

浙江舟山群岛新区小干岛商务区城市设计国际方案
XIAOGAN ISLAND BUSINESS DISTRICT URBAN DESIGN COMPETITION
ZHOU SHAN ARCHIPELAGO NEW AREA ZHEJIANG

海上花园岛
GARDEN ON
THE SEA

背景 CONTENTS

区域背景	REGIONAL CONTEXT
愿景与定位	VISION & POSITIONING
规划策略及设计	PLANNING STRATEGIES & DESIGN
规划框架景	MASTER PLAN FRAMEWORK
附录	APPENDIX

[海洋塑造了舟山的历史，也将点亮舟山的未来]

The Sea who create Zhoushan history will also illumine Zhoushan's future





舟山

一个以海为生的千岛之城
曾经演绎了人类与海洋的和谐
诉说着人类与自然的共存之道

Zhoushan

A archipelago living from the sea

Harmonious relationship between human being and the sea

Concordant coexistence between human being and the nature

2011年6月，舟山群岛成为国家
战略新区，从此拥有全新的战略
地位和发展使命：

[浙江海洋经济发展的先导区]

[国家海洋综合开发试验区]

[长三角海洋经济转型升级的增长极]

In June 2011, Zhoushan Islands became the national strategic new zone, since then Zhoushan has been endowed with brand new strategic position and development strategy. Zhoushan will develop from the small city at the edge of the Yangtze River delta into the Chinese frontier to Pacific rim.

[Pilot area of Zhejiang marine economy]

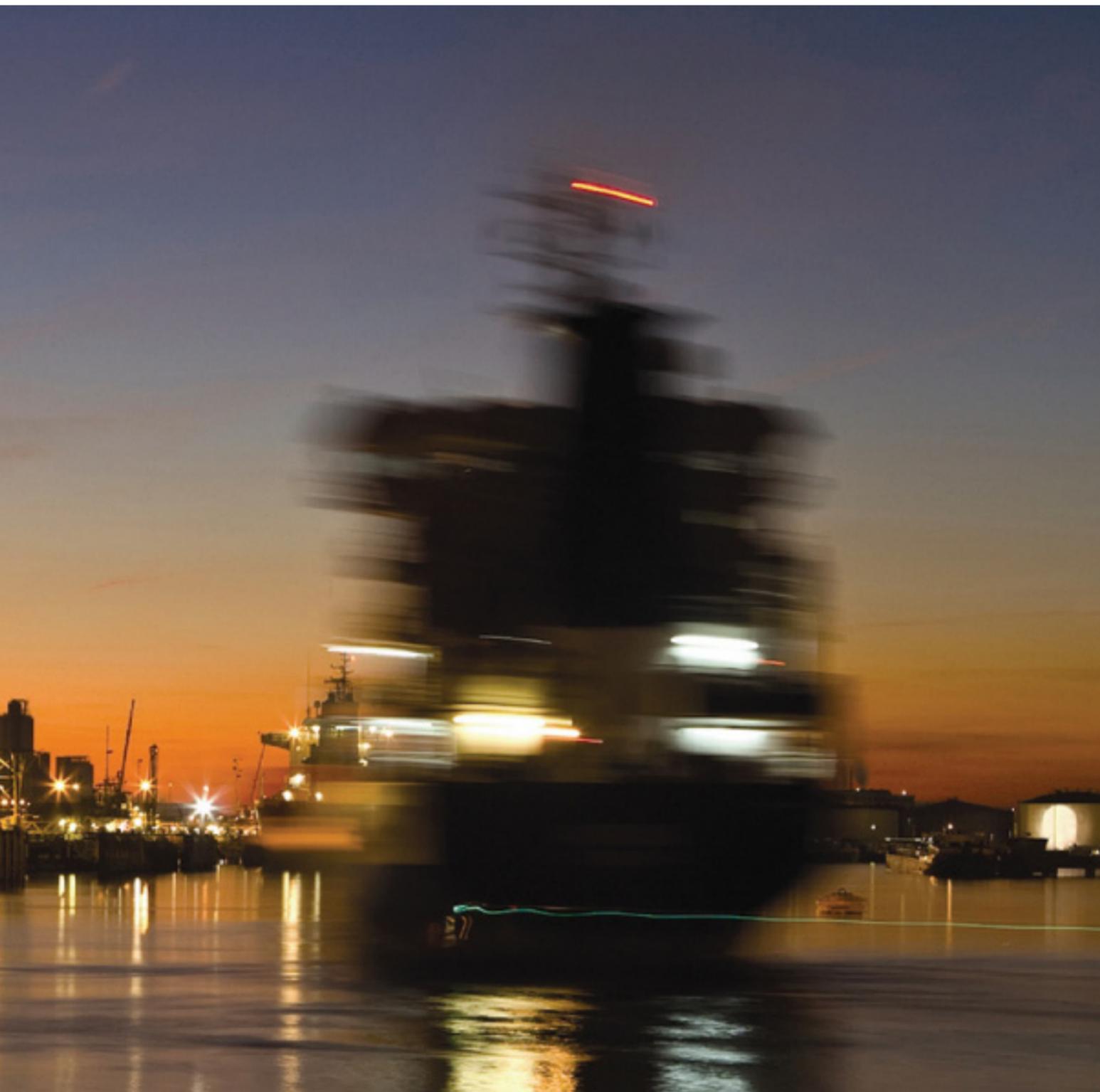
[National Ocean Exploitation Experimental Zone]

[Yangtze River delta marine economy transformation and upgrading engine]









经济快速发展的同时带来诸多的挑战

如何实现“人与自然”、“人与海洋”、“人与人”的和谐共生
如何在工业化进程中促进经济结构的转型升级与三产的培育
如何在快速城市化的同时打造独具特色的“海上花园城”

While the rapid economic and social development,
Zhoushan also confront various new challenges.

How to realize concordant coexistence between “human being and nature”, Human being and the sea” and “man and man”
How to promote economic restructuring and upgrading and develop service industry
How to create characteristic “ garden city in Sea” upon quick development of industrialization

小干岛的未来将具有巨大的可能性与影响力，对它的规划与构想应该是：

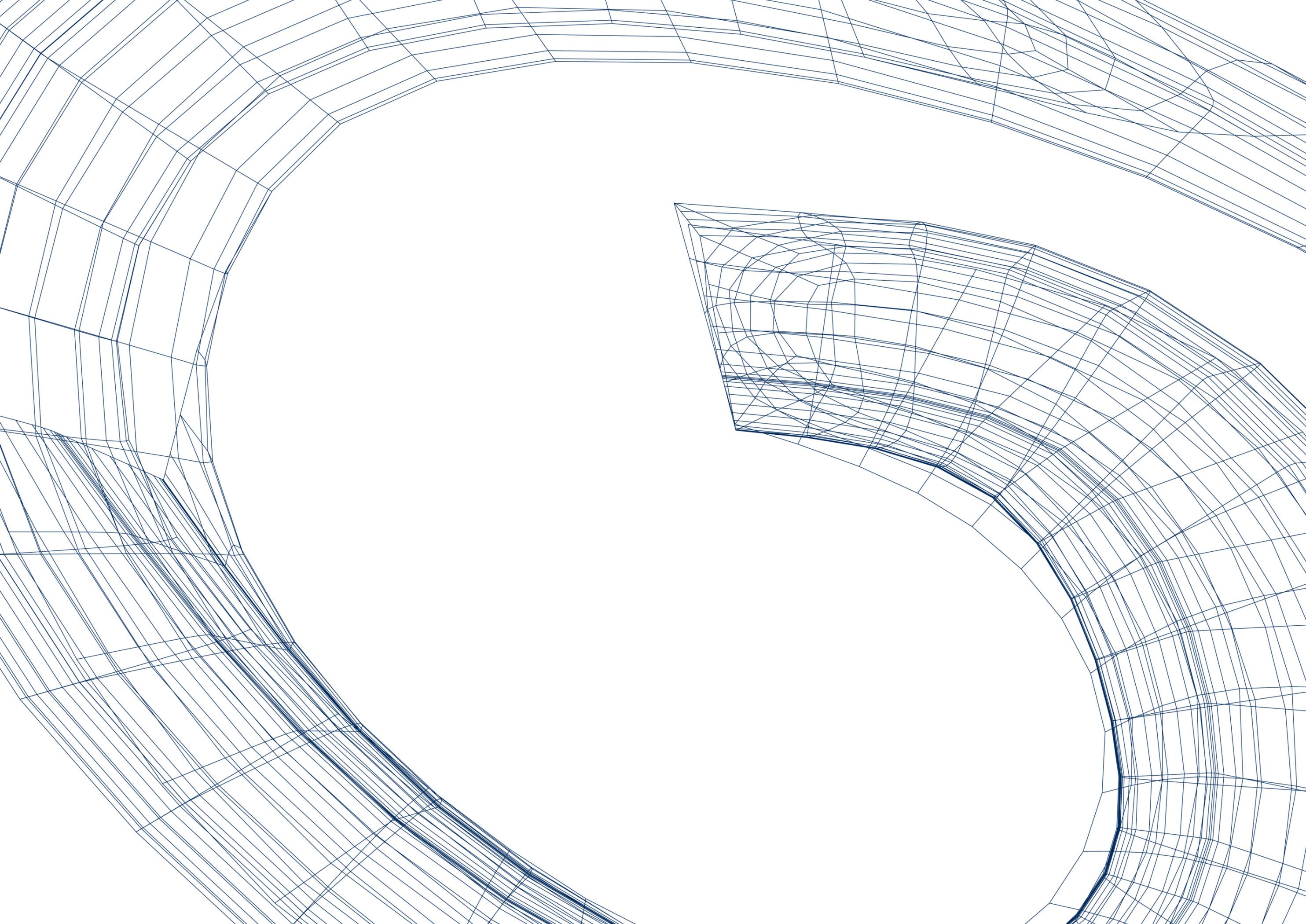
- / 立足舟山群岛新区的高度谋划
- / 着眼促进产业升级的层度规划
- / 统筹区域战略协同的广度布局
- / 凸显海上花园城市的角度设计

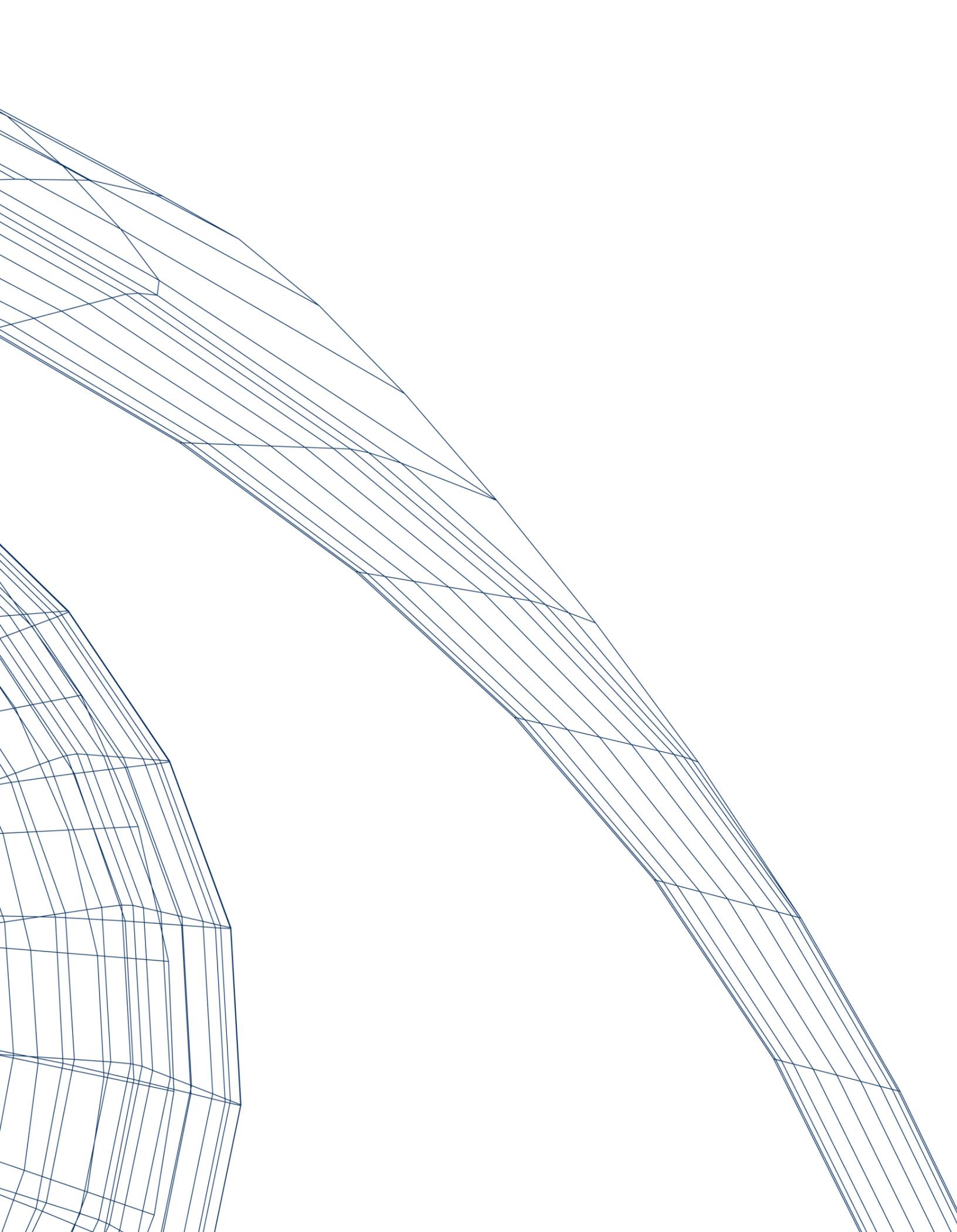
Xiaogan island development possibilities and its influence:

- The plan is based on Zhoushan new district
- Keep an eye on industrial upgrading
- Regional strategic coordination
- Highlight the “Garden in the sea” image







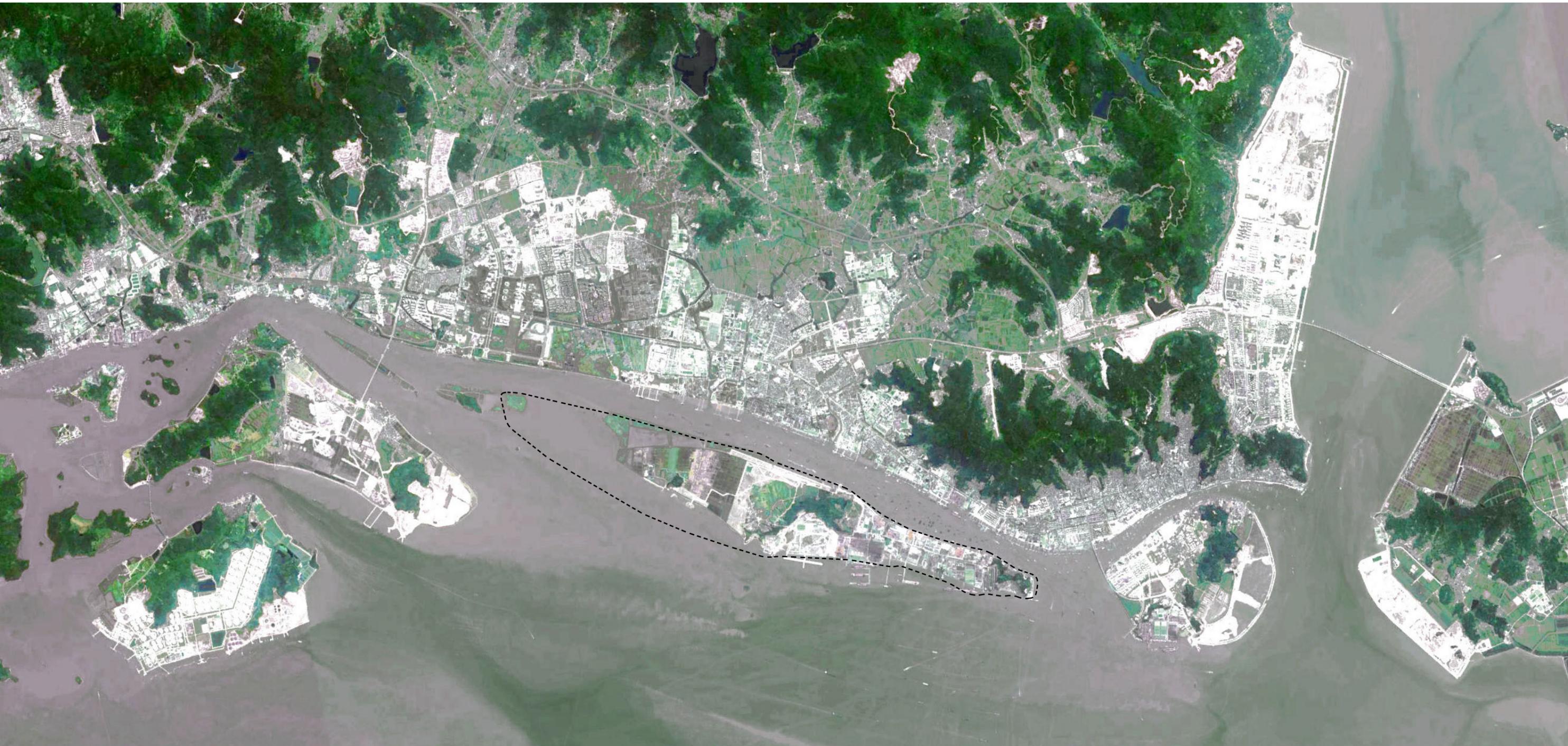


战略角色和核心使命 Strategic Role in the Future
区域背景解读 Context Understanding
周边战略协同: 顺势/借势/造势 Cooperate with Surroundings
战略定位 Regional Positioning
产业定位 Industrial Positioning
关键挑战 Key Challenges

区域背景 REGIONAL CONTEXT

战略角色和核心使命

STRATEGIC ROLE IN THE FUTURE



舟山群岛新区：我国面向环太平洋经济圈的桥头堡
Zhoushan Economic Development New Zone

- [浙江海洋经济发展的先导区] Chinese Frontier To Pacific Rim
- [国家海洋综合开发试验区] National Ocean Exploitation Experimental Zone
- [长三角海洋经济转型升级的增长极] Development Model Of "Garden City In The Sea"



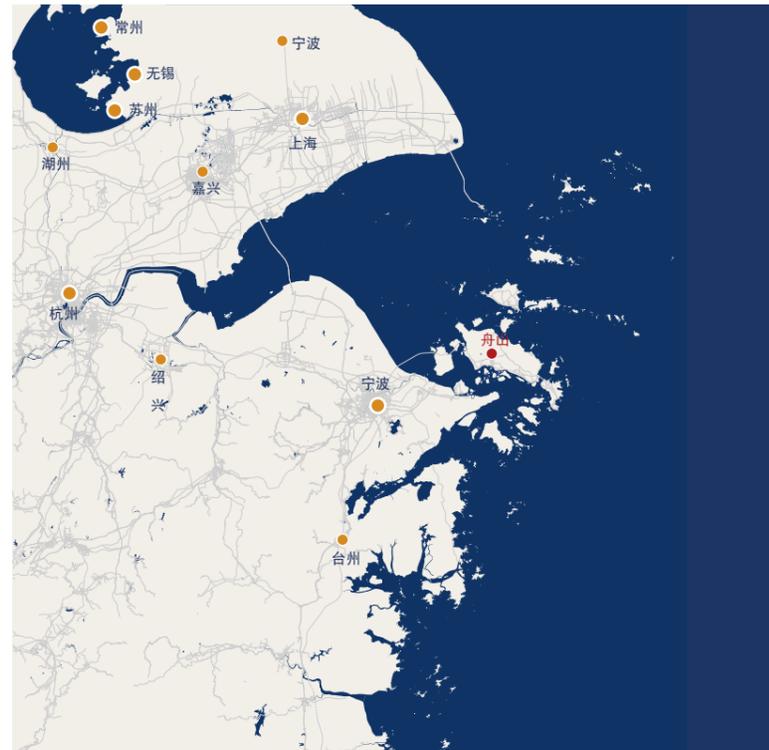
区域背景解读 CONTEXT UNDERSTANDING



国家层面 National Level

舟山群岛新区：两大国家战略叠加区，首个国家级群岛新区，重点发展海洋产业，海洋经济拥有巨大发展潜力和广阔发展前景。

Zhoushan new district: the area overlays two national strategic new district /first national archipelago new zone/ focusing on the development of marine industries which has great development potentiality and prosperous future.



长三角层面 Yangtze Delta Level

舟山重点以临港工业、港口物流、海洋渔业等为特色的海洋产业发展基地，建设与上海、宁波等城市相关功能配套的沿海港口城市。

舟山由于岛城的原因自然环境保存完好，将良好的海洋及自然生态环境融入到城市空间将成为舟山最大的城市特色，也将成为城市“华丽转身”的最大资本。

Zhoushan is the gathering place of port industry, port logistics, marine fisheries, marine industry, and will build up supporting facilities for Shanghai, Ningbo and other cities.

With good preservation of natural environment, Zhoushan will perfect merge marine and natural environment into the urban spatial layout. It will become the prominent urban feature of Zhoushan, and its development motivation.



舟山市层面 Zhoushan City Level

舟山本岛是建设“海上花园城”的主体区域；

在《浙江舟山群岛新区空间发展战略规划》中，小干-马峙岛规划建设为中央商务区，发展国际金融、贸易、会展商务等高端服务职能，建成标志性城市形象区。

Zhoushan island is core area of the "garden city in the sea"

In the "Strategic Spatial Development Plan of Zhoushan New District, Zhejiang", Xiaogan and Mazhi island was planned as the central commercial area to develop international finance, trade, exhibition and other high-end service functions, and will be built as a image city.

周边战略协同 COOPERATING WITH SURROUNDINGS



战略定位 REGIONAL POSITIONING

国际海洋（金融）商务岛

[2区]
自由贸易港市的先行先行区
长三角海洋金融贸易实验区

[Two Zones]
Pilot Free trade Zone
Yangtze River Delta marine financial and trade experimental zone

[4基地]
我国海洋文化博览会议交流基地
长三角海洋现代服务业集聚基地
舟山海上花园城市形象展示基地
临城新区中央商务区拓展新基地

[Four platforms]
Chinese maritime culture Expo communication platform
Platform to provide Yangtze River Delta marine modern service
The platform to display the City image
“Zhoushan, garden city in the sea”
Lincheng New District, Central Business District expansion platform

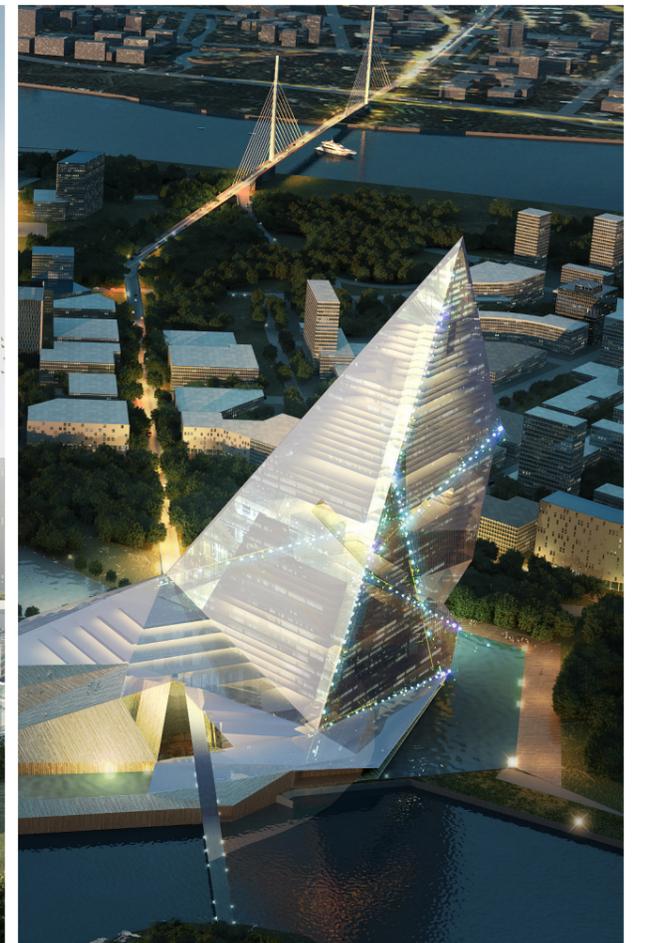
海洋文化 Ocean & Culture



海洋经济 Ocean & Economy



海洋创意 Ocean & Creativity



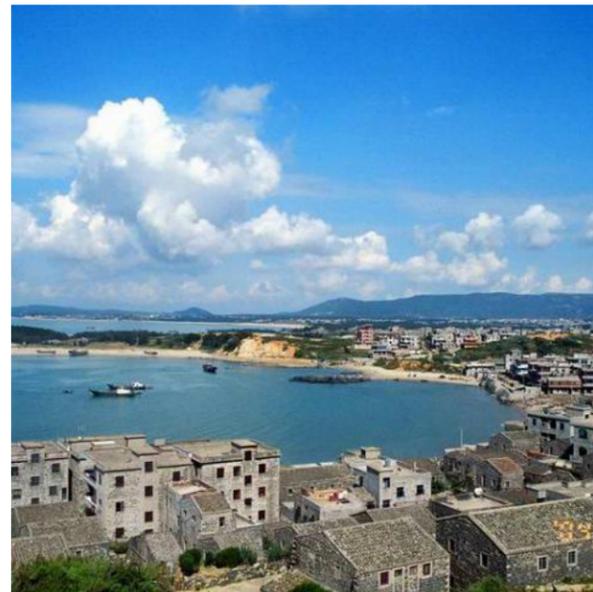
关键挑战 KEY CHALLENGES

舟山缺失什么？

具有国际影响力的事件
高品质的商务金融区
与海洋渐行渐远的生活
具有强烈形象的公共场所
快速城市化对海洋环境的影响

WHAT'S ZHOUSHAN MISSING?

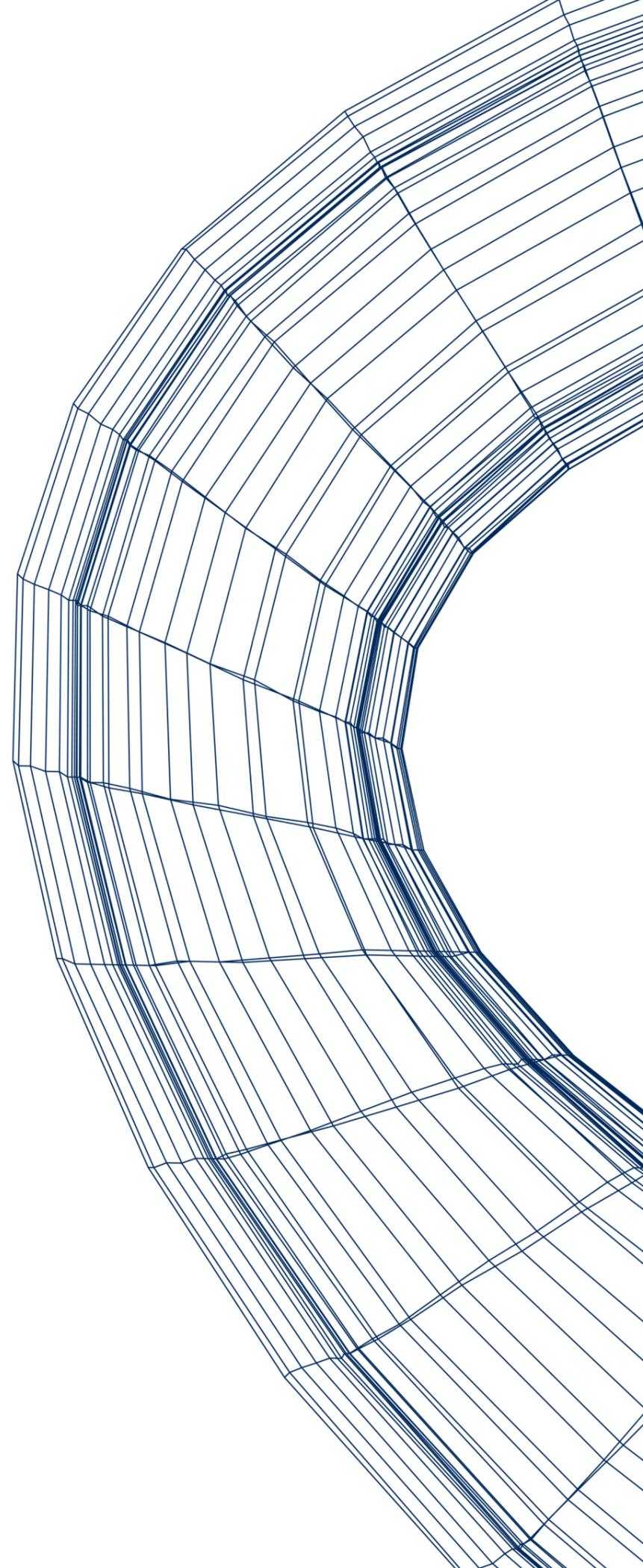
... There is a lack of events with international influence;
... Lack of high quality business and financial district;
... Lack of public places with strong character;
... City life is away from the ocean;
... Rapid urbanization and landfill has impacted local marine environment.

