

苍南县城新区东扩区城市设计

成果报批稿

CAY-007 深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司 2025年7月

项目名称：苍南县县城新区东扩区城市设计项目

合同编号：G二24037

委托单位：苍南县城市建设中心

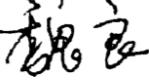
编制单位：深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

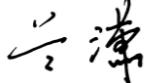
证书编号：自资规甲字21440147

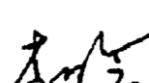
法人代表：王富海

总经理：朱旭辉

批准：王富海  教授级规划高级工程师

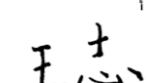
审定：魏良  高级工程师

项目负责人：兰潇  高级工程师

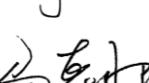
审核：李凤会  高级工程师

校对：何志强  工程师

规划：张久帅  工程师

王志  助理工程师

何志强  工程师

马朝阳  助理工程师



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字21440147

证书等级：甲级

单位名称：深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：914403006748035555

有效期限：自2021年9月3日至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

总平面图

- 1. 活力云环
- 2. 矿业科技大厦
- 3. 人才科技大厦
- 4. 商务CBD地标
- 5. 社区邻里中心
- 6. 全民健身中心
- 7. 滨水运动公园
- 8. 安澜苑
- 9. 海西中山医院
- 10. 苍南金鳞府

- 11. 苍南大道活力绿廊
- 12. 苍南县人民医院
- 13. 妇幼保健院
- 14. 供电大楼
- 15. 花园住宅
- 16. 共享运动中心
- 17. 文化休闲岛
- 18. 公共活力中心
- 19. 第四代住宅社区
- 20. 嘉禾中学
- 21. 社区综合服务中心
- 22. 滨湖休闲广场
- 23. 滨水花园社区
- 24. 郭家车宫
- 25. 城市书房
- 26. 林间酒吧
- 27. 李氏宗祠

- 28. 龙庆古寺
- 29. 未来社区
- 30. 社区活动中心
- 31. 低密花园社区
- 32. 文化活动中心
- 33. 福全寺
- 34. 文创街区\特色产业小镇
- 35. 马鞍山
- 36. 瞭望塔
- 37. 流石渡口
- 38. 艺术文创商店
- 39. 艺术长廊
- 40. 公园驿站



大鸟瞰效果图



人文半岛效果图



滨河公园效果图



目
录
CATALOGUE

1 价值认知.....	01
1.1 项目背景.....	02
1.2 规划衔接.....	03
1.3 发展机遇.....	05
1.4 场地理解.....	08
1.5 案例借鉴.....	14
2 规划理念.....	21
2.1 设计理念.....	22
2.2 发展思路.....	23
2.3 目标定位.....	25
2.4 规划结构.....	26
2.5 规划方案.....	28
3 空间设计策略	33
3.1 五园街区聚活力.....	35
3.2复合绿谷促交往.....	48
3.3多元社区强品质.....	73
3.4城景交融营特色.....	81
4 城市设计管控.....	93
4.1 城市设计管控要点.....	94
4.2 用地布局.....	96
4.3 公共活力体系管控.....	99
4.4 街道界面管控.....	101
4.5 海绵设施指引.....	103
4.6 滨水驳岸管控.....	105
4.7 慢行组织管控.....	107
4.8 水上交通指引.....	109
4.9 低空交通指引.....	111
4.10 道路交通管控.....	113
4.11 景观体系及高度管控.....	118
4.12 开发强度管控.....	119
4.13建筑风貌管控.....	120

研究 框架

RESEARCH
FRAMEWORK

01

PART ONE

价值认知

- 1.1 项目背景
- 1.2 规划衔接
- 1.3 发展机遇
- 1.4 场地理解
- 1.5 案例借鉴

02

PART TWO

规划理念

03

PART THREE

空间设计策略

04

PART FOUR

城市设计管控

1.1 项目背景

在县城为重要载体的新型城镇化背景下，苍南以大城大县引领、大建大美提升首位度，打造浙江美丽南大门！

苍南--浙闽省际协同发展桥头堡、温州都市南部副中心！

全国旅游百强县

连续5年入选全国县域旅游综合实力百强县

浙江省示范文明县城

2021年苍南县成功拿下“浙江省示范文明县城”金名片

中国矿山井巷业之乡

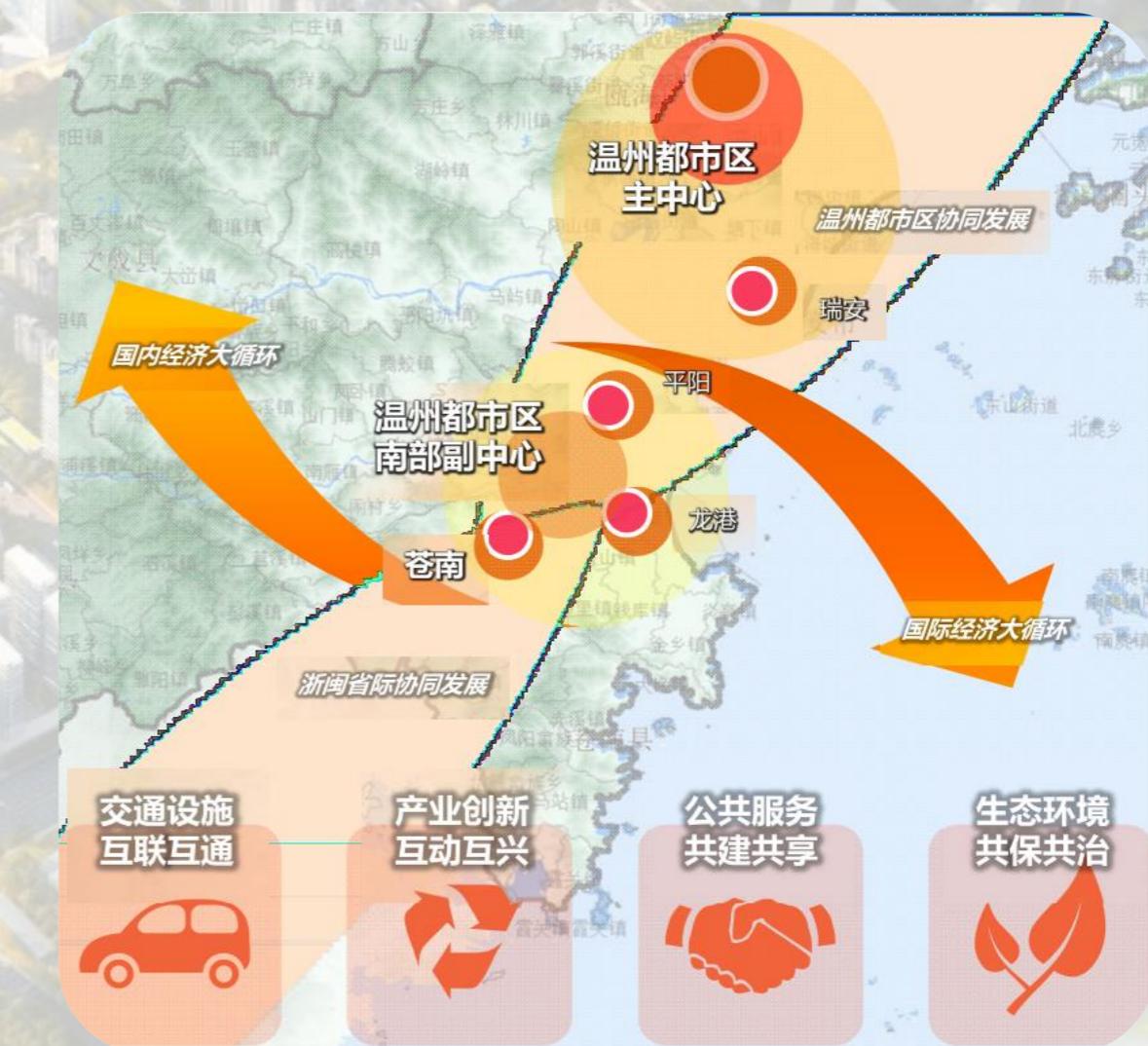
2010年苍南县被中国矿业联合会授予“中国矿山井巷业之乡”称号



加快县域经济向都市经济转型，携手平阳、龙港，共建温州都市南部副中心。



高质量建设新时代浙江美丽南大门，当好浙闽省际协同发展的桥头堡。

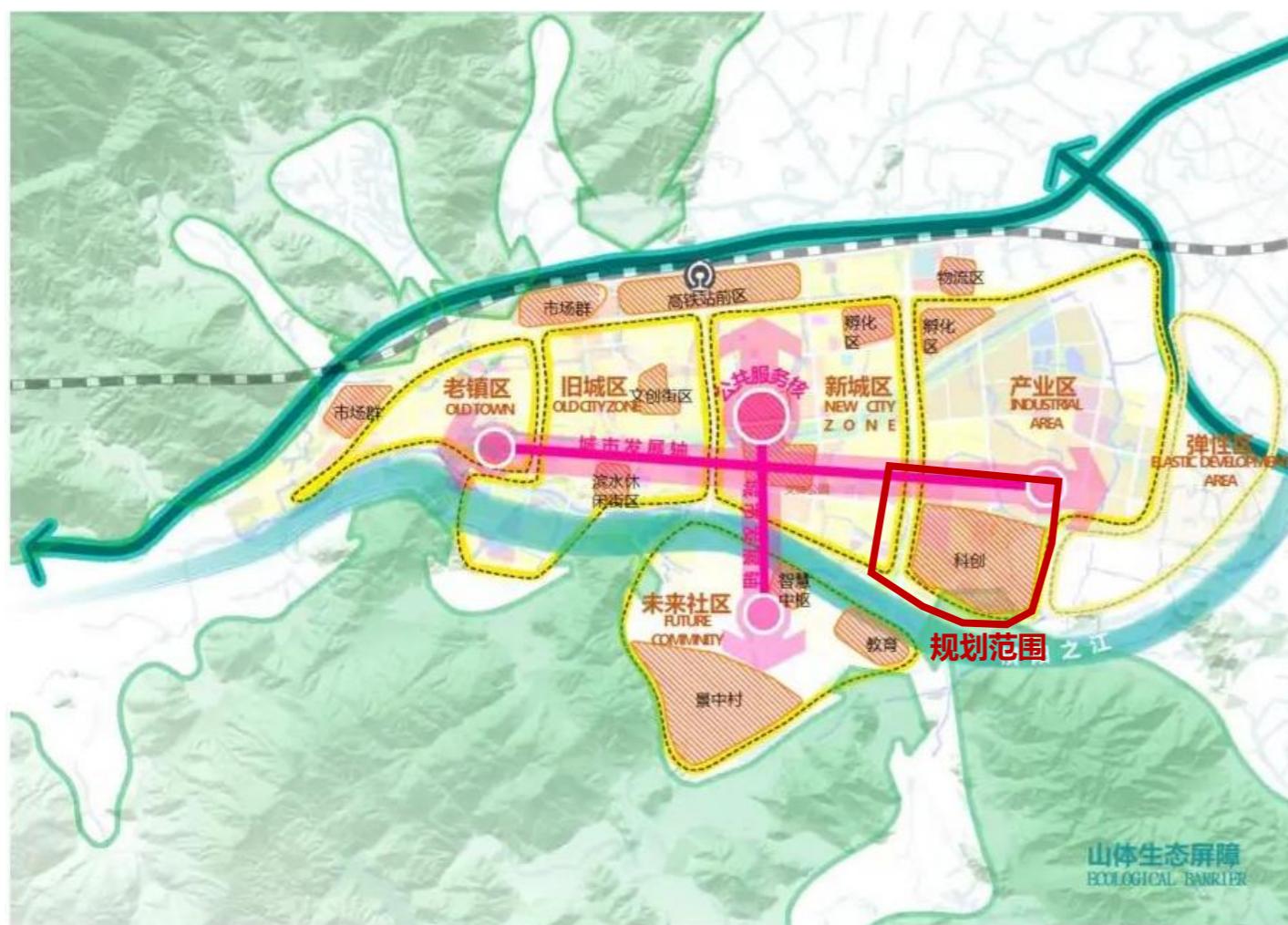


1.2 规划衔接

《苍南县灵溪镇国土空间总体规划 (2021-2035年)》(公示版)

目标愿景：把打造新时代浙江美丽南大门作为建设“重要窗口”的苍南实践：大县大城、大建大美；创业创新、高质发展；区域协同、都市一体；整体智治、唯实惟先。

中心城区发展格局：一核引领，两轴伸展；四心迭代，六区营城。其中东部生态城位于东西方向的城市发展轴上，属于东部产业区，以科创功能为主导。

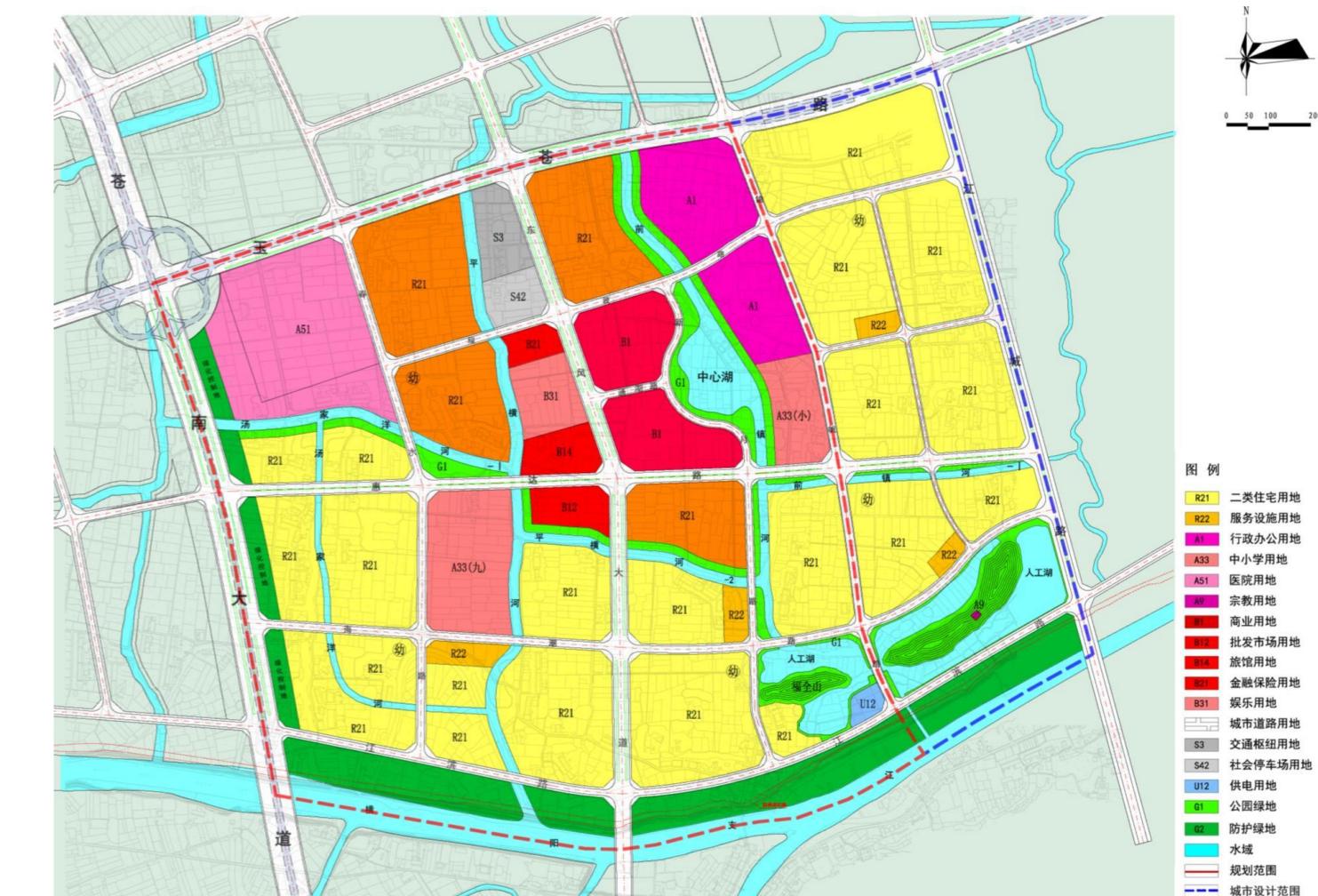


中心城区国土空间规划结构图

《苍南县县城新区东扩区控制性详细规划》(2014)

功能定位：城市东部新区兼备部分城市公共设施功能，以都市水乡为特色的生态型城市住区。

规划结构：一核三心、两轴三廊四片区。一核指东扩区综合性中心；三心指综合性中心、两个居住小区服务中心；两轴指城市生活景观扩展轴和城市综合交通景观轴；三廊指两条南北向及一条东西向河道形成的城市景观廊道；四片指商业中心和三个居住小区。



规划用地图

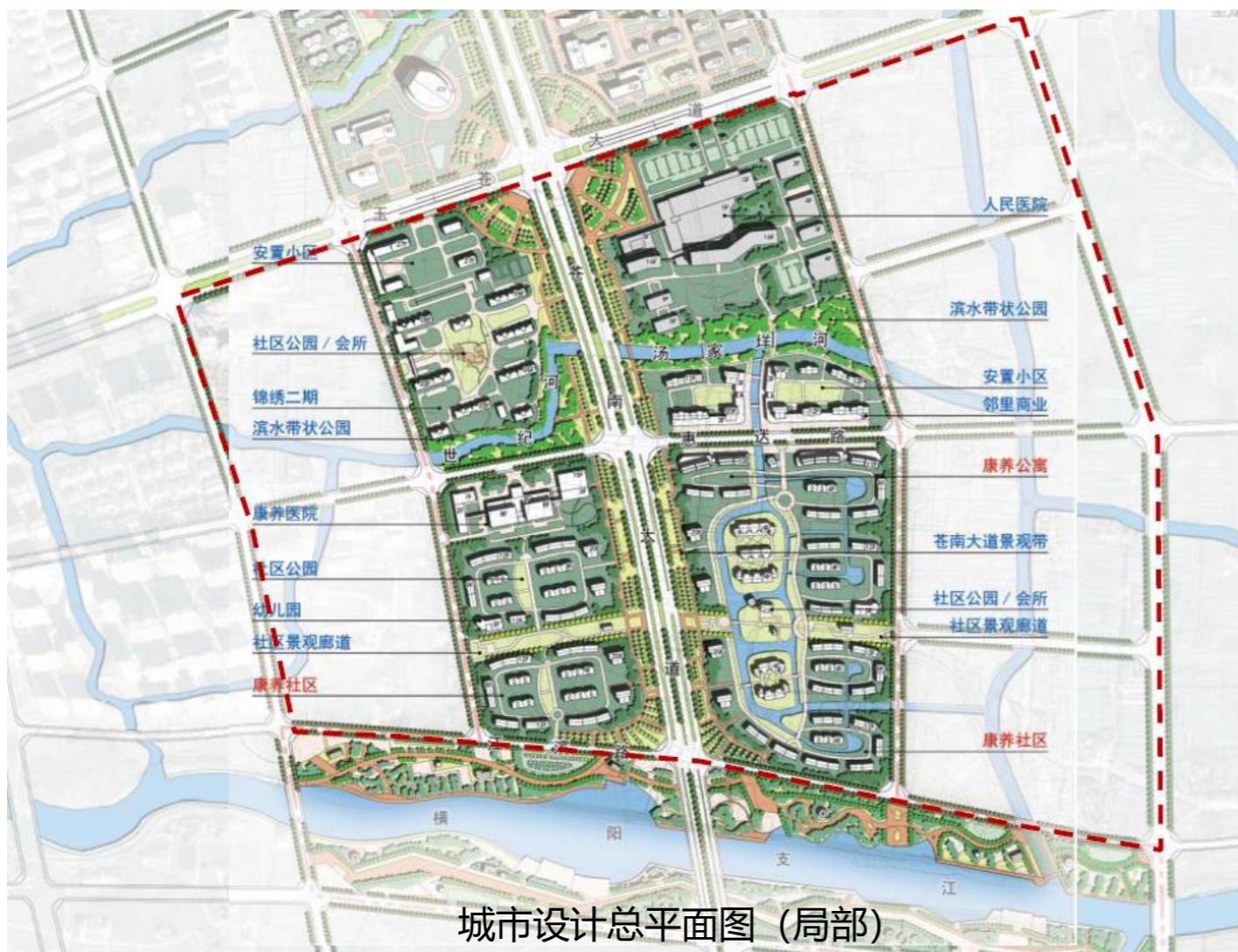
1.2 规划衔接

《苍南大道两侧城市设计方案》(2018)

一条大道：优化苍南大道 把握道路性质梳理交通系统，深化节点设计提升道路景观。

两大引擎：建设产业升级和城市提升两大引擎，打造城市发展新的驱动力。

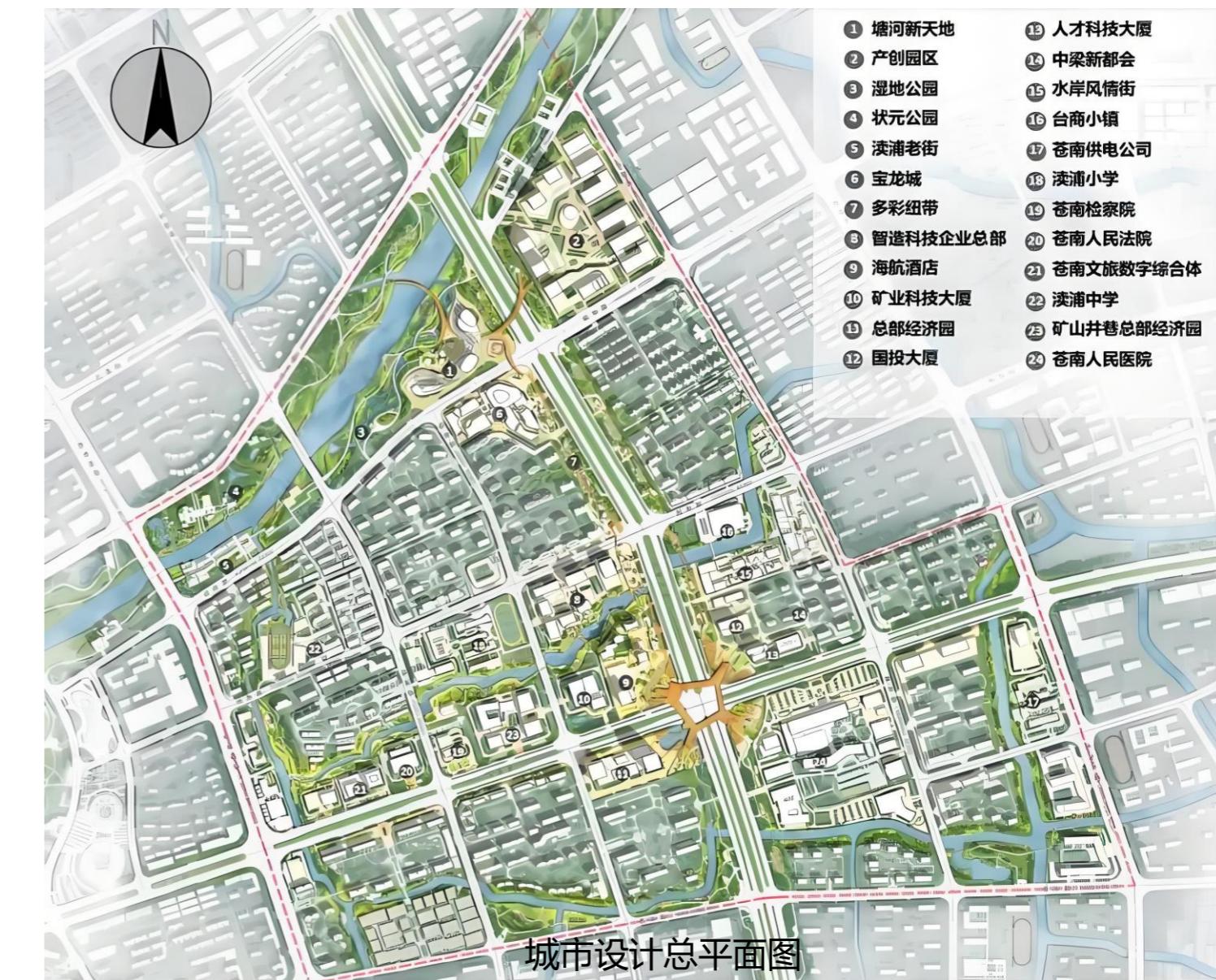
三段印象：营造产业创新、都市活力、健康人居三段印象，主题明确，内涵丰富。



《苍南县城中央商务区城市设计》(2023)

定位：活力央区·共生城脊。

空间结构：规划形成十字主轴，一廊双核发展主架构。双轴：玉苍路城市发展轴、苍南大道都市风貌轴；一廊：萧江塘河景观休闲廊；双核：中央商务活力核和北部众创服务核。



1.3 发展机遇

机遇一：苍南大力发展战略性新兴产业，导入核电等重大项目，优化产业结构，带动产业发展，推动城市升级！

清洁能源产业发展——

- I. 以打造全国清洁能源示范区为目标；
- II. 苍南县“十四五”十大重点产业项目；
- III. 五大百亿产业之一。

100亿
全产业链总产值目标

——

590.8亿
清洁能源产业计划投资

——

17个
清洁能源项目安排

——

53.2%
清洁能源产业计划投资占比

——

数据来源：苍南县产业发展“十四五”规划



1.3 发展机遇

机遇二：苍南高质量打造168公里黄金海岸线，全力打造中国东海岸“一号公路”IP品牌，大力发展苍南旅游业！

168黄金海岸线建设——

- I. 中国东南沿海最具代表性的山海兼具型生态海岸带；
- II. 全国生态海岸带示范标杆；
- III. 中国东南沿海最美海岸景观带；
- IV. 中国东南沿海休闲度假旅游目的地。

702
万人

2023年累计接待游客人数

6.05
亿元

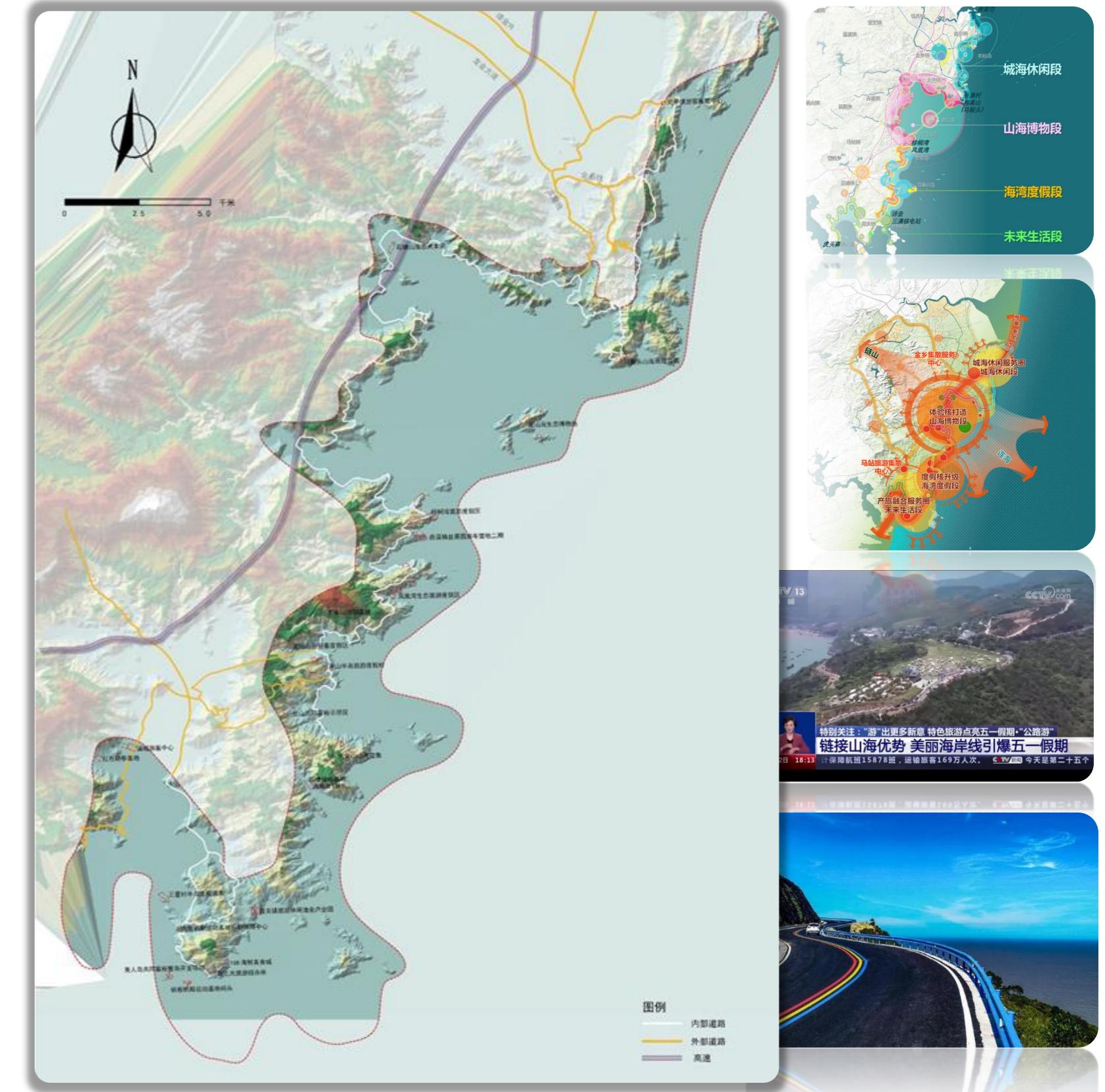
2023年五一实现旅游总收入

No.1

海水优良率连续保持全省第一

200
天

蓝色海水全年可达天数



1.3 发展机遇

机遇三：温福高铁线建设，大幅缩短苍南到长三角、珠三角通行时间，进一步刺激旅游业、商务业务发展！

温福高铁线建设

- I. 属于甬广高速铁路一部分；
- II. 甬广高速铁路是国家高铁规划—“八纵八横”中“沿海通道”的重要组成部分；
- III. 国家综合立体交通网长三角至粤港澳主轴。

311 公里

温福高铁线路总长

350 公里/小时

速度目标值

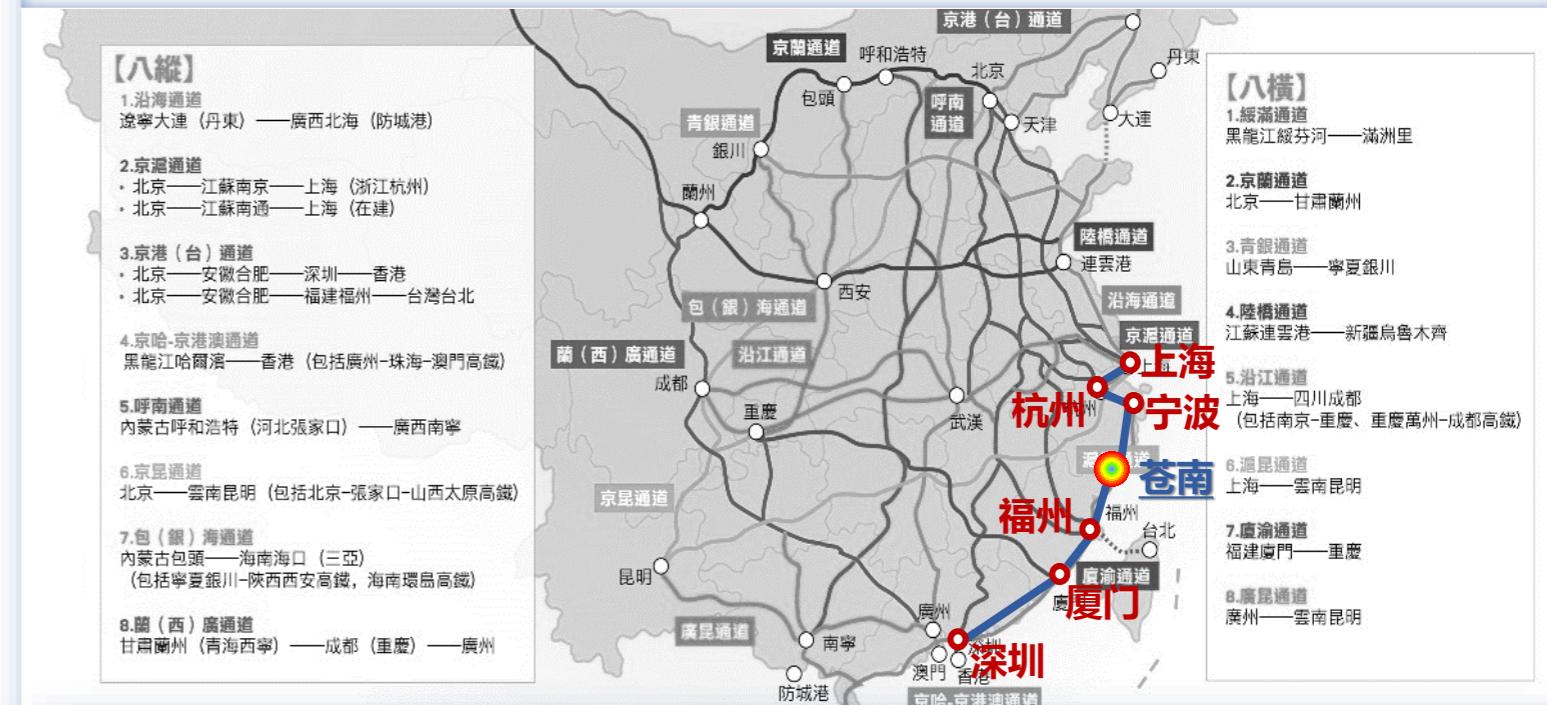
11 座

全线拟设车站

104 公里

浙江省境内总长

中国高铁“八横八纵”规划图中“沿海通道”重要组成部分



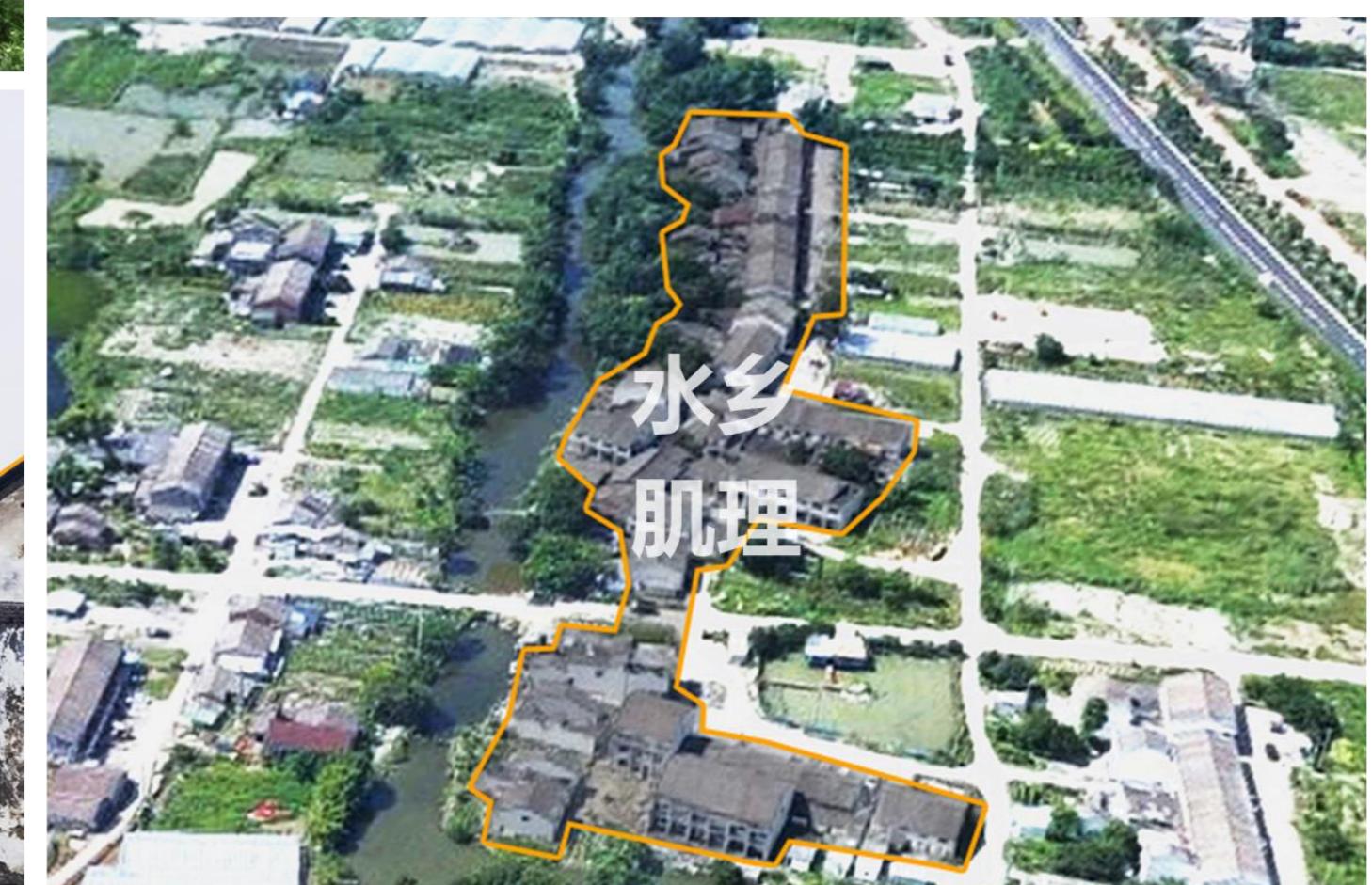
1.4 场地理解

项目位于山水与城市商务核心交汇之处，是近都市繁华、享自然静谧的风景宝地



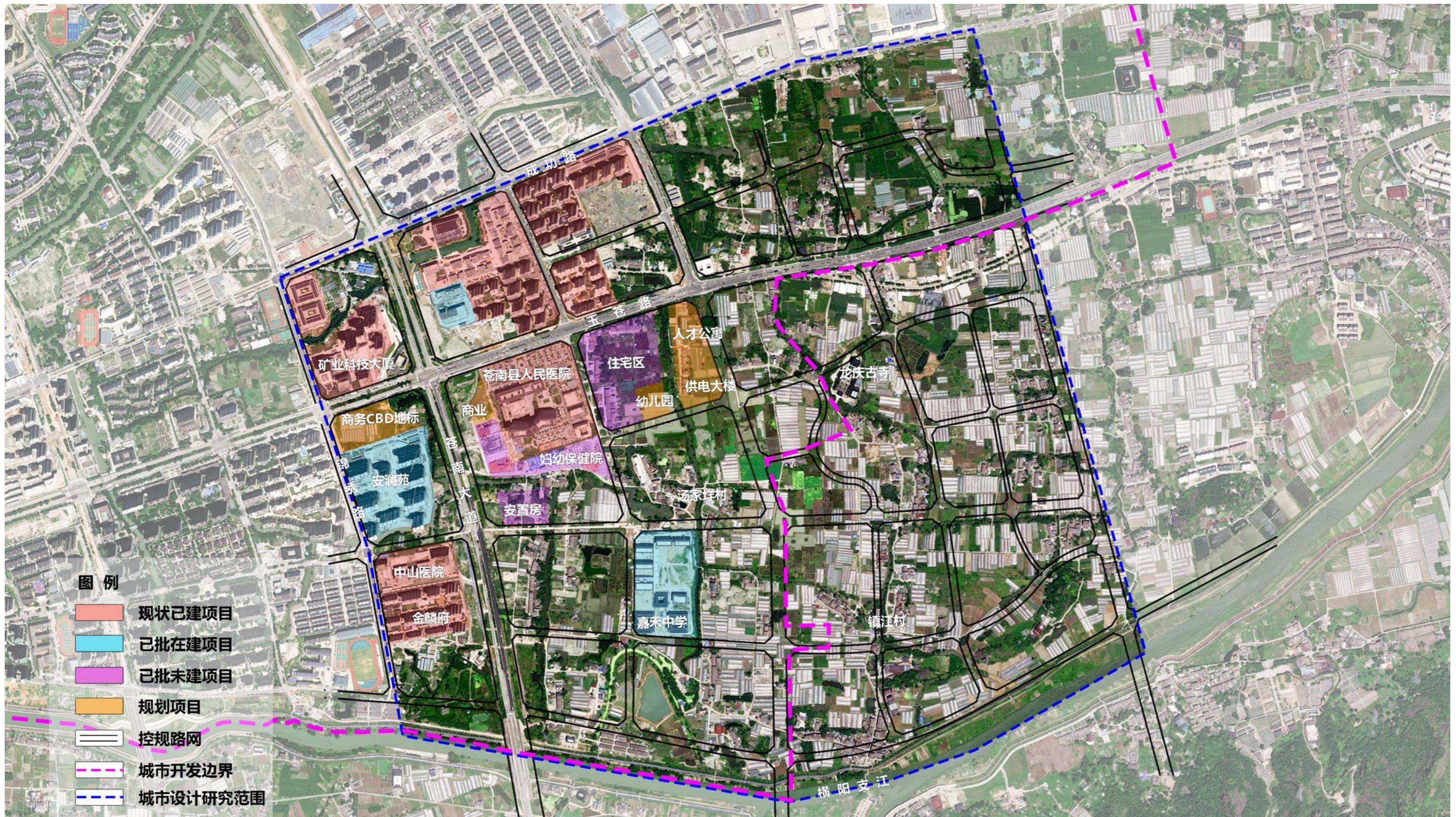
1.4 场地理解

片区人文气息浓厚，是传承水乡文脉、历史厚重的人文故乡。



1.4 场地理解

限制条件：片区东南侧位于城市开发边界外，受开发边界限制，要考虑好近开发和远期拓展的关系值。另一方面，西城东野的城市风貌差异明显，需要因地制宜强特色、提品质、增价值



