

# 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



## 旅游与文化休闲

TOURISM CULTURAL LEISURE

行动规划 + 运营咨询



# 旅游与文化休闲

TOURISM CULTURAL LEISURE

## 项目精选 CONTENTS

- |    |                         |    |   |
|----|-------------------------|----|---|
| 01 | 山东省齐河县康养文旅项目总体规划及一期详细规划 | 15 | 江西新余仙女湖赛车小镇                                     |
| 02 | 海南省东方索契上合组织永久会址策划设计     | 16 | 成都彭镇中国茶馆小镇策划设计                                  |
| 03 | 惠州市龙门尚天然地块控规与特色小镇概念规划设计 | 17 | 陕西榆林东沙新区核心区发展战略规划                               |
| 04 | 珠海市凤凰山旅游小镇城市设计及控制性详细规划  | 18 | 广东恩平温泉山谷策划设计                                    |
| 05 | 肇庆新区文创项目总体规划设计          | 19 | 南宁国际文化旅游休闲集聚区项目概念规划                             |
| 06 | 江西泰和“中国乌鸡特色小镇”项目规划设计    | 20 | 舟山桃花岛旅游项目开发前期研究                                 |
| 07 | 广东（三水）长鹿国际生态旅游度假区总体概念规划 | 21 | 佛山狮山镇南国桃园片区（NH-F-38-04、NH-F-38-05规划管理单元）控制性详细规划 |
| 08 | 海南文昌航天主题公园项目概念规划        | 22 | 华夏幸福京南区域“国民幸福产业带”打造策略研究                         |
| 09 | 苏州太湖国家旅游度假区概念规划国际咨询     |    |   |
| 10 | 佛山市康有为故居公园（康园）策划设计      |    |   |
| 11 | 海南省东方索契上合组织永久会址策划设计     |    |   |
| 12 | 南京牛首山片区控制性详细规划          |    |   |
| 13 | 山东济南泉城中华饮食文化小镇策划设计      |    |   |
| 14 | 贵州梵净山梵净谷禅养小镇策划设计        |    |   |

# 山东省齐河县康养文旅项目总体规划及一期详细规划

深圳市优秀城乡规划设计三等奖

## 项目获奖：

项目规模：633 公顷

项目地点：山东省德州市

委托单位：山东鲁坤康养文旅投资发展有限公司

启动时间：2018 年 6 月

## 项目概况

本次规划由山东土地发展集团搭建战略平台，蕾奥团队作为项目全盘的技术总控，提供包括战略、空间、运营、策划等在内的全方位全流程的技术指导和决策建议。目标构建山东新旧动能转换示范区、打造乡村振兴的齐鲁样板，建设山东文化旅游的新坐标，弘扬中华饮食文化的第一窗口，铸造流传百世的文化工程。规划项目一期位于刘王村，占地约 300 亩，以美食街、美食专题博物馆、精品民宿、主题酒店及相关旅游服务设施为主要功能；规划二期、三期位于项目区其他用地，规划以田园综合体、中华饮食文化博物馆群、百姓文化大院、亲子部落、玫瑰之约等为主要功能。由此构建了“1+5”的旅游文化发展模式，以中华美食为主线，从美食体验、美食演绎、风貌建筑、美食活动等方面入手诠释中华饮食文化；同时，以百姓文化大院、亲子部落、玫瑰之约、温泉养生、田园综合体 5 个方面提升小镇功能。



# 海南省东方索契上合组织永久 会址策划设计

项目规模：启动区 21 公顷，整体城市设计范围 240 公顷

项目地点：海南省东方市

委托单位：东方索契置业有限公司

启动时间：2017 年 4 月

## 项目概况

本项目的整体规划以俄罗斯原创艺术为基础，向文化创意产业延伸，旨在建立中俄文化艺术交流平台。项目整体规划范围为 240 公顷（3600 亩），未来将融合俄罗斯与上合组织文化并划分多主题进行开发建设，一主题一亮点，以此打造俄罗斯文化旅游综合体。其中，北纬 18°·东方索契”俄罗斯文化旅游综合体项目为一期建设项目，项目将以酒店为载体，承载上合组织的会议交流功能，同时项目按主题活动划分为五大功能区域，分别为：会议交流、落日旅游、文化嘉年华、酒店住宿、水上运动，旨在打造以酒店为载体及五大功能于一体的滨海会议文化综合体。未来，项目以上合组织各国文化交流为核心将成为经济文化交流传播的南海桥头堡，项目整体打造世界级的滨海旅游度假小镇。





