

# 浅谈文教新城的产业策划及概念规划设计

文 / 崔海朋 平度市城乡规划中心  
 迟丽苹 平度市城乡规划中心  
 贺方龙 平度市城乡规划中心  
 王留升 青岛同道规划设计院有限公司

**摘要:** 文教新城自诞生就肩负拓展城市空间、吸引人口集聚、带动产业发展的使命,其建设已经成为城市经济发展的龙头,也是区域对外交流、展示地方形象的窗口。<sup>[1]</sup> 本文首先分析了文教新城的发展使命,在战略机遇和问题挑战方面对片区进行价值研判,并针对现状问题提出三大核心议题;接着在产业趋势热点、产业资源优势、产业体系和产品体系方面对项目进行产业策划研究,在发展路径、总体定位和发展策略方面进行发展定位探索;最后对项目提出概念规划设计方案,主要从整体规划构想和分区规划设计两大方面进行阐述。

**关键词:** 文教新城; 产业策划定位; 概念规划设计

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2025.04.093

## 引言

近年来,国家先后出台各项政策全面推进新型城镇化建设。文教新城作为推动地方产业转型升级的动力引擎,在政策大力扶持下,数量会越来越多。<sup>[2]</sup> 目前我国文教新城的建设缺少产业策划及规划设计方面的相关研究,本文以莱州粉子山文教新城为例,对文教新城的产业策划及概念规划设计方法做了一些探讨。

### 一、项目背景研究

#### (一) 项目背景使命

每一块土地在不同时期都有它的使命和担当,粉子山文教新城处于莱州市产业结构优化升级、多元产业并重发展阶段,需要肩负特定的历史使命和担当。片区处在“接山贯城通海”的重要位置,是城市西拓的主要节点,既分担了主城区的城市功能,又能成为连接主城区和西海岸片区的重要纽带。规划范围北至河套水库,南至掖虎路,西至小刘家村,东至西环路,总面积约9.94平方公里。

#### (二) 片区价值研判

莱州市在生态时代面临四大战略机遇,聚焦“新能源、新材料、新港口、新城市”。机遇一:黄河流域生态保护和高质量发展,引导莱州坚定走生态保护发展之路;机遇二:全球最大自由贸易区RCEP启航,是莱州持续推进新旧动能转换的重要契机;机遇三:青岛都市圈跻身国家队,助推莱州完善多方位城市功能;机遇四:胶东经济圈一体化发展,加快莱州基础设施建设。

在面临机遇的同时,莱州市也面临着诸多挑战。挑战一:目前城市土地利用效率低,拓展空间有限,旧的发展模式亟待更新,产业结构亟待优化升级。挑战二:当前城市缺乏特色,旧的城市面貌亟须转变,城市宜居品质有待提升。

粉子山文教新城是主城与滨海交错过渡、链接融合的纽带,是文化教育功能地,南阳河文脉长廊承载区,生态宜居潜力股,承载着城市发展的重要使命。片区现状用地高程条件复杂,以采矿、工业、农村宅基地为主,道路体系尚未形成;现状建设空间较大,产业亟待升级,留存有文物,是武术文化承载地之一。但是也存在一些问题:矿山土地植被资源、自然景观遭到破

坏;片区空气粉尘污染严重,生态环境亟待改善。(如图一)



图一 基地现状照片

针对现状存在问题,提出“生态修复、产业升级、品质提升”等三大方面的核心议题。议题一:生态时代如何修复粉子山生态环境,打造莱州高质量发展的生态城市样板?议题二:产业升级如何立足自身衔接主城与滨海,成为莱州多元产业并重发展的重要引擎?议题三:以人民为中心如何提升城市宜居生活品质,塑造莱州主城现代化的城市活力新中心?

