

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



海外项目

OVERSEAS PROJECT

行动规划 + 运营咨询



海外项目

OVERSEAS PROJECT

项目精选 CONTENTS

- 01 马来西亚森林城市战略规划

- 02 马来西亚森林城市岛详细规划

- 03 尼日利亚莱基自贸区城市设计

- 04 尼加拉瓜运河综合开发项目之自贸区项目可行性研究报告

- 01 尼加拉瓜运河综合开发项目之度假村起步区可行性研究报告

- 02 印度尼西亚三宝壟市防洪堤及城市发展规划设计

- 03 中柬金边经济特区规划设计

- 04 尼日利亚莱基自由贸易区规划技术咨询服务

马来西亚森林城市战略规划

项目地点：马来西亚
 项目规模：20 平方公里
 委托单位：碧桂园太平洋景有限公司
 完成时间：2017 年 10 月

项目概况

工作目标：建立发展战略动态实施的结构规划，同步制定当前阶段开发目标与路径以“资本逻辑—社会逻辑—空间逻辑”为思维切入点，构建长远谋划与近期实施相结合的战略实施框架。

一、谋划发展目标——立足国际、多元包容

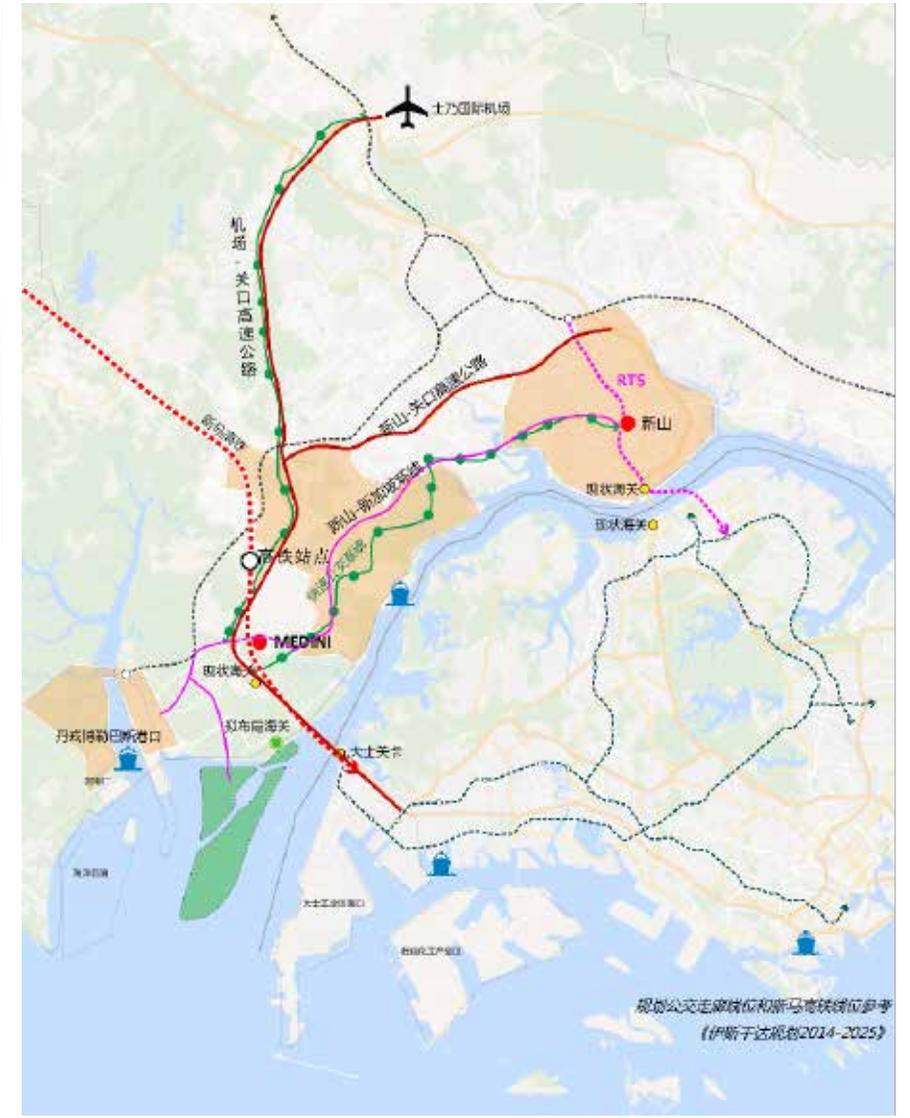
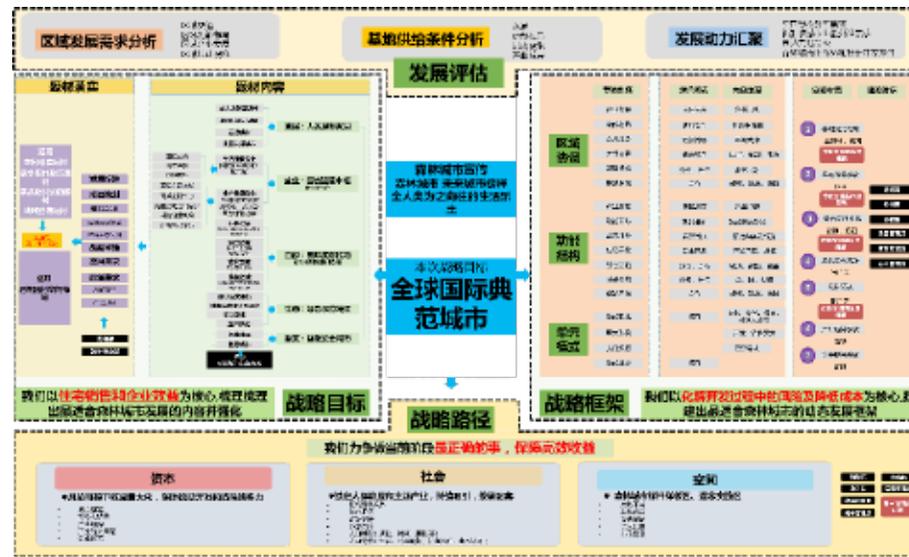
森林城市的先进城市理念是碧桂园海外拓展宣传的重要得分点，针对森林城市未来发展不同形势确定三个不同的目标。

