

# 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



## 科技与创新产业园区

TECHNOLOGY & INNOVATION INDUSTRIAL PARK



# 科技与创新产业园区

TECHNOLOGY & INNOVATION INDUSTRIAL PARK

## 项目精选 CONTENTS

- |    |                           |    |                               |
|----|---------------------------|----|-------------------------------|
| 01 | 南京高新区园区产业升级&空间提升规划        | 15 | 南京经济技术开发区发展战略规划               |
| 02 | 石家庄高新区发展战略规划及控制性详细规划      | 16 | 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 |
| 03 | 张家港高新技术产业开发区城市设计          | 17 | 南京软件园暨紫金浦口创新特区城市设计            |
| 04 | 南京市江宁高新园发展战略咨询            | 18 | 中国南京软件谷西园（雨花经济开发区）提档升级行动规划    |
| 05 | 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 | 19 | 江苏软件园控制性详细规划及城市设计             |
| 06 | 淮安宁淮现代服务业集聚区概念性规划         | 20 | 石家庄空港工业园城市设计                  |
| 07 | 深圳市龙岗区坂雪岗科技城城市设计          | 21 | 石家庄综合保税区城市设计                  |
| 08 | 珠海市造贝工业小镇（格力智造城）城市设计      | 22 | 南京空港溧水综合保税区概念规划               |
| 09 | 南京市盘城生命健康小镇概念城市设计         | 23 | 玉环县干江滨港工业城控制性详细规划             |
| 10 | 广州番禺国际创新城起步区修建性详细规划       | 24 | 宁波市宁南贸易物流区控制性详细规划             |
| 11 | 杭州市拱墅智慧网谷城市设计             | 25 | 重庆铁路口岸及物流园区发展战略规划及城市设计        |
| 12 | 南京市环南艺文化创意产业功能区规划及城市设计    | 26 | 宁波市江北核心区控制性详细规划修编             |
| 13 | 溧水经济开发区总体发展战略规划           | 27 | 南京江北环保产业园控制性详细规划              |
| 14 | 南京开发区新港片区转型升级发展研究         |    |                               |



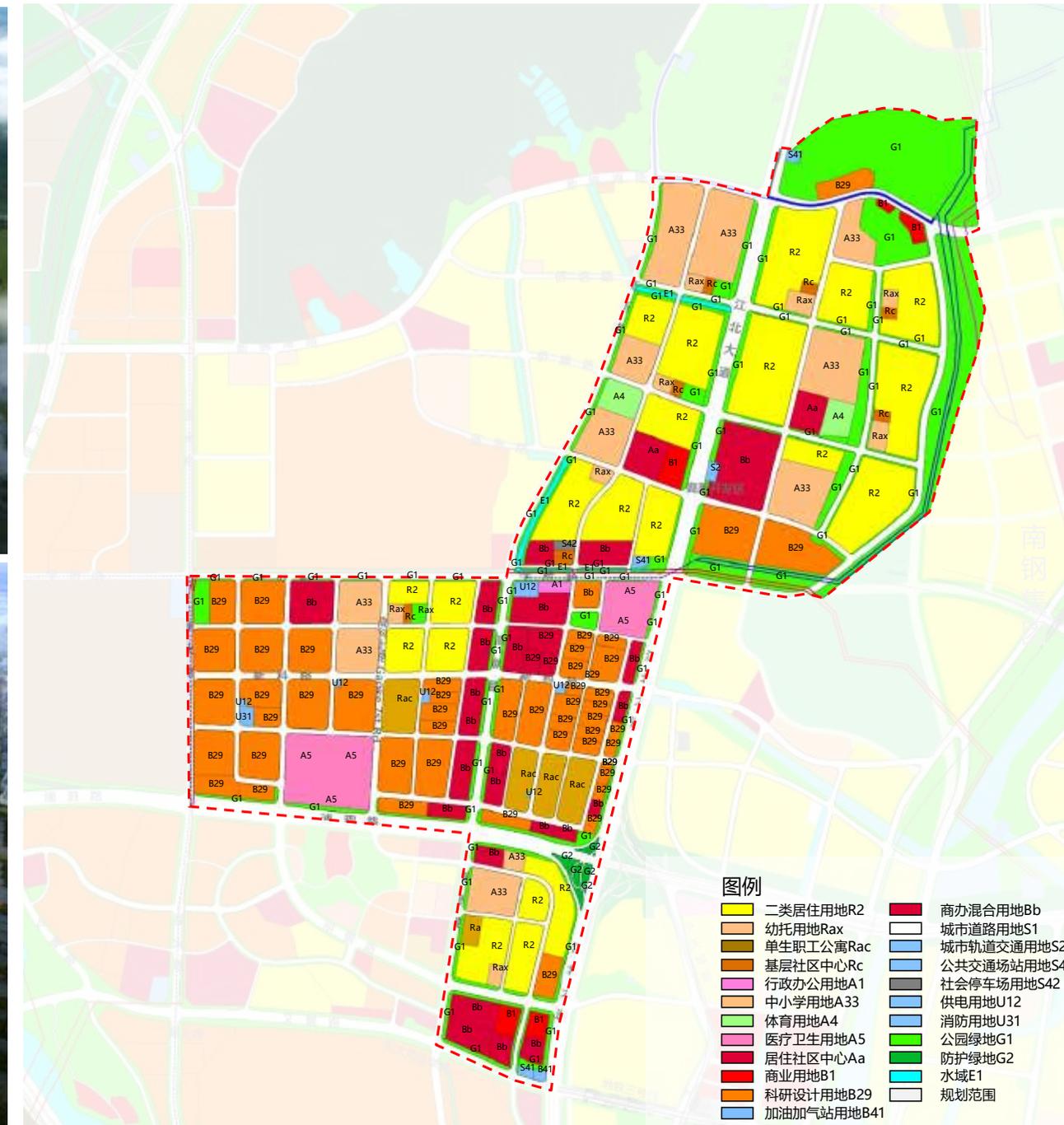
# 南京高新区园区产业升级 & 空间提升规划

项目地点：南京市高新区  
项目规模：5.27 平方公里  
委托单位：南京高新区管委会  
完成时间：2018 年 12 月

## 项目概况

本次城市设计不仅仅是一项指引高新路沿线更新发展的更新蓝图，更是通过具体产业升级指引、更新模式和更新路径引领城市更新实施、重塑城市空间灵魂的示范性项目。

总体思路：从现状解读与相关规划分析入手，明确现状发展基础，结合区域发展背景与条件与高新区发展概况，提出规划片区总体定位，参考高新区核心园及相关园区更新案例，提出片区转型策略，并落实空间整体城市设计，在总体规划理念与构思下，完善片区功能结构与空间布局，提出道路、开放空间等支撑系统规划及重点地段与节点设计，最后提出实施行动。



# 石家庄高新区发展战略 规划及控制性详细规划

2017年度河北省优秀城乡规划设计一等奖

项目地点：石家庄

项目规模：75平方公里

委托单位：石家庄市城乡规划局高新技术产业开发区分局

完成时间：2016年3月

## 项目概况

### 一、项目背景

在中国经济发展新常态背景下，顺应国家“稳增长、调结构、促改革”和“创新驱动发展战略”两大主题，借助京津冀一体化与石家庄市城市发展格局确定的契机，市委市政府明确提出石家庄高新区“跻身全国第一方阵”的发展目标，要求对石家庄高新区进行新的战略规划，以促进高新区转型提升发展。

