

信宜市玉都新区城市设计

2025年优化调整

（批前公示稿）

信宜市自然资源局
广州市城市规划设计有限公司

2025年6月

工作背景

《信宜市玉都新区城市设计》于2023年1月经市人大常委会审议通过并批复，为玉都新区发展建设提供了科学的规划指引。

《信宜市玉都新区城市设计》优化调整（第一轮）于2024年3月批复，为玉都新区项目的快速落地提供了重要保障。

为进一步提高城市设计的实施性，加快推进玉都新区项目落地，现结合玉都新区实际情况，对《信宜市玉都新区城市设计》进行第二轮优化调整。



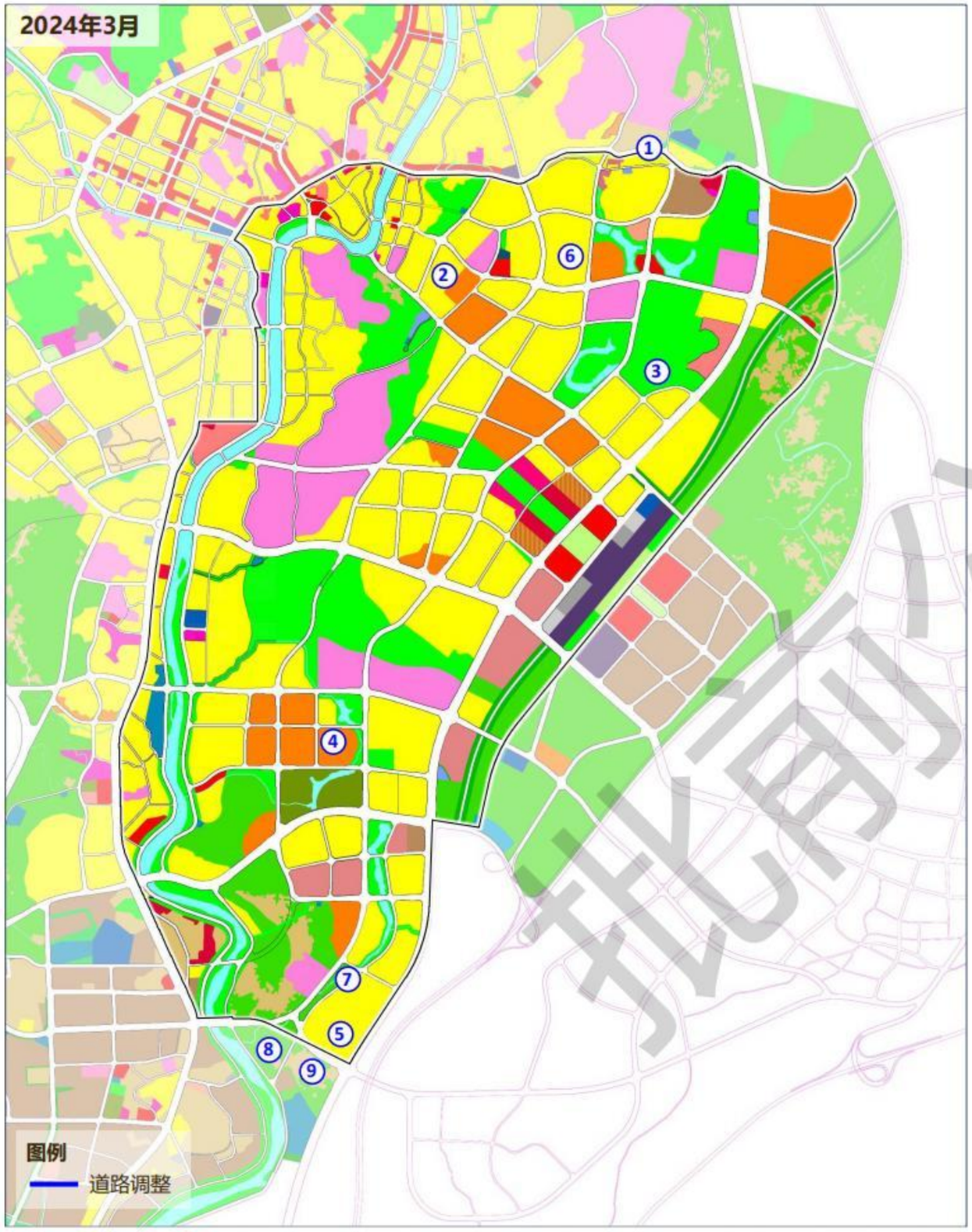


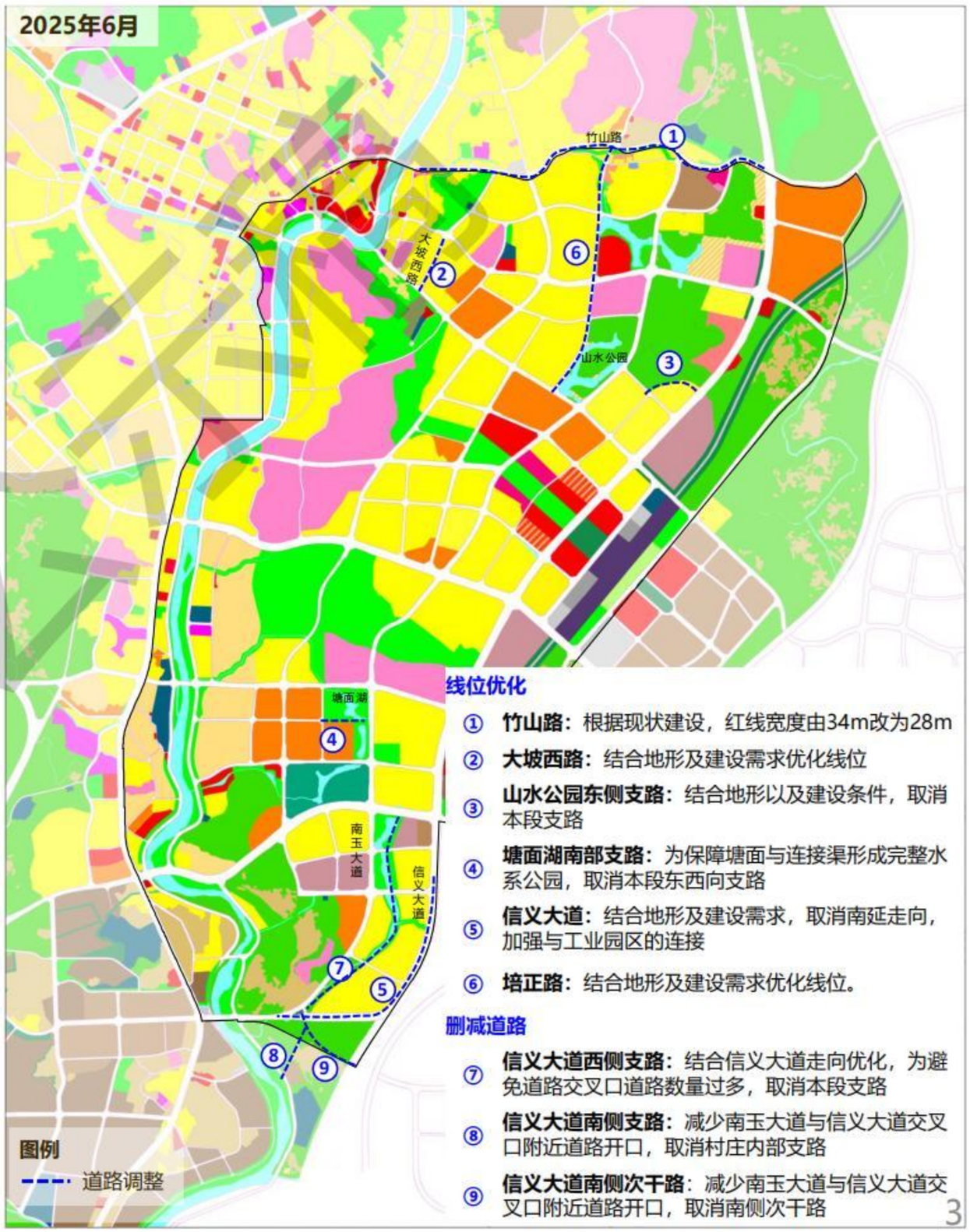




