

创新型产业园区的设计路径探索

——基于《重庆两江新区水土思源片区空间环境品质提升规划》的思考

The Exploration of Design Path for Innovative Industrial Park
—A Case Study of the “Spatial and Environmental Quality Improvement Planning of Siyuan Area, Liangjiang New Zone, Chongqing”

吴鹏 刘锋

Wu Peng, Liu Feng

【文章编号】1674-2508 (2018) 39-0006-08

【中图分类号】TU984

【文献标识码】A

【作者简介】

吴鹏,男,学士,深圳市城市规划设计研究院副总规划师,深圳市城市规划设计研究院重庆分院院长,高级工程师

刘锋,男,硕士,深圳市城市规划设计研究院主创规划师,工程师

【修改日期】2018-01-19

【摘要】本文基于项目研究思考,针对创新型产业园区开发主体不明,空间特色不清的以空间环境品质提升为目的规划提出一条创新实效性路径的探索,即面向使用者的需求和实施者的需求,以此做精细化的分析和策划,并以此作为空间设计的根本和基础。空间是策划产品的支撑和体现,但并不是唯一结果。规划因此提出协同实施路径和核心任务的分解,并落实到具体实施主体。在提出统一的发展框架和实施要求基础上保留实施过程中的灵活性和创造性。使规划真正成为能用、好用且好看、容易看的有实效的智慧结晶。

【关键词】城市规划 品质环境 使用者 需求 产品策划 设计引导 协同实施

Abstract: Based on the project of Siyuan Area, this thesis is attempting to explore an innovative way to improve the practical efficiency of urban planning, though the main developer and spatial character are uncertain. The essence is to get precisely analysis and plan based on the demands of users and executors, which could be delivered as the basis of spatial design. Space is the support and embodiment of planning products, but not the only consequence. Therefore, the project proposes a coordinated executive route and a decomposition of core tasks. The flexibility and creativity within the process of implement are built upon the unified developmental framework and implement requirement, which makes the planning become more usable and effective.

Key words: urban planning, environmental quality, users, demands, product planning, design guideline, coordinated execution

引言

大多数城市在实现工业化的过程中都把发展产业园区作为重要的战略举措。然而,经历了一段快速发展扩张的阶段之后,扩张型的园区建设模式已经难以为继,各个城市和各个园区都在探索新

的工业化和园区建设模式,探索园区的转型路径。

从我国产业园区发展现状来看,尤其是新的产业园区,往往难以很好地与市场精准对接,往往造成产业园发展走着一条“摸着石头过河”的路。在新的时代背景下,我国产业园区的未来发展,当然要适应我国战略转型的要求,无论是现有产业园

转型还是新建产业园区，都应该着眼于长远。

而从当前的相关研究来看，目前关于产业园区转型的相关研究结论与成果主要集中在如何从传统工业园区这种人力密集型、资源消耗型的模式走向人才、技术、资金高度密集、生活休闲娱乐设施完善的产业园区模式，并逐步转型到产业新城的政策研究。关于如何具体指导产业园区面向实施主体、面向新的发展要求、面向转型升级，并形成良好的带动效应的相关研究较为缺少。因此，本文将基于编制“实用、好用的实效性规划”的理念，以“两江新区水土思源片区空间环境品质提升规划”为例来阐释面向使用者和实施主体的产业园区转型升级的实施路径探索。

作为一次提高规划实效性的路径探索，本次项目提出“规划设计应当与需求结合，面向使用者的需求和实施主体的需求”，基于需求进行精细策划，依策划进行设计整合，并将策划和设计内容进行结合，实施主体的任务分解和项目引导，在政府引导下充分尊重市场的力量，将设计与需求结合。

1 转变扩张型规划思维：面向需求，面向主体

两江新区作为中国内陆地区第一个国家级开发开放新区，承载着许多重要的历史使命。水土产业园区作为两江新区的重点产业地区，更是承担着高新技术产业等创新型职能，对整个两江新区乃至区域的创新型发展都起着重要的引领示范作用。水土思源片区位于重庆两江新区的西北部的复兴镇，是嘉陵知识城及两江新区的核心片区之一，既具有产业园区的一定特征，又兼具服务型功能的城市特征(图1—图4)。

