

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA





《白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计》评审意见

2023年4月12日（周三），白山市自然资源局采用网络线上会议评审形式（腾讯视频会议-会议号：991-992-631）召开白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计专家评审会议（以下简称《规划》）评审会。

专家评审组由来自吉林省国土空间规划研究会、吉林建筑大学建筑与城市规划学院、吉林省筑地建筑设计有限公司、北京清华同衡规划设计研究院、中国建筑上海设计研究院有限公司等单位的专家组成。

评审专家组在认真审阅《规划》成果，并听取《规划》汇报的基础上，经讨论，原则通过《规划》评审，形成如下修改意见：

1、以新的城市形象要求，重点细化滨江地区和城市道路断面形式、景观空间引导、建筑退让等研究，指导下一步的控规编制。

2、进一步加强片区整体建筑高度、建筑体量、建筑面宽等研究，形成高低有致的天际线，并通过城市设计导则形式，指导下一步控制编制。

3、充分考虑基地的场地竖向设计，满足片区地下空间、道路交通、排水建设要求。

4、生态空间建议借山用水，构建生态安全格局，在后续的控制性详细规划中建议对河道蓝线控制、预留城市绿带、建筑高度控制、廊道控制、天际线控制、建筑风貌引导等相关设计要素进行相应引导与控制。

5、建议加强快速公交和高铁站的无缝对接，后期实施上，注重打造各个组团核心区域的高品质慢行交通。

专家签字：

王树新 韩新 占红霞 曹建泉

2023年4月12日

地址：白山市浑江区铁南街847号白山市自然资源局

联系人：崔再虎

联系电话：18643925567

专家评审会意见回复

原则通过《规划》评审，形成如下修改意见：

1.1、以新的城市形象要求，重点细化滨江地区和城市道路断面形式、景观空间引导、建筑退让等研究，指导下一步的控规编制；

回复：已修改，城市道路断面进一步细化，详见P89；滨江地区的规划内容详见P167-P201。

2.进一步加强片区整体建筑高度、建筑体量、建筑面宽等研究，形成高低有致的天际线，并通过城市设计导则形式，指导下一步控制编制。

回复：已修改，建筑高度、开发强度内容详见P97-P98；天际线控制内容详见P63。

3.充分考虑基地的场地竖向设计，满足片区地下空间、道路交通、排水建设要求；

回复：已修改，场地竖向规划详见P100。

4.生态空间建议借山用水，构建生态安全格局，在后续的控制性详细规划中建议对河道蓝线控制、预留城市绿带、建筑高度控制、廊道控制、天际线控制、建筑风貌引导等相关设计要素进行相应引导与控制。

回复：已衔接控制性详细规划编制单位，相关的控制指标在控制性详细规划落实。

5、建议加强快速公交和高铁站的无缝对接，后期实施上，注重打造各个组团核心区域的高品质慢行交通。

回复：已修改，公共交通、慢行系统规划内容详见P90-P92。



目录

contents

第一章：发展概述

- 1.1 宏观背景
- 1.2 设计范围
- 1.3 现状分析
- 1.4 主要问题
- 1.5 SWOT分析

第二章：定位与策略

- 2.1 相关规划
- 2.2 沈白高铁沿线站前新区研究
- 2.3 目标和定位
- 2.4 规划策略

第三章：总体设计

- 3.1 规划结构
- 3.2 土地使用规划
- 3.3 规划总平面
- 3.4 总体效果表现

第四章：系统规划

- 4.1 综合交通规划
- 4.2 绿地系统规划
- 4.3 公共服务设施规划
- 4.4 开发强度控制
- 4.5 建筑高度引导
- 4.6 市政设施布局
- 4.7 竖向设计
- 4.8 地下空间规划

第五章：重点片区和分区规划

- 5.1 商旅港
- 5.2 欢乐谷
- 5.3 创智湾
- 5.4 科教园

第六章：风貌引导

- 6.1 风貌总体定位
- 6.2 风貌空间结构
- 6.3 风貌分区引导
- 6.4 城市色彩引导

第七章：规划实施

- 7.1 分期实施
- 7.2 近期建设项目



01 发展概述

Overview of development

- 1.1 宏观背景
- 1.2 设计范围
- 1.3 现状分析
- 1.4 主要问题
- 1.5 SWOT分析

1.1 宏观背景

时代要求：推动高质量发展，创造高品质生活

- 2015 以人民为中心,高速向高质量发展转变, 人民群众对更加美好生活的追求
- 2016 绿水青山就是金山银山 冰天雪地也是金山银山
加强生态文明建设, 划定生态保护红线, 为可持续发展留足空间, 为子孙后代留下天蓝地绿水清的家园, 绿水青山是金山银山, 冰天雪地也是金山银山。
- 2017 增强城市发展动力, 创新发展模式, 强调质量、内涵、品质。
我国城市发展建设模式转型, 强调以人为本的城市发展, 注重城市的生态品质、空间品质以及功能布局的适宜性。
- 2018 生态旅游和生态保护相得益彰
把生态文明建设放在突出地位, 坚持绿色发展。2018年9月, 习近平总书记视察查干湖并发表重要讲话: 绿水青山、冰天雪地都是金山银山。保护生态和发展生态旅游相得益彰, 这条路要扎实走下去。
- 2020 提高城市治理能力和水平
推进国家治理体系和治理能力现代化, 抓好城市治理体系和治理能力现代化
- 2021 把碳达峰 碳中和纳入生态文明建设整体布局。
构建清洁低碳安全高效的能源体系, 完善绿色低碳政策和市场体系, 提升绿色低碳技术等创新能力, 又提升生态碳汇能力, 实施重点行业领域减污降碳行动, 倡导绿色低碳生活行动, 加强国际合作行动, 用行动落实蓝图。
- 2022 二十大 全面推进乡村振兴, 完善新型城镇化战略
深入推进以人为核心的新型城镇化, 加快农业转移人口市民化。以城市群、都市圈为依托构建大中小城市协调发展格局, 提高城市规划、建设、治理水平, 实施城市更新行动, 加强城市基础设施建设, 打造宜居、韧性、智慧城市。





白山市层面：《关于深入践行“两山”理论 奋力开创绿色转型高质量发展全面振兴新局面的决定》

厚植“青山绿水”铸就“金山银山” 奋力开创生态强市建设新篇章。全方位、全地域、全过程推进生态文明建设，全面建设践行“两山”理论试验区，打造美丽中国“白山样板”。

要转变发展方式，全力打通“两山”转化通道。加快构建绿色低碳的生产生活方式，让绿水青山最大限度释放生态效益、经济效益、社会效益。以资源利用为导向，着力构建**清洁低碳安全高效的能源体系**，大力发展**循环经济**，开发利用好**硅藻土**这一世界级资源。以结构调整为核心，坚持用绿色发展理念推动产业转型升级，**大力发展生态产业，做大做强旅游、康养、中医药、绿色食品产业**，着力构建“一山两江”全域旅游格局，努力提供更多优质**生态产品**。以节能降耗为根本，加快编制碳达峰行动方案，高质量完成碳排放第三方核查复核等工作，**探索碳汇市场交易，打造低碳示范试点城市**。

要强化修复治理，不断夯实“两山”转化基础。以系统思维考量、以整体观念推进，打造更高水平的生态保护体系。坚持**规划先行，树立大生态理念，绘制空间利用、保护开发“一张图”，注重城乡融合、产城融合，县区联动、整体推进**，推动生态效能整体跃升。坚持系统治理，**加强生态保护修复综合治理，打通山水林田湖之间的“关节”，**综合考虑、系统施策，着力提高生态系统自我修复能力和稳定性。坚持城乡统筹，**城市围绕“森林都市、生态之城”发展定位，建设具有国际品质、东北特色的宜居宜业宜游生态城市；**大力实施农村人居环境整治提升行动，保持传统风貌、乡愁文化，实现“绿不断线、景不断链、移村换景、村村见景”。

要科学精准治污，有效巩固“两山”转化成果。以改善生态环境质量为核心，重点解决好突出生态环境问题，不断增强人民群众获得感、幸福感。

要完善体制机制，为“两山”转化提供坚强保障。坚持系统集成、协同高效，推进生态文明制度更加成熟、更加定型。





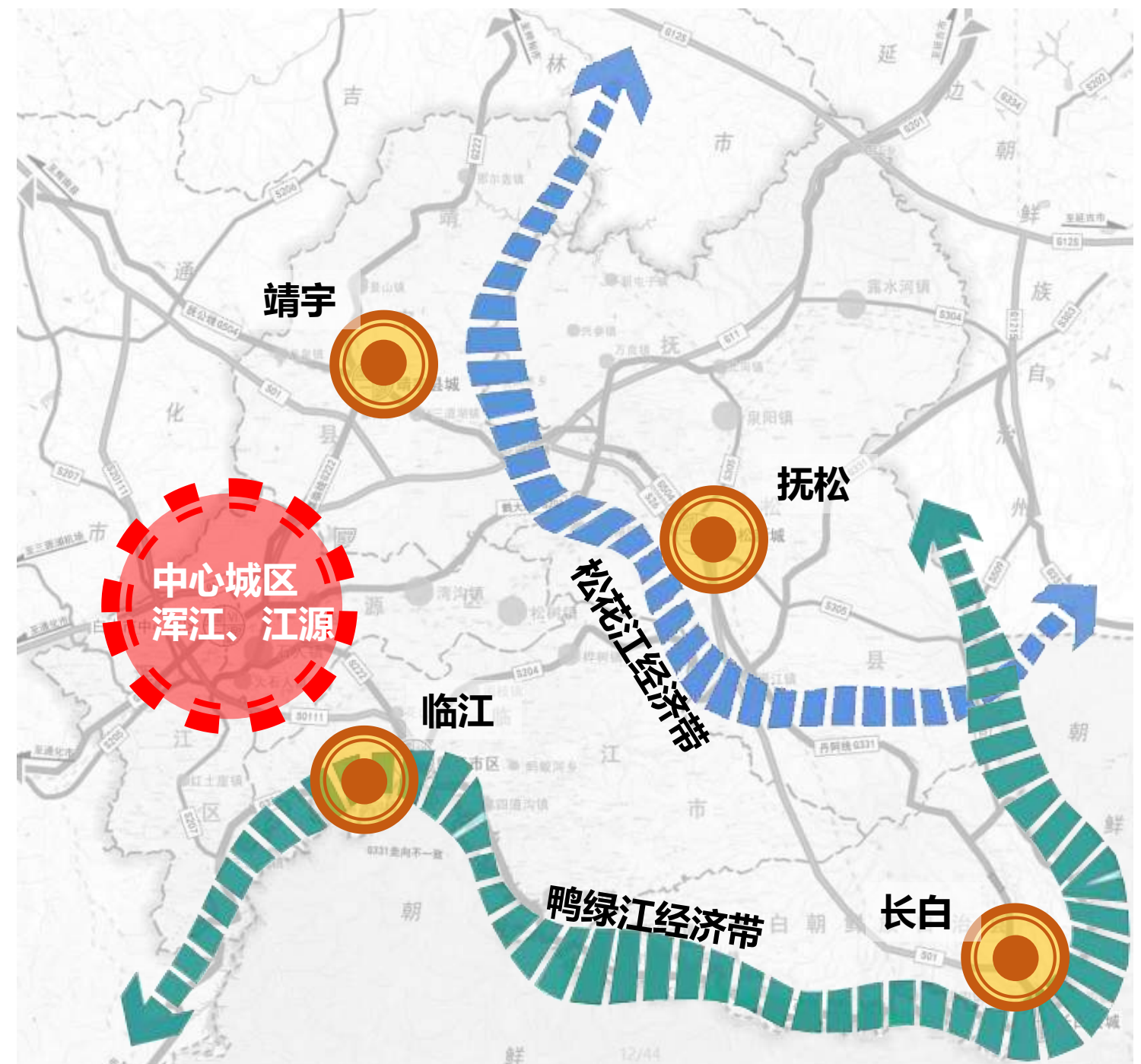
白山市层面：大力实施“一山两江”品牌战略、着力构建“一体两翼”发展格局。

“一山两江”：“一山”是指长白山；“两江”在白山市层面“两江”是指松花江和鸭绿江。

“一体两翼”：“一体”是指浑江和江源一体化；“两翼”是指长白、临江沿鸭绿江经济带，抚松、靖宇沿松花江经济带。

依托“一山两江”大品牌、大战略，扩大白山知名度、影响力，顺势而为、乘势而上、借力发展，**坚持以特色化内容实现国际化，以国际化标准完成特色化。**

主体带动、协调发展，着力构建“一体两翼”发展格局。要构建“一体两翼”大平台、大格局，**加快推进浑江、江源一体化发展，通过产业、基础设施、公共服务等共促共建共享共用，进一步优化资源配置、提升城市功能，形成全市高质量发展新的增长极，打造人口加快聚集的长白山区域中心城市；**建设长白、临江沿鸭绿江生态经济带和抚松、靖宇沿松花江生态经济带，城乡互动、水陆融合，发挥特色资源优势，提升产业规模层次，推动重点产业链创新链合理分工、优势互补、资源共享，实现三产深度融合发展。**通过做大一体、做强两翼，形成主体带动、两翼同步的协调发展新格局，全力将白山打造成世界级生态旅游目的地和环长白山旅游集散中心。**

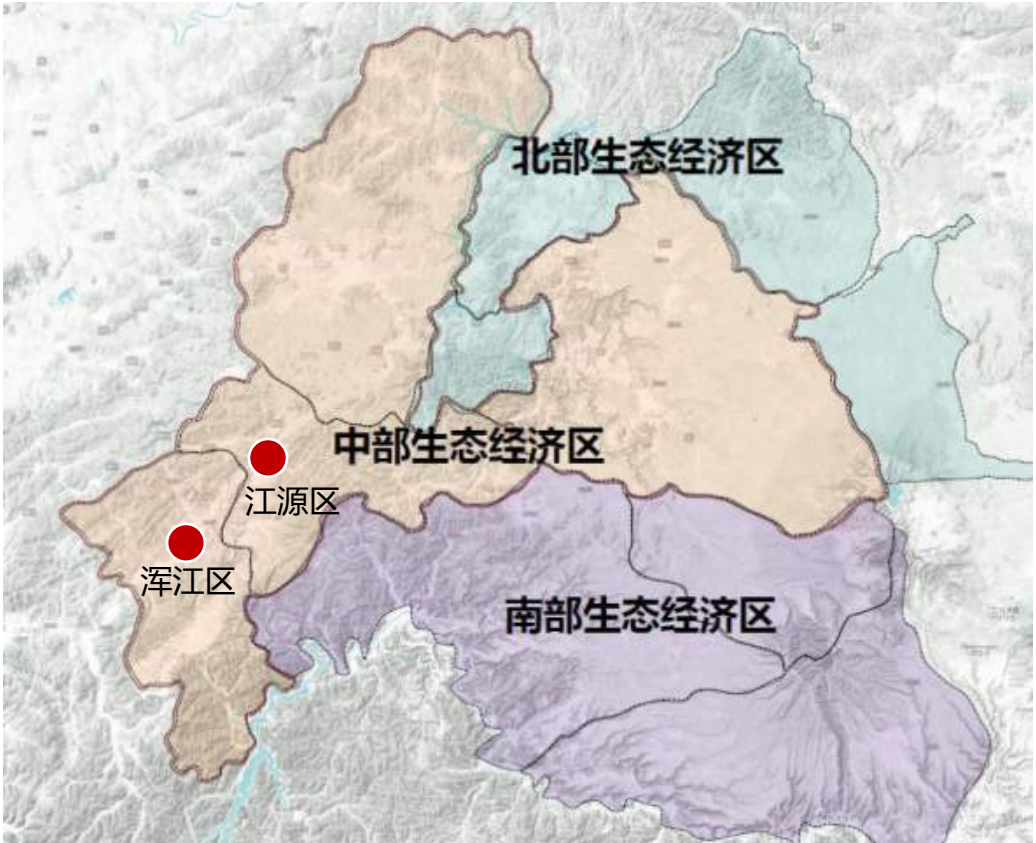


1.1 宏观背景

中部生态经济区一体化协同发展规划

中部生态经济区

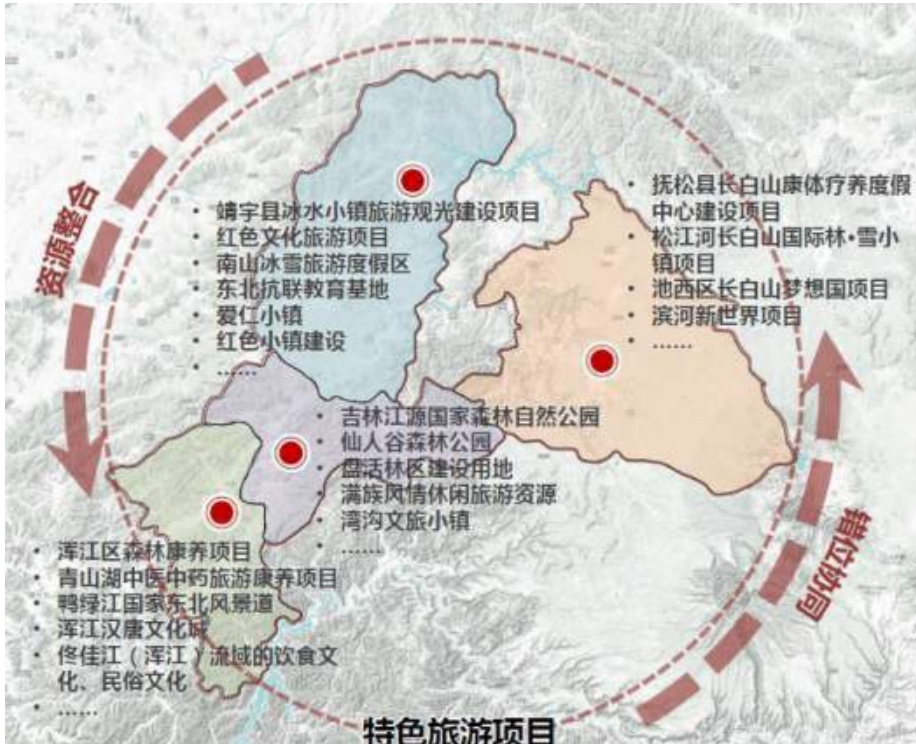
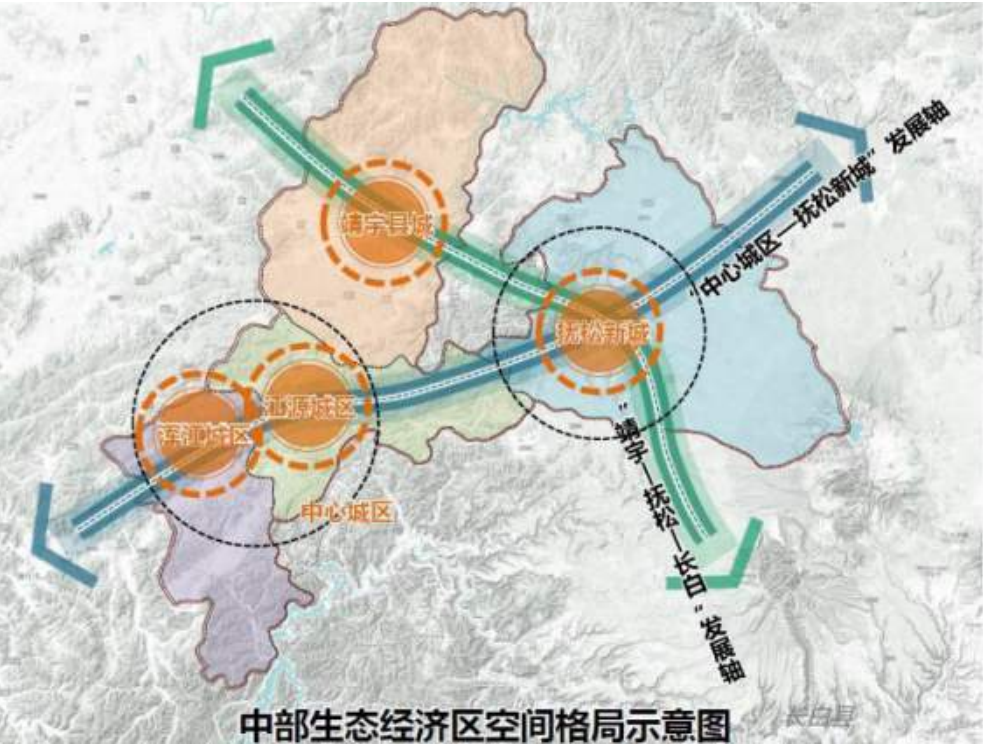
- 区域范围：**包括池西区、东岗镇、松江河镇、兴隆乡、抚松镇、仙人桥镇、泉阳镇、北岗镇、万良镇、靖宇县除花园口外其他乡镇、**江源区、浑江区。**
- 发展重点：****打造长白山生态经济核心区**，发展壮大生态游、冰雪游、矿泉水、人参、医药等绿色生态产业，**建设吉林省东南部“中心城市”**和**带动吉林省东部绿色转型发展的核心功能区。**



中部生态经济区形成“两核、两轴、四片”的空间结构
两核：以中心城区（浑江城区、江源城区）、抚松新城为核心
两轴：“中心城区—抚松”发展轴、“靖宇—抚松”发展轴
四片：浑江城区、江源城区、抚松新城、靖宇县城城镇簇群

从生态、文化、乡村、产业多视角出发，对全域旅游资源重新发掘，发挥乡村旅游休闲农业优势、培育多级支撑项目结构，串珠成链、串线成面，以产业化发展来拓宽旅游，让旅游发展模式从以景点为核心的“小旅游”转变为“全域大旅游”推动旅游产业融合升级。

打造“一心三廊、两区多点”的生态空间格局
“一心”是长白山生态绿心
“三廊”分别指头道松花江清水绿廊、浑江清水绿廊和鸭绿江清水绿廊
“两区”指水源涵养区和生态修复区

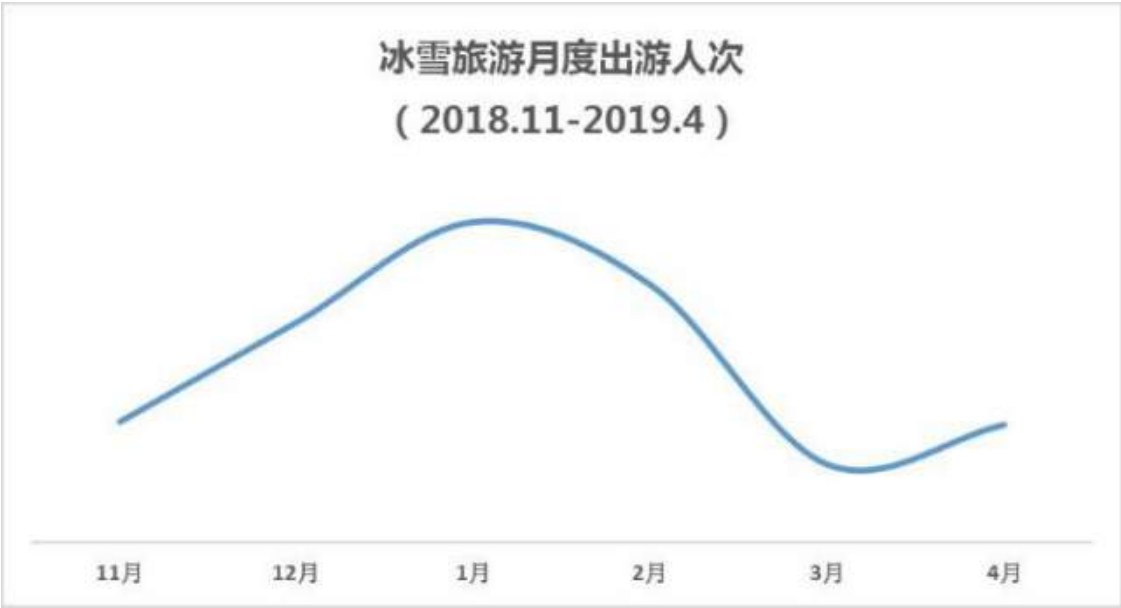


生态文明——冰雪产业

《2022中国冰雪产业发展研究报告》发布。报告指出中国冰雪产业市场规模在2021年达到5788亿元，今年有望增长至8000亿元。冰雪产业未来发展潜力巨大。

中国滑雪市场特点

- 滑雪者总量大，且持续增长；
- 中国没有滑雪文化，滑雪频次低，80%都是**初学者**；
- 滑雪作为娱乐项目进行**“一次性”消费**，而非反复练习的运动；
- 滑雪场被视为滑雪游乐场而非高山度假胜地；
- 受元旦和春节影响，1-2两月出行人数占冰雪旅游期间总出行人数54%；
- 传统的高山滑雪教学方法是为在度假胜地停留一周的滑雪者设计的，不一定适合中国目前的消费模式；



《“带动三亿人参与冰雪运动”实施纲要（2018-2022年）》国家体育总局

提出，大力推广普及**群众性冰雪运动**，助力建设“健康中国”，奋力实现“带动**三亿人**参与冰雪运动”目标。



	阿尔卑斯地区	美洲	亚太地区
全球滑雪人次占比	44%	21%	15%
全球滑雪者占比	15%	24%	22%

	瑞士	美国	日本	韩国	中国
全国参与率	35%	8%	9%	6%	1%
国外滑雪者占比	46%	6%	10%	10%	1%
平均每位国内滑雪者滑雪次数	4.1	2.0	2.5	1.5	1.1
平均每位居民滑雪天数	1.4	0.2	0.2	0.1	0.0

生态文明——EOD模式发展

关于印发《生态环保金融支持项目储备库入库指南（试行）》的通知

各省、自治区、直辖市生态环境厅（局），新疆生产建设兵团生态环境局：

为积极引导金融资金投入，加强金融对深入打好污染防治攻坚战精准支撑，建立生态环保金融支持项目储备库，我部开发了生态环保金融支持项目管理系统并已上线运行，制定了《生态环保金融支持项目储备库入库指南（试行）》。现印发给你们，请结合本地需求和有关要求，做好生态环保重大项目谋划和储备。

联系人：生态环境部科技与财务司刘昱涵
电话：（010）65645399

生态环境部办公厅
2022年3月8日

（此件社会公开）

抄送：办公厅，综合司，生态司，水司，海洋司，大气司，气候司，土壤司，固体司，核一司，监测司。

生态环境部办公厅2022年3月14日印发

EOD模式核心要义

- 融合：**推进公益性生态环境治理与关联产业开发项目有效融合，肥瘦搭配。
- 一体化：**一个市场主体统筹实施，将生态环境治理作为整体项目的投入要素一体化推进，建设运维一体化实施。
- 反哺：**在项目边界范围内力争实现项目整体收益与成本平衡，减少政府资金投入。

EOD模式关联产业识别
识别原则



契合当地社会
经济发展实际

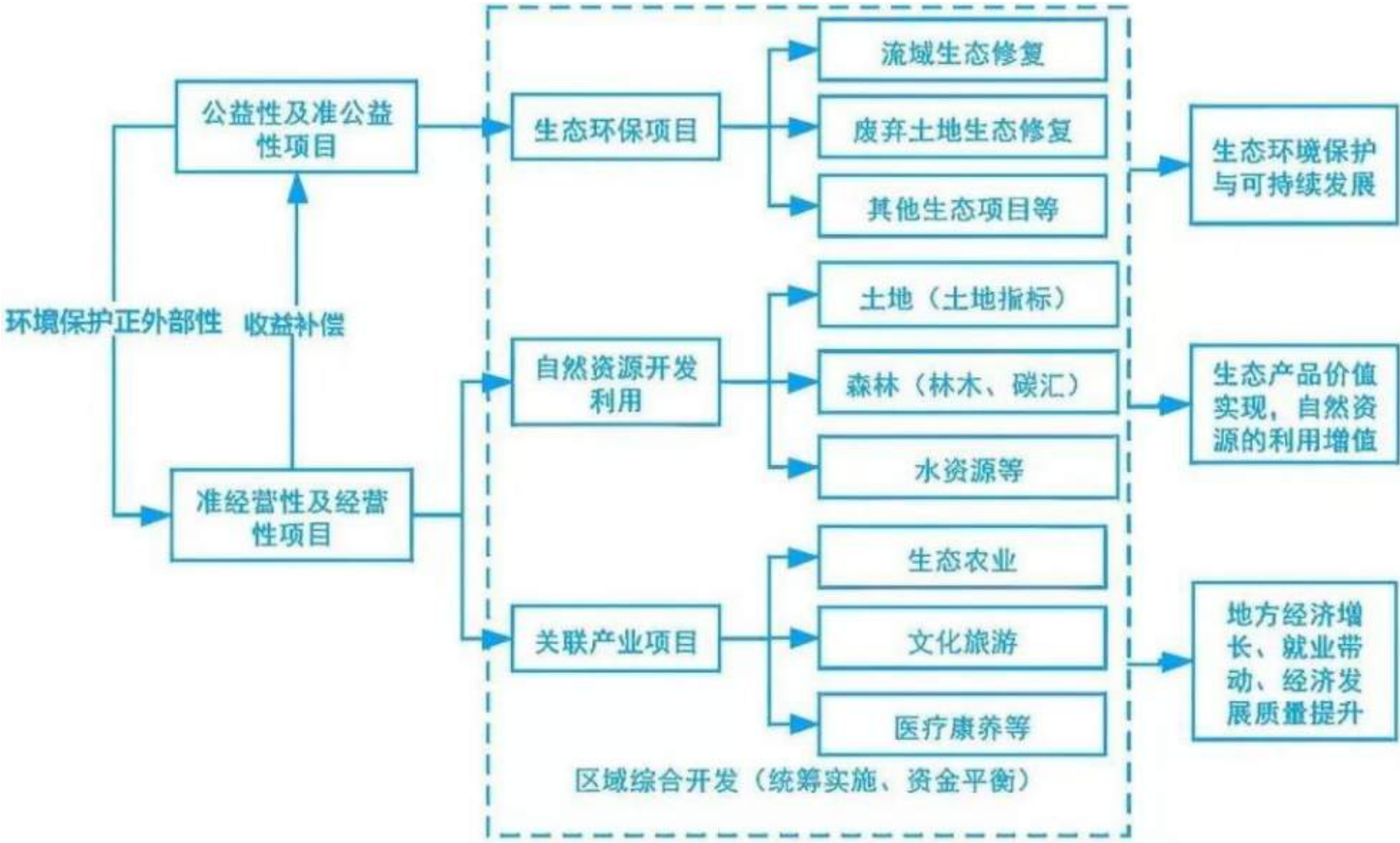


生态环境关联
度高



项目收益能力
强

EOD模式运行机制图



常见类型

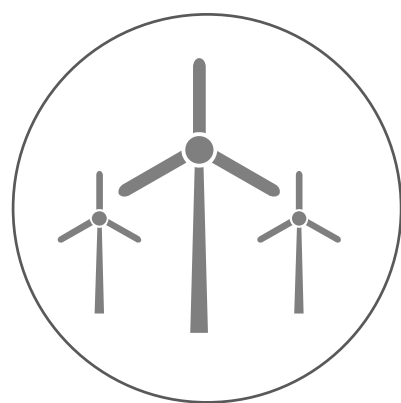
-  生态农业、旅游、康养等生态产业开发项目
-  数字经济、洁净医药、电子元器件等环境敏感型产业集聚区开发项目
-  “光伏+”、生物质能利用等清洁能源项目

1.1 宏观背景

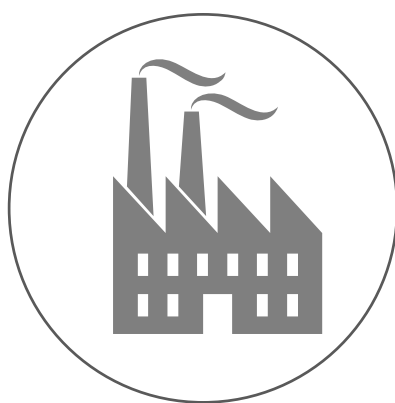
产业转型

城市收缩指的是城市中人口流失以及活力衰退的现象。城市收缩的概念最早是由德国学者提出，它指的是由于去工业化、郊区化、老龄化和政治制度转型等因素导致的城市人口流失甚至地方空心化现象。

我国的收缩城市成因：



资源枯竭



传统工业基地收缩



人口结构

□ 收缩城市

□ 人口流失

□ 房住不炒

□ 产业薄弱

□ 城市空心



产

产业结构转型，建立有区域竞争性的特色产业集聚区

可结合自身的城市发展背景和先天条件，逐步从“低端制造开发”到“特色创新引领”。

人

优化人口结构，引入新型人才

通过加强城市公服配套设施建设，改善城区绿化环境，优化内部资源，提升城市整体形象和人居环境。提供更多优质的工作岗位留住市内的年轻人口。

地

优化土地利用，提升空间品质

城镇建设用地以及居住用地的规模应与人口规模相匹配，应从增量思维转变为提升存量空间品质。

筑

“半舍而居”——建筑新理

新建建筑以修一半留一半的形式，留白的建筑可以考虑打造成为公共活动空间、都市观光农业等用途。

控

三区“精确划分”，三线精准管控

- (1) 城镇空间——精明收缩，品质提升
- (2) 农业空间——大力保护现有高质量耕地
- (3) 生态空间——开展城市双修

1.1 宏观背景

后疫情时代——文旅转型



赛道细分

康养向好

夜游兴起

智慧升级

专业托管

跨界融合



抢抓先机，打造升级版文旅

把握“构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”大势，变文旅企业之生存压力为重新洗牌重塑形象之动力，化产业萎缩下滑之发展危机为“后疫情时代”复苏升级打造品牌之生机。

强化联动，打造精品型文旅

梳理整合、优化全市文旅资源，强化景区互推、客源相互导流，实现资源共享一体化发展，串联包装好一批乡村体验、购物休闲、旅游演艺、娱乐度假、“夜游”经济、亲子研学、创意文化等文旅精品。

乘势而上，打造数字化文旅

积极推动文旅数字化转型，打造线上线下文旅产品，实现景区、展馆在线全方位立体式体验，借助在线直播等新媒体平台，全景展示和输出景区的亮点，为文旅融合发展注入新活力。

韧性城市



1

气候与环境韧性

强适应性的环境基底，应对愈发不稳定的全球气候，同时以健康的水系、栖息地为基础，为人类社会继续成长提供强而有力的环境保障。



2

经济与治理韧性

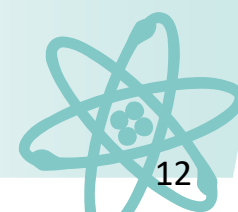
精准的公共政策与新经济结构，通过强有力的产业创新与服务创新全面提升资源的使用效率与转化效能，提升城市与地区应对不断变化的内外环境的核心能力。



3

社会与创新韧性

平等的发展机会、多元的文化表达、包容的价值取向和健康的社会发展，以此为基础鼓励社会创新，促进社会人居和谐共生。



1.1 宏观背景

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



发展新机遇



生态文明

Ecological civilization



冰雪经济

Ice and snow industry economy



新能源转型

New energy transition



文化复兴

Cultural Renaissance



历史保护

Protection of history



乡村振兴

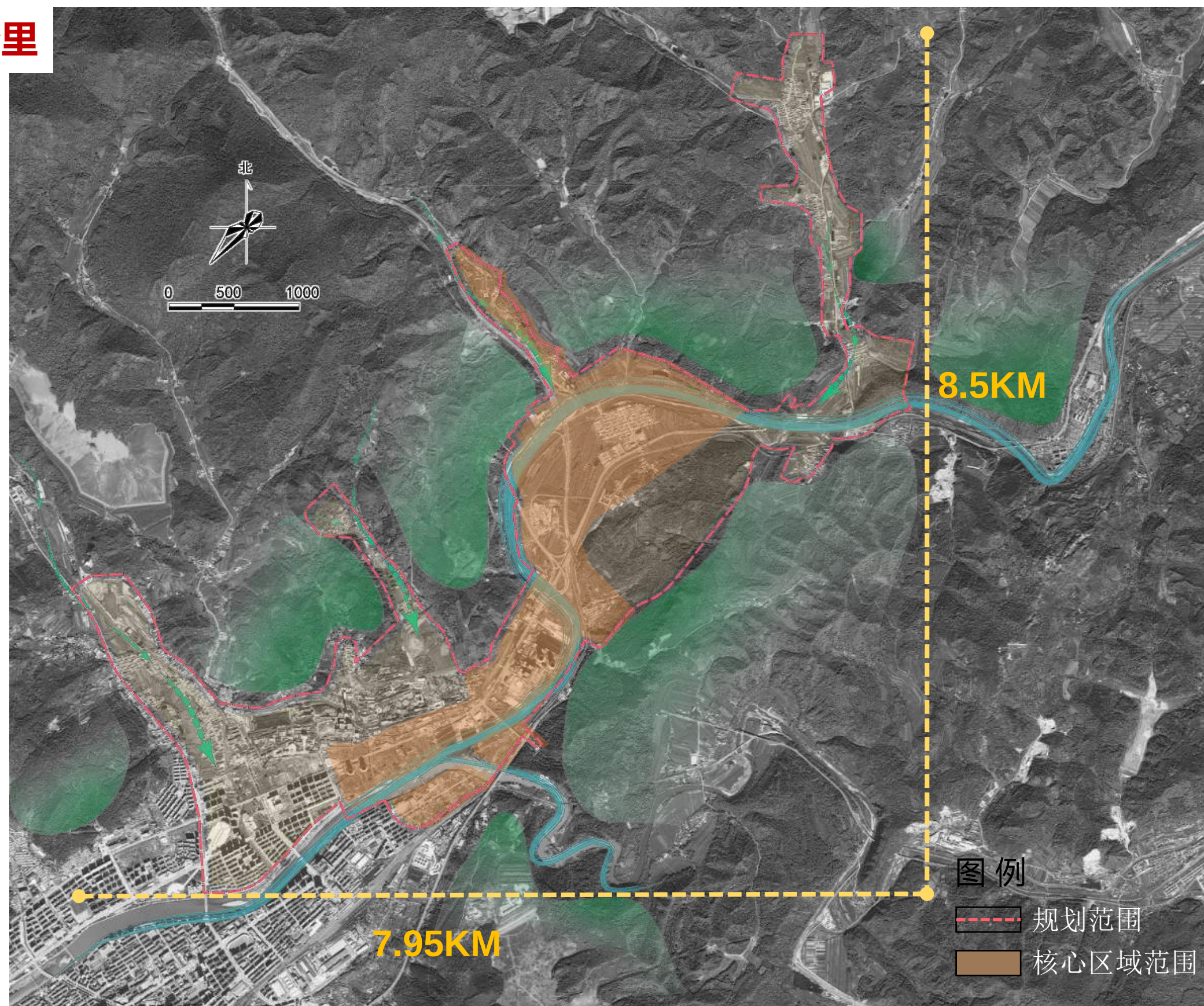
Rural revitalization

1.2 设计范围

规划范围总规模**约12.90平方公里**

核心区域：**约4.85平方公里**

一般区域：**约8.05平方公里**



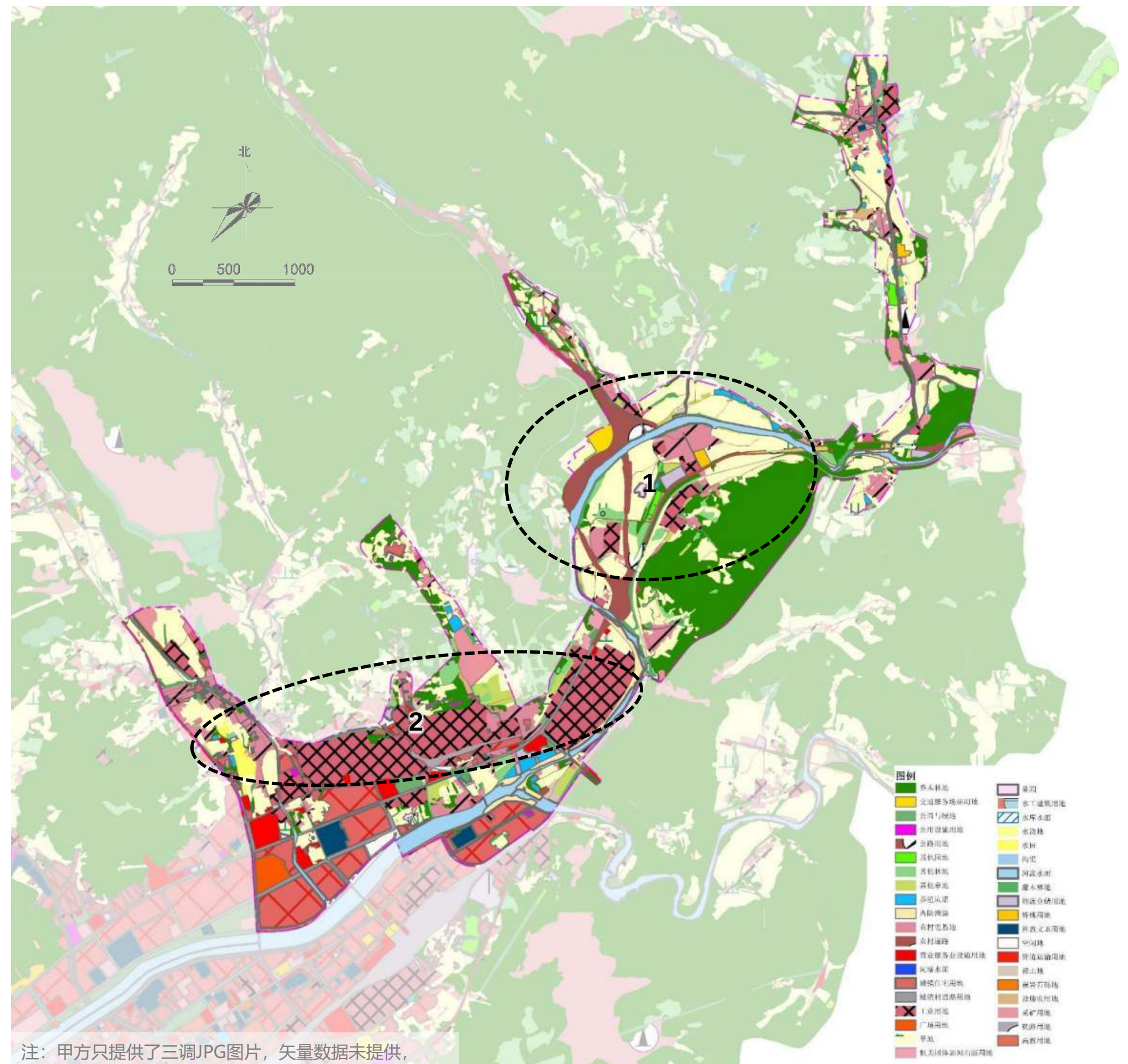
注：规划合同上面积为12.85平方公里，规划过程中根据国土空间规划三区三线最终成果做了些许微调，调整后面积约12.90平方公里。

