

广州新中轴海珠片区整体策划及综合设计 竞赛任务要求

一、目标和原则

2023年7月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，提出按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，推进以人为核心的新型城镇化，建设宜居韧性、智慧的现代化城市的相关要求。我市积极响应国家号召以及省委、省政府的工作部署，于2024年先后印发《关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》、《广州市城中村改造条例》等相关文件，全力推动城中村改造项目与提升居民居住环境、促进产业发展紧密结合，并在广州市高质量发展大会上提出，要全力抓好“百千万工程”、城中村改造，共建经济纵深广阔的新广州，加快重点片区改造。

广州新中轴海珠段改造项目是落实三轴融合战略，强化世界级城市核心服务功能，提升中心城区魅力名片的重要抓手。改造项目的核心范围三滘村和东风村位于新中轴海珠段中南部，地处中大国际创新生态谷核心区域，是体现城央生态价值的重要区域。为充分汇聚全球智慧，通过高标准设计引领高水平改造，实现城市品质提升、产业转型升级、居民生活改善、生活与生态共融的多冲目标，按市城中村改造

指挥部有关要求，现面向全球及全国范围开展广州新中轴海珠片区整体策划及综合设计国际竞赛。

竞赛目标：

（一）激活生态动能，造就生态型科创新极核

立足片区生态资源优势以及新中轴沿线的重要区位特点，将广州新中轴海珠段打造成为集时尚消费、生态文旅、科创总部为一体的世界级城市会客厅。聚焦时尚产业、数字产业、文化艺术等在地、近地资源与生态景观的强强联合，联动中山大学学术科研平台资源、发挥环重大科技创新区等高校与研发机构的协同优势，构建“生态+时尚”、“生态+商业”、“生态+科技”的创新产业模式，拓展海珠湿地生态型产业边界，打造引领生态科技创新应用的示范平台。

（二）锚定南北枢纽，塑造城央复合空间

依托新中轴海珠片区北联广州塔-琶洲商务极核、南通后航道科创门户的区位势能，以海珠湿地绿心为触媒，以打造城绿共荣、产商互促的湾区中央活力极为目标，合理规划城市空间布局，通过生态织补+文化链结”重塑城央空间肌理，构建“湿地商脉贯通南北、科创圈层环湖生长”的世界级中心城区核心区城市形象。

（三）织补慢行网络，激活三生共融纽带

锚定片区南北串联广州塔-琶洲商务极核及海珠湿地绿心的区位特质，全面梳理片区慢行骨架，以“生态

织补+商业贯通+社区链接”为内核，织补广州新中轴线区域慢行系统，通过立体化网络+轨道站点衔接+智慧化管控等方式，实现生态游憩、商业活力与社区服务的无缝衔接，打造城央湿地与商圈共生的“慢行友好型街区”示范标杆。

