

杭州大江东产业集聚区河庄桥头堡地区城市设计

Urban Design of Pilot Zone in Da Jiang Dong Industrial District

2015.11

中外建工程设计与顾问有限公司

目录

01 前言

愿景	5
设计原则	6
发展目标	8

02 项目解读

背景分析	11
相关规划	14
区域条件分析	16
基地概况分析	19
适用人群研判	24
核心议题汇总	29

03 案例研究

案例一：瑞典哈马碧新城	32
案例二：上海碧云国际社区	34
案例三：韩国数字媒体城	36
案例小结	38

04 功能定位与设计策略

设计原则	40
功能定位	42
发展模式	46
设计策略	47

05 方案及城市设计

城市设计总平面	52
规划理念	55
功能分区	61
规划分析	100

06 行动计划

分期开发	132
总体经济测算	134
邻里生活	135
建筑节能优化	136
低碳节水生活	137
海绵城市	138



前言 01

未来愿景	5
设计原则	6
发展目标	8

愿景

潮立江东，创智序曲
花园前厅，人才高地

“以制造与资源为基础的经济向以服务与信息为中心的经济转型，经济主要由第一流的人才对地点的偏好所决定。”——[美] 乔尔·科特金

将桥头堡地区打造成为大江东的首美之地，杭州美丽发展的示范区，以优美的景观和美好的服务吸引第一流的人才集聚，创业创新、聚贤集智，进而以重要的优势和最核心的资源，助力大江东引领转型发展的潮头。

设计原则



对杭州美丽发展的空间践行 对河庄沧海桑田的文化挖掘



对江东创智纳贤的发展思考 对生态生产生活的融合塑造





发展目标

江东诗意图
创智文化高地

生态品质社区
美丽发展的示范区





项目解读

02

背景分析	11
相关规划	14
区域条件分析	16
基地概况分析	19
适用人群研判	24
核心议题汇总	29

山东省

背景分析



围绕创业创新，国际机遇引领杭州再突破

杭州是长三角地区的创新创业经济高地，具有浓厚的“大众创新、万众创业”氛围。国家众多政策相继出台鼓励职称大众创新创业。

作为国内首个自主创新示范区及跨境电子商务综合试验区，互联网和高新技术为主导的智慧产业，成为杭州强大的后发优势。

2016年，G20峰会将落户杭州，将成为杭州进入全球时代的重要突破点，带来吸引国际性人才的重大机遇。

政府迄今都出了哪些政策？

- 2015.3 国家层面部署“众创空间”平台，支持大众创新创业。
- 2015.2 国务院常务会议：决定进一步减税降费措施、支持小微企业的发展和创业创新。三大措施助力小微企业和创业创新。

在前期优惠政策基础上，继续加大对小微企业和创业创新的减税降费力度，仅将失业保险费率由现行条例规定的3%统一降至2%，仅这一项每年将减轻企业和员工负担400多亿元。
- 2015.1 国务院常务会议：设立400亿引导创业基金
- 2014.11 国务院：《关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》

要在公共服务、资源环境、生态建设、基础设施等重点领域进一步创新投融资机制，充分发挥社会资本特别是民间资本的积极作用。鼓励社会资本进入水运、民航、信息等基础设施领域。
- 2014.10 国务院：《扶持小型微型企业健康发展的意见》

从资金支持、财税优惠、创业基地建设、促进企业信息互联互通等方面提出一系列政策措施，扶持小微企业（含个体工商户）健康发展。
- 2014.8 科技部、财政部：《国家科技成果转化引导基金设立创业投资基金管理办法》

VC可以向科技部、财政部申请设立子基金。
- 2014.5 税务总局等五部门：《关于支持和促进重点群体创业就业有关税收政策具体实施问题的公告》

支持和促进重点群体创业就业税收政策的申请、减免、备案、管理程序，确保政策落实到位，防止出现管理漏洞。



背景分析

把脉杭州气质，大江东传承美丽发展示范路径

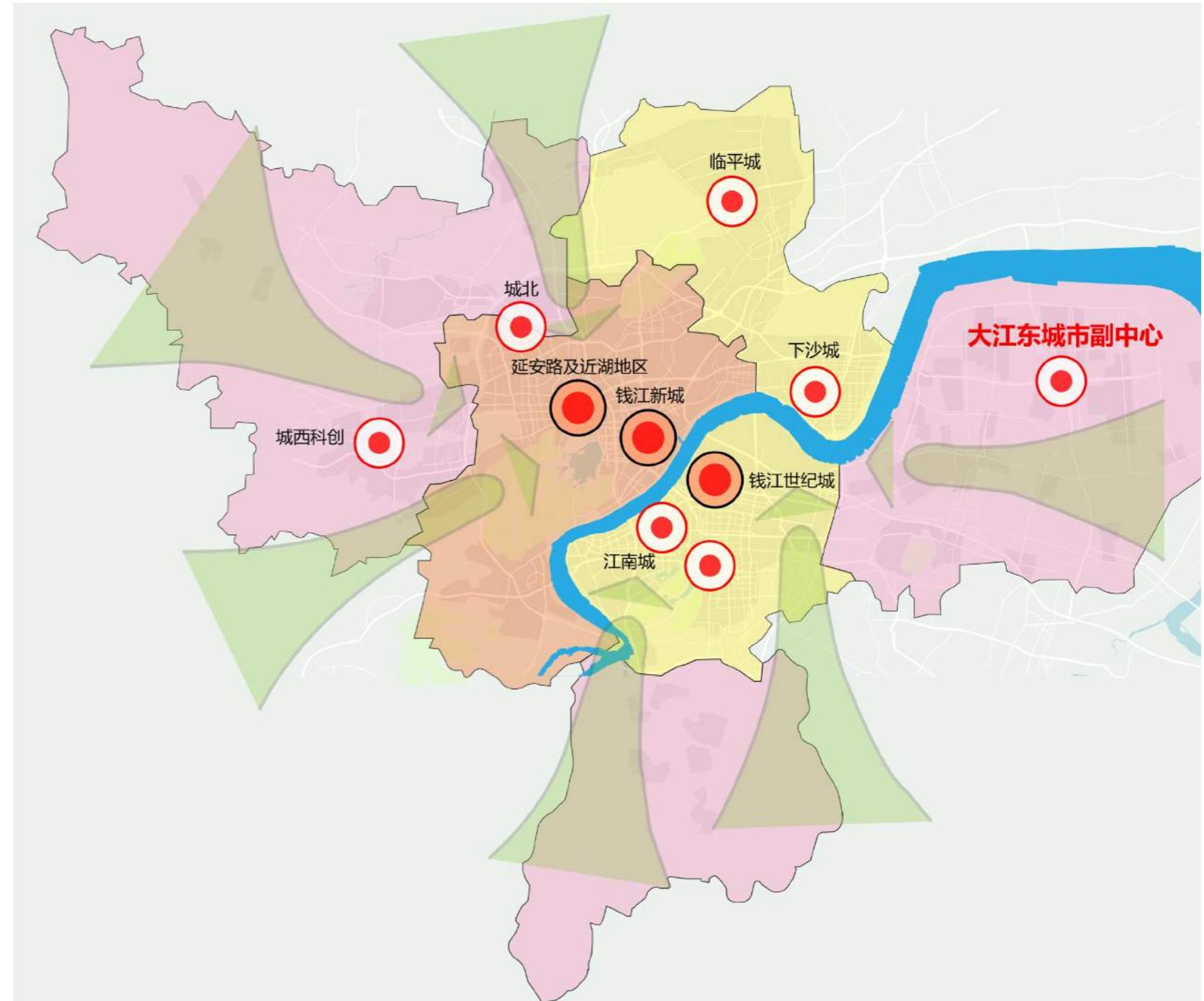
杭州打造国家美丽发展的典范城市，建设国家首美之地 创新智慧之都 东方品质之城

国家首美之地：持续保护水水格局完整性与景观特色风貌，实现“山川秀美”，提供愉悦、可感知的生态体验；注重完善城市服务、加强设施配套建设，实现“生活和美”。

创新智慧之都：搭建创新平台、优化创新环境、汇集创新人才、激发创新活力，做强杭州建设的产业与功能支撑，实现“功能臻美”。

东方品质之城：构筑彰显中华传统文化、承载现代文明的城乡空间。创新丰富文化内涵，促进社会和谐，把杭州中心城区的影响辐射出去、拓展开来，形成共富共荣的城乡格局、兼容并蓄的文化品质，实现“空间精美”、“文化醇美”。

大江东应抓住自身的生态和转型升级优势传承杭州五美特色。



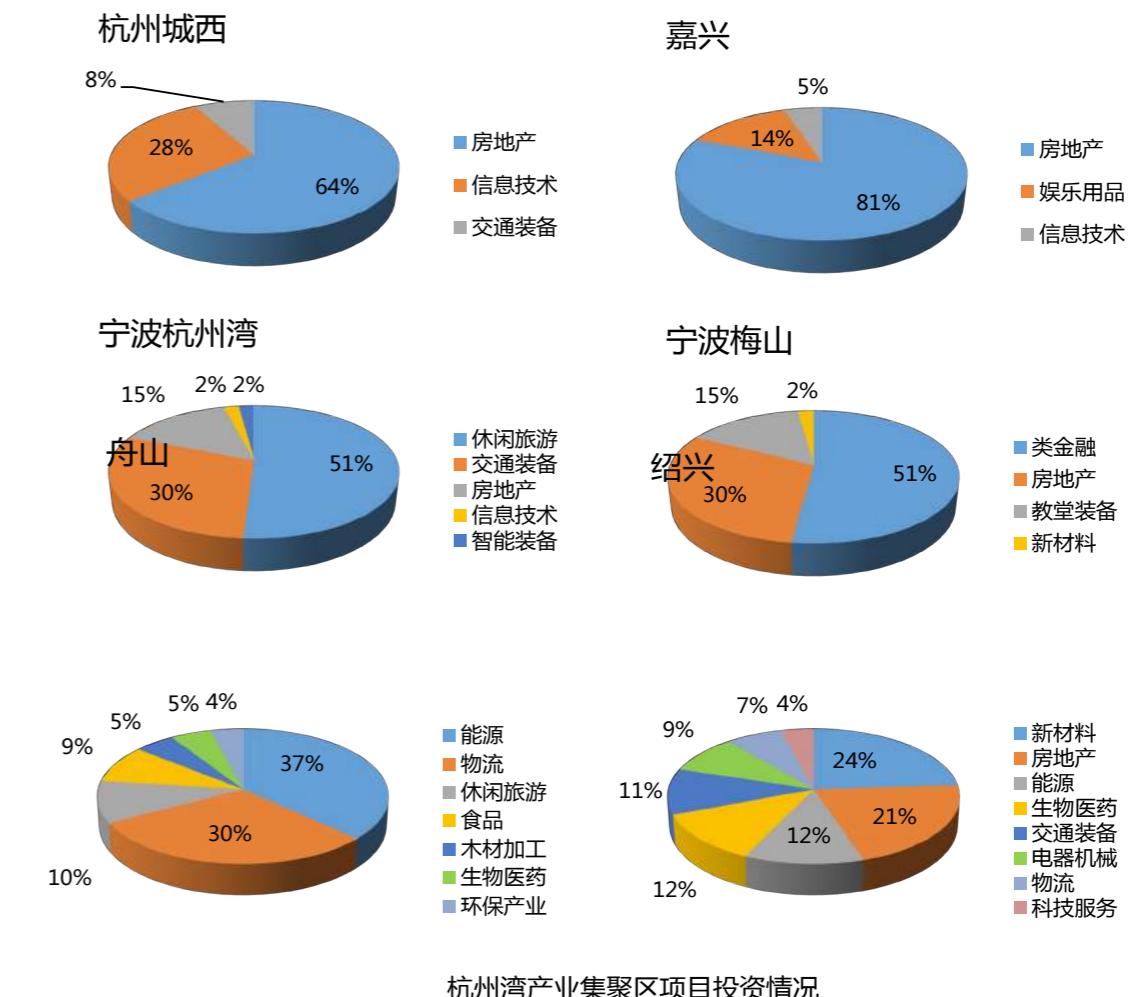
定位中国智造，大江东助力杭州走向更大舞台



大江东是杭州湾V字型产业带的重要拐点，是杭州的智造产业创新前沿，助力杭州在跨越钱江时代后，进入全球竞争和合作的舞台。

大江东产业集聚区位于杭州市东侧，距离杭州主城区约40公里，是杭州湾V字型产业带的重要拐点，是十二五期间杭州重点发展的两个省级产业区之。

大江东地区的发展，将助力杭州继西湖迈入到钱江时代之后迈入全球海洋时代，打造国际产业高地。



相关规划

大江东战略和分区规划

目标定位：国家级新区，智慧大江东、魅力生态城

功能定位：三区一城

国家层面：国家自主创新示范区

长三角层面：长三角产城人融合先行区

浙江层面：浙江产业转型升级引领区

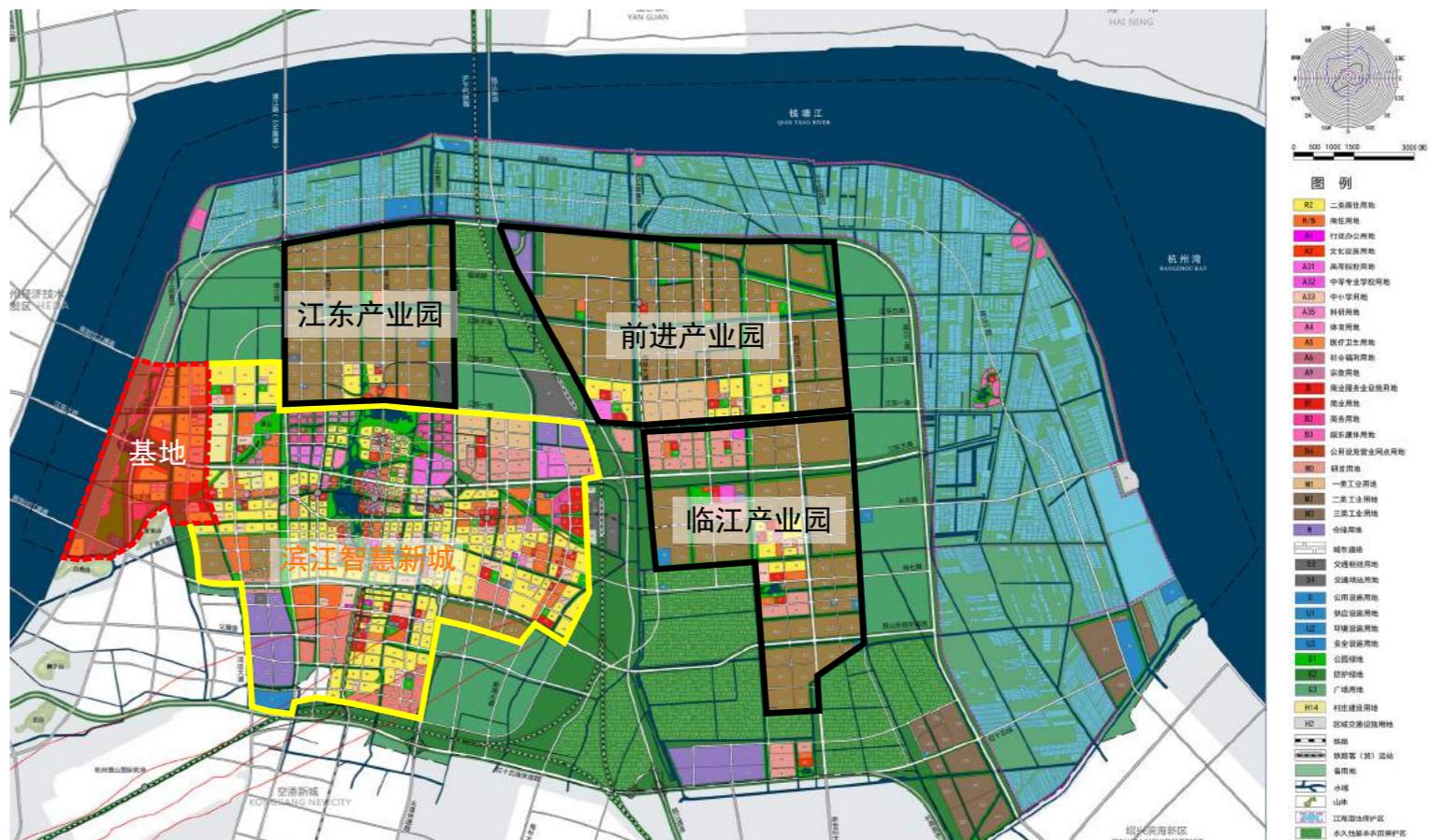
杭州市层面：杭州江湾智慧生态新城

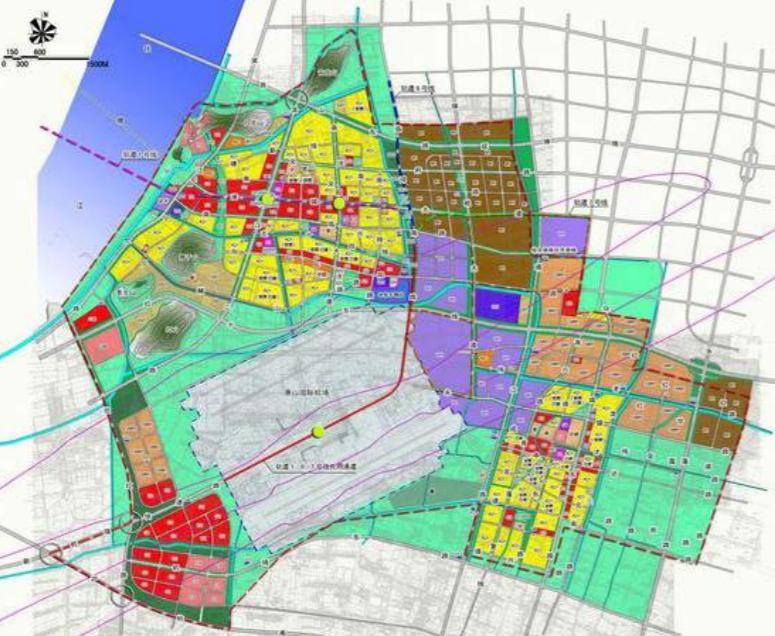
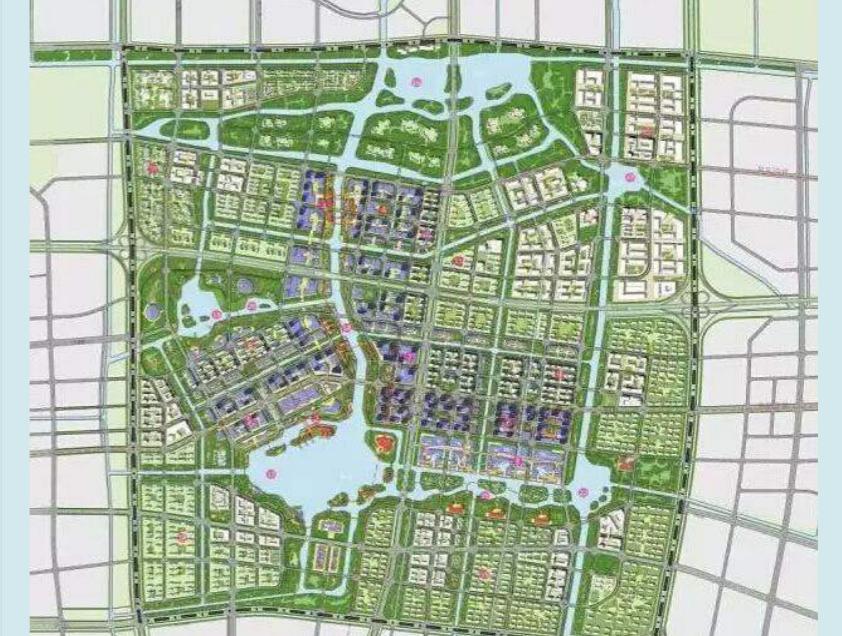
规划指出提升环境、培育创新是大江东在杭州湾产业竞争中的唯一出路，通过植入创新功能，培育内生经济，推动产业转型升级。

规划结构：一城三园，一心三带

三带汇聚在桥头堡

分区规划通过对指标落地、交通完善、功能优化，对基地的土地开发用途集中在绿地、居住、康体娱乐功能。



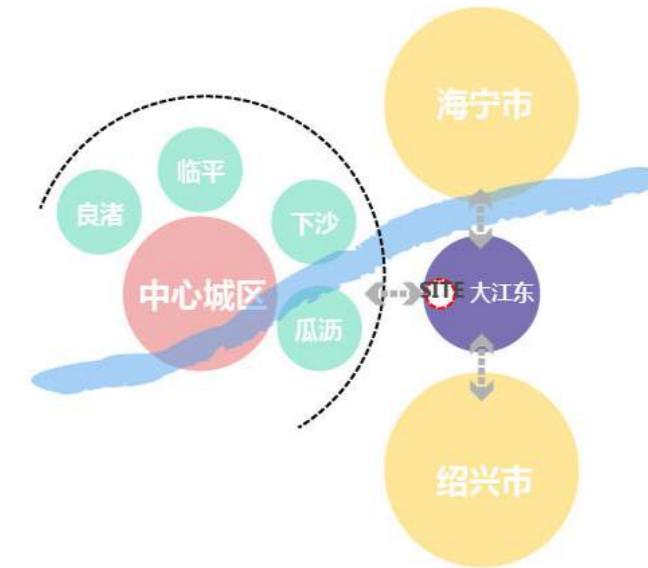
规划名称	《杭州空港新城分区规划》	《杭州市下沙城分区规划》	《大江东核心区城市设计》
规划定位	以杭州萧山国际机场为依托，以航空物流、临空制造、商务贸易、特色旅游、生态居住为主体功能，促进经济、社会与环境协调发展，在大江东、杭州市乃至浙江省的经济社会发展中，发挥带动经济转型、引领跨越发展、完善杭州商务贸易功能的新板块和引领大江东高端开发的新引擎。	以杭州经济技术开发区和高教园区为骨干的综合性新城，北部为教育科研区，南部、西部为工业区，中部及东部临江地区为居住生活区。已形成电子信息、生物医药、机械制造、食品饮料四大主导产业，力求打造国际先进制造业基地、新世纪大学城、花园式生态型副城。	依托十字相交的轨道交通 7 号线和 8 号线，打造引领创新，服务城市的三翼风车型的核心区，从而构架一座乐业宜居、高效创新的风车之城。 沟通利用现状河流水系，串联多片湿地和湖泊，沿岸集聚创新服务交流展示、休闲购物娱乐等多元功能，吸引人气，从而打造一脉集聚创意、激发活力的智慧之谷。
指导意义	<p>依托 - 空港</p> <p>利用和空港的空间距离优势，吸纳来自空港的人流，人才流，物流，信息流，和资金流，做好生活性和生产性服务平台，吸引海内外人才。</p>	<p>竞合 - 下沙</p> <p>目前大江东的与下沙产业重合度高，但在土地增量资源上，大江东具有一定的后发优势。在通过植入创新功能，培育内生经济，推动产业转型升级的同时，应善于利用优质的滨江腹地资源，打造区内居住尤其是高品质居住社区以及公共服务设施平台，缓解由于产城不平衡照成的各种问题。</p>	<p>承接 - 大江东核心区</p> <p>基地作为大江东的先行区，是离杭州主城最新的桥头堡区域，是进入大江东区域序曲，承担辅助和提升核心区的作用。在功能上承接大江东的公共服务核心的配套和主城区的辐射，凭借地价优势，做好总部经济、金融等的下一级配套，和创业孵化先锋，利用滨江资源优势，在景观上引导核心区发展</p>
主要图纸			

区域条件分析

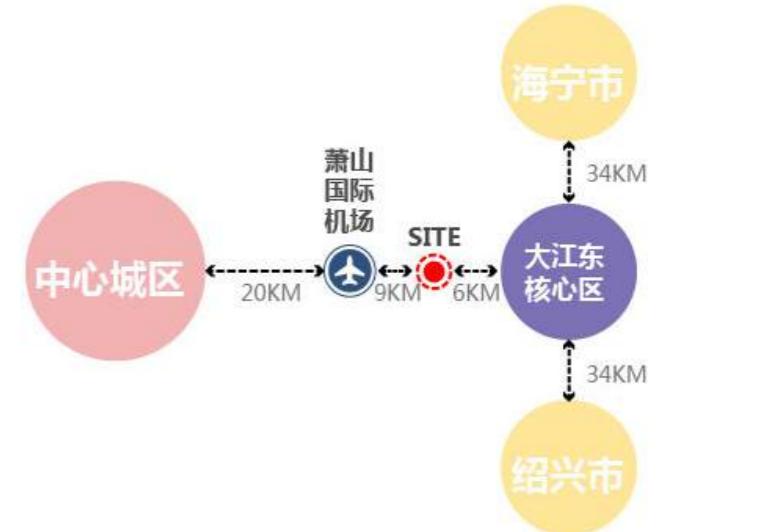
区域综合交通分析—区域对接优于主城对接

苏绍高速公路、杭甬高速公路复线以及沪乍杭铁路的规划和建设使得大江东地区与长三角周边城市的交通联系更加紧密，将构筑大江东到达临平、杭州主城区、江南城、绍兴、海宁的 45 分钟通勤圈。

基地是大江东与萧山国际机场及杭州中心城区对接的前哨，区位优越，有助于疏导大江东及周边城市往来空港的人流。建议在基地内设置城市航站楼，设置快速巴士线路，充分利用基地的区位优势，促进大江东与机场及周边其他区域的交通和功能对接。

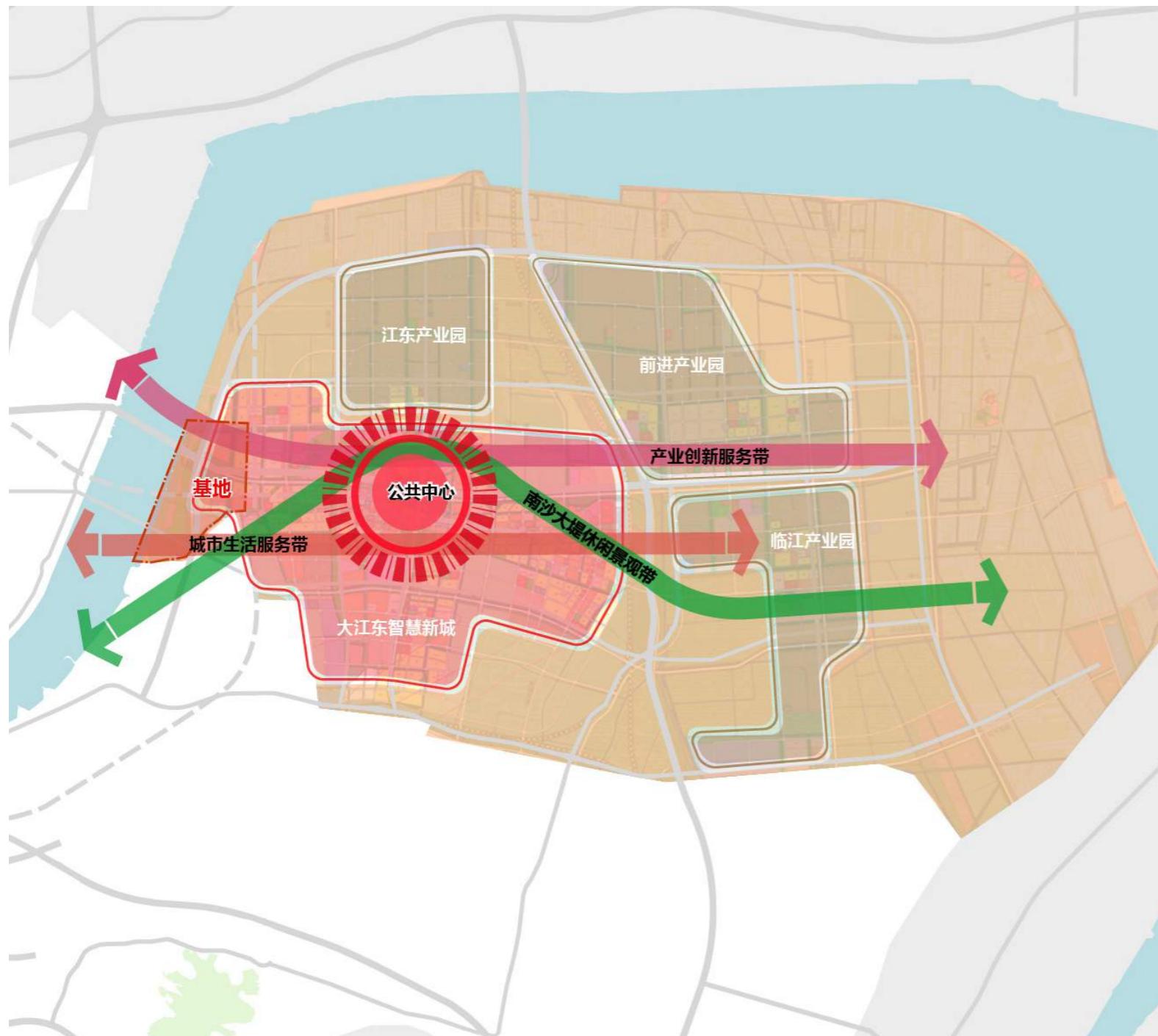


相比临平、下沙、瓜沥等与中心城区紧邻的区域，基地的交通区位优势更加体现在与周边城市的联系上，是大江东产业集聚区衔接杭州中心城区及海宁、绍兴等城市的重要枢纽。



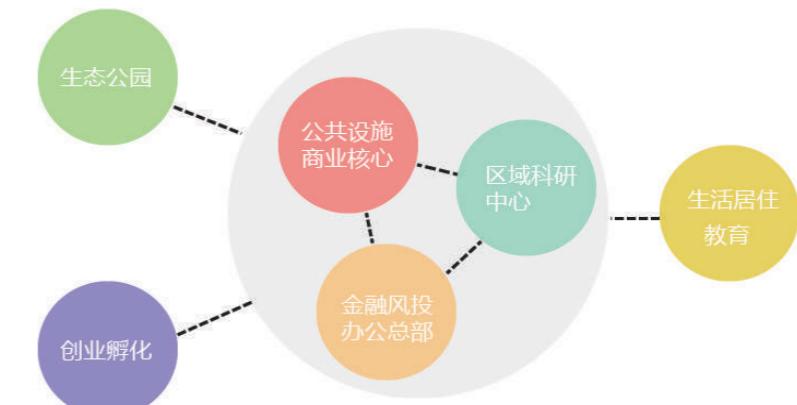
萧山国际机场是华东地区最重要的空港之一，基地与机场的距离仅有 9KM，而大江东产业集聚区也是萧山机场的重要产业腹地，因此基地将成为串联大江东和空港的重要交通门户。

区域功能结构分析——创新力前置引擎

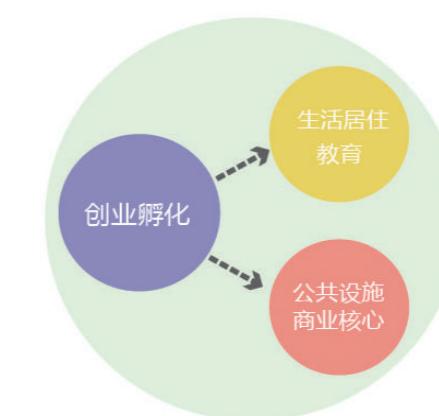


在大江东的结构上为一心三带，一心为公共服务核心，主要的两条发展轴带由东西方向延伸，沿着基地的江东大道为主要的产业创新服务带，南侧是南沙大堤休闲景观带以及城市生活服务带。

核心区是区域办公、科研、商业和公共设施的核心，兼有城市生活服务功能



基地以创业孵化为前置引擎，混合居住、公共服务功能

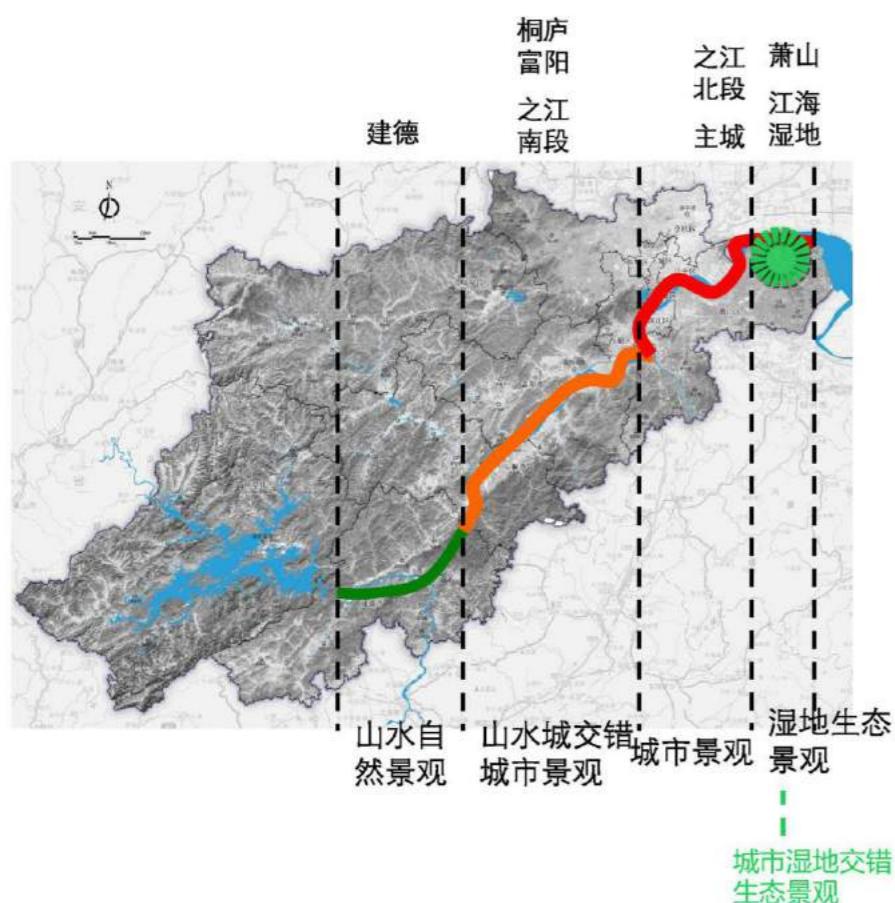


区域条件分析

区域生态环境分析—山水田生态格局

大江东是钱塘江的江海交汇地区，经历了从自然生态到农业生态，进一步转化为城市景观的历史演变，体现了人与自然之间的共生关系。由于生产力的突破，人对物质元素的诉求，使得江海被围垦成田，而随着人对生活、创业以及智慧的诉求，使得城市的文明进一步发展。

基地位于江海湿地旁，在规划中强调人与自然之间的和谐共生的关系，一反传统的城市公园里，城市为主，自然为辅助的空间关系，在公园中建设城市，创造人、山、水、动物和谐共存的美好环境。



场所文化记忆分析——沧海桑田堤围城



大江东具有悠久的围垦历史，历史上有南大门、中小门、北大门“三门”之说。南大门位于航坞山和赭山之间，又称为海门。中小门位于赭山和白虎山之间，在南北两大门之中，并且较窄，所以得名。北大门，在中小门以北，位于白虎山与海宁城南部海域塘之间。

清朝修建的南沙大堤坝位于基地的南侧边界，陆续的围垦使得土地资源得以不断的扩充，为大江东的建设储备了宽阔的发展空间。围海造田的历史进程中遗留下来的水塘脉络和田园肌理形成了钱塘江最具地域特色的大地景观，将通过现代景观塑造融入未来都是风景的文化内涵中。



基地概况分析——用地现状

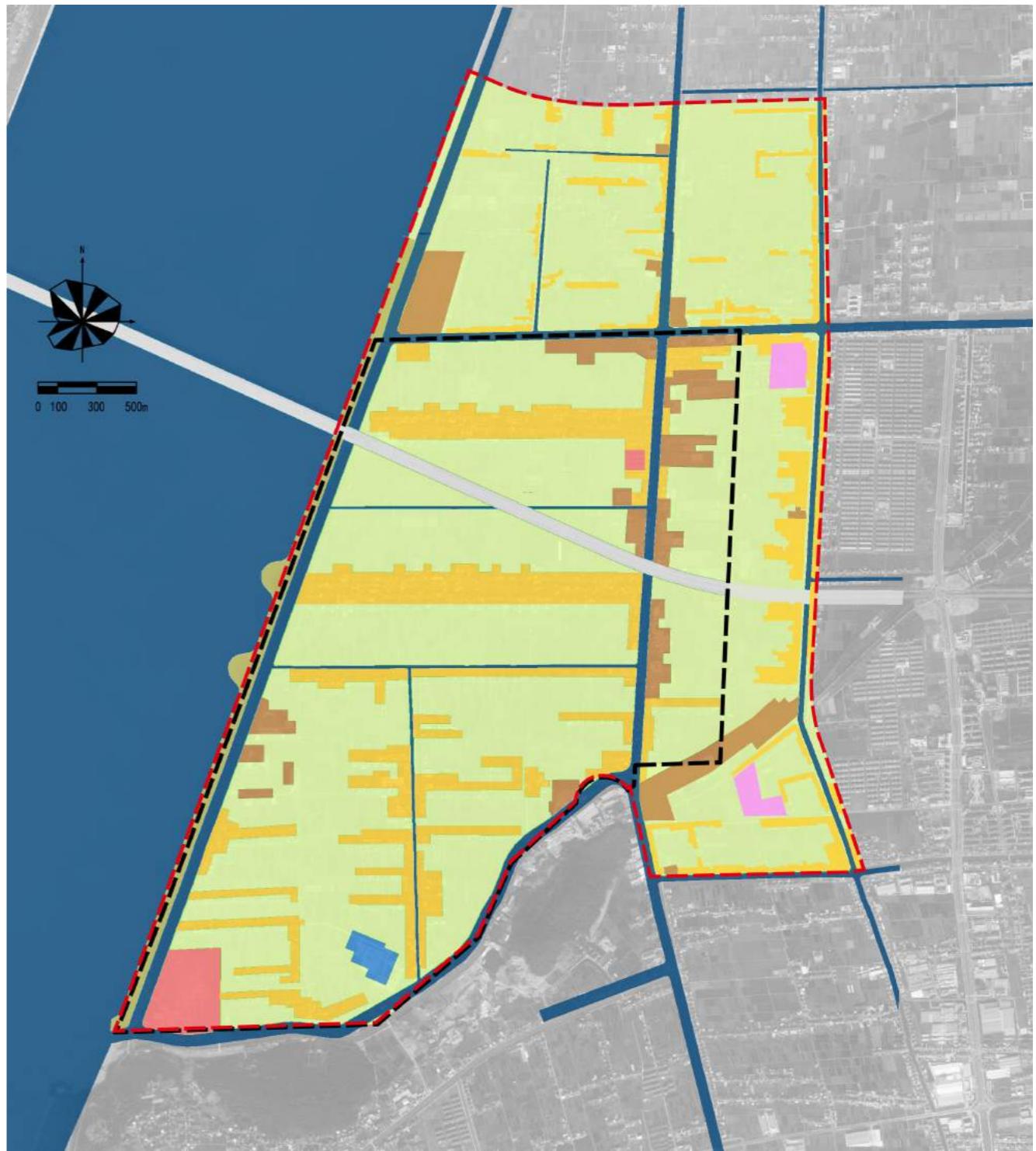
地形地貌标高分析——基地土地平整，但有大量基本农田，不能开发

规划范围北至三工段横河，东至临鸿南路，南至行政边界，西至钱塘江海塘，用地面积7.12平方千米。

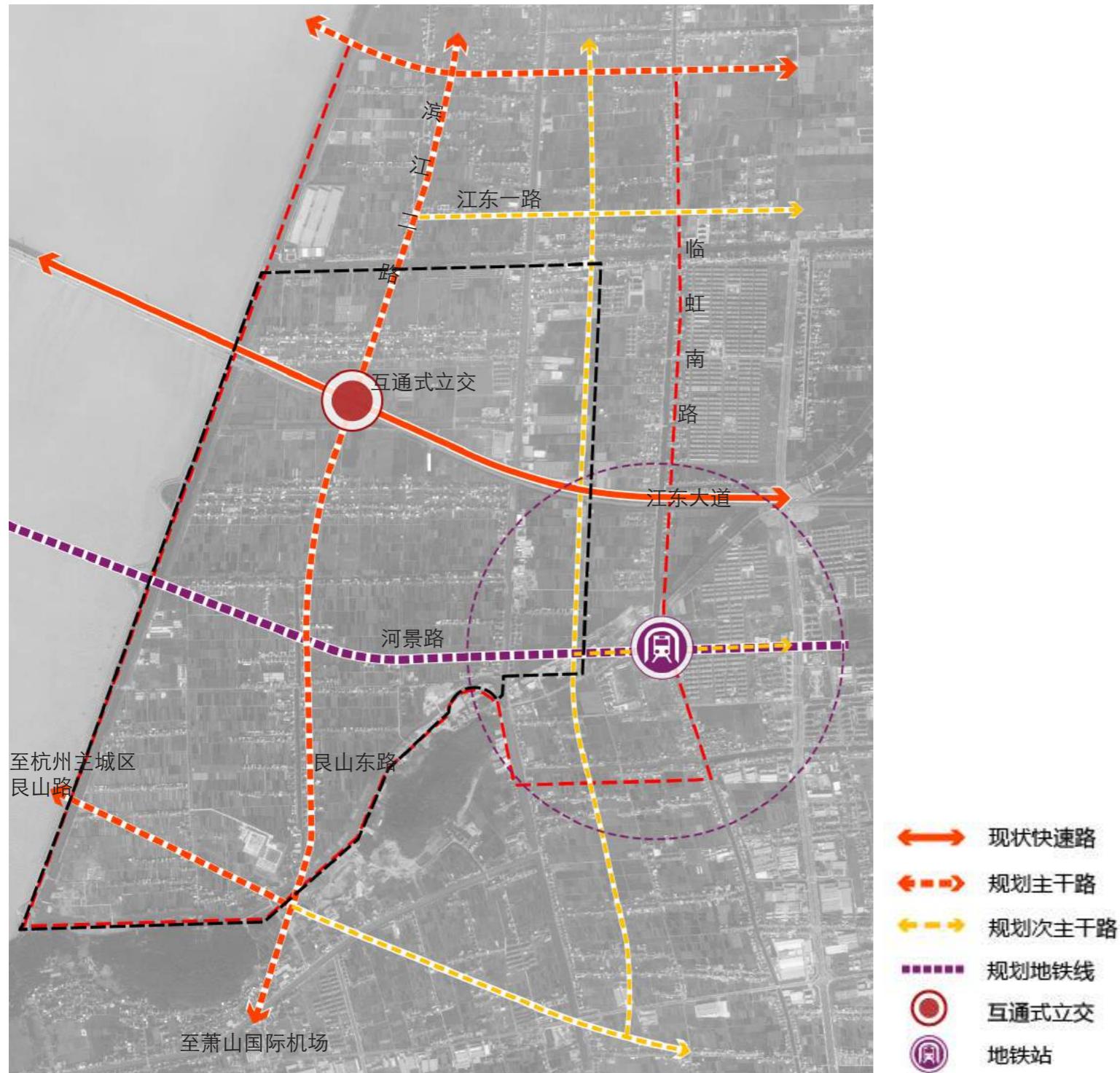
基地范围内以村镇用地、零星的工业用地和农用地为主。由于基地内的部分村庄需要进行整体拆迁，且规划可建设用地范围受到基本农田的限制，需要逐步梳理和有限合理地开发。



