

## 城事

## 广州琶洲西区将建世界级综合体

赤沙地铁段崛起 250 米数字科技总部,打造多元融合 24 小时活力社区

借鉴哈德逊广场项目,未来广州琶洲西区赤沙地铁车辆段将打造成世界级综合体。日前,第三届广州市城市规划委员会地区规划及城市设计专业委员会第十八次会议审议通过海珠区赤沙车辆段场站综合体(海珠区 AH0403、AH0314、AH0319、AH0903 规划管理单元)控制性详细规划。

根据控规,该项目总建设量超过 88 万平方米,将在地铁十一号线赤沙车辆段上加建两层盖板,通过打造 TOD 立体交通核,提供办公、商业、城市开敞空间等一站式服务设施,并解决车辆、慢行交通衔接等问题。同时,琶洲西区将崛起城市簇群,包括 250 米数字科技总部、200 米星级酒店等,并塑造空中生态长廊、配备九年一贯制学校等,营建多元融合的 24 小时活力社区。

■新快报记者 沈逸云 通讯员 穗规资宣



■项目效果图

## 定位 匹配琶洲核心片区发展需求 转型综合性服务中心

据悉,赤沙车辆段场站综合体项目位于琶洲西区南侧,北至黄埔涌,东至华南快速干线,南侧、西侧临赤沙涌。地块用地面积 56.01 公顷,现状主要是十一

号线车辆段施工场地及仓库用房。地块主要涉及广州地铁集团、畜牧总公司、红卫村等权属单位,其中广州地铁集团用地已启动交储工作,海珠区土发中心正

在推进畜牧总公司地块土地征储工作。

控规明确,该片区将打造面向未来的城市枢纽综合体典范,提供全时城市综合服务,打造生态人文宜居社区。

## ■ 焦点关注

地处琶洲西区  
会展期间交通  
是否“顶得住”?

由于项目地块位于琶洲西区,会展期间琶洲地区交通状况较为复杂,未来规划构建的交通网络是否能承载得住新增的建设量?

对此,控规表示,调整后地区对外通道相关路段节点服务水平未有降低,地块集散道路饱和度有一定增加,但运作仍处于较为稳定状态。换言之,地块调整对周边交通影响处于可接受范围之内。

同时,控规调整后,将按照小型会展、中型会展和大型会展三种情形评估地块及周边交通运作情况。其中,小型会展期间地块开发后运作基本稳定;中型会展期间路网评估中猎德大道、员村东隧道、江海大道受交通量影响,服务水平维持 E 级水平,运作保持稳定,其他道路运作较好,整体运作处于可接受范围内。

而如广交会等大型会展期间,根据测算,平均每条道路流量约会增加 300pcu/h,道路压力急剧增加。但考虑到大型会展期间为每年的特殊情况,不宜以大型会展期间运作情况作为限制地区发展条件,建议未来大型会展期间实施严格的交通管制措施,如限制展区停车位、发证管理、道路管制、常规公交增加供给、展出时间错开城市交通高峰期等,优化特殊时期交通运作。

会上,有规委会委员建议,广交会期间实施严格交通管制措施是“本末倒置”,应以满足广交会等大型会展的交通需求作为片区内道路交通规划的标准。

## ■ 相关链接

## 项目实施时序

结合土地储备计划,项目地块与道路分期建设实施:

1.近期(2020 年启动建设):车辆段基础设施地块、北侧白地及北侧车辆段上盖开发地块;城市道路 8 条。

2.中期(2023 年启动建设):南侧车辆段上盖开发及站点 TOD 地块;城市道路 4 条。

3.远期(2025 年启动建设):畜牧总公司地块;城市道路 2 条。

中期道路全部按计划实施后,基本可满足项目地块出行需求。远期预控规划横一路、规划横二路实施条件,打通海珠区中部东西向区域主干道通道,提升琶洲南区对外通行能力。

## 布局 限高 265 米 打造琶洲南部城市簇群

项目地块位处琶洲南区、黄埔涌旁,在建筑高度方面,控规表示,项目地块位于白云山看珠江新城视廊的背景协调区内,控高 125-265 米,对超越视平面高度阈值 265 米的开发一般予以限制。对此,项目地块主体建筑高度控制为 125 米以下,临近轨道站点地标建筑控制为不超过 265 米,满足管控要求。

