

# 花都区老城区停车场改造项目 (分项目一：花都区1958影院项目) 近期建设策划方案

广东省建筑设计研究院有限公司  
广州市城市规划勘测设计研究院

2022年3月

区位

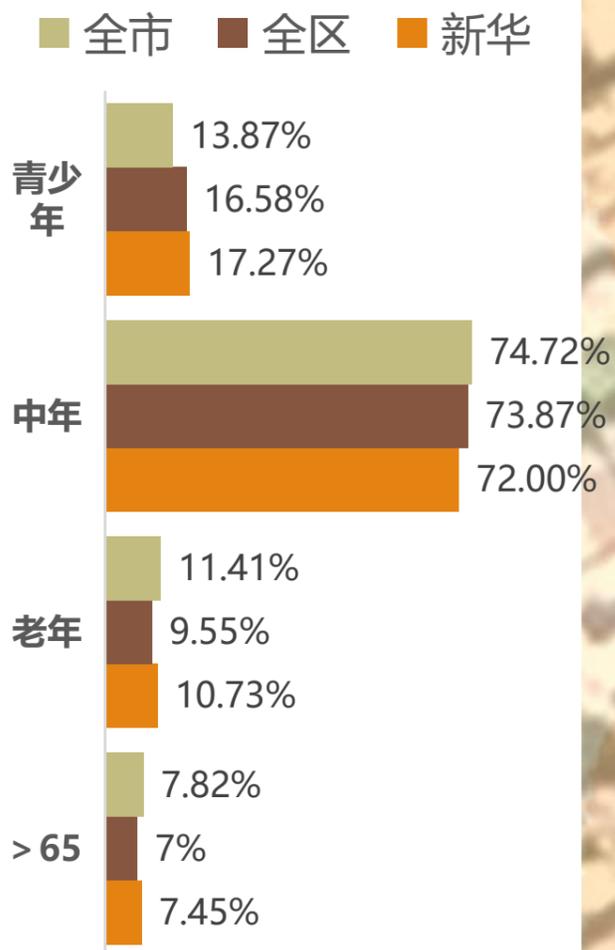
Location

# 服务覆盖老花都的15分钟生活圈

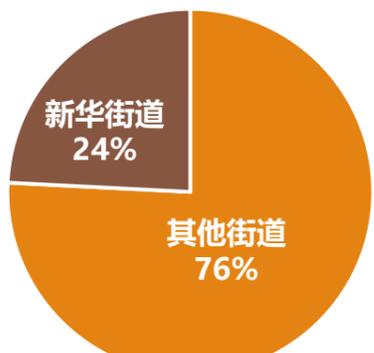


# 除必要生活服务外，其他公共空间活力弱

## 人口年龄构成



## 人口数量比重



# 市民美好生活的需求日益增加

## 花都“年纪不小”的秀全公园，关于它的回忆是否也有你一份？

2018-04-24

只要提到  
未能被

秀全公

当年和老婆拍拖流行去秀全公园逛几圈，再去1985影院看电影

住在附近，平时基本都在秀全公园散散步

每次儿子带我去人民医院看病，找停车位都伤透脑筋

看电影选择太多咯，爱去商场里的电影院，不会来这边了

车辆多，现有车位少

停车难题让大家伤透了心！

10月31日花都1958电影院，我们要说再见了。

2020-09-12 16:29

市花都区道路临时泊位停车

发布机构：区

电影就是每秒？  
出品 花都



出租车司机



逛公园居民



医院看病居民



年轻情侣

# 老花都 · 新活力 · 新起点

洪秀全  
纪念广场



中央公园街区



方案：文化中心

1958  
电影院



老影坊立体街区



方案：1958·记录历史的新胶卷

老干部  
活动中心



颐养广场街区



方案：花好月圆

# 花都老城区以人为本的“邻里中心”新模式

## 新加坡经验

特点1：至少500m的服务半径

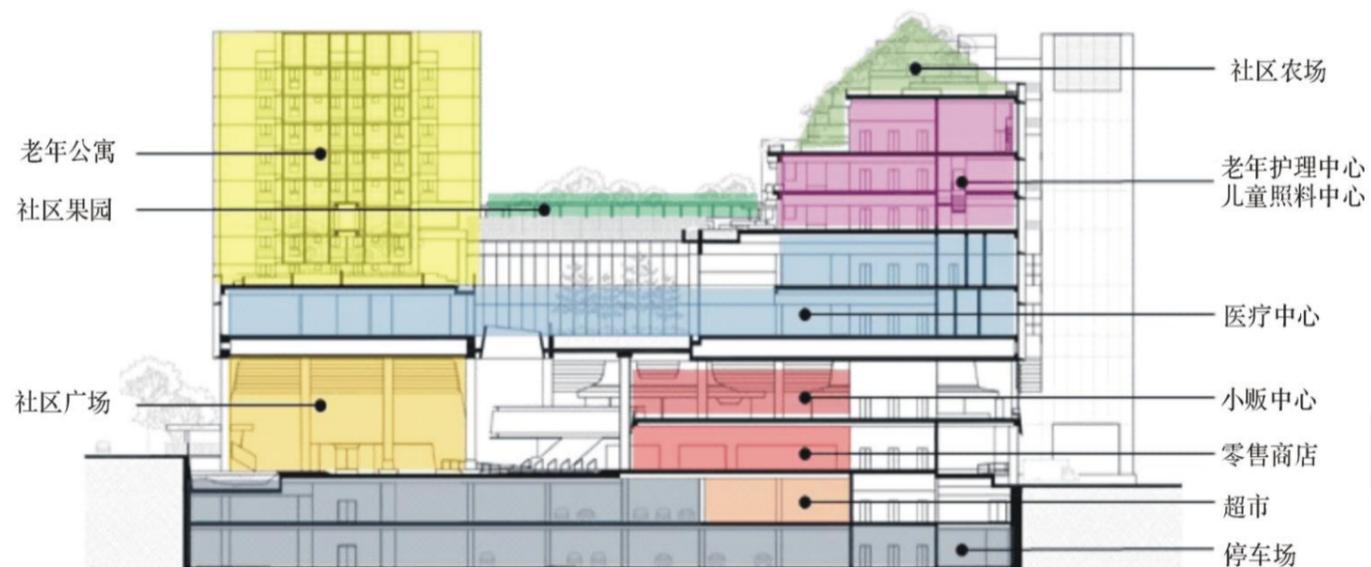
特点2：建筑面积大于5000m<sup>2</sup>的设施综合体

特点3：商业+，集中公服功能

公共：交通、医养、文化、教育、活动、市场、管理  
商业：超市、临界商铺、商品零售、娱乐休闲、餐饮

缺点：综合体与社区缺乏联系

以商业为中心，缺乏社区活动和交流场所，社区氛围较弱



## 花都实践

特点1：15分钟步行服务半径

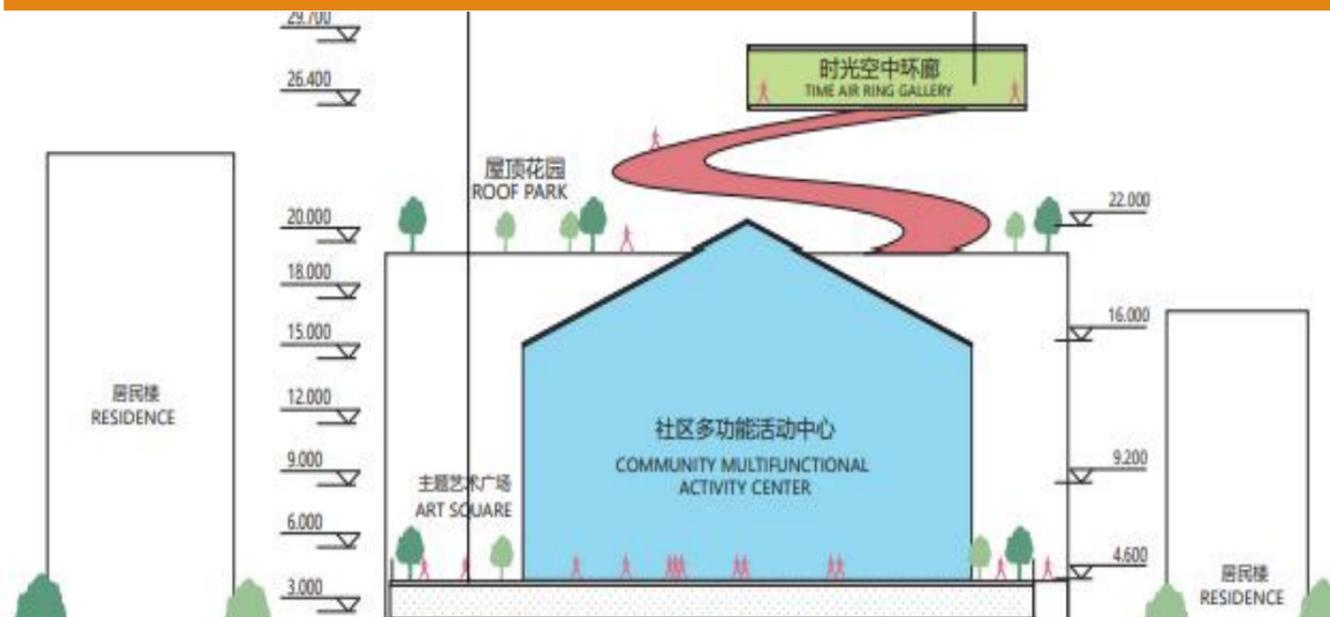
特点2：面积2.5公顷以上邻里街区式综合体

