

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



控制性详细规划

CONTROLLED DETAILED PLANNING



控制性详细规划

CONTROLLED DETAILED PLANNING

项目精选 CONTENTS

01	广州南沙新区庆盛枢纽片区控规深化及城市设计	13	南京牛首山片区控制性详细规划
02	珠海市凤凰山旅游小镇城市设计及控制性详细规划	14	惠州市国家历史文化名城（桥东桥西）保护提升与控制性详细规划
03	东莞水乡新城控制性详细规划	15	广东省控制性详细规划编辑审批改革研究
04	惠州市城市轨道3号线控制性详细规划	16	佛山市控制性详细规划制度改革与创新
05	肇庆市端州轻轨站及周边片区城市设计和控制性详细规划	17	开发单元管控规划编制与管理研究
06	石家庄正定新区起步区控制性详细规划		
07	宁波市江北核心区控制性详细规划修编		
08	宁溧高科技产业园总体规划及启动区控制性详细规划设计		
09	南京溧水紫金科技创业特别社区控制性详细规划及启动区城市设计		
10	宁波市宁南贸易物流区控制性详细规划		
11	宁波市江北核心区控制性详细规划修编		
12	南京铁心桥-西善桥片区城市更新改造实施规划&控制性详细规划		



广州南沙新区庆盛枢纽片区 控规深化及城市设计

项目地点：广东省
项目规模：8 平方公里
委托单位：广州南沙开发区国土资源和规划局、广州南沙开发区规划研究中心
完成时间：2018 年

项目概况

南沙新区作为粤港澳全面合作的国家级新区、国家新型城市化综合示范区，内地与港澳、国际接轨的服务平台，珠江三角洲世界级城市群的枢纽性城市，广州国家中心城市的海上门户；如何强化新区和自贸试验区对珠三角及全国的辐射功能，形成粤港澳深度合作示范区，是本次规划重点研究解决的核心问题。

本项目目标定位为粤港澳大湾区重要的科技创新节点、国际科创城南沙新区北部组团中心。不是终极蓝图的颠覆重绘，而是实施路径的务实构建。针对重视蓝图设计，但缺乏行动，而造成的规划操作性较差问题，本次控规深化与城市设计应强化效用导向，构建贯穿战略、管理、开发三个维度的全流程设计管理，构建片区的特色化发展及实施路径。



珠海市凤凰山旅游小镇城市 设计及控制性详细规划

项目地点：广东省
项目规模：30.99 平方公里
委托单位：珠海市住房与城乡规划建设局
完成时间：2016 年

项目概况

项目基于对凤凰山及周边资源的挖掘，力争以旅游小镇为主题统领地区发展。沿山建设旅游小镇核心区，通过整合佛禅文化、五溪文化、农科奇观、凤凰观光等资源并对临山生态景观进行修复，形成特色鲜明、影响力强的旅游休闲区，提升凤凰山风景名胜区的知名度和影响力，成为珠海市中心重要的城市名片。同时以旅游小镇核心区建设为契机，促进周边区域更新改造、完善公共配套设施，统筹凤凰山周边地区开发建设，促进城乡一体化，形成统一完整、高品质的城市功能区。



东莞水乡新城控制性详细规划

项目地点：广东省东莞市水乡片区
项目规模：总面积 14.5 平方公里
委托单位：东莞水乡新城投资发展有限公司
完成时间：2017 年 10 月

项目概况

一、项目背景

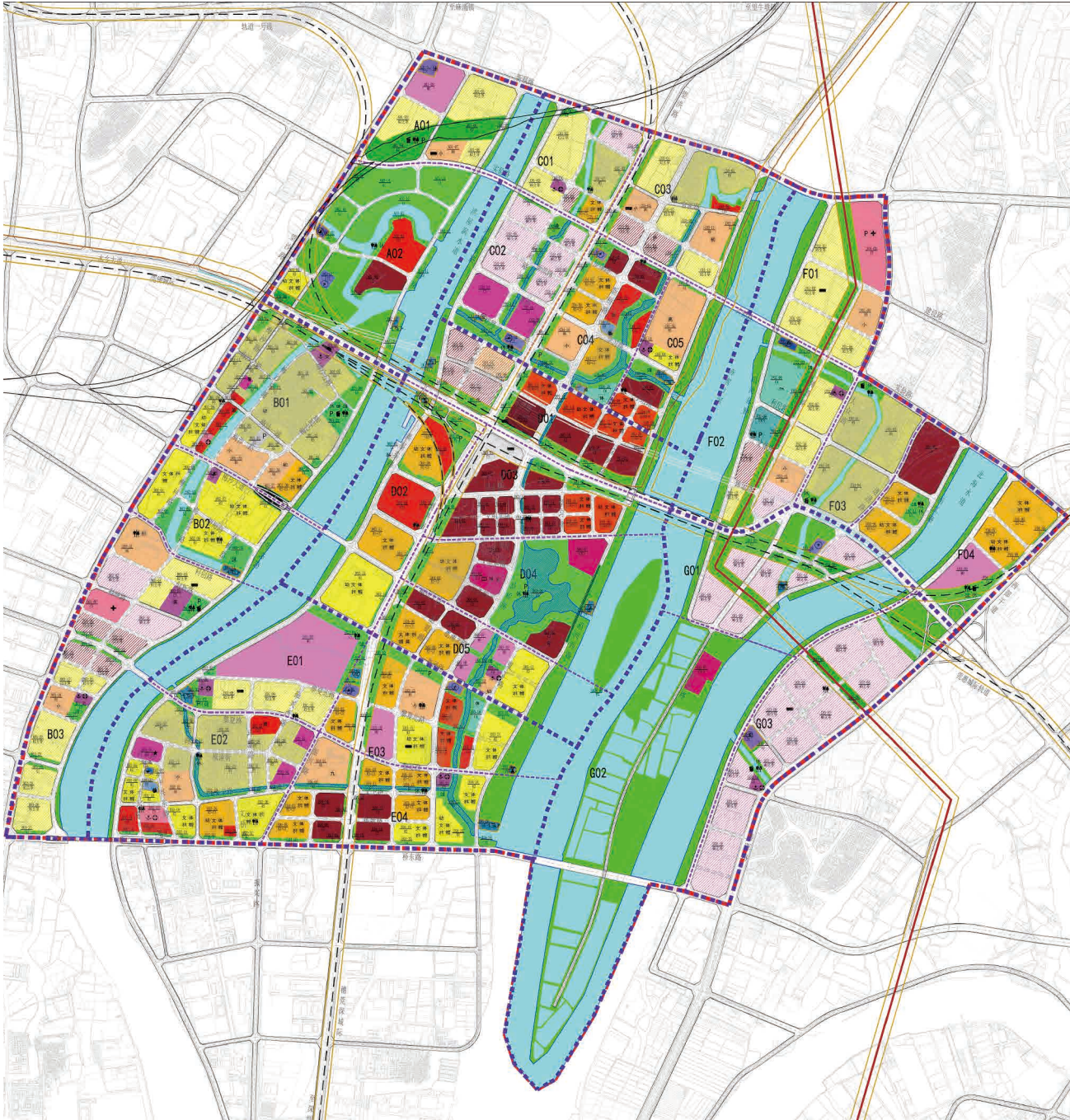
水乡特色发展经济区位于环珠江口湾区核心，是东莞参与粤港澳大湾区经济和世界级城市群竞合的重要战略平台。水乡新城位于水乡特色发展经济区的几何中心，是带动片区发展的核心引擎。

二、主要思路与内容

1. 规划思路：立足近期引导远期，弹性生长的过程统筹规划、试点创新规划。
2. 发展定位与规模：粤港澳大湾区及广深创新走廊重要节点，对接穗深港台国际发展的合作门户，东莞城市副中心和水乡经济区核心区。
3. 主要内容：从城市经营的角度，凸显水乡新城的个性特色，并探索控规创新的核心内容。

三、创新特色

1. 共同编制的控规：开放编制规划，水乡委、分局、镇街、市场主体等多主体参与。
2. 弹性生长的控规：适应新城生长周期，确保规划有弹性。
3. 过程统筹的控规：多个规划同时编制，以控规编制为核心搭建规划统筹协调平台询。
4. 改革创新的控规：东莞市首个控规改革创新的试点。



