# 博山白虎山路改造项目调研报告

来源：网络 作者：独酌月影 更新时间：2024-07-21

*第一篇：博山白虎山路改造项目调研报告博山白虎山路改造项目调研报告研究背景：淄博市博山区白虎山路改造项目位于博山区中心偏北，人民路和水河路之间，西冶步行街的北延伸。白虎山路改造段全长1.3公里，规划总用地面积22.4公顷，总建筑面积25.2...*

**第一篇：博山白虎山路改造项目调研报告**

博山白虎山路改造项目调研报告

研究背景：

淄博市博山区白虎山路改造项目位于博山区中心偏北，人民路和水河路之间，西冶步行街的北延伸。白虎山路改造段全长1.3公里，规划总用地面积22.4公顷，总建筑面积25.24万平方米，其中，住宅面积约4万平方米，商用面积约3万平方米。规划容积率为1.41建筑密度为28.61%，绿地率为32.58%。

根据整个项目的体量和博山未来的规划，白虎山路改造项目在博山来说整体规模较大而且又是政府部门近期的城市规划重点，因此开发周期就会相对比较长，这样就要求我们对于整个市场的的现状和未来的发展走势都需要有一个比较深入的了解，为此我们在项目启动前期对整个的市场作出一个比较深入的调查分析，为项目的开发作好前期的准备工作是十分必要的。

研究内容

1、博山宏观经济及近期经济发展方向分析

由于本项目的规模比较大，开发周期比较长，整个博山的宏观经济情况对于本项目的开发有着比较关键的影响作用，经济形势的好坏直接影响到本项目开发的成功与否。另外，博山今后的城市规划以及经济发展方向对我们来说也极具研究意义。

2、房地产市场及地块SWOT分析

而目前整个博山房地产市场的运行状况对于本项目也有着比较大的影响，根据对目前博山整体房地产市场的研究分析，可以对未来博山房地产市场有一个比较准确的把握，这对我们项目的开发也起到比较关键的作用。

本项目所处的位置位于博山区中心偏北，是西冶步行街的北延伸。博山的房地产项目集中分布于区中心孝妇河两侧及周遍区域，由于整个博山区域面积较小，开发的房地产项目也少之甚少，因此所有正处于开发的及将要开发的房地产项目都将对本案产生一定的影响，所以我们必须先行一步，对正处于开发的项目能全面的了解，以及对今后将要开发的项目甚至是政府将要推出拍卖的地也要有一定的了解，这样对于本项目在开发及销售过程中必将起到重要的借鉴和帮助作用。

3、竞争个案研究

本项目将有部分的商铺和部分的住宅，因此，我们将我们的项目主要的竞争对手定为区内所有的在售商铺和住宅，我们在调查研究过程中，对于区域比较有代表性的个案进行重点分析，从中总结出一定的规律，在本项目开发销售的过程中进行借鉴，在竞争中抢占先机。

4、消费者研究

针对我们项目今后将面对的目标客户，我们对目标客户进行了抽样深度访谈，了解区域消费者对本项目地块的了解度、接受度如何，找出消费者对这一区域的抗性在哪里，以期在今后的运营中规避掉，并且针对消费者对于产品的一些要求进行了解，从而在开发过程中充分考虑这些因素，以求找到商铺和住宅的最佳卖点，使项目开发取得成功。

5、总结

根据一系列的调研，我们将对博山的经济和房地产有所了解，并将对项目今后的开发指明方

向，以期开发商今后开发的成功。

博山宏观经济及近期经济发展方向分析

博山概况：

淄博市博山区位于鲁中山区北部，淄博市南端，北纬36度16分至36度35分，东经117度43分至118度2分。南与沂源县接壤，西与莱芜市、章丘市交界，东部和北部与淄川区比邻。总面积682平方公里。总人口47.6万，城镇人口25.5万。区内辖南博山、北博山、池上、源泉、崮山、八陡、石马、山头、夏家庄、域城、白塔11镇，城西、城东2个街道办事处。

城区概况：

博山是淄博市域副中心，地处山东省淄博市南部，是国务院批准的山东半岛沿海开放城市之一，西距济南遥墙国际机场90公里，东距青岛海港260公里。是著名的“陶琉之乡\"、“机电泵业城”和新材料基地，是齐鲁重要的工业、商业和旅游文化名城。于2024年五月十七日被国务院审定为“国家重点风景名胜区”。现辖12个镇和2个街道办事处，总面积682平方公里，人口47.7万，其中城镇人口24万，人口密度692.23人/平方公里。地理状况：

博山属暖温带季风区半湿润气候，四季分明，年平均气温12.8°C ,年平均降水量为694毫米。博山资源丰富，煤、铁、铝、重晶石、石英、紫砂、陶土等20余种矿产储量大，分布面广。旅游资源得天独厚，山水林泉洞俱全，水资源比较丰富，全区地下水人均占有量为515立方米。改革开放以来，经济腾飞，机电、泵类、纺织、化工、陶瓷琉璃等五大支柱工业蓬勃发展；桔梗、黄烟、蔬菜、养殖、林果等经济农业形成规模；博滨、博莱高速公路和205国道穿越区境，四通八达；“城在园林中，园林在城中”特色的城乡建设，日新月异。历史文化 ：

博山历史悠久，山水秀丽。昔为齐鲁兵家必争之地，古战场遗迹犹存数处。境内八大风

景区集溪、泉、瀑、洞、林、石之胜，汇寺、庙、宫、观、门、墙之优。人文、自然景观均称上乘。特别是自然景观独具特色。中国第一长城-齐长城、中国孝文化发源地--颜文姜祠、江北第一溶洞--朝阳洞、山东第一洞--开元溶洞，国内独一无二的万米玻璃马赛克壁画、江北罕见的石海、山东第四高山--鲁山以及县委书记的榜样焦裕禄纪念馆、清初著名诗人赵执信故居等一大批自然、人文景观如璀璨的明珠，熠熠生辉，散发着无穷的魅力。作为鲁菜菜系重要代表的风味小吃和精美绝伦的陶瓷、琉璃工艺品，更使游人流连忘返。

经济概况：

2024年全区地方国内生产总值完成76.7亿元，比97年末增长68.5%，年均增长11%，其中一、二、三产业分别增长26.4%、64.7%、81%；三次产业比例日趋合理，由97年的5.5：61.3：33.2，调整为4.5：59.8：35.7；地方财政收入完成20015 万元，比97年末增长80.1%，年均增长12.49%；地方全社会固定资产投资完成18.5亿元，比97年末增长97.6%，年均增长14.6 %；社会消费品零售总额完成35.2亿元，比97年末增长68.8%，年均增长11.03%。

2024年全区限额以上工业企业实现销售收入78.18亿元，比97年末增长104%，年均增长15.32%。累计投入45.5亿元，完成了万杰集团10万吨短纤等77项工业重点工程建设。个体民营经济发展迅速。2024年个体工商业户达到1.2万户，私营企业1648家，注册资本

8.65亿元，实缴税金9770万元，分别比97年末增长388.2%、153.5%、322.7%和890.8%。园区规模不断壮大。旭硝子工业园等8大工业园区相继建成，完成投资15亿元，进园企业达到412家。

农业内部结构进一步优化，粮经比例调整为4：6。实施了农业“1234”工程，建设了黄烟、桔梗、越夏菜三大生产基地；大力发展经济作物，经济林面积达到9万亩。加强农田水利基础设施建设，全区“三灌”面积达到3.4万亩，治理水土流失面积68平方公里，森林覆盖率达到42.7%。全面完成了第二轮土地承包工作，稳定了党在农村的基本政策。2024年全区实现农业总收入7.2亿元，比97年末增长25%，年均增长4.56%。