特点3：停车+，复合社区公服功能

以老城区“停车服务”迫切需求为主要切入点  
复合社区功能：全龄活动、文化会议展示、商业服务、大众教育等功能

弥补：形成主题街区

提高综合体与社区连接，结合街区公共空间增加活动交流场所



# 1958电影院立体街区



# 主要出入口



1985影院活化-技术经济指标 (文化设施用地 12-14173)			
	总指标	备注 (规划要求)	
1	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	3859.08	县新华影剧院+县环卫队用地
2	可建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	3859.08	
3	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	4048.26	
计入容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )		3774.26	
4	社区多功能厅	1172.65	可容纳3个羽毛球场, 按3.5-5.5m <sup>2</sup> /座, 约可容纳213个座位;
	电影博物馆	677.59	其中临时展厅: 205.5m <sup>2</sup> ; 固定展厅: 398.23m <sup>2</sup> ; 放映室: 73.8m <sup>2</sup>
	文创商业	1563.44	*****
	停车配套	360.58	原舞台楼区域;
不计入容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )		274.00	
5	地下室	0.00	
	架空层及其他	274	
6	建筑密度	0.54	
7	容积率	0.98	
8	绿地率		
9	建筑高度	29.70	
10	基底面积	2085.11	
11	机动车停车位 (个)	185	据《广州市建设项目停车配建指标》;
	停车楼1 (原舞台楼)	112	1.影剧院≥5泊/100座位;
	停车楼2 (招待所)	65	2.展览馆≥0.8泊/100m <sup>2</sup> ;
	地面临时停车位	8	3.独立餐饮、娱乐设施≥2.5泊/100m <sup>2</sup> ; 据设计资料集: 影剧院: 10-20泊/100m <sup>2</sup> ;

