



花都区老城区停车场改造项目
分项目三：花都区
老干部活动中心项目
近期建设策划方案

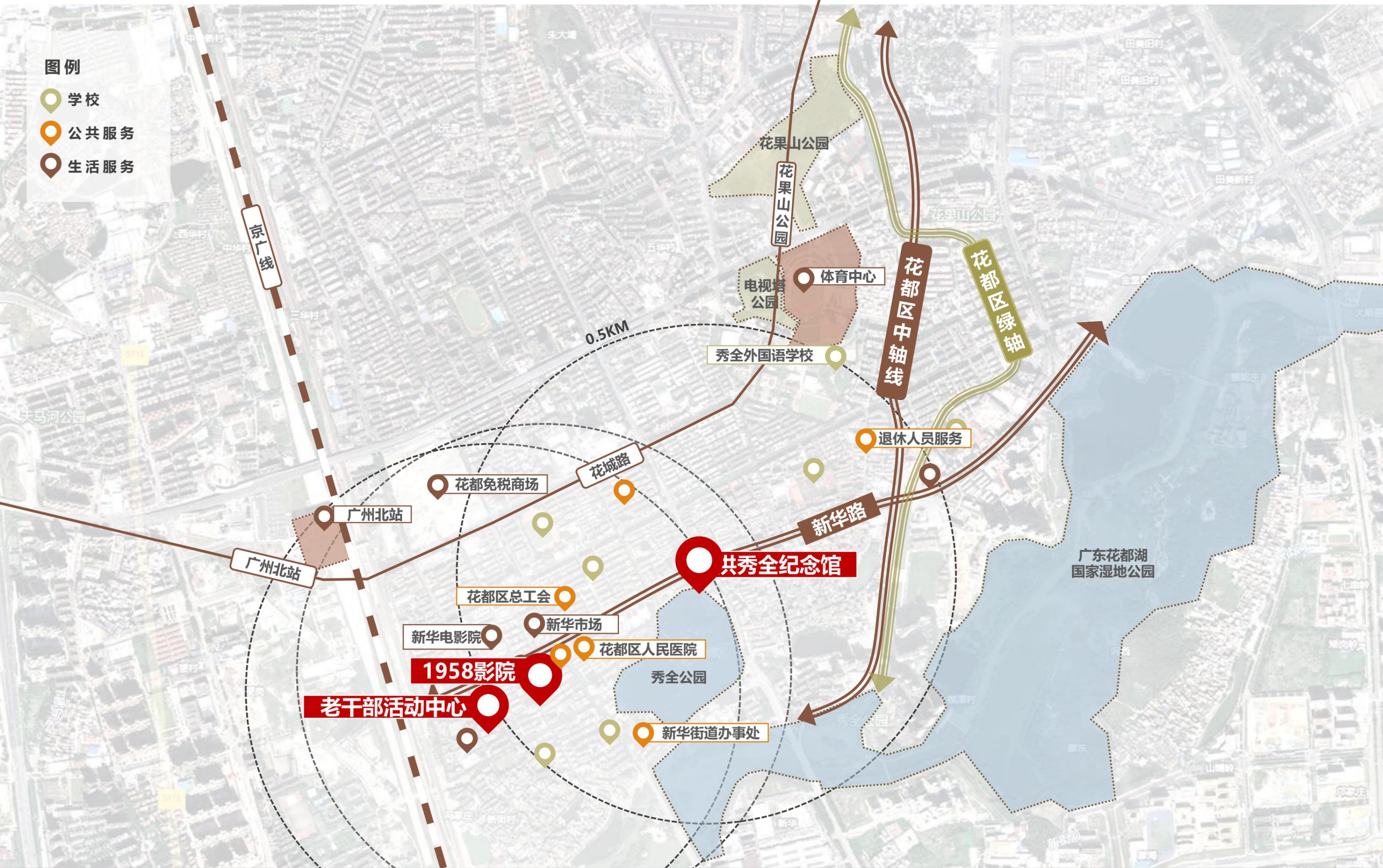
OLD RENOVATION AND RENEWAL PROJECT OF
LAOGAN BUREAU PLOT SPACE IN HUADU DISTRICT

