改造项目结合度、现状管线改迁难易度、社会影响度、环境影响度、施工建设难易程度等7个因子，科学地赋予各因子不同的权重及计分规则，对盐田区44条主次干道进行适宜度评价，再根据综合管廊“结环、成网、连片”的布局原则，整体考虑各区域综合管廊的均衡度及个别



综合管廊适宜性评价体系

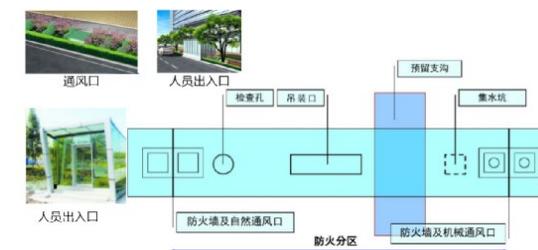
专业管线的需求等，对评价结果进行修正，最终形成盐田区综合管廊“一带一路”的总体布局。

因地制宜、研究污水管道入廊

根据盐田区山海城市的特征，结合盐田区污水专项规划，统筹考虑管廊与现状及规划重力流污水管道的接驳，从污水管的竖向埋深，排水的坡度等方面，对重力流污水管道入廊进行可行性分析，对盐田区各段综合管廊主要节点的廊顶标高作了详细界定，为下一阶段工程设计提供了充分的依据。

绿色设计、绿色建设、绿色运营

在综合管廊绿色可持续发展方面，结合各管线权属单位敷设管线及运营维护的需求，多次对综合管廊的断面进行了优化调整，并对综合管廊的门口设施提出了规划设计指引，使门口设施与城市环境、生态景观相协调；针对不同施工地层、不同施工环境、不同设计断面提出了不同的综合管廊施工工法；在综合管廊建设与运营方面，积极探索综合管廊PPP模式。通过绿色设计、绿色建设、绿色运营，强化环境保护和生态修复，提升城市品质。



综合管廊门口设施示意图

平潭综合实验区地下综合管廊试点建设 2016年实施评估咨询

项目规模：地下综合管廊长度30.678公里，总投资30.7

启动时间：2016年2月

委托单位：中铁（平潭）管廊管理有限公司

参与人员：邓军、郭翔、李榕东

项目背景

2016年4月25日，我司成功帮助平潭综合实验区成功申报为全国第二批15个地下综合管廊试点城市之一，申报成果得到财政部、住建部的充分肯定。

本试点项目相关的专项规划、工程可行性研究报告、环评和初步设计等工作均已在申报工作前完成。随后，按照两部要求，平潭综合实验区先后编制完成了实施计划，完成了施工图设计和相关手续报批报备。在相关设计进行编制的同时，平潭综合实验区通过竞争性磋商确定了社会资本合作方，并于2017年1月26日注册成立中铁（平潭）管廊管理有限公司（以下简称“PPP项目公司”）。

2016年，平潭综合实验区先后启动东大路、滨湖路、坛西大道南段和环岛路4条路段综合管廊施工，其中东大路、滨湖路综合管廊现已完成施工。

根据财政部、住建部关于地下综合管廊试点年度绩效评价考核的要求，编写本报告。



项目区位图

项目范围

平潭试点项目合计4条综合管廊，管廊总长度30.678公里，总投资30.7亿（不含配套道路建设费用），干线综合管廊27.85公里，支线综合管廊2.828公里。

2016年考核目标：地下综合管廊试点建设前期工作完成率100%，累计开工率100%，启动建设坛西大道南段（环岛路-渔立交）、环岛路（坛西大道-新湖路）、东大路（平岚一路-平岚二路）、滨湖路（万北路西-万北路东）4个示范路段地下综合管廊建设，建设完成里程8.38公里，占总建设里程27.3%，投入资金约5.13亿元。

绩效评价

本次年度绩效评价工作主要评价城市管廊工程开工进度、有关工程技术标准贯彻、资金使用和管理等情况，具体包括：
管廊工程按计划开工建设情况，实物工程量与计划匹配性情况；
管廊工程贯彻有关工程技术标准情况；
中央财政奖补资金使用和管理情况，各级地方财政对试点工作的支持情况；
强制入廊制度、入廊收费标准、政府补贴标准制度建立情况；
政府和社会资本合作（PPP）模式建立情况；
管廊运营维护费用保障机制建立情况；
其他绩效评价有关事项。

主要内容

结合评分标准，分别在资金下达（10分）、投资执行（5分）、资金管理和使用（5分）、项目整合（5）、PPP进度（5）、PPP规范性（5）、设计方案合理性（15）、形象进度（11分）、运营维护保障机制（10分）、强制入廊制度



三年示范期试点项目位置图

（10分）和入廊收费制度（10分）等方面进行了自评，最终自评综合得分为91分。

实施效果

截止2017年4月10日，各路段管廊断面与《实施计划》内容完全一致。在实物进度方面，开工率100%；同时滨湖路、东大路管廊主体工程全部完成，总长2.828公里；完成坛西大道管廊0.168公里、环岛路管廊2.2公里，共计5.196公里，占原计划63%。

平潭综合实验区2016年度综合管廊建设顺利通过国家住建部、财政部的考核。

TOD与特色小镇

广东省佛山市明城产业小镇 概念规划及城市设计

项目规模：合作区面积约3.5平方公里

启动时间：2017年4月

委托单位：华夏幸福基业股份有限公司

参与人员：张震宇、魏良、刘高峰、王溪溪、何善思、ALEX RIOS、时天琪

项目背景

明城镇作为高明区下辖的五区之一，是高明历史文化古城，曾是高明起源、县衙所在地，县治文化、科举文化、红色文化、岭南文化底蕴丰厚，保留了众多明清古村、古塔，延续了自然的山水格局。未来，随着珠三角干线机场的选址确定，更加成为佛山的珠西门户地带。同时，明城镇位于高明区西部三镇的几何中心，其发展本身也承载这区域提升及服务辐射、塑造西部中心的重要使命。

规划思路

本次规划在全国特色小镇规划的指导思想下，在优秀实践项目的引导中，结合华夏幸福的企业实力，旨在塑造主题鲜明、情景生动、行动可控的特色小镇，完成政府、企业、规划多重逻辑引领下的特色小镇建设模式探索。

主要内容

开发核心要素平衡与判断

综合考虑土地指标、现状建设条件、交通环境、城市发展格局、开发时序及成效多方面因素，合理判断首开区、核心区、迎宾大道的选址位置、规模及功能设置，稳定城市设计的核心要点。

主题策划及情景塑造

突出小镇“特而精，小而美”的特点，结合产业规划明确的运动主题，将功能细分，融入小镇公共空间。同时，将日常健身休闲场地结合社区及组团中心设置，通过东西贯穿的绿谷串联。

城市设计统筹

从运营角度出发，通过空间方案落实情景特色，组织交通、生态、景观、公服、游线等各大支撑系统，体现规划逻辑，保证项目的合理性和实施性。

创新特色

华夏模式及运营逻辑下的核心要素选择

此次规划设计与以往城市设计不同，更加注重开发运营模式



下，核心要素的选择。在设计之初，通过评估土地指标、土地使用效率、人口导入方向、开发运营周期等综合要素，来择优选择迎宾大道、首开区、小镇客厅的合理位置，以此作为空间布局的前置条件，逐步稳定城市设计框架，应对市场形成空间、管理、开发、运营等多方共赢的可实操方案。

以人的视角营造情景化的多样空间

特色小镇城市设计更多的是从人的视角出发，以不同人群的活动及流线需求为基础，结合主题的情景布置，营造小场景小空间，更是小镇聚焦及激活的关键所在。本次规划在城市设计框架的基础上，加入了特色场景的主题塑造，通过空间手法去组织人的活动。

特色化的文脉传承及演技

明城镇有着悠久的历史文脉，同时又期待着新鲜活力的植入来激活片区，因此，此次规划在建筑风貌上融入历史及岭南文化元素，在空间中融入自行车、滑板等空间艺术符号，使明城小镇新旧文化交织共融，特色鲜明，品牌独特。

由生态优先到生态资本视角下的城市设计

特色小镇选址于北水南山的生态地带，此次规划在以往生态优先的基础上，将明城特色小镇优势的生态资源转化为生态资本，作为明城小镇特色塑造的关键要素。

开发行动模式下的城市设计

明城产业小镇是开发商主导，与政府合作打造的特色小镇类型，因此，规划着重理清土地指标及土地转化手续，优先于建设用地安排近期发展核心功能。同时，结合土地指标的转化周期和内在潜力，合理安排后期建设开发时序。



东莞市轨道站点TOD综合开发规划

——常平火车站及城际轨道常平站、洪梅站、道滘站

项目规模：300公顷

启动时间：2016年3月

委托单位：东莞市城乡规划局、东莞市常平镇人民政府、东莞市道滘镇人民政府、东莞实业投资控股集团有限公司

参与人员：张震宇、李凤会、袁阳、刘高峰、李卓、李芳、罗吉祥、柳小路

项目背景

为提升东莞市轨道站点周边土地价值、充分发挥轨道交通综合效益，实现轨道交通站点地区土地开发效益反哺轨道交通建设的目的，促进轨道交通可持续发展，东莞市城乡规划局联合东莞实业投资控股集团有限公司和镇政府，开展了常平火车站及城际轨道常平站、洪梅站的TOD综合开发规划工作。

规划定位

东莞东北组团现代服务中心区、常平镇文化休闲体验区、洪梅镇综合服务中心、水乡地区旅游特色节点与水乡艺术文化公园



项目特点

综合性

本项目规划涉及片区经济、技术、交通及市场可行等多方面。既要考虑片区的发展愿景及目标，又要提供实现的具体路径，同时对地块开发空间控制引导提出详细指引，并与市场结合，确保各功能市场可行。

多方协调

由我司统筹深圳市城市交通规划设计研究中心有限公司、东莞市地理信息与规划编制研究中心共同参与编制，并与委托方充分沟通协调。

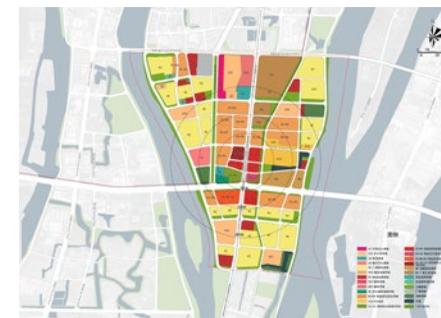
工作内容

TOD综合开发规划阶段

站点TOD综合开发规划方案，含城市规划与交通专题研究，主要协调各方利益，明确用地方案。

TOD交通详细规划与城市设计

站点地区完成交通设施综合规划方案和城市设计方案，并着重进行站点核心区的城市设计和交通详细规划，其中城市设计包括核心区空间形态、公共空间及地下空间概念设计方案，交通设计包括车站设施调整、站点交通接驳设施的交通设计及交通组织规划。



时代全球创客小镇

项目规模：规划范围4平方公里、核心区约40公顷

启动时间：2017.3

参与人员：秦雨、王歆、田欣、曾嘉康、蔡杰钦

项目背景

规划区地处佛山东部中轴线的西侧，现状以城中村、专业市场为主。随着千灯湖金融生活段、商务核心段、北部商贸总部段的快速发展，规划区成为当前区域发展的洼地，其改造提升势在必行。

工作方式

本次项目是从城市规划，城市设计一直延伸到建筑设计与景观设计，为甲方提供了一套完整的实施方案。

定位愿景

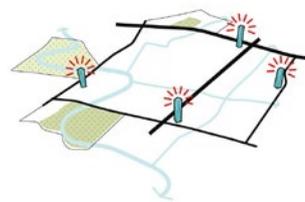
全天候活动聚集区，创新创业的新地标，创意青年的酷炫秀场。

方案特点

为解决传统科技创新办公与生活割裂、功能单一、配套不足、昼夜活力差异过大等问题。我们建构立体多维的公共空间、特色多元的城市表情、智慧生态的支撑体系、便捷通达的交通联系，形成代表未来的24小时创智T台。



· 通达
Accessibility
便捷复合的公共交通体系，融合公共交通、立体慢行交通。Convenient complex public transport system, the integration of public transport, three-dimensional slow traffic.



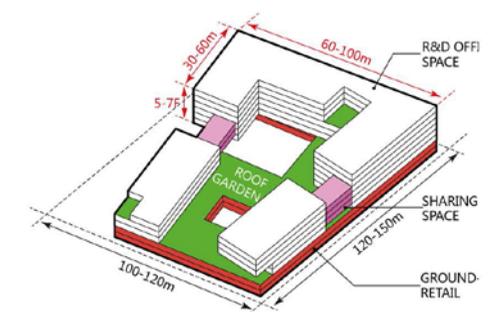
· 点调
Dotting
地标建筑景观塑造小镇个性表情。Landmark architectural landscape shaping the town's personal expression.



· 链接
Linking
双环线，打造小镇产、城、人、文复合服务体系。Double ring lead to build a small town, city, man, text composite service system.



· 生态
Ecology
构建从屋面到地下的综合生态开放空间体系。The construction of a comprehensive ecological open space system from the roof to the underground system.



保定庞口农机交易特色小镇项目

项目规模：500亩产业核心区，20平方公里产业特色小镇

启动时间：2016年5月

委托单位：高阳县昊昇三农实业有限公司

参与人员：贾鹤鹏、焦礼义

背景缘起

保定市高阳县庞口镇，是中国最大的农机配件交易市场所在地，年度交易额达两百亿元以上。由于基础设施、贸易场所和交易模式相对陈旧，昊昇三农实业有限公司与高阳县政府达成协议进行庞口以农机市场为中心的特色产业小镇的开发运营，并于2016年进入国家第一批特色小镇名单。

工作内容

我司在本项目中，主要进行两大方面顾问咨询的工作：

第一，对庞口镇的农机产业链条进行全面深度的梳理，为庞口农机产业特色小镇的长期发展提出战略设想。项目组根据现状



总平面—加连廊

产业发展的事实和趋势，提出了以交易为基础，向农机产业链前后两端延伸发展的思路，并根据调研中商家、企业所反映出来的需求特点，为产业发展制定分步走的路线图；

第二，对原有老的农机配件批发市场进行深入调研，为新市场建设提出具体的体量、功能、业态、户型、空间等建议，指导设计机构创作设计方案。项目组基于对老市场现状、问题和诉求的综合分析评价，总结归纳出农机配件交易对市场空间的基本的限制性要求，作为规划设计的基本点；并根据新的发展形势，如电商、整机市场的兴起等等，提出创新性的空间建议，最终形成包含从整体空间布局，到微观户型细节建议的全套设计指引。

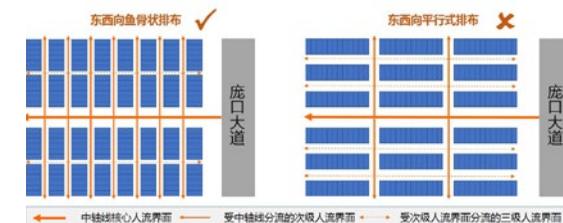
工作亮点

该项目所针对的农机配件交易市场，面临一些新的发展趋势，一是电商化，二是产业链延展，这些趋势要求我们的工作不能僵化，必须紧跟最新的产业导向。因此，我司工作组在两个方面加大工作力度以寻求突破：第一，在市场管理委员会的配合下，进行了大量针对市场商户的一对一调研，全面了解掌握市场停滞的症结、关键的诉求和最新的变化，所以在后期工作中提出的具体建议非常具有针对性和实用性；第二，与熟悉供应链管理的相关专家进行广泛深入交流，提出以仓储切入来支撑交易市场的思路。这一思路的提出非常符合市场现状升级的诉求，并为从交易市场向产业基地的跨越提供了很好的切入点，得到客户的好评。

策略分析04

【总体格局】鱼骨状的发展脉络，使商铺价值最大化

东西向鱼骨状的分布格局可以实现更强的人流分流效果，产生更高价值的铺面效果和更多的转角店面



庞口项目



庞口项目



庞口项目



庞口项目

海南文昌航天梦幻科技小镇概念规划

项目范围：4平方公里

启动时间：2017年4月

委托单位：佳兆业房地产开发有限公司 合作单位：深圳市多彩旅游策划顾问有限公司

参与人员：秦雨、王卓娃、朱晓杰、马克迪、陈允来

项目背景

海南文昌航天梦幻科技城位于中国唯一滨海航天发射中心西侧，拥有优越的航天产业优势，但由于城市空间框架断裂，发展与服务能力不足，航天产业起步较晚，传统产业发展羸弱，导致整体发展滞后；

规划针对城市发展问题，明确航天产业功能路径，布局六大航天产业链；加强沿海区域空间联系，打造区域共享公共功能的服务中心；

且在项目造势上协助甲方进行策划与宣传。

定位愿景

比肩世界的航天城

海南省城市活动平台及策源地

文昌航天城的中央活力区

空间结构

规划区层面，构建“一带、一路、多脉通达、环水聚核”的空间结构；

沿海由西向东构建一条滨海休闲带，并沿文清大道打造一条城市轻轨，分别向规划区两翼拓展，连接各个功能区。



设计策略

以航天科技交流及交易平台，提升行业名气

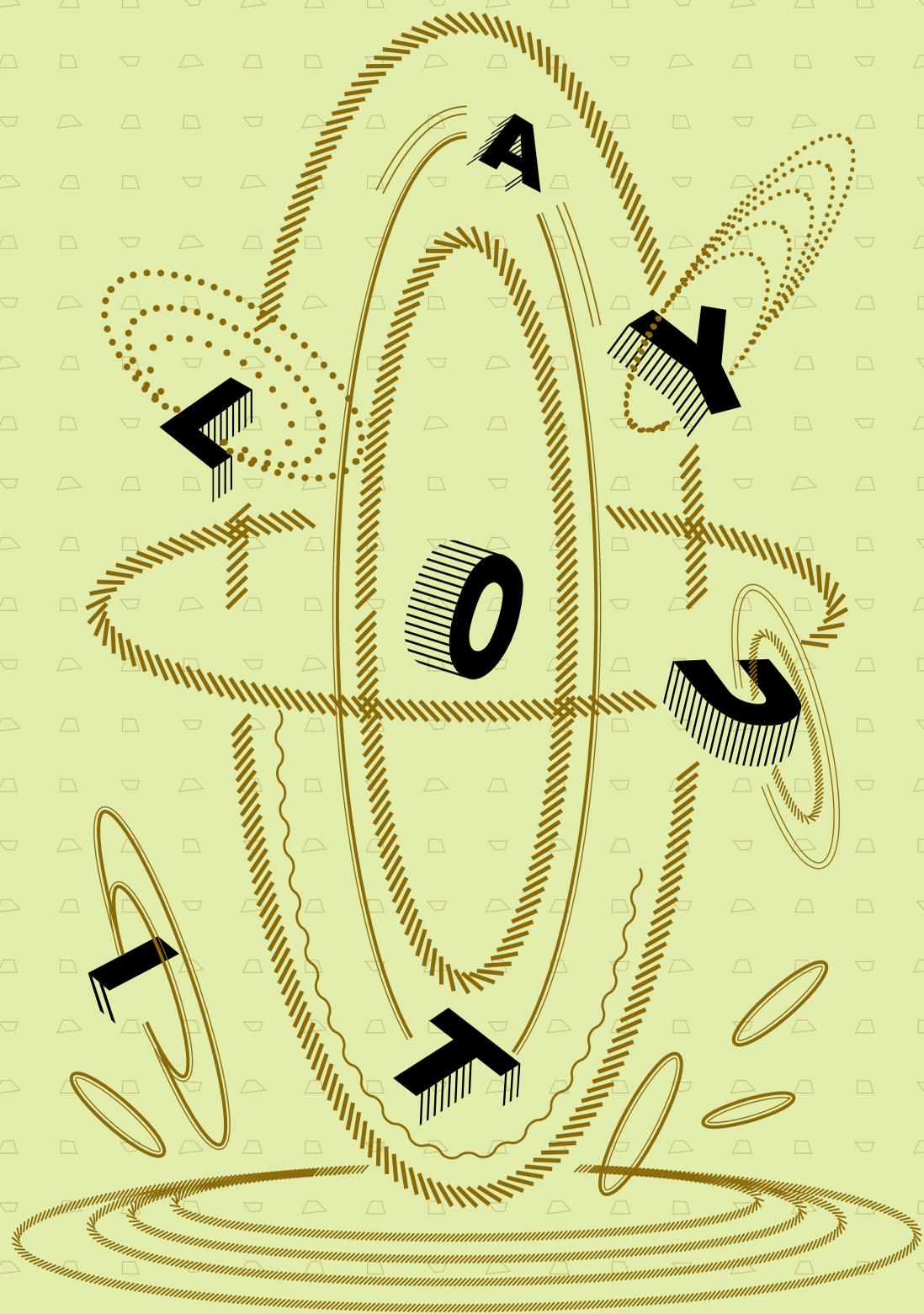
以航天科技体验与娱乐平台，集聚航天人气

以航天科技研发与转化平台，前瞻错位发展

以城市品质与形象展示平台，营造航天品牌



LAY-OUT



蕾奥成长

LAY-OUT Growth

蕾奥文章

蕾奥交流

蕾奥感悟

蕾奥文章

轨道站点共构地块开发控制的亚洲经验与借鉴

2016 中国城市规划年会论文 王炎

【摘要】 提出了轨道站点共构地块的定义，即与轨道站点实现功能契合、高度协同的核心圈层开发地块。轨道站点共构地块的开发控制以“3D”为原则，是城市实施 TOD 策略的关键环节。选取香港、新加坡、东京三个 TOD 亚洲模式的代表城市，通过对其轨道站点共构地块开发控制的机制、相关法规规范与控制要素体系的分析归纳，总结轨道站点共构地块开发控制的经验规律。在此基础上，结合东莞市的实际，对东莞市轨道站点共构地块的开发控制提出建议。