# 停车位分析



## 周边现状停车场:

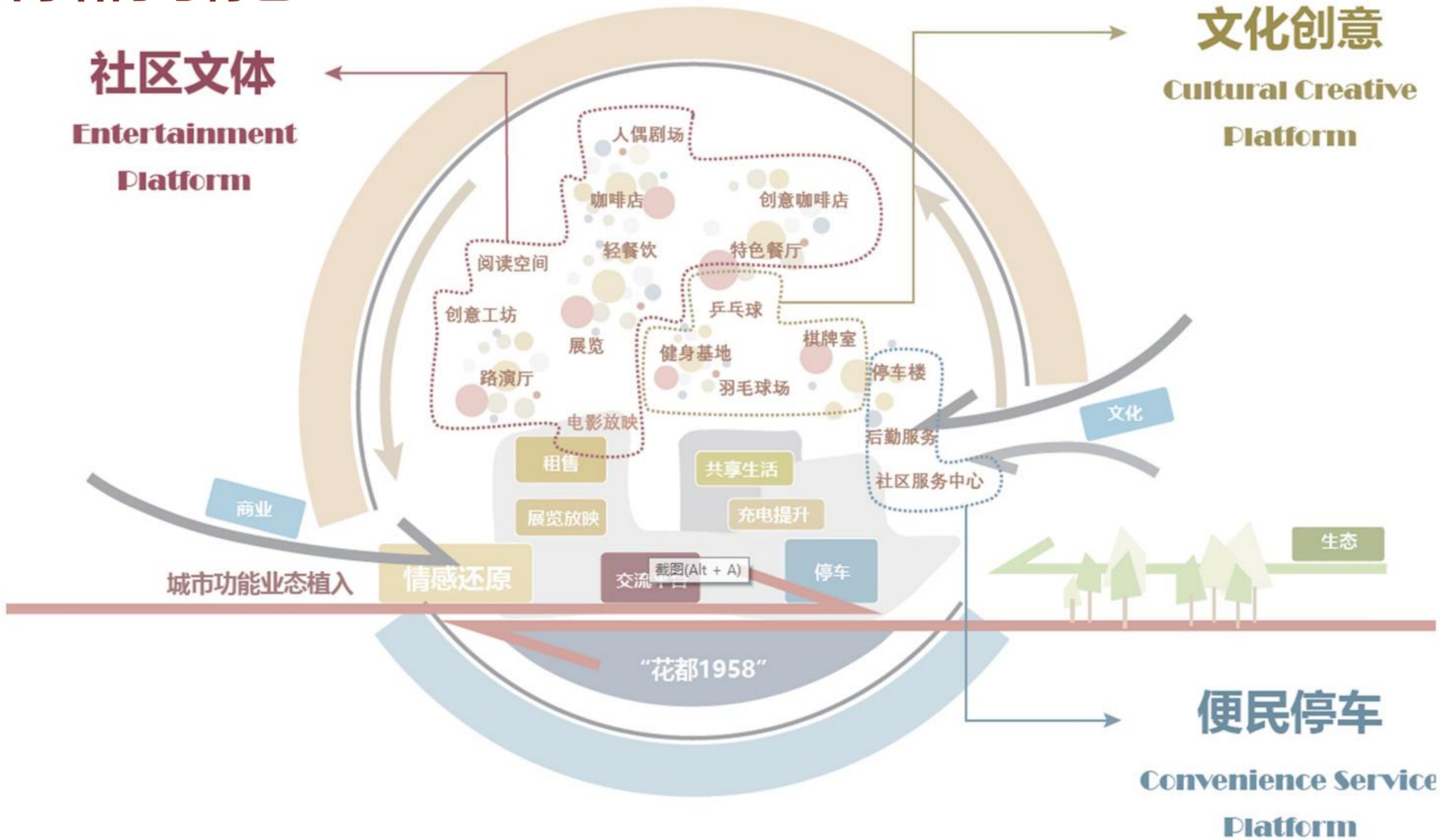
- 1.花都1958影院停车场
- 2.医院大院西停车场
- 3.新华街信访办公室西北停车场
- 4.聚贤街道路停车位
- 5.南方医科大学附属医院南侧停车场
- 6.花都区总工会大厦停车场
- 7.花都区居家养老服务中心停车场