# 惠州市龙门尚天然地块控规 与特色小镇概念规划设计

项目地点：广东省  
项目规模：概念规划设计范围约 481 公顷，控规范围约 1005 公顷  
委托单位：佳兆业战略研究院  
完成时间：2018 年

## 项目概况

随着粤港澳大湾区的建设与发展、全域休闲度假旅游时代的来临，惠州与龙门的全域旅游迎来新的发展契机。基于对该项目区域价值、资源禀赋、现状问题、发展机遇的分析，结合从资源到产业的发展思路与发展路径，以生态安全格局及现有村庄田园为建设基础，通过梳理空间结构与功能布局，将该区建设成为湾区知名后花园、新兴旅游目的地，惠州市北部特色城市门户，龙门县跨越式发展驱动核，国家级特色小镇示范标杆。





# 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。





# 肇庆新区文创项目总体规划设计

项目地点：广东省肇庆市

项目规模：规划范围面积 5.28 平方公里；启动区范围面积 1.78 平方公里

委托单位：深圳华侨城房地产有限公司

完成时间：2018 年

## 项目概况

新时代，粤港澳大湾区发展格局下，肇庆作为湾区面向大西南区域的门户枢纽，应把握区位优势跃升契机，发挥生态、人文优势，通过找寻差异化的发展方式，描绘不一样的城市图景。

### 一、规划目标

以“湾区人文地标、砚都创享之芯、鼎湖休闲磁极”为发展目标，打造集文化旅游、休闲体验、创意产业、品质居住于一体的 RBD 休闲商务区。

### 二、总体思路

(1) 基于市场需求，立足“湾区、城市、新区”三方视角，构筑湾区西岸人文新地标，打造肇庆滨水生活新亮点，引领全域休闲经济新示范。

(2) 结合华侨城运营优势，提供完善的基础生活配套及多样化的城市功能，规划设计三大休闲主题圈、六个特色功能区。

### 三、规划设计目标

#### (1) 水岸绿城

- 塑·百里水岸生活
- 筑·千亩公园之城
- 创·步移景异的城市风景
- 优·多样化慢行悠游体验

#### (2) 休闲趣城

- 趣园 / 趣街 / 趣院 / 趣味事件

#### (3) 岭南韵城

- 全景式、兼具“岭南味”和“国际范”的城市风貌。





# 江西泰和“中国乌鸡特色小镇”项目规划设计

项目地点：江西省吉安市泰和县  
项目规模：350公顷  
委托单位：深圳市翠林投资集团有限公司  
完成时间：2018年

## 项目概况

江西省吉安市泰和武山片区旅游休闲市场发展进入新时期，依托泰和乌鸡文化与产业特色的唯一性，与蜀口洲民俗文化旅游服务差异化、联动发展，合力构建创新型旅游休闲体验目的地。

### 一、总体思路

从“生态养殖、产业拓展、生态保育、民生改善”四个方面构建泰和发展新动力、小镇发展新模式。

### 二、规划愿景

——“泰和生态文明建设示范、乌鸡产业创新创业平台、大健康体验目的地标杆”。

### 三、规划策略

- (1) 山水美·生态保护框架 —— 以原真山水构筑小镇的生态、社会、经济多重价值框架
- (2) 众人悦·交通游览框架 —— 以多元游赏路径与场所营造便捷、丰富的多维游览模式
- (3) 万物灵·功能结构框架 —— 以创新型的空间体验实现优势产业升级与持续发展。

### 四、总体空间结构

- (1) “一条多维形象风情大道”：多元活力的功能集群、疏密有致的空间肌理、形象突出的空间节点。
- (2) “二条生态人文多彩纽带”：惬意漫游的内湾水岸、回归自然的栖居水岸。
- (3) “两大功能板块”：乌鸡科教板块、健康养生板块。





# 广东（三水）长鹿国际生态旅游度假区总体概念规划

项目地点：广东  
项目规模：9.6 平方公里  
委托单位：广东（三水）长鹿国际生态旅游度假区有限公司  
启动时间：2015 年 9 月

## 项目概况

项目背景：为了加快三水区第三产业发展，2015 年 6 月、三水区人民政府与广东长鹿集团有限公司决定合作开发（三水）长鹿国际生态旅游度假区项目。

项目定位：立足佛山，辐射珠三角，打造资源融合，功能复合的都市旅游综合体，成为佛山市度假旅游的龙头项目



# 海南文昌航天梦幻科技小镇 概念规划

项目地点：海南省  
项目规模：4 平方公里  
委托单位：佳兆业房地产开发有限公司  
启动时间：2017 年 4 月

## 项目概况

海南文昌航天梦幻科技城位于中国唯一滨海航天发射中心西侧，拥有优越的航天产业优势，但由于城市空间框架断裂，发展与服务能力不足，航天产业起步较晚，传统产业发展羸弱，导致整体发展滞后。