► 用地现状

► 用地现状

现状用地以工业、城镇住宅用地、采矿用地、农田和林地为主，高铁站前片区目前现状有大量农林用地。

1. 站前区域现状只建设有部分村庄，处于待开发状态，为未来城市增量空间主要分布区域。
2. 基地西南侧存在大量厂房，且大部分土地使用效率较低，更新潜力较大。



注：甲方只提供了三调JPG图片，矢量数据未提供，

1.3 现状分析



高铁站前区域



1.3 现状分析

现状工业用地分布情况



白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



1.3 现状分析



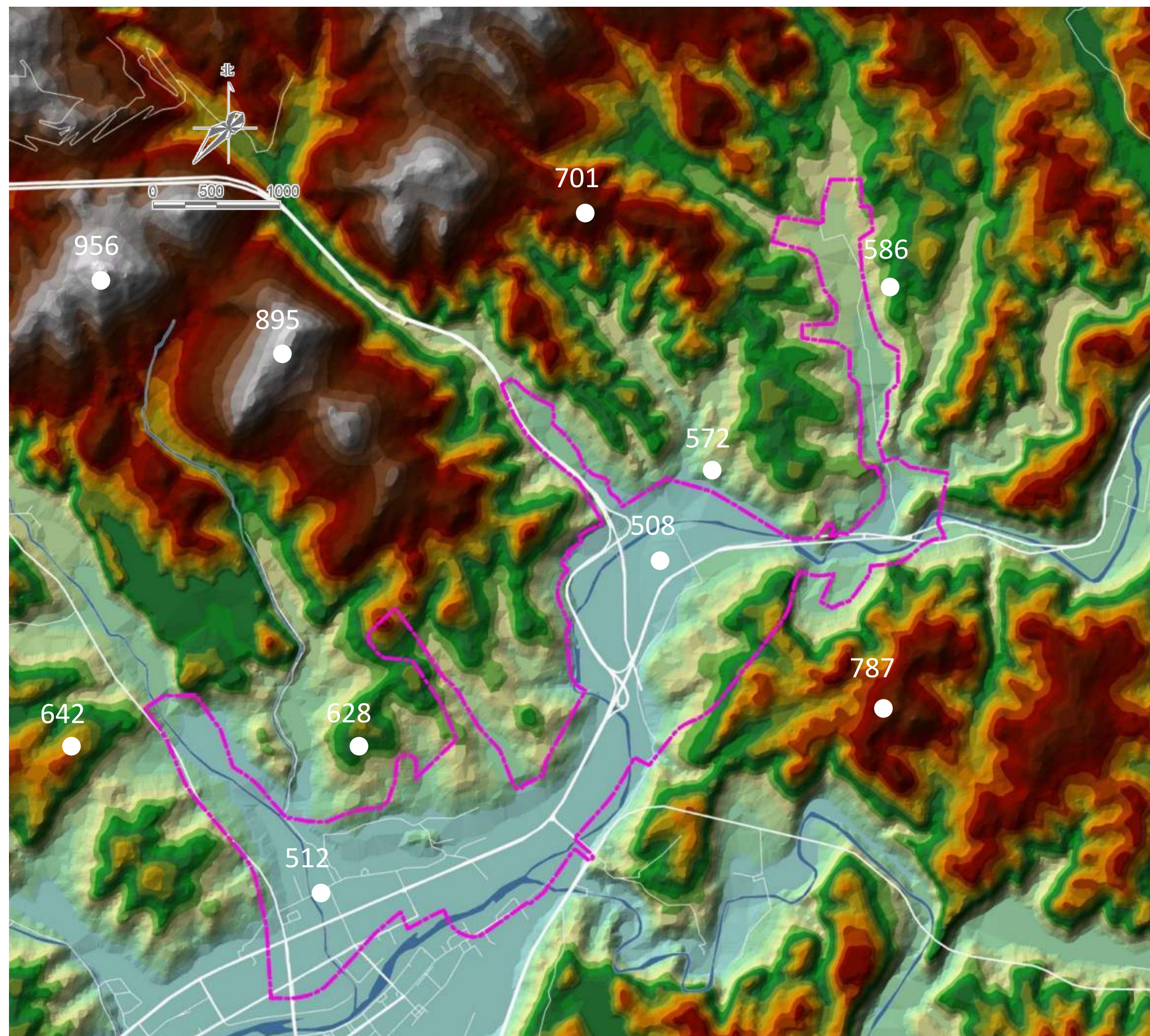
两江口区域



1.3 现状分析

地形分析

规划范围内海拔高程在450-650米之间，整体地势呈现**南北高、中间低的山谷地形**。



1.4 主要问题



➤ **山水格局：**多脉汇一江，多山筑多谷，山水格局不显。

① **山水格局：**蓝绿空间缺乏、公共空间局促，河谷城市特色彰显不足。

② **风貌不显：**城市风貌缺乏特色，需要加强管控引导并进一步提升。



佛罗伦萨 海德堡 克鲁姆洛夫



1.4 主要问题

➤ 城市文化：文化积淀深厚，挖掘和彰显不足。

生态文化

Ecological culture

矿泉水文化
人参文化
森林文化
冰雪文化
温泉文化

民族文化

National culture

女真文化
满族文化
朝鲜族文化

边疆文化

Frontier culture

关东文化

The kanto culture

渔猎文化
木帮文化
农耕文化
村屯文化

工业文化

Industrial culture

森工文化
矿业加工
中药加工

民俗文化

Folk culture

饮食文化
民间文学
歌舞曲艺

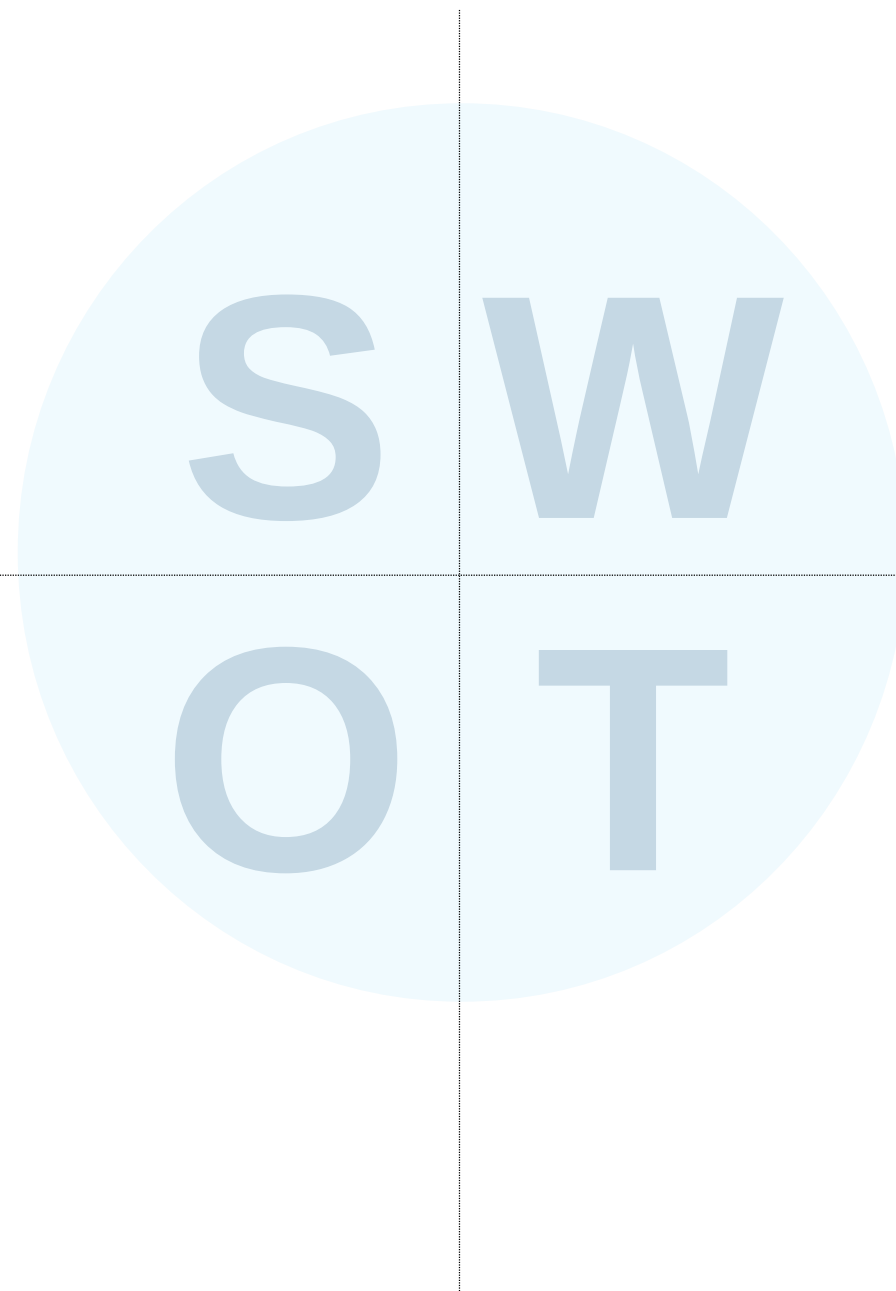
浑江文化资源体系

1.5 SWOT分析



- 长白山区域南门户
- 产业发展基础和禀赋
- 旅游资源丰富多元
- 历史文化深厚底蕴

- 沈佳高铁建设
- 生态旅游和冰雪旅游
- 长白山游客持续增加
- 两山转换的政策支持



- 产业传统低端，结构转型缓慢。
- 城市功能组团带形分布，产业集而不聚
- 枢纽交通支撑有待加强
- 城市整体风貌较差，缺乏亮点

- 高铁虹吸效应的挑战
- 周边地区的同质化竞争
- 地缘经济的整体下滑
- 常住人口的流失趋势

目前白山市面临资源枯竭、传统工业收缩，人口流失和年龄老化的严峻挑战，需要抓住高铁建设和生态产业转型机遇**应对城市收缩挑战**，以高铁片区为载体**践行高质量发展，创造高品质生活。**



02 定位与策略

U R B A N D E S I G N

2.1 相关规划

2.2 沈白高铁沿线站前新区研究

2.3 目标和定位

2.4 规划策略

2.1 相关规划

➤ 上位规划定位和方向

吉林东部绿色转型发展区



吉林省东部绿色转型发展区总体规划

全国绿色转型发展示范区、全国内陆沿边沿海互动开放的先行区、全国兴边固防富民的样板区、东北新一轮振兴的战略支撑区。
发展矿泉水产业、农林特色加工业、矿产新材料加工业、生物医药、旅游、文化创意及开放型产业。

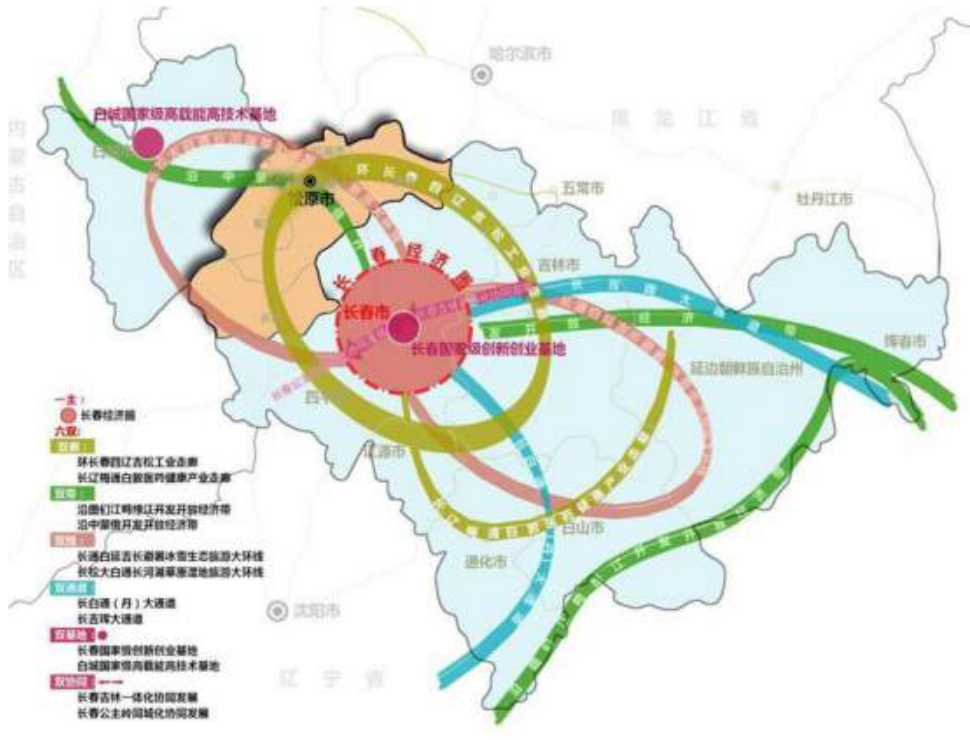
通白（城镇）组团



吉林省省域国土空间规划

吉林省构建“强核双轴多组团、两带两廊三板块”的国土空间开发保护格局。打造“延珲”、“通白”、“梅柳辉东”和“白洮”城镇圈。

“一主六双”四要素汇集



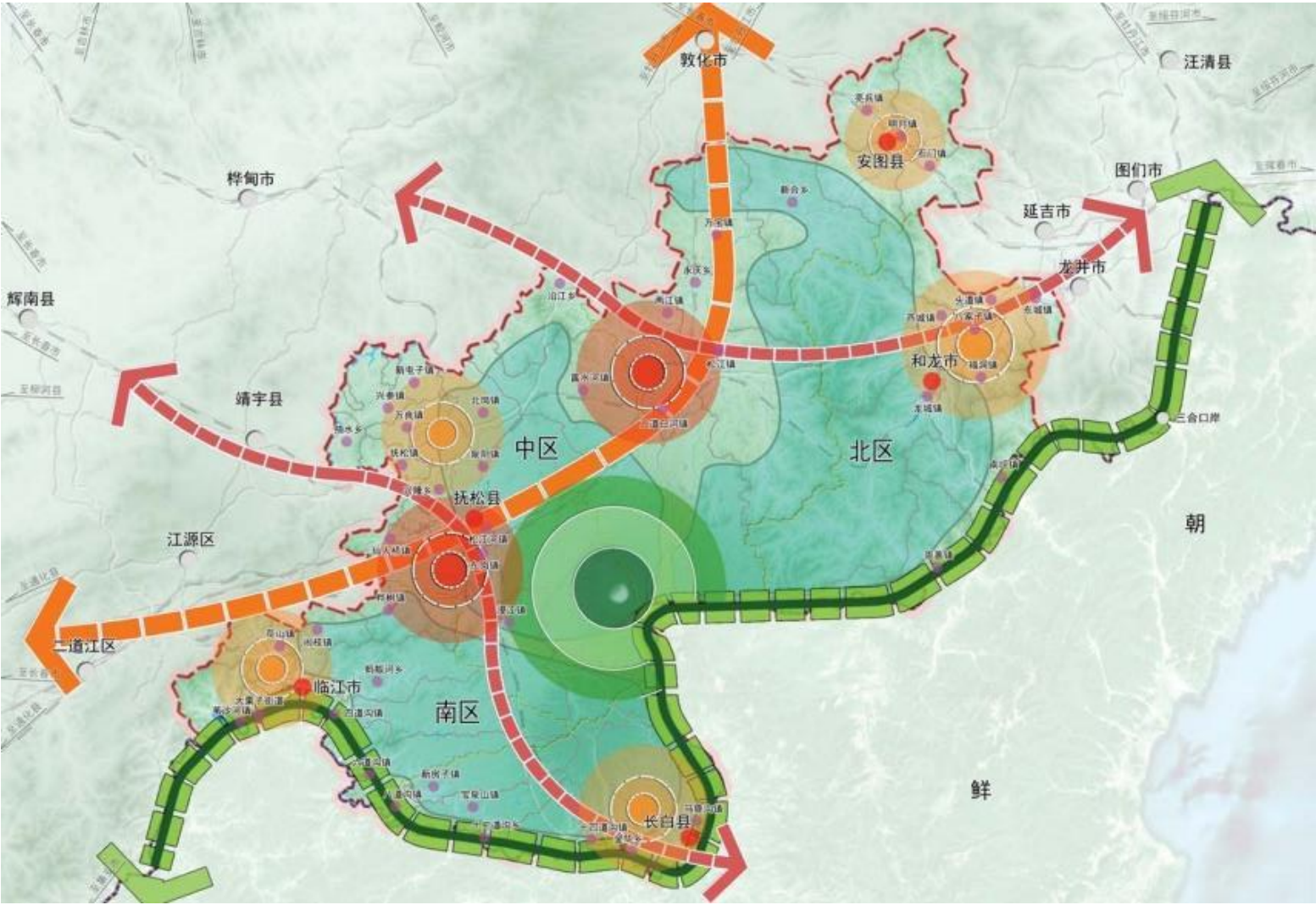
一主六双产业规划

白山市是“双廊”之一的医药健康走廊上的重要支撑；“双带”之一的沿边开发开放经济带上的中心城市；“双线”之一的避暑冰雪生态旅游大环线的服务接待基地；“双通道”之一的长白通(丹)大通道连接丹东出海口的吉林省门户。

积极响应国家和吉林省发展要求，推进绿色转型和区域发展，实现白山产业绿色高效转型升级。

2.1 相关规划

➤ 长白山区域国土空间规划（2020-2035年）

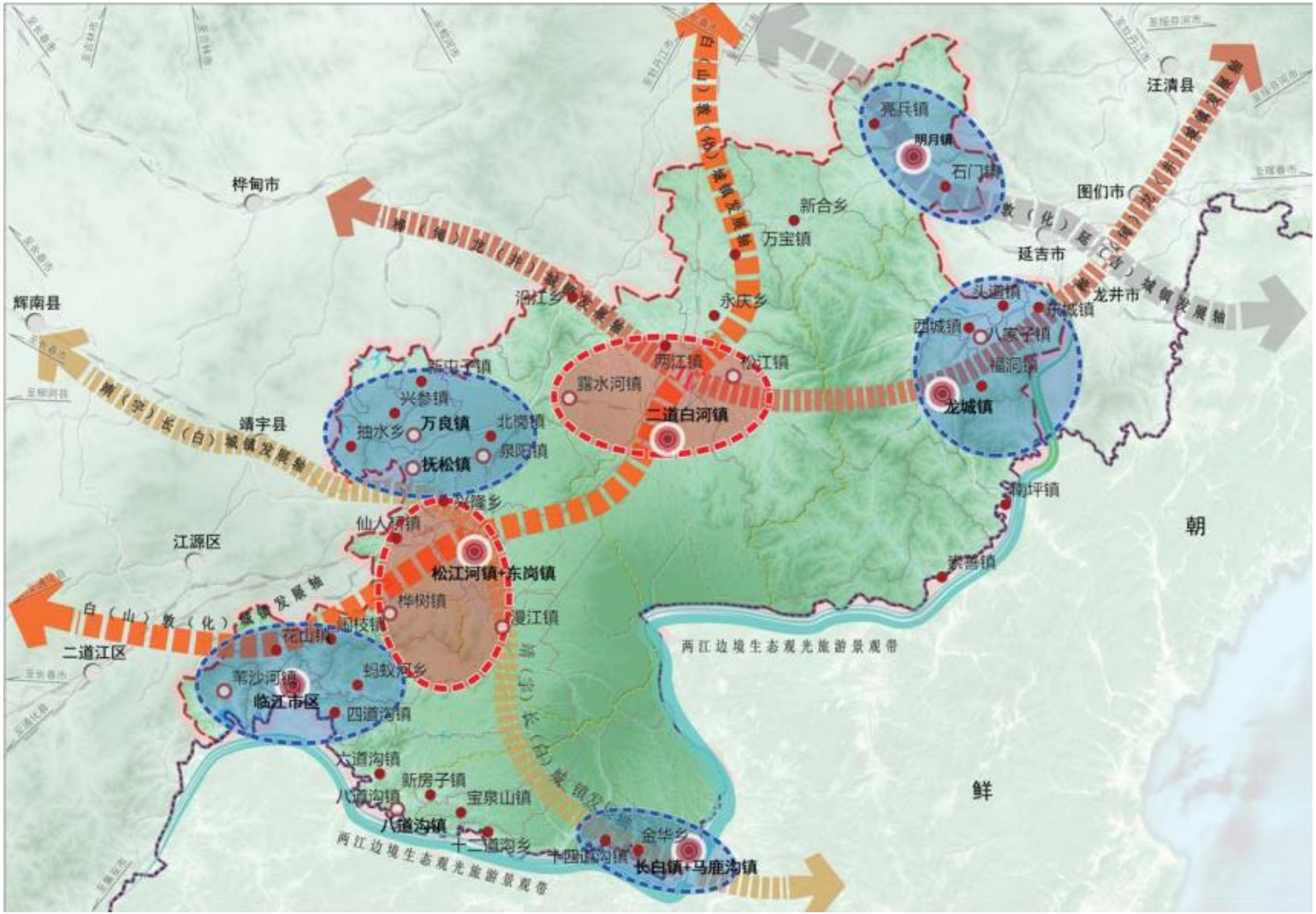


战略定位：世界级山地生态文明典范与生态旅游胜地。（国家重要生态安全屏障、世界级生态旅游目的地、全国生态价值转化实验区）

总体开发格局：**一核一带串三区、双心三轴连五圈**

一核：长白山生态保护与生态旅游核心区；一带：两江边境生态观光旅游景观带；

三区：三个生态功能协调保护区；双心：两个环山核心城镇圈；三轴：三调城镇发展轴；五圈：五个外围特色城镇圈



构建独具特色的“1+2+X”山地生态产业体系，即一大核心产业**生态旅游**业，两大关联产业**中高端服务业**和**山地特色产业**；一大机会产业即**边境开放型产业**

生态旅游：以生态旅游、休闲度假、冰雪旅游为核心的生态旅游产业体系

中高端服务业：以会展、绿色金融为主的生态型服务业；以文化创意、体育赛事、影视拍摄为主的文体产业；以国际医疗、健康管理、养生养老等为主的健康服务业。

山地特色产业：特色农业、特色制造产业。

白山作为长白山地区的南门户，依托区位和交通优势，以高铁开通共建“一带一路”为契机，完善产业体系、交通网络、旅游服务设施，合力塑造“一个长白山”形象，构建“旅游—城镇—产业”空间融合、协同布局长白山大旅游发展格局。

2.1 相关规划

白山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要

深入构建大数据服务体系，重点发展“智慧农业”“智慧旅游”“智慧物流”“数字生态”等数字智慧发展体系。

现代数字智慧城市

建设吉林省向东向南开放枢纽、东北东部沿边开发开放先导区、对朝开放前沿区，打造东北东部边境中心城市。

东北边境中心城市

打造成为长通白延吉长避暑冰雪生态旅游大环线中的全域旅游康养节点城市。

全域旅游康养城市

完善公共设施建设，建设美丽宜居健康幸福样板区。

美丽宜居幸福城市

打造国家生态文明建设示范区和生态安全重要保障区。

生态文明样板城市

建设吉林省东部绿色转型发展先行区。

绿色转型示范城市

建设六个城市：
生态文明样板城市、绿色转型示范城市
东北边境中心城市、现代数字智慧城市
全域旅游康养城市、美丽宜居幸福城市

重点产业发展布局

浑江区重点发展布局产业：

矿产新材料、生态旅游、大健康、现代服务业、生态特色农业

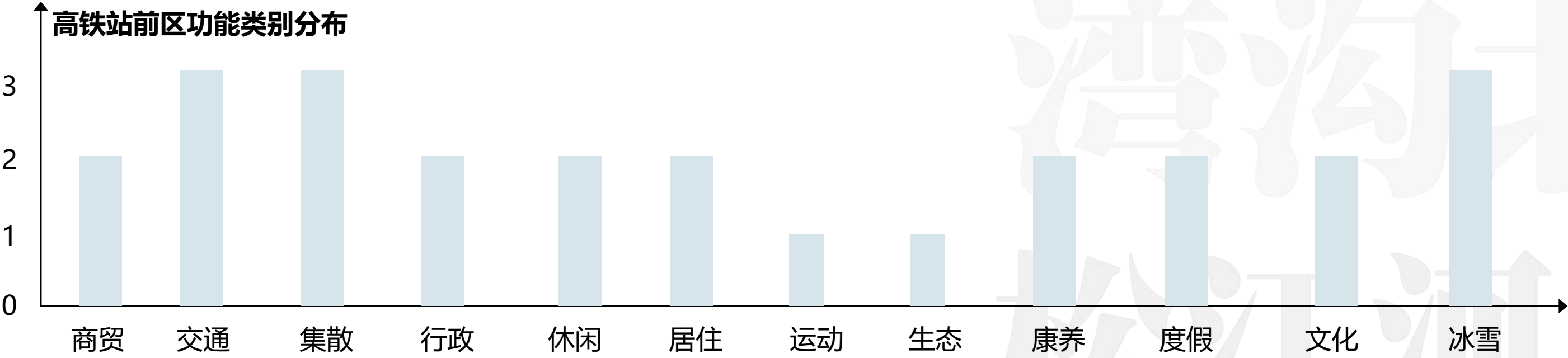
江源区重点发展布局产业：

新型建材、煤化工、新型木业、医药健康、绿色食品产业、休闲旅游

对高铁新城的要求

依托白山高铁站打造高铁新城，强化旅游服务、现代物流等功能布局，以城市公共服务、产业互补为支撑，串联上甸子、砬子、八宝等沿线节点，从线到片，逐步形成“两区一城”格局。

2.2 沈白高铁沿线站前新区研究



➤ 高铁的双刃剑效应

高铁开通前，居民60%出行范围主要集中在350~450 km，以近中程为主，居民80%出行范围主要集中在600~850 km，以中远程为主；高铁开通后，60%出行范围主要集中在840~1000 km，比高铁前80%出游范围还大，80%出游范围主要集中在1200~1300 km。

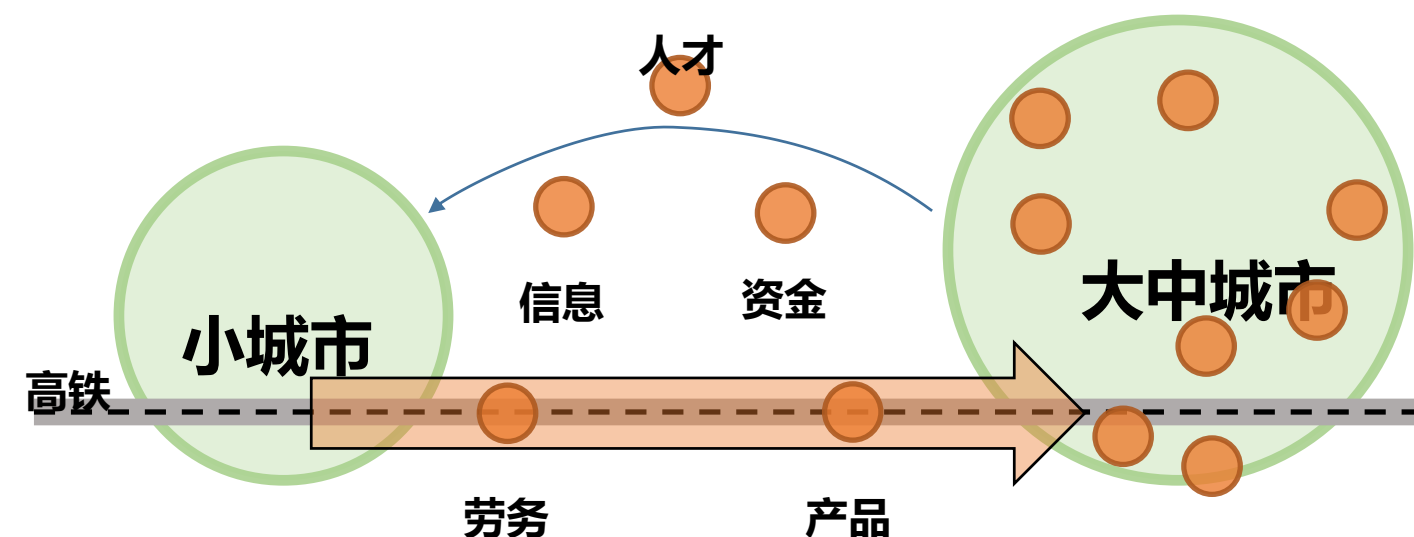
■ 时空压缩效应

高铁的时空压缩，导致了城市居住、工作、消费和休闲等功能的分离，居住、产业和旅游接待将会在更大尺度上重新分布，城市群的功能借助通勤流等变得日益综合。



■ 高铁虹吸效应

伴随着高铁开通，人才、资金、信息等各种发展要素，将因城市间的发展梯度落差，产生由中小城镇向中心城市单向转移的过程，称为“虹吸效应”。



时空压缩有利于京津和沈抚的产业和游客进入长白山区域，同时也会促使中小城市的资源向沿线的大中城市汇集，是白山发展的重大利好，但是通白之间的资源、产业竞和关系也更加激烈。

大、中、小城市不同的发展模式

城市规模	城市名称	国家/地区	城站关系	发展概况(规划)	小结
大都市型	上海	中国	主城外围	基于综合交通枢纽的功能定位，规划承担上海建设“贸易中心”的任务，建设商务功能核心区	区域综合交通枢纽 商贸功能核心区 物流和农业观光 总部商务中心
	天津	中国	主城外围	建设面向京津冀地区的文化、商贸与商务中心，区域枢纽型城市商业功能核心、旅游文化展示节点	
	广州	中国	主城外围	综合服务区、商务居住综合区、商贸综合区、物流区和农业观光区“五区一体”	
	郑州	中国	主城外围	建设多交通换成体系，形成高端产业园区，吸引诸多跨国总部入驻，周边布局大型商务和商业设施	
中等城市型	南平	中国	主城外围	闽西北的交通枢纽、南平城韦东拓的增长极与直居综合性生态新区，致力挖掘站区特质，打造特色站区，营造重要的城市动力中心和门户地区。	城市交通枢纽 新经济增长点 商住中心 会展、高科技商务 城市副中心
	泰安	中国	主城外围	泰安市新的交通枢纽、新的商住服务中心、新的经济增长点	
	千叶	日本	主城外围	建成会展中心、聚集国际商务功能、高科技产业集聚，成为千叶县的副中心	
	卡塞尔	德国	深入城区	周边地区零售商业迅速发展，新建多座酒店，最终吸引大量生产型服务业，楼宇租金显若提高	
小城镇型	峨眉山	中国	主城外围	依托高铁站前开发，结合周边山地自然环境，布局低密度生态住区、商贸中心、商业小镇、旅游酒店、市属办公楼、企业庄园等功能	商业小镇 企业庄园 旅游文娱休闲中心 旅游集散中心 购物公园
	武夷山	中国	主城外围	武夷山脚下的城市旅游门户、现代交通换乘、旅游服务与文娱休闲中心，依托站点建设加强主城区和景区之间的联系	
	千岛湖	中国	主城外围	千岛湖旅游门户、现代交通换乘、旅游服务中心，采取组团化的布局，形成千岛湖地区的对外旅游集散门户。	
	乌日乡	中国台湾	深入城区	成为台中县的交通枢纽和旅游集散中心，台中成为众多企业的首选城市，经济形势一片大好	
	阿什福德	英国	主城外围	英国最大的奥特莱斯，边境优势使得这里成为法国北部居民度假和购物的目的地	

2.2 沈白高铁沿线站前新区研究



	定位	功能	产业	特色
抚顺北站	综合交通枢纽中心，城市新型生长点	城市与经济区的交通服务功能	先进装备制造业、食品加工	与城市居住、服务功能充分融合
通化西站	高铁活力中心、生产力促进中心、公共活动中心、现代花园城	交通接驳、旅游集散、特色商贸；总部经济、特色商务服务、会议会展、科技研发；行政办公、商业休闲、文化娱乐；生态居住、配套服务、宜居环境	旅游、医药、食品、矿产、化工、装备制造、建材、新材料	具有生态引力、创智动力、商娱活力、文化魅力花园新城
湾沟北站	湾沟文旅小镇	户外运动、休闲康养、民宿观光	特色旅游	以松湾废弃老工业基地为重点，全力推动国家级EOD试点项目，通过改善生态环境，导入文旅产业，实现生态修复与产业发展互动融合
松江河站	游客集散中心、旅游目的地和网红打卡地	游客接待、文化体验、休闲康养、冰雪娱乐	生态旅游	旅游与文体、康养等融合发展
长白山站	区域节点、长白山门户、地区发展引擎	交通换乘枢纽、旅游服务综合体	文化旅游、商贸物流、商业服务、生态休闲、森林产品加工、矿泉水加工	复合集聚，提升产业能级；捷运引导，强化网络体系；大开大合，形成有机生长；生态基底，突出环境品质
白山东站	长白山旅游门户枢纽 白山城市新中心 产业生态转型示范区 国际化魅力城市景区	交通接驳、旅游集散、商贸物流；商务办公、科技研发；商业休闲、文化娱乐、康养度假、文旅休闲、生态居住；	健康产业 文旅体育 商贸物流 职教培训 商业服务 生态休闲	提升城市服务能级，完善城市功能配套； 旅游接待服务；

2.2 沈白高铁沿线站前新区研究

对标案例：通化高铁生态新区

1、定位

高铁活力中心、生产力促进中心、公共活动中心、现代花园城

2、主要功能：

交通接驳、旅游集散、特色商贸；总部经济、特色商务服务、会议会展、科技研发；行政办公、商业休闲、文化娱乐；生态居住、配套服务、宜居环境

3、产业布局：一核三区

医药健康综合服务核心区

- 区域性医疗服务中心（含枢纽医疗综合体）
- 中国国粹康养旅游街区
- 绿色报了交易基地
- 医药金融商务载体
- 国际会议展示中心
- 中医药文化馆/博物馆

医药产业制造区

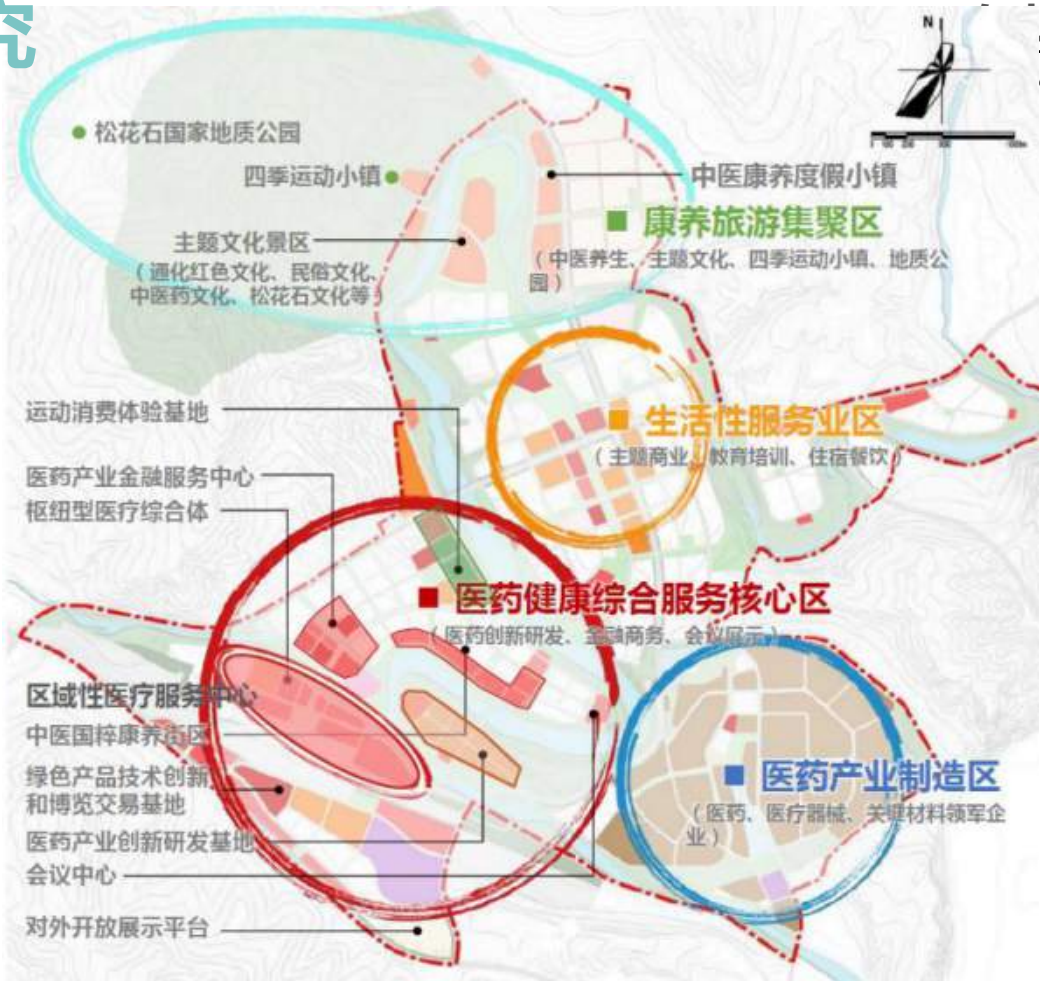
- 医药、医疗器械、关键材料领军企业

康养旅游集聚区

- 中国康养度假小镇
- 主题文化景区
- 四季运动小镇
- 送花是地质公园

生活性服务业区

- 歌各类主题商业、教育培训、住宿餐饮





长白山门户枢纽 城市活力新中心

CHANGBAI MOUNTAIN GATEWAY HUB CITY VITALITY NEW CENTER





在理解白山城市基因与未来发展需求的基础上，夯实在长白山区域旅游的门户和中心位置，将白山打造成为

长白山旅游门户枢纽

白山城市新中心

产业转型发展高地

绿色生态旅游城区

“轻简化的未来生活，一站式的旅游集散地”

倡导主客共享，旅游城镇化、城区景区化、景区国际化

“全融合的发展模式，活力弹性的发展引擎”

打造多元产业展链补链，打造经济和产业发展的引擎

“会呼吸的生态网络，山水交融的公园城市”

打造生态文明发展的样板，探索生态价值转换的具体路径

2.3 目标和定位



定位一：长白山旅游门户枢纽

➤ 打造白山市“双扇面门户”新发展格局

■ 北扇面——吸取区域的人、财、产业集聚

- **中心城市：**依托城市相对较好的设施和配套，吸引长白山区域人口将向白山集聚。
- **集散中心：**高铁来得快走得快，大规模旅游客群以高铁集散。内部相对高端小众，而外部的通白和敦化将成为大量客群集散地。
- **生态旅游：**依托特色文化资源，发展会展观光、冰雪旅游、乡村旅游、研学旅游、森林康养，拉长旅游产业链条。
- **产业小镇：**传统产业将向白山集聚升级，产业特色小镇发展条件更好。

■ 南扇面——承接外部人、产业进入长白山，与通化协同发展

- **产业联动：**承接发达地区产业转移，与区域产业协同发展。
- **旅游联动：**联动京津冀地区及东北地区旅游。是将来经济实力强劲的京津、沈阳地区客群进入长白山区域的门户。
- **协同发展：**与通化错位补位竞争，共同建构绿色冰雪旅游和医药食品和健康产业的产业链。

长白山区域南门户



北扇面：内部资源向中心城市汇集

南扇面：外部资源从区域门户中转

2.3 目标和定位

定位一：长白山旅游门户枢纽

➤ 白山市全域旅游规划

白山总体旅游格局

围绕“东北亚生态旅游创新发展的引领区”的总体定位，通过对白山市旅游资源的分布特征、区域站位、市场定位等综合研判，逐步形成“主次分明、主题各异、辐射带动、连通内外”的旅游网络，构建“224”全域旅游空间发展格局。

两核·两带·四环

两核：中心城区（浑江、江源）旅游集散核\长白山旅游集聚核

两带：鸭绿江边境风情旅游带\松花江上游森林旅游带

四环：避暑旅游大环线\冰雪旅游大环线\康养旅游大环线\红色旅游大环线



白山市全域旅游“224”空间发展格局图



高铁交通的便捷性，使得白山有望打造为长白山旅游的出发台和回归台，以高铁新城为枢纽组织长白山区域和市域的旅游线路。大环线（长白山区域旅游）小环线（白山市域旅游）

作为毗邻长白山最近的区域中心城市，借助高铁的交通优势，通过对周边区域文旅资源的链接，白山市可打造成为长白山大旅游的目的地和集散地。

旅游公路系统

绿道系统

国家步道系统

旅游小火车系统



2.3 目标和定位

定位一：长白山旅游门户枢纽

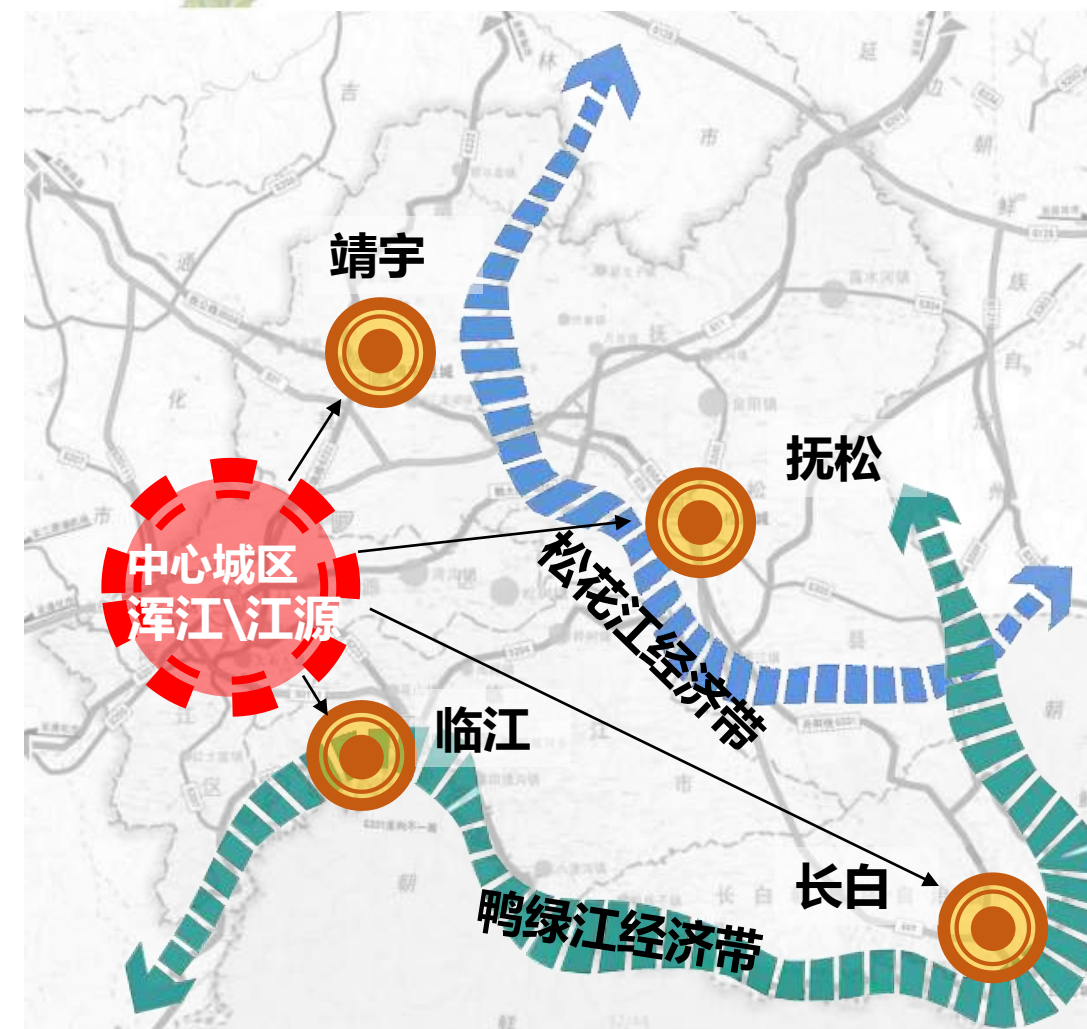
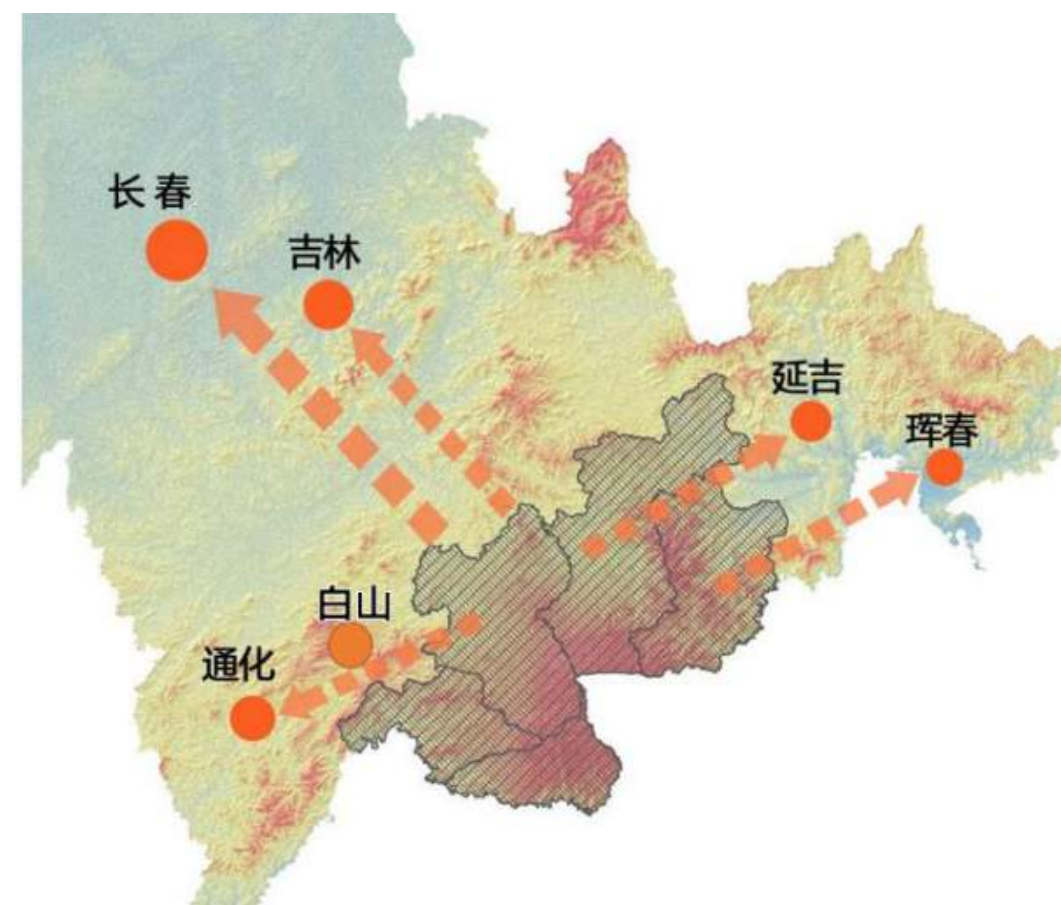
白山是“一体两翼”战略的核心，长白山区域唯一的中型城市，未来白山将形成主体带动、两翼同步的协调发展新格局，成为环长白山旅游的集散中心。

