

《贵州（清镇）职教城乡愁校区控制性详细规划》
Z1-04、Z1-06单元局部地块规划调整

清镇市职教新城管委会

2022年7月

为进一步加快推进职教城建设，提升土地利用效率，激发城市发展活力，提升城市综合品质，不断增强人民群众获得感、幸福感和安全感，拟对老马河西岸局部沿线用地的开发建设条件进行调整，以更好地利用土地和保护河道环境，提升沿河区域的综合品质。

一、调整范围

本次控规调整地块位于《贵州（清镇）职教城乡愁校区控制性详细规划》Z1-04、06单元内，包括Z1-06-02、Z1-06-03、Z1-06-04、Z1-06-05、Z1-06-06、Z1-06-07、Z1-06-09、Z1-04-01、Z1-04-02、Z1-04-05共10个地块，规划调整范围面积76.86公顷。

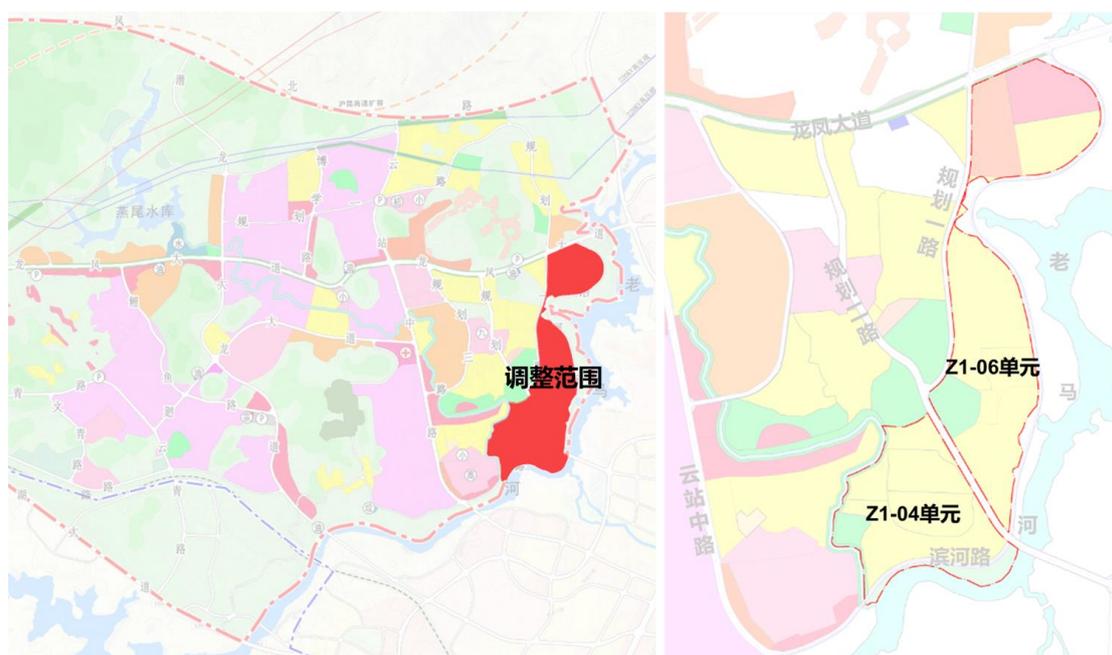


图1. 调整范围示意图

二、调整原因

1、根据市政府提出促进房地产业良性循环和健康发展要求，进一步盘活非住宅项目建设。根据贵阳市人民政府办公厅筑府办发（2022）12号文件，为贯彻落实省委、省政府“强省会”决策部署，激发市场主体发展活力，进一步提升商

商品房存量流通性，多元化盘活非住宅存量，加快盘活非住宅商品房用地存量，对已出让尚未建设的非住宅商品房项目，在完善公建配套设施的前提下，允许按程序申请调整性质用于住宅或新兴产业、养老产业、文化教育产业、体育产业等用途开发建设，促进非住宅去库存；对于调整为住宅的，原则上用于安置房和保障性租赁住房建设。

2、结合道路护坡及沿河岸线保护需求，调整滨河路局部道路线型。滨河路原控规设计道路位置临崖太近且道路稳定性较差，有安全隐患，需对道路线型进行局部调整。规划调整后，道路红线宽度仍按照 14 米控制。

3、职教城中铁项目板块商业容量过剩，调整缩减商业开发容量。根据调研，清镇市商业市场已经饱和，项目所在 Z1 板块的商业指标已出现过剩态势，原控规全区商业量过大，未来商业活力不够。为控制全区商业总量，对局部地块的商业建设容量进行调整。

