

# 城市的力量 城市建设专刊

张家界日报 ZHANGJIAJIE DAILY 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

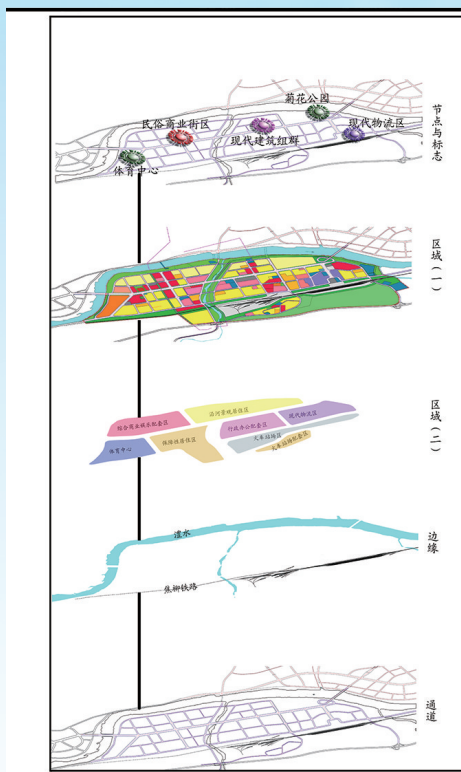
### 西溪坪组团:

### 在城市

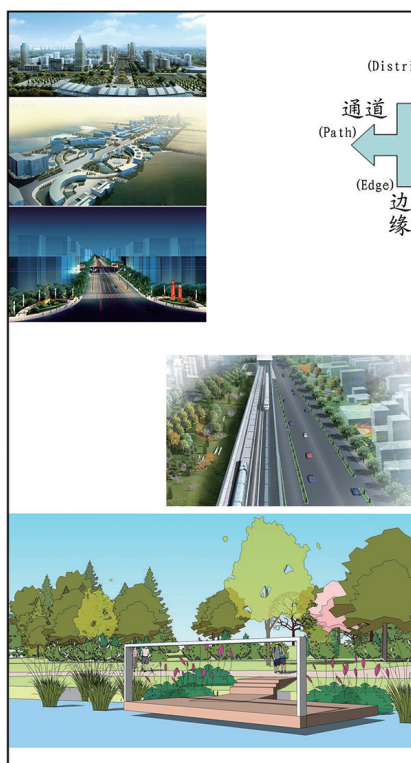
# 经纬之间崛起

本报特约记者 唐昊

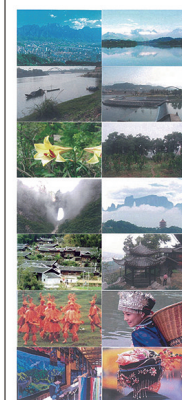
城市设计新图



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 提出的先见性研究成果



奇山瑞水 民俗新都  
 日游山水 夜游城  
 理想社区



城市意象要素:  
 通道 (path),  
 是观察者习惯性或偶然地沿着它移动的路线。  
 边缘 (edge),  
 是不作为通道或不视为通道的线性要素。  
 区域 (district),  
 是城市内中等或较大范围的部分, 它具有二重尺度, 在观察者心理中产生“进入内部”的感受。  
 节点 (node),  
 是城市中的战略点, 或是日常往来必经之点。  
 标志 (landmark),  
 是一类参考点, 人们可依据其辨别方向, 产生深刻印象。

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彭家巷居住片区, 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

### 楼市新一轮调控密集来袭! 楼市趋稳态势未变

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, 对苏州工业园区等热点区域实施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深

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, 今年前两个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保持。

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, 加大落实 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还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)