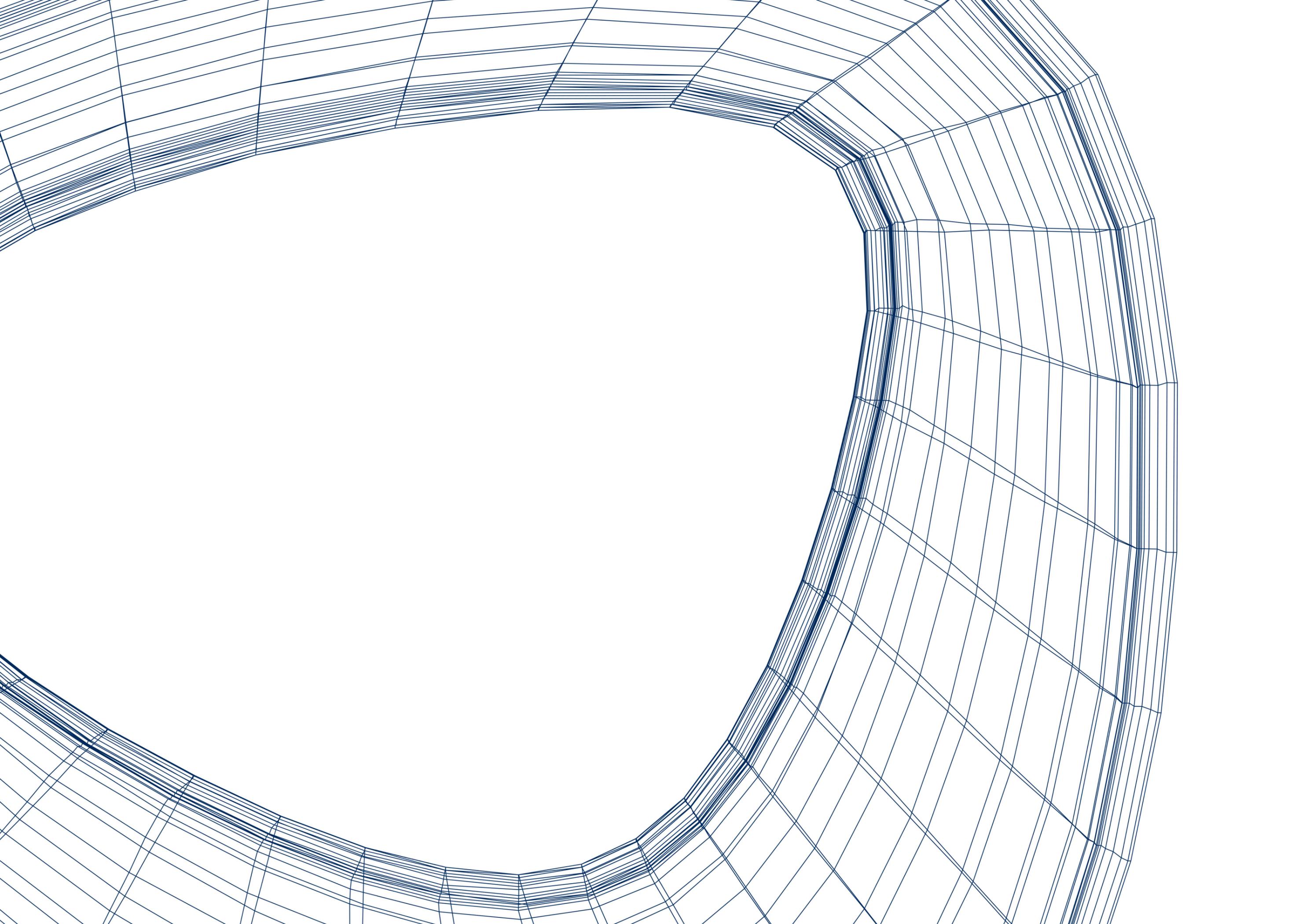


规划目标 Objectives
愿景 Vision
功能定位 Functional Positioning

愿景与定位

VISION & POSITIONING





规划目标 OBJECTIVES

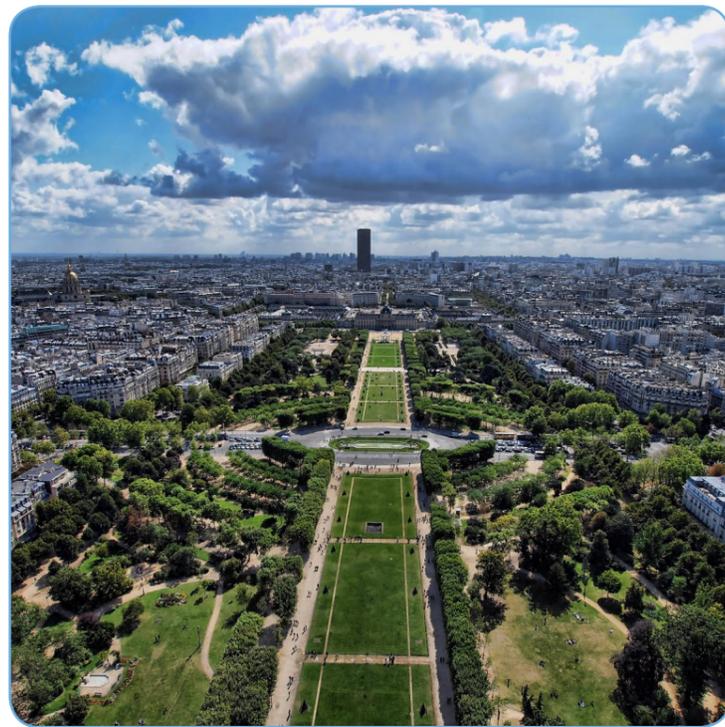
小干岛以其独特的区位条件和场地资源，是舟山区域的战略性资源，有潜力成为城市未来中重要的亮点。我们对小干岛的规划致力于提升整个舟山在区域中的城市地位和能级，并构建一个令人激动人心的未来，使舟山成为富有吸引力的海上花园城市，对于舟山市小干岛的重要作用在于：

- / 舟山发生国际性影响力的事件平台
- / 聚集高端经济机构和金融服务
- / 为舟山提供滨海特色的重要休闲娱乐胜地
- / 一个极具风尚和魅力的明信片式地区
- / 城市与自然和谐平衡的可持续典范

Xiaogan Island has the following role for Zhoushan due to its unique position and character:

- / Provide an international events platform
- / Attract international professional and financial services firms
- / Create a unique oceanfront entertainment destination
- / Establish a centerpiece for the Zhoushan open space system
- / Introduce a new model for sustainable island development









海上花园岛

[花园城市中的花园]

MARINE GARDEN ISLAND
THE GATEWAY TO THE MARINE GARDEN CITY



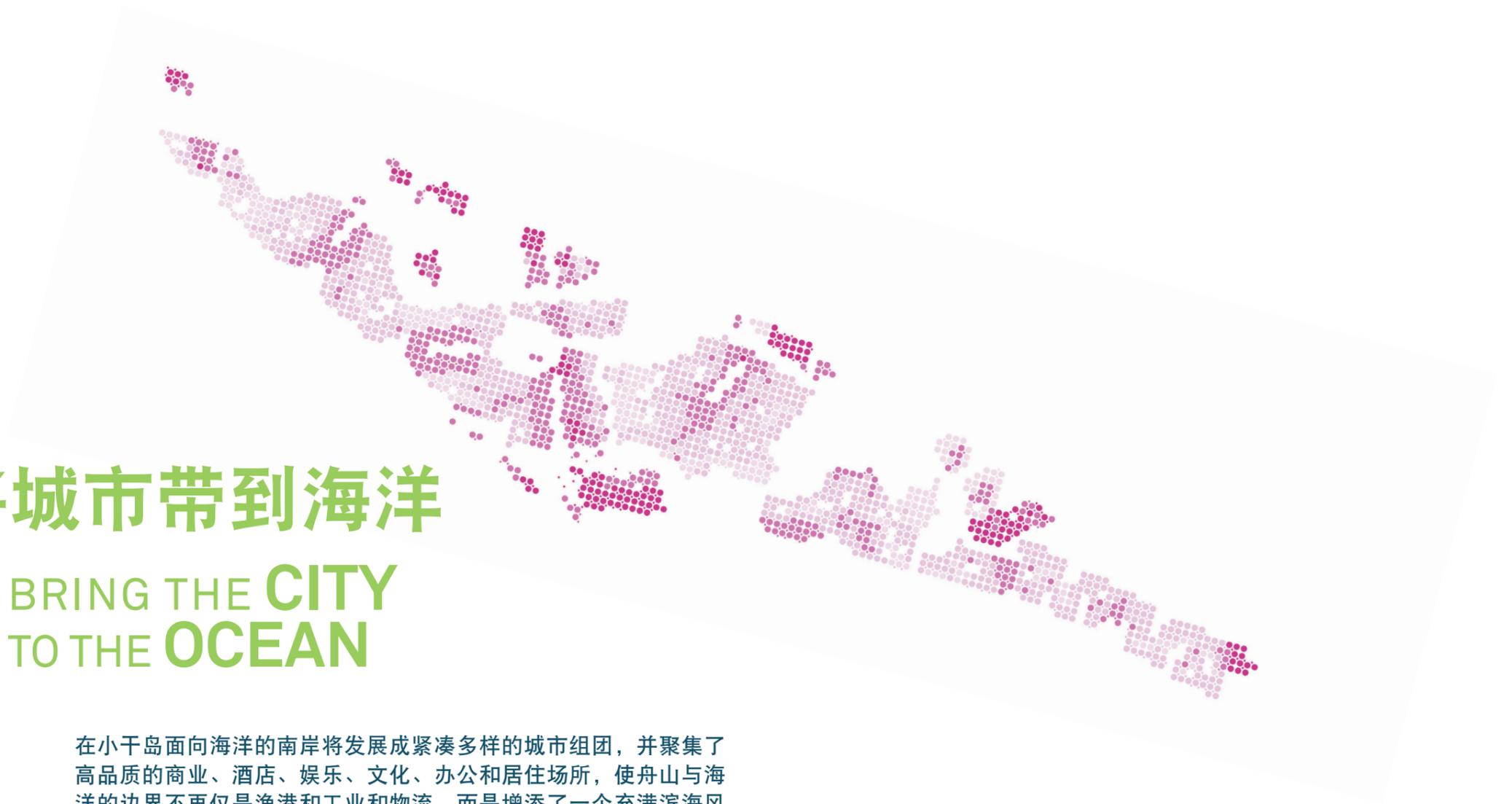


将城市带到海洋

BRING THE CITY TO THE OCEAN

在小干岛面向海洋的南岸将发展成紧凑多样的城市组团，并聚集了高品质的商业、酒店、娱乐、文化、办公和居住场所，使舟山与海洋的边界不再仅是渔港和工业和物流，而是增添了一个充满滨海风情魅力，演绎未来辉煌的独特风尚场所。

The south bank of Xiaogan Island will be developed as compact and diverse clusters of high-quality commercial, hotel, entertainment, cultural, office and residential programs. This gathering place builds on Zhoushan's status as a fishing port by adding industrial and logistics uses and creating a unique and charming destination.





将花园带到城市

BRING THE GARDEN TO THE CITY

在小干岛面向城市的北侧规划了一个区域级的自然公园，这里体现了人工与自然和谐共生的智慧，无论是人类、鸟类还是鱼类都可在此和谐共处，这里不仅是感受自然与生态的休闲目的地同时还将成为展示海洋生态与时尚文化的舞台。

A natural landscape garden is planned at the north side of Xiaogan Island facing Zhoushan and the planned CBD. Man-made and natural landscapes are perfectly mixed to provide residents, visitors, and a wide variety of wildlife a haven to live together harmoniously. The natural garden will also be an entertainment destination to enjoy nature and a stage to exhibit marine ecosystems and modern culture.



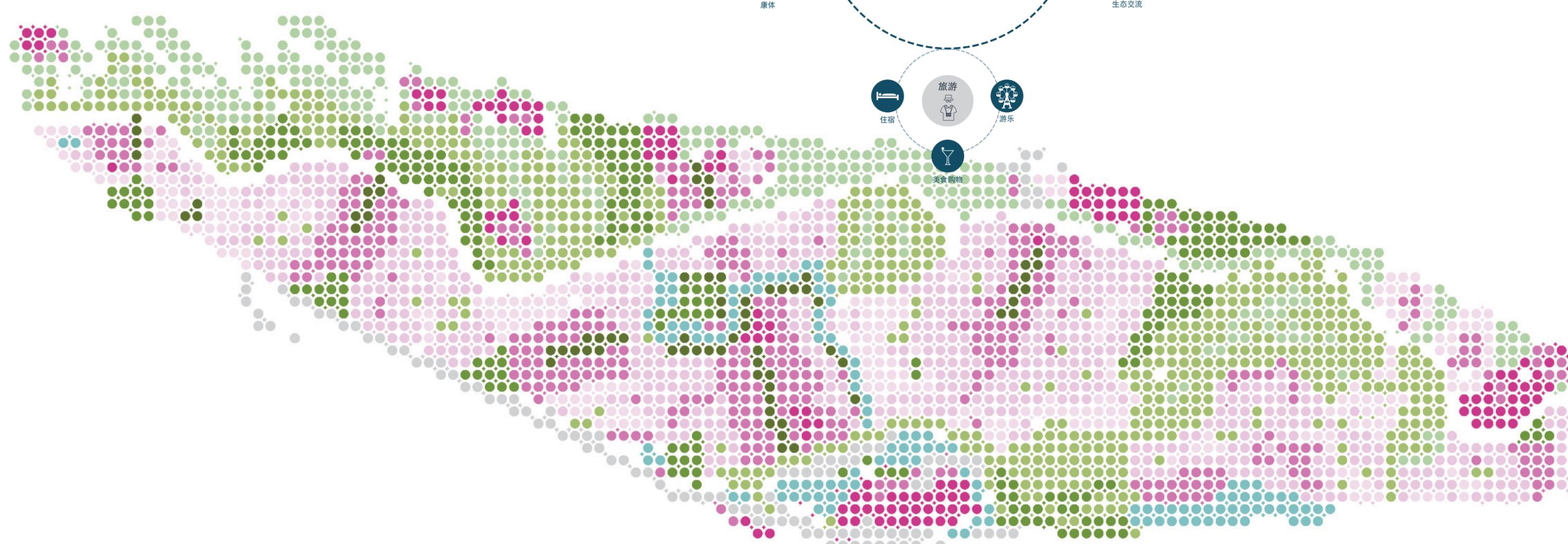
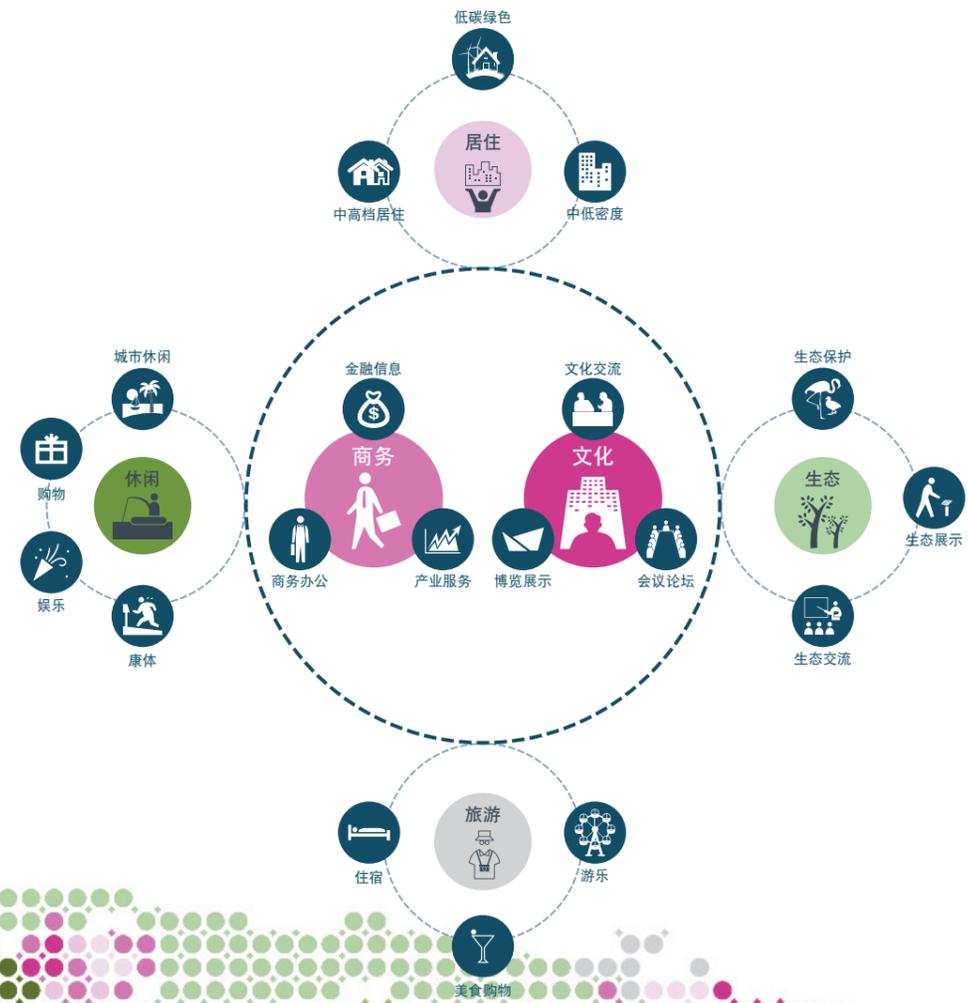


功能定位

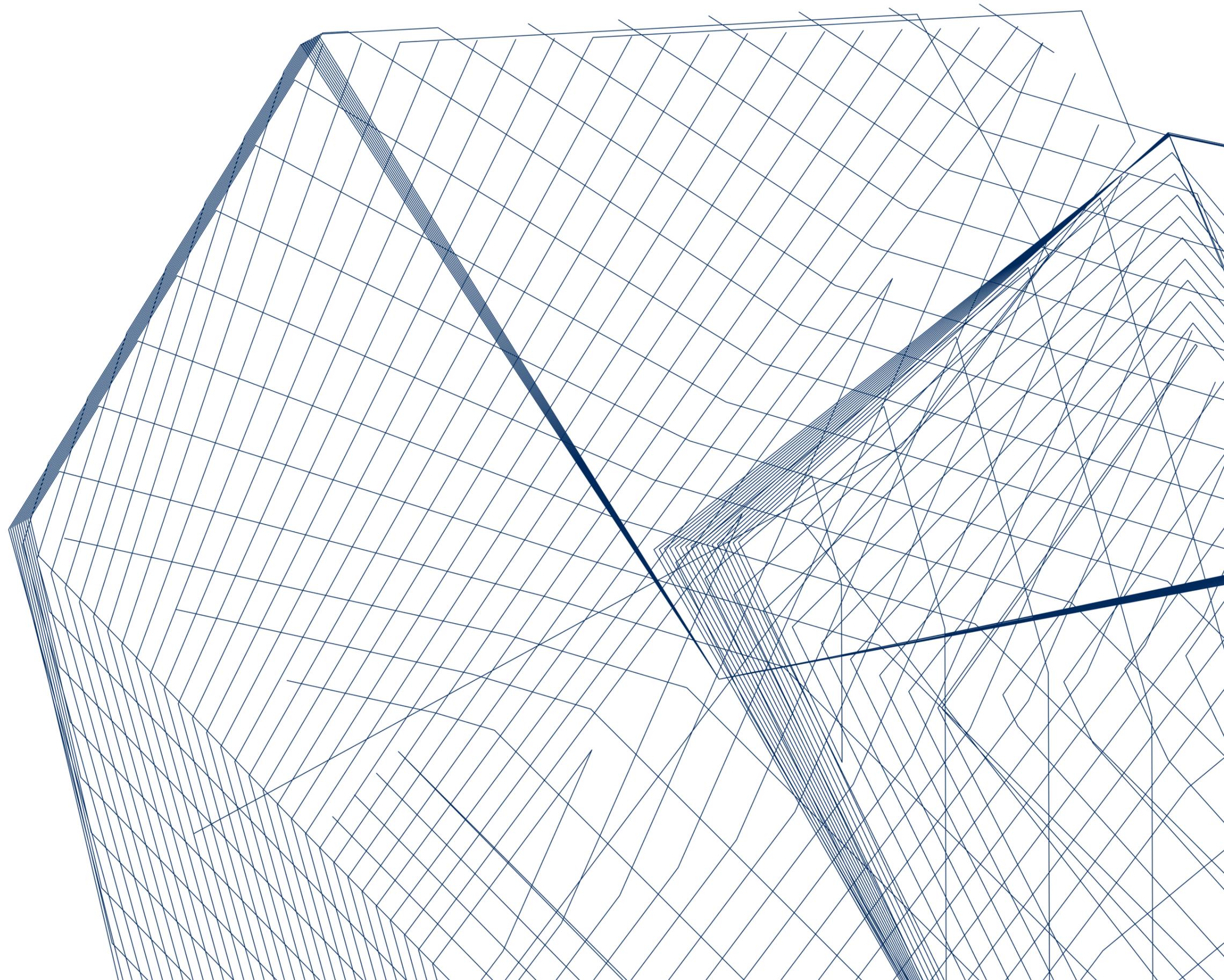
FUNCTIONAL POSITIONING

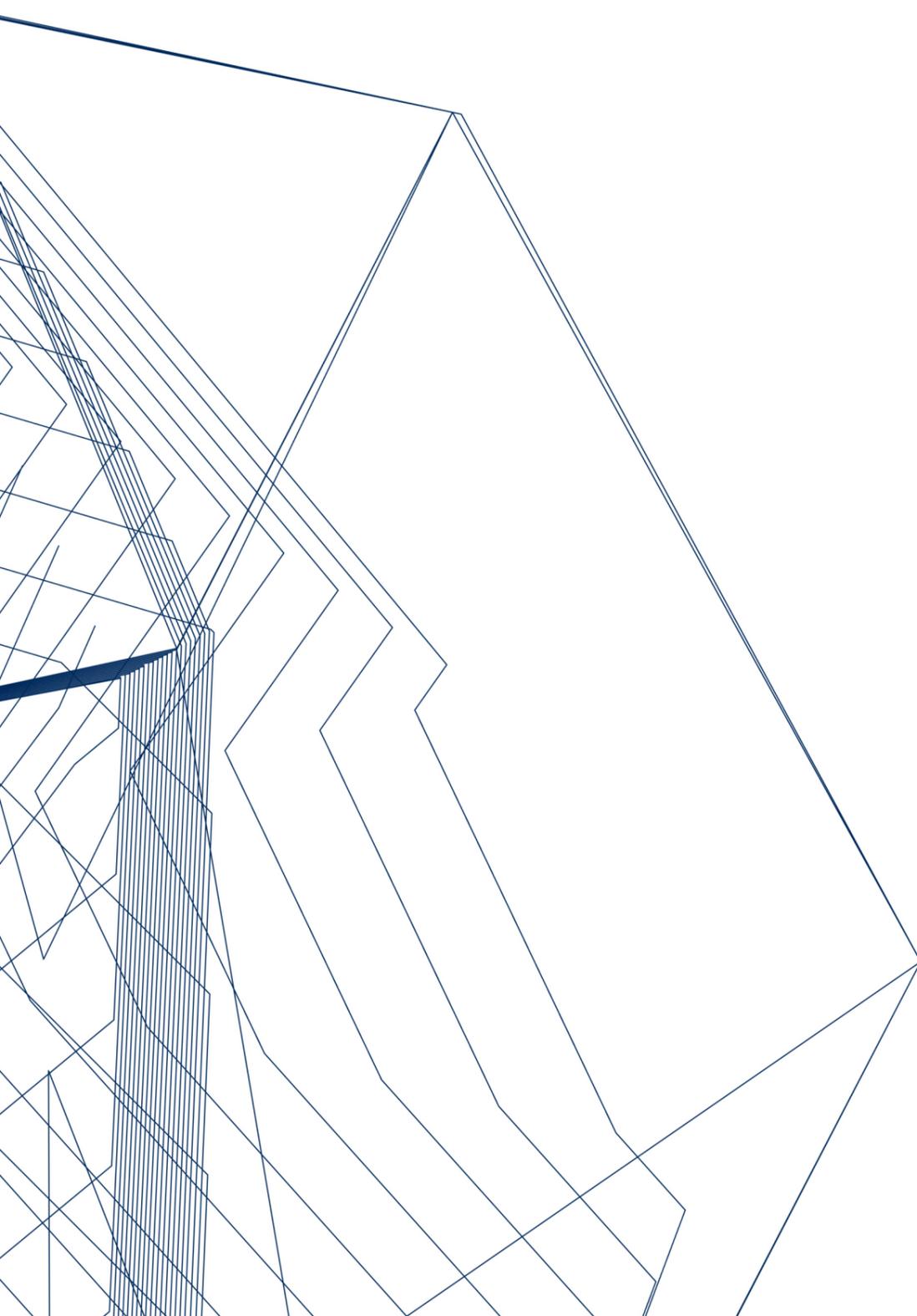
文化公园
Culture Park
商务公园
Business Park
创意公园
Creativity Park

两大核心功能：商务+文化；
四个配套功能：居住、休闲、旅游、生态









- 规划策略 Planning Strategies
- 空间结构 Overall Structure
- 一个绿色的岛屿 A Green Island
- 一个精明的岛屿 A Smart Island
- 一个互通的岛屿 A Connected Island
- 一个印象深刻的岛屿 A Memorable Island

规划策略及设计 PLANNING STRATEGIES & DESIGN

规划策略 PLANNING STRATEGIES

小干岛以其天然的区位和资源将成为舟山市公园系统中重要的节点，在岛上创造了一系列的公园，不仅为舟山这个海上花园城市增加了美丽的场所，为居民提供了宜居的设施，也为当地野生动植物提供了自然的栖息地。

Xiaogan Island with its context advantage was plan to be an important node in Zhoushan city park system. A series of park will be built on Xiaogan Island. Those parks are not only the beautiful destination of this garden city but also amenities for residents and the habitat for wildlife.

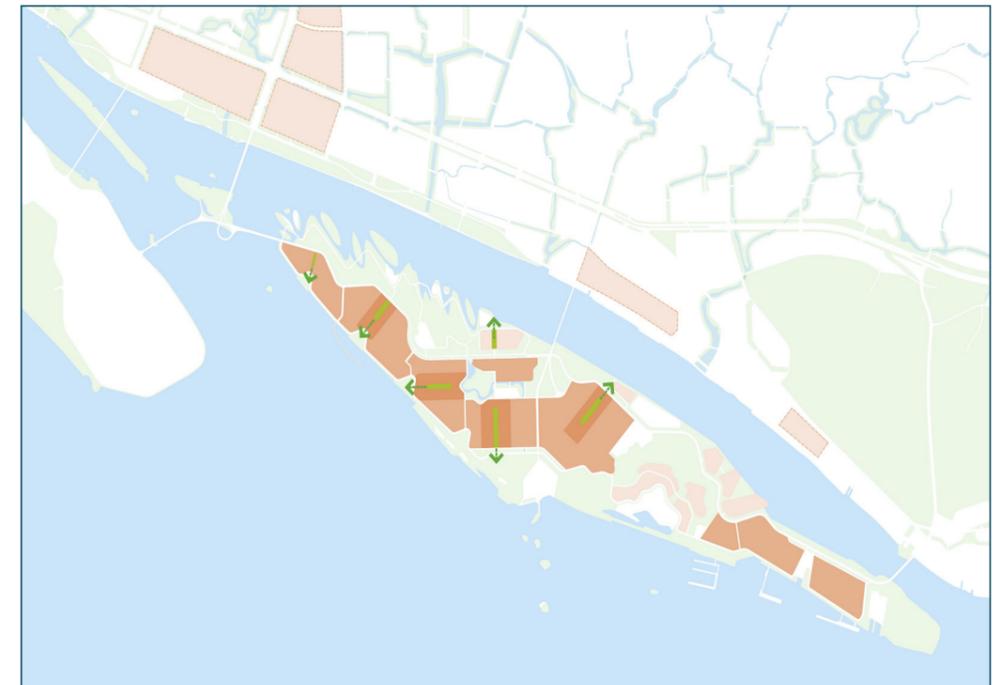


一个绿色的岛屿 A GREEN ISLAND

- [维持自然的健康]
Environmental protection
- [促进城市的持续]
Urban sustainability
- [营造舒适的生活]
Luscious living

小干岛的开发集中在与海洋有着便利联系的城市组团中，其中新型产业的引入将对舟山市角色的提升起到战略性的作用，同时岛内通过多元的功能开发将形成一个富有活力和特色的滨海城区。

Development is concentrated on the clusters with strong connection with the ocean. The introduction of new industries will play a strategic role to enhance Zhoushan city. Meanwhile, the proposed programming will lead Xiaogan island to develop as a vibrant and characteristics oceanfront city.



一个精明的岛 A SMART ISLAND

- [高效的开发布局]
Efficient Development Layout
- [促进区域的发展]
Enhance Regional Development
- [创造繁荣与活力]
Create Prosperity & Vitality

小干岛将建立与城市周边及区域的便利联系，同时在岛上将提供多样的交通选择，岛上的街网格局强化了城市与海洋的关系，使人们能便捷地到达海边、公园及城市中的各个角落。

The plan will build up a strong connection between Xiaogan island and its context. Multi-mode transportation system will be promoted. street network of Xiaogan Island will emphasize the connection between the city and the sea. From every street in the system pedestrians have a clear view and pathway to the ocean.



一个互通的岛 A CONNECTED ISLAND

- [连结本地与国际]
Connect Local & International
- [连结陆地与海洋]
Connect Land & Sea
- [连结城市与自然]
Connect City & Nature

小干岛是个即独立于城市又与城市生活紧密联系的地方，这里崇尚自然的生活、丰富的节庆活动与事件、开放多元的文化氛围以及富有特色的地标建筑和景观都将使这里成为一个让人流连忘返的场所。

Xiaogan island is independent of the city but also connected to the city. Natural life style is promoted here, various festival and events can be hold here. The multi-culturalism and characteristic iconic building and landscape make here a fascinated destination.



一个印象深刻的岛 A MEMORABLE ISLAND

- [盛赞自然与文化]
Celebrate Nature & Culture
- [激发灵感与创新]
Inspire Innovation
- [体验时尚与品质]
Experience City Life

绿色·精明·互通·
印象深刻
GREEN, SMART,
CONNECTED &
MEMORABLE

空间结构 OVERALL STRUCTURE

空间结构

叠加所有构成元素构成项目的发展框架
独特场所——一系列具有地标性的建筑与景观将带给城市独特的识别性与丰富的体验。
街网布局——斜向的街道网络将最大化城市与海景的联系，景观环线将串联主要的城市与自然空间。
开发单元——组团式的开发单元沿海岸线布置，将创造紧凑灵活、弹性多样的城市区域。
开放空间——一个区域级的自然文化公园与连续的开放空间将成为未来城市发展的绿色基础设施。

OVERALL STRUCTURE

Unique place – Iconic buildings and landscapes create a unique urban identity and experience.

Street network layout – The orientation of the road network maximizes the connection between city and sea. Tourism loops link key urban and natural landscapes.

Development unit – Clusters along the southern coast create compact and flexible urban places.

Open space – A regional nature and culture park along a continuous landscape corridor will become centerpiece of the green infrastructure system for future urban development.