道路交通优化

协调国土空间规划、片区交通联系、现状地形等要素，优化9条道路





线位优化

① **竹山路**：根据现状建设，红线宽度由34m改为28m

② **大坡西路**：结合地形及建设需求优化线位

③ **山水公园东侧支路**：结合地形以及建设条件，取消本段支路

④ **塘面湖南部支路**：为保障塘面与连接渠形成完整水系公园，取消本段东西向支路

⑤ **信义大道**：结合地形及建设需求，取消南延走向，加强与工业园区的连接

⑥ **培正路**：结合地形及建设需求优化线位。

删减道路

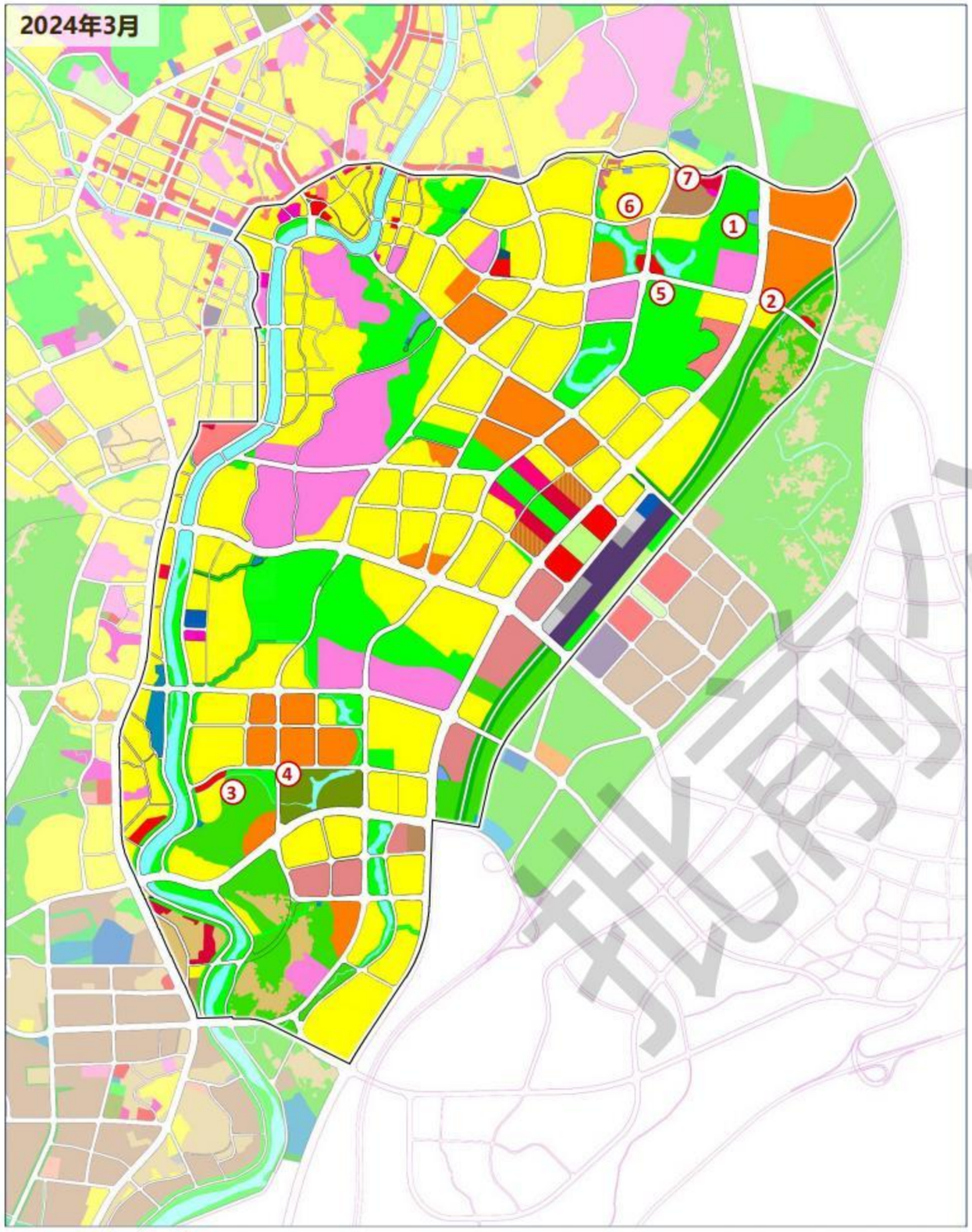
⑦ **信义大道西侧支路**：结合信义大道走向优化，为避免道路交叉口道路数量过多，取消本段支路