4、进一步提升土地利用效率，提升河道沿岸土地利用和河岸保护，对部分零星用地边界进行调整。

三、项目背景

清镇市职教城中铁项目范围面积合计 108.79 公顷，目前已供地面积为 65.58 公顷。本次规划调整涉及 7 个已摘地的地块。摘地指标如下：

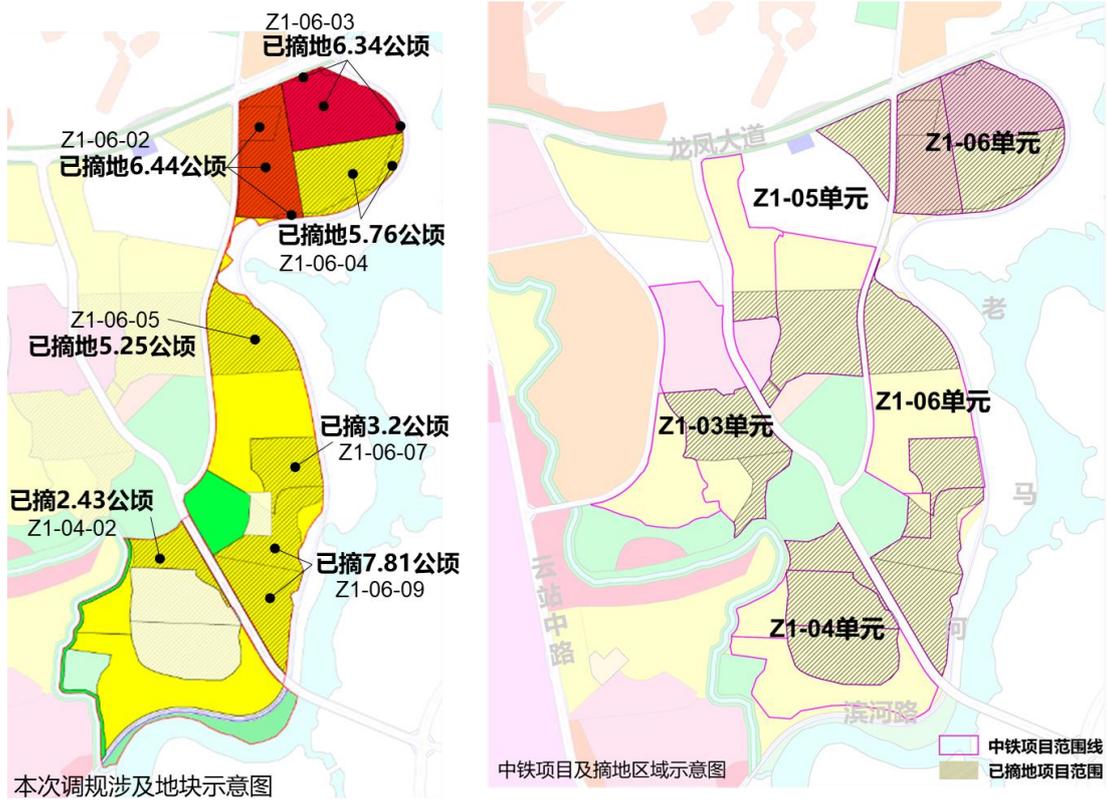


图1. 调规涉及摘地地块情况示意图

表1. 调规涉及中铁项目摘地地块信息一览表

序号	地块编号	用地代号	摘地面积(hm ²)	容积率
1	Z1-04-02	R2	2.43	2.9
2	Z1-06-02	BR	6.44	2.5
3	Z1-06-03	B1	6.34	1.2
4	Z1-06-04	R2	5.76	2
5	Z1-06-05	R2	5.25	1.5
6	Z1-06-07	R2	3.2	2
7	Z1-06-09	R2	7.81	3.1
合计		—	37.23	—

四、规划调整

1. 道路调整

滨河路原控规设计道路位置临崖太近，不利于后期道路施工，规划拟保留原有道路标高，将道路线型进行局部调整。规划调整后，道路红线宽度仍按照 14 米进行控制。

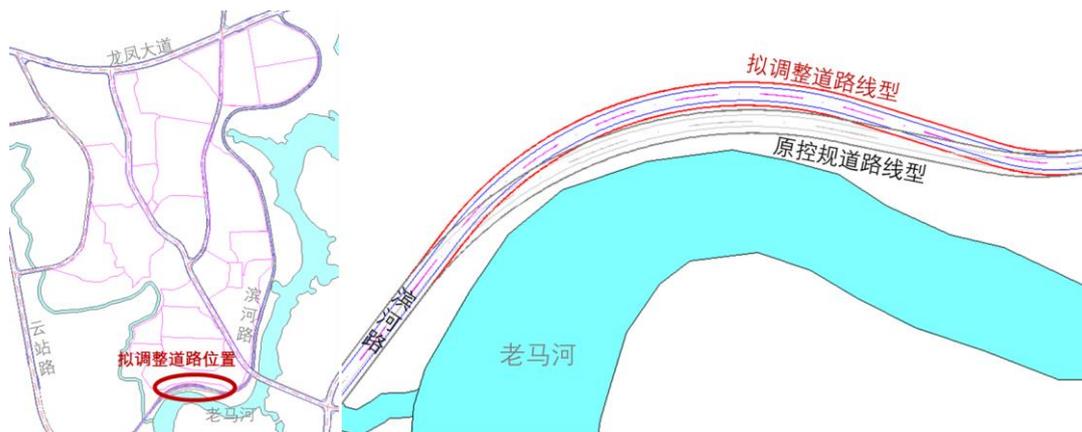


图2. 道路拟调整位置及方案

2. 用地调整

(1) 调整内容总述

本规划主要通过用地适建性分析,对零星用地进行调整,提升土地使用效率。规划调整后,项目范围内建设用地总量保持不变,公园绿地增加 2.41 公顷,居住及商业用地总量减少 2.43 公顷。地块开发建筑面积增加 2300 平方米,其中商业建筑面积减少约 13.12 万 m^2 ,居住建筑面积增加约 13.35 万 m^2 。