开放空间—公园系统 OPENSOURCE - PARK SYSTEM



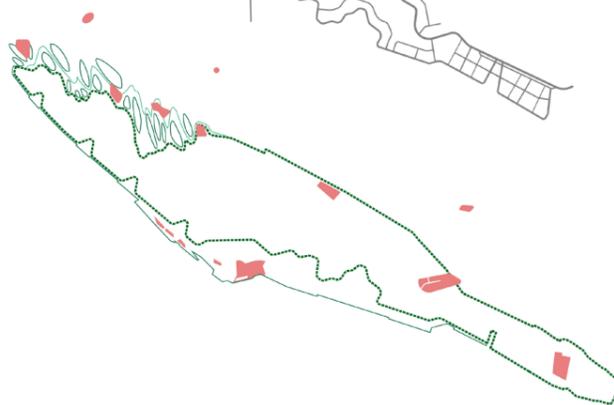
城市开发—滨海组团 DEVELOPMENT - SEAFRONT CLUSTERS

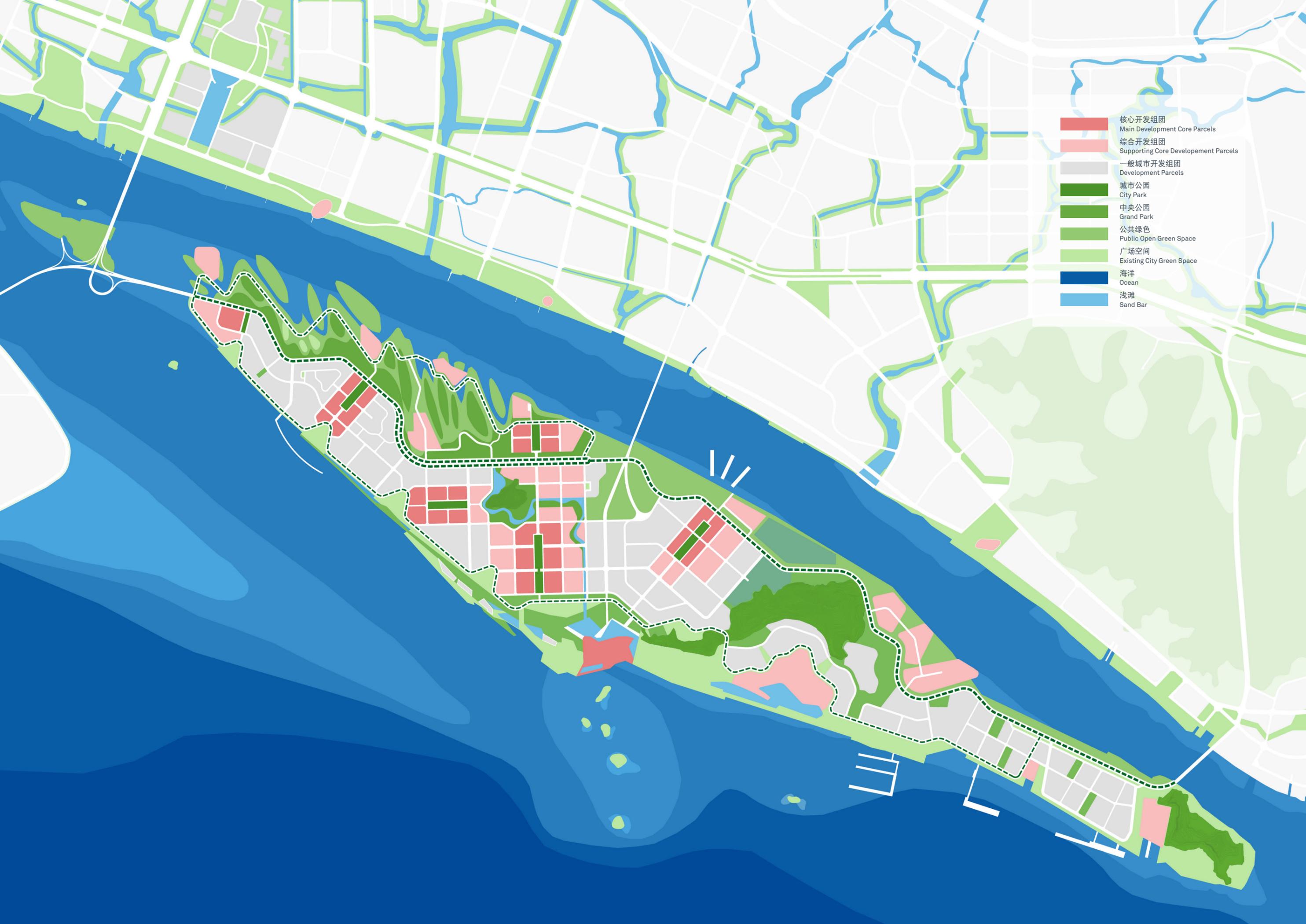


街道— 旋转的网格 STREET - ROTATED GRID



场所—边界及地标 PLACE - EDGE & LANDMARK





- 核心开发组团
Main Development Core Parcels
- 综合开发组团
Supporting Core Development Parcels
- 一般城市开发组团
Development Parcels
- 城市公园
City Park
- 中央公园
Grand Park
- 公共绿色
Public Open Green Space
- 广场空间
Existing City Green Space
- 海洋
Ocean
- 浅滩
Sand Bar

总平面图 MASTER PLAN

- 1 海洋音乐厅
Ocean Music Hall
- 2 中央公园
Grand Park
- 3 湿地公园
Wetland Park
- 4 舟山海洋馆
Zhoushan Aquarium
- 5 海洋植物园
Ocean Botanic Garden
- 6 海洋博物馆
Ocean Museum
- 7 海洋文化中心
Ocean Cultural Center
- 8 城市公园
City Park
- 9 海洋金融中心
Ocean Financial Center
- 10 海洋企业总部基地
Ocean Headquarter Cluster
- 11 海洋之门城市综合体
Ocean Gate Urban Complex
- 12 海滨商务酒店集群
Business Hotel Cluster
- 13 国际精品购物中心
International Shopping Center
- 14 渔人码头
Fisher Man's Wharf
- 15 海洋体育公园
Ocean Sports Park
- 16 国际海洋城
International Ocean City
- 17 半山度假酒店
Hillside Resort Hotel
- 18 海洋创意办公园
Ocean Creative Office Park
- 19 企业拓展培训中心
Legend Legend Legend Legend
- 20 海洋创意艺术馆
Legend Legend Legend Legend





4

5

2

6

1

7

10

8

12

9

13

16

15

11

17

18

14

19

20

1

一个绿色的岛屿

A GREEN ISLAND

维持自然的健康
促进城市的持续
营造舒适的生活

小干岛以其天然的区位和资源将成为舟山市公园系统中重要的节点，在岛上创造了一系列的公园，不仅为舟山这个海上花园城市增加了美丽的场所，为居民提供了宜居的设施，也为当地野生动植物提供了自然的栖息地。

Environmental protection
Urban sustainability
Luscious living

Xiaogan Island with its context advantage was plan to be an important node in Zhoushan city park system. A series of park will be built on Xiaogan Island. Those parks are not only the beautiful destination of this garden city but also amenities for residents and the habitat for wildlife.





中央公园 A GRAND PARK FOR THE CITY

尺度宏大的自然文化公园维持水陆自然生态功能的同时又将成为舟山市最重要的户外公共空间，它以充裕的面积容纳各式各样的活动与功能，并为大量居民与游人提供多功能的服务。公园内分布着一系列都市花园和文化娱乐设施既为城市的社区服务同时又为节庆等大型事件提供多用途的场所，自然文化公园是小干岛建设的一个重要元素，它将增加小干岛在城市中的特色与地位。

The grand nature and culture park maintains and restores the ecological function of the island while also providing an outdoor activities gathering place for Zhoushan. The Grand Park is large enough to accommodate a wide range of activities and provide multifunctional services to residents and visitors. The urban garden, cultural, and recreational facilities are all set in the garden which not only serves the communities but also provides a venue for festivals and events. The nature and culture garden is the central element of Xiaogan island, enhancing Xiaogan island's position as the ecological centerpiece of the Zhoushan archipelago.



斯坦利公园，温哥华
Stanley Park, Vancouver BC



城市休闲自然公园，悉尼
Urban Leisure & Nature Park, Sydney



中央公园，纽约
Central Park, New York



- 1 海洋音乐厅
Ocean Music Hall
- 2 中央公园
Grand Park
- 3 湿地公园
Wetland Park
- 4 潮汐公园
Tidal Park
- 5 舟山海洋馆
Zhoushan Aquarium
- 6 海洋植物园
Ocean Botanic Garden
- 7 海洋博物馆
Ocean Museum
- 8 海洋文化中心
Ocean Cultural Center

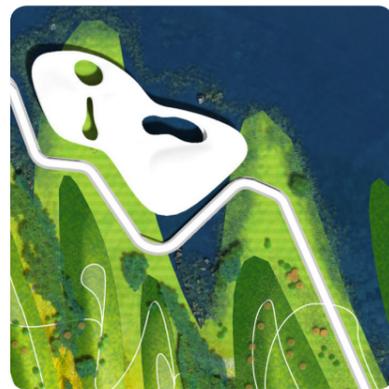
公园系统

GARDENS WITHIN A GARDEN

小干岛的开放空间包括一系列尺度、功能和形式多样的公园，它们使公共领域与自然领域丰富多姿并使小干岛成为一个与众不同的地方。这一系统除了代表性的自然文化公园还包括滨海的散步道、一系列海景广场、城市组团内的中心公园、穿过城市街区的河涌与绿道以及恢复并扩展了休闲功能的现状山体。

The Xiaogan Island open space system is composed of numerous urban parks of different scales and different programs. These parks diversify the public realm and natural environment and distinguish Xiaogan Island from other islands in the Zhoushan archipelago. This park system includes the landmark nature and culture park, the coastal promenade, coastal squares, central parks among clusters, rivers, and greenways throughout the city and the mountains. The park system is further enhanced by the restoration of the Xiaogan mountain which is activated for public use with leisure and entertainment programs.

XL



[区域公园]
REGIONAL PARK

L



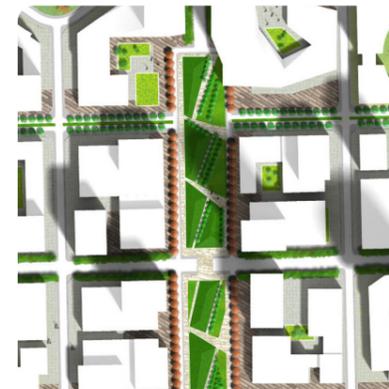
[生态斑块区]
NATURAL AREAS

M



[城市公园]
URBAN PARKS

S



[城市花园]
CITY GARDENS

XS



[街区花园]
POCKET GARDENS

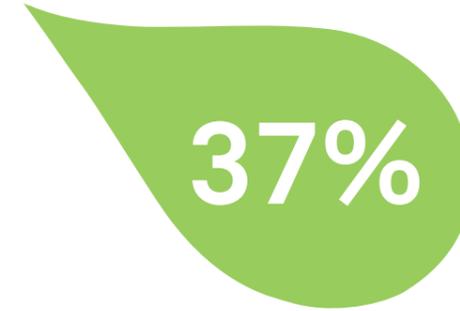


- 地标公共建筑
Landmark Iconic Program
- 体育公园
Sports Park
- 城市公园
City Park
- 中央公园
Grand Park
- 公共绿地
Public Open Green Space
- 城市滨水广场
Existing City Green Space
- 海洋
Ocean
- 浅滩
Sand Bar

公园系统 AN INTERCONNECTED GREEN SYSTEM

小干岛的开放空间包括一系列尺度、功能和形式多样的公园，它们使公共领域与自然领域丰富多姿并使小干岛成为一个与众不同的地方。这一系统除了代表性的自然文化公园还包括滨海的散步道、一系列海景广场、城市组团内的中心公园、穿过城市街区的河涌与绿道以及恢复并扩展了休闲功能的现状山体。

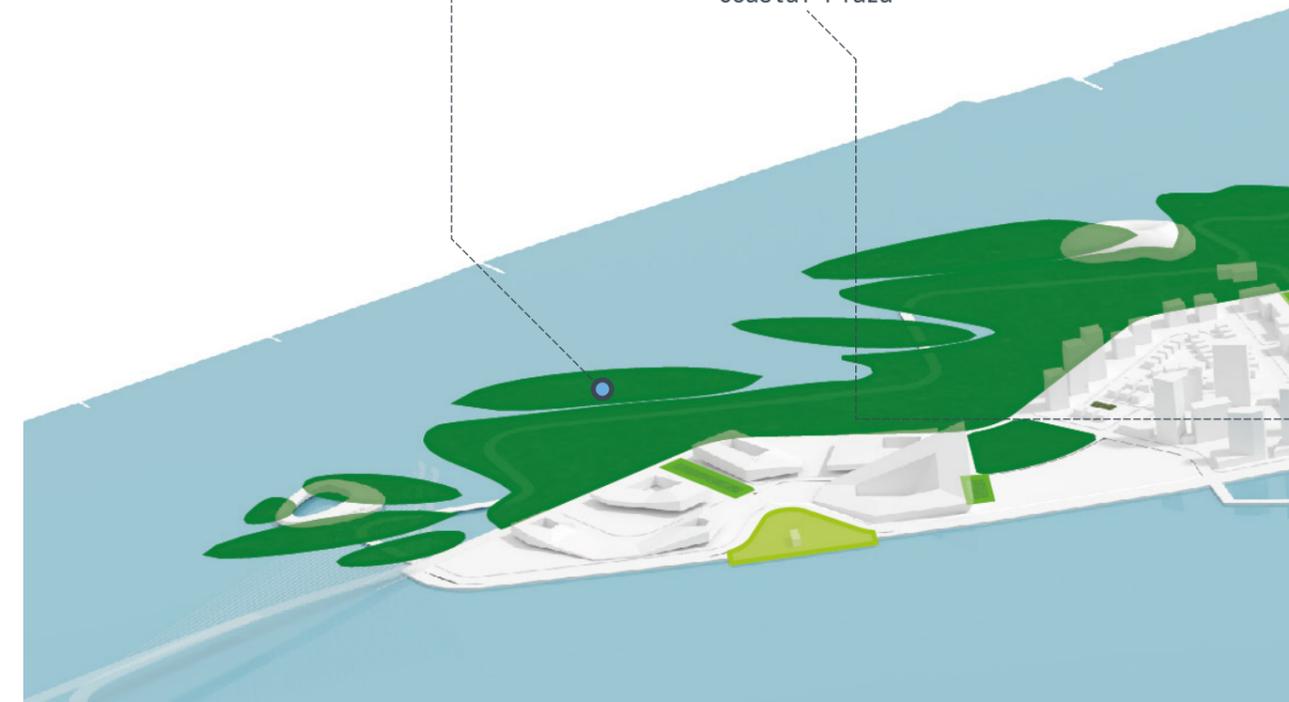
The Xiaogan Island open space system is composed of numerous urban parks of different scales and different programs. These parks diversify the public realm and natural environment and distinguish Xiaogan Island from other islands in the Zhoushan archipelago. This park system includes the landmark nature and culture park, the coastal promenade, coastal squares, central parks among clusters, rivers, and greenways throughout the city and the mountains. The park system is further enhanced by the restoration of the Xiaogan mountain which is activated for public use with leisure and entertainment programs.



潮汐公园
Tidal Wetland



滨海广场
Coastal Plaza





景观运河
Landscape Canal



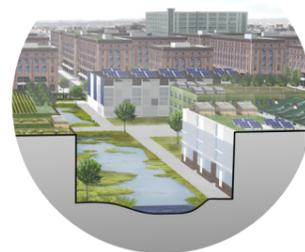
体育公园
Sports Park



自然山体公园
Mountain Nature Preserve



海滨泳池
Coastal Pool



W wvvv公园
Restored Dry Dock



城市公园
Urban Park



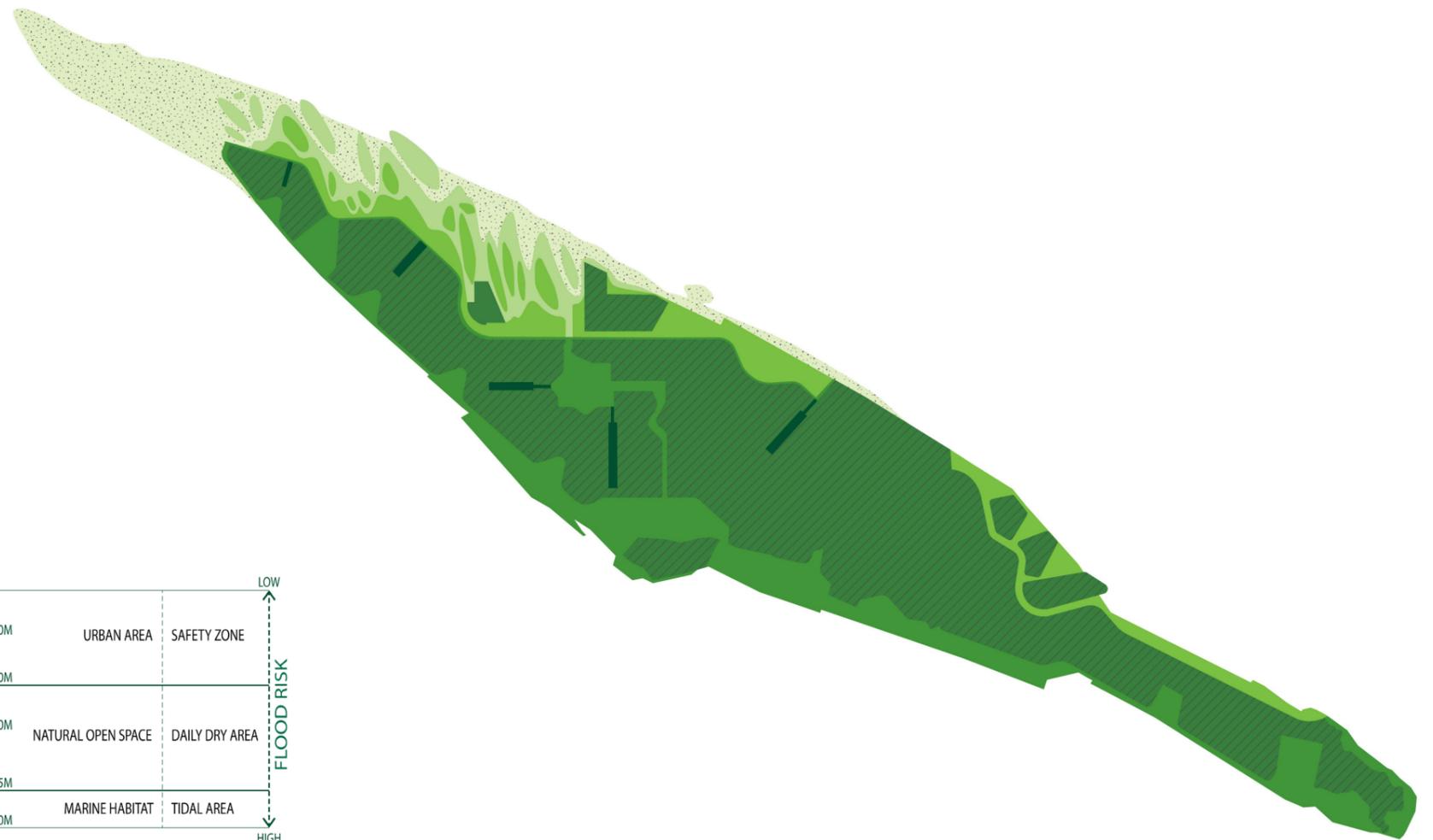
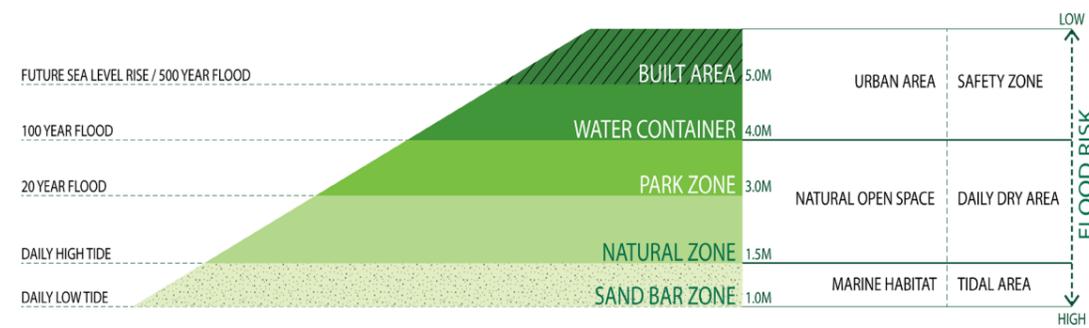
岸线层次

AN ECOLOGICAL EDGE

与水而生的城市

自然文化公园在整合原有滩涂的基础上建立起来，建议把围堤转型为缓和的梯台栖息地，在保持其防洪功能的前提下让生长在上方的树木、亲水植物和野生动物让土地恢复活力。

The nature and culture garden is located along existing tidal flats. The design team proposes to change the levee into a tiered system of natural habitats while maintaining the existing tidal flats. Above the flood control level the landscape will feature a diverse array of native trees and hydrophilic plants to restore the ecology of the land.



藻类：鼠尾藻、黑叶马尾藻、萱藻、鹅肠菜等

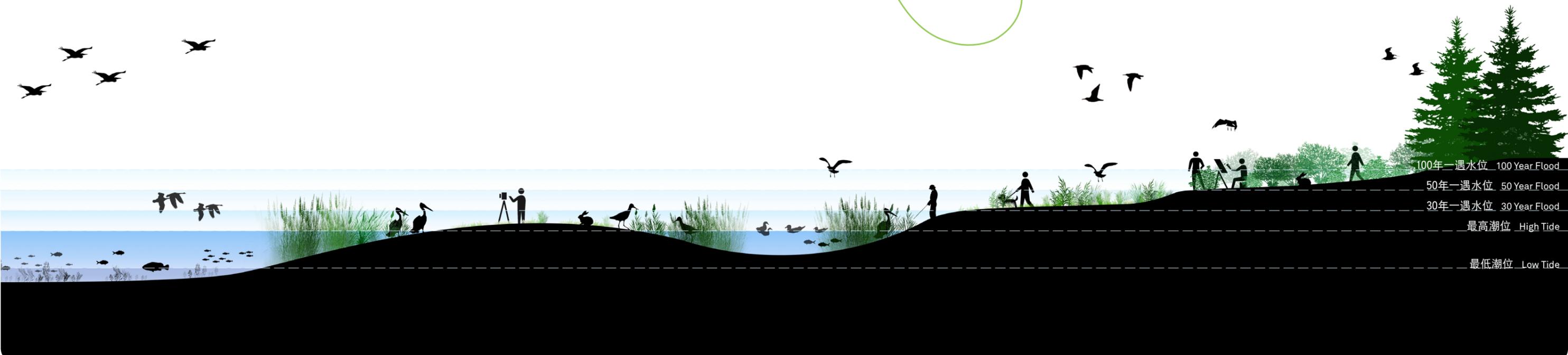
甲壳类：口虾蛄、粗腿厚纹蟹

高潮区盐沼植物：茅草、芦苇等

游禽：鸭、鸥、鸕、

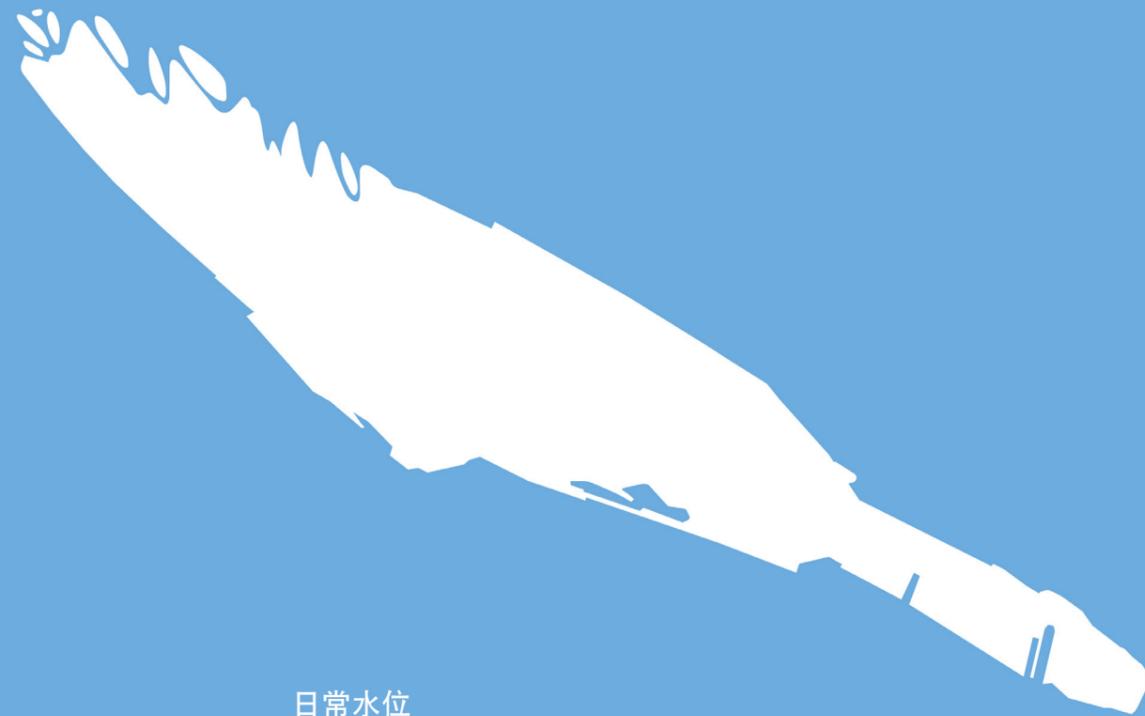
中潮区盐沼植物：海三棱草、盐蒿等

涉禽：鹭、鹬

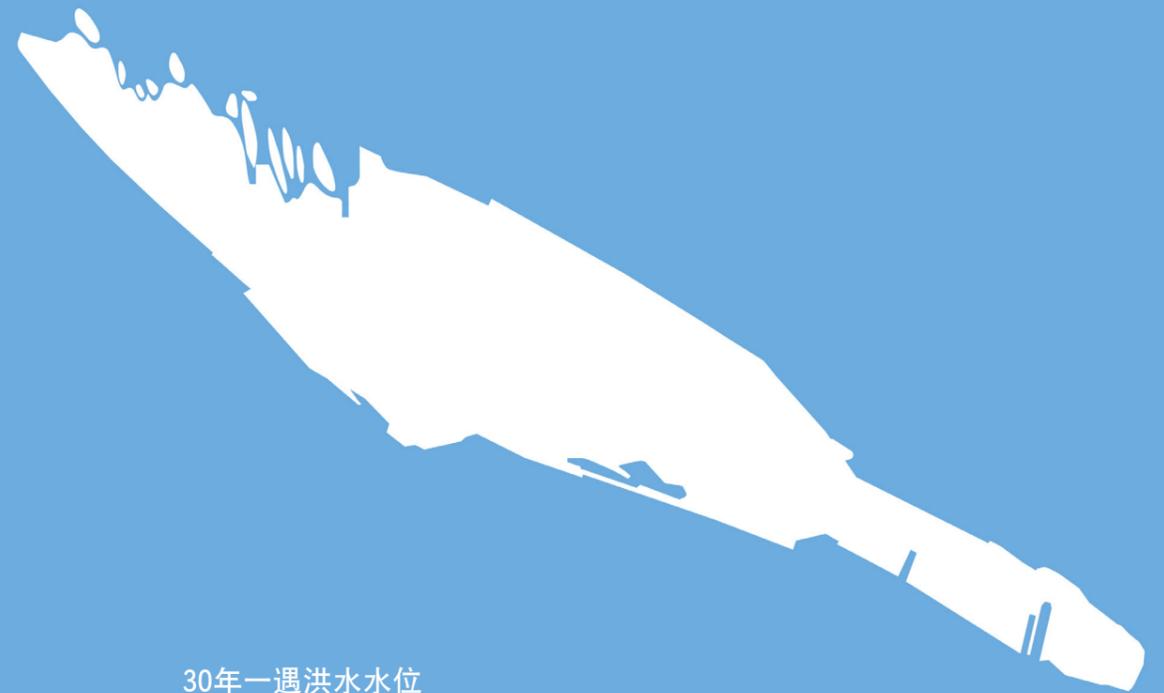


100年一遇水位 100 Year Flood
50年一遇水位 50 Year Flood
30年一遇水位 30 Year Flood
最高潮位 High Tide
最低潮位 Low Tide

