

新型城镇化建设中生态宜居社区建设探究——以漳州碧湖生态园为例

刘松涛, 林丽琼*, 王俊帆, 曾云阳 (福建农林大学经济学院, 福建福州 350002)

摘要 以漳州碧湖生态园建设为案例, 通过实地调查、资料查阅与居民访谈, 介绍了近年来在新型城镇化建设过程中碧湖生态园这一大型生态宜居社区在农村征地、生态保护、人文发展和商业开发等方面的建设成就和工作经验, 同时也发现当前园区建设中存在的一些问题, 并针对性地提出建议, 希望可以为园区的进一步完善提供有价值的参考。

关键词 新型城镇化建设; 生态宜居社区; 漳州碧湖生态园

中图分类号 S26; F292 **文献标识码** A **文章编号** 0517-6611(2015)23-211-04

Exploration on Construction of Ecological Livable Communities in the New Type Urbanization Construction—A Case Study of Zhangzhou Green Lake Ecological Park

LIU Song-tao, LIN Li-qiong*, WANG Jun-fan et al (School of Economics, Fujian Agriculture and Forestry University, Fuzhou, Fujian 350002)

Abstract This paper based on the case of Zhangzhou Green Lake Ecological Park, through visiting survey, literature review and residents interview, experience of rural land expropriation, ecology protection, human development and commercial development in the new type urbanization construction was introduced. And then, this paper also found some current constructional problems in Green Lake Ecological Park, and made some suggestion for improving Green Lake Ecological Park construction.

Key words New type urbanization construction; Ecological livable communities; Zhangzhou Green Lake Ecological Park

新型城镇化是指以城乡统筹、产城互动、集约节约和生态宜居为基本特征的城镇化建设, 其与传统城镇化最大的不同之处在于发展方式的转变, 即改变过去以牺牲生态环境和过度消耗资源为代价换取的城镇化建设^[1]。

生态宜居社区建设是新型城镇化建设的核心目标之一。生态宜居社区又称绿色社区或可持续发展社区, 是指经济、社会和自然发展相协调的, 符合生态规律并维持原有社区生态面貌的经济发达、人文丰富、生态良好社区^[1]。

1 漳州碧湖生态园简介

1.1 碧湖生态园地理位置 漳州地处东南沿海发达省份福建的南部区域, 毗邻经济特区厦门和制造业之都泉州, 区位优势明显。目前, 漳州拥有芗城与龙文两个主城区。其中芗城属于老城区, 是传统的经济、政治和文化中心; 而龙文则是新城区, 是未来漳州的行政、商贸、文化和休闲娱乐中心, 同时龙文也是漳州全面建设“田园都市与生态之城”的示范先行区。

碧湖生态园位于龙文新区, 全园用地面积约为 227 hm², 于 2011 年投入建设。碧湖生态园在漳州城市总体规划中位于城市中央商务区、母亲河——九龙江及其滨江绿化带之间, 西倚旧城区, 东连新城区, 南望规划中的火车南站, 北倚城市主干道水仙大街, 是连接漳州各区域的重要城市中心^[1]。

1.2 碧湖生态园规划方案 根据相关规划, 碧湖生态园将分为四期工程进行建设, 共计划建有一湖、两岛、三园和五区等相互关联但各具特色的功能区域: 一湖即碧湖; 两岛分别是生态岛和水仙岛; 三园分别是浪漫婚礼园、现代雕塑园和科普教育园; 五区则是时尚休闲港湾区、生态景观湿地区、展

示接待中心区、湖滨文化长廊区和康乐健身广场区^[2]。生态园建成后将成为一个集商业贸易、商务办公、居民住宅、健身运动、休闲娱乐以及旅游观光等功能于一体的现代化、生态型城市中心区。

2 漳州碧湖生态园规划布局

碧湖生态园地处龙文区步文镇, 未开发前该地块上拥有土白社、土坪社、东洋社、后坂社、下洲村和碧湖村等数个村落, 常居人口达数万人。因此, 在生态园的建设过程中, 除了注重园区各项设施的建设之外, 对原址群众进行妥善安置也是一项重要任务。截至 2015 年 2 月, 碧湖生态园二期建设工程已基本完成, 园区主体以及内部各类公共服务设施基本成型, 园区周边各项配套设施也已经较为完善。

