

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



城市更新与土地整备

URBAN RENEWAL & LAND RECONDITIONING

深圳地区 SHENZHEN AREA



城市更新与土地整备

URBAN RENEWAL & LAND RECONDITIONING

深圳地区 SHENZHEN AREA

项目精选 CONTENTS

- | | | | |
|----|-------------------------------------|----|---------------------------------|
| 01 | 深圳市龙岗区天安岗头更新单元规划（天安云谷） | 14 | 深圳市宝龙街道龙东上井片区统筹单元规划项目 |
| 02 | 深圳市龙岗区坂雪岗科技城城市设计 | 15 | 探索建立城市更新单元划定评估机制（更新政策研究） |
| 03 | 深圳市罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元规划 | 16 | 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） |
| 04 | 深圳龙华新区大浪街道新围新村综合整治概念规划 | 17 | 深圳市龙华区重点片区建筑特色塑造引导研究 |
| 05 | 深圳市荷坳/保安片区整体规划研究 | 18 | 深圳水贝特力吉盟黄金首饰产业园改造专项规划 |
| 06 | 深圳市坪山坑梓新兴街片区城市更新 | | |
| 07 | 深圳市笋岗-清水河片区整体城市设计导则规划 | | |
| 08 | 深圳市大浪石凹片区A843-0016地块规划调整研究项目 | | |
| 09 | 深圳市大鹏旧墟王母围村更新项目前期概念规划 | | |
| 10 | 深圳市宝安区航城街道黄麻布片区概念规划及片区统筹研究 | | |
| 11 | 深圳市宝安区松岗街道松岗中心区南片区城市更新片区规划研究 | | |
| 12 | 深圳市大鹏1号统筹片区规划研究 | | |
| 13 | 深圳市宝安区福海街道富尔达工业区综合整治类城市更新单元规划（综合整治） | | |



深圳市龙岗区天安岗头城市更新单元专项规划（天安云谷）

项目地点：广东省
项目规模：76.15 公顷
委托单位：深圳天安骏业投资发展有限公司
完成时间：2012 年

项目概况

天安岗头城市更新单元——“天安云谷”项目是坂雪岗科技城的“率先启动示范项目”，力图打造一个服务系统、功能复合、高效率产业综合体，对促进区域产业基地聚集的发展、功能的完善、建设面貌提升均有重要意义。

更新单元于 2012 年批复，目前一期已经建设运营，二期正在施工建设中，已取得初步建设成果。在新的政策不断优化完善的背景下，为促进项目加快实施、更好服务区域发展，总结实际建设经验、结合“紧凑城市”、“智慧园区”、“开放社区”的新型城市建设理念，提升服务品质、优化空间设计，现申请对后续建设三 - 六期进行调整。



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生态链和产城关系；
- 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。





深圳市罗湖区翠竹街道水贝村 城市更新单元规划

项目地点：广东省深圳市罗湖区
项目规模：52341.2 平方米
委托单位：深圳市京基房地产股份有限公司
完成时间：2017 年

■ 项目概况

一、项目区位

项目地处罗湖区水贝片区北部，罗湖黄金珠宝产业基地范围内，西邻文锦路，北接水贝二路，南靠水贝一路，位于地铁 3 号线水贝站，地铁 7 号线洪湖站、田贝站 500 米半径范围内，交通区位优势。

二、规划目标

- 时尚珠宝体验型综合体
- 原材料国际化交易平台
- 黄金珠宝产业升级平台
- 时尚文化交流互动平台
- 专业化与公共服务平台

三、规划思路

本项目顺应水贝片区以及罗湖区整体发展趋势与要求，促进产城融合，进一步提升水贝地区的珠宝产业平台、城市服务职能和整体空间形象，打造服务完善、特色鲜明的国际珠宝时尚交易体验综合体。



深圳市龙华区大浪街道新围新村综合整治概念规划

2017年度深圳市第十七届优秀城乡规划设计三等奖

项目地点：广东省深圳市龙华区
项目规模：13.6公顷
委托单位：深圳市龙华新区大浪办事处
完成时间：2015年

项目概况

新围新村位于大浪街道北部，东依大浪河、西邻浪荣路、南至华宁路，位于大浪时尚创意城的东南侧，是龙华区首批两个城中村综合整治试点项目之一。

一、发展目标

以大浪时尚创意城生活服务配套为主导的综合服务配套区，打造“新”潮天地、“围”拢万象的“乐活新围”；并基于目标人群需求确定“服务体、创意源、消费圈”的三大功能主题。

二、规划特色

- (1) 原街巷·真生活：依托对原生街巷的再梳理，搭建以“五街+五园+双门户”为主的核心价值框架。
- (2) 更客家·更时尚：保持传统客家文化根源，融入地区时尚创意文化主题。
- (3) 单循环·分昼夜：效率为先，便捷为本，单循环交通组织与分昼夜停车布局的创新搭配。
- (4) 找伙伴·强自治：深化村企合作伙伴关系，同时强化社区治理职能，共促社区持续繁荣。



