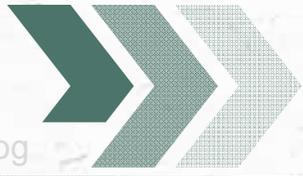




蔡甸 “知音·汇”

都市田园综合体总体规划

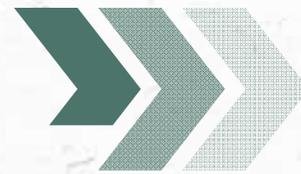
IDYLIC URBAN COMPLEX CONCEPT PLANNING



目录

Catalog

- 一、审时势——背景及要求
 - 二、思共识——选址与研判
 - 三、梦田园——主题与定位
 - 四、展蓝图——产业与空间
 - 五、看收益——投资与效益
 - 六、谋行动——实施与保障
- 



一、审时势——背景及要求

- 1、背景——新时代·新战略
- 2、要求——新发展·新探索
- 3、目的——新思维·新体系

一、审时势——背景及要求

1

研背景

background

〉 新时代·新战略

党的十九大报告中明确提出“实施乡村振兴战略，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快推进农业农村现代化”；“深化农村土地制度改革，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，发展多种形式适度规模经营，培育新型农业经营主体，促进农村一二三产业融合发展”。

十九大报告透露的八大改革着力点

十九大报告明确提出，全面深化改革总目标是完善和发展中国特色社会主义制度，推进国家治理体系和治理能力现代化。报告对重点领域和关键环节作出部署，传递出诸多改革着力点。



五、贯彻新发展理念 建设现代化经济体系

我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。

深化供给侧结构性改革
加快建设创新型国家

乡村

实施乡村振兴战略
实施区域协调发展战略
加快完善社会主义市场经济体制
推动形成全面开放新格局

一、审时势——背景及要求

国家政策的“田园综合体”

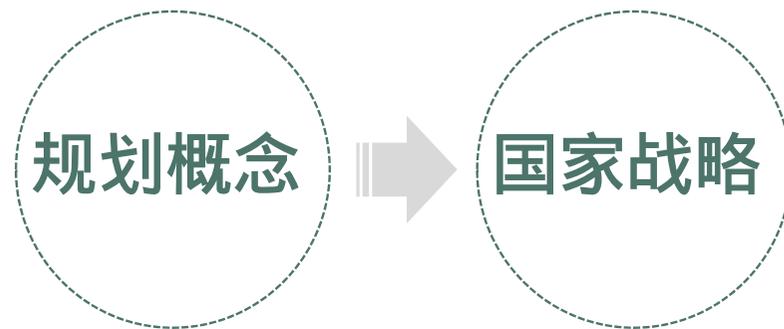
1

研背景

background

〉 新时代·新战略

2017年的中央一号文件提出“支持有条件的乡村建设以农民合作社为主要载体、让农民充分参与和受益，集循环农业、创意农业、农事体验于一体的田园综合体，通过农业综合开发、农村综合改革转移支付等渠道开展试点示范。”标志着“田园综合体”的概念已由热门新业态上升为国家战略。这也是新型城镇化建设和新农村建设发展到一定程度的必然产物，在新的历史条件下农业发展被赋予的深层次涵义，可谓意义重大。



一、审时势——背景及要求

武汉的转型需求

1

研背景

background

〉 新时代·新战略

武汉作为成长中的国家中心城市，亟待在城市发展中实现城市转型。

最好的发展机遇期

+

重要的建设转型期

全球层面：武汉作为潜在全球城市的新机遇；

国家层面：“一带一路”、长江经济带等国家战略均将武汉作为其中重要战略节点，武汉面临成为超大城市的新机遇；

城市层面：市委、市政府提出建设现代化、国际化、生态化“三化”大武汉，复兴大武汉的战略选择。

经济方面

GDP超过1万亿元
2016年GDP总量11912.61亿元

》 经济发展面临转型

人口方面

人口规模超过1千万
2016年常住人口规模1076.62万人

》 社会发展面临转型

建设方面

城市建设用地规模接近1千平方公里
2016年城市建设用地规模866平方公里。

》 城市建设面临转型



一、审时势——背景及要求

1

研背景

background

新时代·新战略

2017年年初，市委市政府强力推进“三乡工程”，为武汉乡村振兴提供强大引擎，也为新时代构建产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的新农村提供了“武汉样本”。



一批又一批能人回乡投资兴业，推动了城市资金和人才回流农村，反哺家乡建设，进一步拓展了创新创业空间，为农业供给侧结构性改革探索了新路子。

企业兴乡打造美丽乡村升级版。今年，武汉阅景汇公司拟投资50亿元将蔡甸区大集街天星村整体改造，利用原有村湾、农田、山水资源等优势，兴建“武汉花博汇”。一期已投入4亿元，租用农民闲置房178栋，流转土地1800亩，带动周边近500名农民就业，形成集花卉旅游观光、创意农业体验、田园养生度假、亲水休闲游乐、美丽乡村体验、花卉贸易展销等功能于一体的田园综合体。

探索·创新

12 光明视野

乡村振兴系列报道



市民下乡 能人回乡 企业兴乡

——“三乡工程”为武汉乡村振兴提供强大引擎

乡村振兴系列报道

乡村振兴，产业兴旺是重点。近年来，武汉市大力实施乡村振兴战略，推动乡村产业振兴，为农民创造更多就业机会，增加农民收入。市民下乡、能人回乡、企业兴乡成为乡村振兴的重要抓手。通过引进社会资本和人才，推动乡村产业升级，实现农民增收、农村增绿、农业增效。



政策创新为“三乡工程”提供有力支撑

武汉市出台了一系列支持乡村振兴的政策措施，为市民下乡、能人回乡、企业兴乡提供了有力保障。通过简化审批程序、提供财政补贴、落实税收优惠等方式，吸引社会资本和人才投身乡村振兴事业。

市民下乡 能人回乡 企业兴乡

市民下乡，为乡村注入新鲜血液。许多城市居民利用周末或假期来到乡村，参与农事活动，体验田园生活。这不仅促进了城乡交流，也为乡村带来了新的消费增长点。

以金融创新 实现价值共赢

金融创新是乡村振兴的重要支撑。通过创新农村金融产品，拓宽农民融资渠道，解决农村融资难、融资贵问题，为乡村产业发展提供资金支持。

为乡村产业振兴 提供有效支撑

通过政策引导、资金支持、人才培训等多种方式，为乡村产业振兴提供全方位支持。推动农村一二三产业融合发展，延伸产业链条，提升乡村产业竞争力。

一、审时势——背景及要求

2

审要求

Requirement

〉 新发展·新探索

总体安排

》 一年做准备，三年有起色，五年见成效

建设方式

》 采用改造与新建相结合的

建设规模

》 从2017年开始,力争用5年时间在全市建设2-3个30-50平方公里的大型都市田园综合体。

建设目标

》 以农业供给侧结构性改革为主线，大力发展高效生态现代农业，打造一批布局合理、特色鲜明、链条完整、生态环保、功能集成的都市田园综合体，促进一二三产融合发展，推进产村深度融合，推动“三乡工程”（市民下乡、能人回乡、企业兴乡），大力发展农村第三产业。

武汉市人民政府办公厅文件

武政办〔2017〕88号

市人民政府办公厅关于开展 武汉都市田园综合体 创建工作的通知

各区人民政府，市人民政府各部门：

为推动农业现代化与城乡一体化互促共进，培育农业农村发展新动能，探索农业农村发展新模式，提高农业综合效益和竞争力，实现农村生产生活生态“三生同步”、一二三产业“三产融合”、农业文化旅游“三位一体”，加快建设国家现代农业示范区，促进我市现代都市农业发展走在全国前列，经市人民政府同意，决定开展武汉都市田园综合体（以下简称综合体）创建工作，现就有关事项通知如下：

— 1 —

机	第5863号
要	2017年7月8日

一、审时势——背景及要求

2

审要求

Requirement

抓手·平台

〉 新发展·新探索

在此总体部署下，蔡甸区积极行动，从全区长远发展的角度，积极探索，认真谋划，研究制定全区都市田园综合体总体规划，积极打造都市田园综合体蔡甸亮点，激活传统农村内生动力，推进全区三产融合、三生同步、三位一体。



中央一号文件

》 《中共中央国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》



武汉市部署

》 武汉市委、市政府关于“三农”工作新的发展思路
武汉市创建都市田园综合体的工作部署



蔡甸区行动

》 蔡甸区第六次党代会精神以及“一区、一园、一体”建设工作



〉 新思维·新转型

(一) 突出“为农”理念

》坚持姓农为农，广泛受益。建设都市田园综合体要以保护耕地为前提，提升农业综合生产能力，在保障粮食安全的基础上，发展现代农业，促进产业融合，提高农业综合效益和竞争力。要使农民全程参与，带动农民从三产融合和三生统筹中广泛受益。

(二) 突出“融合”理念

》坚持产业引领，三产融合。都市田园综合体体现的是各种资源要素的融合，核心是一二三产业的融合。一个完善的田园综合体应是一个包含了农、林、牧、渔、加工、制造、餐饮、仓储、金融、旅游、康养等各行业的三产融合体和城乡复合体。要通过一二三产业的深度融合，带动田园综合体资源聚合、功能整合和要素融合。

(三) 突出“生态”理念

》坚持宜居宜业，三生统筹。生态是都市田园综合体的根本立足点。要把生态的理念贯穿到都市田园综合体的内涵和外延之中，要保持农村田园生态风光，保护好青山绿水，留住乡愁，实现生态可持续。要建设循环农业模式，按照自然规律运行的绿色发展模式。将生态绿色理念牢牢根植在田园综合体之中，始终保持生产、生活、生态统筹发展，成为宜居宜业的生态家园。

(四) 突出“创新”理念

》有了顶层设计，农业产业如何融合发展？特色如何传承和彰显？有哪些新功能、新业态？如何实现土地保障？田园综合体的建设活力如何激活？这些问题都需要探索创新举措。没有统一的建设模式，也没有一个固定的规划设计，要坚持因地制宜、突出特色，注重保护和发扬原汁原味的特色，而非移植复制和同质化竞争。

(五) 突出“持续”理念

》坚持内生动力，可持续发展。建设都市田园综合体不是人工打造的盆景，更不能借此机会，开发房地产或度假村之类的大规模建设项目，要围绕推进农业供给侧结构性改革，以市场需求为导向，集聚要素资源，激发内生动力，在各建设主体各有侧重、各取所需的基础上，为农业、农村、农民探索出一套可推广、可复制、可持续的全新生产、生活方式。

一、审时势——背景及要求

3

理思路

thinking

〉 新思维·新转型

突破传统城乡规划范式

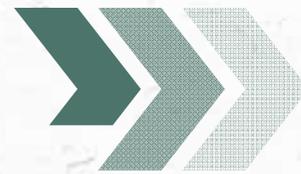
» 对标武汉市都市田园综合体创建标准、建设任务、保障措施的要求，本次规划应是“产业规划（定功能）+主题策划（定特色）+空间规划（定布局）”三者综合的统筹性、全局性规划，以规划为引领，整体打造、综合示范，整合项目、聚合资金，集中连片、整体推进。

激活传统农村内生动力

» 应对农业、农村发展面临的新挑战，本规划将主动寻找新发展路径，激发农村内生动力，变“输血”为“造血”。

带动全区产村深度融合

» 响应蔡甸区“一区、一园、一体”建设工作；本次规划将“一区”（特色农产品优势区）、“一园”（张湾省级现代农业园）、“一体”（都市田园综合体），三者进行协调，从区域联动发展的角度完成都市田园综合体产业体系以及复合功能的构建，形成全区以农业产业为核心，休闲旅游、文化创意等相关产业深度融合发展的良好格局，引领和指导未来五年的全区都市田园综合体建设工作。



二、 共识——选址与研判

- 1、 武汉都市田园综合体选址原则
- 2、 蔡甸都市田园综合体选址研判
- 3、 挑战及应对



二、思共识——选址与研判

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

1

武汉都市田园综合体选址原则

Location principle

› 空间选址要求

财政部 2017年5月

《关于开展田园综合体建设试点工作的通知》

7大试点立项条件

- › 功能定位准确
- › 基础条件较优
- › 生态环境友好
- › 政策措施有力
- › 投融资机制明确
- › 带动作用显著
- › 运行机制顺畅

武汉市人民政府办公厅 2017年5月

《关于开展武汉都市田园综合体创建工作的通知》

8条创建标准

- › 选址布局合理
- › 产业优势明显
- › 建设水平领先
- › 绿色发展成效突出
- › 产村深度融合
- › 经营机制创新
- › 政策措施有力
- › 运行管理顺畅

涉及空间要求

二、思共识——选址与研判

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

四大选址原则

1

武汉都市田园综合体选址原则

Location principle

〉四大选址原则

（一）最适宜的区域发展条件

》与城市发展空间格局、生态框架空间格局、农业发展空间格局相协调，交通区位优势，基础设施基本完善，特色小镇或美丽乡村规划建设有基础。

（二）最特色的农业产业基础

》农业发展基础较好，要有特色农产品，有休闲农业发展条件。

（三）最优异的自然及人文资源禀赋

》自然生态条件优良，山水林田湖要素兼具；最好有一定人文底蕴。

（四）最有力的建管主体

》建管机制初步建立，新型农业经营主体、企业有一定规模，有较强发展诉求。

二、思共识——选址与研判

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

选址范围

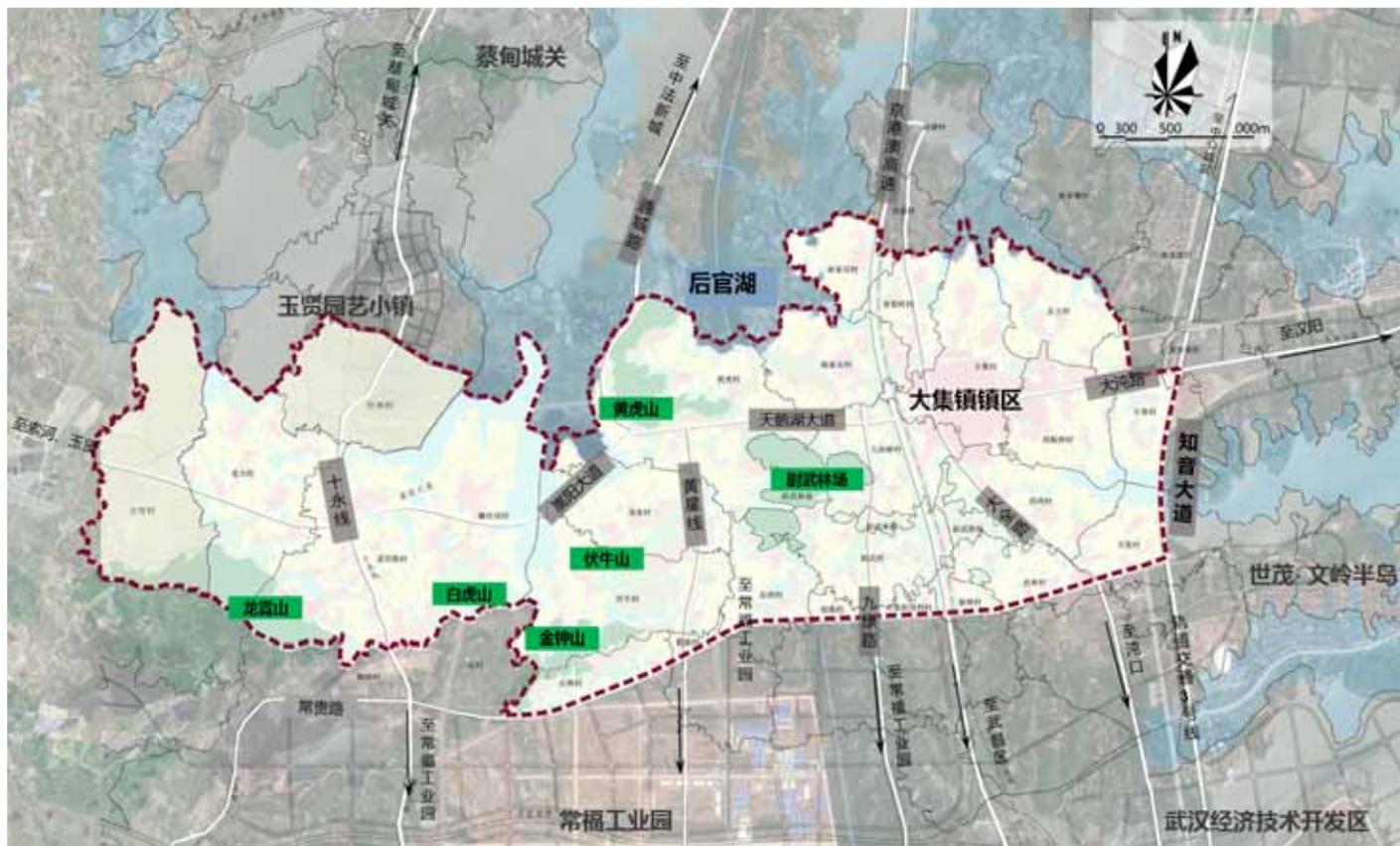
2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

规划范围

经蔡甸区政府常务会研究，审慎确定蔡甸区都市田园综合体选址范围，即东以知音湖大道为界，西至玉贤合贤村，北连后官湖，南至常福工业园。规划范围辖大集、蓼山、玉贤3个街，共26个行政村，其中大集21个村，蓼山2个村，玉贤3个村，范围总规模43.62平方公里，农村人口2.1万人。整个基地主要以村行政边界为单元，由大集街道，知音大道西侧的嵩阳美丽乡村带大部分范围构成。



二、思共识——选址与研判

区域发展条件

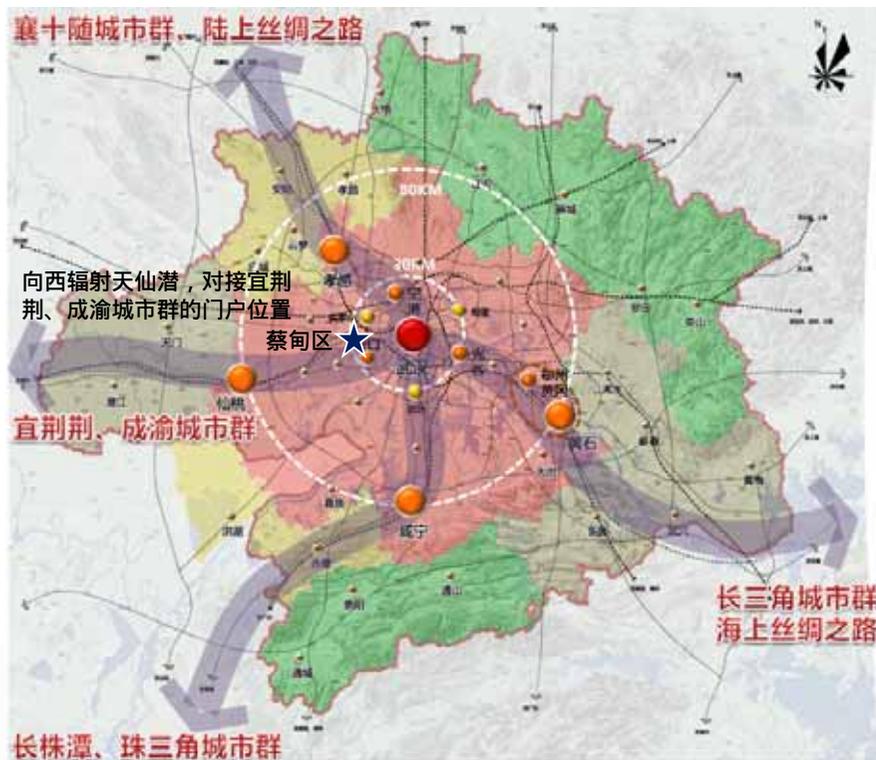
2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

城景交融，与城市发展空间相得益彰

蔡甸区是武汉向西辐射的桥梁门户；



武汉城市圈城镇空间结构示意图

二、思共识——选址与研判

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

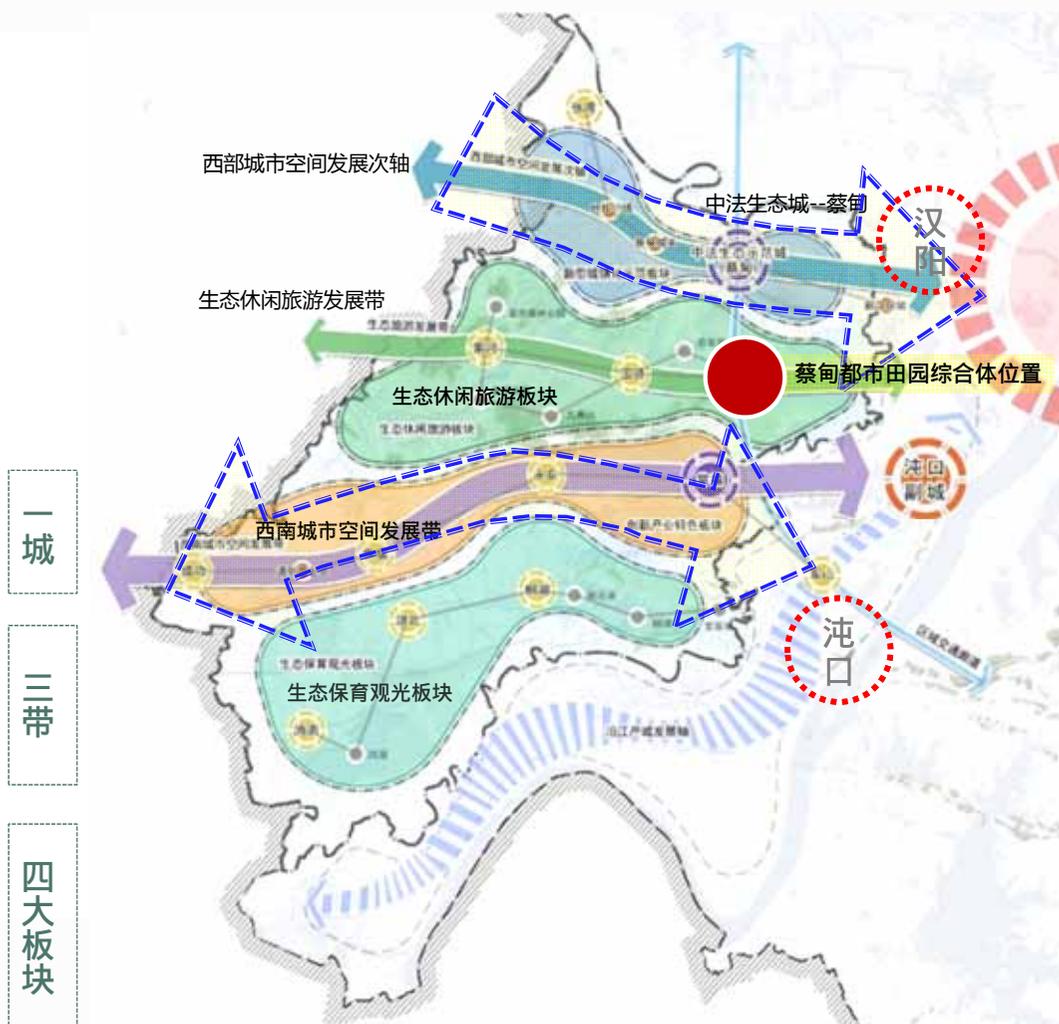
Site selection

城景交融，与城市发展空间相得益彰

在武汉市“轴楔相间”的整体空间发展结构中，本区域是后官湖生态绿楔入城核心区，紧临武汉城镇空间向西拓展轴带，作为城市绿色发展空间，与承载科技创新、先进制造等国家中心城市战略性功能的两条城市空间发展轴共同促进城市功能品质整体提升。



区域发展条件



一城

三带

四大板块

西部发展轴与西南发展带之间生态功能发展带核心

二、思共识——选址与研判

区域发展条件

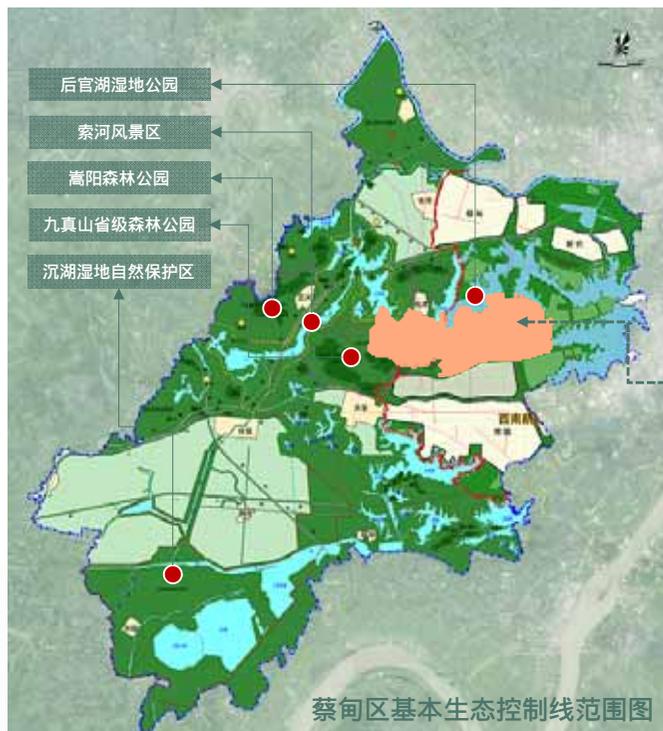
2

蔡甸都市田园综合体选址研判

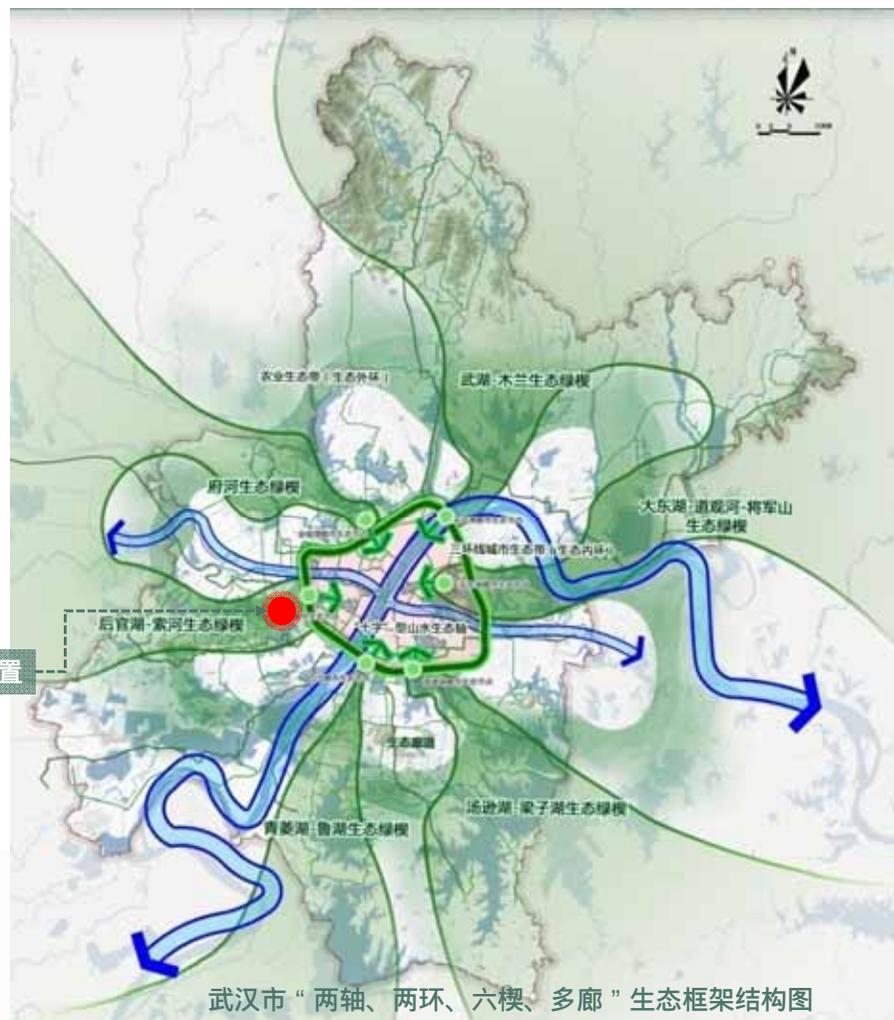
Site selection

城景交融，与城市发展空间相得益彰

规划充分落实了市委、市政府在“强力推进生态文明建设”的未来五年主要工作任务中提出的“依托六个绿楔，整合农业农村资源，建设一批复合型郊野公园和美丽乡村发展带。”的战略要求。



