



石家庄市新华区大安舍未来社区规划

石家庄市国土空间规划设计研究院 张琰

汇报内容

- 一、规划背景
- 二、发展分析
- 三、产业发展引导
- 四、居住环境建设
- 五、绿色安全智慧支撑

01 规划背景

1.1 政策背景

1.2 社会背景

1.3 现实背景

■ 国家、省市高度重视城中村改造工作

□ 国家层面

2023年7月28日，国务院常务会议 出台《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，文件指出在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

□ 石家庄市层面

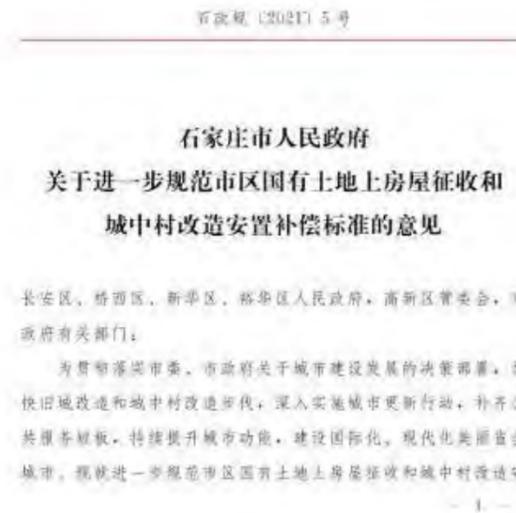
2021年9月，石家庄市将8个城中村作为高品质试点项目先期推进，为确保城中村改造工作的顺利推进，市政府制定《石家庄市城中村改造试点项目推进方案》、《关于进一步规范市区国有土地上房屋征收和城中村改造安置补偿标准的意见》等一些列支持文件。

2022年12月，《提升城市发展能级 推动经济高质量发展》报告中提出我市全力推进“6+2+2”城市更新重点项目建设，包含9个城中村改造高品质示范项目。

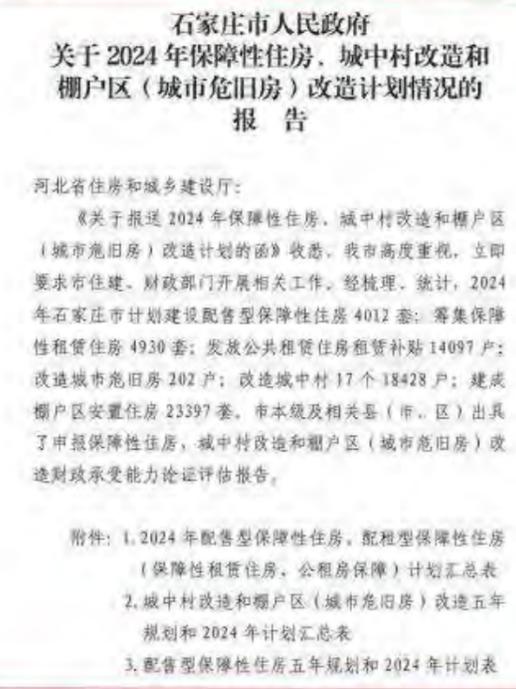
2023年11月，市政府制定《关于2024年保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划》，将17个城中村列入改造计划。



石家庄市人民政府文件



石家庄市人民政府



■ 现实城中村改造存在一定弊端

□ 城中村改造1.0(2021年以前)

以市场为主导，房地产开发商掌握土地一二级市场，房地产开发商与村集体自主协议，开发商支付拆迁补偿并负责村民回迁，回迁地块居住用地容积率一般在3.0-3.5，回迁建筑高度多超百米。

存在问题：

建筑密度大、容积率高。建筑多为百米高楼，形成“钢筋混凝土森林”。

建筑设计缺乏美感。村民住的回迁楼多为简单的方盒子设计，外形丑陋。

公共服务配套不足。居住人口过高带来入托难、上学难、看病难、停车难，交通拥堵等问题。

存在安全隐患。建筑过高，遇火灾或地震居民安全逃生不能保证。



槐底新村



世奥湾小区



东王新村



万达尖岭小区



方北新村



找卜口新村

■ 现实城中村改造存在一定弊端

□ 城中村改造2.0 ((2021年以后)

以政府为主导，政府把控土地一级市场，地产开发商参与开发，按着最高的标准推进建设，配置公服设施和公共绿地，控制住宅容积率不高于2.0，建筑高度不超过54米。环境品质、公服配套、基础设施建设相较城中村改造1.0模式有极大提升。

存在不足：

城市发展带来用地需求迫使村庄进行改造，对居民拆迁意愿考虑不足。

原来邻里关系被打破，生活方式被改变，对于老人行为活动方面考虑少，人性化考虑不全面。



新华区高柱城中村改造高品质示范项目一期



十里尹村回迁项目



前太保锦晟苑小区



高柱屯城中村改造高品质示范项目



南北郊马新村回迁项目



西庄屯城中村改造高品质示范项目

社会背景

■ 现实城中村改造存在一定弊端

□ 城中村改造2.0 ((2021年以前后))



南王回迁项目规划设计方案



南村回迁项目规划设计方案



南高基回迁项目规划设计方案

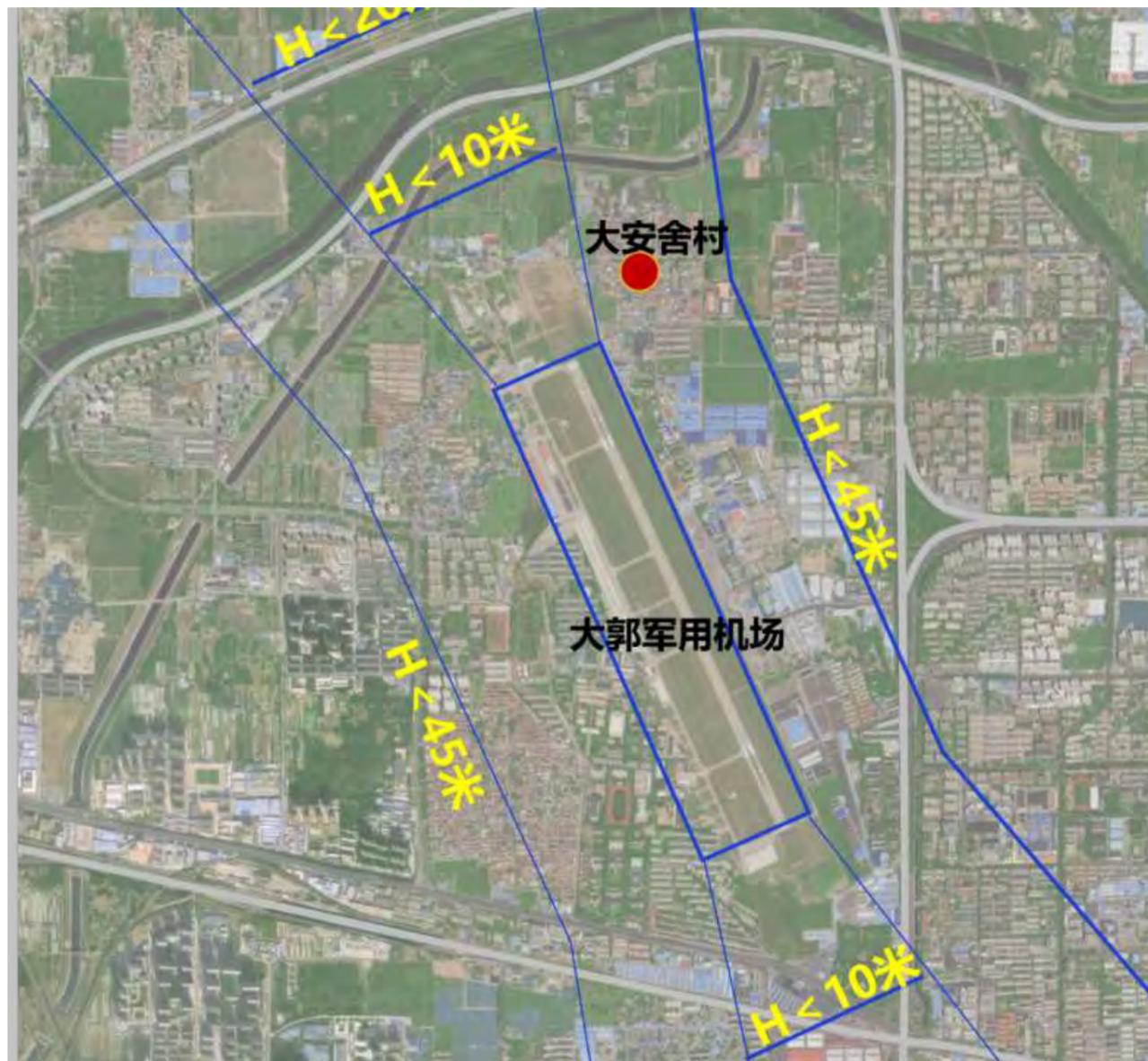
■ 实施大安舍村庄改造极为紧迫

□ 村庄发展严重滞后于城市发展水平

目前仍停留在传统的村庄建设形态，现有建筑年代久远，建筑破旧且质量差，环境品质低下，严重滞后于城市发展。

□ 长期受航空设施建设限制和噪音影响

受大郭军用机场的航空限高要求，大安舍片区整体建设受制约，同时居民长期遭受飞机噪声的干扰，对居民身体健康产生影响。



■ 实施大安舍村村庄改造极为紧迫

□ 基础设施建设滞后造成村民生活极大不便

现状无排水管网，大雨骤至无法排泄导致街道积水严重，居民出行受到严重影响，务工人员返村成为难题。

□ 防空洞塌陷时刻威胁着村民的生命安全

村庄地下留有三条防空洞，总长约750米，涉及120处村宅户。防空洞受雨水冲刷产生塌陷，对村民生命和财产安全造成威胁。



02 发展分析

2.1 发展优势

2.2 发展机遇

2.2 目标定位

2.4 发展引导

发展优势

- **紧邻城区二环线，对外交通条件便捷**
- 位于石家庄主城区西北，二环以外地区，紧邻西二环与北二环交叉口。北邻太平河水系，和秋实公园，西南侧紧邻大郭机场，西侧为小安舍村，地域中部有南水北调干渠穿过，区域位置优越。
- 古城西路、黄石高速公路从村域北侧穿过，西侧临近西二环路、北二环路，连接西柏坡高速，对外交通条件便利。



发展优势

■ 生态资源本底良好，环境景观品质高

- 村庄北依太平河，同时拥有秋实公园，其为太平河景观带的构成部分之一，河流沿线自西向东布局有植物园、秀水公园、语林公园、秋实公园、太平河绿廊、南高基公园、石津灌溉文化公园等，村庄拥有良好的自然景观。
- 南水北调干渠从村庄中部穿越，干渠南北两侧有大面积林地资源，生态资源优势突出。



发展优势

■ 以农村建设用地为主，开发建设潜力高

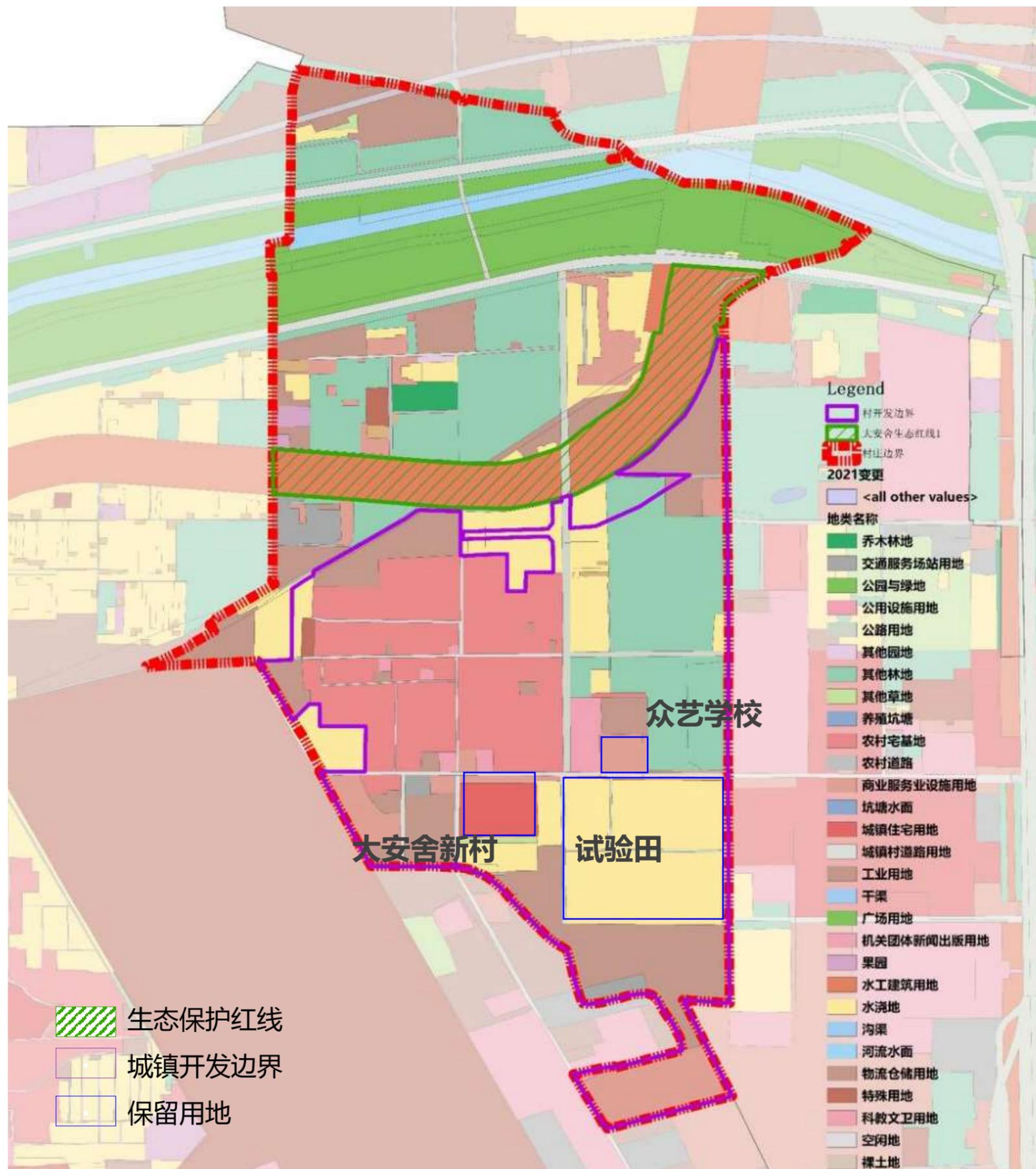
□ 边界内用地总规模为100.78公顷，建设用地多为村庄宅基地，占25.1%，建筑建设年代久、质量较差，有待实施改造；保留居住小区1处，2.34公顷；集体经营性用地占18.1%，多为低端仓库厂房，可拆除；保留商业设施1处，为河北众艺学校；其他为农林用地，占34.75%，除试验田外均可建设。