2.1 园区周边商业布局基本成型 带动生态园区周边商业贸易的发展是建设生态宜居社区的经济基础, 也是碧湖生态园的建设规划之一。通过周边商业的发展, 可以带动生态园区整体经济的发展, 并以此来吸引购物客流量, 进而增加生态宜居社区的活跃度和吸引力。笔者在考察中发现, 目前碧湖生态园周边共建有碧湖万达广场、明发商业广场和融信假日广场三座大型城市购物中心。其中, 碧湖万达广场和明发商业广场已投入商业运营, 融信假日广场也正处于紧张的建设阶段。

2.1.1 碧湖万达广场。碧湖万达广场坐落于漳州九龙大道东侧, 毗邻碧湖生态园, 总建筑面积约 86 万 m², 已于 2012 年 10 月开业。碧湖万达广场立足碧湖生态园区特色, 围绕生态园进行产业布局, 打造了一批具有吸引力的项目。该广场集购物、餐饮、文化、娱乐、商务、休闲和居住多功能为一体, 满足和丰富了生态园区周边居民和观光游客的日常生活和商业购物需求, 极大地增强了园区的人气。

2.1.2 明发商业广场。明发商业广场坐落于漳州龙江路以东和水仙大街以北交汇处, 与碧湖生态园二期项目隔街相望。广场占地面积约 23 万 m², 总建筑面积近 70 万 m², 已于

基金项目 福建省财政厅专项(K81MLV05A)。
作者简介 刘松涛(1992-), 男, 福建漳州人, 硕士研究生, 研究方向: 农村金融、县域经济与产业培育。
收稿日期 2015-06-18

2012 年底开业运营。明发广场是现阶段碧湖生态园二期项目周边最大型的商业广场,也是集购物、休闲、娱乐、美食、酒店、商务、旅游和文化等为一体的大型城市综合体。

2.1.3 融信假日广场。融信假日广场位于漳州水仙大街中段,该广场与碧湖生态园区仅有 10 min 步行距离,且与漳州市中级人民法院、漳州市政府新址选地隔街相望。融信假日广场以服务政务会议、对外交流和商务旅行为核心定位,同样配套建有国际酒店、大型购物商店、写字楼和住宅区。目前,除了融信皇冠假日酒店已于 2014 年 7 月开业外,其主体部分仍在建设之中。

2.2 园区周边金融机构大量落户 金融不仅是现代经济的核心部门,也是打造生态宜居社区中不可或缺的配套。因此,带动生态园区以及周边区域金融产业的发展同样也是碧湖生态园的重点建设规划之一。笔者在考察中发现,由于碧湖生态园周边坐落有众多商贸广场、娱乐中心、高端地产和行政机构,加之漳州主城区东移的影响,近年来,以商业银行、证券公司和保险公司为代表的金融机构大量落户碧湖生态园周边区域,该地渐有形成漳州新兴金融中心的趋势。

2.2.1 商业银行。在碧湖生态园项目尚未动工建设之前,该区域周边没有商业银行网点分布。而自生态园建设以来,截至 2015 年 2 月,园区周边共有工、农、中、交等 8 家商业银行网点入驻。其中,不乏有工行龙文分行、农行龙文分行、交行漳州分行、石狮农商银行漳州分行、厦门银行漳州分行等多家分行网点。此外,兴业银行在漳州开设的首家私人银行也已落户万达广场,现正积极筹备中。

2.2.2 证券公司。在碧湖生态园项目尚未动工建设之前,该区域周边没有证券机构营业部分布。而自碧湖生态园项目动工后,中国银河证券率先于 2011 年月中旬在水仙大街开设中国银河证券水仙大街营业部。该营业部与碧湖生态园隔街相望,营业面积积达 656 m²,是中国银河证券在漳州地区开设的首家营业部。

国泰君安证券紧随其后,同样于 2011 年末在水仙大街中段开设国泰君安证券水仙大街营业部。该营业部同样与碧湖生态园区隔街相望,也是国泰君安证券在漳州地区开设的首家营业部。

国信证券漳州营业部于 2014 年 12 月底开业,其同样落户于碧湖生态园区之内。该营业部是国泰证券在漳州地区的首家营业部,也是 2014 年漳州主城区内唯一一家新增证券营业部。

