

拟上市地块精细化研究的内容、方法与实践

——以苏州市吴中区城南29号地块为例

戴广耀

苏州科技大学设计研究院有限公司

摘要：控制性详细规划的指标体系对于未来上市地块的建设指导，在新时代城镇化发展的进程中，显得有些滞后，也给城镇管理者的工作带来一定的压力。因此，本文希望通过上市之前地块的强制性和指导性指标进行研究，通过相关方法的介入，使得地块上市的条件具有一定的科学性和严谨性。

关键词：精细化研究；控规调整

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.22.012

引言

以往，苏州在以经济发展为重心、工业用地开发肆意外延的发展模式下，城市规划管理为满足城市的快速发展需求，较少顾及整体城市品质的塑造，导致城市空间形态、建筑色彩与环境缺乏整体的协调和因对开发条件的约束不足而对公众的利益难以得到保障等问题。

现在，苏州的土地开发与与管理面临三大问题：土地开发由增量向存量过渡，土地开发由快速扩张向高质量发展转变，土地开发由至上而下的城市管理向多方位的精细化管理靠拢。由此，如何在土地出让前，通过一系列技术手段与行政管理，让地块的出让条件更具有科学性和可视性，是急需探索的方向。

一、精细化研究是什么

(一) 控制性详细规划

概念：控制性详细规划是自然资源主管部门用以控制建设用地性质、使用强度和空间环境的规划，是自然资源主管部门控制和引导土地开发的最直接工具。

流程：较为繁杂，包含规划编制、调整流程、土地利用总体规划调整流程、生态红线调整流程等。

内容：土地使用性质及其兼容性等用地功能控制要求；容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等用地指标；基础设施、公共服务设施、公共安全设施的用地规模、范围及具体控制要求，地下管线控制要求；“四线”及控制要求。

(二) 精细化研究的概念

从本质上看，精细化研究是控制性详细规划在特定方面的简化升级，主要反应在两方面。一方面是对地块强制性指标的具体落实；一方面是对地块空间、景观、色彩等方面提出具体的控制引导。

本文所总结的精细化研究概念，是一种以专业化为

前提、技术化为保证、数据化为标准，对地块规划设计条件进行再细化，从而确保各组合要素精确、高效、协同的咨询方法。

(三) 精细化研究的目的和意义

通过对单个地块或多个地块群的精细化研究，以补充控制性详细规划或城市设计在城市规划管理上的不足，推动城市往优化内涵，提升品质方向发展，为苏州的城市发展出谋划策。

二、精细化研究的内容和方法

(一) 精细化研究的内容

精细化研究的内容由两部分组成，一是特定范围内的现状环境特征研究，包含区域特征、场地特征和开发意向；二是通过对方案的对比模拟对地块指标、建筑要素、环境要素及市政公共配套提出的具体规划要求和建设。

(二) 精细化研究的方法

精细化研究以理性数据分析为主，对于地块指标、建筑要素或形态方面的研究，在土地的不同开发阶段有不同的应对方法。本文针对设计团队近年在实践过程中常出现的问题，总结归纳出两点具有参考性的研究方法。

这两套研究方法，可对标特定的需求制定，也具有普适性。一个是针对上市地块的指标校核及前期方案策划研究方法；一个是针对拟建地块的方案审定研究方法。

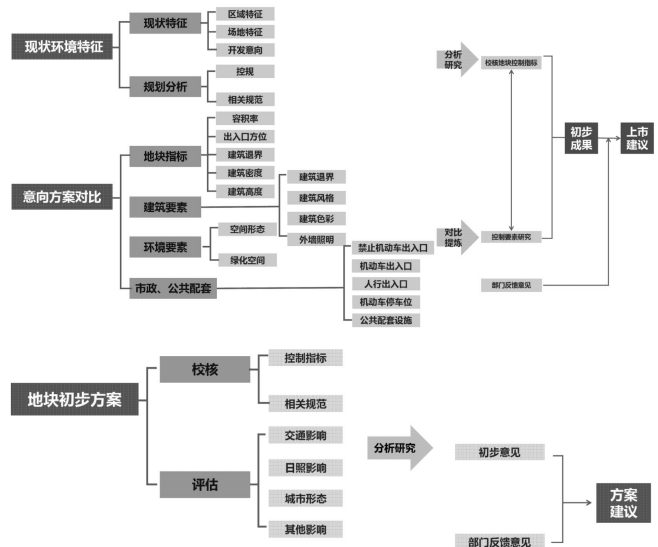


图2 针对上市地块的指标校核及前期方案策划技术路线图及针对拟建地块的方案审定研究技术路线图

三、精细化研究的探索与实践

苏州的精细化研究工作的出现，是由于现实的建设情况难以直接套用控规图则的指标，须经过一系列规定的法定程序和技术论证，才能作为确定土地出让条件的依据。精细化研究的工作，设定在土地出让前，可作为调整控规与土地出让条件的中间环节，这项工作不仅有利于提升规划的实效性与时效性，还可规避管理的决策风险。