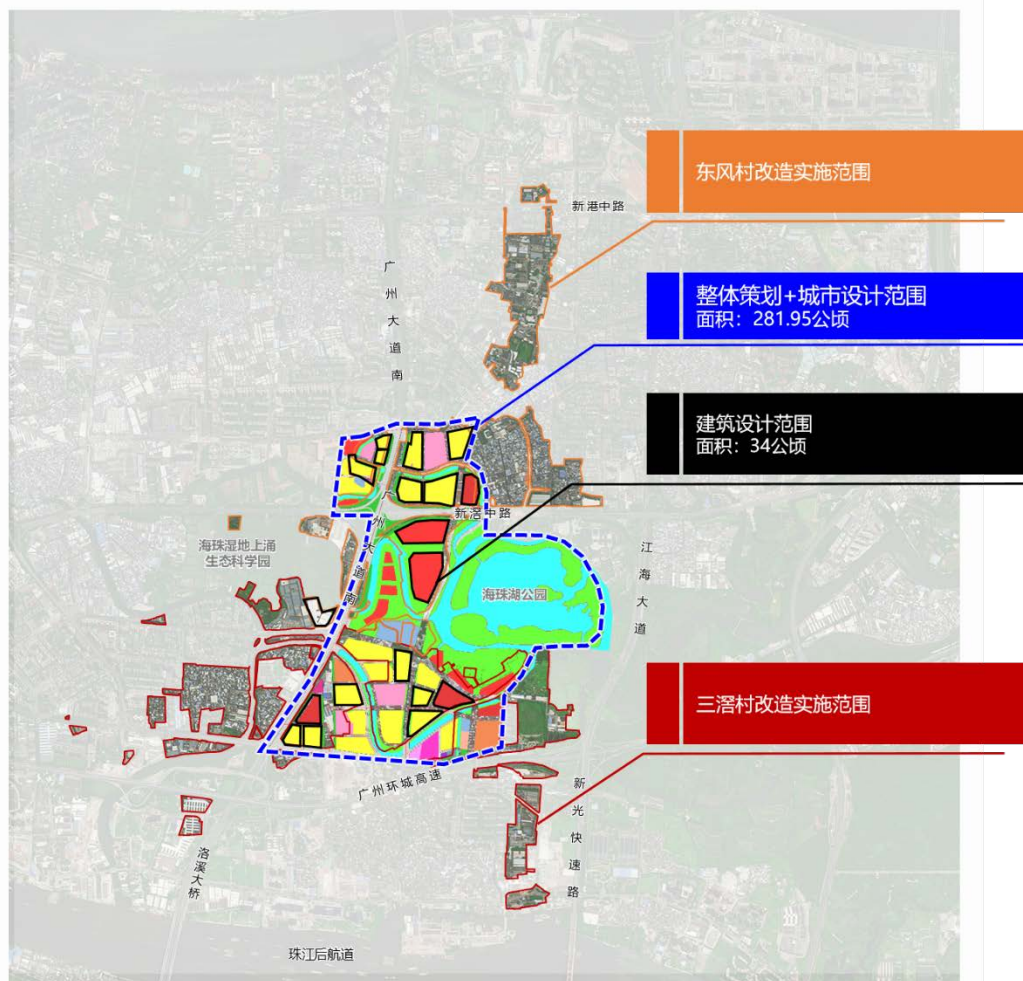
（四）融合改造保障，实现多方共赢发展

从整体规划视角出发，统一考虑保障性住房的集中建设选址、户型设计以及建设安置计划。搭建科学的经济测算模型，明确收益比，形成完整的测算报告，确保项目经济可行性。以“市场导向，整租运营”为原则，在规划、设计、建设、运营等全流程进行创新，探索市场化运营管理机制，实现村民、租户、政府、运营企业、建设主体多方共赢。

二、竞赛任务要求

（一）设计竞赛范围

本次竞赛分两个层次展开：1. 整体策划和城市设计范围；2. 建筑设计范围。其中，整体策划和城市设计范围约3平方公里，建筑设计范围约34公顷。



(二) 设计竞赛内容

1. 整体策划和城市设计范围

(1) 针对新中轴海珠片区**宏观战略和产业规划**进行研究, 聚焦产业定位策划、具体产业门类及产业载体规模分析等, 实现产业与城市空间的紧密结合。

(2) 依照既有规划要求及设计要点, 结合片区整体策划研究结论, 开展**片区城市设计研究**, 明确片区城市功能分布、空间形态、交通组织、新型基础设施建设、生态空间体系、韧性城市布局以及建设时序, 形成规划控制导则; 按照

“市场导向、整租运营”的工作思路，提出城市长效运营的机制及策略。

2. 建筑设计范围

在整体策划及城市设计方案基础上，开展海珠湖周边用地**建筑概念方案设计**。设计方案要求呼应海珠湖及周边生态环境特征，落实临湖各圈层建筑高度管控要求，并以核心地段各地块主导功能为依据，细化城市空间形态与功能业态，鼓励提出功能业态的垂直复合利用模式，聚焦建筑概念方案对城绿共融、产商互促的空间响应。