⑧ **信义大道南侧支路**：减少南玉大道与信义大道交叉口附近道路开口，取消村庄内部支路

⑨ **信义大道南侧次干路**：减少南玉大道与信义大道交叉口附近道路开口，取消南侧次干路

土地利用优化

商业配套设施：优化7处用地





增加商业用地

① **信义大道东侧加油站**：结合加油站布点需求调整加油站位置，原址调整为商业用地

② **信义大道与红旗东路交叉口**：原居住用地调整为商业用地，用作加油站

③ **商业水街**：结合河涌水系线位优化，调整水系两岸滨水商业用地界线，提升商业活力

④ **书香二路与育才大道交叉口**：在道路交叉口增加一处商业用地

商业用地优化为其他用地

⑤ **茂坡湖南侧**：考虑地形坡度较陡，商业用地调整为农林用地

⑥ **茂坡湖北侧**：取消娱乐康体用地，调整为公园绿地

⑦ **竹山路南侧**：结合公共文化设施布局需求，商业用地调整为文化活动用地

土地利用优化

茂坡湖两侧用地优化前后效果对比

现状图

示稿

茂坡湖两侧用地优化前后效果对比

现状图



茂坡湖两侧用地优化前后效果对比

优化前效果图



茂坡湖两侧用地优化前后效果对比

优化后效果图

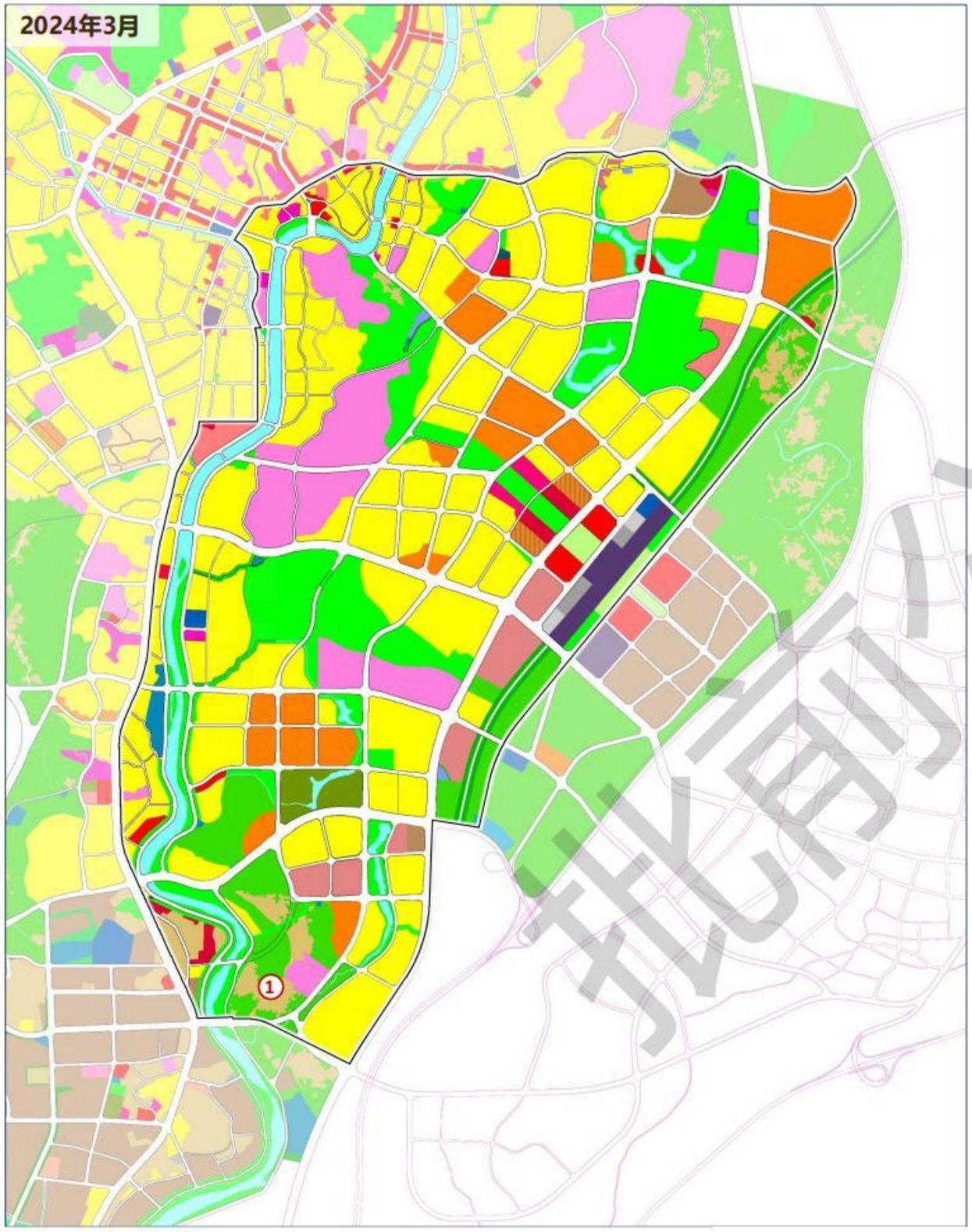


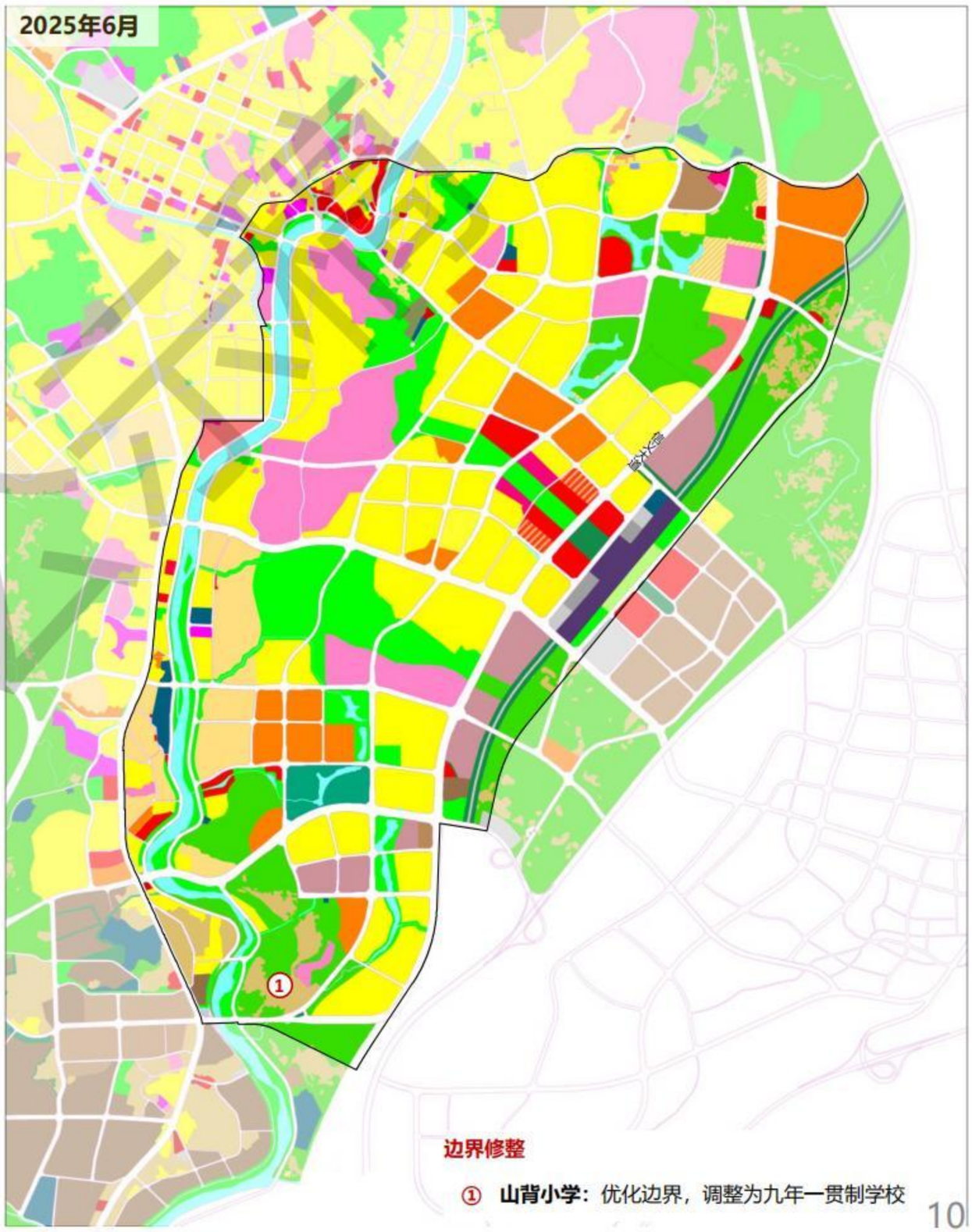
茂坡湖两侧用地优化前后效果对比

优化后效果图



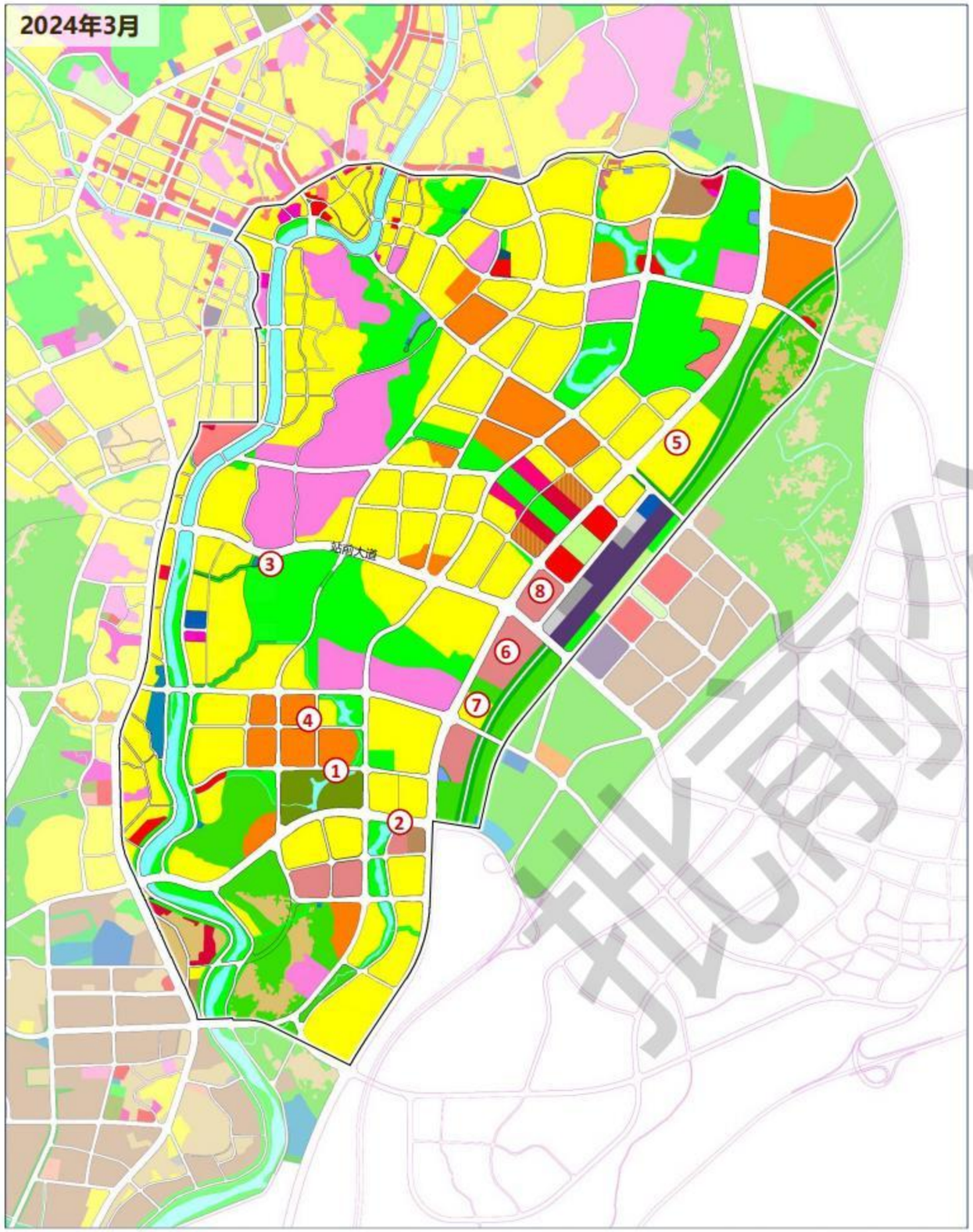
公服配套设施：优化1处用地





土地利用优化

其他用地：优化8处用地





修整边界

① **月牙湖**：绿地边界扩大

② **砺儒大道南侧产业地块**：按集信国控红线优化边界