## 停车需求:

经过交通调查研究, 所需停车位为185个

1985影院活化-技术经济指标 (文化设施用地 12-14173)			
	总指标	备注 (规划要求)	
1	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	3859.08	县新华影剧院+县环卫队用地
2	可建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	3859.08	
3	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	4048.26	
计入容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )		3774.26	
4	社区多功能厅	1172.65	可容纳3个羽毛球场, 按3.5-5.5m <sup>2</sup> /座, 约可容纳213个座位;
	电影博物馆	677.59	其中临时展厅: 205.5m <sup>2</sup> ; 固定展厅: 398.23m <sup>2</sup> ; 放映室: 73.8m <sup>2</sup>
	文创商业	1563.44	*****
	停车配套	360.58	原舞台楼区域;
不计入容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )		274.00	
5	地下室	0.00	
	架空层及其他	274	
6	建筑密度	0.54	
7	容积率	0.98	
8	绿地率		
9	建筑高度	29.70	
10	基底面积	2085.11	
机动车停车位 (个)		185	据《广州市建设项目停车配建指标》;
11	停车楼1 (原舞台楼)	112	1.影剧院≥5泊/100座位;
	停车楼2 (招待所)	65	2.展览馆≥0.8泊/100m <sup>2</sup> ;
	地面临时停车位	8	3.独立餐饮、娱乐设施≥2.5泊/100m <sup>2</sup> ; 据设计资料集: 影剧院: 10-20泊/100m <sup>2</sup> ;

# 空间结构与特色



# 现状分析



1.花都人上世纪的影院记忆  
随着影院修整该如何继承?

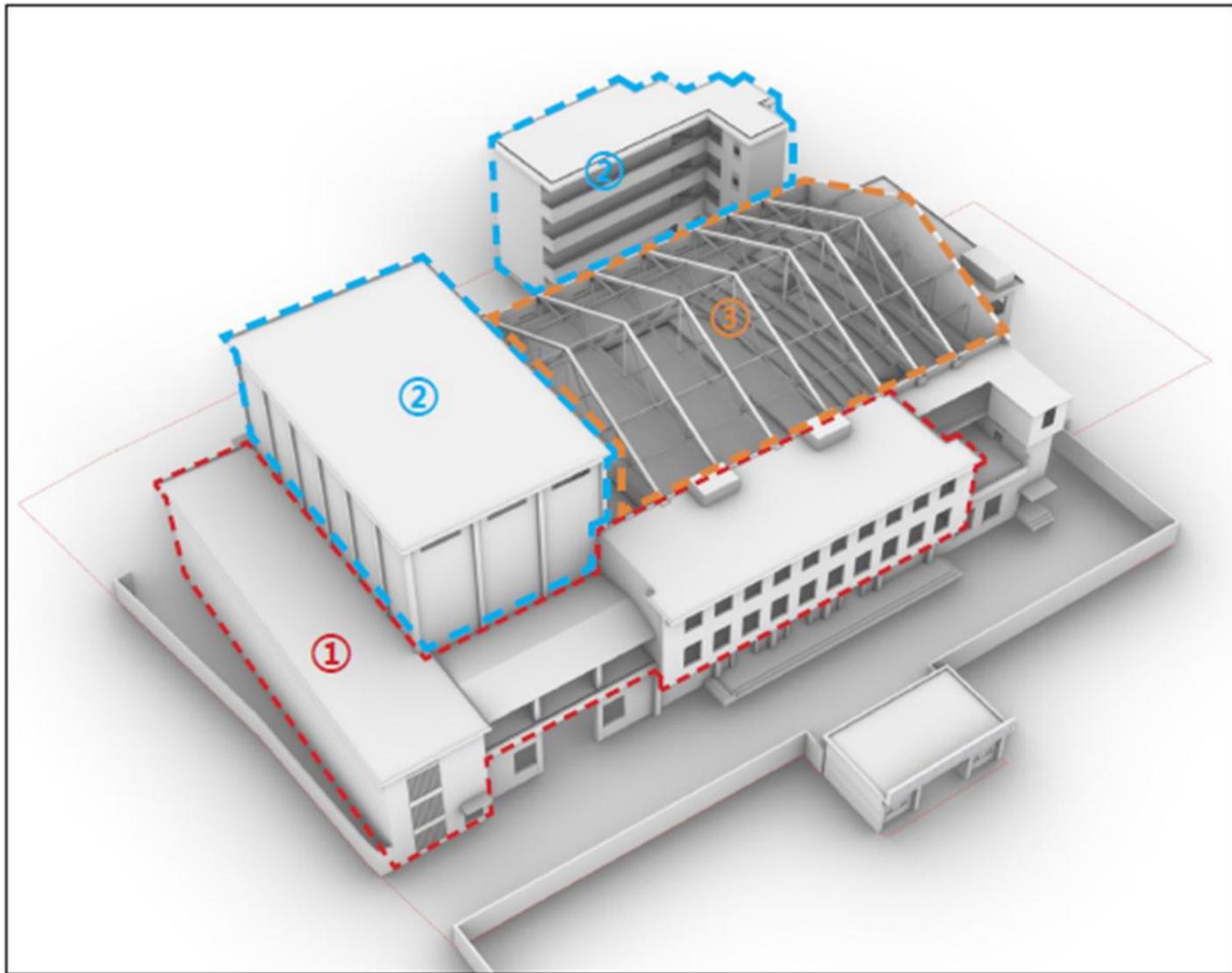
2.社区人们的生活  
该如何和影院融合?