### 二、产业策划定位

#### (一) 产业策划研究

1. 产业趋势热点:加快消费提质升级,健康、医疗、文化、教育是重要升级方向;

旅游、文化、体育、健康、养老等“幸福产业”构成经济增长新亮点。

2. 产业资源优势:“蓝色海洋健康产业带”由青岛、东营、烟台、潍坊、威海、日照、滨州七市组成(如图二),包含青岛、烟台为代表的优质医疗资源,着力打造以海洋生物医药、医疗器械、海洋旅游、海洋运动、海洋食品为重点的医养健康产业集聚带。莱州可以充分发挥这一优势,在医养健康产业方面,医养结合与医养健康产业融合发展;文旅教育产业方面,与滨海文旅形成差异化发展;体育产业方面,形成以武术文化为引领的多元融合发展格局。



图二 蓝色海洋健康产业带位置图

3. 产业体系：形成以生态为本底，文教体康融合发展的产业发展路径。构建以文教为核心营造品牌，以体育为特色激发活力，以康养为载体提升品质，“三大产业支撑，六大板块融合”的产业体系。

4. 产品体系：构建莱州文教体康融合新区，具体包括四大空间：文教体康一体化服务体系的“新业态”城市空间、产业融合创新基地的“新经济”产业空间、高品质生活示范的“新场景”生活空间和生态修复风貌样板的“新形象”生态空间。

### (二) 发展定位探索

1. 发展路径：突破城市发展瓶颈，文教体康多元融合。带动城市向西向海发展，提升居民获得感、幸福感和满足感。

2. 总体定位：项目定位为“莱州文教体康融合新区”，树立莱州高品质生活典范的幸福新城。以矿山生态修复为契机，塑造片区发展绿色本底，导入文教、体育、康养三大产业，激活城市发展新动能，构建莱州城市未来人文生活新风尚。打造莱州多元化教育文创智慧谷，莱州大众化体育创新试验区，莱州生态化康养乐活示范地。

3. 发展策略：建立全生命周期的终身文教体康服务体系；打造全业态覆盖的城市活力动能新地标；培育全时空体验的武术主题体育休闲游乐目的地。<sup>[3]</sup>

### 三、概念规划设计

#### (一) 整体规划构想

1. 规划思路：a. 链接城市重要生态节点，构建纵横交织的“新城市”生态网络；b. 承接城市发展轴线，形成城市-片区-社区三级“新城市”服务系统；c. 塑造三大产业片区，打造产、城、人、景共融共生的“新城市”发展格局。<sup>[4]</sup>

2. 规划结构：“两横一纵、两核三心、三片区”。

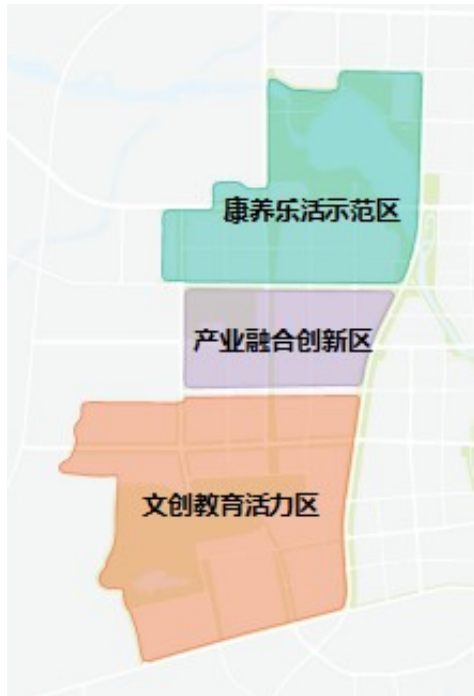
a. 两横一纵：即城市空间发展轴和城市生态活力轴。其中东西向沿北苑路、文化西街承接城市向西向海发展轴线功能；南北向以轴线为榫卯，联系生态空间和产业片区。

b. 两核：即医养体综合服务中心和文教体综合服务中心。其中医养体综合服务中心为城市提供医疗、养老养生、健康生活等相关服务设施；文教体综合服务中心为城市提供文化、教育、体育等相关服务设施。

