





---

## 中国青瓷小镇城市设计项目

设计单位：浙江南方建筑设计有限公司

设计证书等级

建筑设计：甲级 证书编号：A133013041

法人代表：方志达

设计组人员名单：

项目总负责人：姚大鹏

建筑设计：刘燕 胡昊敏 周成章

---

# 目录

Zhongguo qingci xiaozhen chengshihua Zhijiang tongqun shuangang

第一章

区域分析

第二章

解读

第三章

现状研究

第四章

总体规划

第五章

分区设计

第六章

风貌改造策略

第七章

景观设计

第八章

旅游引导

第九章

投资收益

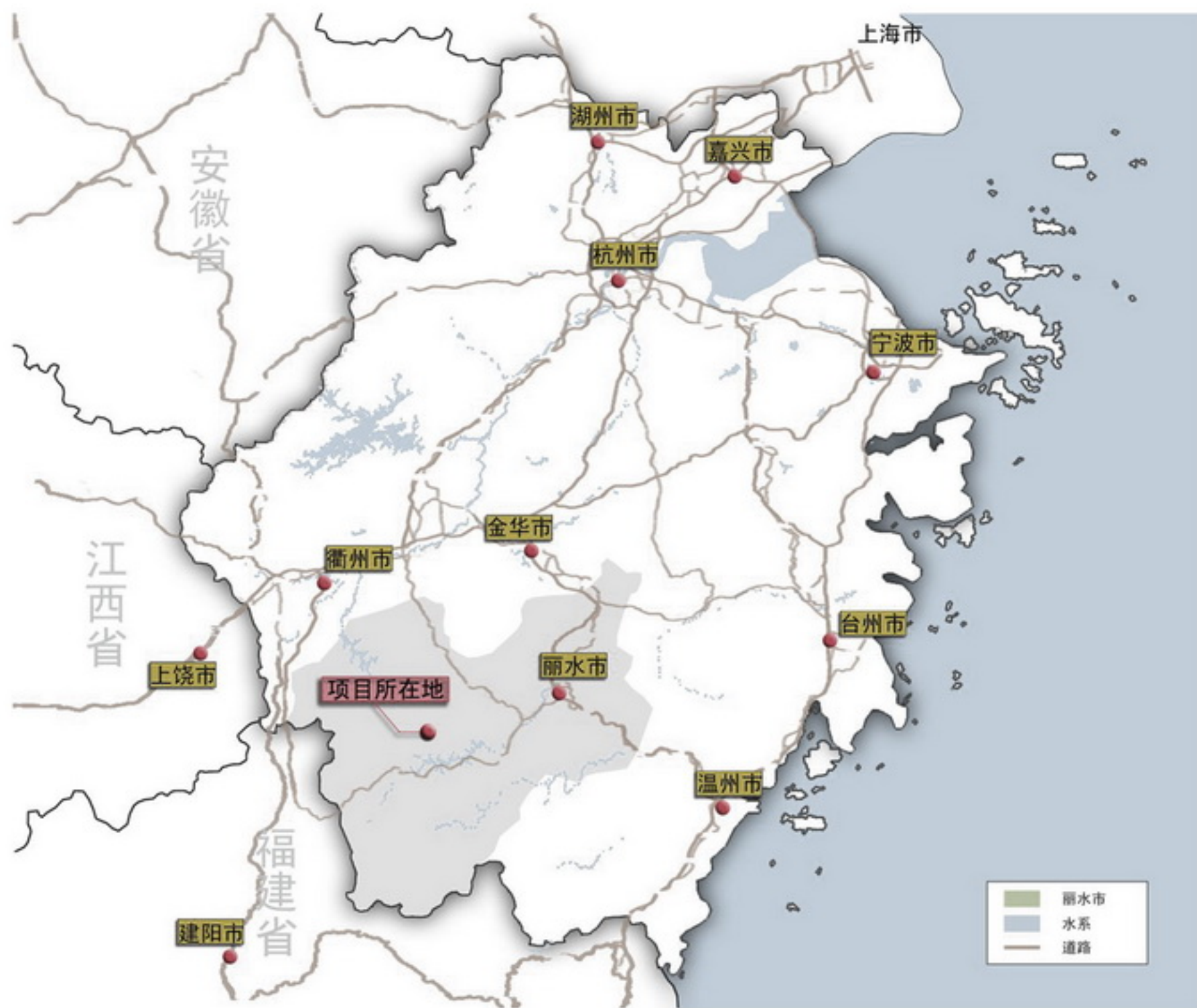


# 第一章

## 区域分析

Zhongguo qingci xiaozhen chengshihouji Zhongguo longquan shangyong





## 区域分析/区位分析 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 区位分析

龙泉位于浙江省西南部浙闽赣边境，东临温州经济开发区，西接福建武夷山风景旅游区，是著名的青瓷之都、宝剑之邦。2009年，龙泉青瓷传统烧制技艺成功入选人类非物质文化遗产代表作名录。

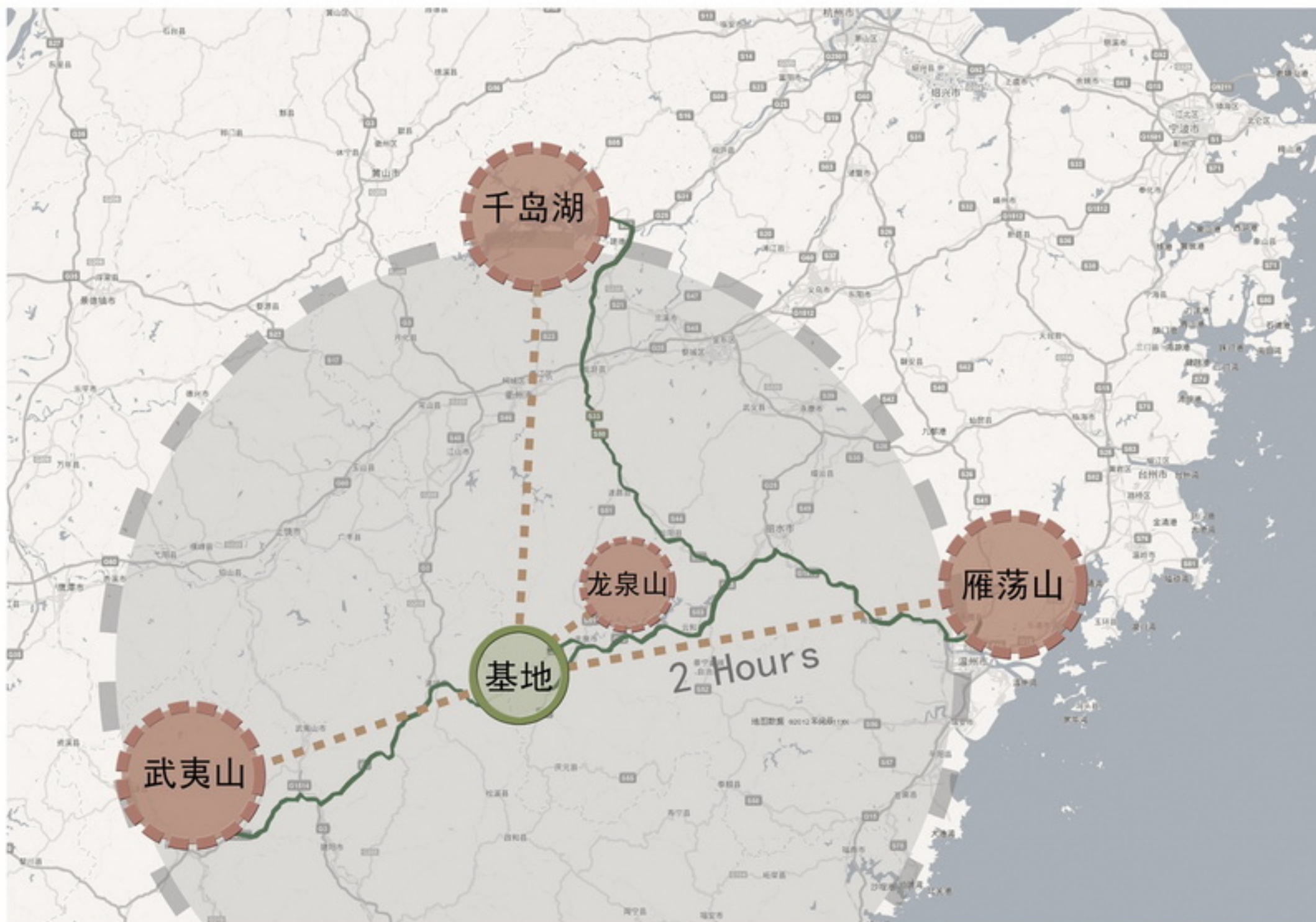
上垟位于龙泉市西部，距市区36公里，龙浦高速、53省道穿境而过。山水资源优越、瓷土资源丰富、民间制瓷盛行，历百年不衰。新中国成立后，在周恩来总理的批示下，在此设立国营龙泉瓷厂总厂及青瓷研究所，成为现代龙泉青瓷的发祥地，工艺美术大师的摇篮，新中国青瓷国礼生产基地。在现代龙泉青瓷发展史上占据翘楚地位。



## 区域分析/两小时旅游圈 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 两小时旅游圈

打响“山水天堂”生态旅游品牌和“中国青瓷小镇”文化旅游品牌，以上垟镇为中心，与国家级自然保护区龙泉山、国家5A级旅游景区千岛湖和雁荡山以及世界自然与文化遗产武夷山对接，构建“两小时旅游圈”。





# 第二章 解读

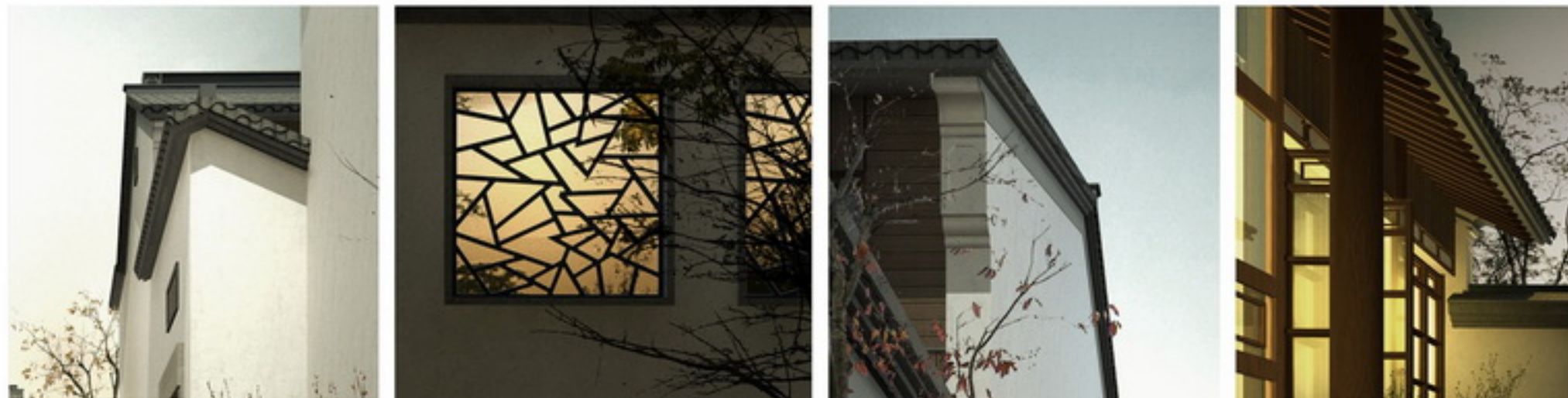
Zhongguo qingci xiaozhen chengshihouji Zhongguo longquan shangyang



## 中国青瓷小镇

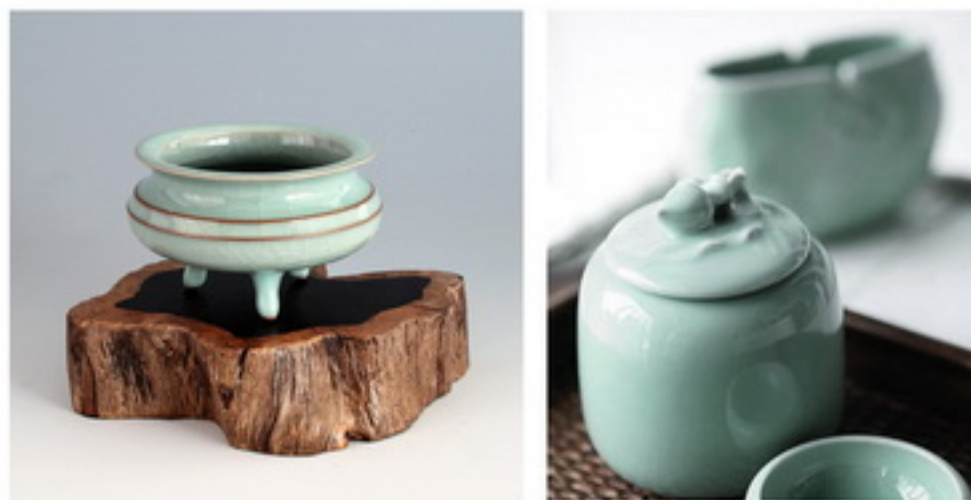
## 解读/中国青瓷小镇 Zhongguo Qingci Xiaozhen

中国 —— 中式的、具有当地特色的设计元素



青瓷 —— 青瓷文化，赋予小镇文化内涵及唯一性

手工业的保护与传承，产业的发展



小镇 —— 小镇模式，后工业时代，工作与生产模式在改变，区

位因素随之调整，工作与生活地点分离的传统观念已不再合理。

因此，社会与自然充分融合的小镇模式正积极的迎合了当下社会

的需求。



## 解读/中国青瓷小镇 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 旅游形象定位

#### 整体旅游形象定位

中国青瓷小镇。

主题小镇是当前旅游的一种新形态，是慢旅游的一种状态。从“主题小镇”的角度来定位项目形象，既符合实际又具有一定的新颖性。

上垟在龙泉青瓷发展史上具有独特的地位，产业、文化基础良好，在上垟打造中国青瓷主题小镇，具有文化象征意义。

#### 国际旅游形象定位

雪拉同之乡。

在国外，“雪拉同”代表龙泉青瓷，已形成一定的国际知名度，该定位便于打响品牌。

#### 旅游项目形象定位

文化体验旅游、生态山水观光、科普考察修学、休闲度假养生、商务会议旅游。

#### 差异化形象定位

龙泉本地有三处与青瓷相关的重要旅游景点，差异化的定位可以使景区发展各具特色的同时，互相交融，共同打造龙泉青瓷旅游文化。



### 上垟：

打造青瓷发展的“生态”环境

青瓷“生态”环境体验之旅

### 青瓷博物馆：

青瓷精品艺术展示

青瓷艺术鉴赏之旅

### 大窑：

再现宋元瓷都辉煌

青瓷历史寻根之旅

---

# 第三章 现状研究

Zhongguo qingci xiaozhen chengshihouji Zhongguo longquan shangyong

---



1. 山水自然景观优美



3. 1957年，龙泉青瓷瓷厂总厂工业遗迹

## 现状研究/机遇 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 机遇

1. 山水自然景观优美
2. 民间制瓷盛行
3. 1957年，龙泉青瓷瓷厂总厂工业遗迹
4. 现存古迹保存完整 —— 曾芹记、水碓坊、廊桥、古民居



2. 民间制瓷盛行

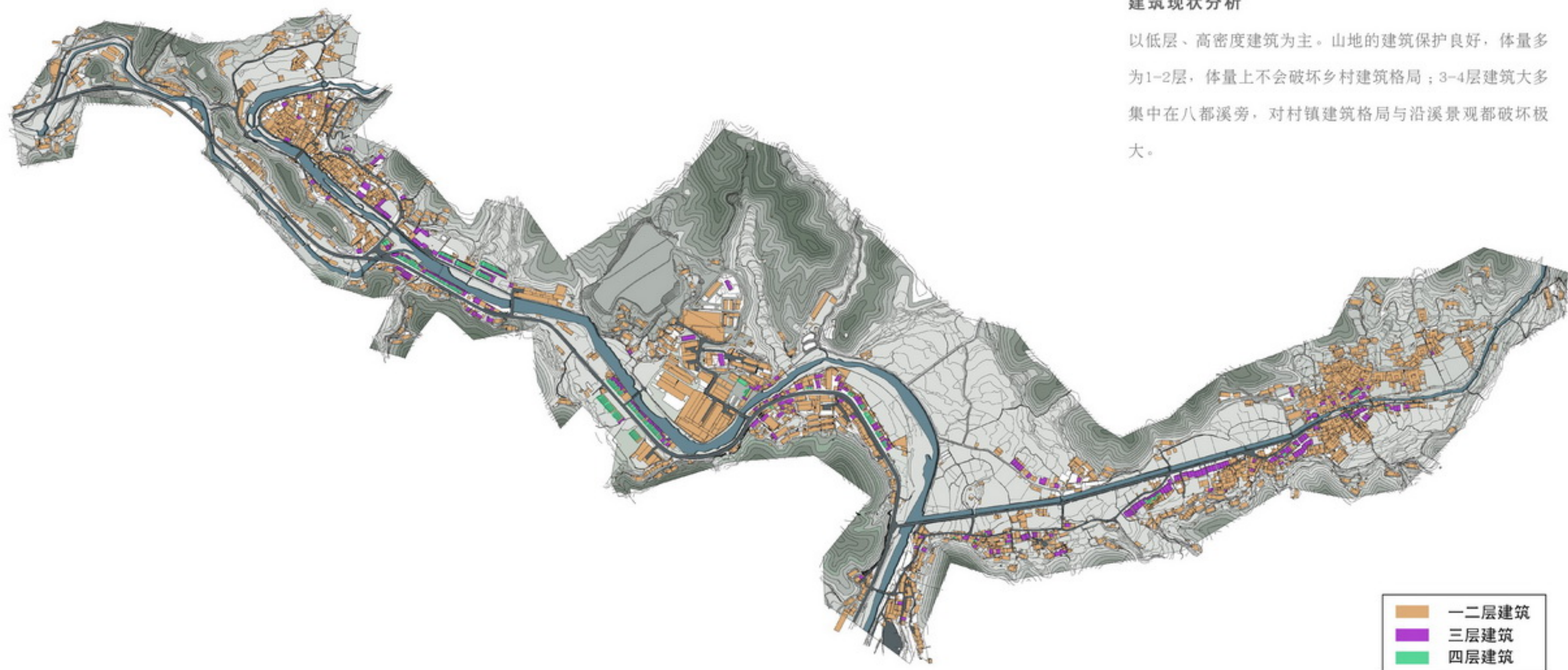


4. 现存古迹保存完整 —— 曾芹记、水碓坊、廊桥、古民居

## 现状研究/挑战 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 建筑现状分析

以低层、高密度建筑为主。山地的建筑保护良好，体量多为1-2层，体量上不会破坏乡村建筑格局；3-4层建筑大多集中在八都溪旁，对村镇建筑格局与沿溪景观都破坏极大。





## 挑战/村镇面貌 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 建筑面貌

整齐划一的四层楼房，形式单一，体量庞大，长宽比例控制不佳，天际线平整单调。破坏村镇尺度和格局的营造





## 挑战/村镇面貌 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 集镇风貌

集镇整体风貌模糊，建筑水平和建筑质量参差不齐，建筑立面材质和立面元素提取杂乱，没有运用到当地特色的立面元素。建筑新旧程度不一，部分甚至破旧不堪





## 挑战/村镇面貌 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 沿溪界面

沿溪景观没有得到有效的利用，缺少绿化景观，护坡形式单一破败，栏杆路灯形式风格突兀，景观层次单一。同时沿溪建筑的混乱状态对景观产生破坏。







## 挑战/村镇面貌 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 道路及公共空间

道路的机动车道、非机动车道、步行道、绿化带以及宅前空地相互混杂，没有明确的分区设计；公共休闲节点空间混乱无序，被机动车和建筑垃圾占用，无法形成有序的休闲空间





## 挑战/产业现状 Zhongguo Qingci Xiaozhen

青瓷匠人的生存状态

模式 —— 家庭作坊和工厂

自发形成、形式单一、过度同质化竞争

社区营造：

创意产业的基础是具有创意艺术才能的个人。通过规划合理安置，形成集聚效应。根据工作与生产模式的不同规划新式作坊——瓷人坊、青年艺术家工作室、青艺坊、国际陶艺村、冠云青居。



现状：自产—自销模式



青瓷产业链 —— 高附加值



## 挑战/产业现状 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 产业链的缺失

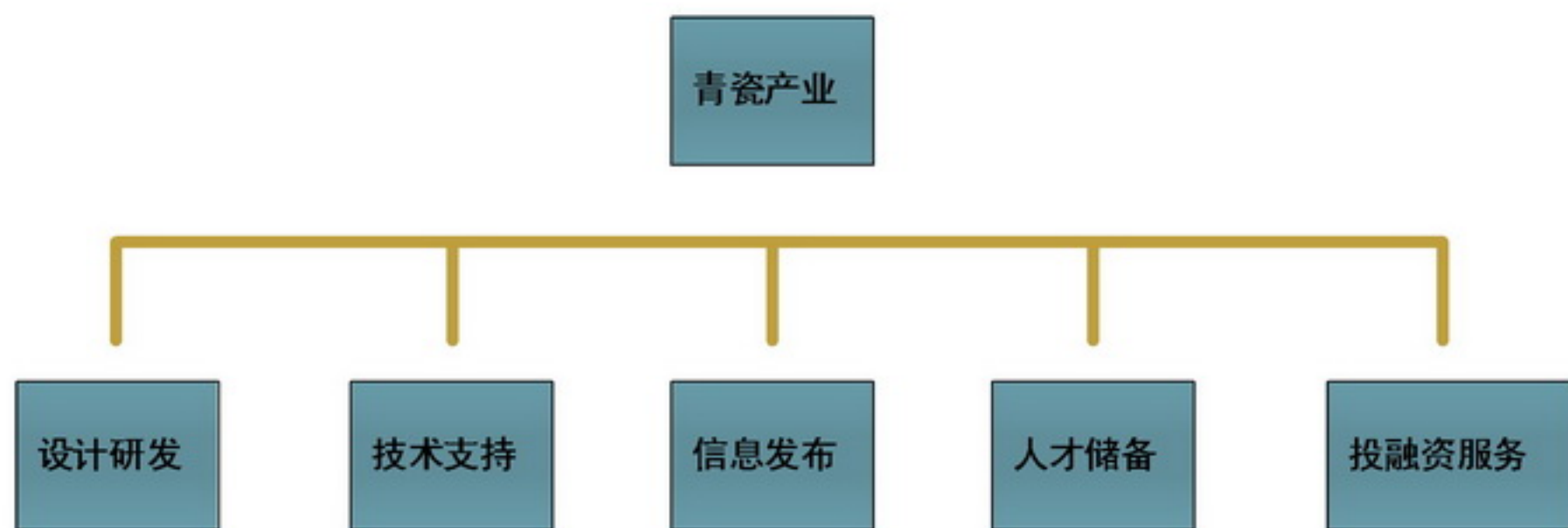
自产、自销，缺乏专业细分和合理的产业结构。

例如缺少工业设计、产品包装和销售渠道，导致产品形式单一、产品价值不能得到真实的体现，影响经济效益的同时反过来影响产业发展。

### 产业结构

合理规划青瓷产业结构，将其分为五个部分：主导产业、相关产业、延伸产业、辅助产业和生活配套。大力发展主导产业的同时，扶持相关产业，引导延伸产业，鼓励辅助产业，同时不断完善生活配套。





## 挑战/产业现状 Zhongguo Qingci Xiaozhen

**公共服务平台缺失，不利于产业规划和发展**  
人才、技术、信息、融资、管理等公共服务平台缺失，生活配套、产业配套缺乏，没有形成产业运营环境和服务体系。

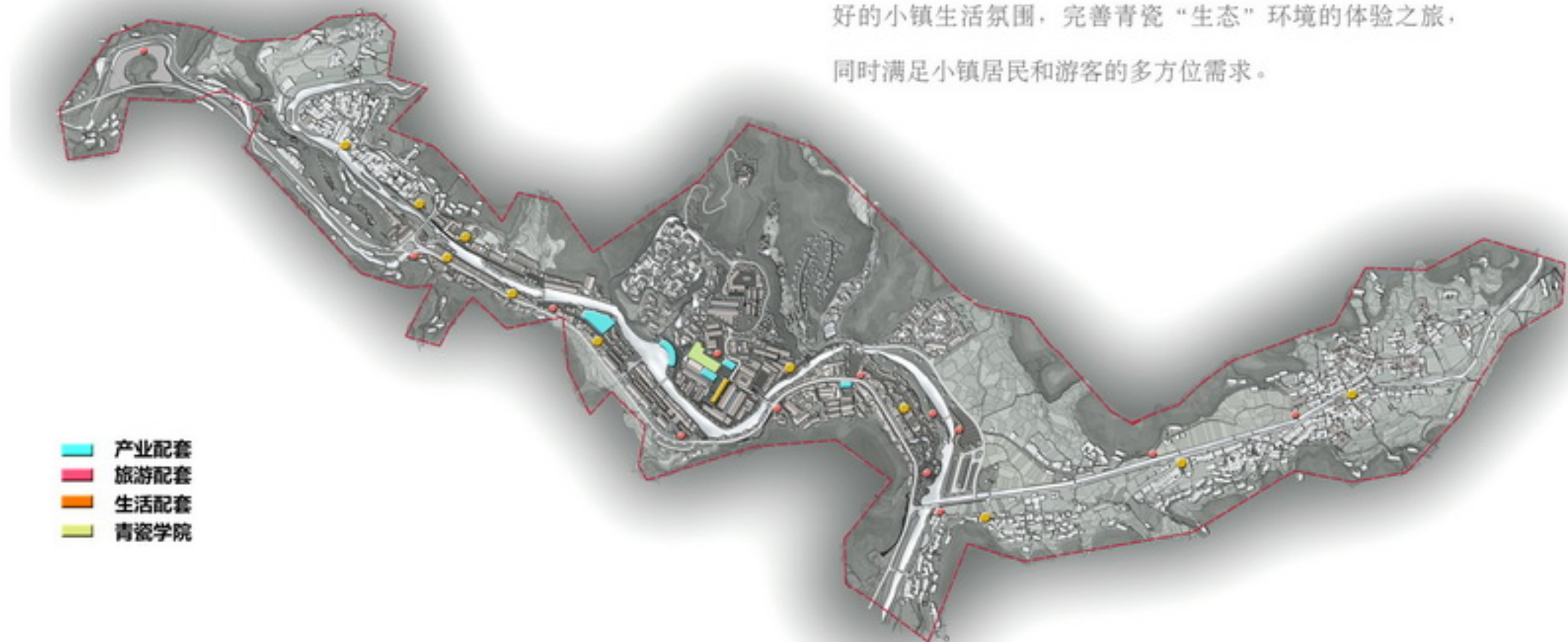
### 公共服务平台

借鉴英国创意产业的成功经验，依托政府和产、学、研的支持，搭建人才、技术、信息、融资、管理等公共服务平台，营造最佳的产业运营环境和服务体系，引导青瓷产业的可持续性发展。

### 服务配套

构建完整的产业配套、旅游配套和生活配套体系，营造良好的小镇生活氛围，完善青瓷“生态”环境的体验之旅，同时满足小镇居民和游客的多方位需求。

- 设计与研发中心
冠云青居、青艺坊、瓷人坊、青年艺术家工作室、产业配套服务
- 学习研讨和交流中心
展览、国际交流、会议、行业协会
- 信息发布与拍卖中心
信息发布、原材料定价、艺术品拍卖
- 人才培训与储备中心
青瓷实训基地、青瓷技艺培训中心
- 投融资与服务中心
融资、中小企业服务、法务处理等

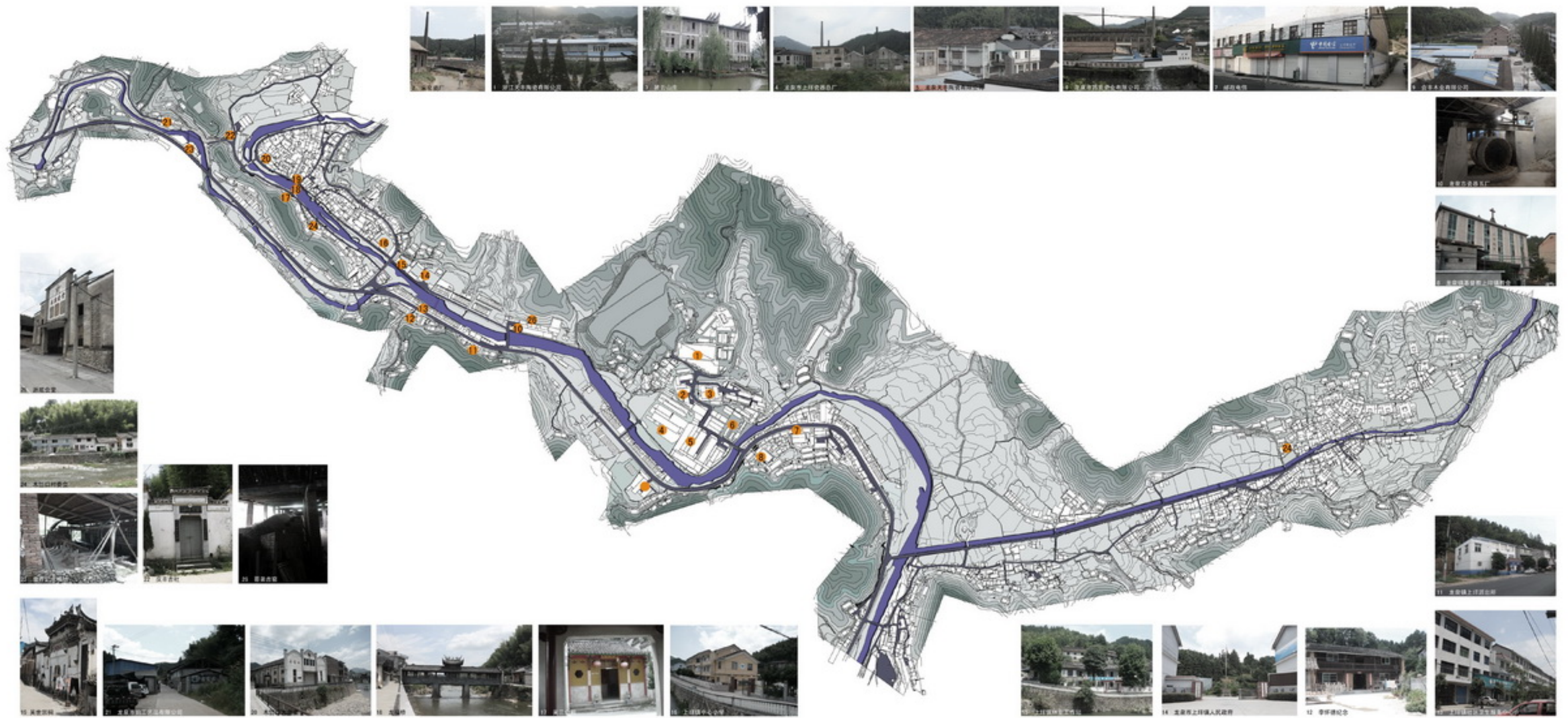


# 挑战/旅游规划

## Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 现状

景点布置分散、缺乏规划和线路组织，不利于景点的展示和旅游流线的打造。





## 挑战/旅游规划 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 现状

缺乏旅游服务配套的支撑，单一的披云山庄无法完全满足游客不同层次和规模的接待要求。

工业遗迹闲置、破败，造成资源浪费。



挑战/文化要素  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



简约、纯净之美 —— 小镇风貌 —— 禅意 —— 设计原则  
生活气息



青瓷 —— 中国传统文化之一

---

# 第四章 总体规划



Zhongguo qingci xiaozhen chengshihouji Zhejiang longquan shangyang

---





## 总体规划/总平面图 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 规划构思

通过城镇更新打造硬环境，产业升级打造软环境，依托山水，蕴育深厚的青瓷文化底蕴，构建龙泉青瓷发展的“生态”环境。

总体规划 / 鸟瞰图  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



## 总体规划/53省道改道 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 综述

由于居民生活逐步从村落迁徙到集镇，沿路新建了大量的农居楼房，并在局部路段自发形成集市，集镇生活配套沿路发展，53省道目前已成为上垟镇主要的交通干道，省道过境交通功能已经对居民生活造成较大干扰。

随着中国青瓷小镇的打造，53省道作为上垟镇内部主要交通道路的重要性会逐步加强，53省道继续承载过境交通功能会对小镇内部交通造成冲突，遗留安全隐患。

因此，建议53省道过境上垟镇路段进行改道。



## 总体规划/规划结构 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 规划结构

本规划基本延续现状集镇的肌理，立足于独特的山水自然景观和田园风光，以龙形水系展开，划分为入口及旅游配套区、核心景区和城镇配套区，区块相互交融、自然延伸，连接南北两端的村落。



## 总体规划/公共节点 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 公共节点

沿着八都溪展开，规划八大节点：古民居、田园风光、入口广场、商业风情街、瓷厂遗址、特色步行街、滨水景观道、青瓷民俗公园。远期规划小镇辅助入口的旅游集散中心。



# 总体规划/车行格局 Zhongguo Qingci Xiaozhen



# 总体规划/车行流线 Zhongguo Qingci Xiaozhen



# 总体规划/步行格局 Zhongguo Qingci Xiaozhen





## 总体规划/滨溪景观系统 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 滨溪线路规划

南北向延展，建设完整的小镇漫生活系统，分段、分片规划特色线路：

自然村落、田园风光、风情商业、滨溪休闲观光带、特色商业、滨溪景观道。



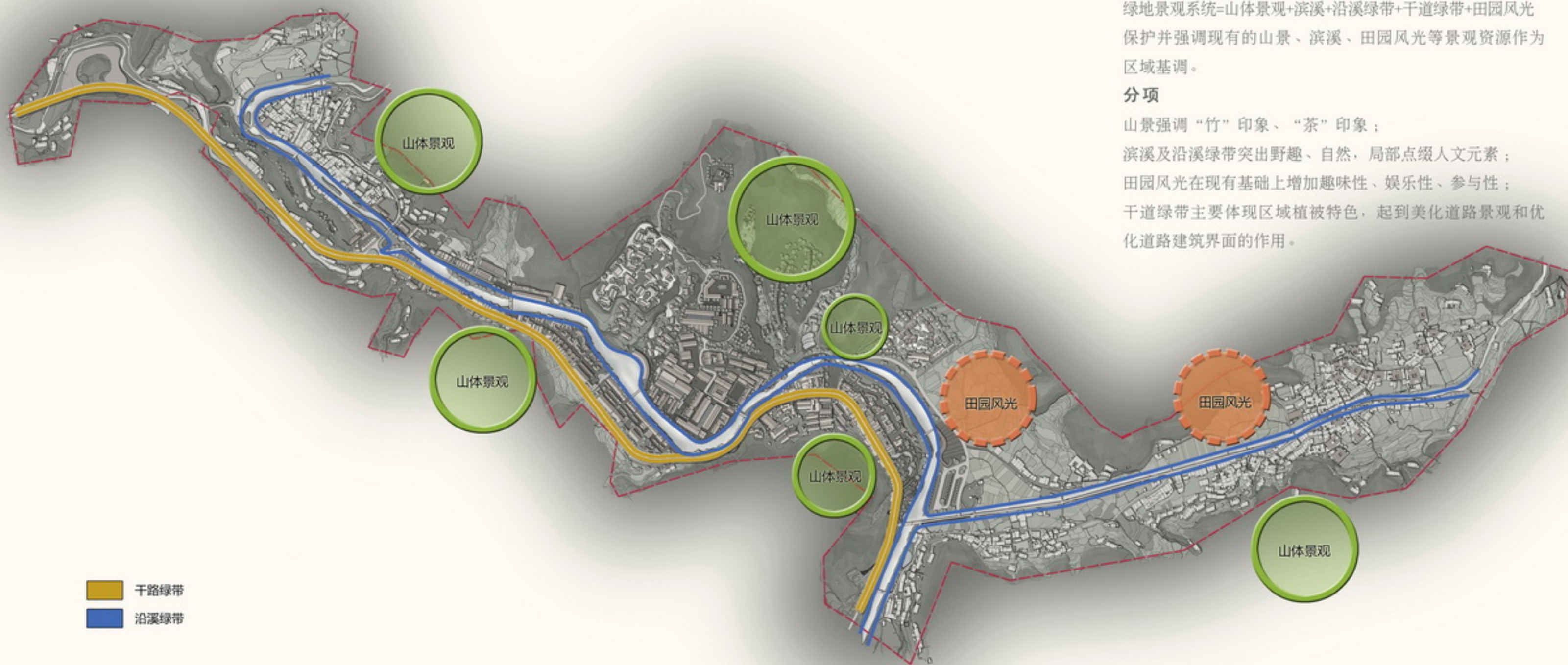
## 总体规划/绿地景观系统 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 综述

绿地景观系统=山体景观+滨溪+沿溪绿带+干道绿带+田园风光  
保护并强调现有的山景、滨溪、田园风光等景观资源作为区域基调。

### 分项

山景强调“竹”印象、“茶”印象；  
滨溪及沿溪绿带突出野趣、自然，局部点缀人文元素；  
田园风光在现有基础上增加趣味性、娱乐性、参与性；  
干道绿带主要体现区域植被特色，起到美化道路景观和优化道路建筑界面的作用。



## 总体规划/灯光系统 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 综述

主要道路沿路布置点式路灯，沿溪布置水景泛光照明，重点建筑（1957工业遗址、“哥弟”古窑、曾芹记古龙窑、龙窑主题酒店以及旅游集散中心等）布置建筑泛光照明，重点绿化与景观（青瓷文化广场、滨溪景观带）布置绿化景观泛光照明。