表2. 用地总量调整情况对比

用地类型	调整前	调整后	调整量
居住用地	54.78	65.19	10.41
商住混合用地	6.45	--	-6.45
商业用地	6.39	--	-6.39
公园绿地	5.64	8.05	2.41
市政道路	0.94	0.96	0.02
农林用地	2.66	2.66	--
合计	76.86	76.86	--

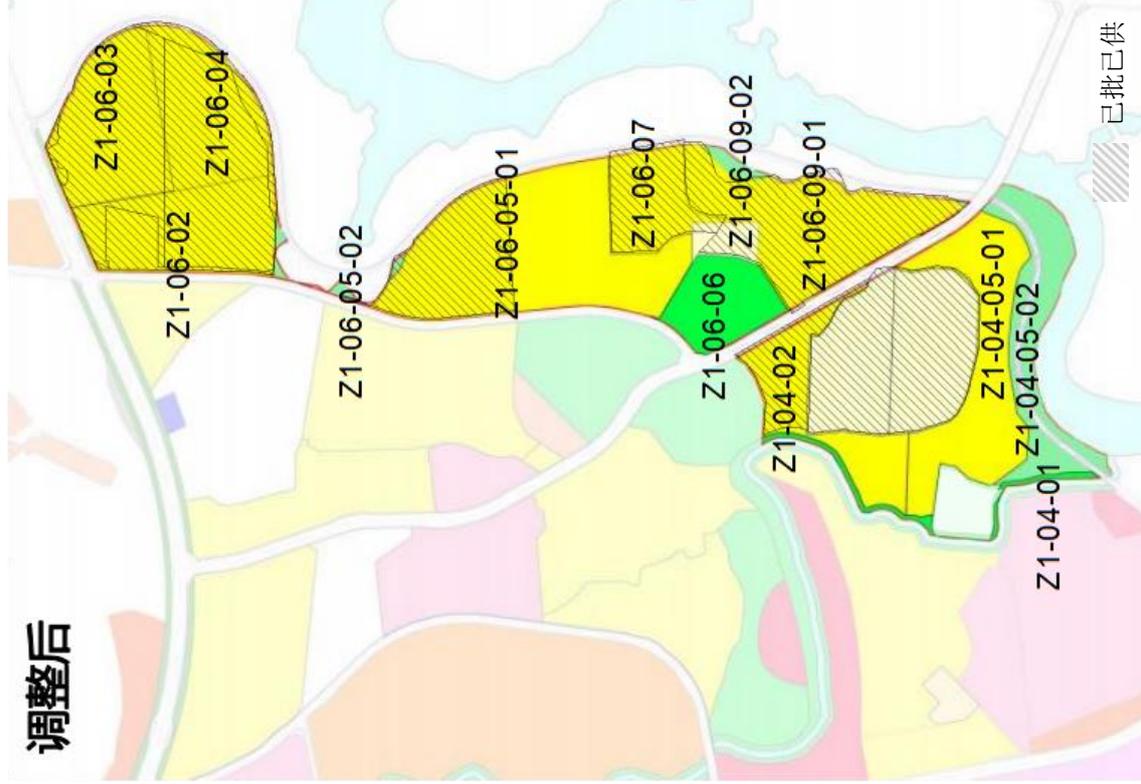
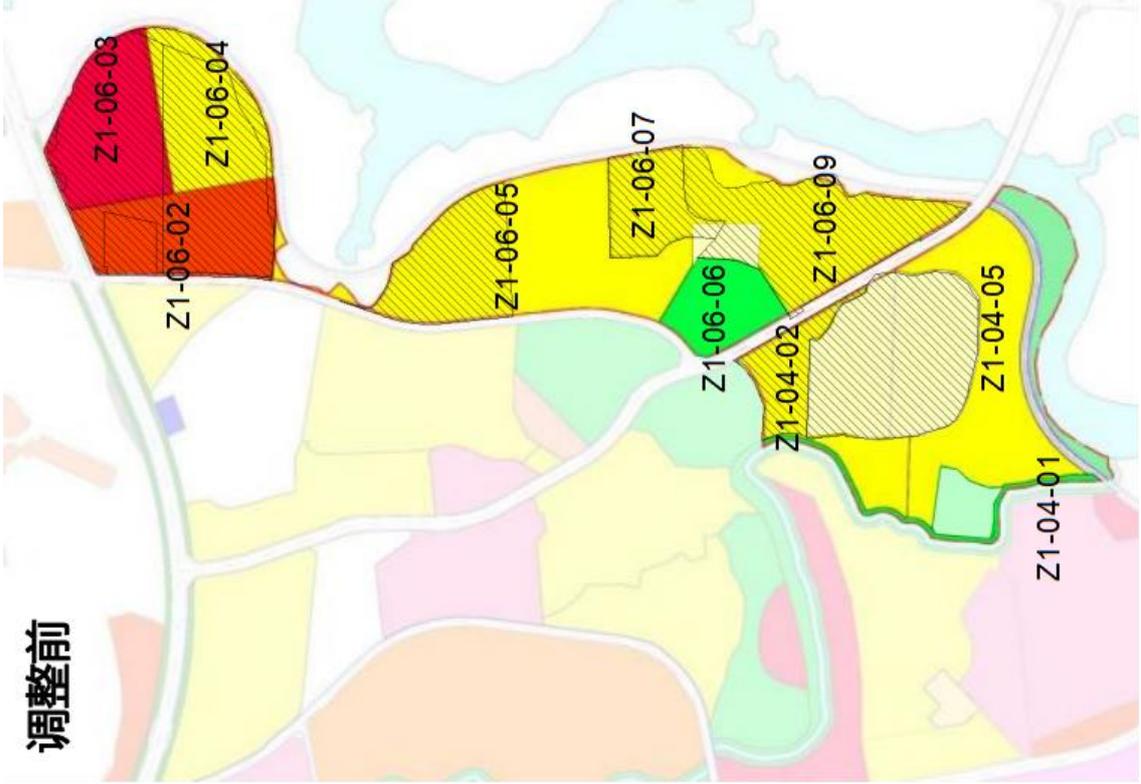


