

# 口上的力量 城市建设专刊



掌上张家界 腾讯新闻·张家界

- 指导单位:张家界市城市建设工作委员会
- 主办单位:张家界日报社  
张家界市住房和城乡建设局
- 成员单位:张家界市自然资源和规划局  
张家界市城市管理行政执法局  
张家界市经济发展投资集团有限公司  
永定区人民政府  
武陵源区人民政府  
慈利县人民政府  
桑植县人民政府
- 联合承办:区县各城建口单位  
张家界报业传媒发展有限公司  
张家界绿城房地产开发有限公司(南城金座)  
张家界湘银置业有限公司(天门壹号)  
浙商置业投资股份有限公司(山水印象·澜庭)



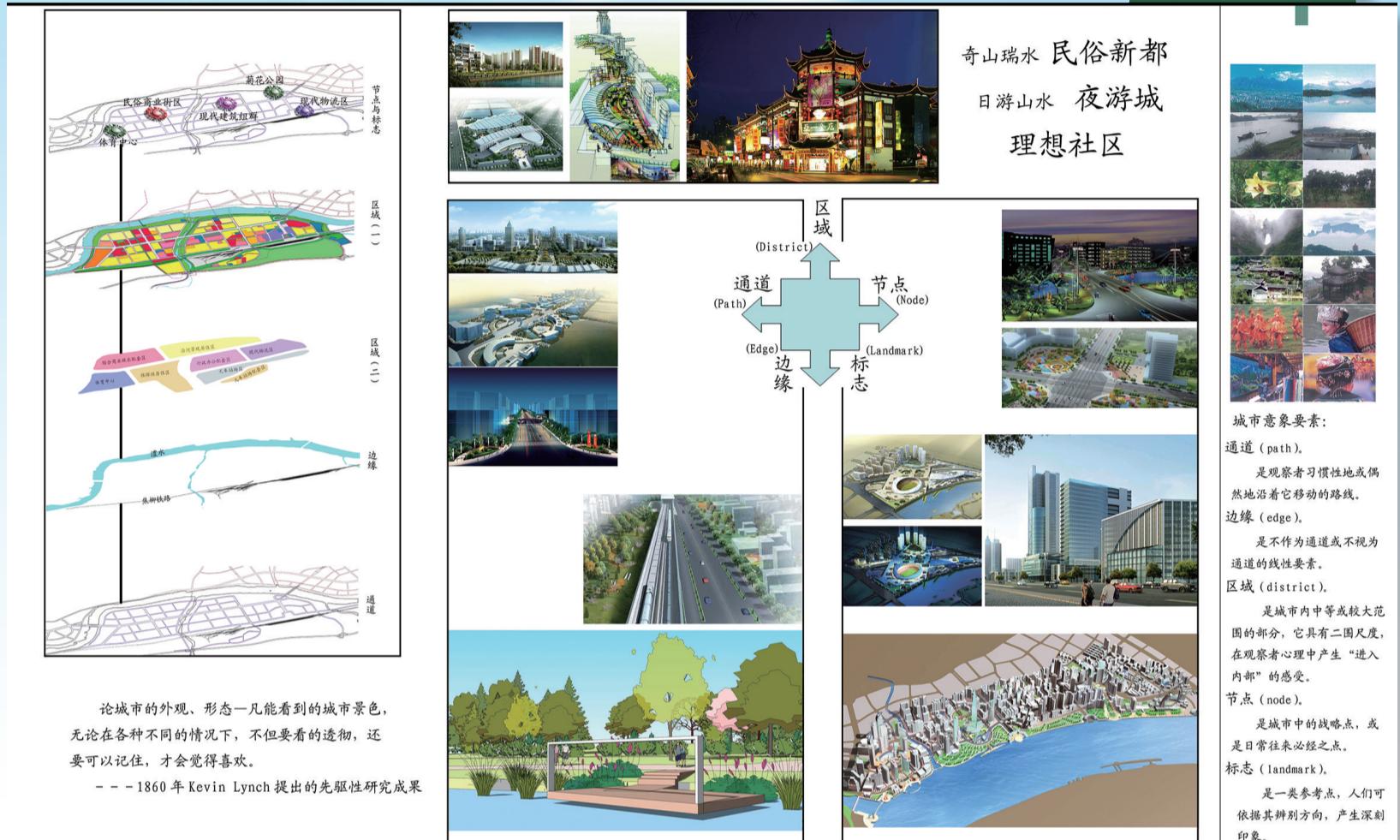
## 城市区域系列报道之四

## 西溪坪组团:

# 在城市 经纬之间崛起

本报特约记者 唐昊

## 城市设计分析图



论城市的外观、形态一凡能看到的城市景色,无论在各种不同的情况下,不但要看的透彻,还要可以记住,才会觉得喜欢。  
— 1860 年 Kevin Lynch 提出的先驱性研究成果