用地性质优化

③ **站前大道南侧环卫用地**：位于城镇开发边界外，优化为公园绿地

④ **塘面湖西侧居住用地**：保留现状山体，调整为公园绿地

⑤ **高铁站北侧居住用地**：考虑临近铁路线及完善新区功能，调整为公服/商业/产业用地（A/B/M），后续结合项目落地明确用地性质

⑥ **高铁站南侧工业用地**：完善新区功能，调整为公服/商业/产业用地（A/B/M），后续结合项目落地明确用地性质

⑦ **书香一路与信义大道交叉口居住用地**：考虑临近铁路线及完善新区功能，调整为公服/商业/产业用地（A/B/M），后续结合项目落地明确用地性质

⑧ **信义大道东侧工业用地**：考虑高铁站周边功能混合多元，用地调整为居住用地

青创产业社区

青创孵化 + 未来社区

依托信宜高铁的区位优势和人流集聚效应，结合周边山水公园等景观资源，打造集文化创意、产业孵化、人才培养为一体的复合型双创产业社区，吸引青年人创新创业、支持青创企业孵化。

深圳湾科技生态园: 立体复合产业孵化社区

占地面积：20.3公顷

总建筑面积：120万平方米

功能布局：采用立体分层空间模式，融产业办公、人才公寓、商务酒店、休闲商业于一体，打造开放式商业街区、9.3米公共平台层、24米办公平台层、50米塔楼屋顶层等多层活力街区。



新加坡淡滨尼天地：多功能、全龄段、全天候服务的社区综合体



占地面积：5.7公顷
建筑面积：12万平方米
开发模式：政企合作开发运营模式，分区分类建设功能复合、高效集约的社区综合体。

全龄化：幼儿园、乐龄活动中心、儿童及青少年学习空间、老年人看护中心、终身学习学院等
一站式公共服务中心：方便居民在政府机构上班时间以外获得服务、24小时开放的“小贩中心”