1、长白山区域门户城市，配置高标准、高品质的设施

- ① 高标准的旅游接待设施
- ② 多元丰富的商业服务设施
- ③ 高层级高标准的公共服务设施
- ④ 现代、时尚的高品质城区环境
- ⑤ 丰富的文化展示和体验地

2、周边区域旅游集散地

- ① 鸭绿江旅游带—跨境游、边境游（长白—临江）
- ② 浑江区、江源区景区景点
- ③ 靖宇、抚松景区景点



2.3 目标和定位



定位一：长白山旅游门户枢纽

旅游门户枢纽打造，融入“一山两江”全域旅游格局。

高铁枢纽设施



- 旅游集散中心
- 客运中心
- 旅游专线
- 自驾基地

多元的接待产品



- 康养度假：温泉理疗、健康管理、运动康养
- 旅游接待：五星酒店、主题酒店、主题民宿
- 休闲购物：商旅综合体、方物街区、非遗工坊、文化街区
- 冰雪运动：冰雪娱乐、冰上运动
- 自然科普：森林探索、矿山主题公园、乡村动物园
- 文化展示：演艺中心、地方节庆活动、民俗非遗展示
- 地方美食：民族特色美食、传统地方美食

文化旅游、艺术风情



- 风貌：地方韵、国际范
- 主题、特色文旅开发

2.3 目标和定位

定位二：白山城市新中心

➤ 城市特征和主要问题

河谷带形城市：组团发展，绵延三十里

发展规模中等：人口52万人（浑江32万、江源20万） 用地规模约40平方公里

经济产业特征：GDP214.82亿元（2019），主导产业以煤炭、有色金属采选为主

生态格局特征：森林山地占比高，农业用地少，建设用地局促

- 1、空间结构：城市空间带状分布，组团布局空间效率不高。
- 2、交通问题：过境交通和城市交通混杂，过境快速交通亟待提升。
- 3、公共设施：公共服务设施配套不足，分布不均衡。
- 4、活力不足：产业转型升级缓慢，常住人口流失显著。

吉林省分地市七普人口数据&同期GDP数据对比

		2020 七普常住人口 (万)	与2010年六普数据比较			增幅 排名
			六普常住人口 (万)	十年增量	十年增幅	
1	长春市	907	877	30	3.42%	1
2	吉林市	362	441	-79	-17.91%	4
3	松原市	225	288	-63	-21.88%	6
4	延边州	194	223	-29	-13.00%	2
5	四平市	181	229	-48	-20.96%	5
6	通化市	181	233	-52	-22.32%	7
7	白城市	155	203	-48	-23.65%	8
8	辽源市	100	118	-18	-15.25%	3
9	白山市	95	128	-33	-25.78%	9
-	吉林省	2407	2746	-339	-12.35%	-

1.原四平下辖的公主岭县级市于2020年划入长春，为保证口径统一，六普数据长春含公主岭。
2.通化含梅河口。



通过高铁新区建设，补齐城市短板，打造绿色高标准城区，优化整个城市产业和空间结构。

2.3 目标和定位

定位二：白山城市新中心

优化中心城区空间结构，提升城市整体效率

差异引领、五区协同

以高铁建设为契机，重新梳理板块功能，打造未来增长的极核，带动城市整体功能的优化。

规划将白山市划分为五大板块，针对各板块特点提出相应差异化发展策略。

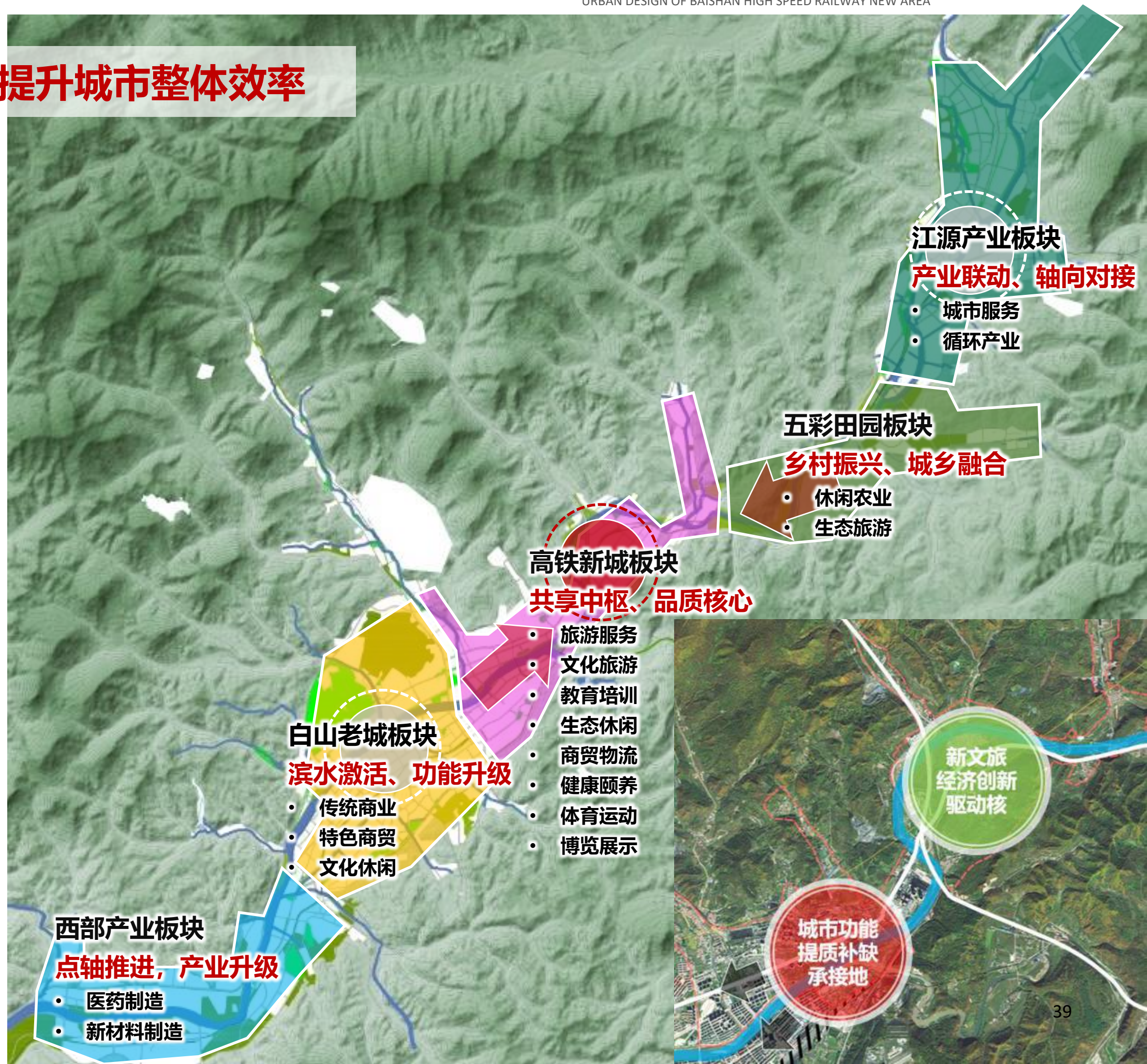
高铁新城片区依托山水资源优势，借助高铁、文旅、大型公共服务设施落位的契机，打造特色化、生态化、品质化生态新城。

全面优化白山的城市空间结构，通过补短板，

两江口区域：以生活型城市功能为主，通过公共设施建设，补齐城市发展短板。

上甸子区域：以新文旅创新经济、旅游服务接待为主。

通过产业、基础设施、公共服务等共促共建共享共用，进一步优化资源配置、提升城市功能。推进浑江、江源一体化发展，强化白山中心城市引领作用。



2.3 目标和定位

定位二：白山城市新中心

补齐城市短板，提升城市功能品质，打造设施配套齐全、高品质生态城区

➤ 高标准的服务设施

1.文化设施

- ① 白山明珠演艺中心
- ② 工业文明博物馆

2.体育运动设施

- ① 体育运动中心
- ② 康养运动公园

3.医疗卫生设施

- ① 康养医院
- ② 健康管理中心

4.教育设施

- ① 教育园区（高等教育）
- ② 中小学校

5.商业设施

- ① 商业综合体
- ② 浑江湾商业街区
- ③ 方物街区
- ④ 商旅综合体
- ⑤ 五星级酒店
- ⑥ 温泉酒店

6.总部办公

- ① 特色办公中心
- ② 启迪科技园
- ③ 双创产业园



2.3 目标和定位

定位二：白山城市新中心

补齐城市短板，提升城市功能品质，打造设施配套齐全、高品质生态城区。

➤ **开放、生态、宜人的公共空间和景观环境**

生态城市



蓝绿空间占比：50%

- 浑江、红土崖河两大生态水系
- 南北山体生态屏障

公园城市



10个特色公园

体育公园、港湾公园、创智活力公园、轮滑公园、露营公园、矿山公园、滨江公园、铁路公园、冰雪娱乐园、乡村动物园

高品质公共空间



- 两江三岸滨江公园
- 城市客厅创智活力广场
- 高铁站前生态广场
- 工业文明博物馆
- 工业遗产文化综合体

2.3 目标和定位

定位二：白山城市新中心

补齐城市短板，提升城市功能品质，打造设施配套齐全、高品质生态城区。

➤ 构建绿色、便捷、智慧的综合交通体系

合理的路网密度



路网密度：8KM/KM²

通达的慢行网络体系



核心慢行道：31.6公里
混合慢行道：16.2公里
慢行服务站：24处

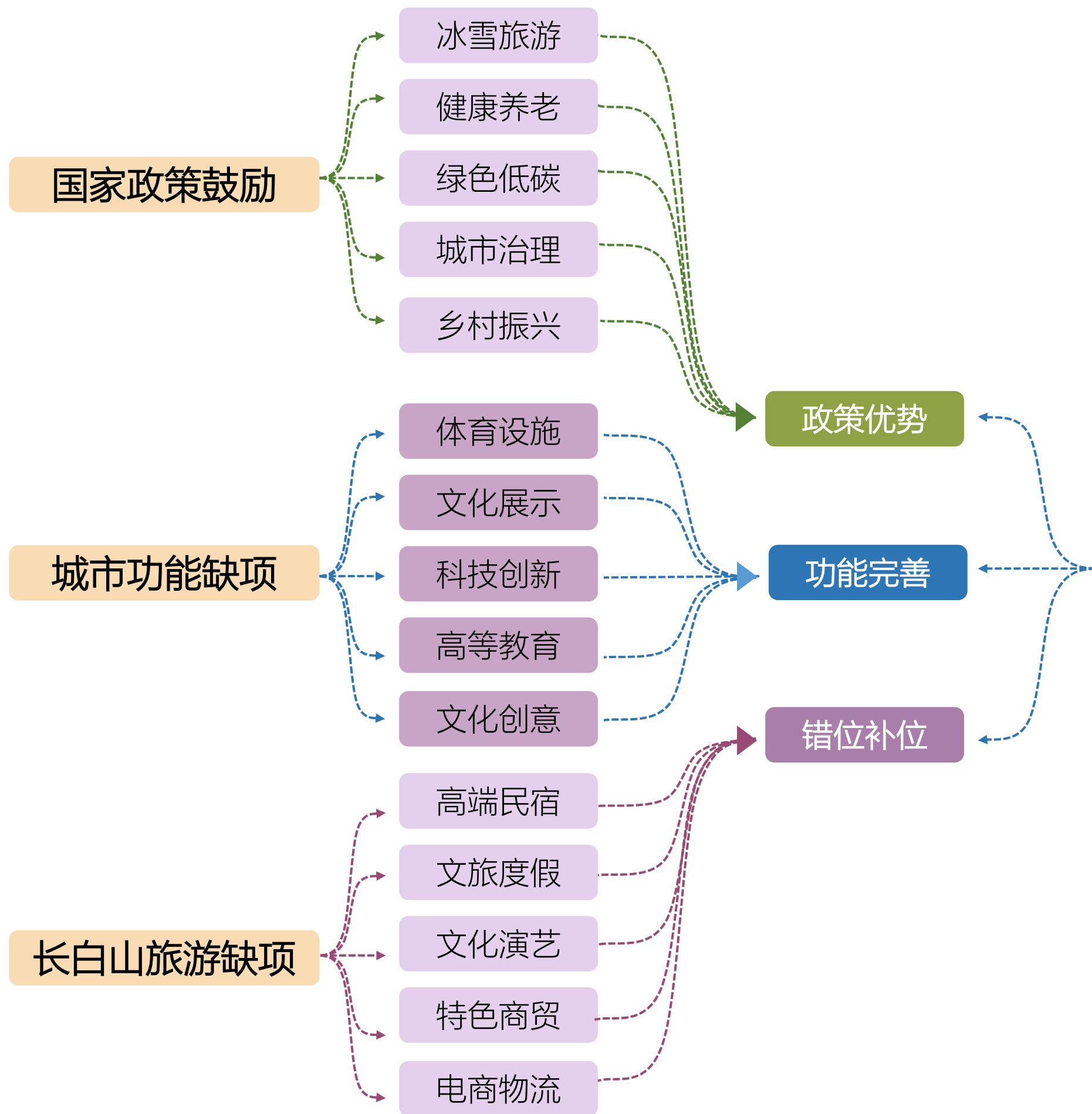
公交覆盖率90%（300米半径）



快速公交、常规公交
旅游专线、特色小火车

2.3 目标和定位

定位三：产业转型发展高地



2.3 目标和定位

定位三：产业转型发展高地

践行“两山”理念，探索生态价值转换路径



矿山治理



以“矿地融合”理念，对北部矿区、砬子、八宝镇综合整治和生态修复保护，**发展特色种植、生态旅游、体育健身、矿山公园等产业**，逐步实现“变废为园、变景为财”为白山及周边区域提供了优质的生态产品，并带动区域产业转型升级与乡村振兴。

优质生态产品

- 特色种植
- 生态旅游
- 体育健身
- 矿山公园

文旅发展



利用白山良好的自然山水资源和悠久的历史文
化资源，结合白山高铁枢纽建设，**发展特色主
题文旅项目，融入长白山大旅游环线。**

- 渔猎文化公园
- 山地运动公园
- 温泉度假综合体
- 乡村动物世界
- 康养社区

碧道打造



强加浑江、红土崖河沿岸山水生态保护与修复展
示，**统筹生态、安全、文化、景观、休闲和经济
功能**，优化生态、生产、生活空间格局，打造江
河安澜的行洪道、水清岸绿的生态道、融入自然
的休闲道、高质量发展的经济带。

- 浑江碧道
- 红土崖河碧道

2.3 目标和定位

定位三：产业转型发展高地

➤ 高铁片区产业发展模式



白山市域内具有优势突出的矿产新材料产业集群，却缺乏良好的展示平台。高铁片区可发展**商务办公、综合商贸、信息服务**等功能，为白山产业集群搭建合作展示平台。



白山紧邻长白山这一世界级的旅游资源，周边地区旅游景点众多，生态环境良好。随着高铁开通所带来的旅游消费人群，高铁片区可发展**文化旅游度假功能，创新城市文旅产业。**



高铁片区良好的交通条件，可通过在片区内布局新型物流功能设施，结合电子商务，带动城市**仓储物流**，打造**长白山区域供应链管理中心。**

2.3 目标和定位

定位四：绿色生态旅游城区

以城镇景区创建为目标，高标准进行旅游配置，以**浑江记忆风情街区**、**文化综合体**、**后工业公园**、**画家村**、**欢乐谷**、**站前国际商旅街区**、**方物街区**、**滨江生态公园**、**体育运动公园**为依托，合理组织游线，联合打造4A级城镇景区。



定位四：绿色生态旅游城区

国家4A级旅游景区评分：

细则一：服务质量与环境质量评价。共计1000分，分为8个大项，各大项分值分别为：旅游交通130分、游览235分、旅游安全80分、卫生140分、邮电服务20分、旅游购物50分、综合管理200分、资源和环境保护145分。4A级旅游景区需达到850分。

细则二：景观质量评价。分为资源要素价值与景观市场价值两大评价项目、九大评价因子，总分100分，其中：资源吸引力为65分，市场吸引力为35分。4A级旅游景区需达到80分。

细则三：游客满意度。游客综合满意度总分为100分，4A及旅游景区需达到80分。

景区等级	细则一分数要求（总分1000分）	细则二分数要求（总分100分）	细则三分数要求（总分100分）
5A	950分	90分	90分
4A	850分	85分	80分
3A	750分	75分	70分
2A	600分	60分	60分
1A	500分	50分	50分

4A景区评判依据：

■4A景区评分标准：GB/T 17775-2003《旅游景区质量等级的划分与评定》

■“8硬4软”——3个细则、12个大项、242打分点

2软		8硬								2软	
资源吸引力	市场影响力	旅游交通	游览	旅游安全	卫生	邮电服务	旅游购物	综合管理	资源与环境保护	年接待游客量	游客抽样调查
总分100分，含2大项，9个打分点4A要求≥85分		总分1000分，含8大项，216个打分点4A要求≥850分								共100分，含2大项，17个打分点4A要求≥80分	
细则二、景观质量评价		细则一、服务质量与环境质量评价								细则三、游客满意度	
第一步 4A入场券		第二步 硬件设施建设与服务质量提升阶段								第三步 现场向游客发放、回收并统计	
☒ 评价标准 本次国家 4A 级旅游景区评定主要依据《旅游景区质量等级的划分与评定》（GB/T17775 - 2003）、《旅游景区质量等级评定管理办法》、《四川省旅游景区质量等级提升标准（暂行）》、《游客高峰时段旅游景区应对标准（A++标准）》，突出以游客为中心，强调以人为本。											

定位四：绿色生态旅游城区

绿色生态指标

10大类 66项指标

指标项	指标值
第三产业增加值占地区生产总值的比重	≥70%
鼓励类、培育类产业	≥3类
功能混合街坊比例	≥90%
公共开放空间300m服务半径覆盖率	≥90%
公交站点500m覆盖率	100%
慢行网络	建设安全、舒适、文明、便捷的慢行网络
绿道长度	≥5km
新建建筑绿色建筑比例	二星级及以上绿色建筑100%
新建建筑BIM技术应用率	设计或施工阶段：≥80% 运营管理阶段：≥50%
主要地表水体的水质	达到《上海市水功能区划》规定的相应水质类别要求
土壤环境质量	符合国家现行标准《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》GB36600的规定
能耗降低15%的改造建筑比例	≥10%
生活垃圾无害化处理率	100%
生活垃圾分类收集设施覆盖率	100%
环境智慧监测	开展大气环境质量、水环境质量、噪声环境质量的智慧监测与管理
交通诱导覆盖率	≥50%



功能合理布局：

推进组团内部功能之间、建筑与建筑功能之间的共享复合。



社区有机更新：

对城区进行“小而美”的更新，创造有地域特色和归属感的社区空间新形态。



生态空间营造：

保障生态格局，注重生态多样性；完善绿化体系、提升景观品质、联通公共空间。



环境品质提升：

大气污染防治、提升水体能见度、消除噪声污染、智慧垃圾分类，综合提升城区环境品质。



绿色生活引领：

构建便捷、舒适的综合交通系统；建设绿色建筑、健康建筑、全装修建筑和适老化建筑等。



资源集约利用：

合理利用可再生能源，减少常规能源需求，通过区域能源系统、建筑垃圾资源化利用，提高资源利用效率。



2.3 目标和定位

定位四：绿色生态旅游城区

强化风貌管控，探索白派特色，塑造旅游城区。

风貌分区：四区十八片

- 粗犷阳刚的气质
- 顺应山地的造型
- 坡形起伏的屋面
- 自然朴雅的材质
- 棕黄灰暖的色彩
- 原木细部的构件

四区：

科教园风貌区、创智湾风貌区、商旅港风貌区、欢乐谷风貌区

十八片区：

科教园：教育园区、体育运动中心、康养社区、健康产业园

创智湾：中央活力客厅、浑江湾风情街区、滨江生态公园、双创产业园、滨江宜居社区

商旅港：站前商旅港、科技园区、国际文旅街区、白山方物街区、露营公园、温泉酒店

欢乐谷：主题民宿聚落、乡村动物世界、冰雪游乐园



2.3 目标和定位

定位四：绿色生态旅游城区
智慧城市

低碳智慧园区：打造城市低碳智慧客厅。

打造AI智造的展示、应用平台，营造近距离接触前沿科技的场景氛围，树立智慧白山的城市客厅形象。

SMART CITY

低碳绿色建筑

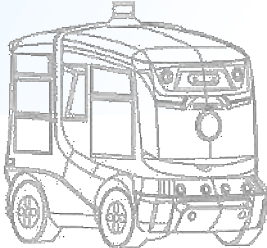
新能源与智慧交通

一体化能源互联网

智能化车间

绿色宜居未来智慧社区

人工智能是这个时代中国产业结构总依托，建立未来产业研究院，瞩目全球新兴产业，聚焦AI智造领域，带动白山产业发展。



智慧城市

智慧社区

绿色建筑

智慧交通

智慧城市是把新一代信息技术充分运用在城市中各行各业基于知识社会下一代创新（创新2.0）的城市信息化高级形态，实现信息化、工业化与城镇化深度融合，有助于缓解“大城市病”，提高城镇化质量，实现精细化和动态管理，并提升城市管理成效和改善市民生活质量。



围绕“促进人的全面发展和社会全面进步”，以人本化、生态化、数字化为价值导向，以和睦共治、绿色集约、智慧共享为基本内涵，突出高品质生活主轴，构建的一个归属感、舒适感和未来感的新型城市功能单元。

绿色建筑以人、建筑和自然环境的协调发展为目标，在利用天然条件和人工手段创造良好、健康的居住环境的同时，尽可能地控制和减少对自然环境的使用和破坏，充分体现向大自然的索取和回报之间的平衡。

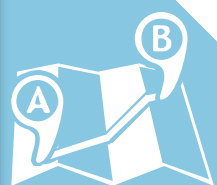
智慧交通是充分运用互联网技术，通过高新技术汇集交通信息，使交通系统在区域、城市甚至更大的时空范围具备感知、互联、分析、预测、控制等能力，以充分保障交通安全、发挥交通基础设施效能、提升交通系统运行效率。



➤ 产业策略：延展补充链条，错位补位竞争；

路径1：补齐城市发展短板不足，促进城市功能提升；

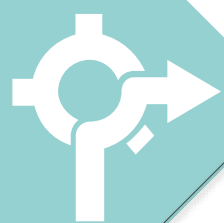
路径2：利用高铁的优势，建设全域旅游服务目的地；



➤ 空间策略：强化高效率组织，塑造高品质空间；

路径1：控制滨江两岸视觉通廊，构建通江达山的空间廊道；

路径2：提升中心城区空间品质，塑造良好城市界面；



➤ 交通策略：立体枢纽构建；过境环线绕行；慢行串联景点；

路径1：围绕高铁枢纽，构建复合多样的立体交通网络，实现铁路、公路交通无缝衔接；

路径2：衔接道路交通规划，建设城市环线，缓解过境交通干扰；

路径3：慢行主导，串联景点；



➤ 生态策略：塑造山水公园城市，践行生态价值转换；

路径1：加强滨水地区生态修复，奠定蓝绿交织、山水相融的永续格局；

路径2：构建绿色基础设施体系，共筑生境家园；



➤ 文化策略：挖掘浑江传统文化，再造白山魅力文化；

路径1：继承传统文化，挖掘特色文化，植入当代文化；

路径2：强化人情味、市井味，形成有烟火气的魅力文化；

2.4 规划策略——产业发展策略



➤ 延展补充链条，错位补位竞争

交通维度

TRAFFIC



高铁站带来什么？

交通枢纽的
基础服务功能



通勤功能、物流功能、集散功能……

区域维度

REGIONAL



长白山旅游有什么机会？

未来将承载更多元化的人群
区域战略价值高地



旅游集散、高等教育、主题游乐、酒店
住宿、健康养老等现代服务功能……

城市维度

CITY



白山城市缺什么功能？

满足城市需求，面向城市人群
提质补缺城市新区



商业功能、公共服务功能、改善型居住
体育运动、产业功能、休闲娱乐……

➤ 交通维度——高铁站“三圈层”发展模型

第一圈层: 交通服务区
第二圈层: 直接拉动区
第三圈层: 间接催化区

圈层	第一圈层	第二圈层	第三圈层
距离车站距离	0-300M	300-1500M	>1500M
功能	交通服务区域	直接拉动区域	间接催化区域
活力	很强	强	边际效应
站场对空间布局的影响	直接控制	直接影响	无直接关联
主要影响方面	道路、用地布局、功能地价	功能、人口、投资地价	无直接关联
高度关联的功能	餐饮宾馆、商务办、信息、旅游	商务办公、生活居住、文化教育、工业	无直接关联

第一圈层主要开发类型:

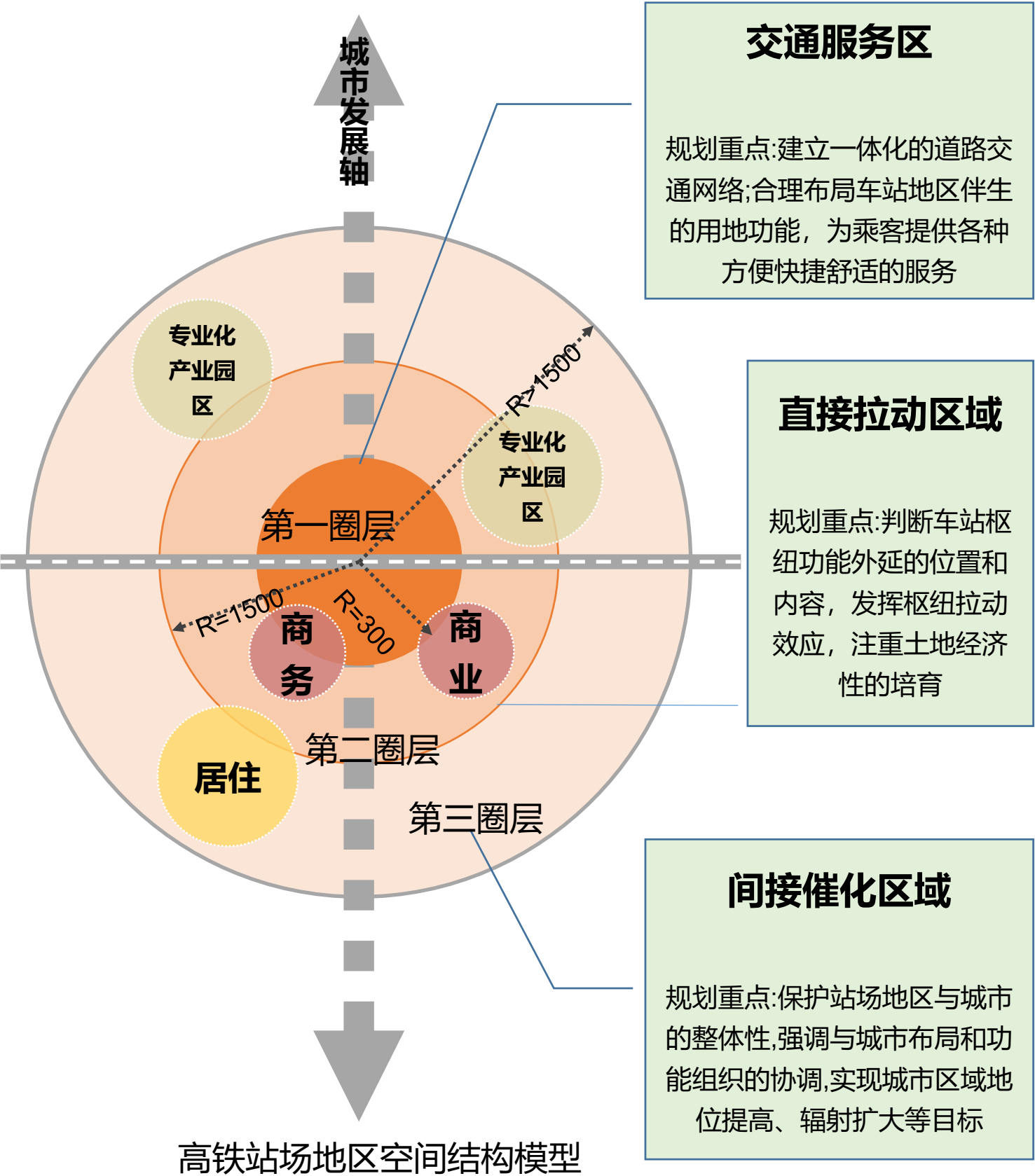
交通设施、商业、旅馆服务业以及高等级的商务、办公、金融产业;

第二圈层主要开发类型:

商业、办公、商务、会展、文化娱乐及居住等;

第三圈层主要开发类型:

教育、医院、居住、科学工业园、公园。



2.4 规划策略——产业发展策略

➤ 区域维度——区域发展判断

目标对象:

省内外游客、避暑旅居、区域常驻人口、冰雪运动、创新型中小企业、特色产业企业的总部等，是白山高铁新城建设需要重点考虑吸引以及留下来的主要对象。

措施:

提升能级，同城发展
产业错位，服务提高
品质提升，宜居宜业

- 积极寻求与通化和长白山区域城市的协同错位补位发展;发挥比较优势，完善产业布局。
- 注重生产性服务业,注入融入区域、吸纳区域生产要素配套的**商贸、商务**等功能。
- 提升**空间品质、营造生态环境优美、设施政策配套齐全**的教育和科创园区，需要高品质、公共服务齐全的**宜居社区**。
- 合理设置特色功能，最大限度发挥白山高铁站的**双向虹吸效应**，吸引高端产业与人才，促进两区一体化发展，融入国家和吉林省发展战略。



类别	需求	带动的产业
游客、避暑旅居	高品质集散接待、特色服务和文旅产品	会展会议、酒店、冰雪旅游、休闲度假、文化休闲
区域常驻人口	教育、医疗和生活配套	房地产、教育医疗、城市商业
高素质就业人群	就业机会、工作生活环境	房地产、配套居住、科创园区

2.4 规划策略——产业发展策略

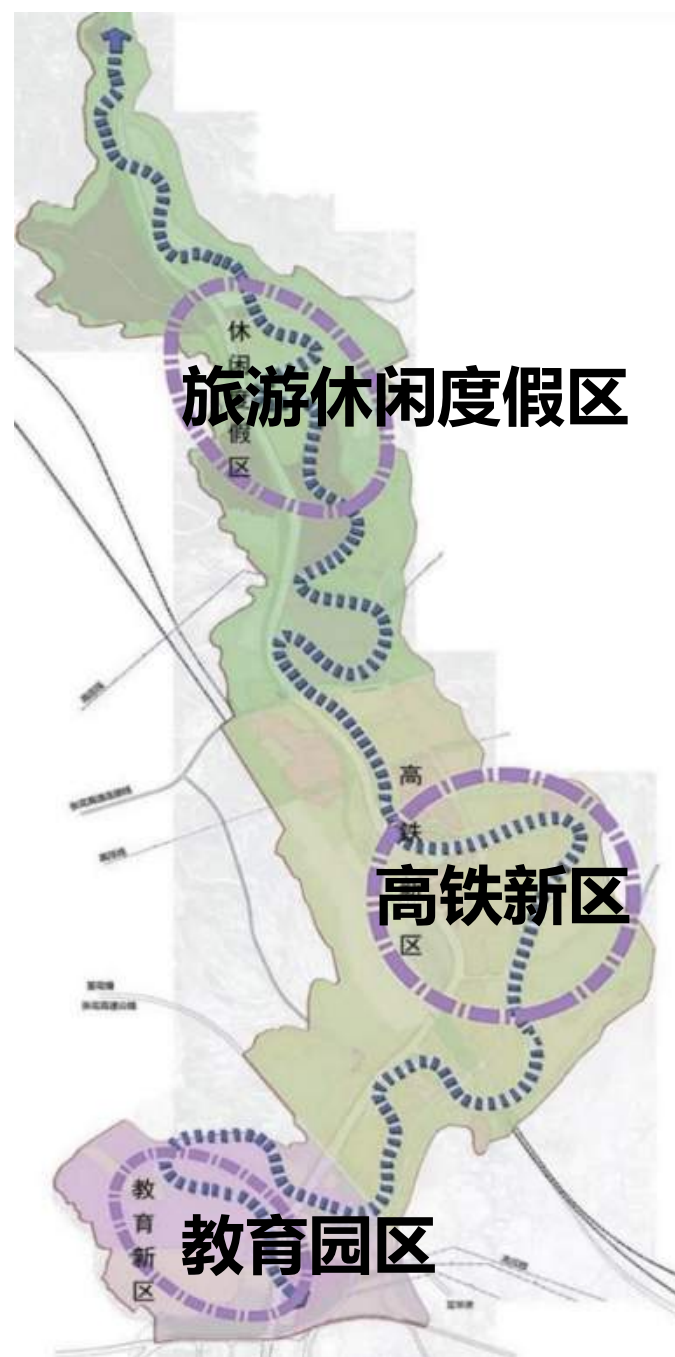
案例借鉴：吉首高铁片区

规划结构：“一带三区”

高铁新区（交通换乘枢纽、旅游商贸服务）

旅游度假休闲区、教育新区

主导产业：商贸物流、文化旅游、教育培训、休闲度假



市人民医院



吉首大学



古庸城



2.4 规划策略——产业发展策略

案例借鉴：黄山高铁新区

总体结构：两轴三心、一片八区

站前空间景观轴和梅林大道功能发展轴

公共服务中心、交通枢纽和主题公园

一个高铁核心功能片区，八个外围居住、休闲度假片区。

主导产业：综合商贸、商务办公、休闲娱乐、地产开发



高铁站及站前广场



黄山高铁CBD



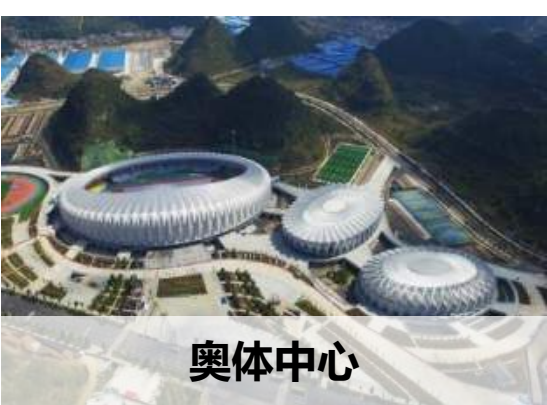
2.4 规划策略——产业发展策略

案例借鉴：贵州安顺高铁新城

遵循旅游服务升级、康养服务引领、产业协同发展的思路，安顺黔中高铁新城确立**以旅游服务为核心，以康养服务为特色，以服务外包为支撑**的产业体系；将高体新城定位为**贵西旅游服务港、贵州大数据及人力资源服务外包基地和国家中医药康养旅游示范区**；策划了**安顺旅游服务港、屯堡文博园、喀斯特养生度假谷、智慧健康城和服务外包基地**等5大功能载体。



引擎项目	重点项目	占地面积（亩）
引擎一 安顺旅游服务港 (1496亩)	安顺旅游集散中心	260
	国际文化交流中心	315
	瀑乡新天地	656
	高铁生态社区	265
引擎二 屯堡文旅城 (815亩)	穿越明朝石城	138
	屯堡文化商街	62
	精品民宿群落	456
引擎三 智慧健康城 (1220亩)	中华名医馆	231
	健康管理中心	335
	健康科技广场	137
	国际康养社区	270
引擎四 喀斯特养生度假谷 (2242亩)	石城康复中心	415
	静修禅舍	230
	国际主题康养馆群	750
	国际康养社区	335
	国际生态社区	403
引擎五 服务外包产业基地 (302亩)	黔中创智港	55
	移动互联测试工坊	60
	智能终端检测基地	60
	数字创意服务城	50



2.4 规划策略——产业发展策略

➤ 城市维度

高铁片区作为城市近郊站，是白山主城对外扩张的功能性节点，城市中心功能溢出与人口外移的承接地，从生产性产业为主的产业区逐渐演变为以商贸、休闲、居住功能为主的城市副中心。

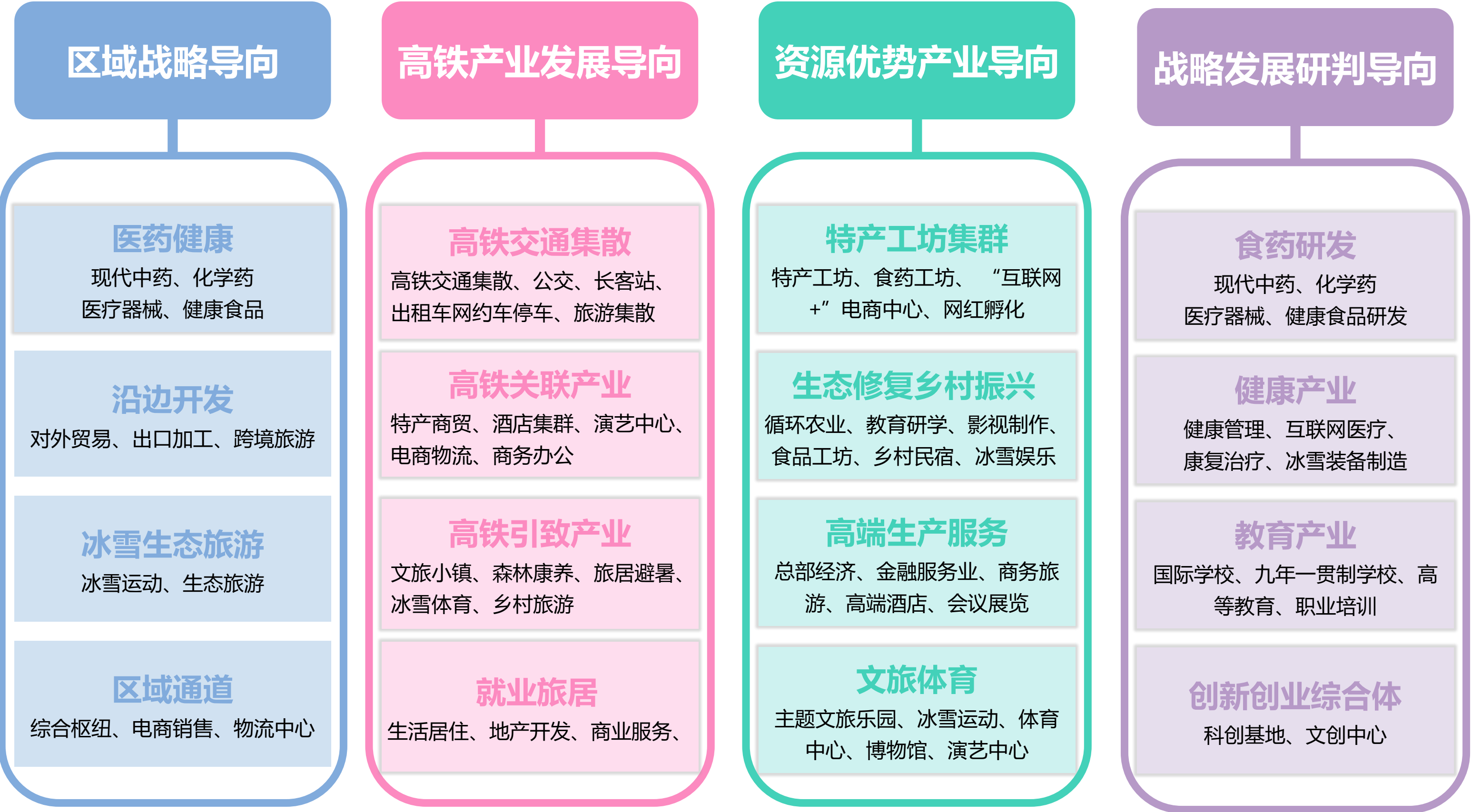
全面优化白山的城市空间结构，通过补短板，**西片区以生活型城市功能为主，通过公共设施建设，补齐城市发展短板。**

