



张家口怀安经济开发区宇顺物流园

LANDSCAPE PLANNING AND DESIGN 规划及方案设计



说明及分析

PRESENT SITUATION

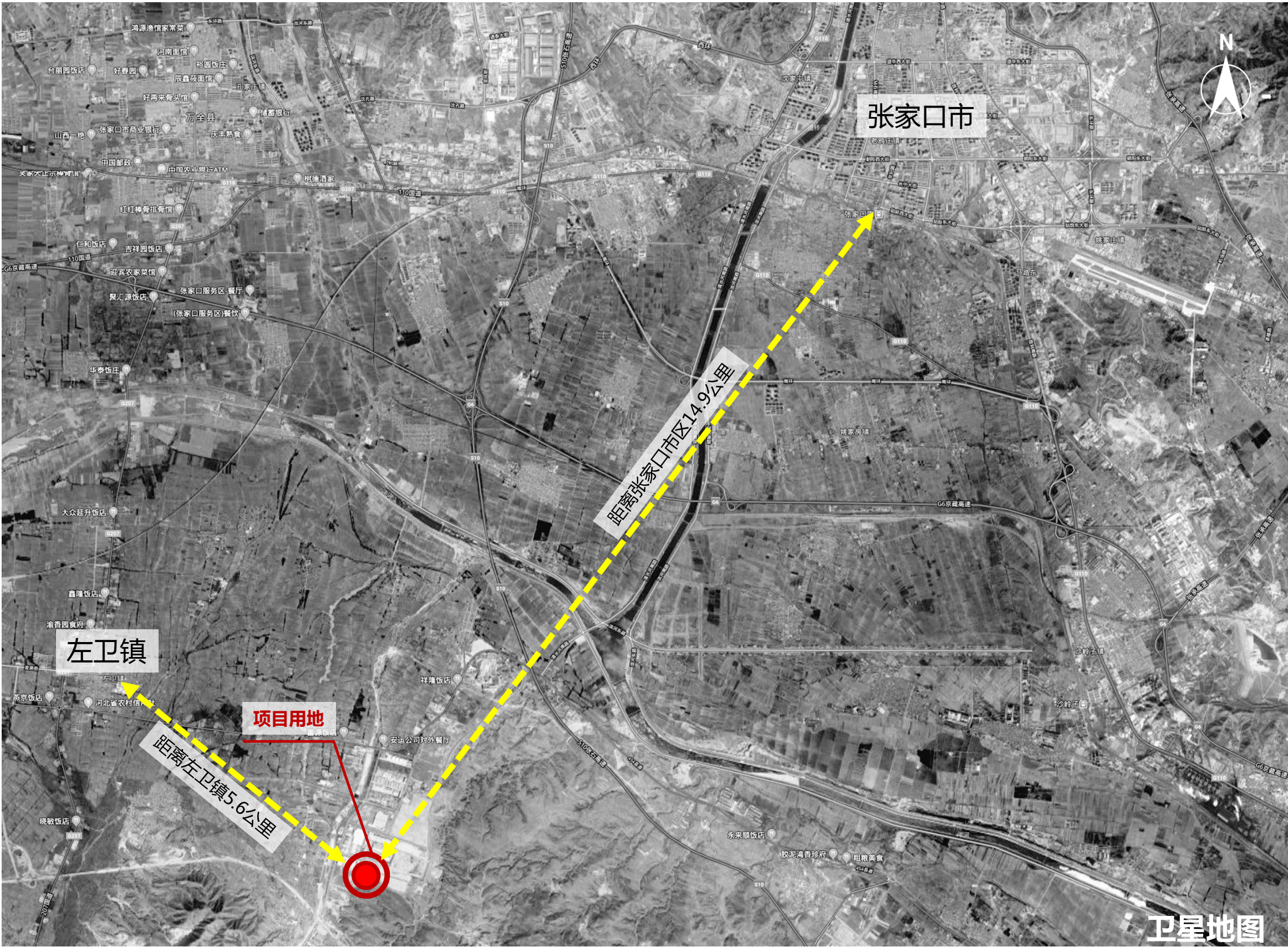
项目名称：

张家口怀安经济开发区宇顺物流园

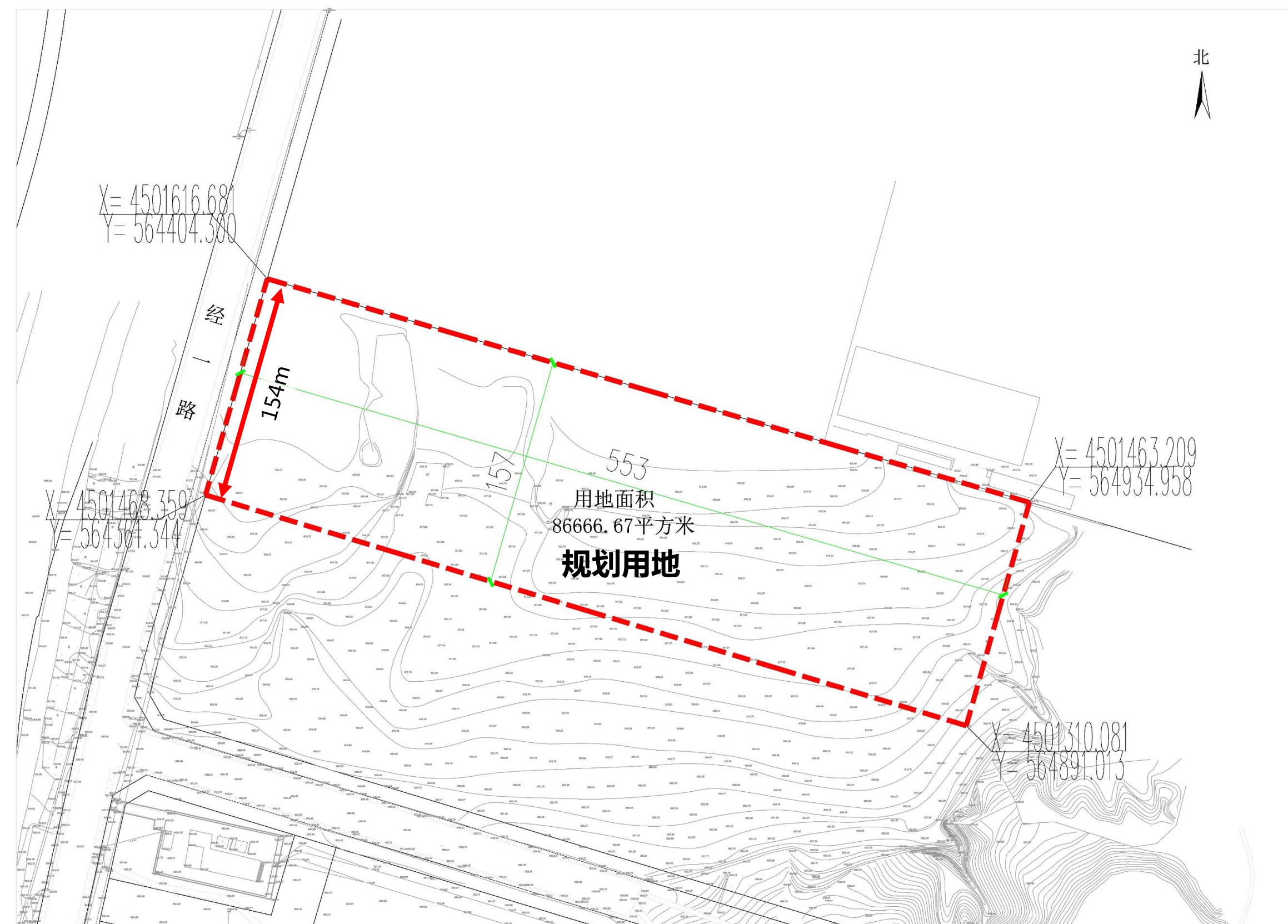
区位概况：

本项目位于张家口市怀安县经济开发区产业园内，西临经一路，北临张家口龙源环保管业制造有限公司，南临纬八路，地块面积86666.67平方米（130亩）

项目所在地距离张家口市14.9公里，距离左卫镇5.6公里，交通便利，区位优势明显。



- 规划用地86666.67平方米，地块形状为较为规整的矩形，沿经一路跨度长为157米，短边垂直于经一路跨度长约127米。
- 地块内东南角与西北角有4米多高差。
- 西侧经一路用地红线长度为154米。
- 建筑控制线：
东侧退地界线：3米
西侧退地界线：5米
南侧退地界线：5米
北侧退地界线：5米



电子地形图

怀安县住房和城乡建设局关于河北怀安经济开发区南山产业园经一路东侧地块宗地规划设计条件的复函

怀安县国土资源局：

根据你局报来宗地规划设计条件的函，按照河北怀安经济开发区控制性详细规划的要求，经研究，现就河北怀安经济开发区南山产业园区经一路东侧地块宗地的规划设计条件复函如下：