根据城市未来发展规划,张家界将按照“旅游西优、城市东拓、轴带发展、组团布局”的空间发展策略,形成以澧水河为轴带、八个组团和一个城市功能新区的空间布局结构。

旅游西优:中心城区的旅游职能主要沿澧水河向现状城区西侧的且住岗、荷花和枫香岗方向拓展,建设功能完备、设施一流、国际水准的综合旅游服务片区。

城市东拓:中心城区的城市中心地职能主要沿澧水河向东部阳湖坪方向拓展,调整与优化现状中心城区的城市空间结构,逐步疏解老城人口与职能,完善城市基础设施,强化中心城区的综合竞争力。

轴带发展:中心城区以澧水河为发展轴带,向东为城市职能拓展轴,向西为旅游职能拓展轴。

组团布局:因借自然山水格局,沿主要河流水系两岸有机布局八个城市组团和一个城市功能新区。其中,八个组团分别为永定组团、南庄坪组团、官黎坪组团、西溪坪组团、

阳湖坪组团、且住岗组团、荷花组团和枫香岗组团;一个城市功能新区:沙堤片区。

目前,区域开发促进城市发展,项目打造领跑区域建设,各大组团及区域争相实现大跨越。

按照规划,现在的西溪坪组团将形成以两带、四心、四轴、五片一园的总体布局,未来,西溪坪准备建成以市体育中心、市级物流集散中心、区级行政中心为主体的功能区,发展前景凸显。

## 规划结构

两带 澧水风貌带及陈家溪风貌带。

四心 以两馆一场为中心的市级体育中心;以火车货运站为中心的市级物流中心;以永定区政府为中心的区级行政中心;以金融、贸易、购物、休闲为主体的西溪坪组团商业中心。

四轴 规划区内东西向的

永定大道、永昌路为主要城市发展轴,南北向的兑泽路、西溪坪路为次要城市发展轴。

五片一园 五片,即以西溪坪商业中心及老院子为核心的彭家巷居住片区;以市级体育中心为核心的打鼓台居住片区;以澧水风貌带为依托的胡家河滨水景观居住片区;以区级行政中心为核心的胡家岗居住片区;以市级物流中心火车站为核心的物流集散配套片区。一园为结合老院子,打造张家界民族文化产业园。

## 道路交通规划

对外交通 张常高速连接线和张沅公路对接本区。其中,张常高速连接线对接永定大道,张沅公路对接溪西路。

路网结构 规划区内道路系统分为城市主干道、城市次干道和城市支路三个等级。两横五纵的道路骨架。

两横 永定大道、永昌路;五纵 体育馆路、兑泽路、西溪坪路、北站路、溪西路。

绿地系统  
及生态环境规划

绿地系统规划目标 规划形成一个融山水自然景观、人文景观于一体的具有丰富内涵和地方特色的总体城市形象,满足城市现代化与环境建设的需要。

绿地系统结构 绿地系统以城市绿楔为主要内容,结合河网水系做滨河绿地,与居住区绿化联络成为网络状的绿地步行系统。

规划构建六大绿色景观视线通廊,即澧兰东路、兑泽路、溪西路、西溪坪路、胡家河路、广茂路、站前路。

城市绿楔位于西溪坪组团中部,沿陈家溪两侧布置公共绿地,是主要的生态休闲区;沿澧水布置公共绿地,形成环西溪坪组团的绿环,并在绿化面积较宽的地段重点设计,形成渡口滨河公园、樟树角滨河公园、菊花芯公园。老院子结合绿地形成休闲公园。

## 业内新闻

楼市的风吹草动都触动人们的神经。苏州近日宣布升级版的调控政策,对苏州工业园等热点区域实施3-5年的限售,同时对土地出让报价的规则进行调整。

这不仅仅是个案。进入4月以来,中央和各部门多次强调楼市调控的方向没有改变,各地楼市调控的频率明显增加。

业内人士普遍认为,楼市趋稳的态势没有变,苏州限售凸显了地方不断夯实保持楼市平稳发展的主体责任,未来的调控将更加突出“一城一策”的差异化原则。

供需两旺 楼市短暂回暖

今年开春后,部分城市住宅销售回暖,土地市场热度回升,市场上因此有“小阳春”之说。

3月70个大中城市中,新房价格环比上涨的城市有65个,比2月份的57个明显增加。一些热点地区的楼盘,甚至出现了抢购的情形。

而全国整体土地市场也迎来一波成交小高峰,武汉、杭州、苏州、合肥、温州等地近期土地市场活跃,房企拿地意愿强烈,成交额上升,溢价率同样上行。中原地产研究院公布的数据显示,4月单月,受监测的二线城市合计卖地金额创最近两年新高。