3.老人小孩没有专门的  
文体娱乐场所来活动

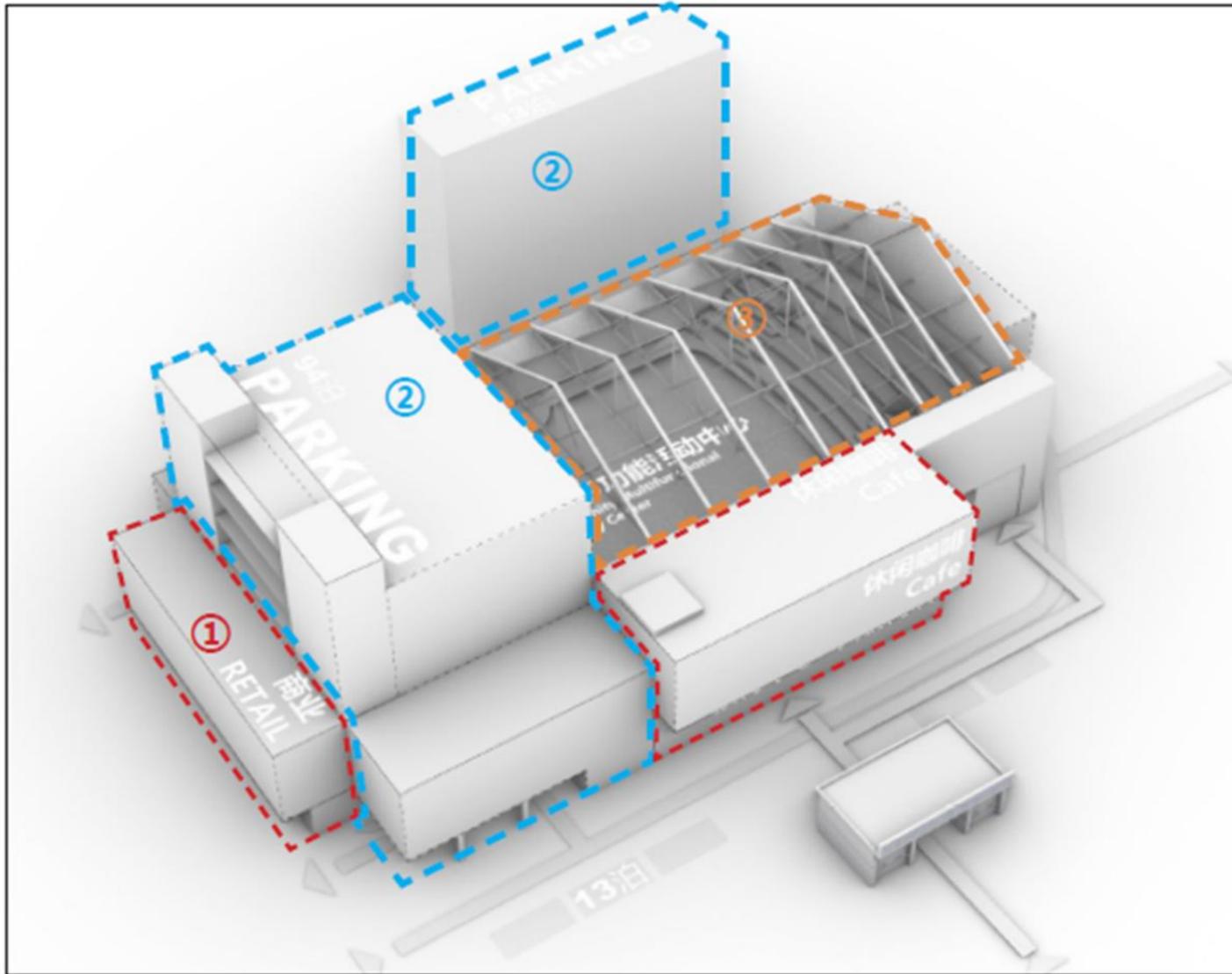
4.居民在街巷里密集停车  
公共活动空间所剩无多

# 改造示意图

改造前：

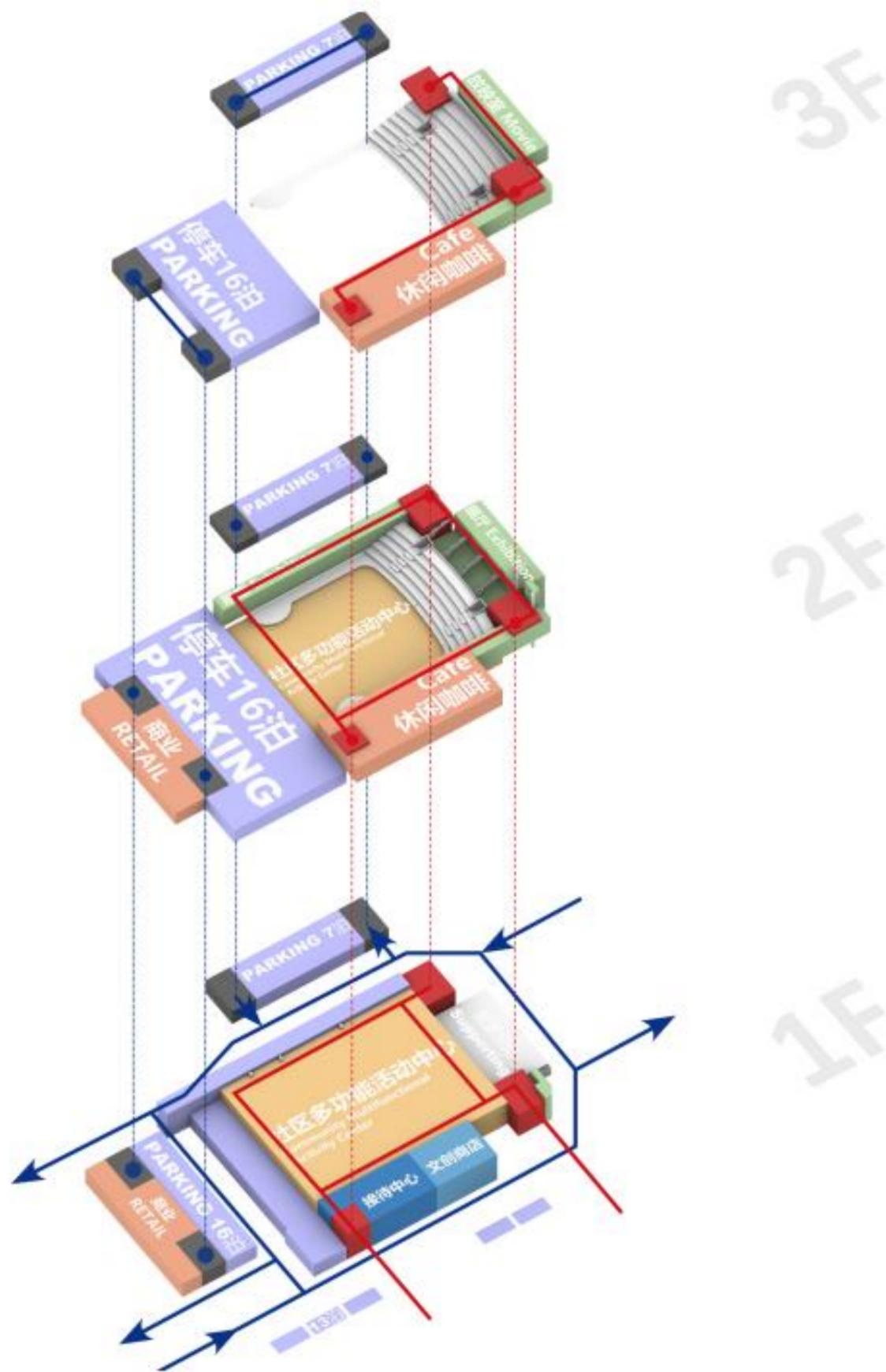


改造后：



- ① 对1958 原建筑尽可能保留，重点对L 型沿街立面提升活化。
- ② 在原舞台楼置入车梯式停车楼+ 拆除招待所新建停车楼以满足停车数的需求。
- ③ 通过拆除2004 年加建楼板及多样化功能置入，将原场所空间极大的保存与再现。

