



山水聚落之韵 贵安活力之芯

**URBAN DESIGN FOR THE CENTRAL ACTIVITY ZONE AND THE
HIGH SPEED RAIL STATION TRANSIT HUB OF GUIAN NEW AREA**

贵安新区中心区中央活力区及高铁综合交通枢纽区城市设计



COGNITION 01

认知与定位

- 1.1 区位认知
- 1.2 发展特征
- 1.3 整体定位



认知1——基地是中心区“核心区、枢纽区、起步区”的复合

五区合一的发展目标

国际一流的城市中心区

新型城镇化最佳实践区

贵州特色的中央活力区

高效集聚的枢纽服务区

生态文明的发展先导区



“核心区、枢纽区、起步区”

DESIGN DIRECTIONS

02

设计方向

- 方向1: 规划是基于原有规划的提升优化而非全盘颠覆
- 方向2: 规划是行动逻辑导向而非一纸空间蓝图
- 方向3: 地区是有别于东部, 不同于西部, 高端化、绿色化、集约化的国家级示范新区



目标层面的方向与原则——有别于东部、不同于西部；高端化、绿色化、集约化



价值主张 3：是有别于东部，不同于西部，高端化、绿色化、集约化的国家级示范新区。

定位差异

西部因地就势提升发展型，东部依托区位强化特色，巩固区域发展格局

- 国家创新城市发展方式示范区
- 丝绸之路经济带重要支点
- 向西开放的重要枢纽
- 西部大开发的新引擎
- 中部特色新型城镇化范例



- 西北地区重要的经济增长极
- 国家重要的产业基地
- 向西开放的重要战略平台
- 承接产业转移示范区
- “未来之都”“千湖之城”



- 西部最具发展活力的新兴增长极
- 高技术产业基地与高端制造基地
- 西部高端服务业中心和国家自主创新中心
- 内陆面向欧亚的重要门户
- 统筹城乡发展示范区



- 科学发展的示范窗口
- 内陆重要的先进制造业和现代服务业基地
- 长江上游地区的金融中心、创新中心
- 内陆地区对外开放的重要门户
- 统筹城乡综合配套改革试验的先行区



西部新区的定位特点：

- 以带动西部经济、产业升级为主，贯彻新型城镇化。
- 西部相对东部比较闭塞，产业发展仍以转型为主，向智慧城市建设的脚步略微落后。

东部新区的定位特点：

- 以物流中心、贸易中心、金融中心等为主，结合片区产业升级，发展新兴产业、智慧产业中心，并发挥滨海优势，发展海洋产业集群。
- 基本以带动经济发展，对接国际的定位为主。



- 北方对外开放门户
- 现代制造业和研发转化基地
- 北方国际航运中心和国际物流中心
- 宜居生态型新城区



- 引领东北地区全面振兴的重要增长极
- 老工业基地转变发展方式的先导区
- 体制机制创新与自主创新的示范区
- 新型城镇化和城乡统筹的先行区



- 以海洋经济发展为主题
- 服务于青岛建设
- 区域性经济中心和国际化城市



- 上海现代化建设的缩影
- 中国改革开放的象征
- 金融中心
- 航运中心
- 贸易中心



- 大宗商品国际物流基地
- 现代海洋产业基地
- 海洋科教基地
- 群岛型花园城市



- 国际智慧滨海新城
- 粤港澳全面合作的国家级新区
- 珠三角世界级城市群的新枢纽

设计方向 3：是有别于东部，不同于西部，高端化、绿色化、集约化的国家级示范新区。

核心区功能产业：西部内陆型经济，东部沿海型产业

- 综合服务
- 行政文化
- 旅游
- 石化产业
- 装备制造产业
- 高新技术产业
- 科教研发
- 飞地经济产业
- 综合保税



- 空港保税
- 临空产业
- 现代产业
- 新兴产业
- 文化产业
- 信息产业
- 教育文化
- 现代物流
- 地理信息产业



- 创新科技城
- 中央商务区
- 锦江生态带
- 合江镇和太平镇



- 金融商务中心
- 都市功能产业
- 高新技术产业
- 物流加工产业
- 先进制造业



西部新区的功能产业特点：

- 以综合服务、金融商务、高新技术、先进制造业、科教研发、物流保税等为主。
- 强调产业的升级转型与经济的发展。

东部新区的产业功能特点：

- 不同于西部的发挥滨海优势，发展海洋产业，并且强调智慧城市的建设，影视等信息产业结合文化共同发展，同时，发展旅游产业。



- 先进制造业产业
- 空港经济
- 滨海高新技术产业
- 临港经济
- 南港工业
- 海港物流
- 中央商务



- 行政办公
- 综合服务
- 装备制造
- 生物医药
- 新能源汽车
- 汽车及零部件
- 电子信息
- 石化和精细化加工
- 保税物流
- 保税商品贸易



- 航运物流
- 石油化工
- 家电电子
- 船舶海工
- 汽车制造
- 机械装备制造
- 海洋生物医药
- 游艇邮轮
- 通用航空
- 涉海金融
- 大影视文化
- 旅游度假
- 新一代信息技



- 金融贸易
- 临港产业
- 旅游度假
- 总部经济
- 战略性新兴产业
- 文化产业（数字、网络、动漫）
- 现代农业（农产品品牌）



- 临港工业
- 港口物流
- 海洋旅游
- 海洋医药
- 海洋渔业



- 高端服务业
- 科技智慧产业
- 临港先进制造业
- 海洋产业以及旅游休闲健康产业

设计方向 3：是有别于东部，不同于西部，高端化、绿色化、集约化的国家级示范新区。

核心区空间形态：高强度、方格网、明显的轴线、内聚外放的格局

兰州新区

- 以主要道路为轴线对称布局



西咸新区

- 内聚型，立体城市



天府新区

- 朝向内向景观岸线



两江新区

- 内聚、外放
- 朝向滨江岸线布局



滨海新区

- 内聚外放
- 朝向岸线



金普新区

- 整体高度较低
- 强调开放空间



西海岸新区

- 内聚外放
- 朝向岸线



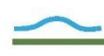
浦东新区

- 内聚外放
- 聚点形成至高点



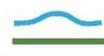
舟山群岛新区

- 整体高度较低
- 强调开放空间



南沙新区

- 整体较低
- 强调开放空间



目标层面的方向与原则——有别于东部、不同于西部；高端化、绿色化、集约化

三大核心发力点

彰显地域特色（格局、风貌、功能）——高端化
体现生态文明（海绵、绿色、活力）——绿色化
实现精明增长（行动、控制、组织）——集约化

概念性城市设计



提出一带两园、快慢双城的整体结构

一带——车河复合功能带，是贵安中心区开放空间的骨架，自然排水通道，以滨水游憩、休闲为主要功能的公共景观带。
两园——月亮湖公园、中心公园。前者定位为以自然山水为特色的生态型城市公园，后者定位为综合性的文化体育公园。
快城——中心活力区，以交通枢纽、商务办公、金融、商贸为主要功能，沿中央景观轴组织空间，采用高层中密度空间形态，体现高效/就业/流动。
慢城——生态居住区，以居住、文化、教育、医疗、社区服务为主要功能，沿活力文化带组织空间，采用低层高密度空间形态，体现舒适/生活/漫步。



整体山水田园 - 城空间格局

山——中心区山体最大高差80米，高差10米以上山体共计48座，根据山体相对高度、位置、形态、植被情况等，确定保留、局部改造、铲平等差异化的利用策略。
水——构建一带九湖环水系以及一河、五湖、十塘中心区水系；打造城市与自然的滨水岸线以及主题多元的田园体系；
 规划形成“一带、两园、多廊、多点”的绿地系统。

控制性详细规划



在概念性城市设计的基础上进一步优化山水空间格局及功能空间布局
 延续快慢双城的格局。

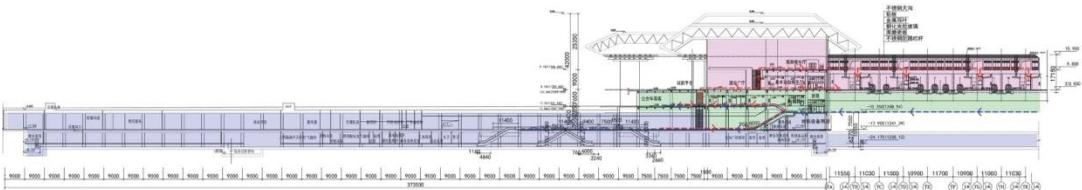
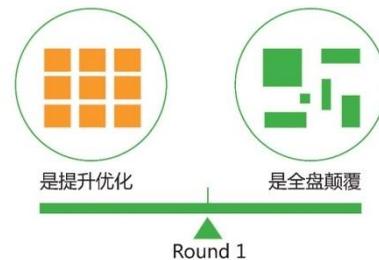
优化公共空间格局——依托体育公园中央生态节点及车天河生态水廊道、外围城市生态通廊形成山水围城的整体格局。
 构建包括中央活力区、生态居住区、生态文化休闲区、产业发展区等多个功能组团。



控规中的用地性质、道路格局、建筑高度、开发强度是本次规划设计的基础依据。
 综合考虑控规用地性质及规模比例。
 原则尊重控规中确定的控高控制。
 原则尊重控规中确定的开发强度。

格局优化

功能明晰、路网梳理、枢纽组织、风貌提升、行动管控



高铁站

4-4剖面图 1:200

- 1 贵安新区是贵州省生态文明建设的标志，是我国西南地区城镇化的典范。新区建设立意高远，突出生态低碳意识，注重民族文化传承，彰显地域文化特色，反映时代进步特点。避免新区建设干城一面的“特色危机”。
- 2 城市空间是城市特色风貌的载体。贵安新区的城市形态、空间结构、城市肌理和公共空间应遵循“顺势水走、围着山转、顺应地形、融入自然”的原则，减少对本地环境的干扰，实现低冲击的开发。
- 3 城市建筑风貌应以贵州地方多元建筑文化和本地自然环境的特特点为基础，提倡设计创新，坚持通过城市设计的控制，塑造具有特色的片区，实现新区建筑风貌的整体协调。
- 4 妥善处理好新区中标志建筑和背景建筑的辩证关系：标志性建筑形象鲜明，突出贵州特色，反映时代精神；背景建筑应统一协调，其体量、色彩、材质等应服从整体风貌的要求。
- 5 建筑设计应努力实践“乡土建筑现代化、现代建筑本土化”的理念，在满足实用功能的前提下，采用现代技术和材料，力求真实表达多彩贵州的地域文化，反对简单的照搬、拼贴，不追求怪异奇特的“形式主义”。要在吸取传统文化精髓和借鉴国外先进经验的基础上，不断创新，创造具有时代特征的贵州新建筑。
- 6 在新区建设管理的过程中，应重视前期规划设计工作，在充分调研论证的基础上，搞好各层次的规划设计和设计，特别要注重通过城市设计做好群体及单体建筑的控制，建立科学的实施管理机制，保证规划设计的顺利实施。

指导思想：六点共识

建筑风貌导则

- 现代本土
- 多元融合
- 清新亮丽
- 生态可控



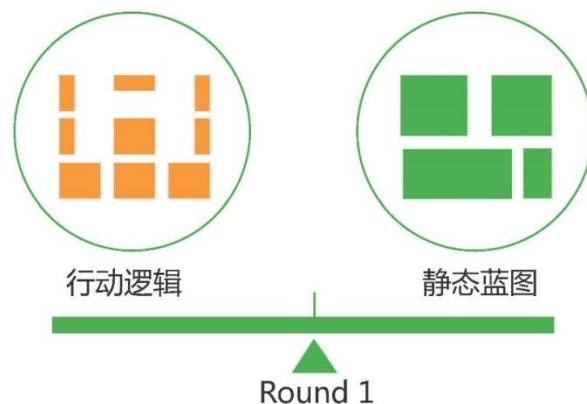
关键词：绿水、青山、坡顶、浅墙、深檐、收颈、竖窗、通廊

注释：

1. 绿水、青山意指以自然和谐的方式进行建筑设计，最大限度的维持贵安新区的自然生态环境，建筑与自然和谐共生。
2. 坡顶、浅墙意指结合贵安新区的气候条件，建筑屋顶尽量采取坡屋顶的形式，体现贵州民居特色，丰富第五立面；建筑墙面应采用与周边环境及建筑形式相匹配的浅色调。
3. 深檐、收颈意指在建筑设计中结合贵州多雨的实际情况，在建筑坡屋顶的檐口部位采取取为深远的出挑方式；同时在檐口下部采取适当收分的处理手法，使得坡屋顶与建筑主体之间自然过渡。
4. 竖窗、通廊意指结合贵安新区建筑高度不高的特点，建筑外立面尽量采取竖向构图的通窗、线条等构件，使得建筑显得纤巧优雅；建筑局部可结合贵州民居特点设置朝向架空的通廊，使得建筑显得端庄舒展，同时提供了交流的场所。

思想逻辑的方向与原则——行动逻辑导向而非一纸空间蓝图

稳定框架、动力判断、阶段导控
模式借鉴、项目选择、弹性发展



在生态文明“新时期”、城市建设“新时代”的条件下，新中心区的建设应具备灵活弹性、开放多元的实施框架，应对未来发展的不确定性。

VISION 03

理念及愿景

感性的自然秩序 **先于** 理性的城市秩序
山水自然中的城市





塑——山水聚落之韵
营——贵安活力之芯





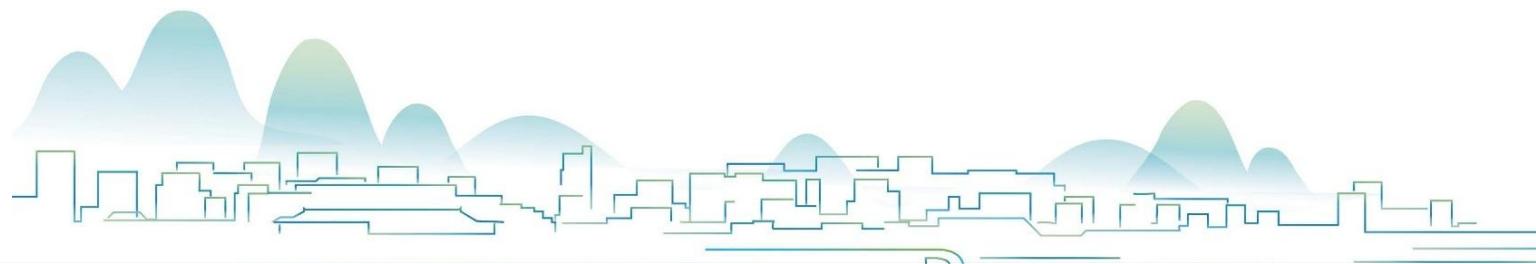
塑——山水聚落之韵
营——贵安活力之芯





塑——山水聚落之韵
营——贵安活力之芯





塑——山水聚落之韵
营——贵安活力之芯

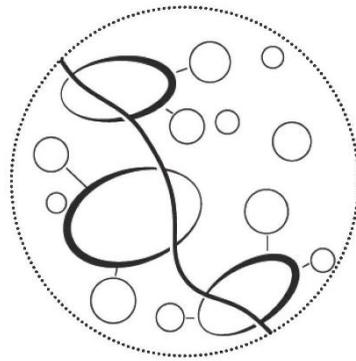


04

总体方案设计



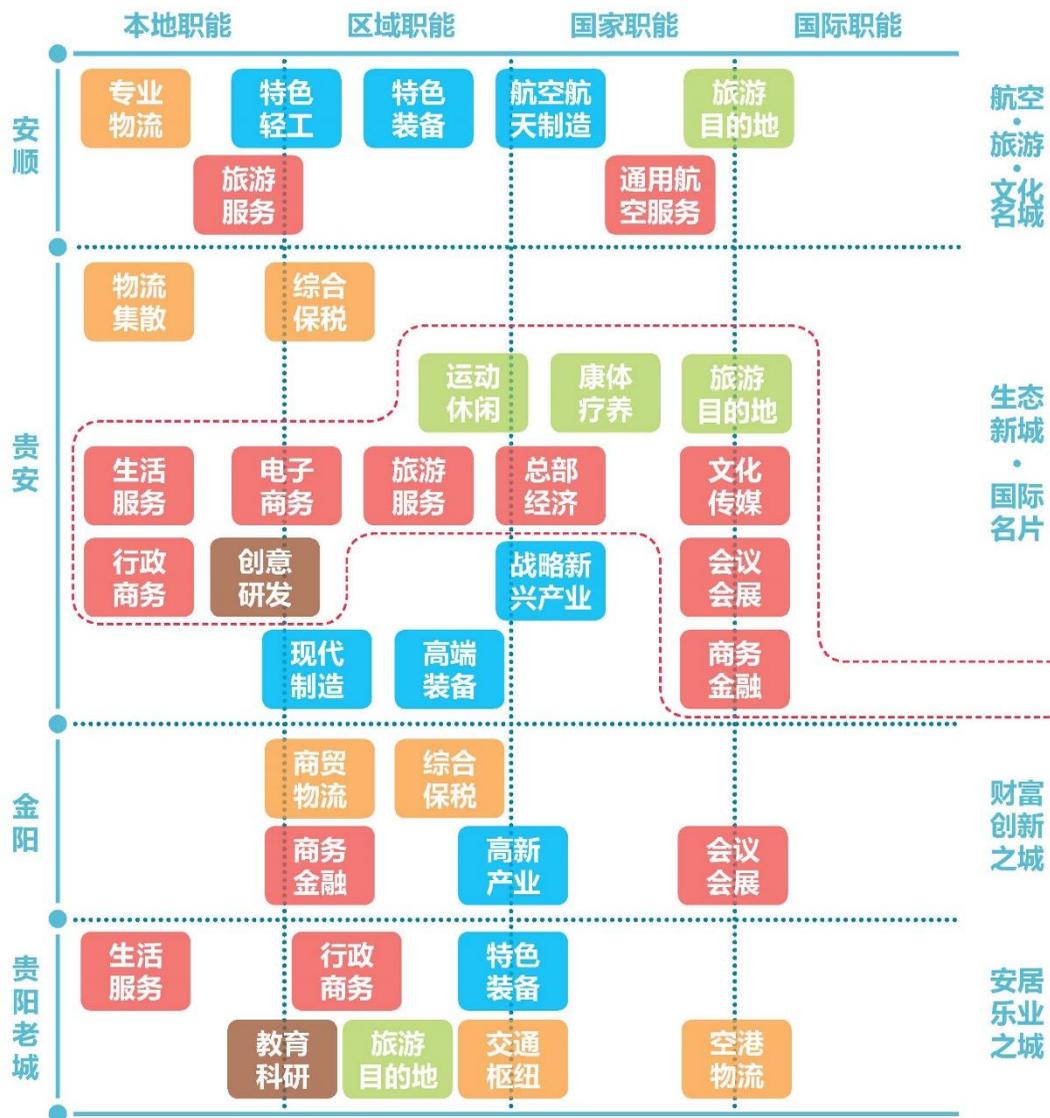
6大策略
功能组织、格局塑造、生态海绵
风貌形态、行动管控、道路交通



功能组织

功能组织

2 区域联动需求



四大板块承接外溢、协同互补、综合服务、联动提升



贵安新区中心区的中央活力区：
区域联动、品牌打造、错位发展的旗舰



高端服务

- 金融交易中心
- 百强企业总部
- 会议会展中心
- 文化交流展览
- 酒店商业旗舰
- 高尚公寓住宅

智慧创意

- 电子商务中心
- 电子信息、生物科技、新能源、新材料、高端装备企业总部
- 科技研发培训中心
- 文化创意传媒基地

绿色生态

- 低碳建设示范基地
- 海绵城市试点区域
- 康体疗养服务中心
- 都市运动休闲场所
- 生态旅游目的地

1 上位规划指引

场地适宜布局：企业总部经济、中小企业 SOHO 办公、金融中心服务，为外国的产业搭建服务平台，形成产业及城市服务极核

贵安新区三大产业类型

现代服务业

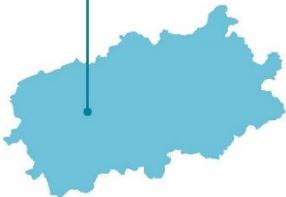
- **生态文化旅游**
文化创意、黔菜餐饮、旅游产品加工
- **健康服务业**
综合医疗、医疗美容、医疗养老养生、中医药旅游
- **高端商务服务业**
总部经济、金融、高端会展、生态地产
- **现代商贸物流业**
- **科教教育服务业**
科技服务、教育服务、高端研发设计中心

绿色高端制造业

- **大数据和电子信息制造业**
信息技术、大数据、电子信息制造
- **高端装备制造业**
民航工业、智能装备制造
- **新医药产业**
总部经济、金融、高端会展、生态地产
- **新医药产业**
民族医药、现代生物医药

现代都市农业

- **现代高效农业**
- **观光休闲农业**



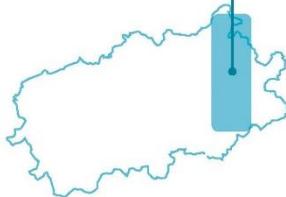
贵安新区核心区三大产业方向

战略新兴产业

- 电子信息
- 高端装备
- 生物医药

高端服务业

文化创意产业



贵安生态新城产五大产业方向

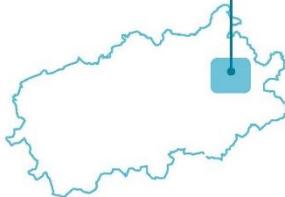
金融与商务会展

信息服务

科教研发

高端居住

生态旅游

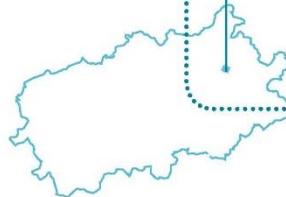


中央活力区三大功能板块

综合商务中心

商务兼容型社区

预留生态新城



3 中心区产业服务需求



中央商务区
Central Business District

概念

位于城市核心区，为金融商务活动集中提供活动空间和基础设施的区域。



CBD 产业服务需求：

CBD 核心区主导发展高端零售、文化娱乐、顶级商务办公（具有区域乃至国际影响力的跨国公司总部、国际机构、研发中心、投资经营总部、金融总部）、七星级酒店、国际会议中心、高尚酒店式公寓，外围为多元化的住宅。

范围拓展
概念提升



中央活动区
Central Activity Zone

概念

位于城市中心区位，提供多种活动的组合空间，可以包括政府行政中心，现代服务中心，商业文化设施中心，教育设施中心，具有多种生活活动的居住中心，以至某些轻型制造业活动。

CAZ 产业服务需求

CBD 功能及产业

非 CBD 功能及产业

功能及产业构成

中央商务功能：

- 金融服务
- 总部办公
- 普通办公
- 服务贸易
- 运输
- 公寓（暂住型）
- 停车

中央商业功能：

- 零售业（如食品、服装、家具、百货、杂货等）

- 旅游
- 文化设施中心（博物馆、音乐厅、美术馆等）
- 政府行政中心
- 教育设施中心（大学的市内分校，各种业余教育、终身教育设施等）
- 多种生活活动的居住中心（高层高密度居住区，餐饮业、生活服务业等）
- 无污染的城市小型制造业（印刷厂等）

本次规划重点打造

4 综合枢纽效益

高铁枢纽站点地区集聚功能类型

| 用地类型 | 具体内容 | 示意图片 |
|---------|--|--|
| 商务办公用地 | 主要指各类生产性服务业用地，利于加快城市自身现代服务业的发展 |  |
| 商业服务业用地 | 相应商业配套服务设施对应大量人流集散场所 |  |
| 会议展览用地 | 以区域市场为对象的产业，布局在区域性交通枢纽周边地区更易发展成功 |  |
| 娱乐休闲用地 | <ul style="list-style-type: none"> 依托自然景观的娱乐休闲设施，可成为城市客厅特色景观 与商业、商务、会展等配套的都市型娱乐休闲设施 旅游业 |  |
| 居住用地 | 枢纽地区周边建设较大规模、环境优美、配套设施齐全的高品质居住社区 |  |

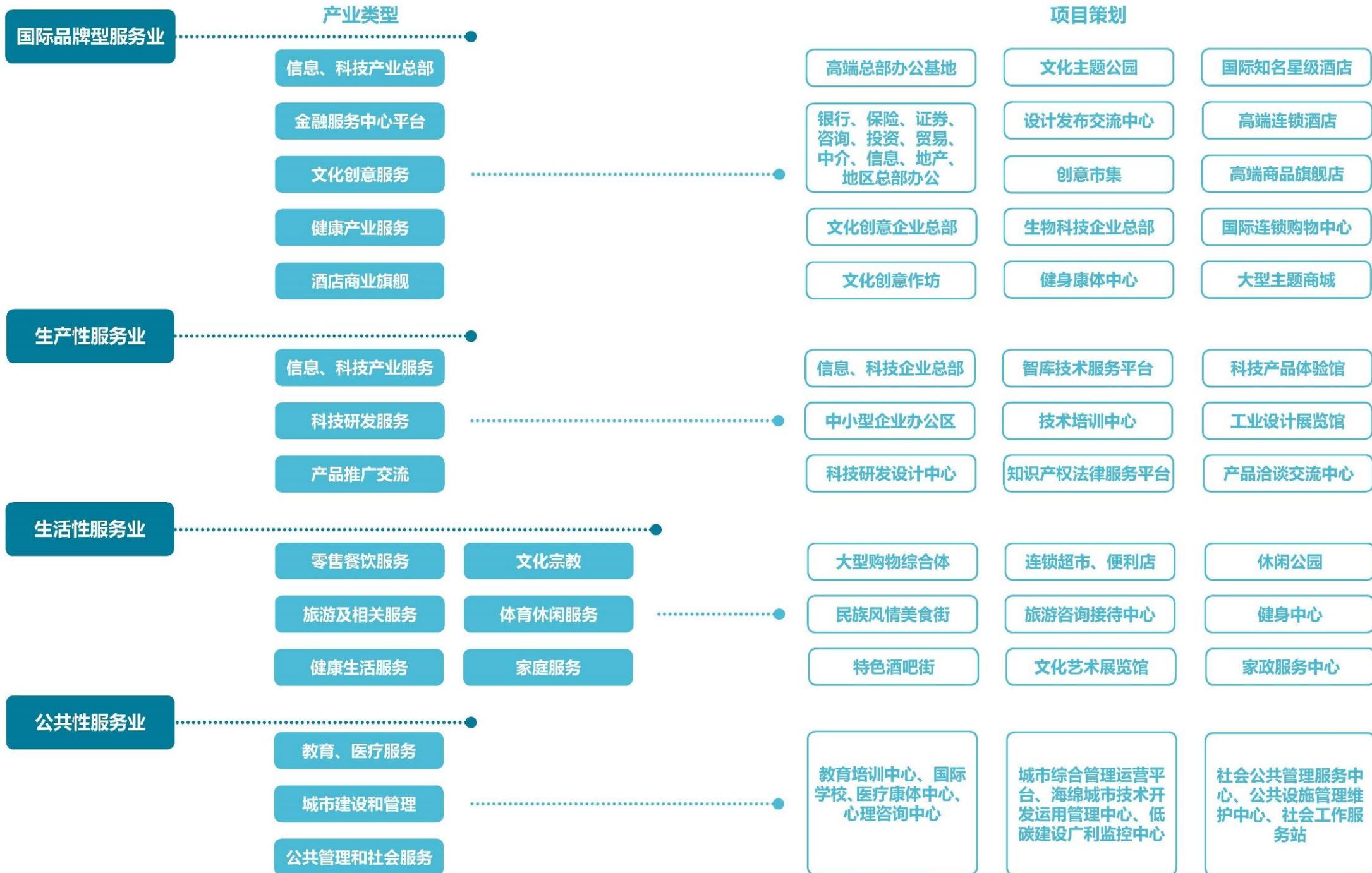


经验表明，高铁枢纽地区以其便利性、高效性的优势，带来了大量的客流、物流、信息流等，适合发展以休闲娱乐、商贸、金融、商务酒店、中介咨询等为主的现代服务业，以及广告会展、动漫游戏、生态观光农业等新兴产业。

基于贵安自身产业方向、时代发展所需——6大功能方向



详细业态策划





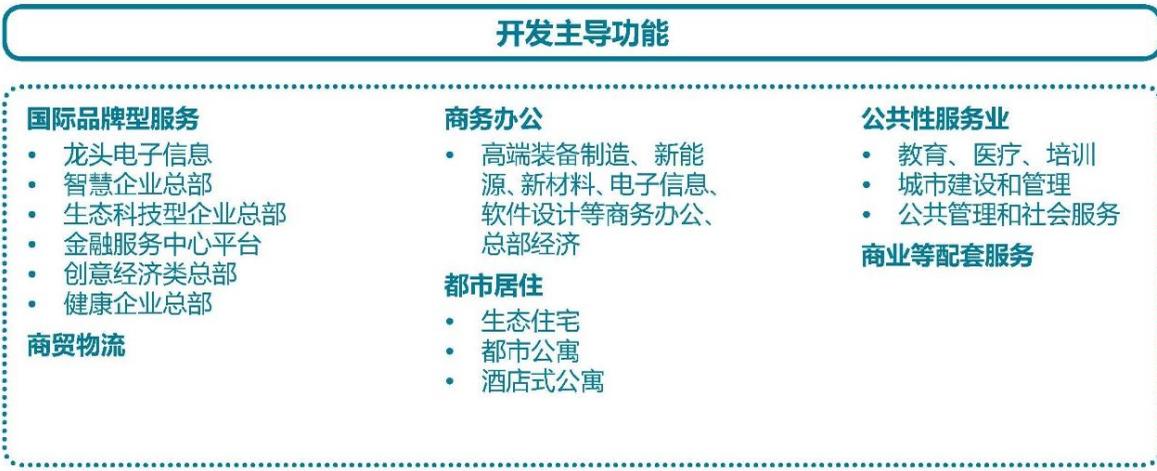
一期重点——聚气
二期重点——完善
三期重点——品牌



一期开发功能



三期开发功能



土地使用规划——复合弹性



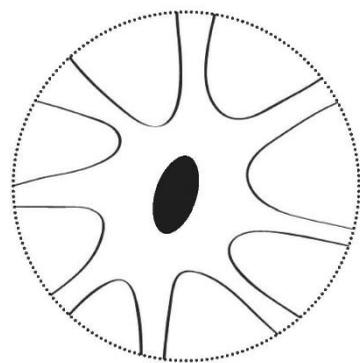
复合型中央活力区的功能配比

地上总开发量：1004 万 m²
居住总开发量：137 万 m²
商业总开发量：188 万 m²
办公总开发量：476 万 m²
公寓酒店总开发量：105 万 m²
其它设施总开发量：96 万 m²
地下总开发量：
毛容积率：1.4

参考借鉴国内外 CBD 的规划建设经验，本规划开发建设的各功能建筑面积所占比例的目标值为金融服务、商务办公占总建筑面积的 50% 左右；商业、零售、休闲服务等占总建筑面积的 20% 左右；居住及内部配套等占总建筑面积的 20% 左右；文、教、体、卫等以及其它设施占总建筑面积的 10% 左右；

居住 黄色
文化 浅紫色
酒店 深紫色
公寓 橘色
商业 红色
办公 蓝色
混合 绿色





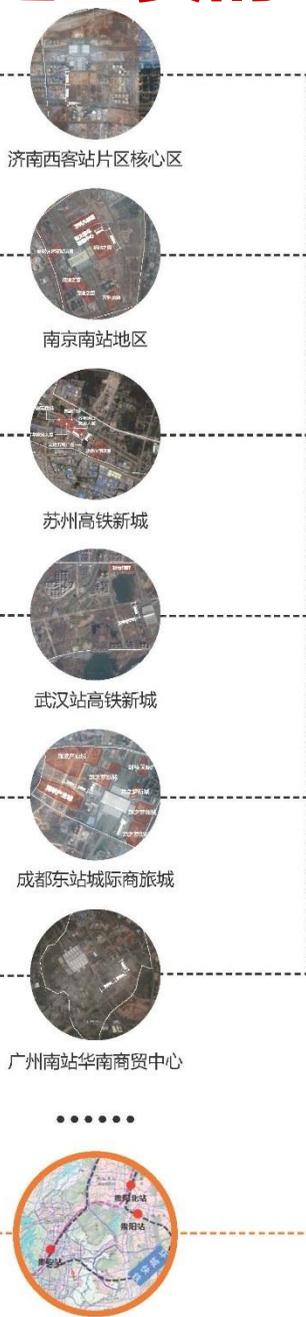
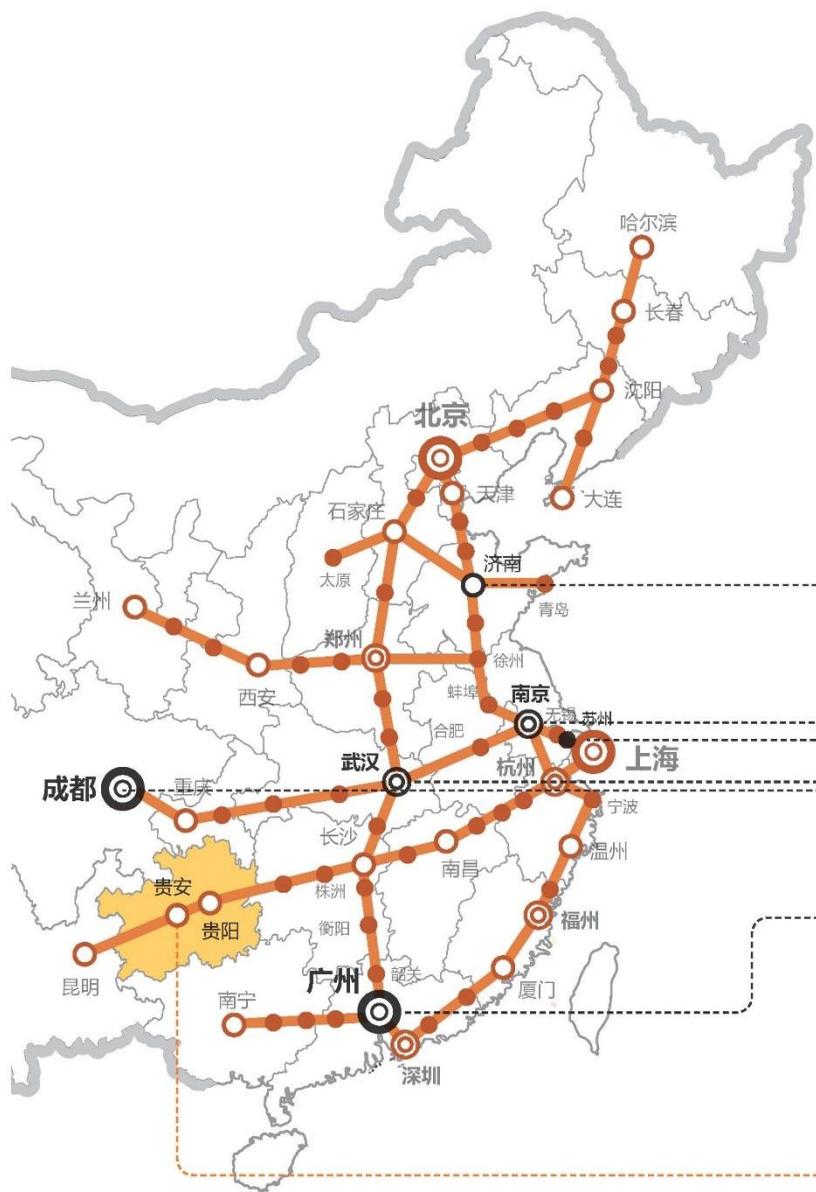
格局塑造

格局塑造

第一要素——动力



高铁新城建设经验总结——单一动力源的发展尚需时日 对于贵安来说——高铁枢纽是重要的动力源但不是唯一



济南西客站片区核心区

南京南站地区

苏州高铁新城

武汉站高铁新城

成都东站城际商旅城

广州南站华南商贸中心



贵安新区高铁站区域

1. 多数处于完善和成长阶段，可谓成功或者成型的几乎没有。
2. 高铁枢纽效益是新城和新区开发的核心动力源。题材同质，无序竞争。很多老城地区还未到扩容和疏解的发展阶段。
3. 政府主导型开发为主，部分存在盲目性，地产开发仍然是高铁新城建设的主导趋势。

总结：

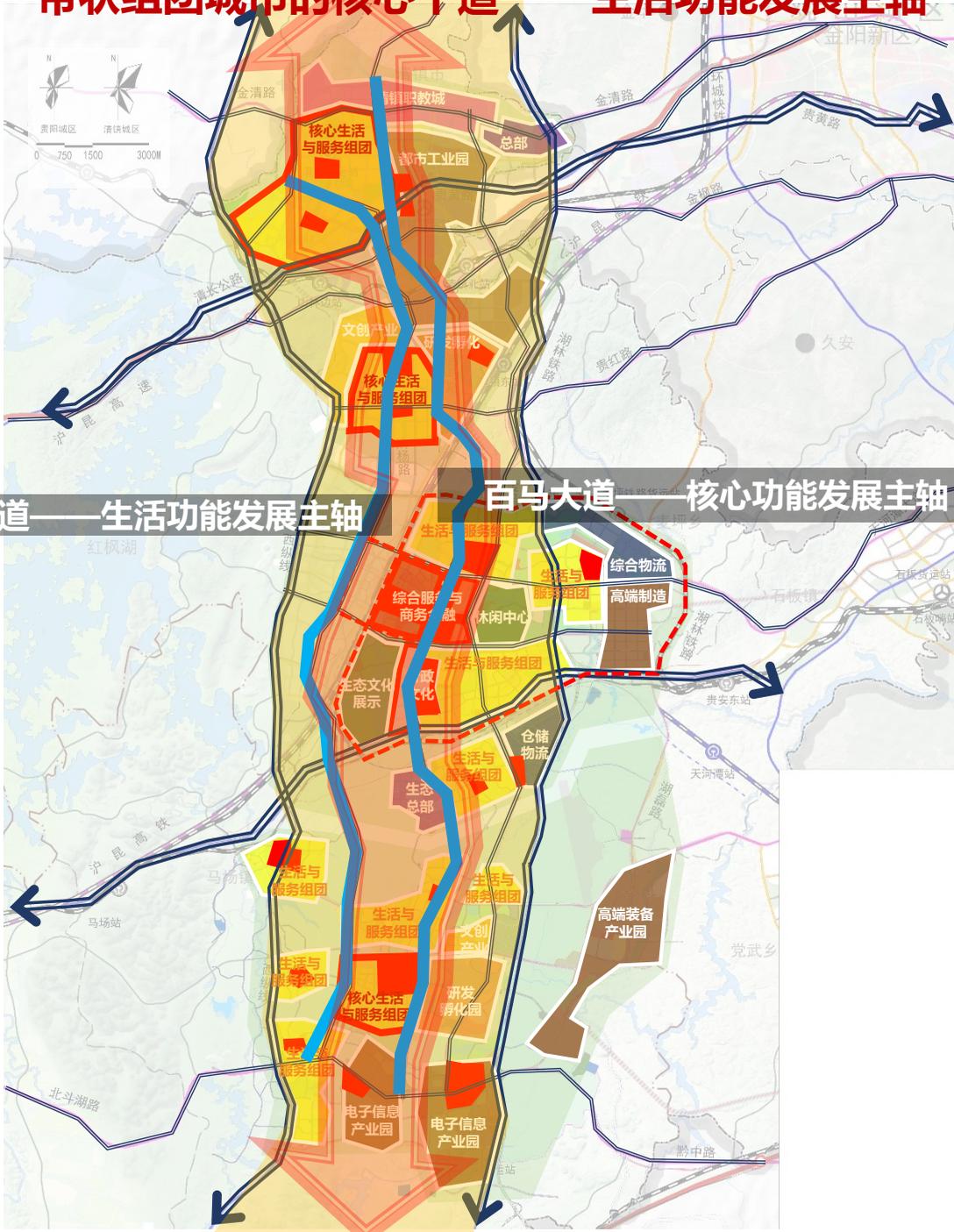
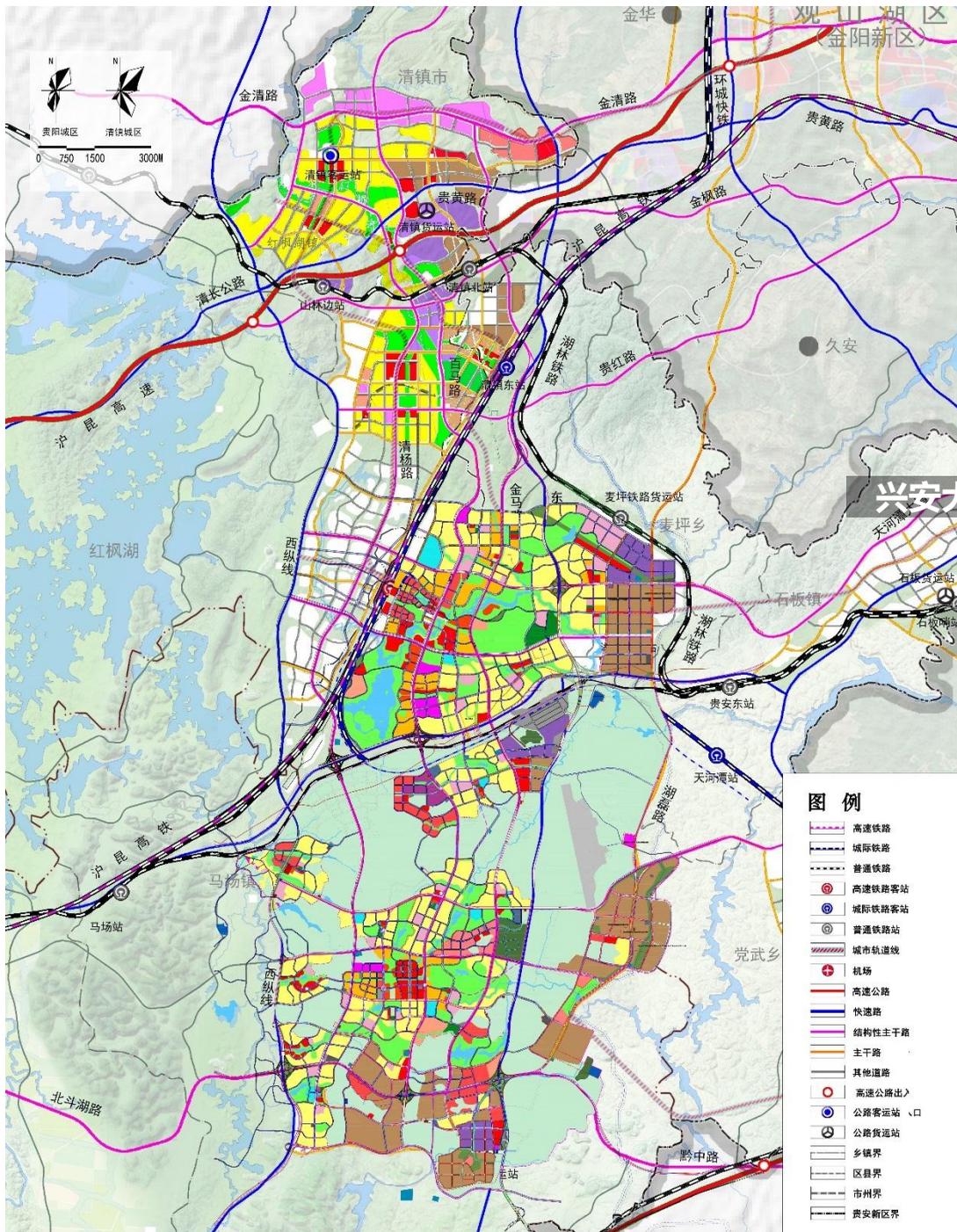
于本次规划地区而言，**不是枢纽新区的简单复制，枢纽效益将只是动力源之一。**

- 单纯的依托高铁枢纽的新城新区建设，在发展动力和建设形势上不容乐观。
- 贵安高铁站周边不应该只是另一个枢纽新城的简单复制，而应该因地、因时结合中心区的建设统一综合考虑。