1、土地使用性质

1.1使用性质：W1（一类物流仓储用地）。

2、土地使用强度

2.1建设用地面积:占地面积86666.67平方米，合130亩。

2.2容积率：大于0.8。

2.3建筑系数不小于40%。

3、建筑设计要求

3.1建筑规模（新建建筑）：以审定方案为准。

3.2建筑限高：建筑高度（从室外设计地面至檐口的垂直距离），不高于30米。

3.3建筑退线：

北侧退用地红线不小于5米。

西侧退经一路绿线不小于5米。

东侧退用地红线不小于3米。

南侧退用地红线不小于5米。

3.4交通出入口方位：西。

3.5停车数量：

机动车：0.1—0.2停车位/100平方米建筑面积。

3.6绿化：

绿地率：不大于20%。

4、城市规划要求

建筑采用大体量、冷灰色调为主，简洁明快的设计风格，体现现代产业园区风格。

5、市政公用要求

道路及市政管线的衔接位置、标高要咨询相关部门，市政公用管线及设施要满足本地块使用要求。

6、其它

涉及环保、消防、交通、抗震、节能等有关方面的管理要求，请事先征求相关部门意见。其他未尽事宜按照国家有关法律法规和规范标准执行。

7、遵守事项

7.1上述要求应写入土地出让合同文本。

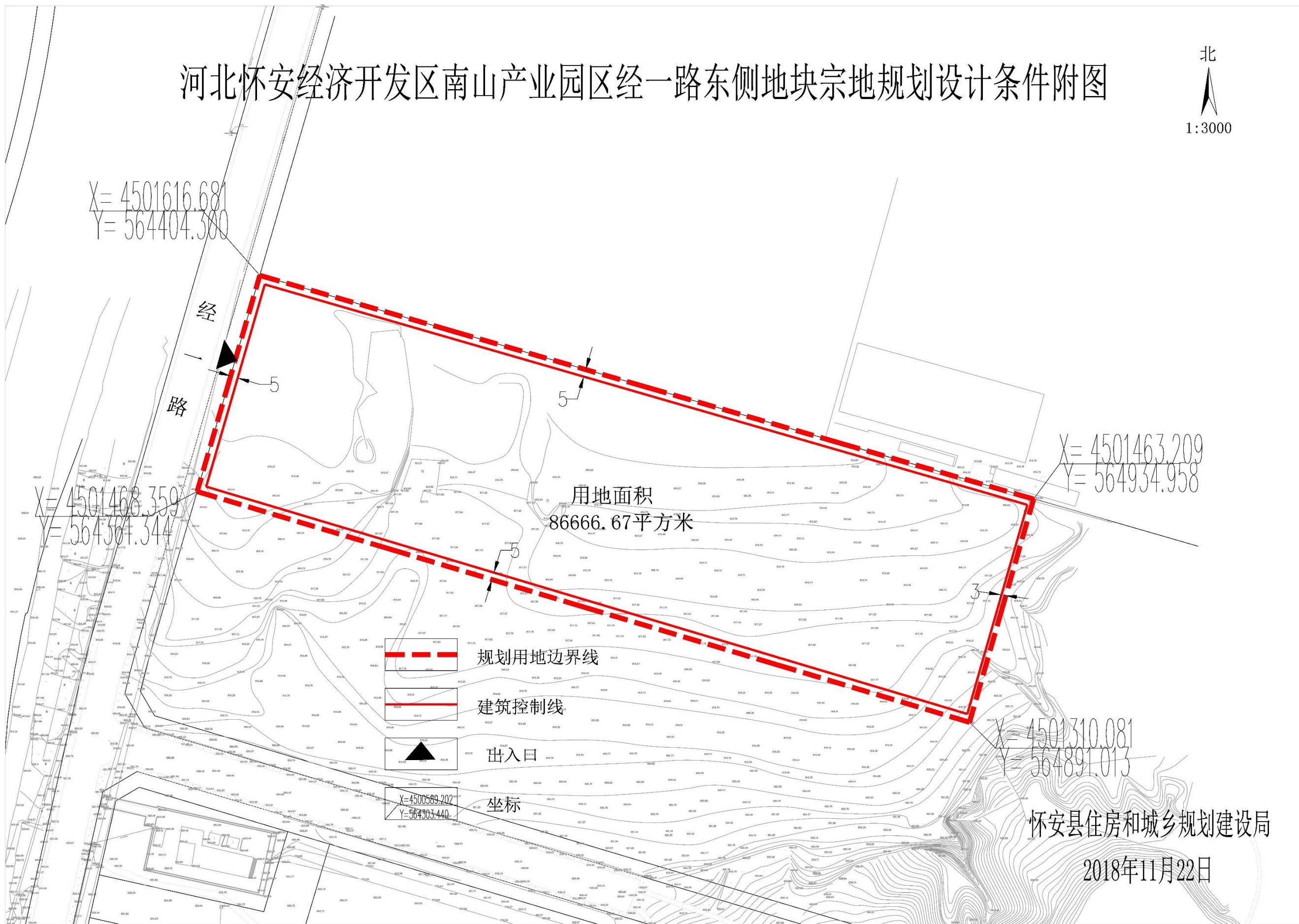
7.2土地受让方应按照国家有关规定编制规划设计方案，设计方案需有具有乙级以上规划设计资质的单位进行编制，并报我局审查。

7.3本复函所列规划设计要求是我局审查设计方案的依据，受让方所编制的规划设计方案的主要经济技术指标应表达清楚，报审设计方案须两个以上，图纸装订成A4规格，并附规划总平面图电子文件（按照冀建规〔2017〕1号《关于城乡规划成果信息数据有关标准规范的通知》制图）。

7.4本复函有效期一年（从发出之日算起），逾期无效。

附：宗地规划设计条件附图

河北怀安经济开发区南山产业园区经一路东侧地块宗地规划设计条件附图



怀安县住房和城乡建设局
2018年11月22日

《张家口市城市规划管理技术规定》

第十三条 工业用地按照国土资源部《工业项目建设用地控制指标》及有关规定对容积率和建筑密度进行控制，**仓储用地**参照工业用地进行控制。

《工业项目建设用地控制指标》

四-（二）关于容积率

容积率：项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。计算公式：容积率=总建筑面积÷总用地面积 **建筑物层高超过8米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。**

四-（四）工业项目所需**行政办公及生活服务设施**用地面积不得超过工业项目总用地面积的**7%**

解释：行政办公及生活服务设施用地所占比重：项目用地范围内行政办公、生活服务设施占用土地面积（或分摊土地面积）占总用地面积的比例。计算公式：行政办公及生活服务设施用地所占比重=行政办公、生活服务设施占用土地面积÷项目总用地面积×100% 当无法单独计算行政办公和生活服务设施占用土地面积时，可以采用行政办公和生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比重计算得出的分摊土地面积代替。

四-（五）工业企业内部一般不得安排绿地。但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过20%。

《物流建筑设计规范GB51157-2016》

主要提供：总图布局，建筑单体设计及设备方面的依据

《建筑设计防火规范 GB50016-2014》

主要提供：建筑间距、规模、单体平面布局及消防方面的依据

《工业企业总平面设计规范GB50187-2012》

主要提供：建筑间距等方面的依据

规划设计

1. 规划设计原则和理念

以建设适用、经济的厂房为主，并设有完善的园区管理设施。贯彻“满足工艺尊重自然”的原则，注重和树、人与自然和谐及可持续发展的理念。充分体现厂区环境整体性、功能性、经济性、科学性、地方性与时代性。在适用经济前提下注重厂区环境设计，**结合主要发展轴线，规划向四周延展形成功能为商贸、快递、电商、冷链等不同功能的园区地块。同时，结合物流园区的形象特征，强化第五立面的建设，突出园区的整体鸟瞰效果**

以建设现代化园区空间环境为目标，努力创建一个布局合理、功能齐全、交通便捷、环境优美的现代化工业园区。

1.1原则：规划中始终贯彻“满足工艺尊重自然”的宗旨，营造出现代化园区环境。根据园区的社会、经济、城市发展各方面因素的分析。综合提出如下原则：

- (1) 满足园区内生产的，物流运出的要求
- (2) 利用并强化场址的开发特征，寻求与周围环境协同发展的途径

1.2理念：

- (1) 注重环境：

空间形态上充分考虑与周边环境的关系，延续城市的机理，尊重周边建筑与空间环境。同时强化沿街形象特征，树立具有科技感的企业形象。单体建筑形式上在服从全区的整体风貌定位的基础上，以现代的材料、结构加以表现。既满足现实的市场需求，也满足园区的规划要求，使功能与周边环境相契合，又能起到应有的先导性。

- (2) 特色原则：

一是通过合理规划，使园区的整体环境具有鲜明的形象和品味特征；二是通过精心设计使园区与周边的园区相比，在建筑形式、单体设计上具有特色；三是在园区中引入符合信息时代特征的新技术、新设备，赋予整个园区设计以时代特征。通过对建筑单体、空间形式的创意和四新技术的运用，在整体格调统一、与周边环境相协调的前提下，使形体创造更具魅力。强调园区环境与建筑单体与群体、空间整合性，注重厂区环境、建筑群体、城市发展风貌的协调。