- 居住用地
- 教育设施用地
- 工业用地
- 道路用地
- 市政设施用地
- 村庄建设用地
- 水域
- 农林用地
- 非建设用地



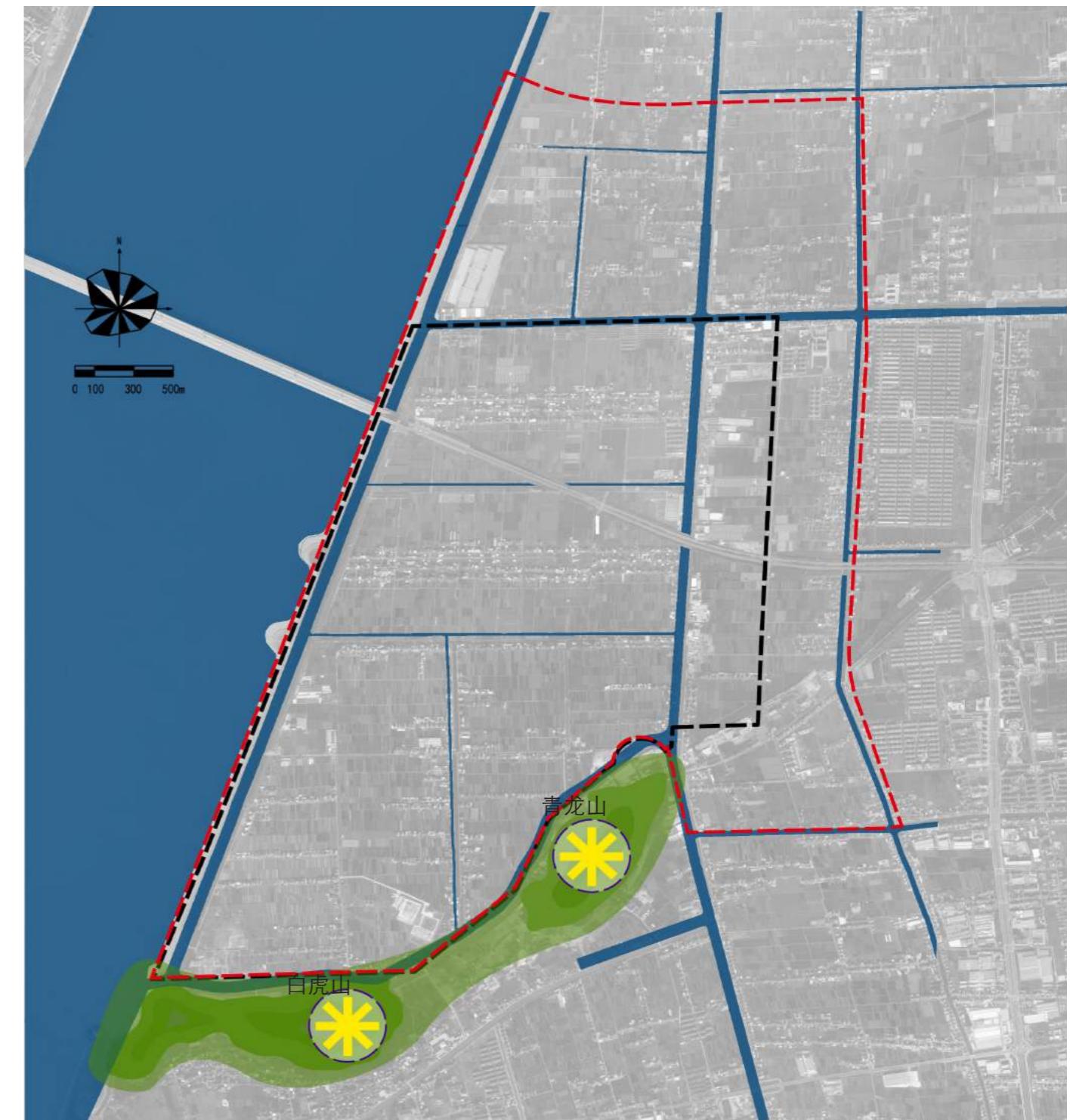
对外道路交通通达，但快速路割裂场地，公共交通体系尚未建立



基地概况分析

水网发达，山水资源丰富，但雨污混合，水质不佳

基地内水系水网发达，亲水资源丰富，三工段横河、四工段直河等是大江东范围的重要排涝通道，白虎山和青龙山位于基地南侧，是重要的景观生态节点。

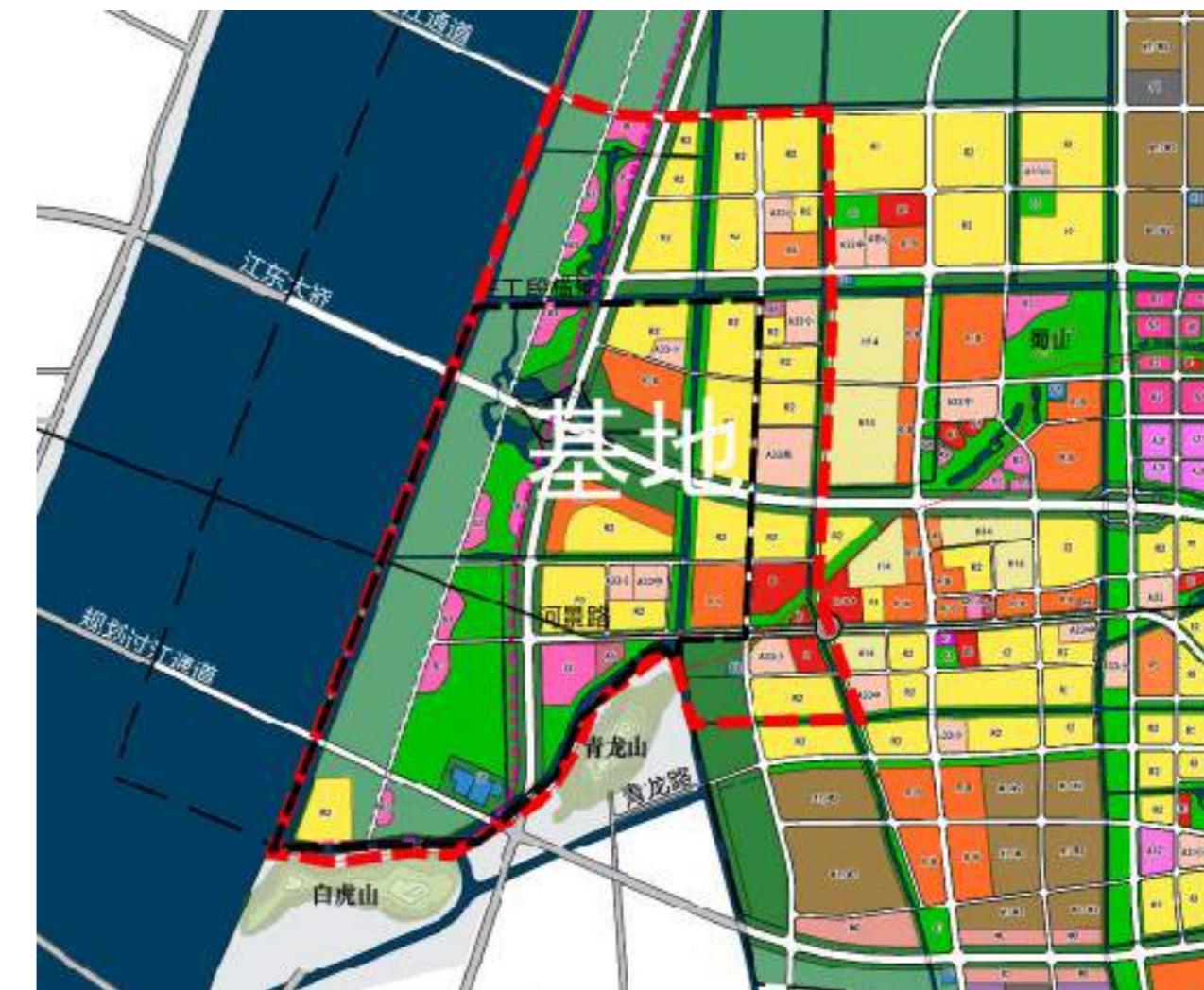




城市大型滨江公园为基地带来机遇，打造门户景观

基地作为何庄次级的公共服务中心体系的一部分，在分区规划以居住、商住混合以及娱乐休闲用地为主，在滨江二路以西约 4 平方公里的滨江绿地。而在基地与对岸相隔钱塘江，和滨江公园，建筑的门户意向不明显，应活用滨江公园，打造自然门户景观。

大尺度的城市公园是城市生态廊道系统中的重要组成部分，是城市绿肺，具有固碳、释氧、滞尘、吸收空气中污染物及降温等诸多生态效益。在保证绿地生态价值的基础上，应充分挖掘滨江绿地公园为基地的发展带来的无限可能性。

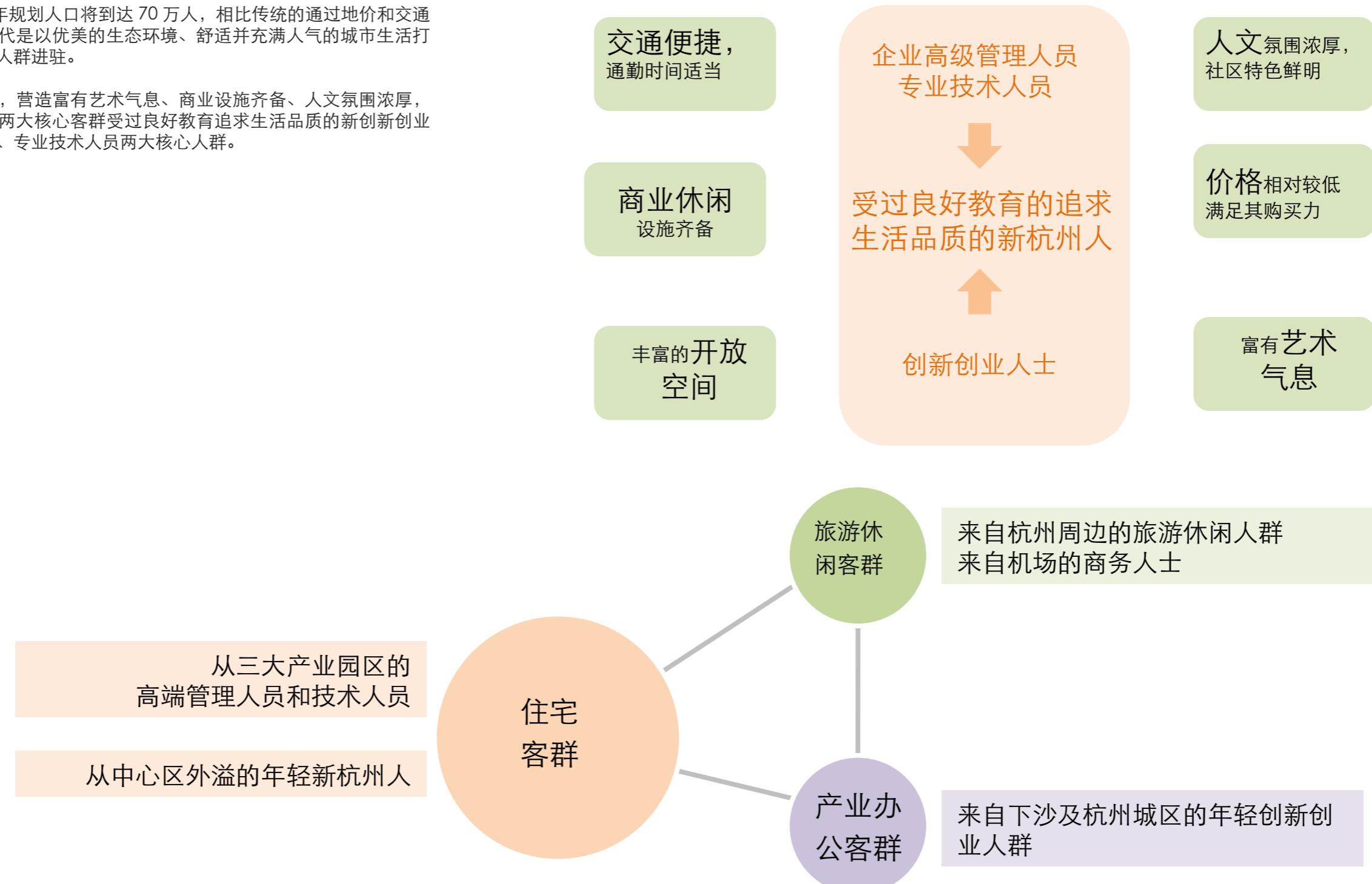


使用人群研判

营造活力社区，吸引两大核心客群

根据大江东规划，到 2030 年规划人口将到达 70 万人，相比传统的通过地价和交通优势进行产业聚集，智慧时代是以优美的生态环境、舒适并充满人气的城市生活打造智慧园区，吸引各类产业人群进驻。

发挥基地的价格和交通优势，营造富有艺术气息、商业设施齐备、人文氛围浓厚，开放空间丰富的社区。吸引两大核心客群受过良好教育追求生活品质的新创新创业人士以及企业高级管理人员、专业技术人员两大核心人群。



发挥基地优势，打造创业创新平台

在市中心租金价格高，生活成本日益增长的环境下，基地以成本洼地、桥头便利的交通、配套完善等多项优势吸引杭州青年群体入驻创业

杭州青年创业受困

租金水平高 与同等级城市相比，杭州写字楼租金较贵	人力成本高 小微企业薪酬成本在企业总成本中占比高，达到50%-70%	生活成本高 在同等级城市中，房价高挤压初创可居住空间
融资困难 创业初期普遍缺乏启动资金，融资渠道不够	政策力度不够大 吸引创新人才的优惠政策力度不够，创业涉及多个管理部分，审批繁复	平台基础不扎实 缺少集信息、项目、培训、专业服务、资金平台为一体的成長平台



基地吸引创业产业的优势

成本优势 大江东的租金水平较下沙和萧山等产业园区有明显优势	交通便利 位于桥头堡区位，未来有轨道八号线经过，与主城区和大江东核心区联系便捷
配套完善 基地生态环境良好，有大型滨江公园 配套设施完善，宜居一页，为青年人创新创业提供优质条件	

使用人群研判

创新创业服务未来发展空间巨大，基地可承接该部分需求，打造特色创业服务平台

众创空间的特点和类型

2015年初，“创客”首次被写入政府工作报告，两会两万字政府工作报告13次提创业，国家明确表示“大众创业，大众创新”将成为经济发展新常态。

“众创空间”也成为2015年中国经济新常态的热词

众创空间的概念

定义：是顺应网络时代创新创业特点和需求，通过市场化机制、专业化服务和资本化途径构建的低成本、便利化、全要素开放式的新型创业服务平台的统称。

众创空间除了传统意义上的孵化器，外延更广，还应包含创客空间、创业咖啡等新型孵化器模式，为创业者提供全方位的创业服务生态体系。

创客空间在中国的模式

代表项目

众创空间的特点

活动聚合型

北京创客空间
上海新车间
深圳柴火空间

开放与低成本
为创业者提供较低成本的成长环境

培训辅导型

清华X-Lab
北大创业孵化营
亚杰会



协调与互助

通过沙龙、训练营、培训等活动促进创业者之间的交流和聚合

媒体驱动型

36氪
创业家



结合

团队与人才结合、创新与创业结合、线上与线下结合、孵化与投资结合

地产思维型

SOHO 3Q
优客工场

产业链服务型

创客总部



便利化

向初创企业提供其在萌芽和成长期的各种便利，帮助其健康成长

综合创业生态体系

创业公社

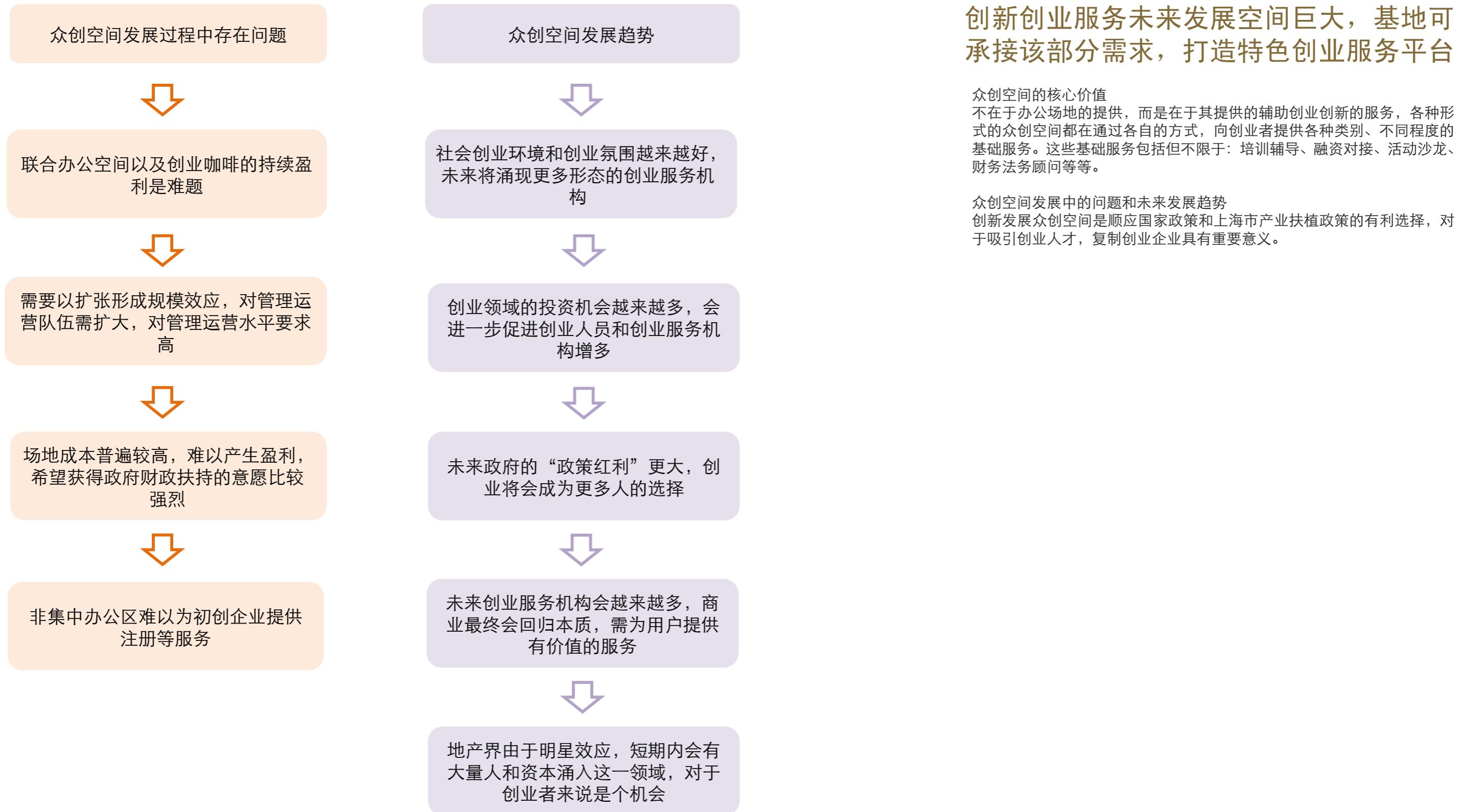


全要素

提供创业创新活动所必须的材料、设备和设施

投资驱动型

车库咖啡
创新工场
天使汇



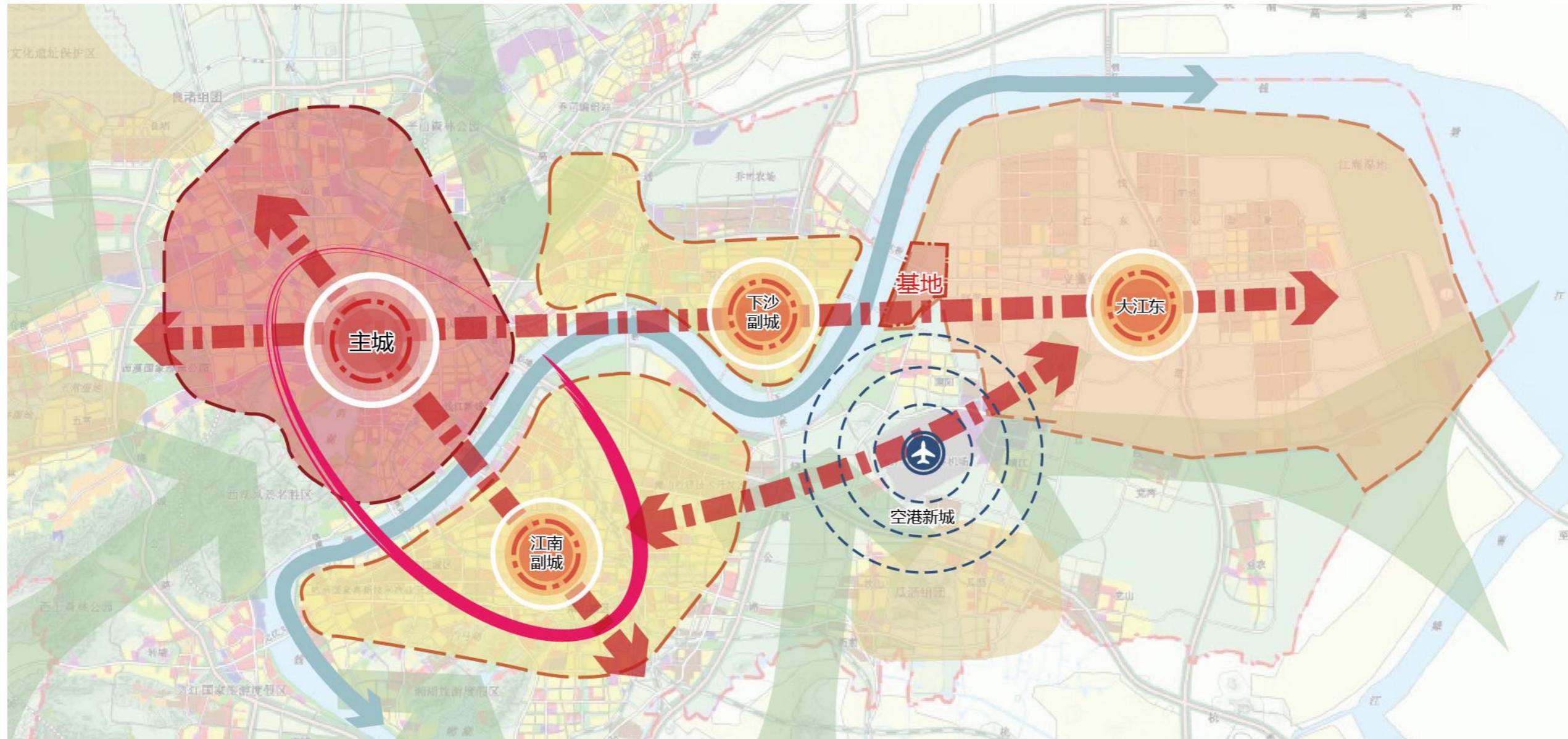
发展思考

在面向国际和美丽杭州背景下，大江东的作为杭州面向世界的窗口，有怎么样的发展任务？

大江东应紧扣工业4.0和中国制造2025战略的主题，打造具有国际影响力的江湾“智”造中心。把握自主创新示范区及跨境电子商务综合试验区的机遇，推动创新带动升级，营造一个生态优美、智慧高效、服务完善、产城人融合示范的新城。

基地作为大江东的门户桥头堡，应如何落实？——经济新常态下的活力新区，多样承载力上的美丽新区！

规划区作为大江东的先行试验区，是进入大江东的序曲和起飞空间。作为杭州主城东扩和大江东的能量中转点，是杭州从跨江时代迈入海洋时代的第一步，奠定了大江东日后美丽发展的基石。因此应充分挖掘基地的资源，打造活力、生态、智慧的门户基石！桥头堡区块既是连接杭州主城区与大江东核心区的重要节点，又是杭州三江两岸世界级风景廊道的重要节点，打造具有大江东桥头堡特色的“山水田城”城市湿地生态景观。重点是围绕着“经济新常态下的活力新区，多样承载力上的美丽新区”两个设计主线进行落实。



三大发展议题

如何助力大江东创智潮流？

- 利用基地优越的国际区位优势，以及良好的政策环境和大事件机遇，招贤引智，招商引资，转型发展。
- 大众创新、万众创业，发扬勇立潮头的江东文化，打造创智孵化平台，加速创新成果转化
- 利用基地湿地生态环境，打造人才需要的一流环境，品质集聚产业，产业吸引人才，建设美丽家园



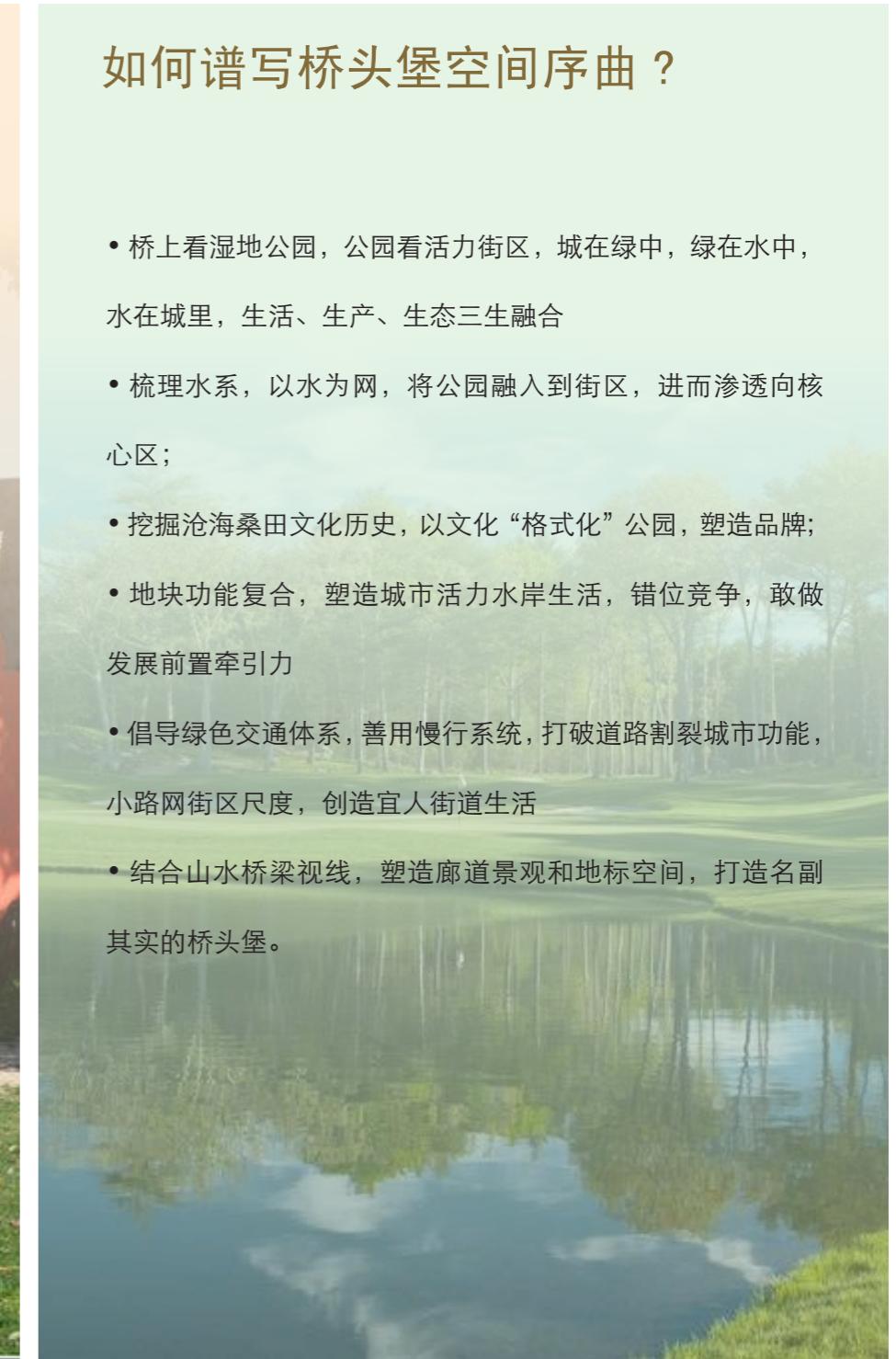
如何践行河庄区美丽发展？

- 功能上，以创智为前置引擎，多元化的公共设施为配套，切合定位独具特色而臻美，
- 景观上，抓住滨江公园建设机遇，培育山清水秀的生态环境，因维育而秀美；
- 空间上，活用山水景观，打造开合有序的融城于绿的多维门户，引人入胜而精美；
- 服务上，抓住准确的人群需求，多元化的公共设施为配套，为本均衡覆盖而和美，
- 文化上，挖掘围垦、继往开来时代潮头而醇美



如何谱写桥头堡空间序曲？

- 桥上看湿地公园，公园看活力街区，城在绿中，绿在水中，水在城里，生活、生产、生态三生融合
- 梳理水系，以水为网，将公园融入到街区，进而渗透向核心区；
- 挖掘沧海桑田文化历史，以文化“格式化”公园，塑造品牌；
- 地块功能复合，塑造城市活力水岸生活，错位竞争，敢做发展前置牵引力
- 倡导绿色交通体系，善用慢行系统，打破道路割裂城市功能，小路网街区尺度，创造宜人街道生活
- 结合山水桥梁视线，塑造廊道景观和地标空间，打造名副其实的桥头堡。



基地展望



案例研究 03

瑞典哈马碧新城	32
上海碧云国际社区	34
韩国数字媒体城	36
案例小结	38

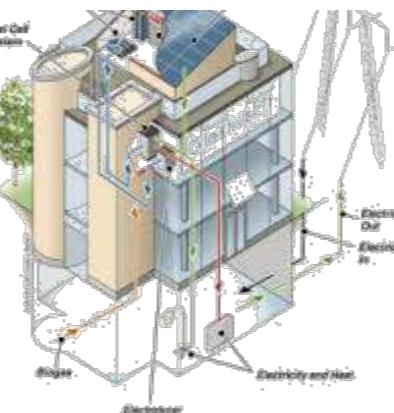
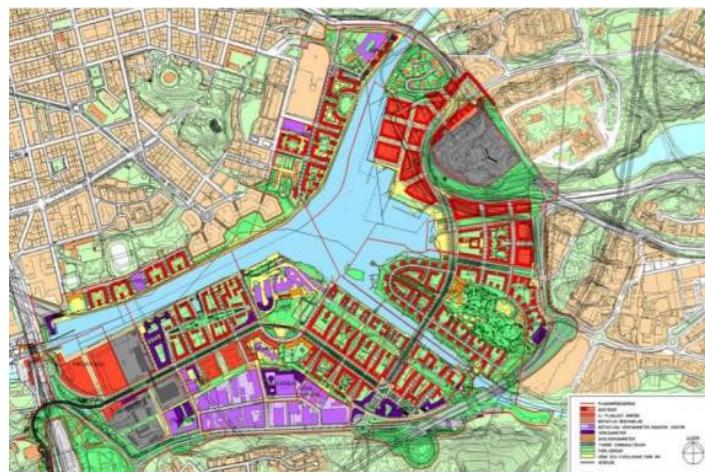
Hammarby, Stockholm, Sweden

哈马碧新城，斯德哥尔摩，瑞典

区位：
都市近郊居住区
距离斯德哥尔摩市中心约 5 公里

规模：
80 公顷
11000 个居住单元





瑞典哈马碧新城

关键词：“步行口袋”主张、生态建设

规划特色：

瑞典首都斯德哥尔摩郊区的哈马碧新城是全球闻名的可持续宜居新城，依靠成功的城市规划设计和出色的建设管理，成为资源能源可持续、生态宜居的明星城镇

设计理念：

工业污染用地成功转型住宅小区

低车辆持有率，估算仅 0.5 辆 / 居住单位，并有小区车辆短租服务与免费渡轮
新增两条公交线路与一条地铁通过

绿地率为一般斯德哥尔摩小区两倍，绿地并串连各家户

小区基础设施水电资源使用量减半，并各街廓安装太阳能电板

家庭与地下管线废弃物转换为能量供热与小区公交

成功契机：

多样化的住宅、办公、商业以及学校、医院等公共设施混合布局，构筑宜居宜业的新城。

政府作为利益协调者，共同制定进程安排

将可持续的新技术运用在公共建筑和街区设计，并同时推广环保意识

哈马碧新城对河庄桥头堡地区的启示：

1. 主张社区以步行为尺度，增强邻里感，降低对私人汽车的依赖，鼓励公共交通。
2. 在半径约 400m、5min 步行范围内采用紧凑的布局，社区内部基本以步行方式为主，建设平衡的多功能区域，包括低密度住宅、办公楼、商店、体育设施及公园，人们可步行上班、购物并娱乐。
3. 滨江公园引入有力的生态和景观亮点，可通过规划绿色走廊将栖息地和绿色景观引入场地。

Biyun, Jinqiao, Shanghai

碧云社区，金桥，上海

区位：

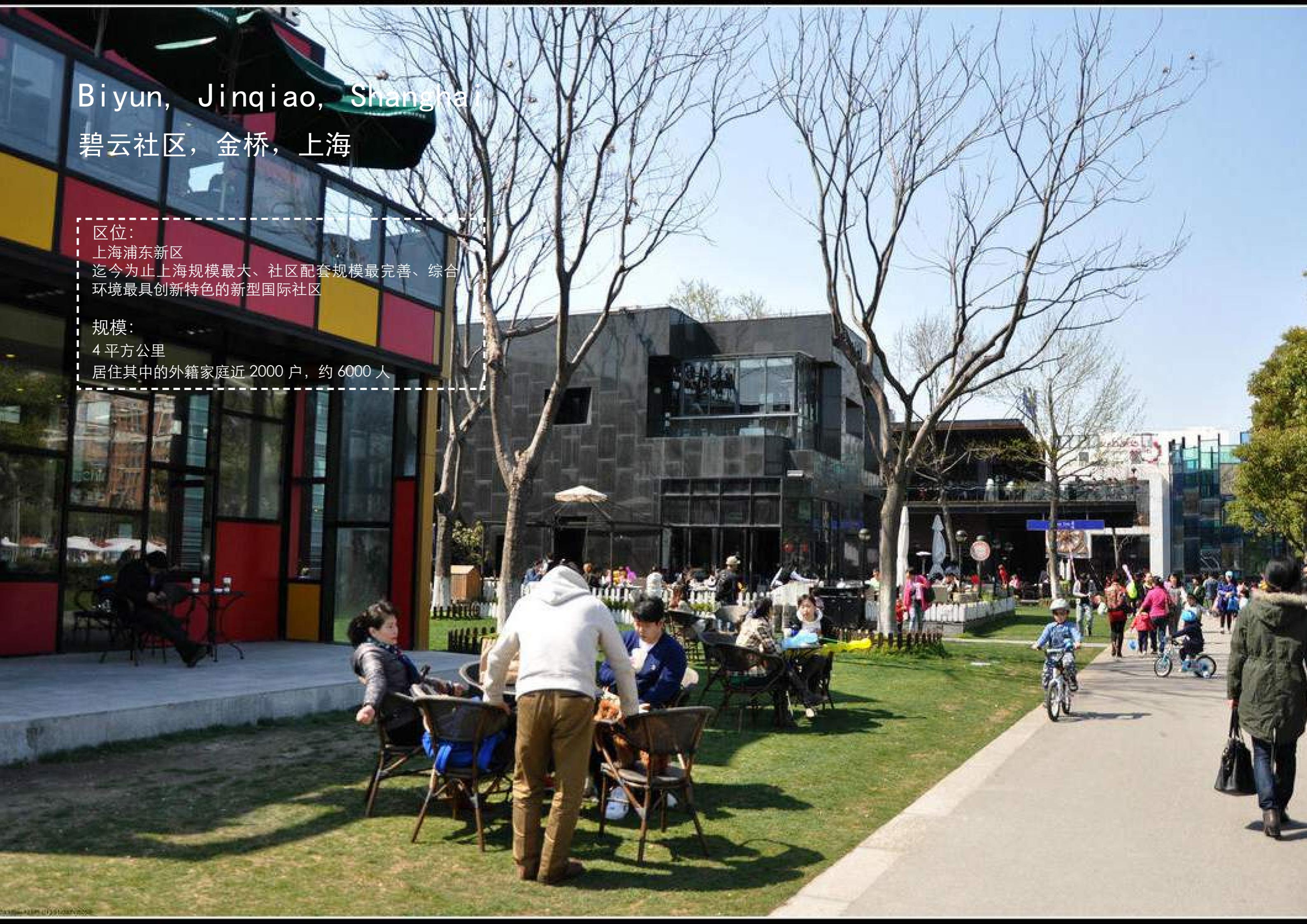
上海浦东新区

迄今为止上海规模最大、社区配套规模最完善、综合环境最具创新特色的新型国际社区

规模：

4 平方公里

居住其中的外籍家庭近 2000 户，约 6000 人





上海碧云国际社区

关键词：高档国际社区

功能定位：

参照国际标准和管理，以超前的规划和理念建设的，外向型、多功能、现代化国际新区

碧云社区对河庄桥头堡地区的启示：

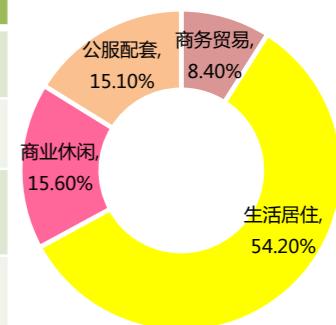
- 设置合理齐全的基本公共服务设施，能够满足服务人群的各种基本需求。根据服务人口中的特定人群，设置特定类型的公共服务设施，设置的类型与人口需求相对口。
- 社区的商业形式、服务设施考虑高素质人群的消费习惯、生活特点。

高档国际社区的配置条件

碧云社区作为最具创新特色的国际社区，以体育中心为主体，兼有健身、游泳、橄榄球、足球等多种运动设施，并且周边设有合资医院、国际学校、教堂、进口商品超市等多元国际化设施，满足了国际居住人口的各种需求。

用地功能占比

用地功能	用地配比	内容
商务贸易	8.4%	25幢商务楼，10加金融机构
生活居住	54.2%	晓园、维诗凯亚、品赏碧云等小区
商业休闲	15.6%	家乐福、百安居、欧贝德、红枫路休闲商业街等
公服配套	15.1%	中欧等高等院校3所、幼儿园2所、小学中学4所



Digital Media City, Seoul, Korea

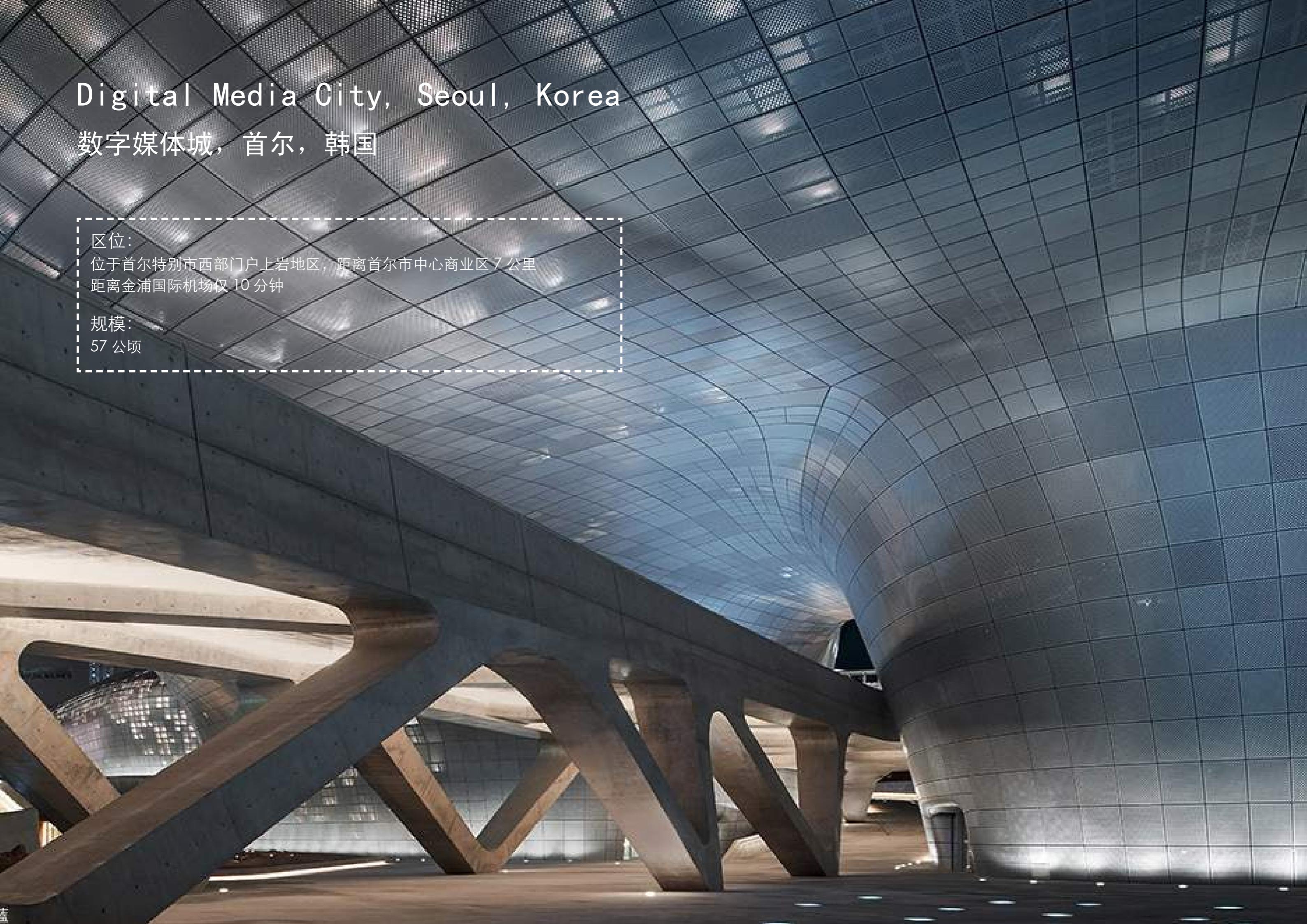
数字媒体城，首尔，韩国

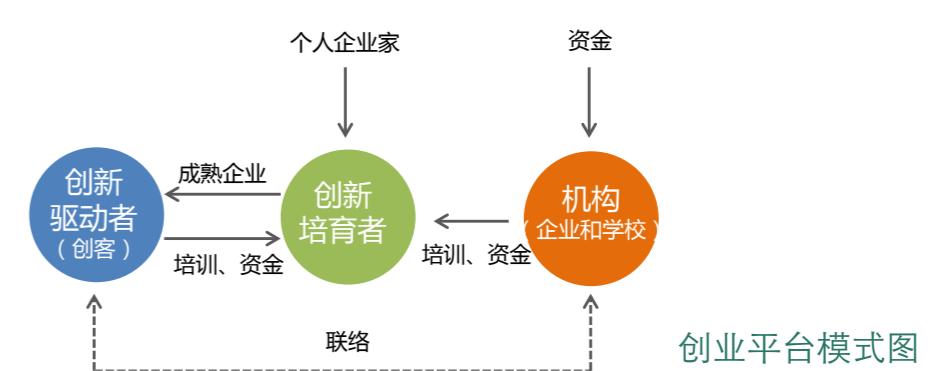
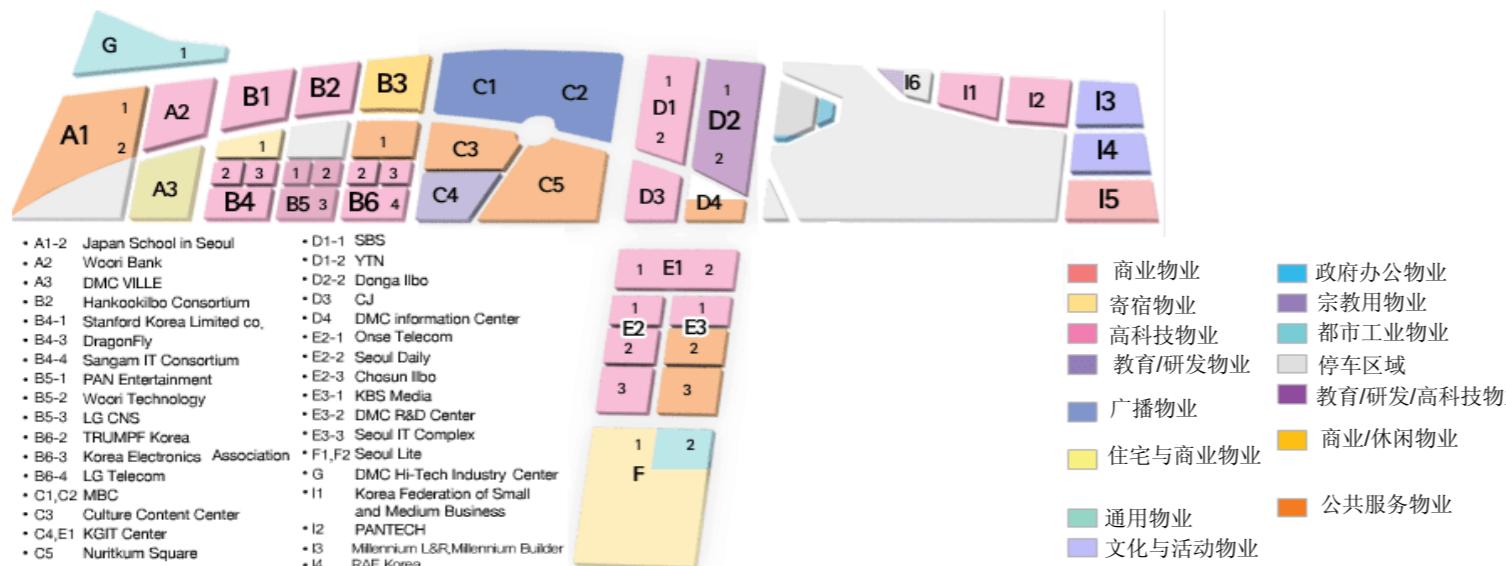
区位：

位于首尔特别市西部门户上岩地区，距离首尔市中心商业区 7 公里
距离金浦国际机场仅 10 分钟

规模：

57 公顷





案例研究

案例小结

以生态紧凑策略创造步行尺度的社区

通过生态发展策略，有效划分开发单元，创造怡人的街道空间尺度，细分的街道创造出多样且连续的界面，进一步提升社区活力。得益于深层次的地块划分，地块最大化的创造出街道空间，形成各种不同的连续公共界面及景观。



塑造满足高端人群需求的国际高档社区

完善国际化配套设施，包括符合国际人群需求的教育、娱乐、购物、休闲等设施是国际高档社区发展的基础。多元化交融，高品质环境更容易吸引高端人群的入驻。



打造吸引“创客”入驻的创业园区

结合创智产业特点，以相对混合布局的理念，按照产业链布置特点，强调“生活—工作—娱乐—学习 (live-work-play-learn)”全方位的结合，融合新思维、新工作方式、新生活态度、新地域观念的发展模式，打造追求创新与个性的创意人才创业、生活的新天地。





