

广州湾区新岸（罗冲围片区）总体城市
设计及片区建设项目技术审查
用户需求书

二〇二四年十一月

第一章 总则

第一条 工作背景

为保证片区整体规划理念的延续性和空间形态的完整性,进一步提升地区规划和建设管理水平,提升土地开发效率和城市空间品质,发挥地区生态资源价值,推动城市高质量发展,参考广州第二中央商务区、中新广州知识城、琶洲西区、广州国际金融城建立总师审查机制的经验,特开展本次广州湾区新岸(罗冲围片区)总体城市设计及片区建设项目技术审查工作。

第二条 工作目标

本次工作在广州市规划和自然资源局指导下,由组建的团队通过长期跟踪规划建设实施,提供全过程、全系统、全方位的规划设计研究、技术咨询、项目建设统筹协调、规划建设管理支撑等服务,通过长期、有效跟踪规划建设实施,打造高品质城市空间,提升空间治理能力和精细化管控水平。

第三条 工作范围

广州湾区新岸(罗冲围片区)总体城市设计及片区建设项目技术审查工作范围西至珠江西航道、北至白云湖大道、东至石槎路、南至增埗河,总用地面积22.8平方公里。

第四条 广州市规划和自然资源局白云区分局为项目业主单位。其中广州市白云区国土空间规划编制研究中心为项目指导单位,具体负责项目的组织和技术协调、成果确认。

第五条 本次工作服务期限为从签订合同起3年。服务期限到期后,可视情况双方研究续期服务。

第六条 技术服务单位被视为承认本任务书所有条款,并按本任务书规定的条款完成广州湾区新岸(罗冲围片区)总体城市设计及片区建设项目技术审查工作。

第二章 规划依据及工作原则

第七条 法律法规和相关规划

(一)《中华人民共和国城乡规划法》(2019)

(二)《中华人民共和国土地管理法》(2019年修订版)

- (三)《中华人民共和国环境保护法》(2015)
- (四)《基本农田保护条例》(2011 年修订)
- (五)《广州市城乡规划条例》(2020 年修正版)
- (六)《广州市城乡规划技术规定》(2019 年修订版)
- (七)《广州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》
- (八)《广州市总体城市设计》
- (九)《广州市白云区国土空间总体规划(2021-2035 年)》(在编)

第八条 生态优先——全面认识城市蓝绿空间价值。

以生态文明思想为指导,把握好生产空间、生活空间、生态空间的内在联系,建立城市与生态相互渗透融合的互动关系,构建“蓝绿交织、多廊密网”的生态格局,打造水脉引领、生态共融的绿色城区。

第九条 创新引领——全面推进高质量的产城融合发展。

通过创新引领,推进高质量的产城融合发展,立足商贸及数字产业资源,打造科创商贸未来城。同时关注智慧城市建设,发展绿色建筑,实现低碳、生态、绿色园区的目标。

第十条 特色营造——全面体现地域特征的现代城市风貌。

立足本地,充分体现区域自然、历史、文化特色和资源禀赋条件,深入挖掘岭南特色元素、研究保护地方传统文化,活化利用留住城乡记忆,实现自然、人文与科技的深度融合。

第十一条 公共导向——全面保障公共利益导向下的高品质实施。

以地区的公共利益、环境效益为价值导向,在紧凑集约的土地开发空间中,保障公共利益最大化。严格把控地区设计品质、鼓励设计方案为区域提供公共空间,实现地区高水平建设实施。

第十二条 弹性控制——全面应对动态变化的发展要求。

协助政府部门搭建开放的技术平台,应对建设实施阶段不同的需求及动态更新微观层面的规划需求,针对弹性控制要素灵活管控,使之可以随着未来建设需求的变化而进行动态调整和有机完善。

第十三条 精细管控——精细化、品质化管控城市建设。

构建全生命周期规划建设管理体系,通过精细化、品质化的管控,加强对片区的空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控。