2. 总平面布置原则

2.1 建筑布局

结合整体规划，一园三区，一个物流园，三个功能区的基本格局，依托南山开发区成熟的汽车产业布局，形成集仓储、物流服务、生活配套、网上交易等功能于一体的公路物流园区。同时厂区内设置两大主要动线，一条为二期从经一路进入的东西向的中轴线，另外一条一二期（整个园区

）从垂直于纬八路的南北向轴线，使得整个园区形成统一的整体。其中一期多为小型库，可分可合，适用于不同的物流企业的需求。同时中间一排物流仓库有着双向卸货平台，使得内部道路更加顺畅。沿经一路和纬八路设置具有科技感的综合楼和办公楼，打造创园区内一道亮丽的风景线。同时在在厂房和综合楼之间设置主题广场，给整个园区增加活跃的气氛，一方面成为园区的停留空间，另一方面可作为室外展厅、举办企业文化活动等多功能活动场地。

2.2 交通流线组织

园区道路系统根据总体布局的形式，设置主环路连通各个仓库的各个部分，再结合园区畅通的内部道路，使得车辆流线简洁有序，满足货物出入需求。

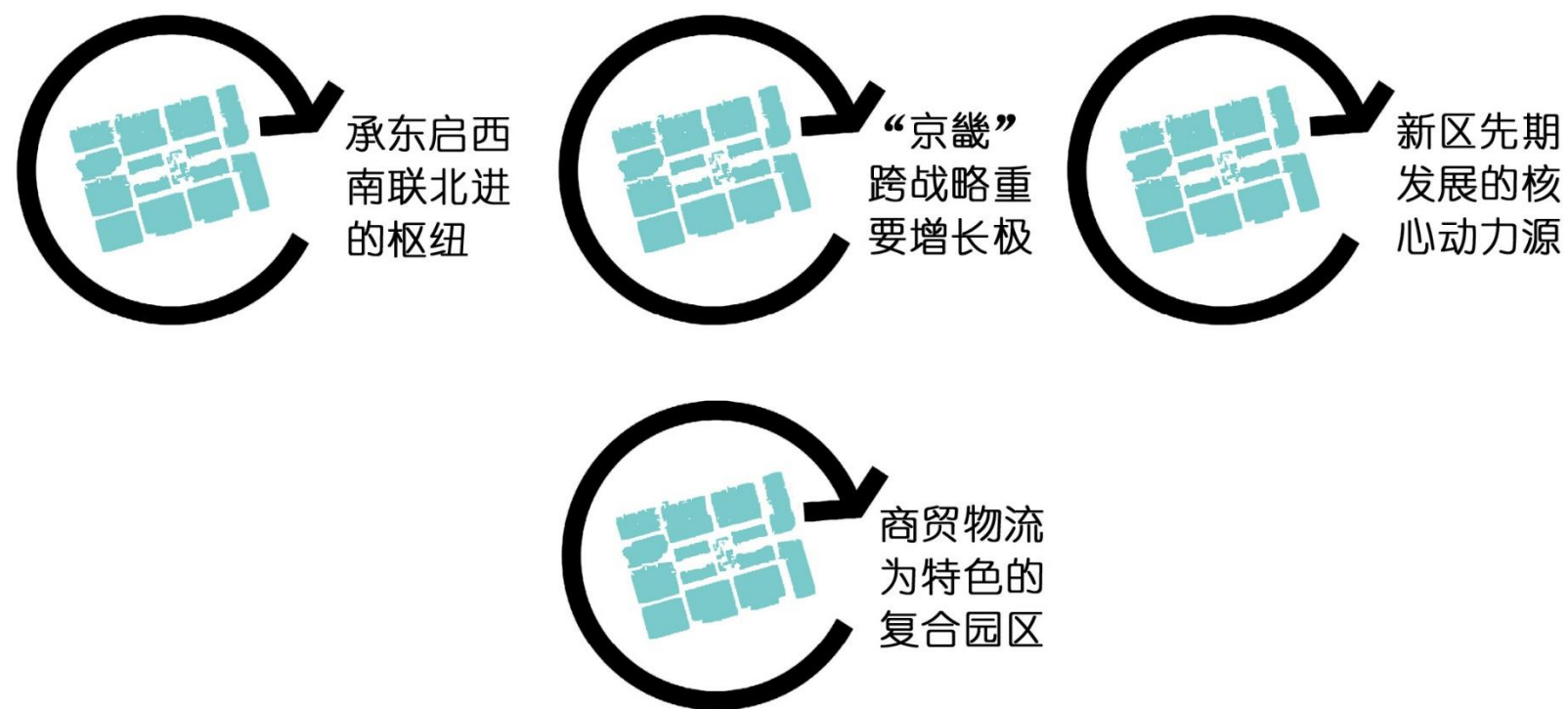
由主入口进入园区，道路围绕着仓库呈环路布置，东西向有两条主干路，南北两侧具有卸货平台，提高使用效率。

3. 建筑单体

园区内厂房外立面以灰色为主，同时点缀具有文化底蕴的红色，形成庄重大方，简洁明快但又不失独特的风格；综合楼外立面选用灰色和浅色大理石板材，即形成稳重商务的风格，同时在沿街处加入红色点缀，既现代化，又有识别性。

一、项目定位：

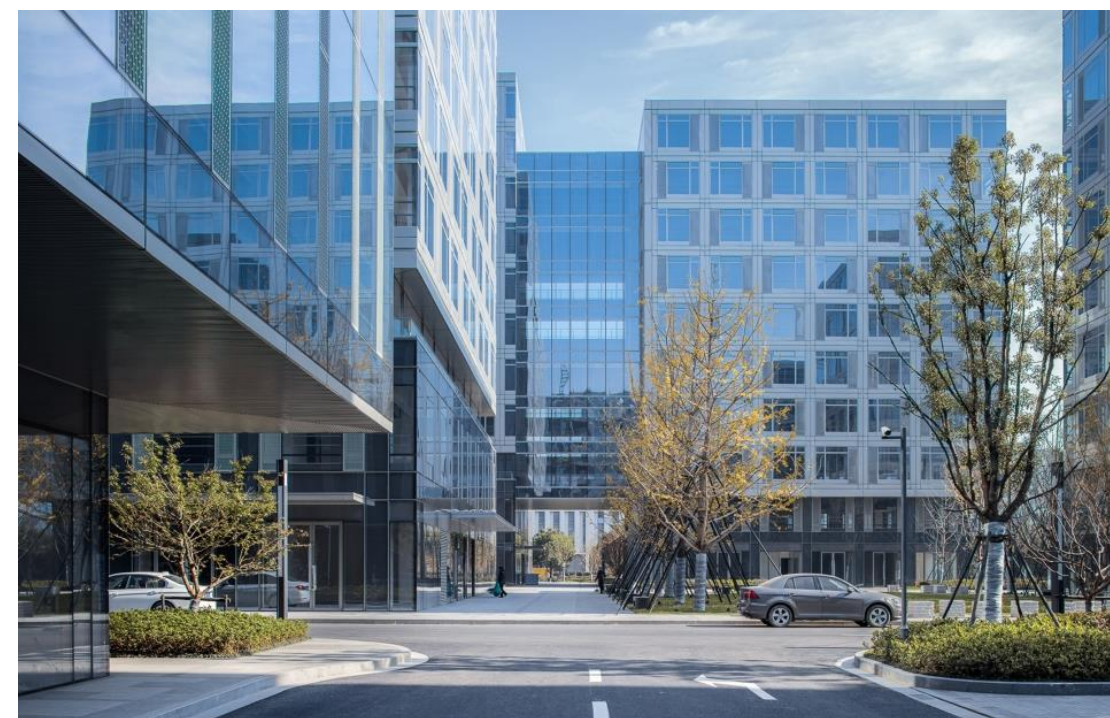
如何定位张家口怀安经济开发区宇顺物流园



项目将依托怀安经开区成熟的汽车产业布局和张家口冬奥的历史机遇，秉承“集聚互联网+物流时代优势产业资源，打造现代物流智慧物流一流物流园区”，的建园理念，努力形成集物流仓储，物流服务，生活配套，网上交易等功能于一体的公路物流港！

