

蕾奥·行动规划 + 运营咨询 代表项目集

LAY-OUT · ACTION PLANNING + OPERATION CONSULTING

— THE COLLECTION OF REPRESENTATIVE PROJECTS



股票名称：蕾奥规划

证券代码：871061



特色小镇

CHARACTERISTIC TOWN



特色小镇

CHARACTERISTIC TOWN

项目精选 CONTENTS

01	珠海造贝工业小镇城市设计	11	贵州梵净山梵净谷禅养小镇策划设计
02	佛山市高明明城产业小镇概念规划及城市设计	12	江西新余仙女湖赛车小镇
03	佛山市顺德人才小镇城市设计	13	成都彭镇中国茶馆小镇策划设计
04	惠南高新科技产业园德赛科技小镇项目详细规划设计	14	陕西榆林李宁体育小镇策划设计
05	南京市·盘城生命健康小镇概念城市设计	15	山东济南泉城中华饮食文化小镇策划设计
06	深圳市宝安区沙井金蚝美食文化小镇规划设计公开咨询	16	海南文昌航天主题公园项目概念规划设计
07	惠州市龙门尚天然地块控规与特色小镇概念规划设计	17	中国乌鸡特色小镇
08	玉林市种业特色小镇产业策划及概念规划设计	18	荣华优活小镇开发策划及概念规划设计
09	成都市青白江区城厢古城保护开发综合发展规划	19	时代全球创客小镇城市设计
10	南京市江南静脉小镇大学城卫星城核心展示区	20	西安市莲湖区顺城巷北门至小南门段战略规划



珠海市造贝工业小镇（格力 智造城）城市设计

2017 年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖
2017 年深圳市第十七届优秀城乡规划设计项目一等奖

项目地点：广东省
项目规模：4 平方公里
委托单位：珠海市住房和城乡建设局
完成时间：2016 年

项目概况

立足格力企业特征，选择工业 4.0 作为转型发展目标，并明确与格力企业发展战略及全球布局相结合的格力城分阶段发展目标；基于近期实现智能制造的具体要求，结合现状格力总部的人才结构及空间特征，明确人才及空间的优化方向，并基于格力生产工艺要求及相关案例研究，进行初步的空间规模预控和弹性预留；以实现高效智能生产为前提，进行整体空间布局，并进一步统筹考虑服务供给、环境品质、产城融合等要求进行空间方案细化；最后结合格力扩产计划及周边土地成熟度，确定分期实施计划，助理格力城建设稳步推进。

- 本项目创新特点突出：
- 目标谋划创新——以实现工业 4.0 为目标，格力城转型发展的阶段目标分解；
 - 路径策划创新——基于智能制造要求，提出匹配格力城人才与功能发展的空间路径；
 - 空间设计创新——融合国际智能制造经验与格力空调生产工艺流程，进行富有生长性的空间供给探索；
 - 实施行动创新——基于格力扩产计划与周边用地成熟度的务实而灵活的操作方案。



佛山市顺德人才小镇城市设计

项目地点：广东省
项目规模：27.8 公顷
委托单位：佛山市新城开发建设有限公司
完成时间：2017 年

项目概况

在湾区经济和广佛同城的大背景下，大学城卫星城是佛山汇聚“以人为核心”的优质发展要素的重要平台，它将成为“湾区创新试验平台”“广佛第二创业中心”、“佛山智造才智中枢”。

- 项目亮点包括：
- 亮点一：战略研判+总体规划+详细设计+行动规划，制定全面、系统、务实的规划方案；
 - 亮点二：TOD+SOD+EOD+IOD，打造低成本、高品质、高效率、宜创新的创新服务平台；
 - 亮点三：教育+、城市+、环境+、产业+，促进产学研城联动，学、智、财、研、产交互；
 - 亮点四：以创智绿谷为统领，提供，形成富有虚怀若谷、静水流深意境的共享空间；
 - 亮点五：围绕绿谷构建精致的滨水景观序列和特色化服务功能，打造中央活力带；
 - 亮点六：构建富有岭南特色和广府韵味的场所，打造“岭南精英坊，创智新客厅”。