试验田



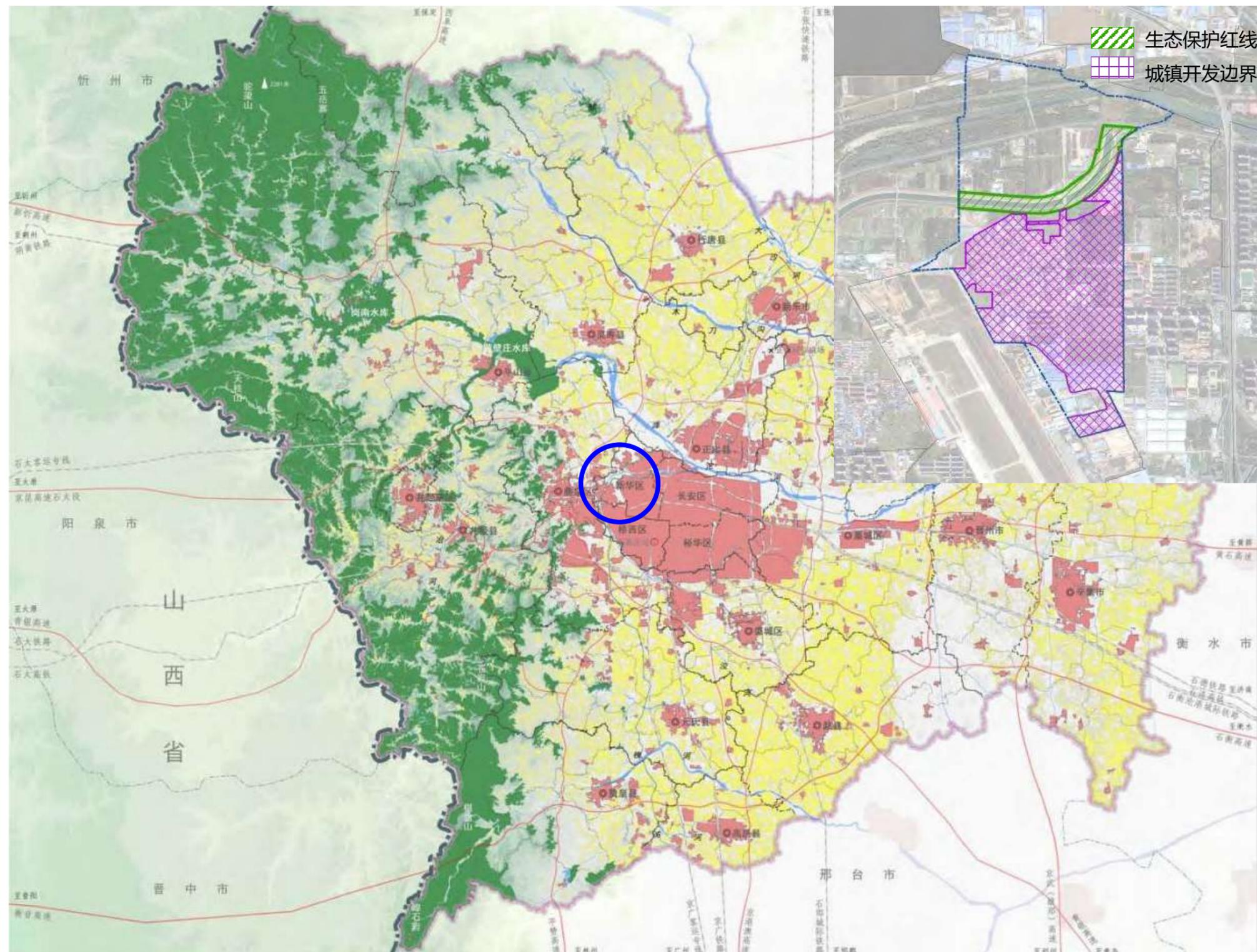
村北成片林地



■ 《石家庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》

□ 划定城镇开发边界

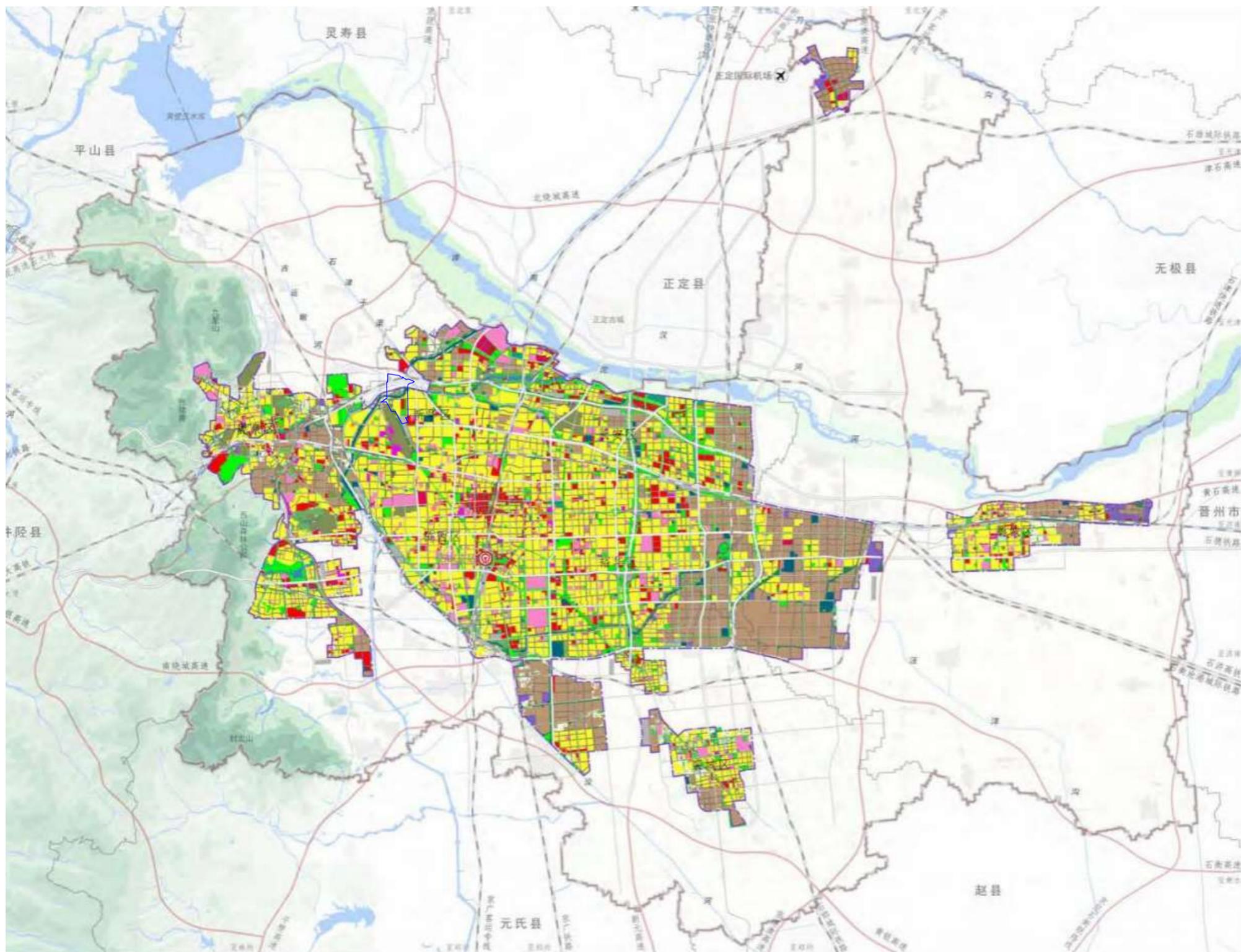
- 划定大安舍村城镇开发边界规模100.78公顷，集中在村域南部。
- 划定大安舍村生态保护红线规模为17.04公顷，为南水北调干渠。
- 无永久基本农田和耕地保护目标。



■ 《石家庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》

□ 纳入主城区发展范围

- 以古城西路为界，古城西路以南的村庄区域纳入主城区范围内。
- 规划大安舍村为居住生活区，主要布局城镇住宅用地和商业服务业用地、交通场站用地。
- 规划大安舍村区域设置9号轨道交通站点，作为线路起始点，并设置车辆基地。



城中村改造3.0

人文与科技交汇的城市未来社区
实现宜业宜居宜养

城郊融合村庄改造样板
和谐美丽人居环境示范
智慧绿色低碳发展标杆

- 强化村庄产业发展支撑，为村民本地化生存提供可持续性
- 摒弃现状物流仓储和小型服务等低端产业，顺应当下时代发展需求，利用现有优势积极引入高端生产研发等产业，为村庄发展注入新动力。
- 改变以土地租赁获取收益的单一产业发展模式，整合村庄现有资源探索收益分红、股份合作等模式，从而拓展村民收益渠道，增加村民收入，通过服务培训带动当地居民回流和再就业，实现村民的城镇化转变。



租金收入

农民将闲置土地、房屋等资产以租赁的形式流转，果园、农园等经营权可一并外包，村民每年收取租金。

分红收入

村民可集资建设物业服务公司、经营酒店等，通过共同经营管理，获得资金收益，根据投入成本获得分红。

工资收入

村庄开发建设能够为当地居民提供大量的就业机会，如客房服务，安保巡逻，卫生保洁，农场耕作等，为当地原住民和外来打工者提供就业岗位，成为挣工资的新型市民。

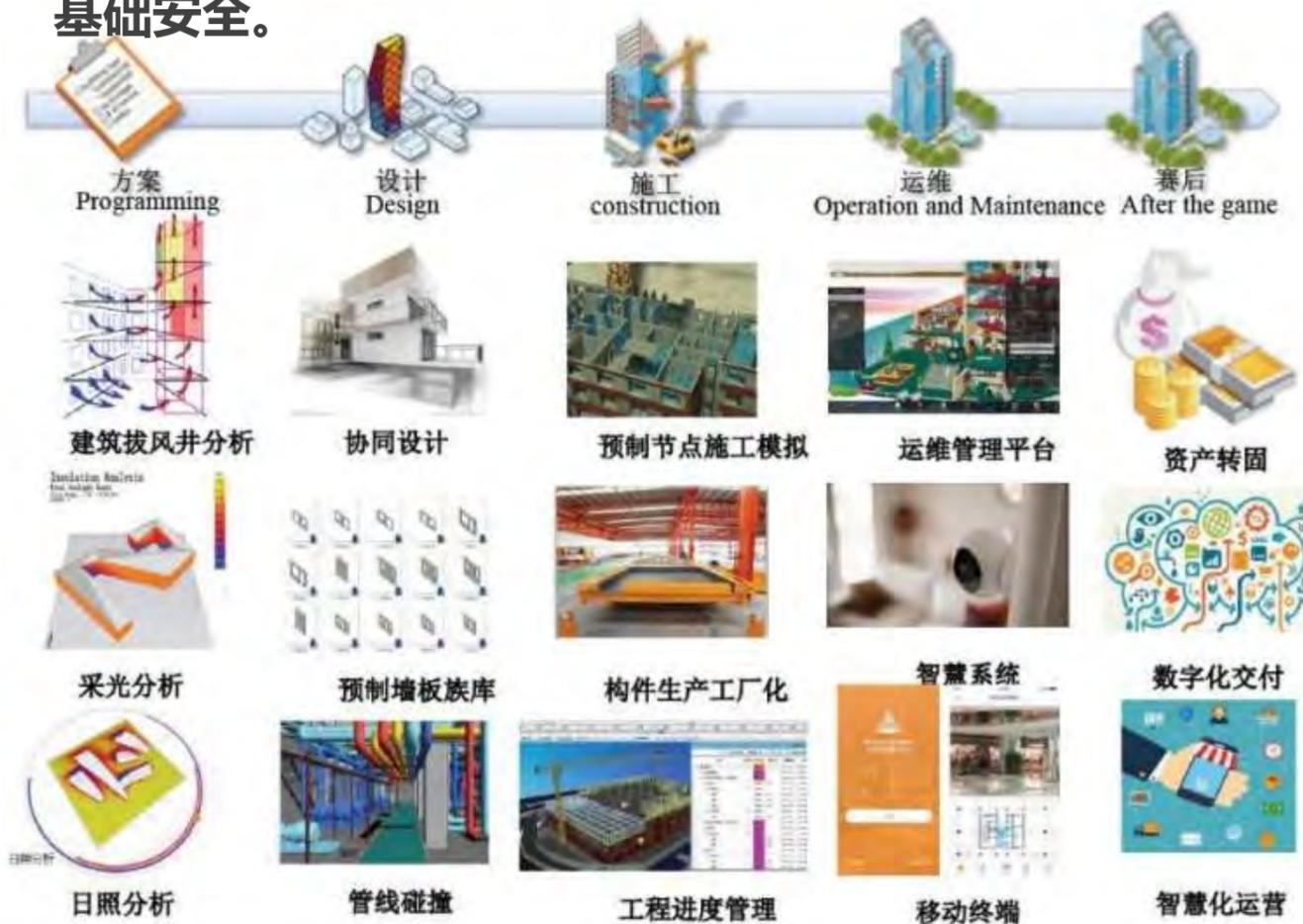
■ 重点关注人本需求，村庄建设满足不同人群关于交往、教育、健康、创业等特定需要

- 满足交往的愿望，建设多样化的邻里服务与交往空间。
- 考虑老年就医、青年就业、儿童入学、幼儿托管对设施需求的偏重，配置医疗、办公、公寓、教育、服务设施，同时营造全龄共享的户外健身场地、继续学习空间。



■ 引入现代科技技术，推动实现社区低碳、安全、智慧化发展

- 建筑鼓励绿色建材，建设绿色、低能耗建筑，实现建筑低碳；采用降噪处理工艺建设宁静化住宅；引导健康建筑、零碳建筑等。
- 基础设施和交通组织智慧化，建设社区智慧数据中心，构建可视化基础设施网络，实时检测设施状态；社区建设智慧泊车系统。
- 社区服务和治理智能化，建设社区智慧服务中心，搭建智慧信息管理平台，纳入门禁、紧急呼叫、上门服务系统等系统，实时检_。
- 社区环境趋于绿色安全，增加社区绿化，提升碳汇能力低碳；建设雨水花园和下凹绿地，提升地面渗水能力，保障社区基础安全。



