

# 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



股票简介：蕾奥规划

股票代码：300989



## 一体化综合咨询

INTEGRATED CONSULTATION

行动规划  
+  
运营咨询



# 一体化综合咨询

INTEGRATED CONSULTATION

## 项目精选 CONTENTS

---

01 温州市鹿城区全域谋划一体化综合咨询

---

02 里水绿色健康小镇（里湖新城）一体化综合咨询

---

03 成都简阳贾家镇一体化咨询

---

04 宁波镇海新中心一体化规划研究

---

# 温州市鹿城区全域谋划一体化综合咨询

项目地点：浙江·温州  
项目规模：294.38 平方公里  
委托单位：鹿城区政府  
完成时间：2018 年

## 项目背景

鹿城区作为温州市的主城区，一直以来存在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。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。

### 一、发展定位

明确发展目标：时尚智都、山水美城。

### 二、产业选择

提出升级两大优势产业，培育四大新兴产业的“2+4”的产业选择

### 三、空间规划：

(1) 构建创新安置方案：划定五个集中的梯度限价房地区，引导拆迁人口合理有序疏聚。

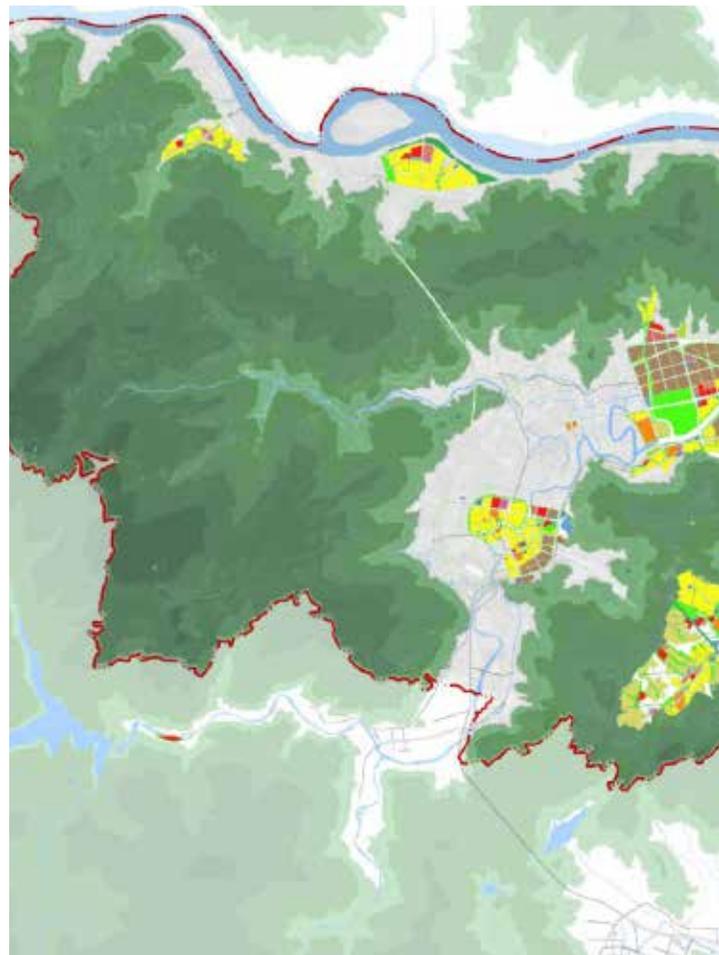
(2) 充分结合大拆大整，适度提升鹿城公共设施首位度：市区一体，公共设施统筹考虑；补齐短板，优化公建配置；疏聚结合，重点板块高标配套；提升各项服务，打造宜居之城。交通优化：适度分离，高效宜人；土地利用优化：强化预留公共配套与休闲空间，适度疏解居住容量。