山水比德设计孙虎工作室
广州市城市规划勘测设计研究院
2023.03.06

区位：服务覆盖老花都的15分钟生活圈

图例

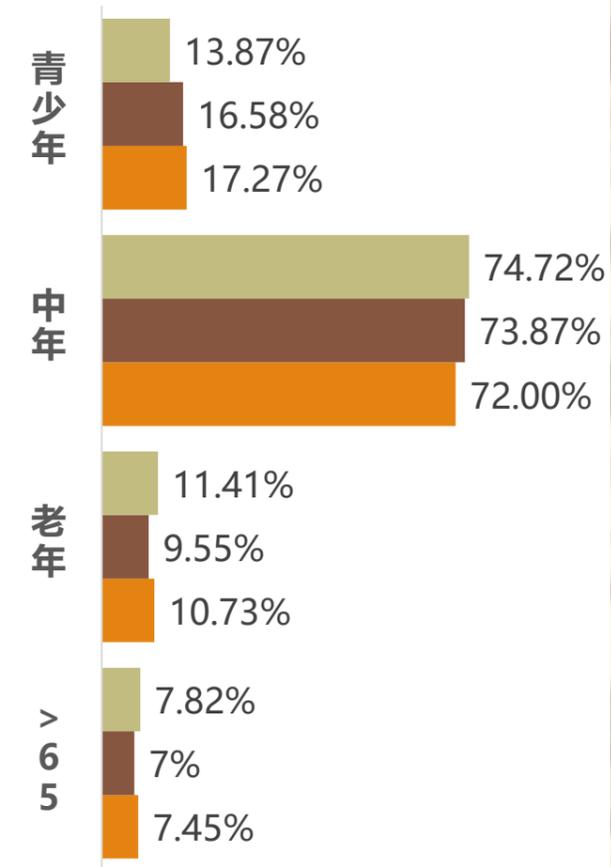
- 学校
- 公共服务
- 生活服务



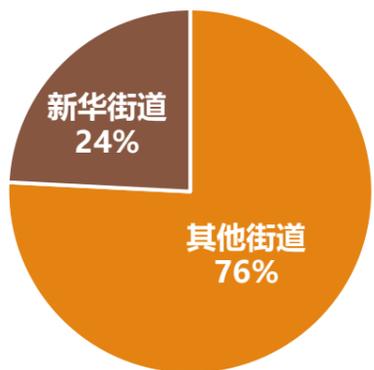
困境：除必要生活服务外，其他公共空间活力弱

人口年龄构成

■ 全市 ■ 全区 ■ 新华



人口数量比重



人群热力分析图

诉求：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24

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



暖心友好街区



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

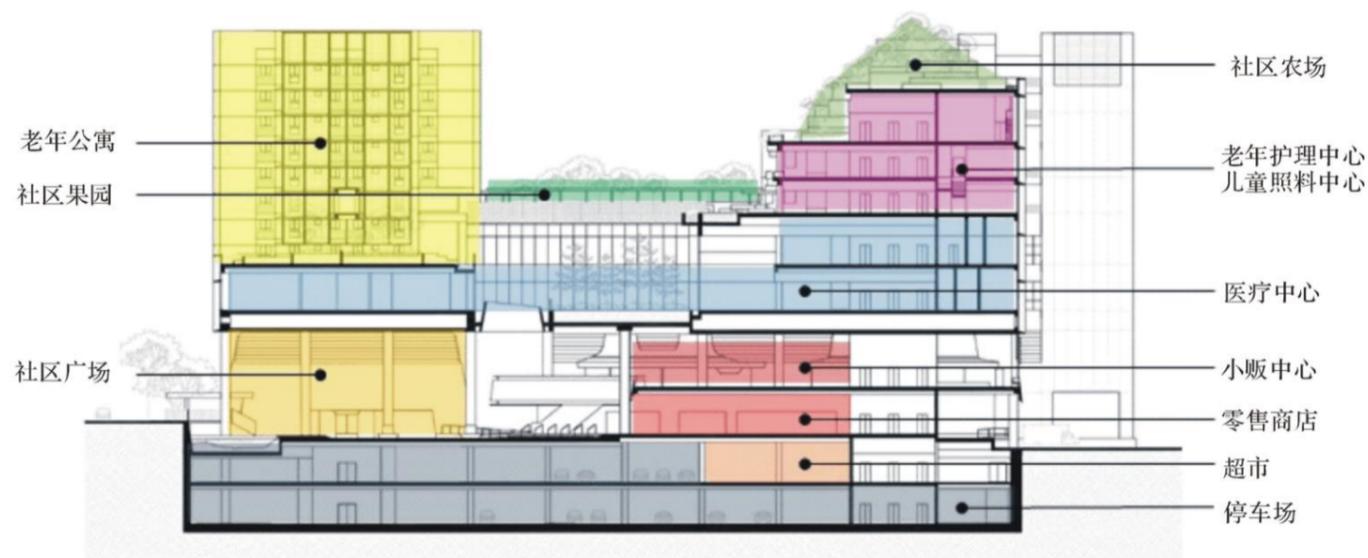
特点2：建筑面积大于5000m²的设施综合体

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



老花都·新活力：1径3街区

总体指标：

- 街区总面积：67.24公顷
- 全新生活体验径：5.6KM
- 新增停车楼停车位：780个
- 释放公共空间：19575m²
- 服务人口：约25000人

街区：颐养广场街区
面积：4.7公顷
对象：弱势群体
主题：生活、服务

街区：中央公园街区
面积：58.17公顷
对象：旅客、大众
主题：历史、文化

街区：1958老影坊立体街区
面积：4.37公顷
对象：年轻人
主题：娱乐、潮玩



街区3: 暖心友好街区

范围: 北至华新路, 南至华南路, 东至新中路, 西至花都浩新综合批发市场;

面积: 4.7公顷;

资源: 老干部活动中心、残疾人联合会、活动广场;