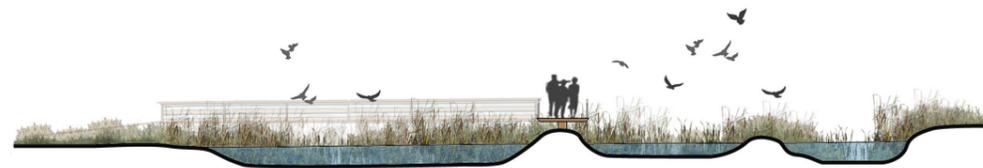
岸线层次
A DYNAMIC EDGE

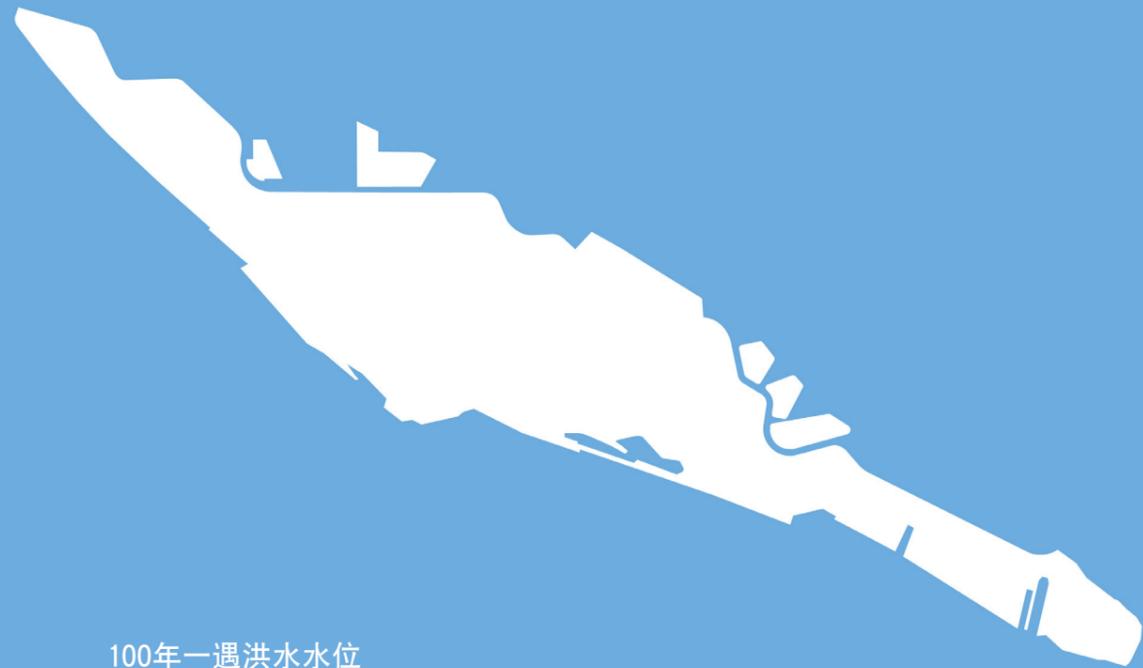


日常水位



30年一遇洪水水位



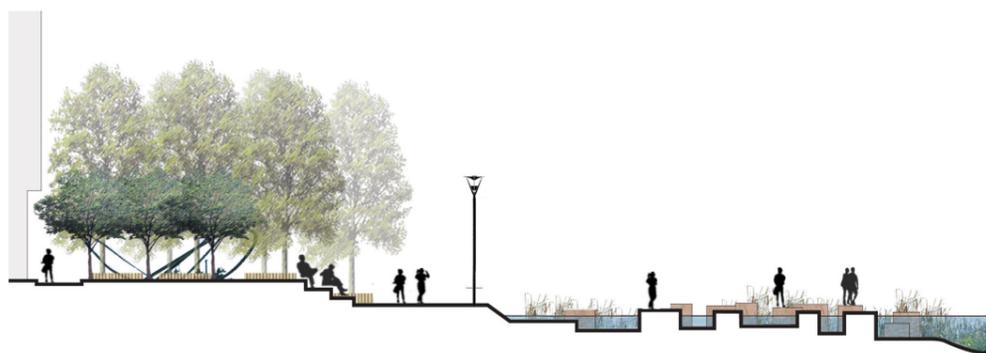


100年一遇洪水水位



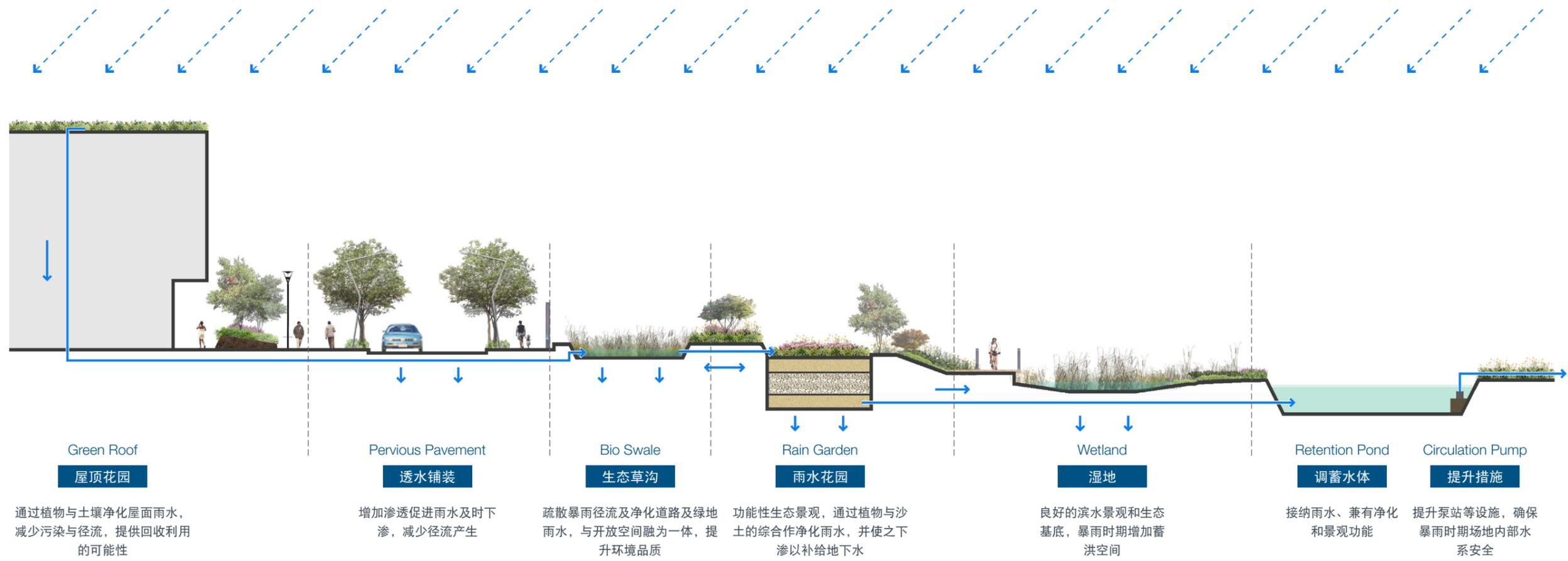
未来海平面上升

与水而生的城市
LIVING WITH
WATER



水系统管理 WATER MANAGEMENT

雨水系统管理流程示意图 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



雨水管理系统

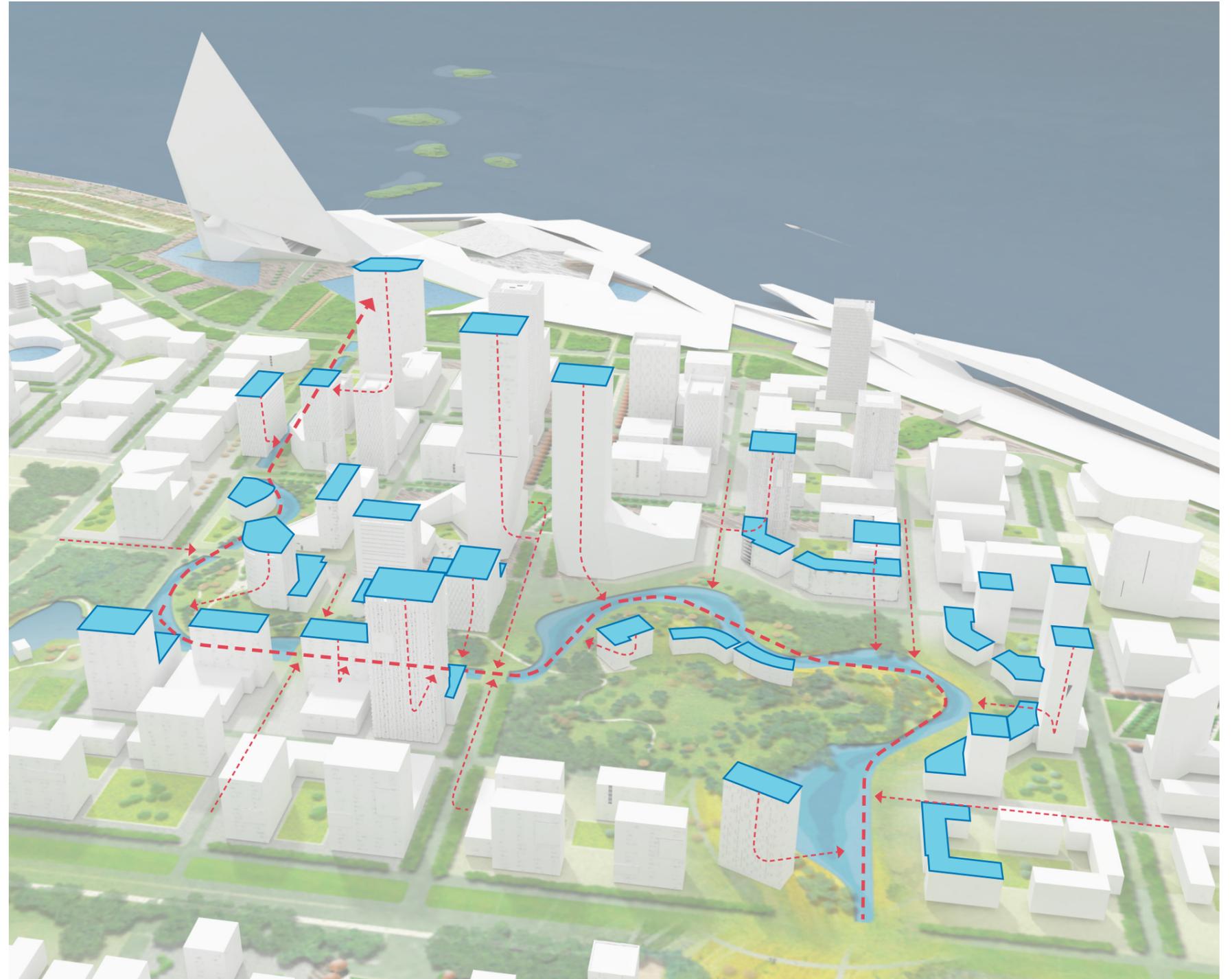
- 舟山地区降雨量大、突发暴雨几率高，而场地地势相对较低，对暴雨洪水反应敏感，应通过公园系统及建筑周边绿地中雨水措施的建设，对场地进行全面的雨洪管理，减缓暴雨洪水、减少水质污染、合理利用雨水，化风险为资源。
- 这些措施包括：
 - 源头措施，减少径流产生：屋顶花园、透水铺装
 - 过程措施，净化雨水和下渗：生态草沟、雨水花园、湿地
 - 终端措施，接纳和调蓄雨水：内部景观水系

污水处理系统

- 岛屿地理位置特殊，周边生态环境敏感，通过对岛内建设区域生活污水的收集和再处理，回用中水，可有效减少水源需求和污水

排放，减缓人类活动对岛屿周边环境的冲击，此外，对岛内景观的营造还有特殊的意义，包括：

- 提供内部景观水系日常水力循环和换水水源
- 提供场地公园系统和建筑周边绿地提供灌溉水源



2

一个精明开发的岛屿 A SMART ISLAND

高效的开发布局
促进区域的发展
创造繁荣与活力

小干岛的开发集中在与海洋有着便利联系的城市组团中，其中新型产业的引入将对舟山市角色的提升起到战略性的作用，同时岛内通过多元的功能开发将形成一个富有活力和特色的滨海城区。

Efficient Development Layout
Enhance Regional Development
Create Prosperity & Vitality

Development is concentrated on the clusters with strong connection with the ocean. The introduction of new industries will play a strategic role to enhance Zhoushan city. Meanwhile, the proposed programming will lead Xiaogan island to develop as a vibrant and characteristics oceanfront city.





多样组团 CLUSTER ORGANIZATION

特色多样的城市组团

岛内的开发以组团的形式沿岸线分布，每个组团以步行距离为尺度，并通过各自不同的景观、功能、城市密度、街道特征和建筑语言形成各自鲜明的特色，面向海景的中心公园将构成每个组团的公共中心。

CHARACTER CLUSTERS

Development on Xiaogan Island will be concentrated in unique clusters located along the southern coast. Each cluster is walkable in scale and unique by its different landscape, program, and architectural character. The Grand Park will be the primary public landscape feature of all the clusters.

文化经贸论坛区
国际会议集合体
蓝色地球村
(文化主题居住社区)

商务花园
海洋之门城市综合体
国际金融论坛
海洋企业总部基地
国际海洋城 (高档居住社区)

创意公园
海洋创意办公区
文化艺术家公社

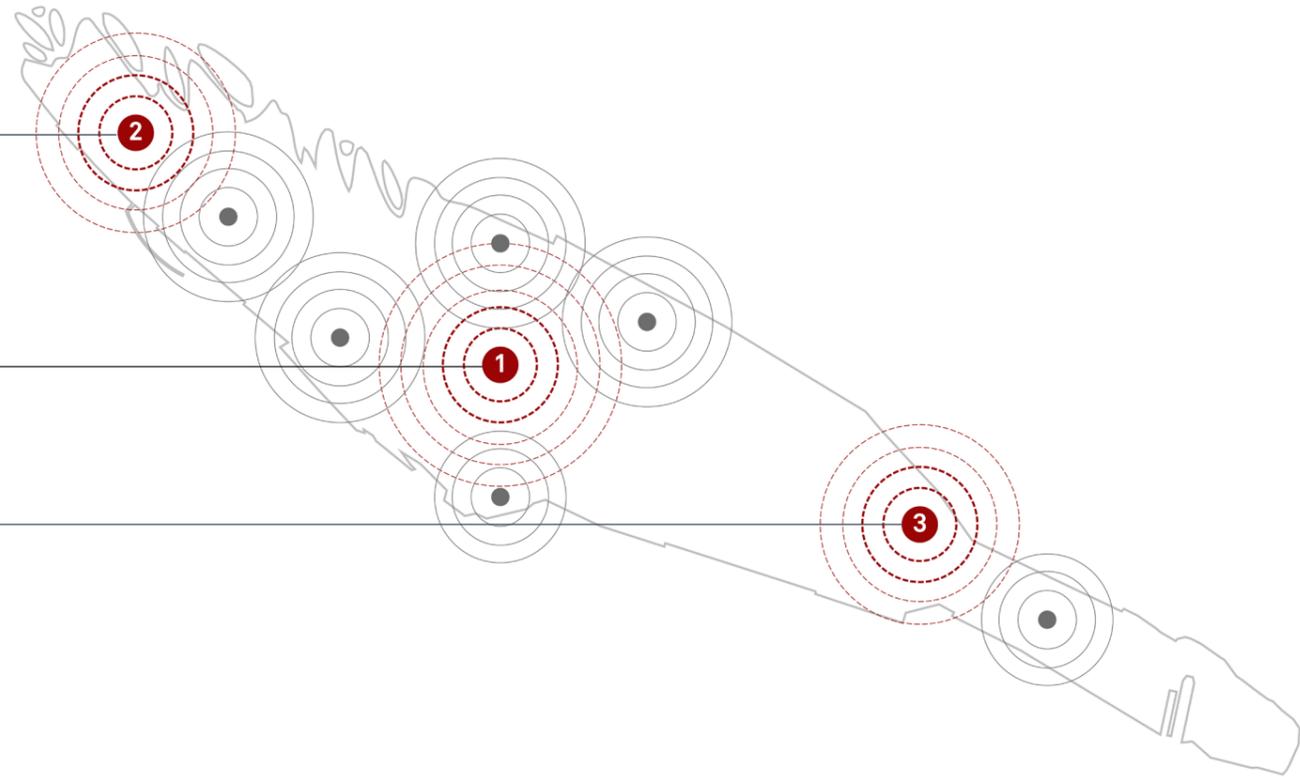
CULTURAL PARK
International Forum Cluster
Blue Earth Community Cluster

BUSINESS PARK
Ocean Gateway Cluster
International Financial Cluster
Marine Economy Business Cluster
Oceanside Residence Cluster
Marine Central Park Cluster

CREATIVE PARK
Oceanside Creative Business Cluster
Culture & Arts Cluster

3区+支撑核心

3 DISTRICTS + SUPPORTING CORES



文化经贸论坛

Cultural Park
GFA: **600,000m²**

商务花园

Business Park
GFA: **4,000,000m²**

创意公园

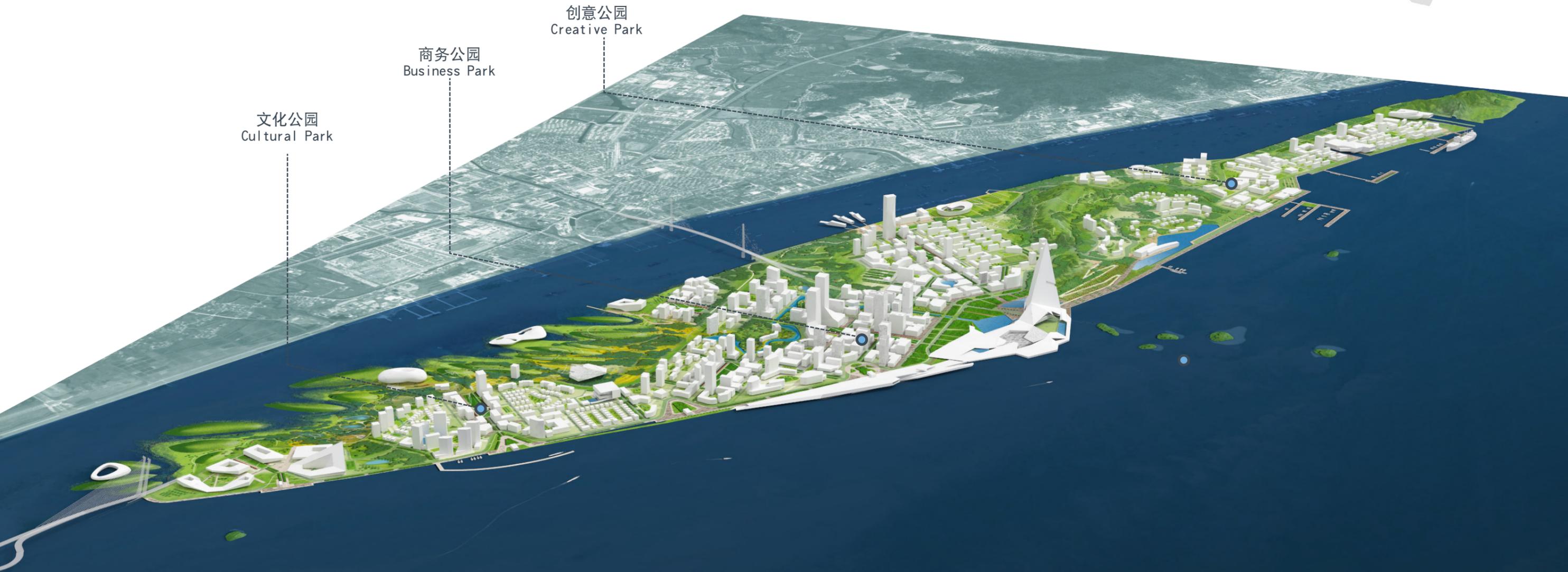
Creative Park
GFA: **300,000m²**



驱动区域发展的城市分区

CHARACTER DISTRICTS

	文化公园	商务公园	创意公园
主题	海洋文化	海洋商务	海洋创意
主要客群	MICE客群、文化旅游者、市民	舟山本地优秀企业、国内外机构、海洋类企业	休闲旅游者、创意企业
主要功能	文化、居住、休闲、商务	商务、居住、休闲	文化创意、办公、休闲、居住
开发强度	中	高	低
功能区块	文化经贸论坛区	花园休闲商务区	海洋创意产业区





A区 文化经贸论坛区
INTERNATIONAL
MARINE CULTURE
FORUM

主题：海洋文化
 理念：弘扬海洋文化、促进国际交流，发展海洋经济
 定位：文化会客厅、交流新平台
 目的：通过创办国际海洋文化论坛，吸引全球政要、跨国企业到舟山共商全球海洋文化和经济议题，搭建中国参与国际海洋文化活动及海洋经济发展的公共平台。文化经贸论坛区的标志性公共设施将成为舟山城市会客厅和文化新名片。

Theme: Marine Culture
 Concept: Carry forward the marine culture, promote international exchanges
 Position: Culture promotion and exchange platform
 Target: International Ocean Forum Center could attract world leaders , multinational corporations to Zhoushan to communicate on marine culture and economy, and provide the platform for China to participate in international marine cultural events

主题	开发类项目	公建类项目	活动类项目
海洋文化		国际海洋文化论坛	
		海洋馆	国际海洋文化经贸论坛
	海洋文化精品酒店	海洋音乐厅&广场	
		海上植物园	
		海洋文化生态公园	
		海洋文化办公公园 蓝色地球村（文化主题居住社区）	

海洋馆
 国际海洋文化论坛
 蓝色地球村
 蓝色地球村
 滨海广场
 滨海广场



B区 商务公园
——花园休闲商务区
GARDEN RBD



主题: 海洋商务
理念: 助推产业升级、现代服务集聚
定位: 新城RBD\经济新引擎
目的: 与舟山CBD遥相呼应的综合商务休闲区域, 以区别于本岛CBD的办公休闲相结合的空间承载海洋金融交易、企业总部平台等服务业功能, 成为本岛CBD的补充与延伸。
Theme: Marine Business
Concept: Promote industry upgrading; International service center
Position: Recreation Business district; Economy engine
Target: A comprehensive recreation business district with the programs of ocean finance, trading, corporation headquarters could proper complement Zhoushan CBD ..functions.

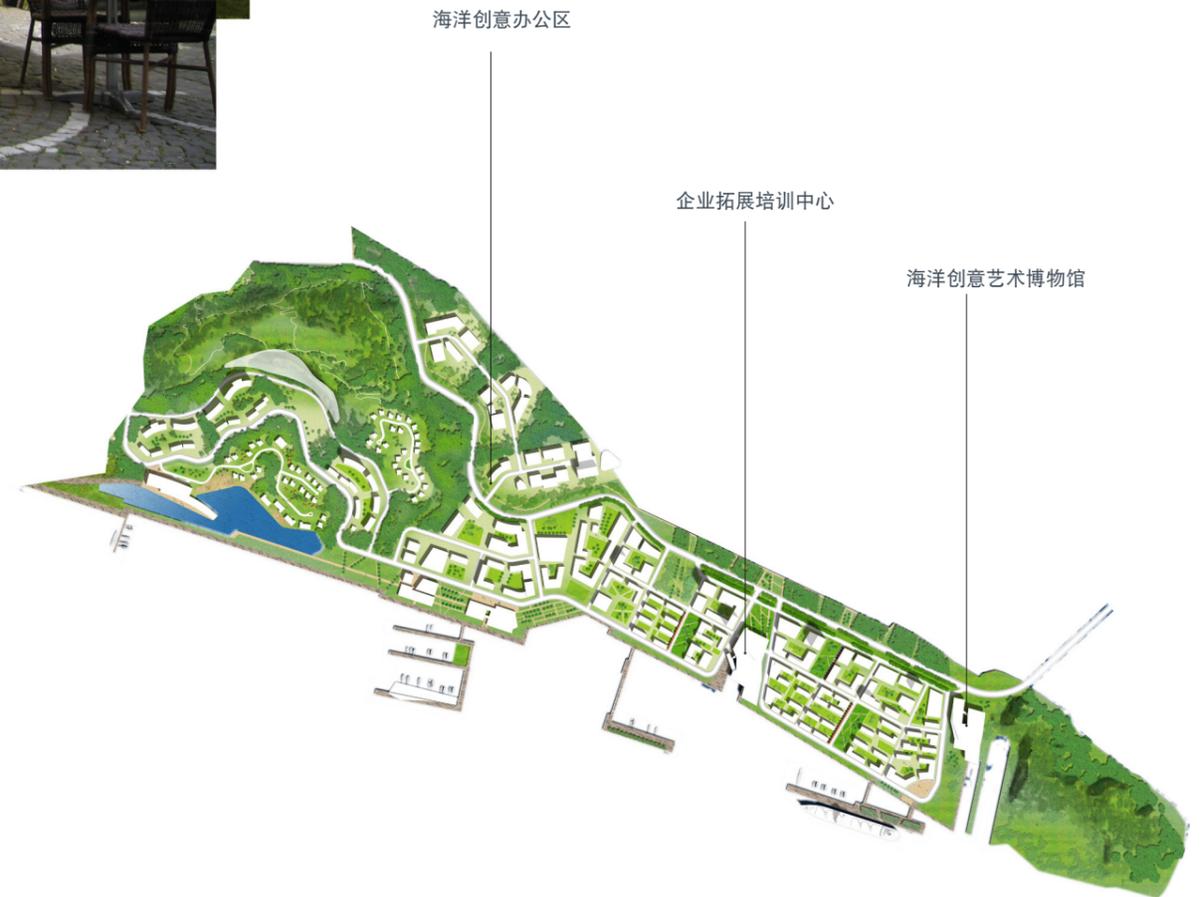
主题	开发类项目	公建类项目	活动类项目
海洋商务	海洋之门城市综合体	海洋金融中心	国际海洋博览会
	海洋企业总部基地	渔人码头休闲街	
	五星级商务酒店	海洋中央公园	
	国际精品购物中心	海洋博物馆	
	国际海洋城 (高档商住社区)		



C区 创意公园
——海洋创意产业区
OCEAN CREATIVITY
INDUSTRY ZONE

主题: 海洋创意
理念: 留存工业文明遗迹, 创意改造利用开发, 引领文化产业发展
定位: 舟山“四创”(创意文化、创意办公、创意休闲、创意居住)文化产业聚集区
目的: 利用小干岛欧华造船厂、万邦造船厂搬迁后留下的造船厂工业遗迹和港口资源, 进行创造性地开发利用, 改造、调整、新增和拓展功能, 吸引国内外广告、设计、艺术等文化创意类企业入住, 成为集创意文化、创意办公、创意休闲、创意居住于一体的创新创意区和文化产业集聚区, 引领舟山市文化产业发展和现代服务业升级。

Theme: Ocean creativity
Concept: Maintain and revitalize industrial remains, lead the cultural industry
Position: Creative culture, creative office, creative entertainment, creative buildings
Target: Rebuild site of hua and Wanbang shipyard. Introduce international advertising, design, art, and creative corporations and development this area into a cultural industry center.



主题	开发类项目	公建类项目	活动类项目
海洋创意	海洋创意办公区	海洋创意码头	海洋创意艺术节
	企业拓展培训中心	创意山地运动公园	
	舟山海洋水族馆	海洋创意艺术博物馆	
	山地创意居住社区		
	文化艺术家公社		

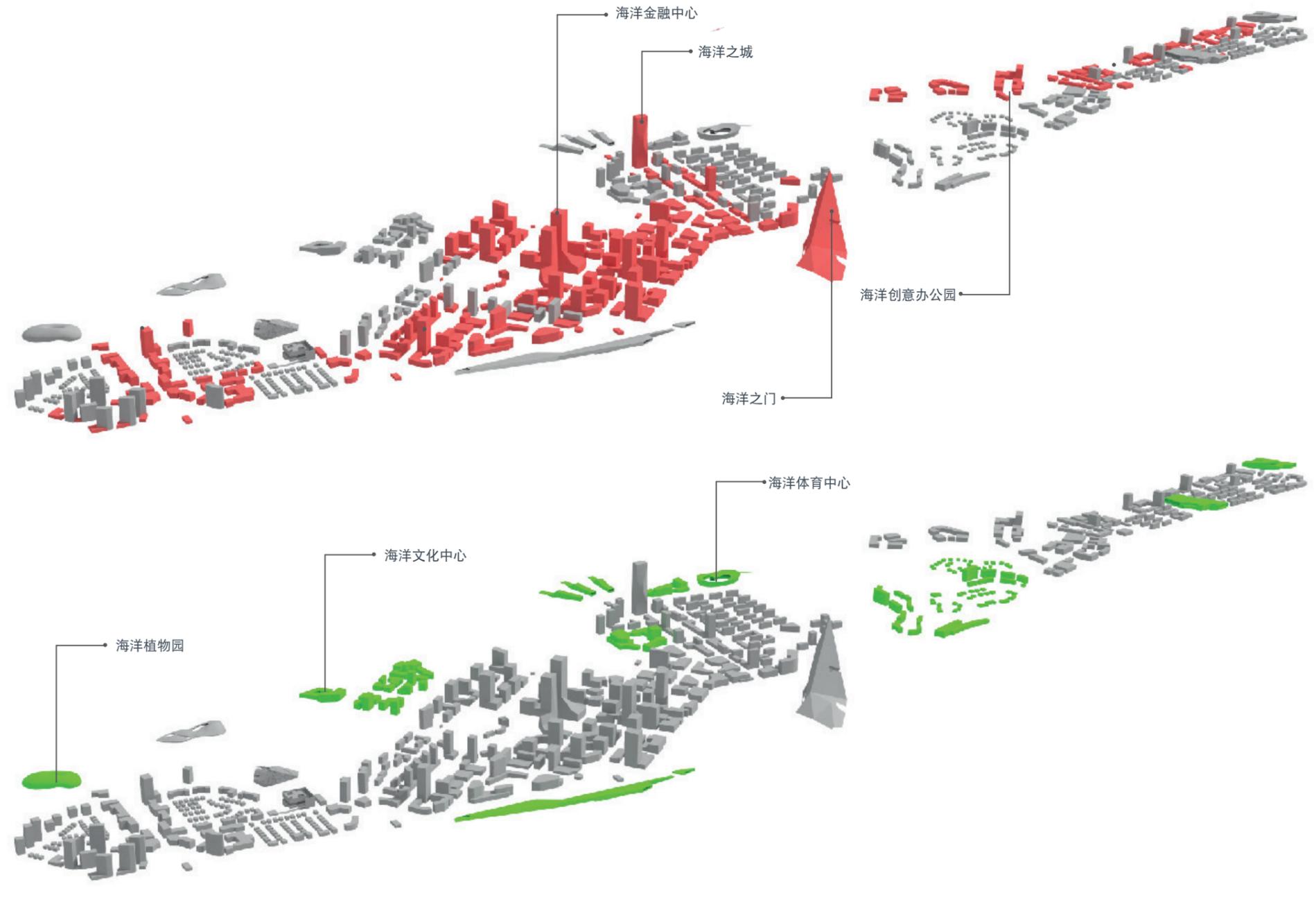
项目布局 PROGRAMMING

商务

45%

文化

9%



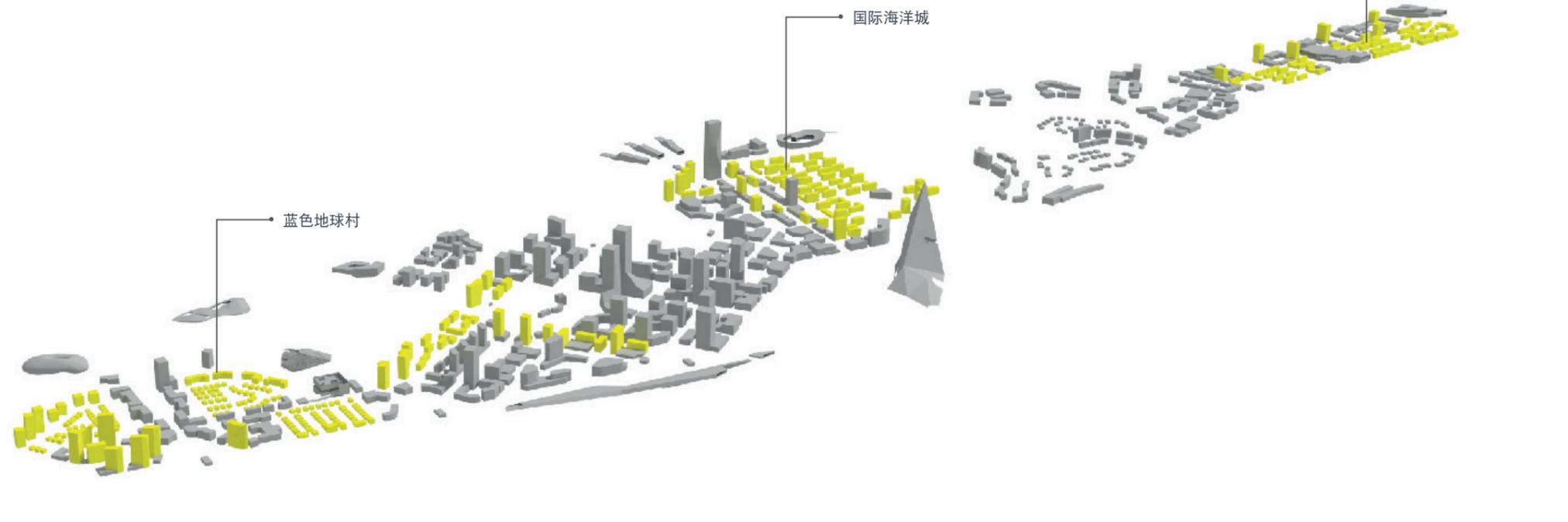
公共

6%



居住

40%



街块特色

CBD DESIGN CONCEPTS



高效的开发布局

CENTRAL BUSINESS DISTRICT CORE DESIGN AREA CONCEPTS

每个核心都拥有自己的性格，以使人们能拥有场所感。中心商务区将会追随一系列的设计理念以创造基于多层绿色系统，地标性特征，宜人的步行环境和有效的功能混合使用上的独特城市体验。

Each core consist of its own identity that allows for people to have a sense of place. The central business district will follow a series of design concepts to create an unique experience based on multi-level green system, iconic character, permeable walking environment, and efficient mix use functions.