### 二、发展定位

集优良的生态环境、前沿的新兴产业、活跃的创新氛围、优质的生活服务四位一体的产城融合的科技新城。

- (1) 京津冀战略性新兴产业发展高地。
- (2) 河北省自主创新创业园区建设示范基地。
- (3) 石家庄产城融合的现代科技新城建设标杆。

### 三、发展策略

(1) 空间优化策略：以产城融合、用地混合平衡、紧凑布局为优化原则，形成“一带、三区、多节点”的整体布局结构。

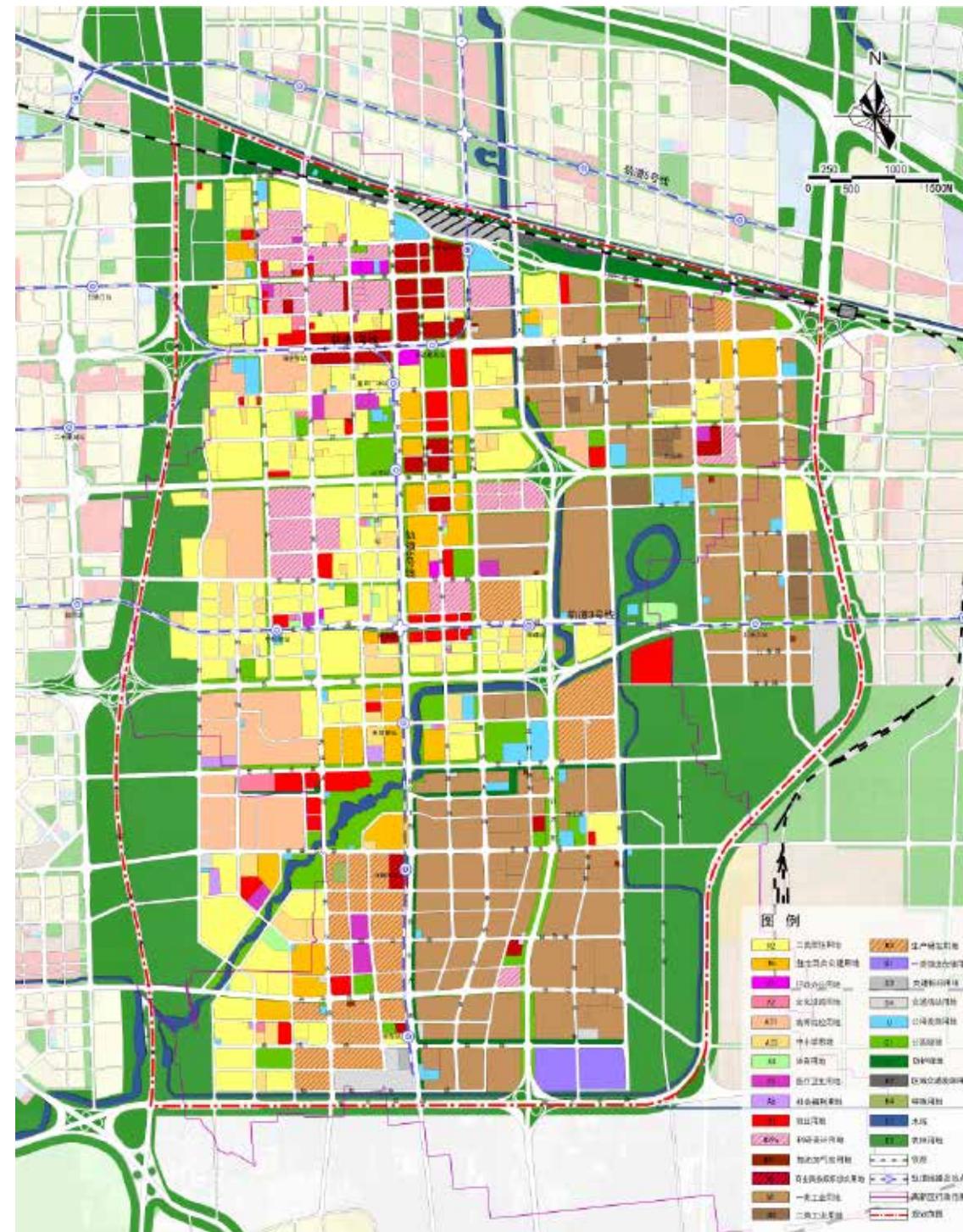
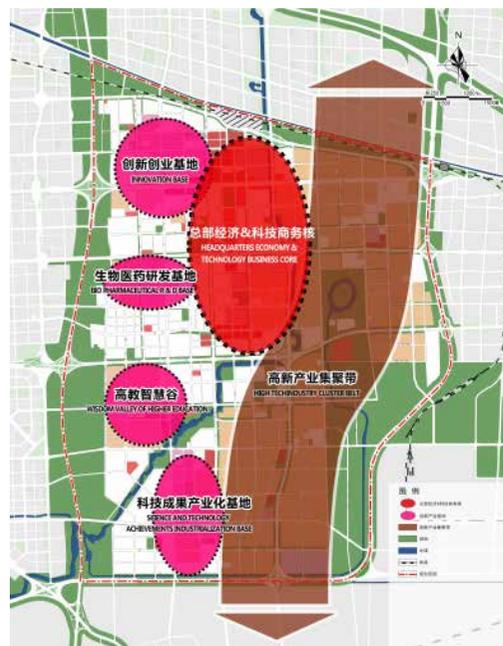
(2) 产业提升策略：协调区域产业发展，注重促进创新的产业体系构建和扶持科技型企业发展，形成主题化的产业空间布局。

(3) 服务提升策略：完善创新服务体系，构建生活服务体系，提升基础设施配套，集聚创新型科技人才。

(4) 风貌提升策略：以水为脉，结合绿化网络分类分级设置活动节点，强调轨道站点周边的综合开发，形成现代、活力的产业新城风貌。

### 四、行动规划

- (1) 投资收益测算——测算开发运营过程中的投资与收益，保证建设的可实施性。
- (2) 实施推进模拟——针对发展问题，近期拓展空间，中期提升服务，远期优化环境。
- (3) 旧村拆迁安置——采用“分模式、分空间、分时序”的改造策略。





# 张家港高新技术产业开发区城市设计

项目地点：江苏省

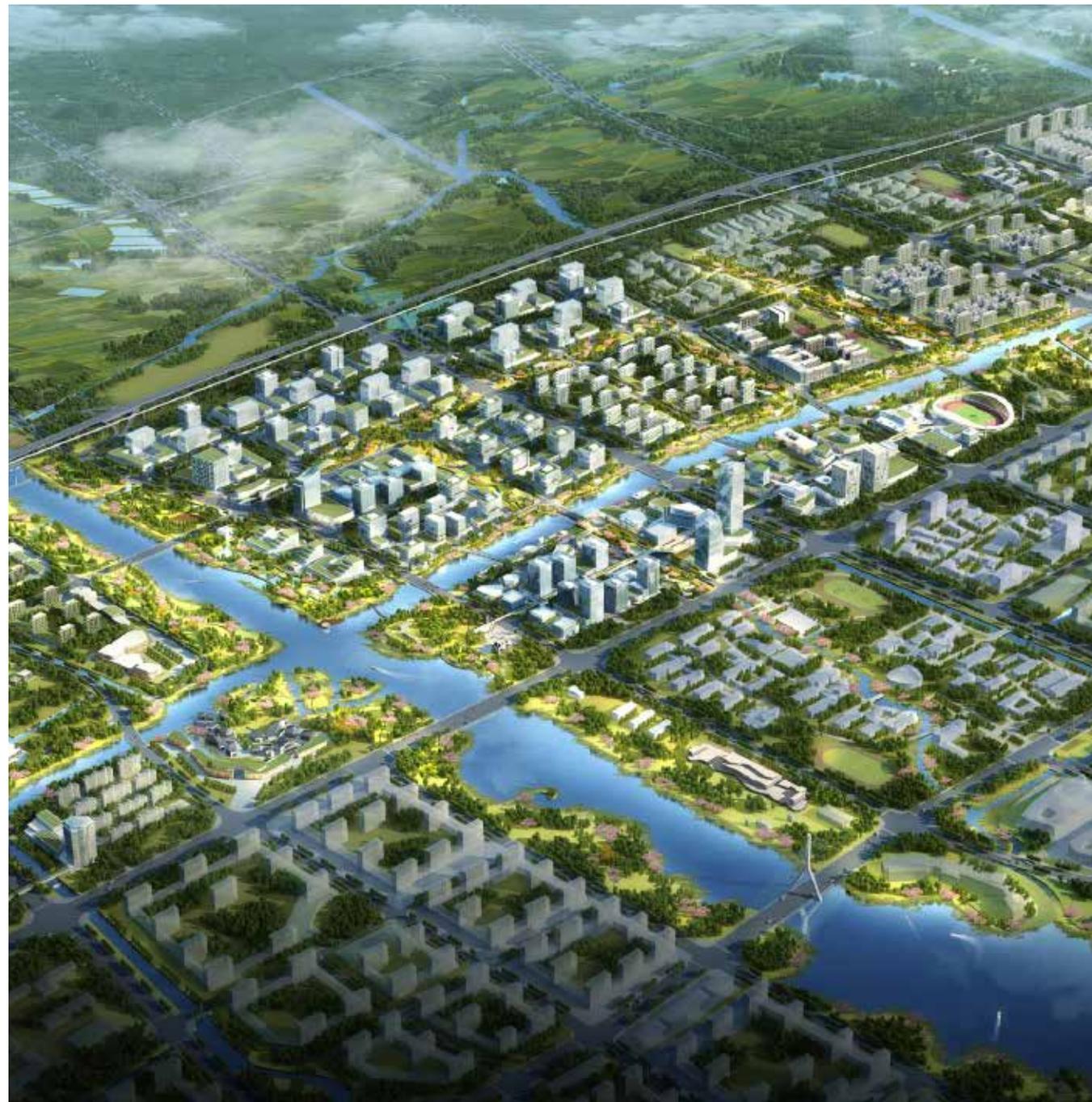
项目规模：研究范围 30 平方公里，设计范围 4.95 平方公里

委托单位：张家港高新区管委会

完成时间：2017 年

## 项目概况

张家港是沿海和长江两大经济开发带交汇处的新兴港口工业城市，打造高效港口，推动城市沿江地区成为聚集高端制造业发展的重要区域。规划设计对经开区原有的开发建设思路、营城理念、运营操作进行全盘评估总结，并聚焦痛点，为下一步的改善提升提出方向和路径。规划还对建成区的品质持续提升和新建区分步建设提出系统性行动方案。



