

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



规划与政策研究

PLANNING & POLICY RESEARCH



规划与政策研究

PLANNING & POLICY RESEARCH

项目精选 CONTENTS

- 01

《广东省城乡规划条例》立法研究
- 02

城市总体规划改革工作指南
- 03

广东省控制性详细规划编制审批改革研究
- 04

佛山市控制性详细规划制度改革与创新
- 05

佛山市控制性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引)
- 06

中山市控制性详细规划制度改革与创新
- 07

城市建设领域PPP项目政府推广应用研究
- 08

《台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则》修订
- 09

开发单元管控规划编制与管理研究
- 10

珠海市邻里中心规划指标体系研究
- 11

华夏幸福城市公共产品标准- 紧凑城市规划设计导则
- 12

产业新城公共设施标准项目
- 13

广东省绿道网综合功能开发导则
- 14

宁波市城市公共开放空间与休闲网络研究
- 15

建设具有宁波特色宜居城市指标体系及规划策略研究
- 16

宁波市域古道分析与规划指引
- 17

佛山狮山中心城区核心CBD 地区地下空间及二层步行系统研究
- 18

广东省低碳生态城市规划建设研究及指引编制
- 19

养老服务设施配置标准和规划指引
- 20

西咸新区房地产开发现状评估和开发建设规划
- 21

西安国际港务区地下空间专项规划
- 22

探索建立城市更新单元划定评估机制（更新政策研究）
- 23

提前通过城市更新项目解决公共利益房屋征收难问题
(更新政策研究)
- 24

铁路货场物流化改造及转型升级研究
- 25

深圳市盐田区城市规划变量管理探索研究
- 26

东莞市推动创新创业促进村镇工业空间转型政策研究
- 27

深圳前海地区土地开发运营与管理研究
- 28

深圳龙华区重点片区建筑特色引导研究（城市设计）
- 29

天津生态城城市设计导则

《广东省城乡规划条例》 立法研究

2013 年度广东省优秀城乡规划设计一等奖

2014 年度全国优秀城乡规划设计三等奖

项目地点：广东省

项目规模：广东全省

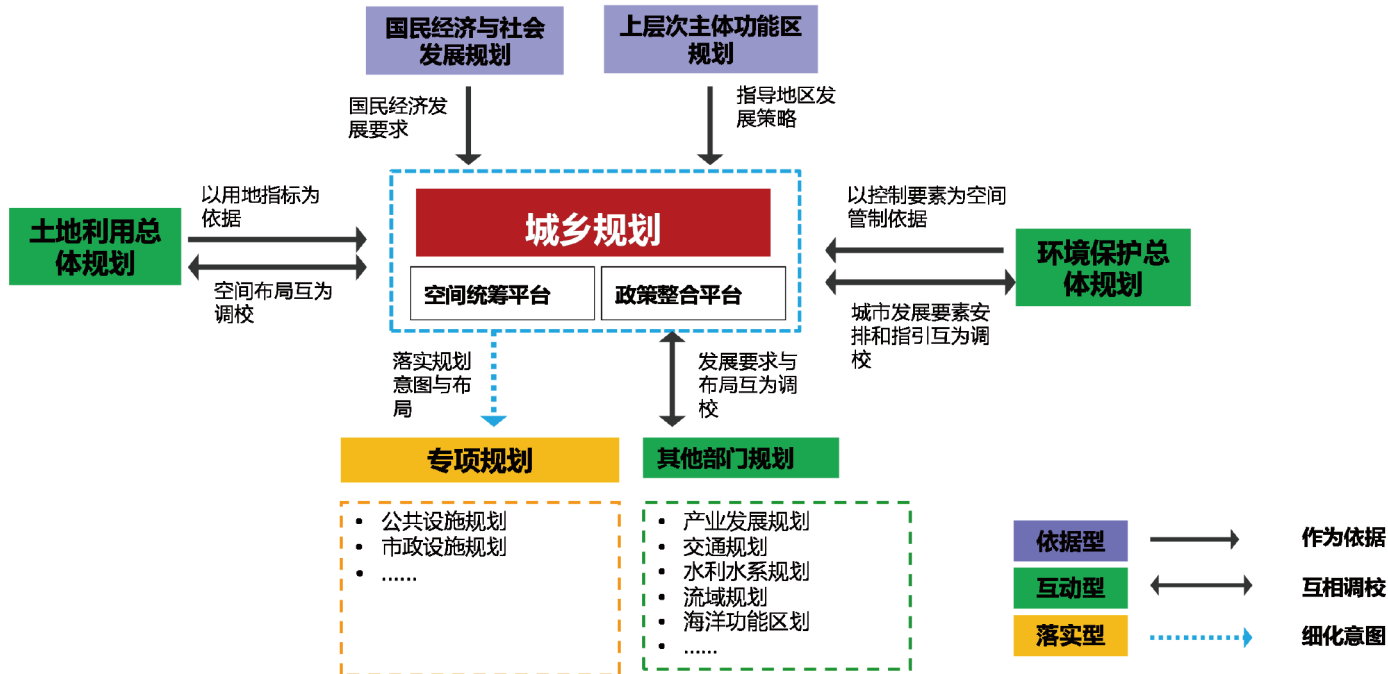
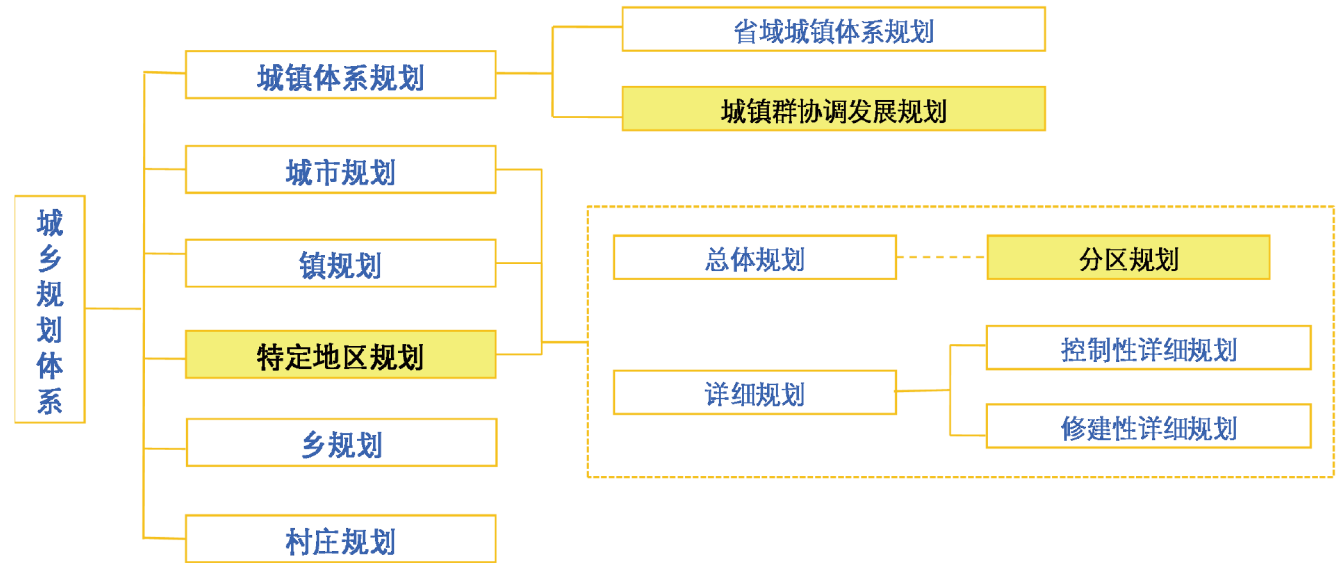
委托单位：广东省住房与城乡建设厅

完成时间：2012 年

项目概况

为贯彻落实《中华人民共和国城乡规划法》，加快广东省城乡规划配套法规建设，进一步有效指导和规范广东省城乡规划的制定、实施和管理工作，广东省住房和城乡建设厅组织开展《广东省城乡规划条例》（以下简称《条例》）的立法工作。

项目通过广泛资料收集和实际调研，掌握国家和省相关法律法规、政策文件，以及各地贯彻实施《城乡规划法》的基本情况，包括城乡规划编制、规划编制经费的落实、城乡规划实施与管理、城乡规划效能监督检查等方面的执行情况、主要做法和存在问题等，结合广东省城乡规划工作的现状特征和相关案例分析，提出《广东省城乡规划条例》的思路框架和重点要解决的问题，最后拟定完整的政策条文及说明文件。主要内容包括：一是科学设定各级城乡规划行政主管部门的管理权限，调整和完善规划管理的行政框架；二是建立符合广东发展实际和覆盖城乡的规划编制体系；三是整合城乡规划实施的法律法规和技术规范，构建完善合理的规划法规和技术标准体系；四是构建规范、公开、透明的城乡规划管理程序和监督检查机制，尤其是加强社会公众的参与；五是详细界定城乡规划各项活动，进一步明确和细化有关法律责任。



城市总体规划改革工作指南

2017 年度广东省优秀城乡规划二等奖
深圳市第十七届优秀城乡规划设计二等奖

项目地点：广东省
项目规模：广东全省
委托单位：广东省住房和城乡建设厅
完成时间：2017 年

项目概况

广东省提出创建“国家城乡规划管理体制改革的试点省”，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，开展了本研究项目。

一、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。

二、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。

三、明确了总规编制技术内容

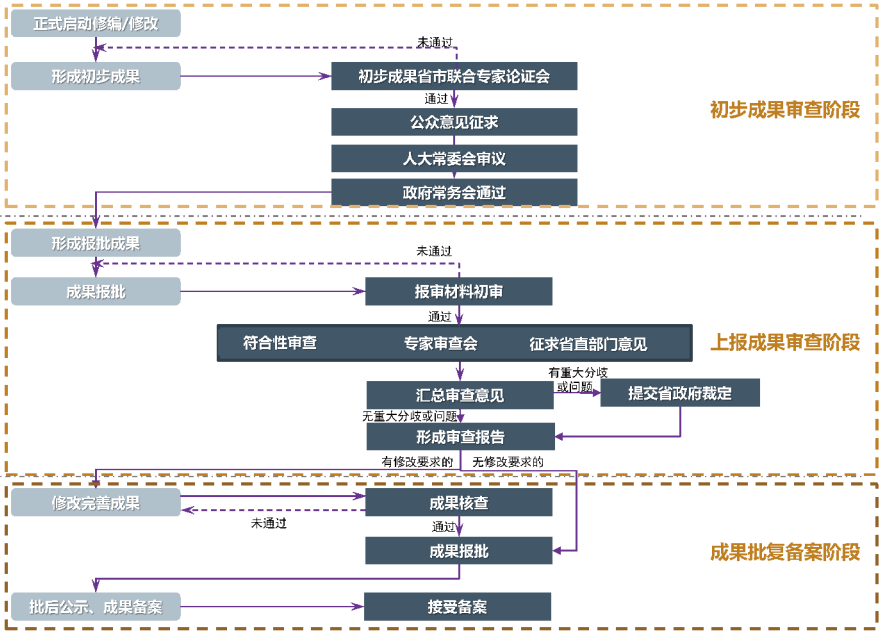
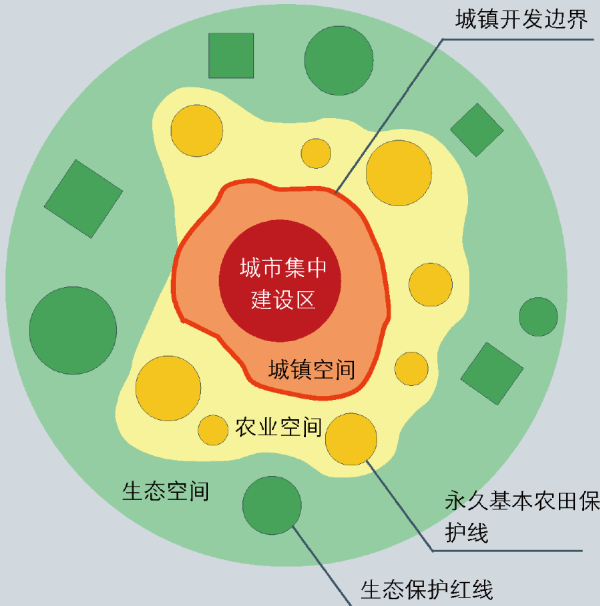
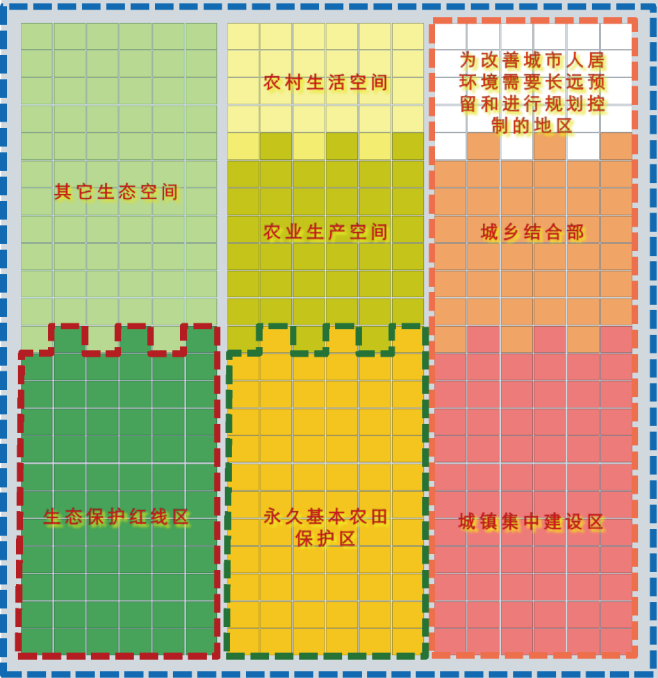
研究对“三个规划层级”、“三类空间”、“三条底线”、“五个一”要求等在国家相关文件中已给出概念、但在实际操作中说法仍未统一的问题，通过图示、案例等方式予以了充分的解释说明，进而重构了总规的内容体系，明确了总规法定规划条目与相关技术方法，促进了总规成果的条文化、规范化。

“三区三线”空间关系图

城镇空间包括规划城镇集中建设区、城乡结合部地区和为改善城市人居环境需要长远预留和进行规划控制的地区。

生态空间包括生态保护红线范围内空间和其他具有自然属性、以提供生态服务或生态产品为主体功能的空间。

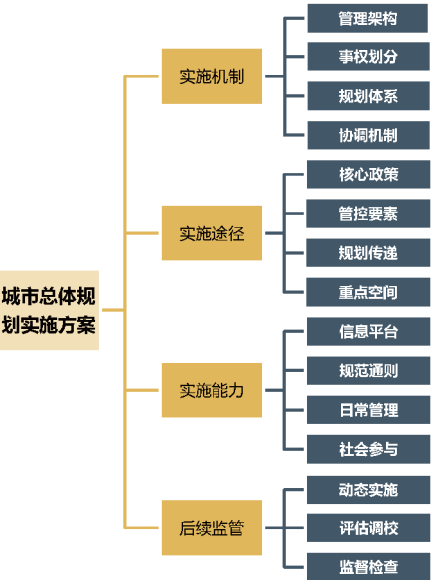
农业空间包括农业生产空间和农村生活空间。



四、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、实施监督和督察、规划修改与调校等方面丰富了总规实施的各项机制保障。

方案框架示意图



广东省控制性详细规划编制 审批改革研究

项目地点：广东省
项目规模：广东全省
委托单位：广东省住房与城乡建设厅
完成时间：2017 年

项目概况

本项目成果可供广东省各城市在开展控制性详细规划编制审批管理工作时参考，是下阶段各城市推动控规编审批改革工作的前端研究储备，也可为其他省市提供有效示范。

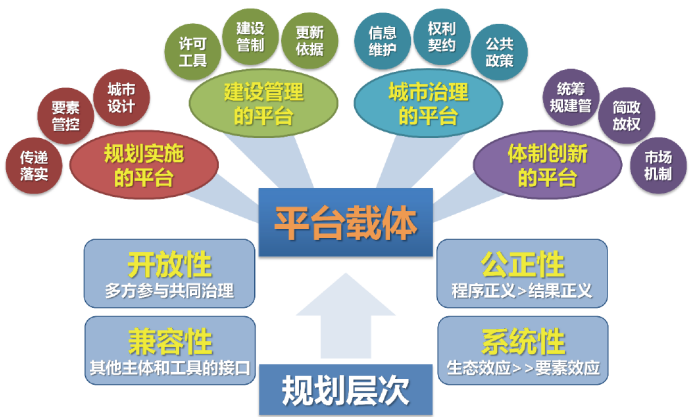
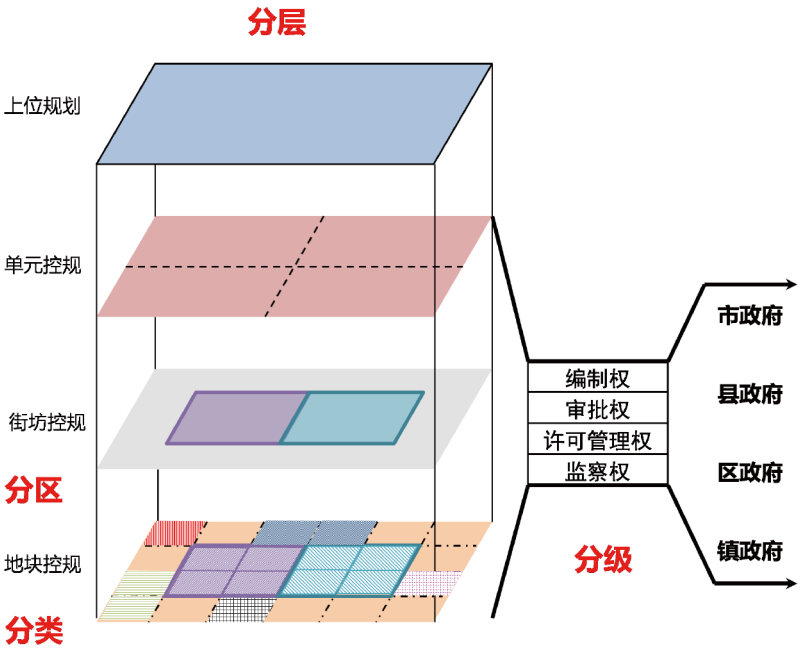
一、工作思路

项目围绕四个关键为题进行论证分析，包括：

- 控规“改什么”。分析控规改革的形势要求，梳理控规编审的问题表现，总结控规编审改革问题的主要症结。
- 控规“是什么”。结合改革方向要求、既有学术研究和国外案例借鉴。深入剖析新的城市发展环境下控规的内涵和价值，回答新时期控规应该管什么问题。
- 控规“怎么管”。站在城市治理体系和能力现代化建设的角度，探讨未来控规管理的合理模式。
- 控规“怎么改”。以控规编制审批改革为落脚点，从完善控规管理制度体系、推动控规编制技术革新、优化控规审批修改程序、建立控规动态管理机制四个方面提出改革的策略建议。

二、工作内容

- 控规管理要求与当前存在的问题。
- 当前控规改革的方向与实践。
- 控规编制审批改革方案。
- 配套制度改革的建议。

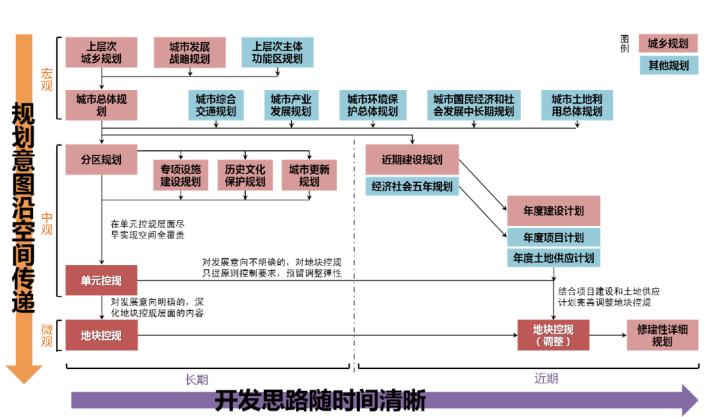


完善控规管理制度体系

- 建议1：建立“宏观稳定、中观法定、微观可调”的多规体系
- 建议2：建立健全通用性的规划规范体系
- 建议3：完善与控规编审实施相关的规则体系
- 建议4：将控规管理发展成为“三规”互补互动的黏合剂

优化控规审批修改程序

- 建议8：明确审批修改触发条件和程序
- 建议9：建立完善个案分级审批制度
- 建议10：建立分类审查工作机制
- 建议11：推动控规编制计划的制订实施
- 建议12：探索程序简化与流程合并



推动控规编制技术革新

- 建议5：构建分层编制体系
- 建议6：细化分类管理内容
- 建议7：优化管理控制要求

建立控规动态管理机制

- 建议13：建立“一张图”信息管理平台
- 建议14：建立健全部门联动机制
- 建议15：探索建立责任规划师制度

佛山市控制性详细规划制度 改革与创新

2017 年度广东省优秀城乡规划二等奖

项目地点：广东省
项目规模：广东全省
委托单位：广东省住房与城乡建设厅
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。