坚持把招商引资作为地区经济发展的战略性举措来抓，累计引进区外资金26 亿元，实际引进外资9102万美元，三资企业达到47家，直接出口企业达到48家，进出口总值累计达到4.8亿美元。

旅游业进入快速发展时期。2024年接待游客215万人次，实现旅游综合收入2.43亿元，比97年末分别增长104%和100%。累计投入2.5亿元，完成了20余项重点旅游项目建设，原山景区、开元溶洞景区分别被评为国家AAA和AA级景区。2024年我区被国务院批准为国家重点风景名胜区。商贸流通业持续发展。

完成了特信商厦等一批流通基础设施建设，万杰国际大酒店被评为四星级涉外宾馆。市场建设成效显著，新建各类市场28处，新增营业面积30万平方米。连续举办了两届博山饮食文化旅游节，成为具有地方特色的饮食文化旅游商贸盛会。积极推动连锁经营，各类连锁企业达到12家，连锁门店近100家。金融业发展迅速。2024年末各项存贷款余额分别达到59亿元、49.4亿元，比97年末分别增长103.4%和65.2%，年均增长15.26%和10.56%。

发展目标

今后五年，将是我区经济建设步入快速发展的重要时期，也是全面建设小康社会和加快现代化建设的关键时期，今后五年我区经济发展的目标是：

（一）实施经济结构优化战略，坚定不移的走新型工业化道路

大力实施以体制创新、技术创新为主要内容的“双新”计划，加快工业结构战略性调整，坚持走新型工业化道路，以信息化带动工业化，以工业化促进信息化，再造工业发展新优势，力争限额以上工业企业销售收入、利润、利税均增长16%。

突出抓好“五大基地”建设。立足我区工业优势，推动区域工业结构优化升级，增强我区工业经济整体竞争力。一是建设机械装备加工业基地。二是建设化纤纺织基地。三是建设新型耐火材料基地。四是建设陶琉工业基地。五是建设钛化工生产基地。

做大做强骨干企业。坚持扶优扶强，培植壮大骨干企业群体，力争38家重点企业销售收入、利润、利税分别增长30%以上，销售收入过亿元的企业达到20家，利税过千万元的企业达到15家。要集中力量抓投入、抓项目，做到投产一批，开工一批，储备一批。加快工业园区建设和经济强镇强村建设。

（二）发展标准化、产业化农业，确保农业增效、农民增收

立足农业自然优势，以农业结构调整为主线，以科技进步为先导，大力发展优质、高效、生态、无公害、标准化农业，确保农业增效、农民增收、农村稳定。一是搞好特色种植。二是发展龙头企业。三是实施“三大转移”（村改居、农转城，农村剩余劳动力的转移，一产向三产的转移），逐步减少农业人口，以相应地增加农民收入。四是完善农村基础设施。五是抓好示范园区建设。

（三）实施旅游带动战略，加快服务业发展步伐 继续实施旅游带动战略，做大做强旅游产业。

加快发展现代服务业，努力实现新的突破。树立现代经营理念，推广总经销、总代理和特许经营等现代经营方式。继续扩大专卖店、连锁店、加盟店、名牌店的总量和规模。积极引进大型先进流通企业与我区流通企业嫁接，加速我区流通业的改造升级。

（四）实施经济国际化战略，全面提高对外开放水平

积极适应经济全球化和入世的新形势，牢固树立“区外即外”的思想，坚持“引进来”和“走出去”相结合，推进全方位开放，在更大范围、更广领域和更高层次上参与国内外经济技术交流与合作，实现在开放中求生存，在合作中求发展。

房地产市场及地块SWOT分析

博山城市总体布局规划

博山城区总体布局结合山城的自然地形地势，形成依托老城区多方位发展的格局。

行政办公：行政办公用地保留并完善现区委、区政府一带的行政办公中心。商业部分：，在福门桥向北至夏家庄桥一带布置大中型商业、服务、金融、娱乐设施，并沿水河路、北山路向东西两侧延伸，形成全区综合商贸中心。在北塔新火车站、开发区、山头中部、八陡中部设置片区性商业服务中心。规划大型专业批发市场4个，农贸市场14个。

文化娱乐用地：保留文化宫、图书馆等现状文化用地外，规划在开发区南部集中设一处区级文化设施用地，主要安排新建大型图书馆、展览馆、博物馆等。旧城中心改造中适当安排文化娱乐用地，同时结合居住区的建设规划5处地区性文化娱乐设施用地，分别位于山头、白塔、八陡和夏家庄东部。

城市景观：博山城区充分利用博山城依山傍水的优势，将自然要素引入城市，使城市融入“山、水”之中，进一步绿化凤凰山、峨眉山、莲花山、大尖山；治理孝妇河，新建开发区水库。确立“园林水城市”为博山城区景观特色；以孝妇河、水河路为城市主要景观轴线；以新火车站、福门桥广场、颜山公园为城市主要景观控制点；以沿河路起讫点、办公中心、文化中心等为重点城市设计地段。根据博山山城特点，切实保护好“山”和“城”的轮廓线，适当控制建筑高度，特别避免在山脚下建高层，打断自然的山脊线；避免沿河两侧密布高层，使河流与城市分离。

中心片区：由二个办事处和夏庄镇、山头镇、域城镇组成。通过调整布局和改善基础设施条

件形成布局完整的城区中心。

开发区片区：主要作为城区的工业发展用地，可安排各种类型和不同规模的工业，北部安排二、三类工业，南部安排一类工业，中间为居住生活服务设施和开发区的办公及商贸用地。白塔片区：以现有市场为基础，形成工贸结合的片区。

福山片区：增加商业服务设施和交通设施，形成相对独立的综合片区。

八陡片区：调整内部用地结构，增加商贸、文化等配套设施，形成以工业为主的综合片区。

房地产市场分析

总的来说，博山现今的房地产市场还是处于初级阶段：商品房的开发体量小、住宅及商业的规划和设计水平不高、由于地理位置的特点，地块SWOT分析

优势：

区位优势：项目位于博山区中心偏北，是当地最繁华步行街西冶街的北延伸，有望成为博山商业拓展的又一热点区域。

配套优势：区域内文化、公共事业配套完善，有小学、中心、区医院等。

交通优势：白虎山路南端是博山火车站，人民路上公交路线较多，人们出行方便，又可以吸引人流。

劣势：

本项目所处的位置有山丘，故地势有些高低不平，这将对建筑规划、工程施工进度和今后商业的布局规划带来一定的难度。

项目机会：

机会：地块将布局3万方的商业，4万方的住宅，全新改造的市政道路，这都给产品带来全新的形象；整体的规划，创新的建筑，布局合理的商业和住宅，将带给我们产品自身一个创新的机会。

威胁：

威胁：经过几年发展博山的房地产建设也迅速发展起来，政府用于房地产开发的土地也渐多，本地块周遍在开发地块也在增多，因此我们必须重视潜在的竞争对手。

竞争个案研究

竞争个案研究

**第二篇：山垅田低产改造现状调研报告**

我省耕地总面积为1711.23万亩（2024年全省统计数据），人均耕地约0.51亩，全国人均平均耕地1.39亩，比联合国人均耕地0.8亩标准警界线还低0.29亩，是我国人均耕地偏少的省份之一。我省耕地质量以二、三等级地为主，中低产田占耕地面积的80%，其中山垅田面积为422.07万亩，占水稻田总面积的30.43%。山垅田主要分布在闽西北、闽东北和闽中南山区，其中南平122.18万亩，\*\*89.47万亩，龙岩54.58万亩，宁德51.41万亩，漳州40.01万亩，福州29.18万亩，以上六个地市山垅田约占全省山垅田总面积的92%。近几年来，我省由于建设占用耕地需要，每年约减少耕地10万亩左右。为了填补这个“窟窿”，实现“占补”平衡，沿海城市还委托建宁等山区县开垦山垅田，为此山垅田的总量还在不断增加。过去农田基本建设和农业机械推广补贴，主要集中投资在交通方便、面积成片、坡度低缓、土壤肥沃、见效明显的洋面田上，山垅田的低产改造和耕作条件的改善未能得到各级政府和有关部门的足够重视。目前，全省山垅田平均亩产量约300公斤，冷烂山垅田平均亩产量约100公斤左右，与洋面吨粮田相比，其增产潜力很大，应引起各级领导的高度重视，把山垅田低产改造摆上各级政府的议事日程。