【关键词】 轨道站点共构地块；TOD；亚洲模式；东莞；开发控制

生态导向的中堂镇近期建设规划编制探讨

《规划师》2016 年第 11 期 王炎 / 张建荣

【提要】 为应对我国城市生态规划难以有效实施、传统城市规划存在“生态失效”的问题，文章以生态导向下的近期建设规划作为城市生态保护与建设的一条有效途径，而中堂镇生态保护与建设示范区规划以创建国家级生态保护与建设示范区的要求为基础，遵循近期建设规划所强调的规划可实施性、将目标直接落实到行动的理念，构建了以“目标框架—行动路径—实施保障”为主线的编制思路，为生态导向的近期建设规划作出了初步探索。

【关键词】 生态导向；城市生态规划；近期建设规划；生态保护与建设示范区；中堂镇

城市规划管理实施中存在的问题与解决措施

《建筑工程技术与设计》2016 年 9 月中，第 110 期 刘峰

【提要】 所谓的城市规划即为市政府对城市管辖区域的地理位置、自然环境特点、资源分布情况与发展现状等资料开展的一系列部署。所谓的城市规划管理即为对城市规划事项所开展的一系列统筹管理工作。对于一座城市而言，其城市管理规划管理工作水平会直接影响到城市规划的整体质量，所以相关的主管部门必须要充分做好对城市规划项目的监督与管理，要严格根据城市规划来贯彻落实各项规划项目，进而充分保障城市规划工作的顺利进行。

【关键词】 城市规划管理；问题；措施

基于主动交通安全理念的山地小城镇用地布局思考

《建筑与文化》2016 年 1 月期 叶国风

【提要】 本文首先对山地小城镇用地布局特征进行分析，并引入主动交通安全规划理论。在通过基于主动交通安全理念导向下，

提出了山地小城镇的用地布局规划的思考，进而为山地小城镇的用地布局规划提供理论启发。

【关键词】 山地小城镇；主动交通安全；用地布局

基于资源型城市“第二次创业”的发展路径初探——以平顶山新华区为例

《城市建筑》2016 年 4 月期 张广宇

【提要】 资源型城市的产业结构性矛盾决定了城市发展所依赖的不可再生资源优势必然弱化的趋势，从而导致资源型产业衰弱，“第二次创业”的路径选择决定了城市发展方向和价值取向。本文以平顶山市新华区“第二次创业”为例，从区域发展、产业发展、空间环境、文化特色等分析了新华区当前的发展态势与困境。根据资源优势、发展诉求及潜力，总结策划了新华区“第二次创业”的多元路径。同时进一步引发了对资源型城市“第二次创业”转型发展路径的规划思考，初步总结了存在的发展模式，以期合理引导资源型城市转型发展。

【关键词】 资源型城市；第二次创业；路径；转型

深圳市城市更新单元规划设计和控制优化方式初探

2016 中国城市规划年会论文 叶坚林 / 何锐 / 张瑜

【摘要】 深圳土地资源匮乏和城市发展空间不足已经成为制约城市发展的瓶颈，因此实现高效合理的土地再利用对深圳未来的发展至关重要。以拆除重建方式为主的城市更新单元规划，也将成为城市更新研究领域的重点。本文针对深圳市现行法定图则与城市更新单元规划之间规划设计与控制依据的缺失导致的一系列不利趋势，尝试提出城市更新街区城市设计层面予以补足，希望构建街区城市设计规划导控框架，为市场主体与政府部门的协商提供评判基础，同时对现有规划编制方式提出优化建议，以利于下一步城市更新单元规划实施更加有序高效的推进。

【关键词】 更新街区城市设计；控制与设计；导控框架；编制方式；优化建议

“文化都市”构建的城市更新作为——以深圳清水河片区为例

2017 中国城市规划年会论文 郝健秋

【摘要】 进入后工业化时代以后，“文化都市”作为一种典型的发展目标和形态，既是回归城市发展的本原，也是直面城市发展的终极目标，这是由城市文化与城市空间之间的互动关系所决定的。深圳作为一个具有典型发展特征和文化内涵的城市，同时面临着城市更新的紧迫形势与拆除重建型城市更新的不可持续双重问题，以城市文化为导向的城市更新方式成为未来的一种趋势。在全面理解城市文化内涵的基础上，从价值观念、作用方式和保障机制入手，科学定位城市文化、统筹文化空间格局、提供文化创新环境，进而实现文化发展共赢，通过清水河片区城市更新加以实例说明，探索出一条适应于“文化都市”

建构的城市更新路径。

【关键词】 文化都市；都市文化；内涵；城市更新；深圳清水河片区

总规编制技术创新探索——以东莞水乡经济区总体规划为例

《建筑工程技术与设施》2016年4月中，第95期 厉洁

【摘要】“新常态”下如何创新减量总规编制技术，将总体规划确定的发展目标、策略、规模等分解落实到下层次规划编制，促进城市总体控制目标自上而下的衔接和落实，值得我们积极地去探索。本文以东莞水乡经济区为例，重点研究了管控方案 and 政策措施，并在空间上加以落实，建立基于用地分类管控的政府统一空间公共管理平台，并对公共服务设施、强制性控制内容、风貌特色等重大统筹要求进行了落实设计。

【关键词】 总规创新；转型；管理单元；传导路径

以绿道为载体，构建新型城镇化下的城乡纽带

《基层建设》2017年12期4月下 刘高峰 / 邵凯

【摘要】绿道网络构建作为一种低耗、高效和务实的城市规划策略，正进一步在生态文明背景下的新型城镇化进程中发挥着独有的价值与潜力。本文介绍了驻马店在绿道网规划中结合中心城市组团式发展要求，充分利用境内自然山水形态及大型基础设施的布局特点，搭建区域“绿钻”网络结构，形成点、线、面的有机结合，使城郊绿道网络成为城乡统筹发展的新脉络。对促进生态廊道的形成、物种多样性的保护以及引领绿色交通出行与低碳健康的生活方式发挥着越来越重要的作用。

【关键词】 绿道网络；城郊绿道；城市绿道；慢行环境

地铁车辆基地的土地综合利用效率最大化初探

《建筑工程技术与设计》2017年5月下 刘高峰

【摘要】车辆基地是城市轨道交通的重要组成部分，是保障轨道正常运行的重要支撑，也是平衡轨道建设投资收益、放大轨道建设对地区发展触媒带动作用的重要载体。本文综合考虑车辆基地综合开发的模式以及影响土地综合利用效率最大化的因素，从五方面建立全方位、全流程的车辆基地综合开发技术支撑，实现从前期策划规划到后期运营管理的全面技术支持。

【关键词】 车辆基地；轨道交通；轨道建设

城郊型森林公园景观资源评价及规划设计的分析

《建筑工程技术与设计》2017年7月刊 邓胜智

【摘要】随着经济与社会的快速发展，生态环境与人文景观日渐受到人们的青睐，而由这两方面组成的森林公园也开始成为旅游者关注的热点。近年来我国各地城郊型森林公园实现了较为长足的发展，但这一发展过程中出现的诸多矛盾问题与挑战却不得不引起我们重视，为此本文就城郊型森林公园景观资源评价及规划设计展开了具体研究，希望这一研究能够为城郊型森林公园的长期可持续发展实现带来一定启发。

【关键词】 城郊型森林公园；景观资源评价；规划设计

海港枢纽经济区发展战略探索——以南京海港枢纽经济区为例

《城市地理》2017年7月第七期 李明聪 / 谢康宁

【摘要】立足于国家新战略与新发展形势的背景，依托航运节点发展枢纽经济、建设一体化发展的枢纽经济区成为一些枢纽城市发展的重心。本次研究选取南京市海港枢纽经济区为研究对象，重点分析海港枢纽经济区建设的战略价值、建设应具备的基础资源及条件，同时对南京海港枢纽经济区建设面临的挑战进行分析，提出应对的发展方向及发展战略，以期指导海港枢纽经济区的建设，也为其他城市相关枢纽经济区发展战略规划提供一些参考。

【关键词】 海港枢纽经济区；发展战略；枢纽经济；海港

新形势下高新区转型提升发展战略研究——以石家庄高新区为例

《城市建设理论研究》2017年3月第9期（总第219期） 谢康宁 / 李明聪

【摘要】随着国家高新区创新驱动、战略提升行动的推进与落实，各个高新区纷纷研究转型提升发展的战略路径，以期实现向“跨越发展”的阶段转变。本次研究以石家庄高新区为研究对象，通过对高新区目前发展面临的主要问题与挑战进行分析，判断高新区未来发展的方向与目标，从产业提升、服务提升、空间优化三方面提出未来高新区转型提升的主要发展策略，以适应高新区发展的新需求，同时为其他高新区与开发区的转型提升发展提供参考。

【关键词】 高新区；转型提升；产业提升；创新服务；产城融合

基于轨道车站与城市开发一体化衔接的步行系统规划

《交通与运输》2017年07期 李勤

【摘要】构建轨道车站与周边地块无缝衔接的立体步行系统是提升轨道车站的辐射范围，优化轨道交通出行，改善步行舒适度和过街安全性的重要途径。本文提出了轨道车站与周边地块一体化衔接的要求及评价指标，分析了基于一体化衔接的立体步行系统的规划原则和设计指引，然后以深圳市笋岗片区红岭北站、笋岗站为应用案例，探讨基于轨道车站与城市开发一体化衔接的立体步行系统规划实践，最后指出为保证立体步行系统的顺利实施，应明确立体步行系统的建设与经营主体、加强立体步行系统与地铁车站和周边建筑的设计协调。

【关键词】 轨道车站；一体化衔接；立体步行系统

开放空间视角下城市绿地概念的现代演变

《城市规划》收录 潘仪 / 刘泉

【摘要】从历史角度看，规划领域的绿地与开放空间用地概念同源，二者的关系界定也曾引起规划专业内的争论，但在我国的规划体系发展过程中，随着绿地专业化发展，绿地概念的内涵逐渐缩窄，绿地与开放空间用地的关系逐渐分离。“12版《城标》”中绿地与广场用地合并形成“开放空间用地”的新举措是对二者关系的再界定。在这一背景下，绿地系统规划应该在以绿化要素为主要对象的基础上，进一步关注开放空间系统的整体发展要求。

【关键词】 绿地；开放空间；城市绿地系统规划

番禺建筑退让道路红线区域的人性化管理

《城市规划》收录待发 刘泉 / 张震宇

【摘要】结合国内外城市规划设计管理的相关规划标准与设计导则的案例分析，对建筑退让道路红线区域的规划建设和利用的主要方法及问题进行总结。建筑退让道路红线区域虽小，但是它是体现城市空间特色和管理水平的重要“切片”，是反映公私利益冲突的载体与展示城市文化生活的舞台。以番禺区的研究为例，提出对这一区域的规划管理和引导应从侧重于功能性和工程性技术要求向“功能”与“人性”统一、“公权”与“私权”和谐以及“控制”与“引导”并重的方向转变，构建更加合理的建筑退让道路红线区域的规划引导方法。

【关键词】 建筑退让；道路红线；街道界面；城市规划标准与准则；城市设计导则

轨道交通 TOD 地区的步行尺度

《城市规划》收录待发 刘泉

【摘要】轨道交通 TOD 站点地区确定规划圈层边界的重要依据之一是步行尺度，即步行距离形成的半径，但不同城市的 TOD 地区步行尺度并不相同。步行距离虽然能指导划定圈层边界和影响范围，但对步行决策起主导作用的则是步行时间，二者按照“时间—距离”换算关系相互关联，并受到如地形条件、空间布局、交通环境等步行环境要素的制约。TOD 地区步行尺度的差异是由于步行时间、步行距离和步行环境差异所造成的。通过对 TOD 地区步行尺度的差异及原因进行总结，可以为我国 TOD 地区规划确定合理的步行尺度及 TOD 模型提供有益的借鉴思路。

【关键词】 TOD；步行尺度；步行距离；步行时间；步行环境

TOD 地区规划圈层结构划分的影响要素

《国际城市规划》2017年第5期 刘泉

【摘要】TOD 站点地区由于交通接驳和开发带动效应随着距离的增加而衰减，因而规划布局多呈现出圈层结构的形式，但不同城市 TOD 地区圈层划分的方法、结构、尺度、边界并不相同。影响 TOD 圈层划分的主要要素包括步行尺度、用地功能、地价分布和级差强度等。本文通过相关研究及实践的对比分析，对 TOD 地区规划圈层边界及结构划分的方法进行总结，并提出规划建议。

【关键词】 公交导向开发；布局模式；圈层结构

三维界面视角下建筑退让道路红线方式解读

《国际城市规划》2017年收录，CNKI网络优先发表 刘泉

【摘要】结合国内外城市规划设计管理的相关技术标准与设计导则的案例分析，对建筑退让的方式进行解读，总结为整体退让和分段退让两类，包括刚性退让、侧向关联弹性退让、正向关联弹性退让、底层界面退让、上段分段退让和纵向分段退让等六种主要方式，分析其适用条件和技术特点。提出作为构建整体街道空间环境的重要要素，建筑退让道路红线不仅仅涉及沿街建筑单体与道路红线之间的单一空间联系，更涉及街道沿线垂直、水平、侧向等不同维度空间界面的协调关系及街道整体良好的比例尺度，对街道整体空间特色塑造和功能利用组织具有重要影响。沿街建筑退让控制应该对街道三维界面视角下的多种需求进行思考，以使这一区域发挥更加综合的功效。

【关键词】 建筑退让；道路红线；建筑贴线；街道界面；城市规划管理

滨海城市山海眺望景观规划控制的日本经验

《国际城市规划》收录待发 刘泉 / 潘仪 / 赖亚妮

【摘要】山海眺望景观的规划控制对于滨海城市的空间特色塑造十分重要。由于不合理的开发建设，滨海城市山海眺望景观普遍存在景观遮挡、风貌混杂、绿化减少及断崖裸露等问题，从而影响眺望的观感。对于这一问题，作为海岛国家的日本，在山海眺望景观的规划控制方面积累了丰富的经验。以日本相关城市为例，对其山海眺望要素和类型进行分析，并将相关规划控制方法总结为五个方面的主要内容：参照眺望对景边界特征界定眺望范围，依据眺望距离进行层次划分，保障眺望景观的建筑高度管理，风貌景观引导和建设行为控制相结合，以及通过行动计划进行分解落实。

【关键词】 滨海城市；城市景观；眺望景观规划；城市设计；规划管理

基于形态准则视角的 TOD 横断面分区分类管理

《国际城市规划》收录待发 刘泉 / 赖亚妮

【摘要】近年来，美国部分城市在新城市主义理念的影响下，开始采用精明准则或形态准则取代或补充传统区划。横断面模型作为形态准则描绘城市和进行规划管理的重要方法，也在多个城市的 TOD 规划实践中进行了应用，主要包括两个层面的内容：一是城市或线路层面基于横断面模型与轨道交通等交通条件进行 TOD 分类，编制城市设计导则；二是中观层面在站

点地区按照横断面进行 TOD 分区，编制形态准则。在我国近年来越来越重视城市设计管理的重要性，同时各大中城市逐步开展轨道交通建设并进行 TOD 开发的背景下，对横断面模型在美国 TOD 规划中应用的方法进行总结，能够为我国同类实践提供有益的借鉴思路。

【关键词】 TOD；新城市主义；精明准则；形态准则；横断面模型

轨道交通 TOD 地区布局模式的形态演变

《国际城市规划》收录待发 刘泉

【摘要】 TOD 地区规划设计的基本布局模式主要包括基于小尺度街廓的方格网模式和环形放射模式等两种形式，均能从 TOD 概念诞生以前的轨道站点地区规划发展历史中梳理出演变脉络。在 1990 年代以后，卡尔索普提出的美国式 TOD 理念在规划中延续了两种基本的布局模式。此外，新加坡也发展出了基于大街廓的轨道站点地区规划布局模式。这三种模式对我国的 TOD 规划实践均产生了影响。以布局形式和街廓尺度为重点，结合国外案例及国内实践，对 TOD 地区的规划布局模式的形态演变进行解读，将三种模式整理为六种主要的布局形态，并总结布局模式的规划设计重点。首先，坚持采用小尺度街廓模式进行 TOD 规划设计；其次，重视方格网模式的基础作用；再次，突出 TOD 地区的空间可识别性，在中心地区和重要的站点地区，采用环形放射布局依然是一种值得考虑的选项；最后，大街廓模式在现实中普遍存在，因而需要重视和改进这一模式带来的问题。

【关键词】 TOD；城市形态；布局模式；街廓尺度

前 TOD 时代的铁路站点地区规划布局模式解读——以近代东北铁路附属地为例

《现代城市研究》2016 年第 11 期 刘泉

【摘要】 近代东北地区的铁路附属地的规划设计布局具有模式化、标准化的特点，在功能布局、路网结构、街廓尺度、形态控制以及中心体系等多个方面与 TOD 模式具有一定的可比性。这些铁路站点地区重视通过构建规划法规体系对规划建设进行有效管理，并采用了土地综合开发的机制作为开发建设的保障。上述经验对今天区域层面的 TOD 规划建设体系构建依然具有借鉴意义。

【关键词】 TOD；铁路附属地；近代城市规划；东北城市

低碳生态视角下街廓尺度缩减的深圳实践

《现代城市研究》2016 年第 12 期 刘泉 / 钱征寒

【摘要】 分析低碳生态城市视角下小尺度街廓的作用和意义，以深圳市为例，解读近年来城市规划建设中街廓尺度缩减的趋势，

并从街廓初划、街廓再分、街廓连接和街廓开放 4 个不同规划阶段，总结规划设计、技术标准以及管理机制在塑造小尺度街廓时所起的作用，以提炼可供推广借鉴的规划管理经验。

【关键词】 低碳生态城市；街廓尺度；规划指引；深圳

TOD 地区与次级区域的规划协调探讨

《上海城市规划》收录待发 刘泉

【摘要】 TOD 规划在关注 TOD 地区内部建设的同时，也承载着与周边区域协调发展、并带动更大范围地区整体开发的作用，但国内规划实践对 TOD 外围次级区域的关注较为不足。因此，有必要在对次级区域进行概念辨析和空间界定的基础上，梳理国内外相关案例的方法与经验，总结出 TOD 地区与次级区域规划协调的主要内容，作为未来规划设计的参考借鉴，包括三个方面：相对独立的组团化空间布局、具有间接联系特征的低碳化交通组织以及基于整体思路的差异化功能发展。

【关键词】 TOD；次级区域；规划协调

减量目标下“开发权转移”的适用性分析——以东莞市水乡特色经济发展区为例

《城市规划》收录代发 史懿亭 / 陈志军 / 邓然 / 黄海茵

【摘要】 “开发权转移”是牵涉土地产权与空间管制的制度设计，具有以市场的方式完成空间资源优化配置并实现保障个人财产权利的制度优势。本文以东莞水乡特色经济发展区为例，通过对比研究和问题分析，认为“国内外制度环境差异”对“开发权转移”制度的地方化过程并不构成重要障碍，但在“权益主体意愿、开发权市场供需关系、与既有政策关系、空间管制”等问题的影响下，采用“开发权转移”来帮助东莞水乡实现减量目标还存在一定的适用困境。

【关键词】 减量；开发权转移；适用性

土地开发权的权利性质探究——基于英美的制度设计背景与我国的研究争议

《城市规划》2017 年第 8 期 史懿亭 / 钱征寒 / 杨远超

【摘要】 从英美两国提出开发权制度的历史背景来看，开发权是一项受到限制的财产权利，并体现一定的公权性。我们国家并未设立“开发权”这一权利类型，由于对各类法律的判读不尽相同，也由于存在“集体所有”的特殊产权关系而使得开发权性质和归属的判定存在巨大争议，至今无法形成共识。文章通过研究开发权提出的历史背景、展示我国对其性质与归属的争议，揭示开发权性质在我国判定的复杂性及背后的深刻涵义。

【关键词】 开发权；性质；财产权利；公权

蕾奥交流

2016年规划年会自由论坛十一：“规划的定制时代与应对”

城市发展步入转型期，国家对城市工作日趋重视并部署一系列具体任务。要落实这些任务，应对城市未来的内涵式发展，同时解决越来越差异化、复杂化的城市建设问题，政府与社会更加需要规划能够提出个性化、精准化、实用化的解决方案，规划的“定制时代”已经来临。9月26日上午，在由深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司与学会联合承办的自由论坛“规划的定制时代与应对”上，专家们围绕论坛主题，深入探讨了定制时代城乡规划变革的需求，对新时期规划思维、规划内容、规划方法等领域的发展方向进行了思考总结。

论坛由深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司董事长兼首席规划师王富海主持。参与论坛的专家们的主要观点与大家分享如下：

主持开场

王富海，学会常务理事、学术工作委员会副主任，深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司董事长兼首席规划师，教授级高级规划师

我们的规划进入到了新的时代。60周年过去，以前是计划经济，后来是属于混合体制，规划也走入了一个可以说是“虚无主义”——看似我们什么都该管，但实际上我们什么都没管好。在这样一个过程中，中国的城市化改革开放后也经过了三十多年，我们把后代可以用的空间已经全部开辟出来了，这个就是所谓的城市扩展时代。但是现在，扩展的力度肯定越来越小，同时已经扩展的怎样能够再提升，这是一个很大的前提。

可以说规划大规模的批量生产的时代已经过去了，因为过去我们需要解决的是有和无的问题，但是现在我们规划进入了小时代。小时代意味着什么？小时代就是定制的时代。很多规划已经摆脱了传统的规划，它的要素已经变了很多。过去我们就考虑一系列的物质要素和我们理解的城市功能，现在你对投资有没有概念，你对政策有没有概念，你对实施的路径有没有概念，你对在项目当中引入更多的想法有没有概念。

过去我们做一片规划，这一片是工业区，工业区一划出来，指标一弄就完了。但是现在我们要问这个是什么样的工业区、有什么样的特征、有什么样的需求。甚至地方政府还可能委托我们要做一个特色的工业区，那这个时候你需要运用的要素、你的知识、你的方法和以前的规划发生了极大的变化。所以需要我们认识到，这是一个定制的时代，过去我们的规划是要做大规模扩张的那种方式，而在定制时代我们该有什么样的变化。