规划针对城市发展问题，明确航天产业功能路径，布局六大航天产业链；加强沿海区域空间联系，打造区域共享公共功能的服务中心；且在项目造势上协助甲方进行策划与宣传。

通过以航天科技交流及交易平台，提升行业名气；以航天科技体验与娱乐平台，集聚航天人气；以航天科技研发与转化平台，前瞻错位发展；以城市品质与形象展示平台，营造航天品牌四大规划策略。打造比肩世界的航天城、海南省城市活动平台及策源地、文昌航天城的中央活力区。





# 苏州太湖国家旅游度假区概念 规划国际咨询

项目地点：江苏  
项目规模：257.9 平方公里  
委托单位：苏州太湖国家旅游度假区管委会  
启动时间：2011 年 6 月

## 项目概况

项目背景：随着十二五规划沿湖发展战略的提出，苏州城市格局由“运河时代”开始向“太湖时代”转变，太湖处在一体两翼中沿湖的核心板块，为度假区提供了良好的发展时机。同时，围绕“三区三城”建设新目标，实现“国际化水平的度假休闲胜地”的新谋略，度假区的主导功能也亟待深化和拓展。

项目定位：在精明增长的生态策略和区域融合的产业发展策略指引下，苏州太湖度假区将以产业创新动力推动区域一体化进程，成为承载山水生活和吴地文化的重要门户，商务休闲和智慧创新的先锋地区，环太湖高端旅游度假的服务中心。



水岸湿地酒店景观示意图



天堂体验岛景观示意图



商务办公区景观示意图

# 佛山市康有为故居公园（康园） 策划设计

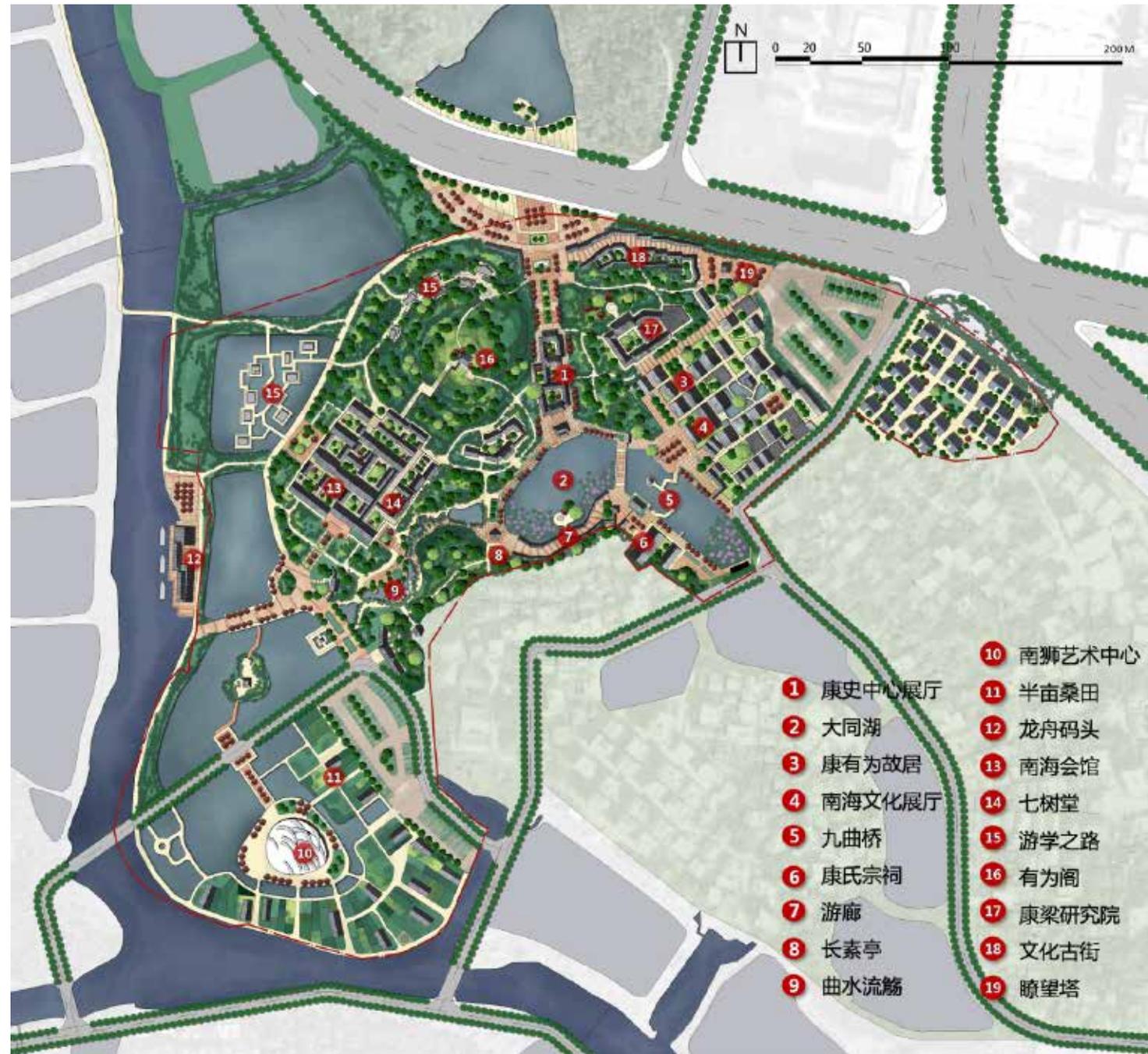
深圳市第十六届优秀城乡规划设计一等奖  
2017年度广东省优秀城乡规划设计二等奖