格局要素1——区域发展结构

贵安新区核心区——南北向带状组团城市

百马大道——带状组团城市的核心干道——核心功能发展主轴
兴安大道——带状组团城市的核心干道——生活功能发展主轴



格局要素1

贵安新区核心区——南北向带状组团城市

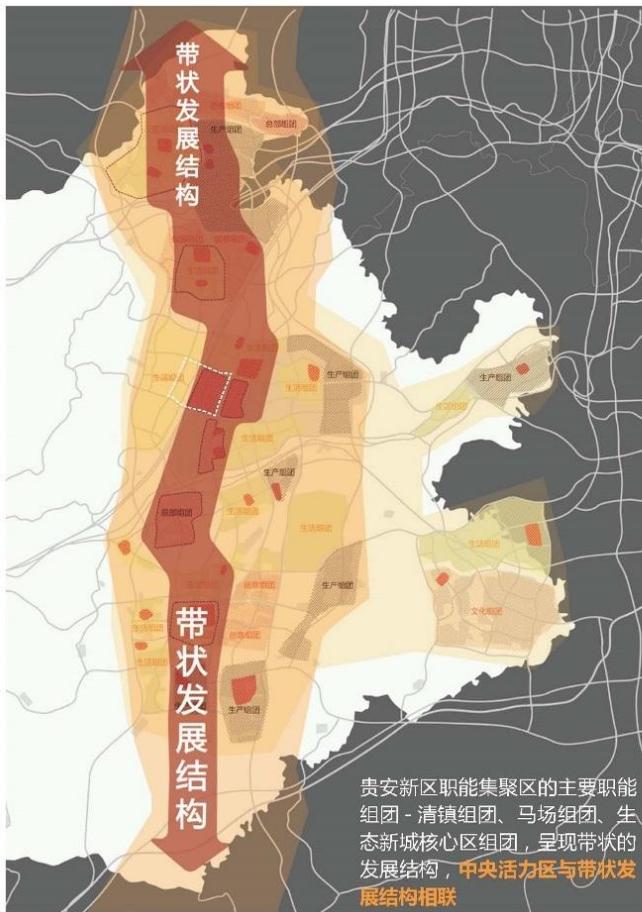
百马大道——带状组团城市的核心干道——核心功能发展主轴
兴安大道——带状组团城市的核心干道——生活功能发展主轴

天河潭大道——东西向城市发展功能轴

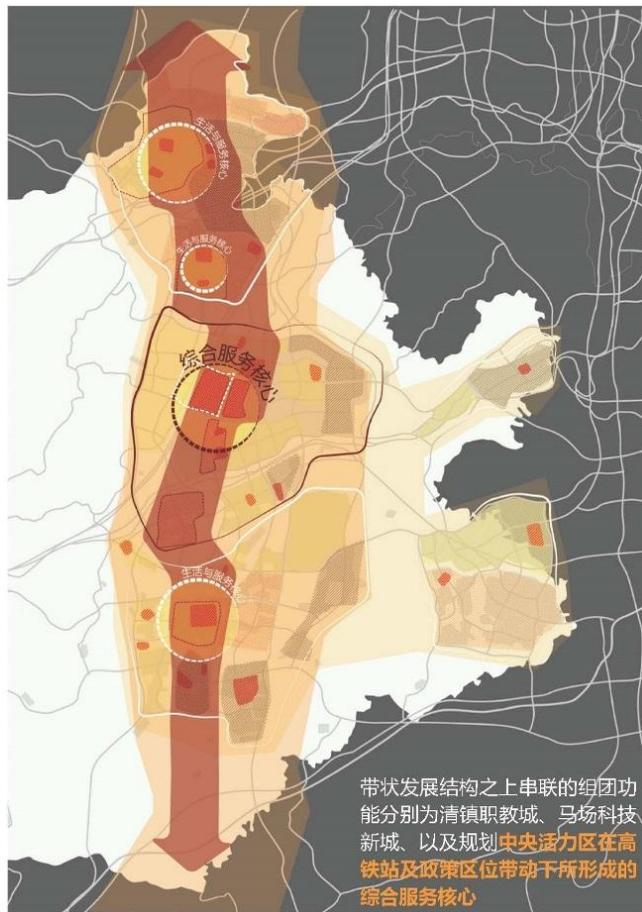
中心大道——连通生态新城内部生活与休闲组团



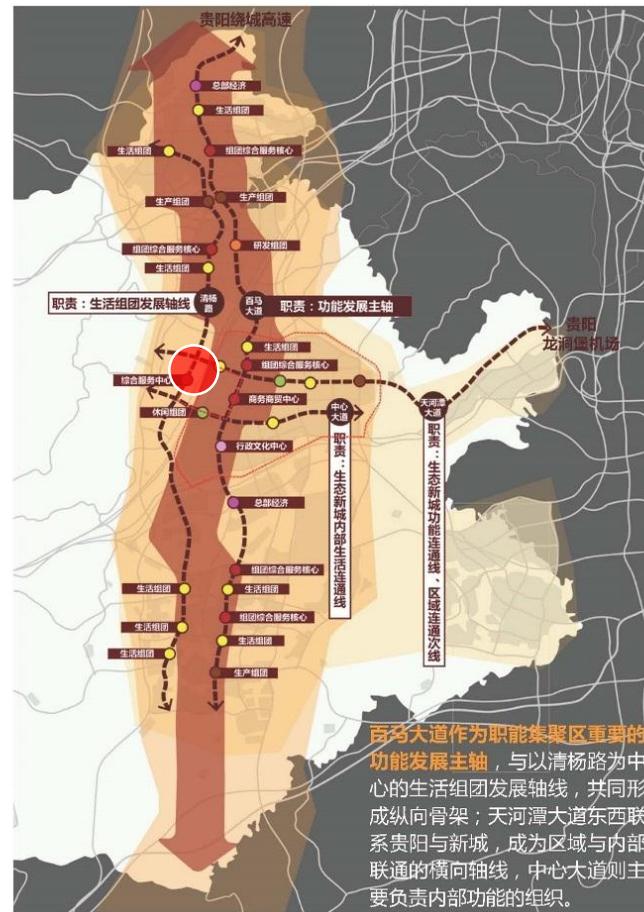
联 - 带状发展结构



塑 - 综合服务核心

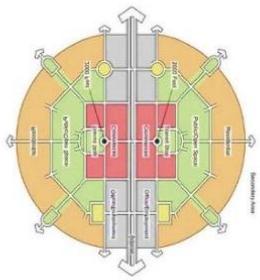


链 - 重要功能轴线



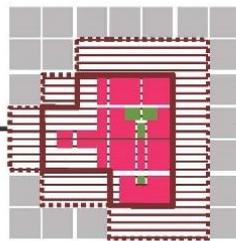
格局要素2——中心体系梳理

梳理——枢纽区与中心区的结构关系



枢纽区

更多的是实现城市资源与区域资源之间的对接和联系。这种对接和联系，更多依靠交通流的作用。



中心区

一方面是城市内部的综合服务中心，另一方面也是对接和联系区域的核心载体。对接和联系更多依赖的是服务能级、产业联动能力和城市品质。



发展模式
发展定位
功能产业
开发强度
交通组织
开发模式

VS

空间关系

空间关系

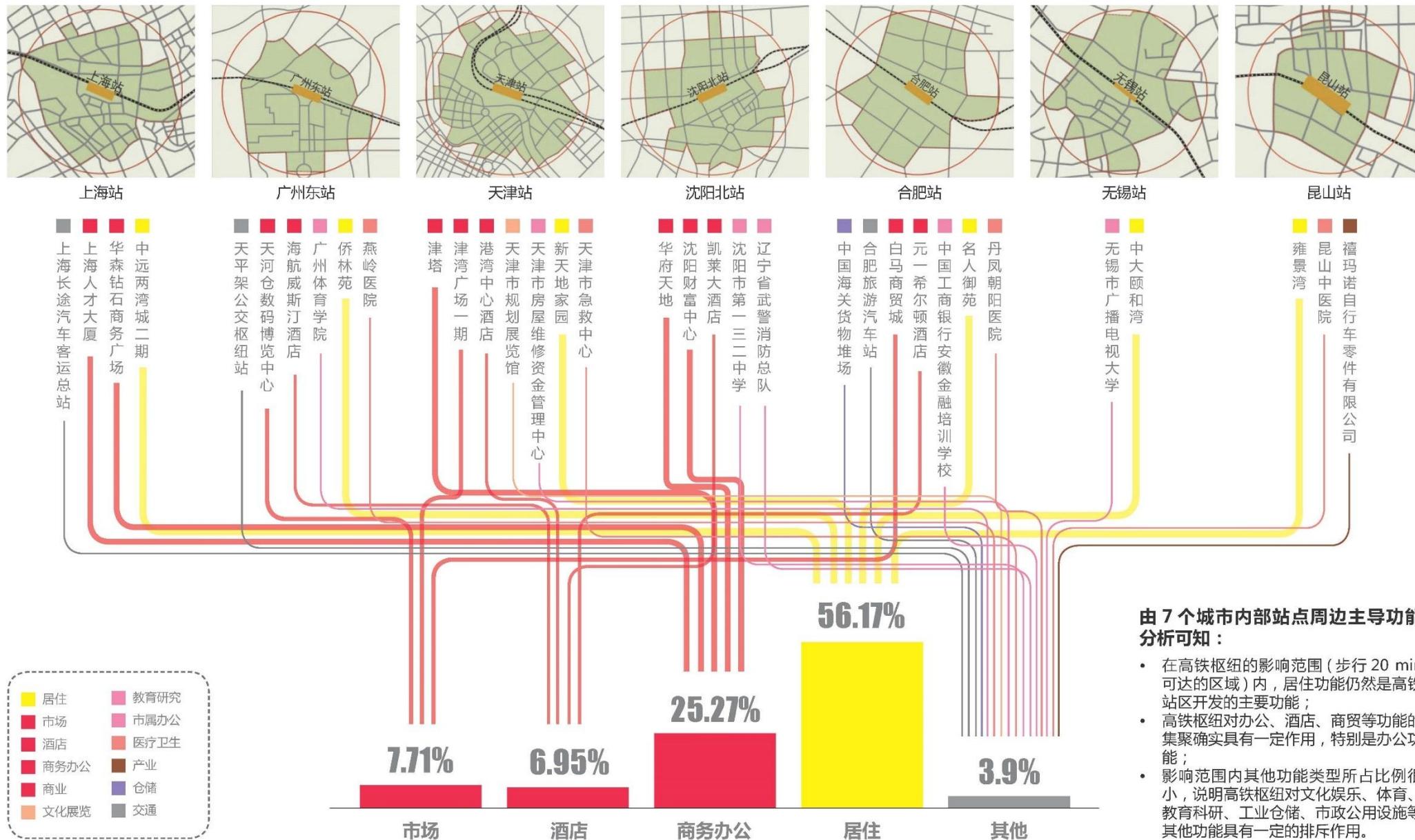
枢纽核心区

中心区核心区

高铁枢纽功能角度

策略 1：内塑外联定格局

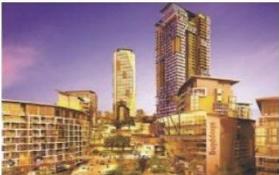
城市内部枢纽站点周边功能布局对比研究



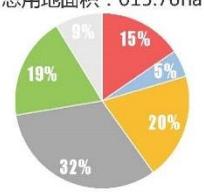
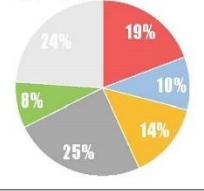
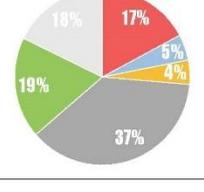
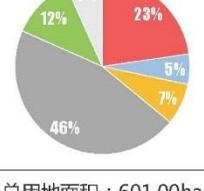
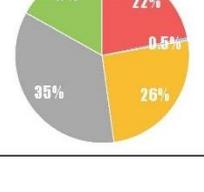
高铁枢纽功能角度——城市外围枢纽

城市外围枢纽站点周边功能布局对比研究

新建设高铁站枢纽地区可选功能类型

| 用地类型 | 具体内容 | 示意图片 |
|---------|--|---|
| 商务办公用地 | 主要指各类生产性服务业用地，利于加快城市自身现代服务业的发展 |  |
| 商业服务业用地 | 相应商业配套服务设施对应大量人流集散场所 |  |
| 会议展览用地 | 以区域市场为对象的产业，布局在区域性交通枢纽周边地区更易发展成功 |  |
| 娱乐休闲用地 | <ul style="list-style-type: none"> 依托自然景观的娱乐休闲设施，可成为城市客厅特色景观 与商业、商务、会展等配套的都市型娱乐休闲设施 旅游业 |  |
| 居住用地 | 枢纽地区周边建设较大规模、环境优美、配套设施齐全的高品质居住社区 |  |

国内典型城市外围枢纽站点周边功能布局

| 高铁站点 | 用地面积、功能比例 | 用地规划图 |
|-----------|---|---|
| 天津高铁南站 | 总用地面积：615.76ha  |  |
| 上海松江新城高铁站 | 总用地面积：345.80ha  |  |
| 广州南站 | 总用地面积：451.47ha  |  |
| 杭州东站 | 总用地面积：274.20ha  |  |
| 南京南站 | 总用地面积：601.00ha  |  |



结论：

除交通设施功能外，城市外围的枢纽区更偏重于办公（生产性服务业）、商贸和居住功能的发展，少城市内生型、品牌特色型服务产业。

用地功能比例取值范围：

交通：30%-45%

商业商务：15%-25%

居住：10%-20%

公厕：5%-10%

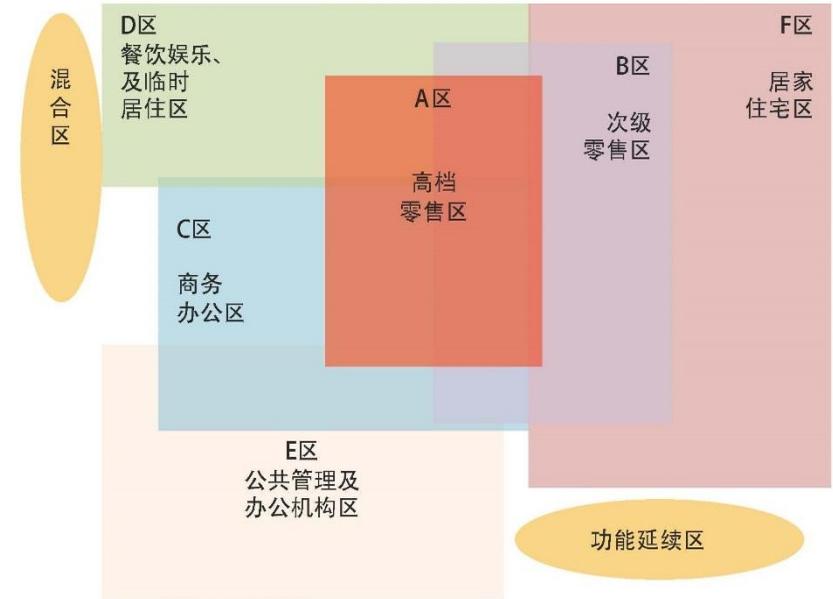
城市中心区功能角度

国内外城市 CBD 功能类型、业态及建设规模研究



纽约：金融、保险、国际机构、商业、法律、咨询、文艺演出、时尚表演、休闲旅游、国际会议
 东京：商务、金融、研发、政府组织、教育、文化、高新技术、国际会议、会计、保险、法律
 上海：商务、金融、研发、高新技术、国际会议、会计、保险、法律等

周边区域功能延续动态发展



成熟CBD的功能结构



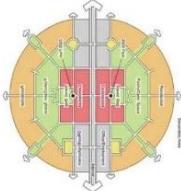
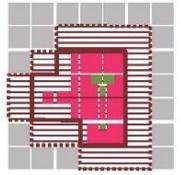
根据国内外 CBD 的调查：

CBD 核心区主导发展高端零售、文化娱乐、顶级商务办公（具有区域乃至国际影响力的跨国公司总部、国际机构、研发中心、投资经营总部、金融总部）、七星级酒店、国际会议中心、高尚酒店式公寓，外围为多元化的住宅。

1. CBD 办公（顶级商务办公）建筑比例一般占 50% 左右，少数在 1/3 以上。
2. 零售娱乐比例一般在 1/4 以下，否则 CBD 就可能成了商业中心。
3. 住宅、公寓在满足 CBD 其它功能的前提下进行合理配置，比例一般在 1/3 以下。

枢纽区与中心区在作用、功能、形态等层面均有差异

我们提出：适度分离、紧密联系——“双核带动”的中心体系

| 总体作用 | 功能定位 | 功能构成 | 功能配比 |
|--|---|---|---|
|  <p>枢纽效益</p> <p>城市对外联系窗口，通过交通流效益，带动新区或新城开发建设。</p> | <p>结合区位、对应能级，综合枢纽为主，定位适当拓展，包括CBD及商务商贸中心。</p> | <p>包括交通设施，商务办公，商贸市场，居住及其它配套服务功能。商务办公中以生产性服务业和商贸物流总部为主。</p> | <p>交通设施和商贸占到50%以上，另外，居住功能也是枢纽地区的主导功能。</p> |
|  <p>中心区效益</p> <p>兼具对内综合中心服务和对外联系，带动周边地区发展。</p> | <p>城市的公共服务中心，具备活动的公共性、产业的集聚性、服务的高端性、品质的独特性、发展的带动性、形象的标志性。</p> | <p>高端零售、文化娱乐、顶级商务办公（具有区域乃至国际影响力的跨国公司总部、国际机构、研发中心、投资经营总部、金融总部）、七星级酒店、国际会议中心、高尚酒店式公寓。</p> | <p>以办公、商业和居住功能为主导。办公基本占到50%左右。</p> |

结论：

枢纽区和中心区在功能业态和比例结构上均**有所差别**。

功能上**错位**，
 产业上**联动**，
 空间上**联系**，

实现 1+1 大于 2 的综合效益。

1 完全 1+1 模式

优点：枢纽和中心区分别带动地区发展提升，功能上和能级上可以错位和差别化发展。

缺点：枢纽区和中心区功能产业联动上、交通联系上相对不足。枢纽区的交通流效益未能与中心区的综合服务职能相互带动影响。高铁枢纽区往往表现出发展动力的缺失。

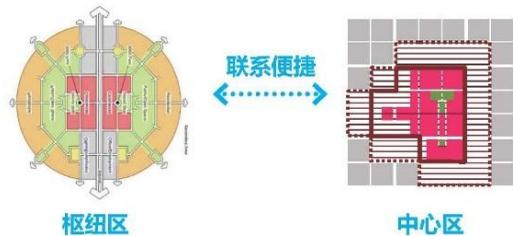
典型案例：广州南站和广州珠江新城 CBD



2 中和 1+1 模式 (1+1 大于 2)

优点：枢纽和中心区分别带动地区发展提升，功能上和能级上可以错位和差别化发展；枢纽区和中心区交通联系便捷，通过便捷的换乘方式和较小的交通成本即可实现对接和联系，利于枢纽区和中心区功能产业的联动发展，枢纽效益和中心区效益能较好的耦合提升。

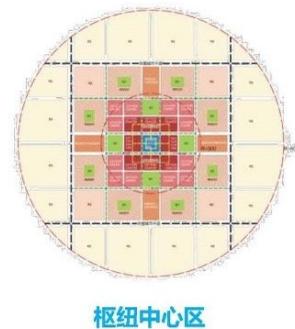
典型案例：广州东站与广州珠江新城 CBD



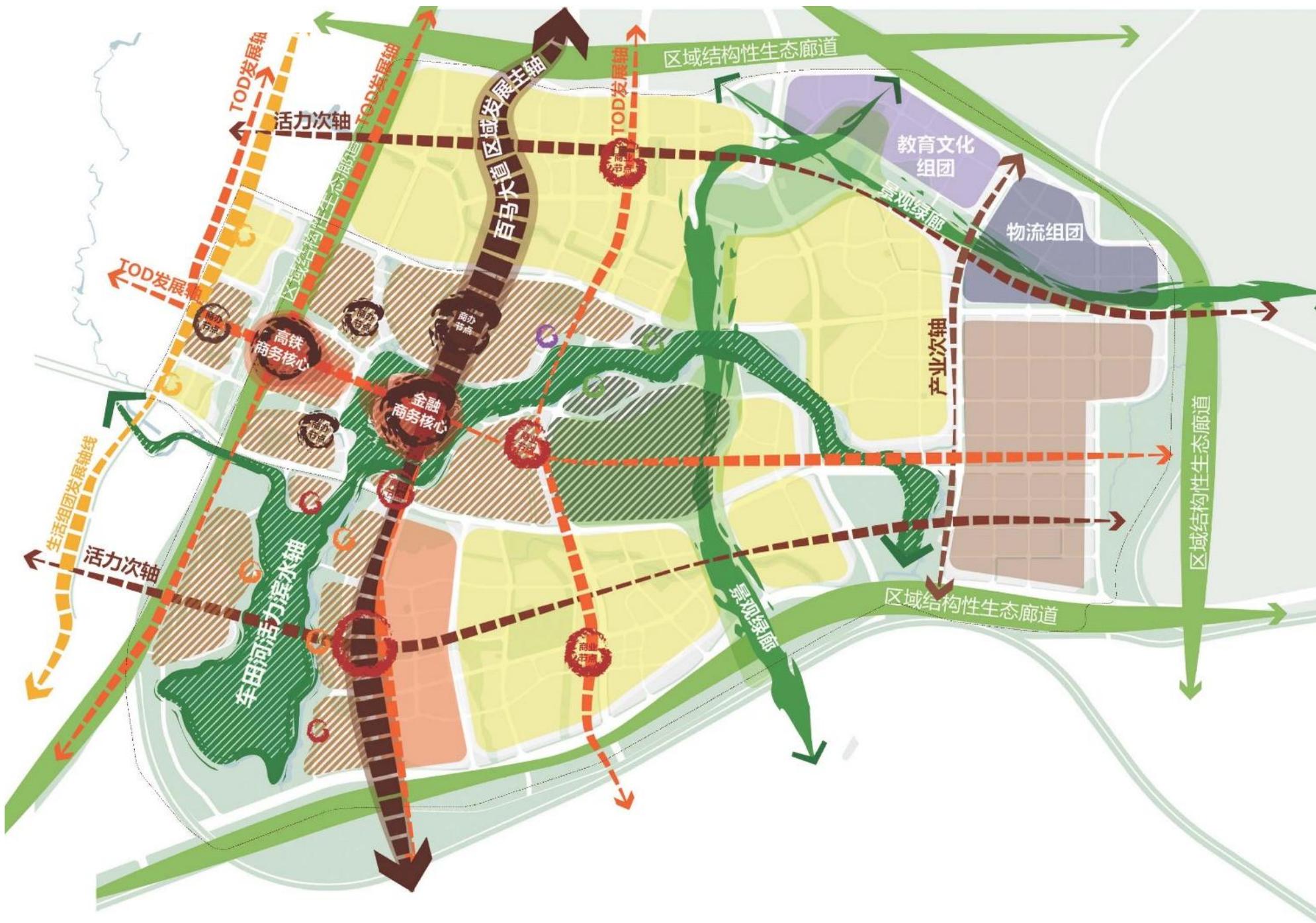
3 大 1 统模式

优点：枢纽区和中心区完全融合，各类功能的复合利于资源要素的高效整合，相对较好的发展动力保障；集约紧凑，复合高效。

缺点：单极核带动模式，交通组织和疏散将是重大难点；枢纽区的向外和中心区的内聚之间存在一定矛盾。



结构调整 TOD引导地区中心体系调整



格局塑造

第二要素——特色

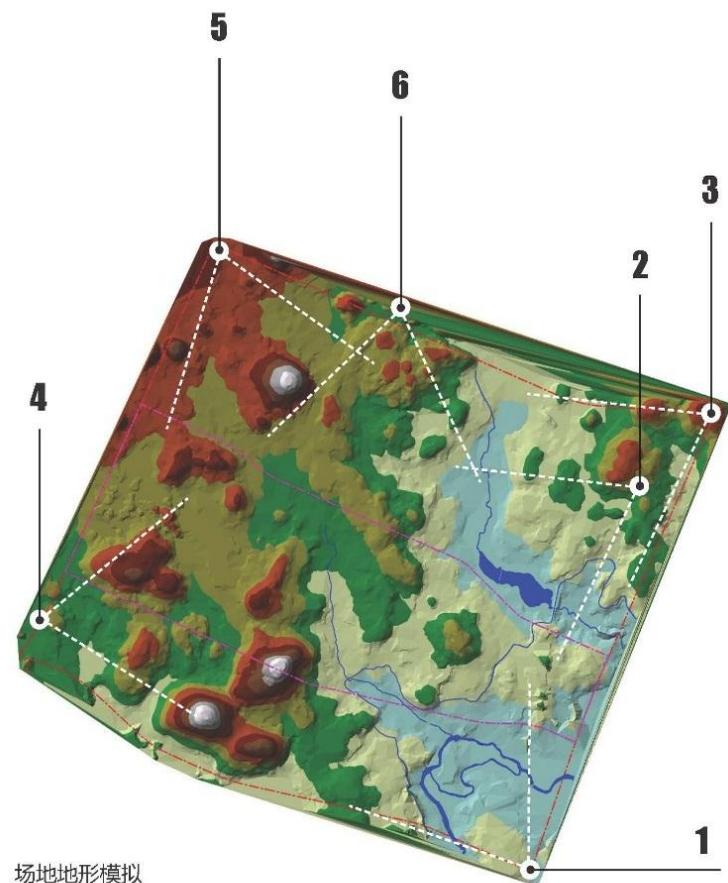


循自然本底

基地内部整体较为平坦，呈现西高东低的趋势，较明显的丘壑主要集中在沪昆高铁线附近。

高程

| | | |
|------------|------------|------------|
| 1304-1314m | 1274-1284m | 1244-1254m |
| 1294-1304m | 1264-1274m | 1234-1244m |
| 1284-1294m | 1254-1264m | 1224-1234m |

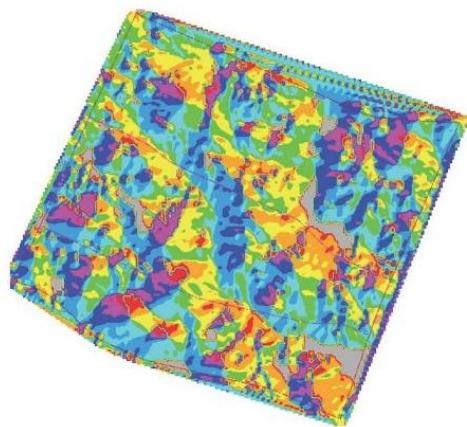


场地地形模拟

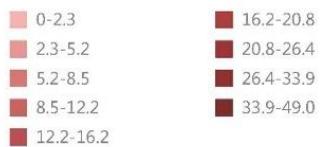


场地坡向朝西与西北较少，坡度平均在 10% 以下，用地大部分适宜建设，现状生态格局较高。

场地坡向分析



场地坡度分析



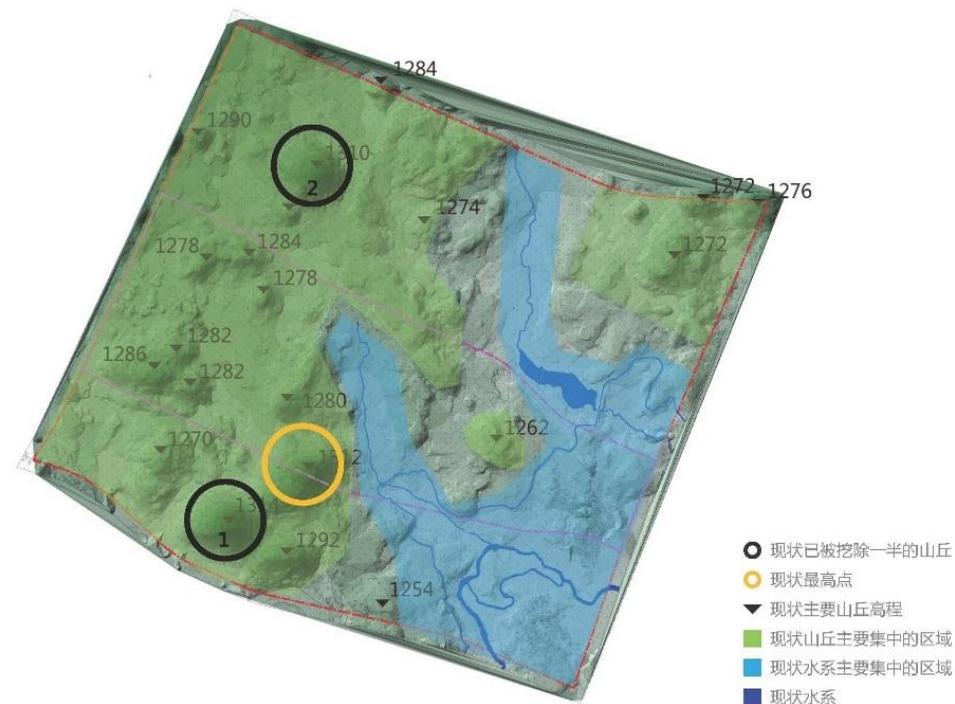
场地用地适宜性分析



场地现状生态格局分析



- 场地现状自然特征：
缓丘与田水共存，车田河从东南角经过场地，整体相对平坦，适宜建设开发。
- 场地自然环境存在问题：
由于沪昆高铁线的建设，已有两处较高缓丘被挖除一半，其中包括场地曾经的最高点，现高度比较明显的缓丘仅有一处，其他的都相对平缓。



策略策略山水聚落聚落框架

筑山水聚落

山势

山势

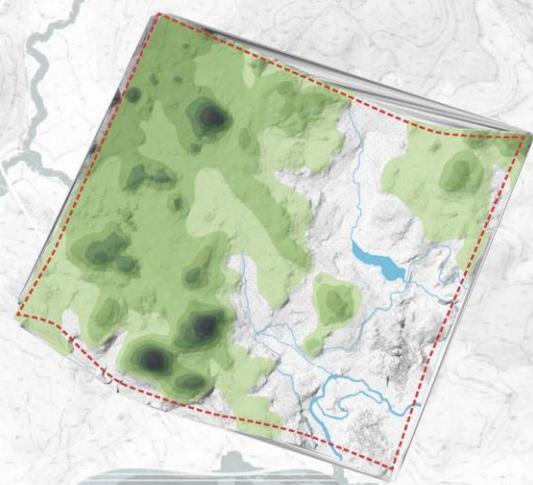
山势

山势

水势

规划范围

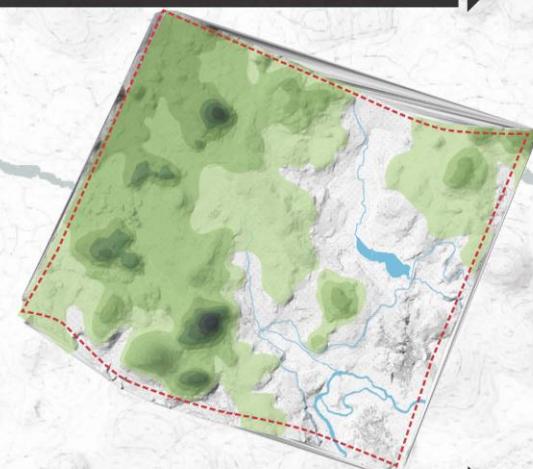
在中央活力区的开发建设之中，山水生态要素处理原则是在**价值考量下，有选择的顺应山水之势适当处理，并非不论价值的完全保留。**



STEP1：分析现状山水之势



STEP2：顺应山水之势，适当选择去留



STEP3：山水基底整理后，仍然保留其基本势头

中央绿心、山水廊环

策略 2：山水聚落筑框架

顺应自然本底及山水之势的蓝绿公共框架

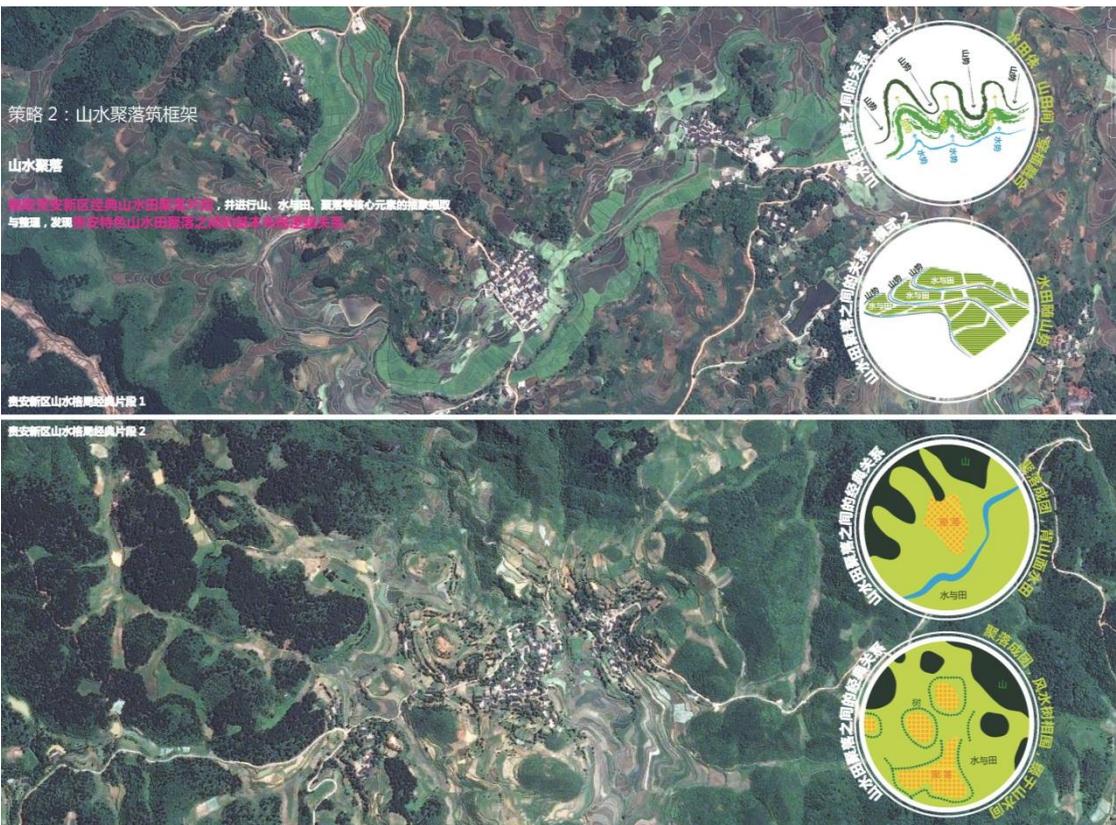
· 顺应自然本底及山水之势的山水聚落框架
总体形成：中央绿心 - 山水廊环的蓝绿结构

中央绿心：结合现状山体、水体资源，植入地域民族人文特色的民族生态文化大观园节点绿心

山水廊环：多条山水廊环主题公园



中央绿心、山水廊环



依山水之势，塑山水廊环

传承了贵州传统聚落坐落于“山水之间”的传统格局

提升、优化、聚焦

1.1 外联：区域结构协调——公共空间协调

在**贵安中心区**层面 重新梳理公共空间结构 梳理廊道、节点等公共空间内容，继而**强化主要廊道与节点，优化整体公共空间网络结构**，形成贵安中心区内的公共空间网络骨架。

梳理 - 中心区公共空间结构

通过对现上位控规的公共空间结构梳理，可以发现其结构特征为：**以车田河活力水轴为主要公共空间轴线**，以纵向贯穿多个公园的景观绿廊为次要轴线，同时结合多个景观廊道与节点，形成公共空间网络。其中比较重要的节点集中在月亮湖与星月湖公园之上。

公共空间结构梳理



再梳理 - 中心区公共空间结构

发展结构再梳理 - 主要廊道与节点

强化车田河活力水轴主要公共空间廊道，及其串联的公共空间节点，在中央活力区规划范围内，通过**整合山水元素，扩大车田河活力水轴的影响范围，放大公共空间节点，形成中央活力区公共空间节点**，同时向规划范围内部进行多层次的渗透。

发展结构再梳理 - 优化整体网络

通过部分廊道的打通，将中心区范围内的公共空间元素进行重新整合，在**继承原有空间体系的基础上，强化公共空间网络构架**，更加有利于海绵城市的发展建设。



格局塑造

第三要素——道路





优化前控规路网



优化后的设计路网



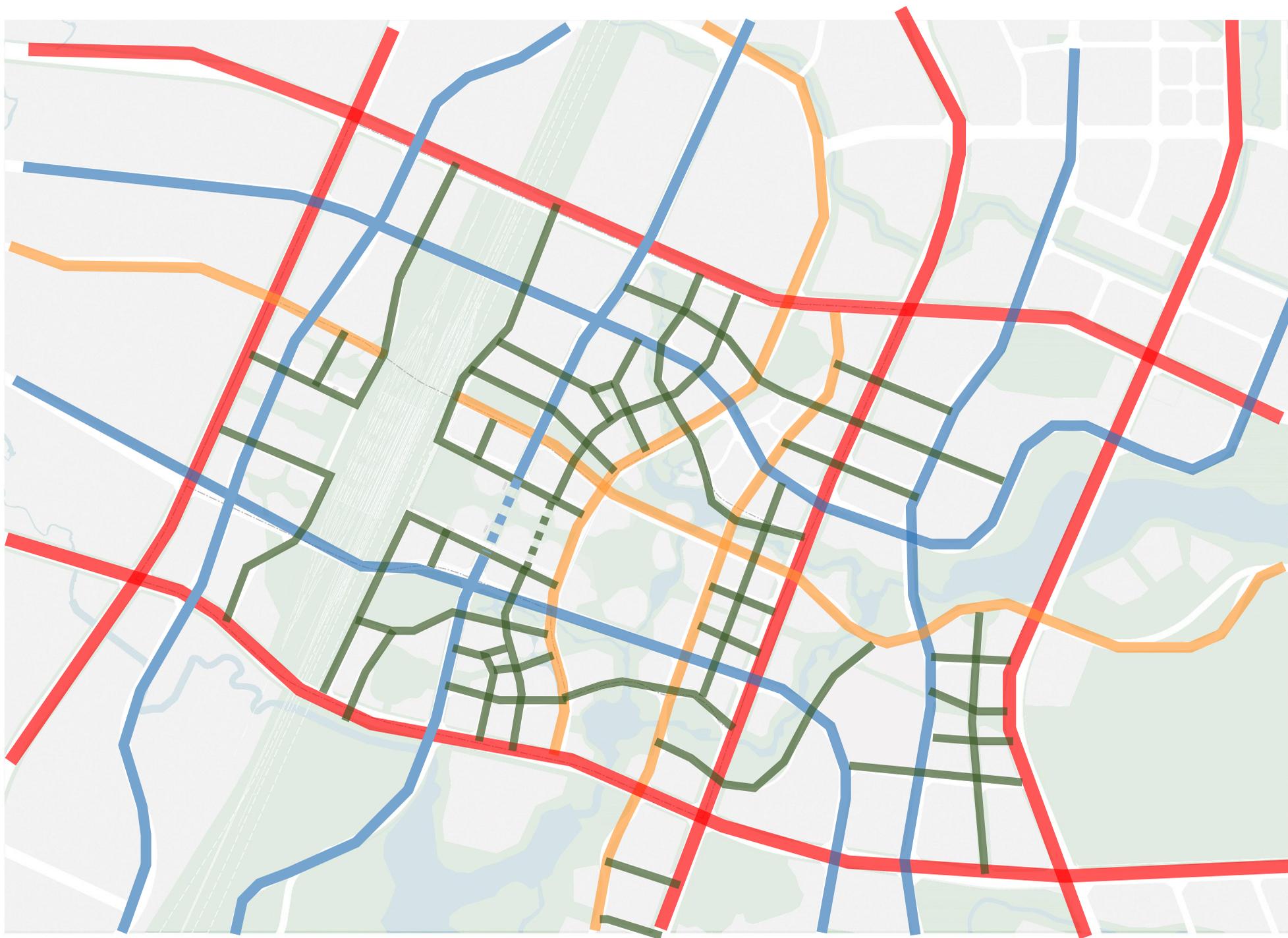
格局要素4

1 干道保留——站前路及东西向三条道路

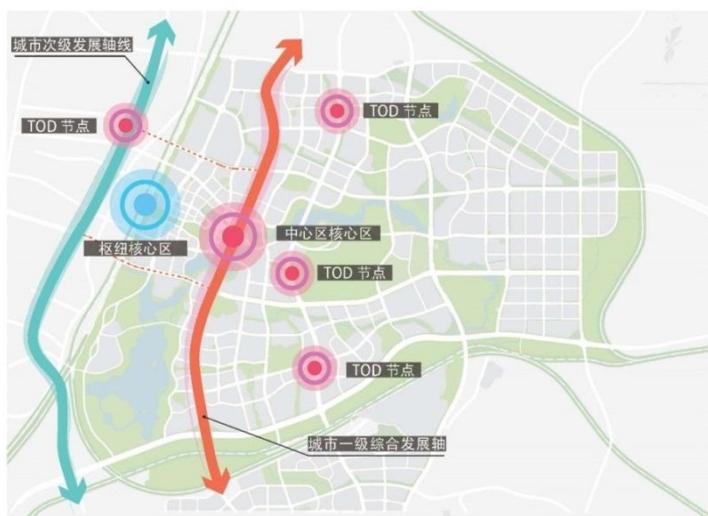
3 凸显百马大道的发展带动作用，增加辅助性道路

2 顺东西地势、调整医院东侧道路

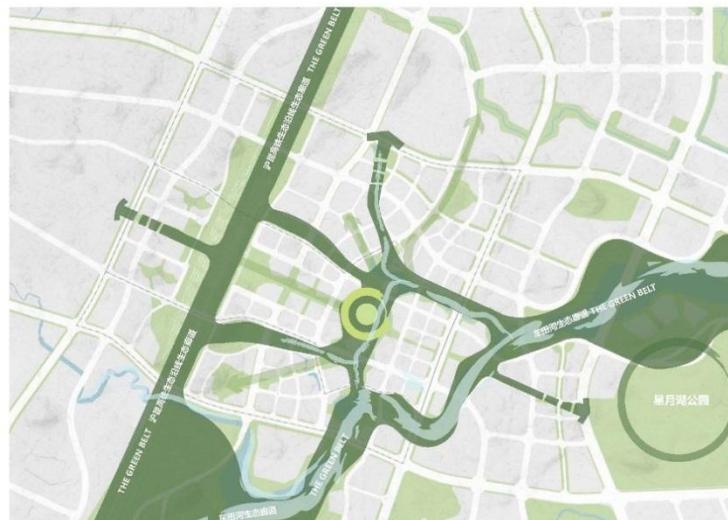
4 顺水势——组织组团支路 5 下穿



动力



特色

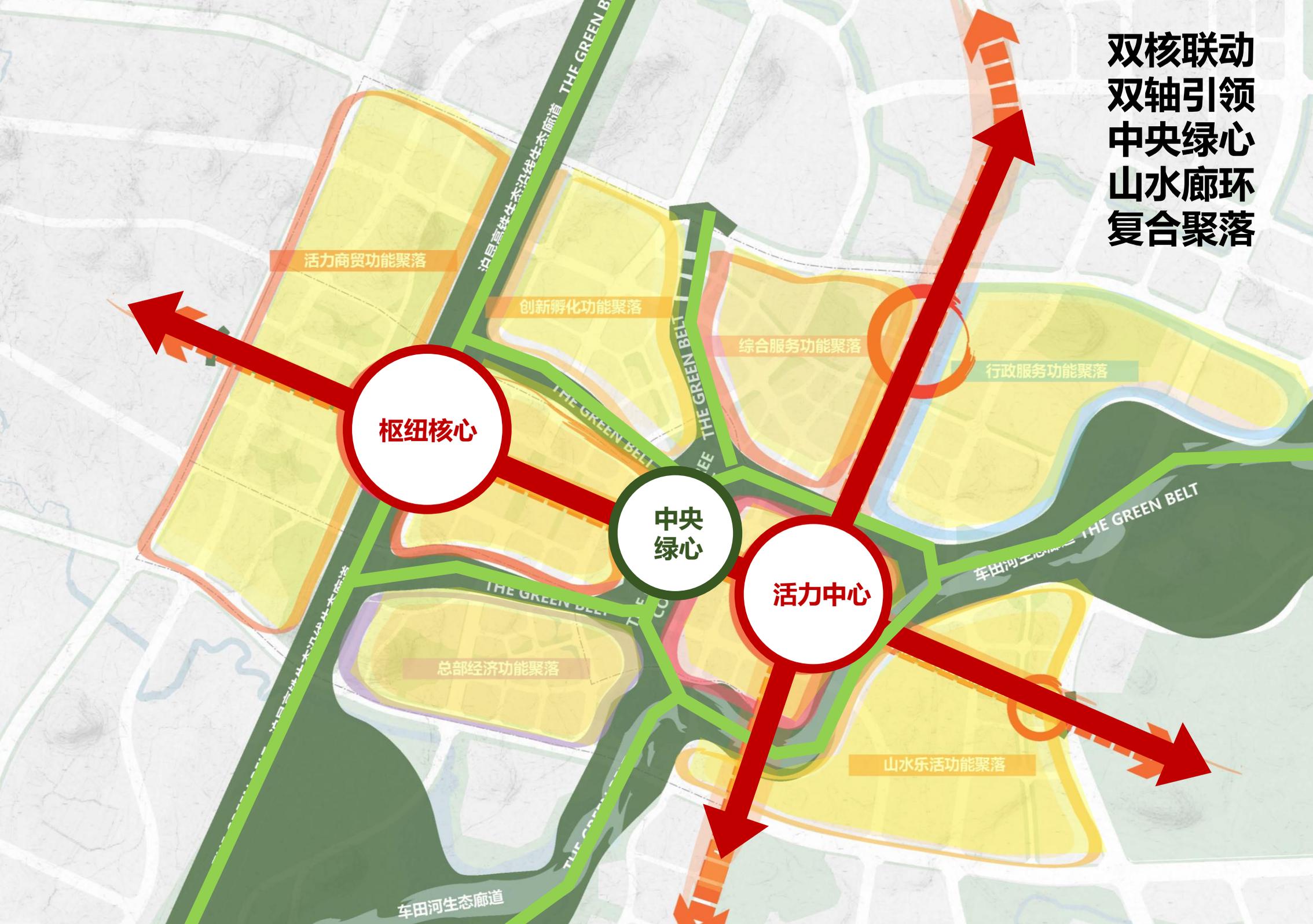


路网



3大格局优化要素——形成基本空间结构框架

双核联动
双轴引领
中央绿心
山水廊环
复合聚落

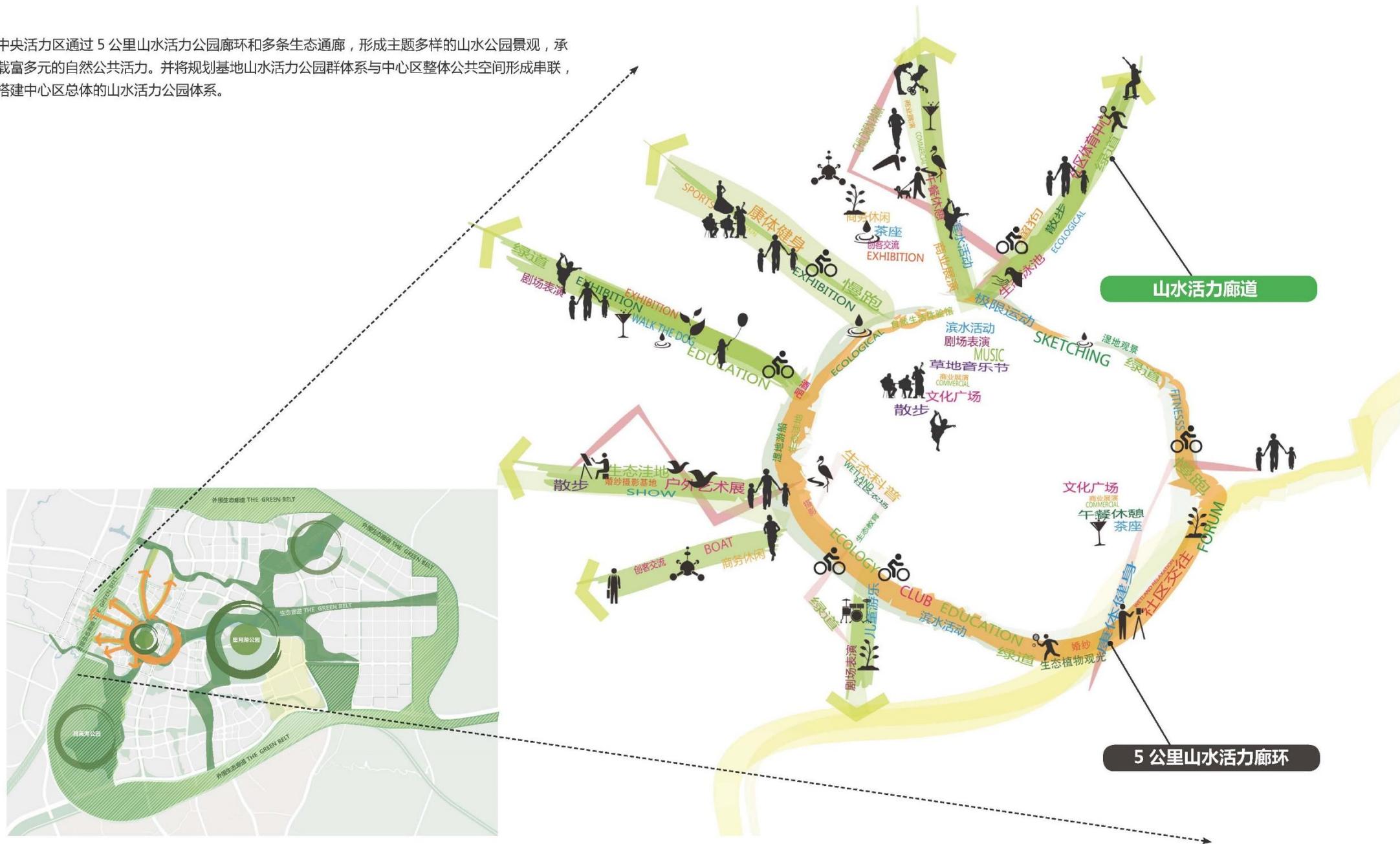




生态海绵（公园、海绵）

万象山水活力公园体系

中央活力区通过 5 公里山水活力公园廊环和多条生态通廊，形成主题多样的山水公园景观，承载富多元的自然公共活力。并将规划基地山水活力公园群体体系与中心区整体公共空间形成串联，搭建中心区总体的山水活力公园体系。