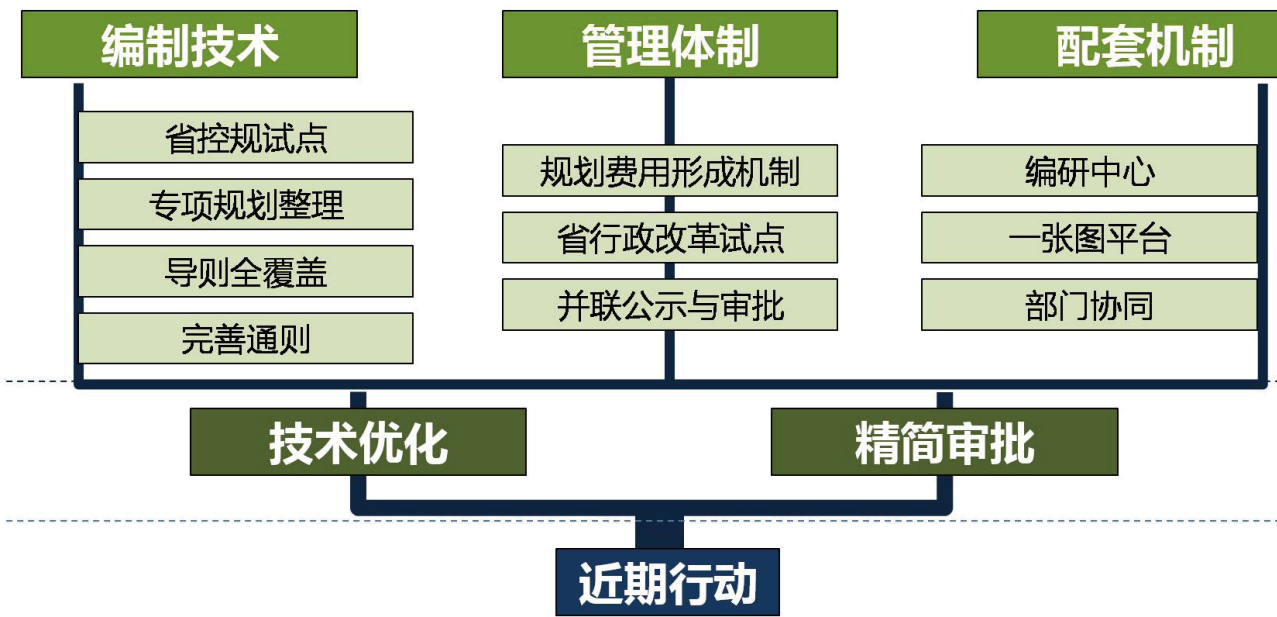
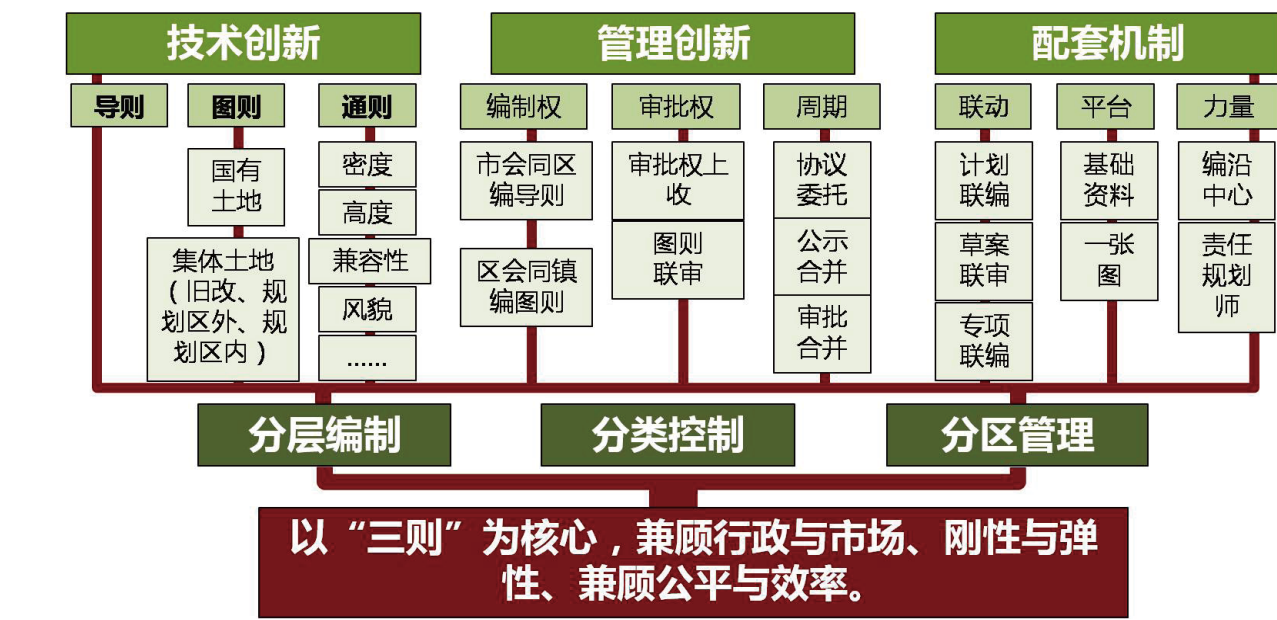
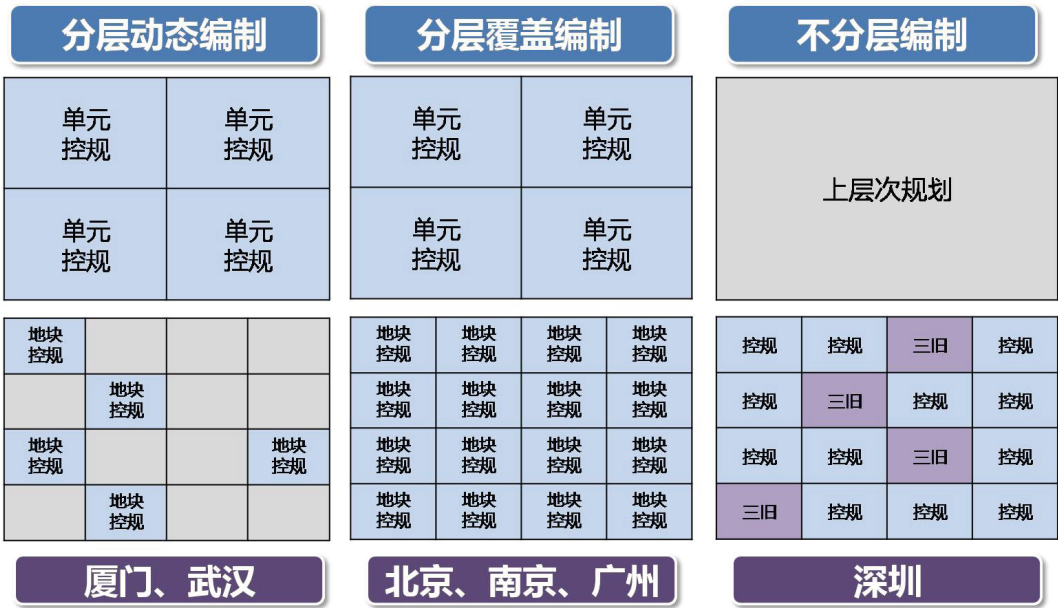
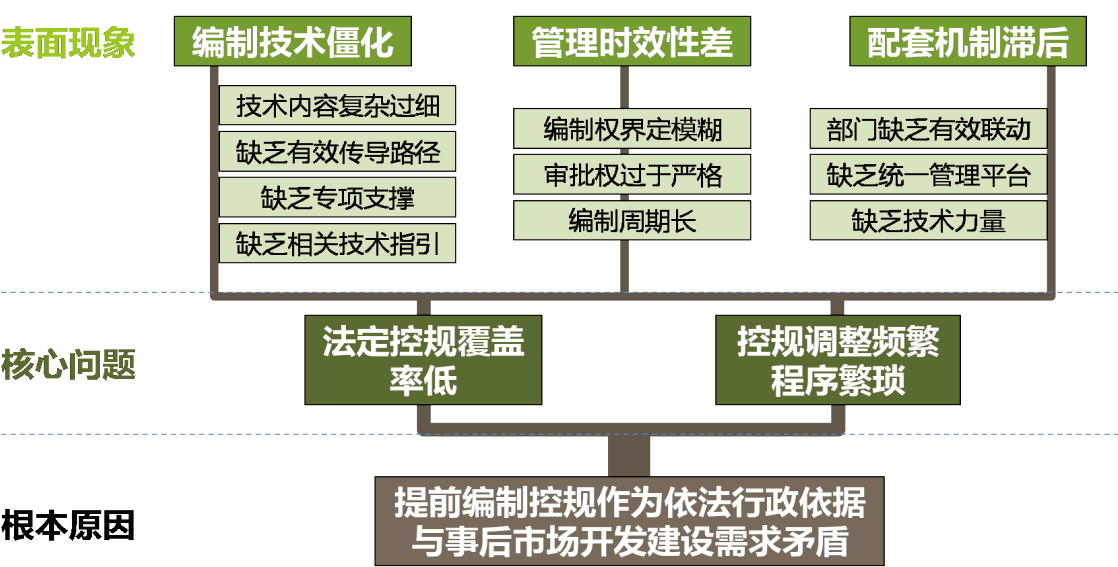
二、规划的特色转型——空间重复的技术路径

- (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



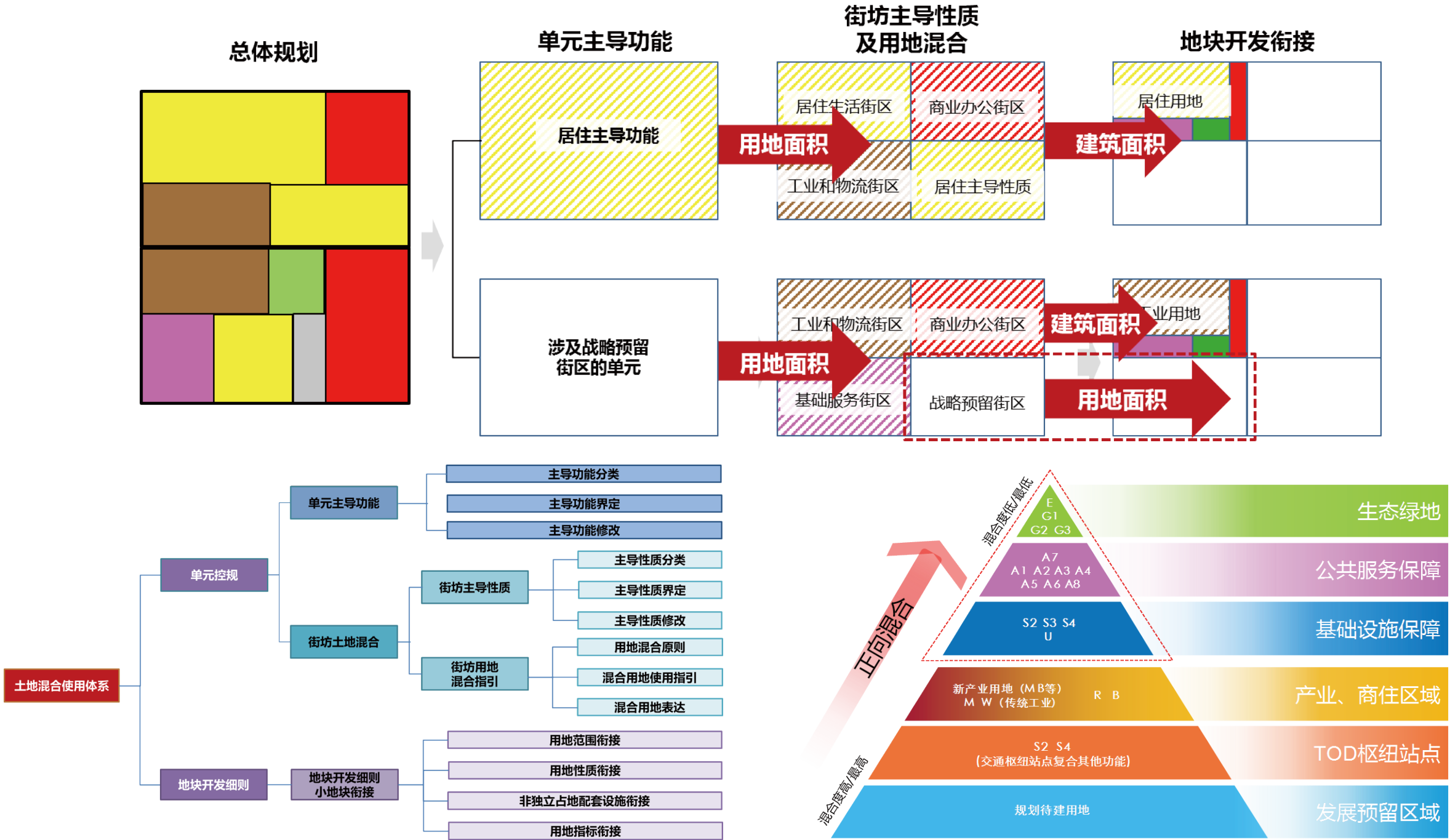
佛山市控制性详细规划制度改革 配套政策研究（控制性详细规划 土地混合使用指引）

项目地点：佛山市
项目规模：佛山全市域 3797.72 平方公里
委托单位：佛山市国土资源和城乡规划局
完成时间：2018 年 12 月

项目概况

- 一、佛山市控规制度改革的重要配套政策文件
- 佛山控规改革的需要：近年来在佛山市控规的实际管理过程中，与土地用地性质和土地混合使用相关的控规调整比例较高，表明现行用地分类指引刚性过强、弹性不足。
 - 佛山发展阶段的需要：佛山进入轨道引领发展的时代，并步入产业转型升级的发展阶段，轨道站点周边的开发以及新产业新业态的发展都对土地混合提出新的要求。

- 二、高度匹配“分层、分类、分级”的控规改革制度体系，创新用地混合表达
- 体系创新：遵循控规改革核心思路，构建分层分级的土地混合使用体系，保证事权清晰。
 - 技术创新：以大地块的用地混合代替用地兼容性，并搭建用地混合金字塔。
 - 管理创新：对应分级管理，保障控规土地混合的严肃性及地块开发细则土地混合的灵活性。
 - 表达创新：创新土地混合使用表达，简洁明了，便于技术单位使用。



中山市控制性详细规划制度 改革与创新

项目地点：广东省中山市
项目规模：中山全市
委托单位：中山市城乡规划局
完成时间：2017 年

项目概况

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，逐步由覆盖式控规转向动态传导控规。

一、分层次传导，建立动态控规制度

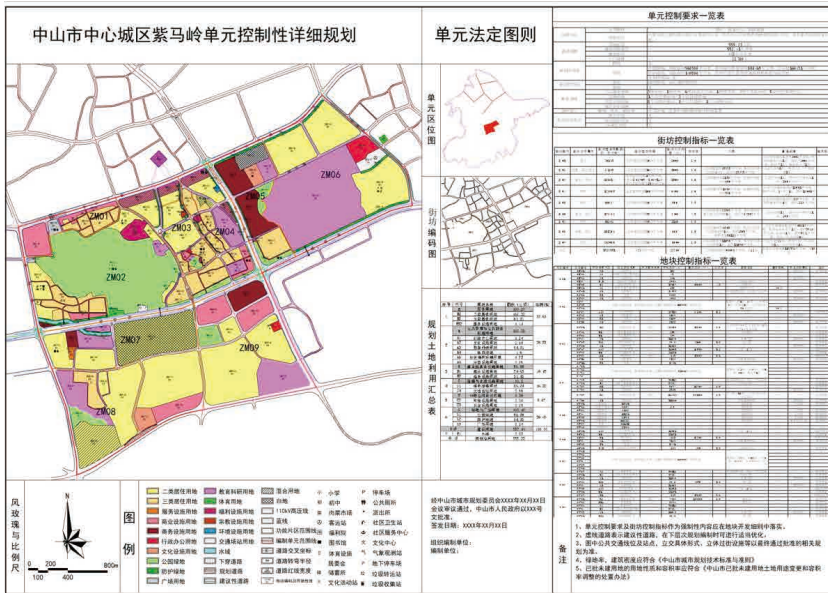
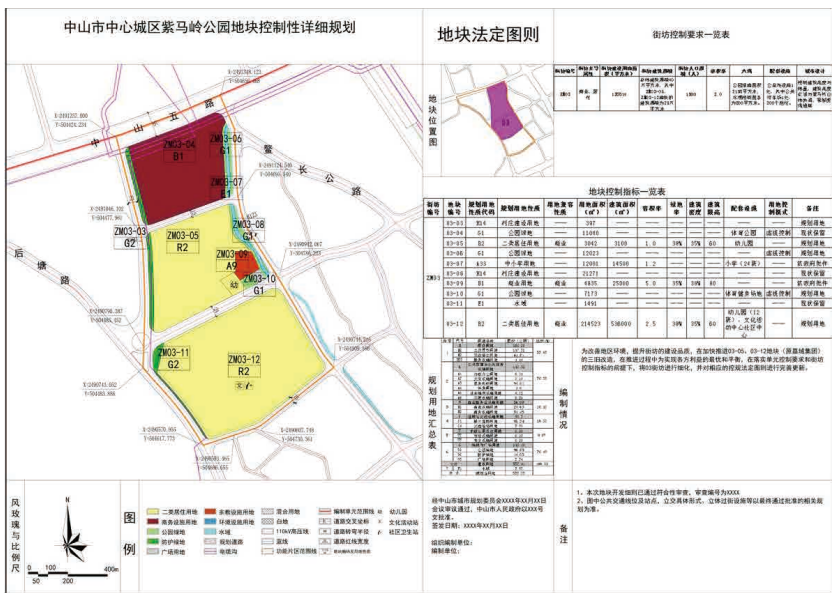
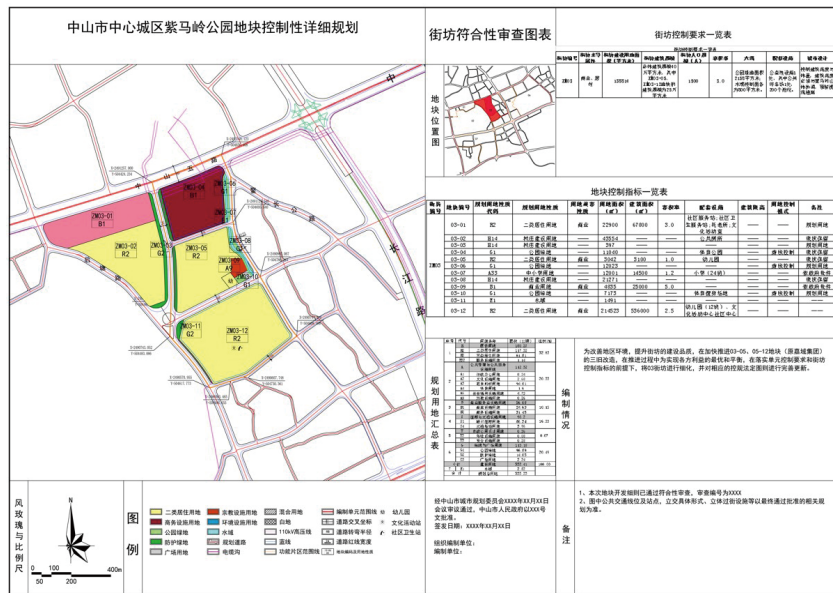
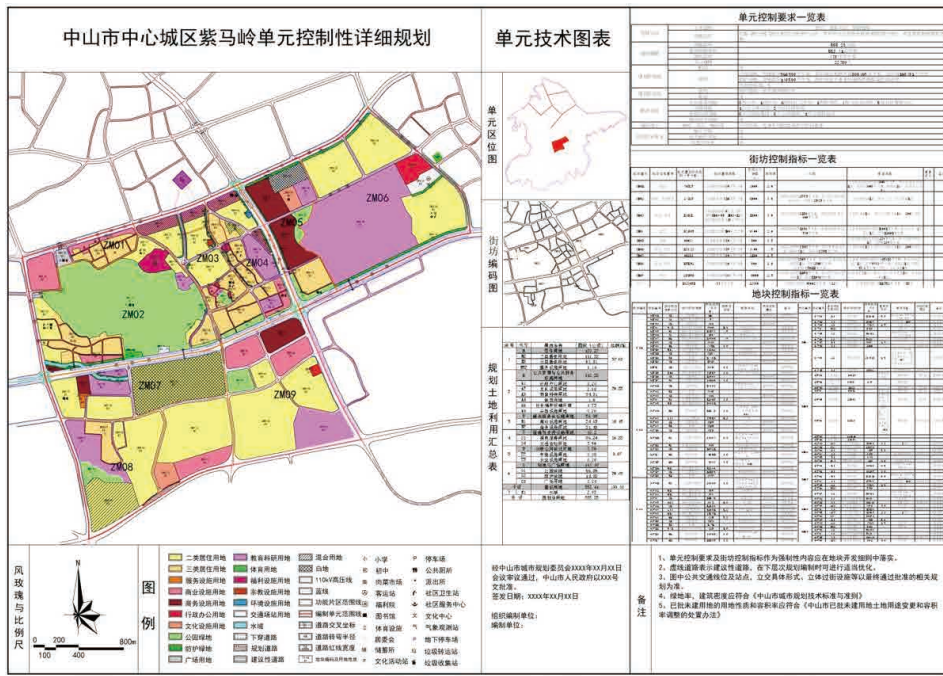
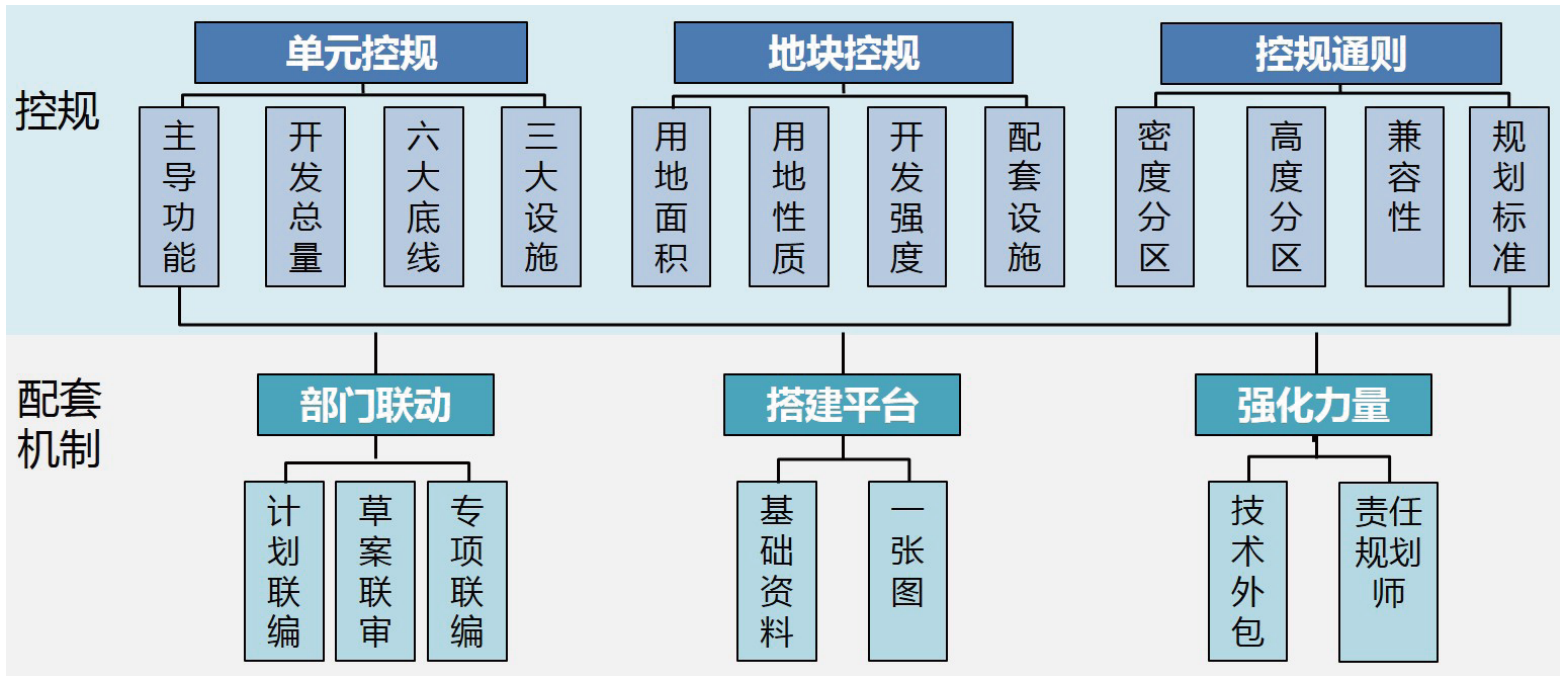
中山市将传统控规分为单元控规和地块控规两个层次。单元控规保障城市的发展底线和公共利益，实现法理全覆盖。地块控规进一步落实和深化单元控规内容，根据市场需求进行动态编制。