新加坡淡滨尼天地: 多功能、全龄段、全天候服务的社区综合体



新加坡淡滨尼天地: 多功能、全龄段、全天候服务的社区综合体

建筑布局：“回”字型围合式布局，地下一层、地上六层相互交错和咬合。开阔的中庭空间可灵活转换为市集、演出或展览空间。

屋顶空间：设计环形塑胶跑道、生态社区花园等活动设施。







整体布局

功能布局：建设两个青年人才社区，两个青创产业孵化园区

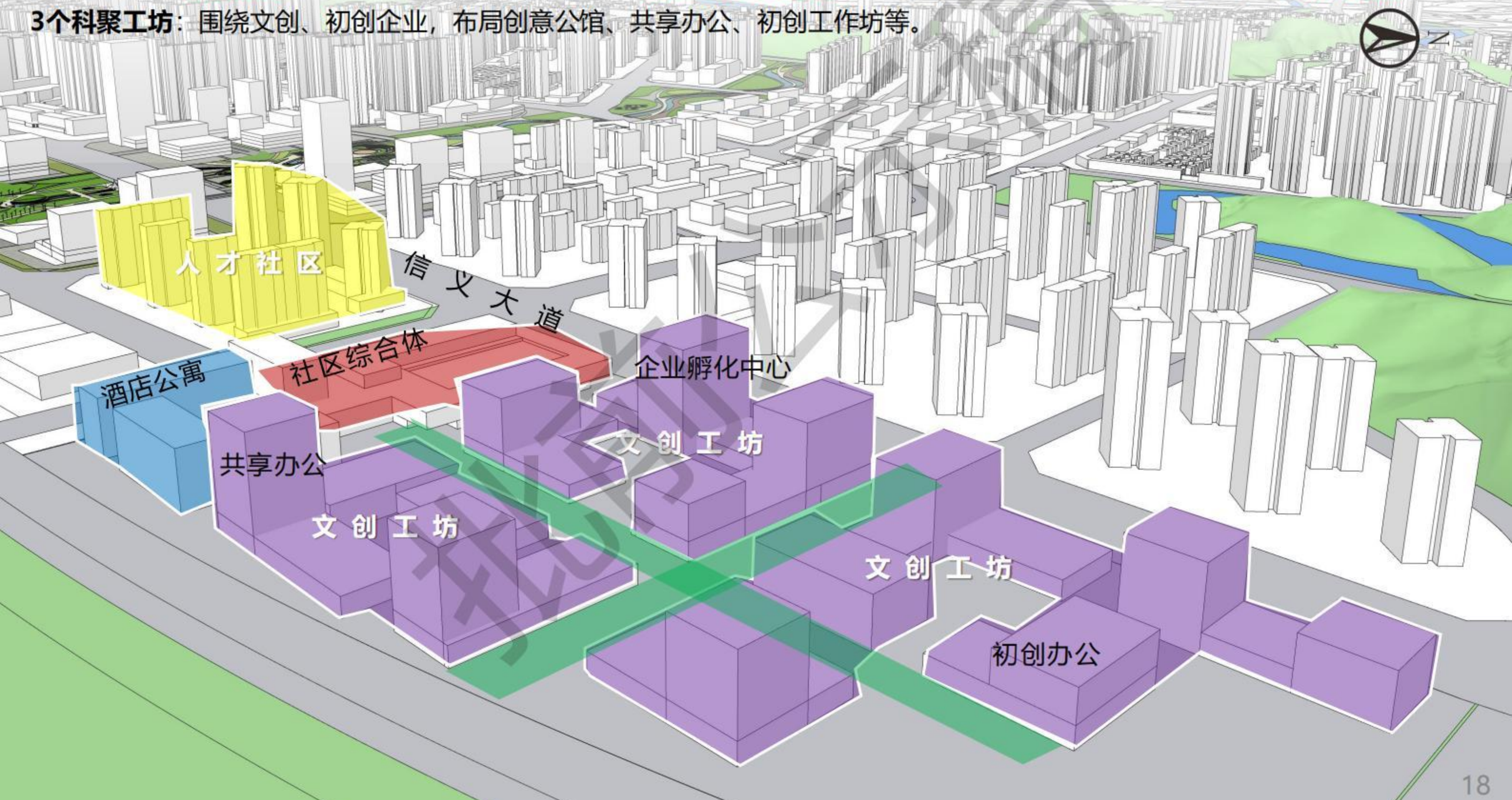
整体构建“北坊南街”，北为文创坊，南为青创街



北坊功能布局：1个社区综合体+3个文创工坊

1个社区综合体：围绕“政+商+文+体+幼“。为周边居民、职业白领等人群提供综合性一站式服务，布局政府服务（党群服务中心）、社区保健站、政府培训等**社区综合服务设施**；餐饮零售、休闲商业等**商业功能**；社区共享图书馆、社区文创展窗、多功能剧场等**文化设施**；社区花园、球场、慢行跑道等**居民运动休闲场地**；幼托服务中心、儿童与青少年学习站等**教育设施**。

3个科聚工坊：围绕文创、初创企业，布局创意公馆、共享办公、初创工作坊等。



借鉴案例：上海长风大悦城—立体式社交型的潮聚地

围绕项目周边白领女性客群和亲子客群聚集的特征，打造时尚生活体验枢纽。

功能：美食、运动、文化、购物休闲等







效果图



南街功能布局：2条邻里活力街

2条生态活力街：

西街——布局社区花园、社区文化设施、运动休闲设施、共享图书馆、社区食堂、菜市场、职业培训、亲子活动、特色餐饮、文创市集等功能业态。

东街——以工艺体验、休闲商业、交流广场、青年工作室等交流、体验、展示、办公的功能为主。

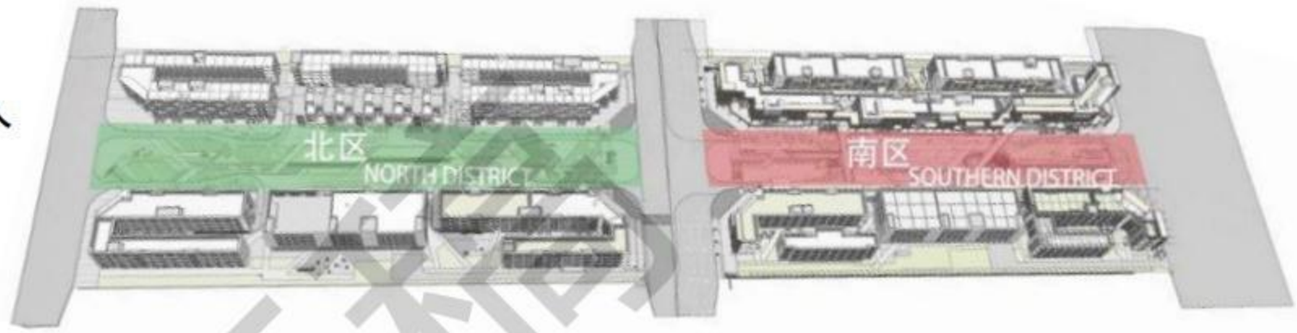


北京LONG街: 多场景空间，打造商业活力与生态办公融合的城市实验场

全长650米，由商业、办公及中央共享花园三部分组成。

创建一个与商业办公、交通设施、及周边社区相融合的可以让人们自由聚会的开放式场所，以促进社区空间的活力和多元化。

南北设立两个（3100㎡）广场空间，可容纳千人的城市活动。



静谧休憩区域——北区

办公功能为主，呈现生态的社交环境。延车行道一侧设置生态滞留区，可持续排水系统可以净化汽车排放对水体带来的污染。特色栈道结合草毯，打造北区绿色休闲核。

活力核心区域——南区

商业功能为主，设计50米的街道面宽、若干个开放式广场、多个微型景观空间；建立了立体微观空间结构，多层次立体步行系统，不断推动景观空间开放、共享、融合，营造更多活力。