图1 精细化研究与控制性详细规划的关系图

(一) 具体实践

1、现状概况

(1) 地理区位

城南29号（朱家上）地块位于《苏州市吴中心城区控制性详细规划调整》中划定的“一核、二带、三轴、四区”中的城南居住片区，是吴中区中心城区东南片区的门户地块，东临郭巷街道、北靠中心城区，西近苏州石湖风景区、南挨东吴产业园。

(2) 周边交通

车行交通：通过澄湖路、枫津路与外部直接联系；

公共交通：500米范围内，地铁4号线与在建地铁7号线（2024年开通）在红庄站实现换乘。

2、研究内容

由于地块处于轨道站点（100m内）周边，规划需强化地块出入口与轨道站点的关系，着重研究适合地块的建筑退界、开发强度及空间形态；通过方案模拟，实现对城市空间品质的保证，并对具体要素进行了控制。

(1) 建筑退界

地块内的建筑退界，衔接了《苏州市吴中心城区控制性详细规划调整》以及《江苏省城市规划管理技术规定》的有关条目，对各边界的退让如下：退北侧地块红线8m（退地下车站和隧道结构外边线外侧10m），退西侧道路红线5m，退南侧绿带5m，退东侧道路红线10m。

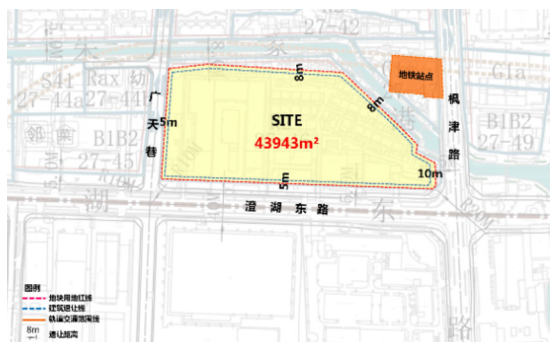


图3 建筑退界分析图

(2) 地块出入口

地块位于东、南、西三个方向的道路均可设置出入口，但考虑到地块东北侧面宽较窄且临近轨道站点，对于枫津路的交通影响较大，建议东侧只设置人行出入口，强化地块出入口与轨道站点的关系，南、西两侧设置车行出入口。

主要出入口的宽度≤15m，次要出入口的宽度≤10m，人行出入口的宽度≤4m。

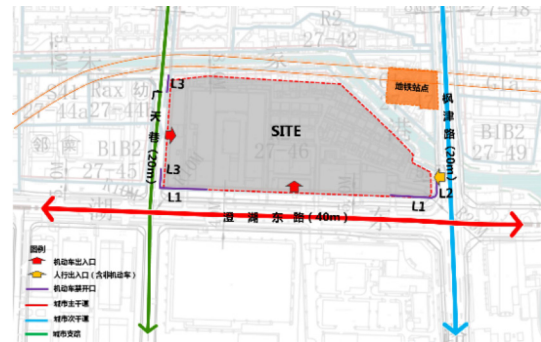


图4 出入口设置分析图

(3) 设施配套

教育设施：地块周边教育设施配套良好，300m、

500m、1000m范围内，有已建城南幼儿园、规划幼儿园2所，已建碧波实验小学1所、在建澄湖路九年一贯制学校1所，碧波中学1所。幼儿园、中小学配套能够满足地块的需求，因此放在较大空间范围内去考虑，地块内也无须再规划教育配套设施。

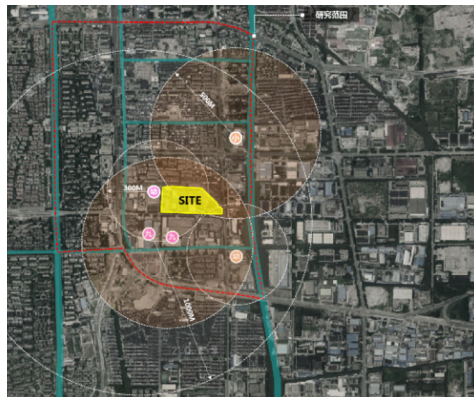


图5 教育配套设施分析图

社区配套：依据控规要求，周边布局有邻里中心一处，且与地块仅一路之隔，配套服务完全覆盖。地块内无须再考虑社区设施的相关配套，只需考虑居住街坊的相关规定。

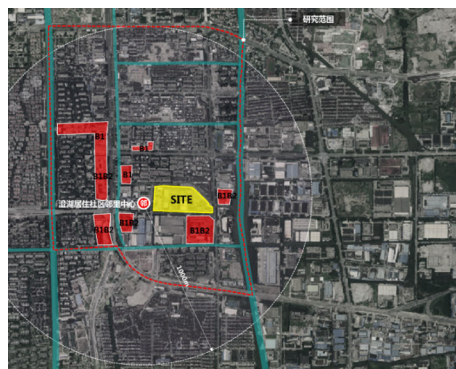


图6 社区配套设施分析图

(4) 容积率控制

依据《江苏省城市规划管理技术规定——苏州市实施细则之二“日照影响分析规则”（2018年版）》规定：北侧现状建筑日照需满足大寒日3小时标准，西侧规划建筑需要满足大寒日2小时标准。经模拟分析：周边地块对地块内的建设高度约束较大，原有地块容积率无法有效落实，建议指标做相应调整。