# 南京江宁高新园发展战略咨询

项目地点：南京江宁高新区  
项目规模：196 平方公里  
起止时间：2017.06 至今

## 项目概况

项目将“园区运营”与“顾问咨询”的理念贯穿项目全过程，“规划研究+顾问咨询”同时、同步介入，创新了传统战略规划的编制思路。

紧扣国家“转型发展”和“创新驱动”的背景，研究国内热点城市的高新区的发展趋势，提出打造国家级高新园区的战略目标，并制定了详细、可操作的申报路径。

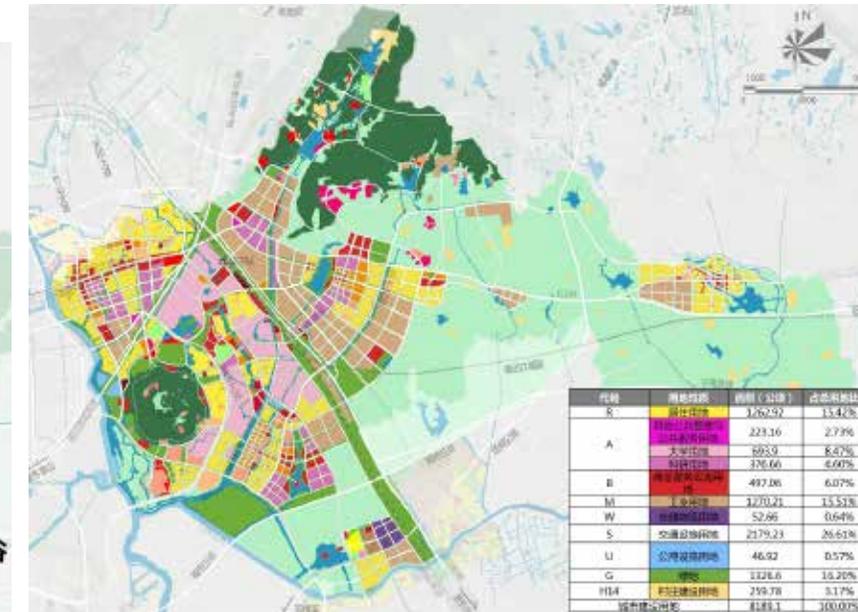
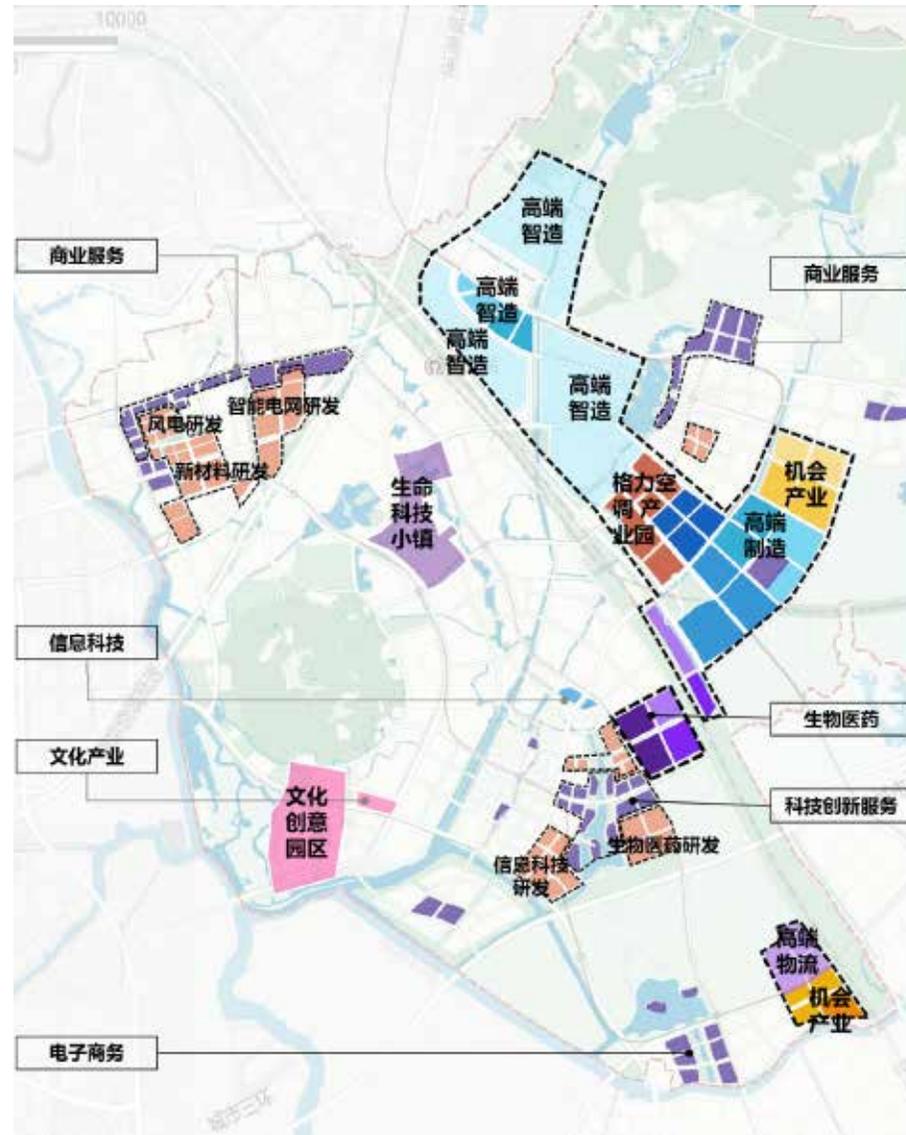
通过“增量适度精准扩容，存量高效提质增效”策略，务实地解决了园区发展空间不足的问题，为园区的转型升级提供了空间保障。

### 一、思路与内容

1. 规划思路：以“目标导向”+“问题导向”为切入点，构建“战略目标谋划—战略空间布局—战略路径策划—政策机制建议”的技术路线，为高新园探索从现状差距到战略目标的行动路径。
2. 发展定位：苏南自主创新示范区核心区、世界一流科创城。
3. 战略选择：产业提升战略、创新驱动战略、品质城区战略、空间增效战略，助推高新园创建国家级园区。
- 4 空间布局：优化结构，易获取、可操作的用地布局。

### 二、创新特色

- 1：从现状差距到战略目标，为园区定制省级国家级具体申报路径。
- 2：针对大学城低效闲置用地，提出了“一园一策”的提升方案。
- 3：“规划研究+顾问咨询”同时、同步介入，从园区运营的角度提供全方位的咨询。



### 1.4 发展目标定位

“近-中-远”战略目标三步走，逐步建设成国际一流的科创城



# 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。





# 淮安宁淮现代服务业集聚区 概念性规划

项目地点：江苏省

项目规模：10 平方公里

委托单位：宁淮现代服务业集聚区管委会

完成时间：2014 年

## 项目概况

在淮安打造苏北重要中心城市的宏观战略背景下，为加快宁淮现代服务业集聚区的发展，南京、淮安两市政府于 2014 年 9 月补充签署了《南京市——淮安市关于进一步完善宁淮现代服务业集聚区建设管理工作的协议》，集聚区步入新的发展阶段。

本方案功能定位以科技服务为龙头，以人文生态为内涵，立足淮安、对接南京，服务苏北的现代服务业中心，宽口径覆盖、长产业链延伸的现代生产服务业与现代生活服务业构成的综合服务中心。

规划目标为科创智城、人文绿港，建设一个科创引领、文化支撑、生态友好、服务完善的现代化智慧型花园城。其中科创智城以科技研发、产业促进、文化创意为主体功能，构建淮安产业发展新引擎；人文绿港以盐韵之城、运河之城、生态之城为内涵，构建淮安城市建设新典范。



# 深圳市龙岗区坂雪岗科技城城市设计

项目地点：广东省  
项目规模：22 平方公里  
委托单位：深圳市规划国土委龙岗管理局  
完成时间：2016 年

## 项目概况

项目位于处于深圳市龙岗区坂田片区，坂雪岗形成创新龙头与生产园区、城中村与城市住区多元拼贴的高密建成区，同时也依托华为标识了深圳在全球通讯行业的引领地位。未来，坂雪岗将以数字时代科创龙头，珠三角创智中轴战略要地，深圳东进龙岗再崛起先导示范区的地位，成为引领区域参与全球竞合的国际通讯信息创智中枢。

基于坂雪岗复合存量地区的发展特征，本次城市设计将聚焦三个议题：

- 产城新构——二元化特征、产业培育投入不足和不断高企的成本，使产与产、产与城之间缺乏高效的互动，最终将摧毁地区的竞争力，这需要我们重新思考现有产业链和产城关系；
- 有机更新——在战略性机遇面前，多元拼贴的坂雪岗仍然要在原有发展轨迹上逐步成长，尊重历史，在现实和长远、局部与整体、多元利益主体之间取得平衡，需要我们重新审视现有资本逐利的城市更新；
- 广义城市设计——空间设计不仅是提升环境品质的手段，更是落实上述内在发展逻辑的载体和指引建设的直接抓手，最后，我们通过广义城市设计来统筹坂雪岗地区的空间建设秩序。



# 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，助力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。



# 广州番禺国际创新城起步区修建性详细规划

项目地点：广州市  
项目规模：0.42 平方公里  
委托单位：碧桂园控股有限公司  
启动时间：2017 年 4 月

## 项目概况

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。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”。



# 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。



# 杭州市拱墅智慧网谷城市设计

项目地点：浙江省  
项目规模：182公顷  
委托单位：杭州市北部软件园管委会  
完成时间：2018年

## 项目概况

规划以浙江版“中关村”数字经济高地、杭州大城北转型提升重要增长极、大运河文化带数字经济产业谷为目标愿景，提出“运河智慧网谷小镇产业区”的总体定位。

打造：

- 创新之城——智慧科技创新示范
- 魅力之城——前沿人才集聚平台
- 花园之城——多元生态总部花园
- 未来之城——前沿科技实践样板

规划重点聚焦四大核心问题，提出以下导入策略：

### 1 寻求核心产业竞争力

创新驱动产业发展战略：构建人工智能、数字传媒、数字生活、数字健康四大产业板块，以打造核心产业集群为目标，构建“龙头企业+中小企业+孵化企业”的创新企业增长模式。

### 2 完善多元服务配套

构建以人才聚集为导向的功能与设施，打造新生活的创新型公共服务体系。导入云谷综合体、科技邻里中心、生活邻里中心三个邻里中心，未来科技体验街区、综合创新服务街区、生活配套服务街区、创新文化休闲街区四大特色街区。

### 3 优化交通体系支撑

通过公共交通、道路系统、街道设计三个层面，营造连通便捷、快慢相宜、安全舒适的便捷高效之城。

### 4 构建优越环境景观

通过“绿环+绿廊+绿心”，构筑新城生态安全基地和开放空间骨架。打造自然湿地公园、未来科技公园、创新智慧水岸、生态休闲水岸四大主题空间，碧链串珠，建立城市内部绿色开放空间网络。





# 南京市环南艺文化创意产业 功能区规划及城市设计

项目地点：江苏省  
项目规模：1.91 平方公里  
委托单位：南京市规划局  
完成时间：2017 年

## 项目概况

该项目整合策划、规划、交通、各类主体及各类已有规划，统筹协调各方诉求和利益，针对现状建设特征，编制行动导向下的针灸式综合提升规划。

规划方案承接既有定位，明确特色发展目标方向，识别空间、产业、交通等方面的核心问题，提出“明规则、挖潜力、优结构、落功能、链空间、理交通、提指引、定行动”八大规划策略，制定刚性框架与弹性引导，将该区建设成为南京市重要的文创产业功能区。