- 1 海洋金融中心1
Ocean Financial Centre Tower 1
- 2 海洋金融中心2
Ocean Financial Centre Tower 2
- 3 中央城市公园
Central Green Park
- 4 公园公寓
Parkside Residence
- 5 高端公寓
Professional Studio Apartments
- 6 国际5星级酒店
International 5 Star Hotel
- 7 商务中心
LEED Business Office Tower
- 8 海景公寓
Ocean View Residence

街块特色 CBD DESIGN CONCEPTS



中央公园对面的空中花园
Sky Gardens Facing
Central Park

公共绿地/广场
Public Green Space / Plaza



行人导向型绿色交通系统
Pedestrian Oriented
Green Circulation System



屋顶花园系统
Green Roof System



a place for
GATHERING & RELAXING

休闲集会目的地

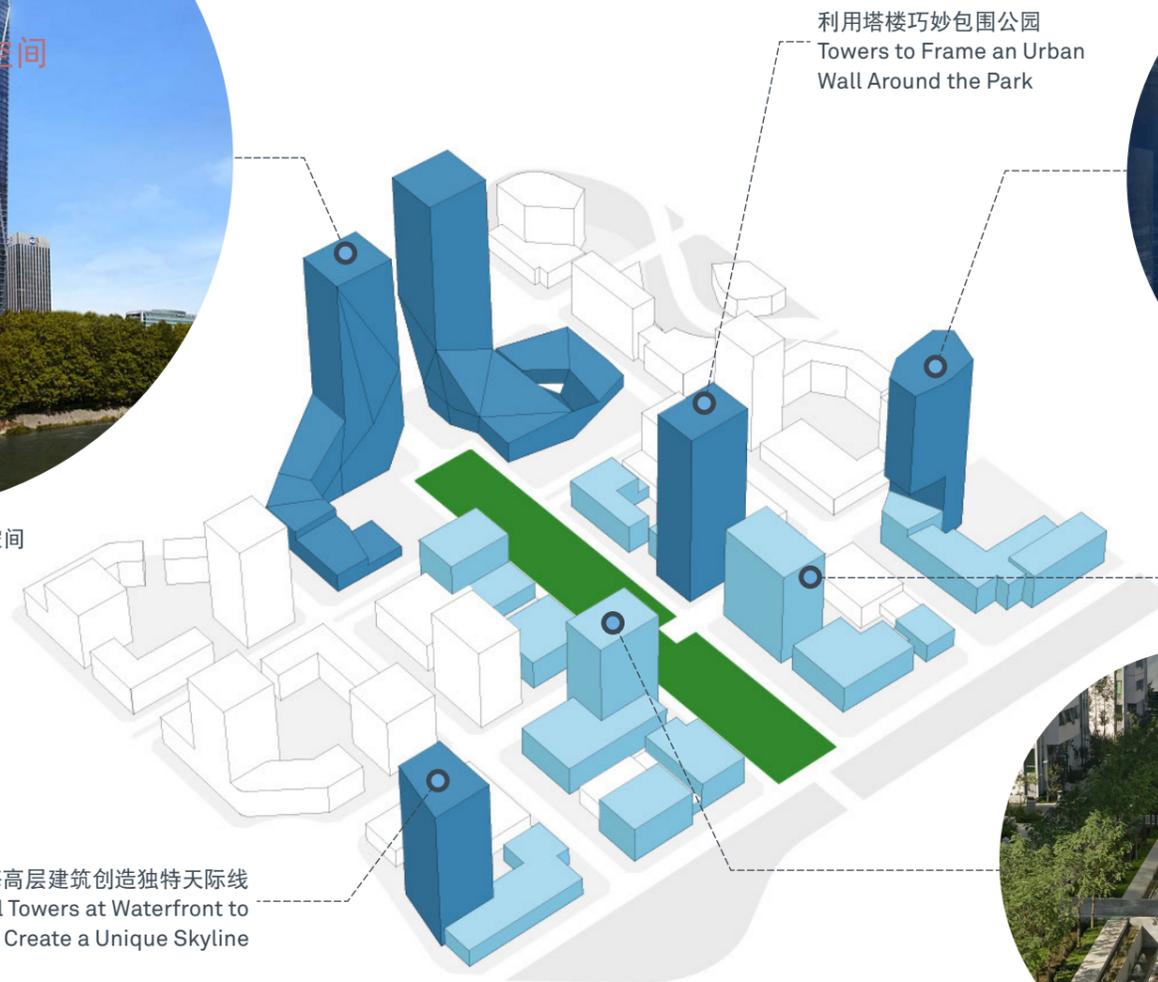
中央花园门户轴线
Central Green Gateway Axis

高效的开发布局
MULTI-LEVEL GREEN SYSTEM



creating an
ICONIC & ENCLOSED
urban space
创造标志性私密城市空间

标志性摩天大厦界定城市空间
Landmark Super-Tower
as Visual Icon



利用塔楼巧妙包围公园
Towers to Frame an Urban
Wall Around the Park

滨海高层建筑创造独特天际线
Tall Towers at Waterfront to
Create a Unique Skyline



标志性五星级酒店
Iconic 5 Star Hotel

面向海洋的板楼
Slab Form Buildings
Facing Waterfront



不同高度的SOHO办公楼
SOHO Towers With
Varying Heights

高效的开发布局
BUILDING ICONIC CHARACTER

街块特色

CBD DESIGN CONCEPTS



广场步行道
Integrated Plazas with
Pedestrian System



城市共享空间
Urban Courtyards



与海岸相交的道路网
Direct Connections to Waterfront

内部联系
Creating Internal Connections



活力滨水广场
Active Waterfront Linear Plaza

高效的开发布局

PERMEABLE PEDESTRIAN ENVIRONMENT



being in a
CONVENIENT & WELCOMING
environment

Mix Use Tower
多功能塔楼



Luxury Ocean View Apartments
豪华海景公寓



Professional Studio
Apartments
工作室/公寓

Hotel / Retail
酒店/零售

Waterfront Commercial
滨海商业



Mix Use Cluster Development
多功能城市组团

高效的开发布局
URBAN MIX USE DISTRIBUTION

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  商业
Commercial |  混合使用
Mix Use |  酒店
Hotel |
|  住宅
Residential |  旅游
Tourism |  文化
Cultural |





小干岛将提供

商务办公建筑
面积223万平米
TOTAL OFFICE AREA
2.23M m²

现代服务业人
口约22万人
TOTAL WORKER
POPULATION 0.22M

住宅建筑面积
196万平米
TOTAL RESIDENTIAL
AREA 2.23M m²

居住人口约5
万人
TOTAL WORK-
ING POPULATION
0.05M

3

一个互通的岛屿 A CONNECTED ISLAND

连结本地与国际
连结陆地与海洋
连结城市与自然

小干岛将建立与城市周边及区域的便利联系，同时在岛上将提供多样的交通选择，岛上的街网格局强化了城市与海洋的关系，使人们能便捷地到达海边、公园及城市中的各个角落。

Connect local and international
Connect land and sea
Connect city and nature

The plan will build up a strong connection between Xiaogan island and its context. Multi-mode transportation system will be promoted. street network of Xiaogan Island will emphasizes the connection between the city and the sea. From every street in the system pedestrians have a clear view and pathway to the ocean.



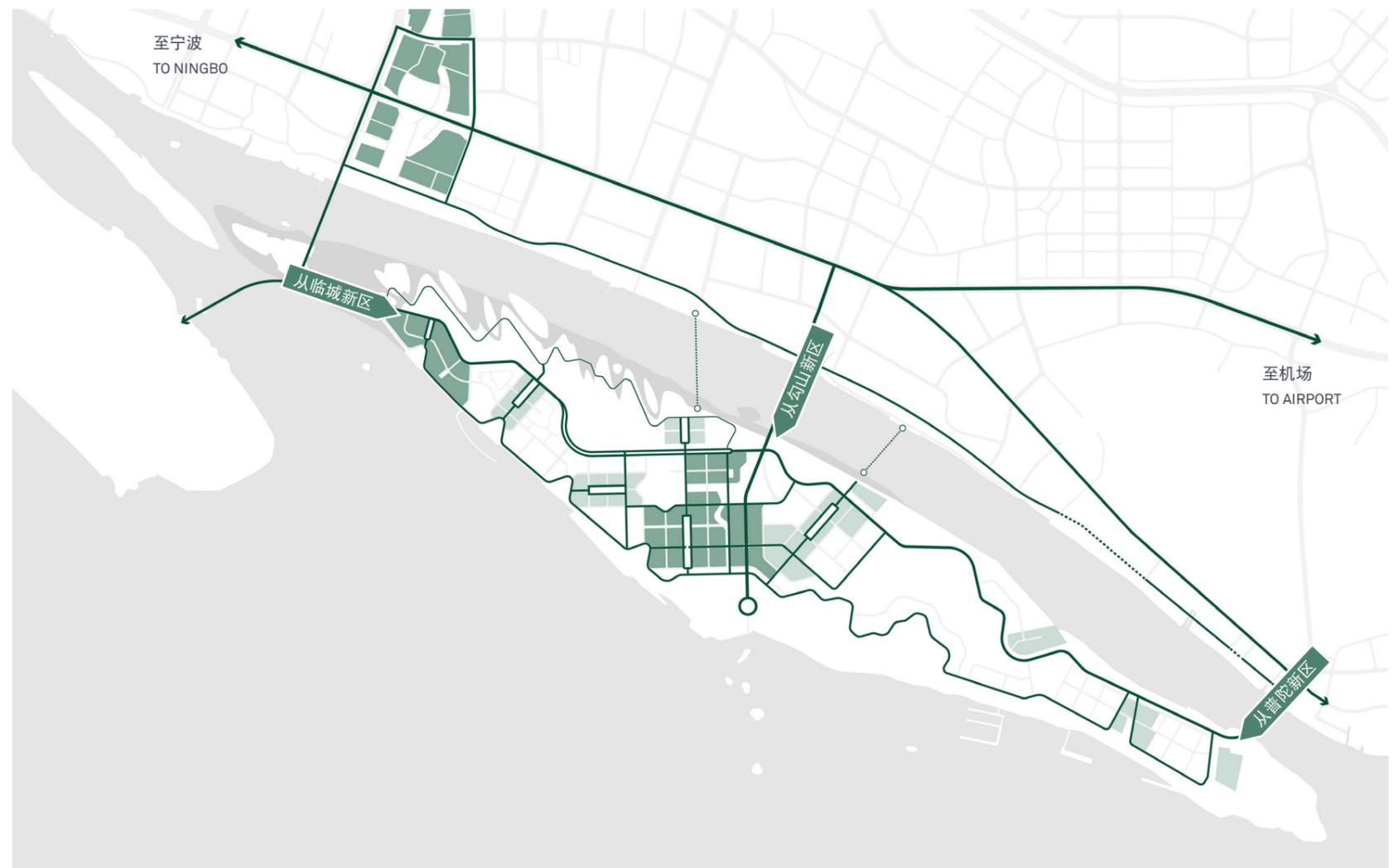


城市联系及到达体验 CITY CONNECTION & ACCESSIBILITY

与城市的联系 CONNECTION TO THE CITY

小干岛的开发不仅将作为舟山城市功能的重要补充，还将应其独特的角色成为舟山与世界沟通联系的舞台，为此小干岛将通过陆路和海陆交通与城市机场、码头和城市交通联系起来。

Xiaogan Island will become an important complement to Zhoushan's existing urban programs and provide a stage to connect Zhoushan to the world. As a connected island, Xiaogan Island will connect to the airport in Zhoushan city, docks and the urban transportation system by both water and land.





A



B



C

到达体验 ACCESSIBILITY

在建的小干岛大桥将成为外界自机场进入岛内的主要路径，这条道路将一直通往海边，直达岛内的标志性综合体，塑造强烈的到达体验。西侧的XX桥将成为城市和长三角地区进入岛内的主要入口，这里将经过宏大的自然文化公园和一系列特征鲜明的文化建筑。

The Xiaogan Bridge under construction will be the main point of access for visitors arriving from the airport. This route will lead visitors directly to the coast and the iconic XX Tower complex. The XX Bridge on the west side will become the main route for visitors from Zhoushan city and the Yangtze River Delta arriving on the island. This road will run adjacent to the great natural and cultural park and many of the island's distinctive cultural buildings.



街道网络 STREET NETWORK



道路交通

南北向的XX道路是外界到达岛内的主要道路，它将直达海边以创造强烈的到达感，东西向的景观道路是贯穿全岛的景观性道路，变化的方向创造了多样的视觉体验。在中心区内采用与海岸斜交的道路网格联系各街块与海滨，这可以最大化城市与海景的联系。街块长度一般不超过200米以塑造适合步行的城市尺度。中心区内的城市街道将被设计为功能混合的城市空间，沿街道可安排建筑的出入口，商铺，绿化景观或户外茶座，人们在任何一条道路上都可以清晰地感知和到达海岸的边缘。

街道网络

小干岛不同的路网形态塑造了多样的空间感觉，在中心区的街道是与海岸斜交的道路网格，这可以最大化中心区与海景的联系，人们在任何一条道路上都可以清晰地感知和到达海岸的边缘。

TRANSPORTATION

The north-south road from Zhoushan Island is the main access point for Xiaogan Island and creates an excellent arrival experience. The east-west boulevard which cuts through the island creates a meandering road of various visual experiences. The street grid which is obliquely aligned with the seafront maximizes the connection between city and sea. Each block is less than 200 meters on a side to create a pedestrian friendly urban scale. The road network in the central area is designed as a mixed-use urban space. Building entrances, shops, the island landscape, and outdoor cafes are set along the street.

STREET NETWORK

The street network of Xiaogan Island shapes the pedestrian experience. In the central area the streets are obliquely aligned with the coast to maximize the connection between the city and the sea. From every street in the system pedestrians have a clear view and pathway to the ocean.



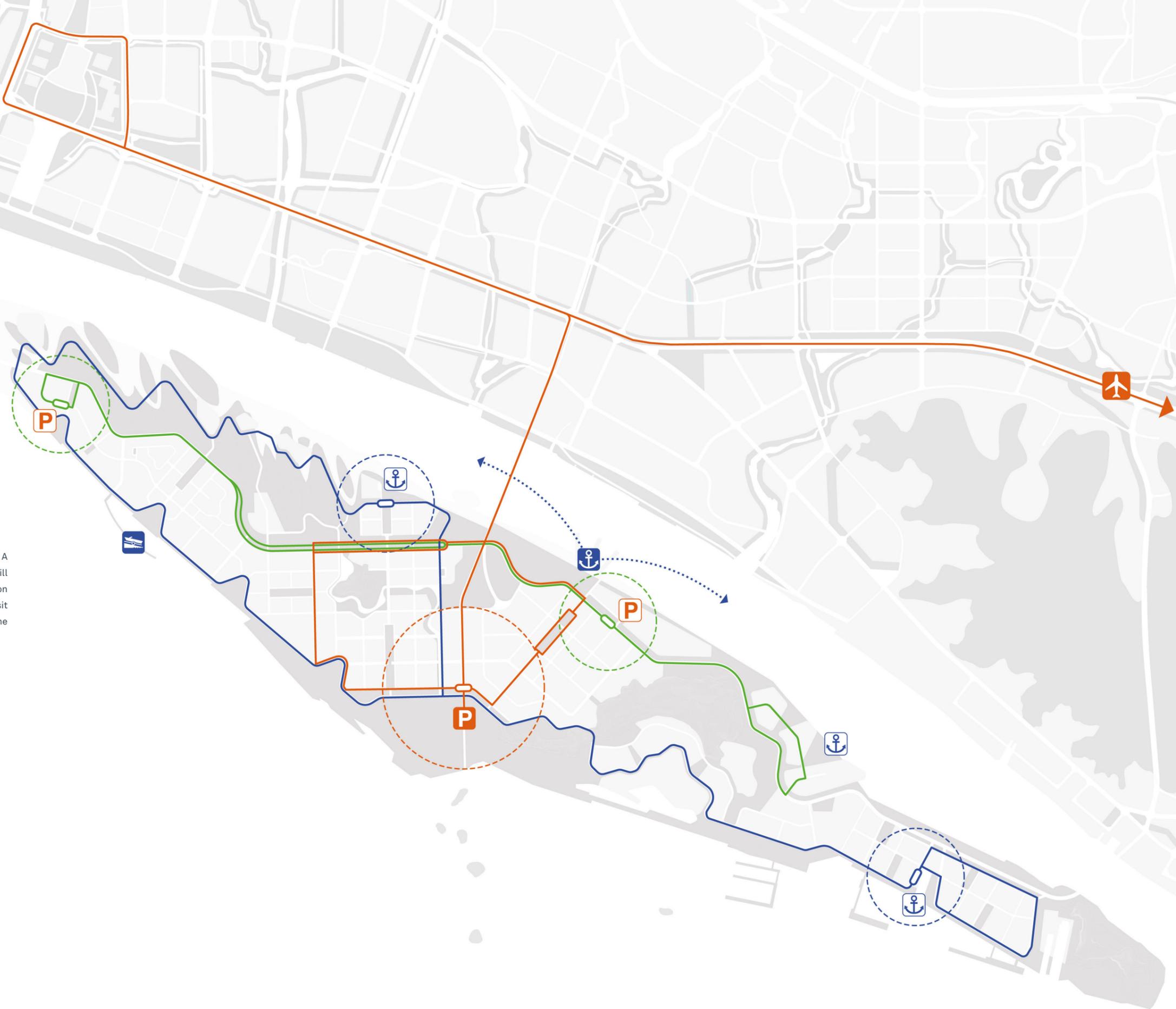
公共交通

小干岛上以多样的公共交通为主，包括通勤巴士、旅游轻轨、电瓶车及各类供旅行车租赁的观光交通工具，不仅创造低碳的交通环境而且提供便捷舒适的服务，外来交通将在交通枢纽处方便地与岛内各类公交接驳换乘。

PUBLIC TRANSPORTATION

Public transportation is the primary mode of travel on Xiaogan Island. A multimodal network of commuter buses, Light Rail, and electric cars will be provided on Xiaogan Island. The transit network will promote low-carbon transportation and provide convenient and comfortable service. The transit system will also provide regular, convenient service between Zhoushan, the airport, the High-Speed Rail station and Xiaogan Island.

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  游艇码头
Marina |  海景环路
Ocean Loop |
|  主要客运码头
Main Pier |  公园环路
Garden Loop |
|  次要客运码头
Secondary Pier |  城市交通环路
Urban Loop |
|  主要停车空间
Major Parking Lot |  航线
Ship Route |
|  次要停车空间
Secondary Parking Lot | |



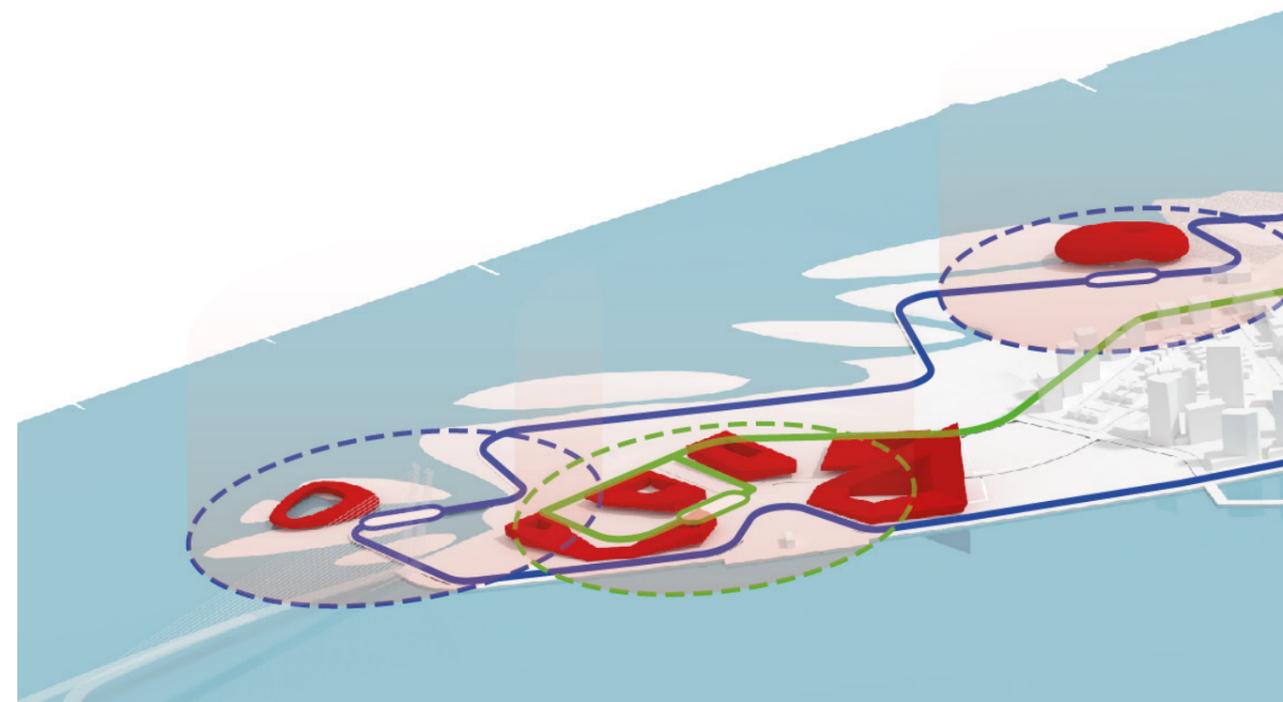
使用及游线指南 USE & TOURIST GUIDE

旅游环线

岛内具有多种旅游环线，可使旅游者和市民自由便捷地享受和游览岛内的各种公共区域和自然景观，包括城市的中心区、滨海的广场、时尚的购物娱乐区、论坛和各类文化设施、内河的渔港、自然文化公园、山体运动公园以及有船厂转型成的创意工业区。

TOUR LOOP

The design team proposes a system of tourist loops to enable tourists and residents alike to enjoy the cultural facilities and scenic beauty of Xiaogan Island. The system is planned with stops within 250 meters of all major sites.





公园大道电车线
Garden Loop



滨海游览电瓶车环线
Ocean Loop



城市巴士环线
Urban Loop



4

一个印象深刻的岛屿 A MEMORABLE ISLAND

盛赞自然与文化
激发灵感与创新
体验时尚与品质

小干岛是个即独立于城市又与城市生活紧密联系的地方，这里崇尚自然的生活、丰富的节庆活动与事件、开放多元的文化氛围以及富有特色的地标建筑和景观都将使这里成为一个让人流连忘返的场所。

Celebrate nature and culture
Inspire innovation
Experience city life

Xiaogan island is independent of the city but also connected to the city. Natural life style is promoted here, various festival and events can be hold here. The multi-culturalism and characteristic iconic building and landscape make here a fascinated destination.





发现亮点 DISCOVERY OF HIGHLIGHTS

一系列具有特色的标志性建筑和景观场所为小干岛创造出独特的识别性，无论是从海上还是从陆地上看小干岛都是令人印象深刻的场所

A series of distinctive landmark buildings and landscape sites for Xiaogan Island to create a unique identifier, whether it is the point of view of the Xiaogan Island are very impressed with the place from the sea or from land



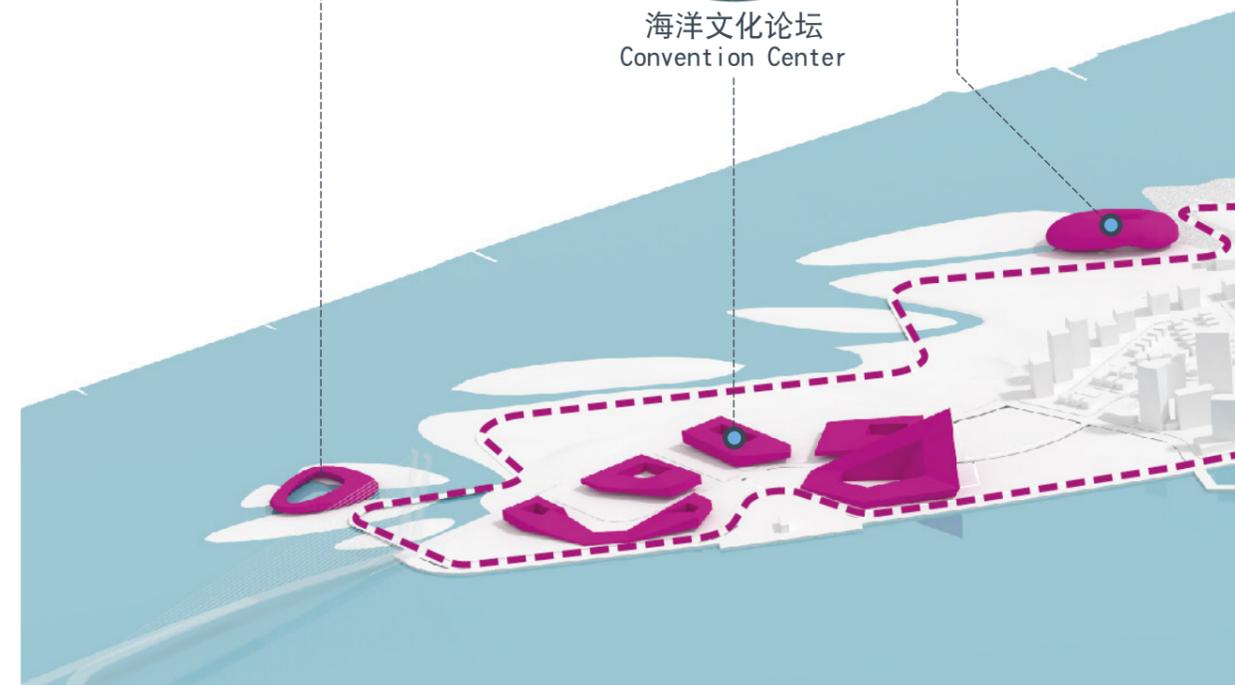
海洋馆
Aquarium



海上植物园
Botanical Garden



海洋文化论坛
Convention Center





海洋博物馆
Ocean Museum



海洋文化中心
Ocean Cultural Center



小干体育馆
Xiaogan Stadium



海洋之门
Ocean Gate



滨水空间的地标 A WATERFRONT LANDMARK

在小干岛面向海洋的水岸将呈现热闹繁华的城市特征，沿海分布的海景广场、滨海散步道将成为滨水的标志性场所，并为城市提供滨海活动的公共场所。

The waterfront facing the sea is characterized by its vibrant urban activity. Comprising of waterfront coastal squares and the oceanfront promenade this area will create a landmark on the ocean and coastal activities destination.

海洋之门城市综合体 舟山城市新地标·海上门户形象

总体定位	舟山最高标准的城市综合体
主要功能	<ul style="list-style-type: none">· 商务服务· 休闲购物· 商务办公· 商务酒店· 观光展览
项目内容	<ul style="list-style-type: none">· 海洋之门旅游观光层· 海洋之门广场（5A级写字楼）· 海洋之门国际品牌商务酒店· 海尚生活城：高端精品购物中心

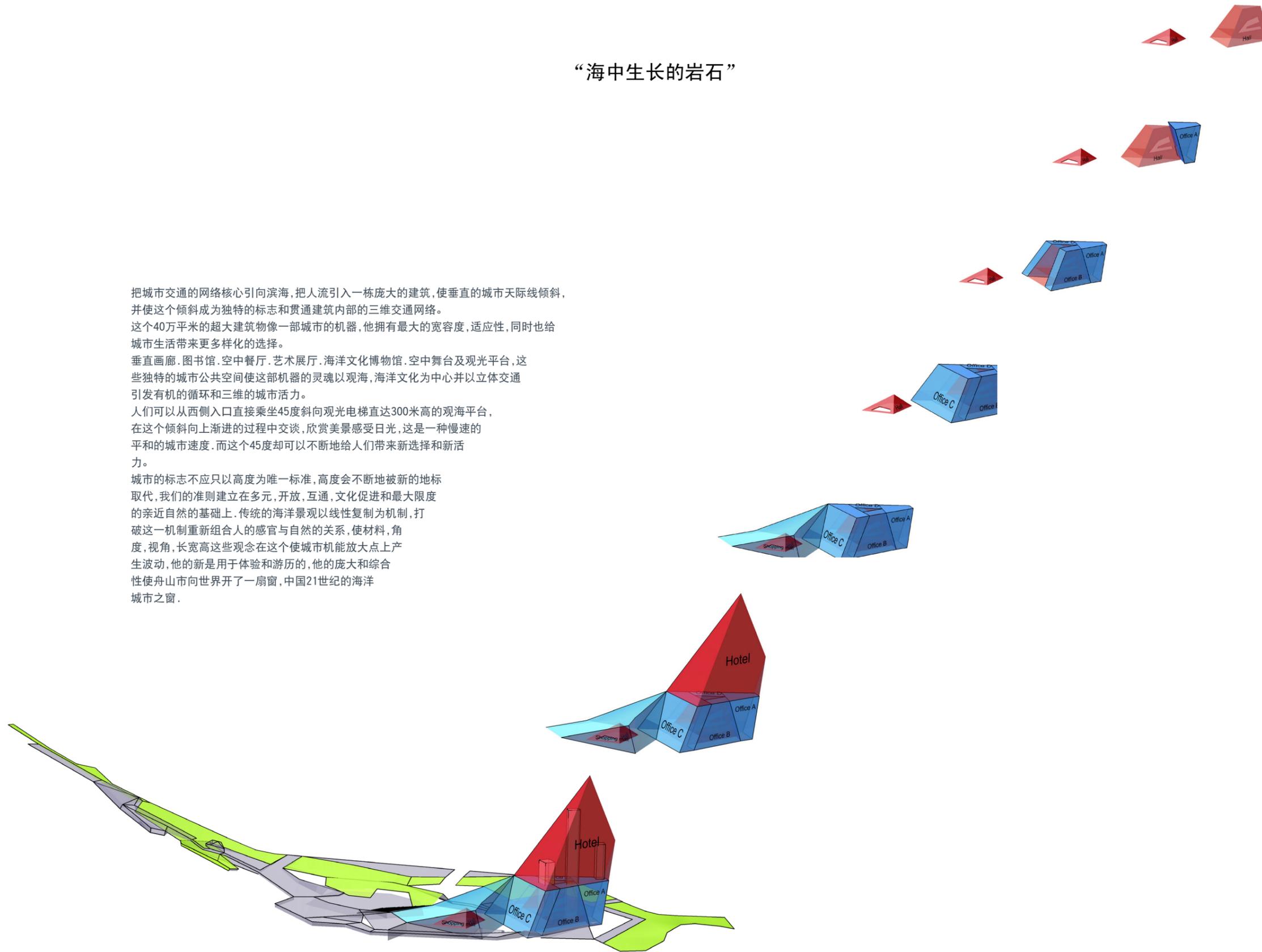
“海中生长的岩石”

把城市交通的网络核心引向滨海，把人流引入一栋庞大的建筑，使垂直的城市天际线倾斜，并使这个倾斜成为独特的标志和贯通建筑内部的三维交通网络。
这个40万平米的超大建筑物像一部城市的机器，他拥有最大的宽容度，适应性，同时也给城市生活带来更多样化的选择。

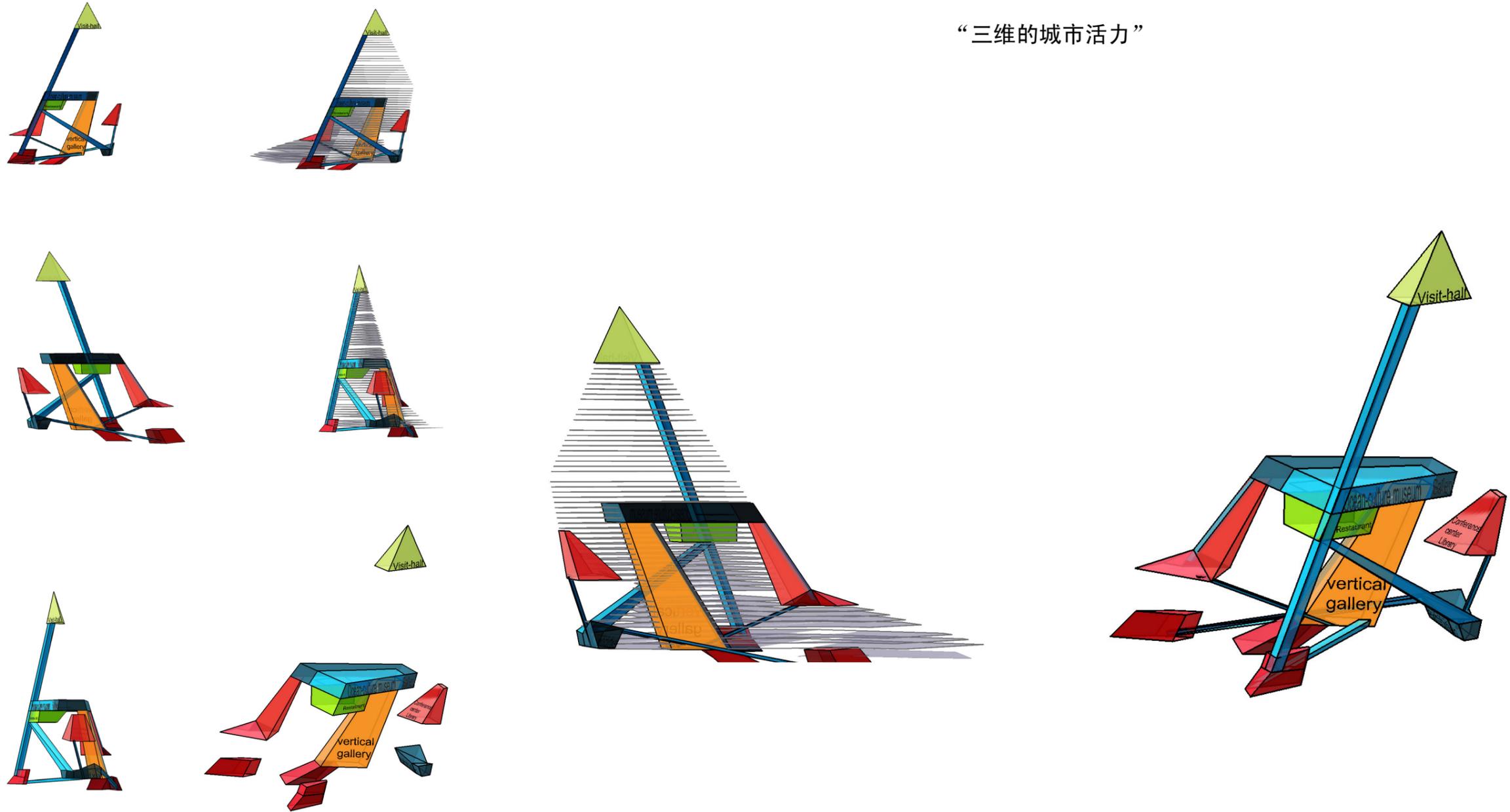
垂直画廊，图书馆，空中餐厅，艺术展厅，海洋文化博物馆，空中舞台及观光平台，这些独特的城市公共空间使这部机器的灵魂以观海，海洋文化为中心并以立体交通引发有机的循环和三维的城市活力。