规划需要的三重逻辑

张播，华夏幸福基业股份有限公司总裁助理、城市发展中心主任

其实我们一直在说，定制是从时装业来的。从成衣到定制，中间还有很大的鸿沟要迈过。我们国家的规划产业也遇到同样的问题。所以我我觉得两者很相像。

我们定制的客户在哪里？这里面有个核心的问题，就是空间的生产者是谁？因为在计划经济时代，空间的生产者准确地说就是国家，从计划经济向市场经济过渡的时候，空间的生产者变成了开发区，变成了市政府组织下的国家资本和一部分私有资本。而在现在的时代，越来越多的城市已经完成了规模上的扩张，下一步其实空间的生产者已经悄悄地从政府转移到了市场的手中。



每一个所谓的一级开发商和二级开发商，还有华夏幸福这样的开发商，我们不把自己作为一个“开发商”。华夏幸福跟地方政府签的是30-50年的PPP协议。我们从土地开发、建设、运营，最后完成这个城市达到繁荣的结果。在这个过程中，就像汽车行业，如果你走在前面，就能够提供恰当的产品，你如果走在后面，就永远提供不了恰当的产品。所以我要给中国的消费者提供他想要的产品，最终我们一定是给人定制。

通常我们会把城市的策划、产业发展的规划，以及城市规划这三个规划一起做。策划放在规划的前面做，是要指导招商的。这三个规划也代表了华夏幸福对整个城市发展的需求。这里面我们更多碰到的问题是，咨询单位总是想给我们提供各种各样的解决方案。但企业是不能想得太多的，因为它所能动用的资源和它所具备的能力永远是受局限的，所以任何一个企业在做一件事情的时候必须执着。我们只能干一件事情，而且我们干一件事情只能用一种方法。

华夏幸福特别注重策划和规划的关系。本子再厚我们只看三个逻辑：第一个逻辑就是功能逻辑，功能逻辑其实就是策划，如何从面向市场、面向开发、导向开发的逻辑；第二个逻辑才是通常惯用的空间逻辑，就是生成一个合理的空间，但合理的空间一定是在合理的功能确立下才能实现的；第三个逻辑就是开发逻辑，你画在纸面上的每一个颜色块我都要追问它将来是什么、谁来干、从哪里来。

策划要顶天、立地、可表达

李忠，华高莱斯国际地产顾问（北京）有限公司执行董事、总经理

多年前我请教冯纪忠先生，您觉得城市规划最重要的事是什么？他说叫做“心中有数”。我说您说的心中有数字还是心中有计划。他说就是做到心中有数，最重要的就是你得知道是为多少人做的，三到五年以后，或者十年以后有多少人。从今天来说，冯先生说的这个特别代表了他们那个时代的规划师对城市规划的理解，他们那代做规划，人都是政府给的，我们今天不管做

多少人的规划,这个人是需要自己去抢的。给人和抢人的区别,就是过去的规划和今天规划的区别。今天各甲方(城市和开发商)想要买的规划,不是来了10万人如何进行妥善地安排,而是希望你做到一个好的规划——把10万人抢来的利器。什么叫售楼处,就是让你看到这个规划之后愿意到这里来。人住进一个城市去,对这个城市的总平面是没有概念的,可是我想说当你决定来不来这个城市的时候,这个城市的总平面是有意义的。

我们做定制就是增强表现力,那么增强表现力就是做策划。策划是可以给规划有一个非常明确的往哪表现的确定性。那么我举几个案例。

首先是嘉善产业新城。当年嘉善之所以没人,就是因为上海人认为跟江苏文化的认同感要远远多于跟浙江文化的认同感。江苏把所有发达的地方都往上海放,而浙江则是做了隔离,所有都是围绕杭州来做。嘉善位于上海和杭州中间,这里有一个西塘很让上海人喜欢。于是我们做了很多策划和规划,竟然逐渐改变了上海人的传统文化认同,现在很多上海人愿意去嘉善买房子。

其次是关于做水。库尔勒是全中国做水做得最成功的,在沙漠上用做了水泥的固化,再做成一个水面。因为这个,现在库尔勒冬天可以看到天鹅。郑州新区当年引黄河水也颇受争议,但现在郑州人都是非常认同的。还有就是武陟。它有两个优点,一是黄河地上河的起点,所以在武陟任何一条沟都有水。另外一个这个地方有丰富的文化底蕴,它的可以吸引很多的文化学者,这个是一个非常大的优点。

最后是霸州。霸州离北京比较远,已经到了廊坊的最南端。但是霸州有几个优点。一个是人杰地灵。二是用地是横向展开的,那新北京人来了就有很大的选择面。霸州无论是水和路都非常整齐,所以我们告诉规划是一定要把整齐作为很重要的逻辑去用。再有一个永清,永清是绿化带,环境状态最好的地方,我们就策划它做一个绿色运动,廊坊很多人到这来运动,他们成立了一个广田的运动俱乐部,这个运动俱乐部在卖楼的时候起了很大的作用。

每一个地段你仔细去看,可以发现它总有跟别人不一样的地方。在我的策划工作生涯中会发现,只要你仔细看,你会发现咱们的策划能做到三个事,就真的觉得规划不是忽悠——顶天、立地、可表达。

顶天就是你的眼界必须开阔,你必须知道国外有很多手法是你没有的。有个永宁镇,过去种稻米,我们在那做了一个稻田音乐节。很多音乐家在搞稻田音乐和麦田音乐,这个是跟台湾学的。高晓松注册的那个音乐公司叫做太合麦田。因为他们喜欢看《麦田里的守望者》,他们都觉得麦田跟音乐是非常有关系的。老百姓断断不知道麦田是可以和音乐联系在一起的,但你有这个眼光,你就可以把音乐引进来。

第二个是立地。你发现每个城市其实都不简单,只要你真的热爱这个城市,你总能找到让人住在这里的理由。那你要小题大作,吸引大家来。

还有一个叫可表达,我刚才说的话都是能表达的。这个事非常重要,为什么很多人反感规划师,就是他听到的话永远是四句,说这个规划一定要做到功能清晰、科学规划、绿色环保、以人为本。我们要用方案反对方案,用案例反对案例,用形象表述形象。

取势、明道、优术

曾惟靖,深圳东方小镇建设股份有限公司董事长

我是学金融的出身,也做了十几年金融,从BP做到PPP。但在PPP项目中遇到一个痛点,政府很多官员不太懂规划。所以我们就想做一个东方小镇的模型,给政府一个参考,说小镇应该这样去做。这也是东方小镇的由来,也算是一个定制规划。其切入点跟华夏幸福基业很像,只不过他们是新城,而我们是特色小镇。所以今天我想从自己的角度谈谈对定制规划的认识。一是取势,就是定制规划的趋势。我觉得是需求决定了这个趋势。之前做规划90%是政府的订单。但到了这个时代,需求更

加多元了,不只是政府一方为主了,所以这是为什么定制现在有市场的原因。前几年讲定制根本就没有讲的余地,现在来研究这个就比较有意义,所以我觉得是市场的需求来决定的。我特别赞同李忠讲的,规划是要懂点经济学的。经济学里面最重要的就是产业经济学,产业的规划,这一点很重要。做规划一定要有内容,核心的内容就是产业的定位。需求是从经济规律来的,经济发展到今天这一个时刻就有这样一个需求出现,就决定了我们有定制的趋势。

二是明道,就是定制规划的内涵。定制什么样的规划我们要清晰。首先一定要有明确的定位。第二就是达成运营的目标。第三要有充足的预算,在规划阶段一定要把预算雨伞考虑进去,才真正能让规划落地。有明确的定位,达成运营目标,有充足的预算,所以单单做规划怎么能行呢?未来的规划大师一定是全才的规划。

三是优术,就是定制规划的方法。这个可能跟规划界的想法不一样,我觉得规划前要做什么事情,要做产业分析、人文分析、财务分析、运营分析、招商分析,而且招商有时候要前置,因为只有前置才能够精准招商,你在规划前做这些事情,规划才能真正地落地和行动有效。所以我说跨界很厉害。

我最后做一个小小的总结。现在说规划的定制时代,其实不仅仅是定制规划的,它是什么呢?它是一揽子的解决方案,它是一个以客户的需求为中心的规划服务,是能够运营落地的规划方案,是有人本精神的空间规划,是有财务保障的方案规划,是跨界整合的规划。

规划的“三句话”和“四步走”

袁奇峰,学会常务理事、乡村规划与建设学术委员会副主任委员,中山大学地理科学与规划学院教授

我觉得规划用三句话来讲:城市规划是一个算术级的技术,但是一个艺术级的难度,然后是一个超复杂的社会关系。你能不能有足够的创意去把握到问题的本质,这个是非常难的。所以我觉得城市规划,说简简单单,说难就超级难。

从规划类型上说,无非就两大类:一类就是城市发展规划,它主要的目的是要形成共识。这个共识不只是政府内部的共识,还有周边的认知。这里就有一个大的话题,你所谓的规划、战略、共识,是否符合城市发展规律。如果不符合城市发展规律,你说一定要把人口控制到多少,把人口赶出去城市,这个是不能解决不了。那么,你对城市发展规律的了解,能不能把握住这样的规律,这对我们这个学科来说是比较大的挑战。如果缺乏一些相关知识背景,如果不是一个知识分子,不是一个研究者,很难把握到这个艺术,按照算术级的难度去做,做来做去还是那样。

另外一个就是城市开发规划。因为政府可能是城市规划后的获益者,所以所有的规划都变成了一个开发工具。在城市开发规划这一块,政府还要考虑到经济效益、环境效益和社会效益,所以它要有一定的控规,在这个过程要保证所谓的社会公平公正,必须要有一个底线。所以这一块的规划也很重要。另外政府还有一个叫行动,他要从这里捞出多少钱来,土地财政目标,这就是开发控制和开发行动。你如果不了解这样的体系,只是在套路层面上考虑问题,该做的都做了,你的规划是没有用的。

所以其实这些年我们也慢慢形成了一些对规划的理解,就是我们一定要听得见炮声,我们规划师一定要亲临战场。很多设计师喜欢追求形式,追求自我的形象表达,但是我做设计我关心的是最终使用者的感受。我经常跟我的学生想你们要学会画连环画,如果你用这个思维做出来就有现场控制的可能性,你要代入进去。你的规划为什么有用,因为你规划的目的就是指向实施的过程。

所有要做规划的都是要解决问题的。他请你做规划是有问题的,他才愿意拿出这个资源来做规划。我们要会谋划——这个谋划不是内部的谋划,这个谋划是从你内部来说当然也很重要——要有洞察力,要有足够的知识和经验准备,但这个共识是寻求委托者之间的共识,通过这个谋划帮你的委托者形成共识。如果你做完规划不能形成整个的共识,那你这个计划实施的可能性基本上没有,所以先在语义层面上解决共识的问题。所以我们为什么特别重视战略规划的话题,我们在规划前面都要加

一个谋划的阶段。

第二个，我觉得谋划完了就要进行策划。要能够对整个项目进行沙盘模拟，你要模拟这场战争的情况，尽量真实地进行模拟，把所有的环节找出来。这个时候需要经验，当然也需要知识准备，这个是很重要的，而且要把项目拎出来，而且要能做一个财务的梳理。现状我们说旧改规划很难，因为以前我们都是在空地上做规划，这个相对容易计算。但是现在原来的土地产权使用者都还在，他们的原有利益要保障，增量收益还要分配。这个时候你如果保障不好利益的格局，这个规划根本不可能出来。所以我们现在做的规划，容积率都是算出来，而不是给出来的，那这个当然是要有功底，要有积累。所以我们的规划变成了什么？变成了一个博弈的平台。

第三个是规划，规划要有灵气，规划要解决问题，这个东西对于规划师来说是很难修炼的，但是非常重要。就是你怎么能够把握到问题的关键，我跟我学生说你要回答我，你现在要做这个规划面临最大的问题是什么，你就解决这个问题就行了，把所有的问题集中在一个点上去解决。规划是有规范的，这个主要的目的是考虑在经济效益、社会效益之间的平衡，这个是最底线的东西，这才是规划存在的必然。

最后是资金的部分。我们开发出来之后真正让资金者进来。这个定制有甲方的多样性，有特殊的需求，也有地方政府给你的问题导向，但是作为规划师本身来说，这个是很值得修炼的。算术级的技术，艺术级难度，超过复杂社会关系的应用学科，这个是很不容易的。所以到了现在，我们还有很多值得学的东西，有很多值得关注的东西。因为不巧，这个专业所能碰到的是高度综合的专业。我们这个国家现在看没有一个部门能够这么接地气的，你的很多决策、创意影响到很多人的生活，所以为什么讲规划还有社会责任，就是这个原因。所以你如果不理解这个问题，你可能会引起很多的问题。有一句话说“起码我们的规划不要制作更多的麻烦”。这个大家共勉！

我的工作经历与定制规划心得

王雪，深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司副董事长

刚才很多都是教授和大咖，在专业素养方面像讲课一样地传导他们的信息。我作为规划界的另类，我归纳自己的特点就是“干”。今天的定制规划，最后落实到怎么样把规划和实施充分地连接起来，干得出来。

我也很感激这个时代和社会，给了我一个非常好的历练和平台。我在中国最发达的地区之一广东佛山工作了20年，从专业的规划师干到了规划局的局长，然后再到下面的一个乡镇去做副镇长，由于好像还很努力，一直干到镇长，干到书记，干到国家高新区的常务副主任，后来干到区委常委。

这样的一个平台，给我很多的体会和启发，在做规划管理的时候，因为佛山这块沃土给了很大的施展和余地，我们做过很多城市里面能够想象得到的项目，在我们的手上有机会去实施。因为当时的南海政府有一个很开明的架构和尊重，以及非常强大的财力支撑。譬如南海千灯湖，是广东最亮丽的城市景观，获得了很多奖项，这是一个有趣的经历。

后来更有趣的经历是，我参与了综合性的岗位。我工作这个镇，现在已经成为广东第一镇，是广东省唯一以镇为单位的国家城市化试点。这个地方从一个工业镇演变成城市的副中心，现在成为广佛的副中心，变成广佛地区最活跃的经济，或者是产城融合的地区。

我有原来这样的平台，我是经历了、实施了城市里面方方面面的主题和元素。我今天和甲方去沟通，我就会说我干了什么出来，我干过什么，现在在哪里，是一个什么样的效果。有幸的是，我们所经历的、所干出来的事情，现在都代表着我们这个社会的需求和城市规划发展一些比较有代表性的项目。特别是我们还参与到政府的整个经济的运营活动，真正参与到最后的决策里面，政府怎么样去决策，包括开发商怎么样选择项目和决策，我们如何进行博弈和谈判，我们经历了很多国家性的重大项

目博弈的过程。在对规划的认识，跟甲方的沟通，我们每一个规划都是不同类型的，而且基本上都是非法定层面的规划，我觉得是用一种诚惶诚恐的心态去跟甲方互动、沟通。

策划与规划：市场性、落地性和超前性

程家龙，戴德梁行华南及华西区董事总经理，英国皇家测量师学会专业会员，香港测量师学会专业会员，深圳市房地产协会副会长

以前深圳要规划一个福田中心区，事先要进行一个市场的调研和顾问。我们参与其中，协助做一个全面的调查，在未来中心区里面商业、住宅是怎么样，能不能做一个福田中心区规划。现在大家看福田中心区规划，可能感觉还是小了，但是大家当时都说怎么可能做一个福田中心区呢？我们经过一些规划论证，认为这个还是非常有必要的，是有这个市场存在的。所以当时我们替政府做了一个报告，政府拿这个报告到香港去找了一些人，最后几家企业一起做起了这个项目。

策划和规划，我们就是做市场性的，我做规划最后还是要落地，如果不符合这个市场性，这个规划就会有一些问题。整个中国现在在搞自贸区，比如广东自贸区、南沙等都请我们做过产业研究。做产业规划是什么东西呢？大家突然画出来一个区域做自贸区，你说自贸区到底里面装载什么样的东西，未来是建更多的工业园区、产业园区，还是写字楼呢？所以我们就做了一个整个产业的发展规划。

我们做一个产业，做一个规划定位，是不能够凭空去做的，现在有互联网+、生命科学、高科技都很多，那我们所有的产业不能堆砌，把它放进来，这个东西必须符合市场性，在这个地方做一个产业，这个产业的基础在哪里？做一个产业需要一个载体，要有上下游，有没有人去做，它是一个相关点的东西。还包括后续整个的运营、管理，都是相关联的。所以这么多年，我们跟很多规划机构合作非常多。

讲产业规划，实际现在我们公司也在替很多园区提供全生命周期的策划，从项目前期的策划，到招商、销售，到后续运营管理，以及中间所需要的投融资的服务，提供全面的服务。所以我们更多地就是说，做策划过后，经过规划，确定了项目之后，我们公司还会提供他们引入一些新匹配的产业机构，我们现在在做这个落地性。最初就是形成一个报告，报告交给你就完了，现在很多的委托商都希望你做的报告是要落地的。

我们在今年上半年发表了一个《新型城镇化3.0》的白皮书，画了一片地，建了很多房子，但是没有人住，因为产业跟不上。我们去年做了一个区域，房地产都建起来了，没有人去住，也没有人去办公，它就是在产城融合方面做得不到位。如果前期能够把产能融合做得非常好的话，那就不会有后续的这些问题，所以我们规划一定要有超前性，也要符合市场发展的规律。

整体性最优的局部干预

王红扬，南京大学建筑与城市规划学院教授

听了之前的专家的分享受益匪浅。我说一点不同的看法，实际上语言本身是非常多义的。比如刚才我们讲要根据需求去定制，究竟是根据开发商的需求，还是根据政府的需求，还是根据人，人又是哪些人的需求。我们会发现这个语言是非常多义的，非常游移的。包括前面讲到参与，参与最后是一个什么概念？我是听了你的，最后我啥也没用，还是我听了一半又扔了一半，还是我全盘照搬，所以它的概念都会非常游移。

有一点我们可以判断一下，我们从每个角度听都听到了一些非常有意义的东西，但是从总体来说，我们发现还能有一个词概括我们社会的发展水平，同时它可能也能概括到一定时期思想的发展水平、知识的发展水平。这个词就是我们现在一直说的“中

等收入陷阱”。实际上这个中等收入陷阱的背后，可能是我们现有的思想，我们发现每个讲的都很对，但是解决了什么问题了？在这里没有解决的，我想看看经济学，我也看看政治学，我也看看社会学，我也看看所有人的需求，我也想把所有的这些东西集中到一块去定制。

这个时候我们发现，如果我们真正讨论的时候，那个冲突点和矛盾点到底是什么。我们发现什么都要考虑，最后究竟在考虑的是什么东西？究竟是按某些特定人群、特定需求去定制，还是真的是要按照符合历史的需求，而那个历史是按照规律去定制，最后归根到底还是要因时、因地制宜这件事。那么进一步的困难是，那个规律究竟是什么，袁教授说规划是算术级的难度，艺术级的难度，在规划当中曾总讲了，你应该多学点经济学，你应该学点什么，但是每一样都学了之后还要学对，最后我们就进入了一个状态，规划当中我们经常说的一个词，如果规划什么都是，可能它就什么都不是。

的确是如此，盲人摸象肯定不对，但是你要尽量看全，“全”是没有止境的。所以在一定意义上，我们总是在做一个猜想，每一次的信息都是在猜想性地判断它的整体是什么，但是不断出现的新的东西，让我们拓展了对整体的认知。在规划来讲，我们习惯把整体看得很全，把局部堆砌在一块。但实际上交通设施，交通与周边的用地功能，交通与周边不是很统一的，是堆砌在一块，不能构成一个非常有机的系统。就像人体一样，每一个器官不太大也不太小，既不落后也不太超前，这样一个好的状态就是我们理解的什么都要考虑，最后那个结构要最好。让这个结构变得最好，它的关键不是说把每一个地方都要拆了重做，而是一个最理想的结构是什么样子，这个我称之为整体性最优的局部干预。我们永远都在找某种局部，那个局部不一定是重点做好一个事，其实那个事不一定是一个，或者两个，肯定是整体效益最优的局部。

所以策划的概念在充分完善地理解之后，是不是最后就是一个广义的规划概念——我们需要考虑得更全面、更充分，更全面、

更充分之后，它其实是在找一个整体的结构性，找整体效益最优的局部干预。

主持总结：规划工具理性与“小时代”

王富海，学会常务理事、学术工作委员会副主任，深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司董事长兼首席规划师，教授级高级规划师

城市规划我说了很多年了，它的特征跟补鞋的没什么两样，我们就是根据技术提供服务，然后获得我们自己生存的价值。只不过补鞋的有两点，第一个你这个做出来之后，惠及的就是这只脚。第二点，它合不合脚马上就知道了，但是城市规划的服务就远远没这么直接，没这么快。所以为什么城市规划老说要改革，我们改起来是最困难的，甚至现在没往正向改革，甚至倒退呢？

但是我记得，任何东西都有工具理性。我们自己一定有自己的专业抱负，对城市的理解，以及人文情怀，对历史以及环境的尊重，这个是我们的工具理性。但是非常不幸的是，过去 20 多年整个城镇化风起云涌，很多时候我们是一边创造着成就一边创造着问题。那怎么解决这个问题呢？我们的工具理性是在大发作，我们这件事情要解决，那件事情要解决。实际上以工具的工具理性代替现实需求，这个是我们最大的问题，现在回过头来说就是规划的出现问题了，就是我们自说自话。