项目地点：广东省佛山市南海区丹灶镇苏村康有为故居及故居周边区域  
项目规模：概念规划范围 5.5 平方公里，详细设计范围 10.01 公顷  
委托单位：广东省佛山市南海区西樵山风景名胜区管理委员会  
完成时间：2013 年

## 项目概况

项目以点带面，围绕苏村康有为故居展开，现状已建设有康有为纪念馆，该项目的主要目的是扩大有为文化效应，带动周边旅游产业，促进城市综合发展。

通过对项目具体情况的层层梳理，提出“粤韵康邑、国脉康园”的打造理念和详细设计，同时对重点道路提升、项目实施策略等提供了详细专业的策划建议。



# 海南省东方索契上合组织永久会址策划设计

以策划为导向，修规与建筑设计同步进行的实操项目

项目地点：海南省东方市板桥镇  
项目规模：21公顷  
委托单位：东方索契置业有限公司  
完成时间：2017年

## 项目概况

海南省东西部一直处于差异化发展的形势，东部以三亚领衔，在旅游开发上较为成熟，而项目所在的西部区域在旅游主题上还处于空缺的阶段。项目整体将引入俄罗斯索契的文化、产业、旅游等，并且整体的开发模式有别于传统的第一、第二代湾区开发模式，第三代湾区更注重的是全季候的生活方式，在引入异域文化的同时结合在地文化打造滨海特色生活小镇。项目的定位为上合组织在东方的会议交流中心，项目将以酒店为载体，融入上合组织文化元素，集会议、旅游、文化、住宿、运动五大功能于一体的滨海会议文化综合体，并围绕这五大功能进行活动的策划，打造上合组织在东方的文化体验地。