当前，水土产业园区正处在由纯产业区的产业主导特征阶段走向产业社区的创新突破阶段。这个阶段的重点是推动技术创新与技术密集型产业发展和为人服务的城市功能。因此，针对水土产业园区和作为启动区的思源片区的规划必须要充分体现这种创新转型的需求，提高规划的实效性。

对于城市的新区，发展的核心内容是如何吸引人，围绕人的需求展开全面研究，最终落实到空间上，提升空间环境品质，最终形成对地区未来发展的展望，也有利于精准地招商引资。空间环境品质提升不仅是空间问题，还是综合品质的外在体现，还涉及空间背后的产业、设施、交通等方面的综合性问题。

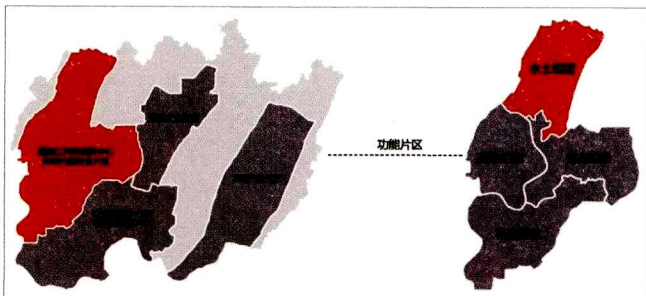


图1 水土组团区位图

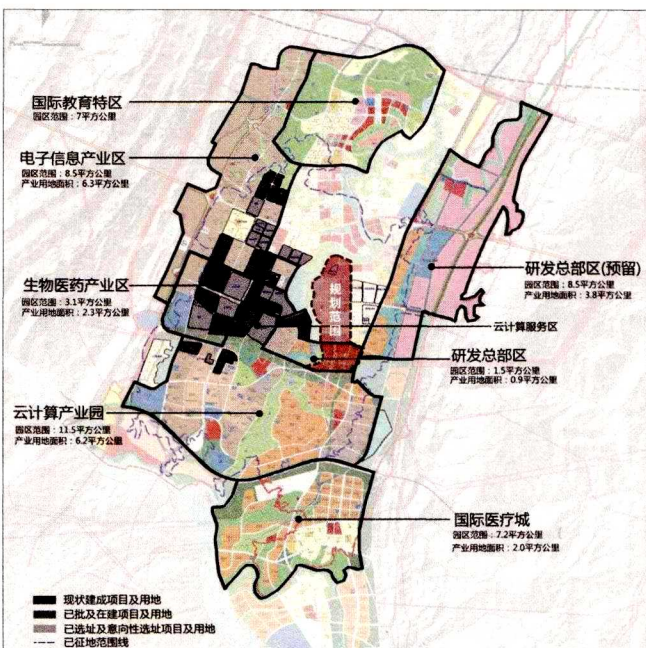


图2 水土产业规划及规划用地范围图

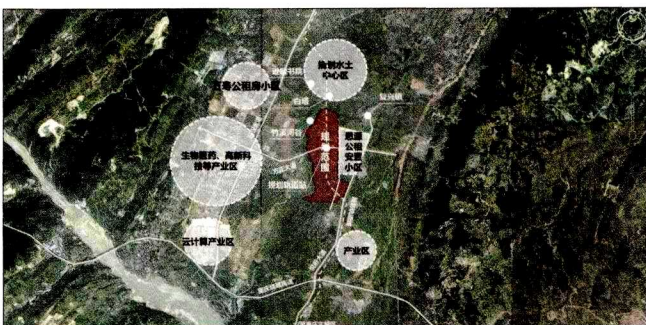


图3 规划区周边基本情况分析图

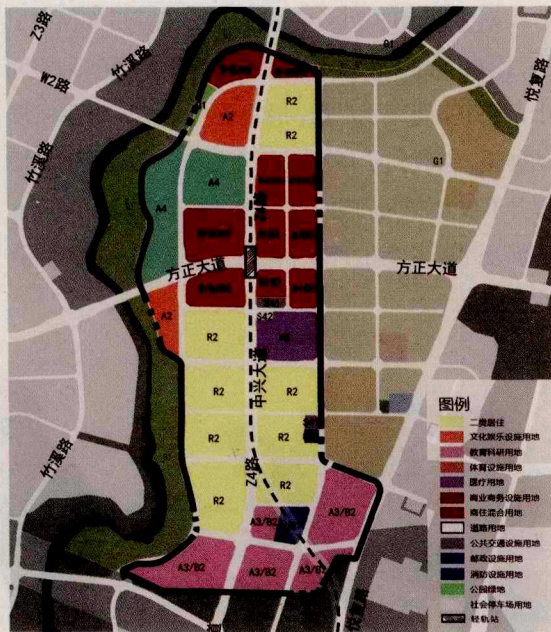


图4 思源片区已编制控制土地使用规划图

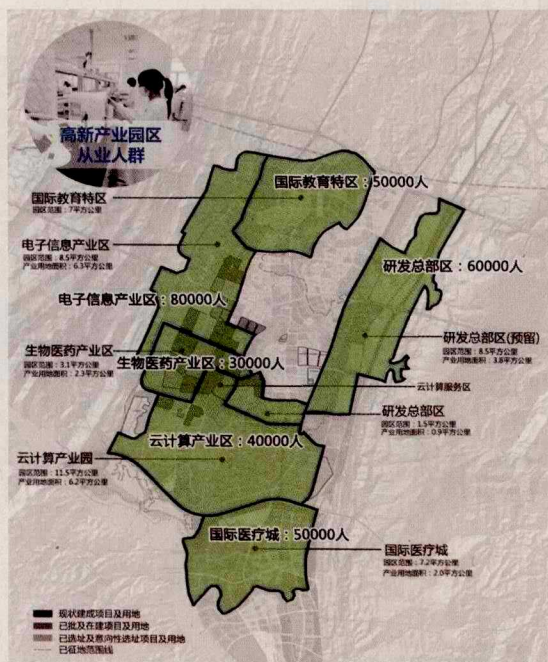


图5 水土组团就业人口规划分布图



图6 三大基本需求目标群体锁定