c. 三心：即康养服务核、产业服务核和文教服务核。其中康养服务核包括医院、酒店、学校、商业等功

能，产业服务核包括会议、金融、商业等功能，文教服务核核心包括教育综合体、商业、学校等功能，三大核心为三大片区提供综合服务。

d. 三片区：即文创教育活力区、康养乐活示范区和产业融合创新区。（如图三）



图三 三大片区分布图

#### (二) 分区规划设计——文创教育活力区

1. 现状资源：现状粉子山山体最高点位于片区中部，有多处矿坑分布，地势条件复杂，可加以利用，创造多样空间；粉子山散布矿坑大小不一，主要为菱镁矿和滑石矿，亟待针对矿坑遗存进行整体修复；计划引进莱州中华武术职业中专新校区、山东文化武术职业学、莱州新高中、莱州市中等职业学校等教育资源。

2. 策划思路：以粉子山公园为生态核心，优质文教体资源为支撑，聚集体育、教育、文旅、生活四大功能，以年轻人群为重点吸引对象，打造“山水相依，文教相融”的高品质文教片区。

3. 规划结构：一心、三轴、多点发散。其中“一心”即粉子山公园；“三轴”即南北向城市生态活力发展轴、府前街城市活力绿轴和文化街城市空间发展轴；“多点发散”即以粉子山公园为生态核心，沿生态廊网发散出多个生态优先的功能组团：依托山东国术教育职业学院和新中职的职业学校组团；依托新高中和城市服务设施的文教体综合服务中心组团；依托粉子山绿色空间的生态社区组团；依托运动健身文化的体育社区组团。

#### 4. 重点项目策划

a. 粉子山公园：锚固西城生态本底的全景式城市主题公园。城园互动，风景共享，绘全视角、立体式粉子山城园生态图卷，充分尊重已有矿谷风貌，减少人为扰动，将大地伤疤转变为场地特色。

b. 户外运动公园：依山就势、因地制宜的山地运动主题公园。充分利用山体自然条件和地形地貌，建成标

准田径场、篮球场、排球场、网球场、林下健身攀岩、轮滑、空中滑翔等场地，配建管理中心、卫生间等服务设施。

c. 职业学校：以体育文化为形象定位，综合文峰对决武术赛事、各类球赛、教育培训、商业会展、运动休闲、健身娱乐、康复疗养等多元的体育服务型业态集群。计划引入莱州中华武术职业中专新校区，山东文化武术职业学院、新高中，意向引入莱州市中等职业技术学校等。

d. 全龄教育综合体：为3-18岁青少年提供一站式素质教育和成长培养的教育综合服务平台。以“一站式”、“全龄段”、“多业态”为特色，打造一座集区域教育、文化、艺术综合服务的优质素质教育服务平台。

e. 休闲体育综合体：集合体育、服务、健康等多种业态的大健康体育综合体。体育+服务+健康业态，形成聚合效应，与公共绿地结合并形成更有活力的城市街景。

f. 体育社区：5分钟全民健身圈样板-智慧体育社区。通过云计算、大数据、人工智能等领先技术，建设智慧体育社区，打造面向全年龄段居民公益开放的5分钟健身圈，加速全民健身发展。

### （三）分区规划设计——康养乐活示范区

1. 现状资源：河套水库是南阳河流域的重要节点，位于片区的北部。河套水库南侧区域建有河套公园，是片区重要的自然生态资源。昶济医养综合体，构建医养养老相结合的新型养老保障模式，满足养老服务需求，预计新增医疗康复养老等1700多个床位。

2. 策划思路：以河套公园、南阳河为生态核心，医养综合体为产业支撑，聚集医养、文旅、娱乐、生活四大功能，以中青年、老年人群为重点吸引对象，打造“医康养一体化、生态宜居”的高品质康养片区。

3. 规划结构：双心、双轴、组团延伸。其中“双心”即结合南阳河生态核心的医养体综合服务中心和结合河套公园生态核心的片区服务中心；“两轴”即南北向城市生态活力发展轴和北苑路城市空间发展轴；“组团延伸”即以医养体综合服务中心为功能核心，沿生态廊网向西延伸多个康养社区组团。