蔡甸都市田园综合体位置



二、思共识——选址与研判

区域发展条件

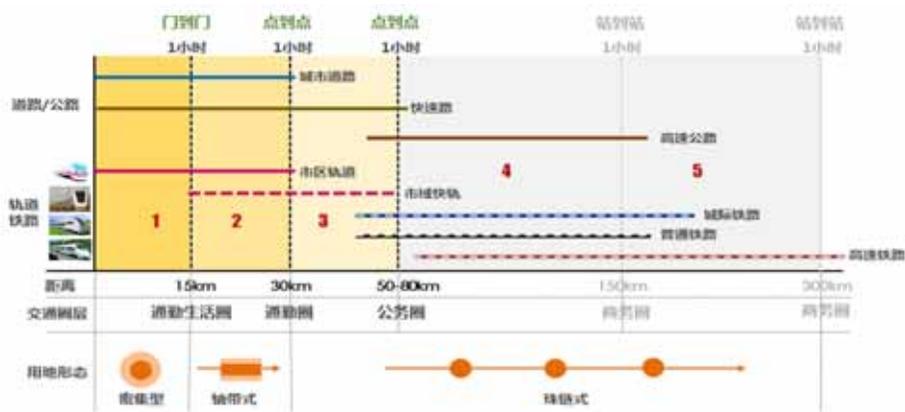
2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

便捷通达，多模式交通覆盖本区

武汉市综合交通规划提出的以主城为核心，30公里点对点1小时通勤圈覆盖本区，将进一步加强本区从高速公路、城市快速路，到市区轨道、城铁的多模式交通支撑，充分发挥本区无可比拟的交通区位优势。



二、思共识——选址与研判

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

便捷通达，多模式交通覆盖本区

区内京珠高速、知音湖大道、嵩阳大道贯穿其中，并与正在兴建的地铁蔡甸线相接，从武汉三镇便捷可达；黄星大道、通城大道及环湖绿道形成区内路网；规划的T1、T2有轨电车将直达本区。



区域发展条件



二、思共识——选址与研判

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

〉 全区联动，共同实现富裕、文明、生态、幸福目标

本区向北与中法生态城隔湖相望，目前环后官湖已建或在建知音公园、未来航天城、同济健康谷、世茂嘉年华等生态型建设项目；同时，沿嵩阳大道西行10分钟，可通达玉贤国家级园艺小镇，九真山、嵩阳山两大省级森林公园，综合体的建设将进一步提升蔡甸区城市功能和环境品质，构建全区宜居宜业宜游的城市大格局。



区域发展条件



二、思共识——选址与研判

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

区内自然人文条件

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

〉 坐拥山水林田湖多要素自然生态基质

环后官湖地区是武汉近郊最大的生态“绿肺”，建有国家级后官湖城市湿地公园。综合体依山环水，湖光山色交相辉映，规划范围内还有笔架山、伏牛山等众多山体，形成“山水相融、田园相映、林城相依”的优美自然风貌。



二、思共识——选址与研判

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

区内自然人文条件

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

〉 蕴含武汉城市精神文脉之所在的知音文化

“高山流水觅知音”的故事就发生在后官湖畔，知音传说已入选国家级“非遗”，是继黄鹤楼传说、木兰传说后，武汉又一入选国家级“非遗”的地域性民间传说，知音文化蕴含的诚信、平等、和谐、感恩的内涵，已成为武汉的人文精神，是中国传统文化及楚文化的重要组成部分。此外区内还有有熊伯龙墓、周军港等深厚人文资源，体现了“知音故里，莲花水乡”的生态、文化特色。



知音传说入选国家级“非遗”，是继黄鹤楼传说、木兰传说后，武汉又一入选国家级“非遗”的地域性民间传说，是武汉城市精神的文脉所在。

古有楚隐贤音乐大师钟子期，明有官拜兵部尚书、后被权奸排挤回乡著述的戴金，清有榜眼及第的无神论者、官拜康熙侍读、礼部侍郎、内阁大学士的熊伯龙；今有书法家、万里长江第一桥和纪念碑文书写者王南舟，汉剧表演艺术大师吴天保、陈伯华；对新中国建设和革命作过重大贡献产生过重大影响的名人有：陈昌浩、蔡树藩、张执一、朱光亚、吴运铎……

二、思共识——选址与研判

区内自然人文条件

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

〉 农业特色产业优势突出

作为中国莲藕之乡和全国最大的区县级莲藕生产基地，蔡甸已先后获得“全国农业标准化示范区”、“国家地理标志产品保护证书”、“中国莲藕之乡”等认证和称号，2016年“蔡甸莲藕栽培系统”被农业部收录为农业文化遗产。2017年入选“中国（莲藕）特优区”创建，成为全国63个特色优势农产品区，“蔡甸莲藕”正成为中国第一，走向世界的特色农产品。区域内以莲、花卉、园艺为主要特色产业，面积大、品种多，为今后产业发展奠定基础。

全国农业标
准化示范区



国家地理标
志保护产品



武汉藕汤——一碗解乡愁

24372 浏览 785 收藏

收藏 分享

研想kitchen

2014-10-15

藕汤在我们湖北是鲜菜也是每家每户最常做的一道汤，每周至少煲一次，凡是本地人必定是拿手。虽说广州能煲大家都能煲，但此汤最重要的食材是【藕】，靠山吃山靠水吃水，新鲜的好藕自然出自熟地之多。藕清甜，肉雪白，秋冬季，一家人坐在一起喝藕汤是最佳... (展开)

中国莲藕
之乡



全国农业文
化遗产



中国（莲藕）
特优区

二、思共识——选址与研判

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

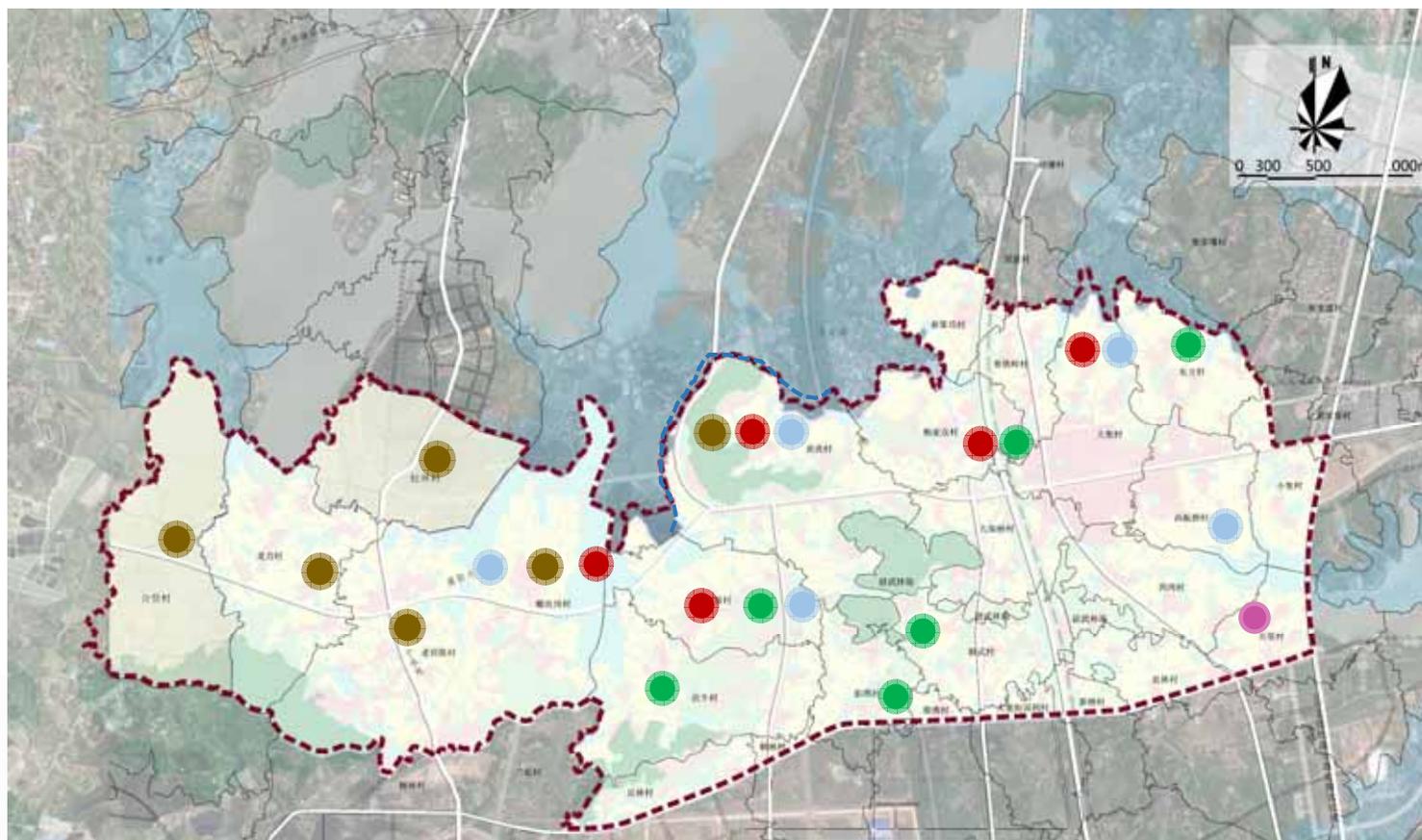
区内自然人文条件

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

〉 农业特色产业优势突出



二、思共识——选址与研判

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

建设基础条件

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

〉 集聚特色小镇及美丽乡村，形成产村融合基础

已建成营运的莲溪花博汇、九如鲤美丽乡村发展带，为我市“三乡工程”实施、生态型旅游项目建设提供了“蔡甸样本”，目前花博汇一期已投入资金4亿元，二期后官湖大道已全线开通，发挥良好的社会和经济效益，在武汉乃至全省闻名，知音都市田园综合体不是在创建中求发展，而是以“坐不得、等不起”的姿态，整体谋划，抓紧建设，力争3年全面完成建设任务。另外玉贤园艺小镇是湖北省第二批全国入选的国家级特色小镇，目前也在建设中，中地集团已投资5.5亿元，建成园艺新村。



大集街九如鲤大金湾

九如坊（武汉）文化艺术中心，开展古琴制作、漆器雕刻和美术培训。



武汉花博汇

武汉花博汇是一个集花卉旅游观光、创意农业体验、田园养生度假、美丽乡村体验于一体的田园综合体。今年国庆节开园即吸纳市民、回乡能人和企业家100余人进驻，从事陶艺、文创、教育、婚庆、摄影等业态创新创业，带动周边近500名农民离土不离乡、就近就业。



二、思共识——选址与研判

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

集聚特色小镇及美丽乡村，形成产村融合基础

综合体内包含一个特色生态小镇莲溪小镇，紧邻国家级特色小镇玉贤园艺小镇，西侧集聚有索河嵩阳小镇、六海赛小镇、永安九真洪堡小镇等武汉特色生态小镇。

2017武汉十大美丽乡村



1、蔡甸区大集街天星村（“三乡工程”典范）

武汉花博汇法式小镇，汇聚花卉观光、创意农业、养生度假、美丽乡村的“慢生活”田园综合体。

2、蔡甸区大集街黄虎村（九如鲤）

山水资源得天独厚，高湖绿道生态绿楔，美丽乡村宜居宜游。

建设基础条件



二、思共识——选址与研判

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

建设基础条件

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

〉 集聚人气，已成为武汉市民休闲度假胜地

作为全市最早建成的后官湖生态绿道，已成为举办多项体育赛事，吸引众多市民和游客前往。今年10月1日开园的花博汇一期在国庆长假期间接待游客15万人次，目前日接待游客5000人次左右，实现旅游综合收入过千万元。“鲜花游”受到市民的青睐和欢迎。中央电视台新闻频道以5分钟专题，报道了“花博汇围绕鲜花做文章，打造花经济”的成功经验和做法。



中央电视台新闻频道 用5分钟专题报道了大集花博汇“围绕鲜花做文章，打造赏花经济”的成功经验和做法。如今，受追捧的不再是人山人海的热门景区，而是家附近的特色景区。出行便利、放松心情，能够体验不同的慢节奏生活已经是大家出行选择花博汇的重要因素。

湖北电视台 播出了全省各地迎来自驾游高峰的一组报道，武汉花博汇第一个亮相。报道说，这两天，随着武汉天气转好，武汉花博汇景区游客爆满，仅今天上午进入花博汇的自驾车辆就达到4000多辆，游客近2万人。报道引用多名游客的同期声采访，推介了花博汇“源自法国?花慢人生”的与众不同的度假体验。

二、思共识——选址与研判

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

建设基础条件

2

蔡甸都市田园综合体选址研判

Site selection

〉 招商引资情况

目前，拟建的综合体有多个世界500强和中国100强企业入驻。

- 》 阅景汇公司拟投资20亿元，扩建花博汇二期占地5500亩，重点建设法式田园体验区、花汇科技新城。
- 》 碧园公司拟在综合体内的大集街九如桥，结合九如鲤美丽乡村带，建设乡村民宿及田园养生社区，投资11.25亿元。
- 》 湖北康辉公司拟在大集黄虎村大金湾区投资20亿元，占地3000亩，结合黄虎村美丽乡村建设知音古镇、嵩阳禅意养生社区等生态休闲项目。
- 》 誉恒公司，在大集街沿后官湖绿道的黄虎、俞家垸、杨家众等村流转土地7100亩，投资8亿元，结合莲文化打造建设湿地花海，十里莲乡等项目。
- 》 中地集团拟在玉贤合贤村、松林村流转土地1300亩，投资5.5亿元，建设园艺博物馆、产业研究院、合贤美丽乡村居民俗。
- 》 湖北中莲公司拟在菱山街螺丝岗村流转土1000亩，投资1.5亿，建设湿地研究院、莲藕新品种研发中心、保鲜加工中心

据初步统计，已有10多个大型集团在综合体内签定战略框架协议，招商引资总额达到66.25亿元。

二、思共识——选址与研判

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

挑战

3

挑战及应对

Challenge and response

挑战

» 挑战一：有特色，需要变单一产品为系列品牌

实施乡村振兴战略要求，做大做强莲藕、花卉等特色产业，形成一系列在全市乃至全省、全国闻名的优势品牌，促进蔡甸农业生态区产业功能转型提升。

产业转型



» 挑战二：有资源，需要变优势资源为发展红利

深入贯彻绿水青山就是金山银山的理念，农业生态区发展除了传统农业生产和单一生态资源保护之外，需要承担更多的功能。应对自然生态资源主动保护，在充分尊重环境承载力要求的前提下，主动谋划农业+旅游、休闲、运动等生态空间复合功能，利用山水资源优势促进地方发展。

功能提升



» 挑战三：有关注，需要变点菜吃饭为全区一盘棋

农业供给侧改革，社会资本高度关注农业，综合发展的期望较强。都市田园综合体成为引入新资本、新乡贤、新业态，激发蔡甸村镇活力的空间载体，需要统筹规划，引导区内各项建设。

引导发展

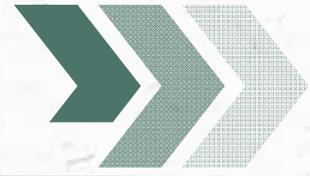


» 挑战四：有支持，需要将战略蓝图落地生根

在城市非集中建设区内实施40平方公里（相当于目前已建成花博汇项目的30倍）的田园综合体建设，需要完善交通、市政、土地、环保、公共服务等多项专项规划作为支撑。

完善配套





三、

梦田园——主题与定位

- 1、市场发展判断
- 2、案例借鉴
- 3、发展定位
- 4、发展主题



三、梦田园——主题与定位

1

发展趋势分析

devel opMENT

2015年后，发达国家将进入“休闲时代”，休闲产业将在2015年左右主导世界劳务市场，并占有世界GDP1/2份额。

——未来学家格雷厄姆·T.T默利托

目前美国人已有1/3的时间、2/3的收入、1/3的土地面积用于休闲，1990年美国休闲产业的直接就业人员就占全部就业机会的1/4，间接就业人员甚至占到了1/2。当前，休闲业已成为美国第一位的经济活动产业。



乡村田园体验成为都市人的向往

休闲产业发展趋势



农业体验园



慢生活体验区



低奢民宿

三、梦田园——主题与定位

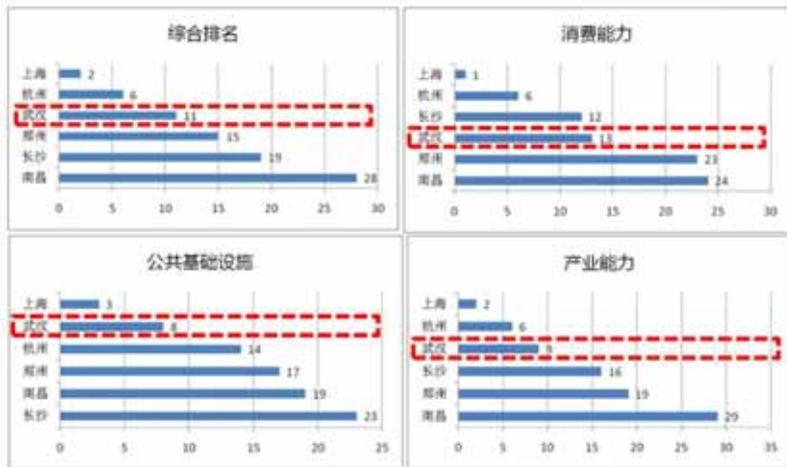
1

发展趋势分析

developMENT

武汉市休闲市场需求

- 从游憩资源的分布情况来看，蔡甸都市田园综合体处于近郊和远郊游憩带交界地带，处于承接中心城区人口疏解、提供游憩功能的西部门户节点，且周边游憩资源集聚度最高。
- 从城市发展阶段来看，武汉人口过千万，消费能力强，周边出游率高。根据武汉市旅游局2015年年度旅游统计信息显示：2015年武汉全年游客量超过2亿人次，旅游总收入为2千亿元，市民的年出游率在3次左右。



休闲产业发展趋势



三、梦田园——主题与定位

农业产业发展趋势

1

发展趋势分析

devel opMENT

› 莲藕市场发展趋势

蔡甸莲藕具备比较优势，离莲藕区域集散地还有一定距离。应与新技术新模式融合，应主打品牌差异性和乡愁文化承载，转型升级。

蔡甸莲藕的比较优势

湖藕、田藕两种种植方式，两种口感。9孔。外观通长肥硕、质细白嫩、藕丝绵长，而且口味香甜、生脆少渣、极富营养，药用食补两宜。

离区域集散地还有一定距离

重庆、杭州第一级，武汉、长沙第二级。

品牌多元化，竞争日趋激烈

江苏省的宝应莲藕和金湖莲藕、山东省的临沂莲藕、河北省的磁州白莲藕等。中国荷藕之乡有两个，一个是山东临沂八湖镇，另一个是江苏宝应县。

种植模式多样化，循环化、科技化有待提升

早藕-晚稻模式、早藕-藜蒿模式、双茬藕模式、藕田套泥鳅模式、稻虾藕遇模式。



三、梦田园——主题与定位

农业产业发展趋势

1

发展趋势分析

development

〉 花卉园艺市场发展趋势

中国花卉协会《2017年全国花卉产销分析报告》，2016年盆栽植物、鲜切花市场看好，盆景产业和园艺产业形势较严峻。

1

2016年我国盆栽植物总产量稳步增长，品类日益丰富，品质提高，市场供应充足，产销基本平衡；

2

鲜切花总体产销形势发展良好；

3

盆景产业制约因素较多，行情喜忧参半；

4

绿化观赏园艺产业经过了近几年持续低迷后，产销形势有所好转，但整体形势依然严峻。

三、梦田园——主题与定位

1

发展趋势分析

development

花卉园艺市场发展趋势

武汉作为非花卉园艺主产地城市，受限于气候条件，不适宜走规模化路径，只能特色化、差异化发展。



三、梦田园——主题与定位

1

发展趋势分析

developMENT

本市特色农业现状分布情况

- 各新城均有特色农业和产业基地，必须选择蔡甸区最具特色的农业产业为基础，才能突出产业优势，体现地域特色。

武汉市农业产业发展情况



各区特色农产品分布情况

三、梦田园——主题与定位

2

案例借鉴

case

〉 日本阿苏农场（1995）：资源依赖+创意植入模式

- 阿苏农场位于熊本县（熊本熊的老家）阿苏长野村内，占地约1平方公里。以“人、自然、元气”三大元素，农场与自然融为一体，循地势错落山谷之中，园中设施分为疗、泊、验、动、食、商六大系统。



三、梦田园——主题与定位

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

2

案例借鉴

case

〉 馒头屋民宿

- 农场最具特色的便是形状奇异如同馒头且连绵成群的330栋“馒头屋”。“馒头屋”根据不同的消费者需求分为“乡村区”、“皇家区”、“私人区”。



三、梦田园——主题与定位

2

案例借鉴

case

馒头屋民宿

- 农场最具特色的便是形状奇异如同馒头且连绵成群的330栋“馒头屋”。“馒头屋”根据不同的消费者需求分为“乡村区”、“皇家区”、“私人区”。



三、梦田园——主题与定位

2

案例借鉴

case

〉 韩国爱宝乐园：复合化+主题化模式

- 韩国爱宝乐园位于首尔南部的龙仁市，前身是“龙仁自然农场”。是集休闲、娱乐、教育与文化等功能于一身的国际性综合度假胜地。



四季花海



速度之路赛车场：韩国最早的赛车训练场



雪橇场



新桥小屋旅社



野生动物世界



庆典世界游乐园

三、梦田园——主题与定位

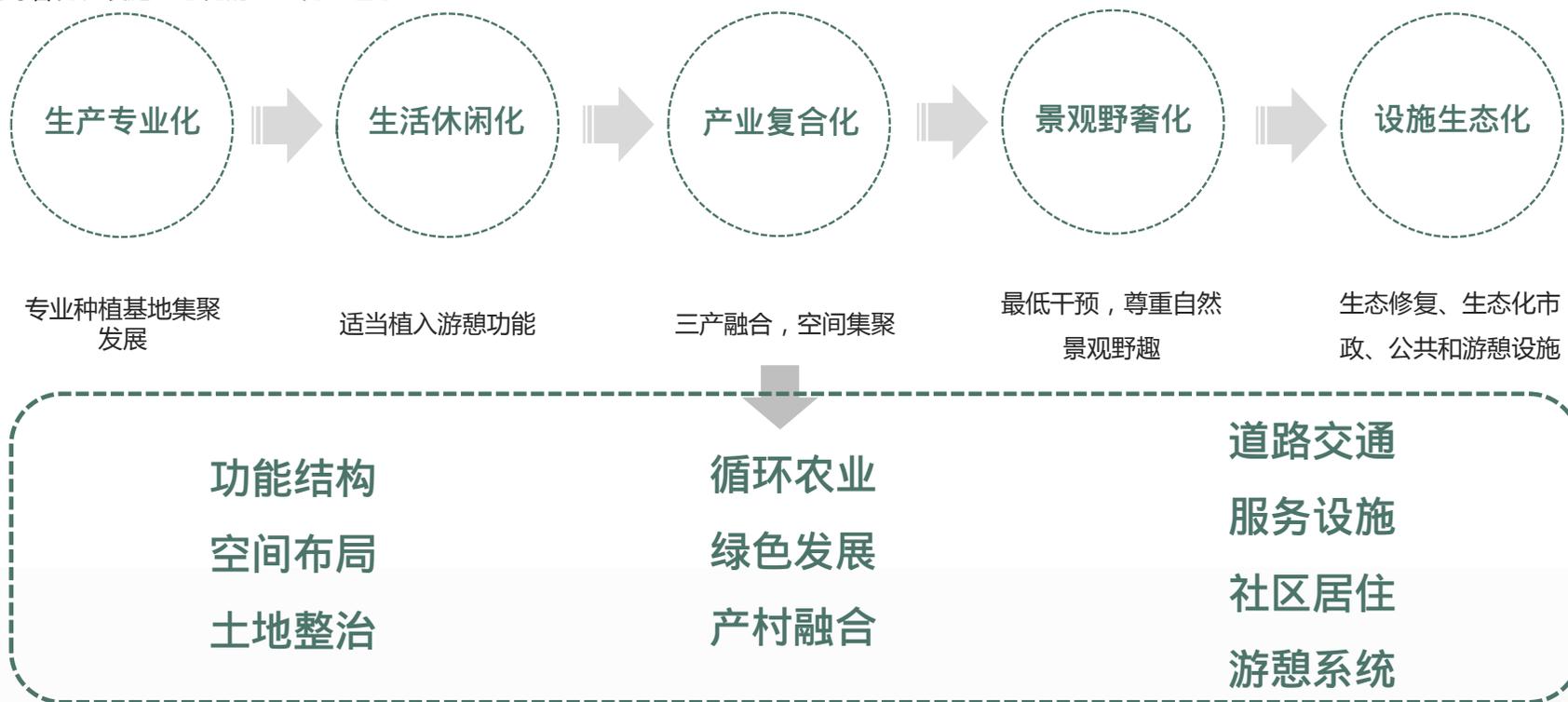
2

案例借鉴

case

> 小结

规划基于对全国莲产业、花卉园艺市场，全市特色农业及农旅资源现状，以及自身发展条件的全面分析，提出生产专业化、生活休闲化、产业复合化、景观野奢化、设施生态化的“五化”理念。



三、梦田园——主题与定位

3

目标定位

target

〉对国家田园综合体发展定位进行梳理，3-4个优势农业产业+旅游、文化、休闲、教育等复合功能业态。

省份	名称	规模	优势条件	功能定位
河北	迁西县花乡果巷田园综合体	49平方公里（7.35万亩）	“中国板栗之乡”、“中国栗蘑之乡”、全国首批全域旅游示范区创建单位、国家级休闲农业与乡村旅游示范县； 燕山独特的山区自然风光； “安梨+油用牡丹+二月兰”共生模式	建设以特色水杂果产业为基础、以油田牡丹、猕猴桃、小杂粮产业为特色、以生态为依托、以旅游为引擎、以文化为支撑、以富民为根本、以创新为理念、以市场为导向的特色羡慕、宜居宜业、惠及各方的国家级田园综合体。
山西	临汾市襄汾县林乡“四季庄园”田园综合体	6.7平方公里（1万余亩）	“棉麦之乡” 自然条件优越，农业基础好，产业基础雄厚 拥有集创意农业、循环农业，农事体验等要素基础； 乡村乡土文化、非物质文化遗产项目传承、农业花卉树木科普教育、各项体能拓展等，是临汾乡村旅游和休闲旅游的先行者	具有襄汾特色的近郊创意休闲农业田园综合体
福建	夷山市五夫镇田园综合体	18.8平方公里（2.82万亩）	临近武夷山国家风景名胜；福建省休闲农业示范乡镇	集循环农业、创意农业、农事体验于一体的国家级田园综合体；与大武夷山水旅游相协调、相呼应的文化意蕴深厚的养生农园和深度游憩目的地，逐步形成集生产、加工、休闲旅游、养生文化等多业态复合型农村一二三产业融合的典型示范
山东	临沂市沂南县朱家林田园综合体	28.7平方公里（核心区1平方公里）	朱家林创意小镇	“创新、三美、共享”的发展理念，遵循“保护生态、培植产业、因势利导、共建共享”的原则，以农民专业合作社、农业创客为主体，致力建设“创意农业+休闲旅游+田园社区”的田园综合体。
广西	南宁市西乡塘区“美丽南方”田园综合体	69.57平方公里	自治区级现代特色农业示范区3个，入驻企业60多家，各级财政资金累计投入近8亿元，吸引社会资本投入18亿元 建成了优质蔬菜基地、龟鳖养殖加工生产、葡萄种植及葡萄酒生产、青瓦房民俗风情古村落体验等生态农业、休闲农业、创意农业项目48个	生态农业、休闲农业、创意农业

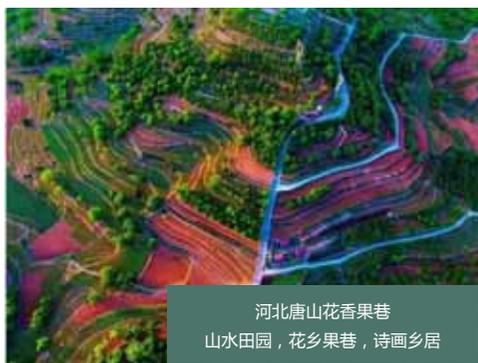
三、梦田园——主题与定位

3

目标定位

target

〉 田园综合体的主题——体现产业特色+诗意情怀。



三、梦田园——主题与定位

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

3

目标定位

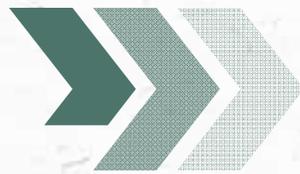
target

主题

“知音·汇”都市田园综合体
昔日高山流水觅知音，今朝八方来客汇田园

定位

《《 以大汉阳地区为核心，辐射武汉市域，锚固后官湖生态绿楔；构建以莲、花卉、园艺等产业为核心，中国传统知音文化为基础，健康、舒适、愉快、和谐的慢生活体验为目标的三生协调、三产融合、三农获益都市田园综合体样板，成为城市功能品质转型提升示范区、乡村振兴战略示范区、三乡工程示范区。》》