二、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，对发展不明确区域进行大地块控制，预留地块细分弹性。

三、分梯级管理，保障控规的严肃性和灵活性

单元控规及特定地区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。



城市建设领域 PPP 项目政府 推广应用研究

项目地点：广东省
项目规模：广东全省
委托单位：广东省住房和城乡建设厅
完成时间：2016 年

项目概况

本项目的开展是为了明确城市建设领域 PPP 项目可能的覆盖面、对应的盈利模式和付费机制，以及政府在合作中客让渡的利益和需坚守的底线，，为地方政府提供更多的思路、案例借鉴和更细致的操作指引。

一、工作目标

在准确把握 PPP 概念特征的基础上，以现有国内外实践案例为依托，为急需社会资金参与城市建设、提高城市服务能力的地方政府提供 PPP 项目可以覆盖的工作领域、可能采用的应用模式以及相关建议和参考。

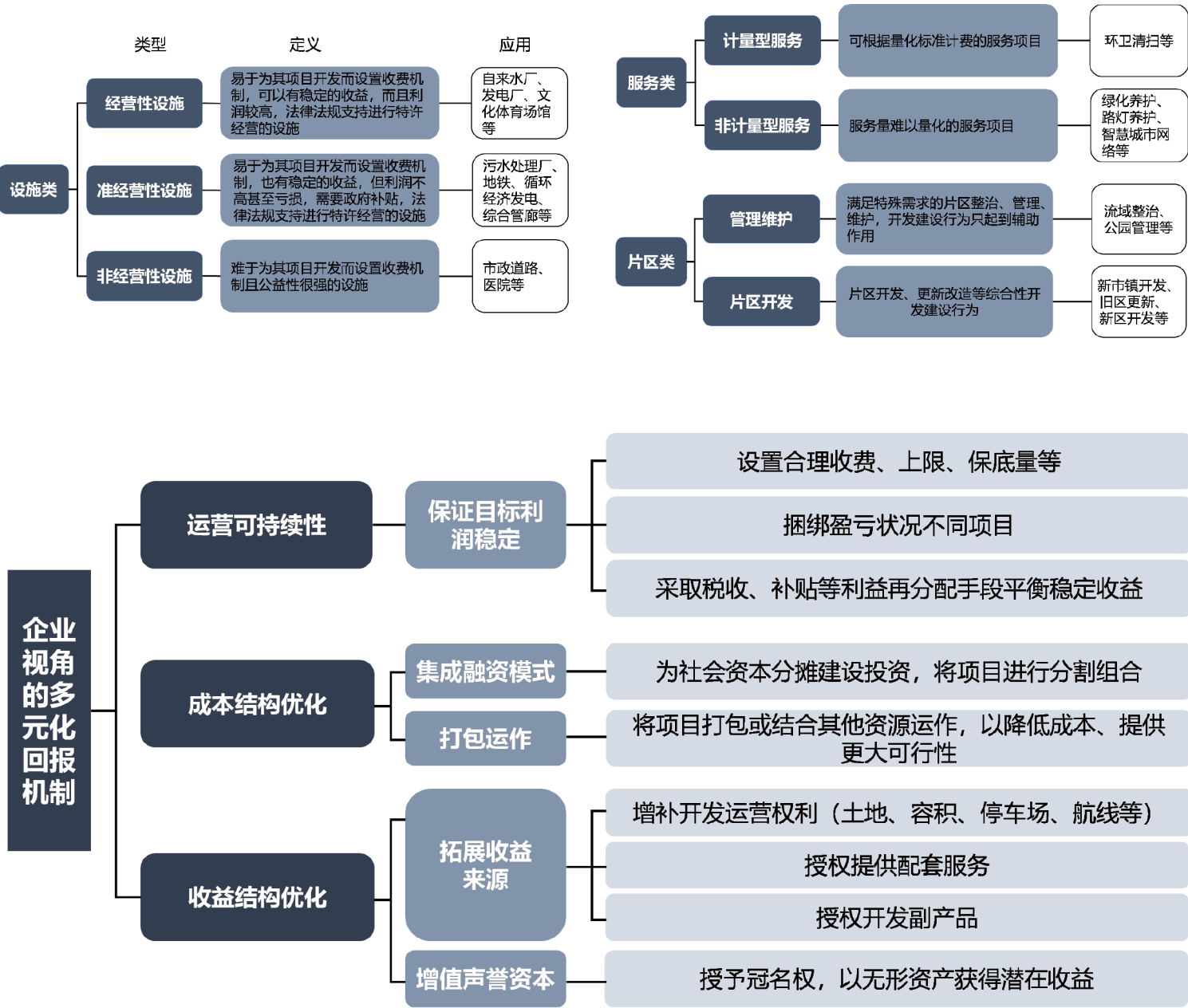
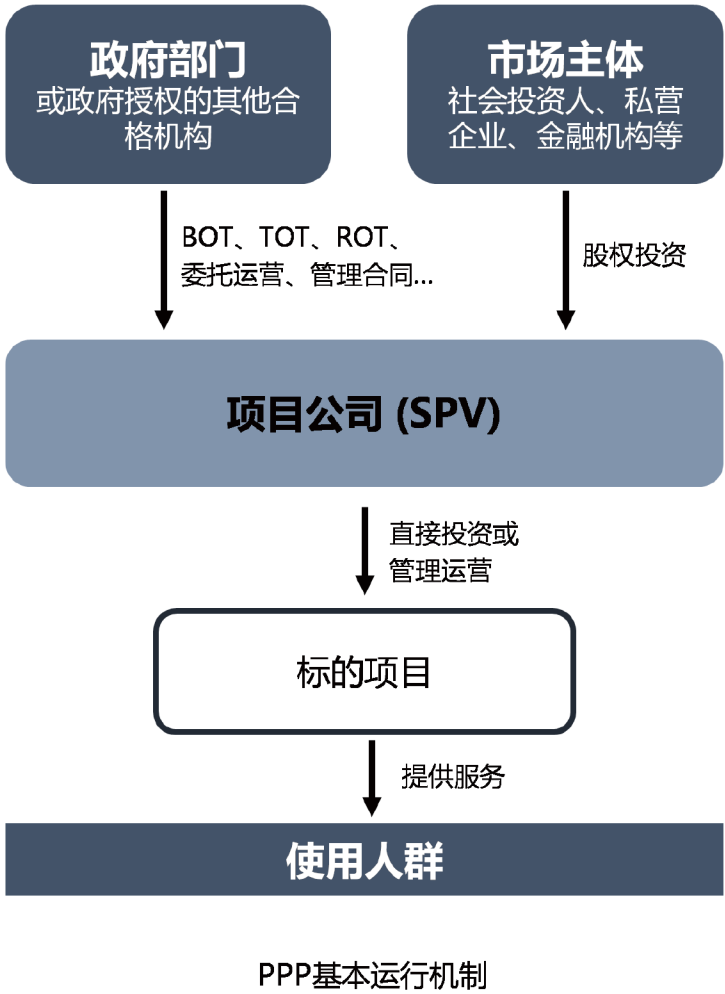
二、研究内容

- （1）国内外理论与实践研究
- （2）分类运作模式指南

将城市建设领域 PPP 行业分为设施类、片区类和服务类三大类，结合 PPP 运作模式、盈利机制的分类分析，总结出一套分类运作模式指南，为具体操作运用提供借鉴。

（3）工作建议

从 PPP 项目推进的全环节考虑，对项目前期政府包装策划，到项目运营过程中的利益共享、风险共担，再到后续监督等环节，提出一系列工作建议，并强调过程中规划的主动介入，发挥规建管的全效作用。





《台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则》修订

项目地点：广东省江门市台山市
项目规模：城市规划区
委托单位：台山市城乡规划局
完成时间：2018 年 12 月

项目概况

台山实际建设管理过程中，针对原标准存在的问题和项目实践，补充完善了一些管理办法、标准，本次修订需要纳入。

一、主要内容

梳理国家、省、市相关政策要求，落实和修正相关标准要求。综合梳理同类城市标准、宜居城市标准及相关案例经验，结合台山市城乡建设发展实际，制定切合台发展的标准要求。重点针对台山市的侨乡等特色，正对性的制定骑楼的建设标准与要求、公共服务设施配置等标准要求。

二、创新特色

创新之一：拓展综合城乡管理，完善管控类型。
创新之二：结合台山实际诉求，制定切合发展标准。
创新之三：重点凸显台山特色，增加相关管理要求。
创新之四：强化邻里中心，结合居民实际需求，强化人性化管理，制定社区服务标准要求。

6.1 骑楼建设标准与要求

新增条文：

6.4 骑楼建筑密度计算：按照上面建筑层数给予折算

6.4.1在符合城市规划相关要求的基础上，建设骑楼建筑的地块将骑楼底层廊道无条件并永久作为城市公共开放空间使用的，经规划主管部门确定，对设置骑楼的地块在建筑密度计算如下。
（1）骑楼超出建筑主体部分**为单层**，骑楼投影面积（超出主体建筑部分）不计入建筑密度计算；
（2）骑楼超出建筑主体部分**为2层**，且主体建筑高于2层，按照骑楼投影面积（超出主体建筑部分）**百分之五十**计入建筑密度计算；
（3）骑楼超出建筑主体部分**为3层**，且主体建筑高于3层，按照骑楼投影面积（超出主体建筑部分）**百分之八十**计入建筑密度计算；
（4）骑楼超出建筑主体部分**为4层或以上**，骑楼投影面积**全部**计入建筑密度计算；
（5）兼具以上不同类型的，各类型的骑楼投影面积分别按照对应的方式计算后，累计计入建筑密度计算；

6.4.2位于旧城保护区域内或有特殊要求的骑楼，需另行研究后经市规委会审议确定。

修订思路与重点

衔接上位标准，解决台山诉求，凸显台山特色



6.1 骑楼建设标准与要求

01

其他城市最小要求

- 肇庆：净高≥4.5米，净宽≥4米；
- 佛山：净高≥3.6米，净宽≥2.4米；
- 惠州：净高≥4米，净宽≥3米
- 云浮：净高≥3.6米，净宽≥3米
- 湛江：净高≥3.6米，净宽≥3.6米
- 中山：净高≥4米，净宽≥3.5米
- 珠海：净高≥3.6米，净宽≥3米
- 汕头：净高≥3.6米，净宽≥3米

02

国家道路交通规范

- 《城市道路工程技术规范（GB 51286-2018）》人行道最小净高2.5米
- 《城市道路工程设计规范（CJJ 37-2012）》人行道最小净高2.5米，各级道路人行道一般最小宽度3米
- 《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012（2016年版）各级道路一般指3.0米，商业或公共场所最小4.0米

新增条文：

作为公共开敞空间，可不计容；最小要求延续原标准

6.1**骑楼下空间作为开敞空间不计入容积率限定的建筑面积指标。**

6.1.2 凡经城市规划确定的在道路两侧设置骑楼的，骑楼**净高不应小于3.9米**，步行通道最窄处**净宽不应小于3米**，骑楼地面与人行道高差宜控制在10厘米以内；无人行道时应高出道路边界处10~20厘米，并应有防撞和安全措施。

7.4 停车场（库）配建

调整后

表7.4 停车场（库）配建停车位指标表

用途、分类	单位	标准小汽车位（个）	临时公用小汽车位（个）	摩托车位（个）	备注
住宅（除新建村民住宅）	车位/100m²建筑面积，或每户1.2个	1.2	小车位数的5%	适当配置	至少设置3个大客车车位
行政办公、教育科研、商业、商务	车位/100m²建筑面积	1		适当配置	
工业（物流）	车位/100m²建筑面积	0.2（0.4）		适当配置	
大、中、专学校	车位/百师生	2		适当配置	
中学	内部（机动车：车位/每百教职工）	25		20	
	学生接送（车位/每百学生）	1.5		15	
小学、幼儿园	内部（机动车：车位/每百教职工）	20		15	
	学生接送（车位/每百学生）	2		20	
其他	车位/100m²建筑面积	1	小车位数的5%	适当配置	

注：（1）工业、物流仓储区及大型专业批发市场满足小汽车标准配置要求后还应设置货运公共停车场。

（2）综合交通枢纽、医院、文体中心、商场、酒店、居住区、中小学校、幼儿园及交通严格管制路段等地区，应酌情设置出租车、小汽车上下客泊位、旅游巴士或者救护车停车位。综合交通枢纽除按照国家有关规范要求外，仍须进行交通评估以确定具体停车配比。

（3）商业服务业建筑超过20万平方米的，超出部分按0.5车位/100m²建筑面积计算。

（4）居住建筑不能设置机械式停车位。商业服务业或办公类建筑设置机械（立体）式停车位的，机械式停车位按普通车位的0.7倍系数折算。

（5）汽车换算系数按国家《城市道路交通规划设计规范》规定执行。

（6）停车位中室外地面停车位原则上比例不大于20%，特殊情况不能满足要求的须经城乡规划主管部门审查同意。

（7）摩托车位按0.2个当量小车位换算，原则上转移比例不大于整体小车位的20%。

（8）学生接送车位应在自身有效用地范围内（校门外）设置，可设置为同等标准面积的地面集散用地。

开发单元管控规划编制与管理研究

项目地点：北京市
委托单位：华夏幸福基业股份有限公司
完成时间：2017 年

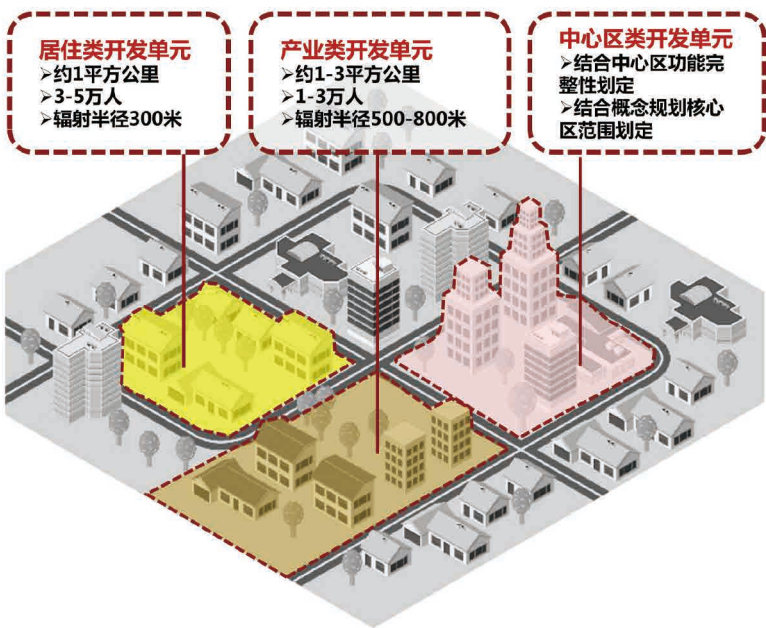
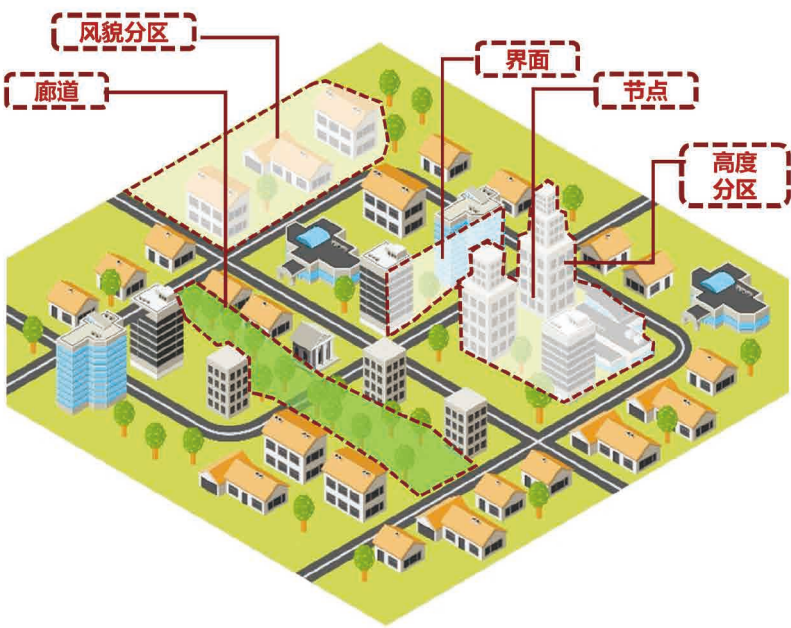
项目概况

开发单元管控规划以概念规划为依据，搭建华夏幸福产业新城统筹管理的三大平台。是开发需求的议事平台；是将开发需求协调的结果，转换为控制要素的统筹平台；是输出控制性详细规划的支撑平台。

一、体系创新：剖析新城开发逻辑，重构规划管理体系保障管控规划能够有效传导华夏相关规划；保障滚动开发过程中分阶段的规划合理，最后的规划整体合理；保障一二级开发无缝衔接；保障新城在时间、空间、资金上运营合理。

二、技术创新：提炼开发协调要素，动态更新技术标准根据产业新城开发中遇到的协调问题，模拟开发全流程，提炼具有针对性的开发协调要素。总结每年在新城开发中出现的新问题，增加开发协调要素，动态更新技术标准。

三、管理创新：引导规划同步编制，不占用额外时间在新城开发过程中，管控规划的编制流程与其它规划流程紧密结合、同步编制，不增加规划编制时长。管控规划在概念规划后期介入，与控规同步编制，助力新城开发高效推进。



六图六表



珠海市邻里中心规划指标体系研究

项目地点：广东省

委托单位：珠海市住房和城乡建设局

完成时间：2014 年

项目概况

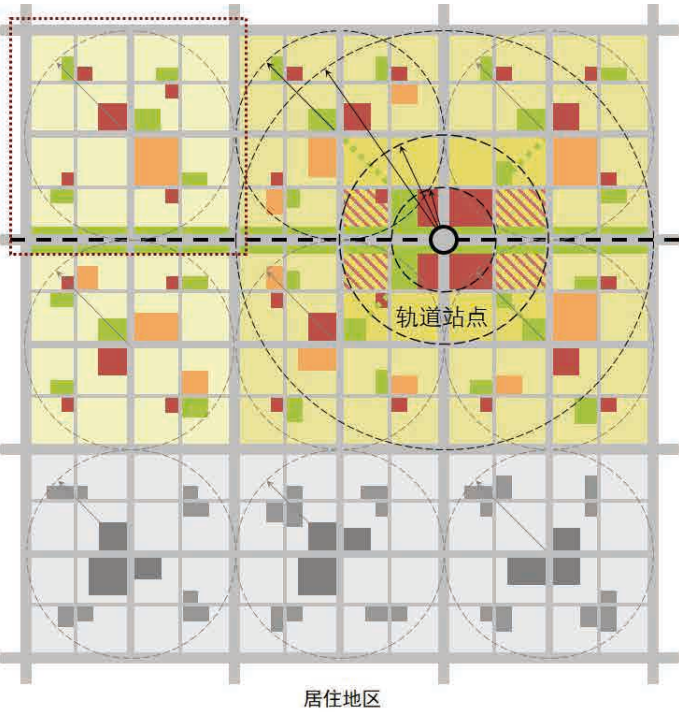
项目以《珠海市城市规划技术标准与准则》中的居住用地及公共设施配置的相关标准为基础，以邻里中心规划理念为特色，参照国内外邻里社区建设以及国内近年来和谐社区建设的相关经验，构建符合珠海特色的邻里中心规划指标体系。

我们的工作思路为：

- 体系上：从现行标准粗放型层级配套体系为主，向宏观层级体系构建与对基本邻里中心的精细化管理相结合的规划引导方式转变。
- 结构上：从有等级、无重点、有配套、无中心的层级结构，向分级分类相结合、体系和重点相结合的规划引导方式转变。
- 内容上：在只重视基本的公益性功能需求，对经营性功能需求和新需求关注不足的条件下，有针对性地增加商业、养老、无障碍规划相关要求，从而向公益性与经营性相结合、基本需求保障与居住品质提升相结合的规划引导方式转变。
- 管理上：从重指标、轻布局、重控制、轻引导的管理方式，向指标与布局相结合、功能控制和设计引导结合、新区老城各有侧重的规划引导方式转变。