2.2.3 保险公司。在碧湖生态园项目尚未动工建设之前,该区域周边同样没有保险公司分布。近年来随着生态园区建设的逐步完成、周边人流量的大量增加以及配套设施的日趋完善,多家保险公司均已相继入驻,且其中不乏大型保险公司。中国人寿财产保险股份有限公司漳州市中心支公司坐落在水仙大街中段,与碧湖生态园区隔街相望。该公司于 2012 年开业,目前公司内部共有员工近百人,人员规模和业绩水平都较为优良。此外,中国平安财产保险股份有限公司漳州中心支公司也于 2014 年底整体搬迁至万达写字楼,这

也是最新入驻碧湖生态园区的大型保险公司。

2.3 园区周边生态环境保护良好 将生态文明建设放置于经济 and 城市发展的重要地位,不仅是新型城镇化建设和生态宜居社区建设的核心要求,也是碧湖生态园建设的重心。碧湖生态园区的原址属于湖泊湿地,在进行人工建设的过程中,由于人为进行地貌改变和设施增添,难免会对原址生态环境造成一定影响。因而注重生态保护、防止生态破坏就不可避免地成为了碧湖生态园建设过程中的重要任务。

由于生态园区倚靠漳州母亲河——九龙江,因此在建设过程中如何做到利用生态、环保和节能的方法来保护园区内部原始生态面貌,且将生态园区与九龙江湖滨景观带、远江山景以及周边的行政、商业、娱乐和生活区域相联系,便成了园区生态保护的关键。

针对该问题,数年前生态园区建设方在经过大量实地调查并结合有关专家意见后,决定通过引流九龙江活水的方式来打通整体园区的水系脉络,进而以活水为主体进行园区建设。具体而言,该方案首先要将九龙江水引入生态园中的原始湿地岛群中进行沉淀、净化和过滤;其次,结合生态园中的人工沟渠设计,将过滤后的江水引导汇集至湖体来补充景观用水;最后,利用这些水资源进行园区内部的生态保护和整体建设。实践已经证明,这套方案的实施不仅保持了生态园区内部原始的生态环境和优良水质,更对生态园区周边的防洪排涝和水系活络有着重要影响。

此外,生态园区在建设过程中也力求最大程度减少对原始湿地景观的破坏。例如,除了某些必要的人工水泥道路修建,生态园区的大部分道路都采取湖中木栈道或根据自然地形建立,并配以柔和的光灯,打造原始生态与现代建筑的完美结合。

2.4 园区周边教育配套密集建设 教育资源的配套是建设生态宜居社区必不可少的条件,这也是碧湖生态园的重点建设规划之一。通过生态园区周边教育资源的建设,不仅有利于直接解决周边适龄学生的入学教育问题,更是打造有吸引力社区的关键因素。笔者在考察中发现,自生态园区建设以来,市、区两级政府和其他有关各方都极为重视周边教育资源的配套建设,经多方努力,当前碧湖生态园区已确立配置碧湖幼儿园、碧湖小学和漳州一中龙文分校(碧湖中学)这三所从幼儿到高中的教育资源。

2.4.1 漳州一中龙文分校。由于复杂原因,多年来漳州一中一直缺少初中部。为了回应漳州市民对于漳州一中复办初中部的愿望并增强碧湖园区的教学资源,漳州市委市政府决定于将漳州一中龙文分校(碧湖中学)设立于碧湖生态园。该校规划占地近百亩,总建筑面积约 7 万 m²;预计建成后将容纳学生 2 000 余人^[3]。截至 2015 年 2 月,该校整体建设已经基本完成,计划将于 2016 年秋季开始招生。

2.4.2 碧湖小学。碧湖小学同样位于碧湖生态园区内部,其与漳州一中龙文分校仅有一路之隔,规划用地面积约 2 万 m²,主要建设有 4 栋教学楼、1 栋体育楼以及篮球场、排球场和机动车停车场等设施,总投资约为 2 亿元。截至 2015

年2月,该校的招投标工作已经完成,现正处于动工建设阶段。

2.4.3 碧湖幼儿园。碧湖幼儿园与碧湖小学同处一个地块,幼儿园规划总用地面积约为6 000 m²,总投资约3千万元,园区内部建有幼儿教室、幼儿活动室等相关配套设施^[3]。截至2015年2月,该园的招投标工作也已完成,现正处于动工建设的前期准备阶段。

