GZ699地块（原扬汽大厦）规划设计方案

目录

基地分析
效果展示
总图设计
平面设计

原扬诚大厦

地块规划设计条件

地块编号：

GL03-25B-03

地块位置：

东至规划用地边界

南至江阳东路

西至渡江南路

北至规划支四路

编制单位：扬州市自然资源和规划局

编制日期：2025 年 04 月

目　　录

第一部分　地块规划设计条件文本

一、地块概况 3

二、经济技术指标 3

三、配套设施指标 3

四、规划控制要求 4

五、相关部门要求 5

六、城市设计及建筑设计导引 6

七、交通组织导引 8

八、设计成果要求 8

九、附则 10

第二部分　地块规划设计条件图则

一、地块位置图

二、地块现状图

三、地块三维鸟瞰图

四、地块出让规划图

五、地上空间规划图

六、地下空间规划图

第一部分

地块规划设计条件文本

一、地块概况

1、区位、用地范围及面积

本地块位于扬州市东南新城西片区单元详细规划范围内，其四至范围为：东至规划用地边界，南至江阳东路，西至渡江南路，北至规划支四路。地块规划总用地面积为 1.2600 公顷。

2、用地现状及分析

（1）地块东侧为中国石化加油站和临时工棚，南侧为居住小区天瑞府，西侧为在建工人新村小学，北侧为在建小区华建天庆。

（2）地块内整体地势较为平坦，地面平均高程在 6.60 米左右。

二、经济技术指标

区块编码	用地性质	用地面积(ha)	容积率	建筑高度(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)
A	0901、0902、0903（商业、商务金融、娱乐用地）	1.2600	r≤1.1	H＜36（局部可突破高度限制）	≤45	≥10

三、配套设施指标

区块编码	公共、公用配套设施及要求

A	绿墙	沿江阳东路、渡江南路应设置宽度不小于 3 米的绿墙，沿规划支四路应设置宽度不小于 2 米的绿墙。沿人行道绿化带长度不宜小于 30 米，分隔处人行出入口宽度宜为 2-5 米。沿人行道绿化带参与地块绿地率计算。
	停车	停车配置一般性标准及停车方式按照《扬州市市区规划管理技术规定》执行。
	充电桩	新建的商场、宾馆、办公楼等公共建筑配建停车场和社会停车场，应按不低于总车位 10%配建充电设施，同时预留总车位 10%的充电设施接口。
	充电场所	1、新建办公类建筑按照不低于 25%的非机动车停车位比例配建充电基础设施。 2、设置电动自行车集中充电场所应布局合理、方便使用，并符合国家、省市有关标准和规范。电动自行车充电库（棚）建设应满足国家有关安全技术规范要求，同时计算建筑面积，不计入容积率和建筑密度。 3、新建公共建筑、商业街区建设电动自行车集中停放和充电场所建议同步纳入建设项目规划，并做好消防安全管理。

四、规划控制要求

1、地块位于扬州市东南新城西片区单元详细规划范围内，下阶段应按照地块所在单元详细规划及城市设计的相关要求进行规划设计，同时注重与周边环境相协调，打造具有特色的商业商务娱乐综合片区。

2、地块南临江阳东路，西临渡江南路，下阶段设计时，应着重考虑江阳东路、渡江南路及其交叉口的城市界面形象。地块内建筑整体形态以规则稳重为主，并避免不规则、异形建筑，与周边现有环境协调统一，并加强对建筑第五立面的规划设计。建筑主朝向宜以南北向为主，保证良好的日照和通风条件。

3、下阶段方案设计时应统筹考虑周边已建道路、地块的场地标高，场地内规划标高应与周边相协调，利于排水，建设基地标高宜高于相邻城市道路中心线标高 0.3 米且不得超过 0.6 米，与周边地块高差控制在 0.5 米内。

4、A 区块东侧预留宽度不小于 6 米的通道作为 A 区块的交通出行通道。

5、A 区块机动车停车位数量须满足《扬州市市区规划管理技术规定》中建筑物配套停车标准的相关要求，同时 A 区块机动车停车位总量不得少于 200 个。

6、A 区块地下空间出让总面积为 12600 平方米，地下空间建设面积不计入容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度建议为地面标高以下至-20 米，可用于地下车库、人防空间及配套用房等，具体由方案确定。鼓励结合具体方案进行更大深度的地下空间开挖建设。下阶段要求其与地上空间进行一体化设计，并同步建设、同步验收、同步使用。

五、相关部门要求

该部分内容由相关部门负责解释、监管和验收，不属自然资源和规划部门规划条件核实范畴，建设单位应按要求与相关部门对接并落实到位。

1、指标要求类

（1）海绵城市按照住建部门相关要求执行。

（2）装配式建筑按照《市政府办公室转发市住房和城乡建设局关于推进装配式建筑高质量发展实施意见的通知》（扬府发[2022]56号）及《关于调整有关装配式建筑装配率的通知》（扬建管[2023]76号）执行。

2、告知类

（1）上水、下水、供电、燃气、通信等基础设施由当地政府接至地块周边道路，满足施工建设的需求；规划道路在地块首批房屋竣工交付前实施到位。

（2）按照《市政府办公室关于加快推进全市光伏发电开发利用的实施意见（试行）》（扬府办发[2022]87号）执行，下阶段落实情况请自行主动与市发改委、住建局对接。

（3）施工现场围挡设置、施工现场防尘及雨污水排放要求及下阶段落实情况请征询住建部门意见。

（4）消纳场地和卸土调剂点下阶段落实情况请征询城管部门意见。

六、城市设计及建筑设计导引

1、建筑退让与地下建筑空间的退让必须同时满足2011年版《江苏省城市规划管理技术规定》和《扬州市市区规划管理技术规定》要求，建筑退让城市主要道路的空间同时应执行《扬州市公共建筑临路退让空间规划研究》。

建筑退让线与用地红线间不得设置下沉式开敞空间。

2、地块内建筑形体应注重尺度和比例关系。公共建筑提倡采用底层架空或空中花园等处理手法。

3、建筑风格、体量、色彩等应参照《扬州市建筑设计导则》及《关于对建筑外立面中空调百叶的建议》等相关要求进行。

商业建筑宜采用石材、金属板等体现品质的建筑材料。商业建筑色彩应沉稳大气，与功能匹配。

4、地块规划设计方案应满足2011年版《江苏省城市规划管理技术规定》、《扬州市市区规划管理技术规定》等相关规定，对周边影响范围内的有日照要求的建筑、场地进行日照影响分析，合理解决新建建筑与相邻建筑的相邻关系。建筑控制线在满足设计条件的基础上，根据日照分析要求，建筑退让最小距离应作相应调整，容积率及建筑高度上限也应作相应下调。

5、建筑面积计算、建筑层高界定和容积率的计算方法应按2011版《江苏省城市规划管理技术规定》、《扬州市市区规划管理技术规定》及《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）的相关规范执行。

建筑合理层高:

普通办公用房、商业用房合理层高H小于等于4.5米（使用集中空调、新风或地暖系统的可上调至4.8米）。

6、建筑外立面设计不应对周边环境产生光污染。

7、应尽量保存现有草木，鼓励辟设平台和公用空中平台，

鼓励采用屋顶绿化、垂直绿化、空中花园、平台种植等高空绿化美化环境。

七、交通组织导引

1、周边城市道路及道路展宽段红线宽度：主干道江阳东路48.0米（展宽段51.0米），次干道渡江南路35.0米，规划支路支四路16.0米（展宽段19.0米）。

2、出入口设置：主要出入口位置设置点，距离城市主干道交叉口不宜小于80米，距离次干道交叉口不宜小于50米，距桥隧坡道的起止线的距离，不宜小于30米。人行出入口可结合绿化等设置。同时处理好与公交港湾、交叉口展宽的关系。

A区块主要车行出入口可设置在南侧江阳东路和北侧规划支四路上，主要人行出入口可设置在南侧江阳东路、北侧规划支四路和西侧渡江南路上。

地上空间规划图中出入口仅代表方位，不代表具体位置和数量，下阶段在满足规范的前提下可结合方案确定出入口位置。

3、交通影响评价落实

土地受让方应在方案阶段编制交通影响评价报告以合理组织交通。

八、设计成果要求

建设单位（土地使用权受让方）应按此规划设计条件，委托三家不同的设计单位编制三套以上（含三套）具有明显差异性和较强可比性的设计方案向市自然资源和规划部门报审，每套成果包括规划说明书、图纸、光盘。

1、规划说明书（含经济技术指标）

2、图纸（A3规格规划设计文本合订本2份）

① 区域位置（地理位置、周边现状及规划情况）

② 地块现状（现状照片、地形标高、内部水系绿化情况）

③ 规划总平面（含经济技术指标；须在现状地形图上绘制）

④ 交通组织及市政管网综合图（含停车场指标）

⑤ 建筑单体平、立、剖面图

⑥ 建筑沿江阳东路、渡江南路立面效果图（应反映周边真实环境）

⑦ 沿街透视（沿主要道路、河流、交叉口的人视效果）

⑧ 重要节点放大效果图，如中心绿地，出入口等

⑨ 地块鸟瞰效果图及主要建筑透视效果图

⑩ 整个地块的环境设计

3、规划成果光盘两份（规划说明书为word格式，图形文件为 AUTOCAD 现行版本的*.dwg 格式并同时相应转化为

*.JPG 格式）。

4、要求效果图应反映出周边真实环境，方案应在现状地形图上绘制。

5、可根据需要提供反映设计构思的模型和三维动画等。

九、附则

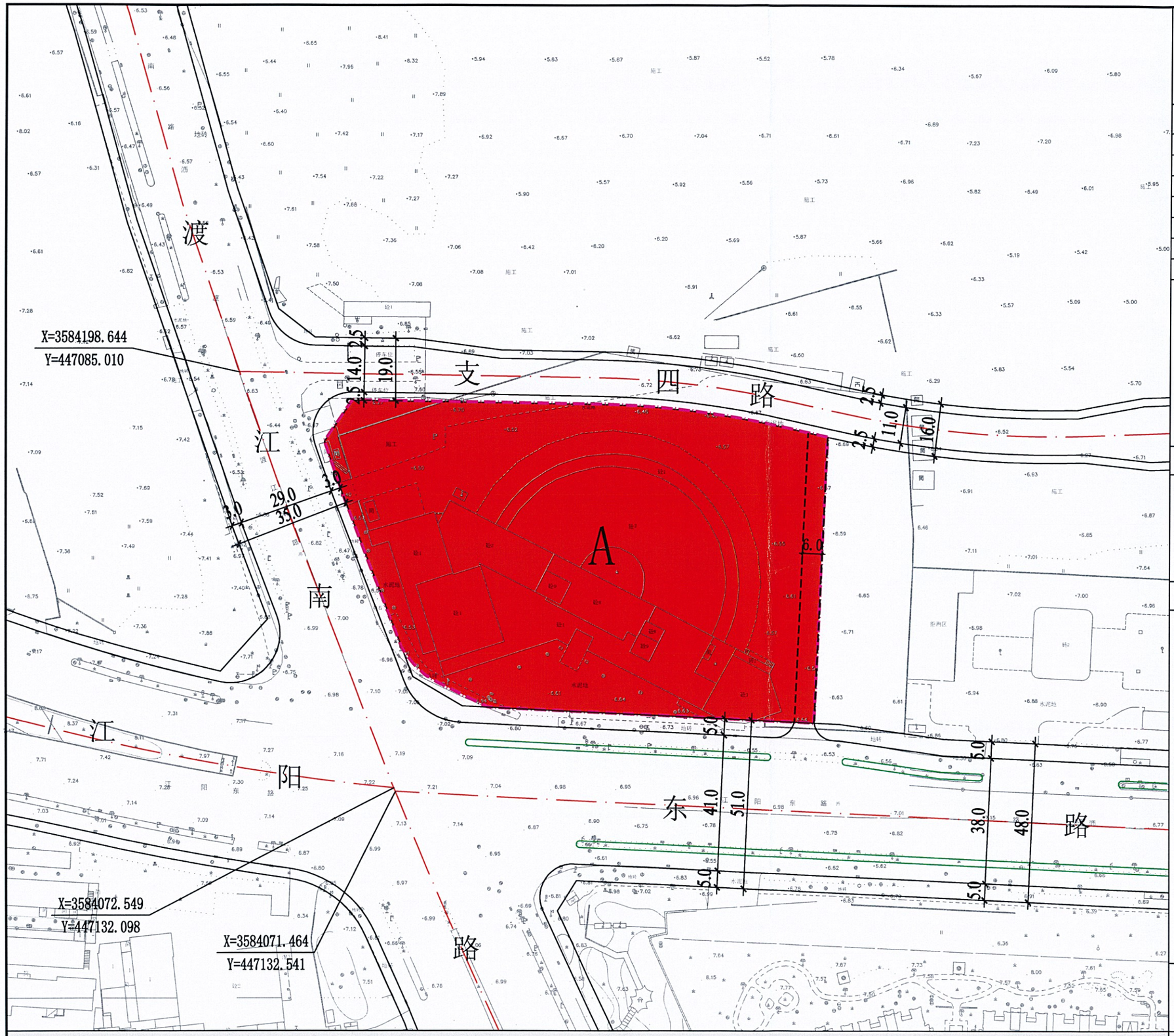
1、未详尽事项按 2011 年版《江苏省城市规划管理技术规定》、《扬州市市区规划管理技术规定》执行，本地块规划设计条件由扬州市自然资源和规划局负责解释，咨询电话：0514-87343233。

2、土地受让方可以持《国有建设用地使用权出让合同》、项目核准通知书等项目批准文件直接到扬州市行政审批服务中心报建，以办理《建设用地规划许可证》及其相关附件，土地受让方取得《建设用地规划许可证》后，再行至自然资源和规划部门办理相关土地权属手续，联系电话：0514-87961616。

3、本地块规划设计条件的有效期为一年，超过有效期出让国有建设用地使用权的，应当在出让前重新核定地块规划设计条件。

第二部分

地块规划设计条件图则



地块规划设计条件图则　地块出让规划图

地块编号	GL03-25B-03

地块规划控制指标

区块编码	A
用地性质	0901、0902、0903（商业、商务金融、娱乐用地）
用地面积（ha）	1.2600
容积率	≤1.1
建筑密度（%）	≤45
建筑高度（m）	<36(局部可突破高度限制)
绿地率（%）	≥10

图　例

- 规划用地边界
- 规划商业、商务金融、娱乐用地
- 规划道路红线
- 规划内部道路

说　明

1、地块位于扬州市东南新城西片区单元详细规划范围内，下阶段应按照地块所在单元详细规划及城市设计的相关要求进行规划设计，同时注重与周边环境相协调，打造具有特色的商业商务娱乐综合片区。

2、A区块地下空间出让总面积为12600平方米，地下空间建设面积不计入容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度建议为地面标高以下至-20米，可用于地下车库、人防空间及配套用房等，具体由方案确定。鼓励结合具体方案进行更大深度的地下空间开挖建设。下阶段要求其与地上空间进行一体化设计，并同步建设、同步验收、同步使用。

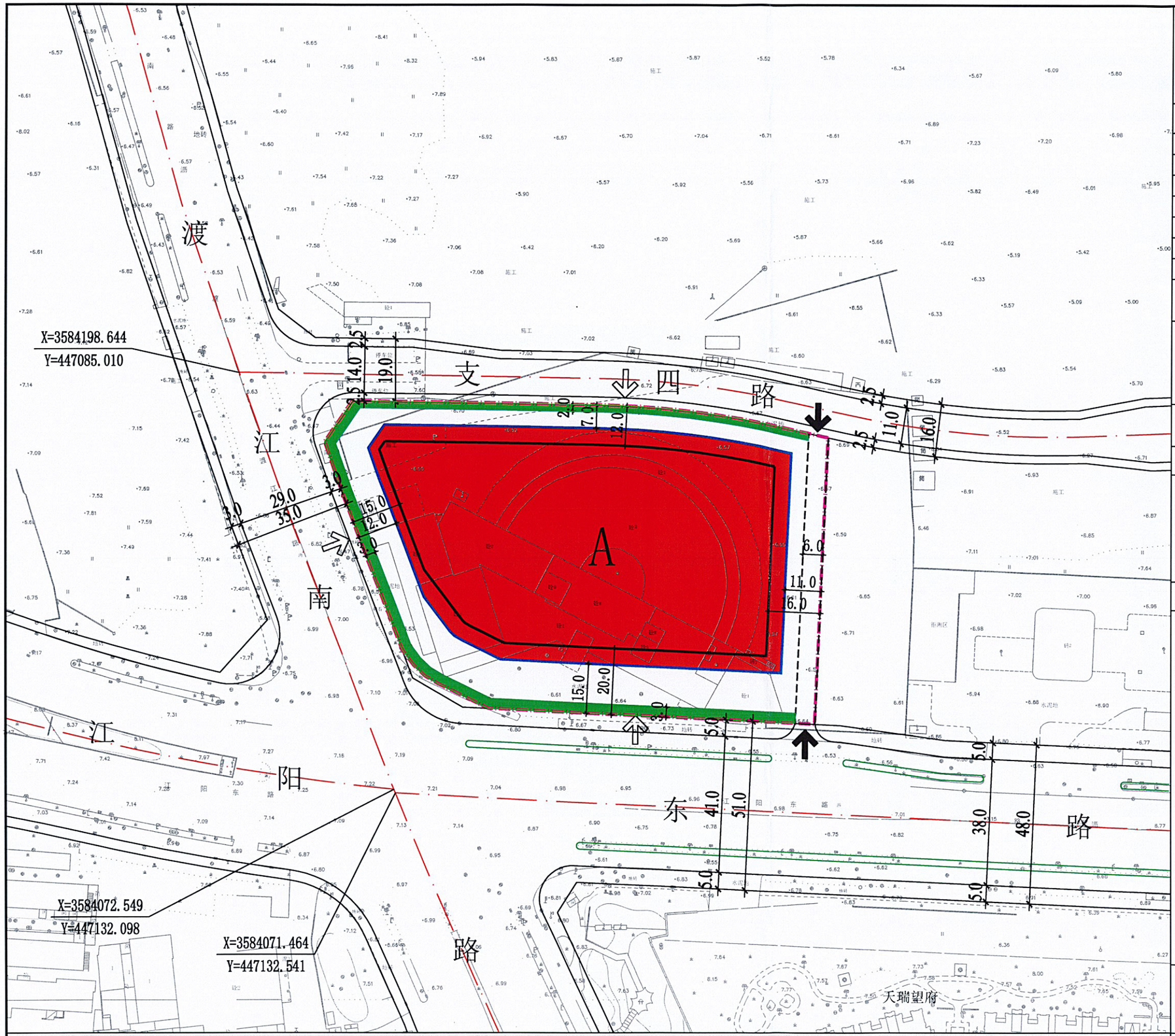
3、本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94）等法律法规和技术规范标准有关规定。

4、本图所注单位以米计，坐标系为2000国家大地坐标系。

N　W　E　S

0　15　30　45　60m

编制单位	扬州市自然资源和规划局
编制日期	2025.04



地块规划设计条件图则　地上空间规划图

地块编号	GL03-25B-03

地块规划控制指标

区块编码		A
用地性质		0901、0902、0903（商业、商务金融、娱乐用地）
用地面积（ha）		1.2600
容积率		≤1.1
建筑密度（%）		≤45
建筑高度（m）		<36(局部可突破高度限制)
绿地率（%）		≥10
主要出入口方向	车行	N、S
	人行	W、N、S
建筑退让用地边界、道路红线距离(m)（详见图则）	E	11(16)
	S	15(20)
	W	12(15)
	N	7(12)

图　例

- 规划用地边界
- 规划商业、商务金融、娱乐用地
- 规划绿墙
- 规划道路红线
- 规划内部道路
- h<24米建筑控制线
- 24≤h<36米建筑控制线
- 车行出入口方位
- 人行出入口方位

说　明

1、地块位于扬州市东南新城西片区单元详细规划范围内，下阶段应按照地块所在单元详细规划及城市设计的相关要求进行规划设计，同时注重与周边环境相协调，打造具有特色的商业商务娱乐片区。

2、A区块东侧预留宽度不小于6米的通道作为A区块的交通出行通道。

3、A区块机动车停车位数量须满足《扬州市市区规划管理技术规定》中建筑物配套停车标准的相关要求，同时A区块机动车停车位总量不得少于200个。

4、A区块地下空间出让总面积为12600平方米，地下空间建设面积不计入容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度建议为地面标高以下至-20米，可用于地下车库、人防空间及配套用房等，具体由方案确定。鼓励结合具体方案进行更大深度的地下空间开挖建设。下阶段要求其与地上空间进行一体化设计，并同步建设、同步验收、同步使用。

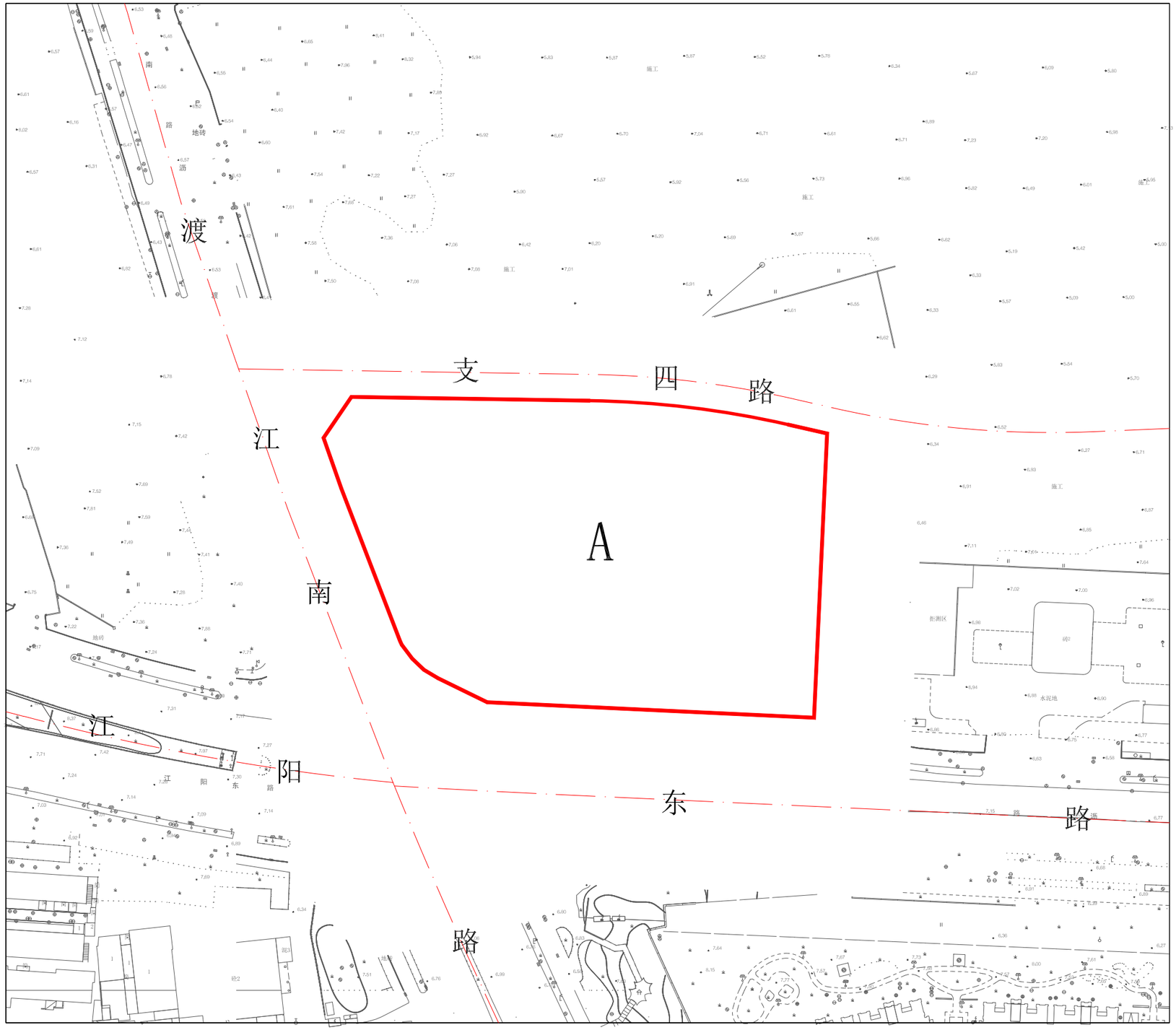
5、本图所注单位以米计，坐标系为2000国家大地坐标系。

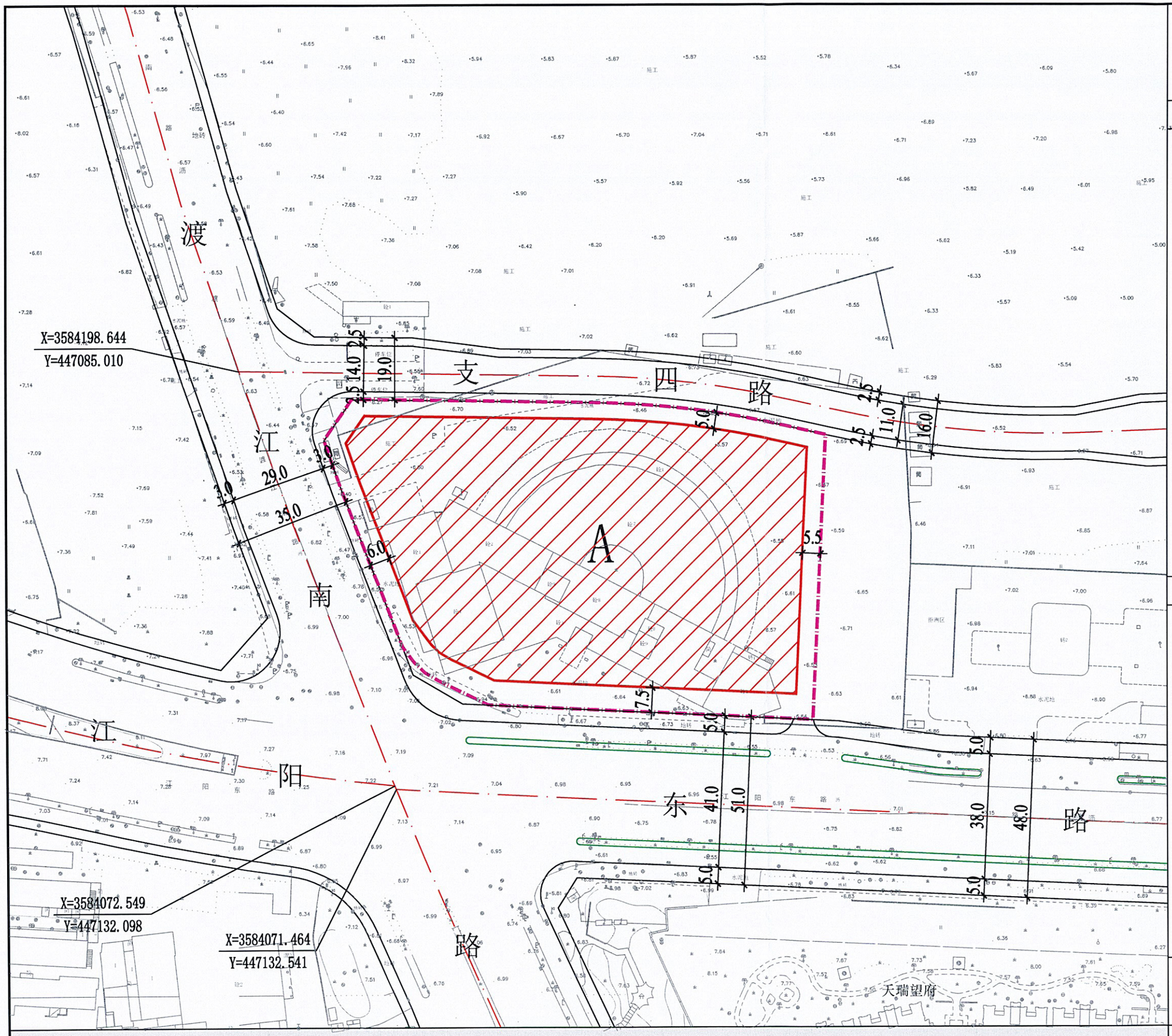
N　W　E　S

0　15　30　45　60m

编制单位	扬州市自然资源和规划局
编制日期	2025.04

GZ699地块出让界线图





地块编号 GL03-25B-03

图例

- 规划用地边界
- 地下建筑控制线
- 规划道路红线

说明

1、地下空间开发建筑不得超出规划地下建筑控制线，并同时满足相关技术规范规定要求。

2、A区块地下空间出让总面积为12600平方米，地下空间建设面积不计入容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度建议为地面标高以下至-20米，可用于地下车库、人防空间及配套用房等，具体由方案确定。鼓励结合具体方案进行更大深度的地下空间开挖建设。下阶段要求其与地上空间进行一体化设计，并同步建设、同步验收、同步使用。

3、本图所注单位以米计，坐标系为2000国家大地坐标系。

N W E S

0 15 30 45 60m

编制单位	扬州市自然资源和规划局
编制日期	2025.04

地块规划设计条件图则 地下空间规划图

方案审查会会议意见

2025 年 12 月 12 日下午，方案审查小组会议对 GZ699 地块（原扬汽大厦）项目规划设计方案方案进行了研究，会议意见如下：

扬州华韵置地有限公司：GZ699 地块（原扬汽大厦）项目位于江阳东路北侧，渡江南路东侧，用地面积 1.2600 公顷，用地性质为 0901、0902、0903（商业、商务金融、娱乐用地）。会议听取了设计单位对方案的汇报，方案审查小组与会成员进行充分讨论，现将审查主要意见汇总如下：

1、总体评价：新方案与挂地方案在建筑面积、立面造型等方面进行了微小变更调整，同意在新方案基础上进一步优化提升。

2、修改完善意见：

（1）空间布局：总体要求是加强主体建筑的中心地位，合理组织酒店与商业裙房的主次关系，具体为①建议地块南侧加大退让空间，让出城市界面，优化西侧半圆界面与城市的关系；②建议取消水镜广场，增加公共活动空间；③建筑布局应扩大范围研究，应充分考虑与周边现状的肌理和建筑的定位关系；④街头绿化需进一步提升，加强与建筑的有机融合。

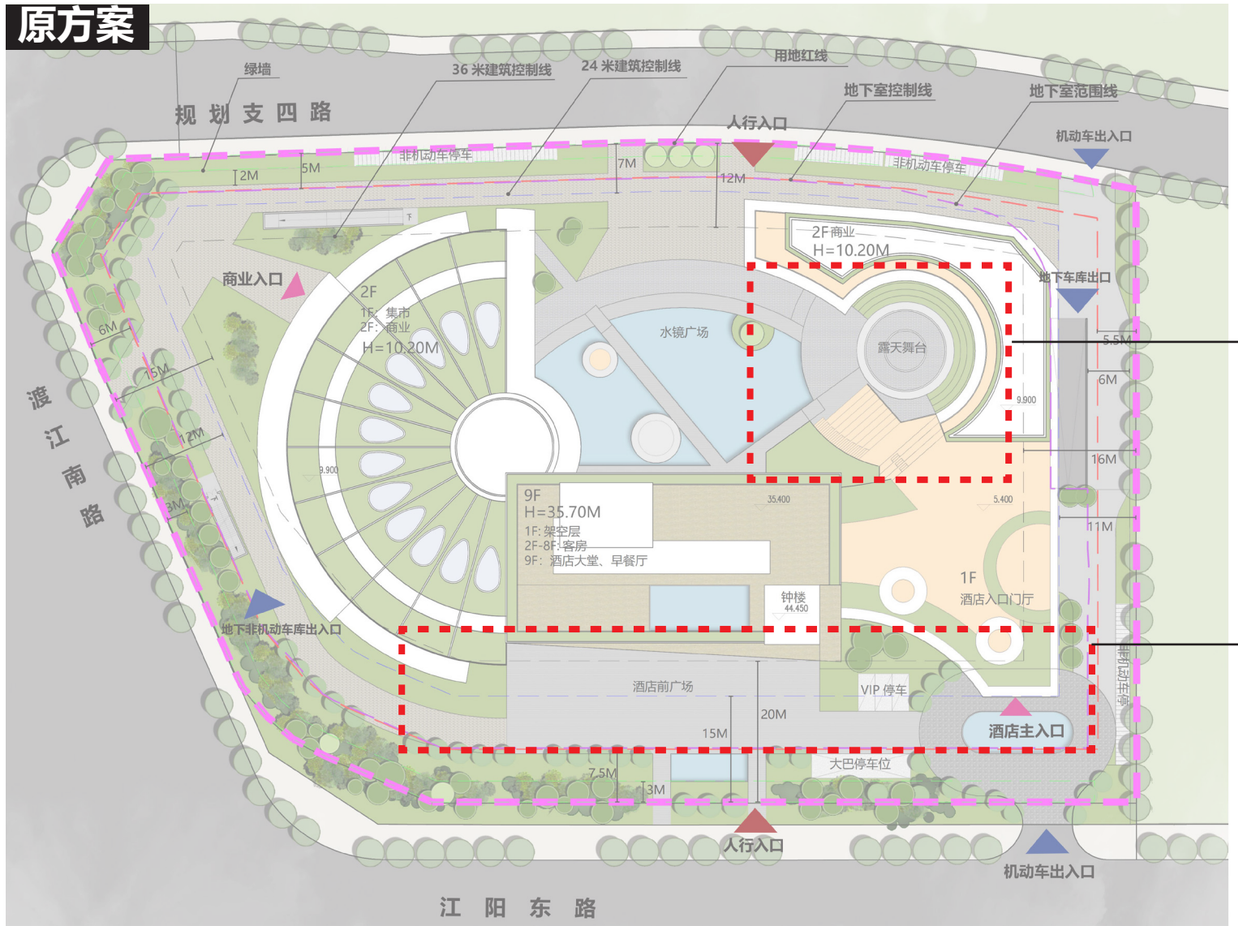
（2）交通组织：①进一步优化动、静交通组织，尤其是人行流线；②合理设置地下非机动车停车区域，注重地下商业的流线组织；③地下车库应靠实设计，并增加地下商业货运交通的流线分析。

（3）单体设计：①圆弧建筑与主楼建筑需有机衔接，增加协调性；②加大架空层面积，架空区域增加老汽车站历史记忆的场景展示；③第五立面增加冷却塔、空调机位的隐蔽设置；④立面造型应考虑商业

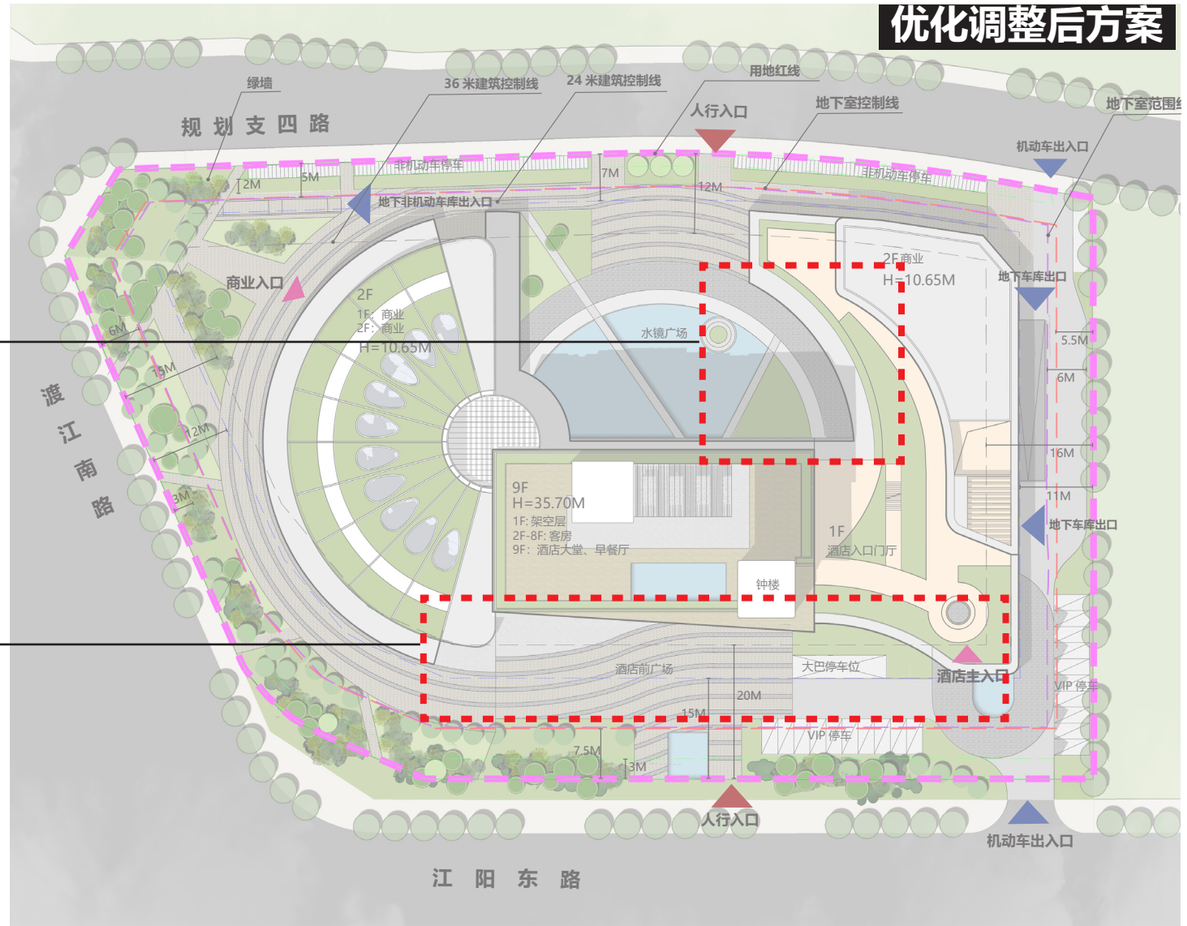
标志、灯光亮化设计。

3、补充完善内容：①补充沿江阳东路、渡江南路等视角的实景透视图；②补充更大范围的鸟瞰图，体现与周边建筑的关系；③方案文本应按报国土空间规划协调小组会项目成果要求深化设计。