三、整体策划和城市设计范围任务要求

（一）整体策划

主要研究内容为广州新中轴海珠片区（三滘村和东风村）宏观战略和产业规划研究。片区目前面临着以下问题：①现状产业经济发展状况不佳，业态较低端，产业附加值低；②优质产业载体缺乏，城市形象落后、配套差；③无科创扶持机制保障。本次竞赛研究范围共约3平方公里，需要聚焦产业定位策划、具体产业门类及产业载体规模分析等，实现产业与城市空间、生态空间的紧密结合，向上衔接广州新中轴线整体规划发展目标，向下具体指导三滘村-东风村片区产业升级转型，具体包括但不限于如下要求：

1. 研究范围产业定位策划

（1）明确产业定位：立足片区现状产业资源及周边文化创意载体资源条件，结合全市“12218”现代产业体系

及《环中央湿地价值圈高质量保护与发展规划》要求，产业规划落实到3平方公里研究范围，提出明确的产业定位策划内容，重点拓展“湿地+”产业体系，强化“湿地+时尚、湿地+数创、湿地+科技、湿地+文化、湿地+科教、湿地+消费”等主导产业引入，强化片区与环中大科技创新区的联动，解决现状业态低端、附加值低，现状产业载体品质较差等问题，形成引领生态科技创新应用的示范平台。

（2）产业门类规模分析：结合产业定位及策划，合理规划片区产业空间规模，具体研究各门类产业规模、各门类产业空间需求，各门类产业之间的相互转换关系，通过合理的产业规划布局助力产业链的形成落地及发展。

（3）完善产业配套：完善产业配套设施，弥补产业配套不足，结合文旅产业、创新产业发展，以及周边居住需求研究商业等业态规模布局。

2. 研究产业与空间规划衔接

根据东风村、三滘村改造实施方案、控制性详细规划中的规划要点，落实片区宏观战略和产业规划研究各项指标及规模，高品质打造生态产业高地，保障片区产业定位策划与空间规划衔接、落地，并结合产业空间、居住空间等合理规划构建公园、广场、绿地等公共空间体系，促进产业有序发展的同时提高居民的生活品质。

3. 产业与文化IP塑造

梳理挖掘片区科技创新要素，在地文化要素，提炼形成片区发展的文化IP。

（二）城市设计

依照既有规划及设计要点开展城市设计研究，塑造广州新中轴海珠片区城市风貌。提出片区的功能分布、业态定位、空间体系、形象控制、生态保护、慢行系统、韧性城市设计要点及建设时序，根据既有规划中回迁房选址及规模，提出针对性运营体系构建方案。

1. 业态谋划

结合研究范围的产业定位策划和生态空间本底及未来趋势研判，进行片区产业、商业、居住等空间格局梳理，提出适合片区的功能布局、业态定位、规模建议及发展愿景。通过对国内外类似地区对标案例进行研究，从区域视角、功能业态、资源禀赋等不同角度，有针对性地提出相应的借鉴要点。明确各类功能业态产品比例及空间布局意向，在各地块中明确必须包含的功能业态、业态规模，确保功能复合、高效活力。对产业发展及运营效益进行合理测算，确保项目具有可操作性和可持续性。

2. 空间组织

在认知功能板块基础上，结合功能体系提出空间布局方案，优化提升各板块主导功能，将功能业态与空间载体有机结合，提出相应的空间组织策略。围绕海珠湿地生态本底资源，将生态资源和片区发展融合共生，重构空间发

展新优势。与“百年城央湿地+百年林荫大道+十大高品质街区”规划策略有效衔接。

（1）公共空间功能组织

立足区域“生态+”产业体系以及商业、产业、社区、生态等功能高度融合的空间特征，对整体公共开放空间格局进行梳理，构建类型丰富、尺度宜人、彰显地区文化特色的开放空间体系。参考“十五分钟生活圈”的思路配套生活、生产服务功能，结合区域内已有公共设施及服务资源，合理优化公共服务设施布局，兼顾科创、商旅、生活、休闲等不同人群需求，提升公共服务设施品质和城市宜居性。