表1. 调整前各地块指标表

地块编号	用地代号	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	兼容性
Z1-04-01	G1	8981	0.1	5	90	12	--
Z1-04-02	R2	43990	2.9	22	35	80	商业≤5%
Z1-04-05	R2	91478	1.7	30	30	36	商业≤5%
Z1-06-02	BR	64457	2.5	35	30	54	居住≤50%
Z1-06-03	B1	63891	1.2	35	25	36	--
Z1-06-04	R2	57613	2	30	30	36	商业≤5%
Z1-06-05	R2	133529	1.5	32	30	27	商业≤5%
Z1-06-06	G1	33132	0.1	5	90	12	--
Z1-06-07	R2	31995	2	30	30	36	商业≤5%
Z1-06-09	R2	83628	3.1	30	30	商业 240 米, 居住 80 米	商业≤20%

表2. 调整后各地块指标表

地块编号	用地代号	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	兼容性
Z1-04-01	G1	9309	0.1	5	90	12	--
Z1-04-02	R2	43937	2.9	22	35	80	商业≤5%
Z1-04-05-01	R2	74205	2.35	22	35	54	商业≤5%
Z1-04-05-02	G1	16334	0.1	5	90	12	--
Z1-06-02	R2	64455	2.5	35	35	54	商业≤20%
	居住部分建筑密度≤22%						
Z1-06-03	R2	63891	1.2	43	25	36	商业≤20%
	居住部分建筑限高≤18米						
Z1-06-04	R2	57609	2	30	30	36	商业≤20%
Z1-06-05-01	R2	129681	1.5	32	30	27	商业≤5%
Z1-06-05-02	G1	3734	0.1	5	90	12	--
Z1-06-06	G1	33171	0.1	5	90	12	--
Z1-06-07	R2	32672	2	30	30	36	商业≤5%
Z1-06-09-01	R2	79765	3.1	22	35	80	商业≤5%
Z1-06-09-02	G1	3824	0.1	5	90	12	--

(2) 调整内容分析

1) 用地性质调整

本次规划调整按照贵阳市用地管控要求,将原控规规划的商住混合用地调整为居住用地,涉及地块包括 Z1-06-02、Z1-06-03 地块。Z1-06-02 地块由商住混合用地(BR)调整为二类居住用地(R2),Z1-06-03 地块由商业用地(B)调整为二类居住用地(R2)。

2) 商业兼容性调整

结合项目用地功能调整,整合区域内商业功能布局,对居住地块的商业兼容

性进行调整。其中，Z1-06-02 地块兼容性由兼容居住 $\leq 50\%$ 调整为商业 $\leq 20\%$ ，Z1-06-03 地块增加地块兼容性，调整为兼容商业 $\leq 20\%$ ，Z1-06-04 地块兼容性由兼容商业 $\leq 5\%$ 调整为商业 $\leq 20\%$ ，Z1-06-09 地块（调整后编号为 Z1-06-09-01）兼容性由兼容商业 $\leq 20\%$ 调整为商业 $\leq 5\%$ 。