灯光设计中不过分追求色彩斑斓的灯光，以“映象·上垟”为主题，以灯光为画笔，绘制上垟镇夜晚的“魅影山水”，营造小镇夜晚自然、朴素、归真的意境。



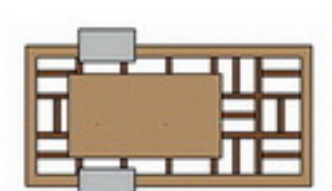
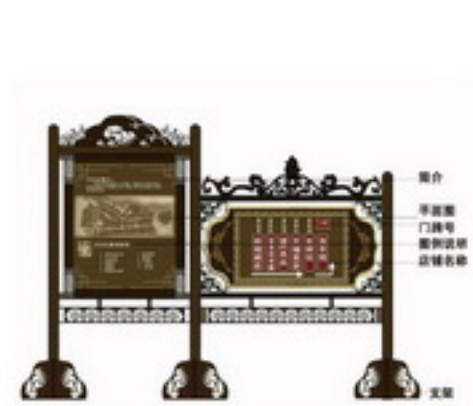


## 总体规划/公共服务设施 Zhongguo Qingci Xiaozhen

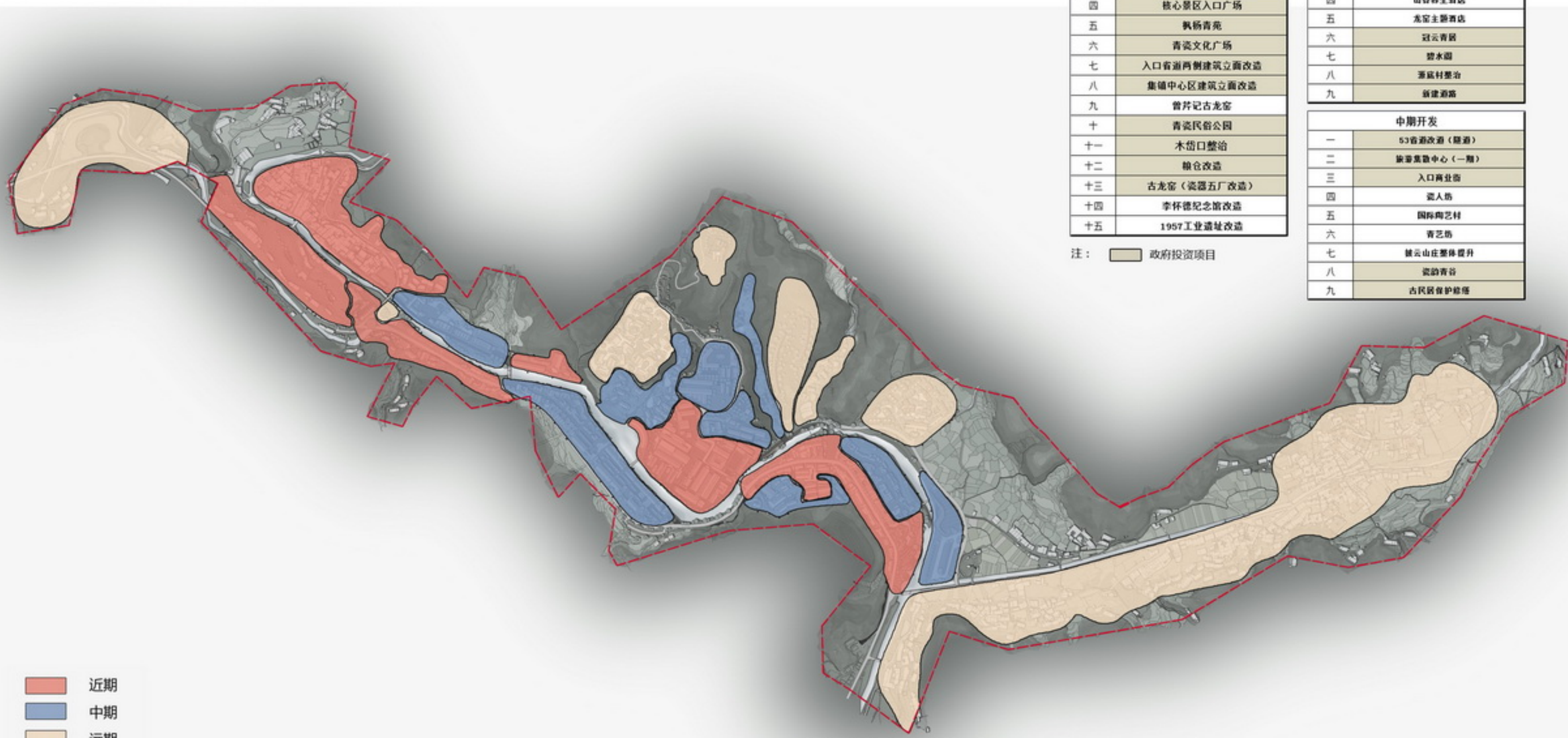
### 综述

公用电话、服务咨询布置于各景点出入口明显的位置；主要导览牌布置于各景点出入口以及道路交叉处明显的位置；公共厕所以及垃圾回收站按需求布置于各景点较隐蔽的位置；停车场按比例布置于各景点出入口附近处；电瓶车停靠、公交车停靠以及游船码头沿各游线展开布置。从而达到标识清晰，服务方便的目的。

公共设施外观提取青瓷元素，如青黛色、冰裂纹等，从细微景观构建上埕青瓷体验之旅。



# 总体规划/分期开发 Zhongguo Qingci Xiaozhen



近期开发	
一	原53省道改造
二	河道整治
三	桥梁改造
四	核心景区入口广场
五	枫杨青苑
六	青瓷文化广场
七	入口省道两侧建筑立面改造
八	集镇中心区建筑立面改造
九	曾芹记古龙窑
十	青瓷民俗公园
十一	木坊口整治
十二	粮仓改造
十三	古龙窑(瓷器五厂改造)
十四	李怀德纪念馆改造
十五	1957工业遗址改造

远期开发	
一	旅游集散中心(二期)
二	青年艺术家工作室
三	休闲度假酒店
四	山谷养生酒店
五	龙窑主题酒店
六	冠云青居
七	碧水园
八	茶庭村整治
九	新建游路

中期开发	
一	53省道改造(续)
二	旅游集散中心(一期)
三	入口商业街
四	瓷人坊
五	国际陶艺村
六	青艺坊
七	鼓云山庄整体提升
八	瓷韵青谷
九	古民居保护修缮

注：  政府投资项目

近期  
 中期  
 远期

# 总体规划/新建改造分析 Zhongguo Qingci Xiaozhen



---

# 第五章 分区设计



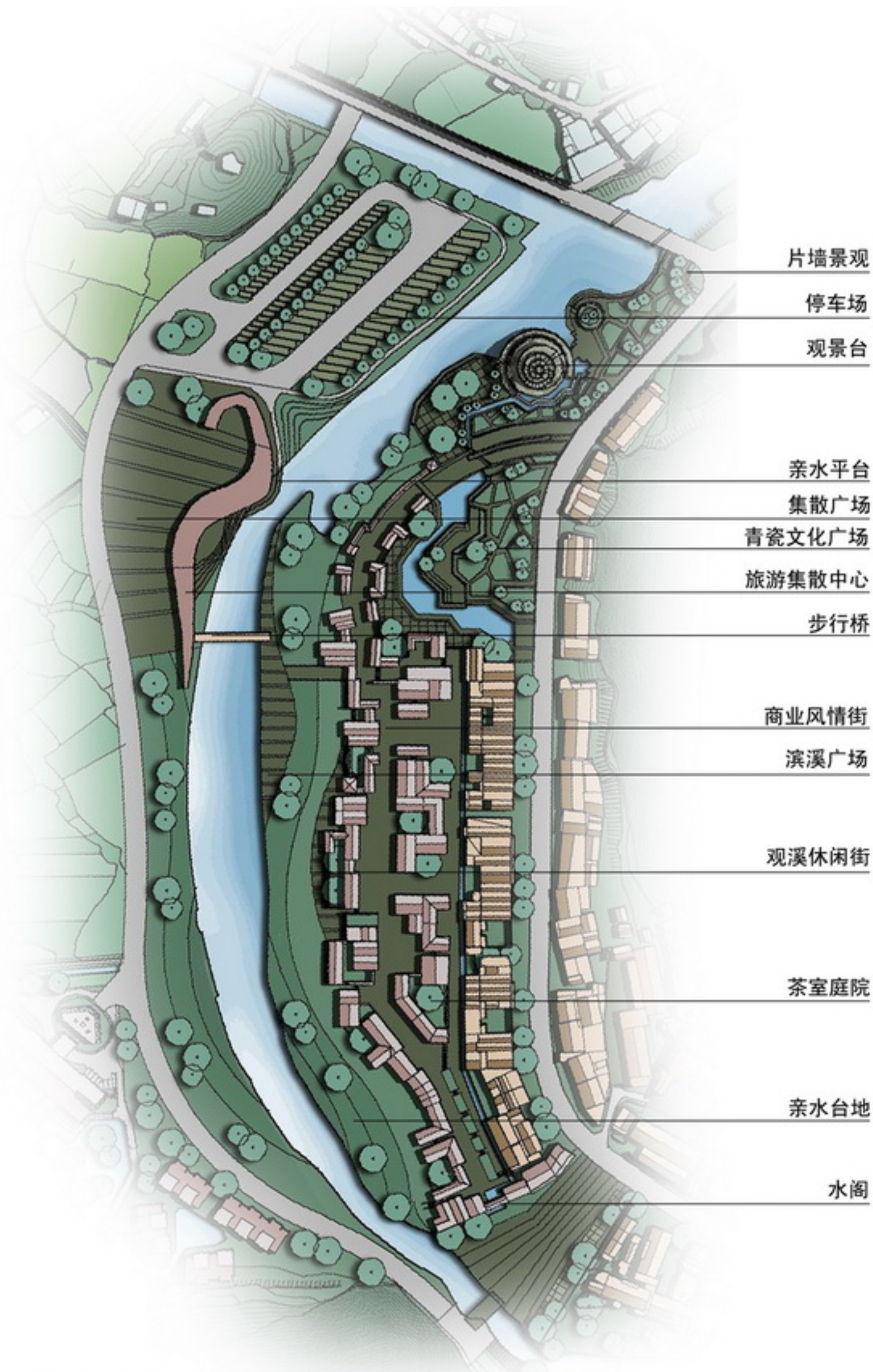
Zhongguo qingci xiaozhen chengshihouji Zhongguo longquan shangyong

---

分区设计/入口及旅游配套区  
Zhongguo Qingci Xiaozhen







## 分区设计/青瓷文化广场、商业风情街 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 青瓷文化广场

利用小镇入口处八都溪南侧的空地规划广场，作为小镇主入口处的形象展示，设计标志性景观，提供小镇内部的游船停泊、公交停靠和电瓶车转换。

八都溪北侧沿溪规划道路进入核心景区，北岸旅游集散广场与入口广场隔溪相望，通过人行桥相连，集旅游展示、游客服务、停车换乘于一体。

### 设计理念

1. 结合建筑，传承小镇文化结合青瓷小镇建筑风格以及周边文化的特点。从立面到铺装，体现广场的个性。
2. 元素提取，龟裂空间分割采用龙泉青瓷独特的龟裂肌理分割出大面积的绿化景观，水景，铺装来贯穿整个广场，体现当地青瓷文化特色，让古老的青瓷文化与现代的文化交织在滨水广场中。
3. 登高俯瞰，青瓷小镇地标东北角临水处设计广场的至高点，作为整个广场以及小镇的标识建筑物。标识物的设计采用龙泉青瓷碎片的理念，用破碎瓷片在立面上做贴面，顺阶梯错落盘旋而上。即可登高俯瞰小镇全貌，又可作为独具特色的青瓷小镇地标。

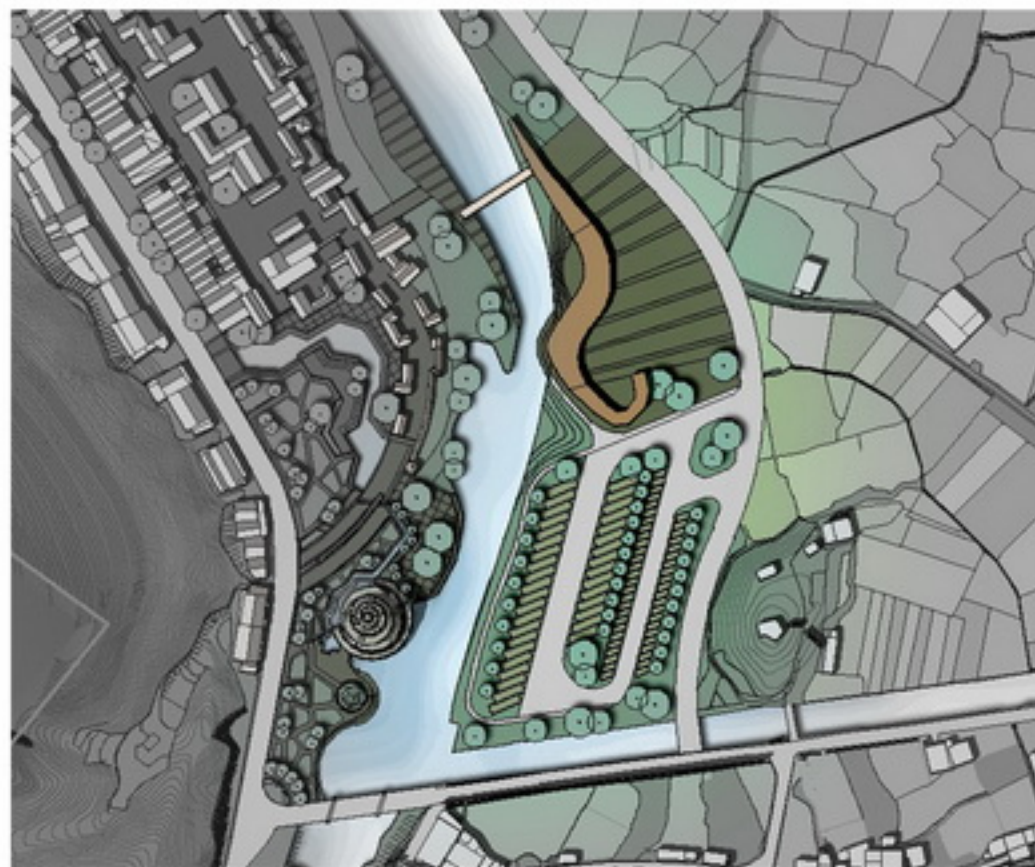
### 商业风情街

与入口广场相连的滨溪空间规划商业街区，将原先入口处沿省道的建筑一并考虑、统一规划、整体改造提升；新建部分规划采用体量灵活多变的建筑体块围合成空间丰富的商业步行街，沿溪展开。一面是滨水公共空间，一面是商业步行街，双线并行，自然过渡进入核心景区。

街区集餐饮、旅游、购物、休闲于一体，作为整个景区的配套；业态以特色餐饮、茶吧、咖啡吧等业态为主，兼顾青瓷产品销售，推出“青瓷茶具+龙泉金观音茶+青瓷雅乐”特色产品，点亮龙泉夜生活；

经济技术指标		
总用地面积		41500m <sup>2</sup>
总建筑面积（地上）		22500m <sup>2</sup>
其中	拆除	600m <sup>2</sup>
	改造	12700m <sup>2</sup>
	新建	9800m <sup>2</sup>
建筑占地面积		10800m <sup>2</sup>
容积率		0.54
建筑密度		26%
绿地率		40%
机动车停车位		20个

## 分区设计/旅游配套(一、二期) Zhongguo Qingci Xiaozhen



旅游集散(一期)



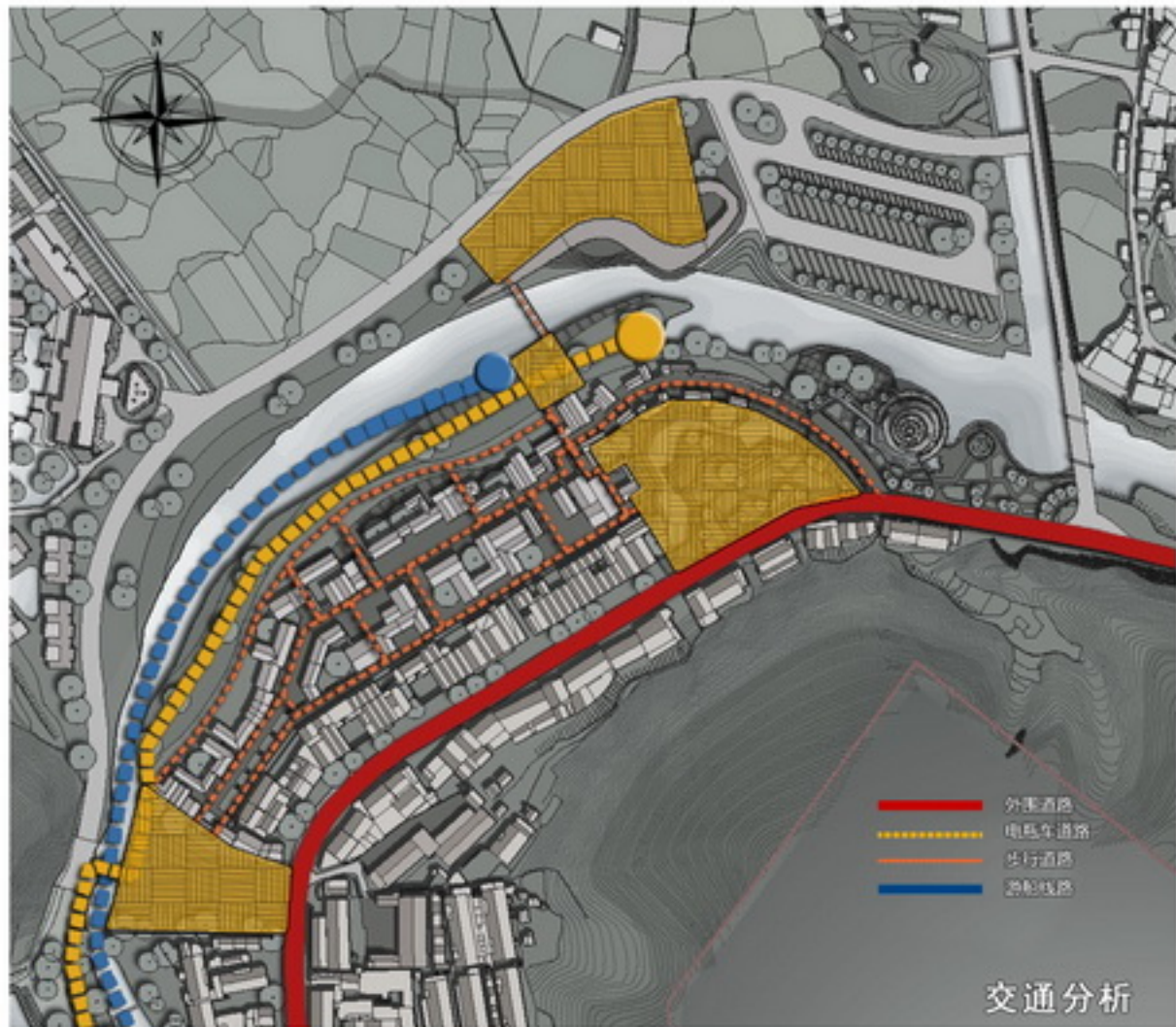
旅游集散(二期)

### 旅游集散系统

根据项目策划, 近期年游客人数约20万人次, 远期约50万人次。综合旅游的时段性、游客停留时间、客源市场组成、交通抵达方式等因素, 估计高峰时段日均游客量近期约2000人, 远期约5000人。与之对应的公共车位中: 大型车位日均需求近期约30~40辆, 远期约60~80辆; 小型车位日均需求近期约40~50辆, 远期约80~100辆。

经济技术指标	
总用地面积	18000m <sup>2</sup>
总建筑面积(地上)	4500m <sup>2</sup>
建筑占地面积	2500m <sup>2</sup>
容积率	0.25
建筑密度	14%
绿地率	68%
机动车停车位	50个(小型) 40个(大型)

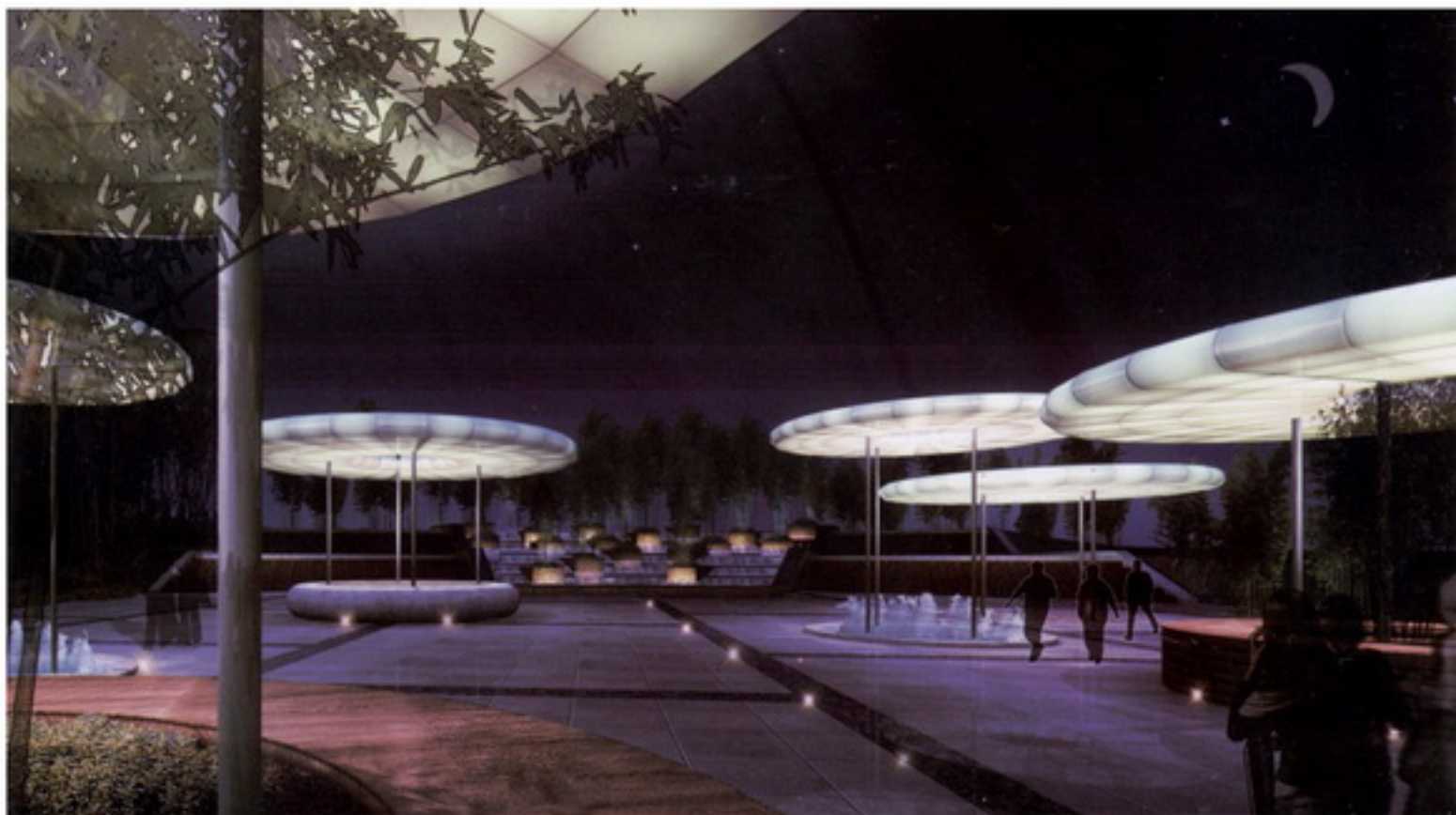
经济技术指标	
总用地面积	15000m <sup>2</sup>
总建筑面积(地上)	4000m <sup>2</sup>
建筑占地面积	2000m <sup>2</sup>
容积率	0.27
建筑密度	13%
绿地率	65%
机动车停车位	50个(小型) 40个(大型)



分区设计/青瓷文化广场、商业风情街  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



分区设计/青瓷文化广场、商业风情街  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



分区设计/青瓷文化广场  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



青瓷文化广场效果图(方案一)

分区设计/青瓷文化广场  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



青瓷文化广场效果图(方案二)

分区设计/商业风情街  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



商业风情街入口效果图

分区设计/商业风情街  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



商业风情街效果图





景观分析

## 分区设计/粮仓改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 粮仓改造

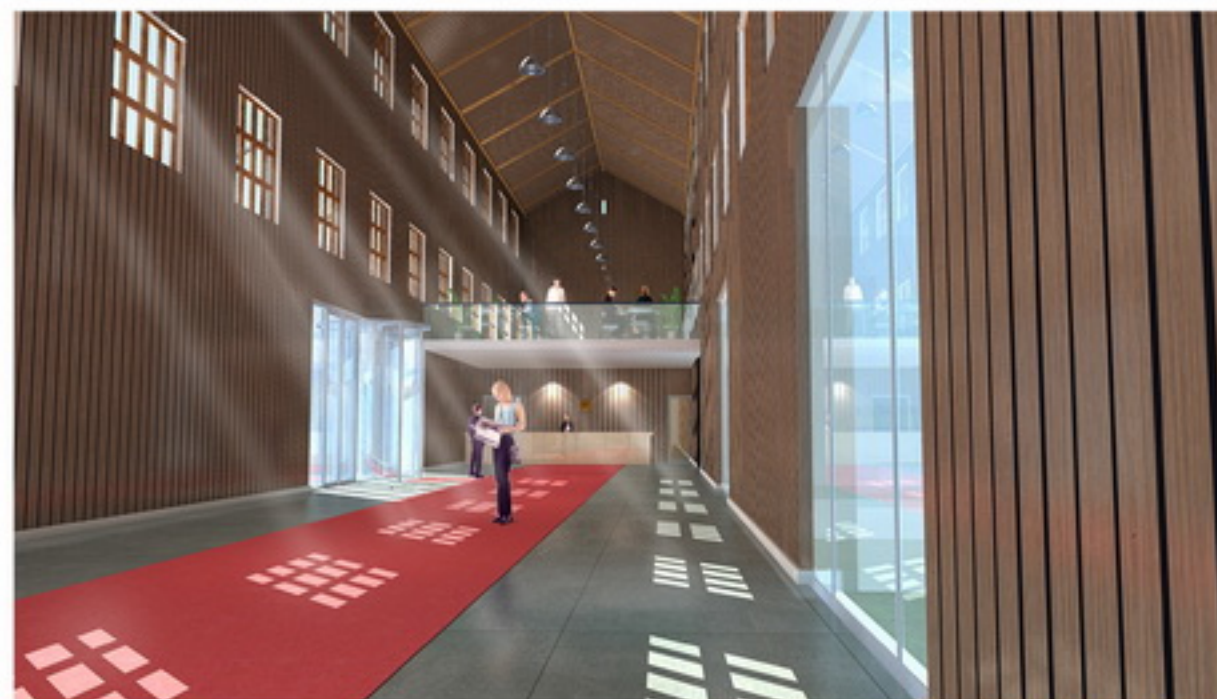
业态上引入当地盛行的茶文化；建筑上保留原有的特色坡屋顶桁架结构，引入木材与竹材元素，将其室内进行整修改造；庭院内引入当地盛产的竹元素；茶具与小品引入青瓷元素。将原有粮仓改造成将“瓷韵·竹道·茶道”三者相结合的特色茶室。

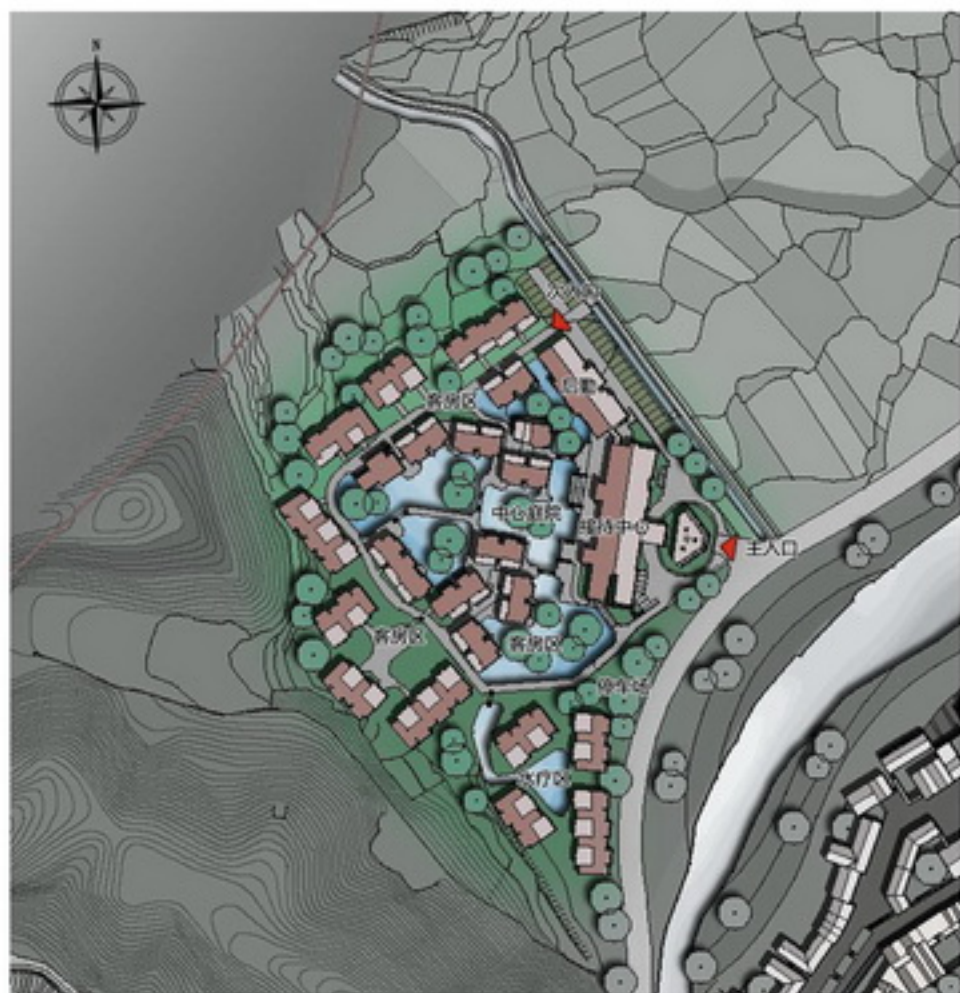
经济技术指标	
总用地面积	2800m <sup>2</sup>
总建筑面积(地上)	1000m <sup>2</sup>
建筑占地面积	1000m <sup>2</sup>
容积率	0.35
建筑密度	35%
绿地率	40%





分区设计/粮仓改造  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





## 分区设计/度假酒店 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 度假酒店

作为旅游配套的重要节点，风景优美、配套完善、服务一流的休闲度假酒店是不可或缺的。新规划道路北侧有大量未开发农田用地，依山临溪，用地面积充裕，条件优越，适合开发临水型酒店等高端业态。

酒店与山水环境相结合，展现生态，突出文化，健康养生是设计的三大理念，建筑采用庭院式的布局，中式的设计元素，全新的演绎手法，精致的室内装修，将山景水景引入酒店景观中，将自然天成上升为艺术人文。





分区设计/度假酒店  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



分区设计/核心景区  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



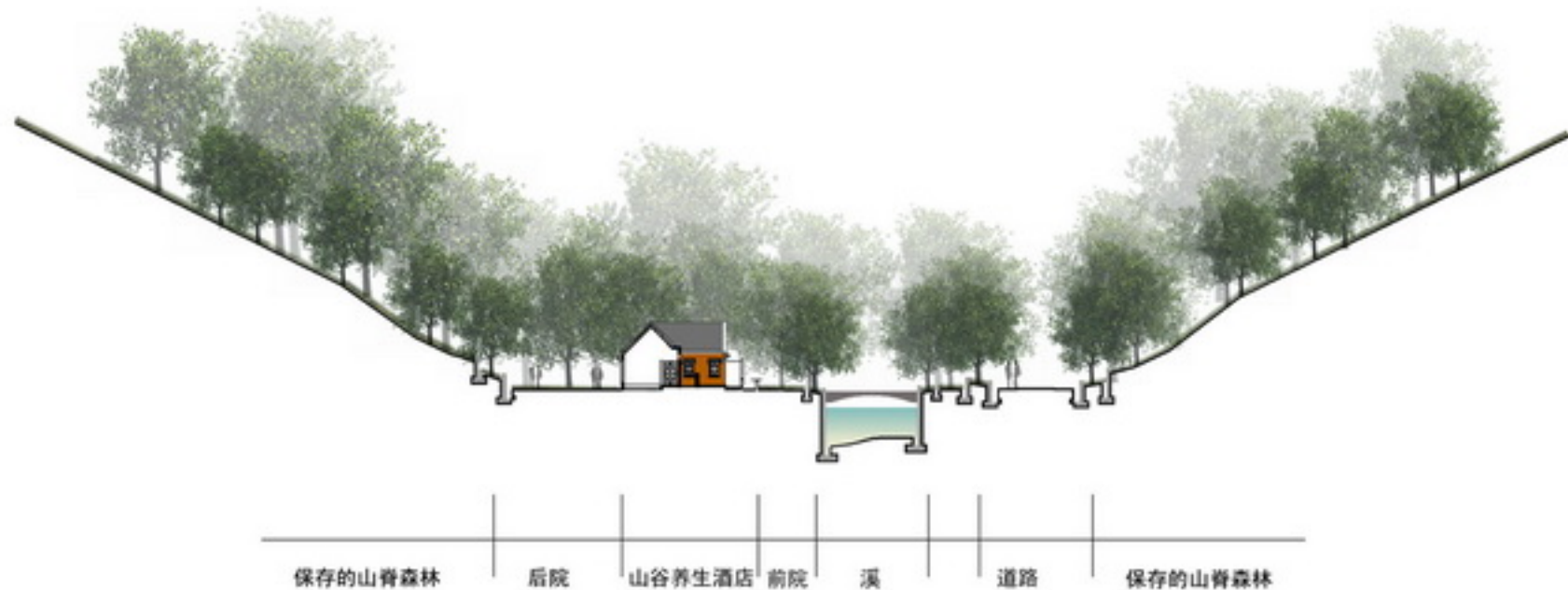


景观分析

## 分区设计/山谷养生酒店 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 山谷养生酒店

毗邻核心景区入口，顺坡而下，狭长的山谷地带，灵活布置以木、石为主体元素的生态建筑。苍翠的树林、清澈的泉水、幽静的山谷，清风沐浴下的生态建筑，传导出自然养生的观念和健康的的生活方式。





分区设计/山谷养生酒店  
Zhongguo Qingci Xiaozhen

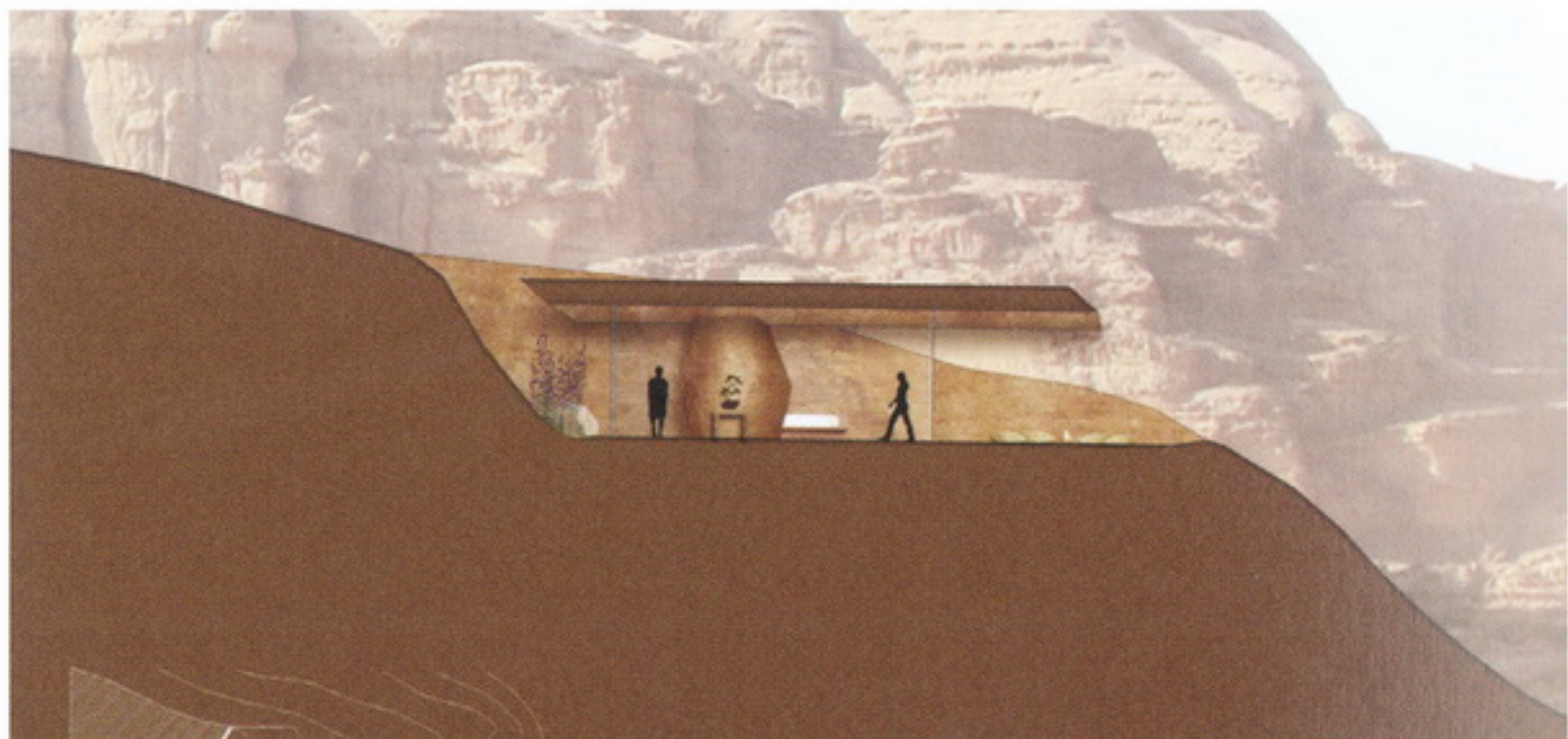




## 分区设计/龙窑主题酒店 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 龙窑主题酒店

采用古时烧瓷依山而建土窑的形象，顺着青山修建两座百米龙窑，质朴的形象、优美的景色、雅致的装修，打造独具特色的精品主题酒店。





分区设计/龙窑主题酒店  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



## 分区设计/瓷韵青谷 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 瓷韵青谷

毗邻1957工业遗址，保留山谷地带，以传统有趣的水碓景观作为起点，沿山涧小溪灵活布置茅草房，用传统的青瓷制作工艺将其串联，相应展示瓷土釉土制作、青瓷初坯制作、青瓷上釉装饰与精修等展示。青山翠竹间，游客坐着牛车顺山而上，了解青瓷制作工艺的同时，体验原生态的乡村生活。