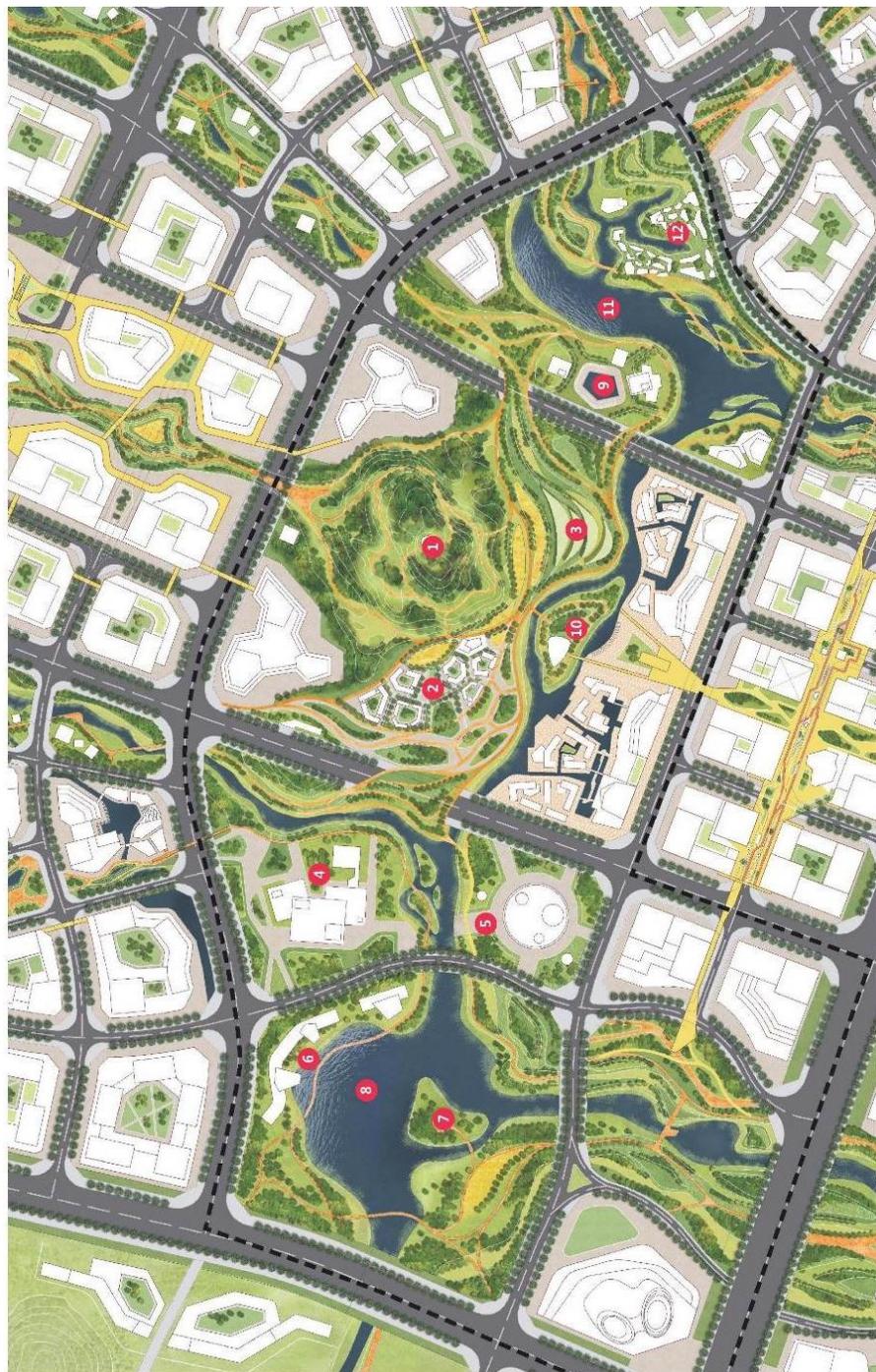
万象山水活力公园群

通过 5 公里山水活力公园廊环和多条生态通廊串联核心区 **8** 大公园。



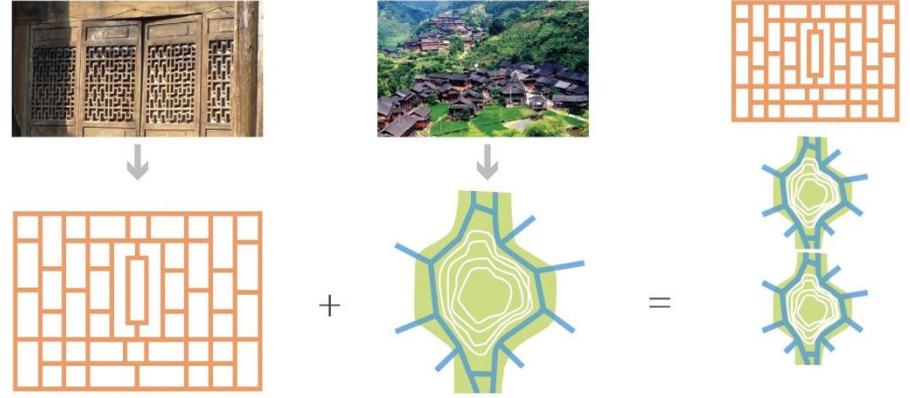
- 1 贵安活力山水之心
- 2 民族文化体验园
- 3 民族文化展览馆
- 4 智能城市中心
- 5 海绵城市中心
- 6 滨水商业
- 7 湖心观景塔
- 8 车田活力湖
- 9 民族文化艺术馆
- 10 城市舞台
- 11 静波湖
- 12 民俗活力水聚落

民族生态文化大观园



绿谷公园

- 1 站西广场 2 贵安之窗广场 3 服务设施 4 二层步行廊道 5 服务设施 6 生态缓丘 7 绿谷中心



总平面图



- ① 生态水景
- ② 采光井
- ③ 地下铁出入口
- ④ 商业服务设施
- ⑤ 特色花园
- ⑥ 林荫广场
- ⑦ 生态科技展示中心
- ⑧ 浪漫花境
- ⑨ 商业服务设施
- ⑩ 树阵广场
- ⑪ 艺术展示中心
- ⑫ 阳光草坡
- ⑬ 空中走廊

艺术公园

- 1 艺术小筑
- 2 艺术动流
- 3 创意互动绿园
- 4 文化艺术绿园



乐活公园



- ① 乐活水园
- ② 游憩绿园
- ③ 带状游憩公园
- ④ 乐活半岛



体育公园



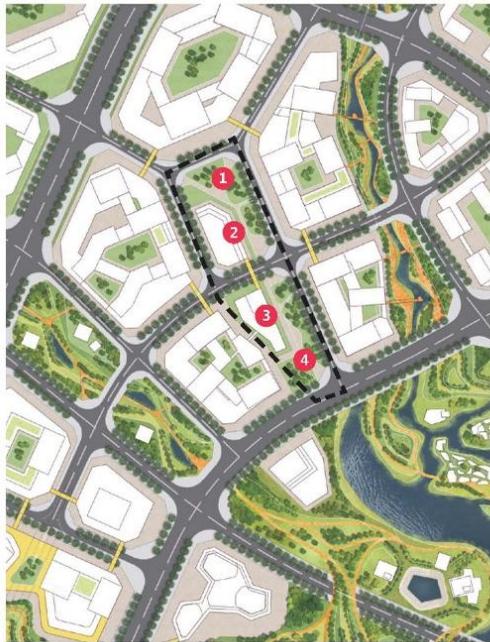
- ① 山地体育公园
- ② 山地休闲商业
- ③ 休闲带状公园
- ④ 带状休闲商业

科技园

- 1 绿野揽翠
- 2 科技走廊
- 3 科技体验中心
- 4 临湖绿廊



商务公园



- ① 休闲步道
- ② 休闲商业设施
- ③ 企业交流中心
- ④ 商务广场
- ⑤ 自然山体公园
- ⑥ 商务休闲步道
- ⑦ 企业文化公园
- ⑧ 临湖休闲步道

安然湖公园



- 1 悦心栈道
- 2 绿坪碧波
- 3 带形草坪
- 4 听音湖
- 5 观湖坪
- 6 滨水休闲商业设施
- 7 观湖休闲栈道
- 8 博览栈道
- 9 带状休闲栈道



现状水问题分析



- 资源性和工程性双重缺水
- 水源涵养需求迫切

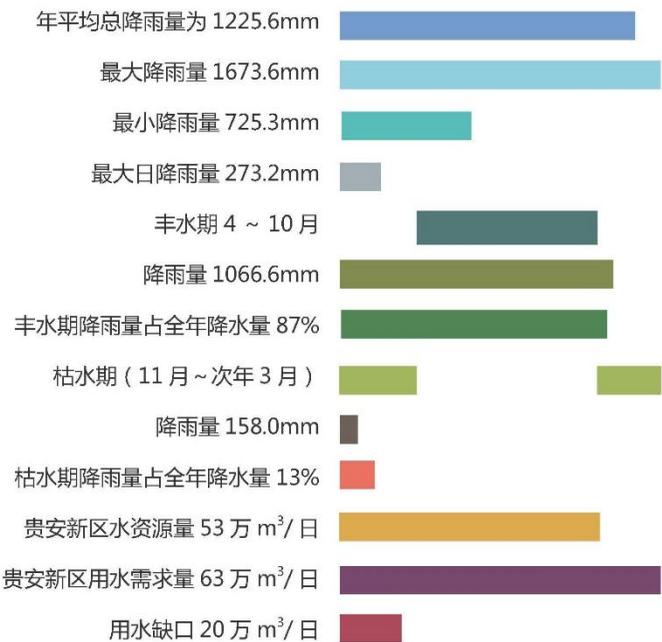


- 位于水环境高度敏感区
- 土壤渗透性较差



- 区域受地形地貌和农业生产的影响，调蓄能力不足，渠道淤积降低了过流能力。
- 建设用地增加，将增加内涝风险

气候条件及水资源量：



水环境敏感分区：

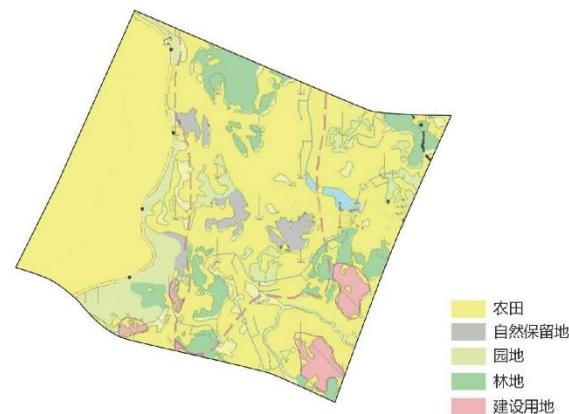


| 土壤类别 | 渗透系数k (cm/s) | 土壤类别 | 渗透系数k (cm/s) |
|------|------------------------------------|------|-------------------|
| 粘土 | < 10 ⁻⁷ | 中砂 | 10 ⁻² |
| 粉质粘土 | 10 ⁻⁶ ~10 ⁻⁷ | 粗砂 | 10 ⁻² |
| 粉土 | 10 ⁻⁴ ~10 ⁻⁶ | 砂砾 | 10 ⁻¹ |
| 粉砂 | 10 ⁻³ ~10 ⁻⁴ | 砾石 | >10 ⁻¹ |
| 细砂 | 10 ⁻³ | | |

土壤类型：

基地内主要为残坡积红粘土，次要的是冲洪积卵砾石及砂土。红粘土水敏性强，渗透性较差，且其状态上硬下软，失水强烈收缩，复浸水又会产生体积膨胀，易形成收缩裂隙。

现状用地类型：

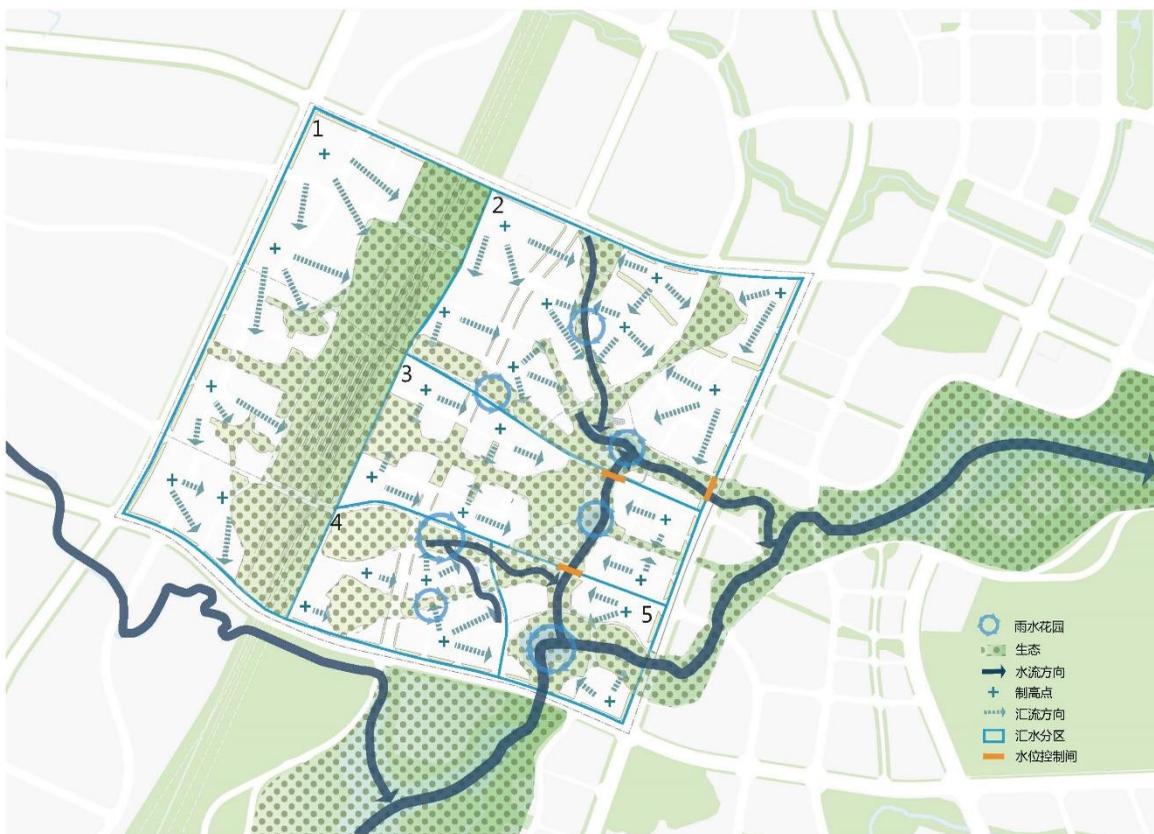


基地主要为残丘谷地、垄岗谷地，另有少量浅切河谷，大都平缓易整合。农耕的过度开发，大量河网水系通道被挤占；部分山体遭到破坏，造成水土流失，泥沙进入河道，造成排水设施整体淤积，易形成内涝。随着城市开发建设，大量的农业用地将变成城市建设用地，地表下垫面结构发生较大变化，透水地面的面积比例将越来越小，暴雨导致的内涝风险将会增加。

汇水区划分及生态海绵措施

根据场地地形及道路将场地划分为 5 个汇水分区，均以车田河作为受纳水体。通过保持缓丘地形环境，形成场地主要的集水单元及雨水汇水路径。

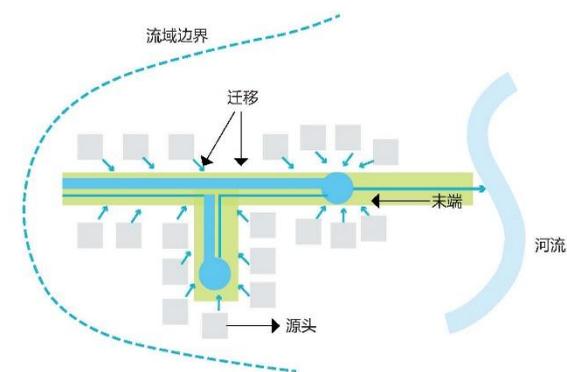
| 序号 | 分区名称 | 汇水面积 (公顷) | 受纳水体 |
|----|------|-----------|------|
| 1 | 1号分区 | 168.6 | 车田河 |
| 2 | 2号分区 | 132.0 | 车田河 |
| 3 | 3号分区 | 76.6 | 车田河 |
| 4 | 4号分区 | 48.8 | 车田河 |
| 5 | 5号分区 | 37.7 | 车田河 |



海绵城市 LID 规划策略

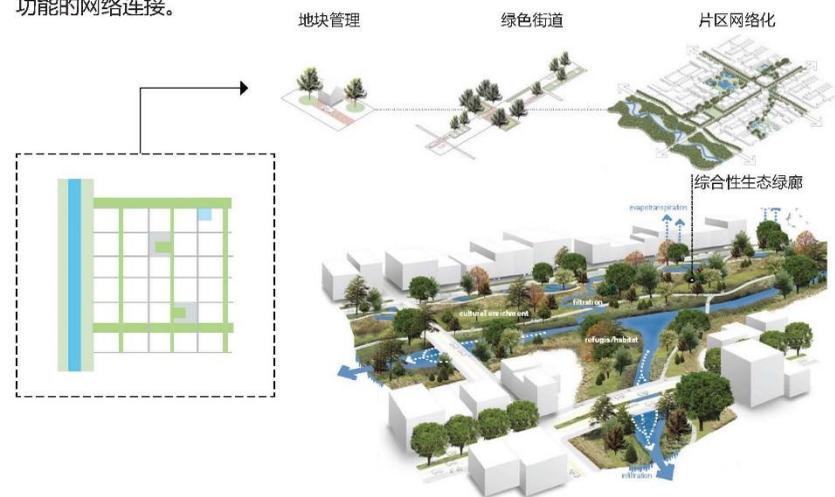
1) 雨水源—迁移—末端模式：

顺应径流产生过程，通过构建源头—迁移—末端逐级控制的雨水水质管理措施，在源头、迁移、末端三个不同阶段分别采用适宜的污染控制措施，从而实现城市径流污染的有效削减，降低对受纳水体的污染，改善生态环境质量。



2) LID 规划要素的网络化：

雨水经过产生—迁移—传输的连续性雨洪过程，从场地到社区到城市再到区域，形成一个完整的网络。建筑是城市生态系统中的基质，各类块状的绿地、水体则为斑块，而道路、带状绿地、河流则作为连接的廊道。为了有效实现 LID 雨洪管理，需要各要素之间结构和功能的网络连接。



海绵城市 LID 规划策略

3) 弹性的水系廊道：

顺应贵安新区降雨时空分布不均的特点，水系廊道设置不同的水位，形成丰水期、枯水期不同的景观效果。通过水系水位变化、补水、排涝等，促进水体流动。大量种植湿地植物，包括挺水植物、浮水植物和沉水植物，增强水系廊道的净化作用。形成能应对干湿季节的两栖海绵廊道。

枯水期水体分布示意图：



丰水期常水位水体分布示意图



暴雨期水体分布示意图：

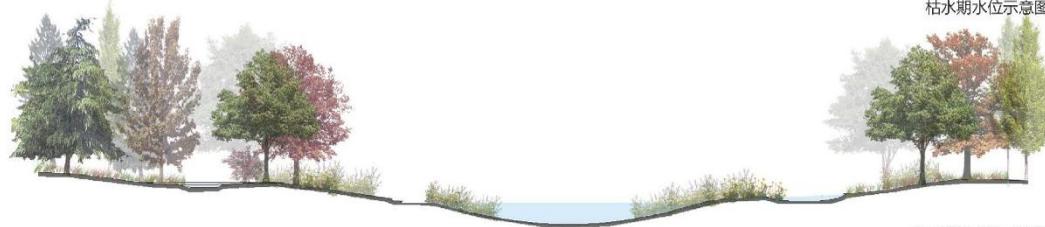


水量平衡计算：

除了 1 月降雨量过少而需要补充适当的水量外，其余月份雨水仍有盈余，足以满足河流需水量。

| 月份 | 月平均降雨量(mm) | 月平均蒸发量(mm) | 径流量(m ³) | 雨水收集量(m ³) | 灌溉蓄水量(m ³) | 水体需求量(m ³) | 水平衡(m ³) |
|----|------------|------------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| 1 | 19.3 | 39.4 | 23388.4 | 18710.7 | 18897.3 | 4438.2 | -2405.7 |
| 2 | 25.2 | 43.6 | 30538.2 | 24430.5 | 18897.3 | 4911.3 | 3077.6 |
| 3 | 40.0 | 63.9 | 48473.3 | 38778.6 | 18897.3 | 7198.0 | 16282.4 |
| 4 | 100.1 | 80.0 | 121304.4 | 97043.6 | 18897.3 | 9011.5 | 69134.7 |
| 5 | 168.4 | 87.9 | 204072.6 | 163258.1 | 18897.3 | 9901.4 | 134459.4 |
| 6 | 176.1 | 76.8 | 213403.7 | 170723.0 | 18897.3 | 8651.1 | 143174.6 |
| 7 | 177.7 | 103.9 | 215342.7 | 172274.1 | 18897.3 | 11703.7 | 141673.1 |
| 8 | 145.8 | 107.5 | 176685.2 | 141348.2 | 18897.3 | 12109.2 | 110341.6 |
| 9 | 70.3 | 100.7 | 85191.8 | 68153.5 | 18897.3 | 11343.3 | 37912.9 |
| 10 | 85.7 | 64.8 | 103854.1 | 83083.2 | 18897.3 | 7299.3 | 56886.6 |
| 11 | 35.6 | 59.8 | 43141.2 | 34513.0 | 18897.3 | 6736.1 | 8879.6 |
| 12 | 24.0 | 43.9 | 29084.0 | 23267.2 | 18897.3 | 4945.1 | 1897.4 |
| 总计 | | | | | | | 721314.2 |

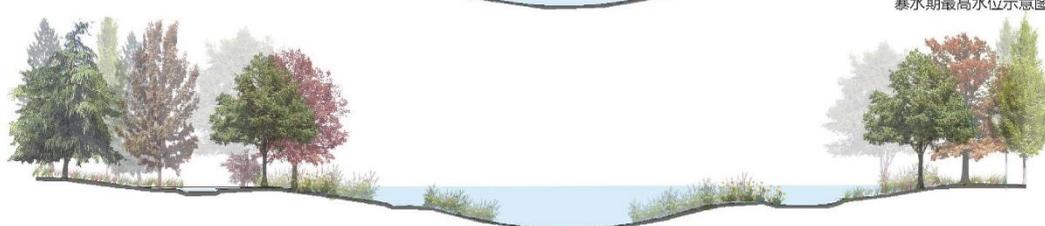
枯水期水位示意图：



丰水期常水位示意图：



暴雨期最高水位示意图：

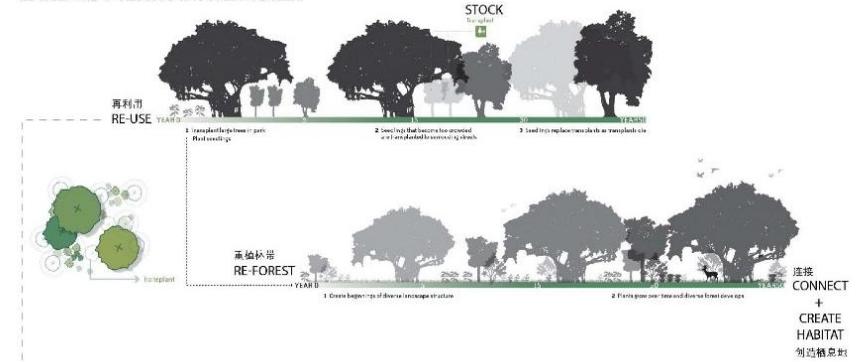


精明碳汇空间

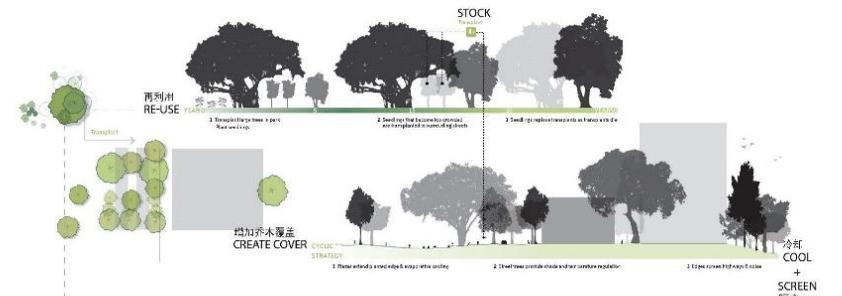
植物设计策略着重于定义开放空间的不同功能，创造场所，净化水体并提供生物栖息地，继而加强区域生态的联系形成一个重要的碳汇空间网络。



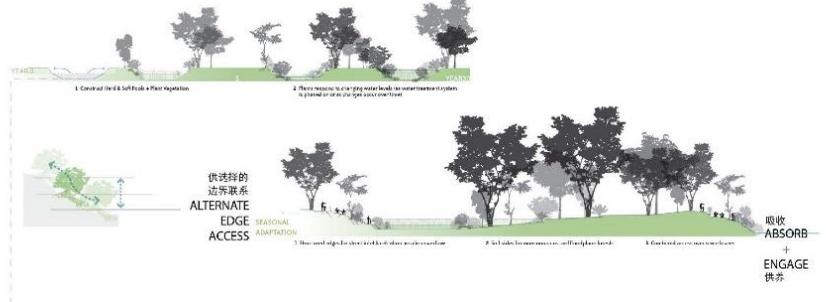
阔叶树将成为生态林的主要树种，构成了成为指状开放空间的主体景观。乔木的树荫为开发项目提供遮蔽，帮助移植并培育树苗。



连续的乔木界面创造出一个丰富的生态环境和大尺度的空间屏障，屏蔽了开发活动的碳排放与扩散。缓冲绿带和车行道的乔木绿化成为吸收和消化碳排放的绿肺，并在客观上降低了社区的部分能耗。

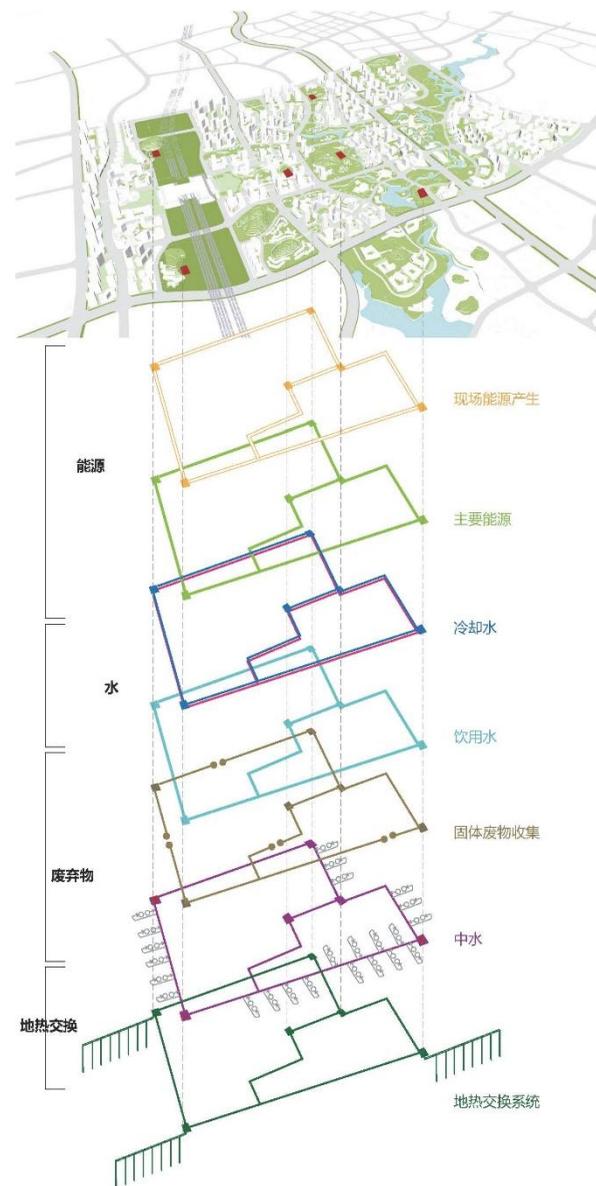
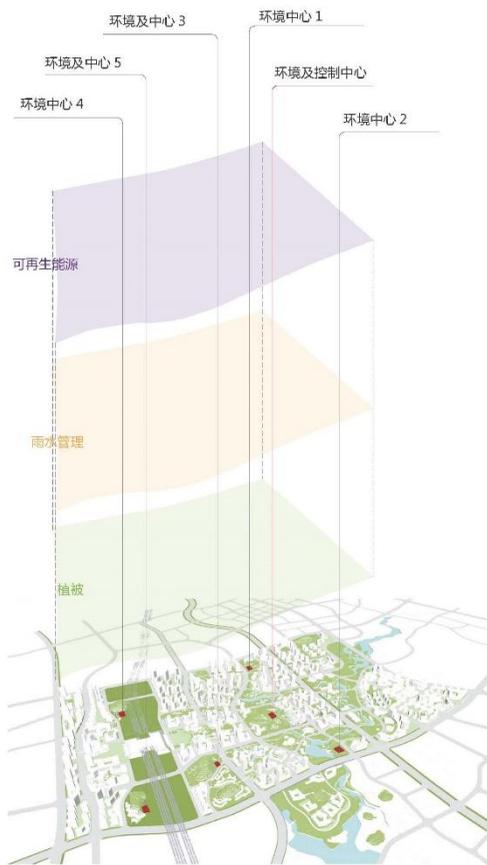
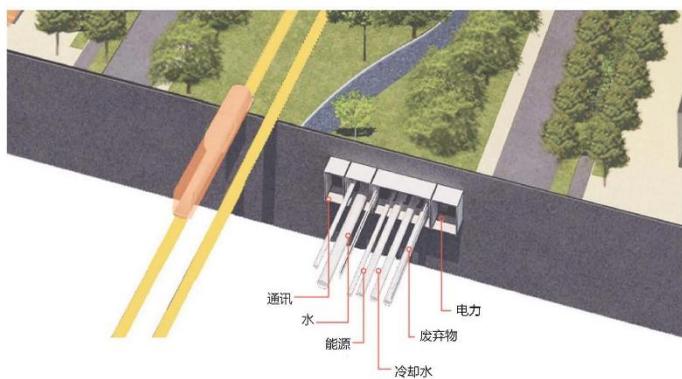


湿地系统中的微生物、湿地乔木和草地过滤了有害物质，并吸收了多余养分。降雨径流流入于多个分隔但相互连接的雨水蓄留池。该系统可以吸收、保持和重新分配净化后的水体。蓄流池可以有效地降低湿地水位，从而在汛期以低水位的导流更多的雨水。



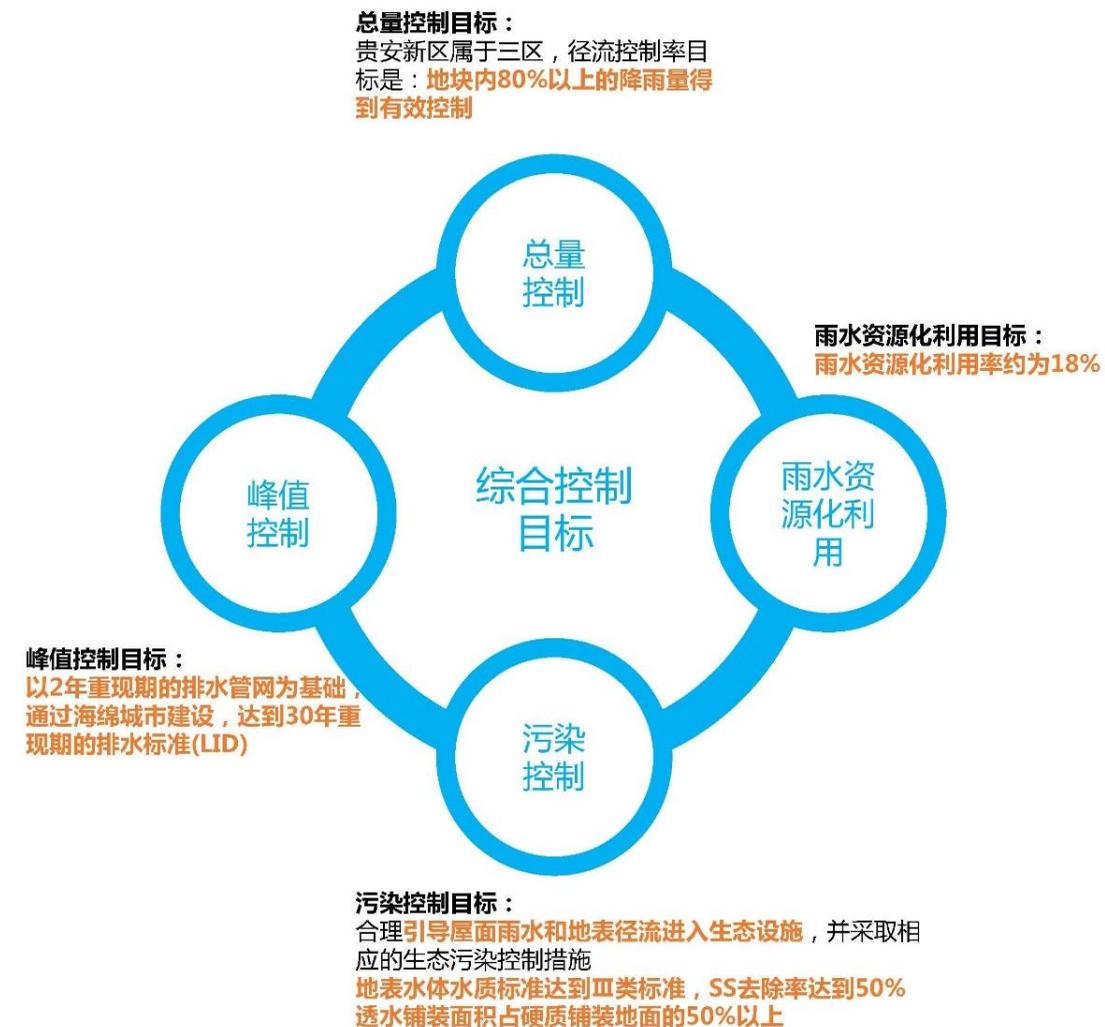
低碳循环系统

城市地下管道综合走廊，又被为“共同沟”，指将设置在地面、地下或架空的各类公用类管线集中容纳于一体，并留有供检修人员行走通道的隧道结构。在项目地下建造一个隧道空间，将市政、电力、通讯、燃气、给排水等各种管线集于一体，设有专门的检修口、吊装口和监测系统，实施统一规划、设计、建设和管理，彻底改变以往各个管道各自建设、各自管理的零乱局面。设计几个环境中心及一个总的控制中心，形成综合的控制管理系统。



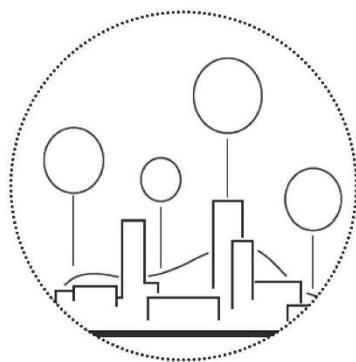
海绵城市综合控制目标

配合区域总体规划要求，确定基地海绵城市综合控制目标：



海绵城市建设指标体系：

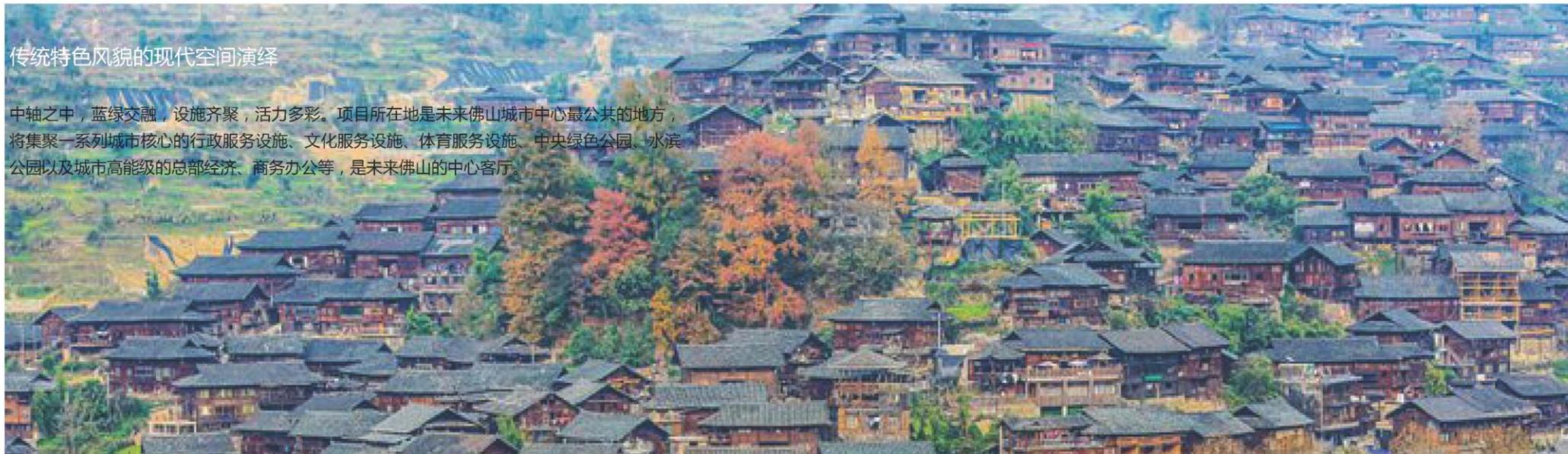
| 类别 | 指标 | 单位 | 现状值 | 目标值 |
|-------|--------------|----|-----|------|
| 水生态 | 年径流总量控制率 | % | — | 80 |
| | 生态岸线恢复 | % | — | 100 |
| w 水环境 | 地表水体水质标准 | — | — | 三类水体 |
| | SS 去除率 | % | — | 50 |
| | 地表水体水质达标率 | % | — | 100 |
| 水资源 | 雨水资源利用率 | % | — | 18 |
| | 雨水替代城市供水比例 | % | — | 11 |
| | 污水再生利用率 | % | — | 40 |
| | 雨污分流率 | % | — | 100 |
| 水安全 | 排涝标准 | A | — | 30 |
| | 排涝达标率 | % | — | 100 |
| | 防洪标准 | A | — | 100 |
| | 防洪堤达标率 | % | — | 100 |
| | 雨水管渠设计标准 | A | 2~5 | 2~5 |
| | 雨水管渠设计达标率 | % | — | 100 |
| | 透水铺装占总硬化地面比例 | % | — | 50 |