二、明确发展路径——滚动开发，持续平衡

根据开发模式与经营目标，寻求持续的发展动力，量身定做一整套行动计划，通过时间、空间、资金、管理的具体落实，锁定近期发展目标的实现。

三、搭建弹性框架——模拟生长，保障成效

建设“全球国际典范城市、产城融合创新城市”，打造核心功能环，联动岛一与岛三，构建“双心联动”一体化的发展格局
 构建复合公交走廊，沿主要通道建立以公交为导向的开发模式，充分对接新马高铁站点、新山中心区和伊斯干达特区等区域热点地区



马来西亚森林城市岛一 详细规划

项目地点：马来西亚
项目规模：5.8 平方公里
委托单位：碧桂园太平洋景有限公司
完成时间：2016 年

项目概况

碧桂园森林城市位于马来西亚新山市柔佛州伊斯干达经济特区，紧邻马来西亚—新加坡第二关口大桥，是碧桂园海外项目发展的重要旗舰项目之一。岛一详细规划意在梳理提升功能定位、策划及布局，对其空间框架、配套系统及市政及道路支撑系统规划提出相应的策略，并制定引导及行动规划，指引岛一的整体开发建设，同时衔接全岛的协调发展。

岛一详细规划的规划思路主要从影响岛一实施建设最重要的三大方面出发，即精明兑现、营销互动、高效运转，进而形成导控与导则，指引岛一的实施建设。精明兑现主要从森林城市宣传的主要策划卖点出发，从立体交通、智慧城市、立体绿化三方面对岛一进行不同维度的设计兑现；营销互动主要从功能项目策划、空间落位兑现、配套设施规划等方面对岛一的功能建设与空间建设等内容进行优化调整，同时与市场营销互动调校，形成与市场有效对接的设计规划；高效运转主要从水、电、燃气、道路等交通市政规划等方面对岛一的多个系统进行规划提升，成为岛一实施建设运转的支撑基础。以三方面内容的规划设计为基础，通过分模块、分系统的导引，以导控与导则的方式对设计进行建设指引，以促进规划的实施落位。



尼日利亚莱基自由区城市设计

国际竞赛中标方案 2013 年广东省三等奖、深圳市二等奖

项目地点：尼日利亚
项目规模：30 平方公里
委托单位：尼日利亚莱基自由区管委会
启动时间：2012 年 7 月

项目概况

莱基自由区（简称自由区）位于尼日利亚拉各斯市城区东约 50 公里处，面积约 30 平方公里，是规划 180 平方公里的莱基自由贸易区的一期启动区。自由区是由中国及尼日利亚共同设立的经济特区，其设立既是中国对外开放“走出去战略”的重要组成部分，也是尼日利亚在面对城市化及工业化的双重机遇与挑战下，对城市及经济发展模式的新探索。依靠优惠的政策吸引国际贸易及投资，促进“非洲制造”发展；独立开发，建设成为生态、安全、配套设施完善的现代国际化新城区。综合功能、空间、时间及生态价值，规划区将发展一种新的城市化模式原型，规划区将成为促进先进制造及贸易服务发展的新型经济特区，并通过卓越的城市空间规划，成为活力宜居宜业的国际化新城区典范，可持续发展的特色生态水城。





尼加拉瓜运河综合开发项目之自贸区项目可行性研究报告

项目地点：中美洲尼加拉瓜
 项目规模：36.95 平方公里
 委托单位：中铁第四勘察设计院集团有限公司
 完成时间：2014 年 12 月

项目概况

开凿运河是尼加拉瓜人民的“百年梦想”，巴拿马运河不能满足航运需求。2012 年 11 月，尼加拉瓜跨洋间大运河委员会代表尼加拉瓜政府与 HKND 集团签订了正式协议。根据该协议，HKND 集团负责运河综合开发项目的规划、设计、建设，运营许可有效期将长达 50 年，并有权再延续 50 年。2013 年 2 月，HKND 集团与中国铁建股份有限公司签订了《关于尼加拉瓜运河综合开发项目合作协议》，确定由中国铁建负责项目可行性研究工作。根据协议，尼加拉瓜运河综合开发项目主要包括：连接加勒比海和太平洋两岸的运河、港口、自贸区、度假村、国际机场和公路 6 个子项目。