交通分析



新华路

新民路

新中路

华南路

1.3公顷

8m

启动项目范围

内部车行

主干道

主要出入口

暖心广场

释放情感与内心的户外康养、活动广场
营造家的归属感



停车

1 活动广场



老年活动

老干部活动中心

2 活动广场

区残疾人联合会



静养

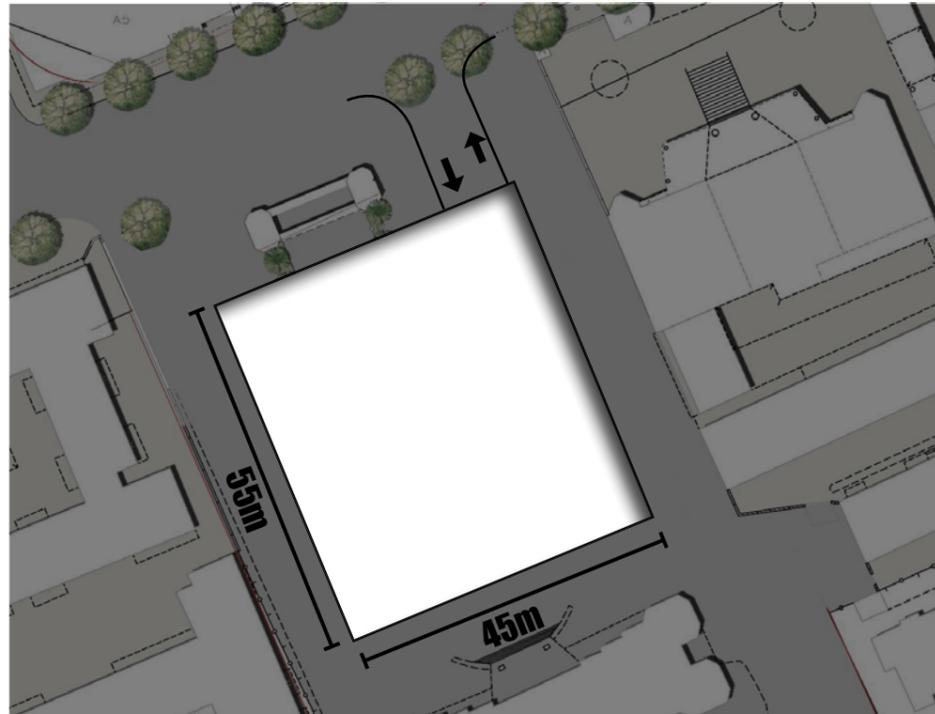


老弱群体交流

全地下 / 单价高

推荐指数: ***

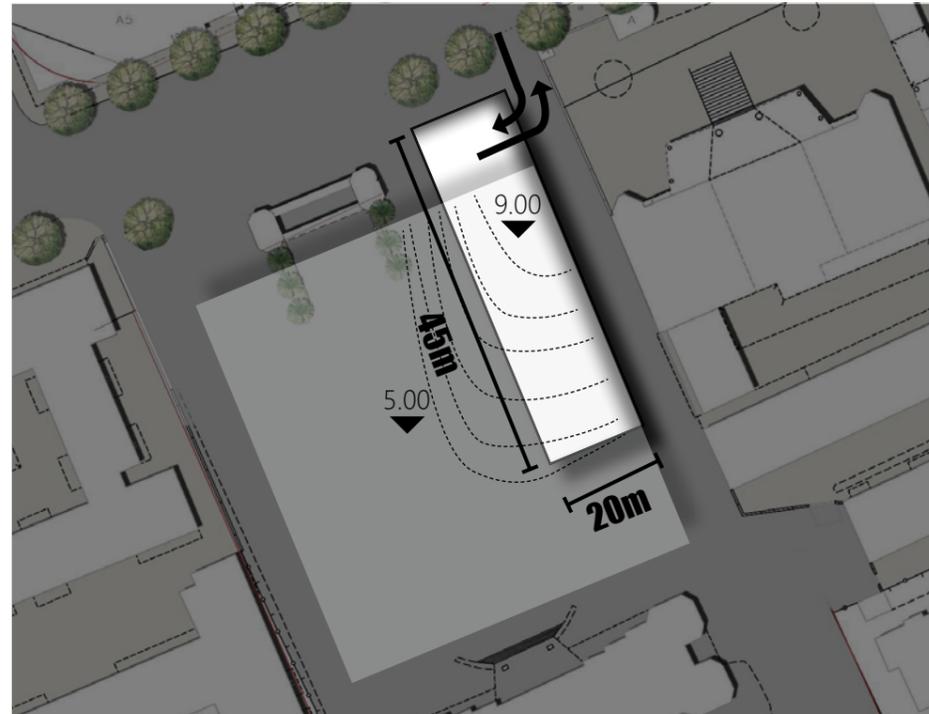