03 产业发展引导

3.1 发展思路

3.2 产业布局

3.3 产业规划

■ 承接城市产业发展功能，聚焦低空经济与休闲旅游两大方向

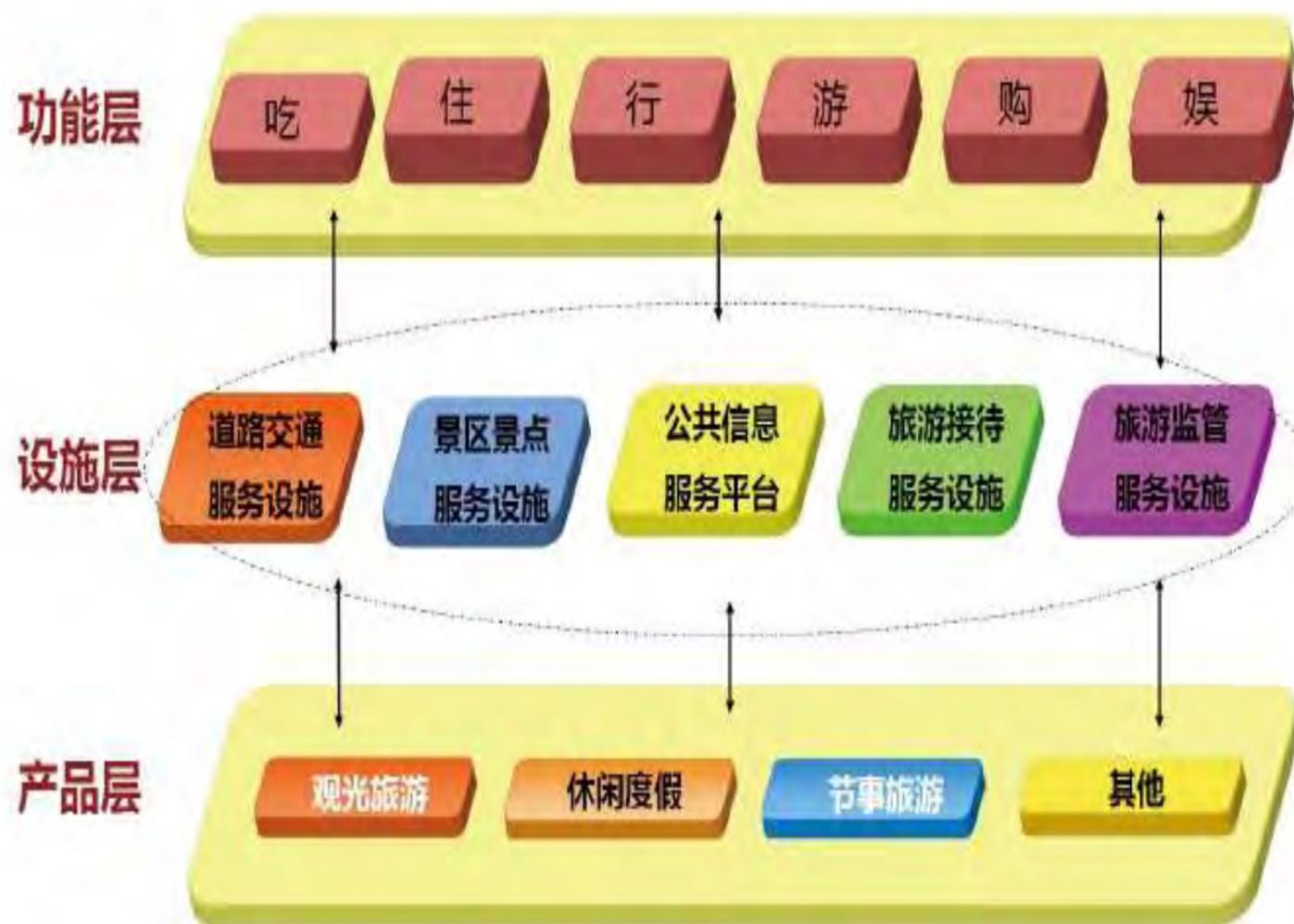
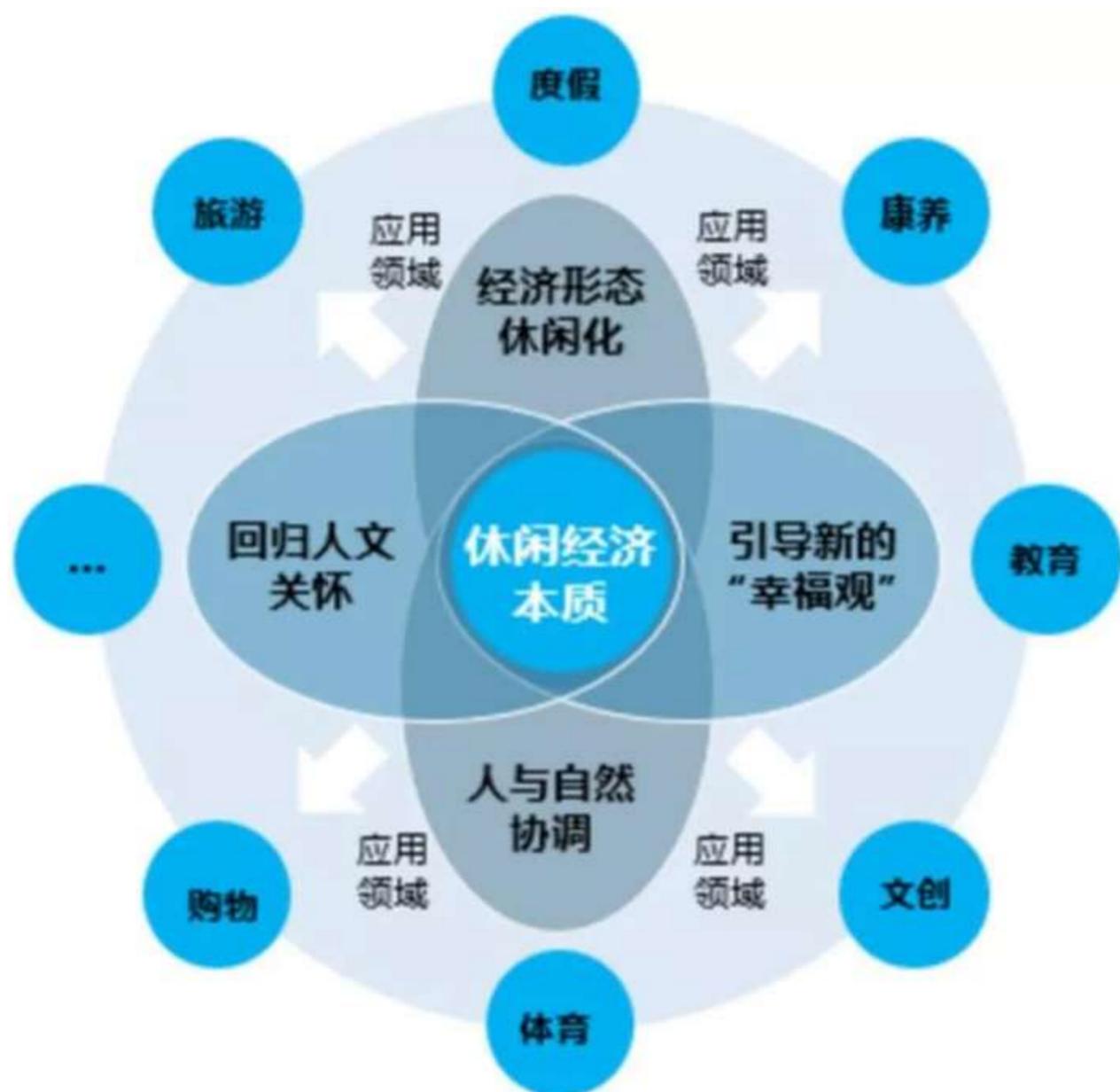
- 聚焦低空经济产业链中游环节，发展低空经济核心部分，探索低空产品方面，重点拓展无人机研发，配套产品制造，延伸低空经济综合服务，积极通过引入无人机研发相关企业撬动村庄低空经济发展。



发展思路

■ 承接城市产业发展功能，聚焦低空经济与休闲旅游两大方向

- 利用良好的生态自然景观引导发展城市休闲旅游，引导发展水上体验、水上运动、歌舞演绎、文创办公等。
- 完善旅游配套服务设施，提升旅游产业配套服务水平，满足游客的吃、游、玩、购多种消费需求。

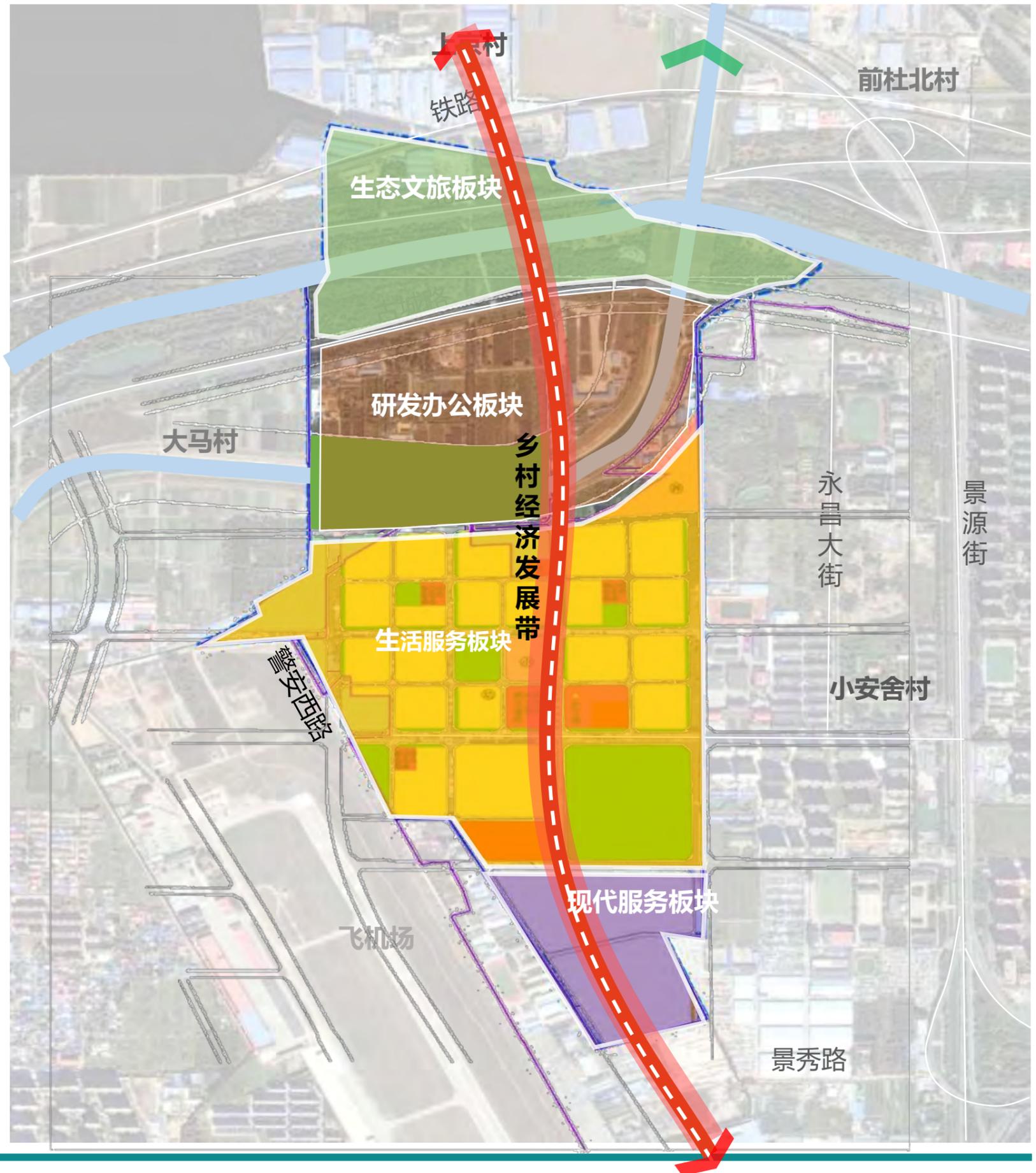


产业布局

新华区大安舍
未来社区规划

■ 规划形成“一带四组团”产业发展布局

- 一带：沿惠安路打造乡域经济发展带，串联村庄产业发展板块。
- 四组团：生态文旅板块、低空产业板块、中部生活居住板块、南部现代服务板块
 - 生态文旅组团：依托北路良好的生态自然景观发展文化旅游，引入文旅休闲旅游点。
 - 研发办公板块：引进无人机研发、生产等产业功能，打造无人机研发示范基地。
 - 生活居住组团：对旧村实施改造，配置公服设施，建设居住生活区。
 - 现代服务组团：拆除现状低端厂房，发展无人机综合服务产业，打造高端服务组团。



产业规划

■ 植入休闲旅游、创意办公、生态休闲，做活生态空间

- 积极利用自然生态景观发展休闲观光，滨水休闲等，适当布局住宿、餐饮、休闲娱乐设施，引入水上垂钓、游船观赏、休闲农庄等项目..
- 引导文化创意产业，发展村庄生态观光与创意办公结合的新旅游形式，注重与文创空间融合，开展文化展示、文化服务、艺术教学等活动，可引入手工艺制作、非遗文化展示，书画工作室、陶艺教学、艺术创作等项目。



产业规划

■ 探索发展无人机全产业链，做强生产空间

- 利用自身的环境和区位优势，顺应经济发展趋势，发展无人机全产业链，涵盖无人机上游研发和关键原材料生产、中游无人机整机制造以及下游无人机应用，引入相关设计研发企业、生产企业，后期提供航空拍摄、物流运输、农林植保等服务，举办灯光表演等活动。



产业规划

■ 强化居住生活服务，做优生活空间

- 布局对外服务设施，强调对外服务的便捷性，如商业服务、民宿、酒店、餐饮、便民商超，满足外来居住人口需求。
- 满足居民生活需求，配置居民服务设施，按照生活圈设施配置要求建设，可建设社区综合服务中心，包含服务中心、文化活动室、图书馆、戏台，单独设置体育活动场地、教育设施、医疗养老设施合并设置并临近公园，满足居民以及外来务工人员的生活需求。



产业规划

新华区大安舍
未来社区规划

■ 引导低空经济综合服务，做精服务空间

- 在低空经济产业发展壮大的同时，完善低空经济综合服务，发展航空科普、航空会展、教育与科普、文化传媒、社团服务等内容，适当引入创意办公、会展中心、高端酒店等项目，推动低空经济的多面化发展。



04 居住环境建设

4.1 筑造都市闲逸居所

4.2 构建全龄友好街区

4.3 打造宜人环境景观

4.4 建设活力开放街区

规划方案一

筑造都市闲逸住所

■ 合理组织用地布局

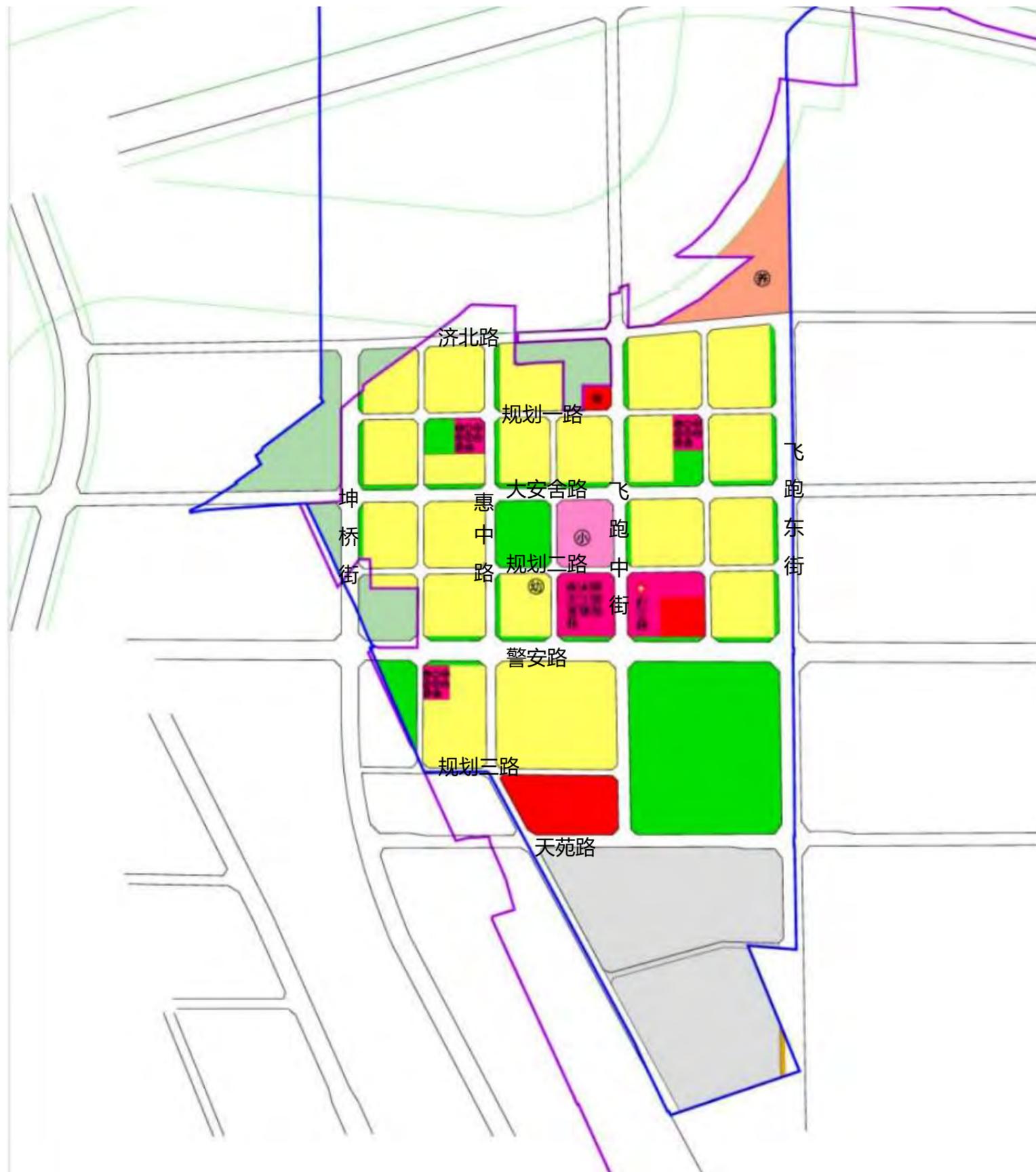
□ 主导功能

片区主导功能为**居住**，以低密度品质住宅为主，**规划总人口0.5万人**。

□ 用地构成

经营性用地40.28公顷，占比39.97%，公益性用地（公服设施、绿地、城市道路）60.50公顷，占比60.03%。

用地代码	用地名称		用地面积 (公顷)	占比 (%)
07	居住用地		36.72	36.44
	其中	070102 二类城镇住宅用地	36.72	36.44
08	公共管理与公共服务用地		9.02	8.95
	其中	080403 中小学用地	1.56	1.55
		0806 社会福利用地	3.36	3.33
		0809 其他公共管理与服务设施用地	4.10	4.07
09	商业服务业用地		3.56	3.53
	其中	0901 商业用地	3.56	3.53
12	交通运输用地		33.87	35.15
		120 交通场站用地	17.6	17.46
	其中	1207 城镇道路用地	17.82	17.68
14	绿地与开敞空间用地		16.06	15.01
	其中	1401 公园绿地	16.06	15.01
总用地面积			100.78	100.00