通过产业、基础设施、公共服务等共促共建共享共用，进一步优化资源配置、提升城市功能。

推进浑江、江源一体化发展，强化白山中心城市引领作用。



➤ 产业遴选的四大维度



➤ 高铁新城产业和功能构成

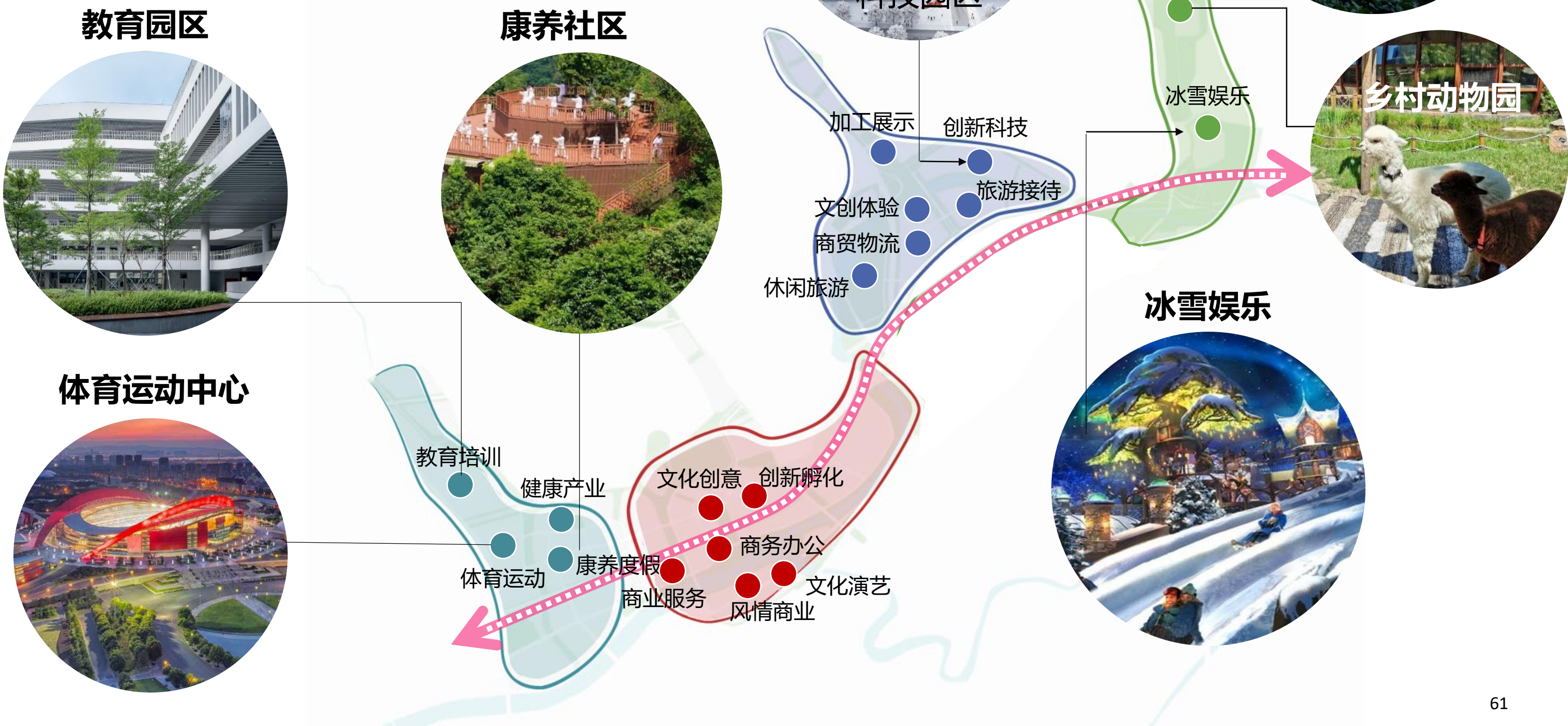


2.4 规划策略——产业发展策略

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA

➤ 产业空间分布



2.4 规划策略——空间策略

➤ 空间策略：强化高效率组织，塑造高品质空间

路径1：控制滨江两岸视觉通廊，构建通江达山的空间廊道

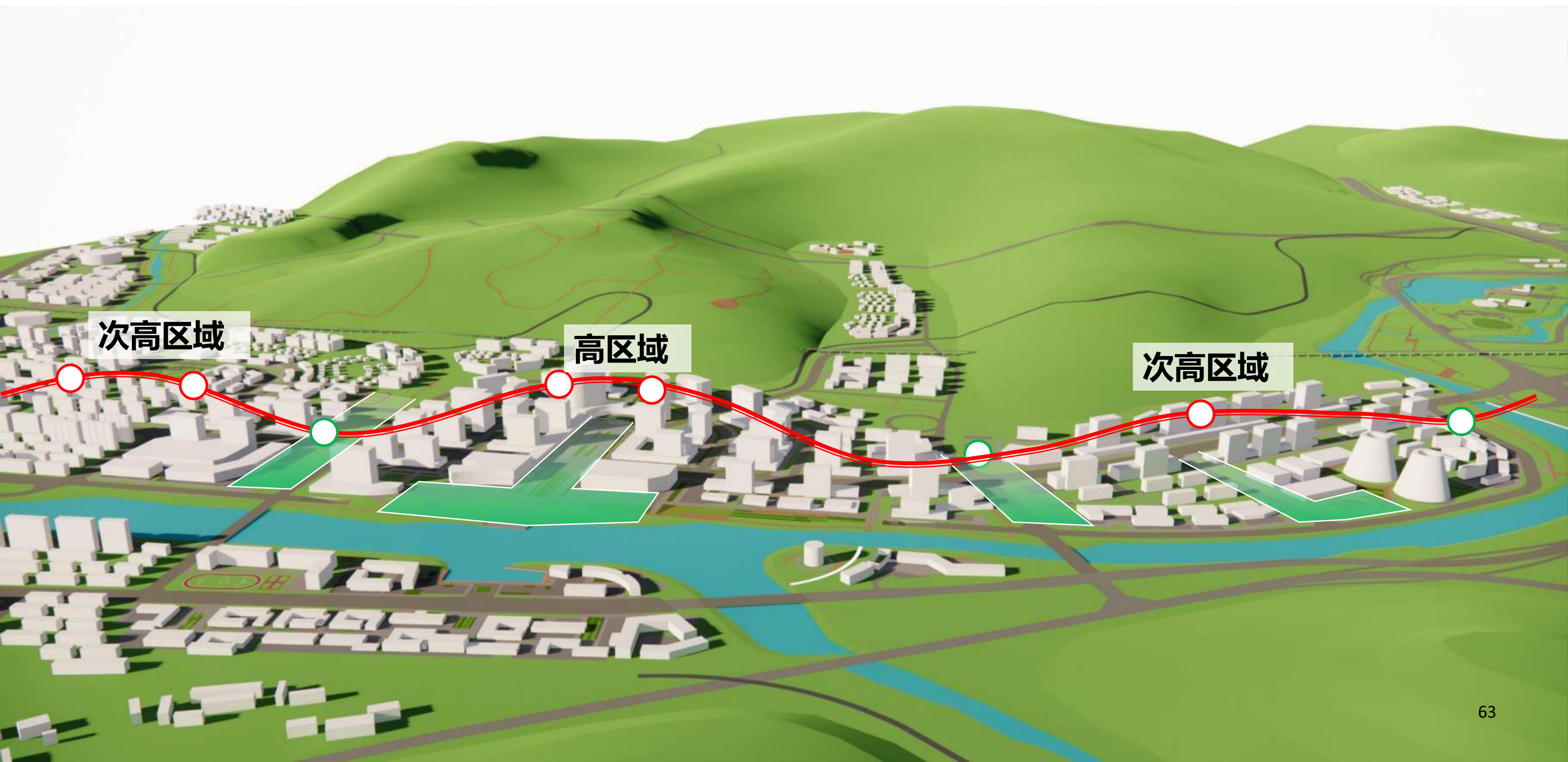


2.4 规划策略——空间策略

➤ 空间策略：强化高效率组织，塑造高品质空间

路径2：提升中心城区空间品质，塑造良好城市界面

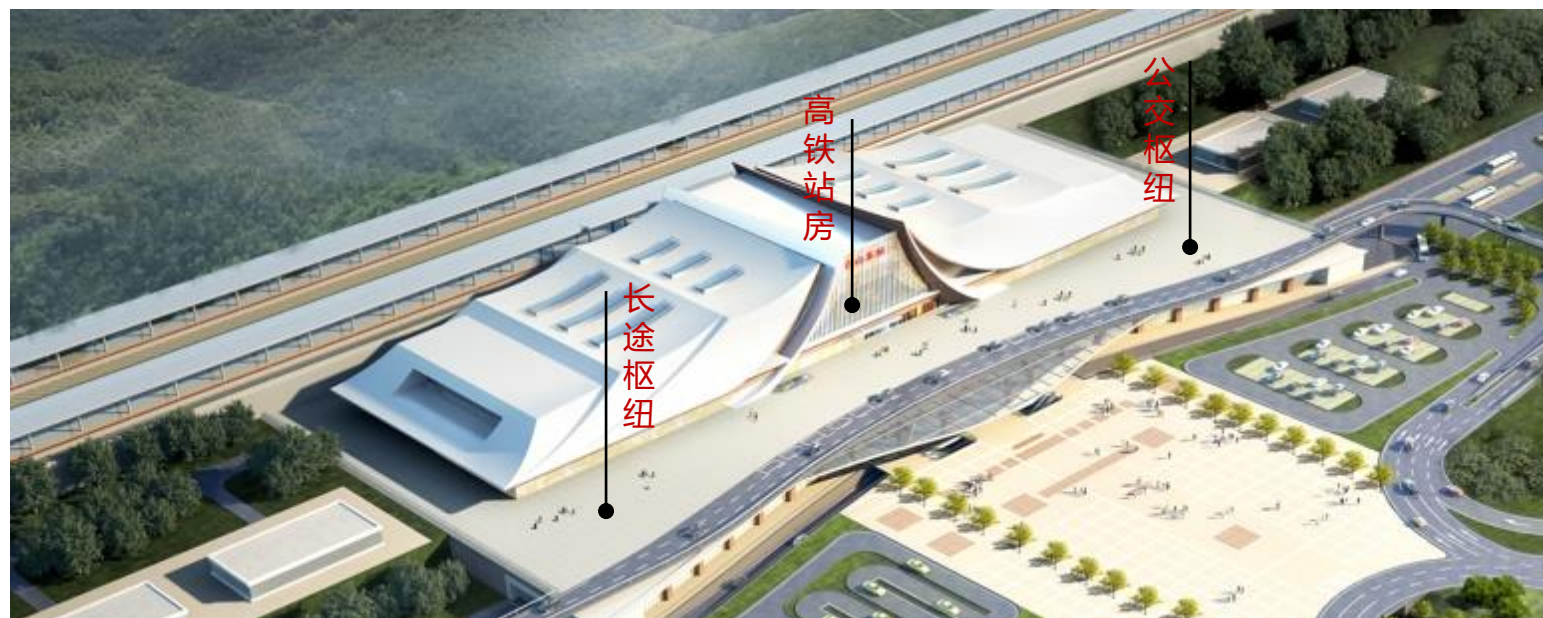
- 城市天际线不超过山脊线
- 城市滨水连续界面小于1公里



2.4 规划策略——交通策略

➤ 交通策略：枢纽构建，立体交通；环线打造，过境绕行；慢行主导，串联景点；

路径1：围绕高铁枢纽，构建复合多样的立体交通网络，实现铁路、公路交通无缝衔接



长途客运站



公交场站



慢行交通



出租车



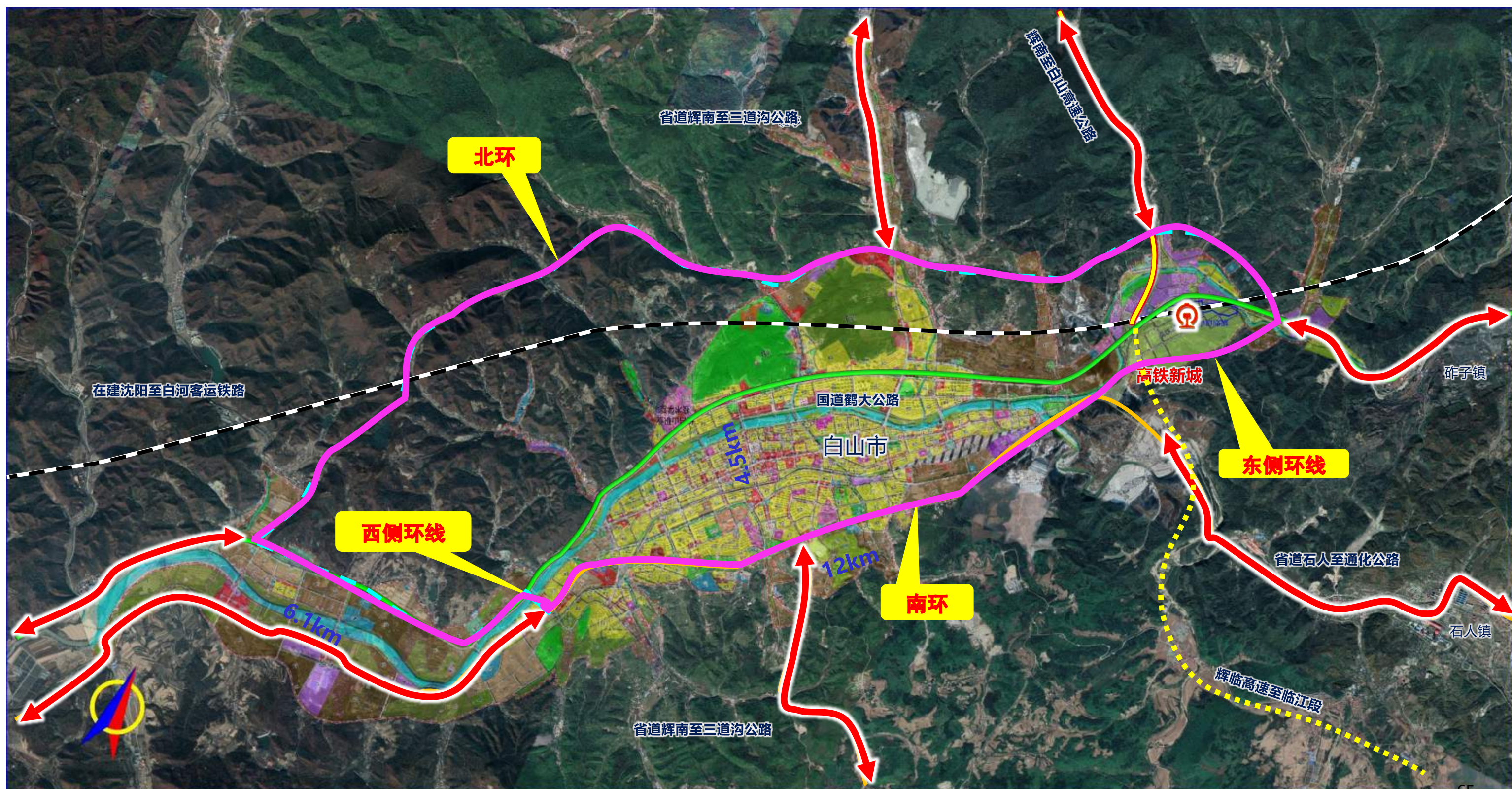
社会车辆



2.4 规划策略——交通策略

➤ 交通策略：枢纽构建，立体交通；环线打造，过境绕行；慢行主导，串联景点；

路径2：衔接道路交通规划，建设城市环线，缓解过境交通干扰。



2.4 规划策略——交通策略

- 交通策略：枢纽构建，立体交通；环线打造，过境绕行；慢行主导，串联景点；
- 路径3：慢行主导，串联景点。

以浑江滨水慢行道为慢行主线，通过纵向廊道慢行步道串联南北山地公园慢行系统。



2.4 规划策略——生态策略

➤ 生态策略：塑造山水公园城市，践行生态价值转换

路径1：加强滨水地区生态修复，奠定蓝绿交织、山水相融的永续格局

浑江主要河段宽度为**40-140**米，滨水廊道宽度为**90-220**米，根据活动需求的不同，各区域有所差异。

上甸子区域



绿廊主体宽度为**120-150**米

偏于以主题文化旅游、休闲度假功能为主增加亲水性。

滨水活力社区



绿廊主体宽度为**100-130**米

片区环境绿色生态，倡导生态化居住体验，滨水空间以软质生态岸线为主。

两江口区域



绿廊主体宽度为**180-220**米

片区整体建设城市化风貌，滨水空间采用多样化的硬质驳岸，强化广场和游步道空间结合部分生态驳岸，增加亲水性和活力。



2.4 规划策略——生态策略

➤ 生态策略：塑造山水公园城市，践行生态价值转换

路径1：加强滨水地区生态修复，奠定蓝绿交织、山水相融的永续格局

将滨水空间划分为三类不同空间，包括供市民与游客游玩活动的休闲活力滨水空间，展现郊野景观的滨水空间和以生态保育为主要内容的生态保育滨水空间。



休闲活力滨水空间



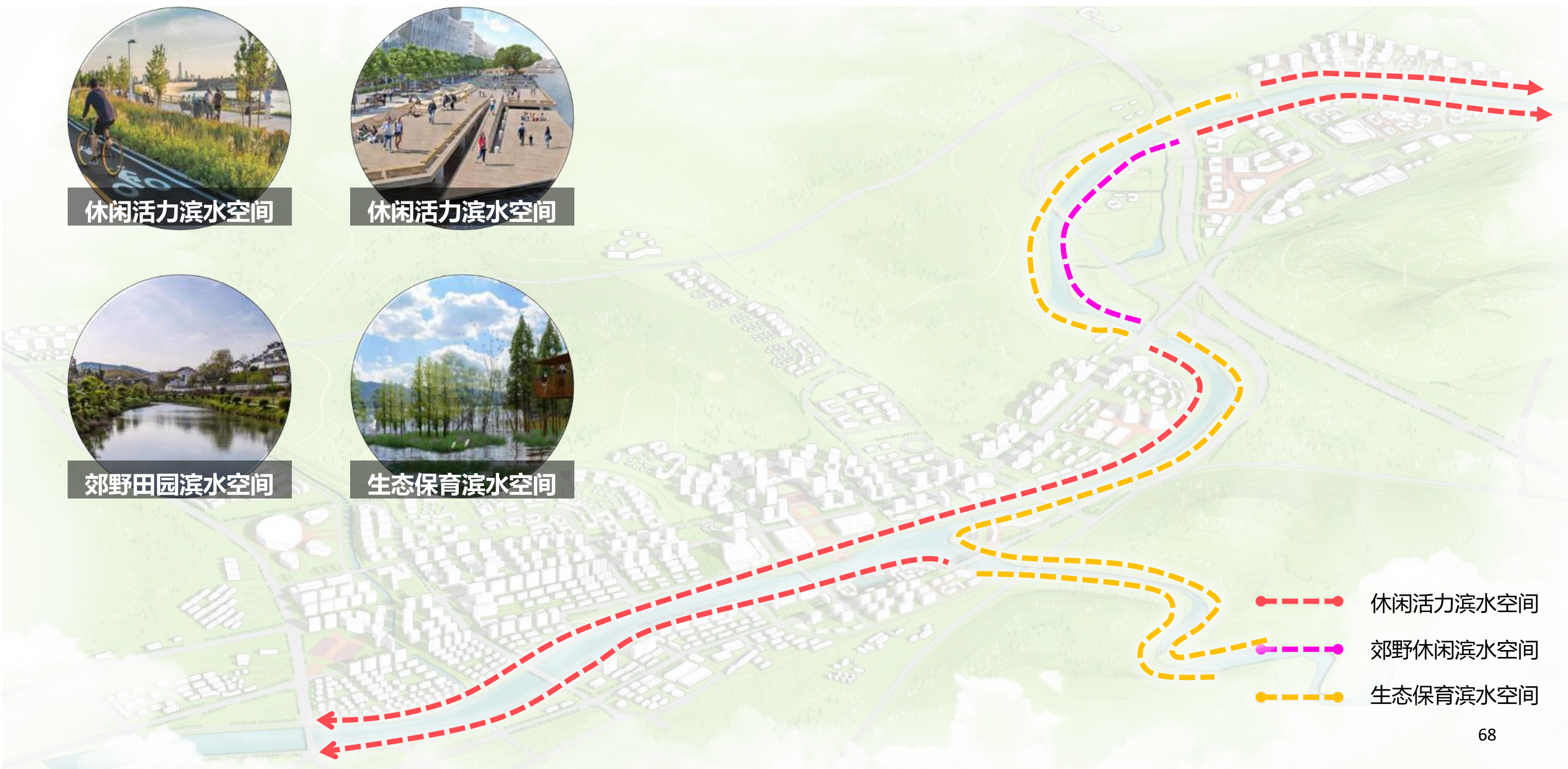
休闲活力滨水空间



郊野田园滨水空间



生态保育滨水空间



- 休闲活力滨水空间
- 郊野休闲滨水空间
- 生态保育滨水空间

2.4 规划策略——生态策略

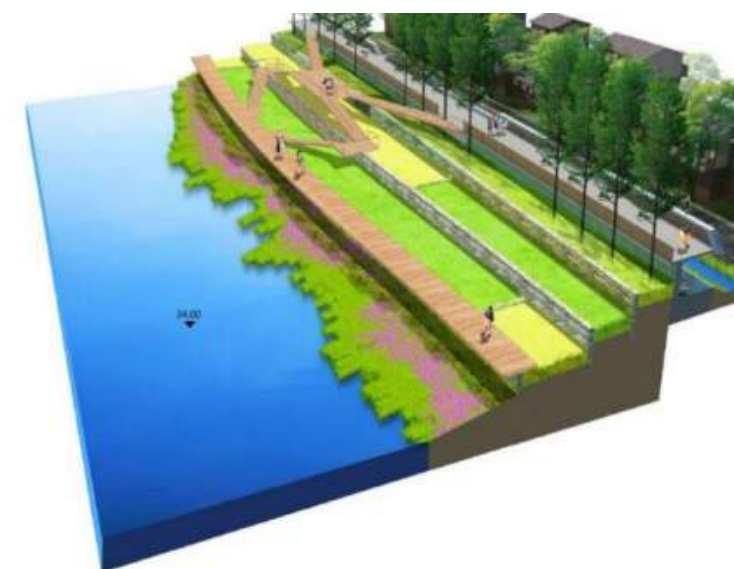
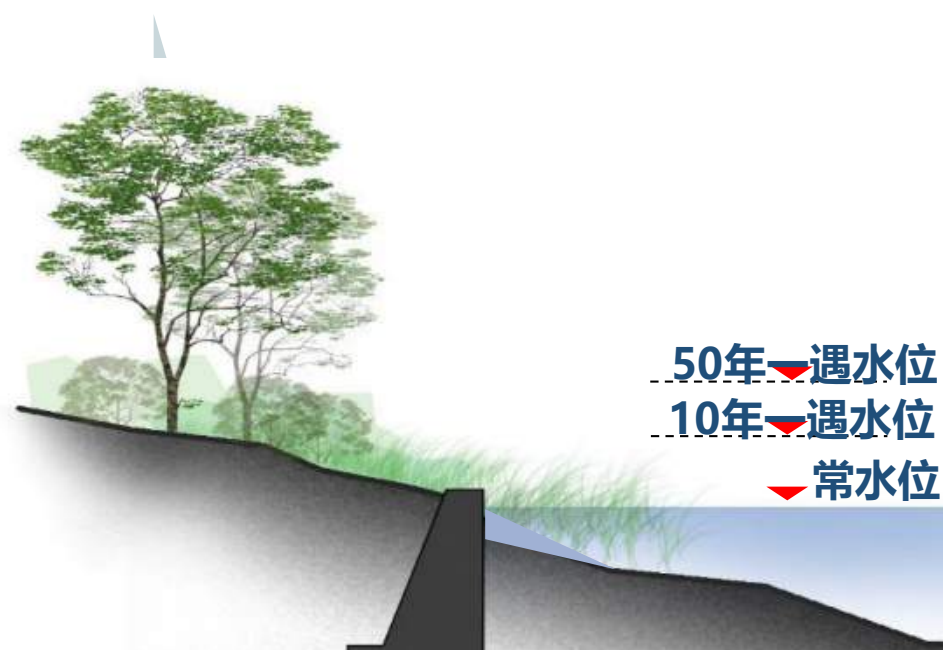
➤ 生态策略：塑造山水公园城市，践行生态价值转换

路径2：构建绿色基础设施体系，共筑生境家园

- 对现状场地进行**生态修复**，打通浑江、红土崖河两侧滨水廊道，与城市绿地系统**互联**，形成完整的**公园绿道网体系**；
- 滨水空间通过植物栽植及地形修补实现**不同水位时的弹性景观**。针对驳岸进行生态化改造。

- 合理处理高差，提升亲水性；
- 增加亲水平台和架空栈道；
- 驳岸生态化处理；
- 滨水空间通过植物栽植及地形修补实现不同水位时的弹性景观

■ 与洪水为友的弹性设计



生态驳岸处理：

常水位下：工程做法，浆砌片石，镀锌石笼

常水位上：洪水位下缓坡处理，缓坡防冲刷

根据现状水流冲刷严重区域，做毛石或石笼驳岸处理，其余采用抛石驳岸。

2.4 规划策略——生态策略

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



➤ 生态策略：塑造山水公园城市，践行生态价值转换



2.4 规划策略——文化策略

► 文化策略：挖掘浑江传统文化，再造白山魅力文化

路径1：继承传统文化，挖掘特色文化，植入当代文化

传统文化挖掘

文化类型	名称
生态文化	冰雪文化、森林文化、人参文化、温泉文化
民族文化	女真文化、满族文化、朝鲜族文化
关东文化	渔猎文化、木帮文化、农耕文化、村屯文化、放排文化
民俗文化	饮食文化、民间文学、歌舞曲艺
工业文化	森工文化、矿业文化、中药加工

新型文化植入

文化类型	名称
健康养生文化	养生文化、健康文化、体育文化
演艺文化	民俗演艺、歌舞曲艺
商贸文化	商旅、商贸



2.4 规划策略——文化策略

➤ 文化策略：挖掘浑江传统文化，再造白山魅力文化

规划挖掘白山深厚的人文底蕴，传承

以多民族历史为核心的文化

以工业遗产为载体的工业文化

以地方非遗为特色的民俗文化

以北国冰雪为载体的冰雪文化

以生态修复为特色的生态文化



2.4 规划策略——文化策略

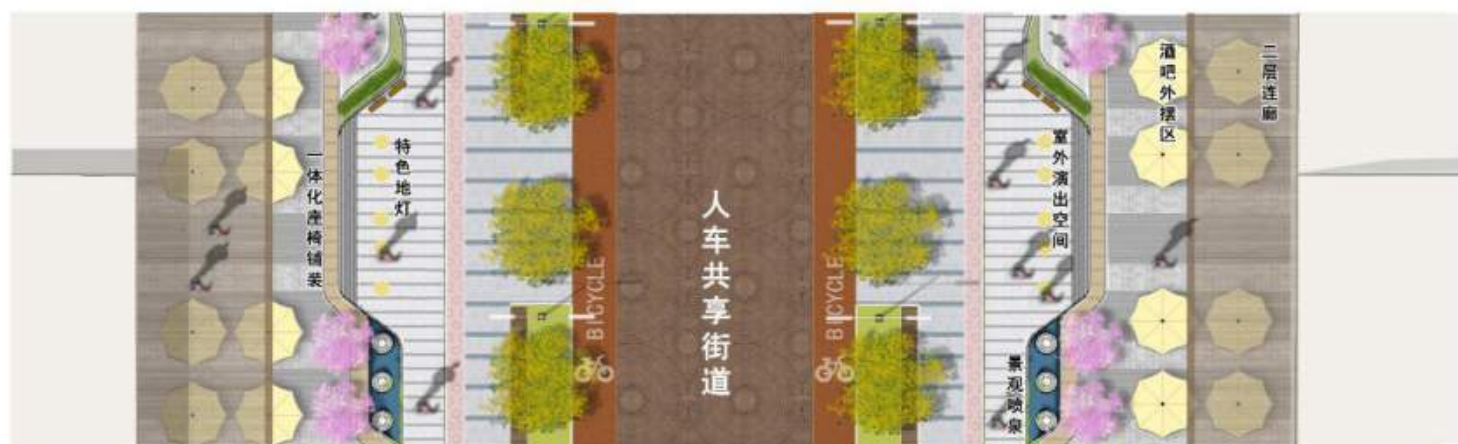
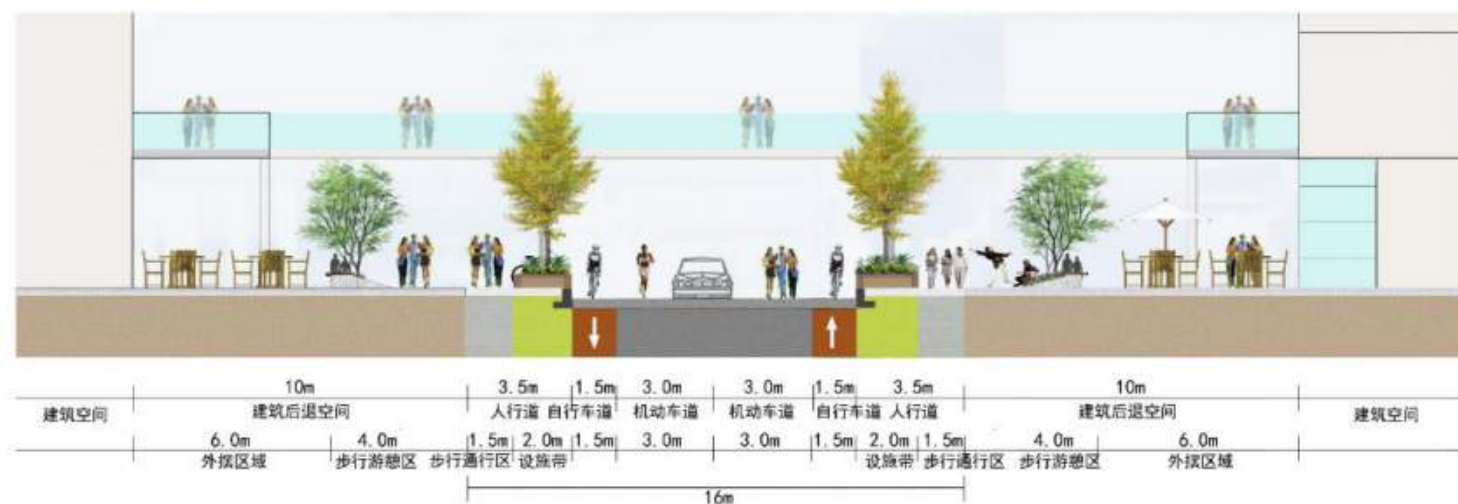
➤ 文化策略：挖掘浑江传统文化，再造白山魅力文化

路径2：强化人情味、市井味，形成有烟火气的魅力文化

高效复合的立体出行系统，串联和塑造白山特色街区、滨水广场、白山明珠演艺中心、白山方物街区等特色场所节点，用“人情味、市井味、烟火气”服务白山。



人车共享街道



街道景观意向





03 总体设计

O v e r a l l d e s i g n

- 3.1 规划结构
- 3.2 土地使用规划
- 3.3 规划总平面
- 3.4 总体效果表现

3.1 规划结构

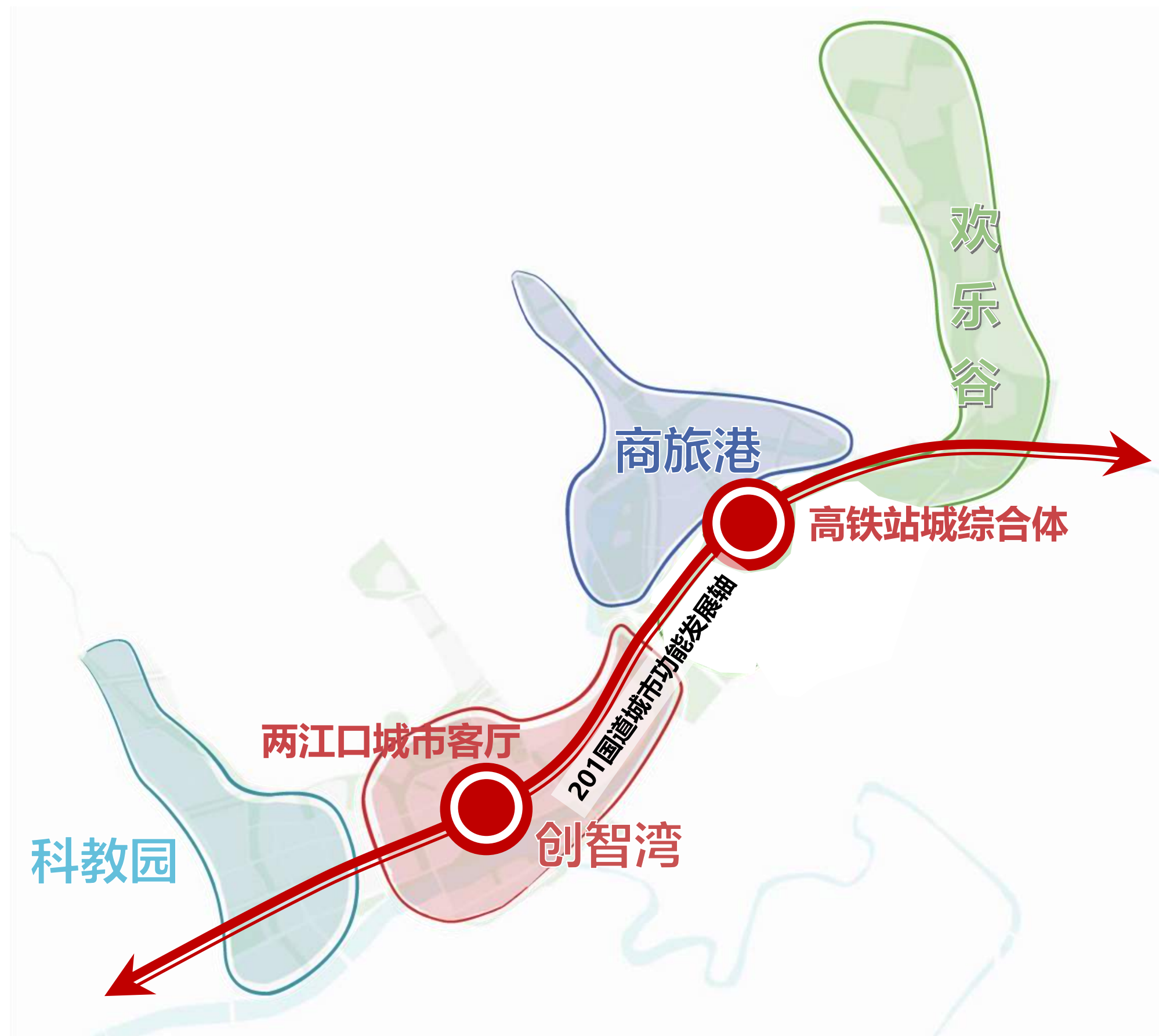


一轴：201国道城市功能发展轴

双核：两江口城市客厅
高铁站城综合体

四区：科教园
创智湾
商旅港
欢乐谷

十片：教育园区
体育运动公园
健康主题社区
文化综合体
活力客厅
浑江湾风情街区
方物街区
站前商旅港
启迪科技园
乡村主题民宿聚落

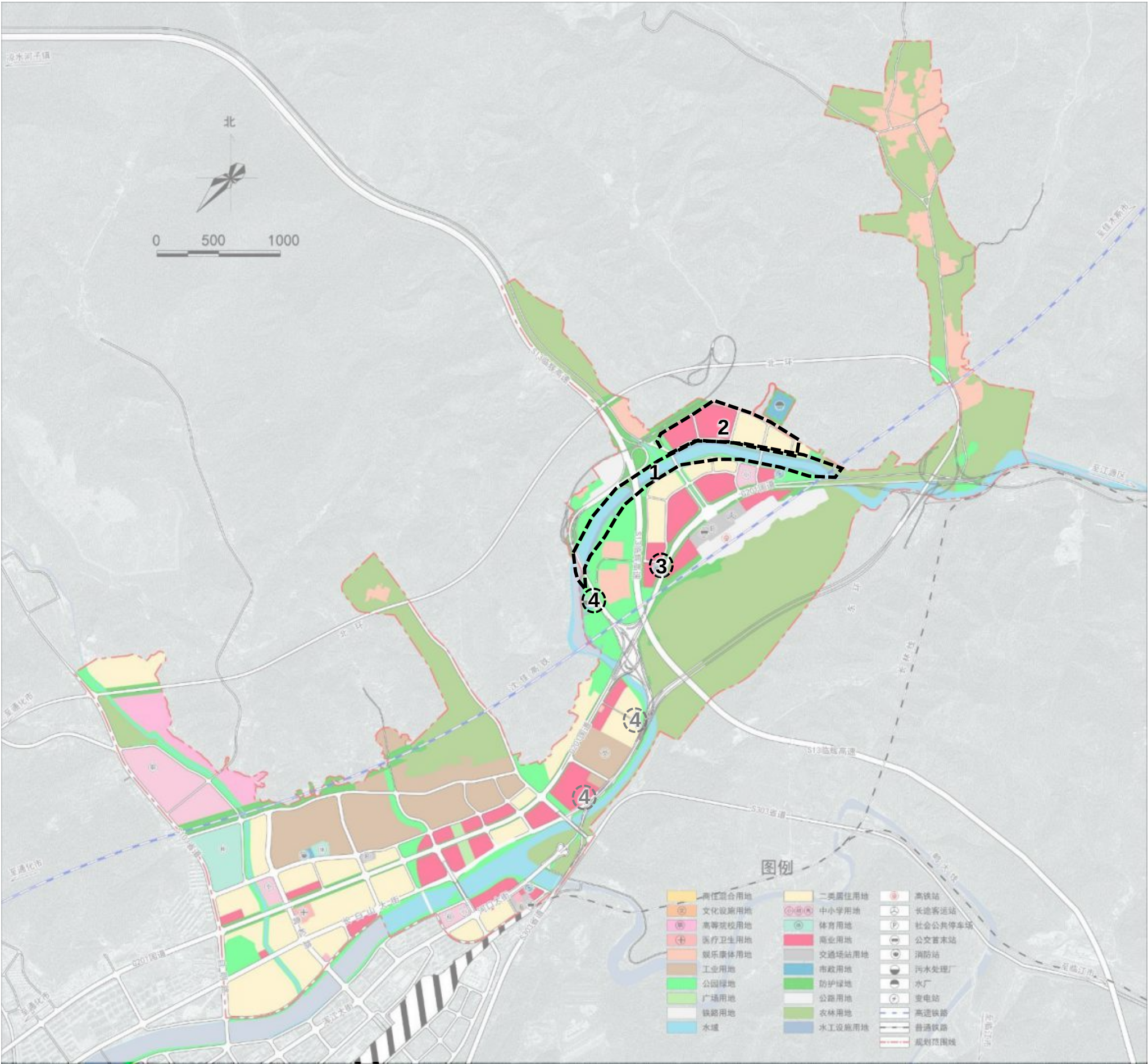


3.2 土地使用规划

与部门衔接：

部门修改意见一览表：

编号	部门	意见	备注
1	水务局	今年计划开工建设白山市浑江干流防洪薄弱环节治理工程；	已将该工程用地改为水工用地；
2	经济开发区	我区拟建设白山市科技园项目，拟落位于浑江干流于高速公路交汇处东北角地块，目前南侧道路宽的仅有7米，无法满足项目需要，建议将项目周边整体路网调整为24米。	南侧7米道路为控规提供方案，我们认为18米较为合理，已将道路调整为18米
3	消防队	根据《城市消防站建设标准》建标 152-2017第八条相关规定，建议在白山市高铁场站区域(上甸子)城市中设立一级消防站。	已落实，在规划轮滑公园（现状党校）西侧布局一处消防用地
4	住建局	1. 高铁区域污水处理厂拟选址三处位置，给出建议； 2. 目前规划路网为5.8KM/KM2，国家要求“十三五”期间城市路网密度达8KM/KM2，路网密度可适当考虑；	1. 污水处理厂建议选址在现状三道湾村西侧，最大较少其他用地的干扰。 2. 已适当补充次支路网密度。
5	发改委	根据《国家发展改革委等十部委关于印发全国特色小镇规范健康发展导则的通知》发改规划[2021]1383号文件中，第十三条以XX“小镇”命名的项目需省发改委报国家发改委纳入特色小镇信息库，未纳入清单的，不得自行冠名“特色小镇”。建议将设计中的教育小镇、康养小镇、体育运动小镇等，更换名称，例如XXX小城等。	拟文本修改
6	电力公司	建议在北线公路北侧预留电力廊道两条，满足电力线路迁改和规划需求。	规划不涉及
7	通信管理办公室	通公司、电信公司、铁塔公司4家单位共同研究后，初步完成了白山市高铁场站区域(上甸子)通信基础设施规划。规划涉及通信基站、通信管道、通信机房、光缆交接箱等内容，详见附件。	规划不涉及
8	地震局	建议聘请相关地震安全性评价从业单位对白山市高铁场站区域（上甸子）开展区域性地震安全性评价。	规划不涉及



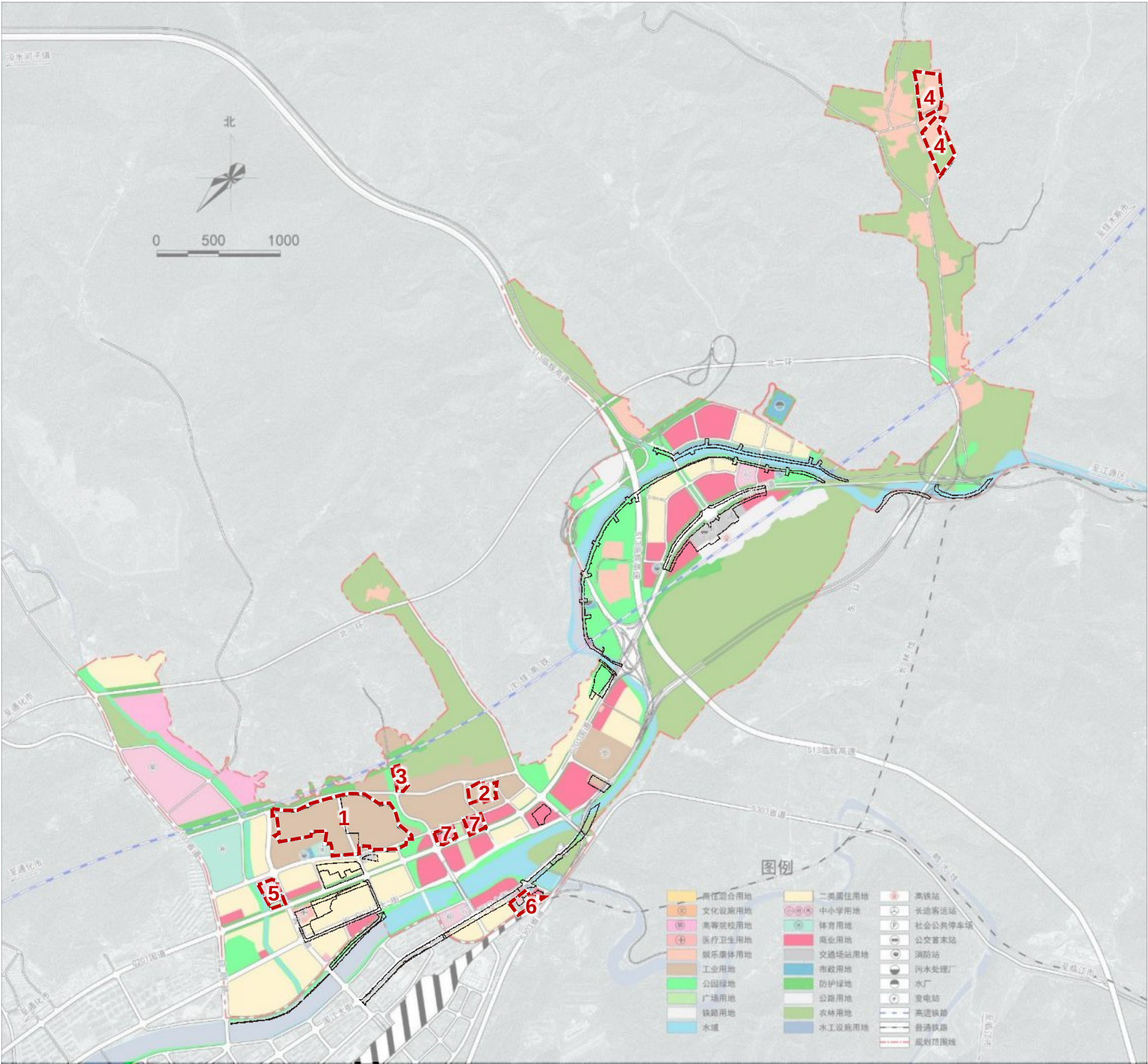


3.2 土地使用规划与项目衔接

项目动态

该区域内，资规局提供**已建/已批/意向性强**的项目约20余项。

编号	项目名称	项目拟用地性质	备注
1	白山江成明珠食药产业园	工业用地	规划用地为 工业用地 ，满足近期 工业用地更新需求 ，后期对产业升级进行引导
2	球团厂烟气脱硫脱硝项目		
3	白山市HJ-电厂单元HJ-DC-03街坊北		
4	上甸子单元HJ-SDZ-01（现状砖厂、窗厂）		项目边界部分不在城市开发边界内，城市开发边界较为零散，周边环境较好，适合文旅开发预留，规划为 娱乐康体用地 。
5	小学用地和幼儿园	教育用地	已上规委会确定，按 项目用地性质修改
6	白山市东部公共交通停车场项目（二期）	交通场站用地	已上规委会确定，按 项目用地性质修改
	白山市城郊供电公司河口供电所小型基建项目	公用设施营业网点用地	已上规委会确定，按 项目用地性质修改
7	白山移动公司/一汽-大众捷达品牌综合销售服务店	商业用地	该区域规划为未来城市商贸核心区域， 建议选址至其他区域
8	其他	交通用地/水工设施用地/商业用地/居住用地	按 项目用地性质修改