》 树林绿量遮荫



半地下 / 单价高

推荐指数: ***

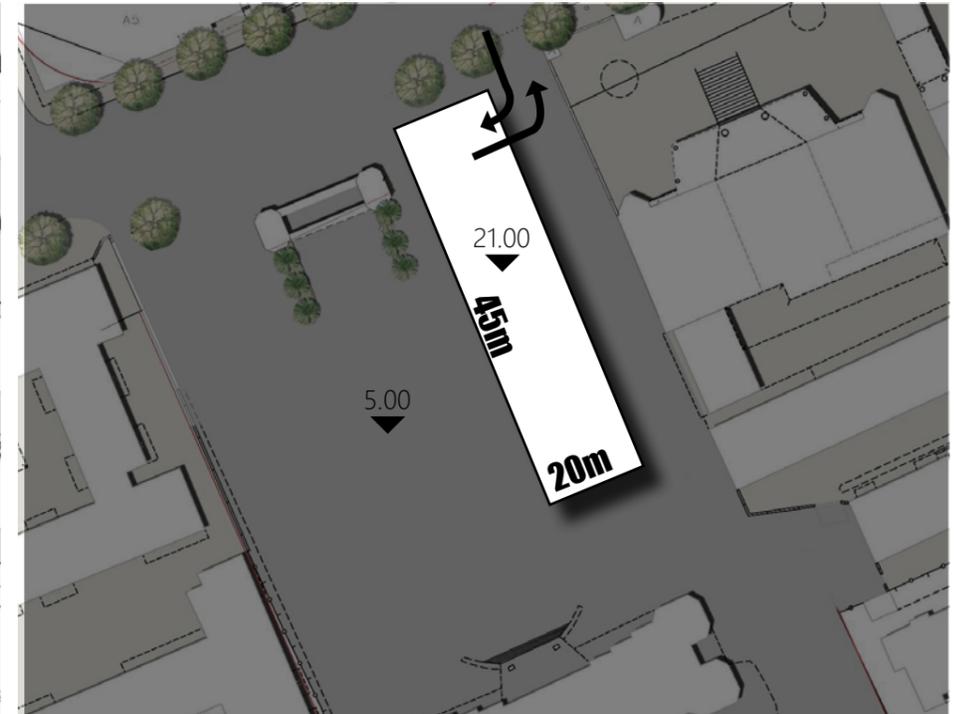
》 屋顶绿化遮荫



架空停车楼 / 单价低

推荐指数: *****

》 架空层遮荫 + 屋顶绿化遮荫



全地下 - 造价最高, 空间最大

车位数量: **200** 个 (双层机械停车)
总成本: **2085** 万元
建筑面积: 5000 m² 地下二层
工程成本: 1725 万元
停车设备成本: 360 万元