一、我省山垅田生产现状与存在的困难和问题

（一）山垅田粮食生产概况

全省山垅田面积422.07万亩，其中冷烂泥田和深脚烂泥田为26万亩。据了解，2024年，山垅田粮食年产量180.67万吨，占全省粮食总产量820.17万吨的22%；平均亩产量300公斤左右，约比洋面田平均低130公斤。其耕作模式以稻—闲模式为主，复种指数低，种植结构简单，作物产量低。近几年来，由于不少农民外出打工和深山贫困户移居相对交通方便的公路旁新村居住，以及对冷烂泥田的投入难于收回成本等问题，导致了不少山垅田被抛荒、撂荒。有部分被山体滑坡推毁的山垅田还未及时修复复耕。山垅田被抛荒的主要原因：一是在现代化的今天，农民还沿袭“面朝黄土，背朝天”的耕作模式，十分辛苦；二是粮食价格太低，10年来单价提高不到25％，与成本提高额相抵，收入提高甚微；三是为了脱贫，年轻人大多外出打工、经商。村中留守的多数是50岁以上和15岁以下的人，没有劳力去种大面积的田，只能种一些口粮田，自给自足。

（二）山垅田基础设施现状

我省山垅田主要分布在南平、\*\*、龙岩、漳州等内陆山区，处于山垅谷地和山障坡麓地带，水源充足，水耕历史悠久，有机质和有效养分含量充裕，潜在肥力较好，但其地势多处于低洼，成为地表水和地下水汇集之地，造成农田水位偏高。水位多在30厘米以上，甚至溢出地面而终年渍水，长期排水不畅，土体长期处于浸水饱和状态。土壤长期被冷锈水体浸泡后，导致土体的有机质分解缓慢，有效养分难以释放，影响水稻根系生长和对养分的吸收，致使单位产量不能提高。由于多年来山垅田投入的基本建设费用少，其基本设施仍维持在70年代水平，田间渠系不尽完善，灌水排水以土渠土沟为主，灌溉水利用系数低，地表水，土壤渍水，地下水（三水）难以排放，冷、烂、毒、锈（四害）现象普遍。耕地长久偏用化肥，致使土壤结构严重破坏，潜在肥力不能得到有效发挥。通往山垅田的机耕道路年久失修，有的根本没有建设机耕道路。被抛荒、撂荒的山垅田人行道路，人走少了，路面也就消失了，造成农民前往耕作十分不便。

（三）山垅田自然气候特点

我省属于亚热带海洋性季风气候。以闽中山脉为界，分为闽东南沿海南亚热带气候和闽东北、西北与西南内陆中亚热带气候。山垅田多分布于山峦叠障、地形复杂的山谷地和坡麓地带，水热条件区域差异以及垂直分异比较明显，雾水气候形成多样性。全省≥10℃积温变化在5000—7800℃之间，无霜期235—365天。受山地形貌影响，全省热量垂直分异十分明显，随海拔高度每上升100米，冬季和夏季气温下降0.6℃左右，≥10℃积温减少220—250℃。山垅田多为三面环山，冷水泉灌溉，阳光照射不足，因此水温偏低。据田间测定，水温比洋面田低4—7度，土温低2—4度。

（四）自然灾害情况

山垅田自然灾害有旱、涝、风、寒、雹等，其中干旱和洪涝灾害尤为突出。过去造林大多采取山体森林全部砍伐，然后炼（烧）山营造松杉林。这种造林方法致使山地林像结构不合理，生态链遭到严重破坏。这种山体生态状况，导致山体固土储水能力大大下降，一旦遇上台风强对流天气和梅雨季节的强降雨，不少山垅田就要遭受泥石流、山体滑坡和山洪暴发的崩岗危害；这种山地生态链，大雨时无力储水，大量流失，致使山障湿地消失，地下水减少，泉水消减，自然循环水系失衡，旱情逐年严重。旱情以夏旱为重，秋冬旱情次之。

（五）缺乏资金和新技术的支撑

目前，山垅田低产改造缺乏资金投入，科技和社会

化服务体系建设滞后，严重制约了占全省农田面积1/3的山垅田粮食综合生产能力的稳定和提高。“九五”以来，新项目技术推广大多落户在交通便利的洋面田上，大面积的山垅田错过了发展机遇。山垅田没有项目和新技术的带动，相应也得不到资金和技术的支持，技术专业人员也没机会进入山垅田开展新技术的开发研究和示范推广工作。为此，造成山垅田产量长期处于极

低状态，收入不抵成本现象时有发生，所以有的农户干脆只种不收，大大地削弱了农民耕种山垅田的积极性。

二、关于山垅田低产改造的对策与建议

（一）省委、省政府应把山垅田低产改造工作摆上重要议事日程

根据世界性粮食危机形势，我们应站在维护老百姓“米袋子”安全和国家安全高度，树立“粮囤于库，不如粮囤于田”的新观念，把山垅田低产改造作为迫在眉睫的重要事务工作来抓。召集农业、畜牧、水产、水利、林业等有关部门和各级政府分管领导专题研究山垅田改造提高和发展对策。确定由省委农办、省农业厅负责成立山垅田改造发展项目领导小组，确立由省农业经济技术中心和市县农业局负责组织项目实施。各级政府要引导农民群众认识充分利用土地资源的重大意义。同时成立研究机构，对山垅田实事求是地作一次重新调查与统计，模清实情，拒绝瞒报虚报，真实反映实际情况，分析研究不同区域的低产和荒芜原因，提出解决问题的对策与建议，提供省委、省政府决策参考。按照国务院颁布的粮食体制改革决定、粮食流通体制改革的意见、粮食流通管理条例，研究制定山垅田保护和利用的创新体制和有关法规政策，调动农民种植山垅田的积极性，确保他们增产增收。

（二）争取政策法规支撑和拓宽筹措资金渠道

省农业厅、水利厅、林业厅等相关部门应与南方10个省的有关部门联合调研山垅田低产改造课题，并将调研课题成果向全国人大代表、政协委员通报有关情况，争取全国人大代表、政协委员支持，并在全国“两会”期间提出山垅田低产改造项目应挤入“十一五”期间开始实施，每年改造面积30万亩，年总投资为15000万元。投资组成按4：3：2：1方式配比，即中央出资4元时，省级财政配套3元，地级市财政配套2元，县级财政配套1元。此外，农民投工投劳3000万元。山垅田周边的生态修复和水利工程分别由林业、水利部门负责筹措资金，水利部门亦可从“六千”工程中分解部分经费来做这项工作。筹措的资金主要用于水利工程、农业基础设施建设，田间配套设施建设、生态修复、土地平整、土壤改良、保土培肥、新品种种植示范和农业新技术推广等。资金投向设定由领导和各部门联席会议决定，并提留3%用于项目的规划设计、组织实施、检查验收、总结评比等项目建设管理工作，同时按照财务管理规定，建立健全项目资金管理机制，确保投资效益。