风貌特色

传统特色风貌的现代空间演绎

中轴之中，蓝绿交融，设施齐聚，活力多彩。项目所在地是未来佛山城市中心最公共的地方，将集聚一系列城市核心的行政服务设施、文化服务设施、体育服务设施、中央绿色公园、水滨公园以及城市高能级的总部经济、商务办公等，是未来佛山的中心客厅。



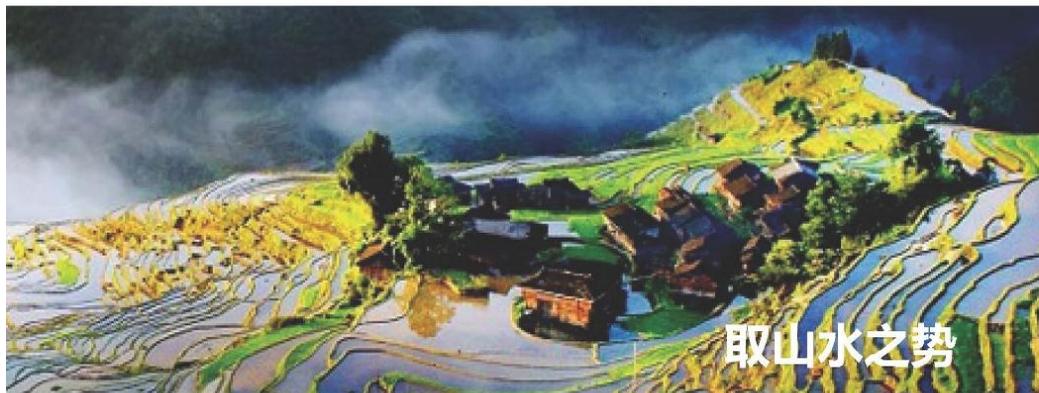
特色的空间营造方式——不同重庆的见缝插针、不同成都的一马平川，不同滨海的大开大合

总体大于个体
丰富多维变化



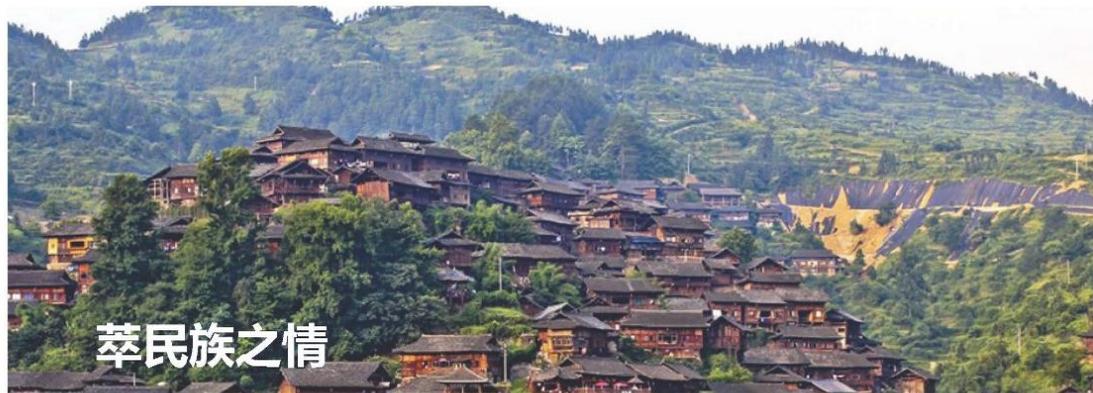
风貌形态特征

贵安特色中央活力区整体风貌形态设计的**总体原则**——**取山水之势，萃民族之情，依聚落之分，定风貌之比**



总原则 1——取山水之势

在于提取贵安特色山势与水势，以及山水之间所形成的田势，并且遵从、发扬这种趋势，主要体现在空间格局的大虚大实与虚实相应，以及空间形态的顺势而生与依势而建。



总原则 2——萃民族之情

在于萃取贵安多元民族特色聚落风情与建筑风情，并将其与现代风格相互融合，形成民族之情的现代风格演绎。对于聚落风情的萃取主要在于其格局与特征，对于建筑风情的萃取主要在于比例、色彩、符号等方面。

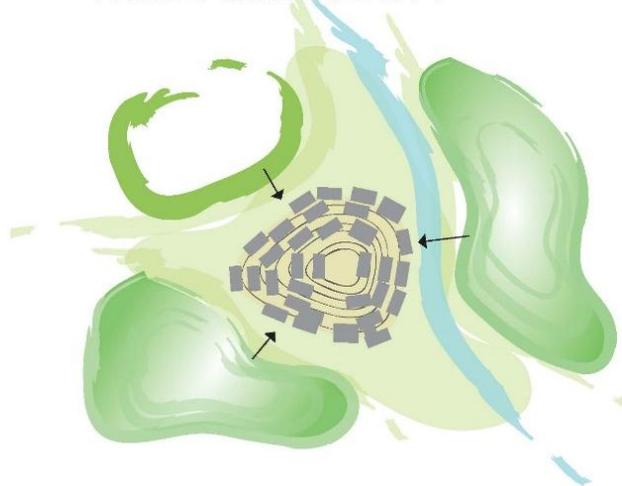


总原则 3——依聚落之分 定风貌之比

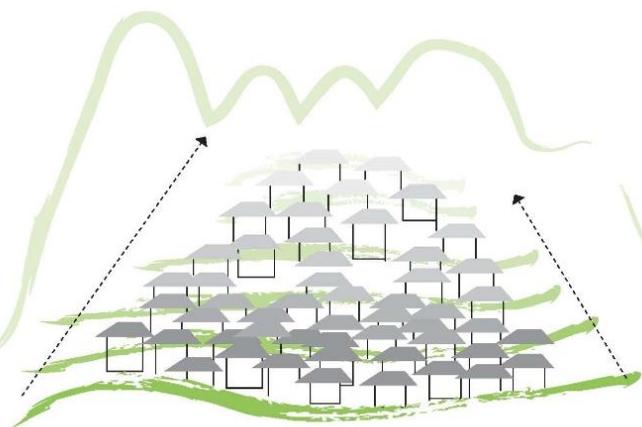
根据不同聚落的主要功能及其区位，将民族风格与现代风格比例化，予以不同聚落不同的风格配比，以控制和指导不同聚落的不同风貌特征。不同聚落中建筑及空间根据功能不同，也将具有不同的民族风系数。其中地标建筑民族风系数为 40%；商务塔楼民族风系数为 20%-30%，其民族特色主要体现在立面民族符号语言之上；商务裙房的民族风系数为 50%，且以新中式为主；公共建筑的民族风系数为 50%-60%，其作为承载民族特色的主要空间载体；公共空间的民族风系数为 90%，为核心体现民族特色的空间载体。



传统特色风貌的现代空间演绎



山水围聚落



总体大于个体



公共空间及标志建筑嵌入





风貌形态特征

空间格局：大虚大实，虚实相应

大虚大实

贵安传统聚落与山水田之间的关系往往呈现大虚大实的状态，虚为山水田埂，实为山脚田间的聚落空间。

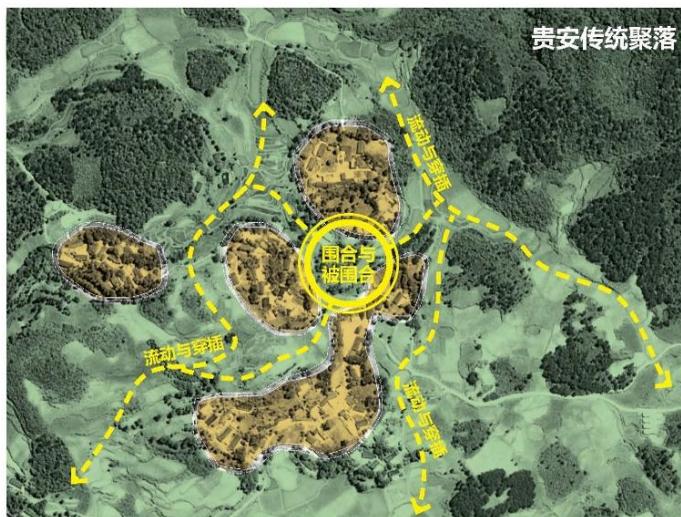
规划设计中，通过对于场地特色山势水势的分析与选择性保留，将不同的城市功能组团依势置于山水格局之上，且使得每个城市功能组团均可围绕突出山势或依据整体山势形成贵安山水特色的公共空间廊道与核心，即“虚”空间，而具有城市功能的部分则成为“实”空间。



虚实相应

贵安传统聚落与山水田之间往往存在较为强烈的互动关系，主要体现在聚落的背山面田、山水田树与聚落的围合与被围合、流动与穿插之间的关系等。

规划设计中，通过对于这种虚实相应互动关系的传承，结合现代城市功能聚落，演绎出整体的城市功能与山水公共空间虚实相应的中央活力区整体风貌特征。



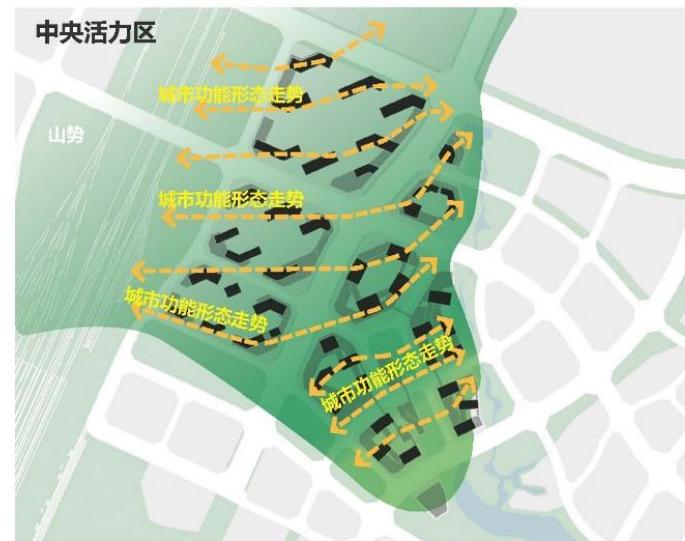
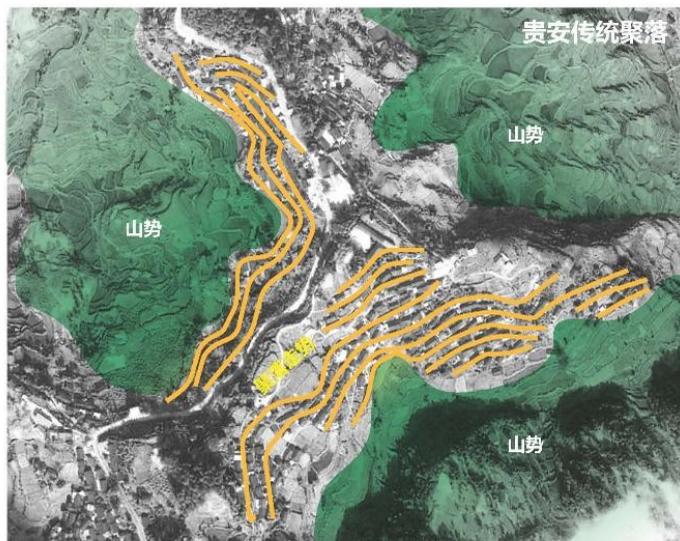
风貌形态特征

空间形态：顺势而生，依势而建

顺势而生

贵安传统聚落的空间形态往往顺应山势和水势，体现了传统聚落布局中对于山水的尊重。

规划设计中，通过对于场地特色山势水势的分析，将城市功能与山势水势相匹配，顺应山势水势布局城市功能，在规划设计中还还原了场地山水格局，尊山重水，突出贵安新区山水特色。



依势而建

贵安传统聚落在总体的空间形态顺应山水之势的前提下，同样会依据山势水势层层向上或层层拓展布局聚落功能。

规划设计中，同样依据贵安传统聚落的依势而建原则，以场地山势与水势为基底，层层向上或层层拓展，形成层次丰富的山地特色城市空间形态。



风貌形态特征

风貌特色：民族传统与现代风格共融，端庄大气与灵动活泼共生

民族传统与现代风格共融

贵安传统聚落的风貌特色极具贵安民族特色，体现在色彩、形态、构造、材料等多个方面。

规划设计中，通过对于贵安传统聚落及建筑风貌的提取，将其与现代风格相互融合，以创造具有贵安民族特色的现代中央活力区。



灵动活泼与端庄大气共生

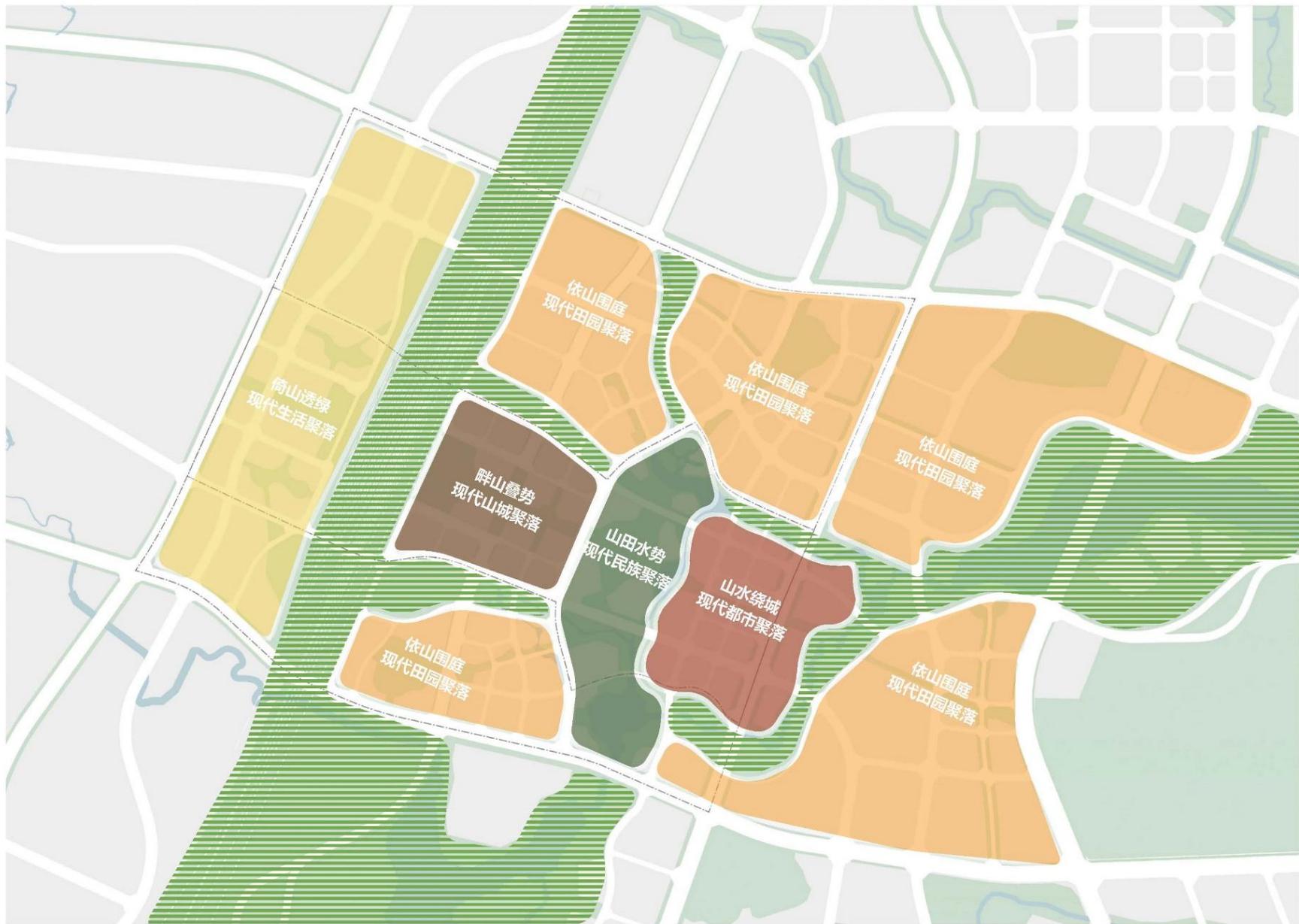
贵安传统聚落与建筑风貌呈现灵动活泼的特点，这与传统聚落的居住主要功能，且建筑较为低矮有很大关系。

规划设计中，中央活力区的功能以金融办公为主，其建筑体量与规划布局均较为端庄大气，在这个基础上，结合贵安传统聚落独有的灵动活泼，使得在大气布局与体量下的中央活力区处处流露出贵安传统灵动的色彩。



整体风貌形象分区

充分提取贵安特色山水布局，萃取民族聚落格局特色与建筑特色，权衡整体风貌形态，遵循“山水格局传承、民族聚落延续、现代都市演绎”的总体原则。将中央活力区按照功能组团分区，分成**群山叠势现代山城聚落**、**山水绕城现代都市聚落**、**依山围庭现代田园聚落**、**山田水势现代民族聚落**、**倚山透绿现代生活聚落**五大风貌形象分区。



| | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 群山叠势 | 山水绕城 | 依山围庭 | 山田水势 | 倚山透绿 |
| 现代山城聚落 | 现代都市聚落 | 现代田园聚落 | 现代民族聚落 | 现代生活聚落 |



建筑单体风貌

总体控制指引原则

01 绿水、青山

以自然和谐的方式进行建筑设计，最大程度的维持贵安新区的自然生态环境，建筑与自然和谐共生。

主要设计手法



02 坡顶、浅墙

结合贵安新区的气候条件，建筑屋顶尽量采取坡屋顶的形式，体现贵州民居特色，丰富第五立面；建筑墙面应采用与周边环境及建筑形式相匹配的浅色调。

主要设计手法



03 深檐、收颈

建筑设计中结合贵州多雨的实际情况，在建筑坡屋顶的檐口部位采取较为深远的出挑方式；同时在檐口下部采取适当的收分手法，使得坡屋顶与建筑主体之间自然过渡。

主要设计手法



04 竖窗、通廊

结合贵安新区建筑高度不高的特点，建筑外立面尽量采取竖向构图的通窗、线条等构件，使得建筑显得纤巧优雅；建筑局部可结合贵州民居特点设置横向架空的通廊，使得建筑显得端庄舒展，同时提供了交流的场所。

主要设计手法



建筑单体风貌

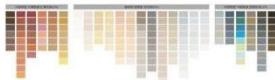
分项控制指引原则

按照不同功能对建筑单体进行风貌控制——民族风格融合的程度百分比：民族风格 / 整体风格，即民族风格占整体风貌的百分比

贵安活力中心区内的建筑功能主要分为交通建筑、公共展览建筑、商业建筑、教育建筑、办公建筑、酒店建筑、居住建筑，根据建筑单体的不同功能，其与现代风格的融合也与片区整体风貌类似，存在民族风格与现代风格融合的程度百分比。在遵从总体原则的基础上，结合现代风格进行不同程度的设计。融合百分比越高，越与民族传统风格相近；融合百分比越低，越与现代建筑风格相近。

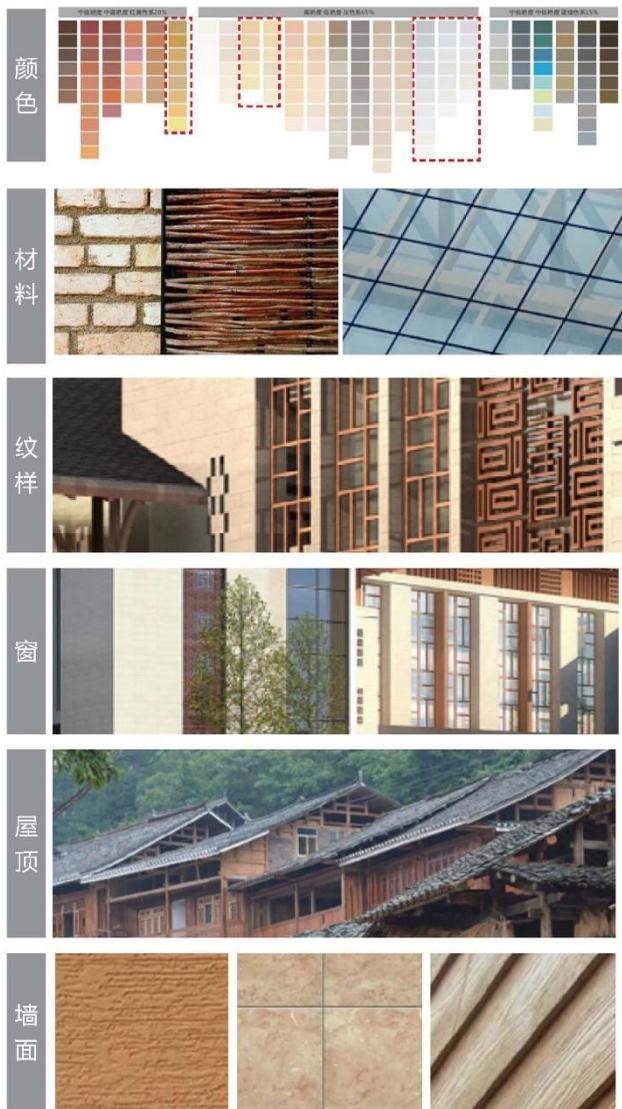
| 交通建筑 | 公共展览互动建筑 | 商业建筑 | 教育建筑 | 办公建筑 | 酒店建筑 | 居住建筑 |
|--|--|--|---|---|--|---|
|  |  |  |  |  |  |  |
| 融合比例 60% | 80% 50% | 50% 60% | 60% | 40% | 50% | 55% |
| 民族风格融合程度为 60%，制定的原因主要为其为贵安活力中心的门户入口，但其体量决定了其必然与传统风格的差池，因此以 60% 为大致的融合比例，一定程度突出民族特色 | 公共展览建筑根据空间需求分为两类，小空间与大空间。其中单体建筑空间较小的多为组合建筑，其便于与民族传统风格契合，空间需求较大的需要在结合民族风格的同时强调标志性，于是赋予两类公共展览建筑不同的融合比例：80%-50% | 商业建筑往往存在与塔楼裙楼下，或独立为建筑综合体或组合体，在塔楼裙楼下的商业界面往往是与人接触较多的界面，因此需要一定程度上突出传统风格，同时考虑到与塔楼的融合，因此选取 50% 的融合比例。而综合体可以结合民族风格更加标志性，赋予 60% | 民族风格融合程度为 60%，制定的原因主要为其体量与比例与传统建筑具有一定的联系，同时又有一定差别，因此以 60% 为大致的融合比例，一定程度突出民族特色 | 融合程度为 40%，制定的原因主要为办公建筑往往较高，其比例与传统建筑的风貌难以统一，必然会结合现代风格进行设计，主要体现民族风貌的部分主要集中在顶部，赋予此类建筑的融合比例为 40%，以控制其现代建筑体量与传统的融合 | 融合程度为 50%，制定的原因主要为规划酒店建筑较高，其比例与传统建筑的风貌难以统一，必然会结合现代风格进行设计，主要体现民族风貌的部分主要集中在顶部，但其功能的特殊性，可以赋予此类建筑的融合比例为 50%，以强化其现代建筑体量与传统的融合 | 民族风格融合程度为 55%，制定的原因主要为其为住宅建筑在传统风格的结合设计上相对容易，且可以从整体上考虑风格设计，不仅仅集中在顶部，而可以拓展是中上部。 |

按照建筑单体不同构成进行风貌控制

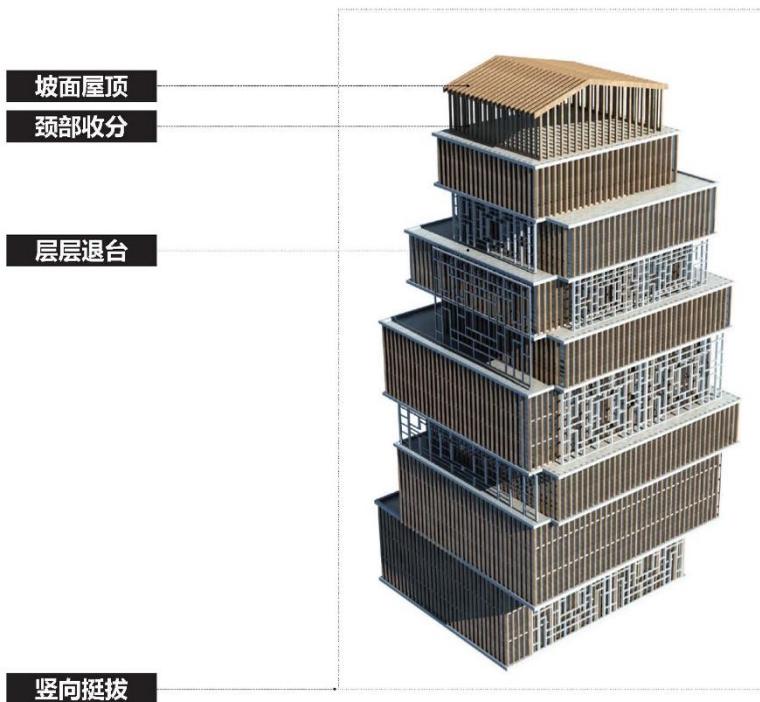
| 颜色 | 材料 | 纹样 | 窗 | 屋顶 | 墙身 |
|---|--|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |

建筑单体风貌

办公建筑



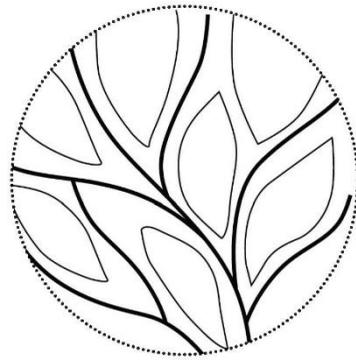
融合比例 / 60%



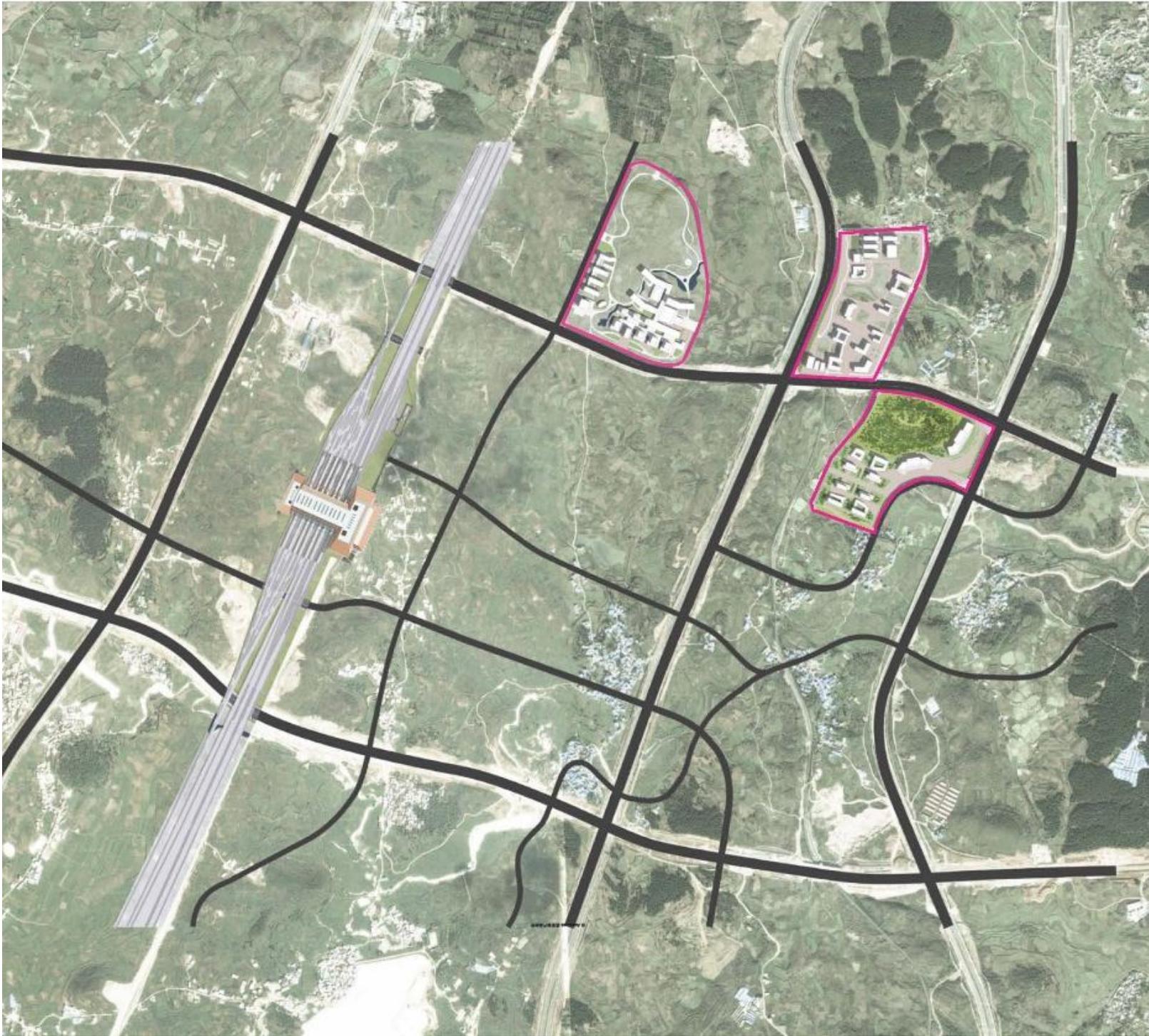


裙房建筑**贵而新**
办公塔楼**新而贵**

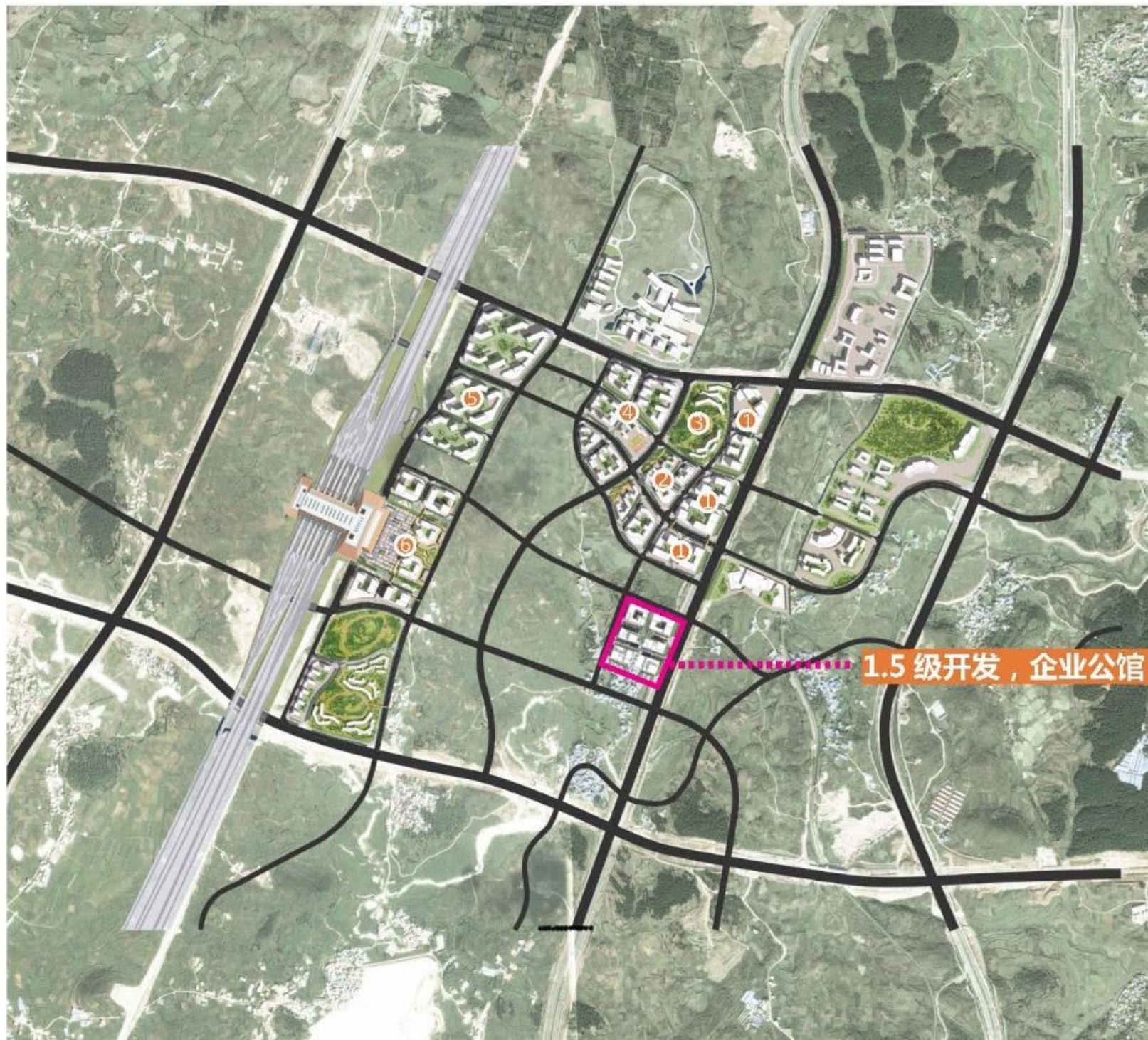




行动管控

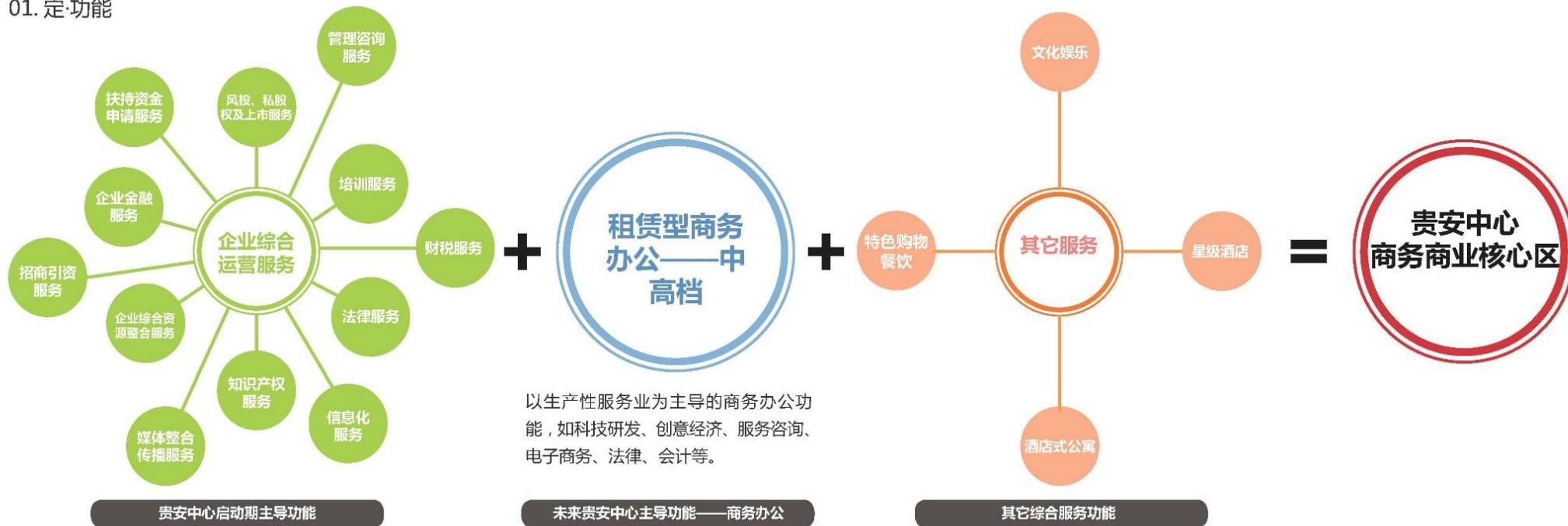


启动期建设



重点项目之贵安中心

01. 定·功能



定位：近期以企业运营服务、租赁型商务办公，远期以高端租赁型商务办公为主导集合商业、文化、教育、旅游等多元功能于一体的商务办公核心区。



重点项目之贵安中心

03. 树形象_贵安中心一期



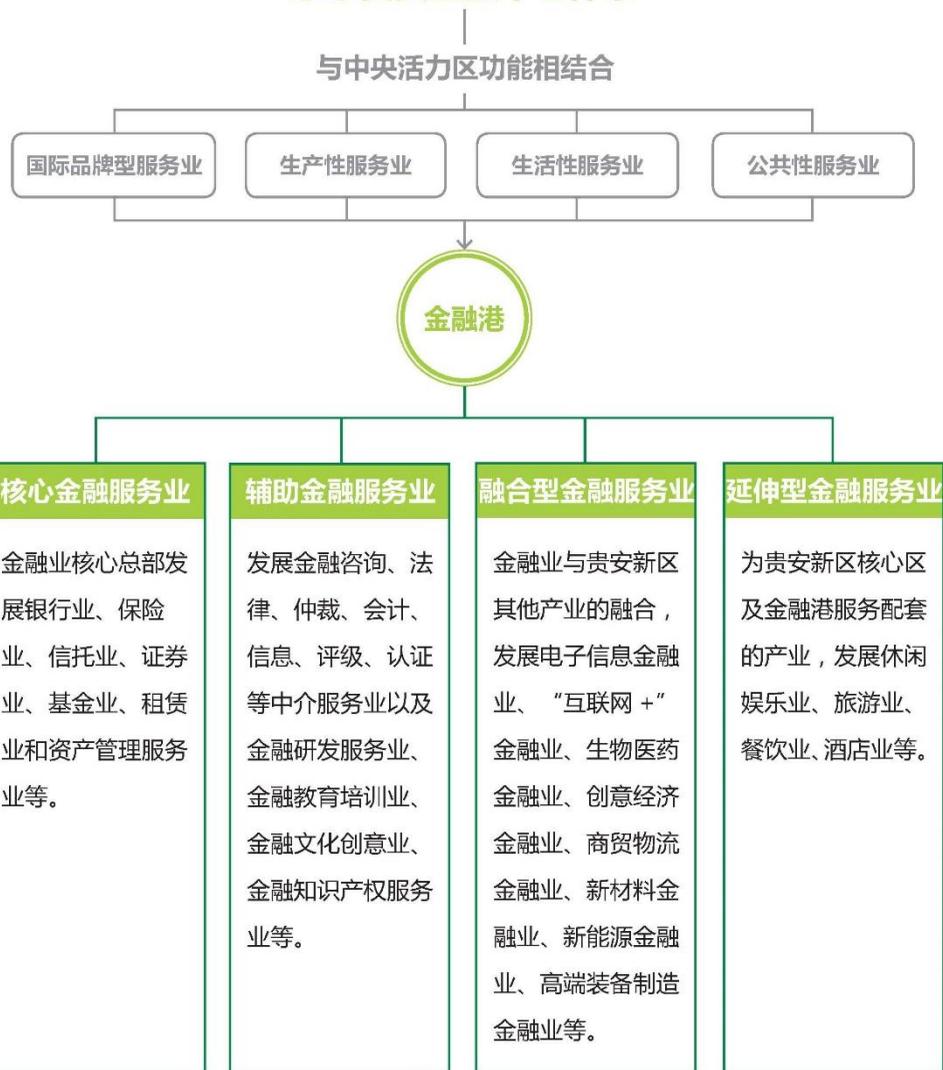
重点项目之绿色金融港

绿色金融港

金融与贵安产业的融合



未来贵安金融中心体系



重点项目之绿色金融港

绿色金融港

近期启动项目



以 1.5 级开发模式启动：

核心金融服务业

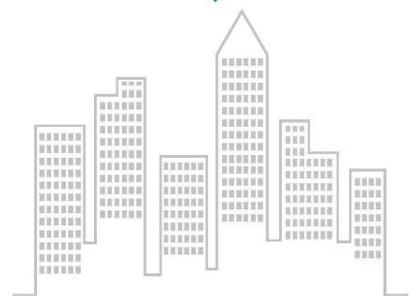
金融业核心总部发展银行业、保险业、信托业、证券业、基金业、租赁业和资产管理服务业等。

辅助金融服务业

发展金融咨询、法律、仲裁、会计、信息、评级、认证等中介服务业以及金融研发服务业、金融教育培训业、金融文化创意业、金融知识产权服务业等。

金融港地产开发 (中、远期地产开发)

商业、办公、服务配套、居住等地产开发项目和城市建设等。



1.5 级开发模式建设企业公馆群 (近期土地预热)

选择基础设施完备、土地出让较慢、土地价值空间高的地块，采用**建设低层、可移动、可生长的建筑和设施**，开展品牌及影响力活动，在建设过程中展现贵安活力中心区未来形象，挖掘土地价值，形成滚动开发。



可借鉴的开发模式——1.5级开发

案例 1：深圳前海“梯级土地开发模式”

前海“梯级土地开发模式”共有 5 级，各级别具体为：

- 0 级是城市开发建设前，建立前海的网络虚拟平台，实现三维展现、虚拟入驻、电子商务、智慧运营、信息服务等；
- 0.5 级是进行土地、海域、沟渠等受污染区域的环境整治，为城市建设提供一个好的建设基础；
- 1 级是城市基础设施建设，形成城市后续建设运营的结构骨架；
- **1.5 级是根据基础设施建设情况和土地开发时序，选择基础设施完备、土地出让较慢、土地价值空间高的地块，采用建设可移动、可生长的建筑和设施，开展品牌及影响力活动，在建设过程中展现前海未来形象，挖掘土地价值，形成滚动开发；**
- 2 级即商业、办公、服务配套、居住等地产开发项目和城市建设等。

万科前海企业公馆

前海和万科打造企业公馆项目，核心目的是创新，要在这块土地上进行 1.5 级开发，用 8 到 10 年时间以快速建设的方式尽快为想进入前海的企业机构提供办公场所。

前海企业公馆项目总占地面积约 9 万平米，项目总建筑面积约为 6 万平米，项目容积率约为 0.6。整个项目分为特区馆区和企业公馆区，包含一座约为 1 万平米的特区馆、36 栋建筑面积约 200-1600 平米不等的企业公馆、一座约 3300 平米的商务中心、约 3000 平米的商业配套以及约 6000 平米的半地下停车场。整个园区以纵横两条绿轴构成几何主轴，叠加三条南北贯穿的斜线。

在前海企业公馆建筑群中，所有的街道都是公共开敞的，主街和次街承担园区内部主要韧性交通功能，建筑之间的小巷空间则如同岭南地区特有的“冷巷”，不仅具有组织自然通风的功能，还创造了工作间隙小憩交流的空间。