2013 年 7 月，我司与铁四院签订合同，由我司负责自贸区和度假村的规划及可研工作。运河项目是核心项目，自贸区项目是尼加拉瓜综合开发项目中的重要组成部分。自贸区项目的建设具有重要意义，它是运河综合开发项目将要打造的国际贸易平台，也是提高尼加拉瓜本国经济水平与就业水平的重要平台，同时也是未来运河综合开发项目重要的赢利平台。

一、项目定位

(1) 定位与目标

尼加拉瓜自贸区项目定位为：集商贸物流、金融服务、航运服务、出口加工制造与城市功能为一体的国际运河新城，规划期末打造成为西半球贸易中心、金融服务中心和航运服务中心。

(2) 产业定位

自贸区项目主导产业为商贸物流业、金融与航运服务业和出口加工制造业。

二、规模预测

(1) 贸易额预测

尼自贸区项目的贸易总额为：2020 年为 73-88 亿美元；2030 年为 260-287 亿美元。

(2) 集装箱生成量预测

尼自贸区项目通过海运的货物量为：2020：35-42 万

TEU；2030：125-138 万 TEU。

三、布局结构

(1) 功能构成

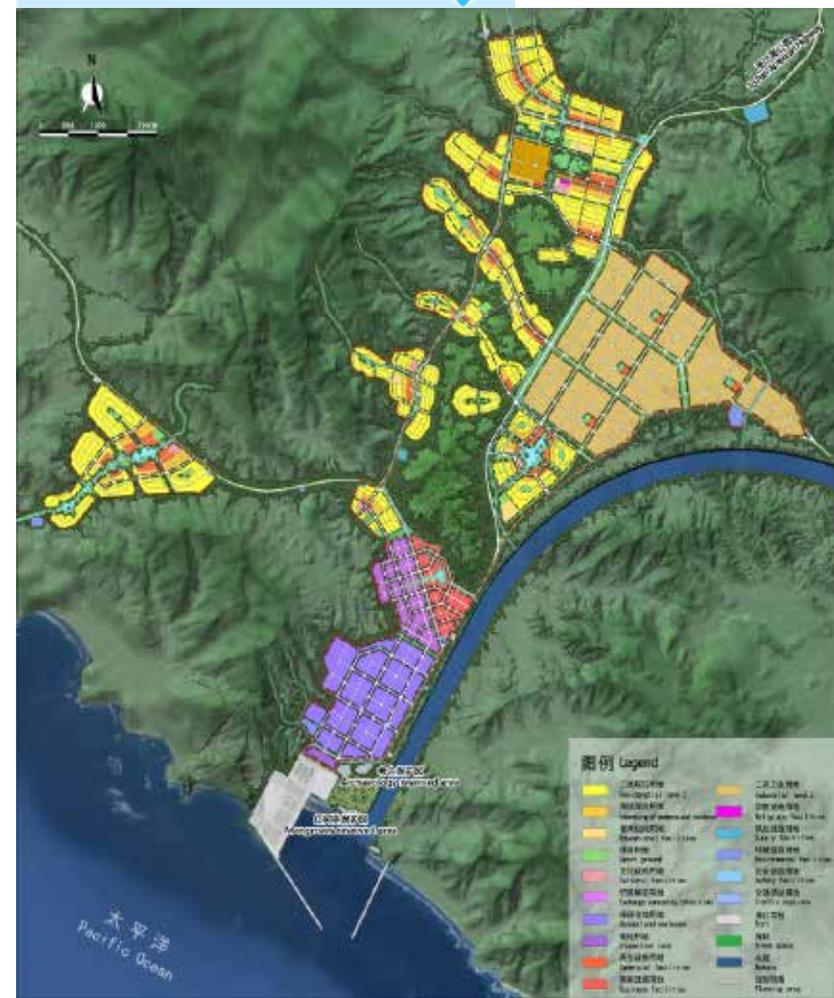
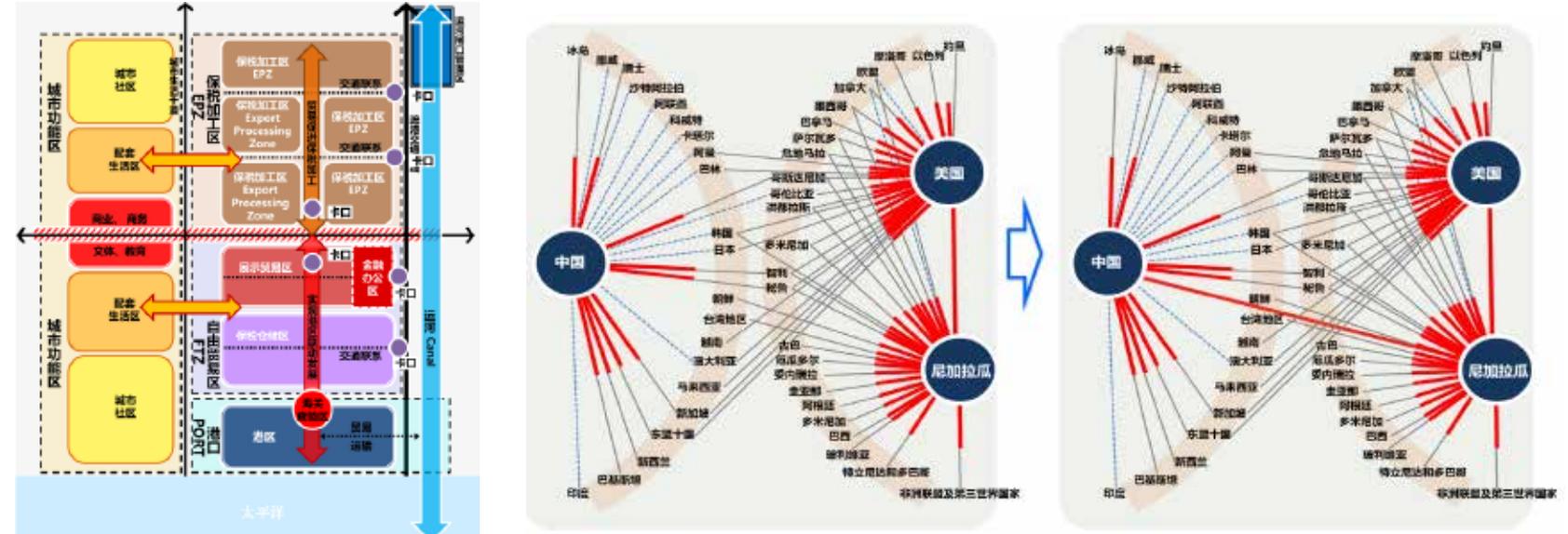
自贸区项目包括自由贸易区（FTZ）、金融办公区、保税加工区（EPZ）、城市生活区和自然保留区五个功能区。