四、展蓝图——产业与空间

- 1、谋功能——产业发展规划
- 2、落用地——空间布局规划
- 3、兴农业——循环农业规划
- 4、固山水——绿色发展规划
- 5、惠民生——产村融合规划
- 6、乐悠游——风貌旅游规划
- 7、优基础——支撑体系规划

四、展蓝图——产业与空间

产业体系构建

1

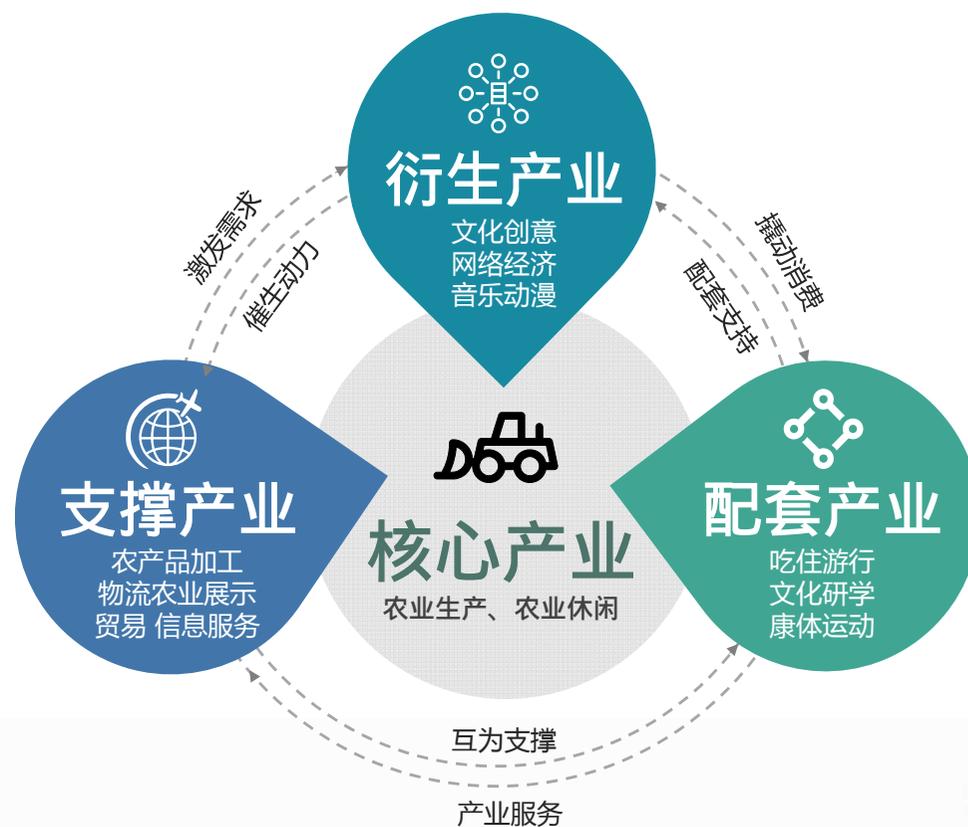
谋功能——产业发展规划

Development planning

遵循“锚固农业根本、延伸农业链条、提升农业价值、坚持三产融合”的发展策略，构建“核心、支撑、配套、衍生”三产融合体系：

- 核心产业：锚固本地农业特色，“莲、鲜花、园艺”的生产和休闲
- 支撑产业：提供产业支撑服务，农产品加工、物流；农业展示、贸易；信息服务
- 配套产业：提供休闲配套服务，吃住游行；文化研学；康体运动
- 衍生产业：植入新兴业态，文化创意；网络经济；音乐动漫

这些产业互为需求，互为动力，
形成“莲、鲜花、园艺”产业协作集群



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

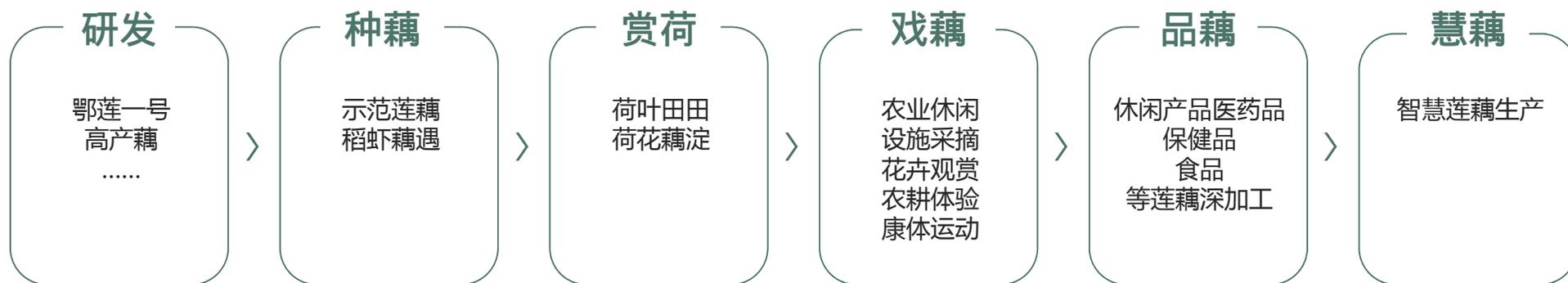
四大核心产业产业链

1

谋功能——产业发展规划

Development planning

莲 —— 优势莲藕产业:藕莲+仔莲



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

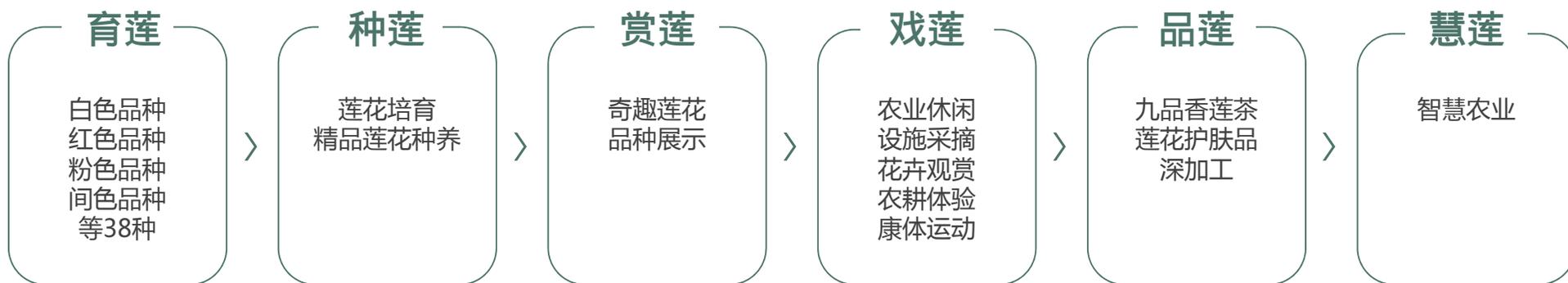
四大核心产业产业链

1

谋功能——产业发展规划

Development planning

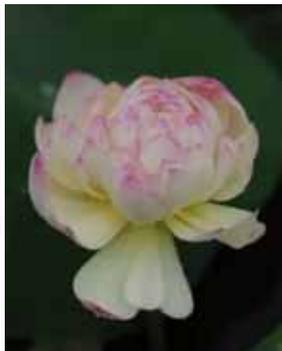
莲 ——精品莲花产业:九品香莲、舞妃莲等。



九品香莲



花中之王：舞妃莲



花中之花：红台莲



美国勃利夫人



速溶茶
荷叶黄酮粉
莲子休闲食品
莲芯茶



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

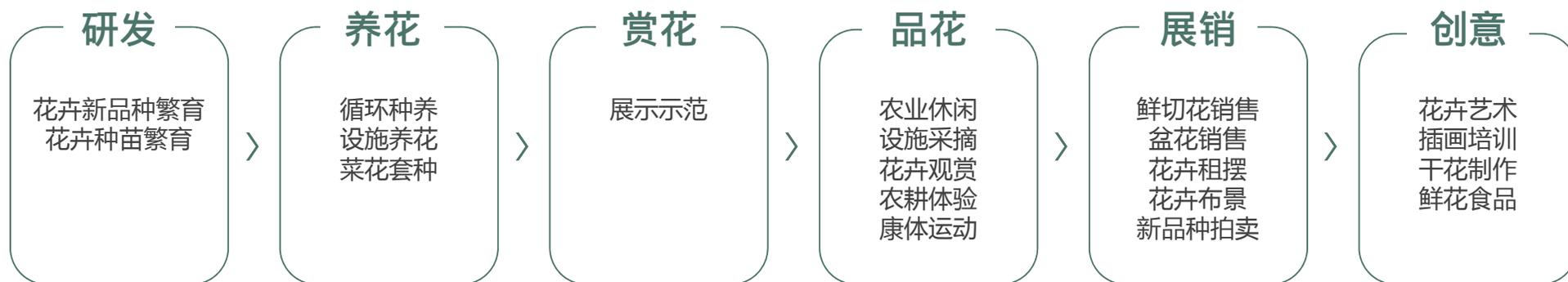
四大核心产业产业链

1

谋功能——产业发展规划

Development planning

花 ——名优花卉产业：香水百合、鲁冰花、普贤象樱、紫叶紫薇等



四、展蓝图——产业与空间

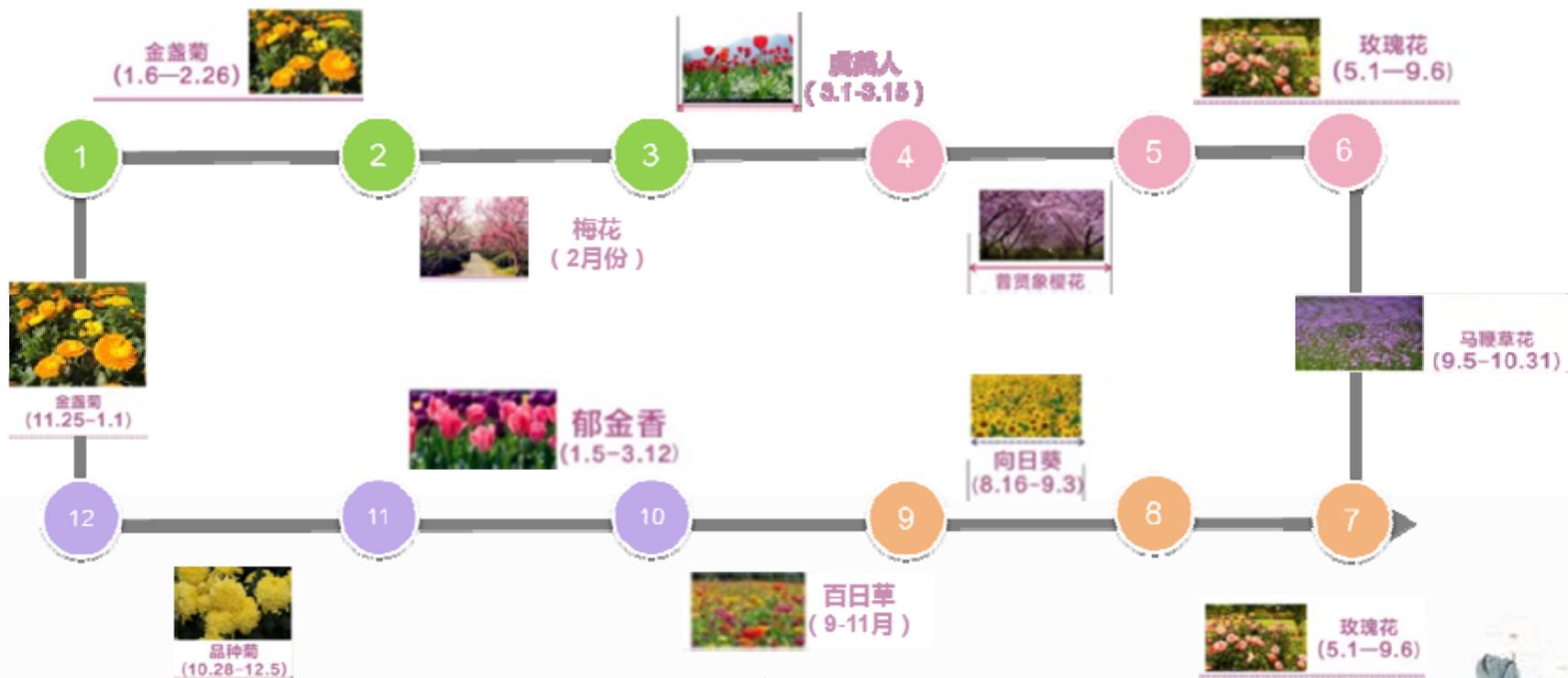
四大核心产业产业链

1

谋功能——产业发展规划

Development planning

花 —— 四季有花可赏，有香可寻



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

四大核心产业产业链

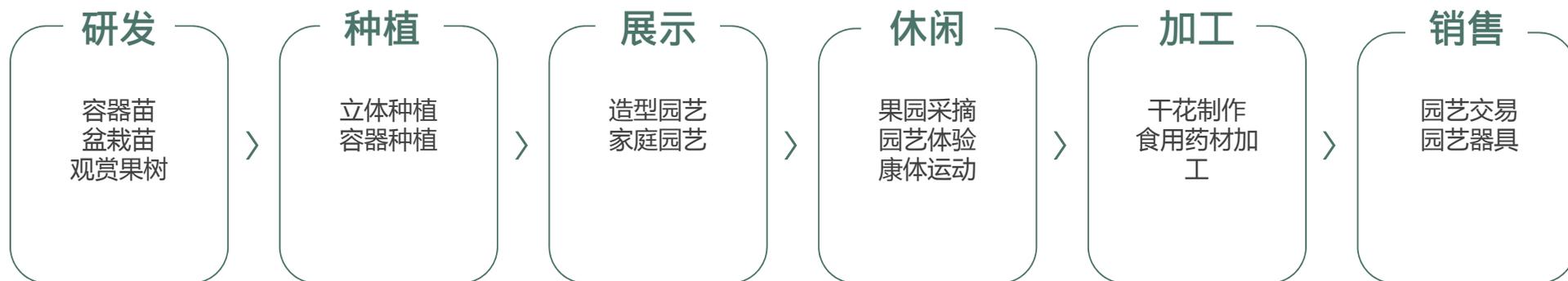
1

谋功能——产业发展规划

Development planning

园艺

——新兴园艺产业：结合西侧垄岗丘陵，由公共绿化向家庭消费，从原生态种植转向技术种植，发展容器苗、盆栽苗立体种植，以及造型园艺、家庭园艺、办公绿植等新兴园艺产业。



四、展蓝图——产业与空间

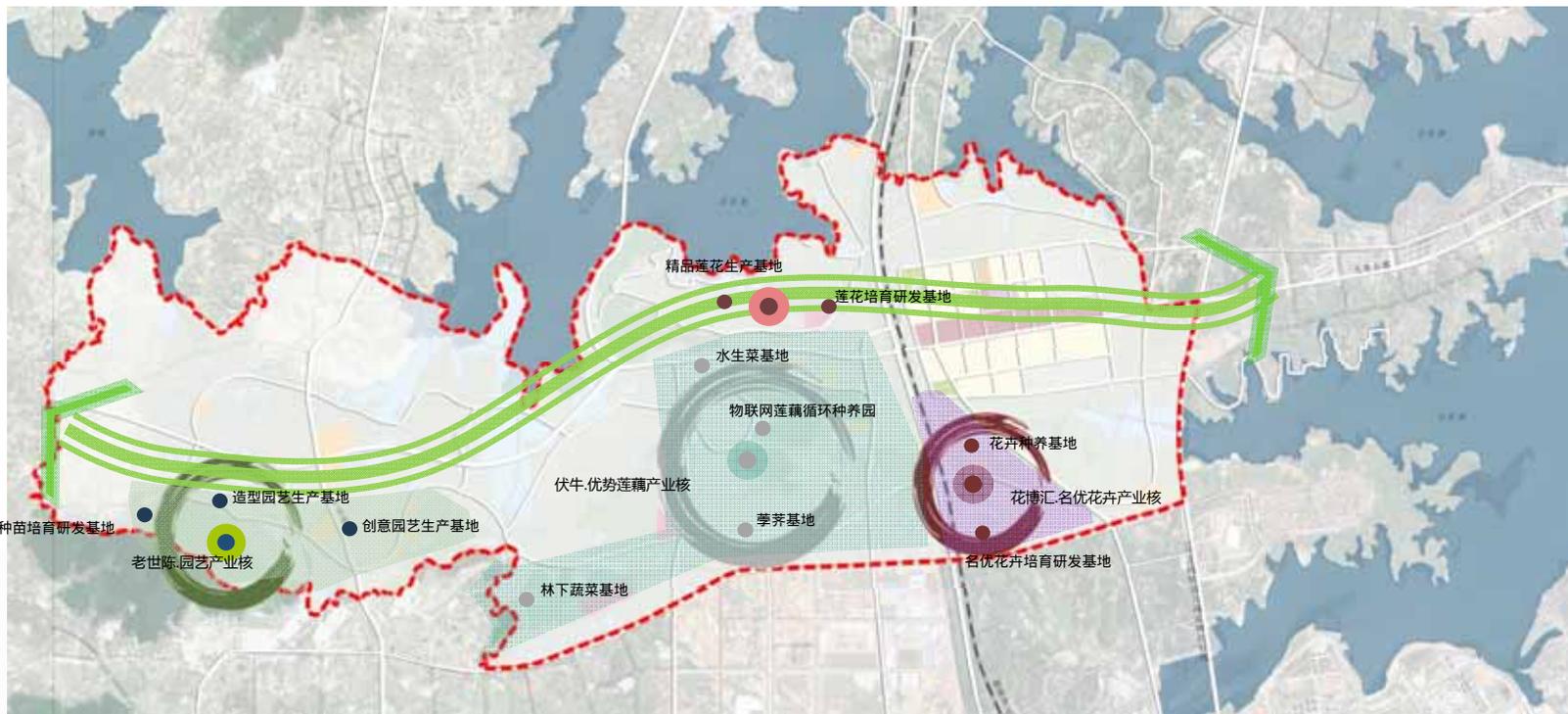
产业空间布局

1

谋功能——产业发展规划

Development planning

核心产业：核心产业以锚固本地农业特色为目的，形成“莲、鲜花、园艺”三大核心产业从生产到休闲的完整产业链。以嵩阳-天鹅湖大道为发展轴，以专业村为依托，发展名优品种研发、种养、示范产业，形成3大特色农业生产核心，包含三大类农业循环种养基地。



四、展蓝图——产业与空间

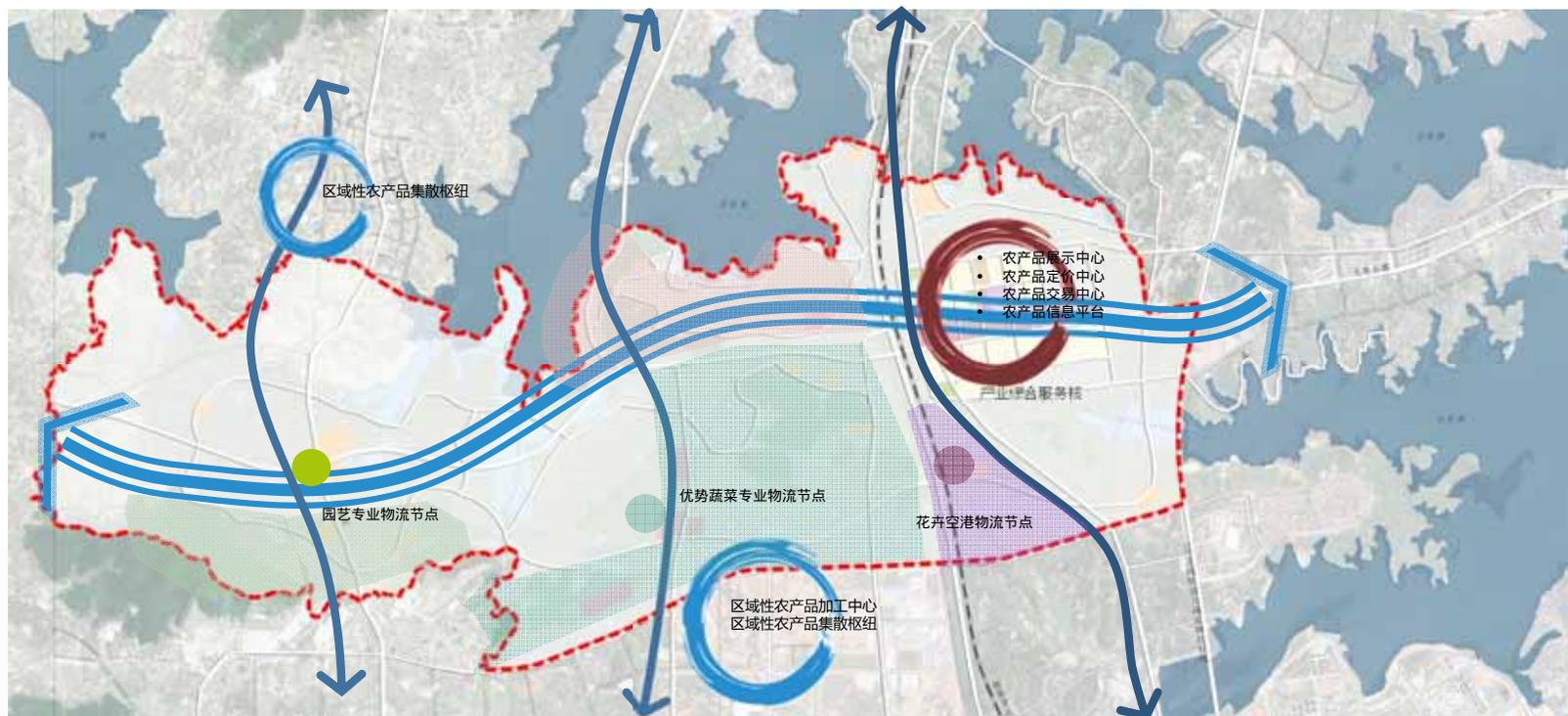
产业空间布局

1

谋功能——产业发展规划

Development planning

支撑产业：支撑产业即为各类产业发展提供支撑服务，包括农产品加工、物流，农业展示、贸易，信息服务5大细分产业，以大集镇为核心形成1个产业综合服务核，依托常福工业园、玉贤园艺小镇形成2个农产品加工、农产品物流枢纽，以及多个专业物流节点，通过3条物流专业通道，与常福工业园、玉贤园艺小镇进行产业协作。



四、展蓝图——产业与空间

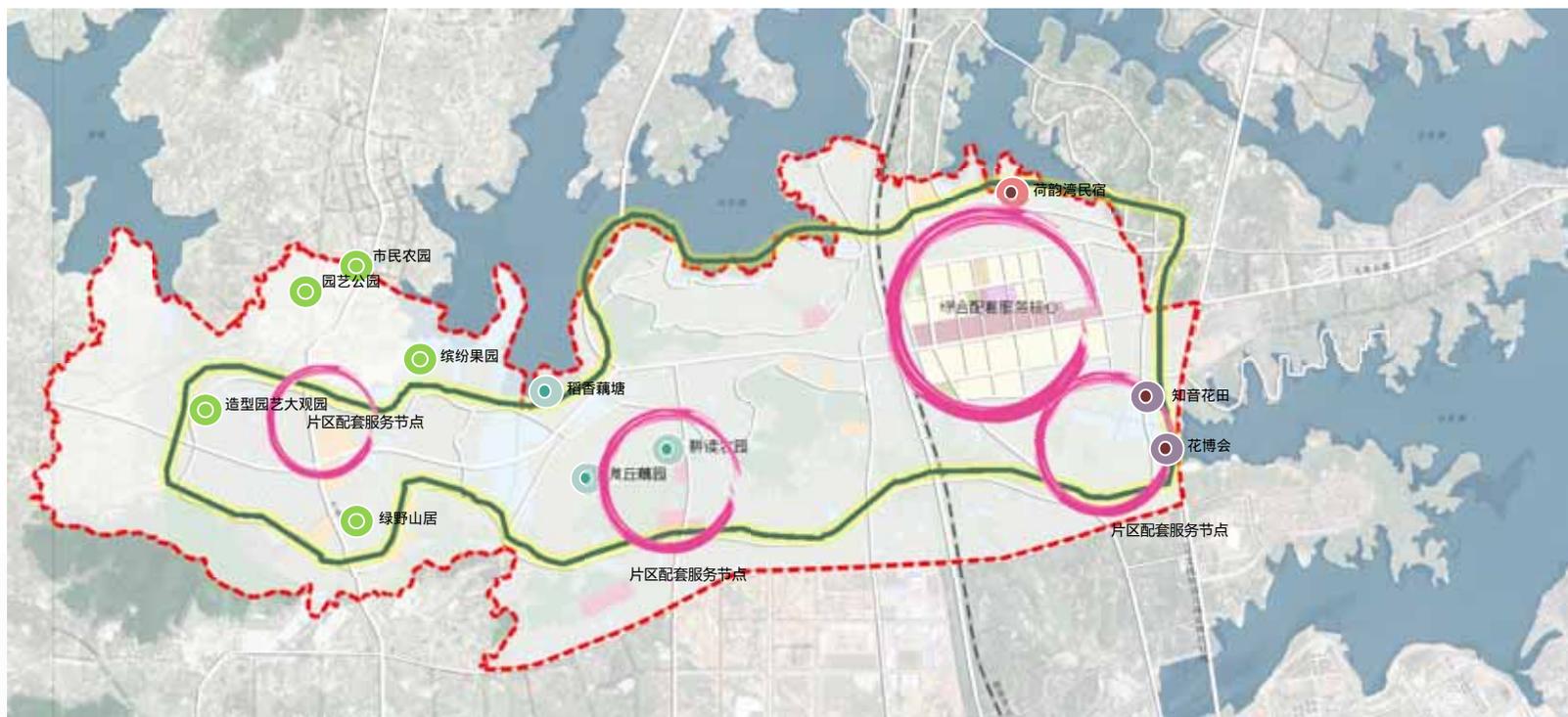
产业空间布局

1

谋功能——产业发展规划

Development planning

配套产业：配套产业即吃住行、游购娱等。规划依托九如鲤美丽乡村发展带、花博汇旅游产业，构建休闲旅游、文化研学、康养养生、运动健身、文化博览5大细分产业，形成1个综合配套服务核心+3大片区级配套服务节点+1条绿道休闲游憩环。