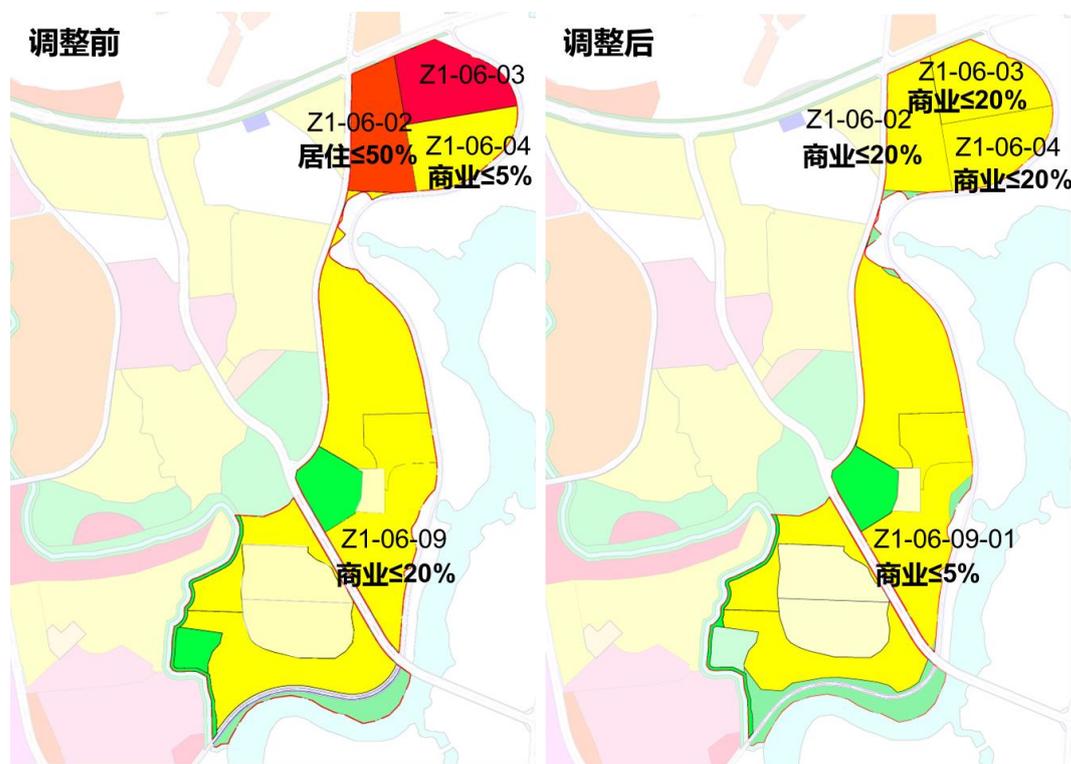


图3. 用地性质及兼容性调整示意图

3) 用地边界调整

考虑老马河沿线零星地块的适用性和土地使用效率，拟对部分地块边界进行调整。调出部分的用地性质，按照公园绿地控制。具体调整包括 Z1-04-05 地块（调整后编号为 Z1-04-05-01）用地面积由 91478 m²调整为 74205 m²，Z1-06-05 地块（调整后编号为 Z1-06-05-01）用地面积由 133529 m²调整为 129681 m²，Z1-06-09 地块（调整后编号为 Z1-06-09-01）用地面积由 83628 m²调整为 79765 m²。

4) 控制指标调整

规划调整前，本区域居住和商业开发建筑面积为 115.97 万 m²。因部分零星用地调整为公园绿地，导致该区域建设量减少较大，为保证区域开发容量总体不变，将 Z1-04-05（调整后编号为 Z1-04-05-01）容积率由 1.7 调整为 2.35。容积率调整后，该区域建筑面积总量为 116.2 万 m²，比规划调整前增加约 2300 平方米，基本保持平衡。

根据《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018，将 Z1-04-05-01 建筑密度调整为 22%、绿地率调整为 35%、建筑限高调整为 54 米，将 Z1-06-09-01 建筑密度调整为 22%、绿地率调整为 35%。