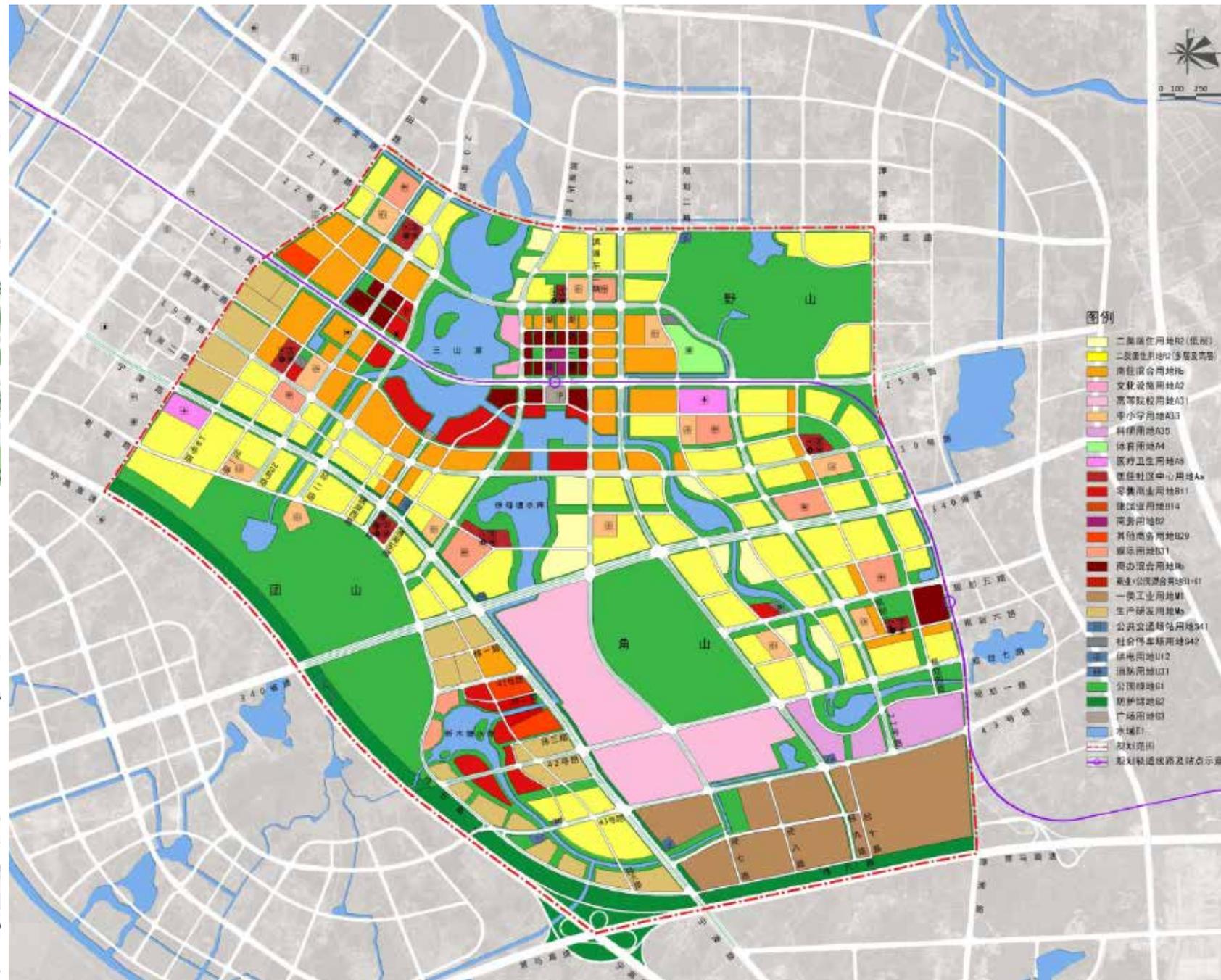
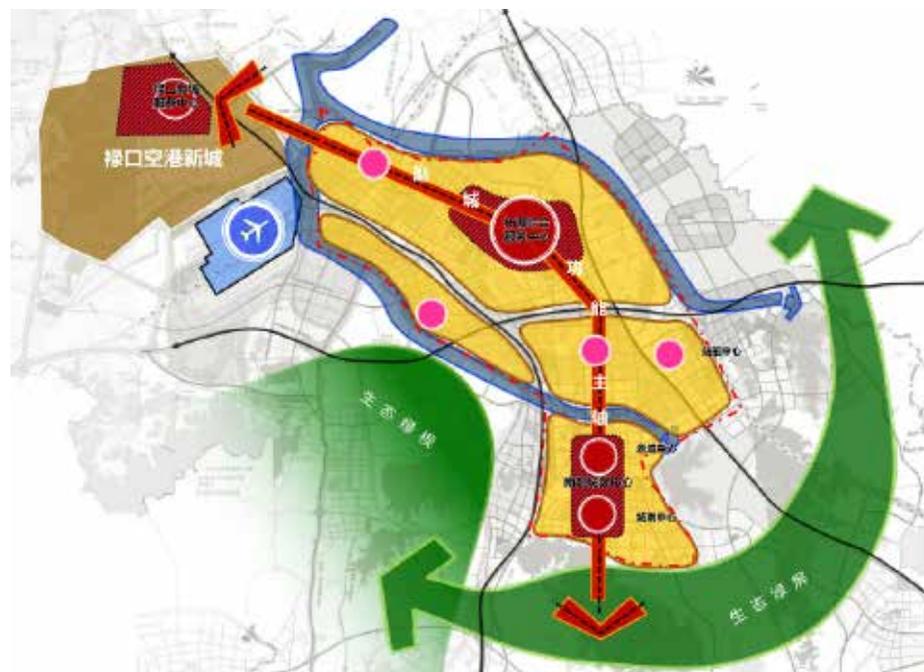
# 溧水经济开发区总体发展战略规划

项目地点：南京市  
项目规模：135.3 平方公里  
委托单位：南京市  
启动时间：2013 年

## 项目概况

随着南京市“三都市三名城”战略决策的提出以及溧水撤县设区的完成，溧水经济开发区面临着历史性的机遇与挑战。作为溧水区产业经济发展的主要空间载体，溧水开发区必须把握重大的战略性方向选择，切实把握机遇、提升整体竞争力，实现可持续发展。

城市发展战略规划是城市在较长阶段内的整体发展方向，以指导当前行动的整体框架。本次规划旨在研究城市发展方向、功能定位、空间总体结构、行动策略等重大问题，为溧水经济开发区发展探寻合理的发展道路。



# 南京开发区新港片区转型升级发展研究

项目地点：南京  
项目规模：36平方公里  
委托单位：南京经济技术开发区管委会  
完成时间：2016年7月

## 项目概况

在新港片区土地存量有限的条件下,需同步推进园区稳增长、调结构,逐步实现园区由外资驱动型向内生创新型发展,实现开发区可持续发展。

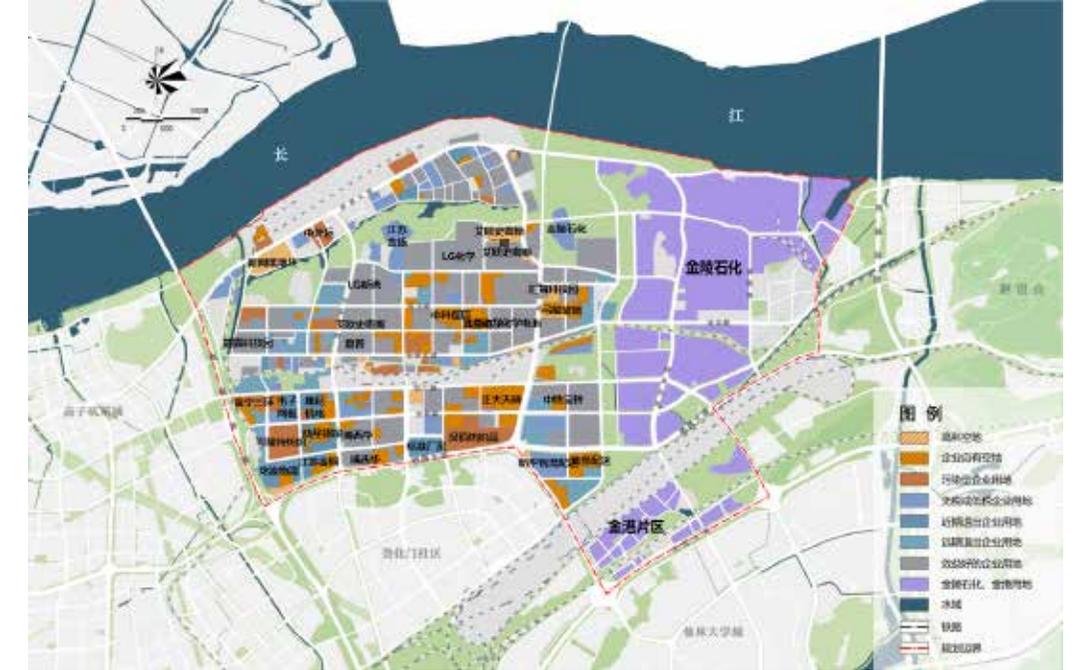
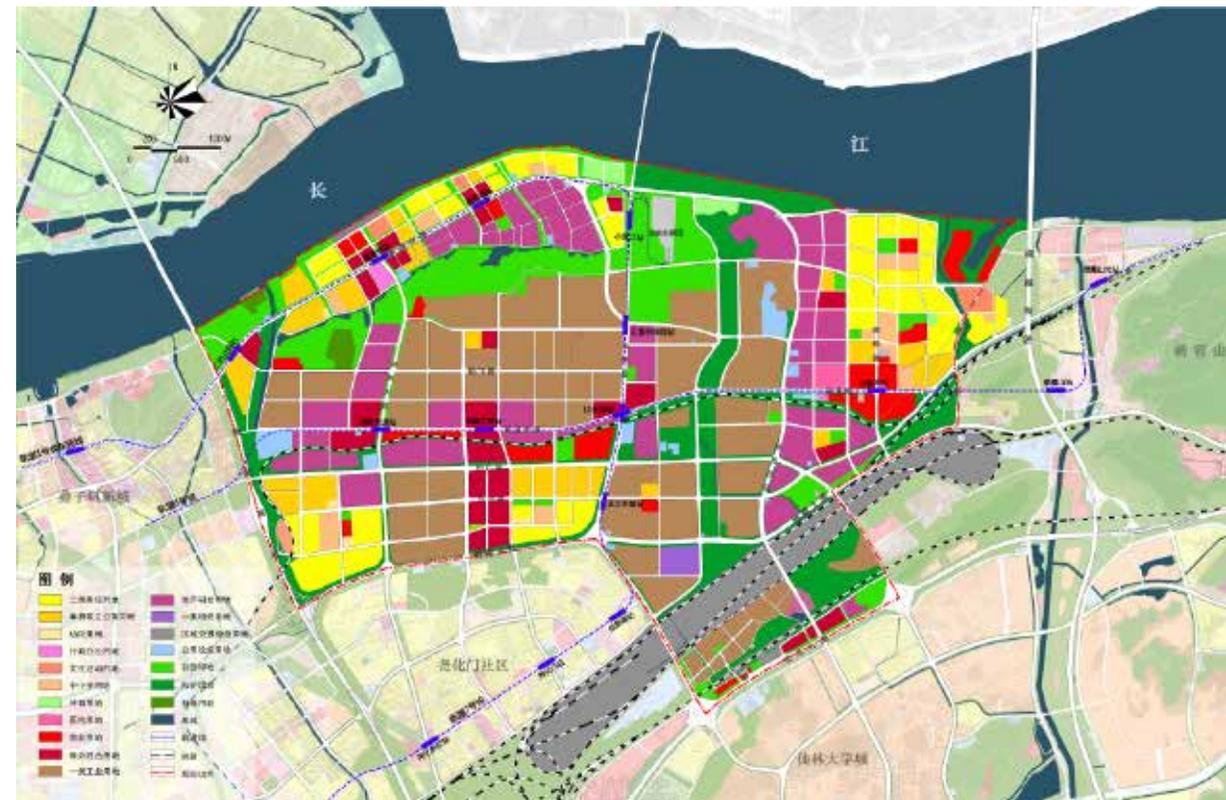
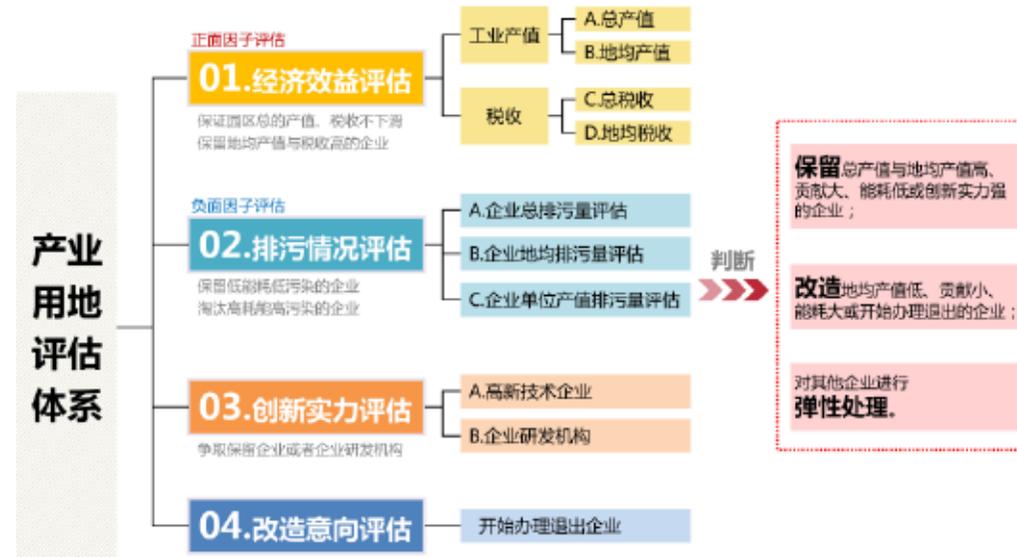
本次研究从开发区产业转型升级和产城融合两方面来进行研究,根据规划区不同区域的产业发展基础、发展条件、发展潜力、发展趋势等条件,合理确定新港片区产业升级转型策略与路径,提出适合不同区域发展的产城融合模式。

