

赵卓文 著

ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME
ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME
ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME

城市策划实战案例



广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司
GUANGZHOU TCZY REAL ESTATE INVESTMENT CONSULTANT LTD.

策划

广东省出版集团
广东科技出版社(全国优秀出版社)

城市策划实战案例

ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME
ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME
ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME ACTUAL CASES OF URBAN SCHEME

赵卓文 著



广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司
GUANGZHOU TCZY REAL ESTATE INVESTMENT CONSULTANT LTD.

策划

广东省出版集团

广东科技出版社

·广州·

图书在版编目 (CIP) 数据

城市策划实战案例 / 赵卓文著. — 广州: 广东科技出版社, 2009.1

ISBN 978-7-5359-4859-5

I. 城… II. 赵… III. 城市规划-中国 IV. TU984.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 191442 号

出版发行: 广东科技出版社

(广州市环市东路水荫路 11 号 邮码: 510075)

E - mail: gdkjzbb@21cn.com

<http://www.gdstp.com.cn>

经 销: 广东新华发行集团股份有限公司

排 版: 广东同文彩色电脑设计制作有限公司

印 刷: 佛山市浩文彩色印刷有限公司

(南海区狮山科技工业园 A 区 邮码: 528225)

规 格: 787mm×1 092mm 1/16 印张 16.75 字数 220 千

版 次: 2009 年 1 月第 1 版

2009 年 1 月第 1 次印刷

印 数: 1~3 000 册

定 价: 68.00 元

如发现因印装质量问题影响阅读, 请与承印厂联系调换。

内容简介

本书是广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司近三年来最具代表性的城市策划实战案例的精选专集，全书共分九章节，完整再现了每个案例策划过程，并附有策划师的实战策划后记，将引发每一位关注城市发展的
人士思考。

九个主题包括：都市 RBD（城市商业游憩区）、城市 CBD（中央商务区）、城市传统商业区、城市工业区与 CSD 服务区、休闲经济与城市策划、卫星城（城市副中心、城市新区）、大盘与城市片区、城市 TOD 主导下的城市区域等发展研究以及少见的城市道路命名策划。

书中的精选案例包括：广州琶洲会展区（10 平方千米）、厦门厦港片区策划、广州珠江新城（6 平方千米）研究、广州十三行国际商圈（原名上下九商圈，4 平方千米）发展策划、佛市南海区大沥镇商贸综合发展区开发可行性研究、新工业柳州中央服务区 CSD——柳州古亭山片区（4 平方千米）策划、湖南宁乡“浏江两岸三洲”发展策划、北京宋庄（20 平方千米）发展策划、广州洛溪岛（10 平方千米）研究、罗浮山项目发展策划、泉州项目发展策划、广西南宁八桂绿城策划、广州地铁上盖牧业发展策划、广州体育公园发展策划、广州金沙洲居住新城道路命名策划等。

序一

城市战略家的眼光与决策

——写在《城市策划实战案例》出版之际

金贻国

(北京师范大学珠海分校不动产学院常务副院长 教授)

祝贺赵卓文先生又一本新著《城市策划实战案例》即将出版。

该书着重从整体和发展的高度上,涵盖中国现代城市正在建设的各种区域类型,深入研究确定各目标区域未来理想的目标定位,提出有充分可操作性的最佳实施方案,只要坚定不移地加以贯彻,一定可以梦想成真。每一案例的后记,都是有关各类城市区域策划规律的理论概括,具有重要的普遍指导意义。

新世纪是中国经济社会实现现代化和城市化的世纪。

城市是一个国家、一个省和一个地区的政治、经济、文化中心。

从20世纪80年代起至今,我国仅用了不到三十年的时间,从沿海向内地初步形成了现代城市格局,而类似的城市化进程,在西方差不多经历了三四百年时间。如果没有对城市文化、城市建设研究过程的积累,如此疾风骤雨式的建设和发展要想不出现偏差是不大可能的。我想这也是为什么最近中共中央《关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》中,要将“必须统筹城乡经济社会发展”、“建立促进城乡经济社会一体化制度”、“合理安排市县城镇建设”等列为重要决定的原因所在。

中国迫切需要既具有国际视野又熟悉国情的城市战略家:他们必须真正具有城市规划、城市建设的知识和素养;他们必须站在城市的整体和发展的高度上,研究城市各个区域、各个行业、各个部门的地位、作用和它们之间的相互关系,找出它们不平衡之所在,找出解决问题的最佳方案,并且通过实际工作,使他们协调地发展;他们必须具备战略家的眼光和决策能力……