四、展蓝图——产业与空间

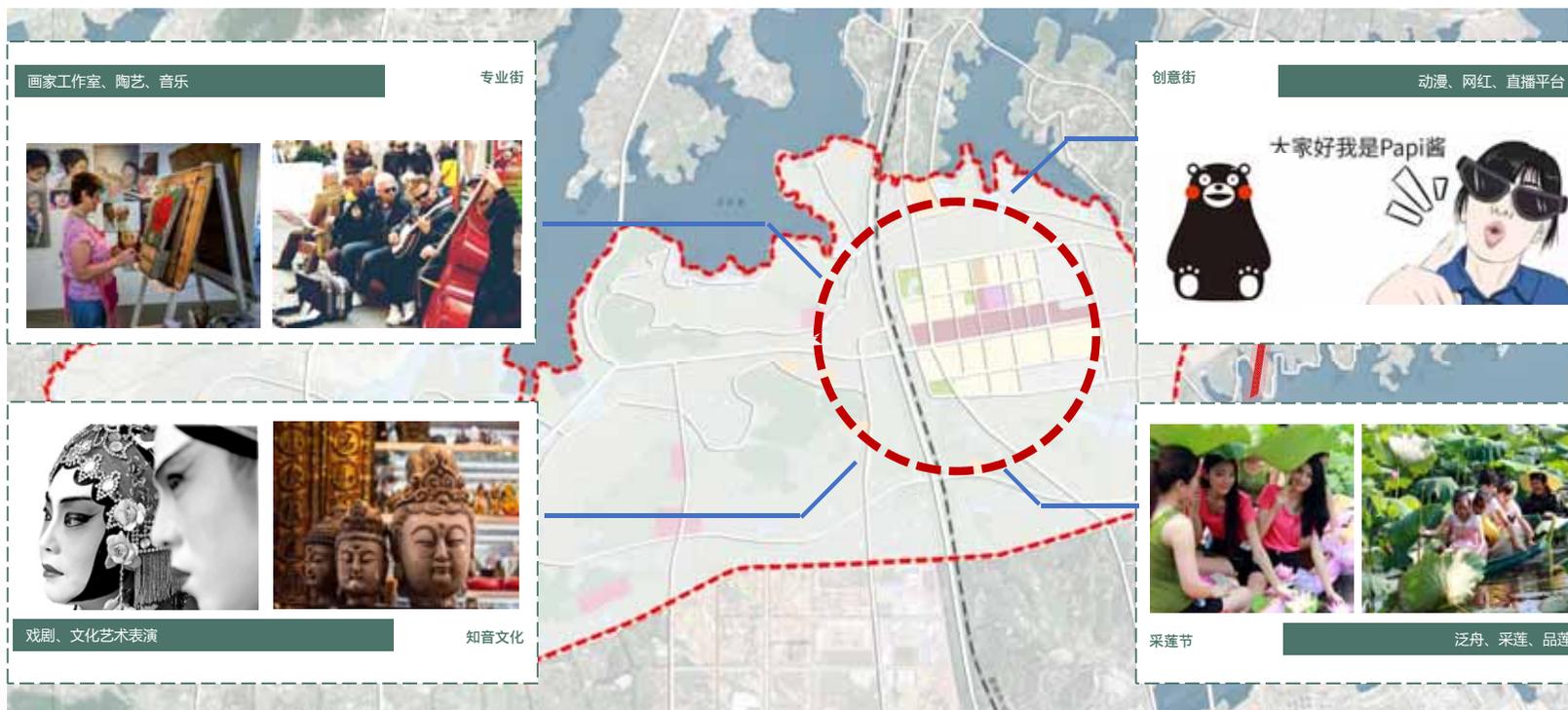
产业空间布局

1

谋功能——产业发展规划

Development planning

衍生产业：衍生产业为植入新兴业态，包括文化创意、网络经济、音乐动漫。可在项目策划中植入知音文化、网红文化，拓展新兴文化创意产业。



四、展蓝图——产业与空间

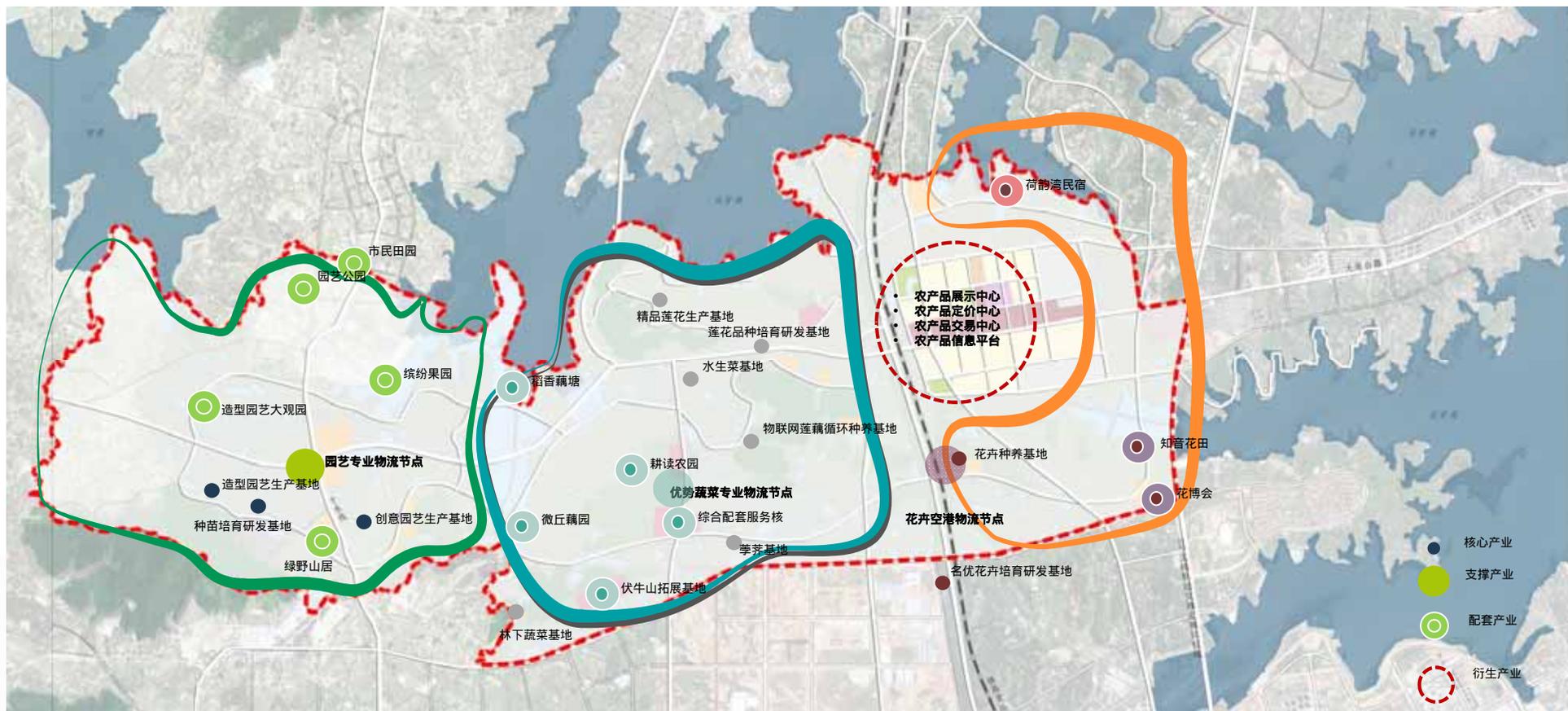
产业集群分布

1

谋功能——产业发展规划

Development planning

上述产业互为需求，互为动力，形成“莲、花、园”特色产业协作集群。同时，通过产业联动，可充分发挥本区产业示范带动作用，往西可带动玉贤园艺小镇、索河旅游名镇农旅文产业发展，往西南可带动永安、洪北、消泗一线现代农业发展，往西北可带动张湾蔬菜产业示范园科技农业发展。



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

〉一核三区、两带一环

一核

一核即以大集镇中心打造“知音·汇”服务核，一是田园生产服务核，为田园综合体提供相关的贸易、金融、展示和信息等现代服务业，设有田园综合体管理机构、企业总部、智慧农业媒体中心、展示中心、农业金融中心、农产品定价交易中心和农业小微企业孵化器等。二是慢生活服务核，配套城市居住、医疗、商业文体等设施，为在此生活和工作的人提供全方位、高品质的社会公共服务。

三区

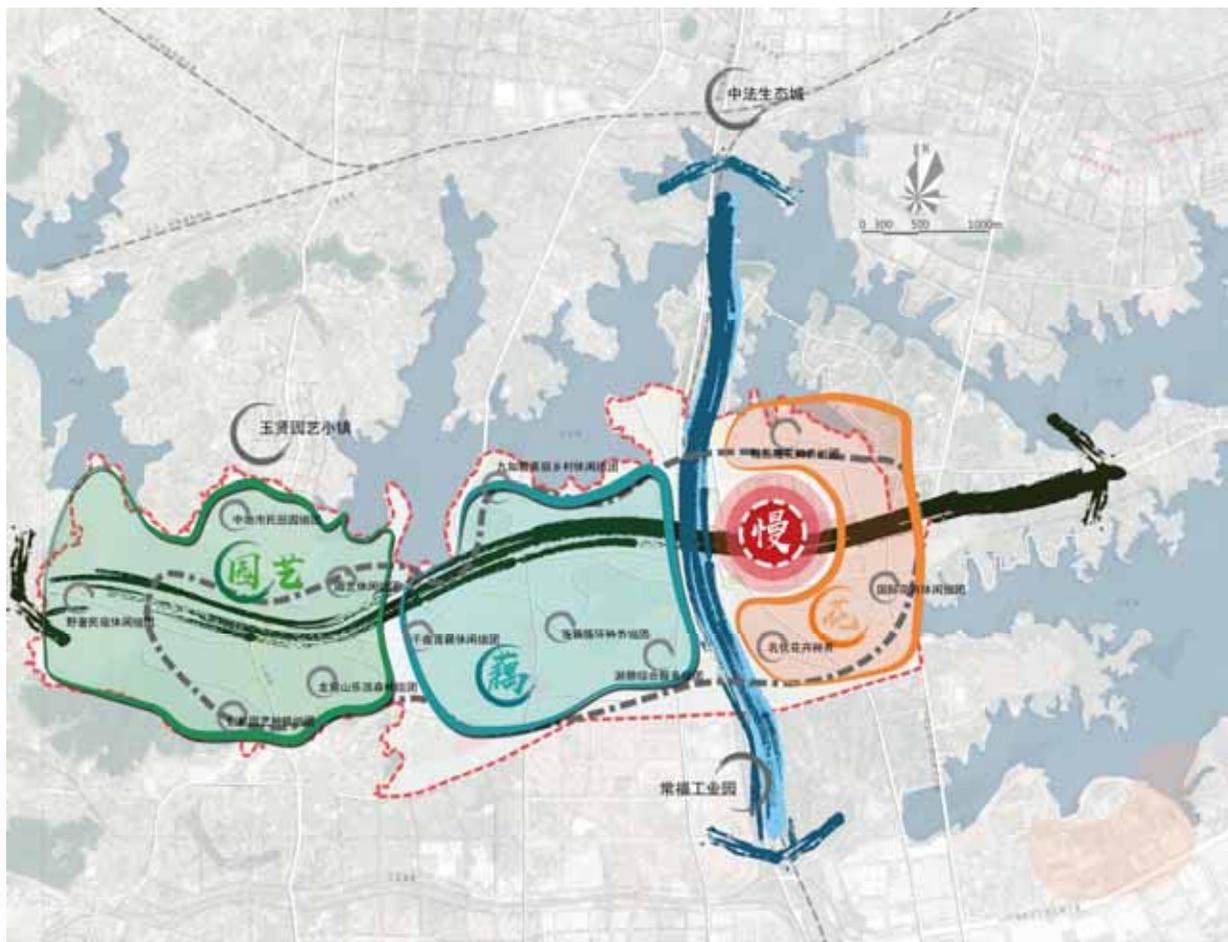
三区即依托后官湖自然湾汊形成相约花海·花博汇、九如鲤莲乡·藕遇汇、老世陈一尺丘山·园艺汇三大特色功能集聚板块。

两带

沿京港澳高速分布的产业服务带
沿天鹅湖大道-嵩阳大道延伸的产业发展带。

一环

田园综合体产业发展环，串联四大片区



四、展蓝图——产业与空间

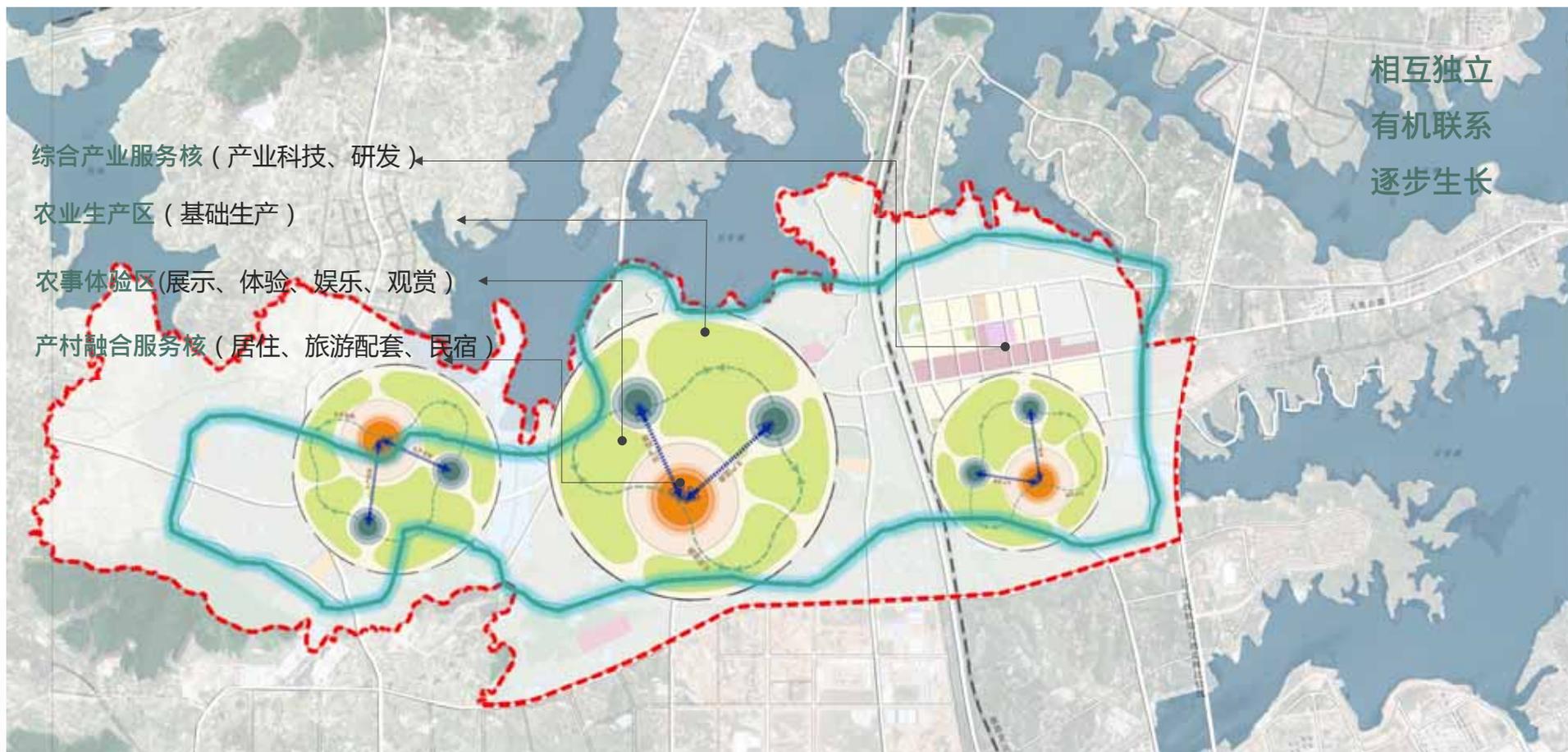
集群式空间结构

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

各区按照集群式空间布局模式，集合综合产业服务核、产村融合服务核、农事体验区、农业生产区等功能区，各板块相互独立，有机联系并逐步发展。



四、展蓝图——产业与空间

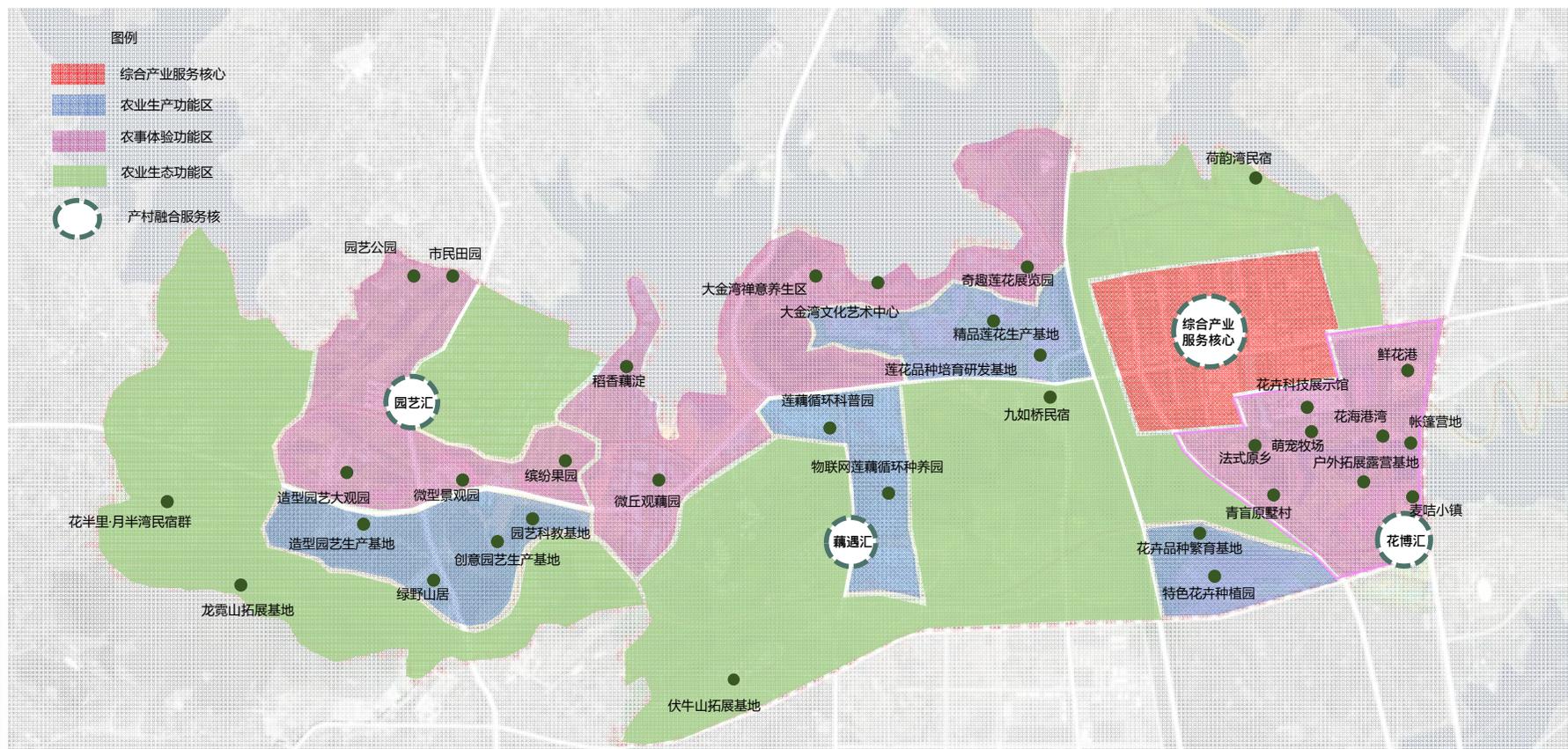
集群式空间结构

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

根据集群式空间布局模式，各片区别形成农业生产、农事体验、农业生态三大功能区和产村融合服务核。



四、展蓝图——产业与空间

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

〉 相约花海·花博汇

相约花海·花博汇以花博汇生态观光园为核心，花卉游览为主题，以法风小镇和美丽乡村为载体，植入新功能，融汇中西文化，动漫、游戏等网络新兴业态，形成花卉创意小镇集群。

农业生产功能区：特色花卉种植园、花卉品种培育基地等农业生产功能；

农事体验功能区：花博汇、法风小镇、童心农场、花间民宿等旅游及配套服务功能；

农业生态功能区：保护后官湖沿线、京珠高速沿线等自然山水和田园。

产村融合服务核：花卉展示、交易中心等产业支撑功能。



四、展蓝图——产业与空间

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

〉 相约花海·花博汇——农业生产功能区



1 特色花卉种植园



2 花种繁育中心



3 智能花卉温室



4 容器花卉培育中心



5 立体花卉种植基地

四、展蓝图——产业与空间

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

相约花海·花博汇——农事体验功能区



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

〉 相约花海·花博汇——产村融合服务核



四、展蓝图——产业与空间

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

九如鲤莲乡·藕遇汇

九如鲤莲乡·藕遇汇是以九如鲤、伏牛村为核心，以莲为主题，知音文化为特色的生态文化功能区。依托后官湖绿道可发展马拉松、后官湖空域游、骑行等康体运动功能。

农业生产功能区：重点打造莲藕科技种养园、藕菜共生科普园、荸荠有机种养园、名品莲花生产基地、太空莲花培育基地等农业生产功能；

农事体验功能区：荷韵休闲园、藕遇知音、田园生态社区等旅游及配套项目；稻香藕淀、市民农园、微丘观藕园、林下种养体验园、耕读农园；

农业生态功能区：保护后官湖沿线、虎头山、金钟山等自然山水和田园。

产村融合服务核：以莲产业研发、交易、藕制品加工为主导，莲花品种研发、展示、交易为特色的莲悠小镇作为产业支撑功能。



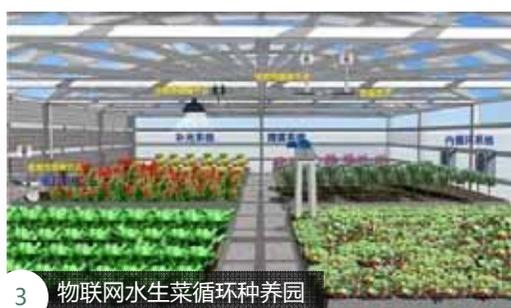
四、展蓝图——产业与空间

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

九如鲤莲乡·藕遇汇——农业生产功能区



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

九如鲤莲乡·藕遇汇——农事体验功能区



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

九如鲤莲乡·藕遇汇——产村融合服务核



四、展蓝图——产业与空间

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

九如鲤莲乡·藕遇汇——产村融合服务核



四、展蓝图——产业与空间

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

> 一尺丘山·园艺汇

一尺丘山·园艺汇以老世陈、螺丝岗村为核心，依托玉贤园艺小镇，延伸其特色产业。

农业生产功能区：重点打造园艺产业示范园、园艺培育基地、创意园艺基地等农业生产项目；

农事体验功能区：中地市民田园、合贤张家湾花半里·月亮湾民宿等旅游及配套服务项目；

农业生态功能区：保护龙霓山、九真山等自然山水。

产村融合服务核：以园艺产品交易、研发中心、创意展示为主导的产业支撑项目。



四、展蓝图——产业与空间

2 落用地 ——空间布局规划

Development planning

一尺丘山·园艺汇——农业生产功能区



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

一尺丘山·园艺汇——农事体验功能区



1 互联网远程园艺培训



2 园艺修剪体验



3 观果园艺采摘



4 家庭园艺制作



5 创意园艺课堂



四、展蓝图——产业与空间

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

> 一尺丘山·园艺汇——产村融合服务核



四、展蓝图——产业与空间

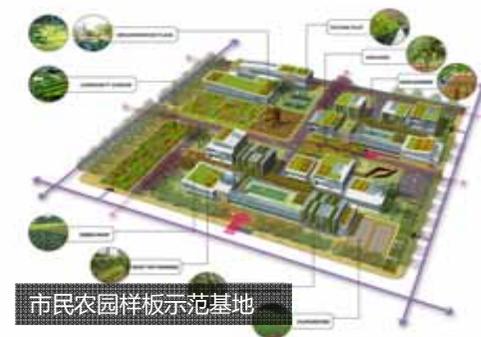
Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

大集镇区·漫悠汇——农业会展、研发



四、展蓝图——产业与空间

2

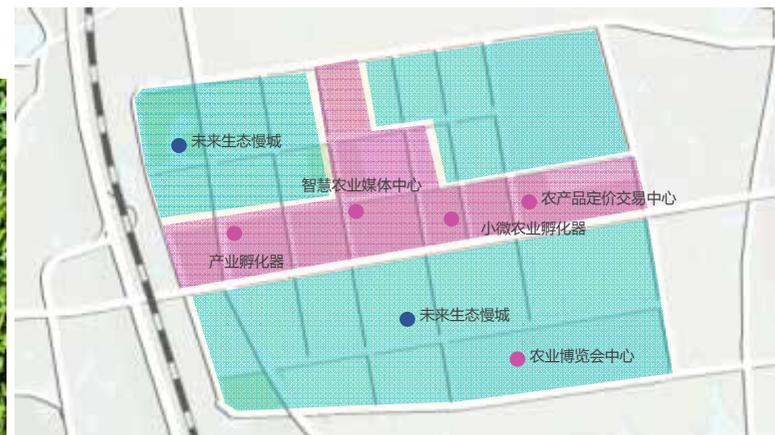
落用地 ——空间布局规划

Development planning

大集镇区·漫悠汇——农业贸易、总部孵化



都市后有机农产品交易体验中心



农业交易定价中心



小微农企孵化器

四、展蓝图——产业与空间

2

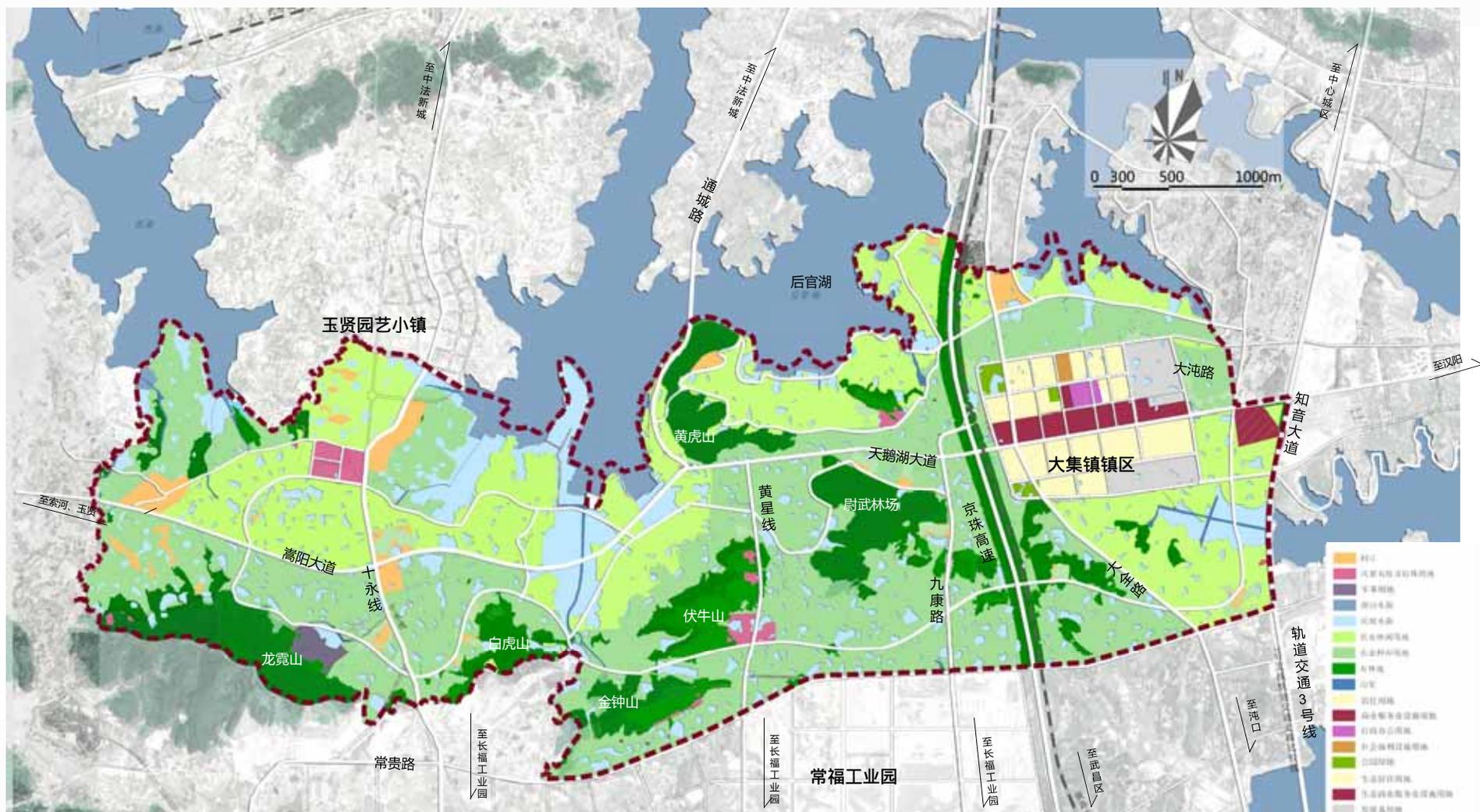
落用地 ——空间布局规划

Development planning

大集镇区·漫悠汇——慢生活生态小镇



四、展蓝图——产业与空间



四、展蓝图——产业与空间

2

落用地 ——空间布局规划

Development planning

城乡用地平衡表（公顷）

用地类别		用地规模（规划）	比例	用地规模（现状）	用地变化情况
农用地	耕地	2182.9	50.0%	1937.2	245.7
	有林地	867.3	19.90%	876.5	-9.3
	农村道路	12	0.30%	14.3	-2.3
	园地	8.9	0.2%	9.3	-0.4
	设施农用地	8.1	0.2%	9.2	-1.1
	坑塘水面	566.9	13.00%	637.1	-70.2
	沟渠	19.2	0.40%	20.9	-1.8
小计		3665.2	84.00%	3504.6	160.6
建设用地	城镇用地	179.4	4.10%	133	46.3
	农村居民点用地	243.4	5.60%	529.5	-286.1
	风景名胜区用地	20.2	0.50%	3.1	17.1
	采矿用地	45.7	1.10%	71.5	-25.8
	其他建设用地	126.5	2.9%	107.3	19.2
小计		615.2	14.10%	844.4	-229.2
未利用地	湖泊水面	81.4	1.87%	12.9	68.5
小计		81.4	1.87%	12.9	68.5
合计		4361.8	100.00%	4361.8	0