项目建成后将是张家口规模最大，功能最为齐全，年货物吞吐量最大的综合物流园。它将填补张家口大型物流园的空白，发挥张家口独特的区位优势起着积极的作用！

——张家口怀安经济开发区宇顺物流园
生活配套服务大楼、物流电商行政办公大楼、四个汽车零整部件仓储仓，二个电商品类智能仓，二个快运快递分拨仓，一个奥运储备仓！

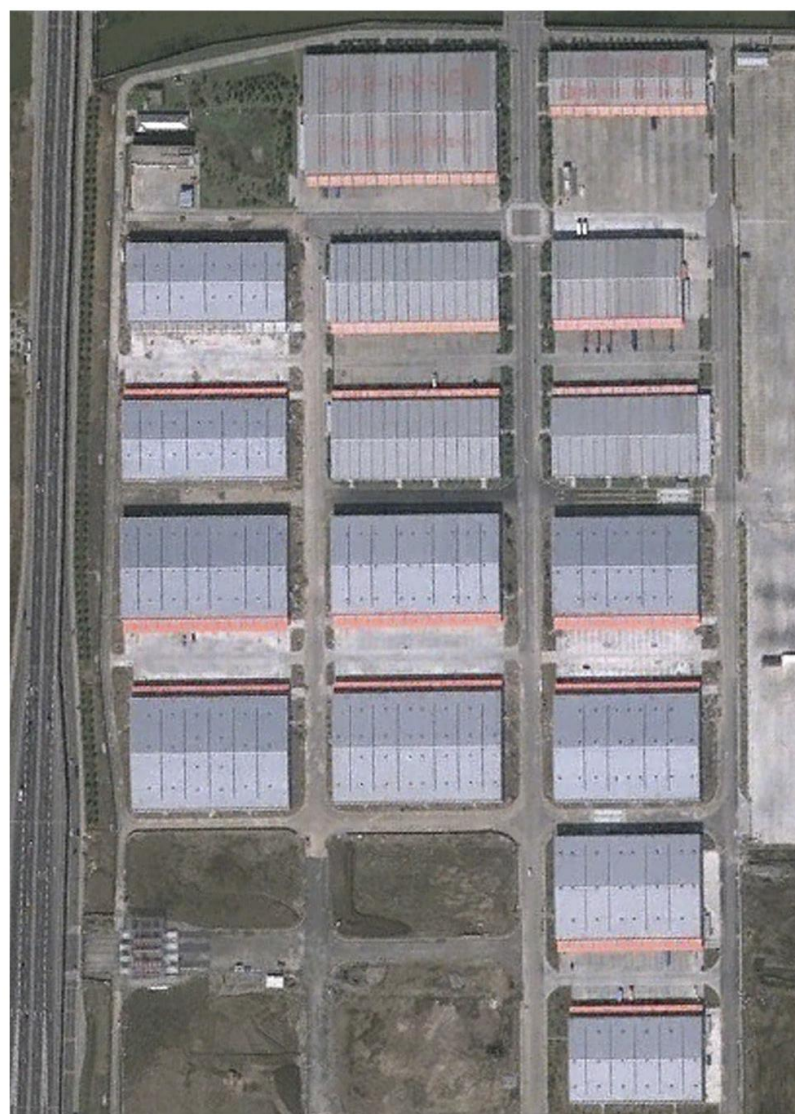


二、物流园模式研究：

1、传统物流园印象：



无趣



乏味



非人性化

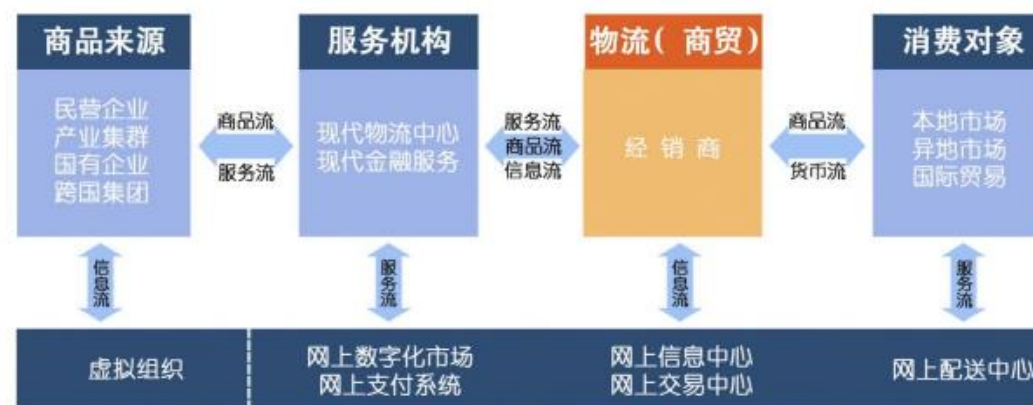
传统物流园功能组成单一，加之其形态多为大尺度仓储建筑，常给人无趣而乏味的印象。

2、商贸物流系统的演化过程

商贸物流自诞生以来，大致可分为三大阶段（如下图所示），随着各阶段交易流程的不断完善，其运行系统也更为完备，衍生出服务系统、交易系统及管理系统三大板块；而各大板块又由多项功能组成。

正因为商贸物流演化至今所拥有的多种功能，使得其空间形态较一般的物流园较为灵活；同时，由于其配套系统仅为物流服务，也导致其公共职能构成尚有局限性。

物流（商贸）成熟阶段的交易流程



成熟阶段的商贸物流，其交易流程成长为商品流、服务流、货币流与信息流相互融合、互相促进的交易流程模式。

第一代商贸物流



第一代商贸市场的交易流程较为简单，多为厂家--经销商--买家这样较为直接的交易模式；其空间形态较为简单，基本没有公共服务设施，单一而低效。

第二代商贸物流



第二代商贸市场的交易流程中出现了服务机构这一重要环节，提升了交易效率，同时也产生了相应的服务系统。其空间形态多为传统街区与交易市场并存的状态，单独的服务或公共空间较少。

第三代商贸物流



义乌小商品市场的运行系统

服务系统	交易系统	管理系统
<ul style="list-style-type: none"> 600家国内货运 8家全球20强海运 818亿银行存款 11万人的商品博览会 大量的餐饮、住宿、酒店配套 全面的资金结算、外贸代理服务 	<ul style="list-style-type: none"> 皇园、宾王、国际商贸城三大市场 5万多摊位 10多个专业市场 30多条专业街 20万从业人员 41个行业、40万种商品 	<ul style="list-style-type: none"> 政府管理：工商、税务、质检等执法部门 专设部门：义乌市市场贸易发展局 宏观手段：市场规划、管理政策、科学布局 经营业主：市场建设、经营开发、物业管理