■ 保障居民回迁用地

□ 保留提升区域

保留现状大安舍新村并扩建，总规模5.12公顷，对现状住宅区建筑风貌进行提升，保障与新建社区风貌协调，扩建用地规模2.97公顷。

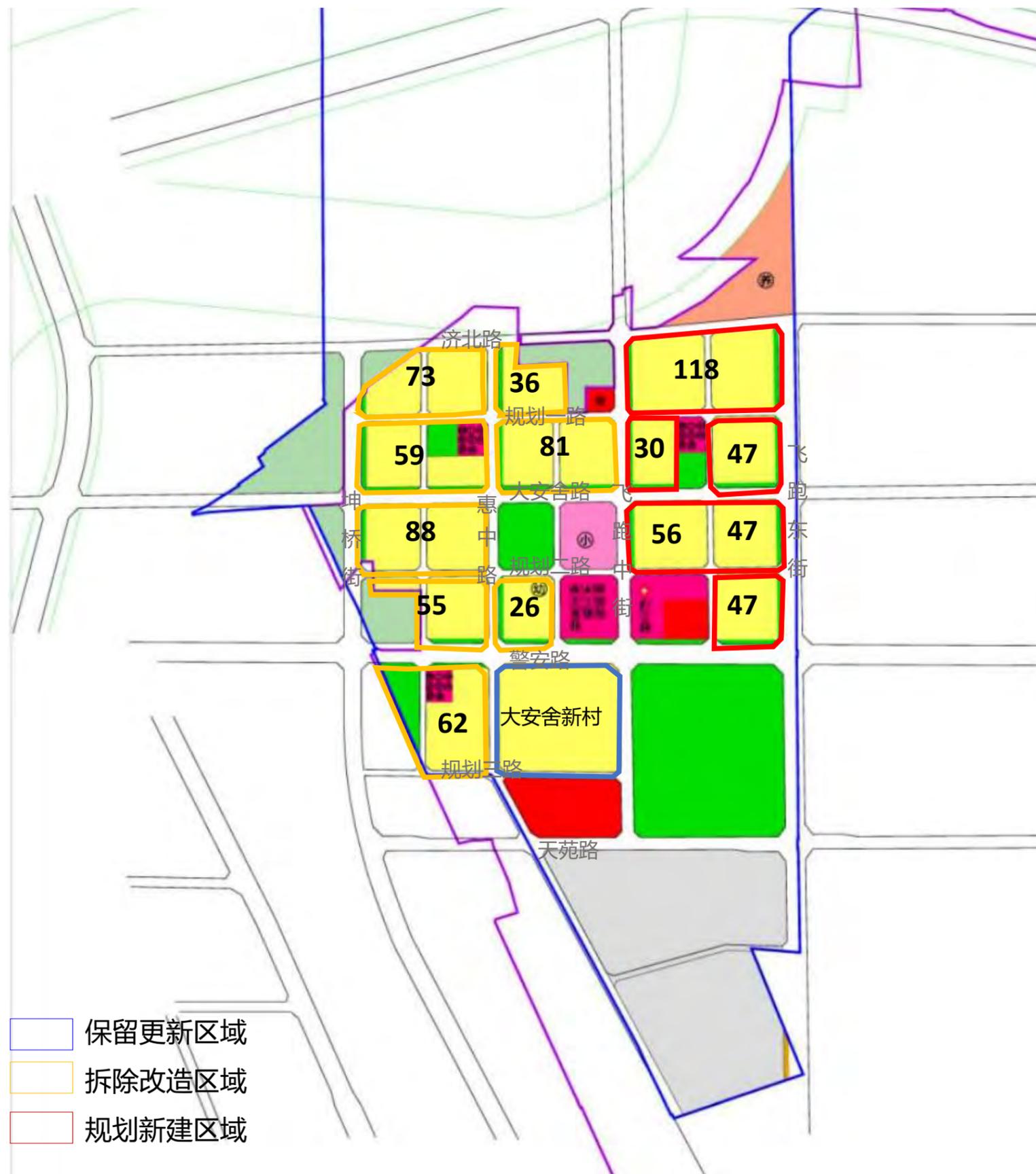
□ 拆除改造区域

对大安舍原村庄宅基地和部分地段商业用地进行拆除重建，规模18.67公顷，可建设布局480处宅基地。

□ 规划新建区域

新建城镇住宅用地13.35公顷，原来为农林用地，可建设布局宅基地345处。

规划范围内共可建设825处宅基地，警安路以北可安置763处，满足安置要求。



筑造都市闲逸住所

■ 建设传统院落式住宅

□ 住宅形式

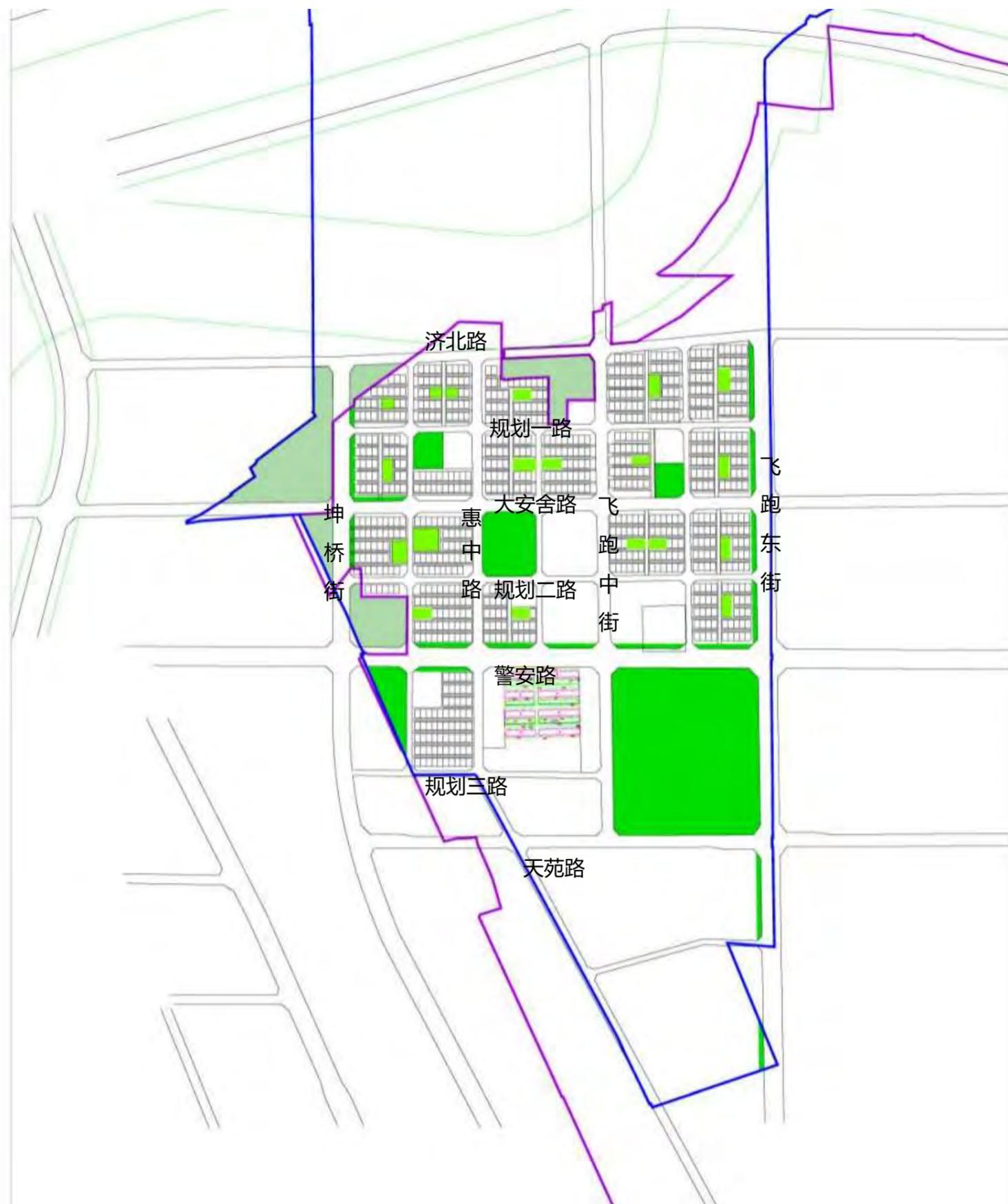
延续传统院落式住宅形式，房屋平面形式可采用L型，T型、一字型，屋顶宜采用坡屋顶。