青瓷人家

瞭望台

青瓷精修展示

青韵草亭

竹林溪

青瓷装饰展示

青瓷初坯制作展示

山谷“牛车”步道

竹林涧

釉土制作

瓷土制作

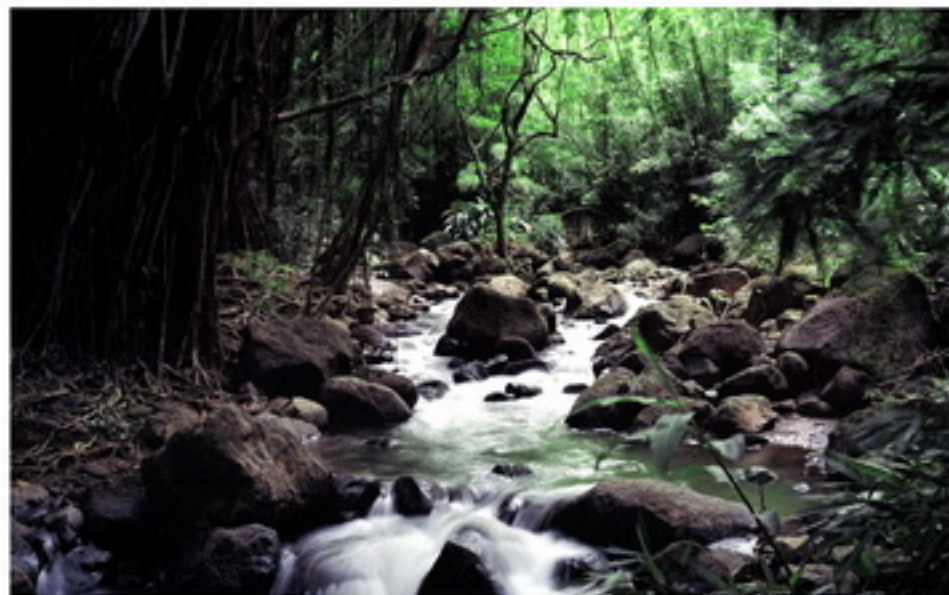
停车场

水碓景观





分区设计/瓷韵青谷  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





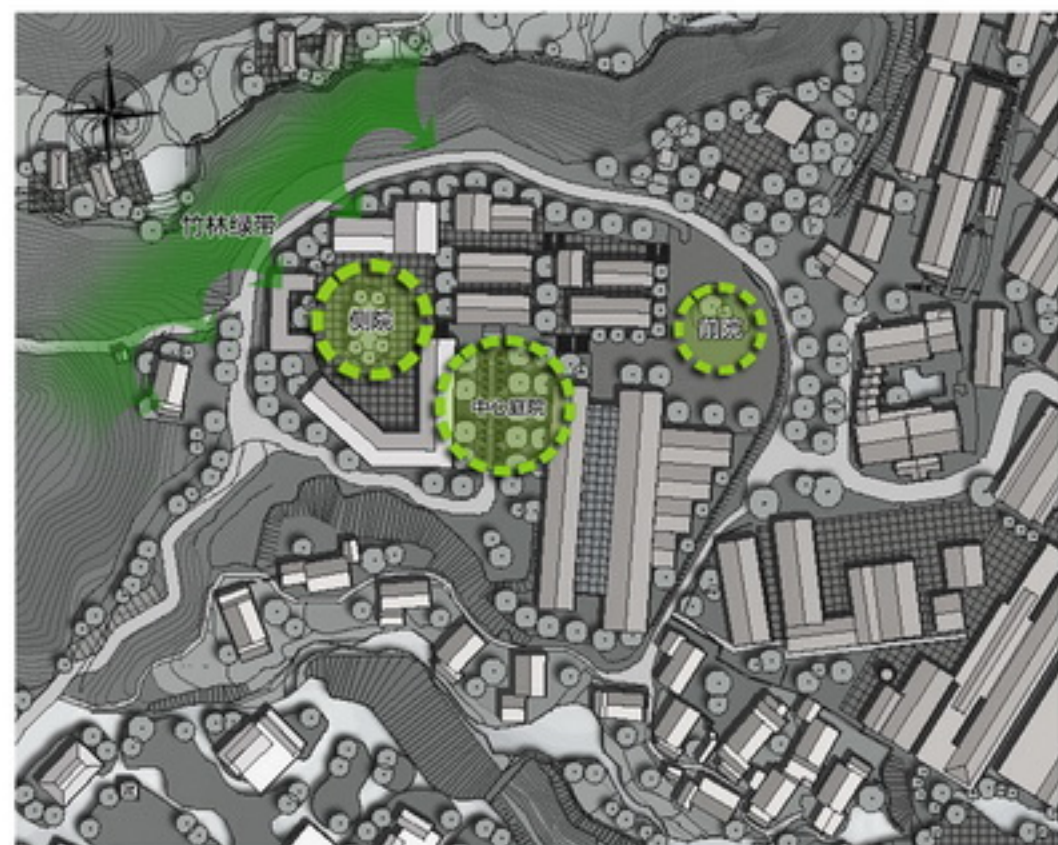
## 分区设计/青艺坊 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 青艺坊

利用地形高差合理规划生产、创作、生活三个组团，各自独立又紧密结合，方便联系的同时又互不干扰。

建筑上引用当地的木质立面与木质窗、双坡屋顶的元素，体块上简洁错落，景观中引入台地园林的景观处理手法，打造独具特色的名师生产创作基地。

经济技术指标	
总用地面积	20000m <sup>2</sup>
总建筑面积(地上)	12000m <sup>2</sup>
建筑占地面积	9000m <sup>2</sup>
容积率	0.6
建筑密度	45%
绿地率	25%
机动车停车位	10个



分区设计/青艺坊  
Zhongguo Qingci Xiaozhen

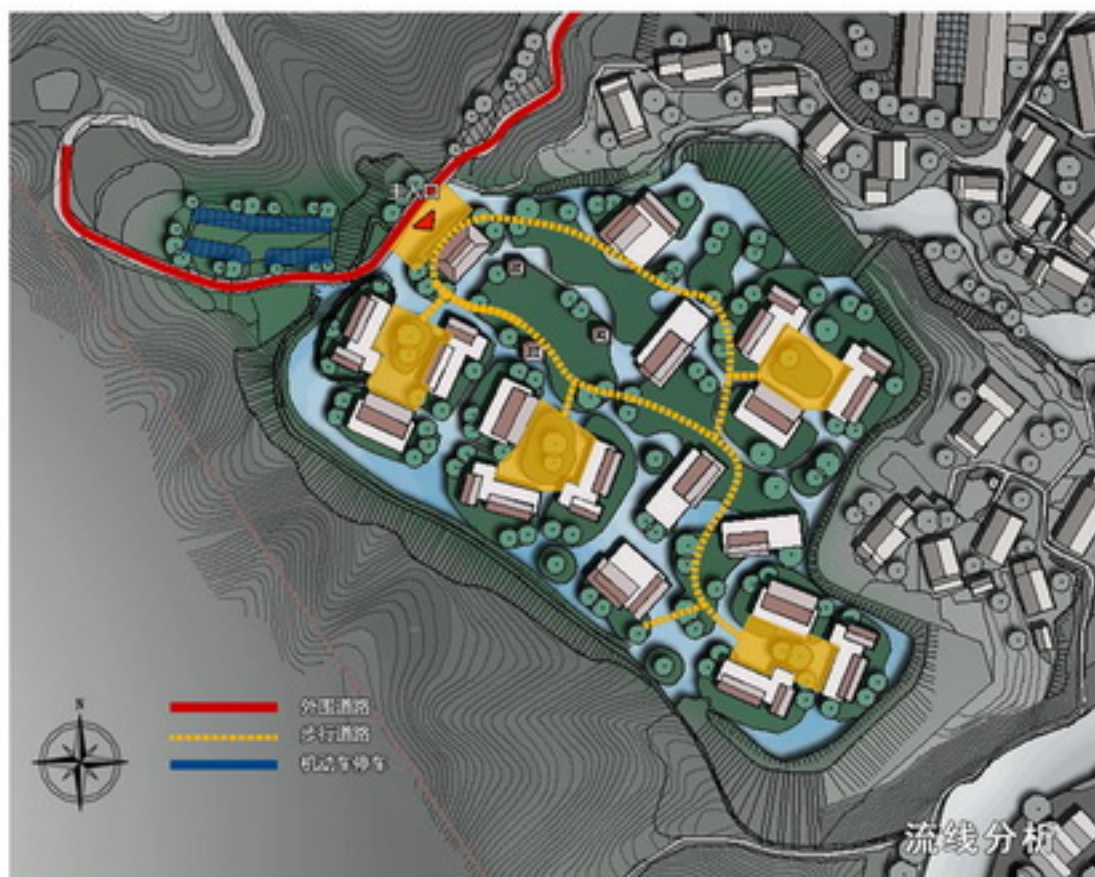




## 分区设计/青年艺术家工作室 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 青年艺术家工作室

- 利用原有湿地，规划岛状建筑组团，引入中式庭园景观和当地特色的建筑元素，结合湿地景观，打造青年艺术家创作基地。
- 以SOHO形式，建设集客居、创作、作品展示与交易为一体的艺坊，聚集国内外文艺界、文学界、艺术界、设计界、收藏领域的新秀或具发展潜质的未来之星，前来客居创作。
- 此种业态在前期尚需加以培育孵化，可以采取减或免租金、作品售卖分成的运行机制。
- 创艺坊致力于发展前卫高端的文化创意产业，打造国际旅游品质生活。
- 与中国美院、浙江大学合作，依托高校并成为高校的实践基地，成为大学生创业孵化中心。

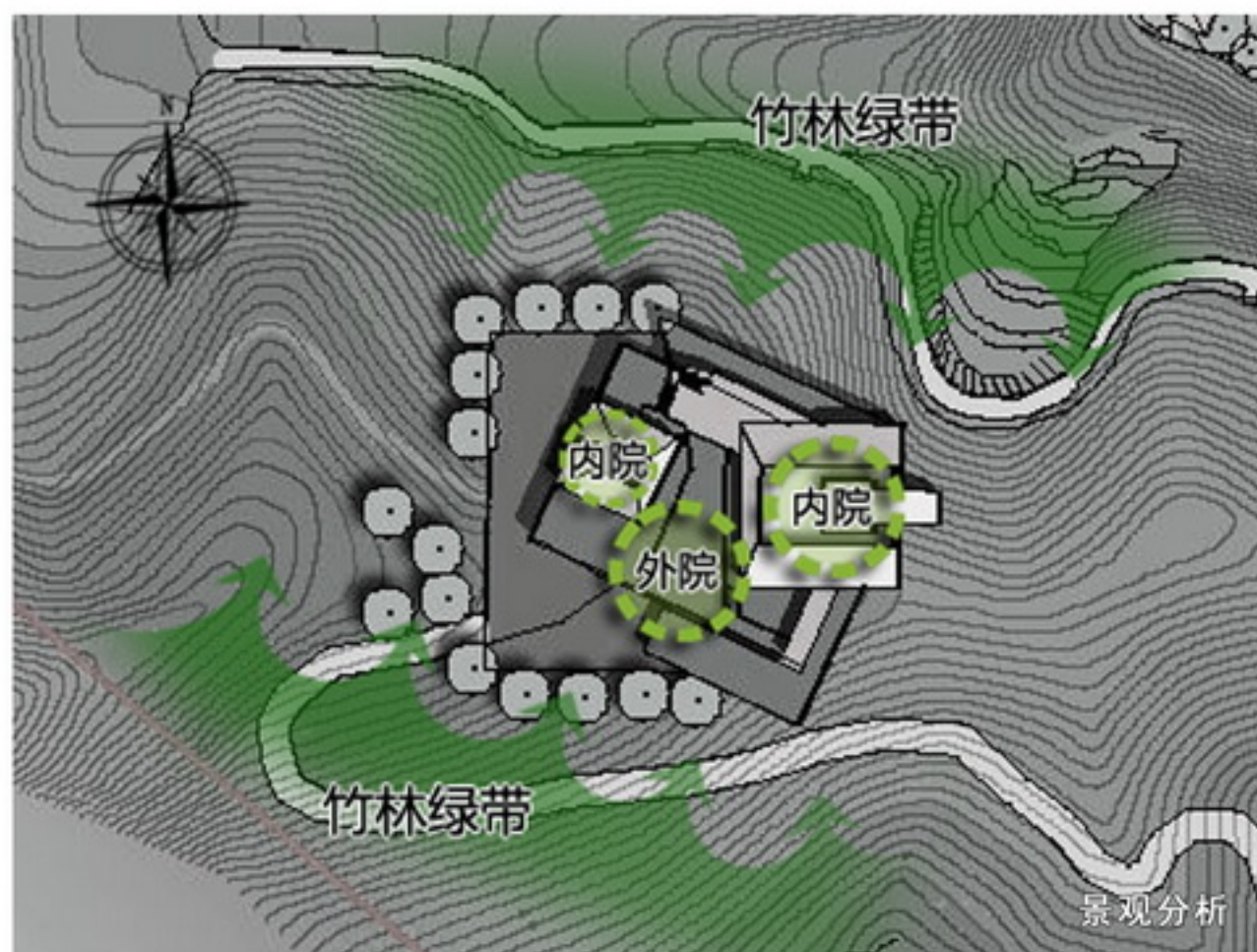


经济技术指标	
总用地面积	31000m <sup>2</sup>
总建筑面积(地上)	13600m <sup>2</sup>
建筑占地面积	8500m <sup>2</sup>
容积率	0.44
建筑密度	27%
绿地率	38%
机动车停车位	50个



分区设计/青年艺术家工作室  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





## 分区设计/冠云青居 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 冠云青居

位于景区西面的山坡上，顺着山坡设计两个交错的院落空间，坐拥山林的同时将小镇风光和自然景色尽收眼底。

### 艺术大师回归工程

通过节庆日或定期邀请的形式，开展交流和现场技艺展示活动，开放性强，突出上坪作为艺术大师摇篮的独特地位。

游客能近距离欣赏大师精湛的技艺，感受大师深厚的人文修养，同时可让游客与大师一起来制作，增强体验感。

经济技术指标	
总用地面积	3500m <sup>2</sup>
总建筑面积(地上)	1000m <sup>2</sup>
建筑占地面积	1000m <sup>2</sup>
容积率	0.28
建筑密度	28%
绿地率	45%
机动车停车位	10个





分区设计/冠云青居  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





## 分区设计/国际陶艺村 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 元素提取

提取当地各种特色元素符号用以村落改造的引导。

材质上以夯土、老木、青砖、碎石、青瓦为主要构成元素。

形式上构建了各种特色的木花门、花窗，木栏杆阳台，木桁架结构，夯土墙，石基座等特色元素。

修建改造上提倡引用这些元素，形成和谐统一的国际陶艺村。



分区设计/国际陶艺村  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





## 分区设计/国际陶艺村 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 改造思路

保护村庄原有建筑格局、肌理，对原有建筑进行风貌改造与修复，提取当地建筑立面元素，景观上引入当地矮院墙、木栅栏、石子路以及柴火堆等元素，植物配置上以保留为主，适当引入当地青竹树种，整体上融入地方元素，体现乡村特色。

经济技术指标	
总用地面积	25000m <sup>2</sup>
总建筑面积(地上)	10000m <sup>2</sup>
建筑占地面积	6000m <sup>2</sup>
容积率	0.4
建筑密度	24%
绿地率	42%



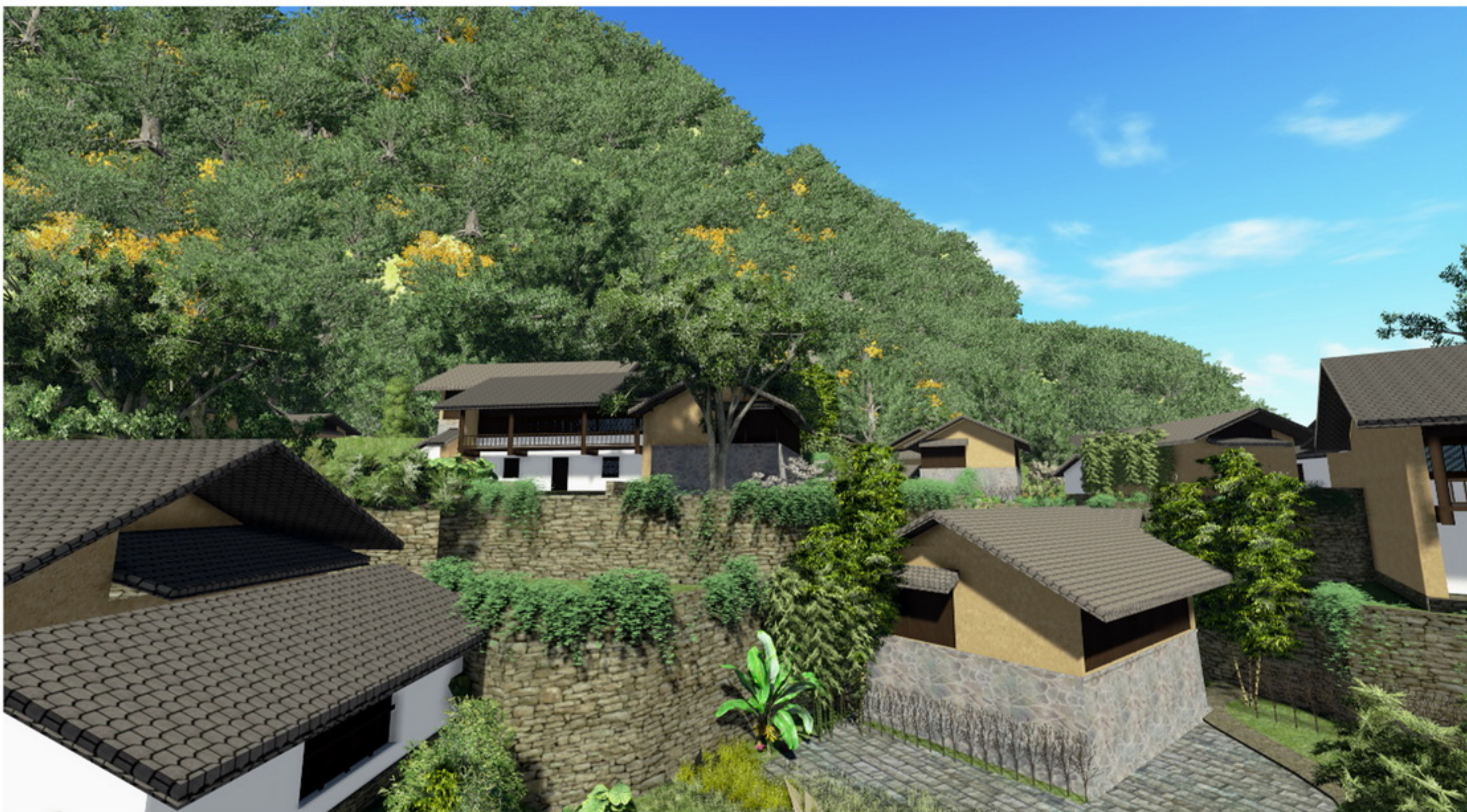


分区设计/国际陶艺村  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





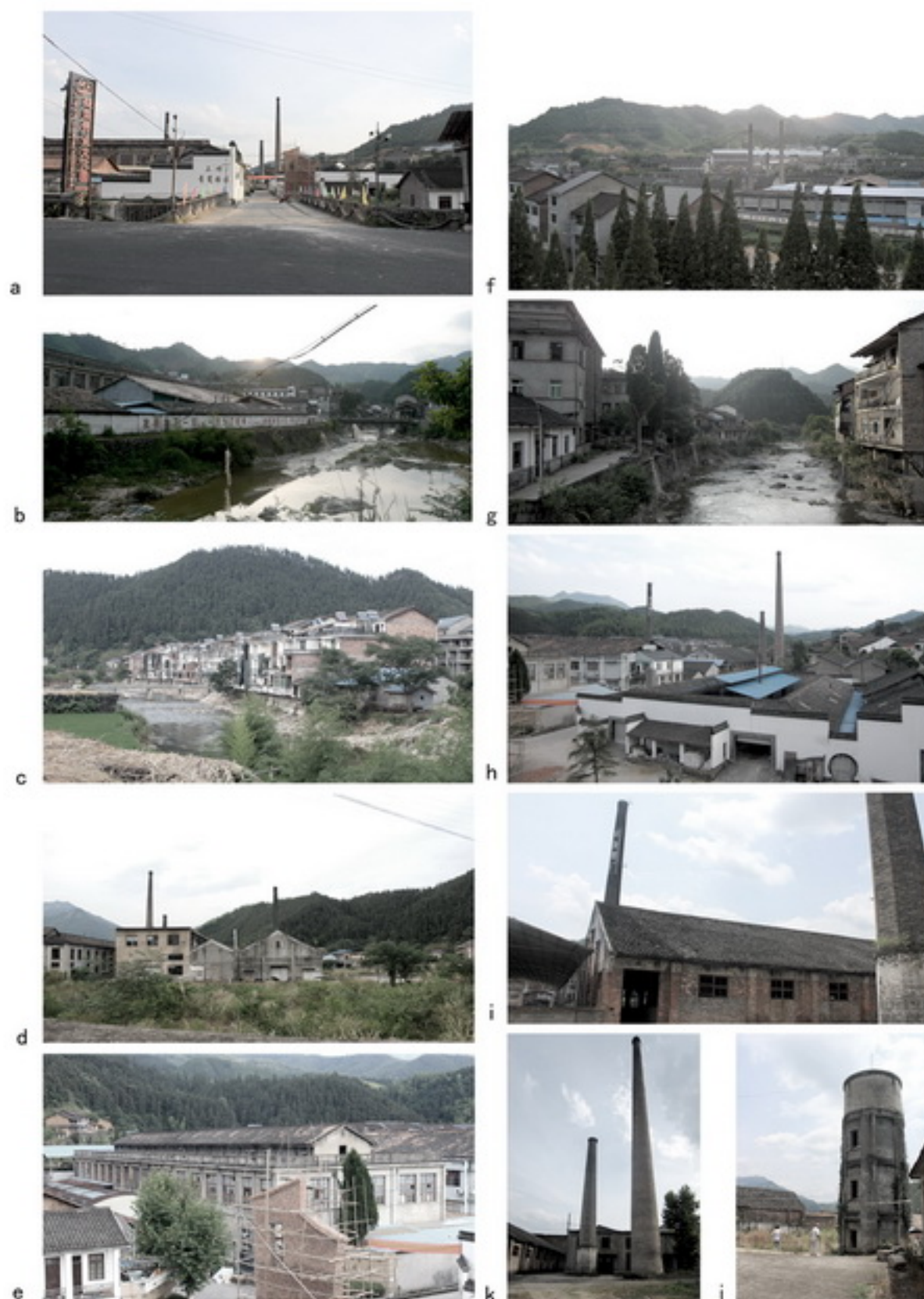
分区设计/国际陶艺村  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





## 分区设计/1957工业遗址 Zhongguo Qingci Xiaozhen

现状





## 分区设计/1957工业遗址 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 1957工业遗址

1957工业遗址，原瓷厂总厂遗留下大量的厂房、办公楼、宿舍楼等工业遗迹，承载了上垵人一段独特的红色记忆。保留原有工业遗迹风貌和结构，进行功能置换，营造独特的空间形态。

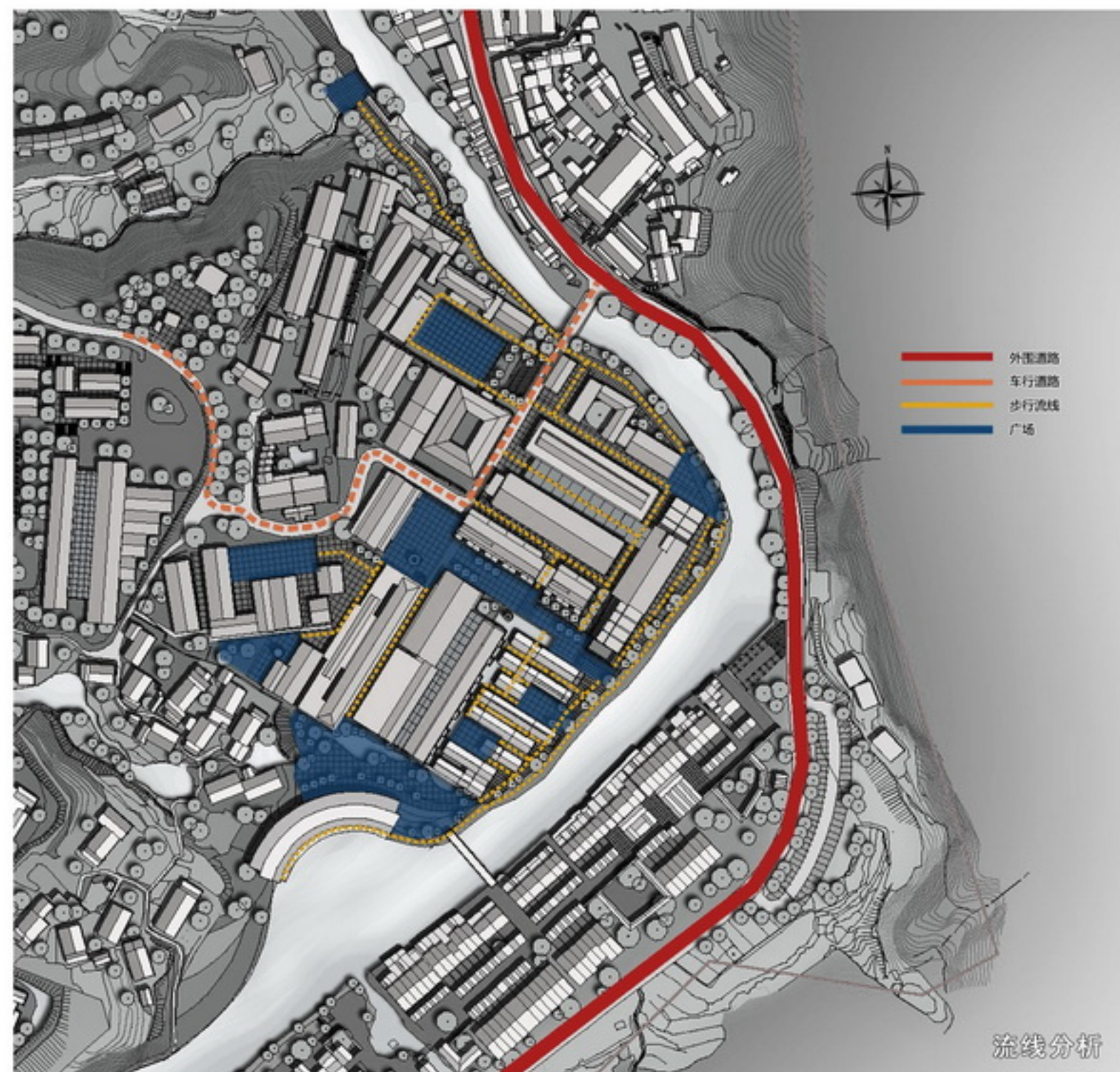
保留原有的三根大烟囱，成为景区的标志，与周围建筑围合成景区中心广场，取消原有围墙，增加园区临水开放性，梳理原有的公共节点空间，通过线路的重新组织，打造园区丰富多变的游览线路，沿溪和中心广场设置酒吧、咖啡厅、书吧、画廊、观景廊等旅游休闲配套设施。

南侧临八都溪的低势荒地，适当开挖和整治，利用堰坝蓄水功能，形成开阔的水面，丰富原本单一的沿溪空间序列。沿着弧形水面修建的木石结构的青瓷文化会所，设置了两层开敞平台，同时兼顾丰水期和枯水期的亲水空间营造。

经济技术指标		
总用地面积	70000m <sup>2</sup>	
总建筑面积(地上)	35000m <sup>2</sup>	
其中	保留	11000m <sup>2</sup>
	拆除	3500m <sup>2</sup>
	改造	17600m <sup>2</sup>
	新建	6400m <sup>2</sup>
建筑占地面积	29000m <sup>2</sup>	
容积率	0.5	
建筑密度	41%	
绿地率	30%	
机动车停车位	60个	



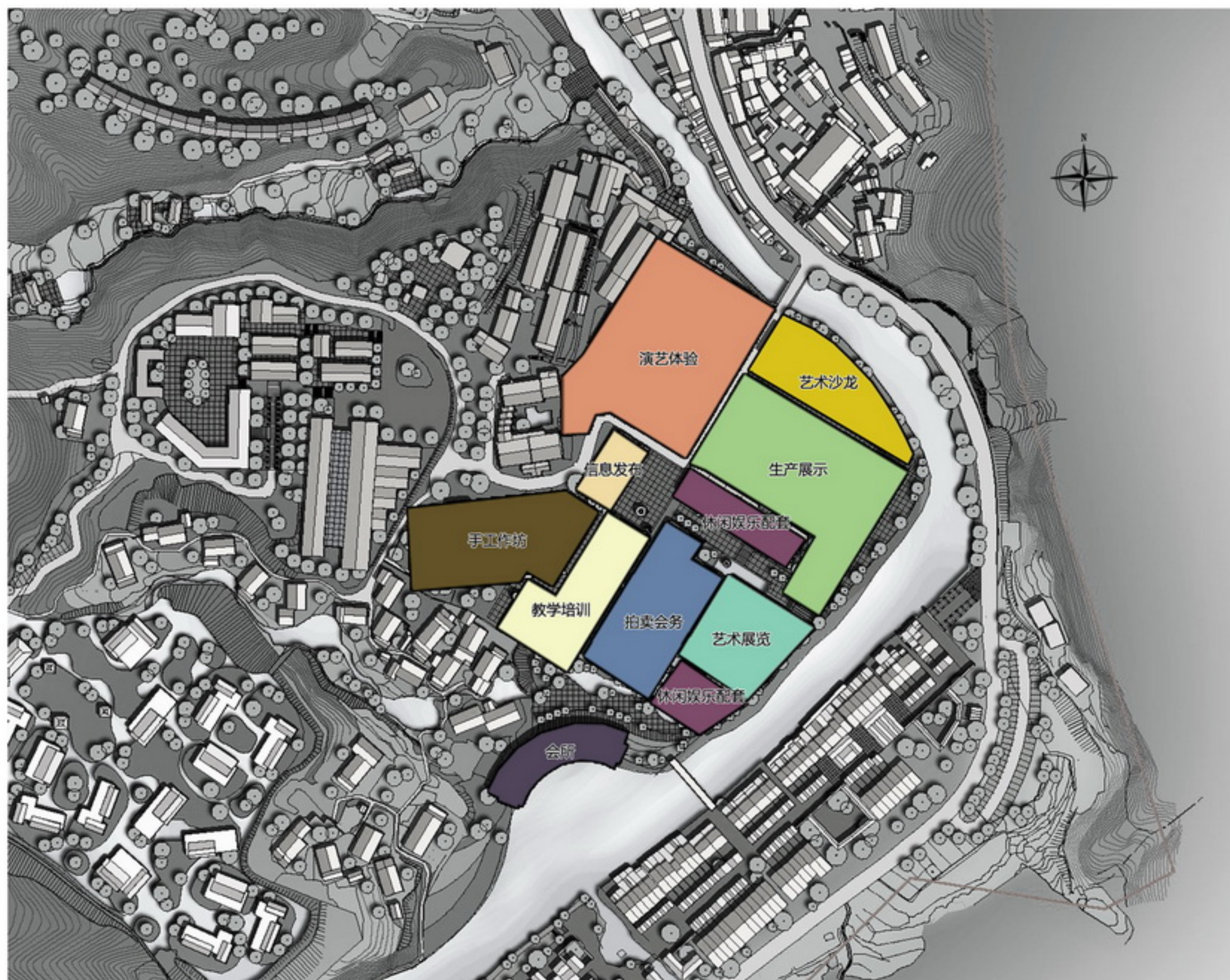
分区设计/1957工业遗址  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



## 分区设计/1957工业遗址 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 功能分区

保留原有工业遗迹风貌和结构的同时，通过功能置换、平面划分、空间营造，打造产业发展的公共平台，规划九大功能版块，包括艺术沙龙、生产展示、信息发布、手工作坊、演艺体验、教学培训、拍卖会务、艺术展览、会所以及休闲娱乐配套。



- 艺术沙龙
- 生产展示
- 信息发布
- 手工作坊
- 演艺体验
- 教学培训
- 拍卖会务
- 艺术展览
- 会所
- 休闲娱乐配套

分区设计/1957工业遗址  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





分区设计/1957工业遗址  
Zhongguo Qingci Xiaozhen

入口水车节点





## 分区设计/1957工业遗址 Zhongguo Qingci Xiaozhen

入口景观节点

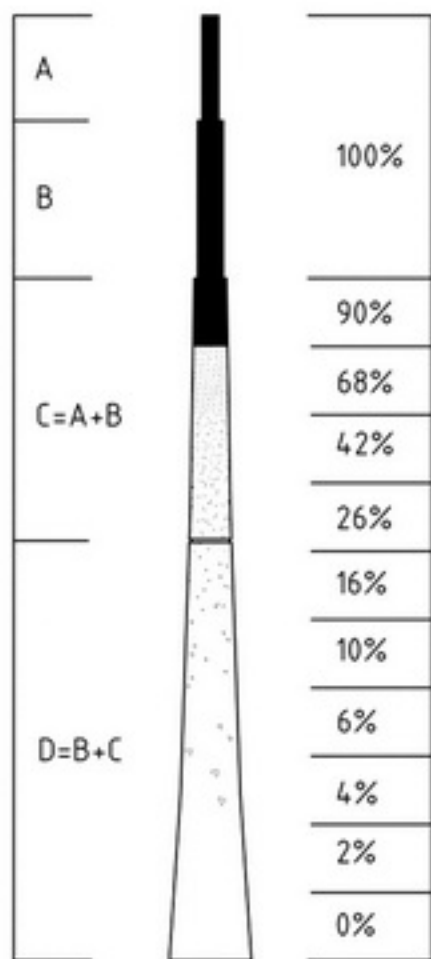




分区设计/1957工业遗址  
Zhongguo Qingci Xiaozhen

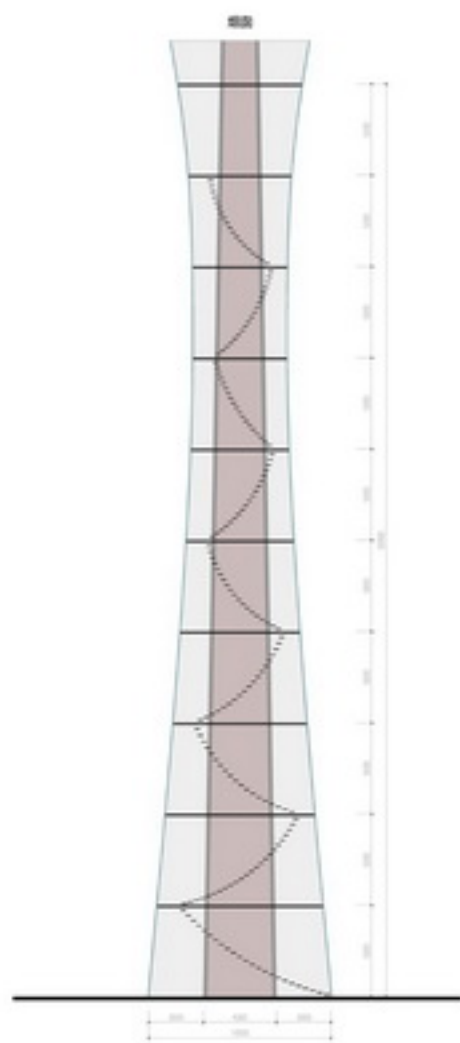
中心广场





塔身分割

玻璃砖填充比例



## 分区设计/1957工业遗址 Zhongguo Qingci Xiaozhen

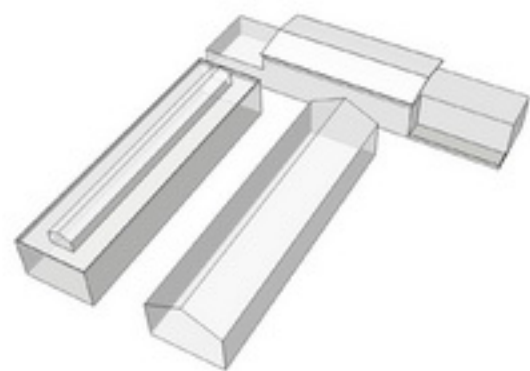
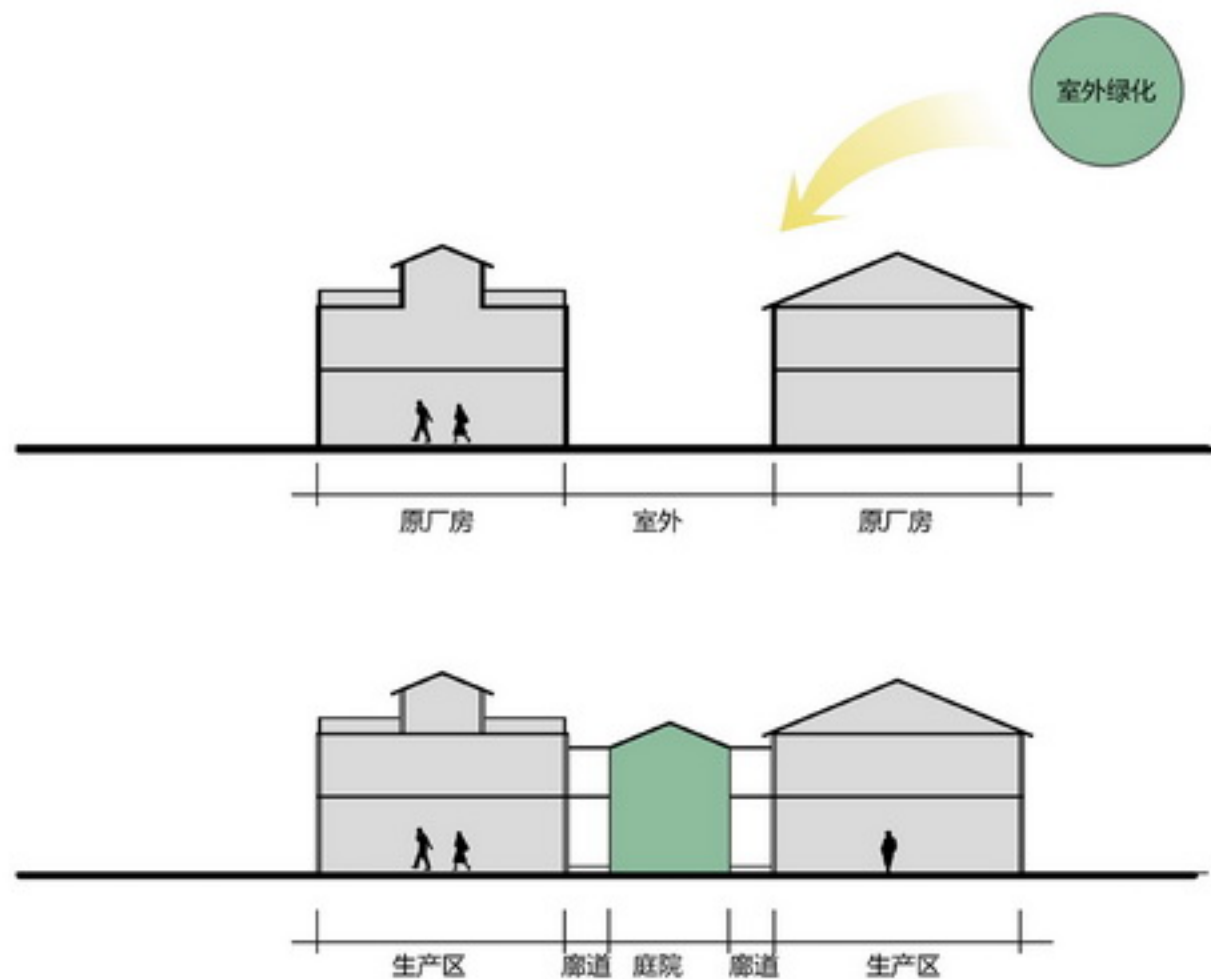
### 标志性景观