四、展蓝图——产业与空间

建管基础

2

落用地 ——空间布局规划

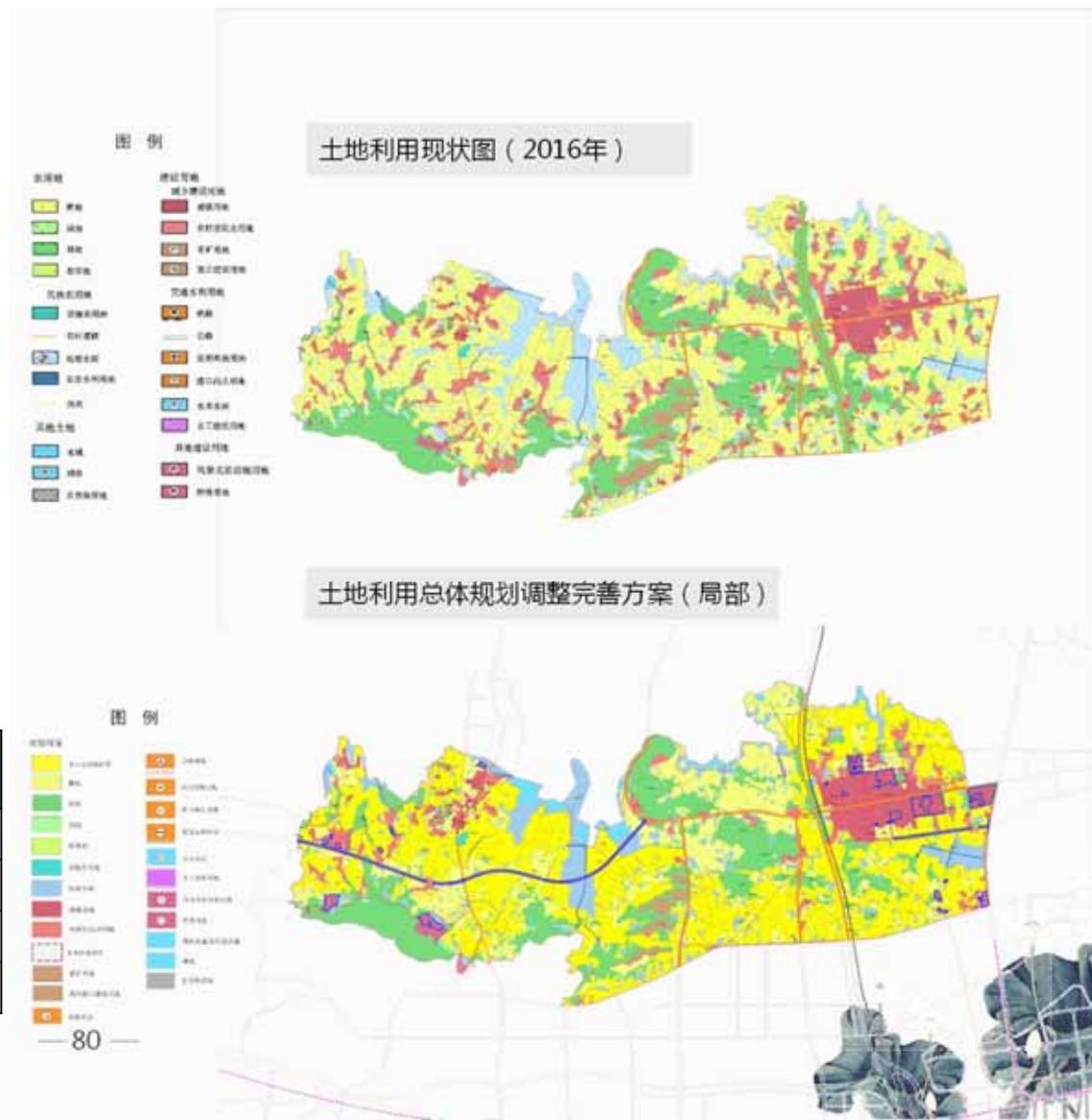
Development planning

› 遵循生态恢复，保障以农为本。



现状-规划土地利用变化一览表 (公顷)

用地大类	用地规模 (现状)	比例	用地规模 (规划)	比例
农用地	3504.6	80%	3665.2	84%
建设用地	844.4	19%	615.2	14%
未利用地	12.9	1%	81.4	2%
合计	4361.8	100.00%	4361.8	100.00%



四、展蓝图——产业与空间

2

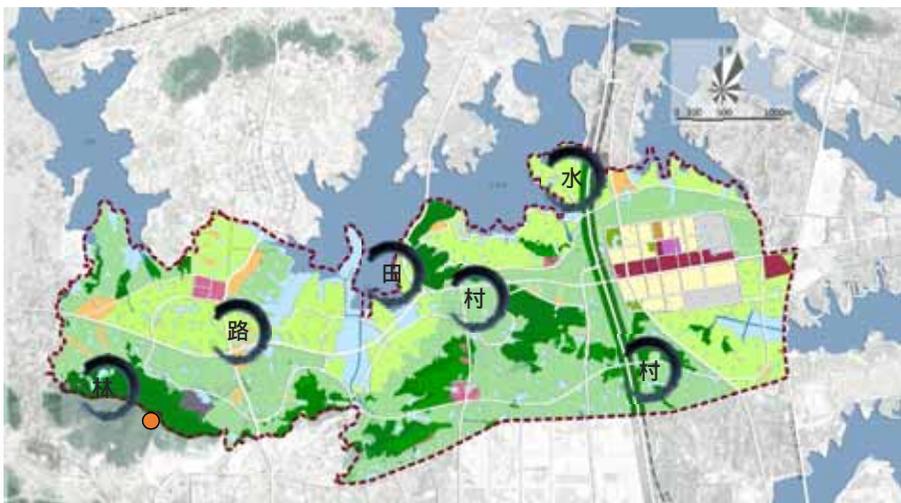
落用地 ——空间布局规划

Development planning

土地整治规划

在总体功能结构统筹之下，按照减量化、生态化、人文化和城乡一体化的原则，完成区内土地综合整治。同时按照微改造、低影响的方式对现状村湾及周边进行改造、修缮，拆除较小村湾，对接全市土地利用总体规划调整完善方案，保留村镇建设用地共计615公顷，保障配套建设落地。

核心内容



组成要素

- 田** 广亩高产农田。
- 路** 加固现状6m机耕路，增补完善3m田间路，新建3m透水混凝土慢行路。
- 村** 对现状村湾及周边进行改造、修缮；拆除较小村湾。
- 水** 坑塘清淤以及边坡护砌处理；水渠疏通；设置蓄水池、泵站、拦水坝等灌溉设施。
- 林** 完善林地生态系统，道路沿线种植景观行道树。



四、展蓝图——产业与空间

3 兴农业——循环农业规划

Agricultural planning

规划遵循再利用、减量化、资源化，形成三产三级循环发展模式。一是充分利用植物——动物——有机物（肥料）——共生植物的物质循环规律，在三大核心产业中分别形成稻-藕-虾、花-果-鱼、林-菜-菌三大立体循环农业发展模式。二是在农业、农产品加工、农旅文休闲三大产业间通过回收、再利用，形成三产循环发展模式；三是加强田园综合体和常福工业园、周边玉贤、索河等区域形成农产品加工协作循环。

再利用、减量化、资源化 “3R”原则，形成三产循环发展模式



四、展蓝图——产业与空间

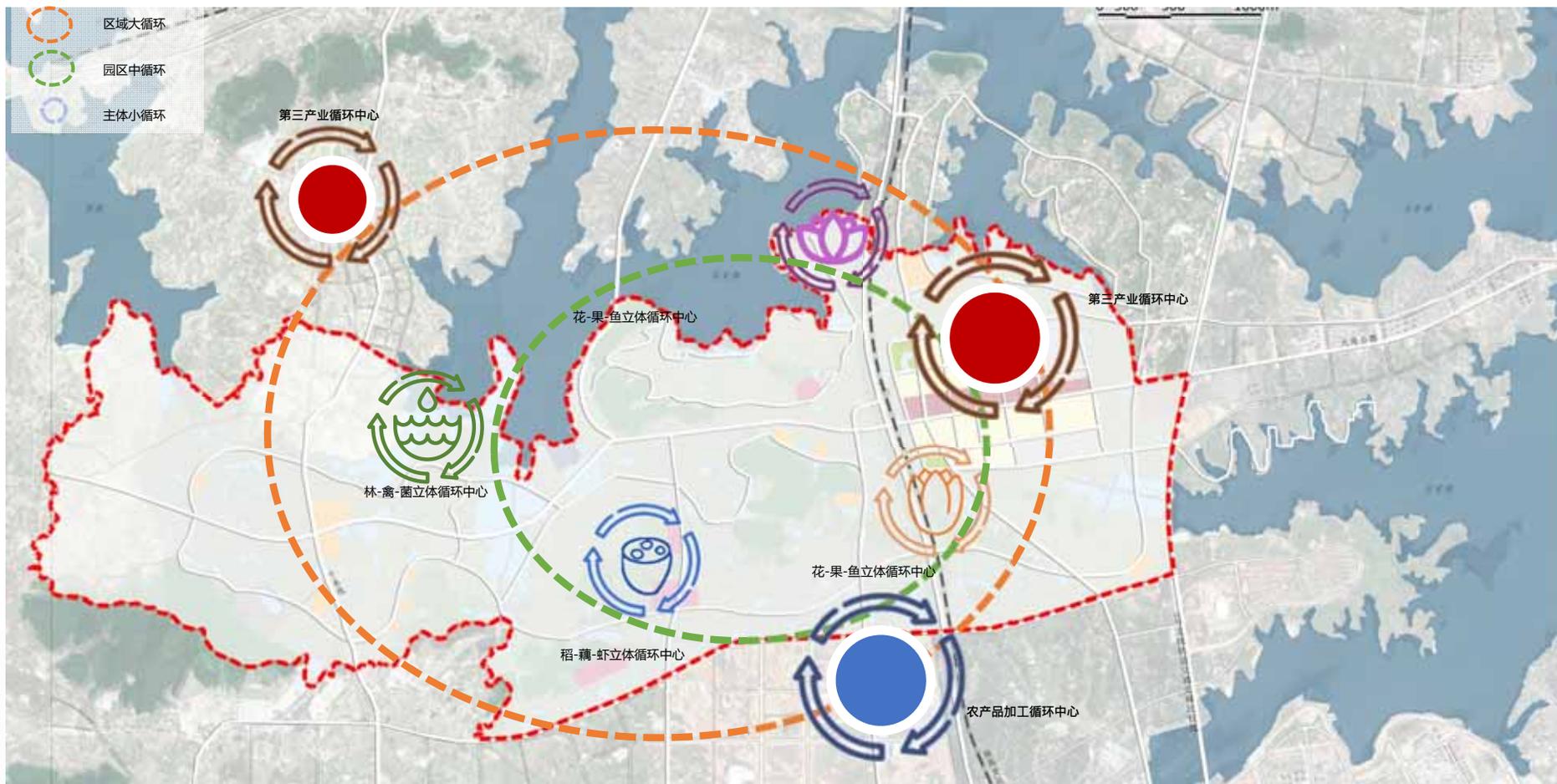
Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

3

兴农业——循环农业规划

Agricultural planning

构建三产循环发展模式



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

实现“一控两减四化四提升”

3

兴农业——循环农业规划

Agricultural planning

一控

- 农业用水总量控制

两减少

- 化肥使用率减少
- 农药用量减少

四化

- 农作物资源化利用
- 动物排泄物资源化利用
- 农业包装物无害化处理
- 废弃农膜无害化处理

四提升

- 土壤质量提升
- 水体质量提升
- 空气质量提升
- 食品质量提升



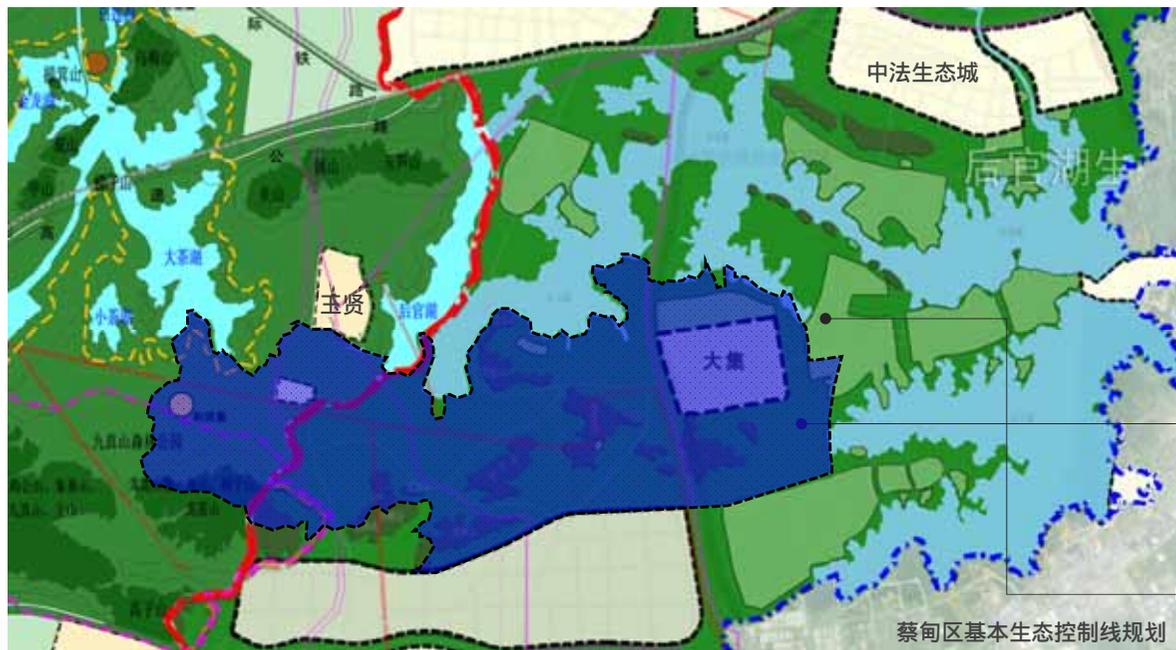
四、展蓝图——产业与空间

山水资源保护

4 固山水——绿色发展规划

Agricultural planning

严格按照生态底线区准入项目的类型及建设要求，在本区域建设符合规划要求的农业生产和农村生活、服务设施，乡村旅游设施。



武汉市基本生态控制线管理条例

(2016年5月26日武汉市第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过，2016年7月28日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准)

生态底线区	(1) 以生态保护、景观绿化为主的公园及其必要的配套设施，自然保护区、风景名胜区内必要的配套设施； (2) 符合规划要求的农业生产和农村生活、服务设施，乡村旅游设施； (3) 对区域具有系统性影响的道路交通设施和市政公用设施； (4) 生态修复、应急抢险救灾设施； (5) 国家标准对项目选址有特殊要求的建设项目。
生态发展区	(1) 本条例第十八条所列项目； (2) 生态型休闲度假项目； (3) 必要的公益性服务设施； (4) 其他与生态保护不相抵触的项目。

四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

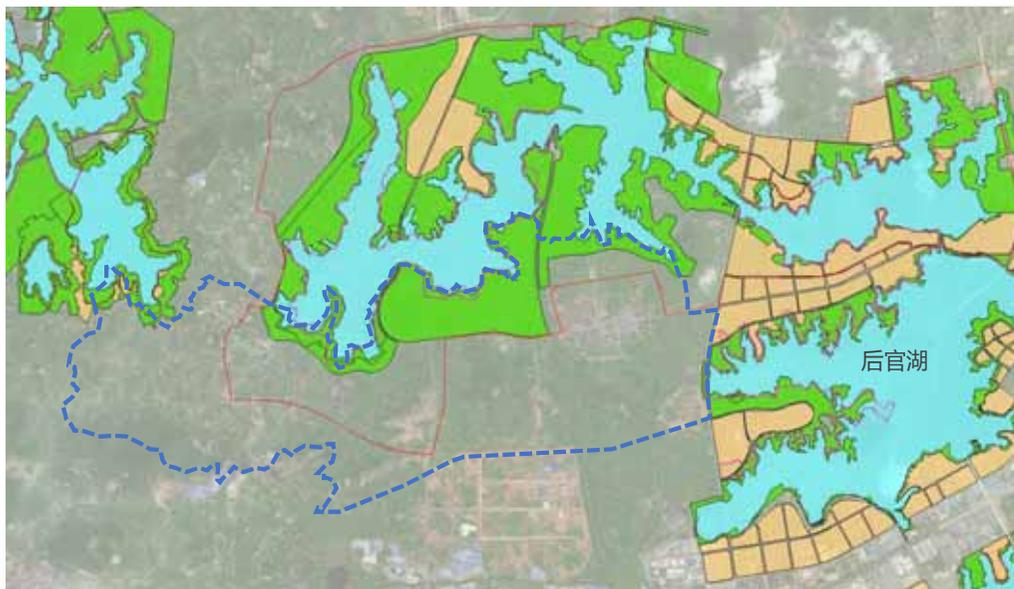
山水资源保护

4

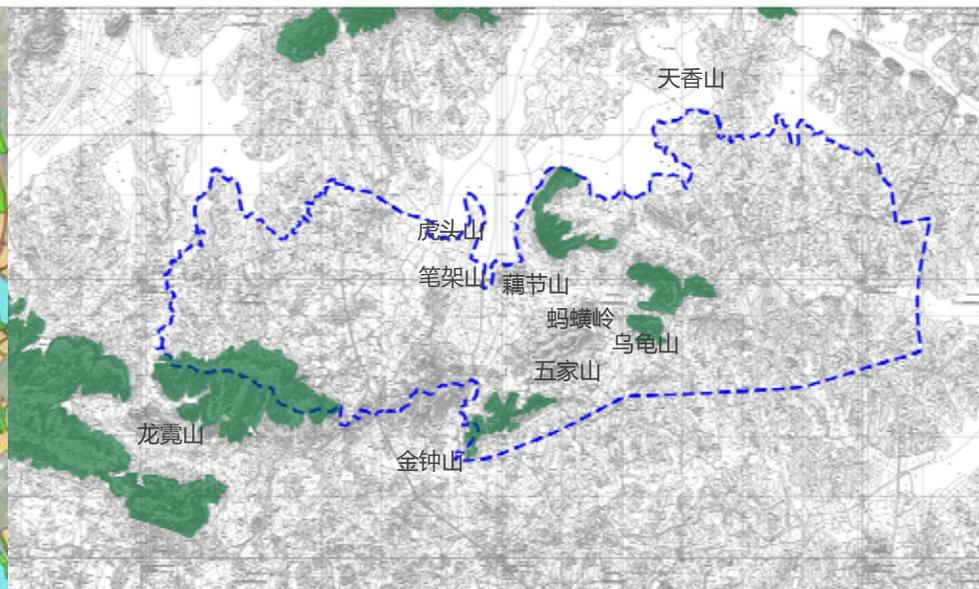
固山水——绿色发展规划

Agricultural planning

基于生态敏感性分析和环境承载力要求，确定本区山体、水体等核心生态要素。全面对接我市基本生态控制线、山体、湖泊的相关法律法规和规划，严格保护本区域内的虎头山、笔架山、藕节山等9座山体本体及保护区范围，严格保护后官湖蓝线、绿线范围；同时，遵循生态底线区准入项目的类型及建设要求，在本区域建设符合规划的村庄、农业生产、生活设施以及旅游服务配套设施。



后官湖湖泊“三线一路”保护规划



蔡甸区山体保护规划（局部）

四、展蓝图——产业与空间

绿色生产方面

4 固山水——绿色发展规划

Agricultural planning

绿色生产方面：通过优化示范农田、保留设施良田、提升特色农地、整合林地花卉，形成“莲、花、园”三大标准化生产基地，构建“知音·汇”农产品生产、加工和休闲品牌体系，形成农产品质量追溯体系和农产品质量检测体系，“三品认证”产品大于60%，形成绿色、低碳、循环长效发展模式。

通过种苗达标检测中心和土壤环境达标检测，优化耕种培育环境。

基于标准化生产和生态循环体系，构建绿色生产典范。

以生态保护为原则，通过有机加工技术，使用再生能源和废物利用，有效节约加工成本。

通过专业化物流节点、花卉空港物流和农产品冷链物流，加强园区内农作物生产产品的流通。

通过品牌农业体系、食品安全检测体系和农产品质量认证体系，打造有机农作物展销品牌。

培育

生产

加工

流通

展销



四、展蓝图——产业与空间

生活循环方面

4

固山水——绿色发展规划

Agricultural planning

绿色生活方面：从栖息、共生、回收、再利用、农作物和环境等6大方面，构建微生物分解、雨水利用、再生能源、农作物耕种为主的可持续发展路径，打造优美的农村田园生活风貌，形成绿色低碳的生活循环发展模式。



生活循环发展模式

四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

山林相印、垄岗丘陵 林

4

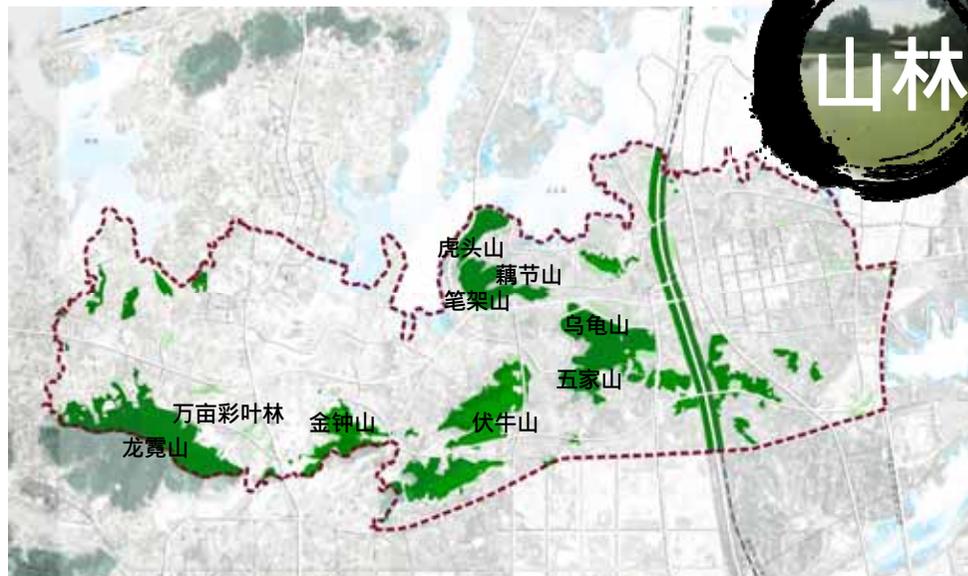
固山水——绿色发展规划

Agricultural planning

山林相印、垄岗丘陵



有林地867.3公顷，占比19.9%。区内坐拥虎头山、乌龟山、伏牛山等山体。另外基地西侧有万亩彩叶林等苗圃基地。



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

田水环绕、田园相映 水

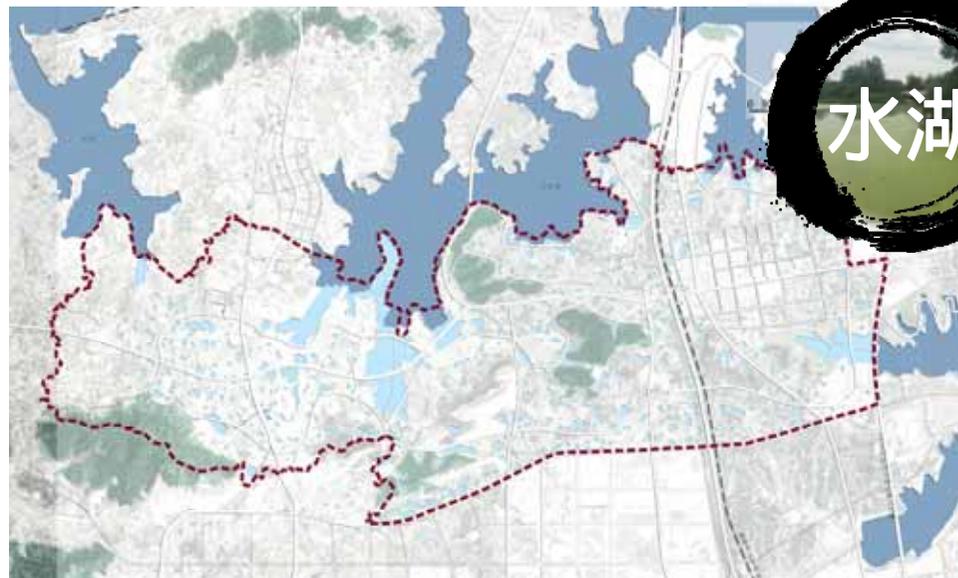
4 固山水——绿色发展规划

Agricultural planning

田水环绕、田园相映



湖泊、坑塘、沟渠约为667.5公顷，占比15.3%。北临后官湖，整个项目范围依山环水，冠绝全城。



四、展蓝图——产业与空间

自由散布、水田相依 田

4

固山水——绿色发展规划

Agricultural planning

> 自由散布、水田相依



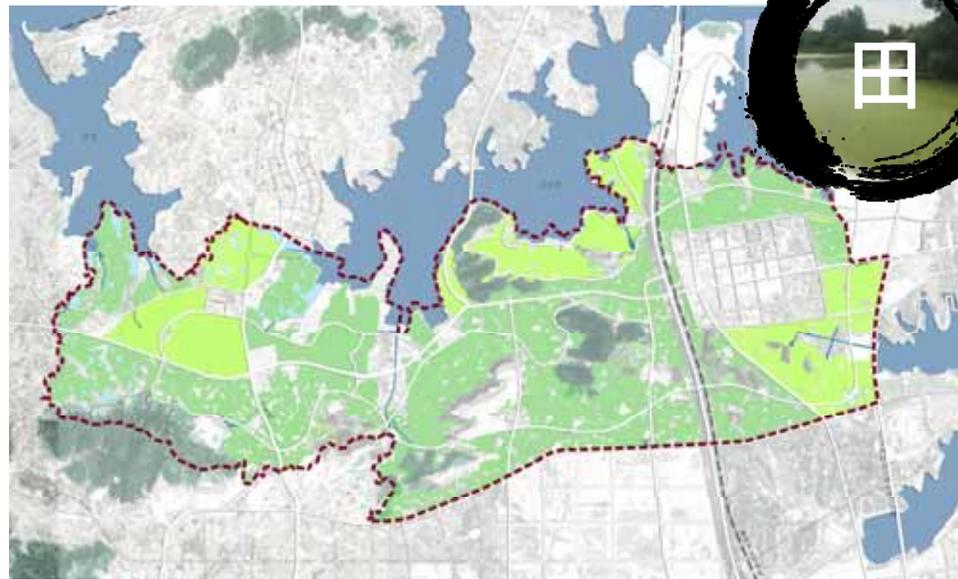
耕地约为2182.87公顷，占比50%。以水田和水浇地为主。

食用种植：莲藕、水稻、蔬菜、荸荠等。

观赏种植：马鞭草、玫瑰、郁金香等。

基本农田：1684.74公顷

一般农田：498.13公顷



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

充分挖掘并梳理区内各村自然山水、特色文化、优势产业等基础特色，提出规划引领、产业支撑、各具特色的产村深度融合思路，以“莲、花、园”农业主导产业以及慢生活特色小镇为支撑，形成三大特色产村融合集聚区，培育专业村共计17个，包括以黄虎、龙泉、伏牛村为核心的莲产业专业村11个，以天星村为核心的花卉专业村3个，以老世城、合贤村、松林村村为核心的园艺专业村3个。