□ 宅基地规模

每处宅基地面积不高于180m²，住宅面积不高于280m²，院落面积不低于45m²。

□ 建筑层数

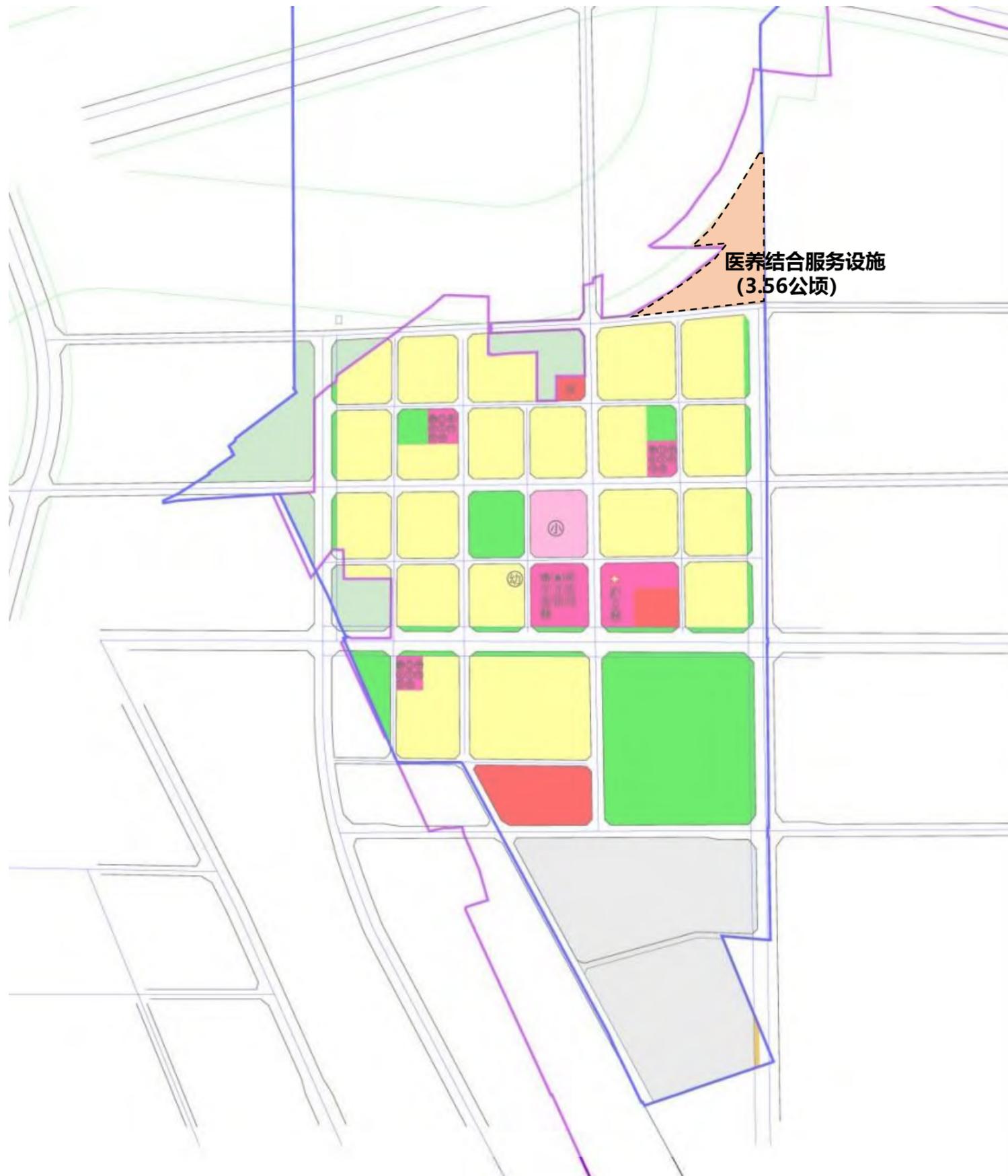
建筑层数控制在1-2层，局部可为3层。



构建全龄友好街区

■ 配建宜居医养服务设施

- 按照医养结合原则，在片区西北角布局1处医院与养老综合的公服设施，规模3.36公顷。

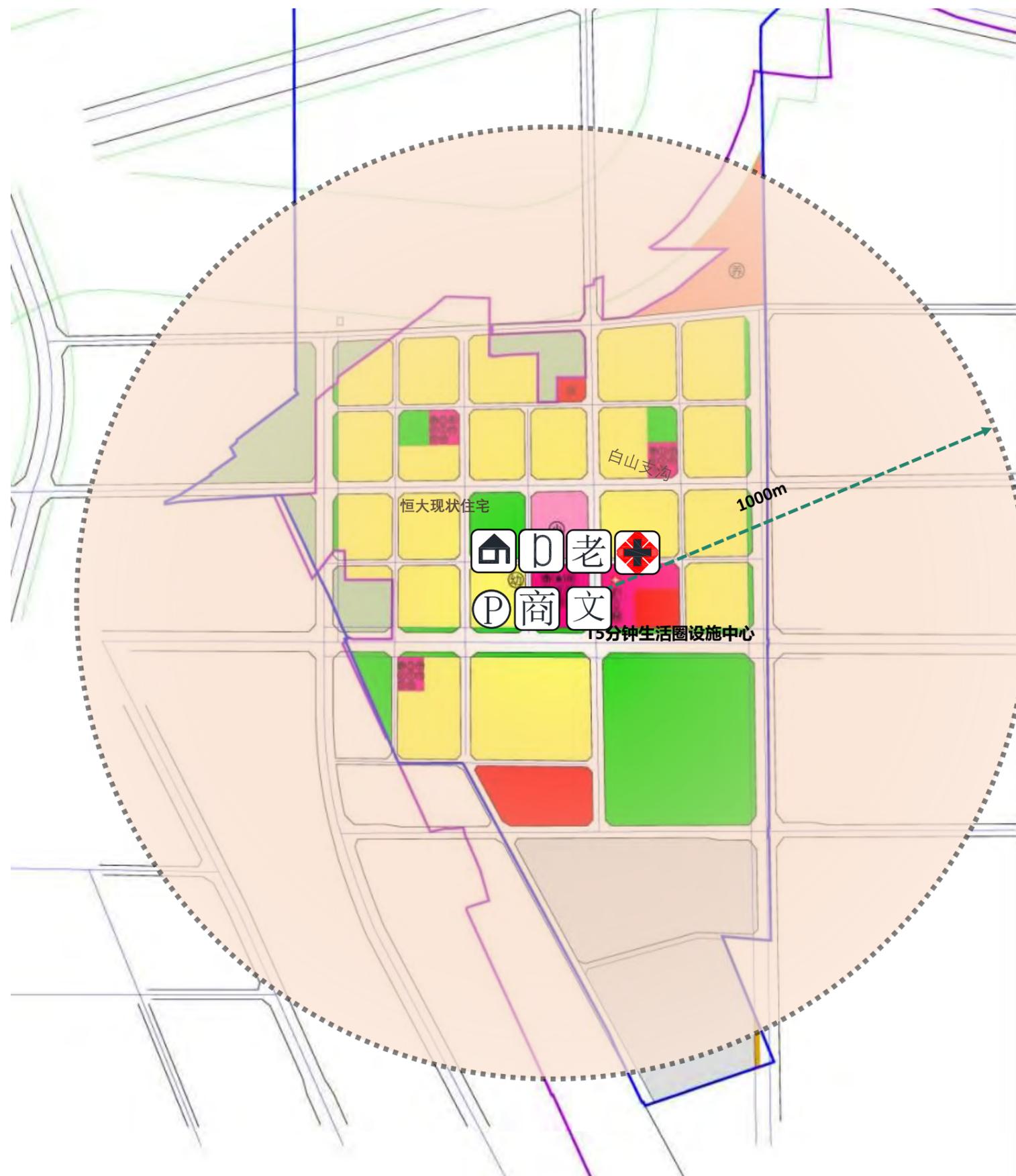


构建全龄友好街区

■ 分级配置、集中布局生活圈设施

- 配置十五分钟生活圈设施1处，一站式集中布局社区服务中心，含社区服务中心、街道办、社区医院、大型多功能运动场地、文化活动中心、养老院和老年养护院、大型商超等。
- 除规范规定的设施外，增设共享图书馆，建筑面积不小于200平方米。

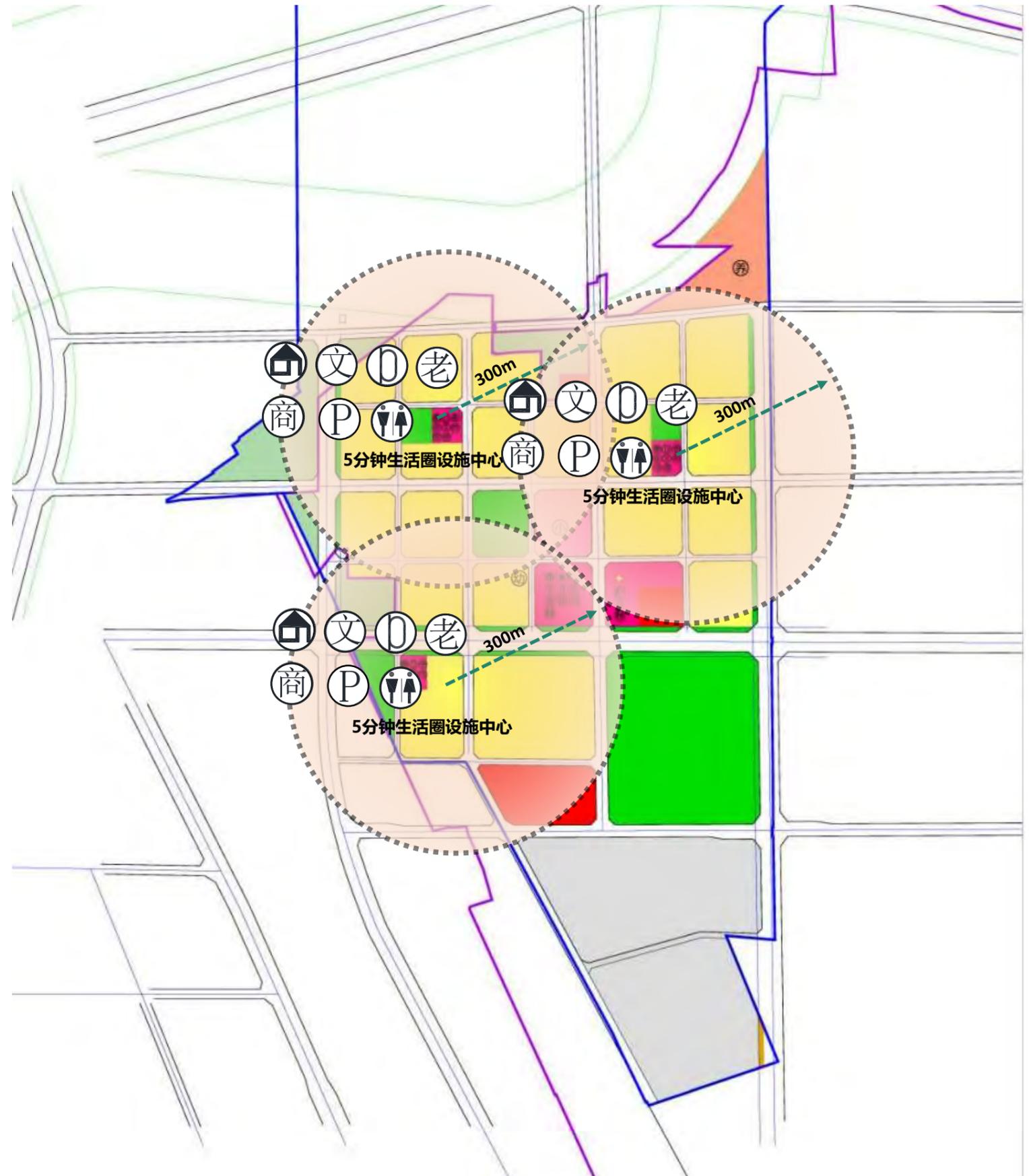
	设施名称	设施规模		备注
		建筑面积	用地面积	
15分钟生活圈居住区配套设施	大型多功能运动场地	—	3150	
	卫生服务中心（社区医院）、门诊部	2000	2860	
	养老院、老年养护院	12000	11000	
	文化活动中心（含青少年、老年活动中心）	6000	8000	
	社区服务中心	1500	1200	
	街道办事处	1000	800	
	司法所	80	—	联合建设
	商场	1500	1557	
	菜市场、餐饮设施	750	—	联合建设
	银行营业网点	—	—	联合建设
	电信营业网点邮政营业网点	—	—	联合建设
	共享图书馆	200	—	联合建设



■ 分级配置、集中布局生活圈设施

□ 配置十/五分钟生活圈设施3处，包括社区服务站、小型多功能运动场地、文化活动站、老年人日间照料中心、**社区食堂**、**托儿所**、幼儿园、社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店）、公厕等。

序号	设施名称	设施规模		备注
		建筑面积	用地面积	
5-10分钟生活圈居住区配套设施	小型多功能运动场地	——	1310	
	室外综合健身场地（含老年户外场地）	——	750	
	卫生服务站（社区医院）	250	——	
	老年人日间照料中心（托老所）	750	——	
	文化活动站（含青少年活动站、老年活动站）	1200	120-270	
	社区服务站（含居委会、治安联防站、残疾人康复室）	600	1200	
	托儿所	200	——	联合建设
	社区食堂	300	——	联合建设
	社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店）	300	——	
	再生资源回收点	——	6	
	生活垃圾收集站	——	120	
	公共厕所	80	100	



构建全龄友好街区

■ 打造街坊设施共享空间

- 配置街坊设施共享空间11处，结合街坊中心绿地布置室外儿童活动场地、室外健身场地、老年活动场地、无障碍设施、休憩座椅、活动小广场，作为游戏、社交、休闲空间，实现全龄友好。

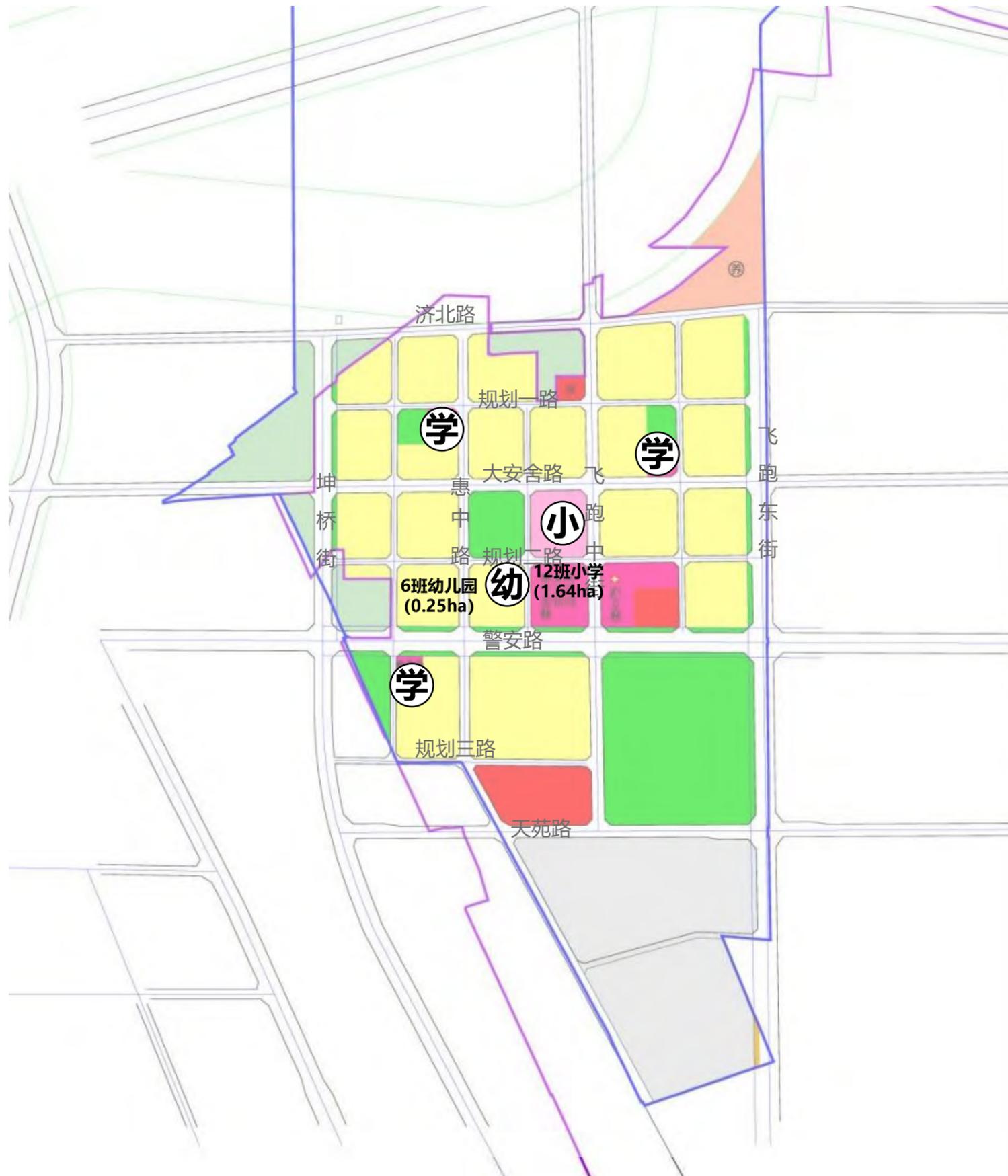


序号	设施名称	设施规模		备注
		建筑面积	用地面积	
居住街坊配套设施	物业管理与服务	——	——	
	儿童、老年人活动场地	——	450	
	室外健身器械	——	——	
	便利店（菜店、日杂）	50	——	
	邮件和快递送达设施	——	——	
	生活垃圾收集点	10	——	
	非机动车停车场	——	——	
	机动车停车场	——	——	

构建全龄友好街区

■ 建设全龄覆盖教育设施

- 配建小学1处，规划12班，规模1.56公顷，解决街区适龄儿童就学需求。
- 配建幼儿园设施1处，规划6班，规模0.25公顷。
- 增设幸福学堂3处，结合社区服务中心布置，不独立占地，满足老年、青年继续学习需要。



■ 绿地均衡布局、成环成网

□ 专类公园

建议保留试验田景观，可采取增设景观眺望台，实施绿化隔离带，实现农田的可观赏性，保留用地规模10.73公顷。

□ 社区公园

结合十分钟生活圈布局社区公园，用地规模1.61公顷，满足居民日常休闲活动需求。

□ 游园

- 街头绿地：与五分钟生活圈设施服务中心结合，布置3处，实现300米见绿，布局3处街头绿地，用地规模1.39公顷。
- 带状绿地：沿警安路、飞跑东路、坤桥街、大安舍路、惠中路单侧设置宽度不小于10的带状绿地。