# 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

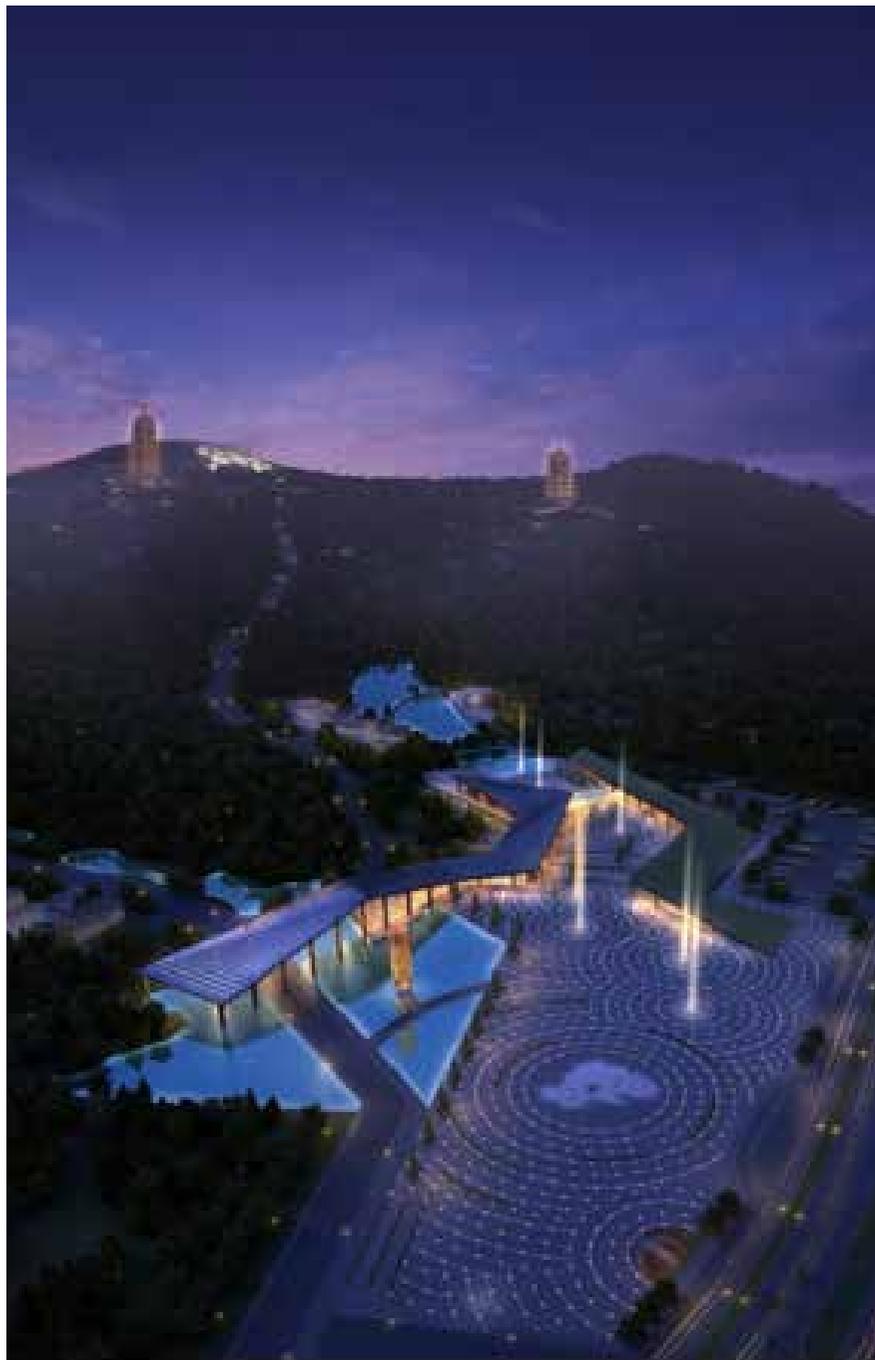
完成时间：2015 年

## 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。





# 山东济南泉城中华饮食 文化小镇策划设计

乡村振兴战略下田园综合体的典型实践

项目地点：山东德州市齐河县祝阿镇  
项目规模：633公顷  
委托单位：山东鲁坤康养文旅投资发展有限公司  
完成时间：2018年

## 项目概况

目标构建山东新旧动能转换示范区、打造乡村振兴的齐鲁样板，建设山东文化旅游的新坐标，弘扬中华饮食文化的第一窗口，铸造流传百世的文化工程。规划项目一期位于刘王村，占地约300亩，以美食街、美食专题博物馆、精品民宿、主题酒店及相关旅游服务设施为主要功能；规划二期、三期位于项目区其他用地，规划以田园综合体、中华饮食文化博物馆群、百姓文化大院、亲子部落、玫瑰之约等为主要功能。由此构建了“1+5”的旅游文化发展模式，以中华美食为主线，从美食体验、美食演绎、风貌建筑、美食活动等方面入手诠释中华饮食文化；同时，以百姓文化大院、亲子部落、玫瑰之约、温泉养生、田园综合体5个方面提升小镇功能。



# 贵州梵净山梵净谷禅养小镇 策划设计

国家级风景区内的旅游小镇保护建设与产业提升

项目地点：贵州铜仁市江口县  
项目规模：总体规划范围7平方公里；详细设计范围2.2平方公里  
委托单位：深圳劲嘉集团  
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。