（三）山垅田低产改造综合措施

1、山垅田周边山体生态的修复。由于历史原因，山垅田周围山地大多经历炼（烧）山营造松杉针叶林过程。这种林像根系单一，落叶甚少，附在地面上的腐植质量偏少，固土储水能力很差，是滑坡、泥水流摧毁山垅田的主诱因，同时导致山林和农作物病虫害增多，有机肥大量流失，影响山垅田耕作质量，因此我们要修复山垅田周边山地的生态环境。对山体核心部位的松杉针叶林进行间伐改造，扩种阔叶林木；在山顶部位套种灌木林；在山的较低部位，与山垅田接壤处种植根系发达的荆刺杂草，以利农作物需要阳光时割草透光；在山垅田选择适应位置建造人工湿地和蓄水库。在湿地上种养水葫芦、芦苇、香蒲等耐湿植物，并把山垅田排放的毒（锈）水引入湿地。锈水经处理后，引入人工蓄水库，同时在雨季时也将山地水导入蓄水库，以备旱时用水，并结合采用人工增雨，人工破雹新技术解决雹灾、旱情等问题。总之，通过以上四项措施，恢复原始生态链，提高山地固土储水能力（据测算一亩混交林能多储15立方米的水量），以达到自然循环水系的良性循环，形成独特的小气候特性，使之基本防控洪涝、干旱和地质灾害等问题。

2、搞好山垅田基础设施建设。平整耕地：依照“小平大不平”原则，在不破坏生态环境的前提下，对部分不平整的耕地进行平整治理，根据实际情况使之方块规则化，方便农业生产和农机作业，同时还要注重风能、太阳能等清洁能源的开发利用，推动新的动力在农业上的应用；搞好机耕主要道路和田间的机耕作业道路建设，以利推动农业机械化事业的发展；加强水利基础设施建设。主要工程：开挖截洪沟、排水沟、疏泉沟、灌溉沟；排放山洪水、冷泉水、毒锈水、串灌水，同时整修灌、排渠系；做到“洪水不进田，肥水不出田，冷泉水引出田，毒锈水排出田”；对灌排渠相配套的生产桥、涵管、小型渡槽、田间节制闸等设施要进行整修、完善和配套；通过生物工程措施对土壤进行改良；采取开挖深沟、置埋渗水暗管、增厚土层、增施有机肥、慎用化肥、培肥土壤、客土掺沙等措施，对土壤进行改良。

3、遵循自然规律，走自然和谐的发展道路。对水利、光照、温度、肥力等农业生产条件较差的，坡徒路差，容易造成水土流失的，应退耕还林，退耕还草，恢复山体植被；对适宜耕种的水毁山垅田和抛荒的山垅田，要因地制宜，科学修复和开发，讲求效益，调动农民生产积极性。

4、依靠科技进步，提高山垅田综合生产能力。山垅田改造总体建设规划、项目布局、投资安排、管理运行机制的设计，要充分符合科学进步和可持续发展要求。建立山垅田种子基因库、种子研究基地和种子储备制度，运用航天技术改良品种品质，同时在职业院校筹办山垅田综合开发专业，为山垅田高产稳产提供后备科技人才。

（四）缺粮省份更要居安思危，重视农业，保护好农民利益

手中有粮，心里不慌，这是治大国者之真谛。我省是缺粮省份，老百姓对粮食的心态是脆弱的，因此要把山垅田这个有限资源保护好，利用好，使之为具有战略意义的粮食稳定服务。据有关专家推算，如果采取高标准措施对422.07万亩山垅田进行低产改造，亩产平均将增加100公斤以上，甚至可以翻番，其粮食可新增100万吨以上。同时，改造后的山垅田可以扩种一季烟叶或蔬菜，其经济效益和社会效益十分可观。目前，沙县用好土地流转政策，解决了部分土地抛荒问题。梨树镇制定了优惠政策，吸引外出经商者回流、资金回归，承包了200亩耕地种粮；夏茂镇引进了漳州几名农户到该镇承包了100多亩农地种粮，取得成效。制定以上政策和措施，解决了土地充分利用问题，全省各地政府可以借鉴学习。同时还可以通过建立农业合作社等形式为载体，解决山垅田抛荒问题。当前农民最关切的是效益问题，政府应把这个议题摆上重要日程，除稳定农资价格外，要制定种粮直补向“种粮大户”倾斜政策，认真执行先种后补，不种不补规定，同时建立种粮者保险制度，增强农民抵御风险能力。借鉴工业用电和居民用电差价的经验，制定相关法规，按照恩格尔下降系数和gtp增长系数核算，提高粮食加工业用粮价格，反哺种粮农户，同时按照民众用粮承受能力，逐年适当提高粮价，增加农民收益，激发农民种粮积极性。

（五）在\*\*、南平、龙岩、宁德、漳州的重点水稻生产县（市、区），实行山垅田低产改造试点，并设立示范改造工程点，及时总结经验，以经验辐射带动全省，然后全面有序地铺开。在项目、资金、物资、技术、人才等方面对示范点倾斜，示范点建设的田间水渠、路网设置、土地平整、土壤改良、排灌泵站、科技服务体系等项目，要积极推广新型材料和数字信息技术在农业开发项目上应用，要按照标准指标实施，实现改造工程的标准化、现代化。通过现代化、标准化建设，以实现山垅田的生态环境改善、土壤结构改良、土壤肥力提高、复种指数提高、农业机械化和水利现代化水平提高，为确保农业增效，农民增收，农村稳定和国家粮食安全作出新贡献。

**第三篇：城中村改造调研报告**

城中村改造调研报告

我校调研小组于5月19日开始针对韩店镇城中村改造情况作了初步的调查了解，期间我们掌握了一些基本情况，但也看到了一些问题。现将其作简单总结汇报。

一 城中村改造的基本情况

韩店镇的城中村改造集中在县城所在地韩店村以及紧邻的两个村庄即黎岭、经坊。自去年县里对城中村改造工作作出安排至今，三个村在地域村情、总体思路、具体方法、改造进度等方面都存在一定的差异：

黎岭村：自去年底以来，黎岭村已针对新村改造作了两次表决，一次支部大会表决89%通过，一次入户表决85%以上同意，之后外请专家讲课，5向百姓宣传改造的目的意义，还出去太原清徐、晋城等地参观学习，现在已有一基本成型的草规出来：已择好一地先建回迁房，待村民搬出后再对旧村进行改造，而且改造工作都由村集体统一组织规划。对村民的补偿初步设想户均200平米，40平米左右的商铺。据村支书介绍这样的设想是完全有能力兑现的，而且所有环节都围绕稳妥二字操作，程序正在进行中。

经坊村：占地2平方公里，人口3000余，与韩店村最大的不同在于地处县城边缘，村民大多以务农为生。这次城中村改造，经坊村有一个大致想法：借县城黎都西路东延占地的机会（政府行为，已拆民宅40-50户，一撞高层村民住宅楼已在建设中），村里再进一步运作，在此栋住宅楼旁再加盖几栋回迁楼，之后对旧村进行统一规划改造。村支书陈书记也曾流露：只要政府给政策，并改造后的利益原原本本给百姓，而且让百姓不但上楼了，还要有出路（谋生），村集体自己搞改造也是大有积极性的。当然这些都还在酝酿阶段。

韩店村是县城所在地，人口5000余人，村民大部分集中居住在县城中心地带，百分之80的村民完全失去了土地，靠作小买卖、出租房屋、自办小企业小作坊等自谋生路，由于其人口众多、土地较少、又是县城所在地、外来人员多带来很多复杂问题等原因，所以韩店村采取了顺应潮流、让利百姓、先易后难、先远后近、自主改造先行先試的原则方法，把全村分为三个改造片，计划进行自主改造先期试验性操作。而且处于村子边缘地段的潜家窑(村西南口)和后窑（村西）的部分村民在经得村委会同意并履行一些简单手续后已经开始动作。两处建筑地的改造背景和方式大体相同。