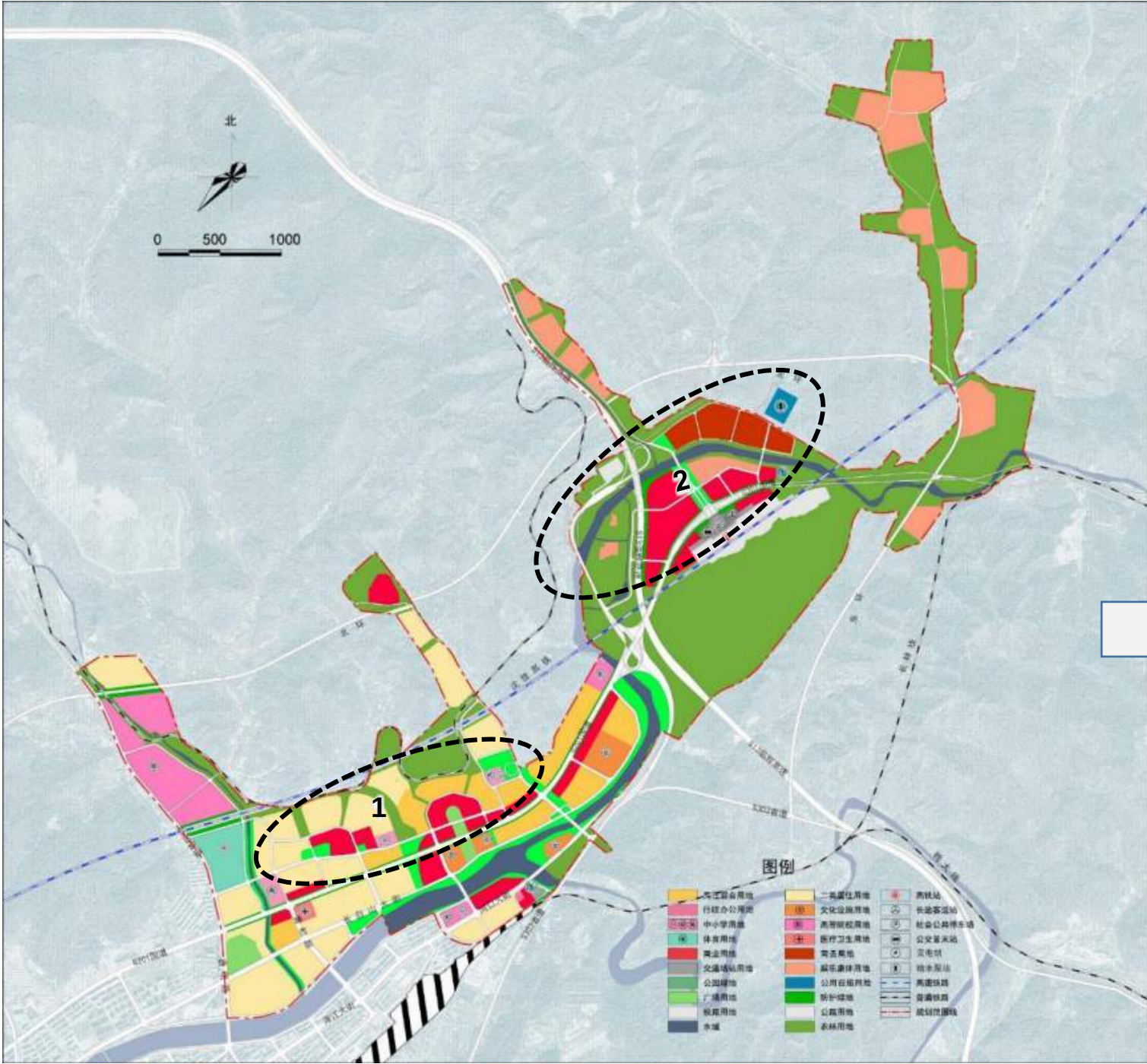




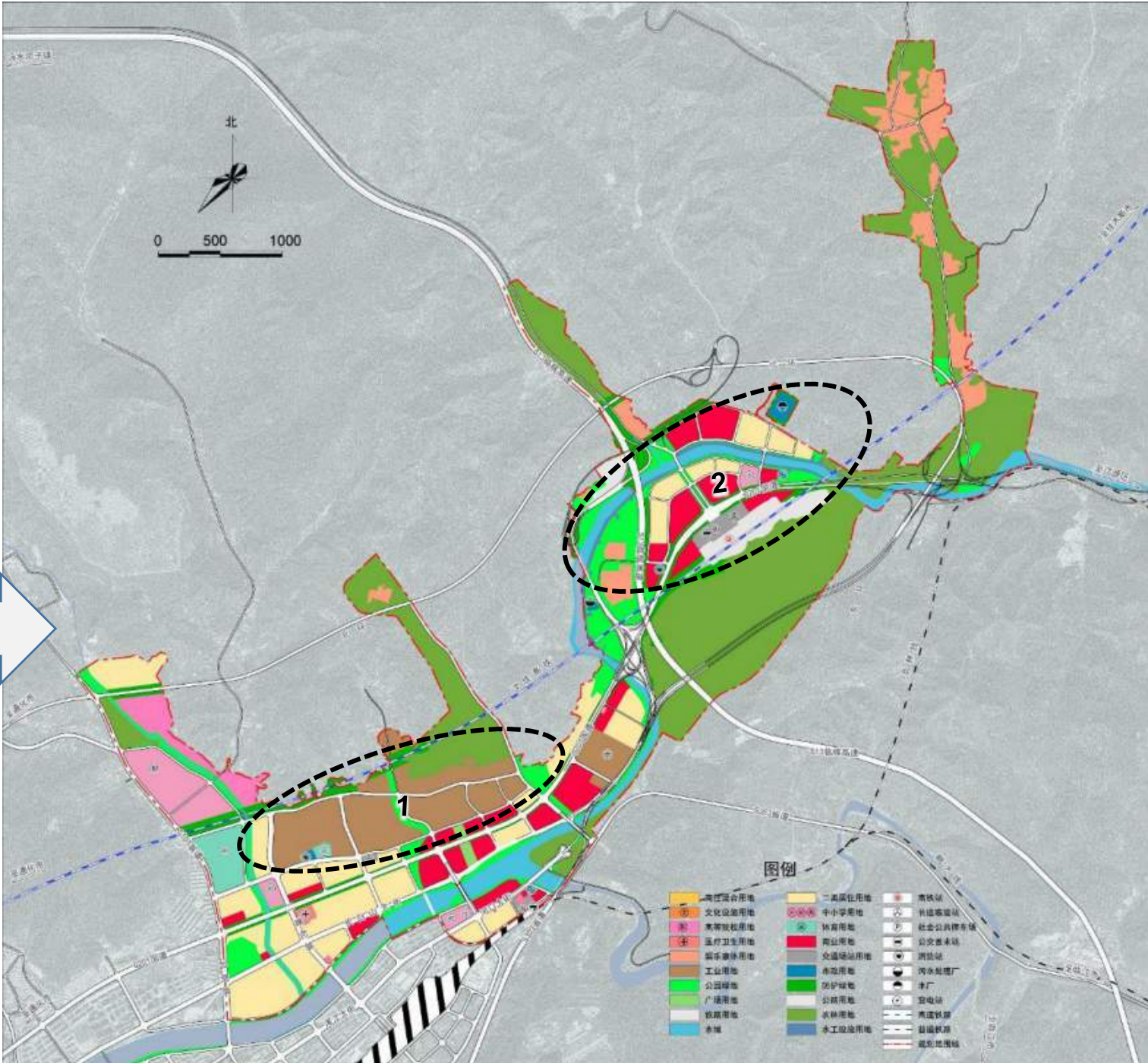
3.2 土地使用规划

用地对比：根据国土空间规划最新三区三线划定成果，结合项目动态及各职能部门意见，综合考虑规划的近远期实施的可能性，对规划方案进行适当修改。

- 1.现状热电厂及球团厂区域，调整为产业用地；
- 2.高铁站前区方案进一步优化；



上轮用地规划图



修改后用地规划图

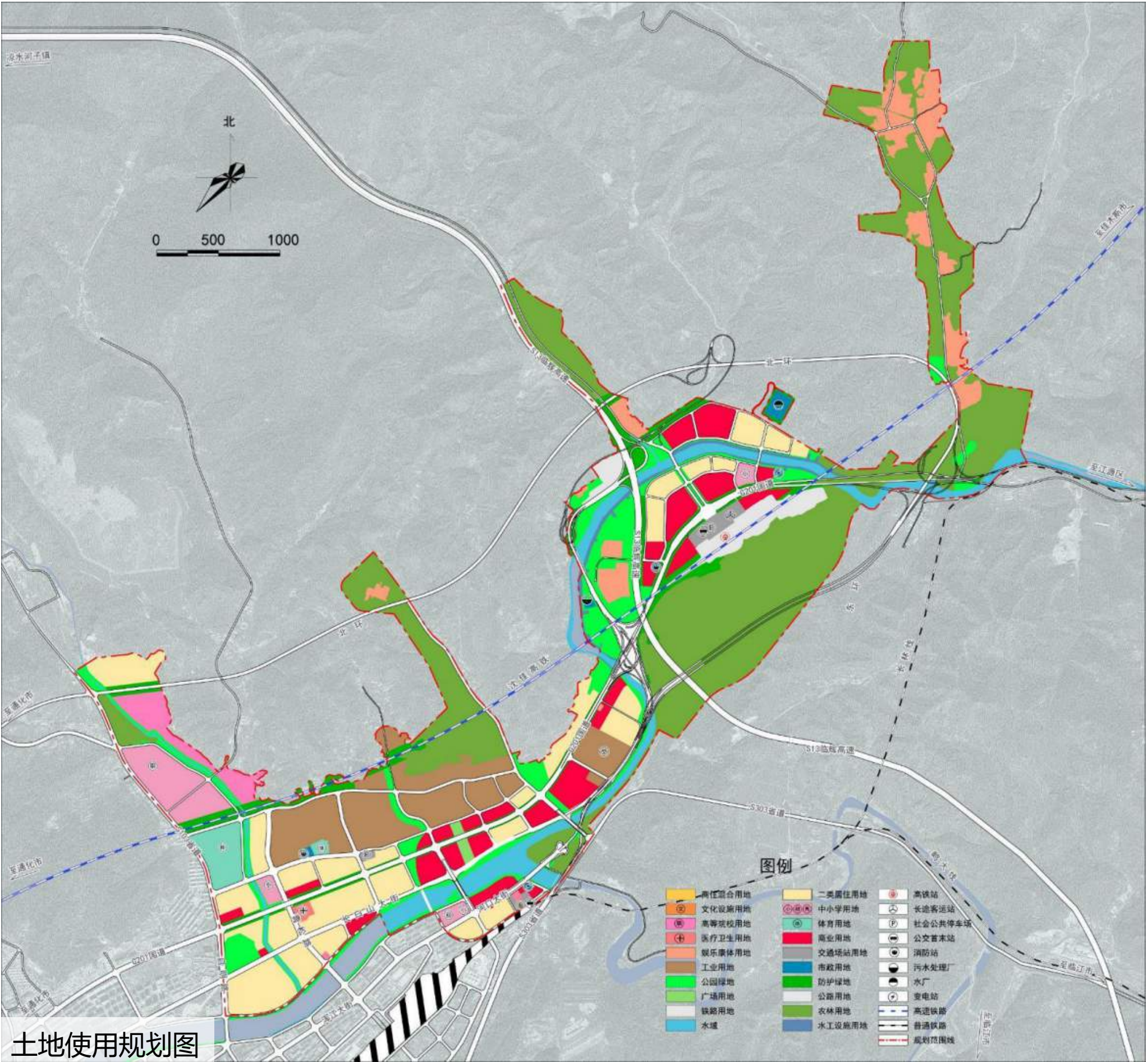
3.2土地利用规划

规划城市建设用地面积约777.49公顷。

- 其中商业用地约135.87公顷，占比约17.48%；
- 居住用地约151.93公顷，占比约19.54%；
- 道路交通设施用地约161.23公顷，占比约20.74%。

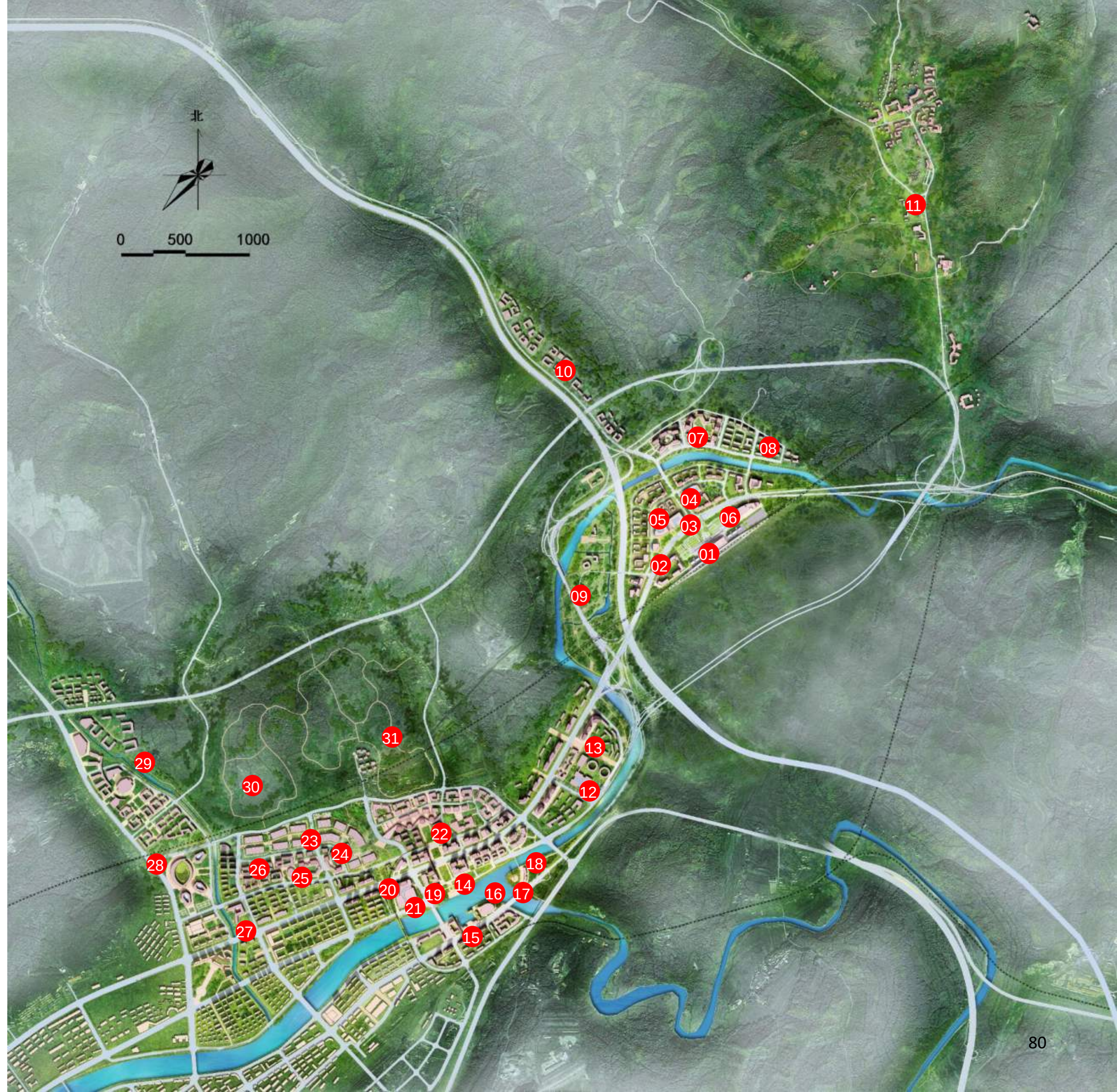
规划用地统计表：

用地代码	用地名称	用地面积(hm²)	占城市建设用地比例(%)	备注
R	居住用地	151.93	19.54	
	R2 二类居住用地	151.93	19.54	
A	公共管理与公共服务设施用地	75.35	9.69	
	A1 行政办公用地	0.76	0.10	
	A3 教育科研用地	55.83	7.18	
	A4 体育用地	16.79	2.16	
	A5 医疗卫生用地	1.97	0.25	
B	商业服务业设施用地	135.87	17.48	
	B1 商业用地	78.20	10.06	
	B3 娱乐康体用地	56.98	7.33	
	B4 公用设施营业网点用地	0.69	0.09	
M	工业用地	98.82	12.71	
	M1 一类工业用地	98.82	12.71	
S	道路与交通设施用地	161.23	20.74	
	S1 城市道路用地	152.36	19.60	
	S4 交通场站用地	8.87	1.14	
U	公用设施用地	5.61	0.72	
	U1 供应设施用地	3.85	0.50	
	U2 环境设施用地	0.63	0.08	
	U3 安全设施用地	1.13	0.15	
G	绿地与广场用地	148.68	19.12	
	G1 公园绿地	95.00	12.22	
	G2 防护绿地	50.99	6.56	
	G3 广场用地	2.69	0.35	
H11 城市建设用地		777.49	100.00	
H2 区域交通设施用地		50.11		
其中	H21 铁路用地	26.80		
	H22 公路用地	23.31		包括高速公路及收费站、不包括国道省道
	H3 区域公用设施用地	10.52		为水工用地
E	非建设用地	452.37		
	E1 水域	68.24		
	E2 农林用地	384.13		
总计		1290.49		



3.3 规划总平面

1. 白山铁路站
2. 长白山旅游客厅
3. 站前中央景观轴
4. 温泉养生酒店
5. 商旅综合体
6. 快捷酒店
7. 启迪科技园区
8. 回迁组团
9. 艺术露营公园
10. 白山方物街区
11. 关东记忆主题民宿聚落
12. 工业文明博物馆
13. 滨江生态社区
14. 浑江滨江公园
15. 浑江湾风情商业街区
16. 白山明珠
17. 白山之星
18. 网红跨江慢行桥
19. 特色商务中心
20. 五星级酒店
21. 商业综合体
22. 文化综合体（双创产业园）
23. 健康产业园
24. 健康管理中心
25. 康养医院
26. 健康饮食街区
27. 国际学校
28. 体育运动中心
29. 教育园区
30. 康养运动公园
31. 矿山公园



3.4 总体效果表现

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



两江口区域总体鸟瞰图



3.4 总体效果表现

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



两江口区域总体鸟瞰图



3.4 总体效果表现

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



中央景观轴效果



3.4 总体效果表现

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



浑江湾风情商业街区



3.4 总体效果表现

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA

沿江透视图



3.4 总体效果表现

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



沿江透视图





04 系统规划

U R B A N D E S I G N

- 4.1 综合交通规划
- 4.2 绿地系统规划
- 4.3 公共服务设施规划
- 4.4 开发强度控制
- 4.5 建筑高度引导
- 4.6 市政设施布局
- 4.7 竖向设计
- 4.8 地下空间规划

“一环两横两纵”主干路网系统

构建等级明晰、分工明确的道路交通体系。

一环：城市外围快速环线

- 北环；南环；东环

两纵：

- 103省道；河口路

两横：

- 北安大街（原201国道）；浑江大街

■ 高速公路、快速路：承担区域过境交通功能

S13辉临高速、城市外围快速环线承担区域联系的交通职能。

■ 主干道：承担高铁片区与周边区域的主干交通联系

北安大街（原201国道）；浑江大街、103省道；河口路等主干道联系高铁片区及城市其他组团的交通联系。

■ 次干道：片区内部的辅助性交通功能

作为联系地块主要道路之间的交通路线，兼有服务功能，与主干道组成路网。

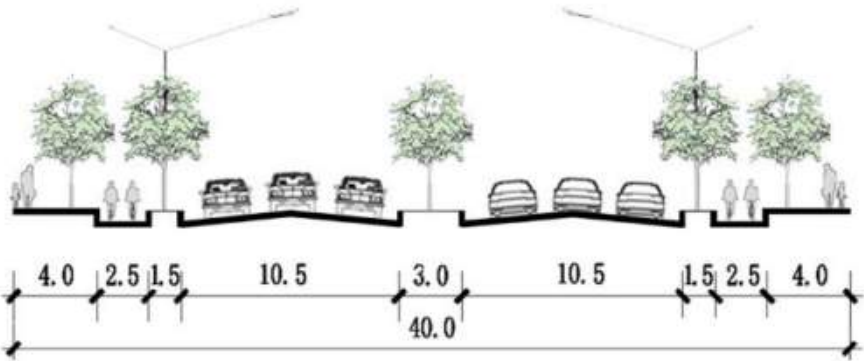
■ 支路：片区内部的生活性道路

各街坊之间的联系道路，解决局部地区交通，以服务功能为主。

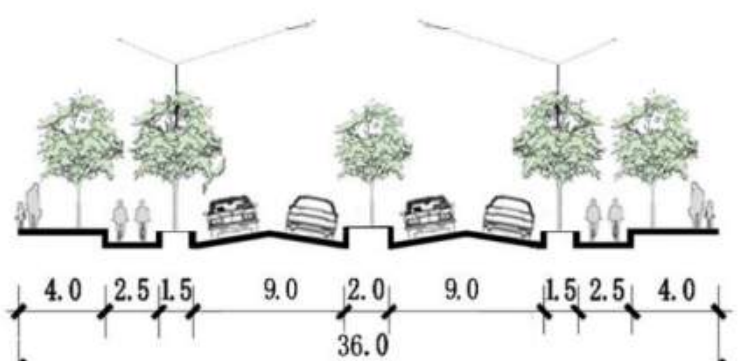


慢行友好、快慢分离的道路断面设计

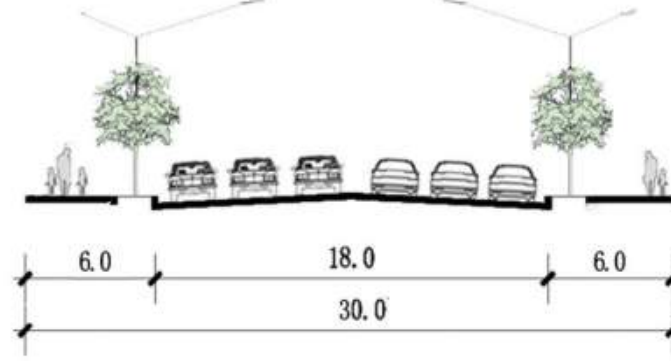
道路断面



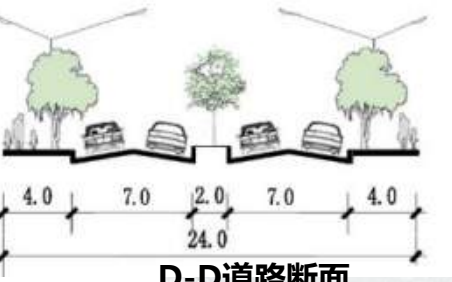
A-A道路断面



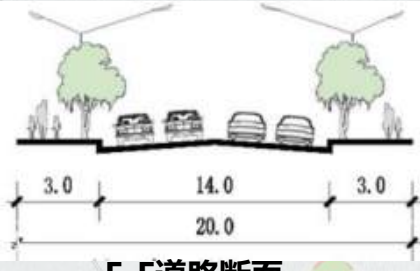
B-B道路断面



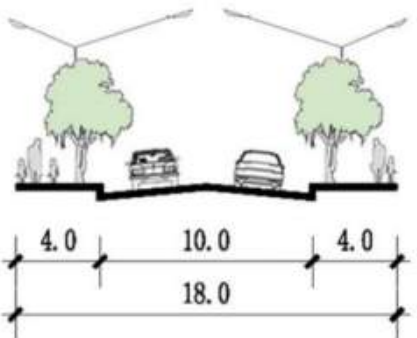
C-C道路断面



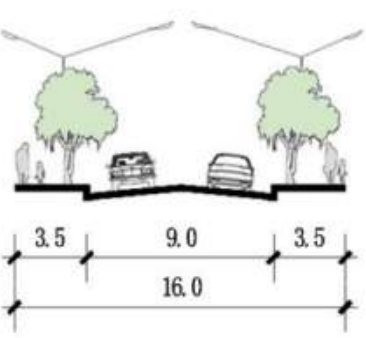
D-D道路断面



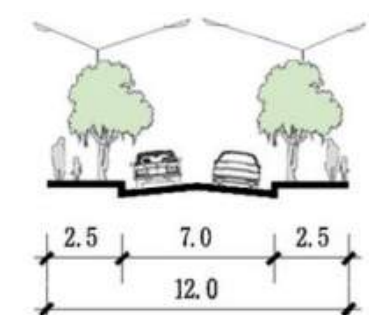
E-E道路断面



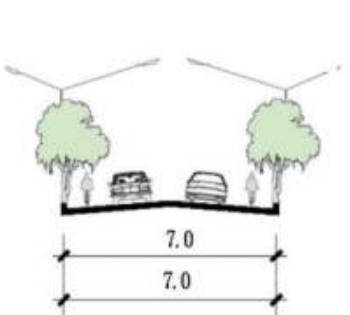
F-F道路断面



G-G道路断面



H-H道路断面



J-J道路断面



图例

- 高速公路
- 快速路
- 主干路
- 次干路
- 支路

4.1 综合交通规划

完善的公共交通系统， 引导绿色低碳出行

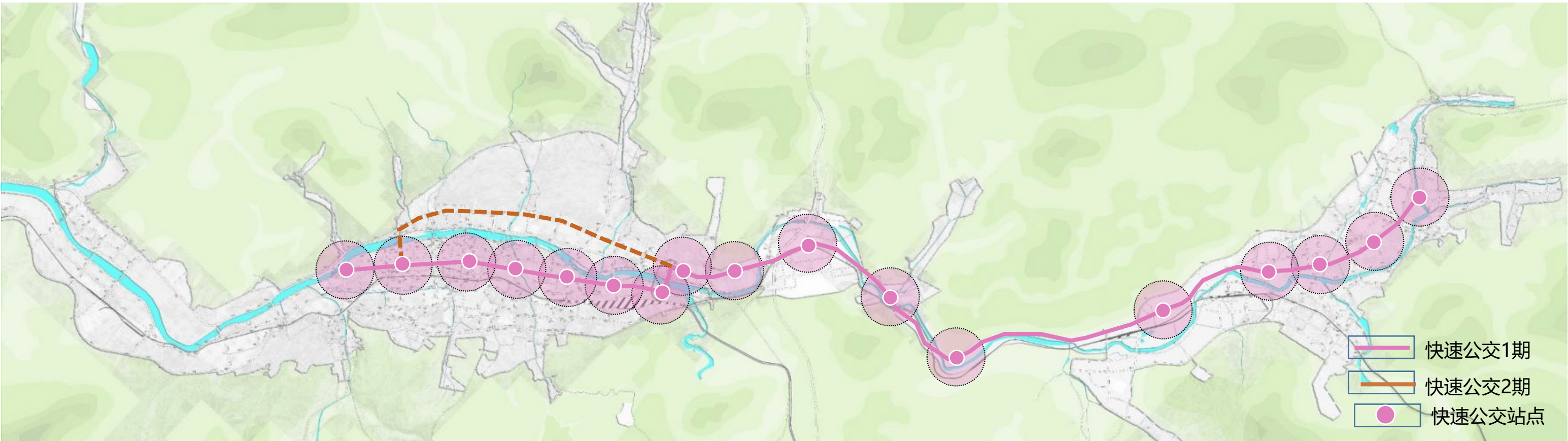
公交系统采用**快速公交及常规公交线**两大体系，

- **快速公交线**：主要从高铁站出发，联系**浑江区、江源区城区各重要节点**，片区各组团及外部区域交通联系。
- **常规公交线**：分布在片区主次干路上，公交线路较多的道路，建议修建港湾式停车



规划建设BRT快速公交系统，快速联系浑江区—高铁新区—江源区。

规划快速公交1期线路从浑江区出发，经浑江大街—河口大桥—201国道至江源大街，全长25公里，共设置17个站点。2期从201国道和河口路交叉口向西延伸，经向江桥到浑江大街，全长7.5公里。



路中式专用道

- 优点：
- 1.车辆行驶受其他车道车辆的影响小；
 - 2.受道路沿线进出口的影响较小；
- 缺点
- 1.对于设置路中岛式站台或路中侧式站台的路中式公交专用道，乘客进出站需横穿机动车道，存在安全隐患；
 - 2.对于设置路中岛式站台或路中侧式站台的路中式公交专用道，若设置行人天桥或地道，成本较高；
 - 3.对于设置路中岛式站台的路中式公交专用道，需增加左开门公交车辆。



路侧式专用道

- 优点：
- 1.对于设置路侧式停靠站的路侧式专用道，乘客进出站较为方便；
 - 2.对已存在路侧式停靠站的道路要求较低，实施方便易行，投资较少；
 - 3.设置路侧式港湾式停靠站，减少公交车停靠站时对其他车道上正常行驶车辆的影响。
- 缺点：
- 1.右转社会车辆对专用道的影响较大；
 - 2.专用道的设置也限制了其他社会车辆的路侧活动。

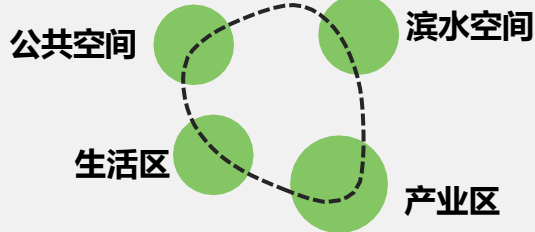


构筑多层次慢行网络

结合用地设置三种等级慢行系统，沿浑江、红土崖河及滨水空间设置，城市道路设置二级城市绿道，串联社区设置三级社区绿道，全线建立慢行生活网。

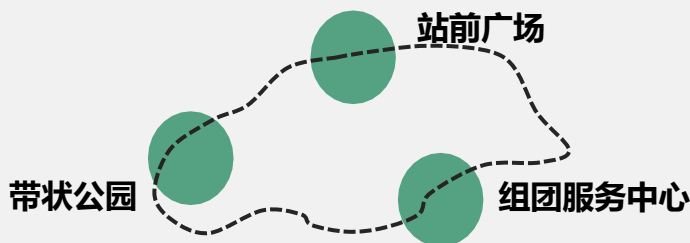
公园（滨水）绿道

结合公园绿地系统，设置连续的、生态的、风光宜人、长距离的骑行绿道，可承载城市骑行比赛、节庆等活动。



城市绿道

兼具日常出行休闲健身共功能你，沿片区内多条主要道路、绿化绿廊布局，串联城市公园、社区公园。



社区绿道

服务短距离出行，便利居民日常生活出行，营造安全、舒适、便捷的出行环境。

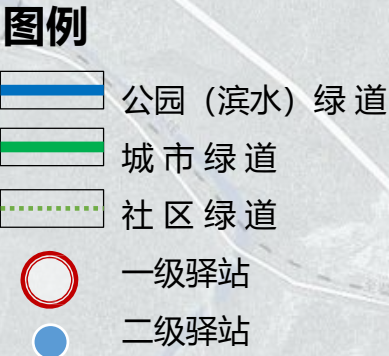
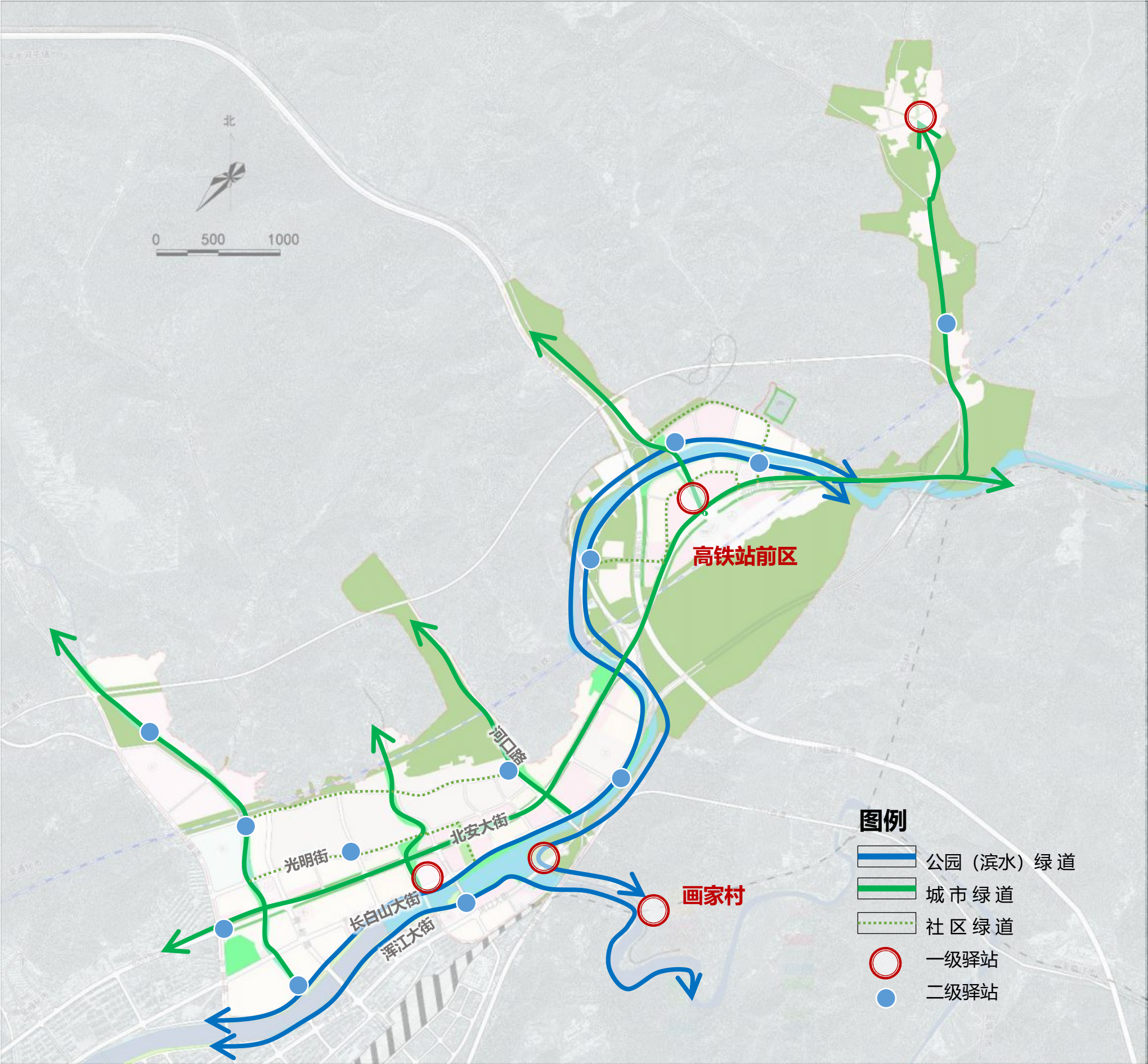


4.1 综合交通规划

打造网红打卡驿站

根据公园及绿道体系的规划，布置“漂亮的房子”，打造网红特性的滨水驿站，可以将驿站作为商业休闲、餐饮、节庆活动、文艺展览、居民休憩的设施载体，起到服务绿道、激活滨水空间的作用。

名称	建筑面积（m²）	服务设施
一级驿站	200-500 结合滨水商业中心、综合体设置，宜结合已有建筑物，在交通方便之处设置	停车场、自行车租赁点、休憩点、商铺售卖点、餐厅、治安消防点、医疗急救点、安全防护设施、无障碍设施、公厕、垃圾箱等
二级驿站	30-50	休息凉亭、自行车停车位、坐凳、垃圾箱、标识、标牌等。



4.2 绿地系统规划



■ 网络交织的开放空间系统

- **生态斑块和大型公园作底：**以坡度较大的现状山体 and 面积较大的滨水公园，作为生态本底；
- **生态廊道搭架，道路绿地织网：**规划连续的浑江、红土崖河生态廊道、山水城连通廊道和道路防护绿地，构成网络串联的体系，形成均质的开放空间网络；
- **社区公园点缀：**在各组团内部布置社区级开放空间，强调绿地布局均好性。
- **G类和E类用地总面积约600公顷。占整个区域的46.5%。**

■ 通山链水的生态活力廊道

➤ 一条滨水生态廊道

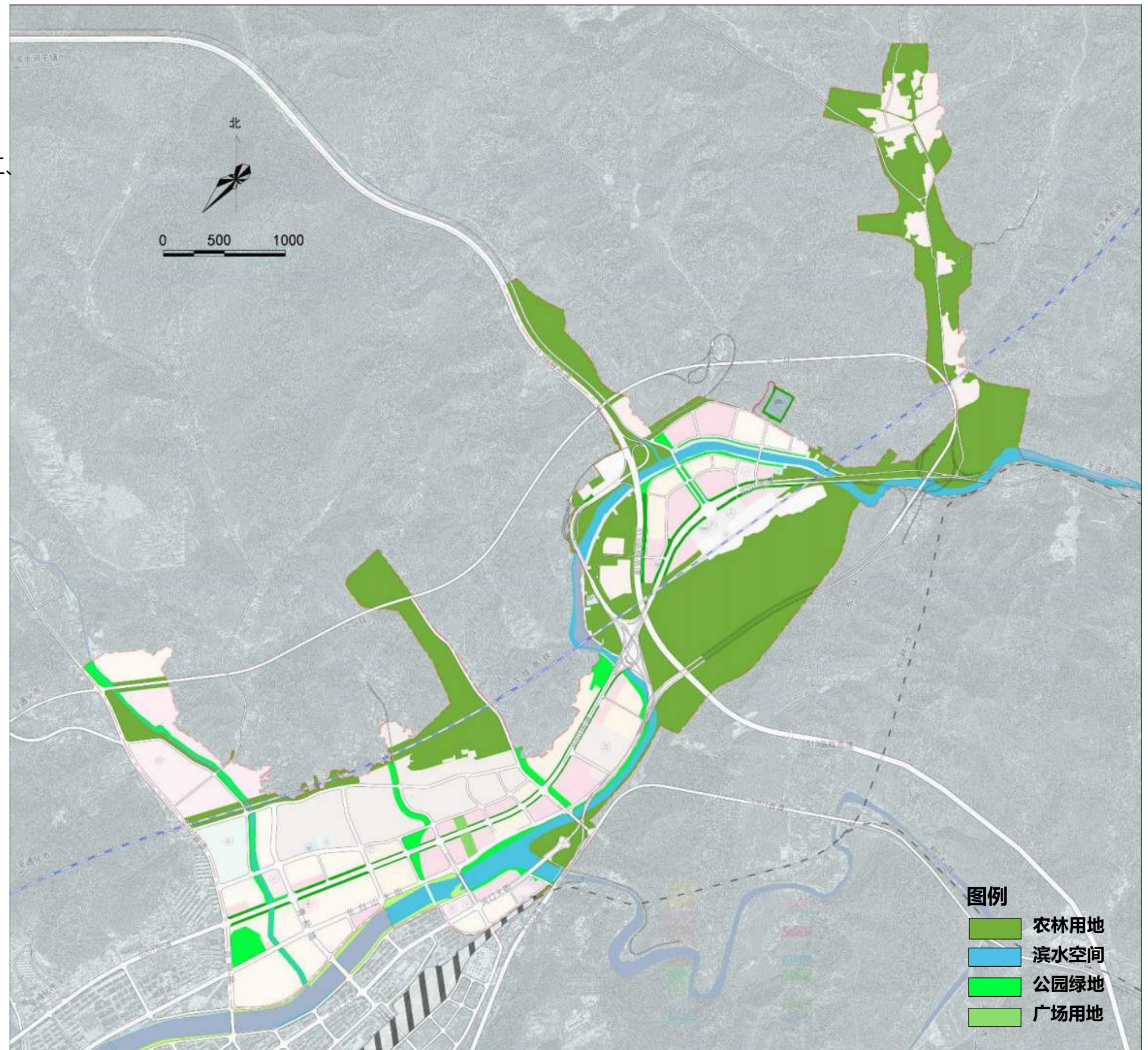
依托浑江良好的生态环境，打造一条滨水生态廊道。

主要宽度：**150-260米**

➤ 4条主要骨干廊道

构建纵横交织的骨干廊道，连接城市组团。

主要宽度：**40-80米**



4.3 公共服务设施规划

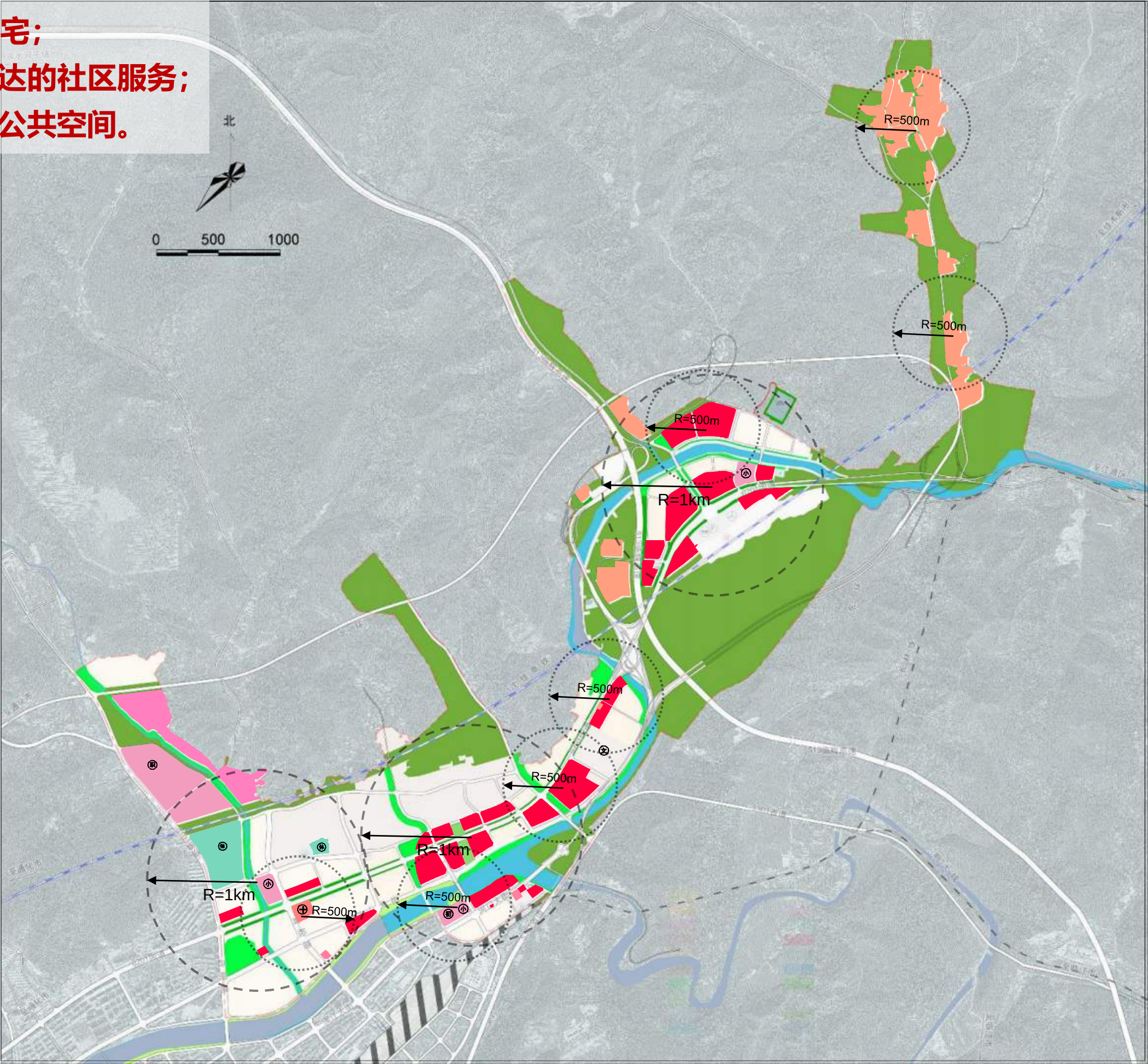
构建15分钟生活圈，提供多样化的舒适住宅；
更多的就近就业机会；类型丰富、便捷可达的社区服务；
低碳安全的出行；绿色开放、活力宜人的公共空间。