原方案



优化调整后方案



方案评审意见

2、修改完善意见：

（1）空间布局：总体要求是加强主体建筑的中心地位，合理组织酒店与商业裙房的主次关系，具体为①建议地块南侧加大退让空间，让出城市界面，优化西侧半圆界面与城市的关系；②建议取消水镜广场，增加公共活动空间；

意见回复

①将主楼适当后退 1.9M，让出前广场给公共空间。商业裙房与酒店塔楼首层整体考虑，弧形过渡，加强了连贯性。

②将北侧广场部分水景修改为绿化草坪，增加公共活动空间。





方案评审意见

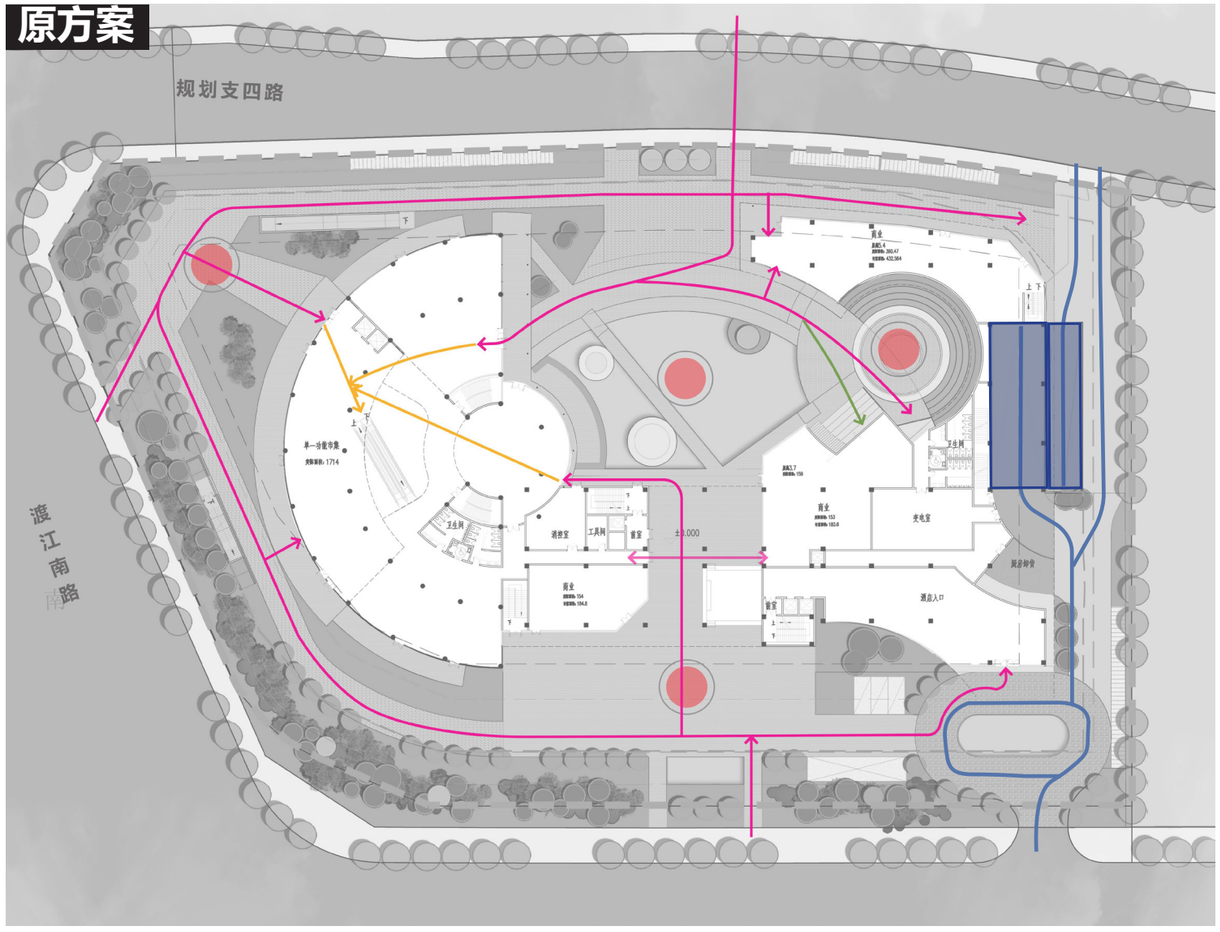
2、修改完善意见：

③建筑布局应扩大范围研究，应充分考虑与周边现状的肌理和建筑的定位关系；

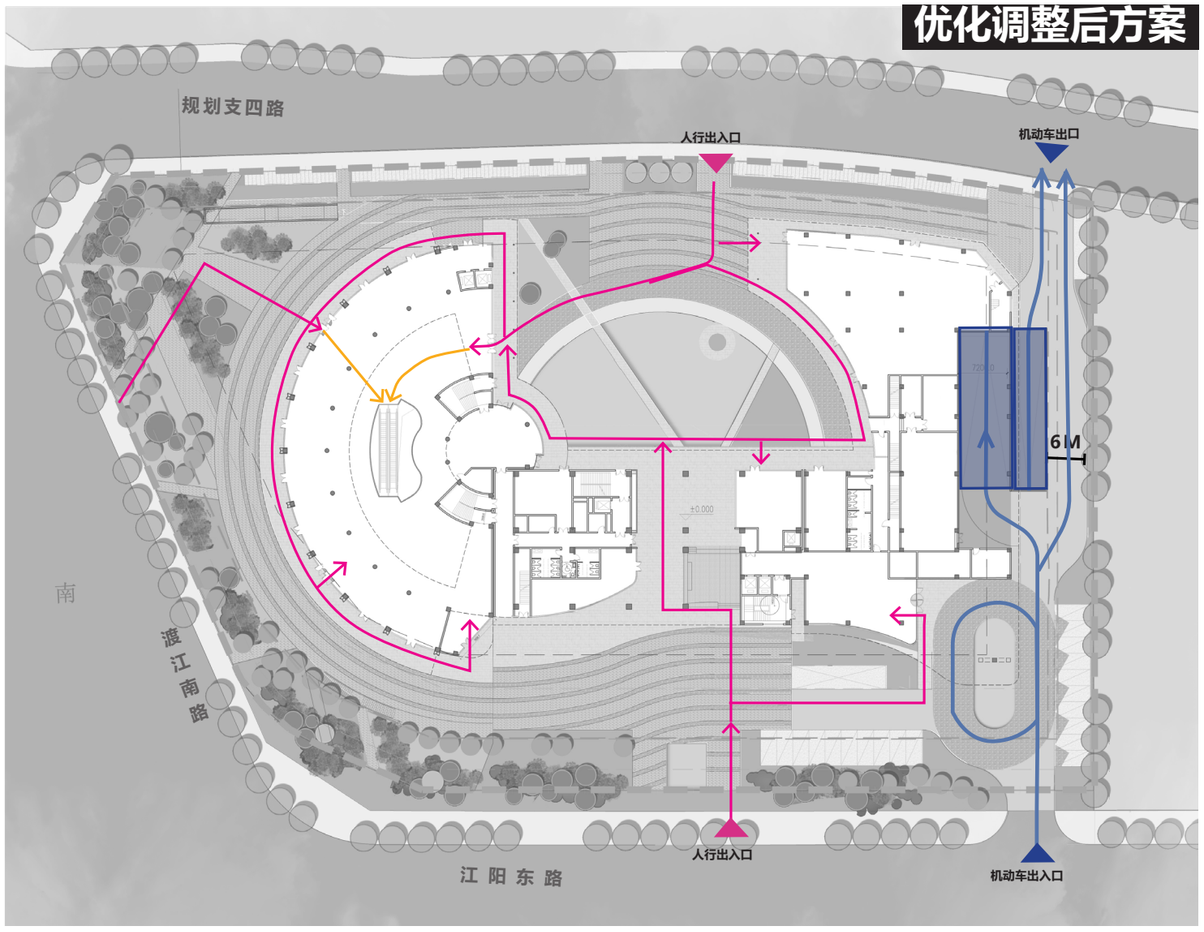
意见回复

③建筑布局扩大范围研究，塔楼酒店与道路平行，南北向布置，南侧为开阔的公园及路口，视野开阔，可远眺文峰塔；西侧设置为弧形的裙房商业，毗邻口袋公园，视口开阔；北侧商业主入口、庭院、架空广场、与华建天庆小区南出口交通相连，为地块主景观轴线，形成视线通廊；基地东侧设置机动车通道，作为天然屏障，将地块功能与相邻的公交首末站分隔开，实现动静分离。

原方案



优化调整后方案



方案评审意见

2、修改完善意见：

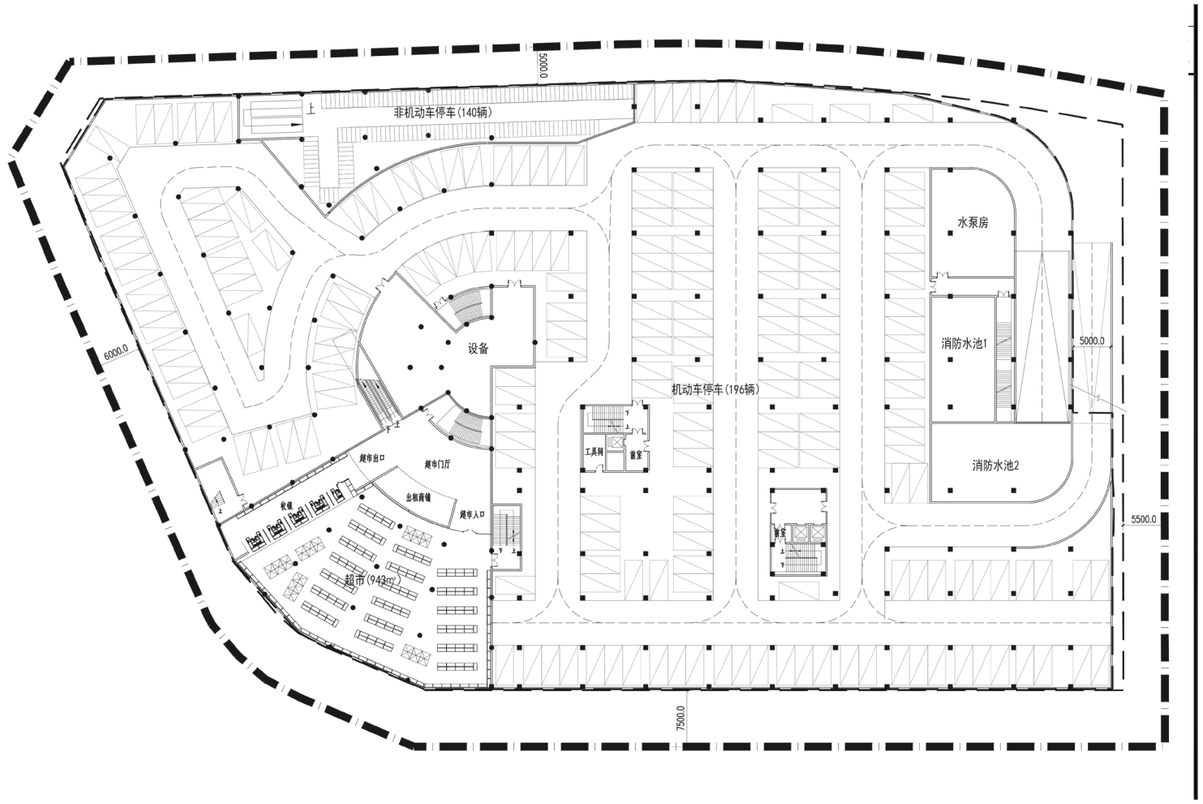
（2）交通组织：①进一步优化动、静交通组织，尤其是人行流线；

意见回复

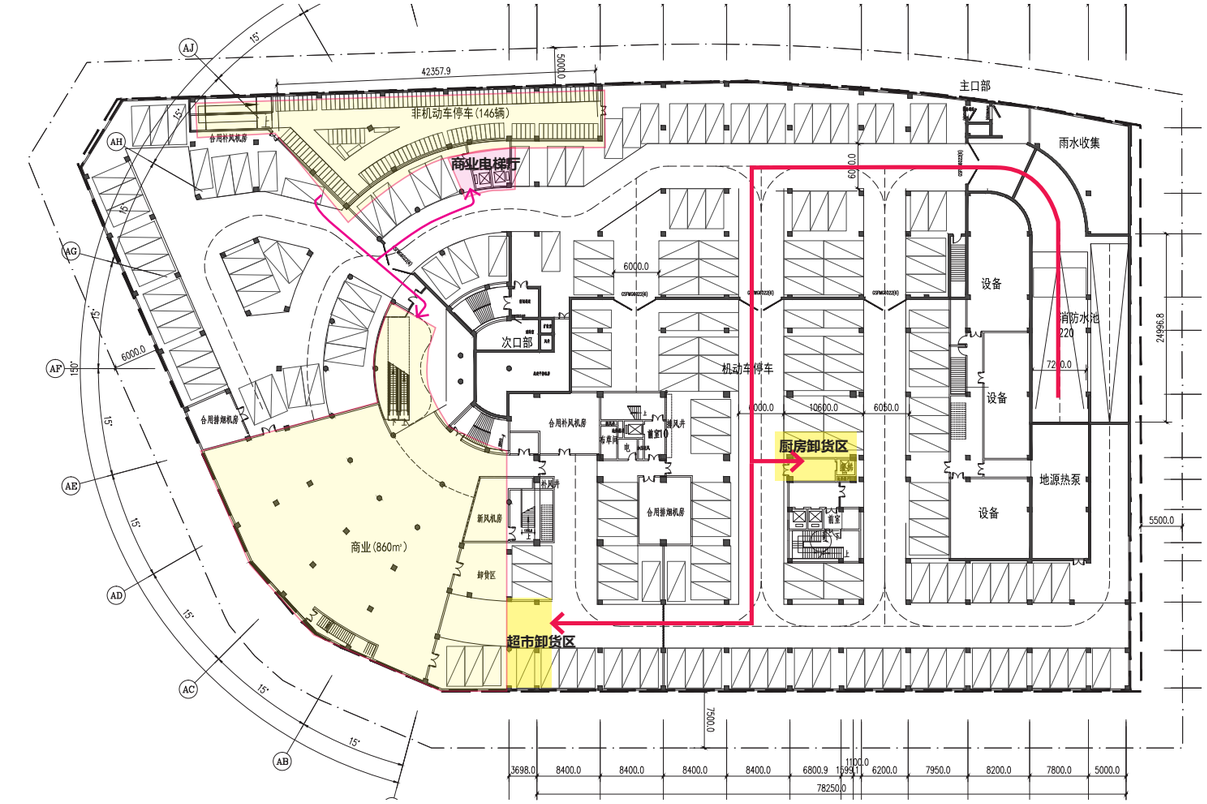
①进一步优化动、静交通，车辆从南侧进入地块后减少转弯次数，流线更为通畅，实现人车分流；

人行流线：场地通过整合景观，增设雨棚和架空廊道，形成环线，人行流线更加便捷通畅。

原方案



优化调整后方案



方案评审意见

2、修改完善意见：

（2）交通组织：②合理设置地下非机动车停车区域，注重地下商业的流线组织；

③地下车库应靠实设计，并增加地下商业货运交通的流线分析。

意见回复

②已进一步优化地下非机动车停车区，与地面的停车区紧邻，增设地下人行出入口，可快速进入到地下商业及交通核。地下超市从一层商业内进入，同时也配备两部楼梯通达一层。

③货运流线从双车道进入，可顺利到达厨房卸货区和超市卸货区。

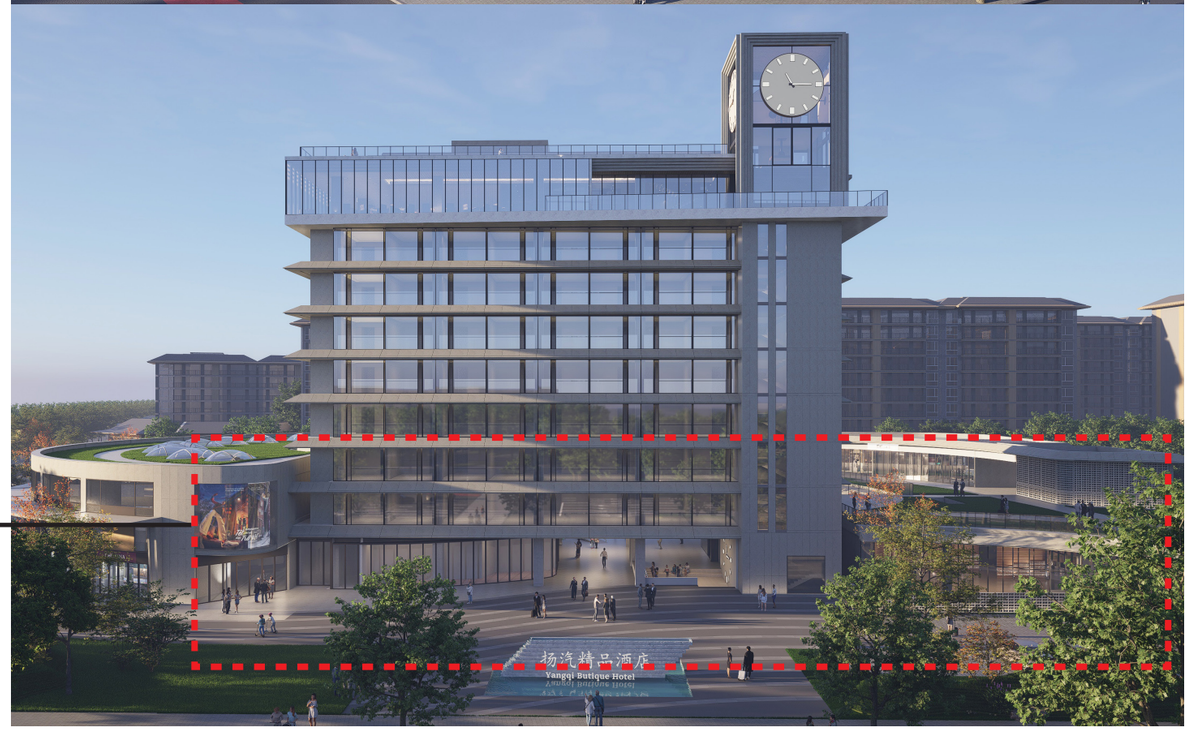
原方案





优化调整后方案





方案评审意见

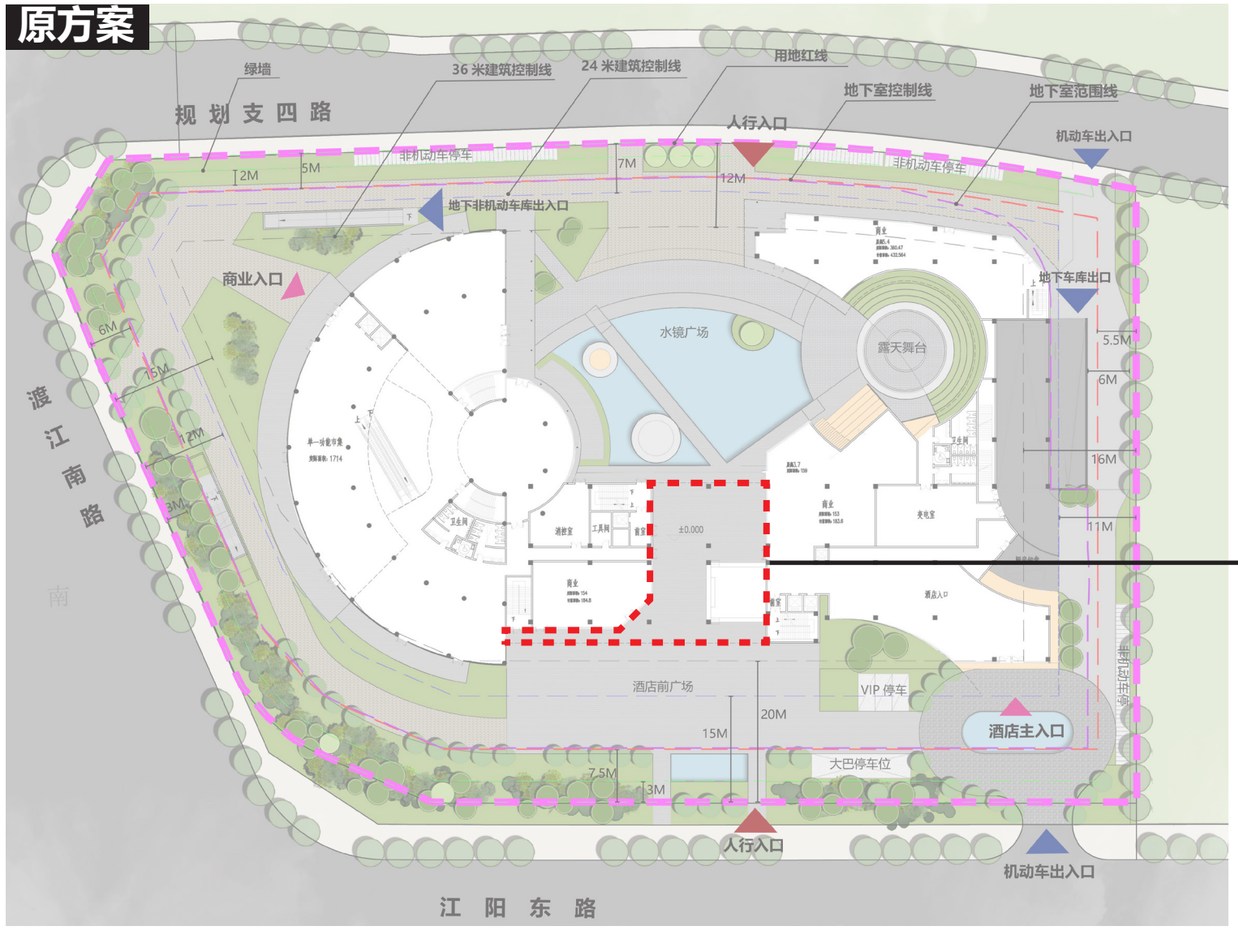
2、修改完善意见：

（3）单体设计：①圆弧建筑与主楼建筑需有机衔接，增加协调性；

意见回复

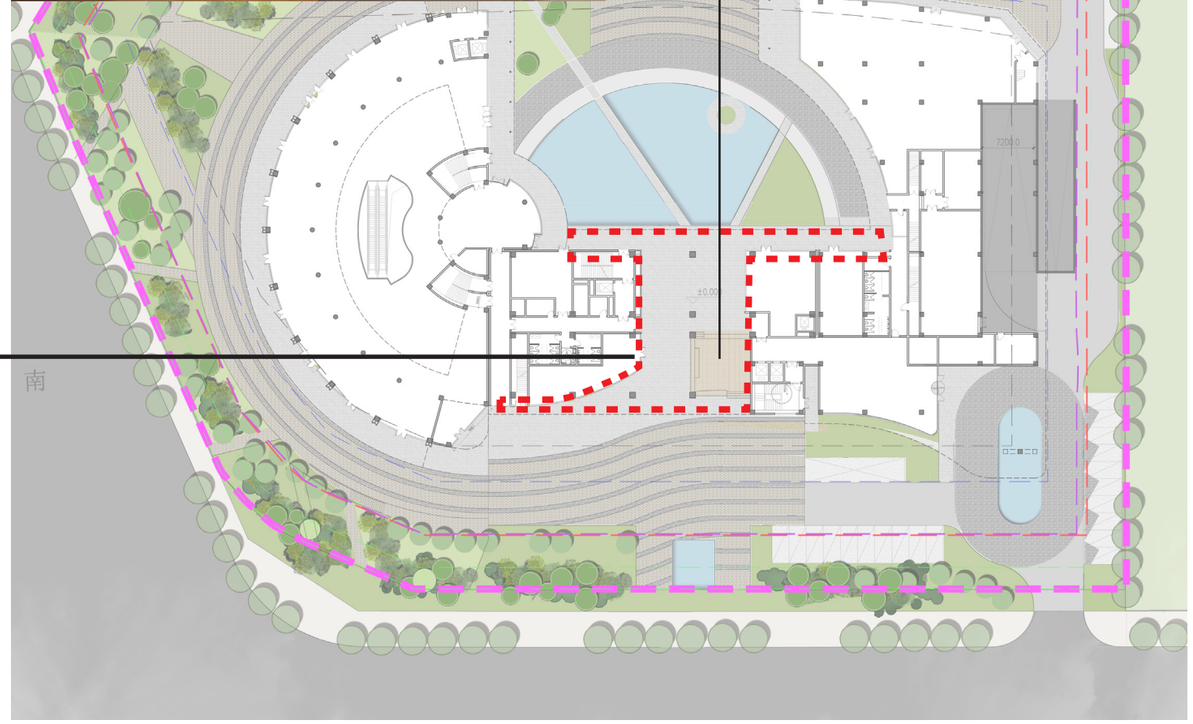
①商业裙房与酒店塔楼首层整体考虑，弧形过渡，加强了连贯性。

原方案





优化调整后方案



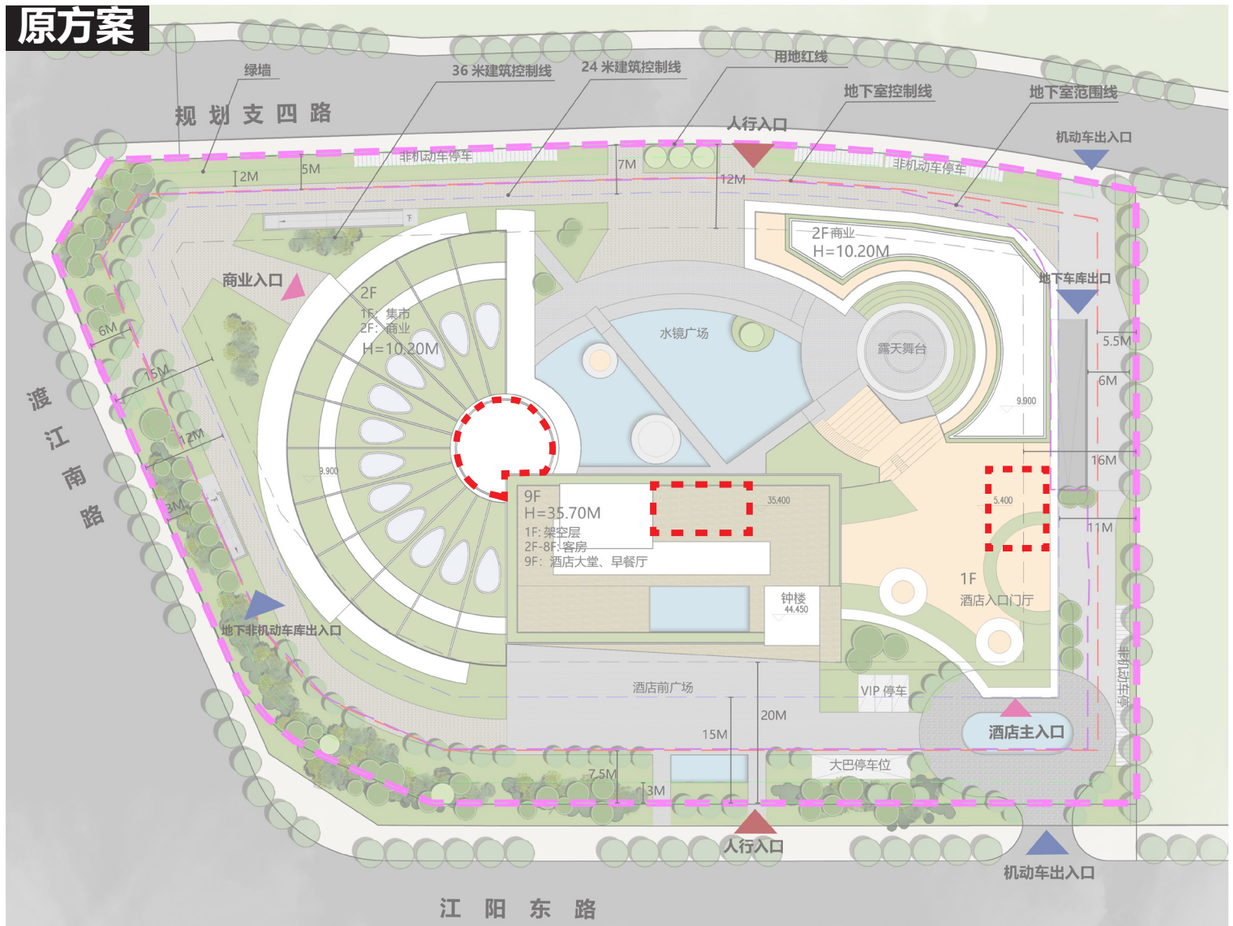
方案评审意见

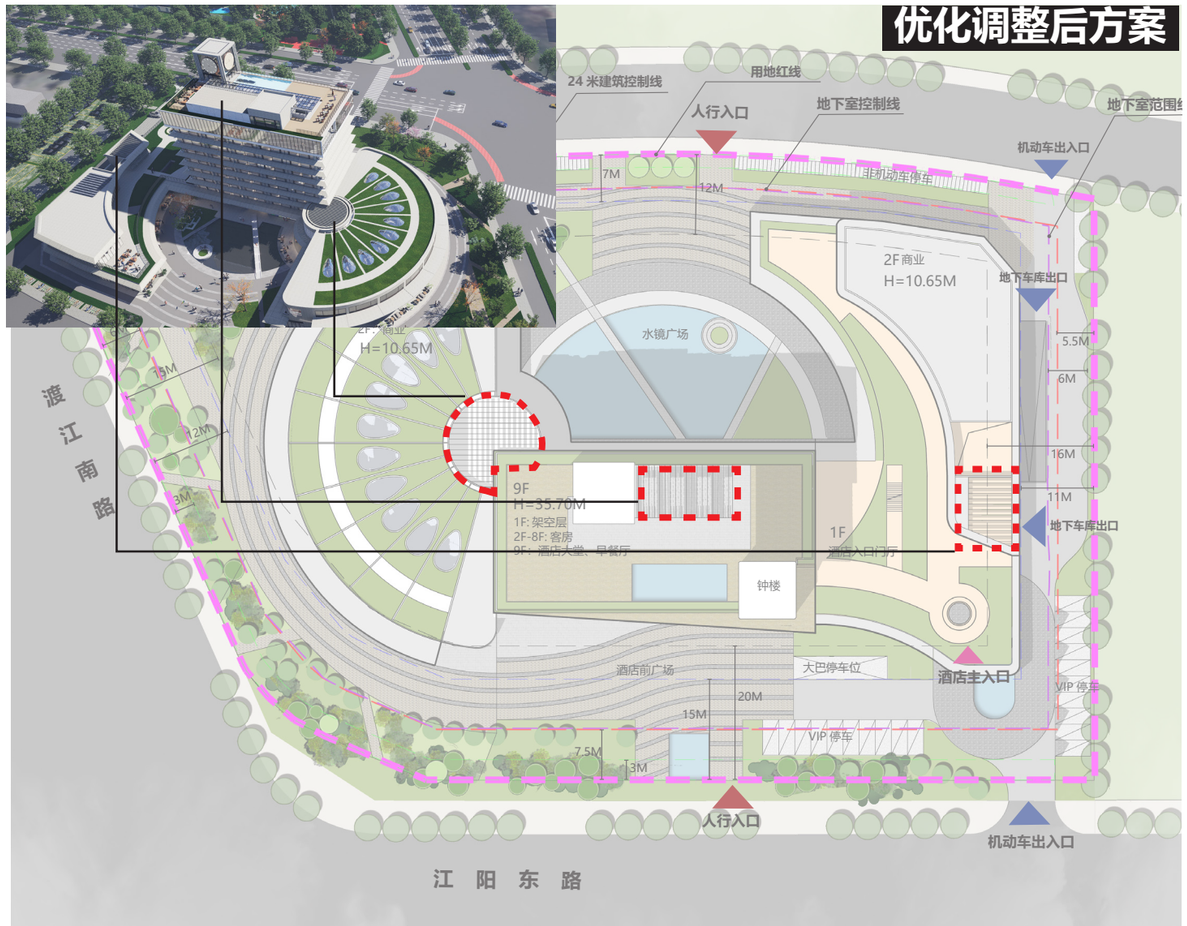
2、修改完善意见：

（3）单体设计：②加大架空层面积，架空区域增加老汽车站历史记忆的场景展示；

意见回复

②已加大架空空间，增加历史记忆场景。





方案评审意见

2、修改完善意见：

（3）单体设计：③第五立面增加冷却塔、空调机位的隐蔽设置

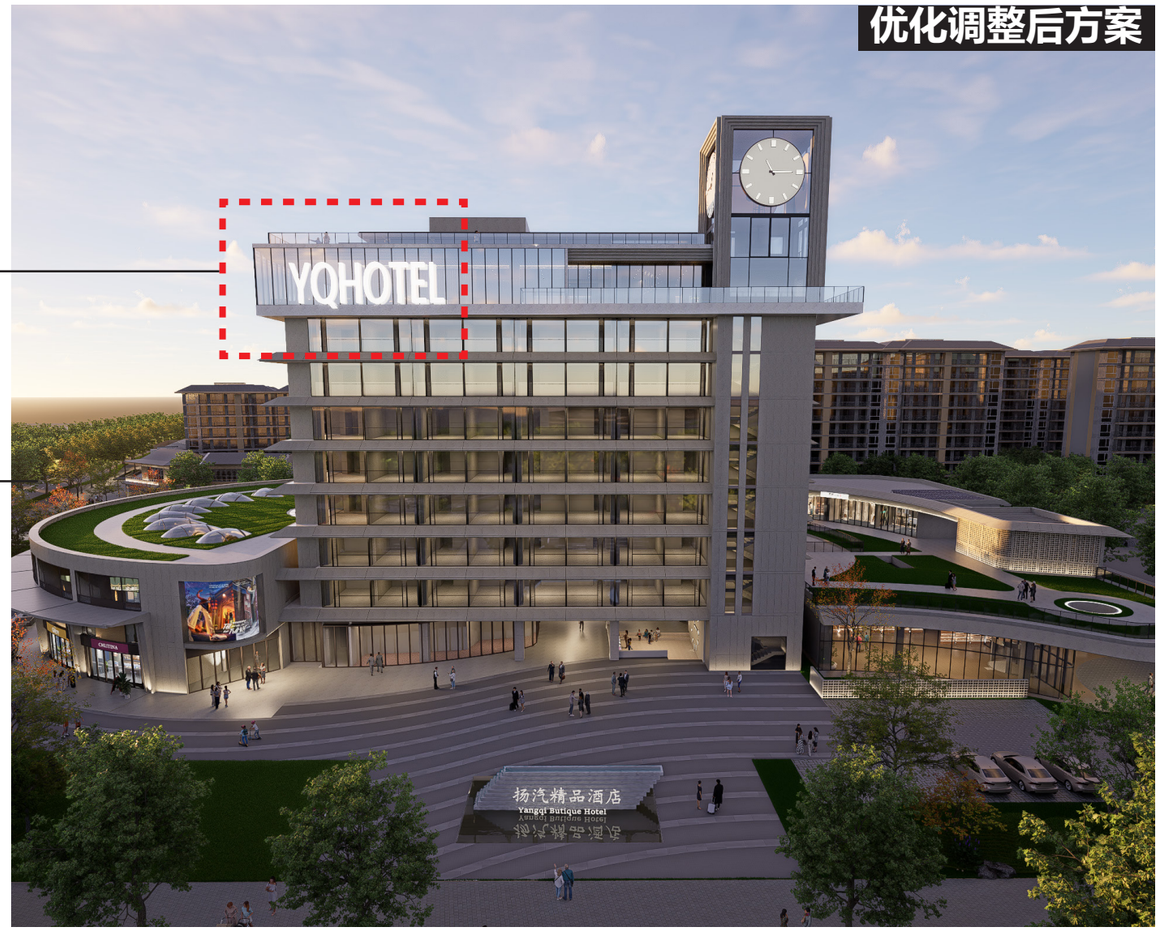
意见回复

③针对屋顶各类设备区域增设格栅遮挡。

原方案



优化调整后方案



方案评审意见

2、修改完善意见：

（3）单体设计：④立面造型应考虑商业标志、灯光亮化设计。

意见回复

④在塔楼顶部设置商业标志。

沿江阳东路实景透视图



沿渡江南路实景透视图



补充完善内容

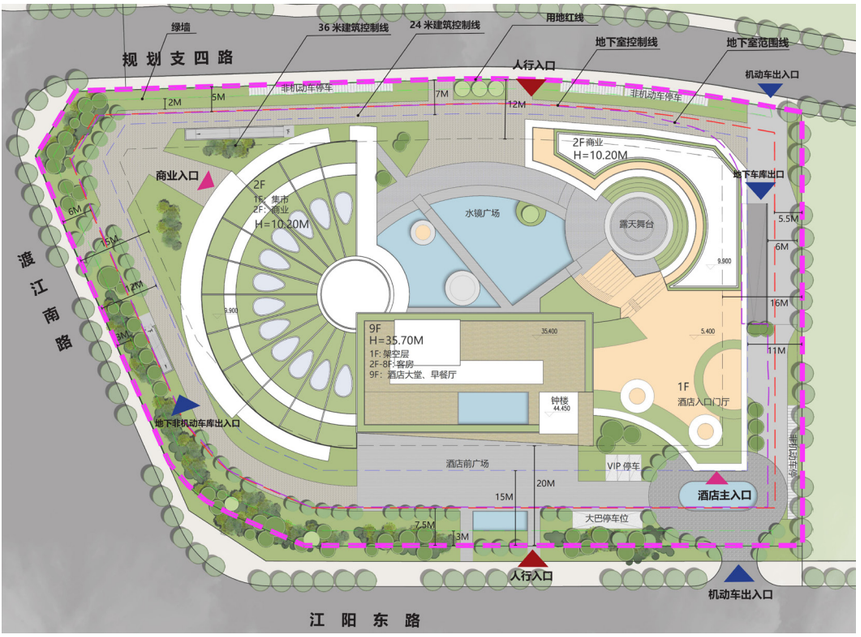
①补充沿江阳东路、渡江南路等视角的实景透视图；

鸟瞰图



补充完善内容

②补充更大范围的鸟瞰图，体现与周边建筑的关系；

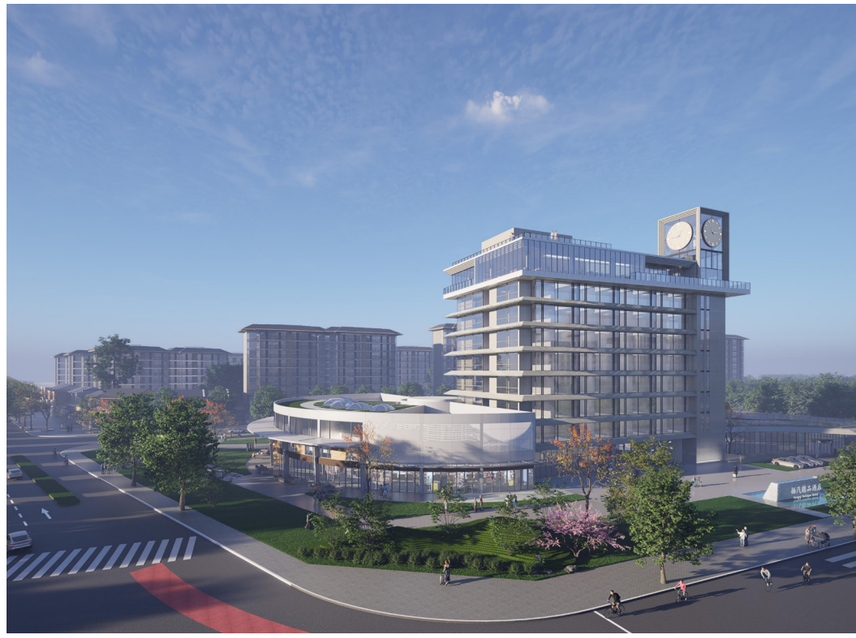


总平面图

地块经济技术指标表				
项目		单位	数据	备注
用地面积		㎡	12600	
总建筑面积		㎡	23420.375	
地上建筑面积		㎡	13792.895	
其中	酒店	㎡	9250.96	
	商业	㎡	4541.935	
地下建筑面积		㎡	9627.48	
容积率			1.09	
计容建筑面积		㎡	13781.704	部分商业按照虚拟建筑面积
建筑密度		%	43%	
绿地率		%	10%	
建筑高度		M	塔楼 35.70 钟楼 44.45	
机动车停车		辆	200	
非机动车停车		辆	275	