功能定位与设计策略 04

设计原则	40
功能定位	42
发展模式	46
设计策略	47

设计原则

- 对杭州美丽发展的空间践行
- 对河庄沧海桑田的文化挖掘
- 对江东创智纳贤的发展思考
- 对生态生产生活的融合塑造

发展目标

江东诗意图园，生态品质社区，创智文化高地，美丽发展的示范区

关键字

【活力】



多种尺度的土地开发模式
开发时序同步于基础投资
功能空间复合的微创天地
针对不同人群的社区设计
和活动安排

【美丽】



打破狭隘的公园概念
农田低影响保护开发
精心设计的水街视线
水岸交错的河网景观

【承载力】

交通承载力分析
生态承载力分析
空间承载力分析
经济承载力分析

功能的承载



国际人才社区



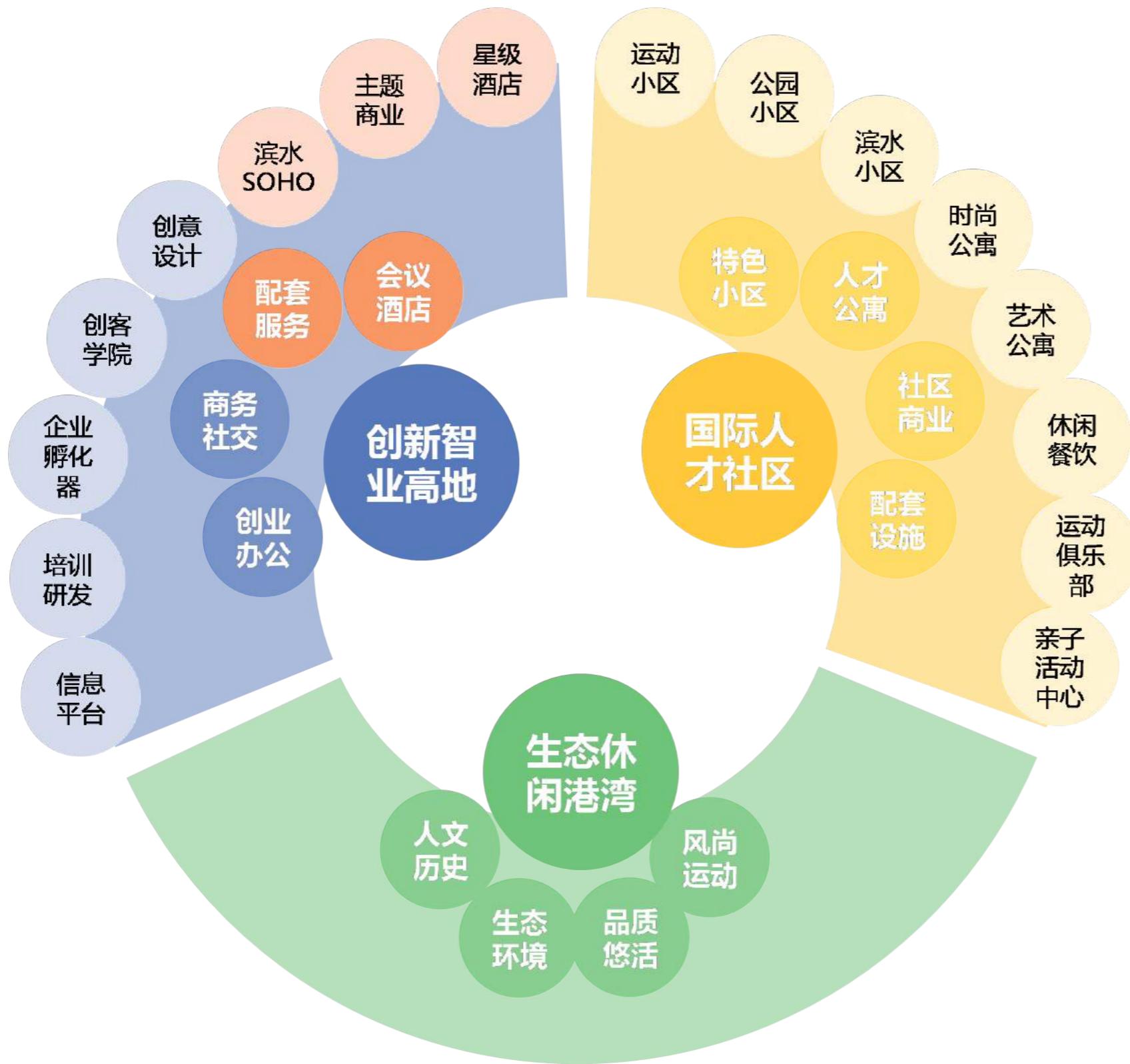
创新智业高地



生态休闲港湾



功能定位



生态型国际人才社区

以遵循自然的绿色生态建造理念
开放融合的国际多元化服务理念
打造以人为本、小区、自然和谐共生的国际化先进小区

国际生态小区发展趋势：

- 国际化服务：体现在以人为本的人文关怀理念。国际化的小区服务，开放发达的文化教育、国际化的小区文化活动、高质量的公共开放空间等。
- 绿色生态化：体现在人与自然的和谐共融。绿色环境，绿色出行以及绿色建筑。



生活型人文创智综合体

以人文主题为特色，青年创业创新和专业服务为核心
吸引区域高科技和文化创意创意青年和小微企业
打造小而精的区域创业梦想地

国际创新办公空间发展趋势：

- 随着办公楼租金快速提高，更多公司选择在郊外办公，以减轻租金的压力；
- 人们越来越提倡新的生活和工作方式混合的城市、混合的小区。大量办公在城区的郊外、在商务园区里、甚至在居住区里；
- 科技型公司大胆追求新的工作方式，催生多元化的办公形式：老工厂改造、花园办公、服务式办公等

生活型人文创智综合体

文化创意创业

青年
创业
集群

创新孵化服务

小微
企业
创业
集群

科技
成果
转化

创业
培训

创业
后台
综合
服务

主题商业服务

健康
主题

艺术
主题

绿色
主题

运动
主题

微创天地

创客
之家

创客
办公
空间

创新
SOHO
公寓

微创企业
梦工厂

创客
学院

环湖智谷

研发
培训

信息
交流

创意
设计

花园
SOHO

创智水街

主题
商业

滨水
SOHO

功能定位

活力型生态滨江公园

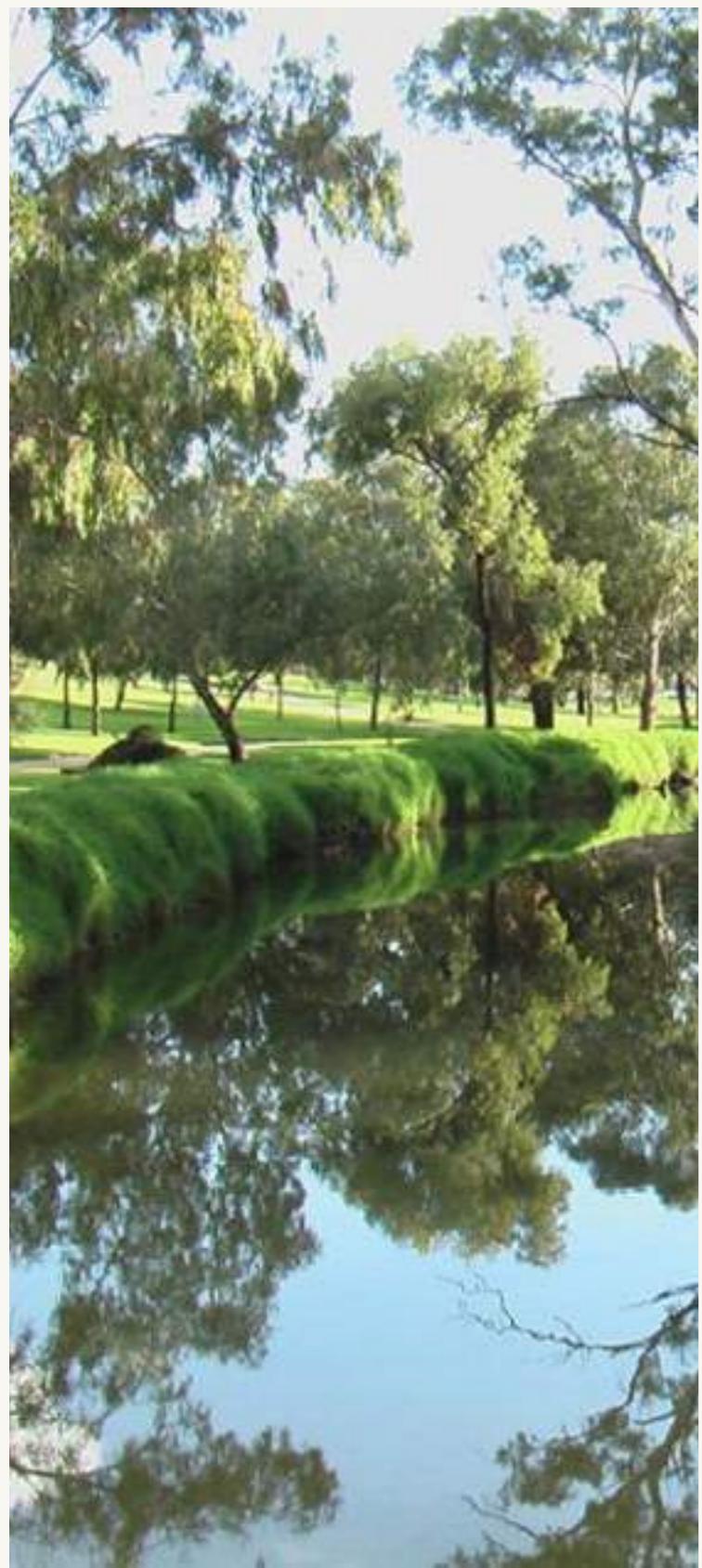
以生活方式中心模式打造全新公共服务核心
利用区位优势、大型公园、国际人口等支撑
汇聚国内外顶级生活服务品牌和旗舰店
创建风格化、精致化、高端化休闲购物环境
引领杭州新一代精神消费目的地标杆

城市大尺度公园发展理念：

- 跨界：引入跳脱传统观念束缚的跨界功能和活动，增添区域活力和乐趣；
- 多元：分板块照顾到各族群各类活动的需求，增添区域的多元互动和体验；



生态绿城



生活悠城



美丽诱导

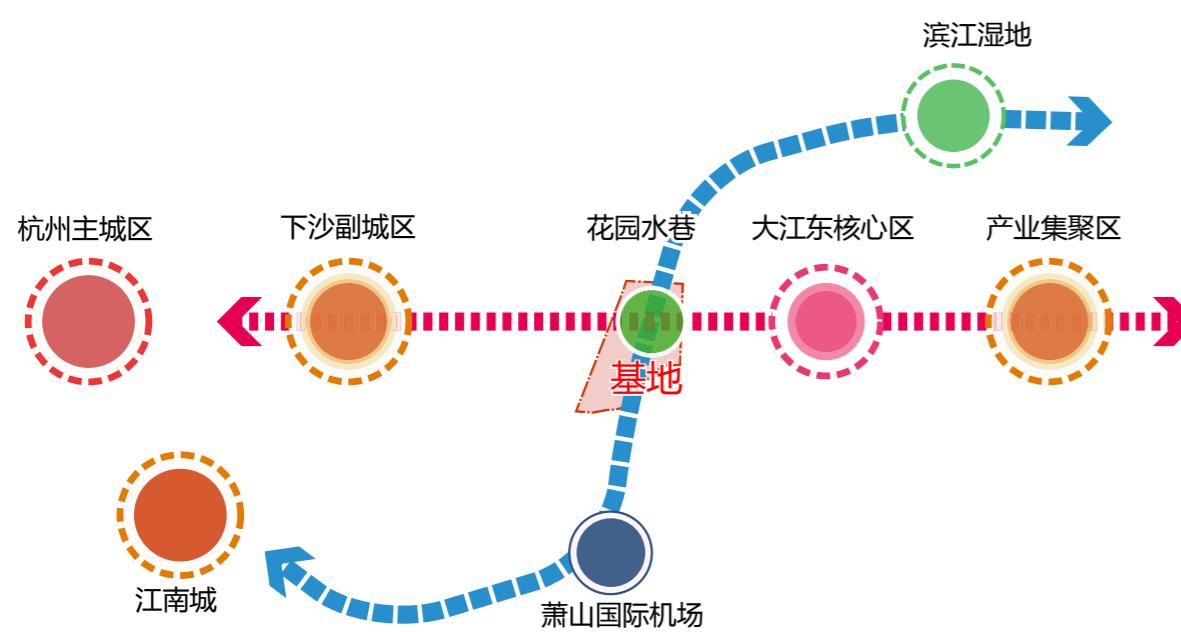


智力驱动



策略一：门户性的空间序列

1. 大地景观 + 地标引导 + 开敞空间；
2. 主城区进入大江东发展的门户序曲，主城区核心——下沙高教——江东舞台（人才汇聚、孵化、交流）；
3. 三江两岸进入湿地景观的门户序曲，山水景观——城市景观——湿地景观（城市与滨江湿地的融合）。



策略二：联动性的创业集聚

1. 杭州是全国创业的集聚地，大量创业骄子需要活力的交流和低成本的孵化空间；
2. 大江东的发展需要创业创智的源源不断动力；
3. 下沙高教一江之隔，对接创业近在咫尺。



设计策略

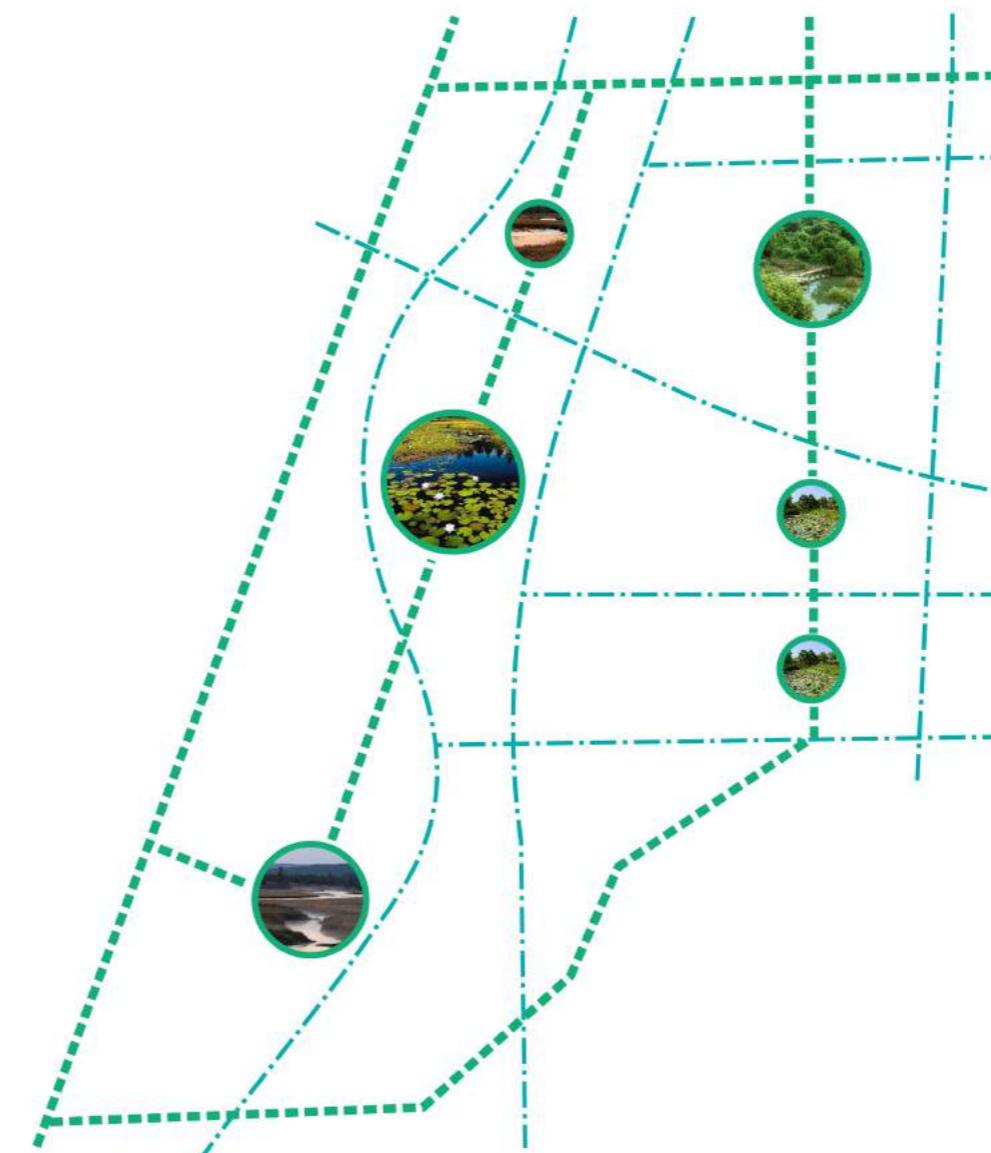
策略三：针对性的居住开发

1. 粗放的居住开发已经失去的市场竞争力，走向细分市场必不可少；
2. 针对创业服务、生态环境、智造人才的居住市场开发是必不可少。



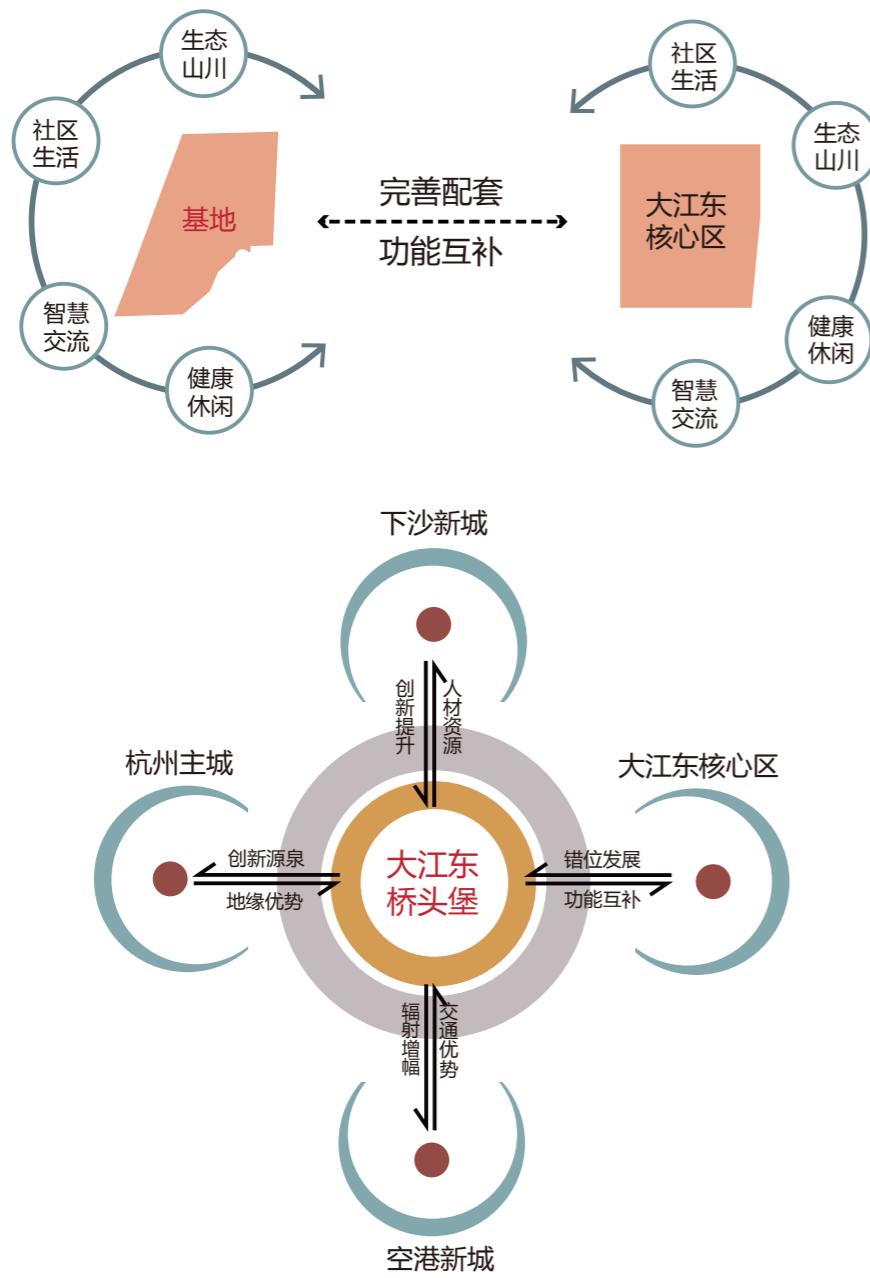
策略四：生态性的海绵城区

1. 政策所向，美丽发展模式的生态路径；
2. 河庄湿地的现状优势；
3. 水岸生活的无缝结合，不是就生态而生态。



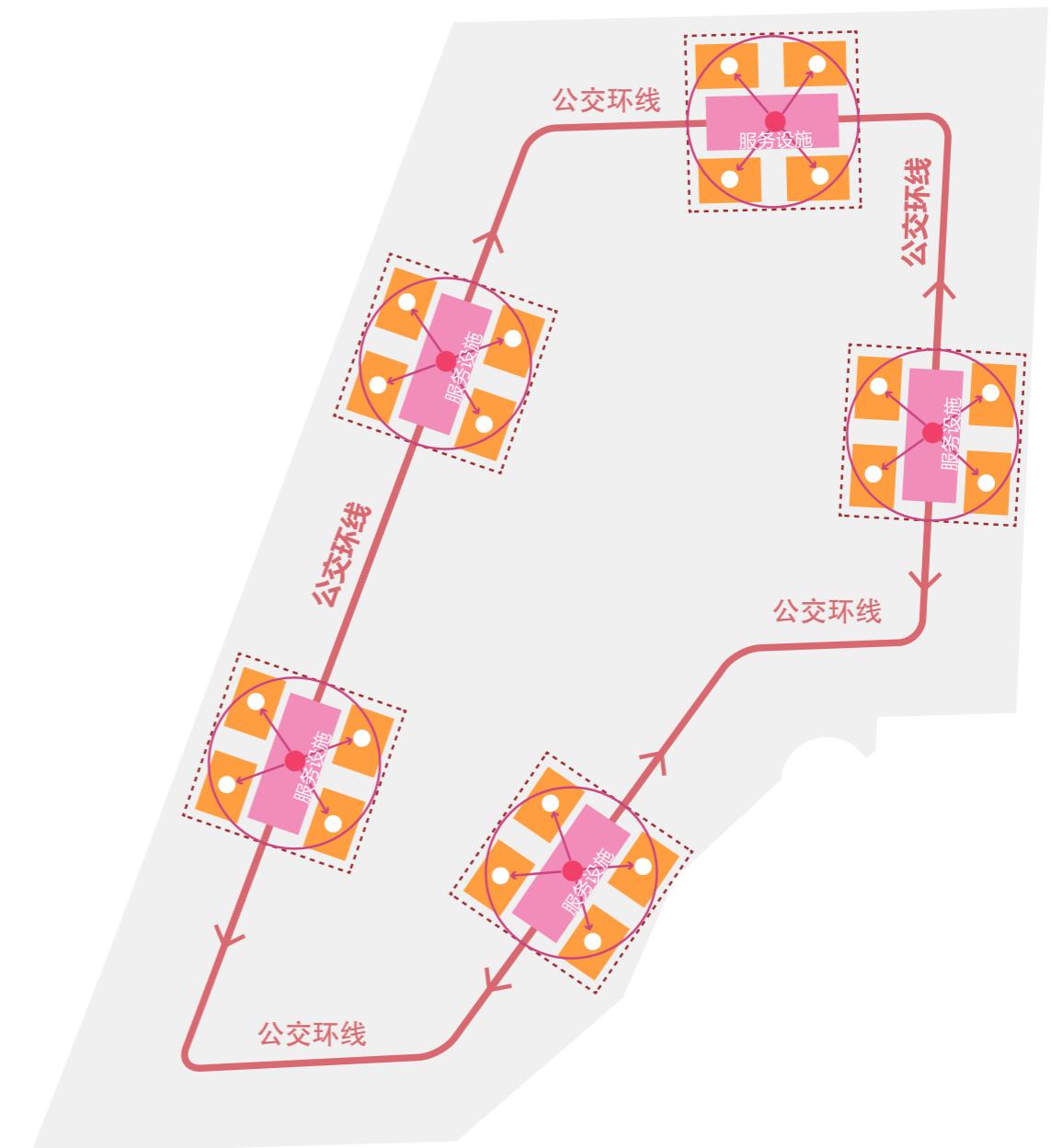
策略五：错位式的功能互补

1. 与核心区错位，序曲的空间，前置引擎的功能。
2. 以生态山川、社区生活、智慧交流、健康休闲来互补核心区的发展。



策略六：一站式的综合服务

1. 现状相对偏远的区位需要一站式服务带动成熟的生活环境；
2. 以公交社区化来整合服务一站化。



设计策略

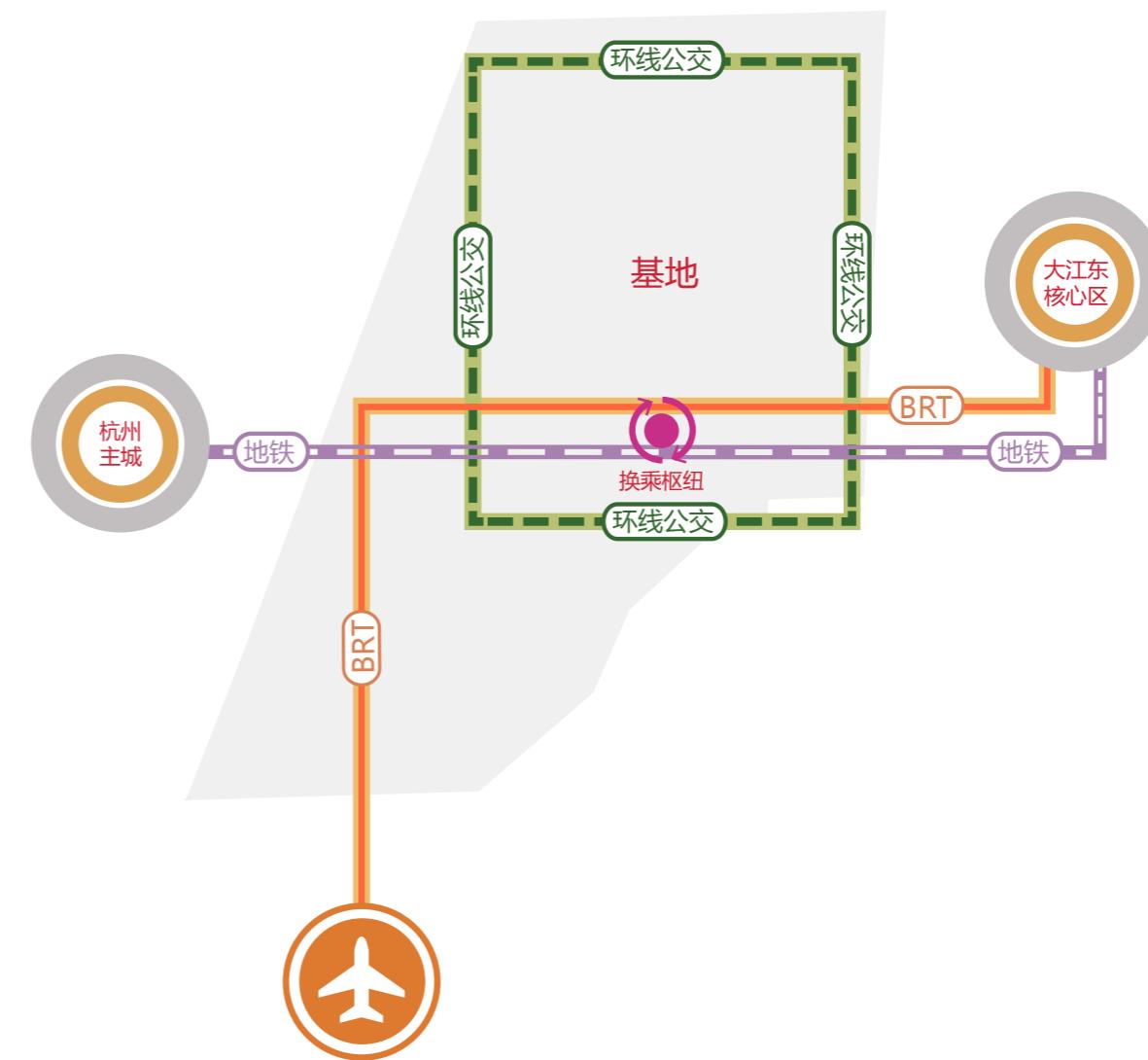
策略七：品牌化的生态景观

1. 以公园对城市进行品牌化——4 平方公里的湿地公园本就凤毛麟角，何况还渗透到家家户户，在开放空间中，是成为桥头堡地区的品牌名片；
2. 以文化对公园进行品牌化——沧海桑田的文化、智慧创业的文化、亲子科普的文化、健康疗养的文化。



策略八：系统化的交通联动

1. 地铁接驳 + 环线公交 + 社区公交 + 家路开发 + 健康出行；
2. 快速路割裂的修复；
3. 街区航站楼。



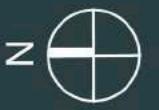


方案及城市设计 05

城市设计总平面	52
规划理念	55
功能分区	61
规划分析	100

城市设计总平面





1000

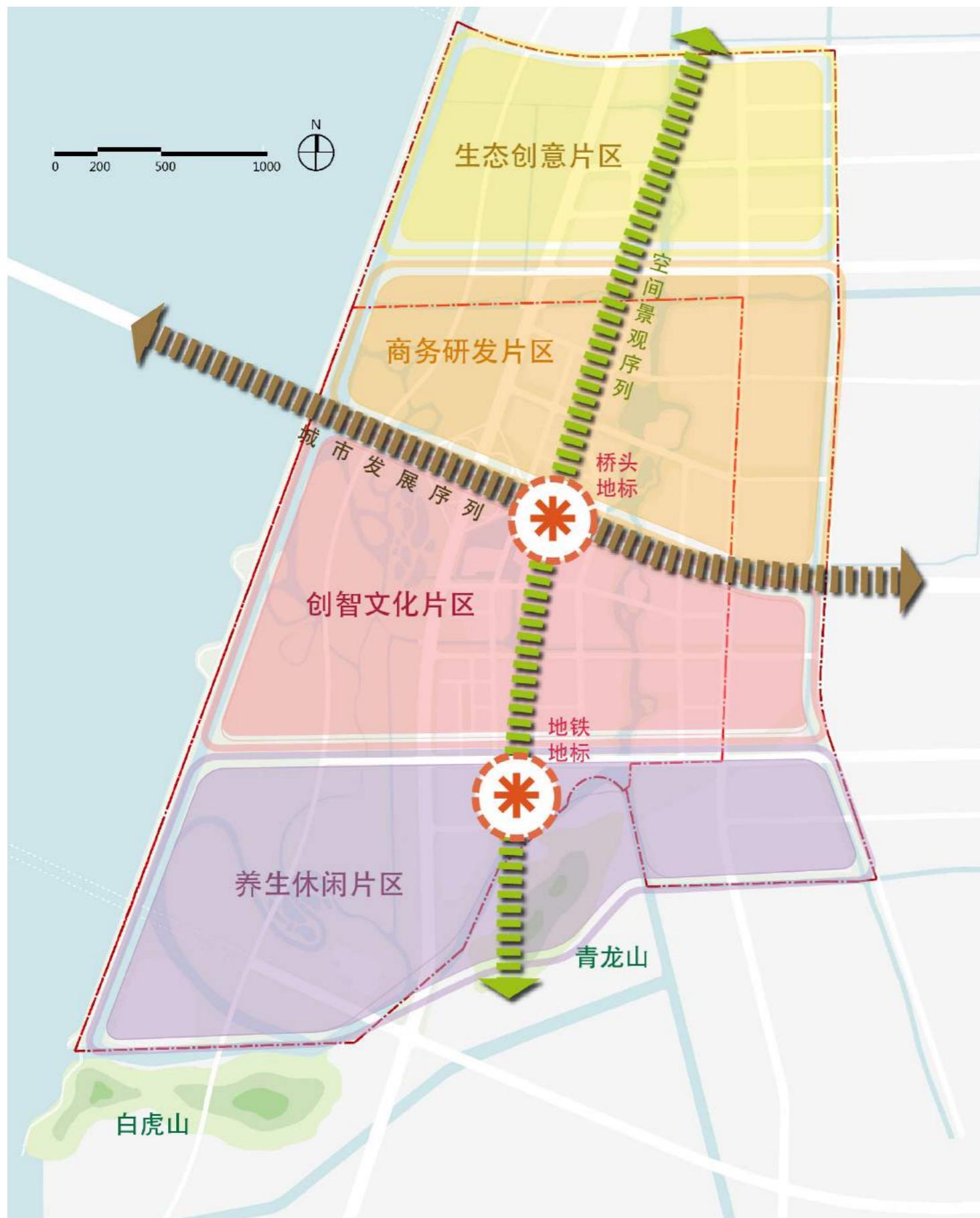
500

200

0

大江东桥头堡日景鸟瞰图





空间结构

规划结构：一园两脉四片

1 座公园

2 脉序列

城市发展序列、空间景观序列

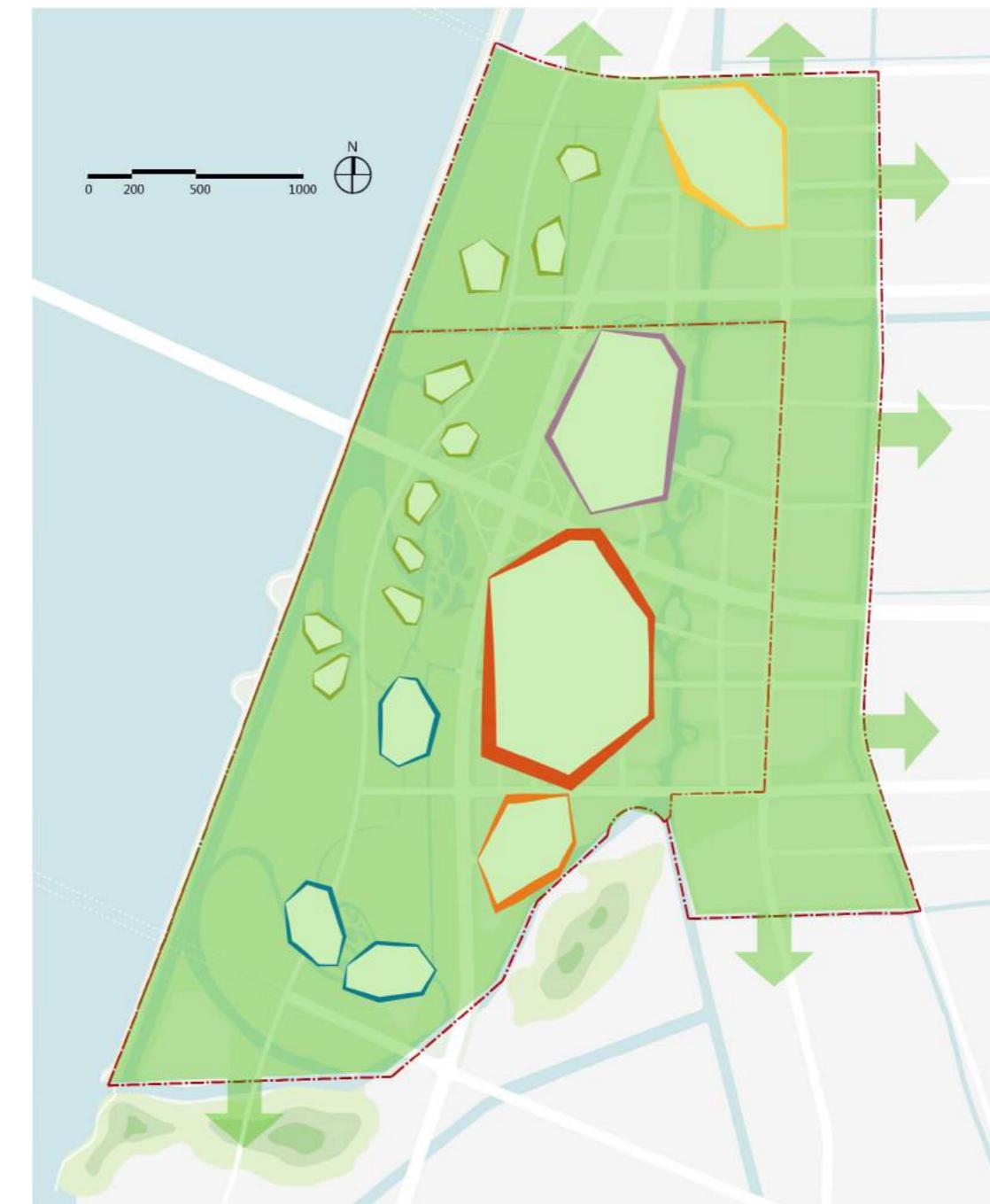
4 片社区

养生休闲片区、创智文化片区
商务研发片区、生态创意片区

规划理念

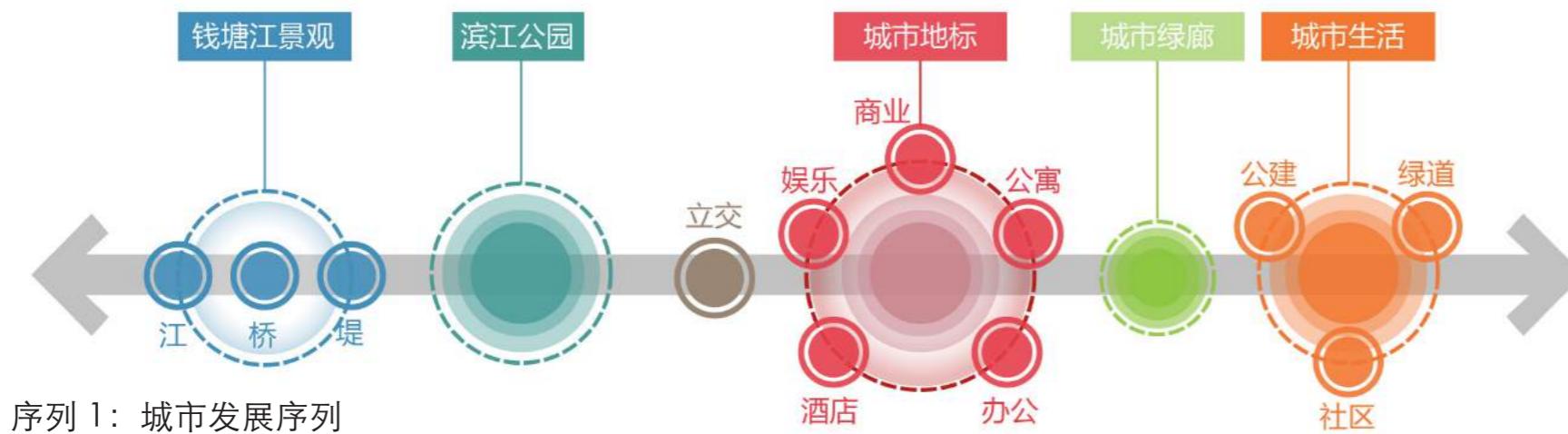
1 座公园

一座公园，打破滨二路的边界，将绿、水、生态海绵渗透到东侧基地，联山通水、围园辟岛，使整个基地融为一座花园，生态稻田、主题花园、交流空间、城市功能融合起来，承载生态维育的功能，泛起桑田故堤的场所记忆、实现着花园城市的居住理想。



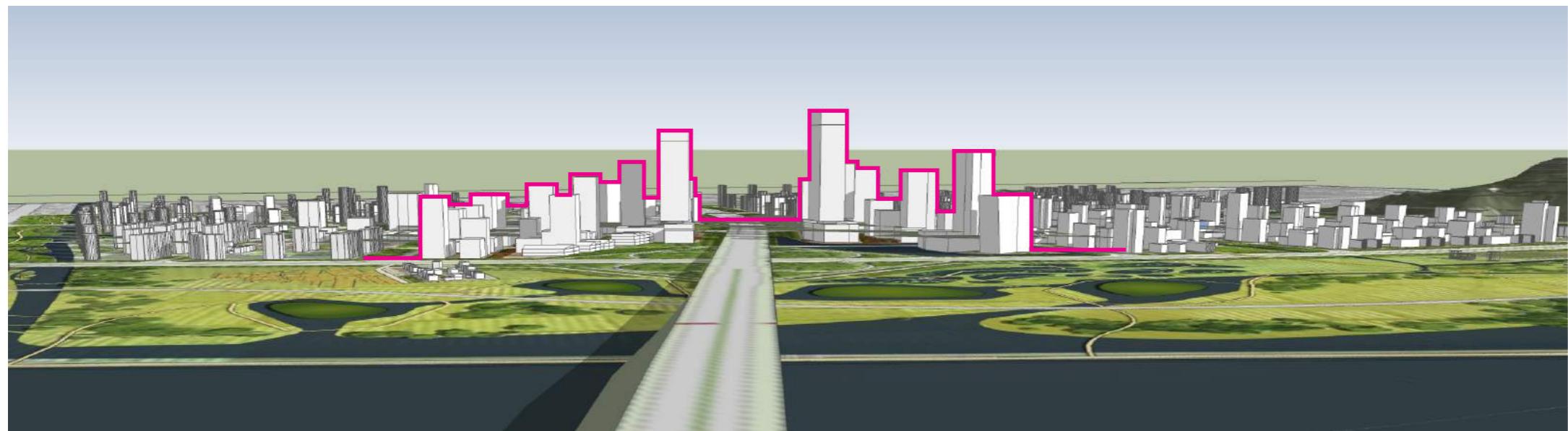
2 脉序列

延续大区域的空间序列，在基地内部也形成东西和南北两条主轴线，东西向展现了钱江景观、江滨公园、门户地标、景观绿廊、城市生活等重要节点的组成的发展序列，南北展现了青龙白虎山、南沙大堤、地铁枢纽、创智水街和文艺水岸、门户地标、体育公园和教育园区等节点组成的景观序列。



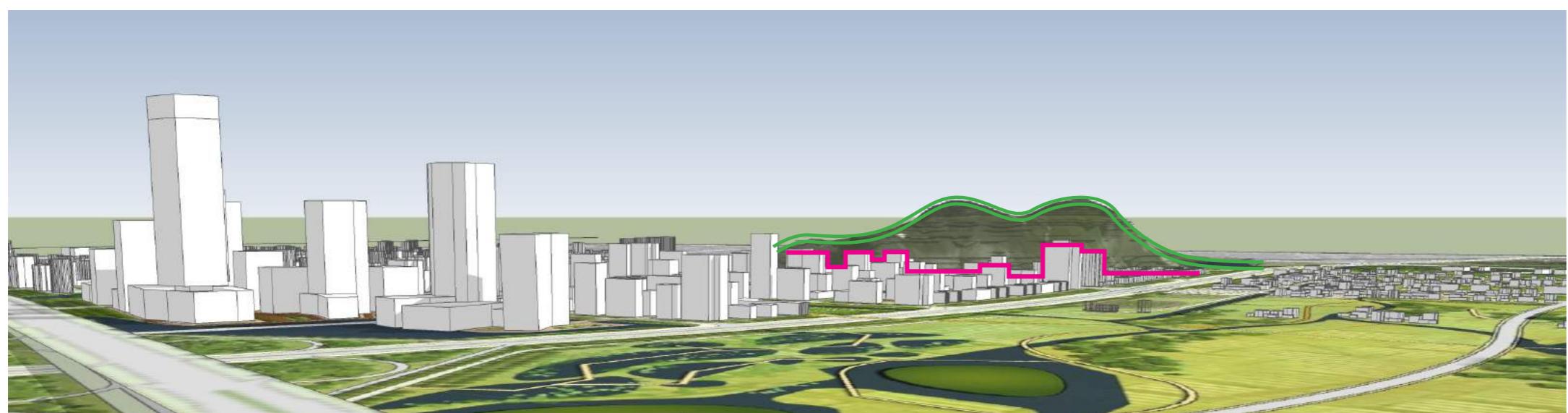
大江东桥头门户效果图



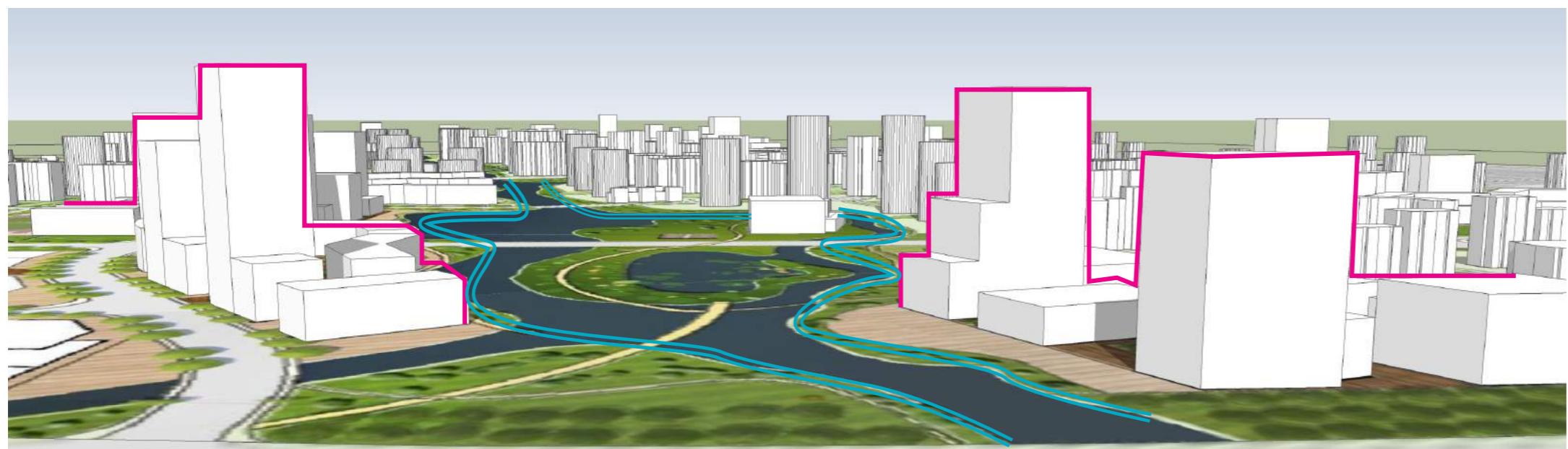


在城市发展序列上形成动态的视线变化，打造城市与自然融合的特色景观。

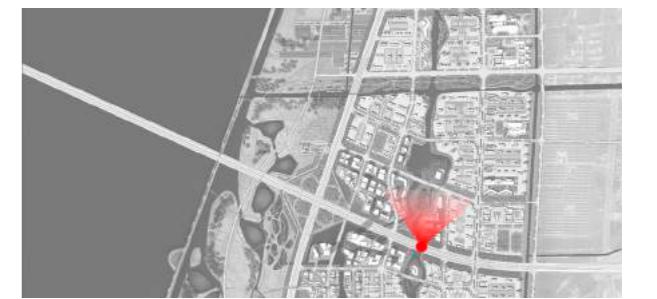
地标建筑及核心建筑群组形成江东大道上视觉的核心，形成集聚的门户形象和丰富的空间视觉效果。