1.4 场地理解

城市发展阶段：苍南县经历了从老城1.0到中心城区2.0的发展，正式进入大东扩区3.0的发展阶段。168海岸线重点是吸引人+东部生态城重点是留住人，是引领新型城镇化的战略板块。



1.4 场地理解

深圳经验：随着城市职能升级，深圳城市中心逐渐西移，进入湾区核心的4.0时代，城市新发展区域随着职能定位的升级对城市建设提出了更高的要求。



1.4 场地理解

未来发展趋势：为实现高质量发展目标，片区面临四个更加的发展要求，即人群更高端、生活更宜居、环境更优美、交通更便捷。



人群更高端

- 传统产业升级、高新技术产业集聚发展
- 智力、智能、智慧三智融合
- 吸引培育创新人才



生活更宜居

- 全龄友好的基础配套服务
- 更高标准的特色服务设施
- 更有归属感的社区生活
- 突出在地文化属性



环境更优美

- 宜人的公共空间
- 自然生态的城市环境
- 生态低碳建筑技术



交通更便捷

- “五行畅通”的交通网络
- 高效的公共交通
- 便捷的停车设施
- 畅通的绿道网、慢行体系



1.5 案例借鉴

深圳华侨城：以文娱为切入点，营造生态品质，从城市边缘变成时尚生活消费标杆。

经验借鉴：以文娱为切入点，通过创意文化植入及舒适环境营造，从城市边缘变身为时尚生活消费标杆

第一个十年：飞地型的独立开发；学习蛇口、划定用地；建设锦绣中华微缩景区和民俗文化村，旅游业崛起；建设世界之窗；

第二个十年：高标配套、功能复合；何香凝美术馆、沃尔玛、汉唐大厦、威尼斯酒店欢乐谷等设施落成；华侨城跨入高档地产。

第三个十年：向多元化、综合化城区迈进；地产填充、LOFT文化创意园片区改造启动、欢乐海岸建成；



1.5 案例借鉴

成都麓湖生态城：麓坊中心非标商业+文体建筑群+麓客岛营地打造集商业、休憩一体的都市休闲目的地。

经验借鉴：以湖为价值触媒，通过打造旅游、消费、宜居的新生活样板区，吸引高端人群的入驻

项目特点：

麓湖生态城是一座以稀缺生态资源为基底，聚合高端居住、高端产业及休闲娱乐配套为一体的国际化新城，包含：EOD总部办公、漂浮总部、麓客岛、麓湖美食岛、荒野艺术酒店、水线公园等。未来将容纳20余万城市居住及产业人口。目前已成为在生态环境、产城融合、协同发展方面的中国新城发展典范。

麓湖生态城湖区



1.5 案例借鉴

杭州良渚文化村：文旅植入营造田园城镇，打造有归属感的诗意栖居地。

经验借鉴：依托文化保护，采取文旅配套+地产双轮驱动模式，创造独具魅力的田园城镇形态、打造大师地标建筑、营造具有归属感的社区生活，成为风光独特的文旅城镇

项目特点：良渚文化村是建立在著名的文化遗址上，倚山面水，生态环境优越，是一个内容丰富、环境优美、风光独特的文化旅游城镇。

其成果经验可以总结为：1.以知名设计师的地标建筑为引爆点的营销势能；2.规划引领，真正做到“一张蓝图绘到底”；3.定位精准，“文旅特色配套+地产”双轮驱动；4.创新管理模式，以人出发优化社区的情感联系



1.5 案例借鉴

特征一：景观属性——更亲近自然、更静谧舒适的居住环境。

美国尔湾案例简介：尔湾低密度社区拥有丰富的自然景观资源，包括广阔的海岸线、自然保护区和绿地开放空间，并以其优质的居住环境成为美国最适宜居住的城区之一。



1.5 案例借鉴

特征二：居住属性——更可定制化、更具个性的住宅产品

成都麓湖生态城案例简介：麓湖生态城在其开发建设的多个阶段，分别结合客群需求提供定制化住宅产品，其中最为有名的当属“黑珍珠”住宅。这也使其历时多年依旧具备市场活力，位列中国“四大神盘”之一。



成都麓湖生态城住宅产品表			
类型名字	组合形式	容积率	定制化特色
澜语溪岸	联排+小高层洋房	2.2	三面环水，景观视野好
麒麟荟	小高层	2.5	顶级高层住宅，核心位置，高端物业
黑珍珠	类独栋住宅	0.6	一线湖景、独门独院、私密空间
蓝花屿	独栋	0.6	独门独院，现代简约风格，多种户型选择
白玉台	独栋	0.5	独门独院，地中海建筑风格、高绿地率
香林堤	叠拼住宅	1	花园景观，东南亚风格
玲珑屿	联排	0.8	亲水性强、独立庭院
黑蝶贝	类独栋住宅+联排	1	户户临水配有码头，智能科技风

1.5 案例借鉴

特征三：服务属性——更高标准、更有品位的服务设施

郑州普罗理想国案例简介：普罗理想国在提供优质的邻里、教育、医疗等基础服务配套的同时，提供了如普罗市集、艺术文化中心等更高品味的特色化配套服务设施，为居民提供更理想的居住生活服务。



低密度社区配套设置需求表		
设施类型	标配基础服务	高配特色服务
文化设施	图书馆、文化活动室	文化艺术中心、博物馆、展演中心
商业服务	便利店、肉菜市场	特色农产品市集、文创街市、特色商业中心
教育设施	满足人口规模需求的中小学 幼儿园	高标准国际学校、幼托一体化幼儿园
医疗设施	社区卫生中心	康养医院、健康管理云平台
康体设施	体育公园、室外活动健身场地	体育中心、社区室内体育馆、大型体育公园
养老设施	老年活动中心	适老化住宅、老年学校、养老院

1.5 案例借鉴

特征四：文化属性——更有文化格调、更有归属感的社区生活

杭州良渚文化村案例简介：良渚文化村通过植入当地文化元素，“一站式”便民服务，智能化治理手段，社区事务共议体制打造一个有文化格调，有归属感的理想生活社区。



研究 框架

RESEARCH
FRAMEWORK

01

PART ONE

价值认知

02

PART TWO

规划理念

- 2.1 设计理念
- 2.2 发展思路
- 2.3 目标定位
- 2.4 规划结构
- 2.5 规划方案

03

PART THREE

空间设计策略

04

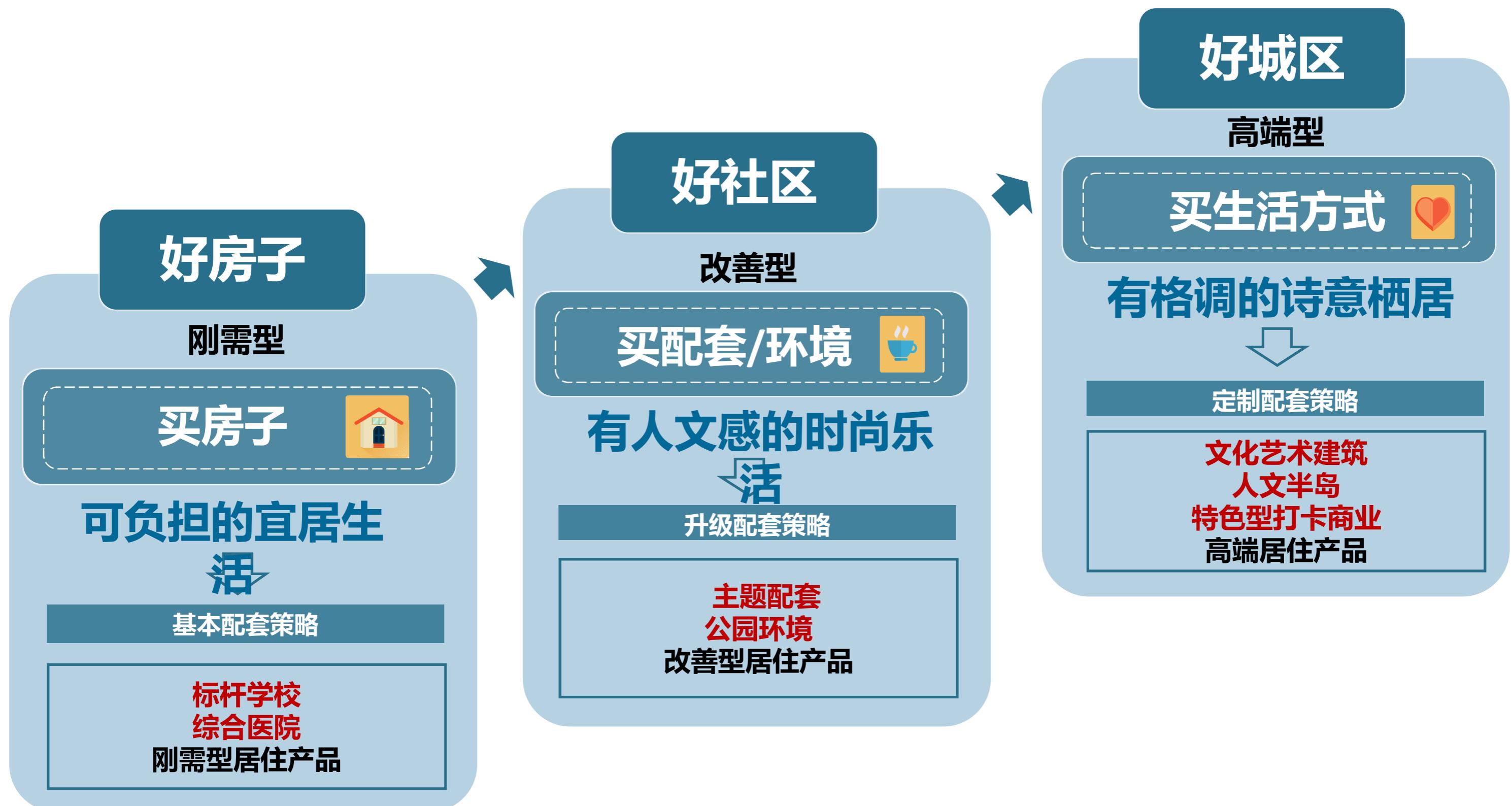
PART FOUR

城市设计管控

2.1 设计理念

紧随时需求，秉持“人民城市”理念，践行“四好”营城标准。

从“有没有”到“好不好”，践行“好房子、好社区、好城区”，努力创造更美好的生活方式，引领城市品质建设新未来。



2.2 发展思路

人群画像——聚焦青年阶层，打造更加亲和力、年轻态，使人心之向往的宜居宜业宜游城区。

[科创人才]

——关注——

便捷交通

区域公共交通发达方便，可到达性强

便利配套

创新创业、商业服务、酒店住宿功能业态丰富便捷；24小时活力氛围

自我价值实现

追求个人自我价值实现，工作和生活相得益彰，得到最大满足

在地技术办公及行政商务服务人群、流动商务人群等

[改善人群]

——关注——

人文归属

保留场地中宗祠、古寺、古村等历史记忆符号，打造小型开放式的文化客厅

品质居住

提供联排、小高层等低密度高品质的住宅产品，结合绿色开放空间设置

社会关系

一起生活的邻里、亲缘关系不会因为更新而切断，仍然能有生活在一起的社区氛围

本地财富新贵、精致精英等中产改善型客户为主

[外来人口]

——关注——

就业商机

因产业发展而来，找到工作或者上级，在苍南扎根

高性价比住房

受购买力的影响，刚需或刚改希望能有物有所值的房子

便利配套

居住场所周边有方便可达的学校和医院，遛娃、运动等活动都很方便，享受便捷生活

省内进城、外来就业的“闯客”“新苍南人”

[旅游人口]

——关注——

便捷交通

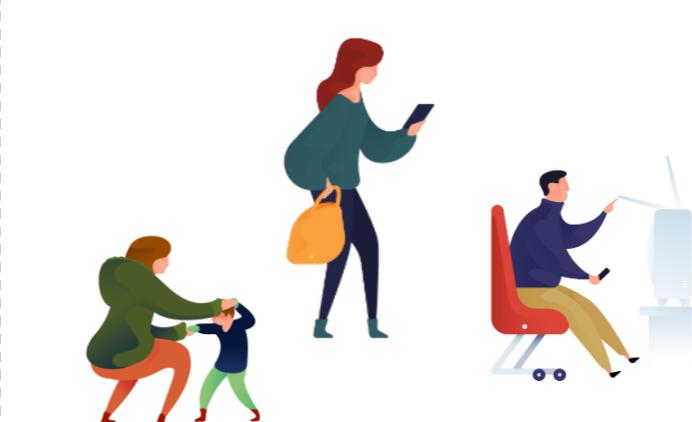
区域公共交通发达方便，可到达性强

完善服务

商业购物、餐饮服务、酒店住宿功能业态丰富便捷

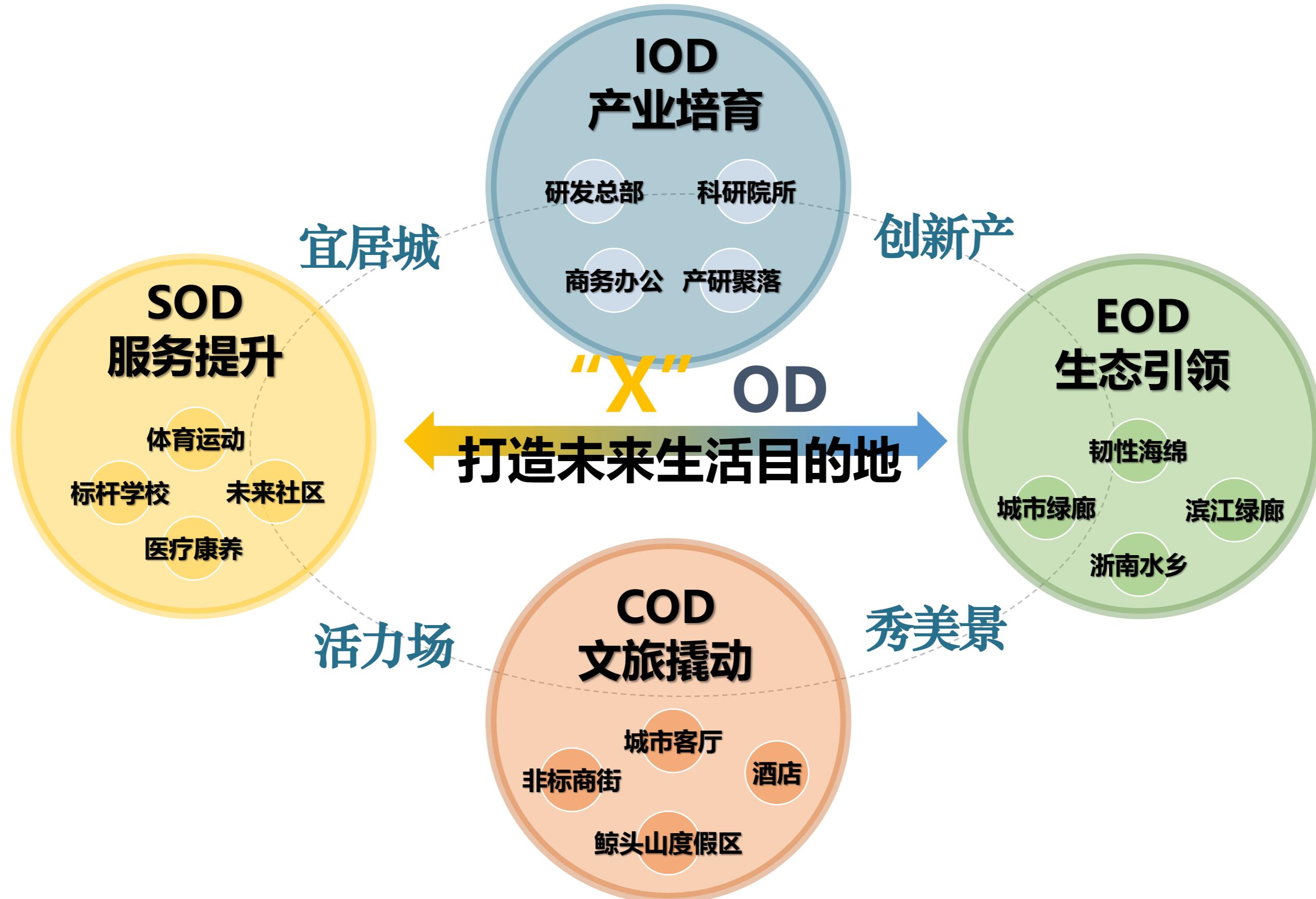
特色文旅休闲

有特色的、与众不同的商业消费业态或文化体验项目，值得花出时间专门来看看



2.2 发展思路

以“XOD”发展理念，聚焦产业培育、服务提升、文旅撬动和生态引领，复合打造城市活力创新中心。



2.3 目标定位

东部生态城

环视苍山之辽阔，坐拥灵溪之秀雅

产城旅融合、城区即景区的城市活力创新中心

公园城市
示范区

未来生活
引领区

产城旅融
合先行区



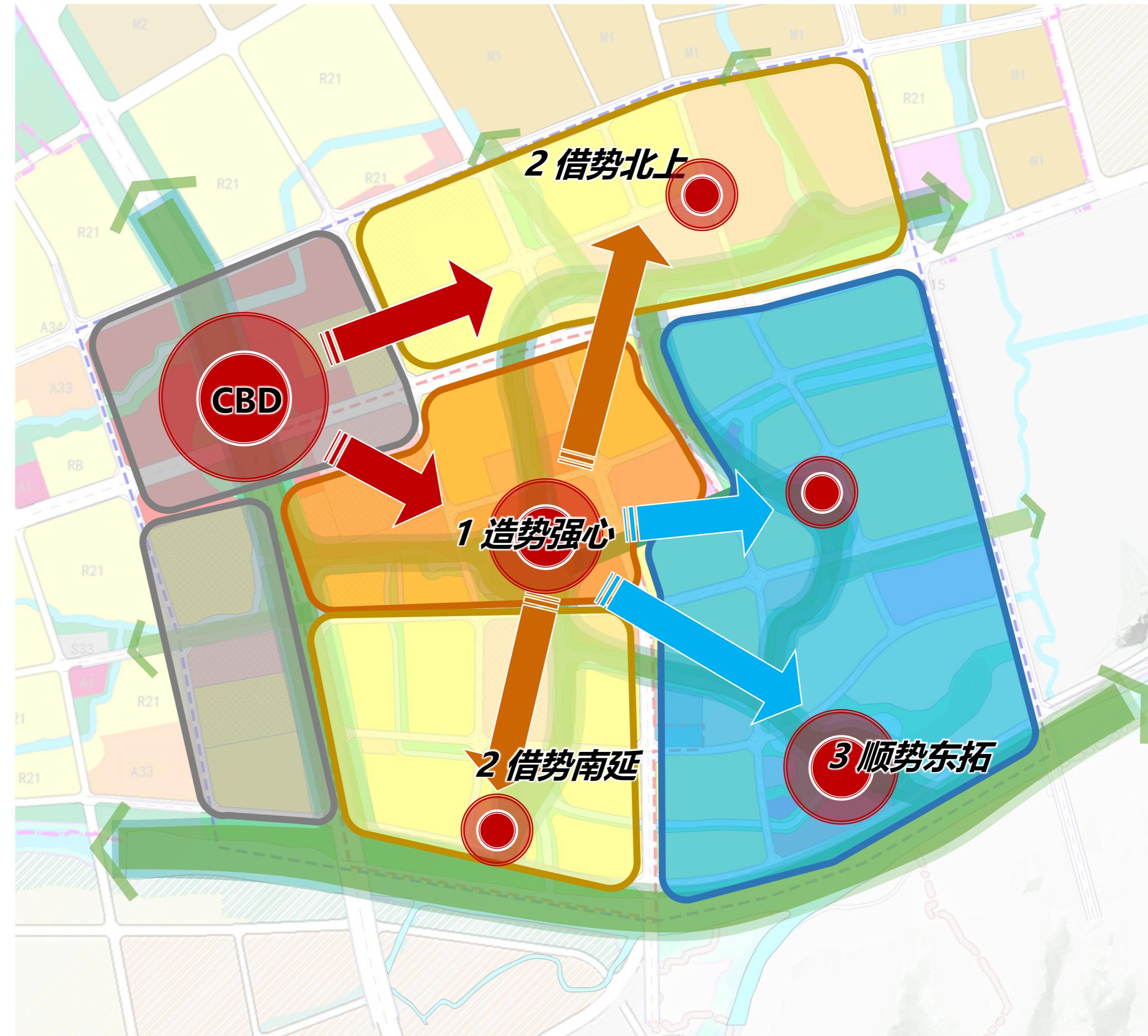
2.4 规划结构

第一阶段：既有边界

依托CBD，借势强心+南北延

第二阶段：边界调整

顺势东拓+北上，建设完型



2.4 规划结构

三核聚气

- 中央商务核
- 时尚活力核
- 山水文旅核

多组团布局，匹配分期开发，实现投入与产出效益最大化

五园连城

- 人文半岛 水岸公园
- 创新绿谷 未来湖岸
- 激扬乐汇

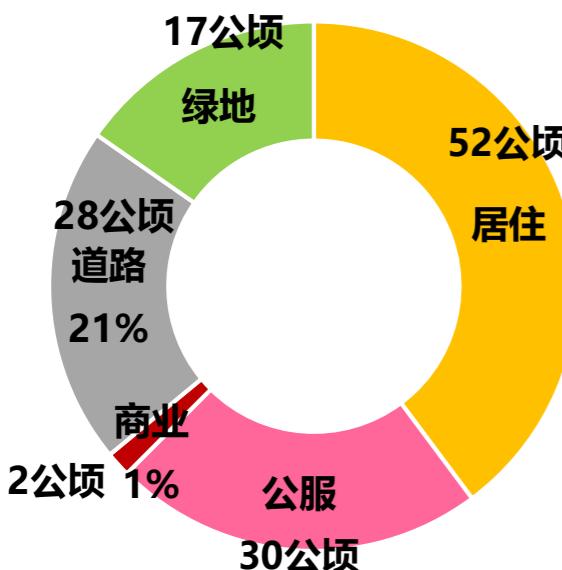
差异化营造产品，契合市场需求，凸显场地特色，具有吸引力



2.5 规划方案

用地布局

情形1：生活创新居住中心



用地统计(重点设计范围)

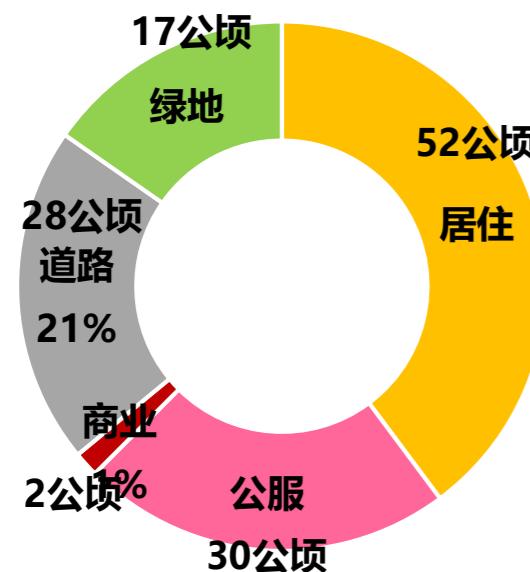
用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)
R	居住用地	52.11	39.34%
	二类居住用地	45.60	34.42%
	居住商业混合用地	5.22	3.94%
	社区服务设施用地	1.29	0.97%
A	公共管理与公共服务用地	29.72	22.44%
	中小学用地	11.56	8.73%
	学校/体育用地	2.05	1.55%
	医院用地	13.08	9.87%
B	文化商业混合用地	3.03	2.29%
	商业服务业设施用地	2.04	1.54%
S	商业商务用地	2.04	1.54%
	道路与交通设施用地	28.05	21.17%
U	城市道路用地	28.05	21.17%
	公用设施用地	0.77	0.58%
G	公园绿地	19.71	14.88%
	绿地与广场用地	19.71	14.88%
城市建设用地总面积		132.40	100.00%
E	E1	水域	14.79



2.5 规划方案

用地布局

情形2：城市活力创新中心



用地统计(重点设计范围)

用地代码		用地性质	用地面积 (公顷)	占建设用地 比例 (%)
R	居住用地		52.11	39.34%
	R2	二类居住用地	45.60	34.42%
	RB	居住商业混合用地	5.22	3.94%
	R22	社区服务设施用地	1.29	0.97%
A	公共管理与公共服务用地		29.72	22.44%
	A33	中小学用地	11.56	8.73%
	A33/A4	学校/体育用地	2.05	1.55%
	A5	医院用地	13.08	9.87%
	A+B	文化商业混合用地	3.03	2.29%
B	商业服务业设施用地		2.04	1.54%
	B	商业商务用地	2.04	1.54%
S	道路与交通设施用地		28.05	21.17%
	S1	城市道路用地	28.05	21.17%
U	公用设施用地		0.77	0.58%
	U	公用设施用地	0.77	0.58%
G	绿地与广场用地		19.71	14.88%
	G1	公园绿地	19.71	14.88%
城市建设用地总面积			132.40	100.00%
E	E1	水域	14.79	



2.5 规划方案

总平面图

1. 活力云环
2. 矿业科技大厦
3. 人才科技大厦
4. 商务CBD地标
5. 社区邻里中心
6. 全民健身中心
7. 滨水运动公园
8. 安澜苑
9. 海西中山医院
10. 苍南金鳞府

11. 苍南大道活力绿廊
12. 苍南县人民医院
13. 妇幼保健院
14. 供电大楼
15. 花园住宅
16. 共享运动中心
17. 文化休闲岛
18. 公共活力中心
19. 第四代住宅社区
20. 嘉禾中学
21. 社区综合服务中心
22. 滨湖休闲广场
23. 滨水花园社区
24. 郭家车宫
25. 城市书房
26. 林间酒吧
27. 李氏宗祠

28. 龙庆古寺
29. 未来社区
30. 社区活动中心
31. 低密花园社区
32. 文化活动中心
33. 福全寺
34. 文创街区\特色产业小镇
35. 马鞍山
36. 瞭望塔
37. 流石渡口
38. 艺术文创商店
39. 艺术长廊
40. 公园驿站

0 100 200 500m



2.5 规划方案

大鸟瞰图



2.5 规划方案

“三核五园”空间结构



三核聚气、五园连城

研究 框架

RESEARCH
FRAMEWORK

01

PART ONE

价值认知

02

PART TWO

规划理念

03

PART THREE

空间设计策略

3.1 五园街区聚活力

3.2 复合绿谷促交往

3.3 多元社区强品质

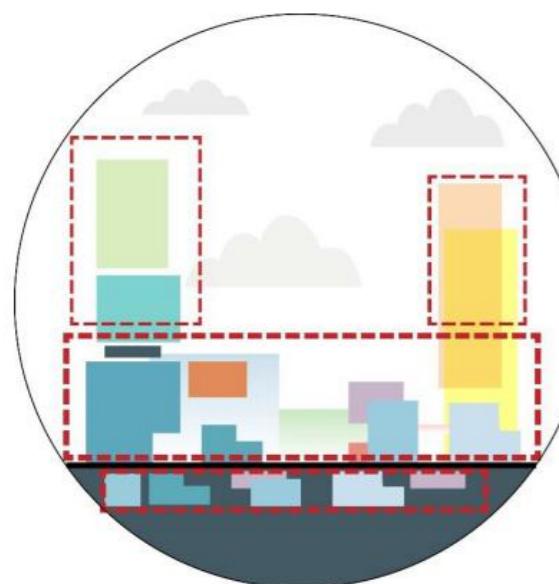
3.4 城景交融营特色

04

PART FOUR

城市设计管控

四项设计举措



五园街区
聚活力



复合绿谷
促交往



多元社区
强品质



城景交融
营特色

3.1 五园街区聚活力

人文半岛：主要有中央活力公园、休闲商业、花园住宅、共享运动中心、公共活力中心等功能；打造文化、休闲、商业、运动、居住于一体得城市休闲区。

水岸公园：以公园、邻里中心和生态花园住宅为主，营造生态友好、邻里和谐的居住氛围。

创新绿谷：聚焦公园、运动和文创集市，塑造充满活力与创意的休闲空间。

未来湖岸以未来住宅为核心，展现绿色地毯与现代生活的融合。

激扬乐汇以学校和公园为主，
营造教育与自然共生的活力社区。



3.1 五园街区聚活力

人文半岛

汇聚活力、复合利用、立体开发

重点项目

花园住宅

共享运动中心

文化休闲岛

公共活力中心



3.1 五园街区聚活力

人文半岛

非标业态、潮人主理的未来新生活

目的地

占地面积：10.9公顷

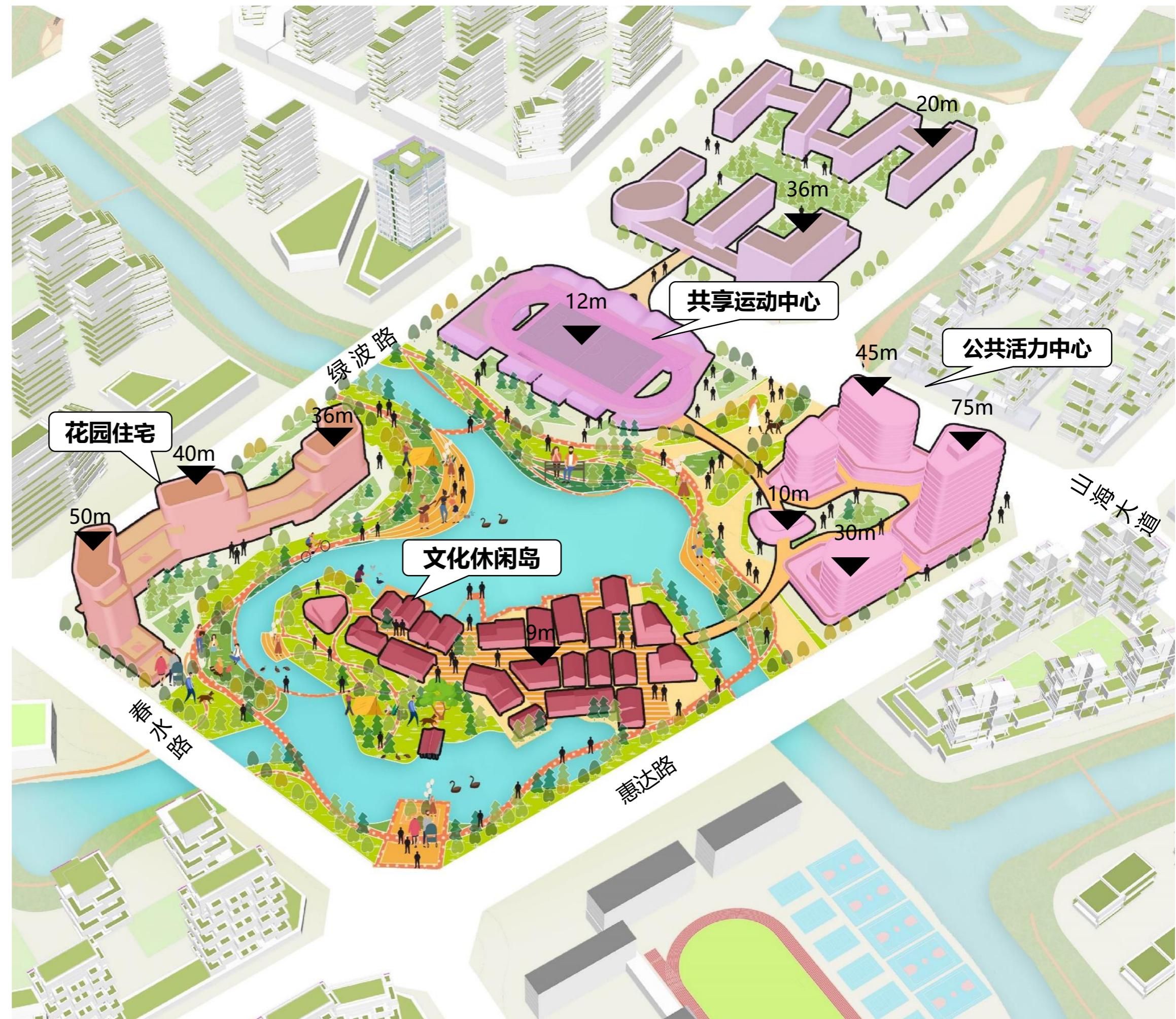
总建筑面积：约17.8万m²

平均容积率：1.6

住宅量：3.2万m²

商业量：8.1万m²

教育量：6.5万m²



3.1 五园街区聚活力

人文半岛效果图



3.1 五园街区聚活力

文化休闲岛

以“公园+商业”的模式为核心，打造了一个集休闲、社交、运动、文化等多功能于一体的综合性商业区域

特色功能：休闲街区商业、亲自活动场所、公园与自然空间、文化体验、艺术与创作、社区活动等功能



3.1 五园街区聚活力

花园住宅

以优越的地理位置、卓越的设计及高端的配套设施，打造花园住宅标杆典范。

特色功能：住宅、公寓、高档水疗中心、健身房、无边泳池、豪华电影院等功能



3.1 五园街区聚活力

共享运动中心

分时段向社区公共开放的运动中心

设计特色：与中心公园生态联动，形成对鸟类友好的生态校园；分时共享，文体设施（篮球馆 羽毛球场 健身房 游泳池等）对社区开放。



3.1 五园街区聚活力

共享运动中心

分时段向社区公共开放的运动中心

设计特色：与中心公园生态联动，形成对鸟类友好的生态校园；分时共享，文体设施（篮球馆 羽毛球场 健身房 游泳池等）对社区开放。



案例：深圳福田中学

占地规模：4.1公顷

打破边界 不设围墙 城校共享营造一个治愈性的活跃

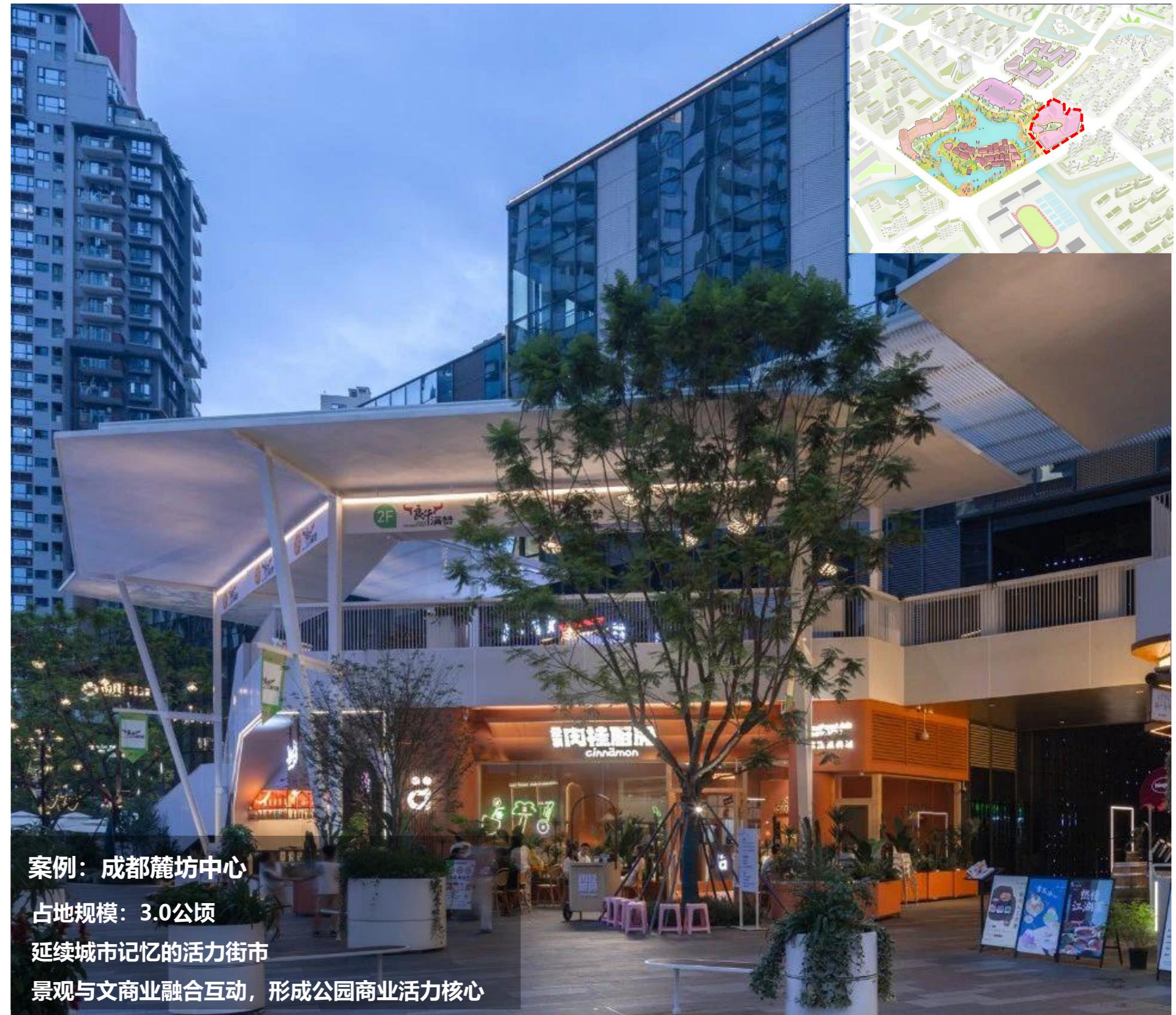
**分时共享 文体设施（篮球馆 羽毛球场 健身房 游泳池等）对社区开放
活跃界面呼应中心公园**