我觉得，我们要从需求侧好好地看一看，当然需求侧刚才王教授总结的我非常赞同，需求是真正的需求，真正的需求一定是理性的，一定是符合规律的，一定是以人为本、生态文明的。但是，同时要特别注意它是有限的，因为社会在进步，社会的现实需要规划的工具进行改善。很多的工作，它应该在一个有限的语境上面进行，什么叫有限呢？目标是有限的、手段是有限的、标准是有限的，所以有限、有期、有度、有侧重，你把你要做的事情真正能够纂成拳头打出去可以，我们现在是用巴掌摸出去的。我们的规划不是搭一个理想回推，而是立足于现实，我们来推进它一步一步往前走，它就是渐进式。所谓规划的定制化，尤其是对动我们的现实在一点一点改善中发挥很大作用，这个作用也许是微下的，王教授很早的时候提出了一个“微易”，其实是存在着这样的一种。还有它可能是局部的，可能是小系统的，甚至是小事件的。但是如果每一件事情都能够过去比较糙的规划基础上，更加精细化，更加面临着有限的需求，一点点推进，这就是我们进入到小时代。小时代，它应该有自己新的工具特征，而这个工具特征就需要我们能够在传统的规划基础上有更多的手段，更多的要素加入进来。



城乡规划实施学术委员会举办“市辖区规划和实施”学术沙龙

为加强城市分区规划及其实施的经验交流，中国城市规划学会城乡规划实施学术委员会于2016年9月7日下午在青岛市李沧区举办了“市辖区规划与实施”学术沙龙。

本次沙龙是城乡规划实施学术委员会落实学会所倡导的“小而精的学术讨论”，借《青岛市李沧区分区规划实施评估》项目专家评审而顺势举办的。该项目由青岛市李沧区城市建设管理局委托、深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司和青岛市城市规划设计研究院共同完成，遵循以人为本、质量导向、区域协调的原则，对上版分区规划的实施过程、背景和决策路径、规划实施效果及李沧城区发展状况等进行了较为全面和深入的评估，也触及了分区规划实施在技术、管理、机制等层面上的诸多问题。以此为典型样本，可一窥近15年来市辖区规划实施的状况和问题。

沙龙由城乡规划实施学术委员会主任委员、山西省住房和城乡建设厅副厅长李锦生主持，国家住房和城乡建设部原总规划师、中国城市规划学会顾问陈为邦，城乡规划实施学术委员会副主任委员兼秘书长、中国人民大学城市规划与管理系主任叶裕民，中国城市规划学会常务理事、深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司董事长兼首席规划师王富海，棕榈生态城镇科技发展（上海）有限公司董事长唐震，同济大学建筑与城市规划学院教授潘海啸，杭州市城市规划设计研究院总工程师汤海孺，青岛市城市规划局原总规划师展二鹏等参加了沙龙。

王富海首先作了沙龙的主旨演讲。他认为，分区规划的效用不仅仅是规划传递，更重在规划协调和规划管控，东莞东城、贵阳观山湖和天津生态城三个规划案例体现了进入存量规划阶段后市辖区层面丰富的规划需求。基于青岛李沧分区规划实施评估的结果，分区规划目前存在前瞻研究不足、缺乏维护机制、与其他规划衔接较难等问题。针对这些问题，提出三点建议：

一是给予分区规划等同于近期建设规划的地位，将分区规划作为大城市落实总规的必要手段；二是行政区要搭建一个与分区规划并行的操作平台，如近期建设规划；三是强化城市设计制度，从城市层面管理和把控区内操作品质。

陈为邦指出，谈规划实施要把规划自身的属性讲清楚。城市规划有科学、政府行为和公众参与三个属性，谈规划实施或者“三规合一”，要就城市规划这三个属性在当今发展情况与存在问题进行分析，从加强规划建设综合化、政府管理科学化、公共参与多维化等角度去解决问题。

潘海啸从市辖区规划的角度针对分区规划的实施提出了几点建议。首先是分区规划应顺应区市的主要任务，解决与落实问题；二是建立协调利益平台，充分利用区一级政府资源；三是分区不应只是落实好总体规划，要将其转变为区长规划，协调



好总体规划与分区规划的关系。

汤海孺提出，不同层面的规划有其不同的责任。但是，不管哪一层级的规划，都是人民的规划，解决的都是人民的问题，也就需要更多的考量和公众参与。此外，构建可度量的信息化平台非常重要，且需要新的技术手段量化数据，使得平台成为可测度、可评价的系统助力规划实施。

唐震认为，分区规划是总规的实施策略，是基于行政单元的自组织的规划，也是存量规划的主导平台，其自下而上的推动力是未来城市发展的源动力。区级规划更多得要体现社区体系、民生体系、落地体系，是规划与市场驱动的重要接口，更是城市个性发展的推动者。

展二鹏就规划的实施讲述了自己的理解，并提出规划不应过于自以为是，应探索自下而上与自上而下相协调的规划实施路径。同时，还应积极探索规划与其他政府部门之间的衔接与协调。

叶裕民先就陈为邦先生提出的城市规划的属性问题提出了人口与空间是城市基础，城市规划应为人口尤其是流动人口和未来产业提供优质空间。随后又回应了王富海关于存量规划的观点，认为存量规划是一种合作式规划，规划师在其中应重视规划伦理，要讲究公平至上。规划实施权的下移是未来趋势，在此之前要做好人员、资本、事权等方面的制度准备。

最后李锦生主任对沙龙讨论进行了总结：分区规划是城市规划实施的重要成分，这意味着分区规划的属性不再只是规划的编制。作为总规和控制规之间一个分区里的五年期的组织实施规划，分区规划未来发展的方向应当体现四个有利于，即有利于近期发展建设、有利于区人民政府实施规划、有利于区人民政府治理城市、有利于控规的动态调控。

展二鹏就规划的实施讲述了自己的理解，并提出规划不应过于自以为是，应探索自下而上与自上而下相协调的规划实施路径。同时，还应积极探索规划与其他政府部门之间的衔接与协调。

项目交流

2017年8月25日，蓄奥九周年项目交流会在东莞隆重举行。作为九周年庆祝活动的首个重头戏，我司业务交流委员会特邀请15位公司主创及以上的技术骨干进行现场交流。本活动不仅对我司过去一年的精品项目进行了全面回顾，还为各部门提供了交流展示的平台，内容精彩，反响热烈。交流会还组织评委团对各位主讲的现场表现进行打分，最终评选出8名优秀主讲人，于次日周年庆典进行了表彰。

九周年项目交流会内容

序号	交流项目	主讲人
1	算出来的规划	杜勇
2	从战略到多规合一	杨丽娜
3	佛山市控制性详细规划制度改革与创新	翟翎
4	城市群边缘地带的产业园区发展路径探索——以邯郸市冀南新区空间发展战略规划为例	孟强
5	区（县）视角面向操作的TOD编制研究	李凤会
6	华夏幸福长葛产业新城概念规划	陈亮
7	深圳市龙岐湾滨海地区用地功能研究与城市设计	黄汝钦
8	强区放权背景下龙华工作三部曲——更新、统筹、整治	淮文斌
9	大沥创客小镇规划设计	王歆
10	以策划为导向的修建性详细规划——贵州梵净谷国际健康村落规划	潘仪
11	大空港新城海绵城市策略研究及实施方案	雷新财
12	华侨城海螺沟交通专项规划	张清源
13	夹缝中求生存·城市双修背景下的绿地再复兴——以龙华街道绿地景观规划为例	李妍汀
14	境界之思——观澜版画基地景观工程设计“古村八景”的审美探索	王煊皓
15	从实操和管理角度出发，探索建立城市更新单元划定评估体系——以大鹏新区为例	濮蕾

项目交流获奖名单

获奖名次	交流项目	主讲人
第一名	以策划为导向的修建性详细规划——贵州梵净谷国际健康村落规划	潘仪
第二名	强区放权背景下龙华工作三部曲——更新、统筹、整治	淮文斌
第三名	夹缝中求生存·城市双修背景下的绿地再复兴——以龙华街道绿地景观规划为例	李妍汀
第四名	大沥创客小镇规划设计	王歆
第五名	华夏幸福长葛产业新城概念规划	陈亮
	算出来的规划	杜勇
	佛山市控制性详细规划制度改革与创新	翟翎
	深圳市龙岐湾滨海地区用地功能研究与城市设计	黄汝钦



学术沙龙

蓄奥学术沙龙

蓄奥学术沙龙进入到今年，已经连续举办了七年了。在业务委员会的努力以及各部门的协助下，学术沙龙涉及的范围越来越广，形式也越来越多样。除了进一步完善公司内部针对人才培养的传统板块“新人培训，经验分享、论文交流、考察心得、项目交流”外，还特别邀请专家学者为蓄奥的规划师扩展视野。

话说，今年的专家学者的背景较往年来说更显出多元化的特点。业务委特别邀请了深圳市梧桐山风景区管理处主任为我们带来主题为《创建国家森林城市，打造世界著名“花城”》的沙龙讲座。

NO	主题	主讲人	时间
No.82	2015-2016年度蓄奥优秀项目系列沙龙之总规类项目经验交流	覃美洁、曾祥坤、邝瑞景	2016年10月28日
No.83	2015-2016年度蓄奥优秀项目系列沙龙之控规类项目经验交流	张广宇、王炎、韦晓华、陈扬	2016年11月18日
No.84	2015-2016年度蓄奥优秀项目系列沙龙之更新类项目经验交流	刘琛、潘仪、贾山	2016年12月2日
No.85	2015-2016年度蓄奥优秀项目系列沙龙之景观类项目经验交流	方圆晓夏、赖继春、马国军、邓东松	2016年12月9日
No.86	创建国家森林城市打造世界著名“花城”	王定跃（深圳市梧桐山风景区管理处主任）	2016年12月12日
No.87	2015-2016年度蓄奥优秀项目系列沙龙之城市设计类项目经验交流	魏良、叶鑫、刘泉	2016年12月16日
No.88	2015-2016年度蓄奥优秀项目系列沙龙之交通市政类项目经验交流+信委会技术交流	郭翔、江玉、陈永青、李凤会、吴建秋、衣军利、董旭	2016年12月23日
No.89	招投标项目经验思路 · 汇报技巧内部交流	钟威	2017年5月27日

沙龙精选

蓄奥学术沙龙第八十二期——总规类项目经验交流

2016年10月28日下午，由公司八周年获奖的总规类项目共同组成了总体规划项目经验交流专场。来自规划二部的覃美洁、研究中心的曾祥坤和规划一部的邝瑞景分别与我们交流了《安吉城市总体规划（2015-2030）》《晋江市“十三五”空间规划实施战略咨询》《宁波杭州湾新区总体规划中期评估及发展战略规划》三个不同特点的城市的总体规划。其中，安吉是长三角地区杭州大都市圈外围的县城，城区发展较弱、乡村地区优势突出，传统产业发展不及周边城市，但生态旅游资源丰富，后发优势突出，如何推动其城乡共荣是安吉总规的核心问题。晋江是厦漳泉城市圈的传统强县，十三五期间作为国字号的新型城镇化试点，面对机遇与挑战，率先转型，将打造新型发展模式和新型城市建设的典范作为战略目标，如何通过补短板、施双修的战略和战术行动实现这一目标，曾祥坤博士和我们交流战略规划的思路和实用分析模块。杭州湾新区是三角地区的一块飞地新区，邝工与我们分享了总体规划评估的指标体



系和评估中的难点与问题，以及后续的战略规划中围绕发展目标愿景再判断、如何保持经济增长、如何集聚新区开发人气、如何优化新区空间格局等四个关键问题指出空间优化的八大策略，为新区发展从周边的激烈竞争中突围给出了方案。

在之后的交流环节中，大家围绕“总体规划的评估和实施”、总规编制改革“一张图一张表一报告一公开一监督”等热点议题展开进一步的讨论和交流。

2015-2016年度蓄奥优秀项目系列沙龙之更新类项目经验交流

2016年12月2日下午，在五楼大会议室举行了2015-2016年度蓄奥优秀项目系列沙龙之更新类项目经验交流专场。来自规划四部的刘琛与我们分享了《深圳龙华新区大浪街道行为新村综合整治概念规划》；来自策划中心的潘仪与我们分享了《玉环县玉环城区城市更新策略研究》；来自规划五部的贾山与我们分享了《佛山市南海区夏东村片区整村改造概念规划》等三种不同类型的更新规划。最后大家围绕“深圳房价高涨对城市更新的影响”以及“拆除重建类城市更新将何去何从”等议题展开了热烈的讨论。

蓄奥学术沙龙——创建国家森林城市，打造世界著名“花城”

2016年12月12日下午，在五楼大会议室，邀请到深圳市梧桐山风景区管理处主任，博士后，原公园管理中心副主任，二级研究员。深圳市打造世界著名“花城”研究报告与实施方案编撰小组组长王定跃先生，为我们带来了题为“创建国家森林城市，打造世界著名花城”的讲座，重点介绍了打造深圳花城的目标、路径和策略。在之后的交流环节中，公司同事就建设花城的相关问题与主讲人进行了进一步的探讨和交流。



蕾奥感悟

谦虚谨慎，砥砺前行

规划一部 - 田坪卉



一转眼已经来蕾奥一年了，也算是真正的成为了一个“社会人”了吧。这一年来，接触了大大小小的项目，成长了很多，不仅有规划上的知识和经验，还有自己的体重。

去年因为机缘巧合得以进入蕾奥这个大家庭，当时也是觉得受到了上天的眷顾才能有此机会和一群志同道合、活跃有趣的伙伴一同开启人生的新阶段。

探索的一年

进入蕾奥工作之后，接触的项目与研究生阶段跟随导师所做的项目有很大的不同，不仅是项目的数量上，项目的类型上，还有在项目团队中所处的位置上。进入公司后所做的项目都是项目团队运营下去的基础，良好的口碑和过硬的质量也是公司立足规划界的支撑，容错和试错的空间变小，我也在团队成员的带领下，探索如何在有限的时间内，将项目所需内容做好以达到负责人要求的水平。

成长的一年

去年的这个时候，刚进公司一个星期，每天都要“三省吾身”：“这个怎么做？我能做好么？搞砸了怎么办？”慢慢地在同事的带领和指导下，能够轻松应对各类项目，渐渐明晰自己在项目团队中的定位和未来的发展方向，为构建更稳定强大的工作团队贡献自己的力量。

谦虚谨慎，砥砺前行的更多年

过去的一年，只是工作生涯中很小的一个片段，自己也只是众多规划技术人员中的一个，更重要的应该是在未来的时间，更好的提升自己，学习和掌握更多的新知识武装自己。

保持谦虚谨慎的态度，不畏前途艰难。

工作感悟

规划二部 - 何善思

蕾奥九年，我有幸参与了其中两年，两年间，我学习与成长，真正踏进了规划的大陆，两年后，我也希望可以继续在这片土地上学习与畅游。

回首两年前，以实习生的身份初来蕾奥之际，身上还未褪去学生时代的稚嫩，面试的时候被“如何评价学习和生活了八年的广州”这种问题卡住了头脑，一方面缘于面对正式汇报与沟通上经验缺失所带来的心理素质问题，另一方面我突然发现自己过去所学习的对自己而言仅仅只是一个专业，未能完全认知规划对于城市、社会、市场等多方面的重要性，也未能时刻从自己所经历的城市现象中学习到或者探究到现象发生的本质。

两年间，通过多个项目的锻炼，通过自己用脚步去丈量、用双眼去观察、用身心去体会每一个项目所在地的城市与区域，通过与政府、企业、居民、专家之间面对面的沟通与交流，我逐渐认识到规划以社会效益为前提的重要统筹作用与协调作用，它更像一盏天平，平衡着多方的诉求与利益。

两年后，我学会了用更加理性的逻辑去向前辈学习、去自我思索每个规划项目背后隐藏的问题以及破解的方式，也学会了结合感性的方式去绘制规划的蓝图；学会了更加冷静与淡定的处理项目进行过程中出现的种种矛盾，也学会了更加热情与积极的沟通并融入到团队中去；懂得了一个好的规划，不仅仅是自己坐在桌前用一支笔一张纸，或者说是一个鼠标一台电脑就可以完成的，也不仅仅是作为乙方的我们单方面的努力可以达到的，更多的应该是与政府、企业等规划推动与落实者共同沟通协调完成，这是一个共同成长的过程，也是我所理解的行动规划在规划编制过程中的一个体现，即非一蹴而就而是逐渐展现与不断变化的过程。

蕾奥九年，从初创到上市，逐渐枝繁叶茂。我的两年，也生根发芽，渐渐成长与成熟。感激于充满理想与热情的团队，也感谢于这座城市所带给我逐渐向上的精神与态度。



工作感悟与畅想

规划二部 - 刘高峰



截至写这篇感想时，不知不觉已步入蕾奥一年又五个月，感谢方舒一再的督促、催稿，才使我意识到，是该放缓脚步，花些时间，回顾一下来时的路，只为感谢那些一起成长的人、一起经历的事，不忘初心、砥砺前行……

过去的一年又五个月短暂而又漫长。短暂，只因弹指一挥间，我来蕾奥已五百余天，长沙橘子洲、西冲打排球，厦门鼓浪屿、河源一日游……所有的欢声笑语、把酒言欢犹在昨天；漫长，是因无论回顾接触到的人还是做过的项目，都倍感亲切而久远，紧凑城市、森林城市、淮安经开区、张家港生态城、华夏幸福系列……蓦然回首，忽发早已重拾自我、收获满满。

规划设计从业者常被戏谑，大多看似伟大实则苦熬。既要极佳的脑力和体力应对工作，还得以极大的智慧和策略平衡生活。面对日益压缩的项目周期和较高的质量要求，如何才能做到快乐设计、品质生活？或许，一年多的蕾奥实战让我隐约体悟到该如何沉着冷静、痛快从容地应对各种扑面而来的问题。

发挥行动规划的力量：将蕾奥当成技术后盾，把行动规划当作杀手锏，在紧凑城市项目破题阶段及产业新城系列项目推进阶段，各位大佬的头脑风暴、行动规划理念的魅力彰显，使项目赢得了市场开发主体的认可；而契合开发逻辑的动态运营理念、全方位的价值提升策略成为后续类似项目的破冰船。

倡导共同的价值导向：在欢快包容、充满激情的部门氛围中共筑梦想、共同成长。温州 S2 项目、淮安经开区项目的中标，与其说是团队在类似项目经验上的厚积薄发，倒不如说是基于部门荣誉感和共同价值观的集团作战，对专业的执着、相互间的包容认可，将我们聚到一起，将使我们走的更好、更远。

持续改进的职业素养：未来，我将在一个个项目的推进中不断磨砺心智，不断强化对核心问题的判断能力、不断优化对工作内容节奏的把控能力、不断提升个人及团队的专业素养和技能，力求让规划设计指向更明晰、让工作生活更从容。

工作感悟

规划三部 - 张也

思变 - 江城到鹏城

时间总在敲击的键盘上流逝的不知不觉，辗转从武汉来到深圳已半年有余。

我可能跟多数同事进入蕾奥的轨迹不同，毕业之后在武汉一国企甲院工作了两年，安定了下来，然后不安分。恍然觉得日子过得很慢，慢得不用着急思考、思变，慢得可以从所长酒杯中映射自己未来的模样，变得惶恐。但到了真要离开这种状态的时候，又反而变得不安，直到看到蕾奥微信公众号发布的招聘信息，事情变得简单，我要做的只是抓住这个机会。

很多个加班夜晚曾打开 china-up 会议视频充电，看了蕾奥王富海王董几乎所有的演说，“城市双修怎么做”“控规怎么改”……隔着屏幕倍受洗礼。很多次翻开蕾奥做的成果，总是谋求规划在不同的层面、维度，实现操作性，而这一点与很多院在项目的初表上就不一样。



最后特别幸运，进入了蕾奥，来到了深圳，这是一座特别有魅力的城市，可以让很多东西放大，包括价值实现。

江城到鹏城，新一页发展生涯打开了。

思辨 - 框架到基础

要承认初来到蕾奥，自己并不那么适应。

之前的工作节奏慢一些，工作内容相对较宽泛，接触过招投标，组织过调研、与甲方沟通交流，做方案、做本子，也汇报过，陪所长接待过甲方，估计就催款的事没干过了...而在蕾奥实现角色转变的同时，很多“技能”被隐藏，在紧凑、追求效率的工作状态下，自己“技艺不精”的特点又被暴露无遗。周围仅工作一年的同事，技术水平相当扎实，按照主任工作思路铺东西非常成熟。所以对我来说调整心态变得重要。

记得来三部的两周，我做郑州中铝改造的概念方案，觉得只是概念方案，没那么强意识尊重现状。“这是错的！！”每天都要把叶总气得不行。那段时间亮哥常给我私说，这半年对我来说是个痛苦期，要熬住，把所有的东西都扎实一遍，凭借突出一点的能力，加上对项目框架的理解，慢慢会出来的。只能说是自己幸运吧，三部的团队意识很强、氛围很好，同事给了我很多帮助、很多空间。这不是我应得的，对此我永远心怀感激。

未来的一段时间，我会踏实的夯实基础，从框架回到基础，再从基础补充框架，砥砺前行，高效工作，为团队承担更多的工作！

刚参加完蕾奥九周年庆，一个大家庭的巨大生日 Party。作为新人，默默见证着、聆听着“蕾奥故事”，特别感动，特别知足！我为自己是一位蕾奥人而自豪，与蕾奥同行！

工作感悟

规划四部 - 樊柳



时光如梭，转眼，我在蕾奥工作快满一年。回想这一年里，工作中的点点滴滴，虽然看似微不足道，却也是构建总部与部门的一扇桥梁。作为一名刚转调过来的后勤人员，对于内勤工作也是再工作中慢慢接触、了解。虽然工作强度不大，相对繁琐，但再很多事上能看出自身为人处世的细节。内勤工作是一项综合协调、综合服务的工作，具有协调左右、联系内外的纽带作用，内勤位轻责重，既要熟悉公司相关制度，完成行政管理工作，又要服务好部门内部的基本生活。通过这一年的时间，也让我对内勤工作有了自我的认识与总结。