(2) 功能组织模式

以运河带动港口建设，奠定自贸区项目发展的外部支撑；实现区港联动，大力推进自由贸易区（FTZ）和金融办公区建设；以贸促工，重点建设保税加工区（EPZ）；完善城市服务功能，打造功能完善的运河新城。

(3) 空间结构

首先，根据运河选线选定城市重点建设区域；其次，沿疏港通道两侧组织产业功能区；第三，沿 NIC62 号公路组织城市生活区。



尼加拉瓜运河综合开发项目之度假村起步区可行性研究报告

项目地点：中美洲尼加拉瓜
项目规模：6.94 平方公里
委托单位：中铁第四勘察设计院集团有限公司
完成时间：2014 年 12 月

项目概况

开凿运河是尼加拉瓜人民的“百年梦想”，巴拿马运河不能满足航运需求。2012 年 11 月，尼加拉瓜跨洋间大运河委员会代表尼加拉瓜政府与 HKND 集团签订了正式协议。根据该协议，HKND 集团负责运河综合开发项目的规划、设计、建设，运营许可有效期将长达 50 年，并有权再延续 50 年。2013 年 2 月，HKND 集团与中国铁建股份有限公司签订了《关于尼加拉瓜运河综合开发项目合作协议》，确定由中国铁建负责项目可行性研究工作。根据协议，尼加拉瓜运河综合开发项目主要包括：连接加勒比海和太平洋两岸的运河、港口、自贸区、度假村、国际机场和公路 6 个项目。

2013 年 7 月，我司与铁四院签订合同，由我司负责自贸区和度假村的规划及可研工作。运河项目是核心项目，度假村项目是尼加拉瓜综合开发项目中的重要组成部分，其建设背景包括两个方面的内容：第一，度假村项目是运河综合开发项目的重要配套支撑；第二，尼加拉瓜旅游业正面临着前所未有的发展机遇。

一、项目定位

(1) 规划定位标

度假村起步区定位为：运河建设期的高端服务营地、尼加拉瓜国民旅游度假目的地、国际一流的滨海综合性旅游度假村。

(2) 产品策划

根据旅游项目对应的目标人群不同，度假村起步区的产品策划分为四种类型，主要包括运河施工管理配套、商务休闲、旅游度假以及度假地产。

二、旅游市场预测

预计至 2020 年，基于运河项目的带动效应以及尼加拉瓜本国未来旅游业的发展，尼加拉瓜旅游住宿设施将新增 19000-21000 床的缺口。预计 2020 至 2030 年，由于商务商贸活动的加速发展，尼加拉瓜游客增长将以商务游客为主，届时旅游住宿设施将在 2020 年的基础上新增 15000-20000 床的缺口。