综合这样的情况，我们就针对性地选择了韩店村潜家窑一地作了专门走访。据这一带住房改造的负责人介绍：潜家窑建筑地所有6户居民已分别向城建局、村委会递交了住房自主联合改造申请规划书。而县里镇里在村庄改造方面尚没有具体政策框框限制，潜家窑一带又地处边缘地带，不会对整村的长远整体规划造成太大影响、面积不大涉及住户不多、居民改造热情较高且不存在邻里纠纷。村委也本着先行先试、不影响大局的原则原则同意、允许改建。在这样的总体情况下，潜家窑处6户居民联合起来，拆掉原有住宅，连同原来的公共通道，加之西边的建筑公司租用的土地，在这基础上开始新建5个单元的7层住宅楼。住宅楼占地大约2亩，总建筑面积7000平方米，可安排70余户居住，原来的6户居民每户补偿220平米，外加5万元，其余按每平方1480元的价格出售。当说到居民的水电暖等基础设施问题时，该负责人说：供水没问题，排水也还可以，目前就是冬季供暖没有着落。

二 城中村改造中存在的主要问题

1、土地“瓶颈”问题

土地问题事关规划、拆迁和安置补偿等问题，涉及村民的根本利益，是各地在“城中村”改造工作中公认的“瓶颈”问题。目前来看，即将改造的三个村子中，只有黎岭一家找到了建回迁房的落脚地，操作起来相对比较好一点外，其它两村都存在不同程度的难题。经坊村想与政府修路占地搭便车，且一切工作正在摸索，而韩店村地处县城中心，人口密度 1 大，外来人口多，情况复杂，由于可用地极少因此给城中村改造带来了很大的难度，出现了村民自主开发的先例。于是又带来了另一些值得关注的问题：宅基地所有权归属问题，占用集体土地问题，住房改造后土地收益分配问题等等这些都是制约城中村改造的“瓶颈”。

2、规划问题

我县目前还没有一个全面的“城中村”改造总体规划，尚未出台具体的“城中村”改造方案。而且 “城中村”类型复杂，特点不一，“一村一策”在具体操作中遇到的困难和矛盾也很多。所以三村三个样子的改造规划，往往容易与县区的整体及长远规划控制要点产生矛盾，这样就会造成大量时间、人力和资金的浪费，甚至有其他的问题出现也极有可能。再者，据城建局张文武局长介绍：我国的规划法规定，规划工作只针对国有土地的主权者，在建的村民宅基地要求给于规划没有法律依据。这就使我县的城中村改造工作处于两难境地。

3、居民新居的公共设施配套问题

这其实可以说是规划问题的次生。由于在建的村民不具备规划主体的资格，在没有统一规划之内的住宅，其公共设施如水暖电等就不在其负责范围。这样的情况是否会产生更多的社会问题可想而知。

4、统筹协调问题

在调研时我们发现，村社普遍反映“城中村”改造涉及部门较多，但却没有一个明确的、强有力的机构或部门来指导村社进行改造，遇到问题不知向何处请示汇报，办事无门。同时，村社在“摸索”中开展改造工作，感到难度极大。一些“城中村”改造试点项目在推进过程中遇到的具体问题，有关职能部门也难以协调解决。如前文所述，潜家窑一地的住房改造过程中遇到的一系列问题在改造初期就很棘手，同时也是我们有关部门应该关注的大问题。

5、村民权利与公平问题

按照我国法律，公民应享有同等的权利。而韩店村潜家窑之地的改造工作虽然不是擅自行为，同时也是村民积极响应政府号召的非典型范例，也在有限范围内履行了一些简单的手续，但是很不完备经不起推敲。而且在占用公共通道及租用土地方面，怕也会伤及韩店村村集体的利益以及其他村民的权利。出现这样的先例，也可能产生不良的社会效应，到那时侯恐怕想刹车也来不及了。

6、被改造地片村民的出路问题（就业问题）

据了解，韩店村80%的村民已完全失去了土地，村支书介绍说，就帐面上的1000亩土地，由于近几年的被占也只有500亩，所以1/3的村民依靠自办家庭作坊、出租门面、开办小型企业等方式自谋生路。这些村民在村子改造后的生计问题就会成为韩店村甚至全县的一个较大的社会问题。更何况，在尚未全面开展工作的今天，这些个与村民的切身利益密切相关的生存问题已经显现出来。我们在走访部分村民对城中村改造问题的看法时，有的村民已明确表示：改造工作只有在满足他的谋生需求（如门市、就业、经济补偿等）的前题下，他才会签同意改造的协议，否则他宁愿按部就班地过现在的“旧”生活。

三 对城中村改造工作中突出问题的几点思考

“城中村”改造是挖掘我县发展潜力、造福于民的必由之路，是我县“四个发展”的应有之义，是改变城乡二元结构、加快推进城市化进程的重要一环。做好“城中村”改造工作，必须立足长远，尊重和保障村民的利益，在政策上给与支持和倾斜，充分调动各方参与改造的积极性。现将有关意见和建议简单归纳如下：

1、政府应及早谋划、提前介入，发挥好统筹、协调、指导作用。（规划）

2、作好对村民的宣传、引到工作，以利于工作顺利展开。（土地法规）

3、有关部门要通力合作，在法律范围内大开绿灯，全县一盘棋。（补偿）

4、针对以上的瓶颈问题要给与专门研究并拿出确实可行的办法或意见。广州例

5、

**第四篇：城中村改造调研报告**

关于城中村改造的调研报告

城中村是指在城市发展过积中。因为种种原因没有被纳入城市规划建设。至今仍然是落后的自然村落面貌，而现已被城市功能区所包围的土地。这些土地是仍然掌握在当地村集体的集体所有性质土地。现在我们以胜利村为例。城中村的出现是人类城市发展过程中所无法避免的，是一个世界性的难题。现在全世界都没有一个解决城中村难题的通行办法。我国也没有相关系统的政策来指异城中村的改造，所以“城中村“改造是一个特殊性极强的问越。我们在“城中村”改造过程中必须坚持从当地的实际出发。因地制宜。找出问匙的特殊规律所在。

一、现状。

梅州市兴宁县（市、区）胜利村位于大坪镇圩镇中部。我村辖29个村民小组，在册户数293户，人口1505人；全村总面积2。37平方公里，耕地面积418亩。我村年平均气温为21.，年降雨量约为1227.毫米，气候特征亚热带季风气候。村特色经济收入有桑蚕，上一年我村农村经济总收入为754.万元。近年来，我村发展经济的措施以及成果：

1、筑水泥路约2.公里；

2、路灯3公里；

3、胜利小学球场。

对“城中村改造的意见:

1、过程中让村民自主开发。政府提供政策和资金支持。

2、造过程中相关手续能快速办理。且相关税费能得到减免。

3、将改造后的村集体土地转为田有建设用地。

4、支持“城中村”改造。

二、“城中村”改造是什么。

(一)是以村民自愿开展改造为主。政府给予政策支持和规划指导的改造。

“城中村“改造不同于征地拆迁。它是村民自愿对所居住的地区进行改造和。居民居住地被城市功能源和沿江风光带所包贫贫困落后的村容村貌，简陋破烂的基础设施和周边的城市建筑形成了鲜明的对比，所以居民强烈的要求政府对其居住地进行城市化改造。所以在“城中村”改造过程中要充分的给予村民参与权、知情权。