10.3万 / 车位

半地下 - 造价适中, 车位较少

车位数量: **160** 个 (全智能停车楼)
总成本: **1540** 万元
建筑面积: 1000 m²
工程成本: 500 万元
停车设备成本: 1040 万元

9.6万 / 车位

停车楼 - 造价最低, 空间受限

车位数量: **200** 个 (全智能停车楼)
总成本: **1500** 万元
基底面积: 900 m²
工程成本: 200 万元
停车设备成本: 1300 万元

7.5万 / 车位

—— 综上： (风向分析 / 日照分析 / 经济数据)

推荐 全地下及停车楼
暂不推荐 半地下

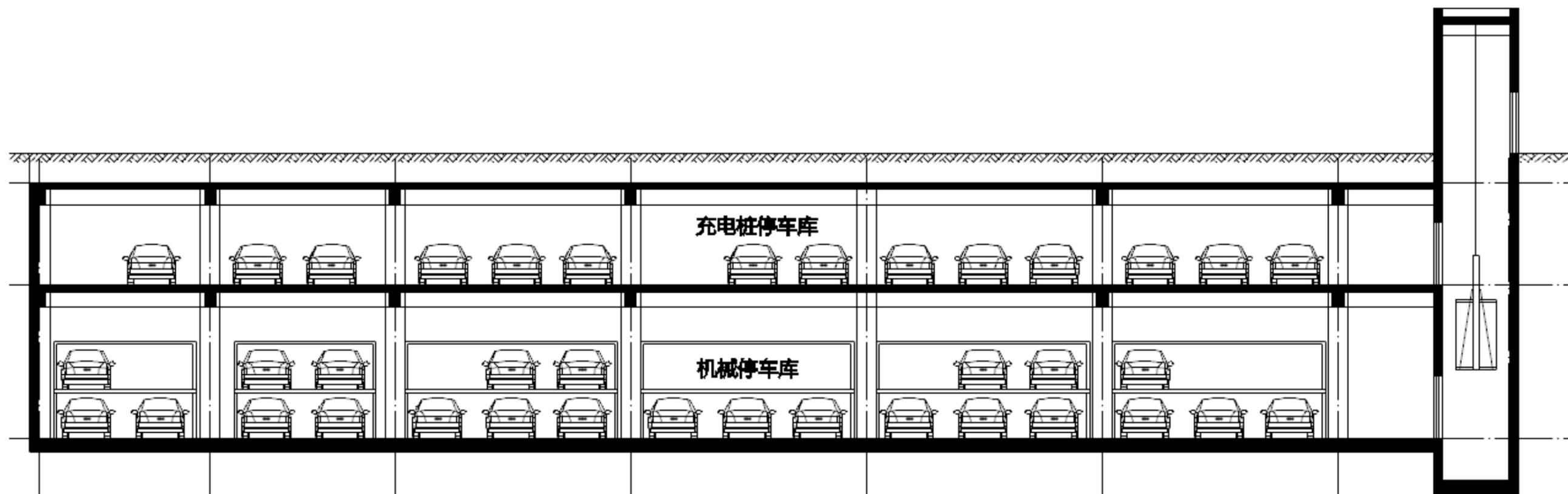
结合专家意见：

停车楼体量过于庞大，考虑尽可能**还地于民**；
外露**停车楼噪音及热源影响**不容忽视。

结合市民意愿：

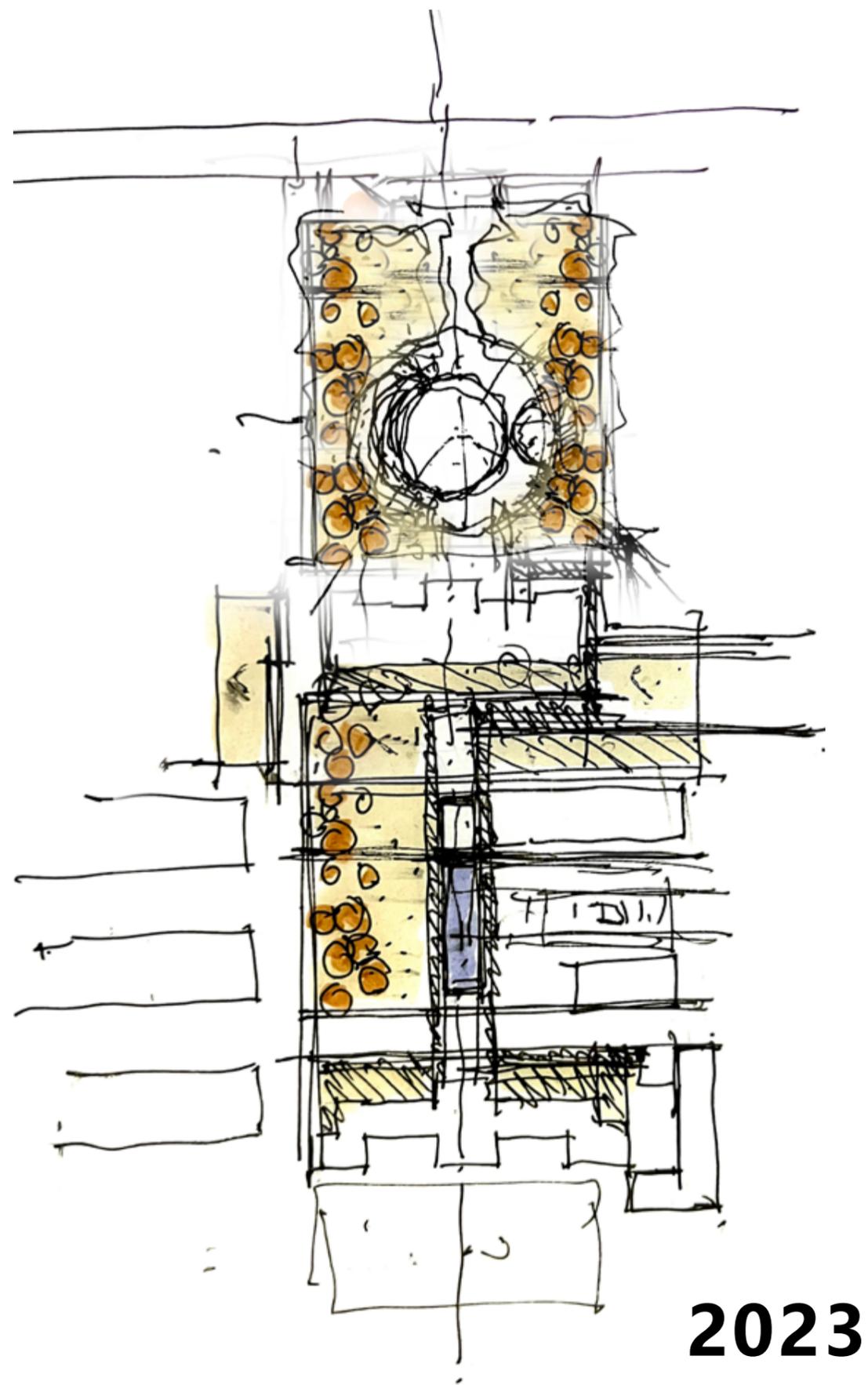
更开阔的广场，使用自由度更高；
包容性和友好度更高。

地库布置剖面



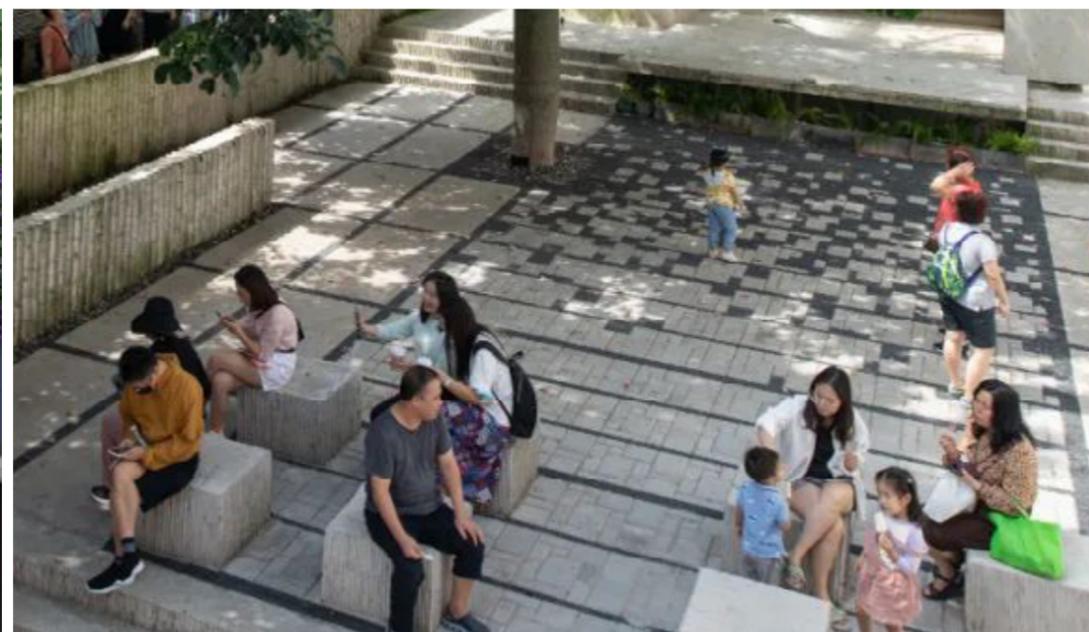