已编制的思源片区控规为思源片区空间布局提供了一个较好的发展框架，为片区的开发建设起到了重要的推动作用。然而传统的规划，没有明确开发主体和主题、缺乏开发动力的片区，仅仅有空间布局是不足以推动其发展的。

总结当前面临的核心问题：商业开发动力不足的发展阶段问题；发展主题和主体不清的方式问题；地区品质特征不明的设计问题。这三个核心问题互相关联，直接关系思源片区空间环境品质提升。因此，解决水土组团思源片区空间环境品质提升的根本是依靠规划所能采取的手段发现思源片区的需求，并转化为空间及配套设施的配置需求，通过政府和市场共同配置公共资源，吸引有竞争力的企业入驻园区从而带来开发动力。

2 寻求开发动力: 设计与需求相结合

2.1 明确使用需求: 三大主力需求群体基础

整个水土园区目前除了产业片区以外其他几个片区尚未形成，只有思源片区建设了公租房和安置房。因此，目前水土片区的主要人群就是在此就业的员工、管理人员等。

未来10年，水土园区从业人员将达到30万人，基础客户群主要来自水土园区目前的从业人员。根据调查，这部分人群的近期需求很明显：主要是职工生活相关的基础服务和配套。这部分人群以管理型人群、技术人群、蓝领技工三类人群为主，大致比例为1:2:7。此外，还存在水土周边乡镇安家入城、其他区域在此投资以及低成本创业客户群体。由此，我们基本锁定三类目标需求人群(图5、图6、表1)。