(二)是利益主体由政府到农民的转变。\_

“城中村“改造实际上是政府让利于民的一个方式。通过城中村改造，农民将剩余的土地通过商业运作、开发以后，不能改变村容村貌，更可以从中获利。进一步解决了失地农民的生活来源问题。以深圳大冲村为例，在二十年里。政府先后征地16次，村集体土地96%被征，剩余的钱返还给农民的宅基地和集体经济发展月地。通过建设小产权房再出租，不们解决了农民的生活来源问题解决了在深圳务工的民工的住房问题。这也是后面提到的廉租屋。

(三)是对村集体土地自主开发的一个探索。

“城中村”改造不可避免的涉及到村集体土地的开发和使用问题，在现行的政策下，集体土地在“三个不得”的原则下，即不得改变土地性质，不得改变土地in途，不得损害农民的承包权益，允许通过转包、转讨、出租、互换、股份合作的方式进行开发。如何在现行政策的框架内找到一条对村集体土地的开发路了。是我们进行“城中村”改造必须直接面对的问越，也是必须解决的问题。

(四)是胜利村打造低成木生活区的重要方式。

低成本生活区指的足“城中村”改造后，可以容纳大最外来务工人员的安置和管理。根据调查，附近工业园内的企业一般工人的工资在800-1000元，熟练工人的工资在1200元左右，除开发区标准厂房等几个少数的厂区为工人规划了住宿区外，其余企业并无安置r人的住宿地，可以预见，随着沿海地区的密集加工型企业的内迁，大最的密集型产业落户到附近

工业园，所带来的低成本务工人的安置问题，必然要在胜利村得到解决。据调查，上灶坪41陈家湾旧尽出租的月租金不过30元，大最的务工人员和小商贩就仄住在这里。所以，鲤负江的“城中村”改造，必须为附近工业园的长期发展做好准备。将“城中村”改造为千净、漂亮、低廉的生活区，不但能为政府解决务工人员的安置问题，更能通过村集体对其加以管 理和约束。

(五)是一项基础性改造工积，不是点利性质工积。

“城中村“改造是一项政府让利，群众受益的公益性荃础I程，所以无论是41民自主开发还是引进开发商都必须坚持政府赢在环境改造。农民赢在生活环境改善，生活来源得到解决。开发A赢在一定的利润的多A模式，大家多方共赢，们是ip部不能赢太多。找到一个平衡的契合点。

三、为什么要开展“城中村”改造。

(一)城中村地处城市中心，被城市功能区所环绕，其地理位置A性唯一且尚定，要统一规划城镇，只能选择对城中村进行改造。

(二)城中村是和谐社会裕建的苹本前提。

解决三农问题的根木出路就是减少农民。让农民进城。那么巨大的城乡差距如何得到弥补，城中村改造就是一个契机和示范，他们是否在城市受到公平正义的对待。是和谐社会的基本判据。

(三)庞大的边缘人群和外来人群的需要合理妥善的安置。

胜利村的特殊地理位置决定了胜利村有着庞大的流动人口。随着企业的发展，务工人员也会大量的涌入到江，如果胜利没有足够合适的房源来安置他们，因素激增，报告中说:他们是社会的弱势群体。在杜会生活中处于“失语状态”必将导致杜会的不稳定。一位北大学生在调查“他们唯一可以显示存在的方式就是犯罪”。所以“城中村”改造势在必行。

(四)对推进城乡一体化。整合上次源、集约、节约的利用土地。有非常重大的意义。在处于黄金地段的城中村中，大最土地资源被浪费使用，通过城中村改造将有限的土地资源进行统一规划开发，使其发挥出更大的经济效益。

(五)提高村民素质，改变胜利村精神面貌的根本途径。

发展的问题。归根结底就是人的问题，作为胜利村刀镇居民主休的村民。却一直处r-闭置落后的状态。在原村民的新生代中。除部分年青人通过上学当兵走出传统社会外，仍然以强大的惯性复制杆上一代人的生活方式。只有通过城中村的改造，才能从根本上改变这一现状。

四、采取何种模式进行“城中村”改造。

(一)采取政府主异，集中安置。整体规划。整体开发。

该种模式是指由政府牵头，多个职能部门共同参与。采取征地拆迁的方式将帷个集休土地征收为有建设用地。对农民采取补偿安置的方式。征收的土地转为国有建设用地，规划部门进行整体规划后。将土地通过招拍挂方式转让给开发商，由政府负责改造后的城中村草础设施建设，抓一将日常管理纳入到城,管理中来。

利：

1、符合现行政策法规，操作得当，后遗症少。按照征地拆迁的方式无疑是最稳当的方式。上有政策可依，有实践经验可用，无论如何都不会出现原则性错误。

2、政府主导改造工程。有利于整体规划和开发。

3、土地通过招面挂，政府从中获利。

弊:

1、大规模的征地难度大，群众要求多。意见大，工作非常困难。胜利村多次征地，农民对政策法规熟悉，对征地工作作经验丰富。抵触情绪较为严重，若依征地拆迁方式征收土

地。所需付出的行政成木较高，且容易激化矛后。

2、政府而要投入的资金多。若通过该模式进护村中村”改造，市政府总共需要投入万元，仅前其一次性投入就达万元。

3,改造工和成本高，造成“城中村“改造完成后生活成木增加。通过正规手段开发的“城中村’土地，仍然会受到市场的影响，较过高的开发成木。必然易致该地区较高的生活成本，所以只能容纳有一定经济实力的人落户，收入水平低的务工人员和小商贩连和赁都无法承受。这等于将“城中村”改造向他们关死了大门。

(二)采取村民自建、自主开发，政府提供政策支持。

该种模式是指由村支两委牵头，村民参与。组建开发公司，对集体土地进行4体开发。村民在现有土地内。选择部分土地进行核体安置，不改变土地性质。剩余土地或者转为国有建设用地，或仍然为集体土地，进行整体开，政府加以规划和控制。

利:

1、村民自主开发，积极性高，群众阻力小。

2、村民通过自主开发获利。且能通过开发过程解决日后的生活来源问跌，甚至，可以找到一条致富之路。

3、城中村改造后。可以委托村民自我管理，减少管理成木。

弊:

1、村民缺少足够的知识和素质来进行公司组建以及后期的市场运作。现阶段，栗脚村和上灶坪的农民多为普通农民民工和小商贩，无论从基本素质还是相关经验来看。他们都很难具备从组建公司，到土地开发，再到后期的市场运作的能力。

2、村民缺少足够的资金。农民大都属于贫困人群。根木无法独立筹集到足够的资金，即使通过贷款也不可能达到。

3、大多数村民对城中村改造持有以此溢利的心理，很容易造成改造方向偏失。

村民中普遍的存在两种认识。一是等I司于拆迁安置，要求政府承诺各种条件和补偿。二是认为是一个赚钱的好机会，尤其以部分年青人为主，力主由村民自建，以图丰厚的回报。

4、政府对村民自建缺乏足够的控制力。出现问题后，容易产生半拉子工程。村民大部缺乏足够的责任心。逐利性使他们力求自建自改，们是可以预见自建过程决不是一帆风顺的。是一个涉及到各方利益博弈。政策与实际摩擦的复杂过程，甚至会出现反复和倒退的现象。一旦出现问题最先选择逃避的也许就是发现无利可图的村民。

5、背集体土地使用的政策。

相关政策:

1、运作集体土地上进行开发的相关政策。

2、给村民凑集基本资金。

3、关税费的减免。

具体步骤:

1、由村支两委牵头，组建房地产开发公司Ae2、上部门将土地征收。

3、A公司负责村民的补偿安置。

4、过招拍挂让A公司以接近评估价仇的价格获得安置地外的土地。

5、A公司按规划进行土地开发，并按规划部门要求完成基础设施建设。

(三)引进开发商。村民入股，共同开发，多方共赢。

该模式是指，通过引入开发商与村集体共同组建开发公司。村集体占一定股份。不参与

管理，对除了安置地以外的土地进行整体开发运作。这而要将除安置地以外的土地转换为国有建设用地。可以通过招拍挂的方式以接近评估的价格将土地转让给开发商，再由开发商开发运作，所得利润需用来对村民进行安置和按规划进行基础设置建设和整体环境美化。利:

1、引进开发商。解决了资金和开发及后期的商业运作的问题。

2、村民通过入股合作的方式获利，并解决了生活来源的问题。

3、民不花一分钱住上新房，整体环境得到改善。

弊:

1、违背集体土地使用政策。

2、部分村民通过“城中村’改造获利过多，引起他们部分被征地村民心理失衡，造成不稳定因素。栗脚村有大星的被征地的失地农民。他们只按政策得到了一笔较低的补偿款，生活来源并无保障，所以城中村改造必然要而对来自他们的阻力。

3、土地转为田有建设用地。再以评估价位转让给开发商需要打政策的擦边球。

相关政策:

1、征地拆迁政策。

2、关税费的减免。

具体步骤:

1、引进一个实力雄厚的开发商，与村集体组成开发公司，村集体占一定股份。不参与管理。

2、开发商将村民的住房按征地拆迁的标准进行赎买。即按征地政策对41民的原住房进行评估后，进行补偿，消除村民因原住房的差异对安置产生的矛盾。

3、部门将除村民安置地外的土地征收为国有建设用地。并通过招标、招拍挂等方式以接近评估价位的价格将土地转让给开发商。或以“农业地产”、“地质灾害避险”等名义将 土地划拨给开发商，或就在集休土地上进行开发。以和凭的名义进行销件。政策采取“报建不批、违建不究”的态度。

4、开发商在安置地为村民修迎安置房，土地为集体土地性质，村民按人口，分配居住面积。多退少补。

5、开发商按照规划对土地进行开发，并完成基础设置建设。

6、村集体对改造后的安置区进行管理。

我们认为，胜利村的“城中村”改造工程应该是一项利民的公益性工程，在“先行先试”的政策范旧内，我们应该大胆的探索对集体土地开发的新方法、新途径。在以上三种模式中，第一种模式行政成本过高，且容易激化干群矛后，村民的利益没有得到更为充分的保障。第 二种模式对村民的要求过商。不符合胜利村实际。第三种模式在思维方式上都有创新，村民 的利益也得到更充分的保障。实现的过程中还可以对各种方式进行更多的探索和创新。总之，我们深刻的集训到，胜利村的“城中村“改造，不仅是对胜利村一个扩容提质的过程，更是 资兴在实践省委省政府的“弯道超车”理念和郴州市“先行先试3\" 4条政策的一次大胆偿试。在改造过程中，我们一定坚持解放思想，实事求是，在调查研究的基础上，遵循客观规 律，大胆探索，勇于创新。

**第五篇：库房改造调研报告**

库房改造调研报告

目录 摘要··1 关键字··1 引言··1 1.库房改造动因··2 2.库房改造的意义··2 3.库房改造方向··2 4.生态视角下的改造策略··3 5.库房改造实例分析··4 6.图文信息中心实例分析··4 7.场地分析··6 8.重庆民居特点··6 结语··6

摘要:从库房改造设计和图书馆类建筑（即图文信息中心）设计以及生态建筑三方面进行分析和调研，结合三者了解经库房改造的图文信息中心所需的功能分布，结构处理，空间流线，规范要求等。以及通过对优秀案例的分析和对当地文化的调研，以便于更好的进行本次库房改造的设计。

关键字：库房改造

图文信息中心

生态建筑

重庆

引言;当雾霾降临城市，连新鲜空气也变成了奢侈品，环境问题已无法逃避，生态技术在建筑设计中的应用越来越成为一种本质需要而不是炫技与此同时，城市中大量的旧厂房因“后工业化”的到来而闲置，成为“无用”的建筑。如何合理地对旧厂房进行改造并系统地应用生态技术是我们极需研究的问题。

1.库房改造动因

1）城市产业的升级：城市产业结构重心继续向第三产业转移，工厂外迁； 市中心土地价格成倍攀升，工业厂房的产值已经无法承受市中心低容积率厂房的租赁成本。

2）修旧如旧的潮流: 从20世纪70年代起，欧洲开始特别重视旧建筑的保护、改造和再利用。

3)特殊需求的崛起: 人们开始追求类似soho一样兼备居家和办公的大尺度随意空间。

总而言之，当城市意识到推土机式的旧城改造对旧城结构肌理尺度，对历史文化毫无保留的摧残时，修旧如旧的理念悄然渗入市中心的就厂房改造中。2.库房改造的意义

1）改造的经济意义：改造是一种有形价值与无形价值之间的抽象交换，且本身也能创造可见的经济效益。废旧工业厂房区改造在成本上，节约三分之一到四分之一的建造成本和节约大量的公共营造成本。

2）改造的节能意义：拆除旧工业厂房消耗大量能源，如运输建筑垃圾、处理建筑垃圾、拆卸过程中的人力资源等，而这些都可以通过改造节省下来。

3）改造的文脉意义：不论建筑单体还是历史地段，都是城市的有机组成部分，对城市文脉的延续和环境的完整有着非常重要的作用，如果从文化生态角度将文脉也理解为一种资源，那么，改造则提供了保护文脉资源的有效途径。3.库房改造方向

第一类模式是以休闲商业为特色业态的改造模式，以中西餐厅、咖啡馆、创意小商铺类的业态为主，主题鲜明、装修精致、富有情调，与开放空间形成互动，从而形成连续的商业界面

第二类模式是以文化展览、贸易业为特色的改造模式，规模较大、层高更高的大型车间，通常被改造成剧场或展示的空间，内部功能弹性化，可兼做小型话剧场、电影放映厅、艺术展示、企业年会等用途。

第三类模式是以创意产业办公集聚为特色的改造模式，主要面向创意设计类的中小型企业单位或个人工作室，内部空间比较灵活，可根据企业需要进行划分。

第四类模式是以体验、游乐消费为特色的厂房综合体改造模式,围绕广场、景观节点等形成适合大众休闲的开放空间。4.生态视角下的改造策略

1）场地策略：在旧厂房改造中，建筑的位置、朝向和体量具有相对固定性，可以变化的地方较少，若场地环境不够理想，需通过对场地进行再次环境设计以改善微气候环境条件。改善方式包括：草坪绿化、树木遮阳、增加水体等。因此在以旧厂房群为对象的改造项目中，有必要对其场地环境进行分析，选择相应的场地策略。例如树木可以起到引导风向、控制风速的作用，通过合理种植树林和灌木就可以把风牵引到房屋周围。绿化不仅可以加强对风的控制，降低冷季风速，减少建筑物和场地外表面的冬季热损失，还可以通过调节阳光对建筑的照射来改善小环境的热气候。树叶形成浓荫覆盖地面，不仅可以遮挡来自太阳的直接辐射热，而且可以遮挡来自周围建筑物的反射热，当水分蒸发时它会从周围吸收大量的热。除了绿植，水体也是调节微气候环境的重要元素之一。水体比绿地具有更好的维持环境温、湿度的作用，因此，在场地中将水体和绿化结合布置，可以对改善室内外环境起到更好的效果。