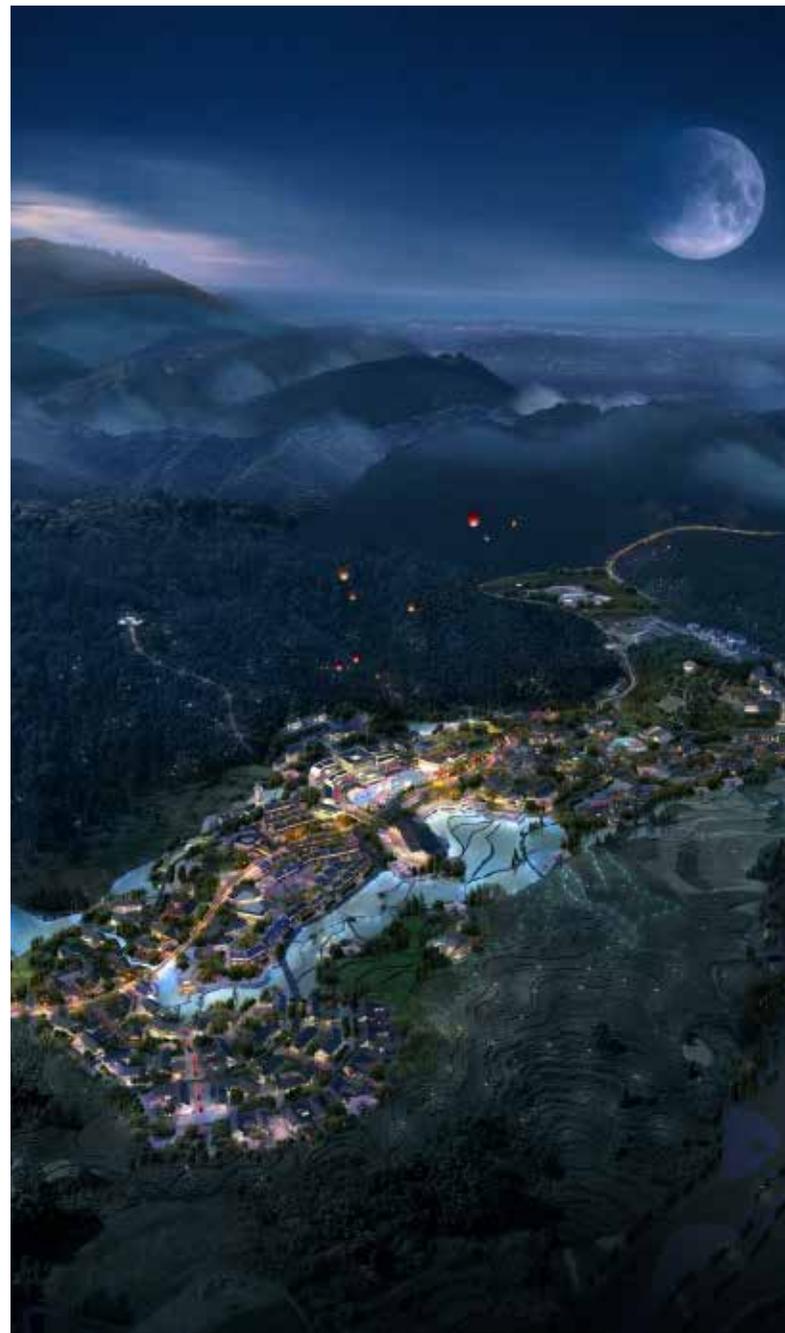
### 二、规划的特色转型——空间重复的技术路径

- (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



## 江西新余仙女湖赛车小镇

以主题化旅游园区带动特色产业发展及基础设施建设

项目地点：江西省新余市中心城区西侧，仙女湖大道与袁河之间

项目规模：57 公顷

委托单位：新余同道汽车文化投资发展有限公司

完成时间：2013 年

### ■ 项目概况

该项目依托国际化赛车场，打造特色汽车产业小镇，带动产业园的科教、文化、商住等功能。功能分区上分为汽车品牌发布区、环山品质住区、高级驾校，打造集商业服务与居住配套于一体的汽车品牌发布区，集精品酒店与高端住宅于一体的环山品质住区；集体育场馆、培训中心、驾校训练于一体的高级驾校。项目将成为新余市以及江西省文化产业园开发建设的标杆。



# 成都彭镇中国茶馆小镇策划设计

以茶馆为名片的川西历史文化特色古镇

项目地点：成都市双流区彭镇，紧邻杨柳河，是双流未来五湖四海的重要节点  
 项目规模：5.58 平方公里  
 委托单位：成都市双流区规划建设局  
 完成时间：2017 年

## 项目概况

本项目深入挖掘了彭镇老场镇的茶馆茶馆文化，提出以茶馆文化为名片的川西古镇主题定位，主打三大“镇兴”策略：

- 1、一脉相承——复原古镇格局：老城镇空间是彭镇文化传承的精髓；
- 2、双管齐下——强化产业功能：产业植入是古镇振兴的关键所在；
- 3、多元并举——辐射带动镇域：古镇触媒，圈层带动，全域带动，整体提升。



# 陕西榆林市东沙新区核心区 发展战略规划

多重限制条件下的土地一级开发

项目地点：陕西榆林  
项目规模：18.51 平方公里  
委托单位：榆林东沙新区开发投资有限责任公司  
完成时间：2017 年

## 项目概况

本项目基地与榆林主城区一线相隔，交通联系顺畅，具备良好的城市建设背景条件。

基地现状条件复杂，三大问题需要规划重点解答：

首先，项目地处城市之郊，现状建设几近空白，天然沙地本底，周边诸多产业园区为邻，整体属于市民认可度相对较低的区段。如何精准定位和产业、功能，找寻动力实现人气聚集，是本次规划需要解答的首要问题；