社区层面：按照1KM的服务半径（步行15分钟），
借鉴新加坡、天津生态城经验，独立占地，设置集中布局的社区中心，形成复合高效的服务配套中心。

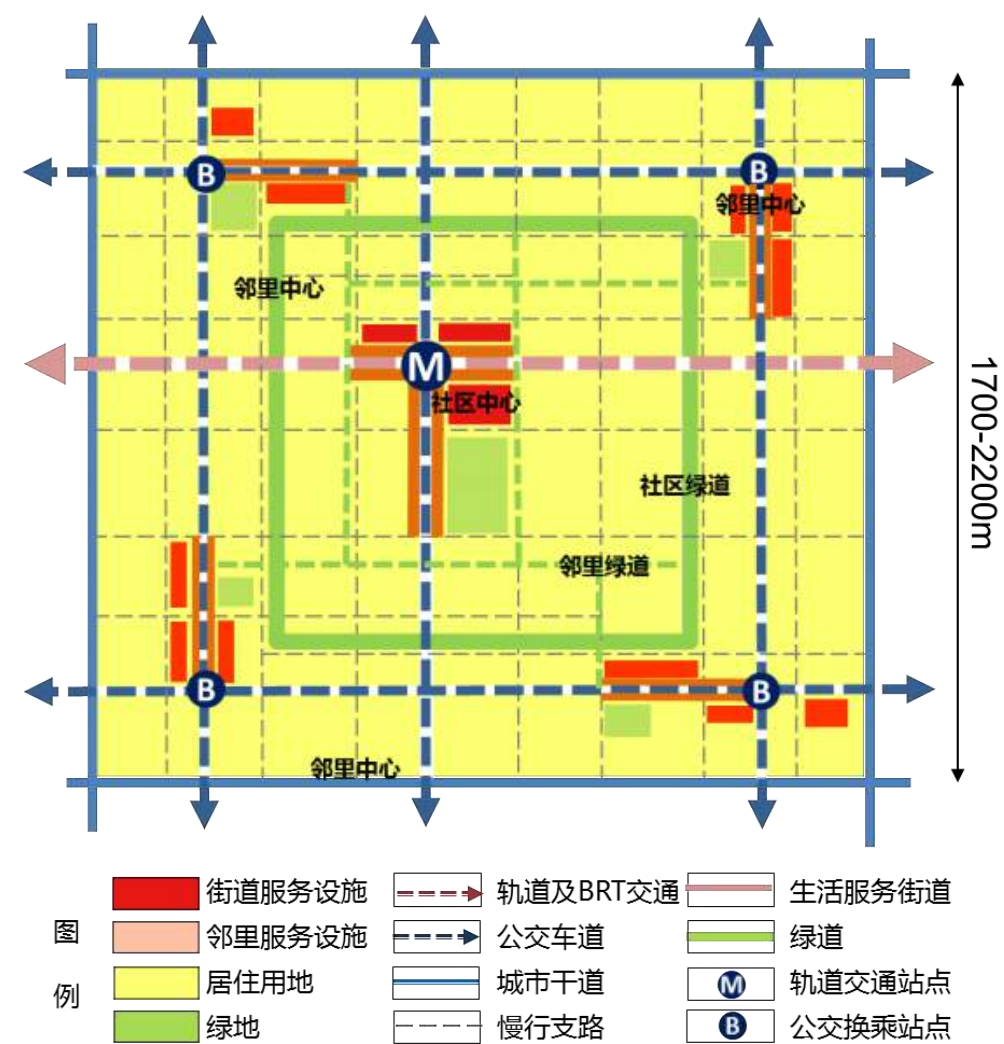
邻里层面：按照500米的服务半径（步行10分钟），
布局邻里级服务设施。

街坊层面：按照300米（步行5分钟），布局街坊级设施。

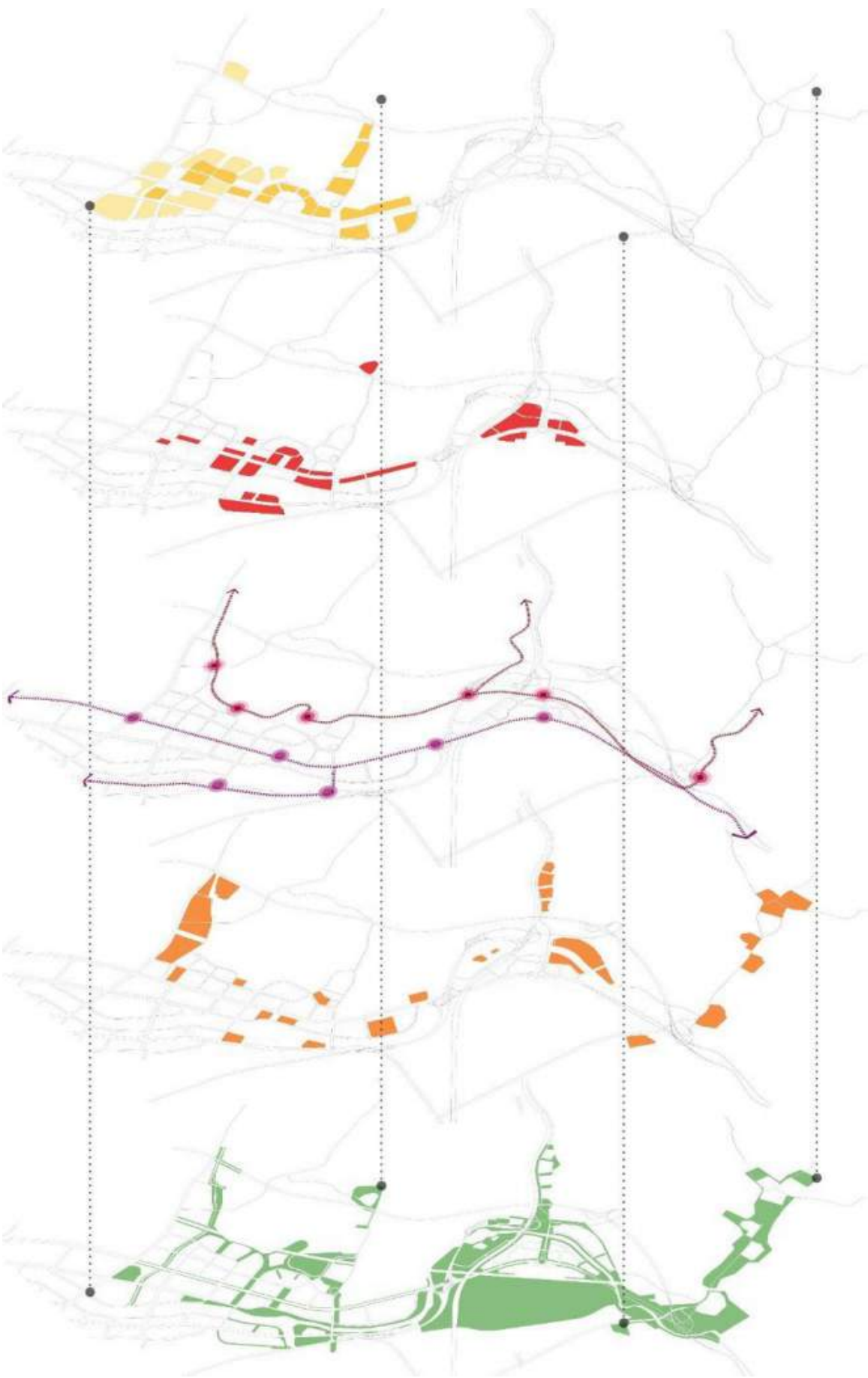
等级	街坊	邻里	社区
步行时间	5分钟	10分钟	15分钟
步行距离	300米	500米	800-1000米
居住人口	5000-12000人	15000-25000人	50000-100000人
设施	幼儿园、老年活动室、健身点、老年人日间照料中心、便利店	小学、邻里公园 邻里体育设施、邻里服务中心（社区便民服务中心、居家养老服务站、社区居委会、社区警务室、社区卫生服务站和室内文体活动站）便民超市小型金融设施	初中、社区公园 社区服务中心（社区卫生服务中心、菜场超市、街道级体育设施、居家养老服务中心）、创新创业服务站点、小型金融设施社区综合超市
设施配建方式	附设	差异化选择（附设/独立占地）	差异化选择，社区综合体独立占地



构建“珠链式”多中心体系，建立更加贴近日常生活的公共服务设施体系。



- 居住**
 - 高端住宅
 - 中高端住宅
 - 人才公寓
- 就业**
 - 办公
 - 商业中心
 - 社区商业
- 出行**
 - 公交系统
 - 慢行系统
- 服务**
 - 社区中心
 - 卫生服务中心
 - 室内菜场
- 休闲**
 - 滨水绿地
 - 集中绿地
 - 城市广场



4.4 开发强度控制



本次规划根据开发用地的性质、区位等要素的综合考虑，将规划区的开发强度按照四个等级进行分区。

强度Ⅰ区：($FAR \leq 1.0$)

主要中小学用地、娱乐康体用地、公用设施等；

强度Ⅱ区：($1.0 < FAR \leq 1.5$)

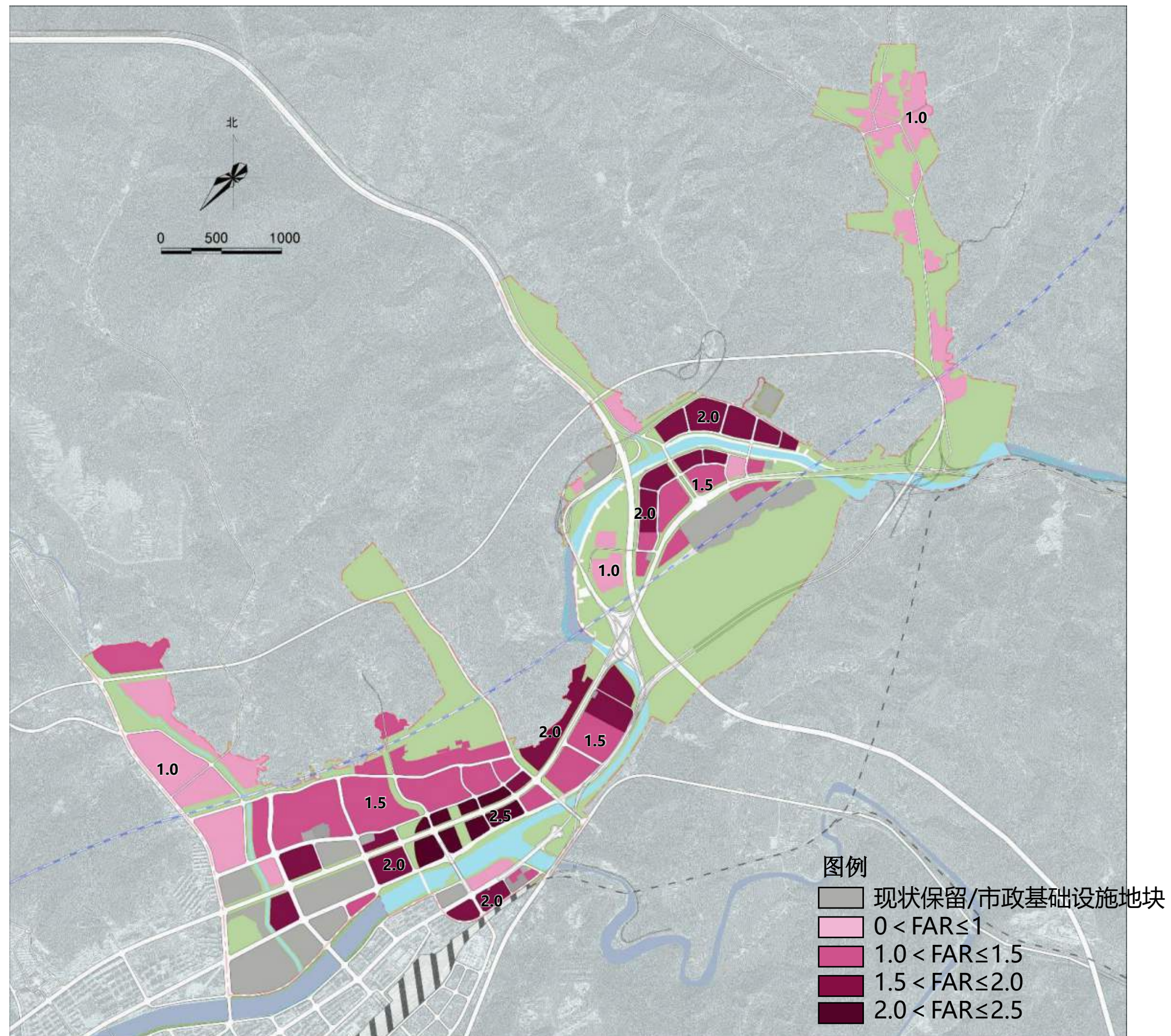
主要为酒店接待设施，工业更新地块；

强度Ⅲ区：($1.5 < FAR \leq 2.0$)

主要为住宅用地；

强度Ⅳ区：($2.0 < FAR \leq 2.5$)

主要为中心区商业用地及商住混合用地。



4.5 建筑高度引导

高层集中片区位于两江口创智湾板块，打造城市未来客厅。

控制区1: ($H \leq 12\text{m}$)

主要为娱乐康体用地；

控制区2: ($12 < H \leq 24\text{m}$)

主要为更新工业用地、教育用地；

控制区3: ($24 < H \leq 35\text{m}$)

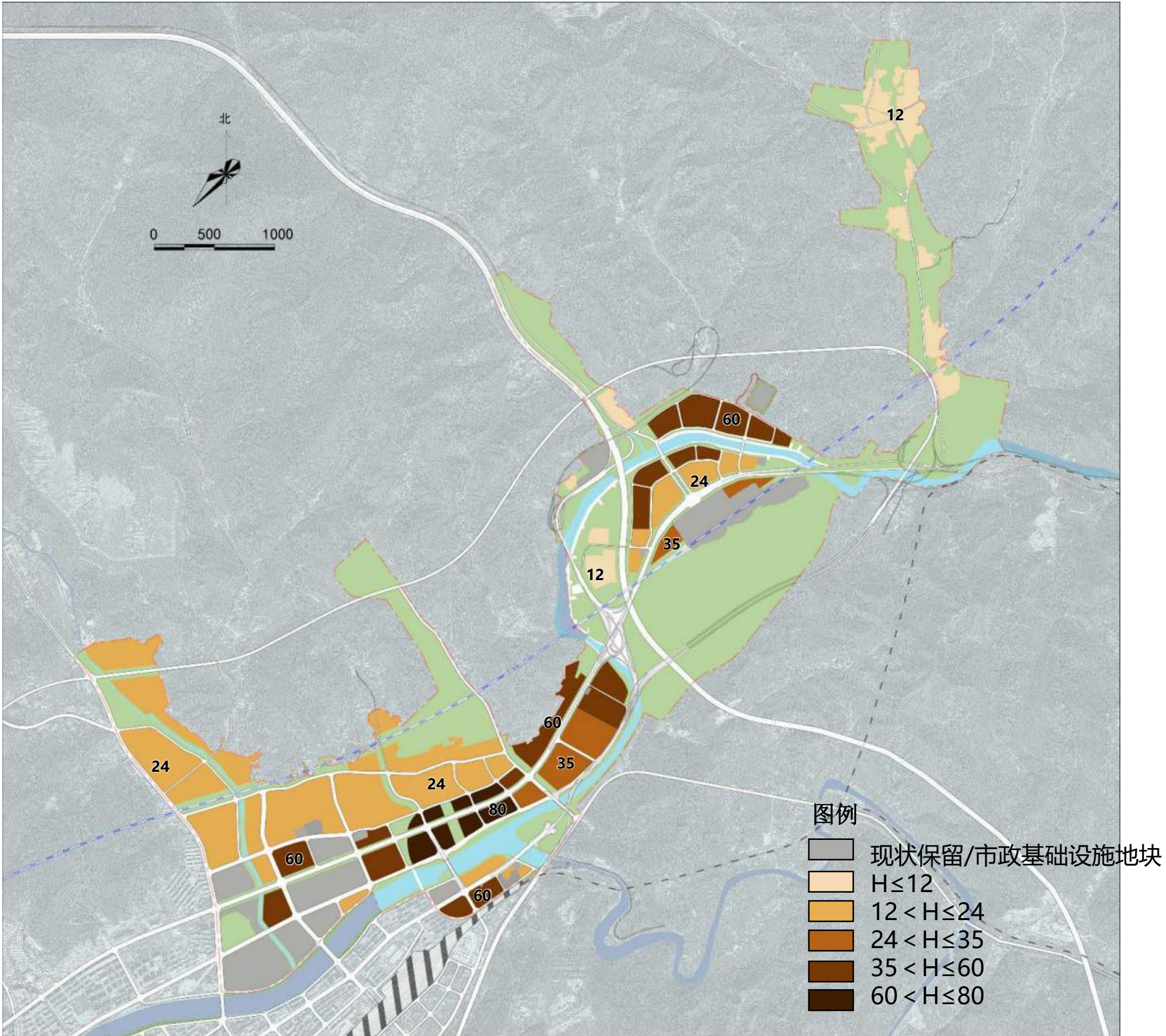
主要为位于站前商业地块；

控制区4: ($35 < H \leq 60\text{m}$)

主要为位于站前组团浑江北岸启迪项目及其周边住宅用地；

控制区5: ($60 < H \leq 80\text{m}$)

主要为两江口区域中心区商务。



4.6 市政设施布局



➤ 消防站2处：

规划保留光明街现状消防站，在现状党校西侧新建一处消防站，面积约0.49公顷。

➤ 污水处理1处：

规划新建一处污水处理厂，位于三道湾村西侧，面积约0.63公顷。

➤ 变电站2处：

规划新建2处66kv变电站，分别为河口66KV变电站（已确定）、以及高铁站周边66KV变电所（控规规划）。

➤ 自来水厂1处

保留现状自来水厂。

➤ 加油加气站两处

一处位于高速下道口处，一处位于光明街中部。



4.7 竖向设计



道路规划竖向主要考虑因素

- 片区内部充分考虑地形走势，减少道路建设的工程量；
- 考虑城市防洪系统和城市水系；
- 满足排水需求，就近排水；
- 竖向坡度参考国家标准。

➤ 商旅港区域：

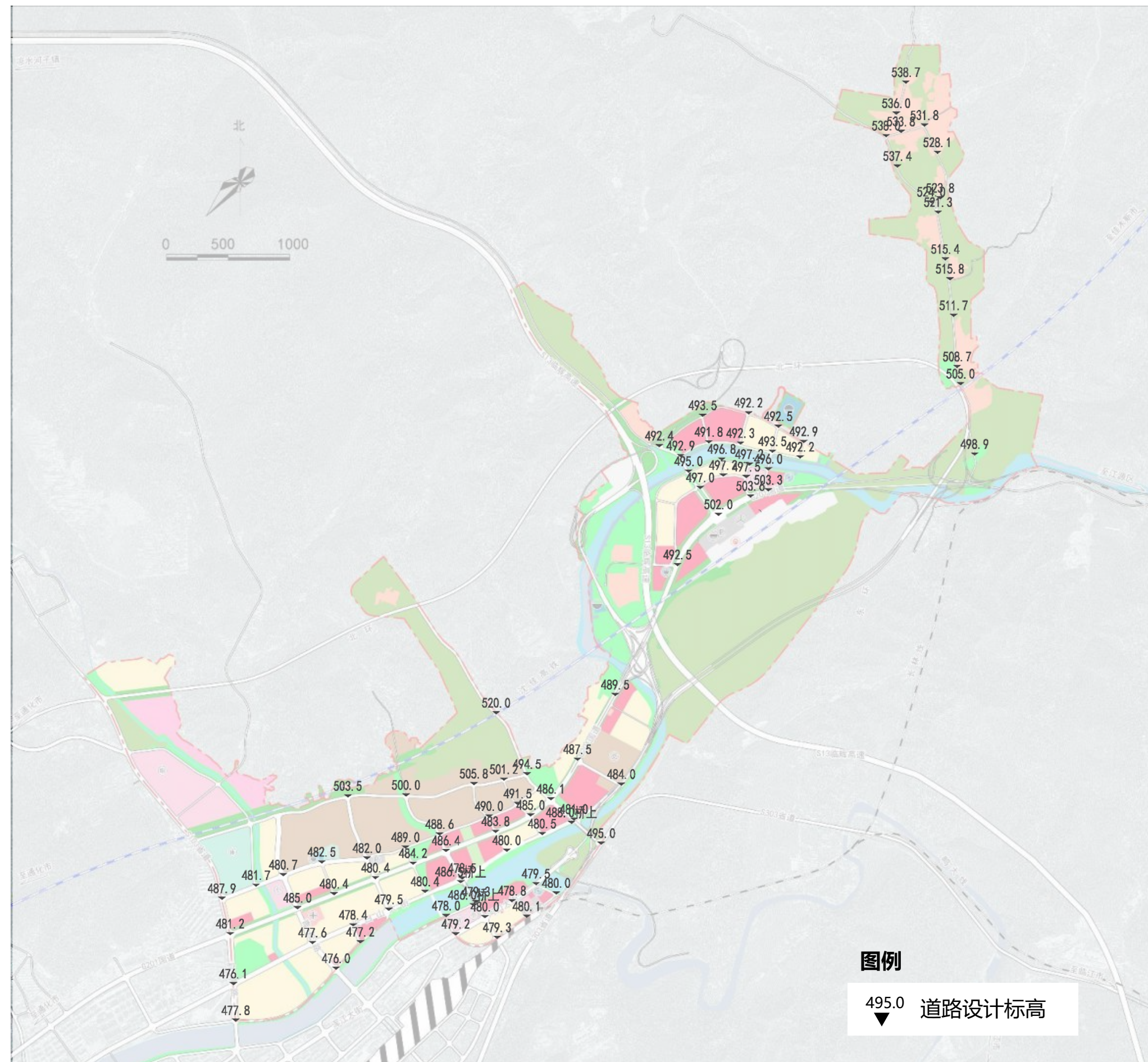
道路设计高程在491.8-503.1米之间。道路纵坡控制在0.3%-5%之间。

➤ 创智湾区域：

道路设计高程在476.0-520.0米之间。道路纵坡控制在0.2%-5%之间。

➤ 欢乐谷区域：

道路设计高程在498.0-538.7米之间。道路纵坡控制在0.3%-3%之间。



4.8 地下空间规划

地下空间总体布局结构：

两片多节点

两片：一片是两江口城市活力中心地下空间集中开发片区；另一片是高铁站前区域地下空间集中开发片区。

多节点：长白山广场、浑江源风情商业街区、启迪科技园区等地下空间开发节点。

➤ 地下空间功能构成：

地下公共服务设施功能主要由地下部分的**商业空间、停车空间、交通空间及设施**等构成。

➤ 地下商业设施规划：

地下商业设施主要布局在高铁站前区域和两江口活力中心；地块间通过慢行通道进行连接，形成立体、复合、连续的地下慢行交通系统，彰显区域活力与商业价值。

➤ 地下停车系统：

按照配置要求，在商业地块或者公园绿地下设置配建或者公共停车场，满足停车需求。





05

重点片区和分区规划

U R B A N D E S I G N

5.1 商旅港

5.2 欢乐谷

5.3 创智湾

5.4 科教园

5.1 商旅港

5.1.1功能分区



5.1 商旅港

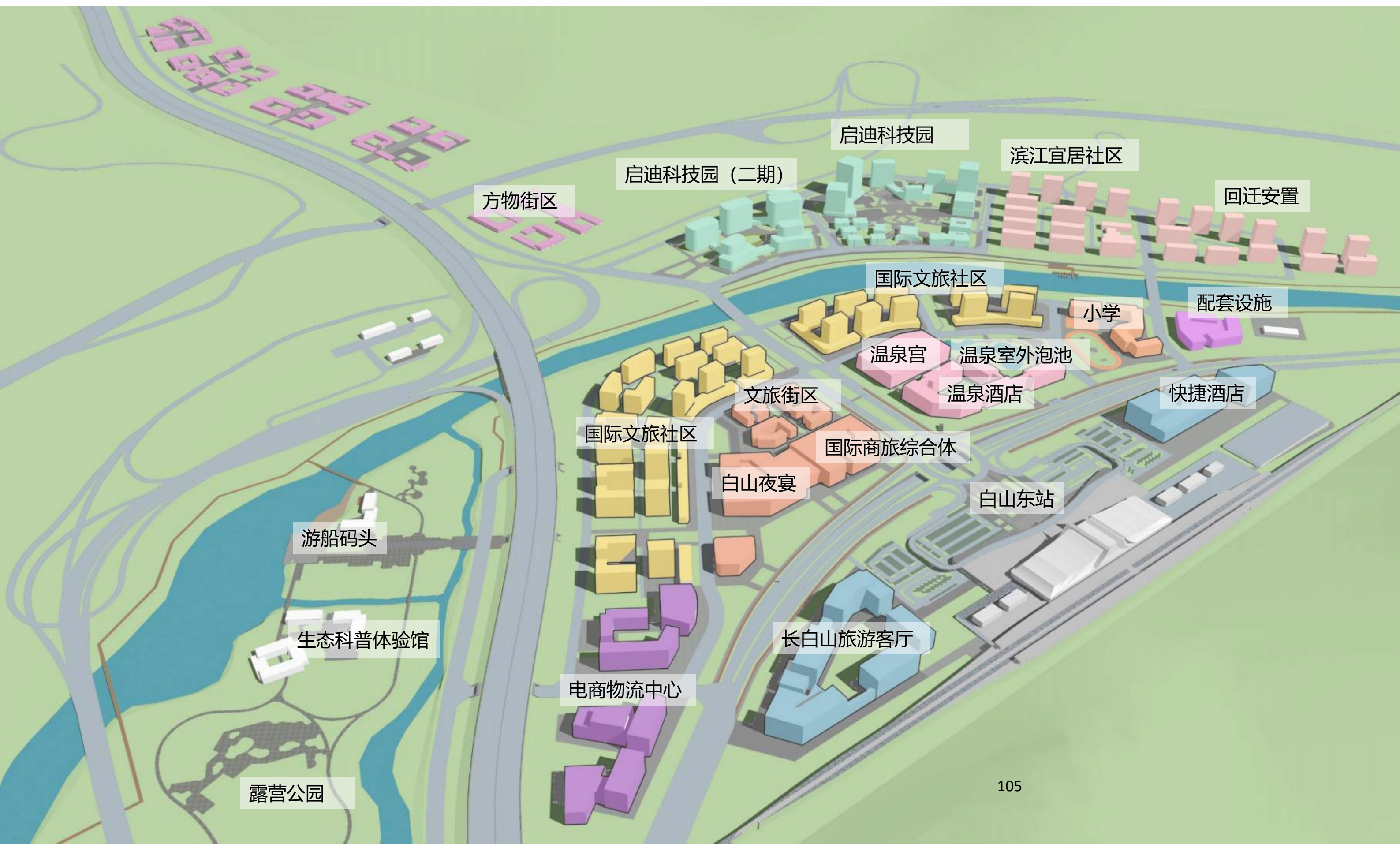
5.1.2总平面图

- 1. 高铁站
- 2. 快捷酒店
- 3. 长白山旅游客厅
- 4. 温泉酒店
- 5. 温泉宫
- 6. 规划小学
- 7. 国际商旅综合体
- 8. 白山夜宴
- 9. 文旅街区
- 10.国际文旅社区
- 11.配套商业设施
- 12.回迁安置社区
- 13.滨江宜居社区
- 14.启迪科技园
- 15.方物街区
- 16.电商物流中心
- 17.游船码头
- 18.生态科普体验馆
- 19.露营公园
- 20.污水处理厂



5.1 商旅港

5.1.3 功能板块





规划经营性用地面积约72.59公顷。

- 商旅港片区面积约251.57公顷；
- 规划城市建设用地约188.23公顷，其中居住用地约23.68公顷，商业服务业设施用地约49.39公顷。

用地代码		用地名称	用地面积(hm²)	占城市建设用地比例(%)	备注
R		居住用地	23.68	12.58	
	R2	二类居住用地	23.68	12.58	
A		公共管理与公共服务设施用地	2.47	1.31	
	A3	教育科研用地	2.47	1.31	
B		商业服务业设施用地	49.39	26.24	
	B1	商业用地	35.6	18.91	
	B3	娱乐康体用地	13.31	7.07	
	B4	公用设施营业网点用地	0.48	0.26	
S		道路与交通设施用地	41.41	22.00	
	S1	城市道路用地	34.84	18.51	其中新建道路约15.45公顷；国道高速联络下约19.39公顷，
	S4	交通场站用地	6.57	3.49	
U		公用设施用地	4.53	2.41	
	U1	供应设施用地	3.56	1.89	
	U2	环境设施用地	0.63	0.33	
	U3	安全设施用地	0.34	0.18	
G		绿地与广场用地	66.75	35.46	
	G1	公园绿地	44.27	23.52	
	G2	防护绿地	22.48	11.94	
H11		城市建设用地	188.23	100.00	
H2		区域交通设施用地	38.9		
其中	H21	铁路用地	22.77		
	H22	公路用地	16.13		包括高速公路及收费站、不包括国道省道
	H3	区域公用设施用地	8.89		为水工用地
E		非建设用地	15.55		
	E1	水域	15.55		
总计			251.57		



商旅港用地规划图

5.1 商旅港

5.1.5 总体鸟瞰



5.1 商旅港

5.1.5 总体鸟瞰



5.1 商旅港

5.1.5 总体鸟瞰



5.1 商旅港

5.1.5 总体鸟瞰



5.1 商旅港

5.1.5 总体鸟瞰



5.1 商旅港

5.1.5 总体鸟瞰

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.1 商旅港

5.1.5项目—长白山旅游客厅



长白山旅游客厅位于白山东站西侧，占地面积约3.3公顷。包括旅游服务咨询、旅游集散中心、智慧旅游服务中心、长白山各景区服务推介、导游服务、餐饮服务、滑雪装备租赁、租车服务、旅游专线服务、自驾旅游服务等。

旅游集散
中心

智慧旅游
服务中心

旅游服务
咨询

租车及自
驾游服务

旅游专线
服务

餐饮休闲
等服务



票务服务



餐饮服务



装备租赁



汽车租赁



咨询服务



汽车充电

5.1 商旅港

5.1.5 项目一温泉酒店度假综合体



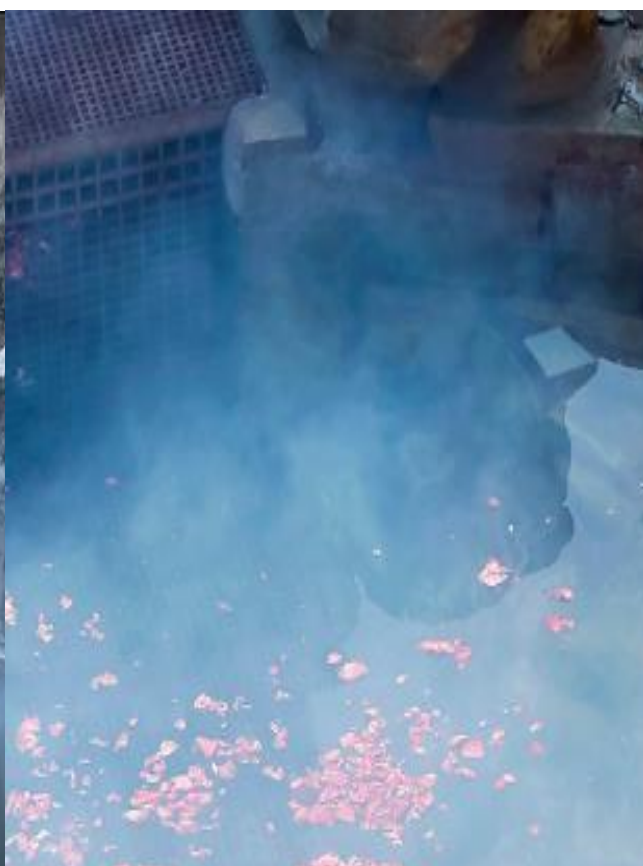
温泉酒店度假综合体

酒店占地规模5.8公顷，建筑面积约7万平米，包括**酒店大堂区、餐饮区、客房区、会议中心、温泉别墅区、温泉宫、室外泡池区及后勤服务区**。客房数量300-400间。



冰雪+温泉

结合冰雪资源，将项目打造为温泉与冰雪娱乐相结合的冰雪温泉世界。通过温泉酒店的吸客效应，将来旅游的客人留下过夜，提升游客在白山的人均消费。



中药+温泉

结合中药种植，将中药与温泉结合，打造特色温泉理疗中心，吸引游客入住。



温泉+康养

打造温泉与康养相结合的生态型康养型温泉中心。



温泉+娱乐

结合温泉，打造亲子温泉水上娱乐设施，为儿童温泉游憩提供配套设施。

5.1 商旅港

5.1.5 温泉酒店



5.1 商旅港

5.1.5 温泉酒店



5.1 商旅港

5.1.5 温泉酒店



5.1 商旅港

5.1.5 项目一温泉酒店度假综合体

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



温泉宫



5.1 商旅港

5.1.5 项目—温泉酒店度假综合体

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



室外泡池区



5.1 商旅港

5.1.5项目—商旅综合体

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

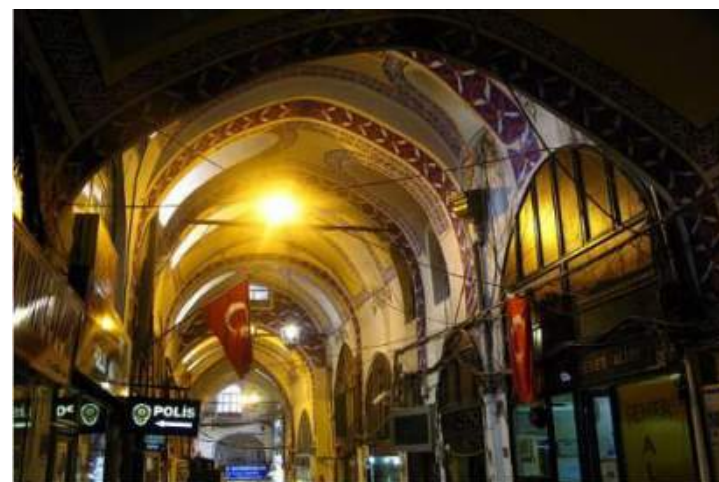
URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



1 国际商旅综合体



案例链接—乌鲁木齐大巴扎



乌鲁木齐大巴扎

2 白山夜宴



民族歌舞实景演出

3 文旅街区



白山记忆集市

5.1 商旅港



5.1.5项目—商旅综合体

五个定位

地方
美食

文化
展示

民俗
体验

休闲
娱乐

酒店
住宿

模式：地域民俗文化+民俗生活场景+民俗演艺活动

地域民俗文化：以地域文化为核心，研究梳理地域特色民俗文化：方言、服饰、建筑、美食等内容，将民俗文化在商街中进行呈现。

民俗生活场景：通过研究地域特色的生活习惯，在空间内打造出原汁原味的生活化场景，营造出地域民俗生活氛围。

民俗演艺活动：以地域的特色民俗活动、传统手工艺表演等为基础，通过举办各类演艺活动，增加氛围，吸引人气。

文旅街区

国际商旅综合体

白山夜宴

5.1 商旅港

5.1.5 商旅综合体



5.1 商旅港

5.1.5 商旅综合体



5.1 商旅港

5.1.5 商旅综合体

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA

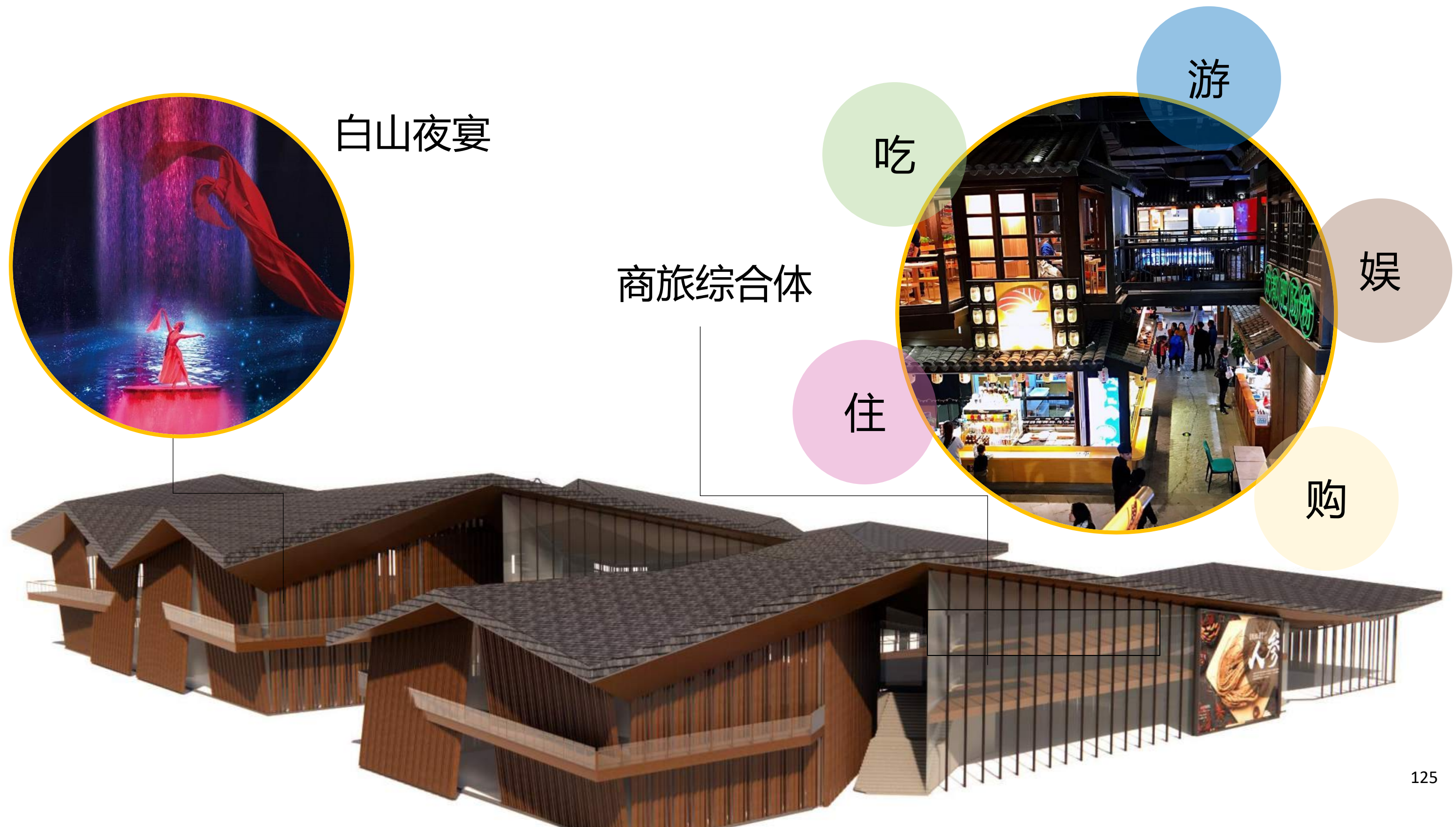


5.1 商旅港

5.1.5项目一商旅综合体

提供白山特色的吃、住、游、娱、购一站式服务。

旅游服务港位于高铁站前东北侧，紧邻高铁站，占地面积约7公顷，建筑采用新地域风格，建筑层数3-4层，打造一座集演艺、商贸、餐饮、民族艺术展示、零售五大功能为一体的商业综合体，为游客提供一站式服务，满足漫长冬季室内购物娱乐需求。



5.1 商旅港

5.1.5项目一商旅综合体

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA

文旅街区



5.1 商旅港

5.1.5项目一商旅综合体

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



文旅街区



5.1 商旅港

5.1.5项目一规划小学



5.1 商旅港

5.1.5项目一游船码头

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.1 商旅港

5.1.5项目—露营公园



5.1 商旅港

5.1.5项目—露营公园



5.1 商旅港

5.1.5项目一国际文旅社区

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.1 商旅港

5.1.5项目一国际文旅社区

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.1 商旅港

5.1.5项目—国际文旅社区



5.1 商旅港

5.1.5项目—启迪科技园



启迪科技园——“科创智慧云谷”