深圳市荷坳保安片区整体规划研究

项目地点：深圳龙岗区
项目规模：1067 平方公里
启动时间：2015 年 9 月

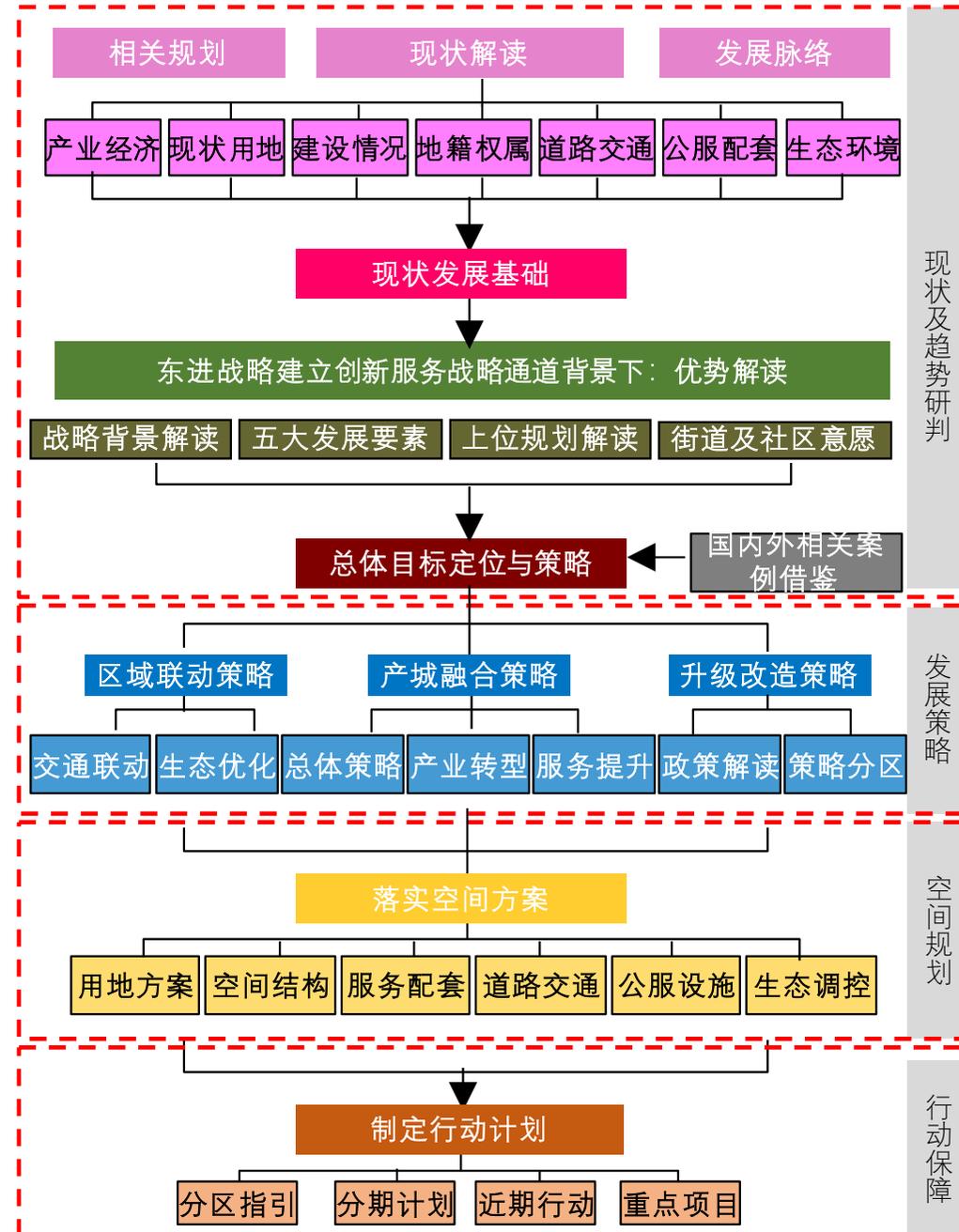
项目概况

一、项目简介

在东进战略大背景下，通过分析荷坳片区周边五大资源要素的聚集，结合上位规划和相关案例分析，制定片区总体定位和发展目标；对发展现状与发展脉络进行梳理，在现状分析的基础上明确片区发展的核心挑战，并结合街道及社区发展诉求，借鉴国内外发展相关案例，提出产业转型及空间优化策略，并提出行动计划、重点项目以及保障措施。

二、功能布局

形成“两轴、一核、四心、一带、两区六片”的空间结构。划分五大功能区，落实产业 & 服务配套项目。



荷坳片区发展核心挑战

- 如何联动国际大学园科研资源，实现产业经济创新升级**
北部大运软件小镇已有一定的创新产业基础，但南部工业区仍以龙头企业带动的低端产业为主，创新动力不足
- 如何结合大运枢纽交通资源，构建大运新城的南部门户**
未来三轨交汇、内外通达，但大运站周边建设滞后，缺乏高端配套设施
- 如何利用多种交通方式，加强与各资源要素间的联系**
空间被区域交通切割，内部交通循环不畅，须强化与各个中心的连接
- 如何实现服务提质，满足创新企业与人才需求**
各类公共服务配套设施及空间环境品质较低，无法对优质企业人才及高端服务功能外溢产生吸引力
- 如何综合利用更新统筹政策，保证项目实施**
通过城市更新，综合运用政策、土地、产权、等多种手段，梳理并引导解决现状面临的社区经济、社会、空间、土地、环境等问题



本次规划核心策略

- 区域联动策略**
完善区域交通体系，建议沙河路北延及轨道16号线南延，融入片区发展格局；依托机荷高速绿化廊道、梧桐山河绿道融入区域生态格局。
- 产城融合策略**
整合周边资源要素，提升产业和服务配套功能。明确片区发展主导产业；满足各类人群生活和生产需求，完善城市及产业服务。
- 升级改造策略**
应对土地空间紧缺，着手存量土地整合更新，在明确基地地籍权属基础上，以深圳市城市更新管理办法为依据，划定策略分区，并落实到空间规划。





深圳市坪山坑梓新兴街片区 城市更新

项目地点：深圳坪山区
项目规模：2.14 平方公里
委托单位：承翰集团
启动时间：2015 年 9 月

项目概况

更新片区位于坪山新区龙田街道中部，坑梓中心区与坪山中心区之间。结合《深圳城市更新十三五规划（2016-2020）》中提出加强创新型产业空间供给的要求，以及坪山大道综合改造及提升工程，本项目是在东进大战略背景下，坪山 & 坑梓片区的首个工改 M0 的城市更新项目，项目的启动和推进，将作为坪山新区产业更新的标杆 & 典范，助推坪山大道沿线交通、景观、产业升级和公共配套提升，具有重大意义。