教育资源在生态宜居社区的建设中始终具有独特魅力,通过对碧湖生态园区内部从幼儿园到高中教育资源的系统配置,不仅有利于直接完善区域内的教育体系,也有利于凸显周边商业和住宅的价值,更将直接提升生态园区的整体区域吸引力,增加社区宜居文明程度。

2.5 园区周边生态住宅错落有致 住宅建设是生态宜居社区建设的基本和核心部分,这也是碧湖生态园区的主要建设规划之一。通过以碧湖生态园区作为社区中心景观来建设周边配套,加之周边的商业贸易、文化娱乐和休闲健身配套日趋完善,现今碧湖地段已成为漳州最具有潜力的地产板块。

2.5.1 拆迁安置住宅。碧湖生态园区在征地拆迁的过程中对当地居民实行就近房产置换原则。从2011年起,碧湖生态园区周围陆续开始动工建设大量的拆迁安置房工程。截至2015年2月,生态园区内超过一半的拆迁安置房工程已封顶竣工。

2.5.2 商品销售住宅。在碧湖生态园区的建设理念——“着力打造田园生态示范区”的吸引之下,近年来众多商业地产商大举入驻碧湖地段。在2011年万达地产率先入驻建设商品住宅“中央华城”一、二和三期项目并取得销售佳绩的影响下,融信集团也于2012年入驻碧湖生态园区并着手建设漳州首个超高层观景住宅群“融信澜园”项目,同样取得不错的销量。

在碧湖生态园区周边生态环境、商业配套和教育资源日益完善的背景下,2014年6月生态园区内的核心观景地块以刷新漳州楼市地面成交均价的记录被厦门建发集团拍得,并计划建设“碧湖壹号”高端生态型住宅区。

当前,碧湖生态园区的商品住宅不仅已成为漳州地产风向标,其以生态为核心来进行商品住宅规划建设理念也获得了广大消费者的认可并逐步被其他地产商效仿。

2.6 园区周边休闲健身设施丰富 休闲健身是当代大多数人都热衷的活动之一。休闲健身可以有效缓解快节奏生活背景下人们的身心压力。因此,休闲健身设备的配套也已经成为宜居社区建设必不可少的项目,同样这也是碧湖生态园区的主要建设规划之一。现阶段碧湖生态园区内已配备有散步木栈道、塑胶跑道、健身器械和自行车驿站等多种休闲健身设施,这不仅直接满足了周边居民的健身需求,更在周末和节假日吸引了大量人流。

2.7 园区征地拆迁补偿依法透明 围绕生态园区构建生态宜居社区是碧湖生态园的建设规划之一。由于碧湖生态园区属于征地建设,期间不可避免地涉及征地补偿这一敏感问

题。此外,由于征地区域属农村地区,同样也面临一些土地产权界定和纠纷等问题;加之土地是传统农民赖以生存的根本,土地不仅保障了农民现阶段的生活,更是其未来养老的保障,而一旦失去土地后,农民必然面临较大的经济压力和心理负担。因此,探寻一个合理的征地拆迁补偿方案就显得尤为重要。

在碧湖生态园区征地前期,漳州市和龙文区两级党委和政府密切配合,通过实际入村走访,召开代表座谈,邀请专家论证等形式,在遵守法律法规的前提下,摸索出了一套以市场价格货币补偿和相近地区产权调换为核心,先行搬迁先行安置和违章建筑一律不予补偿为原则,征地工作人员相关亲属主动回避为保障的征地拆迁补偿机制。该套补偿机制依法透明、客观公正,有效地保障了原址村民的各项权益,在出台后得到了广泛认可。这也是碧湖生态园区在拆迁征地过程中没有出现暴力抗法、“钉子户”等现象的重要原因。