正由于如上所述,我认为《城市策划实战案例》将是一本为所有迫切需要城市战略家的眼光与决策能力、执行能力的人们提供帮助的好书。

是为序。

2008年10月28日

于北京师范大学珠海分校不动产学院

序二

袁奇峰

(中山大学教授、博士生导师、国家注册城市规划师,教授级高级工程师)

城市化是国家空间治理现代化的既定方向,大量经济要素和人口向城市的转移必然导致城市数量的增长、规模的扩大,而城市集聚经济效益又会推动城市空间质量的提升。因此“谋划——策划——规划”应该是达至城市建设体系化、精细化的一条重要路径。陈澹然[清]在《寤言二迁都建藩议》中说“自古不谋万世者,不足谋一时;不谋全局者,不足谋一域。”城市建设是一个巨大的系统工程,不谋而建者,何谈城市化质量。

城市政府大多重视法定的城市规划,因为可以据此依法推进土地开发。殊不知在规划前还应该多进行一些研究,所谓“谋而后动”,因此我提出了“研究型城市规划”的概念——通过研究确立城市建设的理想。策划公司进入政府决策服务领域,有一定的道理,因为他们来自市场,可以从城市经营的角度选择和提出可以实施的项目——通过策划寻求实现城市建设理想的路径。

我是在辛苦地做《珠江新城规划检讨》时与广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司(以下简称同创卓越)的赵卓文先生相识的,当时他正在努力做珠江新城策划,惺惺相惜的结果是开始合作研究。在同创卓越主持策划广西南宁八桂绿城大型居住区时,要我们提供规划意见,随后又让我们介入了整个项目的规划设计工作。在我主持广州地铁3号线土地利用开发研究时,又特别邀请同创卓越进行地铁上盖物业的发展研究,他们从房地产市场的角度对土地开发利用所做的研究,大大地促进了规划设计方案的深度和可操作性。

2007年我们在南海大沥商贸综合区城市设计国际竞赛中标后,再次邀请同创卓越进行地区开发策划研究,在他们对规划设计方案进行开发评价的基础上,我们找到了多方案比选的价值判断依据,提出了一系列大胆而切实可行的规划建议给甲方,取得了巨大成功。

城市经营基于城市资源的资产化,通过经营城市这个巨大的国有资产,实现城市资源的有效配置及其效益的最大化、最优化。把现代市场经济的经营理念、

经营机制和经营方式运用到城市的规划、建设投资、营运管理的全过程，“以城聚财、以财兴城”被证明是加快城市化进程、推进地区发展的战略性措施：

①城市土地经营论：1987年开始的“土地有偿使用制度”，使得城市土地的价值逐步显现出来，土地使用权转让成为我国城市重要的收入来源。“以土地换资金，以空间换发展”，是绝大多数城市在城市快速发展中积累建设资金、推动基础设施建设的基本模式。许多城市政府开始懂得用城市规划工具培育城市土地价值，大量城市新区应运而生，城市规模随着城市化的推进而扩张，城市土地的经营使城市基础设施得以改善，本质上是城市政府获得了提供市政服务与收益之间的正反馈和财政的平衡点。

②城市全要素经营论：全面经营城市建设发展过程中形成的各类有形资产和无形资产。有形资产包括城市土地、城市基础设施、市政公用设施、旅游基础设施及其附属物等；无形资产包括开发权、使用权、经营权、冠名权、广告权以及城市品牌、人文资源等相关权益。

③城市核心竞争力论：有充分的证据表明，绝大多数城市在土地出让中更倾向于控制房地产开发用地供应，尽量增加工商业用地供应，用零地价甚至负地价吸引工商业企业入住，因为持续的工商业税收是城市政府的更为重要的财政保障，因此许多城市政府将经营性土地所得的收益更多地转移到工业技术产业区的开发上去。在后发地区，政府与开发商的关系往往表现为“你发财，我发展”。构建城市建设投资主体多元化、融资方式多样化、运作方式市场化的体制。由单一建设城市向经营城市转变，由城市规划建设管理各部门分割、封闭运行向集中统一、社会参与转变，由城市基础设施建设和公用事业发展由政府单一投资向多元化投资转变。城市要发展，要有核心竞争力，要可持续的经济发展动力。

四川省曾经草拟了《四川省城市经营条例》，想把城市经营中可能存在的潜规则写到条例中去，以规范行政行为，避免政治风险。但是功败垂成于近年来关于“城市政府就应该提供服务，不应该与民争利搞城市经营”的论调。

