

华工国际校区组团预留地块规划出炉

创新城南岸起步区将建生活区,附近拟设地铁 12 号线支线站点

继去年 9 月华南理工大学广州国际校区(以下简称“华工国际校区”)正式开学后,广州国际创新城市建设又有新进展。近日,广州国际创新城南岸起步区西南片、东北片科教项目(华工国际校区组团预留综合发展用地)控制性详细规划获广州市规委会通过。

根据规划,这块位于华工国际校区组团东北角面积为 3.15 公顷的地块,将作为创新城南岸起步区配套生活服务社区,综合发展居住、商业。令人关注的是,此前透露在建的地铁 12 号线有望从大学城进一步向南岸延伸,为创新城引入支线,而本次规划亦披露将在该地块东北处设 12 号线支线站点,但目前仍处于规划研究阶段。

■新快报记者 沈逸云 通讯员 穗规资宣

背景 | 配建华工国际校区二期第一批工程 加强与东侧暨大预留发展用地对接

华工国际校区是由教育部、广东省政府、广州市政府和华工四方共建的市重点项目。2019 年 7 月 24 日,第 15 届 80 次市府常务会审议通过了《华南理工大学广州国际校区二期土地出让配建模式实施方案》(以下简称《方案》)。2019 年 7 月 30 日,市住建局印发实施《方案》,明确“出让校内原预留综合设施用地,配建华工国际校区二期第一批工程”。市规划和自然资源局根据实施方案任务分工组织编制了华工国际校区组团预留综合发展用地控制性详细规划。

新快报记者了解到,华工国际校区组团位于广州国际创新城南岸起步区,占地 114 公顷,北侧为思科智慧城,东侧为暨大校区,南侧为骏拓工业园。本次规划地块 3.15 公顷,位于华工国际校区组团东北角,北至南大干线(规划),东

至南村大道(规划),现为空地,已移交代建局。

规划透露,《关于提供华南理工大学广州国际校区项目地块规划条件的函》[穗国土规划业务函(2018)3746 号]明确,华工国际校区内预留综合发展用地在保障用地面积不减少的前提下,可通过开展详细设计做进一步优化。在修规阶段,为加强与东侧暨大预留发展用地的对接,对该用地位置进行了优化。根据华工国际校区修规总平面图,该地块由东西长、南北宽修改为南北长、东西宽,如此将有更大面积与北侧的暨大组团对接。

需留意的是,按照《方案》,将华工国际校区内原预留综合设施用地作为出让配建地块,公开挂牌出让后由承让人负责出资,配建华工国际校区二期第一批工程。

功能 | 综合发展居住、商业等产业功能 将落实南岸起步区“4R”社区理念

根据规划,该片区的功能定位将落实国际创新城南岸起步区“4R”社区理念(居住、研发、休闲、韧性城市),实现产学研一体化发展目标,提升华工国际校区组团的综合服务能力。因此,本次规划明确,将华工国际校区组团预留综合发展用地定位为广州国际创新城南岸起步区配套生活服务社区。

该地块的产业功能将满足周边功能需求,综合发展居住、商业。其将遵循南岸起步区集高教、科研创新、生态居住等功能于一体的总体规划布局原则,并借鉴国内外高校站点周边 500 米综合开发的一般经验——即由商业、商务、居住三大功能构成。

具体来看,该地块将依托地铁 12 号线支线站点(规划研究阶段),加强预留综合发展用地与站点周边商业、商务功能的协同互补,明确地块功能为:居住、商业。而《方案》也表示,深化预留综合发展用地的用地性质为二类居住兼容商业用地。

新快报记者了解到,广州地铁 12 号线从浔峰岗站到大学城南站,于 2018 年 11 月开工建设,预计 2023 年开通试运营。然而,早在 2017 年底获市规委会通过的广州国际创新城南岸起步区规划中,便已提出正在规划研究引入 12 号线支线(大学城北-展览城,全长 16.5 公里,设站 10 个),可提供大学城北部与大学城南各校区之间的轨道服务。