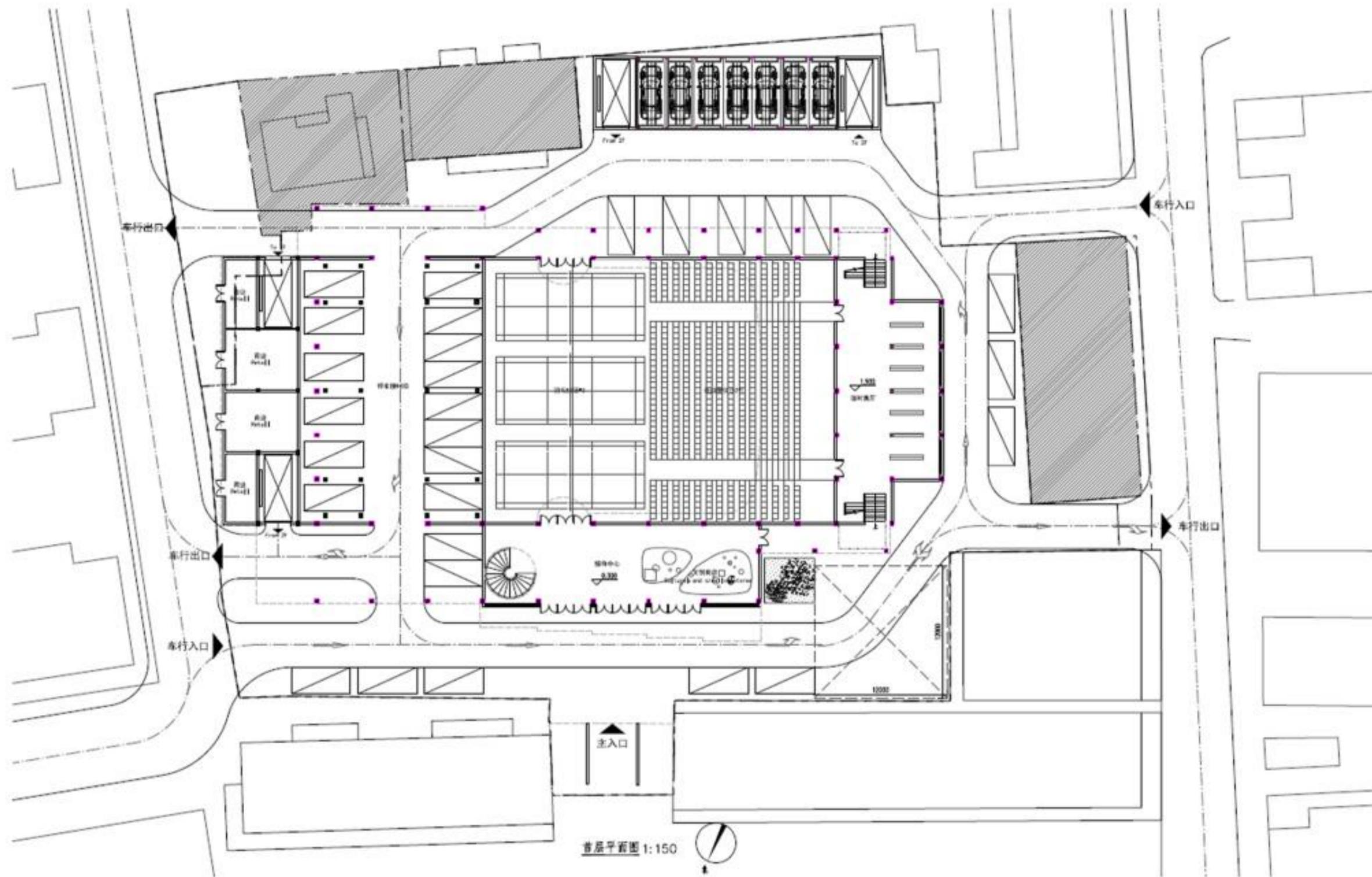
# 流线分析



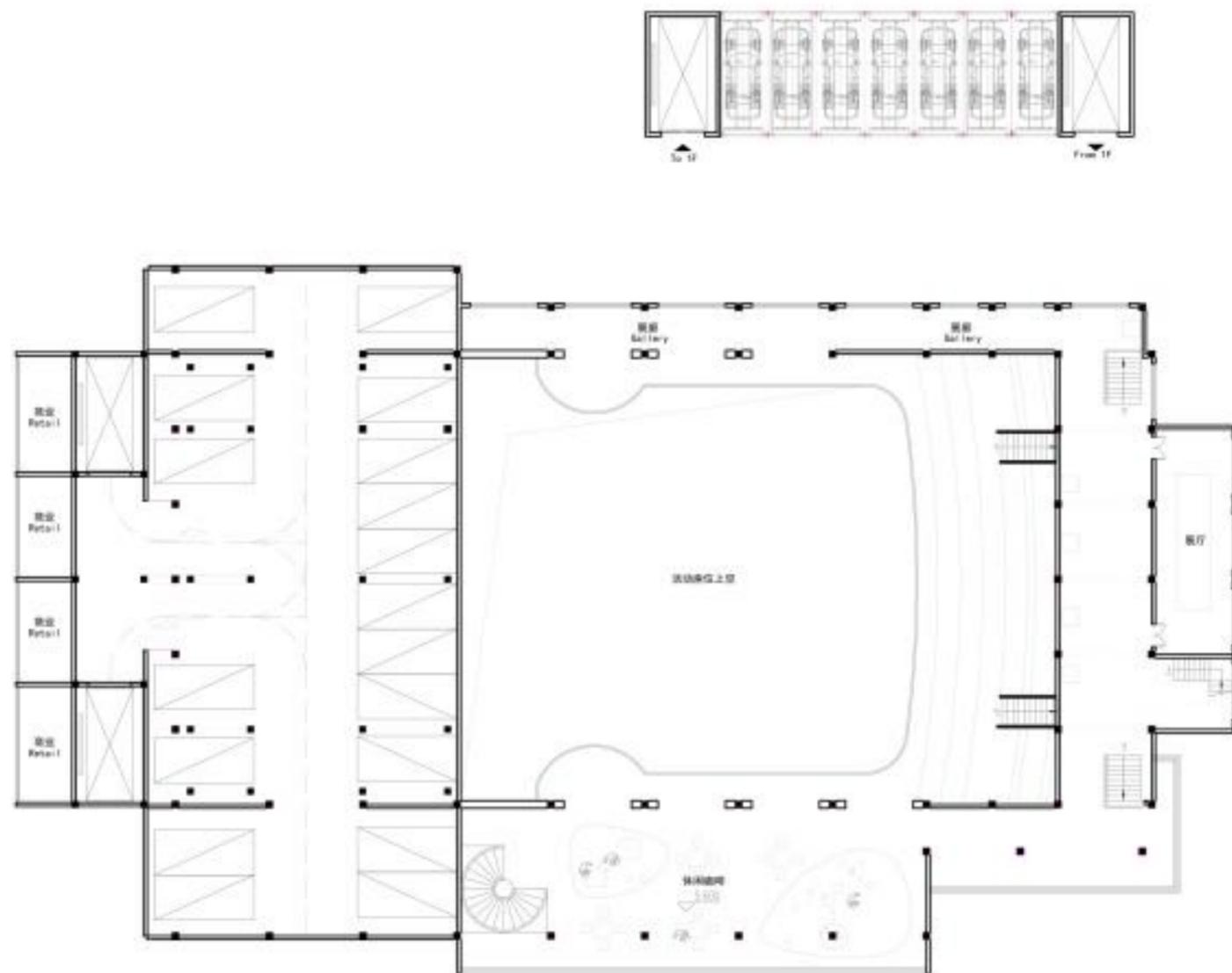
人行流线

车行流线