江东大道以南的建筑平均高度不超过青龙超山体的1/3，保留完整的山体形态，以创造良好的视线通廊。



在江东大道以北利用水系，塑造湖体和生态通廊，形成优美的环湖景观。



序列 2：空间景观序列



规划理念

4 片主题社区

分别针对不同人群特点和功能区位，形成养生休闲、创智文化、商务研发、生态创意为主题的四片主体社区，每片社区都包括诗意花园和品质社区，以及两者交融形成的创智、文化、健康、运动、教育等功能组团。

生态创意片区

功能构成：生态农庄示范区、创意聚落、生态社区、国际学院、社区中心、国际医院

商务研发片区

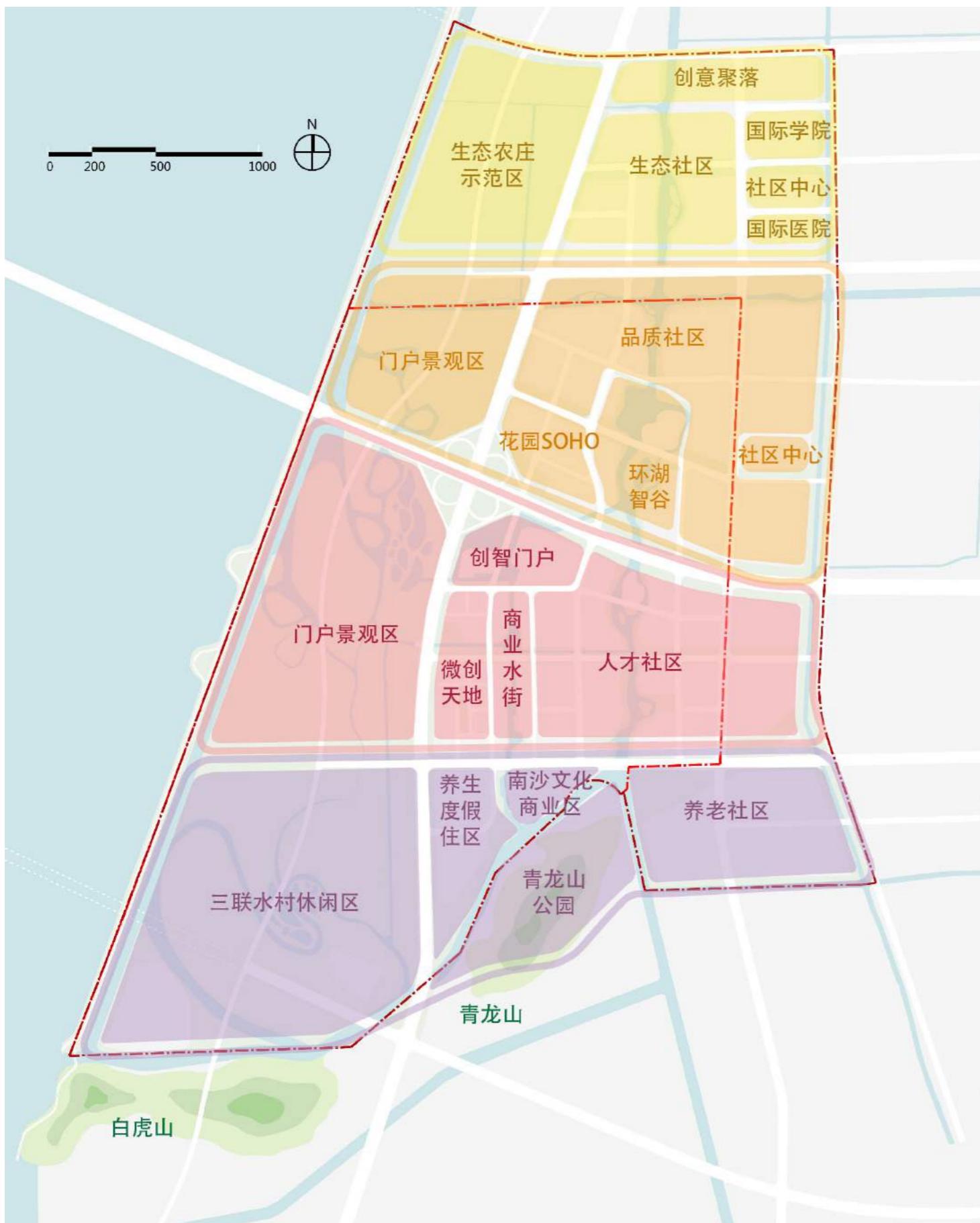
功能构成：门户景观区、花园 SOHO、环湖智谷、品质社区、社区中心

创智文化片区

功能构成：门户景观区、微创天地、商业水街、人才社区

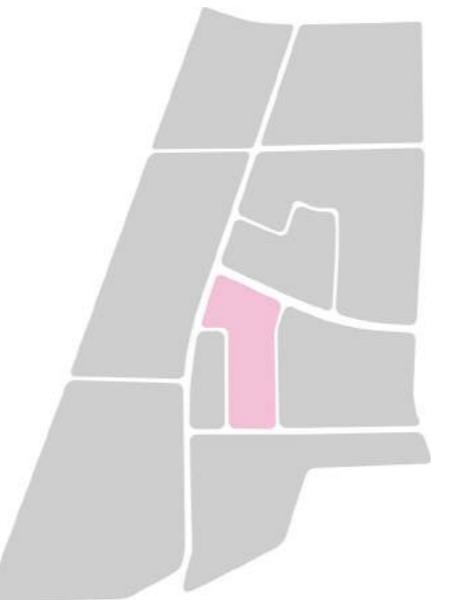
养生休闲片区

功能构成：三联水村休闲区、养生度假住区、南沙文化商业区、青龙山公园、养老社区



功能分区——创智水街

功能策划



创智水街效果图



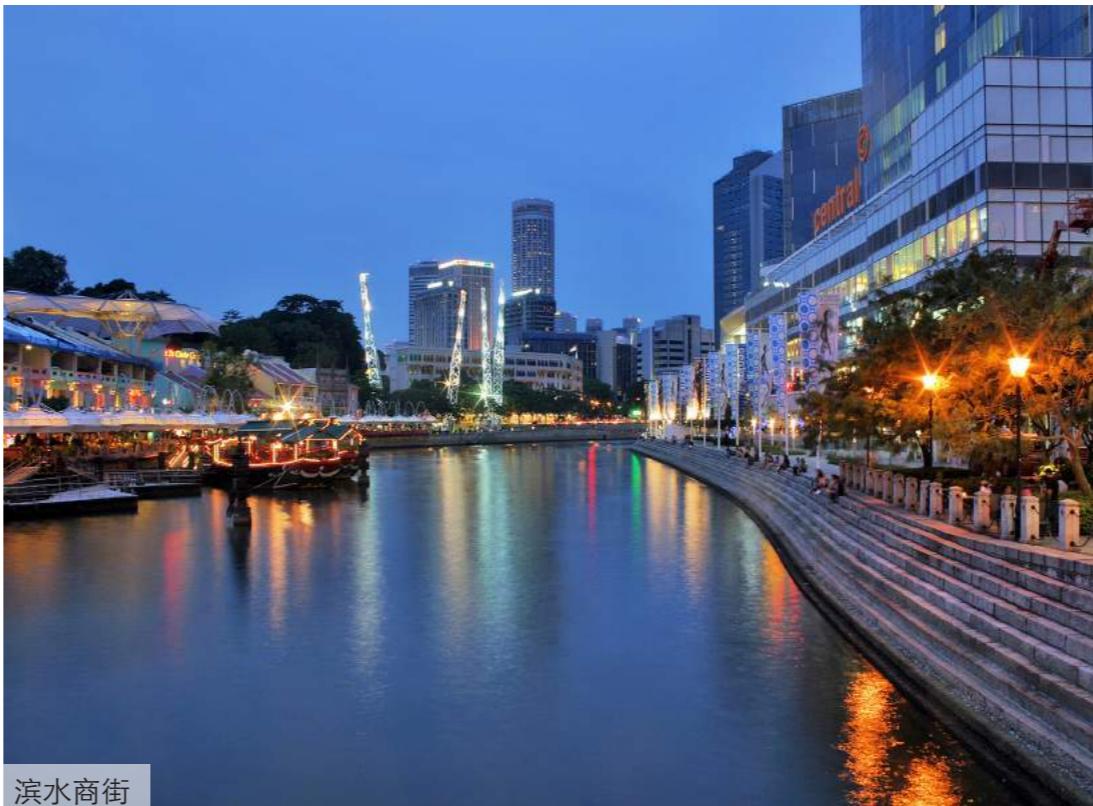
功能分区——创智水街

功能策划

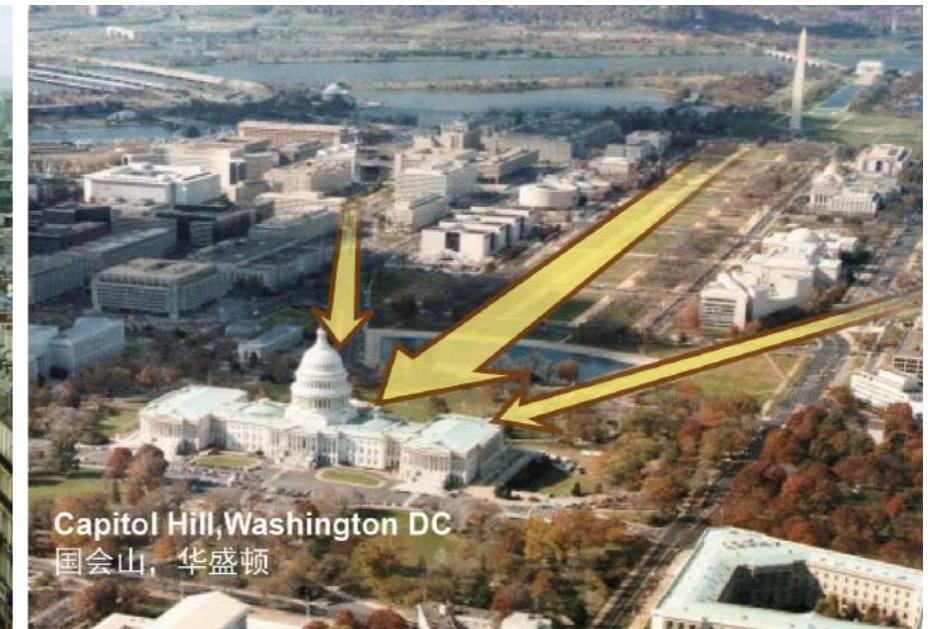
北段：以地标商务大厦为主导，以高端商务元素为特色，形成办公、餐饮、娱乐为主题的品牌化、规模化、观水型、组团式的商业办公区。

中段：以滨水步行街为引领，以休闲 + 现代元素为特色，融合商业功能、公共服务功能、居住功能，形成餐饮、娱乐、展览、健身、公寓、酒店、酒吧、疗养、文化消费为一体的一站式的滨水生活街区。

南段：以地铁站为核心，以地铁上盖商业为特色，形成健康休闲为主题的都市综合体。



空间视线分析——看与被看



功能分区

创智水街界面分析

• 城市界面:

规划通过精心设计的水街，连接了南北两个地标，北侧为大江东建筑门户地标，南侧为青龙山的自然门户地标。通过水街，将其串联起来，形成规划基地内风景最优美的公共生活区域。

规划从看与被看的视角，在实现南北形成不同风格的视觉焦点，并沿线形成多样的空间界面：地标高楼——创智群落——水岸场馆——小桥流水——地铁 MALL——青龙山麓。

北侧地标建筑的设计上，不仅选址上考虑东西交通视线的聚焦，而且在形体理念上考虑了潮起腾飞的形象，与此同时，在建筑高度高度上结合山体的高度对比、人的 15 度视角计算，以及飞机航线净高控制，确定为 172 米的高度，并垂直复合办公、酒店、商业等功能，并通过西、南、东三条道路，快速疏散交通至周边主干路和快速路。

南侧青龙山作为景观地标，在山麓出设置低密度的地铁商业和广场，将南沙大堤文化、山麓水岸风景和开敞市民广场结合起来，形成不同于 TOD 高强度开发的，风景型地铁站点风貌。

• 风貌特征:

超高层、高层塔楼建议使用玻璃、金属等立面材料营造通透性，色调为冷灰色系，空间体量上，强调向上延伸的纵向线条。

商业裙房应与塔楼材质相契合，设计上突出横向线条，同时预留直通景观水面的景观视觉通廊空间。



街区模式——功能复合

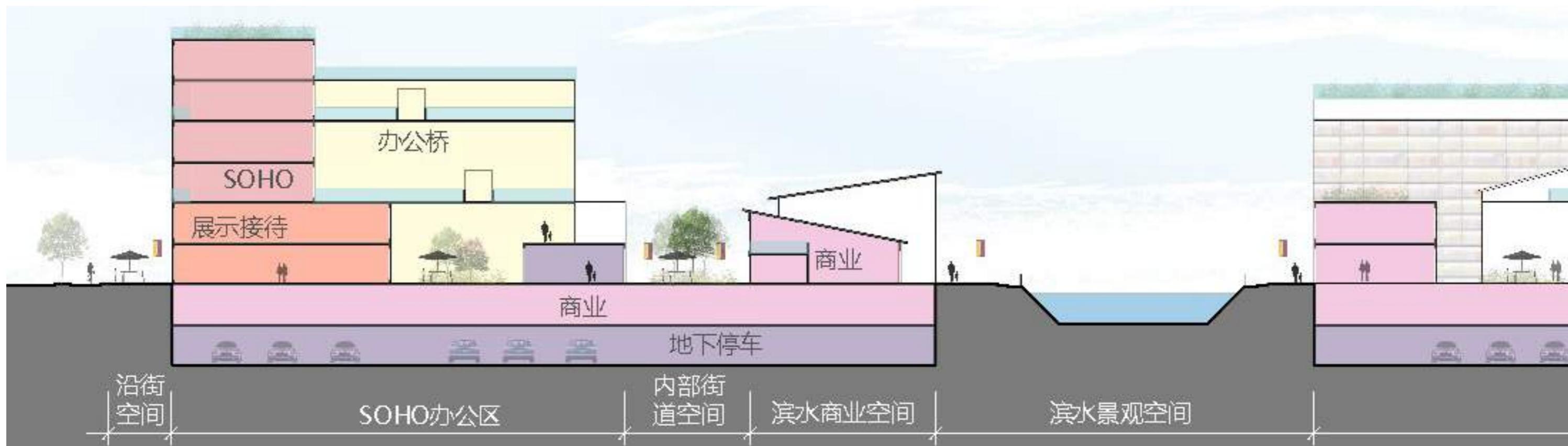
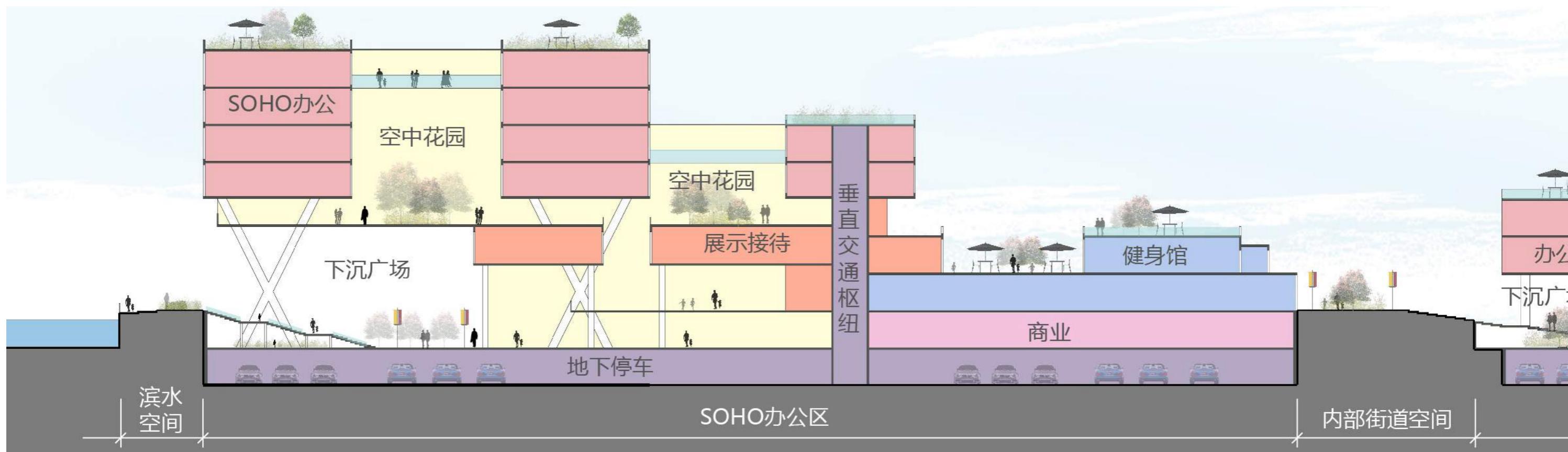


两组地标

从杭州市区进入江东大道形成一组商务地标，结合了商务办公、购物休闲、餐饮娱乐、活动广场等多种功能于一体。结合河景路地铁站站点开发形成一组商业商务综合体建筑群，作为青龙山脚下的又一组多功能的城市核心地标。水街串联地标，引导地标人流向中央商业水街流动，形成完整的南北城市活动轴线。

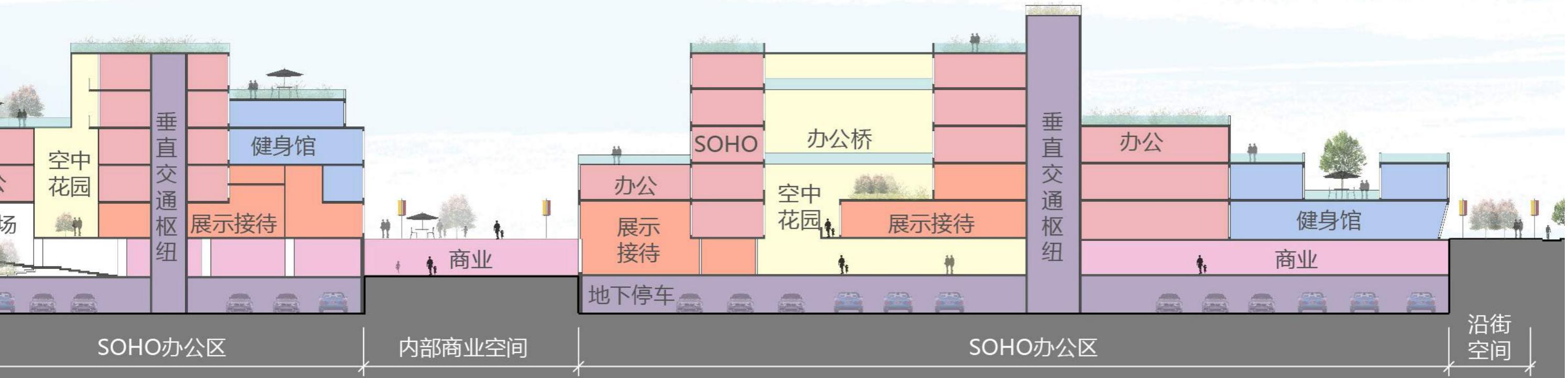
利用横向的开放空间廊道，将景观及人流向东西两侧疏散，打造充满活力和景观特色的宜居社区。



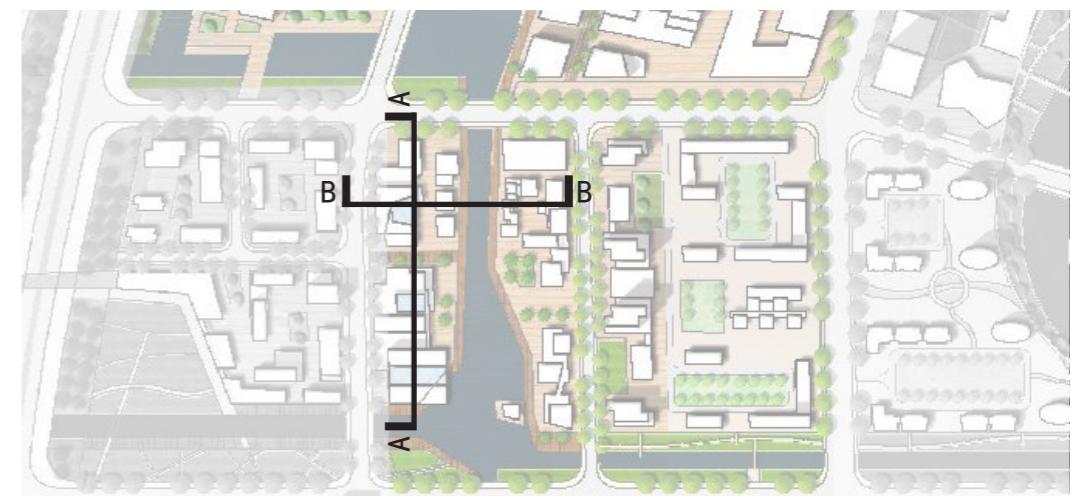


功能复合 - 滨水公建 soho 示意断面

A-A 剖面



B-B 剖面



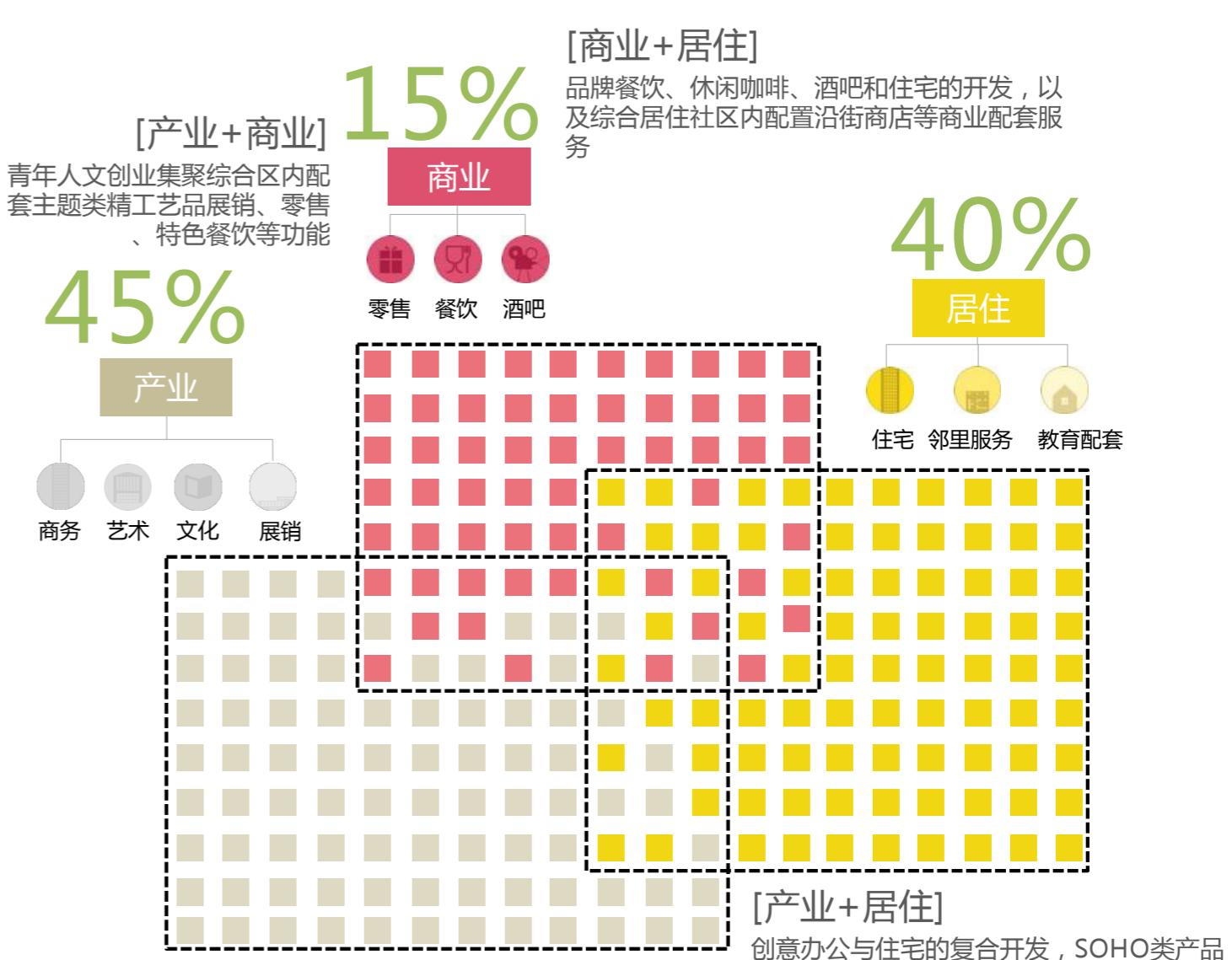
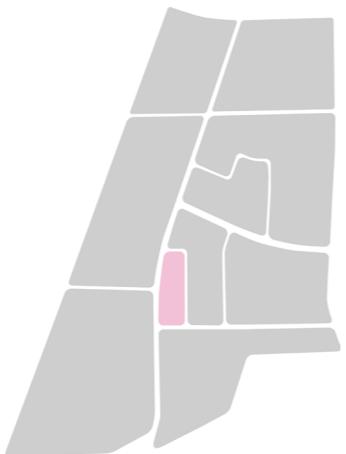
功能分区——微创天地

功能策划



- 功能阐述：
以 100m × 100m 的空间，注入居住功能、商业功能和产业功能，构成一个微型创智单元，多个微创单元有机融合形成微创天地。

- 1 创科学院
- 2 创意展示广场
- 3 咖啡馆
- 4 滨水绿化景观
- 5 创客之家
- 6 创客办公空间
- 7 休闲中心
- 8 中央绿地
- 9 微创企业梦工厂
- 10 创新 soho 公寓
- 11 餐饮商务
- 12 配套商业



微创天地鸟瞰图



功能分区——微创天地

空间界面

- 空间特点

城市开放空间：从滨江二路从西向东形成由低变高多层次的建筑界面，引入城市视廊。发散的开放空间使得微创天地与公园、创智水街视线贯通、空间联动，同时，视廊的街角空间、街中央绿地和滨水绿道形成视廊体系。

街坊休闲空间：一字形与 L 字形的建筑形体围合出的内院体系，为使用人群提供休闲、娱乐、交流的舒适空间。

- 风貌特征

办公建筑为体现高层建筑的高耸挺拔与形体线条，高层建筑通过渐变玻璃、金属板等材料体现色彩的亮度；

居住建筑为现代风格，色彩采用和办公建筑协调的浅色系，部分可点缀彩度较高的颜色。

底层商业裙房的主要功能是为办公和居住等服务，则可采用亲人色彩，以暖色调为主，营造欢乐、轻松、热闹的氛围。





瑞安创智天地

位置：创智天地是位于上海市杨浦区的城市核心发展项目
邻近同济、复旦、上海财大等多所知名高校
配套完善，交通便利

规模：84 公顷，GFA 约 530,000 平方米



案例研究

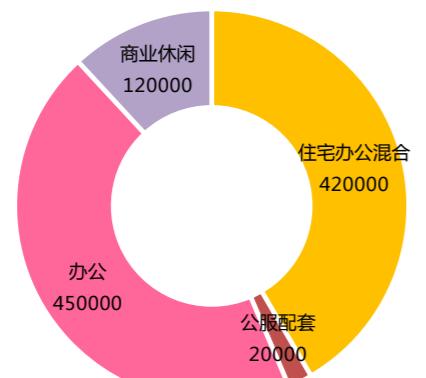
瑞安创智天地

关键词：创智产业

瑞安创智天地对河庄桥头堡地区的启示：

- 1、依托邻近高校的区位优势，配合政府政策福利，发展创智产业；
 - 2、功能复合，分区明晰：中心区 - 提供办公、研发、学习、休闲及文化设施；生活工作区 - 提供办公、零售、休闲、娱乐设施以及住宅的多功能小区；科技区 - 着重推动研发。
 - 3、根据年轻创业者的需求，发展青年公寓、SOHO 式的公寓，公寓办公等多种商住形式。

建筑功能配比



发展项目

创智天地广场：提供智能化办公楼、学习中心、展览馆及会议设施

创智天地创业园：是国内科技创新型中小企业创新发展的基地

江湾体育场：拥有多功能、全天候的综合体育休闲场所

创智坊：提供舒适

会议中心
IPO CLUB 创业之家



江湾体育中心



创智坊



The image shows a modern architectural complex with a glass facade and a large, textured concrete volume. In the foreground, there is a paved plaza with small trees and a sign that reads "创智天地". A tall, slender chimney or antenna stands in the background on the right side.

创智天地广场



创智天地科技园

功能分区——微创天地

街区模式——街坊尺度

微创天地 100m*100 米的单元空间，根据不同时期开发条件，居住办公商业比例根据开发条件在一定范围内智能调节，产业和商业约 45%，产业和居住越 40%，商业和居住约 15% 的浮动比例，来应对未来增长的多变性。

上海创智天地



桥头堡微创天地



桥头堡微创天地



功能分区——微创天地

街区模式——功能复合

微创天地不同于产业区的创智场所，它是基于人才技术孵化前期和基于生活空间共生的微创空间。功能综合性强，兼顾居住、小型创业、便利商店，自身配套完善，便于初始创业者低成本的创业，打造具有杭州特色的“小微创业文化”；

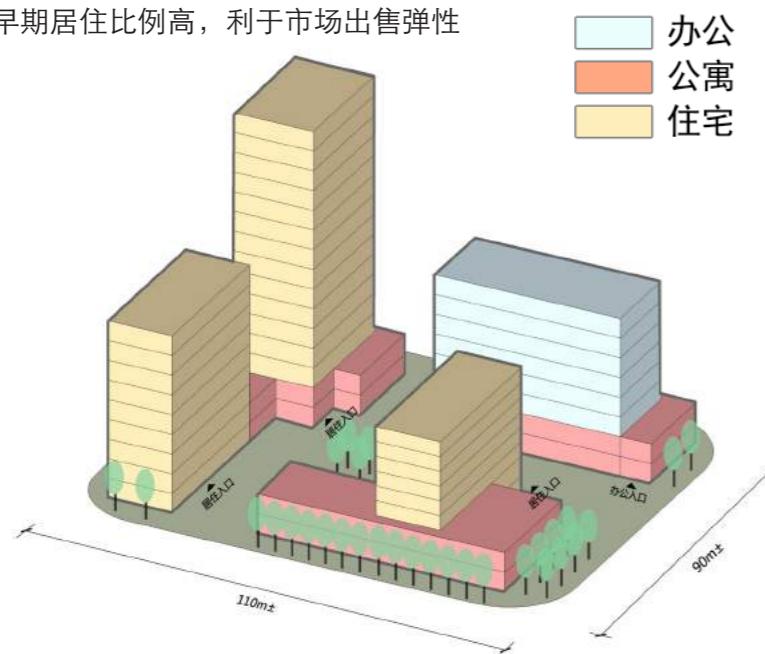


功能分区——微创天地

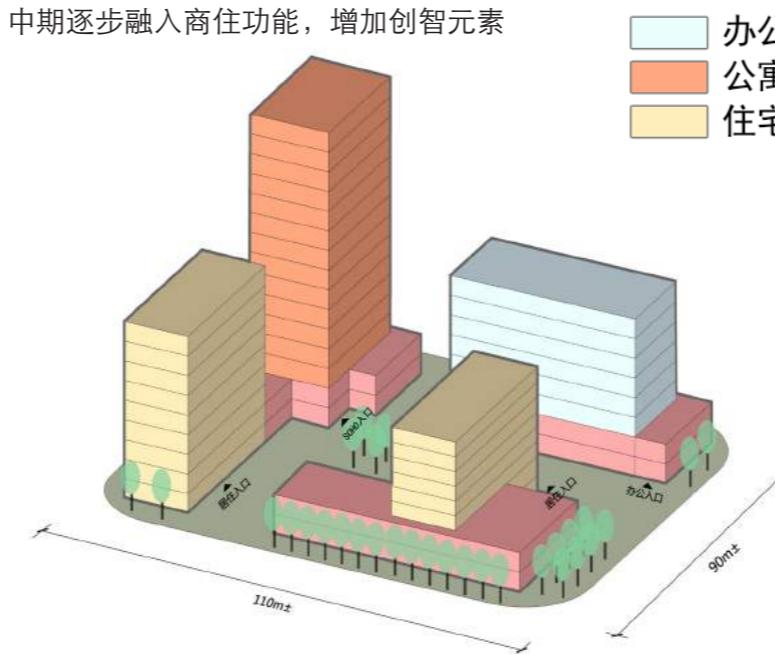
街区模式——比例可调，各有特色，易于开发

根据不同时期开发条件，居住比例可以在一定范围内调整

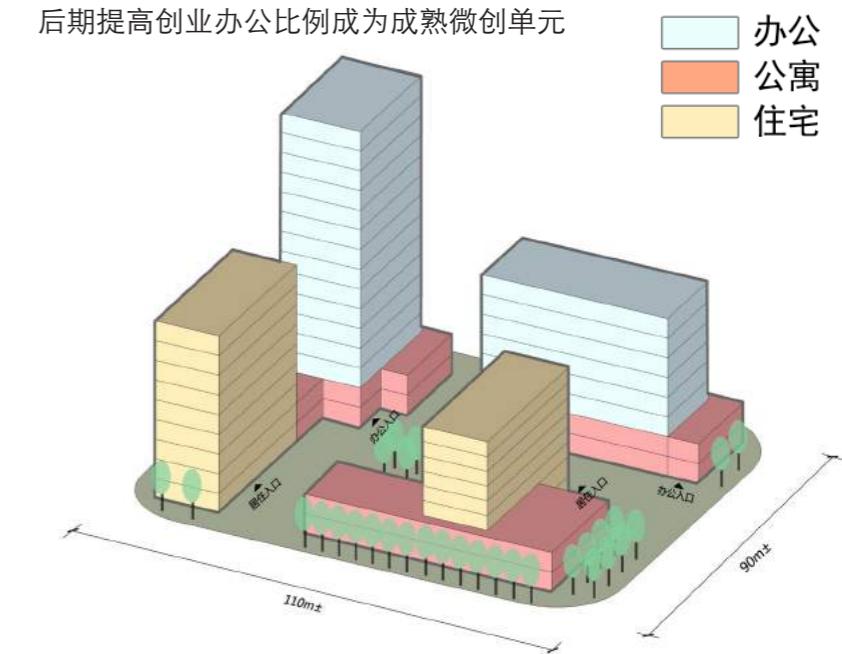
早期居住比例高，利于市场出售弹性



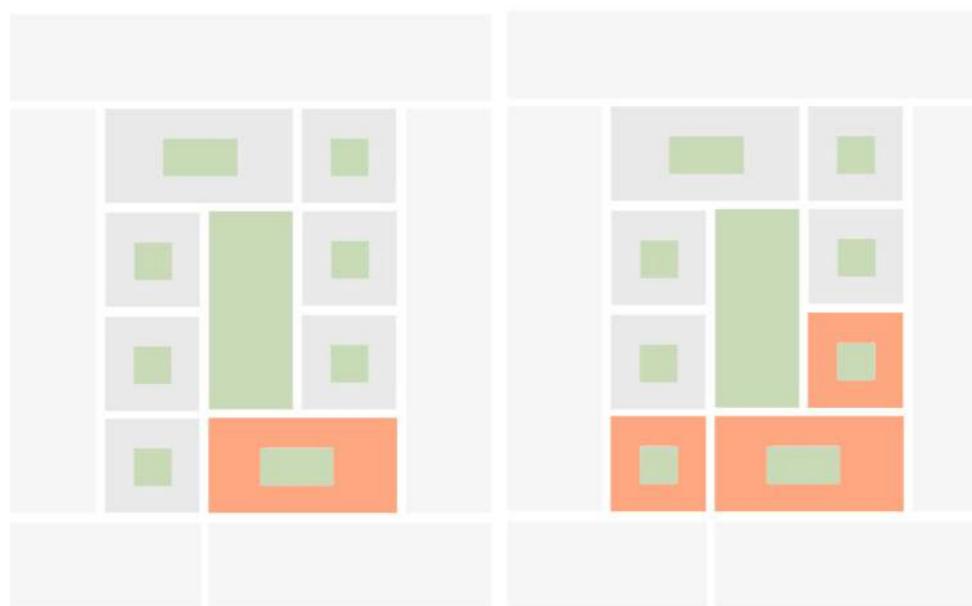
中期逐步融入商住功能，增加创智元素



后期提高创业办公比例成为成熟微创单元



地块小，可以逐个开发，也可以几个小地块一起开发，商业配套及人气可以不断提升



每个街坊可以形成各自不同的文化特色，商业特色景观特色



功能分区——生态人才社区

功能策划

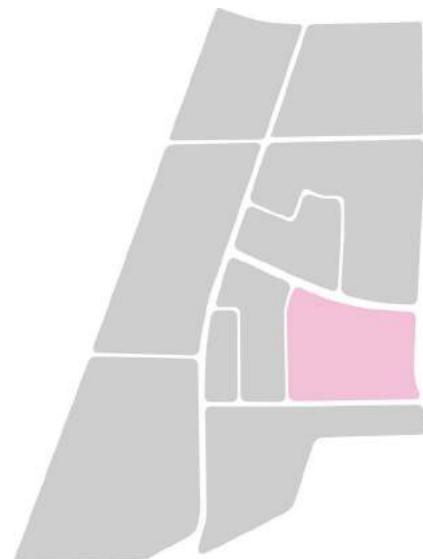
- 功能阐述：

以创智和休闲为主题，提倡低碳生态生活，降低每个人的碳足迹，同时，充分利用生态滨水空间营造绿化廊道，提高环境质量。

居住产品以针对单身或者年轻家庭人群为主，包括创业极客、制造业管理人才、本地年轻人群等。围绕着良好的生态环境、交流场所以及西侧水街、SOHO 区，形成相匹配的人才社区。

- 空间特点

“十”字形绿轴贯穿整个社区，同时保证居住小区内部建设有中心绿地，构建“十字绿轴—小区绿地”两级生态绿化网络。



- 1 酒店式公寓
- 2 创业服务中心
- 3 人才社区
- 4 数字图书馆
- 5 水岸庭院
- 6 休闲商业
- 7 小学
- 8 滨水休闲绿地
- 9 幼儿园
- 10 生态岛链
- 11 社区交流中心
- 12 初中
- 13 南沙大堤文化



功能分区——生态人才社区



功能策划



休闲公园



图书馆



社区交流中心

功能分区——健康养生片区

功能策划

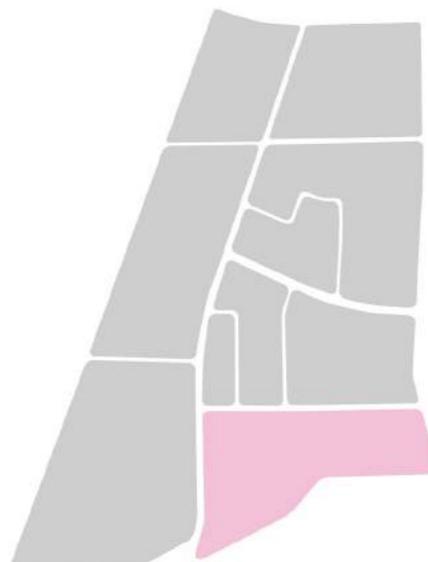
- 功能阐述：

围绕地铁站的便捷交通，发挥片区枕山靠水的山水资源优势，设置疗养中心和健康养生别墅，打造桥头堡青山绿水的健康文化。

居住产品以针对第二居所、高级住所为主的家庭，包括企业高管、民营企业老板、本地高消费者及部分高品质休疗养的人群。围绕着青龙山的品质视野、南沙大堤的文化广场、国际医院的优良服务及地铁商业区的便利服务，形成优质、健康的生活社区。

- 空间特点

充分利用山水资源，引水入园，借山入景，同时邻近山体记得建筑不宜过高，不破坏山体主题轮廓线。



- 1 分时度假别墅
- 2 社区服务中心
- 3 健康休闲中心
- 4 地铁商业综合体
- 5 南沙大堤文化广场
- 6 景观平台
- 7 滨河绿地
- 8 滨河慢行步道
- 9 登山步道
- 10 观景平台
- 11 养生社区





功能分区——健康养生片区

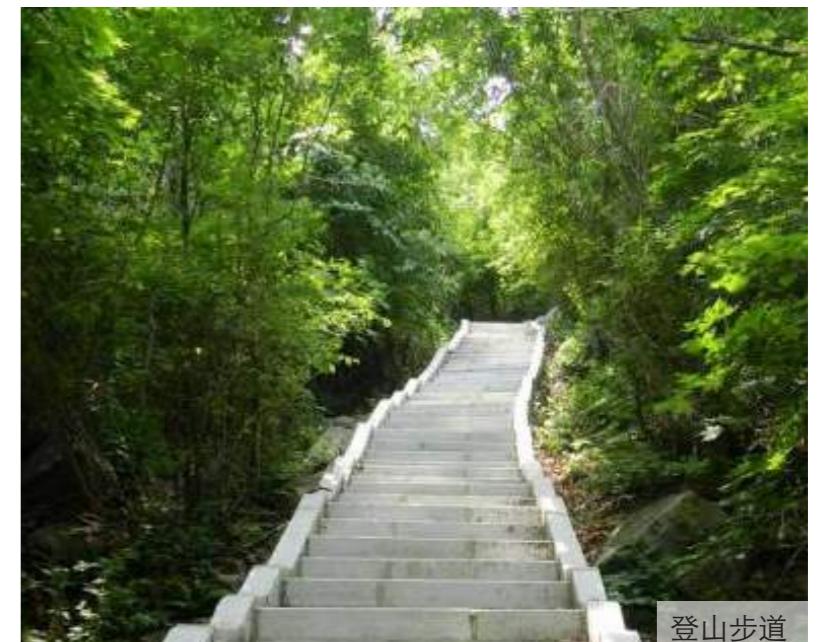
功能策划



分时度假别墅



南沙文化广场



登山步道

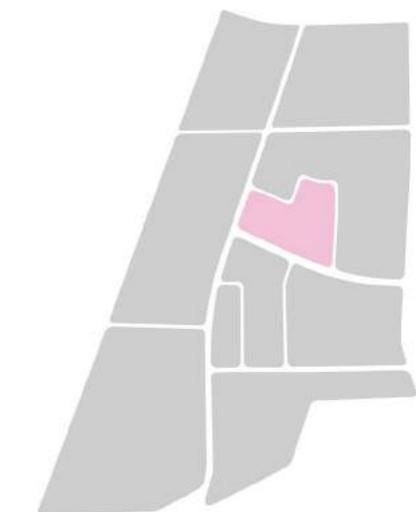
功能分区——环湖智谷



功能策划

- 功能阐述：
围绕中心湖体，打造集住宅、商业、科技研发、职业培训、信息交流为一体的环湖智慧谷。

空间特点：
公共空间主体为一个外湖和一个内湖，以及中央的环岛，湖与岛的空间塑造，结合了重要的都市轴线和景观廊道。外湖打造城市核心形象景观，内湖创造宜人生态湿地环境，一静一动打造片区的中心湖核心。





功能分区——环湖智谷



功能分区——品质教育社区

功能策划

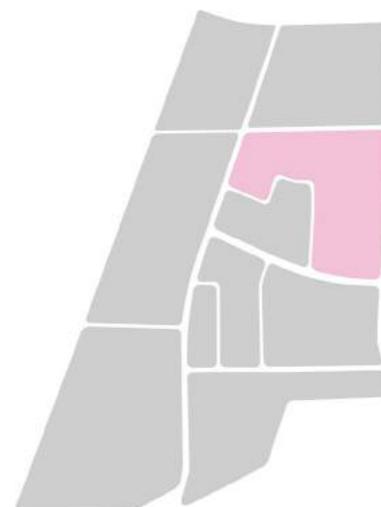
- 功能阐述:

以中小学、高中、职业培训等教育设施及全民运动中心以及特色等体育设施为核心，构建以体育、教育为主题的品质社区。

居住产品以针对多口之家、三代家庭的家庭人群为主，包括本地住房改善家庭、企业带着育儿家庭、主城区迁移来的家庭等。围绕着绿廊、水岸、岛屿、全民健身中心、学校、沿街商业，形成服务核心，四周布局居住空间，既能5分钟可达核心服务，又能形成良好的景观均好。

- 空间特点

公共服务设施、商业设施、居住小区混合布局，形成动态的活力网络，促进社区的健康化发展。



- 1 滨水步道
- 2 品质社区
- 3 幼儿园
- 4 初中
- 5 小学
- 6 休闲绿道
- 7 主题商业
- 8 社区文化中心
- 9 社区商业中心
- 10 重点高中