惠州市城市轨道交通三号线控制性详细规划

项目地点：惠州惠城区
项目规模：17 平方公里
委托单位：惠州市住建局
启动时间：2018 年 4 月

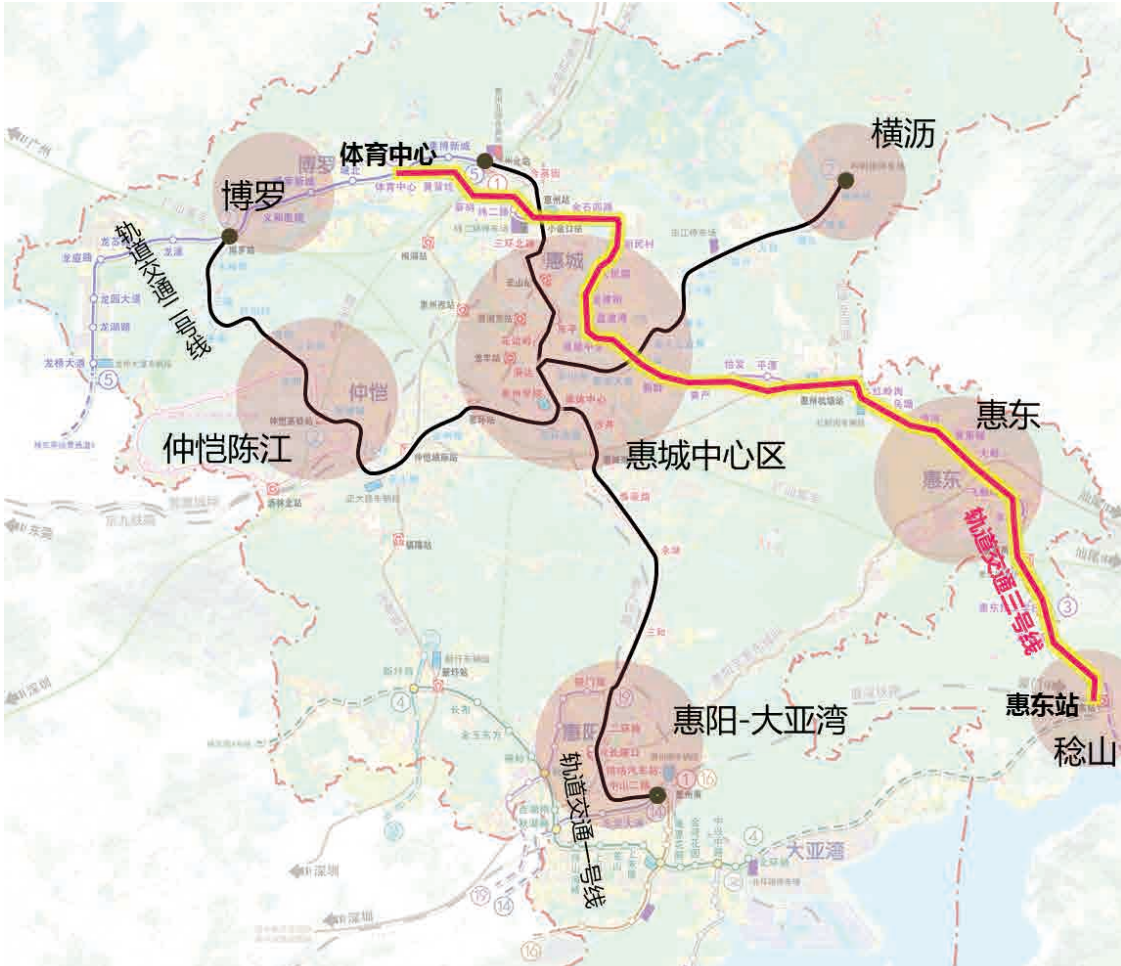
项目概况

一、项目简介

惠州市为了加快融入粤港澳大湾区及深莞惠一体化区域协调发展，正在积极对接区域轨道线网体系，开启了轨道建设的新时代。

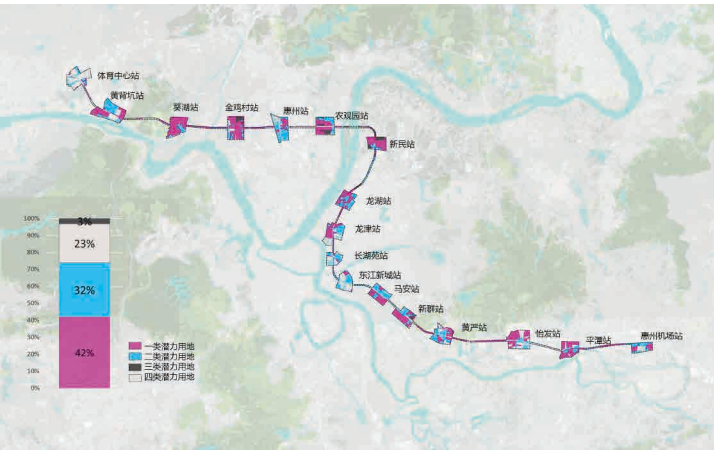
二、规划重点

加强对轨道线路、站位以及相关设施的管控，确保轨道交通线路安全建设；对轨道沿线各站点 500m 范围内的土地控制，提出优化思路与规划方案；加强对土地收储和轨道开发投融资政策的研究，提出相应的政策建议。

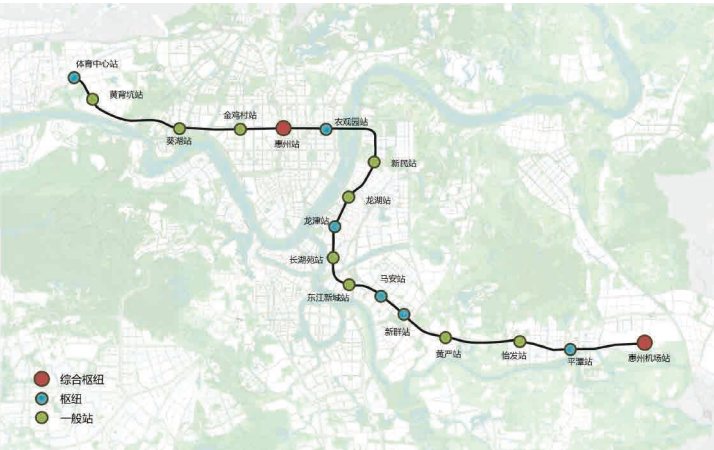


建设条件	国土条件	规划条件	权属条件
关注是否经过现状建成区，梳理线位站位与与现状建设的冲突。	线位及站点是否穿过基本农田、生态保护线等刚性限制要素。	注重站点周边的用地布局，是否与线位及站位有所冲突，用地功能是否与站点周边tod发展协调。	梳理现状国有用地、集体用地的范围以及已批已建项目、已批未建项目的位置。
线路是否与道路冲突 线路是否与现状建筑冲突	基本农田 生态保护线	规划用地布局 公共空间公服设施布局	已批用地 集体用地

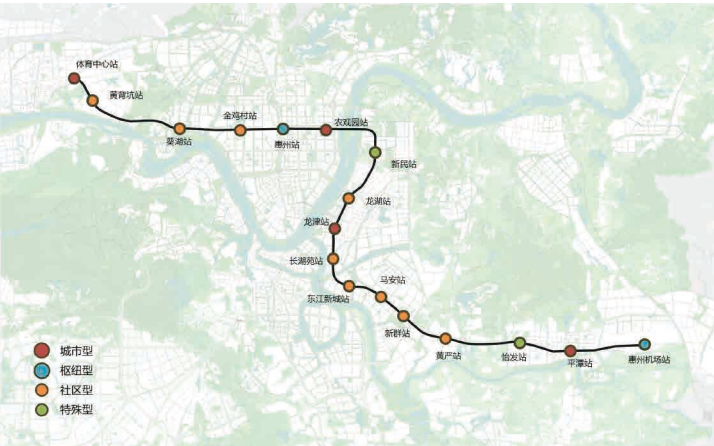
· 潜力用地分布：
根据土地获得的难易程度、现状开发利用程度、更新改造潜力等因素进行筛选，明确土地开发潜力情况。



· 站点分级分类：
综合考虑轨道站点在城市客运交通网络体系中的地位以及站点换乘客流的性质、站点客流服务范围等多种因素。将轨道交通站点划分为综合枢纽、枢纽及一般站 3 个类型。



· TOD 类型划分：
综合考虑规划定位等级、服务人口、轨道线路、站点潜力用地、规划用地功能等多种因素，对站点 TOD 类型进行划分。





肇庆市端州轻轨站及周边片区 城市设计和控制性详细规划

项目地点：广东省
项目规模：城市设计范围 2.36 平方公里，
控规修改范围约为 3.58 平方公里
委托单位：肇庆市城乡规划局
完成时间：2015 年

项目概况

为把肇庆市建设成为珠三角连接大西南的枢纽门户城市，并加快推进肇庆市境内广佛肇城际轨道交通项目建设及站场 TOD 综合开发工作，同时考虑到广佛肇高速出口及大冲立交互通工程项目对端州轻轨站及周边片区地段带来的功能定位、开发模式、用地布局、综合交通等方面的影响，特组织编制《肇庆市端州轻轨站及周边片区城市设计和控制性详细规划（修改）》。