2.2 定位细分: 三类需求目标群体锁定

(1) 就业安家型

群体特征描述：在水土产业园区里就业；属于收入中低层的蓝领技术工人或初级技术人才；可能个人或者家庭就近城镇或者乡村居住。

需求特征：需要购置物业，然而市区房价难以

承受且上下班太远；追求基本的生活保障和生活品质，寻求一定的归属感；满足上下班出行方便需求，满足近中期个人家庭的生活配套需求。

需求产品特征：实用、经济型住宅，户型不宜大；有完善的生活配套设施，特别是有方便直接的上下班设施；有一定的生活品质，营造生活氛围和归属感。

(2) 就近投资型

群体特征描述：在水土组团工作的管理者，收入较高；居住在重庆市区或者周边城市，收入较高；区域型的投资者。

需求特征：家住其他地方，在水土园区就业，需要就近解决居住问题；追求较高水平的且多样化的生活服务和品质；地段、区位等好，具有增值空间。

需求产品特征：地段、环境良好的中高档精品住宅；除基本的生活配套设施外，还要有一定较高层次的服务设施；对纯粹的居住环境和生活氛围有较高要求。

(3) 区域创业型

群体特征描述：处在创业阶段初始期的科技型、文化艺术型人才；难以支付较高租用场地、公寓的费用和难以承受城区较高的生活成本；可能是来自水土组团的就业者，也可能是来自市区、高校及周边城镇地区的各类人群。

需求特征：使用成本较低；最好有一定的产业基础氛围，有相对完整的社区环境；满足一定的区域出行需求，有完善的基础配套。

需求产品特征：较为纯粹的科技文化创业园区，地段不用太好，但又不偏僻；完整的社区，满足每日基本生活、就业等需求；形成特色，体现科技文化形象，促进人才之间的交流。

2.3 精细策划：依目标群体确定规划产品

根据目标群体的需求特点，本次规划确定了“产城家园”下的三大家园——交通便捷的宜居型“产业家园”、方便舒适的绿色“宜人家园”、完善有归属感的“幸福家园”的营造。以家的舒适和归属感为核心理念的重庆地区示范型高品质综合社区(图7)。

企业	管理人员			科技人员			普通技工		
	特征	收入	规模	特征	收入	规模	特征	收入	规模
京东方	研究生及以上	1万以上	500人	本科、研究生	7千-1万	1100人	专科	3千-4千	5000人
莱宝	研究生及以上	1万以上	500人	本科、研究生	8千-1万	2000人	大专	3千-4千	6500人
中科院	博士及以上	1万以上	480人	研究生、博士	7千-1万	120人	极少数后勤	—	—
药友	研究生及以上	1万以上	50人	本科	6千-8万	100人	专科及以上	3千-5千	400人

表 1 典型企业人群构成与特征分析

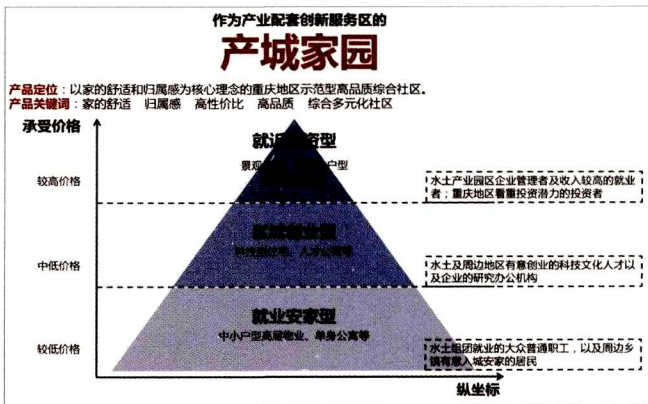


图 7 规划定位与规划产品定位

(1) 交通便捷的宜居型产业家园

目标：解决就业人员、创业人员等上下班及进出市区的交通问题，并解决慢行出行的需求；从功能上补充和丰富产业园区的产业功能。

途径：加强水土几大功能区的主要道路的联系和可达性及方便程度，以慢行出行为重要补充，加强与轨道交通为核心的区域交通联系；建立与产业园区互动互补的功能区。

规划产品要点：完善的主干路骨架，与市区联系加强，站点对接；便捷的公共交通；慢行方式出行与公共交通的衔接；产业园区的互动互补，作为产城融合的创业园区，助推产业提升。