剖面图

平面演变

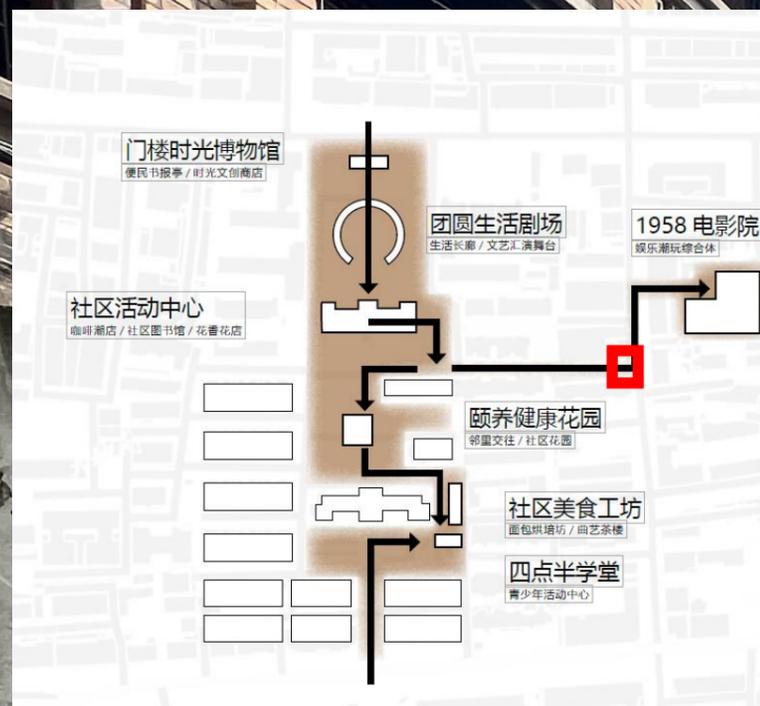


记录原始树位 / 还原场所的大树记忆 / 大树下穿行休憩 / 茂密的绿量隔绝城市噪音 / 不隔绝市民

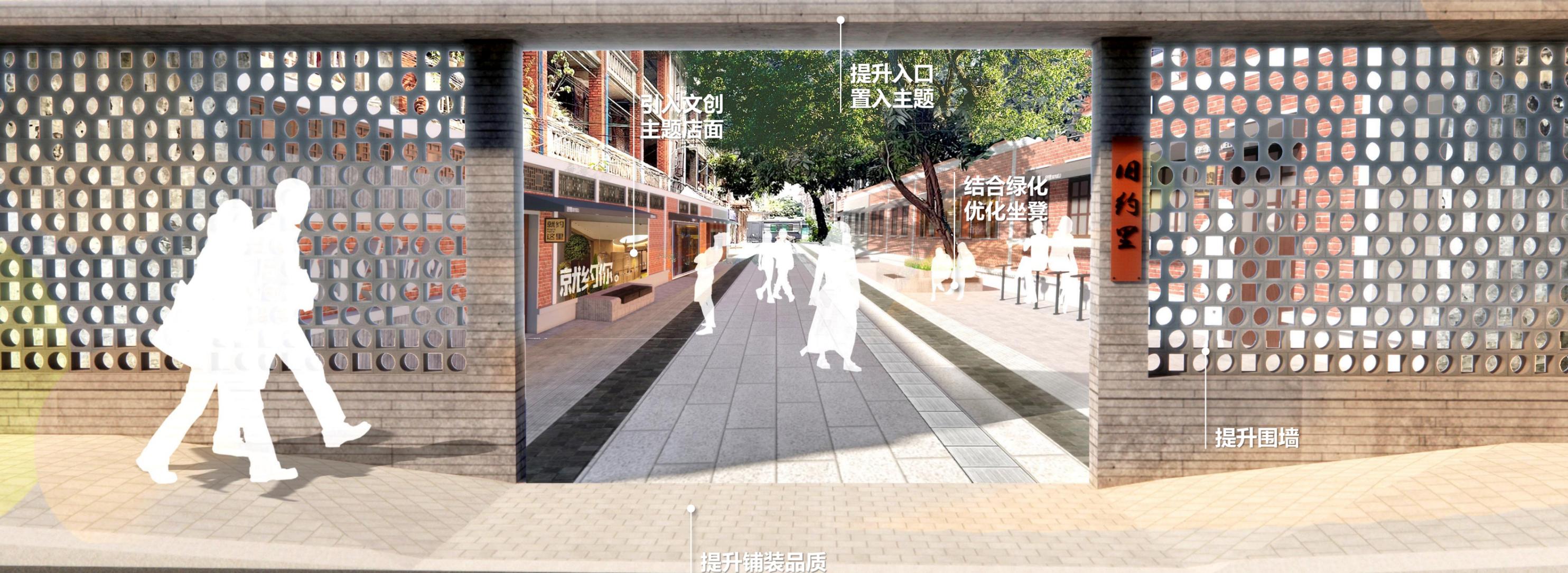
Square in front of Laogan Bureau / community theater



街区东入口现状



更开放的街区入口



提升建筑立面