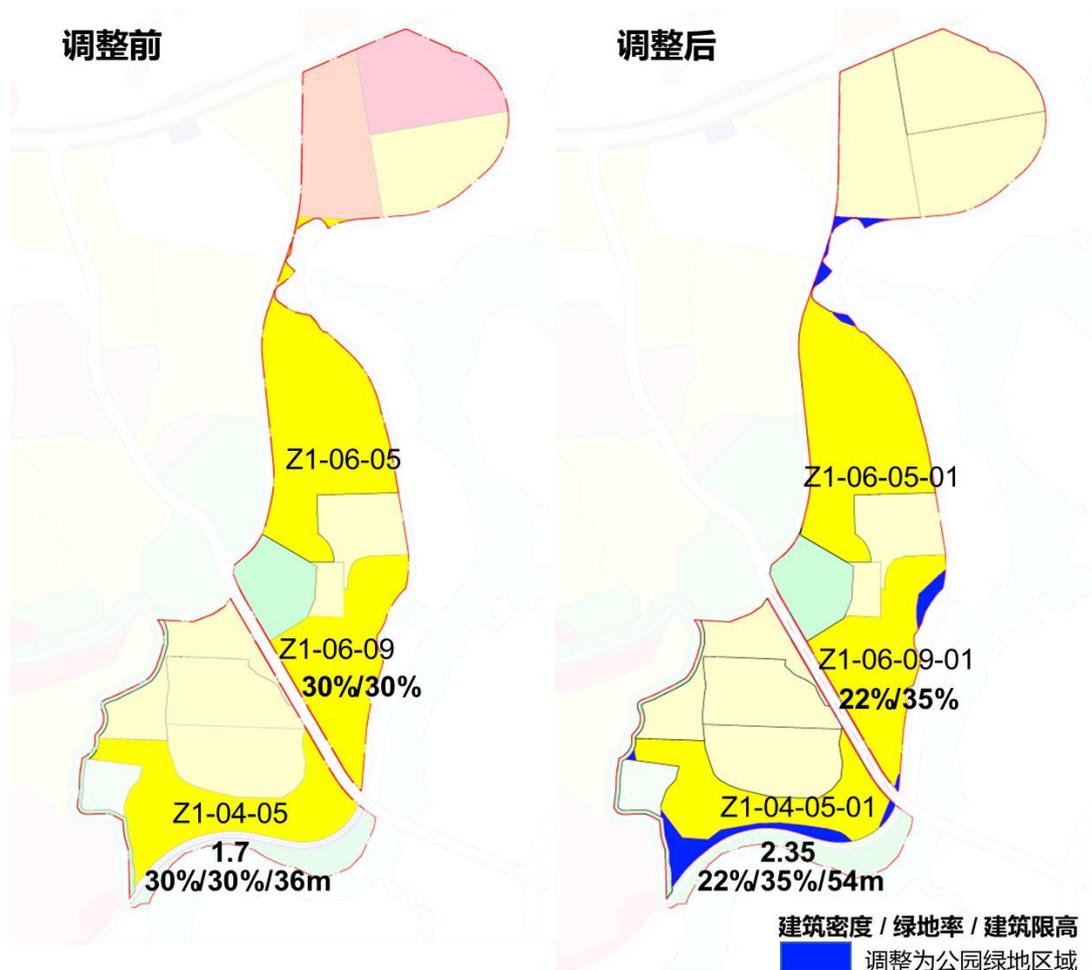


图4. 用地边界及控制指标调整示意图

五、调整论证

1. 人口及服务配套

(1) 人口规模

本次规划调整后，居住建筑面积增加 13.35 万平方米。按照户均住房面积 120 平方米、户均人口 3.2 人计算，约增加 3560 人。中铁项目区域内居住、住商用地面积合计为 100.6 公顷，按照规划用地兼容性计算，居住建筑面积共计为 218.9 万 m^2 。按照户均 120 m^2 、3.2 人估算，中铁项目区域居住人口为 5.8 万人。

(2) 教育配套

按照 5.8 万人进行教育配套核算，需配置幼儿园 75 班、小学 84 班、初中 42

班。原控规在本区域内规划九年一贯制学校 8.3 公顷、60 班（48 班小学+12 班初中）。按照中小学校用地标准，小学生均用地为 18 m²/生、初中生均用地为 22 m²/生，计算实际用地需求为 5.2 公顷，盈余教育用地面积为 3.1 公顷。为提升教育用地使用效率，补充区域教育配套缺口，拟将学校规模调整为 78 班（小学 42 班和高中 36 班），标准用地需为 7.80 公顷，符合用地要求。

因此，中铁项目区域需补充教育配套为 39 班幼儿园、42 班小学和 42 班初中。本规划建议在原规划基础上，增加 3 所幼儿园、扩建 1 所幼儿园，共计增加 39 个班。在 Z1-05-02 地块内配建学校，增加 42 班小学和 42 班初中，配套用地面积需求为 8.02 公顷，该地块可满足用地需求。教育配套布局及规模详见附图。

表3. 教育配套核算表

配套阶段	幼儿园	小学	初中
千人指标（生/千人）	38	65	35
学生数（人）	2204	3770	2030
班级容量（人/班）	30	45	50
需配置班数（班）	73.5	83.8	40.6
调整配置班数（班）	75	84	42
控规配套班数（班）	36	54	30
建议控规调整配套（班）	36	42	0（36班高中）
配套缺口（班）	39	42	42



图5. 教育配套核算范围及配套情况示意图

(3) 生活圈服务设施配套

规划调整后，本项目地块所在 15 分钟生活圈范围内总人口为 8.15 万人，符合十五分钟生活圈居住区公共设施服务 5—10 万左右居民的设置规模。按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 要求及原控规规划设置标准，核查本次规划调整后生活圈设施配套情况，15 分钟生活圈内应配建的公共服务设施基本齐备，社区医院、文化活动中心、大中型多功能运动场地，以及教育配套设施均能满足规划人口要求。