### 一、转型升级发展策略:

- (1) 中部与东部片区: 壮大型升级;
- (2) 北部片区: 提档型升级;
- (3) 南部片区: 创新型转型;
- (4) 金港片区: 培育型升级。

### 二、产城融合发展策略:

- (1) 中部与东部片区: 强化基础性配套服务;
- (2) 北部片区: 强化基础性配套服务 + 完善片区综合性服务;
- (3) 南部片区: 产业与城市相互交融的布局模式;
- (4) 金港片区: 完善基础性配套服务 + 推进片区综合性服务建设。



# 南京经济技术开发区战略规划

项目地点：南京市  
 项目规模：217 平方公里  
 委托单位：南京经济技术开发区管委会  
 完成时间：2013 年 12 月

## 项目概况

一、总体定位：南京现代化国际临港产业枢纽经济新城。

- (1) 长江国际航运贸易枢纽经济区
- (2) 先进制造业和创新创业基地
- (3) 绿色人文低碳智慧的示范新城

## 二、战略行动

(1) 港产城融合发展：

依托港口资源和栖霞资源，沿江布置三大功能组团；依托仙林副城，补充新港、栖霞 - 液晶谷片区的的功能缺失；重点打造龙潭新城核心，南拓宝华、北接仪征、东联高资，打造经开区的新中心；最终形成“双城双心”的总体空间格局。

(2) 空间布局：

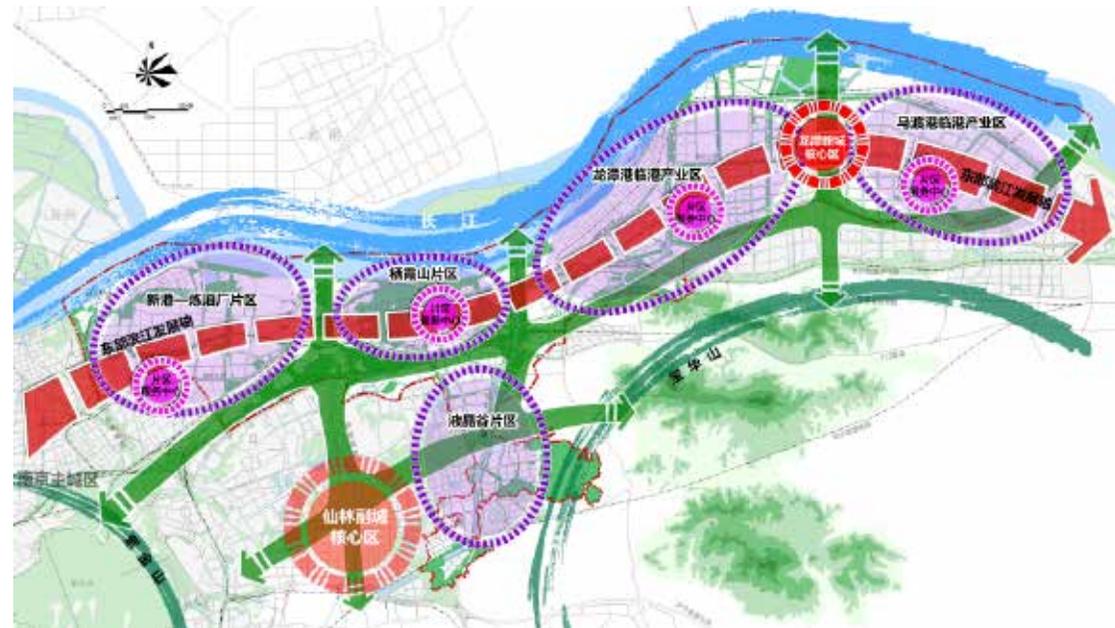
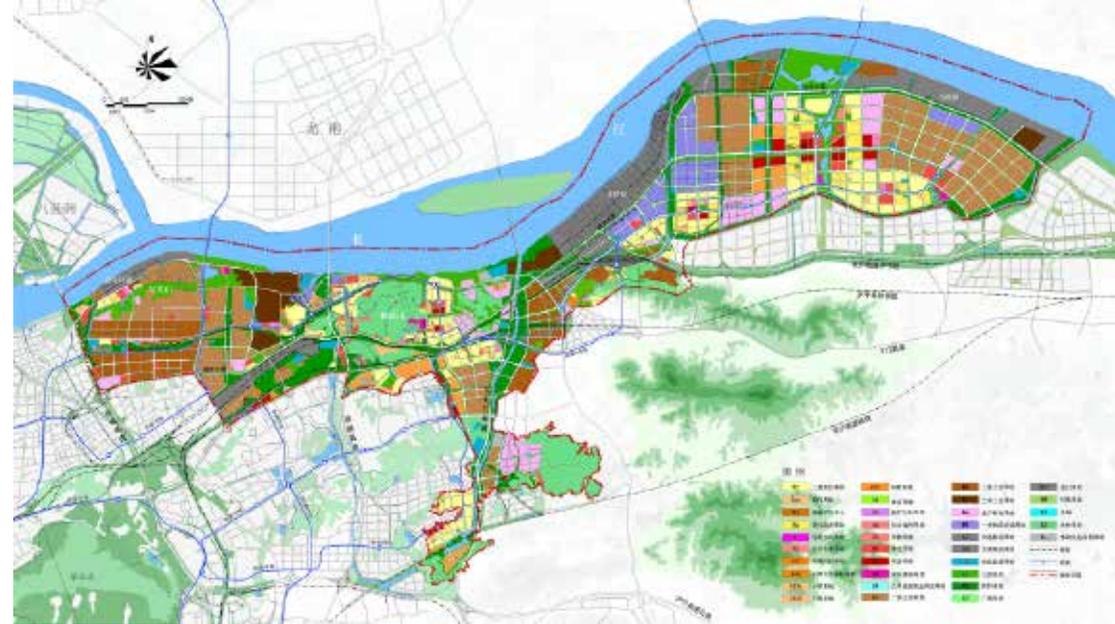
以长江、宝华山为核心生态景观要素，构建山江生态廊道；沿江带状布局城市功能组团，形成新港 - 炼油厂片区、栖霞山片区、液晶谷片区、龙潭港临港产业区和马渡港临港产业区五个组团片区；设置“两主四副”的服务中心，两主指仙林副城中心和龙潭新城中心，四辅指四个片区服务中心。