深圳万科云城:“双里街区”模式，打造产业综合体

占地面积：约40万平方米

总建筑面积：133.5万平方米

功能业态：涵盖公寓、商业、泊寓、产办、酒店等多个业态

万科云设计公社

共享办公+共享多功能室为载体，重点引进建筑设计、空间设计、工业设计、新消费等行业企业,共同打造创新场景。打造上表面为低密度、自然舒适的城市公园，下表面为采光错落有致的街道，并以空中连廊串联周边街区，人与人在走街串巷之间产生偶然性接触，自然地延展出集聚的社群氛围

院落式+低密度城市公园+开放连接为三大园区特色。





每个办公单元拥有私属性的独立院落及露台

效果图

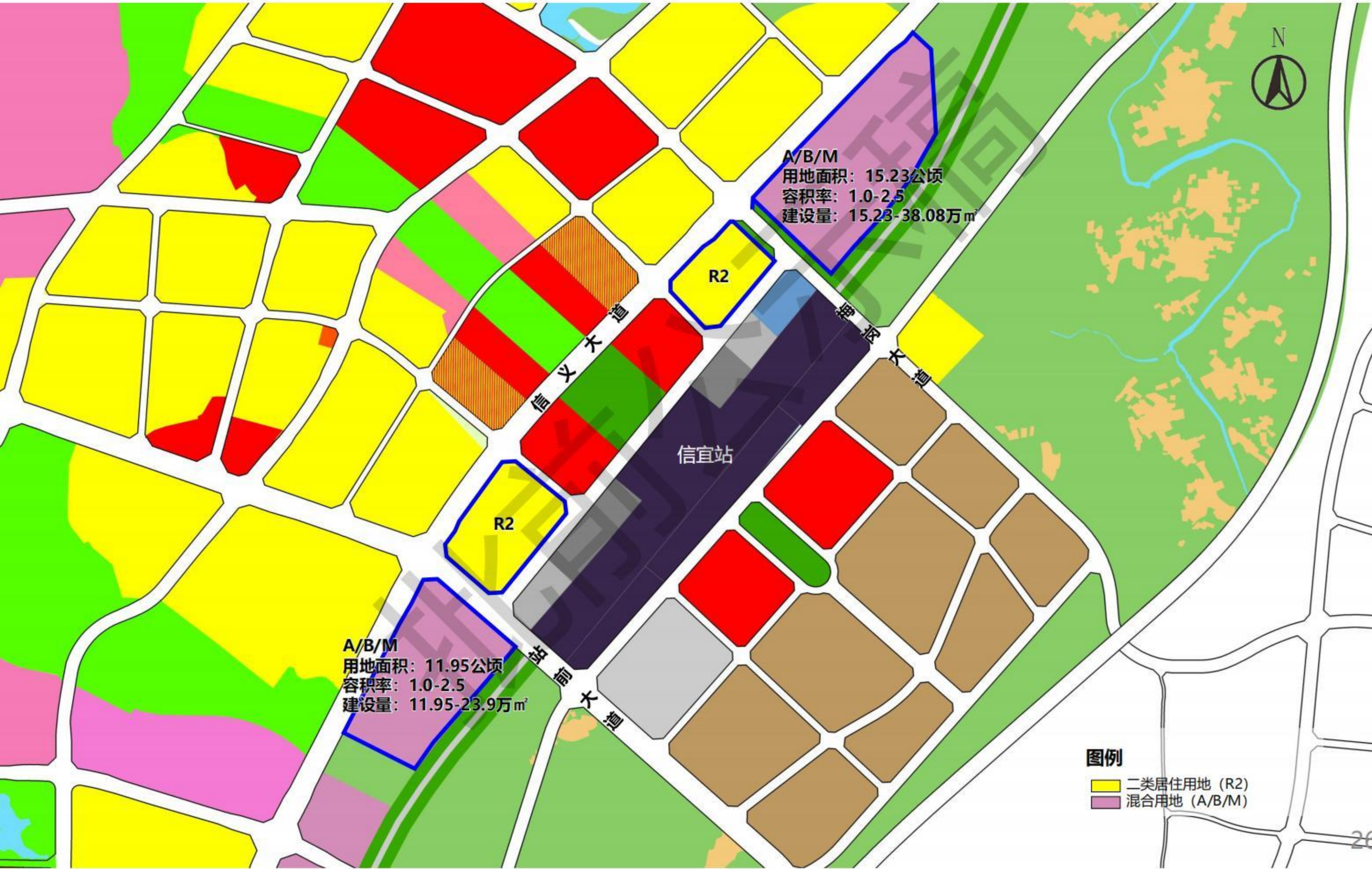


土地利用方案

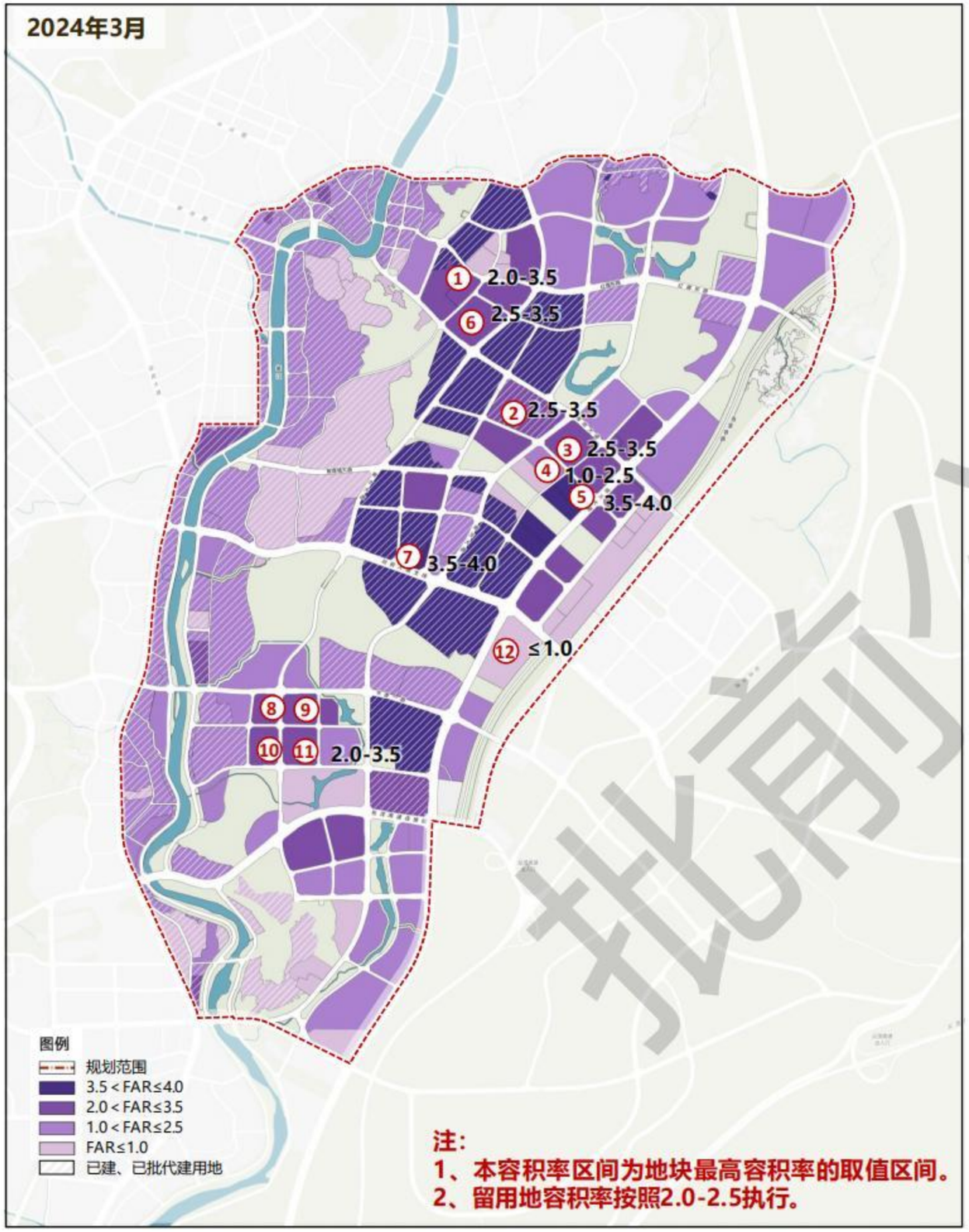
参考：厦门从规划融合、用途混合、空间复合三个层面着手，不断探索建立混合产业用地土地用途灵活转换机制。创新单一用途规划管控方式，**地块允许兼容多个功能、不设定主导功能。在主导功能不变的前提下，配备一定比例的容积率指标兼容其他功能。**