(2) 方便舒适的绿色宜人家园

目标：营造家的舒适感觉以及城市生活的方便，提升整体空间环境品质。

途径：完善基本的和较高层次的多样化生活服务设施。整体空间格局的梳理，人尺度下的空间环境重点优化。

规划产品要点：有完善的、方便可达的生活配套服务；有满足较高层次人群的小规模配套服务设施；具有城市生活品质和氛围，高品质的社区生活和景观环境；关注人视角下的空间使用品质。

(3) 完善有归属感的幸福家园

目标：加强家园的识别感、认知度和归属感，提升产业家园的幸福感。

途径：打造差异化的生活生产组团，加强社区归属感；完善空间可识别度，策划社区活动，增强生活氛围。

规划产品要点：组团式布局，体现组团的差异化与特征；有系统完整的空间结构与可识别系统设计；有意识地进行场所营造，构建活力家园(表2)。

《规划》根据所服务的产业用地面积算出整个思源片区所要服务的人口规模，减去已建设完成的思源公租房、安置房可以服务的人口，并参照重庆地区人均居住建筑面积35m²的标准，思源片区所需居住建筑总面积为217万m²。同时，依据人口规模确定配套公共服务设施的规模。通过将功能分区及规模的总体分配和控制作出大体规划布置，为下一步空间支撑和设计引导作基础(图8)。

类型	目标人群	项目主题与特点	类型	目标人群	项目主题与特点
公共服务配套	居民及就近职工	商业综合体	住宅配套	就业安家型人群	单身公寓(每户40m ²)
	商务人士	星级酒店(四星级以上)		区域创业型人群	科技型住宅
	居民及就近职工	休闲娱乐中心		就近投资型人群	精品景观住宅(每户150m ² 以上)
	商务人士及旅游者	观峡特色酒店		就近投资型人群	高端中大户型高层住宅(150m ² 以上)
	商务人士及居民	私房菜馆院落		就业安家型人群	中小户型普通高层住宅(90m ² 以内)
	区域创业型人群	艺术品展销院落		区域创业型人群	创意产业SOHO
	商务人士及创业人群	商务休闲街	产业办公	区域创业型人群	微型创业SOHO
	区域创业型人群	高科技商品体验店		区域及园区企业	商务中心大厦
	片区居民	少年幼儿园		区域及园区企业	商务办公楼
	片区及周边居民	综合医院		园区企业	科技研发中心
	区域创业型人群	青年旅馆		区域创业型人群	创意文化创业园
	片区居民	养身健身馆		社区居民	社区绿地
	社区居民	社区综合服务中心		片区居民	体育公园
	普通职工及居民	餐饮大排档		水土及外来人群	片区公共绿地
商务人士	时尚公寓	公共绿地			