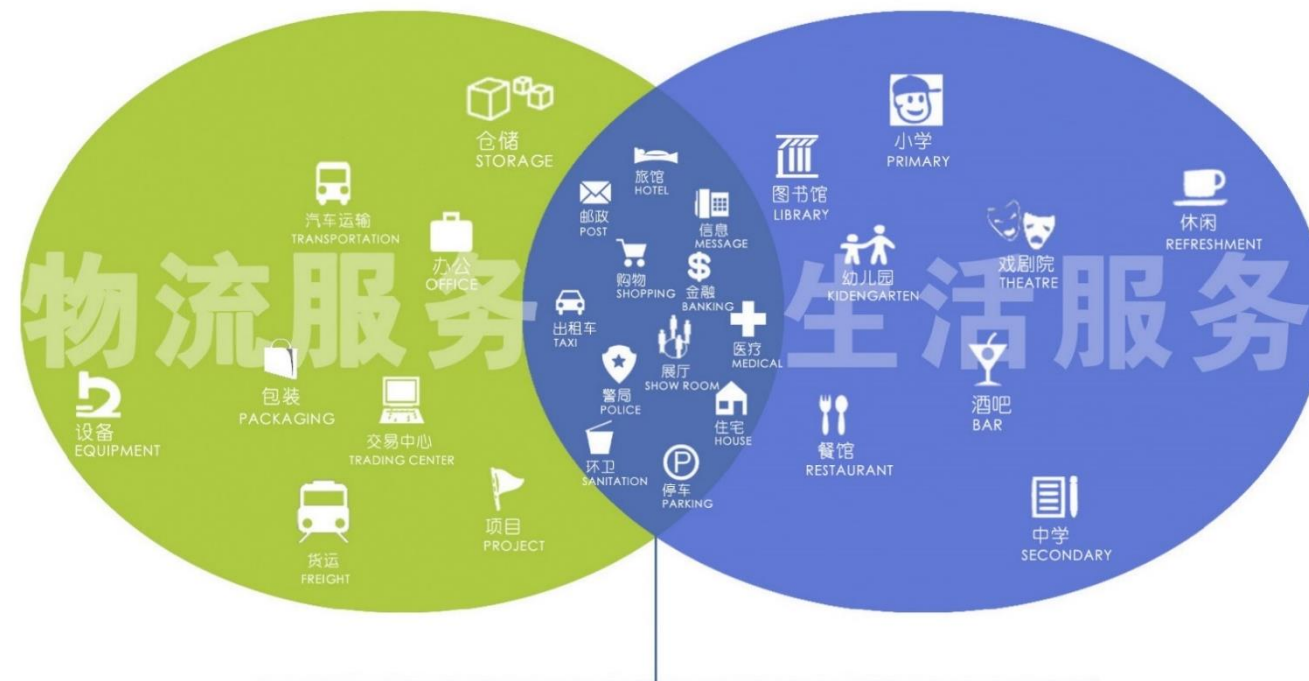
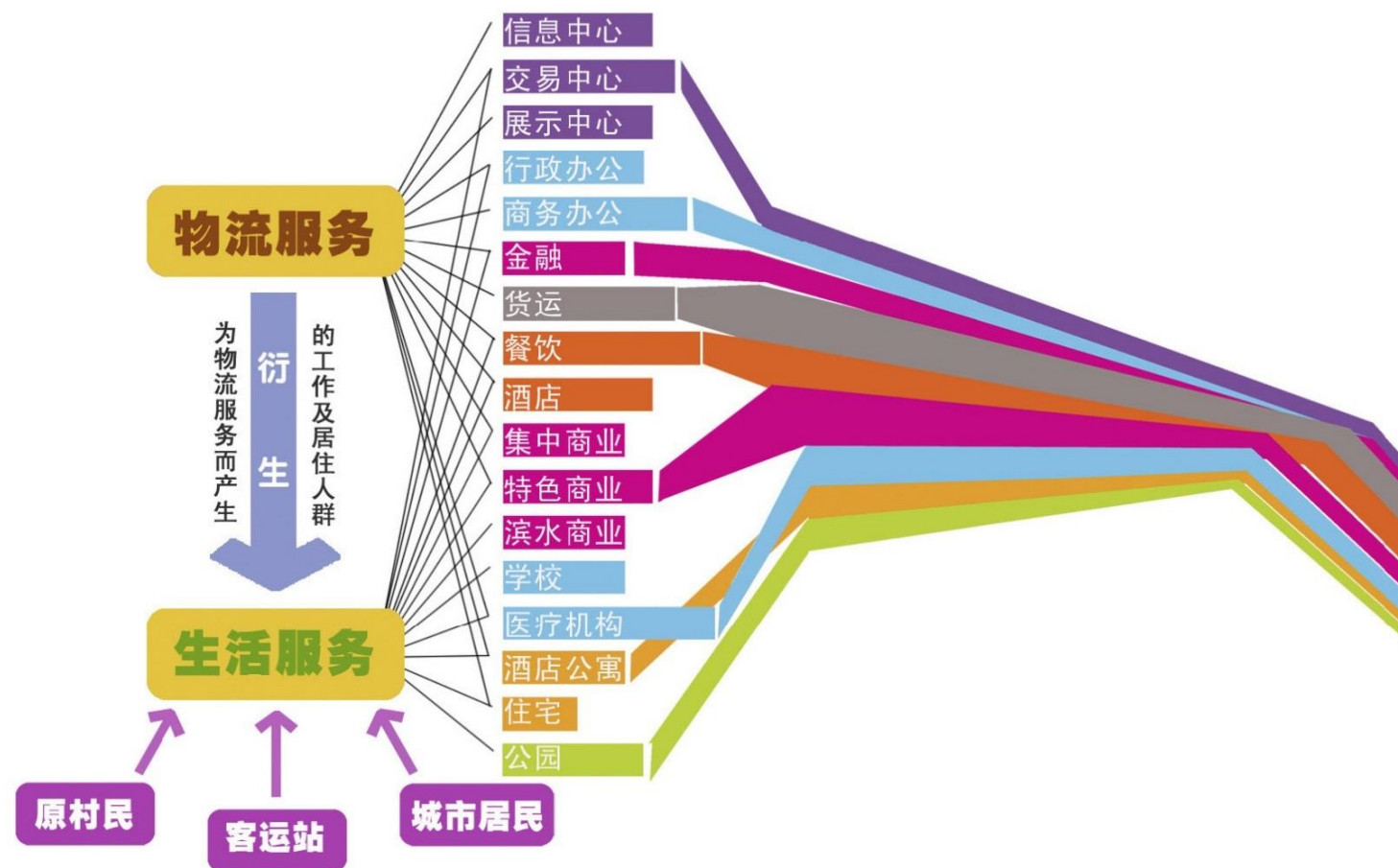
第三代商贸市场由于交易流程的完备，衍生出相应的服务系统、交易系统及管理系统。以义乌小商品市场为例，通过其交易流程集聚起一系列的服务行业及生产行业，充分发挥了拉动经济的核心驱动作用，有效带动了周边地区的发展。同时，其空间形态在满足最基本的交易空间及交通空间基础上，出现了较为系统的公共服务空间。

第四代商贸物流？

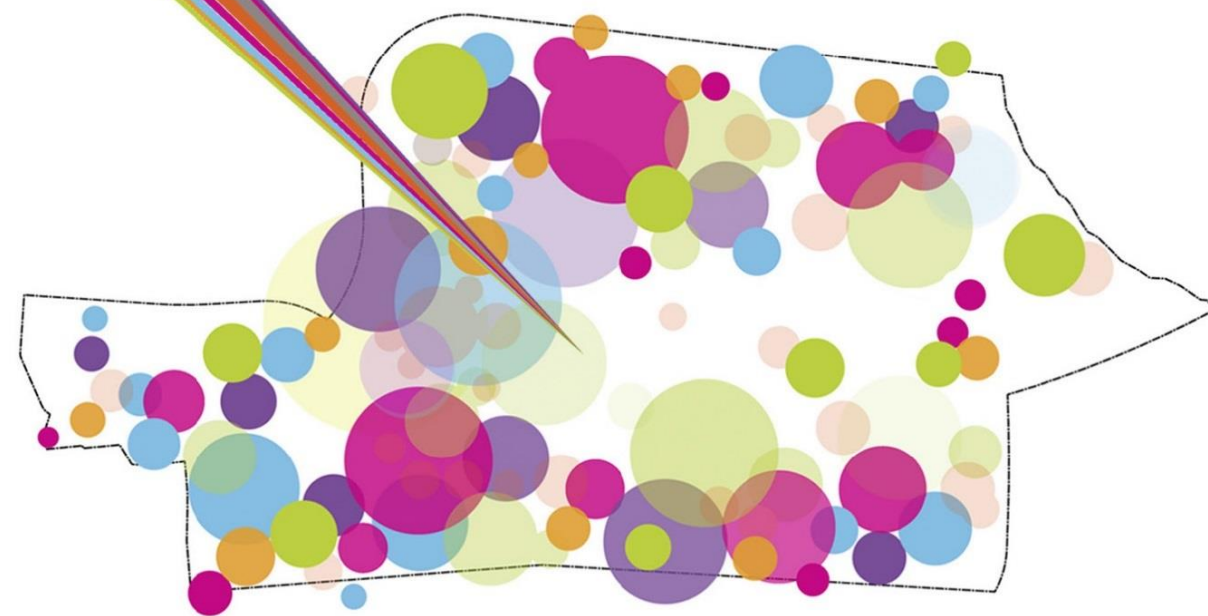


可以预见，第四代的商贸市场将进一步完善其服务系统的配备。同时，将加强与城市职能的融合。

3、现代物流园的功能特色



完善物流及生活服务共有的功能是现代物流园的显著特色



02

规划设计
PLANNING SCHEME





方案一



方案二





宇顺物流园，坐落于怀安经济开发区，占地260余亩，总投资6.8亿元，建设面积20余万平方米！

项目将依托怀安经开区成熟的汽车产业布局和张家口冬奥的历史机遇，秉承“集聚互联网+物流时代优势产业资源，打造现代物流智慧物流一流物流园区”的建园理念，努力形成集物流仓储，物流服务，生活配套，网上交易等功能于一体的公路物流港！

项目布局为“一园三中心”，即一个物流园，包含一个汽车产业零整部件仓配中心，一个快递快运分拨中心，一个奥运和电子商务仓配中心。建设规划布局为2楼9仓，即生活配套服务大楼、物流电商行政办公大楼、四个汽车零整部件仓储仓，二个电商品类智能仓，二个快运快递分拨仓，一个奥运储备仓！

项目建成后将是张家口规模最大，功能最为齐全，年货物吞吐量最大的综合物流园，填补张家口大型物流园的空白，发挥张家口独特的区位优势起着积极的作用！

项目建成后将直接带动就业一千余人，年货物吞吐量超50万吨，年产值过亿元，实现利税过千万元！

结合整体规划，一园三区，一个物流园，三个功能区的基本格局，依托南山开发区成熟的汽车产业布局，形成集仓储、物流服务、生活配套、网上交易等功能于一体的公路物流园区。同时厂区内设置两大主要动线，一条为二期从经一路进入的东西向的中轴线，另外一条一二期（整个园区）从垂直于纬八路的南北向轴线，使得整个园区形成统一的整体。其中一期多为小型库，可分可合，适用于不同的物流企业的需求。