三根大烟囱作为原瓷厂最抢眼的标志性构筑物，见证着老瓷厂的发展。应将其重点保留改造。

### 改造策略：

1. 外立面镶嵌相应比例的玻璃砖，白天依旧保持原本质朴的形象，通过泛光照明和演示，夜晚展现丰富的灯光效果，转变成灯塔。
2. 运用钢结构和玻璃，构建观光塔，柔化烟囱形象的同时，成为核心景区中心位置的观光制高点。
3. 利用烟囱原本的高度，在顶部用钢索连接三根烟囱，节庆时可增加杂技表演。



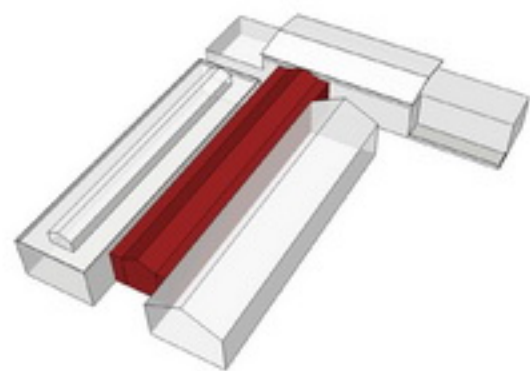


**缺点：** 原厂房平面分散，彼此各自独立使用。一层大空间没有得到合理的利用。

**优点：** 厂房大空间可利用率高，内部空间方整。层高较高



**建议：** 三个原厂房用一个长廊经行连接，长廊作为交通空间，并将室外绿化引入室内。内部加楼板，将空间分成两层



**改善** 更好的将三个厂房经行整合，用作生产展示。并且将内部的大空间做更好的利用。将自然环境引入室内，体现青瓷小镇的“生态”

## 分区设计/厂房改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 厂房改造

三座厂房通过玻璃顶棚和廊道联系交通，形成中心庭院，将自然山水景观引入庭院，活跃生产氛围、增加人们休憩交流空间、同时灵活展示青瓷产品，营造花园式生产空间。







## 分区设计/厂房改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

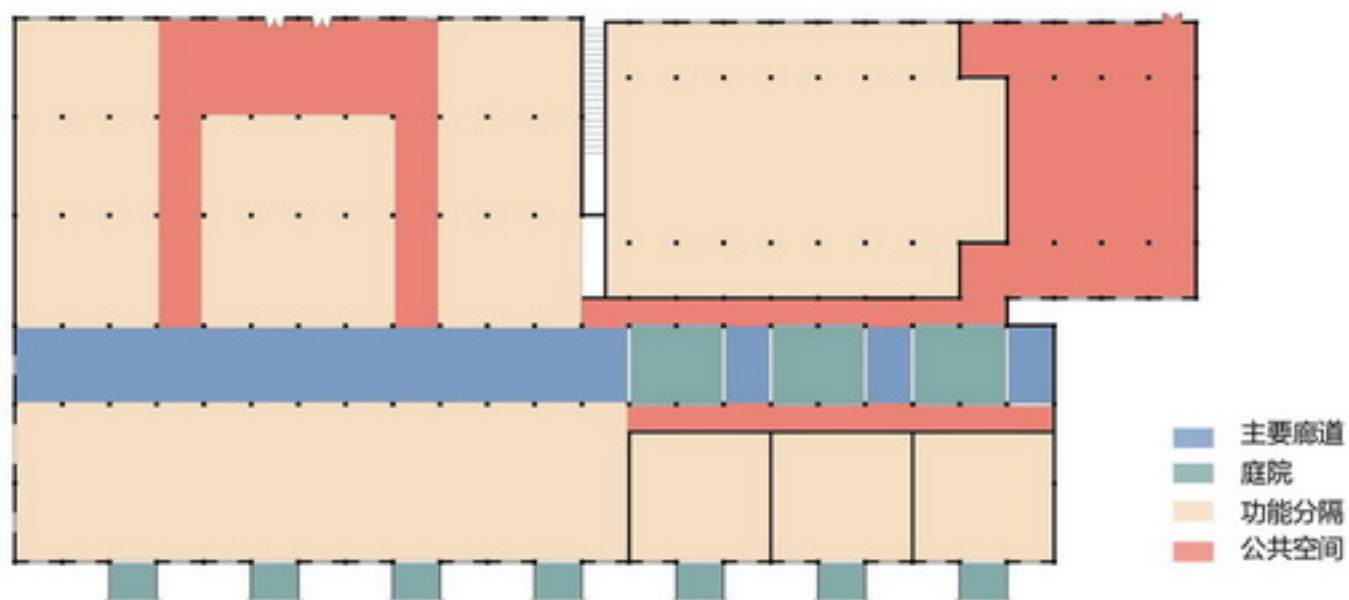
中庭透视图





**优点：**内部保留了完整桁架体系

**缺点：**内部空间缺乏采光，大空间没有合理利用。



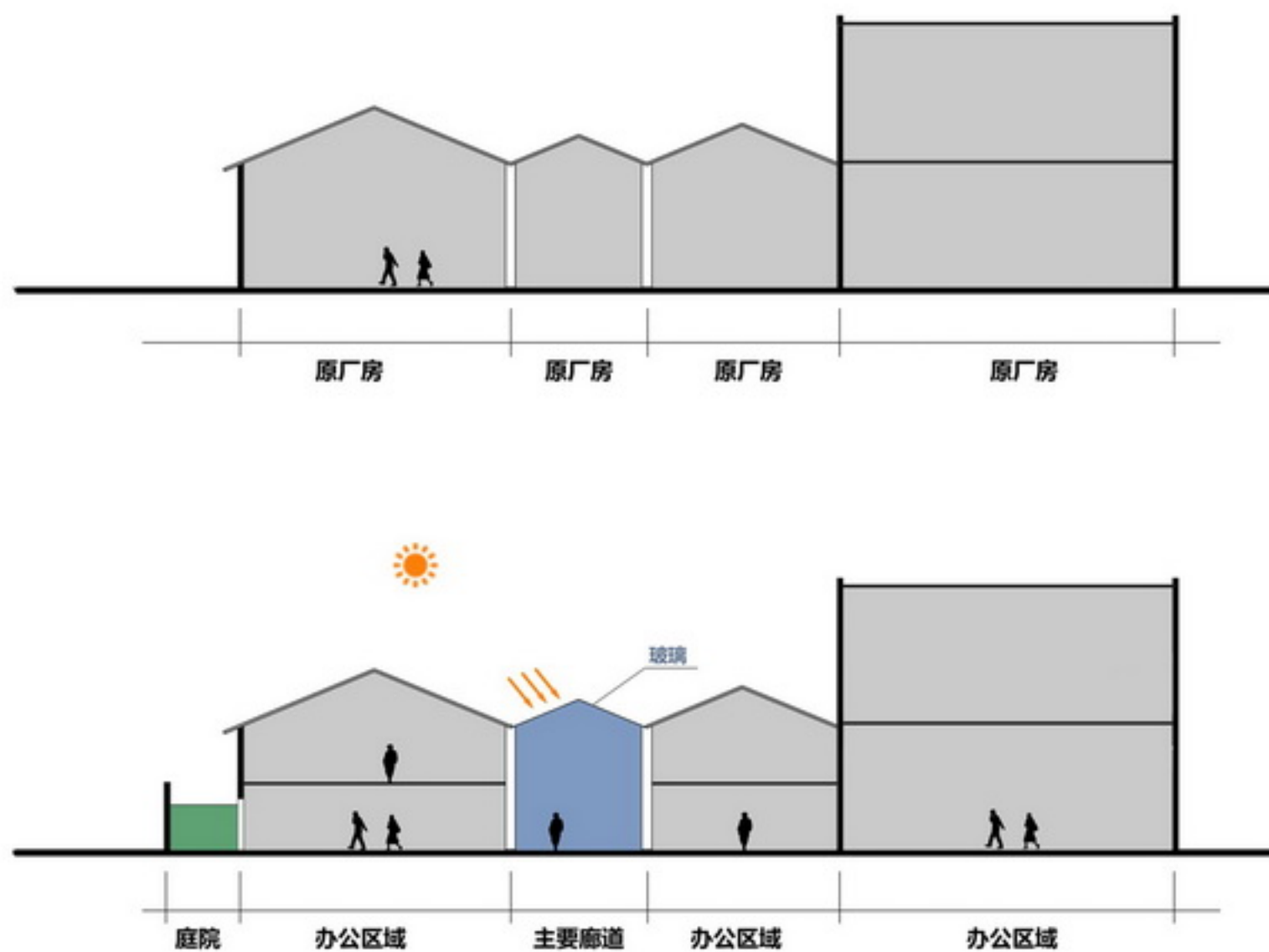
- 主要廊道
- 庭院
- 功能分隔
- 公共空间

空间进行划分，做更合理的利用，添加主要交通廊道进行组织功能  
廊道顶部置换成玻璃，增加采光，廊道出增加三个小庭院

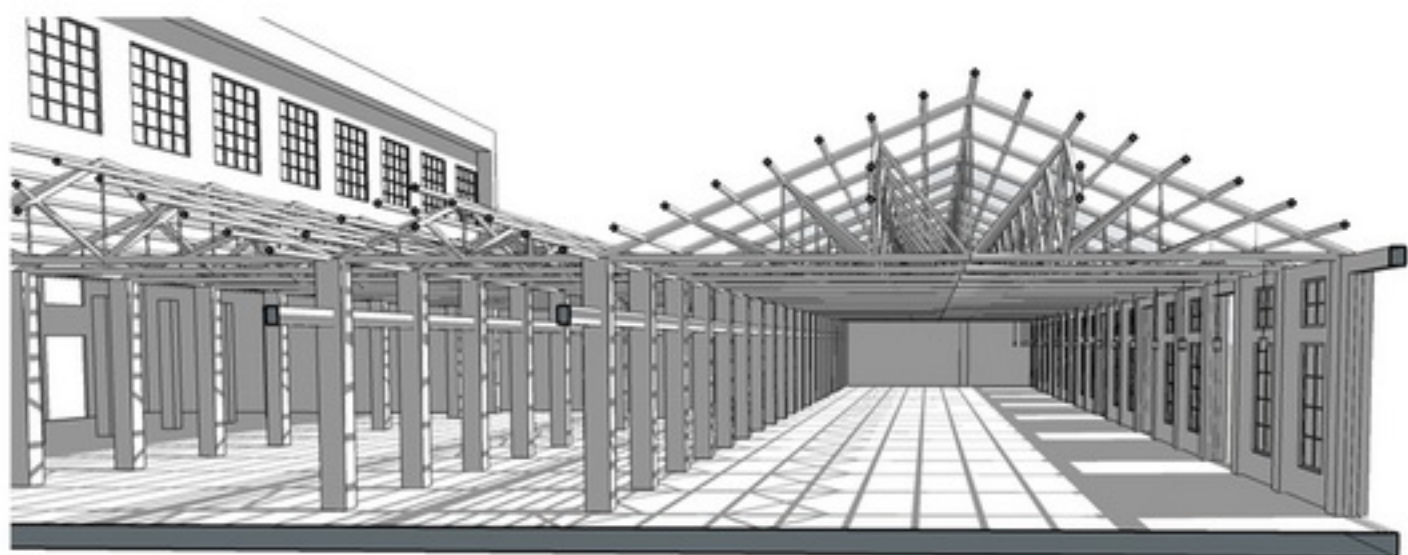
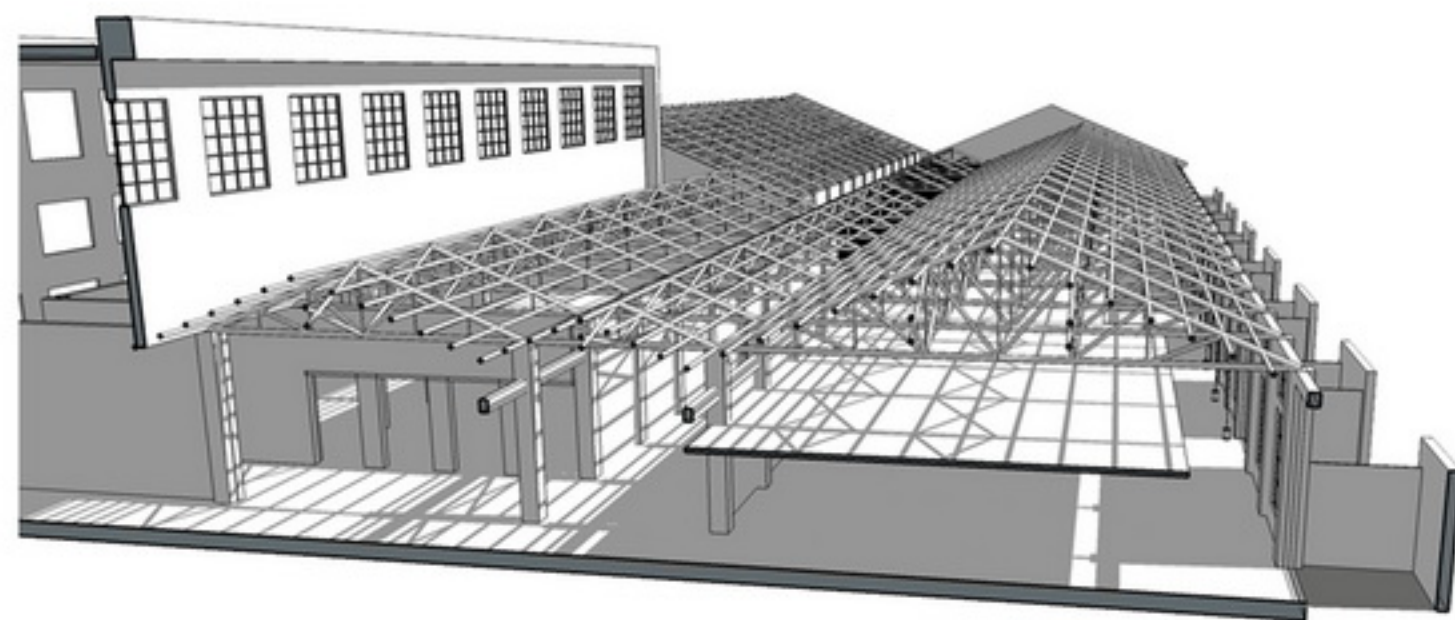
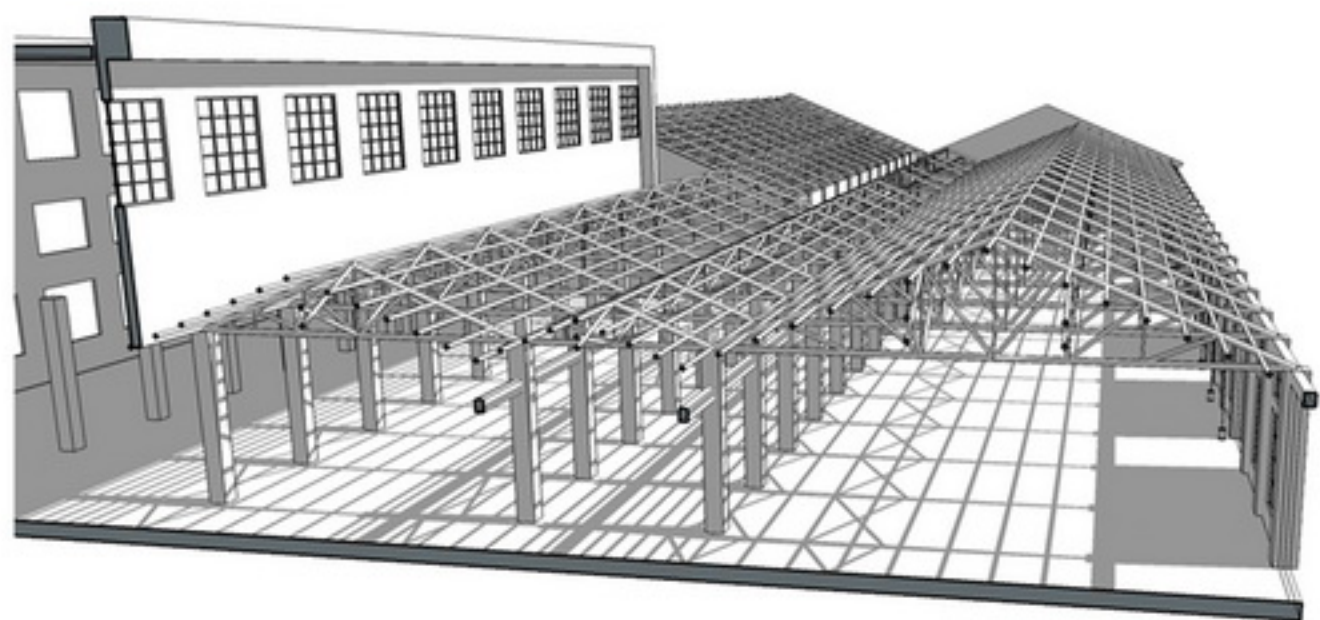
## 分区设计/仓库改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 仓库改造

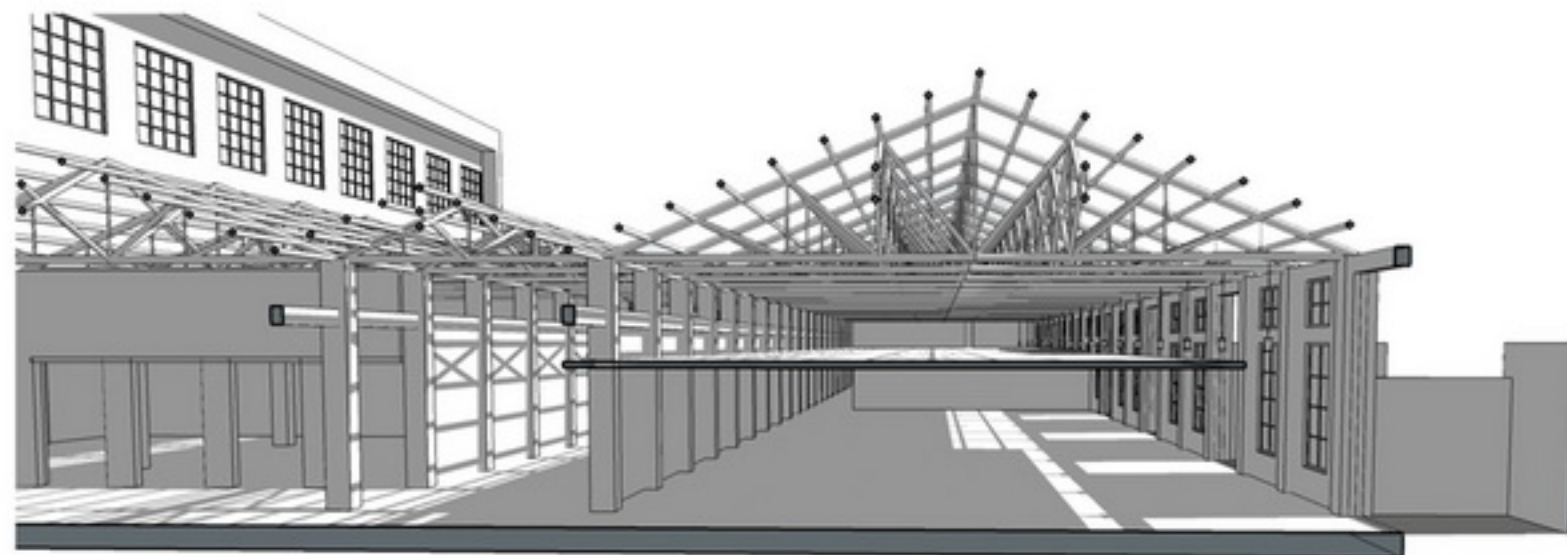
保留内部柱廊和桁架体系，利用仓库大空间和层高大的特点，灵活分隔，设置双层办公会务空间，通高的交通主轴，沿轴穿插三个小型庭院，利于采光通风，丰富空间层次。



分区设计/仓库改造  
Zhongguo Qingci Xiaozhen

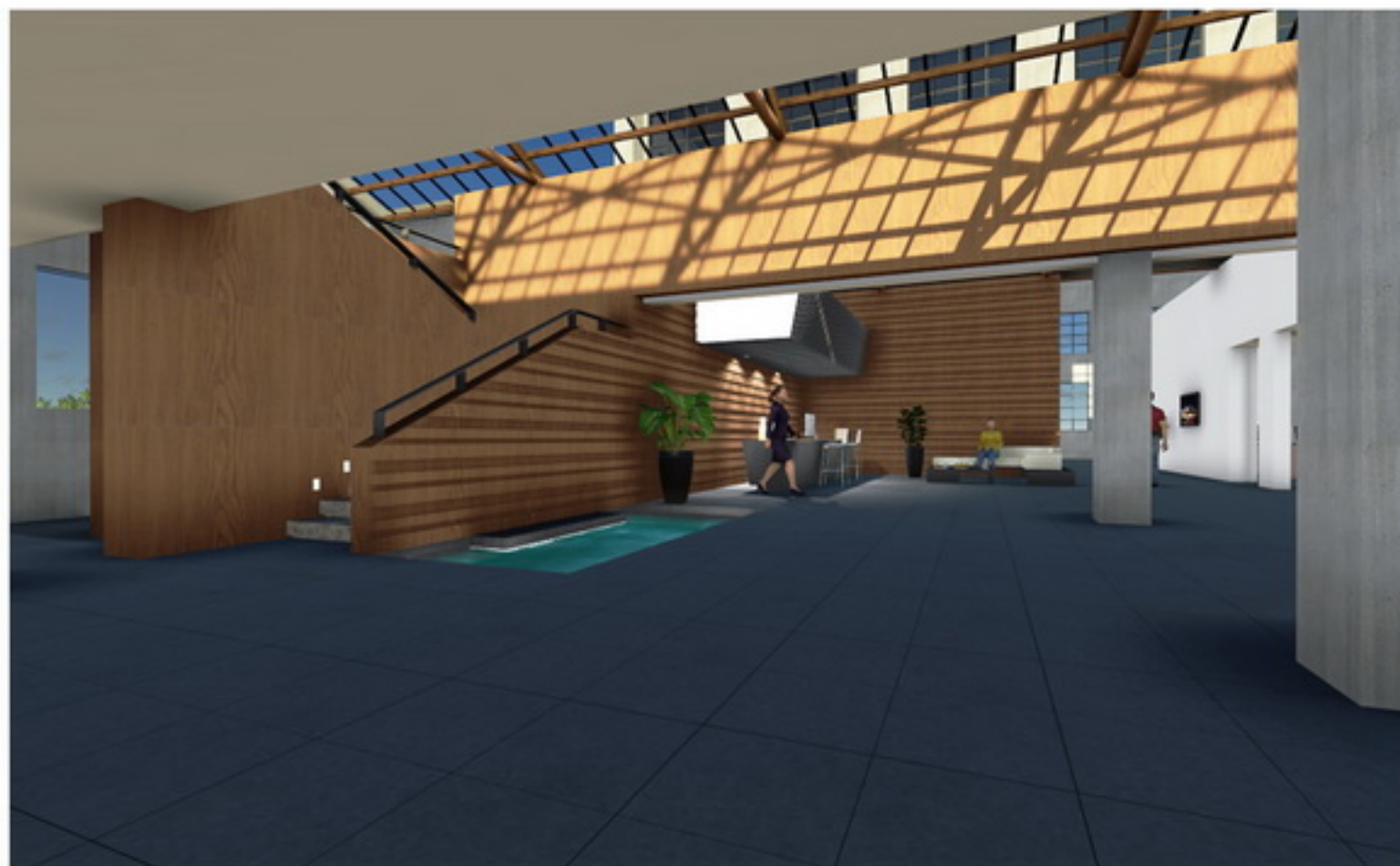
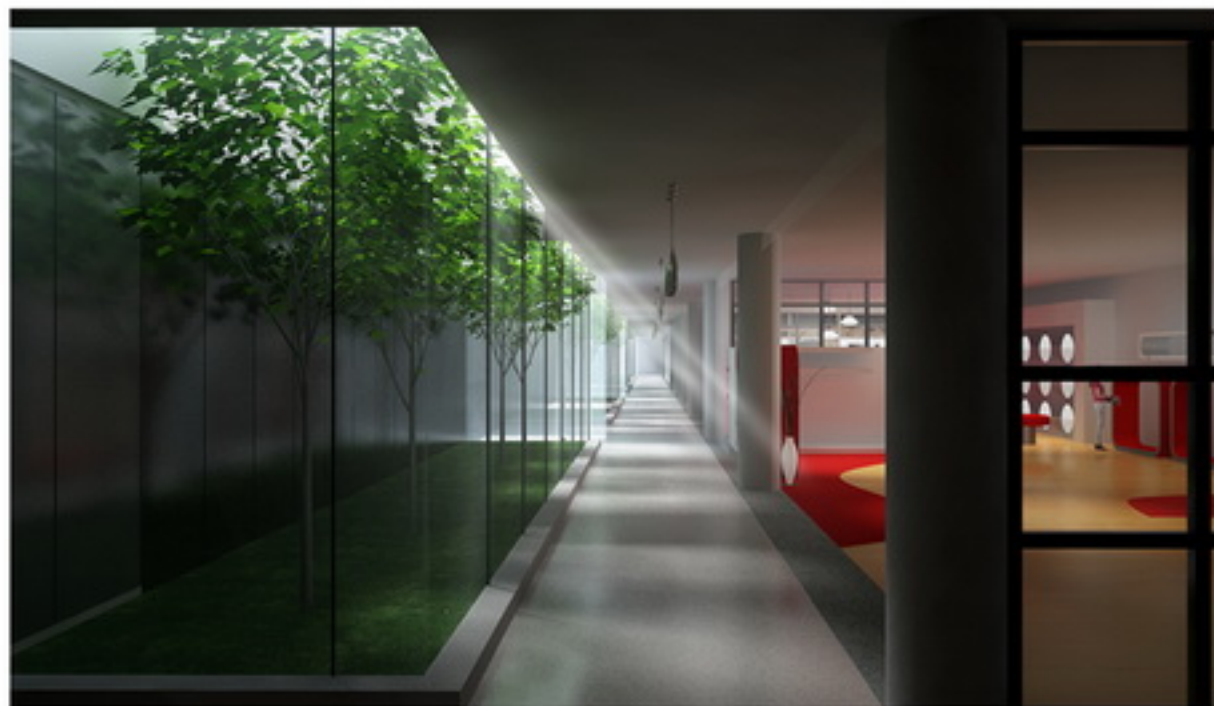


原厂房



改造后

分区设计/仓库改造  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





## 分区设计/艺术展览 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 艺术展览

延续原有建筑条状肌理，同时又赋予现代的设计手法，点缀经典建筑元素符号，打造创意展示空间，增强沿溪空间序列的节奏感。





分区设计/会所  
Zhongguo Qingci Xiaozhen

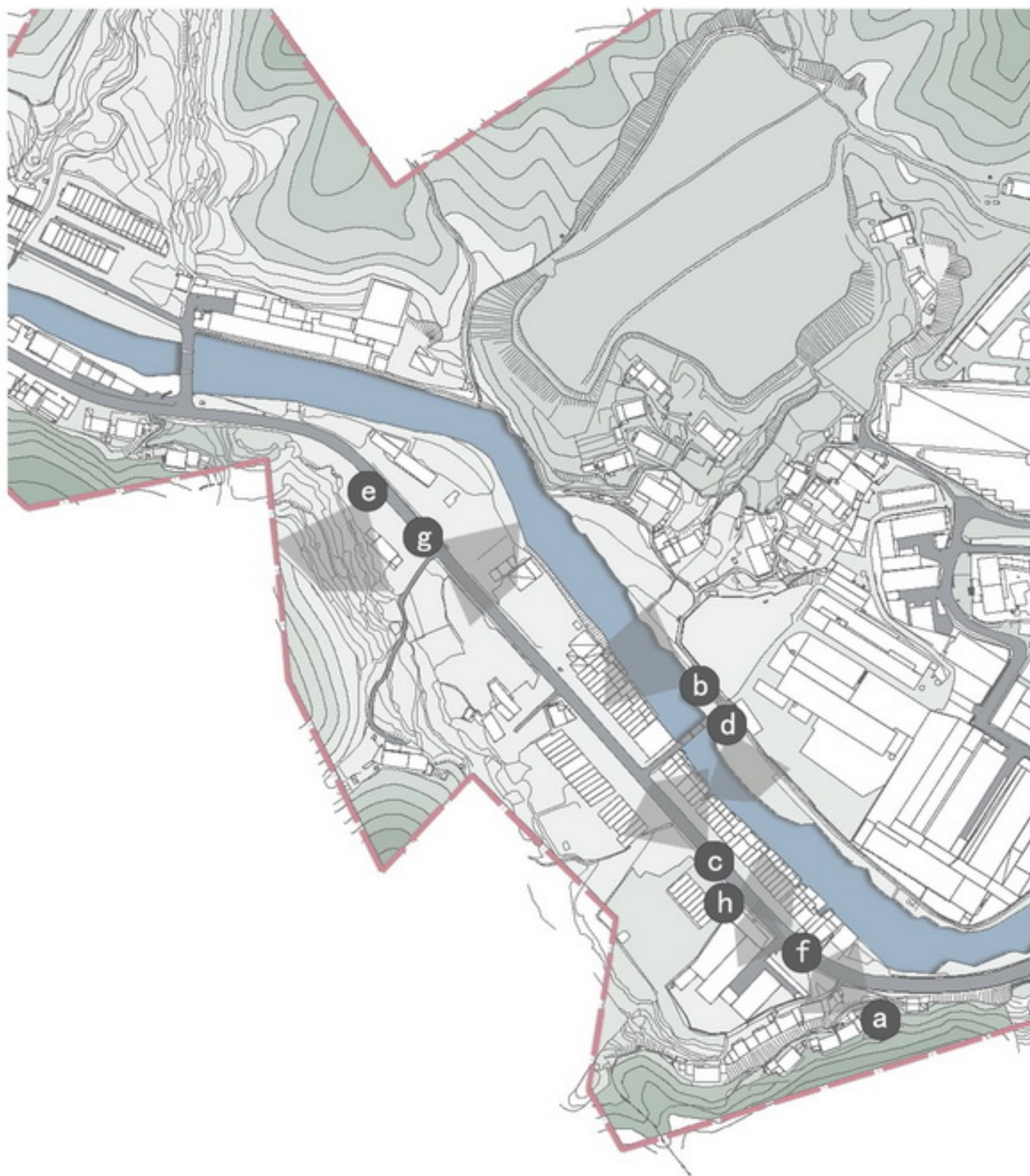




分区设计/会所  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



# 分区设计/瓷人坊 Zhongguo Qingci Xiaozhen







500m步行街  
改后省道

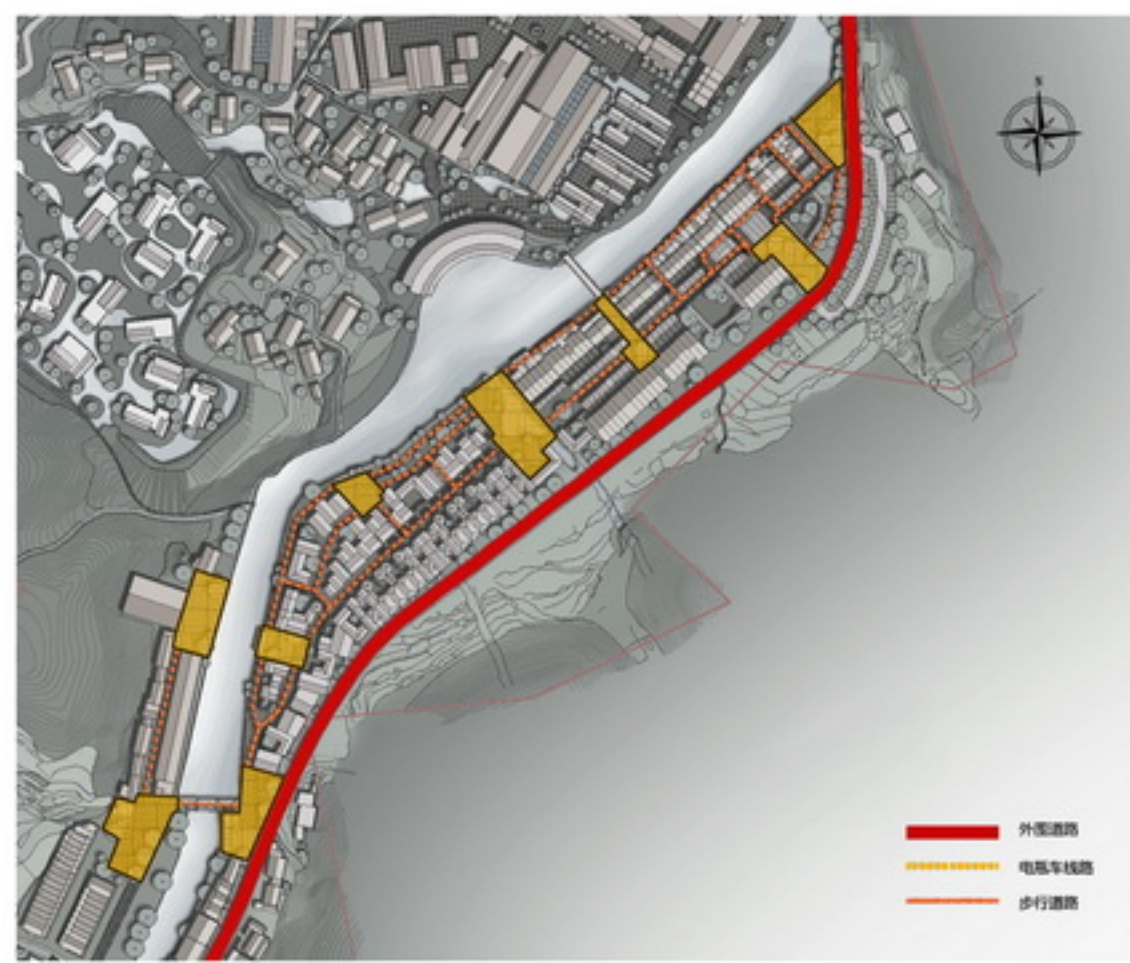
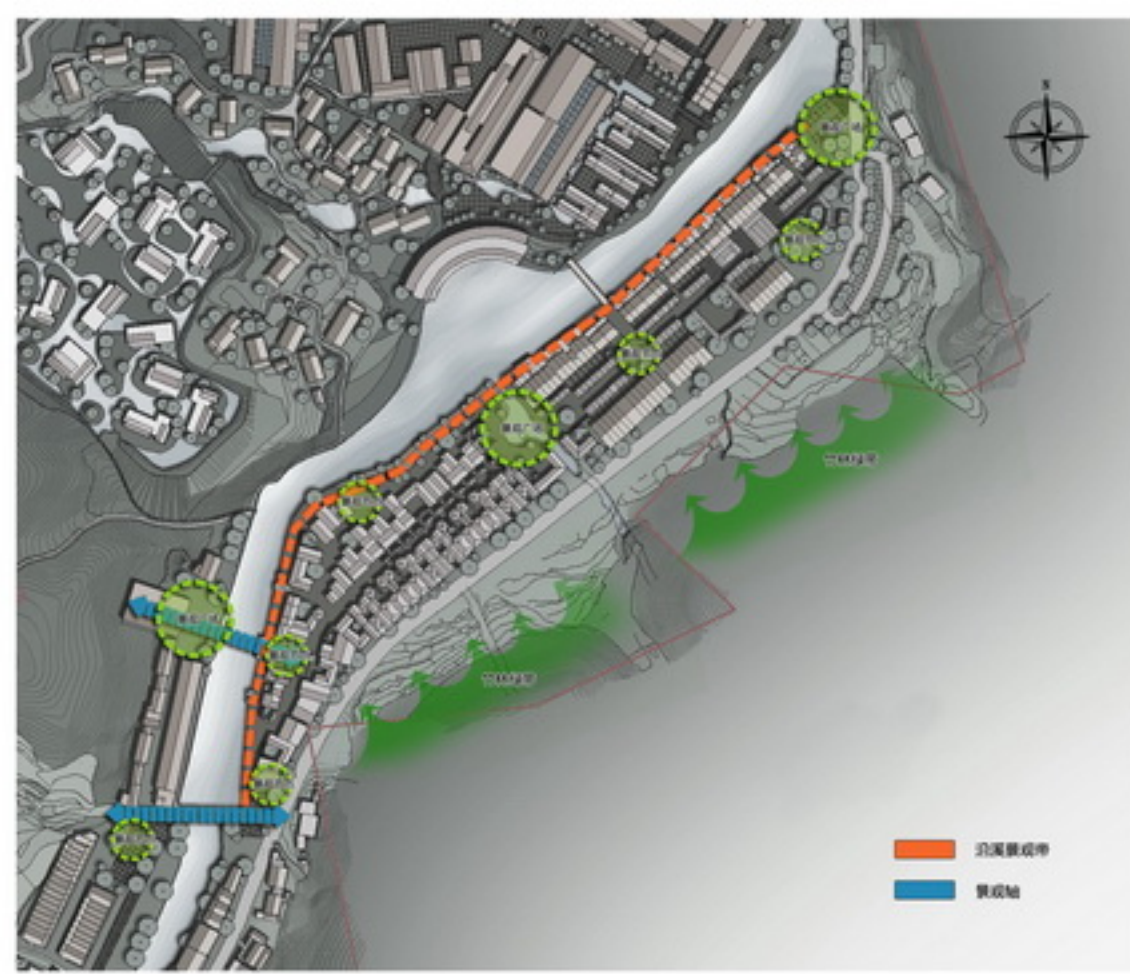
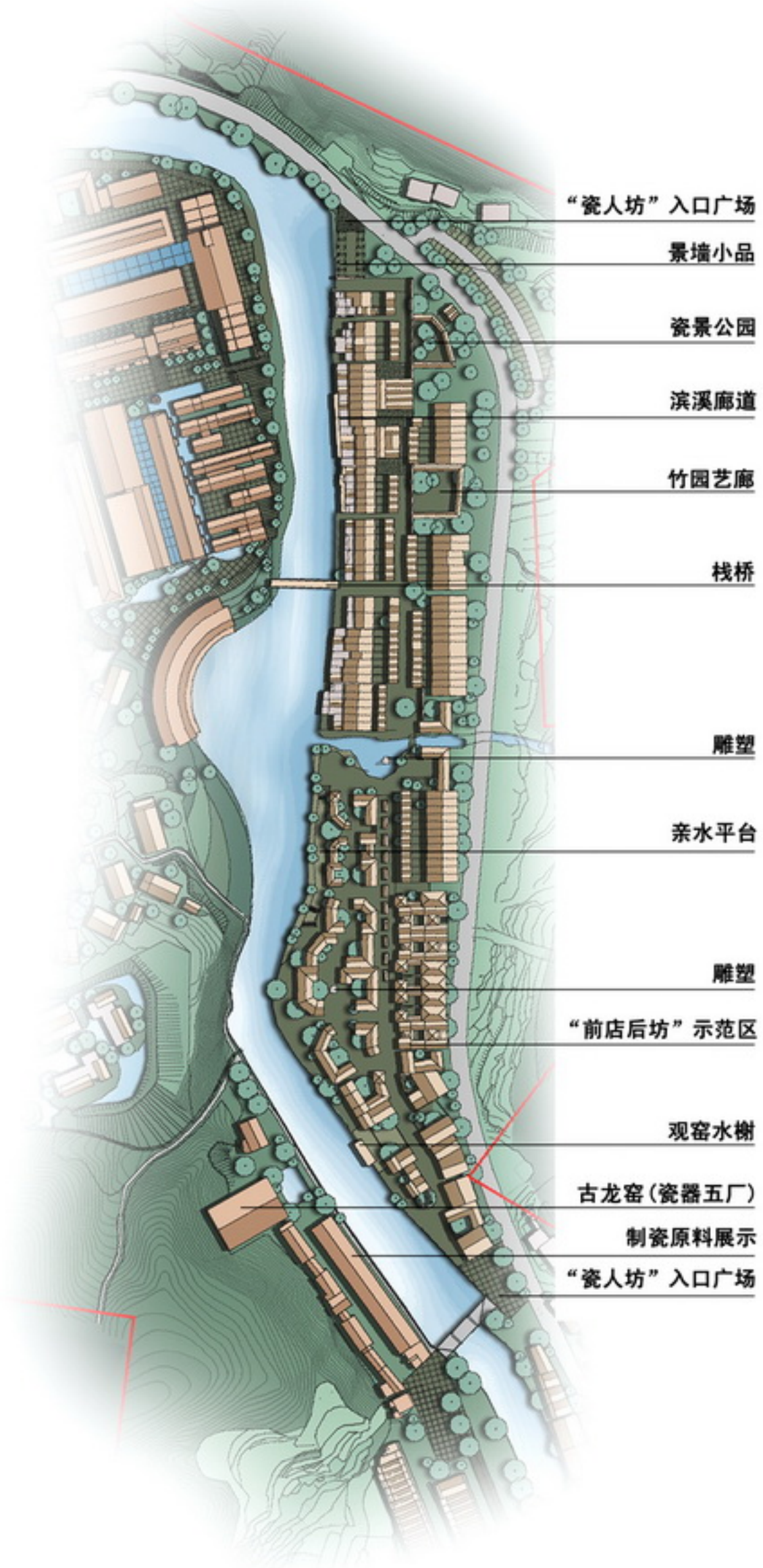
## 分区设计/瓷人坊 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 省道改道