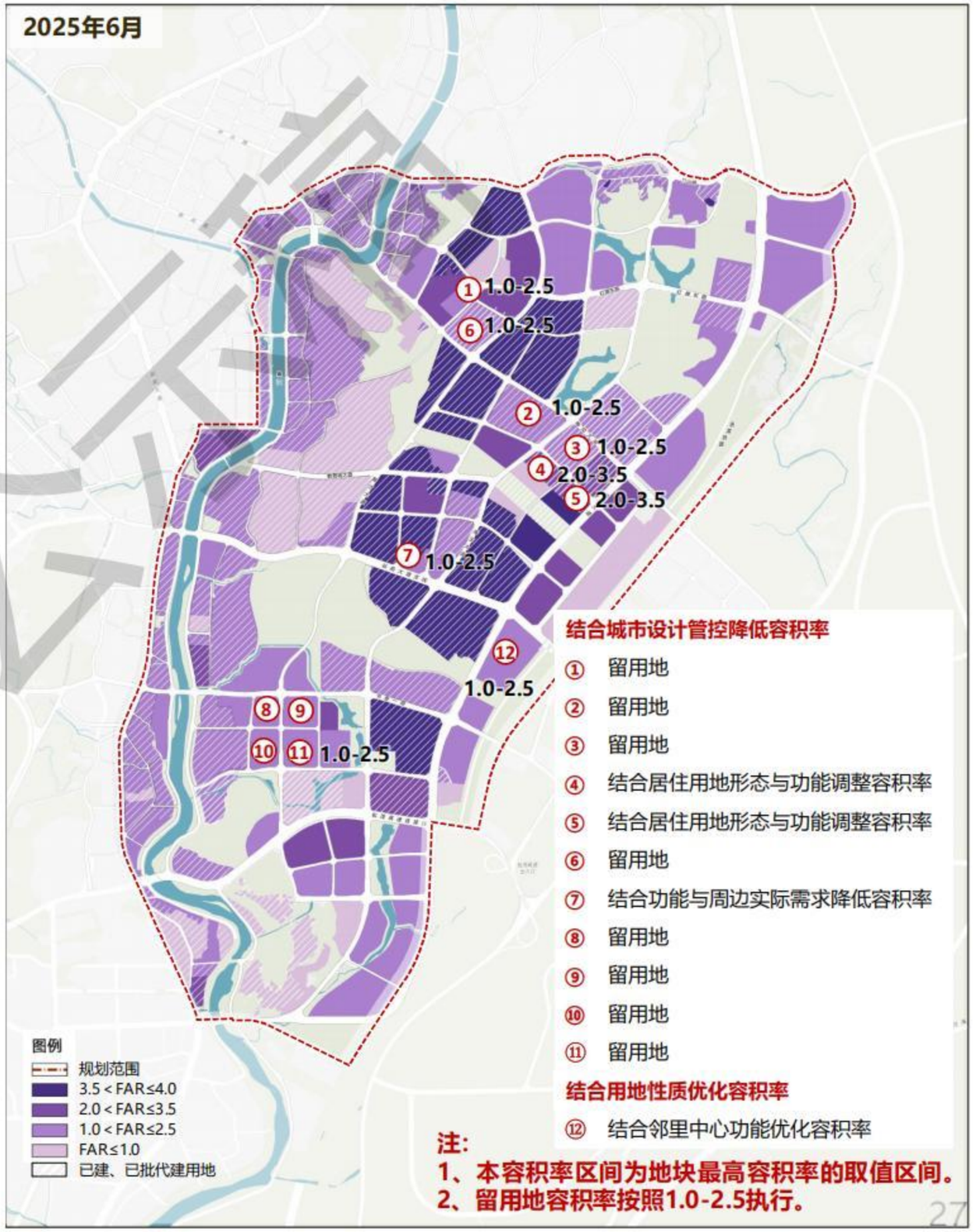


土地利用方案


N
A/B/M
用地面积：15.23公顷
容积率：1.0-2.5
建设量：15.23-38.08万㎡
R2
信义大道
滨河大道
信宜站
R2
A/B/M
用地面积：11.95公顷
容积率：1.0-2.5
建设量：11.95-23.9万㎡
安商大道
图例
二类居住用地（R2）
混合用地（A/B/M）