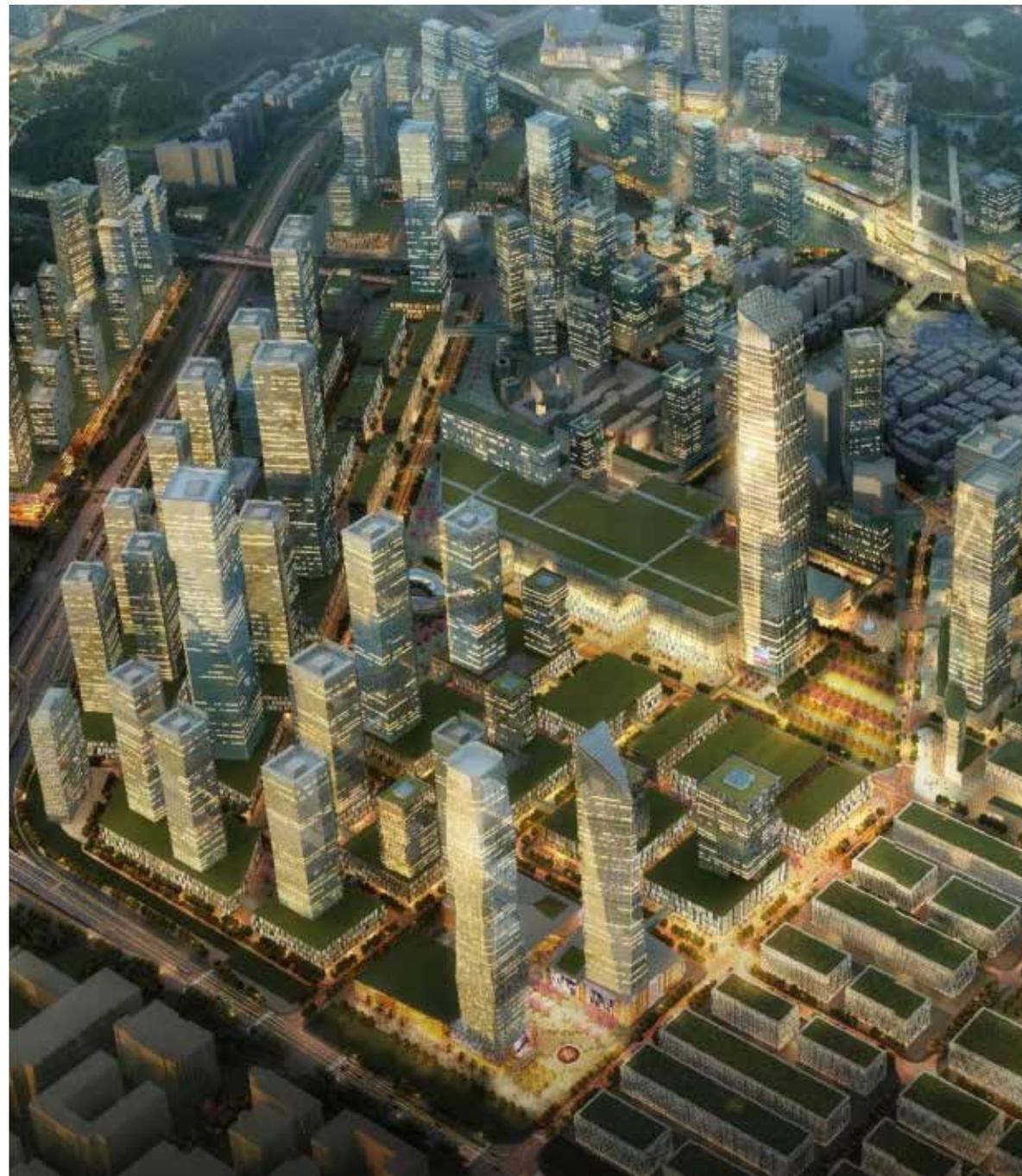
深圳市笋岗清水河片区整体 城市设计导则规划

国际竞赛中标 2015 年深圳市一等奖

项目地点：深圳市
项目规模：7 平方公里
委托单位：深圳市罗湖区重建局
启动时间：2013 年 7 月

项目概况

通过对笋岗 - 清水河片区现状问题的判研和规划大纲的分析，本次整体城市设计导则主要目的为：遵循大纲已有基础并梳理、综合已有规划设计成果，结合本片区功能定位与愿景，形成具有可操作性的城市设计整体导则和基本原则，并对具体实施提出设计和策略指引，保障设计方案能有效正确施行。





深圳市大浪石凹片区 A843-0016 地块规划调整研究项目

项目地点：深圳市龙华区
项目规模：4.4 公顷
委托单位：深圳市万众城科技有限公司
完成时间：2018 年

项目概况

- 一、项目背景：
顺应地区产业发展方向，调整用地控制要素。
- 二、调整要点：
将用地性质调整为新型产业用地（M0），容积率调整为 6.0
- 三、发展目标和定位：
龙华新区乃至深圳市具有影响力的“时尚创意、产城一体、绿色生态”的文化创意产业园区
- 四、项目特点：
通过产业发展研究，从土地集约、空间复合、功能多元等角度出发，打造新型文化创意产业园区，形成区域形象地标。



深圳市宝安区航城街道黄麻布片区概念规划及片区统筹研究

项目地点：深圳市宝安区航城街道
 项目规模：1020公顷
 委托单位：万科企业股份有限公司
 启动时间：2017年

项目概况

一、项目背景：

随着湾区时代的到来，以宝安中心区、宝安机场、空港新城为核心的深圳西部正在崛起，成为湾区发展的重要支点。航城街道作为深圳西部的重要板块，也是新设立的街道，正积极行动规划融入大湾区建设，推动自身发展。在此背景下，万科集团委托我司开展航城街道黄麻布片区的统筹概念规划编制工作。