万科前海企业公馆

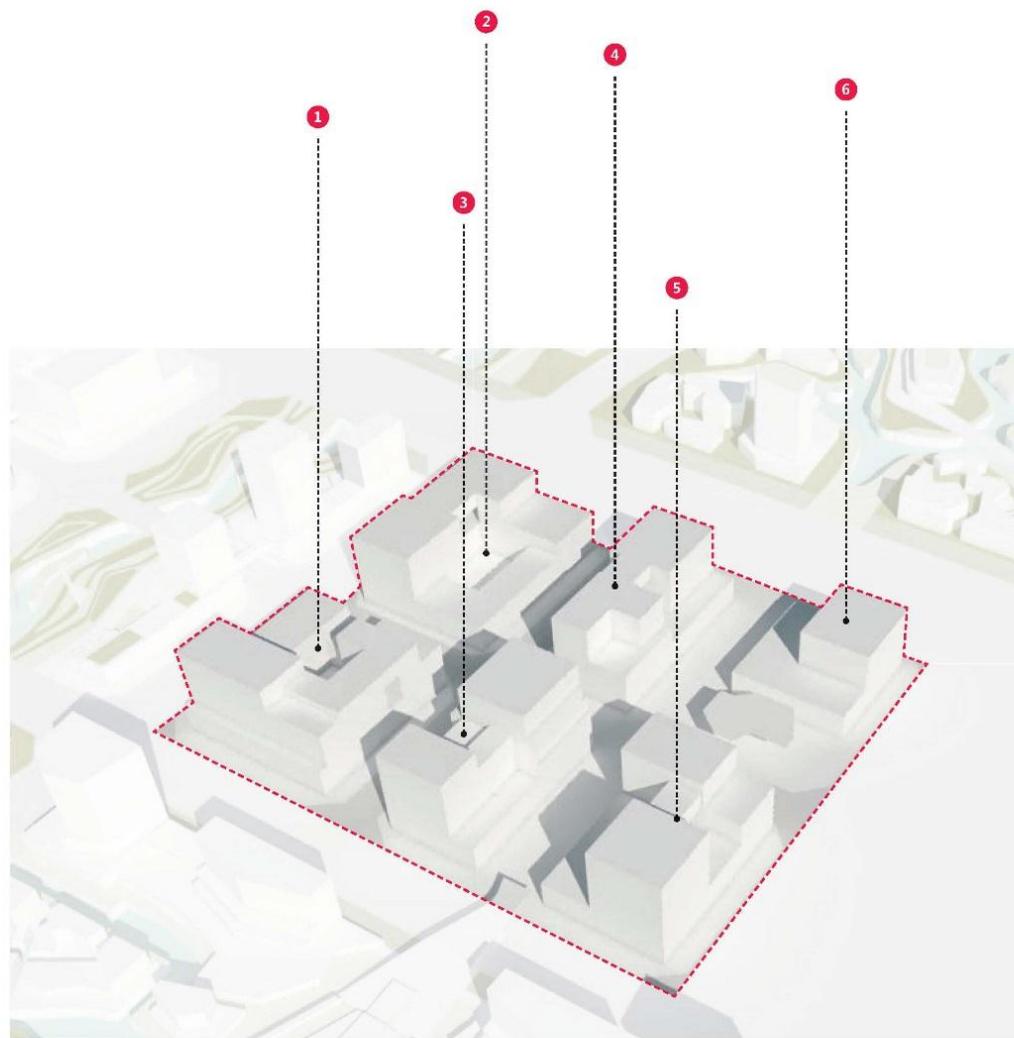
重点项目之绿色金融港

绿色金融港

近期土地预热企业公馆群阶段



- 1 企业公馆 A
- 2 企业公馆 B
- 3 企业公馆 C
- 4 企业公馆 D 及零售餐饮服务区
- 5 企业公馆 E
- 6 会议服务中心



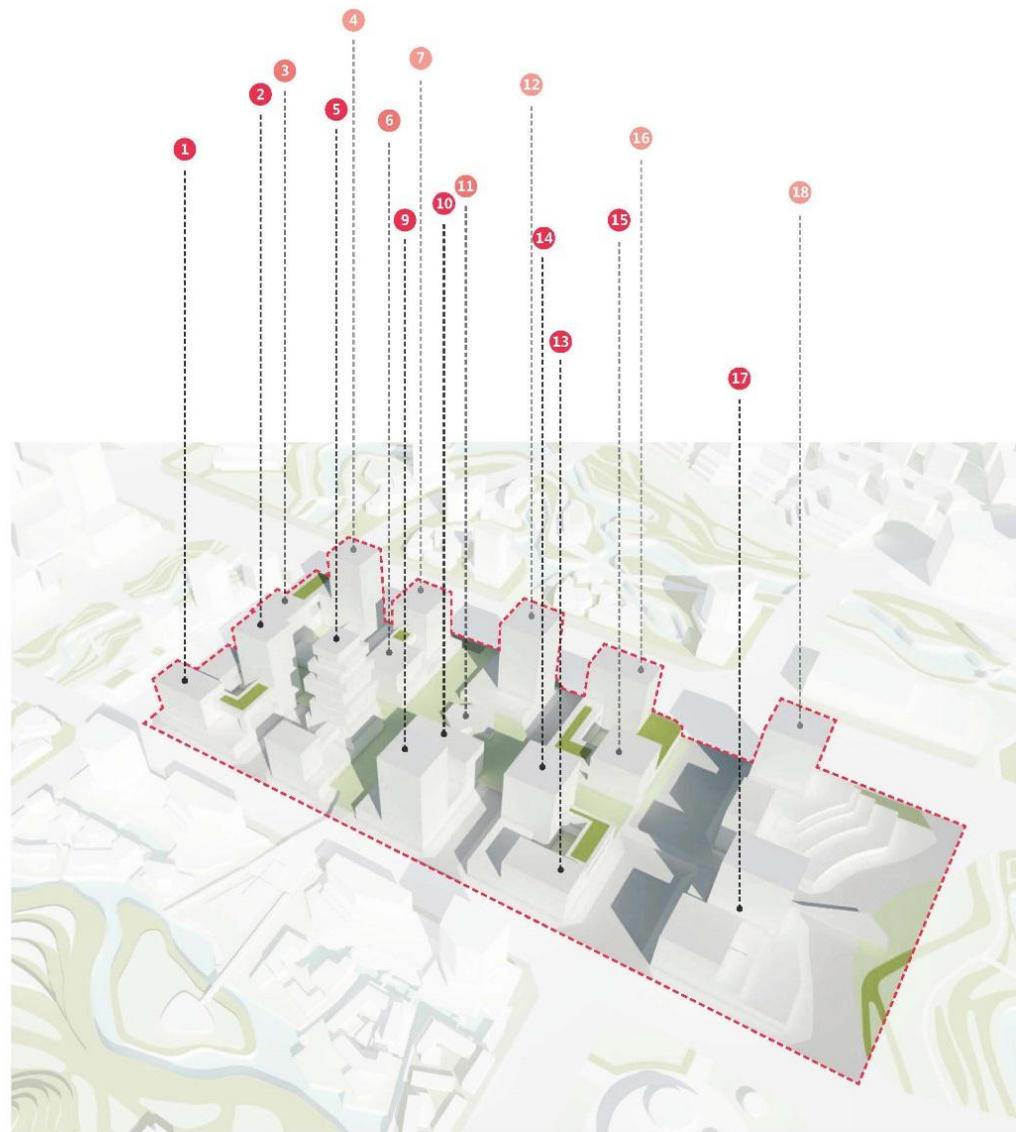
重点项目之绿色金融港

金融港

中、远期地产开发阶段



- 1 商业银行办公 A
- 2 商业银行办公 B
- 3 商业银行办公 C
- 4 商业银行办公 D
- 5 国际金融信息中心
- 6 金融投资中心
- 7 证券交易中心
- 8 二层休闲商业步行街
- 9 金融监管机构办公
- 10 金融中介服务办公
- 11 文化综合体
- 12 五星级酒店
- 13 保险总部
- 14 信托投资总部
- 15 支付结算中心
- 16 金融辅助服务中心
- 17 期货、外汇交易中心
- 18 五星级酒店



中期建设



远期建设



可借鉴的管控方式——行动导向下的单元管控方式

两个维度：空间维度和操作维度

两个层级：单元和子单元，分别制定管控内容

两种力度：依据子单元重要性，对应确定弹性和刚性管控内容

行动管控：单元管控与开发的时序化

动态更新：适应城市发展和市场开发需求的动态管控



刚性管控内容：

- 主导用地性质；
- 总体开发规模和各功能开发规模上限；
- 容积率及建筑总量控制上限；
- 配套公共服务设施用地及建筑总量控制下限。
- 公共空间结构；
- 干道交通；

弹性管控内容：

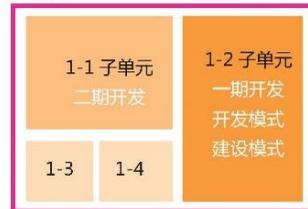
- 单元内各功能配比，设定弹性功能比例；
- 建筑总量：建筑总量不宜突破规模上限，但同时不能少于建议规模的 85%。
- 具体配套设施的位置。

01 单元



| | 一级子单元 | 二级子单元 |
|----------------|---------------------|-------|
| 街坊主导功能 | ■ | ■ |
| 地块数量 | ■ | ● |
| 功能与规模 | 街坊地上开发总量和地下商业面积上限控制 | ■ |
| 弹性兼容功能比例 | ● | ● |
| 子单元各功能增量上限 | ■ | ● |
| 公共空间 | 公共空间结构 | ■ |
| 公共空间形态 | ● | ● |
| 公共空间步行系统 | ● | ● |
| 绿化面积及景观控制 | ● | X |
| 机动车交通出入口 | ■ | ● |
| 综合交通 | 停车场位置、数量和出入口 | ■ |
| 公交线路与站点选择 | ■ | ● |
| 市政设施 | 市政设施数量下限 | ■ |
| 市政设施分布 | ■ | ● |
| 地下空间 | 地下空间商业开发总量上限 | ■ |
| 地下空间主要出入口 | ■ | ● |
| 对规划轨道线位及站点进行避让 | ■ | ■ |
| 通风廊道与视觉走廊 | ■ | ● |
| 城市设计 | 塔楼高度与天际线 | ● |
| 城市界面 | ■ | ● |
| 城市地标空间 | ■ | X |

01 单元



- 各子单元开发建设时序；
- 划定政府行为等高线；
- 提出开发建设模式建议；
- 子单元合并统筹开发的肯能性。

单元划分

依据功能类型、用地边界、交通条件划分开发单元，开发单元同时也是管理单元，每个单元可由若干个子单元组成。

制定两个层次的单元管控

制定两个层次的单元管控内容，包括强制性控制和弹性引导，强制性重点在于定性、定总量、定结构方面，弹性控制在于形态、布局及业态比例等。

各单元基础上的子单元细化

结合空间影响重要性及开发建设时序进行子单元类型的划分，分为一级子单元和次级子单元，重点强制性管控一级子单元，次级子单元将有更大的弹性管控余地。

两个层次子单元的管控

在单元管控内容的基础上进行子单元控制则在功能规模、公共空间、综合交通、市政设施、地下空间、城市形态内容方面内容的细化，重点管控一级子单元。

行动导向下的单元管控

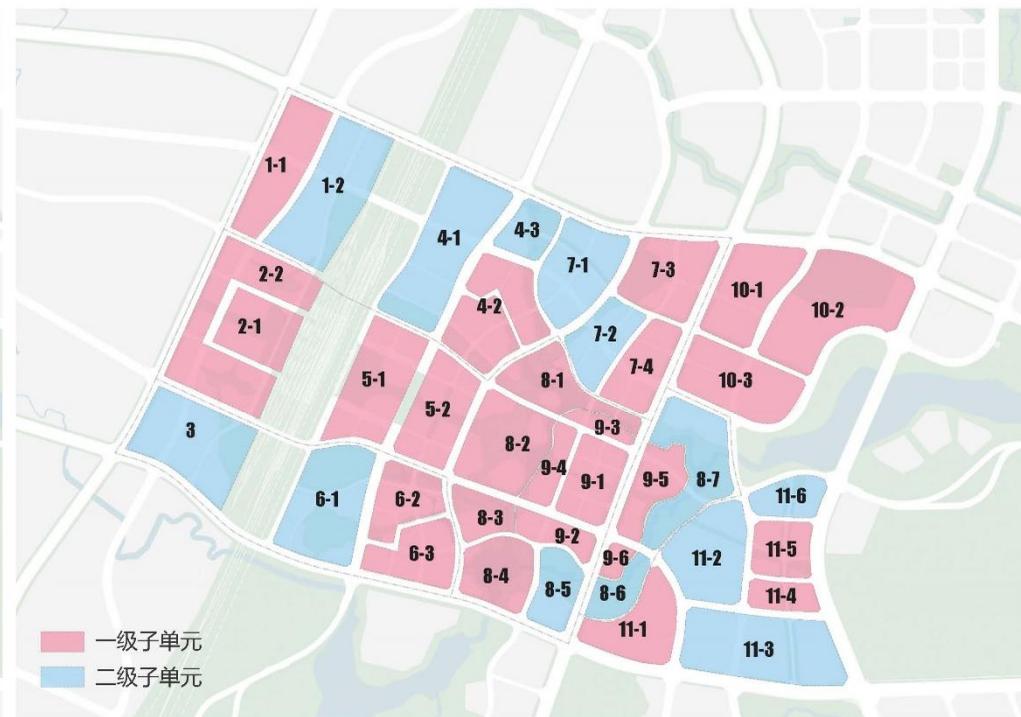
将各子单元开发建设行动化：确定子单元开发建设时序；划定政府行为等高线，确定政府重点管控的子单元；提出开发建设模式；预留开发建设弹性及各子单元合并统筹开发的可能性。

行动管控单元划分

中央活力区整体划分为 12 个开发单元



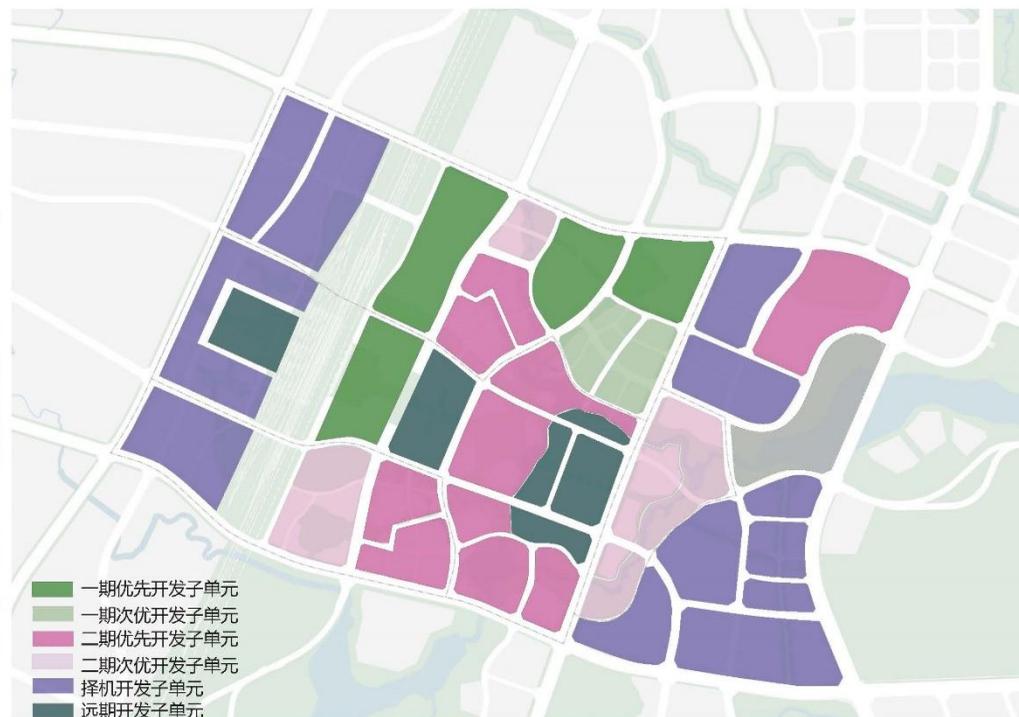
在开发单元的基础上，各地块功能、空间影响重要性及开发建设时序进一步细分子单元，重点管控一级子单元。



行动管控单元划分

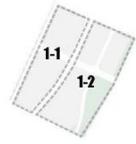
在子单元的基础上，划定政府行为等高线，对单元开发模式提出建议。由政府进行基础设施建设，完成一级开发，并制定政策用以平衡公众使用和私人开发的关系。政府主要负责公共设施项目的开发营运，引入其他多家开发商进行营利性项目的开发运作。理想模式为调动政府与市场优势，各取所需，可达成双赢；

在子单元基础上进一步确定开发建设时序，结合市场需求变化各子单元可进行灵活组合，进一步加强开发建设的弹性，并进行单元管控的实时更新。



单元控制导控表

| 地块号 | 类型 | 产业导向 | 主要用地性质 | 面积(公顷) | 建筑面积(万平方米) | 容积率 | 功能建筑面积占比(%) | | | | | 配套设施与基础教育设施 | |
|-----|-------|--|---|--------|------------|------|-------------|-----|-----|------|--------|-------------|--|
| | | | | | | | 商业 | 办公 | 居住 | 公寓酒店 | 公共设施配套 | | 弹性用途 |
| 1 | 综合型单元 | 商务办公、商业商贸、策划咨询、产品营销、生活服务等服务业 | 商业商务混合用地、商业商务混合用地、居住用地、公园绿地 | 36.94 | 927479 | 2.51 | 28% | 30% | 32% | 4% | 4% | 2% | 综合文化中心(1处)、卫生站(1处)、居民运动健身设施(1处)、社区居委会(1处)、老年人服务站(1处)、托儿所(1处)、幼儿园(1处) |
| 2 | 公共型单元 | 商业融合产业、综合商业服务业、信息服务业、其他专业服务业 | 商业商务混合用地、商业商务交通场站综合开发用地、广场用地、交通场站用地、公园绿地 | 38.11 | 1043414 | 2.74 | 39% | 45% | -- | 8% | 5% | 3% | 综合文化中心(1处) |
| 3 | 居住型单元 | 生活服务 | 居住用地、公园绿地 | 19.79 | 347805 | 1.76 | 40% | -- | 50% | -- | 5% | 5% | 综合文化中心(1处)、卫生站(1处)、文化活动站(1处)、居民运动健身设施(1处)、社区居委会(1处)、老年人服务站(1处)、托儿所(1处)、幼儿园(1处)、社会停车场(1处) |
| 4 | 综合型单元 | 文化创意产业、信息服务业、生活服务、其他专业服务业 | 商业居住混合用地、商务居住混合用地、商业用地、文化设施用地、公园绿地 | 57.13 | 1006597 | 1.76 | 15% | 33% | 34% | 11% | 5% | 2% | 综合文化中心(1处)、卫生站(1处)、文化活动站(1处)、居民运动健身设施(1处)、社区居委会(1处)、老年人服务站(1处)、托儿所(1处)、幼儿园(1处)、社会停车场(1处) |
| 5 | 公共型单元 | 商业融合产业、综合商业服务业、信息服务业、其他专业服务业 | 商业商务混合用地、广场用地、交通场站用地、公园绿地 | 38.65 | 975745 | 2.52 | 40% | 43% | -- | 11% | 3% | 3% | -- |
| 6 | 公共型单元 | 文化创意产业、信息服务业、其他专业服务业 | 商业商务混合用地、商业用地、文化设施用地、商业居住混合用地、公园绿地 | 49.30 | 1042146 | 2.11 | 21% | 54% | 3% | 14% | 2% | 6% | 综合文化中心(1处)、卫生服务中心(1处) |
| 7 | 综合型单元 | 商业融合产业、文化创意产业、信息服务业、信息服务业、生活服务、其他专业服务业 | 商业商务混合用地、商务居住混合用地、商业用地、文化设施用地、二类居住用地、教育设施用地、体育设施用地、公园绿地 | 58.45 | 578067 | 1.00 | 26% | 33% | 17% | 14% | 7% | 3% | 综合文化中心(1处)、卫生站(1处)、文化活动站(1处)、居民运动健身设施(1处)、社区居委会(1处)、老年人服务站(1处)、托儿所(1处)、幼儿园(1处)、社会停车场(1处) |
| 8 | 公共型单元 | 文化创意产业、综合商业服务业、其他专业服务业 | 文化设施用地、商业用地、公园绿地 | 86.82 | 24132 | 0.03 | 49% | 6% | -- | 8% | 35% | 2% | 高净会展中心(1处)、综合文化活动中心(1处) |
| 9 | 公共型单元 | 商业融合产业、商务办公、市场营销、策划咨询等综合服务业 | 商业商务混合用地、商业用地、公园绿地 | 44.31 | 754968 | 1.70 | 36% | 45% | -- | 15% | 2% | 2% | -- |
| 10 | 公共型单元 | 商业融合产业、信息服务业、商务办公、市场营销、策划咨询等综合服务业 | 商业商务混合用地、文化设施用地、商业用地、行政办公用地、公园绿地 | 68.97 | 1475205 | 2.14 | 32% | 46% | -- | 13% | 5% | 4% | 综合文化中心(1处)、行政办公(1处) |
| 11 | 综合型单元 | 商务办公、商业商贸、策划咨询、产品营销、生活服务等服务业 | 商业用地、二类居住用地、商业商务混合用地、商务居住混合用地、公园绿地 | 87.55 | 1872401 | 2.14 | 30% | 13% | 30% | 13% | 8% | 2% | 综合文化中心(1处)、卫生站(1处)、文化活动站(1处)、居民运动健身设施(1处)、社区居委会(1处)、老年人服务站(1处)、托儿所(1处)、幼儿园(1处)、社会停车场(1处) |
| 12 | 公共型单元 | -- | 公园绿地 | 29.99 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

| 编号 | 索引 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--|---|----|--|----|------|---------|--|------|-------|--|----|--------|------------------------------|--------|-----------------------------|-------|------|-------|------------|----------|--|------|------|-----------------------------------|------|------------------------|------|-----|-----------|------------------------|------|----------------|-------------------------------------|------|---|--|--------|--|--|--------|--|
| | 在本地区中的位置 | 所包括的街坊 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 开发单元一 |  |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">项目</th> <th>要求</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用地面积</td> <td colspan="2">36.94ha</td> </tr> <tr> <td>单元类型</td> <td colspan="2">综合型单元</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">功能</td> <td>产业功能导向</td> <td>商务办公、商业商贸、策划咨询、产品营销、生活服务等服务业</td> </tr> <tr> <td>主要用地性质</td> <td>商业商务混合用地、商业商务混合用地、居住用地、公园绿地</td> </tr> <tr> <td>基准容积率</td> <td>2.51</td> </tr> <tr> <td>总建筑面积</td> <td>927479 平方米</td> </tr> <tr> <td>功能混合比例引导</td> <td>商业约占 28%，办公约占 30%，居住约占 32%，公寓酒店约占 4%，公共设施配套约占 4%，弹性用途约占 2%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">建筑形态</td> <td>建筑高度</td> <td>建议在建筑一层提供具有活力的功能界面，如零售、餐饮、文化休闲娱乐等</td> </tr> <tr> <td>建筑层数</td> <td>建筑以高层建筑为主，其高度并不受机场净空限制</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">道路交通</td> <td rowspan="2">支路网</td> <td>确保景观廊道的畅通</td> </tr> <tr> <td>参照规划的公交网络规划，设置公交线型和停靠站</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">步行网络</td> <td>确保步行网络与景观廊道的契合</td> </tr> <tr> <td>根据道路及建筑设置步行通道，鼓励建筑以骑楼等方式提供舒适连续的步行通道</td> </tr> <tr> <td>地下空间</td> <td colspan="2">地下商业建筑面积基准规模 37000 平方米，上盖规模增量为 10000 平米</td> </tr> <tr> <td>公共开放空间</td> <td colspan="2">结合单元规划确定与整体规划中央公园及嵌入聚落的各个廊道之间的连续开放空间体系，建议利用枯荣房顶，增加公共开放空间</td> </tr> <tr> <td>公共服务设施</td> <td colspan="2">综合文化中心(1处)、卫生站(1处)、居民运动健身设施(1处)、社区居委会(1处)、老年人服务站(1处)、托儿所(1处)、幼儿园(1处)</td> </tr> </tbody> </table> | | 项目 | | 要求 | 用地面积 | 36.94ha | | 单元类型 | 综合型单元 | | 功能 | 产业功能导向 | 商务办公、商业商贸、策划咨询、产品营销、生活服务等服务业 | 主要用地性质 | 商业商务混合用地、商业商务混合用地、居住用地、公园绿地 | 基准容积率 | 2.51 | 总建筑面积 | 927479 平方米 | 功能混合比例引导 | 商业约占 28%，办公约占 30%，居住约占 32%，公寓酒店约占 4%，公共设施配套约占 4%，弹性用途约占 2% | 建筑形态 | 建筑高度 | 建议在建筑一层提供具有活力的功能界面，如零售、餐饮、文化休闲娱乐等 | 建筑层数 | 建筑以高层建筑为主，其高度并不受机场净空限制 | 道路交通 | 支路网 | 确保景观廊道的畅通 | 参照规划的公交网络规划，设置公交线型和停靠站 | 步行网络 | 确保步行网络与景观廊道的契合 | 根据道路及建筑设置步行通道，鼓励建筑以骑楼等方式提供舒适连续的步行通道 | 地下空间 | 地下商业建筑面积基准规模 37000 平方米，上盖规模增量为 10000 平米 | | 公共开放空间 | 结合单元规划确定与整体规划中央公园及嵌入聚落的各个廊道之间的连续开放空间体系，建议利用枯荣房顶，增加公共开放空间 | | 公共服务设施 | 综合文化中心(1处)、卫生站(1处)、居民运动健身设施(1处)、社区居委会(1处)、老年人服务站(1处)、托儿所(1处)、幼儿园(1处) |
| 项目 | | 要求 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用地面积 | 36.94ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 单元类型 | 综合型单元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 功能 | 产业功能导向 | 商务办公、商业商贸、策划咨询、产品营销、生活服务等服务业 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 主要用地性质 | 商业商务混合用地、商业商务混合用地、居住用地、公园绿地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 基准容积率 | 2.51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 总建筑面积 | 927479 平方米 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 功能混合比例引导 | 商业约占 28%，办公约占 30%，居住约占 32%，公寓酒店约占 4%，公共设施配套约占 4%，弹性用途约占 2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建筑形态 | 建筑高度 | 建议在建筑一层提供具有活力的功能界面，如零售、餐饮、文化休闲娱乐等 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建筑层数 | 建筑以高层建筑为主，其高度并不受机场净空限制 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 道路交通 | 支路网 | 确保景观廊道的畅通 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 参照规划的公交网络规划，设置公交线型和停靠站 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 步行网络 | 确保步行网络与景观廊道的契合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 根据道路及建筑设置步行通道，鼓励建筑以骑楼等方式提供舒适连续的步行通道 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地下空间 | 地下商业建筑面积基准规模 37000 平方米，上盖规模增量为 10000 平米 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共开放空间 | 结合单元规划确定与整体规划中央公园及嵌入聚落的各个廊道之间的连续开放空间体系，建议利用枯荣房顶，增加公共开放空间 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共服务设施 | 综合文化中心(1处)、卫生站(1处)、居民运动健身设施(1处)、社区居委会(1处)、老年人服务站(1处)、托儿所(1处)、幼儿园(1处) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 编号 | 索引 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|---|--|----|--|----|------|---------|--|------|-------|--|----|--------|------------------------------|--------|--|-------|------|-------|-------------|----------|---|------|------|--|------|------------------------|------|-----|-----------|----------------------------------|------|----------------|---|------|--|--|--------|--|--|--------|------------|
| | 在本地区中的位置 | 所包括的街坊 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 开发单元二 |  |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">项目</th> <th>要求</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用地面积</td> <td colspan="2">38.11ha</td> </tr> <tr> <td>单元类型</td> <td colspan="2">公共型单元</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">功能</td> <td>产业功能导向</td> <td>商业融合产业、综合商业服务业、信息服务业、其他专业服务业</td> </tr> <tr> <td>主要用地性质</td> <td>商业商务混合用地、商业商务交通场站综合开发用地、广场用地、交通场站用地、公园绿地</td> </tr> <tr> <td>基准容积率</td> <td>2.74</td> </tr> <tr> <td>总建筑面积</td> <td>1043414 平方米</td> </tr> <tr> <td>功能混合比例引导</td> <td>商业约占 39%，办公约占 45%，公寓酒店约占 8%，公共设施配套约占 5%，弹性用途约占 3%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">建筑形态</td> <td>建筑高度</td> <td>建议在建筑一层提供具有活力的功能界面，如零售、餐饮、文化休闲娱乐等，其中在公共空间廊道两侧的活动界面需要更加强化</td> </tr> <tr> <td>建筑层数</td> <td>建筑以高层建筑为主，其高度并不受机场净空限制</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">道路交通</td> <td rowspan="2">支路网</td> <td>确保景观廊道的畅通</td> </tr> <tr> <td>参照本规划的公交网络规划，设置公交线路和停靠站、首末站、公交场站</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">步行网络</td> <td>确保步行网络与景观廊道的契合</td> </tr> <tr> <td>根据道路及建筑设置步行通道，鼓励建筑以骑楼等方式提供舒适连续的步行通道，在中轴公园之上，地面步行网络相对自由，且于环境结合</td> </tr> <tr> <td>地下空间</td> <td colspan="2">地下商业建筑面积基准规模 135000 平方米，上盖规模增量为 30000 平米</td> </tr> <tr> <td>公共开放空间</td> <td colspan="2">结合单元规划确定与整体规划中央公园及嵌入聚落的各个廊道之间的连续开放空间体系，建议利用枯荣房顶，增加公共开放空间</td> </tr> <tr> <td>公共服务设施</td> <td colspan="2">综合文化中心(1处)</td> </tr> </tbody> </table> | | 项目 | | 要求 | 用地面积 | 38.11ha | | 单元类型 | 公共型单元 | | 功能 | 产业功能导向 | 商业融合产业、综合商业服务业、信息服务业、其他专业服务业 | 主要用地性质 | 商业商务混合用地、商业商务交通场站综合开发用地、广场用地、交通场站用地、公园绿地 | 基准容积率 | 2.74 | 总建筑面积 | 1043414 平方米 | 功能混合比例引导 | 商业约占 39%，办公约占 45%，公寓酒店约占 8%，公共设施配套约占 5%，弹性用途约占 3% | 建筑形态 | 建筑高度 | 建议在建筑一层提供具有活力的功能界面，如零售、餐饮、文化休闲娱乐等，其中在公共空间廊道两侧的活动界面需要更加强化 | 建筑层数 | 建筑以高层建筑为主，其高度并不受机场净空限制 | 道路交通 | 支路网 | 确保景观廊道的畅通 | 参照本规划的公交网络规划，设置公交线路和停靠站、首末站、公交场站 | 步行网络 | 确保步行网络与景观廊道的契合 | 根据道路及建筑设置步行通道，鼓励建筑以骑楼等方式提供舒适连续的步行通道，在中轴公园之上，地面步行网络相对自由，且于环境结合 | 地下空间 | 地下商业建筑面积基准规模 135000 平方米，上盖规模增量为 30000 平米 | | 公共开放空间 | 结合单元规划确定与整体规划中央公园及嵌入聚落的各个廊道之间的连续开放空间体系，建议利用枯荣房顶，增加公共开放空间 | | 公共服务设施 | 综合文化中心(1处) |
| 项目 | | 要求 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用地面积 | 38.11ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 单元类型 | 公共型单元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 功能 | 产业功能导向 | 商业融合产业、综合商业服务业、信息服务业、其他专业服务业 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 主要用地性质 | 商业商务混合用地、商业商务交通场站综合开发用地、广场用地、交通场站用地、公园绿地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 基准容积率 | 2.74 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 总建筑面积 | 1043414 平方米 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 功能混合比例引导 | 商业约占 39%，办公约占 45%，公寓酒店约占 8%，公共设施配套约占 5%，弹性用途约占 3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建筑形态 | 建筑高度 | 建议在建筑一层提供具有活力的功能界面，如零售、餐饮、文化休闲娱乐等，其中在公共空间廊道两侧的活动界面需要更加强化 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建筑层数 | 建筑以高层建筑为主，其高度并不受机场净空限制 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 道路交通 | 支路网 | 确保景观廊道的畅通 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 参照本规划的公交网络规划，设置公交线路和停靠站、首末站、公交场站 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 步行网络 | 确保步行网络与景观廊道的契合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 根据道路及建筑设置步行通道，鼓励建筑以骑楼等方式提供舒适连续的步行通道，在中轴公园之上，地面步行网络相对自由，且于环境结合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地下空间 | 地下商业建筑面积基准规模 135000 平方米，上盖规模增量为 30000 平米 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共开放空间 | 结合单元规划确定与整体规划中央公园及嵌入聚落的各个廊道之间的连续开放空间体系，建议利用枯荣房顶，增加公共开放空间 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共服务设施 | 综合文化中心(1处) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

地下空间规划

地下空间功能布局

地下一层功能布局

规划范围内的地下功能容量：

地下一层开发总面积：

1771900 平方米

地下综合商业面积：106600 平方米

地下商业面积：298000 平方米

出租车场站面积：33370 平方米

公交车场站面积：28400 平方米

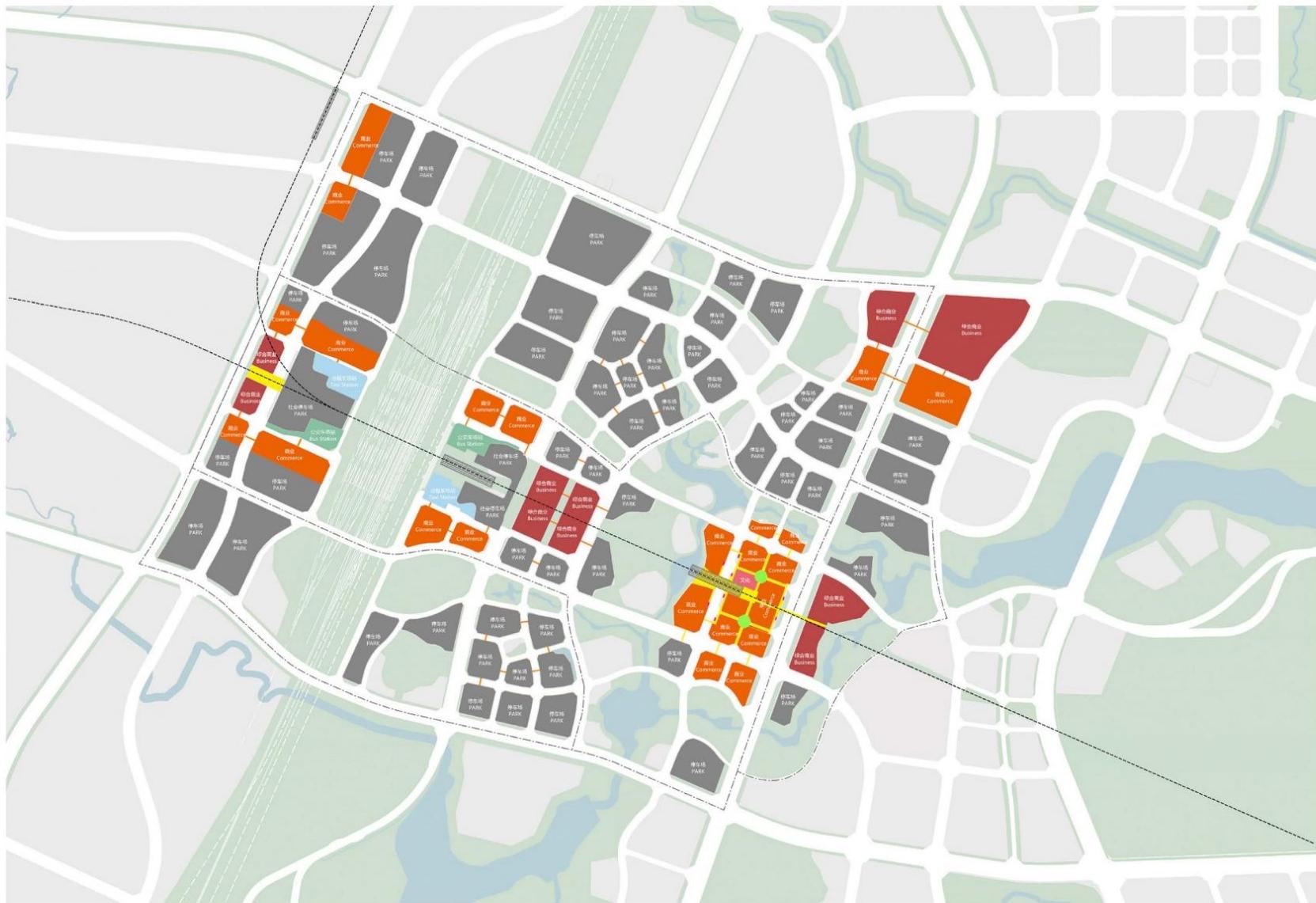
社会停车场面积：94815 平方米

地下文化功能面积：3540 平方米

停车场面积：1153443 平方米

图例

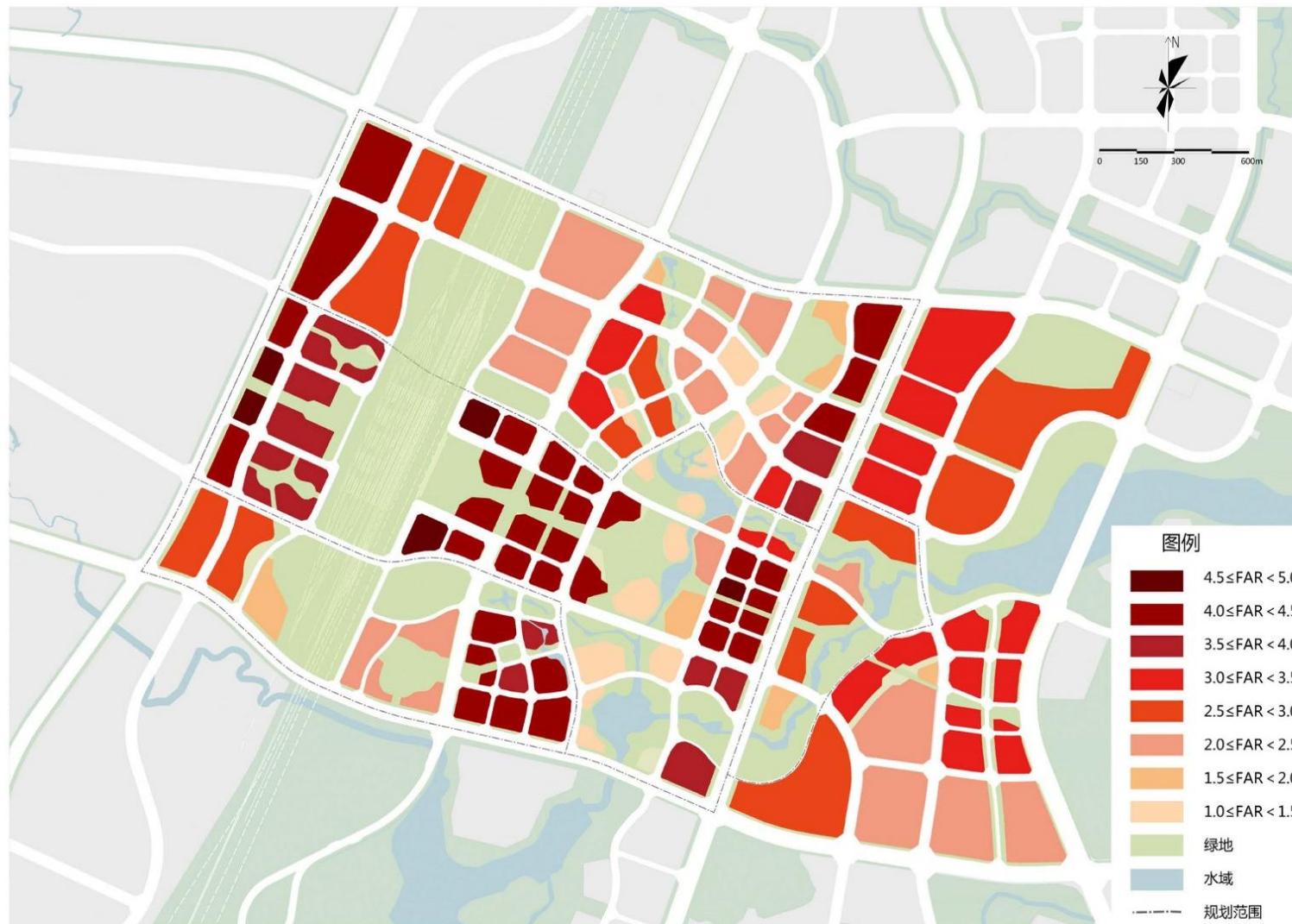
- 综合商业
- 商业
- 文化
- 公共空间
- 出租车场站
- 公交车场站
- 停车场
- 主要公共通道
- 通道



其它系统——开发强度控制

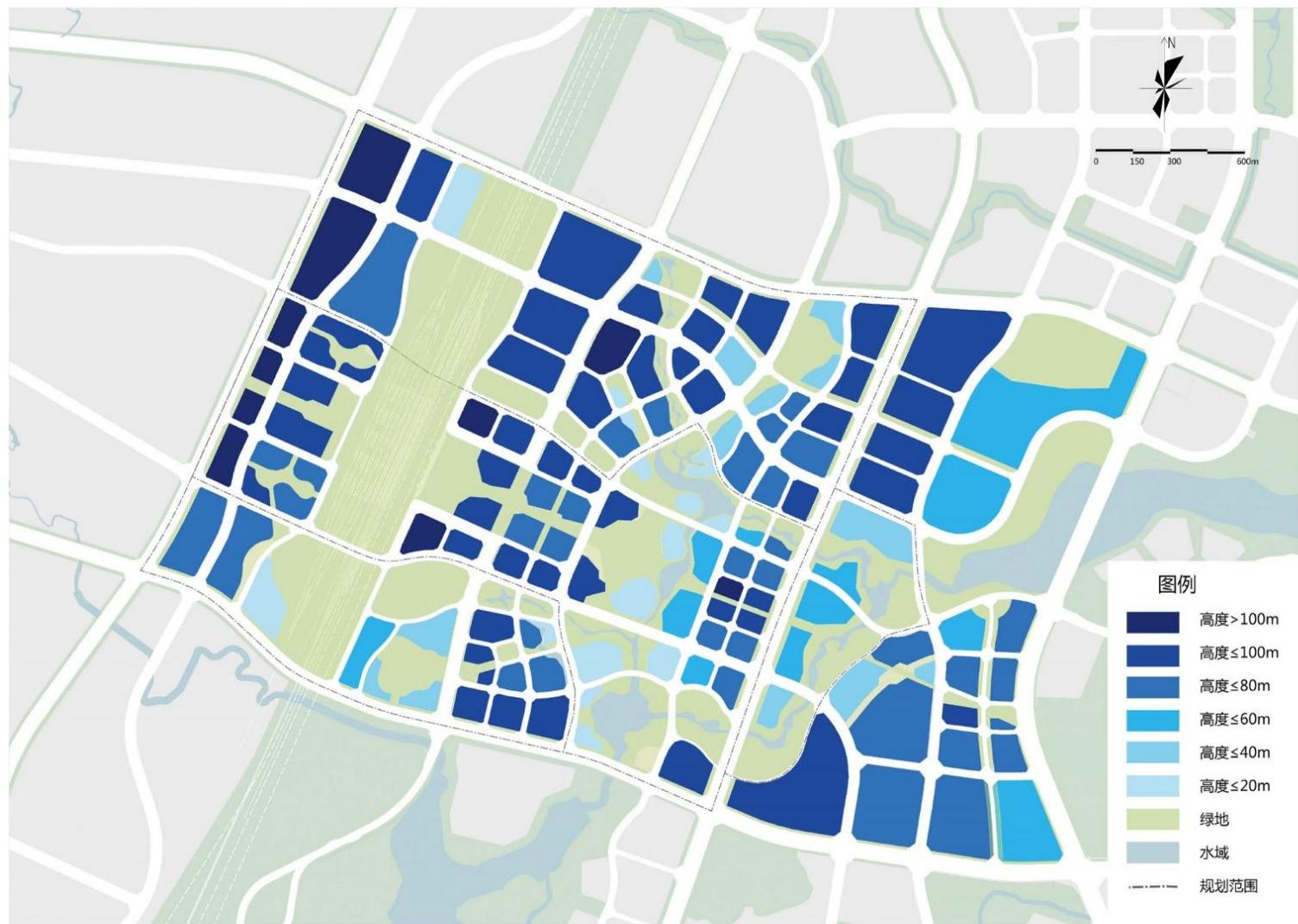
结合中心区、枢纽区案例对比研究及贵安新区自身发展需求，以及现有控制箱详细规划的开发强度要求，本次整体中央活力区 6.9 平方公里范围内规划建筑总量约为 1005 万平方米，毛容积率约 1.5。（满足控规要求的开发容量）