本项目的规划目标为：以上层次规划和相关规划对肇庆市端州轻轨站及周边片区的要求为依据，结合广佛肇城际轨道交通及大冲立交互通等工程项目的建设，运用绿色生态设计理念和 TOD 模式的土地开发策略，统筹片区及周边地区的发展，完善片区城市功能，建立安全、便捷的综合交通系统，引导高效率、高品质的城市开发，促进城市全面协调可持续发展。



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

项目地点：石家庄
项目规模：27 平方公里
委托单位：石家庄市城乡规划局
完成时间：2011 年 12 月

项目概况

起步区选择依托滹沱河生态景观环境，与正定丰厚的历史文化底蕴，紧密联系老城区，总用地规模 27 平方公里，居住人口规模 30 万人。

一、塑造形象、轴向拓展

强化与主城交通联系，沿交通干道和自然水系布置城市主要发展轴，展现城市形象、拉开新区建设框架。重点构建：

- (1) 三条横向轴带：正无路的企业形象轴、周汉河的城市生活轴和滹沱大道综合商务轴；
- (2) 三条纵向主轴带：园博园－新政中心－会展中心起步区核心功能轴、新城大道城市复合功能轴和未来的商务金融轴。

二、优化环境、倡导生态

以交织成网的生态廊道系统指状渗透至滨水区域，构建滹沱新区的生态本底。建立生态控制框架与指标体系，倡导绿色交通和节能减排；以减低碳排放、减少能耗、提高能源再生率为目标，创造优美生态环境。

三、轨道预留、绿色交通

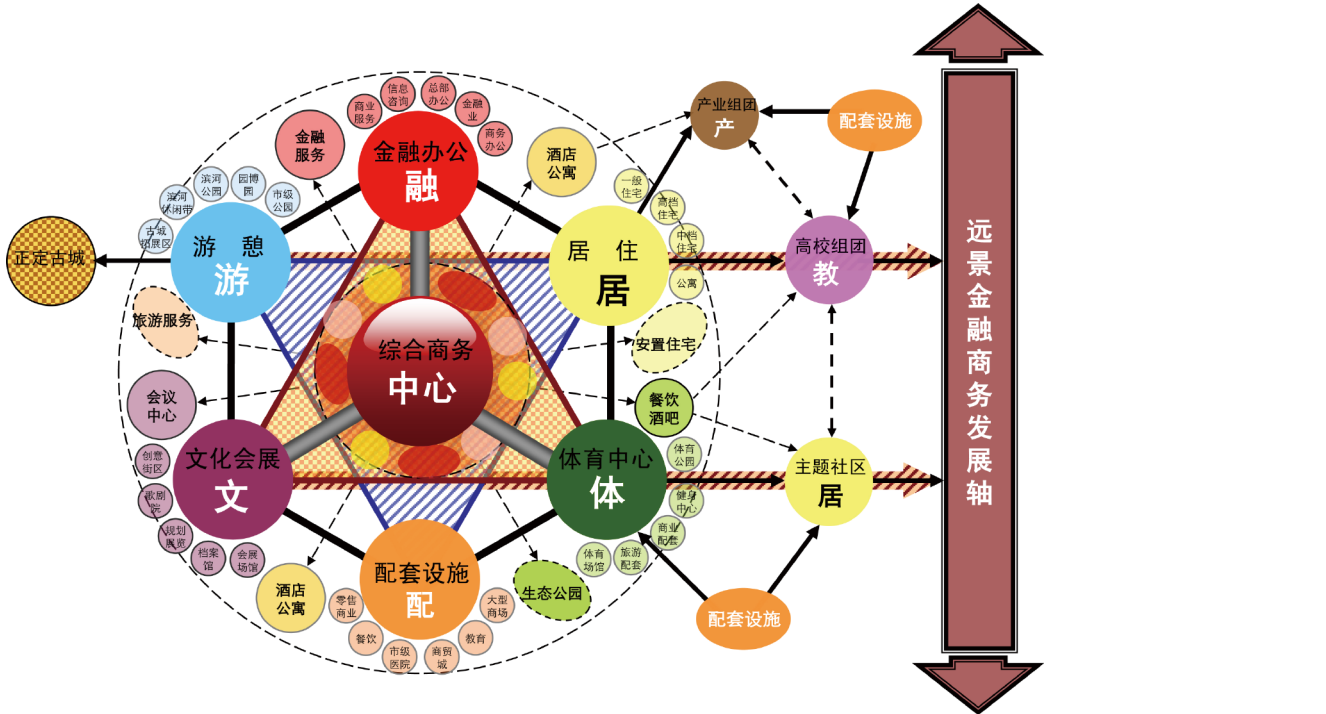
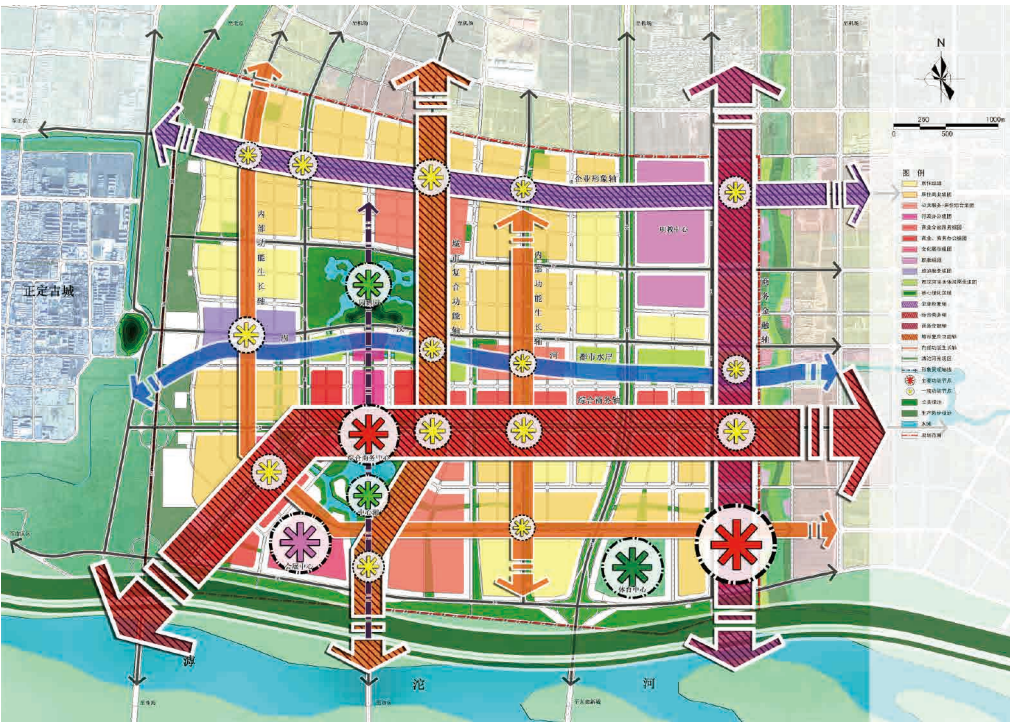
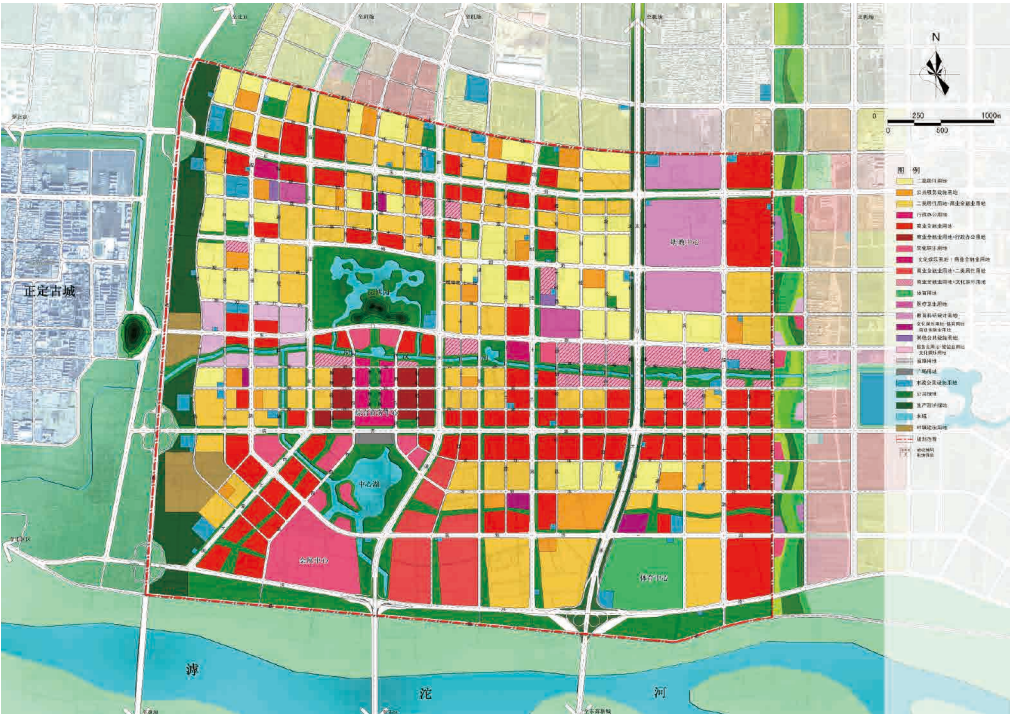
构建新区内部的道路交通系统，合理划分路网密度，在城市核心区局部加密路网体系。提倡慢行交通，优先发展公共交通，形成地铁、快速公交（BRT）和普通公交等多层次的公交体系，优化步行和自行车等慢行环境，引导低碳出行方式。