#### 4. 重点项目策划

a. 医养综合体：疾病医治、无病疗养、医疗养老相结合的花园式医养综合体。昶济康养综合体为省级重点建设项目，建设集昶济专科医院、康复院、居家式养老院、旅居式（抱团式）养老中心及医养实践中心为一体的综合性康养项目。

b. 滨水健康主题公园：南阳河滨水健康主题运动公园。规划以自然要素为基础，面向全龄人群，以宣传健康理念、提倡健康生活方式、供居民开展健身锻炼为主要功能的人性化公园。

c. 滨水MALL：创新潮尚高地、开放式滨水购物天街。打造开放式城市滨水商业空间，通过开放街区的有机连接，滨水景色浑然一体，让消费者尽享购物休闲的轻松惬意。

d. 康养社区：CCRC持续照料式养老服务社区。通过活力养老、文化养老、健康养老、科技养老，打造了一个全面满足居民精神追求、医疗保健、运动健身、社会

交往、文化娱乐、财务安全、营养美食七大核心需求的CCRC持续照料式养老社区，变养老为“享老”。

e. 社区服务中心：“1+6+N”社区服务中心。“1+6+N”模式，以党建为中心，聚焦居家养老、基础教育、医疗卫生、文化体育、生活便利、便民办事等6个功能，拓展至其他公共服务，实现了“步行可达、活力便捷、高效复合、共享共赢”的目标。

### （四）分区规划设计——产业融合创新区

1. 现状资源：永安工业园区内主要分布建材、汽配维修等厂房，业态较为低端。恒欣镁业主要依托粉子山菱镁矿，生产镁质原料、耐火材料、镁盐系列产品。现状工业较为低端，产能效率较低，亟待升级。

2. 策划思路：以大健康产业为核心，打造“科研+服务配套”于一体的产业链条，集“科技研发、医疗服务、教育培养、商务配套、生活居住”于一体的专业化产业片区。

3. 规划结构：一心、两轴、两带、两组团。其中“一心”即产业服务中心；“两轴”即南北向城市生态活力发展轴和东西向产业服务轴；“两带”即南北两条产业服务带；“两组团”即智能研发产业园和人才社区。

4. 产业策划：产业发展以生物医药为核心，与周边产业融合，形成生命健康全产业链条。发展策略1：对外合作，提升研发能力，对内合作，链接生产能力；发展策略2：深化营销，提升园区产业形象；发展策略3：打造平台，推动产业创新发展。

#### 5. 重点项目策划

a. 智能研发产业园：花园办公区、开放多元的大健康智能研发产业园。链接大健康服务网络等创新资源，导入本地创新企业，瞄准关键产业领域，搭建联合研发平台，增强区域产业内在链接，引领产业发展方向。

b. 创新产业服务中心：产业赋能中心、全产业链创新服务平台。线下产业服务中心与线上智慧园区服务平台“云助”共同承载园区、企业、员工的服务需求，提供高站位、多方位、全周期的平台服务。

c. 高端写字楼：形象产品，采用现代化玻璃幕墙，环保材料建设，作为综合服务中心使用，兼顾酒店、会议、会展等功能。

### 结束语

文教新城的建设，重点在于如何将产业发展与城市建设有机结合起来，并最终实现新城内产业、配套、人员等要素的良性互动。在中国新型城镇化及产业升级的助推下，以文教为主导产业的产业新城的规划建设，对发挥产业新城的集聚效应，推动区域社会经济进步具有重要的意义。

### 参考文献

- [1] 本报评论员. 加快建设文教新城 不断繁荣城市经济[N]. 雅安日报, 2020(04): 001.
- [2] 崔海朋, 于宗普, 王留升. 产业新城规划设计方法探讨——以即墨国际陆港规划为例[J]. 智能城市, 2017(06): 163-164.
- [3] 谢沁文. 产城融合视角下产业新城高质量发展规划策略研究[J]. 居舍, 2023(19): 150-152.
- [4] 郝心田. 新城起步区规划设计方法初探[J]. 建筑与装饰, 2020(03): 130-132.