佛山市高明明城产业小镇概念 规划及城市设计

项目地点：广东省
项目规模：3.5 平方公里
委托单位：华夏幸福基业股份有限公司
完成时间：2017 年

项目概况

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。项目通过合理判断首开区、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，将功能细分，融入小镇公共空间。城市设计统筹从运营角度出发，组织交通、生态、公服等各大支撑系统，保证项目的合理性和实施性。



惠南高科技产业园德赛科技 小镇规划

项目地点：惠州市
项目规模：7 平方公里
委托单位：惠南园管委会
启动时间：2018 年 7 月

项目概况

惠南高科技产业园惠大高速与惠莞高速交叉口东北角，西邻近地铁一号线，与科技园站相距 1 公里，交通十分便捷；东邻西枝江与淡水河交汇处，生态资源优越。以德赛集团入驻为契机，综合考量宏观战略背景与惠南园现实发展诉求，明确区域责任、落实空间布局，为惠州再造一个空间宜人、产城融合、生态优美、山水相融、产业高端的城市新增长极。

综合考量区域形势、地区发展诉求，及惠南园战略优势与发展挑战，建议惠南园片区应承担的区域责任与功能定位为：湾区智能创新合作区、惠州未来产业高地、惠州生态文化体验区、惠南乐活共享服务平台。



南京市·盘城生命健康小镇 概念城市设计

项目地点：南京市
项目规模：4.43 平方公里（核心区 2.5 平方公里）
委托单位：南京市住房和城乡建设局
完成时间：2016 年

项目概况

小镇以“绿水青山就是金山银山”为发展理念，打造“生命健康产业·创新引擎”。

三生融合小镇·生动康养”的发展目标。

通过生态绿心、自然渗透；产业社区、有机聚合；特色院落、精致设计；三生融合、活脉链谷等发展策略，打造宜养、宜业、宜居三生融合的特色小镇。



深圳市宝安区沙井·金蚝美食文化小镇规划设计

项目地点：深圳市
项目规模：7.8 平方公里（核心区 2.2 平方公里）
委托单位：深圳市住房和城乡建设局
完成时间：2016 年

项目概况

一、目标定位
“以人驱动，以文复兴，以产更新”的特色小镇。

二、发展策划
整合跨界：文化整合、制造业与新兴产业跨界拓展；
空间识别：驱动辨析、跨界混合、现状空间整理；
通达调整：保护现状肌理、活化街区、道路系统优化；
节点更新：更新诉求及更新模式探索。





成都市青白江区城厢古城保护 开发综合发展规划

2017 年深圳市第十七届优秀城乡规划设计项目一等奖

项目地点：四川省
项目规模：总体概念规划范围 7.5 平方公里，
古城及周边地区详细城市设计 1.6 平方公里
委托单位：成都市青白江区城厢镇人民政府
完成时间：2015 年

项目概况

城厢位于成都东北部，西临青白江主城区，南临成都国际铁路港，紧邻成青快速路、第二绕城高速及待建地铁 11 号线。古城历经千年，因仿成都龟背格局而被称为“小成都”，有幸保存了成都周边绝无仅有的县治格局而堪称一绝。随着国家新型城镇化、国际铁路港建设、成都乡村度假与古镇旅游兴起及青白江转型发展等外部发展机遇成熟，古城急需保护与开发针对性研究和实施纲领，综合发展规划应运而生。

项目通过营造古城“场景式生活旅游体验区”，借力铁路口岸实现服务需求配套及创新型产业集聚，填补成都北郊旅游体系的主题型旅游度假区三大发展战略的联动，构建“古城生活场景体验、蓉欧 + 创新产业集聚、主题旅游度假”互补，“宜居 + 宜业 + 宜游”融合的综合发展模式，打造“千年城厢，丝路新语”的总体发展目标。





