

# 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。

## 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。

值得期待的是,控规提出,项目将借鉴哈德逊广场项目,谋划汇聚国内外大师团队,主导核心组团建筑方案深化设计。赤沙综合体在国际视野下,高标准、高要求开展建筑深化设计,打造城市精品名片。根据效果图,该片区内拟建造一座250米的数字科技总部、200米的星级酒店、180米国际商务中心及花园总部、创展中心、赤沙商场、共享花园等。

## 宜居 住宅逾30万平方米

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

## 高标准配九年一贯制学校

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

公交首末站、3座公共停车场(共约145泊)、出租车及K+R临时泊位1处、自行车停放场1处。

引人关注的是,在慢行交通的打造上,控规透露,将加强盖上盖下一体化交通衔接,营造便捷舒适的全时段开放立体慢行交通环境。通过多层次步行廊道、竖向交通核等,串联地铁站点、黄埔涌及特色城市开敞空间,实现便捷舒适的盖上盖下24小时开放的一体化慢行衔接。

具体来看,15米盖板层以步行为主,通过“十字形”慢行主廊道和竖向交通核实现与黄埔涌、地铁站及城市特色开敞空间的便捷慢行联系。9米盖板层主要为停车场,行人通过竖向交通核实现与15米盖板、地面层的便捷慢行联系。地面层设置连续的慢行廊道和便捷的竖向交通核,实现与黄埔涌、地铁站、15米盖板和9米盖板的便捷联系。而竖向交通核则主要包括电动扶梯、无障碍电梯、无障碍斜坡等。



■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。

## ■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。