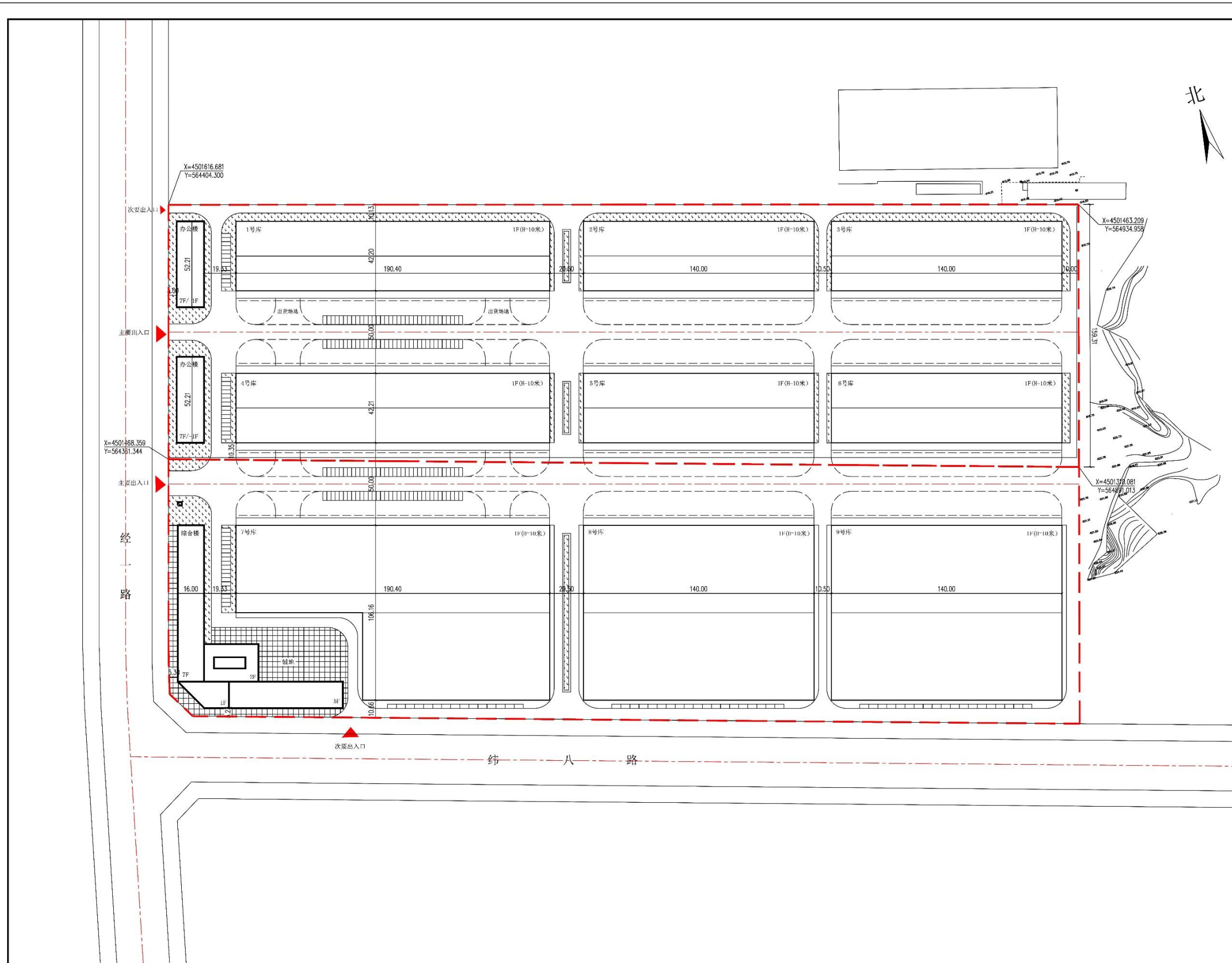
一期经济技术指标表

项目	单位	数值
用地面积	平方米	86666.67
总建筑面积	平方米	95426.31
其	地上实际建筑面积	平方米 51892.13
	地下建筑面积	平方米 1000.00
地上计容建筑面积	平方米	94426.31
容积率	——	1.09
建筑密度	——	47.83%
绿地率	——	8.87%
机动车停车位	个	96

注：1. 仓库层高大于8米，按照2倍面积计算
雨棚按照0.5倍面积计算，雨棚外挑6米

各单体面积指标

单体编号	单位	地上实际面积	地上计容面积
1#仓库	平方米	8036.72	16644.69
2#仓库	平方米	5909.20	12238.76
3#仓库	平方米	5909.20	12238.76
4#仓库	平方米	8036.72	16644.69
5#仓库	平方米	5909.20	12238.76
6#仓库	平方米	5909.20	12238.76
办公楼	平方米	12181.89	12181.89
总计	平方米	51892.13	94426.31



沿经一路和纬八路设置具有科技感的综合楼和办公楼，打造创园区内一道亮丽的风景线。二期建设时，在厂房和综合楼之间设置主题广场，给整个园区增加活跃的气氛，一方面成为园区的停留空间，另一方面可作为室外展厅、举办企业文化活动等多功能活动场地。

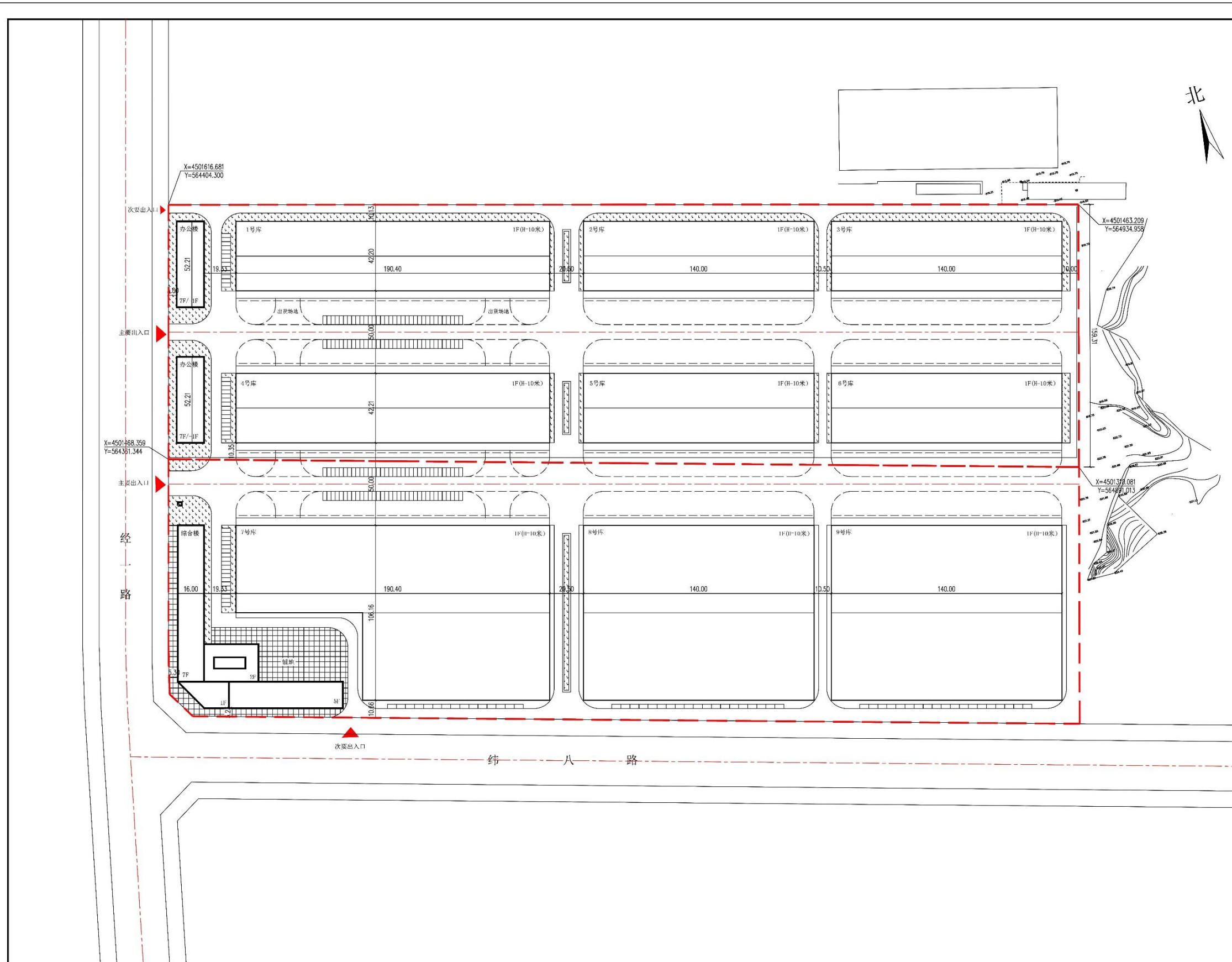
二期经济技术指标表

项目	单位	数值
用地面积	平方米	86016.97
总建筑面积	平方米	111902.97
其	地上实际建筑面积	平方米 63634.83
	地下建筑面积	平方米 1000.00
地上计容建筑面积	平方米	110902.97
容积率	——	1.29
建筑密度	——	57.51%
绿地率	——	8.87%
机动车停车位	个	140