营造宜人景观环境

■ 塑造乐活农业空间

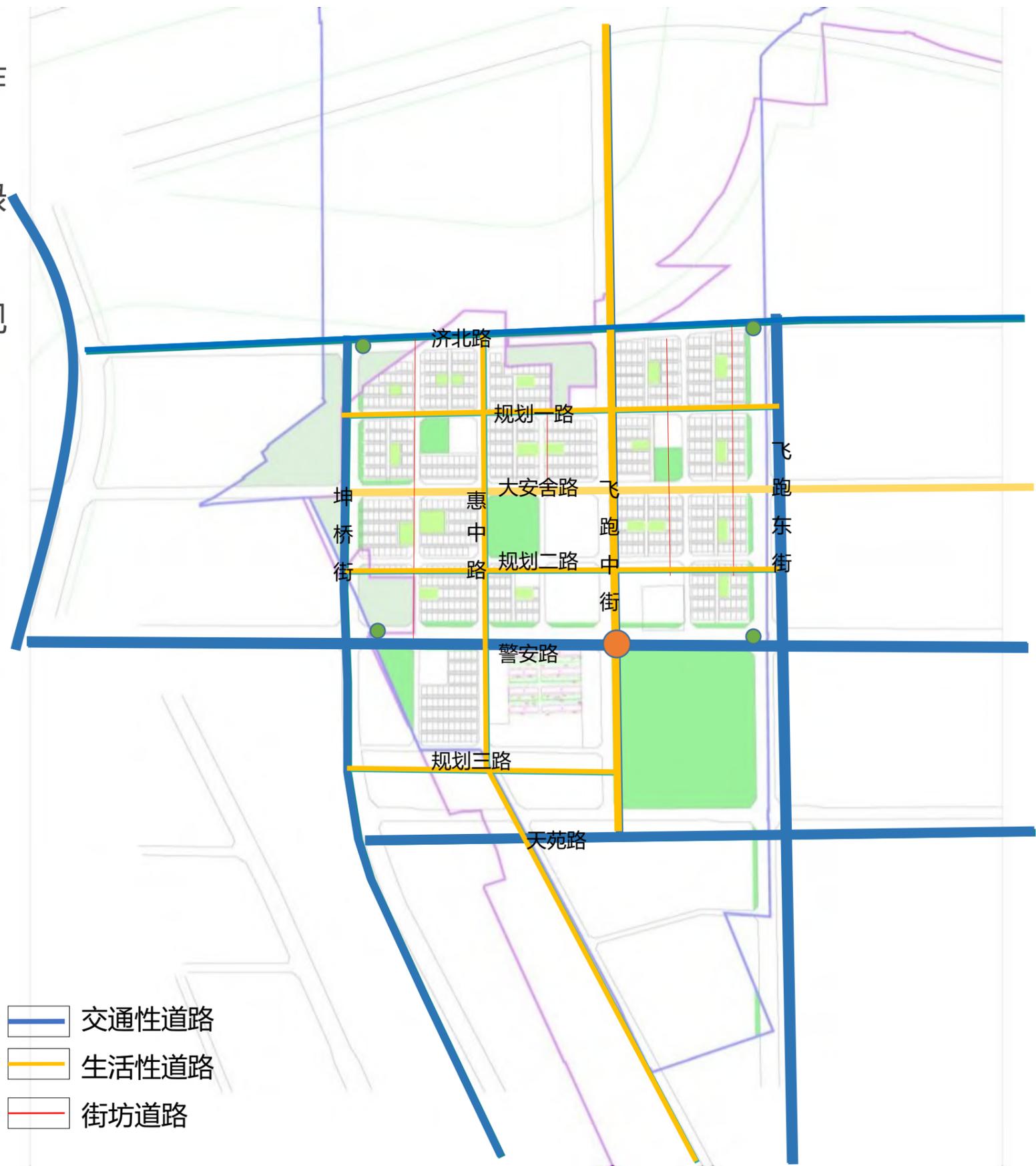
- 保留现状农田，丰富社区自然景观，引导建设农业温室，培育花卉、果蔬等，打造共享菜园，共享花园，农田用地规模6.76公顷。



建设活力开放街区

■ 贯彻小街区、密路网理念

- 交通性道路:道路两侧预留10米的绿化控制线,作为绿荫慢行主要空间。
- 生活性道路: 两侧布置人行步道,与沿街建筑用绿植隔离,营造尺度适宜的活力街道。
- 街坊道路: 道路两侧布置2米的宅间绿化,种植观赏植株,打造景观小路。



建设活力开放街区

■ 组织休闲慢行系统

- 围绕街区交通性道路布局街区绿环，绿化中布置慢行步道与人行步道衔接。
- 依托生活性道路与街坊道路打造建设步道，与绿环衔接，成环成网。



■ 打造立体化复合化停车

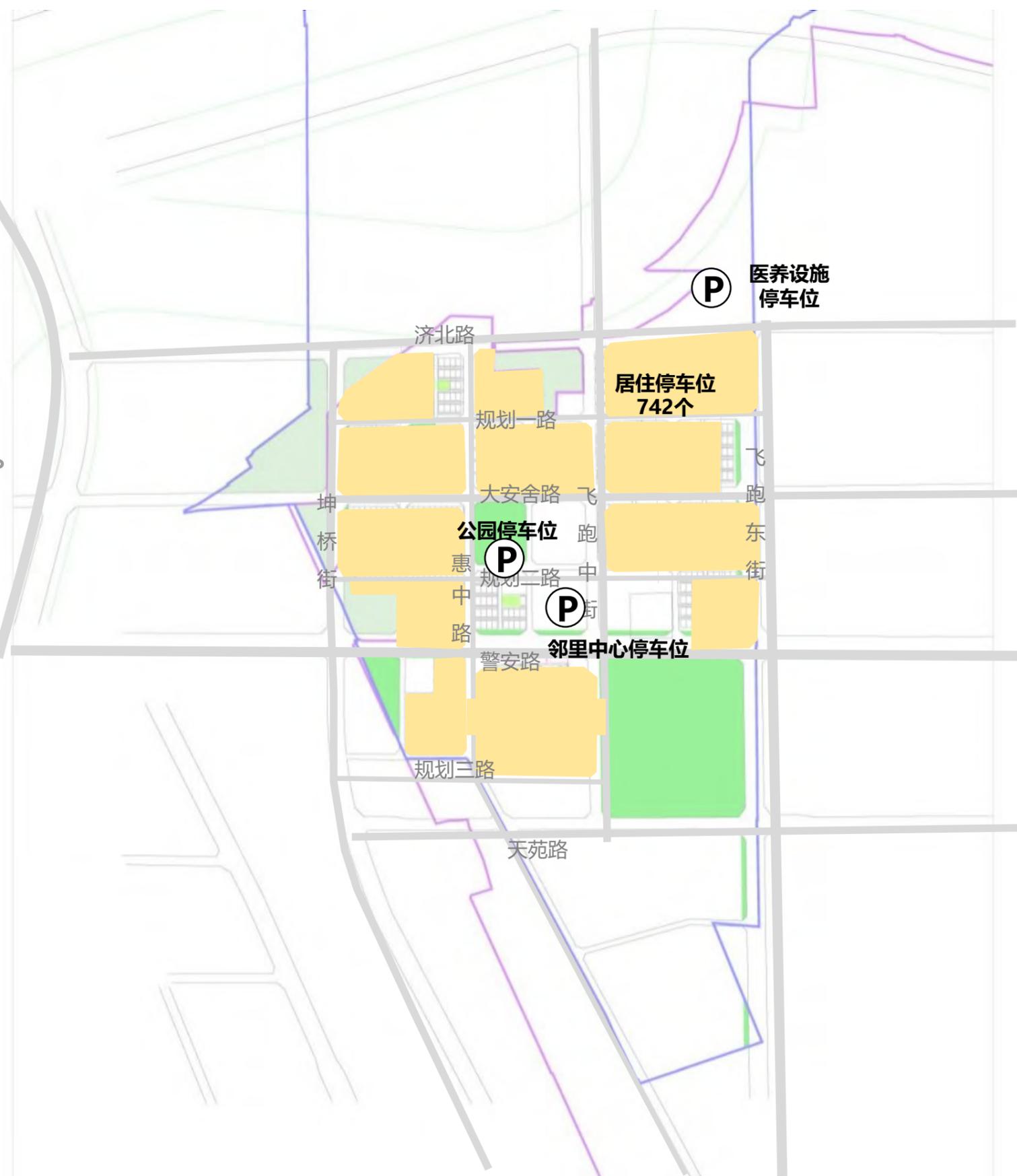
□ 停车设施配置

- 每处住宅院落布置1个停车位，共742个停车位。
- 结合十五分钟邻里中心、商业地块规划1处地下公共停车场，服务周边生活居住片区。
- 结合社区绿地规划1处停车场地下，服务本地人口和外来游客停车需求。
- 结合医养设施布局1处停车场，用于就医康养人员。

□ 充电桩

- 住宅配建泊位100%预留安装条件。
- 结合邻里中心和社区公园停车场配置新能源充电桩数量不低于停车位的20%

项目类型	机动车指标	非机动车指标
住宅	1泊位/户	2泊位/户
商业	1泊位/100㎡建筑面积	5泊位/100㎡建筑面积
医院、福利	1.2、0.8泊位/100㎡建筑面积	2.5泊位/100㎡建筑面积
中、小学	15泊位/100师生	70、20泊位/100师生
体育场馆	6泊位/100座位	15泊位/100座位
文化馆	0.6泊位/100㎡建筑面积	5泊位/100㎡建筑面积
交通枢纽	1泊位/100高峰乘客	3泊位/100高峰乘客
公园	4泊位/公顷占地面积	5泊位/公顷占地面积



规划方案二

■ 合理组织用地布局

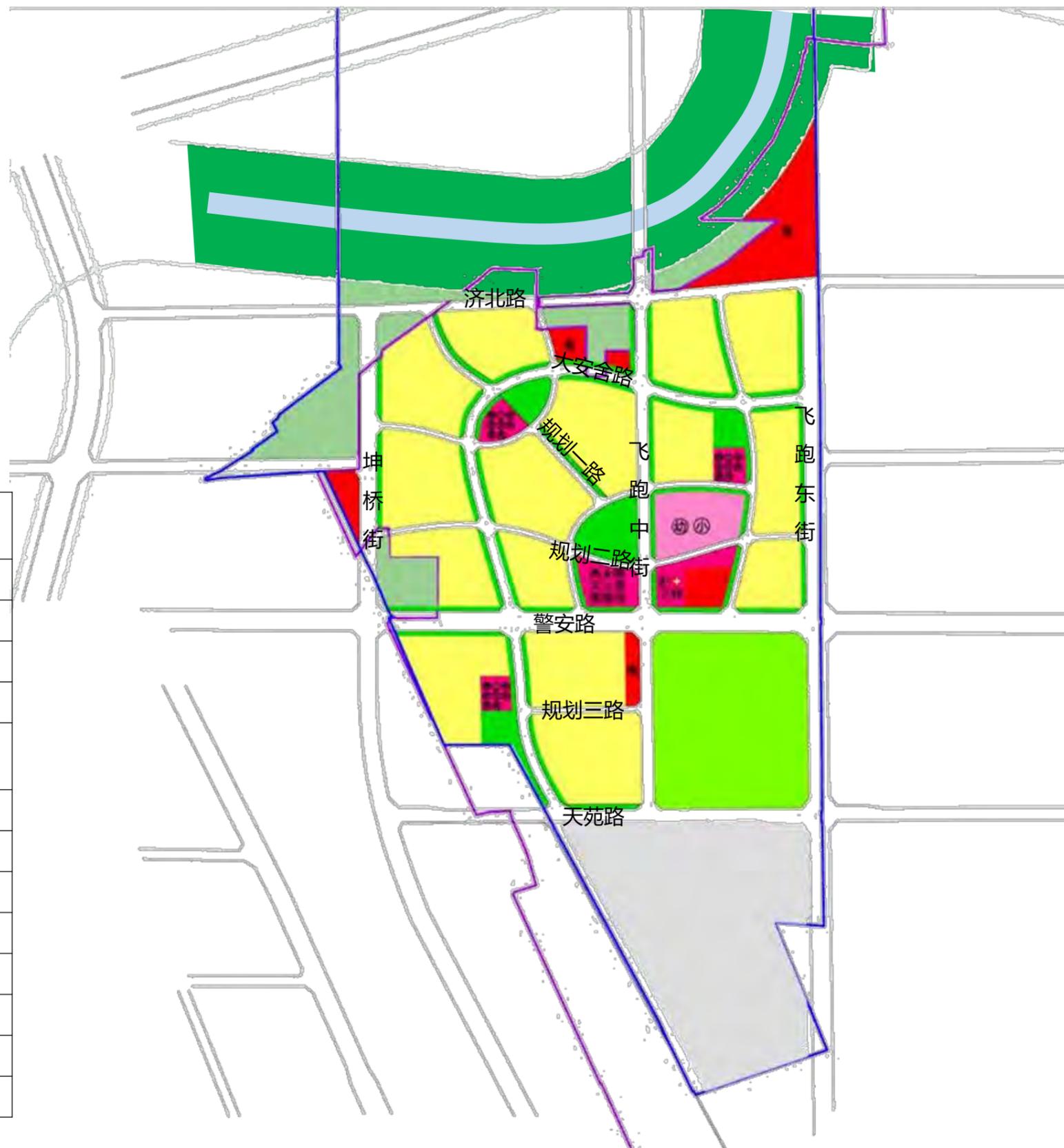
□ 主导功能

片区主导功能为**居住**，以低密度品质住宅为主，部分地块辅以中密度改善型住宅，**规划总人口0.5万人**。

□ 用地构成

经营性用地42.83公顷，占比42.50%，公益性用地（**公服设施、绿地、城市道路**）57.95公顷，占比**57.50%**。

用地代码	用地名称		用地面积 (公顷)	占比 (%)
07	居住用地		37.67	37.38
	其中	070102 二类城镇住宅用地	37.67	37.38
08	公共管理与公共服务用地		5.29	5.25
	其中	080403 中小学用地	1.94	1.92
		0809 其他公共管理与服务设施用地	3.35	3.32
09	商业服务业用地		5.16	5.12
	其中	0901 商业用地	5.16	5.12
12	交通运输用地		32.93	32.68
		120 交通场站用地	17.60	17.46
	其中	1207 城镇道路用地	15.33	15.21
14	绿地与开敞空间用地		19.73	19.58
	其中	1401 公园绿地	19.73	19.58
总用地面积			100.78	100.00