提升入口
置入主题

引入文创
主题店面

结合绿化
优化坐凳

旧约里

提升围墙

提升铺装品质
无障碍通行

东入口内侧现状



传承记忆，活力十足的主题生活街区



结合建筑立面改造
增加文化景墙

引入文创
主题店面

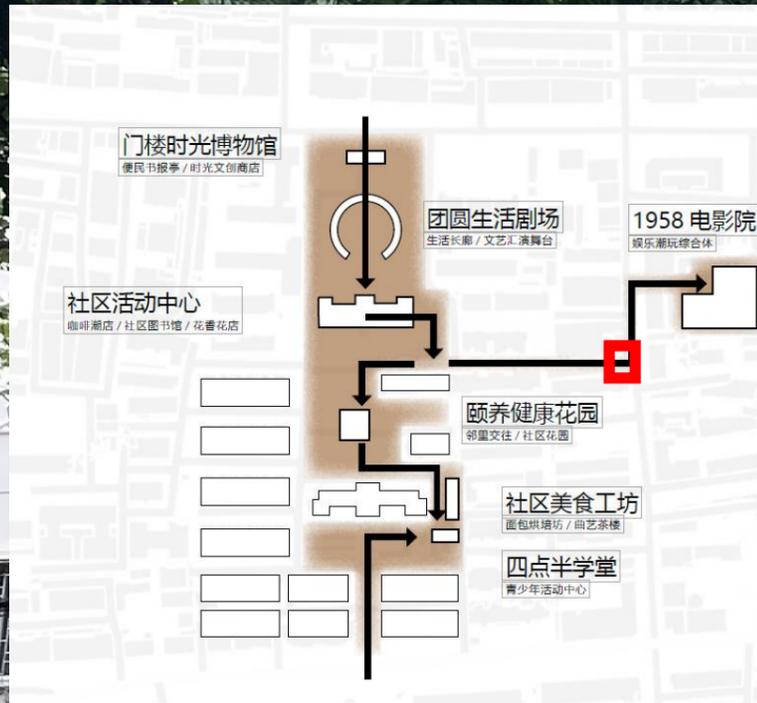
结合绿化
优化坐凳

提升建筑立面

引入网红
饮品店

提升铺
装品质

街区南入口现状



更通透的街区边界



南入口内侧现状



延伸风雨连廊，覆盖街区主要路径