广西五彩田园种业小镇总体规划

项目地点：玉林市
项目规模：10 平方公里
委托单位：玉林交旅集团
启动时间：2017 年

项目概况

小镇依托玉林育种资源，打造中国南方最大的种业产业集聚区。
重点打造立足华南，面向东盟的——育种创新与孵化基地、种业会展与交易平台与农科交流与研发总部。



南京市江南静脉小镇大学城卫星城核心展示区

项目地点：江苏省
项目规模：总体规划范围 7 平方公里；详细设计范围 2.2 平方公里
完成时间：2016 年

项目概况

目前，《南京江北环保产业园产业规划》、《南京江北环保产业园总体规划研究》工作已完成，园区的生活垃圾焚烧发电厂与填埋场已初步建成，危险废弃物处理中心项目正在洽谈中，再生资源利用类项目需要建设选址。编制本次《南京江北环保产业园控制性详细规划》，为给江北环保产业园区的规划管理提供法定依据，更好的引领园区发展，为园区的整体建设提供规划支撑。





惠州市龙门尚天然地块控规与 特色小镇概念规划设计

项目地点：广东省
项目规模：概念规划设计范围约 481 公顷，控规范围约 1005 公顷
委托单位：佳兆业战略研究院
完成时间：2018 年

项目概况

随着粤港澳大湾区的建设与发展、全域休闲度假旅游时代的来临，惠州与龙门的全域旅游迎来的新的发展契机。基于对该项目区域价值、资源禀赋、现状问题、发展机遇的分析，结合从资源到产业的发展思路与发展路径，以生态安全格局及现有村庄田园为建设基础，通过梳理空间结构与功能布局，将该区建设成为湾区知名后花园、新兴旅游目的地，惠州市北部特色城市门户，龙门县跨越式发展驱动核，国家级特色小镇示范标杆。





贵州梵净山梵净谷禅养小镇 策划设计

国家级风景区内的旅游小镇保护建设与产业提升

项目地点：贵州铜仁市江口县
项目规模：总体规划范围 7 平方公里；详细设计范围 2.2 平方公里
委托单位：深圳劲嘉集团
完成时间：2017 年

项目概况

本规划针对转型时期所面临的复杂形势，围绕“选模式、出特色、可操作、见成效”设计发展路径。

一、规划的模式转型 —— 重点突破的管理路径

- (1) 从增量规划走向减量规划，建立生态环境的倒逼机制。
- (2) 从各自政走向工商共享，以开发权转移推动空间整合。
- (3) 从单一标准走向分区分类，建立更具操作性的政策管控平台。
- (4) 从规划脱节走向系统调控，建立更具管理实效的规划体系。