现状情况：集镇主要道路，人车混流，已有小规模集市形成，53省道主要承担过境车辆穿行的功能，对步行系统的建设不利；街道空间单一；沿溪景观杂乱，溪水景观未引入街区

考虑到遗址对岸新建建筑对道路和沿溪景观的不良影响，将53省道做部分改道，原有的500米省道改造成特色步行街，更好的融入核心景区。





## 分区设计/瓷人坊 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 瓷人坊

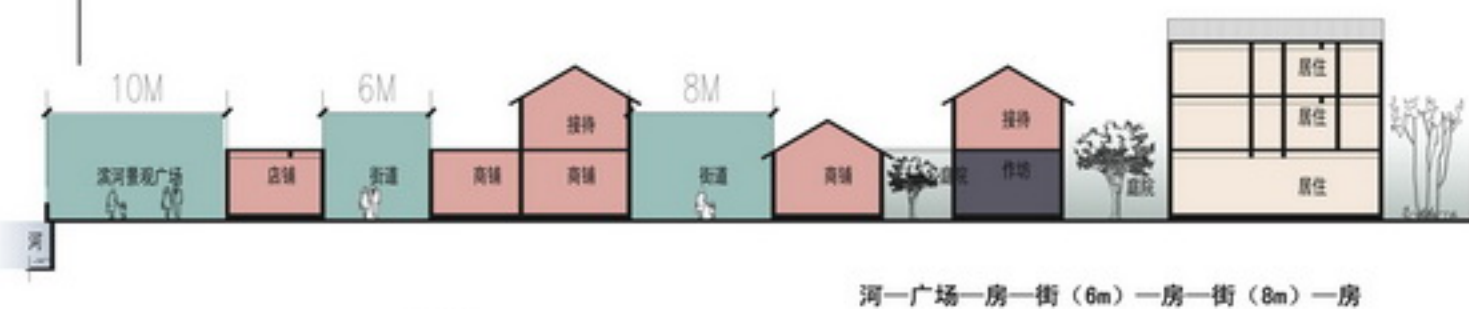
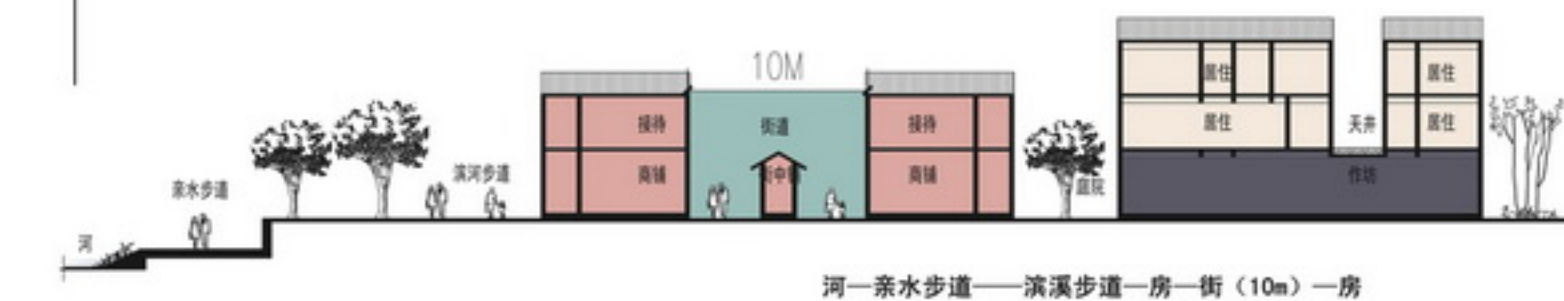
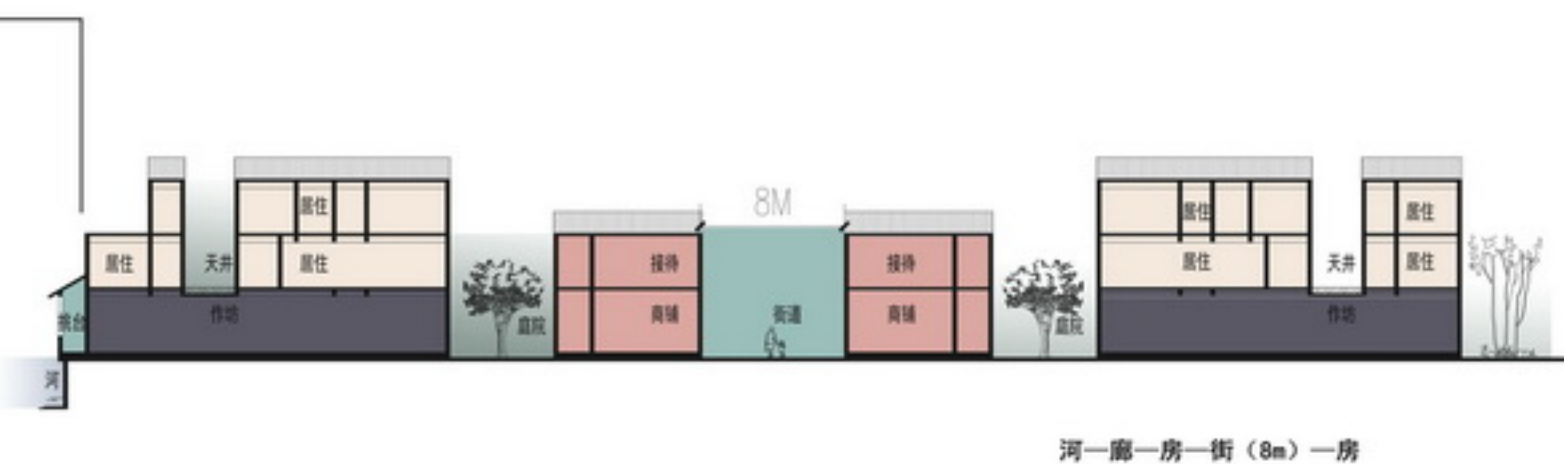
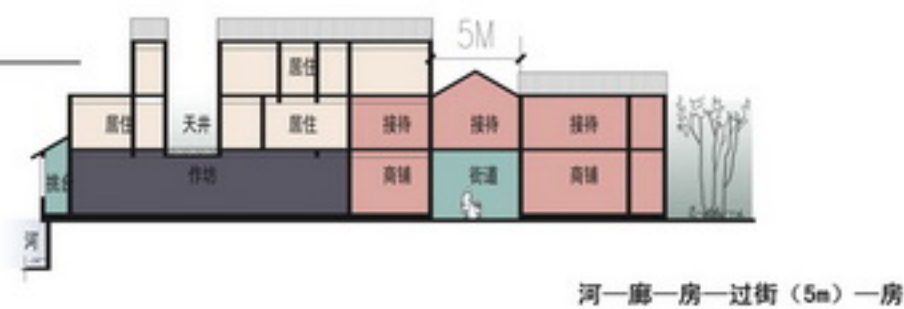
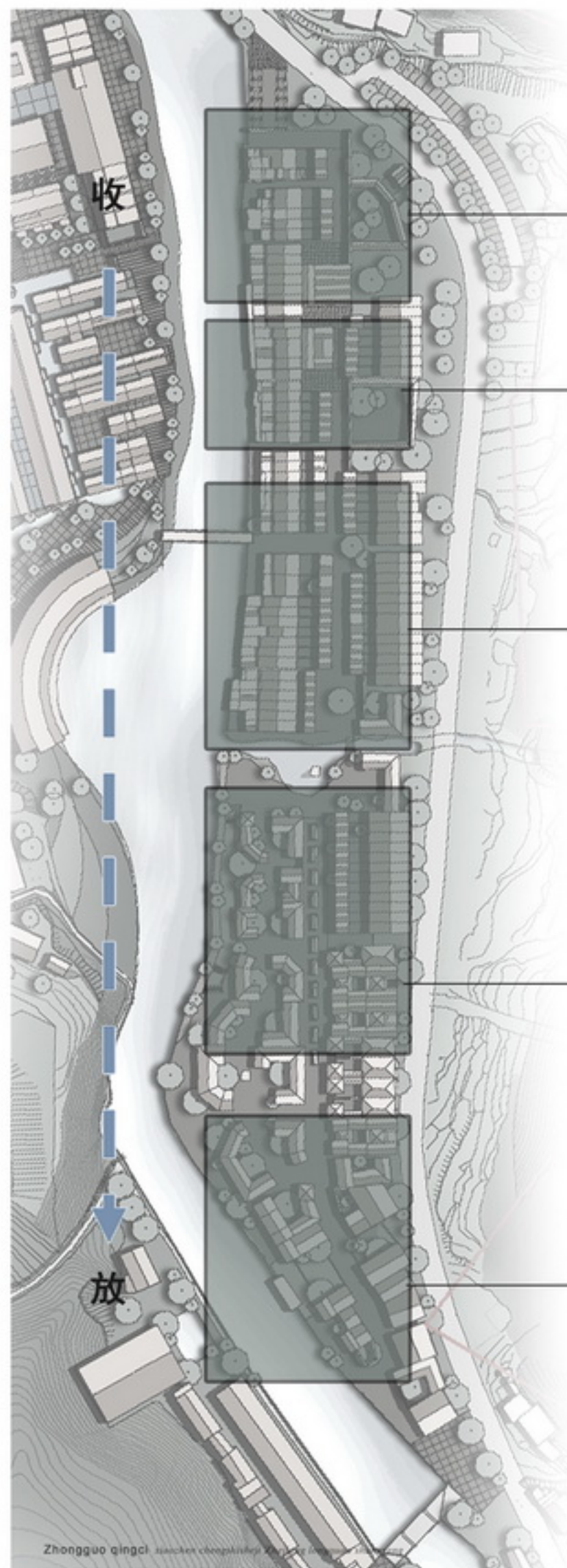
最大可能的保留改建原建筑，通过新建建筑，营造街道尺度与街道形式的变化，恢复传统“前店后坊、底商上住”的商住模式，鼓励村民运用传统手工业作坊与商铺形式，适当引入业态，打造丰富有趣的瓷人坊商业步行街。

### 瓷人坊

经济技术指标		
总用地面积	43000m <sup>2</sup>	
总建筑面积(地上)	35500m <sup>2</sup>	
其中	拆除	1400m <sup>2</sup>
	改造	16800m <sup>2</sup>
	新建	18700m <sup>2</sup>
建筑占地面积	16200m <sup>2</sup>	
容积率	0.83	
建筑密度	38%	
绿地率	30%	
机动车停车位	60个	

### 瓷器五厂(古龙窑)

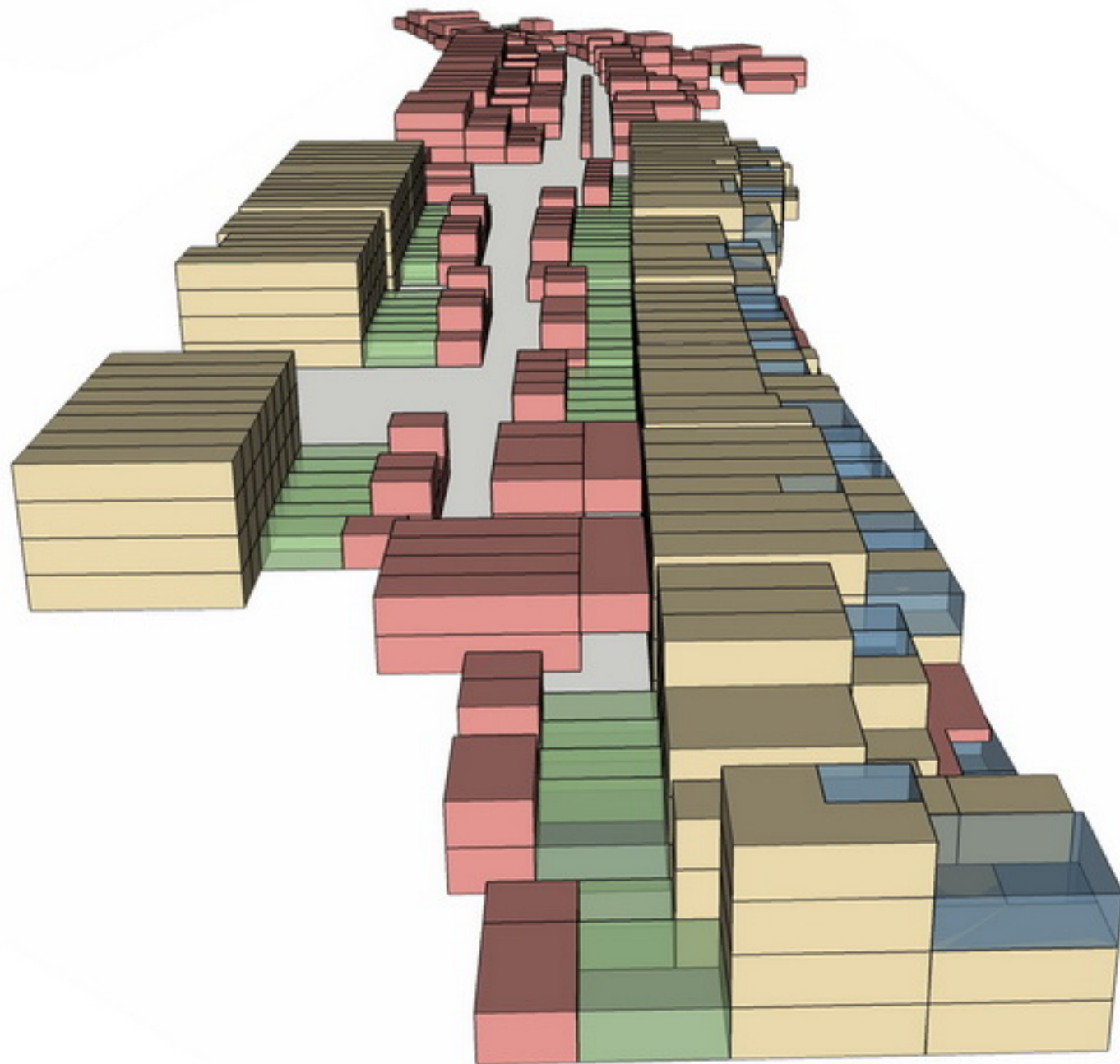
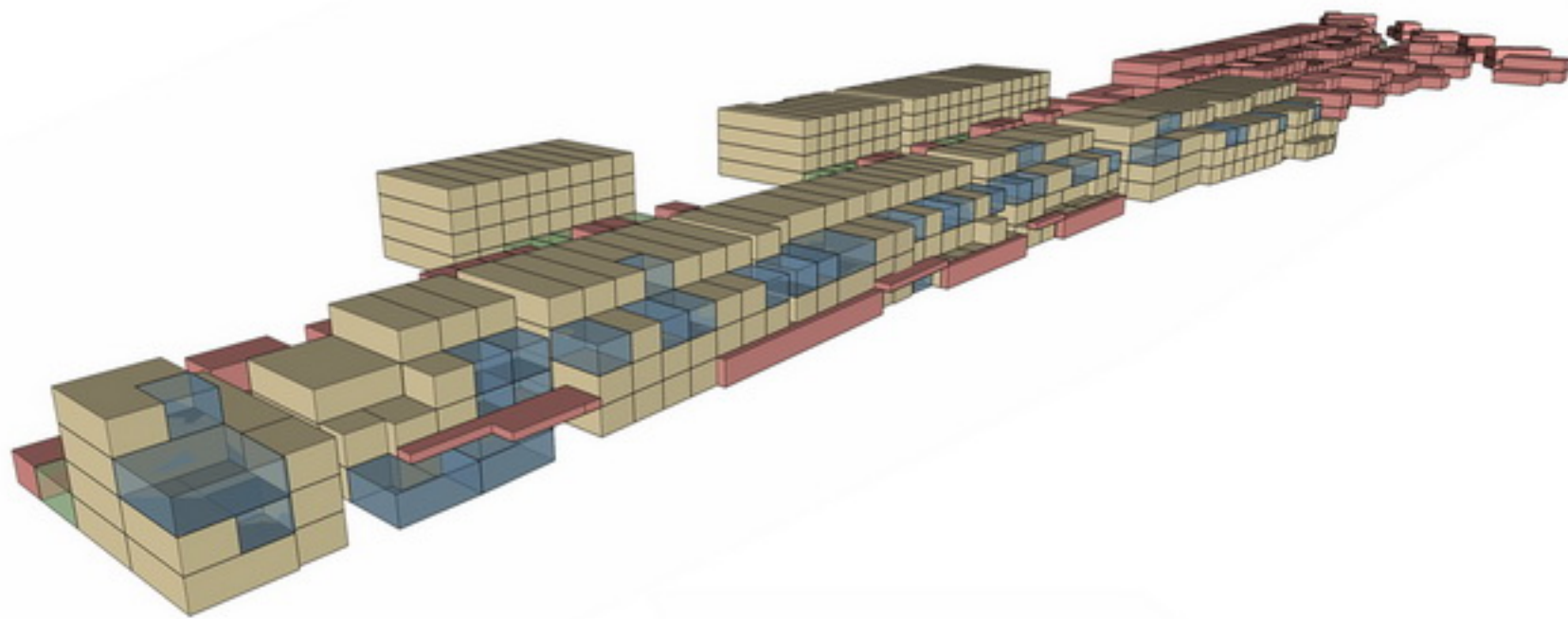
经济技术指标	
总用地面积	6500m <sup>2</sup>
总建筑面积(地上)	2800m <sup>2</sup>
建筑占地面积	2500m <sup>2</sup>
容积率	0.43
建筑密度	40%
绿地率	40%



## 分区设计/瓷人坊 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 街道剖面图

从改建民房至新建建筑，从窄巷至宽街，通过街道尺度与街道形式的变化，打造多样化的空间序列，营造丰富有趣的街道空间。

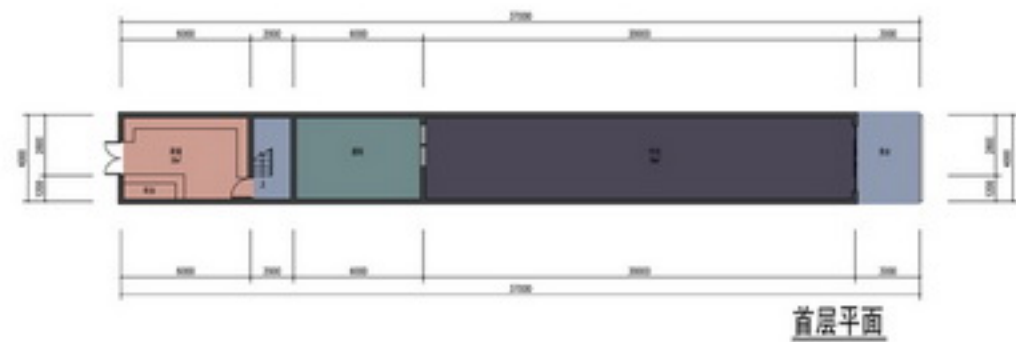


## 分区设计/瓷人坊 Zhongguo Qingci Xiaozhen

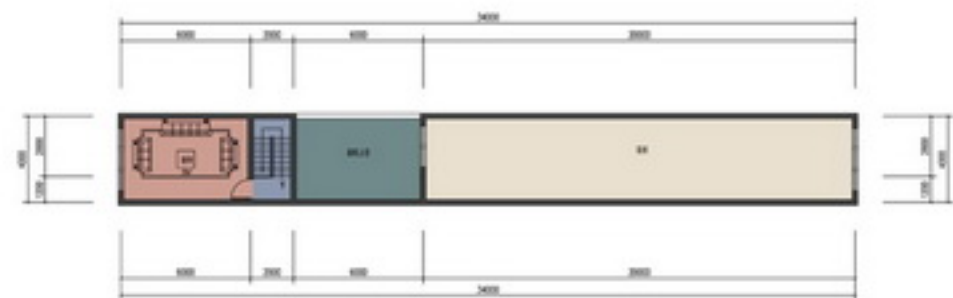
### 拆建改造策略

尽量保留原建筑，滨溪体块适当削减。利用原有24m宽省道，在原建筑前增加院落优化生活空间；增加商铺，一方面作为滨溪体块削减的补偿，另一方面遮挡单调的四层民房建筑，丰富街区立面，营造商业街氛围。形成特色瓷人坊商业步行街。

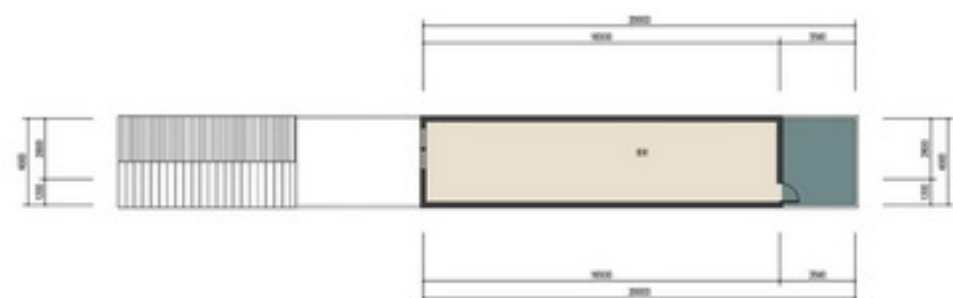
保留改造	拆除	1400m <sup>2</sup>
新建院子	改造	16800m <sup>2</sup>
新建建筑	新建	18700m <sup>2</sup>
拆除建筑		



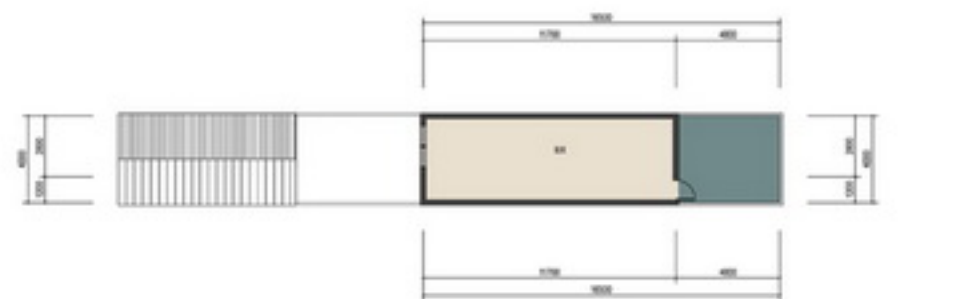
首层平面



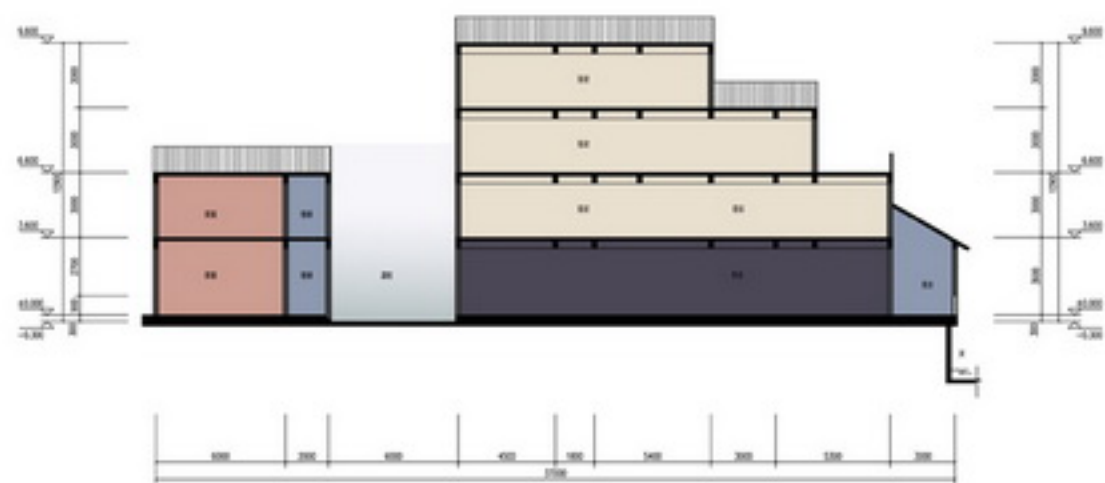
二层平面



三层平面



四层平面



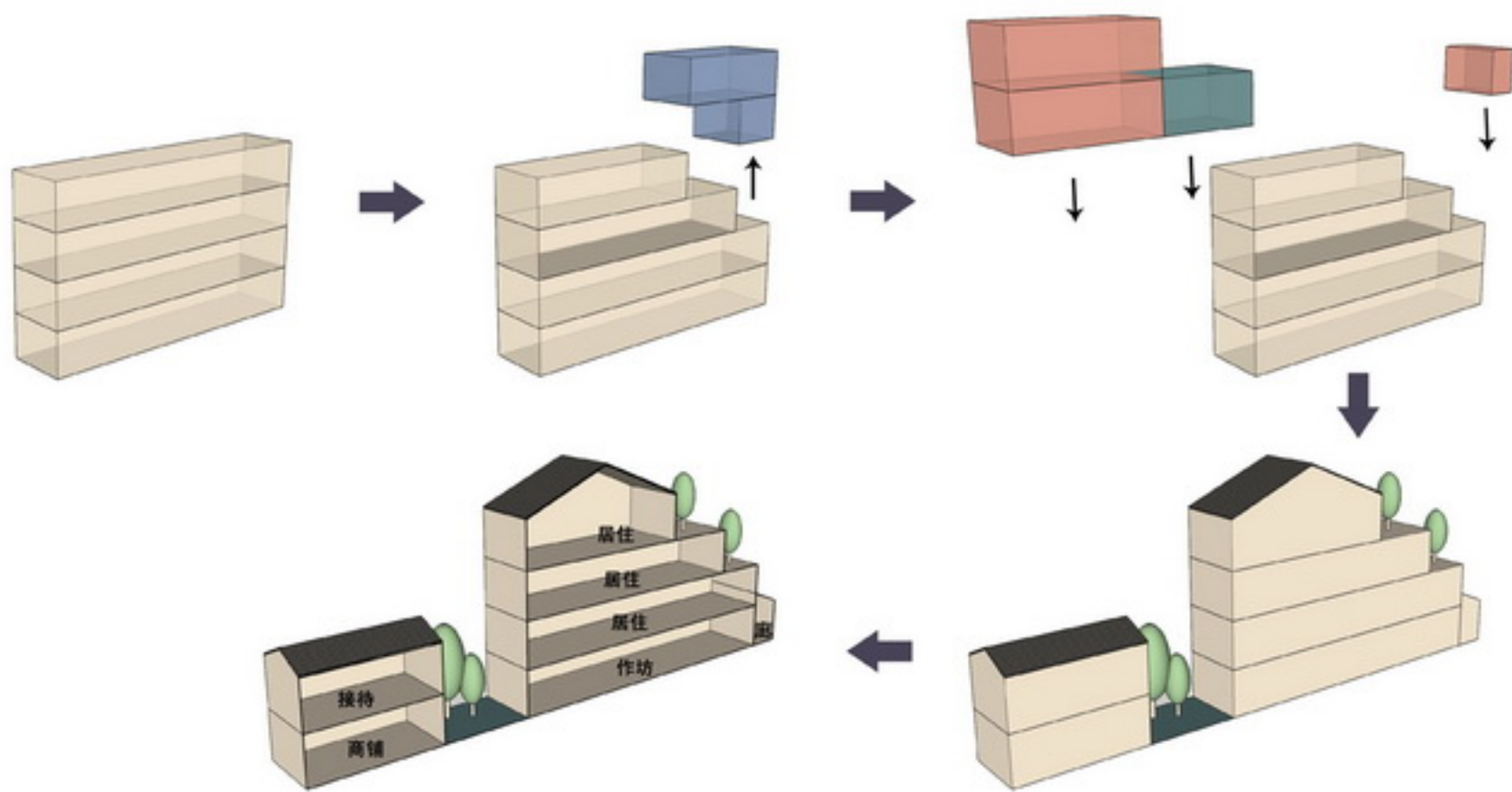
剖面

## 分区设计/瓷人坊 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 拆建改造策略

原有大进深窄面宽的四层住宅，在保证建筑面积不变的条件下，进行空间体量的增减，重新演绎前店后坊、底商上住的传统建筑模式，引入庭院改善居住空间。

生活、生产、经营紧密结合的新式作坊，打造民间艺人聚居的街区，游客可以参观制作工艺和流程，并定制购买艺术作品，增强体验感。

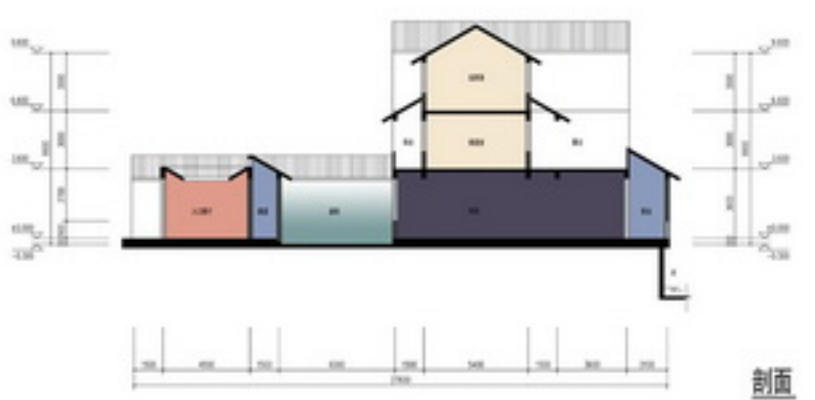
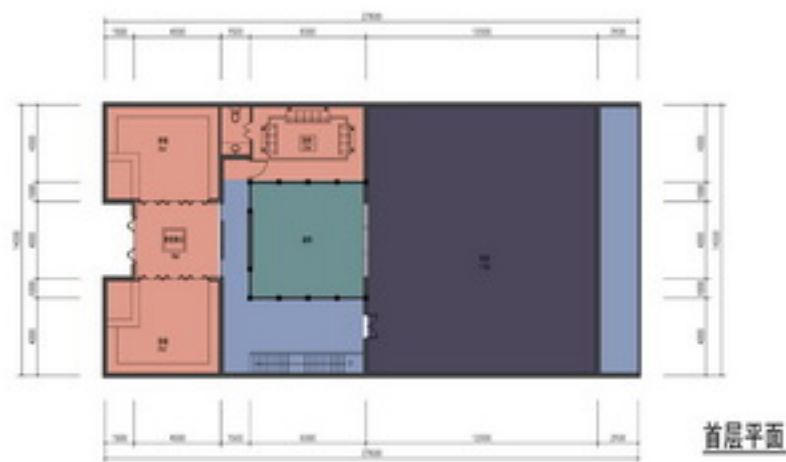
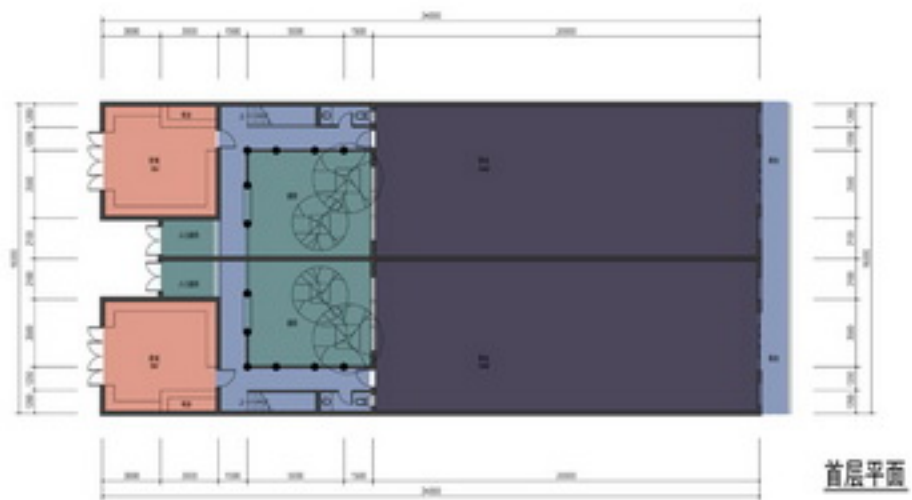


## 分区设计/瓷人坊 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### “前店后坊”示范户型

原有街区以4m宽度住宅为主，一方面单调重复，另一方面住宅的舒适度与实用性皆不佳。只能表现古时“前店后坊”形式的其中一种。

在“前店后坊”示范区主要引入8m宽的舒适型户型，14m宽的大宅户型。一方面可作为拆迁居民的安置点，另一方面丰富前店后坊、底商上住的传统建筑模式。游客可以体验到多样化的传统商住结合模式。