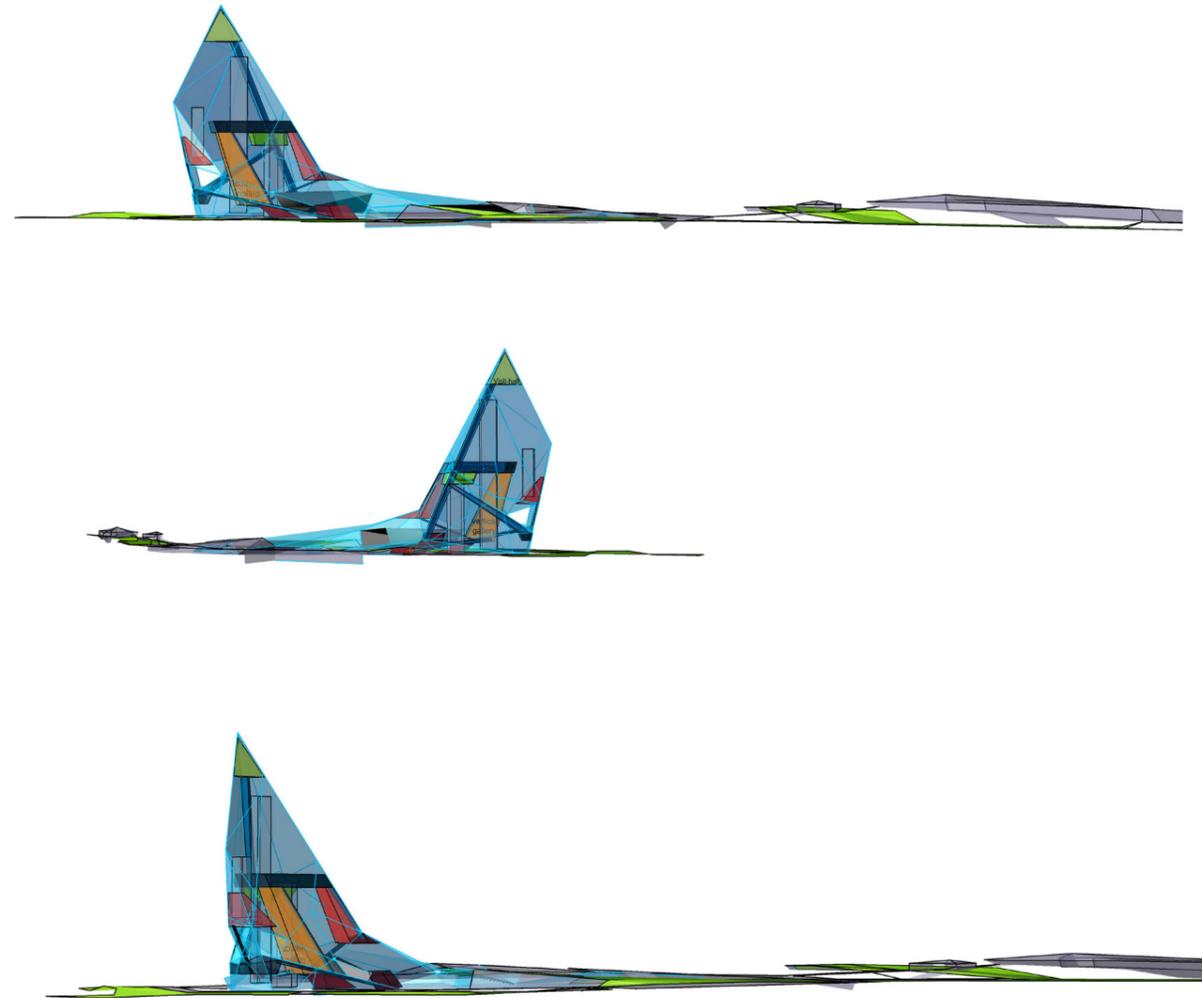
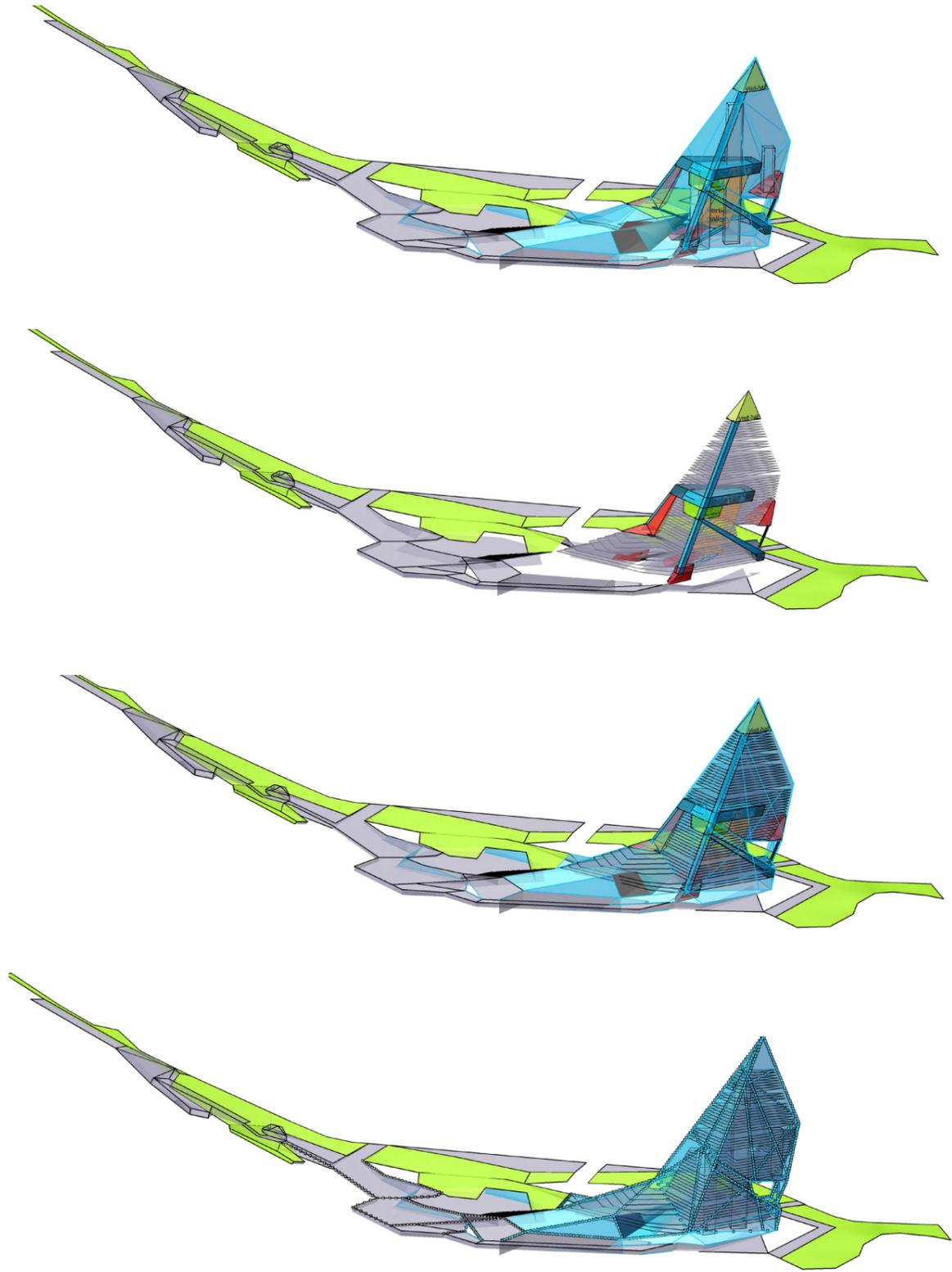
人们可以从西侧入口直接乘坐45度斜向观光电梯直达300米高的观海平台，在这个倾斜向上渐进的过程中交谈，欣赏美景感受日光，这是一种慢速的平和的城市速度，而这个45度却可以不断地给人们带来新选择和新活力。

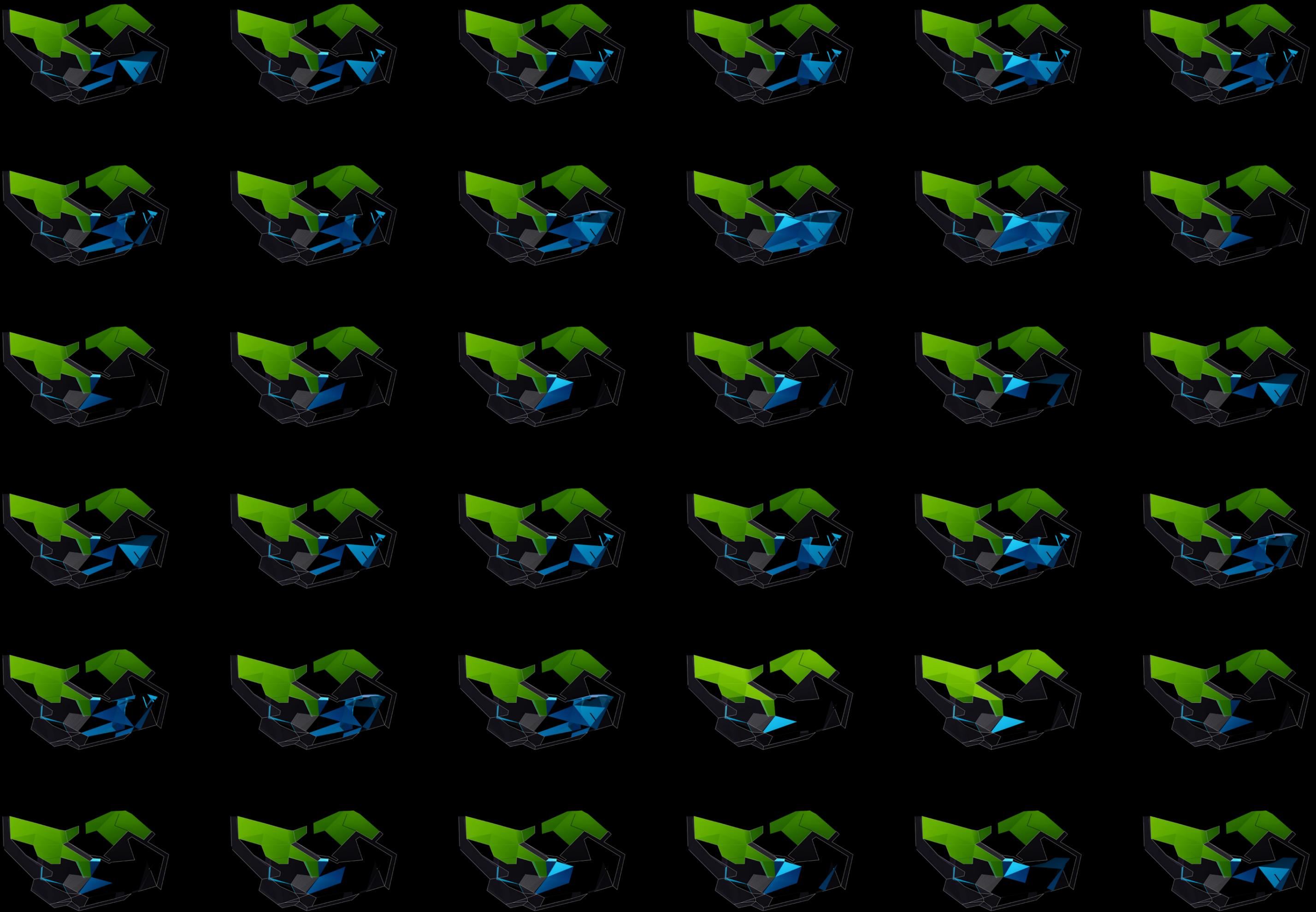
城市的标志不应只以高度为唯一标准，高度会不断地被新的地标取代，我们的准则建立在多元，开放，互通，文化促进和最大限度的亲近自然的基础上。传统的海洋景观以线性复制为机制，打破这一机制重新组合人的感官与自然的关系，使材料，角度，视角，长宽高这些观念在这个使城市机能放大点上产生波动，他的新是用于体验和游历的，他的庞大和综合性使舟山市向世界开了一扇窗，中国21世纪的海洋城市之窗。

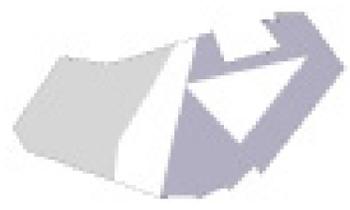


“三维的城市活力”









地标性的滨水空间
LANDMARK WATERFRONT





印象深刻的天际线

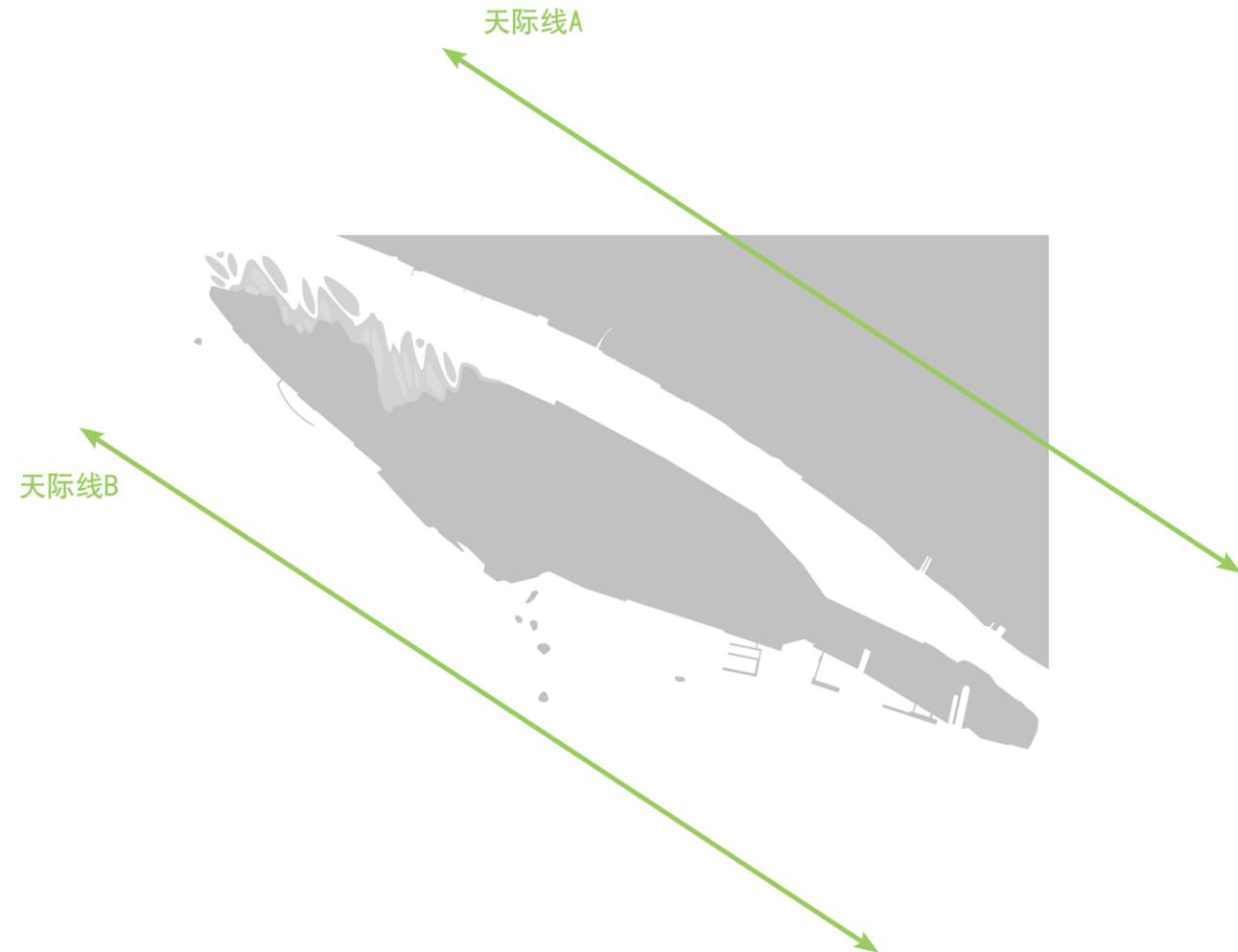
REGIONAL ANALYSIS & SITE CONTEXT

天际线

不同密度的城市组团、自然的山体以及标志性的建筑将为小干岛勾勒出富有变化的天际线，它将成为自海上感受舟山市时令人印象深刻的景象。

SKYLINE

Clusters of different density, mountains and iconic buildings create the Xiaogan Island skyline, and combine to become an impressive sight when you overlook Xiaogan island from the sea.





天际线A 从城市望向小干岛



天际线B 从海面望向小干岛

印象深刻的天际线
REGIONAL ANALYSIS & SITE CONTEXT

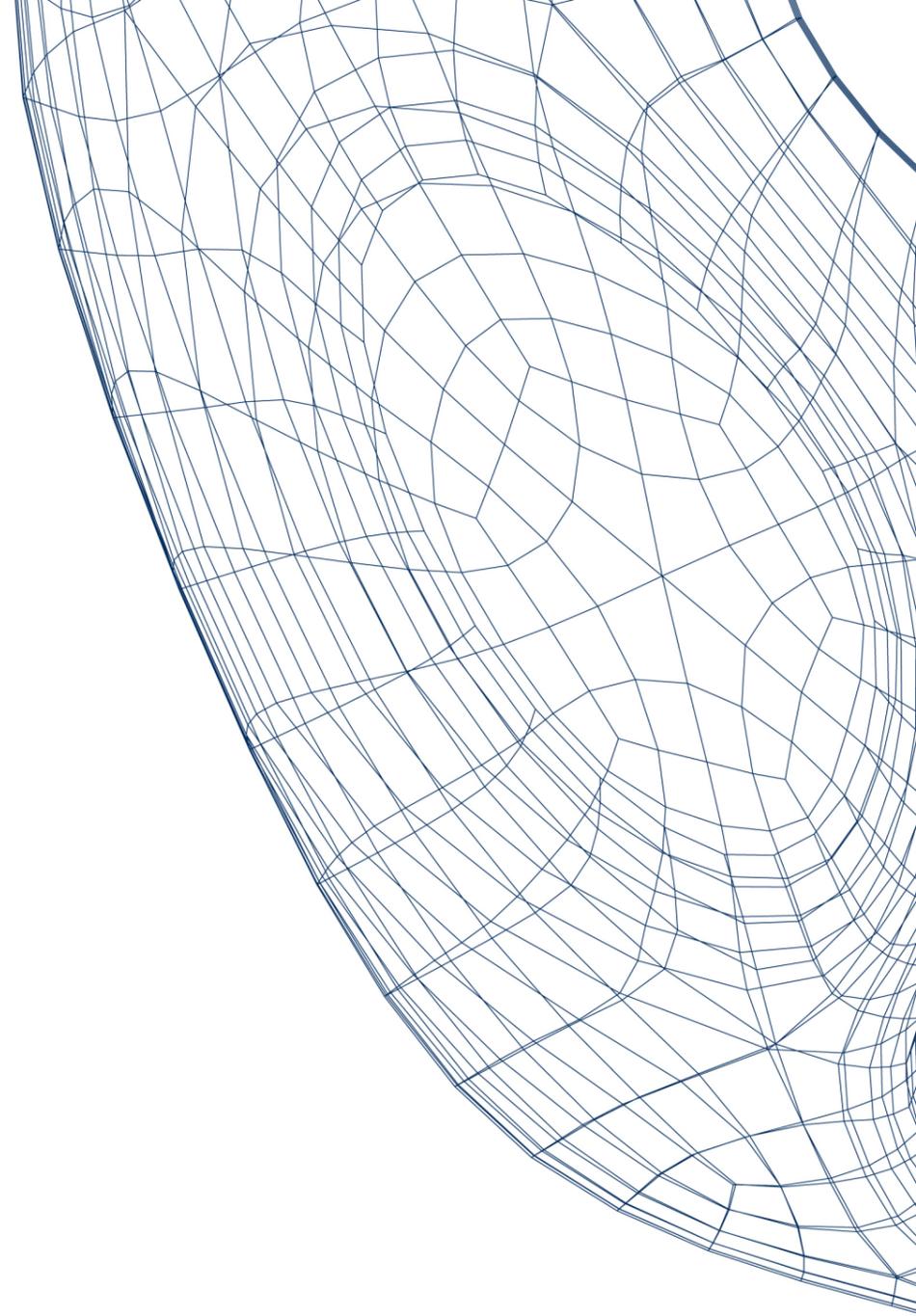


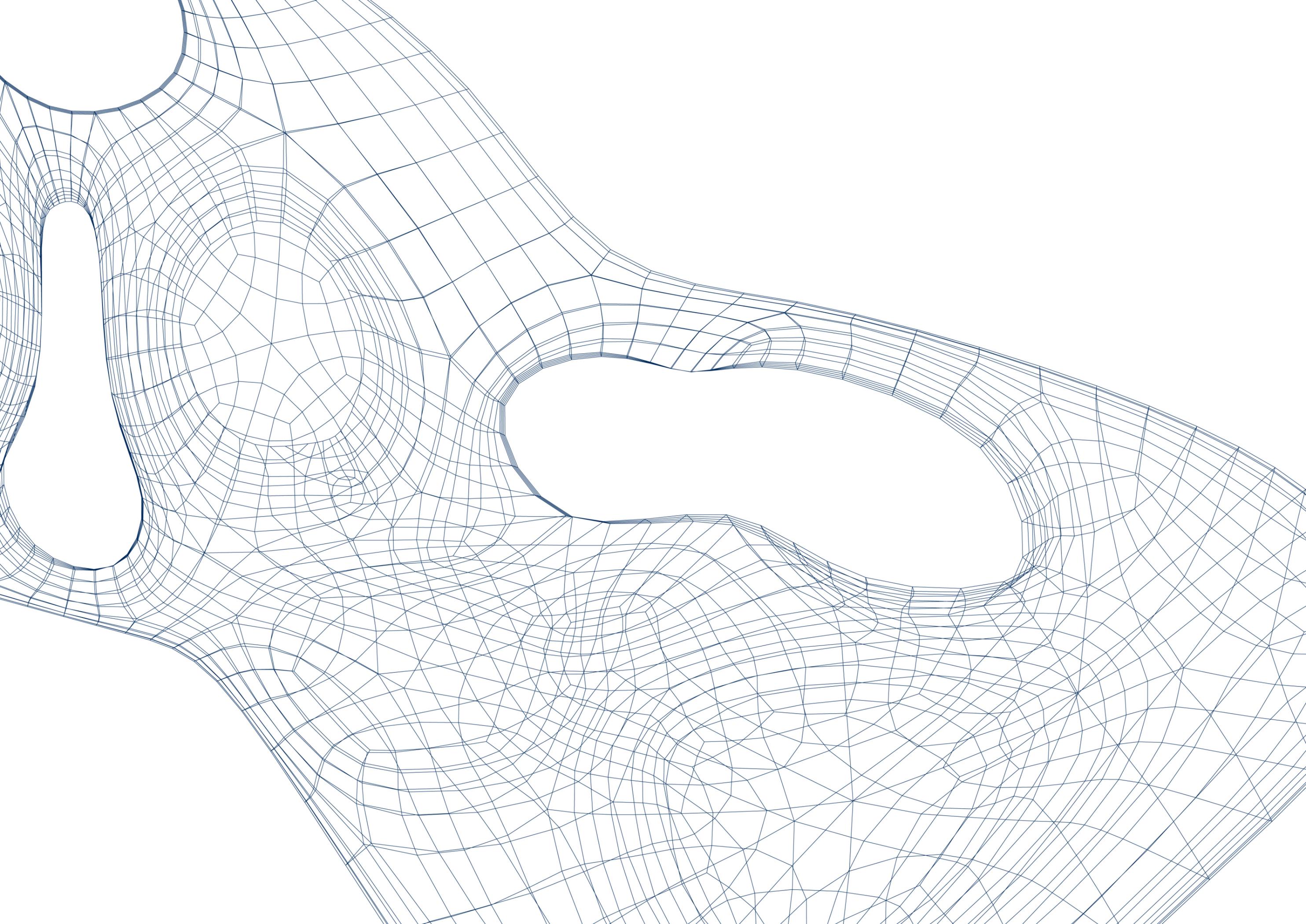


土地使用 Landuse Plan
适宜的开发强度 FAR Control
建筑高度 Building Height Control
商务区规模及人口预测 Development and Population Forecast
阶段性实施策略 Implementation Strategy
分期开发策略 Phasing Strategy
桥梁概念设计 Bridge Conceptual Design
发展体制机制与政策总体框架建议 Recommendations on Development Mechanism & Policy Framework
重大专项政策 Key Dedicated Policy

规划框架景

MASTER PLAN FRAMEWORK





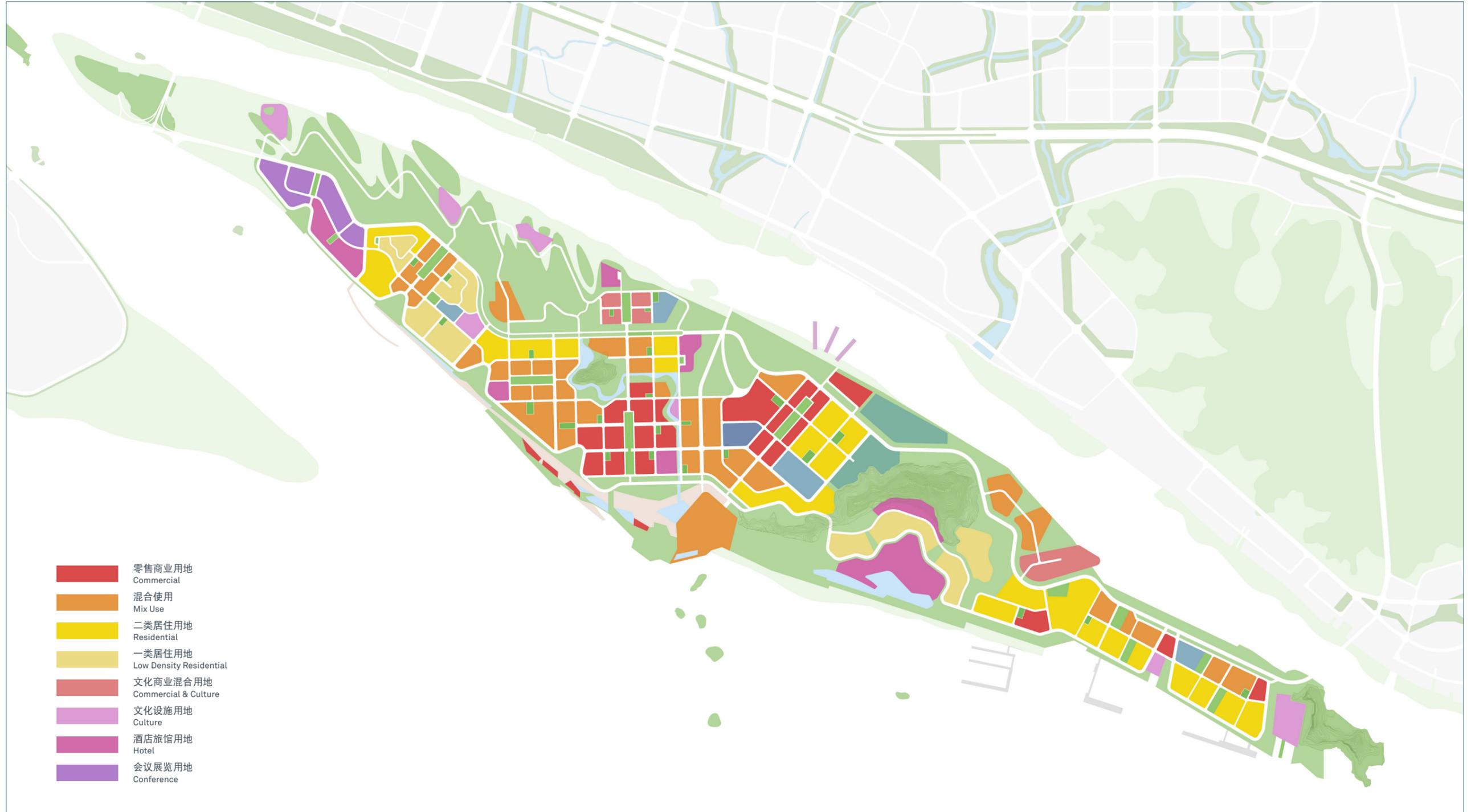
土地使用 LAND USE PLAN

小干岛的用地功能规划目标是促进一个充分体现海洋魅力的城市开发。规划中将尺度紧凑的组团沿海岸布置，其中高强度开发的商业区将布置在可达性最好的、腹地最大的中心区域，将论坛和文化功能区布置在与新区政府联系最好的西侧。东侧现有的造船厂将在未来搬迁或转型为高附加值的创意工业区。组团式的布局将发挥公交的便利性，同时通过土地功能的不同混合创造多元的城市功能。

The plan of Xiaogan Island aims to fully embrace the allure of the sea by locating the compact clusters along the coast and the high density commercial uses in the central area with the best accessibility and largest land area. The convention center and cultural buildings located on the western side provide the best connection with the Zhoushan government building. Clusters will make full use of public transportation and create a diverse array of urban functions with different land use mixes.