考虑本次规划人口增加，结合居住人口分布情况，规划拟在增加配建一处生活圈服务设施。配建内容包括：幼儿园、社区服务站、托老所、社区商业网点、再生资源回收点。

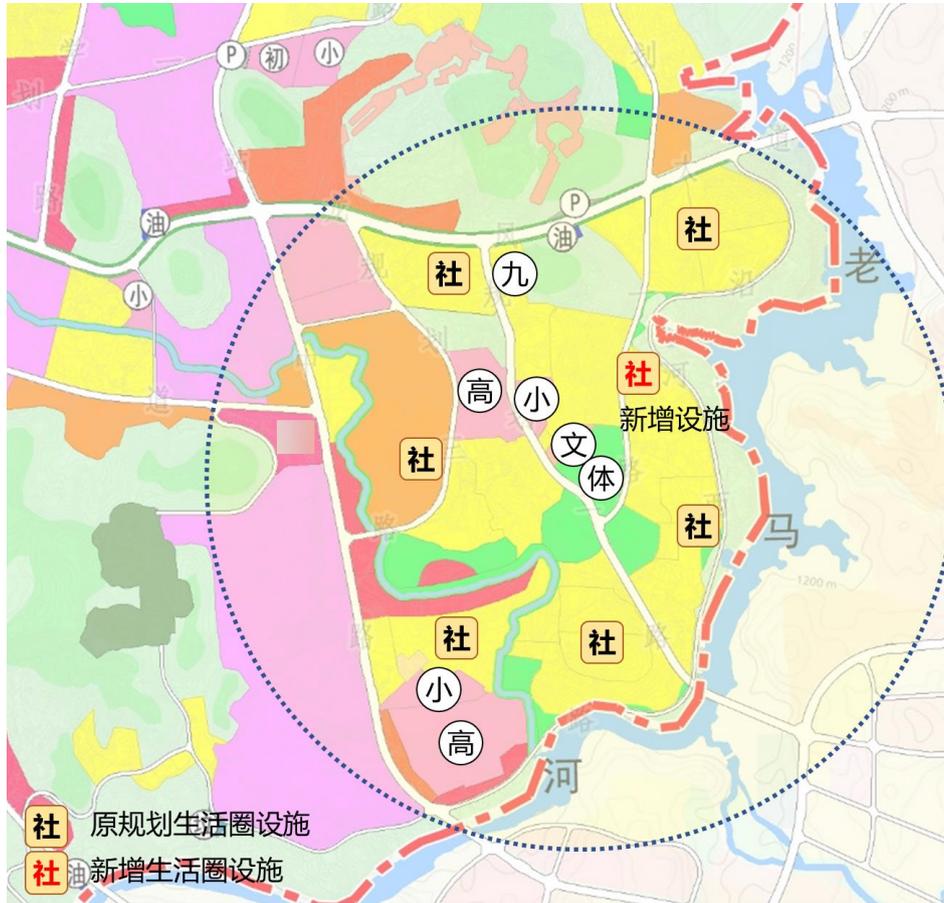


图6. 生活圈配套情况示意图

表4. 本次调规地块生活圈服务设施配套调整表

地块编号	原规划配套设施	调整后配套设施
Z1-04-02	无	15 班幼儿园
Z1-06-02	社区服务站;社区商业网点;再生资源回收点	
Z1-06-03	邮政支局	
Z1-06-04	托老所;文化活动站	
Z1-06-05-01	无	社区服务站;社区商业网点; 托老所; 再生资源回收点
Z1-06-07	社区服务站;社区商业网点;托老所;文化活动站;再生资源回收点	
Z1-06-09-01	12 班幼儿园	

2. 交通影响

规划调整后新增约 1112 户，商业建筑面积减少 13.12 万平方米，区域交通吸发量减少 6740 人次，可一定程度上减小周边道路的交通压力。

表5. 交通影响测算表

名称	规划调整量	交通吸发指标	全日交通发生量 (人次)
居住	增加约 1112 户	2.245 人次/户	增加 2496.44
商业	减少约 13.12 万 ^m ₂	7.04 人次/百 ^m ₂	减少 9236.48
调整后交通吸发增量		——	减少 6740.04

3. 市政基础设施

主要从给水、排水、电力需求的角度分析方案调整后的市政影响。

① 给水需求：根据控规给水工程规划，人均综合用水量指标为 320 升/人·日。本次规划调整后，居住人口增加 3560 人，用水需求量每天增加约 0.12 万 m³。用水由规划的燕尾水库水厂和莲花山水厂供应，供水规模为 5 万立方米/日，水厂的供水量可以满足基地增加的用水量规模。

② 排水需求：污水按用水量的 80%考虑，污水量每天增加 0.1 万 m³，原控规规划污水量为 3.65 万 m³/d，职教城乡愁校区计划设置 3 处污水处理厂，其中本次调规区域紧邻其中一处青山坡污水处理厂，设计处理能力为 2 万吨/天。本次规划调整的污水处理增量较小，在可承载范围内。

③ 电力需求：项目容积率调整后，按照商业建筑 120W/m²，住宅建筑 30W/m²，小区配套 80W/m²，同时系数取 0.7 估算，项目区域用电负荷减少约 1.1 万 kW，原有供电设施可以满足要求。

④ 燃气需求：依据燃气工程规划，规划居民生活用气量按 2500 兆焦 / 人·年计，公共服务设施用气按居民生活总用气量的 40%计算，其中选用天然气，低热值按 35.88MJ / Nm³。调整后每年用气量约增加 34.7 万 Nm³，仅在职教城乡愁校区现有年供气量需求基础上增加 2.4%的供应量，调整量较小，燃气供应可满足供应需求。

4. 商业规模调整论证

根据商业规模体量相关研究，结合清镇相关规划要求，本次调整区域范围内商业体量明显过剩。

清镇城市级的商业中心，主要集中在百花生态新城片区，包括老城区商业中心、吾悦广场商业中心和奥特莱斯商业中心。职教城片区以职业教育及相关实训产业配套为主，居住生活为辅，不具备承载市级商业中心的条件。

目前，职教城相对集中的居住人口约 7-10 万人（不含燕尾水库西南方向的人口），规划建设有恐龙小镇、中电贵云商业、云梦小镇商业，共计商业体量达到约 34 万平方米。结合该区域居住和商业的发展特点，拟调整中铁云湾商业总量由 22 万 m^2 降至 9 万 m^2 ，以服务居民和职教师生的日常生活需求为主。