第十四条 遵循国家和地方城市规划与建筑设计的有关法律、法规及规范，并符合设计任务书的规定。

第三章 工作内容

第十五条 进一步延续高品质规划设计方案，为重点地区的精细化设计和管理提供专业的技术支持。在广州市规划和自然资源局指导下，强化规划引领，践行全生命周期管理的理念，组建一支“总设计师+多专业技术支撑”的地区规划总师团队，以总体城市设计为抓手，统筹广州湾区新岸（罗冲围片区）的规划、建设、管理三大环节，提高土地收储、产业招商、土地出让、政策制定等城市工作的系统性。本次工作内容包括总体城市设计及概念性控规方案、建设项目技术审查服务两大部分。

第十六条 总体城市设计及概念性控规方案（土地利用规划建议）（22.8 平方公里）

结合区域自然山水格局本底与功能布局，理清片区功能、交通、景观、产业等重大问题，对城市地域特色进行发掘和提炼，谋划总体空间格局与空间形态，确定设计原则与目标，从宏观层面对整体规划方案、空间形态设计、实施策略建议进行研究，作为片区后续规划和建设管理的指导依据。

1、整体规划设计方案。研究广州湾区新岸（罗冲围片区）的空间环境现状、存在问题及发展潜力。借鉴国内外传统商贸存量地区开发建设的经验，确定广州湾区新岸（罗冲围片区）的总体结构、功能定位、发展目标及慢行系统、景观风貌分区、重点景观廊道和重点节点，从生态保护、产业导入、综合交通、滨水景观设计、历史文化保护、建筑风貌管控等方面提出总体发展策略及主要任务。

2、空间结构与功能分区。整合当前已经开展的重大战略平台、重大功能组团、重点价值园区及重要节点的城市设计，对区域内空间结构、城市形态、用地布局、规划结构和功能分区进行系统研究，重点考虑区域发展核心、轴带等关系，提出整体空间形态构思，开展滨江风貌特色、绿地与公共空间体系、规划视线通廊等整体城市设计专项研究，优化整体城市空间结构，展现整体城市设计效果。构建合理的地区发展空间结构体系，统筹生产、生活、生态空间布局，加强各功能空间的有机融合，以及指导后期详细规划编制。

3、概念性控规方案（土地利用规划建议）。统筹和优化整体用地布局，完

善道路系统和慢行系统，优化对外交通节点和滨水地段的交通组织，完善城市基础设施、公共服务设施，提供同城市战略定位相适应的服务保障能力，形成土地利用规划建议，指导后续的控制性详细规划优化。

4、实施策略建议。确定近、中、远期建设目标与开发顺序，提出切实可行的实施策略建议、土地整备方案等。

5、产业布局专题研究。充分利用珠江西航道独特生态资源，对接白云区珠江沿岸高质量发展实施规划、白云湖数字科技城城市设计，从区域产业角度分析片区整体产业布局，明确片区产业发展方向，系统布局片区产业发展体系。以广州华为研发中心入驻为契机，结合现状特征和发展条件分析，提出广州湾区新岸（罗冲围片区）产业目标定位。结合地区土地资源特征和产业发展方向，提出地区功能及产业布局。明确重点地区产业导入类型，根据不同产业发展需求，结合总体空间形态，提供不同类型的产业发展空间载体。

6、系列专项研究。重点开展综合交通体系、TOD 综合开发规划、蓝绿系统规划、公共服务设施规划、市政基础设施规划、地下空间规划、竖向规划、历史文化保护等专项研究。整体以专篇的形式纳入总体城市设计，并同步形成研究小分册。

7、重点地区城市设计指引。针对重点地区，提出城市设计指引，采用图纸、说明书等形式，进一步细化地块的城市设计的管控要求，包括地块开放空间布局、建筑形态、交通组织、环境景观设施、地下空间、步行规划等内容。