邻里中心布局指引

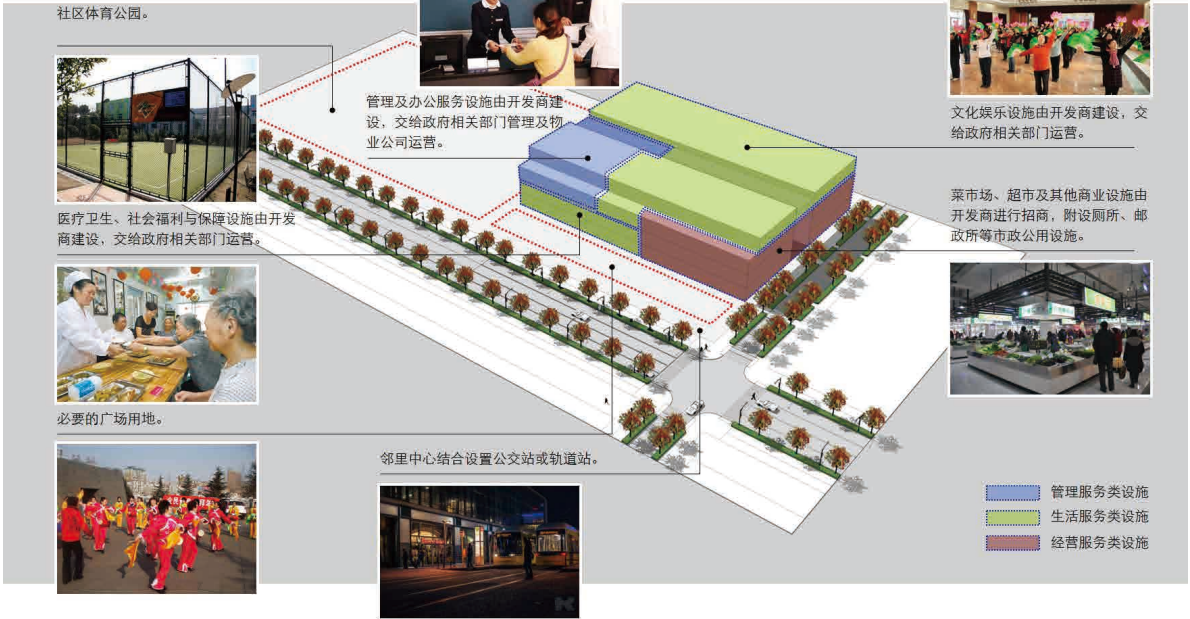
集中式	院落式	街巷式	自由式
优点 • 用地集约、功能集聚 • 内部交通连接通畅 • 有条件灵活布置大空间	优点 • 空间形态较好，环境品质高 • 用地集约	优点 • 传统商业模式 • 功能分区明确 • 空间趣味性好	优点 • 建筑形态自由 • 内部空间灵活，品质较高 • 便于分期实施
缺点 • 外部空间及环境质量一般 • 需要整体开发，不利于分期建设	缺点 • 需要整体开发，不利于分期开发	缺点 • 中心性较弱 • 功能联系较弱	缺点 • 用地较大 • 功能相对分散



层级	服务人口范围	设施类型	建设规模	建设内容	设计引导	建设主体	运营管理	设施要求	备注
三大类别八项功能	步行 500	社区级邻里中心	1000-2000	社区级邻里中心，提供基本生活服务，如便利店、社区诊所、社区活动室等。	步行 500	开发商	开发商	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500

层级	服务人口范围	设施类型	建设规模	建设内容	设计引导	建设主体	运营管理	设施要求	备注
建设规模	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500
	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500	步行 500

1 级邻里中心功能组成（独立占地）



2 级邻里中心功能组成（独立占地或附设在住宅底部）



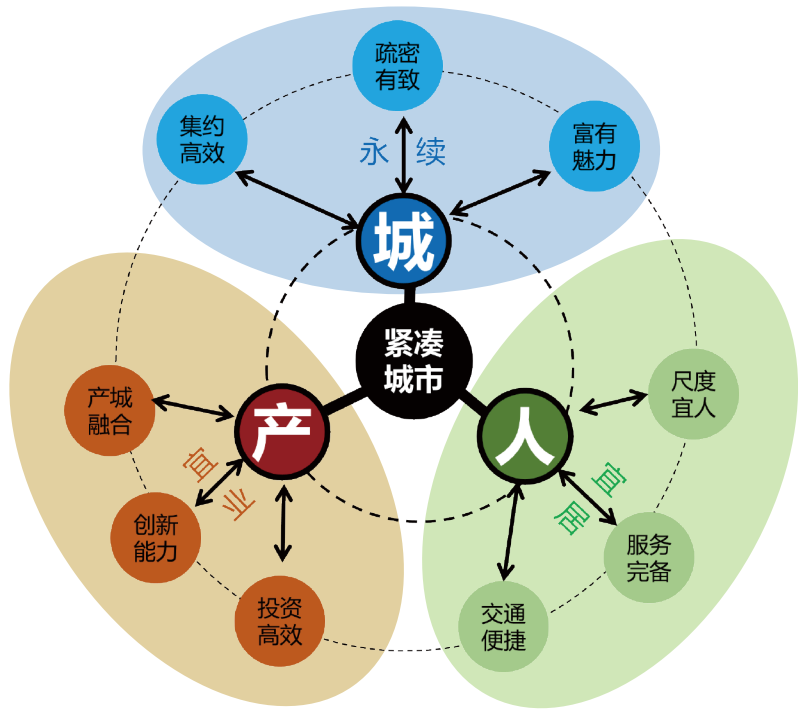
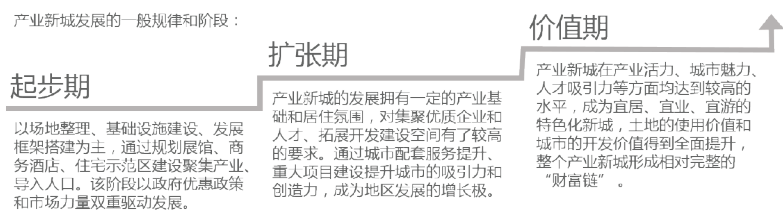
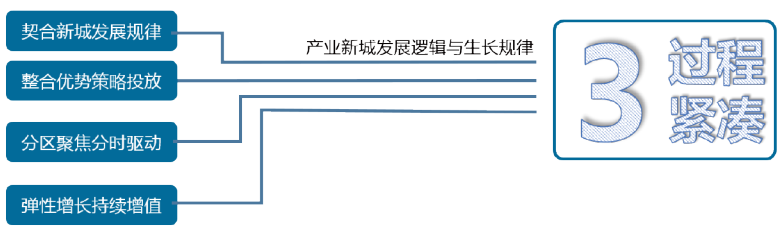
华夏幸福城市公共产品标准 - 紧凑城市规划设计导则

委托单位：华夏幸福基业股份有限公司
完成时间：2016 年

项目概况

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。

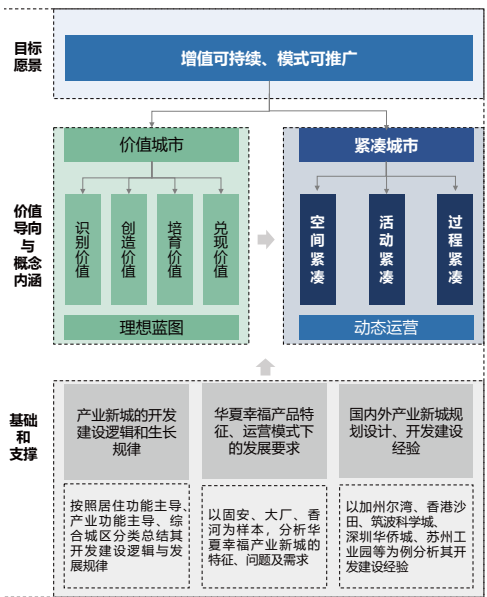
作为四大专题之首，《紧凑城市规划设计导则》从空间紧凑、活动紧凑和过程紧凑三个维度明确提出紧凑城市的要义和内涵，并通过六大系统框架支撑、四类典型模块指引的方式促进华夏幸福产业新城规划建设品质和效率的全面提升。与一般的城市规划理念不同，紧凑城市更强调对空间资源的集约高效利用，更关注宜人的空间尺度和城市场所营造，更尊重产业的发展规律和城市的生长过程。因此，我们从空间、活动、时间三个维度提出紧凑城市的内涵，即空间紧凑、活动紧凑和过程紧凑。



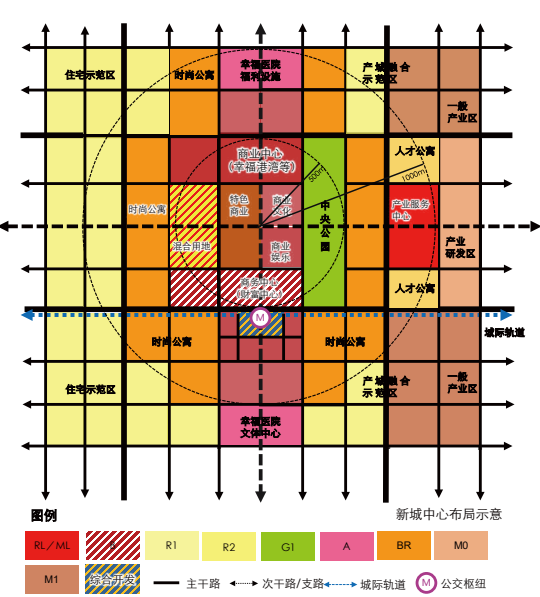
紧凑城市的价值逻辑



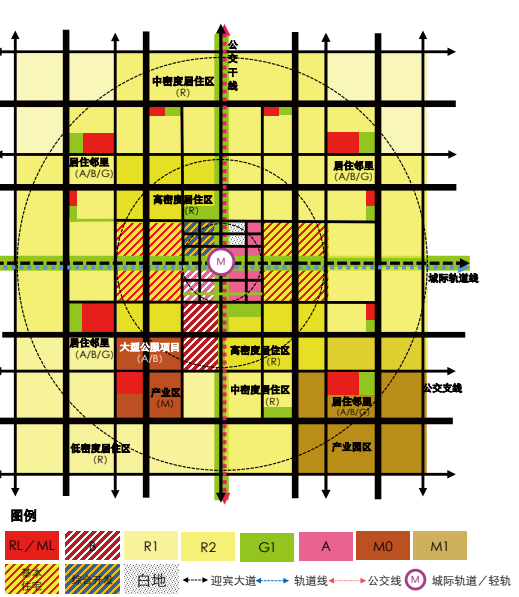
紧凑城市的价值逻辑



新城中心的布局模式



城际轨道枢纽型 TOD



产业新城公共设施标准项目

项目地点：——
项目规模：——
委托单位：九通基业投资有限公司
完成时间：2017 年 2 月

项目概况

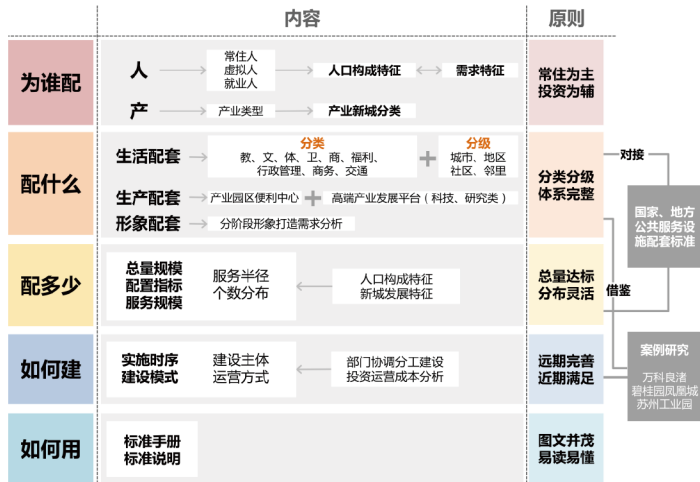
为践行“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，围绕建设宜居、宜业、紧凑、幸福的华夏幸福城市的目标，体现以人为本，需求导向，突出华夏幸福特色，在华夏幸福城市建立系统、均衡、集约、高效的公共设施标准体系，实现城市规划编制和管理的标准化、规范化，制定本次华夏幸福城市公共设施标准。

一、工作目标

- （1）适用：体现华夏幸福产业新城特征和企业诉求，公共设施标准体系适用华夏幸福不同区域、不同类型的产业新城。
- （2）管用：既满足国家相关技术规范和要求的要求，又能体现华夏产业新城特色需求，满足未来的发展需求。
- （3）好用：适合华夏幸福总部、事业部、区域的使用要求，标准手册为产业新城规划、建设、运营提供有效的指导。

二、规划创新

- （1）出发点考虑：华夏幸福基业集团作为国内领先的产业新城运营商，兼具“政府+企业”的双重身份，在公共设施制定时要兼顾“政府需求”与“企业诉求”。
- （2）研究方法创新：以“以人为本”为原则，研究各项设施的使用人群与适宜的出行半径，结合华夏产业新城的规模尺度，华夏产业新城人群的构成特征，确定有针对性的公共设施的分类分级体系。



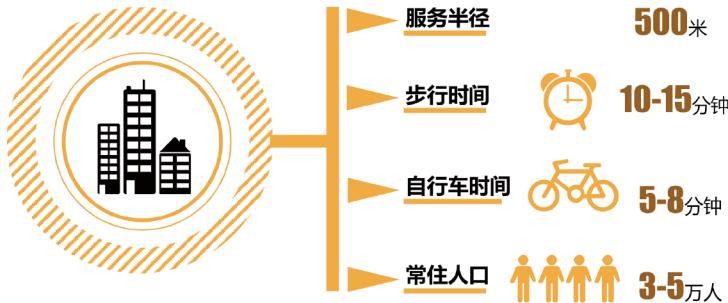
- （3）标准体系创新：将开发运营策略均纳入考虑范畴，指标体系对设施的指标体系提出高标准、常规标准两个定量指标，满足不同地区、不同类型、不同建设阶段的产业新城发展需求。
- （4）实施方式创新：将公共设施以产品的形式输出，更直观、便捷的指导设施配置与建设。公共设施产品包括教育类、医疗类、文体类、商业类、福利类、特色类、综合类 7 大类，可细分为 25 项产品。



7.1 社区综合服务中心

1. 技术标准

本《标准》建议华夏幸福产业新城社区综合服务中心，是构建一刻钟社区生活圈的重要载体，按服务周边常住人口规模为3-5万人，服务半径500-600米，居民步行10-15分钟，自行车5-8分钟的标准设置。



2. 功能配置

居住社区综合服务中心以综合体的形式集中布局，以社区级商业（幸福天地）为基础，将社区级商业、医疗卫生设施（门诊部/社区卫生服务中心）、文化娱乐设施、体育和部分行政管理服务设施合并设置，形成居住社区综合服务中心，每处用地规模控制在3-4公顷。

4. 开发运营

建议华夏幸福成立新城邻里中心发展有限公司，负责综合服务中心的开发、建设、运营。

在运营方面，行政管理服务、文化活动设施、体育设施、医疗卫生设施，可移交政府管理，邻里中心发展有限公司重点负责商业功能运营。

商业物业以自持为主，自主招商，吸引品牌连锁商家加盟。在保证前期现金流稳定的前提下，也可部分采用带租约销售的方式。



社区综合服务中心，服务于整个居住社区，提供包括商业设施、文化设施、医疗卫生设施、体育设施等综合服务功能，是社区一刻钟生活的重要载体。

本《标准》界定的社区综合服务中心特指社区级配套服务中心，服务人口规模3-5万人。

3. 配置标准

华夏幸福产业新城社区综合服务中心规划指标体系				
配套分类	项目名称	一般规模（m ² /处）		功能
		建筑面积	用地面积	
商业服务设施	中型超市	3000-5000	——	——
	社区商业与金融服务设施	8000-10000	——	餐饮、中西药店、书店、洗染、美容美发、照相、综合修理、日杂用品、五金修理、文化用品及其他商业设施，银行储蓄等金融服务设施。
医疗卫生设施	门诊部/社区卫生服务中心	2000-3000	——	包括医疗、防疫、保健、康复、救护站等
管理服务设施	社区服务中心	1000-1500	——	市政服务、就业指导、中介、咨询服务、代客订票等服务。
社会福利设施	社区养老院	4000	——	为老年人提供起居生活、文化娱乐、医疗保健等服务
交通设施	公交换乘站	——	100-200	——
	停车场	——	500-1000	——
其他设施	邮政邮电、市政公用等设施	邮电100 公厕100 回收站50	——	邮电综合业务、公共厕所、再生资源便民回收站。
	快捷酒店	3000-5000	——	选配设施，客房规模100-150间
合计		约1.8-2.5万	约2-2.5万	选配快捷酒店时，建筑面积适当增加。
文体设施（选配）	社区文化活动中心	4000-6500	——	包括小型图书馆、科普知识宣传与教育。
	社区体育活动中心	4000-6000	室外运动场 1.2-1.5万	室外健身场地、慢跑道、篮球场、羽毛球场、小型足球场、健身房和游泳池等设施项目。
	合计	约0.8-1.2万	室外运动场 1.2-1.5万	选配文体设施时，建筑面积为附设式，用地规模增加室外运动场面积。

注：居住社区未建社区文体中心时，社区综合服务中心文体设施为必配项目，每处总用地面积3-4公顷；居住社区已建社区文体中心时，社区综合服务中心可不配置文体设施，每处总用地面积2-2.5公顷。

项目地点：广东省
项目规模：广东全省
委托单位：广东省住房与城乡建设厅
完成时间：2016 年

广东省大力推进广东省低碳生态城市建设示范省的建设工作，开展绿道网规划建设。根据 2015 年绿道网建设工作指导意见的指示要求，广东省住房与城乡建设厅开展对绿道网综合功能开发的探讨。绿道网综合功能开发导则包括一目标、四原则、九导则等主要内容。

在充分发挥绿道生态环保功能的基础上，深入挖掘各类资源特色，合理引导不同区段绿道的使用，配套相应的服务设施，充分挖掘和发挥绿道的综合效益，以主题游径和特色节点为载体，进行绿道功能综合开发，提升生态环境质量，打造精品旅游线路，展示地方文化特色，促进地方经济发展，实现绿道综合效益最大化。

保护优先、理性开发; 功能综合、协调发展; 空间互融、媒介带动;
注重时序、阶段推进

导则提出综合功能开发关注的重点包括九大方面：生态保护、功能连接、特色旅游、体育健身、科普教育、文化服务、防灾减灾、社区服务、土地活化。

功能		区域	导则	要点
基本功能	生态保护	广东省	导则 1-1: 构建区域绿道生态网络, 划定绿道控制区和缓冲区范围, 保护地域特色资源, 推动省立公园体系的构建。	➢ 区域层面政府协调行动、不同部门协调行动; ➢ 纳入重要的区域规划及总体规划; ➢ 划定生态控制线。
			导则 1-2: 构建区域绿廊体系, 建设和保护动物迁徙廊道。	➢ 开展生态绿廊网络建设; ➢ 论证并逐步开展动物迁徙廊道建设。
			导则 1-3: 立法保护山水资源, 对被破坏的山体、河流、湿地、植被、废矿等进行生态修复。	➢ 立法保护山水资源; ➢ 对被破坏的山水资源等进行生态修复。
	珠三角	导则 1-4: 建设水岸公园体系, 形成完整的由地带性植物群落、水体、土壤等具有一定宽度的绿化廊道构成的绿廊系统。	➢ 开展珠三角地区水岸公园建设; ➢ 水岸公园与绿道衔接构成水岸公园体系。	
	功能连接	珠三角	导则 2-1: 以绿道为载体, 在城乡之间、城镇内部形成对重要的景观资源、公共空间、公共设施等公共目的地与生活社区的功能连接。	➢ 加强重要景观资源节点的空间连接; ➢ 提供公共自行车服务; ➢ 提供绿道驿站等服务设施; ➢ 人、机、非分行, 确保出行安全。

		粤 东 西 北	导则 2-2：完善绿道网系统，加强区域绿道与城市绿道之间的联系，重点做好绿道与城市居住社区、交通枢纽等公共设施的连接。	➤ 实现绿道之间的连接，确保绿道的可达性； ➤ 城市内利用现有慢行系统提升改造绿道网络； ➤ 完善绿道基础设施建设； ➤ 保障绿道出行安全。	
拓展功能	特色旅游	珠三角	导则 3-1：通过绿道把城市重要的旅游景点、郊野公园、特色村镇、农村居民点、现代农业生产基地串联起来，整合旅游景点、农村果园、山塘、林木等资源，促进绿道旅游发展。	➤ 积极发展乡村旅游配套； ➤ 出台优惠政策引导开发。	
		粤 东 西 北	导则 3-2：以古驿道绿道串联乡村地区，提升新农村建设的文化内涵，促进乡村旅游发展。	➤ 通过建设旅游目的地，发展“一村一品”产业，促进经济发展。	
	文化服务	广东省	导则 4：通过绿道建设构建从城市社区到具有重要历史意义和艺术价值的名镇、名村、重要建筑物等文化资源的通道，并积极推动沿线文化活动的开展和文化产业的建设。	➤ 构建文化资源廊道； ➤ 重视与文化活动、文化产业的结合； ➤ 保存历史记忆，防止建设性破坏。	
		科普教育	广东省	导则 5：可通过在绿道沿线、绿道节点、绿道控制区内设置科普指示牌、科普展示场馆等方式，构建完善的绿道科普教育系统。	➤ 设置教育设施及设备； ➤ 结合资源开展教育活动； ➤ 与教育机构合作。
		体育健身	广东省	导则 6-1：推进社区体育公园建设，构建体育健身空间网络，提供服务设施，确保运动舒适安全。	➤ 构建体育健身空间网络； ➤ 增加运动服务急救治疗等服务设施； ➤ 开展体育赛事。
导则 6-2：启动以绿道慢跑、健步、徒步越野、绿道骑行等为主题的绿道品牌赛事，支持大型体育活动与赛事。	➤ 支持大型体育活动与赛事； ➤ 鼓励户外运动俱乐部、体育健身公司参与绿道体育功能开发。				

防火 避 难	广东省	导则 7：结合城市开放空间连通避难设施，搭建防灾公园体系，与各类避难场所保持方便快捷的联系，结合驿站配置应急供水装置、能源与照明设施、消防治安设施、情报通讯设施等避难基础设施。	➤ 防灾公园与其他防灾设施统一布局； ➤ 防灾公园与主要绿道形成顺畅衔接； ➤ 与防灾公园相连的绿道周边以耐火性强的常绿树为主。	
	社区 服 务	珠三角	导则 8-1：通过绿道建设形成社区内部及与周边重要的公交站点、地铁站、公共服务设施、社区体育公园、城市公园绿地等目的地便利而顺畅的连接，将绿道建设为社区休闲生活、游憩健身、日常出行的重要载体。	➤ 完善的连接； ➤ 灵活的空间形式。
			导则 8-2：社区绿道应充分发挥增加和保障社区服务设施并增强社区绿道的安全性和舒适性的功能。	➤ 重视绿道本身的舒适性和安全性； ➤ 增加社区服务设施。
		粤 东 西 北	导则 8-3：通过社区绿道建设串联社区公园、街头绿地、学校和居民主要活动场所，为居民提供方便、安全的绿色出行空间和良好的交往、游憩场所。	➤ 实现人车分流，保证通行安全； ➤ 绿道规划选线要以便于社会公众的参与、方便居民使用为宜； ➤ 配套社区服务设施。
土地 活 化	广东省	导则 9-1：通过绿道建设，对周边景观及文化等资源进行统筹，推动沿线区域内区域环境整体改善，提升空间品质、功能活力和土地价值。	➤ 提升空间品质，带动经济投资； ➤ 土地功能及权属的整理； ➤ 形成整体运作。	
		导则 9-2：绿道建设中重视土地征收、调整等相关工作，通过绿道建设，促使旧城旧区转型提升，促进旧改更新工作的开展。	➤ 改善重要的自然环境； ➤ 土地功能及权属的整理； ➤ 结合公共空间及景观设计，将绿道作为更新中的亮点。	