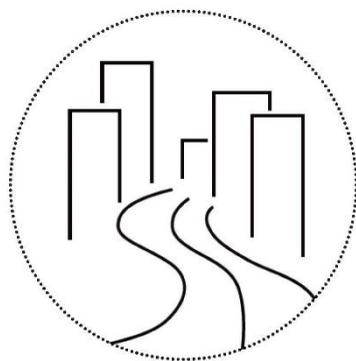
整体格局上延续山水城交融，大虚大实的整体格局，通过增加建筑密度的方式保证开发容量。



其它系统——建筑高度控制

综合机场控高及整体空间形态和地标系统、景观系统的考虑确定规划地区高度控制体系。
整体高度控制满足机场限高要求。





道路交通及综合枢纽

交通发展目标与策略

构筑**高效畅达**的道路交通体系、**立体便捷**的综合交通枢纽、**绿色品质**的特色交通系统，打造**开放便捷的**城市门户中心。

高效畅达

- 完善片区内外交通衔接，高效有序疏导对外交通出行；
- 优化区域道路网络格局，构筑均衡便捷区域路网体系；
- 优化关键节点交通组织，枢纽快进快出区间联系高效；

立体便捷

- 构筑高效集成综合枢纽，打造便捷有序无缝接驳系统；
- 构建发达立体交通网络，营造人车分流舒适交通环境；

绿色品质

- 以轨道和公交为抓手，落实公交优先引导低碳出行；
- 控制机动车出行，引导小汽车合理拥有、理性使用；
- 大力发展和完善慢行交通，打造品质优良慢行系统。



高效畅达道路网



立体便捷枢纽心



绿色畅行公共脉

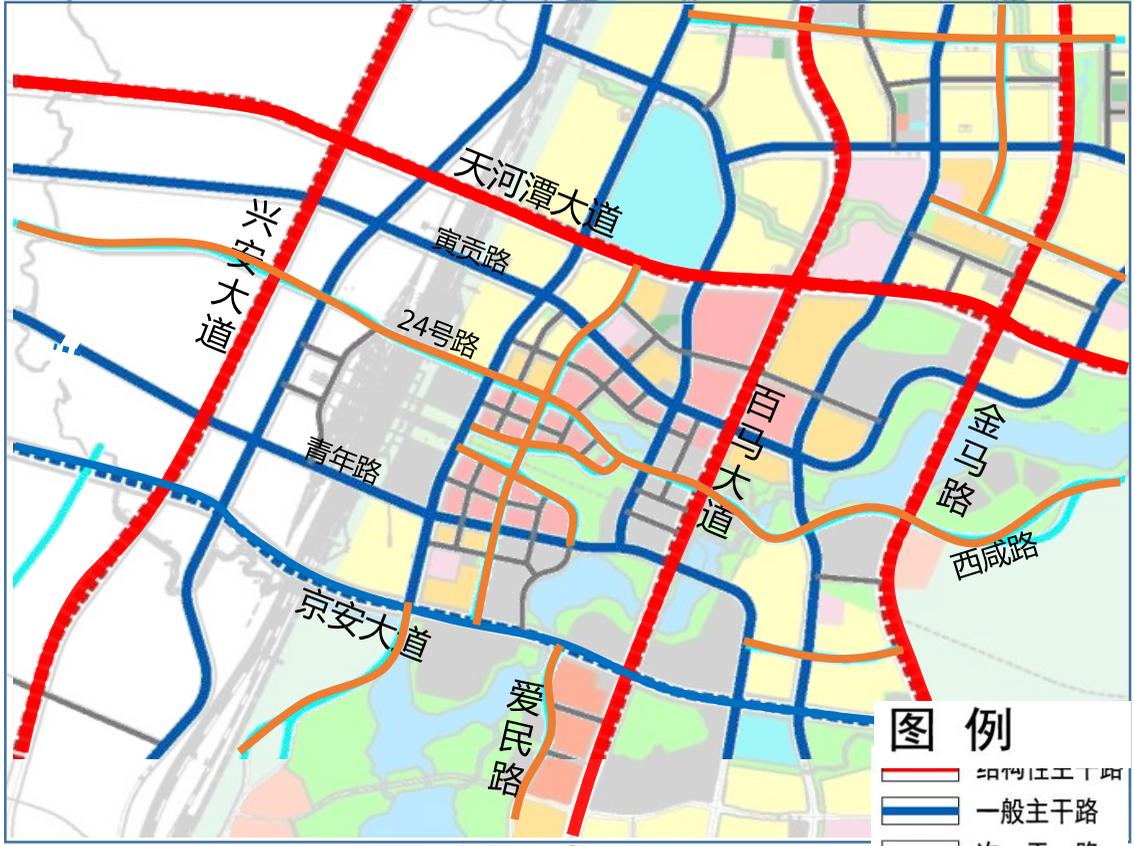
高效畅达的道路交通体系

干道路网的原则尊重、顺应地形的交通组织

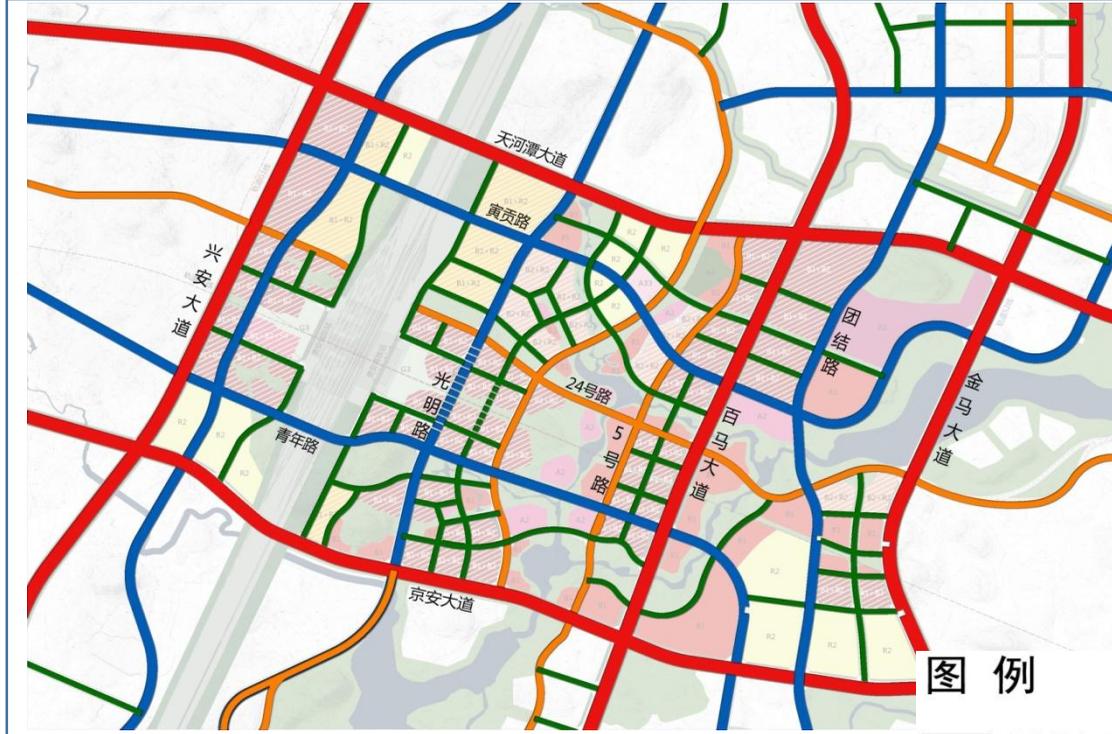
- ◆结构性主干道**延续**原有规划保障通达顺畅；
- ◆一般性主干道在**维持原有大系统**的前提下结合用地**局部优化**；
- ◆次干道及支路**随山水**结合地形条件及用地布局**合理优化**。
- ◆重要节点及路段**高效组织**提高通行能力。



- 形成以“**四横四纵**”主要干道为骨架、“**一横两纵**”次要干道为补充的路网格局；
- 前者主要承担**向心交通与区间交通**，后者承担**区内主要地块之间的交通**。



原控规路网



本规划路网



高效畅达的道路交通体系

区域整体交通组织与干道路网布局方案

■向心交通和区间交通

采用“均衡、匹配、利用快速路、快进快出”的交通组织原则及“强东、密南、拓西、联北、内部贯通”的道路发展策略。

强东：东向，增加对外联络道路网络密度，提升道路等级，增强对外集结、疏散能力。（提升京安大道为结构性主干道，远期预留打通42号路和28号路）

联北：北向，增设兴安大道与贵红路立交，增强兴安大道对外疏散能力，分流白马大道对外交通，避免形成瓶颈。

拓西：西向，延伸24号线至西纵线，增加枢纽集散交通对外疏散通道。

密南：南向，打通5号路至爱民路，增加南向出口，适应与南部联系的需要。

内部贯通：优化调整区域内部分道路线位，贯通成网，增加道路网络的服务能力与适应性。



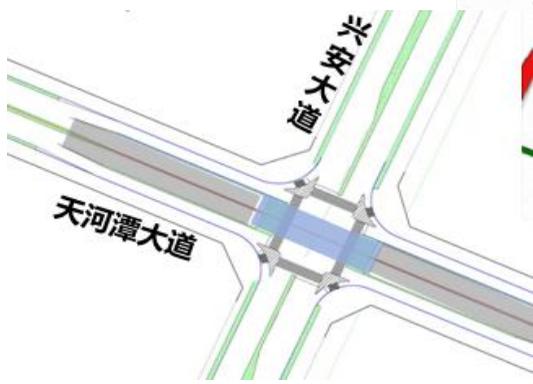
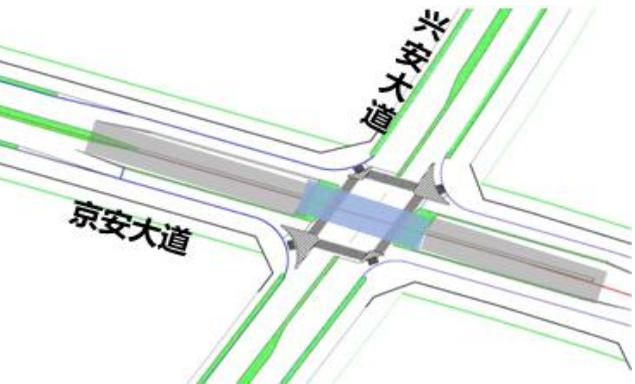
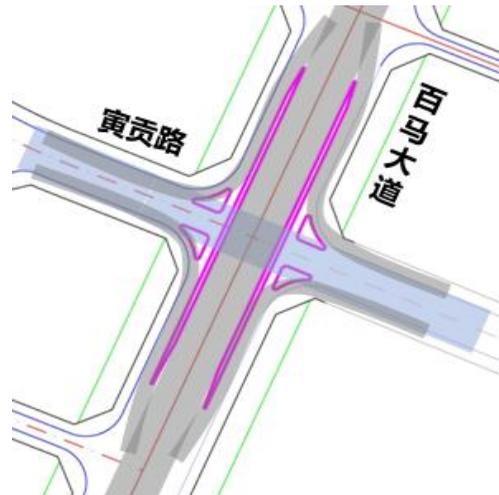
高效畅达的道路交通体系

核心区：构建发达立体交通网络，营造人车分流舒适交通环境

采用“**快慢交通分离**”的策略，过境交通采用隧道的形式实现与内部交通分离。

➤ **地下道路设置**：维持干道方格网的路网形态，保持对外快捷高效的交通疏散能力。确保内部交通人车分离，慢行环境安全、舒适，车行过境和进出快捷。

➤ **分离式立交设置**：关键交叉口采用分离式立交的交叉模式，保持主线通畅，尽量减少立交占地，避免对景观、环境造成影响。



高效畅达的道路交通体系

核心区：构建发达立体交通网络，营造人车分流舒适交通环境

➤ 无障碍的地面人行通廊

- 站前东西广场通过人行通廊连通；
- 通过车行入地实现东侧广场至中央公园安全、连续的人行空间。

➤ 搭建完整步行的二层平台

- 通过二层公共步行平台、建筑之间的空中连廊系统等的相互连通，将各种人流引入到地上层，营造安全、舒适、富有活力和层次感的步行活动区；



高效畅达的道路交通体系

核心区交通组织思路

■平面上，采用“三分一短一限”的交通组织思路。

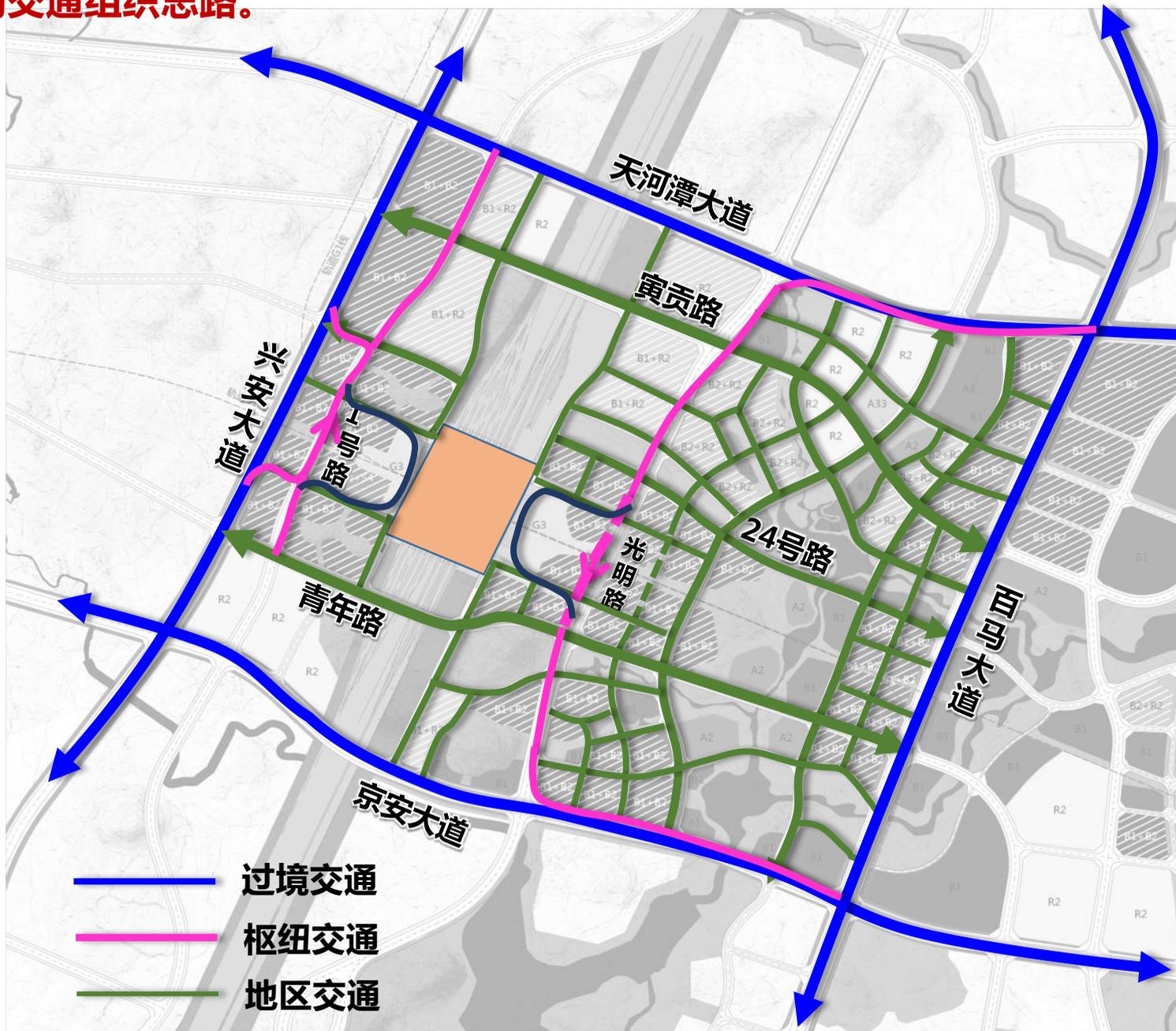
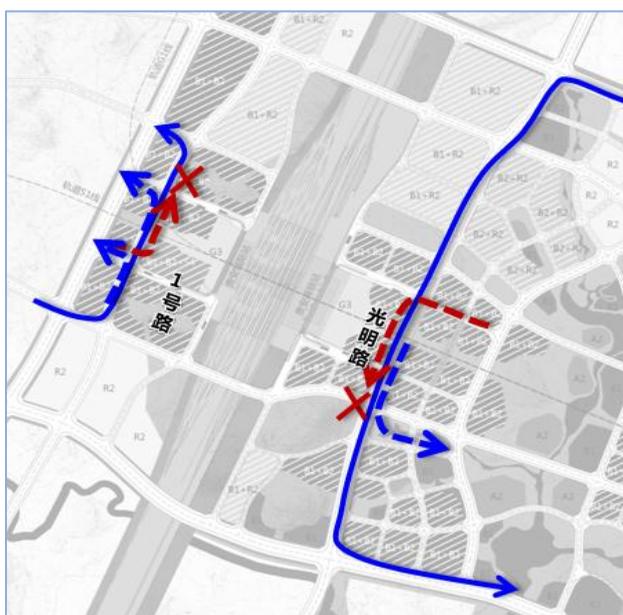
分片：东西分片，采用东进东出、西进西出的总体格局。

分离：枢纽交通与地区交通相对分离，减少相互干扰。

分散：出入道路分散，避免过度集中。

路径最短：以最短路径组织向心交通，尽量减少与地区道路的交叉，减少地区用地的干扰。

限制：对1号路与光明路仅背向开口、限制正面开口；限制向内部左转。



立体便捷的综合交通枢纽

贵安枢纽功能设施布局

- **目标**：创造集铁路、轨道和常规交通接驳设施于一体的综合交通体，实现**高效、便捷、安全、舒适**的换乘空间。
- **思路**：在既有的铁路布局、轨道布局以及道路网调整条件下，以**人流组织为核心主线**，进行贵安站站区设施布局。
- **原则**：以人为本、立体换乘、公交优先。

以人为本

- 确保最大人流换乘量（铁路、地铁、公交）实现最便捷、管道化的换乘，且换乘距离最短。
- 使人行和车行区域进行分离，保障乘客在设施间换乘过程中安宁舒适的步行空间；

立体换乘

- 利用多个层面组织人流、车流，实现彻底的人车分离。
- 充分利用枢纽步行通廊构建的多层人行系统。

公交优先

- 设计中重点保障城市轨道交通、公交等大运量公共交通设施进出站的顺畅性和与铁路车站换乘的便利性。接驳交通方式的人流优先顺序应为：轨道 > 公交/长途 > 出租 > 社会车辆。

立体便捷的综合交通

贵安枢纽功能设施布局

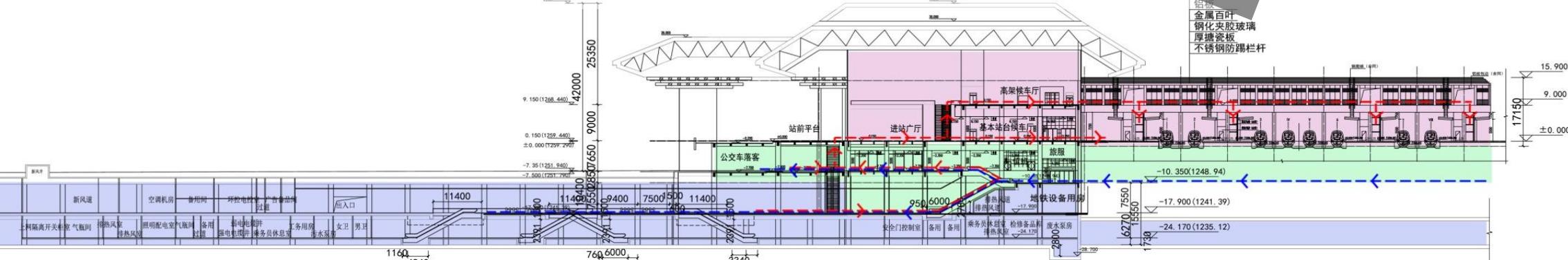
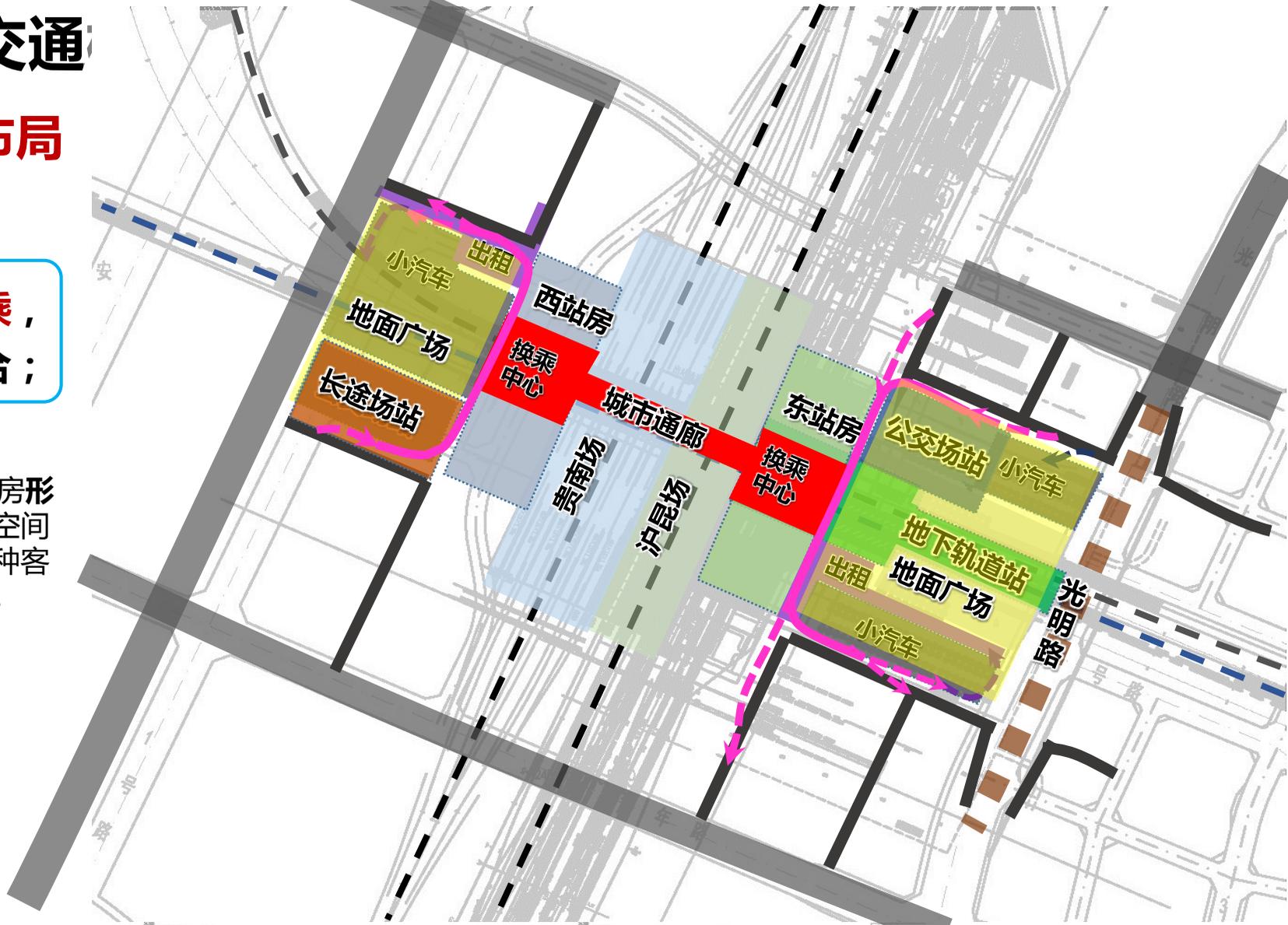
布局策略一

➤ 建筑体内行人立体换乘，
垂直与水平向换乘结合；

➤ 建设中转换乘平面

——利用城市步行通廊与铁路站房形成东、西广场的人流转换、疏散空间。铁路、地铁、公交、长途等多种客流在此换乘，是重要的换乘层面。

➤ 建筑体内立体化换乘

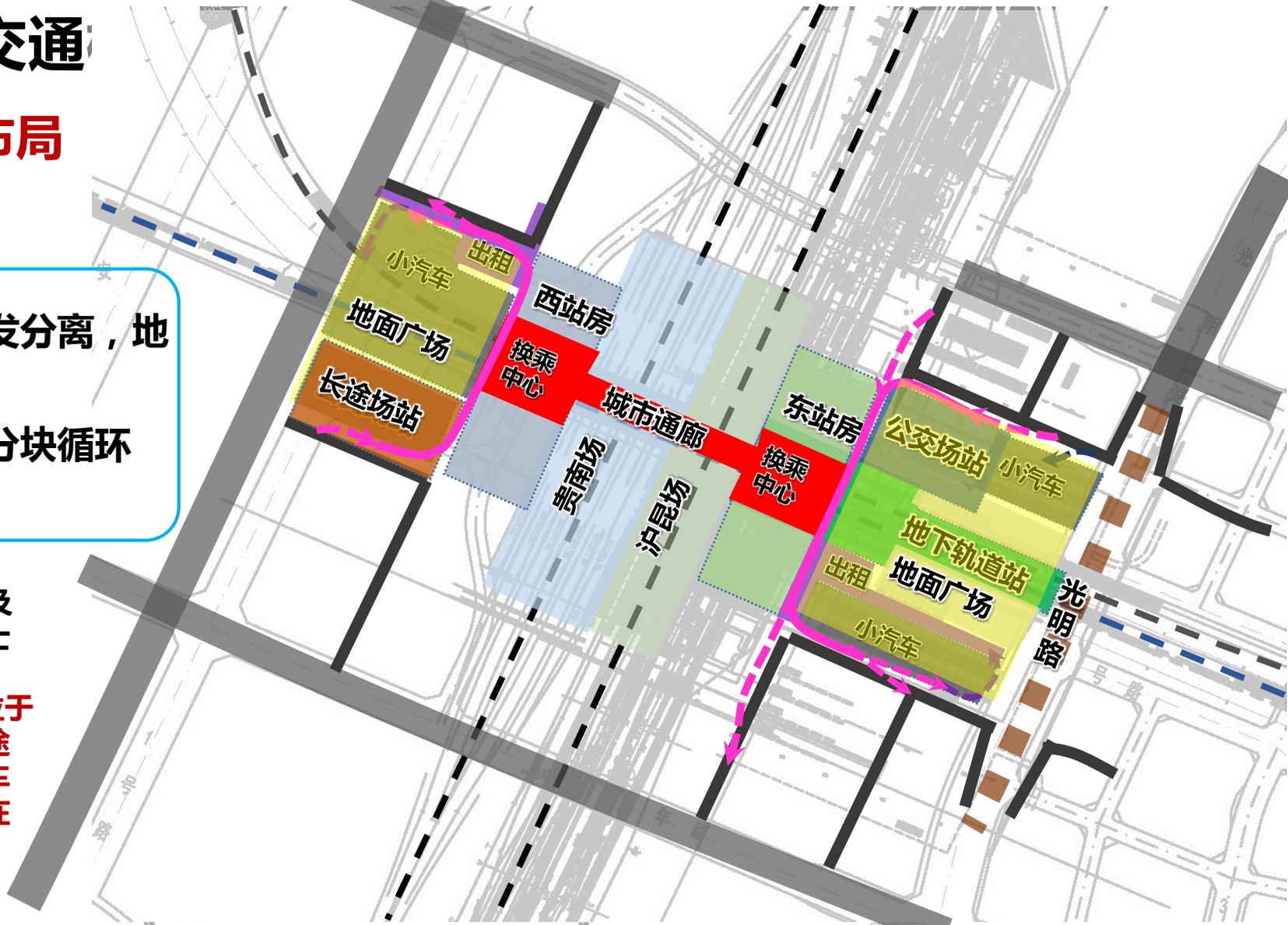


立体便捷的综合交通

贵安枢纽功能设施布局

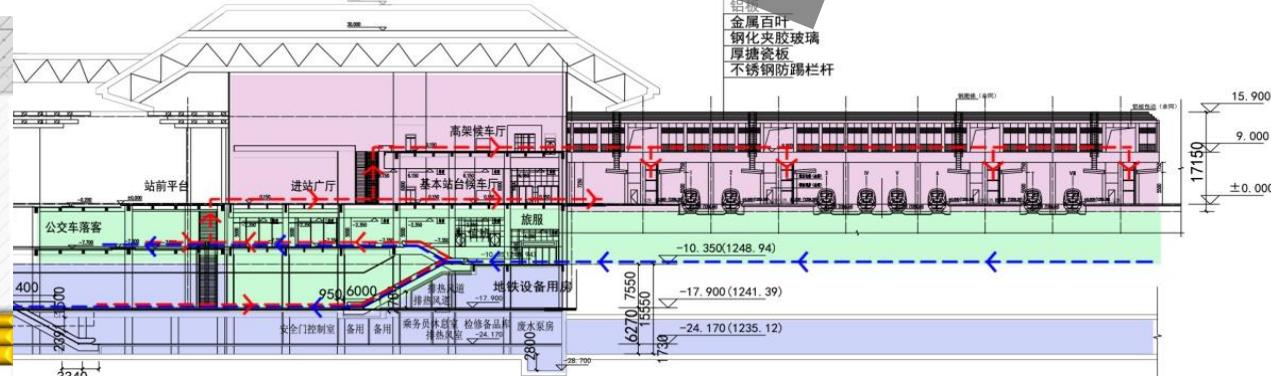
布局策略二

- 建筑体外车辆车道边到发分离，地面环通
- 机动车运行东西分行，分块循环
- 无缝衔接、人性化



➤ 二层站房外设车道边,实现出租车及送客小汽车、东广场长途和旅游巴士接送客站点到发分离

➤ 考虑到高铁进站位于二层、出站位于地面层,因此将出租、小汽车、长途落客点通过二层匝道设置在站房外车道边,无缝换乘高铁,上客点设置在地下一层场站内,紧靠站房



立体便捷的综合交通枢纽

贵安枢纽功能设施布局

布局策略三

- 人车分离
- 集约用地、综合开发

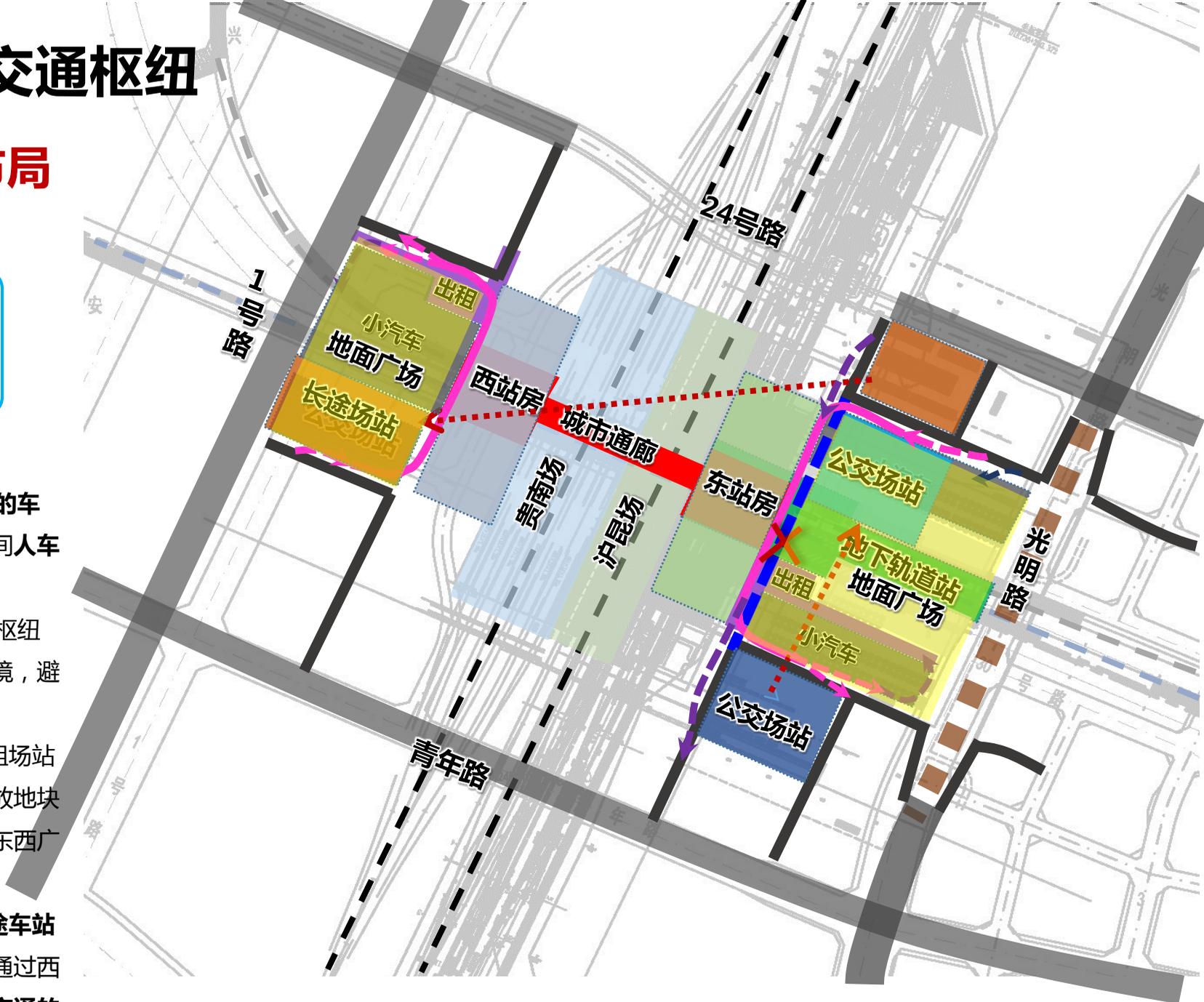
➤人车分离：

——地面层高铁站房至广场之前不设置的车行道，保证地面集散广场至高铁站房之间人车分离；

——光明路枢纽广场前路段下穿，确保枢纽地面层与东侧开发地块直接人行空间环境，避免人车干扰。

➤**集约用地、综合开发**：公交场站、出租场站、社会车场均设置于广场地下一层，释放地块用地于综合开发，提高土地价值。同时东西广场上部均考虑综合开发。

➤**合理组织，减少对城市交通影响**：长途车站建议设至西广场地面层，保证长途车辆通过西侧快速路和干道快速进出，减少对城市交通的影响；

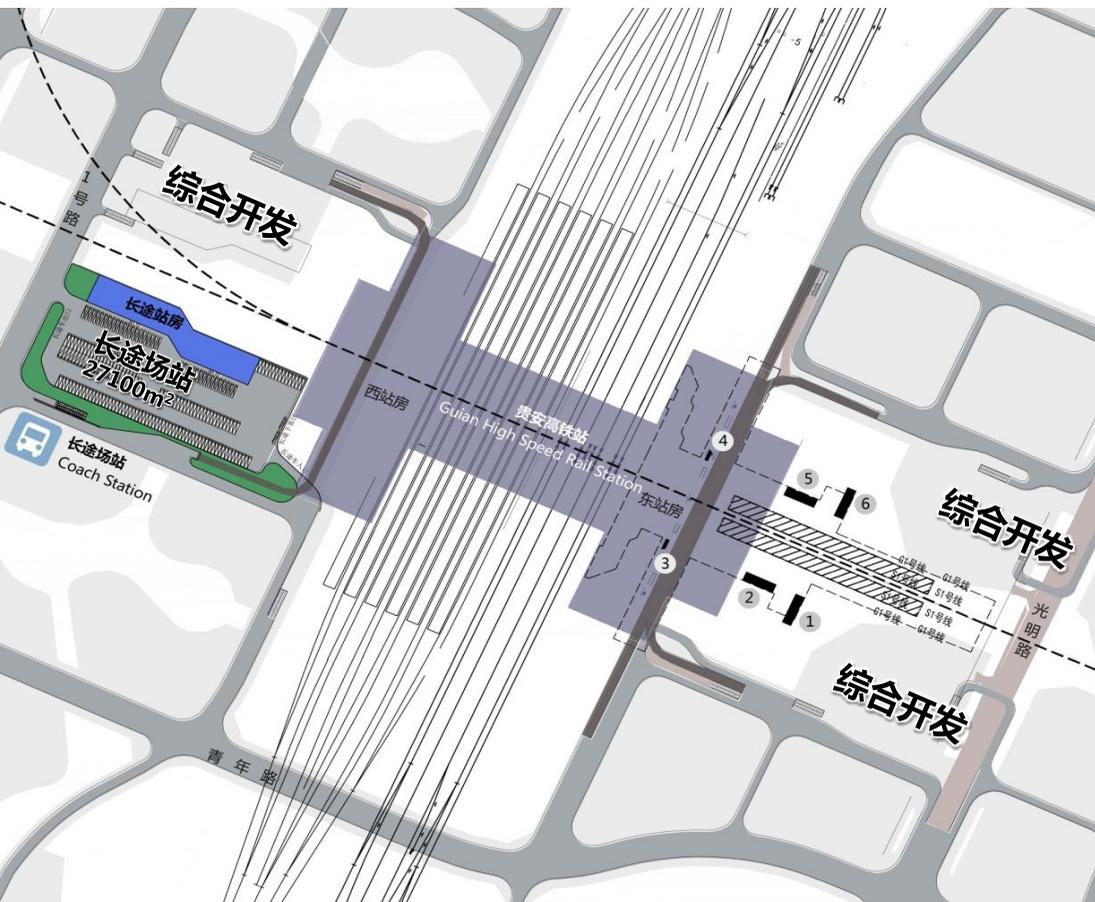


立体便捷的综合交通枢纽

贵安枢纽功能设施布局

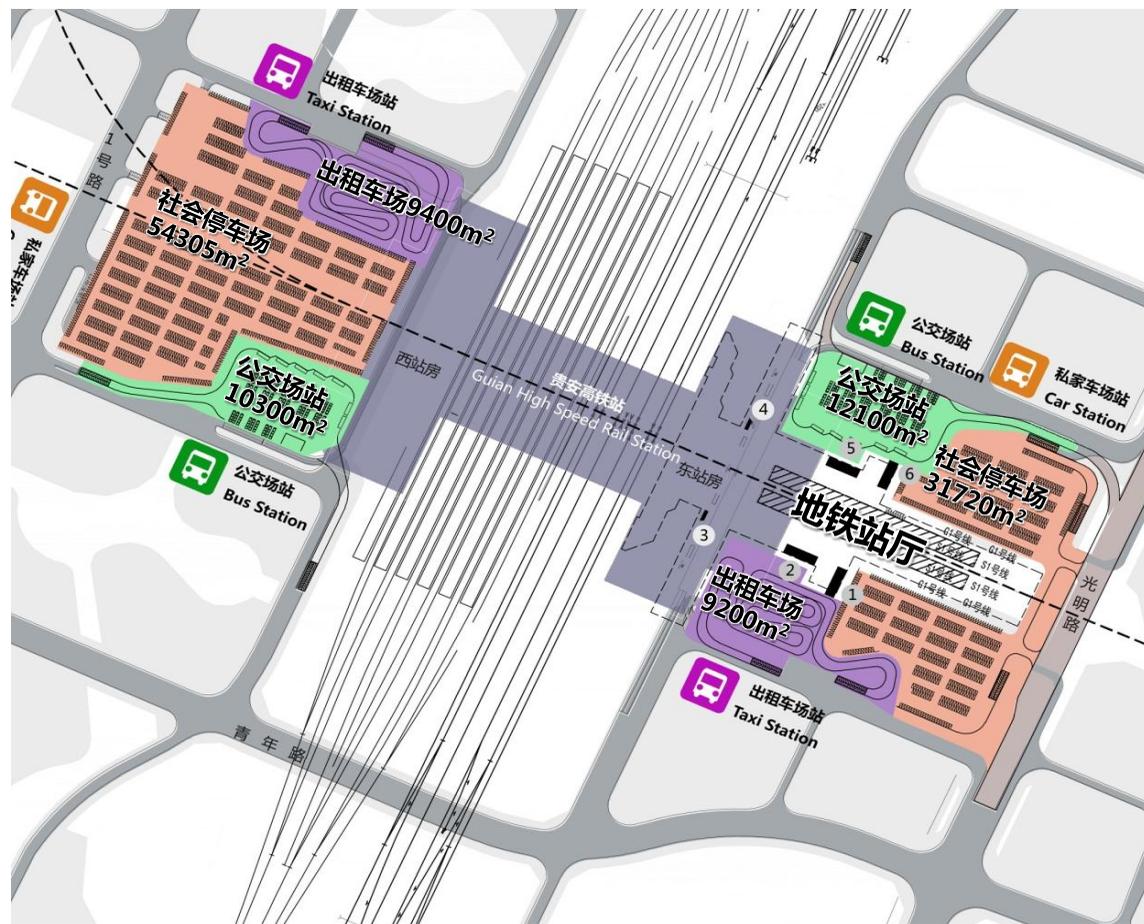
地面层及以上布局：

- 西广场地面层南侧设置**长途场站**，北侧**综合开发**
- 东广场地面层广场南北两侧**综合开发**



地下层及以下布局：

- 西广场地下层南侧设置**公交场站**，北侧设置**出租车场站**，其余**社会停车场**
- 东广场地下层北侧设置**公交场站**、南侧设置**出租车场站**，其余**社会停车场和地铁站厅**



立体便捷的综合交通枢纽

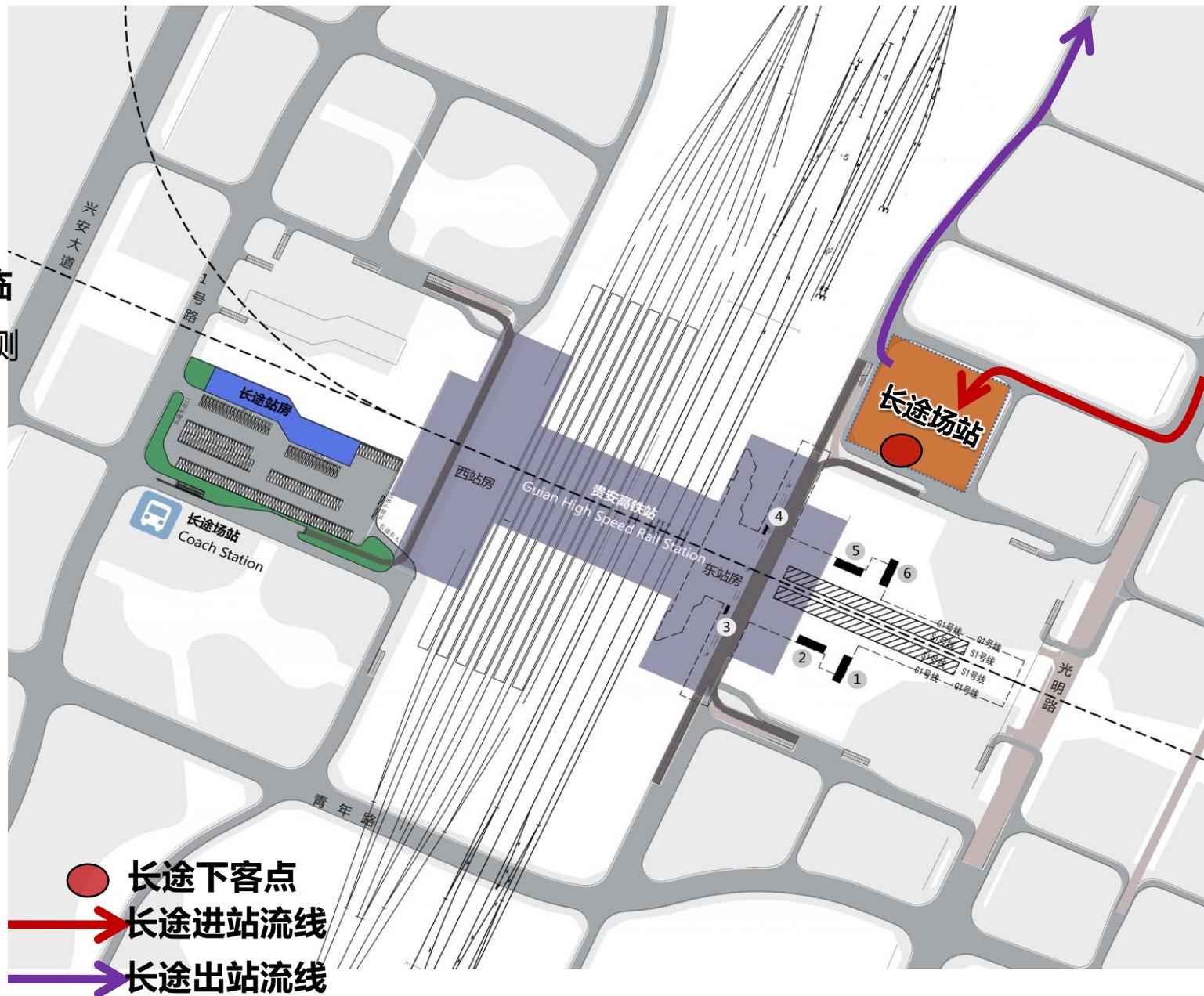
贵安枢纽功能设施布局

分期实施安排：

- 建议枢纽车站及接驳设施**分期实施**。
- **近期**建设东站房及东广场接驳设施，**远期**建设西站房及西广场接驳设施。
- **长途场站**近期设于东广场北侧，为**临时场站**，远期改设于西广场站房西南侧地面层。