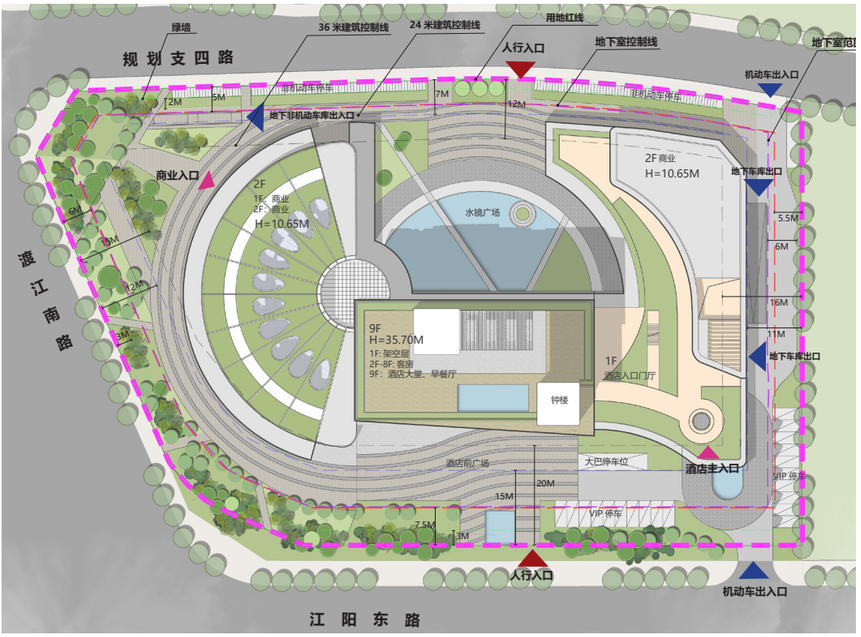


鸟瞰图



单体透视图

按意见调整后方案



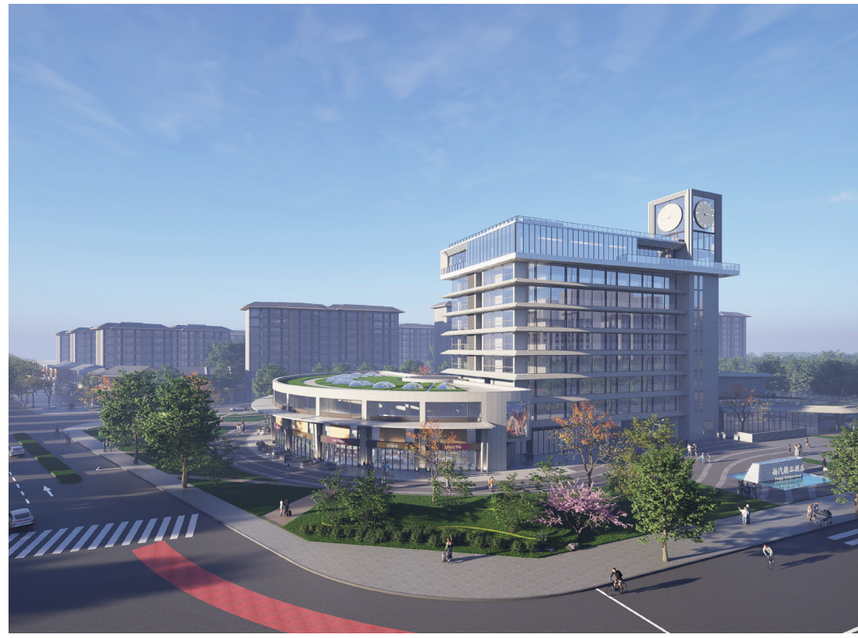
总平面图

地块经济技术指标表

项目		单位	数据	备注
用地面积		㎡	12600	
总建筑面积		㎡	23610.178	
地上建筑面积		㎡	13723.018	
其中	酒店	㎡	8764.333	
	商业	㎡	4958.685	
地下建筑面积		㎡	9887.16	
容积率			1.09	
计容建筑面积		㎡	13760.04	部分商业按照虚拟建筑面积
建筑密度		%	43%	
绿地率		%	10%	
建筑高度		M	塔楼 35.70 钟楼 44.45	
机动车停车		辆	200	
非机动车停车		辆	320	



鸟瞰图

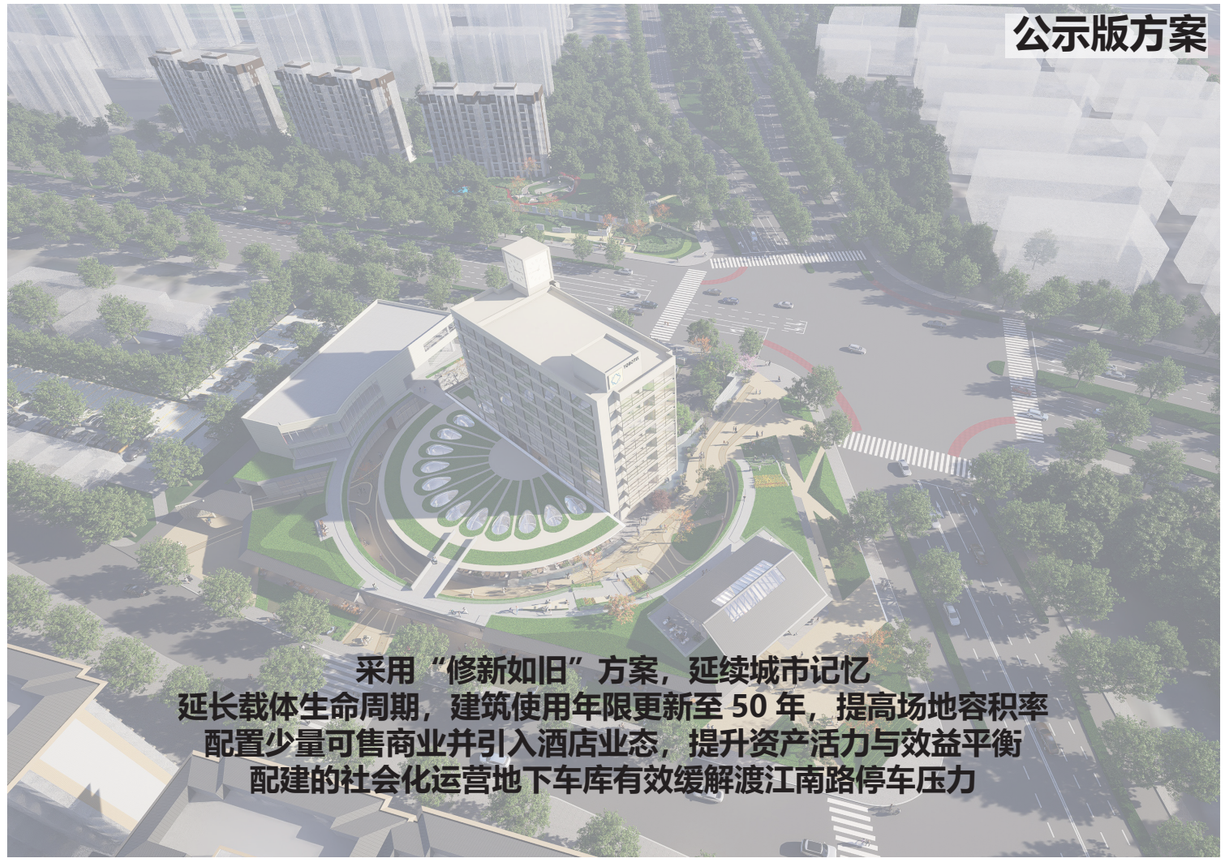


单体透视图



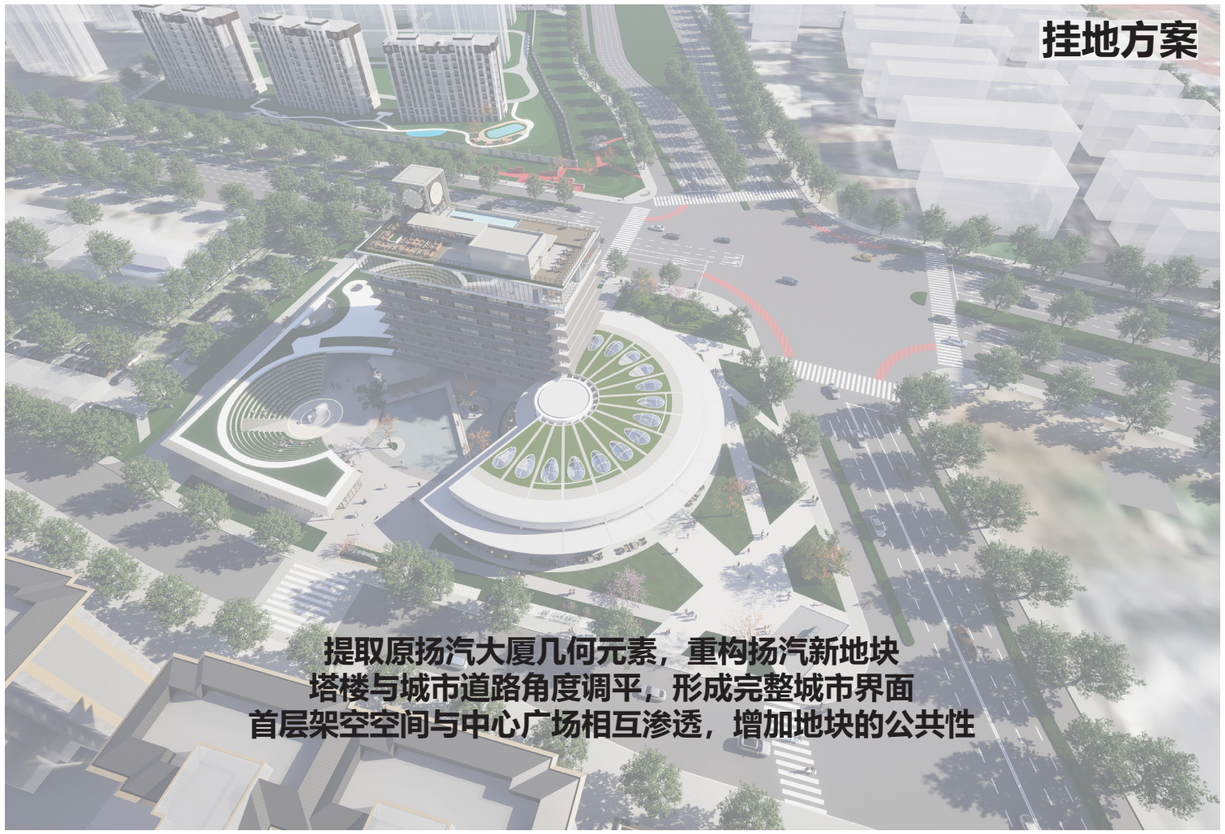
基地原始状态

老扬汽大厦处于搬空状态



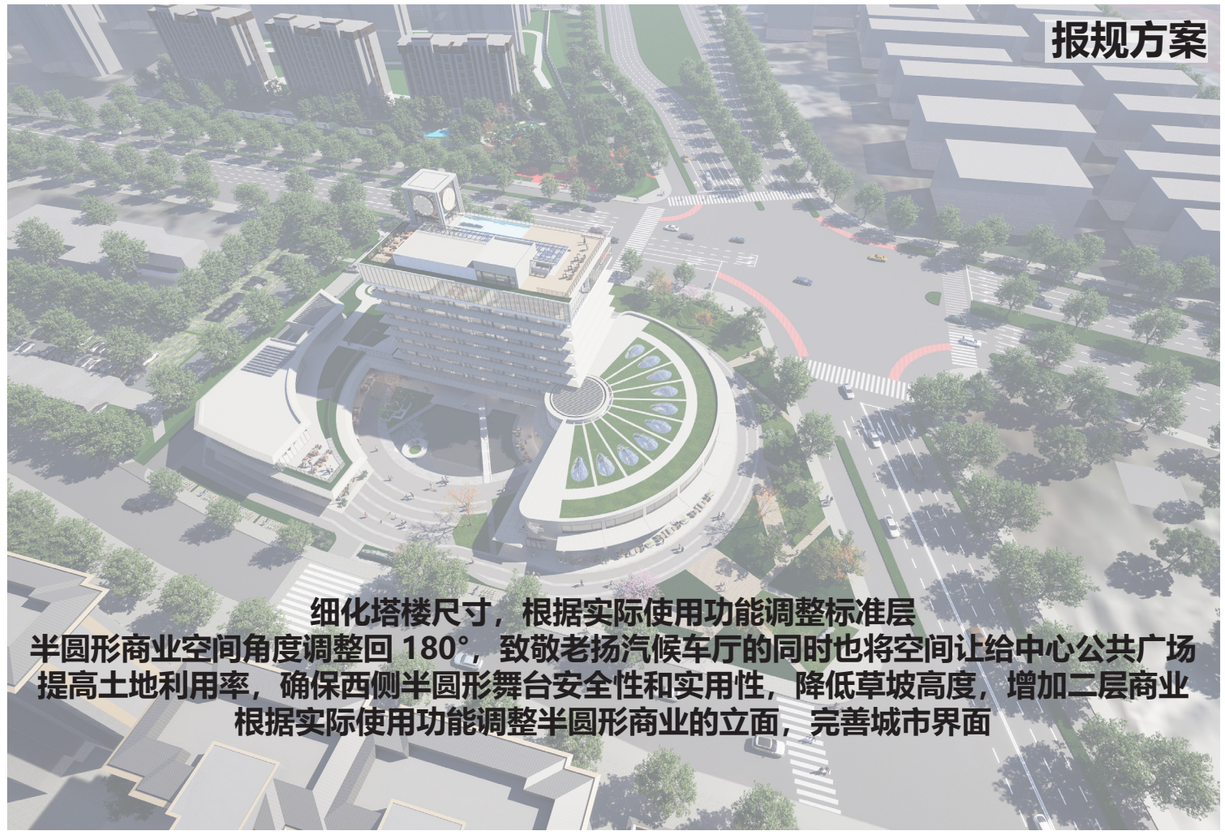
公示版方案

采用“修新如旧”方案，延续城市记忆
延长载体生命周期，建筑使用年限更新至 50 年，提高场地容积率
配置少量可售商业并引入酒店业态，提升资产活力与效益平衡
配建的社会化运营地下车库有效缓解渡江南路停车压力



挂地方案

提取原扬汽大厦几何元素，重构扬汽新地块
塔楼与城市道路角度调平，形成完整城市界面
首层架空空间与中心广场相互渗透，增加地块的公共性



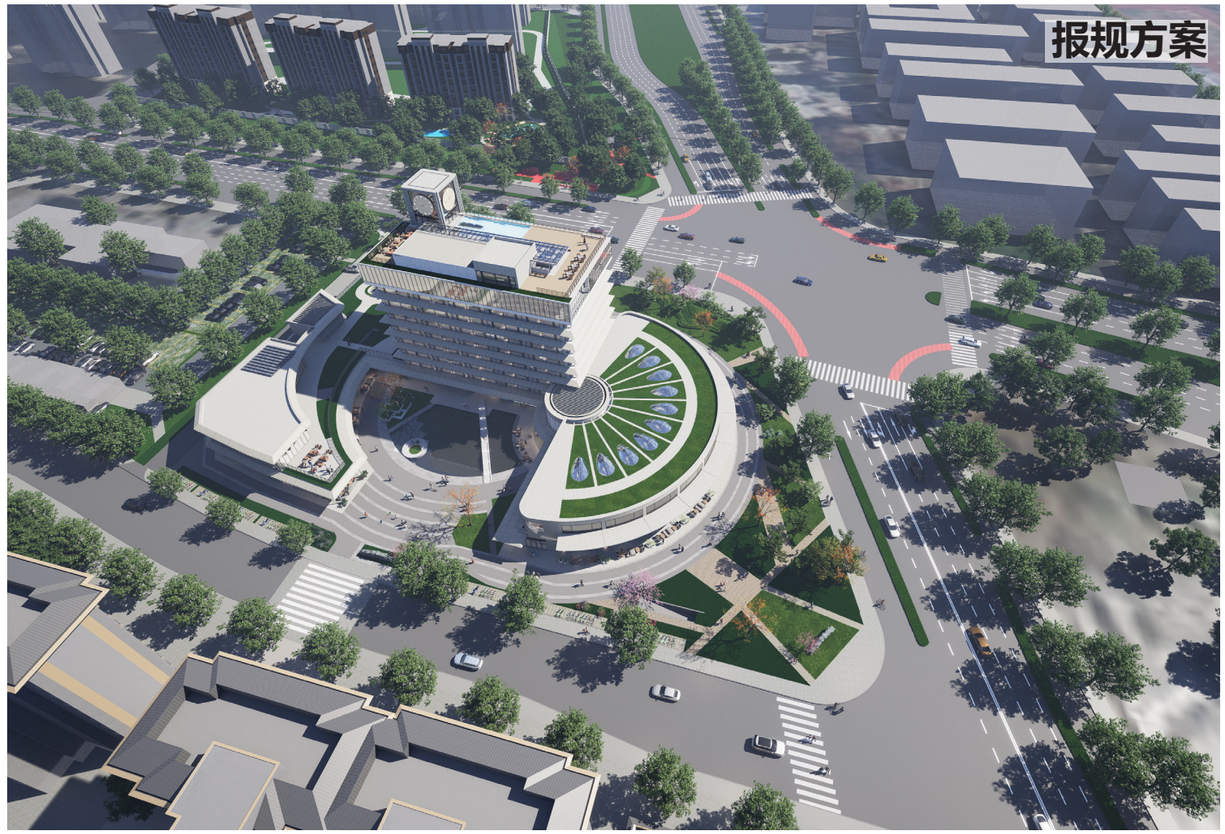
报规方案

细化塔楼尺寸，根据实际使用功能调整标准层
半圆形商业空间角度调整回 180°，致敬老扬汽候车厅的同时也将空间让给中心公共广场
提高土地利用率，确保西侧半圆形舞台安全性和实用性，降低草坡高度，增加二层商业
根据实际使用功能调整半圆形商业的立面，完善城市界面


基地原始状态


公示版方案


挂地方案


报规方案


基地原始状态


公示版方案


挂地方案


报规方案

基地原始状态



公示版方案

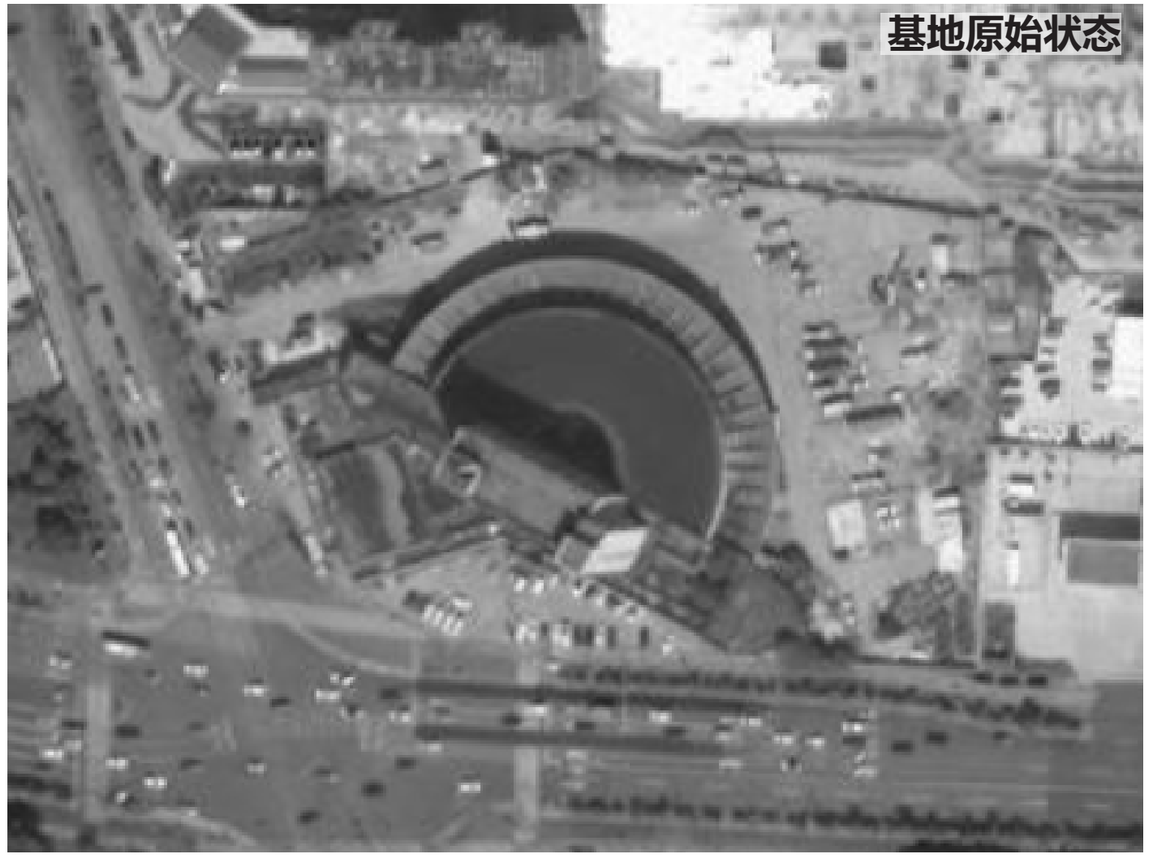


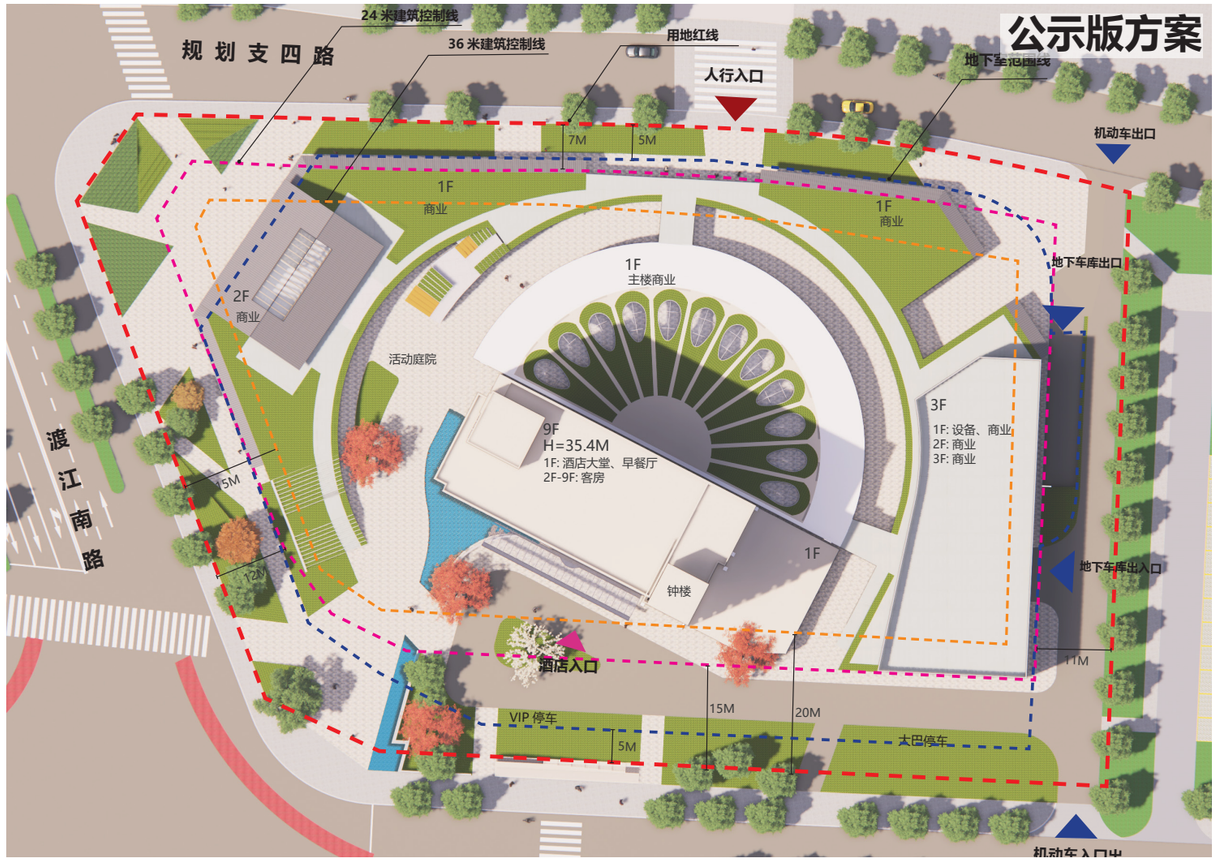
挂地方案

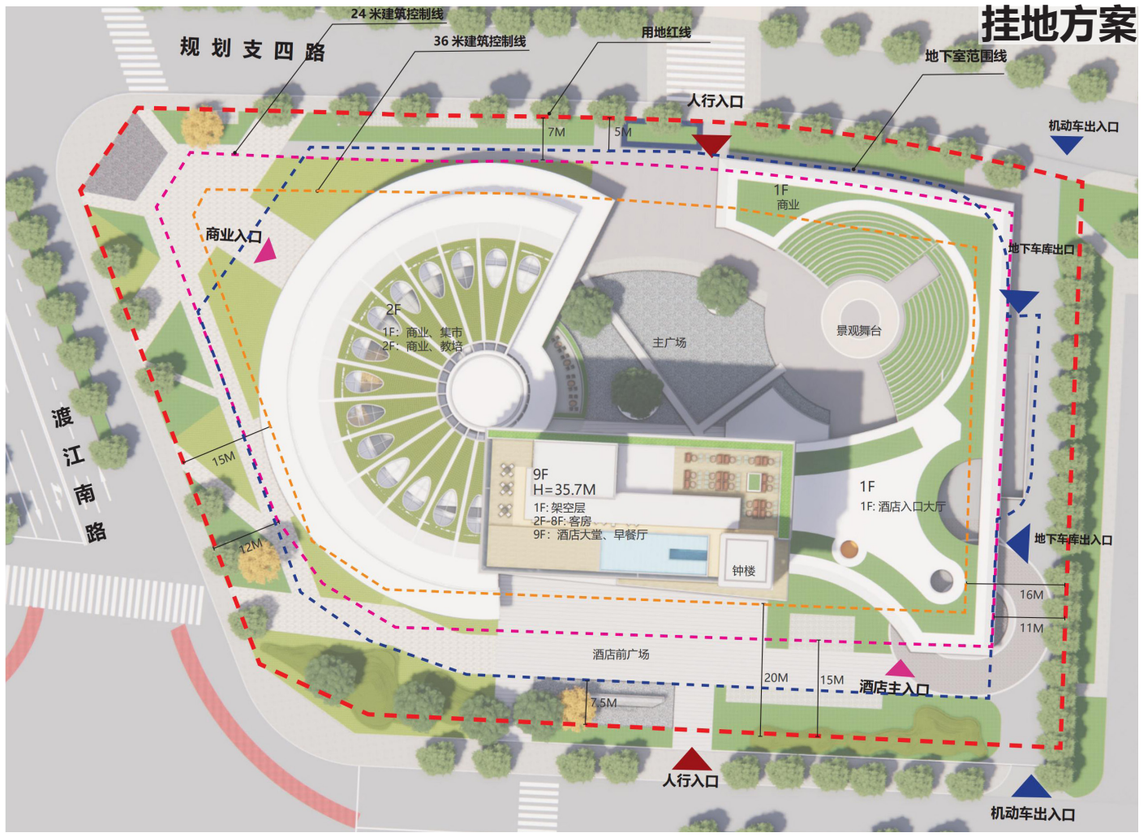


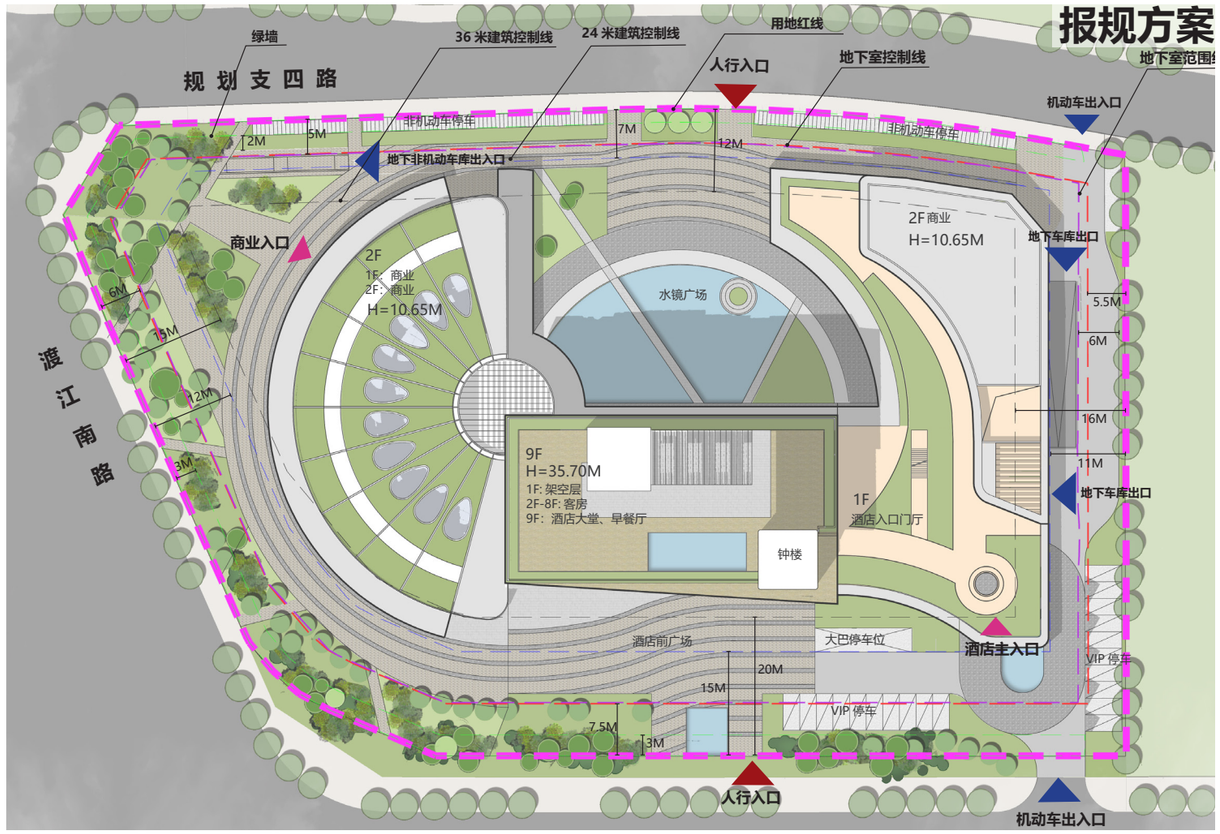
报规方案



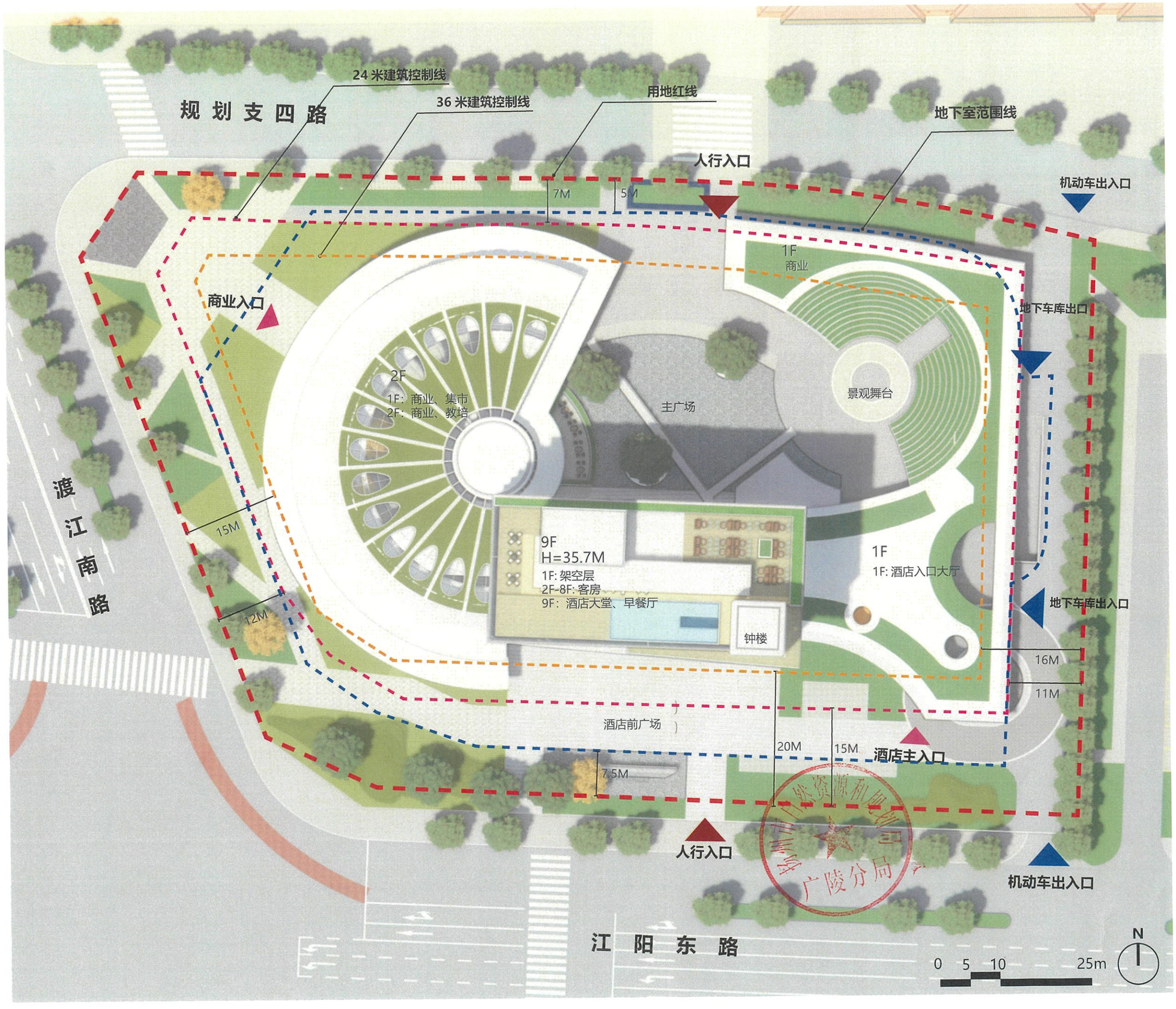

基地原始状态


公示版方案
规划支四路
24 米建筑控制线
36 米建筑控制线
用地红线
地下室范围线
人行入口
机动车出口
7M
5M
1F
商业
1F
商业
1F
主楼商业
2F
商业
活动庭院
渡江南路
5M
12M
9F
H=35.4M
1F: 酒店大堂、早餐厅
2F-9F: 客房
3F
1F: 设备、商业
2F: 商业
3F: 商业
1F
钟楼
地下车库出口
地下车库出入口
11M
酒店入口
VIP 停车
5M
15M
20M
大巴停车
机动车出入口