做好行政管理工作、熟悉各项管理规定

熟悉总部制度的《外协管理制度》、《技术职级和岗位资格管理规定》等相关制度，落实制度再实际工作中的运用。再面对设计部忙碌的同事而言，后勤就是完善监督及服务的一道窗口。他们浴血奋战挑战业务，而我们就是助力于他们职业规划的点化石。

全力做好后勤保障工作

做好每个项目的录入、填表，清楚知道部门各项项目的基本情况，加强与财务的有效对接，有效控制及监督部门费用的对外输出。

后勤工作看似简单，却相对繁琐。由于缺乏工作经验，再面对突发情况，往往沉不住气，自乱阵脚。因此常常犯各式各样的小错误，每每如此，总是让我忐忑不安，自责不已。尽管如此，大家还是一如既往的关心我，从不严厉呵责我，犯了错，也是很友善的提醒我。让我倍感部门情谊，将这份暖暖放心间。让我在今后的工作中，慢慢发现自身问题，不断改进、总结。

总而言之，内勤这个岗位，是一个熔炉，也是一个舞台，既能锻炼自己也能展示自己，只要不断加强自身素质，切实履行好内勤工作岗位职责，踏踏实实走好自己工作道路上的每一步，为公司的发展尽我绵薄之力。

工作感想

规划五部 - 蒋真

伴随今年第7号台风“洛克”的登陆，七月已近尾声，至此，来到深圳，加入蕾奥大家庭也已一年有余。此刻，坐下来慢慢回想，从下飞机开始发生在这过去一年里的一幕幕场景浮现脑海，忽感时光飞逝。在这一年里，结识了众多新的伙伴，在生活与工作中均获益良多。在工作中感受最深的体会有以下三点：

高效工作习惯的养成。

在设计行业，工作任务繁重是必然的。在工作中，“菜鸟”与“老鸟”一个很明显的区别是，同样的任务，菜鸟花费的时间总是会多出许多。这不仅是熟能生巧的问题，高效率的工作更得益于一个好的工作习惯的养成。针对一种需要以合作方式为主导完成的工作，尽快融入团队，学习团队的成果制作习惯，能大大地提升工作效率。

问题导向思维的训练。

目前，面对日新月异的城市建设，规划设计也并不像以前，仅凭“套路”是不行的。作为问题解决者，每面对一个新的设计任务，均需要针对性地分析其本身面临的问题，仅依靠以往学习的相关知识套用常用模式不能满足任务需求。如此就要求在工作中，不是以经验或者已有的知识来完成任务，而是需要带着学习、研究的态度，从设计任务需要解决什么问题、怎样最优解决问题入手来开展工作。

持续不断学习的坚持。

工作是一个不断扩大自己知识广度、加深知识深度的过程。想要做出更好的设计，成为更好的规划设计师所需掌握的专业知识就现在的我来说还远远不够。自工作以来接触到的城市更新及产业规划等均是以往未涉及的领域，在领导及同事的帮助下，收获许多。希望在今后的工作中，能够持续学习、不断的查缺补漏，成长为优秀的规划师。

很幸运选择了深圳，很幸运选择了蕾奥，希望在未来的日子中，自己能变得更好，与蕾奥一起成长！



蕾奥9周年工作感悟

规划六部 - 马克迪



今年3月份来到蕾奥这个大家庭，在北方工作过一年多的我，已经在这里工作学习生活了5个月了，在此近半年的期间内，工作技能不断提升，知识储备不断丰富，较之以前单位，在这里每天都会接触到新鲜事物，新理念，收益良多。

当“单兵”作战遇到“团队”协作

工作后接触的最多的就是小地块修建性详细规划，项目周期短、完成速度快，大多数都是单兵作战，而且作战方式单一，久而久之，难以掌握其他作战方式。相较之，在蕾奥，可以接触到很多项目类型，团队协作居多，每次团队协作都可以和经验丰富的队友学习很多，多样的作战战略布局，变化的进攻方式，应对战场始料不及的决策，丰富的作战经验等。枯燥无味，单一的工作方式势必降低学习的积极性和局限专业的成长空间，来到

蕾奥，每次接触不同的项目，都会学习到不同的逻辑思维，和有针对性解决问题的方法，丰富的专业知识。掌握多元化的处理问题的手段，灵活的思维逻辑，才能应对以后城市中出现多变的问题，才能科学、有效的解决城市问题，尽到一名城市规划师应有的职责，让规划真正行动起来。

春风十里不易遇到“你”

工作和生活势必分不开，来到蕾奥后，生活上也是很舒心，领导和同事对生活上的关心和帮助，院里组织丰富的活动，部门的集体聚餐和海边度假，小伙伴的烧烤聚会，让初来深圳的我，很快融入了这个集体，熟识大家，不在倍感孤寂。尤其感触最深的就是蕾奥学术沙龙，能够将各部门的优秀作业与大家分享，互相交流学习，在工作之余，能够享受一场文化美食盛宴。现在，每天快乐的生活氛围真正的让我喜欢上了在这里生活，与你们工作。

春水初生，风吹十里，不易遇到“你”——蕾奥。感谢你给了我一个快乐学习，快乐工作的平台，尤其感谢领导和各位同事们对我的帮助和照顾，最后衷心祝福我们的蕾奥9周年生日快乐。

工作感悟

策划中心 - 闫冬



收到要写工作感悟的通知，才发现入司已有小半年了。忙里偷闲，等准备好纸笔，憋了半天，却不知道从何写起。忙碌半年，在几个项目中来回辗转，路再远，还是得回头瞅瞅，总结经验教训。

感悟一：生活是座大山

初到深圳，惊叹房租好贵，房子更贵！吃饭穿衣样样要钱，生活着实是座大山。

工作后，第一次负责组织村落调研，在长三角烈日的暴晒下，每天在五六个村子间奔波，中途时有跟村长联系沟通碰壁，才会体会到做什么都不容易。慢慢地，在实战中学习怎么组织安排工作，如何跟甲方沟通，辛苦的调研结束后，成长了好多，也变黑了好多。

生活是座大山，却没有捷径，唯有踏实的走。

感悟二：技术才是硬道理

项目多了时间紧了，能坐下来钻研的时间就压缩了，以此借口，大可给自己放假。往往结果就是几个项目下来，打来打去全是一套拳路，也不会有啥进步。

工作越久，越发觉得自己愚钝，专业上知道的、不知道的东西越来越多。看到别人做的好东西，坐下来研究研究，在深度和广度都会有很大的提高。

技术才是硬道理，刻苦钻研不能少。

工作感悟

咨询一部 - 唐昭

我是一名新人。今年七月入职，加上实习时间在蕾奥待的时间还不足三个月。

四个月之前还在工作与考研之间犹豫不决。直到收到蕾奥的实习邀请，毅然下定决心，离开了阴雨绵绵的长沙来到深圳，看看蕾奥能否给予我所期望。

于是，一个月的实习时间后，我对自己说：对了，就是它了。内心坚定不移。

实习的这段时间里，恰逢一个竞标项目，着实很累，每天加班到很晚，一次次的讨论，一轮轮的修改方案。每天拖着疲惫的身体下班，可我的内心却无比的兴奋。因为我在这里真正的体会到了规划的乐趣，感受到了规划人挥洒热血的激情澎湃。我宛如一个沙漠中的行者找到了绿洲一般，内心狂喜。不管不顾的决定拒掉了其他所有的工作 OFFER。实习结束后，忐忑不安的等待蕾奥的工作通知，非常幸运的是，蕾奥也选择了我。

在蕾奥正式工作也已有两个月了，结识了一群有趣的同事，参与了几个有趣的项目，也熬过几个加班的夜晚。有几分成就感，有几分自卑感，也有一些对未来的期盼。为自己对项目做出的几分努力而满足，也因意识到自己的能力不足而自卑。每一天的工作都是学习的过程，一点一滴，一分一厘，风起于浮萍之末，希望自己能在蕾奥规划这个大家庭中一步步的充实自己完善自己，不管是工作能力，亦或是生活态度。

曾一直在想，人与天地万物有何区别，高贵如人，低贱如蝼蚁，皆碌碌求生，戚戚往死。我们与蝼蚁最大的区别在于虽然每天碌碌忙活，却不知倦怠的追寻着生活的意义。每一个规划人都有着各自的追寻，自己的梦想，而蕾奥规划正给了我一个追寻梦想探求真谛的平台，这或许也是许许多多的规划精英聚集在蕾奥的缘吧。而蕾奥规划的所奉行的理论“行动规划”，这或许正是蕾奥创始人所一直追寻的。可能用尽一生也无法得知自己所追寻的答案，但我们永不止步，时刻在“行动”中。



工作感悟

咨询二部 - 王冠



来到蕾奥大家庭已经一年多了。一年的时间弹指一挥间就毫无声息的流逝，就在此时需要回头总结之际才猛然间意识到日子的匆匆。原先颇感遗憾与不舍地离开大学的围城生活，现在已经渐渐变得顺其自然了，这或许应该是一种庆幸，或许更应该是一种叹息，谁能说得清呢？

蕾奥，正如我一直生活的城市深圳一般，是年轻的，这里的一切也都是年轻，充满活力的。对于刚从学校毕业的我来说，能为蕾奥献上自己的一点点力量已然是一种成就。离开校园踏入社会，不免对角色的转换有一个适应的过程，这其中不乏有迷失，有低谷，有错误，有茫然。在领导和同事们的帮助下，我渐渐找到了工作节奏，也慢慢适应了职场。目前的我，如果要对自己做一个评价，也仅仅能得到一个合格的分数而已，要改善的还有很多，要学习的还有更多。记得有几次出差调研，顶着烈日和暴雨，一走就是一天，让我深刻地体会到，规划这个行业，不仅需要脑力，还需要有充足的体力，所以在工作学习中，也不要忘了注意自己的身体健康，身体才是革命的本钱啊。

一年的时间说长不长，说短不短，但也足够让我认清自己的定位。在以后的日子里，我会继续努力工作，认真学习，与蕾奥共同进步，共同成长。

而立之路赤子之心

咨询三部 - 陈倩丽

三部而立，立意探索。

融入大部队，有新奇有收获，有矛盾有不适。跟随部门立足明确，探索咨询与规划结合路径。

赤子之心，跃进星火。

有着明确的目标，跳进更大的平台，自己逐步调整适应，进取，有望星星之火可以燎原。



突破创新，勇于挑战

咨询三部 - 戴凯悦

随着行业变化与发展，咨询服务也需要不断突破和创新：

- 寻找问题，解决问题，以得到客户和企业的满意及认可为目的；

- 拓展知识，勤于思索，以缜密的逻辑思考及恰当的表达方式来传递思维；

- 思想碰撞，实践探索，以享受追求知识的过程作为不断提升自我的方式；

咨询顾问本身就是充满挑战的职业，需要具有渊博的专业和行业知识，丰富的职业经历，深刻逻辑的写作能力，现场的表达能力，还要有很强的意志力、影响力和强大的内心。希望在工作当中，与伙伴共同进步，与公司共同成长。



工作感言

咨询三部 - 焦礼义



食于战，以战养战

每一个不尽相同的项目，每次全新的体会与感悟。从设计思维感知到顾问运营营销延伸。项目上从陌生领域的探索，到区域发展认知的专业化，更长的道路更多的精彩亟待呈现。

拓新路，壁垒击破

技术发展，产品迭代，新新事物层出不穷的今天。通过项目中的积累，学习、细心分析项目背后的故事，将传统的经验与新的发展态势相结合，跟着团队探索前行，争创佳绩。

创新之路，成长之路

咨询三部 - 霓均均

从新城开发到旧城改造，从特色小镇到梦想田园……，每一个项目都在不断激励我疯狂的阅读和思考，每一个项目都在拷问我，我在我能在这个项目带来什么，——要站在客户的角度思考问题！要创新！

儿时朋友笑我：“好像你只有年龄在增长哦，怎么永远在说幼稚的话”，其实道理我都懂，只是 YOU CAN' T ALWAYS GET WHAT YOU WANT，做项目要抓住核心，成长也一样

不忘初心，方得始终！感谢咨询，让我可以坚持初心。



稳扎稳打，砥砺前行

咨询三部 - 王君



随意的选择了深圳，偶然的进入了蕾奥，我想，这大概是注定的缘分。

初次接触策划，便觉得这就是我想从事的工作。不论是项目总体构思所需的逻辑思维与深层次思考，还是搜集支撑材料所需的提炼总结与善于运用，亦或是实地访谈与项目交流所需的沟通能力与理解能力，以及报告编写的审美与逻辑，都是我很感兴趣并非非常想要不断提高的能力与技能。这，是工作的缘分。

初次接触同事，不用磨合，没有隔阂，很自然就融入了大家，仿佛相识已久。温馨的氛围源于所有成员的和善与友爱。我们一起用餐，谈工作，聊经验，说烦恼，分享快乐；我们一起运动，锻炼身体，愉悦身心，增进感情。这，是与人的缘分。

不断地参与项目，不断地提高能力，不断地提升自己。在蕾奥这个温馨的大家庭，留下并行的足迹，砥砺前行。

前路漫漫，我用脚步丈量！

咨询三部 - 钟锐

进入地产咨询行业已经快三年了，从对我所从事的顾问岗位的懵懵懂懂到现在有一个比较清晰的思路，明白从一个新人到一个优秀的顾问，是一个艰辛和幸福的过程。作咨询比较有意思的是，你会比做学生时更努力地去学习，而且学得更多，很好地印证了学无止境的道理。当然，其他行业也未必不如此。

工作不容易

工作是辛苦的！加班是劳累的！生活是不容易的！但只要追求的目标有价值且获得个人成长，这过程便充满乐趣和动力。

咨询有魅力

通过短短近三年专业知识的积累与沉淀，从生活感悟和工作实践获得许多认知。咨询工作，让我充分的感受到了她的魅力。首先，涉及面广：涉及到土地管理、城市规划与运营、建筑、地理、环境、经济、文化、金融等诸多领域，极大开阔我的视野和知识面。其二，格局大：相对于其它行业而言，我们的项目涉及的运作资金动辄以数亿计，跟其他行业不可同台而论，工作中我们与不同学科及行业背景的高端人士交流沟通，各种想法相互碰撞，汲取知识和智慧。可以更快的积累社会经验，提升个人的气度和视野。其三，能力自逼，工作中我们必须从纷繁复杂的信息中，解构信息，分类总结，作出系统性分析和研判，寻找问题的关键，把握市场动向和行业趋势，我们必须学会思考，构建结构化思维，提出自己独到的见解。这要求我们必须不断接收资讯、学习新知识和新理论，这样才能为客户提供专业而值得信赖的服务，有效解决市场问题。其四，快速成长。强度大、加班、勤奋，往往意味着花一年时间做了别人两年多的工作，同样的时间内，成长更快。个人技能和经验的都得到了持续性的提升和积累。

未来有期许

过去三年，在经过一段痛并快乐的日子后，我开始逐步适应咨询工作的快节奏，高强度的工作方式。学着运用结构化思维方式思考、解决工作中遇到的问题，按照规范化、标准化的模式去处理解决。

要在蕾奥成为一名优秀、专业的咨询顾问，在蕾奥这个大学校园里，不仅有很多很多知识需要我不断地努力学习，熟练运用平台资源，立足市场为客户创造价值、解决问题；还有更多要学习蕾奥人的团队合作、职业操守、敬业精神、工作作风。所以，我要尽快适应并融入蕾奥精英团队。最终，我认为顾问必须是一个综合性人才，体现综合性，首先必须在知识结构上是一个复合型的人才，顾问工作是一个艰苦的工作，是考验体力和心力的一个工作，良好的体魄是一个最坚实的基础，而如何长时间的保持良好的状态是体现个人与公司如何实现共同长跑的关键因素，这需要自身一个定位上的认知，不断的对自我追求卓越，不断的目标调整来保持自己内在的动力，也许过程中会有短暂的停歇，但重要的是时刻不忘自己的目标，短暂的调整后迅速回到跑道上继续前进。虽然通向卓越的前路依旧漫长，但我将踏踏实实的用脚步去丈量……



也行好事，也问前程

交通市政部 - 黄欣然



成为蕾奥人的第一年远比过去在学校度过的每个一年要快得多。如果说曾经的日子以天、周、月、年为计，那么如今的日子只以项目为计。

随着时间发生改变的，当然是我自己。我是一个容易对未知产生恐惧的人，在正式入职之前的一周至半个月的时间内，毫无实习经验的我都对这段即将展开的职业生涯有莫名的抵触。但我必须庆幸自己所在的是这样一个环境。对我这个菜鸟给予足够包容和信任的领导、同事，以及团结紧张严肃活泼的工作氛围，是治愈焦虑情绪的无上良药。

在蕾奥的第一年，我接触到了之前从未接触过的项目类型，学到了从未接触的专业知识——当然，这些都是可以预计到的收获，让我未曾意料的是自己居然还完成了作为学生都没能接手过的任务：编排一场能够在公司年会登台演出的节目。曾经我思考过，是否自己在进入社会后会不得不放弃身为学生时的诸多爱好，成为一个不太有趣的成年人。然而在蕾奥的经历让我确信，在正确的环境，每个人都可以做自己。

古语有云：但行好事，莫问前程。这种状态虽然美妙，但终究过于理想。如果说行好事是基于对自己的严格要求，那么问前程则是对行好事的结果顺理成章的追求。我相信蕾奥是最适合自己的选择，我也希望能够证明，自己是蕾奥的正确的一次选择。

未来还很长，一切都充满希望。

员工感悟

交通市政部 - 梁轲

一年前，我踏入了这个朴实的地方，门外是北环大道的车水马龙，门内则是一个个不算很宽阔的格子间。可是，就在这方寸之地，有着一批工作踏实、才华横溢的造梦者。他们以城市为纸，用设计作笔，画出了一片又一片五彩斑斓的现代生活。

这是一个温暖的地方。这里有和蔼可敬的领导，亲如一家的同事；这里有工作繁忙时大伙亲切的问候、贴心的关照；这里有休假出行时大伙轻松的揶揄，一路歌声一路欢笑；这里有的也许只是日常生活中的点点滴滴，平凡如是。但是，经过岁月沉淀，又是如此隽永。这是我的工作单位。它有时如父，威严、可敬，指引我的工作，教导我的学习，督促我成长。有时如母，慈祥、可爱，关心我的生活。

这是一个成长的地方。这份成长里离不开领导的亲切关怀，同事的热心帮助。是这里学习创新的氛围感染了我，影响了我，鞭策我不断学习，努力工作。

学贵有恒，献身设计。古有云：“良马虽善走，而力疲气竭，中道即止。驽马徐行弗间，或反先至焉。是故举一事，学一术，苟进取不已，必有成功之一日，

在善用其精力耳。今人或有志于学，一旦发愤，不分昼夜，数十日后，怠心渐生，终以废学。孔子曰：‘欲速则不达’，孟子曰：‘其进锐者其退速，此之谓也’。”想要做出好的项目别无它法，在于常年的积累和精益求精的恒心。

书到用时方恨少，在这一年的工作中，由于受到专业知识和工作经验的限制，我仍存在很多不足之处，有许多方面需要学习，我相信在这样一个良好的工作学习氛围中，我一定会一如既往的努力工作，开拓进取，取长补短，不断完善自己的综合素质和技术水平。同时，我认识到我们所面对的不仅仅是一个项目，我们所面对的是业主、甲方以及相关的职能部门等，与其协调沟通也是我们设计工作中相当重要的一部分。梦想与现实之间的距离，叫做行动。拥有梦想是一种智力，实现梦想则是一种能力。雄心壮志固然重要，但更重要的还在于行动，在于行动中坚韧的毅力及顽强的信念。我会时刻提醒自己每一个行动都在创造一个微小的价值，当你为自己创造的价值累积到某一个程度，才能真正的从“设计狗”变为“设计狮”。



学无止境

景观规划部 - 文景茜



回忆 2015 年的 7 月，看到一则挺有意思的消息——蕾奥成立了一个新的部门将景观与规划结合起来，叫景观规划部。时逢我参与规划工作的第三年，传统规划行业进入低潮，规划师们大呼规划界的寒冬来了，纷纷寻找出路，转型发展、规划改革、新常态等等成为热名词。看到这则消息，我眼前一亮，将规划与景观结合，从生态、景观、人本的角度引导城市由粗放的用地扩张转向精致的空间发展，由量变转为质变，这正是我想了很久的一个规划的发展方向，我认为中国大多数城市需要的正是这样的规划。

带着对前景的美好畅想，二话不说我就投了简历加入到了这个大家庭，一番磨合，才知实则不易。虽然之前也接触过不少景观项目，也与景观部门合作过，但是真正进来之后还是刷新了对于这个专业的认知，从规划到景观，并不只是领域上的专研或方向上的变化，更重要的是从概念方案到落地实施的纵向的延伸，而我们部门的景观规划不是二者的交集而是兼具二者，既需要植物、园建、建筑、生态、草图、建模等方面的实力，又需要紧跟新领域拓展的技术需求，如大数据、海绵城市、生态格局、城市双修等等。虽然部门招纳了各方面的专业人才，在具体工作的时候可以相互配合学习，但是由于项目都是

在规划框架下进行，通常项目整合与向外对接的工作就落到我身上，常常觉得战战兢兢，生怕被别人看出我是个外行。因此，在这两年时间里，我不得不一直充实自己，让自己在景观领域中逐渐熟悉，也不断学习新理念、新方法。

学无止境，非常感谢蕾奥给我一个这样好的机会让我不断地学习与充实自己，也感谢两年前的我做的选择加入一个这样充满活力、积极向上的团队，愿我与蕾奥景观共同进步，越来越出色。