(3) 产业提升：

强化中间、发展两头，做强优势产业集群。大力促进产学研一体化的创新系统，实现科技成果的快速转化。依据产业发展要素，强化对产业空间布局引导。

(4) 功能提升：

完善生产性服务业布局，形成层级明显的产业服务体系；依托新城和产业生活配套区建设，形成功能完善的生活服务体系。



(5) 交通提升：

完善综合道路系统，提升城市交通能力。完善公铁港管联运，强化区域交通联系。轨道交通引导开发，加强组团交通组织。





# 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。



# 南京软件园暨紫金（浦口） 创新特区城市设计

项目地点：南京市  
项目规模：19.44 平方公里  
委托单位：南京紫金浦口科技创业特别社区建设发展有限公司  
完成时间：2012 年 8 月

## 项目概况

### 一、项目背景

新时期下南京市提出了城市创新发展的转型目标，即“从重要创新基地向人才科技创新名城转变；从国家软件名城向世界软件名城转变”。在这一背景下，南京市提出在空间上构建“一核两翼”的科创产业布局。本次城市设计以南京市“一核两翼”的软件谷北翼拓展区为规划设计研究对象，对创新产业园区的空间组织模式进行探索。

### 二、创新理念

- （1）创新支持功能构建：城市功能融合一体化打造。依托轨道站点，打造与城市功能混合的综合服务功能核。同时，以城市标准建设公共服务设施以及进行高强度的土地利用规划。
- （2）创新产业空间组织：以创业社区为单元进行产业空间组织，形成由孵化器单元——社区单元——社区组团——产业社区构成的产业空间组织结构。
- （3）创新空间要素布局：对企业和人的发展需求进行分析，以其需求为导向进行空间要素的布局。
- （4）创新景观环境营造：构建纵向山水通廊，强化老山与长江的生态联系；依托水脉魅力，沿湾埂河打造中央智谷，并利用自然水系组织绿道和公共开放空间系统。





# 中国南京软件谷西园（雨花经济开发区）提档升级行动规划

项目地点：南京市  
项目规模：21.13 平方公里  
委托单位：南京市  
启动时间：2014 年

## 项目概况

南京雨花经济开发区创办于 2000 年 10 月 16 日，2006 年 5 月申报省级经济技术开发区并获批准，2011 年成为中国（南京）软件谷的重要组成部分，为了适应新形势、新任务对南京雨花经济开发区发展的要求，提升开发区的整体水平，实现产业提升，产城融合发展，编制本次提档升级行动规划。





# 江苏软件园控制性详细规划与城市设计

项目地点：江苏南京  
项目规模：15.51平方公里  
委托单位：南京市规划局江宁分局  
完成时间：2012年

## 项目概况

### 一、项目背景

2011年，南京市委市政府对全市的软件产业进行整合，打造“一谷两园”软件产业集聚区。

### 二、目标定位

#### 1、规划目标

国际软件社区：区域型软件产业高新研发基地  
创新型软件产业高品质服务平台  
生态型软件高端环境示范区

#### 2、功能定位

南京“一谷两园”的重要组成部分，以软件开发与研究为主导，集商务、金融、信息、服务、居住为一体的社区化、生态型软件园区。

### 三、发展路径

#### 1、目标研判

对南京市提出的目标进行研判，到2020年，江苏软件园人均产值达到50万元/人，人均办公面积达到30m<sup>2</sup>/人。

#### 2、空间策略

园区空间结构是以中心区的公共服务廊道形成中心服务带，围绕它形成软件社区，软件社区外围作为配套的居住社区。



# 石家庄空港工业园城市设计

项目地点：石家庄

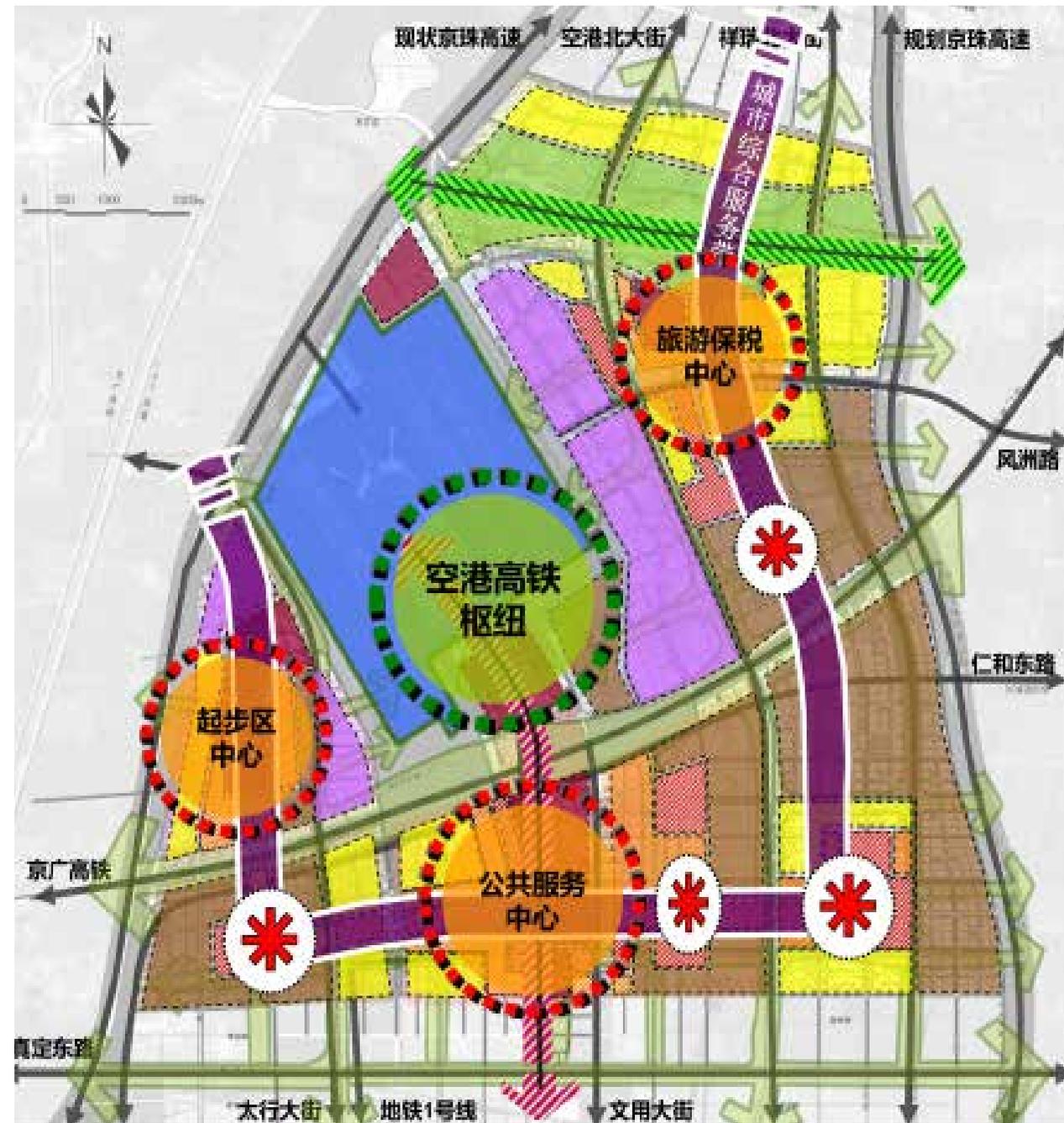
项目规模：30 平方公里范围的总体城市设计，  
5 平方公里范围的详细城市设计