其次，基地内汇聚三重建设限制条件，包括割裂全区的天然气管输管线、深入基地的水源二级保护区、村组生活安置所需的超 20% 净用地征地返还，如此累计，极大影响土地一级开发出地量，如何实现用地的规模突破和使用优化，是规划需要解答的第二大问题；

另外，本次规划面对的是政企合作背景的土地一级开发项目，如何实现精细化运营，使得规划先行引领开发建设的市场利益、民生效益最大化，是规划需要解答的第三大问题。



# 广东恩平温泉山谷策划设计

探索温泉差异化发展路径，助力恩平重拾温泉发展模式的先锋

项目地点：广东省恩平市良西镇  
项目规模：19.5 平方公里  
委托单位：恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司  
完成时间：2018 年

## 项目概况

项目基地内山水资源丰富，以山地、丘陵、水泊为主，良西河穿流基地而过，同时拥有稀缺的原生自然资源，包括大山塘森林公园、大山塘水库。在地村落拥有浓厚的泡泉文化，与自然呈现山水田园村落的在地生活景象。首先，项目以泉为题，设计跳出温泉泡泉单一体验的条框，结合本地文化及利用自然资源特色，给予泉多元主题的同时拥有多样化的体验；其次，项目打破传统旅游地产业单一特性，定位高，通过设计结合自然资源丰富产品类型，满足各阶层客群需求，提高园区物业吸引力；另外，园区的建筑空间布局因地制宜，结合自然资源充分利用形状不规则用地，丰富空间趣味，使土地开发利用最大化。



# 南宁国际文化旅游休闲集聚区项目 概念规划

项目地点：广西·南宁  
项目规模：37 平方公里  
委托单位：广西广投文化旅游投资有限公司  
完成时间：2018 年

## 项目概况

本项目以“可持续运营”为原则，从路径谋划、空间规划、运营实施三个层面对南宁国际文化旅游休闲集聚区 37 平方公里整体开发谋划，构建一个能够兼顾长远发展愿景与近期行动操作的运营方案。强调景区、园区与城区三区融合，寻求“价值”与“空间”匹配的路径。

### 一、总体定位

丝路文化谷·生态智慧城

### 二、路径策划

通过土地增值、集聚活力、树立形象、高效运营四大核心议题，打造可持续创造现金流的运营模式，前期为高投入提供决心和强度；中后期持续释放价值，实现产出与投入的匹配。

### 三、空间规划

整体形成“一带一廊、四环六区”的蝶状空间结构：项目通过协同增值、交通增值、生态增值、获利增值、特色增值五大策略实现空间增值。

### 四、运营实施

- (1) 掌控合理的土地开发节奏，以实现有核心项目可以引爆、有弹性空间可以控制、有土地价值可以兑现、远期有预留发展空间。
- (2) 构建足够的弹性发展框架，以应对未来发展的不确定性。
- (3) 制定合理的分期开发计划，以实现经济可行、模式创新、稳步推进。