功能分区——品质教育社区



功能策划



休闲绿道



重点中学



品质社区

功能分区——国际创意社区

功能策划

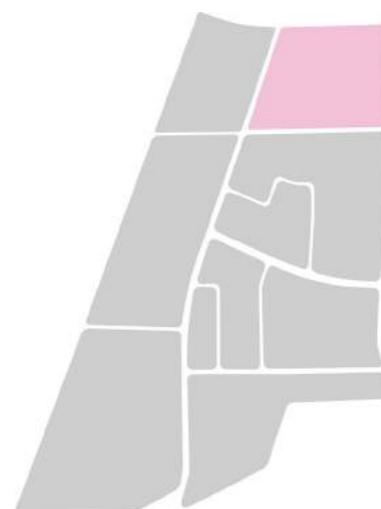
- 功能阐述：

以国际学校、国际医院、文化创意、滨水特色主题商业等全方面设施打造国际活力品质生活天地，植入艺术、绿色、体验各大主题。

居住产品以针对具有国际视野的大江东精英人才，体现在以人为本的人文关怀理念。国际化的小区服务，开放发达的文化教育、国际化的小区文化活动、高质量的公共开放空间等。

- 空间特点

沿河布局教育、文化、商业等公共设施，并创造东西向良好的视觉通廊，打造优美的宜居环境。



- 1 创意聚落
- 2 人才社区
- 3 国际学校
- 4 休闲绿道
- 5 社区商业中心
- 6 生态岛链
- 7 国际医院



功能分区——国际创意社区



功能策划



国际社区



国际学校



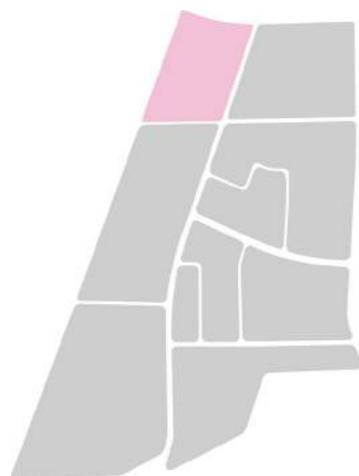
国际医院

功能分区——生态农庄示范区

功能策划

- 功能阐述：

对基本农田区域采用最低影响的保护利用。将大部分村庄予以保留，农舍改造上，嵌入管理和服务功能，包括农家乐、农业科普教育、在地文化交流、田园健康运动等功能，打造美丽乡村的示范区。



- 1 田间漫步道
- 2 村庄居民点
- 3 滨江森林氧吧
- 4 稻田景观
- 5 民宿宅院
- 6 风吹麦浪
- 7 种植体验园
- 8 远眺平台
- 9 有机农田



功能分区——生态农庄示范区



功能策划

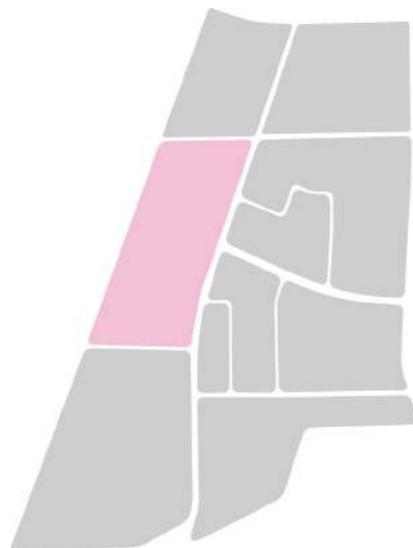


功能分区——门户景观区

功能策划

- 功能阐述:

以生态岛链和稻田肌理塑造大地景观，风吹稻浪，远处地标建筑拔地而起，如同勇立潮头，彰显江东创业创新的文化意境，成为江东桥头的景观名片。并在景观区北侧结合农舍改造为科普认知、亲子体验、家庭农场等注入教育理念。



- 1 村庄居民点
- 2 花香农苑
- 3 亲子苗圃
- 4 信息站
- 5 家庭农场
- 6 堤顶路连接线
- 7 生态岛链
- 8 江林氧吧
- 9 候鸟乐园
- 10 江滨芦苇公园
- 11 艺术农田景观
- 12 田间慢行步道
- 13 农作物装置公园



门户景观效果图



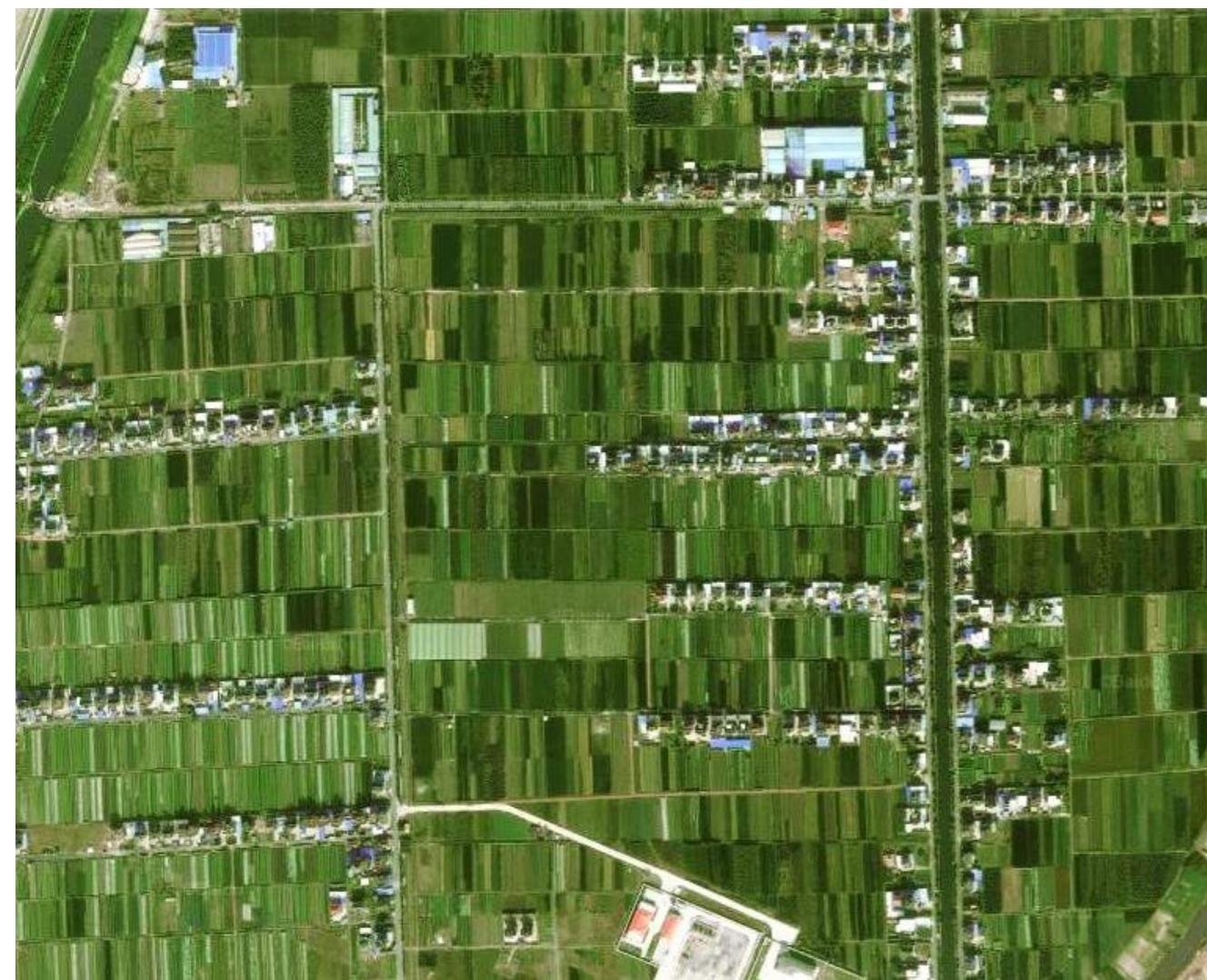
功能分区——三联水村旅游区

通过主题植入和在地特色倡导田园休闲新生活

在地特色

纵向依水而建，横向田村交织的村落肌理

山联村位于青龙山麓，结合现状水系沟渠的梳理，保留原有的农宅，提取三联村特有的田村横向交织的村庄肌理。

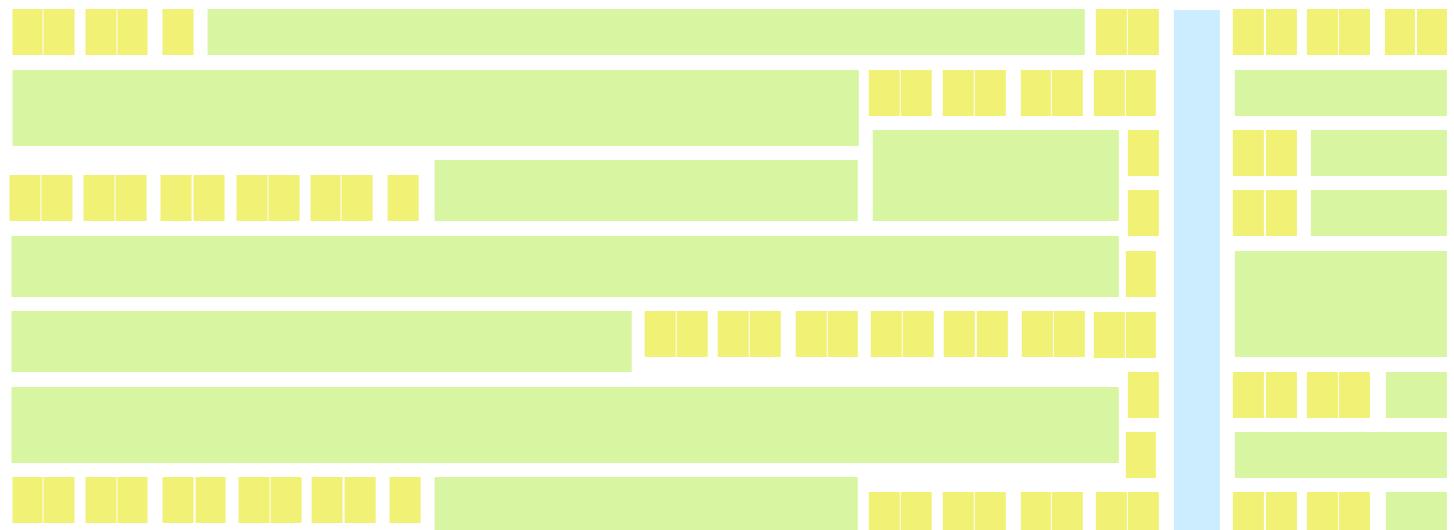


主题植入

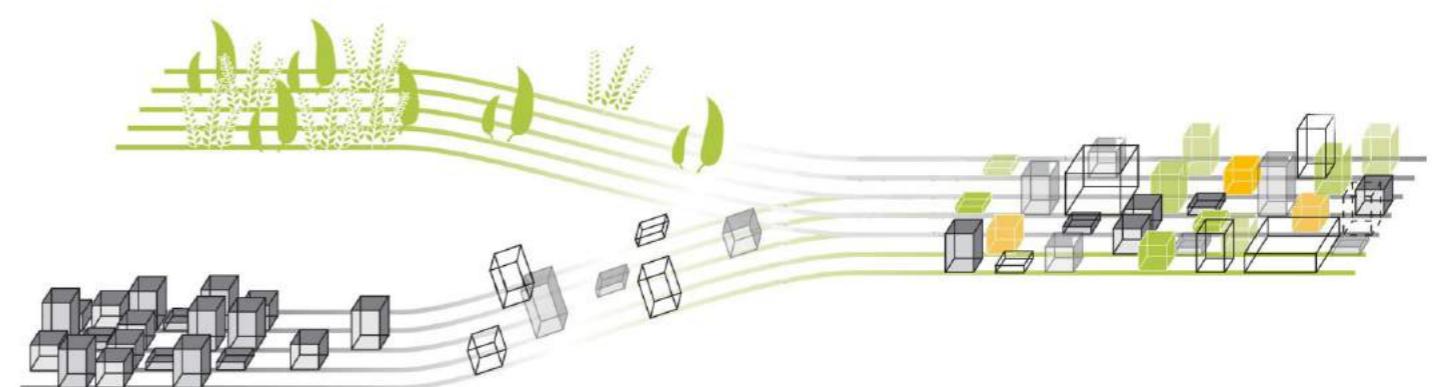
通过文化增值 + 农业增值

编织出三联村山水共生，养生宜居，田村融合的绿色旅游目的地。深入挖掘当地的文化特色，通过

三联村村落田村肌理图



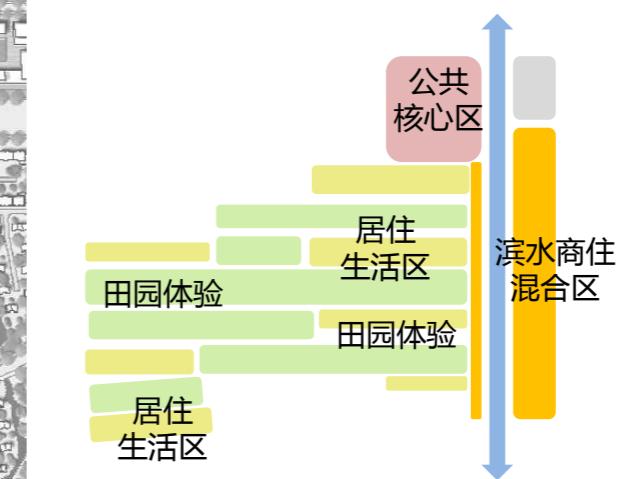
编织—文化增值 + 农业增值



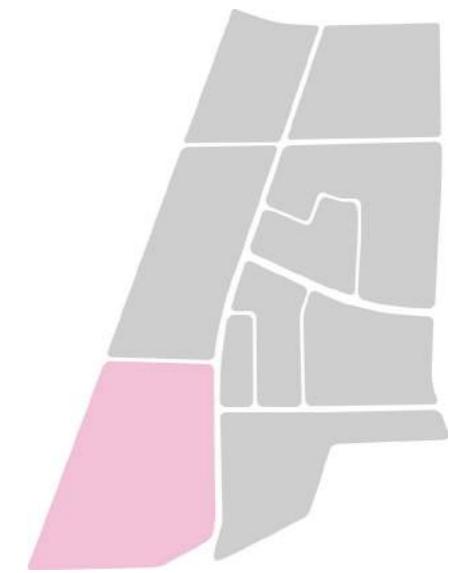
功能分区——三联水村旅游区



功能策划



- 1 风尚运动场
- 2 大地景观
- 3 植物观赏园
- 4 入口停车场
- 5 农艺工坊
- 6 有机食品集市
- 7 腌制工坊
- 8 水上集市
- 9 美食农庄
- 10 农作物装置
- 11 家庭采摘体验
- 12 水润茶居
- 13 稻田里的音乐会
- 14 农田艺术
- 15 院落菜园
- 16 至南沙大堤步道
- 17 天然气门站
- 18 沧海桑田纪念地
- 19 生态涵养区



功能分区——三联水村旅游区

构建人、土地、环境和谐共存的美丽村庄示范

打造集农业、艺术、运动体验于一体的旅游服务区



功能分区——三联水村旅游区



功能分区——三联水村旅游区

主题型入口公共空间

在入口处结合停车场设置有机食品集市、农艺工坊、腌制工坊等公共建筑。



开放式游园空间

通过保留和局部新增建筑，围合出多元化的院落式景观游园空间。



复合型水岸空间

增加滨水村落的复合性，在原来居住的基础上复合主题餐饮、茶馆、民宿等商业功能。



现状居住
公共服务建筑
入口停车场

保留居住
新建居住
原有田院空间
新增田院空间

现状居住
滨水商住
滨水活力区



规划分析

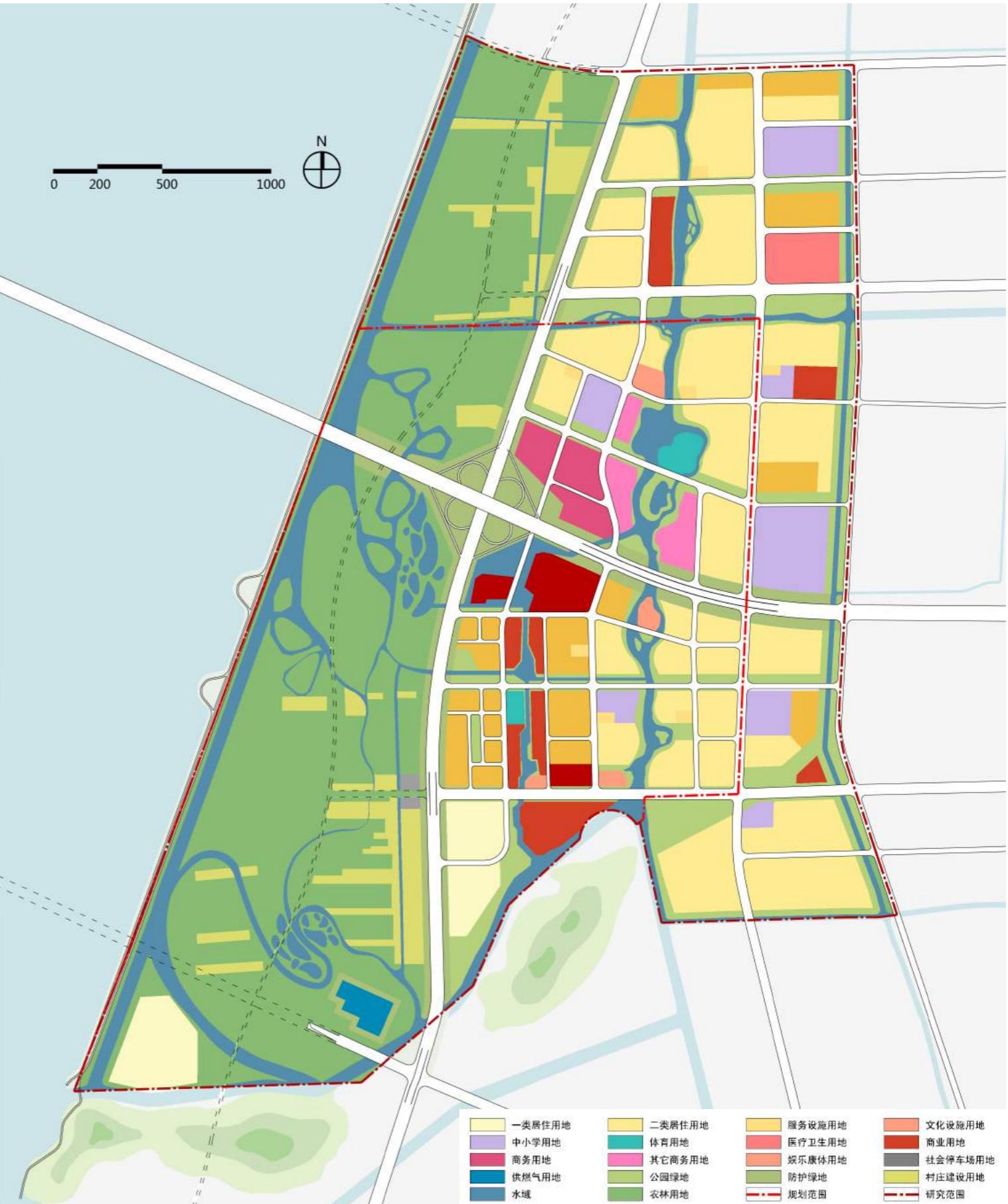
土地利用规划

规划范围用地汇总：

规划范围用地面积为 712.22 公顷，其中城市建设用地 383.04 公顷，包括：居住用地 122.94 公顷，占 34.48%；公共服务用地 14.99 公顷，占 4.20%；商业服务业用地 46.98 公顷，占 13.18%。

城乡用地汇总表			
用地代码	用地名称	用地面积(hm ²)	占城乡用地比例(%)
H	建设用地	383.04	53.78
	城乡居民点建设用地	383.04	53.78
	村庄建设用地	356.58	50.07
H1			
H11	城市建设用地	356.58	
H14	村庄建设用地	26.46	
E	非建设用地	329.18	46.22
E1	水域	104.78	14.71
E2	农林用地	224.40	31.51
	城乡用地	712.22	100.00

城市建设用地平衡表			
用地代码	用地名称	用地面积(hm ²)	占城市建设用地比例(%)
R	居住用地	122.94	34.48
	一类居住用地	26.40	7.40
	二类居住用地	71.15	19.95
R1			
R2			
R8	商住混合用地	25.39	7.12
A	公共管理与公共服务设施用地	14.99	4.20
A2	文化设施用地	4.37	1.23
A33	中小学用地	6.41	1.80
A4	体育用地	4.21	1.18
B	商业服务业设施用地	46.98	13.18
B1	商业用地	14.21	3.99
B2	商务用地	21.33	5.98
B1B2	商办混合用地	11.44	3.21
S	道路与交通设施用地	92.42	25.92
S1	城市道路用地	91.24	25.59
S42	社会停车场用地	1.18	0.33
U	公用设施用地	3.50	0.98
U13	供燃气设施用地	3.50	0.98
G	绿地与广场用地	75.75	21.24
G1	公园绿地	33.83	9.49
G2	防护绿地	41.92	11.76
H11	城市建设用地	356.58	100.00



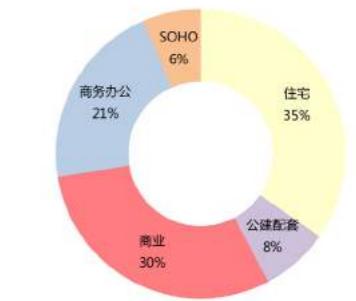


业态分类和开发规模

倡导居住、工作、商业、文化休闲、教育体育功能的有机复合，遵循就近居住的原则，使得工作和生活功能获得平衡，打造保持 24 小时的活力街区。

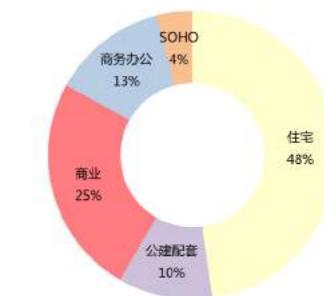
规划范围业态配比

经济技术指标	
项目	指标
总建筑面积(万平方米)	537.50
住宅建筑面积(万平方米)	256.90
公共服务设施建筑面积(万平方米)	56.90
商业建筑面积(万平方米)	132.70
商务办公建筑面积(万平方米)	69.60
SOHO建筑面积(万平方米)	21.40



研究范围业态配比

经济技术指标	
项目	指标
总建筑面积(万平方米)	330.00
住宅建筑面积(万平方米)	114.40
公共服务设施建筑面积(万平方米)	25.10
商业建筑面积(万平方米)	99.50
商务办公建筑面积(万平方米)	69.60
SOHO建筑面积(万平方米)	21.40

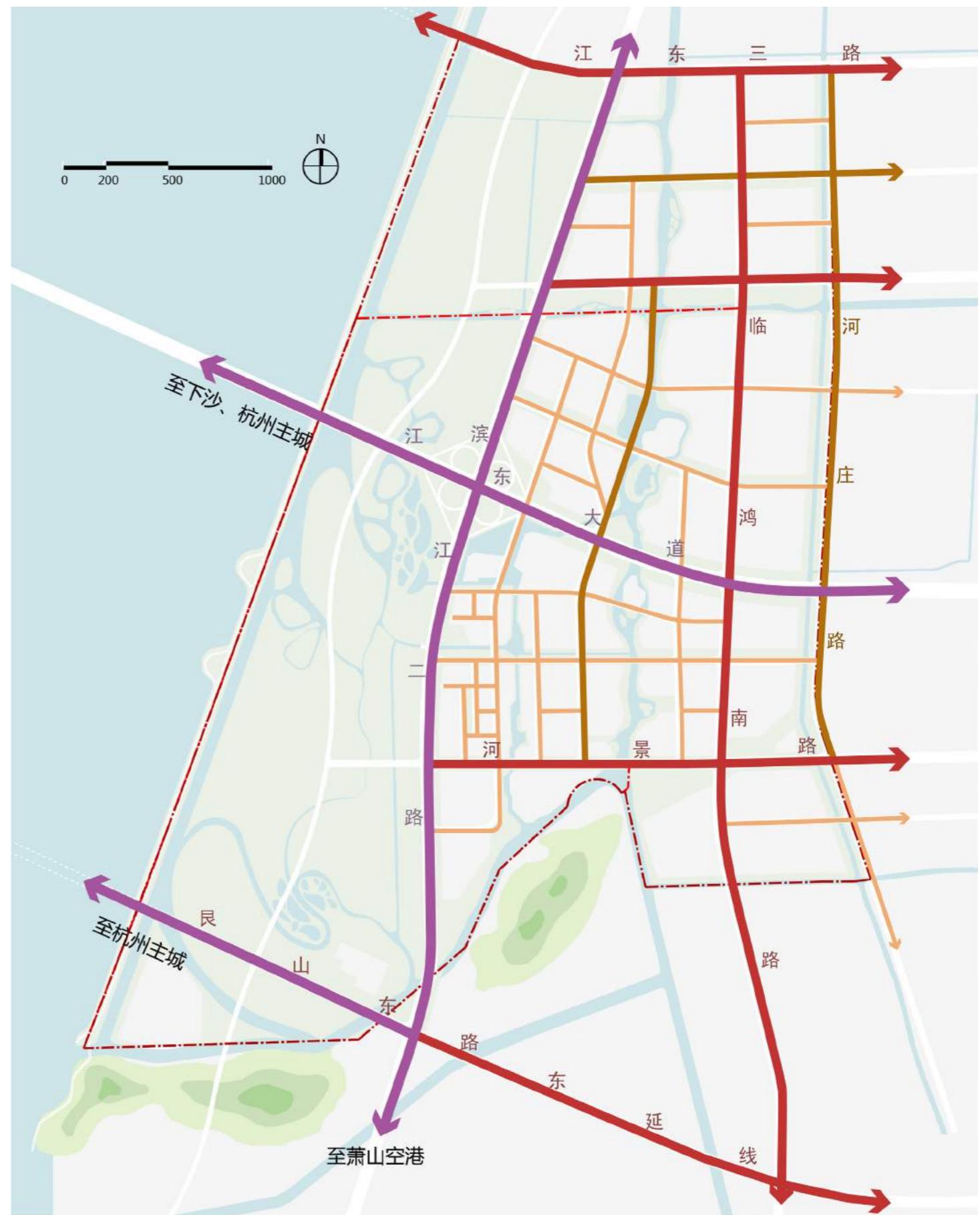


规划分析

道路交通分析

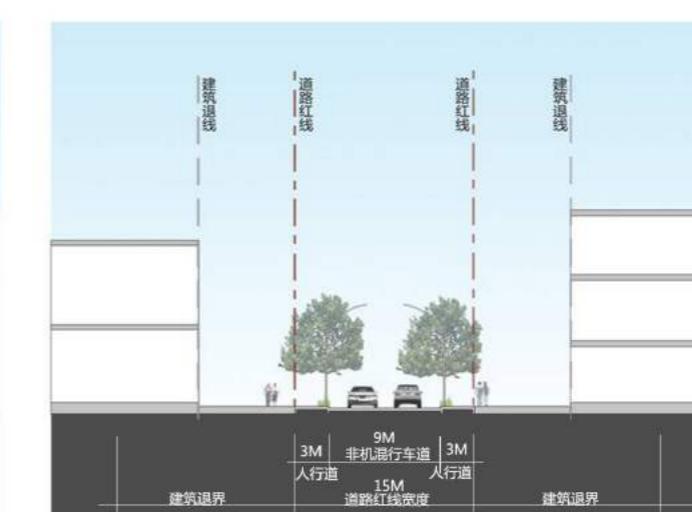
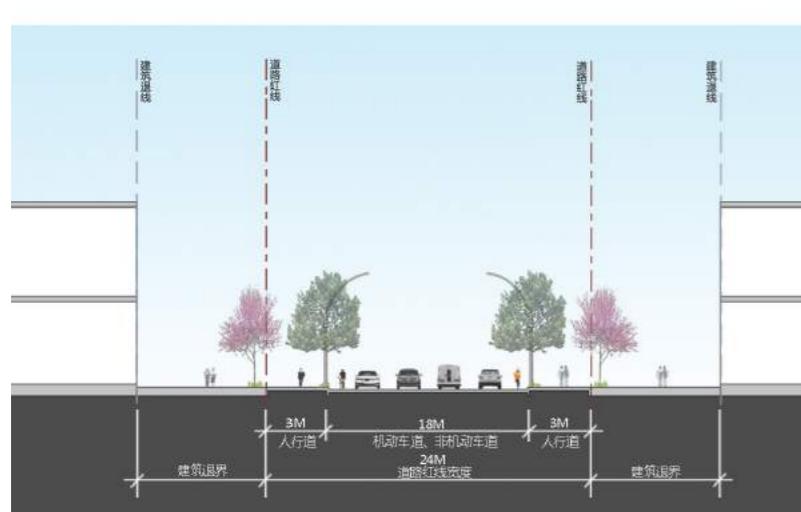
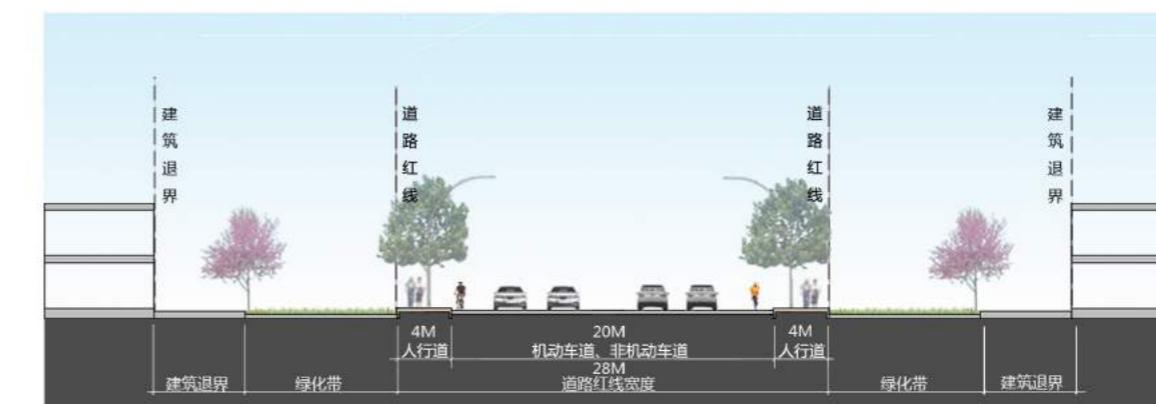
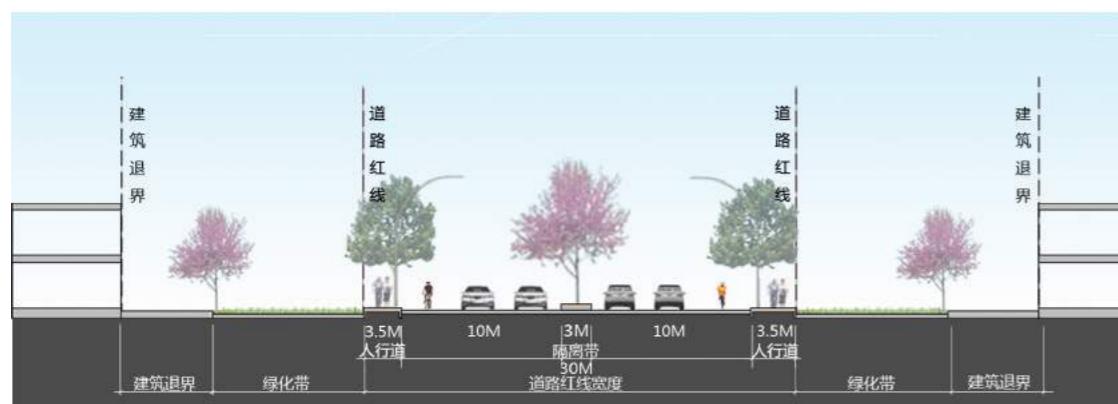
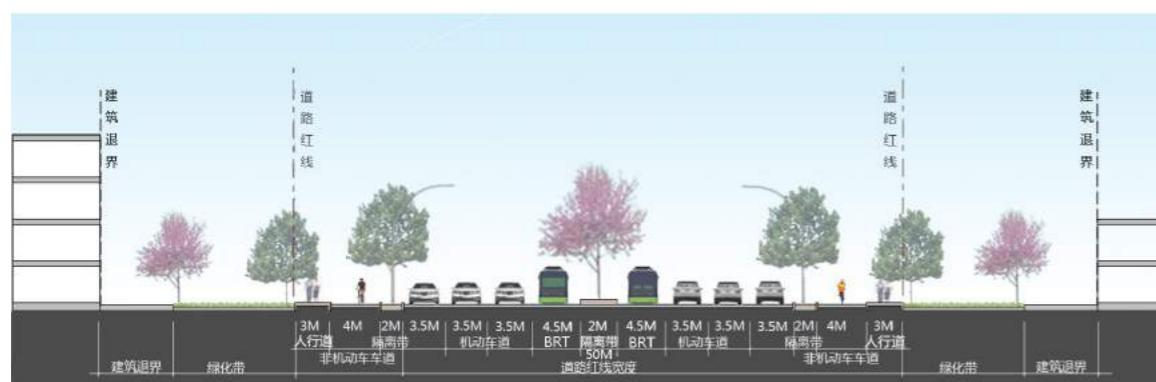
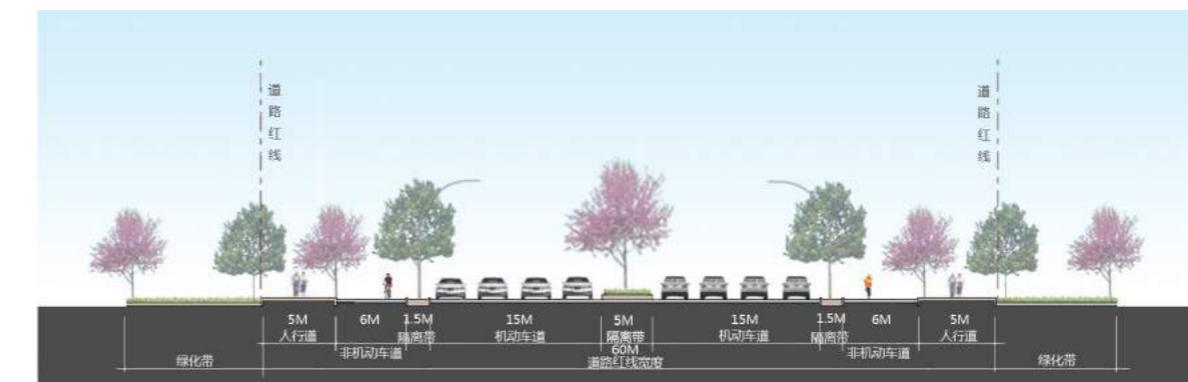
通过快速路江东大道以及主干路艮山东路东延线联系杭州主城区及江东产业集聚区。南北向快速路接驳萧山空港客流。

用紧密的支路网替代交通末端次干路和干路，增加街区生活氛围，塑造宜人的空间尺度。



- 快速路
- 主干路
- 次干路
- 支路

道路断面



规划分析

地下空间分析

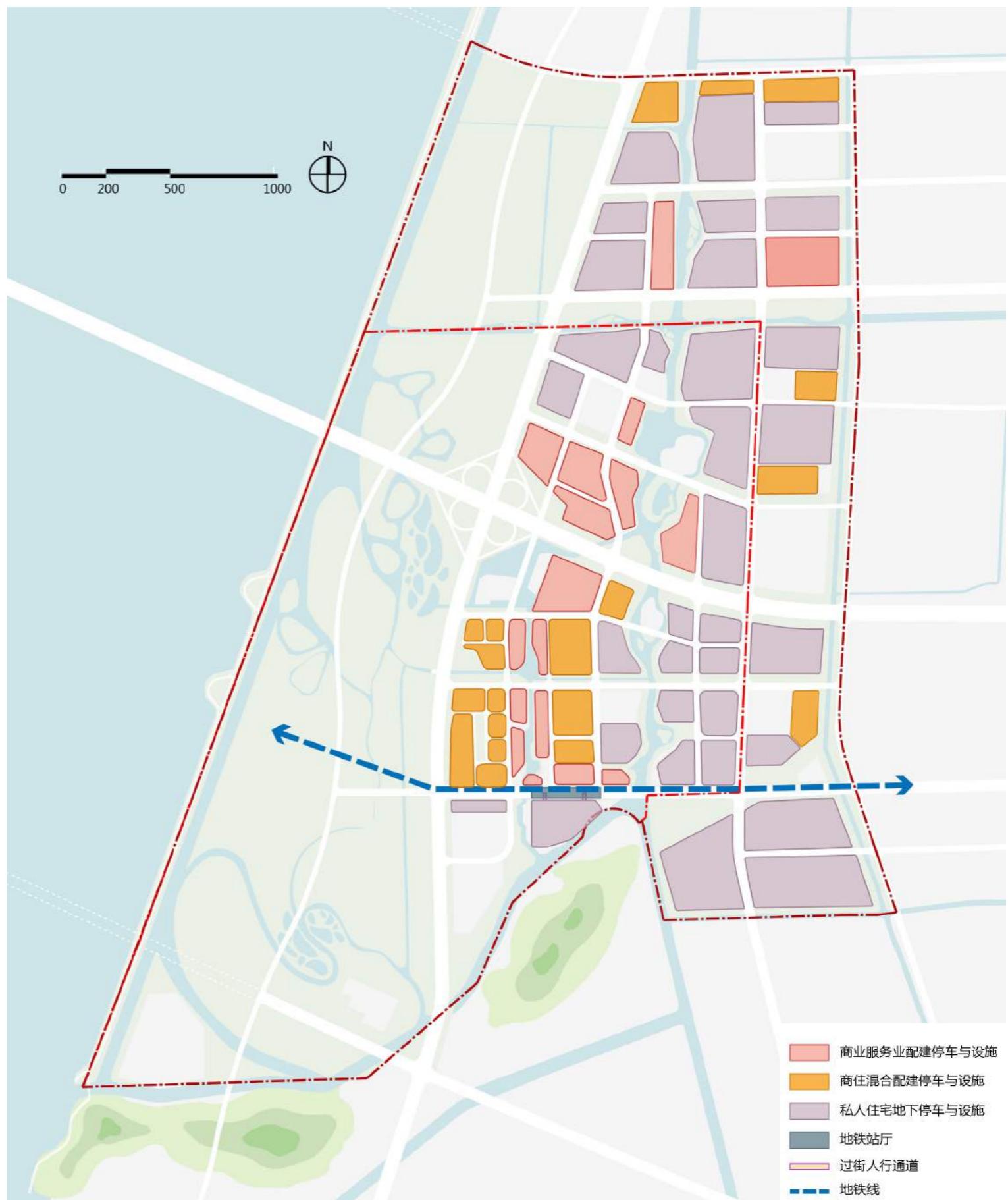
规划对基地内地下空间的利用主要分为停车和商业两种。

地下停车：

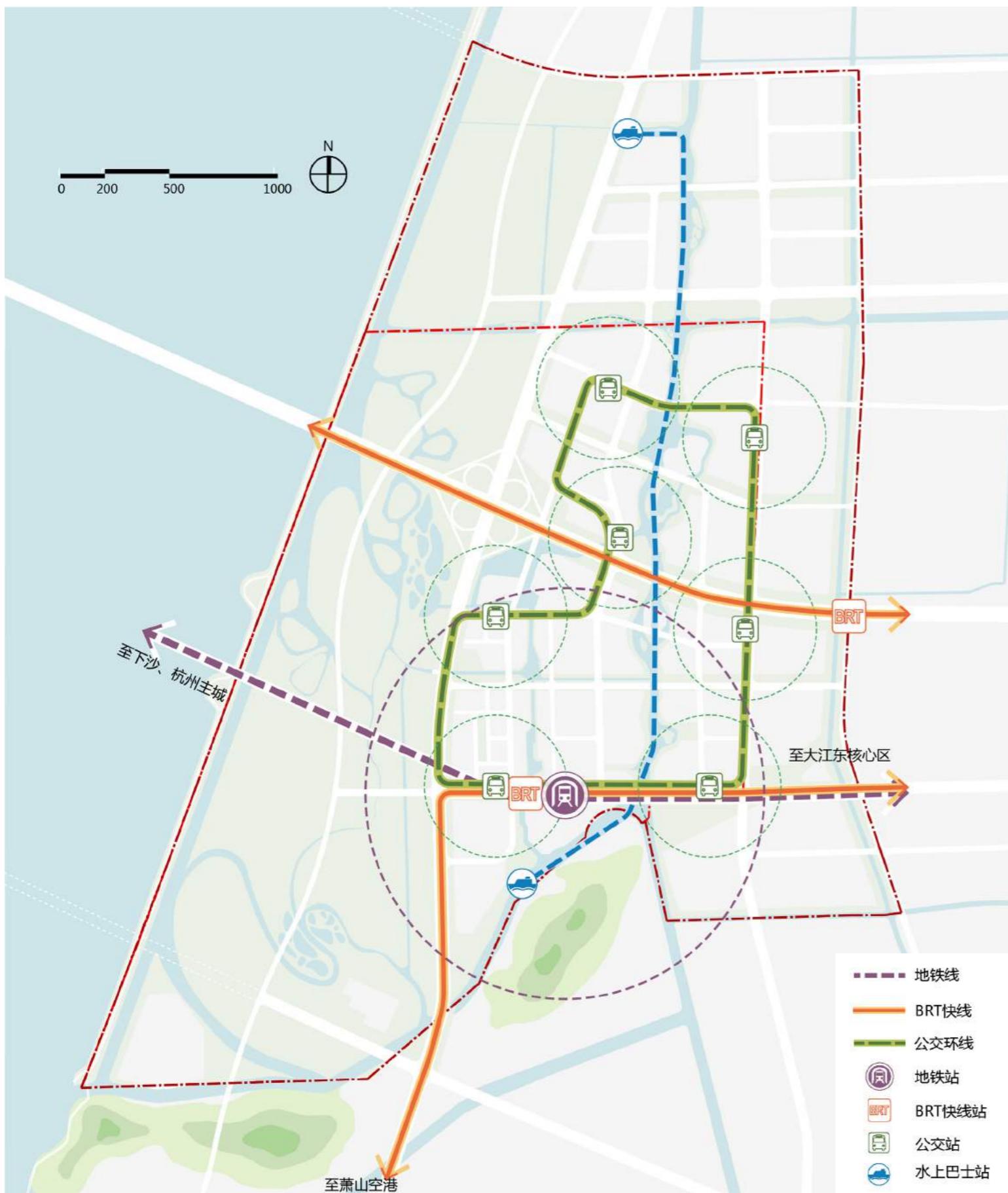
通过居住区、公园游览区、商业活力区、办公区的地下空间的有效利用，解决基地内的日常停车需求。

地下商业：

地下商业空间由地铁站地下交通空间引发，经过创智水街延伸至江东大道两侧地标建筑，形成贯穿南北商业商务中心轴的地下商业开发空间。



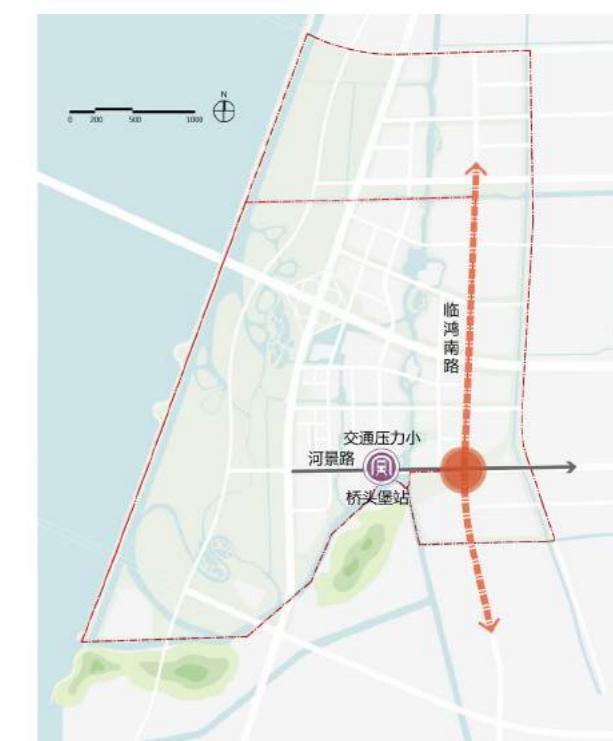
公共交通系统



基地公交系统涵盖了地铁、快速巴士（BRT）以及传统公交线路的全覆盖，全力打造以公共交通为主导的社区开发模式。

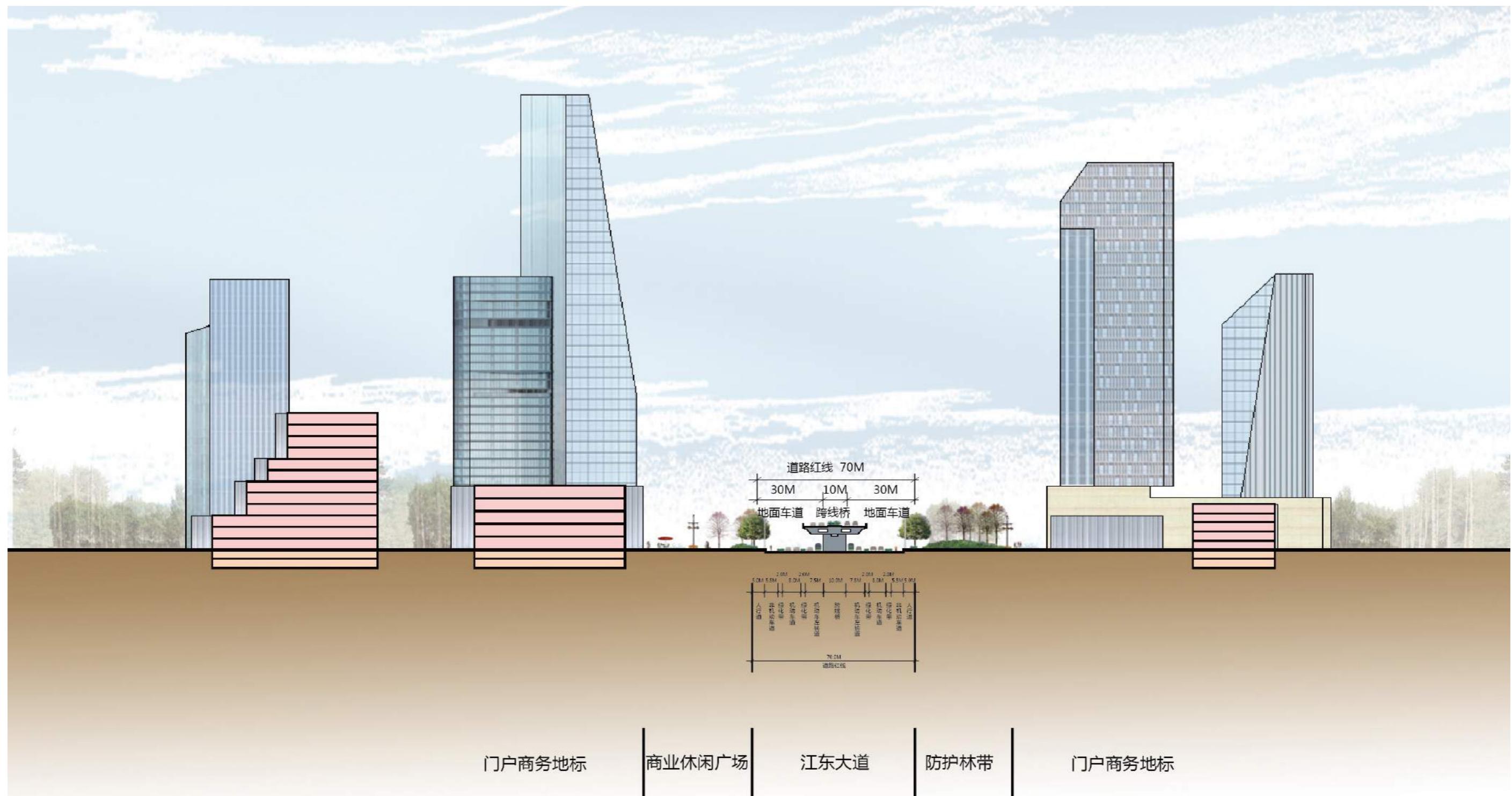
社区公交的开辟与区域公交及地铁交通的紧密对接，实现公交快速化、公交社区化。

桥头堡区块与大江东近期内只有临鸿南路一个界面交接，河景路作为城市主干道交通压力很大，所以建议将地铁站由临鸿南路东侧移至西侧，缓解河景路和临鸿南路交口的交通压力，同时可以打造大江东区域内第一站地铁口具有特色的“山水田城”生态景观，还可以增加大江东南沙大堤休闲景观带的活力。