宁波市城市公共开放空间与休闲网络研究

项目地点：浙江省宁波市
项目规模：9816 平方公里
委托单位：宁波市城乡规划研究中心
完成时间：2017 年

项目概况

本次研究从中心城区、近郊区、远郊区与都市区四个圈层构建宁波市公共开放空间与休闲网络体系。

一、发展目标

宁波市城市公共开放空间及休闲网络的发展目标是日常五分钟、周末半小时、度假一小时，构建高品质全域休闲活动网络。

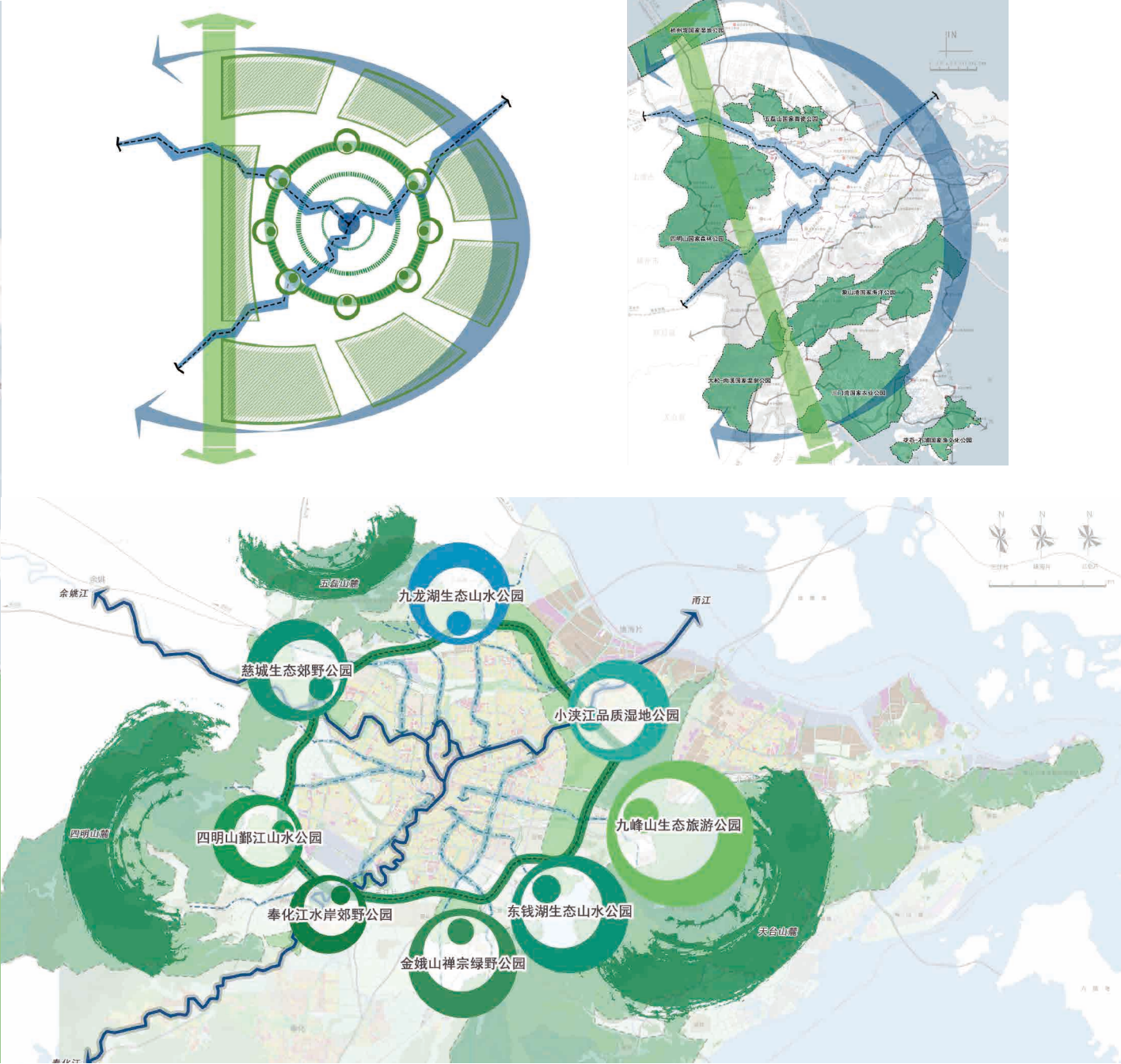
二、总体空间结构

宁波在总体空间上打造“三轴两带、网络多节点”的全域多层次网络化结构。

- (1) “三轴”：三江城市发展轴是宁波的城市灵魂、骨架。
- (2) “两带”：沿山发展带、滨海发展带是宁波的山水格局。
- (3) “网络”：中心城区以篮网绿道为骨架形成公共开放空间网络。
- (4) “多节点”：市域层面构建以郊野公园、国家公园为节点的休闲网络。

三、发展重点

- (1) 中心城区活动圈以健全城市公共开放空间体系为重点。
- (2) 近郊休闲游乐园以建设中心城郊野公园系统为主。
- (3) 远郊度假旅游圈以建构宁波特色国家公园系统为主。
- (4) 都市区统筹发展圈以沟通宁波与周边城市休闲网络为主。



建设具有宁波特色宜居城市 指标体系及规划策略研究

项目地点：浙江省宁波市
项目规模：宁波市域
委托单位：宁波市城乡规划研究中心
完成时间：2018 年

项目概况

结合宁波市总体规划修编和建设宜居城市的现实背景，项目组在落实中央发展理念的基础上，充分借鉴国内外先发城市经验，同时结合宁波现实发展情况与需要，构建了一套可感知、可传导、可实施、可检测的指标体系框架。

一、目标能落地

通过指标体系的构建能够将宜居城市发展目标量化分解，帮助宁波城市政府将抽象的目标概念转化为具体的数字概念，将城市目标转化为施政举措,建立“目标 - 指标 - 空间”的传导过程，清晰的表述实施路径，最终实现目标落地。

二、事权能明晰

指标体系涉及各个领域、各个部门，在确定指标体系构成的过程中协调矛盾、统一认知，将指标体系作为划清职责权限的载体，明晰各级政府和各部门分工，减少职能交叉重叠和不作为现象，给政府和相关部门提供施政方向和实施抓手。

三、任务能考核

在指标体系构建的同时确定各年度和终期目标值，建立年度体检和评估机制，定期对指标对应的部门进行监督考核，对不达标的部门进行监测预警，并作为部门年度考核的重要内容，提高指标体系的权威性。

指标板块	指标名称	单位	指标类型	主要责任部门
永续发展的承载系统（12）	人均城乡建设用地	平方米/人	约束性	市国土局、市规划局
	永久基本农田面积	万亩	约束性	市国土局
	生态保护红线区面积	公顷	约束性	市环保局、市规划局
	森林覆盖率	%	约束性	市林业局
	河湖水面率	%	约束性	市水利局
	自然海岸线保有长度	km	约束性	市海洋与渔业局
	城市空气质量优良天数比例	%	预期性	市环保局
	单位地区生产总值能耗	吨标煤/万元	约束性	市发改委、市经信委
	单位地区生产总值水耗	立方米/万元	约束性	市发改委、市水利局
	重要水功能区达标率	%	约束性	市水利局
	生活垃圾回收利用率	%	约束性	市城管局
	绿色交通出行比例	%	约束性	市交通委
蓬勃活力的创新环境（8）	万人在校大学生数	人/万人	预期性	市教育局
	研究与试验发展（R&D）经费支出占地区生产总值的比重	%	预期性	市科技局
	每万人拥有有效发明专利授权数	件/万人	预期性	市科技局
	常住人口人均GDP	万元	预期性	市发改委
	单位建设用地的地区生产总值	亿元/平方公里	预期性	市发改委
	全社会劳动生产率	万元/人	预期性	市经信委
	战略性新兴产业规上工业增加值占规上工业增加值的比重	%	预期性	市经信委
	规上企业建立研发机构的比例	%	预期性	市科技局、市经信委
	宁波舟山港远洋干线条数	条	预期性	市港航管理局
链接全球的开放网络（8）	海铁联运箱量	万标准箱	预期性	市港航管理局、市铁指
	机场旅客吞吐量全国排名位次	名	预期性	宁波机场与物流园区管委会
	开通国际航线数	条	预期性	宁波机场与物流园区管委会
	与“一带一路”沿线国家和地区进出口贸易额	亿美元	预期性	市商务委
	进出口额占全国比重	%	预期性	市商务委
	港航物流及相关产业增加值	亿元	预期性	市港航管理局、市发改委
	年入境游客人次	人	预期性	市旅发委
	每百名老年人社会养老床位数	张	约束性	市民政局
	人均基础教育设施用地面积	m ²	约束性	市教育局
市民共享的服务体系（8）	千人医疗卫生机构床位数	张	约束性	市卫计委
	各类保障性安居工程累计受益人数与城镇人口比值	%	约束性	市住建委
	人均紧急避难场所面积	m ²	约束性	市住建委
	建成区道路网密度	公里/平方公里	约束性	市交通委、市规划局
	人均体育用地面积	%	约束性	市体育局、市规划局
	公园绿地300米覆盖率	%	约束性	市住建委
	文化及相关特色产业增加值占GDP比重	%	预期性	市文广新局
	旅游总收入	亿元	预期性	市旅发委
	每万人拥有注册志愿者数	人	预期性	市文明办
多元包容的人文环境（7）	市域常住人口规模	万人	预期性	市公安局
	城乡居民收入比	——	预期性	市发改委
	人类发展指数	——	预期性	市发改委
	全市集体经济收入超过100万元的村庄占总村庄数比例	%	预期性	市农办

宁波市域古道分析与规划指引

项目地点：浙江省宁波市
项目规模：宁波市域
委托单位：宁波市规划局
完成时间：2018 年

项目概况

本规划创新性运用大数据的工作方法，全面梳理市域范围古道资源，构建了一套综合评价体系识别古道开发潜力，并针对重点区域的开发提出指引性策略。

一、古道体系构建

根据现有历史资料梳理古道历史脉络，并邀请地方专家、考古学者等专家对古道体系进行校核，梳理宁波古道体系。

二、古道空间定位

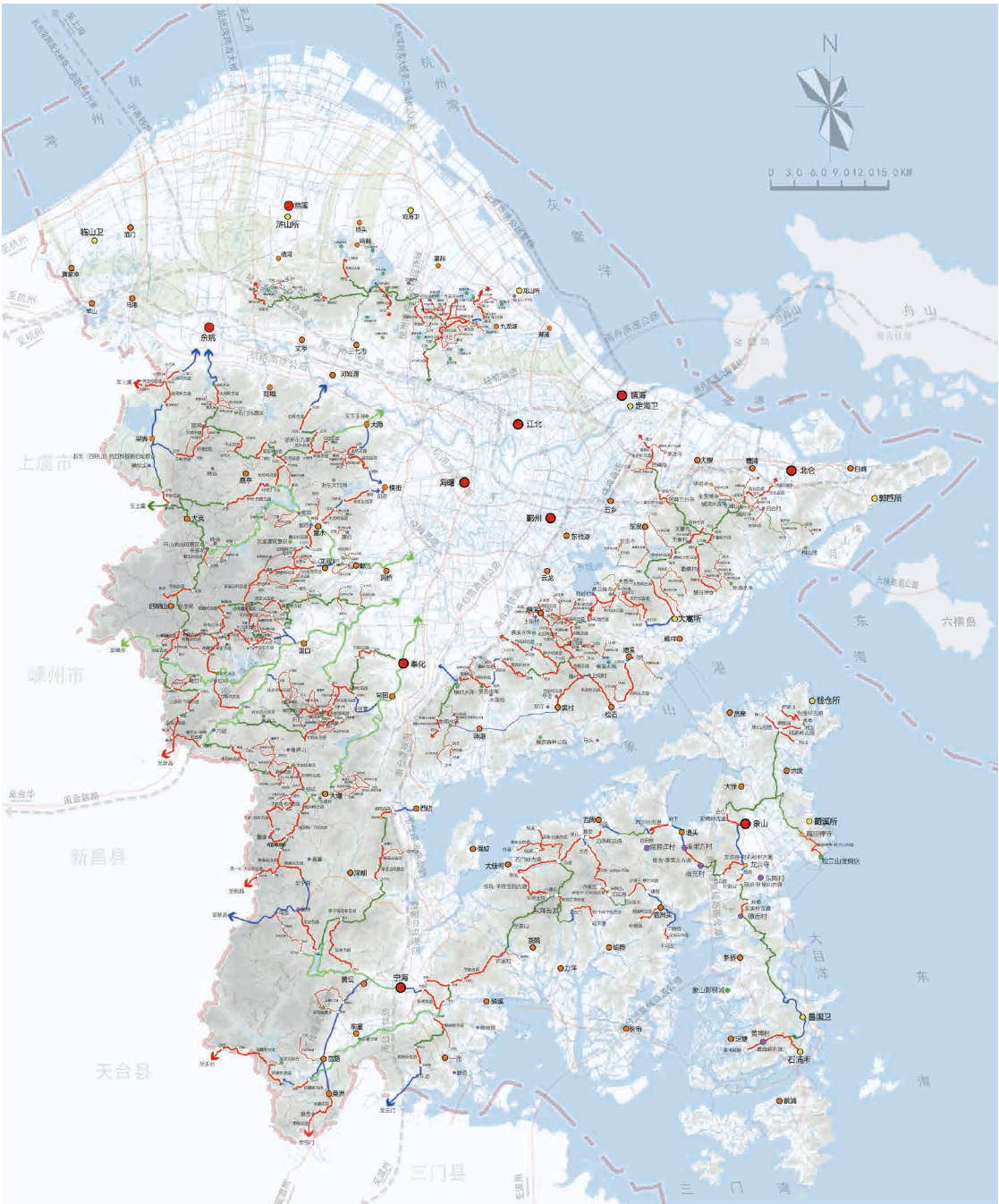
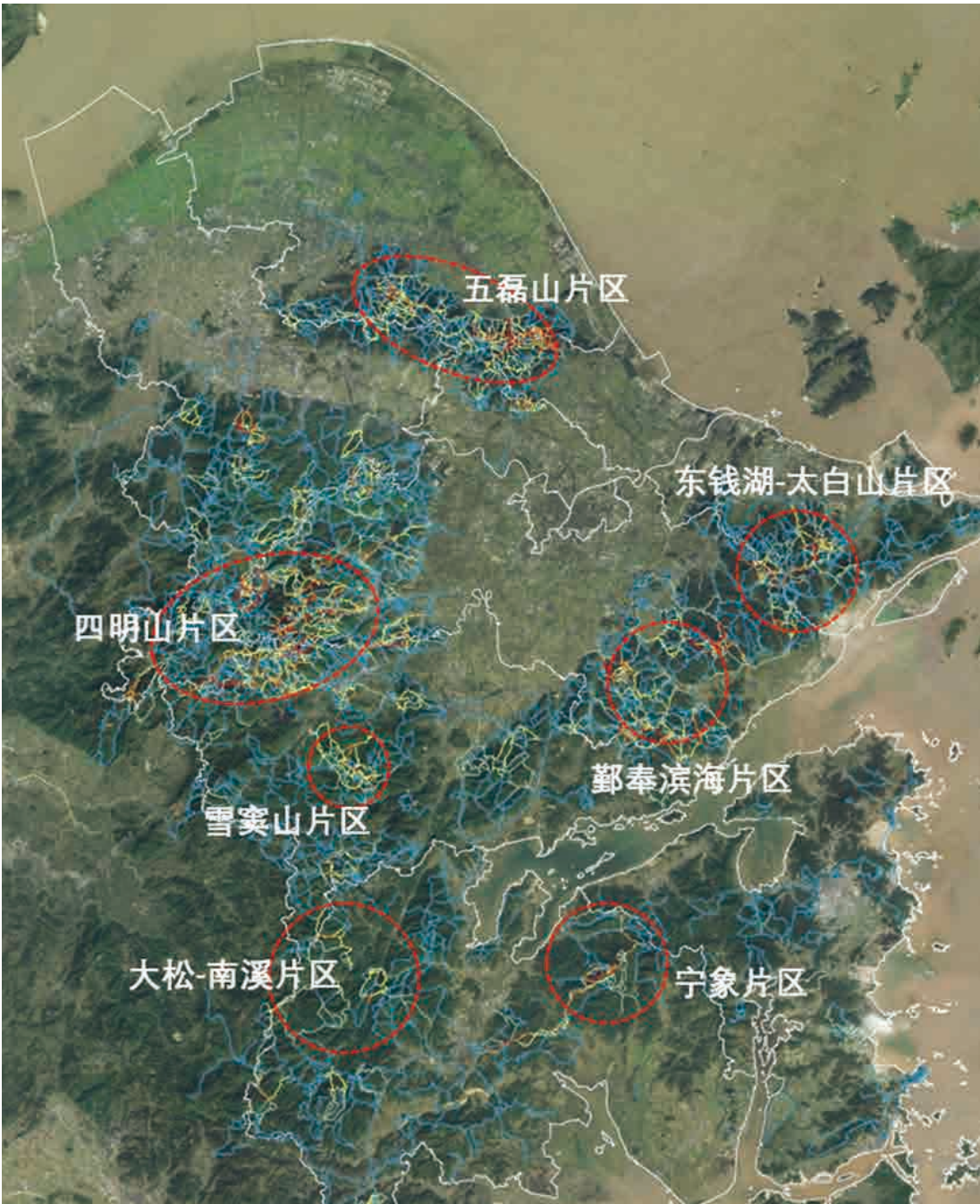
运用现场踏勘、部门调研、专家咨询、大数据等方法，梳理现存古道情况，并进行空间上的精准定位。

三、开发潜力评估

根据现存古道遗留情况，通过六只脚、百度等大数据技术，从历史文化、受欢迎程度、景观特色、线路难度、可达性等方面对古道进行评估。

四、重点区域开发指引

根据现状古道空间布局与开发潜力评估，划定宁波市域古驿道重点片区，提出重点片区的规划指引。



广东省低碳生态城市规划建设指引

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表扬奖

项目地点：广东省
项目规模：广东全省
委托单位：广东省住房和城乡建设厅、美国能源基金会
完成时间：2015 年

项目概况

本次研究的主要目的是参照国内外先进经验，结合广东省实际情况，以街区为载体和突破口，构建广东省特点的低碳生态城市规划建设指引。

一、工作思路

综合宏观和微观层面需求，以街区层面需求为主；
兼顾中心城市的高标准与外围发展中地区的可实施；
既要重视降低碳排放，也要关注提升城市活力品质；
保持广东低碳传统特色与解决现状问题并重；
为规划设计提供指引，为城市建设提供路径；
满足新建地区高标准建设与整治地区品质提升需求。

二、工作内容

- （1）总结广东省低碳生态规划建设典型问题；
- （2）广东省在绿道系统、轨道站点 TOD 开发建设、邻里中心、密度分区、绿色建筑等方面都已积累了一定的实践经验，这些工作为构建广东省低碳生态规划建设初步框架提供了基础；
- （3）广东独特的水乡风貌与骑楼、天井、架空层等传统朴素的“低碳”空间布局与建筑设计手法在低碳发展时代具有重要的传承价值和现实意义。
- （4）两中心——低碳活力中心、绿色邻里中心；五系统——形态结构、生态环境、土地利用、交通体系、市政设施；六要素——尺度、功能、形态、交通、空间、界面。