## 项目概况

规划区依托机场高铁优势重点发展流通中心、总部商务、综合服务、临空制造、区域休闲旅游等主导功能，打造生态型、创新型现代空港新城。

在保证空间一体化的基础上，考虑机场影响，根据各片区的服务要求，完善路网系统、绿地系统、建筑布局。

围绕枢纽为大体量的产业服务 + 居住社区外围布局，打造三大中心的城市形象。



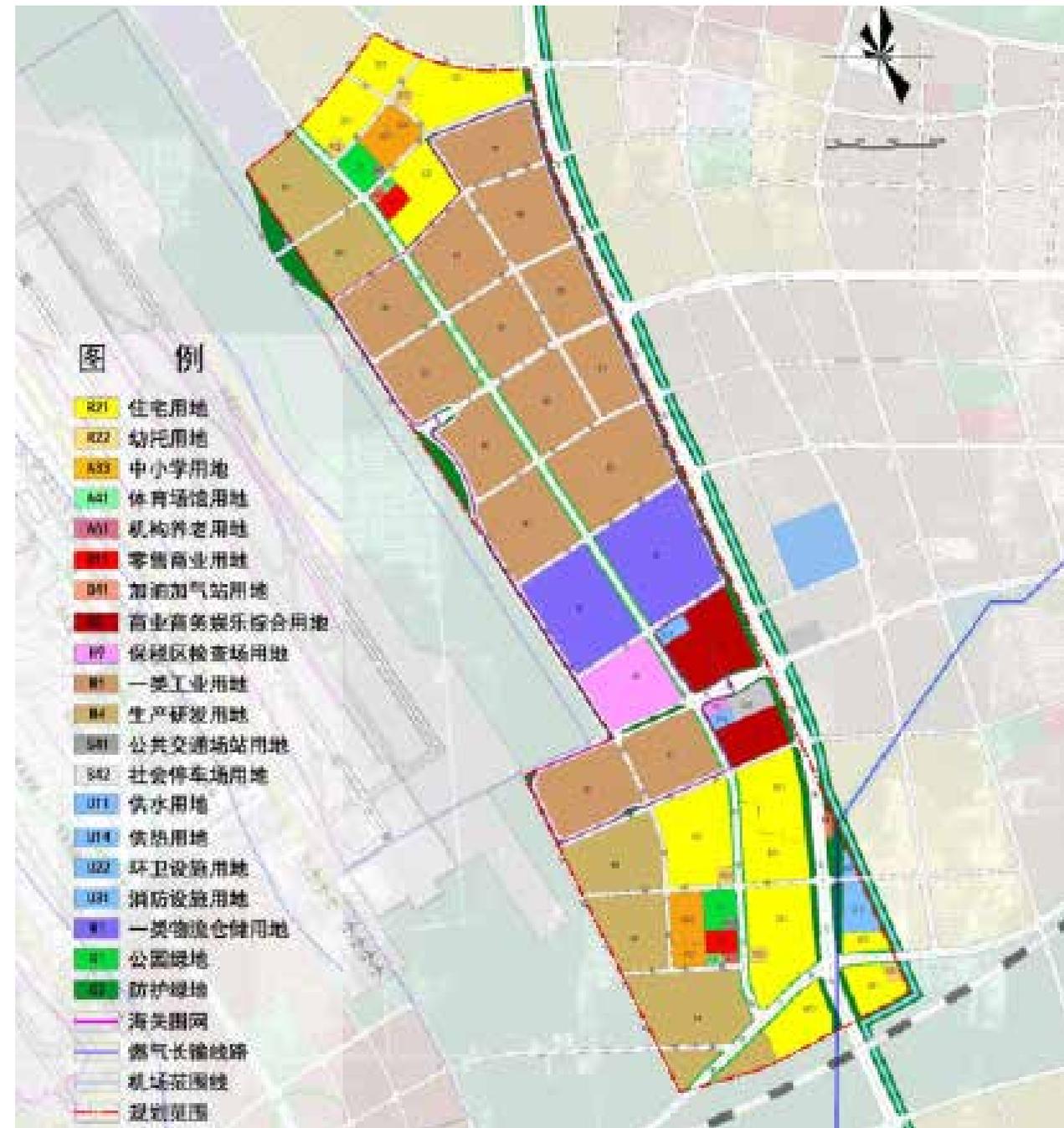
# 石家庄综合保税区城市设计

项目地点：石家庄  
项目规模：5 平方公里  
委托单位：石家庄空港建设投资有限公司

## 项目概况

规划根据《石家庄综合保税区及周边地区控制性详细规划》建设以综合保税区为核心的活力城区的发展目标，提出三大发展愿景：现代化产业高地、国际化商贸中心、品质化人才社区。规划根据《石家庄综合保税区及周边地区控制性详细规划》，以综保区批复范围为界分综合保税区和拓展服务区两部分安排功能。

综合保税区：探索贸易自由便利化为主要内容的制度创新，重点发展出口加工、保税物流、口岸作业、保税服务等功能。  
拓展服务区：一方面发展居住、教育医疗、文体活动等生活配套功能，一方面发展商贸金融、总部办公、生产研发等自贸园区拓展功能。



# 南京空港溧水综合保税区概念规划

项目地点：南京市  
项目规模：3.14 平方公里  
委托单位：溧水经济技术开发区总公司  
启动时间：2014 年 5 月

## 项目概况

项目背景：2014 年，溧水区委、区政府把握空港枢纽经济区建设的机遇，结合溧水撤县设区打造第四副城和溧水经济开发区创办国家级开发区的发展要求，适时提出申报空港综合保税区。在此背景下，溧水经济开发区总公司特委托我司编制《南京空港溧水综合保税区概念规划》。项目位于南京溧水经济开发区，与南京禄口国际机场一河之隔，距离机场红线仅 1Km，在空港经济区核心圈层内。规划范围东至 243 省道，北至宁高高速，西南两侧被一干河包围，总用地面积约 3.08 平方公里。

目标定位：发展目标——以临空经济为特色、空铁陆运为支撑，立足南京，辐射南京都市圈的外向型先进制造业综合保税区。包含三大职能：南京都市圈国际综合物流中心；南京都市圈对外贸易服务中心；南京都市圈高端出口加工集聚区。

功能定位：通过对综合保税区功能研究，结合溧水实际情况，确定溧水综合保税区以口岸作为基本功能，核心发展保税物流和出口加工，并适量发展保税服务作为配套。最形成综合服务区、口岸作业区、出口加工区和保税仓储物流区四大功能板块。

交通系统：对外借助多条高速公路、国省道，形成完善的公路和道路运输体系，构建便捷高效的对外交通疏解体系，实现区域联动、区域联动和区港联动。内部根据综合保税区封关验收和运营管理的要求合理组织交通，形成完整系统的内部交通系统。



查验区总平面设计：根据综合保税区货物查验流程的要求，以“出入分离、快慢分离、管道化交通组织”为原则，设计查验区总平面，主要包括出入外卡口、出入内卡口、X光机查验区、监管仓库和查验平台、停车候检场站等。

空间布局：在南京空港枢纽经济区整体空间布局下，规划区空间结构定为“一心、一带，四轴、多组团。”“一带”：沿新淮大道打造综合保税区综合发展带，内联各功能组团，外通机场、产业园和区域。“一心”：以海关主卡口为中心打造的园区景观与综合服务中心。“四轴”：规划形成两横两纵，四条内部发展轴串接各组团。“多组团”：围绕综合服务中心沿产业发展轴布局多个出口加工组团和保税仓储物流组团，形成综合保税区产业基础。





# 玉环县干江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

项目地点：台州市玉环县  
项目规模：4.52 平方公里  
委托单位：玉环县干江滨港工业城管理委员会  
完成时间：2015 年 8 月

## 项目概况

玉环是温台模式的典型代表、中国民营经济最为活跃的地区之一。受丘陵海岛地形限制，建设空间资源紧张一直是制约玉环产业发展的瓶颈。规划区原为玉环盐场，2014 年盐场废除后，玉环县委县政府决定将原盐场用地用于建设干江滨港工业城，构成玉环东翼滨海产业带的重要组成部分，成为带动干江镇经济发展及新型城镇化建设的重要引擎。

### 一、发展定位

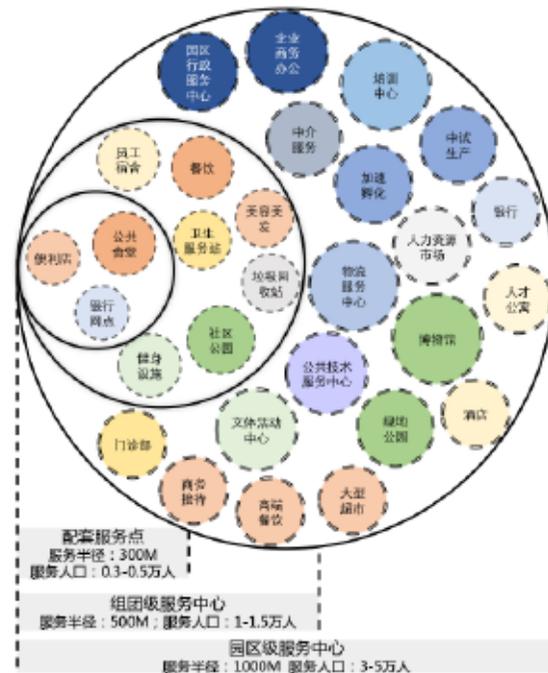
玉环传统优势产业提档升级和小微企业创业孵化的综合型现代化产业集聚区。  
在发展内涵上强调以“提档升级”为引领，聚集传统优势产业，通过渐进式的技术改造与产业升级，助力传统优势企业做大做强，扶持小微企业做优做精，最终实现传统产业的全面转型提升。

### 二、规划策略

- (1) 以“需求”为导向，策划园区发展路径
- (2) 以人为本，建立“产城融合”的发展模式
- (3) 以水为脉，构建生态基底，延续盐场文脉

### 三、创新内容

- (1) “市场调研”与“规划管控”相结合的编制方法创新
- (2) “建设”、“经济”、“环境”三合一的指标控制体系创新
- (3) “企业入园管理”的成果内容创新





# 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”

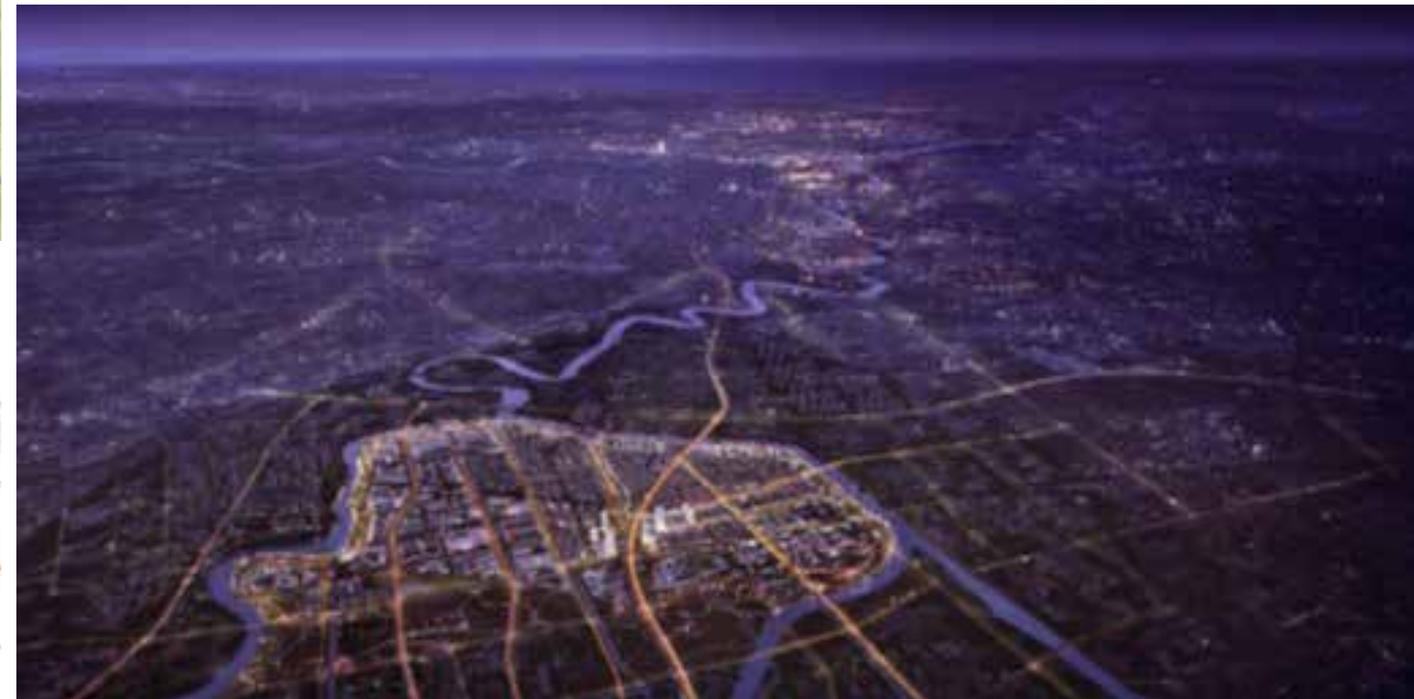
“一核”：中央商务核，集总部经济、商务办公、休闲商业、高端综合商住于一体的公共核心。