二、发展目标：

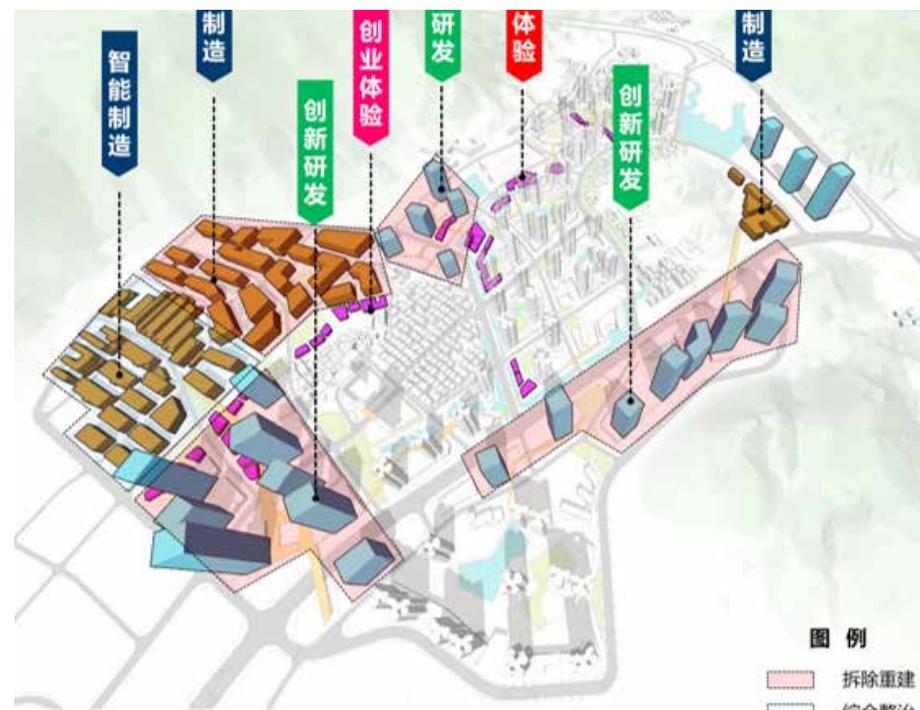
立足于现有基础，以问题为导向，提出生态价值的猎取、发展空间的保障、产业方向的选择、居住品质的提升四大发展困境，凭借粤港澳大湾区的建设机遇，围绕“海滨宝安、产业名城、活力之城”的战略目标，以生态的差异化保护、生产的绿色化转型、生活的品质化提升，打造集创新产业、休闲旅游、品质生活于一体的产城融合区。规划提出“文脉融城·山水家园”的目标愿景：

三、创新特色：

- 整体规划层面创新——“统筹化设计”
- 空间布局层面创新——“多规合一理念”
- 工作组织层面创新——“协商式规划”

四、实施效果：

本次规划梳理了黄麻布的发展优势，提升了黄麻布的发展定位，引起政府对本片区发展的高度重点，本项目也由街道重点项目逐渐由街道重点项目向宝安区、深圳市重点项目推进。同时，以黄麻布项目为切入点，引导铁岗水库水源保护线的调整。



深圳市宝安区松岗街道松岗中心区南片区城市更新片区规划研究

项目地点：深圳市宝安区松岗街道
项目规模：1.63 平方公里
委托单位：深圳市宝安区城市更新局
启动时间：2018 年 7 月

项目概况

项目位于宝安区松岗街道中心地区，处于宝安区黄金发展带上。本次规划研究基于现状发展的限制条件，梳理片区城市更新意愿及潜力等，统筹研究片区的规划路网、公共设施、慢行系统等，划定片区内的城市更新单元，确定更新单元实施时序。

规划通过“外联内优，共创效率”、“呼吸空间，共融活力”、“多元复合，共生社区”、“空间重构，品质提升”四大策略，接力联动，共筑松岗核心，构建以居住功能为主，配套完善的综合片区。最终将松岗中心区打造成——107 科创走廊上的综合配套服务中心；宝安区西北重要的居住片区；松岗街道集聚商业、文化娱乐的活力街区。

加强片区内对外的交通联系，提升片区内路网的通行效率。

外联：提升片区内部东西向及南北向主要道路等级，加强片区内用地与周边主干路的联系；

内优：优化圈层路网线型，同时增加路网密度；优化断面形式，加强步行空间氛围的营造。

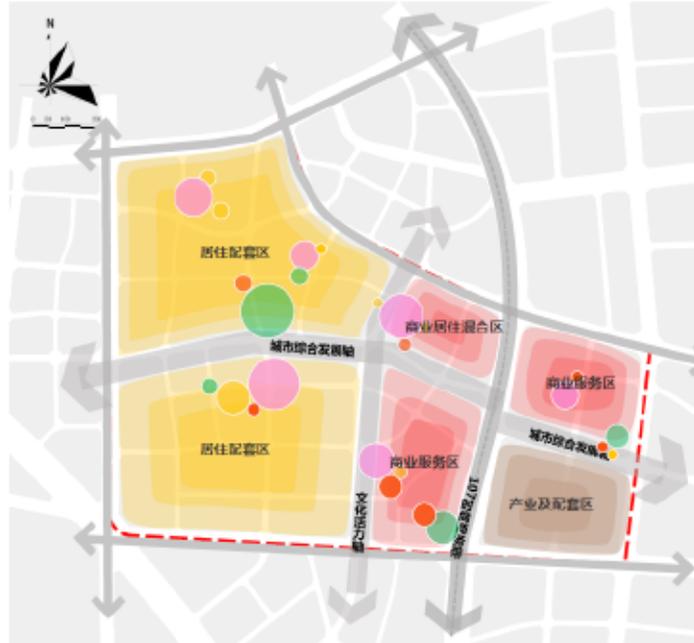
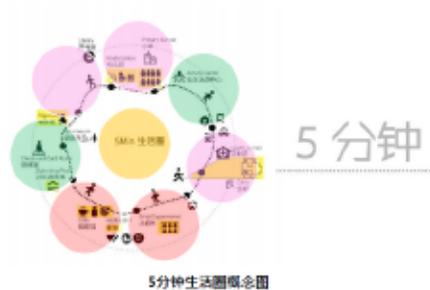
交通干线+公共空间