3 漳州碧湖生态园建设过程中存在的问题

经过实践调研,笔者发现虽然现阶段碧湖生态园区已经取得了较大的建设成就,园区内外各项配套设施也已基本完善,但依旧存在一些问题需要解决。

3.1 园区整体规划布局存在缺陷 由于受到碧湖生态园区规划面积较大、工程作业复杂、开发进度不一等因素的影响,现阶段园区的整体规划布局存在一定缺陷,尤其是在对未开发地块的处理方式上较为不当。具体而言,由于当前园区尚存有较大部分未开发地块,且这些地块内部杂草丛生,分布较为散乱,而园区管理部门对待这些地块的方法则是简单利用低矮围墙进行外部阻挡。这种手法的弊端在于不仅无法有效覆盖地块内杂乱无章的场景,更助长了围墙内垃圾倾倒行为。该现象的存在不仅直接对生态园区的整体环境面貌造成较大损害,也有违生态宜居社区的建设宗旨。

3.2 园区交通线路规划有待完善 由于现阶段碧湖生态园区仍处于二、三期工程建设中,但在地域上与之相联的一期工程则已竣工投入使用,不同期工程之间通过园区内部的道路相互联系,而园区内部的这些道路大都属于已竣工但尚未正式开通的道路,道路中不仅机动车和行人交相混行,而且道路十字路口的交通信号指示灯也大都缺失。在周末或节假日生态园区游客和机动车较多的情况下,这种现象明显会对游客和机动车安全造成威胁。

3.3 园区游客环保意识有待增强 由于节假日园区游客众多,因而一些不文明、不环保的现象也随之出现。例如,由于生态园区面积较大且连接不同景点间的道路较远,因而有部分游客便会抄取近道从花草丛中前行,这直接对园区植被造成了较大伤害;还有部分游客在草坪上野餐完后,并没有随手带离垃圾,任由其放置于草坪上,给整体景观造成一定破坏;此外,随手丢弃垃圾、随地吐痰等不文明现象依然时常发生。

3.4 园区夜间安保工作有待加强 尽管碧湖生态园在白天游人众多、热闹非凡,但在夜幕降临之后却极为安静,人烟稀少。由于园区整体面积较大且尚未完全竣工,加之出于环保

目的而有意减少强光、远光灯的放置,这些原因都导致了园区道路在夜晚较为漆黑,因而存在一定的安全隐患。

3.5 园区周边居民参与意识薄弱 尽管碧湖生态园区被定位为新型生态宜居社区,相关部门也鼓励社区居民积极参与社区事务和社区建设,但出于传统习惯,园区内的居民依旧容易形成依赖社区委员会、较少亲身参与社区事务的习惯。此外,由于社区委员会的建立时间较短,威信仍有待提高,这就难免导致其无法及时、有效地调动社区内不同资源,进而形成社区工作运作困难的局面。

4 完善碧湖生态园的对策建议

生态宜居社区的建设是新型城镇化建设的重要目标和未来我国社区的发展趋势,其不仅是一场工程技术、管理体制和文化氛围的变革,更是社会整体文明程度的升华。笔者在实地走访漳州碧湖生态园的过程中,不仅切身感受到了生态宜居社区的建设成就和独特魅力,更切实认识到生态宜居社区的建设是一个重大工程,其牵涉多方问题,面临的任务也较为艰巨。现阶段,尽管碧湖生态园建设已经取得较大成就,但也存在一些问题和不足,因此从实际角度出发,为完善碧湖生态园的建设提出以下建议。

4.1 完善园区规划,提升服务质量 针对碧湖生态园内部未开发地块存在的杂、乱、脏等现象,生态园管理部门和有关机构应该共同努力,在开展相关清理工作的同时也要对园区的规划进行进一步细化和完善,以提升园区质量。具体而言,园区管理部门可以通过相关规章的颁布,禁止工程建设部门在未开发地块上倾倒工程垃圾,并执行“谁污染,谁负责”的规定。此外,也可以通过对园区规划的进一步细化来从根本上杜绝因为地块开发进度不一而导致的问题。例如,管理部门可以在距离开发时间尚且较长的地块上统一种植草坪或其他植物,如此一来,不仅可以消除垃圾死角,更能够有效提升园区整体环境面貌和吸引力。

4.2 完善交通信号,防范交通风险 针对现阶段碧湖生态园内部道路存在的交通线路规划不完善、十字路口红绿灯缺失等现象,园区管理部门应当积极联系交通部门,双方共同努力,通过完善交通信号灯等路面设施来保障交通安全,防范相关风险。此外,在交通设备未安装完成之前,机动车驾驶员进入园区道路时也应该做到更加集中注意力,避让行人和减速慢行,并自觉遵守相关交通规则,以切实行动维护道路交通安全。