图7 限制要素反馈地块日照模拟分析图

(5) 平面布局

在满足各项指标和相关限制条件下，形成本次平面

地块上市条件一览表

要素类型	控制内容		
	城南29号地块 (27-46)		
强制性控制指标要求	用地性质	R2	
	用地面积	41695.48m ²	
	容积率	≤2.3	
	建筑密度	≤22%	
	建筑高度	24≤H≤80m	
	绿地率	≥37%	
	建筑退线	退北侧用地红线8m (退地下车站和隧道结构外边线10m)；退东侧用地红线10m；退南侧用地红线5m；退西侧用地红线5m。	
	开口方向	西侧、南侧、东侧 (人行, 非机动车)	
引导性控制指标要求	建筑要求	空间形态引导	1、沿滨水界面应强调滨水绿化的打造, 在住宅之间形成绿色渗透廊道。 2、沿城市次干道建筑如超过4栋, 应加大部分建筑退让城市道路的距离, 以形成前后错落的沿路退让空间, 高层建筑沿街连续面宽不应超过60m。 3、沿城市主要干的建筑宜错落布置, 保证南北向的通透性。
		色彩风貌引导	1、建筑立面规则开窗, 强调富有韵律感的竖向线脚划分。宜采用中国传统或江南特色的符号进行细部装饰。 2、建筑墙面色彩为浅色调, 通过烘托温润醇和的色彩创造宜居氛围。
		建筑间距	满足《江苏省城市规划管理技术定》(2011年版)
		日照要求	需对周边住宅地块的日照影响进行分析
		无障碍设施	项目需考虑无障碍设施要求
	景观要求	绿化	项目建设需符合苏州市海绵城市建设要求
		照明	照明光源宜采用LED照明或小功率投光灯, 注重节能环保, 照明强度适中, 不得影响周边居住环境。照明效果应与周边环境协调, 与城市总体形象和地方人文景观相一致。
	市政要求	机动车数量	满足《苏州市建筑物配建停车位指标》(2015)要求。地面停车数量不大于总停车数量的10%。设置不少于10%总停车数量的电动汽车充电装置。
		出入口宽度	地块主要出入口宽度≤15m, 次要出入口宽度≤10m, 人行出入口≤4m。
		交通评价	项目需通过交通影响评价
		市政管线	雨污分流, 配套建设雨水收集系统。
		环卫	环卫设施满足《苏州市垃圾分类设施配置标准》及《苏州市城市公厕管理办法》
	其他要求	住宅建筑应全部采用装配式建筑。 住宅建筑应全部成品化建设和交付使用。 地块须按照《苏州市海绵城市建设管理办法(暂行)》落实海绵城市规划建设相关要求。	

布局;住宅在竖向形态上,东西高,中间低,天际线富有变化。



图8 地块平面布局模拟图

(二) 成果表达

地块精细化的研究成果主要由拟建地块的上市条件来表达,分为强制性指标和引导性内容,具体可通过咨询报告和数据表格来表达。

(三) 结语

苏州正处于产业结构调整的重要阶段,土地作为各类产业发展的重要载体,相关控规指标面临着再优化与再提升的局面。对于地块上市条件的精细化研究是对城市治理和城市管理的一种探索,在苏州各区已经取得了较好的效果,并对保证良好的城市空间品质起到很大的作用。

参考文献

[1] 颜井平. 新型城镇化背景下苏州城市精细化管理研究[J]. 江南论坛. 2016 (12): 3.
 [2] 张浩强. 为精细化城市规管理服务的地块包装规划探索——以东莞市中央商务区B03-04地块包装为例[J]. 城镇建设. 2010 (20): 84-85.
 [3] 杨景胜, 谭歆瀚, 林培炼, 何荣华, 刘招明. 东莞市地块包装规划内容、方法与应用. 规划师[J]. 2013, 29 (11): 60-63.
 [4] 贡恩东. 苏州城市出让用地规划精细化研究探索[J]. 城市地理学术版. 2016 (04): 75-80.
 [5] 周岚, 叶斌, 徐明尧. 探索面相管理的控制性详细规划制度架构——以南京为例[J]. 城市规划. 2007 (03): 14-19+29.