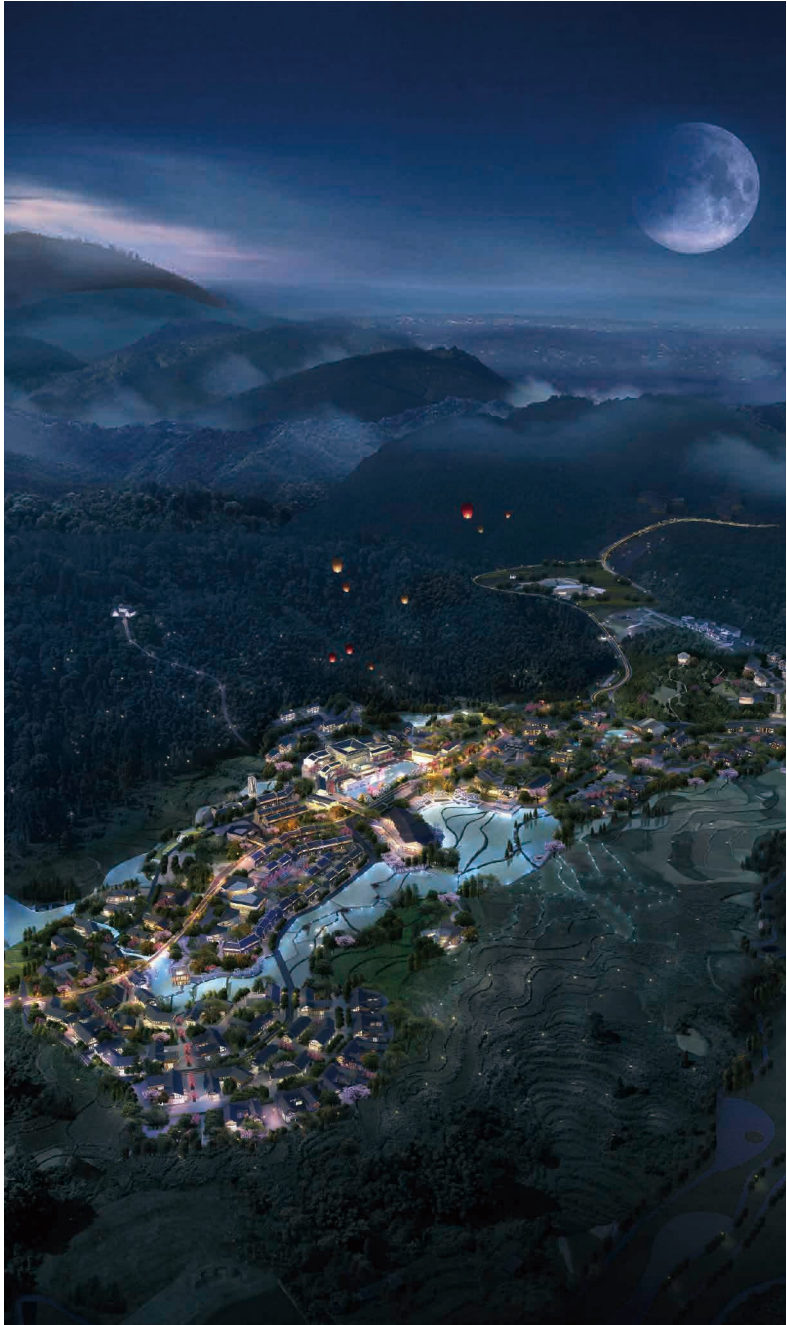
二、规划的特色转型 —— 空间重复的技术路径

- (1) 突出产业特色，大力发展依托比较优势的新产业集群。
- (2) 突出格局特色，构建城乡和谐共生的类好愿景。
- (3) 突出布局特色，充分挖掘滨水空间的价值潜力。

三、规划的效用转型 —— 行动导向的实施路径

本次规划提高规划的实效性为工作目标，共成效贯穿决策、编制、管理和实施的全过程，具体体现一下三方面：

- (1) 助推政府决策 (2) 改进规划体系 (3) 指导项目实施





江西新余仙女湖赛车小镇

以主题化旅游园区带动特色产业发展及基础设施建设

项目地点：江西省新余市中心城区西侧，仙女湖大道与袁河之间
项目规模：57 公顷
委托单位：新余同道汽车文化投资发展有限公司
完成时间：2013 年

项目概况

该项目依托国际化赛车场，打造特色汽车产业小镇，带动产业园的科教、文化、商住等功能。功能分区上分为汽车品牌发布区、环山品质住区、高级驾校，打造集商业服务与居住配套于一体的汽车品牌发布区，集精品酒店与高端住宅于一体的环山品质住区；集体育场馆、培训中心、驾校训练于一体的高级驾校。项目将成为新余市以及江西省文化产业园开发建设的标杆。



成都彭镇中国茶馆小镇策划设计

以茶馆为名片的川西历史文化特色古镇

项目地点：成都市双流区彭镇，紧邻杨柳河，
是双流未来五湖四海的重要节点

项目规模：5.58 平方公里

委托单位：成都市双流区规划建设局

完成时间：2017 年

项目概况

本项目深入挖掘了彭镇老场镇的茶馆茶馆文化，提出以茶馆文化为名片的川西古镇主题定位，主打三大“镇兴”策略：

- 1、一脉相承——复原古镇格局：老城镇空间是彭镇文化传承的精髓；
- 2、双管齐下——强化产业功能：产业植入是古镇振兴的关键所在；
- 3、多元并举——辐射带动镇域：古镇触媒，圈层带动，全域带动，整体提升。