挂地方案
规划支四路
24 米建筑控制线
36 米建筑控制线
用地红线
地下室范围线
人行入口
机动车出入口
7M
5M
1F
商业
商业入口
地下车库出口
2F
1F：商业、集市
2F：商业、教培
主广场
景观舞台
渡江南路
15M
12M
9F
H=35.7M
1F: 架空层
2F-8F: 客房
9F：酒店大堂、早餐厅
钟楼
1F
1F: 酒店入口大厅
地下车库出入口
16M
11M
酒店前广场
20M
15M
酒店主入口
7.5M
人行入口
机动车出入口

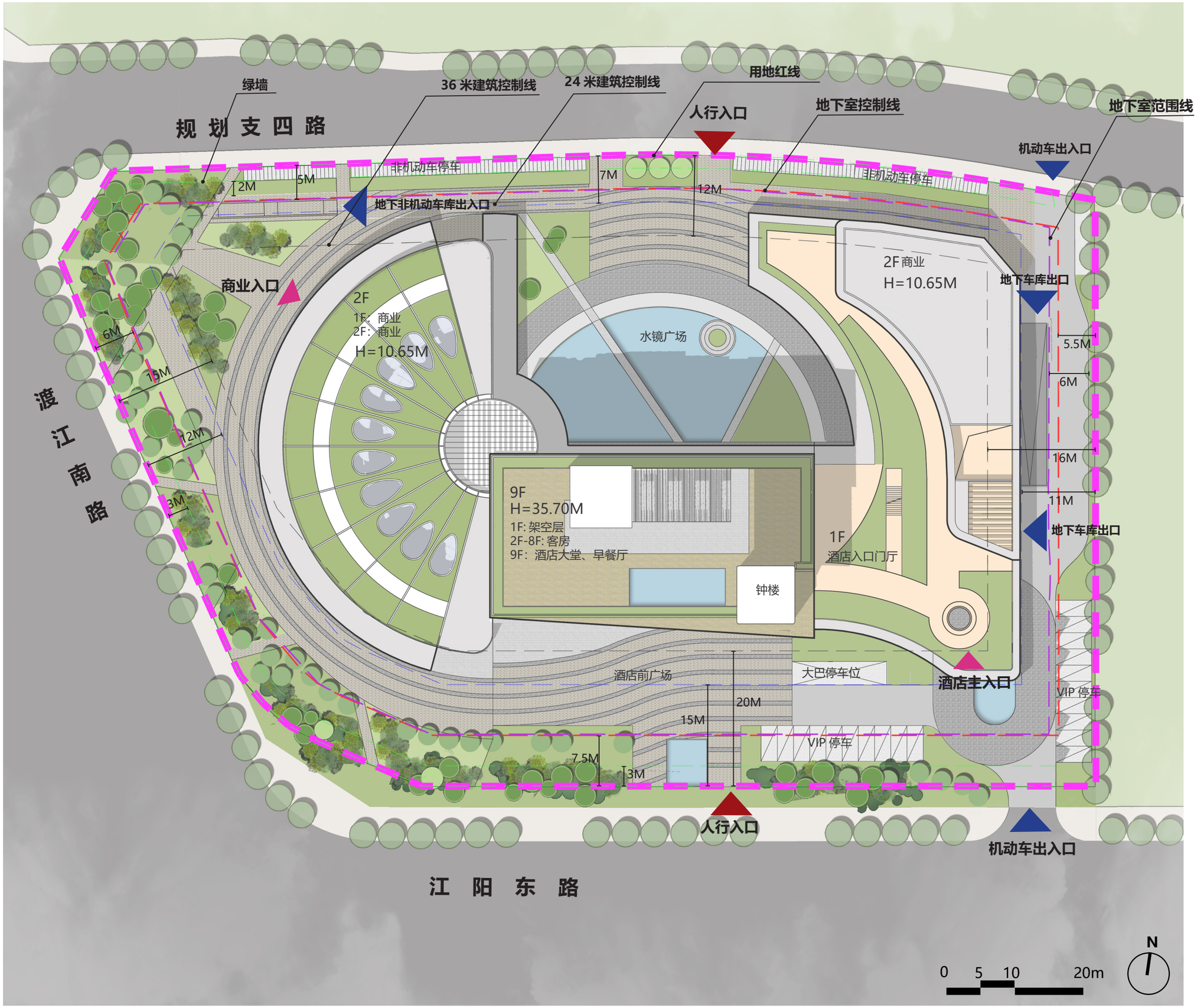

报规方案
规划支四路
绿墙
36 米建筑控制线
24 米建筑控制线
用地红线
人行入口
地下室控制线
地下室范围线
机动车出入口
非机动车停车
2M
5M
地下非机动车库出入口
7M
12M
非机动车停车
商业入口
2F
1F：商业
2F：商业
H=10.65M
水镜广场
2F 商业
H=10.65M
地下车库出口
渡江南路
6M
15M
12M
3M
9F
H=35.70M
1F: 架空层
2F-8F: 客房
9F：酒店大堂、早餐厅
钟楼
1F
酒店入口门厅
5.5M
6M
16M
11M
地下车库出口
酒店前广场
大巴停车位
酒店主入口
VIP 停车
20M
15M
VIP 停车
7.5M
3M
人行入口
机动车出入口

挂地方案总平面图



地块经济技术指标表				
项目		单位	数据	备注
用地面积		㎡	12600	
总建筑面积		㎡	22867.622	
地上建筑面积		㎡	13857.162	商业按虚建筑面积计入
其中	酒店	㎡	8628.68	
	商业	㎡	5041.522	
地下建筑面积		㎡	9010.46	
容积率			1.09	
建筑密度		%	45%	
绿地率		%	10%	
建筑高度		M	塔楼 35.7 钟楼 44.45	
机动车停车		辆	200	
非机动车停车		辆	290	

报规方案总平面图



地块经济技术指标表

项目		单位	数据	备注
用地面积		㎡	12600	
总建筑面积		㎡	23610.178	
地上建筑面积		㎡	13723.018	
其中	酒店	㎡	8764.333	
	商业	㎡	4958.685	
地下建筑面积		㎡	9887.16	
容积率			1.09	
计容建筑面积		㎡	13760.04	部分商业按照虚拟建筑面积
建筑密度		%	43%	
绿地率		%	10%	
建筑高度		M	塔楼 35.70 钟楼 44.45	
机动车停车		辆	200	
非机动车停车		辆	320	

挂地方案鸟瞰图

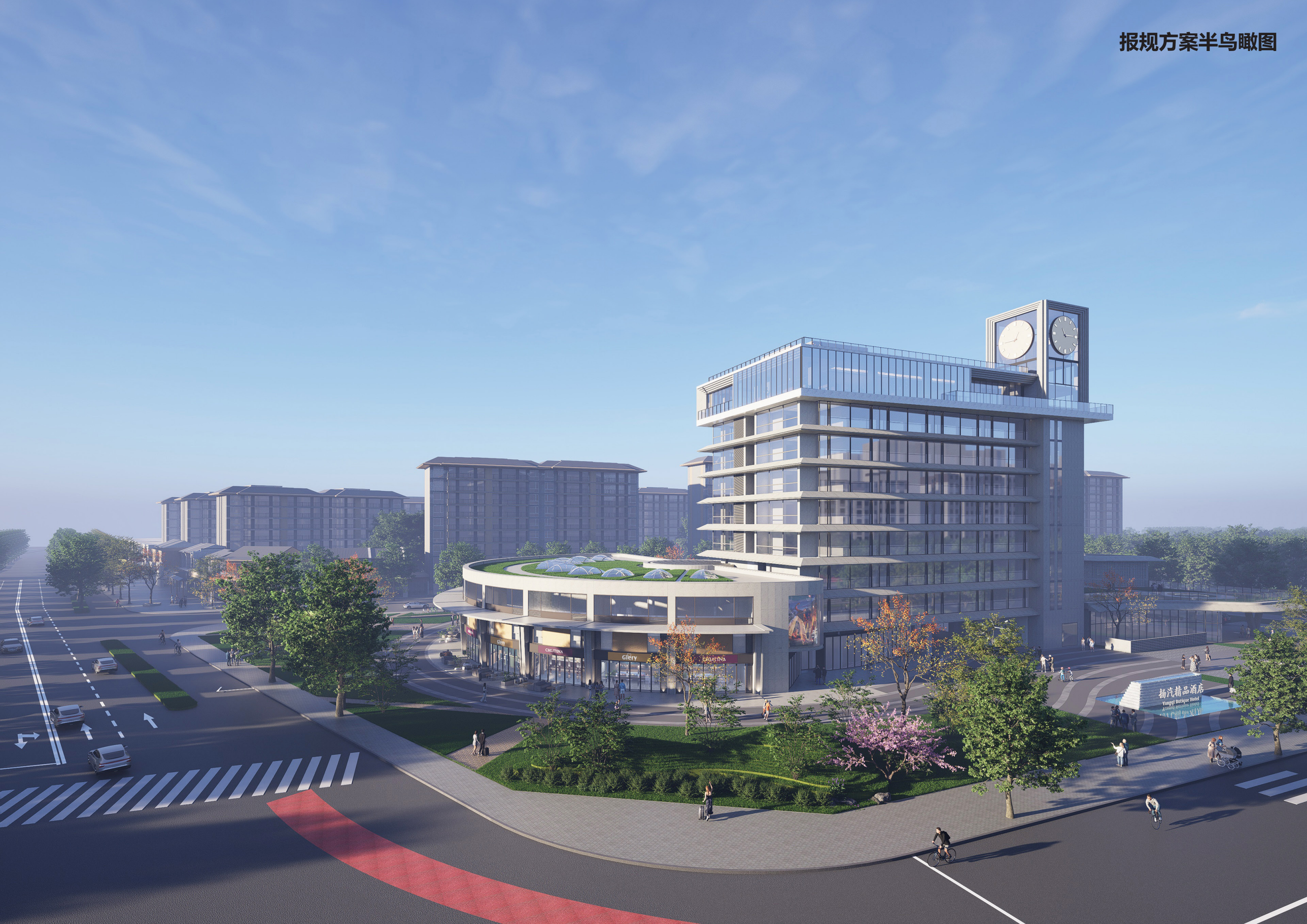


报规方案鸟瞰图

挂地方案半鸟瞰图



报规方案半鸟瞰图



优化内容：

1、将扇形由 240°调整为 180°，面积相应减少，优化扇形体块比例， 使其与原汽车站候车大厅风格呼应的同时，又将建筑密度由 45% 降低到 43%，将更多的公共空间给到城市。

2、塔楼向北移动 1.9 米，进深和宽度各增加 0.3M， 拓宽部分功能面积，使功能布局更加合理。

3、增加了第五立面冷却塔、空调设备等隐蔽设置。

4、取消景观舞台，增加部分二层商业空间，与西侧扇形空间呼应，提高土地利用率，确保安全性和实用性。

5、调整酒店入口泊客景观，增加机动车 VIP 停车区，入口流线得以提升优化。

6、扩大地库范围，新增地下非机动车停车库及商业功能区，将部分非机动车停车放置到地下，新增非机动车地下停车出入口及地库楼梯出口，匹配实际使用需求的同时也完善交通流线。