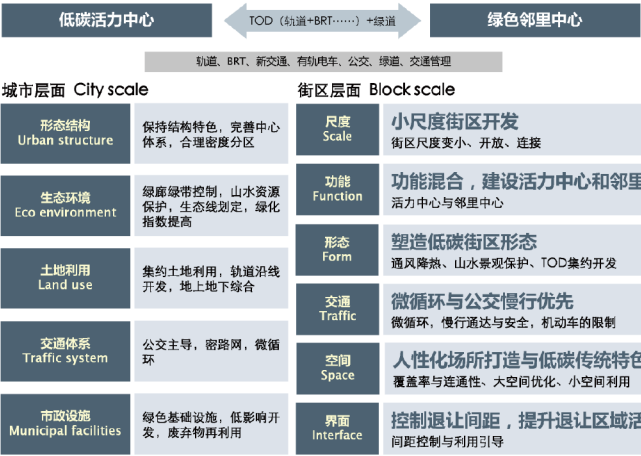


图2-1 低碳生态规划建设要素

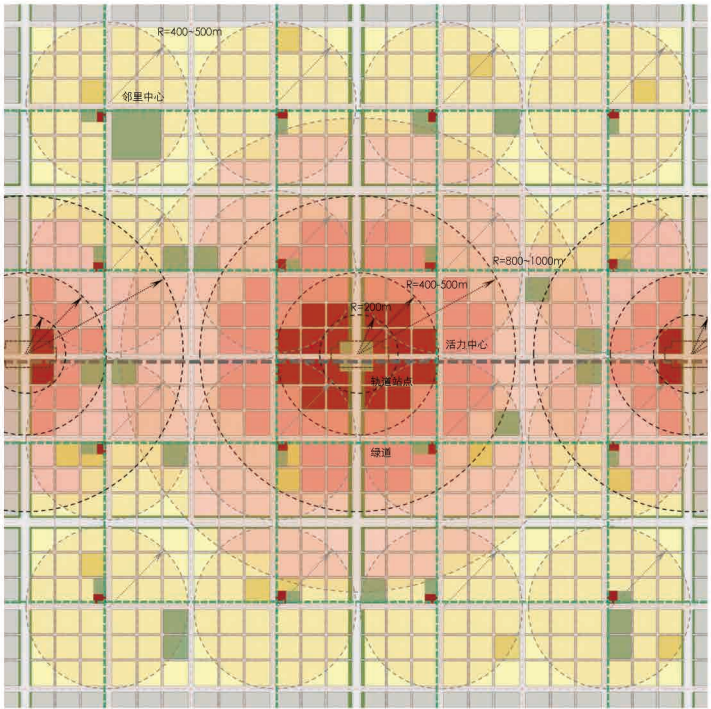


图3-1 广东省低碳生态城市规划建设空间模式

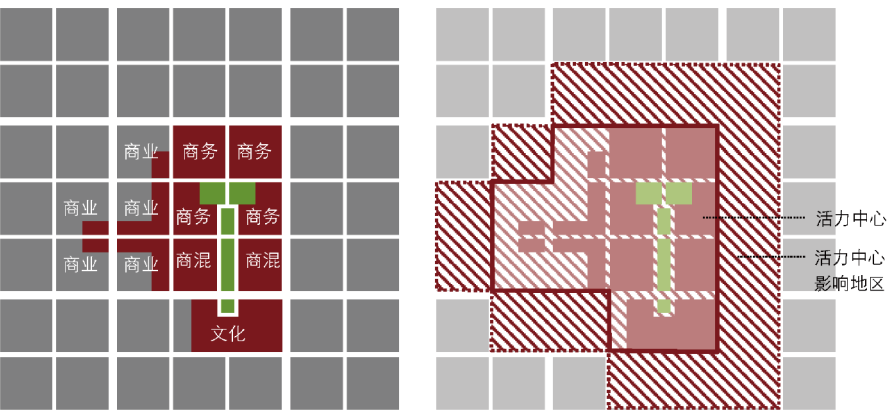
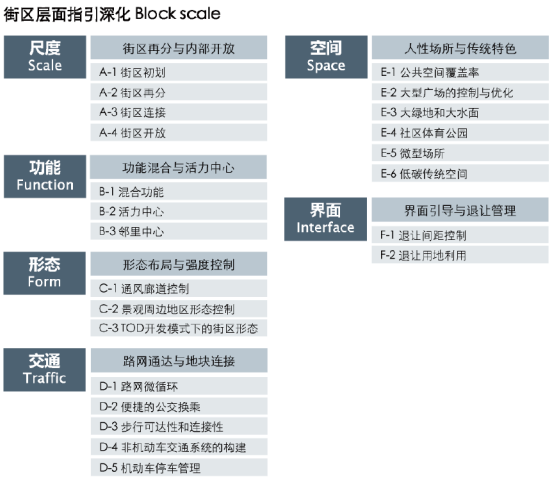
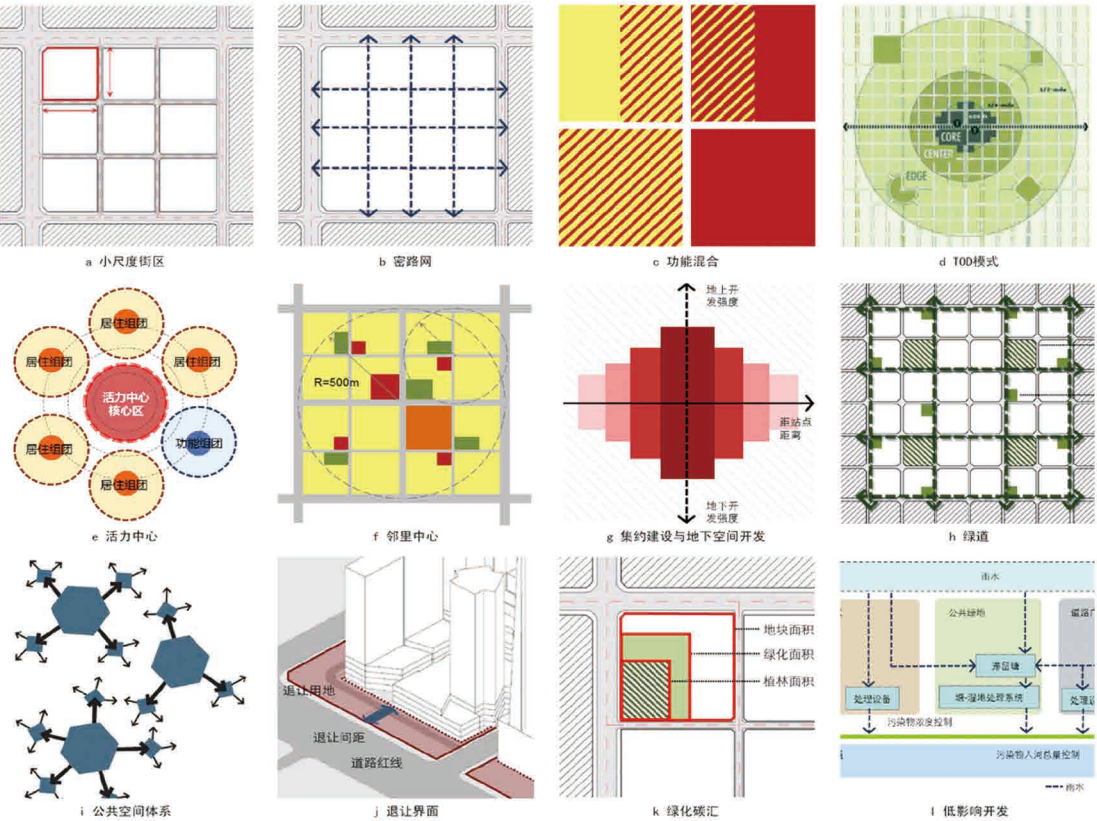


图6-23 活力中心的空间界定



养老服务设施配置标准和规划指引

项目地点：广东省

项目规模：广东全省

委托单位：广东省住房与城乡建设厅

完成时间：2017 年

项目概况

广东省出台了《广东省人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》(粤府〔2015〕25号),明确提出了加快养老服务设施建设、加强养老机构建设、健全居家养老服务网络、大力推进社区养老服务设施建设以及在总体规划和控制性详细规划中保障人均养老用地等与城乡规划工作紧密相关的任务要求。为落实上述意见、任务和要求,开展了本次标准和指引编制工作。

一、老年人特征与养老需求分析

分析老年人在生理、心理等方面的主要特征,根据这些特征分析出老年人对于养老服务在安全、方便、识别、医疗养护、关爱包容、社交学习等方面的特殊需求,结合养老服务“三位一体(居家、社区、机构)、养老社会化、医养结合、持续照顾、需求多样化”等的总体发展趋势,从场地和建筑设计以及选址布局等方面对养老服务设施应提供的主要功能提出要求。

二、实地调研、问题分析和困境认知

通过对广东省各地养老服务设施建设现状的了解和分析,指出广东省养老服务设施存在质、量不到位,土地资源配置矛盾、供给和需求在空间上不匹配、设施配套 deficit、设施服务效率不高、建设达不到标准以及现状标准差异较大等问题,同时加强对工作中存在的由于不同地区差异、参考标准差异、指标长期僵化导致的困境的认识,从而明确标准制定和改善的主要方向。

三、现行标准的比较研究

现行标准的比较研究主要在三个层面展开：国家规定的相关标准规范、广东省内各个城市规划管理技术规定的相关标准以及现状建设的各类设施的相关指标。

针对现行标准存在的养老设施概念和名称不统一、指标标准各异等问题,本次工作结合资源集约节约利用、适度超前的原则,基于保障最低服务品质、不同级别设施运营要求的考虑,并综合调研的直观感受提出标准改进的方向和建议。

四、明确设施分类、分级体系和配建标准

基于之前的分析和对现行标准的比较研究,提出养老服务设施分为机构养老服务设施、社区居家养老服务设施和其他养老服务设施三大类。

明确养老服务设施的建设应充分对接充分对接我国现行的基层管理体制兼顾设施服务的人口规模要求，按照“市级、区级、街道级、社区级”四级进行配置，并对各级各类养老服务设施的配建指标、选址布局、场地设计提出要求。

五. 规划编制指引

对城镇总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划以及养老服务设施专项规划、公共服务设施专项规划中养老服务设施的相关内容提出编制要求和指引。

养老服务设施的分类		常见名称
机构养老服务设施	养老院	老人院（社会福利院老人院）
		老年公寓（非商业地产开发）
		光荣院
		护老院
		养老院
	养护院	护养院/老人护理院
		养护院
老年护理院	老年护理院	
社区居家养老服务设施	居家养老指导中心	——
	居家养老服务中心（站）	星光老年之家
	老年人日间照料中心 /托老所	老年人日间照料中心/托老所
	老年人文化活动站	星光老年之家
		老年人文化活动站
其他养老服务设施	老年人文化活动中心	老年人文化活动中心
	老年大学	老年大学
		老干部大学

城镇养老服务设施的分类

设施分类		分级	服务内容	床位数（床）	配置规定 （平方米/床）		一般规模 （平方米/处）		服务 规模 （万人）	配建要求
					建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地面积		
机构养老 服务设施	养老院	市级	主要为自理和介助老人提供生活照料、文化娱乐、精神慰藉、医疗保健等多项服务	300~1000	≥35	30~40	11000~40000		3~5	• 应配建生活照料、餐饮服务、文化娱乐、医疗护理、康复保健、心理疏导等用房； • 有条件的情况下可在养老院内设置对内服务的医务室；
		区级		150~300			4500~12000			
		街道级		75~150	≥30	25~30	1900~4500			
	养护院	市级	主要为介护老人提供生活照料、健康护理、康复娱乐等服务	250~800	≥35	30~40	7500~32000		• 应配建生活照料、餐饮服务、文化娱乐、医疗护理、康复保健、心理疏导等用房； • 鼓励在养护院内设置医疗机构；	
		区级		100~250	≥30		3000~10000			
	老年护理院	市级	为老年患者、介护老人提供长期医疗护理、康复促进、临终关怀等服务	100~300	≥40	35~50	3500~15000		• 避开人流较大的公共服务设施	
区级			50~100	≥35	1800~5000					
社区-居家养老服务设施	居家养老指导中心	区级	负责居家养老服务的培训、示范及统筹规划	50~100	≥35		1800~5000		• 配建内容为办公管理用房； • 宜与市（区）级民政部门办公用房合并设置；	
		街道级	为居家老年人提供生活照料、家政服务、老年食堂及送餐服务、康复护理、法律援助、精神慰藉等上门服务、社区日间照料服务的场所	含日间照料功能时 ≥30			≥1000	3.5~10		• 应配建休息室（可提供日间照料床位）、淋浴间、餐厅、医疗保健室、康复训练室、心理疏导室、书画阅览室、网络室、多功能活动室以及室外活动场地； • 宜与街道的社区服务中心或者家庭综合服务中心合并设置； • 可与街道级（居住区级）医疗卫生中心合并设置；合并设置时，可不设医疗保健室； • 每街道至少设一处；
			社区级	为街道辖区范围内的老人及其家庭提供信息咨询服			≥200			
	老年人日间照料中心/托老所	社区级	为生活不能完全自理、日常生活需要一定照料的介助老人配置的设施，为其提供生活照料、餐饮服务及保健康复等服务	≥20	≥20	≥400	1~1.5	• 应配建日间照料室、淋浴间、餐厅、医疗保健室、康复训练室； • 宜与社区级其它养老服务设施或者社区卫生站合并设置；		
		老年人文化活动的站	社区级	为自理老人组织社会文化活动			≥300	1~1.5	• 配建内容包括阅览室、活动室等； • 宜与社区级其它养老服务设施合并设置并符合相关无障碍设计的规定；	
	其它养老服务设施	老年人文化活动中心	市级	为自理老人组织社会文化活动			2000~4000	—	3~5	• 配建内容包括阅览室、多功能教室、活动室等；宜与市、区级服务其他人群对象的文化活动设施合并设置并符合相关无障碍设计的规定； • 配建内容包括阅览室、多功能教室、活动室等；宜与街道级文化活动中心合并设置并符合相关无障碍设计的规定；
区级			1000~3000				—			
街道级							≥300	—		
老年大学		市级	为自理老人提供继续教育			≥2000	≥4000	• 应为5班以上，应有独立的场地； • 配建内容包括阅览室、多功能教室、播放室、专业教室及室外活动场所；		

西咸新区房地产开发现状评估 和开发建设规划

项目地点：陕西省西咸新区
项目规模：西咸新区管辖范围
委托单位：陕西省西咸新区规划建设局
完成时间：2018 年

项目概况

一、现状评估——基础

- (1) 房地产市场研究：对市场环境、供需关系、价格水平等方面进行解析，准确把握新区房地产市场现状概况；
- (2) 土地市场研究：对土地供应、居住供应以及土地价格等内容的综合研究，梳理历年土地供应出让脉络；
- (3) 居住潜力空间盘点：对新区范围内的潜力居住用地进行梳理盘点及分类。

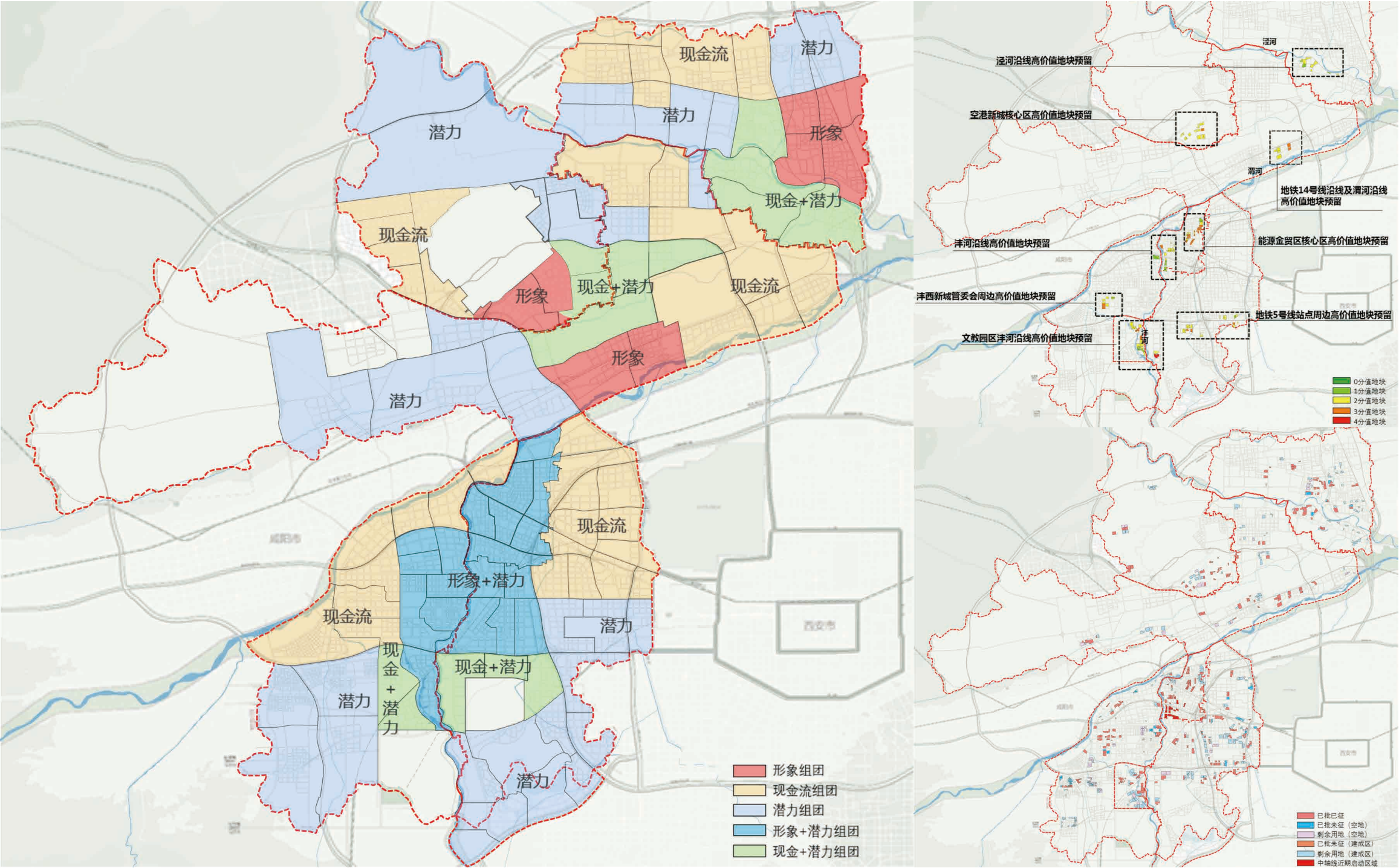
二、发展策略——指导

- (1) 化掌为拳，优先打造各新城住房建设的形象区域；
- (2) 运营为王，坚持“大水大绿”的生态环境建设，提升土地价值；
- (3) 配套跟进，坚持住房的“宜居环境”建设路线不动摇，建设高标准配套；
- (4) 品质提升，“多元化、高标准、高水平”的住房建设；
- (5) 把控节奏，把握宏观经济运行趋势，控制土地供应的节奏；
- (6) 招商选资，优选综合实力强、建设标准高的大型企业。

三、运营方案——路径

以价值最大化及区域成功启动为根本出发点，通过相应原则指导项目的分期运营方案制定具体包括：

- (1) 划分组团运营次序
- (2) 判断地块出让价值
- (3) 制定三年出让方案



西安国际港务区地下空间专项规划

项目名称：西安国际港务区地下空间专项规划
项目规模：港务区中心区 31 平方公里
委托单位：西安国际港务区土地储备中心
完成时间：2018 年

项目概况

规划以 2021 年全运会开展为契机，以打造引领和支撑国际港务区发展的地下空间为目标，构筑立体化、品质化、集约化、一体化的城市地下空间系统。

一、总体目标

以人为本、集约高效、上下一体、功能复合、可持续、可生长的地下空间网络体系。

- (1) 支撑点：构建完善的市政、交通、防灾等城市基础设施支撑体系；
- (2) 切入点：发挥轨道交通引领作用集约高效开发、提升土地价值；
- (3) 着力点：打造国际化、品质化、人性化、一体化的城市立体空间；
- (4) 落脚点：规划统筹、精细管理可持续、可生长的地下空间网络。

二、项目内容：

- 1) 先策划、后规划：从策划入手，优先解决地区地下空间开发定位、主导功能、开发模式、管理运营等问题，继而开展规划设计工作。
- (2) 交通引领发展：构建有利于公交优先发展的地下空间形态，促进公共交通与土地开发紧密融合，形成有利于公交出行的城市空间体系。
- (3) TOD 及站城一体化开发：围绕轨道交通站点打造一体化的城市立体公共空间体系，最大限度发挥轨道交通站点的辐射作用，提升土地开发价值。



探索建立城市更新单元划定评估机制

项目地点：深圳市大鹏新区
项目规模：大鹏新区全区
委托单位：深圳市大鹏新区城市更新局
完成时间：2018 年

项目概况

既有更新单元划定审查内容主要是基于全市层面的通则性要求，各区自身特殊情况和诉求未能得到充分体现。项目目的是从反思以往城市更新工作存在的不足和更新单元划定的问题出发，促进区级职能部门对更新单元划定与管理的科学化、精细化、特色化。

项目成果准确把握了城市更新进入深水區后，规划管理的精细化需求，将其转化为更新单元计划审查工作中日常审查管理的操作手册，对促进新区更新单元划定合规、合理性审查的标准化，提高工作效率、做好风险把控具有实际意义。

重点探讨了如何发挥更新单元划定兼顾经济利益和社会公共利益的作用。加强城市更新单元划定与管理，确保拆迁责任与改造收益的合理搭配，除落实重大、独立占地市政及公共配套设施外，增加道路通达性、街区完整性、统筹利用土地资源等作为拆除范围和单元范围划定的要求，更好地保障公共利益，进一步优化更新单元计划审查工作。

建立了更新单元划定的分层评估体系，量体裁衣、注重特殊性。除了全市层面的政策规定，城市更新工作要更贴合新区特殊化、差异化的需求。研究采取分层评估的思路，将对更新单元划定的评估分为“刚性－提升型－特殊型”三个层面，并对处于不同审查阶段的更新单元，规定不同的评估内容与重点。

特殊型内容审查

“城市安全保障”

可能存在地质灾害风险的更新单元：更新单元范围划定应充分考虑周边建成区和地质环境等风险因素，应尽量避免和减少崩塌、滑坡等斜坡类地质灾害发生的风险。如更新单元位于现状高差较大的地区的低洼地带，其开发建设易产生滑坡灾害，首先应对其开展地质灾害危险性评估，确有必要时还应进一步调整更新单元范围，将周边建成区一并纳入，统一开发建设，避免灾害发生。