占地面积约12公顷，集研发实验、商业办公、生活配套于一体的一站式综合平台。

白山智谷——智造白山科技创新城；

产业集群——打造白山产业升级基地；

交流平台——构建企业互联互通平台；

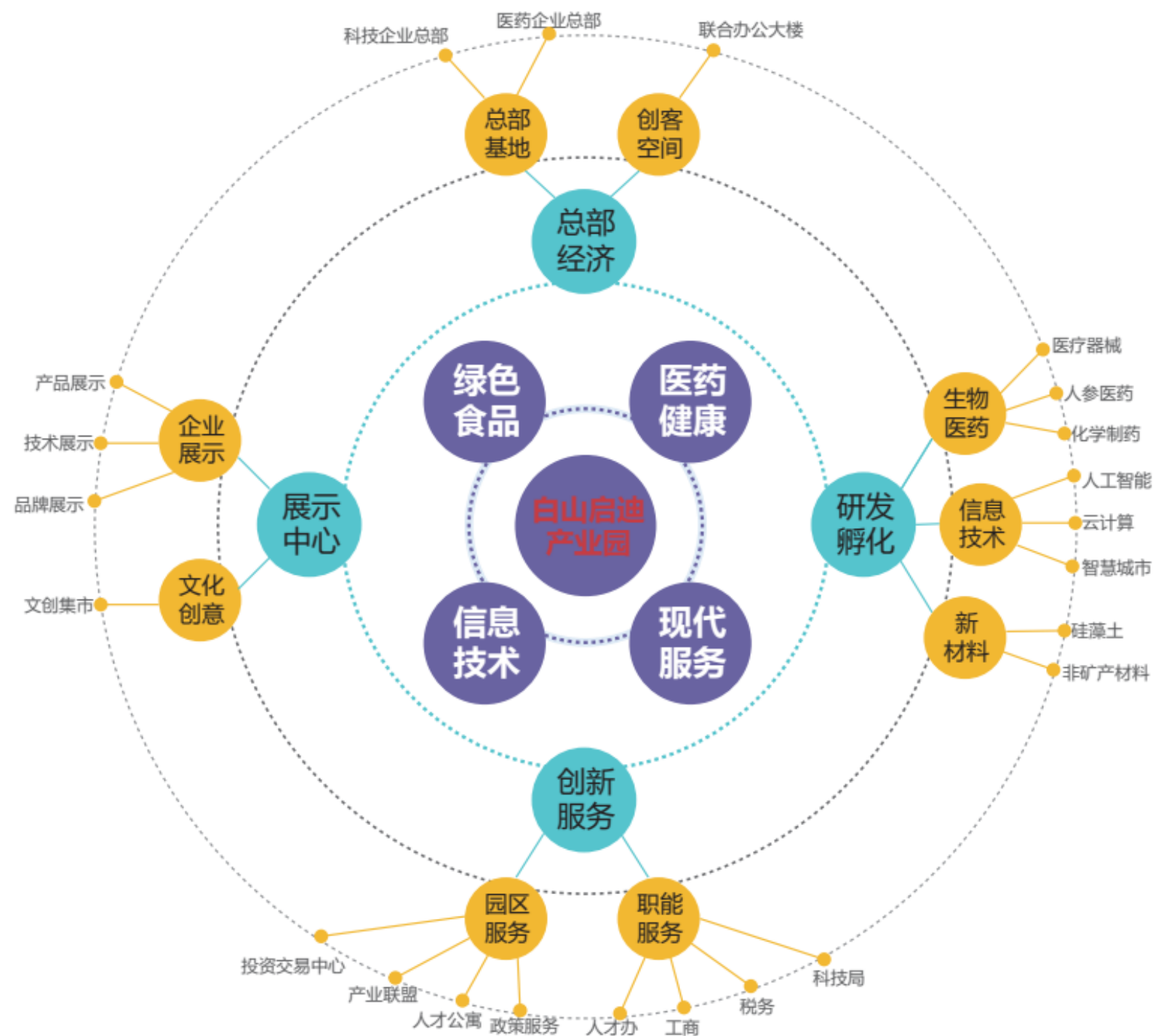


5.1 商旅港

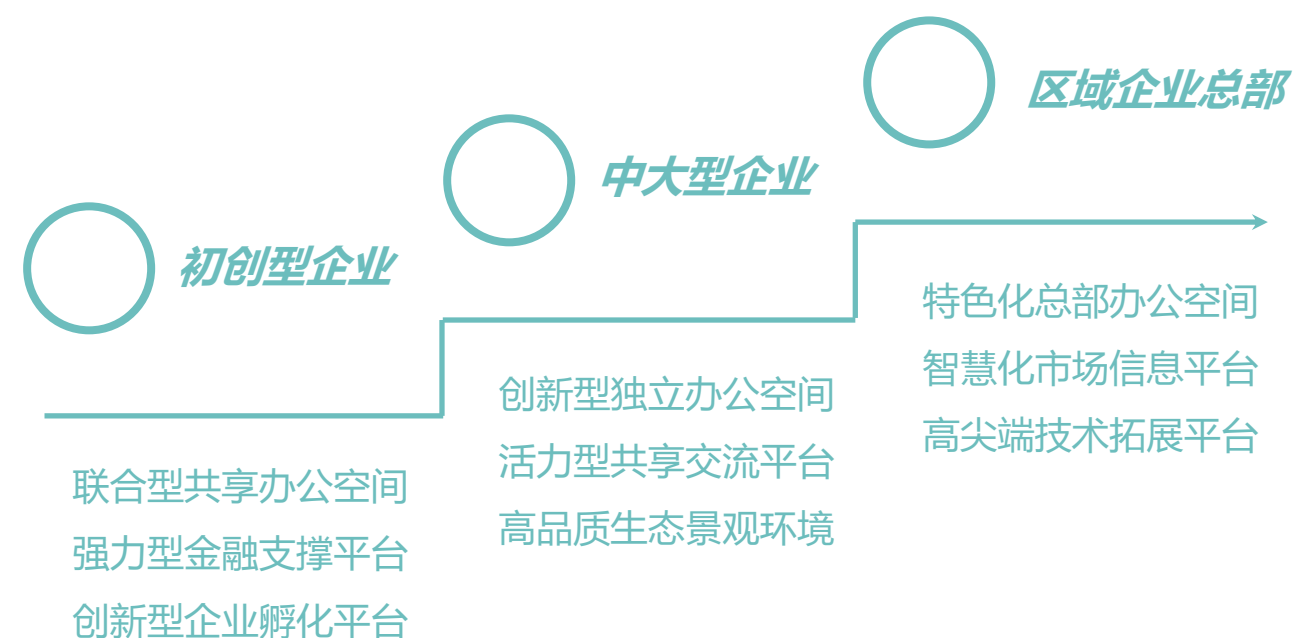
5.1.5项目—启迪科技园



构建一个“医药健康、绿色食品、信息技术、现代服务”四大产业为主的白山特色产业集群

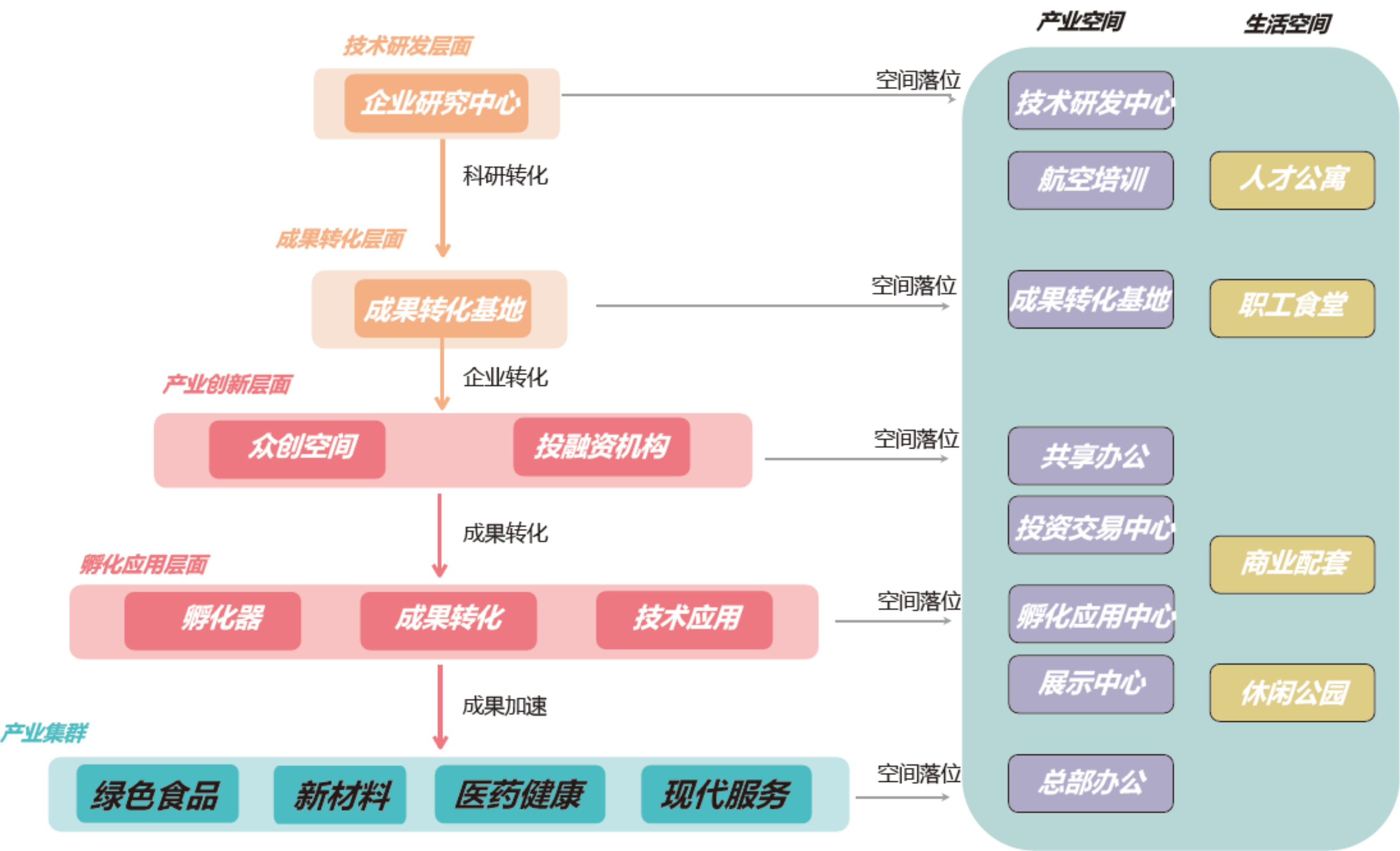


满足不同企业阶梯式成长空间需求：





构建形成“研发—转化—创新—孵化”闭环，围绕四大产业集群



5.1 商旅港

5.1.5项目一启迪科技园



研发空间

研发实验楼

数据中心

办公空间

展示中心

中型孵化区

小型孵化区

知识产权
交易区

商务办公区

创新服务区

生活空间

酒店

商业

院士楼

专家楼

配套中心

员工食堂

5.1 商旅港

5.1.5项目一启迪科技园

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.1 商旅港

5.1.5项目—长白山方物街区



长白方物街区

总体定位： 工、商、文、旅四位一体的产业旅游创意综合体，东三省非物质文化遗产传承基地

主导产业： 文化创意产业、传统特色加工业、休闲旅游产业

产业业态： 生产研发、商务办公、文化博览、文化创意旅游服务及休闲娱乐



文化创意



特色加工



休闲旅游

5.1 商旅港

5.1.5项目—长白山方物街区



5.1 商旅港

5.1.5项目—浑江左岸



浑江左岸项目位于高速以西，紧邻浑江，现状生态环境较好。规划高铁新城污水处理厂位于此处。通过水环境综合治理，通过模拟自然湿地的生态环境，利用‘植物—微生物—基质’复合生态，净化排放的水体，提高尾水水质，减轻水环境负担。结合**湿地生态景观和自然微地形**，**策划露营公园、生态科普体验馆、农耕文化体验中心、游船码头、苗木及花卉育种**等项目，打造生态水治理与文旅开发融合发展的示范区。



游船码头

在浑江地势平缓段规划一处游船码头，占地3000平米。



生态科普体验馆

对生态净化的过程、生态环境保护、农业知识科普等内容进行展示。



露营公园

房车营地通常包括：停车区、生活区、娱乐区、商务区、运动休闲区等。营地内还应设有超市、酒吧、餐馆、健身房等，完全可以满足游客日常生活的需要。



污水处理厂

水环境综合治理，通过模拟自然湿地的生态环境，利用‘植物—微生物—基质’复合生态，净化排放的水体，提高尾水水质，减轻水环境负担。

5.1 商旅港

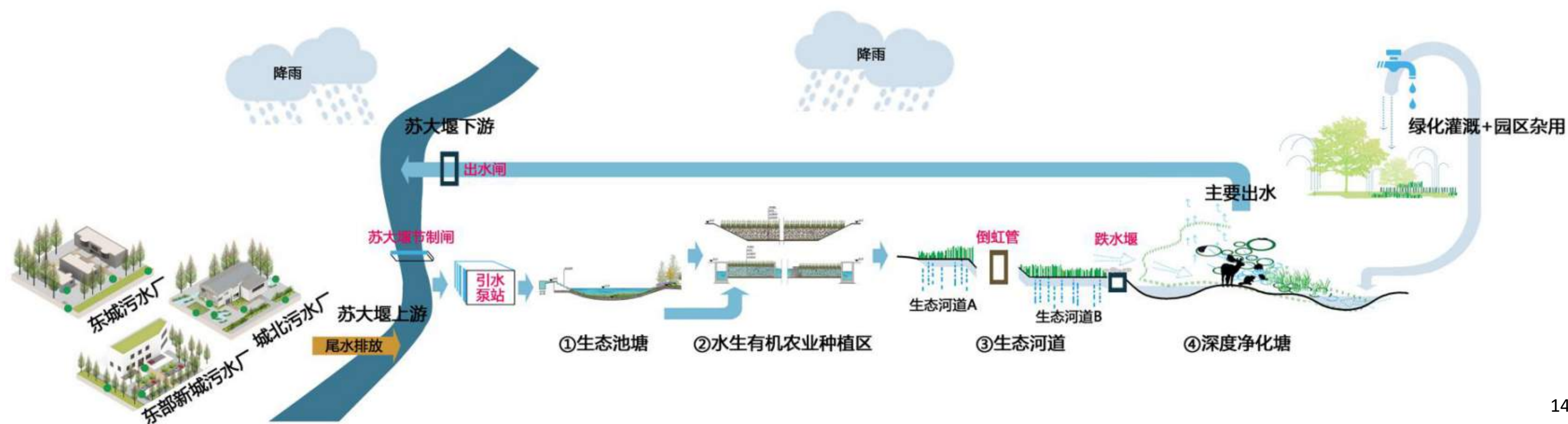
5.1.5项目—浑江左岸



案例链接：溲河右岸项目

尤其是苏大堰接纳的东部新城污水处理厂、东城污水处理厂、城北污水处理厂尾水，约12万吨/天，生态环境保护工作压力与日俱增。因此，建设溲河右岸生态农业示范区项目，开展苏大堰水质综合治理，提升苏大堰接纳污水处理厂尾水质量刻不容缓。

项目的核心功能是**水环境综合治理**，通过模拟自然湿地的生态环境，利用‘植物—微生物—基质’复合生态，净化苏大堰尾水水体，提高尾水水质，减轻溲河水环境负担。同时，结合生态景观和周边乡村资源打造休闲观光农业，力争将该项目建设成为为巩固脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的精品示范工程，“溲河右岸项目”项目一期工程占地面积约2677亩，总投资约18.03亿元。项目主要建设内容为**生态净化工程**和**水利工程**、**周边市政道路**、**绿化植栽**、**科普展示工程**等。



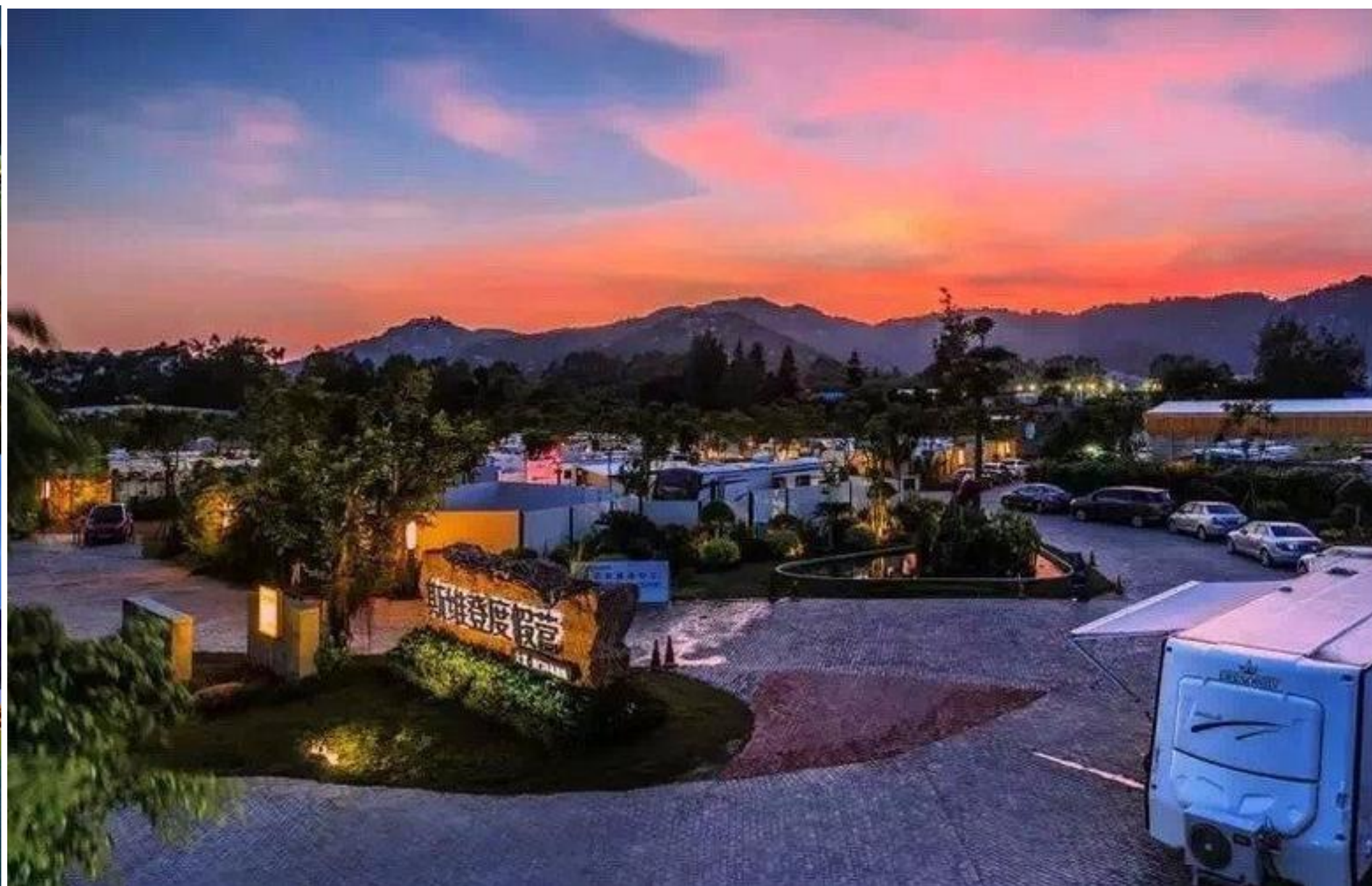
5.1 商旅港

5.1.5项目—浑江左岸

① 露营公园



房车营地



5.1 商旅港

5.1.5项目—浑江左岸

① 露营公园



5.1 商旅港

5.1.5项目—浑江左岸

② 生态科普体验馆

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.1 商旅港

5.1.5项目—浑江左岸

② 生态科普体验馆



5.1 商旅港

5.1.5项目—浑江左岸

③ 游船码头

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.2 欢乐谷

规划构思：利用山谷原始地景资源，挖掘东北丰富传统文化元素，打造酒店、主题民宿、乡村动物园、冰雪娱乐园等项目，打造全龄适宜的田园休闲度假乐园。



5.2 欢乐谷

5.2.1 项目—关东记忆主题民宿聚落

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.2 欢乐谷

5.2.1项目—溪谷温泉酒店



5.2 欢乐谷

5.2.1项目—溪谷温泉酒店



5.2 欢乐谷

5.2.1 项目—关东记忆主题民宿聚落



林场记忆、闯关东、人世间、盗墓笔记、人参主题民宿



5.2 欢乐谷

5.2.1项目—关东记忆主题民宿聚落

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



关东记忆主题民宿

5.2 欢乐谷

5.2.1项目—关东记忆主题民宿聚落

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



乡村市集

5.2 欢乐谷

5.2.1 项目—关东记忆主题民宿聚落

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.2 欢乐谷

5.2.1 项目—关东记忆主题民宿聚落

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



儿童乐园



5.2 欢乐谷

5.2.1项目—乡村动物世界

项目位于高铁站东侧山谷地带，结合山、林、田、河、溪等自然资源，打造乡村动物世界。

重点项目：

1.各主题动物馆

2.餐厅 & 旅馆

情境式 \ 体验感 \ 零距离

3.咖啡 & 酒吧

艺术化 \ 体验化 \ 情趣化

4.展览馆 & 救护站

科普教育 \ 喂养体验

5.婚庆摄影基地

草坪婚礼 \ 烛光晚餐 \ 艺术演奏



5.2 欢乐谷

5.2.1项目—乡村动物世界



麋鹿观赏区

5.2 欢乐谷

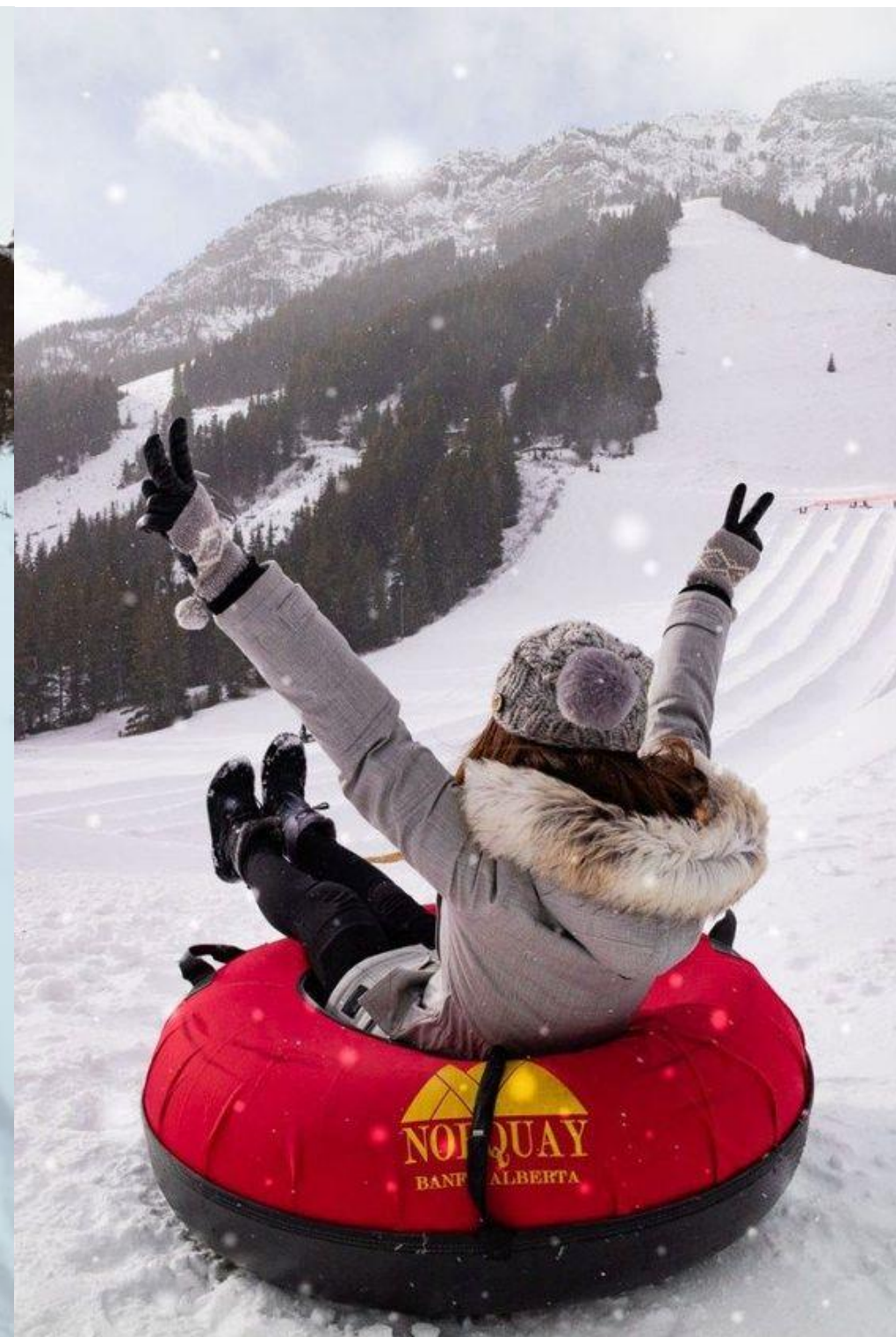
5.2.1项目—冰雪娱乐园



冰上运动娱乐

5.2 欢乐谷

5.2.1项目—冰雪娱乐园



冰雪娱乐天地

5.2 欢乐谷

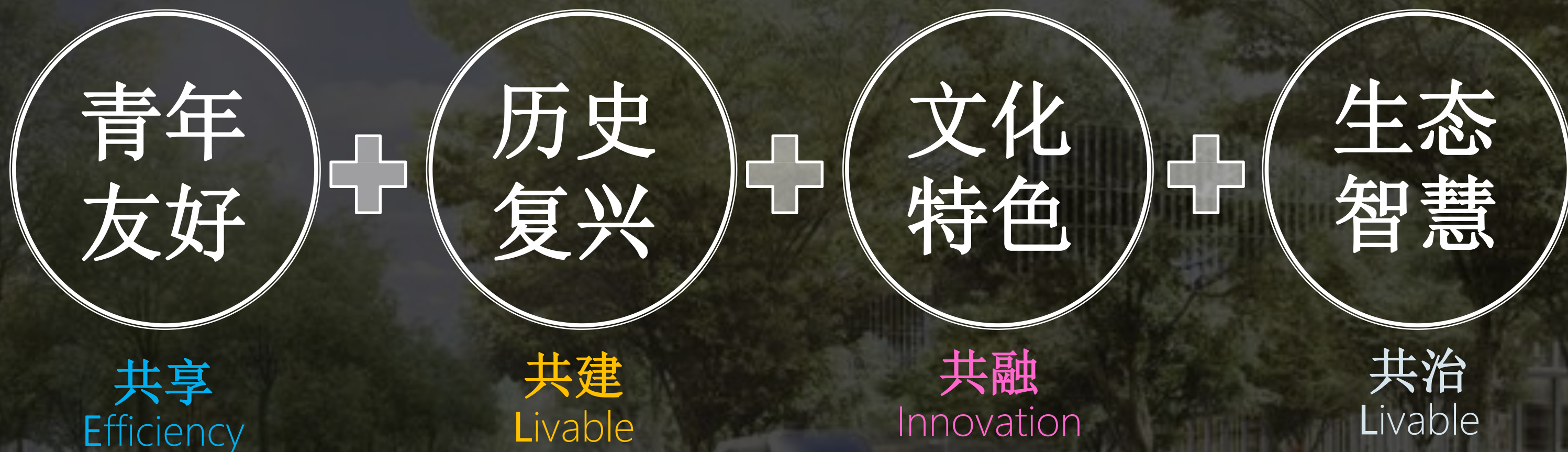
5.2.1项目—冰雪娱乐园



冰雪创意酒店



塑造一个特色活力中心
与白山城市中心功能错位补位发展



白山
青年理想城

城市会客厅

多元产业+创新驱动
生态乐活+旅游休闲
宜居宜业+幸福文化





人才赋能-青年友好

坚持加快城市转型，全面提升功能品质、服务品质、生态品质、文化品质，以**风景、人文、时尚**为元素打造**青年友好型街区**，以**平台、环境、新经济**为重点建设**人才成长型城市**。

案例链接：陶溪川文创街区

诗意的外表和有趣的灵魂：最有活力的“陶溪川”模式



产业园现有**135个**独立业态（包含购物、娱乐、住宿、文化展示、体验）、**27个**餐饮业态（饮品店含在其中）、以及一个双创空间，艺术文化类业态占比高，艺术氛围浓厚。



文创街区特质突出

遗产丰富
设计前瞻
业态丰富
文化主导

社会效益辐射国际

时代新发展
国际社区
文化交流
双创空间
非遗保护

经济效益引领全省

投资规模大
效益增长快
聚集效应好
辐射带动强

管理服务规范全面

科学的管理机构
完善的配套设施
全面的服务平台
开放的共享空间

政策资金支持到位

政策大力支持
资金保障到位

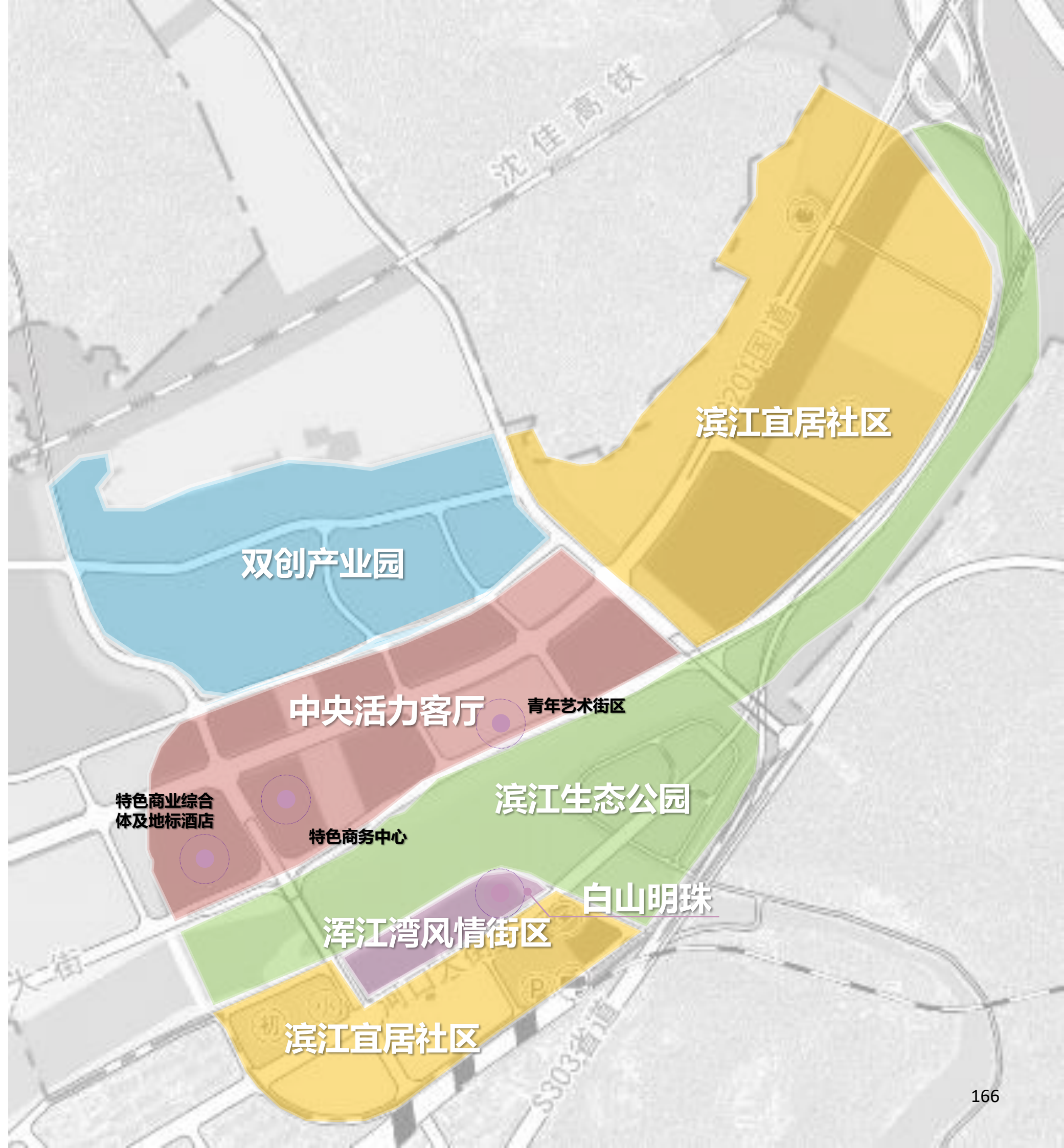
创新融合齐头并进

创新的陶瓷设计
成熟的品牌形象
独特的文化旅游

5.3 创智湾

5.3.2 功能板块

- 中央活力客厅
- 双创产业园（文化综合体）
- 浑江湾风情街区
- 滨江宜居社区
- 滨江生态公园



5.3 创智湾

5.3.3规划总平面



1. 中央景观轴
2. 滨江广场
3. 特色商务中心
4. 青年艺术街区
5. 白山明珠
6. 浑江风情商业街区
7. 网红跨江慢行桥
8. 观光塔
9. 特色商业综合体
10. 创新创业大厦
11. 白山电商大厦
12. 滨江未来社区
13. 工业博物馆
14. 创客办公
15. 展览展示
16. 文创工坊
17. 铁路高线公园



5.3 创智湾

5.3.4 规划结构



5.3 创智湾

两江口区域总体鸟瞰

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.3 创智湾 中央景观轴透视

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.3 创智湾

中央景观轴透视



5.3 创智湾

特色商务中心沿江透视效果

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.3 创智湾

201国道鹤大线沿街透视

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA





未来协调将政府主要职能部门搬迁至新区高层办公楼，将职能部门原有用地释放出来，用于公共服务设施提升、景观公园及开发，提升老城品质。通过职能部门上楼的方式，带动新区发展与老城联动更新。



5.3 创智湾

5.3.5项目—特色商务中心

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



机构办公

公共服务大厅

5.3 创智湾

5.3.5项目—特色商务中心

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.3 创智湾

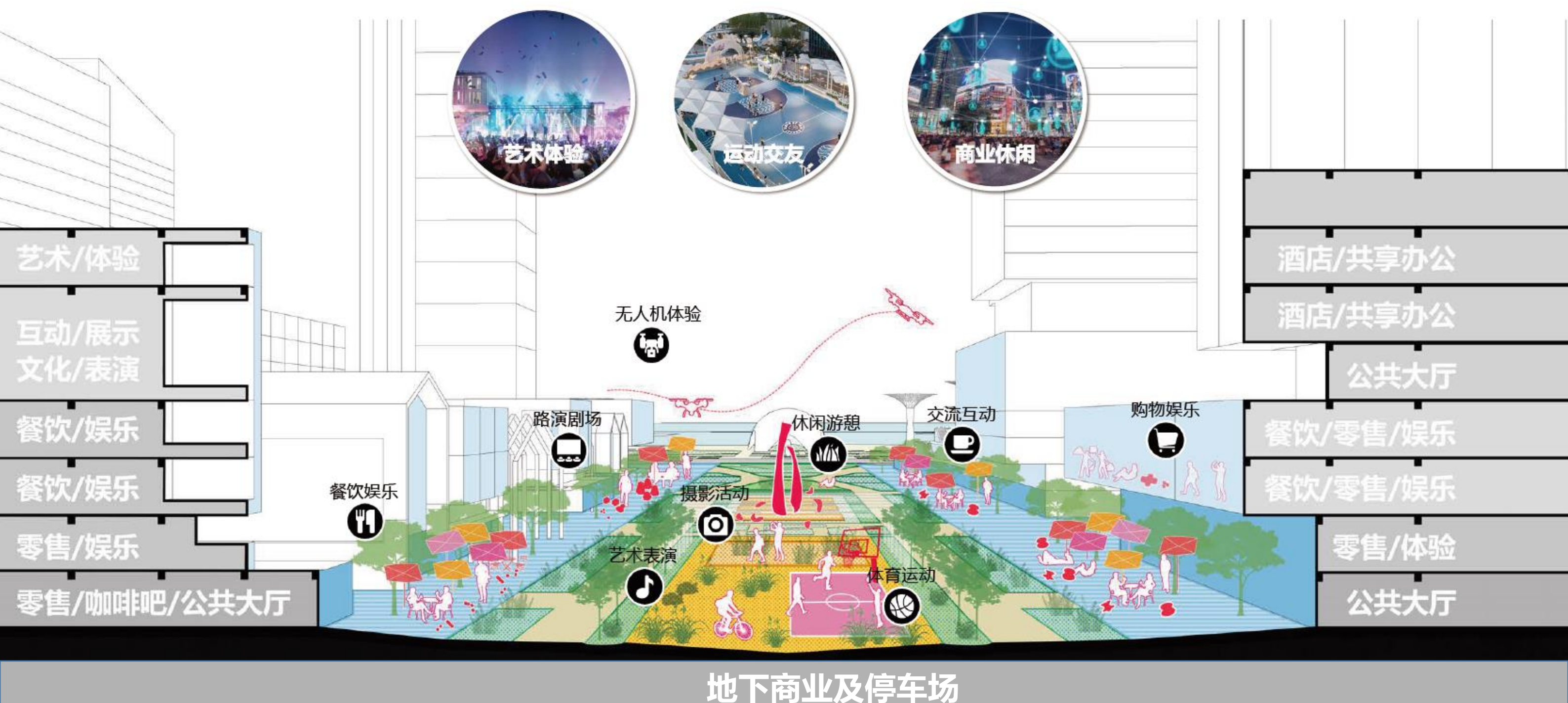
5.3.5项目—特色商务中心

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



中央景观步行轴：集商业、休闲、观光为一体



5.3 创智湾

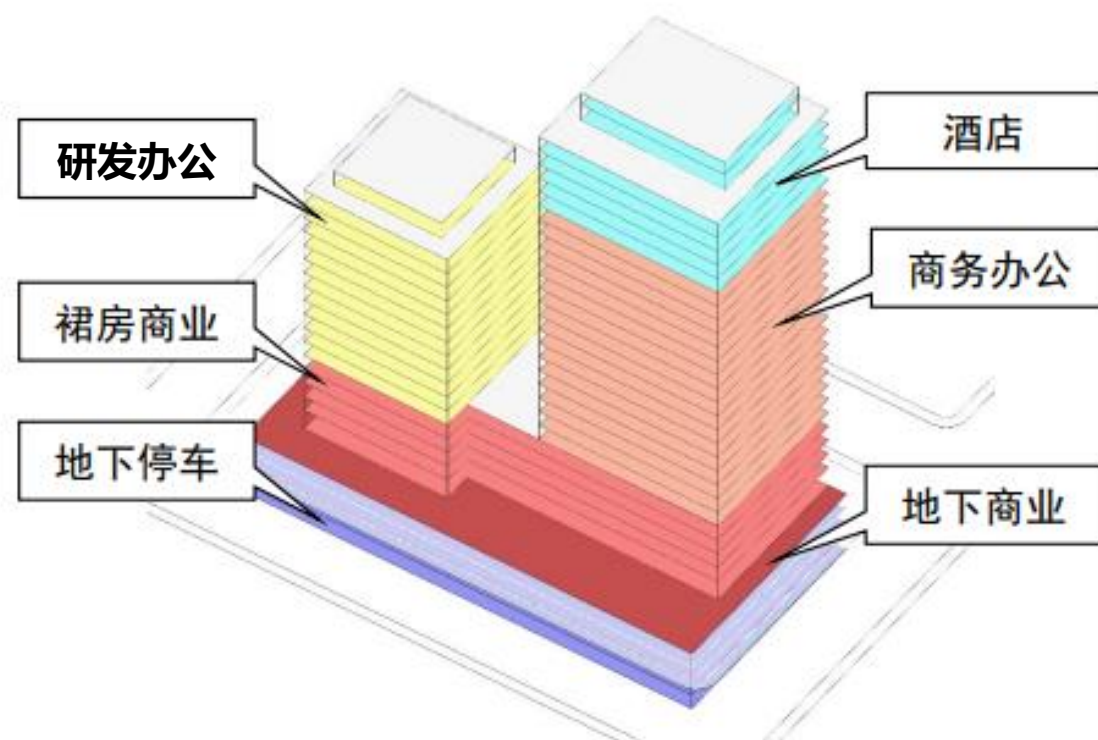
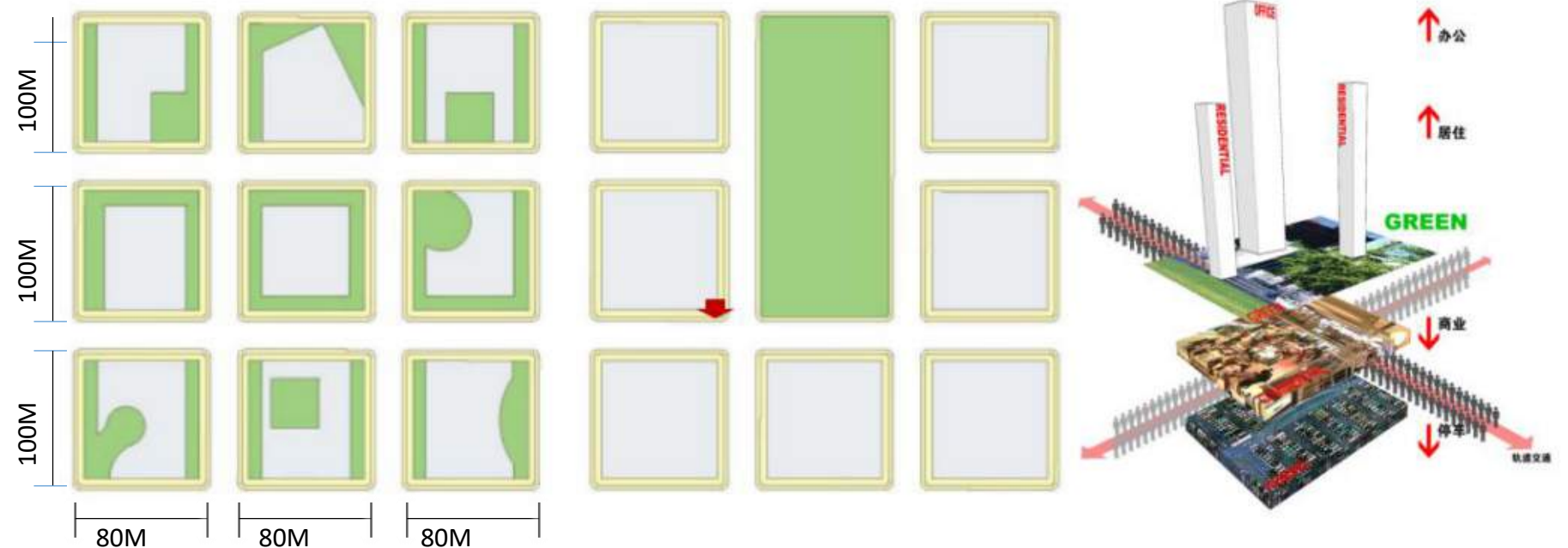
5.3.5项目—特色商务中心



② 匹配企业办公需求，缩小用地街坊规模，提供定制化服务。

商务办公：匹配企业具体需求，**缩小用地街坊规模，提供定制化服务，倡导用地功能复合**，一揽子解决企业对办公、展示、研发的多重需求。

街区尺度以100×80米为基本尺度，促进土地集约化利用，适当实现高密，满足本地企业的实际需求
提高地块可达性，增强交通疏导能力。
鼓励建筑内多种业态混合搭配，提升土地活力和价值。
鼓励绿地集中，营造大疏大密、高效利用的城市空间。



密路网，小街区，土地开发高效紧凑
街区尺度：80-120米
建筑密度：65%-80%

东京丸之内



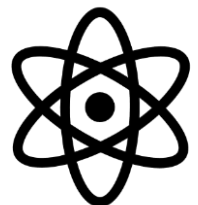
强调多功能混合
小街区、人性化尺度
步行空间+公共广场

巴黎左岸



5.3 创智湾

5.3.5项目—青年时尚艺术街区



主要业态

文化艺术体验

时尚消费体验

休闲运动体验

休闲创意办公



空间产品建议

茑屋书店

共享创客工作室

元宇宙体验馆

全球进出口网红商品销售中心

嗨FAN集市

先锋剧场

无印良品

咖啡工坊/潮流酒吧

超级植物体验店

洛克体育公园

青年驿站



5.3 创智湾

5.3.5项目—青年时尚艺术街区

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



市集、创意餐厅、茑屋书店、进口商品销售



5.3 创智湾

5.3.5项目—青年时尚艺术街区

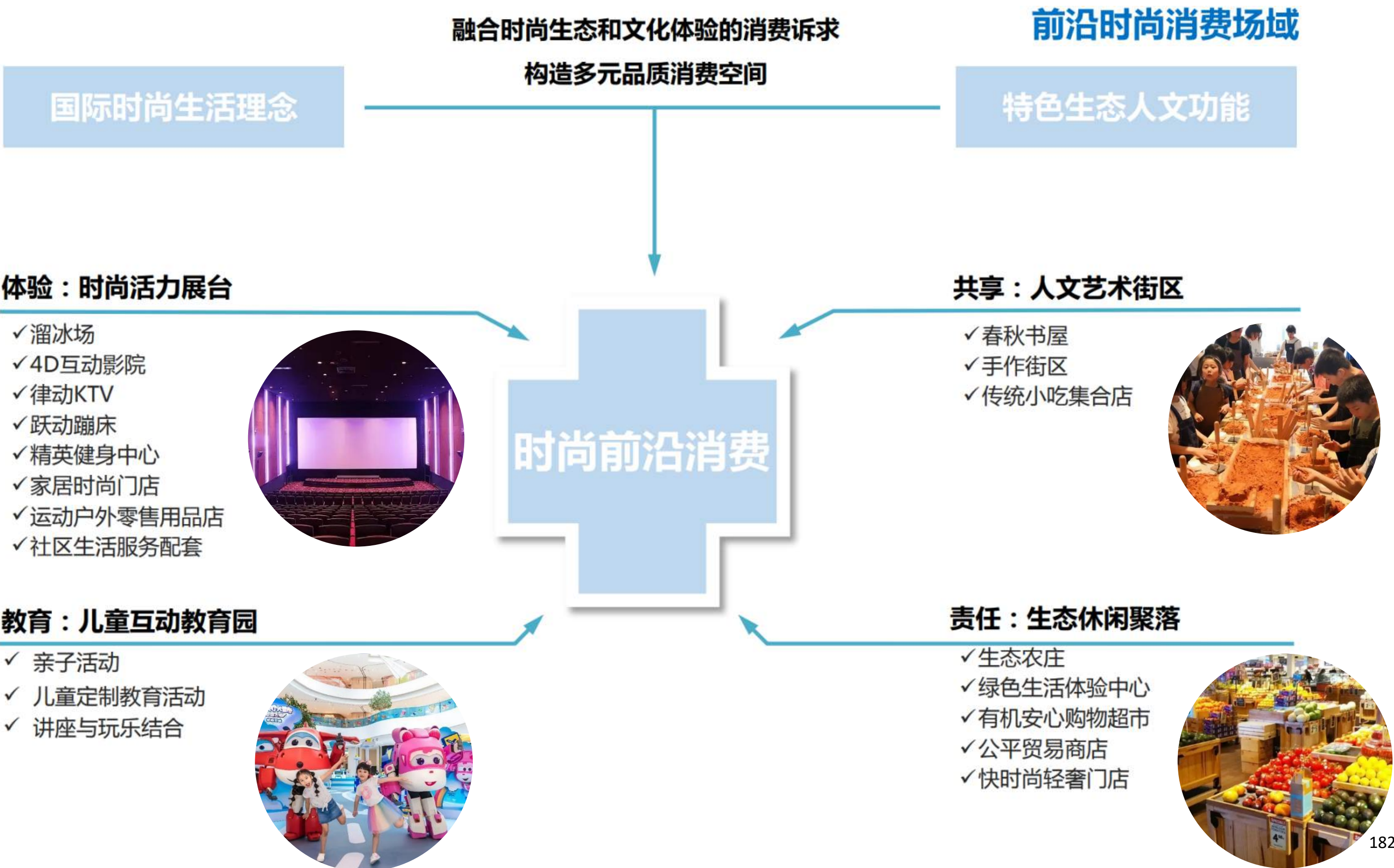
白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