7、将沿街商业提升立面设计，增加玻璃幕墙、穿孔板材质。提升通透感，优化体块在基地中的比例关系，提升了商业用房沿街的城市形象。

8、取消原有小空间店铺设计，按业主需求整体改造为大空间市集，提升商业用房的多效使用场景。

9、将厨房调整到酒店大堂层，同步迁移变电室位置，原变电室区域改为商业用途，优化了酒店功能布局，使功能布局更加合理。

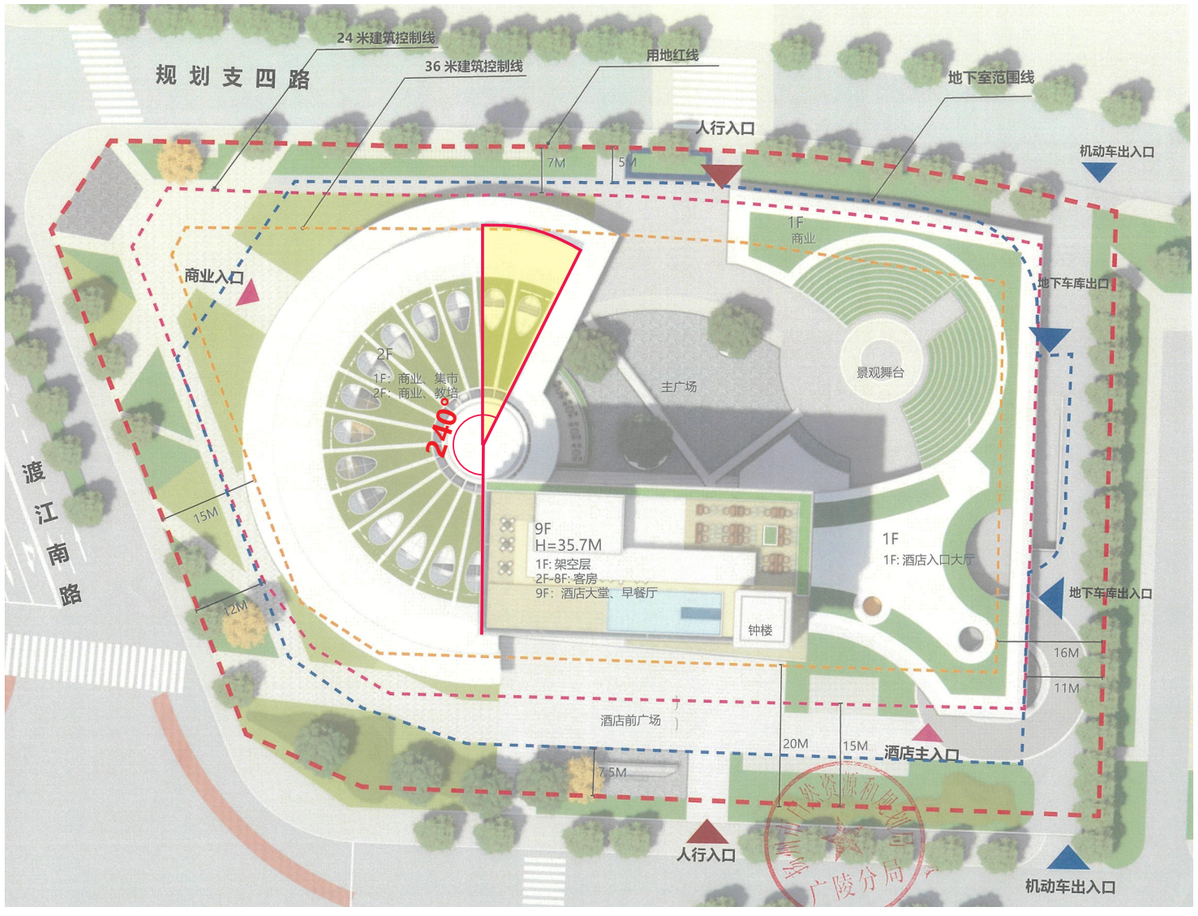
优化对比图

降低建筑覆盖率
增加与城市公共性的连接

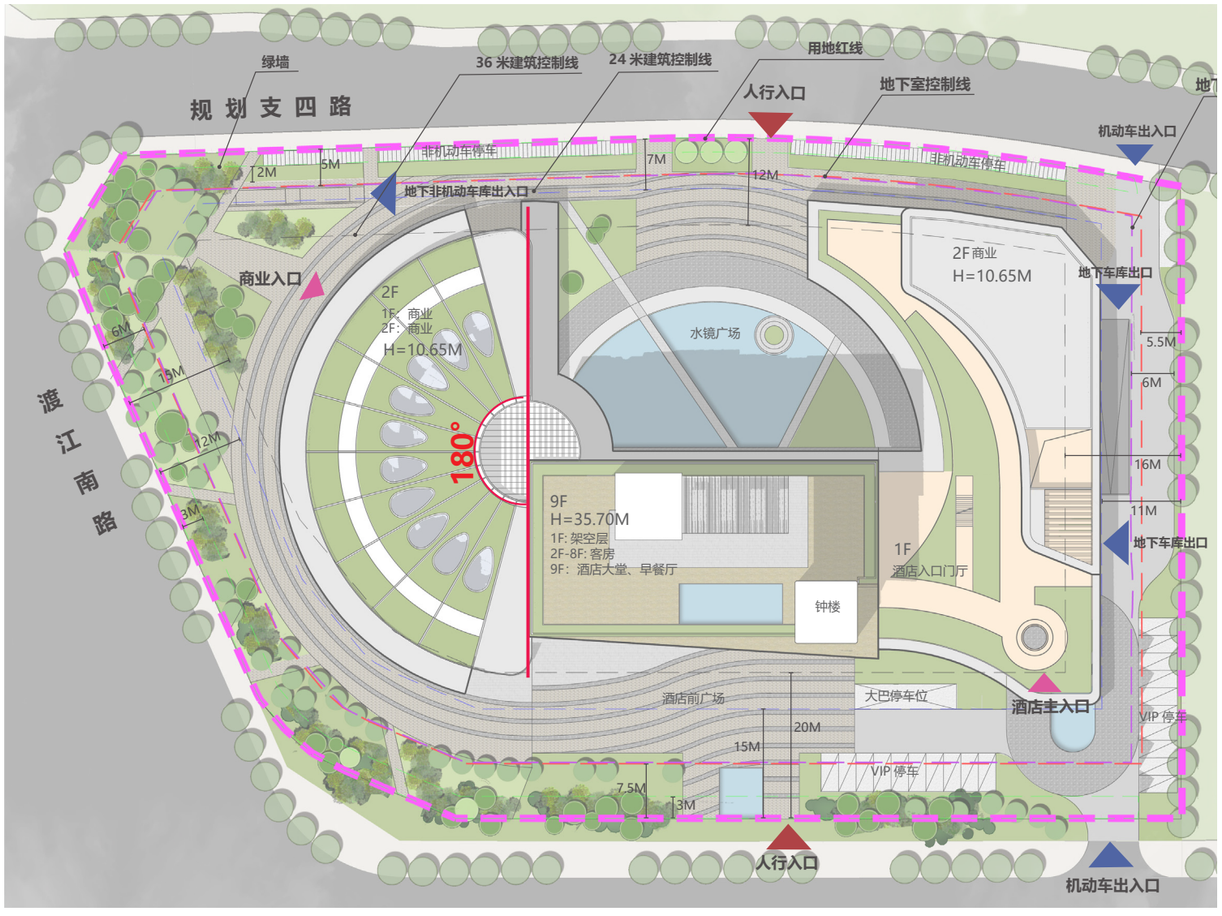
1、将扇形由 240°调整为 180°，面积相应减少，优化扇形体块比例，

使其与原汽车站候车大厅风格呼应的同时，又将建筑密度由 45% 降低到 43%，将更多的公共空间给到城市。

挂地版

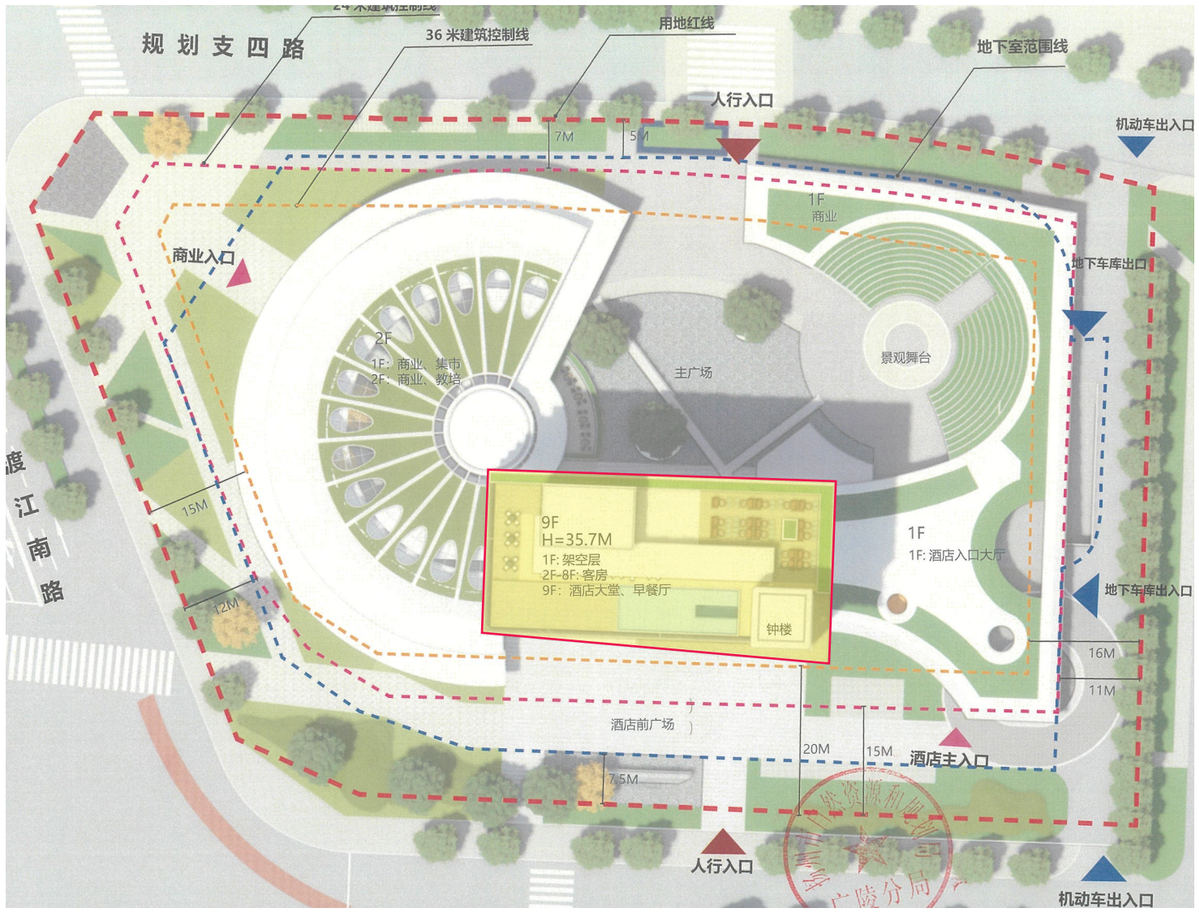


报规版

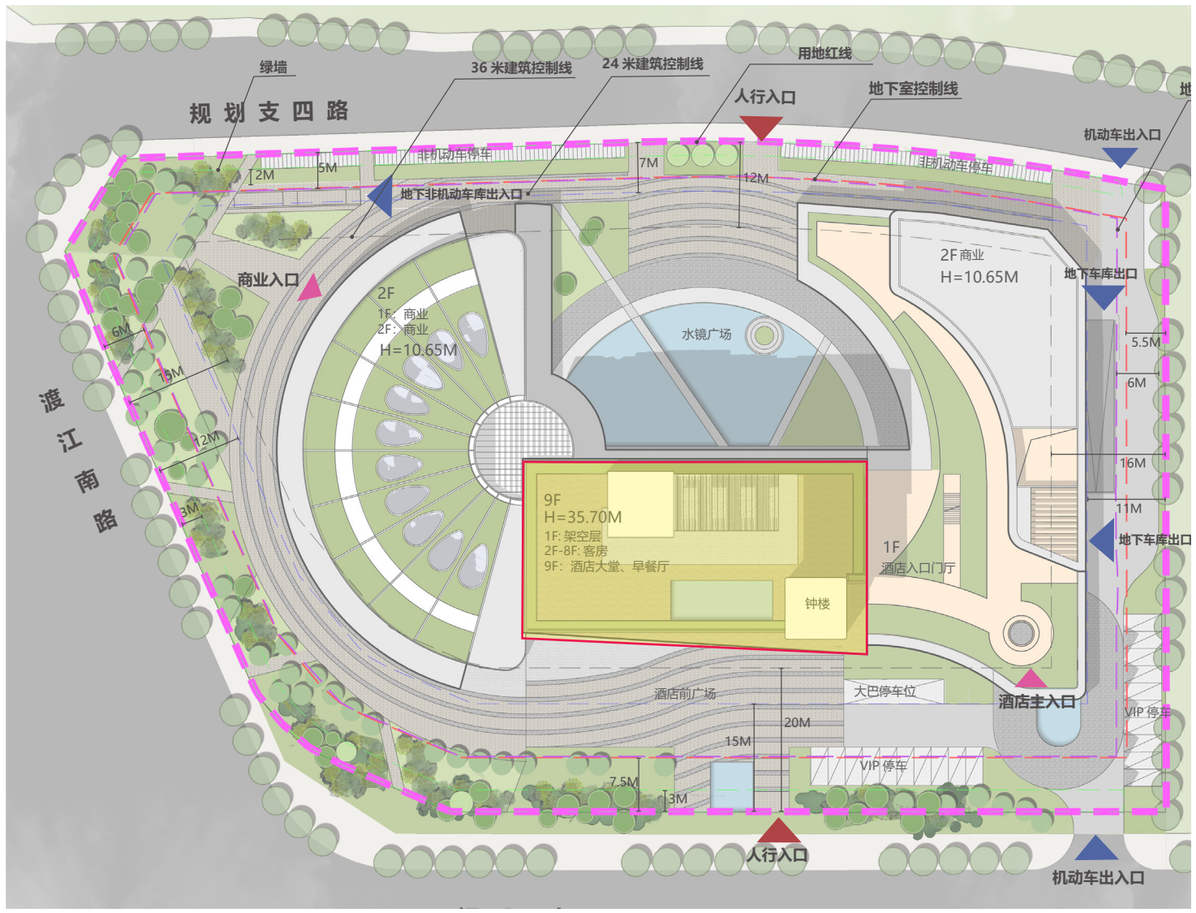


2、塔楼向北移动 1.9 米，进深和宽度各增加 0.3M， 拓宽部分功能面积，使功能布局更加合理。

挂地版



报规版

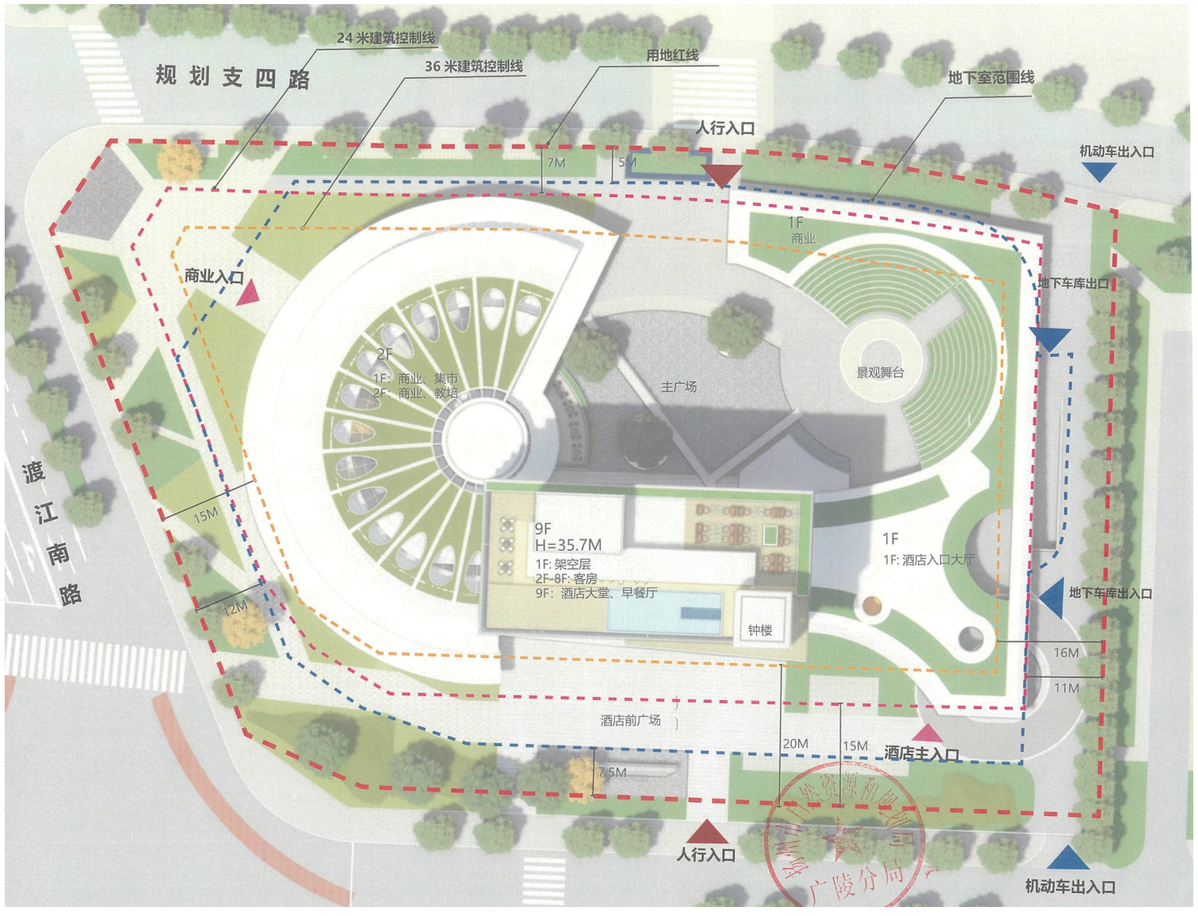


优化对比图

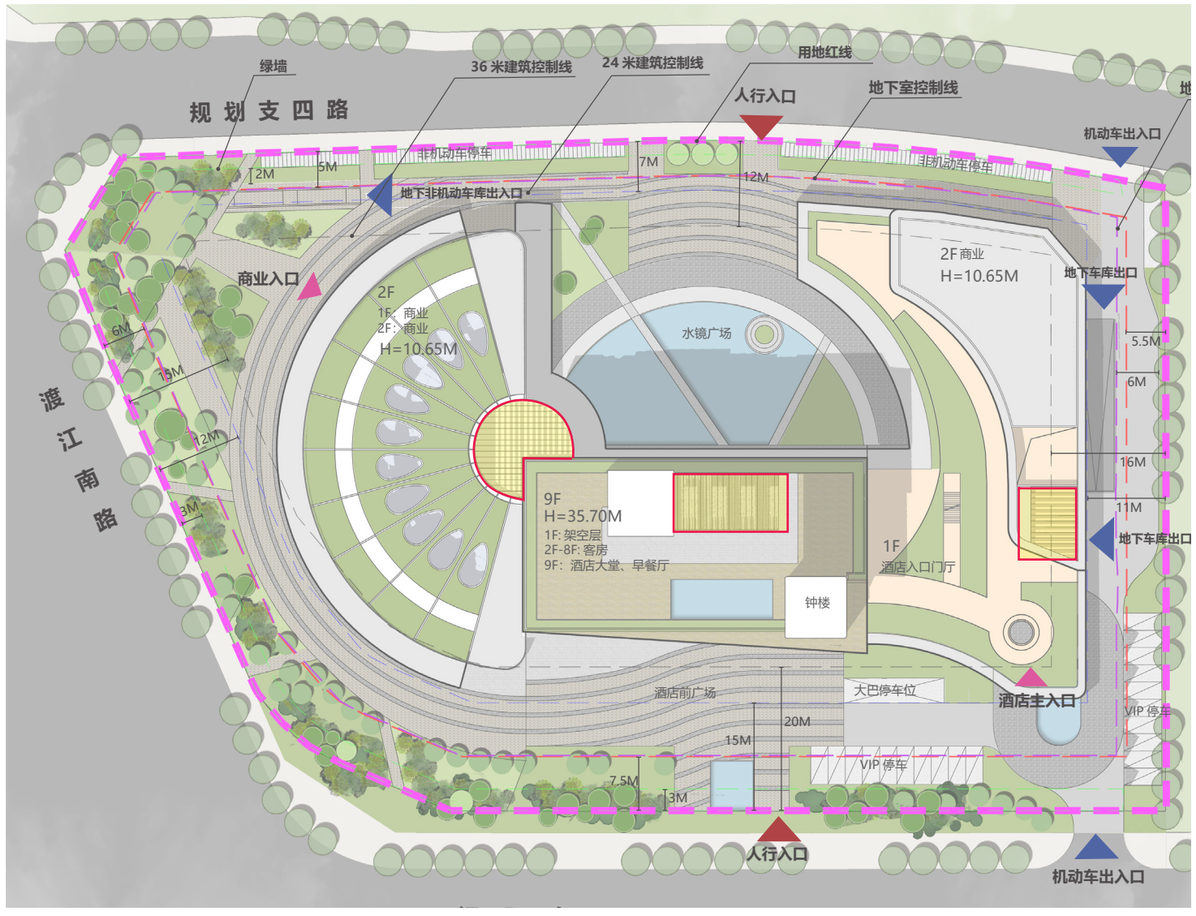
优化布局

3、增加了第五立面冷却塔、空调设备等隐蔽设置。

挂地版



报规版



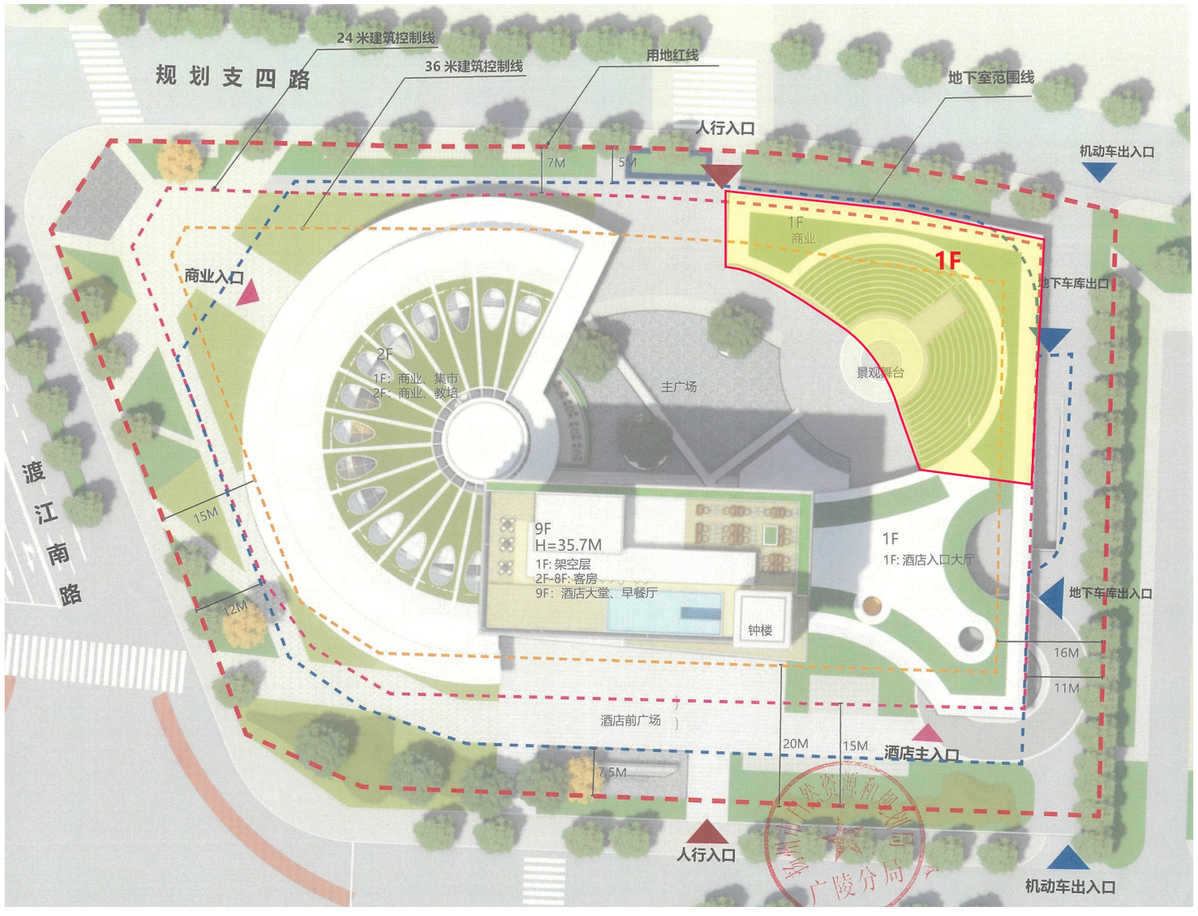
优化对比图

提升土地利用率

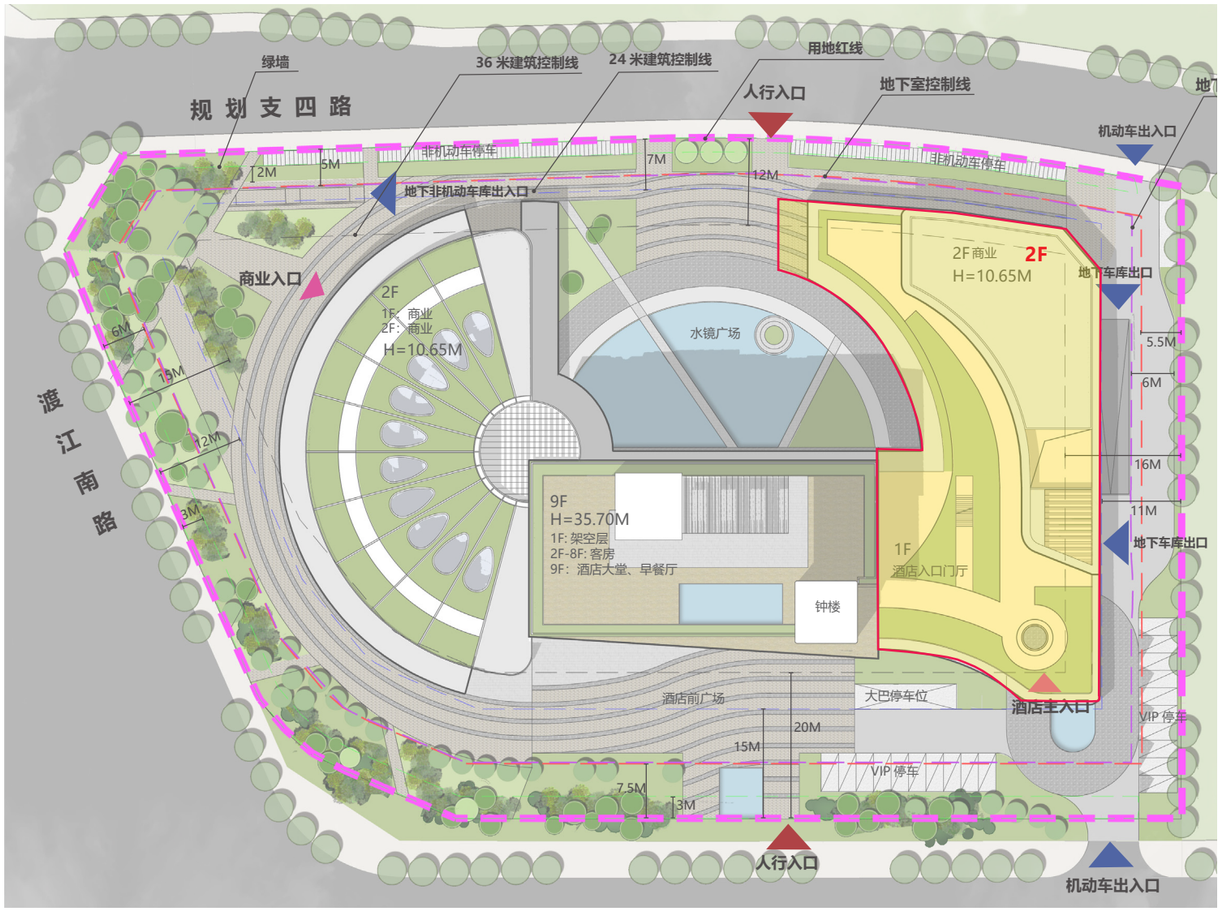
4、取消景观舞台，增加部分二层商业空间，

与西侧扇形空间呼应，提高土地利用率，确保安全性和实用性。

挂地版



报规版

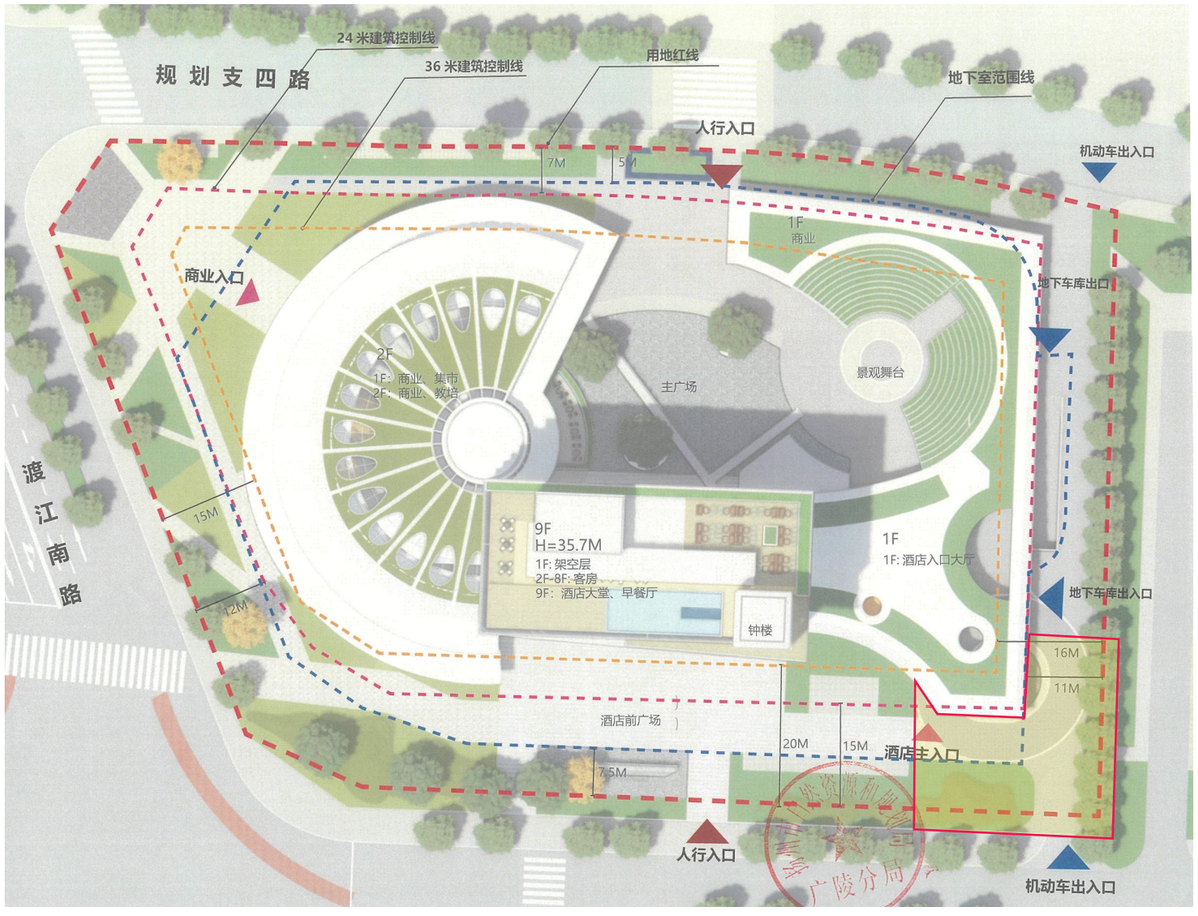


优化对比图

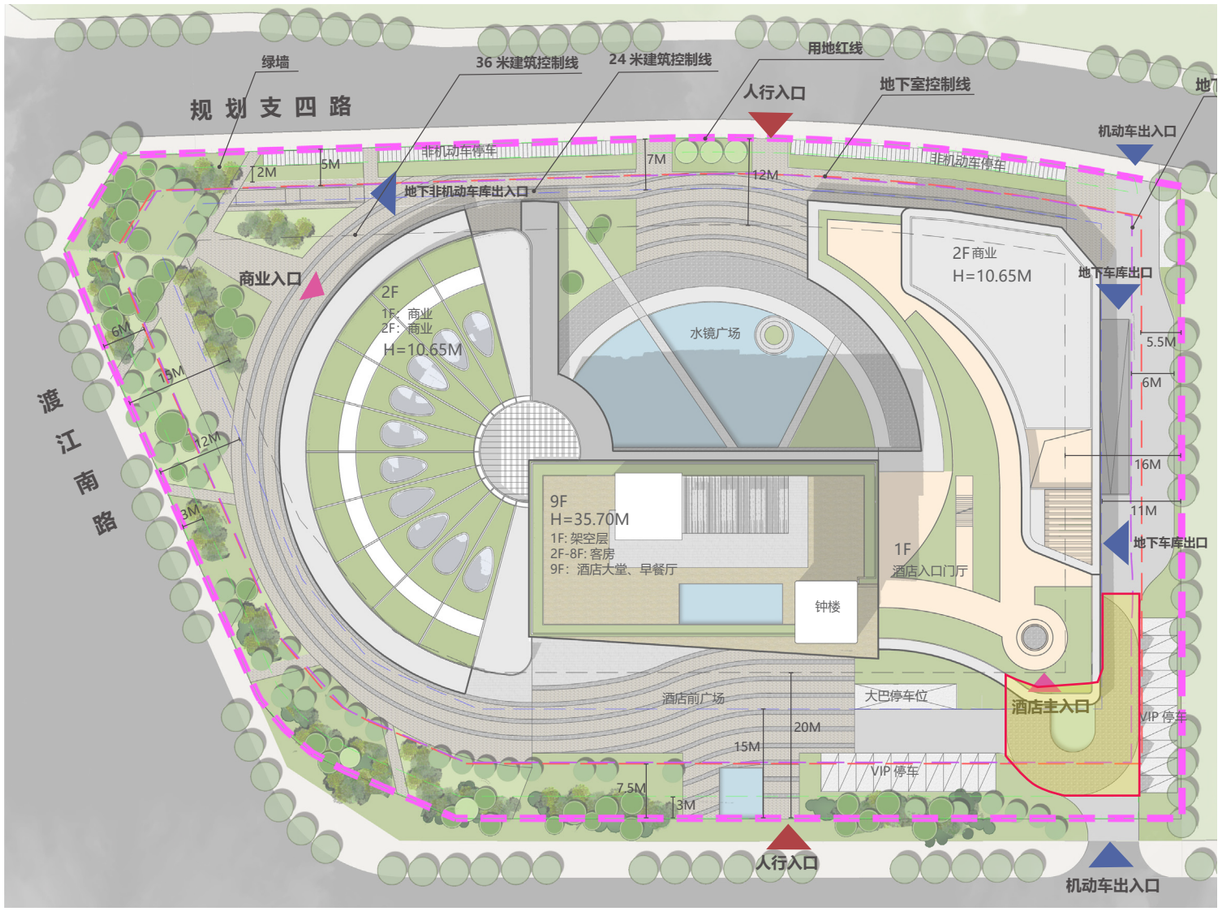
提升酒店入口流线

5、调整酒店入口泊客景观，增加机动车 VIP 停车区
入口流线得以提升优化。

挂地版



报规版

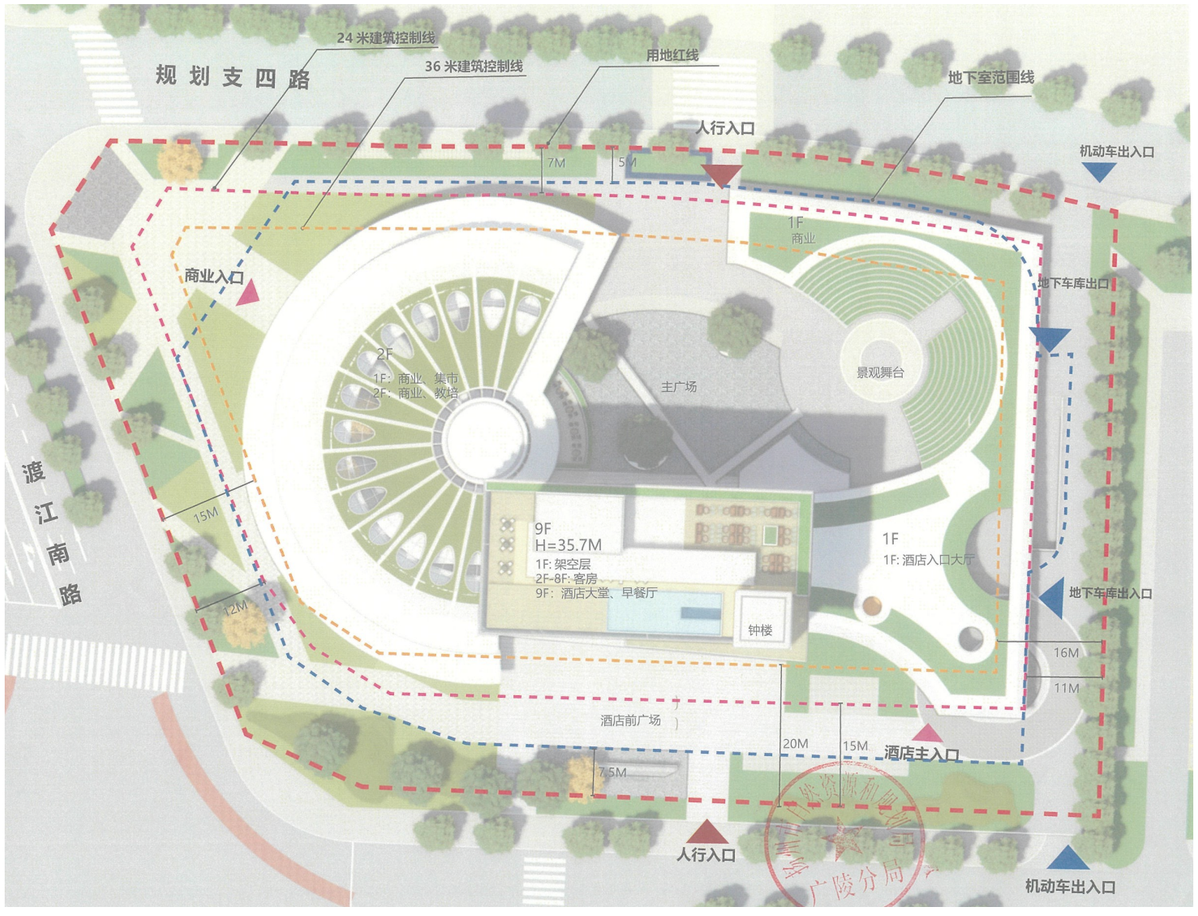


优化对比图

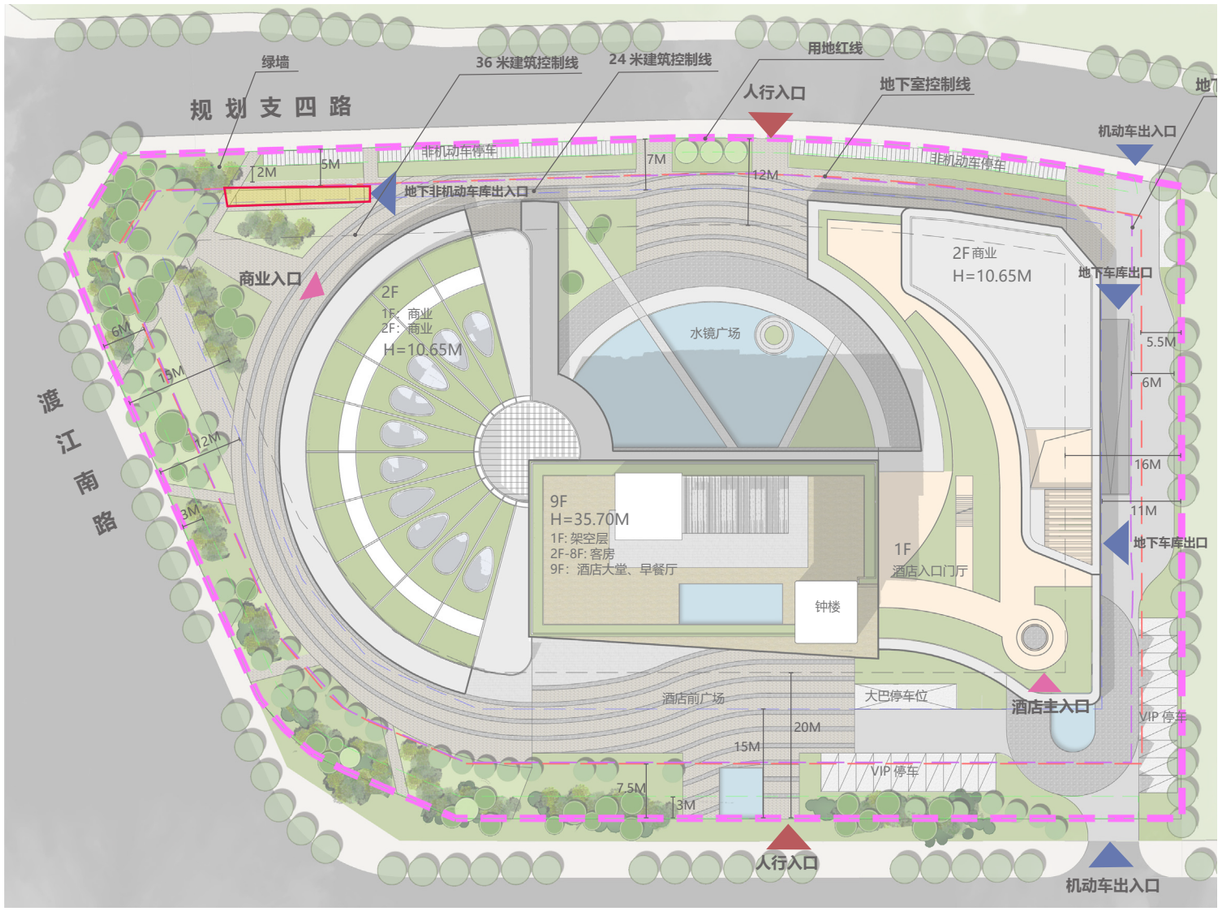
提升功能布局
完善交通流线

6、扩大地库范围，新增地下非机动车停车库及商业功能区，将部分非机动车停车放置到地下，新增非机动车地下停车出入口匹配实际使用需求的同时也完善交通流线。

挂地版



报规版

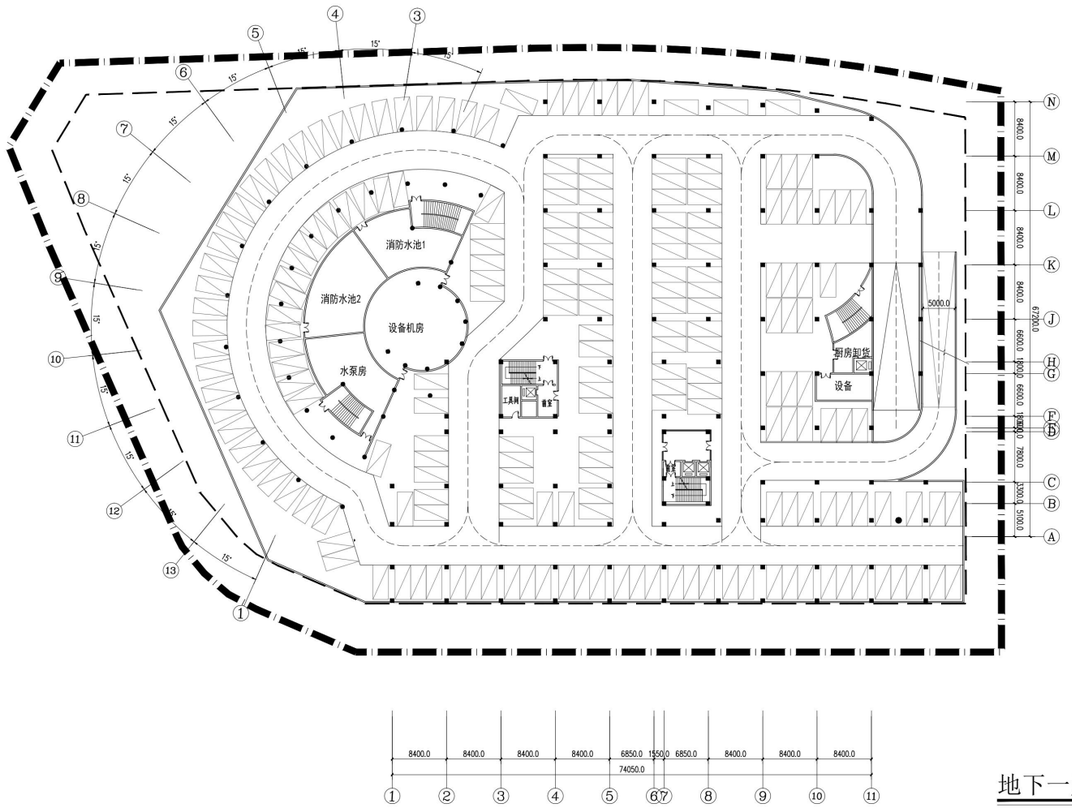


优化对比图

提升功能布局
完善交通流线

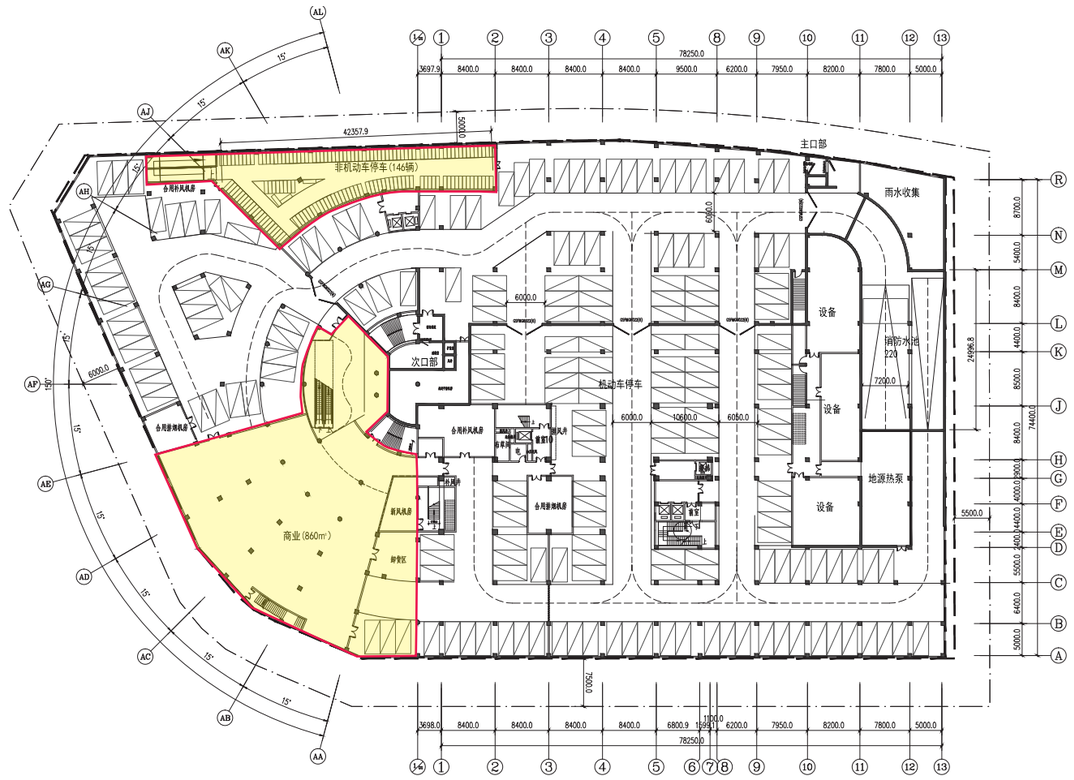
6、扩大地库范围，新增地下非机动车停车库及商业功能区，将部分非机动车停车放置到地下，新增非机动车地下停车出入口及地库楼梯出口匹配实际使用需求的同时也完善交通流线。

挂地版



地下一层平面图

报规版



地下一层平面图 1:60

优化对比图

优化建筑在城市界面上的形态

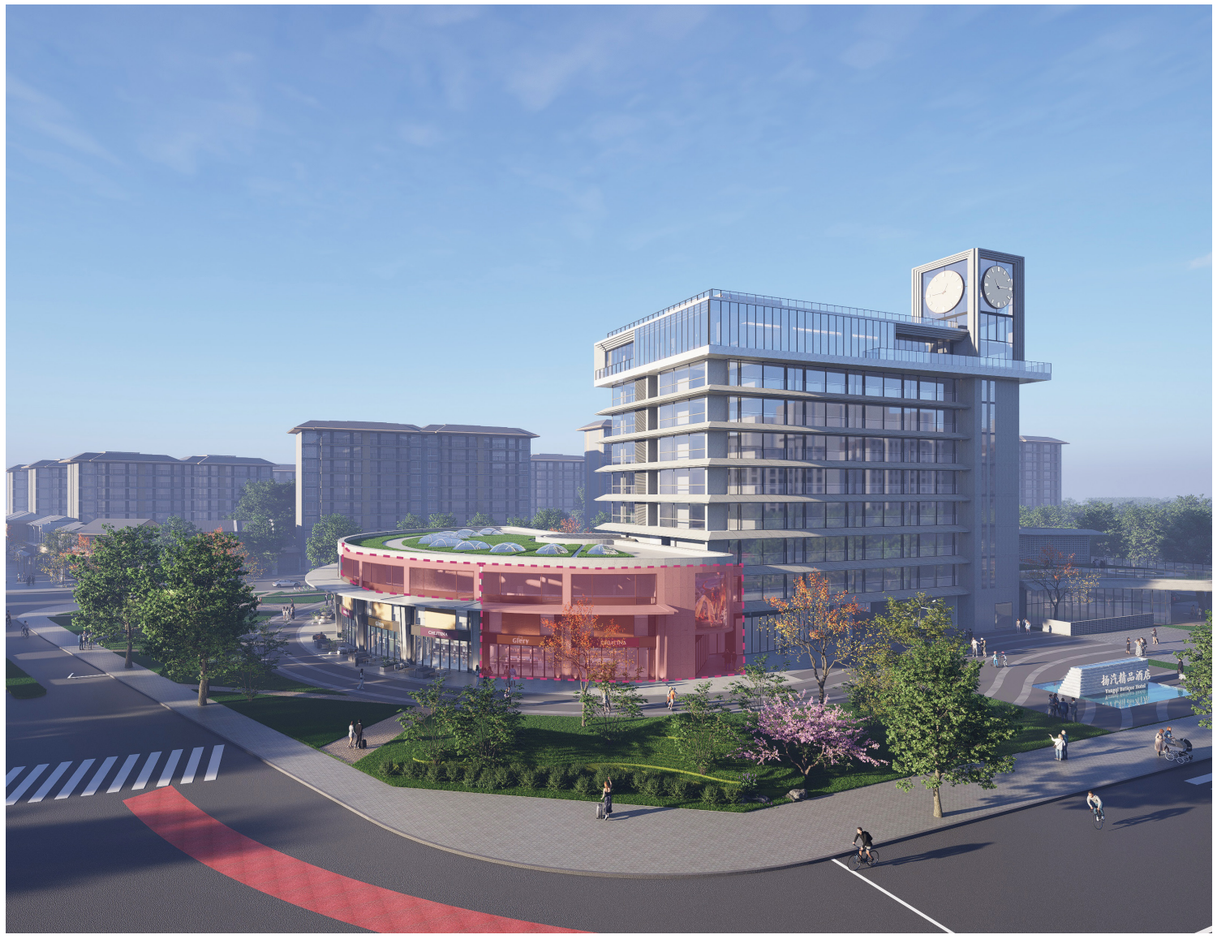
7、将沿街商业提升立面设计，增加玻璃幕墙、穿孔板材质。

提升通透感，优化体块在基地中的比例关系，提升了商业用房沿街的城市形象。

挂地版



报规版

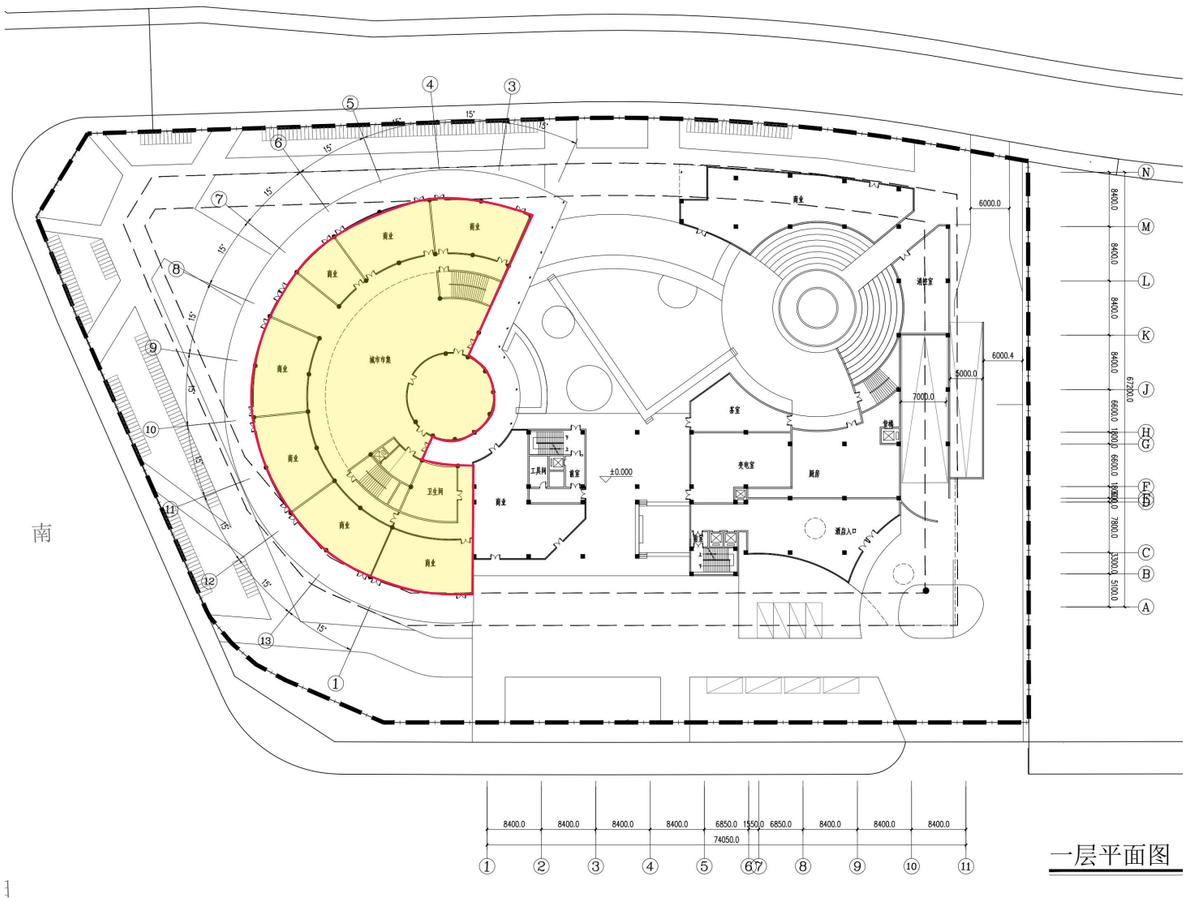


优化对比图

优化功能
提升商业的多效使用场景

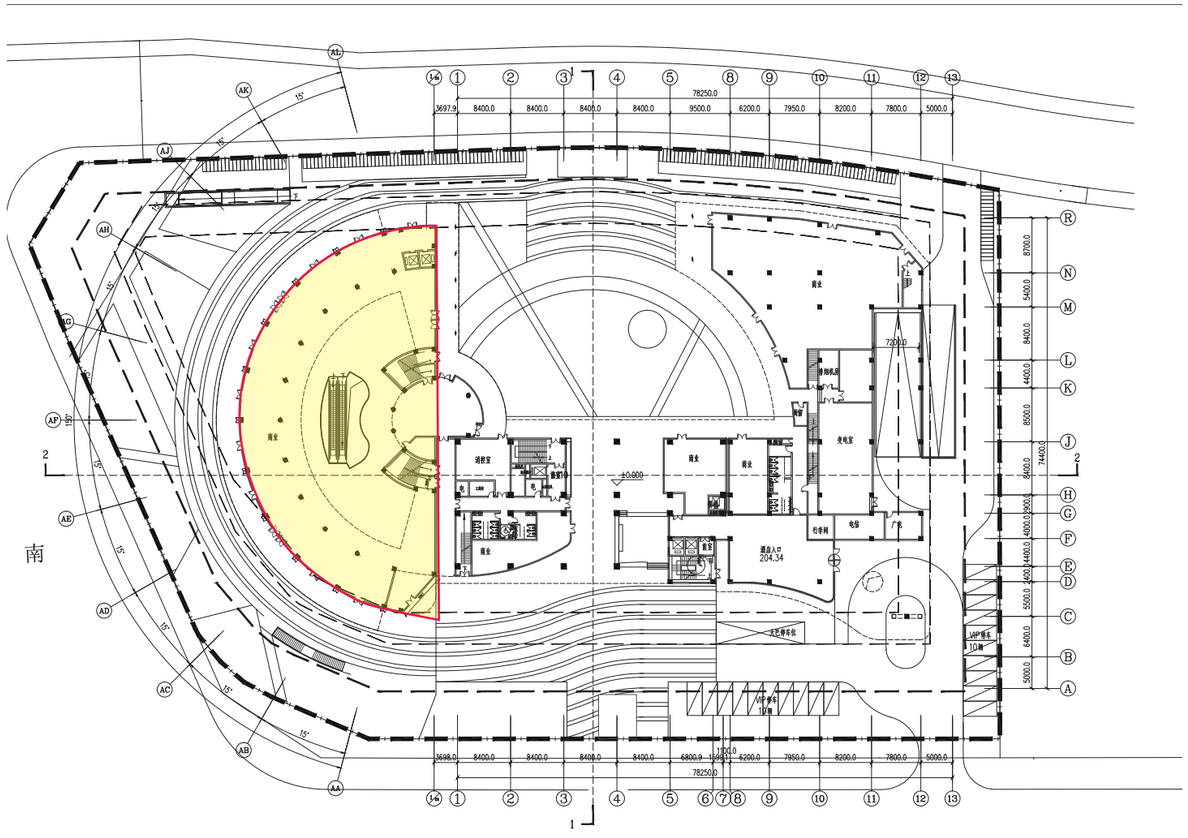
8、取消原有小空间店铺设计，按业主需求整体改造为大空间市集，
提升商业用房的多效使用场景。