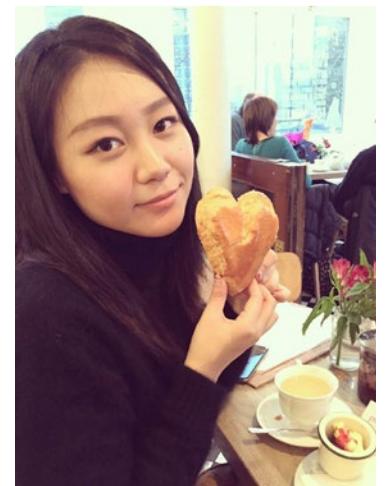
新员工入职感想

更新中心 - 张碧文

借用《百年孤独》里已经有些滥俗的开头：许多年以后，我仍能想起第一次进入蕾奥时的场景。那时的我硕士毕业不久，既兴奋又迷茫，我兴奋于广阔天地大有作为，又迷茫于前路漫漫上下求索。

蕾奥在业界的名声不必多说，能够在这里工作是我的荣幸。在学校所学到的只有经过再度锤炼才能成为真正的知识，规划行业就是这样，永远在项目实践中进步。然而除了提升专业知识水平之外，我在这里看到、学到了更多宝贵的东西：如何从一个学生的角色跳出来，为自己贴上“同事”、“员工”这一人生阶段新的身份标签，这一角色对于涉世未深的我是十分陌生的。但我是幸运的，在更新中心我碰到了一些年轻、富有激情与冲劲的同事，和善、包容的领导，在他们的影响下，我渐渐的从一个学生的身份中走了出来。我知道了在工作中，年轻不再是挡箭牌，真正能够使我立足的是谦逊的心态、积极进取的姿态、坚守的原则、人与人之间的相互尊重与合作、待人坦诚的心、经得起实践考验的专业知识以及能承担起工作责任的肩膀。此外，人无信不立，业无信不兴，个人与公司在这一点上连接起来。

如果萨特是对的，人的本质就是在生活抛来的各种境遇中磨练自己，改变自己。人不是工具，工具的属性在被制造出之前已经被决定，人恰恰相反，越是困难和多变的情形越能知晓自己的内心，越能明晰自己成长的方向。这一切，如果没有蕾奥，我是无法理解的，无法体会的。我现在想，希望在数年之后的一个黄昏时刻，往昔时光又浮现眼前：那是我第一次进入蕾奥时的场景，是我最脆弱也是最坚强的时刻，最迷茫也是最清醒的时刻。



不忘初心，方得始终

南京分公司 - 陆婕



在成熟和迷惘的交织中，一年又悄然而逝，迎来蕾奥九周年生日。回首这一年的工作，有硕果累累的喜悦，有与同事一起忙碌到天明的艰辛，有遇到困难和挫折时的惆怅，也有攻克难关后的欣慰。

在我眼里，规划设计工作是一个没有硝烟的战场，它能磨炼人的意志，淡泊人的心灵，专业素质能得到快速提高，人的心理也能快速成熟起来，这无不凝结着每位工作伙伴和公司领导的无私帮助和指导。在这个战场上，“不忘初心”是最坚韧的武器，是出奇制胜的灵魂。带着这一信念，秉持着对规划行业的热忱和理想，四年前我加入了蕾奥大家庭，加入了这个同样有着赤子之心的充满暖心的大家庭。家庭生活中不仅有家人们同心协力头脑风暴共同探讨规划理念、规划目标等的“最优路径”，有对新政策、新形势的讨论与学习，也有闲话家常、温

馨感人的日常生活。这些都使我更加明白规划行业不是墙上挂挂，而是针对具体城市、具体项目的不同理解思路与实施方法的不断探索与实践的过程，需要我们从长远的角度出发，综合考虑城市发展与运营过程中涉及到的政府部门、开发主体、居民意愿等各方面因素，以不同的立场平衡各方主体利益和公平原则，针对出现的问题提出切实可行的解决方案。

今年正好是自己的而立之年，所幸我来到了蕾奥的大家庭，在这里我会坚持自己的初心，坚持蕾奥的初心，任外面的世界再喧哗，我也只笃定地去追随我内心的想法，方得始终。

心中有梦，脚下有路

北京分公司 - 张美玉

转眼间，已毕业一年。匆忙毕业、匆忙工作，好像时间一刻不停地追赶着我们前进，但留给自己回头反思的时间却少之又少。利用这一契机，花点时间整理自己，写点东西出来，也算是小小的工作感悟吧。进入蕾奥，时间虽短，但是收获颇丰。对规划行业有了更深的认识，对我们是谁，我们干什么，我们怎么干，有了新的领悟。

心中有梦

不管身份是学生还是员工，在学习接触的这六年的时间里，认识到规划归根结底是要落到实处，能够实施的，不能仅限于纸上画画，墙上挂挂。我们从事这个行业，是希望能够通过每一点的努力，为创造更美好的生活空间、提供更优良的人居环境做出一点点的贡献。虽然只是小小的一员，但我希望自己在做每个项目之时，能够有更多的思考，做有灵魂的规划，而不是胡乱堆砌，拿来主义。之前团队讨论项目时，也提及这个问题，我们要有规划师的素养，有态度的对待每个项目。蕾奥工作团队就是这样一个有理想、有初心的团队。我为自己能够在其中工作而自豪骄傲。愿我们都能够以梦为马，不负韶华。

脚下有路

我深知自己初出茅庐，在项目经验、思维、语言等方面，有太多的不足。初入职场时，应对项目手忙脚乱，沟通时不善言辞、画图时丢三落四，焦虑与不安一直伴随着我。但是在团队的帮助与包容下，现在能够慢



慢放平心态，逐渐适应工作节奏。“不积跬步无以至千里，不积小流无以成江海”，我坚信一口吃不成胖子，我坚信万丈高楼平地起，脚踏实地，一步一个脚印，才能打好扎实基础，稳步前进。在之后的工作中，我会更加的用心，注重积累，多听多看多学，朝着心中的明灯前进。

感谢蕾奥给我机会，让我能够在其中学习、成长，同时也使我结识到更多优秀的领导和同事。希望在人生的这段旅途中，能够与蕾奥一同前行，去迎接充满希望与挑战的未来。

不忘规划的赤子之心

佛山办事处 - 潘志标



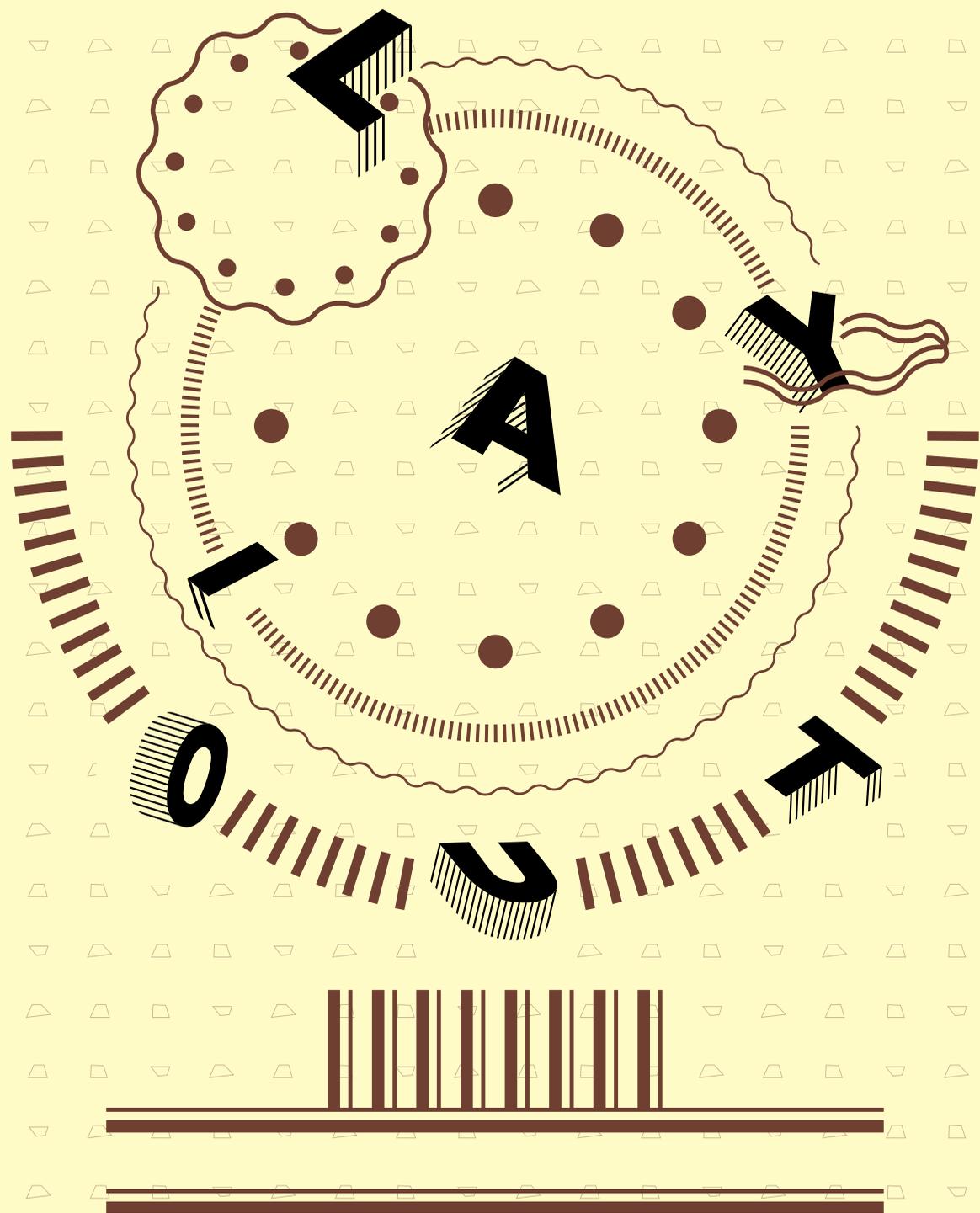
不知不觉，在蕾奥工作已经有1年了，回望过去，真的庆幸自己能够投入到蕾奥这个大家庭的怀抱，在这里不仅接触了很多以前工作没有做过的规划项目，开拓了我的眼界，让我知道了世界之大；也让我学习到了什么叫做深圳速度，深圳效率；更重要的是，让我明白了什么是作为一个规划工作者应有的责任与担当。而蕾奥人就是怀着一颗赤子之心去做规划的。

遥想2014年刚毕业，雄姿英发，指点江山，挥斥方遒，不知利为何物，怀着规划美好世界的向往投入了工作，然而却慢慢地沦为了一个画图机器，画图的技能增长了不少，但好像有时候规划的目的变得复杂起来了，也慢慢迷失了自己的方向，忘了规划的初衷。

但是来到蕾奥后我感觉，似乎找到了当初规划的愿景，规划就是为了引导城市往美好的方向去发展，这一切是从人民的角度出发的，而蕾奥就是这样一个团队。比如说调研，是真真正正的扎根下去做调查，深入的去了解当地的风俗习惯，而不是匆匆的拍几张照片逛一逛了事；开会讨论的时候，考虑的永远都是如何可以更加优化，更加落到实处；遇到闹心甲方，往往是积极地沟通，并表示怎样怎样才是一个较优的选择，而不是一味听而任之地改改改。这才是当初学规划的初心啊！就是真正的让城市往着好的方向去发展啊！而且，行动规划的理念，就是让规划可以真真正正的落到实处，实实在在的给人带来一些改变，这也使我重新明白了作为一个规划人，是要有情怀的，要有对人民负责的感觉。

理想很丰满，现实很骨感，作为规划工作者的我们心中都怀有一颗最初的赤子之心，都憧憬着那藏在心中的乌托邦。我希望带着这份热爱，为蕾奥，为规划做点什么，并祝愿蕾奥明天会更好，佛山办越办越好。长路漫漫，不忘初心，方得始终。

CAY-OUT



文化生活

Cultural Life

文化生活

八周年庆典

2017 新春联欢晚会

公司 / 部门旅游、各项比赛

文化生活

蕾奥八周年庆典圆满举行

2016年8月25-26日，深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司八周年庆典在惠东碧桂园十里银滩酒店举行，庆典活动包括：庆典大会、沙滩趣味竞赛、晚宴、盛夏歌会及沙滩排球比赛等。深圳总部、南京分公司、北京分公司、佛山办事处共220余人一同出席了庆典活动。

25日上午，蕾奥八周年庆典大会在凤凰国际宴会厅隆重举行。2016年对蕾奥有着特殊的意义；八年前成立时，蕾奥伴随着奥运起航；成立八年后，又是一个奥运之年，蕾奥人为里约的奥运健儿呐喊的同时，也为蕾奥的大家庭庆生！

庆典大会首先由叶树南副总经理发表致词，叶总对全体员工和远道而来的嘉宾们表示热烈的欢迎和诚挚的感谢！八年来，蕾奥走上一条艰难但是充满着精彩道路。足迹遍布全国30个省，80个地市，世界各个角落。八年来，蕾奥通过不断应对市场的挑战，逐渐从一家规划设计单位转型成为全方位的咨询团队，不仅仅为政府提供各种类型的法定规划、各类开发商提供咨询服务，也开始参与生态修复等类型的公益项目，通过种种业务的不断锤炼，获得广泛的市场认可，逐渐打响了品牌。八年来，蕾奥对团队的培养获得了丰厚的回报，不仅为公司培养队伍，也为社会输送各种优秀人才。面对经济形势的起伏跌宕、市场要求的不断变化，充满信心



的蕾奥人，将不断扩张视野，提升境界，走上一条不断发展壮大的未来之路。

接着是隆重的颁奖典礼，“2015-2016 蕾奥公司优秀项目奖”评选出村镇规划类、专项规划类、城市设计类、控详及修详规划类、区域和总体规划类的优秀项目、“文体类奖项”颁发给公司员工在近两月举行的羽毛球、台球及摄影比赛的获胜者。“个人类奖项”包括优秀设计师、年度进步奖、爱岗敬业奖、优秀项目负责人及杰出员工奖项。朱旭辉总经理颁发了“行动规划特别奖项”，包括了团队、个人及项目奖项。王富海董事长颁发了“项目交流特别奖”和“年度杰出员工奖”。获奖者纷纷发表感言，获得阵阵掌声。

最后由王富海董事长总结发言，八年来蕾奥在管理层的领导和员工团队的努力下，在不断变化的行业形势中稳健发展。蕾奥坚持行动规划的理念，以专业的服务，为城市的发展做出重大贡献。未来蕾奥将敢于接受挑战、探索突破，适应新时代的发展需求。25日下午举行了沙滩趣味竞赛，公司由各部门组成的10个参赛队伍在两轮激烈的比赛后，最终由总部/行政部、交通市政部共同获得了一等奖，比赛充分展现出了各部门团队合作能力和拼搏精神。晚宴上蕾奥人举杯共庆，八年齐心协力、同舟共济，今朝共享收获。





春热舞《Together》，点燃了全场气氛；《青春歌曲串烧》展示了小伙伴对生活的热爱；古琴独奏《卧龙吟》让观者感受了一曲浓浓的中国风；歌舞伴唱《菊花台》让会场充满了中国古典文化的氛围，感动了现场观众；独唱《月半小夜曲》抒发了爱的执着；自编自导酷炫舞蹈《人家精品：起来High》节奏多变，趣味无穷；独唱《Nothing is Gonna Change My Love for You》悠扬的歌声唱响整个会场；短剧《如果三国有直播》幽默风趣地调侃了今年如火如荼的直播行业；双人合唱《笨小孩》唱出了年轻小伙伴在大城市拼搏的精神；《相声》表演展示了语言的魅力；4人组合器乐合唱《唱歌给你听》展示了小伙伴的多才多艺；小清新节目《大王叫我来巡山》可爱的造型和表演形式让现场观众乐开了花；独唱《只想一生跟你走》深情的歌声让观众感慨；改编歌曲串烧《设计师的呐喊》唱出了设计师不屈不挠的奋斗史；最后充满活力的舞蹈《咋了爸爸》舞动青春，活力无限。

员工和家属们多姿多彩的才艺让全场观众欢声笑语不断，节目期间穿插的抽奖环节更是激起了现场所有人高昂的情绪，此次晚会真是异彩纷呈、高潮迭起。晚会最终在大家的欢呼声与祝福中圆满结束。



“2017 蕾奥新春联欢会”圆满举行

神猴辞岁，金凤迎春。1月17日晚上7点，2017年蕾奥新春联欢会在深圳海景嘉途酒店隆重举行，公司全体员工及家属们、特邀嘉宾们300余人欢聚一堂，喜迎新春。公司董事长王富海，副董事长陈宏军、副董事长王雪、总经理朱旭辉以及其他领导一同出席了新春晚会。

联欢会首先由王富海董事长致辞，王董首先颁发了上午举行的“蕾奥足迹”新春深圳湾健步走活动男子、女子组前两名和最佳团队奖，提倡了我司“快乐规划，健康生活”的理念。接着王董代表公司热烈欢迎嘉宾们的到来，对公司2016年进行简单的工作总结，对员工一年来辛苦努力付出表示感谢，并表示对2017年充满信心，更上一层楼。

随后是期待已久的节目表演以及抽奖大环节。首先是青



部门旅游、文化娱乐活动



规划一部三亚游休闲游

碧海蓝天、阳光明媚的下午，我们携带家属，暂时放下手头的工作，邂逅相遇在三亚的“天涯海角”。一家人充满着欢声笑语、其乐融融，温馨的美妙感觉与大自然的美丽风景融为一体，因为你们这个假期变得悠长而美好。

规划二部 4 月厦门轻松游

不止一次踏入厦门这块阳光、浪漫的开放城市。

这里气候宜人、风景秀丽，美味的海鲜佳肴与独特的侨乡风情，注定 4 月份的部门家庭旅行是烂漫休闲、文化体验的旅行！

虽然多次去过厦门，但是每次去厦门都会留下很好的印象，所以此次部门旅行仍然紧跟大家庭，再次来到我喜欢的厦门。

烂漫休闲的去处，直指鼓浪屿。美食不可辜负，吃是永远的主题。厦门饮食文化多元，小吃厦门食俗的重要内容，全国罕见。仅厦门小吃就完全能够满足吃货们的要求，是本次家庭旅行中姑娘们的最爱。***、***、*** 自有其巨大的诱惑力。

旅行中的文化体验活动也伴随着美食陆续展开。

陈嘉庚、厦门大学、华侨大学都是厦门人的自豪，陈



嘉庚的散尽家财，培育英才，才带来了厦门的近现代教育，进而造就了厦门一座城。



厦门规划，是全国各大城市都会学习和借鉴的经验。厦门规划展览馆，兜兜转转转了三圈，力争把厦门的规划经验吸入脑袋。总体规划“多规合一”形成可复制的经验，建设综合服务厅，并在全国推广。所以珠海市把厦门规划局的领导作为“五规融合”专家评审会的评审专家也就不难理解了。林荫大道、生态湿地、休闲广场等带来不同的旅行感受，海上、岸边、山上（七星岩），我们所观察到的大量单体公共建筑，想厦门国际会展中心、厦门中心大厦、世茂大厦凸显了厦门国际化城市定位。

厦门自行车高架桥，是长久以来一直想去体验的慢行交通新产品。建于机动车高架桥下边的自行车高架桥，满足了遮阴雨与避暑热的要求，与地面有较为顺畅的衔接，并不存在众人口中的诟病。

若有机会，仍然会来到厦门，因为，它是一个随意走走都会爱上地方。

二部乔迁

2016 年 12 月 25 日，是蕾奥规划二部乔迁新办公室的大喜日子，二部人在“圣诞节”的这一天收到了这份沉甸甸的“圣诞礼物”。

在过去的 8 年里，伴随着蕾奥行动规划的飞速发展，规划二部也在不断成长，今年人数规模突破 30 大关，为适应这种蓬勃发展的势头，提升部门竞争能力，增强二部人的凝聚力和归属感，在各位领导和董事的支持下，规划二部正式搬迁 7 楼，一个全新的办公环境将凝聚和鼓舞着二部人继续前行。

清晨的暖阳透过玻璃窗照在了写满了祝福语的花牌之上，我们亲爱的二部部门经理张震宇已经迫不及待的招呼着大家来到一块象征喜庆的红布前，伴随着“三、二、一”倒数声，红布揭下，规划二部正式在这刻下烙印。大家紧接兴冲冲地涌入新家之中，在欢迎牌上自豪的签下自己的名字，脸上是止不住的欢心笑容。



在享受满桌糕点美味的时刻，怎么能少了舞文弄墨环节呢，我们敬爱的金总在大家的起哄声中，挥舞手中之笔。“鲲鹏展翅乾坤大，群英荟萃天地宽”，一副气势宏伟的对联预祝了二部未来发展愿景以及彰显了二部人的雄心壮志，金总的珍贵笔书博得满堂喝彩，引得在座各位自发组织了一场拍卖大会，拍卖价格一声高于一声，似乎有“永不止步”的势头。

在“舞文弄墨”之后，是圣诞节独有的互换礼物环节，大家纷纷拿出精心准备的神秘礼物，期待着把自己的心意送给有缘人，另外随机抽签这种别出心裁的形式引起了大家对自己即将收到的礼物充满了好奇。蓝牙音箱、星享卡、文房四宝……，随着一份份厚礼揭开神秘面纱，大家带着满足的心情前往乔迁盛宴，饭桌上大家欢声笑语，觥筹交错，庆祝着这属于二部人自己的节日。

二部大家庭这次乔迁新居，离不开蓄奥行动规划的用心培育，离不开兄弟部门的支持和祝贺，也离不开二部人自强不息的精神和辛勤劳动。这个“新家”，是回报所有有志之士的精心礼物，是规划二部一个全新里程碑，更是二部人协同蓄奥大家庭飞得更高的起点。在乔迁工作圆满完成之际，我们热恋期望规划二部再创辉煌，与蓄奥行动规划一起翱翔。



成都，约起

2016年12月9日规划四部全员登上去往成都的航班，开展了为期4天的城市综合体项目的考察之旅。

此次考察走访了成都太古里、春熙路、大悦城、宽窄巷子、东区音乐公园等商业综合体。大家在享受蜀都“慢生活”的节奏中观摩了不同商业发展模式。闲暇之余，钻进咖啡馆，点一杯浓郁的咖啡，就专业角度彼此间交谈、总结。