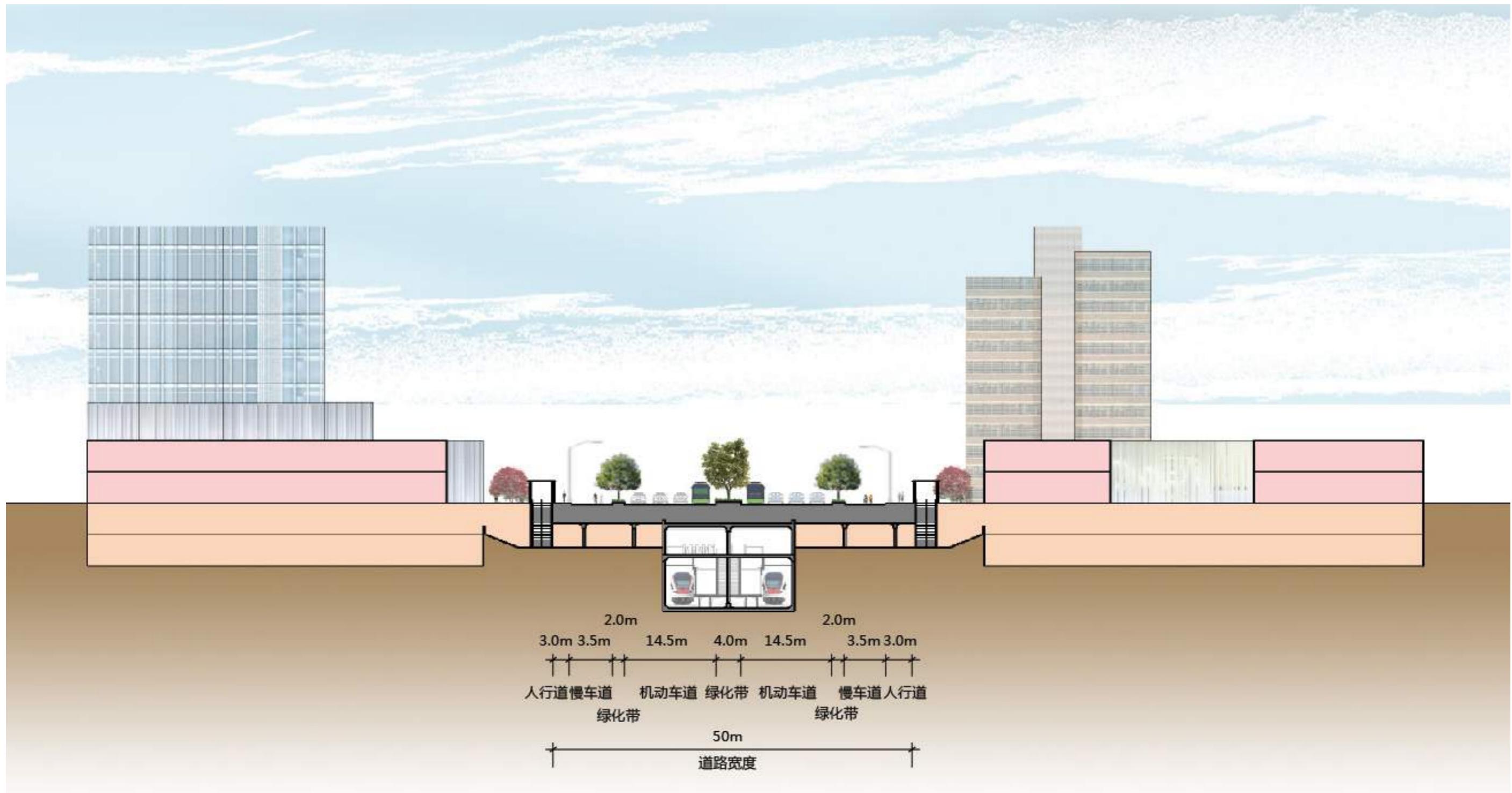


规划分析

商务地标剖面



地铁综合体剖面



规划分析

慢行系统规划

基地内慢行系统规划，以滨水和绿廊为线索，包括自行车道、自行车人行混行道、慢行步道以及自行车租赁点组成。

自行车道主要沿公园南北主路分布；

自行车、人行混行道分布于较为开放的水系外侧，减少对内部休息静养人群活动的影响。

慢行步道穿梭于各个滨水空间节点内部，联系农田及基地东侧的南北绿廊。自行车租赁点沿自行车道线路均匀分布，提供专业的骑行租车服务。





慢行系统规划

慢行系统强调特色创智街区内的慢行系统的丰富性及便利性，规划充分考虑核心区内的自行车道及步行道的普及度，设计了网络状的慢行路线，并沿滨水地区结合景观设计特色步行道，增强慢生活体验感。

设计利于慢行的道路交叉口，在交叉口处放大人行空间，缩短行人过马路的时间，保证慢行的流畅性。

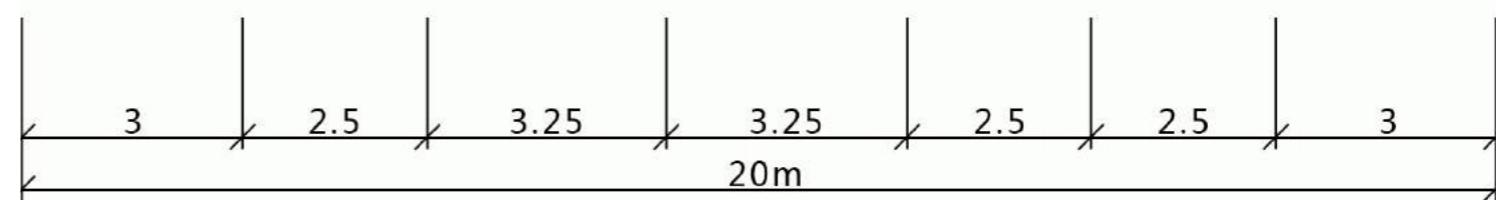
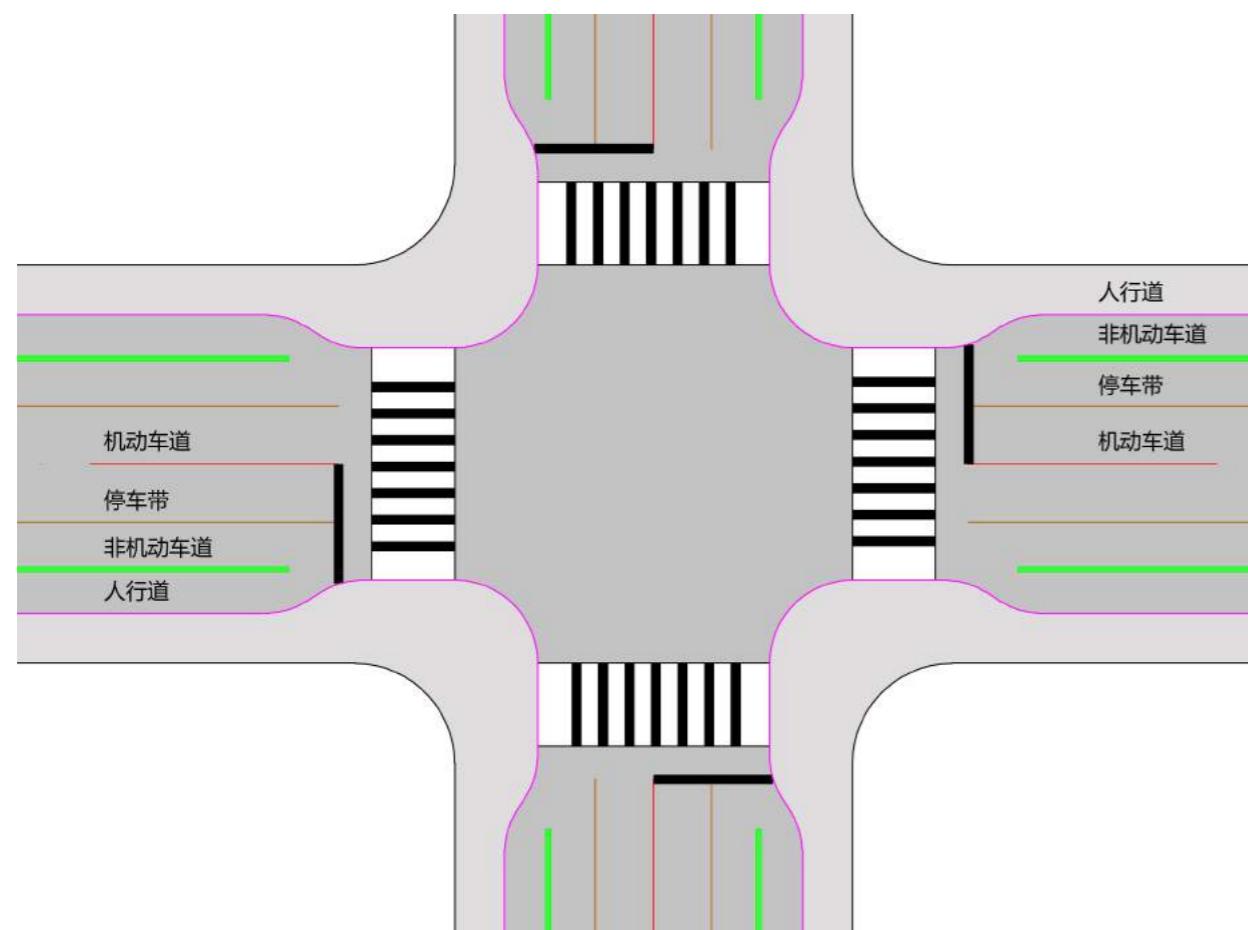
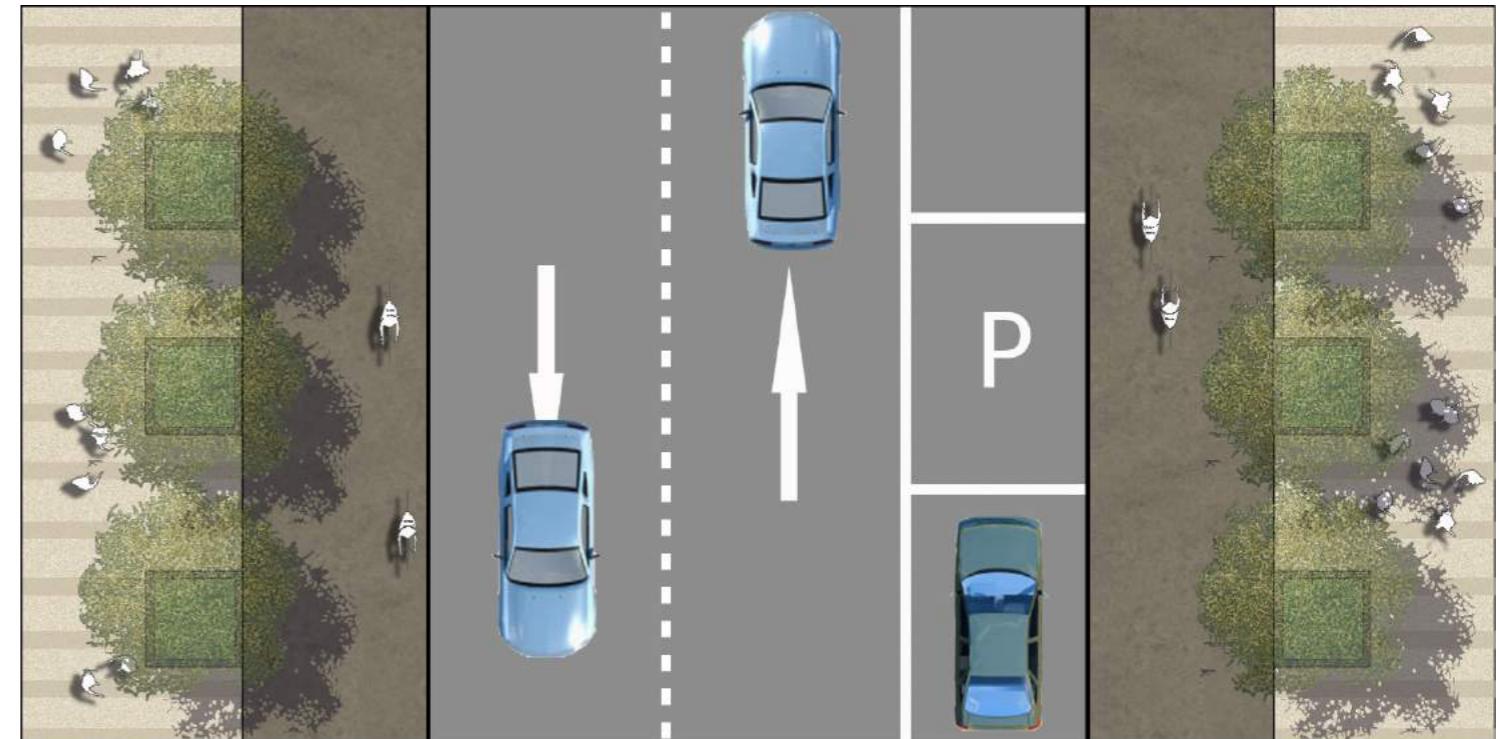
道路交叉口设计示意图

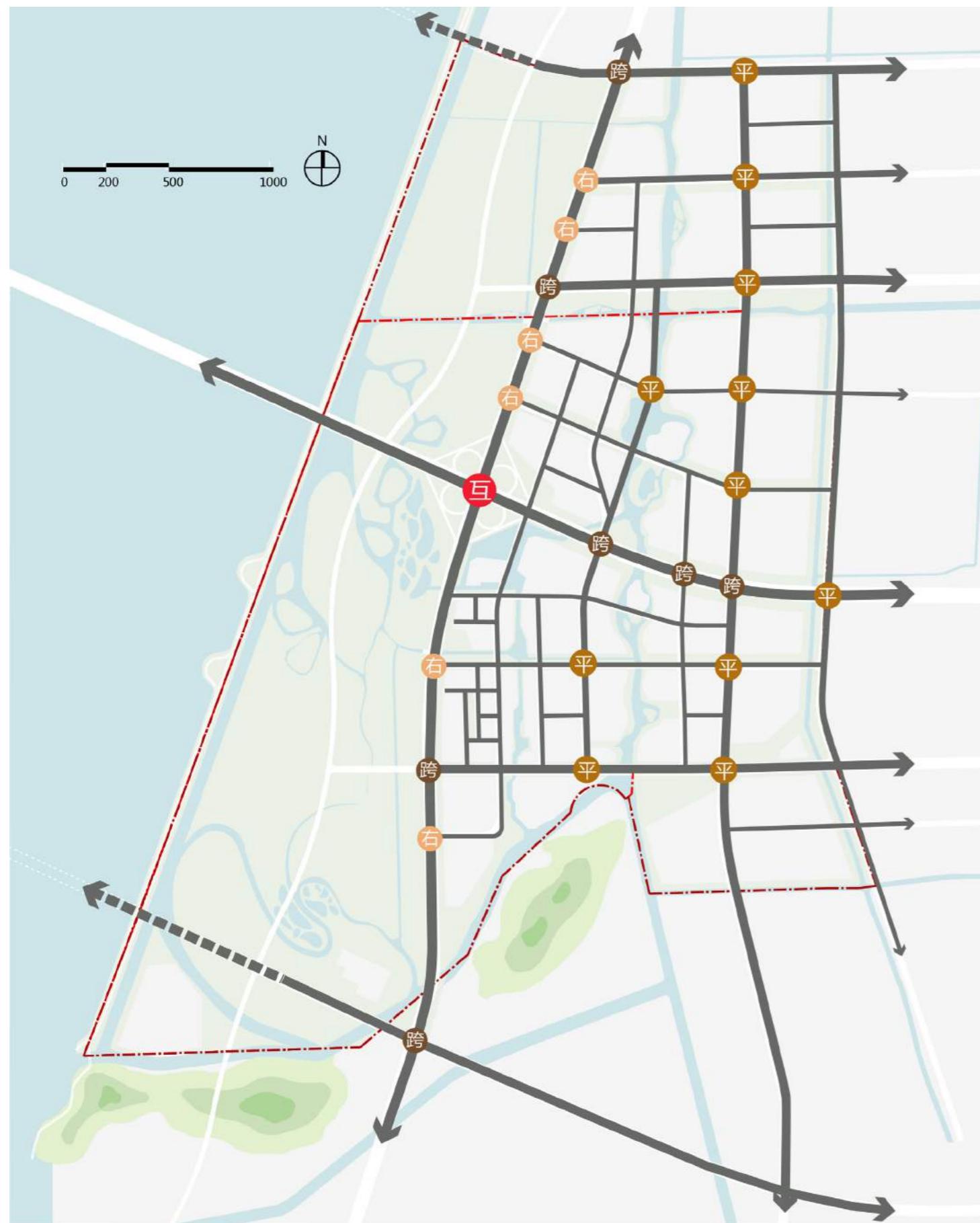


规划分析

慢行系统规划

在道路标准断面设计上，规划路边停车带、适宜自行车骑行的非机动车道路面以及较宽的人行道，为慢行城市提供基础设施支持。





互通立体交通设计

针对基地内复杂的道路交通体系，本次规划对不同类型的交叉口进行了详细设计，合理引导车辆流线，保证基地内部的可达性与通畅性。

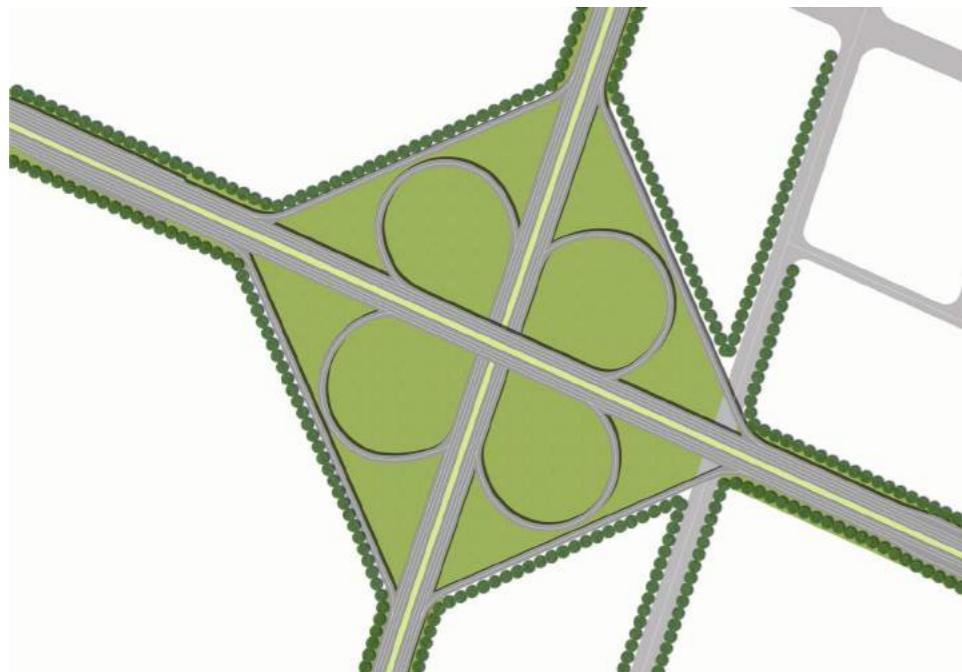
交叉口类型主要分为互通式立交、跨线桥、右进右出以及下穿式交叉口交通组织方式。

- 互通式立交
- 平面交叉
- 右进右出
- 跨线桥

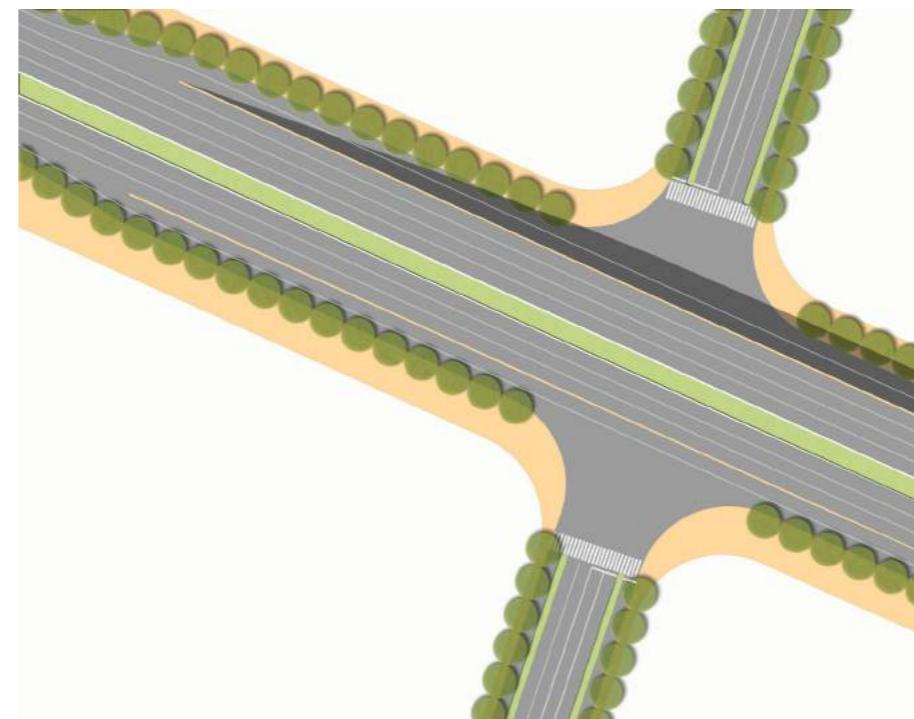
规划分析

立体交叉口交通引导

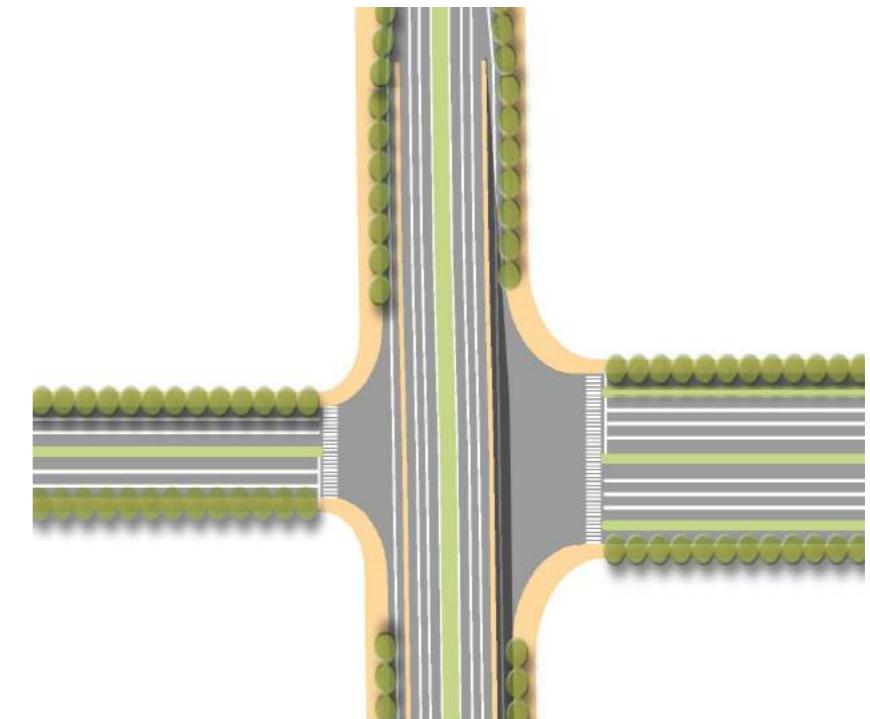
江东大道互通式立交平面



江东大道跨线桥平面



河景路与滨江二路跨线桥平面



江东大道互通式立交三维意向

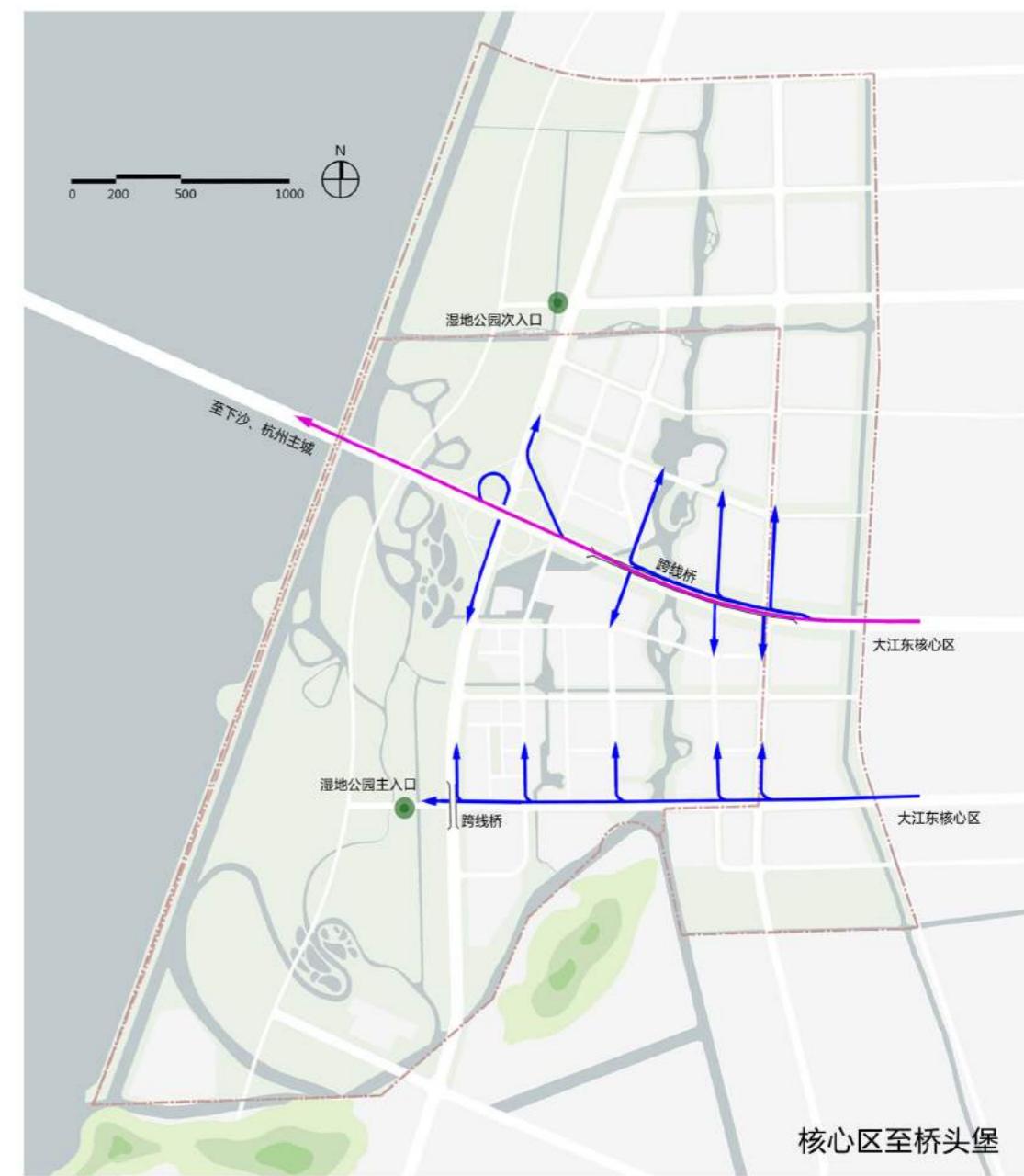


交通流线组织

桥头堡区块内有东西向江东大道，南北向滨二路两条快速路，将地块分隔成相对独立的4个区块。规划设置了2座跨线桥，保证快速路顺畅通行的前提下，主城区可以便捷进入桥头堡，核心区可以便捷进入桥头堡。



主城区至桥头堡



核心区至桥头堡

规划分析

交通流线组织

桥头堡可以顺畅进入主城区，亦可顺畅进入核心区，桥头堡南北区块也可以顺畅便捷联系。



开放空间体系

打造活力的敞开空间、生机盎然的滨水生活

构建以水为脉的开放空间结构。

将城市活动区中间的南北绿廊作为自然开放空间轴线，通过道路及滨水岸线两侧的人文开放空间轴联系城市片区及农耕区及公园区。

基地内形成大小错落的绿地开放空间节点和城市开放空间节点。

在创智水街和创智坊内部通过景观支路组织开放空间，加强核心片区的人气活力集聚。



- 绿地开放空间节点
- 城市开放空间节点
- 滨河两岸开放空间
- 城市主要景观轴
- 滨江自然景观轴
- 城市绿地网络



规划分析

生态的山水绿网

形成山水开合的格局，钱江——海湾线上点缀着的青山秀水，花溪绿园，将基地构筑成大江东绿网上的一幅大地景观。

构建生态复合的网络，由大片湿地公园、多条水岸廊道、点点庭院花境，形成“水绿交融，生态营城”的绿化格局，既融入了山体、河流、植被、农田、湿地、花园等多样元素，有将生态空间适度地兼容了旅游、文化、办公、娱乐等复合功能。

塑造层次分明的景观，通过水岸、湿地、花园、露台、高楼、山体的视线交织，借山望水，联山串水，显山露水，各有趣味。

江东大道南侧山水网络



休闲旅游规划



基地内休闲游客主要来自杭州市区、大江东核心区及产业集聚区以及萧山国际机场方向来的外地及国际休闲游客群。

以农林湿地观光区、创智城市体验区、养生休闲度假区以及白虎青山作为基地内的休闲旅游资源。

规划通过设置主游线及辅助游线实现对主要休闲游览区的交通可达性全覆盖。

对人流车流由基地东侧向创智片区及农田湿地片区引导，保证人气集聚且不影响社区安宁的环境。

- 农田湿地观光区
- 创智城市体验区
- 养生休闲度假区
- 主游线
- 辅助游线
- ➡ 车辆流线引导
- 旅游服务接待点
- ↔ 亲水休闲景观带

规划分析

滨水岸线规划

软硬质岸线区分

针对水道特性和宽度，设计两种不同型态和功能的水道：

生态景观岸线

使用天然材料、植物种植创造具有生态栖息功能的景观自然岸线。

都市硬质岸线

结合两岸空间功能和原有防洪堤坝，建设滨河步道或亲水阶梯，增加水岸活动空间

—— 硬质岸线
—— 软质岸线





滨水岸线规划

生态软质岸线

结合水岸现状栖息地功能，形成复合水岸植被结构，完善生态功能，同时形成生态保护节点。

尽量维持原有地形及面貌，依靠植物和土壤维持河岸稳定，避免生态栖地干扰。

设于都市活动较少的区域，如湿地公园滩涂地等。

保护河道的生态连通性，保证水生动植物的正常生态通廊功能。

在适当之坡降下采多样性之流速变化，提供多元的生态栖息环境。

以连续性跌水或低坝设计，达成治水与生态兼顾之理念。

尽量采用现地取材方式，结合植物种植，融合当地环境景观特色。



规划分析

滨水岸线规划

都市硬质岸线

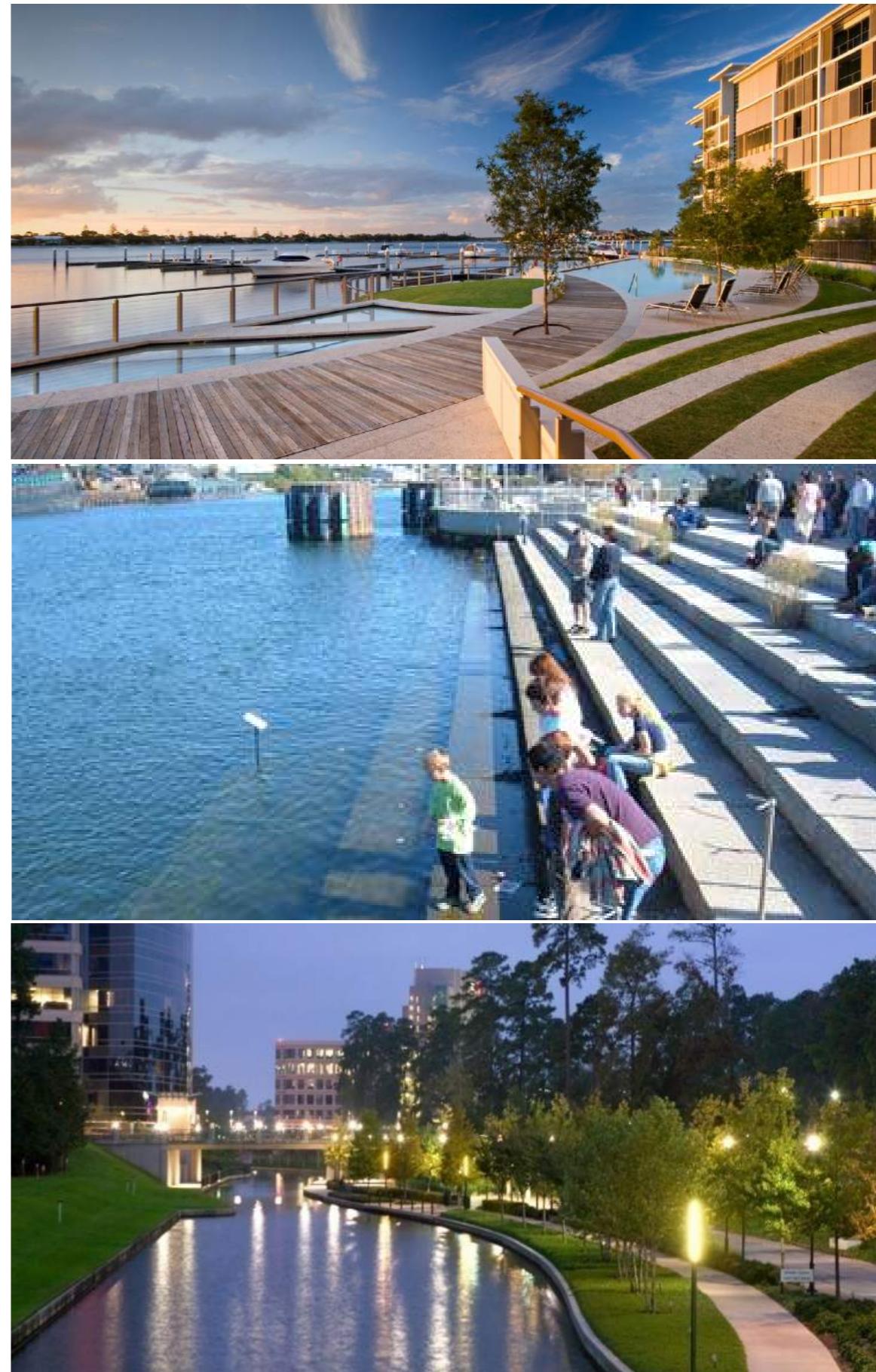
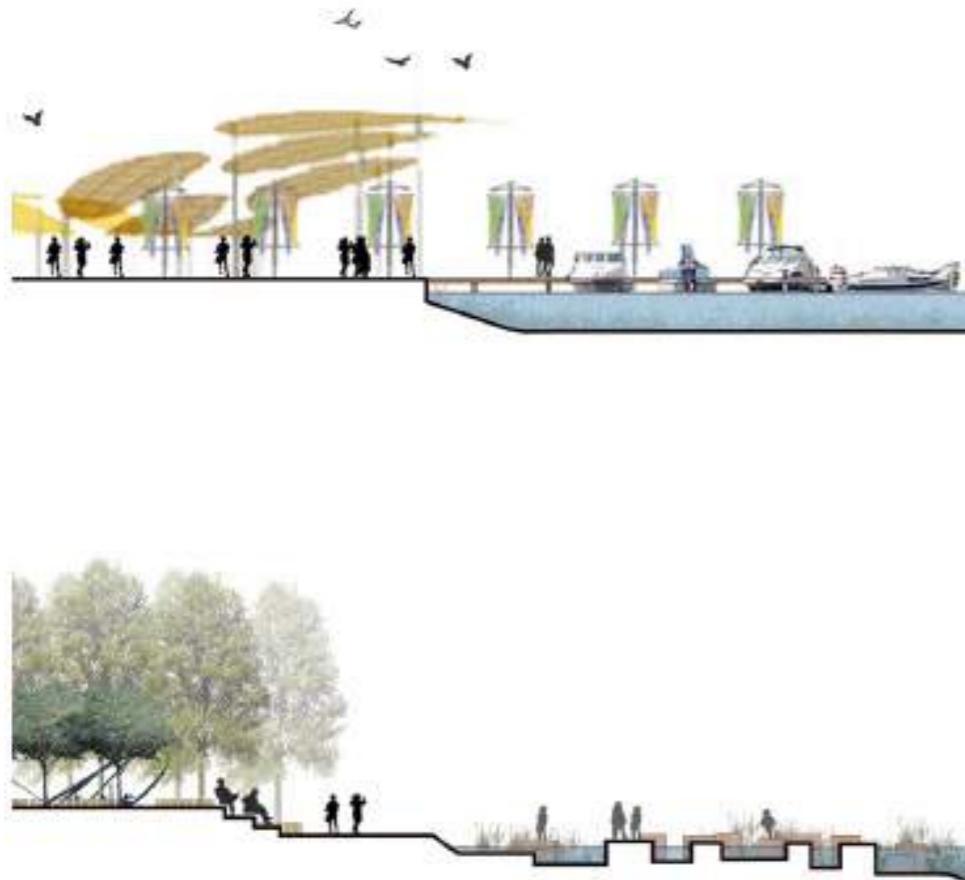
依据汇水分区变化，结合两岸项目空间规划情况，分段配置河道、护岸、缓冲区的景观规模、形式，以及相关景观功能。

结合水岸改造建设滨河步道、水榭、凉亭、护栏等设施，为人们的亲水、近水需求创造适宜的基础条件。

设于都市活动强度大，用地集约的区域。

通过集水设施、景观跌水设施规划及综合水资源配置规划，在局部地段扩大河道水量规模，提升区域整体生态、景观价值优势。

垂直梯级护岸采用硬质混凝土维持堤岸稳定。

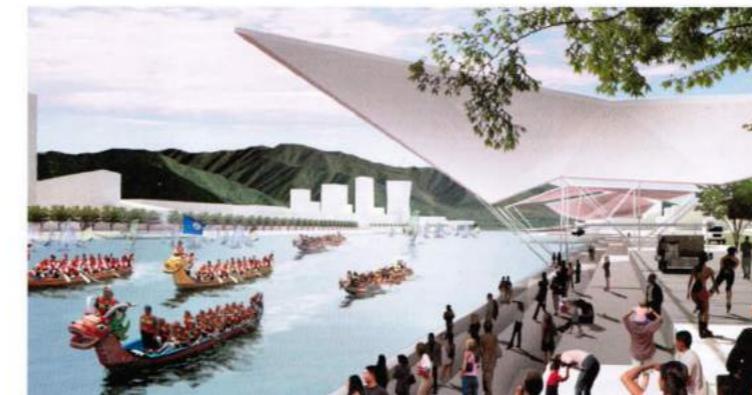


规划分析



规划分析

水上活动策划



滨江城市天际线



沿水街城市天际线

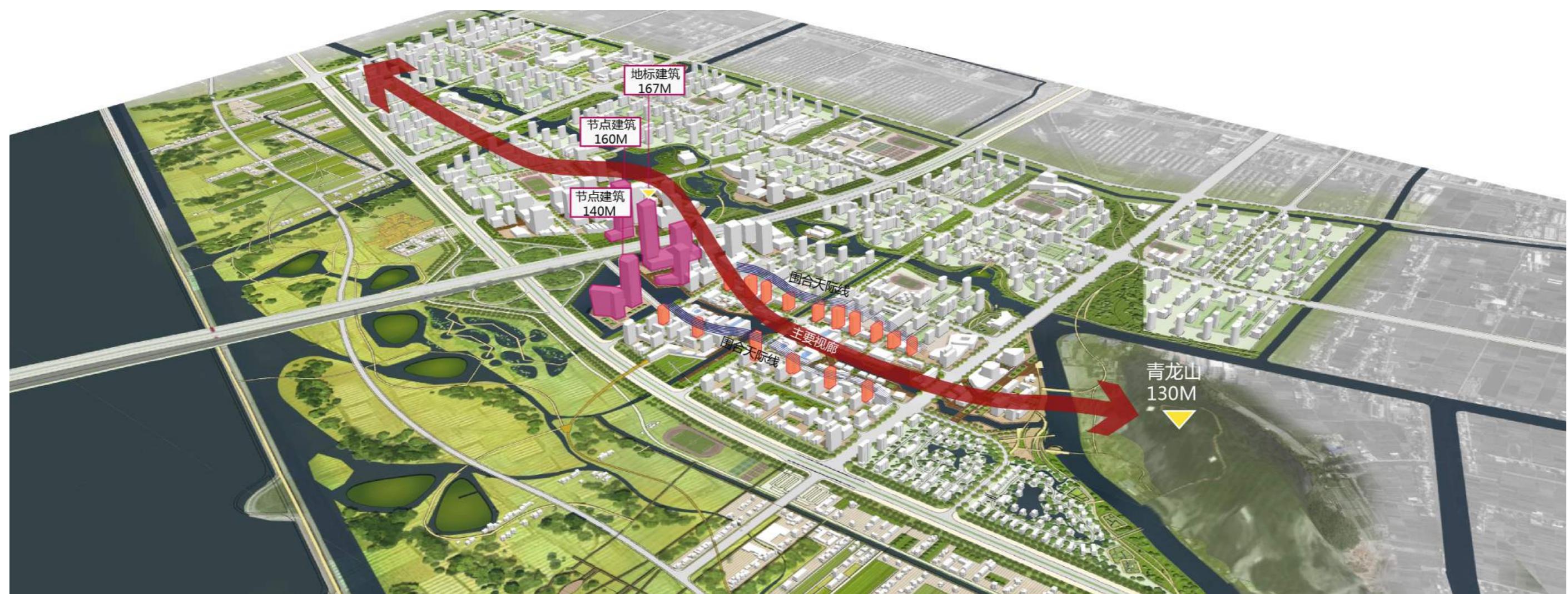


层次丰富的天际线



空间视线分析

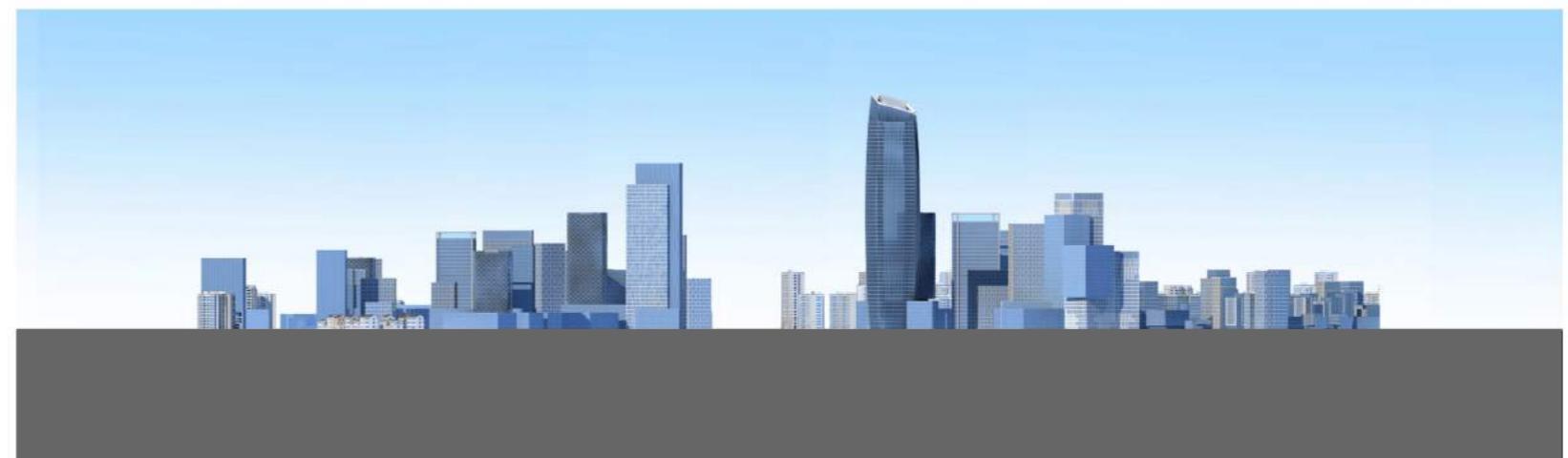
从滨江向水街构建逐层递进的丰富天际线，有别于下沙单纯的居住区形成的滨江天际线，高地错落有致，富有层次。山体与地标相呼应，主要视廊体现高低起伏变化