四、空间布局、风貌展现

面城迎河、亦庄亦谐；承前启后，借古通今，强调新城与古城的空间关系，在塑造庄严大气的新区行政中轴线的同时，以不同的功能主体构成丰富多彩的滨河城市空间序列。

五、项目带动、实施推进

——中心起步、纵轴推进、横向延展
重拳出击，大力塑造核心区，展现新区城市形象；近期以行政中心、会展中心、体育中心、园博园、医院、中学、总部经济等大型公共设施项目带动，沿城市主要发展轴线布局；多点生长，拉开城市发展框架。



宁波市江北核心区控制性详细规划修编

项目地点：浙江省
项目规模：2.67 平方公里
委托单位：宁波市规划局
完成时间：2018 年

项目概况

- 一、规划构思：
- (1) 从区域衔接的角度入手，东西融贯，打造宁波之心。
 - (2) 从历史文脉与现代趋势入手，通过著名公园、历史街区、跨江桥梁、高线公园、现代综合体、地铁枢纽及现代商务楼宇等元素，打造充满活力的城市核心区。
 - (3) 城市让生活更美好：从慢行系统入手，增加城市的可步行化。
 - (4) 从 TOD 入手。

二、发展定位：

宁波城市核心区的重要组成部分，是包含商务、商贸、文化、娱乐、居住的复合功能区，是极富魅力与活力的中国城市最佳 CAZ 的样板区，是城市历史文化保护与更新的重要展示区，是宁波城市独具特色的滨水区。

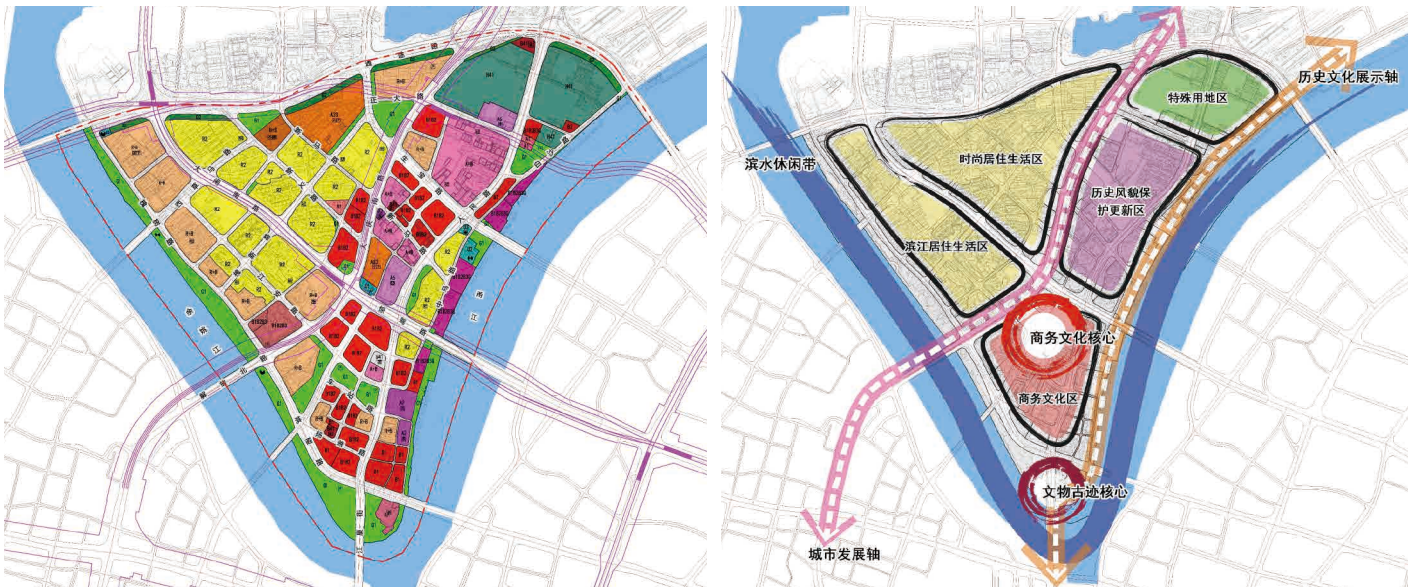
三、规划结构：“两心，两轴，一带，五区”

“两心”：商业文化核心、历史文化核心；

“两轴”：城市发展轴、文化展示轴；

“一带”：滨水休闲带；

“五区”：滨江居住生活区；时尚居住生活区；特殊用地区；历史风貌保护更新区；商务文化区。



宁溧高科技产业园总体规划 及启动区控制性详细规划设计

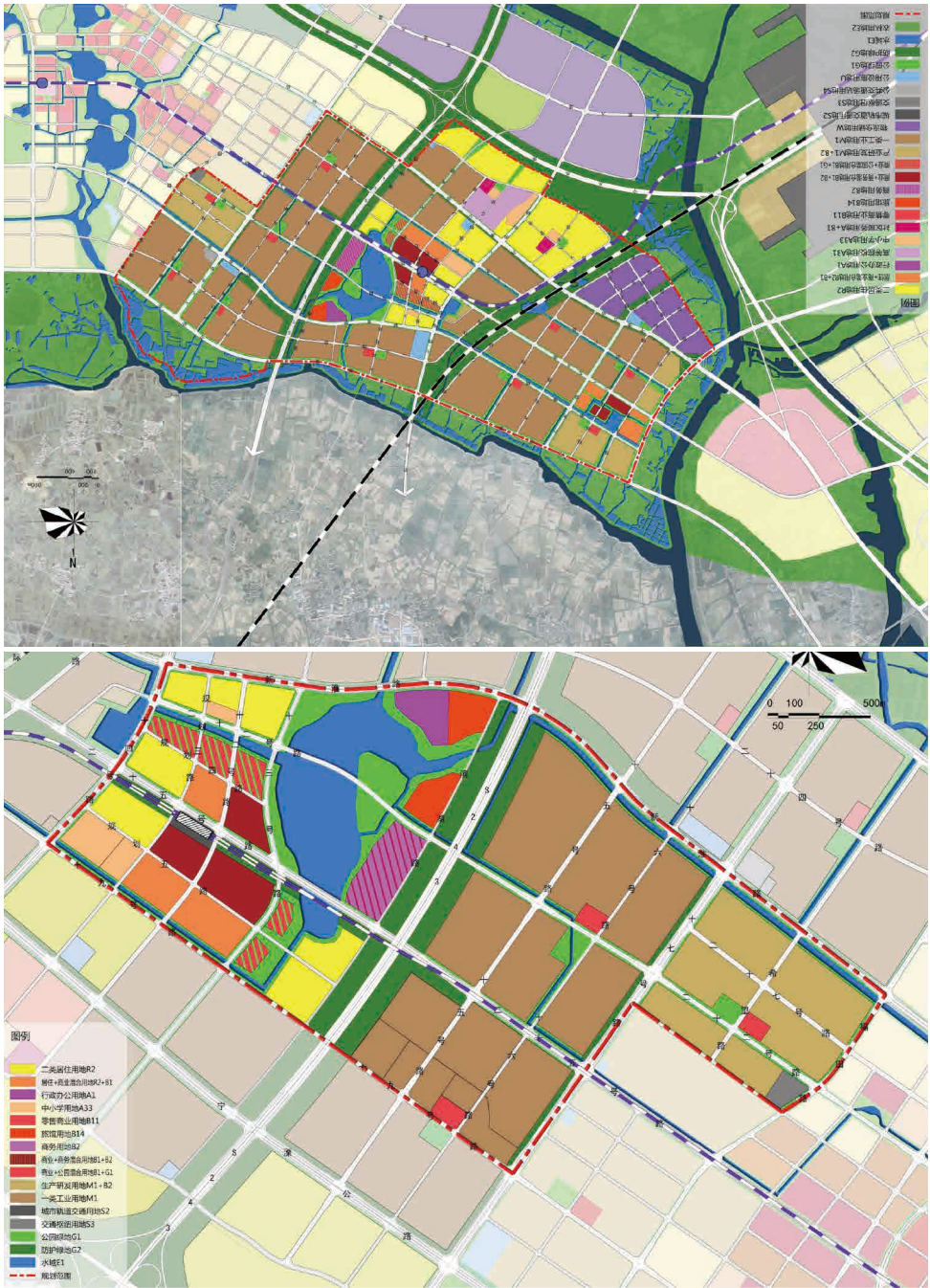
项目地点：南京市
项目规模：总规范围 20 平方公里，控规范围 5 平方公里
委托单位：南京市
启动时间：2012 年 7 月