“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。



# 重庆铁路口岸及物流园区发展战略规划及城市设计

项目地点：重庆  
项目规模：35 平方公里  
委托单位：重庆铁路口岸物流开发有限责任公司  
完成时间：2016 年 8 月

## 项目概况

重庆铁路口岸及物流园区作为重庆三大物流基地之一，在国家大力推进“一带一路”、“长江经济带”建设和重庆深入实施服务贸易“5+1”战略背景下，承担着“一带一路”战略节点、渝新欧国际贸易大通道起点、西南地区保税物流分拨中心和内陆地区铁路枢纽口岸的发展使命；同时，也面临着发展能级不足、人气商气难以集聚、机制制约难以形成合力等发展瓶颈。

### 一、规划定位

中国链接亚欧的重要门户；内陆开放的国际贸易枢纽；西南区域口岸经济的发展高地；重庆国际化的特色产业新城。

### 二、发展理念

- (1) 国际化视野、互联网思维；
- (2) 网络化链接、产城人融合、有机生长、智慧运营。

### 三、发展策略

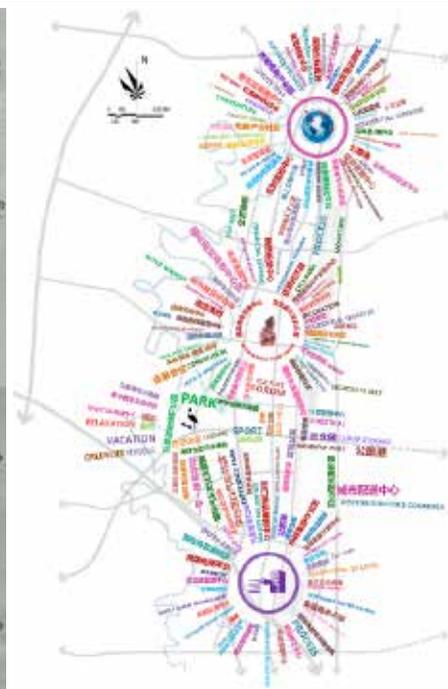
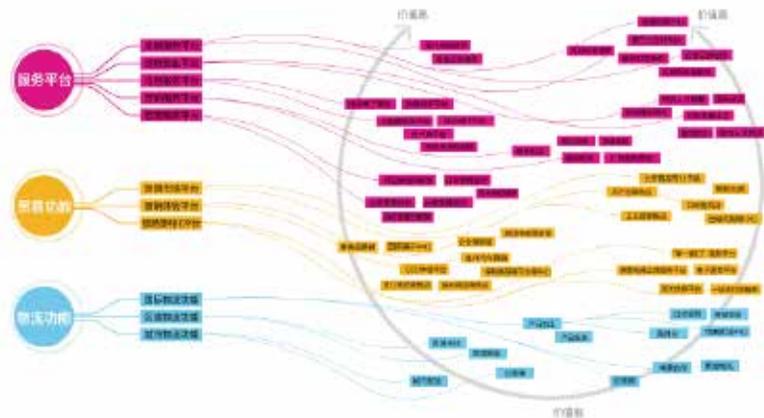
- (1) 以国际化视野统筹口岸建设  
提出从“单核”走向“双核”的双动力驱动，优化口岸布局模式；优化进出口流程，提出多式联运、信息平台等高效组织方式；提出口岸功能国际化、仓储外延产业化、物流服务定制化等多元拓展方式。
- (2) 以互联网思维构建口岸经济生态链  
解析互联网思维内涵，分析“互联网+物流”的发展前景和趋势，

提出新型商贸物流服务业态，构建“政策为源、物流为根、贸易为本、服务为核”完善的充满活力的口岸经济生态链。

(3) 以区域联动视角、产城融合理念实现园区有机生长  
联动两江新区，对接西部新城，空铁水口岸联动发展；塑造山水城交融、功能主题化、产城融合的空间布局结构，打造低冲击开发、优地优用、TOD 开发的用地布局模式；南部做活，打造高效运作的国际内陆港；北部做高，打造智慧集约的国际贸易港；中部做精，打造现代精致的国际商务港。

(4) 以活力中枢、门户新城的目标塑造园区空间特色  
结合国家新型城镇化要求，提出“活力门户、多脉新城”的空间目标定位，提出多级引擎触发持续活力、复合功能融合多元需求、空间风貌展现门户特征、多样交通实现高效组织、公共网络呼应山水格局的设计策略，体现时代风貌、地域特色与战略定位。

(5) 以精明增长、众筹共赢理念推进园区智慧运营  
坚持“促进产业综合发展、投入产出相对平衡、逐步完善城市功能”的原则，提出“聚气韵、提品质、塑品牌”的阶段发展策略；增进行政精细化管理，以智慧物流高效化、跨界产业融合化的方式推进智慧物流园区建设；广纳良言、众策众包，聚沙成塔、众筹融资，创新众筹共赢的参与模式；实现多元招商、多元开发、多元盈利的运营模式。



# 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。

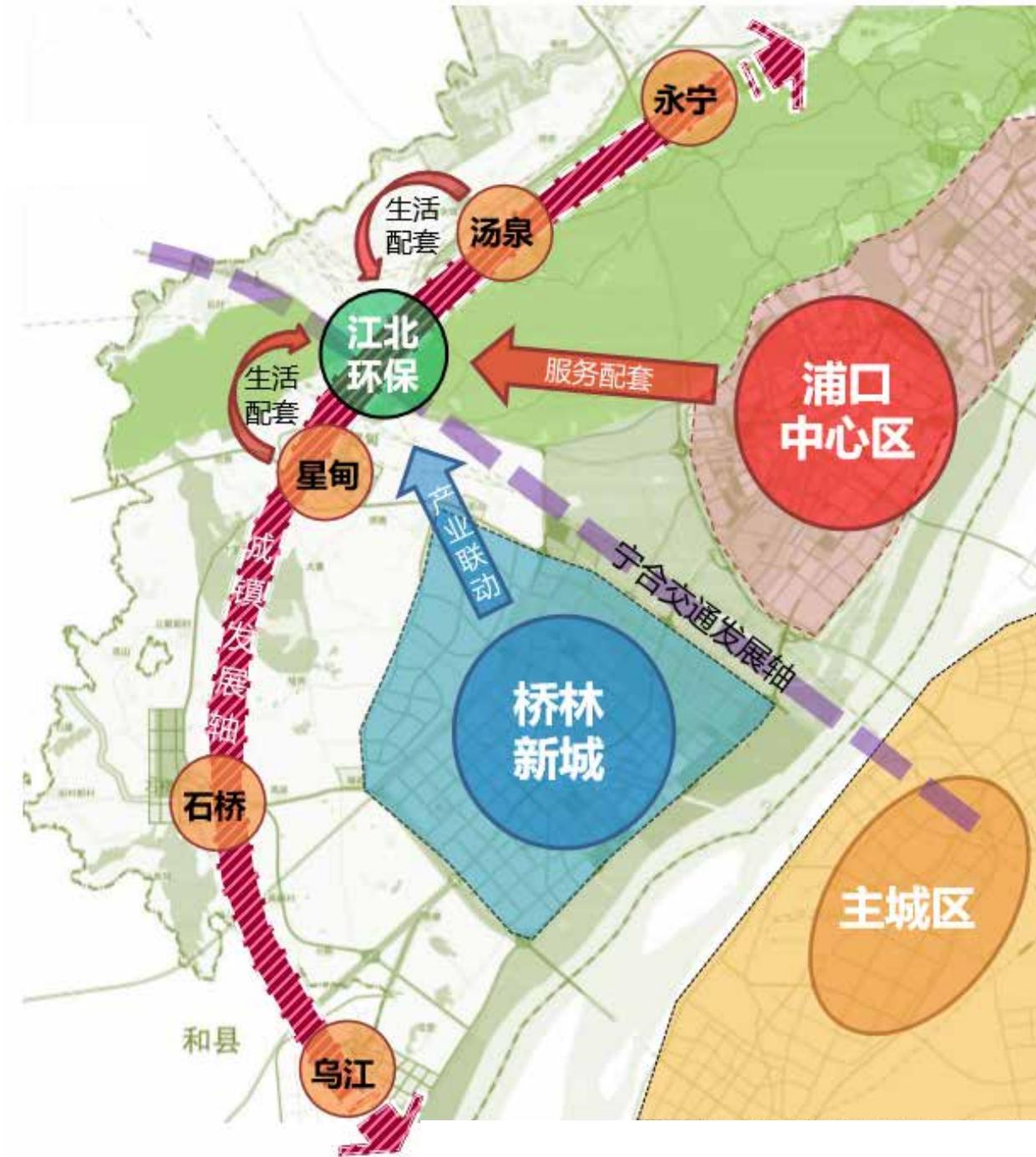
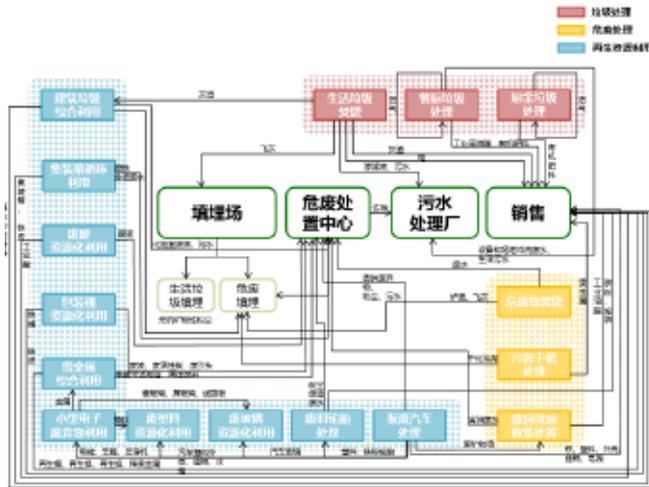


# 南京江北环保产业园控制性详细规划

项目地点：南京市浦口区  
 项目规模：6.36 平方公里  
 委托单位：江苏省南京浦口经济开发区  
 完成时间：2014 年 05 月

## 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。为给江北环保产业园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，编制本次《南京江北环保产业园控制性详细规划》。



# 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