三、功能组织

- (1) 特色酒店区：依托滨海资源条件，充分利用海景、沙滩等资源，围绕圣洛伦索海湾打造滨海度假酒店群。包括滨海精品特色酒店、滨海商务酒店、会所俱乐部组团和滨海度假酒店。
- (2) 滨海别墅区：酒店群北侧和私人定制别墅东侧缓坡山体，拥有良好的观海视觉条件，依托山地地形布局滨海别墅区。
- (3) 高尔夫区：规划区中部地势平坦，土地资源充裕，结合场地条件打造主题高尔夫区，同时依托高尔夫优质景观资源，在外围规划布局高尔夫度假别墅。
- (4) 旅游拓展区：为丰富度假村度假休闲的功能需求，在基地北侧入口地区，规划布局跑马场，并预留用地作为远期的拓展用地。



印度尼西亚三宝垄市防洪堤及城市发展规划设计

项目地点：印尼三宝垄市
项目规模：30.1平方公里
委托单位：中交第二航务工程勘察设计院有限公司
完成时间：2015年12月

项目概况

本项目位于印尼三宝垄市，郑和下西洋时曾在三宝垄登陆，三宝垄是“一带一路”战略中的重要节点。近几年，受地基下沉和排水通道不畅等原因影响，三宝垄饱受水患影响，2004年洪水已危及市中心。为了尽快解决城市水患问题，当地政府确定建设防洪堤和人工岛，并确定印尼KMN公司和中国交通建设股份有限公司(CCCC)作为投资、开发、经营和管理本项目的主体。

2015年1月，二航院委托我司和水科院编制《印度尼西亚三宝垄市防洪堤及城市发展规划设计》，其中，二航院负责大坝和港口设计工作，我司负责滨海新城概念规划工作，水科院负责数学模型分析等工作。

一、发展使命

根据项目任务要求，本项目将承担如下五大发展使命：第一，解决城市水患；第二，发挥与提升国家战略中的节点地位；第三，提升城市的综合功能；第四，优化城市的空间布局；第五，展示城市的滨海魅力。

二、总体愿景

总体愿景包括：新生活方式、新就业机会、新环境品质三个方面。

三、总体构思

为了体现中爪哇省的文化特征，在人工岛的形态设计上、外围堤坝的形态都以婆罗浮屠为原型。单个人工岛设计遵照婆罗浮屠的塔尖、塔身和塔基进行三段式设计。未来三宝垄将成为世界上独一无二具有自身独特文化的城市。

四、规划结构

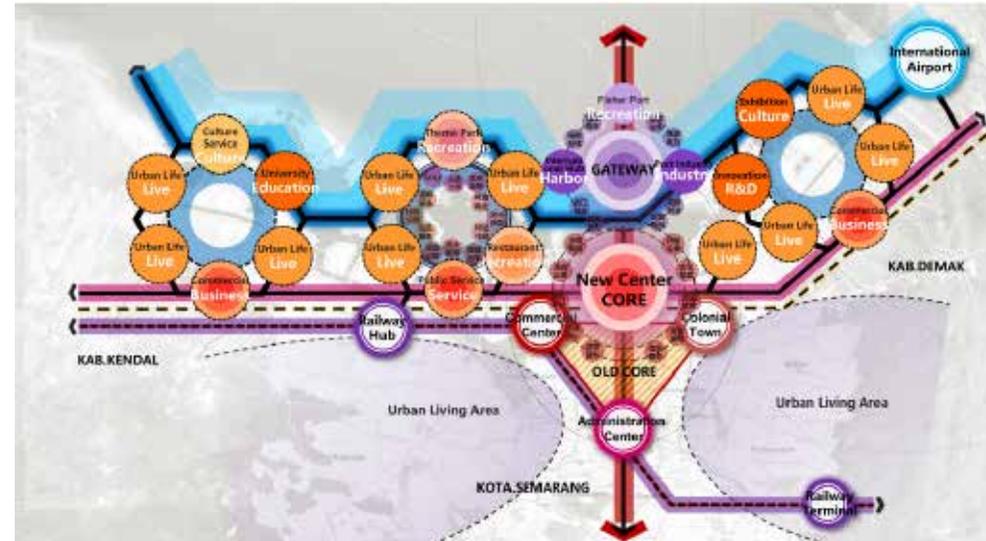
(1) 内陆重心，滨海生活：通过建设滨海新城，打造滨海公共空间，增强滨海城市特色，将城市发展重心有内陆扩展至滨海地区。

(2) 单一功能，复合功能：滨海新城规划设置商业、金融、办公、旅游、文化、体育、教育、居住和产业等综合功能，使三宝垄由单一功能提升为复合功能。

(3) 孤立发展，联动发展：三宝垄滨海新城模式的成功实施，可复制到周边邻县，与邻县联动发展、共享收益，并成为爪哇岛北岸其他滨海城市学习的典范。

五、盈利模式

为了提高项目的可实施性，项目对盈利模式进行深入分析，通过研究三宝垄城市能级支撑，预测开发节奏和土地价格，提出运营模式建议，对建设成本和项目收益进行初步匡算，根据匡算结果对项目的可实施性提出初步评价。