3.1 五园街区聚活力

公共活力中心

以“公园+商业”的模式为核心，
集结文化、休闲、娱乐、消费的活
力街区

特色功能：文化艺术活动、特色餐
饮、户外运动、戏剧表演、艺术展
览、文化沙龙、文创市集等功能



3.1 五园街区聚活力

水岸公园

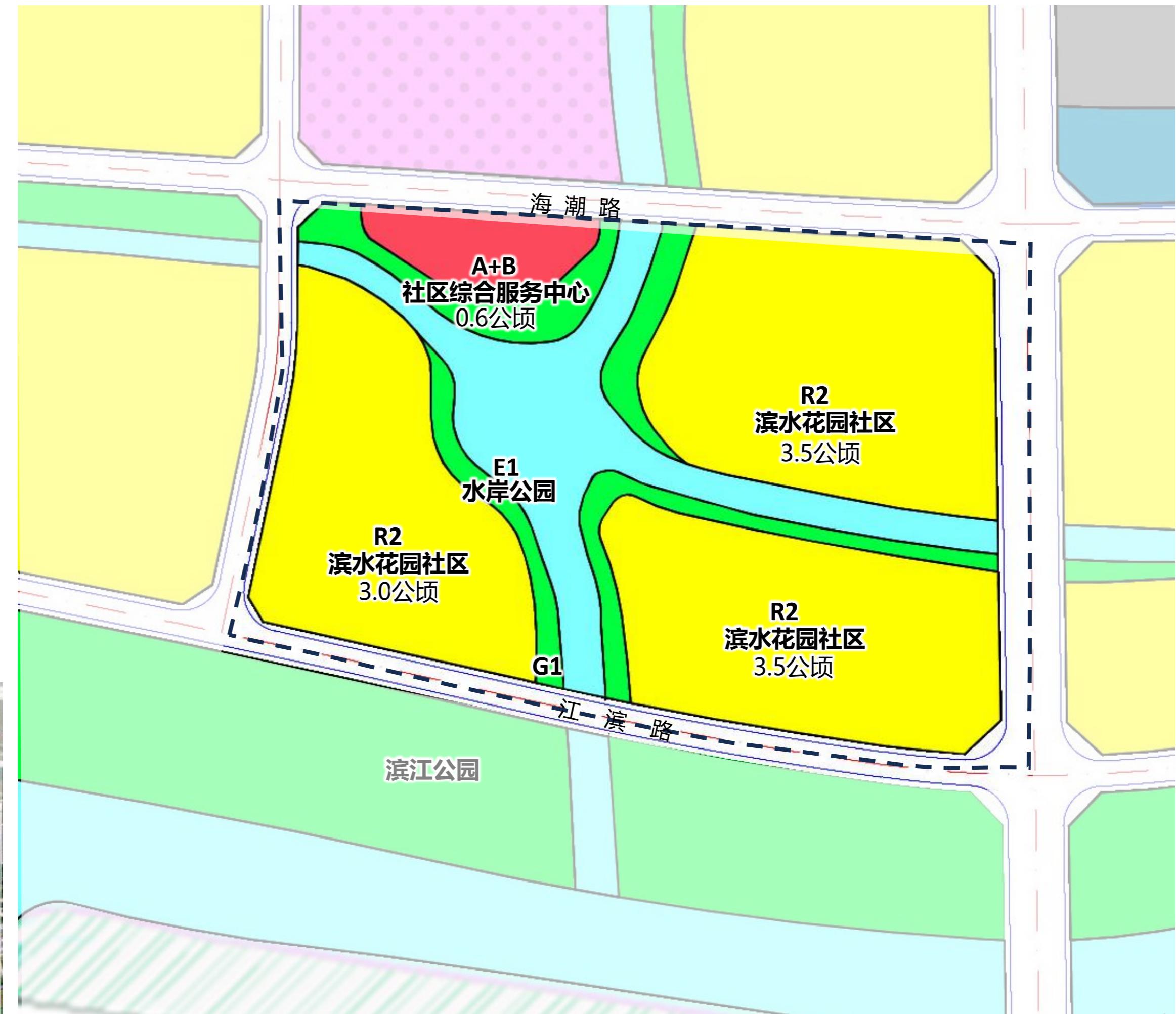
近水瞰山、品质引领

重点项目

社区综合服务中心

滨水花园社区

水岸公园



3.1 五园街区聚活力

水岸公园

人才集聚、低密宜居的人才理想园

占地面积：14.5公顷

总建筑面积：约15.7万m²

平均容积率：1.1

商业+社区服务：0.8万m²

居住量：14.9万m²



3.1 五园街区聚活力

社区综合服务中心

集社区服务、商业、休闲为一体综合服务中心

设计特色：社区中心设有多个休闲区域，包括户外广场、草坪广场

(兼具非标足球场功能)等，为居民提供丰富的休闲选择；社区中心提供多个公共空间，如文化活动中心、健身场地等，增强社区凝聚力。



3.1 五园街区聚活力

滨水花园社区

面向高端人群，营造有格调的栖居生活

设计特色：超低容积率的规划，采用大面积玻璃幕墙搭配金属线条，营造出现代简约且高端大气的外观，同时，项目拥有绝佳的江景视野，将自然景观与现代建筑完美融合，为居者提供了一种奢华与宁静并存的生活体验。



3.2 复合绿谷促交往

一廊（横阳支江休闲廊）、一带（苍南大道社区绿带）、众网（内部河道绿廊）的活力网络。

苍南大道社区绿带：有商务公园、疗愈公园、社区公园等功能，处处是生活与风景的交融。

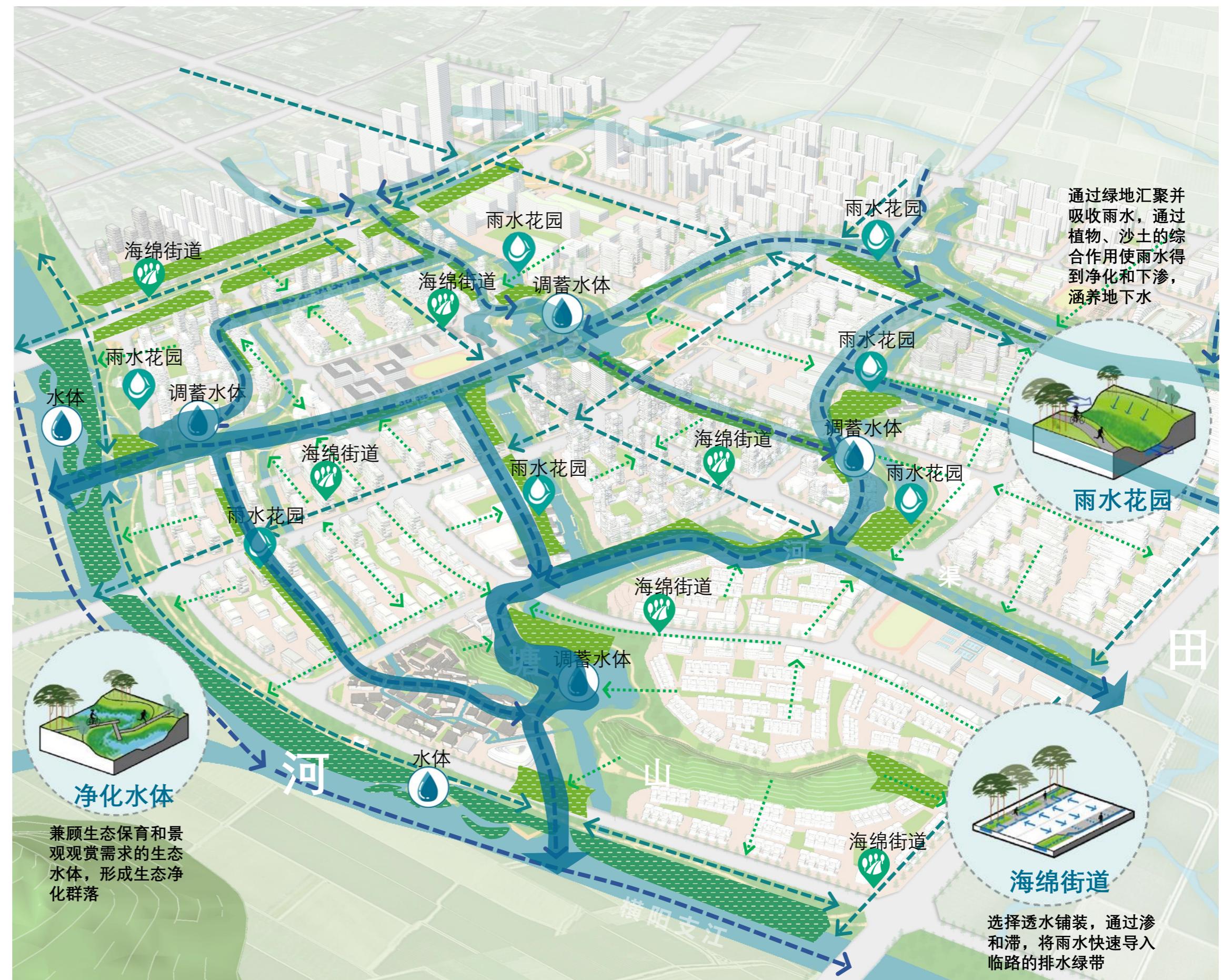
滨江休闲廊：城市活力段和生态艺术段，沿滨江景观带设置城市书吧、林间酒吧、骑行道、亲水栈道、亲自露营等特色功能，为市民提供丰富的体验。



3.2 复合绿谷促交往

生态基础设施

可抵御洪涝的韧性海绵



图例

-

兼顾生态保育和
观赏需求的生
水体，形成生态
化群落

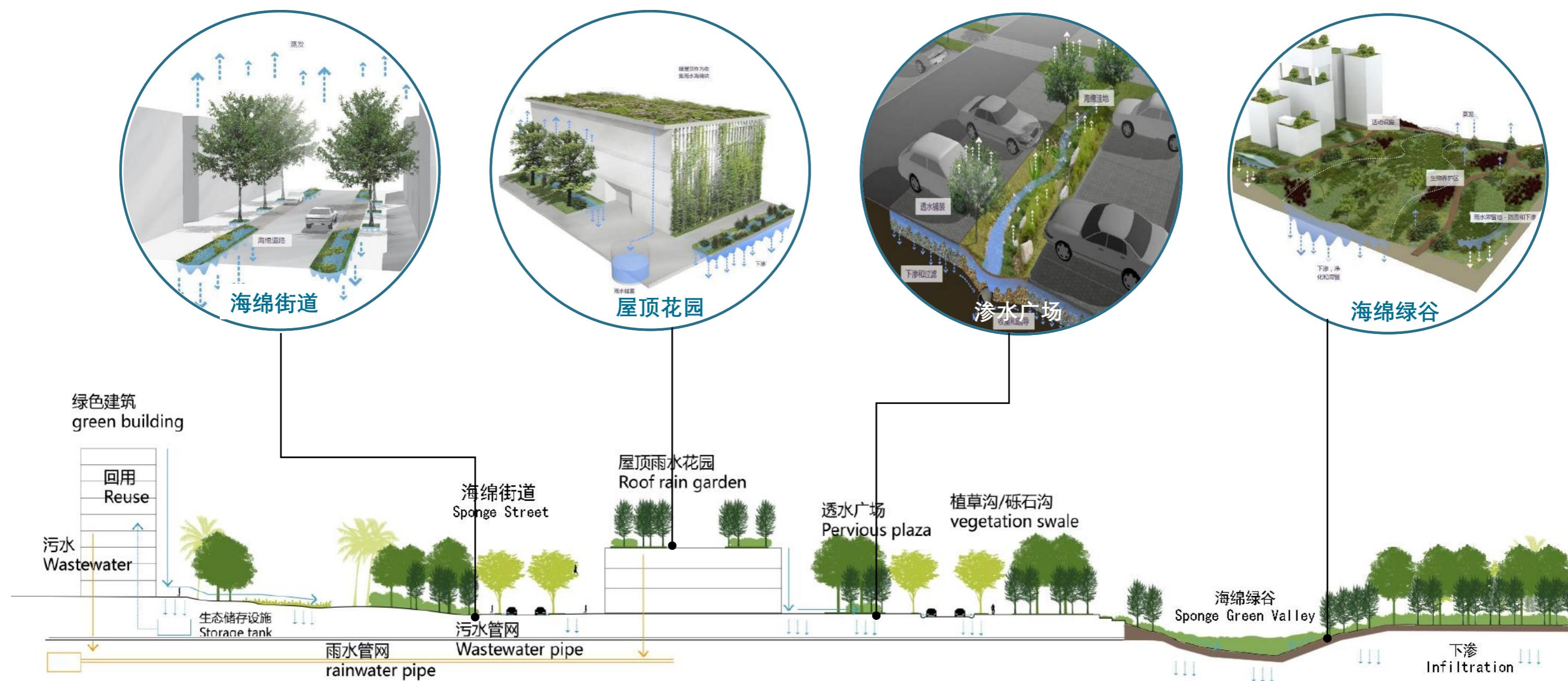
兼顾生态保育和
观赏需求的生
水体，形成生态
化群落

选择透水铺装，通过渗和滞，将雨水快速导入临路的排水绿带

3.2 复合绿谷促交往

生态基础设施

可抵御洪涝的韧性海绵；削减洪峰、净化水体、减少污染、涵养植被



3.2 复合绿谷促交往

生态基础设施

可适应夏季的清凉风廊

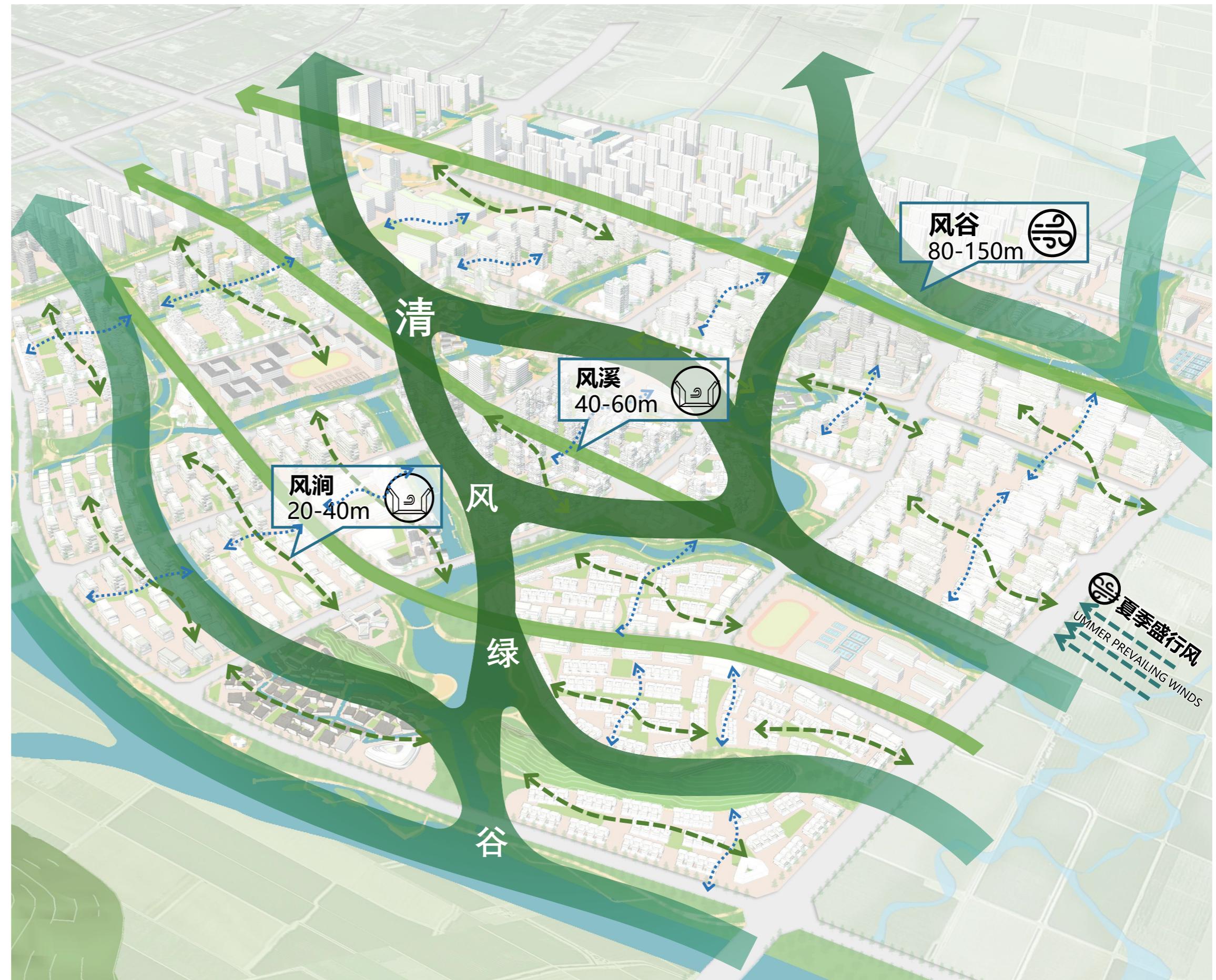
风谷 (城市绿廊) : 80-150米

风溪 (城市道路) : 40-60米

风涧 (组团绿廊) : 20-40米

引流风向: 由风廊导向建筑的流通

空气, 有效降低室内外气温。



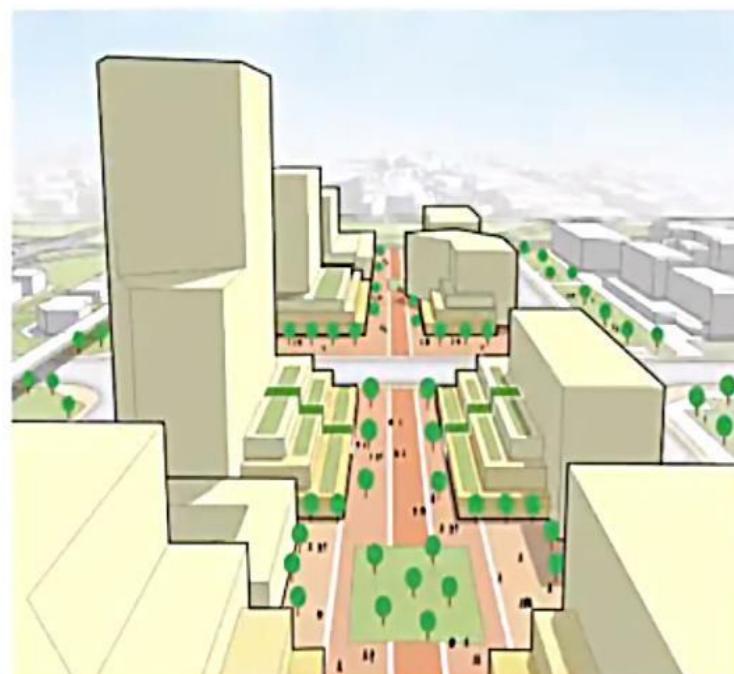
3.2 复合绿谷促交往

生态基础设施

可适应夏季的清凉风廊

建筑群高度、街道朝向、建筑布局、裙房退台采取适应性设计，营造舒适微气候环境

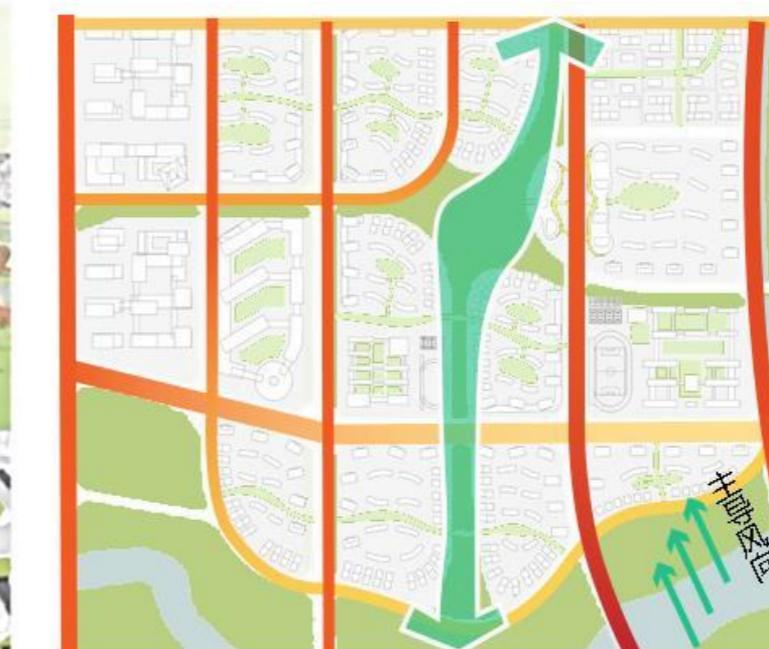
阶梯式的裙房退台



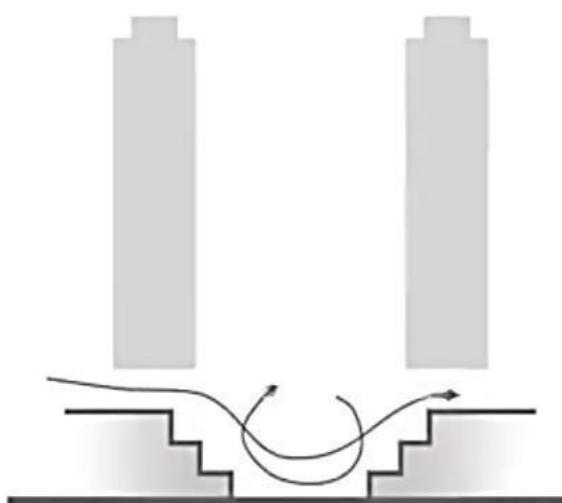
高度递减的建筑群



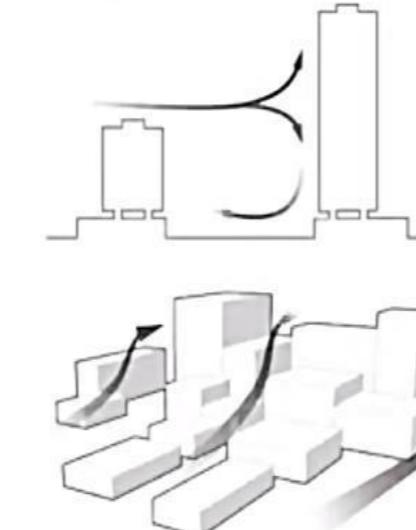
控制街道的朝向



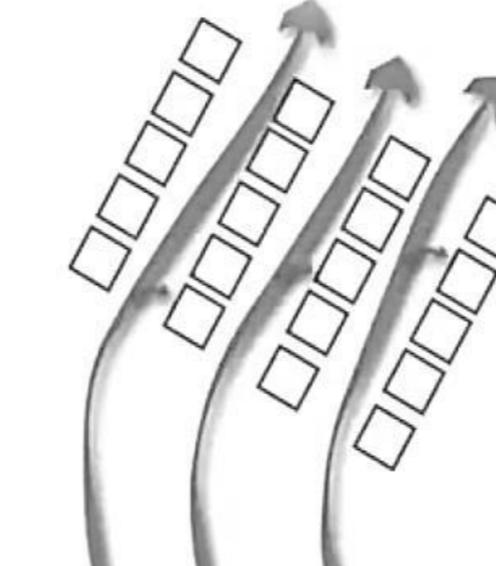
引导建筑的布局



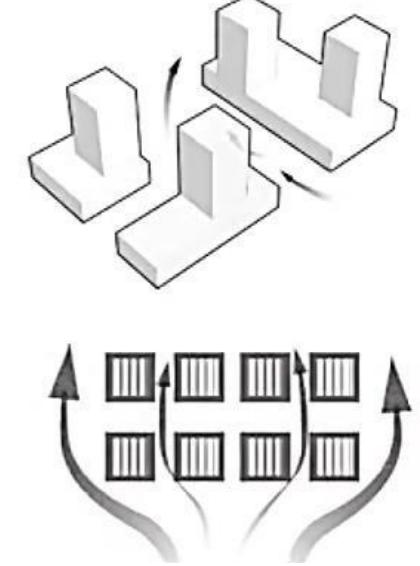
鼓励较高的建筑形成裙房退台，捕获高处的快速气流，引导建筑下行风，增强人行高度的空气流动



引导建筑高度分布，以阶梯状的体量面向风廊，帮助更多的气流渗透到地块内部



控制主要街道与盛行风方向之间的角度尽量平行，或所呈角度不超多30°



引导建筑布局，建筑较长面与风向平行或呈角度不大于30°，并控制地面覆盖率

3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——滨江休闲廊

- **两层:**

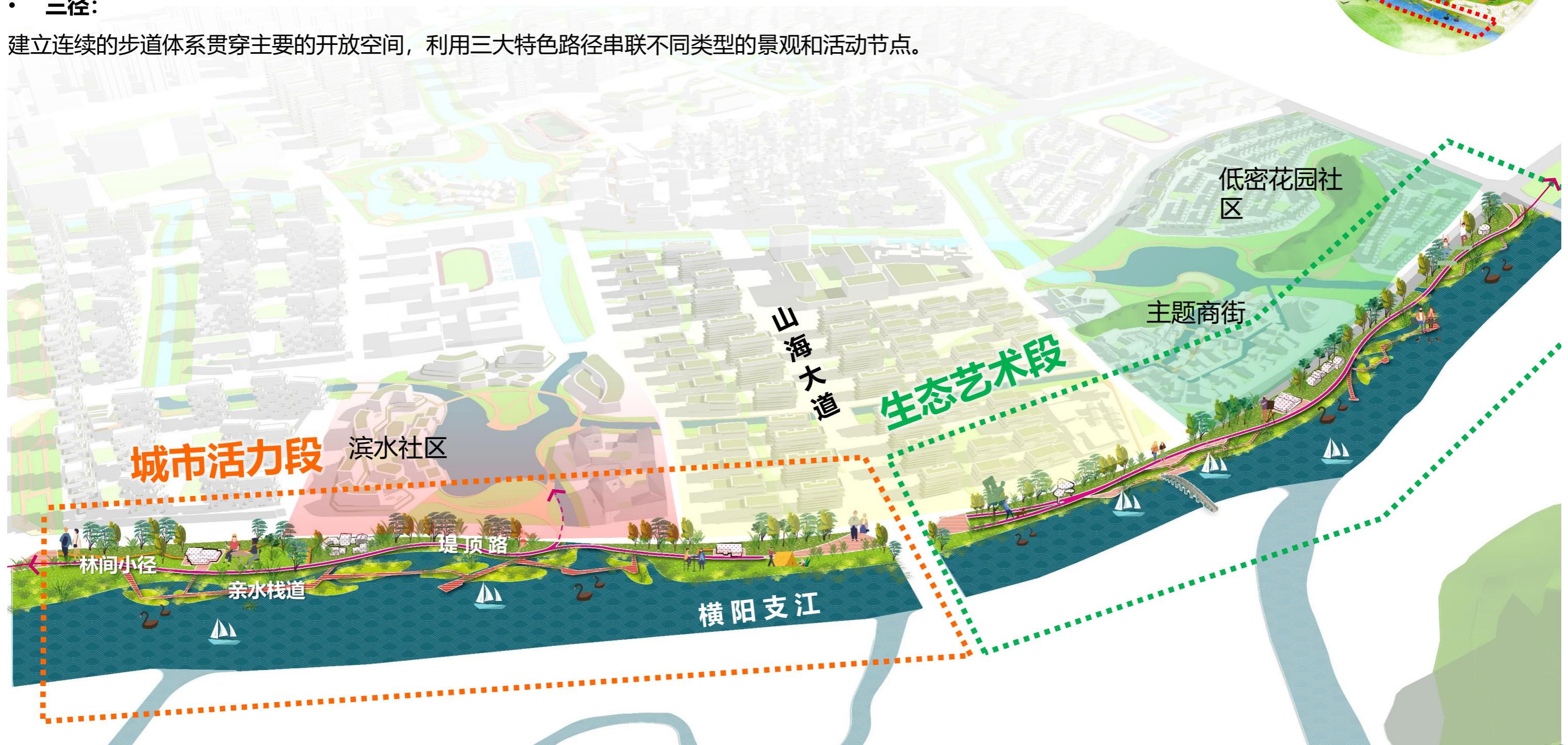
以防洪堤上堤顶路为界, 垂直方向分为**安全观水层**和**可淹没亲水层**两层, 兼顾防洪安全与亲水游览的需求。

- **两段:**

根据周边地块建筑功能, 将横阳支江滨水公园分为**城市活力段**和**生态艺术段**两段, 其中城市段相对热闹, 而生态段相对幽静。

- **三径:**

建立连续的步道体系贯穿主要的开放空间, 利用三大特色路径串联不同类型的景观和活动节点。



3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——滨江休闲廊

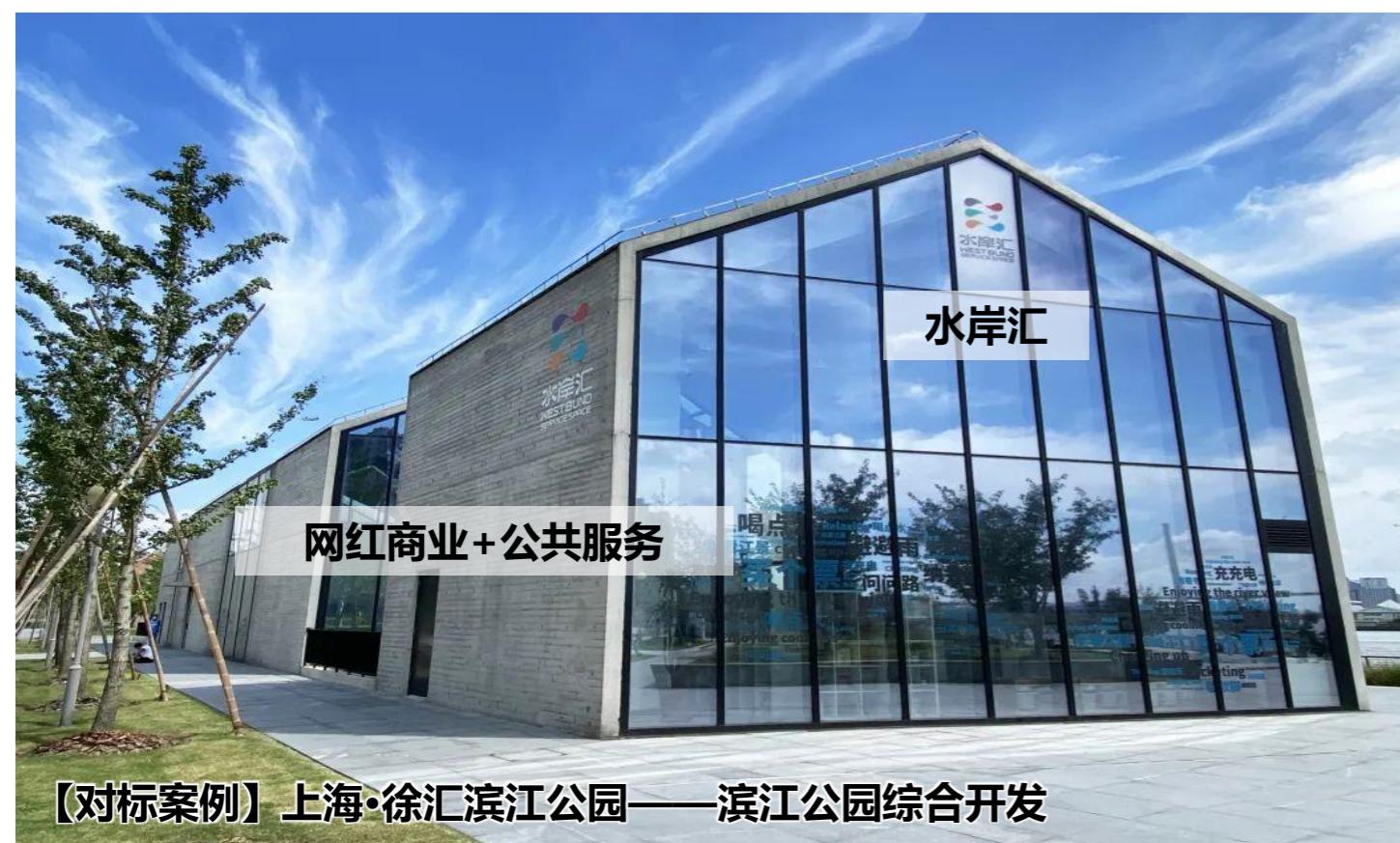
与防洪堤结合的双层景观设计，分为安全观水层和可淹没亲水层。既满足防洪需求，又在常水期提供良好的亲水景观体验



3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——滨江休闲廊

徐汇滨江公园是以滨江景观综合开发概念营造的城市公共开放公园，沿线3.6公里植入了网红商业、咖啡馆、书屋、艺术馆等公共功能。



【对标案例】上海·徐汇滨江公园——滨江公园综合开发

3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——滨江休闲廊

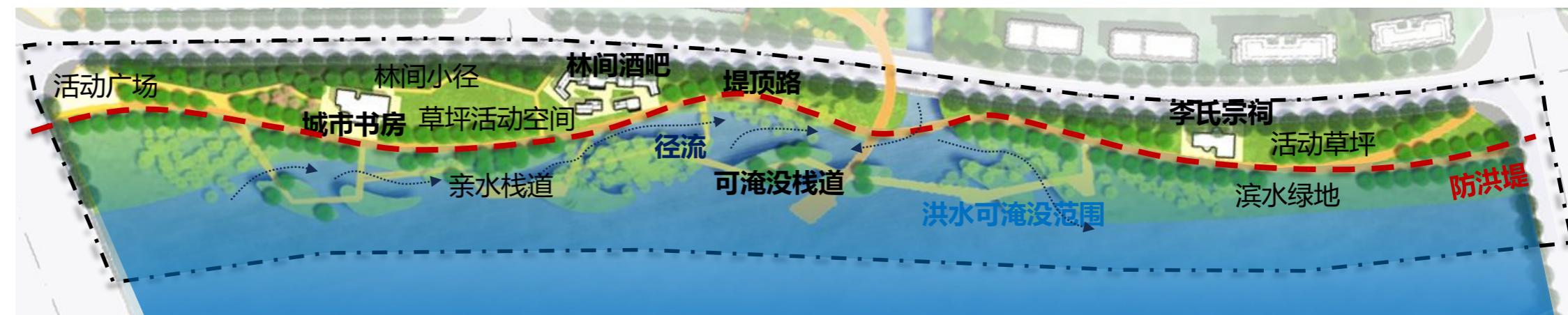
城市活力段：

该段设置三个出入口，西出入口接苍南大道绿带、东出入口接东侧绿廊，中央通过桥下空间与活力湖岸相接，提供便捷的游览体验。将宗祠迁移至滨河绿地沿线，是片区的弘扬传统文化的一个窗口；同时设置城市书店、咖啡和林间酒吧等服务建筑，段落整体热闹、充满活力。



图例

- 防护密林
- 疏林草地
- 堤岸草坡
- 防洪堤线



3.2 复合绿谷促交往

最亲近自然、饱览美景的公园打卡地



3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——滨江休闲廊

生态艺术段：

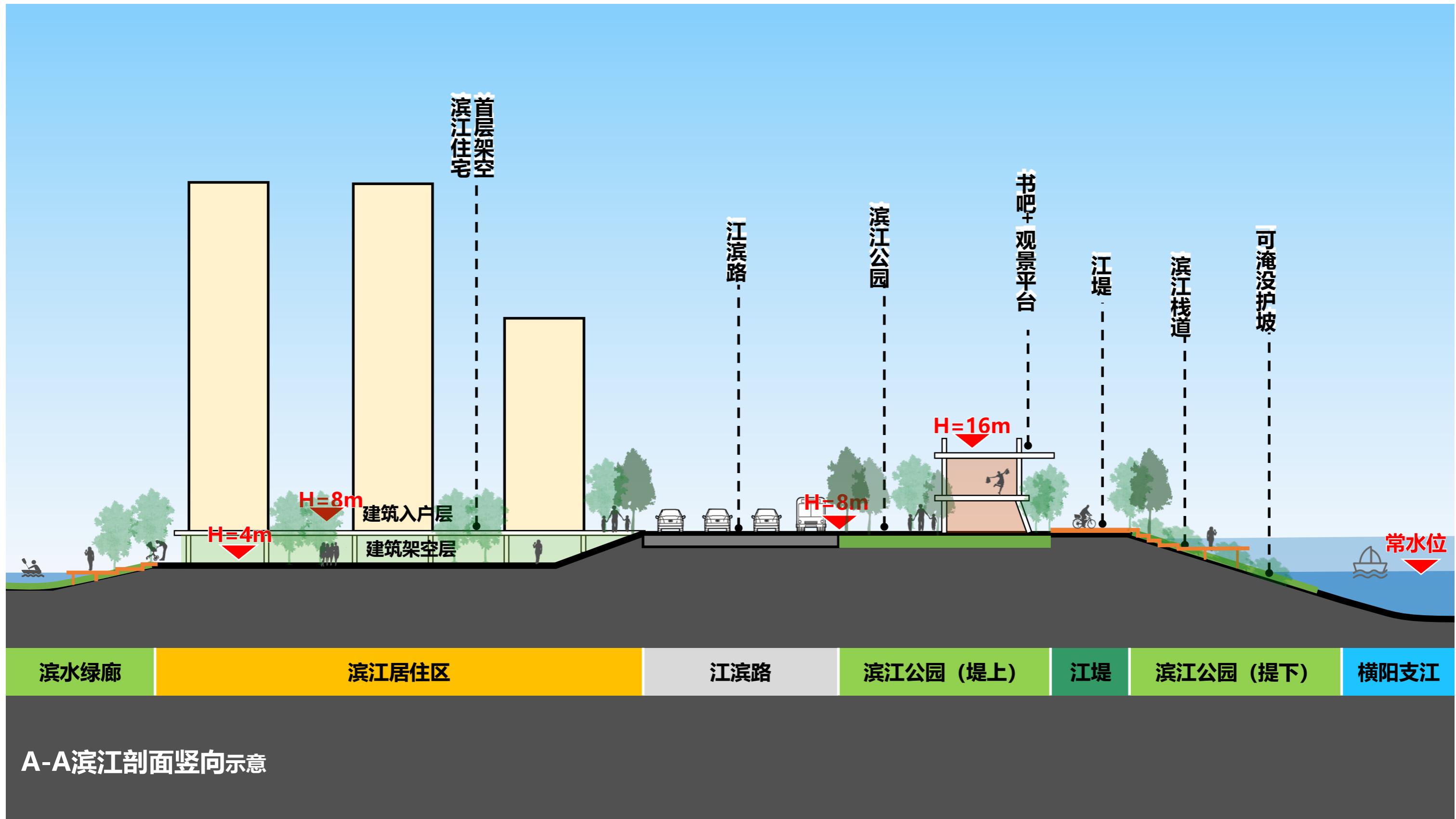
该段东西两侧各设置一个出入口，衔接两侧滨水绿廊，形成连续的水岸空间。该段增加集艺术展示、文创售卖、景观眺望和公园驿站等服务功能，段落整体氛围安静而悠闲。