用地编号	用地分类	用地面积 (公顷)	用地面积比例
A22	文化设施用地	12.7	1.83%
A21	会议展览设施用地	10.8	1.57%
A3	教育科研用地	10.7	1.55%
A5	医疗卫生用地	2.9	0.42%
A4	体育用地	15	2.17%
B11	零售商业用地	36.48	5.28%
B14	酒店旅馆用地	27.1	3.92%
R1	一类居住用地	32.1	4.64%
R2	二类居住用地	65.6	9.49%
F1	商业办公混合用地	74.6	10.79%
F2	文化商业混合用地	11.1	1.61%
G	绿地	252.82	36.58%
S	交通设施用地	139.3	20.15%
	总用地	691.2	100.00%





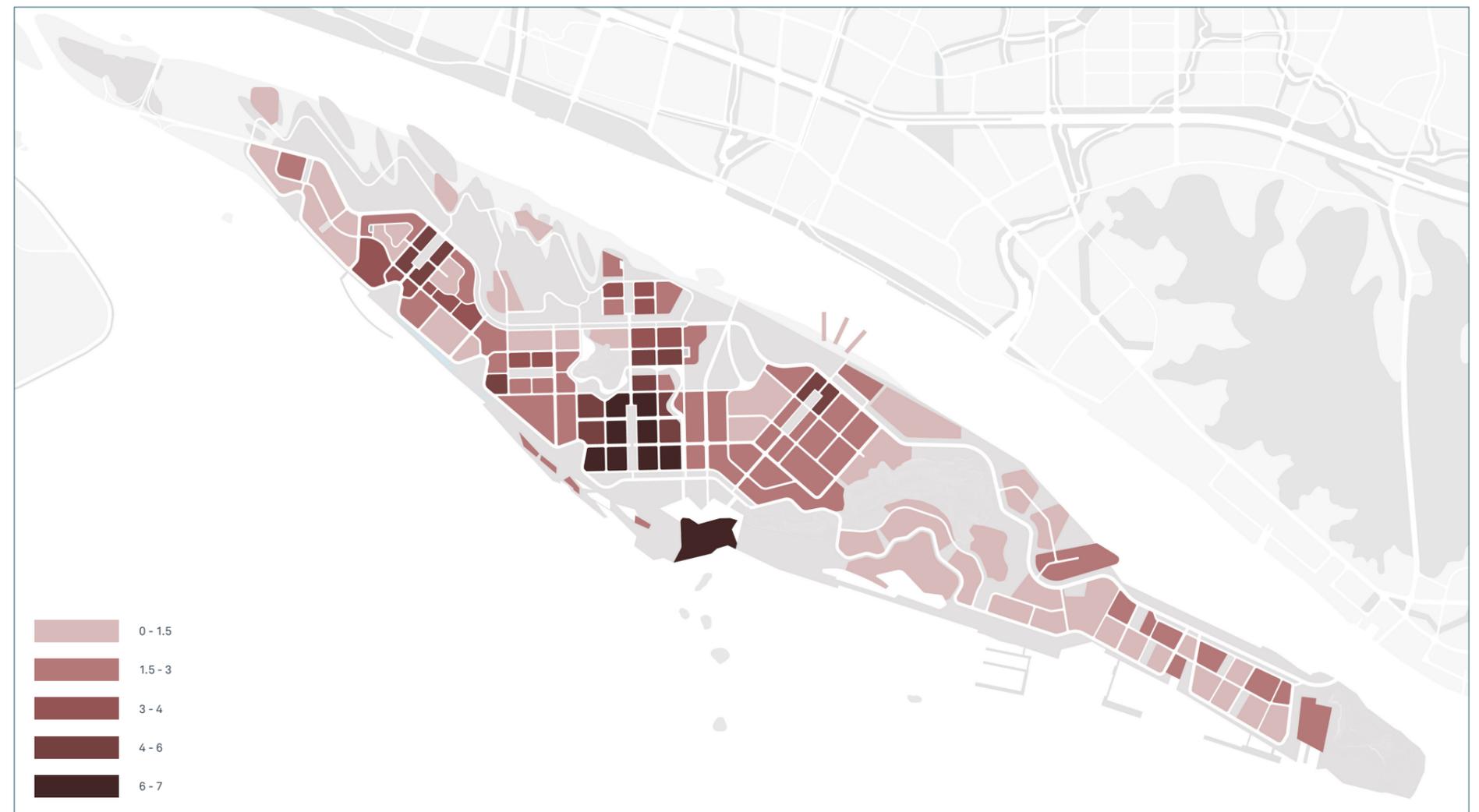
开发强度及高度 FAR & HEIGHT CONTROL

适当高的开发强度

小干岛将开发集中在靠海的一侧，并适当提升强度以创造具有集聚活力的城市多功能区，南侧强度的提升使得北侧有更大的腹地作为区域级的公园，它不仅是保留岛上自然生态功能的区域还将成为舟山市最重要的户外公共空间。为最大限度利用岛上有限的土地资源同时又保证开发品质，场地平均容积率控制在1.5-3之间；在交通便利的中心区集中了高强度的开发，这里的容积率在3.5-6之间形成城市地形中隆起的部分；在开放空间、视线通廊处建筑高度受到限制形成地形中低凹的部分，平均容积率控制在1.5以下；在重要公共空间周边设置标志性的建筑，这些建筑在高度或形式上强调着其场所的独特性。

FAR CONTROL

Development is concentrated on the oceanfront side of Xi-aogan Island. Development intensity in this area is higher than other districts to create a vibrant urban complex. The higher development intensity on the southern side enables sufficient space on the north side to build the Grand Park which protects island's original ecology and functions as an regional recreation facility. To maximize land utilization and maintain development quality, average FAR varies between 1.5 and 3. The highly accessible central district has higher FAR of 3.6 to 6. FAR is controlled below 1.5 in the open space and along the primary view corridors. Iconic buildings will be built up around important open space to highlight venue characters.



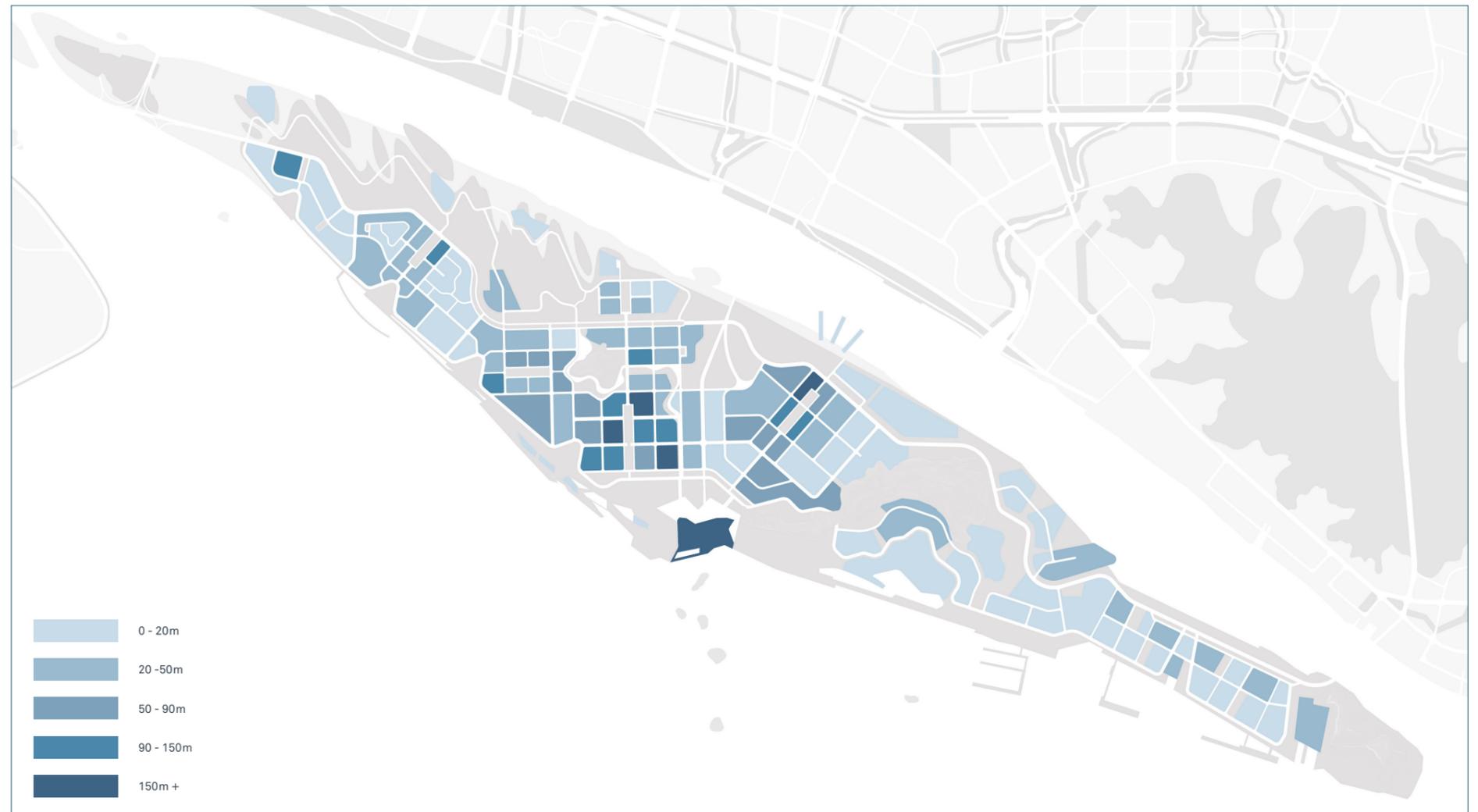
建筑高度

规划区内的建筑根据高度分为五个层次：

- <20米：由低矮建筑界定公共空间，塑造城市肌理和街道环境
- 20-50米：城市的主体建筑，包括大部分住宅和滨水的商业建筑
- 50-90米：城市中的塔楼，以提升整体开发强度
- 90-150米：商务中心区的高密度开发
- >150米：创造天际线或界定重要开发空间的标志性塔楼

HEIGHT CONTROL

The plan of Xiaogan Island aims to fully embrace the allure of the sea by locating the compact clusters along the coast and the high density commercial uses in the central area with the best accessibility and largest land area. The convention center and cultural buildings located on the western side provide the best connection with the Zhoushan government building. Clusters will make full use of public transportation and create a diverse array of urban functions with different land use mixes.

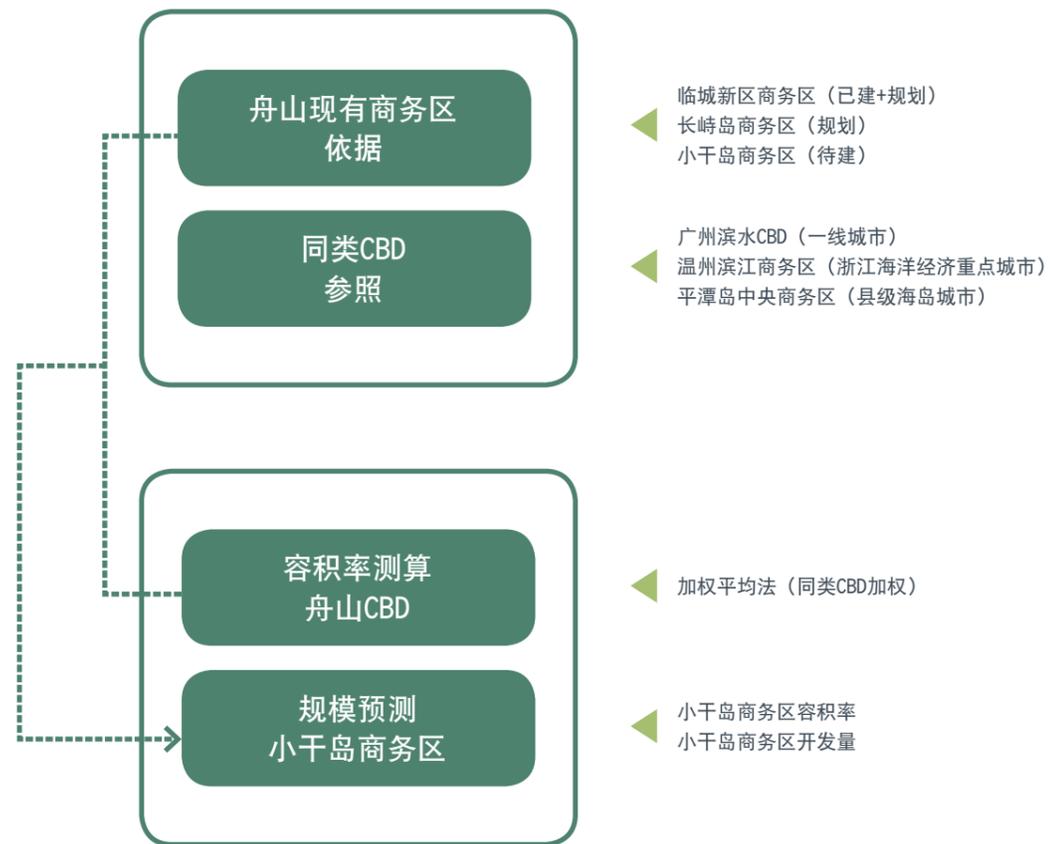


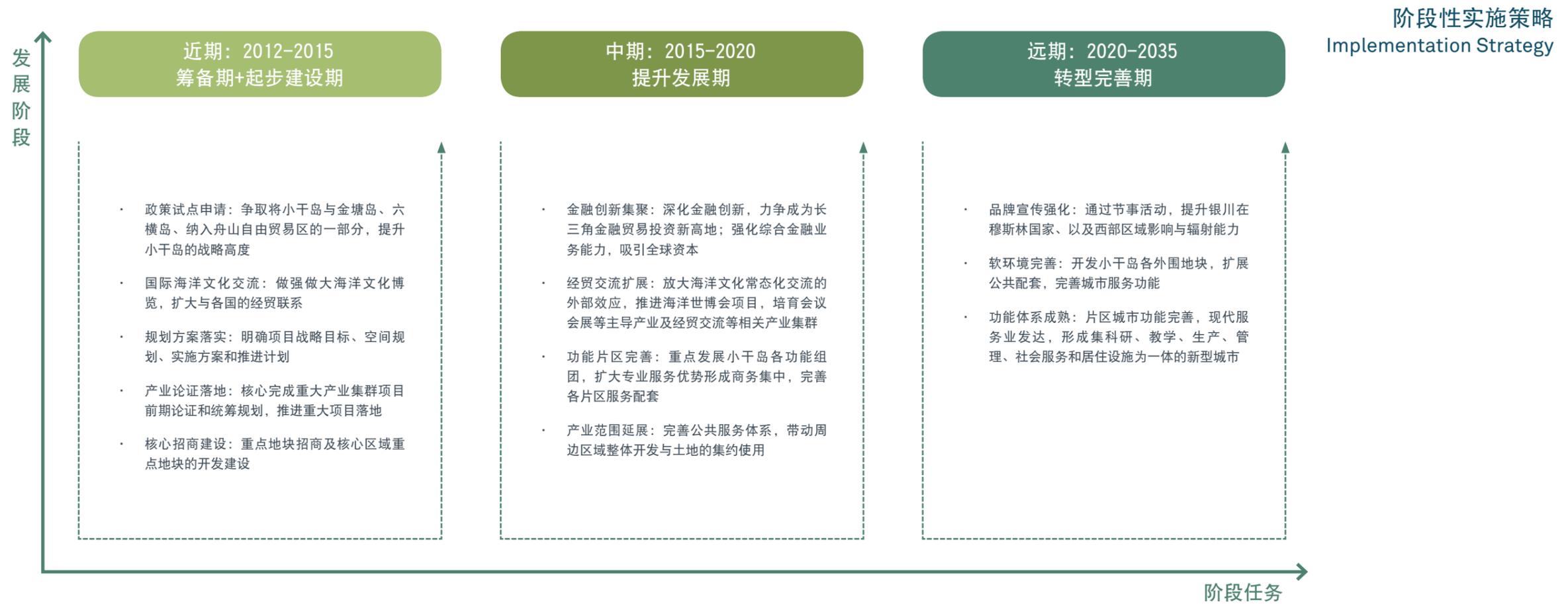
实施策略 IMPLEMENTATION STRATEGY

商务区规模及人口预测 Development & Population Forecast

- 根据测算，小干岛商务区（核心区369公顷）的容积率为1.43
- 小干岛核心区（369公顷）可建设用地比例为70%，可建设用地面积为278公顷，总开发量400万m²。
- 小干岛全岛的总开发量为490万m²，核心区开发量占总开发量的82%。
- 小干岛预计可容纳商务办公人口22万人，居住预计人口5万人。

- It is estimated that FAR of the commercial district(369 ha core area) is about 1.43
- Among Xiaogan island core area (369 ha). 70% are developable area, covers an area of 278 hectares, total development capacity is 400 million m²
- land development capacityof Xiaogan Island is 4.9 million m²; Core area is 82% of total
- Xiaogan Island has anticipated to accommodate 22 million for business and office population, 50,000 residents.





实施策略

IMPLEMENTATION STRATEGY

分期开发策略

Phasing Strategy

分期开发原则

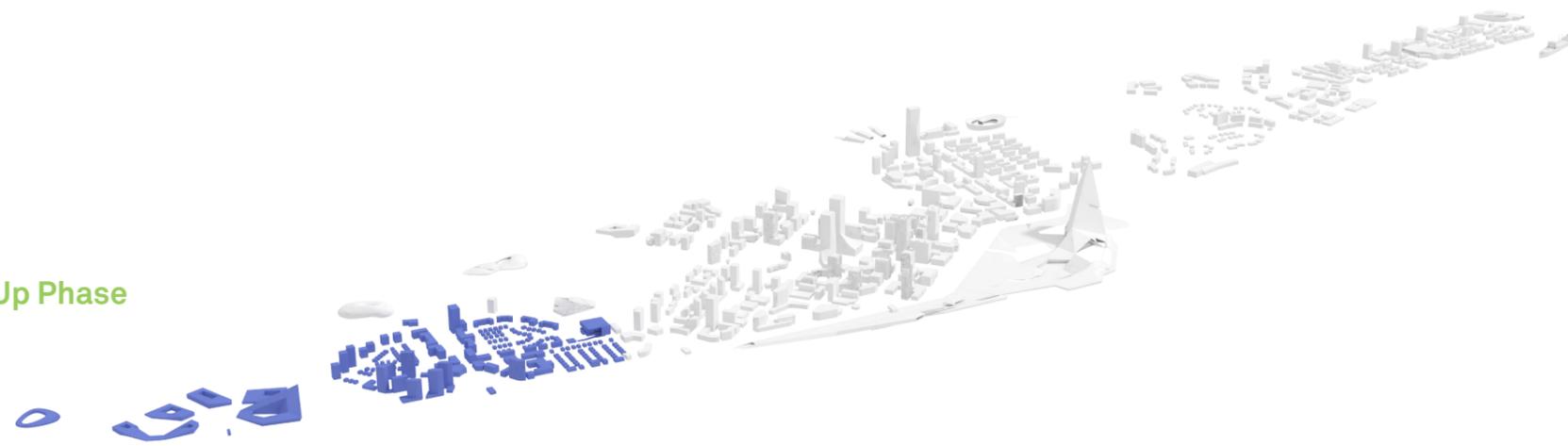
文化论坛先导：提升小干岛整体品味和档次，吸引聚焦和人气，补缺临城新区文化功能不足
 商务开发跟进：商务区开发配合临城新区CBD发展节奏
 休闲旅游配套：休闲旅游项目的开发，丰富商务区的配套，提升整体开发品质。
 功能板块组合：功能板块内部项目有机组合形成完整有机体，区块与区块之间有机衔接跟进开发

Phasing Principles

Convention Center: enhance the island standing and quality level. Attract public attention and compensate the disadvantage of the island that lack of cultural function.
Commercial Area: The development of commercial area will coordinate with the development of Lincheng CBD district.
Entertainment & Tourism: develop entertainment and tourism and add more amenities at commercial area to enhance development quality.
Programming: Programs in different parcel form as an organic whole. Different parcels are well connected and developed in good order.

阶段划分	近期	中期	远期
阶段任务	出亮点、出形象	树地位、强实力	升品质、提档次
开发板块	文化经贸论坛区	花园休闲商贸区	花园休闲商贸区+生态休闲度假区
开发目标	舟山会客厅和城市新名片 舟山对外开放交流的首选地	海洋现代服务业的核心集聚区	舟山最高品质的商务区 小干岛商务区的品质休闲区和高端配套区
开发规模	79万M ²	184万M ²	46M ²
开发时间	第1-5年	第6-10年	第11-20年
标杆性项目	国际海洋文化论坛（永久会址）	海洋金融中心	海洋创意码头
	海洋文化博物馆	海洋之门（城市综合体）	渔人码头休闲街
轰动性活动	国家海洋文化经贸论坛	国际海洋博览会	海洋创意艺术节

近期
Start-Up Phase



中期
Middle Phase



远期
Long-Term Phase

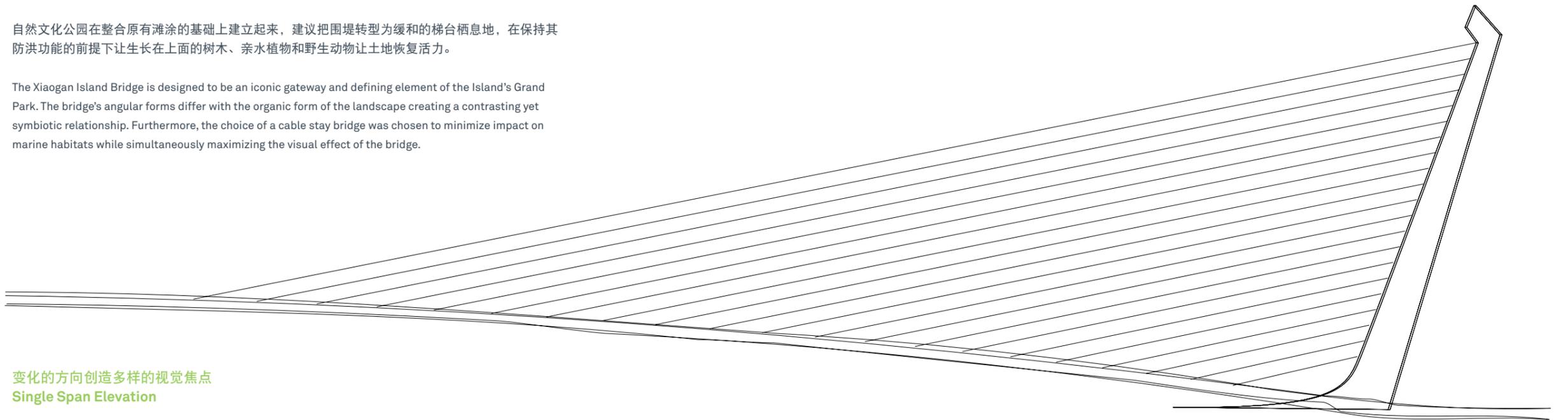


桥梁概念设计 BRIDGE CONCEPTUAL DESIGN

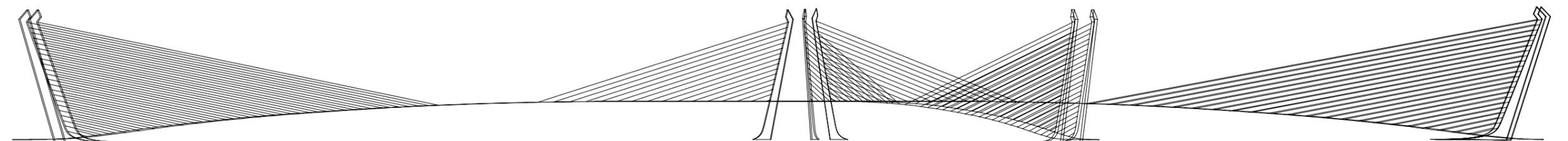
自然文化公园在整合原有滩涂的基础上建立起来，建议把围堤转型为缓和的梯台栖息地，在保持其防洪功能的前提下让生长上面的树木、亲水植物和野生动物让土地恢复活力。

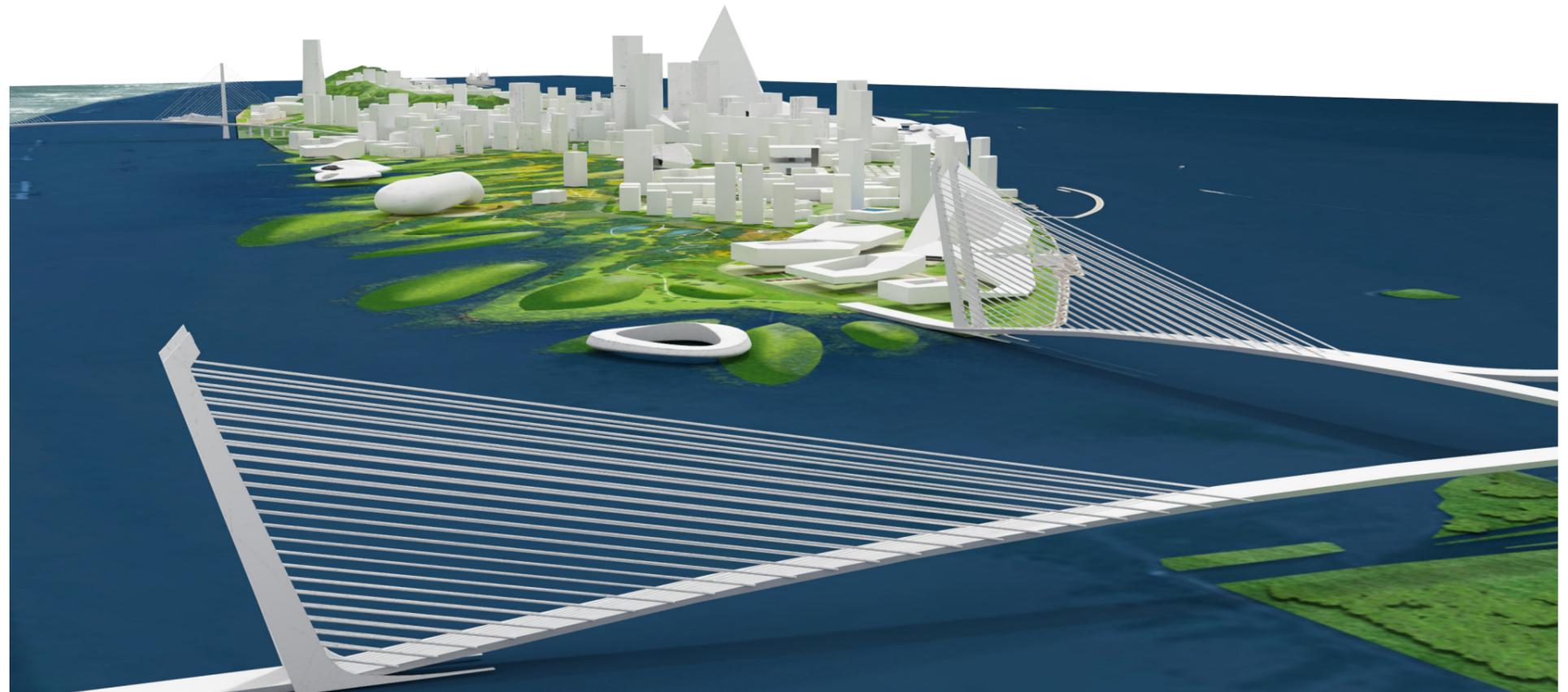
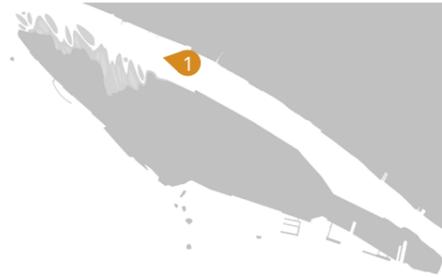
The Xiaogan Island Bridge is designed to be an iconic gateway and defining element of the Island's Grand Park. The bridge's angular forms differ with the organic form of the landscape creating a contrasting yet symbiotic relationship. Furthermore, the choice of a cable stay bridge was chosen to minimize impact on marine habitats while simultaneously maximizing the visual effect of the bridge.