第十七条 建设项目技术审查服务：技术协调、咨询和审查服务

（一）技术协调：在片区城市更新、规划编制、建设实施全过程，配合协调多专业、多部门、多业主之间的技术问题，协助规划主管部门组织开展相关规划设计及建筑设计的研讨协调会、专家咨询会、工作坊等；对湾区新岸（罗冲围片区）范围内相关规划、周边地区的专项规划提供技术咨询意见，协调技术矛盾。

（二）技术咨询：包括规划方案咨询服务、项目建设咨询服务、土地招商出让咨询服务、项目后续管理咨询服务四个部分。

1、规划方案咨询服务。

（1）片区方案咨询审查工作。在项目规划阶段，应根据行政审批部门提出的需求，针对城市更新方案、控规方案、城市设计方案等重点提出规划、建筑、景观、市政、交通、历史保护及地下空间等专业的规划设计要求。

(2) 单个地块控规调整方案及城市设计咨询审查。对片区后续单个地块的控规调整方案进行咨询审查,主要包括土地利用规划、综合交通、公共服务设施、绿化市政、地下空间、城市设计导则、三维空间效果指引、管理图则、地块规划条件等内容提出咨询审查意见。

(3) 单个地块城市设计条件咨询审查。内容包括场地控制、建筑设计导控、景观设计导控(含生态环境、历史文化资源保护利用)、道路交通设计、地下空间设计等。

2、土地招商出让咨询服务。配合市区两级土地招商部门,在土地招商出让之前,为意向单位提供城市设计方面的咨询服务,为政府部门提供意向单位建设需求方面的咨询服务。

3、项目后续管理咨询服务。在项目运行管理过程中,对其所面临的管理维护问题(主要在于建筑验收阶段),提出规划设计方面的咨询服务和建议措施。

(三) 审查服务。

1、项目建设审查服务。协调地块在实施过程中建筑设计方案和修建性详细规划与城市设计之间存在的差异;提出明确意见和建议,确保片区精细化、精准化审批和品质化建设。

2、建筑单体方案报建审查服务。在建筑工程规划报建的规划审批咨询服务阶段,对片区报批的建筑方案以及建筑单体的高度、立面风格、屋顶形式、材质、色彩是否符合城市设计要求等内容提出咨询审查意见,协助规划主管部门在规划报建环节进行技术把关。

3、项目进程节点审查服务。根据规划主管部门的要求,主持或参加必要节点的技术性会议和专家审查会议,提供总师咨询意见,草拟技术性会议和专家审查会会议纪要。

第十八条 其他工作

1、构建规划建设信息数据库。对广州湾区新岸(罗冲围片区)范围内收集的项目矢量数据信息(包括项目用地红线、城市设计方案、建筑方案、景观方案的三维模型)按季度为周期将已结题或审批的规划成果进行整理汇总,形成清晰明了、格式统一、动态更新、可展示的规划 SU 数据库和现状 SU 数据库。

2、协助相关规划会办意见整理、招商引资项目选址及洽谈材料准备、相关工作总结、交流分享等工作。

第四章 成果要求

第十九条 本项目要求提供以下成果：

1、总体城市设计及概念性控规

(1) 成果包括说明书（简本、全本）、展板或宣传册，并提供实体沙盘、效果图、全高清视频制作。成果应符合任务书规定的深度要求。

(2) 成果的计量单位均应采用国际标准计量单位。长度以米(m)为单位，面积以平方米(m²)、公顷(hm²)或平方公里(km²)为单位，体积以立方米(m³)为单位。