不同功能的片区通过轴线和慢行相互联系，通过公共设施共享营造共生社区。

片区内根据区位条件及相关规划的定位，划分成三大功能、五大片区，各功能区内功能及配套完善，功能区通过片区内的主要交通快速联系，也可通过片区内部的慢行系统融合。

同时片区内一些大型公共空间和设施的共享，也促进了片区功能的融合，打造五分钟生活圈推动片区打造共生社区。



通过公共空间，将商业、公园、祠堂、公共服务设施融入街道。

呼吸空间：1个大型社区公园+多个小型街角公园。改善公共环境品质，提升街区吸引力。

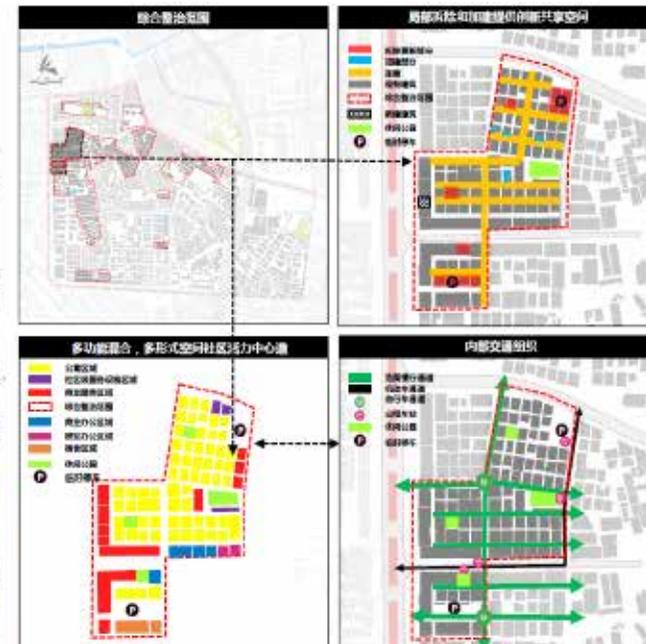


城中村品质提升：针对综合整治的城中村，通过局部拆建等方式，多方参与，完善配套，整治环境，提升品质，符合条件的改造为长租人才公寓。

功能升级改造设计的功能有：厨厨、浴室、厕所、电梯、节能设施、低照使用电器、组合式公寓、屋顶绿化、良好的开放空间。

新建公共设施：由于城中村中密度较高，新增功能只能属于村外并与城中村有良好的连接；开放空间，运动场地，学校，幼儿园，社区医疗中心，停车设施。

并非所有的需求都可以通过升级改造满足，有时需要新建项目。这种新建方式在尊重现状的前提下用一种全新的方式诠释新的城中村生活：沿用本土的材料，社区式的多样生活，留住人口的聚集性与烟火气。





深圳市大鹏一号统筹片区规划研究

项目地点：深圳市大鹏新区
项目规模：406公顷
委托单位：大鹏新区更新局
启动时间：2017年

项目概况

一、项目背景：

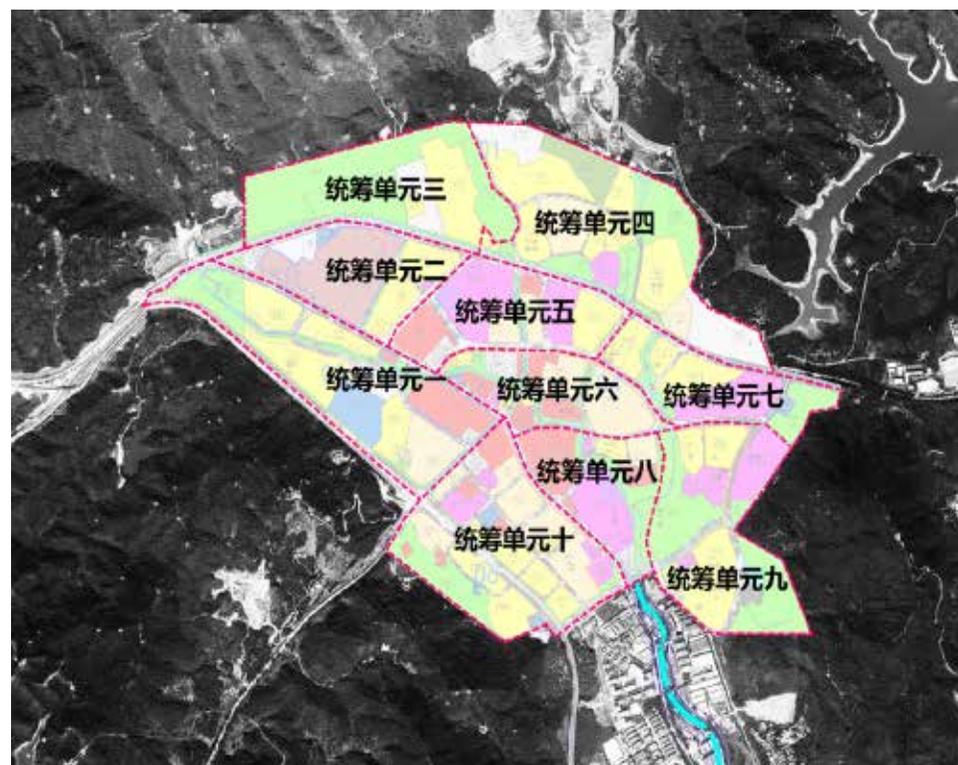
随着《大鹏新区城市更新“十三五”规划》出台，新区的城市更新工作已全面推进。根据市“十三五”规划的要求，为加强政府的主导力量、平衡片区各方的整体利益、推动重大公共配套设施的落地、促进基础支撑能力系统提升，各区需重点选择公共配套设施供需缺口较大、法定图则编制时间较早及城市更新较为集中的区域，开展更新统筹片区研究。

二、重难点：

- ①、如何利用资源优势，整合生态、人文、景观等资源，建立合理的目标与功能体系？
- ②、如何优化片区城市空间结构和公共空间体系？
- ③、如何统筹各片区的公共服务设施？
- ④、如何确定各片区更新项目的推进时序？

三、工作原则：

着眼宏观区域层面，确定片区发展目标与形象定位，刚性与弹性相结合，通过量化分析确定更新潜力区，优先保障设施落地，统筹分配各单元承担设施责任，建立利益平衡杠杆，使统筹片区整体利益趋于平衡。