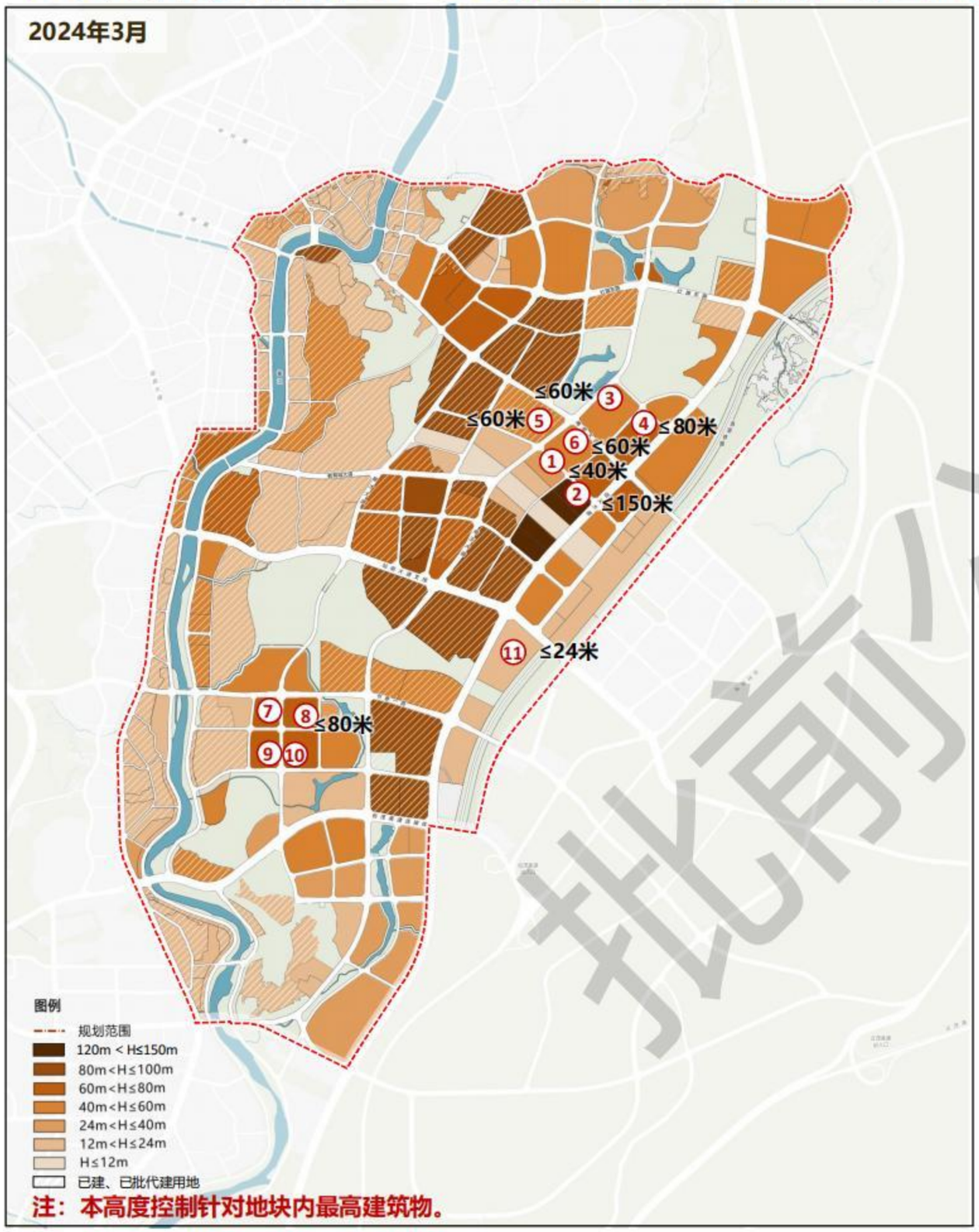
容积率优化：结合地块规划条件，主要优化信义大道沿线与留用地容积率

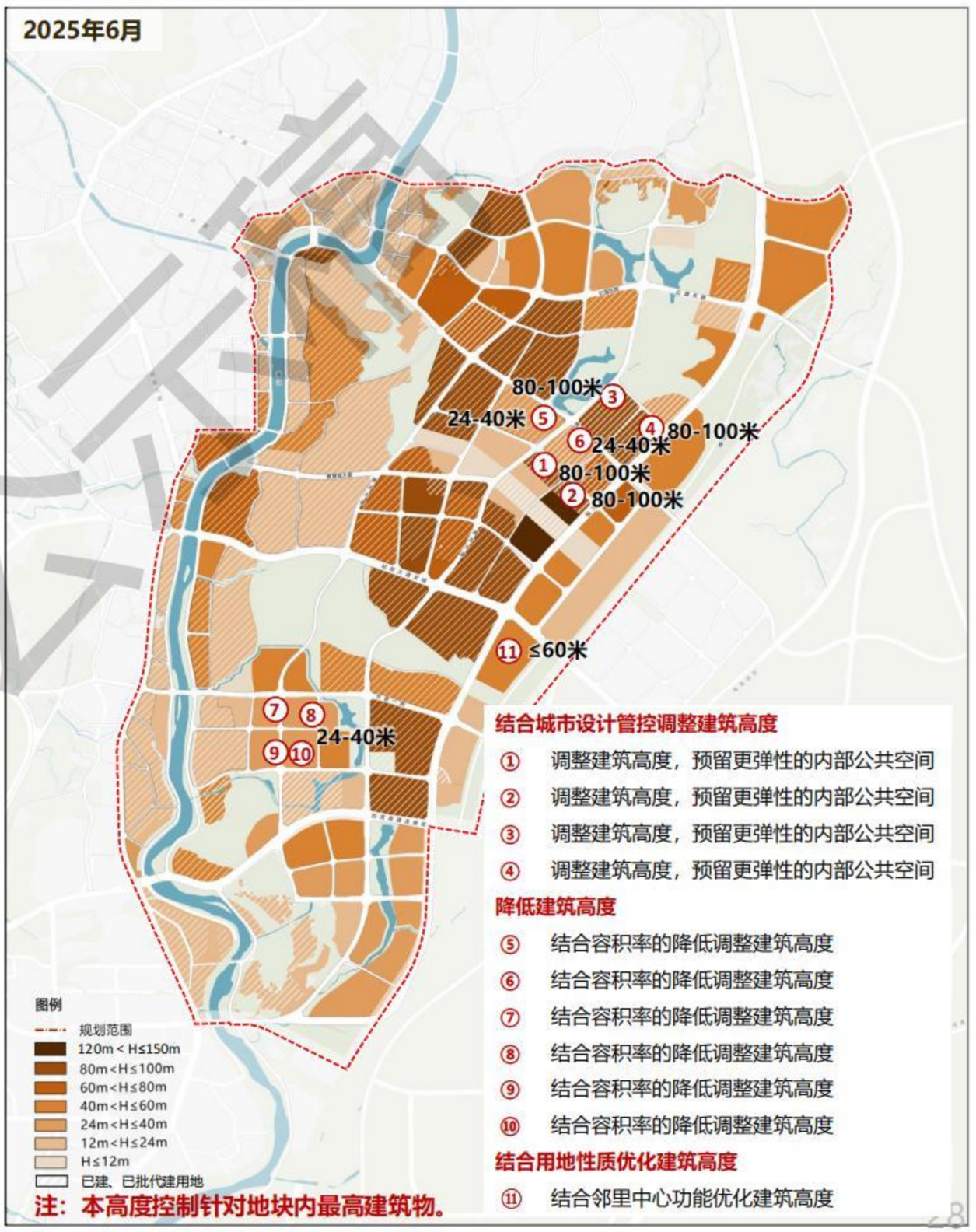




批前公示

建筑高度优化：重点优化梅岗大道两侧建筑高度





总平面图优化

共涉及9条道路、16处用地性质或边界优化调整