表 2 基于目标人群的主要产品策划

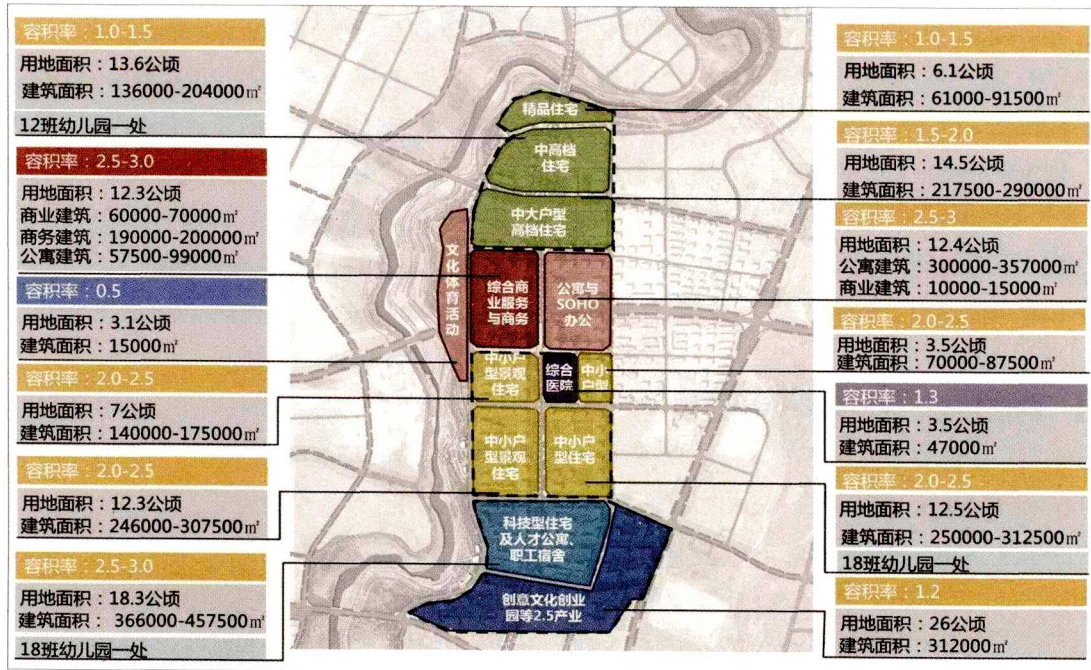


图 8 基于目标人群产品策划空间分布与规模控制

3 设计整合: 构建宜人、幸福的产城家园, 提高空间环境品质

《规划》利用现有的河谷、规划绿地、绿廊以及现状山体构建起有利分割并具备实用特质的生态绿网骨架。在此基础上形成四个各具特征的组团, 分别突出“精品景观、公共服务、社区生活、科技创业”四个主题(图9—图11)。



图9 规划总平面图



图10 整体鸟瞰图



图11 局部鸟瞰图

3.1 产城家园: 构建“产一家”与“产一城”融合联动关系

规划区上下班的通勤交通是未来的重要交通难点。《规划》在常规交通规划的基础上增加辅助通勤性交通系统的研究, 通过建筑退线控制以及结合规划绿化带, 打造片区通勤性辅助交通, 用步行或非机动车行的方式辅助上下班高峰期交通(图12)。

明确产业配套居住区的核心功能定位, 控制集中商业量, 着力发展社区服务型配套。策划互动互补的产城功能, 加强规划区对园区产业的服务功能, 强调规划区与园区产业的互动互补, 着力使规划区起到催化剂作用, 催化产业发展, 催化产城联动, 从而展现新两江新区高的新面貌。

3.2 宜人家园: 营造绿色美丽城市环境与舒适宜人的空间感知

全面覆盖的绿地景观, 强化绿化覆盖率及绿化利用率, 展现新城风貌, 增加城市可使用绿地面积。结合社区中心考虑服务范围打造3个服务半径为300m的主题公园; 利用片区特色自然景观条件打造1条包围半边城的特色溪谷公园休闲带; 利用轨道线路建设退让线打造1条贯穿全城2500m长

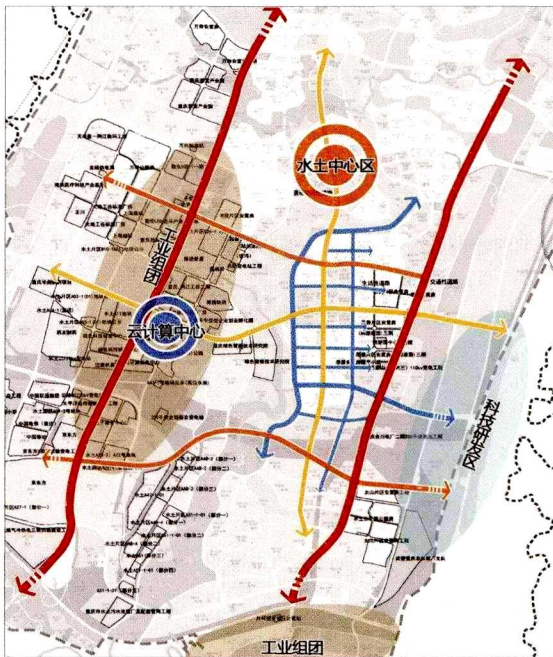


图12 规划道路交通分析图

