

开发单元综合规划编制研究

——以沣东新城文创产业单元为例

王晓涛 方闵婕

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

摘要：随着西咸新区城市开发由硬环境与设施建设的基础阶段转向优化资源配置和提供优质服务的城市运营阶段，新区对近期集中开发区域的规划编制内容的深度和重点也发生转变，本文从新区规划编制体系的解读出发，对集中建设单元进行系统研究，确定编制重点及规划内容，并通过沣东新城文创产业单元进行实际应用，希望对高质量城市集中开发建设区域的规划、建设、实施提供借鉴，推进重点区域的开发能够形成合力、快速见效。

关键词：开发单元；综合规划；文创产业

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.10.006

一、前言

自2014年国家级新区批复以来，西咸新区紧抓创新城市发展方式这一主线，通过近10年的建设实施，在民生设施保障、城市功能集聚、区域品牌塑造、居民满意度提升等方面建设成效显著，随着基础服务设施的全面推进，新区的开发进入到了市场要素集聚与培育的重要时期，尤其是2021年秦创原创新驱动总窗口设在新区以来，对产业载体空间、产业配套服务设施的建设力度大幅加强，通过集中连片的城市开发和功能培育来激活载体空间、吸引企业入住，不断满足居民实际生活需求成为新区关注重点。

早在2018年，新区在批复的总体规划基础上，结合实施需求完成了控制性详细规划全覆盖的编制工作，通过边界分割明确的控规管理单元（3-5平方公里），确定新区控规管理的基本单位，统筹确定单元建设规模、主导功能属性、服务配套设施等内容。现阶段新区的空间格局基本稳定，在高质量建设的关键期，从2021年开始新区结合重点开发片区的建设统筹，在控规法定要求控制内容的基础上，希望融入产业功能策划、城市设计、实施计划等方面内容，这对规划编制的深度、广度及精细度都提出了更高的要求，基于此，我们从集中开发的实际规模和需求出发，划定集中开发建设单元，并以开发建设单元为基本单位，统筹用地细化、设计深化、建设安排等内容，形成综合建设实施方案，助推土地、招商、规划、建设等部门形成合力，系统指导土地出让、招商引资、设施建设、土地征收等方面工作内容。研究以沣东新城近期开发建设的文创产业单元为实际案例，对规划编制内容进行总结说明。

二、开发单元综合规划认知

（一）概念内涵

地位作用。开发单元介于控规管理单元和地块之间，面向近期集中建设区域，是新区为进一步深化编制

内容、衔接建设实施的重要载体，单元规模一般为1500亩（1平方公里）左右。审批通过的开发单元综合规划实施方案可指导区域政策制定、招商引资、土地征迁报批、建设计划、规划条件、土地供应及各类许可

内容要求。以控制性详细规划管理单元确定的强制性控制内容为指导，通过梳理现状、统筹资源、协调利益，制定单元近期开发建设目标，并从整体策划、规划统筹、实施计划等做出全面的、综合的实施安排。



图1 开发单元主要编制内容

（二）编制重点

开发单元综合规划的编制实施重点为以下三个方面：

（1）划定开发单元。在满足开发单元编制基本要求下单元通过主干道路，河流、铁路等线性地物，划分成土地建设条件成熟、开发思路明确、空间集中连片的区域，单元规模原则上为1500亩左右。在合理的边界基础上，需全面摸清综合建设条件，包括土地情况、征迁收储情况、建设情况、规划情况、限制条件等内容。

（2）确定编制内容。从“开发策划、规划统筹、实施计划”多个方面进行系统谋划。首先是开发策划，从高质量发展要求、人民群众核心诉求及市场推进需求为出发点，充分发挥属地政府在片区开发建设中的控制和引导作用，确定单元发展使命、功能定位、开发思路和建设重点；其次是规划统筹，以相关上位规划及专项规划为基础，确定用地细分功能、城市设计形象、综合交通组织、开场空间连接、公共设施配置及建设标准等内容；最后为实施计划，结合单元建设目标，衔接各相关部门工作目标及属地政府的投资计划，对单元土地征迁计划、土地供应计划、基础设施及公共服务设施建设计划等内容进行明确。

（3）统筹建设实施。为进一步强化规划编制的法定地位，应由属地建设实施政府牵头编制，通过专家评审会后，上报上级政府审批，并由上级政府形成综合实施方案，作为监督属地政府建设实施进度的基本依据，并将涉及土地、规划、招商、建设、市政等多个部门主

(1) 在建设高度和风貌方面，落实阿房宫遗址建控区管控要求。按照阿房宫遗址保护规划，落实两级建控高度要求，一类建设控制地带内建筑高度不得超过8米，二类建设控制地带内建筑高度不得超过18米。同步协调外围与建控区建设高度，避免相邻高差过大，避免“高低配”情况，相邻建筑高度差应不大于30米，形成逐渐变化的高度界面。延续阿房宫特色风貌形象，公共功能以小体量、淡灰色、连廊贯通的开放街区空间为主，凸显大气简约、舒展整齐的建设风格。