### 四、行动计划

快起步，做安置；稳推进，强配套；谋发展，重产业。实现有住宅可销售、有配套可服务，有产业可就业，有土地可储备。

政府必须预控土地收储与出让节奏，首先与市场需求匹配，其次兑现土地价值，再者做好土地储备。保证每年建成一批、启动一批、谋划一批。

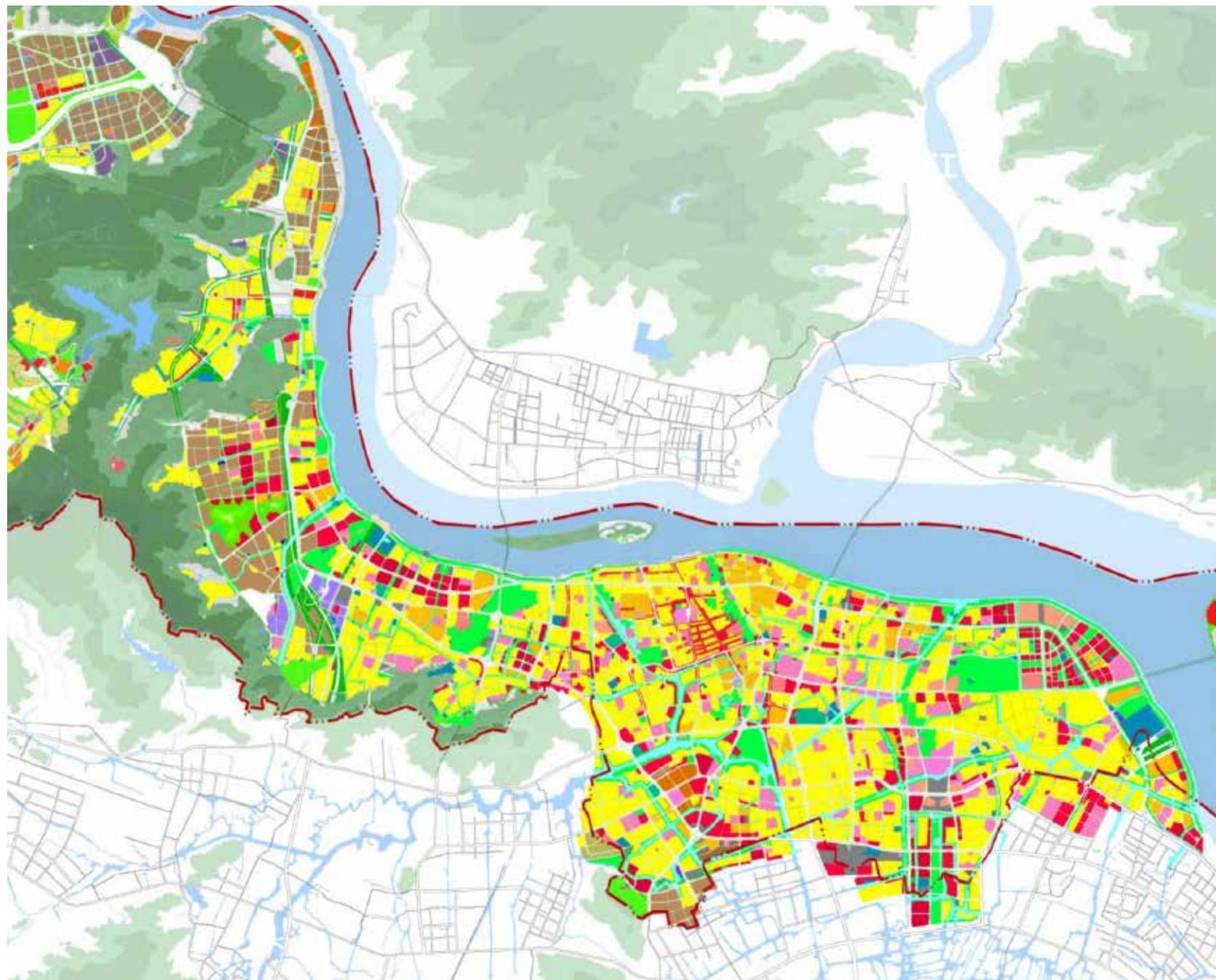
实施成效：保证年年有看点，年年出亮点、三年一跨越。



### 五、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：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。





# 里水绿色健康小镇（里湖新城） 一体化综合咨询

项目地点：广东·佛山

项目规模：5.6 平方公里

委托单位：佛山市里水镇人民政府、里水镇城区开发集团

完成时间：2018 年

## 项目概况

本项目以“滚动开发”为前提、以经济内部平衡为原则、以现有规划为基础，从产业策划、空间布局、行动规划、财务咨询四个层面对里水绿色健康小镇 5.6 平方公里进行整体开发谋划。