中柬金边经济特区规划设计

项目地点：柬埔寨
 项目规模：战略规划范围 33.8 平方公里，启动区规划范围 6.04 平方公里
 委托单位：中柬金边经济特区有限公司
 完成时间：2015 年 10 月

项目概况

随着“一带一路”国家战略的贯彻实施，中国 - 东盟间互联互通持续推进，以及中柬两国在经贸、产业、文化等方面不断加深交流合作，中柬金边经济特区位居“走出去”战略的桥头堡，对于柬埔寨国家发展和中柬战略合作具有深远意义。

一、规划目标

(1) 夯实产业基础，铸就新经济标杆
 依托既有资源优势，分阶段明确发展需求、动力和策略，稳步塑造具有成长性产业体系，打造新产业、新技术、新业态、新模式、新支点的“五新”经济引擎。

(2) 培育本土人才，打造新社会典范
 契合国家发展需求，明确本土人才的培育路径，健全社会结构，提升服务水平，铸造彰显国际化视野、高品质环境的服务平台。

1、发展策略

(1) 打造经济引擎策略

规划明确“筑基、集聚、成型”的发展路径。

(2) 构建活力社会策略

规划提出“学业、就业、乐业、创业、立业”等路径。

(3) 区域联动发展策略

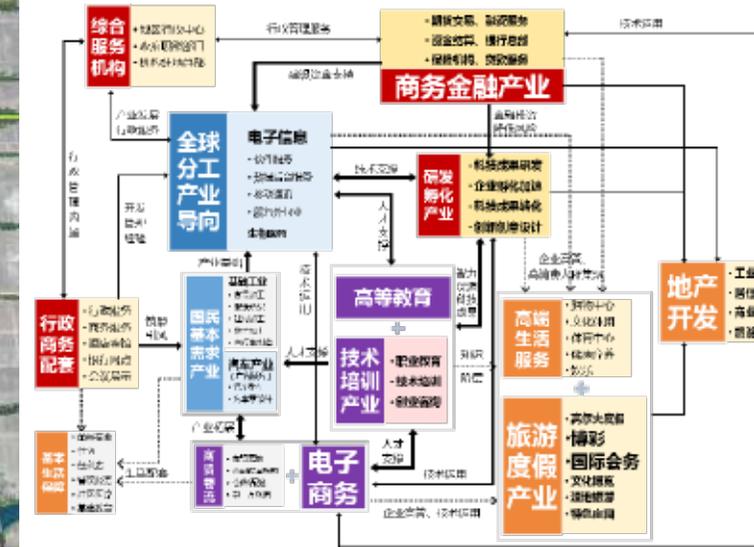
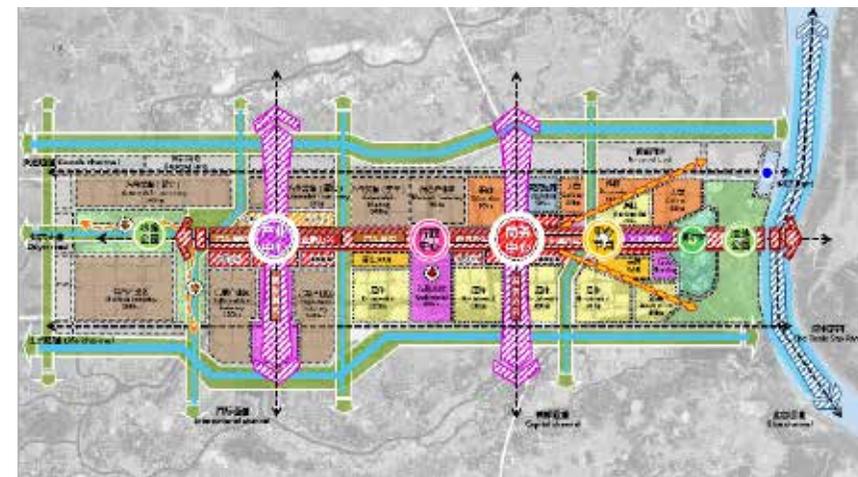
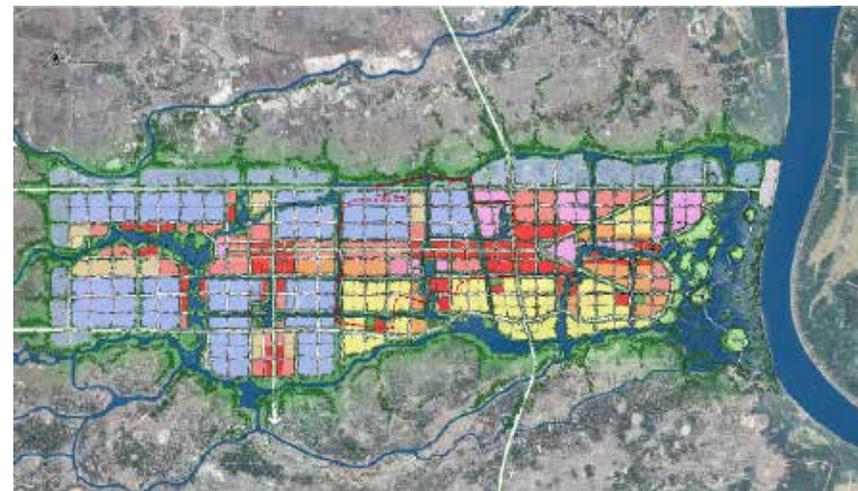
规划强调区域协调与联动发展，打造国际通道、首都通道和蓝色通道三大发展走廊，促成特区与国际空铁枢纽、首都金边的联动发展。