4.3 增强环保意识,共建生态园区 针对现阶段碧湖生态园部分游客存在的踩踏花草、乱丢垃圾等不文明行为,园区管理部门除了应当加快制定相关的劝诫、教育和惩罚规章之外,更应当携手政府,开展生态环保宣传。具体而言,相关部

门可以通过媒体舆论宣传、真人现场示范等方式向游客乃至全社会大力宣传环境保护的重要性,帮助大家树立生态环保意识,让生态环保成为广大市民的自觉行为规范,以确保生态环保社区的建立和社会环境的改善。

4.4 加大安保力度,注重园区安全 针对现阶段碧湖生态园内部存在的夜晚游客稀少、园区灯光昏暗等安全隐患问题,园区管理部门应该在安保资源配置上下功夫。具体而言,可以通过增配安保人员和加装电子眼监控探头,增强夜间园区巡逻人数和频度并适当在较为僻静处增加照明灯和报警装置来强化园区安保。此外,生态园区所辖公安机关也应该加大对园区周边的巡逻频率,并通过提高出警速度和加强园区侦查以增强威慑力,保障园区安全。

4.5 培育主人精神,增强共建意识 针对现阶段碧湖生态园建设过程中社区居民对社区事务参与度较低、社区认同感和归属感不强的现状,碧湖生态园管理部门和当地政府应该携起手来,共同解决这一问题。具体而言,在物质层面上,政府部门可以有针对性和计划性地划拨部分财政资金成立社区居民管理基金,用于鼓励社区居民投身社区事务和社区建设;在行动层面上,相关部门可以通过牵头组织成立社区居民社区事务管理小组,举办社区文化入户宣传和社区居民联谊大会等活动来强化碧湖社区居民的主人翁意识,增强社区居民与社区事务、社区内不同群体之间的黏合度,增强社区共建意识。

5 结语

“田园都市、生态之城”是漳州城区建设的核心目标。以水为韵、绿为脉、文为魂、居为根、商为辅的碧湖生态园区在整体规划建设上不仅契合当前新型城镇化建设的生态理念,更是得到了广大市民的认可,其以生态为核心的开发建设在有效保护了当地环境的同时,也为社区发展和商业活动增添了独特魅力。在可预见的将来,碧湖生态园必将成为一个整体建设层次较高,湿地生态景观保存较好,公共休闲娱乐设施较齐全的生态湿地公园;而生态园内的相关地块的开发也将充分遵循生态环保理念,力争在此打造一个拥有行政办公、金融商务、文化娱乐、旅游休闲和家庭居住等多种功能的大型现代综合生态宜居社区^[2]。

参考文献

- [1] 新浪乐居.“碧湖金圈,新城中央”特别策划专题[EB/OL].(2012-06-08)[2015-02-25]. <http://fj.sina.com.cn/zz/zl/bihu/>.
- [2] 台海网.山水商务,田园总部,碧湖生态园成就绿色[EB/OL].(2013-03-13)[2015-02-25]. <http://epaper.taihainet.com/html/20130313/hxdb434179.html>.
- [3] 闽南网.碧湖生态园三所学校规划方案出炉,并启动建设[EB/OL].(2014-08-05)[2015-02-25]. <http://zz.mnw.cn/news/781112.html>.

(上接第126页)

- [2] 张素芬.天津市主要林业有害生物监测与防治[M].天津:天津科学技术出版社,2010.
- [3] 张连生.北方园林植物常见病虫害防治手册[M].北京:中国林业出版社,2007.
- [4] 武三安.园林植物病虫害防治[M].2版.北京:中国林业出版社,2007.

- [5] 伍佩晰,李镇宇,魏康年,等.白杨透翅蛾性引诱剂利用的研究[J].北京林业大学学报,1985(2):1-10.
- [6] 薛俊华,邓志刚.白杨透翅蛾的防治技术[J].国土绿化,2014(1):39.
- [7] 冯利军.浅析白杨透翅蛾防治的几种方法[J].吉林农业,2012(3):86.
- [8] 严彩霞,白瑞霞,田菲菲.园林蛀干害虫的生物防治[J].河北林果研究,2010,25(4):389-392.