3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——滨江休闲廊

居住区底层架空与滨江廊道连接



3.2 复合绿谷促交往

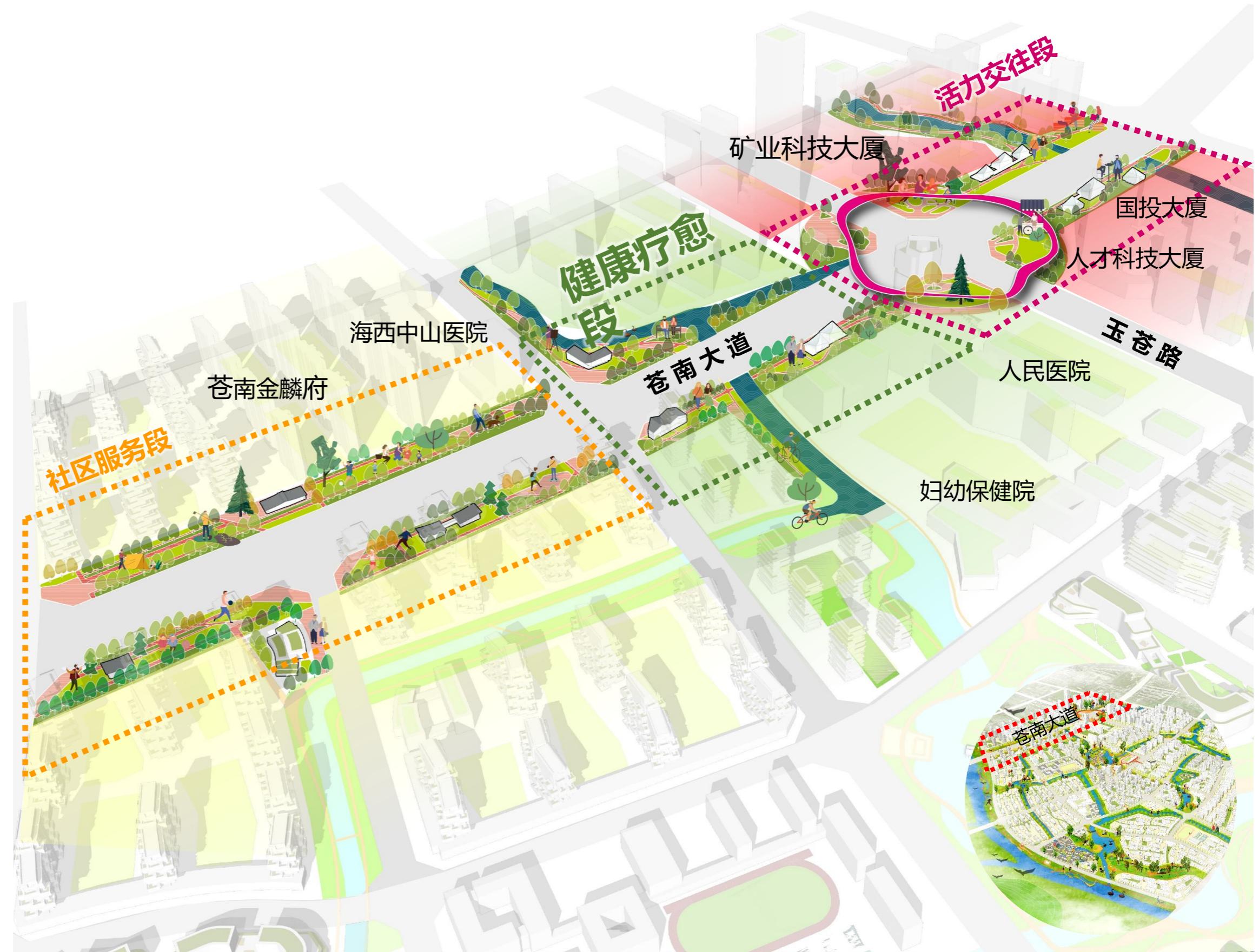
社交基础设施——社区绿带

一带：苍南大道社区绿带

三段：

根据周边地块建筑功能，将苍南大道绿带自南向北划分为社区服务段、健康疗愈段、活力交往段。

建立连续的步道体系，串联各个景观节点，植入未来社区场景，打造一条两公里的社区交往服务的复合绿带。



3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——社区绿带

一带：苍南大道社区绿带

三段：

根据周边地块建筑功能，将苍南大道绿带自南向北划分为社区服务段、健康疗愈段、活力交往段。

建立连续的步道体系，串联各个景观节点，植入未来社区场景，打造一条两公里的社区交往服务的复合绿带。

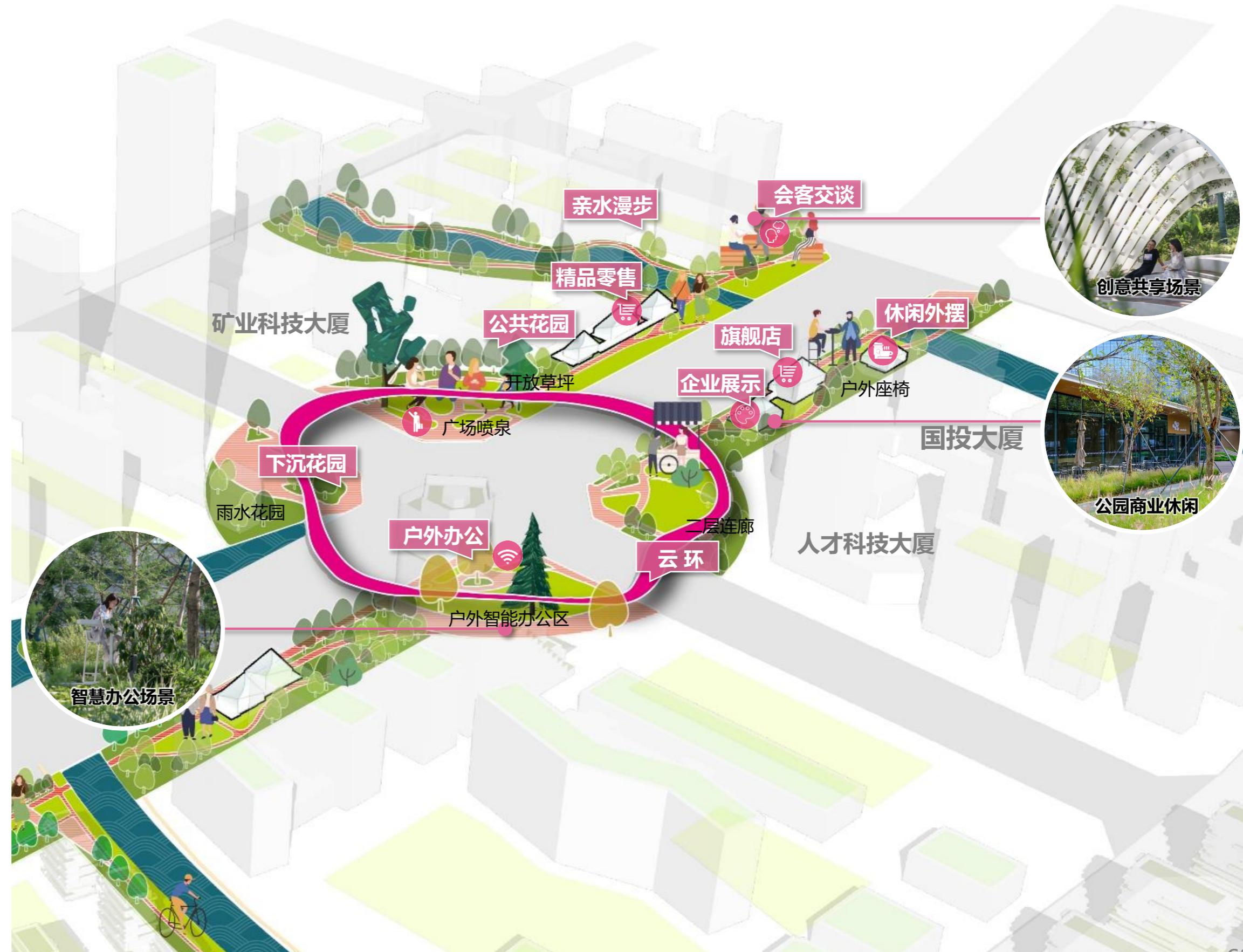


3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——社区绿带

活力交往段：

通过“云环”将公园与周边办公楼衔接串联起来，打造智慧互联的城市未来共享公园。



3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——社区绿带

健康疗愈段：

该段衔接周边三个大小医院，故设计以植物造景为主的安静舒缓的疗愈空间，有助于病患身体康复和心情愉悦，同时植入国医馆、运动健身、养老助残等未来健康场景的功能



3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——社区绿带

社区服务段：

该段主要服务人群为周边社区的居民，以市民需求为导向，布局党群中心、社区客厅、文化活动室、社区礼堂、便民商业、邻里中心等未来社区邻里、治理和服务场景。



3.2 复合绿谷促交往

社交基础设施——特色水岸

8公里的特色水岸空间，塑造丰富缤纷水岸体验



图例

- 商业活力岸线
- 游憩休闲岸线
- 自然生态岸线

3.2 复合绿谷促交往

商业活力水岸

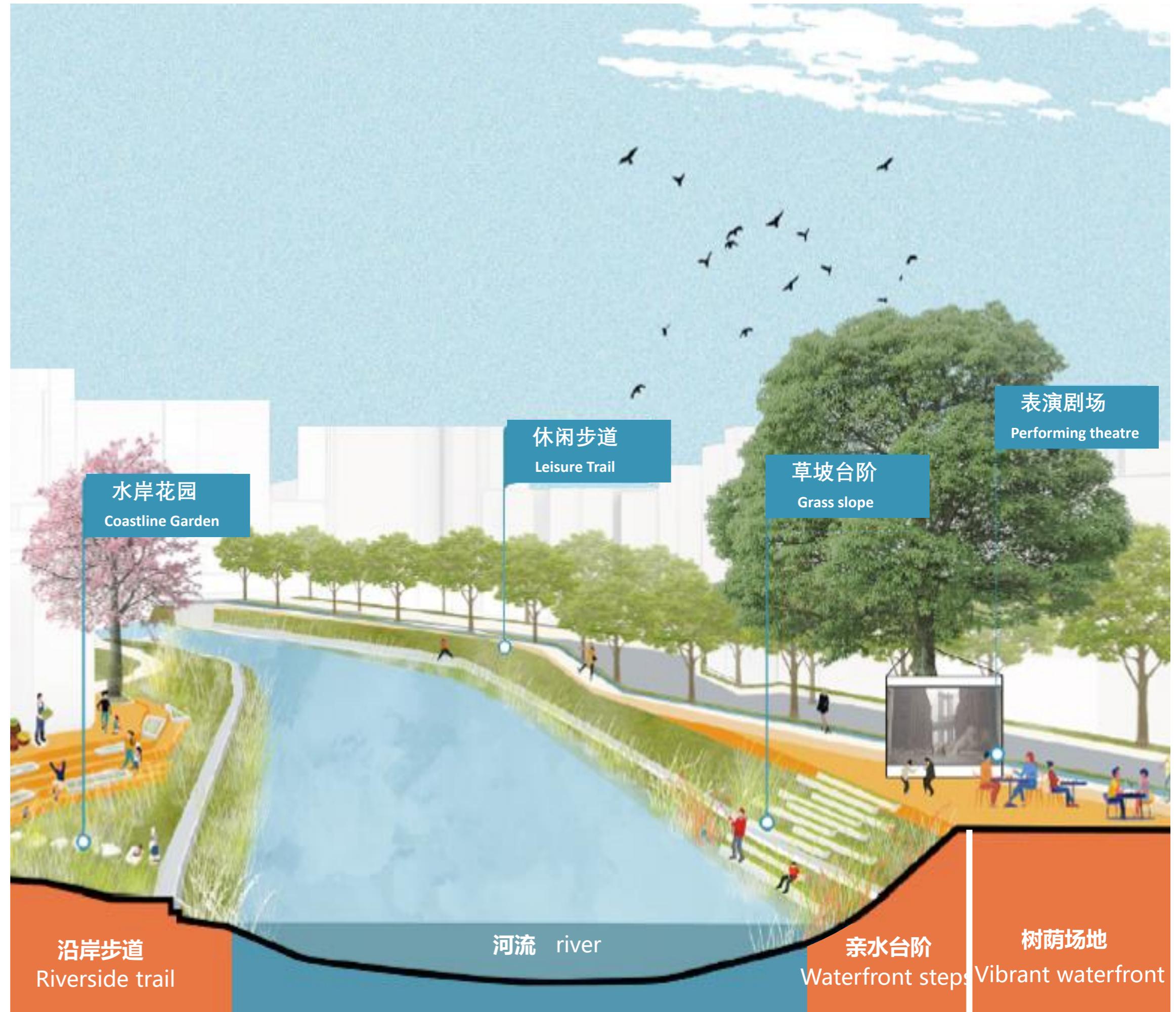
沿岸设置亲水平台，活动广场、休憩台阶等积极开放的公共空间



3.2 复合绿谷促交往

游憩休闲水岸

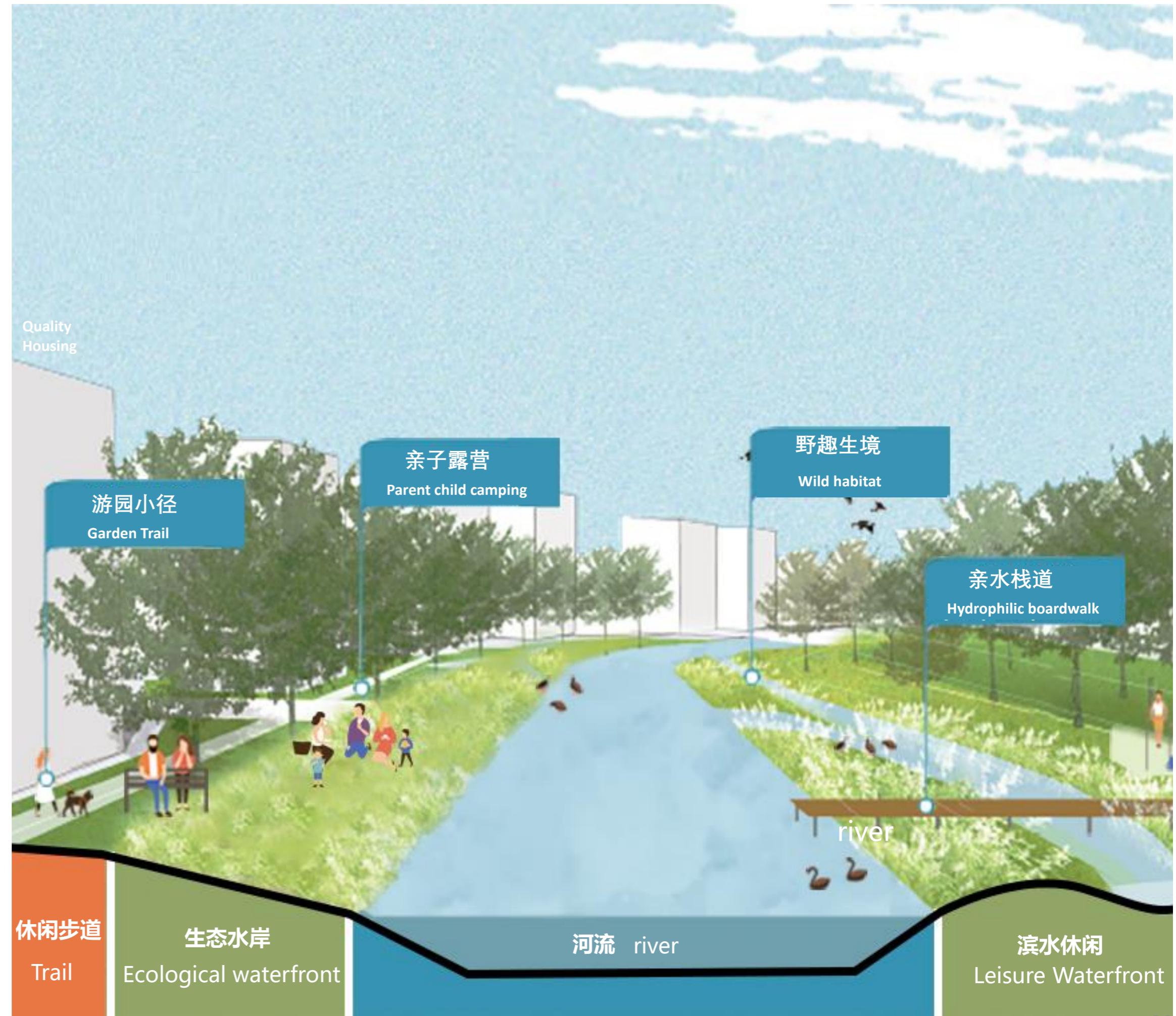
设置休憩台阶、亲水步道等慢行路
径，连接便捷



3.2 复合绿谷促交往

自然生态水岸

低干预设计，面向公众开放的生态空间，强调步行可达



3.2 复合绿谷促交往

交通基础设施

步行、骑行、船行、车行、低空飞行“五行贯通”的漫游基础设施

2条综合服务型街道

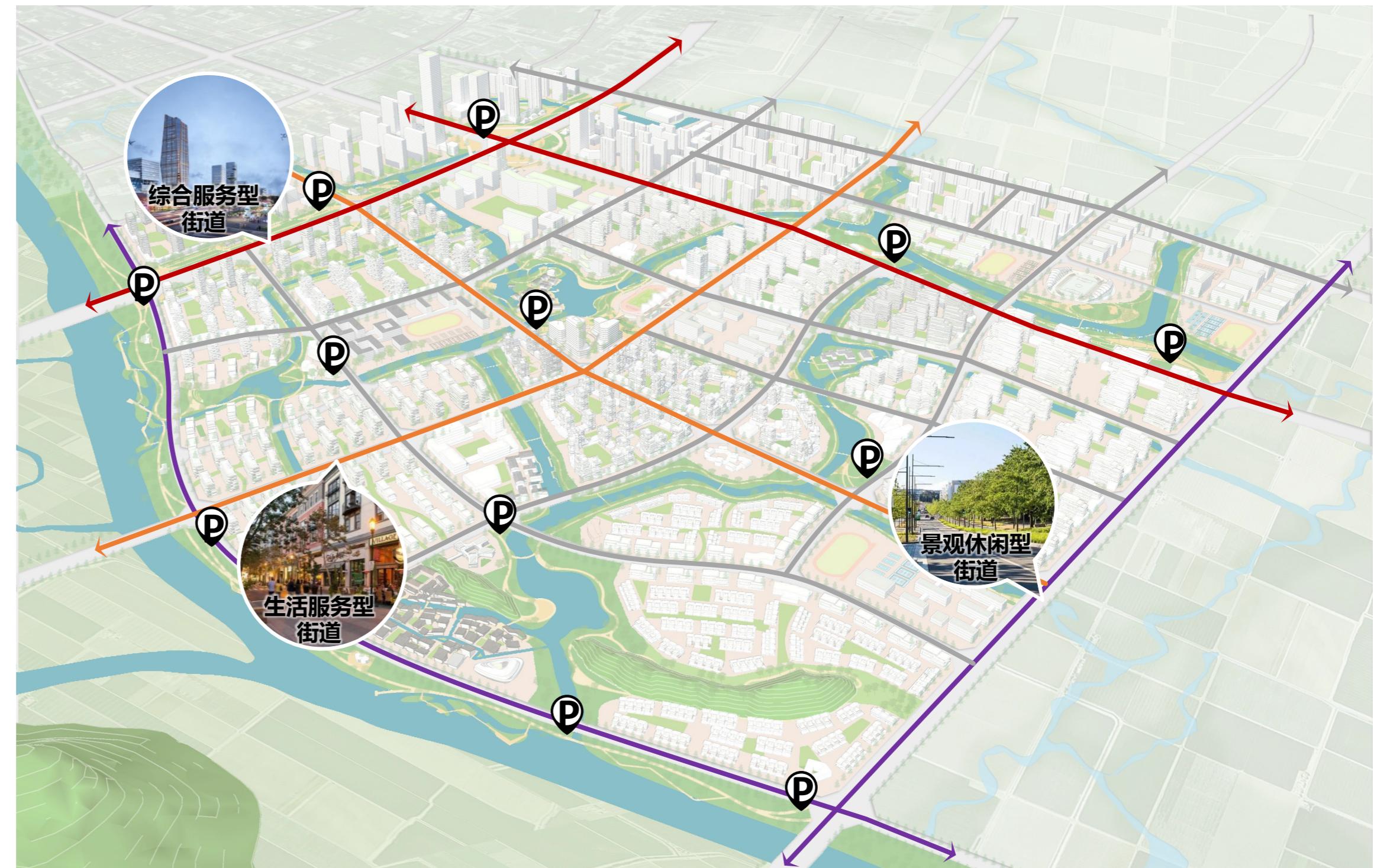
2条生活服务型街道

2条景观休闲型街道

12个智慧公共停车场

图例

- 综合服务型街道
- 生活服务型街道
- 景观休闲型街道
- 一般街道
- 智慧公共停车场



3.2 复合绿谷促交往

交通基础设施

步行、骑行、船行、车行、低空飞行“五行贯通”的漫游基础设施

14公里城市慢行街道

10公里城市滨水绿道

3公里滨江生态绿道

18个慢行驿站

图例

-  城市慢行街道
-  城市滨水绿道
-  滨江生态绿道
-  慢行驿站



3.2 复合绿谷促交往

交通基础设施

步行、骑行、船行、车行、低空飞行“五行贯通”的漫游基础设施

13公里游船航线

11个游船码头

17个通航道路桥

图例

- 游船航线
- 游船码头
- 通航道路桥



3.2 复合绿谷促交往

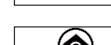
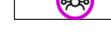
交通基础设施

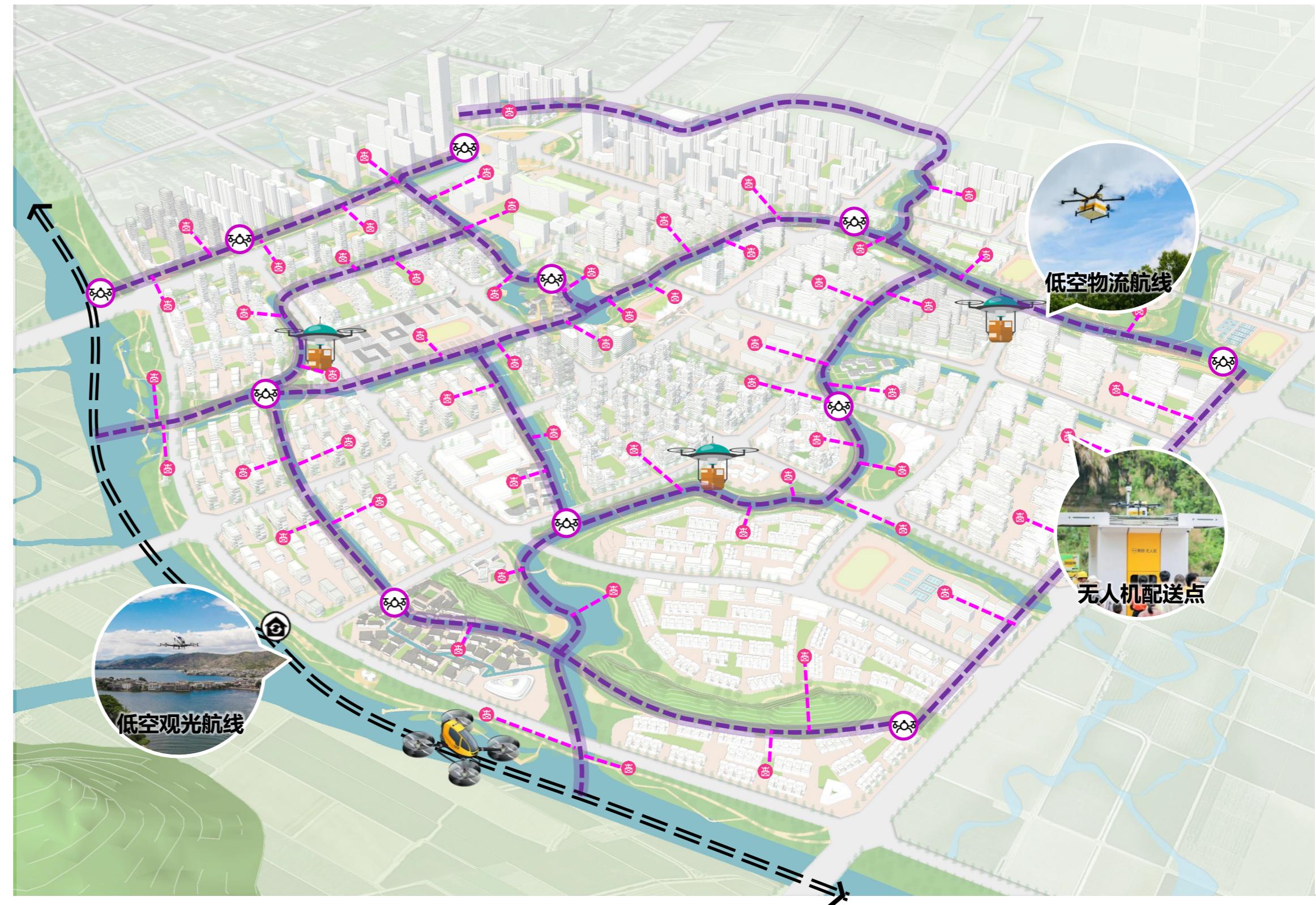
步行、骑行、船行、车行、低空飞行“五行贯通”的漫游基础设施

1条低空观光航线

6条低空物流航线

图例

-  主要低空物流航线
-  次级低空物流航线
-  低空观光航线
-  立体交通枢纽
-  智慧飞行驿站
-  无人机配送点

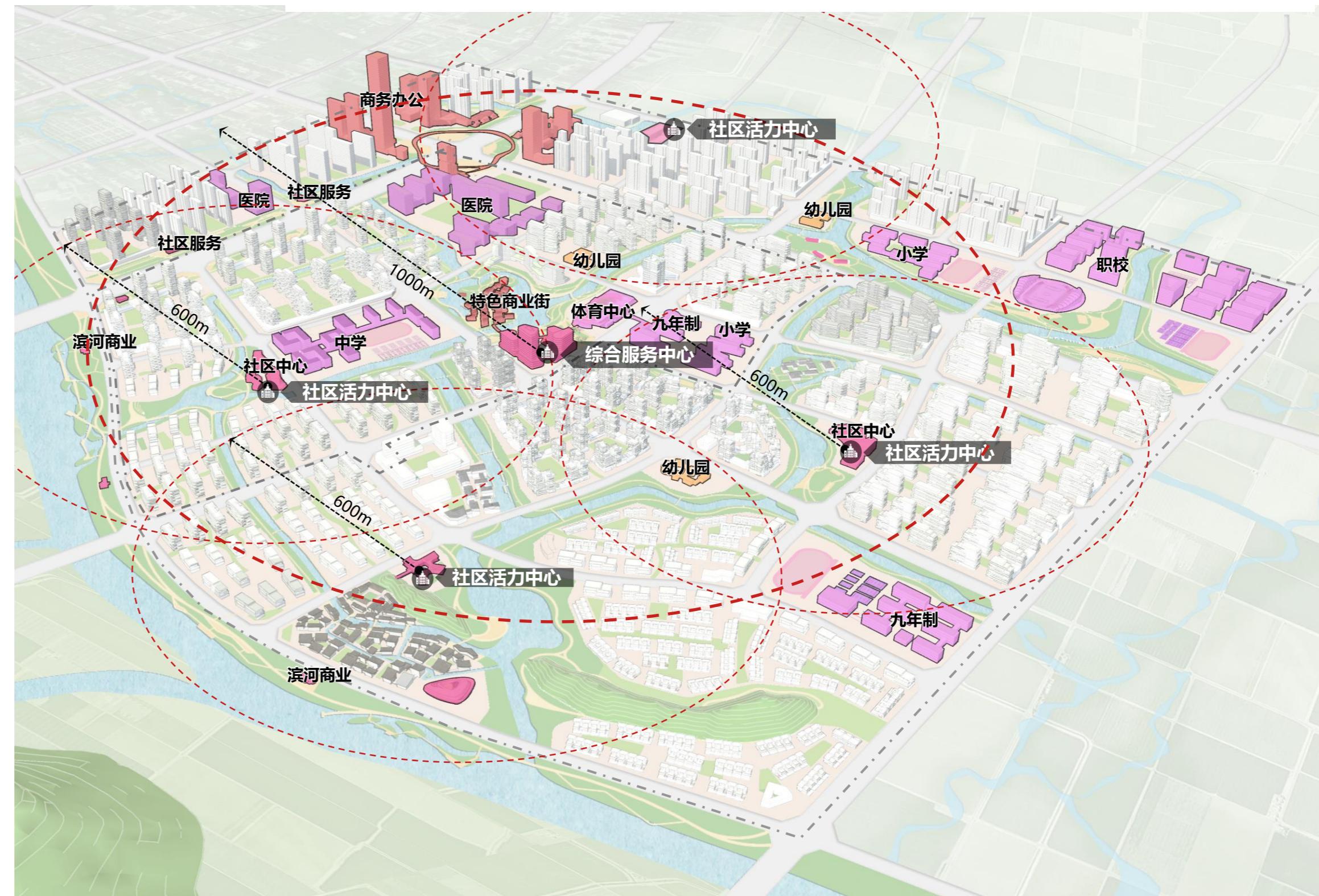


3.3 多元社区强品质

打造1个综合服务中心，4个社区活力中心，提供更高标准、更有品位的生活服务

研究范围预计居住人口约**7.8万**
(按人均居住建筑面积37m²计算居住人口) 预计就业人口约**4.2万**

设计范围预计居住人口**约2.1万**
(按人均居住建筑面积 $37m^2$ 计算居住人口) 预计就业人口**约0.61万**



3.3 多元社区强品质

提供高标准基础服务、高品位 特色服务

为营造安居乐业的归属感，提供特色化、国际化的配套服务，营造高品质社交生活圈

配套设施：教育、共享运动中心、邻里便民商业、文创街市、社区艺术文化中心。



3.3 多元社区强品质

5类特色社区，差异化住宅供给，实现居者有其屋

住宅社区类型：第四代住宅社区、创新社区、低密花园社区、健康社区、未来社区共五大社区



3.3 多元社区强品质

健康社区

面向主题型康养客群，营造国际医疗配套的疗愈生活

产品形式：高层

布局特色：沿绿谷展开、适应风廊、
灵活组团式布局

容积率：2.0-2.5

建筑高度：约60-80M



3.3 多元社区强品质

创新社区

面向刚需型青年客群，营造有人文感的时尚乐活

产品形式：小高层高端住宅产品搭配

布局特色：沿绿谷自由灵活式布局

容积率：1.5-1.8

建筑高度：不超过60米



3.3 多元社区强品质

未来社区

面向主流改善型客群，营造零碳智
慧生活

产品形式：多层+小高层

布局特色：多层花园院落

容积率：1.2-1.5

建筑高度：不超过60米



3.3 多元社区强品质

第四代住宅社区

面向主流改善型客群，营造活力都市生活

产品形式：高层

布局特色：沿绿谷展开、适应风廊、
灵活组团式布局

容积率：1.8-2.0

建筑高度：约45-80M



3.3 多元社区强品质

低密花园社区

面向高质人群，营造有格调的栖居生活

产品形式：联排+多层低密度产品

布局特色：合院特色、生态园林式布局

容积率：0.8-1.0

建筑高度：不超过20米

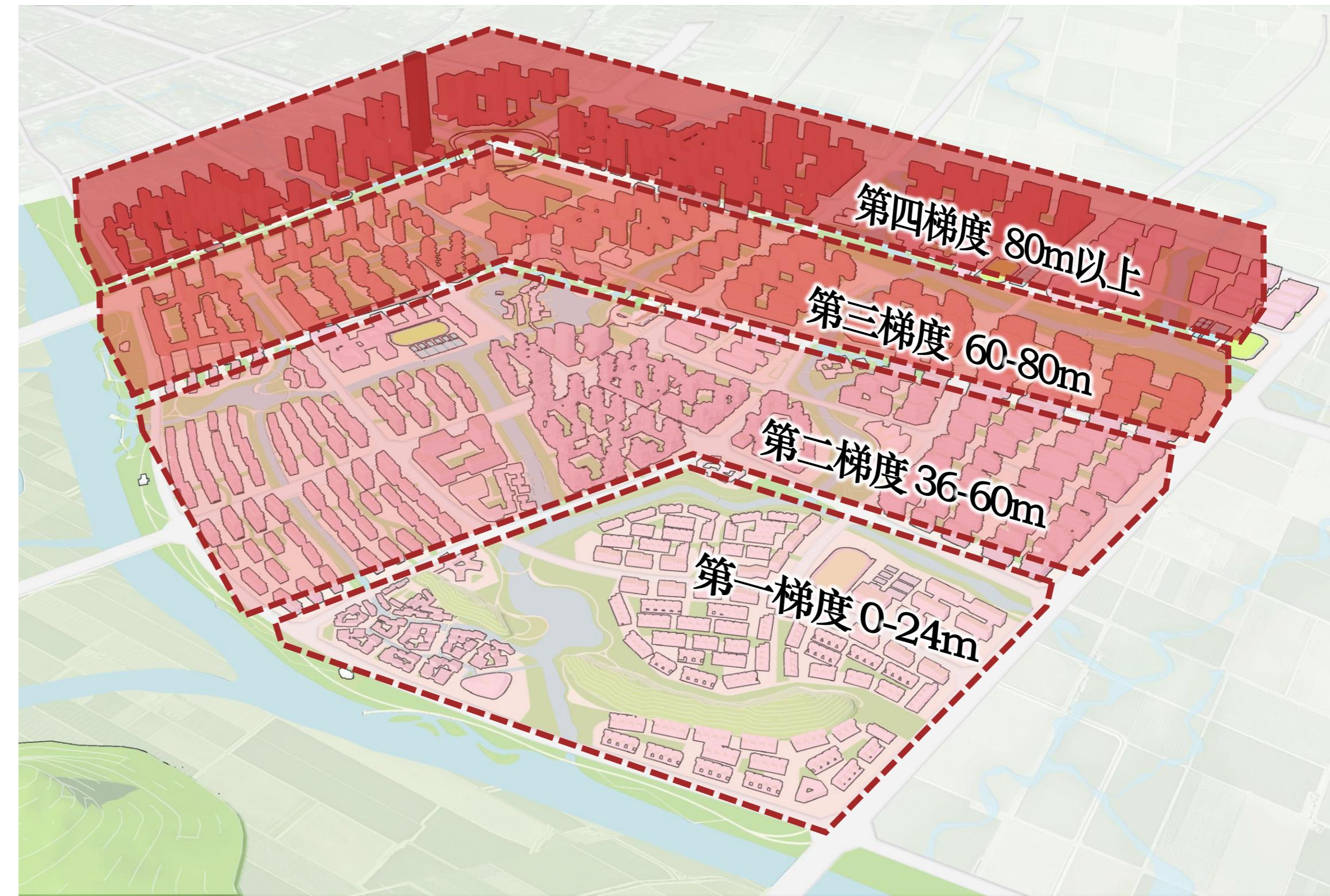


3.4 城景交融营特色

通过城市空间形态与景观融合的考量，通过四个建筑高度的梯度划分，分别是第一梯度24m以下、第二梯度36m-60m、第三梯度60-80m、第四梯度80m以上，形成向横阳支江和流石山风景区渐次跌落的高度秩序，营造出层次丰富、与景观相得益彰的城市空间格局。