图4 开发单元建设效果示意图

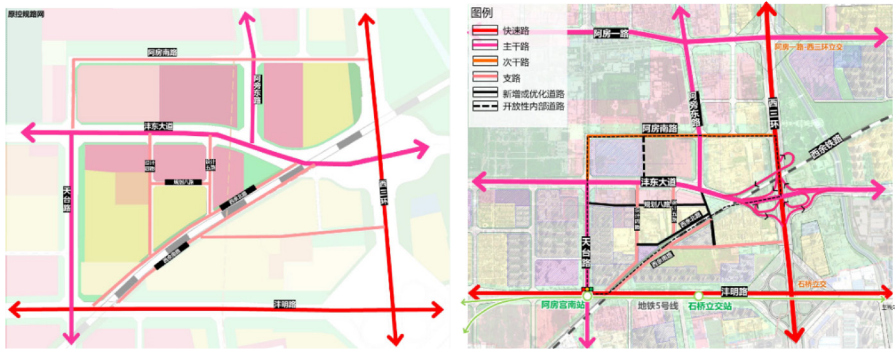


图5 交通统筹优化对比图

地)。

(四) 建设计划

结合现状土地条件及建设实施诉求，从土地征迁、土地功能、道路及公园绿道建设方面制定详细的开发建设计划，明确建设任务、责任主体及建设进度等方面内容。

(1) 土地征迁计划

计划按两期推进单元内土地的征迁工作，2022年启动沣东大道以北约89亩村办企业土地（东、西凹里村）；2023年启动沣东大道以南392亩村办企业用地（西凹里村、和平村）。

(2) 土地供应计划

计划按二期供应剩余的8宗开发用地602亩。2022-2023年供应2宗用地342亩（商务办公1宗137亩、居住用地1宗205亩）；2023-2024年供应6宗用地260亩（商务办公2宗79亩、商业用地1宗21亩、居住用地3宗160亩）。

(3) 道路建设计划

2024年实现单元内道路贯通，2022年启动沣东大道改在及西三环立交建设；2023年启动阿旁南路及阿旁东路建设；2024年启动建设规划八路，设计五路，西余北路，西余南路以及西余南路与西三环连接段建设。

(2) 强化文创展示与创意产业服务功能，优先启动沣东大道北侧功能。单元文化展示及办公功能约26.1万平方米，近期加快启动建设1处文化艺术博物馆（9.4万平方米）、加快供应1宗137亩创意产业办公用地（11.8万平方米），沿沣东大道预留2宗79亩、7.9万平方米的创意办公用地。

(3) 落实互联互通道路建设要求，畅通单元内容道路微循环。一是落实沣东大道及西三环立交建设方案，加快东、西凹里村宅基地及村办企业征迁工作。二是连通西余铁路两侧车行交通，并在和平小学北侧增加东西向城市支路，优化沣东大道南侧出行环境。三是在文化艺术博物馆东侧用地增加南北向开放性内部道路，满足大型公共设施的交通需求。

(4) 推进公园绿道建设，补足片区公共服务短板。一是结合土地征迁工作，推进西余铁路及沣东大道两侧景观提升，建设特色城市绿道。二是强化沣东大道周边生活服务设施建设，在41居住地块配建社区邻里中心，在63-B地块建设1处约2万平方米的商业服务街区，在65地块建设1处18亩的口袋公园（复合多功能运动场

(4) 公园绿化建设计划

2024年实现单元内绿道公园环境提升，2022年启动沣东大道、西余铁路两侧绿道建设；2023年启动阿旁南路及阿旁东路两侧绿道建设、门口口袋公园建设。

四、结语

开发单元综合规划为城市由基础设施开发建设阶段转向成片集中开发阶段的重要规划手段，在城市建设格局和规划体系基本稳定的新区开发中，近期集中建设区域规模一般不会过大，在有限的区域范围内，统筹落实开发建设需求，细化规划控制内容，确定建设实施任务内容，夯实职责主体责任是编制开发单元综合规划的初衷，也是在集中开发建设阶段，统筹招商、规划、住建、市政多方主体的议事平台。

参考文献

[1] 杨晓楷, 张婷婷. 完善以规划实施为核心的开发控制制度——由城市发展单元规划编制引发的思考[M]. 2012中国城市规划年会论文集. 2012.

[2] 刘浩, 单樛, 黄汝钦. 前海城市设计故事——深圳前海2、9开发单元城市设计与导控[J]. 城市建筑, 2014(05): 83-88.

[3] 姜仁荣. 城市发展单元整体开发模式研究[J]. 特区经济, 2012(11): 176-178.