近期长途车流组织：

- 到达长途车辆从西纵线等快速路，通过光明路、24号路进入场站内。
- 出发车辆从长途场站经铁路东侧道路转入寅贡路或天河潭大道进入外围高快速路。

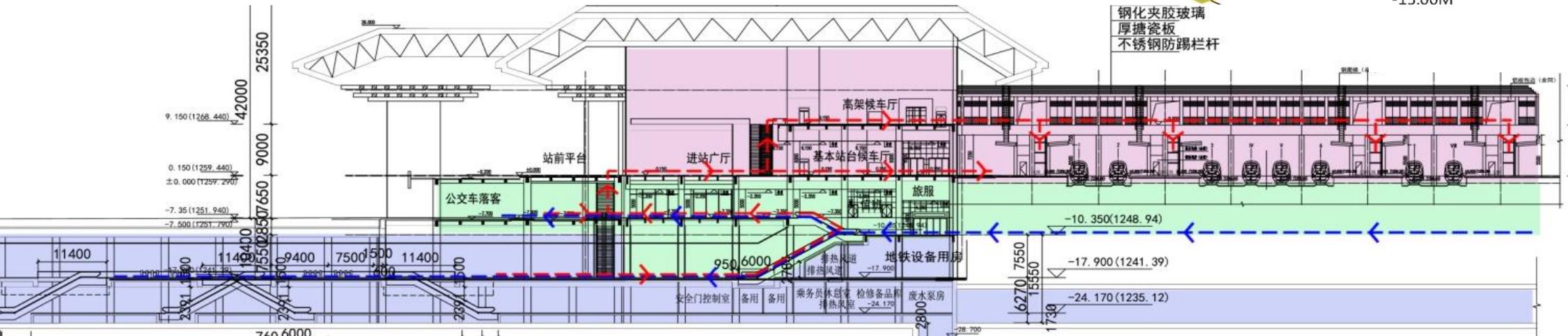
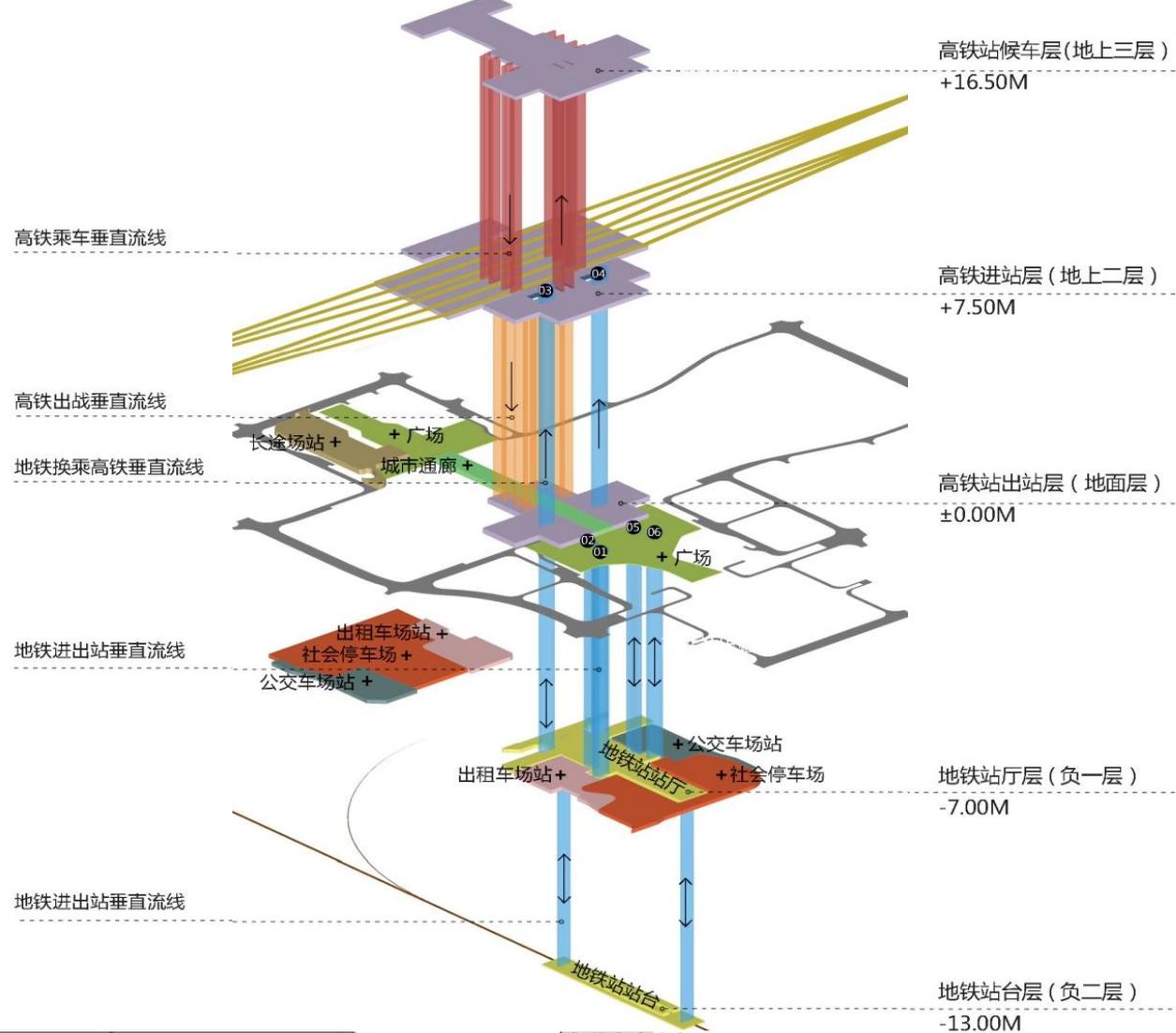


立体便捷的综合交通枢纽

贵安枢纽功能设施布局

枢纽设施分为高铁站房及广场接驳设施。枢纽共设**地上三层、地下二层**。局部设置夹层。枢纽分为东西两个站房和广场，两个广场之间通过地面人行通廊相连。

- **地上三层**为跨线候车层。
- **地上二层**为高铁站台层，设进站厅，基本站台候车区。
- **地面层**为出站层，设置**城市通廊**，**综合换乘厅**。西广场南侧设长途场站；
- **地下一层**为综合换乘层，设小汽车停车场、出租车场、公交车场、地铁站厅层；
- **地下二层**为地铁S1、G1线站台层；

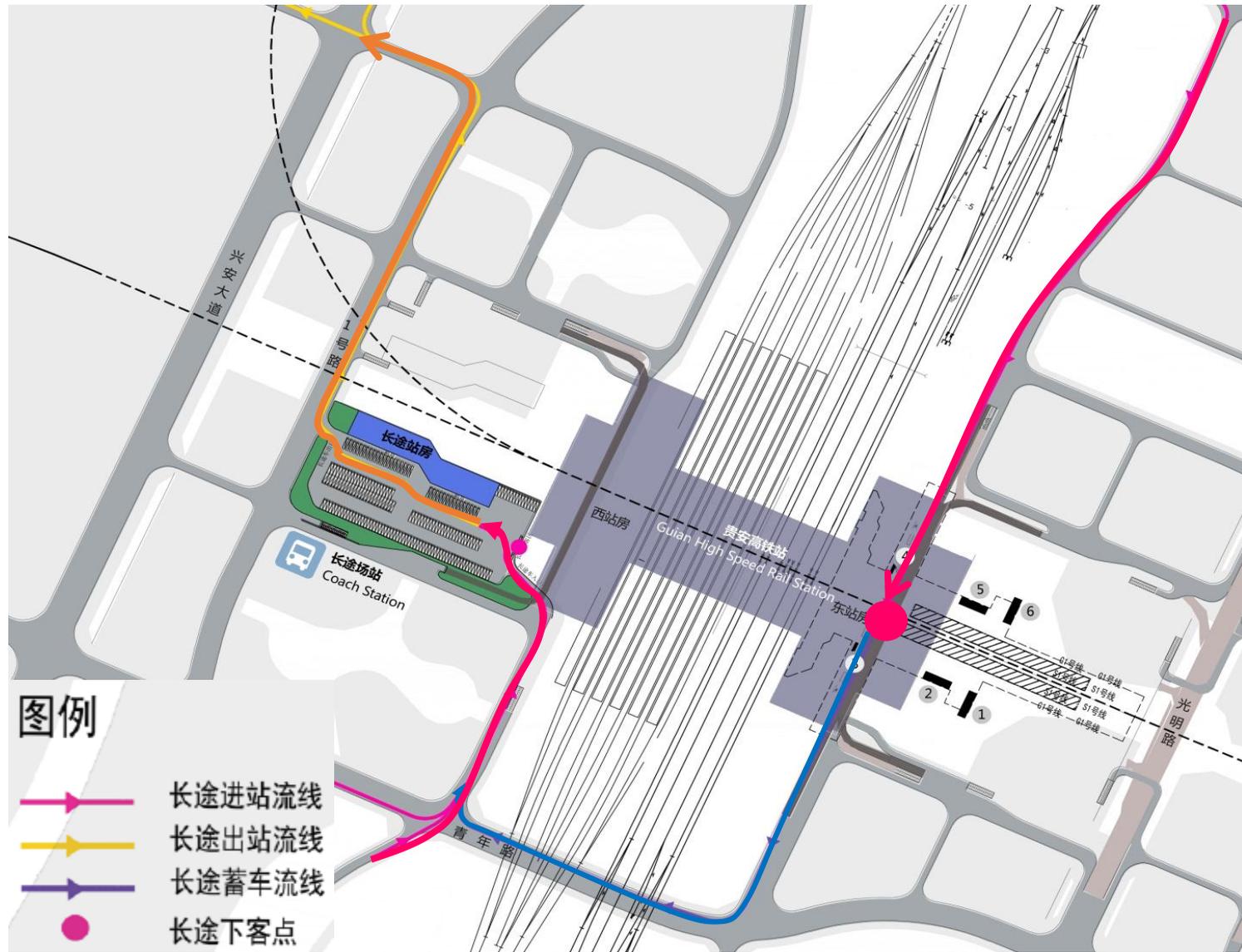


立体便捷的综合交通枢纽

贵安枢纽交通组织

长途场站布置及交通组织：

- 长途车站布置在枢纽西广场地面层，场站上部综合开发。长途场站设置在西侧，保证长途车辆通过西侧快速路和干道快速进出，减少对城市交通的影响。
- 东广场站房前二层车道边设置长途旅客下客点，便于长途旅客换乘。

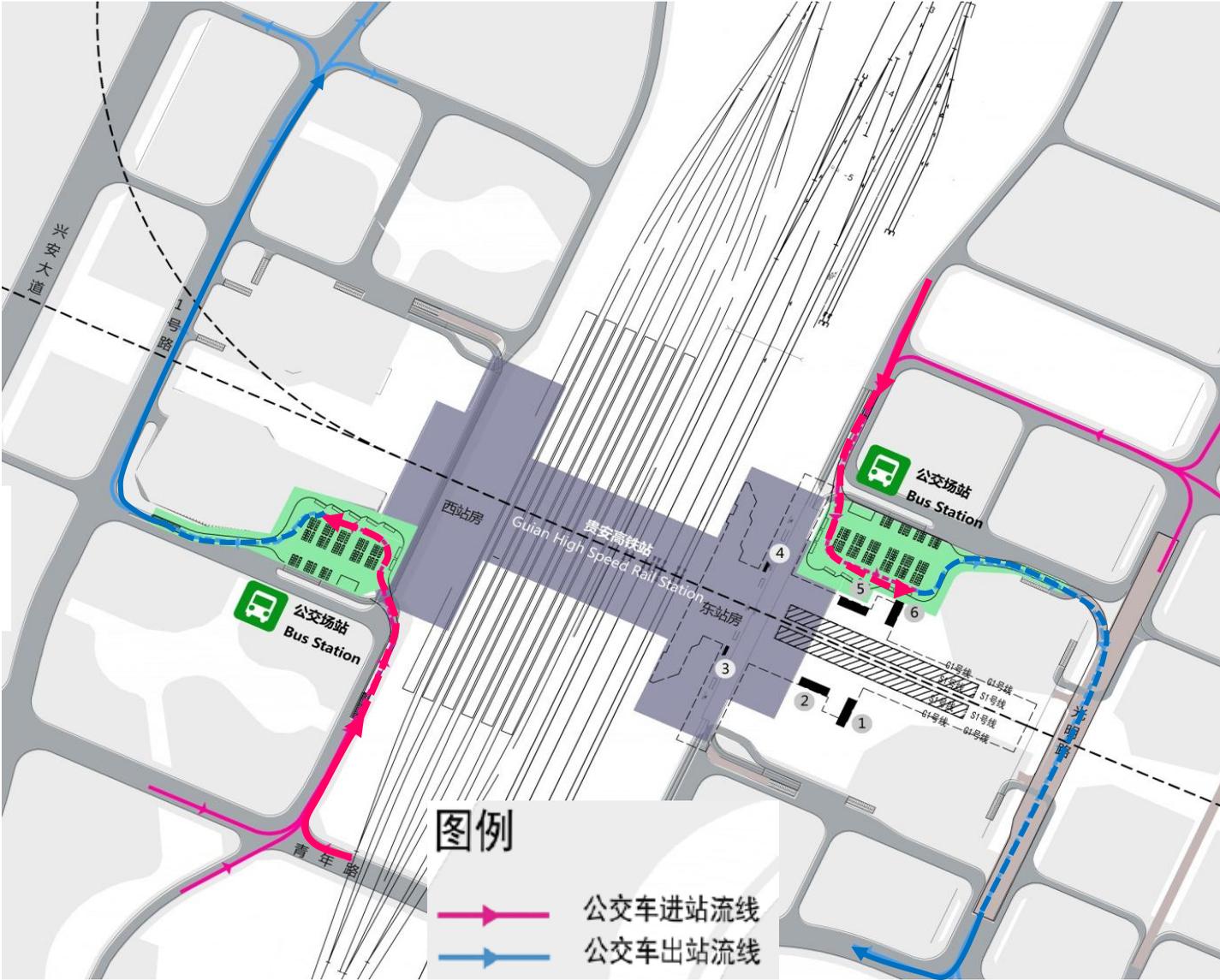


立体便捷的综合交通枢纽

贵安枢纽交通组织

公交场站布置及交通组织：

- 考虑到东西两广场之间纵向长约400米，换乘距离较长，因此在东西两个广场均设置公交场站。
- 公交车辆**从枢纽内侧道路（即紧靠铁路的城市道路）进场站，从地下通道出，社会车辆从枢纽外侧道路进场站，以实现公交车和出租车、社会车辆等大小车的适当分离。
- 枢纽内地面道路均组织单行，管道化，避免交叉干扰。

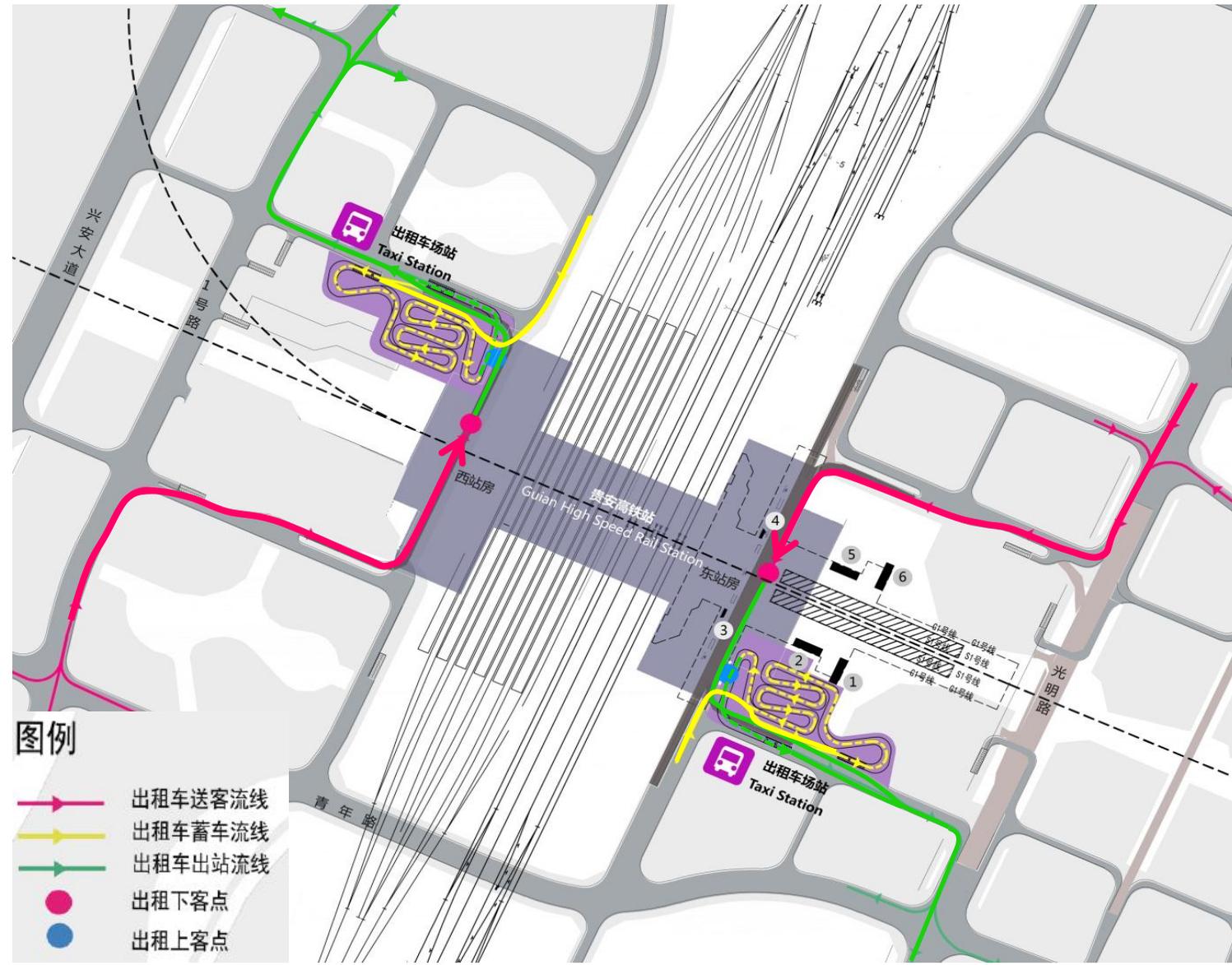


立体便捷的综合交通枢纽

贵安枢纽交通组织

出租场站布置及交通组织：

- 出租车场站位于广场地下一层；上客在场站内、下客在二层站房外侧车道边。
- 出租送客、出租蓄车、出租出站各种流线分离，运行高效。



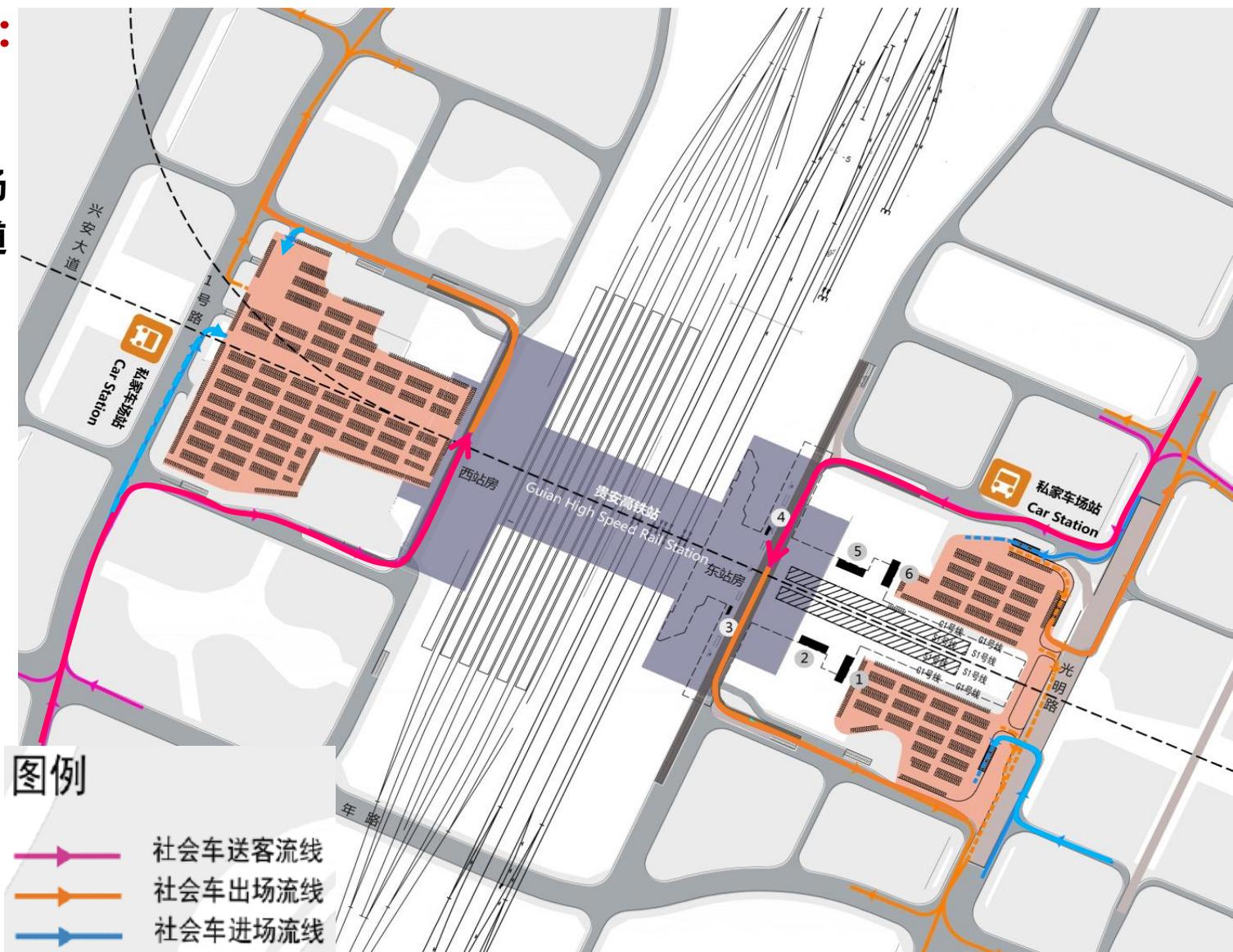
立体便捷的综合交通枢纽

贵安枢纽交通组织

社会停车场布置及交通组织：

➤考虑综合开发的停车需求较大，在东西两个广场地下一层均设置社会停车场。送客社会车辆在二层站房外侧设车道边下客。

➤通过光明路地上专用通道实现枢纽综合开发交通与枢纽集散交通适当分离。



绿色品质的特色交通系统

建设高效便捷的公共交通系统

(1) 一体化地区层面：开通**城际公交、公交快线**，加强核心区至其他组团的联系，打造**一体化**公交系统。

• 城际公交的发展应随贵安新区的开发建设**分阶段实施**：

(1) 近期：在新区开发初期（轨道交通系统建设之前），作为新区公交网络的**骨架干线**，提升新区公交出行可达性和服务水平。

(2) 远期：快速公交系统是远期城市轨道交通系统的补充，服务核心区内具有一定客流规模、中长距离出行的次级客流走廊。

快速公交系统规划

规划重要的主干路通道设置**快速公交通道**，

➢ 建立与清镇、马场、克酬、石板、平坝、蔡官等联系的**公交快线**；加强贵安核心区对周边组团的辐射。

➢ 7条**公交快线**，20分钟一班。



绿色品质的特色交通系统

建设高效便捷的公共交通系统

(2) **核心区层面**：构造“两轴、两环”
高品质、低碳公共交通网络。

➤两轴：

—南北轴：城市轨道G1

—东西轴：城市轨道S1

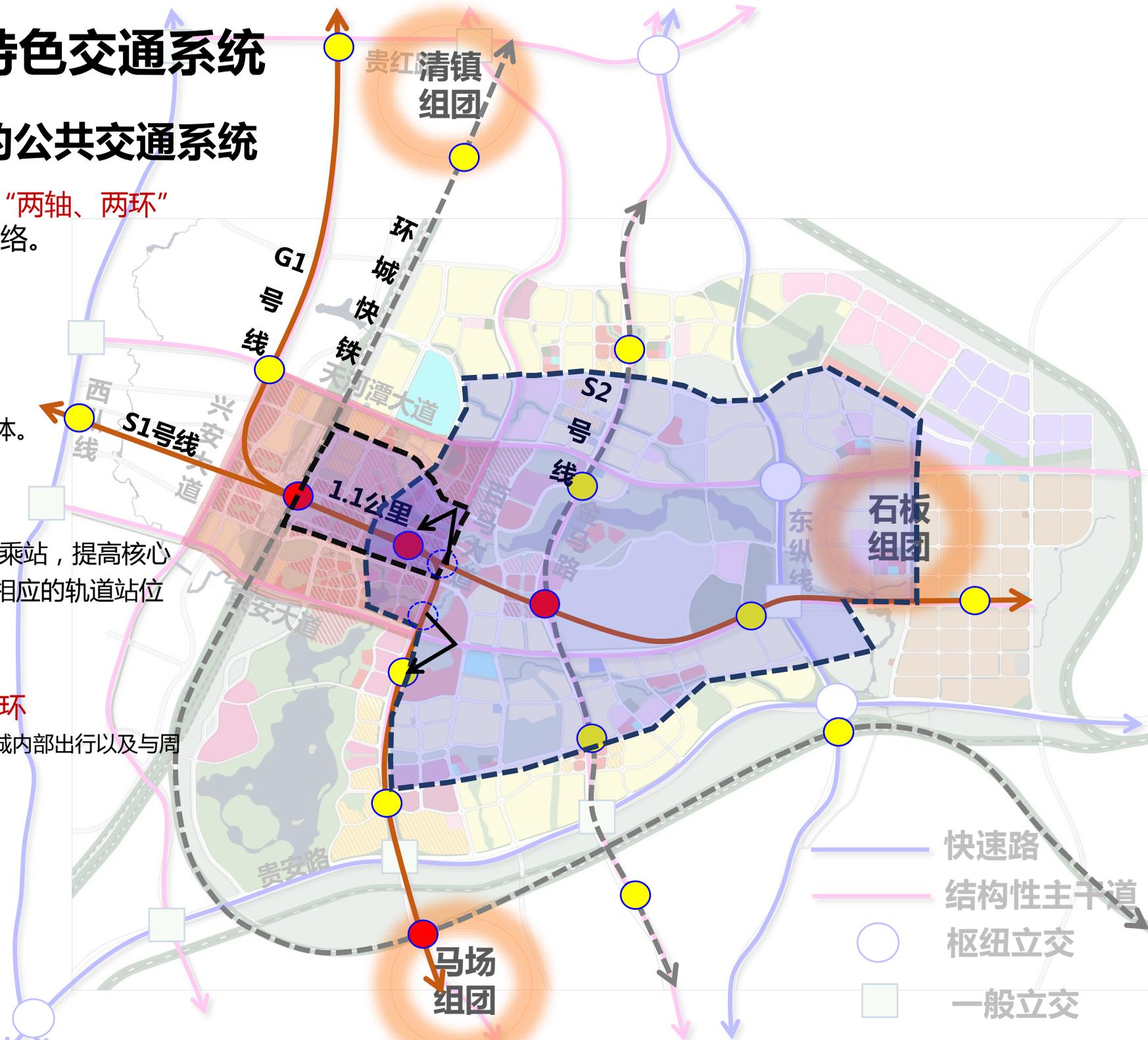
作为承担中长距离出行的主体。

调整建议：

➤增设研究范围内S1、G1换乘站，提高核心区公交服务水平，同时调整相应的轨道站位。

➤两环：核心区内环、外环

高品质公交网络作为承担枢纽新城内部出行以及与周边联系的主体。



- 快速路
- 结构性主干道
- 枢纽立交
- 一般立交

绿色品质的特色交通系统

控制机动车出行，积极引导小汽车“合理拥有、理性使用”

(1) 制定分区差别化的停车调控策略：

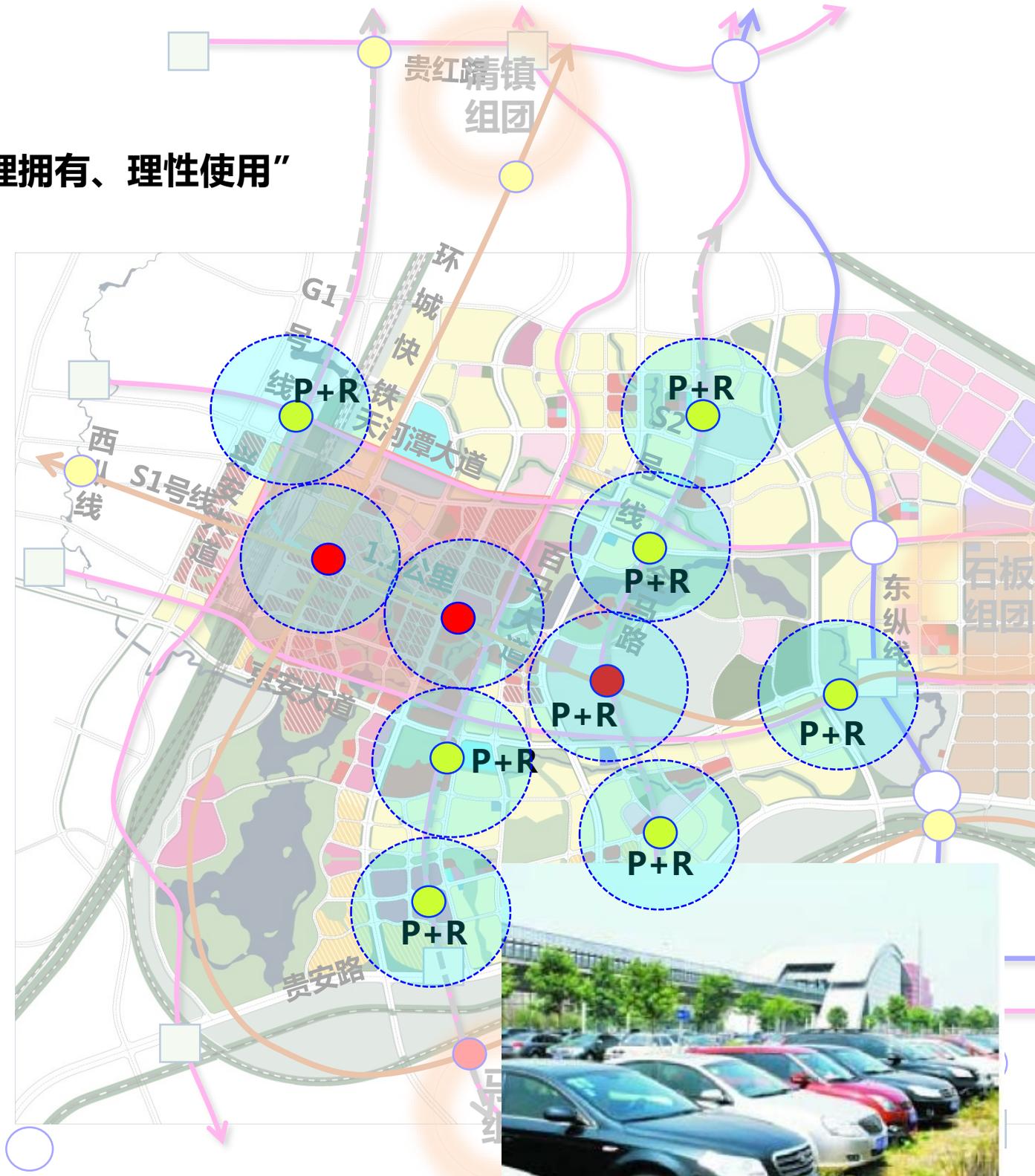
- 结合用地开发及轨道站点布置，实行分区停车调控策略，在一类区域（轨道站点500内）住宅等停车配给不超过标准80%
- 同时对该区域内停车费进行调节，提高收费标准，引导小汽车出行向公交出行转变。

(2) 截留外围机动车

- 在外围轨道站点规划建设一定的机动车换乘停车场（P+R），引导采用“P+R”出行模式，对来访机动车有效截流。

(3) 扩大推广定制公交、班车，鼓励合乘方式：

- 研究合乘鼓励政策和措施，借助信息系统和平台，鼓励推广合乘方式，提供校车、单位班车等多元化交通服务。



绿色品质的特色交通系统

大力发展和提倡慢行交通，完善绿道网建设

挖掘独特资源，营造重视精细化设计、以人为本的慢行交通环境



(1) 完善网络、体现特色：

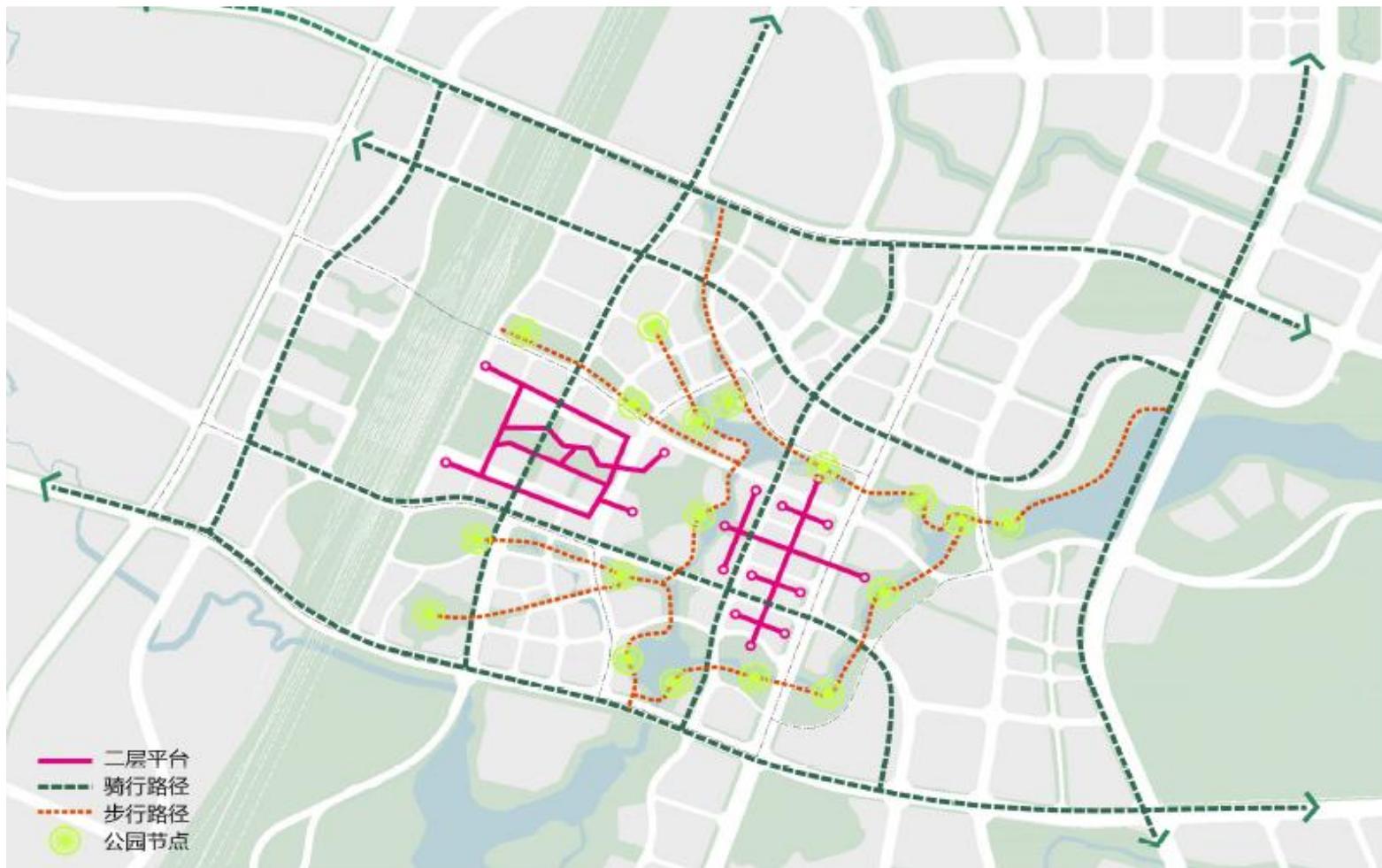
充分利用优良的生态资源，河流、湖泊和绿廊，打造慢行休闲绿道系统；构筑串联核心区与周边生态、人文、旅游设施的旅游绿道系统，通过多条放射线串联发展区。

(2) 加强衔接、完善设施：

加强步行、自行车与公交系统的接驳，形成良好的换乘条件。加强交叉口慢行过街等候区遮阳、慢行过街优先等人性化的慢行设施手段，改善慢行交通通行条件。

(3) 构筑自行车租赁系统：

以重要公共交通节点和大型公共建筑等人流集散点为核心，布置主要的租赁设施，租赁点的间距为200-500米，平均间距建议为300米



06

重点地区及其他片区详细设计

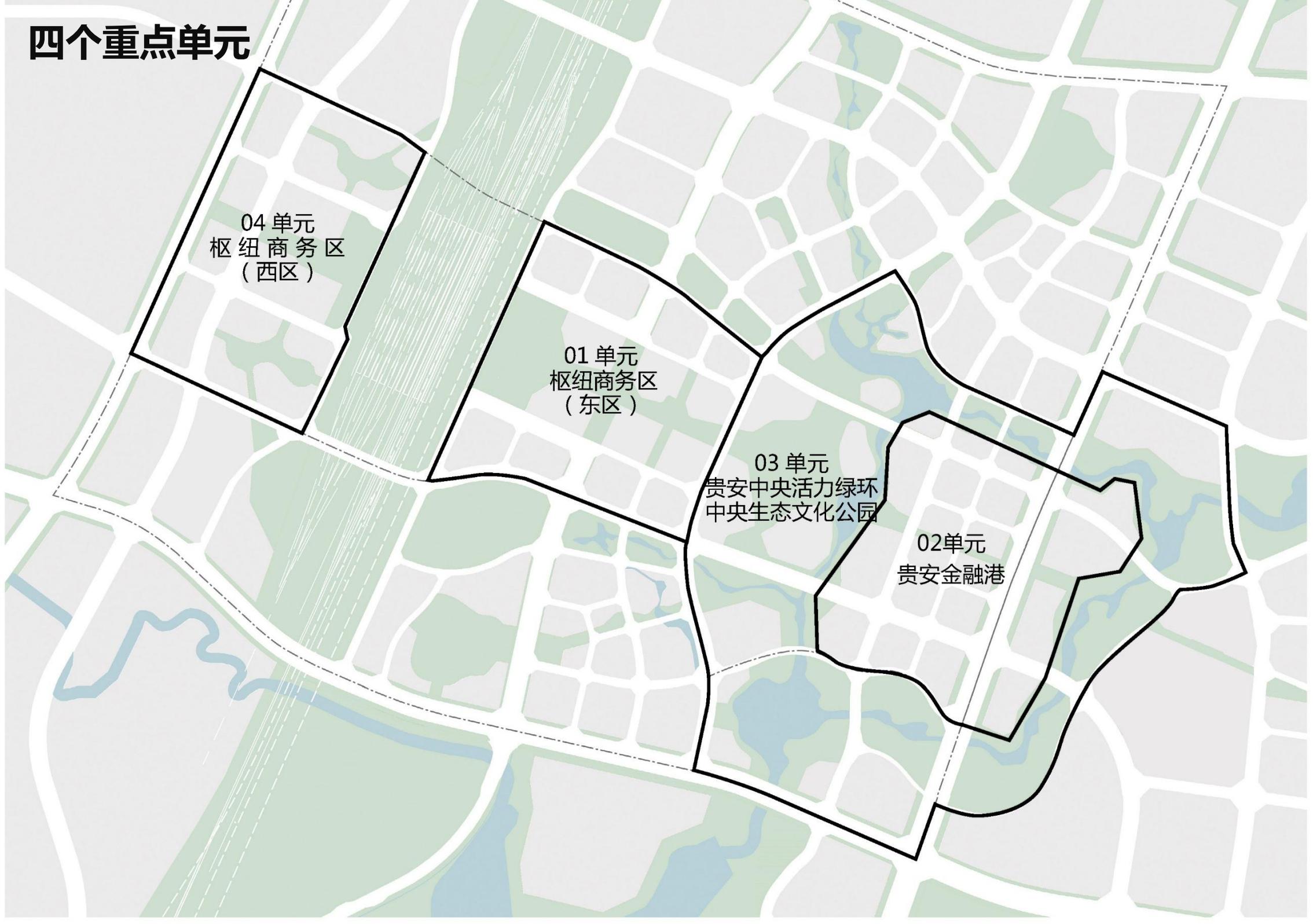
四个重点单元

04 单元
枢纽商务区
(西区)

01 单元
枢纽商务区
(东区)

03 单元
贵安中央活力绿环
中央生态文化公园

02 单元
贵安金融港



重点地区_枢纽商务区东区

总平面

- 1- 站前东广场
- 2- 旅游服务中心
- 3- 文化信息中心
- 4- 峡谷公园
- 5- 信息总部大厦
- 6- 生态建筑 - 智慧总部大厦
- 7- 商务办公区
- 8- 互联网交易中心
- 9- 区域物流总部