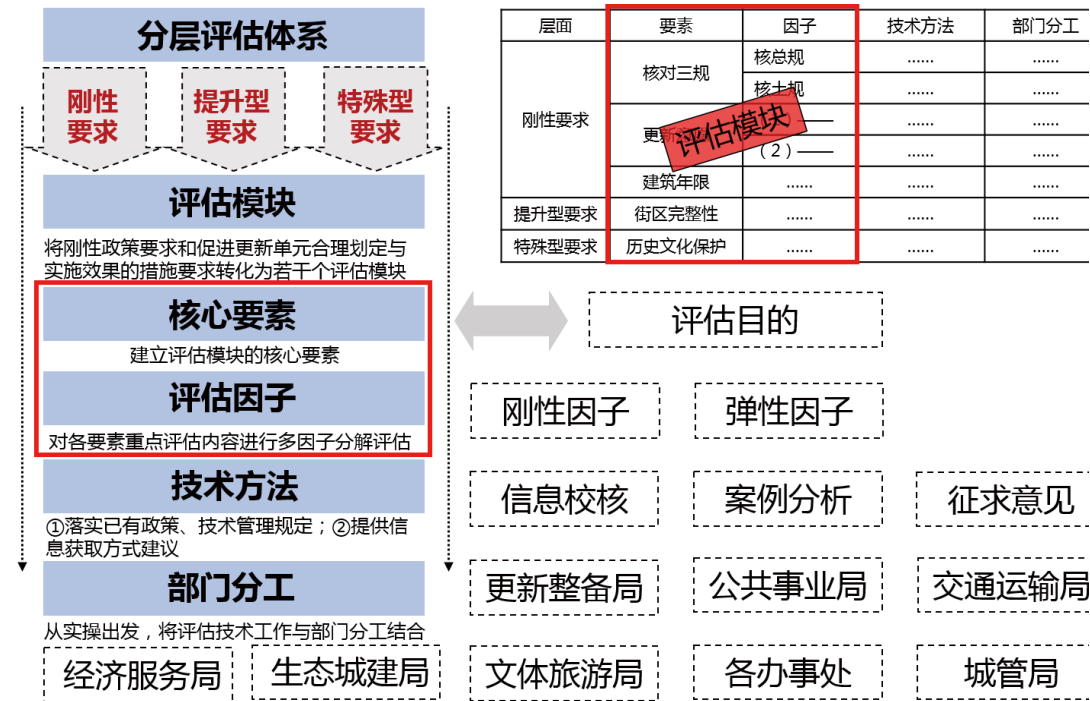
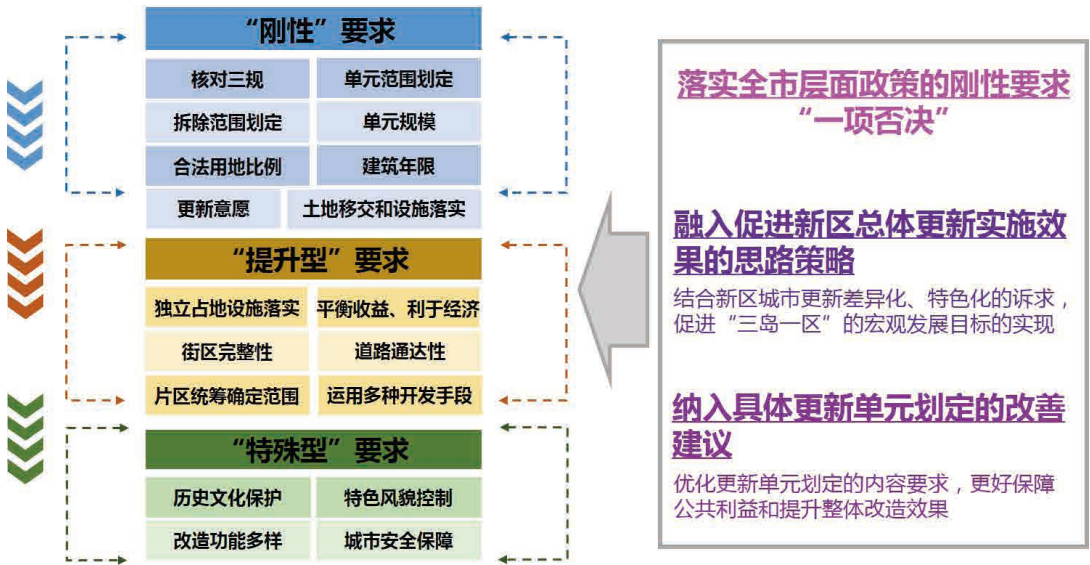
新区城市更新局：对涉及城市生态安全、地质风险、防洪排涝问题的更新单元范围划定征求相关部门意见。
新区城市建设局：对存在地质灾害隐患等更新单元的可行性研究报告内容进行审查并出具意见。

说明：项目03地块与南侧拆除范围外建成区场地存在较大高差，03地块作为开发建设用地往往需要开挖3层地下室，其地下空间地基与南侧现状地面高差将会存在约20m的高差，容易造成南侧地块土质结构不稳定甚至存在塌方危险，且该地块设置了公交首末站，出入口设置较难。



建议根据以下情况优化更新单元划定内容：

- ①将03地块作为幼儿园用地，即可解决项目配套，也能避免地下空间的开挖；
- ②将03地块与08地块用地功能置换，调整为公园绿地，即可避免地下空间的开挖；
- ③将03地块南侧现状建筑统一划入拆除范围内，整体改造，规整场地，重新设计场地标高。



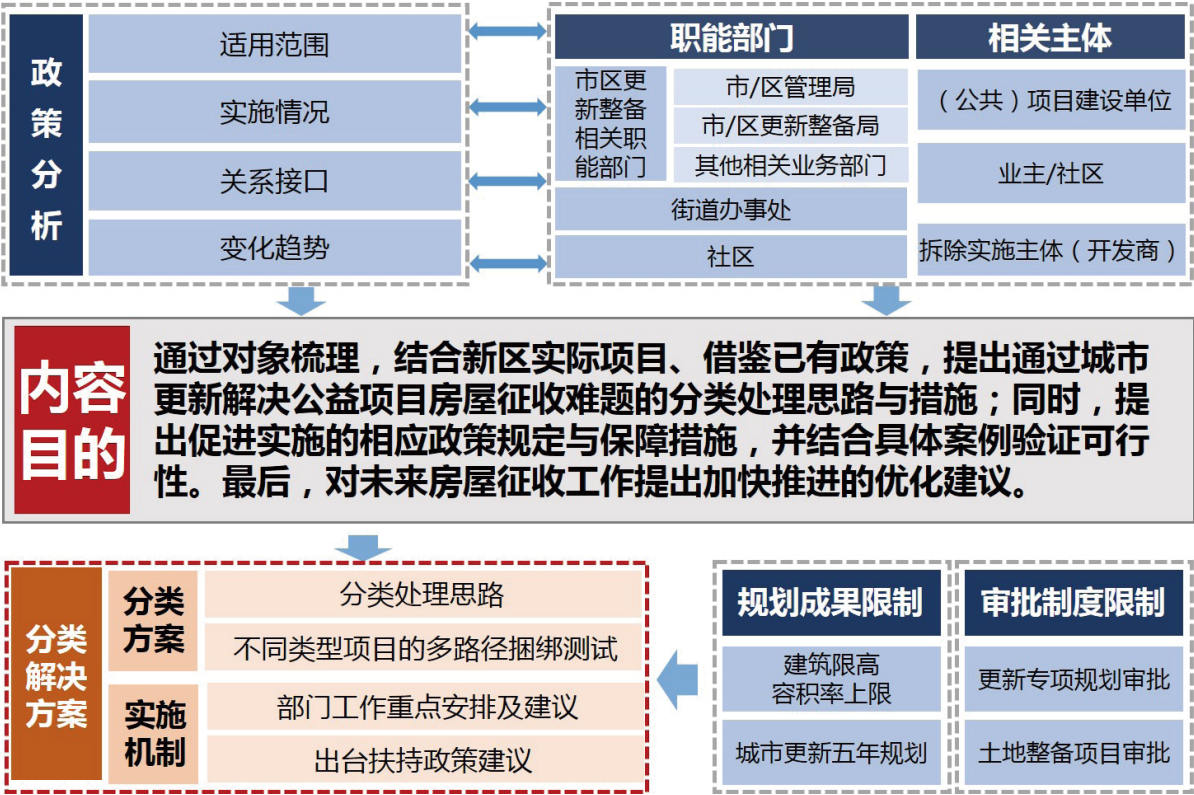
提前通过城市更新项目解决 公共利益房屋征收难问题

项目地点：深圳市大鹏新区
项目规模：大鹏新区全区
委托单位：深圳市大鹏新区城市更新局
完成时间：2018 年

项目概况

研究针对公共利益项目房屋征收难以通过现有政府手段处理，项目实施率低等情况，通过对象梳理，结合新区实际项目、借鉴已有政策，提出通过城市更新解决公益项目房屋征收难题的思路，一是要综合采取城市更新和土地整备等手段，共同解决房屋征收难题；二是要探讨从问题产生的源头将征收量减化，同时采取分类处理的方式，制定因地制宜的处理方案。在此基础上研究还制定了一系列促进实施的政策建议与保障措施，并结合具体案例验证了可行性。

最后，提出通过城市更新解决公共利益项目用地上的房屋征收难题不是优选，而是不得已之举，不能够采取捆绑更新或整备的房屋征收项目还是要通过政府手段推进，同时，对未来房屋征收工作提出加快推进的优化建议。



特殊型内容审查

“城市安全保障”

可能存在地质灾害风险的更新单元：更新单元范围划定应充分考虑周边建成区和地质环境等风险因素，应尽量避免和减少崩塌、滑坡等斜坡类地质灾害发生的风险。如更新单元位于现状高差较大的地区的低洼地带，其开发建设易产生滑坡灾害，首先应对其开展地质灾害危险性评估，确有必要时还应进一步调整更新单元范围，将周边建成区一并纳入，统一开发建设，避免灾害发生。

新区城市更新局：对涉及城市生态安全、地质风险、防洪排涝问题的更新单元范围划定征求相关部门意见。

新区城市建设局：对存在地质灾害隐患等更新单元的可行性研究报告内容进行审查并出具意见。

说明：项目03地块与南侧拆除范围外建成区场地存在较大高差，03地块作为开发建设用地往往需要开挖3层地下室，其地下空间地基与南侧现状地面高差将会存在约20m的高差，容易造成南侧地块土质结构不稳定甚至存在塌方危险，且该地块设置了公交首末站，出入口设置较难。

规划建筑

现状建筑

地下空间

山体绿地

08地块

03地块

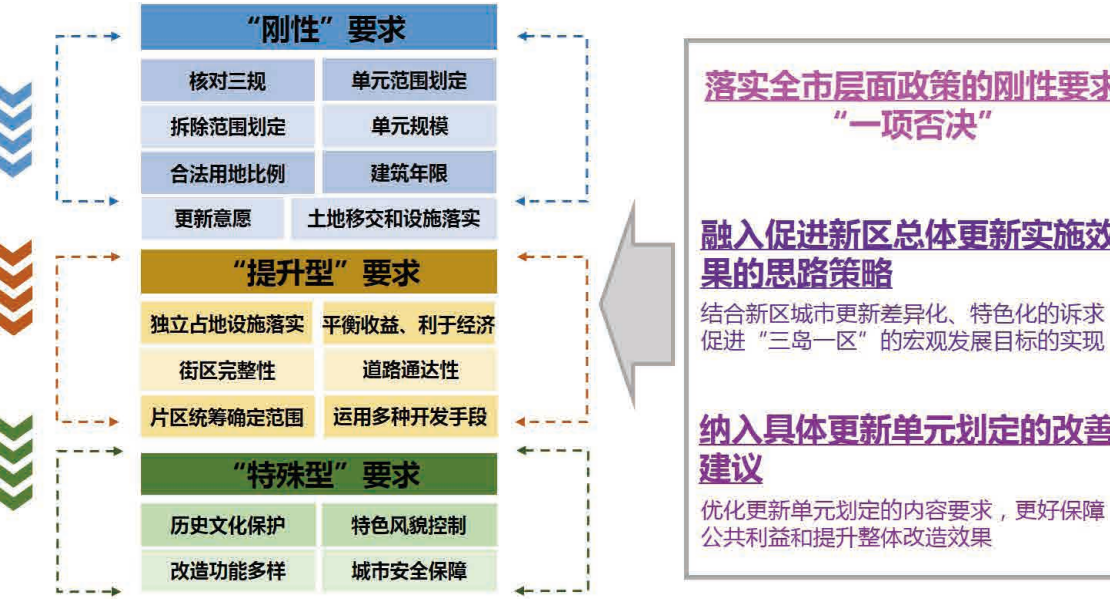
现状建成区

现状照片

规划用地方案

建议根据以下情况优化更新单元划定内容：

- ①将03地块作为幼儿园用地，即可解决项目配套，也能避免地下空间的开挖；
- ②将03地块与08地块用地功能置换，调整为公园绿地，即可避免地下空间的开挖；
- ③将03地块南侧现状建筑统一划入拆除范围内，整体改造，规整场地，重新设计场地标高。



铁路货场物流化改造及转型升级研究

项目地点：——

项目规模：——

委托单位：中铁第四勘察设计院集团有限公司

完成时间：2015年12月

项目概况

中国铁路总公司提出“力争用3年左右时间实现向现代物流的根本性转变，总公司转型为市场化、国际化的铁路物流总部企业”的目标。本次研究基于供应链服务导向的现代物流业发展的视角，以铁路货场为抓手，探索铁路货场物流化改造和转型升级的方向和思路，探索铁路货场向铁路物流园区转型发展的方向。

一、发展方向：

为提升土地资源利用效益、带动铁路物流产业升级、增强园区经营效益、强化社会资源整合，就必须将铁路货场由物流产业链的末端向铁路物流园转型，打造成为集货物集散中心、物流地产运营中心、物流服务枢纽三个角色为一体的铁路物流园区。

二、开发策略

（1）铁路物流园区的分类指引

综合考虑铁路货场所在的区域及城市发展需求、区位条件及空间规模等因素，因地制宜地将铁路物流园区划分为生活服务型物流园区和生产服务型物流园区两种主要类型，在县级市或者一般县

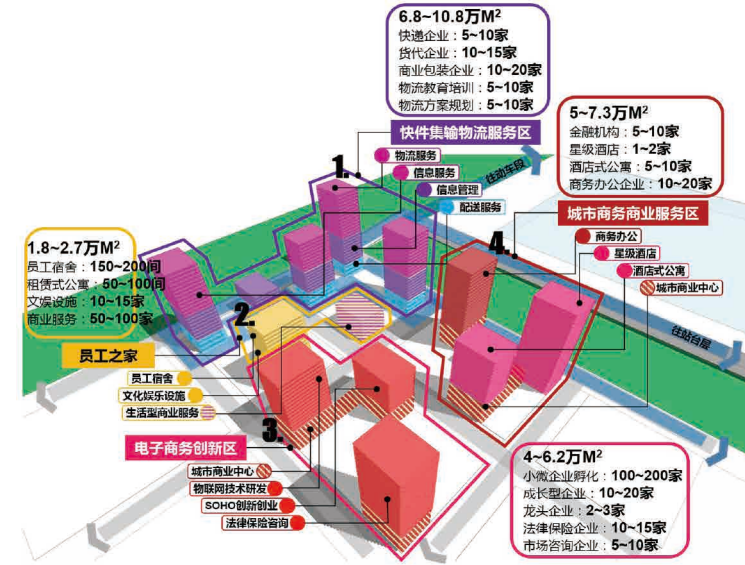
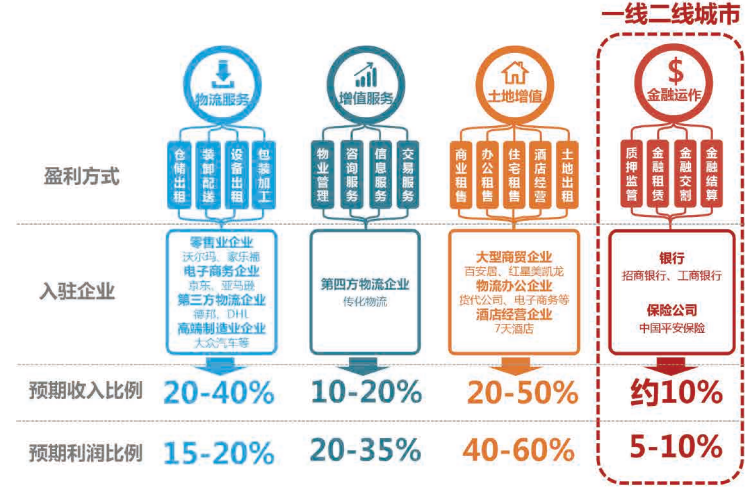
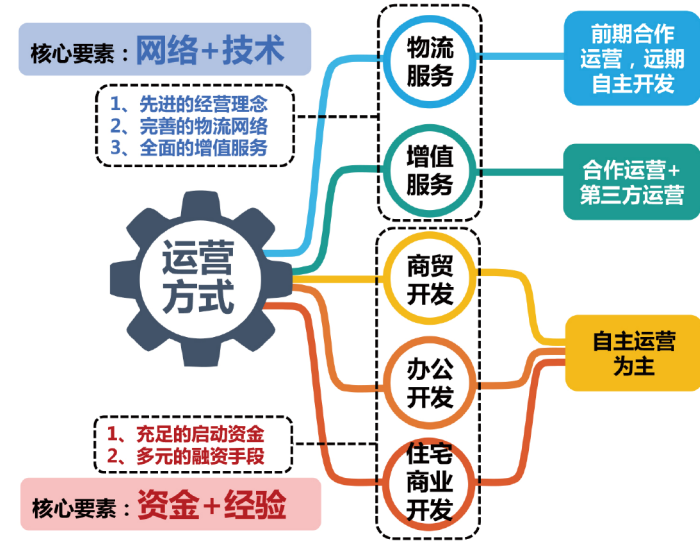
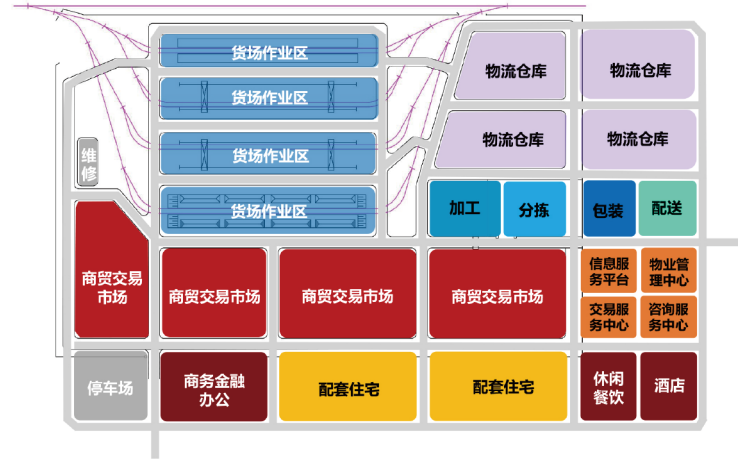
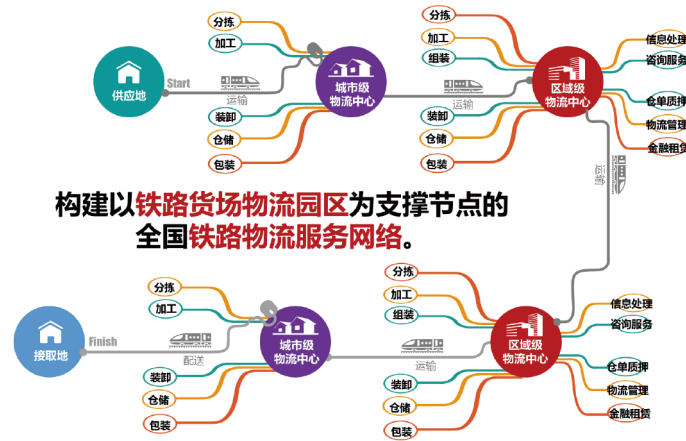
城增加复合型铁路物流园区的分类，对不满足物流园区用地规模门槛的货场进行功能转型。

（2）铁路物流园区多元化、特色化的开发运营模式

针对既有铁路货运系统，提出实现多元化的开发经营、打造特色化的物流项目、构建完善的铁路物流节点网络、完善铁路物流园区的开发运营策略，明确发展方向为多元化的大宗散货物流园区、综合型物流园区、商贸型物流园区，及特色化的汽车商贸物流园区、冷链物流园区和国际物流产业园区，分别研究规划不同的功能组织体系、空间布局模式、盈利模式和开发运营模式。

（3）创新性地开创高铁快运及高铁电子商务园开发运营模式

针对高铁快运市场空间广阔、竞争优势明显、服务网络广泛、开行模式灵活等优势，创新性地提出借发展高铁快运之助推高铁新城建设。研究规划高铁电子商务园的功能构成、空间布局、盈利模式、开发运营模式。



深圳市盐田区城市规划变量管理探索研究

项目地点：广东省深圳市盐田区
项目规模：74.64 平方公里
委托单位：深圳市规划和国土资源委员会盐田管理局
完成时间：2018 年

项目概况

面向“美好生活”，以“城市服务”为切入点，围绕盐田“美好城区”的发展目标，开展创新研究，完善公共 / 产业 / 旅游服务，支撑盐田“宜居、宜业、宜游”愿景的实现。

一、研究内容

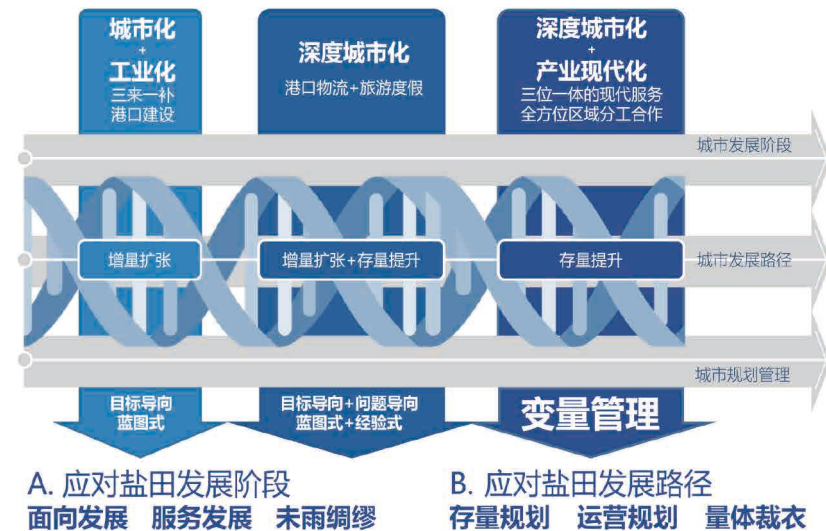
- （1）开展盐田人总体特征研究，分析盐田区城市服务设施建设方向。
- （2）定制服务于盐田各功能片区，研究确定生活、产业与旅游三大服务设施需求与配置标准。
- （3）建构盐田区三大城市服务设施规划管控与分区指引。
- （4）搭建后续盐田区城市服务设施动态管理技术框架。

二、研究创新点

- （1）技术方法创新
- 从定性到定量：创新运用“大数据技术”实现对传统规划分析的补充、提升与量化，更精准地把握“盐田人的需求”。
- 从理念到手段：以“人的需求”为桥梁把握规划变量管理，推动“以人为本”在规划管控手段中的落实。
- 从底线到高线：搭建“双线管控”模式，针对《深标》通则性标准进行增补、调校与细化，灵活适应盐田区发展转型。

（2）管理体制创新

- 完善既有容积政策，促进服务设施实施建设
- 明确职能部门权责，优化服务设施监管程序
- 创新多元建设形式，保障服务设施分期实施
- 委托专业机构运营，提升服务设施建设管理



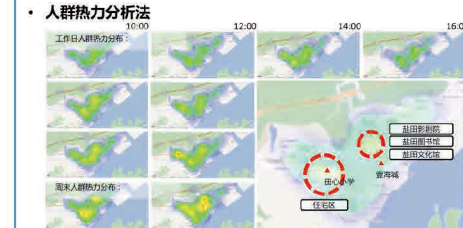
官方统计数据

《深圳市城市总体规划（2010-2020年）》
《深圳市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》
《盐田区综合发展规划（2015-2030）》
《盐田区近期建设与土地利用十三五规划（2016-2020）》
《盐田区人力资源事业发展第十三个五年规划》
《盐田区城市更新“十三五”规划》
政府官方统计年鉴/公报...