挂地版



一层平面图

报规版



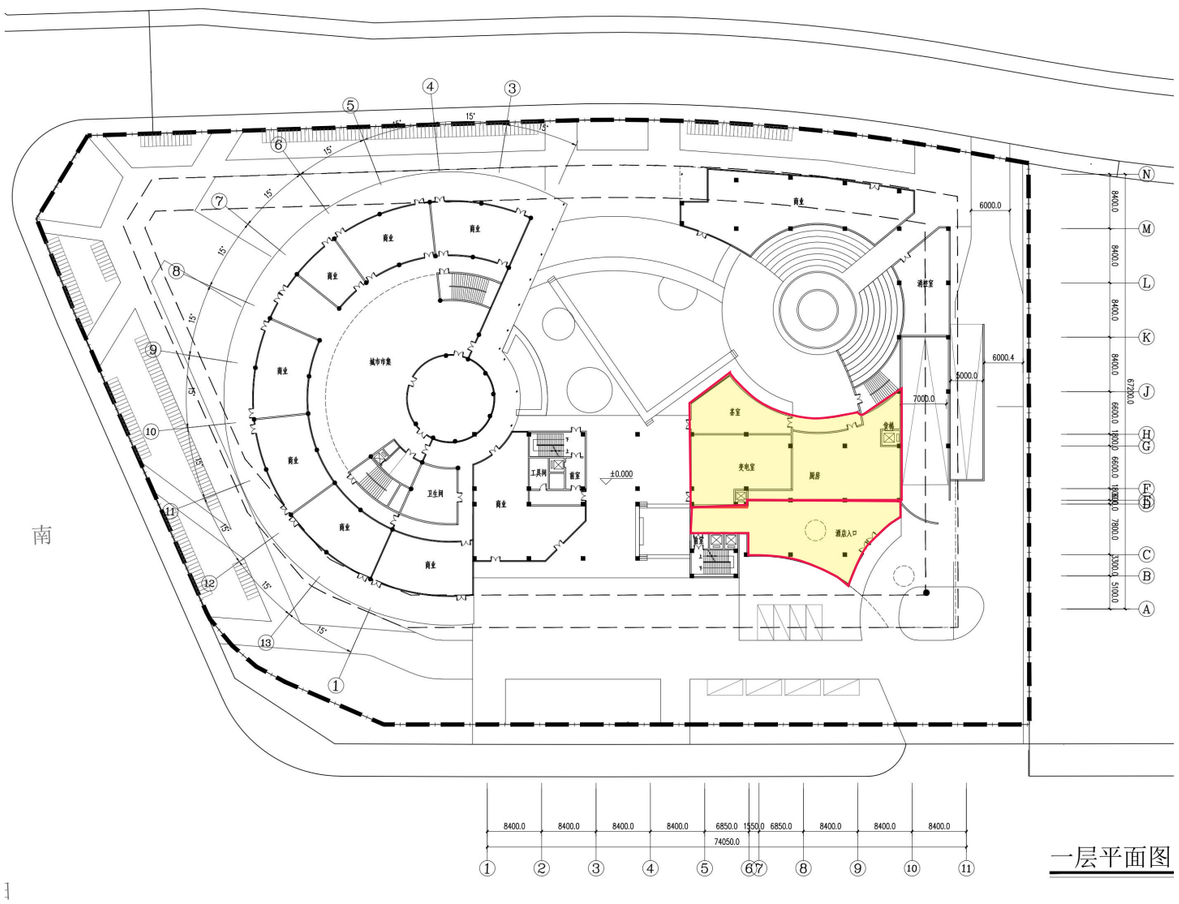
一层平面图 1:600

优化对比图

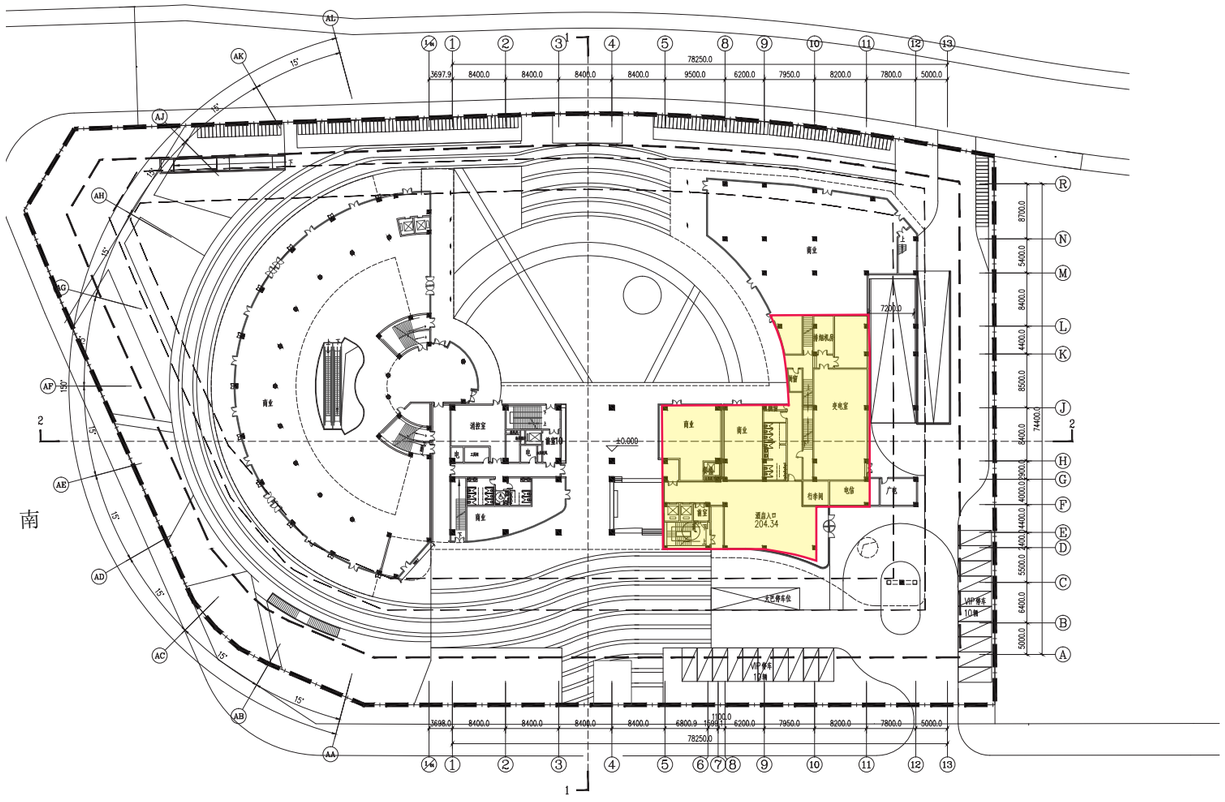
优化布局

9、将厨房调整到酒店大堂层，同步迁移变电室位置，原变电室区域改为商业用途，优化了酒店功能布局，使功能布局更加合理。

挂地版



报规版



地下区域修改内容

调整的地方：
1、根据实际使用需求，增加超市及非机动车停车库，面积增加 876.7 ㎡

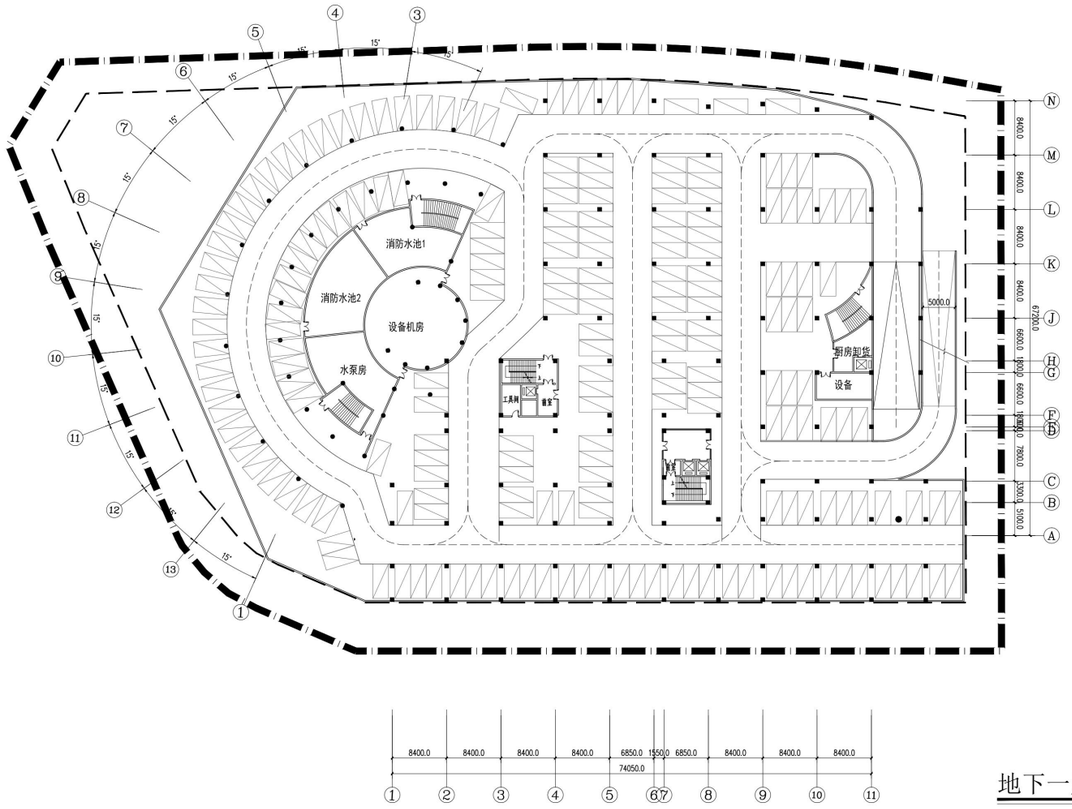
地块经济技术指标表

项目		单位	数据	备注
用地面积		㎡	12600	
总建筑面积		㎡	22867.622	
地上建筑面积		㎡	13857.162	商业按虚建筑面积计入
其中	酒店	㎡	8628.68	
	商业	㎡	5041.522	
地下建筑面积		㎡	9010.46	
容积率			1.09	
建筑密度		%	45%	
绿地率		%	10%	
建筑高度		M	塔楼 35.7 钟楼 44.45	
机动车停车		辆	200	
非机动车停车		辆	290	

地块经济技术指标表

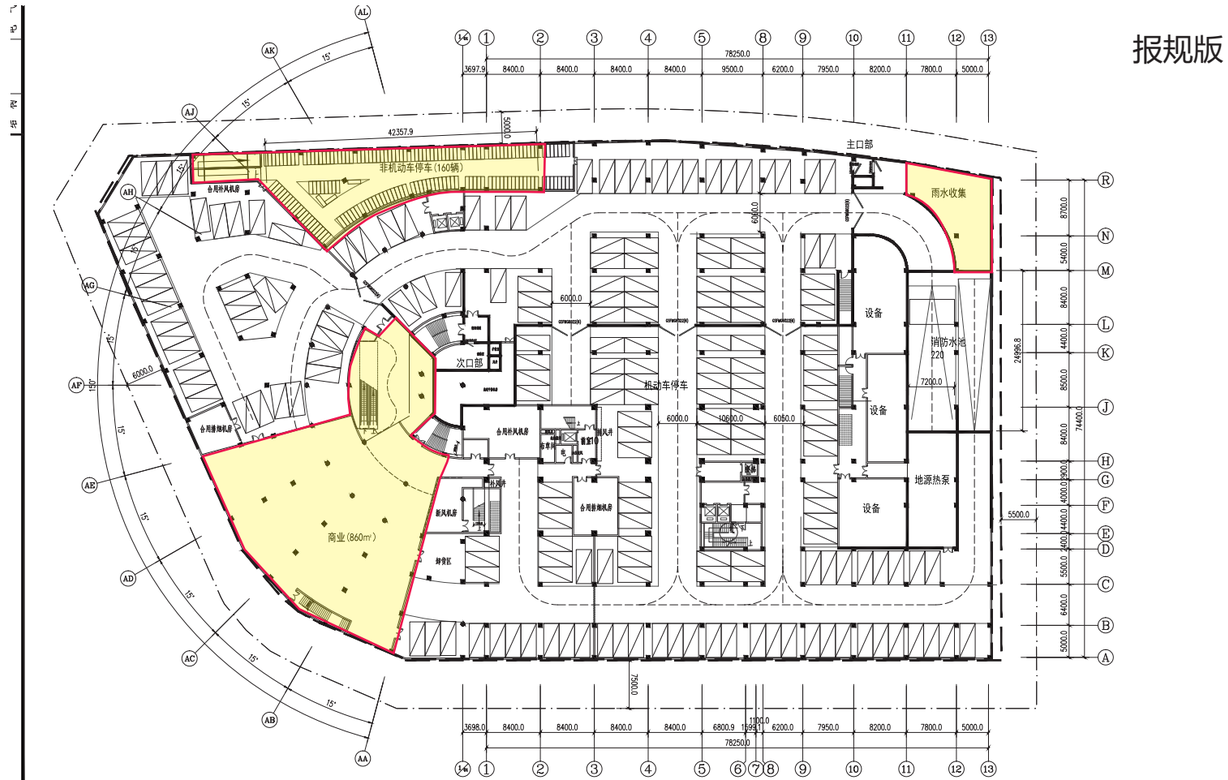
项目		单位	数据	备注
用地面积		㎡	12600	
总建筑面积		㎡	23610.178	
地上建筑面积		㎡	13723.018	
其中	酒店	㎡	8764.333	
	商业	㎡	4958.685	
地下建筑面积		㎡	9887.16	
容积率			1.09	
计容建筑面积		㎡	13760.04	部分商业按照虚拟建筑面积
建筑密度		%	43%	
绿地率		%	10%	
建筑高度		M	塔楼 35.70 钟楼 44.45	
机动车停车		辆	200	
非机动车停车		辆	320	

挂地版



地下一层平面图

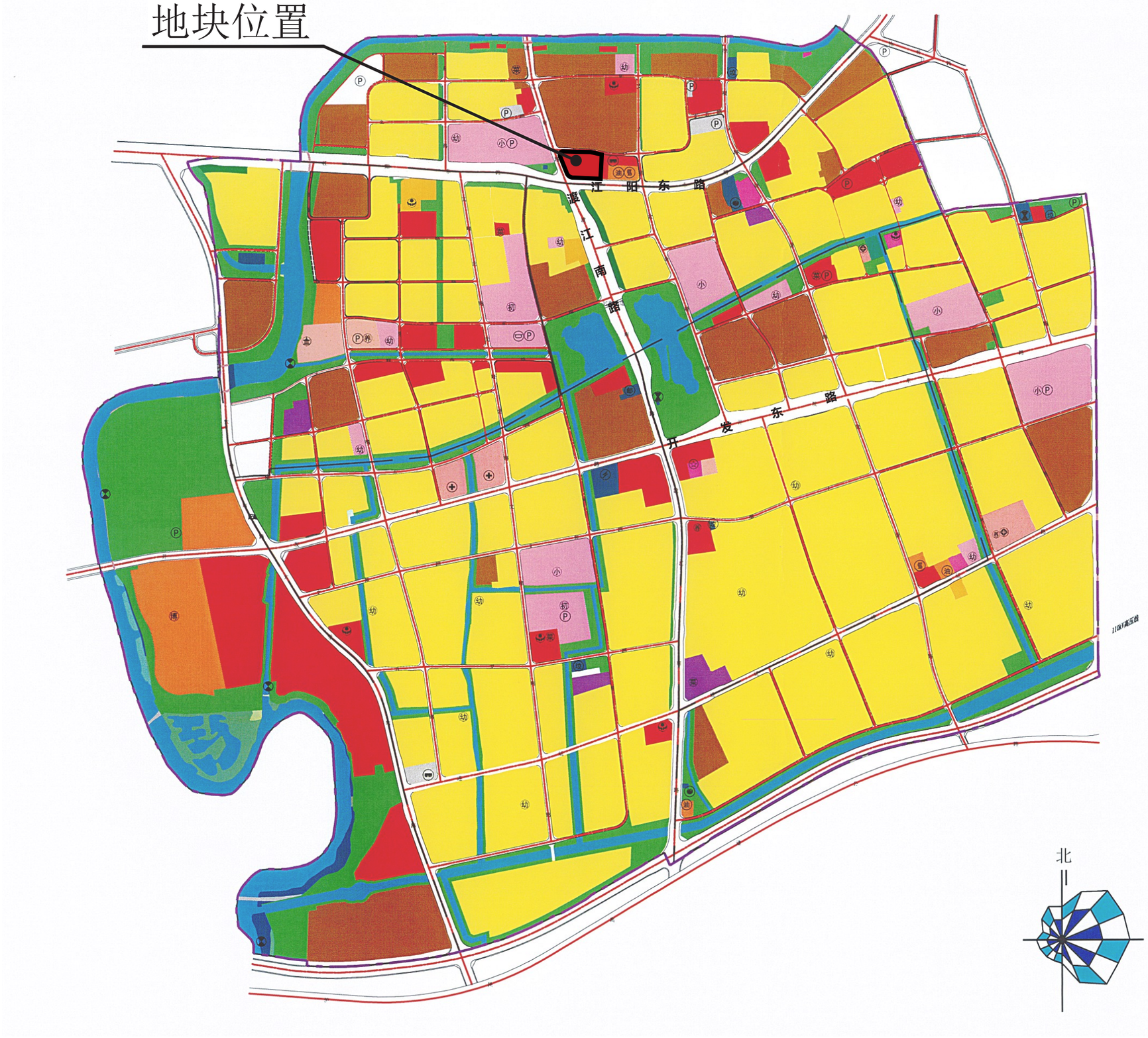
报规版



地下一层平面图 1:60

01 基地分析
Site Analysis

地块位置



区位分析

地块位于扬州市老城区控规单元内 590 地块，靠近古运河、何园，历史底蕴深厚，周边还有城南快速路、渡江南路等城市干道，交通便捷。







基地现状

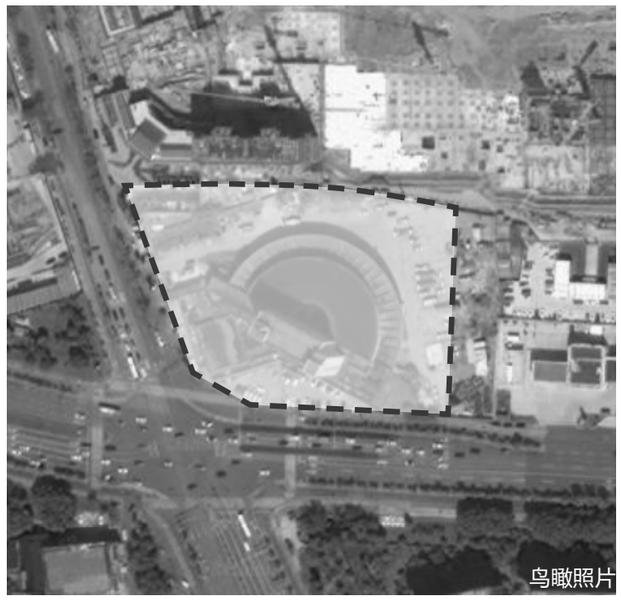
据资料记载，这座建筑曾是扬州城的第三代汽车站，1988 年开工建设，1989 年 12 月 30 日竣工，1990 年 1 月 10 日正式启用，35 年光阴转瞬即逝。

现状地上建筑面积为 12701 平方米，最高 9 层，建筑女儿墙高度 35.4 米（钟楼高度 40.1 米）。地块内地势总体平坦，地面高程在 6.38—6.78 米之间。

扬汽大厦一直都是扬州的标志性建筑，也是扬州客运发展史上的一个里程碑，醒目的大钟和半圆形的候车大厅让人记忆深刻。



历史照片

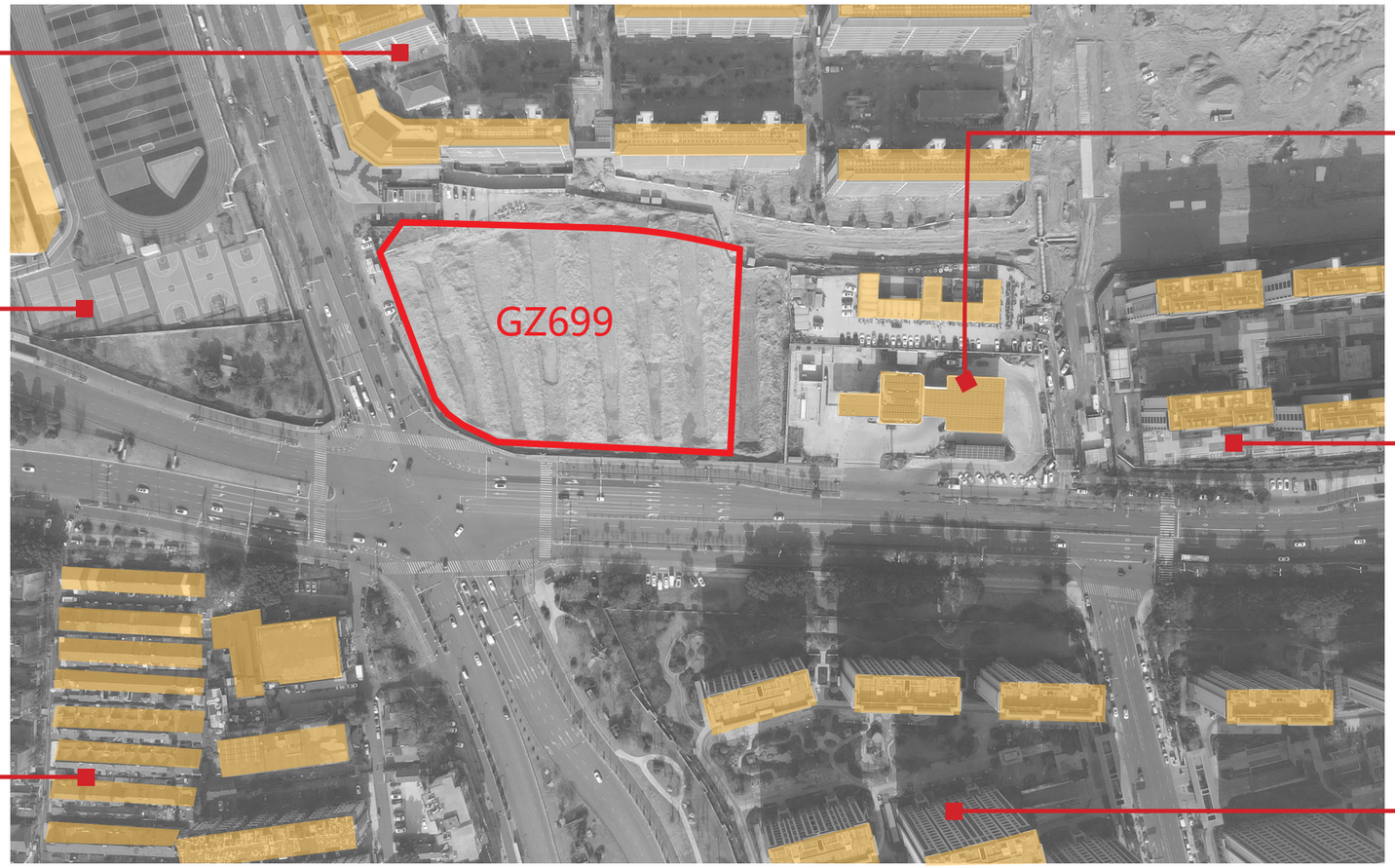

鸟瞰照片

周边现状

地块东至规划边界，南至江阳东路，西至渡江南路，北至规划支四路。地块总用地面积为 1.2600 公顷。基地南侧为天瑞府，北侧为在建住宅，西侧为建小学，东侧毗邻加油站。



北侧　华建天庆小区





东侧　加油站



西侧　育才小学（福运门校区）



东侧　宏景台小区



西南侧　工人新村



南侧　天瑞府小区

基地分析

地块东至规划边界，南至江阳东路，西至渡江南路，北至规划支四路。地块总用地面积为 1.2600 公顷。基地南侧为天瑞府，北侧为在建住宅，西侧为小学，东侧毗邻加油站。



02 效果展示
Site Analysis

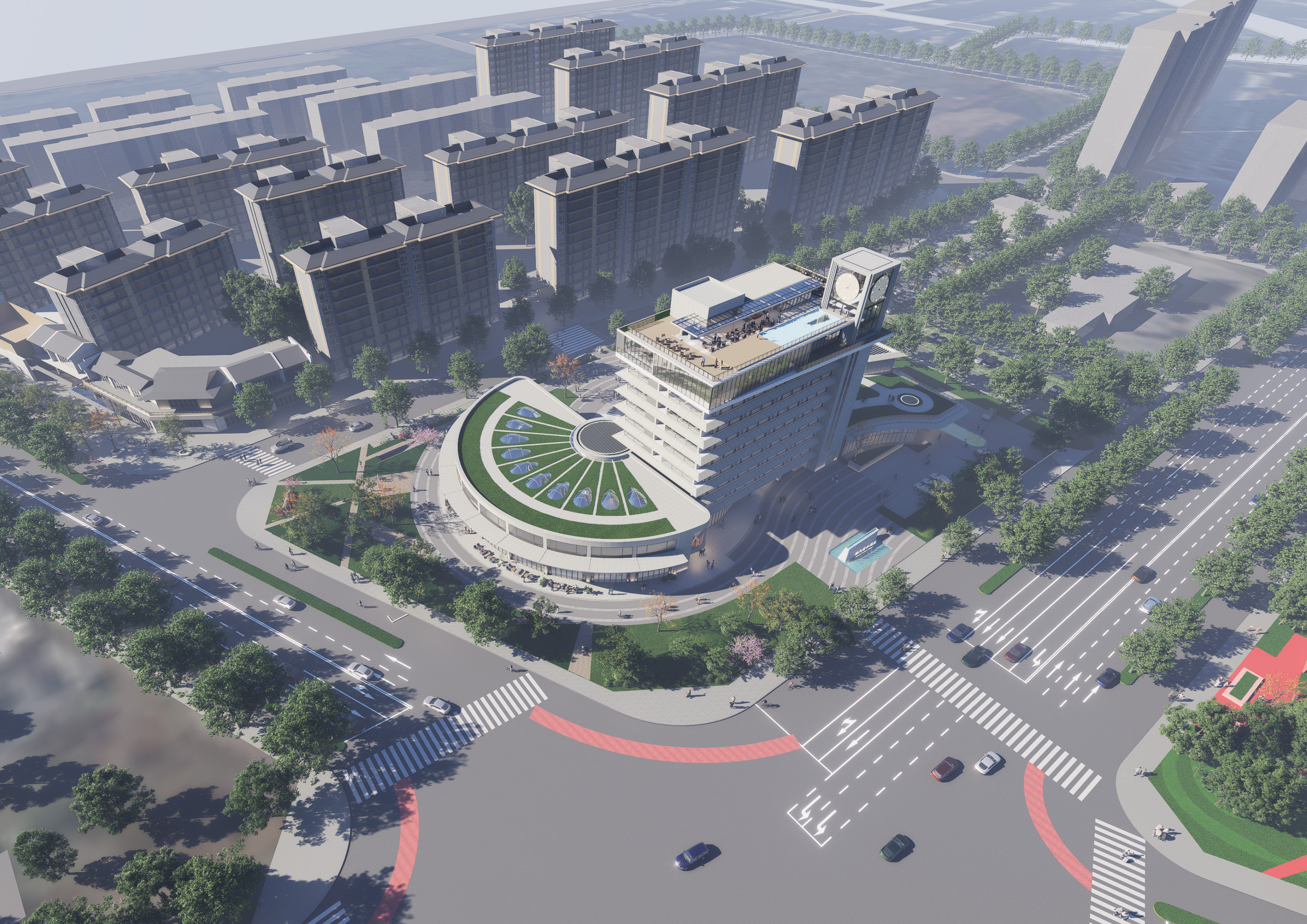

华建·天庆
8208 8888

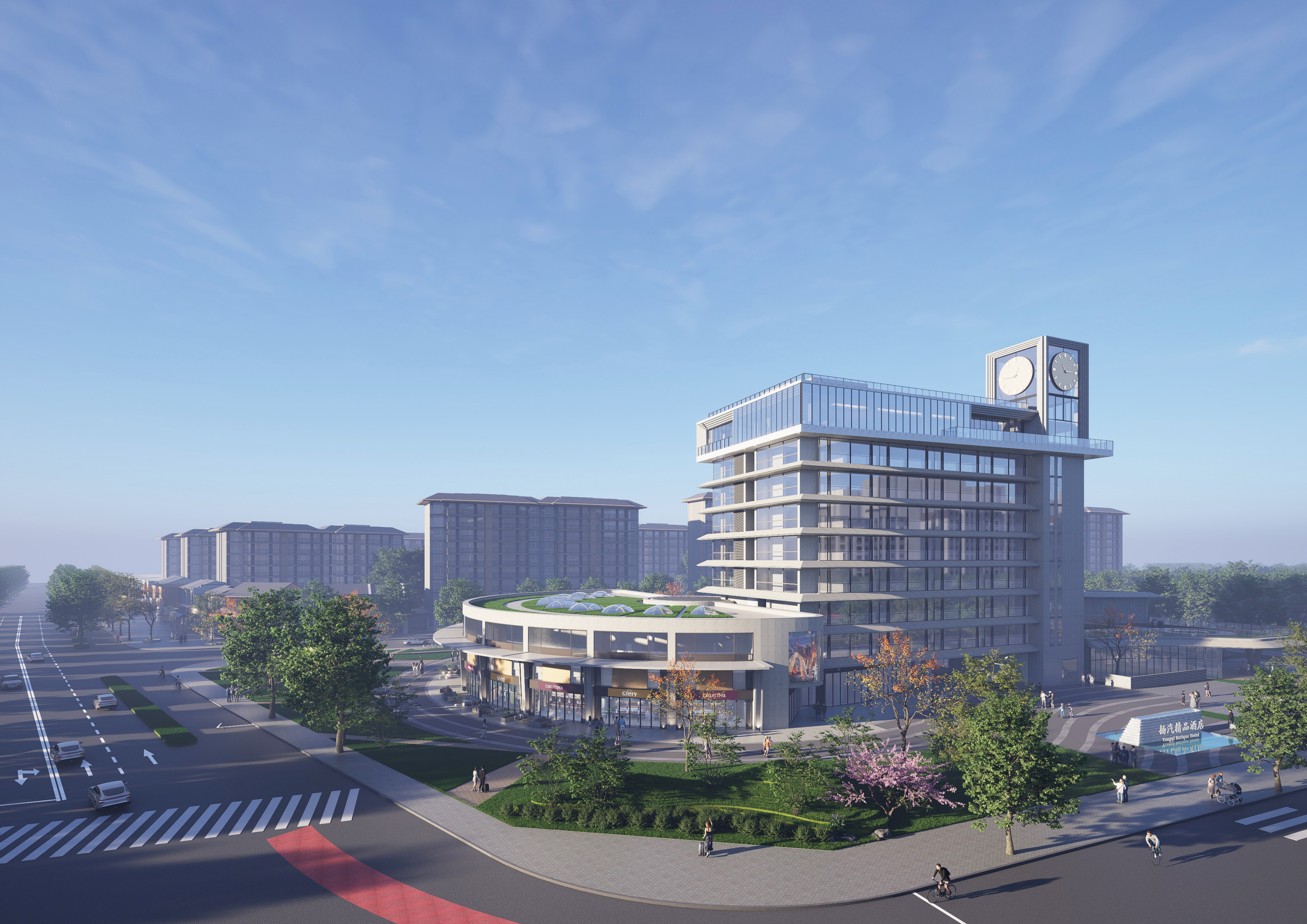



华鑫·天庆
笑迎天下客满意扬州


文峰街道三里桥社区
党群服务中心
华建·天庆
8208 8888






CHUTINA
Glery
CHUTINA
扬汽精品酒店
Yangqi Botique Hotel




Glery
CHLITINA
Glery
CHLITINA

扬汽精品酒店
Yangqi Butique Hotel








Glery
ENZO COFFEE
TIME BOOK STORE
CHUTTINA LIMIN
PIZZA KING
Pizza Hut
KFC


Glery
金诺瑞蛋糕
馬妮爾女士西餐廳
ZHANG SANFENG
milktea shop
ENZO
COFFEE
Bernice
KFC
PIZZA KING
Pizza Hut



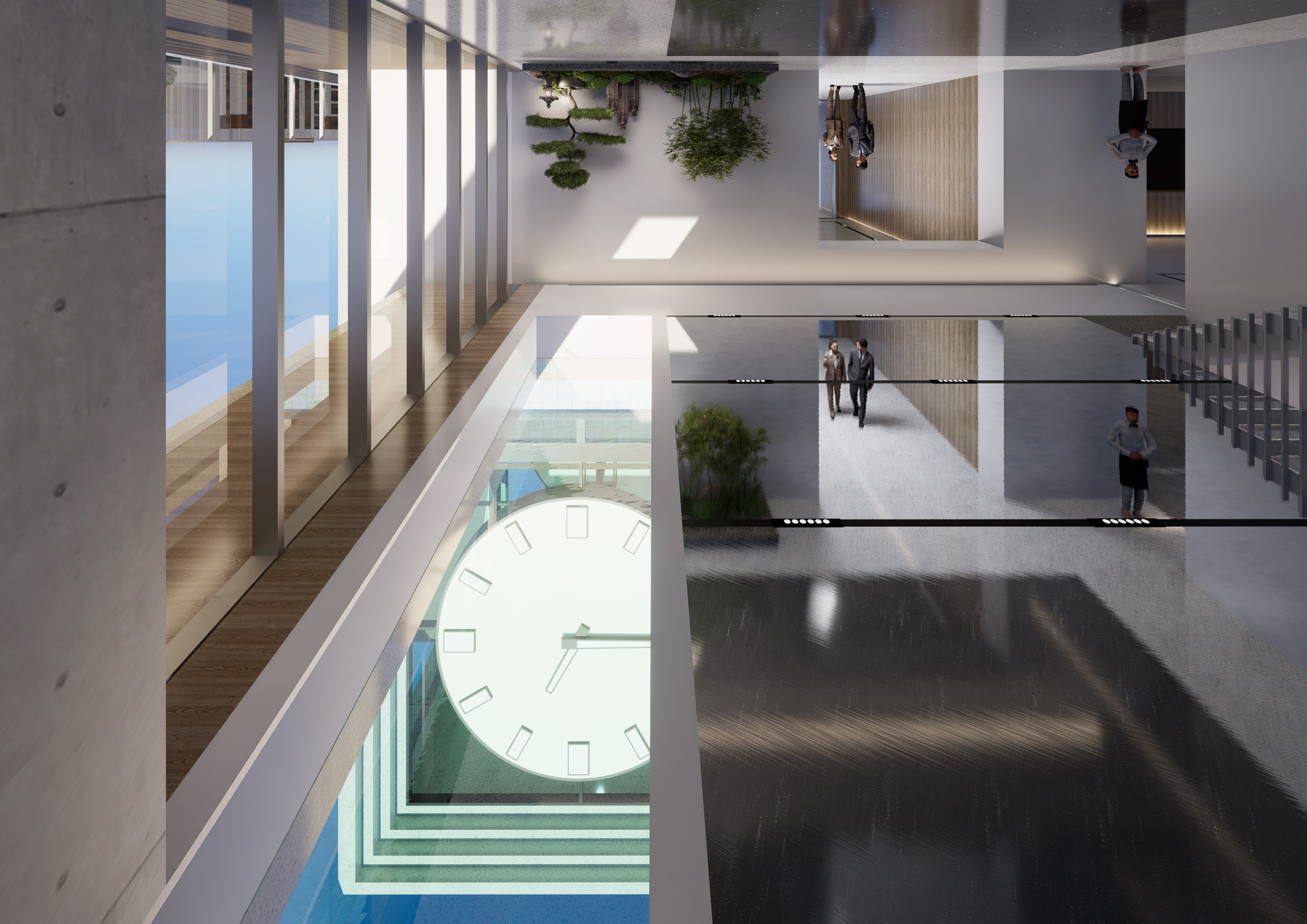












03 规划设计
Site Analysis

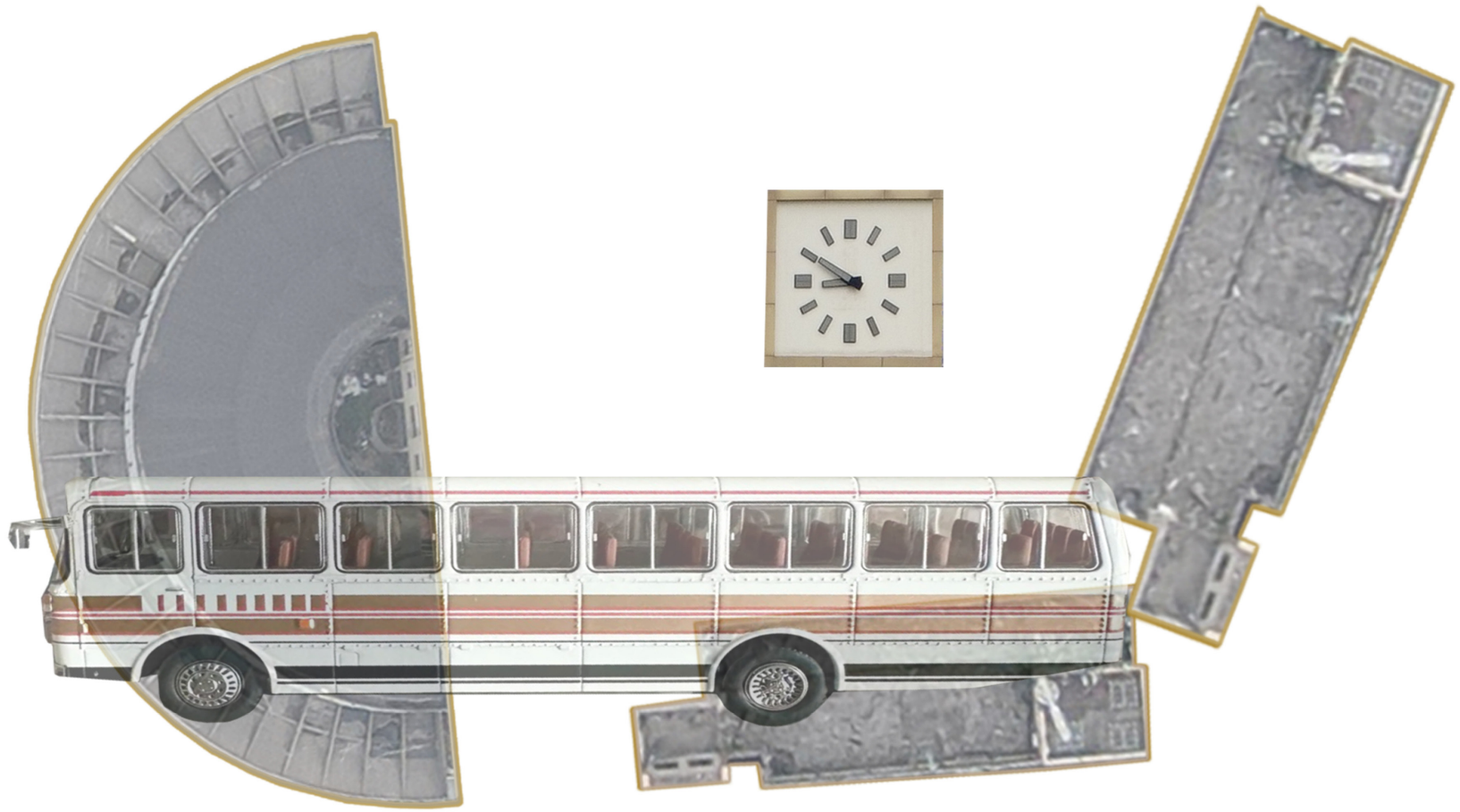
提取老扬汽大厦最具代表性的钟塔和半圆形候车大厅元素
对其重新空间组合，形成新的城市界面，并在内部塑造人性化的城市空间