（2）景观廊道和界面

围绕环海珠湖城市圈层空间尺度关系，优化城市景观廊道及天际线组合。对重要景观节点、景观界面、景观廊道进行研究，提出建筑退线、高度控制、街道界面等规划控制要求。

（3）空间整体设计

充分考虑城市设计范围南北串联广州塔-琶洲商务极核及后航道科创门户的区位特征，围绕海珠湿地，开展层次丰富、特色鲜明、城绿共融的空间形态设计，合理组织建筑群体空间，构建具有高识别性的城市空间形象。有机极核周边环境与文化内涵，对建筑群的风貌特征提出引导要求。

（4）慢行系统梳理

结合片区及周边现状、规划城市空间特征，结合相关上位规划成果，全面梳理片区慢行骨架并与广州新中轴线区域慢行系统衔接。通过立体化网络+轨道站点衔接+智慧化管控等方式，构建片区慢行系统组织方案，同时处理好公共交通、车行交通、慢行交通的关系，实现生态游憩、商业活力与社区服务的无缝衔接。

（4）实施统筹

方案需对周边保留及已建已批项目进行统筹考虑。对已有、在建项目进行研究，在交通组织、建筑高度、城市形象、通道衔接等方面做好对接工作，以保证方案的可实施性。

（5）开发运营模式

根据研究范围的产业定位策划结论，结合空间布局提出地块出让相关指标，业态情况等，并提供分期实施策略与保障措施。分期策略包括政策构架、相关政策文件的重要表述。

结合村集体回迁物业提出长效运营机制及策略。回迁自用物业及统租物业分别的运营策略。

考虑建设时序，提出东风村、三滘村各片区各业态之下在城市运营投资方面的基本原则及相应的政策建议。

四、建筑设计范围任务要求

在整体策划及城市设计方案基础上，开展海珠湖周边用地建筑概念方案设计。设计方案要求呼应海珠湖及周边生态环境特征，落实公共、公益类设施相关建设要求，并以核心地段各地块主导功能为依据，细化城市空间形态与功能业态，鼓励提出空间与各类业态的复合利用模式，提供人性化生活服务，激发创新创业活力，打造高效共享的品质高地。

（一）重点公共空间设计

按照功能策划，进一步开展细分各功能业态的深化研究，并提出相应的空间升级策略。注重公共空间塑造，根据不同功能节点的业态布局、不同类型设施布点、人群活动流线，系统性构建多元连续的公共开放空间体系，提出需要重点打造的公共空间，细化公共空间方案。

公共区域细化至概念设计深度。公共空间设计应与周边已建、在建及已设计的方案进行衔接，形成地上、地面、地下统筹的公共空间。

重视公共建筑与公共空间的穿插互动，公共空间与建筑出入口应无缝衔接。

（二）标志性建筑概念设计

针对城市重要节点标志性建筑开展建筑概念设计。建筑设计需对地下层、地面层、裙房及超高层塔楼标准层进行设计并达到概念方案深度，同步提供建筑单体的立面和剖面。

明确建筑各类功能面积要求，并对标志物、标志塔楼的位置予以明确。

（三）地块控制要求

针对选定的核心地段提出地块控制的要求，应分为地下、地面、空中等多个层次，重点对半公共空间提出规划设计条件。需要对多个地块进行统筹谋划的系统性工程，提出复建地块之间、出让地块之间地上、地下联通控制要求，连各地块间要求需保持一致。应对临时占用、特殊条件占用的空间进行明确（如建筑对外公共广场、地铁下沉空间、临时可封闭道路等）。

明确城市地标位置、重要景观节点位置，提供建筑概念意向。方案应提供符合城市设计的用地调整方案，并与原有详细规划指标进行对比。并对下一步建筑设计提出更为明确的设计指导，提出整体形象概念深化要求。

（四）建设成本控制

满足复建地块成本控制要求，对开发地块建设成本进行合理估算，确保项目具有可操作性和可持续性。