分区设计/瓷人坊  
Zhongguo Qingci Xiaozhen

沿溪效果图



分区设计/瓷人坊  
Zhongguo Qingci Xiaozhen

商业街效果图





分区设计/瓷人坊  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



商业街效果图

分区设计/城镇配套区  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





## 分区设计/曾芹记古龙窑 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 曾芹记古龙窑

历史上，曾芹记古窑所在村是闽赣三省交界，商业人流熙攘，在此设立浙闽赣三省交界地标性景观，恢复历史场景；以景墙的形式，展现当时繁盛的集市景象。

古窑所在地方已被曾氏后人得以利用，在此生产生活，但是现状较为零乱，龙窑被遮挡在后，亟待整治。

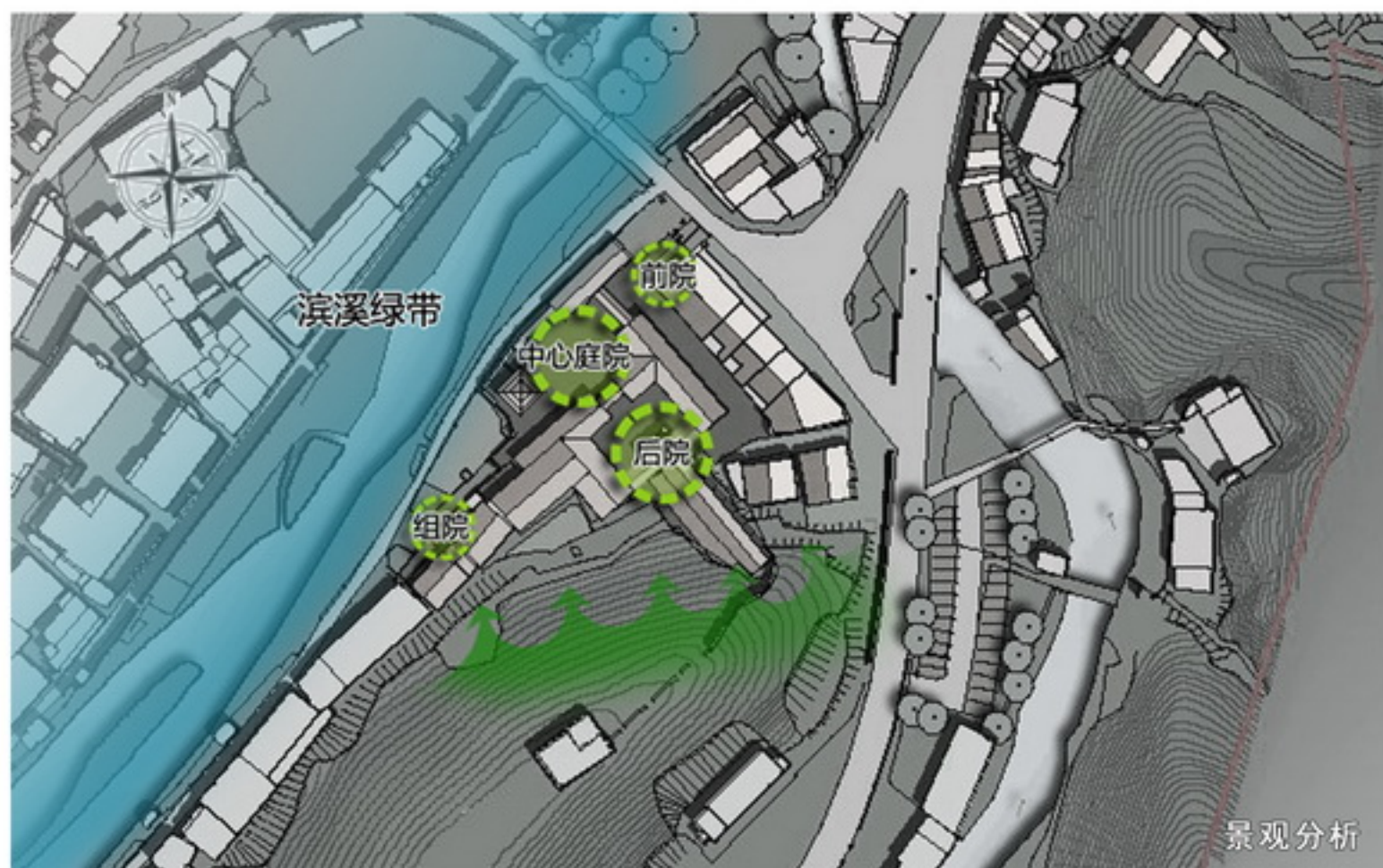
通过对建筑院落进行梳理，合理安排生产、展示、接待与居住等功能。将滨溪水景和后山绿景引入院落。

同时对古龙窑着重修整，引入溪岸步道，以青山翠竹为背景，古龙窑为主景，构成一幅完美的画卷。

经济技术指标	
总用地面积	3500m <sup>2</sup>
总建筑面积(地上)	2300m <sup>2</sup>
建筑占地面积	1500m <sup>2</sup>
容积率	0.66
建筑密度	43%
绿地率	35%
机动车停车位	2个



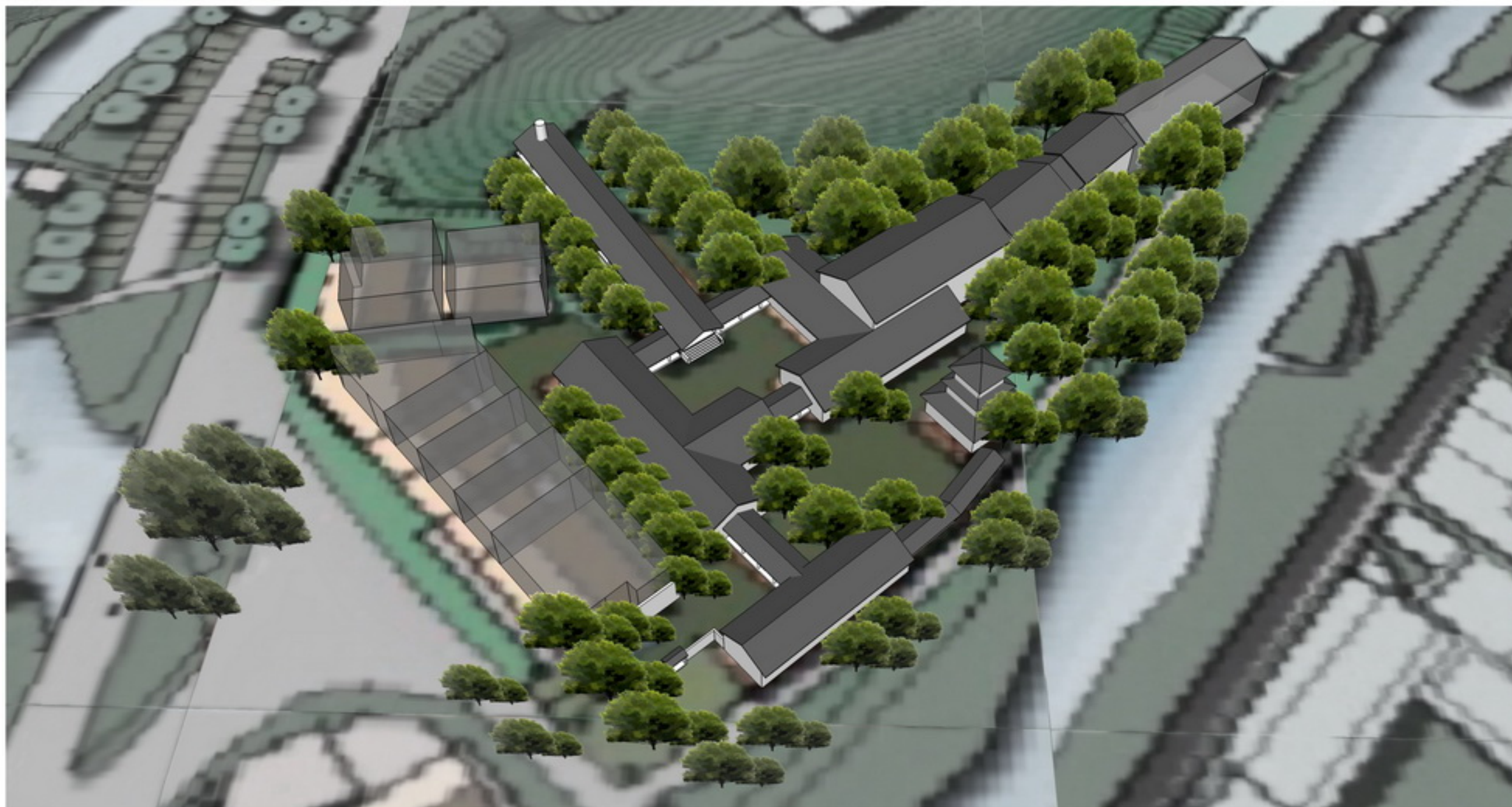
轴线分析

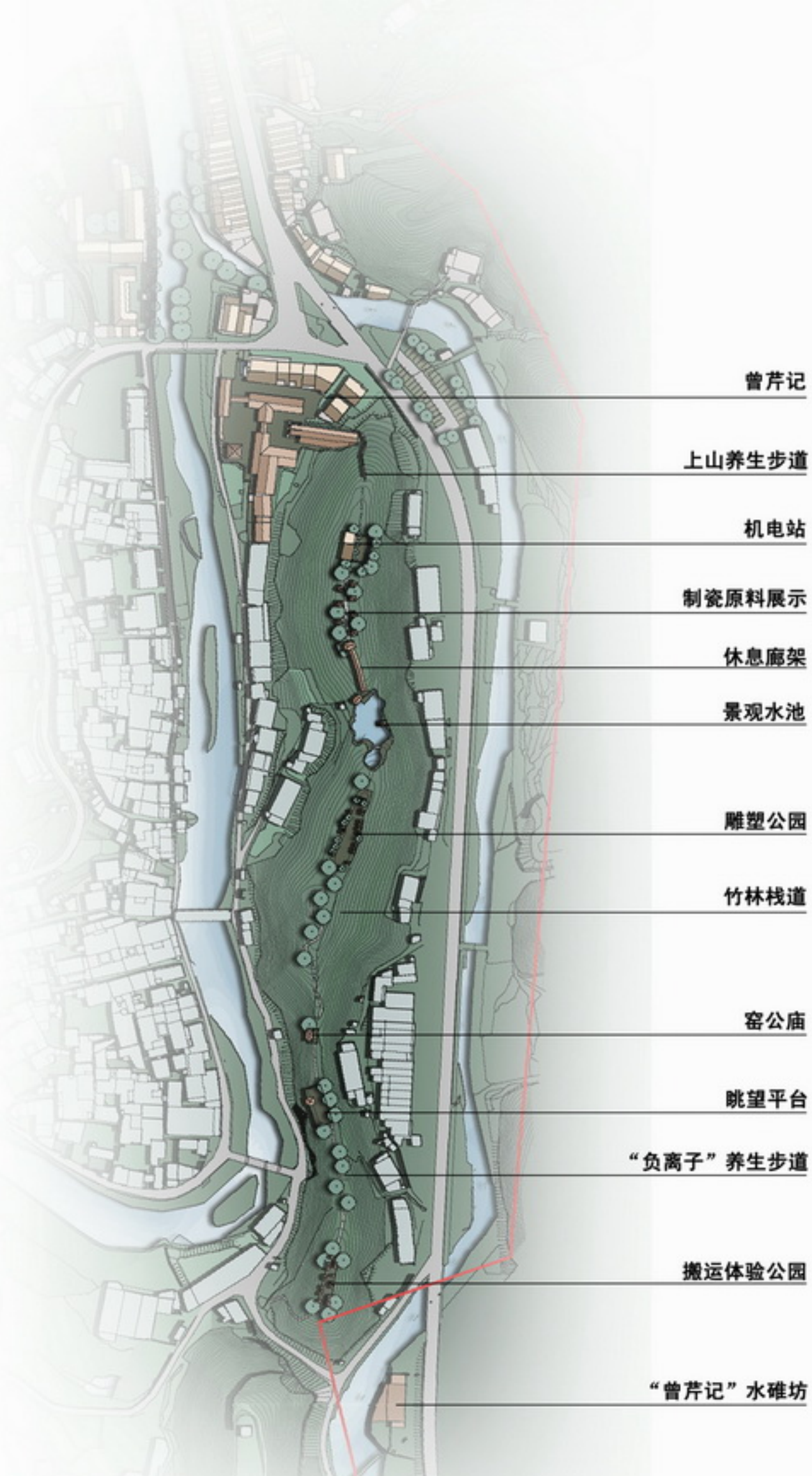
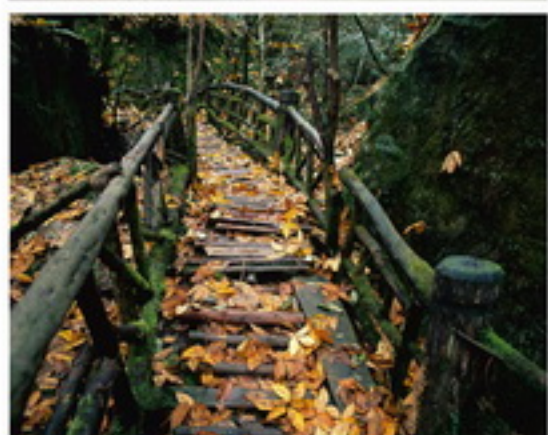


景观分析



分区设计/曾芹记古龙窑  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





曾芹记

上山养生步道

机电站

制瓷原料展示

休息廊架

景观水池

雕塑公园

竹林栈道

窑公庙

眺望平台

“负离子”养生步道

搬运体验公园

“曾芹记”水碓坊

## 分区设计/青瓷民俗公园 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 青瓷民俗公园

曾芹记古龙窑与曾芹记水碓坊的山峰竹林间，青瓷民俗公园依势而生。

通过步道、廊架、栈道以及鱼塘等形式展开，带领游客重走挑夫之路，体验古时瓷土运输的特色。

地处上垟镇中心，树木茂盛，空气清新，当地人民捐款建造的水池、庙宇以及观景平台都予以保留，再加上养生步道，形成村民们锻炼休闲养生公园。体现上垟镇人民“仁者乐山，智者乐山”的高尚情怀。



## 分区设计/碧水阁 Zhongguo Qingci Xiaozhen

经济技术指标		
总用地面积	900m <sup>2</sup>	
总建筑面积(地上)	850m <sup>2</sup>	
其中	拆除	1600m <sup>2</sup>
	新建	850m <sup>2</sup>
建筑占地面积	400m <sup>2</sup>	
容积率	0.94	
建筑密度	44%	
绿地率	27%	
机动车停车位	2个	

### 碧水阁

位于集镇中心区的核心位置，主道路和八都溪交界的三角地，靠山临水，地理位置优越，但是原建筑紧临堤岸、体量过于庞大、建筑形式不佳，对沿溪景观产生不利影响，同时遮挡了后方的山景。

建议对地块内的原有建筑进行拆迁安置。

新规划综合地块位置、建筑特色和景观资源等方面考虑，以青山为背景，沿主道路设置两层的商业，同时向着水面围合出开阔的空地，增加临水开放性，成为小镇居民休闲活动的新去处，在临溪端部修建四层阁楼，成为集镇区域沿溪建筑的亮点。





碧水阁效果图

## 风貌改造策略/枫杨青苑 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 枫杨青苑

场地临近曾芹记古龙窑，集镇的中心位置，是集镇三条主要道路交叉围合而成的三角形空地。一棵百年古枫杨矗立场地中央，是集镇主要的公共节点空间。

### 设计构思

平面形态源于碎裂的青瓷片的随意放置，采用哥窑龟裂的纹理效果，在铺装上用冰裂的形态和青瓷碎片的直接铺设来直观表现青瓷特色。

景观细节主要通过设置浮雕景墙、人物组雕、堆放青瓷器型等形式来表现。

植物方面，围绕古枫杨，配置一些低矮的灌木和小乔木，以突出古枫杨的主体风貌。

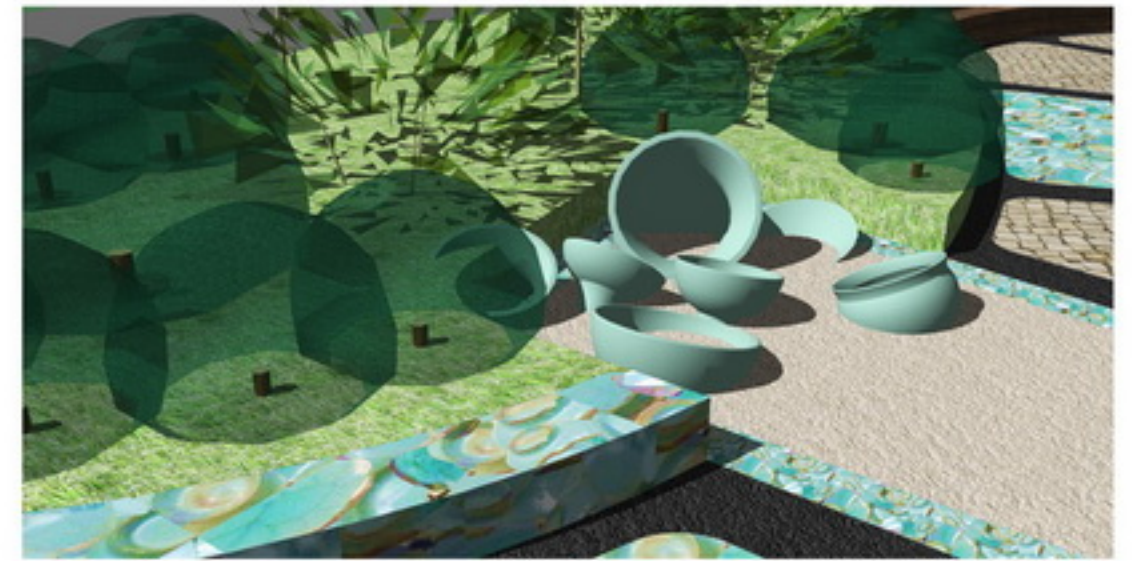
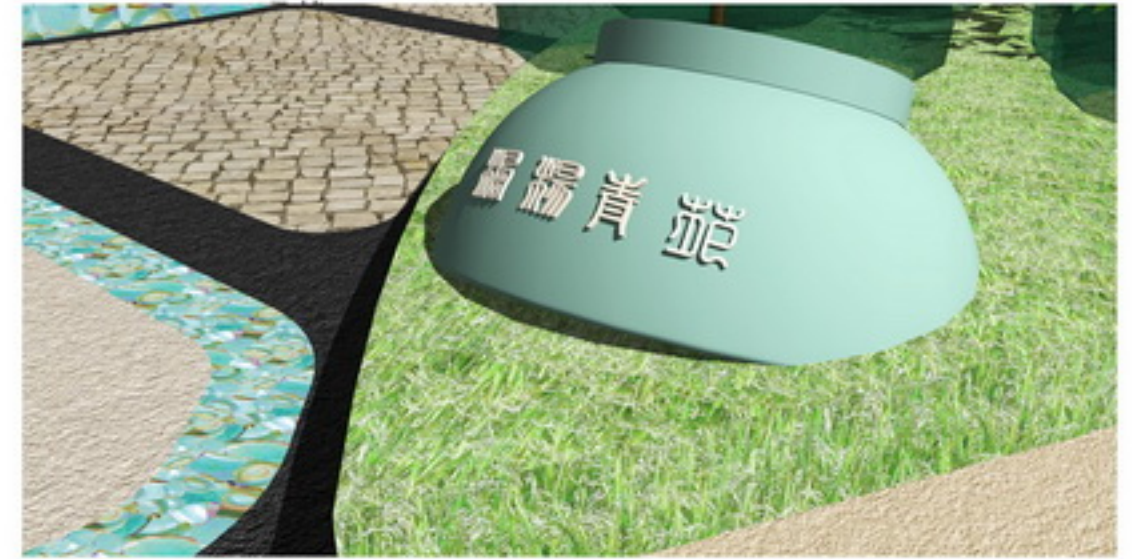


1. 雕塑
2. 浮雕景墙
3. 矮挡墙
4. 木座椅
5. 青瓷小品





风貌改造策略/枫杨青苑  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





# 第六章 风貌改造策略

Zhongguo qingci xiaozhen chengshihuaqi Zhejiang longquan shangyang

---



## 风貌改造策略/村落改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 总述

上垌镇南北两端村落为木岱口村与源底村。居住密度高，都是较原生态的自然村落。木岱口村建筑保存中等，少量原有乡土建筑，大多为在原有建筑肌理上的后期新建建筑；源底村建筑保存优良，保留原有村落肌理，有大片的古民居，大多为1-2层乡土建筑，少量为后期新建。

对原生态的自然村落我们提倡以保护为主，适当修缮，引导业态，服务产业，使产业发展与居民生活互利互惠、相互促进，形成良性循环。

维持村落原有的肌理，通过小规模拆迁，结合业态布局梳理出较为清晰的街巷格局、空间节点。对农居进行全方位整治，以木、土、瓦、石为主要构成元素，强化江南农居的风貌特色。

## 风貌改造策略/村落改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 色彩引导

#### 村落总体色彩概念定位

上垌镇两端村落——木岱口村与源底村，色彩意象为：纯净、质朴、意趣天成。

上垌镇以柔和的山光水色坐拥绿树黄土，以轻柔的空间色彩、浓郁的植物色彩和厚重的土石色系为主导的。周围的村落，如山水湿地间散落的明珠，以江南水乡古村落的传统粉墙黛瓦、黑白灰交织的色彩韵律与暖灰黄系列的弱色系形成主调，以轻快而宁静的气韵、质朴醇厚的生活气息与浑厚浓重的1957工业遗址形成对话。

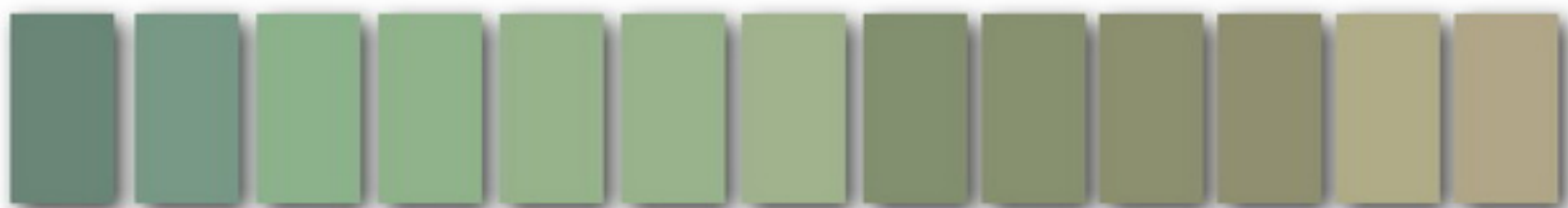
空间环境色彩  
概念谱系



村落建筑色彩  
概念谱系



青瓷元素色彩  
概念谱系



## 风貌改造策略/村落改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen



墙面主色系



墙面辅色系



门窗点缀色系



### 色彩引导

#### 色彩层次与搭配

##### 农居屋面色彩概念

以传统小青瓦丰富细腻的深灰色系列为主导。可适度间杂少量的红褐色系瓦以丰富视觉感受。

##### 农居墙面色彩概念

提取当地常见的无彩色系——白墙与灰色青砖墙，以及当地弱彩色系——黄色夯土墙为主导。以低艳度彩灰系（当地的石料色彩）为辅助。形成质朴的色彩形象。

##### 农居构建色彩概念

此处的构建指窗框、门、门框、檐沟等。

提取传统的褐色木构件为主导，以无彩系列到中等艳度的彩色为辅助。在整体建筑中面积比例很少，可较活泼，作为点缀。

三者之前通过相互和谐有序的搭配达到纯净、自然、意趣天成的效果。

#### 无彩系列：明调



#### 无彩系列：中调



#### 无彩系列：暗调



#### 主体弱彩+围墙无彩



#### 主体无彩+围墙弱彩



#### 主体无彩+辅助弱彩





## 风貌改造策略/村落改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 材质引导

### 材质总述

建筑墙面宜用使用糙面、哑光的材料，用色应与本色彩规划的要求相符，材料色彩总体以无彩色系和弱彩色系为主，少量低艳度的自然色系作为辅助和点缀。

### 屋面

主要应用传统的手工烧制小青瓦，可有少量红瓦点缀。对于村落瓦面的色彩序列不做特别设定，最佳状态是有居住者根据本规划给出的系列瓦色和用色比例自行搭配，可呈现“一户一顶”的丰富生活态效果。

### 墙面

宜使用纸筋石灰墙面或表面粗糙处理的涂料、裸青砖和弱彩系糙面面砖，各种材质使用可采用不同的组织方式和肌理。

墙基：以条石、乱石为主。

辅楼与围墙：材质首选乱石、瓦片、碎石、夯土等，鼓励两种或以上的材料混用。围墙的肌理与主体建筑关系，可以是一致的，也可以形成低彩与无彩的对比、粗糙混搭与相对平整的肌理对比。

### 门、窗框

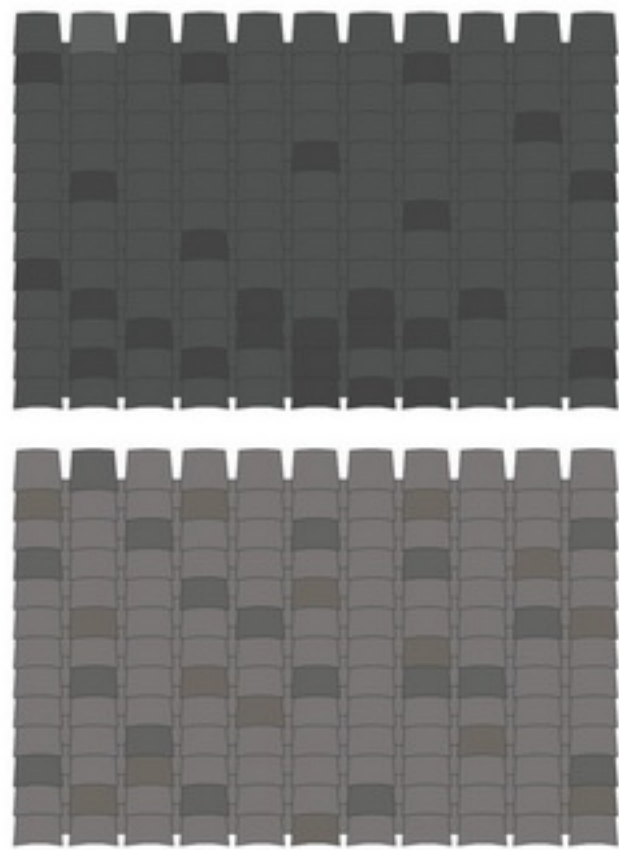
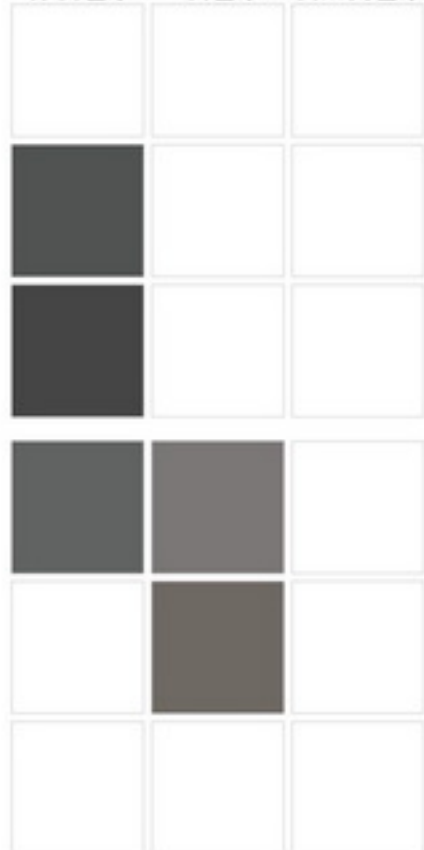
材质以木材为主，色彩鼓励采用木本色，黑白灰或彩色漆也可使用。以金属、塑钢等材质为辅材，但不宜使用本色不锈钢。门窗的色彩相对活泼、鲜艳、多样，与主体墙面形成对比，一方面沿袭了传统点缀色的习惯用法，另一方面作为建筑中点缀成分，使建筑更加活泼。



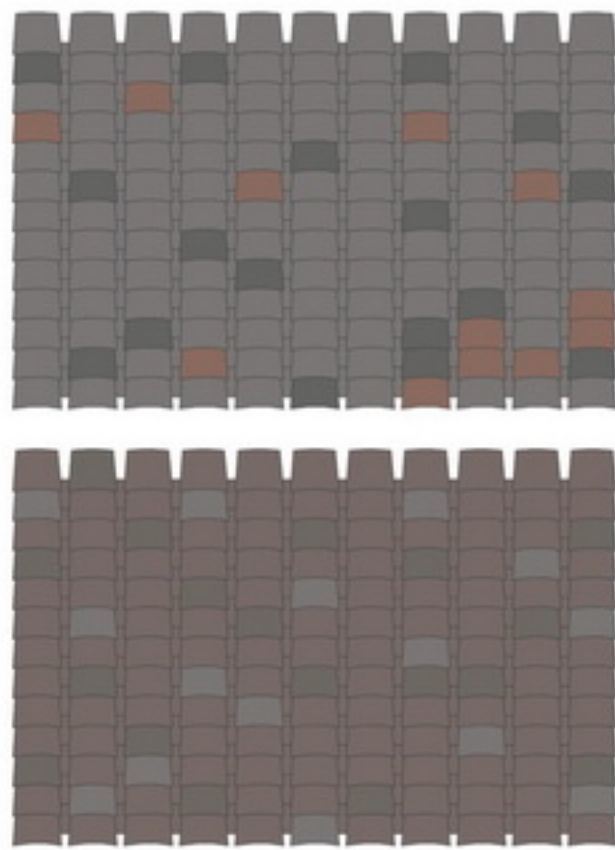
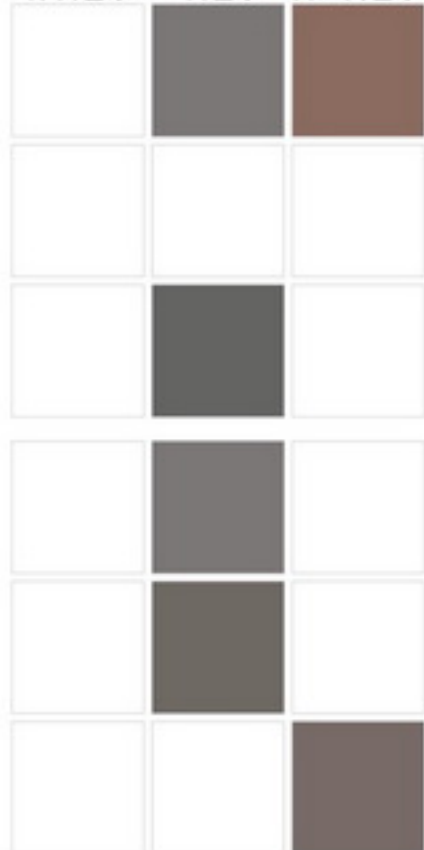
## 风貌改造策略/村落改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 瓦色搭配的合理案例

深灰色系 灰色系 灰红黄色系



深灰色系 灰色系 灰红黄色系



### 材质引导

### 瓦面材质配色指导

#### 主导材质

以颜色细腻的手工烧制小青瓦为主导。整个村落可有5%以下的建筑使用红瓦顶，或在小青瓦屋面点缀5%左右的红瓦。

#### 搭配类型

可以采用同色系内部搭配，或者以灰色系为主辅以少量红瓦搭配、明暗搭配这两种搭配类型。

#### 搭配原则

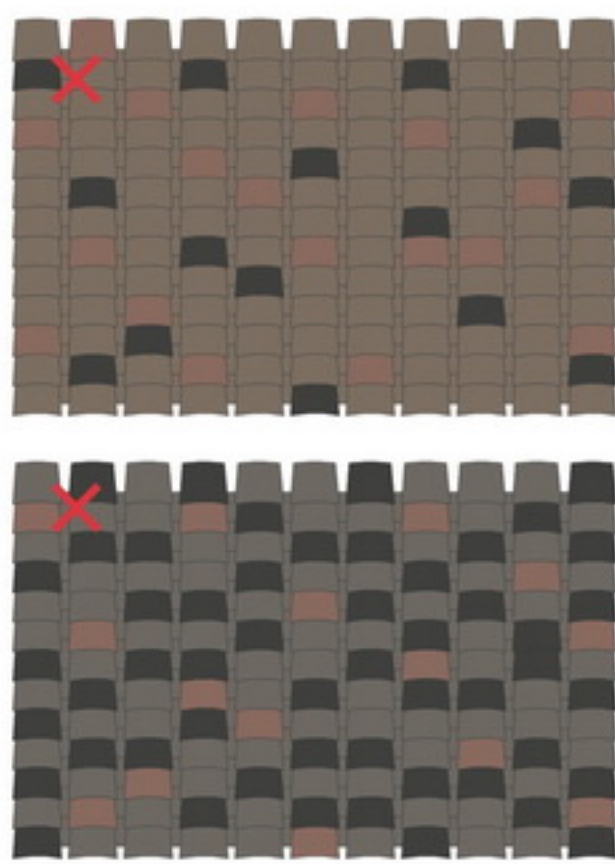
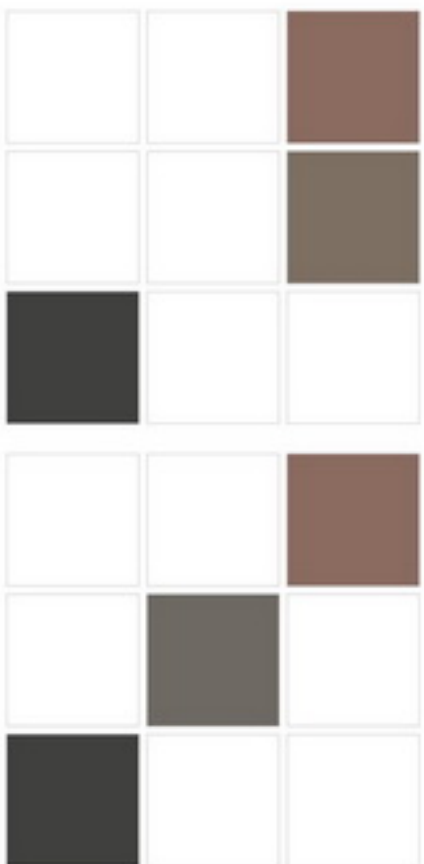
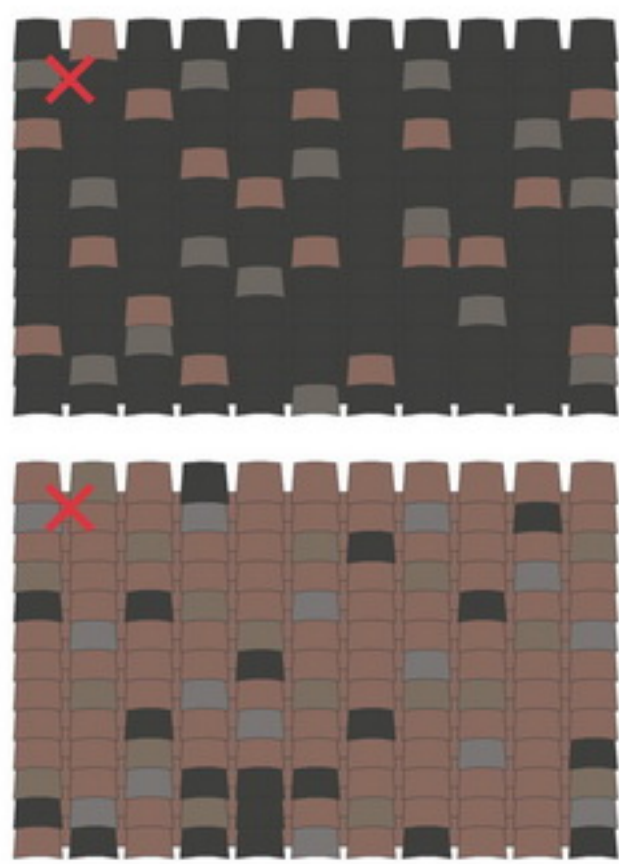
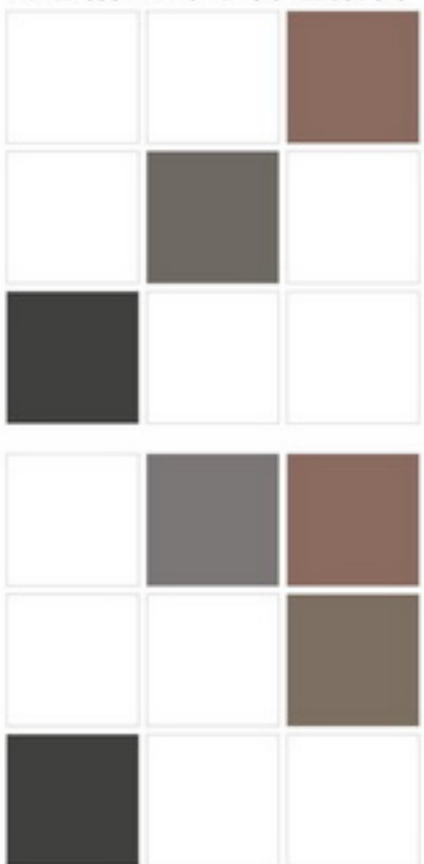
选择一块概念瓦色，搭配与该概念瓦色类似的颜色一至两块；也可以在总谱中选择明度相近的颜色进行搭配，其中一个为主色调，其余为辅色调；