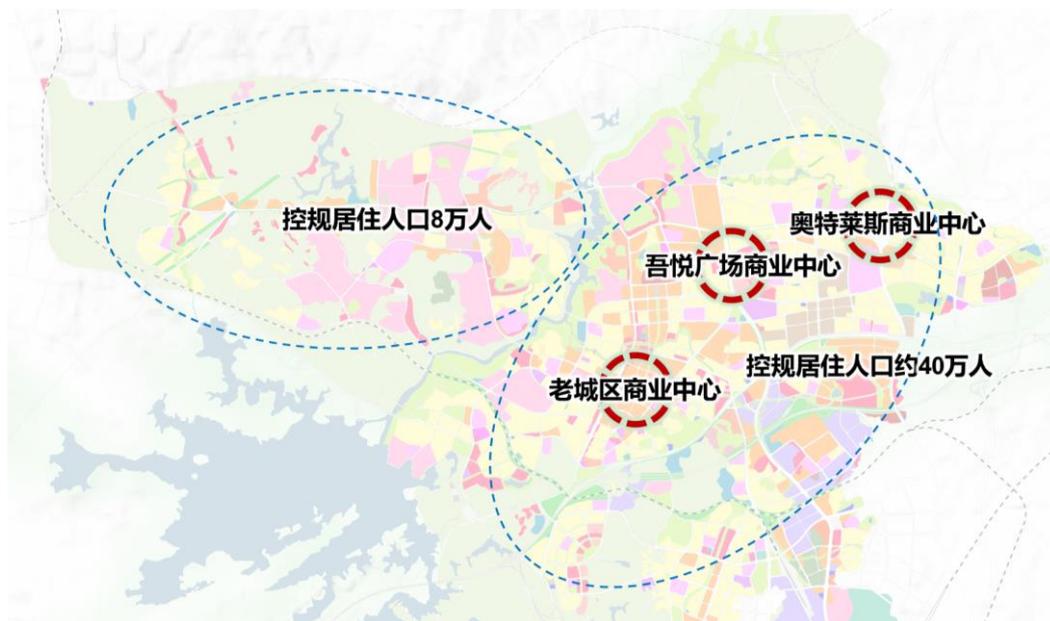


图7. 清镇主要商业中心及人口分布示意图

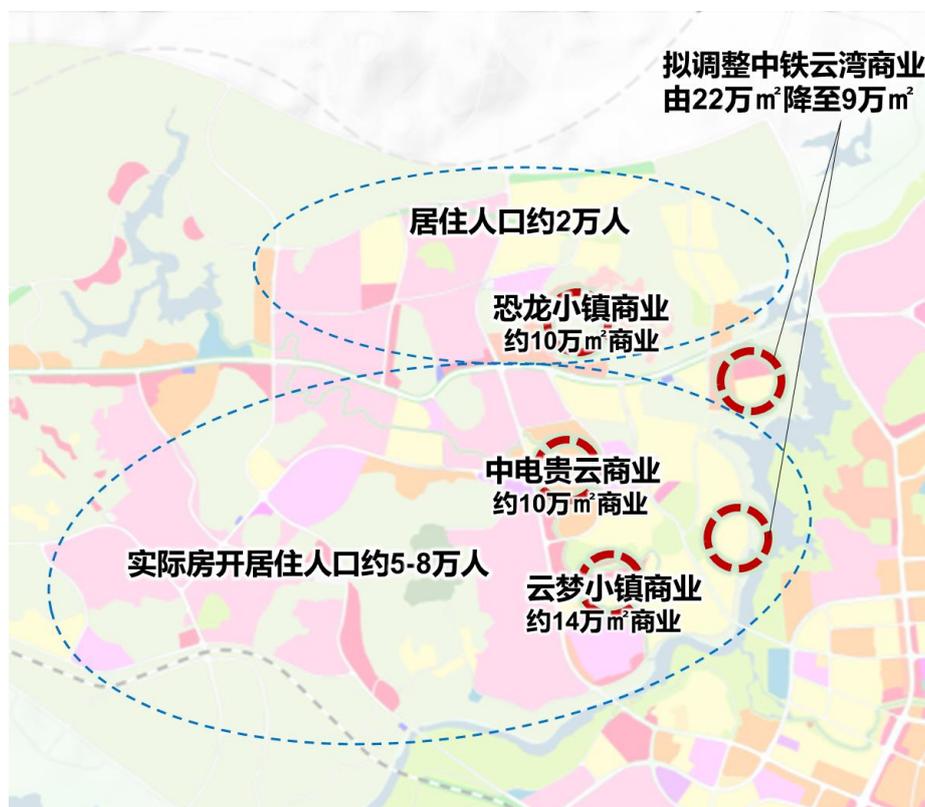


图8. 职教城商业及人口容量分布示意图

按照用地兼容性指标核算后，本次调整区域的商业建筑面积由 22.26 万平方米调整为 9.17 万平方米，按照区级商业打造，以满足周边居民日常生活消费需求为主，兼有服务周边片区居民和过往商旅游客的功能。

表6. 建筑容量调整情况统计表

地块编号	调整前建筑面积（平方米）		调整后建筑面积（平方米）	
	商业	居住	商业	居住
Z1-04-05 Z1-04-05-01	7775.63	147736.97	8719.09	165662.66
Z1-06-02	80571.25	16.3 万	80571.25	32227.5
Z1-06-03	76669.2		--	15333.84
Z1-06-04	5761.3		109464.7	23043.6
Z1-06-09 Z1-06-09-01	51849.36	207397.44	12363.58	234907.93
合计	222626.74	545170.36	91687.60	682990.35

本次调规区域内，商业拟按组团分布，保证每个组团的便捷生活。合理组织商业落位，通过设置活力商业街区、情景商业、底商等多种商业形式，满足各组团社区居民商业配套需求。通过打造生活配套、学习天地、文化客厅、生活美学体验馆、亲子天地等商业业态，为社区居民提供多元化的消费体验。

在满足各组团社区居民商业配套需求的同时。形成诸多节点商业，形成大中心、小节点的商业格局。以情景商业街为商业中心，各组团节点商业为小节点商业。



图9. 商业布局规划意向

六、论证结论

本次规划调整符合职教城乡愁校区控规及相关要求。规划修改后，未对城市道路交通、城市绿地系统造成不良影响；且满足城市公共服务设施配置的要求。人口及建设容量略有增加，但仍在市政配套设施承载能力范围内。综上所述，本规划控规调整可行。

基于以上情况，将已摘牌土地未实施建设部分按照签订补充协议的方式对地块土地用途进行调整，按照土地评估价值，依据“多了不退、少了补差”的原则落实。