2)表皮策略:所谓表皮，可以概括理解为建筑的外围护系统。在旧厂房改造过

程中，表皮的更新方式可以千变万化，而生态视角下的改造策略则是以改善和提高围护系统的热工性能为主要着力点。改善和提高围护系统的热工性能具体说就是提高建筑围护结构的保温、隔热、遮阳、通风等性能。双层外墙系统、屋顶架空通风层、屋顶绿化、遮阳系统等都是常见的能够增强建筑表皮热工性能的方式。建立双层外墙系统在既有建筑改造过程中有着得天独厚的优势，因为原有建筑的墙体已经存在，增加的新一层外墙系统不仅具有功能性，同时也给建筑形象的更新带来了更多的可能性和发展空间。根据空间的使用特点，表皮更新最终要保证采光和自然通风效果。

3)庭院策略:庭院一直是改善建筑环境、活跃空间气氛的重要元素。在生态改造策略中，庭院系统具有两方面的功能性：一方面，庭院中的植物可以净化空气、降温降噪以优化微气候；另一方面，作为室内外之间的缓冲地带，庭院的合理设置可以起到促进自然通风、增加自然采光从而降低能耗的作用。无论是传统的中庭、内院还是后来出现的空中庭院，这些绿色空间给办公空间的使用者提供了环境舒适的交流休息空间，也为改造项目的设计者提供了更多空间改造的可能性。因此庭院策略的应用是改造过程中整合室内外空间秩序的重要环节，对旧建筑更新后的整体形态起着至关重要的作用。

4)能源策略:常用的可再生资源包括太阳能、风能和地热能，太阳能利用又包括自然光利用和太阳能发电，其中自然光利用主要包括天光设计、立面的采光优化设计以及光导管系统。对太阳能和自然光的利用都会受到地域的光气候特征影响。在太阳辐射量大、日照丰富的地区，应充分考虑使用太阳能收集系统，并采取相关设施进行遮阳，防止眩光。太阳辐射量小、经常阴雨绵绵的地区，太阳能收集系统效率较低，需考虑的重点是怎样把有限的自然光引入到室内。能源策略的选择具有地域性，需要因地制宜。5.库房改造实例分析

Threefold Architects建筑工作室将伦敦东部一间维多利亚时期的工场和一家旧商店相结合，为一位艺术策展人打造了一个画廊和家。位于贝斯那尔格林区罗马路的这两栋房子，经过了彻底的翻新和扩建，创造出一系列宽敞的多功能空间，以一方安静的庭院作为结束。

伦敦北部的Threefold Architects建筑工作室首先是将场地南端旧商店改造为画廊,工作室将旧商店内部清空，创造出两层高的展览空间，室内是白墙和混凝土地面。这栋建筑名为“罗马路画廊”，于2024年对外开放。

建筑的其他空间则作为画廊主人的家，除此之外，还有与展览相关活动的场所，比如放映电影和私人观影空间。“我们将居住的房子设计为画廊的延伸，” Threefold Architects 建筑工作室的三位创始人之一Jack Hosea解释到，“为了能举办更大的展览、画廊活动，两个空间是相互联系，相互贯通的。”设计团队将平面图尽可能的简化，使旧工场的一层开放布局。

建筑背后一个小的扩建空间将室内与庭院联系。折叠钢板楼梯通往楼上，这里的平面被一分为二：一边是画廊的办公室，另一边是卧室，卫生间卡在两者之间。设计目的是为了用“空间的流动性、气质和功能”去“反映生活和艺术之间千丝万缕的联系”，Threefold设计团队如是说。建筑内部和外部的砖墙 保留下来，裸露在外。呈现出不同光泽的色调和质地。建筑师选择了具有工业气息的新材料来与之搭配。扩建部分的外墙使用了与铺在院内一样的黑瓷砖，庭院的墙上还使用了已氧化的考顿钢。铝制框架的玻璃门联系着庭院和室内，室内细节则包括有：粉末涂层金属厨房单元、白蜡木地板、黑色的电气设备、长条圆柱体的暖气管。

Hosea形容这些室内细节为“向这栋建筑的工业过去致意”。6.图文信息中心实例分析 新加坡璧山公共图书馆

该建筑的灵感来源于树屋，树屋的灵感从设计概念阶段就形成了，目的是通过发现与游戏之旅创造一个学习环境。天窗、格架结构和有色玻璃的使用将入射的日光转变为多种色调与颜色的光线，在图书馆内营造了有趣的光影斑驳的效果，就像是光线穿过树木的枝叶一样。“吊舱”结构从主建筑立面上悬挑出来，在外表皮上创造出独特的魅力，而在室内则形成了一个个私密的凹室。图书馆从周围混合用途的小区中脱颖而出，旨在引起社区内的人们的好奇心。

视线方向、太阳能控制、根据消防安全规定调整没有保护的洞口，这些相互矛盾的要求通过高度理性的空间设计策略都得到了满足。设计中加入了一个内部中庭，可以引入自然光线，使其照射到深处的主要交通流线区域以及图书馆的大部分楼层。图书馆的后勤区集中在西立面处坚固的核心筒中，还能为建筑遮挡刺眼的傍晚阳光。一条和缓的坡道引导人们从街道层向上经中庭进入藏书区，这条坡道也是分散大批人群的有效路线。

本案基地是成熟的卫星城中一个受到高度限制的城市地块，根据这一情况，设计满足了高效施工的要求，将对周边环境的影响降到最低。现浇混凝土结构包括四种典型的楼板，下面设置地下室，不同楼层通过一个公共电梯和楼梯核心筒相连，由于使用了预张拉楼板，内部柱子的数量做到了最少，不但有效地增大了楼面面积，还提高了藏书区的灵活性。为了发挥噪音隔离的潜力，儿童区设在了地下室，形成了一个地下洞穴般的区域，在这里，孩子们可以尽情放飞自己的想象。6.场地分析

重庆地处中国西南部，长江上游地区，其北部、东部及南部分别有大巴山、巫山、武陵山、大娄山环绕。地貌以丘陵、山地为主，坡地面积较大，有“山城”之称。重庆地势由南北向长江河谷逐级降低，西北部和中部以丘陵、低山为主，东北部靠大巴山和东南部连武陵山两座大山脉。

重庆市的主要气候特点可以概括为：冬暖春早，夏热秋凉，四季分明，无霜期长；空气湿润，降水丰沛；太阳辐射弱，日照时间短；多云雾，少霜雪；光温水同季，立体气候显着，气候资源丰富，气象灾难频繁。

具有三千多年悠久历史的重庆旅游资源极为丰富，既拥有集山、水、林、泉、瀑、峡、洞等为一体的壮丽自然景色，又拥有熔巴渝文化、民族文化、移民文化、三峡文化、陪都文化、都市文化于一炉的浓郁文化景观。自然风光尤以长江三峡闻名于世。7.重庆民居特点

重庆传统民居多采用抬梁、穿斗等木结构形式。木构部分多为木料本色，柱涂黑色，门窗涂浅褐色或枣红色。建筑墙体材料多采用木板、竹笆夹泥等夹壁墙体，或版筑土墙，白色外墙，少使用砖石墙体。屋顶多使用小青瓦，出檐以及山墙出挑深远，不仅使得屋前有回廊，也使得墙体避免雨淋。

青砖墙、石板路、川东民居为其特色，川东院子都是一般都是青瓦粉墙、排列穿逗构造为主。在建筑形式上都为单檐斜山式居多。一般院落民居较少有双檐的。重庆普通民居装饰较少，建筑颜色较为暗淡，形式朴素，空间幽深。一般民居院落十分窄小，形成极小的天井，仅供采光通风所用，易保持阴凉，且因势就形，占地面积较小，布局相对自由。

结语

通过本次调研，包括对库房改造建筑，阅读类建筑以及生态建筑的研究，充分了解了如何更好地进行本次的改造设计，包括平面布局，与外环境的协调，空间上的特色等等。

关于本次设计，应该结合重庆的地域特色，要与重庆的城市肌理以及当地特色文化符号，建筑符号取得较好的协调。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找