陕西榆林市东沙新区核心区 发展战略规划

多重限制条件下的土地一级开发

项目地点：陕西榆林
项目规模：18.51 平方公里
委托单位：榆林东沙新区开发投资有限责任公司
完成时间：2017 年

项目概况

本本次项目基地与榆林主城区一线相隔，交通联系顺畅，具备良好的城市建设背景条件。

基地现状条件复杂，三大问题需要规划重点解答：

首先，项目地处城市之郊，现状建设几近空白，天然沙地本底，周边诸多产业园区为邻，整体属于市民认可度相对较低的区段。如何精准定位和产业、功能，找寻动力实现人气聚集，是本次规划需要解答的首要问题；

其次，基地内汇聚三重建设限制条件，包括割裂全区的天然气长输管线、深入基地的水源二级保护区、村组生活安置所需的超 20% 净用地征地返还，如此累计，极大影响土地一级开发出地量，如何实现用地的规模突破和使用优化，是规划需要解答的第二大问题；

另外，本次规划面对的是政企合作背景的土地一级开发项目，如何实现精细化运营，使得规划先行引领开发建设的市场利益、民生效益最大化，是规划需要解答的第三大问题。



山东济南泉城中华饮食文化 小镇策划设计

乡村振兴战略下田园综合体的典型实践

项目地点：山东德州市齐河县祝阿镇
项目规模：633 公顷
委托单位：山东鲁坤康养文旅投资发展有限公司
完成时间：2018 年

项目概况

目标构建山东新旧动能转换示范区、打造乡村振兴的齐鲁样板，建设山东文化旅游的新坐标，弘扬中华饮食文化的第一窗口，铸造流传百世的文化工程。规划项目一期位于刘王村，占地约 300 亩，以美食街、美食专题博物馆、精品民宿、主题酒店及相关旅游服务设施为主要功能；规划二期、三期位于项目区其他用地，规划以田园综合体、中华饮食文化博物馆群、百姓文化大院、亲子部落、玫瑰之约等为主要功能。由此构建了“1+5”的旅游文化发展模式，以中华美食为主线，从美食体验、美食演绎、风貌建筑、美食活动等方面入手诠释中华饮食文化；同时，以百姓文化大院、亲子部落、玫瑰之约、温泉养生、田园综合体 5 个方面提升小镇功能。





海南文昌航天梦幻科技小镇 概念规划

项目地点：海南省
项目规模：4 平方公里
委托单位：佳兆业房地产开发有限公司
启动时间：2017 年 4 月

项目概况

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。

通过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，营造航天品牌四大规划策略。打造比肩世界的航天城、海南省城市活动平台及策源地、文昌航天城的中央活力区。





江西泰和“中国乌鸡特色小镇”项目规划设计

项目地点：江西省吉安市泰和县
项目规模：350 公顷
委托单位：深圳市翠林投资集团有限公司
完成时间：2018 年

项目概况

江西省吉安市泰和武山片区旅游休闲市场发展进入新时期，依托泰和乌鸡文化与产业特色的唯一性，与蜀口洲民俗文化旅游服务差异化、联动发展，合力构建创新型旅游休闲体验目的地。

一、总体思路

从“生态养殖、产业拓展、生态保育、民生改善” 四个方面构建泰和发展新动力、小镇发展新模式。

二、规划愿景

一“泰和生态文明建设示范、乌鸡产业创新创业平台、大健康体验目的地标杆”。

三、规划策略

- (1) 山水美•生态保护框架 —— 以原真山水构筑小镇的生态、社会、经济多重价值框架
- (2) 众人悦•交通游览框架 —— 以多元游赏路径与场所营造便捷、丰富的多维游览模式
- (3) 万物灵•功能结构框架 —— 以创新型的空间体验实现优势产业升级与持续发展。

四、总体空间结构

- (1) “一条多维形象风情大道”：多元活力的功能集群、疏密有致的空间肌理、形象突出的空间节点。
- (2) “二条生态人文多彩纽带”：惬意漫游的内湾水岸、回归自然的栖居水岸。
- (3) “两大功能板块”：乌鸡科教板块、健康养生板块。