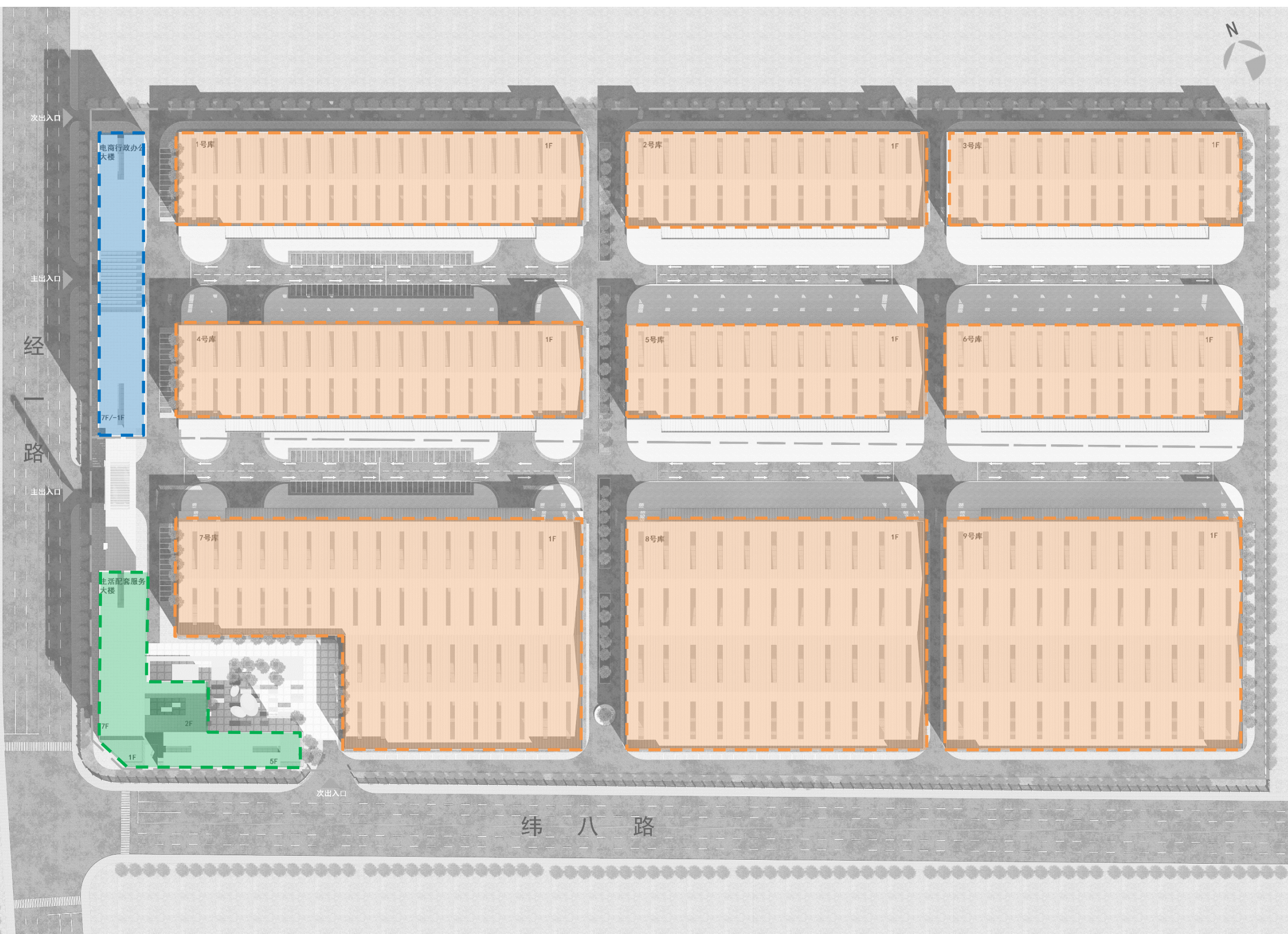
注：1. 仓库层高大于8米，按照2倍面积计算
雨棚按照0.5倍面积计算，雨棚外挑6米

各单体面积指标

单体编号	单位	地上实际面积	地上计容面积
7#仓库	平方米	16131.31	32833.87
8#仓库	平方米	14862.43	30145.22
9#仓库	平方米	14862.43	30145.22
综合楼	平方米	17778.66	17778.66
总计	平方米	63634.83	110902.97



- 项目布局为“一园三中心”，即一个物流园，包含一个汽车产业零整部件仓配中心，一个快递快运分拨中心，一个奥运和电子商务仓配中心。建设规划布局为2楼9仓，即生活配套服务大楼、物流电商行政办公大楼、四个汽车零整部件仓储仓，二个电商品类智能仓，二个快运快递分拨仓，一个奥运储备仓！