项目概况

为推进高淳、溧水两县开发园区提档升级、实现跨越式发展；
为市区拓展发展空间，实现优势互补，为全市 2015 年率先基本
实现现代化打下基础；

2012 年 6 月，南京市领导杨卫泽和季建业在“南京市加快推进
率先基本实现现代化建设（溧水、高淳）现场会”上，提出建设“宁
溧高科技产业园”和“宁高高科技产业园” 并为其揭牌。
同月，南京市委发布《中共南京市委南京市人民政府关于共建
宁高、宁溧高科技产业园的意见》（宁委发〔2012〕42 号），
从重要意义和基本原则、园区定位和重要目标、合作方式和共
建机制、扶持措施和政策保障、组织领导和考核评价五方面提
出指导意见。

南京市两个合作共建园区之一：
宁溧高科技产业园：位于溧水经济开发区内靠近禄口机场，主
要由南京经济技术开发区与溧水经济开发区共建；规划面积 20 平
方公里。
宁高高科技产业园：位于高淳经济开发区内紧邻石臼湖，主要
由江宁开发区与高淳经济技术开发区共建。



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

项目地点：南京市
项目规模：控制性详细规划范围 5.42 平方公里
 城市设计范围 3.27 平方公里
委托单位：南京溧水经济技术开发区总公司
启动时间：2011 年 9 月

项目概况

一、项目简介

在实施创新驱动，打造中国人才与科技创新名城的战略下，南京市制定了“科技创业特别社区建设计划”，南京紫金（溧水）科技创业特别社区是南京市批复的 21 个特别社区之一。

二、功能定位

集办公、企业加速器、研发中心、企业产业园、居住和商业配套功能于一体的创新型综合科技园区。

三、主导产业

以技术创新为核心、人才集聚为支撑、生态环境为依托，重点发展航空航天产业（多用途无人机和商用直升机设计制造、遥感及导航定位技术应用、航空军用食品研发及包装设计产业）以及新一代信息技术中的物联网应用产业。



宁波市宁南贸易物流区控制性详细规划

项目地点：浙江省
项目规模：11.04 平方公里
委托单位：方兴地产（宁波）有限公司
完成时间：2018 年

项目概况

一、规划策略：

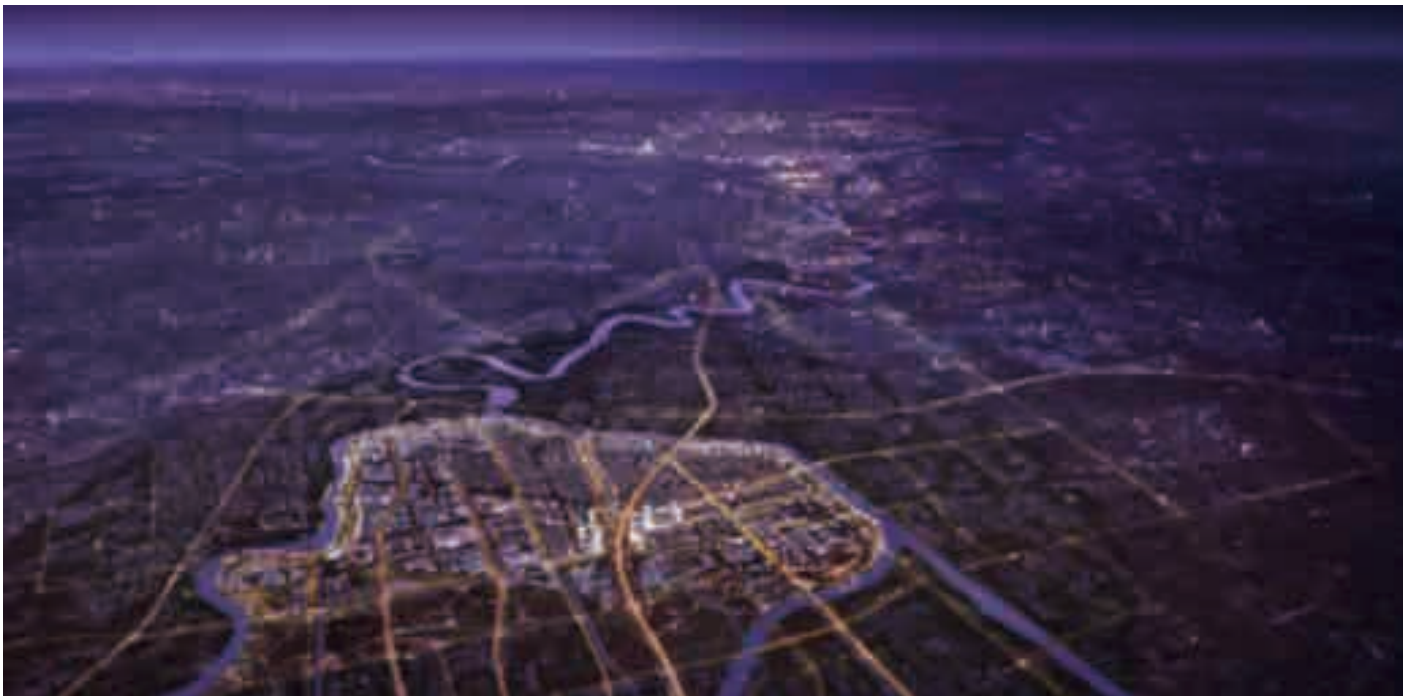
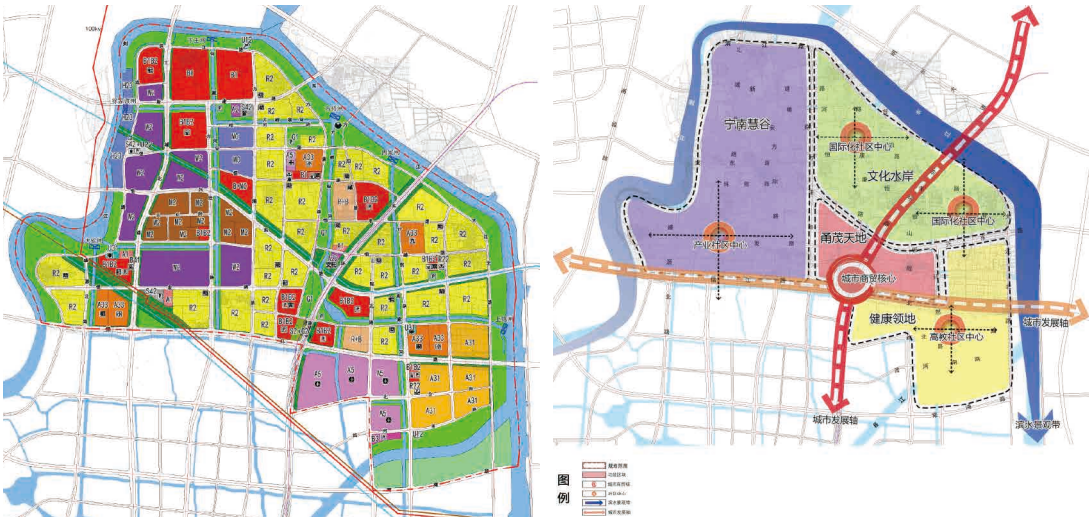
- 1、多元功能集中，强化公交导向发展。
- 2、优化蓝绿体系，打造区域形象。
- 3、梳理历史文化资源，打造水岸文化城区。
- 4、合理布局公共资源，打造国际化社区。

二、发展定位：集新健康高校、新物流服务、新制造服务、新公共服务于一体的宁波生命科学城，打造新型贸易物流创新门户、绿色制造服务升级中心和精品城市服务宜居新城。

规划目标
精品城市服务宜居新城区域定位功能复合的新型贸易物流创新门户、绿色制造服务升级中心

三、规划结构：“一核，两轴，一带，四区，多节点”

- “一核”：中央商务核，集总部经济、商务办公、休闲商业、高端综合商住于一体的公共核心。
- “两轴”：东西、南北两条城市发展轴。
- “一带”：沿江滨江景观带。
- “四区”：甬茂天地区、宁南慧谷区、健康领地区、文化水岸区。
- “多节点”：多个生活服务和生产力服务中心节点。