四、展蓝图——产业与空间

5

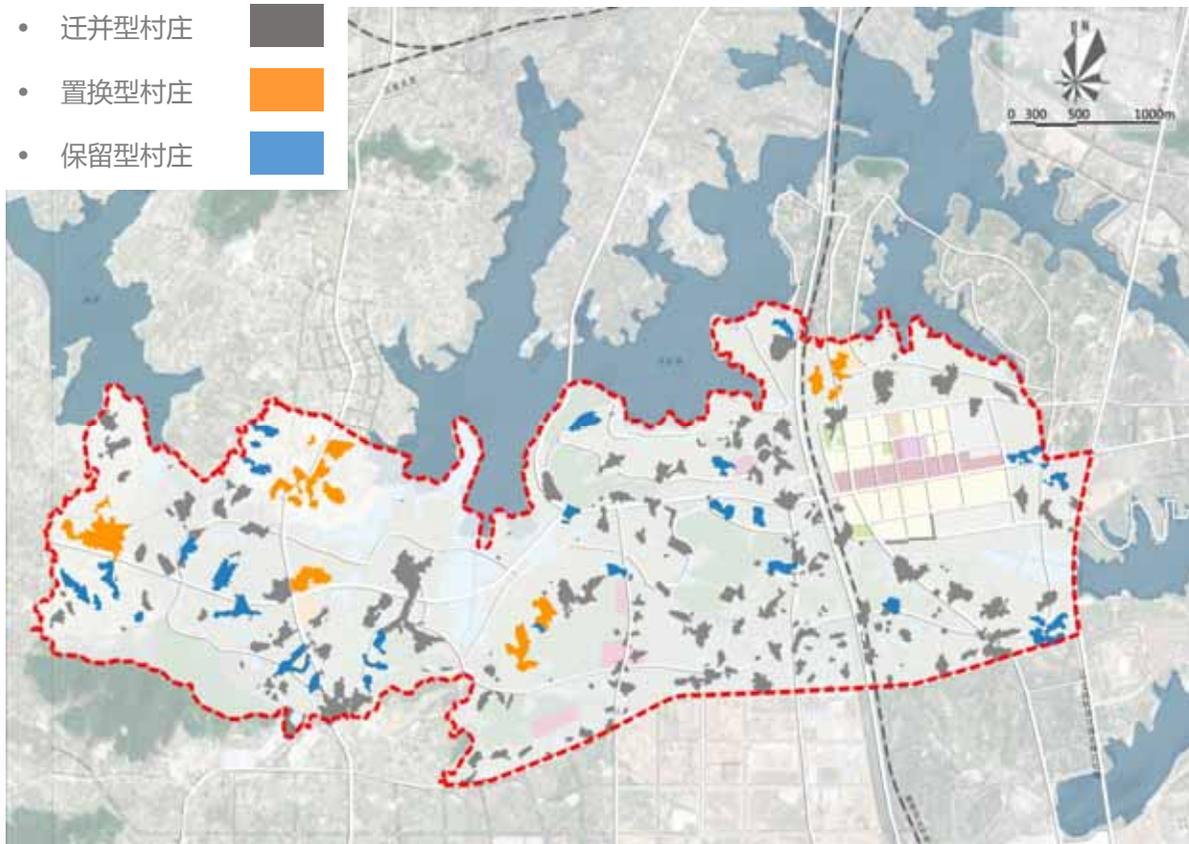
惠民生——产村融合规划

Development planning

规划以“多保留、重整治、少拆并”的原则确定区域内村庄改造和整治方案。



- 迁并型村庄
- 置换型村庄
- 保留型村庄



四、展蓝图——产业与空间

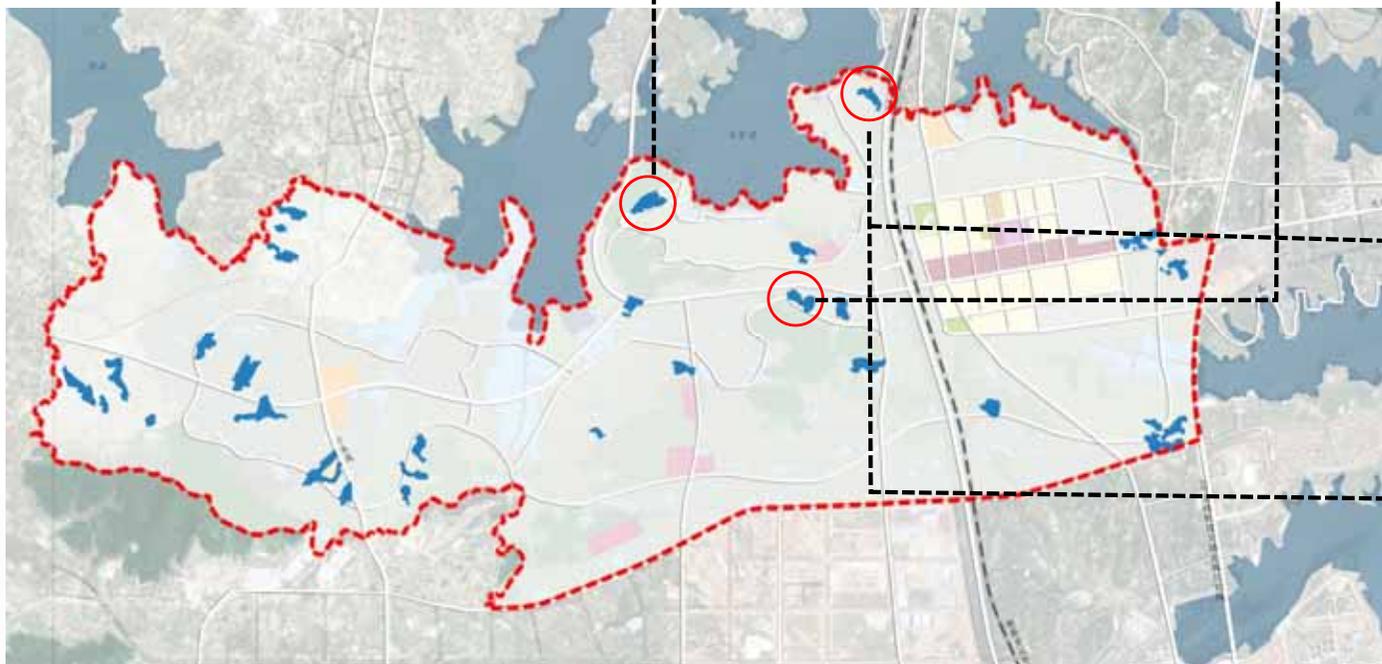
Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

建议保留：在每个特色产村融合集聚区内，对风貌环境有特色的美丽乡村予以保留，保留村庄占地面积约79公顷，建筑量约11万方，占比24%。



四、展蓝图——产业与空间

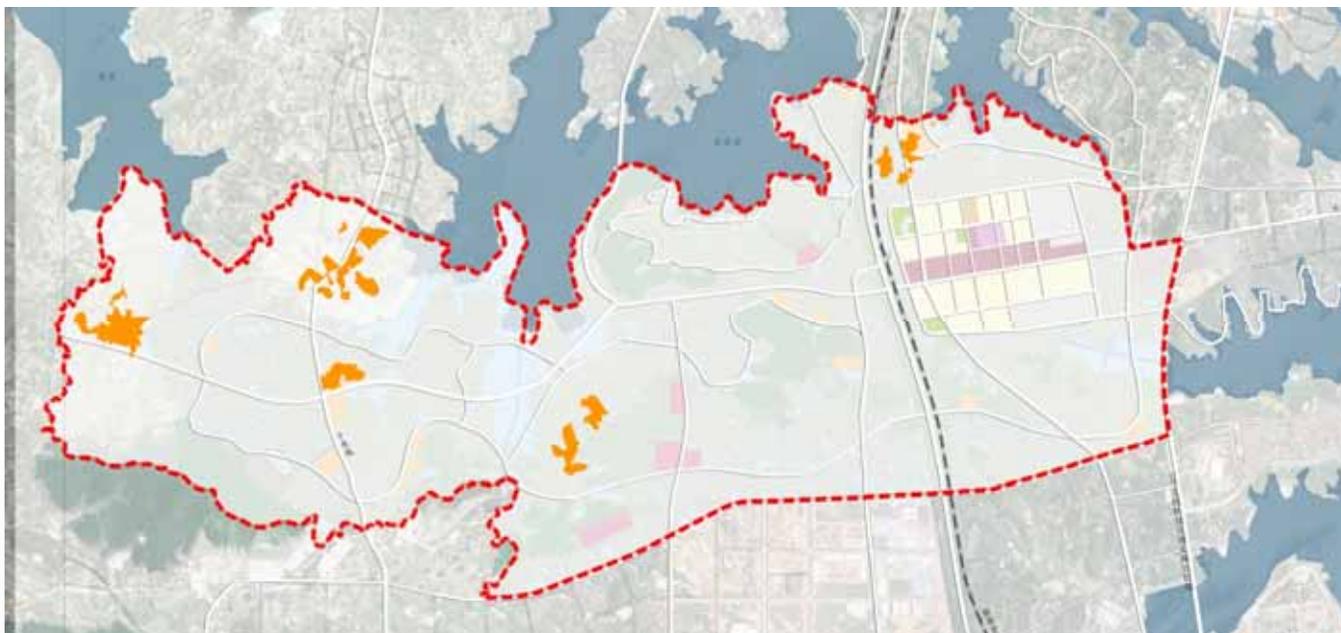
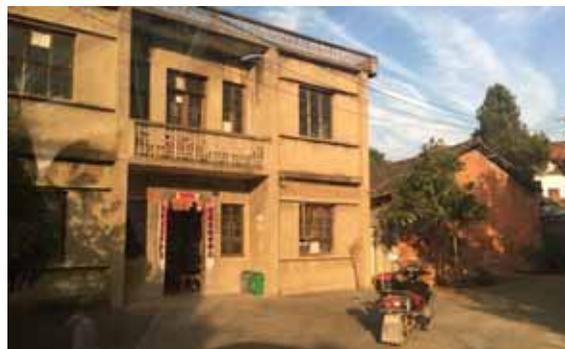
Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

建议整治：对一部分规模较大，且有一定配套基础的村庄提出环境整治要求，整治村庄占地面积71公顷，建筑量9万方，占比11%。



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

建议迁并：对需要恢复农业生产区域内建筑质量较差的村庄予以拆除，拆除村庄占地面积约317公顷，建筑量61万方，占比65%。迁出村民可考虑在附近镇区集中安置，采取居住外迁，产业保留的方式，其产业仍可在村集体用地上通过统一规划、统一管理的方式继续发展，使这部分村民享受田园综合体建设红利。



四、展蓝图——产业与空间

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

产村融合建设模式指引：人居建设 行动计划

同时，结合产业要求和现状建设情况，充分考虑村民意愿，因地制宜提出产村融合建设指引，以及人居建设、产业发展、环境美化、土地整治、文化繁荣五大行动计划，深入指导区内美丽乡村建设。

建筑改造指引

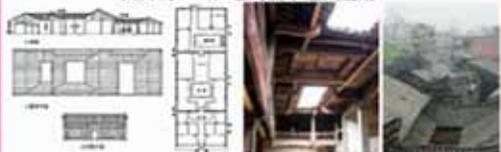
院落组织

庄重的礼仪空间和规整的功能空间采用“方正”的院落形式，**轴线布局、主体居中**；灵活的功能空间采用自由布局形式，**兼顾自然环境及山体、河流的走向**。

院落式——前宅后院，横屋格局



天井式——产生对流，避风避雨



天斗式——一进店铺，二进正屋



自由式——顺应环境，集散有致



建筑空间

采用荆楚建筑“高台基”、“深出檐”的空间组合形式，加之**槽门、檐廊**等荆楚民居建筑元素，形成空间上高低、大小、虚实、明暗的叠加和变化。

“高台基”



夯土成台

木柱搭台

高台基顺应了湖北“千湖之省”，多雨潮湿的自然气候条件，可采用夯土建台和木柱搭台两种形式。

“深出檐”



大进深、深出檐的内聚型空间，形成冬暖夏凉的室内环境。住宅可设阁楼存放物品以防潮。

槽门

檐廊



建筑形态

民居主要采用砖木结构，选用**地域性建筑材料**清水灰砖、红砖、石材、涂料等与现代建筑材料混凝土、玻璃、钢材融合创新运用。建筑立面融入荆楚“**美山墙**”建筑特色，营造庄重与浪漫、恢宏与灵秀的建筑形象。

主要建筑材料指引



红砖/灰砖

石材

木材

“美山墙”



构造层次清晰的立面的勒脚、墙身、檐下、屋面，山墙主要的形式有阶梯型、山行（三角形）、拱形、组合型等。武汉传统民居的屋面多为双坡硬山，山墙、墙头一般不出屋面，保持屋面防水体系的完整性。

四、展蓝图——产业与空间

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

产村融合建设模式指引：环境美化 行动计划

乡村改造策略 村口景观

- 协调建筑、植物、水体、景观石等自然形成的道路景观视觉元素，形成自然舒适的景观序列
- 通过小品配置、植物造景、活动场地与建筑空间建设，体现村庄特色与标志性风貌
- 空间尺度宜人、亲切，避免大尺度的景观围合元素
- 入口标志性景观设施突出其乡村传统文化元素，增加领域感，如入口文化墙运用雕刻技艺展现村庄历史故事、文化图案



乡村改造策略 水体景观

- 整治疏通河道水系，改善水质环境
- 河道坡岸尽量随岸线自然走向，采用自然斜坡形式
- 滨水驳岸以生态驳岸形式为主，采用硬质驳岸不宜过长，断面形式宜采用台阶式
- 滨水绿化以亲水型植物为主，丰富河岸景观
- 利用景观桥、亲水平台、石径等元素丰富滨水活动空间



乡村改造策略 绿化景观

- 道路两侧绿化以种植乔木为主、灌木为辅
- 宅院周边绿化景观应品种适应、尺度适宜
- 滨水地区以及不宜建设地段应做到见缝插绿
- 绿化景观材料以本地品种、乡土材料为主，不宜采用维护成本高的绿化树种
- 注重保护古树名木



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

完善文化设施建设，树立乡村文明风尚

扩大投入乡村文化阵地建设，加强乡村文化资源扶持和文化人才培养工程，力争每个行政村都有群众性文化娱乐体育设施，组织村民及新居民开展文化体育活动。

■ 加强文化遗产设施保护

启动乡村文化保护工程、乡村非遗扶持计划等。加强文化遗产设施建设，重点对嵩阳寺、熊伯龙墓、三多桥、烈士墓等进行保护。对民间手工技艺、器具、老字号等进行保护和传承，重点发场合贤豆腐制作技艺、大集豆盘包子制作技艺等。

■ 提升文体硬件设施条件和服务水平

坚持因地制宜、综合利用、便民利民的原则，将乡村闲置的设施改建为乡村文化活动现场，如文化大院、体育广场、文体活动室、乡村卫生院等有利于村民开展文化活动的场地。基层文化服务中心积极开展图书借阅、电影放映、音乐茶座、戏剧演出、象棋比赛、书画联展、球类竞技等，鼓励各乡镇戏迷协会、书画协会、腰鼓队等社团组织开展经常性的文化活动。

■ 加强教育、培训设施建设，提高村民文化素质

建设各类远程教育、培训设施，提升村民知识水平、职业技能水平等。充分发掘各村的文化、民间艺人，由其指导村民开展相关的文体活动，同时建立吸引文艺骨干的激励机制，保障村级组织都有文艺骨干。加强乡村文艺创作、编导、演出、文化管理等专业人员的培训培养。鼓励乡村群众以传统文化、当地风俗、美丽乡村为主题，自编、自导、自演文艺作品。



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

美丽乡村建设指引

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

藕遇汇片区——九如鲤美丽乡村建设指引

依托得天独厚的山水资源和交通优势，将九个如珍珠般散落的村湾串联在一起，包括黄虎村大金湾、昌金湾、徐王湾；杨家众村梅湾、九如桥村姜湾、俞家垸村俞家大湾、新塘村天香山湾、龙泉村王湾、伏牛村磨坊湾等九个村湾。

九如鲤美丽乡村带占地861公顷，分三期推进，目前已完成全市示范湾大金湾、创建湾昌金湾、姜湾、梅湾等4个村湾建设工作。



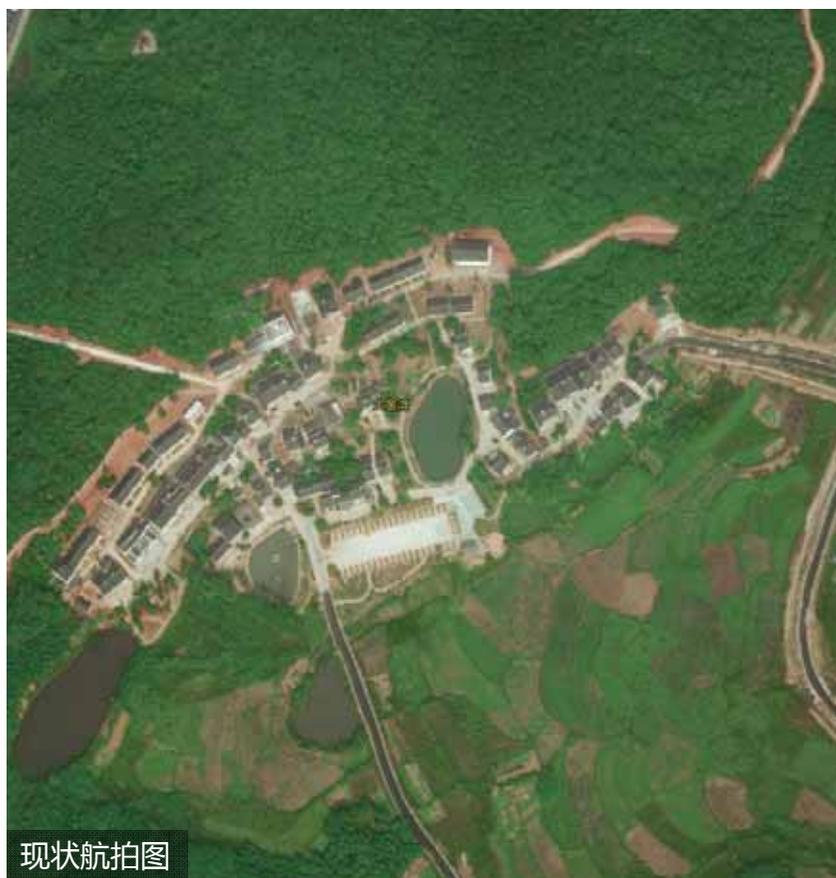
四、展蓝图——产业与空间

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

› 藕遇汇片区——九如鲤美丽乡村建设指引之 大金湾



改造过程



鸟瞰图



>>

四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

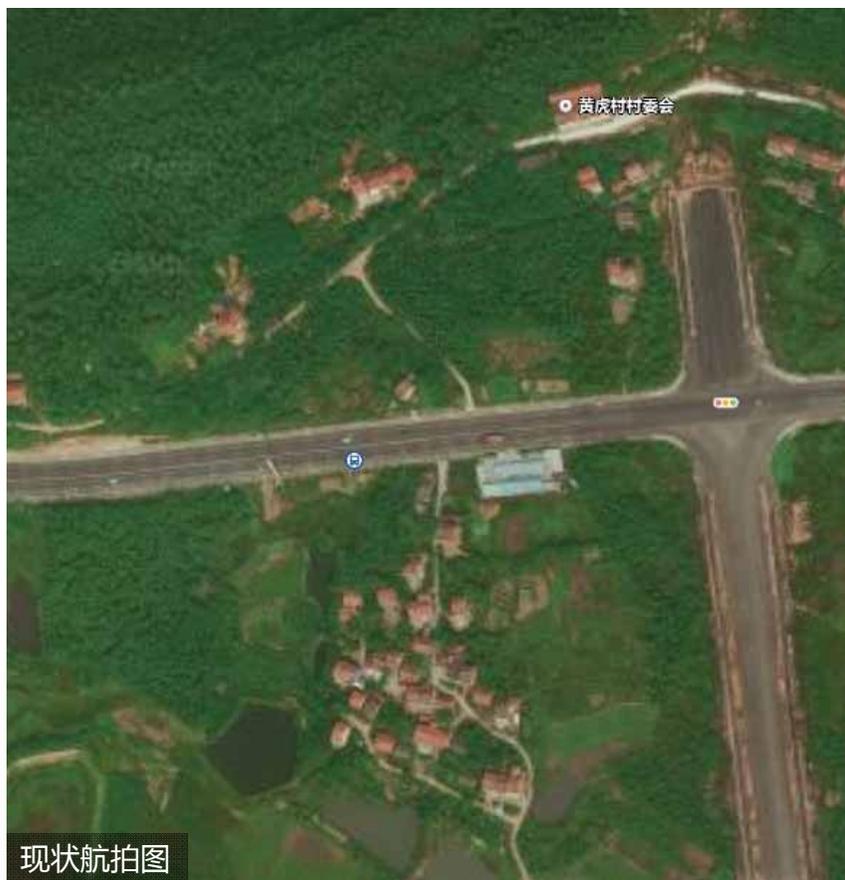
美丽乡村建设指引

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

藕遇汇片区——九如鲤美丽乡村建设指引之 徐王湾



改造过程



鸟瞰图



>>

四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

美丽乡村建设指引

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

› 藕遇汇片区——九如鲤美丽乡村建设指引之 俞家大湾



现状航拍图

改造过程



鸟瞰图

>>



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

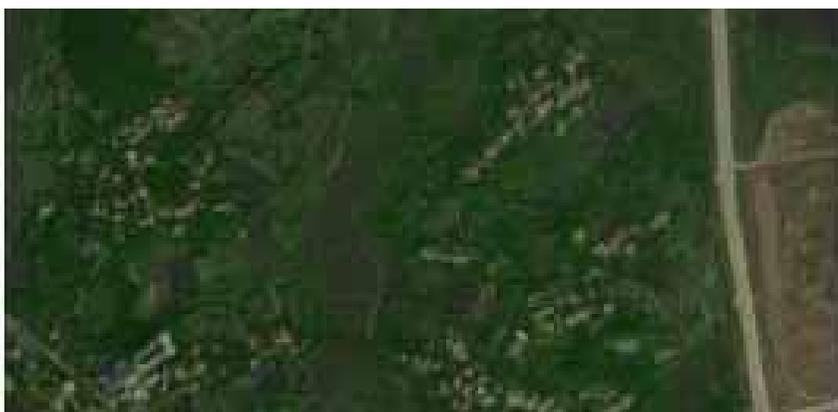
美丽乡村建设指引

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

改造前航拍



改造后航拍



花博汇片区——天星村 美丽乡村建设指引

改造前村湾风貌



改造后村湾风貌



>>

花博汇内沙滩由藕塘改造



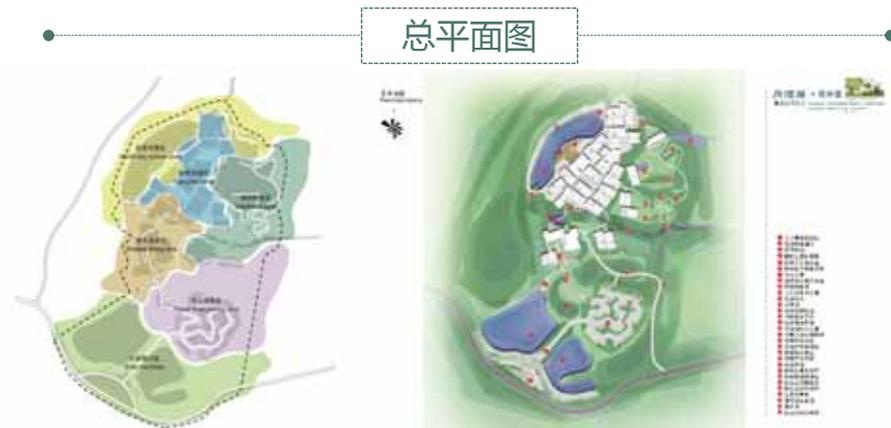
四、展蓝图——产业与空间

5

惠民生——产村融合规划

Development planning

› 园艺汇片区——合贤村张湾美丽乡村指引（花半里·月半湾民宿）



>>

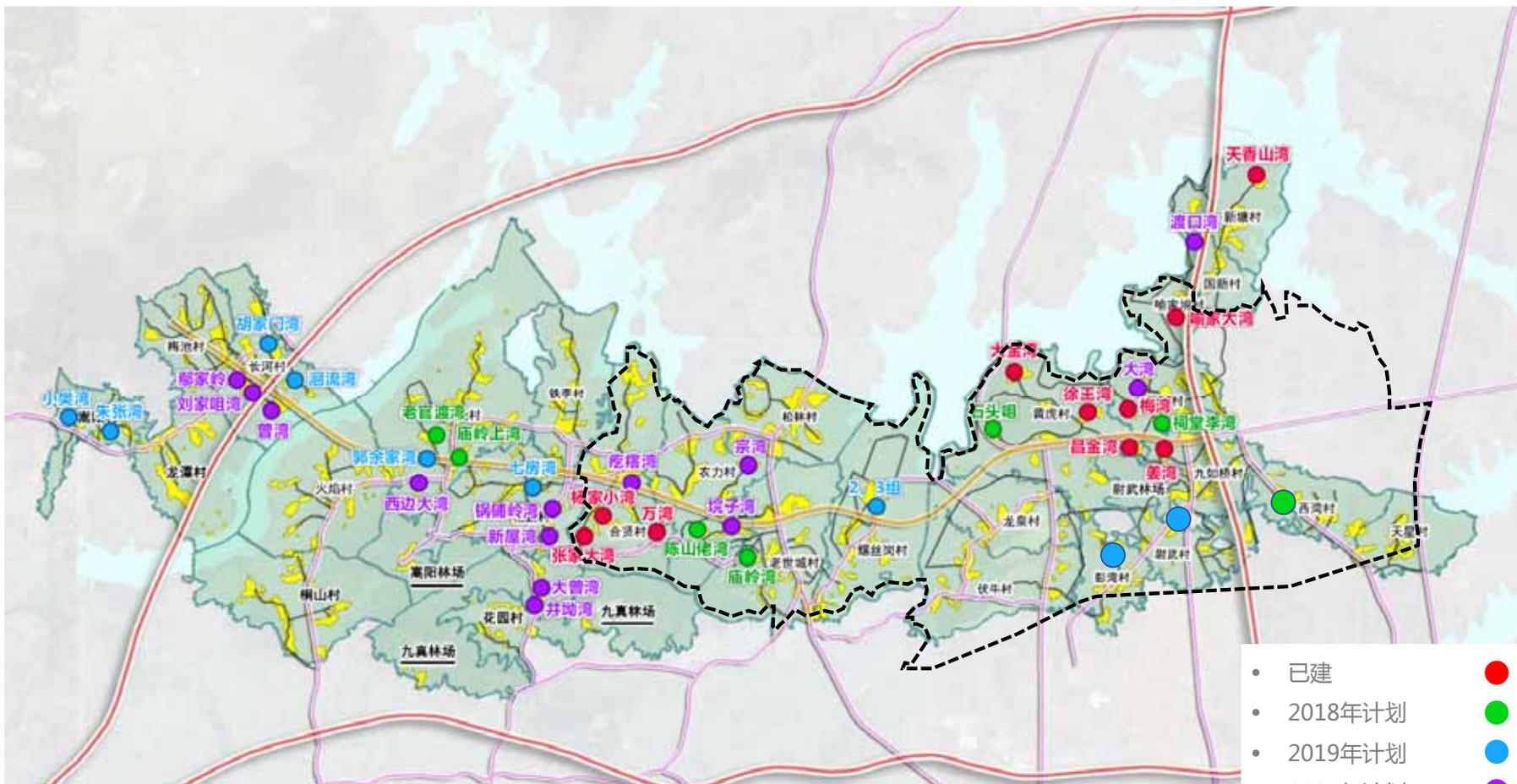
四、展蓝图——产业与空间

产村融合分期计划

5

惠民生——产村融合规划

Development planning



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

6

乐悠游——风貌旅游规划

Happy travel

按照我市全域旅游发展战略的总体部署，规划提出构建“全民、全时、全景”的都市田园综合体旅游体系。

全域旅游实现区域资源有机整合、产业融合发展、社会共建共享，以旅游业带动和促进经济社会协调发展的一种新的区域协调发展理念和模式。规划充分利用田园综合体的吸引物要素，打造“三全”旅游发展模式，通过旅游产业的打造带动地方经济发展。

全民游

针对不同旅游人群需求，依托规划区内的旅游资源，打造“全民化”旅游产品



全时游

针对不同时段旅游需求，做足旺季，做旺淡季，缩小淡旺季差距，打造消费“全时化”



全景游

通过田园综合体的全域景区花打造，打造步移景异的景观效果，提升旅游体验



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

全民游

6

乐悠游——风貌旅游规划

Happy travel

〉全民游 即针对不同旅游人群需求，打造适合全民的特色旅游产品



针对中小学生的研学游

依托规划区内的景观资源，全面对接全国及武汉市关于推进中小学生研学旅行试验区建设的相关要求，打造知识科普型、自然观赏型、体验考察型、文化康乐型4大不同类型的研学游旅游产品，为不同年级的中小学生提供高质量的研学游旅行目的地。