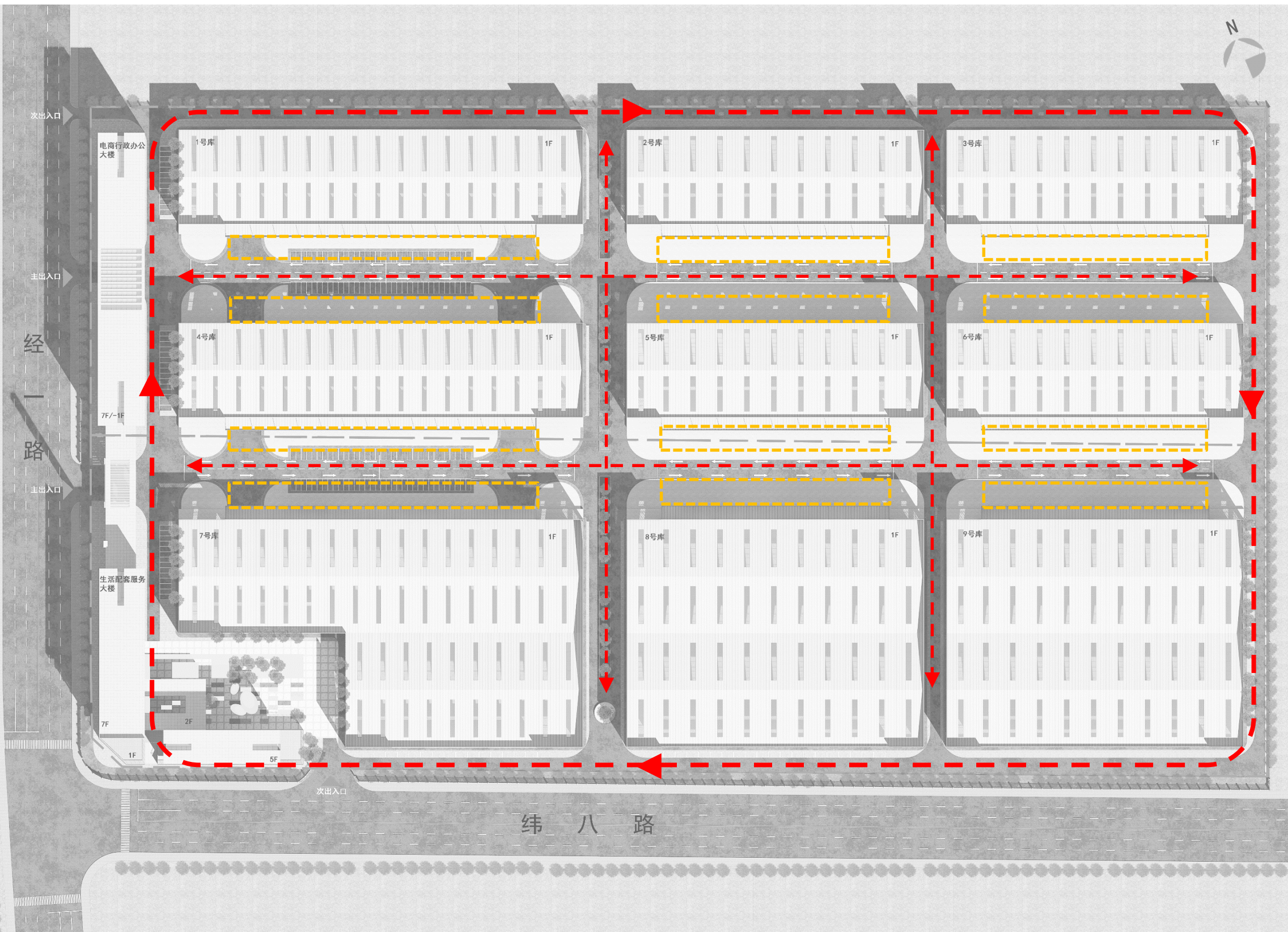
图例：

 仓库

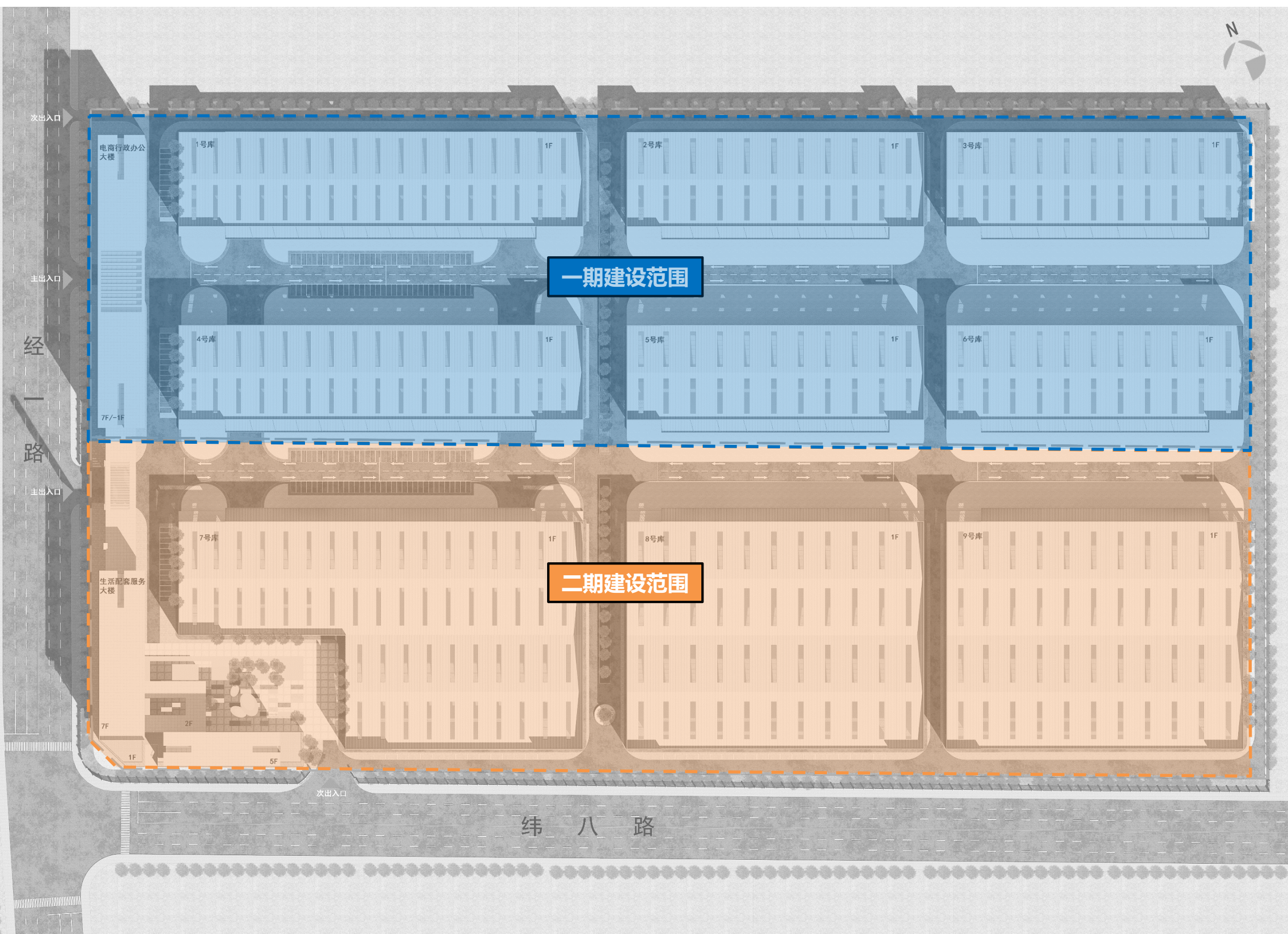
 生活配套服务大楼

 电商行政办公大楼

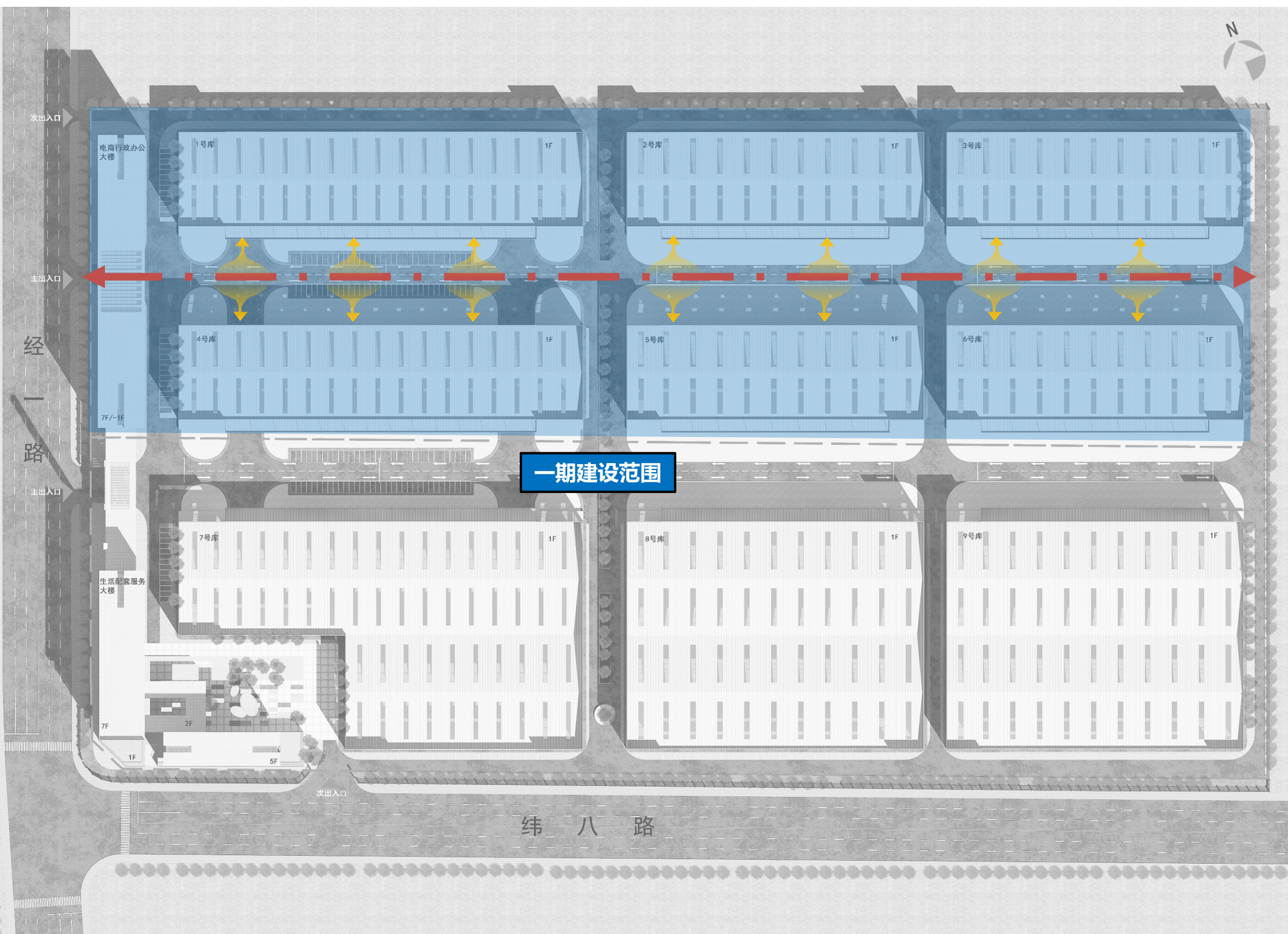
- 园区采用环形路网，将园区各处相互连通
- 园区内纵向设置两条道路，横向设置两条道路，是内部道路清晰明了。
- 卸货区分布在横向两条轴线两侧，同时中间厂区为两侧卸货，将利用率发挥到极致。



- 园区实行分期设置，总共分两期，把地块儿分成南北向两个地块儿。
- 一期大多为小型物流仓库，二期为大型物流仓库。从开发角度上看，小型仓库更灵活多变，并且能适应不同的开发需求，作为一期来说，合理性更高。



- 一期本身从经一路进入，以东西向轴线把仓库分布在轴线的两侧，同时公用卸货区，使得整个厂区规划结构清晰明了



- 对于整个园区来说，以南北向景观轴线贯穿一二期，使其成为了统一的整体。同时中间一行物流仓库成为一二期的连接体，南北两侧都有卸货平台，使其效率最大化。



- 在沿街处设置办公及生活服务类建筑，同时设置景观绿带，在提升企业形象的同时增加生机。
- 在园区南北向的中轴线上设置景观轴，提升园区品质，使得景观由内而外的渗透。





- 现代化的物流园，是集生产、流通、办公、生活、休闲于一体的，因此，我们在整个园区西南角加入一个休闲娱乐广场，同时结合餐饮布置，丰富员工休闲时间，同时可用于公司组织年会、举办主题活动。
- 广场的布置利用绿植、水与铺地相互渗透，使得在每个角度都有不同的景色和场所，做到步移景异的效果，增加趣味性、生态性，突出一个具有生机的企业文化。