根据控规,该片区将融入一江两岸多峰簇群的城市空间格局。打造琶洲南

部城市簇群,丰富城市天际线纵深层次,协同琶洲西区构建黄埔涌两岸城市对景。

同时,塑造丰富、错落有致的城市天际线。南北向沿华南快速干线塑造了“万亩果园-赤沙片区-琶洲西区-珠江新城”梯级抬升、峰谷起伏的天际线,东西向融入了珠江新城景观带天际线背景。地块总体呈现前低后高的空间格局,向轨道站点核心抬升,形成集聚焦点。

## 宜居 住宅逾 30 万平方米 高标准配九年一贯制学校

根据控规,该片区将重点布局商务办公、地铁办公、品质住宅、公共设施等功能配套,形成多种业态复合的智慧型城市综合体。项目总建设量 88.84 万平方米,产业建设量达 53.35 万平方米,占总建设量的 60%;住宅建设量 31.51 万平方米,公建配套 3.98 万平方米,符合广州市第一圈层城市更新单元产业建设量原则不低于 60%的要求,满足片区产城融合需求。

住宅建设量占总建设量约 35%,如何打造良好舒适的宜居环境?在这方面,控规称,将彰显赤沙绿洲生态环境

魅力,打造生态休闲的标杆。具体来看,项目整体设计中颇具特色的是在车辆段上加了两层盖板,分别为 9 米和 15 米。未来将利用场地高差,因地制宜进行低影响开发式的海绵城市设计,打造阶梯式生态公园柔化盖板垂直立面,构建“城-绿-水”交融的城市生态玄关。

与此同时,打造空中生态长廊,塑造舒适的慢行环线,创造全龄化服务的休闲健身场所。空中连廊允许跨地块连通,作为对公众开放的公共设施使用。记者从规划图上看见,片区内规划全民

健身活力圈、学生户外拓展段、休闲乐活岸畔三大空间,空中连廊将连通滨河慢行空间、桥底艺术空间、全民运动公园、阶梯式生态公园。

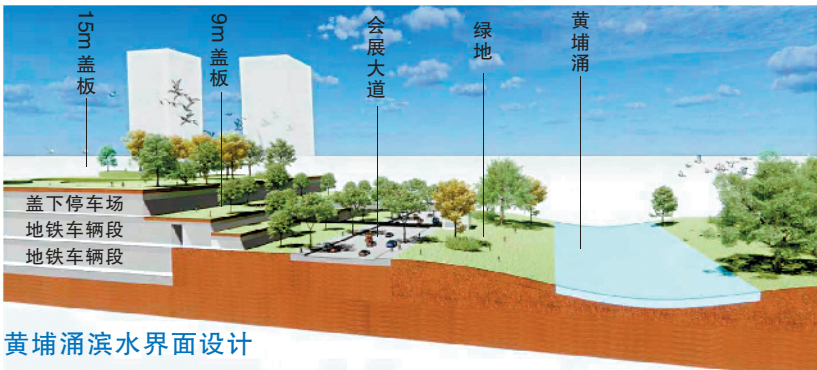
在公共服务配套方面,此次控规将超额配置面向居住片区人群的公共设施 73 处,建筑面积 3.98 万平方米,占住宅总建筑面积的 12.6%。其中,地块一期将开发高标准配置一处九年一贯制学校,引入优质教育资源,规划 36 班,用地面积 19440 平方米。此外,还包括规划 9 班幼儿园 2 处。

## 交通 构建多层次步行廊道 实现多种交通“零换乘”

在交通方面,片区规划构建“八横五纵”的区域道路网络,实现片区与周边重要区域的快速联系。其中,“八横”为阅江西路、琶洲大道、新港东路、凤浦路、会展大道,规划横一路、规划横二路、新滘东路;“五纵”为猎德大道、海洲路、规划次干道、华南快速、会展西路。地块主要通过规划次干道、规划横一路、会展大道、七星岗路等实现对外疏散。

而由于该片区是在车辆段上加双层盖板来建设综合体,控规提出将通过上下匝道使盖板层与周边市政道路无缝衔接:衔接 9 米高盖板出入口匝道 9 条,共 18 条车道;衔接 15 米高盖板出入口匝道 4 条,共 8 条车道。

除了地铁站外,片区将增加公共交通服务设施,打造多种交通方式无缝衔接的“零换乘”交通体系,规划包括 2 座



黄埔涌滨水界面设计

■车辆段上加了 9 米、15 米两层盖板,将利用场地高差,打造阶梯式生态公园。