主题时尚艺术街区环境打造——迎合年轻人及儿童群体





5.3 创智湾

5.3.5项目一文化综合体

工业遗产复兴—文化综合体

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA





建立非正式更新制度，以项目为导向，强调可操作性。同时以全生命周期思路统筹用地开发。

① 正式更新

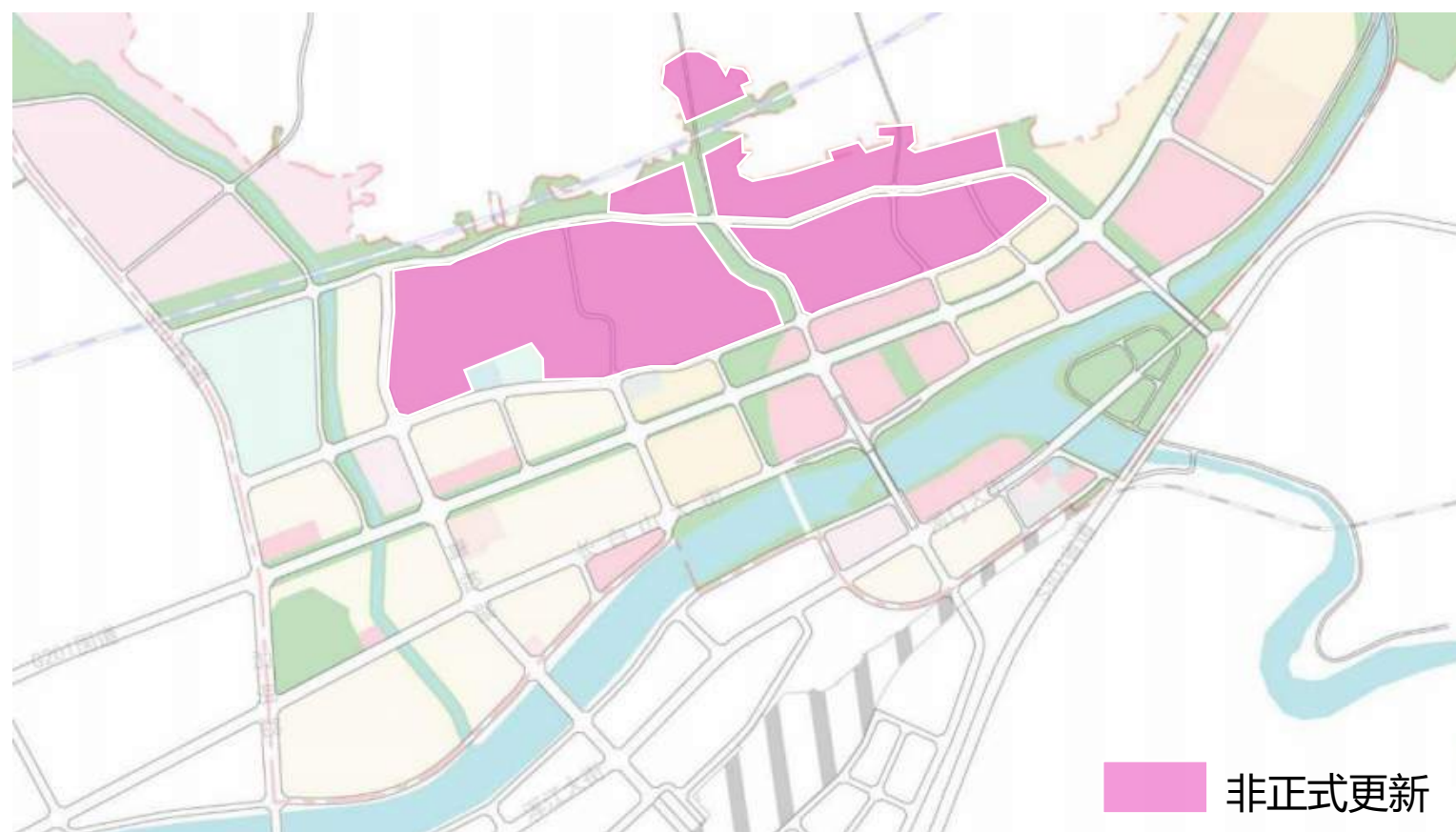
开发区的正式更新是指政府通过对现状已开发用地的收储、再入市，完成用地性质的调整和土地产权的变更。

收储用地除少部分用作学校、医院等公益性用途外，大部分重新流转进入土地一级市场，转变成为住宅、商业、办公等营利性用途。总体而言，正式更新是在现有制度框架下由政府负责用地收储、重新入市，从而获得土地出让收入；企业则负责具体的空间再生产，从而获得经营利润。基于共同利益，正式更新可以视为在政府—资本构成的“增长联盟”引导下的规范性、自上而下式的空间再生产。

② 非正式更新

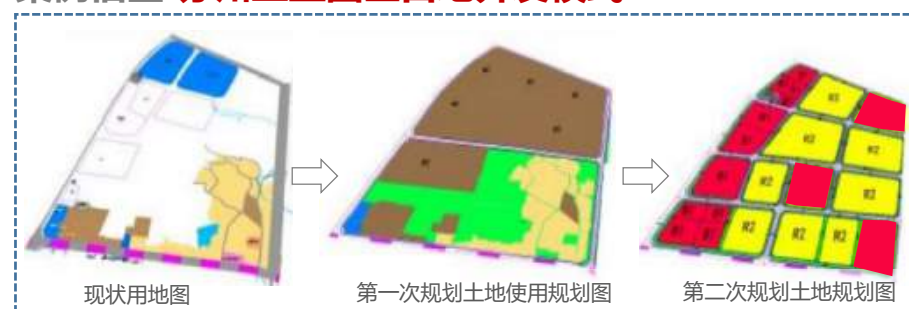
开发区的非正式更新是指在产权不发生变更的情况下，原产权人或第三方改变建筑用途完成空间的再生产，通常是**将原厂房改造成为商务办公或商业服务用途，自营或出租给其他企业使用**。该种方式**降低了由于产权交易带来的经济和时间成本**，同时企业和政府均“有利可图”，因此成为目前各地工业园区更新的主要方式。

非正式更新是在保持现有产权不变更的前提下，**平衡政府、企业、投资方和其他利益相关者的权益**，尽管其经济效益低于正式更新，但却是可行方案。



借鉴苏州工业园区白地开发模式，协调该片区近远期开发建设之间的矛盾，增强规划的可实施性。

案例借鉴：苏州工业园区白地开发模式



“白地”土地使用规划过程示意图

注：对“白地”进行了两次土地利用规划，第一次土地利用规划为临时性规划，土地用地类型以工业用地为主。第二次土地利用规划即在第一次土地利用规划的基础上进行的功能置换规划，根据城市发展的需要和总体规划的要求，将该地区发展成为以第三产业为主的用地。

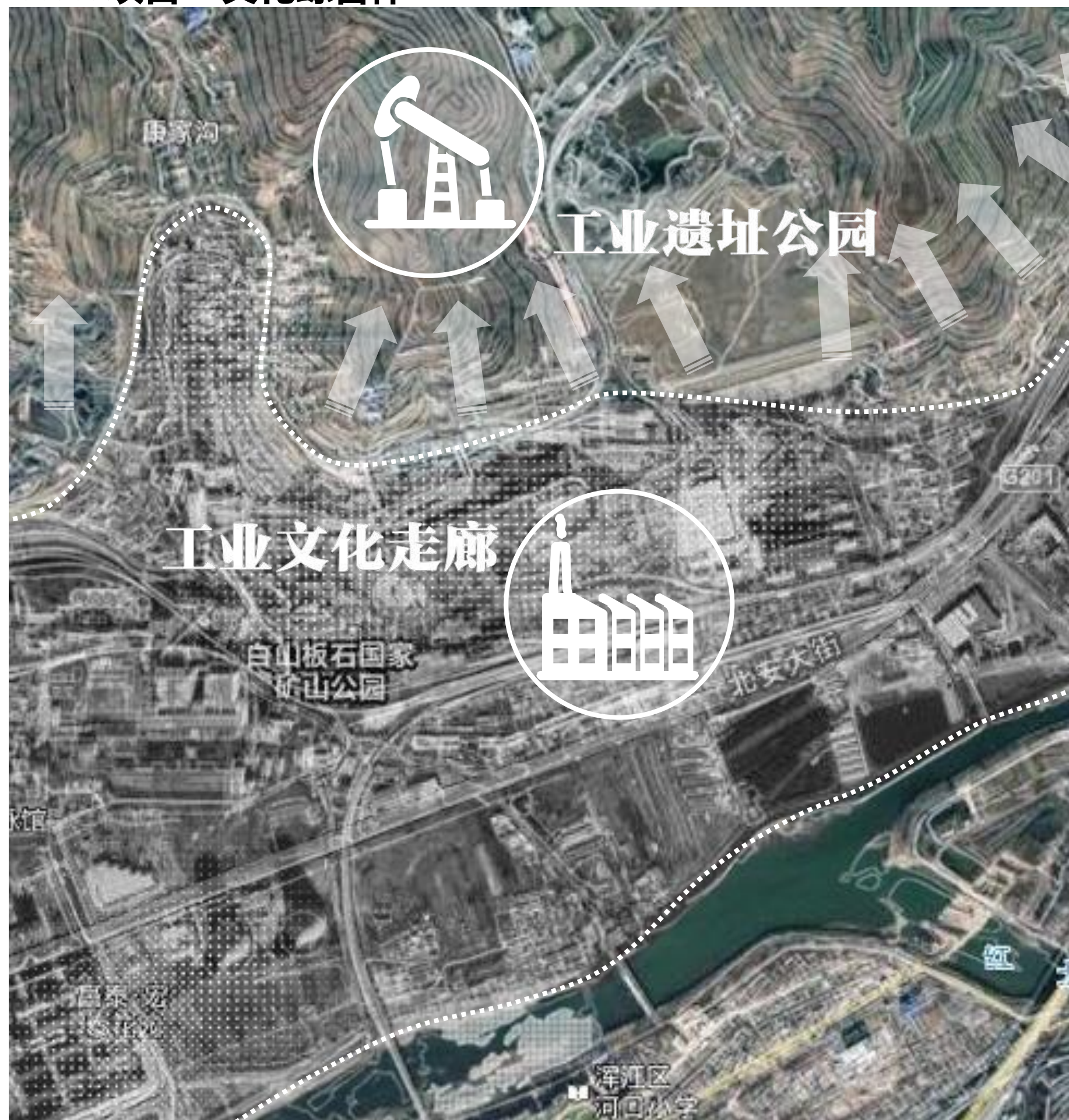
白地的编制过程要求具有一定的前瞻性，在第一次规划编制中为后一次规划预留道路、基础设施用地，以备前后两次规划能很好的衔接，并为以后的规划留有一定的发展空间，避免过度拆建造成的浪费。

5.3 创智湾

5.3.5项目—文化综合体

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



工业遗产转型复兴 CCD·文化综合体

以主题文化为导向
以文化生产为基础、
以文化体验为特色、创意产业为延伸、
涵盖文创工坊、创意办公、文化博览、
相配合商业休
闲、体育运动等功能于一体

文化新体验
生活新风尚

挖掘工业历史记忆
打造慢享文化廊道

文化
新体验

生活
新风尚

生态
新理念

提升片区都市风貌，打造现代文化综合体



创客办公

文创工坊

展览展示

绣带公园

极限天地

铁路公园



5.3 创智湾

5.3.5项目—文化综合体

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



创客办公

文创工坊

展览展示

锈带公园

极限天地

铁路公园



1

创意办公



1 创意办公

2 邻里中心

2

邻里中心



1

创意办公



5.3 创智湾

5.3.5项目—文化综合体

创客办公

文创工坊

展览展示

锈带公园

极限天地

铁路公园



1 文创展示

2 创意集市

3 文创办公

2 创意集市



1

文创展示



3

文创工坊



5.3 创智湾

5.3.5项目—文化综合体

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



创客办公

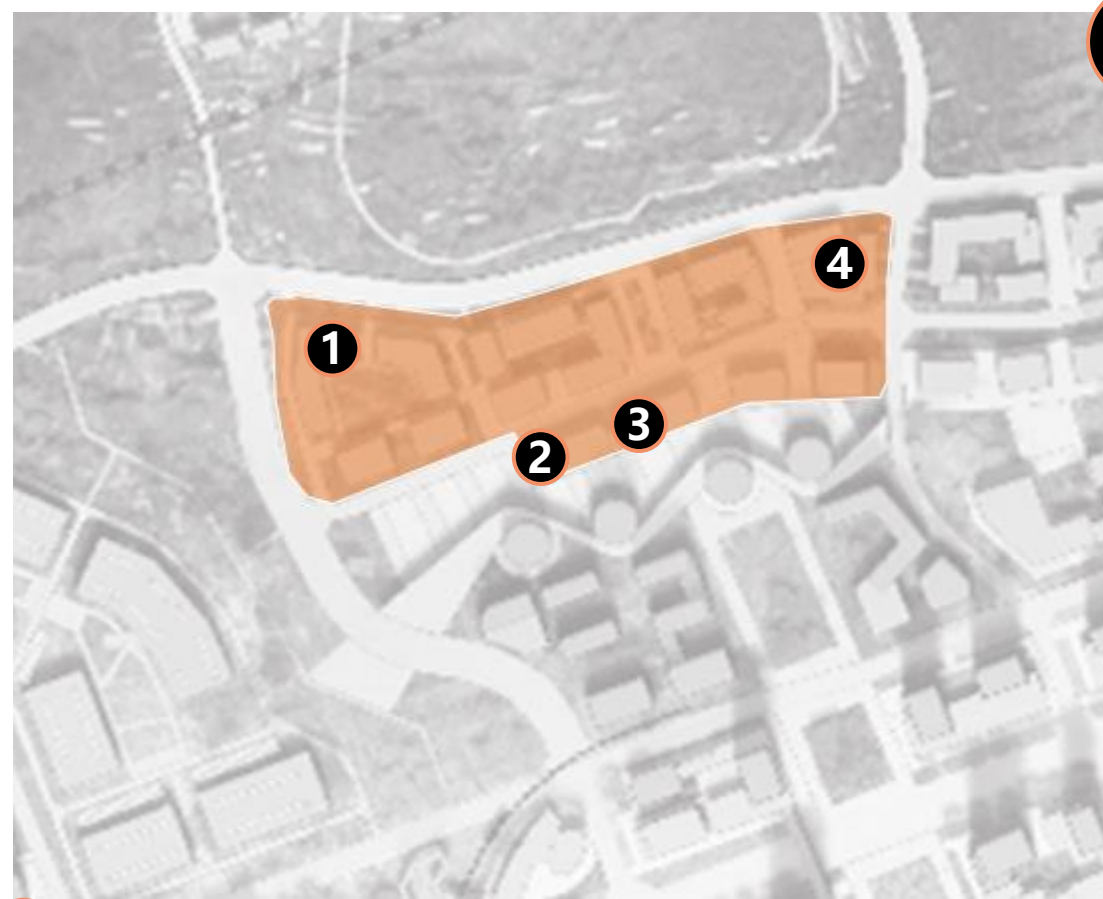
文创工坊

展览展示

锈带公园

极限天地

铁路公园



① 管理办公 ② 现代美术馆 ③ 展览展示馆 ④ 青少年培训

3 现代美术馆



1 管理办公



2 博物馆



4 青少年培训



5.3 创智湾

5.3.5项目—文化综合体

创客办公

文创工坊

展览展示

锈带公园

极限天地

铁路公园

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



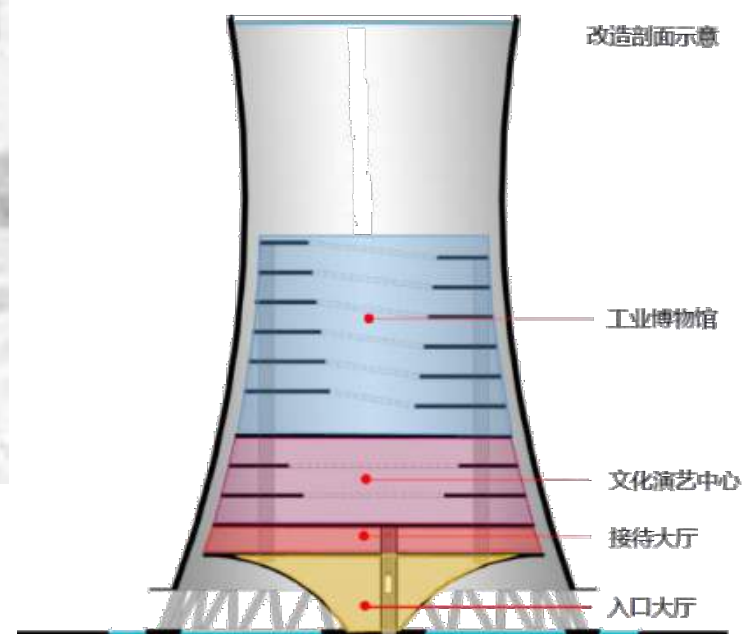
① 中心庭院 ② 室外演艺广场 ③ 工业文艺中心

④ 网红孵化培训 ⑤ 拍摄基地

② 室外演艺广场



③ 工业文艺中心



① 中心庭院



拍摄基地

⑤



5.3 创智湾

5.3.5项目—文化综合体

创客办公

文创工坊

展览展示

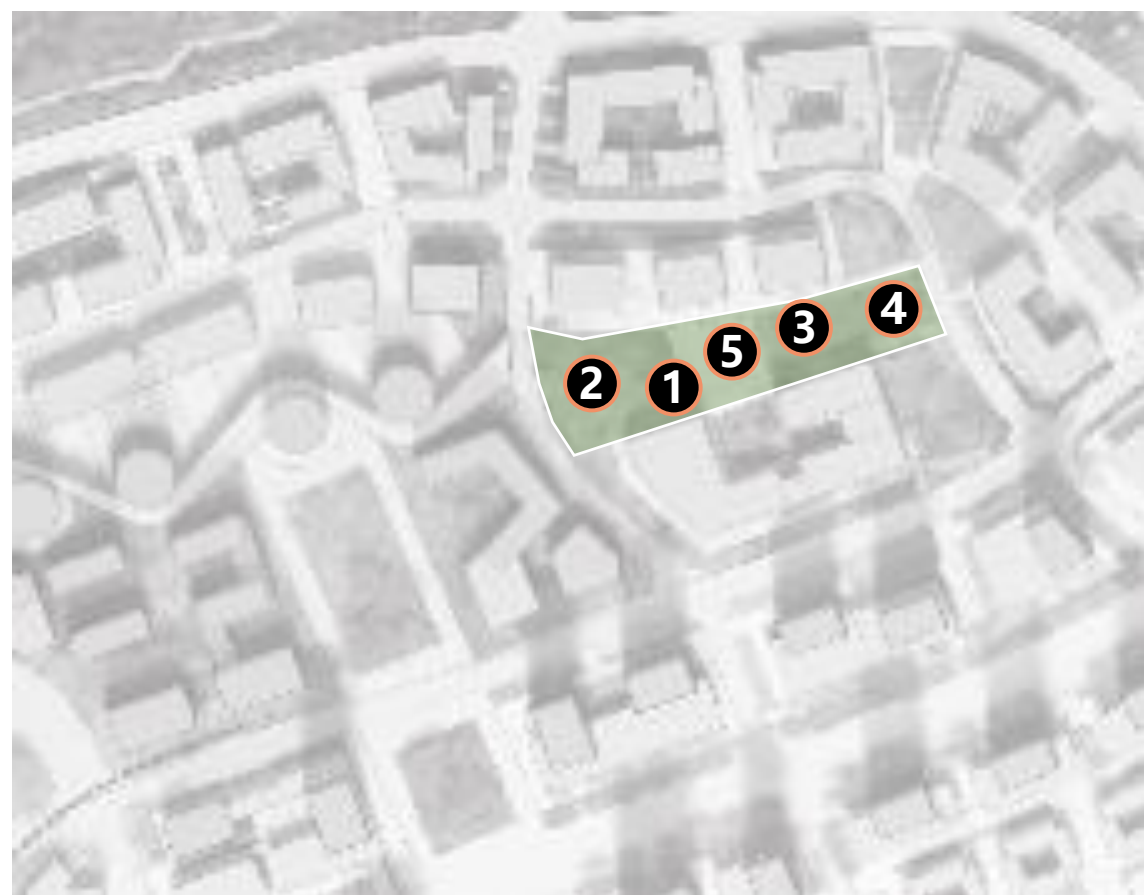
锈带公园

极限天地

铁路公园

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



- ① 青少年攀援
- ② 街市滑板碗池
- ③ 街头篮球场
- ④ 户外足球场
- ⑤ 破冰乐园

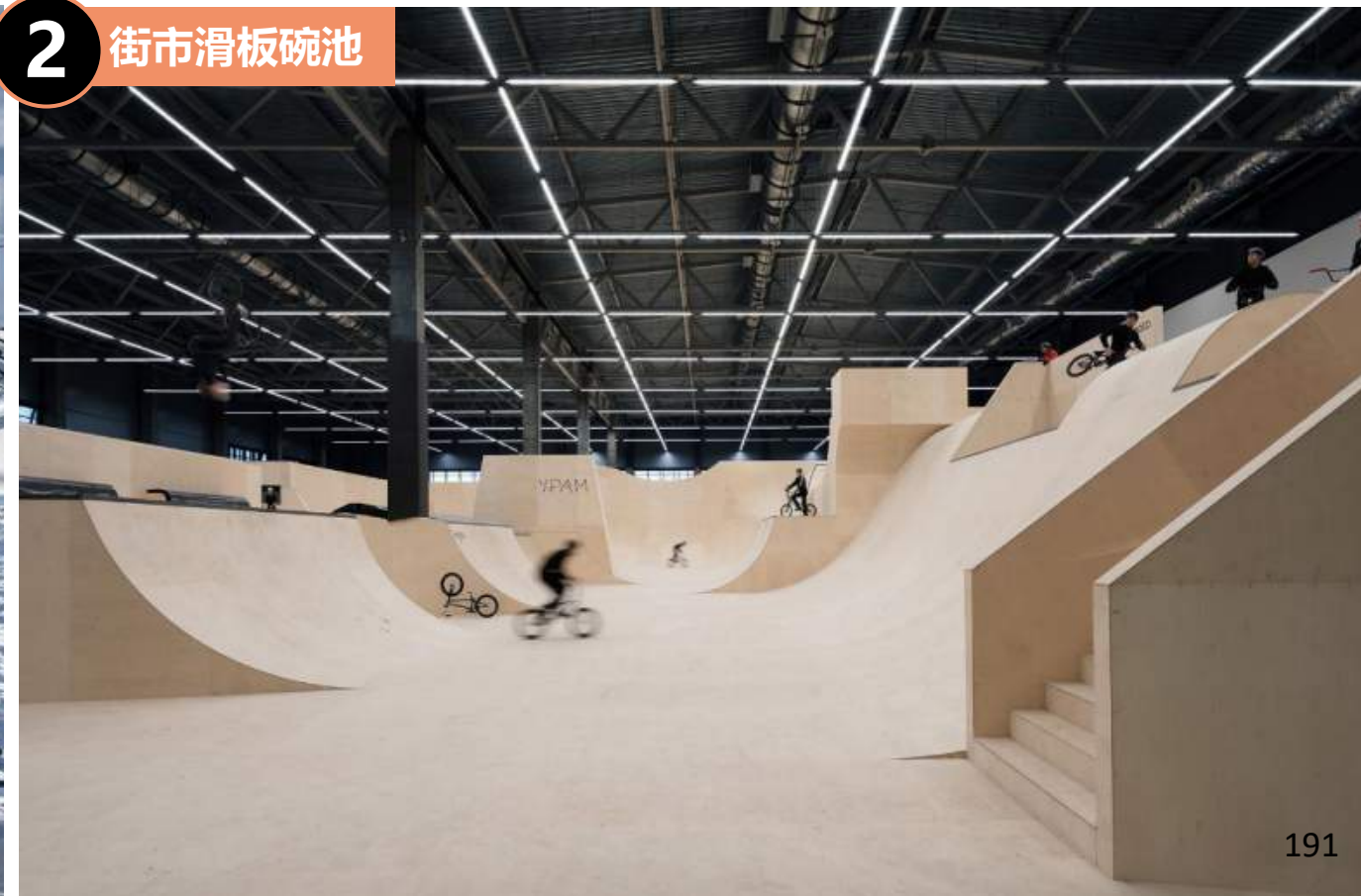
4 户外足球场



5 破冰乐园



2 街市滑板碗池



5.3 创智湾

5.3.5项目—文化综合体

创客办公

文创工坊

展览展示

锈带公园

极限天地

铁路公园



5.3 创智湾

5.3.5项目一浑江湾风情商业街区

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.3 创智湾

5.3.5项目一浑江湾风情商业街区

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.3 创智湾

5.3.5项目一浑江湾风情商业街区

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.3 创智湾

5.3.5项目—滨江生态公园

修复生态本底，重点打造浑江滨江生态公园和铁路公园

- **构建生态网络底盘：**建立基地生态网络，同时与区域生态节点对接，区域内部构建多条生态廊道，渗透至生产、教育、生活组团。
- **重塑活力开放空间序列：**重点围绕浑江及中央景观轴线，增加吸引年轻人的项目，提升景观空间，同时与周边绿道、生态廊道加强联系，结合口袋公园、小型广场等场地，构建多元的青年友好开放空间体系。
- **绿道延伸，线状成网：**增强核心景观带向基地内部的生态渗透：从浑江延伸出绿道次轴线，同时与多条沿街开放绿地空间、特色街巷等形成绿色网络。
- **试点智能、低碳城市先行建设：**打造AI智造的展示、应用平台，营造近距离接触前沿科技的场景氛围，树立智慧白山的城市客厅形象。整合城市资源，紧密联系数据、系统和人，围绕各类基础设施构建零碳城市的智慧基建体系，实现智慧管理。



AI视频监控及智慧路灯



无人餐车



安防巡逻机器人



5.3 创智湾

5.3.5项目一滨江生态公园

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.3 创智湾

5.3.5项目一滨江生态公园

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.3 创智湾

5.3.5项目一滨江生态公园

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



网红跨江慢行桥



5.3 创智湾

5.3.5项目一滨江生态公园

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



白山之星生态观光塔



5.3 创智湾

5.3.5项目一滨江宜居社区

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA

滨江宜居社区

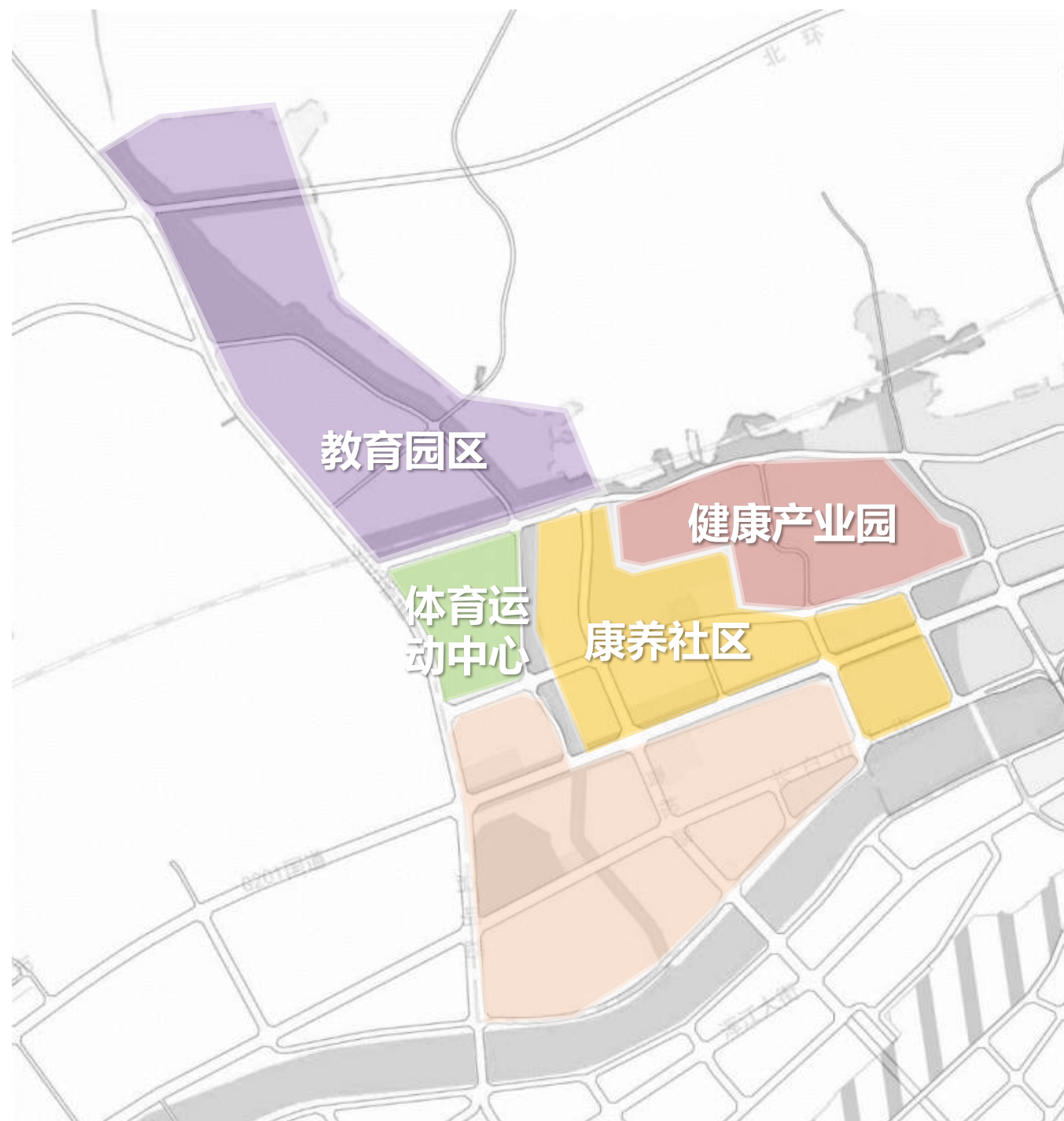


5.4 科教园

5.4.1 功能板块

科教园板块紧邻老城区，交通便捷，占地面积292公顷。

规划建设教育园区、体育运动中心、康养社区和健康产业园等项目。



5.4 科教园

5.4.2项目—健康产业园



- ① 研发培育区
- ② 生产加工区
- ③ 展示销售区
- ④ 科普研学区
- ⑤ 文化体验区

- ① 冰雪运动装备制造
- ② 健康食品研发生产

包括研发培育、生产加工、展示销售、科普研学、文化体验五大区



5.4 科教园

5.4.2项目—健康产业园

冰雪运动装备制造



5.4 科教园

5.4.2项目—康养社区

打造以“**山水养园、全龄养园、复合养园**”为主题，以健康医疗为核心，延伸植入健康度假、健康养心、健康养生、健康养老四大主要内涵，打造集**全龄健康管理、照护康复、老年活力社区、户外运动体验、养生山地栖居、中医文化博览**等功能为一体的生态康养综合体。



专属长白山养园的“健康管理”新定义

全龄化健康关怀

情境式养老社区

一站式医养平台

泛健康旅游载体



5.4 科教园

5.4.2项目—康养社区

综合康养医院



5.4 科教园

5.4.2项目—康养社区

康养社区

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



5.4 科教园

5.4.2项目一教育园区



教育园区位于高铁新城西部板块，高铁线以北的山谷区域，占地面积80公顷。未来将打造成为白山的教育高地，以职业高等教育、成果转化、孵化研发、创新服务等复合功能。规划2-3所职业教育学院、大学科创园等项目。



5.4 科教园

5.4.2项目一体育运动中心

体育运动中心

规划建设白山体育运动公园，占地面积约16公顷，弥补市区体育设施不足问题。场地内布置一座1万座奥体中心，东侧布置体育馆、游泳馆和冰球馆，总建筑面积约10万平米，室外布置运动场、篮球场、排球等运动场地。



5.4 科教园

5.4.2项目一体育运动中心

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA





06 风貌引导

U R B A N D E S I G N

- 6.1 风貌定位
- 6.2 风貌空间结构
- 6.3 风貌分区引导
- 6.4 城市色彩引导



6.1 高铁新城风貌定位

具有北方寒带山地特征，
与自然环境高度融合，
和谐有序的——高铁生态新区。

山林环抱， 风情商旅新城
河谷绕城， 浪漫白山客厅

强调林区山地寒带特征，与自然山水环境高度协调融合的，以现代白派为主，具有地域风情的，和谐有序的商旅新城和城市客厅。



6.2 高铁新区风貌空间结构

风貌分区：四区十八片

四区：

科教园风貌区、创智湾风貌区、商旅港风貌区、欢乐谷风貌区

十八片区：

科教园：教育小镇、体育运动小镇、康养小镇、健康产业园

创智湾：中央活力客厅、浑江湾风情街区、滨江生态公园、
双创产业园、滨江宜居社区

商旅港：站前商贸港、科技园区、国际文旅社区、白山方物小
镇、露营公园、温泉酒店

欢乐谷：主题民宿聚落、乡村动物世界、冰雪游乐园





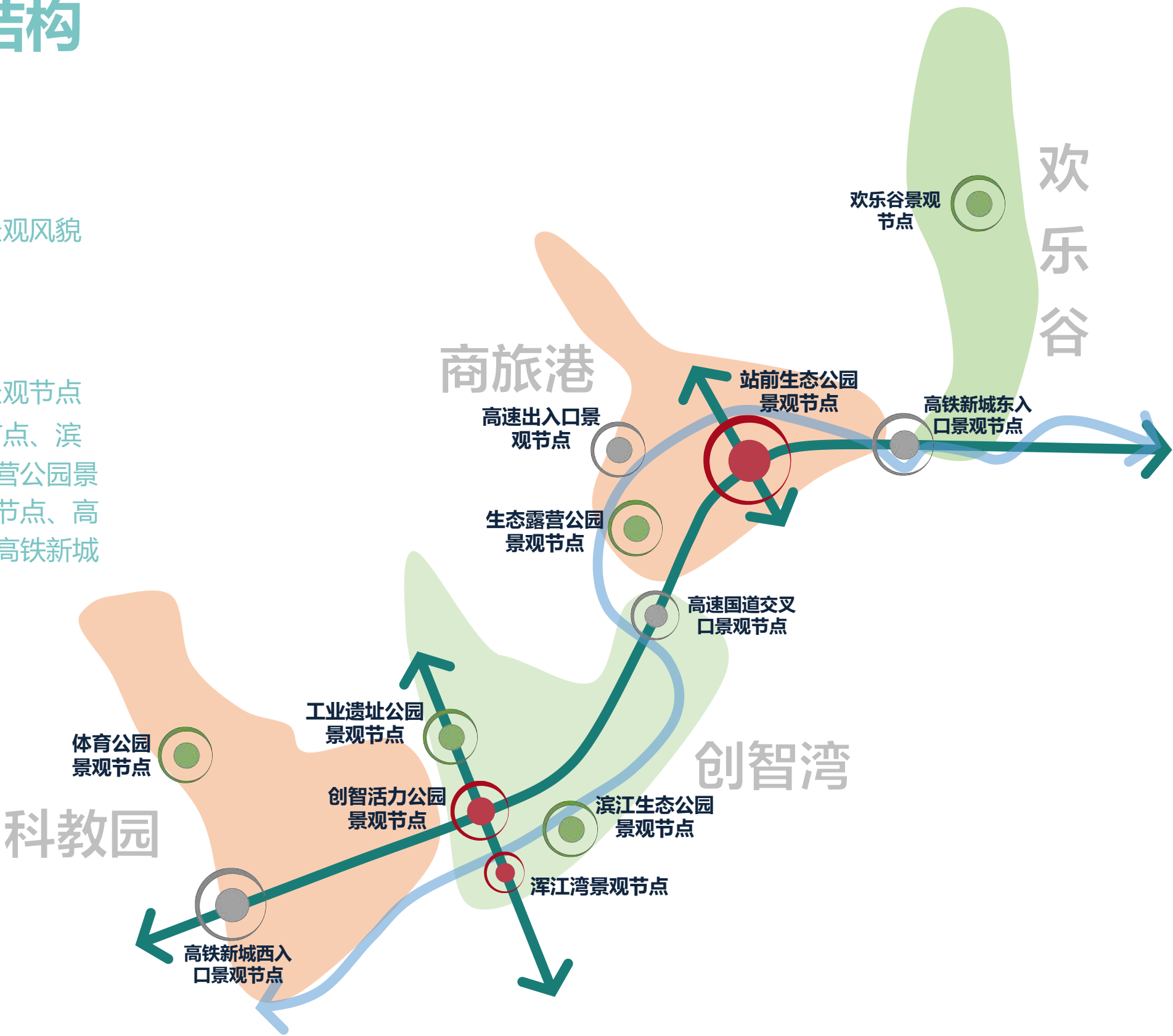
6.2 高铁新区风貌空间结构

重要通道：两带、两轴

- **两带：**浑江景观风貌带、201国道景观带
- **两轴：**两江口城市客厅景观风貌轴、站前商贸景观风貌轴

重要节点：两核、十点

- **两核：**创智活力公园景观节点、站前生态公园景观节点
- **十点：**体育公园景观节点、工业遗址公园景观节点、滨江生态公园景观节点、浑江湾景观节点、生态露营公园景观节点、欢乐谷景观节点、高铁新城西入口景观节点、高速国道交叉口景观节点、高速出入口景观节点、高铁新城东入口景观节点





6.3 分区风貌引导——商旅港

站前商贸港、启迪科技园区、国际文旅社区、白山方物小镇、房车露营公园

属于站前区，代表了城市入口和城市第一印象，因功能需要，空间整体风貌上属于既有传统形式，同时具有现代特色的复合型空间区域，是白派，新白派，与现代建筑的有机结合。



6.3 风貌分区引导——创智湾

白山市高铁场站区域（上甸子）城市设计

URBAN DESIGN OF BAISHAN HIGH SPEED RAILWAY NEW AREA



中央活力客厅、浑江湾风情街区、滨江生态公园、工业遗产复兴文化综合体、滨江宜居社区

本区域为高铁新城片区核心区域以及城市副中心空间。区域内滨江界面，国道空间形成最重要的通道和界面，同时场地内纵向的轴线强化以及开敞空间的预留形成本区的中心感，

滨河两侧建筑风貌应开敞、连续、通透、富有层次感，不应形成“一堵墙”式的滨河建筑。鼓励结合堤岸开发增加慢行道、小广场、餐饮等休闲设施，提升城市滨水活力。

风貌形式上以现代白派为主，同时结合工业建筑遗产，打造现代城市文化和注入新功能的后工业艺术氛围。



6.3 风貌分区引导——科教园

科教园：教育小镇、体育运动小镇、康养小镇、健康产业园
科教园区一方面形成年轻人集聚的教育科研空间，另一方面形成运动健康康养为主题的住居空间，

	名称	关键词	风貌引导要点
1	教育小镇	青年朝气 简约活力	建筑应以低层、多层建筑为主，建筑强调块面几何性，减少多余装饰，空间关系明确打造青春和富有朝气的学术，教育空间感受。建筑立面鼓励使用现代白派风格和纯现代风格。
2	运动小镇	时尚动感 简洁协调	以大体量的运动场馆为主要特征，建筑造型强调曲面或有机形体，形成时尚感标识感和动感，，大立面上以明亮色彩，构筑及地面运动空间色彩可跳跃活泼，凸显活力动感。
3	康养小镇	柔和温馨 绿色生态	居住建筑应以低层、多层建筑为主，局部点缀小高层建筑，不应采用高层建筑。建筑应尊重原场地地形地貌，形成山地特色，采用简约白派及风情白派建筑形式更多的度假及住居感，凸显生态自然风貌与地域本土特色。建筑布局应采用小组团的形式，避免规整布局，遵循前低后高的原则，突出强调柔和的天际线变化
4	健康产业园	淡雅明亮 绿色生态	绿色工业建筑体量尺度较大，因而通过色彩及细部处理消弱体量，同时色彩上以木色结合明亮色彩，降低冰冷感，增加人情味。布局上布局有序，形态尽量打破规整兵营效果，通过更多绿色空间消弱工业建筑的冰冷感。留足集散空间；鼓励工业建筑采用垂直绿化、屋顶绿化，打造绿色工业建筑风貌

6.3 风貌分区引导——欢乐谷

未来以生态旅游度假为主要功能的区域，大面积为山野田园背景，建筑和组团点缀其中，强调乡野感，自然感，度假感，村落聚落感，而非城市感，

	名称	关键词	风貌引导原则
1	主题民宿聚落	原乡质朴 本土特色	建筑群体组合一小体量建筑群体东北传统村落组合方式，使建筑与山地自然环境有机融合，凸显传统建筑风貌。 以当地原乡型建筑为主，体现简洁、质朴的乡土建筑风格。
2	乡村动物世界	自然野趣， 原朴生态	依托自然山水构建的乡村动物世界，公园原生态风貌较好，山清水秀、自然开敞、人工开发痕迹较少，体现原生态自然景观特色。园区内建筑风貌以低矮、小巧的的民居建筑或覆土建筑形式，生态自然、富有乡野自然风味。
3	冰雪公园	冰雪动感， 自然生态	现状以林地为主，风貌区依托场地资源，打造以浪漫冰雪运动谷，以冰雪为主题的项目开发，整体展现冰雪运动，童话风情，欢乐度假为主。



6.4 白山高铁新城城市色彩引导

以灰白+木色、黄为主基调，从暗淡冰冷到活力生机的色彩

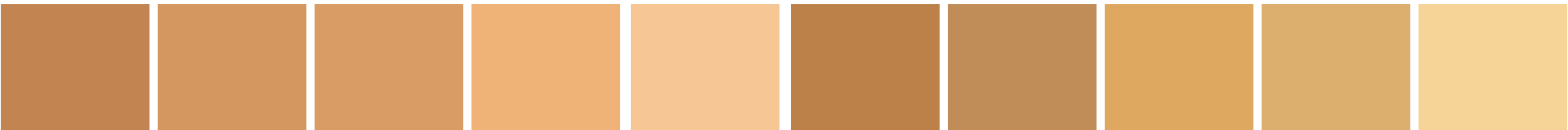
灰白色系



木色系



土黄色系



推荐木材质纹理色彩



推荐夯土涂料纹理色彩



推荐理石纹理色彩

6.4 白山高铁新城城市色彩引导

分区	定位	色彩引导
商旅港风貌区	基于商旅区，以现代化服务及文旅创意为产业特色，整体清新明快	中高明度为主，对比度适中 色彩饱和度以及明度适当提高
科教园风貌区	其功能上以教育科研为主的特点，整体色彩宜明快、丰富、多变、跳跃、活泼	中彩度为主，高彩度为辅 中高明度，明度上有响亮的对比 色相范围相对较大
创智湾风貌区	基于城市副中心的定位，展现开敞、连续、通透、富有层次感，且不失工业遗产文化艺术的城市风貌特色，整体色彩明亮且雅致和谐	中性色加暖色调，中高明度为主
欢乐谷风貌区	以生态旅游度假为主要功能,整体强化白山自然材质的色彩	低中明度为主，对比度适中



07 规划实施

U R B A N D E S I G N

7.1 分期实施

7.2 近期建设项目

6.1 分期实施



2022

近期

2025

中期

2030

远期

2035

近期 (2022-2025)

- 围绕高铁站点，打造白山城市门厅；(站房、站前广场及公交长途站)
- 建设长白山旅游客厅和快捷酒店群；
- 站前温泉度假酒店、商旅综合体建设；
- 建设启迪科技园区1期，打造产业创新高地；
- 站前回迁住区建设；
- 站前道路及基础设施建设；
- 浑江沿岸（上甸子段）景观建设；
- 浑江左岸项目建设工程；

中期 (2025-2030)

- 建设两江口区域，打造白山城市客厅；
- 南岸浑江源文化风情街区建设；
- 建设欢乐谷，包括关东记忆主题民宿、乡村动物园和冰雪娱乐园
- 完善高铁站服务功能，打造白山交流展示门户。
- 修建浑江碧道工程，串联老城与高铁新城；
- 建设白山教育园区

远期 (2030-2035)

- 更新沿山工业地块，建设康养度假小镇及工业遗产文化综合体
- 更新沿江工业地块，建设滨江社区及工业文明博物馆，构建完整的滨江公共服务带。
- 建设体育运动中心，完善公服配套，形成山水人居样板地。



6.2 近期建设项目



项目序号	项目名称	规模
1	站前广场及停车场	62177平米
2	长白山旅游客厅	33156平米
3	快捷酒店群	22287平米
4	温泉度假酒店	54178平米
5	商旅综合体	66654平米
6	回迁住区	48206平米
7	配套商业设施	15150平米
8	规划小学	24688平米
9	国际文旅社区	188583平米
10	浑江左岸项目	277555平米
11	浑江滨水生态公园	561010平米
12	启迪科技园1期	75333平米
13	方物街区	46088平米
14	变电站	4676平米
15	加油加气站	9568平米
16	消防站	3365平米
17	污水处理厂	6252平米
18	201国道扩建工程	1050米
19	鸭绿江大道	1200米
20	白云大街	1562米
21	天文大街	1134米
22	玉柱路	158米
23	梯云路	168米
24	冠冕路	132米
25	鹿鸣路	244米
26	华盖路	505米
27	龙门街	1330米
28	卧虎街	1010米
29	锦屏路	210米
30	天豁路	252米
31	紫霞路	125米
32	游船码头	3000平米