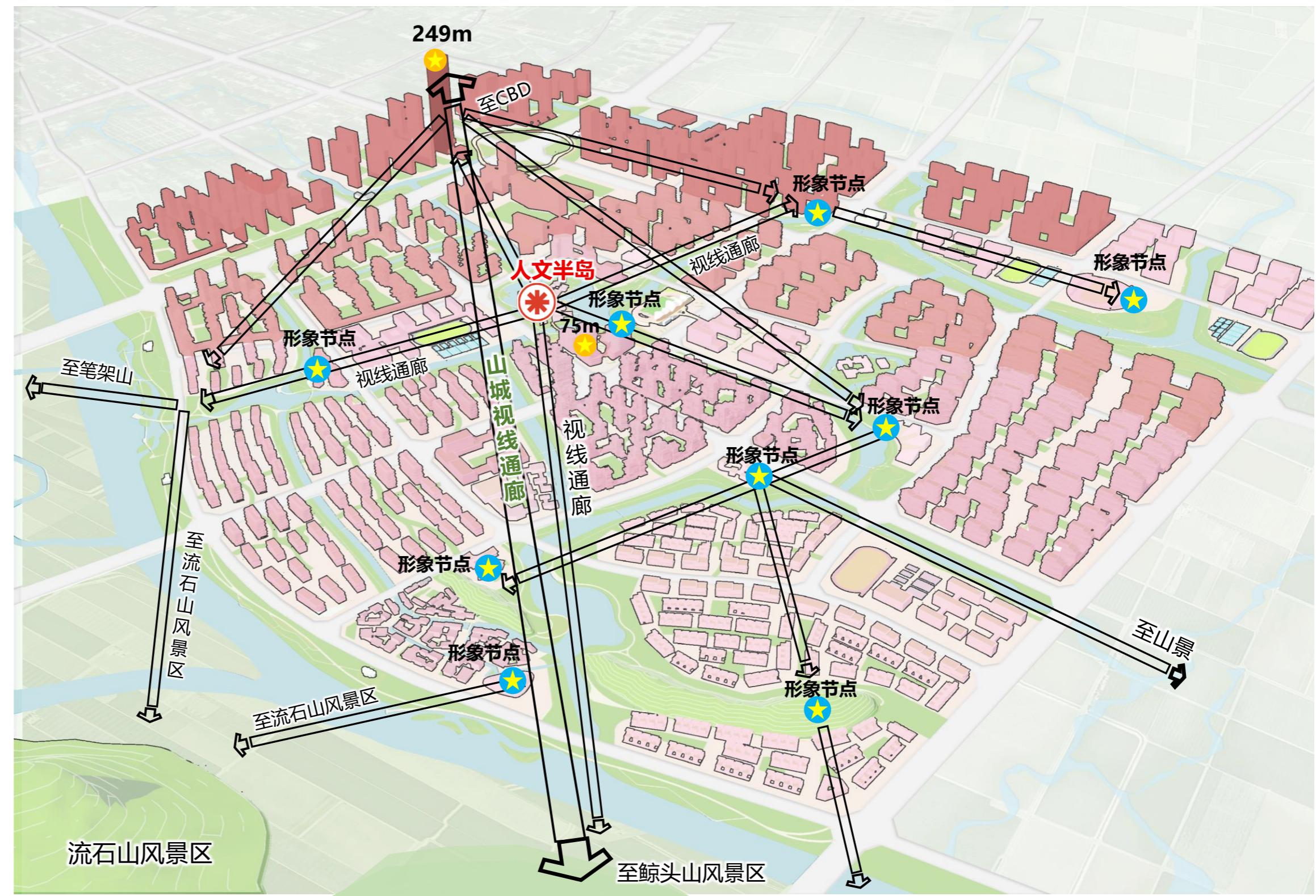
图例

18m
18-24m
36-60m
60-80m
80-100m



3.4 城景交融营特色

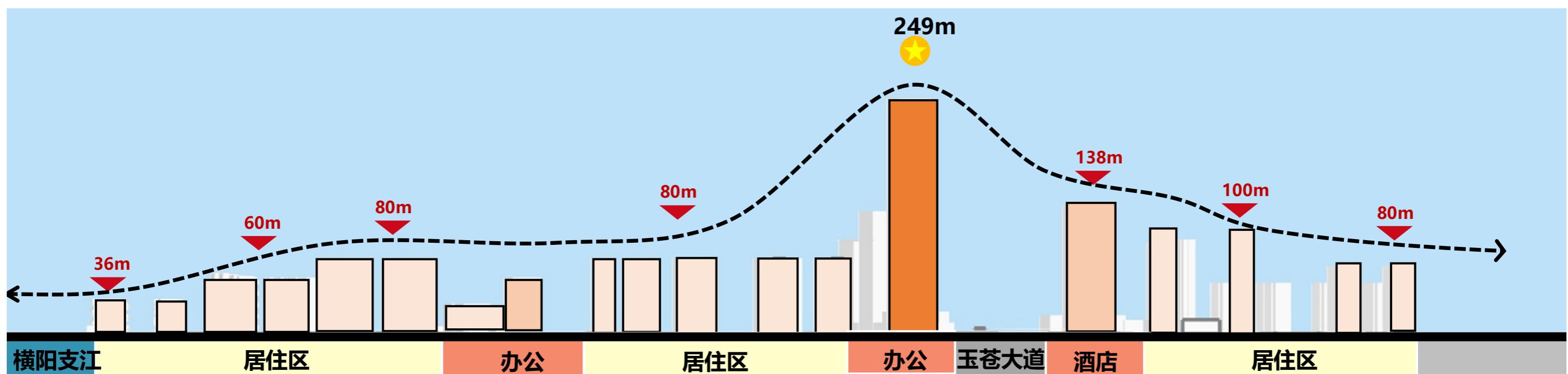
通过构建多层次、多方向的视线通廊，将城市空间与自然景观紧密相连，形成城景交融的特色城市格局，为城市居民提供了一个宜居、宜游、宜赏的高品质生活环境，同时也提升了城市的景观价值和文化内涵。



3.4 城景交融营特色



苍南大道剖面图A-A

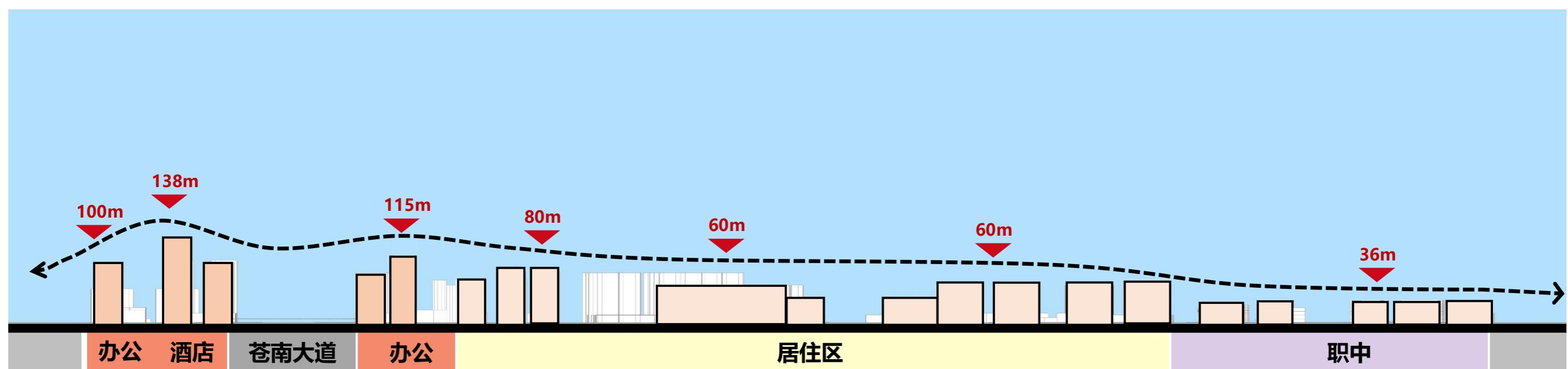


苍南大道剖面图B-B

3.4 城景交融营特色



玉苍大道剖面图C-C



玉苍大道剖面图D-D

3.4 城景交融营特色

滨江天际线

滨江天际线整体错落有致，并形成向公共绿廊渐次跌落的高度秩序，打造富有层次、和谐美观与景观紧密结合的城市滨水区域。



3.4 城景交融营特色

城看山

公共通廊作为视觉通廊的核心，将城市的地标建筑与鲸头山、流石山风景区紧密相连。在视觉上实现了无缝对接，使城市景观与自然景观相互延伸、相互融合。



3.4 城景交融营特色

山看城

公共通廊作为视觉通廊的核心，将城市的地标建筑与鲸头山、流石山风景区紧密相连。在视觉上实现了无缝对接，使城市景观与自然景观相互延伸、相互融合。



3.4 城景交融营特色

公园看城

通过公园与地标性建筑的相互映衬，
打造一个既具有生态价值又充满活力的城市空间



整体效果图



人文半岛效果图





滨河效果图





苍南八景

研究 框架

RESEARCH
FRAMEWORK

01

PART ONE

02

PART TWO

03

PART THREE

04

PART FOUR

价值认知

规划理念

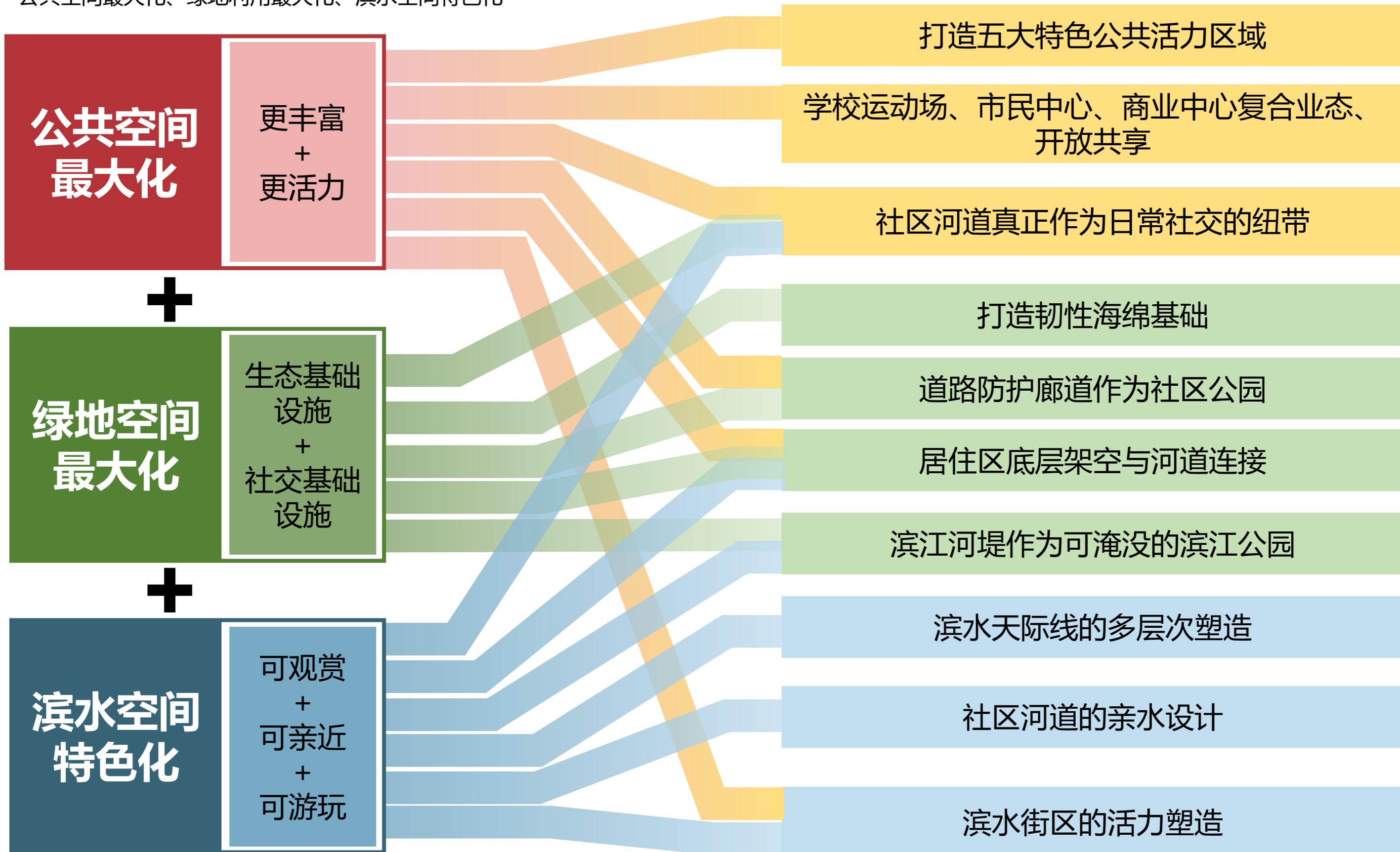
空间设计策略

城市设计管控

- | | |
|--------------|----------------|
| 4.1 管控要点 | 4.8 水上交通指引 |
| 4.2 用地布局 | 4.9 低空交通指引 |
| 4.3 公共活力体系管控 | 4.10 道路交通管控 |
| 4.4 街道界面管控 | 4.11 景观体系及高度管控 |
| 4.5 海绵设施指引 | 4.12 开发强度管控 |
| 4.6 滨水驳岸管控 | 4.13 建筑风貌管控 |
| 4.7 慢行组织管控 | |

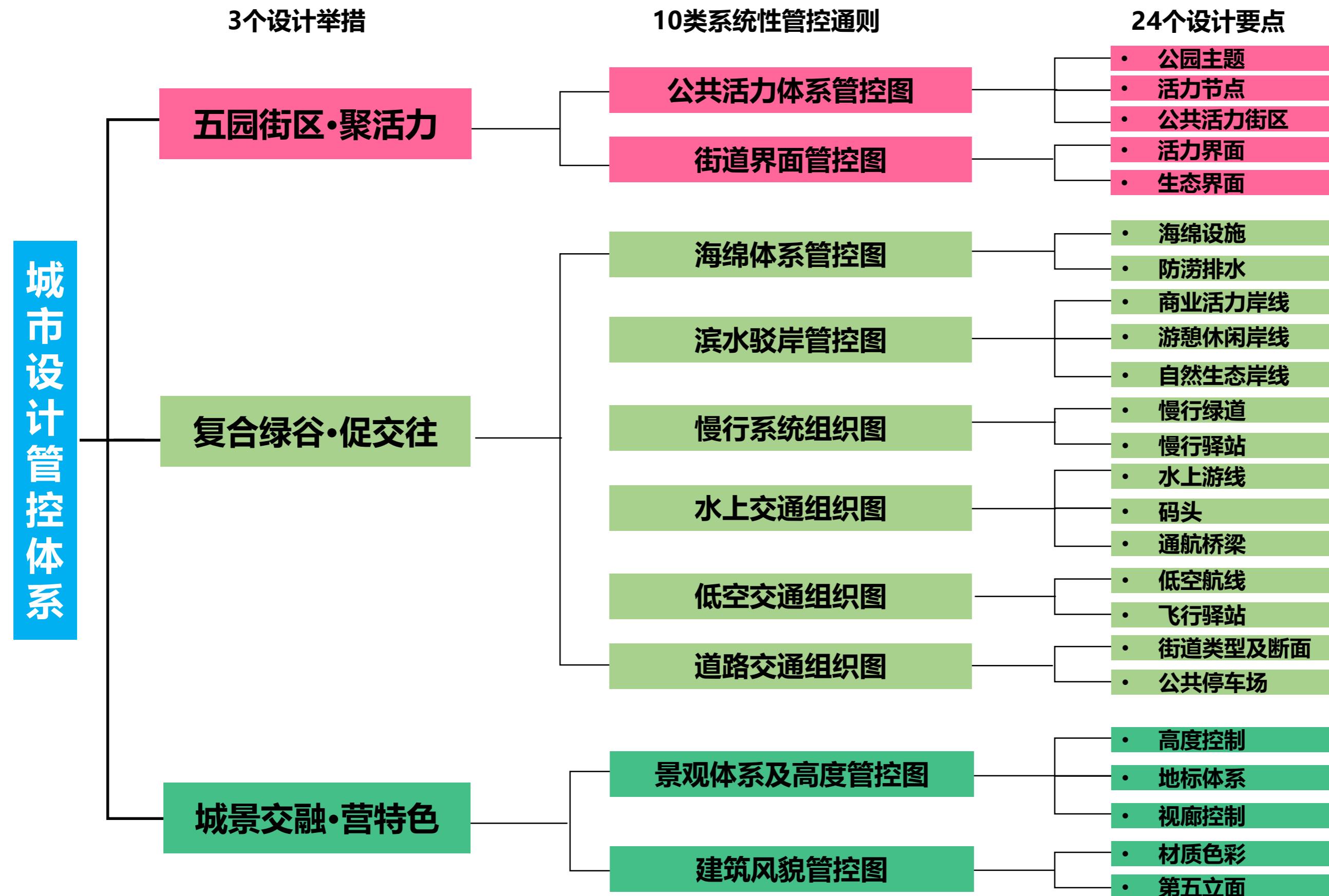
4.1 管控要点

公共空间最大化、绿地利用最大化、滨水空间特色化



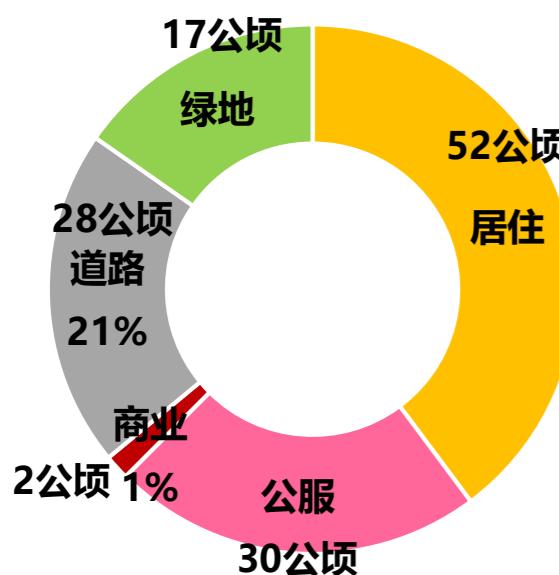
4.1 管控要点

3个设计举措、10类系统性管控通则、24个设计要点



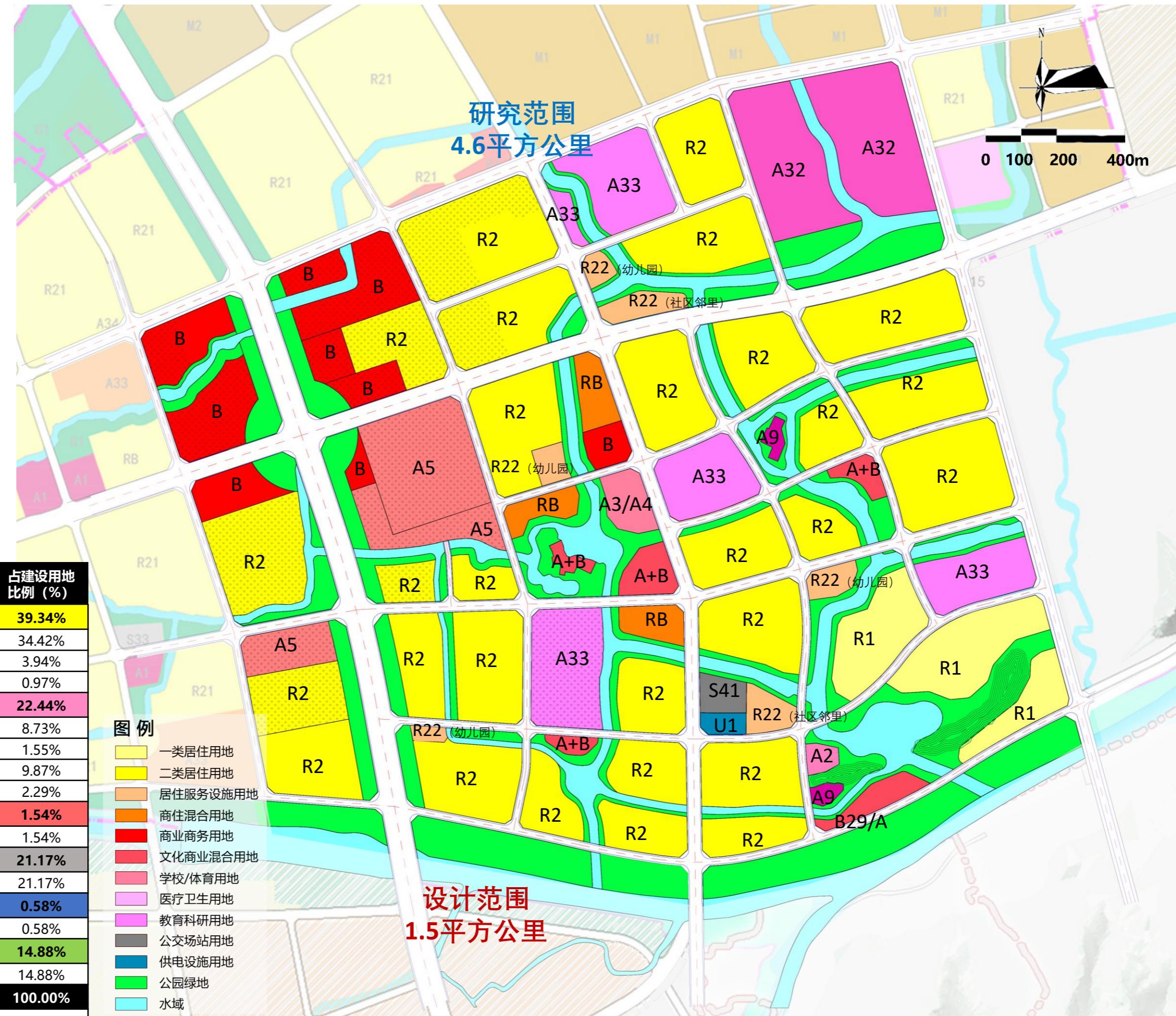
4.2 用地布局

情形1：生活创新居住中心



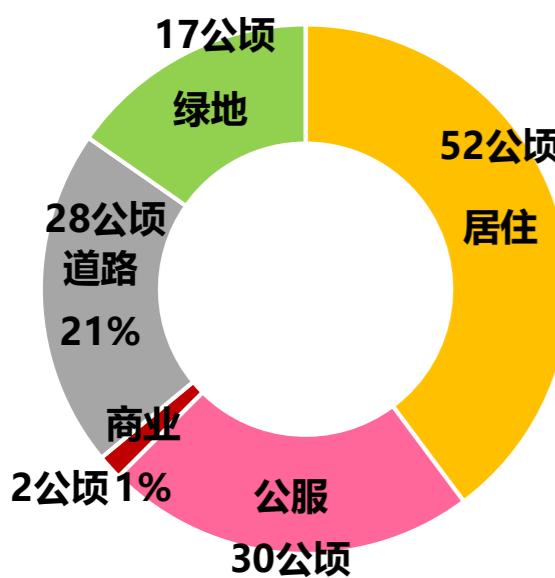
用地统计(重点设计范围)

用地代码		用地性质	用地面积 (公顷)	占建设用地 比例 (%)
R	居住用地		52.11	39.34%
	R2	二类居住用地	45.60	34.42%
	RB	居住商业混合用地	5.22	3.94%
	R22	社区服务设施用地	1.29	0.97%
A	公共管理与公共服务用地		29.72	22.44%
	A33	中小学用地	11.56	8.73%
	A33/A4	学校/体育用地	2.05	1.55%
	A5	医院用地	13.08	9.87%
	A+B	文化商业混合用地	3.03	2.29%
B	商业服务业设施用地		2.04	1.54%
	B	商业商务用地	2.04	1.54%
S	道路与交通设施用地		28.05	21.17%
	S1	城市道路用地	28.05	21.17%
U	公用设施用地		0.77	0.58%
	U	公用设施用地	0.77	0.58%
G	绿地与广场用地		19.71	14.88%
	G1	公园绿地	19.71	14.88%
城市建设用地总面积			132.40	100.00%
E	E1	水域	14.79	



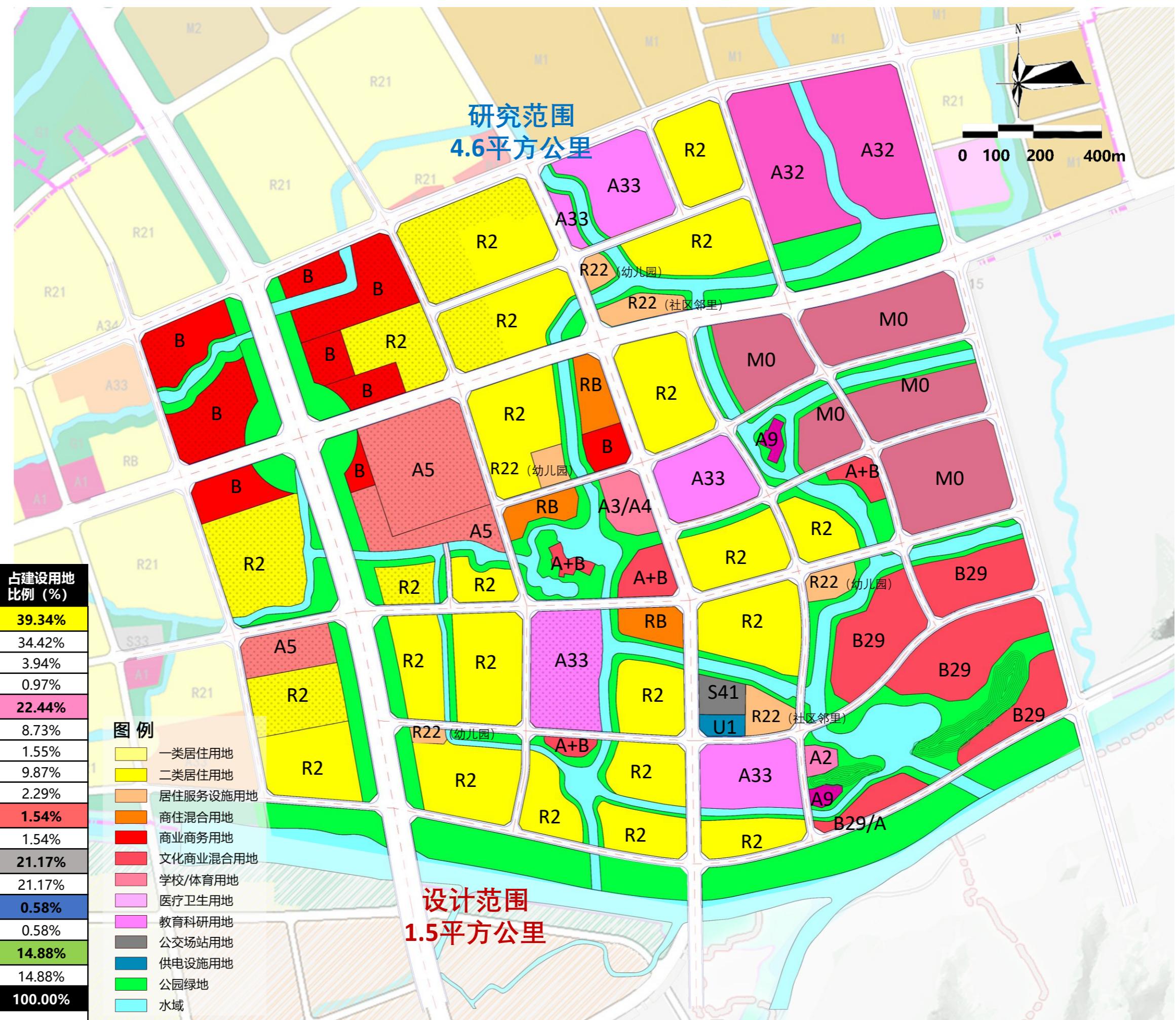
4.2 用地布局

情形2：城市活力创新中心



用地统计(重点设计范围)

	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)
R	居住用地		52.11	39.34%
	R2	二类居住用地	45.60	34.42%
	RB	居住商业混合用地	5.22	3.94%
	R22	社区服务设施用地	1.29	0.97%
A	公共管理与公共服务用地		29.72	22.44%
	A33	中小学用地	11.56	8.73%
	A33/A4	学校/体育用地	2.05	1.55%
	A5	医院用地	13.08	9.87%
B	商业服务业设施用地		2.04	1.54%
	B	商业商务用地	2.04	1.54%
S	道路与交通设施用地		28.05	21.17%
	S1	城市道路用地	28.05	21.17%
U	公用设施用地		0.77	0.58%
	U	公用设施用地	0.77	0.58%
G	绿地与广场用地		19.71	14.88%
	G1	公园绿地	19.71	14.88%
城市建设用地总面积			132.40	100.00%
E	E1	水域	14.79	

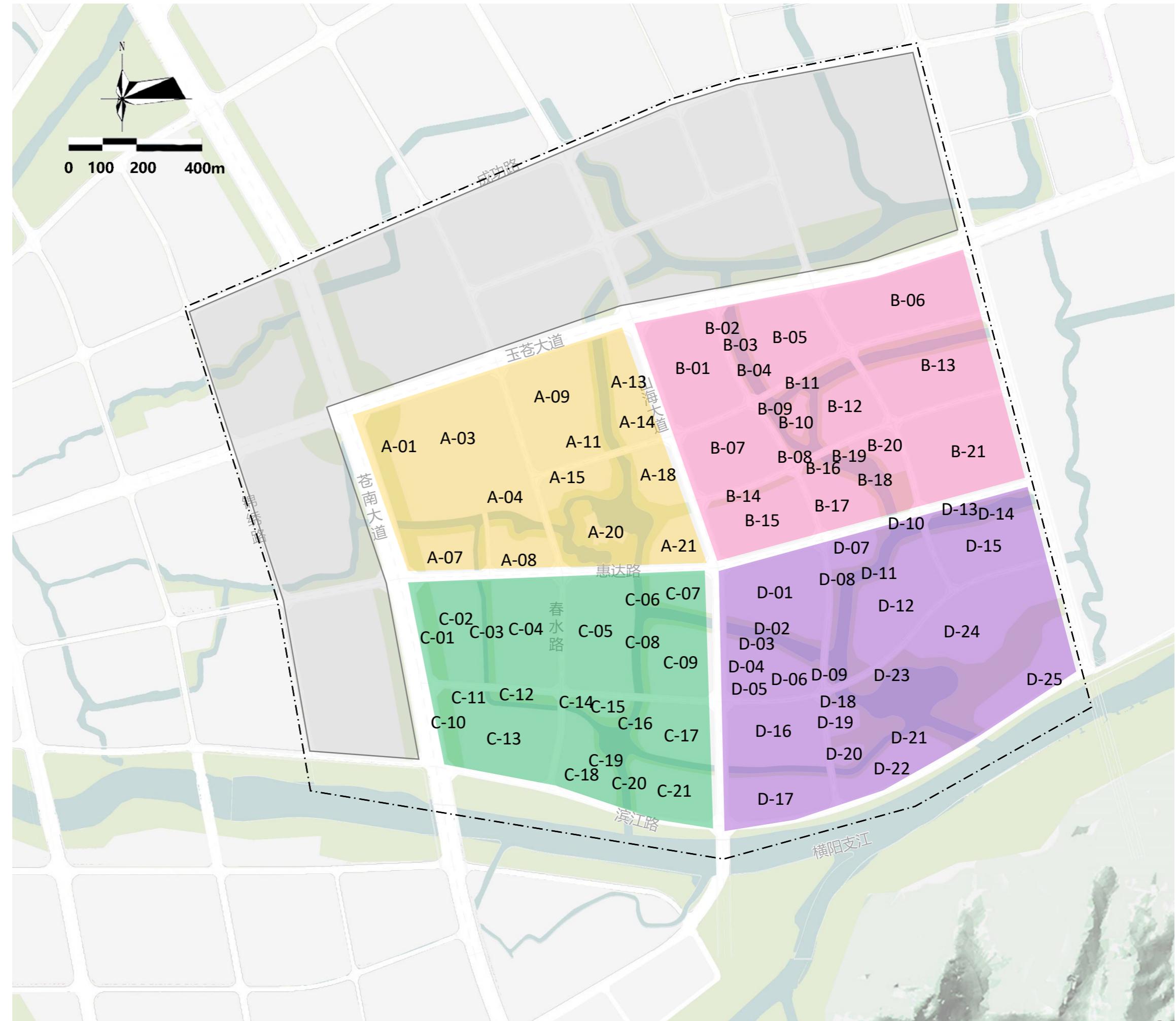


4.2 用地布局

用地编码图

■ 地块编号:

- 将现状建成区外的片区分为A、B、C、D四个街坊。
- A街坊共计21个地块，B街坊共计21个地块，C街坊共计21个地块，D街坊共计25个地块。



4.3 公共活力体系管控

■ 形象景观街道：

- 片区主要的形象展示街道，沿街宜设置林荫绿化带，并注重沿线建筑形象表现。

■ 城市活力街道：

- 以活性道路为主，宜设置沿街商业及连续的步行空间。

■ 活力界面：

- 沿活力街道打造公共活力界面，形成良好的步行空间，鼓励沿街形成骑楼空间。

■ 生态敞开界面：

- 沿公园绿廊、滨江绿廊及生态住区宜形成景观通透的建筑界面，建筑组团公共空间应沿公共开放界面布置或敞开。

■ 公共活力区：

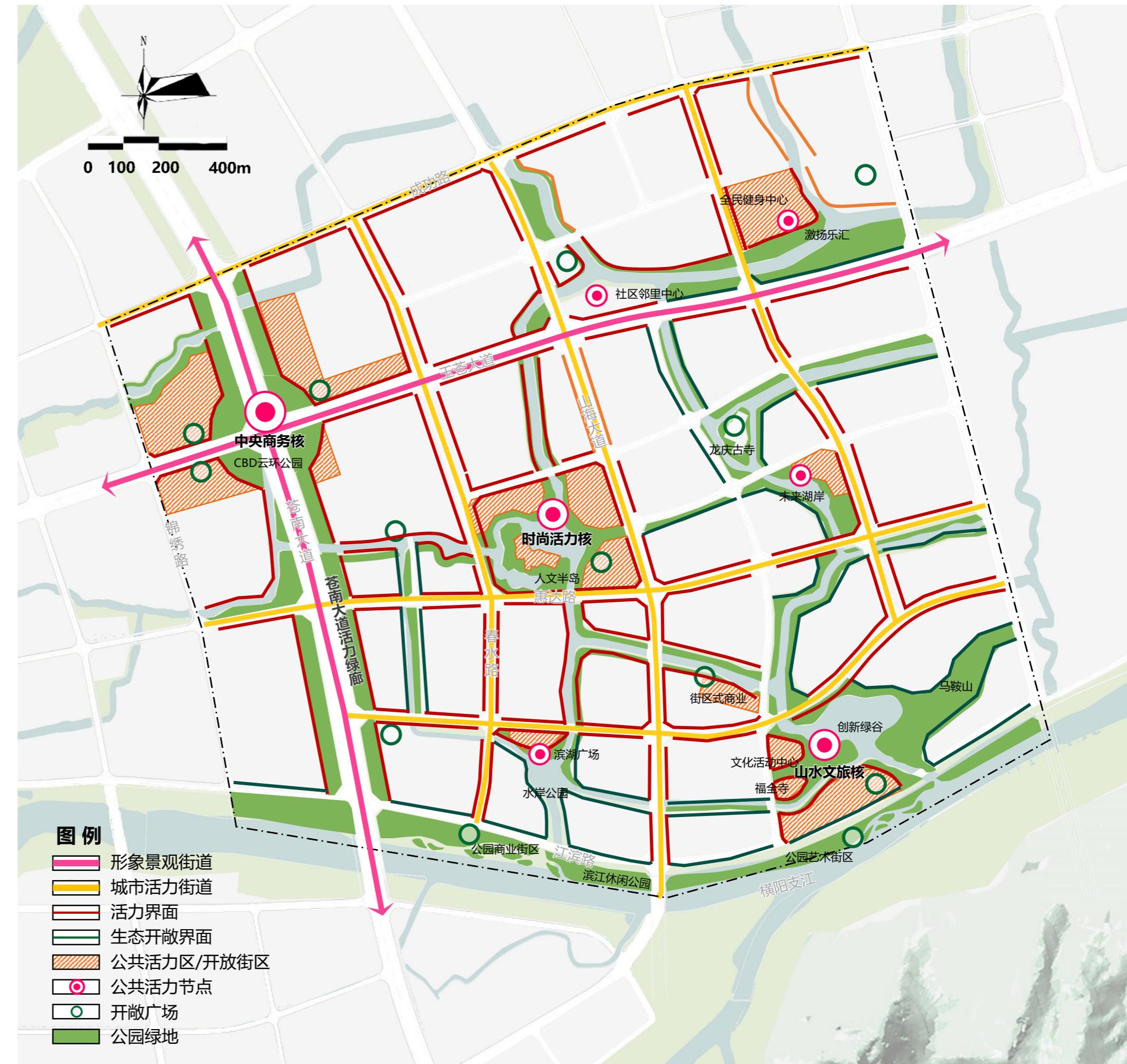
- 鼓励依托轨道站点、活力大街、文化场所打造开放共享的活力街区，形成商业步行街或文化特色街区。