(3) 设计图纸和文本文件必须做到清晰、完整、尺寸齐全、准确，同类图纸规格应尽量统一。

2、服务工作书面成果

对城市更新方案、控规、城市设计审查、选址咨询、强排论证、一般咨询等类型案件进行研究，出具总师咨询报告，对地块开发建设方案提供咨询意见。

3、服务工作记录

(1) 各服务项目工作记录表和说明，详细记录总师服务项目名称、审查意见、修改情况、落实情况、实施情况等内容。

(2) 各服务项目过程文件记录，整理服务工作过程中的项目资料、会议照片、录音等材料。

(3) 服务项目汇总表，汇总服务项目名称、对接单位名称、服务时间、服务次数、主要成效等内容。

4、服务工作总结

(1) 总师服务年度报告：合同签订后，每服务满1年撰写总师年度报告，总结服务内容、服务效果、经验等内容，形成年度报告。

(2) 总师服务总结报告：对服务开展3年以来的设计流程、规划建设管理、其他工作等方面的经验进行总结，形成制度优化建议和工作建议，从管理层面提升空间治理水平。

第二十条 成果格式要求。

1、说明书（简本、全本）要求。内容应包含2000-3000字的方案文字介绍；包含设计理念、设计要点、主要特色、设计创新、主要经济技术指标等，规格为

A3 (297mm×420mm)。

2、展板或宣传册要求。用于后期成果宣传,展板规格为 A0 (841mm×1189mm),出图比例及内容自定(图纸上必须标注比例尺);宣传册规格不大于 A4 (210mm×297mm)。

3、视频演示文件。主要用于成果宣传演示。视频时长不超过 10 分钟,采用 MPEG 格式。

4、电子文件提供要求。所有纸质文件及电子文件集中刻录至光盘,并提交光盘 3 套,纸质盖章文件 5 套。服务工作书面成果、服务工作记录、服务工作总结,采用 pdf 格式,并提供可编辑文件(doc/ppt/excel 等),所有服务照片均应打包提供原图。图形文件采用 AutoCAD 的 dwg 格式文件,图形不得旋转,指北针垂直向上,坐标为广州 2000,不得省略小数点后的位数。

第二十一条 各阶段提交的成果必须提供扉页,包含项目设计单位名称、法定代表人、主要涉及人员名单等,并加盖出图专用章和公章。

第二十二条 项目设计单位应按指定时间报送成果文件至规划主管部门清点成果文件后签收登记。

第五章 工作组织

第二十三条 采取“总设计师+多专业技术的地区规划总师团队”组成的总师团队

由总设计师和规划总师、建筑总师共同组成“一主两副”总师,宏观把控项目整体。负责在项目各个阶段明确相关工作目标和标准;依据项目推进需要发起相关工作坊或专项研究,并把控相关成果;主持专家评审等核心工作。

组建多专业技术团队,由规划、建筑、交通、市政、景观、历史保护及地下空间等方面专业人员组成,具体参与技术咨询和技术审查工作。应明确专业配置的专职人员数量;应明确派驻项目跟进工作的专职人员数量。

第二十四条 专家决议机制

针对复杂性问题、争议性较大的事项或重大咨询项目,由总师团队协助主管部门组织专家会开展讨论,通过投票决策,形成书面指导意见后回函。同时考虑到湾区新岸(罗冲围片区)的复杂性,总师团队可提出专家组人选建议。

第六章 附 则

第二十五条 本项目成果署名权归设计单位所有，版权归广州市规划和自然资源局白云区分局所有。广州市规划和自然资源局白云区分局有权在规划制定后公开展示规划成果，并通过传播、媒介、专业杂志、书刊或其它形式介绍、展示规划方案。

第二十六条 项目设计单位不得将本次服务转包。

第二十七条 任何单位和个人未经业主单位同意都无权以任何形式向社会公开展示服务内容。

第二十八条 设计单位所提交的成果有下列情形之一的，业主单位有权对设计单位作出处罚。

- （一） 提交的工作成果不符合本任务书规定的；
- （二） 提交的图纸和文字辨认不清，内容不全或粗制滥造的；
- （三） 未经业主单位同意逾期上报工作成果的。

第二十九条 该任务书由广州市规划和自然资源局白云区分局负责解释。

（以下无正文）

附件 1 工作范围



附件 2 团队架构