太古里是成都目前最流行、最时尚的商业综合体，街区内保留了传统青砖灰瓦的古迹建筑，又新增了



大片现代材料的建筑裙楼，是一种新型商业街市。走在太古里的街上，处处能感受到时尚、温馨的气息，能看到设计师独具匠心暖心的设计。

宽窄巷子，是最具有“成都式休闲”的一张老成都名片。在这里，不仅可以触摸到历史的痕迹，还能体味到成都最原滋原味的休闲生活方式。这里很美，最直观的是映满眼帘的爬满藤蔓的雕花门楣，还有青瓦灰墙围造的或深或浅的庭院。在这一派古典静谧的景象下还透出一股现代时尚的文艺气息，这股气息得益于巷子中遍布了各具创意和情调的餐馆和酒吧。宽窄巷子的魅力，在于清雅古韵和前沿时尚的完美融合。

成都西村，是个“以文化创意产业为主体、以现代服务业为核心”的文化艺术及创意产业集中发展园区。占地面积巨大，算是比较大的更新旧改类项目。大院致力于打造“成都生活方式中心”：以大院办公和特色文化商业为核心支撑，配套提供创意主题酒店、综合展演空间、楼顶跑道等个性化设施，建成后将成为国际级的创意产业生活集群。但因后期招商投资、管理力度薄弱，先如今的西村，几乎没有太浓郁的商业氛围，人气稀薄。



聚餐

部门每月一次的内部组织聚餐，就是最激动人心的时刻。美食最能够使人放松，看着一串串的肥肉烧肉，榴莲大扇贝、北极大龙虾、冰镇的酒水，大家开心坏了。

在7月里，炎热的天气开始慢慢热起来了，此时此刻听着舒畅的音乐，喝着小酒，吃上大块大块的靠羊肉是一件非常幸福的事情。每月我们部门都会在忙碌的工作中抽出时间大家一起小聚，通过每次聚餐都让我们相互了解，相互认识，促进了友谊的建立，促进了团队的高度团结，为今后迎接新的挑战注入了巨大的力量。



新加坡之行

新加坡之行是一次快准狠决策的一个过程（微笑脸），在即将2017年放假来临之际，小伙伴们在距离出发前一个月风风火火地准备攻略、签证等内容，而且是从学习的角度上去安排行程。所以这次我们准备了差不多一个星期的时间去考察这个城市。

圣淘沙：旅途的第一天是超级 happy 的一天，在环球影城玩了喜欢的变形金刚、过山车等刺激游戏。

然后接下来就是考察的时间了，首先我们参观了新加坡城市规划展览馆，大体上了解整个国家的功能分区、发展及规划等；随后考察了新加坡河沿路的旧工业区、牛车水、滨海湾、东西部建筑群（例如 one-north）等。

在这短短的几天里，大家能够实地的考察曾经用过的案例，同时感叹新加坡牛逼的规划发展。

当然除了暴走的考察外，诗和远方也是不可少的，我们品尝当地的美食，欣赏夜幕下的滨海湾公园，在克拉码头悠闲的喝酒……



策划中心部门旅游之 2017 迎新之旅

2017年7月末，策划中心小伙伴们一起前往深圳东部的最美私人海湾度假村 - 柚柑湾度假村举办团队建设活动。期间，举行了蕾奥九周年献礼礼品设计比赛，多位同事参加，共同评选出1、2、3名并颁发奖金。部门经理陶姐又对部门上半年的发展进行总结和点评，对突出贡献的同事进行嘉奖。晚风习习中，全部门在沙滩漫步嬉戏，畅饮啤酒饮料，不一样的放松体验。第二天我们登上了前海1号游轮，投入大海的怀抱，真真感受了一回跌浪起伏。



流着奶和蜜的上帝应许之地 -- 漫游以色列约旦

First Day

慵懒的下午三点，往香港机场，晴。

夜灯初上的晚上九点，往安曼，晴。

经历疲惫的长途飞行，一行人终于抵达安曼，开启向往已久的，中东之旅。这个圣经里“留着奶和蜜地方”，有着自己特有的古老韵味。

Second Day

雅法老港

世界上最古老的港口之一，雅法已经有至少4000年的历史。一路上破旧的楼房，荷枪实弹的士兵，身边不时疾驰而过的汽车，空气中飘散的鱼腥味，一切的一切似乎都是神秘又令人兴奋的。看待一个城市，我们有很多的方式，无论是居民，亦或是政客。但是作为旅人，若我们抛开这些，只以更纯粹的方式去看待城市的过去和当下，也许能看到更多不一样的景致。在老港的傍晚，地中海的落日将老城整个涂抹成金黄，要说浪漫，这儿比起巴黎，更显含情脉脉。

凯撒利亚

古罗马时期，希律王在地中海边、以色列北部，历时十二年建了一座港口城市，献给奥古斯都—凯撒大帝。这里曾经繁盛一时，公元640年，被阿拉伯人征服，渐趋衰落，至萨拉丁占领时，整座城市已破坏无遗。两千年过去了，如今的凯撒利亚，依然能感受到当时的奢华恢弘的景象。



Third Day

约旦河耶稣洗礼处

圣经记载，约翰在这里为耶稣施洗。无数基督徒都在这里举行庄严地洗礼仪式。

大卫塔·夜之炫

通过引人入胜的虚拟实境走进耶路撒冷远古历史，亲历往昔的故事，见证历史的真相。所讲述的是从创世纪开始至永恒圣城耶路撒冷，展示着耶路撒冷作为世界中心的独特魅力。

Forth day

橄榄山

耶稣在死前一周从这里进入耶路撒冷，耶稣在橄榄山上度过了很多时间，在这里被捕，复活后也在附近升天。4世纪起相继落成多座基督教教堂和圣徒纪念堂。根据犹太传说，弥赛亚时代便在橄榄山开始。因此，数世纪以来，橄榄山也成为了犹太人最神圣的墓地。站在橄榄山顶，看脚下密密麻麻的犹太公墓，成群的鸽子和乌鸦，从锡安山一直飞向耶路撒冷老城。当穆斯林开始一天中的最后一祷告，风吹过，你会为之动容，你会期盼你眼前的这一切，都不会再被纷乱所改变。

西墙

犹太教的神圣之地。许多个世纪以来，犹太人那里悲哀祷告，所以又叫哭墙。因为本身老城不大，所以无论往哪个方向走，最后总会无意地来到哭墙。清晨的祷告，傍晚的余晖，安息日夜晚的盛装。犹太人用这独有的方式来告诉世人，信仰的力量和自己的坚持。尤其是在落日余晖中，当夕阳在整个耶路撒冷老城墙抹上黄昏，那一片金黄，就会让你觉得很幸运，这个世界总还有这样一片小小的土地，在每天的这个时候，有这样一群人，给世人带来一份安宁。一位神，两个民族，三个宗教，耶路撒冷这座城市承载着太多太多，世间若有十分美丽，九分在耶路撒冷；犹太圣殿两次被毁，千百年来无数的屠杀，这座城市鲜血和烈火无数次的重建，世间若有十分忧伤，九分在耶路撒冷。

Fifth day

大屠杀纪念馆

这里是为了纪念在大屠杀中殉难的六百万犹太人同胞。这段历史更成为以色列民在多样科学技术遥遥领先于世界的原动力。无论身处南京亦或是耶路撒冷屠杀纪念馆，总觉得莫名地哀伤。

死海

蔚蓝苍茫的死海，漂浮着熙熙攘攘地来自世界各地的游客。死海的湖岸是地球上已露出陆地的最低点，有“世界的肚脐”之称。远远望去，死海形似一条双尾鱼。在阳光的照射下，海面像一面古老的铜镜。

Sixth Day

杰拉什

作为保存完好的世界上最大规模之一的古罗马城市遗迹。城内的古迹分别属于古希腊、罗马和拜占庭、阿拉伯伍麦叶王朝和阿巴斯王朝等时期。整座城市巨石铺地，可是地上依然深深刻下了古战车的轮印，隐隐约约的杀气直扑面门。

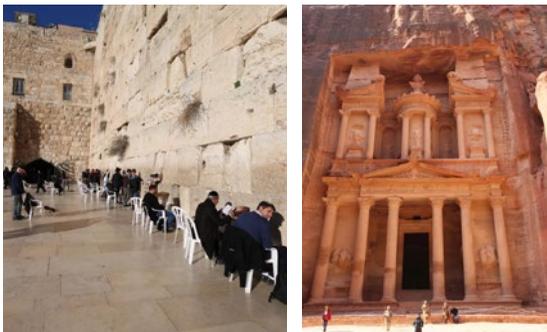
Seventh day

佩特拉城

岩石的矿物质与阳光的照射，让这片彩色的沙漠充满了神秘与浪漫。佩特拉始建于公元前6世纪，因为所有的建筑都是在玫瑰色的山岩上开凿成而被称之为玫瑰城。它北通大马士革，南经亚喀巴湾可到印度洋和红海，西面是加萨，东面的沙漠背后是波斯湾。古城先后被罗马、拜占庭、伊斯兰帝国统治，因此也留下了各种风格的建筑遗迹。

Eighth Day

睡眠惺忪的凌晨一点，往中国香港，晴。



景观规划部文化活动

繁忙的工作，加一把劲来过渡。景观规划部的靓仔靓女们坚持理想信念不动摇，不忘初心，工作之余，吃喝玩乐，是为劳逸结合，寓教于乐。

开吃了……

民以食为天，部门不定期组织聚餐。某日下午，为共事多年的马工举办小小欢送会，大家尽情享受披萨、榴莲、当然还有还有奥尔良烤鸡翅，并送上小小纪念礼品祝福辞行者。活动既刺激了同事们的味蕾，也提炼了浓浓情谊！



开园了……

顶着深圳最美公园称号的香蜜湖公园开园了，景观规划部人当然不忘“尝鲜”。部门新员工的培训活动就是从参观深圳优秀景观项目走起，参观深圳湾公园西段、前海企业公馆、香蜜湖公园、市民中心、福田河、大鹏所城等优秀案例。大家角色代入，细细品味，从立意高远的规划设计方案、到人性化的施工运作、到高效扎实的实施管养，均给人留下深刻印象。大家都表示今后要更加坚持以人为本的规划设计理念，创作更多的优秀作品。

开讲了……

中华书法博大精深，兰亭一序引来千年书坛佳话，欧颜柳赵更是各领风骚数百年。为了更好的在规划设计中培养美感，紧张的工作结束后，部门邀请青年书法老师丁聪召开了一堂别开生面的毛笔书法讲座。丁老师深入浅出，从书法历史、书法流派，到历代名家、名碑名帖，再到书法欣赏、字形章法，一一讲解，并亲自提笔示范。学员们也一一小露一手，虽不能力透纸背，但也得像模像样。坚持练习，假以时日，必有所成。讲座结束后，丁老师偷偷透露了个惊天小秘密，此君师傅的师傅乃岭南画派一代宗师关山月先生关门弟子。细思

极恐，我等岂不是关山月第N代弟子！

开赛了……

作为蕾奥体育届的“传统劲旅”，景观规划部在刚刚结束的蕾奥九周年台球比赛中成绩有点小小滑坡，以卫冕冠军之势参赛，季军收场，幸好羽毛球比赛守住亚军。也罢，毕竟毛爷爷曾经说过，友谊第一，比赛第二嘛，重要的是放松了心情，也增强了同事间的感情。



蕾奥顾问咨询事业部新加坡学习之旅

2017年7月，应新加坡市区重建局的邀请，我司顾问咨询事业部一部一行7人赴新加坡参加了由新加坡市区重建局主办的《中新生态城·综合规划课程》，同行的包括中国城市规划设计研究院、天津市城市规划设计研究院和北京大学团队。

7月18日至7月21日，大家认真学习了新方精心安排的为期四天的课程，课程内容包括由市区重建局主讲的新加坡概念规划、总体规划、售地计划、城市设计、发展管制课程，由新加坡建屋发展局主讲的公共住屋发展体系和新市镇规划、由国家公园局主讲的新加坡“花园城市”建设规划，整个课程详细的为大家介绍了新加坡的规划体系以及优秀的实施案例。此外，在市区重建局的安排下，学习团队实地调研了滨海湾新区、新加坡河、裕廊东工业园、大巴窑新市镇、榜鹅新区、圣淘沙岛，对美丽的“花园城市”新加坡有了更直观的了解。

学习结束，由市区重建局专业发展署高级署长萧家彬为大家颁发了结业证书，各个单位也为重建局带去了自己的礼物。顾问咨询事业部一部代表蕾奥公司向重建局赠予了《蕾奥足迹》，表达公司对重建局的感谢。



顾问咨询事业部日本之旅

一年一度的专业考察之行，今年我们来到日本，走一条不寻常的考察之路，主题是休闲旅游与养生、特色小镇开发。

濑户内艺术季——适逢日本南部濑户内三年一度的艺术季，我们从香港直飞冈山，参观仓敷美观特色小镇、后乐园，骑行吉备平原，体验日本人凡事做到极致之后，开始了为期三天的跳岛游。直岛的 Ando Museum、地中美术馆，让我们深深被安藤忠雄的作品那种追求自然地景融合艺术的静谧之美所感动。精彩的还有草间弥生的南瓜、犬岛精炼所美术馆、丰岛美术馆、淡路梦舞台……



草津市琵琶湖——将案例尽收眼底，在不少的项目中，我们常用琵琶湖作为探讨人与湖泊关系，践行友好相处的经典案例。这里强调市民参与，是以博物馆为媒介，通过课程、活动、馆内展品提供或由小区居民担任调查员，刺激市民对人与琵琶湖的思考。

横滨与东京——参观横滨 MM21 港湾都市开发计划和代官山都市更新案例。每个人阅读城市的角度和方式都不一样，在繁华的大都市里，我们放任大家自行去寻找城市美好的一面，用自己的脚步，丈量城市的形态。



文化生活

聚餐 & K 歌

时间总是在忙碌中飞快流逝，项目也随着时间不断完成。总是忙碌的我们也终于迎来了部门活动，放松心情。

寻常的聚餐 & K 歌，但项目的圆满完成增添了不一样的氛围，成功的喜悦，相聚的开心，每个人的笑靥如花，都是最有力的证明。

在工作中提升默契，在生活中拉近距离，我们不断成长，共同进步，与公司一起，奋勇向前。



体育健身

身体是革命的本钱。即使再忙碌，我们也会抽出时间，每周进行一次羽毛球比赛。

我们的动作可能不太规范，我们的技术可能不太熟练，我们的计分可能并不准确……但是，谁在意这些呢？

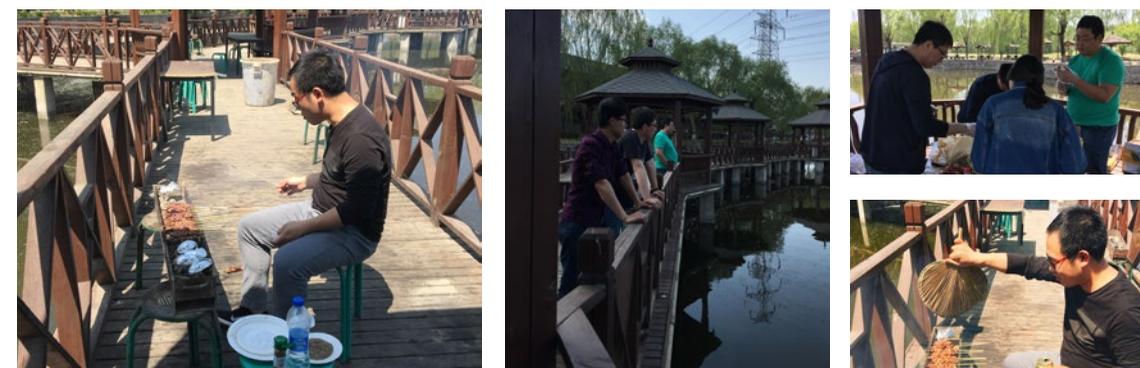
因为我们是实打实的开心呀！



北京分公司春季烧烤活动

经历了年后忙碌的三个月，部门以听培训讲座之名被“骗到”了北京著名的上庄水库，大家自己动手，忘却工作时的疲劳，沉浸在烧烤的乐趣中，即使火炉周围温度很高，大家也要发挥自己的烤串“特技”，为同事送去自己的劳动成果——美味。

吃饱喝足后，大家围坐在一起谈天说地，畅想未来。



佛山办事处文化娱乐活动

开工春茗活动

佛山办 2017 年度开工日，焚香，烹茶，围炉夜话。



员工风采

佛山办员工在春节联欢活动上的精彩表演。



走访调研

随项目方多次调研走访佛山当地项目。



莫干山裸心之旅

2017 年 1 月，正是南京的深冬，随着车轮驶入湖州，进入德清见到了难得的翠绿，大家的心情也有些许的放松，从工作当中的疲乏脱离出来。

莫干山裸心谷是旅行的首站，作为四大避暑圣地之一，“莫干”因干将、莫邪于此铸剑得名，裸心谷作为莫干山民宿的佼佼之作名气与日俱增。进入裸心谷，感受到远离城市山谷的静谧和自然的壮美。若干夯土小屋和山顶别墅散布在山谷内，顺应山势，与整个山谷巧妙的结合起来。

裸心谷游玩过后，在德清的民宿建设培训展览馆进行参观，接着前往当晚住宿的山间别墅。晚宴期间，南京分公司总经理张震宇对 2016 年的工作进行总结，肯定大家一年的丰硕成果，同时希望大家同心协力，2017 年更进一步。

第二天前往杭州，先后对梦想小镇、基金小镇、云栖小镇、天子岭静脉小镇进行了参观和学习，对特色小镇建设实施的情况进行了充分调研。特色小镇考察之余，参观了中国美院象山校区，在王澍设计的校区建筑之间穿梭，感受喧嚣嘈杂中的一方净土。

山谷、别墅、小镇丰富了三天的行程，缓解了身心的疲劳，期待下一站旅行，憧憬新的一年。



一趟去往幸福天堂—尼泊尔的纯美之旅



时值寒冬月，南京已是一片凛冽，忙碌的工作暂告一段落，我们蕾奥南京分公司的兄弟姐妹们从香港出发，开启了为期八天的尼泊尔之旅。

Namaste 和你好的碰撞

一个在喜马拉雅山脚下的国度，一个神秘美丽又贫穷的国度，穿梭在印度教和佛教融合的寺庙里，在每一片纯净的笑脸上，一句句入乡随俗的“Namaste”和一声声热情友好的“泥豪”发生着奇妙的碰撞。在这短短的几天内，我们收获了最多最纯净的笑脸，感受了最真挚的信仰，碰触到了最美丽的自然。

神奇的动物王国

我们的第一站是奇特旺，飞机到达首都加德满都，短暂休息中转后，我们直奔奇特旺国家公园，一处自古以来印度河孕育的原始森林，拥有着世界罕见的亚洲独角犀牛和孟加拉虎。最让大家激动的是骑着大象漫步在国家公园里，沿途偶遇可爱的猴子、美丽的孔雀，但遗憾的是，我们并没有见到珍稀的独角犀牛和孟加拉虎。不过在拉菩提河边欣赏孤鹭与晚霞齐飞，长河与落日共圆，来一杯咖啡或冰啤酒很是惬意。

费瓦湖畔垂钓和惊险刺激的滑翔

结束了奇特旺的动物王国之旅，我们来到了一个静谧优美的小城——博卡拉。费瓦湖畔的五颜六色的小舟和鱼尾峰的倒影相映成趣，在湖上垂钓别有一番闲云野鹤的诗意。一行大多数去感受滑翔的刺激，唯有乔帮主和景总去感受了垂钓的别样美妙。

古老却不沉的人文遗产

最后一站加德满都是一座新旧建筑并存的城市，作为尼泊尔的首都，也是人文气息最为浓厚的地方。宗教建筑四处林立，宗教小品街角随处可见，来往的都是虔诚的当地教徒，眉心一抹信仰的色彩。

尼泊尔，别样的国度，别样的旅程。

人员备忘

截止日期：2017年7月31日

部门	姓名	职务	聘用日期	毕业学校
公司总部	王富海	董事长	2008-8-26	北京大学
	陈宏军	副董事长	2008-8-26	同济大学
	王雪	副董事长	2015-4-1	同济大学
	朱旭辉	总经理	2008-8-26	同济大学
	叶树南	设计总监	2008-8-26	东南大学
	牛慧恩	总师（兼）	2011-3-1	英国纽卡斯尔大学
	金铨	财务总监	2008-8-26	安徽财贸学院
账务部	林冬霞	财务部副经理	2008-11-24	广东农工商职业技术学院
	林竞思	财务主管	2011-11-25	澳洲阿德莱德大学
	项越	财务主管	2011-10-17	南京广播电视大学
	门照林	会计	2017-4-24	北京理工大学
	曹建虎	会计	2017-3-16	陕西西安培华学院
	廖伟鹏	会计	2017-6-20	广东青年职业学院
	磨剑峰	会计	2017-6-19	南京航空航天大学金城学院
行政部	仝开美	行政部副经理	2008-9-8	深圳大学
	李志伟	司机	2008-8-28	惠州市博罗县技工学校
	钟俊青	司机	2008-7-16	紫金中学
	何长流	保安	2008-8-1	武穴市龙坪高中
	何远彪	司机	2011-6-1	博罗中学
	王欣	前台文员	2012-11-14	渠县淋巴中学
	邓花花	行政助理	2015-5-25	吉林大学
	黄文超	证券事务代表	2017-5-11	深圳大学
规划一部	张建荣	副总师/经理	2008-8-26	华中科技大学
	厉洁	设计师	2010-7-12	华中科技大学
	刘峰	助理设计师	2011-5-5	华中科技大学
	翟翎	设计师	2013-2-25	哈尔滨工业大学
	张广宇	主创设计师	2010-9-6	长江大学
	杨鸽	设计师	2014-6-23	西安建筑科技大学
	王炎	设计师	2014-10-8	中山大学
	田坪卉	助理设计师	2016-6-27	中山大学
	叶国风	助理设计师	2016-7-4	重庆大学
	高崇峻	设计助理	2017-6-26	中南大学
	张任驰	助理设计师	2017-7-24	西安建筑科技大学
顾问咨询事业部	蒋峻涛	总师（经理）	2008-8-26	天津大学
	杜勇	总经济师	2017-7-10	武汉大学
	贾鹤鹏	首席知识官	2017-7-10	中山大学
	陈俏仪	助理设计师	2014-10-17	香港中文大学
	雷静	助理设计师	2015-7-6	华南理工大学
	李美俞	部门助理	2015-9-10	广东财经大学
顾问咨询事业一部	刘泽洲	咨询一部经理/副总师	2008-8-26	天津大学