记忆要素

钟楼

扬州客车

半圆形候车大厅



现状要素

周边新建住宅木色线条

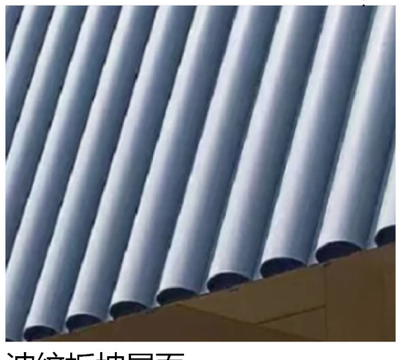
西侧学校及周边坡屋顶建筑



西侧学校



北侧住宅



波纹板坡屋面



坡屋顶及含木色线条的立面

半圆形造型



建筑造型复现拆除的原候车大厅半圆形造型，唤醒当地居民记忆，增强归属感，表达对老扬州汽车站的尊重；
新建半圆形建筑为商业空间，弧形则以最大的商业展示面面向居民。





钟楼

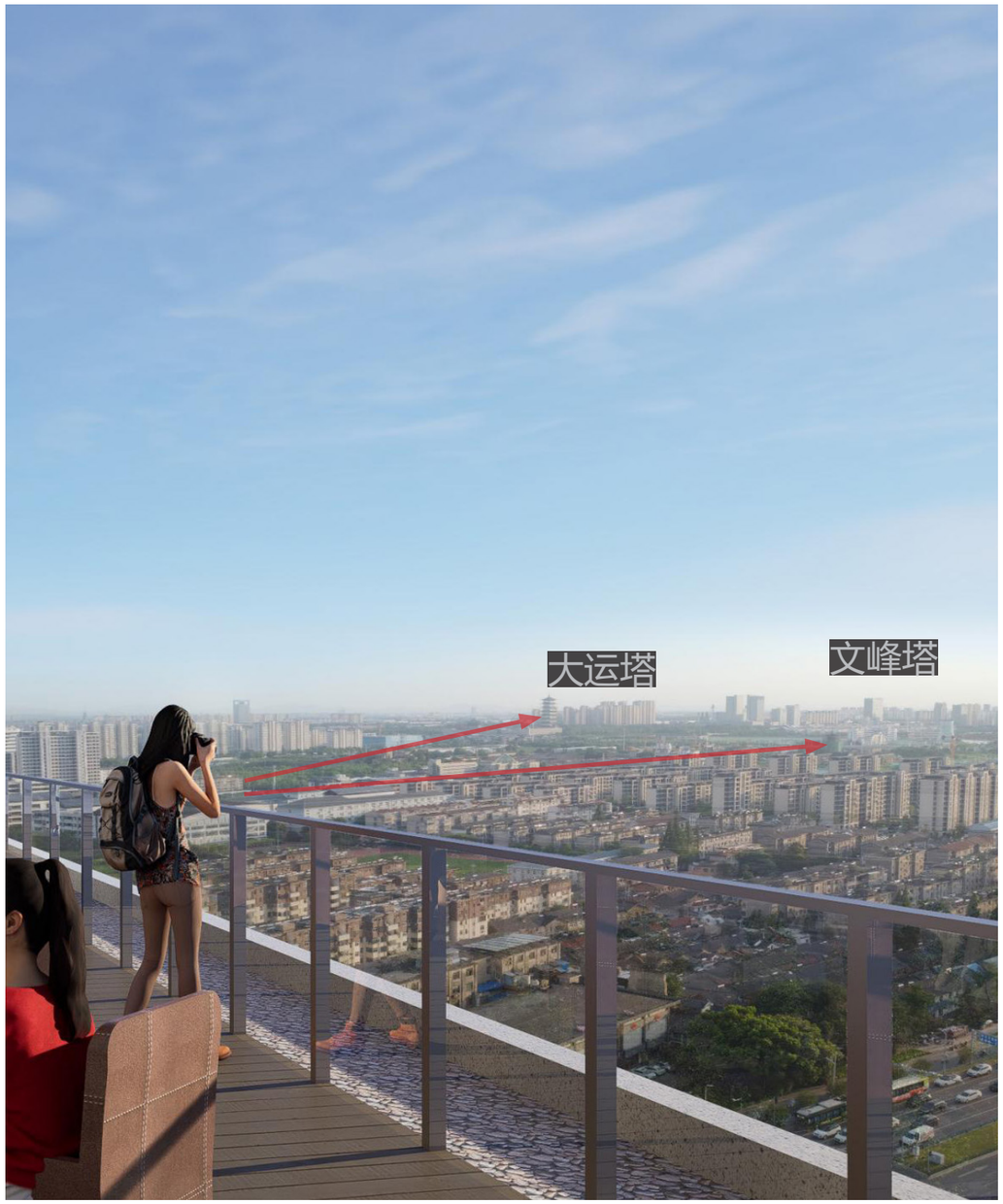
保留标志性的钟楼，利用工艺材质演绎传统钟楼，使其成为片区新标志。







视线分析



效果图



30 米高视野

将酒店大堂、大堂吧、餐厅、行政酒廊这些公共功能置于酒店顶层；客房朝南北向布置。可远眺风景，直视大运塔及文峰塔，为客户提供最好的景观视野。



首层架空
空间与城市相互渗透

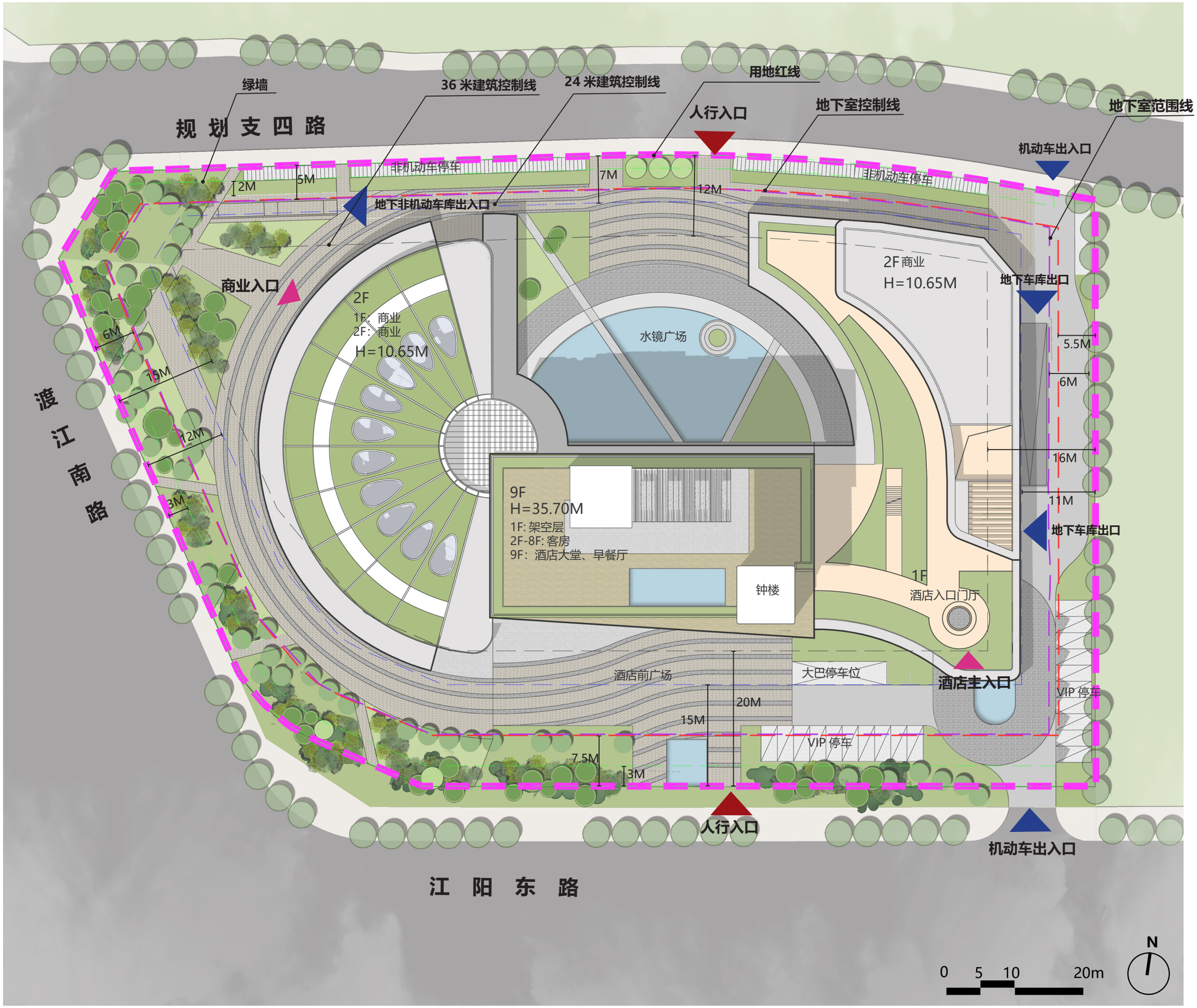


场所营造
打造人性化的城市广场



景观设置
环境与社区的公共性

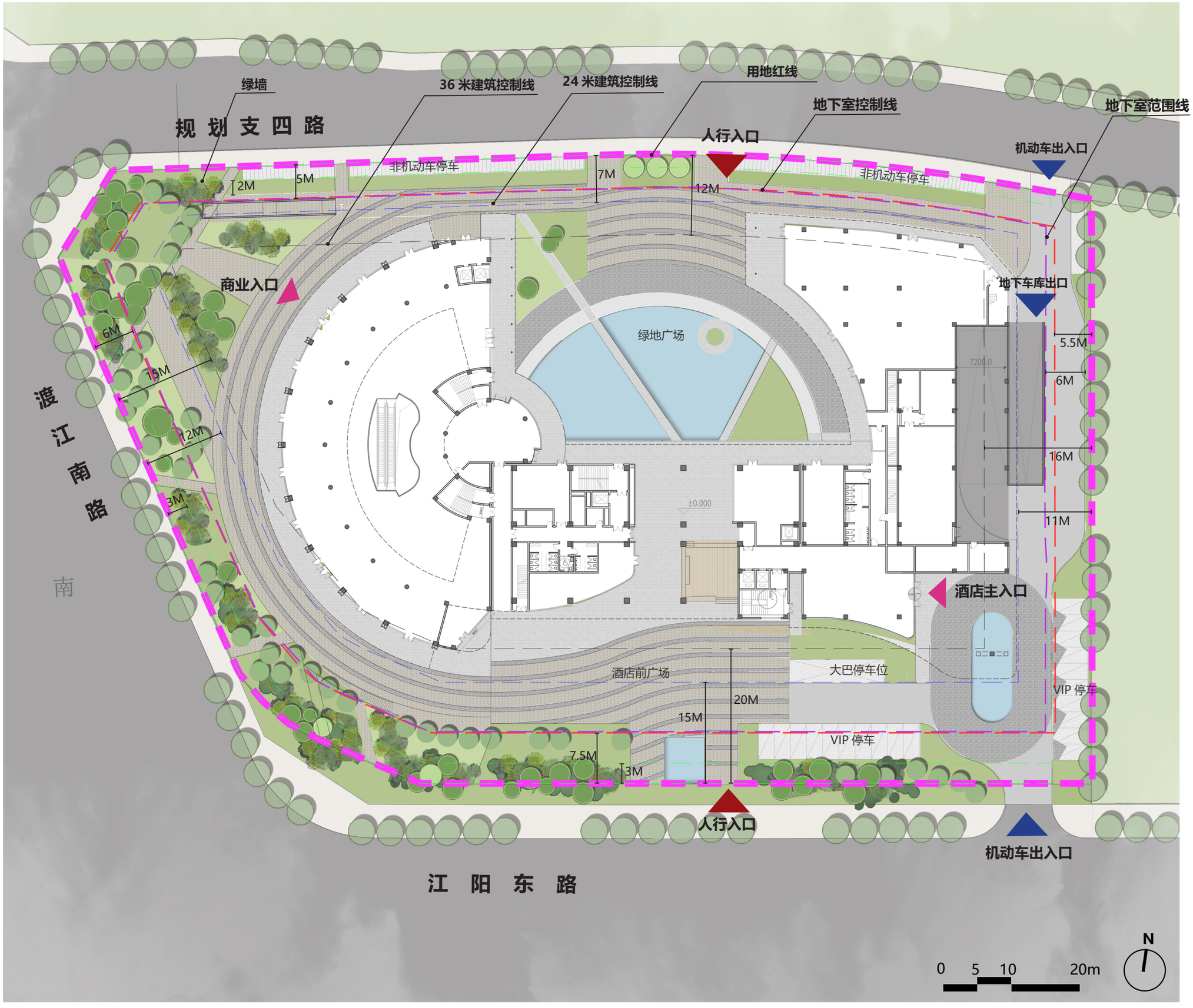
总平面图



地块经济技术指标表

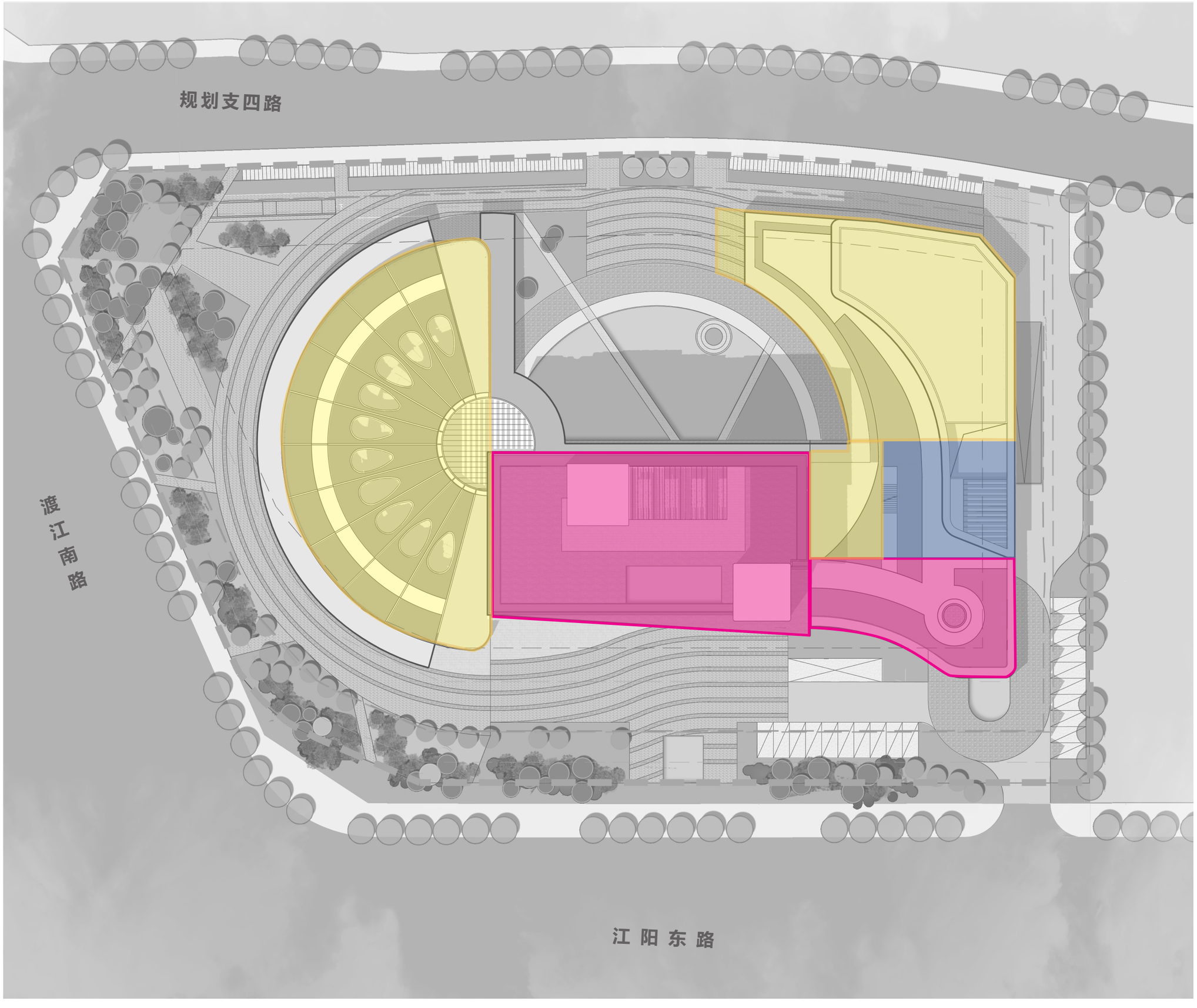
项目		单位	数据	备注
用地面积		㎡	12600	
总建筑面积		㎡	23610.178	
地上建筑面积		㎡	13723.018	
其中	酒店	㎡	8764.333	
	商业	㎡	4958.685	
地下建筑面积		㎡	9887.16	
容积率			1.09	
计容建筑面积		㎡	13760.04	部分商业按照虚拟建筑面积
建筑密度		%	43%	
绿地率		%	10%	
建筑高度		M	塔楼 35.70 钟楼 44.45	
机动车停车		辆	200	
非机动车停车		辆	320	

首层总平面图


规 划 支 四 路
渡 江 南 路
南
江 阳 东 路
绿墙
36 米建筑控制线
24 米建筑控制线
用地红线
地下室控制线
地下室范围线
人行入口
机动车出入口
非机动车停车
非机动车停车
2M
5M
7M
12M
商业入口
地下车库出口
绿地广场
±0.000
7200.0
5.5M
6M
16M
11M
6M
15M
12M
3M
酒店主入口
酒店前广场
大巴停车位
VIP 停车
VIP 停车
20M
15M
7.5M
3M
人行入口
机动车出入口
0 5 10 20m
N

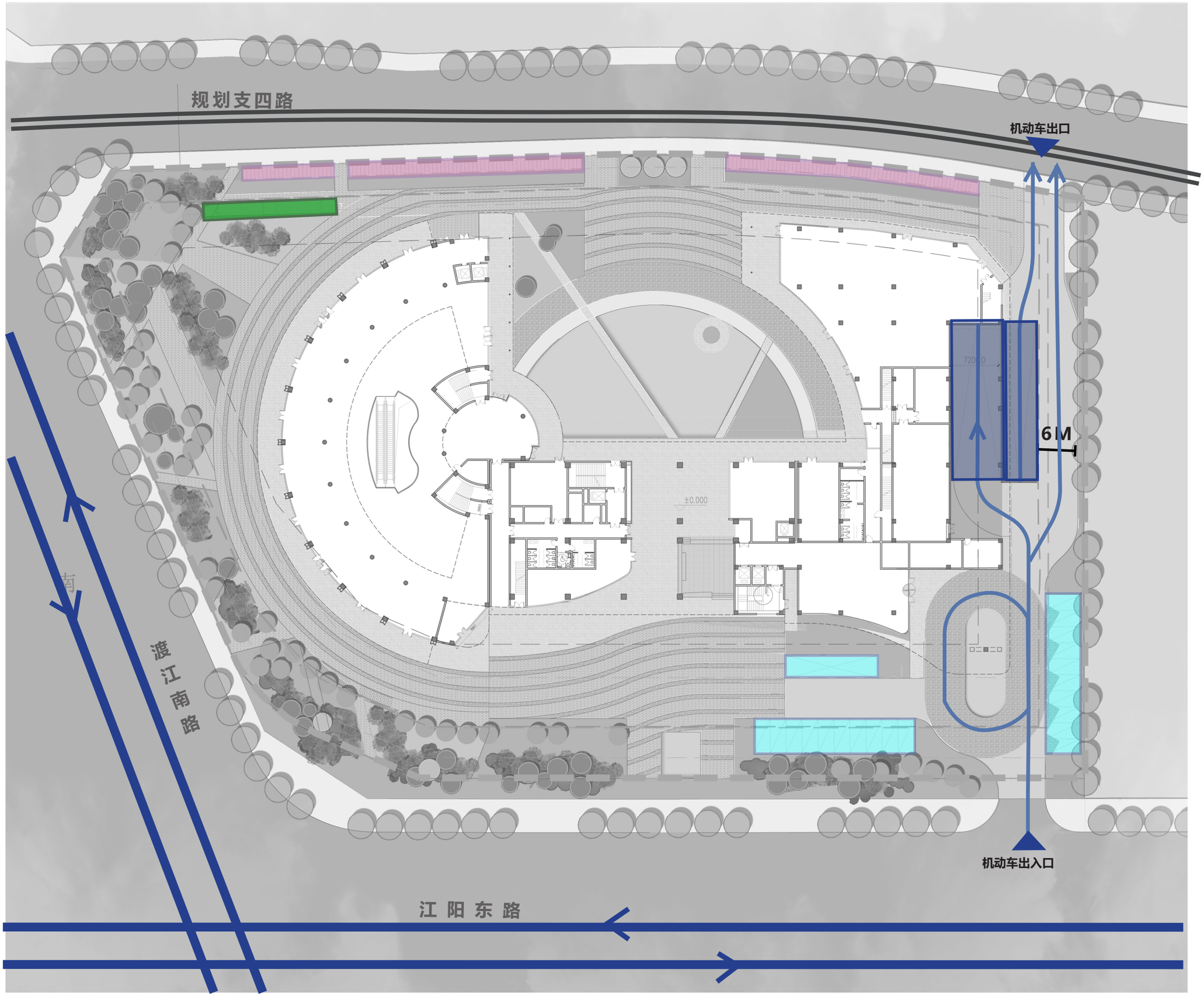
功能结构分析

项目中心塔楼设计为酒店，首层为架空广场，2-8F 为客房 ,9 层为大堂及早餐厅，酒店入口设置在地块的东南角；沿渡江南路、规划支四路设置为商业。几大功能区围合成一个中心广场。



车行流线分析

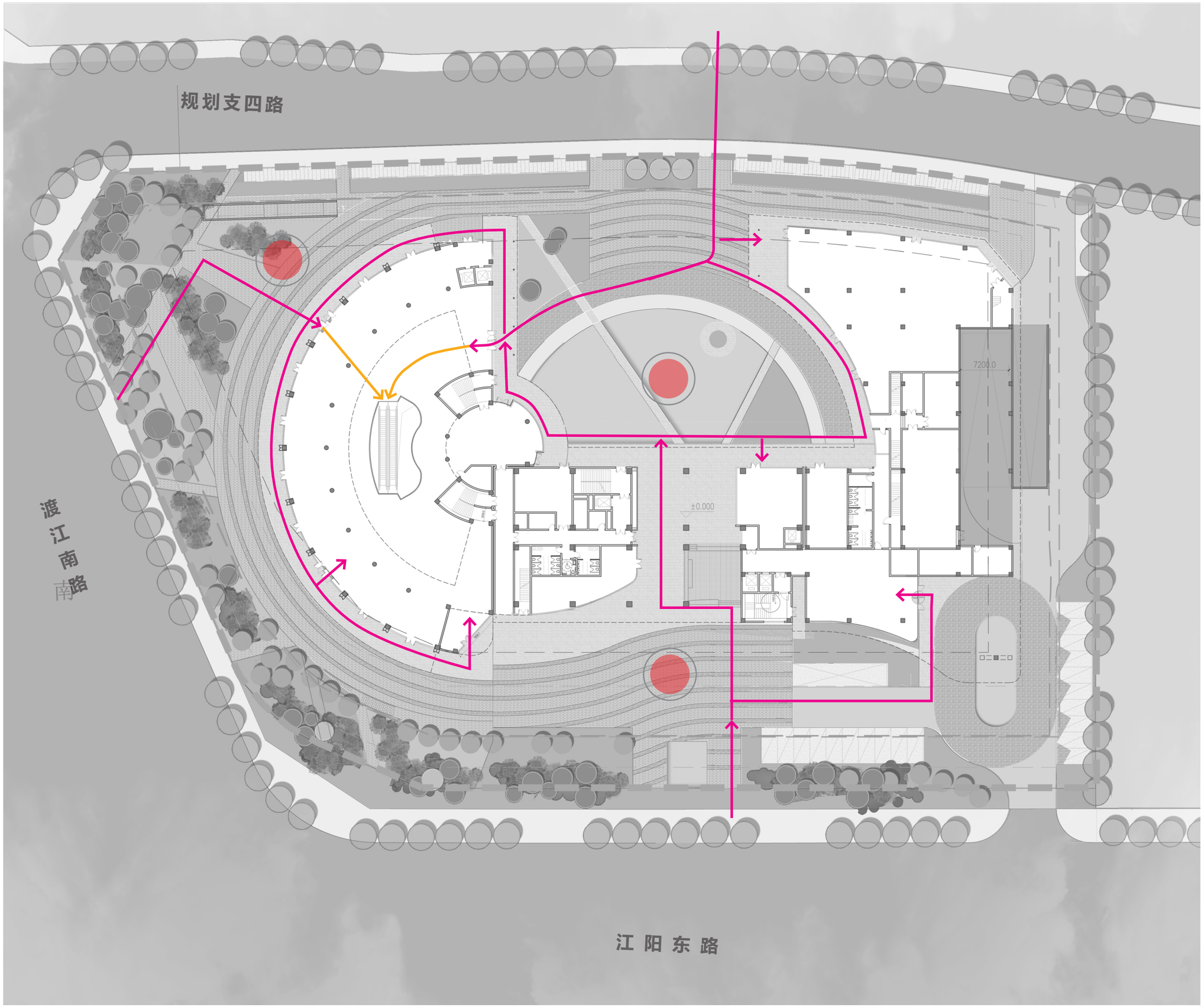
基地南侧为双向城市主干道，车流量大，车速较快，西侧渡江南路为双向城市主干道，连接古城区，北侧为规划支四路，基地内东侧设置双向 6 米车道。机动车道和地下机动车库出入口分布在基地东侧，车道为双向车道，可从南侧江阳东路进出地库，北侧地库车辆可直接开出到规划支四路。