■ 保障居民回迁用地

□ 现状保留区

保留现状大安舍新村区域，规模2.86公顷。

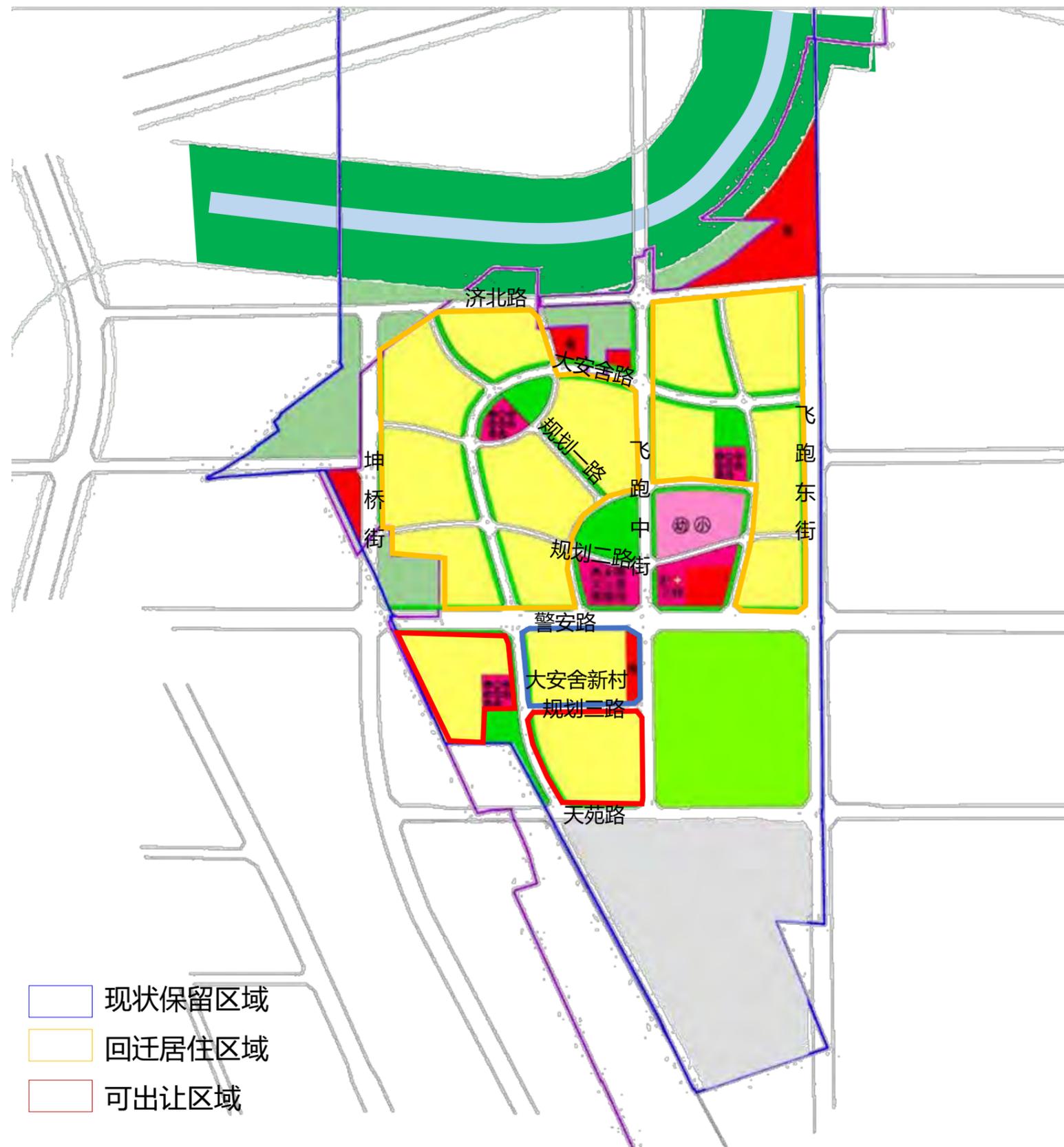
□ 回迁安置区

旧村区域和东侧现状农林区域用于居民住宅回迁，集中在警安路以北地区，总规模28.24公顷，**规划可布局737处宅基地，满足回迁需求。**

□ 可出让区

可开发出让的地区位于警安路以南，现状为现状厂房，规模6.57公顷。

规划范围内，警安路以北可安置737处，满足安置要求。



■ 建设城市高品质住宅

□ 住宅形式

延续传统院落式住宅形式，房屋平面形式可采用L型，T型、U字型，屋顶宜采用坡屋顶。

□ 宅基地规模

每处宅基地面积不高于200m²，住宅面积不低于280m²，院落面积不低于50m²。

□ 建筑层数

警安路以北建筑层数控制在1-2层，局部可为3层。

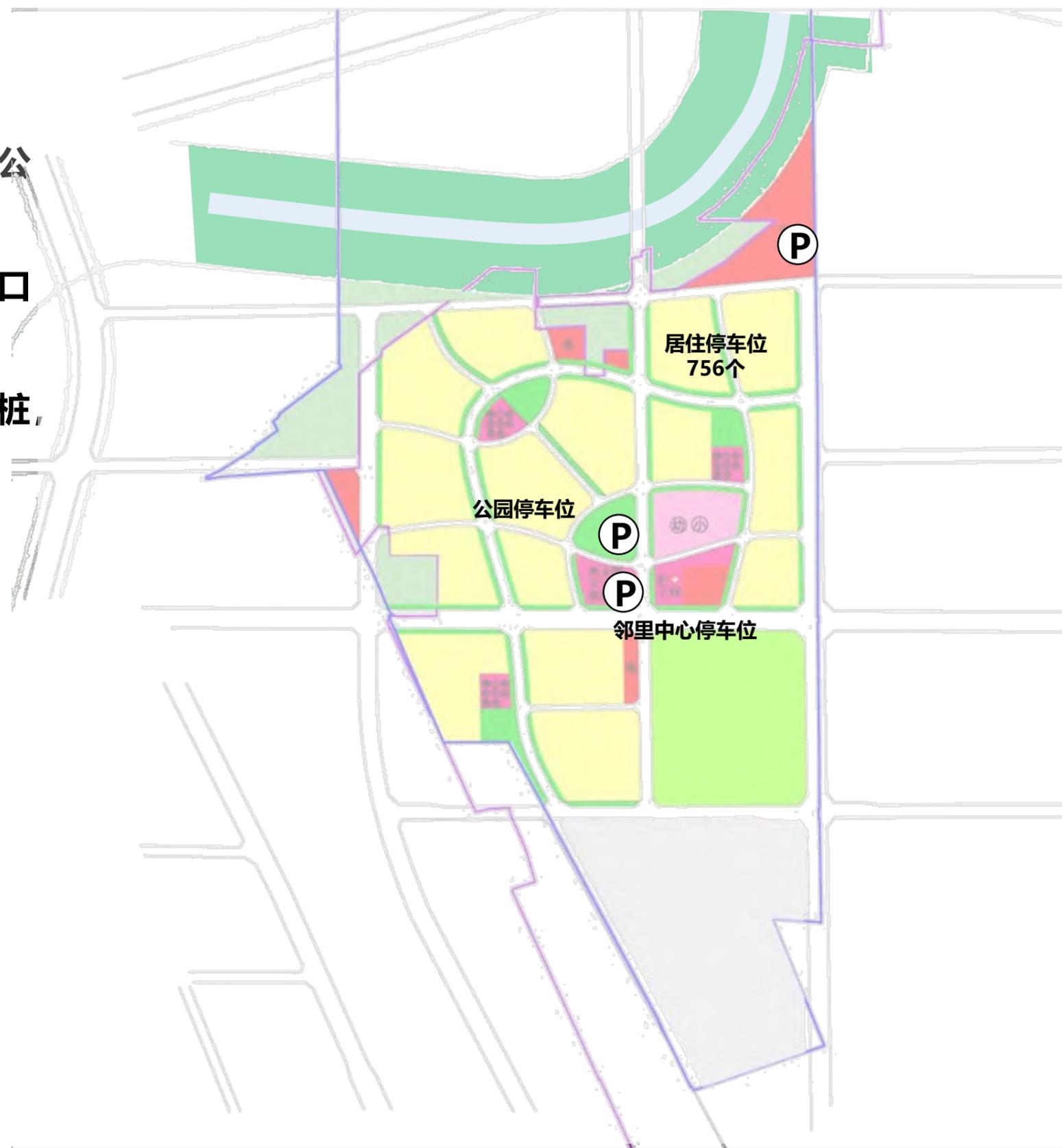
警安路以南建筑层数控制3-4层。



■ 打造立体化复合化停车

□ 停车设施配置

- 每处住宅院落布置1个停车位，共756个停车位。
- 结合十五分钟邻里中心、商业地块规划1处地下公共停车场，服务周边生活居住片区。
- 结合社区绿地规划1处停车场地下，服务本地人口和外来游客停车需求。
- 结合邻里中心和社区公园停车场配置新能源充电桩，数量不低于停车位的20%



05 绿色安全智慧支撑

5.1 树立低碳绿色发展示范

5.2 建立安全韧性发展保障

5.3 开创社区智慧发展先例

■ 低碳示范方面

□ 建筑技术节能减排

- **全面提高绿色建筑等级。新建公共建筑和住宅全面执行二星级及以上绿色建筑标准，鼓励政府投资的大型公共建筑执行三星级绿色建筑标准；**
- **大幅提升建筑能效水平。鼓励建设零碳建筑和近零能耗建筑建设示范，打造以被动式超低能耗为引领的超低能耗建筑群；鼓励公共建筑近零能耗建筑，整体形成示范效应**

□ 建筑技术节能减排

- **加大绿色建材使用率。新建项目使用绿色建材大于70%；**
- **优化建筑用能结构。新建建筑可再生能源替代率不低于8%。**

各地绿色建筑标准汇集：

- ✓ **北京市：**高品质住宅最低品质要求为绿色建筑二星级标准。
- ✓ **雄安新区：**城镇新建民用建筑和工业建筑**全面执行二星级及以上**绿色建筑标准，新建政府投资及大型公共建筑**全面执行三星级绿色建筑标准**，重点片区新建建筑力争达到国际领先水平。
- ✓ **河北省：**新建民用建筑**100%绿色建筑**，政府投资、大于2万平方米大型公建、大于10万平方米住宅小区执行**绿色建筑一星**。
- ✓ **保定、邢台：**以政府投资为主的科研、文化、教育和医疗类公共建筑**全面执行二星级以上**绿色建筑要求；建筑面积大于等于2万平方米的办公、体育、商业、酒店、交通运输公共建筑**全面执行二星级以上**绿色建筑要求。
- ✓ **秦皇岛：**超低能耗建筑、建筑面积大于2万平方米的大型公共建筑以及单宗用地100亩以上、建筑面积大于20万平方米的住宅小区全部按照**二星级以上绿色建筑标准**进行建设；海港区、北戴河新区和秦皇岛开发区作为重点发展区域，开展**二星级绿色建筑规模化和集中连片示范**，积极推进**三星级绿色建筑建设**，全面实现绿色建筑高质量发展。
- ✓ **正定新区：**政府投资公共建筑项目达到**二星级及以上**标准。

绿色建材应用示意图



■ 低碳示范方面

□ 提升绿化固碳能力

• 提高碳汇空间面积

城市公园+社区公园+街头绿地+带状绿地将生态空间**串联成网**。

片区内共计形成15.64公顷以上网状碳汇空间。

• 增加单位面积碳汇值

提高地块乔木覆盖率，通过乔木、灌木、地被植物及水生植物的复合协作，实现固碳释氧。其中：道路绿化达标率达到**85%**以上；城市林荫路覆盖率达到**85%**以上——《国家园林城市评选标准》

道路绿地率不小于25%——《河北省绿化条例》

道路红线乔木覆盖率达到**30%**以上；居住用地乔木覆盖率达到**35%**以上、公园绿地乔木覆盖率达到**60%**以上。——《正定新区生态、低碳规划研究报告》

□ 实施绿化交通导向

降低出行碳排放。鼓励绿色出行，以公交优先的出行方式，将减碳的生活方式与空间布局相契合。

300米范围公交站点覆盖率不低于90%

500米范围公交站点覆盖率不低于100%

建筑配建或预留停车泊位充电设施覆盖率100%

降低日常活动碳排放。鼓励步行、非机动车的日常出行方式，完善慢行体系，将主要生态场所和生态型公共设施相连接。

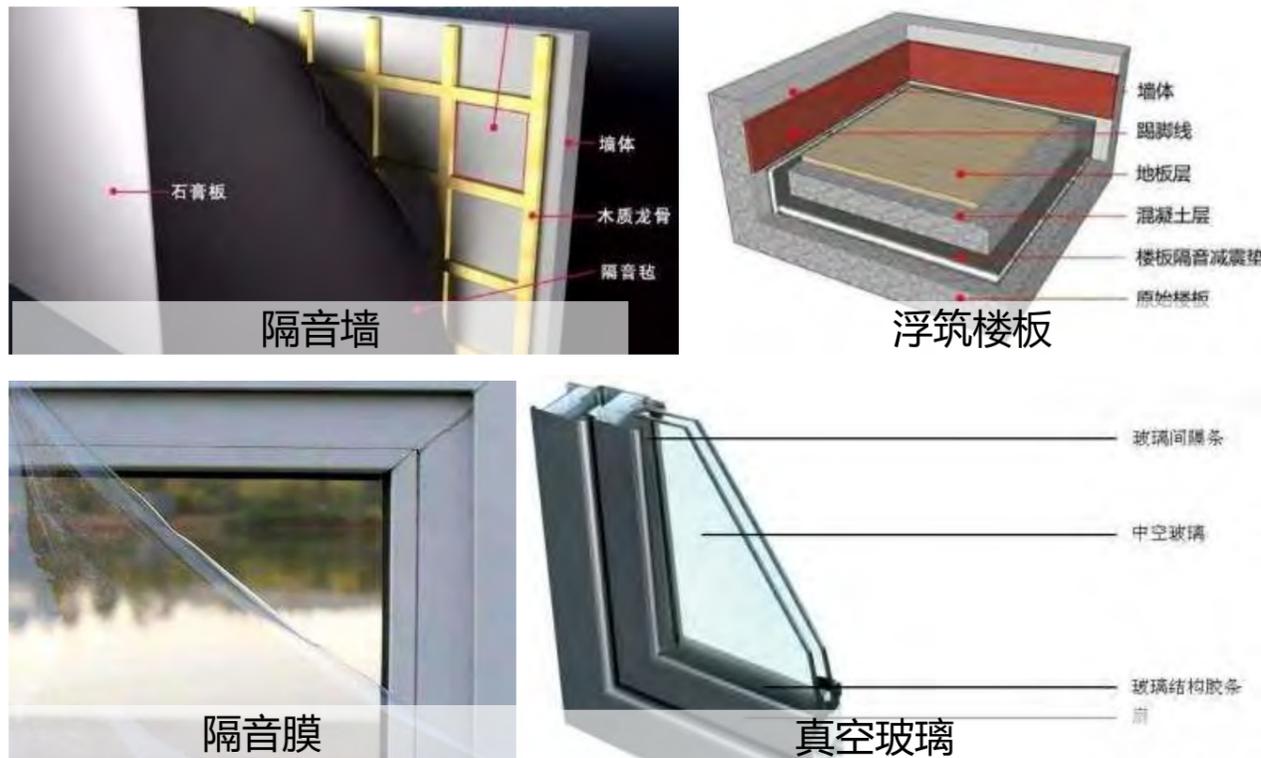


■ 安全保障方面

□ 建筑隔声降噪

- 昼间卧室内的允许噪声级不应大于 40dB；夜间卧室内的允许噪声级不应大于 30dB；起居室(厅)的允许噪声级不应大于 40dB。
- 外墙、外窗空气声计权隔声量+粉红噪声频谱修正量($R_w + C$)应大于 45dB和30dB；分户墙和分户楼板，空气声计权隔声量+分户噪声频谱修正量($R_w + C$)应大于50dB。

建筑隔声降噪示意图



各地建筑噪音控制标准汇集：

- ✓ **北京市**：分户墙和分户楼板的空气声隔声性能应符合下列规定：1) 分户墙和分户楼板，空气声计权隔声量+粉红噪声频谱修正量($R_w + C$)应大于 50dB；2) 分隔住宅和非居住用途空间的楼板，空气声计权隔声量+交通噪声频谱修正量($R_w + C_{tr}$)应大于 51dB。卧室、起居室(厅)的分户楼板的计权规范化撞击声压级 ($L_{n,w}$) 应小于 65dB。
- ✓ **江苏省**：外墙、分户墙和分户楼板的空气声隔声性能应符合下列规定：(1)外墙的空气声隔声评价量不应小于45dB；分户门的空气声隔声评价量不应小于25dB；户内卧室墙的空气声隔声评价量不应小于35dB；户内其他分室墙的空气声隔声评价量不应小于30dB。(2)分隔卧室、起居室(厅)的分户墙和分户楼板，其空气声隔声评价量应大于45dB。(3)分隔住宅和非居住用途空间的楼板，其空气声隔声评价量应大于51dB。卧室、起居室(厅)的分户楼板的计权规范化撞击声压级不应大于75dB。

隔声降噪指标参考依据：

- ✓ 卧室、起居室(厅)内的噪声级，应符合下列规定：1 昼间卧室内的允许噪声级（等效连续 A 计权声级）不应大于 40dB；2 夜间卧室内的允许噪声级（等效连续 A 计权声级）不应大于 30dB；3 起居室(厅)的允许噪声级（等效连续 A 计权声级）不应大于 40dB。——《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2021
- ✓ 卧室、起居室(厅)内的噪声级，应符合下列规定：1 昼间卧室内的允许噪声级（等效连续 A 计权声级）不应大于 40dB；2 夜间卧室内的允许噪声级（等效连续 A 计权声级）不应大于 30dB；3 起居室(厅)的允许噪声级（等效连续 A 计权声级）不应大于 40dB。——《建筑环境通用规范》GB55016-2021