南京铁心桥 - 西善桥片区城市更新改造实施规划

项目地点：南京雨花区

项目规模：21.4 平方公里

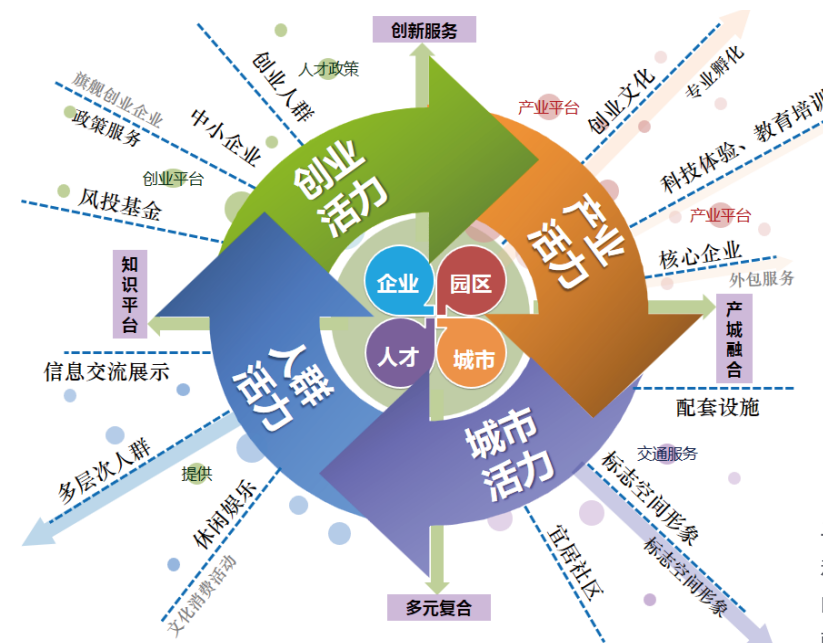
委托单位：软件谷管理委员、雨花台区人民政府

启动时间：2013 年 9 月

项目概况

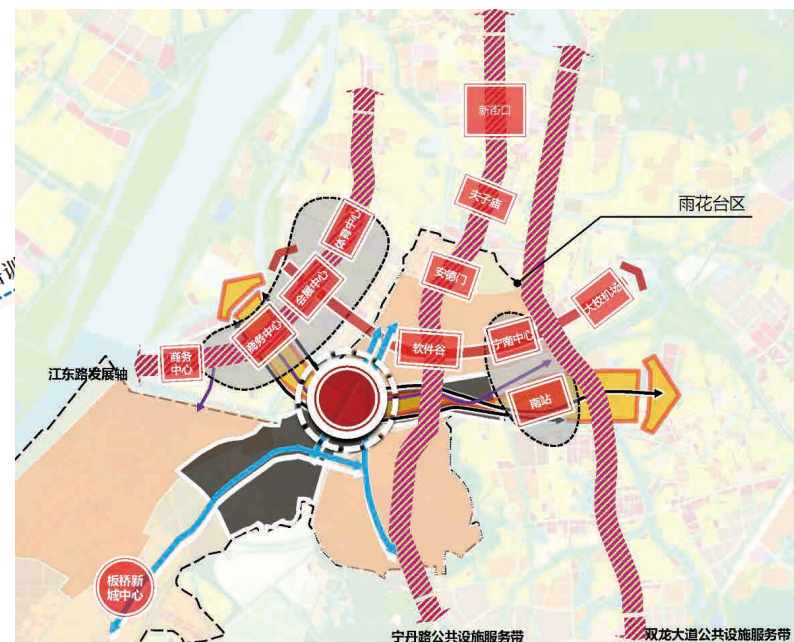
进一步优化城市空间布局，改善人民生活环境，促进产业结构升级，提升土地利用效益，南京市对城镇中布局散乱、设施落后、利用粗放、用途不合理的存量建设用地，包括旧厂矿用地、旧城用地、旧村用地和其他低效用地四类用地进行低效用地再开发试点工作。

在此宏观背景下，为尽快指导铁心桥—西善桥地区（后简称“两桥地区”）低效土地的改造利用和实施行动，实现城市功能、人居环境和产业升级的全面提升和改善，软件谷管理委员会联合雨花台区人民政府开展铁心桥—西善桥地区的更新实施工作。



一、功能定位

致力于将两桥地区打造成雨花台区城市功能完善的城市更新示范区、软件谷的综合服务配套区以及滨河特色显著的生态宜居区，规划功能以居住、城市综合服务以及产业研发服务等功能为主。



二、区域结构协调

规划实施东西联动、南北融合的空间发展策略。在延续片区公共服务设施带的纵向发展轴带的格局下,通过在两桥地区建立东西向发展轴带实现软件谷整体串联南部新城和河西地区格局,并构建两桥地区级中心实现区域空间结构的协调。



三、规划结构布局

以上位为基础，进一步优化规划区的空间结构，提升成为两桥地区级服务中心，融入南京主城区和南部区域发展格局，形成“一带三轴、一核三心多组团”的空间布局结构。

南京牛首山片区控制性详细规划

南京佛教文化旅游地标项目

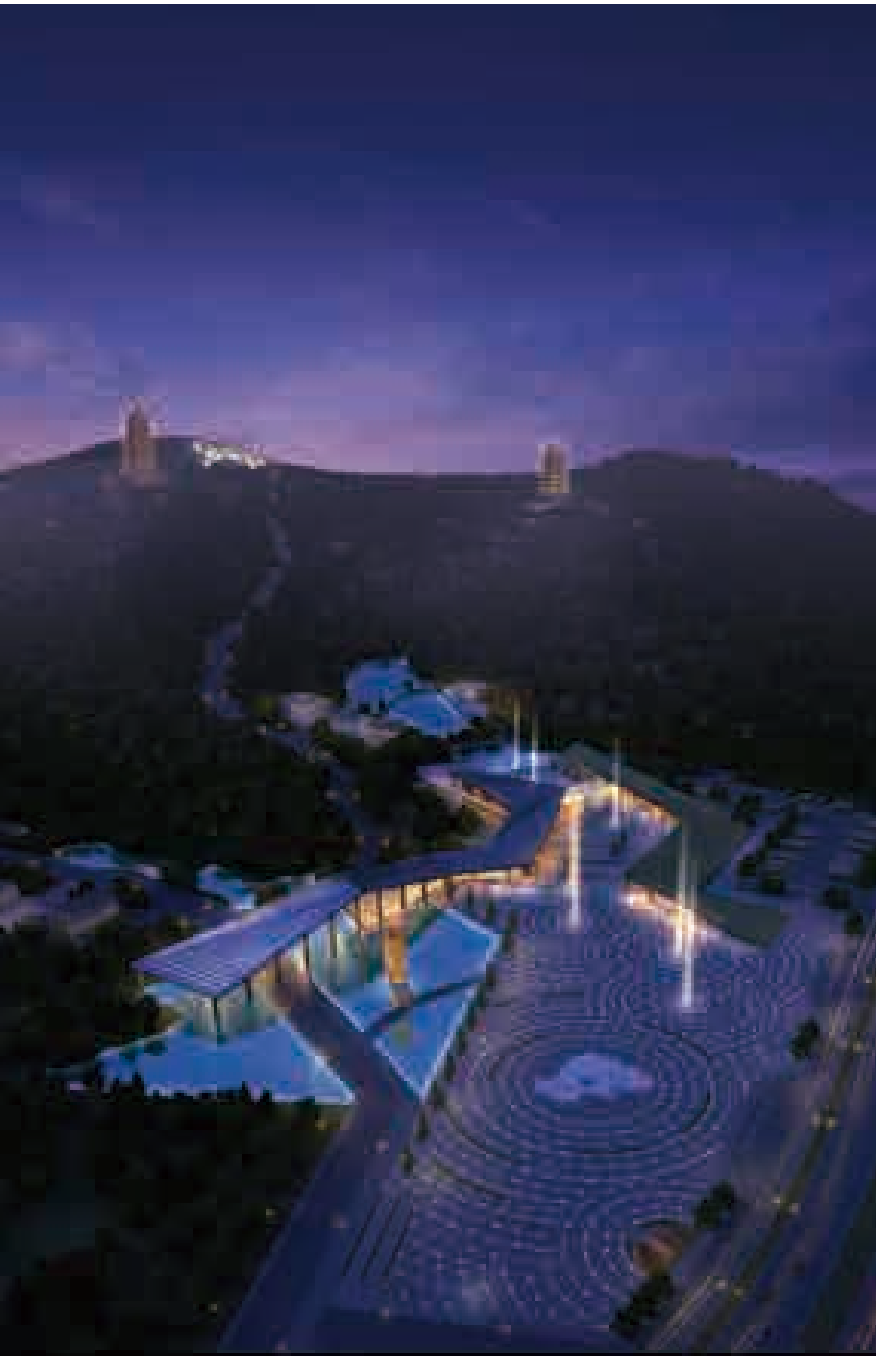
项目地点：南京市江宁区牛首山风景区
项目规模：中部片区 9.5 平方公里，南部片区 5.8 平方公里
委托单位：南京牛首山文化旅游度假区管委会、南京江宁区规划局
完成时间：2015 年