城市双向主干道
双向城市规划道路
基地内车道
地下车库出入口
地下非机动车库出入口
机动车停车位
非机动车停车位

人行流线分析

步行系统联系起多类型活动节点，首层人行主要来源于北侧住宅区和西侧的地面人流，穿过景观绿化间的入口，快速到达核心景观商业庭院。



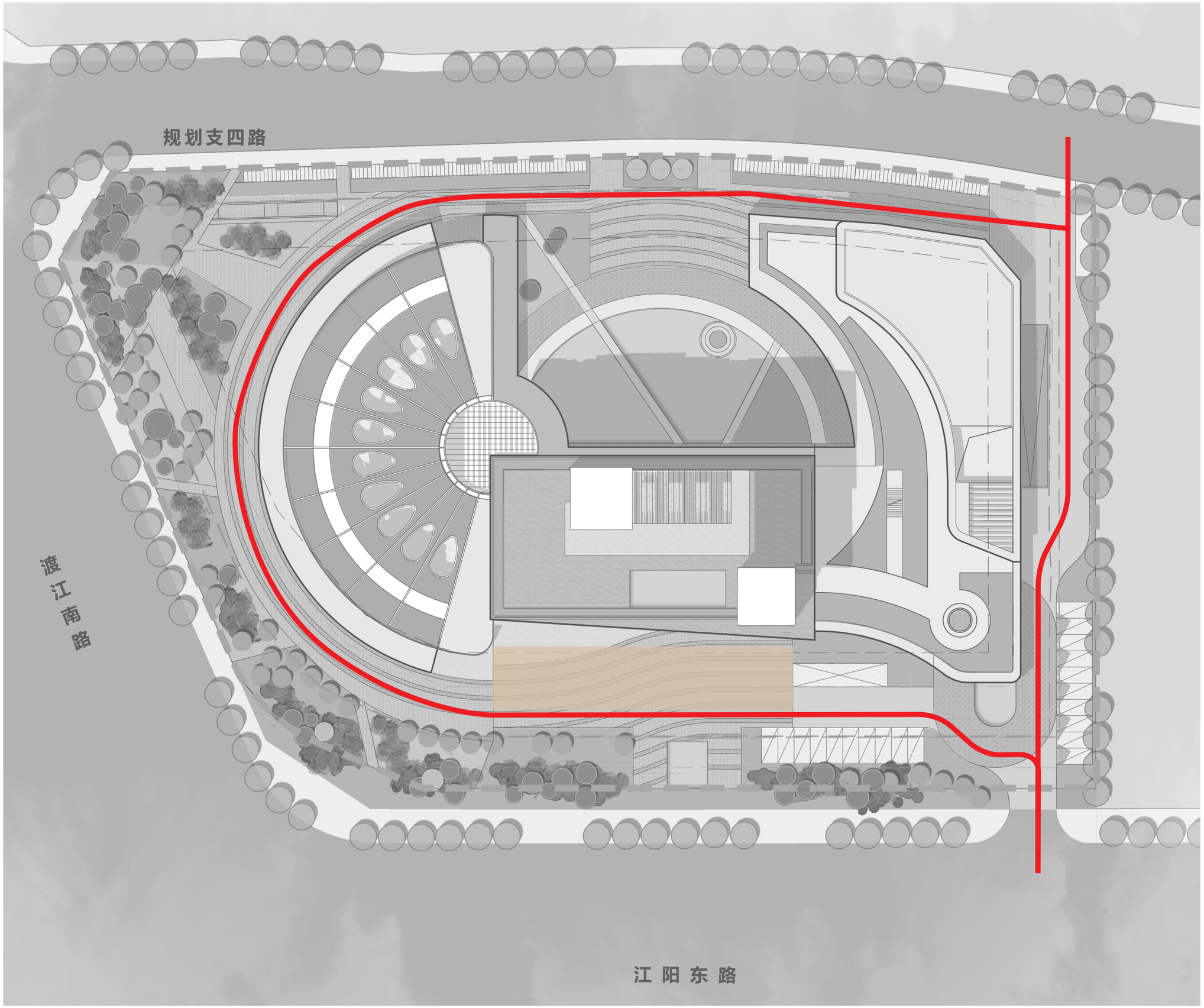
步行节点

首层步行流线

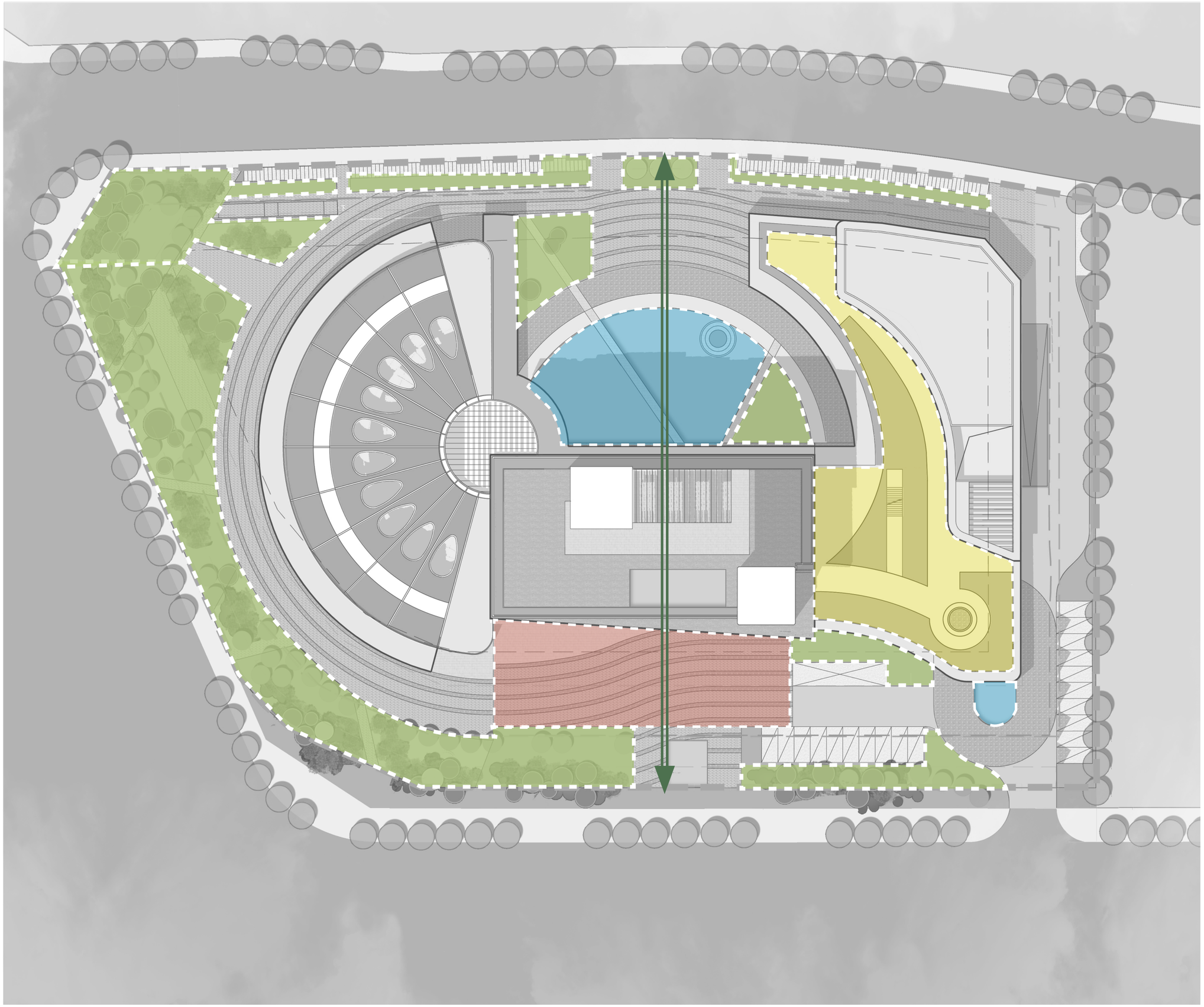
进超市流线

消防分析

消防车道从东南侧入口进入，形成消防环形车道，酒店南侧设置消防登高场地，满足高层建筑一个长边的需求。

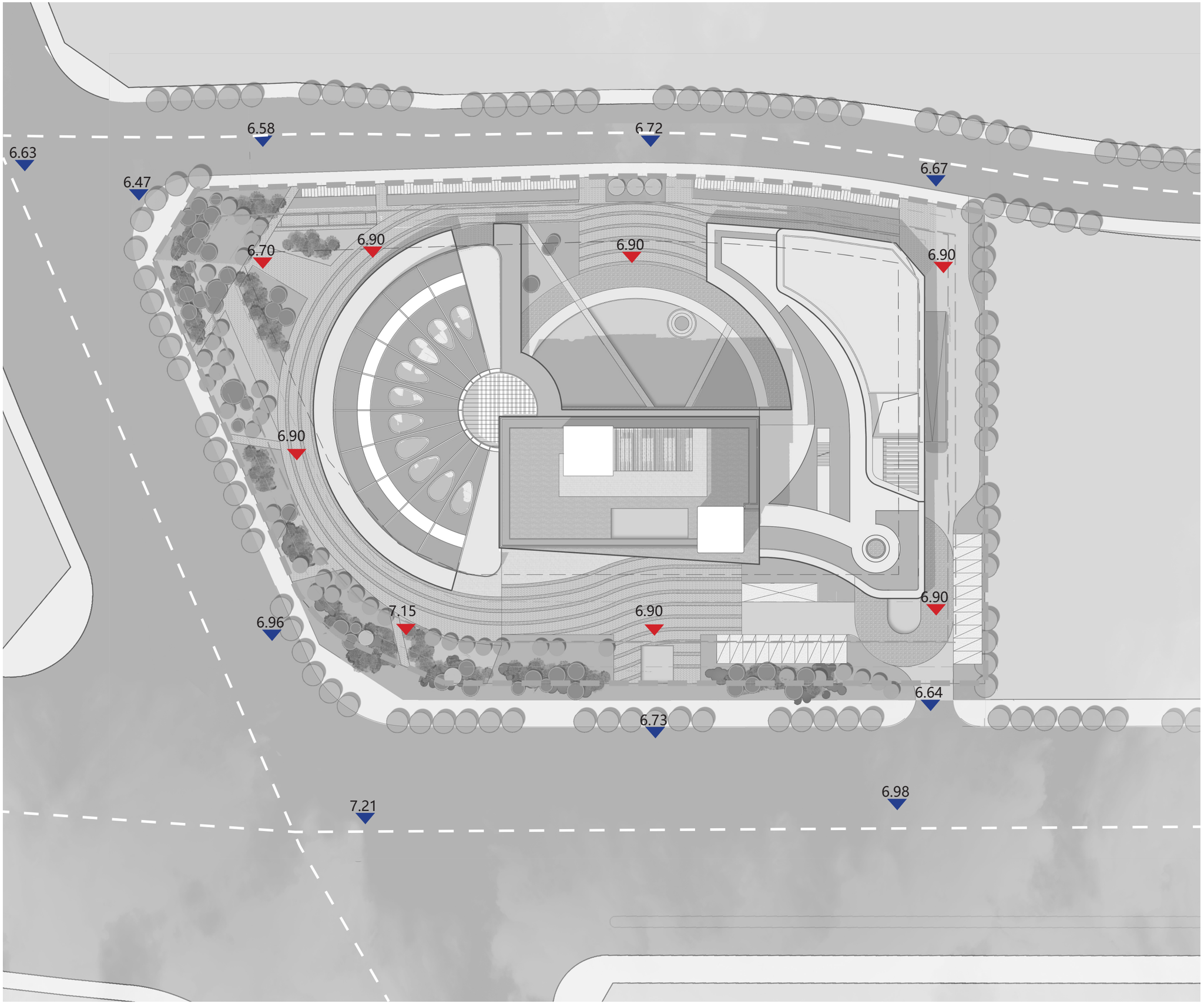


景观分析



广场景观
平台景观
水景景观
绿地景观
主要景观轴

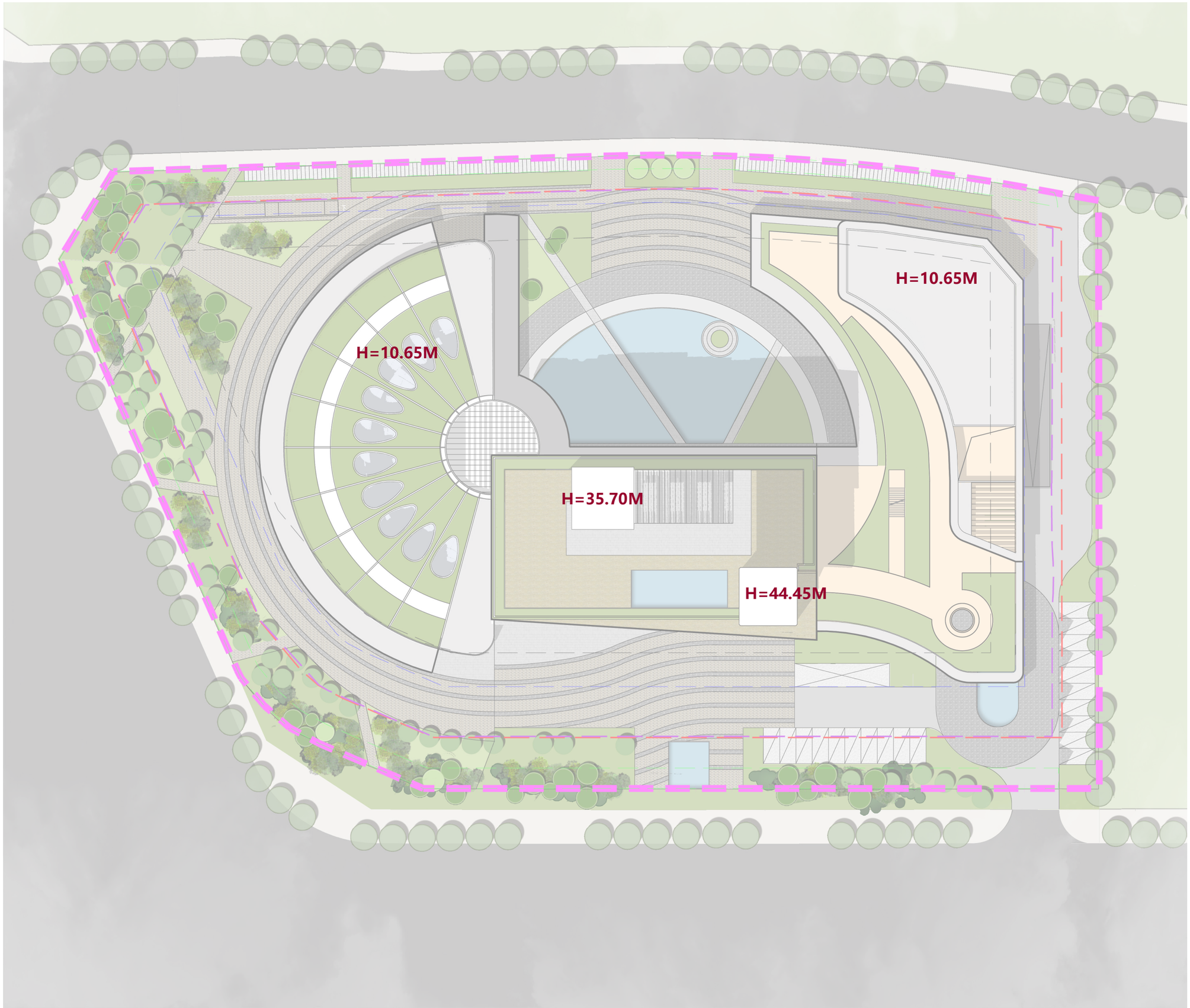
竖向分析



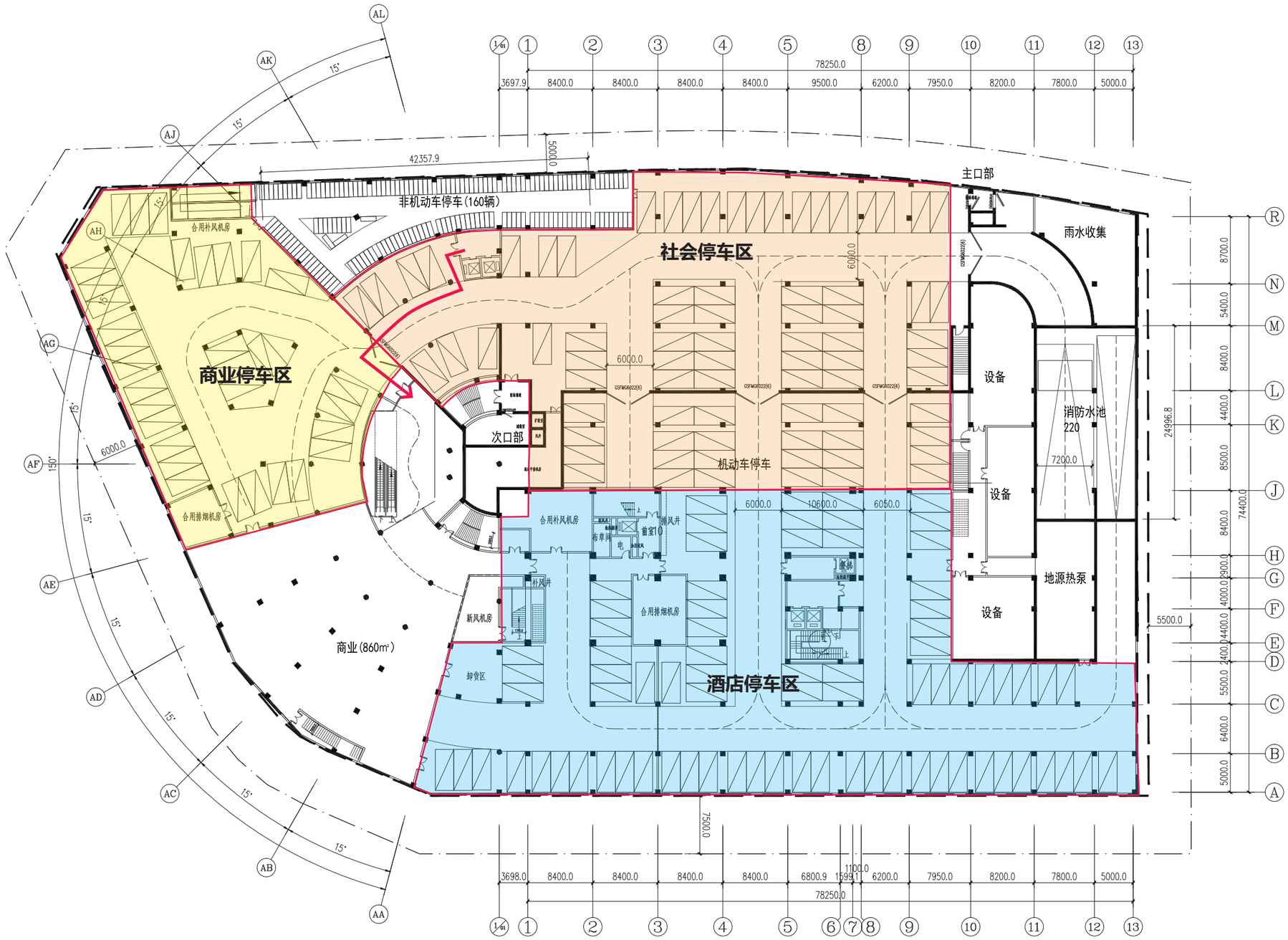
X.XX 道路竖向

X.XX 室外场地竖向

高度分析

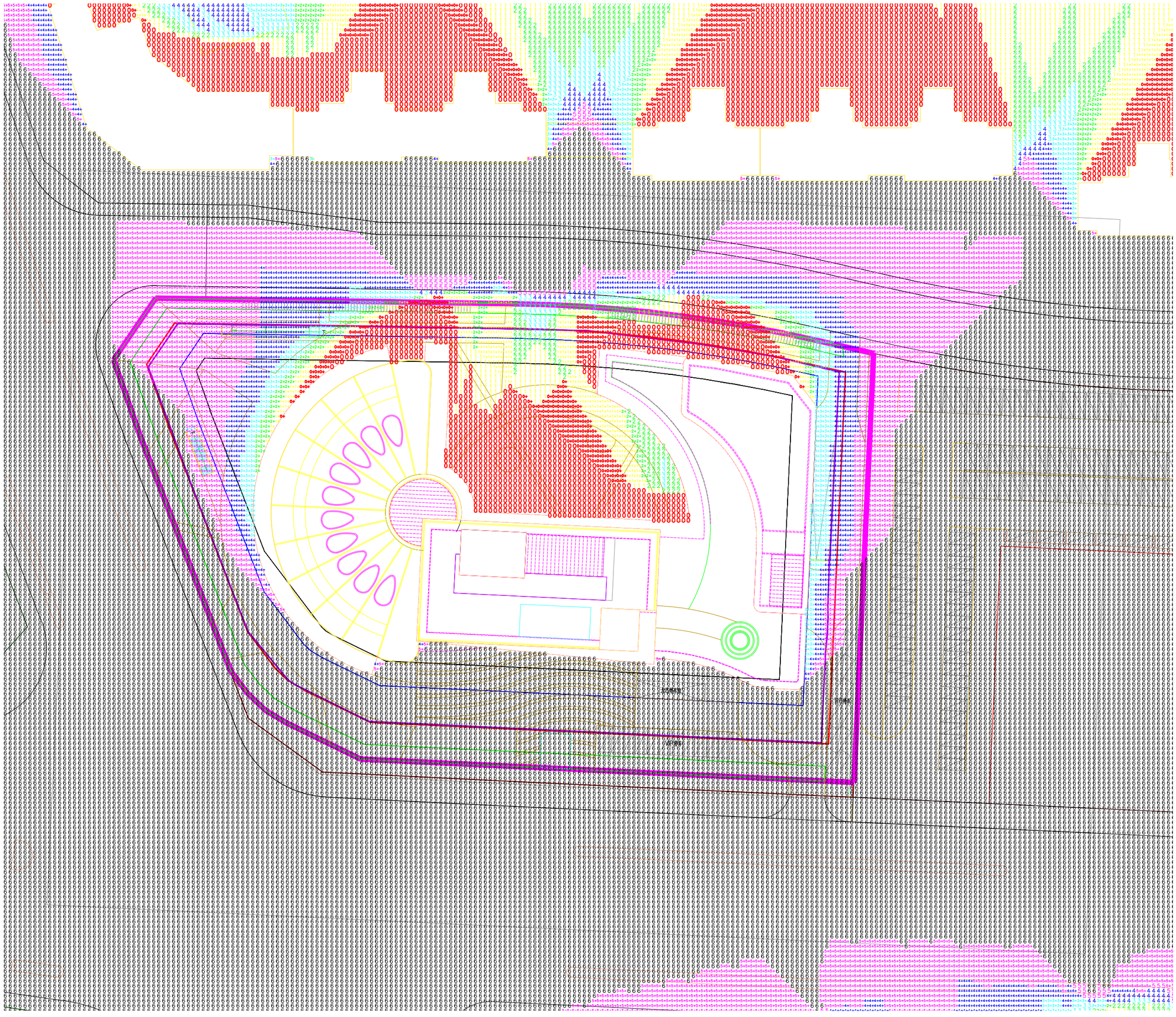


地下室停车分析



地下一层平面图 1:600

日照分析

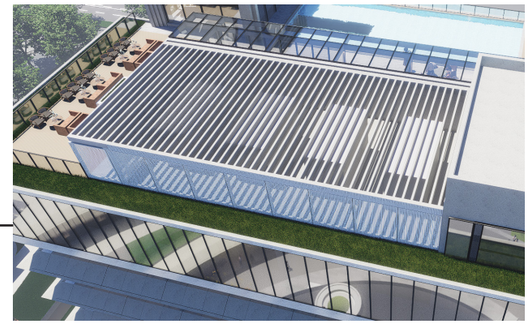


立面材料分析



第五立面分析





全隐蔽式设备间



景观静水池示意

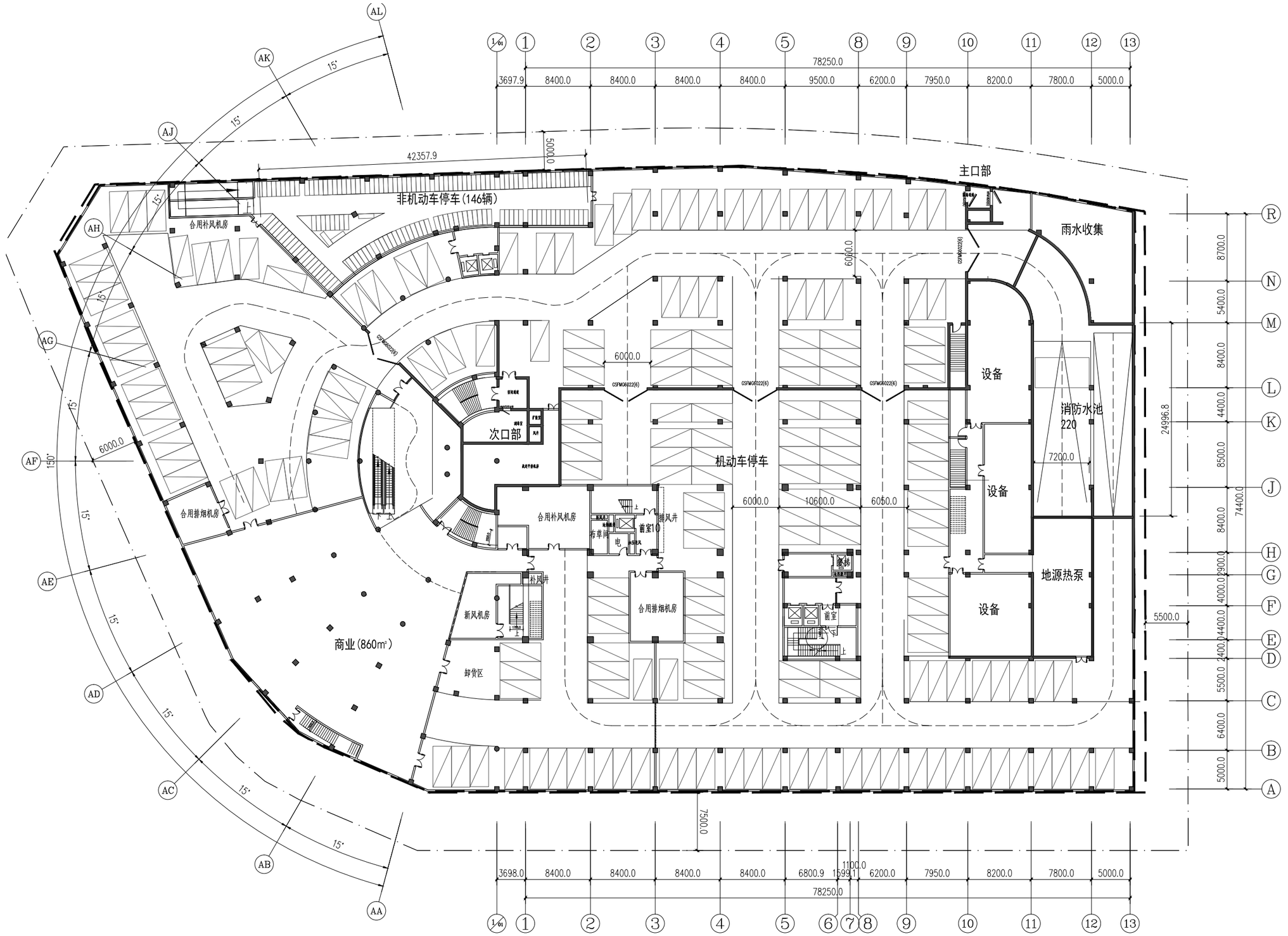


人造草皮示意

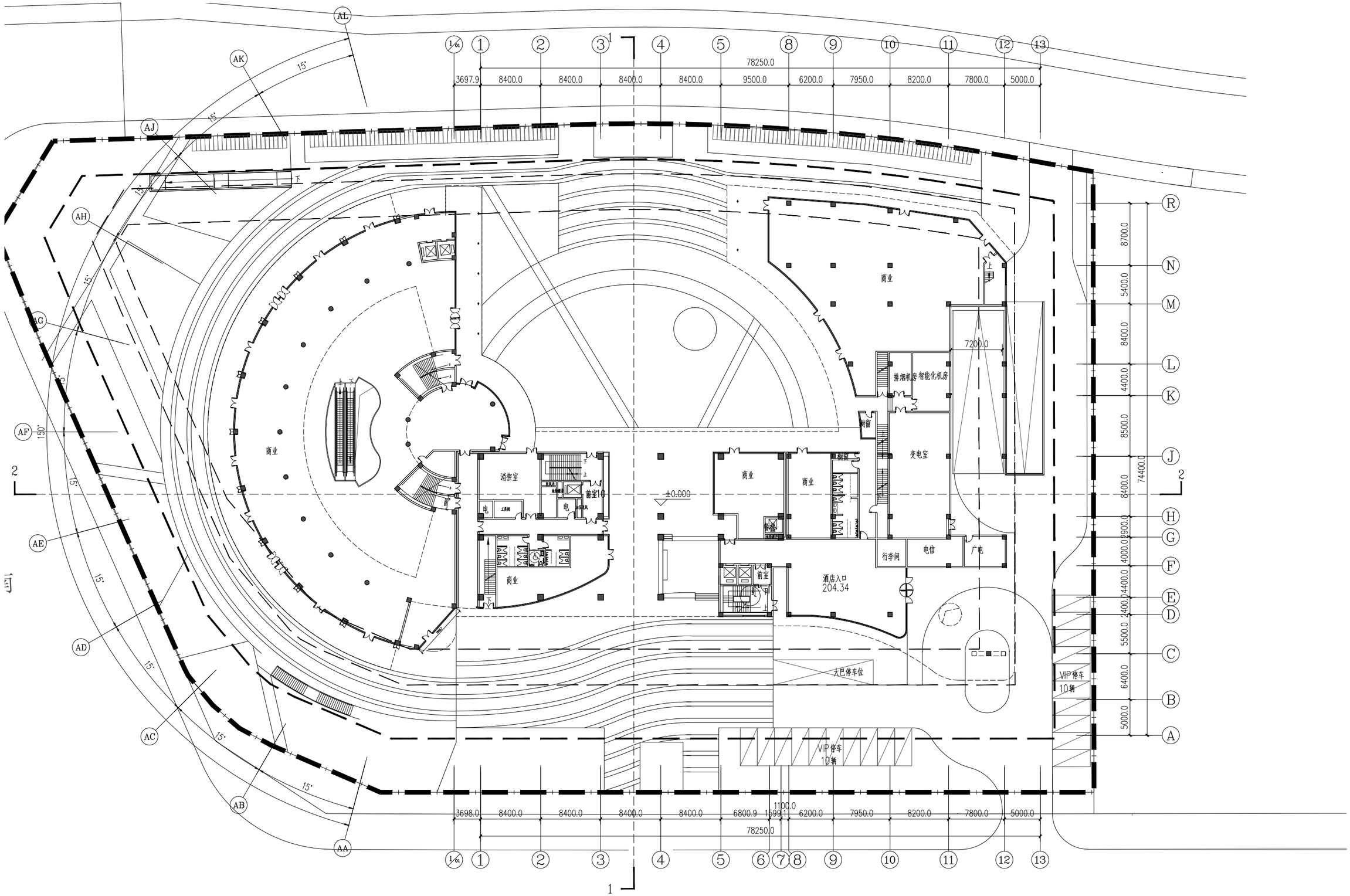


太阳能光伏板示意

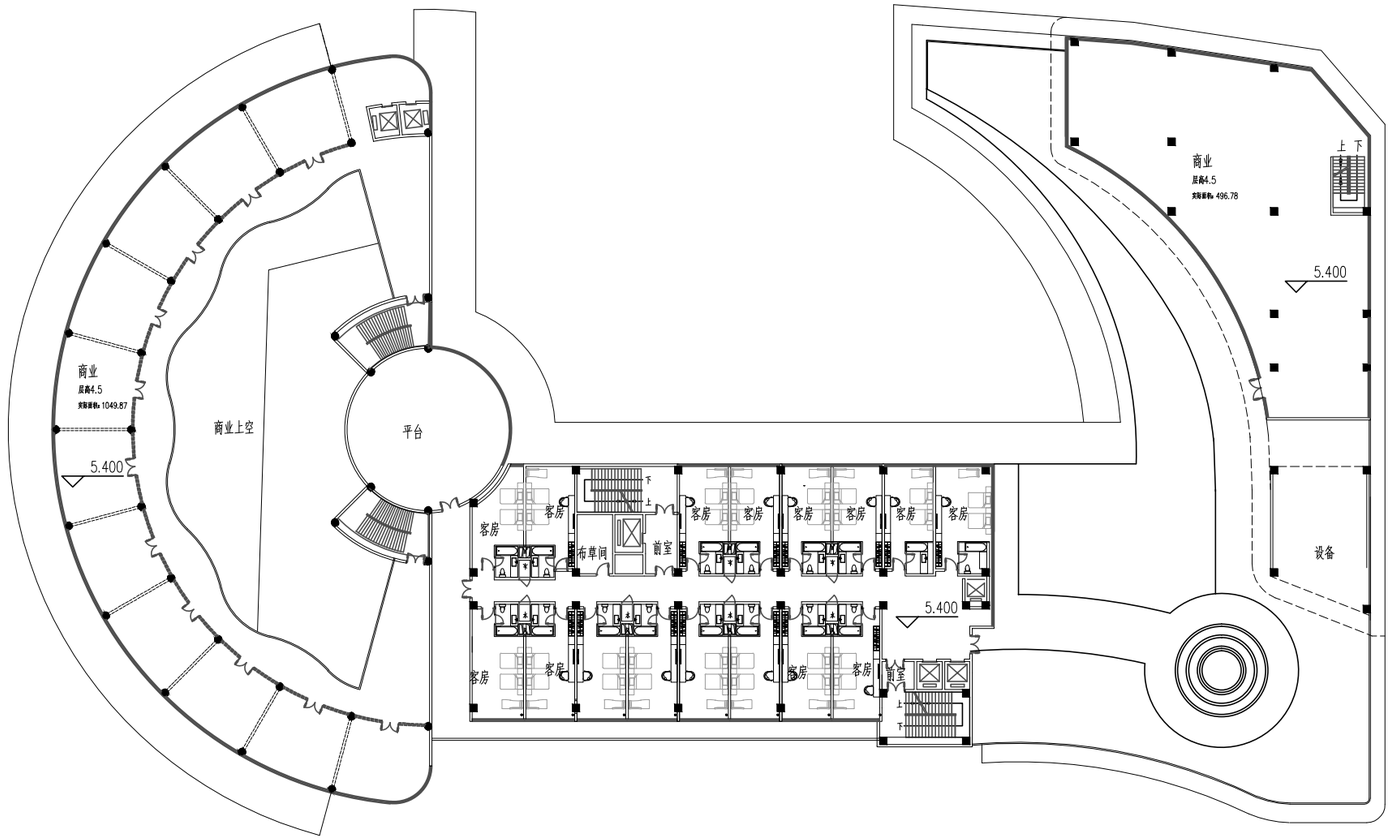
04 技术图纸
Site Analysis

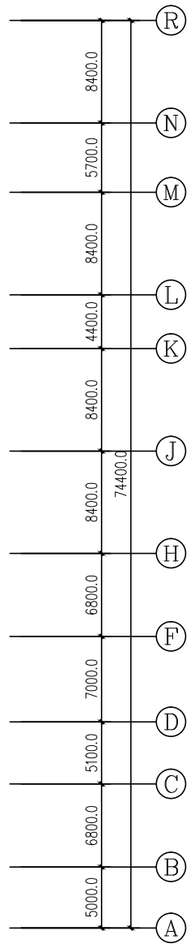


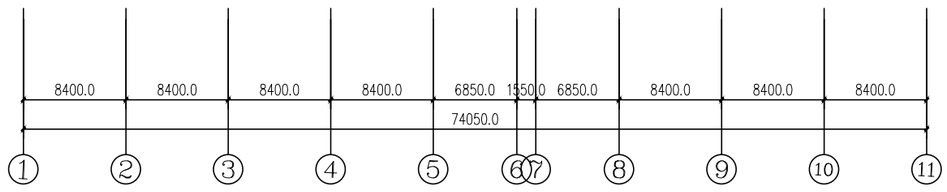
地下一层平面图 1:600


AL
AK
AJ
AH
AG
AF
AE
AD
AC
AB
AA
15°
1/61
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
78250.0
3697.9
8400.0
8400.0
8400.0
8400.0
9500.0
6200.0
7950.0
8200.0
7800.0
5000.0
3698.0
6800.9
1599.1
1100.0
R
N
M
L
K
J
H
G
F
E
D
C
B
A
8700.0
5400.0
8400.0
4400.0
8500.0
8400.0
74400.0
4000.0
2900.0
4400.0
2400.0
5500.0
6400.0
5000.0
7200.0
商业
消控室
前室1
电
工具间
商业
±0.000
商业
商业
前室
乳
酒店入口
204.34
铜窗
特烟机房
智能化机房
变电室
行李间
电信
广电
大巴停车位
VIP停车
10辆
VIP停车
10辆
上
下
1
2

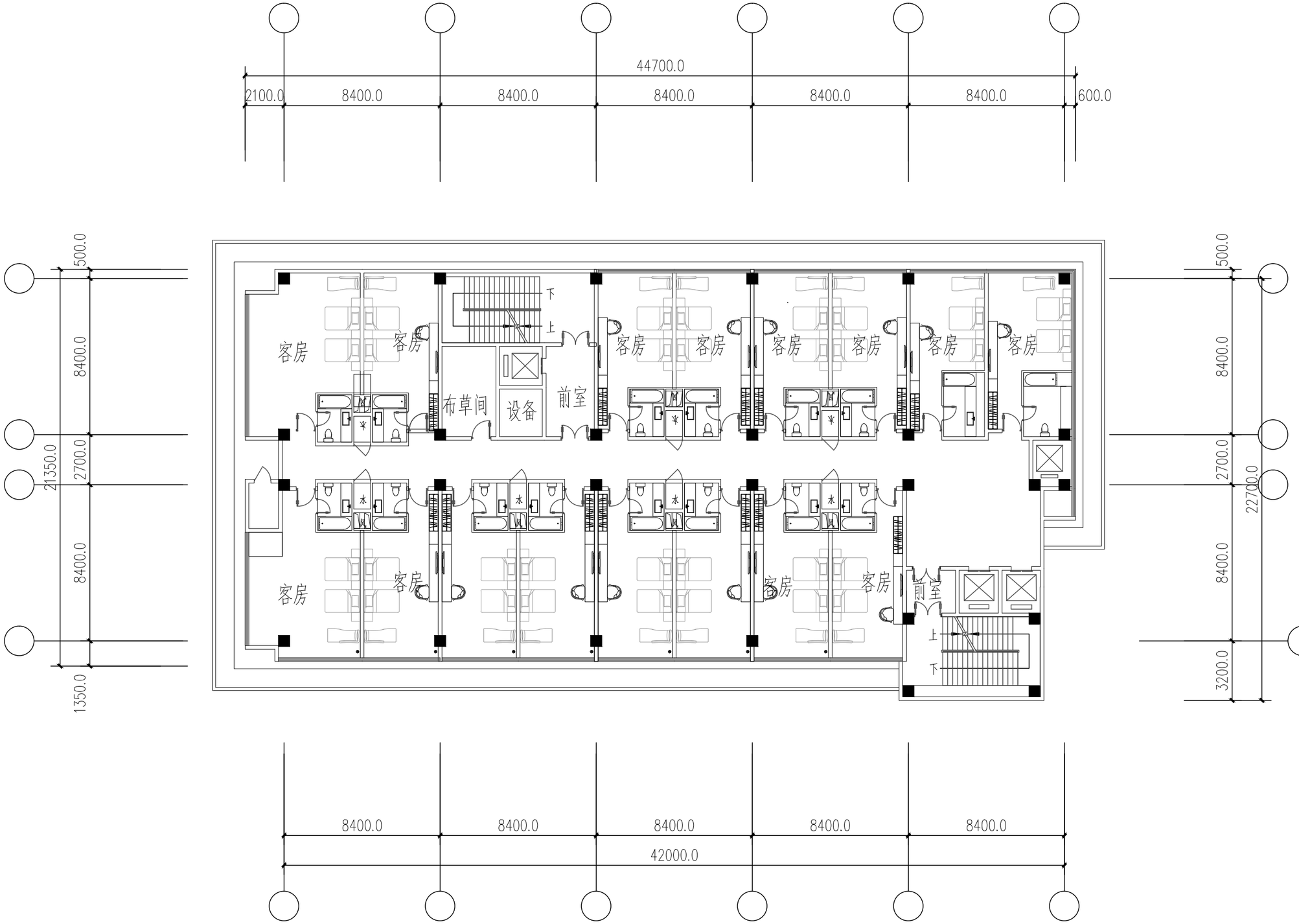
一层平面图 1:600


商业
层高4.5
实际面积：1049.87
商业上空
平台
5.400
客房
布草间
前室
商业
层高4.5
实际面积：496.78
上 下
设备

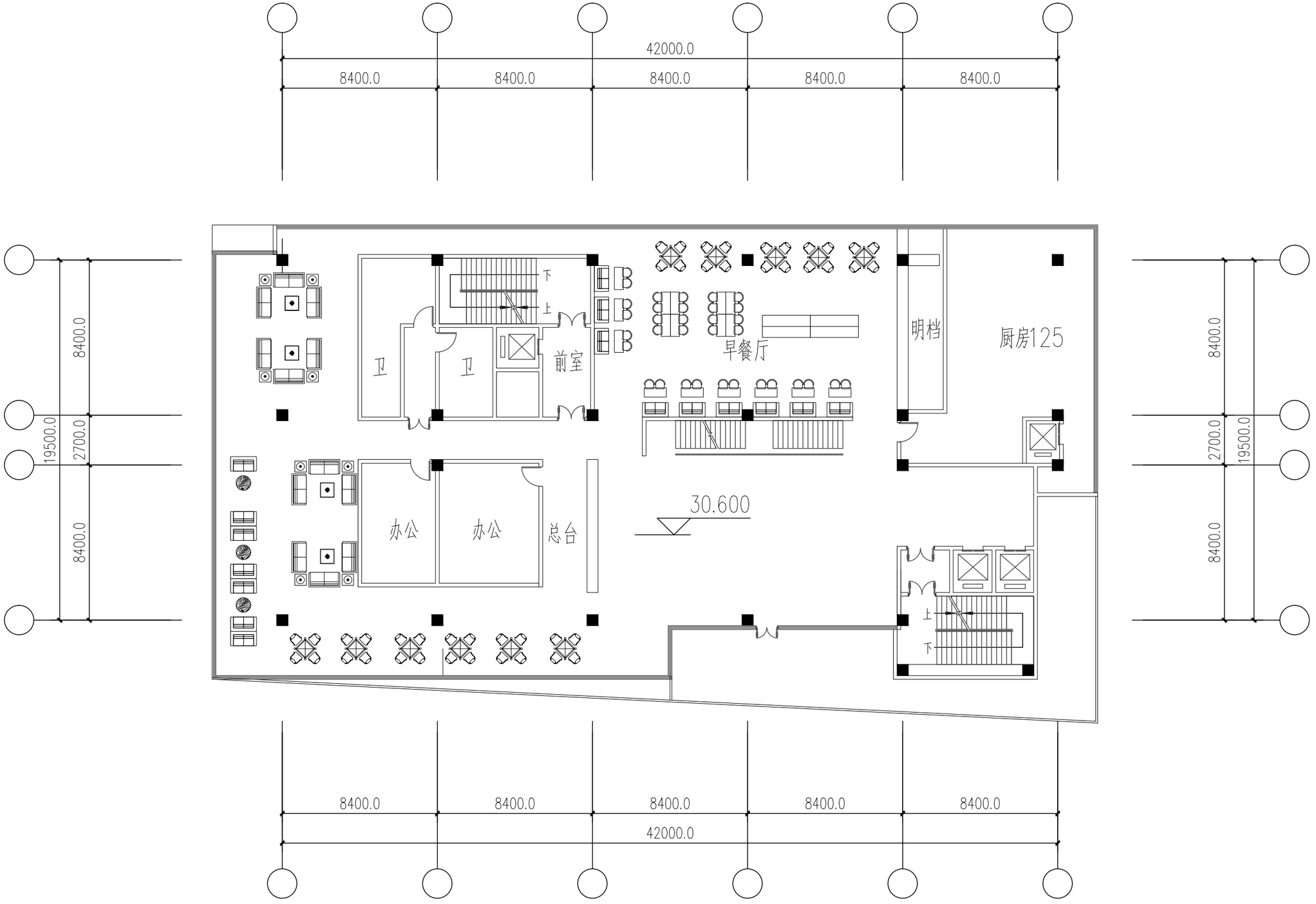

R
N
M
L
K
J
H
F
D
C
B
A
8400.0
5700.0
8400.0
4400.0
8400.0
74400.0
8400.0
6800.0
7000.0
5100.0
6800.0
5000.0


8400.0
8400.0
8400.0
8400.0
6850.0
1350.0
6850.0
8400.0
8400.0
8400.0
74050.0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

二层平面图 1:500



酒店标准层(3F-8F) 1:200


42000.0
8400.0
8400.0
8400.0
8400.0
8400.0
8400.0
19500.0
2700.0
8400.0
卫
卫
前室
下
上
早餐厅
明档
厨房125
办公
办公
总台
30.600
上
下
8400.0
2700.0
19500.0
8400.0
8400.0
8400.0
8400.0
8400.0
42000.0

9F大堂层 1:200