# 舟山桃花岛旅游项目开发前期研究报告

项目地点：浙江省舟山市  
项目规模：桃花镇全域  
委托单位：浙江舟山跨海大桥有限公司  
完成时间：2018年

## 项目概况

本研究围绕“有什么、做什么、怎么做、得什么”四个方面对桃花岛进行深入分析，为甲方提供客观、全面的咨询服务。

### 一、有什么？

- (1) 自然资源独特。
- (2) 文化 IP 唯一。

### 二、做什么？

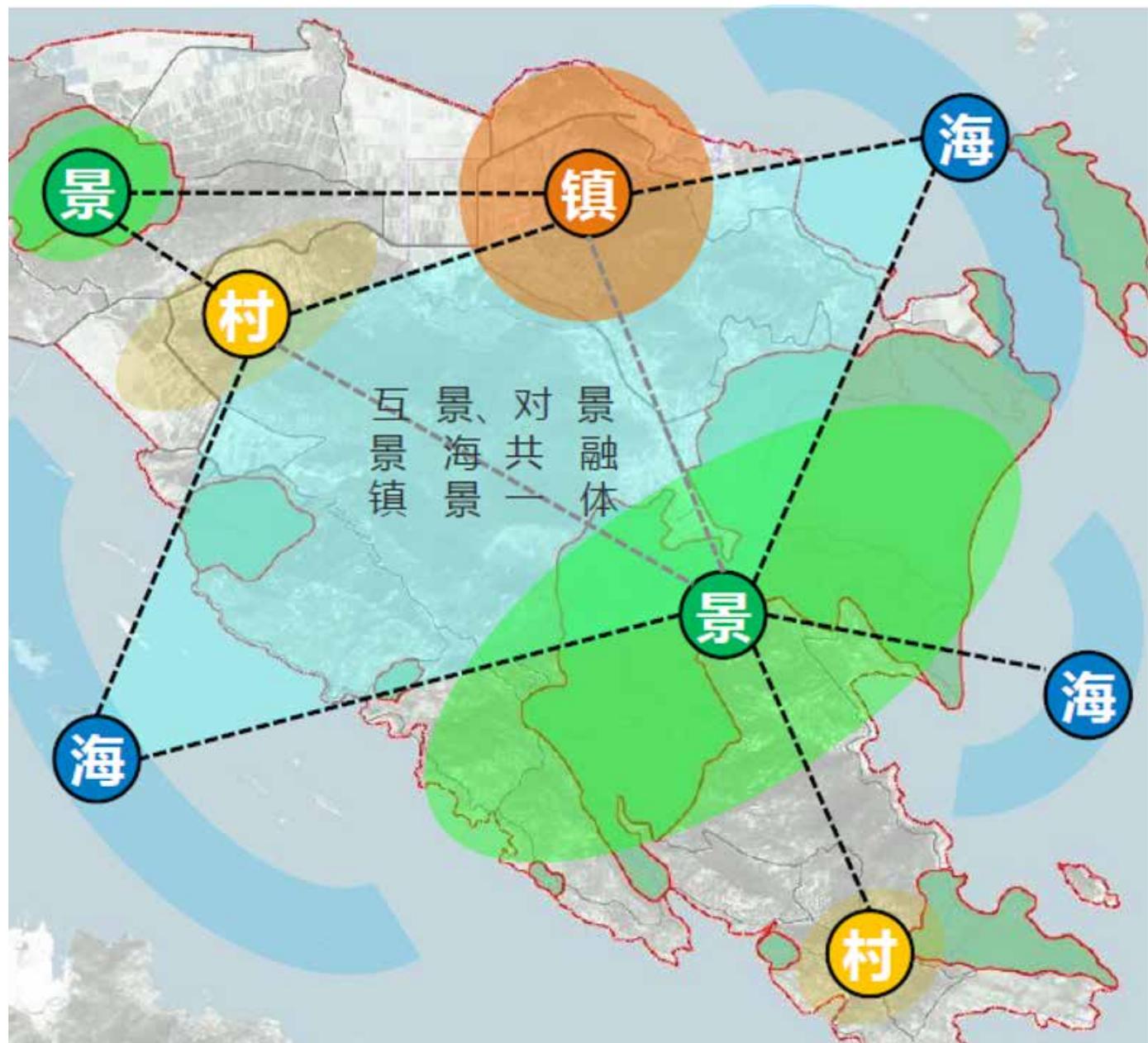
- (1) 东海国际康养休闲岛。
- (2) 桃源胜境，海上仙山。

### 三、怎么做？

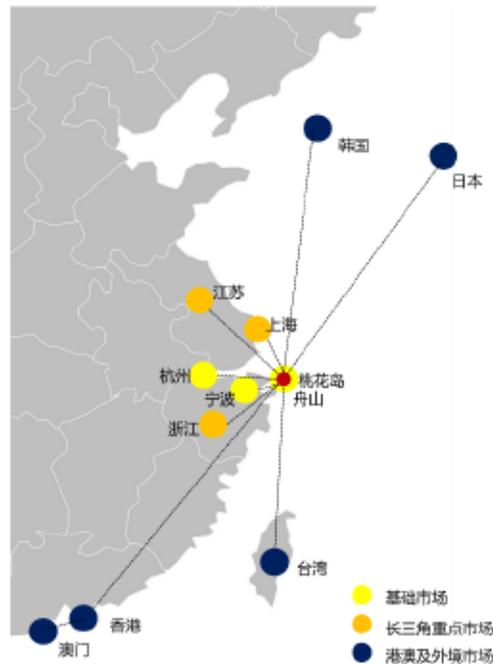
- (1) 集中优势，多种业态。
- (2) 分期开发，集团合作。

### 四、得什么？

- (1) 推荐整岛开发，前期树立品牌。
- (2) 中期地产收益，远期全面汇报。



玩  
买



### 一个文化核心

- 佛教文化
- 隐居文化
- 海岛文化

### 三大业态主题

- 海岛康养度假主题
- 侠侣爱情文化主题
- 户外运动休闲主题

### 五大产业体系







# 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