深圳市宝安区福海街道富尔达工业区 A222-0161 地块综合整治规划研究

项目地点：深圳市宝安区
项目规模：406公顷
委托单位：大鹏新区更新局
启动时间：2017年

项目概况

项目背景：

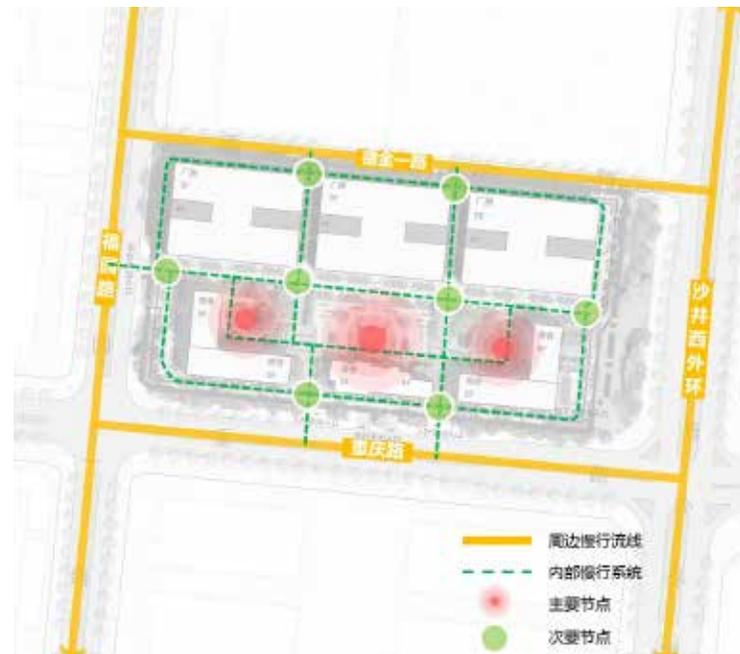
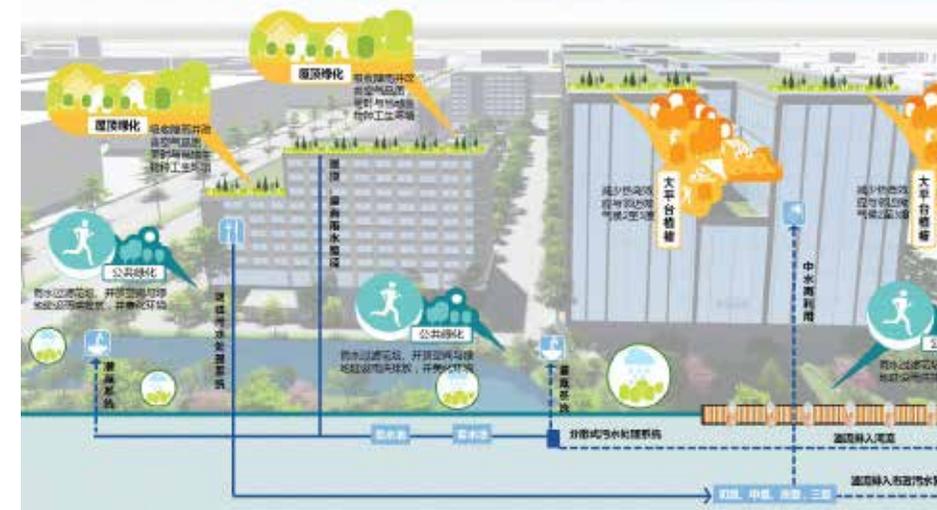
随着《大鹏新区城市更新“十三五”规划》出台，新区的城市更新工作已全面推进。根据市“十三五”规划的要求，为加强政府的主导力量、平衡片区各方的整体利益、推动重大公共配套设施的落地、促进基础支撑能力系统提升，各区需重点选择公共配套设施供需缺口较大、法定图则编制时间较早及城市更新较为集中的区域，开展更新统筹片区研究。

重难点：

- ①、如何利用资源优势，整合生态、人文、景观等资源，建立合理的目标与功能体系？
- ②、如何优化片区城市空间结构和公共空间体系？
- ③、如何统筹各片区的公共服务设施？
- ④、如何确定各片区更新项目的推进时序？

工作原则：

着眼宏观区域层面，确定片区发展目标与形象定位，刚性与弹性相结合，通过量化分析确定更新潜力区，优先保障设施落地，统筹分配各单元承担设施责任，建立利益平衡杠杆，使统筹片区整体利益趋于平衡。



深圳市宝龙街道龙东上井片区 统筹单元规划项目

项目地点：广东省深圳市龙岗区宝龙街道龙东社区
项目规模：52公顷
委托单位：深圳市龙岗区土地整备中心
完成时间：2018年

项目概况

上井“片区统筹单元规划”是探索土地整备实施新模式的试点项目，按照2018年5月龙岗区与市规划国土委签订“规土改革合作框架协议”，落实“土地整备实施新模式”改革事项。项目以上井整村统筹土地整备项目为基础，扩大规划范围，在上井整备范围、片区统筹范围、规划研究范围3个层面开展深化研究工作，以实现片区土地价值和空间环境品质的整体提升。