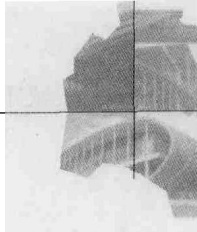
城市建设在“全民所有计划经济”的一元化时代只是政府的事情。经过30年的经济体制改革，城市建设领域已经从纯粹的政府事务变成由政府和市场同时来做的事情，而且在很多方面市场力量已经成为城市建设的主力军。转型期最大特点就是充满不确定性，新的体制尚未确立，制度创新却层出不穷。中国经济体制改革30年来一直遵循：观念突破；先行实践；进而在制度建设层面取得进展的改革路径。其实，大多数全球城市都在主动使用城市经营（CITY MARKETING）

这个概念，美国许多城市甚至一直设有“城市经理”一职。上海和深圳的水务系统改革，为打破国有企业垄断，在自来水供应中就引进了外国公司来经营。

城市化、人口增长要求城市政府提供更多服务，只有增加财政收益才能扩张行政能力。另一方面，城市间的竞争日益剧烈，使得经营城市资源、改善城市环境、塑造城市形象、改善社会和生态基础设施、改进服务以增强城市核心竞争力、吸引投资，吸引和服务好投资者成为城市政府工作的重心。你追我赶地发展城市经济，提供公共服务，国家的发展也就被推动了。

中国城市改革的成功是在“不争论”、“发展才是硬道理”、“有些事只能说不能做，有些事只能做不能说”等等“思想解放”的典型中国智慧中做成的，历史证明，经济体制改革30年来许多制度创新也只能在这样的氛围中产生出来。事实上，目前也还需要进一步解放思想。

2008年11月8日
于中山大学康乐园



目 录

第一章 都市 RBD 实战案例	1
案例一 广州 RBD——琶洲片区策划	14
一、项目背景	14
二、项目特殊的区位和历史定位	15
三、RBD 发展的问题研究	17
四、RBD 发展动力	18
五、RBD 定位思路	16
六、广州 RBD 琶洲地区定位	17
七、广州 RBD 琶洲地区的今天	21
八、策划后记	25
案例二 厦门 RBD——厦港片区策划	26
一、项目背景	26
二、发现厦门	27
三、厦港片区可填补厦门的空白	36
四、如何策划厦港 RBD	37
五、策划后记	42

第二章 城市 CBD 研究	43
案例 广州 CBD 核心区珠江新城研究	46
一、珠江新城发展历程	46
二、珠江新城规划调整及全新的发展策略	52
三、珠江新城全新的发展格局	54
四、策划后记	58
第三章 传统商业区	59
案例 广州十三行国际商圈发展策划	61
一、项目背景	61
二、十三行的故事	64
三、上下九的故事	67
四、思考六大困局	71
五、广州十三行国际商圈发展战略思路	86
六、项目定位	90
七、六大发展战略	92
八、策划后记	97
第四章 城市工业区与 CSD 服务区	99
案例一 佛山市南海区大沥镇商贸综合发展区开发可行性研究	100
一、项目背景	102
二、项目所面临的问题	103
三、对策研究——从大区域和周边地区看联滘地区的发展定位	104
四、项目定位	111
五、策划后记	113

案例二 新工业柳州中央服务区 CSD——柳州古亭山片区

策划	114
一、项目背景	114
二、阅读柳州	115
三、深入细致的市场研究	116
四、策划没有唯一的答案	123
五、古亭山的未来	124
六、策划后记	126

第五章 休闲经济与城市策划..... 127**案例 湖南宁乡“浏江两岸三洲”项目策划**..... 128

一、项目背景	129
二、发现撬动项目的基点——核心竞争力	131
三、项目特色研究	134
四、为项目注入“灵魂”	135
五、项目定位呼之欲出	139
六、浓笔重墨勾画“山水宁乡、休闲宁乡、文化宁乡、魅力宁乡”， 打造“十里芙蓉国”	142
七、项目操作建议	143
八、策划后记	144

第六章 卫星城（城市副中心、城市新区）..... 145**案例一 北京宋庄发展策划**..... 146

一、打造地方特色的卫星城	147
二、对宋庄的理解	148
三、卫星城发展的探讨	149
四、宋庄——北京特色卫星城，发展模式的探讨	154
五、宋庄镇中心区的功能规划方案比选	155
六、策划后记	155