瓦色的搭配注意所选颜色的明度基本相似。明度相差较大，就容易出现“花”屋面的现象；

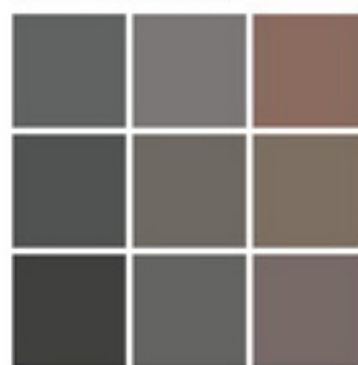
具体施工选材中要慎重考虑实际瓦色以及材质光泽度对配色效果的影响；

禁止大面积使用红瓦和光泽度高的瓦面材质。

### 瓦色搭配的不合理案例



### 农居瓦色总谱



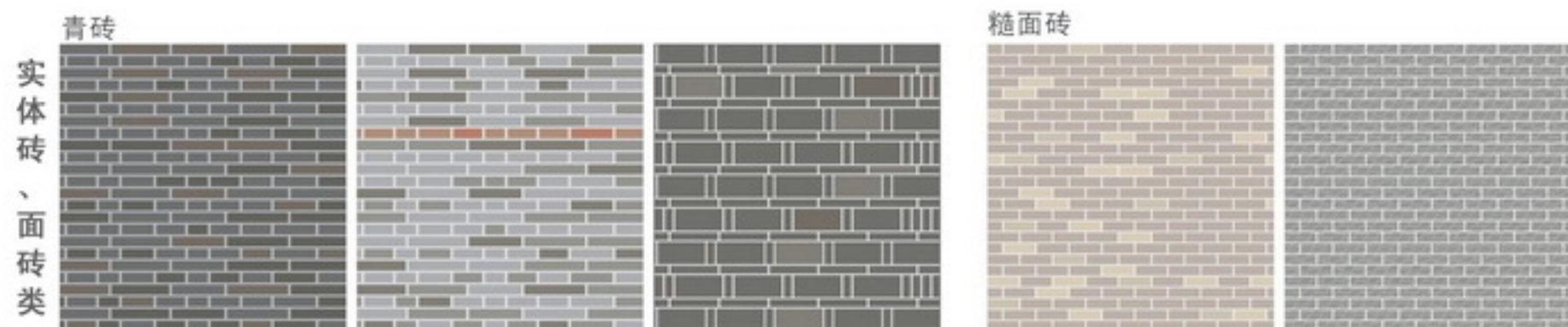
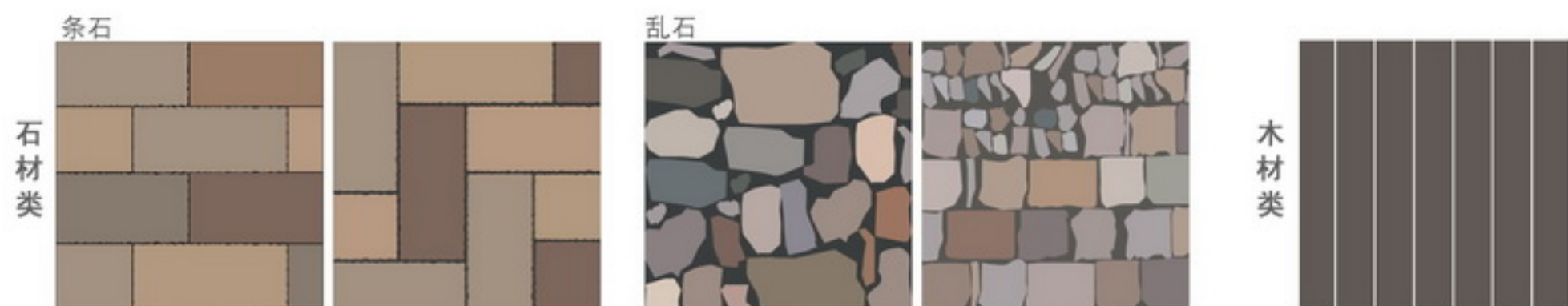
## 风貌改造策略/村落改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 材质引导

#### 墙面材质指导

两层楼或以上的主体建筑可以纸筋石灰或现代涂料为主。部分建筑可使用裸青砖或弱彩系糙面面砖。墙基宜使用条石或乱石。阳台可在材质和颜色上与主体有所差别，如使用木、砖、混凝土等。

相对体量较小的一层建筑和院落围墙，以无彩系和低艳彩灰系为主导。除了泥墙和石灰、水泥等涂料之外，还可以使用青砖、乱石、瓦片、碎石、青瓷碎片或以上材料的有机混合、搭配，丰富整体村落的建筑肌理。围墙顶可使用小青瓦、植物、碎玻璃、碎青瓷等，增添原生态的趣味。





保护修缮示例



改造示例



拆除示例



## 风貌改造策略/村落改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 拆留改造引导

#### 保护修缮

对于具有当地特色、存留良好、有文物价值的建筑以及院落等进行合理修缮，予以保护。修缮应做到不破坏原有建筑价值，修缮风格与原有建筑风格一致，排除对建筑造成损坏的根源和隐患（雨水渗入、树根或漏雨等）。

#### 改造

对于建筑风格不一致，体量过大破坏肌理，颜色艳丽不符合当地建筑色调的建筑进行改造，对不和谐的部分用相应的措施予以处理。处理方式尽量提取当地特色，符合引导说明。

#### 拆除

对于破坏肌理以及违章搭建的部分予以拆除。

## 风貌改造策略/村落改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

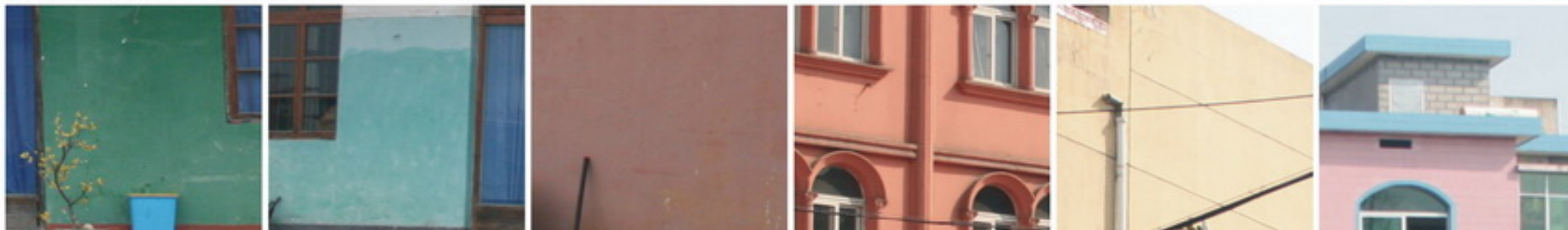
不宜使用的瓦面案例



不宜使用的墙面案例



禁用色彩案例



### 材质引导

### 禁用说明

#### 农居屋面材质及色彩禁用说明

屋面不得使用中艳度以上的琉璃瓦、釉面瓦以及中高艳度的红瓦和鲜艳的蓝绿色的波纹板。

#### 农居建筑墙面材质及色彩禁用说明

村庄建筑墙面不得使用中、高艳度的色彩。材质宜使用拉毛效果的涂料、亚光面砖或石材，限制使用彩色釉面砖，禁止使用中、高艳度的彩色釉面砖，不易大量使用纯白色的涂料

#### 农居墙面装饰色彩使用限制

避免使用高艳度色彩的屋檐、阳台以及装饰条、块等。

#### 不宜出现在本规划区内的农居形象

异域风情、色彩鲜艳的建筑，都不适宜出现在本规划区。





## 风貌改造策略/村落改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen





风貌改造策略/村落改造  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





## 风貌改造策略/古民居改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 古民居改造

对古民居以修旧如旧的原则进行保护性修缮，恢复原有风貌特色，根据规划定位进行业态调整，可以适当引入民宿、特色商业等不同形式的业态，展示地方文化的同时，进行合理改造再利用。



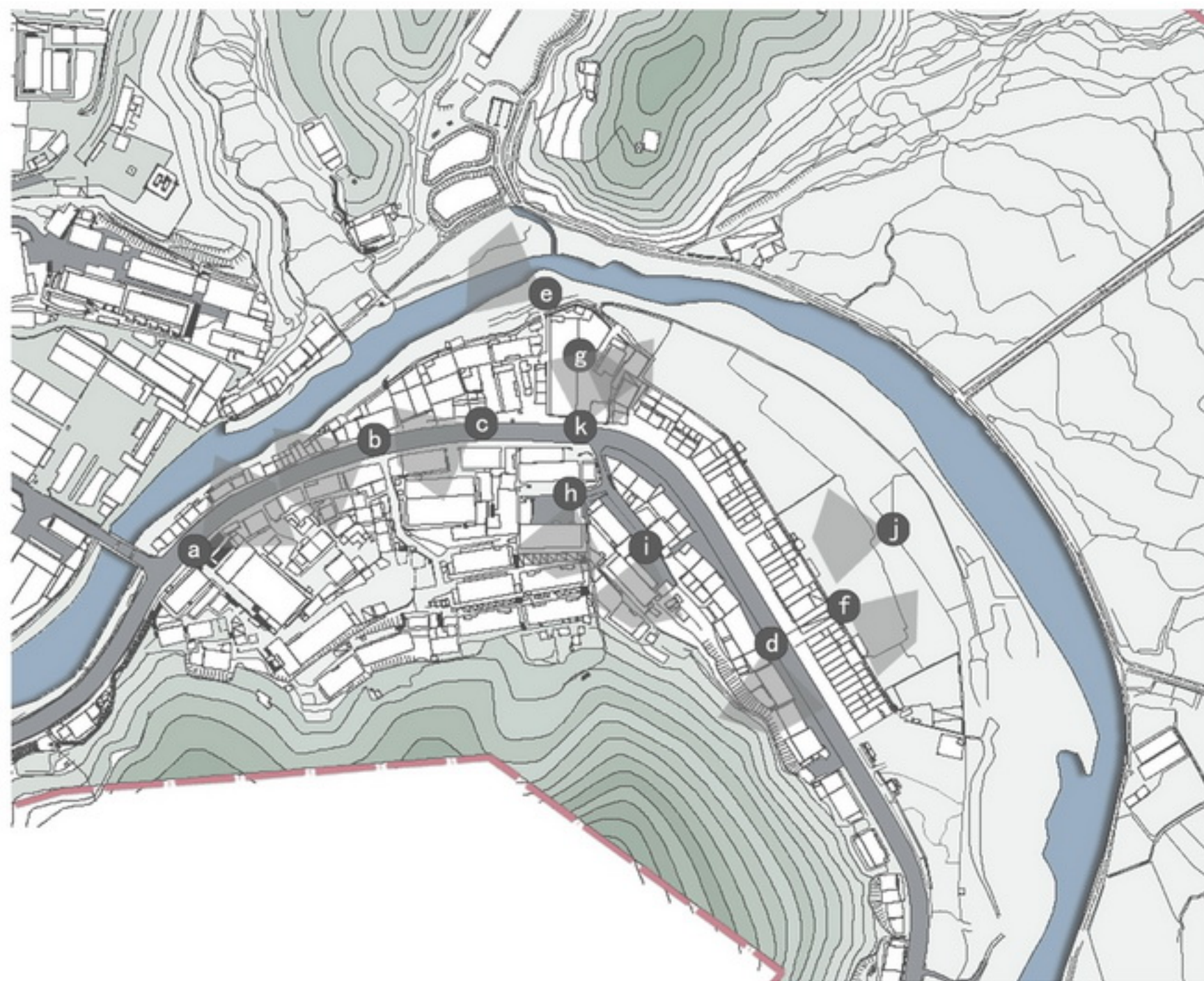
# 风貌改造策略/集镇改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

现状



# 风貌改造策略/集镇改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen

现状





风貌改造策略/集镇改造  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



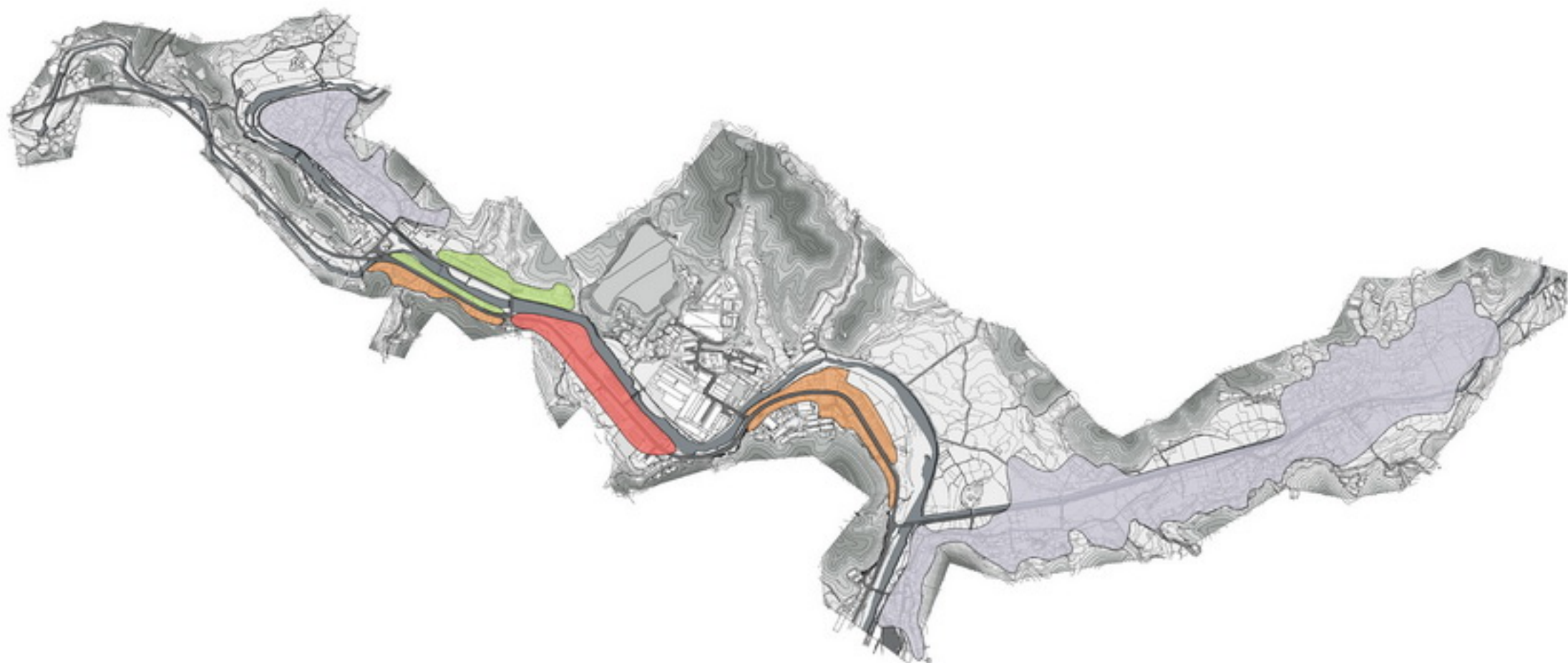
集镇改造效果图一





集镇外立面改造效果图二

## 风貌改造策略/集镇改造 Zhongguo Qingci Xiaozhen



### 集镇改造

以江南略带徽派的建筑形态为主，以轻柔的空间色彩、浓郁的植物色彩和厚重的水墨色系为主导的。热闹的集镇地区，以江南水乡建筑的传统粉墙黛瓦、黑白灰交织的色彩韵律与暖灰黄系列的弱色系形成主调，洋溢着轻快而热闹的气韵、质朴醇厚的生活气息。

#### 色谱段立面

此段建筑乡村肌理与建筑高度控制良好，大多为较破败的农居，少量为新建。改造建立在保留原有乡村色彩的基础上，旨在修缮农居，消除少量不和谐立面影响。

#### 色谱段立面

此段建筑多为四层大进深窄面宽的集镇住宅建筑，并且地理位置良好，滨临八都溪，隔岸相望1957工业遗址区。设计将加建部分建筑，与原有建筑一同组成特色的瓷人坊商业步行街。建筑立面延续乡村特色与传统商业步行街特色，相较乡土建筑，立面形式可略多样化。

#### 色谱段立面

此段建筑位于集镇中心区，多为四层大进深窄面宽的集镇新建建筑，并且滨临八都溪，设计保留建筑的住宅功能，只是进行外立面改造。改造旨在消除对村镇风貌影响较大的外立面因素，与整个小镇风格保持统一。

色谱段立面	屋顶		色谱段立面	屋顶		色谱段立面
	墙面	主色 面积占85%-95%		墙面	主色 面积占80%-90%	
		辅色 面积占5%-15%			墙面	辅色 面积占10%-20%
	门窗		门窗			
	慎用色		慎用色			



风貌改造策略/集镇改造  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





风貌改造策略/集镇改造  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





# 第七章

# 景观设计

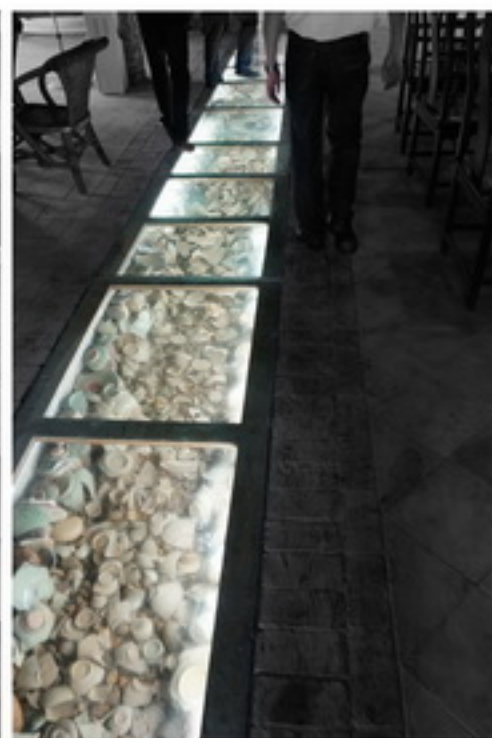
Zhongguo qingci xiaozhen chengshihouji Zhujiang longquan shuangyang



景观设计/景观元素提取  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



景观设计/景观元素提取  
Zhongguo Qingci Xiaozhen

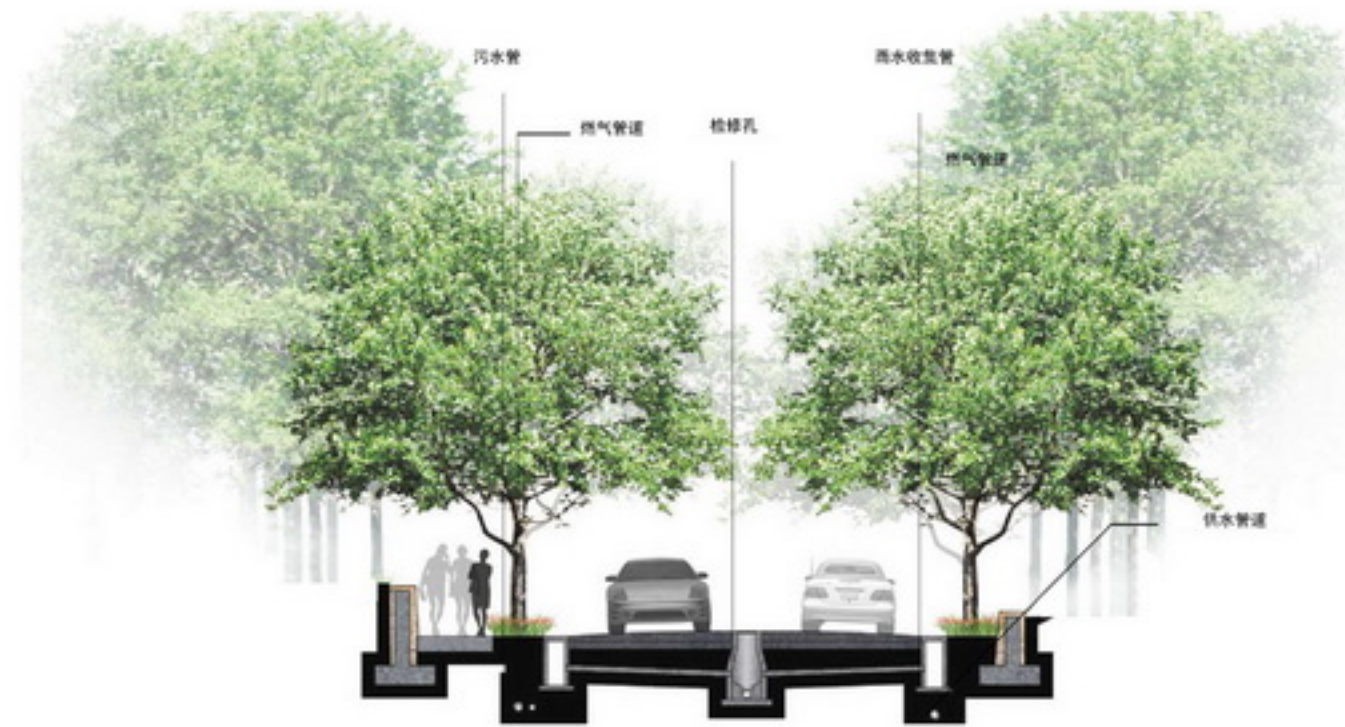
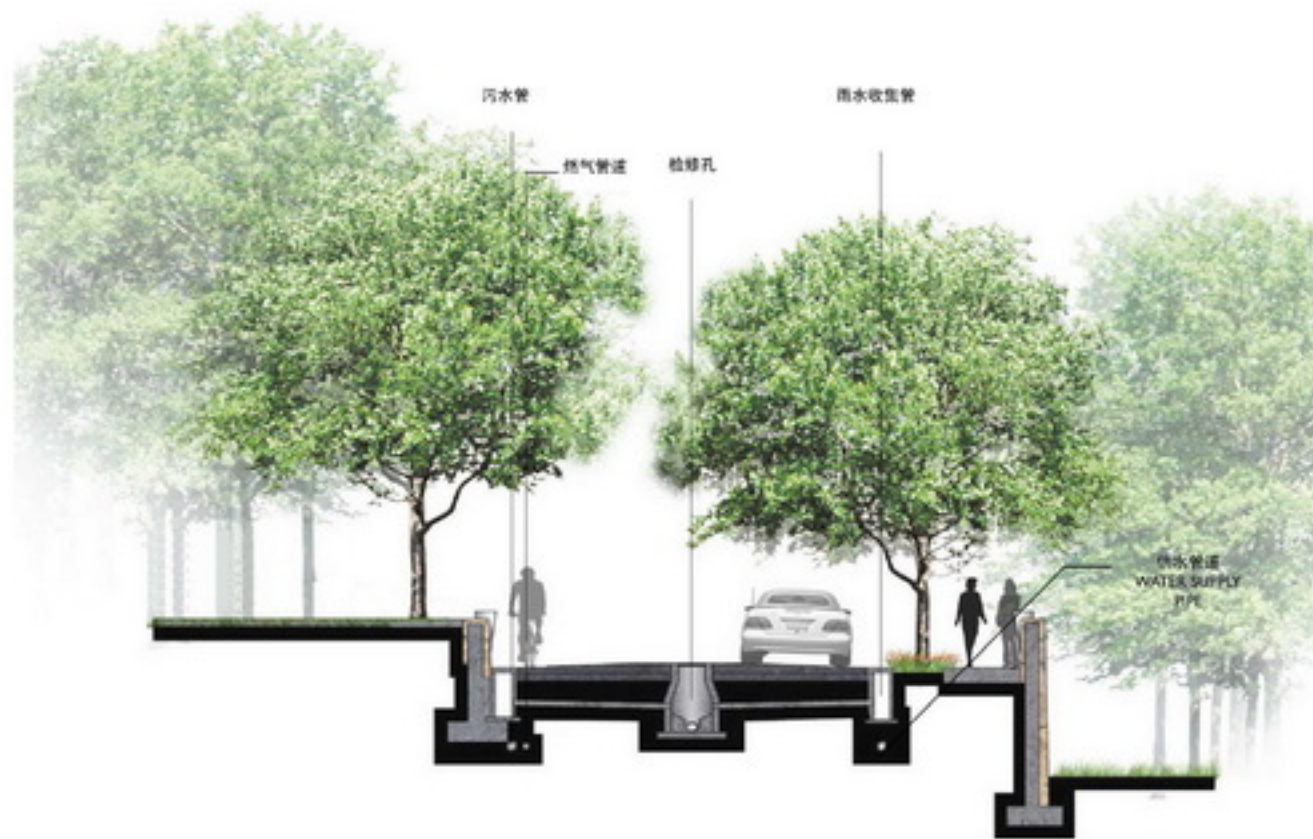


景观设计/景观意向  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





景观设计/道路景观  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



## 景观设计/滨溪景观 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 滨溪整治

八都溪流经上垌镇段全程长2700m，宽度不均，最窄处不到8m，最宽处约40m，水位前后落差近10m，由于处于水源上游，水势瞬时涨落迅猛，常年水位较低，堤坝平均高度3m，均为块石砌筑，形式单一。

直立式护坡和生态砌块形式穿插使用，丰富堤坝界面形式；在水面较宽处利用原有的卵石滩涂增设亲水平台，丰富沿溪空间层次；沿溪设置3处堰坝，蓄水局部抬升水面，在核心景区入口广场段增加跌水景观，核心景区南段利用原有的低洼地势蓄水形成开阔的湖面，使沿溪界面空间形式多样变化。滨溪景观的设计上，例如栏杆、照明装置、地面铺装等，将青瓷元素提炼运用其中，强化小镇主题。



- 直立式
- 直立式+亲水平台
- 生态砌块
- 堰坝





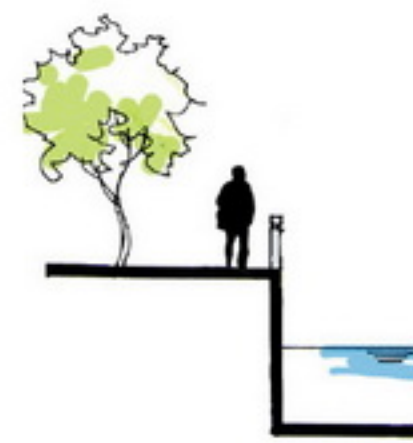
## 景观设计/滨溪景观 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 直立式护岸

保留原有直立式护岸，部分护岸底部种植水生植物，增加景观层次，丰富滨溪景观。

### 生态砌块护岸

引入先进的生态砌块护岸做法，打破原有大面积呆板单调的直立式护岸，主要引用于主景区与镇中心，丰富滨溪景观。



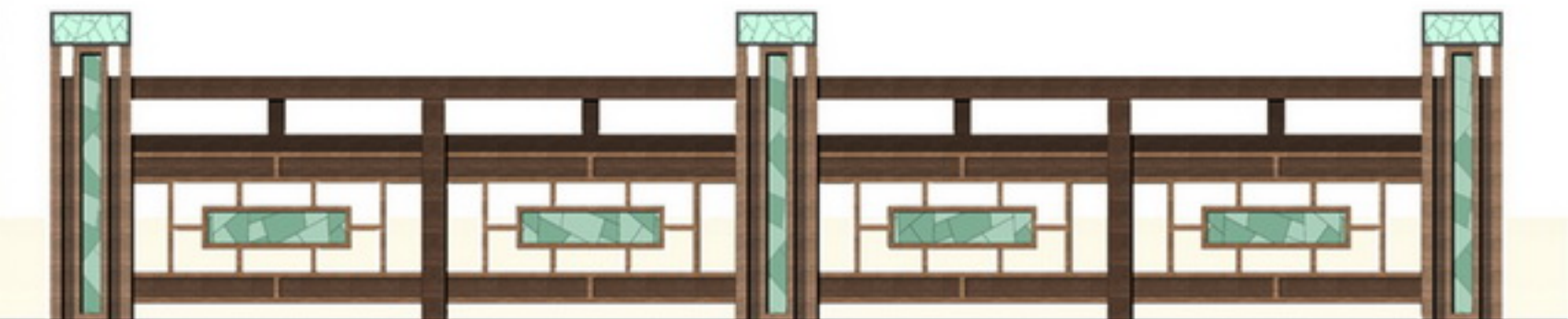
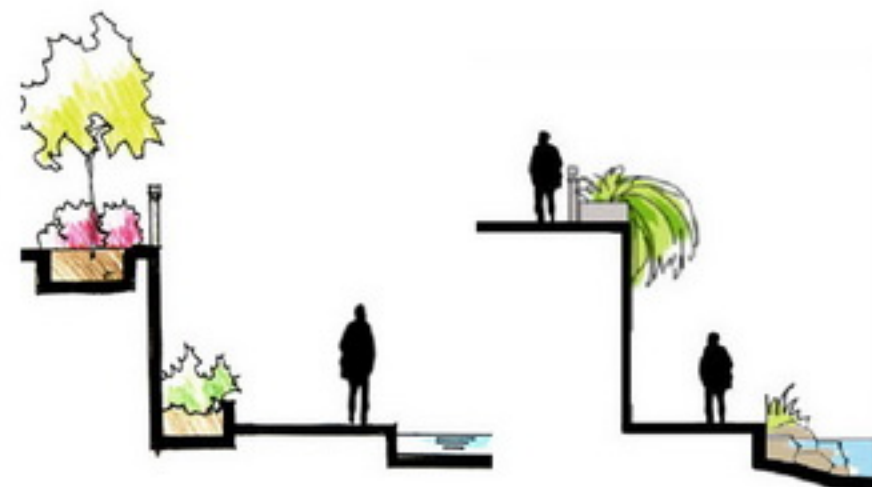


- 直立式
- 直立式+亲水平台
- 生态砌块
- 堰坝

## 景观设计/滨溪景观 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 直立式护岸+亲水平台

重要活动区域，整治原有滩涂，形成活动平台。枯水季可在此亲水活动，形成双层次的溪岸活动空间；丰水季被自然淹没，形成水位较高、水流湍急的溪水景观。从而达到四季皆景四季多景的滨溪景观。





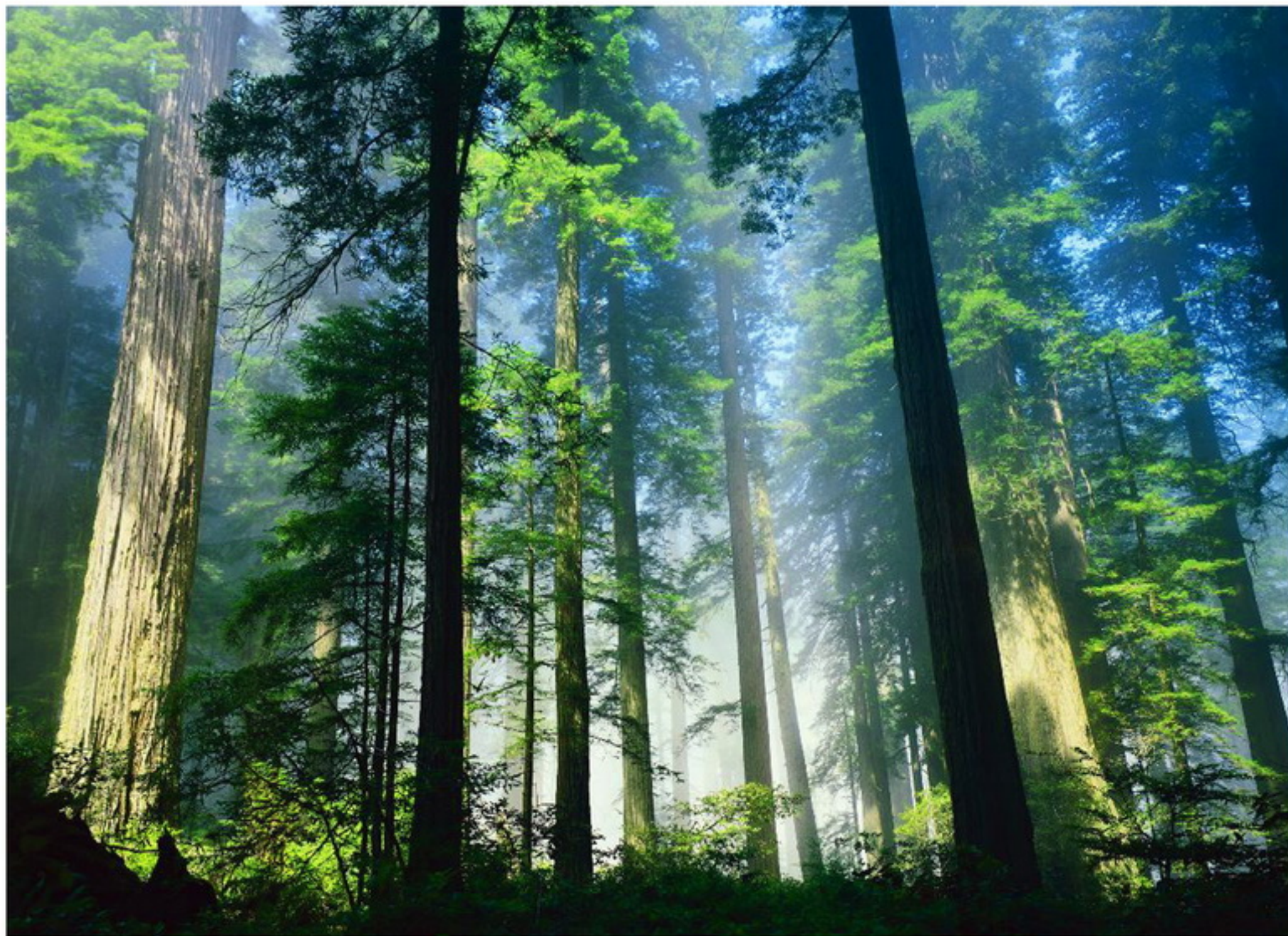
景观设计/滨溪景观  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



滨溪效果图



景观设计/山林景观  
Zhongguo Qingci Xiaozhen



景观设计/田园风光  
Zhongguo Qingci Xiaozhen





# 第八章 旅游引导

Zhongguo qingci xiaozhen chengshihouji Zhongguo longquan shangyong

---



## 旅游引导/旅游资源分析与评价 Zhongguo Qingci Xiaozhen

上垟·中国青瓷小镇旅游资源分类表

大类	亚类	基本类型	旅游资源单体名称	
A 地文景观类	AA 综合自然旅游地	AAA 山丘型旅游地	青瓷民俗公园、冠云青居、龙窑主题酒店所在山地	
		AAB 谷底型旅游地	山谷养生酒店、瓷韵青谷所在谷地	
B 水域风光类	BA 河段	BAA 观光游憩河段	八都溪	
C 生物景观类	CA 树木	CAA 林地	龙泉竹	
		CAC 独树	集镇大枫杨	
	CB/CC 花卉地	CBB 疏林草地/CCB 林间花卉地	可人工构建(会所处)	
D 天象与气候	DA 光现象	DAA 日月星辰观察地	竹林日落、青山日初	
		DB 天气与气候现象	DBB 避暑气候地	上垟镇地区
			DBD 极端与特殊气候显示地	上垟镇疗养气候(富含负氧离子)
E 遗址遗迹	EB 社会经济文化活动遗址遗迹	EBD 废弃生产地	曾芹记古窑址、瓷器五厂处古龙窑、馒头窑、三根烟囱、水塔	
		EBE 交通遗迹	瓷土运输古道	
F 建筑与设施	FA 综合人文旅游地	FAB 康体游乐休闲度假地	披云山庄	
		FAC 宗教与祭祀场所	集镇处教堂	
		FAE 文化活动现场	源底村大会堂、木岱口村大会堂	
		FAF 建设工程与生产地	1957 工业遗址建筑群、粮仓	
		FAH 动物与植物展示地	种植展示区、种植体验区	
	FD 居住地与社区	FDA 传统与乡土建筑	木岱口村古民居、源底村古民居、国际陶艺村所在村落	
		FDD 名人故居与历史纪念建筑	李怀德故居、曾芹记	
FG 水工建筑	FGF 提水设施	水碓坊、大水轮车		
G 旅游商品	GA 地方旅游商品	GAA 菜品饮食	黄粿、灰碱粽、槎儿冻、老鼠爪等	
		GAB 农林畜产品与制品	龙泉香菇、木耳、竹笋、茶叶	
		GAE 传统手工产品与工艺品	青瓷器(实用瓷、文具瓷、陈设瓷、供瓷、娱乐瓷等)	
H 人文活动	HA 人事记录	HAA 人物	李怀德、叶青姬、章生一、章生二、雪拉同等	
		HAB 事件	青瓷史	
	HB 艺术	HBA 文艺团体	“瓷乐”，青瓷乐器演奏乐队，梅红玲大师工作团体	
		HBB 文学艺术作品	陆羽、乾隆等人文章及诗作，梅红玲等青瓷大师烧制艺术瓷	
		HBZ 手工艺术	青瓷烧制技艺、青瓷装饰艺术	
	HC 民间习俗	HCA 地方风俗	拜祖师爷、择基建窑、祭窑、窑场用膳、入窑、畚族	
		HCB 民间节庆	开窑节	
		HCC 民间演艺	披云山庄印象青瓷舞台剧	
	HD 现代节庆	HDB 文化节	青瓷宝剑文化艺术节	

### 旅游资源分析与评价

#### 旅游特色总述

#### 山水风貌

“浙江林海”、“毛竹之乡”、“香菇之地”。森林覆盖率近80%，空气中负氧离子含量高，誉为“华东氧吧”。优越的自然生态环境，是孕育千年青瓷文化的土壤，没有独特的山水资源，也就没有翠色青瓷。

#### 历史文化

上垟是现代龙泉青瓷的发祥地，素有“青瓷之都”之称。现镇内仍留存大量原龙泉国营瓷厂工业遗址，包括工业大厂房、办公楼、会堂、大烟囱、青瓷研究所、职工宿舍等。这些场所，不可复制，独一无二。此外，李记、曾记、张记等老字号青瓷作坊也都被完整保护，其中上垟曾芹记古窑址是目前龙泉连续烧制时间最长的龙窑。

#### 民俗民风

上垟拥有优美的自然环境，丰厚的历史积淀，舒适的生活环境。因而，长期以来形成了淳朴自然的民俗民风。其中反映饮食文化的有老鼠爪、槎儿冻等，反映民间习俗的有捣黄果、揉麻糍、做豆腐、采香菇等，反映传统工艺的有民间青瓷制作等。