荣华优活小镇开发策划及概念规划设计

项目地点：陕西省西咸新区泾河新城
项目规模：133 公顷
委托单位：西安荣华博鹏实业有限公司
完成时间：2018 年

项目概况

本项目为落实西咸新区现代田园都市理念的特色优美小镇，从“认知 - 策划 - 规划 - 运营”四个篇章展开设计。

一、认知篇

- (1) 核心优势：区位优势便利、生态资源丰富及产业基础良好。
- (2) 主要挑战：生态环境压力、小镇特色挖掘及小镇发展诉求。

二、策划篇

目标定位：高端健康养生高地、品质户外教育基地、归园田居体验目的地。

三、规划篇

- (1) “优活+”的主题设置：形成“优活+产业”、“优活+居住”、“优活+出行”、“优活+景观”、“优活+空间”、“优活+配套”的六大设计理念。
- (2) “凤凰飞舞”的规划结构：形成“一核两翼，凤凰于飞，江湖林田，宜居宜游”的规划结构。
- (3) “完善多元”的系统规划：形成开放空间、建筑指引及交通组织多个板块。

四、运营篇

本规划以落地性为工作目标，强调项目的市场契合度、经济合理性、实施可操作，具体体现在：

- (1) 准确的把握市场脉络；
- (2) 合理设置的项目分期；
- (3) 资金平衡的经济测算



时代全球创客小镇城市设计

项目地点：佛山市
项目规模：4 平方公里
委托单位：时代地产
启动时间：2017 年 3 月

项目概况

一、目标定位
打造“24 小时创智 T 台”。

二、发展策划
链接：双环引领，打造小镇产、城、人、文复合服务体系；
畅达：构建便捷畅达的公共交通体系；
点睛：地标建筑景观塑造小镇个性表情；
生态：构建从屋面到地下的综合生态开放空间体系。