战略合作平台

——人口规模分析
• 近两个月-居住人口（含各小区/城中村）、就业人口
• 近两个月日均客流量（含工作日/周末/节假日）
——人口结构分析
• 性别、年龄、教育水平、收入水平、消费水平、私家车情况
——人口分布分析
• 实时人口热力变化趋势
• 居住人口工作地分布、就业人口居住地分布、外来客来源地分析
——人口兴趣分析
• 判断人群消费与活动倾向
——设施分布分析
• 区域设施集聚情况分析（注：设施分类与深标不同，未区分政府或市场建设）

居住人群服务需求

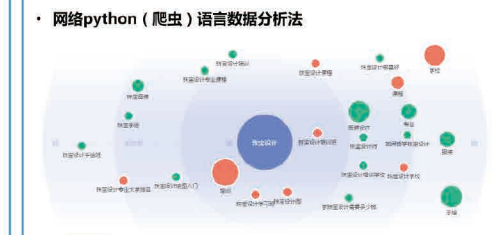
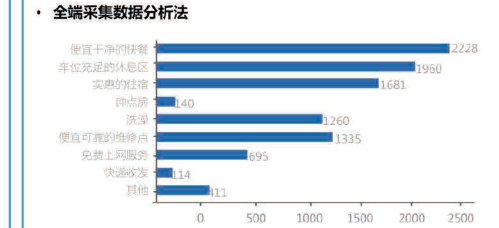


1. 人群活动更关注文体类设施，此类设施中**缺乏特色化、高层次设施**（如展览馆、小剧场等）；
2. 行为模拟分析设施**覆盖率不足，设施配置与人口分布的不匹配。**

开放数据自主挖掘



工作人群服务需求

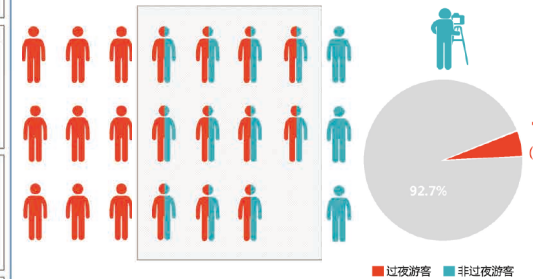


1. 针对当前产业人群，关注**基础性生活与文体服务设施**（餐饮/休息/文娱/体育）；
2. 针对未来高层次产业人才，关注个人成长、企业培训等**专业配套服务设施。**

居住人口 **27.8万人**
(大数据平台综合分实时数据)

就业人口 **19.7万人**
(2017盐田区统计公报数据)

旅游人口 **1385万人次/年**
(2017盐田区统计公报数据)



16.3万人居住，工作均在盐田
(59%的居住人口在盐田工作 / 83%的就业人口在盐田居住)

7.3%的游客选择在盐田过夜

旅游人群服务需求



1. **旅游管理、交通服务缺乏综合性服务设施**，不利于吸引游客进入景区；
2. 游乐、住宿、购物、餐饮等**商业服务缺乏旅游吸引力**，不利于留住游客。

东莞市推动创新创业促进村镇 工业区空间转型政策研究

项目地点：广东省东莞市
项目规模：东莞市
委托单位：中共东莞市委政策研究室
完成时间：2016 年

项目概况

东莞产业发展处于“胶着”状态，转型升级迫在眉睫。村镇工业是东莞未来产业、城市和空间转型升级的重要组成部分。因此，亟需开展村镇工业区空间转型相关政策研究，以实现促进产业转型升级、提高空间使用效率、优化城市整体品质的总体目标。

一、工作思路

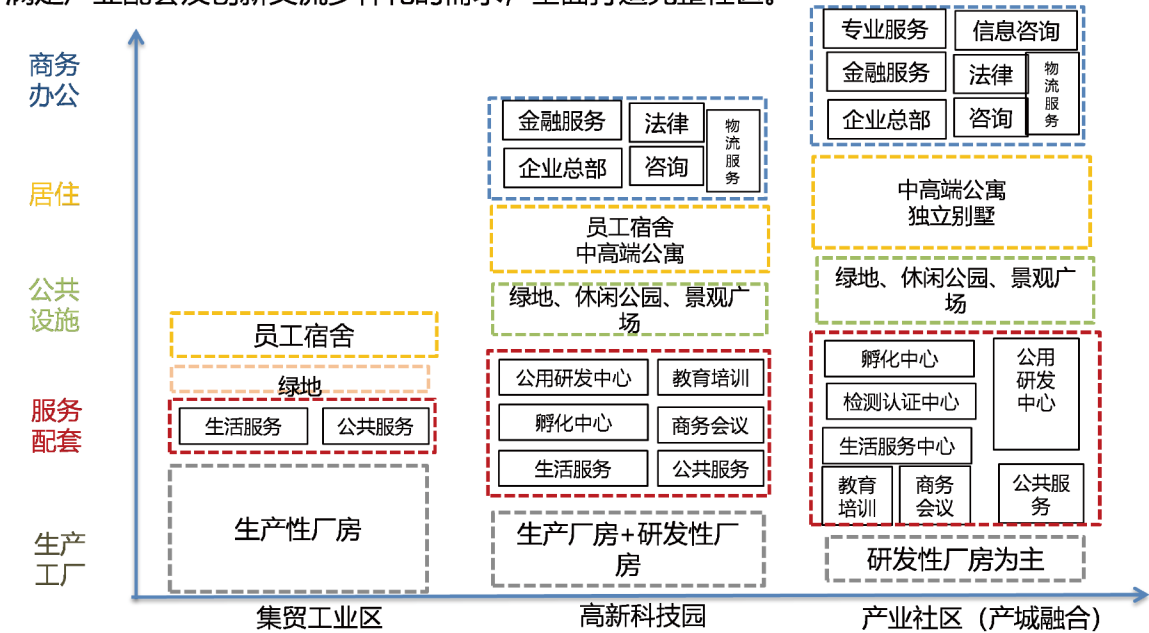
从供给侧改革视角出发，分析土地、资本、劳动力、营商环境和现行政策供给五大供给端要素问题，着力解决村镇工业区空间转型的结构错配、制度桎梏、政策瓶颈等阻碍因素，提高全要素生产效率。

二、主要内容

- （1）加强规划引导作用，统筹产业与空间发展。制定覆盖全市的产业转型引导规划，划定全市产业发展保护控制线，切实保障产业发展空间。
- （2）创新土地管理制度，促进要素自由流动。争取土地制度改革试点，灵活运用统租、出让、联营合作等供地模式。依托三旧改造政策，分类别、分方式、分模式制定改造指引。
- （3）优化空间组织形式，提升土地使用效率。探索以增减挂钩、异地代保等土地制度改革创新为主的工业调整方式。引导空间载体转型，鼓励土地混合开发，着力构建创新创业生态链条。

鼓励土地混合开发，提高容积率，打造完整社区

创新氛围来自多样性，鼓励土地混合开发，结合园区内外部和镇街整体的开发建设，满足产业配套及创新交流多样化的需求，全面打造完整社区。



创新土地管理制度，加强转型升级模式研究

依托三旧改造政策，分类别、分方式、分模式制定改造政策及指引

■ 分模式

开展不同改造模式的相关研究，着力推广适用性强、综合效益高的改造模式。

改造模式	政府主导模式（引入市场主体）		企业主导模式	村企合作模式	村集体自行改造模式
供地方式	征转国有	流转（统租）	流转（出让）	流转（出让）	无
改造后村集体收益	土地出让金	长期年限的租金收益（固定增长比例） 合同期满后的地上物业（协议）	土地出让、出租收益 合同期满后的地上物业（协议）	园区经营分红	园区经营分红
政府收益	部分土地出让金 产业转型升级财政税源	转租收益 产业转型升级财政税源	产业转型升级财政税源	产业转型升级财政税源 或园区经营分红	产业转型升级财政税源
政府承担的财务风险	小	大	/	/	/
村集体承担的财务风险	小	小	小	大（不保底）	大
市场改造主体承担的风险	大	小	大	大	/
可操作性	难	较易	较易	一般	难
综合评价	村集体产权意识较重 难以推行	要求拥有较强财政实力的政府或企业 适用性强	要求市场主体较为活跃的地区 适用性较强	风险性较大 适用性一般	要求强大组织能力和资金的村集体 适用性弱

优化空间组织形式，提升园区质量和效率

引导空间载体转型

依据相关规划，分类推进园区的转型升级，构建与产业发展形势区位特征相适应的的空间载体，提高园区使用价值。

	 传统工业园区	 高新工业区	 科技园区	 产城融合
产业类型	低附加值、劳动密集型产业	外向型产业，以电子及通讯设备制造为主	技术密集型、创新型产业、先进制造技术等新兴领域	文化创意、科技创新及其他高端服务业
园区功能	加工型、单一产品制造、加工	以产品制造为主	研发复合（科技产业、制造、研发）	城市复合（产业、人文、资本）
人口构成	产业工人	产业工人、技术人员	技术人员、研发人员、专业人员、居民	科研人员、专业人员、高端人才、居民
主要业态	生产性厂房、工人宿舍	生产性厂房、员工宿舍、培训中心和生活服务商业	研发性厂房、教育培训、法律、金融等生产性服务、员工宿舍、人才公寓以及公共服务设施、综合商业中心等	研发中心、孵化器、商务办公、企业总部以及咨询、法律等生产性服务、中高端公寓、留学人才宿舍、公共服务设施和
代表园区	部分乡镇工业区、发展水平较低的产业园区	发展较好的高新产业园区	台湾新竹科技城、法国索菲亚高新科技园	美国硅谷

深圳前海地区土地开发运营与管理研究

项目地点：广东省深圳市
项目规模：15 平方公里
委托单位：深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
完成时间：2011 年

项目概况

建设前海深港现代服务业合作区是深圳落实国家战略，继续发挥改革开放和科学发展排头兵作用的重要举措。土地开发和管理是前海开发所面临的重大创新课题，既要突破现有政策的桎梏，又要考虑与香港现行体制的衔接，在先导示范方面具有重要意义。有鉴于此，前海合作区管理局委托开展该项目，作为土地开发和管理政策制度研究的第一阶段工作，针对目前紧迫的土地开发工作要求，就土地开发运营管理模式进行研究，提供可供决策参考的咨询建议。

一、现实问题

土地开发运营和管理是前海开发所面临的重大创新课题，既要突破现有政策的桎梏，又要考虑与香港现行体制的衔接，在先导示范方面具有重要意义；前海合作区的开发又同时面临着土地资源相对短缺和产权极端复杂的特点。然而，我国现行的土地出让模式往往关注于前期的资金收入，对后续物业的运营管理和市场规范缺乏有效的调控监管手段，从而导致土地炒卖、闲置等问题难以得到有效的遏制。若在前海合作区继续沿用现有土地开发运营体制，恐怕会陷入到土地资本炒作的窠臼，难以实现前海合作区开发建设的既定目标。

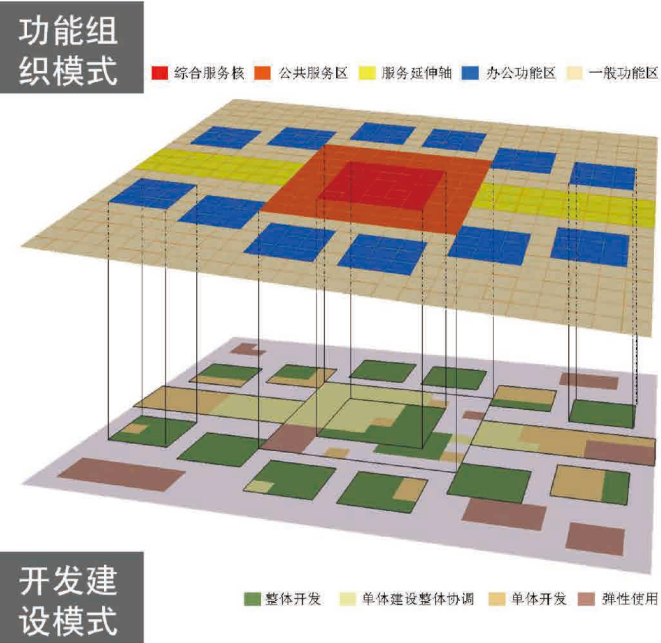
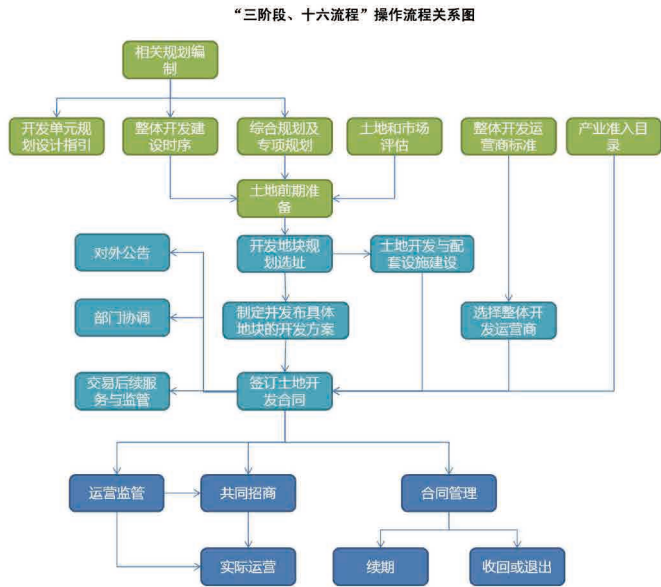
二、七大机制创新

土地开发和运营管理是前海合作区开发建设的重要内容和基本保障，是一项伴随着整个开发建设过程的持续性工作。通过研究，我们认为前海管理局在土地开发运营管理机制方面应该在现有体制下推进七个方面的创新：

- (1) 确立多目标统筹的复合型开发建设思路
- (2) 建立和强化土地开发利用预控机制
- (3) 采用多方式组合的土地开发利用模式
- (4) 探索尝试灵活多样的土地租赁模式
- (5) 以整体单元开发模式推进经营性设施建设
- (6) 从“前期管理”转向“过程管理”
- (7) 从“优惠前置”转向“优惠后置”

三、“三阶段十六流程”操作指南

前海合作区应该在建设理念上进行创新，在经营性设施的建设中试行整体单元开发莫事。基于此，从具体的开发建设运营角度，融合“七大机制创新”，项目构建了一套推进整体单元开发的“三阶段、十六流程”的操作蓝本，并明确了各个阶段和流程政府具体的工作要点。



项目地点：深圳市龙华区
项目规模：龙华区六大重点片区，55.58km²。
委托单位：深圳市规划国土委龙华管理局
启动时间：2017 年 9 月

■ 项目概况

2017 年,随着深圳被列入全国第一批城市设计试点城市,深圳市的建筑风貌特色塑造工作日益受到重视。在“加快转型升级典范区”“特区一体化示范区”和“现代化国际化中轴新城”建设背景下,龙华区提出针对六大重点片区,研究切实有效的规划手段突出片区风貌特色,提升建筑设计品质,推动城市建设的工作设想,并开展本次研究工作。

一、建筑特色引导研究的工作思路

本次建筑特色塑造引导研究开展提出自上而下的落实总体层面风貌特色要求与自下而上的满足土地出让与详细设计管理需求相结合的思路,关注建筑特色塑造做优与建筑品质管理保底两方面的诉求,将上述引导要求向法定图则和土地出让条件落实,服务于建筑设计审查的相关管理工作。

二、重点片区建筑特色定位

结合国内外优秀案例以及龙华上位规划,提炼“国际范、时尚风、产业貌、岭南韵”的风貌特色定位,塑造国际视野下本土化创新的现代建筑风貌,并针对六大重点片区功能特征、空间特色、规划目标特点,分别提出不同分区的建筑风貌特征。

三、建筑特色塑造导则编制研究

- 1) 构建了“通则-分则-板块设计深化”的导则引导结构;
- 2) 采用“分区-分级-分类-分要素”的方法,按照六大片区、地标和肌理建筑两级、居住、办公、产业、公共设施四类、风格、

色彩等八类要素，制定通则；

- 3) 针对 6 大分区形成分则, 并在分区层面补充分区特色条文;
- 4) 通过对现状片区建筑品质的分析, 结合片区山水空间、产业定位、TOD、轨道交通等影响因素, 进一步提炼 12 个重点板块;
- 5) 针对重点板块, 选取样板进行设计深化与建筑审查模拟。

四、建筑特色管理机制研究

通过资料研究与实地访谈,整合前海、横琴、广州、福田等地的城市设计落实管理机制的先进经验,总结适用于龙华管理局规划审批的 implements,提出将建筑特色引导要求纳入土地出让阶段规划设计条件、街坊设计统筹、弹性救赎机制以及建立特色落实巡查机制等对策建议。

国际范、时尚风、产业貌、岭南韵
国际视野下本土化创新的现代建筑风貌

鼓励基于国际化视野下的本土化建筑特色创新,展现龙华建筑设计面向世界的国际风范、精致大气的现代风貌、本土传承的传统风韵、多元精彩的时尚风情、智慧发展的创新风潮、文化创新的岭南风貌,从而创造整体协调统一、片区各有特色的城市风貌。

国际领先风范的现代化商业中心



现代风貌时尚、多元、活力的城市街区



通则引导表

[illegible][illegible]

23

慎用深色

北城

南官

大港

办公

居住

商业

九路山

城湖

顺源

产业

公路

生态

绿色

严格控制高层大体量建筑的色彩。慎重采用深颜色。

北城

南官

大港

办公

居住

商业

九路山

城湖

顺源

产业

公路

生态

绿色




24

防止艳俗

北城

南官

大港

办公

居住

商业

九路山

城湖

顺源

产业

公路

生态

绿色

采用低饱和和度的色彩配色，禁止大面积使用高饱和的纯色及高饱和度搭配的色。大厦时尚创意片区的色彩设计可以较为大胆。




Simplex A 住宅·布达佩斯

25【连山接水】

滨水近山的地块，设置公共通道，同时兼作景观最道和通风廊道。宽度不宜小于6m，间距不宜大于100m。

26【小微整合】

符合滨水地区环境的雨篷设计 确保连续的城市化
 建筑内 滨水地区形成活力利用

用地内连接滨水区域的步行透道需要进行精细化设计

对于街区尺度控制在100m左右的商业商业街区，鼓励采用集中设置公共绿地的方式，提高公共绿地的开放性与环境品质，并保障开发街区的土地使用效率。

小街区独立设置绿地 小街区集中设置绿地



项目概况

一、编制目的

为了配合生态城中片区建设工作的积极开展,为了高标准建设该地区,开展城市设计研究以及导则编制,重点对道路交通、慢行系统、绿化景观、停车系统、配套设施、城市活力、土地混合利用等方面开展研究。

二、规划编制方法与技术路线

(1) 编制方法

本次规划通过对生态城一系列城市设计相关导则及其实施情况进行检讨，并对建设过程中新产生的问题进行分析。在保留原有有效指引导则，的基础上进行充实完善，并对新出现的问题提出解决方案，通过借鉴新加坡城市规划管控形式，形成一本图册+一套图纸+城市设计“一张图控制”。

(2) 技术路线



公共空间

	控制内容	具体控制要素
	公园绿地	三级公园体系、公园的绿化要求、可达性、设施配备等
	生态谷	公园人行步道、行车步道、运动场地、公园设施配置要求，与周边地块的关系
	滨水绿地	沿河绿地步行廊道连通要求，滨水场地设计，滨水空间功能界定、岸线功能、岸线形式、.....
	城市广场	广场功能、广场位置、广场尺度、
	生态细胞内部慢行道	小区内部十字形骨架绿地结构控制
公共开放空间	街道公共空间	交通性道路、生活性道路、景观性道路的步行空间尺度、步行空间设置原则；
	街角绿地	景观节点视线要求、形式
	立体公共空间	立体空间形式、立体空间设置原则
	城市天际线引导	滨水界面天际线控制、商务中心轴线天际线控制

交通停车

	控制内容	具体控制要素
	全天候步行系统组织	步行道形式、步行系统网络.....
	非机动车系统组织	非机动车道设置方式、设置要求.....
交通停车	公共交通系统	轨道站点出入口设置、轨道站点设置形式.....
	停车设施	机动车停车场形式、非机动车停车场设置.....
	交通接驳	接驳方式、接驳线路.....
	立体交通系统	立体交通设置要求、出入口方式.....

建筑形态

	控制内容	具体控制要素
建筑形态	建筑高度控制	建筑高度轮廓线、建筑高度比例.....
	建筑体量	建筑占地面积比例、建筑平面形式选择.....
	建筑界面控制	建筑贴线要求、界面建筑连续性、界面建筑功能.....
	建筑风格	建筑风格选择.....
	建筑底层空间	鼓励公共建筑提供开放底层公共空间
	街道转角建筑	转角建筑的设计要求
	建筑退界	建筑界面的控制要求

地下空间

	控制内容	具体控制要素
	商务中心区地下空间	商务中心区地下空间设计要求
	用途限制	禁止危险储存、禁止儿童老人公共服务、禁止三层及以下做商业和体育、禁止二层及以下做娱乐和餐饮
	地下通道	轨道周边地块与轨道站联通, 过街通道不超过100m, 宽度不小于6m; 轨道站点24h通行
	地下出入口	每个防火分区应具有2个以上的安全出入口
环境设施	通风井	道路红线外; 宜设于绿化带内, 不影响人行道; 进风出口分开设置, 水平距离大于5m; 合建水平高度大于5m; 距离建筑物大于5m

环境设施

	控制内容	具体控制要素
	街道家具	座椅形式、座椅尺度、坐憩设施、环卫设施布局原则.....
	照明灯光	灯光种类、照明布局原则.....
	广告牌	广告牌形式、设置位置、设置尺度.....
环境设施	公共艺术	城市雕塑、公共艺术
	绿化布局	绿化结构、绿化种植原则、树种选择.....
	地面铺装	铺装色彩、铺装材料、铺装尺度.....
	无障碍设计	路口坡化处理、盲道铺装
	智慧设施	智慧设施空间设施、智慧治理

围墙设计

	控制内容	具体控制要素
	商务中心区地下空间	商务中心区地下空间设计要求
	用途限制	禁止危险储存、禁止儿童老人公共服务、禁止三层及以下做商业和体育、禁止二层及以下做娱乐和餐饮
	地下通道	轨道周边地块与轨道站联通, 过街通道不超过100m, 宽度不小于6m; 轨道站点24h通行
	地下出入口	每个防火分区应具有2个以上的安全出入口
环境设施	通风井	道路红线外; 宜设于绿化带内, 不影响人行道; 进风出风口分开设置, 水平距离大于5m; 合建水平高度大于5m; 距离建筑物大于5m



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