

打造滨水中央创新区 琶洲还有望建双塔

相关规划获广州市规委会通过,混合商居、古村文化等多种功能

广州琶洲片区建设如火如荼,西区一栋栋高楼大厦拔地而起,中东区也将迎来优化提升。新快报记者8月17日获悉,琶洲东区AH041405地块控制性详细规划日前获广州市规委会通过。

不同于琶洲西区以总部办公为主,琶洲中东区将完善会展配套、高品质社区、商业服务等相关综合配套设施,提升服务能力,支撑区域的高质量发展。根据规划,该片区将打造具有国际竞争力的现代化滨水中央创新区,以广州地铁八号线延长线凤浦公园站为核心以TOD模式开发,汇聚3条地铁线、2条过江隧道、1条快速路,并有望崛起两座120米新地标。

■新快报记者 沈逸云 通讯员 穗规资宣



■建设中的琶洲电商集聚区,已经初具规模。新快报记者 毕志毅/摄(资料照片)

●片区定位

**混合商居、古村文化等多种功能
完善配套支撑产业发展**

2020年1月,广东省印发《广州人工智能与数字经济试验区建设总体方案》(下称《总体方案》),推动高标准建设广州试验区,抓好近期重点任务的落实工作。然而,除了规划功能引入产业,完备的配套对于片区也至关重要。根据人大多项提案反馈以及琶洲地区已入驻企业的诉求中,均提出琶洲地区缺乏产业发展必要的配套设施。

《总体方案》在空间规划上提出要打造四大功能片区。具体来看,琶洲西区为人工智能与数字经济集聚区,中1区为智慧会展产业创新区,中2区和东区为数字经济与总部经济创新合作区,南区为创新融合拓展区。

根据片区在编规划,与商务办公组团为主,配置商业及配套服务组团的西区有所不同,琶洲中东区混合了会展商贸、休闲文化公园、居住、商务办公、商业及配套服务、古村文化等多种功能,以产城融合为方向,提高地区活力。通过吸纳人工智能、数字经济等相关创新产业,打造具有国际竞争力的现代化滨水中央创新区。并且完善会展配套、高品质社区、商业服务等相关综合配套设施,提升服务能力,支撑区域高质量发展。

为此,市规划部门结合琶洲东区近期具备开发条件的地块,落实高效集约的TOD(以公共交通为导向的开发)发展理念,先行开展了相关地块控制性详细规划的调整。

●规划提升

**琶洲东区或将出现新地标
打造高品质滨水内街及亲水空间**

位于琶洲东区的AH041405地块(AH0414规划管理单元)占据着无比优越的位置,面临珠江,背靠黄埔古村,处

在东端“岛尖”,北望金融城、鱼珠,南联大学城。规划范围面积为21090平方米,地块为区属国有企业用地,目前正在办理土地收储手续,现状还是临时建筑。根据现行控规,地块性质为科研用地兼容商业金融业用地,容积率只有2.45。

调整后,地块性质将调整为二类居住用地兼容商业设施用地和城市轨道交通用地。经过路网优化,用地面积变为15950平方米,建筑面积94105平方米,容积率提高到5.9,建筑密度40%的同时,保障30%绿地率。

令人关注的是,该地块不仅建设量大大增加,还将出现琶洲东区新地标。记者在规划模拟图中看到,地块中有两座120米高的建筑拔地而起,俯瞰珠江。

然而,地块在建筑高度上借鉴了琶洲西区的做法,实行弹性控制,根据精细化城市设计要求,高度可在15%范围内微调。临珠江岸线体现前低后高的整体空间形态,形成近、中、远富有层次的城市天际线。一条沿江碧道卧在水畔,周边则是高品质滨水内街及珠江岸边独具活力的公共亲水空间。

●交通配套

**广州地铁八号线将有东延线
凤浦公园站将建综合交通枢纽**

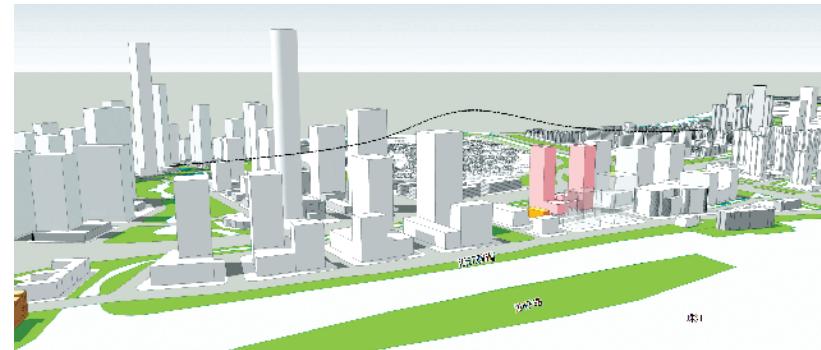
近年来,琶洲片区交通规划日益完

善,公共交通系统发达便利,4、8、18、19、28、11、23、广佛环城线、穗莞深城轨琶洲支线等轨道交通线路穿岛而过,无论是去机场、南站、东站,还是佛山、南沙、黄埔、天河,都畅通无阻。