而根据本次规划的地块周边功能分布示意图,处于规划研究阶段的地铁 12 号线支线将东西横穿国际创新城南岸起步区。其中,规划研究的支线站点位于华工国际校区组团预留综合发展用地的东北处。

此外,根据《广州市城乡规划技术规定》,普通社区按不大于住宅建筑面积的 3.3%配置其他商业服务设施,根据标准化的概念测算即 1 平方米/人。华工国际校区内 1.2 万全日制学生,规划地块应配套不大于 1.2 万平方米其他商务服务设施。



■华工国际校区组团内预留综合发展用地周边功能分布示意图。 通讯员供图

规划 | 综合发展用地建筑限高控制100米 配置1392个停车位和8处公服设施

根据规划,地块内的建筑高度将遵循南岸起步区建筑限高“中部高、两边低,地铁站点高、周边低”的总体控制原则,结合周边地块建筑高度,东侧暨大预留发展用地建筑限高规划控制 100 米。规划表示,从不突出规划天际线的角度出发,预留综合发展用地建筑限高控制 100 米,可实现与周边城市空间的融合发展。

同时,遵循南岸起步区容积率“中部高(4.0 至 6.5),两边低(1.0 至 3.0)”的总体控规原则,结合周边地块容积率 3.0 至 4.5,预留综合发展用地的容积率不宜超过 4.5。根据《方案》,预留综合发展用地计容建筑面积按上限 12 万平方米控制,即容积率不超过 3.8。

具体来看,12 万平方米的计容建筑面积中,将有 10.8 万平方米为住宅建筑面积,1.2 万平方米是商业建筑面积。绿地率为 35%,建筑密度 30%,机动车停车位 1392 个,非机动车停车位 1200 个。

此外,按照概念方案,地块将设计为半围合式组团、开敞内部庭院、协调沿街界面,打造“一轴、两界面、两通道”的开敞空间体系:“一轴”即打造南北向景观步行轴,融入华工国际校区组团开放空间体系;“两界面”为沿南大干线,南村达到打造两条连续的临街界面;“两通道”则是东西向两条联系通道,加强地块与周边的空间延续。

令人关注的是,根据组团内统筹,华工国际校区组团居住人口共 7296 人。作为生活服务社区,在设施配套方面,由于华工国际校区内已配套 1 处 24 班小学和 9 班幼儿园,且根据设施配套示意图显示,教育设施配建地块即毗邻预留综合发展用地。因此,预留综合发展用地需配套 8 处公服设施(非独立占地,建筑面积共 2800 平方米),包括社区服务站、星光老年之家、社区卫生服务站、文化室、居民建设场所、肉菜市场、垃圾收集站和公共厕所。



■华工国际校区组团内预留综合发展用地建筑效果图。 通讯员供图

声音 | 地块规划布局可再“紧凑些” 预留双创、科研、孵化空间

在规委会上,部分规委会专家表示,华工国际校区组团预留综合发展用地的规划“稍微松了一点”,可再“紧凑些”。

“现在回过头来看大学城,很多布局并不是那么紧凑。”有规委会专家称,目前华工国际校区一期设计适中,学院与学院间非常适合步行,同时又能形成特色。同样地,在校区外部这块,要按照街区的方式进行建设,即形成一个完整的华工国际校区周边景区,且校区内部道路能直接跟

外围市政道路对接,不会在校内、校外形成“两张皮”。

同时,也有规委会专家表示,目前地块规划的主要功能是住宅与商业,加之规划研究的地铁支线站点,未来估计也会有“上盖”的发展概念。但根据五山高校区与城市的关系经验,更重要的还是得预留创新创业、科研、项目孵化的空间,“建议在不动原格局的情况下,还是可以插入一些更活跃的、适用于师生创新创业的空间”。