淳朴自然的民俗民风赋予了“青山、碧水、古窑”更多的生活意义，集中反映了上垟镇舒适、自然、和谐的生活方式和生活氛围。

#### 主题特色

珍贵的古龙窑遗迹、精湛的制瓷技艺、独特的瓷业习俗，展现着其丰富的青瓷主题文化内涵，形成了其它地方所不能与之媲美的独具特色的垄断性旅游资源。

## 旅游引导/旅游资源分析与评价 Zhongguo Qingci Xiaozhen

上垵·中国青瓷小镇旅游资源评价表

旅游资源主类	特品级旅游资源 (五级)	优良级旅游资源		普通级旅游资源		等外旅游资源
		(四级)	(三级)	(二级)	(一级)	
A 地文景观类						青瓷民俗公园、冠云青居、龙窑主题酒店所在山地,山谷养生酒店、瓷韵青谷所在谷地
B 水域风光类						八都溪
C 生物景观类					龙泉竹 集镇大枫杨	草地及 花卉地
D 天象与气候				竹林日落 青山日初	避暑气候 疗养气候	
E 遗址遗迹	曾芹记古窑址、瓷器五厂处古龙窑、三根烟囱	馒头窑 水塔		瓷土运输古道		
F 建筑与设施		1957 工业遗址建筑群	水碾坊、大水轮车、曾芹记、源底村古民居、国际陶艺村所在村落	披云山庄 粮仓	集镇处教堂、源底村大会堂、木岱口村大会堂、李怀德故居、木岱口村古民居	种植展示区 种植体验区
G 旅游商品				青瓷器(实用瓷、文具瓷、陈设瓷、供瓷、娱乐瓷等)	黄糰、灰碱粽、槎儿冻、老鼠爪等,龙泉香菇、木耳、竹笋、茶叶	
H 人文活动		青瓷宝剑文化艺术节、梅红玲大师工作团体、梅红玲等青瓷大师烧制艺术瓷	青瓷烧制技艺 青瓷装饰艺术 青瓷史	披云山庄印象青瓷舞台剧、开窑节、李怀德、叶青姬、章生一、章生二、雪拉同等拜祖师爷 择基建窑、祭窑、窑场用膳、入窑、	“瓷乐”、青瓷乐器演奏乐队 俞族 陆羽、乾隆等人文章及诗作	
小计	3	6	8	18	21	9
合计	3	14		39		9

### 旅游资源分析与评价

#### 类型结构

对旅游资源分类结果分析可以看出景区内旅游资源的类型结构表现出如下特征:

景区内旅游资源单体合计65个,可分为8个旅游资源主类,31个旅游资源基本类型。其中人文旅游资源50处,自然旅游资源15个,分别占景区内的76.92%和23.08%。可见,景区以人文旅游资源为主。

#### 等级结构

通过对景区内旅游资源评价可以得出,景区内五级旅游资源3处,四级旅游资源6处,三级旅游资源8处,二级旅游资源18处,一级旅游资源21处。这些旅游资源中特品级旅游资源3处;优良级旅游资源14处;普通级旅游资源39处。

#### 功能结构

由上表可以看出,景区内旅游资源功能最大的优势在体验型旅游、体疗型旅游、文化型旅游和观光型旅游,景区内人文景观与自然风光交相辉映,开展大众性文化观光旅游将是景区发展旅游业的基础。景区主题明确、产品独特、富有历史意义、具有国际知名度,开展文化观光旅游前景广阔。

上垵·中国青瓷小镇旅游资源功能结构表

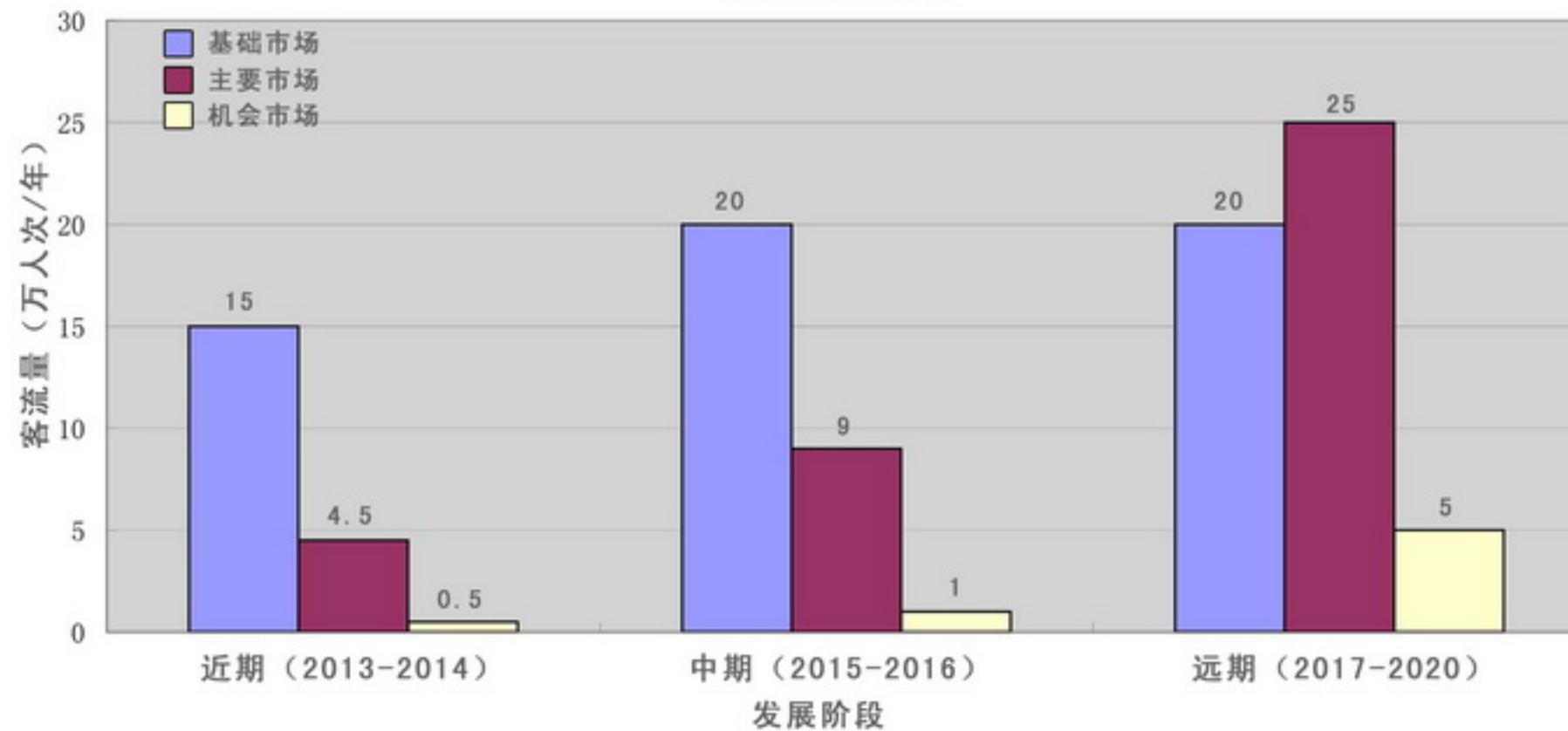
	观光型	体验型	体疗型	康体型	文化型	科考型	朝觐型	生态型	购物型
A 地文景观类	√	√	√						
B 水域风光类	√	√	√					√	
C 生物景观类	√		√					√	
D 天象与气候	√		√	√					
E 遗址遗迹	√	√			√	√			
F 建筑与设施	√	√	√		√		√		
G 旅游商品		√			√	√			√
H 人文活动	√	√			√		√		

## 旅游引导/市场分析与定位 Zhongguo Qingci Xiaozhen

游客量预测表

发展阶段	期末客源预测 (万人次/年)					总游客量 (万人次/年)	期末人均游消费 (元/人次)	期末旅游总收入 (亿)
	文化体验	山水观光	科普考察	休闲度假	商务会议			
近期 (2013-2014)	6	4	2	2	6	20	500	1
中期 (2015-2016)	10	6	3	5	6	30	800	2.4
远期 (2017-2020)	20	8	4	10	8	50	1000	5

市场规模预测表



### 市场分析与定位

#### 旅游市场趋势把握

旅游层次转变：文化旅游需求日益增强

交通区位优势升级：龙浦高速浙江段2011年底开工和“五线一枢纽”的铁路格局的谋划

丽水大力发展生态休闲养生经济

#### 市场定位

##### 大众市场

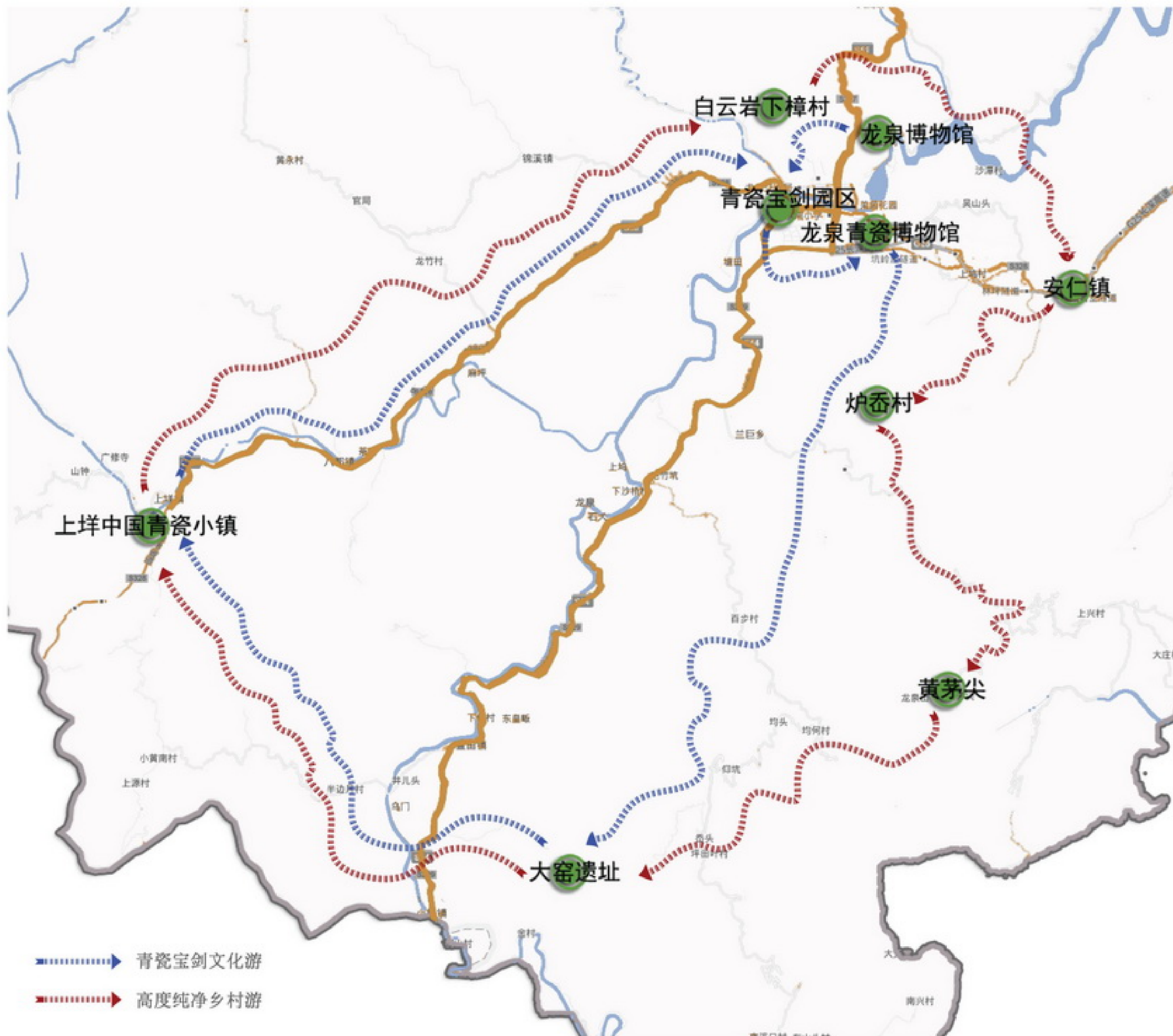
- **基础市场**：主要是周边省市，为保障性市场。具体包括丽水、金华、温州区域；

- **主要目标市场**：即项目须着力拓展的市场。其中：
  - **核心市场**：以长三角客源市场的南翼和闽北（包括温台地区）为主的国内主要客源市场，包括华东华南地区、珠江三角洲、京津唐地区、福建等沿海发达城市居民的观光、休闲度假旅游；武夷山、仙都、雁荡山、龙游石窟、龙泉山等景区的分流客源。

- **机会市场**：国内其他区域市场及东南亚、日韩、欧美等海外市场。

##### 专业市场

本规划区是主要面向“三高”人士的“三合一”文化休闲度假旅游目的地。因此，在景区今后市场开发时应以此为重点进行促销，在市场推广中要突出青瓷独特的美学意境和丰富的历史文化内涵，吸引全国乃至全世界专业人士前来观光旅游。



## 旅游引导/旅游线路 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 综述

#### 小镇模式+体验式旅游

后工业时代，工作与生产模式在改变，区位因素随之调整，工作与生活地点分离的传统观念已不再合理。因此，社会与自然充分融合的小镇模式正积极的迎合了当下社会的需求。通过青瓷产业的引导，打造青瓷艺人聚居的小镇，游客观光的过程可以积极的参与体验青瓷的制作工艺和感受深厚的青瓷历史文化，形成小镇旅游的特色，塑造创意文化形象，提升小镇魅力，并且形成跨地域的传播，吸引更多的人来感受实地氛围，促进小镇旅游业的发展。

### 外部旅游线路

#### · 青瓷宝剑文化游

龙泉博物馆——青瓷宝剑园区——龙泉青瓷博物馆（青瓷艺术鉴赏）——大窑遗址（宋元瓷都）——上垟中国青瓷小镇（青瓷生态环境体验）。

#### · 高度纯净乡村游

白云岩下樟村（深山长寿村）——安仁镇——炉岙农家乐（海拔1400米）——黄茅尖（江浙最高峰，海拔1929米）——大窑龙泉窑景区（青瓷古窑址）——上垟中国青瓷小镇（1957工业遗址、青瓷主题小镇慢生活）。

## 旅游引导/旅游线路 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 内部体验式旅游线路

#### 青瓷生态环境体验游线路

旅游集散——青瓷文化广场——商业风情街（青瓷主题餐厅、茶馆、购物等）——龙窑主题酒店（体验百米长龙窑主题酒店）——瓷韵青谷（青瓷制作全过程体验学习）——1957工业遗址（可参与体验青瓷会务、拍卖、设计、鉴赏等活动）——青艺坊（参观大师生产创作团队的工作流程，可体验与大师团队一起设计自己将要制作的青瓷）——冠云青居（体验大师制瓷生活）——青年艺术家工作室（在青年艺术家的指导下将自己设计的青瓷拉坯成形）——国际陶艺村（可在此将自己拉坯成形的青瓷进行修饰）——瓷人坊（体验家庭作坊式的青瓷制作生活、选择商店在专人的技术指导下将自己的青瓷上釉）——古龙窑——曾芹记（可将自己制作的青瓷在此处的千年古窑烧制）——青瓷民俗公园（瓷土运输古道体验）——水碓坊

将青瓷知识和青瓷制作过程体验贯穿到中国青瓷小镇的整个游线当中，构建整个青瓷生态环境体验之旅。



- 自然风光类
- 遗址遗迹类
- 民俗风光类
- 商业休闲类
- 导览服务类

## 旅游引导/旅游线路 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 内部体验式旅游线路

### 青瓷文化追溯旅游线路

旅游集散——青瓷文化广场——商业风情街——瓷韵青谷——1957工业遗址——青艺坊——冠云青居——青年艺术家工作室——国际陶艺村——瓷人坊——古龙窑——李怀德故居——碧水阁——曾芹记古龙窑——青瓷民俗公园——水碓坊——木岱口村古民居



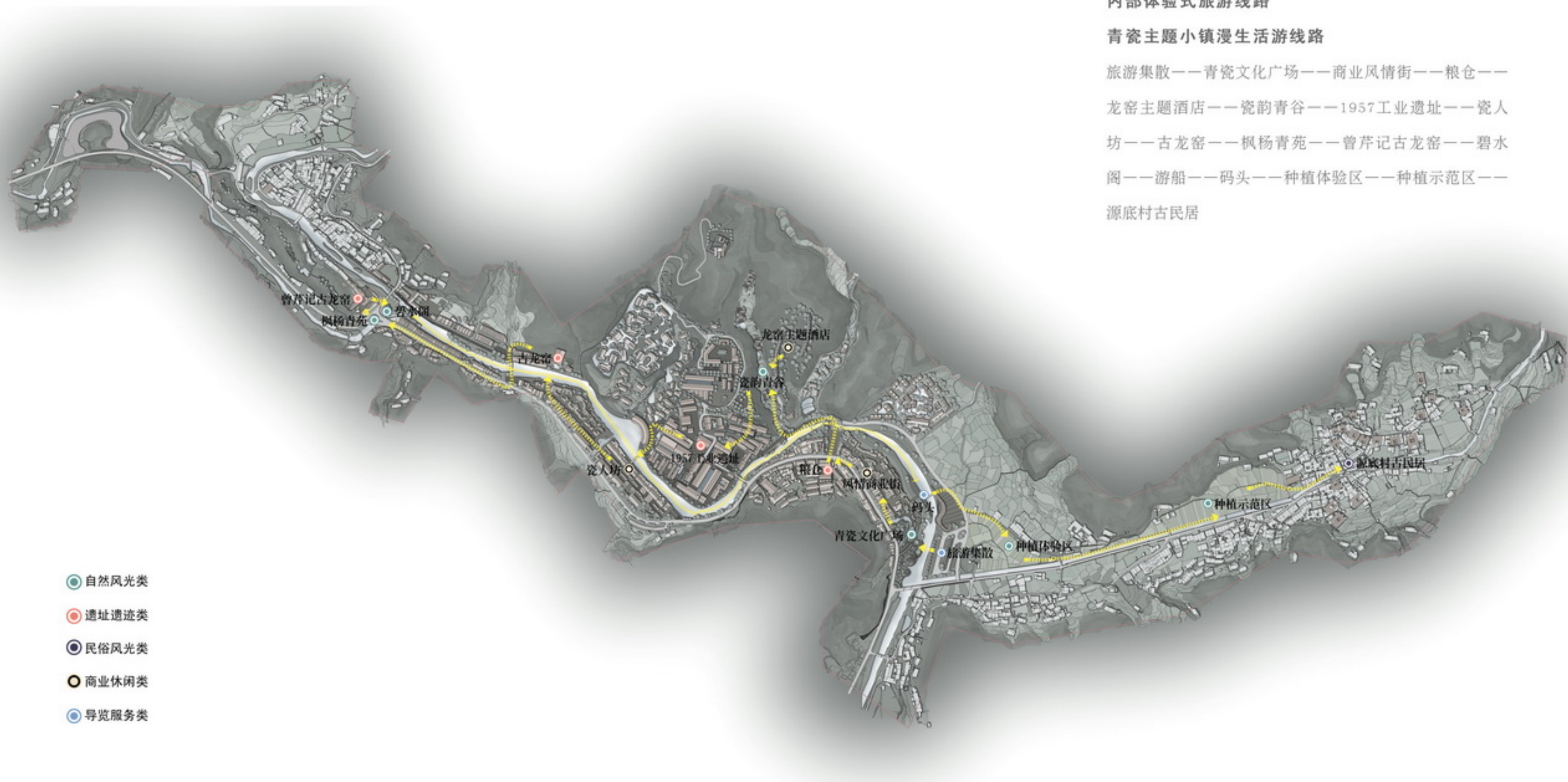
- 自然风光类
- 遗址遗迹类
- 民俗风光类
- 商业休闲类
- 导览服务类

## 旅游引导/旅游线路 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 内部体验式旅游线路

### 青瓷主题小镇漫生活游线路

旅游集散——青瓷文化广场——商业风情街——粮仓——  
龙窑主题酒店——瓷韵青谷——1957工业遗址——瓷人坊——  
古龙窑——枫杨青苑——曾芹记古龙窑——碧水阁——游船——  
码头——种植体验区——种植示范区——源底村古民居



- 自然风光类
- 遗址遗迹类
- 民俗风光类
- 商业休闲类
- 导览服务类

## 旅游引导/青瓷文化活动策划 Zhongguo Qingci Xiaozhen



### 青瓷文化活动策划

作为龙泉青瓷宝剑节重要的分会场之一，上垟需根据自身定位、整合资源优势、打造五大品牌活动：

#### 开窑节

恢复传统的祭窑盛典，成为景区一大特色节庆；出窑部分大师级的青瓷艺术作品，并且在开窑节上进行展示和拍卖，打响龙泉青瓷在艺术界的影响力；建立青瓷艺术基金，用于青瓷创作及慈善的投资基金。

#### 青瓷艺人技能比拼

寻找当地民间青瓷艺人定期举办技能（如：初坯成型，装饰精修、上釉、入窑烧瓷等）比拼，比拼结果由青瓷大师评分和当月游客投票共同决定。

#### 青瓷艺术双年展

活动内容包括：青瓷艺术品展示、文化创作交流、学术研讨等。成为世界青瓷艺术的殿堂。

#### 大师绝活秀

活动定期举行。每周邀请一位大师来景区表演，同时可让游客与大师一起来制作，增加游览体验性。

#### 青瓷寻宝

设计景区青瓷寻宝地图，参与者借助地图，将每个点找到的青瓷制品拼成成品，对获得佳绩的团队给予奖励。该活动适合团队前来做定向素拓，培养团队凝聚力。





## 旅游引导/经典案例指引 Zhongguo Qingci Xiaozhen

### 哈尔斯塔特

奥地利最古老的小镇，阿尔卑斯群山环抱中的湖边小镇，风光秀丽、坐拥湖光山色，有优雅的教堂、古老的旅馆和美丽的村舍。因为景致得天独厚，每年，有近80万游客来到这个仅有900多居民的小村庄参观。

此处还是欧洲铁器时代的发祥地，被誉为世界上最美的湖畔小镇，1997年被列为“世界文化遗产”。

秀丽的自然山水景观与美好的建筑风貌融为一体；  
历史与文化赋予小镇独特的魅力和内涵。



## 旅游引导/经典案例指引 Zhongguo Qingci Xiaozhen



### 乌镇

典型的江南水乡古镇，具有六千余年悠久历史，素有“鱼米之乡，丝绸之府”之称。一九九一年被评为浙江省历史文化名城，一九九九年开始古镇保护和旅游开发工程。先后获得“国家5A级景区”、“江南六大古镇之一”、“欧洲游客最喜爱的中国旅游景区”、“浙江省非物质文化遗产旅游经典景区”十多个荣誉资质。

建筑风貌富有江南水乡特色并且保存完整，吸引大量国内外游客来此观光；

旅游业的发展促进乌镇业态的不断完善和升级发展，两者相互促进，形成良性循环。



---

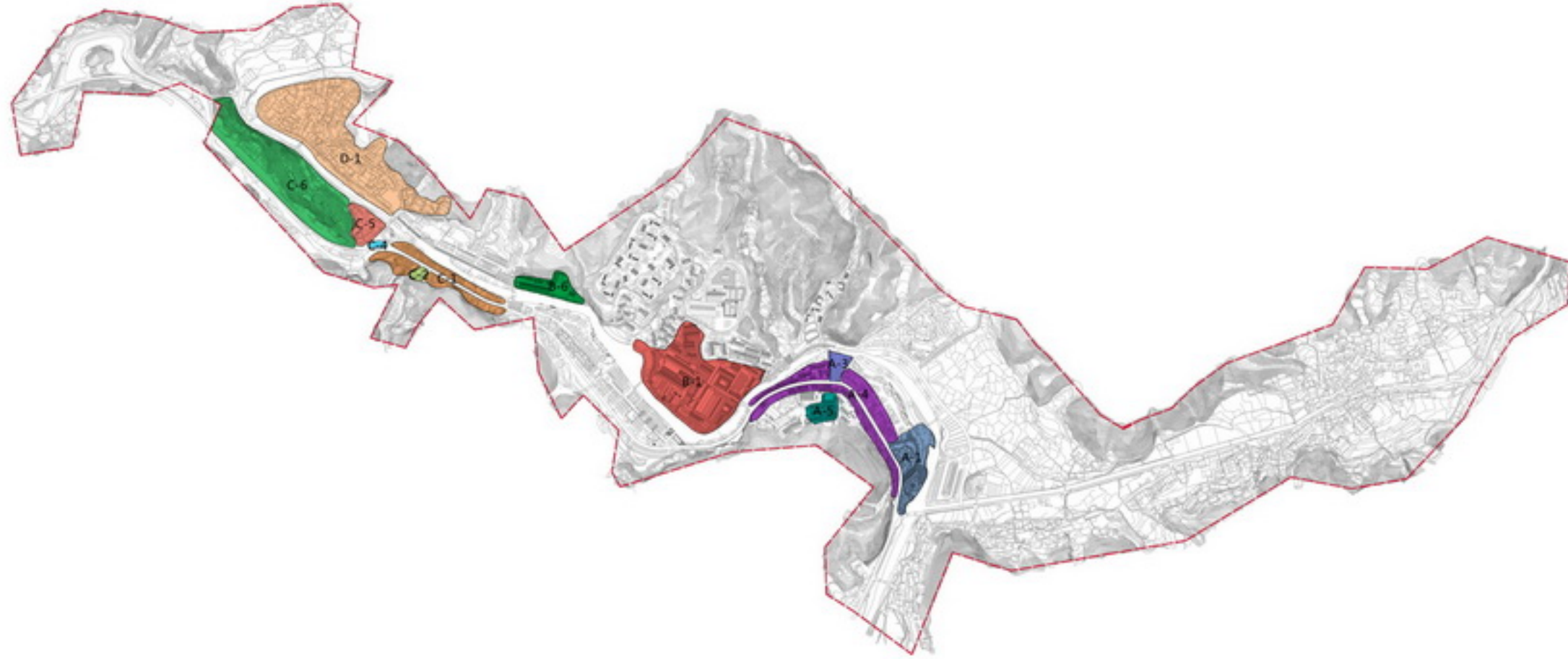
第九章 投资收益

Zhongguo qingci xiaozhen chengshukexue Zhongguo jingji yanjiu yanjiusuo

---

# 投资收益/近期建设

## Zhongguo Qingci Xiaozhen



项目名称：青瓷小镇						
序号	名称	单位	数量	单价(元)	总价(万元)	政府投资
<b>第一部分建设工程费</b>						
<b>一 村庄改造</b>						
1	道路改造	m <sup>2</sup>	30000	200	600.00	
小计:					600.00	600.00
<b>二 河道整治</b>						
1	理岸(河道整治)	m	6000	600	360.00	
2	堤坝	座	3	20000	60.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	6000	100	60.00	
小计:					480.00	480.00
<b>三 桥梁</b>						
1	竹凉桥	座	8	20000	160.00	
小计:					160.00	160.00
<b>四 核心区入口广场(A-3)</b>						
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	3000	100	30.00	
2	景观绿化	m <sup>2</sup>	3000	400	120.00	
3	新建桥梁	座	1	180	180.00	
小计:					330.00	330.00
<b>五 帆船青瓷(C-4)</b>						
1	景观小品	组	1	50000	50	
2	景观绿化	m <sup>2</sup>	500	300	15	
小计:					65.00	65.00
<b>六 青瓷文化广场(A-1)</b>						
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	12000	100	1200.00	
2	大型雕塑	座	1	280000	280.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	12000	500	6000.00	
小计:					1980.00	1980.00
<b>七 入口景观两侧建筑立面改造(A-4)</b>						
1	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	1000	50	5.00	
2	建筑立面改造	m <sup>2</sup>	20000	150	3000.00	
小计:					350.00	350.00
<b>八 集镇中心区建筑立面改造(C-1)</b>						
1	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	600	50	3.00	
2	建筑立面改造	m <sup>2</sup>	32000	300	9600.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	4000	150	600.00	
4	道路广场	m <sup>2</sup>	5000	200	1000.00	
小计:					1123.00	1123.00
<b>九 牌坊记古瓷窑(C-5)</b>						
1	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	1100	50	5.50	
2	建筑改造	m <sup>2</sup>	1000	800	800.00	
3	新建建筑	m <sup>2</sup>	1300	4000	5200.00	80.00
4	景观绿化	m <sup>2</sup>	1200	500	600.00	40.00
5	道路广场	m <sup>2</sup>	800	500	400.00	30.00
小计:					705.50	150.00

<b>十五 1967工业遗址改造(D-1)</b>						
1	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	3500	50	17.50	
2	建筑改造	m <sup>2</sup>	17000	800	1400.00	
3	新建建筑	m <sup>2</sup>	8400	4000	2560.00	
4	景观绿化	m <sup>2</sup>	21000	300	630.00	
5	道路广场	m <sup>2</sup>	20000	300	600.00	
小计:					5215.50	2000.00
<b>(一~十五) 项目合计:</b>						
					12775.00	8824.00
<b>第二部分建设其他费用</b>						
1	建设单位管理费	项	12735	1.59-0.84	234.88	102.24
2	建设监理费	项	12735	1.59-0.58	312.68	90.39
3	建设用地费	项				
4	工程监理费	项	12735		286.43	198.37
5	可行性研究报告	项	12735		52.32	42.59
6	勘察费	m <sup>2</sup>	30900	10	309.00	14.30
7	设计费	项	12735		378.46	275.10
8	场地准备及临时设施费	项	12735	0.80%	101.88	71.39
9	工程保险费	项	12735	0.30%	38.20	26.77
10	市政公用设施费	m <sup>2</sup>	30900	80.00	247.20	114.40
11	白蚁防治费	m <sup>2</sup>	30900	2.00	6.18	2.86
12	新型墙体材料专项费	m <sup>2</sup>	30900	10.00	309.00	14.30
13	散装水泥专项费	m <sup>2</sup>	30900	1.50	4.64	2.15
小计:					1402.64	762.23
<b>工程总投资:</b>						
					14137.64	9586.23
<b>预备费:</b>						
					1413.00	958.00
<b>工程总投资:</b>						
					15550.64	10544.23

注：其中政府投资：18170.54万元（不含土地出让金费用）

<b>十 青瓷民俗村(C-6)</b>						
1	景观绿化	m <sup>2</sup>	28000	50	140.00	
小计:					140.00	140.00
<b>十一 本港口村整治(D-1)</b>						
1	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	10000	50	50.00	
2	旧建筑改造	m <sup>2</sup>	80000	150	12000.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	28000	100	280.00	
4	道路广场	m <sup>2</sup>	30000	200	600.00	
小计:					2130.00	2130.00
<b>十二 联合改造(A-5)</b>						
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	2800	100	28.00	
2	建筑改造	m <sup>2</sup>	1000	500	50.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	1100	200	22.00	
4	道路广场	m <sup>2</sup>	700	300	21.00	
小计:					121.00	121.00
<b>十三 古瓷窑(瓷器五厂改造)(D-4)</b>						
1	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	800	50	4.00	
2	建筑改造	m <sup>2</sup>	2800	500	140.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	2800	200	56.00	
4	道路广场	m <sup>2</sup>	1300	300	39.00	
小计:					239.00	239.00
<b>十四 李祥德纪念馆改造(C-2)</b>						
1	建筑改造	m <sup>2</sup>	400	1600	64.00	
2	景观绿化	m <sup>2</sup>	200	800	16.00	
小计:					80.00	80.00

# 投资收益/中期建设

## Zhongguo Qingci Xiaozhen



七 白云山应修体量月 (B-2)						
1	建筑改造	m <sup>2</sup>	11000	800	8800.00	
小计:					880.00	
八 景观营造 (B-7)						
1	景观绿化	m <sup>2</sup>	1100	400	44.00	
小计:					44.00	44.00
九 古民居保护修缮 (B-2)						
1	古建筑保护修缮	m <sup>2</sup>	6000	2000	12000.00	
小计:					12000.00	12000.00
（一）九 项目小计:					28636.00	15713.10
II 第二部分建设其他费用						
1	建设单位管理费	项	28836	1.5%-0.8%	263.69	158.70
2	建设管理其他费	项	28836	1.5%-0.5%	193.18	127.57
3	建设用地费	m <sup>2</sup>	31000	100.00	310.00	
4	工程监理费	项	28836		532.48	318.48
5	可行性研究费	项	28836		77.75	57.03
6	勘察费	m <sup>2</sup>	27400	10	27.40	0.85
7	设计费	项	28836		782.40	494.48
8	场地准备及临时设施费	项	28836	0.80%	230.69	125.70
9	工程保险费	项	28836	0.30%	86.51	47.14
10	市政公用设施配套费	m <sup>2</sup>	27400	80.00	219.20	6.80
11	人防费	m <sup>2</sup>	27400	2.00	5.48	0.17
12	新型墙体材料专项基金	m <sup>2</sup>	27400	10.00	27.40	0.85
13	散装水泥专项基金	m <sup>2</sup>	27400	1.50	4.11	0.13
小计:					2780.29	1297.89
II	工程总造价				30596.29	17010.99
IV	预备费		31596	5%	1579.81	890.05
V	工程总投资:				33176.11	17901.04

注: 其中政府投资: 17861.04万元+ 土地出让31000平米\* 费用310万元\* (不含含路路处理费用)

中国青瓷小镇概念性规划方案投资估算——中期建设						
项目名称: 青瓷小镇						
序号	名称	单位	数量	单价(元)	总价(万元)	政府投资
1	<b>第一部分建设工程费</b>					
-	<b>63道路改造(道路)</b>					
1	道路	m	2500	30000	7500.00	
小计:					7500.00	7500.00
二	<b>旅游集散中心(一期)(A-6)</b>					
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	18000	100	180.00	
2	新建建筑	m <sup>2</sup>	4500	3000	1350.00	
3	广场绿化	m <sup>2</sup>	7000	200	140.00	
4	停车场	m <sup>2</sup>	8500	150	127.50	
5	新建铺装	项	1	1200000	120.00	
小计:					1817.50	1817.50
三	<b>入口商业街(A-2)</b>					
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	21200	100	212.00	
1	新建建筑	m <sup>2</sup>	9500	3000	2840.00	
2	景观绿化	m <sup>2</sup>	6000	200	120.00	
3	道路广场	m <sup>2</sup>	4000	300	120.00	
小计:					3392.00	3392.00
四	<b>瓷人街(B-11)</b>					
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	16000	100	160.00	
2	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	1400	50	7.00	
3	旧建筑改造	m <sup>2</sup>	16800	1000	1680.00	
4	新建建筑	m <sup>2</sup>	10700	4000	4280.00	1498.00
5	景观绿化	m <sup>2</sup>	13000	200	260.00	52.00
6	道路广场	m <sup>2</sup>	13600	300	408.00	81.60
7	道路改造	m <sup>2</sup>	5000	300	150.00	30.00
小计:					3015.00	1659.60
五	<b>国际陶艺村(B-3)</b>					
1	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	3000	50	15.00	
2	旧建筑改造	m <sup>2</sup>	10000	800	800.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	10500	300	315.00	
小计:					1120.00	
六	<b>青瓷街(B-4)</b>					
1	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	2500	50	12.50	
2	旧建筑改造	m <sup>2</sup>	8000	600	480.00	
3	新建建筑	m <sup>2</sup>	4000	5000	2000.00	
4	景观绿化	m <sup>2</sup>	5000	200	100.00	
5	道路广场	m <sup>2</sup>	1500	300	45.00	
小计:					2637.50	

# 投资收益/远期建设 Zhongguo Qingci Xiaozhen



八	基础设施 (E-1)					
1	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	15000	50	75.00	
2	旧建筑改造	m <sup>2</sup>	150000	150	2250.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	20000	100	200.00	
4	道路广场	m <sup>2</sup>	20000	200	400.00	
小计:					2945.00	2945.00
九	新建道路					
1	道路	m <sup>2</sup>	6000	350	210.00	
小计:					210.00	210.00
(一~九) 合计:					3253.70	3665.70
II	第二部分建设其他费用					
1	建设单位管理费	项	22534	1.58-0.8%	213.27	69.02
2	建设管理用地费	项	22534	1.58-0.5%	351.67	63.61
3	建设用地费	m <sup>2</sup>	67000	100.00	670.00	
4	工程监理费	项	22534		433.28	132.87
5	可行性研究费	项	22534		67.60	31.41
6	勘察费	m <sup>2</sup>	21600	10	21.60	5.00
7	设计费	项	22534		628.62	163.93
8	场地准备及临时设施费	项	22534	0.80%	180.27	44.61
9	工程保险费	项	22534	0.20%	67.60	16.61
10	市政基础设施配套费	m <sup>2</sup>	21600	80.00	172.80	40.00
11	人防费	m <sup>2</sup>	21600	2.00	4.32	1.00
12	新型墙体材料专项费	m <sup>2</sup>	21600	10.00	21.60	5.00
13	散装水泥专项费	m <sup>2</sup>	21600	0.90	1.94	0.45
小计:					2844.78	574.11
III	工程总投资				25170.48	6175.81
IV	预备费		25170	5%	1258.50	306.79
V	工程总投资:				26427.40	6484.60

注: 政府投资: 6484.6万元+土地出让67000平米, 费用670万元。(不包含市政处理费用)

中国青岛小镇概念性规划方案投资估算——远期建设						
项目名称: 青岛小镇						
序号	名称	单位	数量	单价(元)	合价(万元)	政府投资
1	<b>第一部分建设工程费</b>					
一	<b>家属服务中心(二期)(C-7)</b>					
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	15000	100	150.00	
2	新建建筑	m <sup>2</sup>	4000	3000	1200.00	
3	广场绿化	m <sup>2</sup>	4500	150	67.50	
4	停车场	m <sup>2</sup>	8500	200	170.00	
小计:					1587.50	1587.50
二	<b>青年艺术家工作室(B-6)</b>					
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	20000	100	200.00	
2	新建建筑	m <sup>2</sup>	13600	5000	6800.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	12000	300	360.00	
小计:					7470.00	
三	<b>休闲度假酒店(A-8)</b>					
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	27000	100	270.00	
2	新建建筑	m <sup>2</sup>	10000	5000	5000.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	10000	400	400.00	
4	道路广场	m <sup>2</sup>	9000	300	270.00	
小计:					5740.00	
四	<b>山谷养生酒店(B-9)</b>					
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	10000	100	100.00	
2	新建建筑	m <sup>2</sup>	3600	5000	1800.00	
3	景观绿化	m <sup>2</sup>	5000	400	200.00	
小计:					2100.00	
五	<b>高空主题酒店(B-8)</b>					
1	新建建筑	m <sup>2</sup>	3000	5000	1500.00	
2	景观绿化	m <sup>2</sup>	4000	400	160.00	
小计:					1660.00	
六	<b>颐元会馆(B-10)</b>					
1	新建建筑	m <sup>2</sup>	1000	4500	450.00	
2	景观绿化	m <sup>2</sup>	1500	300	45.00	
小计:					495.00	495.00
七	<b>碧水园(C-3)</b>					
1	建设用地费	m <sup>2</sup>	900	100	9.00	
2	旧建筑拆除	m <sup>2</sup>	1600	50	8.00	
3	新建建筑	m <sup>2</sup>	850	4000	340.00	
4	景观绿化	m <sup>2</sup>	240	300	7.20	
小计:					364.20	364.20