针对年轻人和企业的户外拓展和品牌赛事

目前，企业团建的户外拓展和品牌赛事逐渐升温，规划针对此类需求，充分利用基地内现有资源，完善住宿、餐饮、娱乐等旅游服务设施配套，打造个性化的品牌赛事。



针对家庭的亲子游

充分整合规划区内农业、风景、历史文化资源，针对家庭亲子游的旅游需求，打造不同亲自主题的旅游产品，如亲子采摘园、亲子历史科教体验地、亲子花园等，构建高品质的亲子旅游线路。



针对中老人的健康休闲游

随着中国步入老龄化社会的速度的加快，旅游这种休闲方式逐渐被越来越多的老年人接受，“夕阳人群”催生了旅游的“朝阳产业”，规划充分考虑中老年人旅游需求，构建以中老年人为主体的养老休闲设施，打造卓越的田园养老目的地。

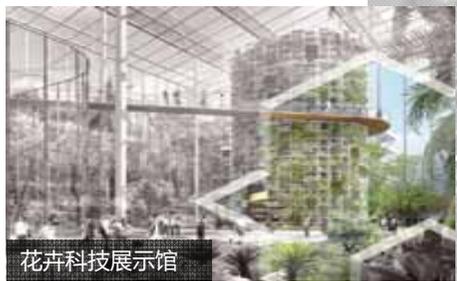
四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

全民游

6 乐悠游——风貌旅游规划 Happy travel

› 针对中小学生的研学游



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

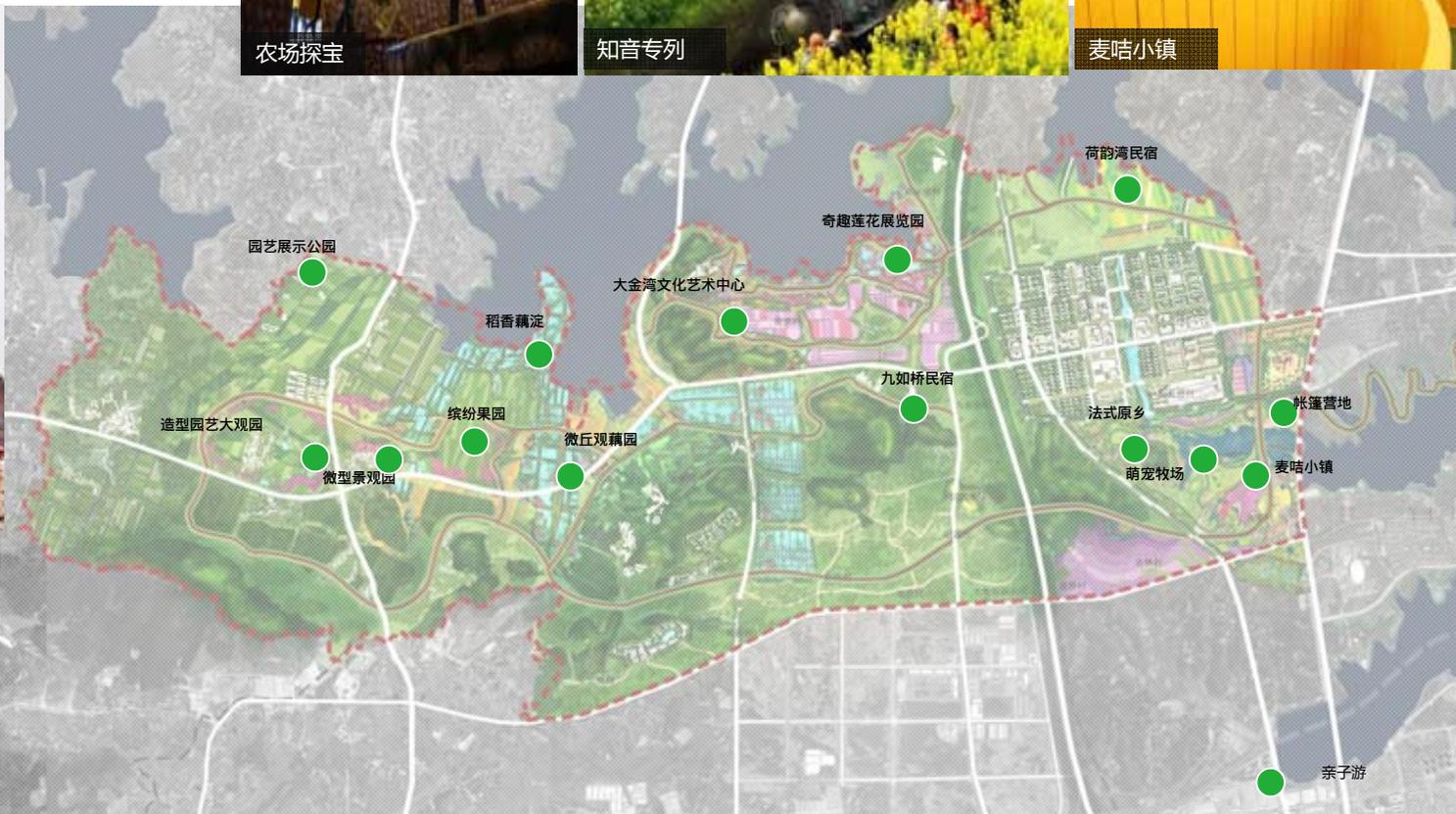
全民游

6

乐悠游——风貌旅游规划

Happy travel

› 针对家庭的亲子游



四、展蓝图——产业与空间

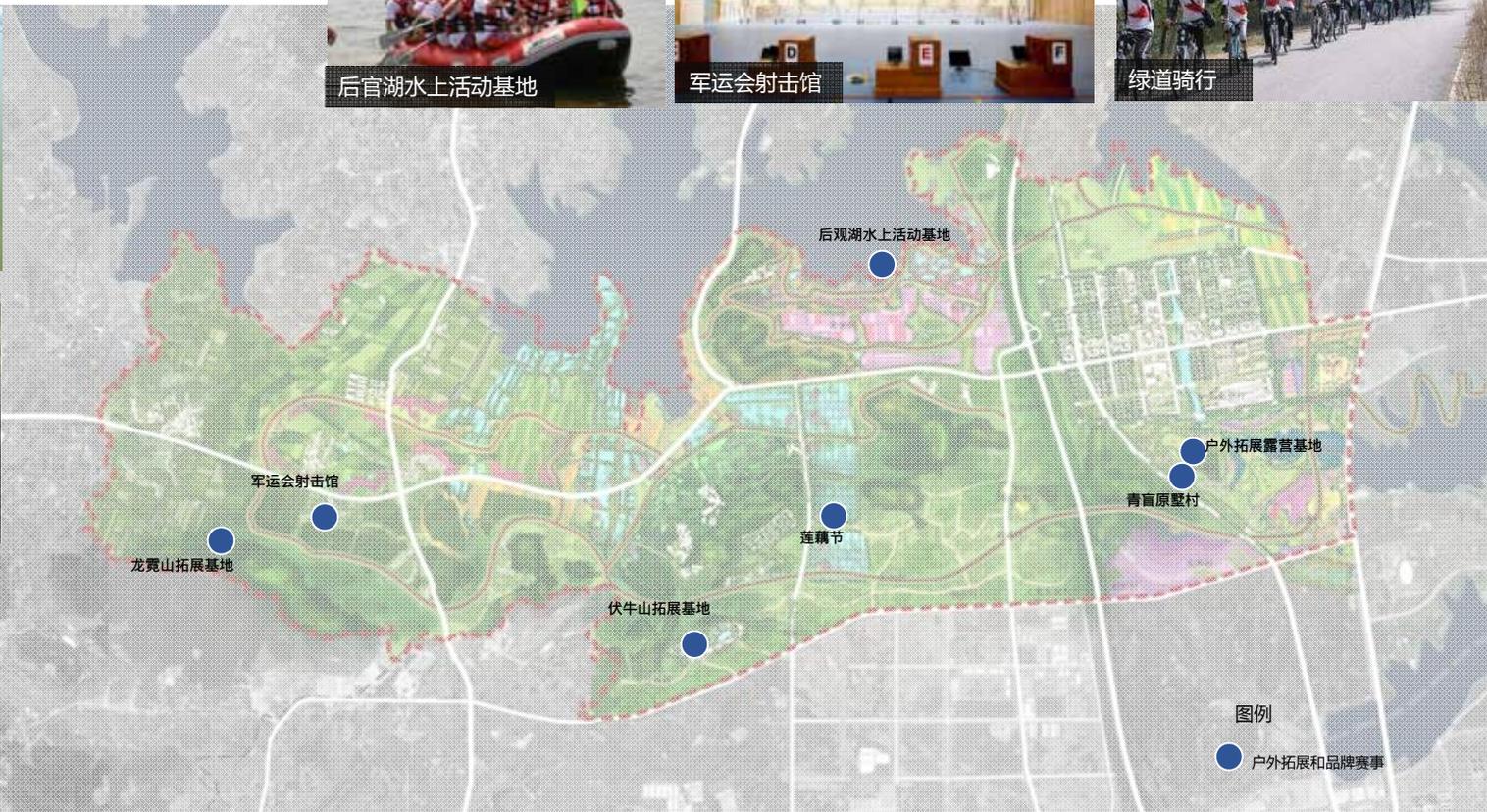
全民游

6

乐悠游——风貌旅游规划

Happy travel

针对体育爱好者、企业团建的户外拓展、品牌赛事



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

全民游

6 乐悠游——风貌旅游规划 Happy travel

› 针对中老人的健康休闲游



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

全时游

6

乐悠游——风貌旅游规划

Happy travel

〉全时游 即针对不同时段旅游需求，打造消费“全时化”，做到四季有节、每天可享



DAYTIME:春之主题：春暖花开

踏青节/春游/迎春花展/摄影展/园艺展览

NIGHTTIME:春之主题：春暖花开

花街江夜游/酒吧/水疗



DAYTIME:夏之主题：激情夏日

星空音乐节/赏莲/休闲垂钓/湖畔吟诵/水上竞技

NIGHTTIME:夏之主题：激情夏日

烧烤/野外露营/夜市/夜观萤火虫



DAYTIME:秋之主题：金色年华

莲藕节/亲子采摘/赏菊/户外拓展/乡村旅游

NIGHTTIME:秋之主题：金色年华

中秋赏月/民宿疗养/SPA



DAYTIME:冬之主题：美丽冬情

冰雪节/郊野徒步/马拉松/腊月品藕

NIGHTTIME:冬之主题：美丽冬情

圣诞新年/元宵灯会/传统节日（春节、元宵）



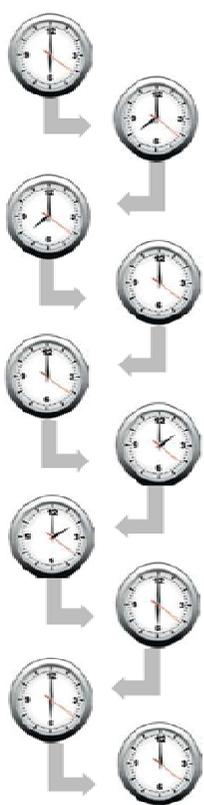
四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

全时游

6 乐悠游——风貌旅游规划 Happy travel

〉全时游 即针对不同时段旅游需求，打造消费“全时化”，做到四季有节、每天可享



早上 MORNING	
上午 BEFORE NOON	
中午 MIDDAY	
下午 AFTER NOON	
晚上 NIGHT	



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

全景游

6 乐悠游——风貌旅游规划 Happy travel

全景游 即在全区按照景区化、园区化，整体打造各类特色景观。以知音文化为核，以乡村田园为背景，充分利用区内山、水、林、田、湖等自然要素，以及历史文化资源，重点营造“五色”风貌。

蓝色

• 后官湖蓝色旅游：利用后官湖及周边水体，营造藕遇汇乐水港湾的湖—塘—湾水景风貌

绿色

• 自然山林绿色旅游：利用花博汇、蔚武林场、矿山、千亩果园等自然资源，营造园艺汇乐悠林间、花博汇乐享花海的山—田—花风貌

红色

• 美丽乡村红色旅游：传承红色文化，实施红色引擎工程，激活红色细胞，形成基层党支部、党员干部带领村民实现惠农、兴农、富农的乡村新貌

古色

• 知音故里古色旅游：整合区内帝师熊伯龙墓、三多桥、九如桥、周军港、尉武山等历史文化资源，打造大金湾知音故里的文化意境

夜色

• 漫悠生活夜色旅游：精心设计花博汇灯光秀、烟花秀，湖畔星空等夜色景观



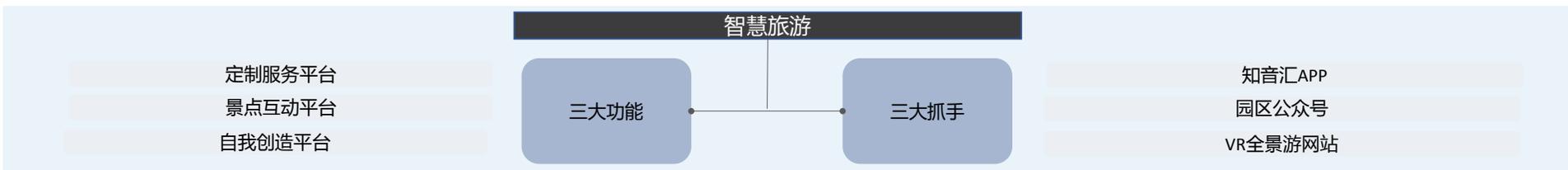
四、展蓝图——产业与空间

全景游

6 乐悠游——风貌旅游规划 Happy travel

通过智能移动终端-智慧旅游服务中心的信息共享，以“智慧旅游”打造高品质旅游目的地

利用云计算、物联网等新技术，通过互联网/移动互联网，借助便携的终端上网设备，主动感知旅游资源、旅游经济、旅游活动、旅游者等方面的信息，及时发布，让人们能够及时了解这些信息，及时安排和调整工作与旅游计划，从而达到对各类旅游信息的智能感知、方便利用的效果。



四、展蓝图——产业与空间

全景游

6

乐悠游——风貌旅游规划

Happy travel

› 构建整体视觉识别系统，构建知音·汇形象品牌

VI设计构成

- 田园综合体整体标徽
- 游览指示标识
- 户外广告
- 交通工具
- 纪念品
- 农产品包装



田园综合体整体标徽



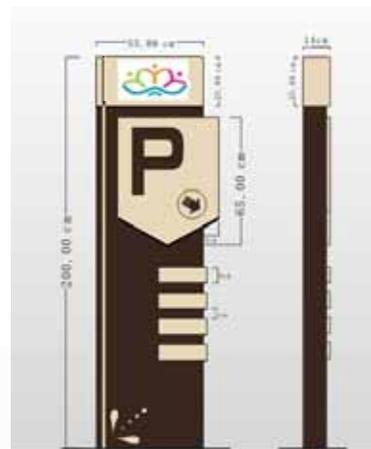
户外广告



纪念品



游览指示标识



交通工具



农产品包装

四、展蓝图——产业与空间

7

优基础——支撑体系规划

Basics

〉 慢行——“快通达，慢悠游”

■ 快通达：高效可达的区域交通

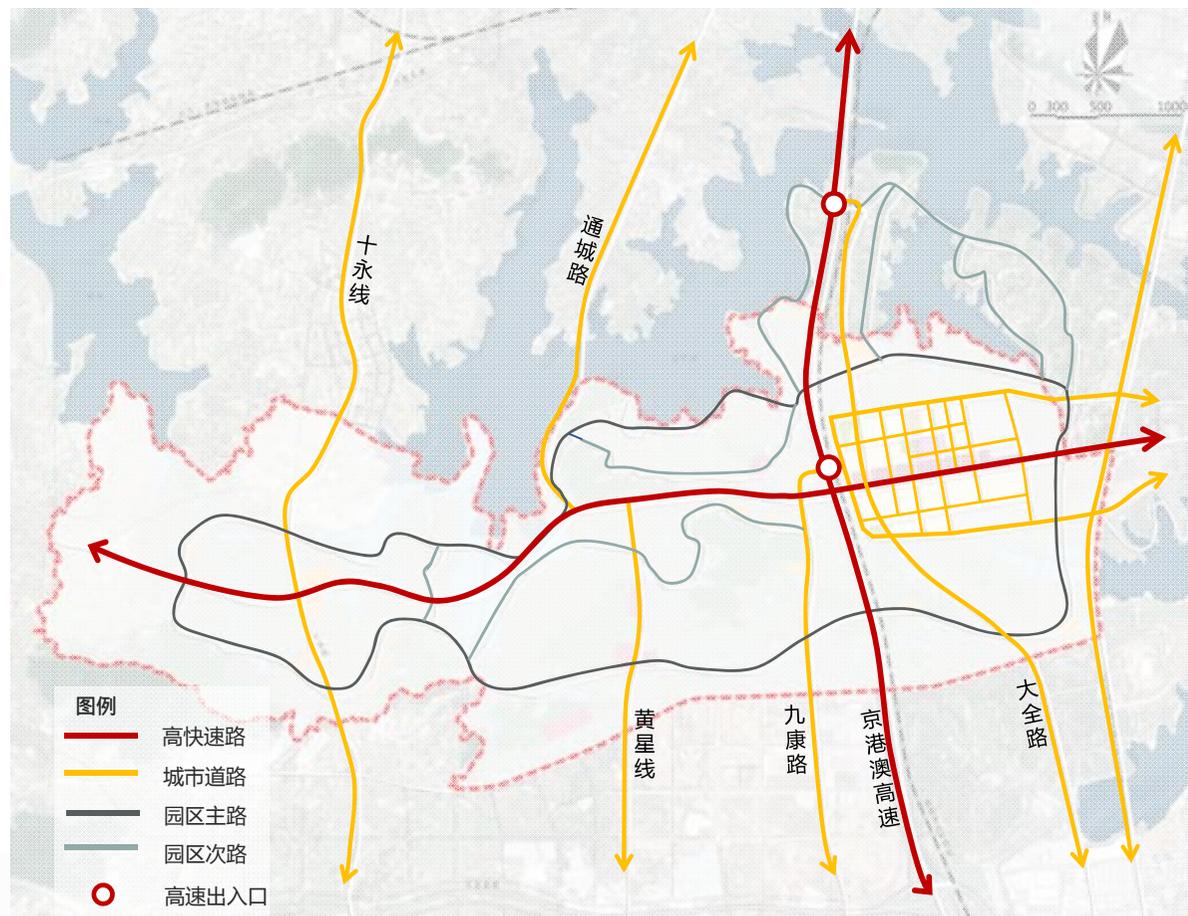
构建“一横一环四纵”的大交通体系

规划落实上位规划，衔接区域高快速路系统，依托京港澳高速，通过区域主干道进行联通，保证对外交通的顺畅。

通过区域城市道路，合理连接规划区域，加强蔡甸田园综合体的对外交通出行能力。

构建园区环线主干路，串联各片区景观资源，通过园区主路快速到达景点。

支撑体系规划 慢行 慢享 慢居



四、展蓝图——产业与空间

7

优基础——支撑体系规划

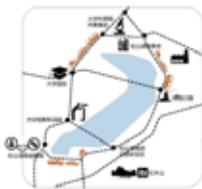
Basics

慢行——“快通达，慢悠游”

慢悠游：多样体验的慢行交通

构建大循环+小循环+微循环的交通系统，形成“绿道+蓝道+小火车+低空飞行”的四类特色慢行交通。

大循环:就是通过“小火车”线路的建设将规划范围内景观资源串联起来，让游客能够“看起来”；



小循环:就是突出沿线的各大景观功能区，让游客“动起来”；



微循环:就是可以深入花海、深入林海，漫游荷塘，让游客“住下来”



四、展蓝图——产业与空间

7

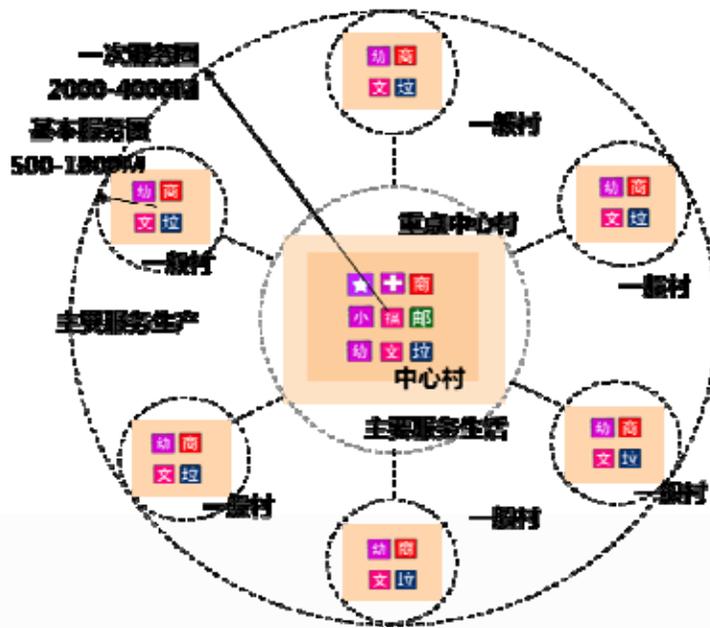
优基础——支撑体系规划

Basics

慢享——构建社区服务设施+旅游服务设施两类服务设施体系，满足生活与旅游需求

■ 社区服务

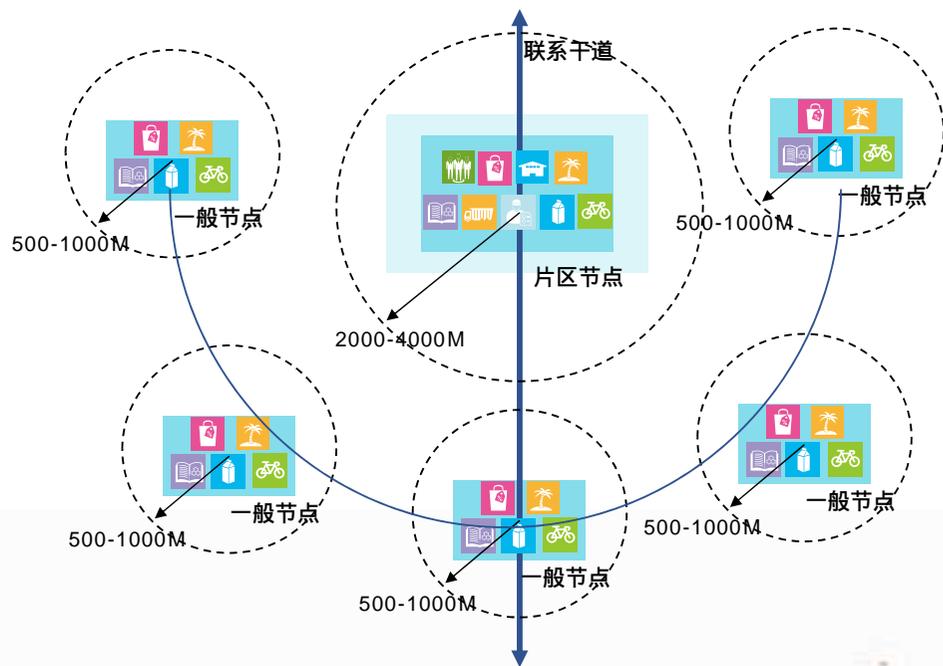
重点构建“基本服务圈”和“一次服务圈”两个村级生产生活服务圈



支撑体系规划 慢行 慢享 慢居

■ 旅游服务

针对人群需求构建“片区节点”——“一般节点”两级旅游休闲服务设施



四、展蓝图——产业与空间

支撑体系规划 慢行 慢享 慢居

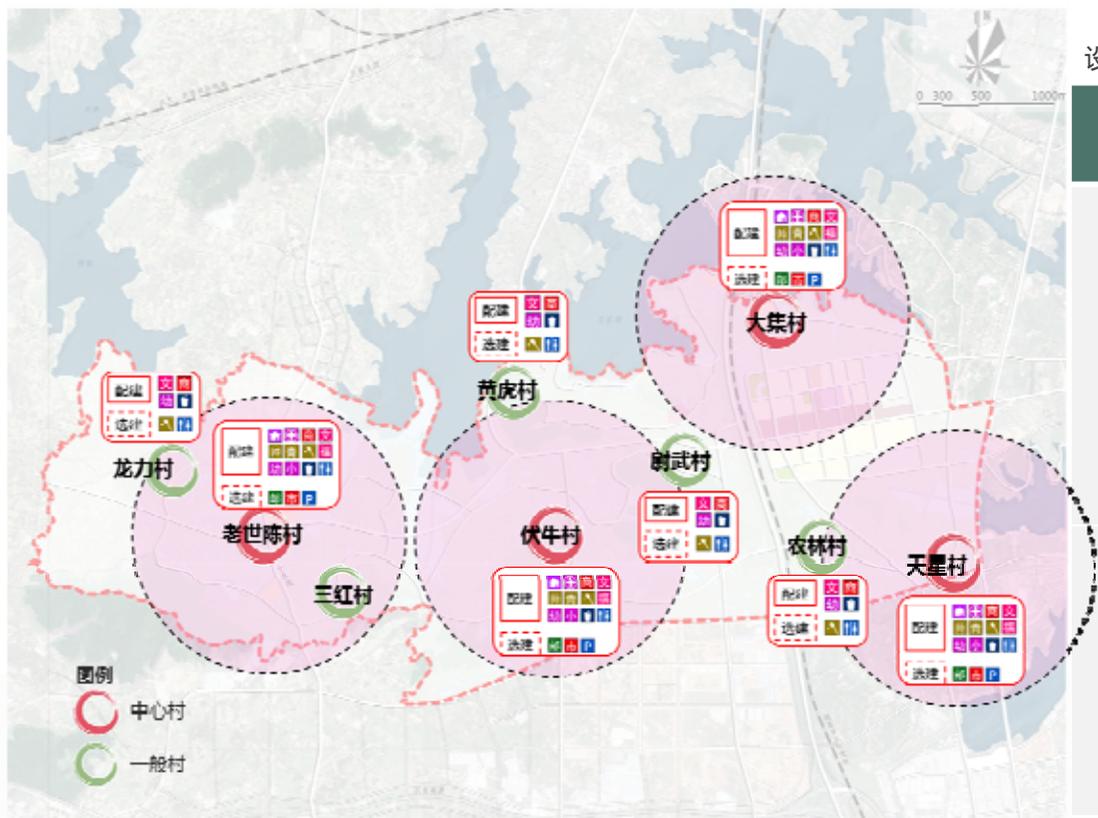
7

优基础——支撑体系规划

Basics

〉 慢享——构建社区服务设施+旅游服务设施两级服务设施体系，满足生活与旅游需求

构建“中心村（中心社区）——一般村”的两级村庄服务设施体系



级别	村湾名称	配建设施	选建设施
中心村（社区）	老世陈村、伏牛村、大集村、天星村	村委会（社区管理处）、社区医疗设施、商业服务设施、文化活动室、老年人活动室（场所）、青少年活动室（场所）、体育活动场所、福利设施（托老所）、幼儿园（托儿所）、垃圾收集站、公共厕所	小学、邮政点、农贸市场、社会停车场
一般村	龙力村、三红村、黄虎村、尉武村、农林村、张家渡村	文化活动室、商业服务设施、托幼设施、垃圾收集点	体育活动场所、公共厕所