本次地块所在的东区更是已规划3条地铁线(广州地铁八号线东延线、二十三号线、二十八号线),2条隧道(琶洲隧道、琶洲东隧道),新化快速也即将开通。不仅如此,地块还位于广州地铁八号线延长线凤浦公园站综合交通枢纽,通过围绕综合交通枢纽优化功能布局,形成功能复合、创新有活力的综合服务组团。

规划提出,结合地块权属优化周边路网,地块西侧增加一条支路,同时保证地块周边道路的可实施性,延续“小街区、密路网”的规划理念。通过高水平的设计、物业管理以及配套相对独立的社区中学,打造高品质未来社区。并且采用绿色低碳的建筑设计,鼓励进行立体绿化,提高地块绿化的覆盖率、绿视率。

地块西侧已有住宅区,本次用地性质又是二类居住兼容其他,势必要服务更多人口。因此,在公共服务设施方面,按住宅建筑面积的11%进行配置,宜设置9班幼儿园(2960平方米,含托儿所,用地面积2700平方米),社区卫生服务站(600平方米)、配电房(200平方米)各一处。



■规划效果图

专家声音

讨论一

**打造广州的“曼哈顿岛”
琶洲东区未来如何发展?**

在规委会委员袁奇峰看来,以东环为界,琶洲西区繁华热闹,但东区仍有待开发,土地价值相差大,这十分可惜,“应该让琶洲成为‘广州之窗’,擦亮中国对外贸易中心的‘中’字头招牌,做出国际水平。”

他还指出,如果要将琶洲东区打造成为粤港澳大湾区的重要节点,完善交通配套很重要,应该从更大范围来研究琶洲东区的交通规划。而且,凤浦公园地铁站是综合交通枢纽,考虑到站场开发,建设量还可以更密一点。目前,八号线东延线已经披露的站点有万胜围、新洲、长洲、化龙和广汽基地。袁奇峰认为可以考虑继续向南,再延长2至4个站点。建设费可能要30个亿,但带来的价值10倍不止。

“琶洲东区是一个类似‘曼哈顿岛’的地块,在广州算是独有,任何一个地块都没有这个条件。”市规划和自然资源局相关负责人表示,“曼哈顿岛”并不意味着超高密度和强度,接下来要考虑空间的集约节约、衡量立体交通利弊等事项。海珠区方面也表示,琶洲东区交通规划研究将于月底开标,届时将整合公交高速地铁等多种交通,尽快优化实施琶洲岛尖交通规划。

见证广州扬帆海上丝路的黄埔古港,蕴含着这座城市的精神。如何保护好、传承好其精神,也是琶洲规划建设中不可忽视的命题。在规委会委员陈玉环看来,不仅片区规划要结合古村一起考虑,更要思考如何活化这座千年古村,不能任其闲置。

讨论二

**地块或崛起120米双塔地标
超高层地标是否会形成遮挡?**

新建的百米地标,会否把珠江牢牢挡住?有规委会专家指出,虽然城市化伴随着高楼大厦,但居住区还是应该适当降低疏密度、容积率和高度,形态错落有致,并且预留空间让市民“穿透”,而不是滞留。琶洲将来会成为休闲公园,不要让建筑围墙阻断了空间。

实际上,在规划公示期间,也曾收到相关建议。该建议称,新港东路北侧现状是以多层建筑为主的低矮片区,地块调整后建筑高度显得非常突兀而不协调,进而影响珠江“一江两岸”形象立面及天际轮廓线。

此外,高强度用地的建筑物会否影响琶洲地区周边舒适、生态、人文的生活工作环境呢?初步方案中披露,将延续琶洲地区疏密有致的规划理念,项目地块建筑高度为120米,经分析不会对黄埔古村产生景观视线影响。

规划部门还表示,本次方案的开发强度符合琶洲中东区“现代滨水中央创新区”的发展定位,同时利用沙仔岛和河涌水系等生态基础,将构建蓝绿交织、和谐自然的城市环境。