房地产开发企业到位资金增速总体在提高,其中国内贷款和自筹资金增速均在3月份转正,定金及预收款和个人按揭贷款增长明显加快。交通银行金融研究中心资深

## 楼市新一轮调控密集来袭!楼市趋稳态势未变

研究员夏丹说。

资金充沛意味着拿地的动力和能力加强,再加上房企融资的成本不断下降,不少房企抓住时机加大融资力度。比如恒大近期接连发了6期美元票据,共计30亿美元,同时在上交所发行200亿元的公司债。

国家统计局的数据显示,1-4月份,房地产开发企业到位资金52466亿元,同比增长8.9%,增速比1-3月份提高3个百分点;全国房地产开发投资34217亿元,同比增长11.9%,增速比1-3月份提高0.1个百分点。

而在购房层面,由于季节性因素和信贷审批加快等原因,出现了短暂的供需两旺。

夏丹认为,“小阳春”存在季节性因素,年初信贷额度宽松,按揭贷款审批放款速度加快,购房者入市意愿增强。其次,供给端有所发力,新房推盘量和二手房挂牌量明显增多,不少一二线城市住宅和公寓项目扎堆入市,为需求释放创造了条件。此外,今年前两月整体成交不如去年同期,3月起也具有一定的补涨效应。

楼市调控方向不变 各地密集调控

4月19日的中央政治局会议强调,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实好“一城一策”、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

部分地区楼市回暖,中央政治局再提“房住不炒”,意味着房地产的调整方向和力度不会改变。

事实上,近期央行、国家发改委、住建部、自然资源部等多部委就楼市密集发声,表明稳地价、稳房价、稳预期的政策将会继续坚持。

5月10日,央行在解读4月信贷和社会融资数据时表示,对部分地区楼市回暖一直在密切跟踪监测,房地产调控和房地产金融政策的取向没有改变,是一贯的。

央行进一步表示,今年有四个方面的重点工作,一是配合实施好房地产市场平稳健康发展的长效机制,二是坚持“一城一策”,落实好差别化住房信贷政策,三是继续做好房地产市场资金管理相关工作,四是加大对住房租赁市场的金融支持和规范,促进形成“租售并举”的住房制度。

针对放宽落户引发的调控放松的质疑,国家发改委近期明确,放宽落户不等于放松对房地产的调控,不管户籍制度怎么改,房子是用来住的,不是用来炒的,定位必须坚持,不能动摇。

而住建部近期表示已经对一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示,表明其对局部过热现象的密切关注。自然资源部确定了2019年住宅用地供应“五类调控目标”,明确消化周期在36个月以上的,应停止供地。

地方层面,多地在出现房价和地价波动后,密集出台了调控政策。中原地产研究中心的统计显示,4月,各部委各地累计调控超60次,频率明显增长。

从措施来看,各地采取了诸如下调土地最高限价、公积

金贷款、认房又认贷、契税税率调整等调控手段,北京等地还立案查处了多家房地产经纪的违法违规行为。

值得注意的是,此轮调控政策具有很强的针对性,措施细化,体现了“一城一策”甚至是“定点调控”的特征。

以苏州为例,此轮限售范围并非全市,而是仅仅针对苏州工业园区和高新区部分重点区域,近期苏州房价上涨过快的地区主要就集中在工业园区。此外,将土地出让报价条件从定值调整为区间设置,对于稳定低价也有积极意义。

目前调控以稳为主,与之前相比更为紧扣当地实际需求和成交情况,加大落实了“一城一策”的差异化施策原则。夏丹说,近期各地房地产政策有紧有松,既有苏州重启限售,也有青岛深圳放松公积金政策。

公开资料显示,青岛自6月1日起取消住房公积金二次申贷须首次公积金贷款结清满2年的期限限制,深圳拟规定限制交易类和共有产权类住房可申请公积金贷款。

随着楼市调控频率增长,多地“小阳春”行情未能持续,楼市趋稳的态势愈发明显。

比如中原地产研究中心统计数据显示,4月,北京二手房住宅签约14440套,环比下调了10%。因为网签数据相对滞后,4月实际市场真实成交量比3月出现了20%左右的下调。

(新华网)