■ 公共活力节点：

- 中央商务核、时尚活力核以及山水文旅核是**三个主要的公共活力节点**，其他街区商业、文化节点等是次级公共活力节点，活力节点建筑设计应强调标志性与开放性。

■ 开敞空间节点：

- 设置**10处**开敞广场，为片区提供休闲游憩场所。

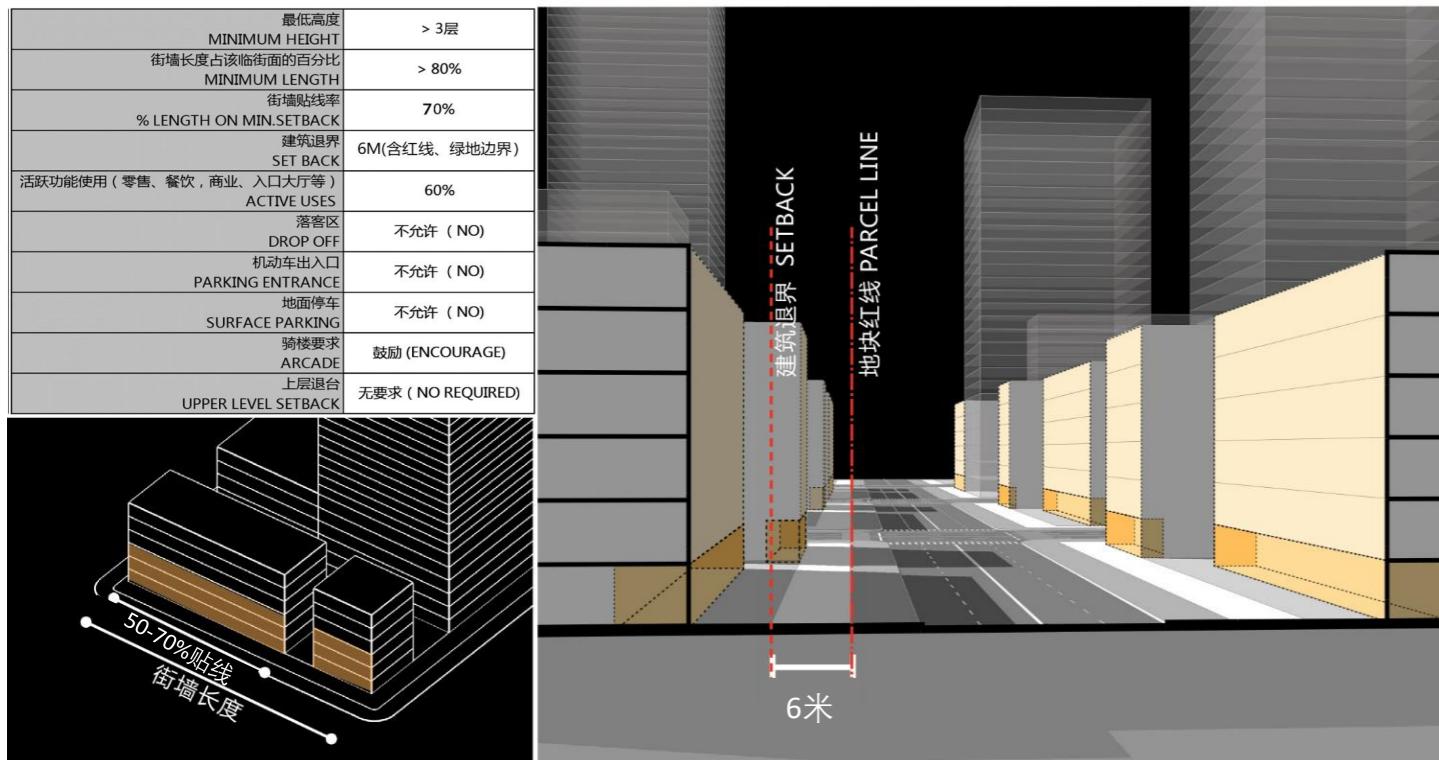


4.3 公共活力体系管控

分为主要活力界面和生态敞开界面两种

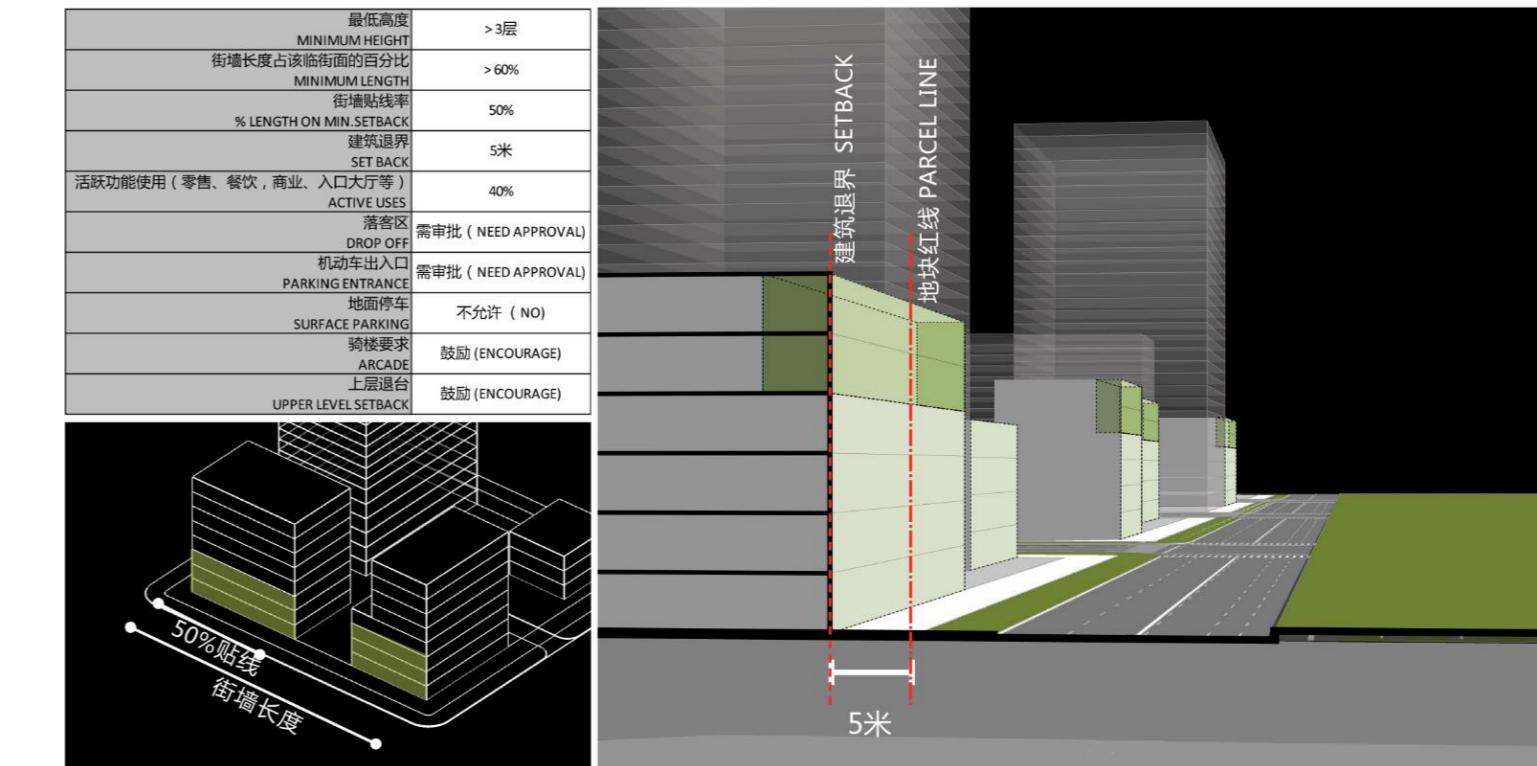
①活力界面

- 塑造街道空间活力，打造连续活跃的城市界面；
- 鼓励沿街形成骑楼空间。



②生态敞开界面

- 融入自然环境，突出空间界面的生态品质；
- 沿公园绿廊、滨江绿廊及生态住区布置。



4.4 街道界面管控

■ 主要活力界面：

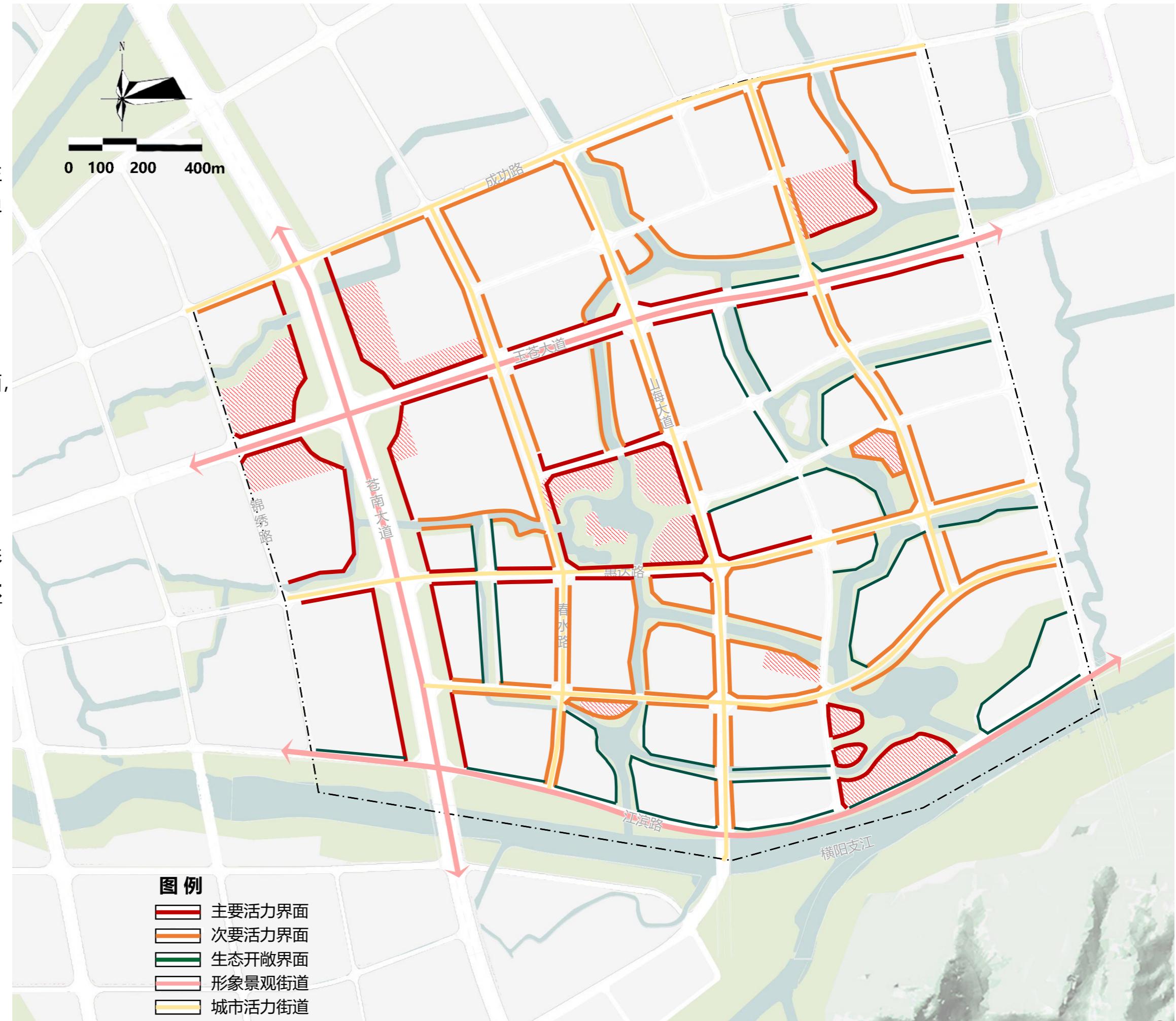
- 沿苍南大道、山海大道和惠达路以及主要的公共活力节点周边设置主要活力界面，裙房贴线率不宜低于70%，建议鼓励设置骑楼、挑檐等设施。

■ 次要活力界面：

- 沿其他城市活力街道设置次要活力界面，裙房贴线率不宜低于50%，沿街应结合建筑退线形成良好的步行空间。

■ 生态开敞界面：

- 沿公园绿廊、滨江绿廊及生态住区宜形成开敞通透的生态界面，建筑间口率不宜低于50%，鼓励采用建筑退台，底层架空等建筑形态。

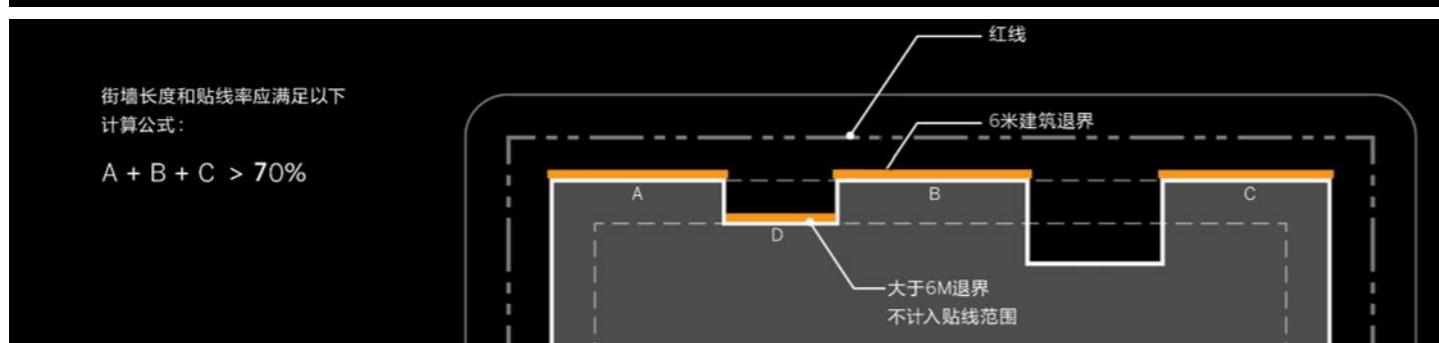
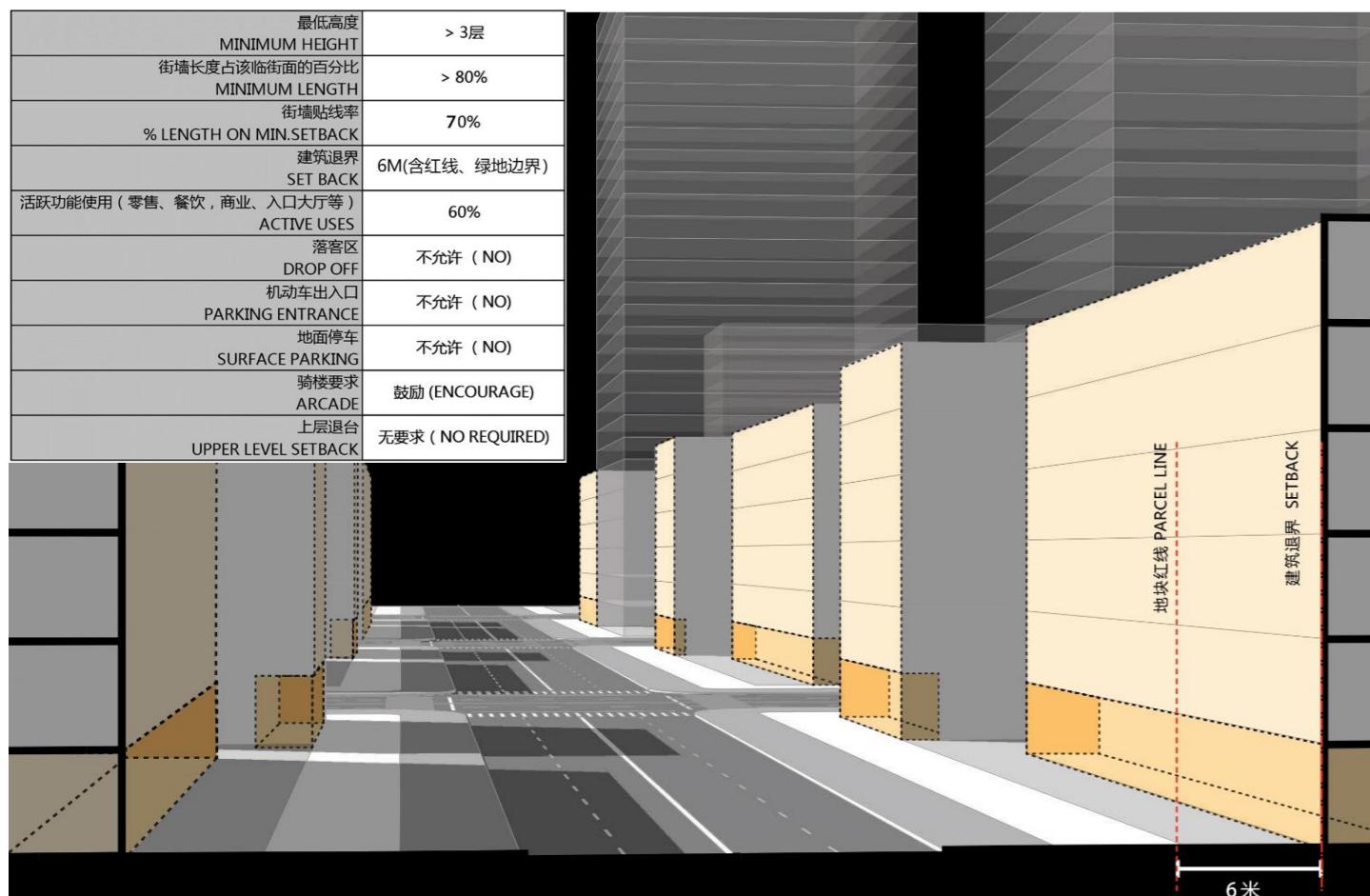


4.4 街道界面管控

分为主要活力界面和次要活力界面两种

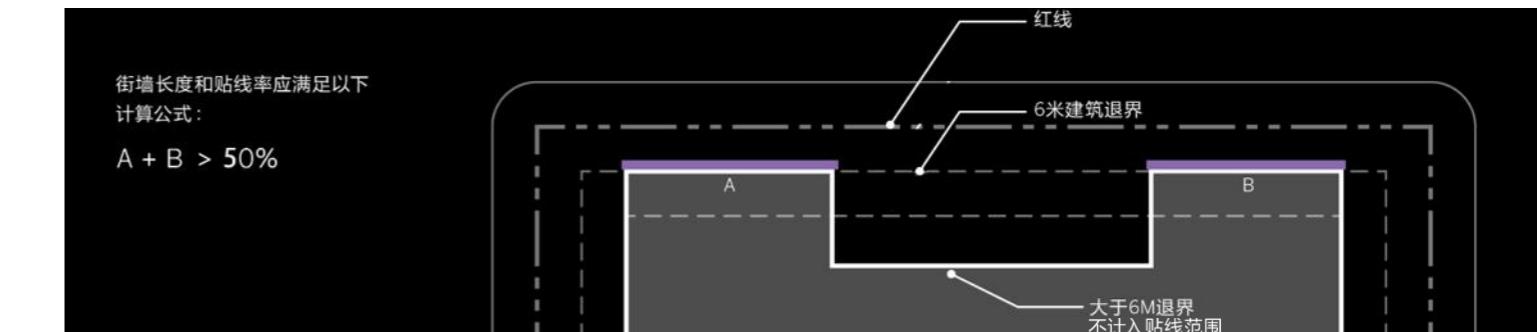
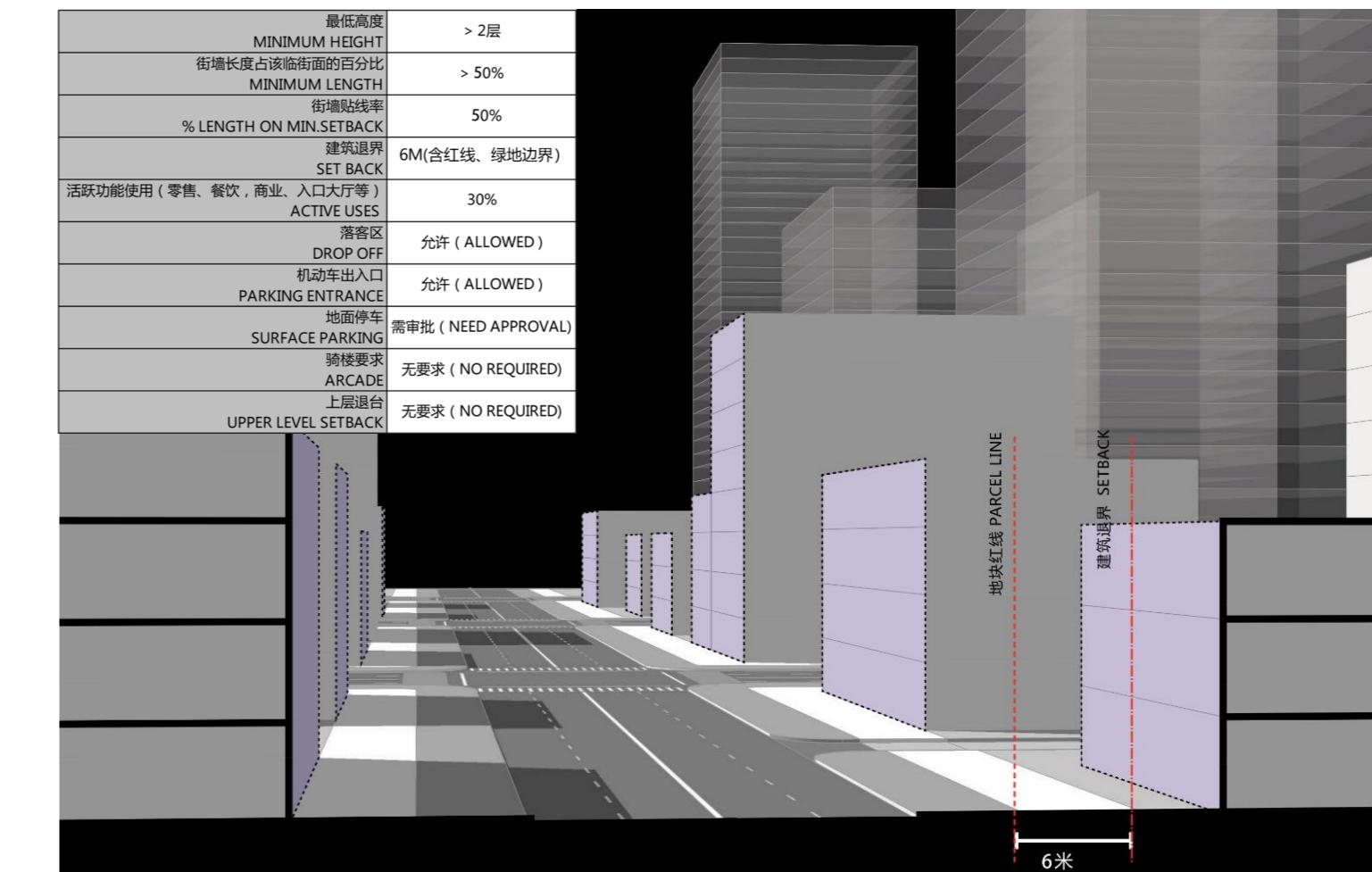
① 主要活力界面

- 沿片区主要活力节点周边设置；
- 裙房贴线率 $\geq 70\%$ ，建筑退界6m（含红线、绿地边界），鼓励设置骑楼。



② 次要活力界面

- 沿城市活力街道沿线设置；
- 建筑退界6m（含红线、绿地边界），结合退线形成良好的沿街步行空间。



4.5 海绵设施指引

■ 整体要求:

- 依托生态绿谷、雨水花园、海绵街道、汇水廊道、调蓄水体等，构建完整的城市海绵系统。

■ 海绵街道:

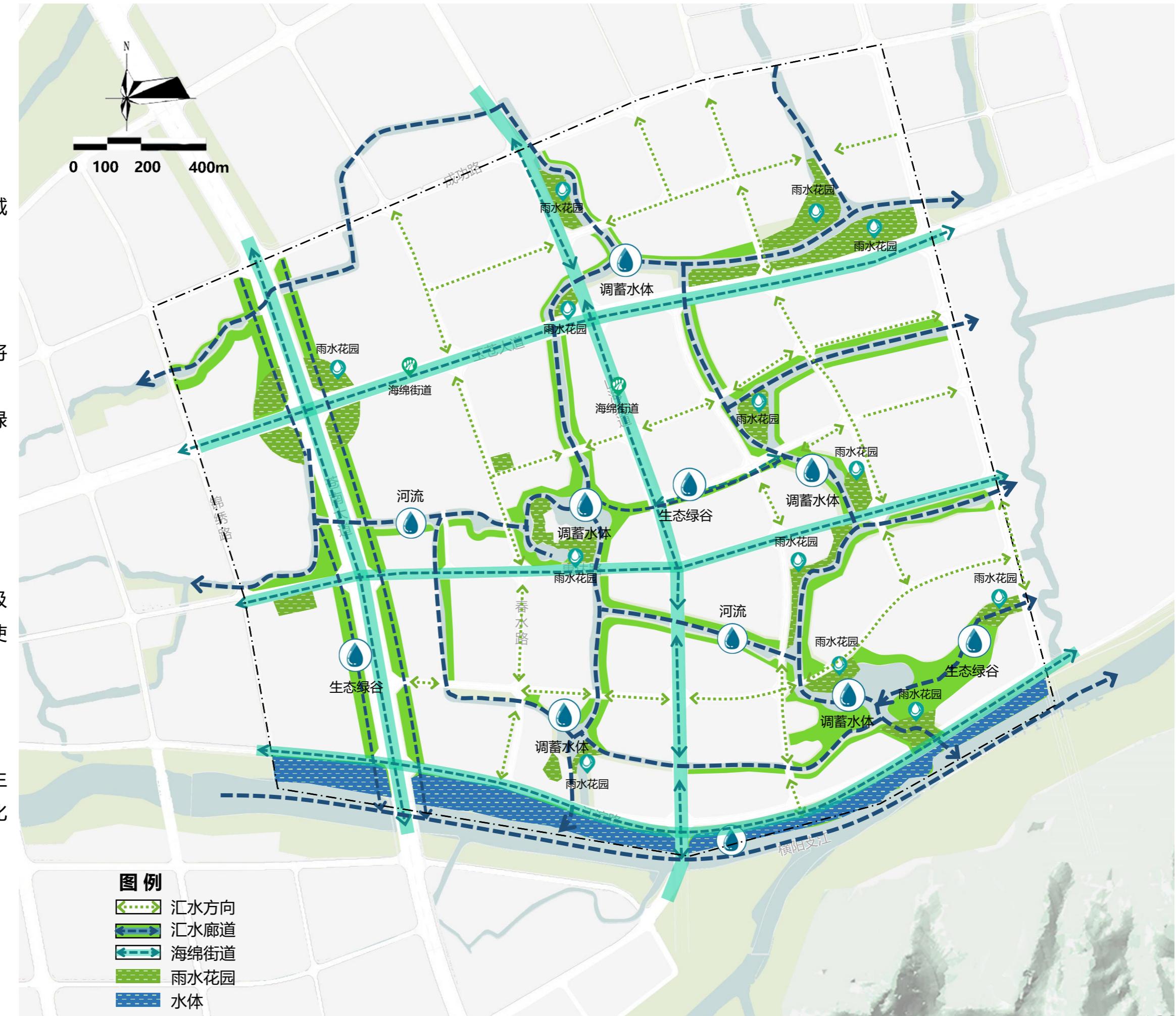
- 沿苍南大道、玉苍大道、山海大道，将雨水快速导入临等打造4条海绵街道；选择透水铺装，通过渗和滞路的排水绿带。

■ 雨水花园:

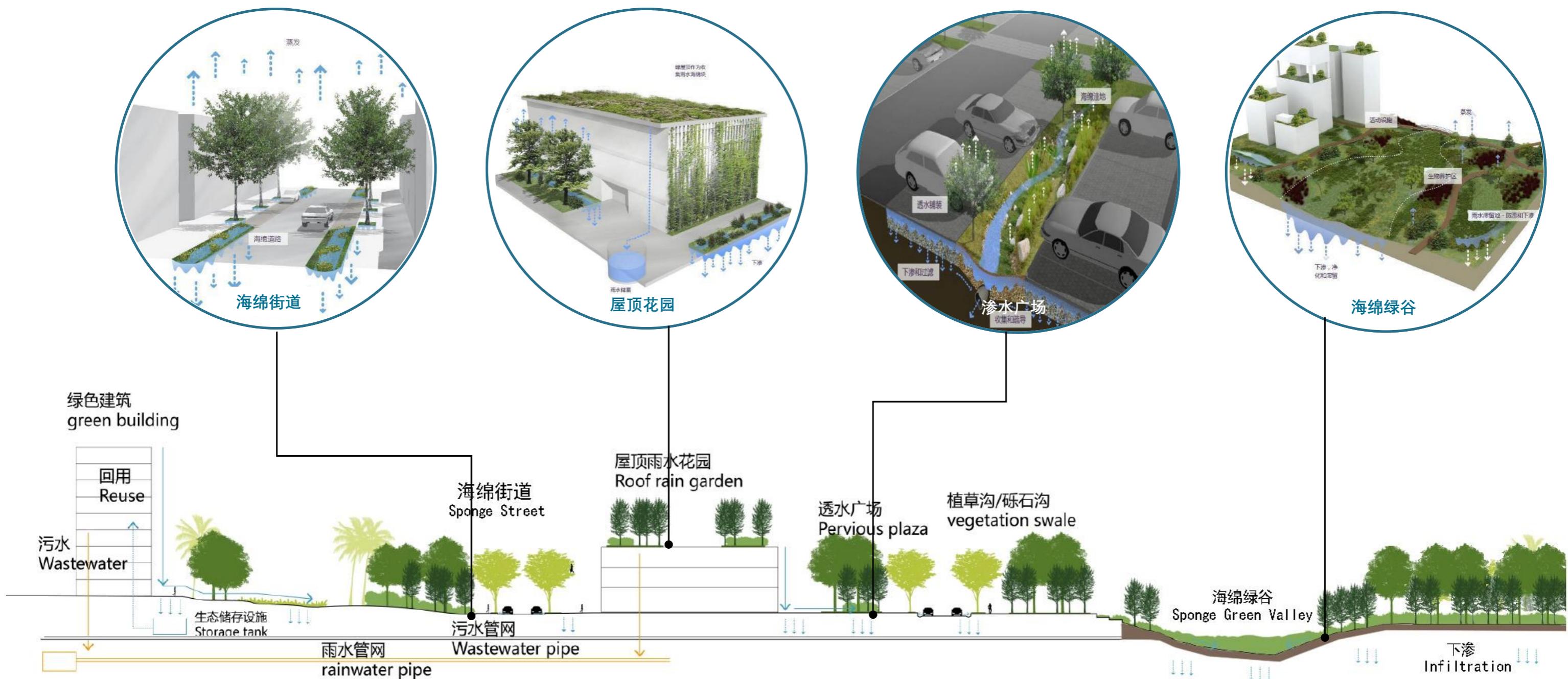
- 结合公共绿地、学校操场等开放空间，打造多处雨水花园，通过绿地汇聚并吸收雨水，通过植物、沙土的综合作用使雨水得到净化和下渗，涵养地下水。

■ 滨江水岸公园:

- 沿横阳支江打造生态水岸公园，兼顾生态保育和景观观赏需求，形成生态净化群落。



4.5 海绵设施指引



4.6 滨水驳岸管控

■ 类型划分：

- 将场地河道水网依据周边功能、空间特色的不同，打造出三类不同体验的岸线类型，分别是商业活力岸线、游憩休闲岸线和自然生态岸线等。

■ 商业活力岸线：

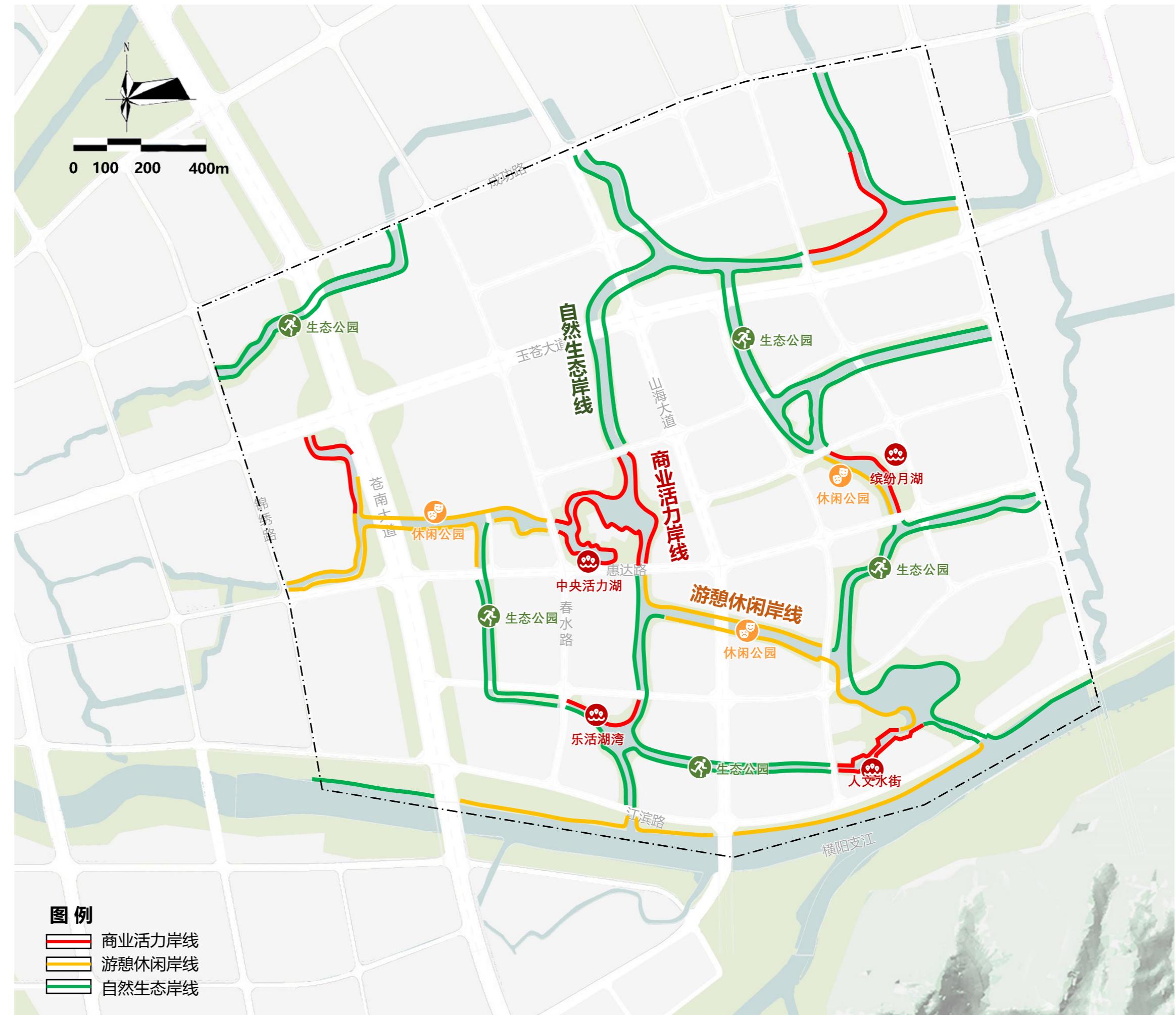
- 围绕四个大小不同的湖体，设置亲水平台、休憩台阶灯活动场地，提供交流展示、时尚活力、开放共享的公共活动空间，聚集城市人气。

■ 游憩休闲岸线：

- 以草坡入水的软质驳岸为主，但局部布局台阶和步道等硬质滨水活动场地，便于休闲观景。同时沿岸设置活动场地满足游憩活动所需。

■ 自然生态岸线：

- 以自然野趣、生态友好的绿色植物空间为主，将自然景观引入住区；同时兼顾雨水收集和净化的生态涵养功能。

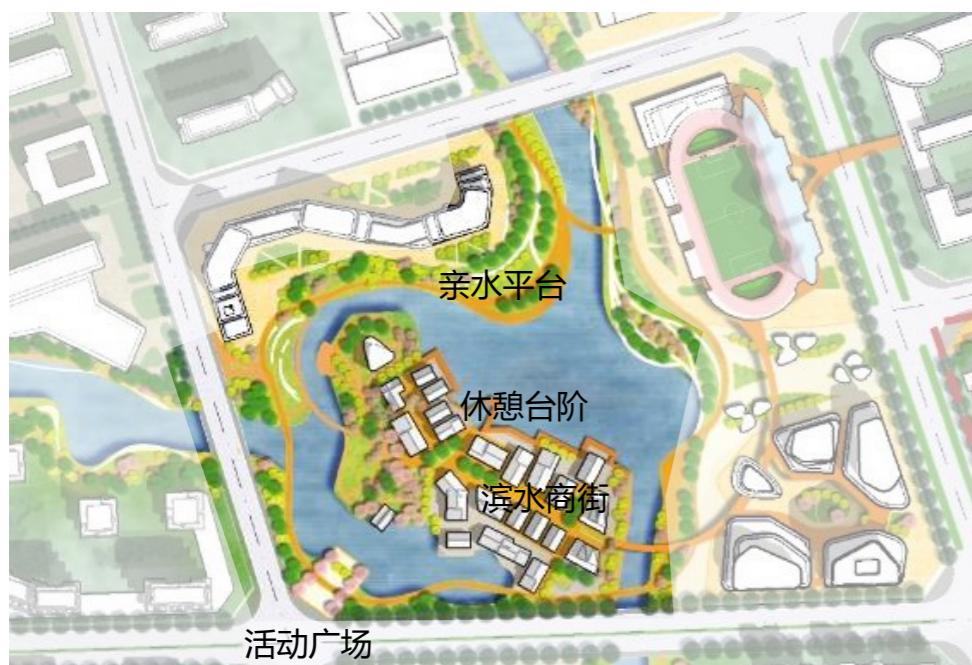


4.6 滨水驳岸管控

分为商业活力岸线、游憩休闲岸线、自然生态岸线三种

①商业活力岸线

硬质驳岸为主，沿岸设置亲水平台、休憩台阶等活动场地，塑造聚集城市人气的公共活力岸线



②游憩休闲岸线

软质驳岸为主，但局部布局亲水台阶和步道便于休闲观景，同时沿岸设置活动场地满足游憩所需



③自然生态岸线

软质驳岸为主，栽植水生植物构建浅滩的生态水岸，并承担雨水收集净化的生态海绵功能



4.7 慢行系统组织

■ 类型划分

- 慢行交通分为城市慢行街道、城市滨水绿道和滨江生态绿道三大类，打造出舒适宜人的慢行网络体系。

■ 城市慢行街道：

- 沿海大道、苍南大道、玉苍大道等道路沿线设置临街慢行通道，沿线设置休憩设施，地块内慢行通道可结合方案灵活布局。

■ 城市滨水绿道：

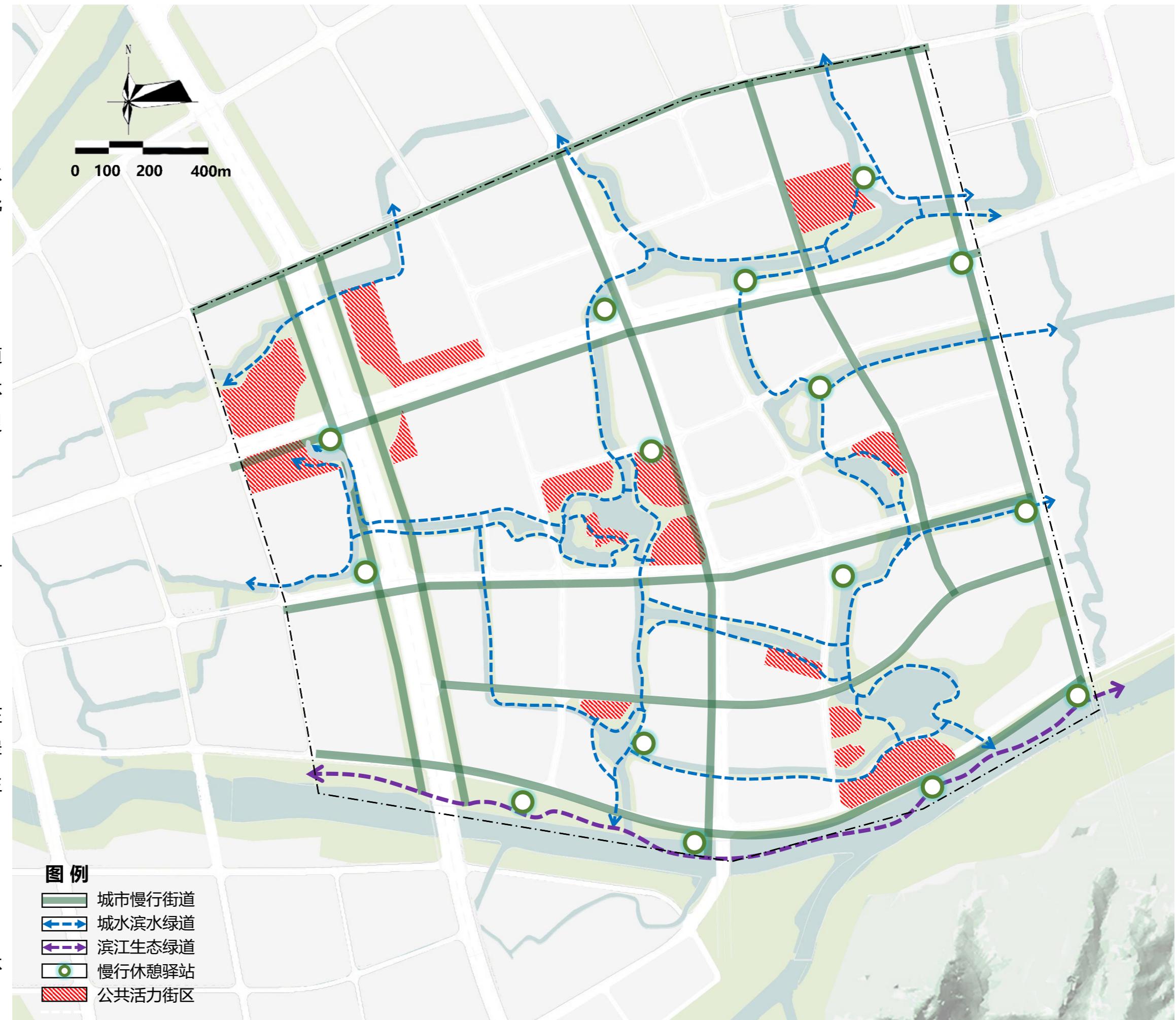
- 结合河道水网设置滨水绿道，串联起片区各活力街区和开放绿地节点。

■ 滨江生态绿道：

- 沿横阳支江设置特色滨江生态绿道，在防洪堤上设置绿道主线，结合滨水堤岸涂设置生态栈道，提供多样化的滨江生态体验。

■ 慢行游憩驿站：

- 结合景观开敞节点，片区一共设置15处休憩服务驿站，配置公共卫生间、休憩座椅、便民商业点。

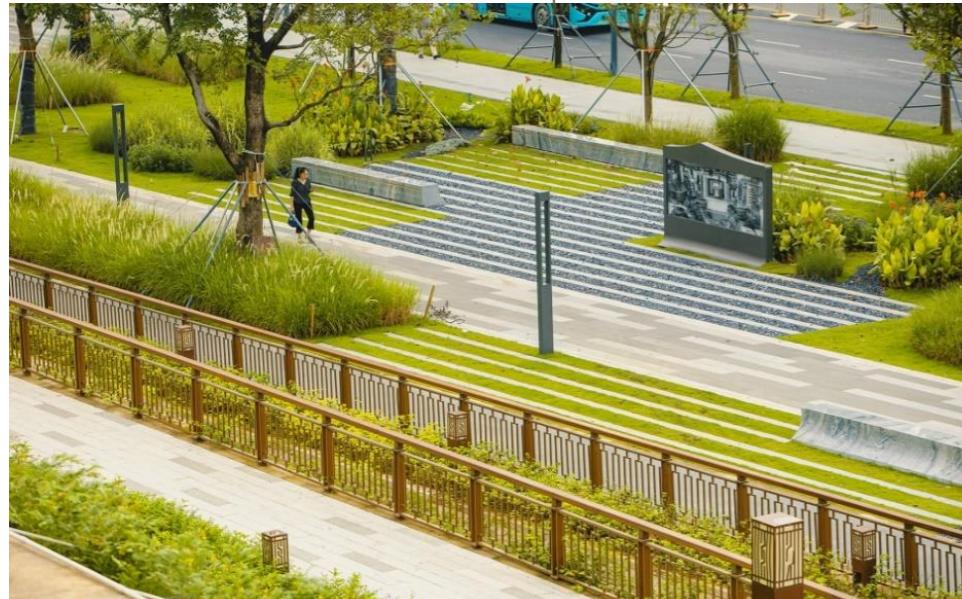
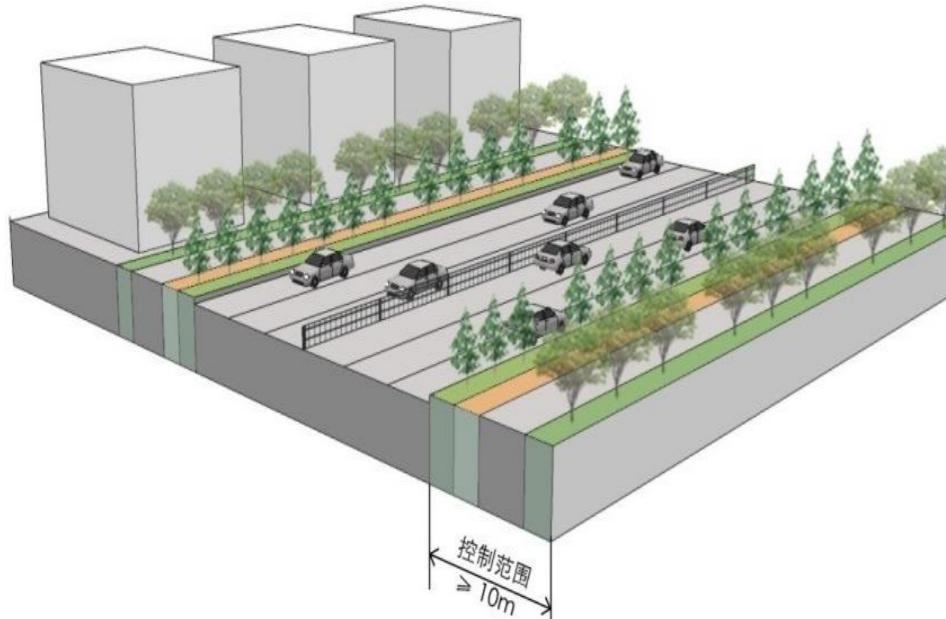