规划分析

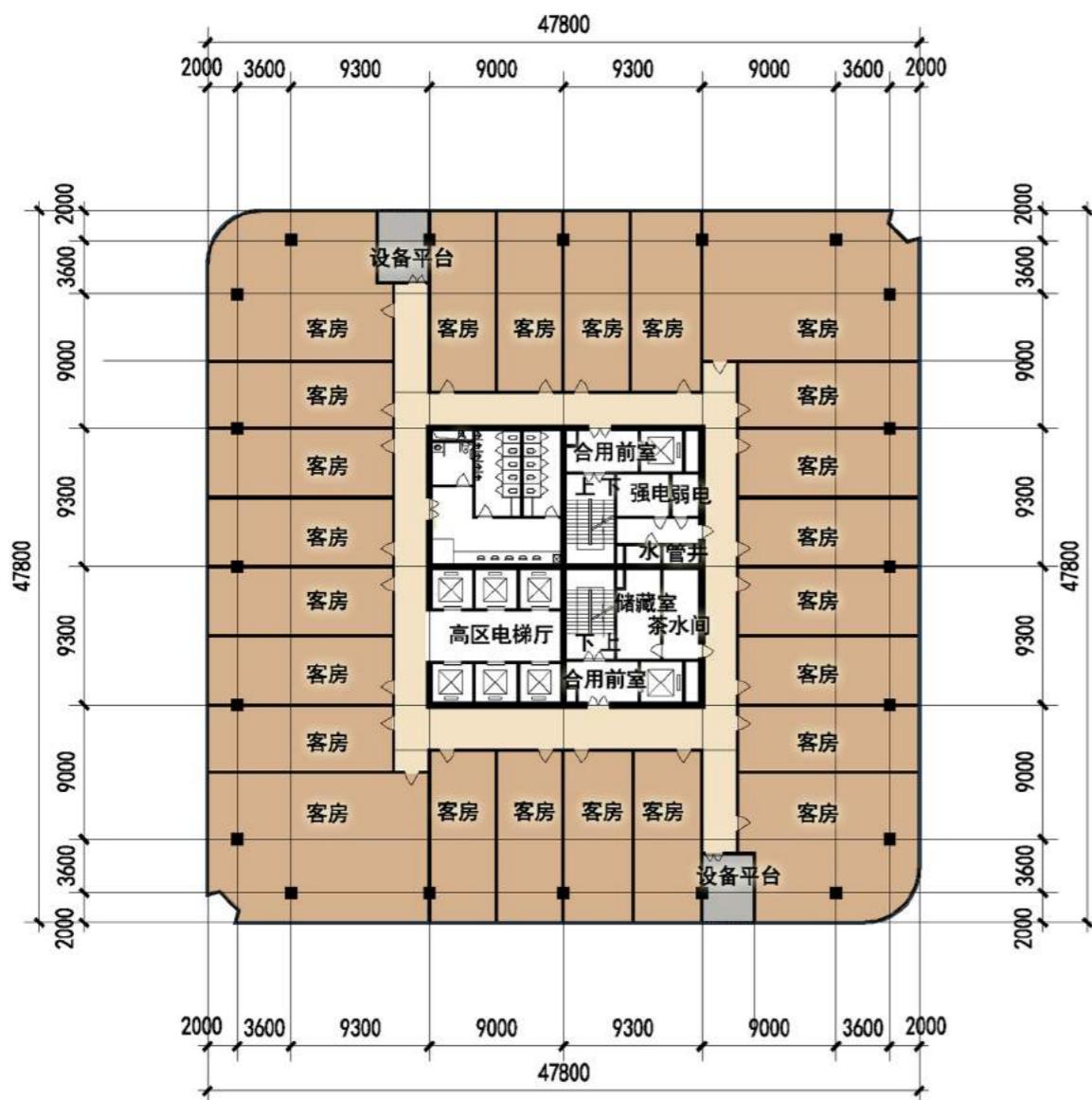
地标建筑——生态之帆

生态之帆为双层幕墙结构，应用绿色生态技术；曲线的造型如同扬起的风帆，又体现了水波的柔美；挺拔秀美的体型与南侧青龙山相互呼应，打造大江东特色的优美沿江景观，体现大江东魅力生态城的特点。

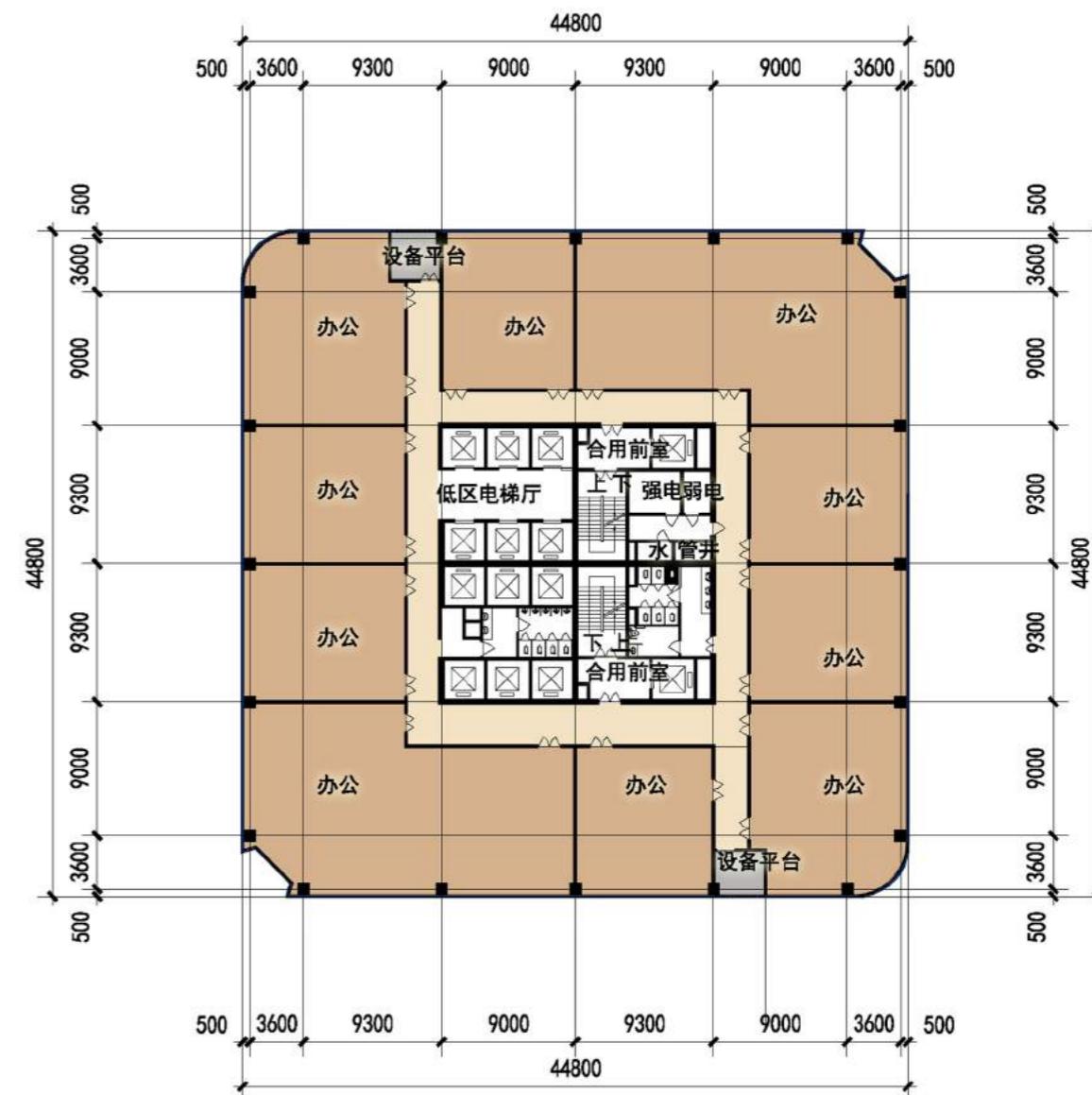


地标建筑——生态之帆

地标建筑低层区域为办公，高层区域为酒店，低区高区电梯独立布置，方便使用。结构体系规整也保证了造价的合理性和平面的实用性。



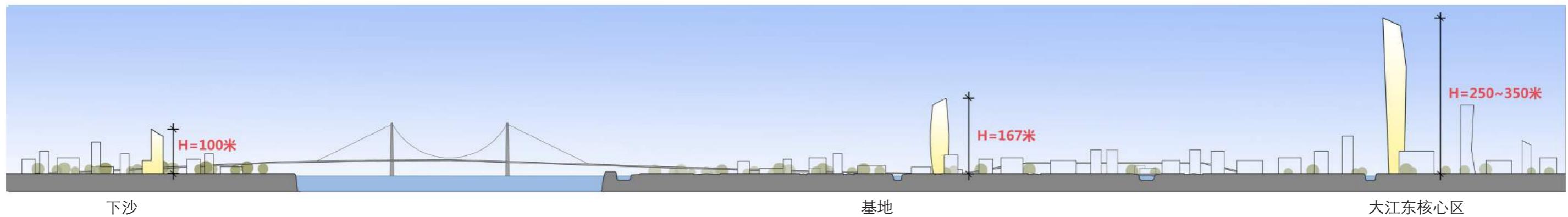
办公标准层平面



酒店标准层平面

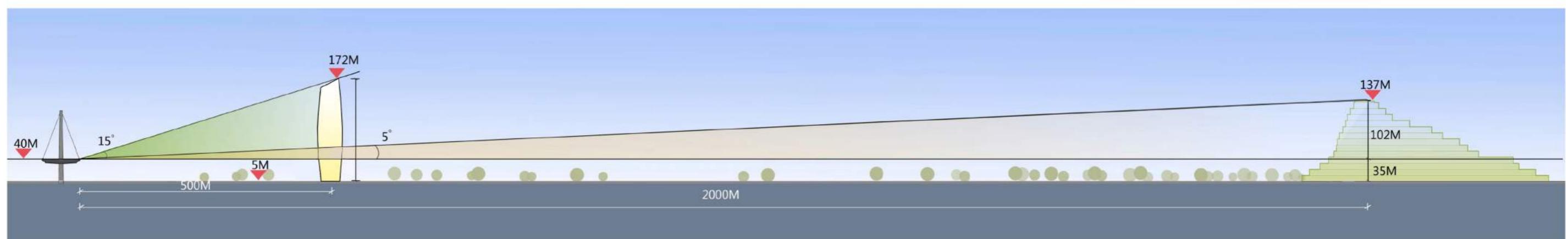
规划分析

地标高度设计

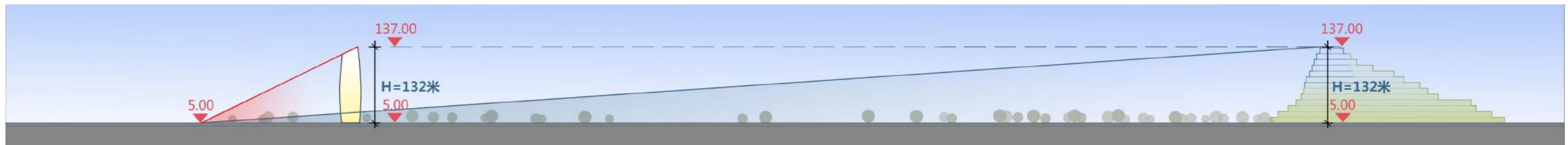


地标高度生成分析

行车在江东大道上，人以平视 5° 看远山，可保障行车安全，微抬头 15° 看地标建筑，使得山楼同时入眼。



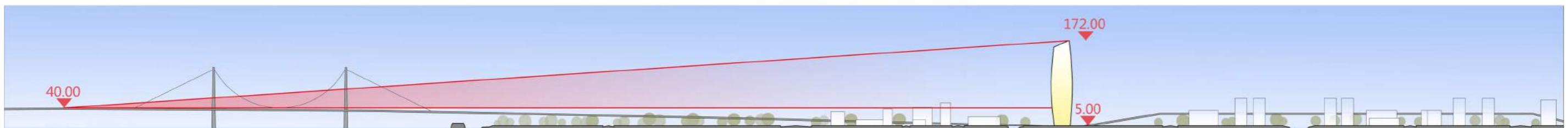
地标高度生成分析



视点绝对标高为 5 米时，近处 132 米高（绝对标高 137 米）的地标建筑与远处 132 米（绝对标高 137 米）的青龙山互相呼应



视点绝对标高为 40 米时，近处 167 米高（绝对标高 172 米）的地标建筑与远处 132 米（绝对标高 137 米）的青龙山互相呼应



主要视点是在绝对标高为 40 米的江东大桥，所以地标建筑为 167 米高（绝对标高 172 米）

规划分析

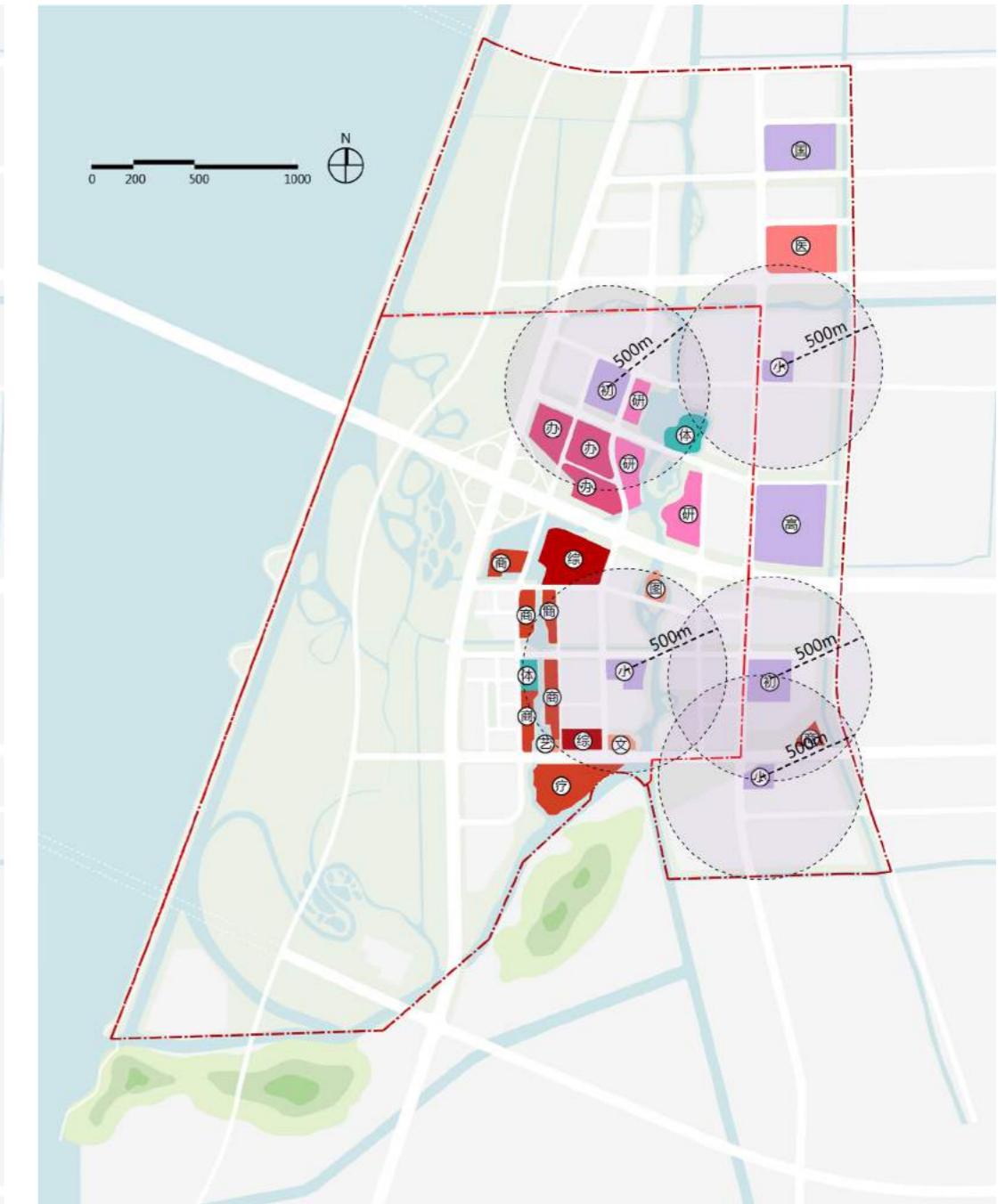
完善的城市公共服务

基地内规划公共服务设施包含了商业、文化、体育、教育、艺术等多种类型，特别引入国际教育园区为周边更大范围居住社区提供一流的教育资源。

社区服务设施



城市级服务设施



合理设置开发强度，保证开发效率的同时兼顾环境



0 < FAR ≤ 1.0: 低密度居住区，小尺度商业，公共设施等
1.0 < FAR ≤ 1.5: 多层居住区，公共服务设施等
1.5 < FAR ≤ 2.0: 小高层居住区，公共服务设施等
2.0 < FAR ≤ 3.0: 地铁商业区，商住混合区等
3.0 < FAR : 门户商务商业地标



规划分析

打造错落有致、富有韵律的城市天际线

建筑高度 >150m: 江东大道两侧，打造地标建筑
150m> 建筑高度 >100m: 江东大道两侧，与地标建筑形成桥头门户区域
100m> 建筑高度 >60m: 商住 SOHO 混合区域，围合创智水街界面
60m> 建筑高度 >24m: 小高层居住片区
建筑高度 <24m: 多层及低层居住用地，多层商业建筑，学校等公共设施



行动计划

06

分期开发	132
总体经济测算	134
邻里生活	135
建筑节能优化	136
低碳节水生活	137
海绵城市	138

分期开发

基地分为三期开发结合地铁站周边区域弹性开发。

一期——包括景观门户地区的打造以及江东大道南侧门户地块结合社区开发

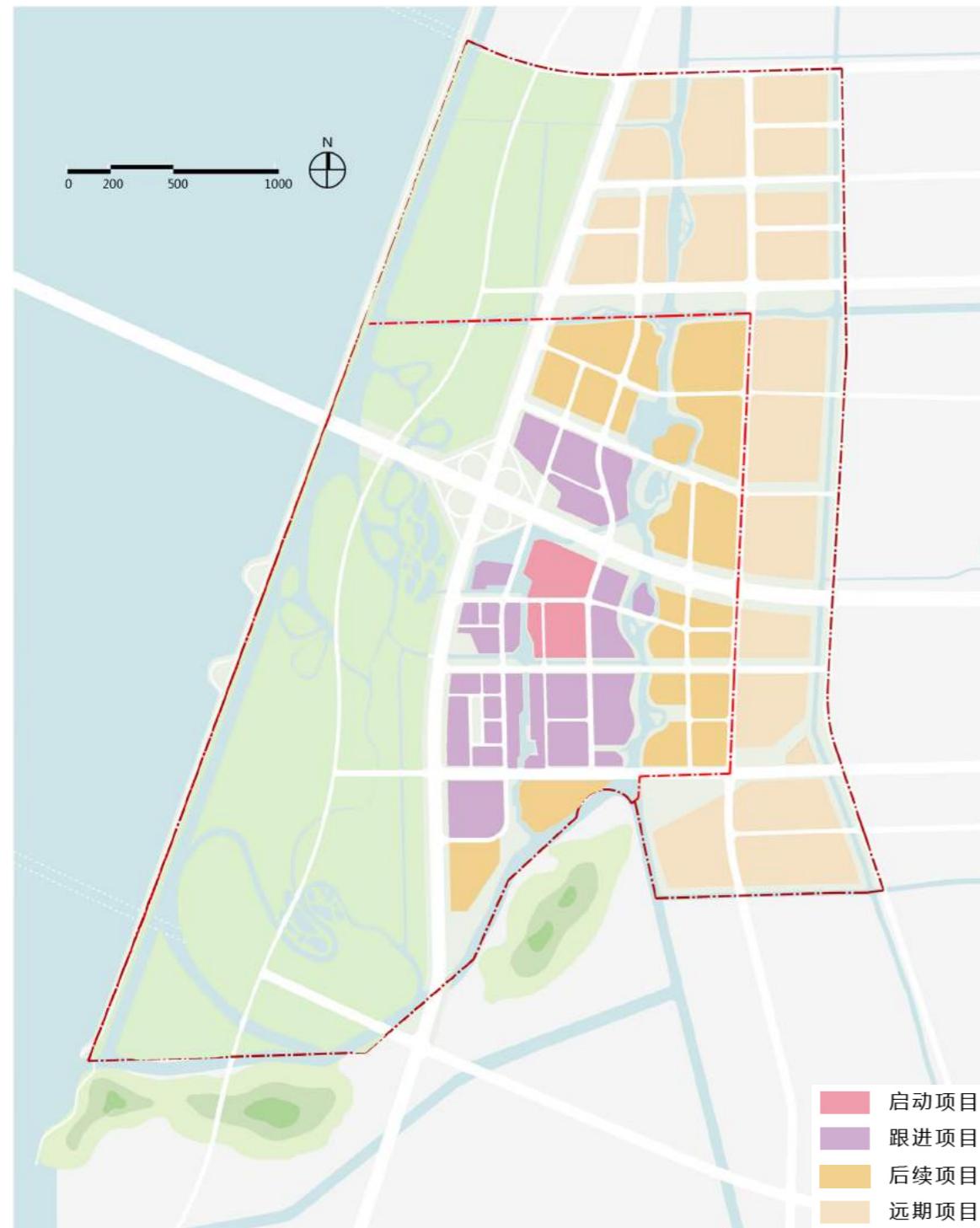
二期——向南进一步开发创智板块，并跨越江东大道打造北侧的花园 soho 以及环湖智谷，同时结合住宅和生态农庄示范区的开发

三期——三期主打品质社区、以及三联水村旅游区的开发

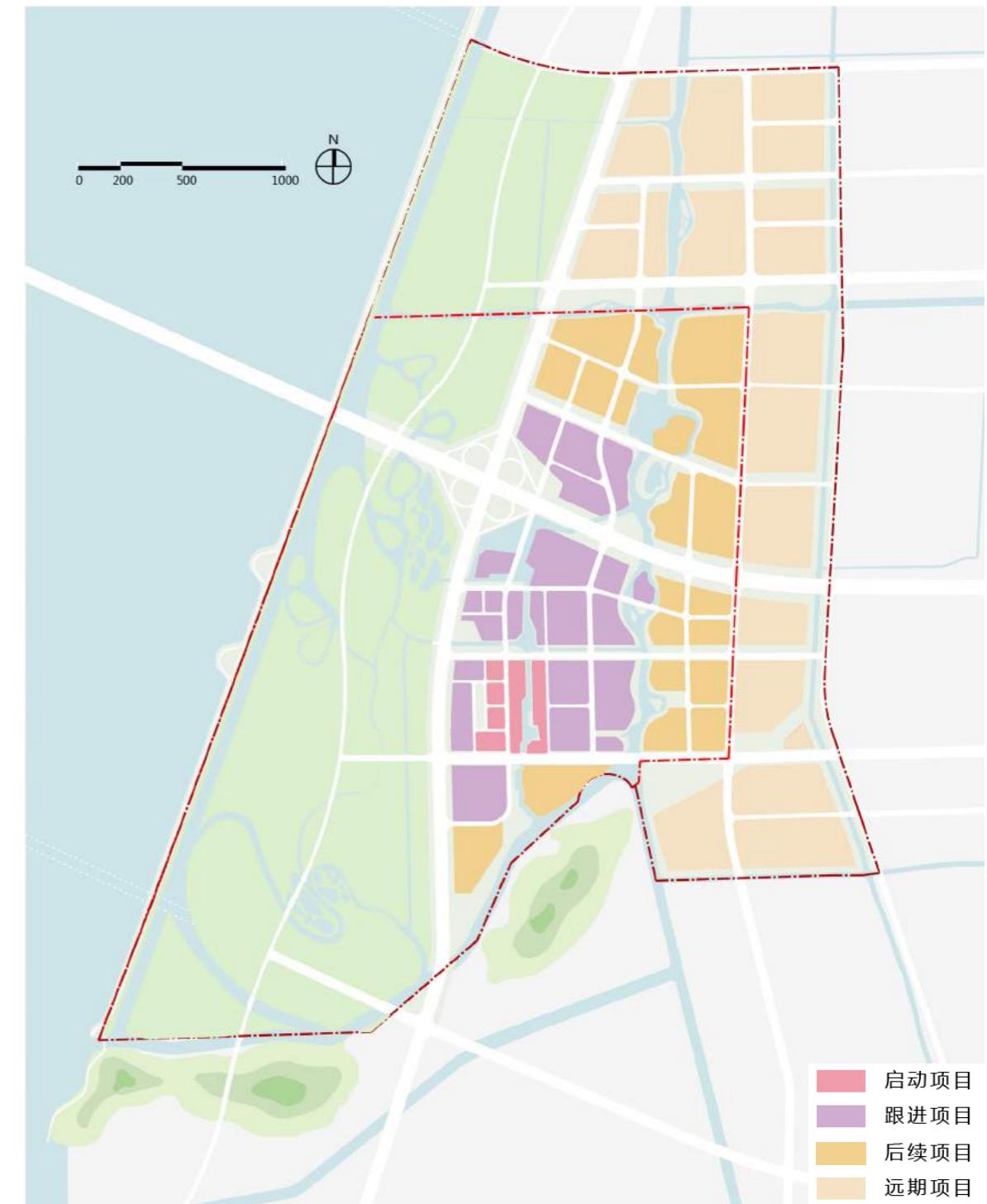
弹性开发——地铁站周边地块根据地铁建设进程采用弹性开发模式。



有大型开发主体进驻，大商业综合体开发带动区域供求关系时，以地标、soho、居住的组团式开发为前期人气聚落，并进一步促进基地的开发热情和市场需求，进而带动商业水街的延续、微创天地和配套社区的建设。



当没有大型综合开发时，应对前期开发的不确定性，可采用小街区模式的滚动开发，来促进局部环境的成熟，进而孵化和推动外部地块的融入、整合和拓展。



总体经济测算

经测算，前期总体投入约 137 亿元，包括居民和企业拆迁、征地资金、道路和基础设施建设等成本费用。

总体产出参照近三年大江东周边地区土地以及下沙滨江的区域的出让单价，土地出让的总体产出约为 141 亿元。

总体投入产出基本达成平衡

总体投入表（估算）

项目	计算基础	计算单价	费用小计(万元)
居民拆迁	约1752户	200万元/户	350400
企业拆迁	35.12万m ²	3500元/m ²	122920
征地资金	0.32万亩	30万元/亩	96000
道路建设	82.0公顷	800元/m ²	65600
六通一平	356.58公顷	1300万元/公顷	463554
水系沟通	62.56公顷，水深1.5米	40元/m ³ (土方量)	3754
公园建设	100.5公顷	400元/m ²	40200
小计			1142428
10%财务成本及预留10%不可预见费用支出			228486
合计			1370914

总体产出表（估算）

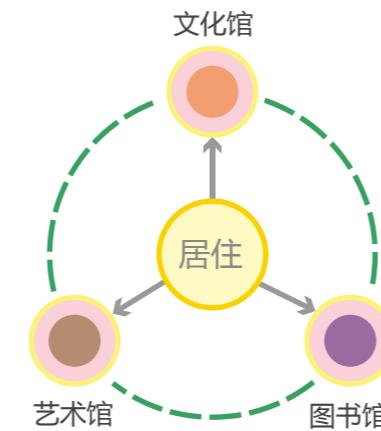
项目	计算基础(公顷)	计算单价(万元/亩)	费用小计(万元)
可出让居住用地	97.55	1100	1347225
商住用地	25.39	800	20312
商业用地	14.21	750	10658
商务混合用地	32.77	900	29493
国际学校/体育馆	10.62	300	3186
合计			1410874

便捷的人文活力社区氛围



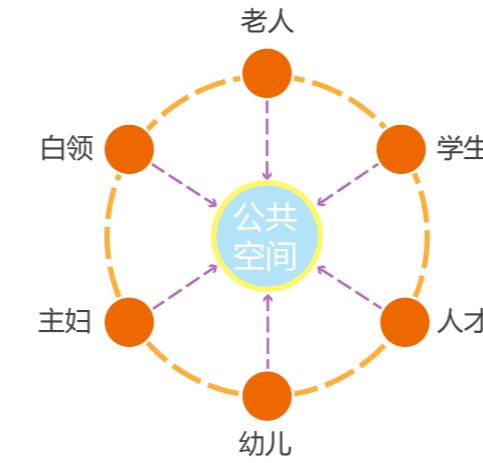
人文交流

围绕居住社区的滨水区域规划社区文化馆、小型艺术馆、社区图书馆等，增强社区文化氛围的培育。



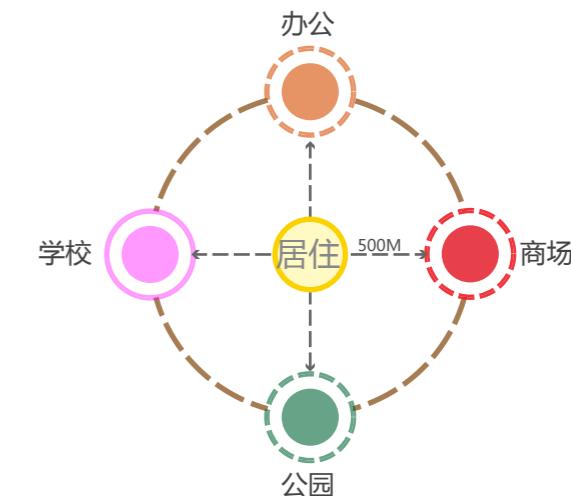
社区营造

规划社区向心性公共空间为各类居民提供休闲活动的公共场所，进而促进社区居民彼此的熟悉度，形成有凝聚力的社区氛围。



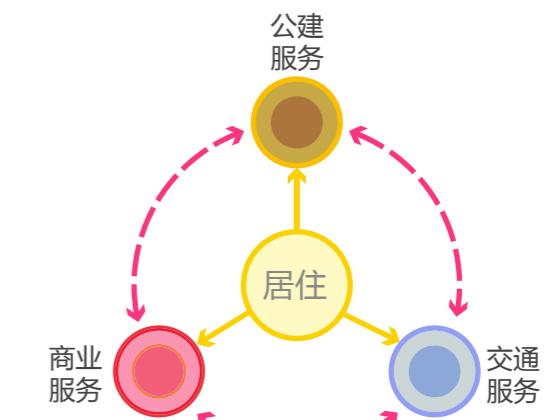
宜人尺度

围绕居住区 500 米步行范围内可达各类生活活动所需的功能场所，学校、商场、公园、球场、办公场所等均围绕居住社区规划设置。



便捷服务

围绕居住社区规划包括商业服务、公共服务、交通服务等各方面的便捷设施，包括购物商场、商业街、学校、医院、图书馆以及地铁站、BRT 站点、公交站点等。

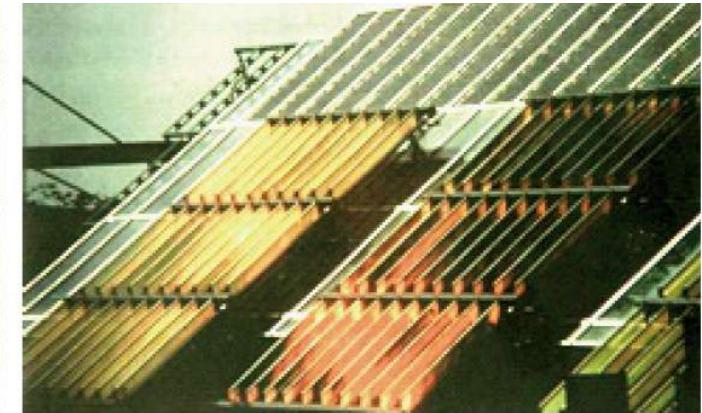


建筑节能优化

建筑节能环保技术

- 太阳能光电版

通过太阳能光板的设计将自然光、建筑设计和发电结合起来。将光电版系统安设在屋顶、外围护结构、窗体、天窗和遮阳设施上，或者将其整合到建筑构件之中。



- 照明设备的节能

办公空间及综合商业空间宜采用 LED 或相关节能省电照明装置。

照明控制应设置分区调节控制，并规划适当的照度。

外墙照明设计应规划不同时段的场景设计，节省并呈现黄昏至夜间最佳效果。建议采用常用规格较易更换的产品，以免造成日后维修上的困扰。



- 空调系统的规划

空调系统相同主机应选用变频驱动器。考量玻璃帷幕外墙四周 5 公尺范围规划外周区的送回风。注意核心服务区、廊道及主要办公与商业空间的正负压力规划，风量与温度宜适合使用者的舒适性，并配置分区控制开关。建议在适合的空间采用地板辐射采暖系统。



- 外墙保温材的运用

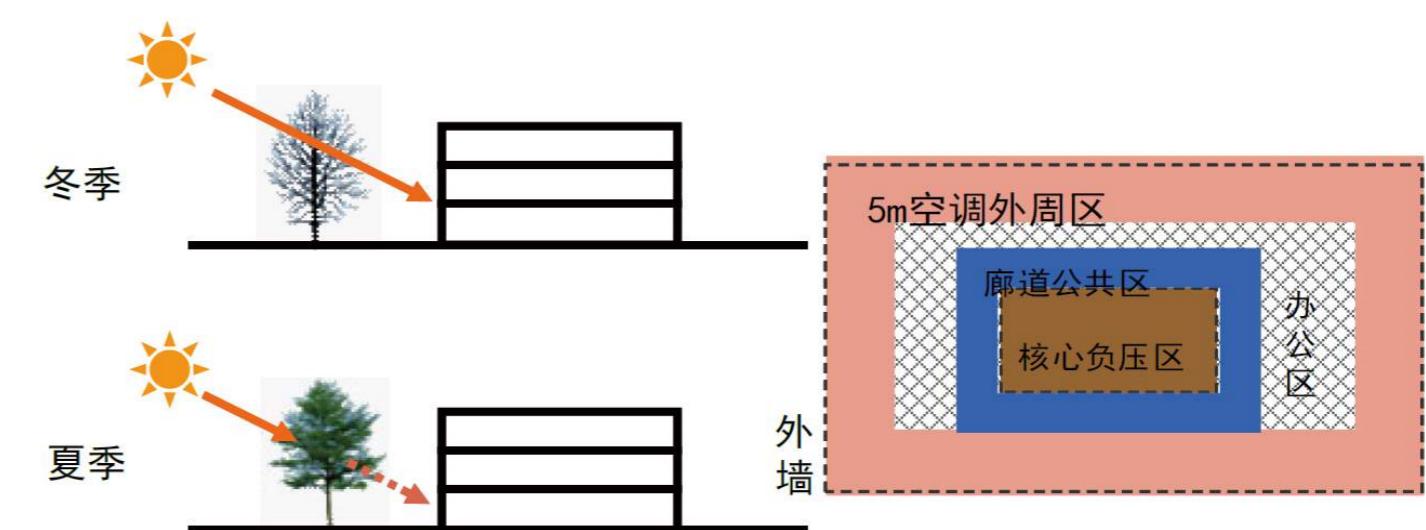
我国外墙保温形式基本有三种：即外墙内保温、外墙外保温及夹心保温。建议使用外墙外保温，从而使主体结构所受温差作用大幅度下降，温度变形减小，对结构墙体起到了保护作用。



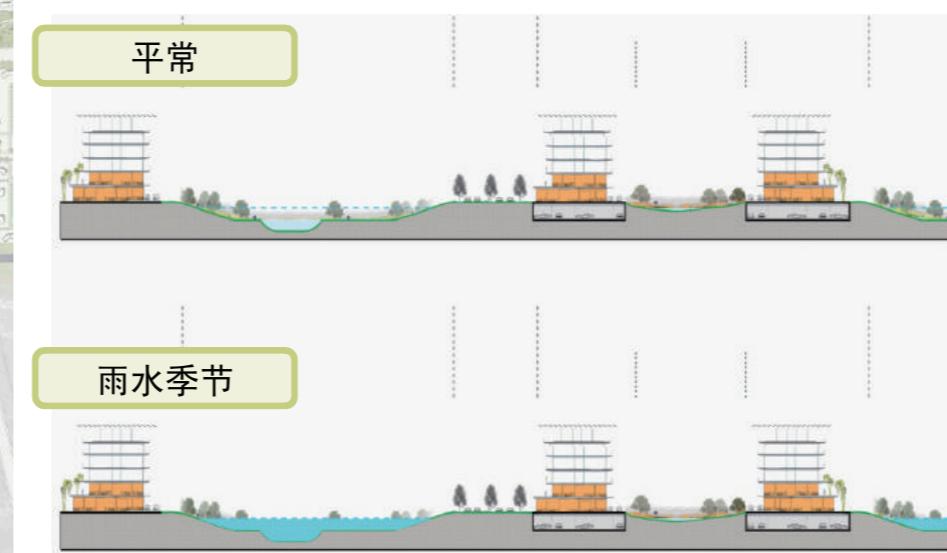
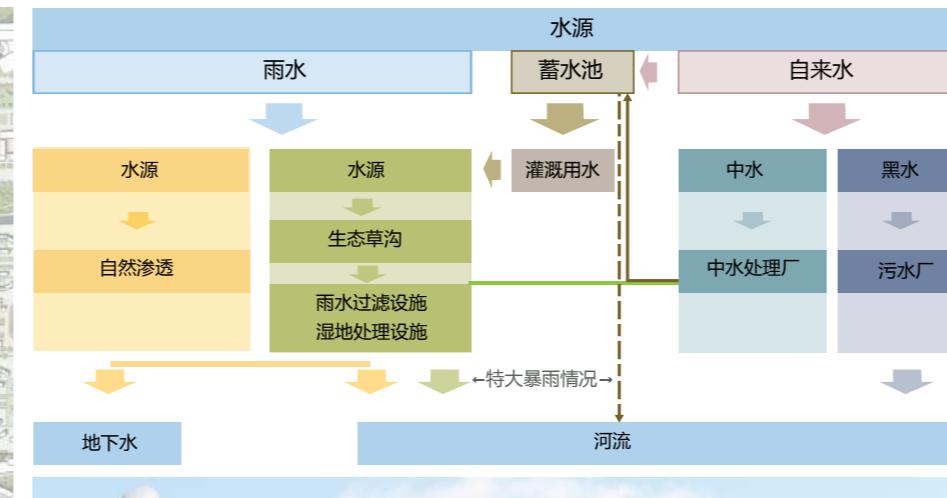
- 建筑物绿化

鼓励建筑屋顶建设屋顶花园以及采用浅色及反射表面，屋顶花园占屋顶面积 $\geq 30\%$ 或 70% 屋顶表面采用浅色或反射表面的可给予相关指标优惠。

鼓励建筑采用绿植进行立面覆盖遮阴。



雨污水管理的运作流程



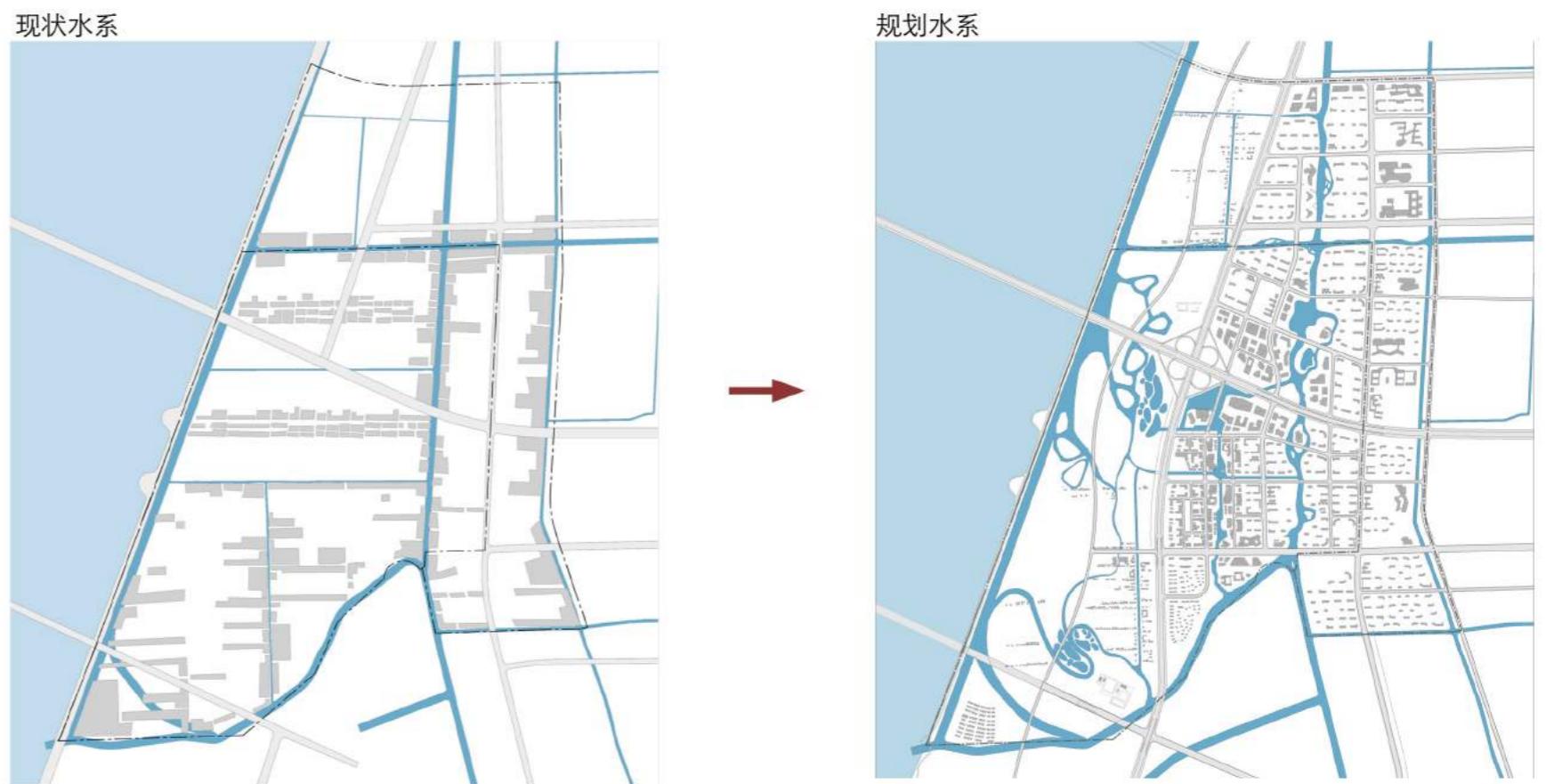
降水、径流、蓄水、污水处理等过程，可组成一个整体的水平衡系统，该系统将水处理的各个环节建立完整的循环关系，经过设计和处理过程，有效利用资源、减少资源浪费。

基地地势低洼，靠近江岸，未来存在洪涝隐患，通过雨洪管理策略，收集淡水改善土壤，预防洪涝灾害。
通过不同层级的雨水网络，将区域雨水基础设施功能导入城市绿带中。
结合场地设计，通过滞洪绿地的多功能设计，快速排出地块内雨洪。

海绵城市

尊重现状场地条件

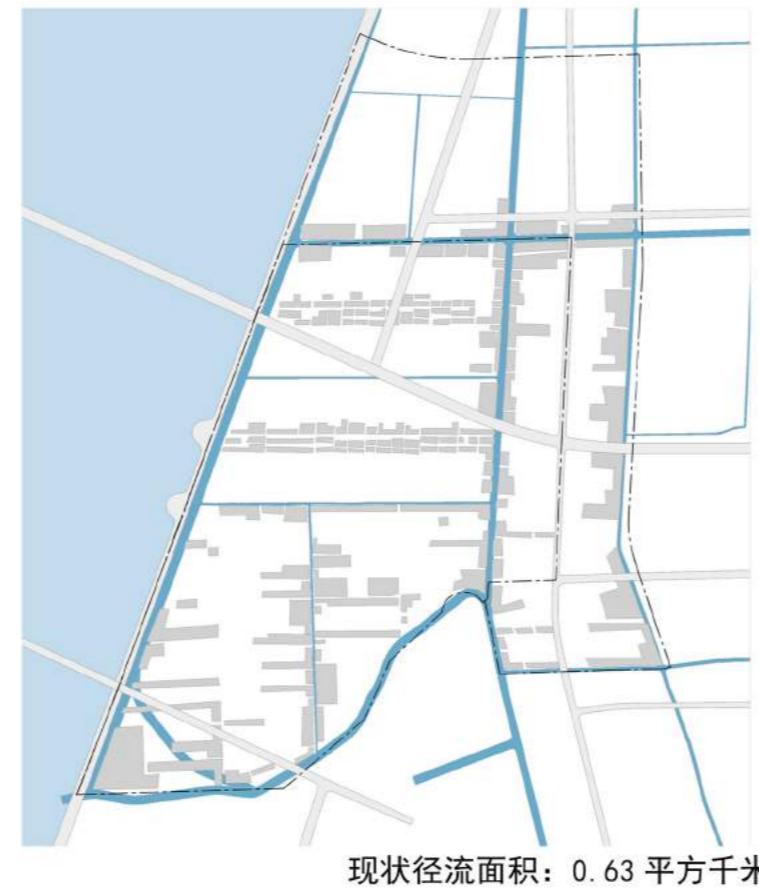
基地现状拥有丰富的水系，村庄、河道、道路网络形成了丰富的空间层次感。场地规划的一个重要目标就是最大限度的保持现状地貌，对接周边道路交通，并强化场地所独有的空间特色，形成丰富的城市空间体验。