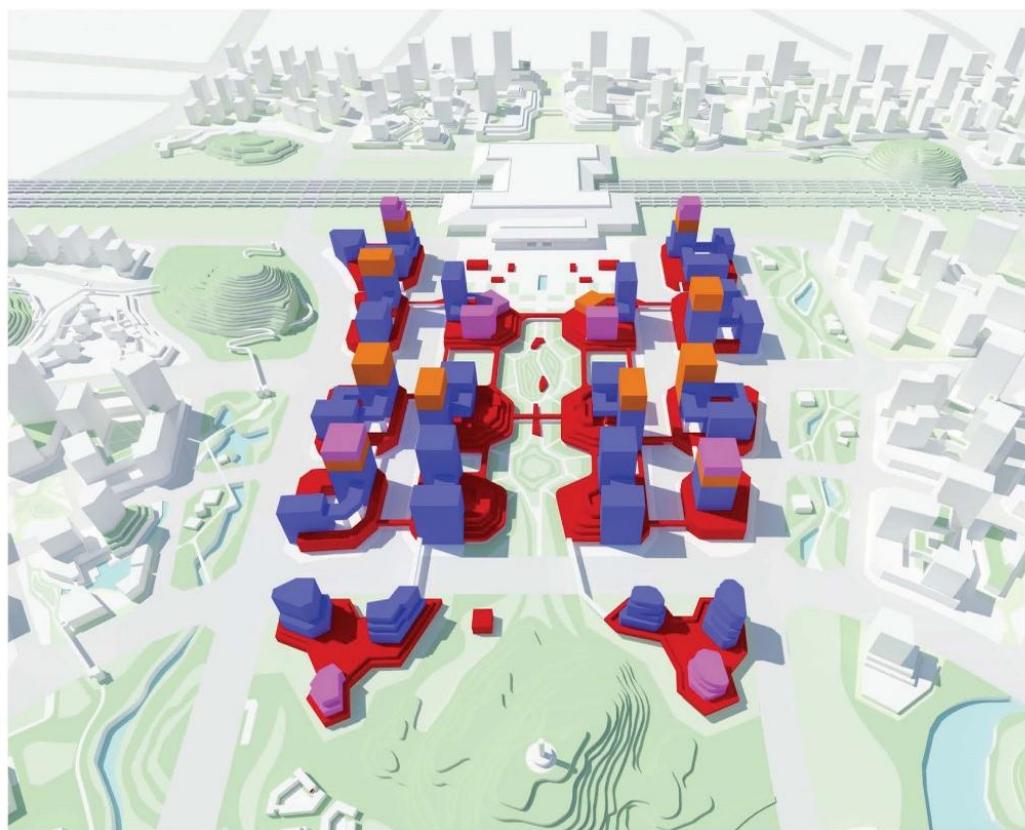
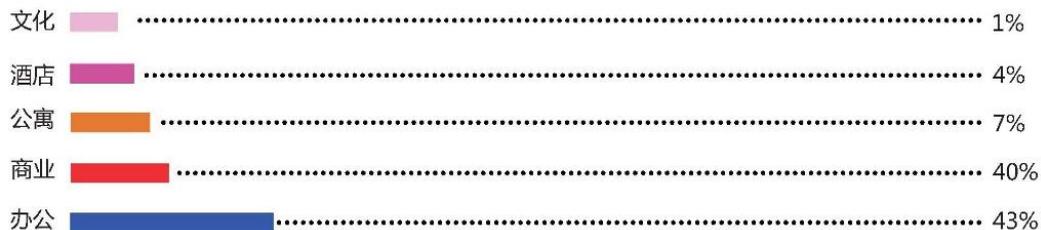


枢纽商务区

以交通集散、电子信息、生态高科、智慧经济龙头企业总部、区域性物流总部为主导的枢纽核心商务区

- 1- 贵山公园
- 2- 五星级酒店
- 3- 站前东广场
- 4- 旅游服务中心
- 5- 文化信息中心
- 6- 峡谷公园
- 7- 信息总部大厦
- 8- 生态建筑 - 智慧总部大厦
- 9- 商务办公区
- 10- 互联网交易中心
- 11- 区域物流总部
- 12- 雨水花园
- 13- 贵安高铁站

办公 : 商业 : 居住 : 其他 = 4 : 4 : 1 : 1 总建筑面积: 985626m²



重点地区_枢纽商务区东区

效果图



枢纽商务区效果



枢纽商务区效果



重点地区_ 枢纽商务区东区

整体导控

| 开发单元一 | | 要求 |
|--------|--------|--|
| 用地面积 | | 41.7公顷 |
| 单元类型 | | 综合型单元 |
| 功能 | 产业功能导向 | 商务服务、咨询服务、生活服务等 |
| | 主要用地性质 | 商业混合用地 |
| | 容积率 | 2.3 |
| | 总建筑面积 | 98.6万平方米 |
| | 功能混合比例 | 商业约占43%，酒店约占6%，公寓约占7%，办公约占44% |
| 形态 | 建筑高度 | 建筑最高不超过120米，临城市公园地段形成逐层退台，塔楼之间相互错位，充分将中央公园景观引入街区内部 |
| | 支路网 | 所有支路网必须严格按照规划方案控制，确保站前枢纽商务区的可达性 |
| 道路交通 | 公共交通 | 参照本规划的综合交通枢纽规划，设置地铁轨道站点、公交站场、出租车站场、和公交停车场 |
| | 步行网络 | 建立联系轨道站点与中央活力绿环的连续宜人的步行网络 |
| 地下空间 | | 地下商业建筑面积基准规模为14万平方米，上限规模增量为3万平方米 |
| 公共开放空间 | | 结合单元规划确定连接站前广场及中央活力绿环的连续带状公共空间，保证地面空间与地下交通站场通道出入口的衔接，并利用裙房廊柱、建筑退台增加公共开放空间 |
| 配套设施 | 公共服务设施 | 无 |
| | 市政基础设施 | 无 |
| | 道路交通设施 | 设置社会停车场（1处），公交站场（1处），出租车站场（1处），按照0.3个/100m ² 建筑面积的标准配建停车位，其中10%停车位需对外开放 |
| 生态技术 | | 推广低冲击开发、增加渗水地面比例，单元内根据实际荷载效益选择是否采用可再生能源利用等技术 |



畔山叠势-现代山城风貌，城市顺山势而建，层层提升，且充分将现代与民族风格相融合

畔山叠势 - 现代山城聚落

风貌配比

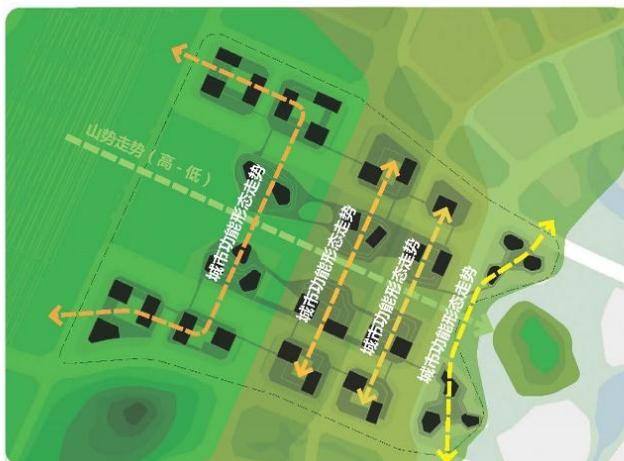
民族风 50% 现代风 50%



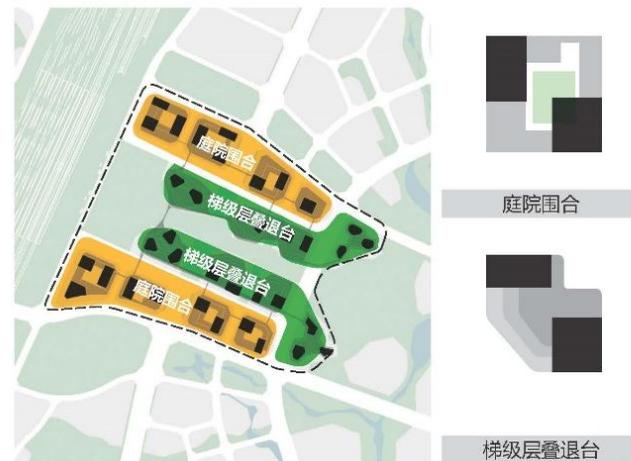
空间格局



空间形态



风貌特色



重点通廊与视线控制



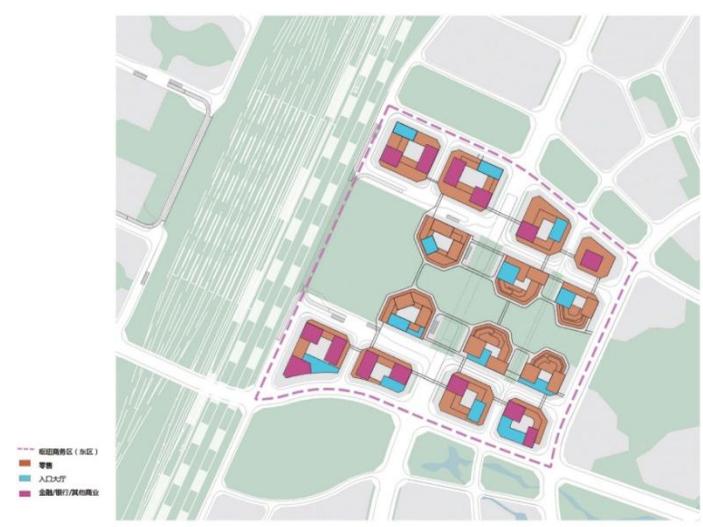
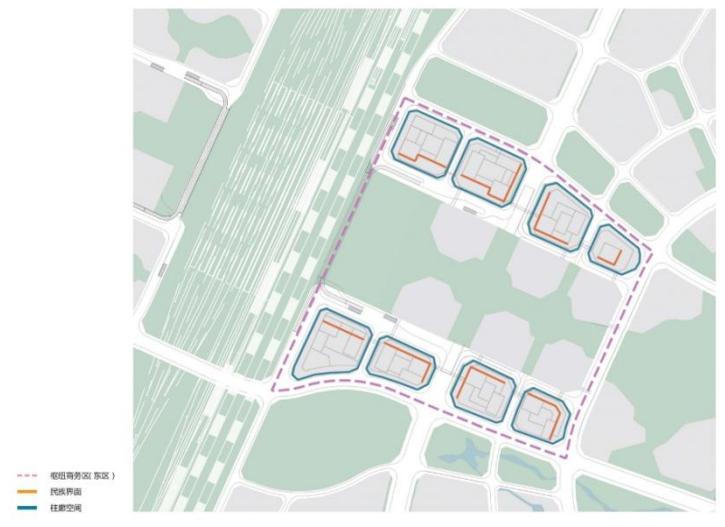
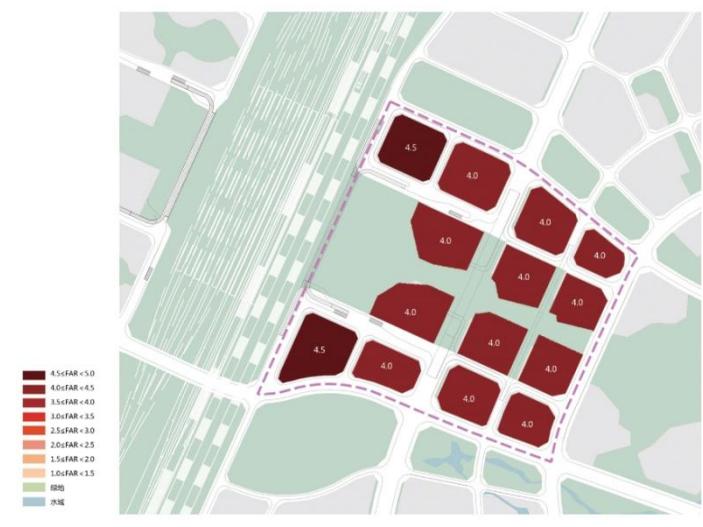
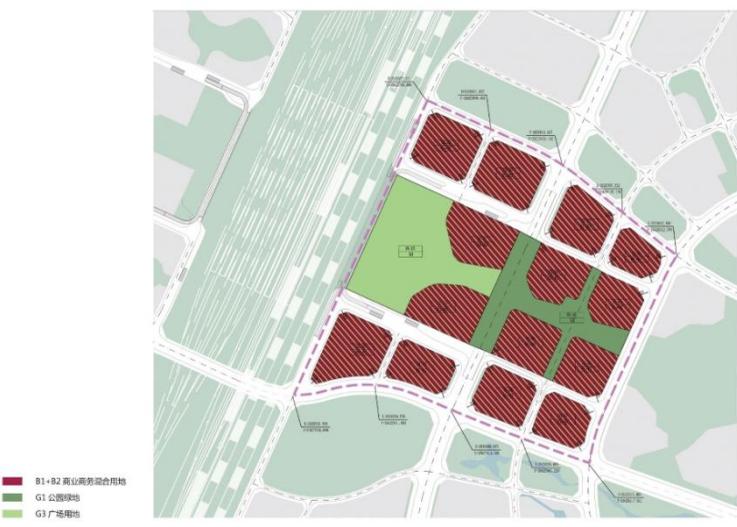
重点界面控制



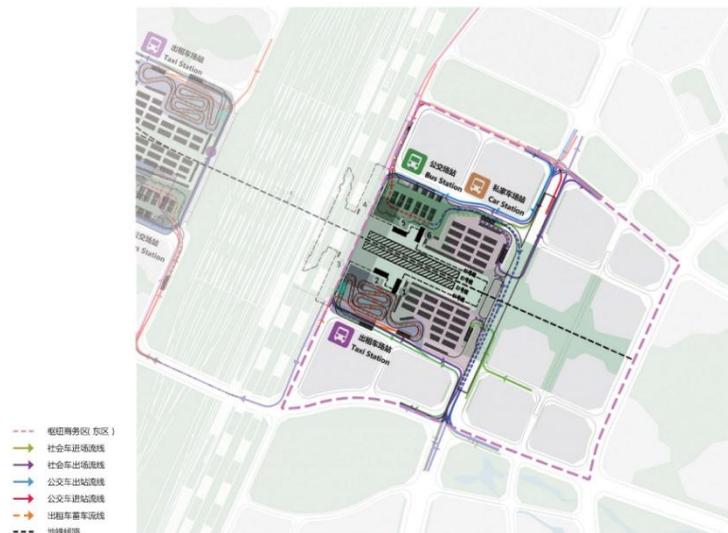
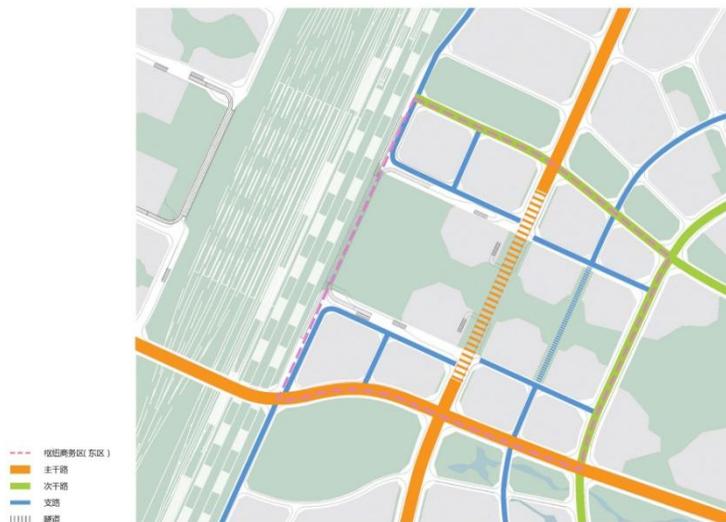
重点地标与场所控制



重点地区_枢纽商务区



重点地区_枢纽商务区



总平面

- 1- 国际金融信息中心
- 2- 金融商业综合体
- 3- 智能信息中心
- 4- 证券交易中心
- 5- 金融商务公园
- 6- 中国人民银行
- 7- 金融机构集中区
- 8- 二层休闲商业步行街
- 9- 中国交通银行 1
- 10- 文化综合体
- 11- 星级酒店
- 12- 高端商务办公区
- 13- 五星级酒店
- 14- 互联网 + 金融办公区
- 15- 金融博物馆
- 16- 民族特色商业水街
- 17- 商务办公区
- 18- 星级酒店
- 19- 滨水休闲商业
- 20- 欢乐水岸
- 21- 滨水文化舞台
- 22- 滨水休闲商业设施
- 23- 滨水艺术中心
- 24- 滨水慢行道



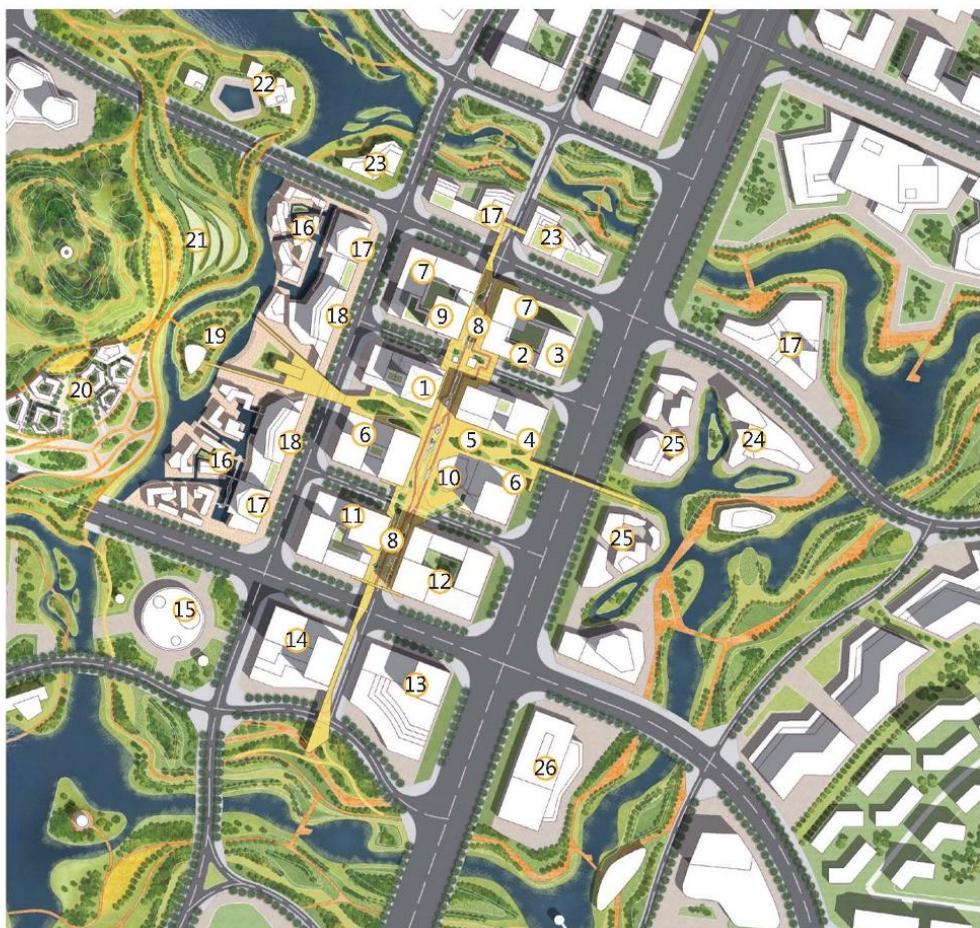
金融活力中心

以核心金融服务、其它金融配套服务及商业服务为主导的绿色金融中心

- | | | | |
|-------------|-----------------|--------------|-------------|
| 1- 国际金融信息中心 | 8- 二层休闲商业步行街 | 15- 金融博物馆 | 22- 民族艺术博物馆 |
| 2- 金融商业综合体 | 9- 中国交通银行 1 | 16- 民族特色商业水街 | 23- 滨水休闲商业 |
| 3- 智能信息中心 | 10- 文化综合体 | 17- 商务办公区 | 24- 滨水购物中心 |
| 4- 证券交易中心 | 11- 星级酒店 | 18- 星级酒店 | 25- 欢乐水岸 |
| 5- 金融商务公园 | 12- 高端商务办公区 | 19- 生态浮岛 | 26- 会议中心 |
| 6- 中国人民银行 | 13- 五星级酒店 | 20- 民俗艺术村 | |
| 7- 金融机构集中区 | 14- 互联网 + 金融办公区 | 21- 民族文化交流中心 | |

办公：商业：居住：其他 = 5：3：1：1

总建筑面积：754968m²



重点地区_贵安金融港

效果图







整体控制一览表

| 在核心区的位置 | | 开发单元一 | 要求 | |
|---|---------------------------------------|--|--------|----------------------|
|  | | 用地面积 | 39.0公顷 | |
| | | 单元类型 | 综合型单元 | |
| | | 功能 | 产业功能导向 | 商务服务、咨询服务、零售商业、文化娱乐等 |
| | | | 主要用地性质 | 商业及商业混合用地 |
| | | | 容积率 | 2.0 |
| | | | 总建筑面积 | 75.5万平方米 |
| 功能混合比例 | 商业约占40%，酒店约占5%，公寓约占10%，办公约占44%，文化约占1% | | | |
| 形态 | 首层用途 | 建议在首层提供多元活力的用途，如零售、餐饮、文化、休闲娱乐等，沿道路形成具有活力的界面 | | |
| | 建筑高度 | 建筑最高不超过120米，临滨水公园地段形成逐层退台，塔楼之间相互错位，充分将周边公园景观引入街区内部 | | |
| 道路交通 | 支路网 | 所有支路网必须严格按照规划方案控制，确保金融港的可达性 | | |
| | 公共交通 | 参照本规划的要求，设置公交站点，结合三分钟可达，进行公交站点覆盖 | | |
| | 步行网络 | 建立联系轨道站点与高架公园、中央活力绿环的连续宜人的步行网络 | | |
| 地下空间 | | 地下商业建筑面积基准规模为13万平方米，上限规模增量为3万平方米 | | |
| 公共开放空间 | | 结合单元规划确定连接城市公园及中央活力绿环的连续带状公共空间，保证地面空间与地下交通站场通道出入口的衔接，并利用裙房廊柱、建筑退台增加公共开放空间 | | |
| 配套设施 | 公共服务设施 | 金融博物馆 | | |
| | 市政基础设施 | 无 | | |
| | 道路交通设施 | 按照0.3个/100m ² 建筑面积的标准配建停车位，其中10%停车位需对外开放 | | |
| 生态技术 | | 推广低冲击开发、增加渗水地面比例，单元内根据实际荷载效益选择是否采用可再生能源利用等技术 | | |
| 所包括的街坊 | |  | | |

山水绕城-现代都市风貌，感性的山水围绕理性的城市而生。

山水绕城 - 现代都市聚落

民族风 现代风
风貌配比 40% 60%



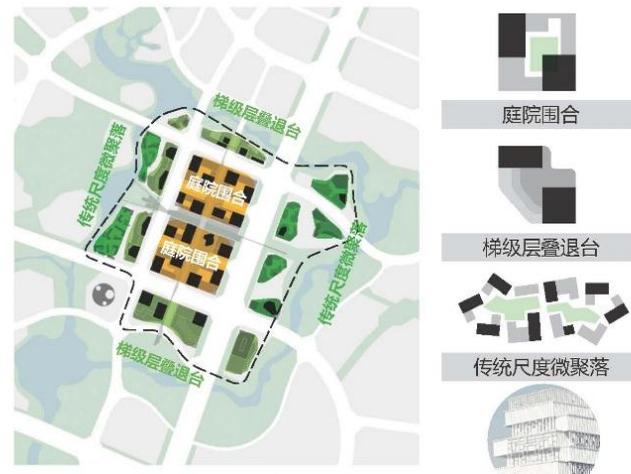
空间格局



空间形态



风貌特色



重点通廊与视线控制

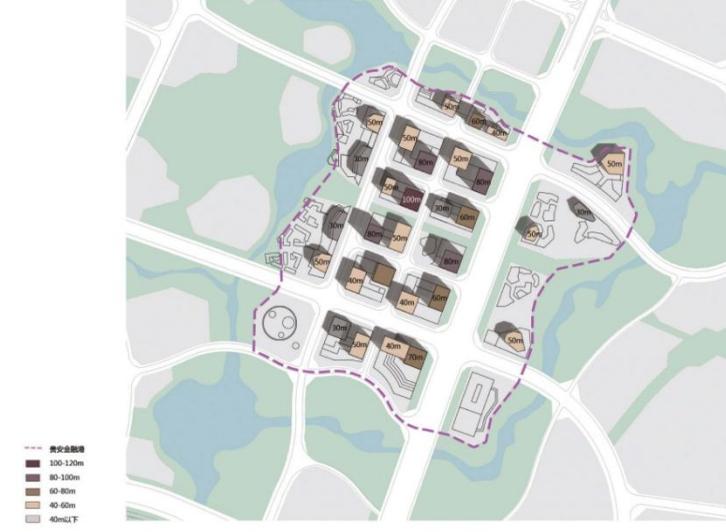
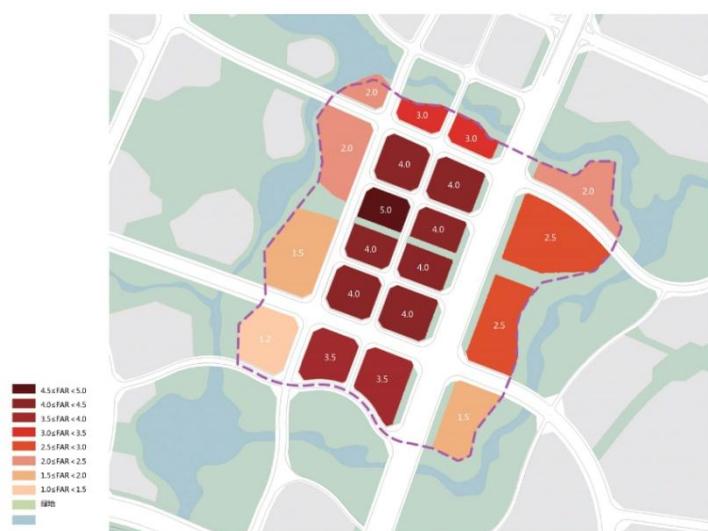


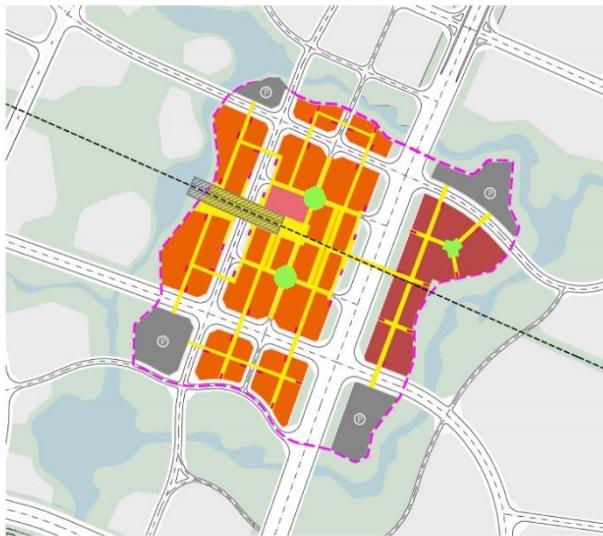
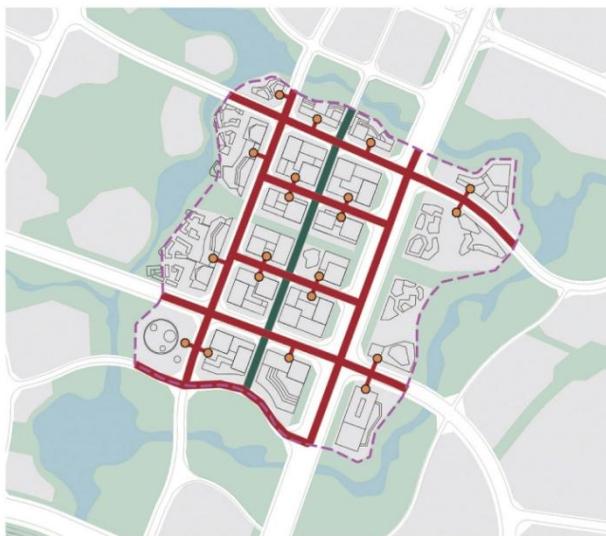
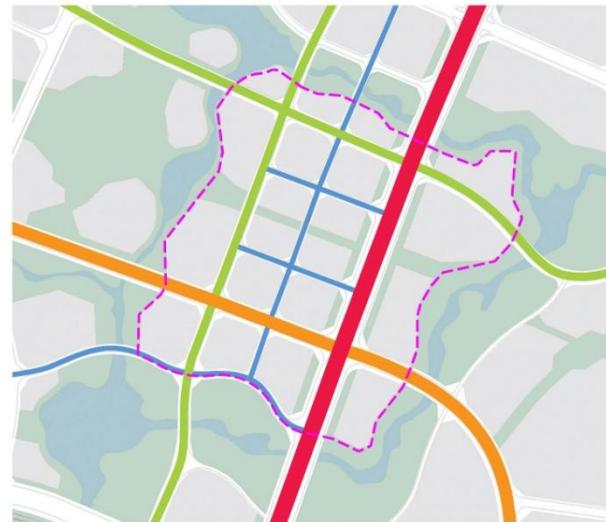
重点界面控制



重点地标与场所控制







重点地区_枢纽商务区西区

总平面



- 1- 站西广场
- 2- 商务办公
- 3- 星级酒店
- 4- 物流总部园
- 5- 企业运营中心



重点地区_ 枢纽商务区西区

整体控制一览表

| 在核心区的位置 | | 开发单元一 | 要求 | |
|---------|---|---|--------|-----------------|
| | | 用地面积 | 41.7公顷 | |
| | | 单元类型 | 综合型单元 | |
| | | 功能 | 产业功能导向 | 商务服务、咨询服务、生活服务等 |
| | | | 主要用地性质 | 商业混合用地 |
| | | | 容积率 | 2.4 |
| | | | 总建筑面积 | 92.7平方米 |
| 功能混合比例 | 商业约占52%，酒店约占6%，公寓约占7%，办公约占35% | | | |
| 首层用途 | 建议在首层提供多元活力的用途，如零售、餐饮、文化、休闲娱乐等，沿道路形成具有活力的界面 | | | |
| 形态 | 建筑高度 | 建筑最高不超过150米，临城市公园地段形成逐层退台，塔楼之间相互错位，充分将城市公园景观引入街区内部 | | |
| | 支路网 | 所有支路网必须严格按照规划方案控制，确保站前枢纽商务区的可达性 | | |
| 道路交通 | 公共交通 | 参照本规划的综合交通枢纽规划，设置地铁轨道站点、公交站场、出租车站场、和公交停车站场 | | |
| | 步行网络 | 建立联系轨道站点与交通枢纽公园的连续宜人的步行网络 | | |
| | 地下空间 | 地下商业建筑面积基准规模为8万平方米，上限规模增量为2万平方米 | | |
| 公共开放空间 | | 结合单元规划确定连接站前广场及中央活力绿环的连续带状公共空间，保证地面空间与地下交通场场通道出入口的衔接，并利用裙房廊柱、建筑退台增加公共开放空间 | | |
| 配套设施 | 公共服务设施 | 无 | | |
| | 市政基础设施 | 无 | | |
| | 道路交通设施 | 设置长途站场（1处），社会停车场（1处），公交站场（1处），出租车站场（1处），按照0.3个/100m ² 建筑面积的标准配建停车位，其中10%停车位需对外开放 | | |
| 生态技术 | | 推广低冲击开发、增加渗水地面比例，单元内根据实际荷载效益选择是否采用可再生能源利用等技术 | | |
| 所包括的街坊 | | | | |
| | | | | |

重点地区_活力绿环生态文化公园

总平面

- 1- 民族艺术中心
- 2- 商务公园
- 3- 星级酒店
- 4- 贵山公园
- 5- 星级酒店
- 6- 欢乐水街
- 7- 体育公园
- 8- 民族文化交流中心
- 9- 民俗艺术村
- 10- 商务办公区
- 11- 滨水购物中心
- 12- 欢乐水岸
- 13- 会议中心
- 14- 车天河生态廊道
- 15- 智慧城市运营中心
- 16- 健康养生休闲商业中心
- 17- 商住小区
- 18- 商务办公区
- 19- 贵安中心



重点地区_活力绿环生态文化公园

效果图





总部经济聚落

以电子信息、高端装备、健康医药等产业方向为主导的总部经济功能聚落

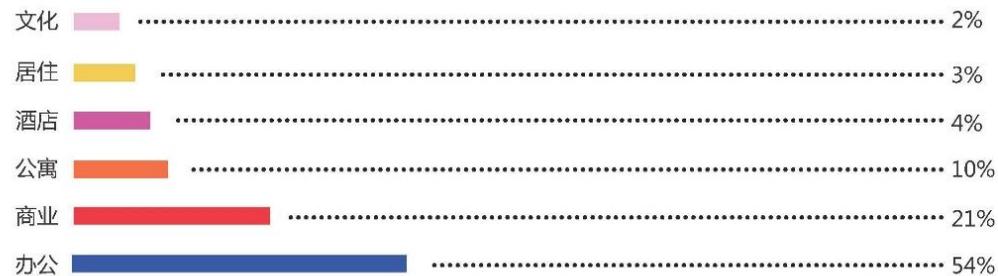
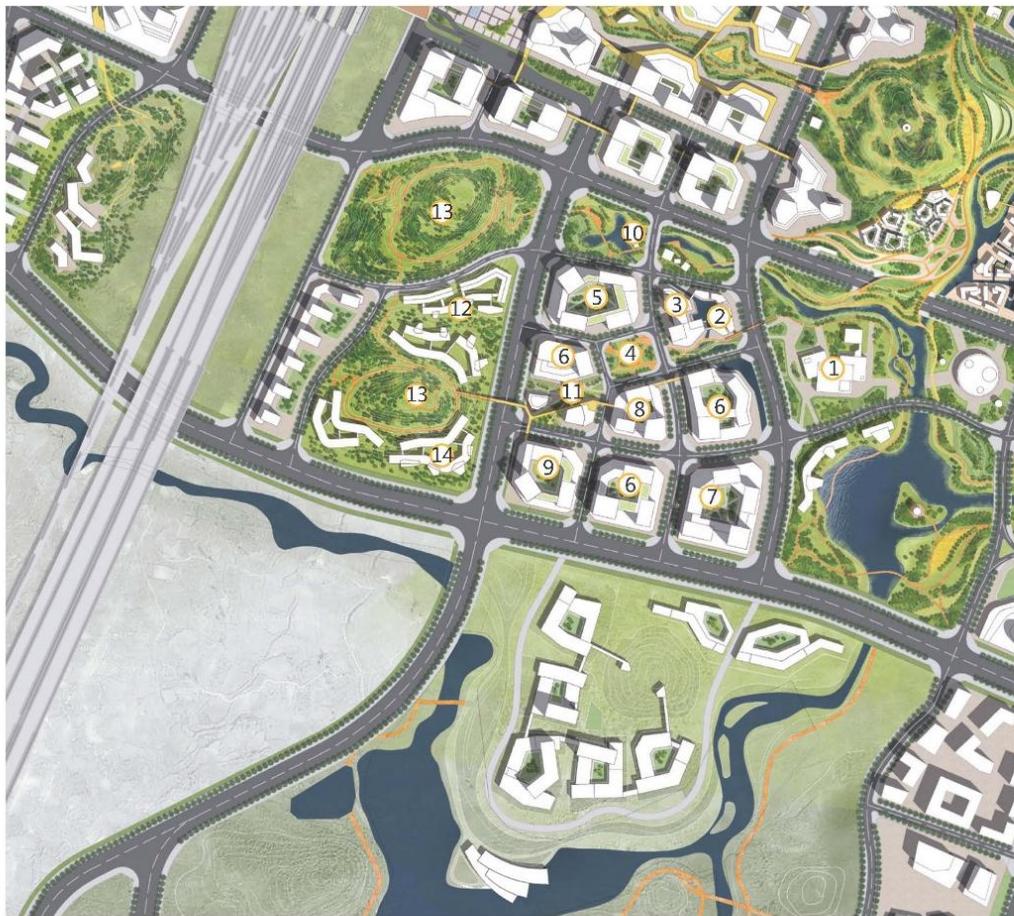
主导功能：

电子信息 + 健康医药 + 高端装备 + 两新（新能源、新材料）企业办公 +
 企业公馆 + 星级酒店 + 都市公寓
 商务办公 + 零售商业 + 主题商业 + 星级酒店 + 文化娱乐 + 都市公寓 +
 生态住宅

- | | | |
|-------------|-------------|------------|
| 1- 民族艺术中心 | 6- 商务办公区 | 11- 科技园 |
| 2- 商业内街 | 7- 生物医药总部园 | 12- 高端商务办公 |
| 3- 科技酒店 | 8- 企业运营管理中心 | 13- 山体公园 |
| 4- 企业文化交流中心 | 9- 生态高科总部园 | 14- 高端企业会所 |
| 5- 信息科技总部园 | 10- 商务 | |



办公：商业：居住：其他 = 5:2:2:1 总建筑面积：1048087m²

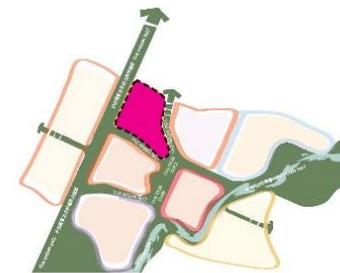


创新孵化聚落

主导中小型企业商务办公+企业孵化+创意经济办公的创新孵化聚落

主导功能：

中小型企业商务办公 + 企业孵化 + 创意经济办公 + 星级酒店 + 配套住宅。



- | | | |
|-----------|------------|------------|
| 1- 星级酒店 | 6- 中小企业孵化园 | 11- 创意文化公园 |
| 2- 创意总部大厦 | 7- 软件创意园 | 12- 文化传媒中心 |
| 3- 会议中心 | 8- 健康医药总部 | 13- 星级酒店 |
| 4- 综合商业 | 9- 商务公园 | |
| 5- 创意经济园 | 10- 生态住宅 | |

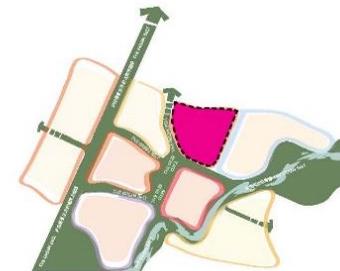
办公：商业：居住：其他 = 3：2：4：1

总建筑面积：1009057m²



综合服务聚落

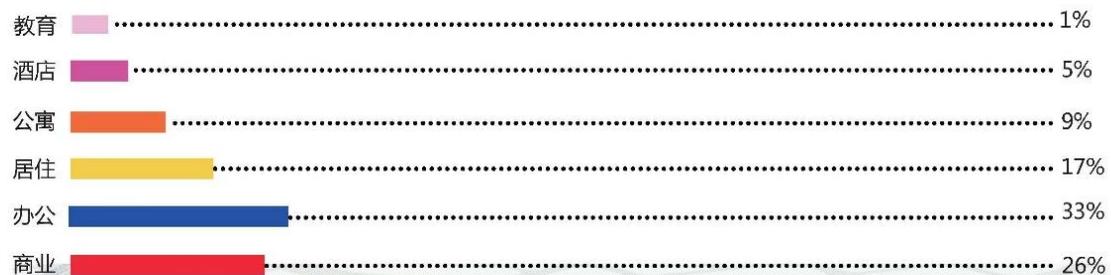
以租赁型商务办公及其它配套服务为主导的综合服务功能聚落



- 1- 欢乐水街
- 2- 体育公园
- 3- 健康养生休闲商业中心
- 4- 商住小区
- 5- 商务办公区
- 6- 贵安中心
- 7- 生态住宅小区
- 8- 学校
- 9- 同济医院
- 10- 生态水街

办公 : 商业 : 居住 : 其它 = 3 : 3 : 3 : 1

总建筑面积 : 579048m²

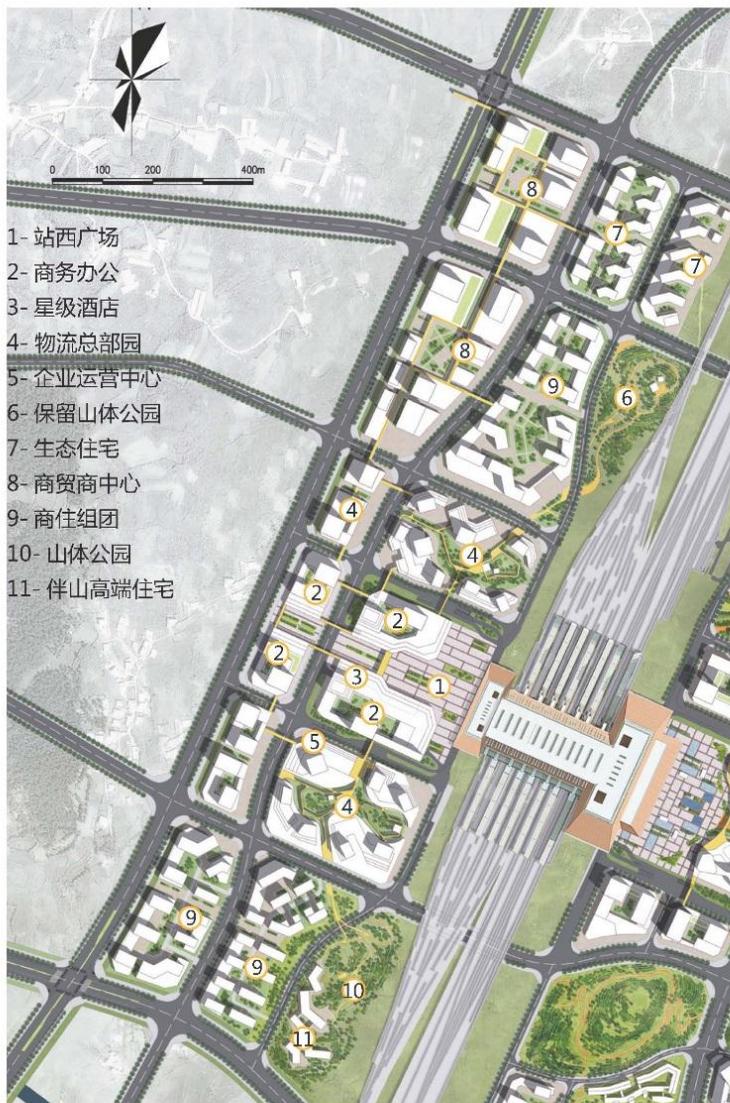


活力商贸区

主导交通集散、大型商贸、区域物流总部、电子商务、配套住宅为主导的活力商贸聚落

主导功能：

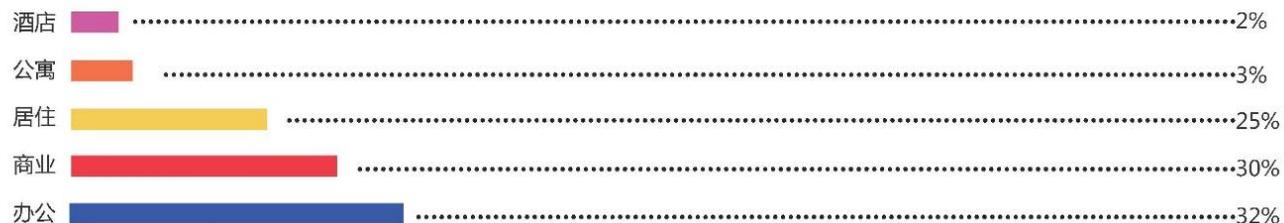
交通集散 + 大型商贸 + 区域物流总部 + 第三方物流总部 + 电子商务 + 商务办公 + 星级酒店 + 公寓 + 配套住宅 + 配套商业。



- 1- 站西广场
- 2- 商务办公
- 3- 星级酒店
- 4- 物流总部园
- 5- 企业运营中心
- 6- 保留山体公园
- 7- 生态住宅
- 8- 商贸商中心
- 9- 商住组团
- 10- 山体公园
- 11- 伴山高端住宅

办公：商业：居住：其它 = 3：3：3：1

总建筑面积：2518697m²



乐活聚落

以滨水休闲商业+特色商业+生态住宅为主导的山水乐活聚落



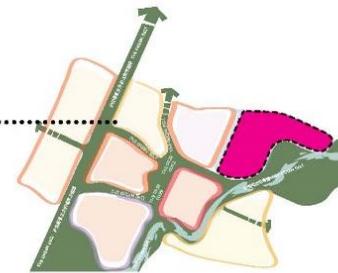
- 1- 车天河生态廊道
- 2- 滨水商业综合体
- 3- 滨水酒吧餐饮美食街区
- 4- 生态住宅小区
- 5- 商务酒店
- 6- 商业 SOHOS 社区
- 7- 滨水住区

办公：商业：居住：其它 = 2：3：4：1 总建筑面积：1872401m²



公共服务聚落

以行政服务、办公，租赁式商务办公及综合配套服务为主导的行政服务聚落



- 1- 车天河生态廊道
- 2- 智慧城市运营中心
- 3- 城市规划展览馆
- 4- 贵安行政中心
- 5- 商务办公区
- 6- 贵安中心二期



办公：商业：居住：其他 = 3 : 3 : 2 : 2

总建筑面积：1280074m²