4.7 慢行系统组织

分为城市慢行街道、滨水慢行街道、滨江慢行街道三类

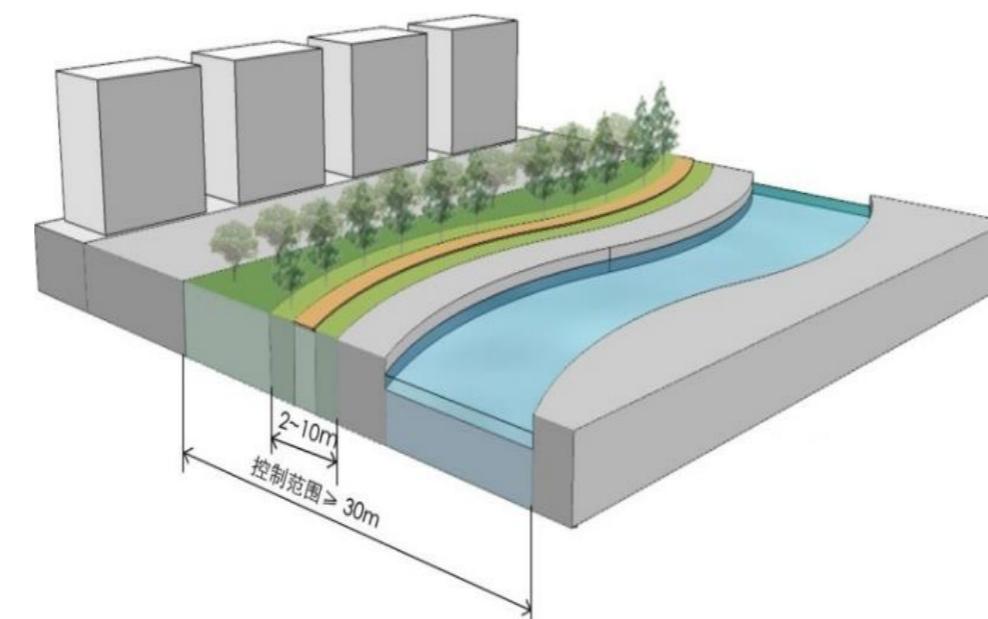
①城市慢行街道

- 道路沿线设置临街慢行通道，设置休憩设施；
- 绿道应凸显景观特色，强调步行优先。



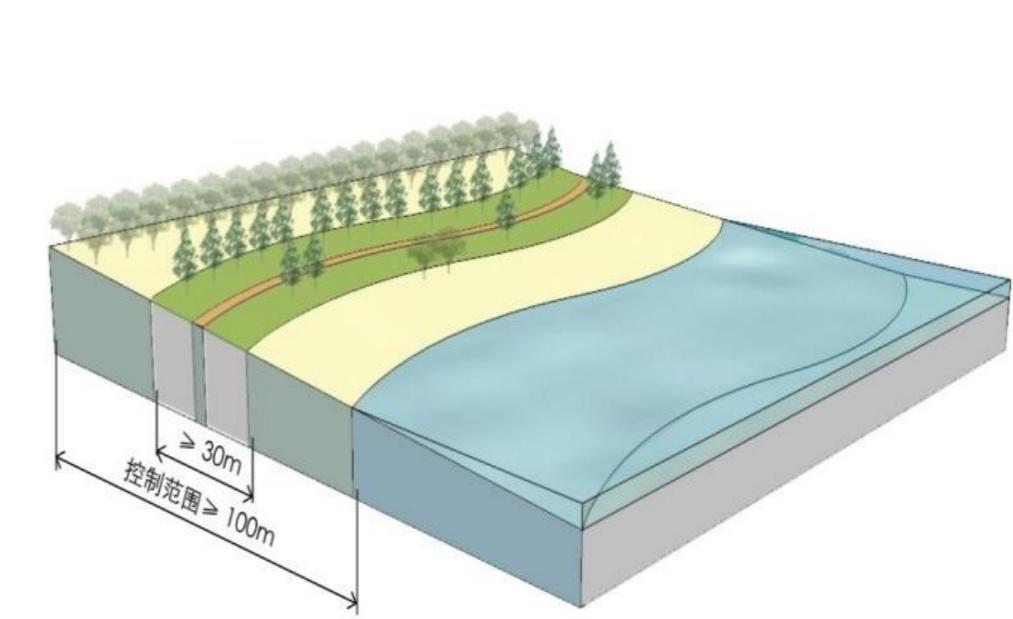
②城市滨水绿道 (Urban Waterfront Greenway)

- 沿片区内河道水网两侧设置滨水绿道；
- 重视沿线景观风貌营造，打造舒适慢行空间。



③滨江生态绿道 (Bianjiang Ecological Greenway)

- 沿横阳支江设置特色滨水绿道；
- 防洪堤上设置主路，结合堤岸设置亲水栈道。



4.8 水上交通组织

规划内湖外江相连的水上交通体系，提供水上漫游的多样化交通出行方式选择。

■ 内外航线分类：

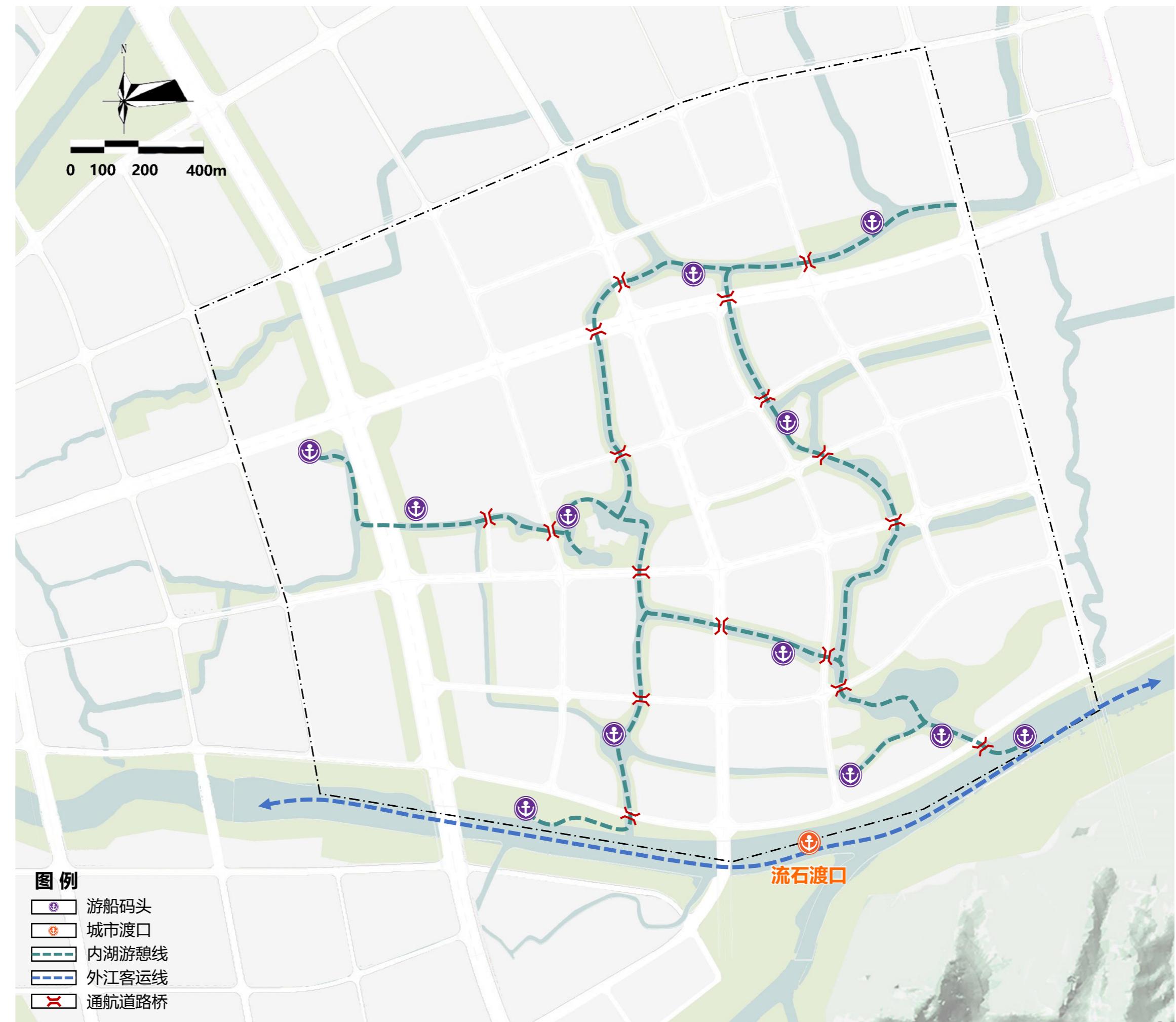
- 结合片区水系，打造12km长的游船路线，主要分为四条主要航线，包括三条串联各内湖及主要水道的游憩泛舟及水上运动游线，和一条横阳支江的城市客运航线。

■ 码头分类及规模：

- 游憩码头：小型游船停靠的码头，提供不少于两个泊位，结合新城公共活动中心及主要公园节点设置，共设置10处。
- 城市渡口：共设置1处，对原有渡口进行整治改造和提升，协同横阳支江其他渡口一起，打造苍南特色水上客运航线。

■ 桥梁设计引导

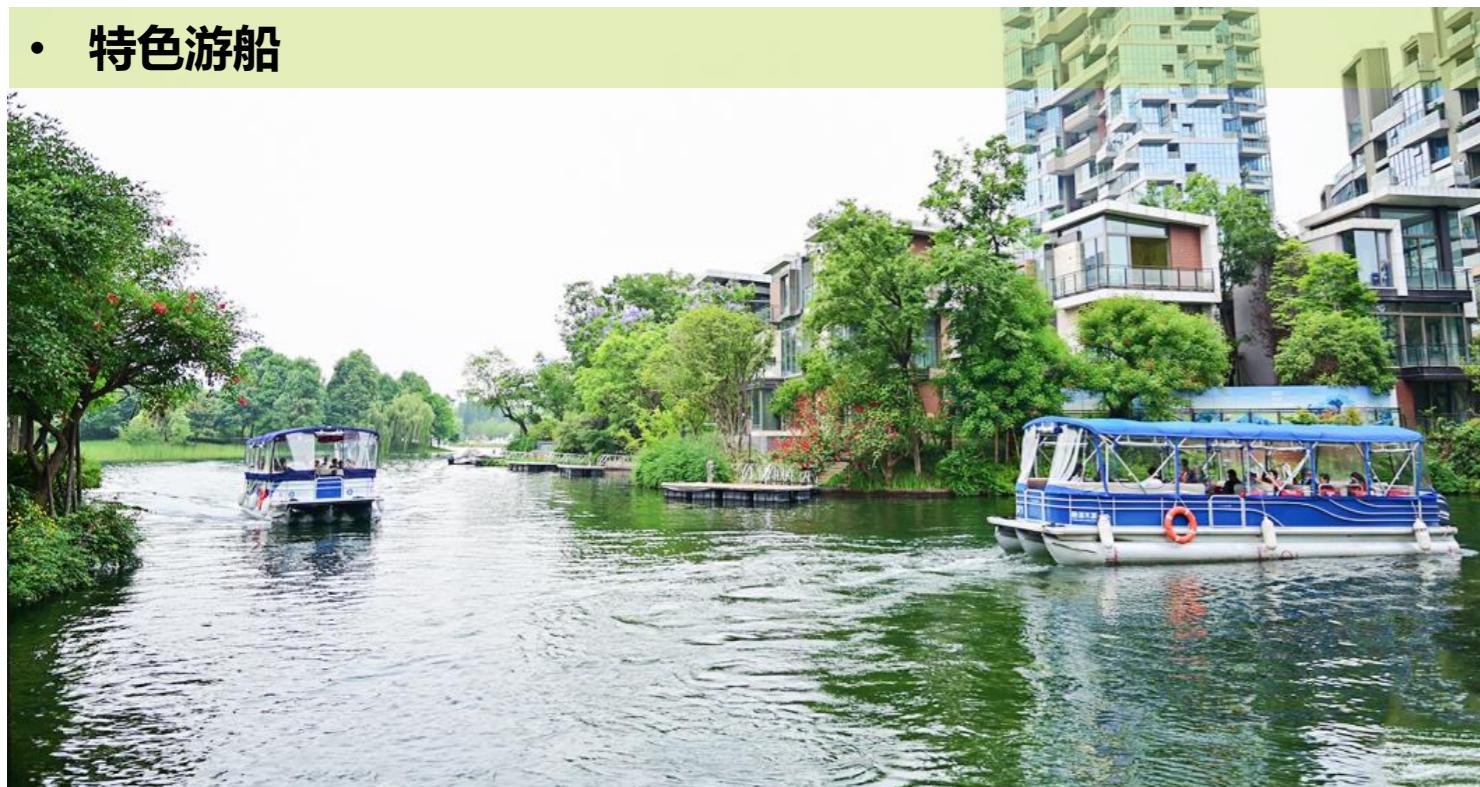
- 规划新建17处有游船通行需求的路段，桥面架起高度应满足小型观光游船通航需求，不低于2.8m。



4.8 水上交通组织

规划内湖外江相连的水上交通体系，提供水上漫游的多样化交通出行方式选择。

• 特色游船



• 水上运动



• 游船码头



• 通航路桥



4.9 低空交通组织

规划一条低空观光航线和六条低空物流航线。

■ 低空观光航线：

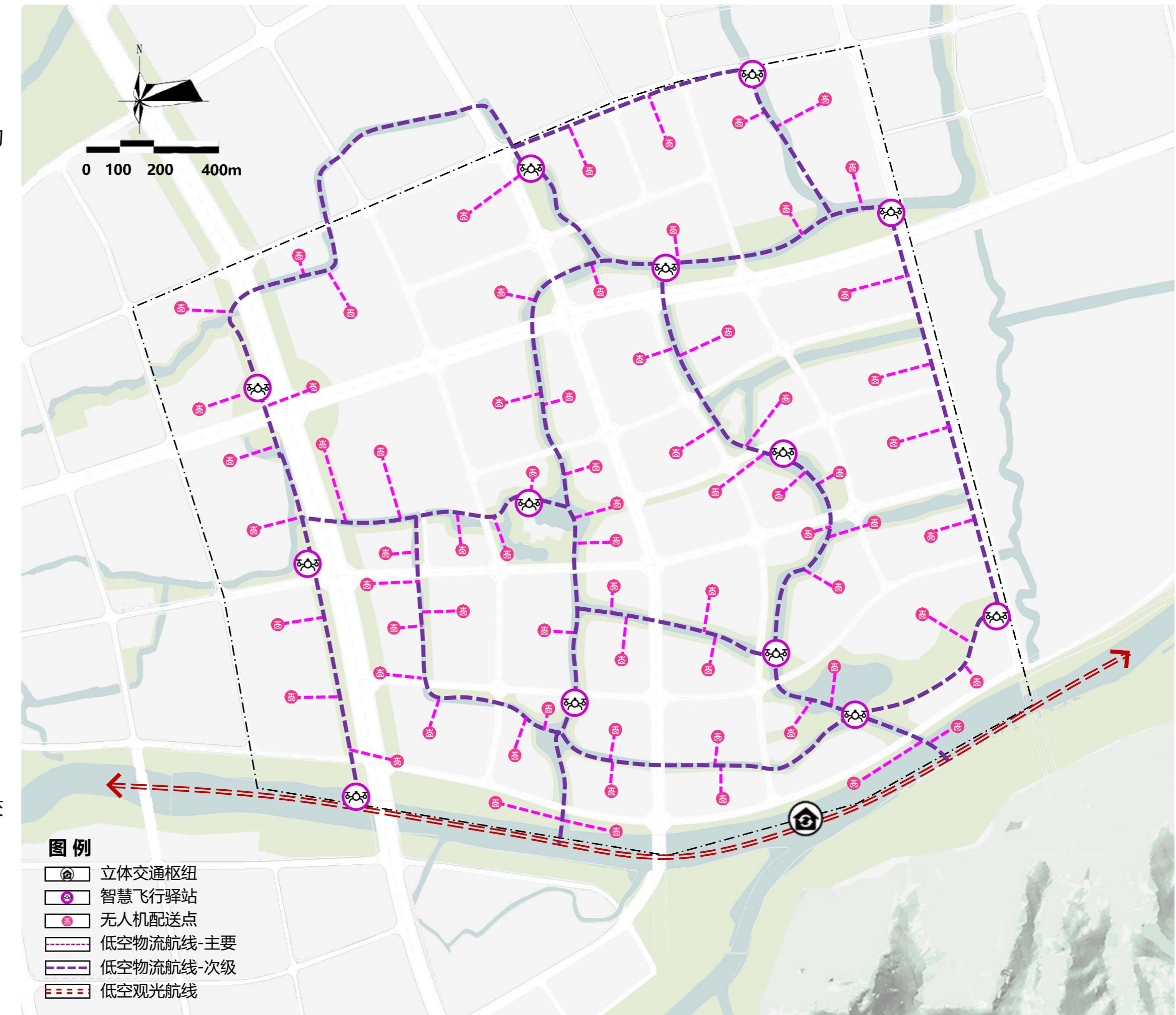
- 沿横阳支江打造一条低空观光航线，可以从高空欣赏东拓区的美景，也可以与苍南其他景点进行快捷连接，为市民、游客提供安全、舒适、精彩的飞行体验。

■ 低空物流航线：

- 沿纵横成网的水系打造六条安全、便捷的低空物流航线，利用无人机高效灵活、操作简便的特点，快速为新区居民提供食品、药物等投送服务。

■ 飞机起降节点：

- 在片区主要开放绿地、运动中心以及商业中心等公共活力中心，设置12个飞行起降节点，包括1个滨江的立体交通枢纽、11个主要的智慧飞行驿站以及多个无人机配送点，基本满足对城区服务的覆盖。



4.9 低空交通组织

主要分为低空观光航线、低空物流航线、飞机起降点三类航线

①低空观光航线

- 沿横阳支江打造低空观光航线；
- 与苍南其他景点协同打造空中游览体系。



②低空物流航线

- 沿水系打造便捷灵活的低空物流航线；
- 采用“点对点”直飞模式，大大缩短快递时效。



③飞机起降点

- 在片区主要开放空间设置飞机起降节点；
- 规模上分为大型起降场、小型起降站和起降点。



4.10 道路交通组织

■ 综合服务型街道：

- 苍南大道、玉苍大道沿线以服务片区为主的商业休闲、商务办公等商业服务功能为主。沿街应结合空间节点设置游憩、健身、休闲等空间场所，鼓励沿街设置商业外摆；结合建筑退线设置不低于8米的连续步行空间。

■ 生活服务型街道：

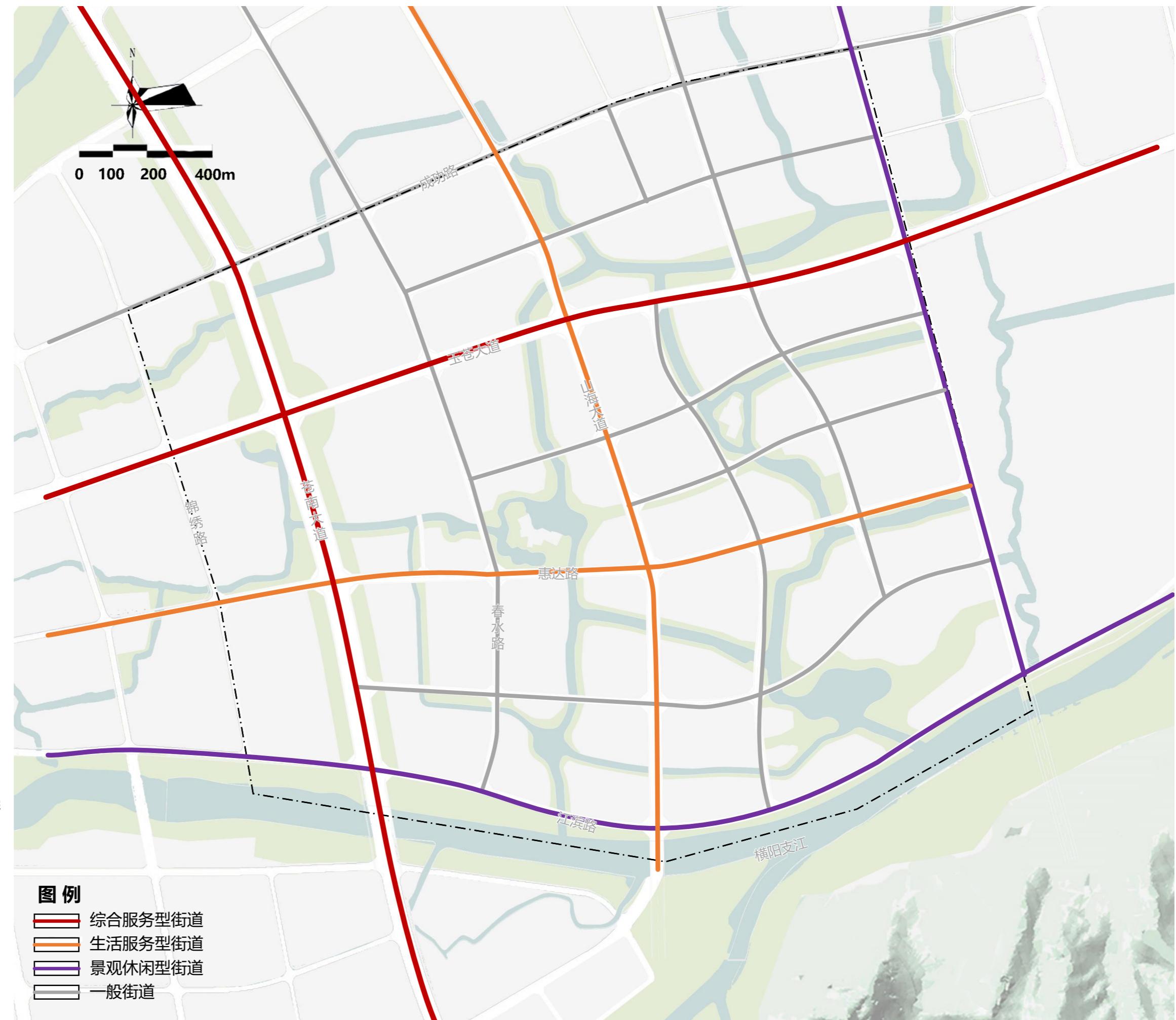
- 片区共六条生活服务型街道。沿线以零售商业、餐饮休闲和配套服务等生活服务型的功能为主。沿线应保持街道空间紧凑型，营造适宜步行的沿街空间，可结合道路实际情况设置路边停车设施。

■ 景观休闲型街道：

- 片区共两条生活服务型街道。沿街设置休闲绿带，形成慢行、休闲为主的林荫景观大道。道路沿线绿化覆盖率不宜应低于30%，设置不低于5米的连续步行空间。

■ 一般街道：

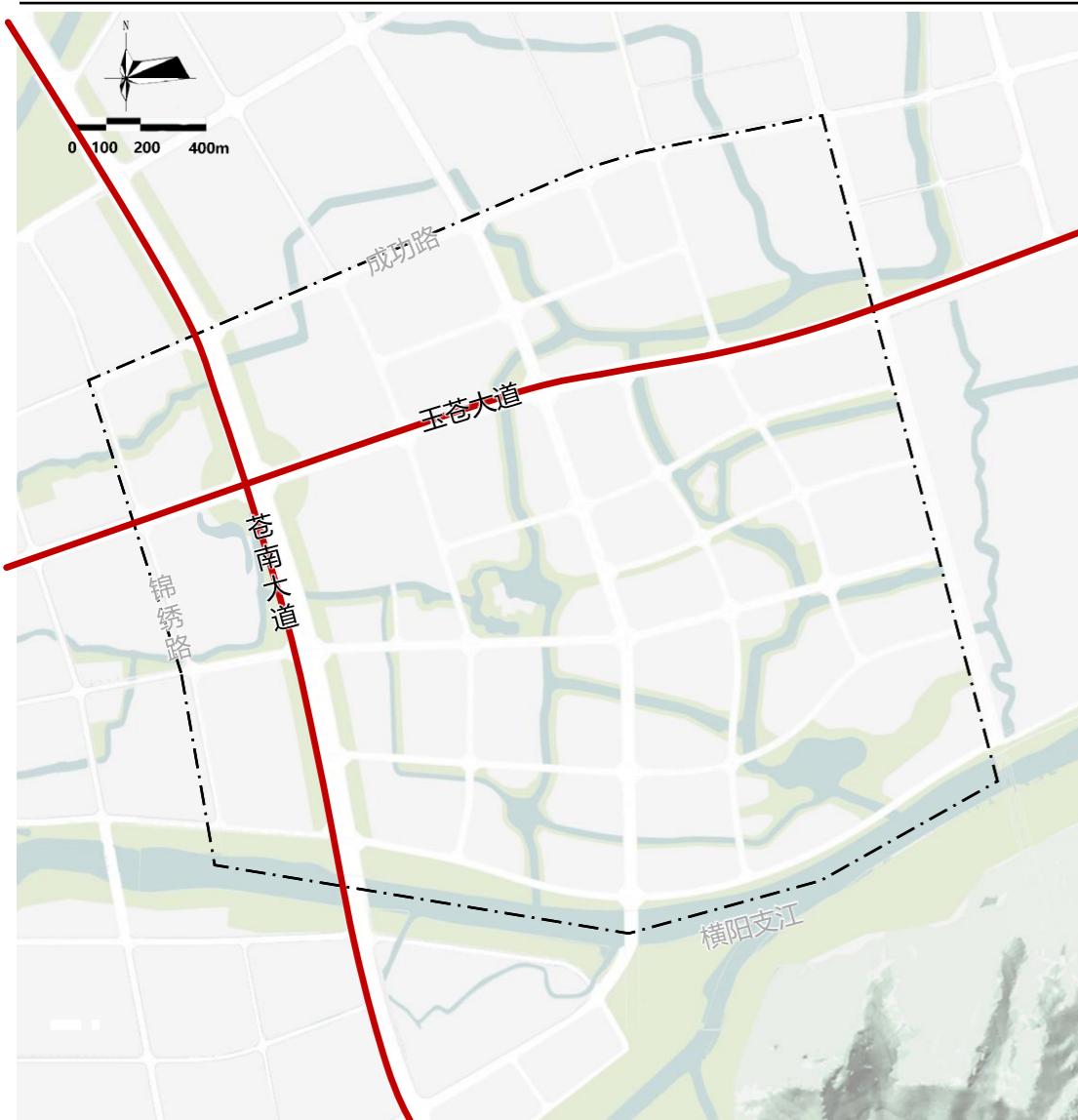
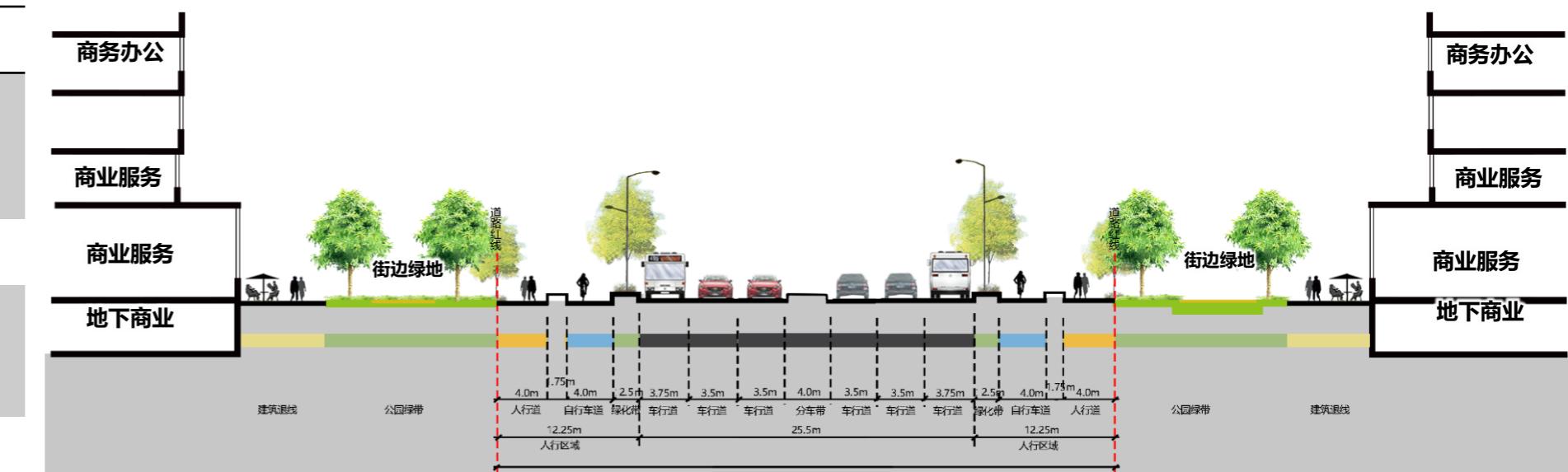
- 其他满足车辆和行人通过型的道路。



4.10 道路交通组织

综合服务型街道

街道功能	商业休闲、商务办公、酒店餐饮、休憩游逛
空间设施	人行道宽度大于8米，对人行道与退界空间一体化设计。街道提供公共座椅与沿街外摆空间，鼓励自由的景观空间设计。避免行道树的遮挡
建筑界面	沿线提供整齐、连续的建筑界面，增加街道活力
沿街活动	以消费性商业活动为主。必要性活动包括步行、闲逛功能。经常性活动建议以室外餐饮、沿街贩卖、坐憩
设计要点	行人优先、特色铺装、多样界面、良好互动

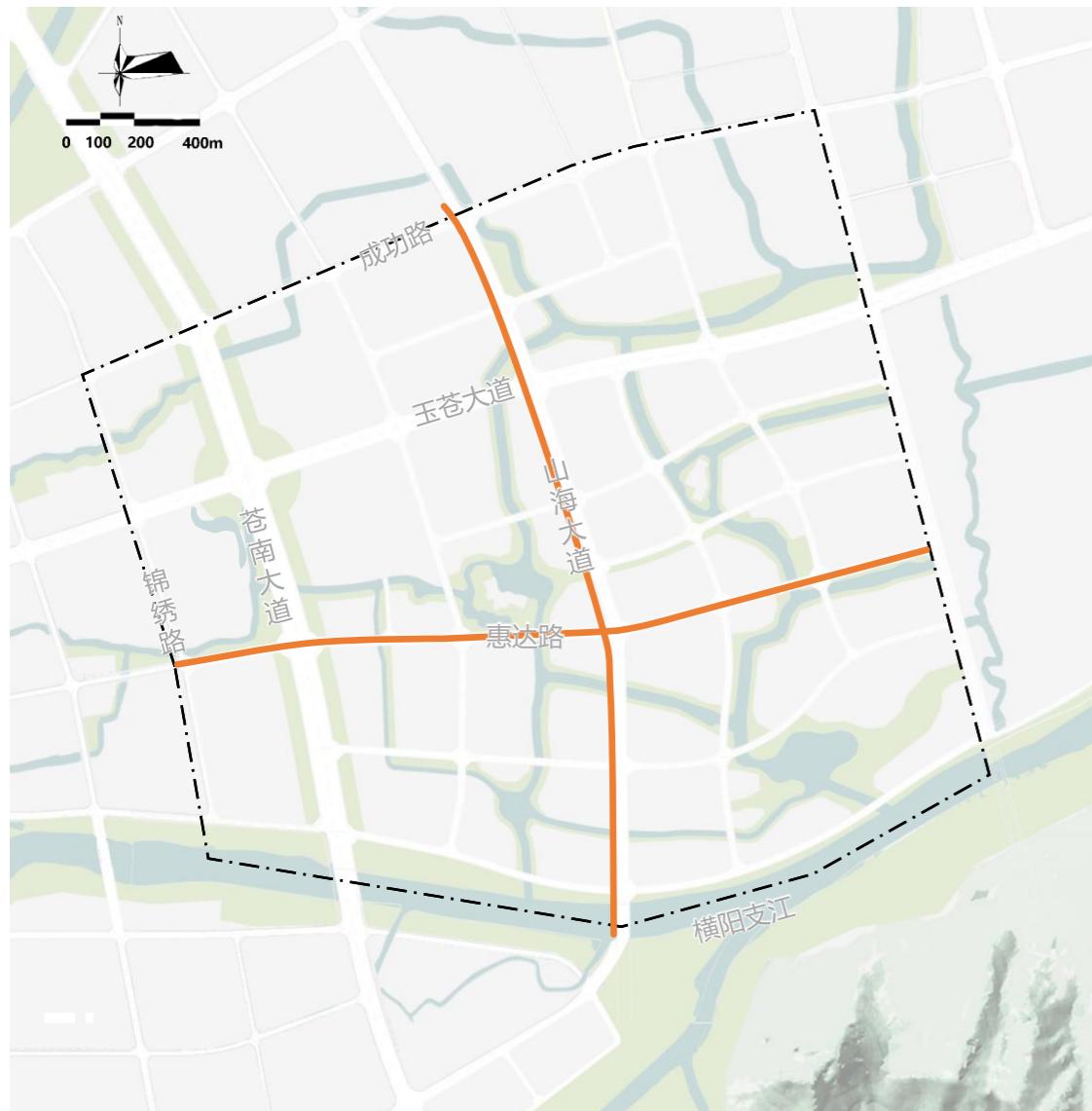
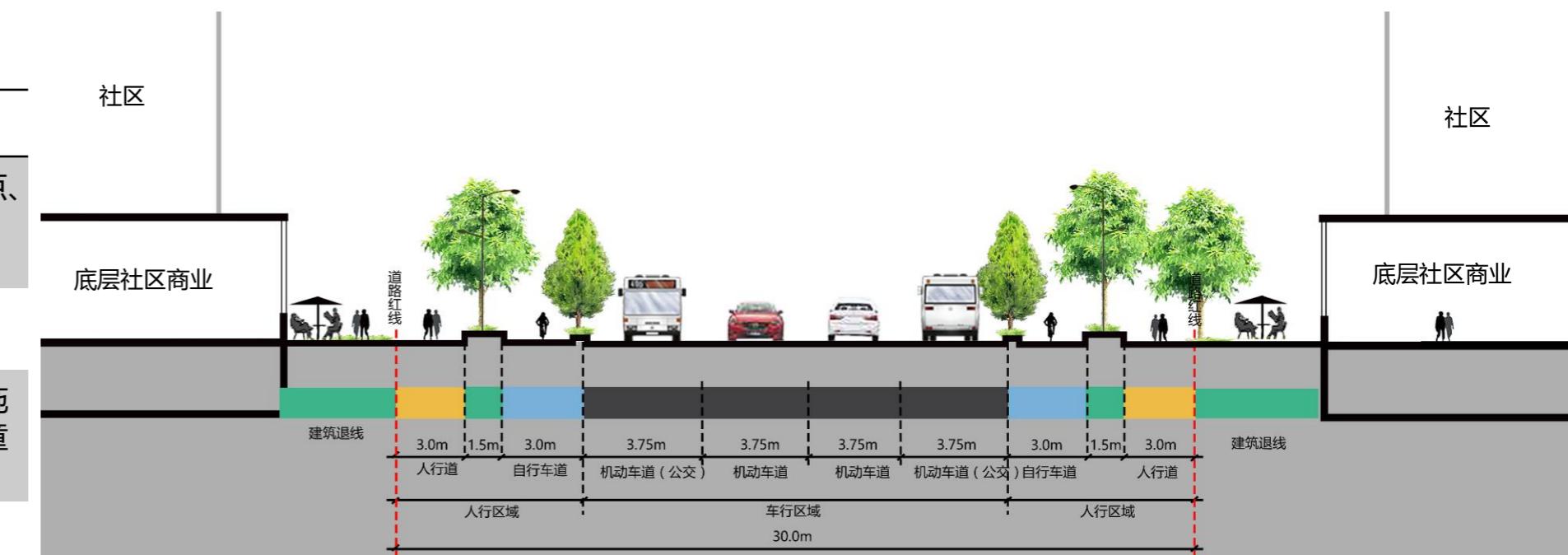