建立安全韧性发展保障

■ 韧性示范方面

□ 海绵城市

根据规划区内下垫面情况和海绵设施建设潜力，确定大安舍片区年径流总量控制率要求不低于60%。

• 建设指引

建筑与小区：

绿地中至少应有35%作为用于滞留雨水的下凹式绿地。新建项目透水铺装率不宜低于75%。

绿地与广场：

城市公共绿地内下凹式绿地率不宜低于50%。
新建城市广场透水铺装率不宜低于70%。

道路与交通设施：

新建道路人行道透水铺装率不宜低于60%。



■ 建设智慧服务中心

□ 智能服务设施

- **智能物流**：结合15分钟生活圈布置1处智能配送枢纽。

500米范围智能物流配送设施覆盖率100%

- **社区智能便民设施**：在15分钟、5-10分钟生活圈设施中心各设置1处智能便民设施，可结合其他设施联合设置。

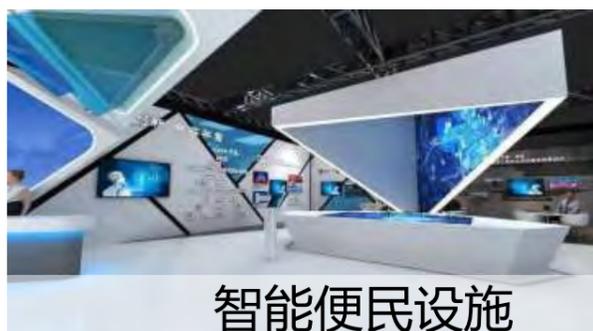
智能便民设施覆盖率100%

- **智能民生治理**：在公共空间结合多功能信息杆柱、道路附属设施等设置智能监控、监测、感知、识别系统等智能民生治理设施。

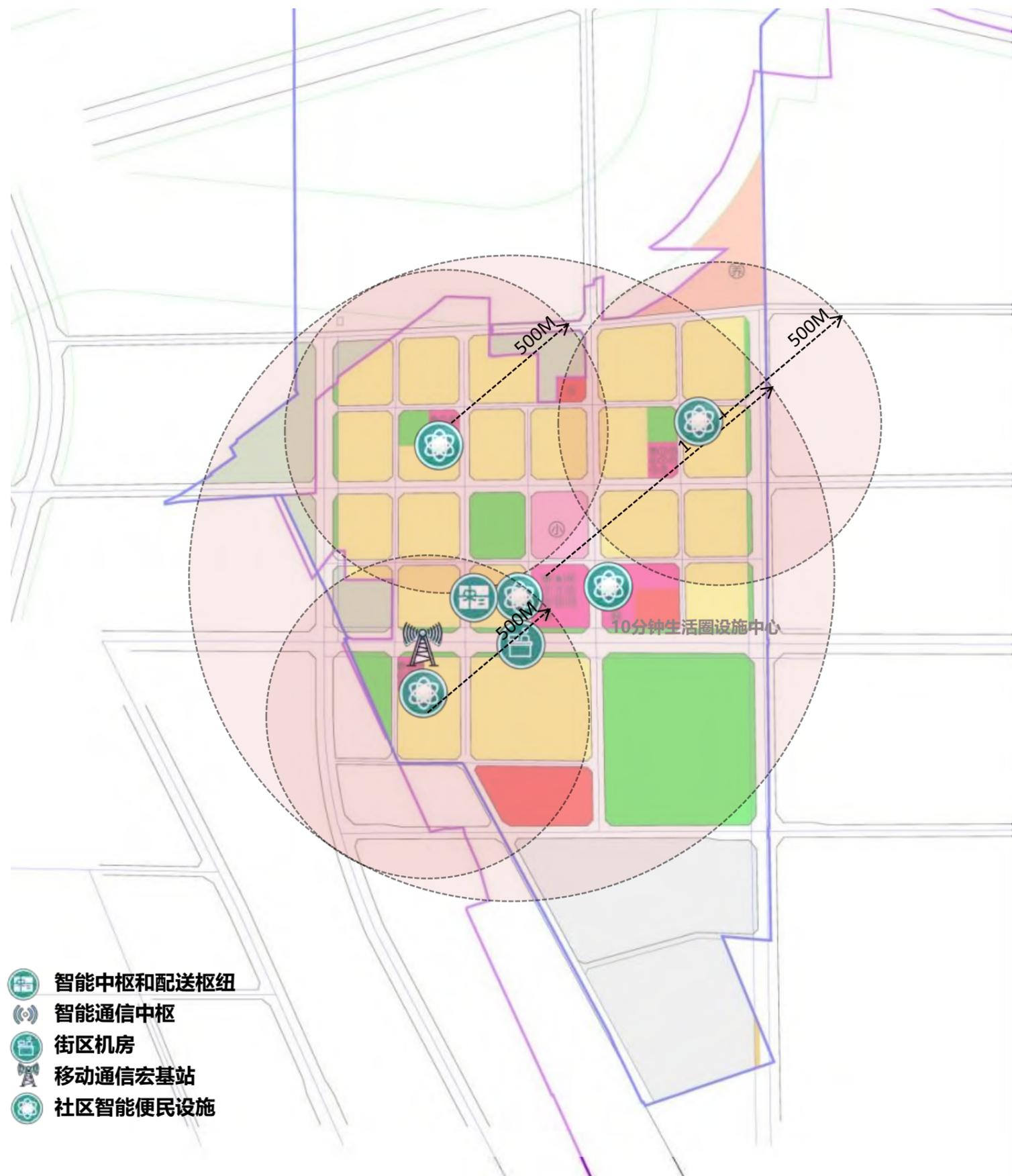
公共空间智慧监测感知设施覆盖率100%



智能监测感知设施



智能便民设施



- 智能中枢和配送枢纽
- 智能通信中枢
- 街区机房
- 移动通信宏基站
- 社区智能便民设施

■ 建设智慧服务中心

□ 智能交通设施

- 以智慧灯杆为载体，遵循“能合则合”的原则，对路灯、交安、通信、监测等设施的集约化建设，逐步实现“多杆合一、多箱合一、线缆共廊”，打造集智慧照明、视频监控、交通疏导、环境监测、无线通信、信息交互、应急求助等功能于一体的城市公共设施综合物联网，推进交通运输基础设施和交通枢纽服务设施的感知、通信、计算等设备扩面升级，推动车路协同车联网。**在公交站点建设公交智能化系统，设置交通信息预报、视频播报、视频监控等智慧功能。**

主次干路智慧交通设施覆盖率**100%**

- 设置集停车引导、停车管理、实时监测、智能分配、电子支付、车辆寻找等功能于一体的智慧停车系统，实现高效智能的车辆存取体验。

智能停车设施配置覆盖率**100%**



智能停车设施



智慧交通设施



智慧灯杆

06 成本测算

■ 拆迁安置综合效益分析

- 户数：710户
- 需安置规模：19.88万m²
- 安置用地规模：26.54公顷（398.1亩）
- 可出让用地规模：总规模4.84公顷，其中居住用地2.29公顷（34.35亩），商业用地2.55公顷（38.25亩）

资金成本初步测算：

- 拆除成本：25.1万m²*800/m² =2.01亿元
- 建安成本：19.88万m² * 2700元/m² = 5.37亿元

考虑资金成本等，按10%预留不可预见费用

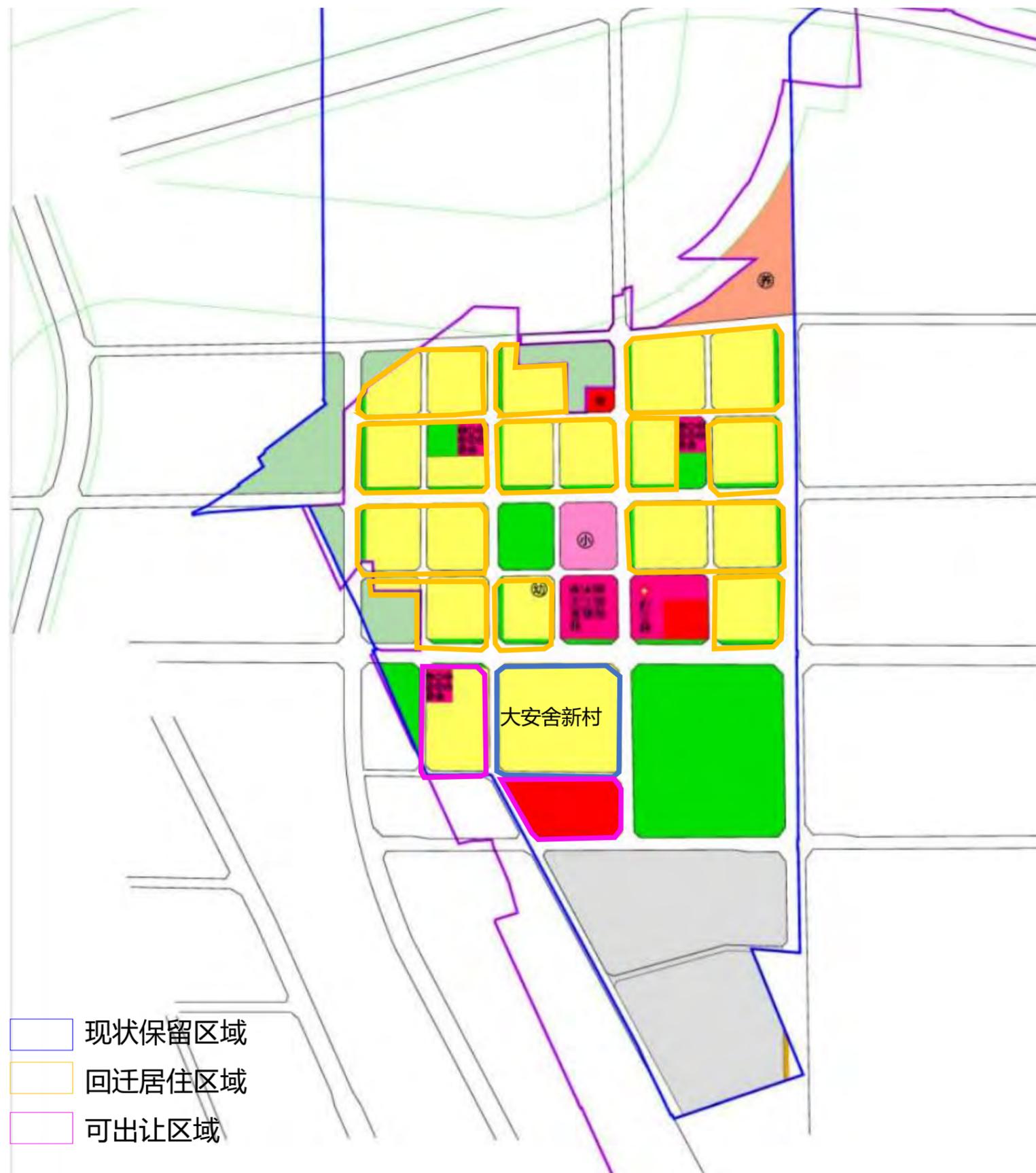
总资金成本约8.12亿元。

土地出让收益测算：

居住用地按600万元/亩出让地价，25%计提，

商业用地按300万元/亩出让地价，25%计提，

可获得安置资金：（600万元*34.35亩+300万元*38.25亩）*75%=2.41亿元



■ 拆迁安置综合效益分析

- 户数：710户
- 需安置规模：19.88万m²
- 安置用地规模：28.24公顷（423.6亩）
- 可出让用地规模：5.57公顷（83.55亩）

资金成本初步测算：

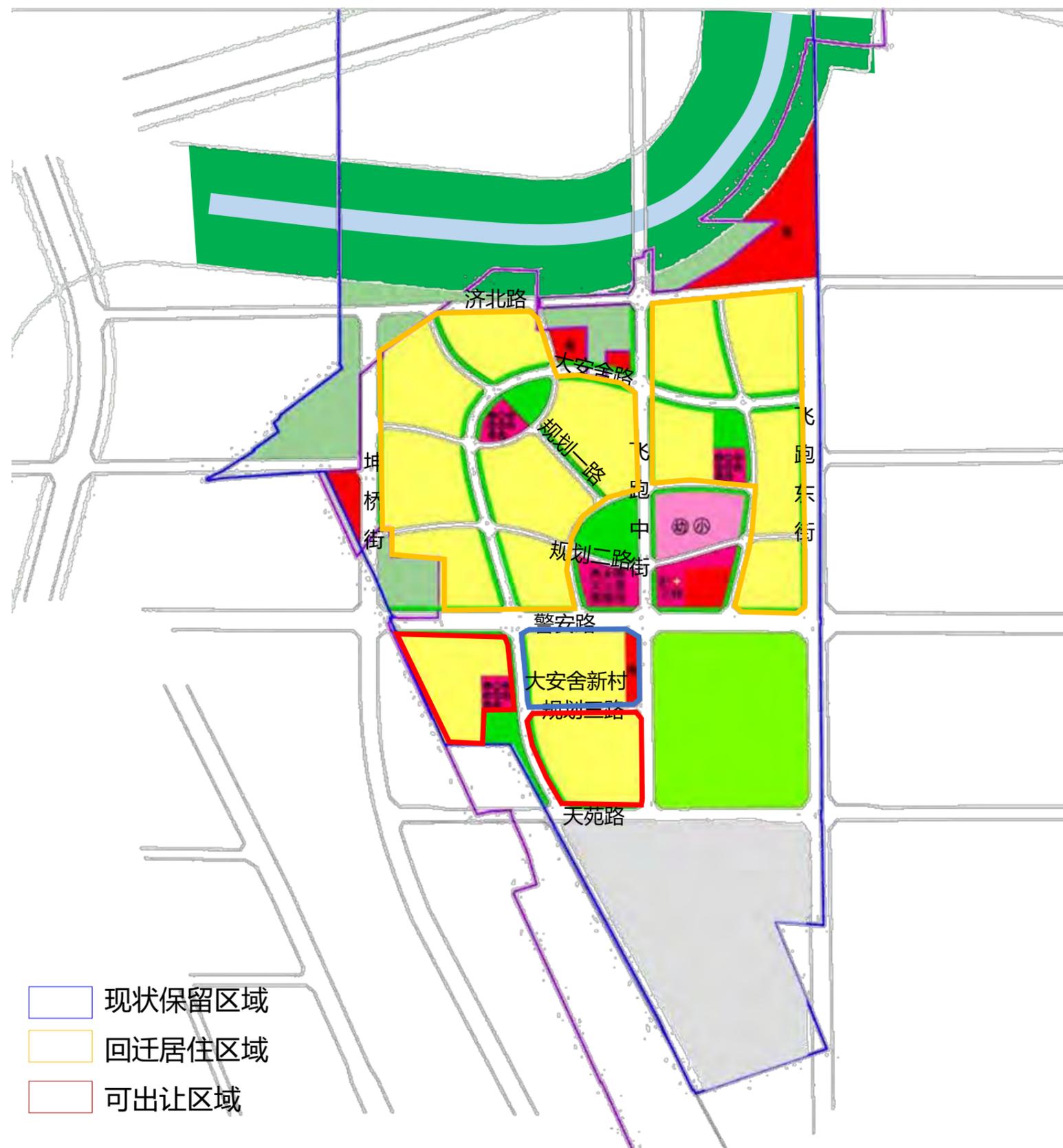
- 拆除成本：25.1万m²*800/m² =2.01亿元
- 建安成本：19.88万m² * 2700元/m² = 5.37亿元

考虑资金成本等，按10%预留不可预见费用

总资金成本约8.12亿元。

土地出让收益测算：

居住用地按600万元/亩出让地价，25%计提，
可获得安置资金：600万元*83.55亩*75%=3.76亿元





汇报结束 谢谢!

石家庄市国土空间规划设计研究院 张琰

Email:158399236@qq.com

Tel:13333219002(同微信号)

欢迎交流