项目概况

确定景区发展用地，协调保护与发展：在土地利用规划及现状基础上，选择合理的发展空间及规模，处理好生态保护与旅游发展的关系。

整体空间功能策划，丰富禅文化主题：在整体禅文化主题及核心区项目群基础上，立足全区，体系化策划景区项目与功能，将禅文化主题做大做强。

完成规划法定程序，保障建设发展：编制控规，为景区建设提供发展控制引导和保护管理引导，实现对景区合理开发和有效管理。



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。

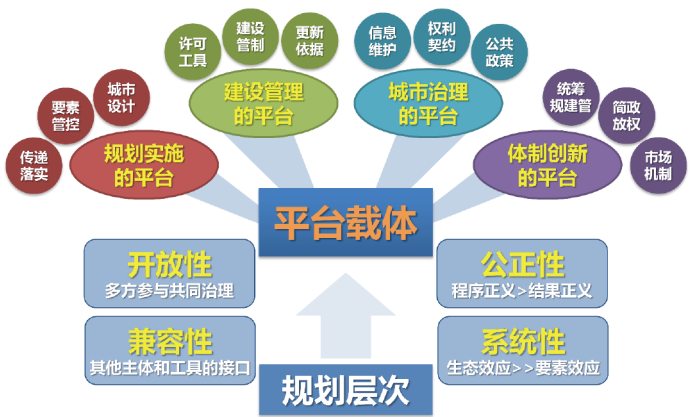
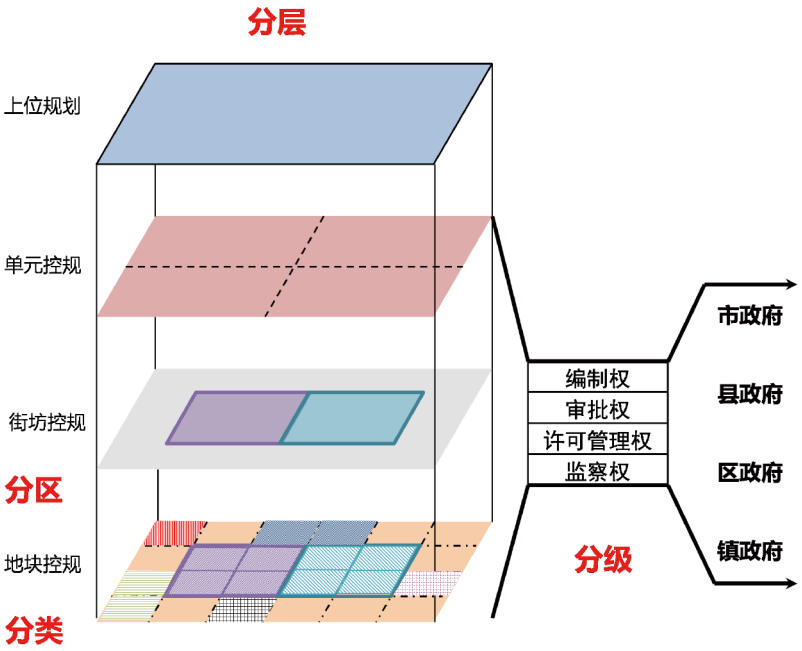
一、工作思路

项目围绕四个关键为题进行论证分析，包括：

- （1）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。
- （2）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。
- （3）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。
- （4）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