一、工作思路

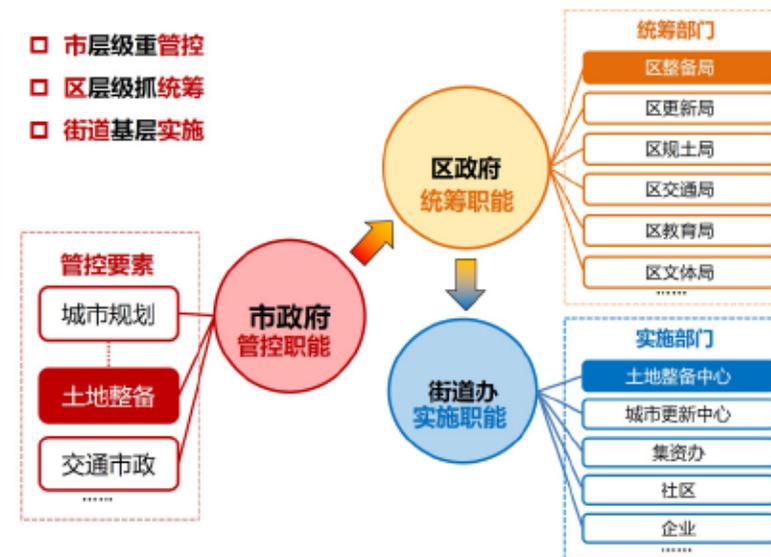
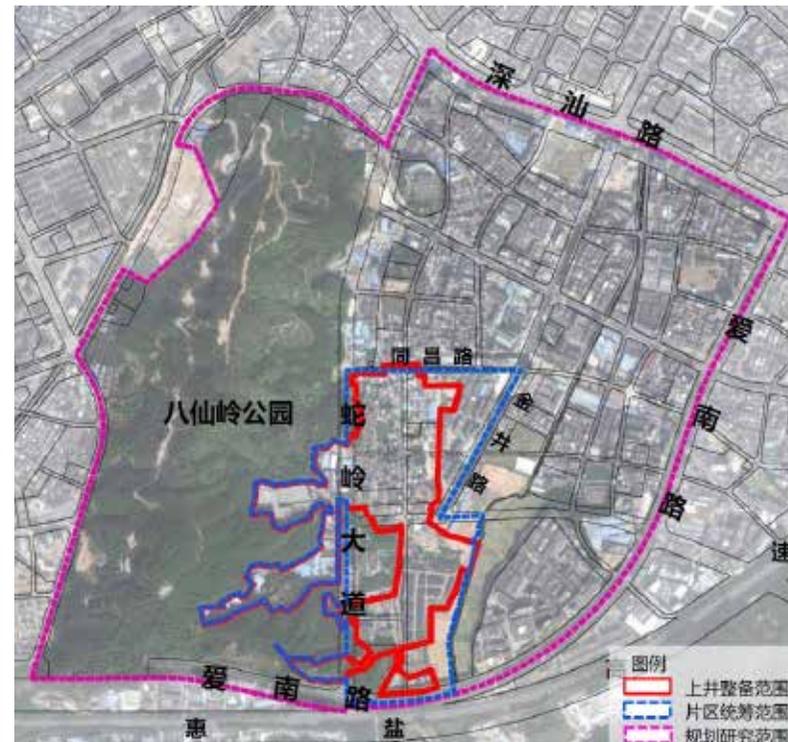
以有积极性、执行力的社区集体用地为核心，扩大到以道路、山体、河流等边界城市功能单元，探索统一规划、政策联动、主体协同、分步实施的片区统筹开发新模式。

二、项目意义

以土地整备片区统筹单元试点实施，整合其他实施型规划路径；采用综合手段平衡利益、促进片区整体品质提升；在强区放权背景下，市、区、街三级政府管理统筹，协同推进规划实施；在充分协商的前提下，对不同的项目进行主体统筹，实现土地联动开发；以公平公正为基础，政府、社区、企业利益统筹，提质增效实现多方共赢。

三、项目成效

以片区统筹单元规划为抓手，把协商贯穿在规划的全过程，实现了片区土地价值和空间环境品质的整体提升；落实了公配设施、生态清退与违建管控，改善了城市基础设施与城市面貌。



探索建立城市更新单元划定评估机制（更新政策研究）

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期后，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，城市更新工作更要贴合更新单元特殊化、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。

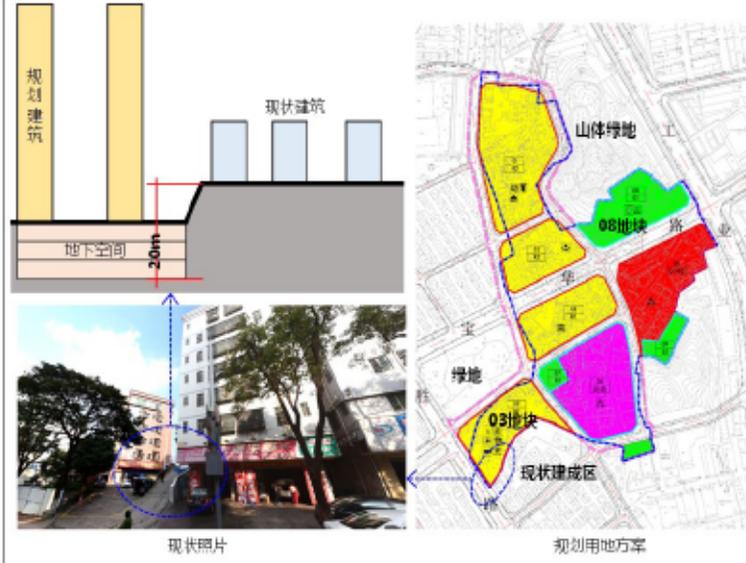
特殊型内容审查

“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。

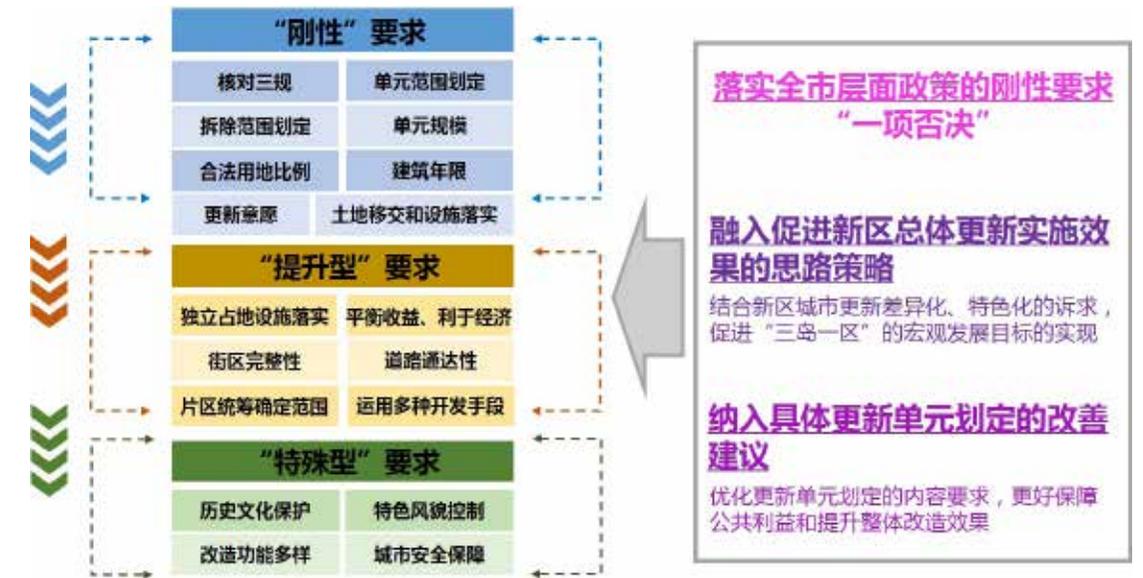
新区城市更新局：对涉及城市生态安全、地质风险、防洪排涝问题的更新单元范围划定征求相关部门意见。
新区城市建设局：对存在地质灾害隐患等更新单元的可行性研究报告内容进行审查并出具意见。