	刘晋文	主创设计师	2009-2-9	哈尔滨工业大学
	刘隽	设计师	2011-7-4	湖南城市学院
	杨丽娜	主创设计师	2012-6-29	兰州大学
	宋兆娥	助理设计师	2013-3-4	哈尔滨工业大学深圳研究生院
	王银银	助理设计师	2013-3-1	天津城市建设大学
	向振鹏	设计助理	2017-7-1	长沙理工大学
	唐昭	设计助理	2017-6-29	中南大学
	周炎君	设计助理	2017-7-6	合肥工业大学
顾问咨询事业二部	邝瑞景	咨询二部经理/副总师	2008-8-26	华中科技大学
	冯宪灵	助理设计师	2011-10-17	广东岭南职业技术学院
	贺中辉	设计师	2013-11-12	深圳大学
	罗洁	主创设计师	2014-4-14	长安大学
	郝健秋	助理设计师	2015-2-1	哈尔滨工业大学
	王冠	助理设计师	2016-4-25	深圳大学
	张周	设计师	2017-6-6	武汉大学
	张方方	设计助理	2017-7-17	浙江大学
顾问咨询事业三部	刘爱丽	咨询三部经理	2017-6-13	天津大学
	焦礼义	咨询顾问	2017-6-13	武汉科技大学城市学院
	陈倩丽	助理咨询顾问	2017-6-13	中山大学
	姜晖	部门助理	2017-6-13	本溪冶金高等专科学校
	倪均均	咨询助理	2017-6-13	深圳大学
	王君	咨询顾问	2017-6-13	河南财经政法大学
	吴俊龙	咨询顾问	2017-6-13	深圳大学
	钟锐	咨询顾问	2017-6-13	西南大学
	戴凯悦	咨询顾问	2017-7-17	深圳大学
规划二部	张震宇	总师（经理）	2008-8-26	西安建筑科技大学
	覃美洁	主任设计师	2008-9-16	重庆大学
	李凤会	主任设计师	2008-8-26	天津大学
	孟强	主任设计师	2016-10-10	西安建筑科技大学
	魏良	主任设计师	2011-7-4	华南理工大学
	庄丽	主任设计师	2017-10-9	东北农业大学
	ALEX RIOS	主创设计师	2015-4-2	布宜诺斯艾利斯国立大学
	修福辉	主创设计师	2008-12-29	哈工大
	刘高峰	主创设计师	2016-2-25	哈尔滨工业大学
	王莉	主创设计师	2017-10-9	兰州大学
	潘小文	设计师	2012-7-4	中山大学
	袁阳	设计师	2012-7-9	西安建筑科技大学
	兰潇	设计师	2015-5-5	华南理工大学
	黄蕾	设计师	2017-3-17	合肥工业大学
	牛亮	设计师	2009-7-20	山东建筑大学
	邓胜智	助理设计师	2011-8-15	深圳大学
	李芳	助理设计师	2012-7-9	西安建筑科技大学

	王溪溪	助理设计师	2013-7-8	山东建筑大学
	邓冬松	助理设计师	2013-7-15	北京大学
	柳小路	助理设计师	2013-12-2	北京大学
	花丽红	助理设计师	2014-9-4	西安建筑科技大学
	钟雯	助理设计师	2015-1-4	美国密歇根大学
	黄忠庆	助理设计师	2015-3-2	华南理工大学
	肖亚南	助理设计师	2015-7-1	东南大学
	何善思	助理设计师	2015-7-13	华南理工大学
	何志强	助理设计师	2015-8-3	仲恺农业工程学院
	孙泽杰	助理设计师	2016-3-1	华南理工大学
	李卓	助理设计师	2016-11-1	湖南大学
	刘洋	助理设计师	2017-4-17	重庆大学
	周艺	助理设计师	2016-12-1	英国邓迪大学
	王昱景	助理设计师	2017-1-1	香港中文大学
	田丰	助理设计师	2017-8-7	西安建筑科技大学
	时天琪	设计助理	2017-4-26	山东建筑大学
	吴佳聪	设计助理	2017-6-26	广州大学
	张鹏飞	设计助理	2017-7-12	重庆大学
	王志	设计助理	2017-7-12	哈尔滨工业大学
	臧正扬	设计助理	2017-7-10	华侨大学
	王育祥	设计助理	2017-8-1	湖南城市学院
	李才	设计助理	2017-8-1	湖南城市学院
	罗力宇	设计助理	2017-8-1	广州大学
	张宝	设计助理	2017-10-9	青岛理工大学
	罗吉祥	设计助理	2017-9-1	西南科技大学
	符方舒	助理	2012-6-4	深圳大学
规划三部	陈亮	主任设计师	2008-8-26	浙江大学
	李明聪	主任设计师	2008-8-26	中南大学
	吴继芳	主任设计师	2009-3-16	中南大学
	宋成业	主创设计师	2009-7-20	山东建筑大学
	王佳林	设计师	2013-7-9	大连理工大学
	谢康宁	设计师	2013-7-15	东南大学
	戴欢欢	部门助理	2016-3-7	广州大学松田学院
	张璐瑶	设计师	2014-1-10	华南理工大学
	吴飞	助理规划师	2016-7-1	深圳大学
	袁驳	助理规划师	2016-7-19	西安建筑科技大学
	袁子航	助理规划师	2016-7-19	西安建筑科技大学
	田洪升	助理设计师	2016-5-1	厦门大学
	张也	助理设计师	2017-2-20	安徽科技学院
规划四部	刘琛	副总师	2015-3-1	重庆大学建筑城规学院
	黄汝钦	主创设计师	2015-3-1	西安建筑科技大学
	潘俊豪	助理设计师	2015-3-1	深圳大学
	叶坚林	助理设计师	2015-07-06	深圳大学
	胡宇帆	助理设计师	2015-12-1	东华理工大学

	朱梦涵	助理设计师	2016-3-29	华中科技大学
	黄玮	助理设计师	2016-7-18	重庆大学
	陈勇华	助理设计师	2016-7-22	江苏大学
	李斌	主任设计师	2016-10-1	天津大学
	王闯	助理设计师	2016-8-1	西安建筑科技大学
	樊柳	设计助理	2016-8-1	成都大学
	胡思阳	助理设计师	2017-2-13	沈阳建筑大学
	孙铮	助理设计师	2017-2-13	哈尔滨工业大学
	郭怡清	助理设计师	2017-7-14	西安建筑科技大学
规划五部	淮文斌	主任设计师	2008-8-26	华中科技大学
	谢嘉城	助理设计师	2008-8-26	深圳市职业技术学院
	夏伟	助理设计师	2016-7-11	重庆大学
	蒋真	助理设计师	2016-7-1	重庆大学建筑城规学院
	衣军利	助理设计师	2016-7-11	山东建筑大学
	王磊	助理设计师	2016-7-20	华中科技大学
	贾山	设计师	2014-7-7	西南交通大学
	樊攀	设计师	2014-7-25	华中科技大学
	贾玉山	助理设计师	2015-7-10	中南大学
	陈雪梅	设计师	2015-7-10	重庆大学
	罗雪怡	部门助理	2016-4-18	深圳信息职业技术学院
	田亚刚	助理设计师	2017-3-1	西南科技大学土木工程与建筑学院
	刘畅	助理规划师	2017-7-17	山东建筑大学
规划六部	秦雨	副总师 (经理)	2008-8-26	西安建筑科技大学
	王卓娃	主任设计师	2008-8-26	同济大学
	张文秀	设计师	2008-8-26	中南大学
	田欣	设计师	2013-5-2	东南大学
	王歆	主创设计师	2013-6-25	西安建筑科技大学
	易淑祯	设计师	2014-2-25	华南理工大学
	黄楠	设计师	2014-7-7	西安建筑科技大学
	朱晓杰	设计师	2016-5-16	福建农林大学
	胡勋艳	助理设计师	2015-3-24	中南大学
	周丹红	部门助理	2015-3-16	广州大学
	蔡杰钦	助理设计师	2015-7-10	深圳大学
	曾嘉康	助理规划师	2016-7-7	西安建筑科技大学华清学院
	陈允来	助理规划师	2016-8-22	中南林业科技大学
	马克迪	助理规划师	2017-3-24	西安建筑科技大学
	李婷	助理规划师	2017-6-15	福建农林大学
交通市政部	邓军	总师 (经理)	2008-8-26	同济大学
	王胜利	主创设计师	2008-9-15	德国斯图加特大学
	申小艾	主任设计师	2008-9-18	哈尔滨工业大学
	郭翔	副总师	2008-8-26	浙江大学
	宋鉴龙	主创设计师	2008-12-1	中国石油大学
	王好峰	主创设计师	2009-2-9	合肥工业大学
	李炜基	主创设计师	2009-7-8	深圳大学

	江玉	主创设计师	2010-4-1	同济大学
	鲍涵	主创设计师	2010-5-4	同济大学
	雷新财	主创设计师	2011-3-28	武汉大学
	杨叶青	主创设计师	2011-3-28	东南大学
	李勤	主创设计师	2011-4-7	同济大学
	张清源	设计师	2014-6-9	东南大学
	陈永青	助理设计师	2014-6-13	广东工业大学
	宋梦琪	助理设计师	2015-4-16	同济大学
	李榕东	助理设计师	2015-6-8	广东工业大学
	王丹	助理设计师	2015-7-14	长安大学
	张孟瑜	主任设计师	2015-8-1	西安建筑科技大学
	杨文煊	助理设计师	2016-6-7	深圳大学
	黄欣然	助理设计师	2016-7-11	长安大学
	方丽霞	部门助理	2016-9-5	中山大学
	梁轲	助理设计师	2016-8-22	上海电力学院
	胡妮妮	助理设计师	2016-12-15	桂林理工大学
	黄静岩	助理设计师	2017-7-4	北京建筑大学
市场部	张源	副总师	2008-8-26	北京大学
	林鹏展	信息管理员	2015-3-30	广东金融学院
	郁金燕	商务代表	2015-4-1	西安翻译学院
	刘文强	信息管理员	2012-5-16	包头职业技术学院
技术管理与研发中心	钱征寒	副总经理兼主任	2008-8-26	北京大学
	曾祥坤	主创设计师	2010-7-12	北京大学
	史懿亭	主任设计师	2011-7-20	中山大学
	莫秋丽	助理设计师	2012-7-9	中山大学
	黄丁芳	助理设计师	2012-7-9	重庆大学
	赵明利	总师	2008-8-26	西安建筑科技大学
	刘泉	主创设计师	2008-8-26	大连理工大学
	钟威	副总师	2016-3-7	西安建筑科技大学
	杨远超	助理设计师	2012-7-26	武汉大学
	王萍	质量监督员	2008-6-16	天津大学
	张莞莅	助理设计师	2016-06-20	英国卡迪夫大学
策划中心	陶涛	副总师 (经理)	2008-8-26	西安建筑科技大学
	纪秀丽	设计师	2009-7-20	山东建筑大学
	夏巍	设计师	2013-7-9	西北大学
	潘仪	设计师	2012-2-1	南京林业大学
	黄仲伟	助理设计师	2016-4-20	吉林建筑大学
	闫冬	助理设计师	2017-2-20	西安建筑科技大学
	寿海翔	助理设计师	2017-4-5	湖南城市学院
	杨洋	设计助理	2017-6-26	郑州大学
	易亭利	设计助理	2017-6-30	中南大学
	苏紫广	设计助理	2017-6-27	长沙理工大学
	苏晔	设计助理	2017-7-3	西安建筑科技大学
	刘泽华	设计助理	2017-7-3	吉林建筑大学

	杨帆	部门助理	2017-7-3	湖南同德职业学院
	王然	设计助理	2017-7-5	长安大学
	崔雪	助理设计师	2017-7-19	西安建筑科技大学
景观规划部	魏伟	总师 (经理)	2015-7-1	西安建筑科技大学
	李妍汀	主任设计师	2015-7-1	华南农业大学
	张忠起	助理设计师	2015-7-28	山东建筑大学
	张德翔	助理设计师	2015-7-28	武汉生物工程学院
	刘亚阳	助理设计师	2015-8-24	吉林建筑大学
	卫建军	助理设计师	2015-8-18	湖北理工学院
	文景茜	助理设计师	2015-8-31	中山大学
	赖继春	主创设计师	2015-11-9	仲恺农业工程学院
	程冠华	设计师	2016-7-18	肇庆学院
	姜萌	主创设计师	2017-2-13	西安美术学院
	李东	主任设计师	2016-3-18	华中农业大学
	王煊皓	助理设计师	2016-3-18	湖南农业大学
	朱智欢	设计助理	2016-3-17	南京林业大学
	李萍	行政助理	2016-5-5	湖南科技大学
	陈文斌	助理设计师	2016-6-12	河南科技大学
	刘卓	助理设计师	2017-3-22	西安工业大学
	杨昊天	助理设计师	2017-4-20	谢菲尔德大学
	曾昭科	助理设计师	2017-4-21	江西农业大学
	王瑞芬	主创设计师	2017-5-8	仲恺农业工程学院
	叶秋霞	设计师	2017-6-20	南京林业大学
	陈欣	主创设计师	2017-6-28	华中农业大学
	林雅楠	助理设计师	2017-6-26	东北林业大学
	李晓琼	设计助理	2017-6-27	仲恺农业工程学院
	黄熙	助理设计师	2017-7-17	华中农业大学
	胡益敏	设计助理	2017-7-17	北京林业大学
城市更新中心	徐源	城市更新经理	2011-7-1	华中科技大学
	钟云	项目经理	2016-6-2	深圳大学
	彭舒展	设计师	2017-1-1	大连理工大学
	刘振科	设计师	2016-10-31	深圳市职业技术学院
	濮蕾	设计师	2011-7-11	深圳大学
	陶惠娟	设计师	2017-3-8	云南大学
	张碧文	助理设计师	2017-2-27	THE UNIVERSITY OF MANCHESTER
	卢晓雯	助理设计师	2017-3-14	墨尔本大学
	陈雷	设计师	2017-4-17	东北林业大学
	冯雪慧	设计师	2017-5-22	中山大学
佛山办事处	张苏	行政及投资经理	2015-6-1	武汉大学
	孙富强	司机	2015-4-1	黑龙江宁安市东京城镇第三高中
	尹丽华	财务	2015-6-15	广东省交通技术职业学院
	潘志标	助理设计师	2016-8-8	广东工业大学
北京分公司	任福艺	主创设计师	2012-4-9	北京建筑工程学院
	陆保峰	设计师	2013-6-3	东北大学

	李山	行政	2016-8-1	北京大学
	肖霄	助理设计师	2017-8-29	吉首大学
	李敬	助理设计师	2017-10-16	中南大学
	王媛	行政兼出纳	2016-8-22	东北师范大学
	宋佳佳	助理设计师	2017-7-31	河北工程大学
	张美玉	助理设计师	2017-4-5	合肥工业大学
	张婉莹	助理设计师	2017-5-17	卡迪夫大学
	刘远	助理设计师	2017-7-10	中南大学
	李现	助理设计师	2017-7-24	沈阳建筑大学
	姜雨薇	助理设计师	2017-7-24	吉林建筑大学
	韩宇琪	助理设计师	2017-7-24	湖南城市学院
南京分公司	张震宇	总师 (经理)	2008-8-26	西安建筑科技大学
	景鹏	主任设计师	2012-2-6	华南理工大学
	乔学扬	设计师	2012-5-15	华侨大学
	陆婕	助理设计师	2013-7-15	西安建筑科技大学
	步乔毅	助理设计师	2013-7-1	南京工业大学
	牛琛	助理设计师	2016-2-22	东南大学
	刘四宇	助理设计师	2017-7-3	吉林建筑工程学院
	陈雅成	设计助理	2017-2-17	吉林建筑大学
	武加成	设计助理	2017-6-22	浙江师范大学
	吕子瑞	设计助理	2017-7-10	西北大学
西安分公司	王哲	分公司负责人	2017-7-1	西安建筑科技大学
	雷祺	主创设计师	2017-6-1	西安建筑科技大学
	岳要瑞	主创设计师	2017-6-1	重庆大学
	冯燕	行政人员	2017-7-2	西安外国语大学
	袁航	助理设计师	2017-7-15	西安建筑科技大学
	朱亚男	助理设计师	2017-7-15	西安建筑科技大学
	王晶	设计助理	2017-/7-7	西安工业大学
	范道彝	设计助理	2017-7-1	西安科技大学
	王甜	设计助理	2017-7-1	西安建筑科技大学华清学院
	韩小娟	副总经理	2017-6-23	
	曹静	设计师	2017-9-14	西安建筑科技大学
	曹鹏	设计助理	2017-7-8	西安建筑科技大学华清学院
江苏分公司	高海波	分公司负责人/总师	2017-5-8	同济大学
宁波分公司	何建军	宁波公司总经理/总规划师	2017-6-1	同济大学
	黄伟锋	副总经理/副总规划师	2017-8-25	武汉大学
	赵伟	副总经理/副总规划师	2017-9-1	南京大学
	田轲	副总规划师	2017-7-10	苏州科技学院
	陈哲	主任设计师	2017-7-10	华中科技大学
	杨杰	主任设计师	2017-7-10	东南大学
	吴俊明	主任设计师	2017-8-10	重庆大学
	宓飞	主创设计师	2017-8-8	长江大学城市建设学院
	贺志华	主创设计师	2017-8-1	东南大学
	陈刚	设计师	2017-8-1	南京大学

	杨钰锋	设计师	2017-9-1	宁波大学
	周皓	设计师	2017-9-1	长安大学
	陆昭君	行政	2017-9-19	浙江农林大学
	周佳燕	设计助理	2017-10-26	浙江师范大学
	周华瑜	设计助理	2017-10-23	苏州科技大学
	王豪杰	设计师	2017-10-24	哈尔滨工业大学

曾经贡献

截止日期：2017年7月31日

姓名	毕业院校	聘用日期	职务	离职日期
王建新	深圳职业技术学院	2009-7-1	助理设计师	2016-7-31
杨慎柯	海南大学	2016-8-18	植物设计	2016-8-31
吴方俊	中南民族大学	2016-9-18	商务代表	2016-9-27
梁有贻	东南大学	2008-8-26	副总师 (经理)	2016-3-31
程芳	河北工业大学	2015-8-20	主创设计师	2016-8-31
黄伟璇	中南大学	2009-8-12	设计师	2016-10-1
王欢欢	哈尔滨工业大学	2016-9-18	助理设计师	2016-12-6
董旭	北京林业大学	2016-3-22	设计师	2017-2-15
陈扬	兰州大学	2013-7-8	助理设计师	2017-3-6
常书欢	河北建筑工程学院	2013-7-13	助理设计师	2017-3-9
卜晓丹	哈尔滨工业大学深研院	2014-2-10	助理设计师	2017-3-10
辛显通	哈尔滨工业大学深研院	2016-2-26	助理设计师	2016-3-25
吴建秋	华南理工大学	2013-7-8	助理设计师	2017-3-13
方园晓夏	湖南工业大学	2016-2-22	设计师	2017-2-20
王莉	华中农业大学	2016-9-1	设计师	2017-2-21
叶鑫	英国谢菲尔德大学	2015-9-25	助理设计师	2017-3-14
李军	西安建筑科技大学	2017-2-20	助理设计师	2017-3-20
张思敏	广东岭南职业技术学院	2016-9-12	会计助理	2017-3-31
陈红叶	中山大学	2012-7-9	助理设计师	2017-4-1
黄虎	华中科技大学	2012-2-6	设计师	2017-4-7
李浩	广州大学	2016-11-1	设计助理	2017-4-21
侯小冲	哈尔滨工业大学	2016-1-6	助理规划师	2017-4-7
张希立	哈尔滨工业大学	2015-8-18	设计助理	2017-3-24
杨波	北京大学	2015-7-16	助理设计师	2017-4-20
孔婷婷	山东建筑大学	2012-7-9	助理设计师	2017-3-31
苗涛	兰州大学	2011-7-6	设计师	2017-5-15
杨一彦	东南大学	2015-7-9	助理设计师	2017-5-16
韦晓华	广西大学	2012-7-9	助理设计师	2017-4-30
马国军	湖北师范学院	2015-10-7	设计师	2017-5-19
邱乐	英国谢菲尔德大学	2015-9-25	助理设计师	2017-2-28
张勇	华中科技大学	2010-7-12	设计师	2017-3-17
林佳旻	英国谢菲尔德大学	2017-1-1	设计助理	2017-6-9
廖雪如	英国谢菲尔德大学	2016-10-1	设计助理	2017-6-9
卢少少	中山大学	2016-07-01	助理设计师	2017-7-14
毛鑫	武汉科技学院	2017-4-18	部门助理	2017-7-5
李宗元	中南林业科技大学	2015/9/3	助理设计师	2017/6/28

编辑委员会

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 钟威 王萍 林鹏展

编 委：蒋峻涛 张震宇 张建荣 邝瑞景 刘泽洲 陈亮 刘琛 淮文斌 秦雨 魏伟 邓军 钱征寒 陶涛 徐源 金铖 张源

设计制作：深圳市美度企业形象设计有限公司