### 一、总体定位

广佛都市圈时尚水都和 RBD 核心区；  
粤港澳大湾区绿色健康产业示范区；  
岭南广府文化产业高端资源集聚区。

### 二、产业策划

将大健康服务产业作为主导产业，围绕创新和消费两大环节，导入健康管理、企业总部、医药研发、水乡养生、文化体验等功能。

### 三、空间布局

(1) 一座绿色生态之城 (2) 一座活力共享之城 (2) 一座水乡魅力之城 (4) 一座多元文化之城 (5) 一座交通便捷之城。

### 四、行动计划

为新城提供了一个渐进的实施计划，保证新城高效有序运营建设，成果把所有的开发计划落实为分步实施的单个项目。



# 成都简阳市贾家镇一体化咨询

项目地点：四川·成都

项目规模：77 平方公里

委托单位：四川龙阳天府新区建设投资有限公司

完成时间：2018 年

## 项目概况

成都东进下贾家镇作为成都东进的桥头堡，城市发展进入重大机遇期。

### 一、总体定位

总体定位依托龙泉、服务空港的创智小镇。

具体内涵：国家乡村振兴示范基地、国际乡创交流体验中心；大空港科技研发集聚区、大空港后台功能服务区。

### 二、产业策划

按照“做强全域旅游+培育创智产业+做好配套服务”产业导入思路，落实四张牌——“绿尚”生态休闲牌、“金品”文化旅游牌、“银智”科技创智牌、“精英”城市配套牌。

### 三、空间布局

从“优结构、衔交通、导产业、塑聚落、营风貌、高配套”等六大方面对镇域进行布局，秉承“三区融合、服务撬动、营造特色”三大理念布局镇区，形成了“一心、三轴、五片”的总体结构。

### 四、行动计划

首先与市场需求匹配，其次兑现土地价值，再者做好土地储备。

### 五、财务咨询

政企合作，注重三大实现——市场可实现、经济可实现、进程可实现。从实操角度，由企业代开发，企业需通过二级开发平衡开发成本；政企合作开发，经济利益适度让度给企业，调动社会资本的积极性，利用社会资本推动区域开发和运作，政府投入产出自我平衡即可。



# 宁波镇海新中心一体化规划研究

项目地点：浙江·宁波  
项目规模：46 平方公里  
委托单位：宁波镇海区政府  
完成时间：在编

## 项目概况

浙江省大湾区战略下，镇海新城地区成为宁波参与大湾区建设的前沿战略空间，因此推进镇海新中心建设是宁波参与大湾区建设的重要保障，是落实宁波 2049 战略的必然要求，是提升镇海区竞争力的重要手段。

### 一、格局判断

大湾区引领下的区域一体化进程。  
强中心引领下的新一轮城市竞争。  
创新与消费引领下的新旧动能转换。

### 二、发展愿景与战略

大湾区的配套服务中心。  
宁波创新引领型副中心。

- (1) 拥湾：大城北，大中心；大通道，大枢纽。
- (2) 融城：镇海内部的融合；高新区拓展融合；江北发展的融合。
- (3) 创新：提供更好的创新配套环境；补齐短板，完善创新职能；逐步构建创新的产业体系。
- (4) 开放：对接外部产业平台；挖潜内部产业平台。

### 三、规划方案

规划提出新空间、新产业、新配套、新品质、新机制五大专项。并针对重点片区提出详细深化方案。

### 四、财务测算

本阶段针对重点片区构建财务测算模型，提出近期财务操作方向，为政府提供决策支撑。

本项目提出的粤桂黔高铁经济合作示范区目前已经进入项目申报立项阶段。



# 行勤 规划 + 运营咨询

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

LAY-OUT Planning Consultants Co.Ltd

城乡规划编制甲级资质【证书编号】141206号

风景园林工程设计专项甲级【证书编号】A144056597号

市政行业（道路工程、桥梁工程）专业乙级【证书编号】A244056594号

深圳市南山沙河街道北环天健创智中心A塔5-8层 邮编：518053

The 5-8th Floor, Tower A, TAGEN Knowledge & Innovation Center,  
Nanshan, Shenzhen, P.R. China 518053

电话：0755-8394 9689 | 0755-8253 7940 传真：0755-2396 5216

邮箱：layout@lay-out.com.cn 网站：www.lay-out.com.cn