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。



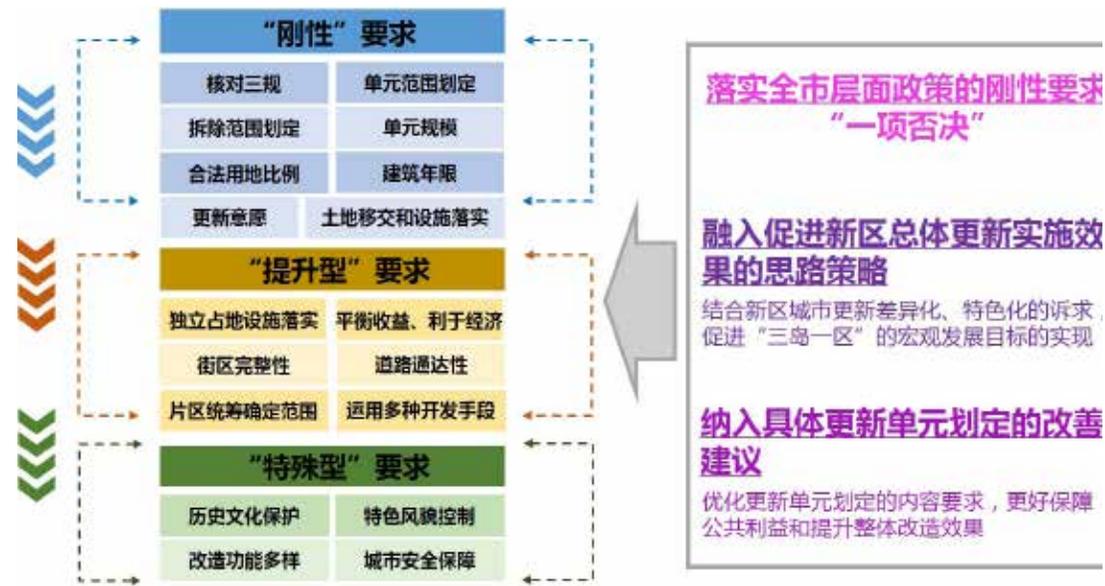
提前通过城市更新项目解决公共利益房屋征收难问题（更新政策研究）

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。



内容目的 通过对对象梳理，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分类处理思路与措施；同时，提出促进实施的相应政策规定与保障措施，并结合具体案例验证可行性。最后，对未来房屋征收工作提出加快推进的优化建议。



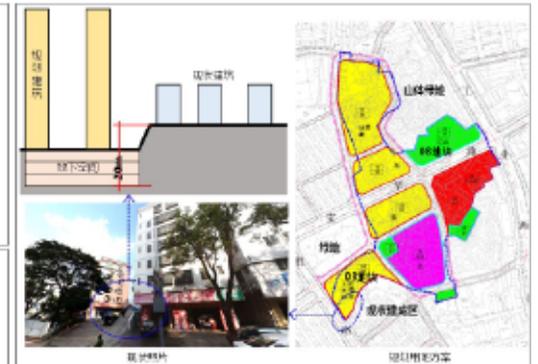
特殊型内容审查

“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地质条件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地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，平整场地，重新设计场地标高。

深圳市龙华区重点片区建筑特色塑造引导研究

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实施方案，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、弹性救济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、本土传承的传统风貌、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。

国际领先风貌的现代化商业中心 现代风貌时尚、多元、活力的城市街区



片区名称	居住	办公	产业	公共	风貌特色
1. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风
2. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风
3. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风
4. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风
5. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风
6. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风

片区名称	居住	办公	产业	公共	风貌特色
1. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风
2. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风
3. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风
4. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风
5. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风
6. 红山片区	居住	办公	产业	公共	国际范、时尚风





水贝特力吉盟黄金首饰产业园 改造专项规划

项目规模：4.98 公顷
项目地点：深圳市
委托单位：深圳特力吉盟投资有限公司
启动时间：2008 年 9 月

项目概况

深圳市政府为化解四个难以为继、促进产业结构调整、进行城市空间二次开发、提升城市功能，决定在全市不同区域、不同类型的工业园区中选取 11 个项目作为试点，编制工业园区升级改造专项规划，探索工业区升级改造的路径、方法与政策。

项目位于深圳市 9 大产业聚集之一的罗湖水贝黄金珠宝产业聚集基地内，改造用地紧邻城市快速路布心路和城市主干路文锦北路。用地现状为上世纪 80 年代初期建设的工业厂房，开发强度较低，目前建筑质量较差。产业聚集基地的快速发展，地铁龙岗线布心站的建设，为该地区的升级改造创造了关键条件。工业园区审计改造专项规划由产业规划和空间规划两部分组成，产业规划主要分析园区进行产业改造、升级的必要性和可能性，确定改造项目的产业选择、产业发展对策、功能配置与比例关系等内容。空间规划以产业规划研究成果为编制基础，确定项目改造模式、开发规模、蓝图方案及环境形象导引等内容。



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