(4) 山合水抱茶城策略

规划立足于塑造“山水城绿”交融的生态格局，打造融景于城、多元活力的生态景观体系。

(5) 土地弹性管理策略

提出“动态发展、弹性控制、灵活生长”的土地开发管理逻辑。





尼日利亚莱基自由贸易区规划 技术咨询服务

项目地点：尼日利亚莱基自由贸易区
项目规模：30 平方公里
委托单位：Lekki Free Zone Development Company
完成时间：2013 年

项目概况

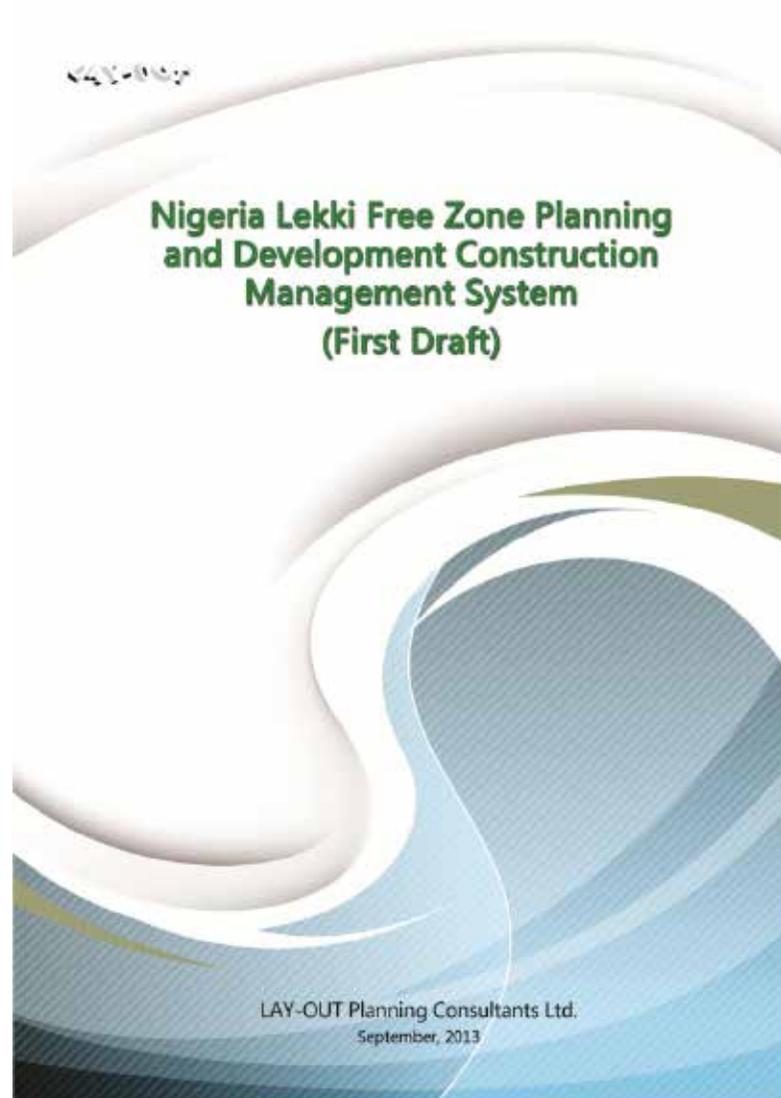
为落实国家“走出去”战略，运用我国开发区发展经济的模式，积极参与国际市场竞争，开创与非洲国家合作新局面，国内多个企业组建了中土北亚国际投资发展有限公司，在尼日利亚经济中心拉各斯州莱基地区投资建设“莱基自由贸易区”。自贸区规划充分利用自贸区的管理政策，以产业作为发展的核心要素，以工贸结合集聚人气的载体，结合自然营造高档人居环境远景形成综合发展的卫星城。

本次规划技术服务主要包括以下内容：

- 1、构建“数字莱基”规划信息管理软件平台、协助相关数据的录入与日常维护两个方面工作；
- 2、参考国内规划管理经验，编制制定适合当地实际情况的规划管理制度文件；
- 3、日常规划服务，包括决策咨询、规划编制支持和开发建设技术指导。