西安市莲湖区顺城巷北门至小南门段战略规划

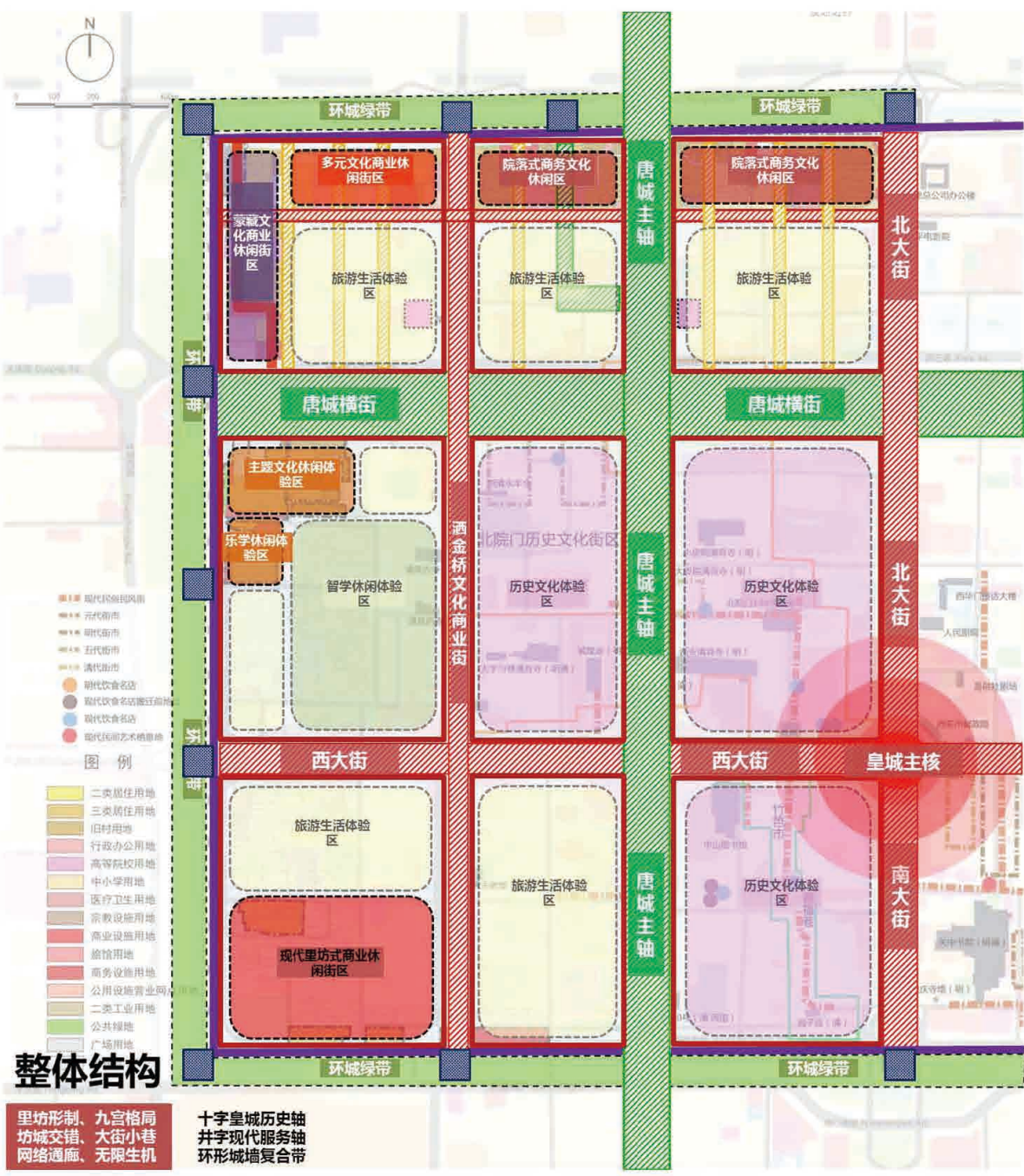
项目地点：陕西省
项目规模：75 公顷
委托单位：西安市莲湖区棚户区改造办公室
完成时间：2014 年

项目概况

项目整体位于古都西安，城墙西段区域。西安莲湖区顺城巷改造是西安市委、市政府作出的一项重大决策，是实施唐皇城复兴计划的重要项目。本次项目为指导项目修规开发建设的综合改造型规划，重点解决以下几个问题：特色和主题的营造、功能构成系统的明确、历史文化的传承与保护、空间风貌的塑造与协调、更新与改造的落实、利益与经济的综合平衡、空间方案的建设与行动落实。

综合宏观到微观、空间、社会、文化、市场等各要素的分析，本次项目最终目标定位为里坊式场景化旅游生活体验区，我们希望未来这里不应该是单纯的旅游项目开发，而是旅游区域开发，未来这里重要的不会是旅游景点，而是对这里各种混合功能的旅游综合体验。

结合本次项目更新改造中的几大特点和难点，通过相关理论的分析 and 研究以及优秀经典案例的研究和借鉴，本次规划项目在进程实现上整体上采用小微渐进式的更新改造模式，倡导小微渐进、多元有机、缝合织补式的更新改造，通过细分更新改造单元，总结出多样的小微更新改造模式，提倡更多元的改造主体，提倡成熟一片改造一片，每个更新改造单元之间可供选择多样的改造方式，同时，单元与单元之间可结合市场信息进行灵活调整，赋予了后续规划实施更大的弹性，最终通过落实到更新项目和更新单元指导后期项目的规划建设和管理，让规划真正能导向结果。



行動 規劃 + 運營諮詢

- 市场部经理 张源 Zhang Yuan
- 联系电话 186-8872-7910
- 公司传真 0755-23965216
- 市场部邮箱 layoutmk@lay-out.com.cn
- 总部邮箱 layout@lay-out.com.cn
- 企业官网 <http://www.lay-out.com.cn/>
- 总部地址 深圳市南山区北环大道天健创智中心 A 塔 8 楼



官方微信：蕾奥城市观察



市场部微信