变化的方向创造多样的视觉焦点
Single Span Elevation



变化的方向创造多样的视觉焦点
Elevation of the three-section bridge





实施策略

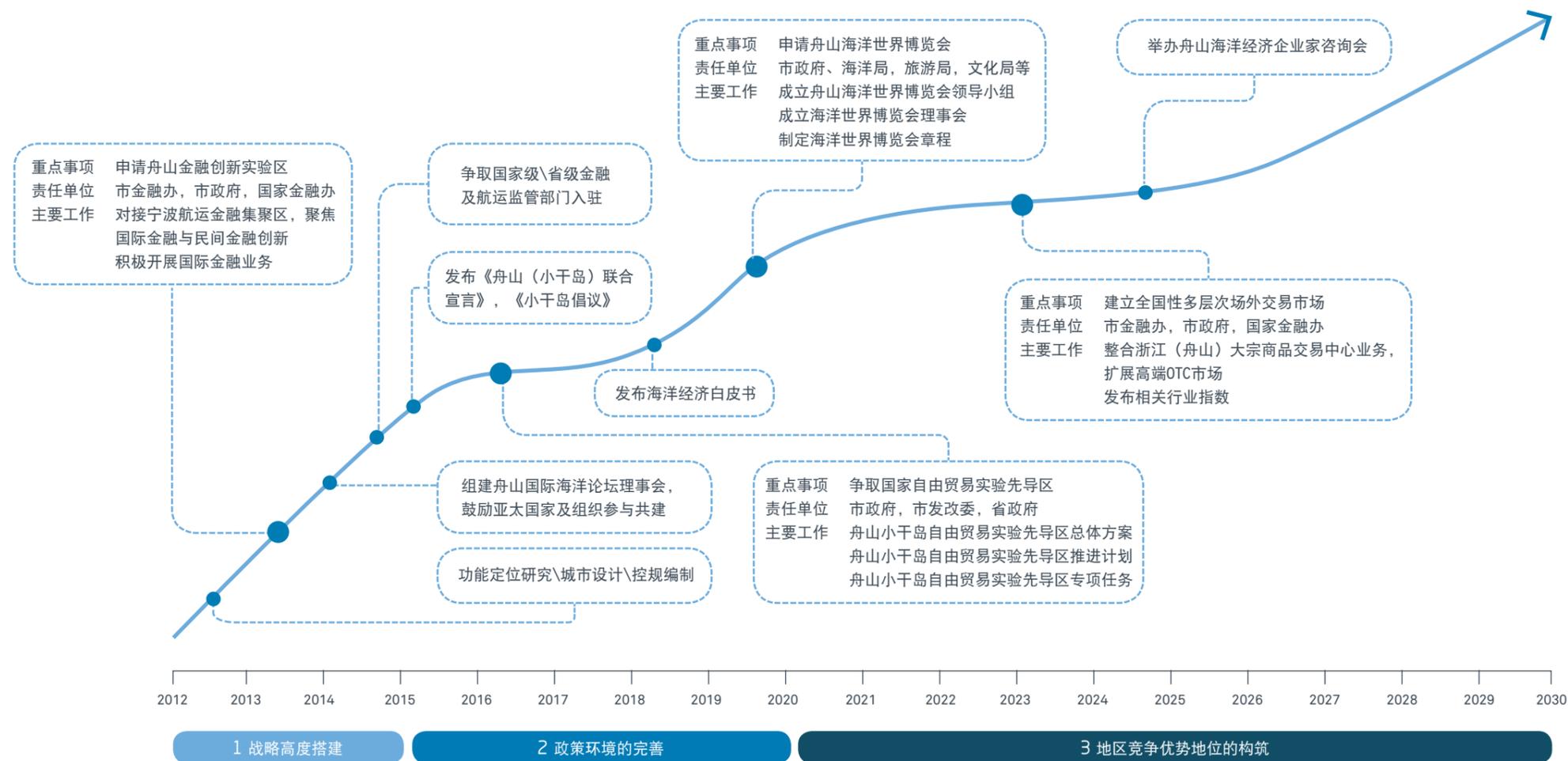
IMPLEMENTATION STRATEGY

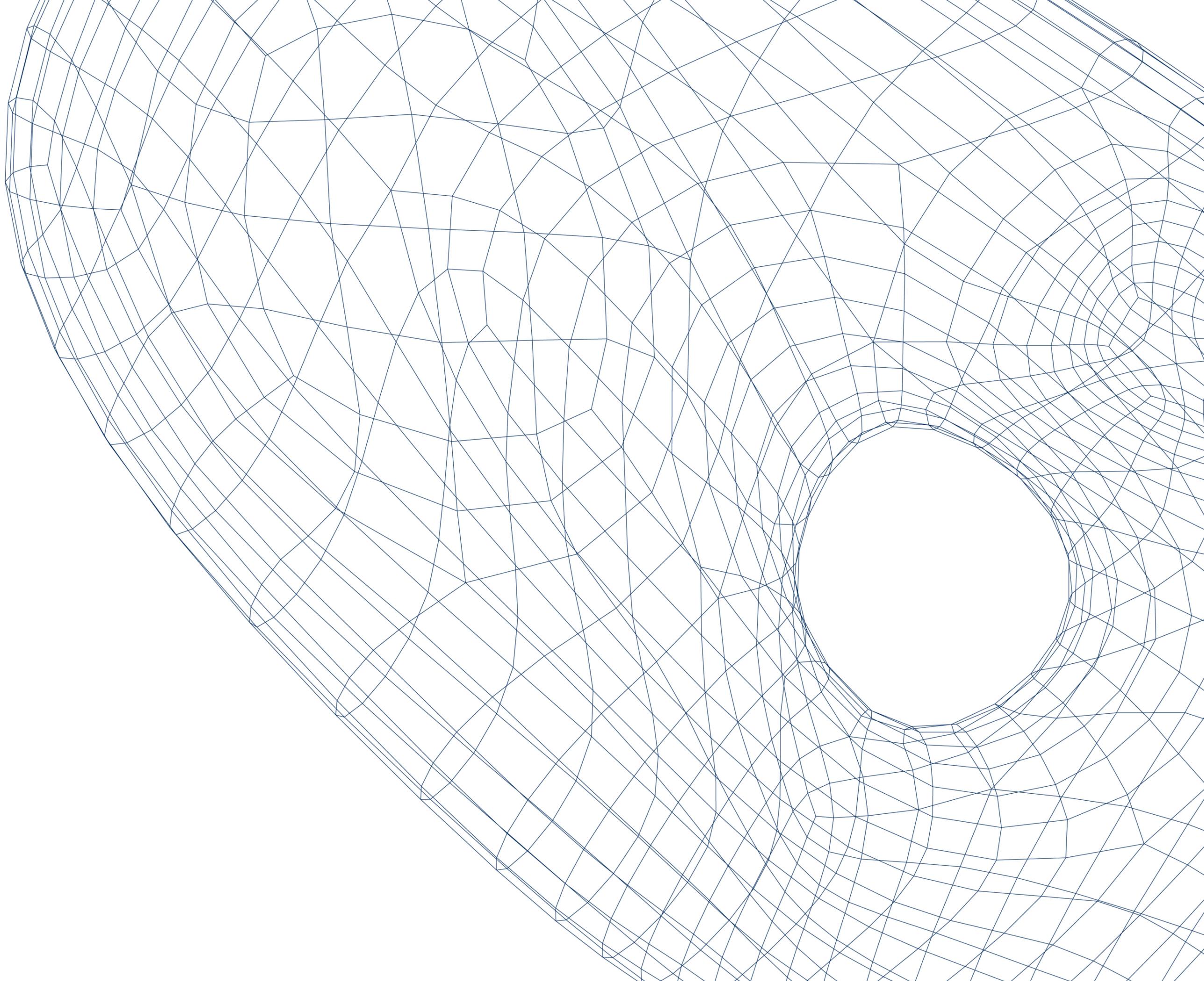
发展体制机制与政策总体框架建议

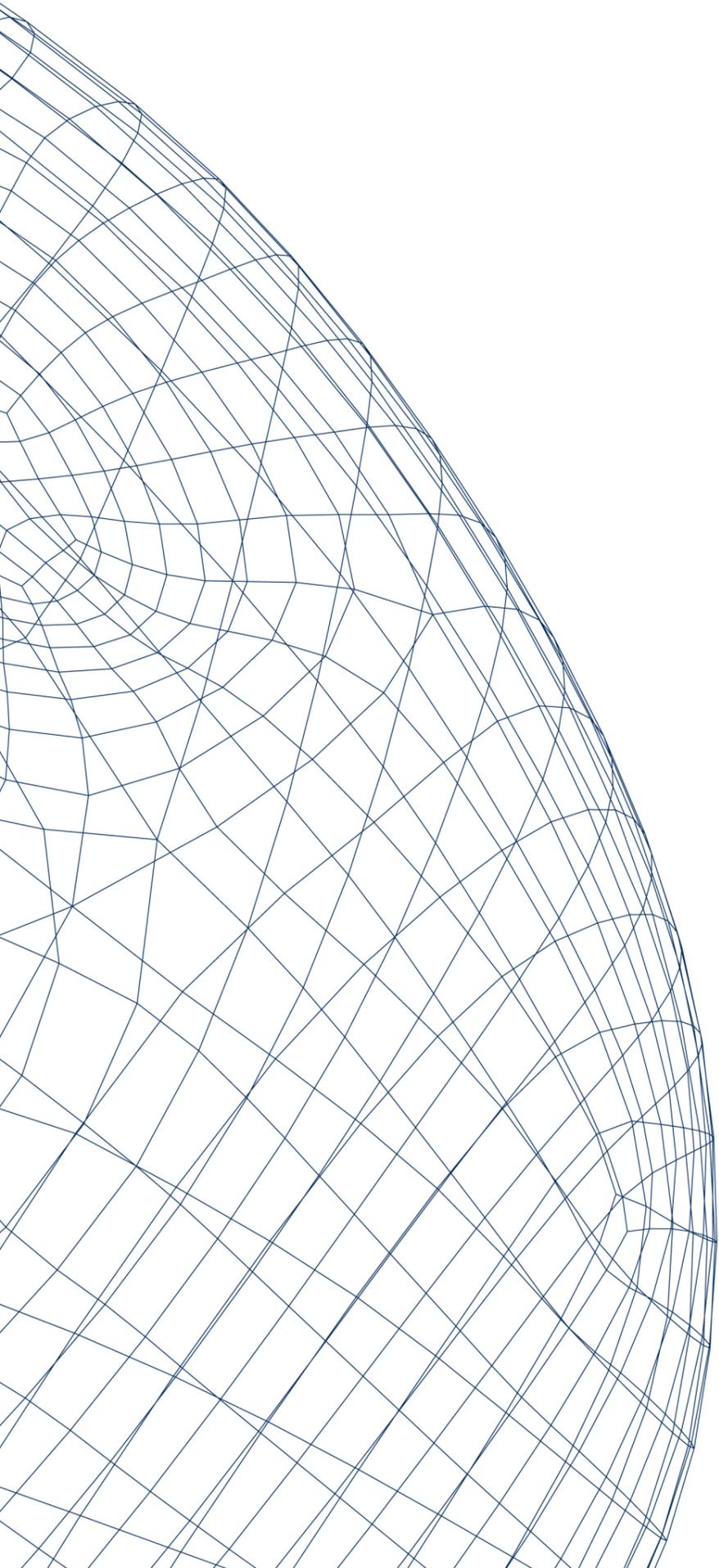
Recommendations on Development Mechanism & Policy Framework

类别	类型	规划局/小干岛管委会	舟山市牵头	争取国家有关部门支持	远景规划目标
体制机制	条块结合市场化运作	<ul style="list-style-type: none"> I 组建小干岛决策咨询理事会 I 设立小干岛商务区开发建设领导小组及办公室 I 成立小干岛投资开发集团 I 远期成立小干岛商务区综合服务局 	<ul style="list-style-type: none"> I 请舟山市牵头，省政府协助，向国家发改委、商务部、海关总署等部委，申请小干岛商务区成为自由贸易实验先导区 I 由地方牵头，向省政府及有关部门申请，对核心区重点行业企业开展跨境贸易人民币结算 	<ul style="list-style-type: none"> I 按照综合开发开放模式运作，打造都市型、服务型的商务区及交流区 	<ul style="list-style-type: none"> I 与金塘岛、六横岛一并，为申报国家级综合实验区做好准备
重点改革事项	航运与金融及商贸	<ul style="list-style-type: none"> I 筹备航运金融集聚区 I 金融创新示范区 I 争取舟山期货交易中心落户小干岛 	<ul style="list-style-type: none"> I 由舟山市政府牵头，向省政府申请设立舟山航运金融集聚区 	<ul style="list-style-type: none"> I 申请舟山金融创新实验区 	<ul style="list-style-type: none"> I 积极对接宁波航运金融中心 I 推动舟山自由贸易区建设
	海洋经济文化交流	<ul style="list-style-type: none"> I 筹备舟山国际海洋论坛 I 舟山海洋经济投资峰会、大宗商品\航运贸易\金融合作分会、专业论坛 	<ul style="list-style-type: none"> I 开展多边商务交流 I 吸引并承接发达地区投资（能源、航运、服务贸易，技术合作、直接投资） 	<ul style="list-style-type: none"> I 筹建舟山海洋世界博览会 	<ul style="list-style-type: none"> I 积极对接国际海洋文化交流

重大专项政策 Key Dedicated Policy







案例研究 Case Study
规模及人口预测 Development & Population Forecast

附录 APPENDIX

案例研究 CASE STUDY



阿姆斯特丹
Amsterdam

以海洋为载体的
文化艺术中心

挖掘 / 文化



萨迪亚特岛
Saadiyat Island

由海上贸易发展起来的
国际金融中心

演变 / 转型



广州滨水CBD
Guangzhou CBD

国家综合试验区

协同 / 提升



平潭岛
Pingtan Island

国家综合试验区

突破 / 政策



案例研究：广州琶洲岛休闲商务区——城市CBD扩区

琶洲岛作为国际商贸会展中心区，是对原有CBD功能的补充和扩展。与珠江新城功能区协同发展，形成金融、会展、商贸三大引擎推动的国际城市中央商务核心区。

案例特色

- 选取与珠江新城较临近的区块对原有CBD的土地拓展，形成各区块功能互补、相互促进的发展格局
- 琶洲功能区补充珠江新城原有规划中没有的会展功能，以会议会展博览为核心，兼具商务和居住功能

定位	RBD (休闲商务区) 生态型城市副中心 “会展核”
区位	· 8平方公里
主导功能	<ul style="list-style-type: none"> · 珠江新城原有功能的重要补充和支持 · 以广州会展博览中心为核心 · 以会展博览、国际商务、信息交流、高新技术研发、旅游服务为主导 · 兼具高品质居住生活功能
功能分区	<ul style="list-style-type: none"> · 总部商贸区 · 文化旅游及研发办公区 · 会展配套区
主要项目	<ul style="list-style-type: none"> · 琶洲国际会展中心 (亚洲最大的会展中心) · 香格里拉等酒店 · 商务公寓、生态型别墅、高品质住宅、集合式居住社区等 · 写字楼、商务办公大厦等 · 广州会展公园等公园 · 学校、医院等公共设施



案例研究：平潭岛——政策指导海岛开发

平潭岛作为国家战略，通过一系列的先行先试的优惠政策及跨海峡两岸的合作，依托长期以来与台湾的文化交流发展外向型经济，打造自由贸易、生态旅游和幸福宜居的海西经济区的桥头堡。

案例特色

- 在海西经济区的国家战略背景下进行区域规划，是海西经济区的桥头堡；
- 作为海上开发的门户，除了发展对外贸易、承接高科技产业外，还引进总部经济、旅游等产业；
- 具有海岛优势，可供开发利用的土地资源充裕；
- 国家政策的大力支持为其发展提供了很好的平台。

总体定位 / 探索两岸交流合作先行先试的示范区
/ 海峡西岸经济区科学发展的先行区
/ 海峡西岸生态宜居的新兴海岛城市

区位条件 / 平潭岛面积267.13平方公里，全国第五大岛、福建第一大岛四面环海，是中国大陆距离台湾最近的岛屿

战略背景 / 全球区域经济整合趋势：东协+6（中、日、韩、澳、纽、印）在15年内成为全球最大的经济体
/ 中国内部经济竞争：海西经济区是中国经济发展的凹陷
/ 台商投资：中国大陆是台商最大的贸易伙伴，承接台湾产业转移
/ 海西经济区战略：平潭综合试验区是海西经济区的前沿平台

产业业态 / 总部经济：以台湾一大平潭自由贸易模式，打造海峡金融的品牌
/ 实验经济：结合两岸科研能量，进行新能源、绿色运具等研究
/ 旅游经济：利用海岛旅游资源和台湾文化渗透，创造度假胜地

宏观引导 / 与台湾地区共同规划、共同开发、共同经营、共同管理、共同受益
/ 实行人民币和台币的“双币制”，宽松的金融税收政策
/ 京台高速公路大陆段终点站；台湾海峡海底隧道北线入口
/ 平潭实验区的行政级别为正厅局级（相当于设区市）



案例研究：阿姆斯特丹——渔村演变金融中心



渔村

12世纪晚期，阿姆斯特丹是一个小渔村



重要港口

依靠其优越的地理位置，成为欧洲最大的商港
依托港口的转口贸易与航运居欧洲之冠



贸易重地

经济的迅速发展刺激其向外扩张
大力发展航运和造船业，发展海上贸易，进行大宗货物的交易
逐步构建世界贸易网络



金融中心

快速发展的船运和贸易增加了对金融的需求
通过贸易积聚的巨额商业资本转化为金融优势，将银行、股票交易所、信用、保险及有限责任公司有机地统一成相互贯通的金融和商业体系
2011年“新华-道琼斯国际金融中心发展指数”排名第10位

阿姆斯特丹从一个渔村，依托港口进行海上贸易，快速发展的海上贸易促使其实现了高端服务业的集聚，成为了世界上第一个国际金融中心。

案例特色

- 利用港口优势发展海上贸易，进而促进金融服务业的发达，实现产业转型
- 创造自由开放的金融产业发展环境

案例研究：萨迪亚特岛——海洋文化挖掘与展示

萨迪亚特岛充分挖掘海洋文化，作为阿布扎比的大文化区进行规划开发，是地区经济开放的象征与文化的标杆

总体定位 / 阿布扎比的文化中心
/ 国际旅游度假地

区位条件 / 海岛，27平方公里
/ 位于阿布扎比城市东北侧，距离阿布扎比主岛约500米

开发特色 / 融阿拉伯民族文化传统与国际最新科技于一体
/ 总投资270亿美金，国际顶级规划设计大师规划设计
/ 将容纳15万居民，通过两个10车道的堤道与主岛相连

功能分区 / 文化区域（Cultural District）——主要功能区
/ 珍珠线区（String of pearls）
/ 北部大桥区（North Bridge）
/ 港口区（Port）

主要项目 / 阿布扎比卢浮宫博物馆（所有的时代和地区的艺术品）
/ 古根海姆博物馆（世界上最大的古根海姆博物馆）
/ 海运博物馆（反映阿联酋及阿拉伯海湾丰富的航海历史）
/ 扎耶德国家博物馆
/ 表演艺术中心
/ 其他大大小小19个博物馆
/ 精品酒店和高级度假村
/ 豪华公寓
/ 游轮码头
/ 海滩高尔夫球场
/ 海滩俱乐部
/ 京台高速公路大陆段终点站；台湾海峡海底隧道北线入口
/ 平潭实验区的行政级别为正厅局级（相当于设区市）

案例特色

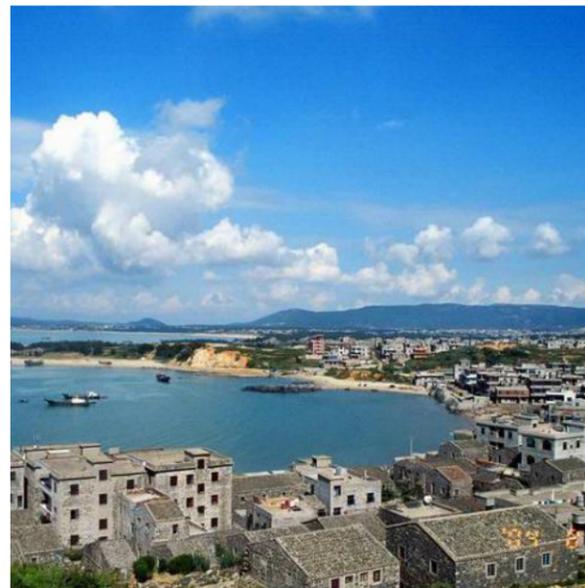
- 依托海岛优势，发掘海洋文化，汇聚文化创意作品，丰富海洋特色文化；
- 投入巨大资金，国际顶级规划设计大师规划，形成地标；
- 打造文化标杆和国际旅游胜地。



案例经验借鉴



广州滨水CBD
城市新城CBD拓展



平潭岛
海岛开发开放



阿姆斯特丹
国际物流与海洋产业服务



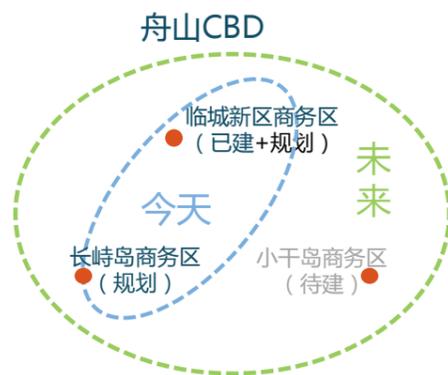
萨迪亚特岛
海洋文化交流与展览

- / 小干岛区块补缺临城新区CBD金融、信息、会展等高端生产性服务业以及文化、休闲等功能不足，扩充舟山CBD的规模和能级
- / 利用国家战略新区的政策条件，争取小干岛作为舟山群岛新区的先行先试区，进行产业、功能、政策等题材创新
- / 积极发展金融、信息等高端服务业，引入新兴特色产业，辐射带动舟山产业转型升级，实现舟山从港口城市岛海洋经济高地转型
- / 深度挖掘海洋文化，弘扬海洋文明，搭建中国与世界海洋文化交流、会议会展的平台

规模预测

DEVELOPMENT & POPULATION FORECAST

舟山现有商务区



临城新区商务区

	用地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	容积率
临城中央商务区*	43.02	123.94	2.88
城北商务区	41.96	44.84	1.1
滨海商务区	22	60	2.7
合计	106.98	228.78	2.1

临城新区商务区由七部分构成, 详见下表及附图

临城中央商务区	用地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	容积率
商务中心一期	6.48	28.8	4.44
商务中心二期	7.4	51.95	7.02
商务中心三期	11.62	15.92	1.37
商业中心一期	3.51	5	1.42
商业中心二期	4.3	7.66	1.78
商业中心三期+四期	9.71	14.61	1.5
合计	43.02	123.94	2.88

长峙岛商务区

地块编号*	用地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	容积率
CZ-a-1	4.8	9.6	2
CZ-a-2	6.2	15.6	2.5
CZ-a-3	8.7	17.3	2
CZ-a-8	2.7	2.1	0.8
合计	22.4	44.6	2

同类CBD

	2011年地区生产总值（亿元）	用地面积（万m ² ）	建筑面积（万m ² ）	容积率
广州滨水CBD	12303.1	2010	3358	1.7
珠江新城	—	660	1518	2.3
琶洲岛	—	800	960	1.2
员村	—	550	880	1.6
温州滨江商务区	3350.9	1154	1642.6	1.4
平潭岛中心商务区	101.7	93	231.5	2.5

城市	2011年	2015年	2020年
海洋生产总值（亿元）	525	1000	2500
海洋生产总值占地区生产总值比重（%）	68.60%	70% *	75%*
地区生产总值（亿元）	765	1430(E)	3330 (E)

鉴于舟山群岛新区是“浙江海洋经济发展示范区”的先导区，其海洋生产总值占地区生产总值的比例在未来仍将继续攀升，故假设该比例在2015年、2020年分别将达到70%和75%，据此推算相应地区生产总值。

选择依据：

广州市、温州市、平潭县均位于东部沿海地带，是全国海洋经济发展的前沿。按其经济能级（以地区生产总值为依据）分别代表我国一线城市、浙江海洋经济发展示范区重要城市和县级海岛城市。

权重设计依据：

1. 经济总量相当。根据测算结果，2020年舟山地区生产总值预计将达3330亿元，与2011年温州经济总量相当，因此现阶段温州市滨江商务区的开发强度（容积率1.4）具有较高参考价值。
2. CBD组成结构相似。广州市的琶洲岛-员村是对珠江新城原有CBD的延伸、有效补充和支持，因此其容积率均较珠江新城更低，琶洲岛因为其RBD及生态型城市副中心的定位，容积率只有珠江新城的一半，这种关系非常类似小干岛与临城新区商务区的关系，具有较高参考价值。
3. 岛屿型商务区背景类似：平潭岛商务区，是适合对台开放和原有产业升级而发展的，这与舟山商务区发展的背景类似。平潭岛的容积率高达2.5，其定位更侧重商务金融。

小结 ——根据“经济总量相当”和“CBD组成结构相似”这两个评价指标，上述同类CBD对于舟山的参考价值排序为：温州>广州>平潭，为后面的加权容积率计算奠定基础（预设权重的依据）。

容积率预测

- 从上页三个维度综合衡量，小干岛商务区容积率测算的参考性温州最高，广州次之，平潭最末。
- 通过德尔菲法分析，温州商务区的权重为0.5，广州为0.3，平潭岛为0.2。
- 通过加权评价法计算，舟山商务区容积率= $\sum PR_i \times P_i=1.71$

	容积率 (PR_i)	权重 (P_i)	加权容积率 ($PR_i \times P_i$)
广州滨水CBD	1.7	0.3	0.51
温州滨江商务区	1.4	0.5	0.7
平潭岛中央商务区	2.5	0.2	0.5
舟山商务区（整体）			1.71

规模预测

加权平均法	容积率	用地面积 (万 m^2)	总建筑面积 (万 m^2)
舟山CBD	1.71	313.9	536.7
临城新区商务区	2.14	107	228.8
长峙岛商务区	2	22.4	44.6
小干岛商务区	1.43	$369 \times 75\%=278$	400

*考虑到小干岛的定位为“花园岛”，其CBD发展模式与现有商务区有所区别，更注重生态保护和生活品质，保留较大比例的生态绿化用地，可建设用地比例（即“出地率”）设定为75%，即核心区的可建设用地为278公顷。

根据测算，小干岛商务区（核心区）的容积率为**1.43**，是临城新区商务区容积率**2.1**的**68%**。（琶洲RBD容积率**1.2**，是珠江新城CBD容积率的**52%**，员村CBD容积率**1.6**，是珠江新城CBD容积率的**70%**）

按照上述预测的容积率及既定用地面积，小干岛核心区（**369公顷**）总开发量约**400万 m^2**

小干岛非核心区的占地面积为**352公顷**，其中包括大面积山地和绿地，实际开发量只有**90万 m^2**

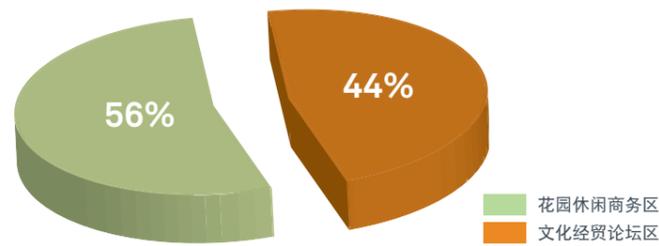
综上，小干岛全岛总开发量为**490万 m^2**

项目规模

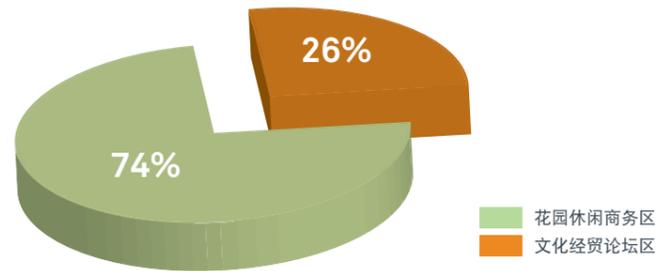
主题	功能	项目	建筑面积 (m ²)	占地面积 (m ²)	容积率
花园休闲商务区	商务	海洋金融中心 (海洋金融交易所)	200	50	4,0
	商务	海洋之门 (顶级城市综合体)	300	50	6,0
	商务	海洋企业总部办公基地	1.000.000	400	2,5
	商务	海洋商务酒店集群	200	50	4,0
	商业	国际精品购物中心	50	50	1,0
	休闲	海洋中央公园	20	200	0,1
	居住	舟山国际海洋城	1.200.000	1.200.000	1,0
小计			2.970.000	2.-050.000	1,4
文化经贸论坛区	文化	国际海洋文化论坛 (会议中心)	100	100	1,0
	文化	海洋主题会议酒店	100	100	1,0
	文化	海洋文化论坛度假村	30	50	0,6
	文化	海洋音乐厅&广场	50	50	1,0
	文化	海洋文化博物馆	50	50	1,0
	文化	海洋文化景观公园	60	300	0,2
	商务	海洋文化总部基地	280	280	1,0
	居住	蓝色地球村	360	710	0,5
小计			1.030.000	1.640.000	0,5
小干岛核心区			4.000.000	3.690.000(278)	0,7(1,43)
海洋创意产业区	生态	创意山地运动公园	30	1.520.000	0,0
	商务	海洋创意办公区	200	500	0,4
	休闲	小干岛创意码头	100	200	0,5
	休闲	企业拓展培训中心	20	50	0,4
	旅游	舟山海洋水族馆	50	100	0,2
	休闲	渔人码头休闲街	50	100	0,5
	商务	海岛人家主题创意酒店	50	200	0,3
	居住	文化艺术家村落	400	850	0,5
小计			900	3.520.000	0,1
小干岛全区域			4.900.000	7.210.000	

板块规模配比

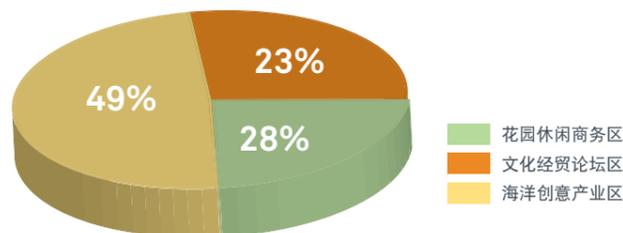
小干岛核心区占地面积配比



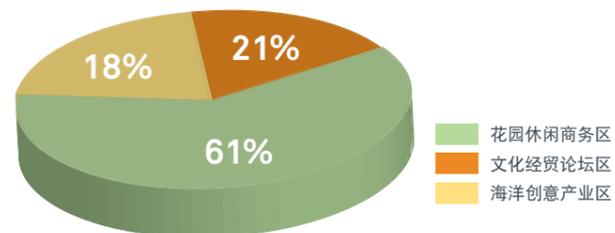
小干岛核心区建筑面积配比



小干岛（721公顷）占地面积配比



小干岛（721公顷）建筑面积配比



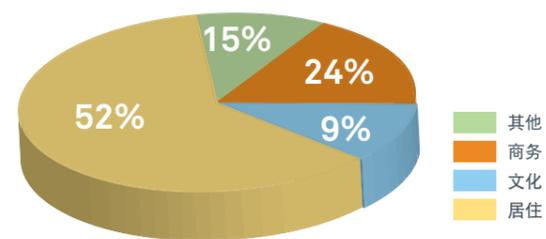
1. 文化经贸论坛区用地面积为164公顷，占核心区面积的44%，占全岛面积的23%；建筑面积只有103万M²，占核心区建筑面积的26%，占全岛建筑面积的21%。文化经贸论坛区容积率只有0.5，保留充足的开放空间和良好的生态环境和文化氛围；
2. 花园休闲商务区用地面积为205公顷，占核心区面积的56%，占全岛面积的28%；建筑面积达到184万M²，占核心区建筑面积的70%，占全岛建筑面积的28%。花园休闲商务区容积率达到1.4，既集约化土地保持一定的开发强度，同时保持较多的生态环境保证高品质的生态开放空间。
3. 海洋创意产业区主要位于小干岛东部区域，充分利用原有山体自然资源和造船厂工业遗迹资源，用地面积占全岛的49%，建筑面积只有90万M²，占全岛建筑面积的18%，充分体现了生态环境保护 and 低强度开发的品质。

类型规模配比

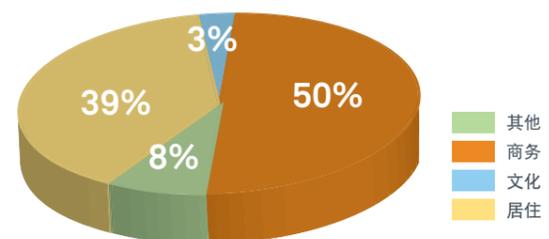
功能	项目	建筑面积 (m ²)	占地面积(m ²)	容积率
商务	海洋金融中心 (海洋金融交易所)	200	50	4,0
	海洋之门 (顶级城市综合体)	300	50	6,0
	海洋企业总部办公基地	1,000,000	400	2,5
	商务酒店集群	200	100	2,0
	海岛人家创意酒店	50	200	0,3
	海洋文化创意产业园	280	280	1,0
	海洋创意办公园区	200	500	0,4
小计		2,230,000	1,580,000	1,4
文化	国际海洋文化论坛 (会议中心)	100	100	1,0
	海洋主题会议酒店	100	100	1,0
	海洋文化论坛度假村	30	50	0,6
	海洋音乐厅&广场	50	50	1,0
	海洋文化博物馆	50	50	1,0
	小干岛创意码头	100	200	0,5
小计		430	550	0,8
居住	舟山国际海洋城	1,200,000	1,200,000	1,0
	蓝色地球村	360	710	0,5
	文化艺术家村落	400	850	0,5
小计		1,960,000	2,760,000	0,7
其他 (生态、休闲、旅游)	国际精品购物中心	50	50	1,0
	海洋中央公园	20	200	0,1
	海洋文化景观公园	60	300	0,2
	创意山地运动公园	30	1,520,000	0,0
	企业拓展培训中心	20	50	0,4
	舟山海洋水族馆	50	100	0,5
	渔人码头休闲街	50	100	0,5
小计		280	2,320,000	0,1
合计		4,900,000	7,210,000	

类型规模配比

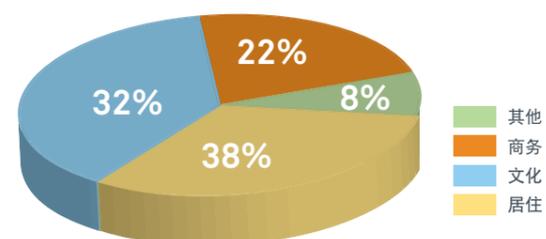
小干岛核心区不同功能类型占地面积配比



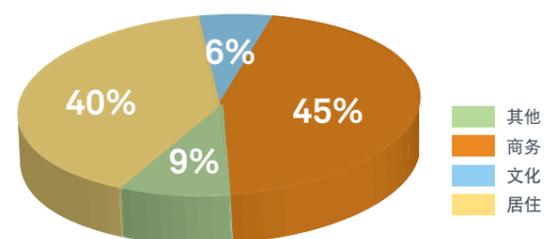
小干岛核心区不同功能类型建筑面积配比



小干岛全区域不同功能类型占地面积配比



小干岛全区域不同功能类型建筑面积配比



- 1、小干岛核心区369公顷中，商务用地只占1/4，而开发量占1/2，凸显核心区的商务主导功能。
- 2、小干岛居住功能用地面积和建筑面积约占小干岛总用地面积和总建筑面积的一半，体现小干岛较强的居住功能，在规划上体现让办公人员就地居住和吸引本岛居民到小干岛居住的意图；
- 3、小干岛生态、休闲、旅游的用地面积占全岛的36%，而开发建筑面积只占全岛建筑面积的6%，体现小干岛生态岛的基底特征。

人口规模预测

功能	项目	建筑面积 (m ²)	人均办公面积 (m ²)	产业人口
商务	海洋金融中心 (海洋金融交易所)	200	10*	223
	海洋之门 (顶级城市综合体)	300		
	海洋企业总部办公基地	1,000,000		
	海洋文化创意产业园	280		
	海洋创意办公区	200		
小计		2,230,000		

小干岛商务办公建筑面积为100万M2，按人均办公面积10M2计算，预计小干岛产业人口约10万人。其中：

- 文化经贸论坛区商务办公面积20万M2，预计商务办公人口2万人
- 花园休闲商务区商务办公面积80万M2，预计商务办公人口8万人

*人均办公面积指标综合长三角同类城市CBD人均办公面积和舟山现有高档写字楼人均办公面积汇总得到

功能	项目	建筑面积 (m ²)	人均居住面积 (m ²)	居住人口
居住	舟山国际海洋城	1,200,000	40	49000
	蓝色地球村	360		
	文化艺术家村落	400		
小计		1,960,000		

1. 小干岛商务办公建筑面积223万M2，预计容纳商务办公等现代服务业人口约22万人
2. 小干岛住宅建筑面积为196万M2，按人均居住面积40M2计算，预计小干岛居住人口约5万人

*人均办公面积指标综合上海、广州、宁波以及同类城市CBD人均办公面积得到

*人均居住面积指标综合长三角同类城市CBD人均居住面积和舟山临城新区人均居住面积得到