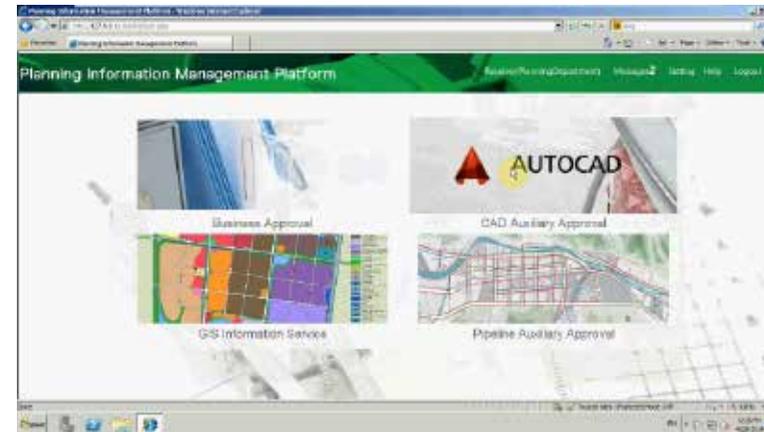
工作内容



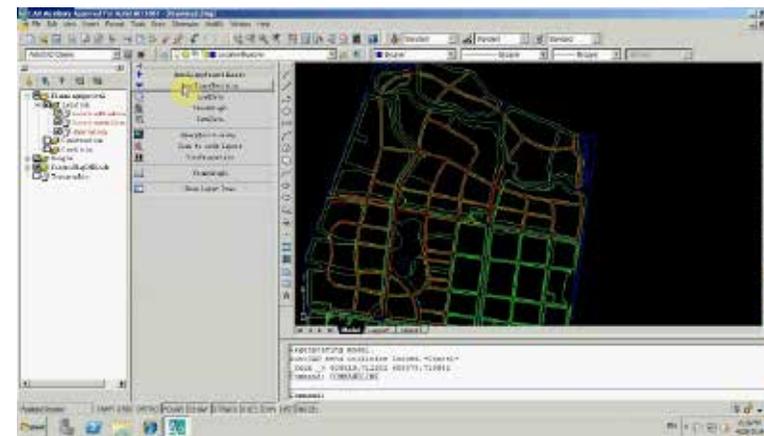
莱基自贸区规划管理制度



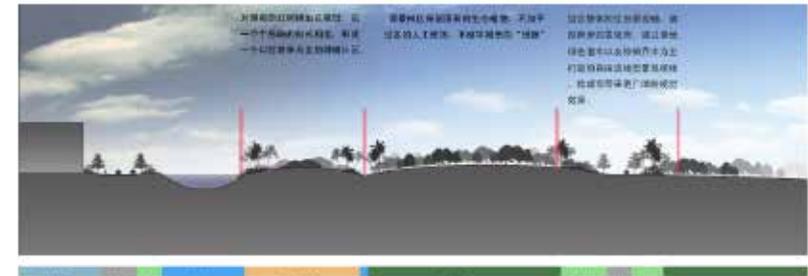
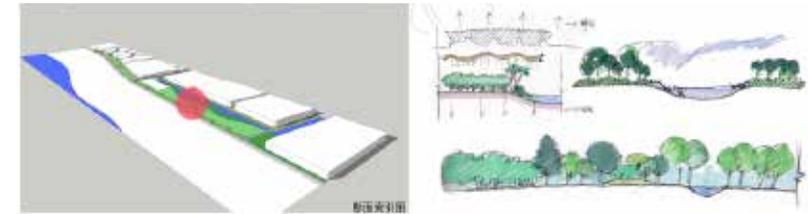
数字莱基 1



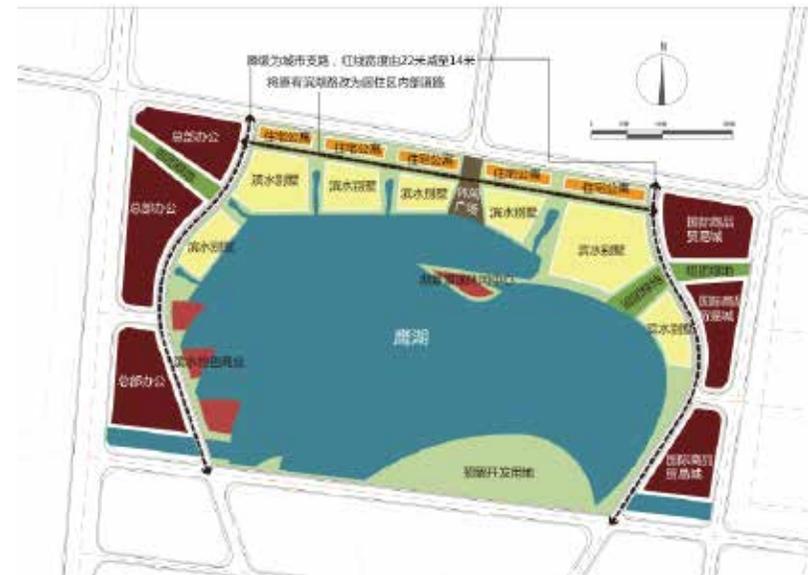
数字莱基 2



数字莱基 3



自贸区景观优化



鹰湖功能优化

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