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

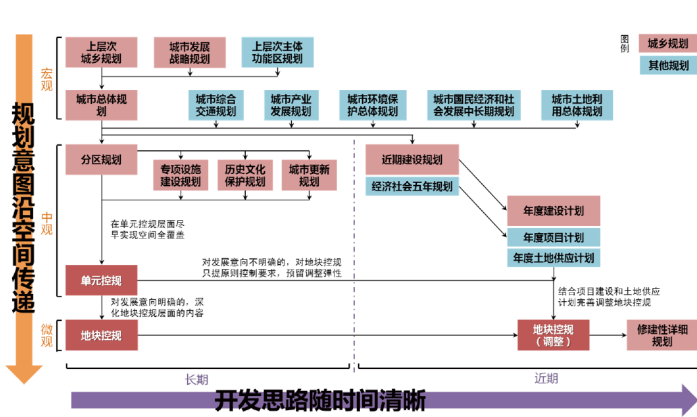


完善控规管理制度体系

- 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。

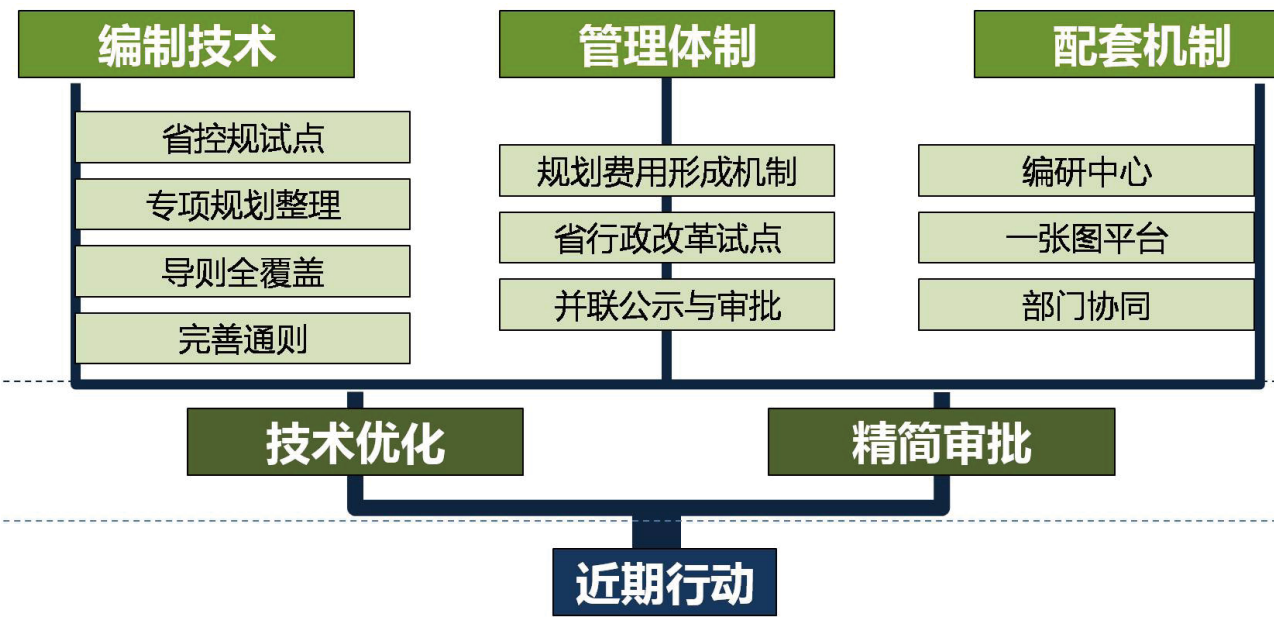
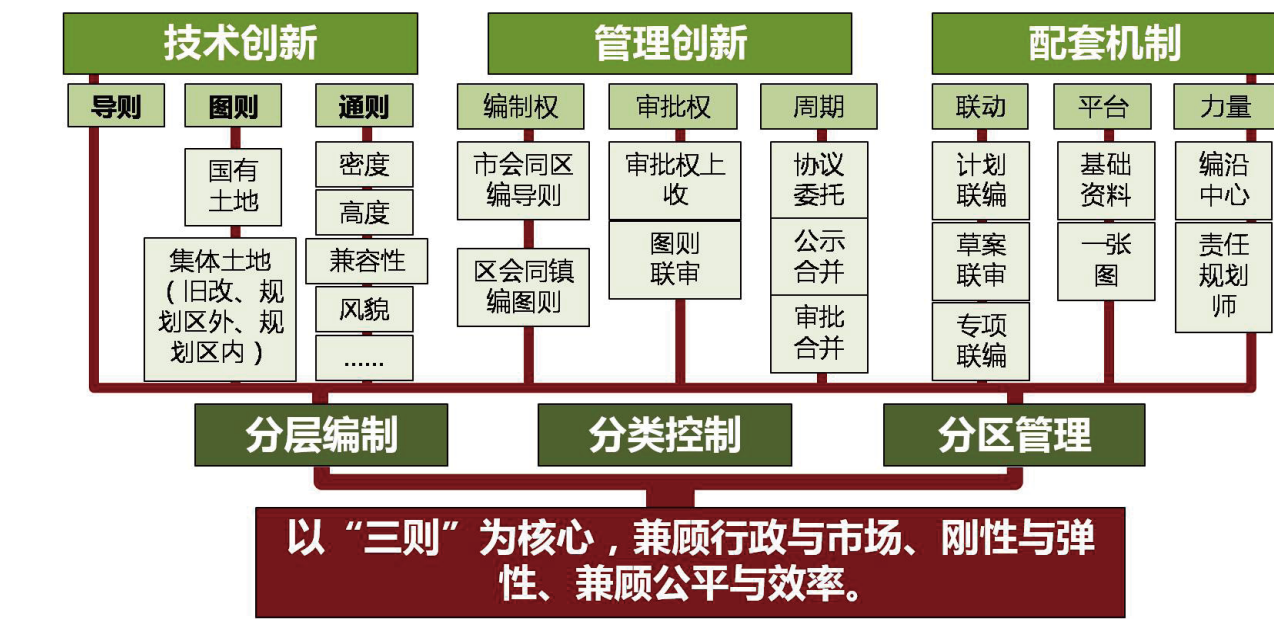
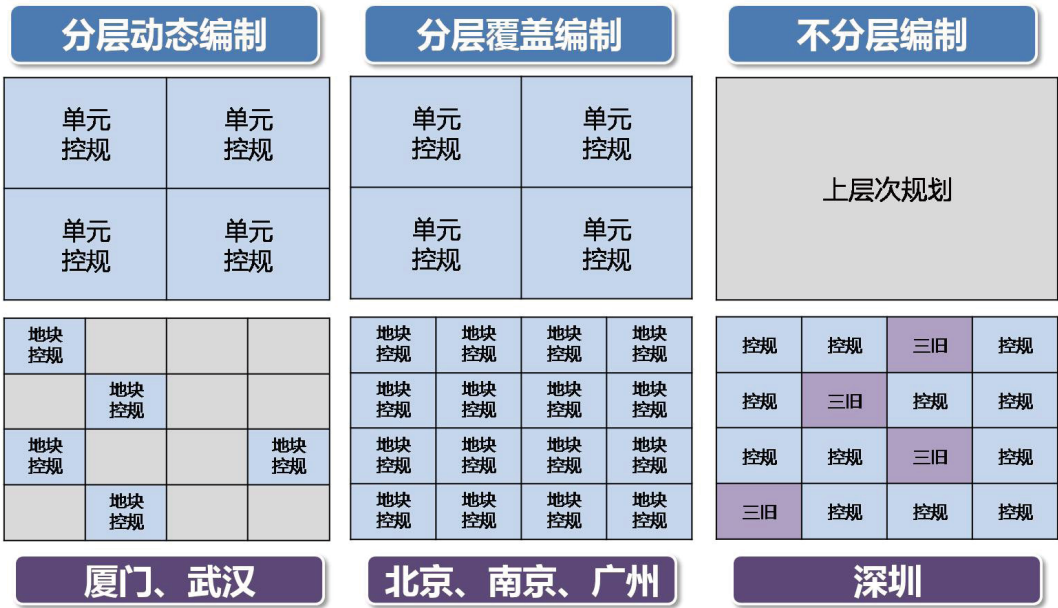
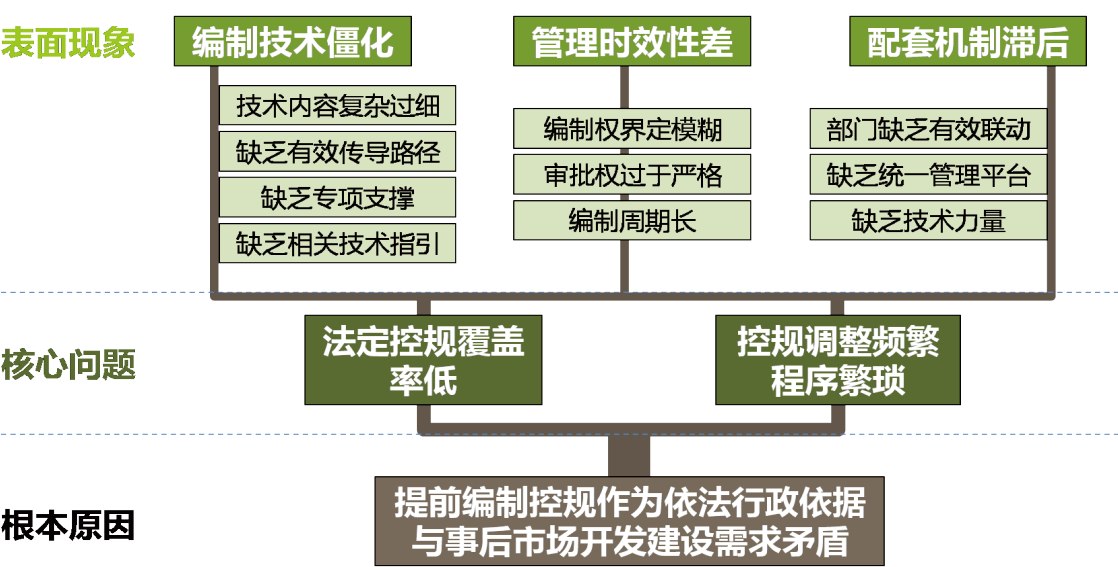
二、规划的特色转型——空间重复的技术路径

- （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



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

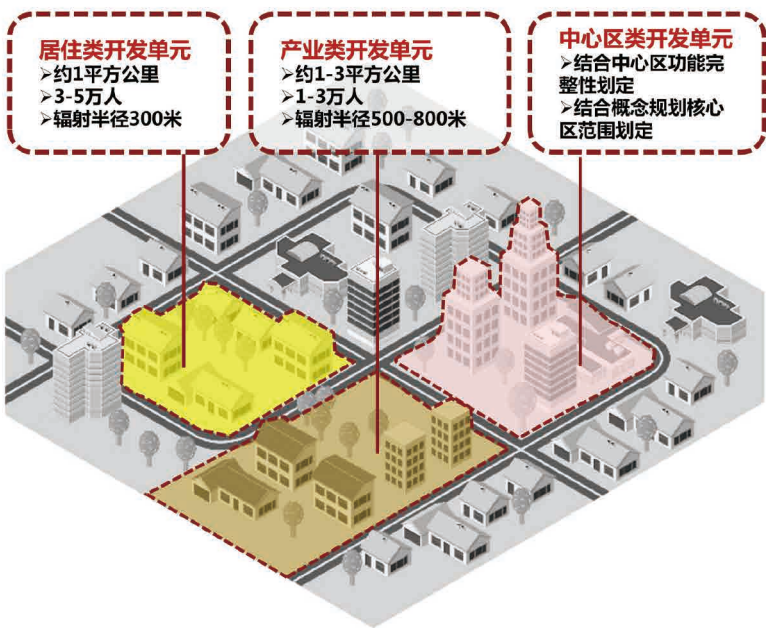
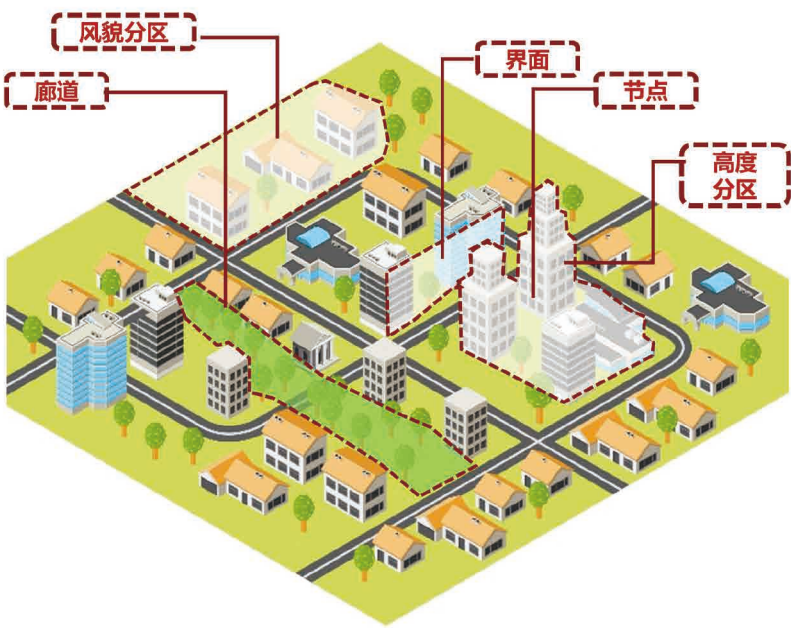
项目概况

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



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