四、展蓝图——产业与空间

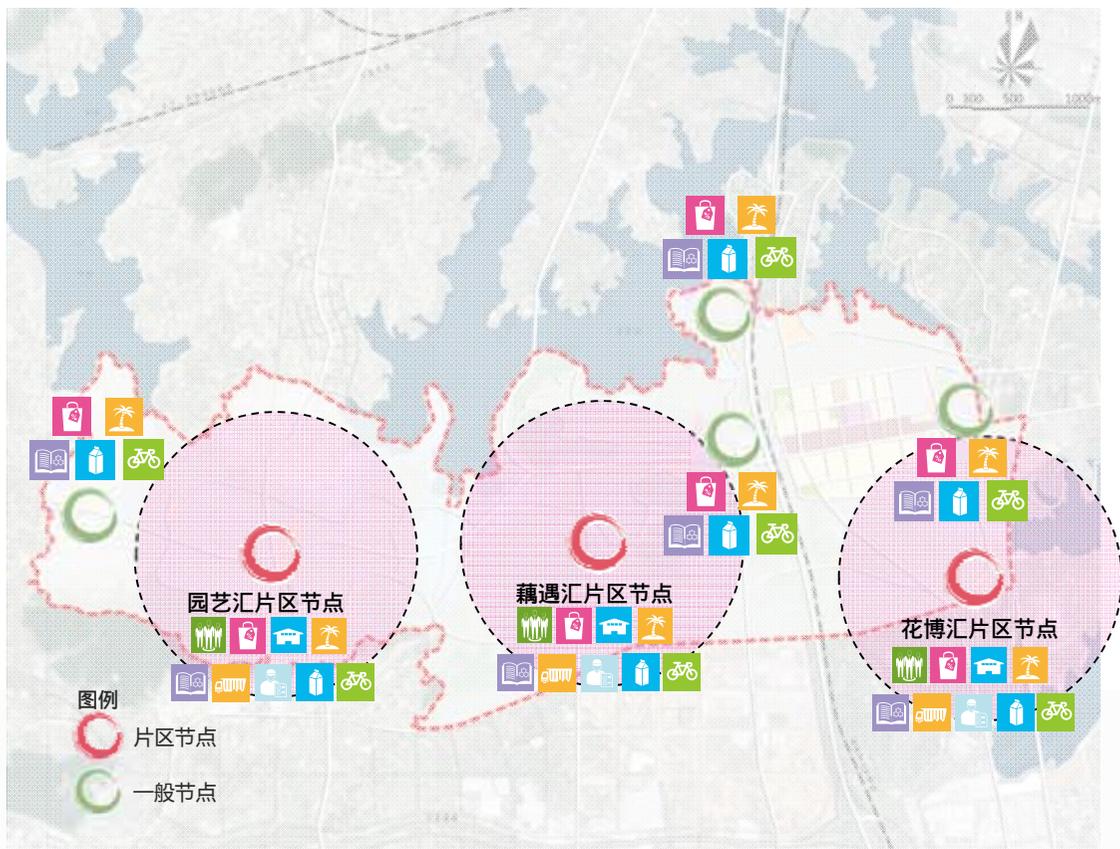
支撑体系规划 慢行 慢享 慢居

7

优基础——支撑体系规划

Basics

〉 慢享——构建社区服务设施+旅游服务设施两级服务设施体系，满足生活与旅游需求



构建“片区节点”——“一般节点”两级旅游休闲服务设施。

类别	符号	项目	旅游服务设施	
			片区节点	一般节点
管理设施		游客中心（咨询点）		
商业服务设施		零售点		
		餐饮		
		自动售卖机		
住宿设施		民宿		
游憩设施		活动场地		
科普教育设施		科普宣传点		
		解说设施		
		展示设施		
安全保障设施		消防设施		
医疗设施		医疗点		
环境卫生措施		公厕		
		垃圾箱		
自行车服务设施		自行车租赁		

四、展蓝图——产业与空间

支撑体系规划 慢行 慢享 慢居

7

优基础——支撑体系规划

Basics

〉慢居——“居民宿，慢时光”，吸引三大群体居住



四、展蓝图——产业与空间

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

支撑体系规划 慢行 慢享 慢居

7

优基础——支撑体系规划

Basics

〉慢居——“居民宿，慢时光”，针对不同居住人群，匠心打造山水田园居所

针对居住需求，构建“本地”+“游客”+“产业”三类居住场所。

本地居住

以改善人居环境、整治村容村貌为目的，构建与资源环境相协调的农村生产生活方式，打造与田园综合体共融发展的美丽乡村。



游客居住

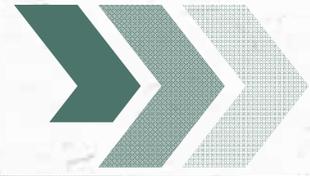
针对不同游客人群，打造不同品质的民宿、酒店等类型居住场所，结合旅游服务设施综合布置，为游客提供衣食住行游的高端服务体验。



产业居住

通过大集街道产业集聚效应，吸引产业人口，推动当地经济发展，针对不同产业人口层次，构建差异化匹配产业人口需求的居住和公寓，满足产业人口居住需求。





五、看收益——投资与效益

- 1、预期效益指标体系
- 2、社会、生态、经济效益



五、看收益——投资与收益

1

预期效益指标体系

Benefit

按照武汉市田园综合体建设的六大标准，即产业优势明显、建设水平领先、绿色发展成效突出、经营机制创新、产村深度融合、政策措施有力，细化、量化发展指标，构建预期效益指标体系，使未来发展可衡量、可监测。

序号	标准	指标体系	指标数值	说明
1	产业优势明显	农业产业比重	> 50%	农业是主导产业
		农业区位商	大于1	农业是优势产业
		产业集聚度	80%	产业要素集聚
		产业规模增长率	翻两番	产业发展潜力大
		主导品种占比	80%	产业特色突出
		第三产业比重	> 30%	三产融合条件
2	建设水平领先	设施农业面积占比	20%	保障设施农用地规模
		精细农业普及率	> 50%	农业水平领先
		良种覆盖率	> 80%	——
		智能灌溉监测系统	大于50%	绿色农业生产设施
3	绿色发展成效突出	种养模式	3-5种	超过三种循环种养模式
		三品认证比重	50%	农产品绿色质量保障
		农业品牌个数	3-5	品牌建设
		人均耕地保有量	1.8亩/人	现状0.9亩/人
		农药使用强度	3-5吨/亩	现状27吨/亩

序号	标准	指标体系	指标数值
4	经营机制创新	新型农业经营主体个数	翻一番
		农户参加农业专业合作社比重	75%
		龙头企业个数	10-20
5	产村深度融合	特色小镇个数	1
		美丽乡村个数	15-18个
6	政策措施有力	新增建设用地	82.6公顷
		可利用存量建设用地	615公顷
		总投入资金	40亿元

五、看收益——投资与收益

2

社会、生态、经济效益

Benefit

〉 社会效益

兴农：通过综合体建设，加大农业新技术、新品种的示范推广和农民培训力度，促进新技术和新品种在项目区全面推广，推行循环农业模式，从根本上保障农产品质量安全，当地农产品的质量安全水平将显著提升；



惠农：项目实施后建立新的农业组织形式和农业合作经营体，促进更多的农民向非农业产业转移，解决剩余劳动力的就业问题，带动农民增收将效果显著。



富农：农民通过多种渠道增加收入，主要包括从事农业和非农业产业的工资收入、特色农产品及餐饮的销售收入、空闲农房的租赁收入，以及入股集体经济组织的股份分红等。



五、看收益——投资与收益

2

社会、生态、经济效益

Benefit

生态效益

一是优化区域生态格局。通过土地整治、生态系统建设、林木覆盖率提高，丰富乡村地区生物多样性，优化了城市生态空间格局，提升了城市生态功能，构建人与自然和谐优美的宜居环境。



二是改善农业生态环境。减轻了区域内的农业面源污染，改善了区域农业生态环境；通过农业措施，增强洪涝灾害抗御能力。



三是优化田园景观资源配置。深度挖掘农业生态价值，按照“清洁水源、清洁田园、清洁家园”的要求，保持农村田园生态风光的同时，改善村庄居住环境条件。



五、看收益——投资与收益

2

社会、生态、经济效益

Benefit

> 经济效益



休闲产业

休闲产业收益为重点：吸引社会资本，控制品质，建设高端民宿、养老村落、创意村落等，探索租售同权政策，利用现有空闲农房，以及剩余村庄建设用地，通过出售、租赁形式获取较大收益。



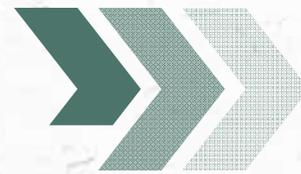
农业产业

农业增收为基础：初步估算本区可新增特色农产品种植面积约400余公顷，改善农业种植面积近2000公顷，莲藕种植面积稳定在1000亩以上，大幅提高农产品附加值



旅游产业

旅游业增收为吸引：通过丰富的旅游项目策划，开发观光农业、农事体验、旅游配套服务等旅游产品。其中，中小学研学旅行、企业团建活动、老年健康游可吸引大量、稳定客源，市场前景广阔。



六、**谋行动——实施与保障**

- 1、三步行动计划
- 2、一套保障机制



六、谋行动——实施与保障

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

1

三步行动计划

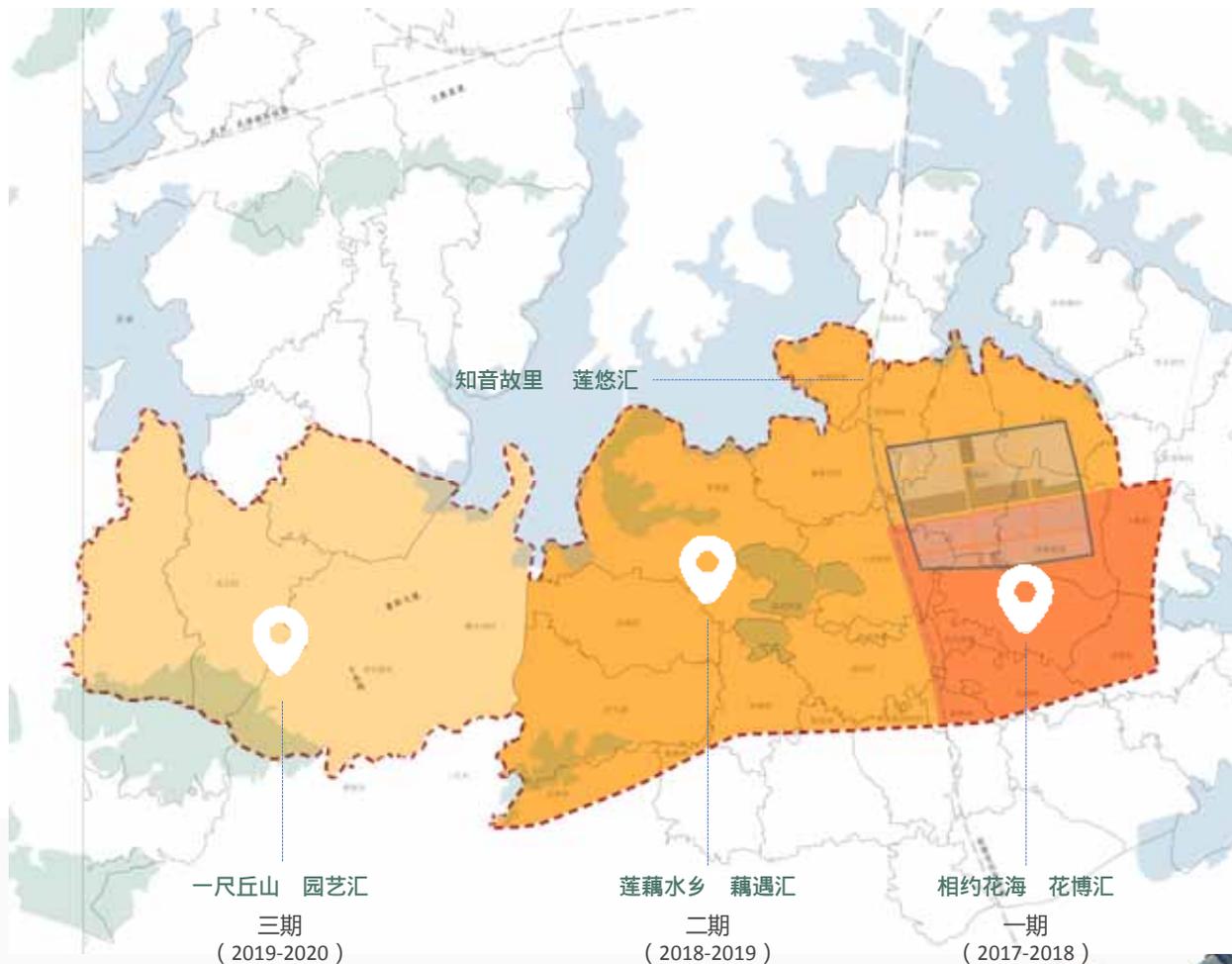
PLAN

〉“三期五年”进行系统建设：

一期(2017-2018年)实施相约花海·花博汇板块，以现有花博汇为项目引爆点，全面启动以花卉产业为核心的实施建设，打响区域品牌。

二期(2018-2019年)实施莲藕水乡·藕遇汇主题板块，全面发展莲藕、莲花产业及完善其产业链系统，逐步完善镇区各类服务设施建设，彰显地区特色。

三期(2019-2020年)实施一尺丘山·园艺汇板块。打造特色园艺产业链，巩固生态基底，提升环境品质。



六、谋行动——实施与保障

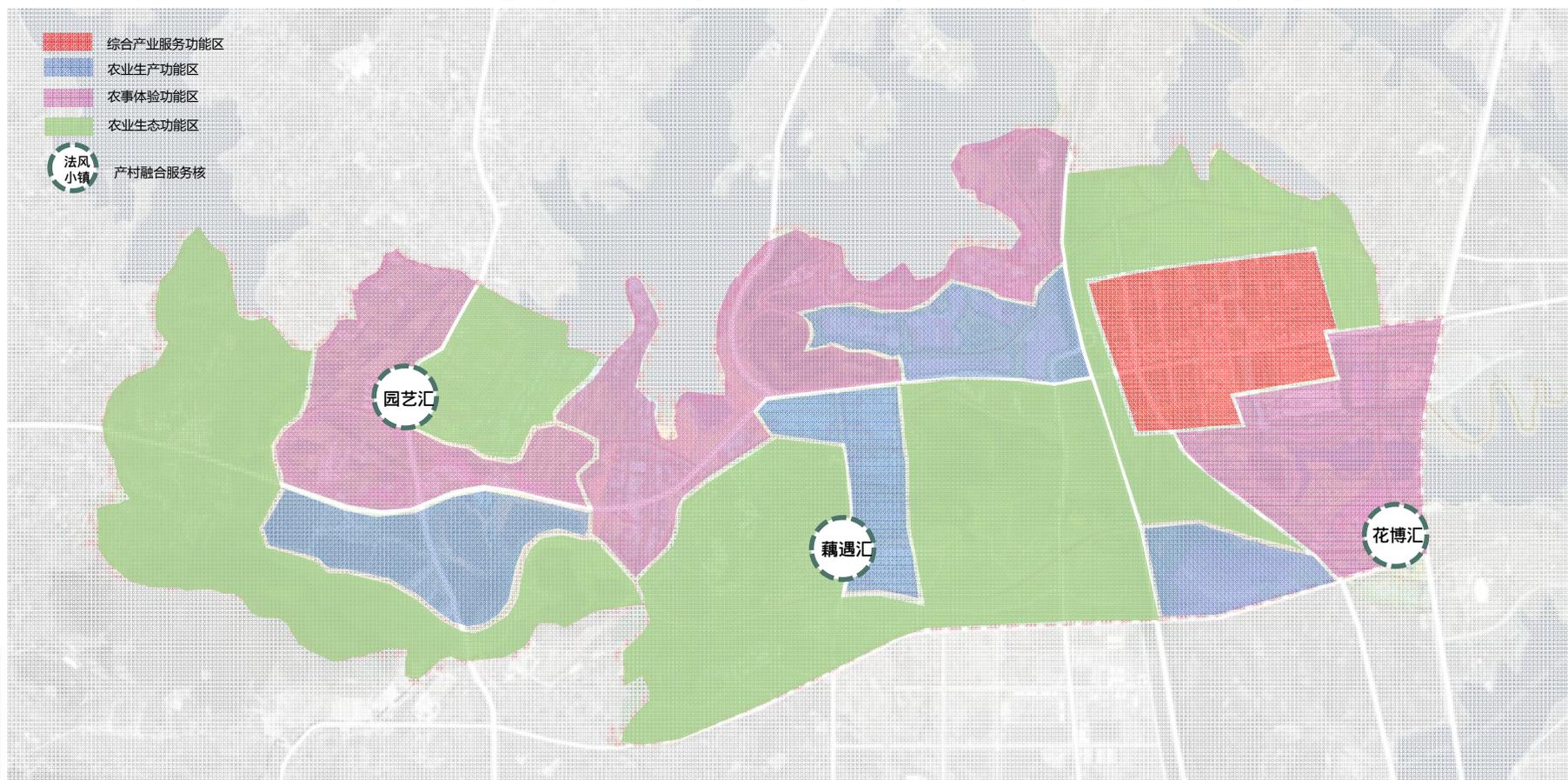
“板块-功能区-项目”的空间落地计划

1

三步行动计划

Development planning

根据“板块-功能区-项目”层层落实的思路和项目园区化、集聚化的原则，结合上述板块的功能区划分，确定项目空间布局。



六、谋行动——实施与保障

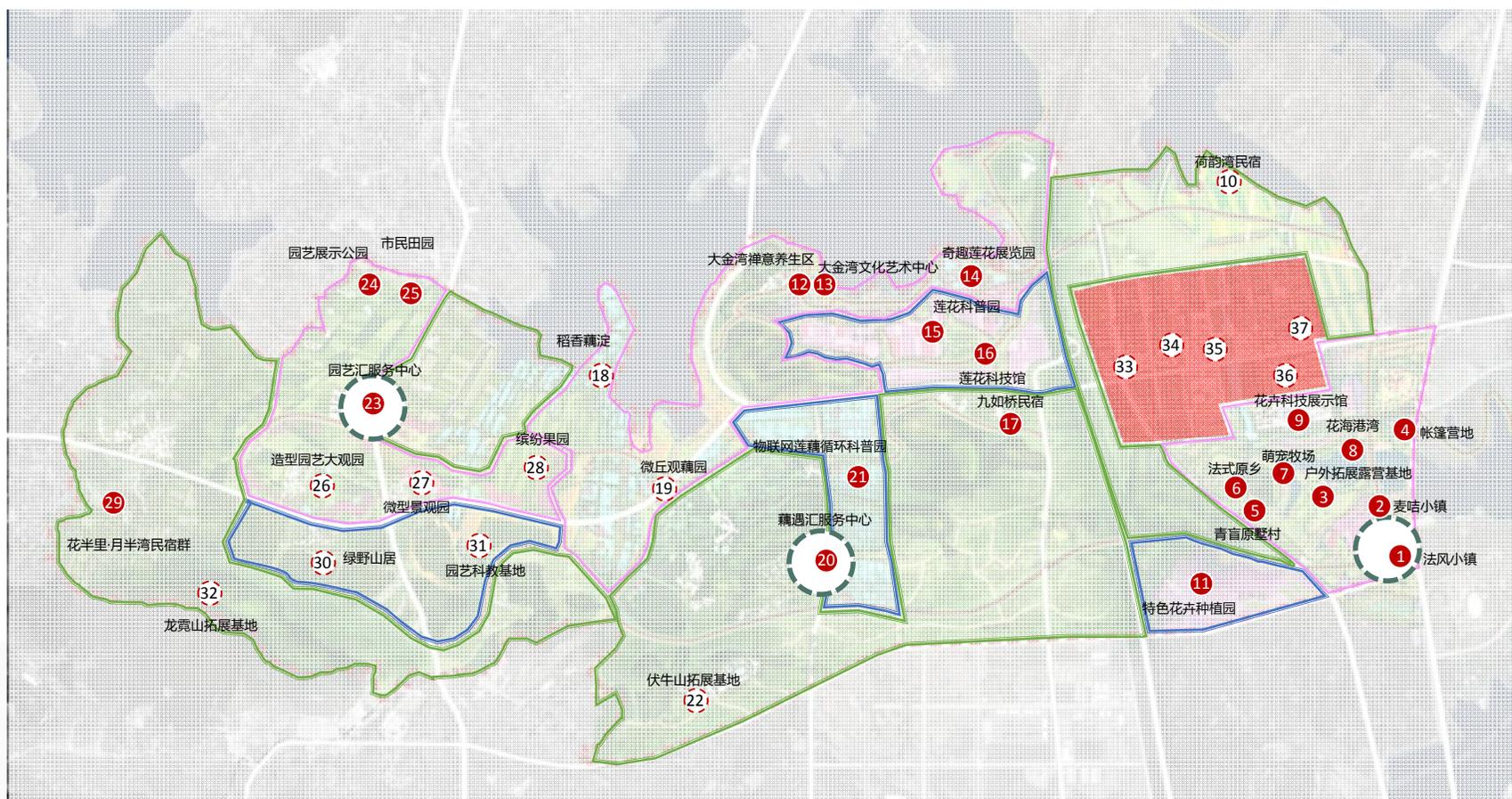
项目分布图

1

三步行动计划

Development planning

规划形成37个项目，其中23个项目 ● 已有投资意向，14个为策划项目 ○。



- 1 法风小镇
- 2 麦咭小镇
- 3 户外拓展露营基地
- 4 帐篷营地
- 5 青盲原墅村
- 6 法式原乡
- 7 萌宠牧场
- 8 花海港湾
- 9 花卉科技展示馆
- 10 荷韵湾民宿
- 11 特色花卉种植园
- 12 大金湾禅意养生区
- 13 大金湾文化艺术中心
- 14 奇趣莲花展览园
- 15 莲花科普园
- 16 莲花科技馆
- 17 九如桥民宿
- 18 稻香藕淀
- 19 微丘观藕园
- 20 藕遇汇服务中心
- 21 物联网莲藕循环科普园
- 22 伏牛山拓展基地
- 23 园艺汇服务中心
- 24 园艺展示公园
- 25 市民田园项目（玉贤园艺小镇示范区）
- 26 造型园艺大观园
- 27 微型景观园
- 28 缤纷果园
- 29 合贤村花半里·月半湾
- 30 绿野山居
- 31 园艺科教基地
- 32 龙霞山拓展基地
- 33 产业孵化器
- 34 智慧农业媒体中心
- 35 小微农业孵化器
- 36 农业博览会中心
- 37 农产品定价交易中心

六、谋行动——实施与保障

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

项目库

累计投资超过30亿元。

序号	板块	项目名称	投资建设主体	投资金额	备注
1	花博汇	法风小镇	武汉阅景汇投资发展有限公司	5.4亿	已有意向项目
2		麦咭小镇			
3		户外拓展露营基地			
4		帐篷营地			
5		青盲原墅村			
6		法式原乡			
7		萌宠牧场			
8		花海港湾			
9		花卉科技展示馆			
10		荷韵湾民宿			
11		特色花卉种植园			
12	藕遇汇	大金湾禅意养生区	湖北康辉国旅	20亿	已有意向项目
13		大金湾文化艺术中心			
14		奇趣莲花展览园			
15		莲花科普园			
16		莲花科技馆			
17	藕遇汇	九如桥民宿	碧桂园	—	已有意向项目
18		稻香藕淀	—	—	策划项目
19		微丘观藕园	—	—	策划项目
20		藕遇汇服务中心	中蓬科技有限公司	—	已有意向项目
21		物联网莲藕循环科普园			
22		伏牛山拓展基地	—	—	策划项目

序号	板块	项目名称	投资建设主体	投资金额	备注
23	园艺汇	园艺汇服务中心	中地集团	2.5亿元	已有意向项目
24		园艺展示公园			
25		市民田园项目（玉贤园艺小镇示范区）			
26		造型园艺大观园			
27		微型景观园			
28		缤纷果园			
29		合贤村花半里·月半湾			
30		绿野山居			
31		园艺科教基地			
32		龙霓山拓展基地			
33		产业孵化器			
34	漫悠汇	智慧农业媒体中心	—	—	策划项目
35		小微农业孵化器	—	—	策划项目
36		农业博览会中心	—	—	策划项目
37		农产品定价交易中心	—	—	策划项目



六、谋行动——实施与保障

启动区详细规划

1 三步行动计划 PLAN

一期 启动区规划总平面

以花博汇为基础，发展以花卉产业为主导的乡约花海片区。
包括 6大功能分区：

- 入口服务区
- 花卉科技区
- 鲜花交易区
- 法式乡村区
- 水上体验区
- 花博会一期



六、谋行动——实施与保障

启动区详细规划



六、谋行动——实施与保障

2 一套保障机制 Mechanism

经营管理机制

积极探索采取“管委会+企业+科研院所+农村集体组织”的经营模式，培育壮大新型农业经营主体。即由区生态集团作为经营平台，吸引武汉阅景汇投资公司等大型农业、旅游等方面的龙头企业投资入驻，并邀请中科院、华中农业大学等科研院所，按照统一规划的产业分工，成立由龙头企业+科研院所强强联合的各类产业基地，形成农业科学产业孵化器，实现农业科学技术链和产业链的积极结合，促进农业集约化、规模化和产业化发展。同时，将分散的农户集中，以合约方式与企业结合，最大程度降低生产风险和生产成本，稳定并提高区内农民收入，保障农户利益。



六、谋行动——实施与保障

2

一套保障机制

Mechanism

〉 用地保障机制



1. 与相关规划进行充分衔接，争取指标。

结合全市土地利用总体规划预留建设用地，并积极争取城乡建设用地增减挂钩节余、漂移指标，盘活园区内农村存量土地资源，优化城乡土地利用结构。



2. 充分利用设施农用地政策

根据国家相关政策，设施农业用地生产设施、附属设施和配套设施用地直接用于或者服务于农业生产，规模控制在项目用地的5%以内，最多不超过10亩土地，其性质属于农用地，按农用地管理，不需办理农用地转用审批手续。充分利用园区内的设施农业用地发展，设施建设选取园区内的四荒地（荒山、荒沟、荒丘、荒滩等），发展休闲农业等，促进园区旅游发展。



3. 积极开展“土地整治+”经营模式

积极开展“土地整治+”经营模式，通过“土地整治+生态空间”、“土地整治+城乡统筹”、“土地整治+农业产业化”、“土地整治+阳光康养”、“土地整治+精准扶贫”等多种土地整治+模式，积极推进园区内的土地整治项目。



4. 创新集体建设用地置换、租赁、入股联营

创新集体建设用地置换、租赁、入股联营等新政策，积极引导园区内农民依法采取转包、出租、互换、转让、入股等方式流转承包地；鼓励农民通过合作与联合的方式发展规模种养业、农产品加工业和农村服务业，开展农民以土地经营权入股农民合作社、农业产业化龙头企业等创新模式，让农民分享产业链增值收益。

通过上述政策创新，统筹盘活存量集体土地，充分发挥园区土地使用价值，集约化发展。

六、谋行动——实施与保障

2 一套保障机制 Mechanism

〉 规划编制保障

根据《武汉市城乡规划条例》，建议建立三级都市田园综合体规划编制体系。2017年完成蔡甸都市田园综合体总体规划，明确综合体整体功能分区、支撑体系、项目空间分布、景观风貌整体设计、村庄体系等。2018年完成田园综合体建设规划，分功能区农业生产、基础设施、项目、村庄、景观绿化等用地的布局安排；并加快本规划与控规、乡镇土地利用规划、乡和村庄规划等法定规划的衔接。同时，根据实施推进，结合项目建设逐步完成田园综合体详细设计，实现建筑+环境景观+场景营造的整体设计。

三级规划编制体系

战略研究+产业体系构建+空间资源盘整

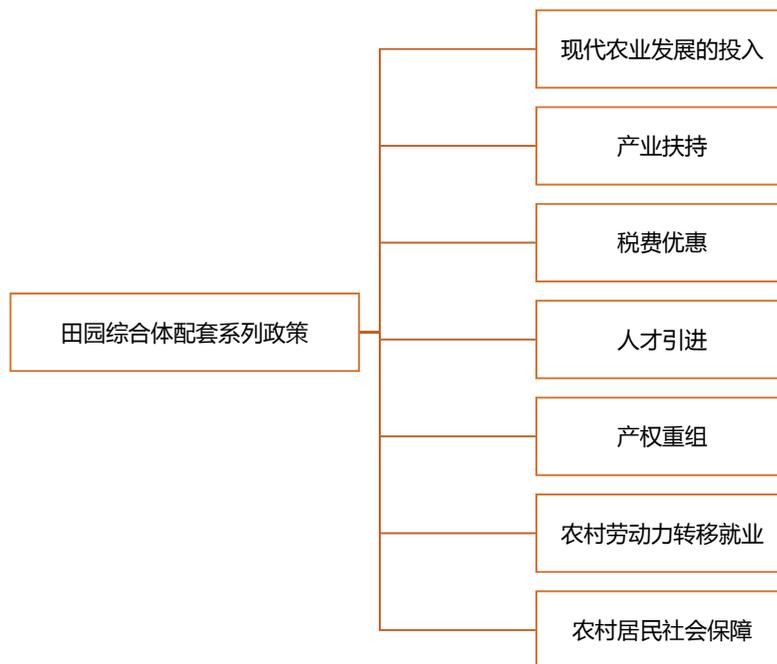


六、谋行动——实施与保障

2 一套保障机制 Mechanism

政策保障机制

探索建立一套高效的都市田园综合体实施政策保障机制，区政府出台促进综合体实施的一系列支持政策，主要包括现代农业发展的投入、产业扶持、税费优惠、人才引进、产权重组、农村劳动力转移就业、农村居民社会保障等，促进现代农业健康有序发展、城乡统筹发展，加快基础设施向农村延伸，公共服务向农村覆盖。



六、谋行动——实施与保障

Idyllic Urban Complex Concept Planning ■ 蔡甸都市田园综合体总体规划

我们的愿景