4.10 道路交通组织

生活服务型街道

街道功能 零售商业、餐饮休闲和配套服务

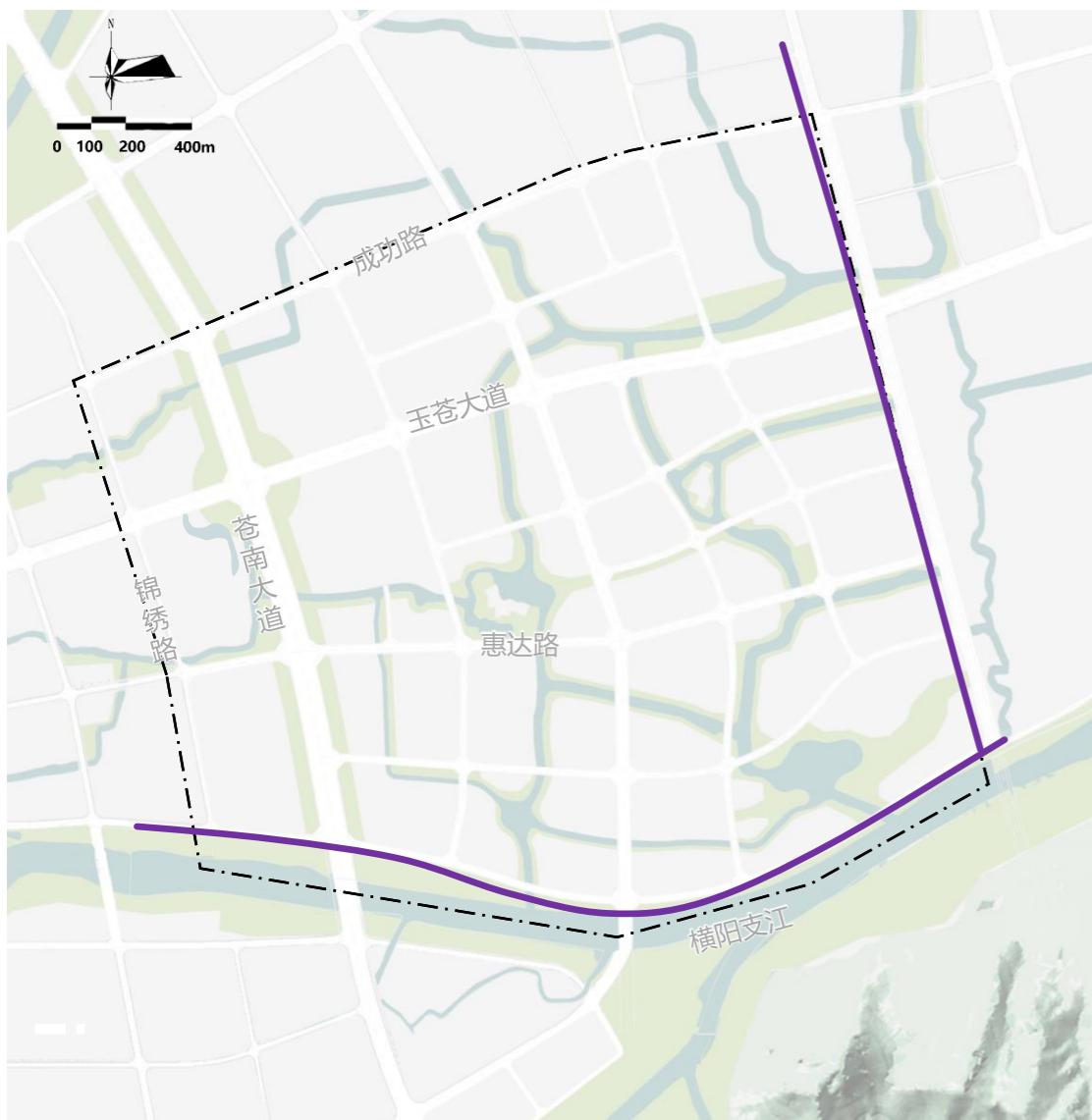
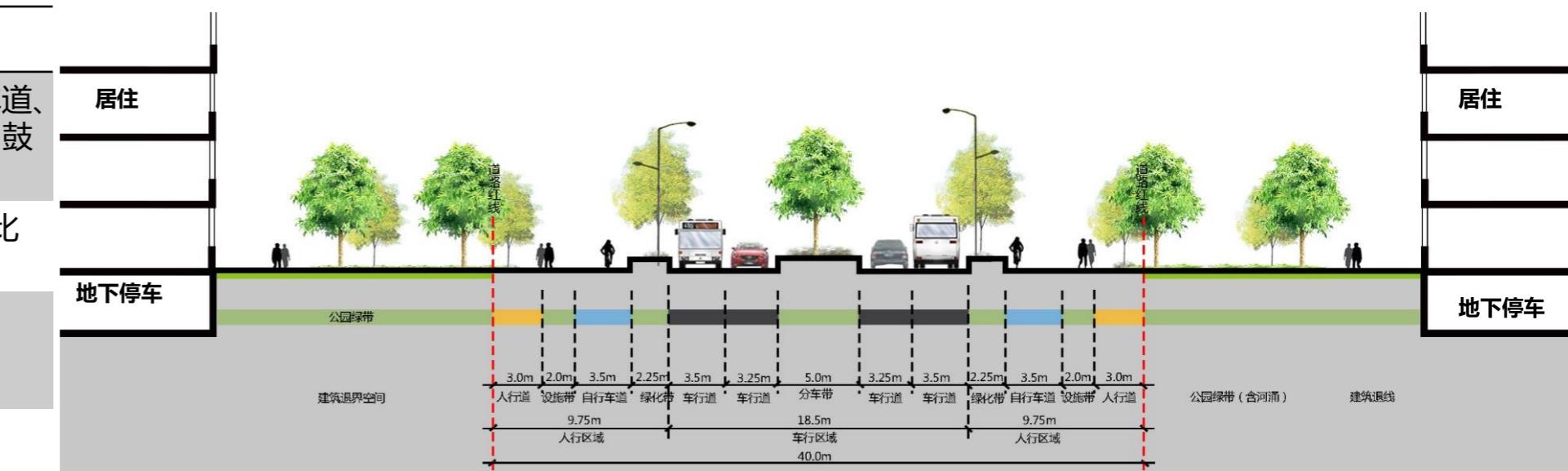
空间设施	提供满足居民活动需求的场所与设施，包括休憩节点、健身活动等。提供座椅、信息设施、自行车车架等。减少沿路停车
建筑界面	沿线鼓励设置生活服务型商业及社区公共服务设施
沿街活动	以社区活动为主。 必要性活动 包括在住所与其他设施间的步行活动。经常性活动建议以漫步、攀谈、儿童玩耍为主
设计要点	邻里交往、公共服务、步行便利、积极界面



4.10 道路交通组织

景观休闲型街道

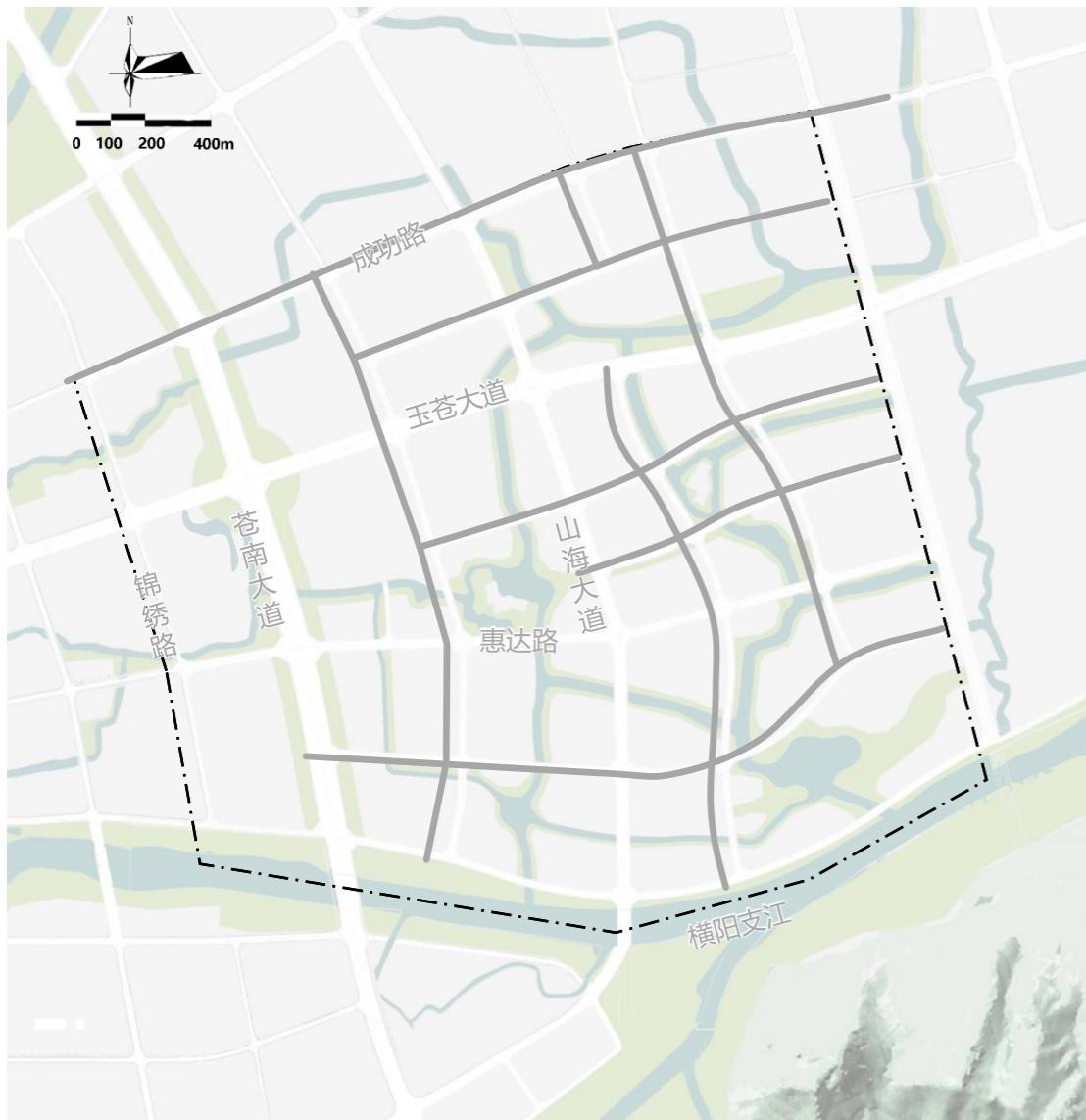
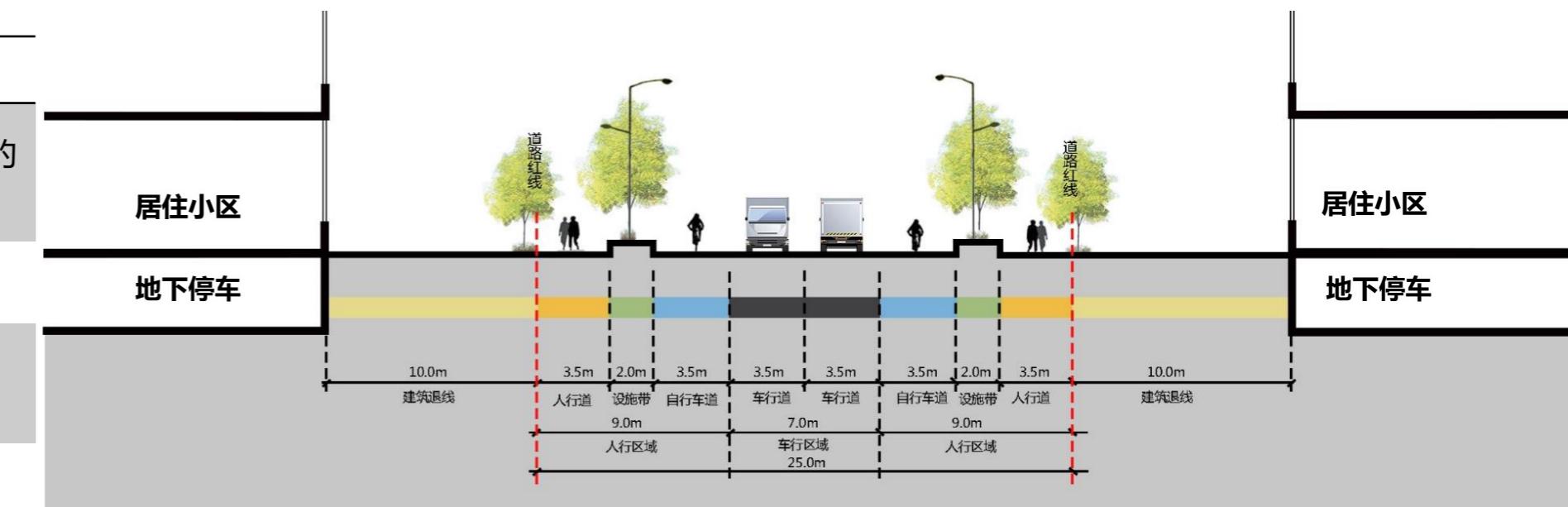
街道功能	观赏景观风貌特色，沿线以休闲设施为主
空间设施	将人行道与沿线绿带一体化设计。鼓励连续自行车道、跑步道设计，沿街设置座椅、饮水、厕所等设施。鼓励沿街景观树的丰富性
建筑界面	沿线鼓励设置社区商业及社区公共服务设施。DH比建议为0.8-1.2
沿街活动	以漫步、跑步、健身、骑行等休闲活动为主
设计要点	步行便利、植被多样、设施完善



4.10 道路交通组织

一般街道

街道功能	服务货运需求、提供生活配套服务
空间设施	沿线设置临时停车带，景观设应开敞置避免行道树的遮挡。沿街适当布局座椅、花池等休闲功能
建筑界面	沿线鼓励设置社区商业及社区公共服务设施
沿街活动	在居住小区建筑裙房可适当提供商业服务设施
设计要点	开阔简洁、高效停车、提供配套



4.11 景观体系及高度管控

■ 高度控制:

- 自CBD向鲸头山风景区方向，建筑高度整体梯级降低；同时注意加强对滨江、滨湖、主要水体沿线等特色空间的高度控制，形成舒朗的城景关系。

■ 高度地标:

- 片区的制高点是249m的CBD塔楼，形成高度地标。

■ 文化地标:

- 依托片区主要的商业、文化载体打造7处文化地标。

■ 景观视线:

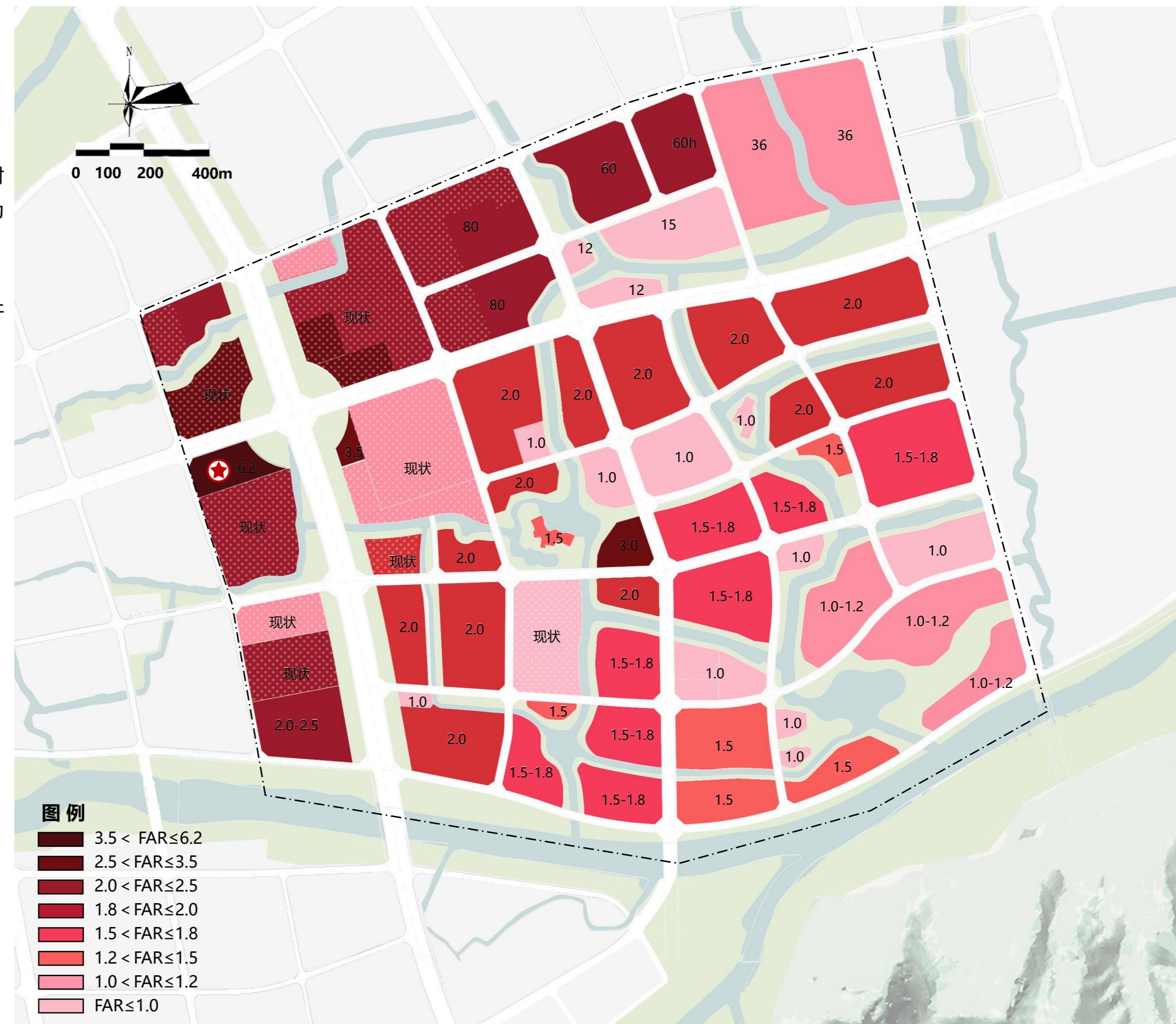
- 沿玉苍大道、苍南大道形成主视线通廊，同时CBD和鲸头山风景区之间打造山城视线通廊，一共形成三处主视线通廊。同时结合其他水系和开敞空间，打造多条次要视线通廊。



4.12 开发强度管控

■ 高度控制:

- 片区打造以多样化品质社区为原则, 对片区的开发强度进行控制。容积率分为0-1.0、1.0-1.2、1.2-1.5、1.5-1.8、1.8-2.0、2.0-2.5、2.5-3.5、6.2八级分区, 围绕苍南大道两侧进行高强度开发, 强度自西向东依次降低。



4.13 建筑风貌管控

结合功能布局和地区资源特质，塑造五大特色风貌分区：

■ 商务时尚风貌区：

- 采用立体街区式围合布局，以超高层、板塔结合为主；采用高强合金材料，体现国际和设计感的建筑形象；以低彩度的灰色或明度对比高的冷色调为主，浑厚、强硬有力。

■ 文化休闲风貌区：

- 保留原有建筑肌理，营造热闹的里坊式商街；采用石材、原生木材、玻璃，兼顾历史文化风韵和现代舒适度；以低彩度的灰色为主、辅以淡雅明快的浅色系，营造厚重的历史文化氛围。

■ 未来宜居风貌区：

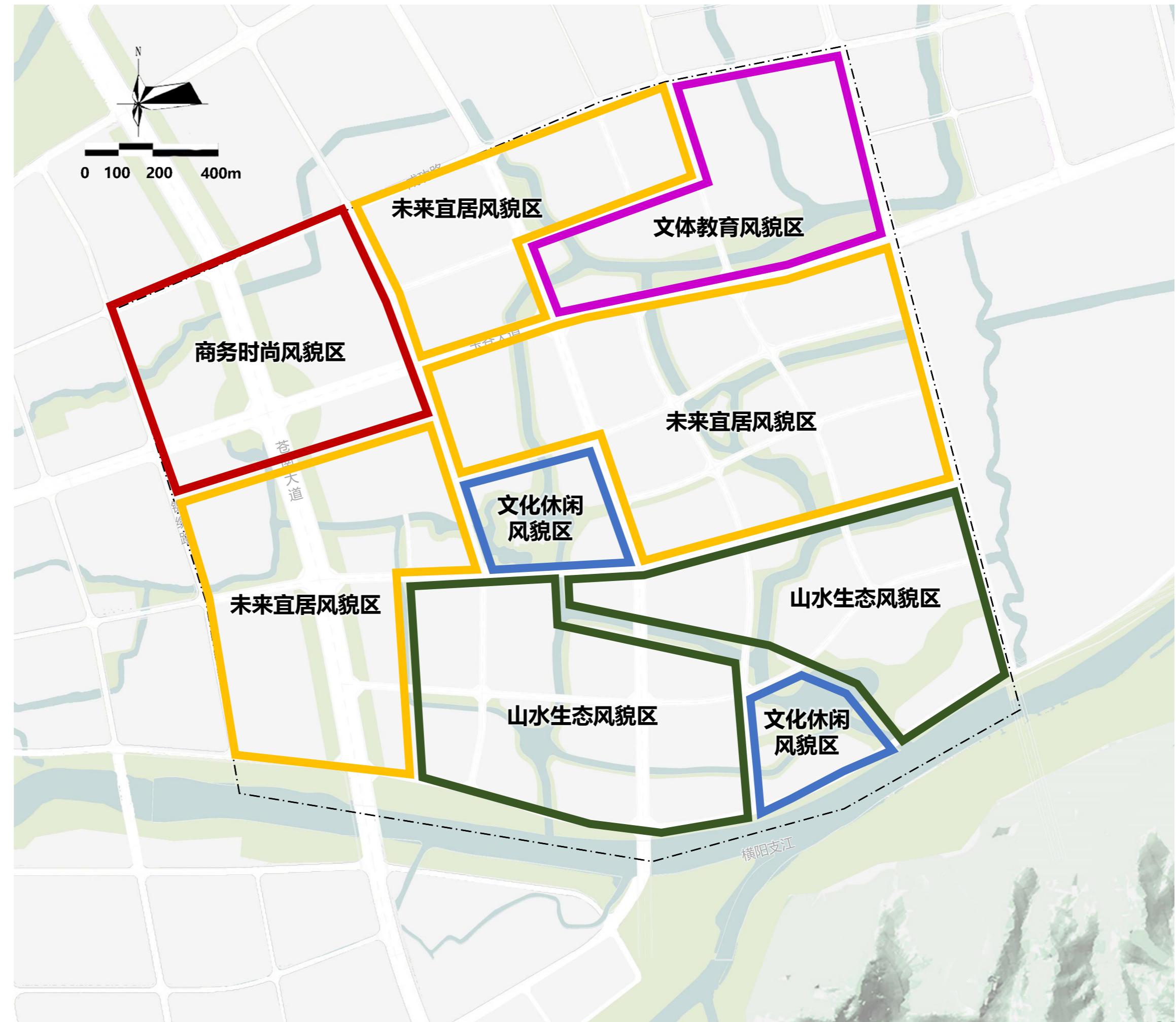
- 采用联排和点式相结合的形式围合布局，以中高层为主；采用石材、面砖、玻璃，体现现代典雅建筑形象；以低彩度的暖色系为主，营造温馨感。

■ 文体教育风貌区：

- 采用流线型的建筑形态，各场馆之间有机相连，飘逸活力；以铝板等金属为主，可采用面砖、混凝土装饰板进行点缀；以冷色调为主，特征鲜明，符号化强。

■ 山水生态风貌区：

- 高度沿山水层级跌落，采用塔楼错位、前低后高的形式；以石材、面砖、玻璃为主，注重滨水生态品质的营造；以明快的浅色系和中性色调为主，体现人文现代简约。



4.13 建筑风貌管控

①商务时尚风貌区

■ 形态:

采用立体街区式围合布局，以超高层、板塔结合为主

■ 材质:

采用高强合金材料，体现国际和设计感的建筑形象

■ 色彩:

以低彩度的灰色或明度对比高的冷色调为主，浑厚、强硬有力

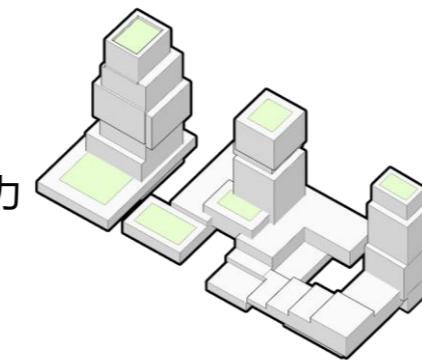
主色 (基调色)



辅助色 (点缀为主)



布局示意 I



布局示意 II



②文化休闲风貌区

■ 形态:

保留原有建筑肌理，营造热闹的里坊式商街

■ 材质:

采用石材、原生木材、玻璃，兼顾历史文化风韵和现代舒适度

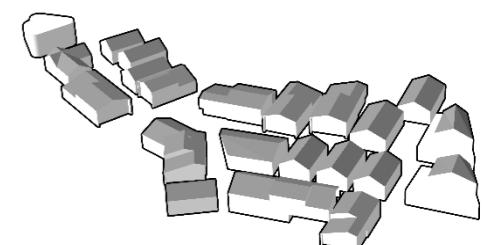
■ 色彩:

以低彩度的灰色为主，营造厚重的历史文化氛围

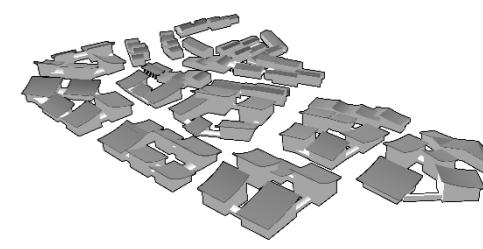
主色 (基调色)



辅助色 (点缀为主)



布局示意 I



布局示意 II



4.13 建筑风貌管控

③未来宜居风貌区

■ 形态:

采用联排和点式相结合的形式围合布局，以中高层为主

■ 材质:

采用石材、面砖、玻璃，体现现代典雅建筑形象

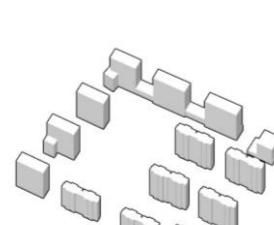
■ 色彩:

以低彩度的暖色系为主，营造温馨感

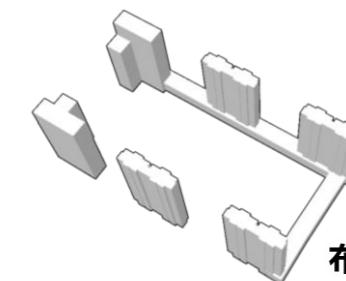
主色（基调色）



辅助色（点缀为主）



布局示意 I



布局示意 II



④山水生态风貌区

■ 形态:

高度沿山水层级跌落，采用塔楼错位、前低后高的形式

■ 材质:

以石材、面砖为主，植入垂直绿化，注重滨水生态品质

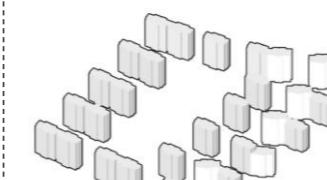
■ 色彩:

以明快的浅色系和中性色调为主，体现人文、生态、简约

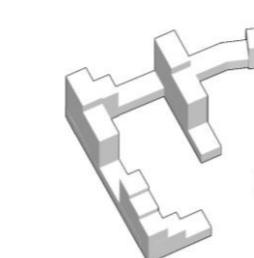
主色（基调色）



辅助色（点缀为主）



布局示意 I



布局示意 II



⑤文体教育风貌区

■ 形态:

采用流线型的建筑形态，各场馆之间有机相连，飘逸活力

■ 材质:

以铝板等金属为主，可采用面砖、混凝土装饰板进行点缀

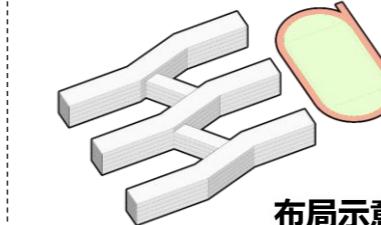
■ 色彩:

以冷色调为主，特征鲜明，符号化强

主色（基调色）



辅助色（点缀为主）



布局示意 I



4.13 建筑风貌管控

①商务办公类建筑



设计指引

商务办公类
建筑

鼓励商务办公类建筑通过退台设计形成丰富的第五立面空间，设置屋顶花园、屋顶活动、屋顶运动场、分布式太阳能等设施。

②公共文化类建筑

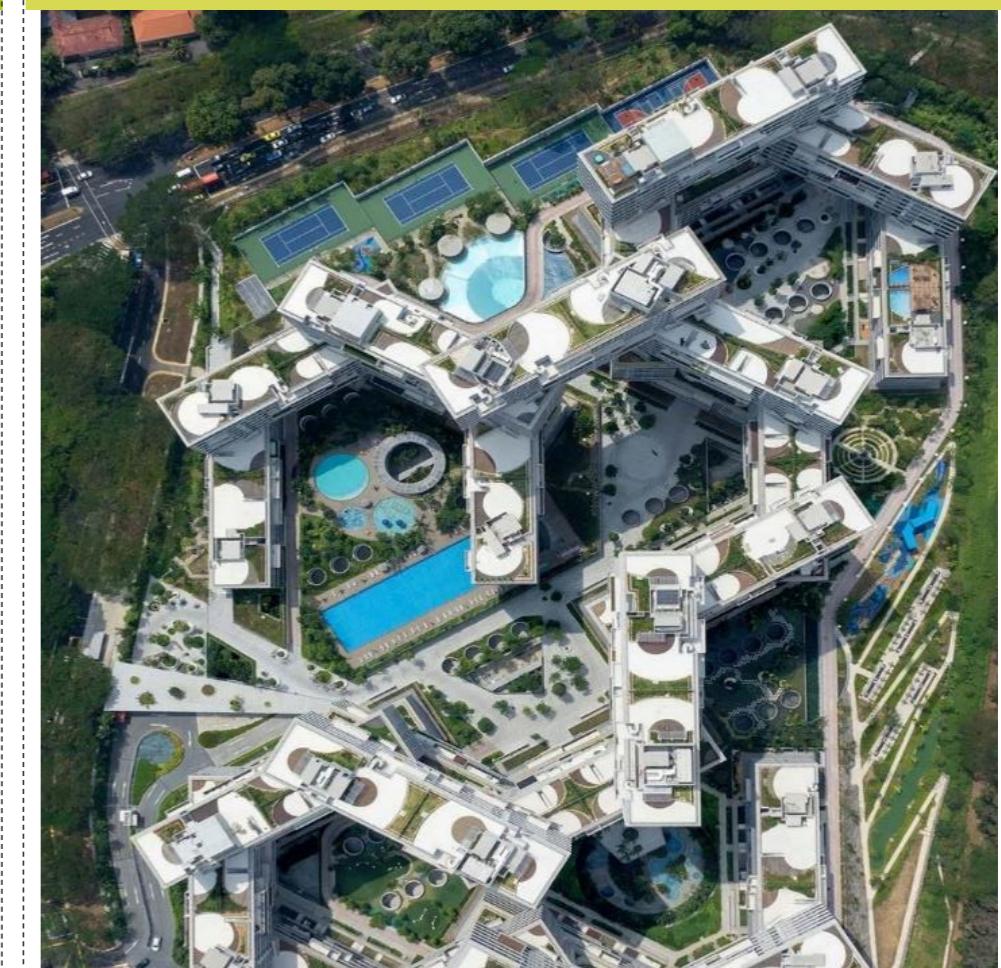


设计指引

公共文化类
建筑

公共文化类建筑第五立面应对外开放，设置公共运动设施、屋顶花园，并通过连廊、竖向电梯等与公园及公共街道建立联系。

③居住类建筑



设计指引

居住类
建筑

居住类建筑第五立面宜设置屋顶花园、都市农场、屋顶运动场等设施，不宜设置浮夸的屋顶构筑设施。

附件一：《苍南县县城新区东扩区城市设计》公示依据

The screenshot shows the homepage of the Cangnan County People's Government website. The header features the Chinese national emblem and the text '苍南县人民政府' (Cangnan County People's Government) and the website address 'www.cncn.gov.cn'. A search bar with the placeholder '请输入关键字查询' (Please enter keyword search) and a red '搜索' (Search) button are also visible. Below the header is a blue navigation bar with links for '首页' (Home), '政务公开' (Government Information Disclosure), '网上服务' (Online Services), '网络问政' (Network-based Government Affairs), '数据开放' (Data Disclosure), and '走进苍南' (Get to know Cangnan). The main content area displays the title '关于《苍南县县城新区东扩区城市设计》的公示' (Notice of the Urban Design of the Eastern Expansion Zone in Cangnan County) in large red font. Below the title, the text '发布日期: 2025-05-12 浏览次数: 191 来源: 苍南县自然资源和规划局 字体: [大 中 小]' (Published on May 12, 2025, viewed 191 times, source: Cangnan County Natural Resources and Planning Bureau, font size: [Large, Medium, Small]) is shown. The main text of the notice is as follows:

《苍南县县城新区东扩区城市设计》已委托深圳市蓄奥规划设计咨询股份有限公司编制，为了使该规划更趋完善，集思广益，根据《浙江省城市设计管理办法》要求，现将该城市设计主要内容向全社会予以批前公示。

关心国土空间规划建设和该规划的公民、法人以及其他组织，请在公示期间将有关意见和建议进行反馈，我局将予以充分考虑。

公示时间：2025年5月12日——2025年6月11日

邮寄地址：苍南县自然资源和规划局215办公室（苍南县灵溪镇江滨路188号）

邮政编码：325800

联系电话：0577-59909025（县城市建设中心）、0577-68885676（县自然资源和规划局）

公示内容如下：

一、规划范围

研究范围北至玉苍路，东至经三路，西至苍南大道，南至横阳支江，面积约222公顷。重点设计范围北至玉苍路，西至苍南大道，南至横阳支江，东至三区

附件二：《苍南县县城新区东扩区城市设计》公示意见及修改情况说明

序号	意见单位	修改意见	处理情况	修改说明
1		请标明灵溪二幼等幼儿园用地，并按规定布足小区配套幼儿园。	采纳	在城市设计用地图和第三章3.3第75页增加幼儿园等设施标注，具体规模和位置需后续控规进一步研究确定。
2	苍南县教育局	为了缓解江滨小学招生压力，用地布局中建议采用情形2:城市活力创新中心的A33 中小学用地布局，即规划一所9 年制学校和一所小学。	采纳	在城市设计文本第三章3.3第75页，规划布局一所九年制学校和一所小学，两个学校的具体用地规模和用地边界需后续控规进一步研究确定。
3	苍南县水利局	设计文本不符合苍南县城新区东扩区河网水系规划及苍南县县城及藻溪平原防洪排涝规划要求，要求设计单位来我局做专项对接。	采纳	城市设计成果已与《苍南县城新区东扩区(城镇开发边界内)河网水系调整规划(送审稿)》编制单位进行多轮方案对接，开发边界内城市设计用地方案与送审稿成果的规划河网水系布局图完成方案衔接，经核实已无冲突。开发边界外水网水系方案为远期意向方案，后续需结合城市开发边界调整和片区发展定位进一步研究。
4		县城新区东扩区城市设计，没有充分对接国土空间总体规划（县级、乡镇级），存在问题是，城市道路（次干路）没有对接上，控制线（绿线）没有对接上，具体位置是沿横阳支江的城市支路，绿线：一处是灵龙大道与苍南大道的交叉口，另一处是横阳支江沿江绿化带。	采纳	城市设计道路与绿地系统已结合国土空间总体规划内容进行调整，具体方案需后续控规进一步研究确定。
5		供电用地u12这地块应有相对独立的表达	采纳	用地方案与相应空间效果图图纸已修改调整，U12地块为独立占地建筑。
6	苍南县自然资源和规划局	横阳支江是高水位的行洪通道，并不能做成湿地，而要是线形流畅的防洪堤坝。	采纳	修改文本中“湿地”的描述，空间方案为可淹没式的景观栈道为堤下景观空间，防洪堤坝是线型流畅的，滨江堤岸断面示意在第三章3.2第56-59页有详细说明。
7		建筑形态上，要注意台风频发地区的特点，高楼不应设置开放式大阳台。应以封闭式阳台为主。低层的建筑密度也不宜太高，也应避免出现别墅的建筑形式。	采纳+解释说明	文本在第四章4.13对片区建筑风貌对建筑立面和色彩做出设计指引，效果图的建筑方案为设计意向，不强制约束建筑设计形式。
8		城市设计借用的图纸过多，针对性的图太少，指导性不足。	采纳	补充第四章城市设计管控内容，包括公共空间体系、街道界面、海绵设施、滨水驳岸、慢行组织、交通组织、建筑风貌等城市设计引导图。
9		地块编号图应改为城市设计对详细规划的引导，要点出规定性指标所引导的作用和地位。	采纳	