案例二 广州洛溪岛发展研究	157
一、我们面对的是一个什么样的洛溪岛	157
二、番禺房地产发展阶段研究	158
三、番禺房地产项目研究	161
四、要建设一个什么样的洛溪岛	162
五、洛溪岛整体发展模式研究	163
六、洛溪岛核心开发理念及主要功能定性定位	163
七、策划后记	166

第七章 大盘与城市片区

案例一 保利罗浮山项目策划	169
一、项目背景	169
二、项目区位	170
三、寺庙文化	171
四、具有适合开发寺庙地产潜力	176
五、项目定位	177
六、策划后记	180

案例二 福建泉州龙岭项目策划	181
一、项目背景	181
二、项目区位城市边缘，风景优美	181
三、蕴藏丰富的民间财富	182
四、房地产消费强劲	183
五、自然资源丰富	184
六、多重利好推出高端豪宅	185
七、别墅案例研究	186
八、项目定位	187
九、策划后记	189

案例三 南宁八桂绿城项目策划	190
一、项目背景	190
二、阅读项目	190
三、八桂绿城面临的的城市经济因素总体向好	192
四、八桂绿城面临的房地产因素错综复杂	192
五、八桂绿城发展困境	195
六、八桂绿城定位思考	195
七、八桂绿城定位	196
八、策划后记	198
 第八章 城市 TOD 主导下的城市区域	199
案例一 广州地铁上盖物业发展策划	200
一、项目背景	200
二、地铁上盖物业发展难题	202
三、地铁上盖物业其他案例	202
四、地铁上盖物业发展启示	209
五、地铁上盖物业定位	210
六、策划后记	211
 案例二 广州体育公园发展策划	212
一、项目背景	212
二、项目选址要求	213
三、项目经营要求	213
四、项目发展瓶颈	213
五、项目发展对策	214
六、项目定位	215
七、策划后记	215

第九章 命名策划	217
案例 金沙洲居住新城道路命名策划	219
一、特别的策划任务	220
二、城市道路命名策划思路	221
三、道路命名原则	222
四、基础研究之一——金沙洲基本情况研究	223
五、基础研究之二——金沙洲的规划	228
六、基础研究之三——广州路名研究	230
七、基础研究之四——北京路名专题研究	239
八、命名方案	241
九、小花絮	244
十、策划后记	244
 广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司简介	247

第一章

都市 RBD 实战案例

无论人的想象力多么丰富，在三十年前都不会预测到中国城市翻天覆地的变化。持续高速的经济增长，城市化进程的加快，使中国的城市仅用二三十年就走完了西方城市用一百年走过的道路。

以广州为例，1990年GDP仅为320亿元，1995年为1243亿元，2002年突破3000亿元，2004年突破4000亿元，2005年突破5000亿元，2006年达6236亿元。2007年突破7000亿元，人均GDP超1万美元（以户籍人口计算）。按此指标，广州已经进入工业化后期的“发达城市”、“富裕城市”的行列。

在经历了二十多年波澜壮阔的发展后，城市迎来了新的阶段。RBD的发展，成为提升城市活力和提升城市竞争力的重要手段。

当城市经济发展到一定阶段，城市就会出现一个RBD区域。

RBD是城市中最具吸引力、最有特色、最能全面体现和展示城市商业和旅游业发展的多要素、多功能的区域。

RBD是城市文化和风采的集中体现。

RBD是城市中商业和旅游业互动发展空间的典型表现形式。

RBD 是城市商业游憩区的简称，是城市最具活力的区域。

RBD 是以城市商业中心和商业街区为基础，集中布置了各种服务设施，具备购物、饮食、休息、观光、娱乐、文化、交往、健身等功能的区域。

RBD 是市民游憩休闲的首选之地，能满足目前城市居民生活利用闲暇时间的流行模式，即 Recreational Shopping Home，意思是娱乐—购物—回家。

RBD 为外来旅游者提供服务，可以满足旅游者饮食、住宿、交通等基本要求，又可以提供购物、观赏、娱乐、体验等多种服务。

RBD 是现代城市不可缺失的一部分，将极大地影响城市的魅力和城市竞争力。

对中国城市而言，RBD 还是一个空白，现在不是 RBD 发展水平的问题，而是根本就缺少 RBD 的规划和建设。

众所周知，RBD 的发展，不能靠市场力量自发形成，必须依靠政府的主导规划控制才能取得良好效果。

如何发展 RBD，是现在和今后很多城市政府面临的重大课题。

广州 RBD 琶洲片区和厦门 RBD 厦港片区的案例，或许能给大家一些启示。