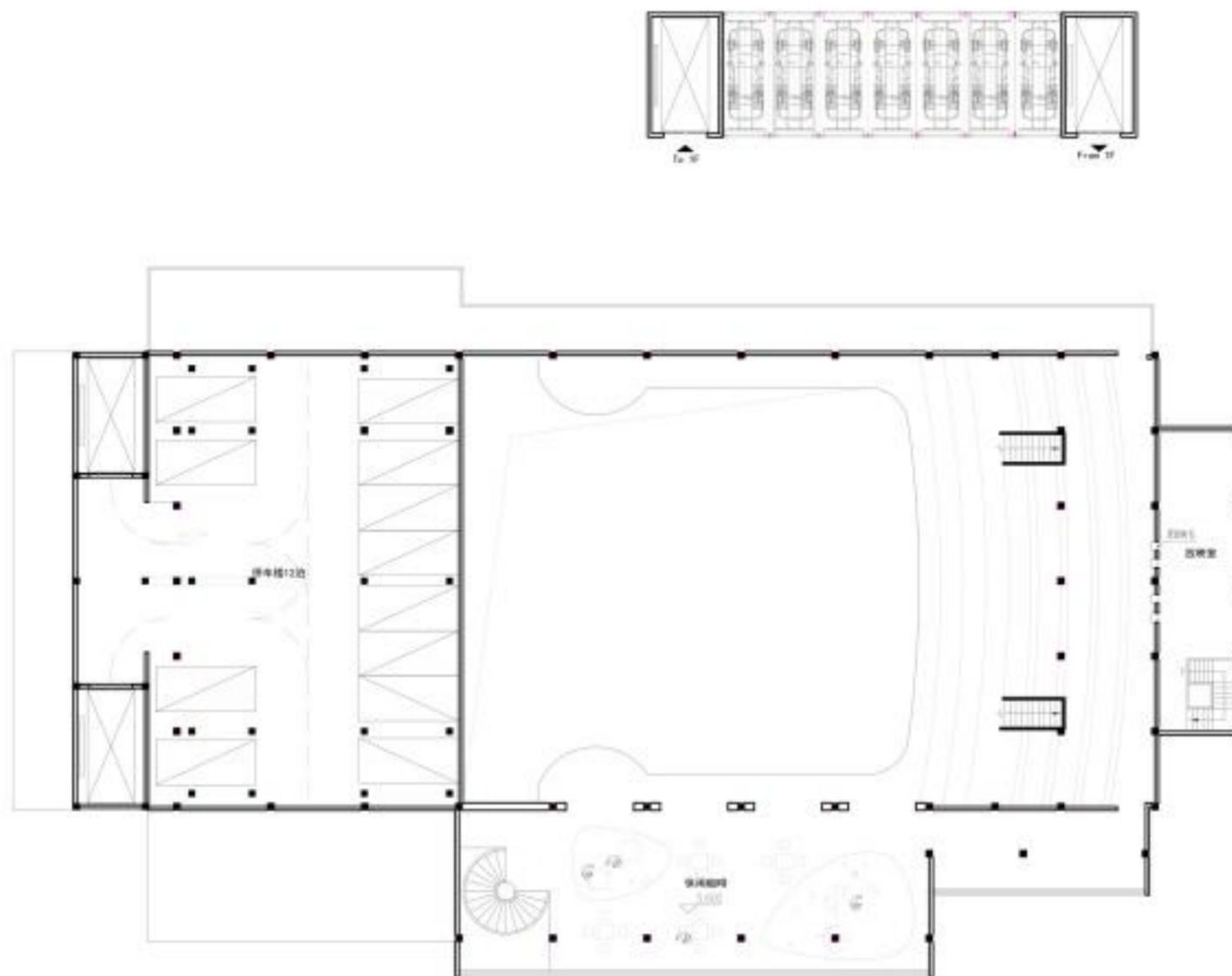
# 首层平面图



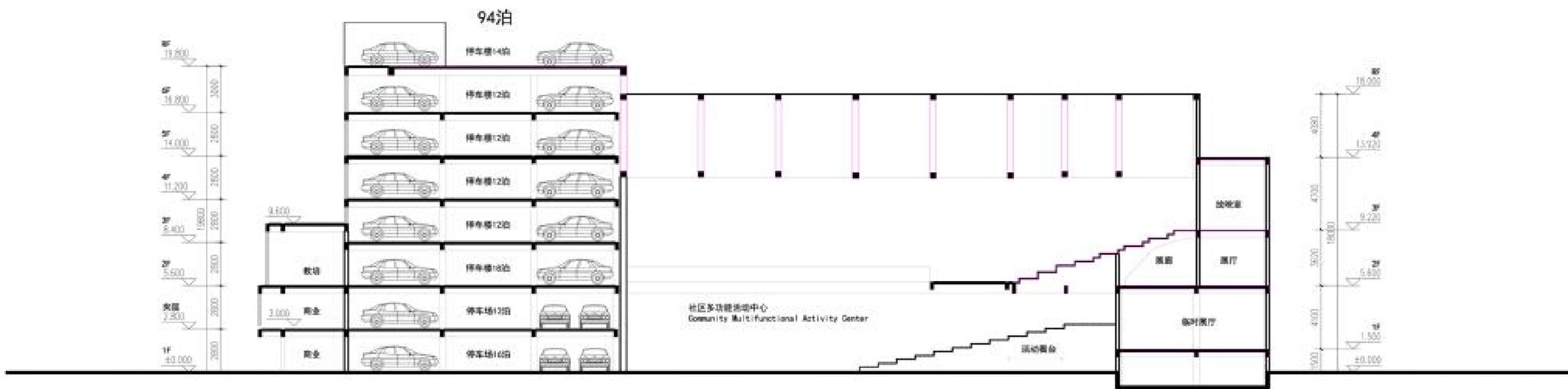
# 二层平面图



# 三层平面图



# 剖面图



1-1 剖面图 1:150

# 鸟瞰图



1

主入口

Main entrance

# 主入口：打造引人入胜的电影主题步行街区



意向图

# 影坊内院：从停车场到电影主题的商业休闲花园



意向图