海绵城市

生态保护

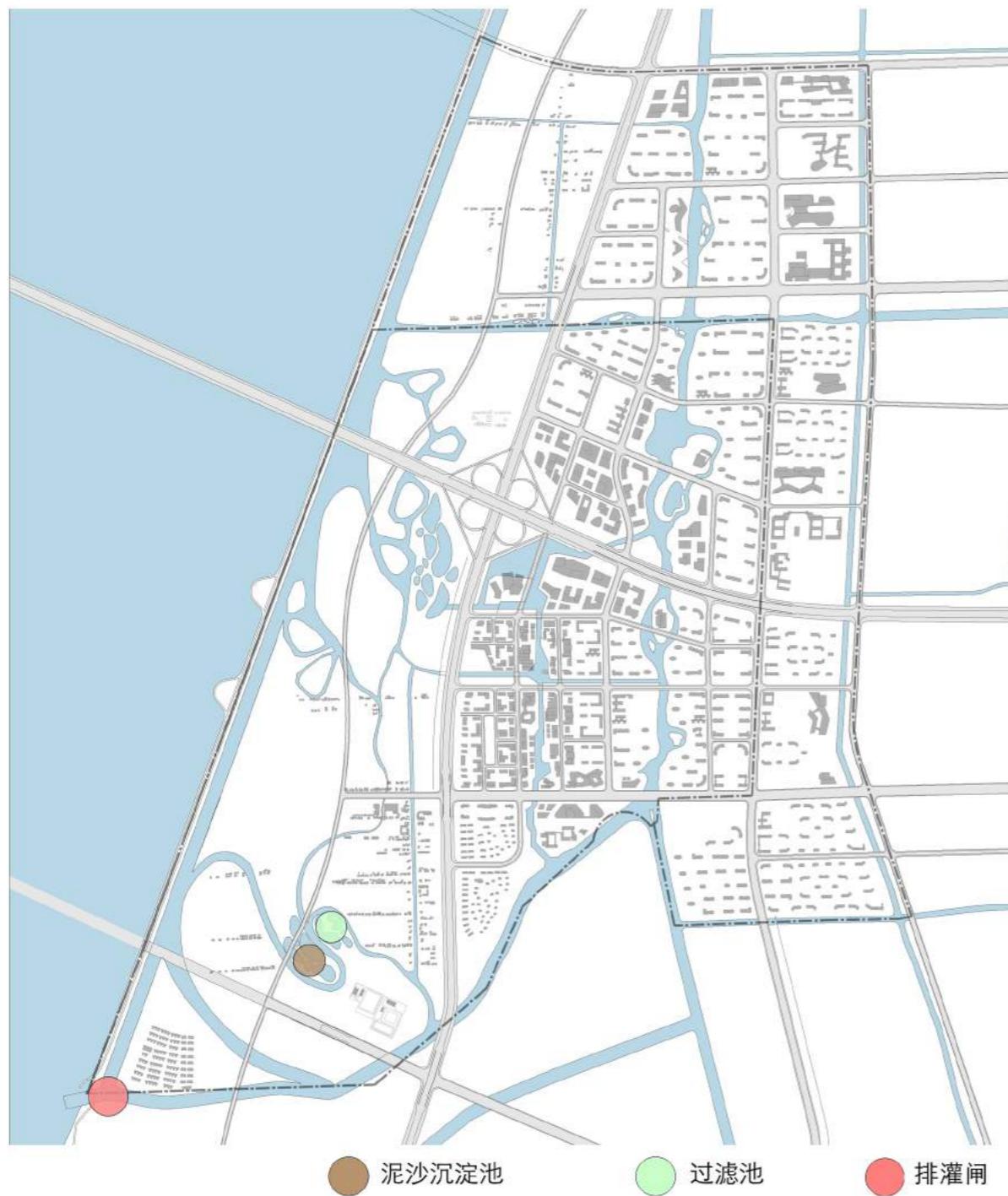
保护现有水生态系统，保持径流方向不变。增加径流面积，形成完整的生态汇水渠系统，增强城市海绵功能。



海绵城市

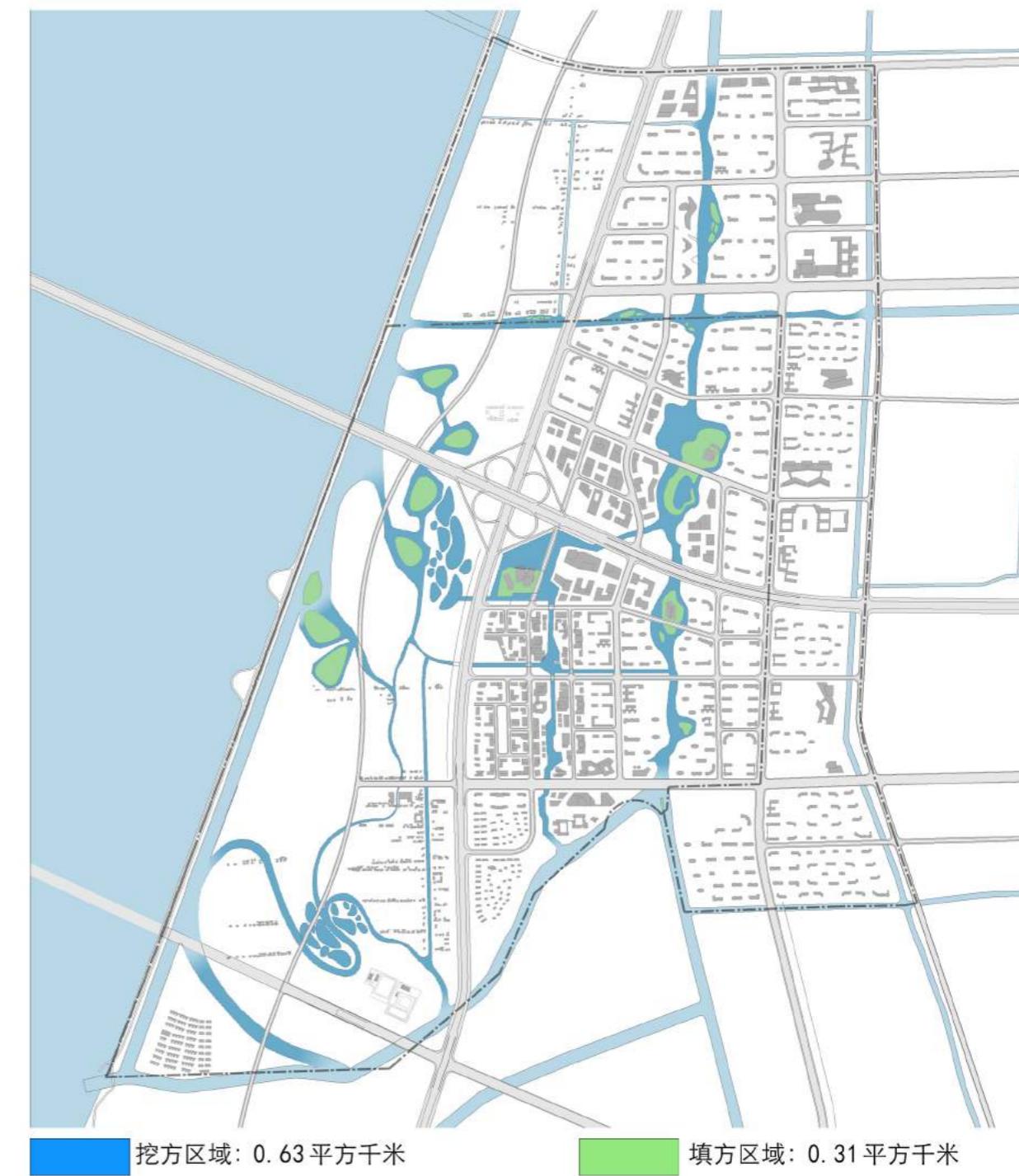
排灌闸设置

在西南口设置排灌闸，与钱塘江相接。丰水期起排水防洪作用；缺水期可将水引入，并通过湿地公园的泥沙沉淀池和过滤池，使水得到进一步净化，再供应给城市，也保证了径流总量的平衡。



土方平衡

在现有抢险河、一工段横河、三联直河、四工段直河、联伟横河、三工段横河基础上增加径流面积，约0.63平方米千米，需挖土方2520000立方米。土方可用作回填，形成城市绿岛，增加绿地率，丰富城市景观。

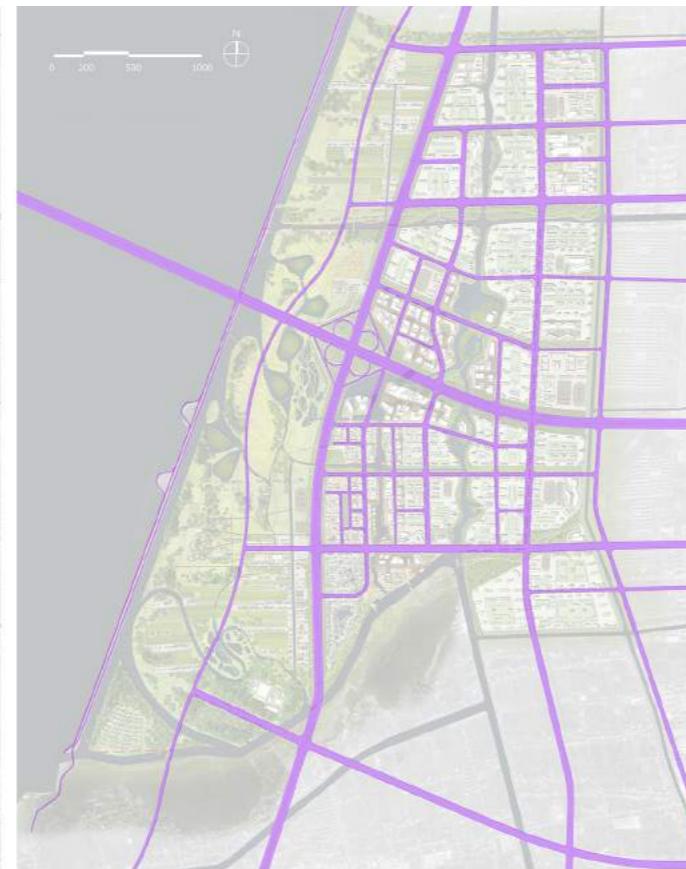


低影响开发雨水系统

建筑与小区



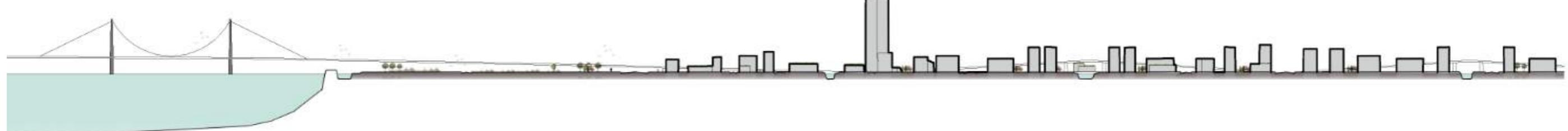
城市道路



绿地与广场

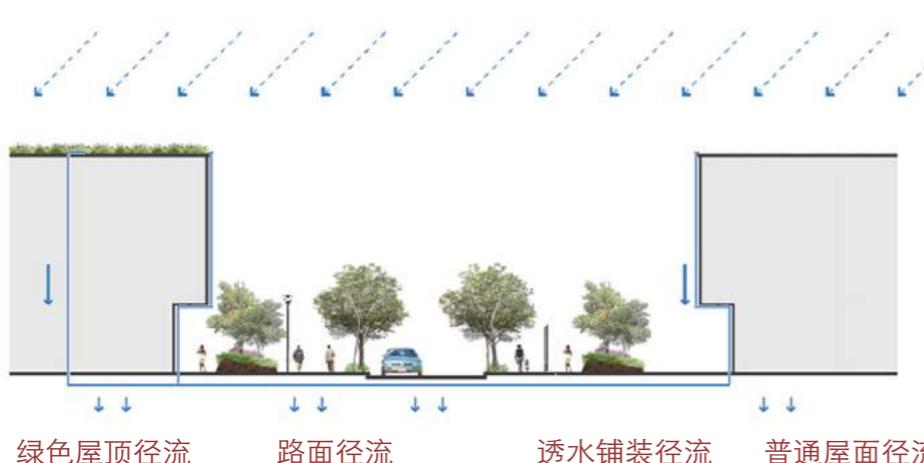
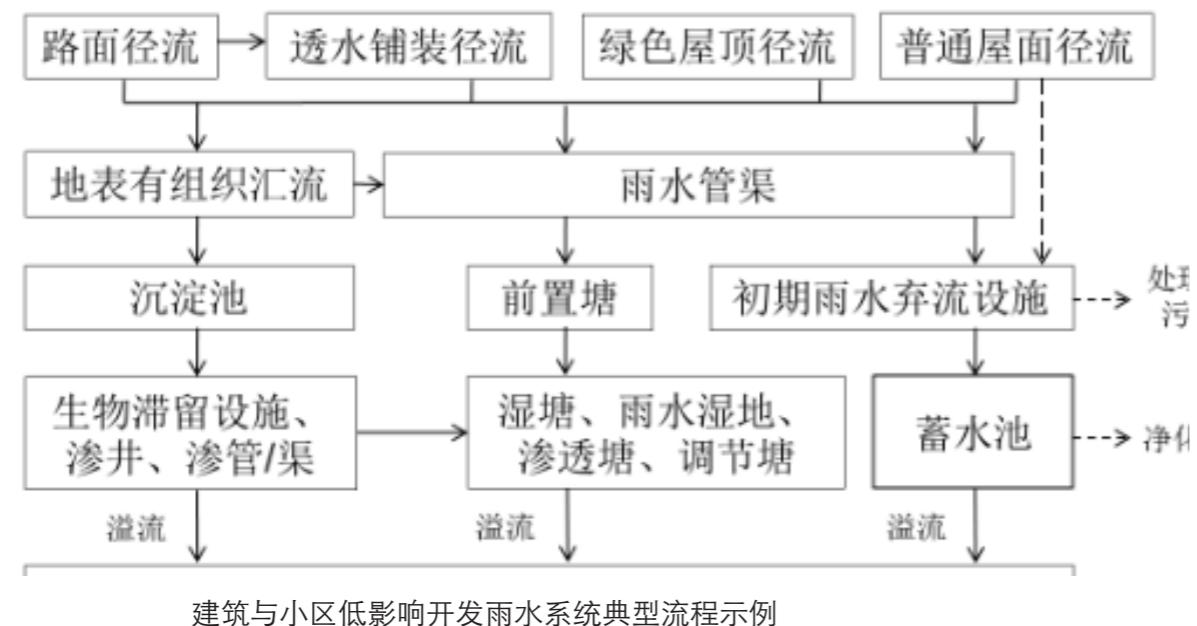


城市水系

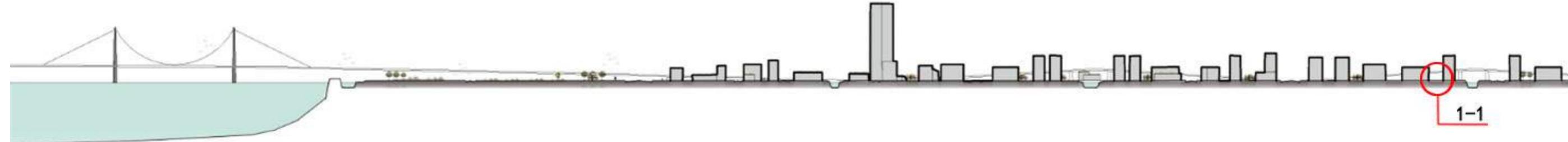


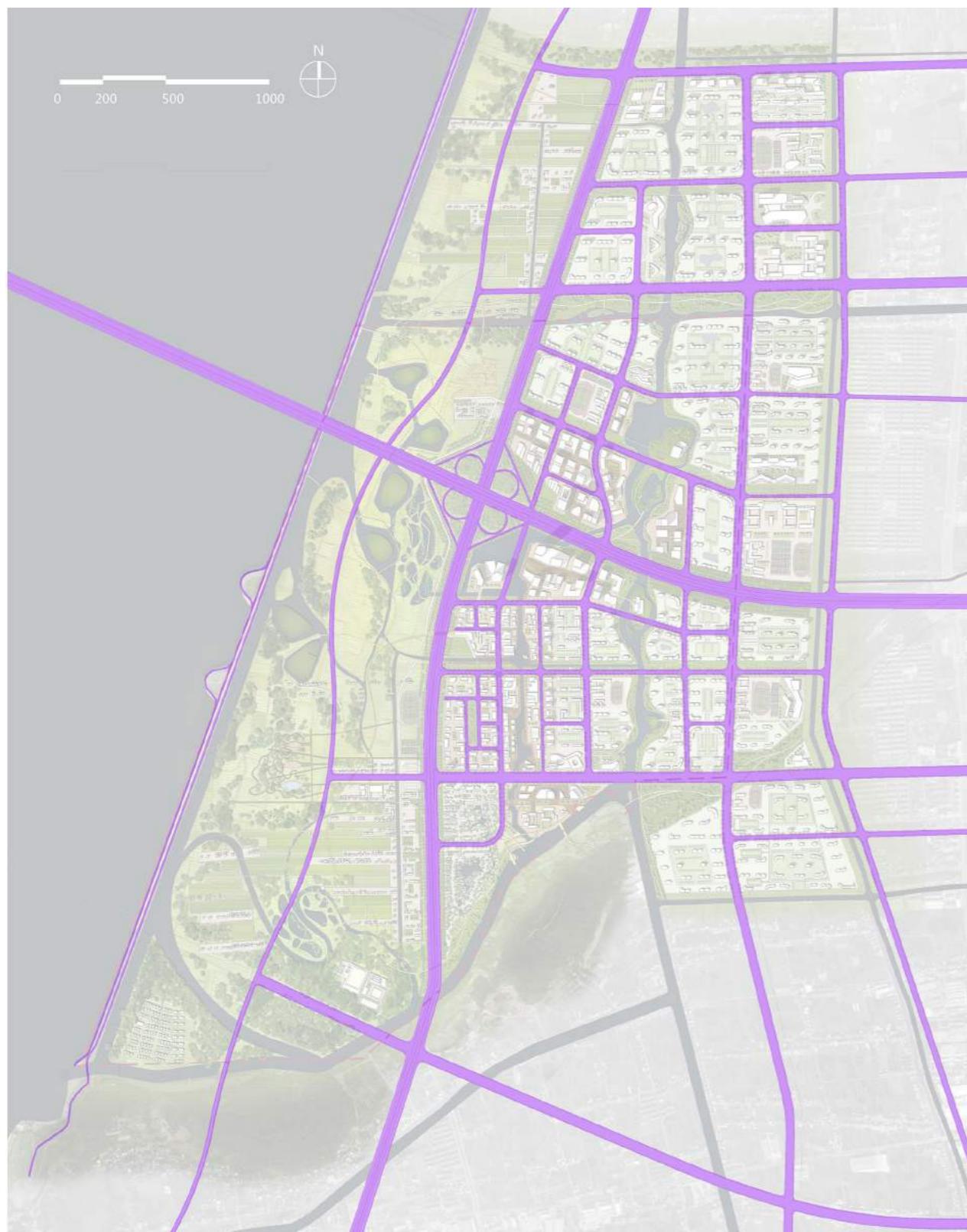
海绵城市

低影响开发雨水系统——建筑与小区

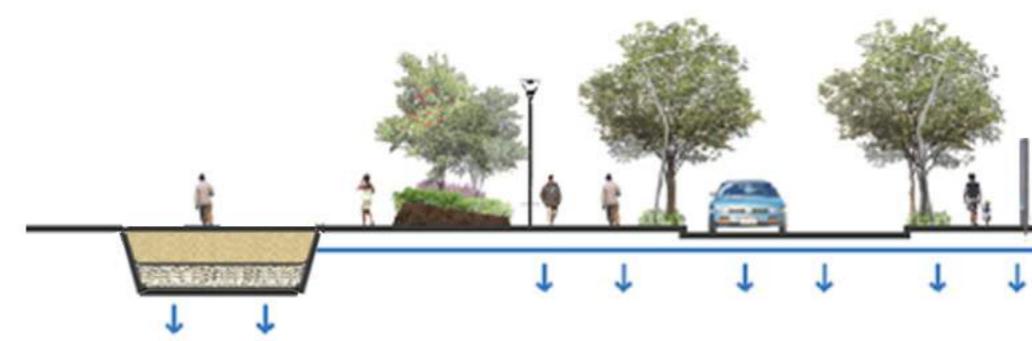
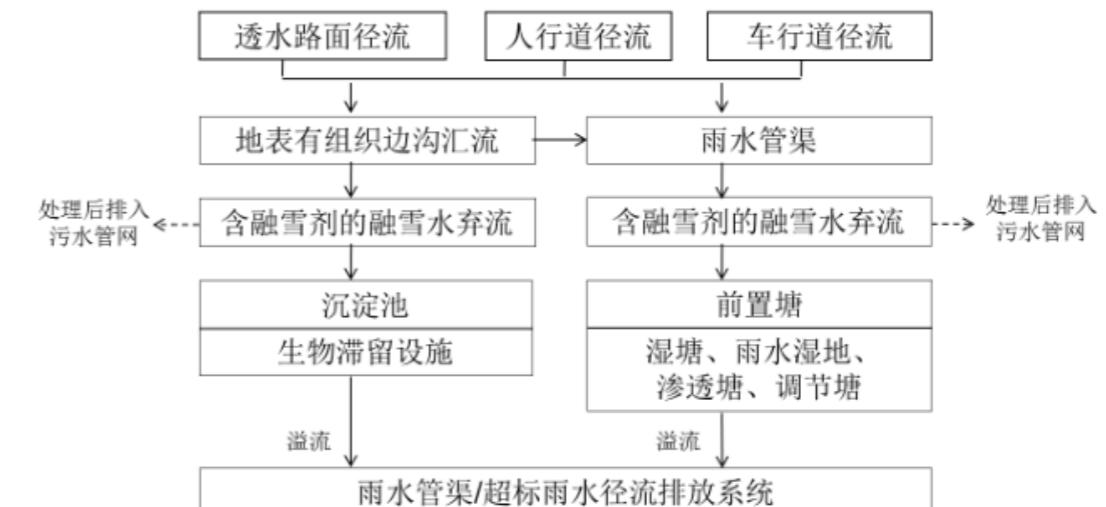


1-1 剖面示意图



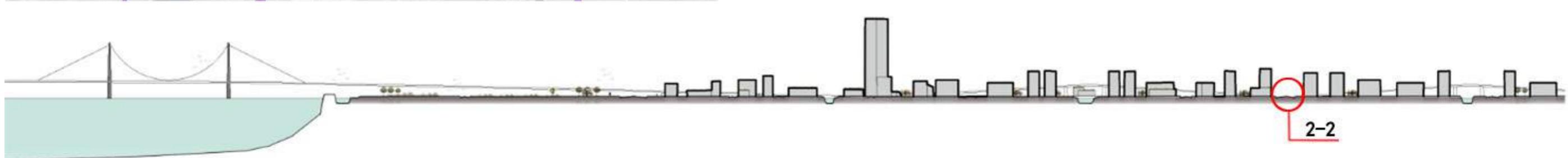


低影响开发雨水系统——城市道路



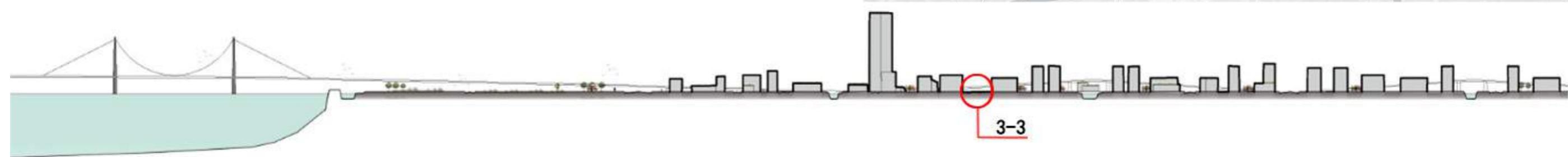
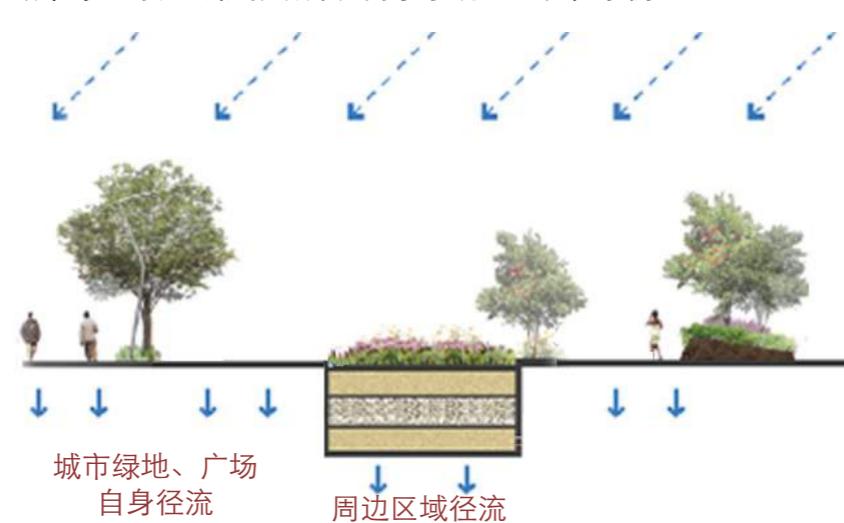
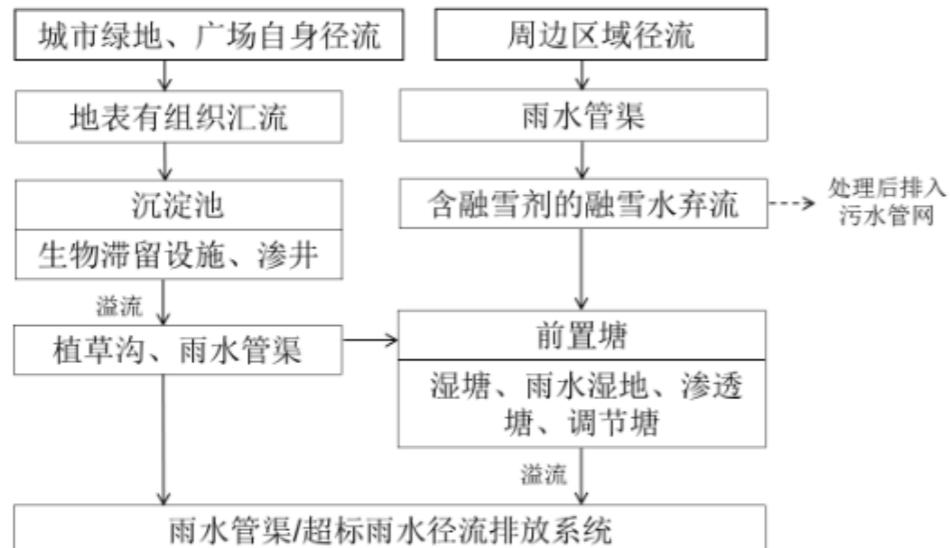
透水路面径流 人行道径流 车行道径流

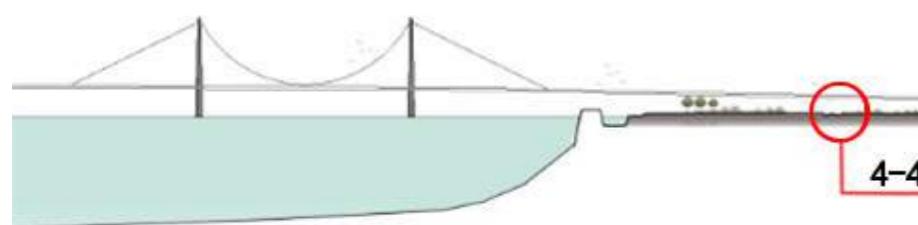
2-2 剖面示意图



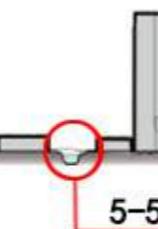
海绵城市

低影响开发雨水系统——绿地与广场



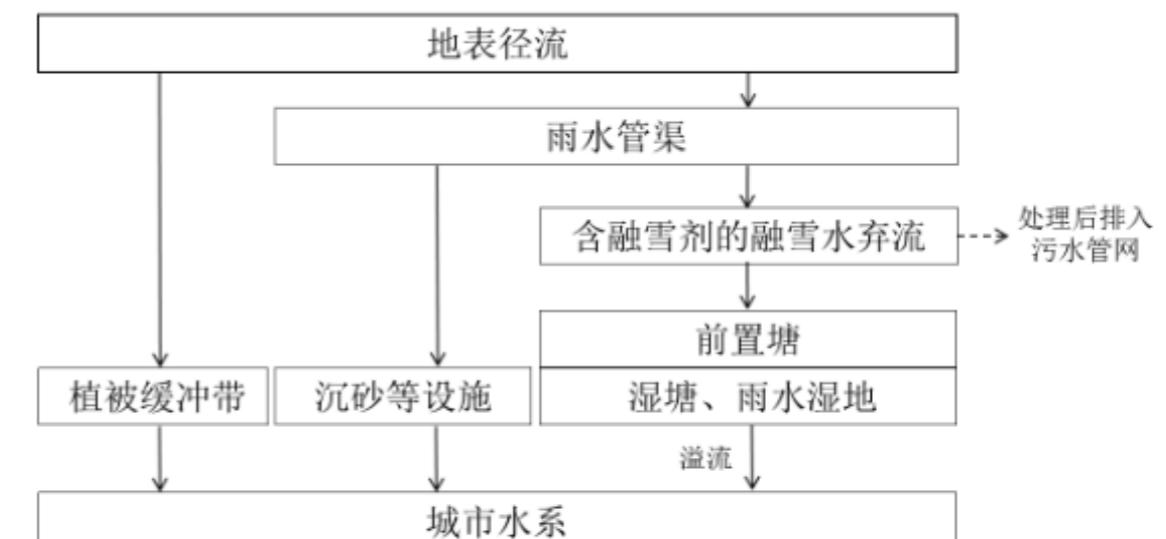


4-4



5-5

低影响开发雨水系统——城市水系



城市水系低影响开发雨水系统典型流程示例



湿地公园径流



4-4 剖面示意图

城市公园径流

5-5 剖面示意图



6-6 剖面示意图

休闲绿地径流

海绵城市

生态蓄洪

规划区域内的地面标高普遍低于钱塘江汛期时洪水水位，因此片区内的防洪排涝显得尤为重要。本案在核心区域突出生态湿地、山水城市的设计，优化现有河道。在非汛期主要发挥其生态和景观效益，而在钱塘江涨潮或汛期内，则可以为该地区起到蓄洪作用。

水闸

汛期时湿地公园可作为地区主要的蓄水池，增强核心区的排涝能力。并在水网与钱塘江相连接的主要干道上，增设防洪水闸，防止汛期钱塘江水回流入规划区域内。

生态蓄水池

城市内部湿地具有较好的蓄水能力，在非防汛期内，湿地与水系管理系统相互结合，贯穿整个城市设计核心群，以形成一个有机的可持续发展的景观。水系统可以最大程度地收集各区域的雨水，然后通过植被和生态净化系统过滤后，再次输入当地水量供应点，再次被利用。



规划蓄洪系统

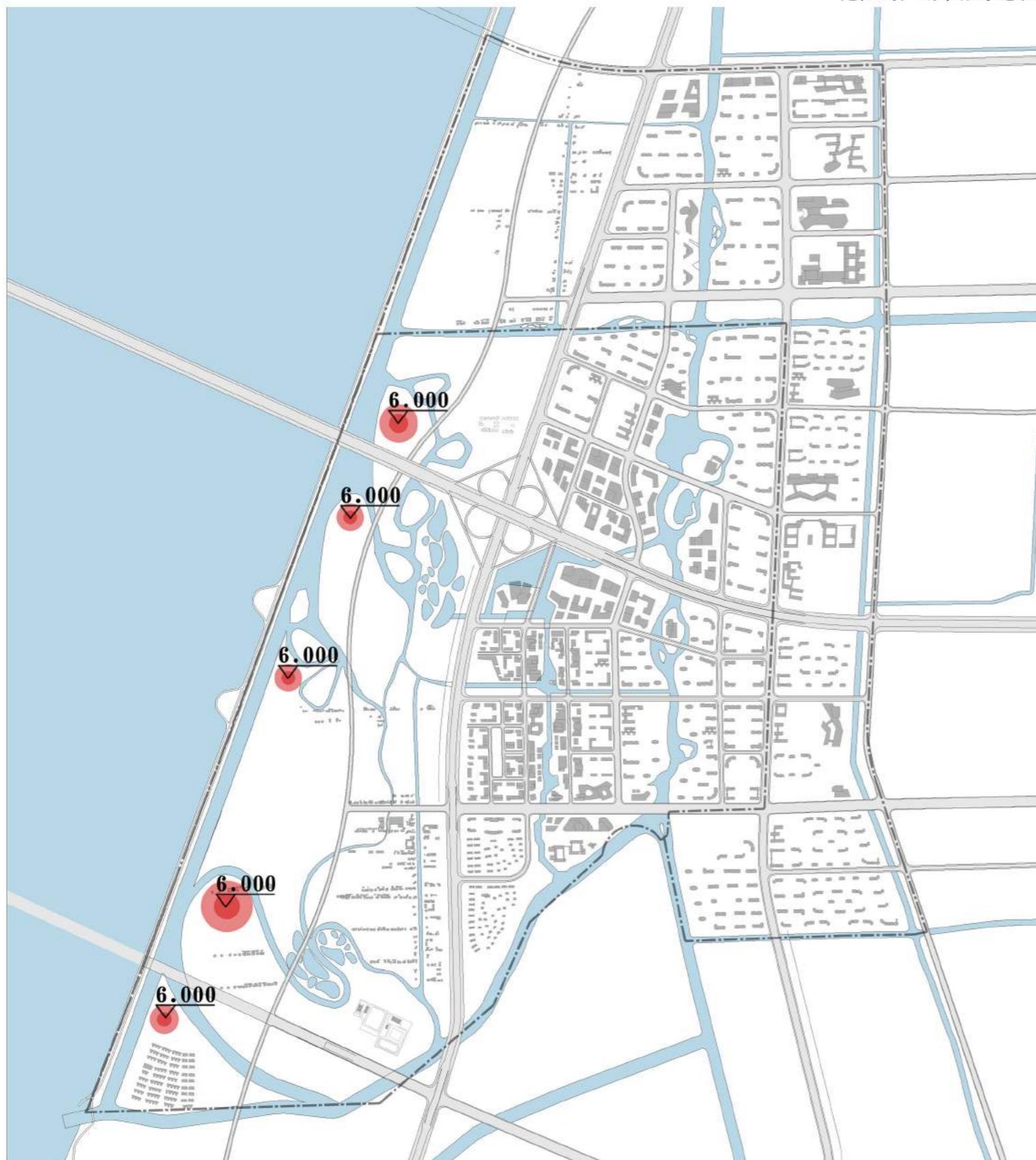


水域



水闸

抢险河广场节点示意图



抢险河设计

在保证抢险河本身排水泄洪功能的前提下，加大其河面宽度，可用作赛龙舟等水上活动场地，赋予其新的活力，并结合东侧城市湿地公园设置广场，平时作景观节点为人们提供更加惬意的环境；洪水期间可作救灾物资存储场地，使其在景观美学以及实际功能上均得到提升。



海绵城市

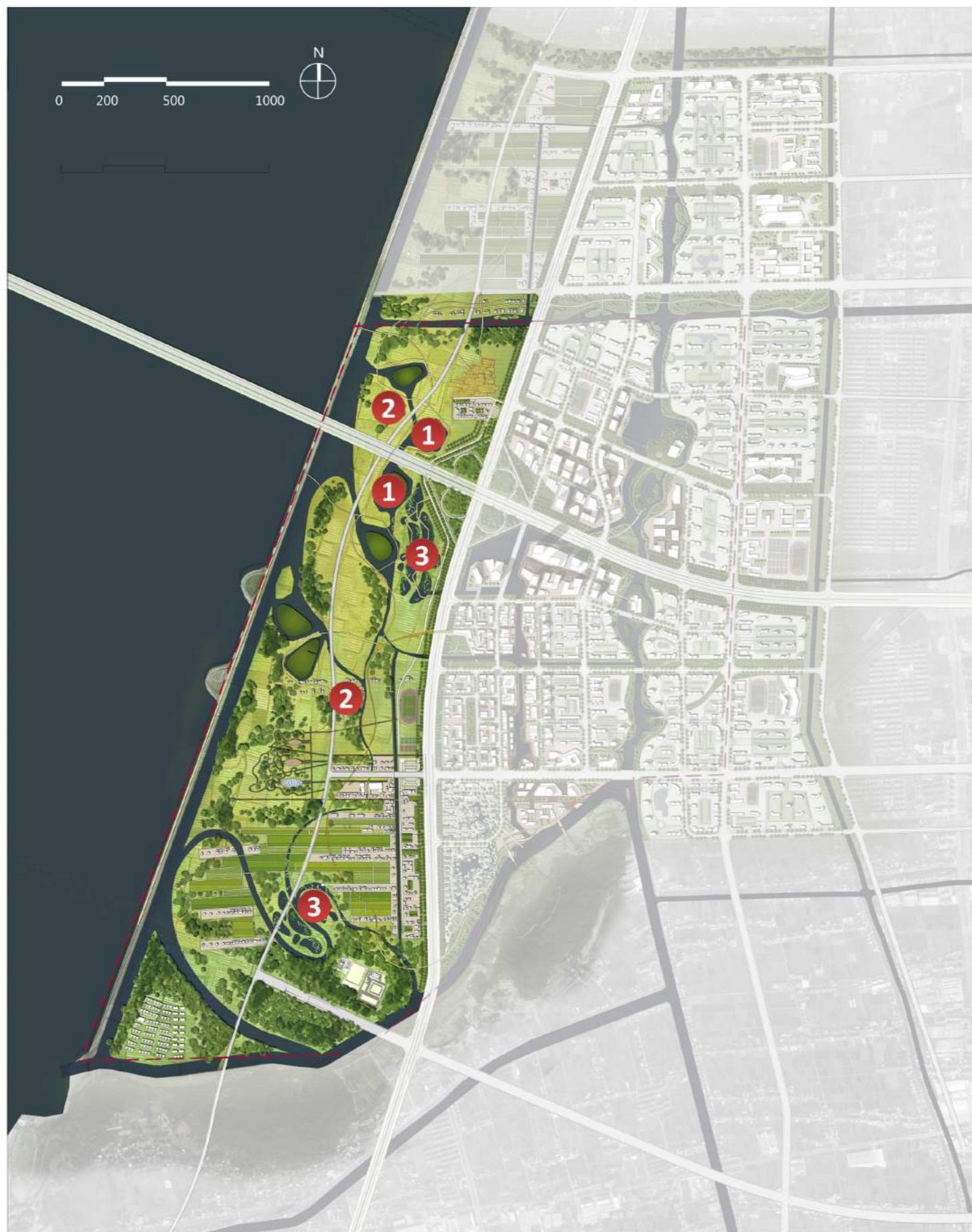
控制城市不透水面积比例

西侧建筑密度大，绿地率小，所以水网密度大
东侧建筑密度小，绿地率大，所以水网密度小

城市水网密度与绿地率示意图



海绵城市

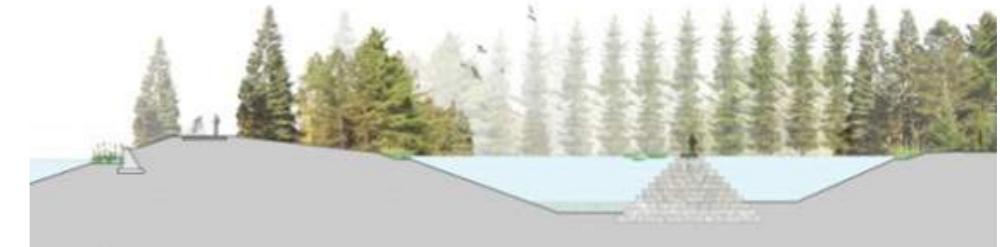


公园里讲故事

一条设计独特的步行道贯穿整个湿地公园，连接各个项目空间和独特景观，将整个水净化的过程串联成一个有趣的故事。

水流经过净化后流入滨水商业街和居住区，所有地块都与水系产生密切关系，极大提升了土地价值和环境品质；与此同时建立了一个因为与水紧密相关而受到珍视、并具有独特性的场所，提升人们的体验并改善野生动物植物的栖息环境。

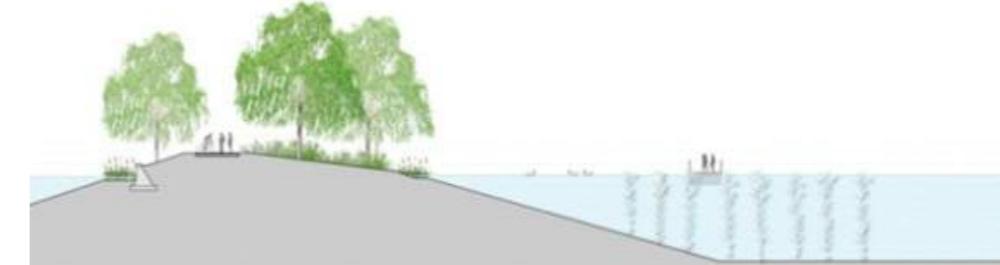
① 明镜池（泥沙沉降池）



② 岩趣园（净化处理渠）



③ 珍珠池（生物滞留设施）



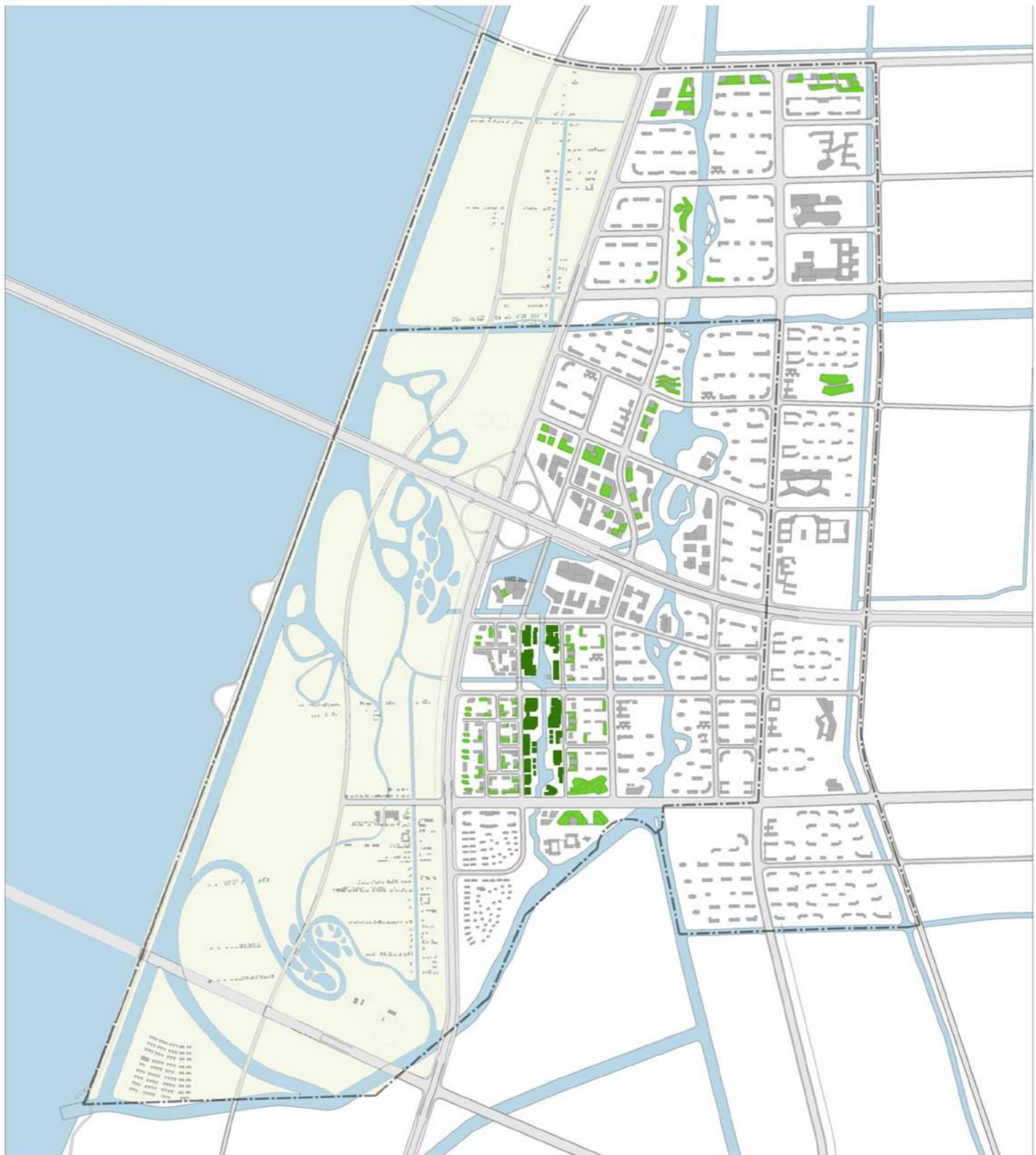
海绵城市

绿色屋顶

屋顶绿化不仅仅是绿地向空中发展，节约土地、开拓城市空间的有效办法，也是建筑艺术与园林艺术的完美结合。其突出建筑的第五立面，提高城市绿化覆盖，创造空中景观，并与城市湿地公园形成呼应，营造出“山水田园”的景观意象。



绿色屋顶范围示意图



绿色屋顶面积：134860 平方米

屋顶绿化 屋顶庭院