



鄂州市梧桐湖新区北产业园概念性规划

Conceptual planning of North Industrial Park in Wutong Lake New District , Ezhou

目 录

01 规划背景

02 现状分析

区域用地现状分析

用地特征

SWOT分析

03 规划解析

鄂州市城市发展战略规划

梧桐湖新区总体规划

04 产业定位

鄂州市域层面

红莲湖-梧桐湖层面

梧桐湖新区层面

项目产业定位

05 规划方案

规划理念

规划定位

用地规划策略

用地规划

总平面方案

总平面分析

成果展示 — 整体鸟瞰图



成果展示 — 西北侧鸟瞰图

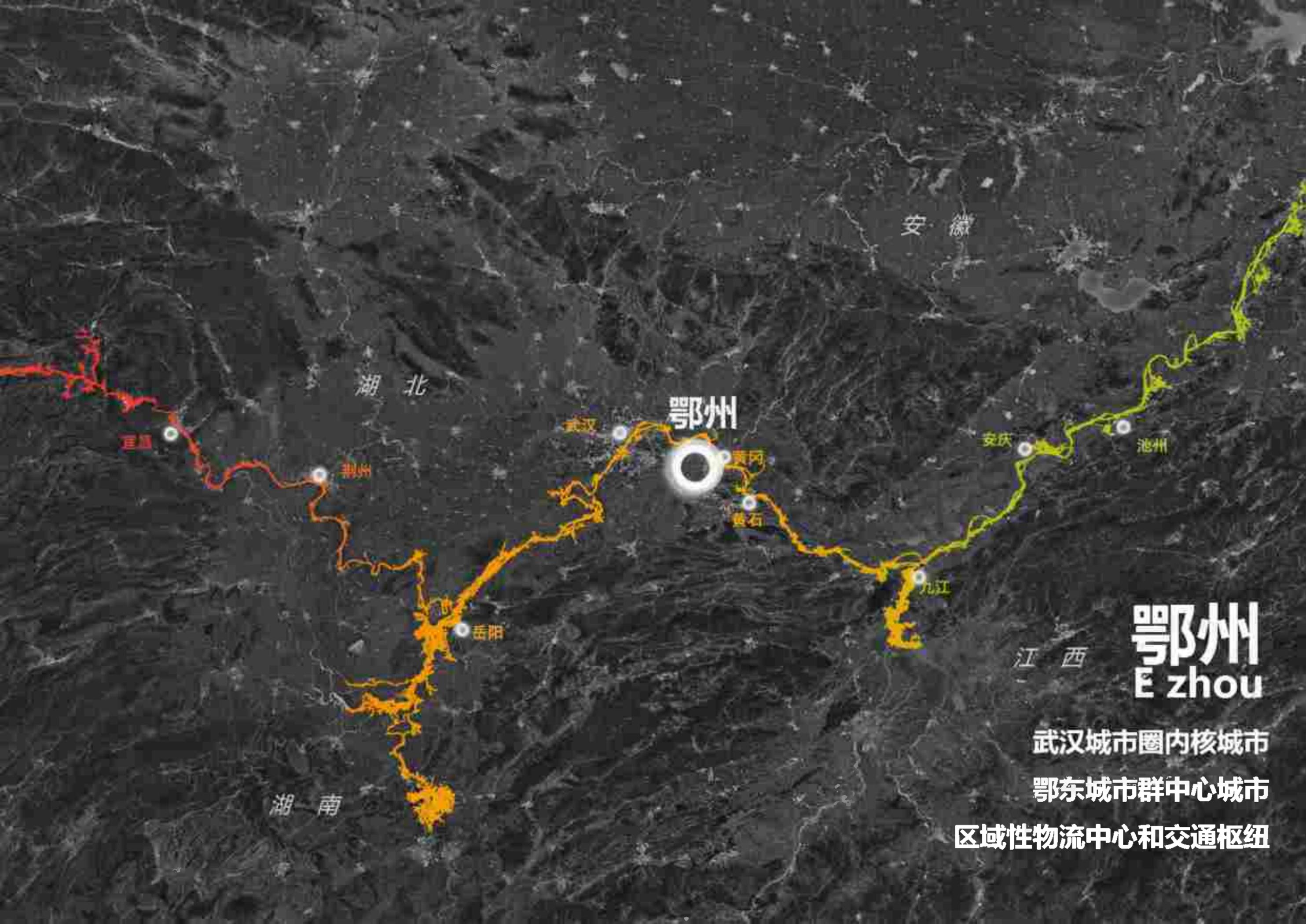


成果展示 — 南侧鸟瞰夜景图



01

项目背景
PROJECT BACKGROUND



安徽

湖北

鄂州

武汉

安庆

池州

荆州

黄冈

黄石

九江

岳阳

江西

鄂州
Ezhou

湖南

武汉城市圈内核城市

鄂东城市群中心城市

区域性物流中心和交通枢纽

武鄂同城化快速推进，梧桐湖新区首当其冲受武汉产业辐射增强，成为武鄂同城化的桥头堡

以武汉为代表的长江中游城市群正努力打造**中国经济增长第四极**，武汉的快速发展将辐射带动周边地区，鄂州未来将借力武汉，在产业、交通、生态等方面实现**“武鄂”同城化**。

梧桐湖新区作为武汉市功能及空间向东拓展的一线地区，凭借独特的区位优势、优良的生态环境，发展动力强劲。**葛店、红莲湖、梧桐湖** 位于**30km圈层**、未来要积极对接武汉尤其是大光谷板块的发展，成为武鄂同城化产业桥头堡。

梧桐湖生态新区的产业职能：高端居住服务、运动休闲度假、科技研发孵化、生态农业生产，其城市性质为中部地区知名的以运动休闲度假、商务会议服务、生态农业生产、科技研发孵化为主导产业的宜居新城。总体目标定位为：**鄂州融入武汉的战略节点、武汉都市圈内的城乡统筹示范区、武鄂地区的运动休闲新地标、都市度假生活的新典范。**



图 武汉大都市区空间结构



30KM 范围：与核心城市存在密切的共生关系，产业结合紧密

- 与城市通勤时间在30分钟以内
- 受到城市的产业辐射力度较大
- 应围绕城市现有产业结构，针对性地布局上下游产业

50KM范围：与核心城市产业关联密切，但具备一定独立性，在产业上要有鲜明特色

- 与城市通勤时间在1个小时左右，受到城市的产业辐射力度有限
- 既应围绕城市产业做配套布局，也应当依托当地禀赋和基础，
- 发展特色产业

02

现状分析
STATUS ANALYSIS

梧桐湖新区主要水系有月山湖、长港、车湾港、小港和大寨港，车湾港是北部主要的排水通道

新区四周环水，水资源丰富，地势最低，分为内外水系：长港和车湾港，小港和大寨港为新区内的水系。

车湾港为梧桐湖新城北部的分界线，它是梧桐湖的主要排水通道；

长港是梧桐湖新城东部的分界线，也是车湾港、小港、大寨港以及梁子湖水系的一条**天然排水通道**。

梧桐湖新城范围内水生态以原生态为主，部分区域存在水体黑臭、水生物丛生的现象。



月山湖浅湾水体黑臭



月山湖入湖口内水质较差

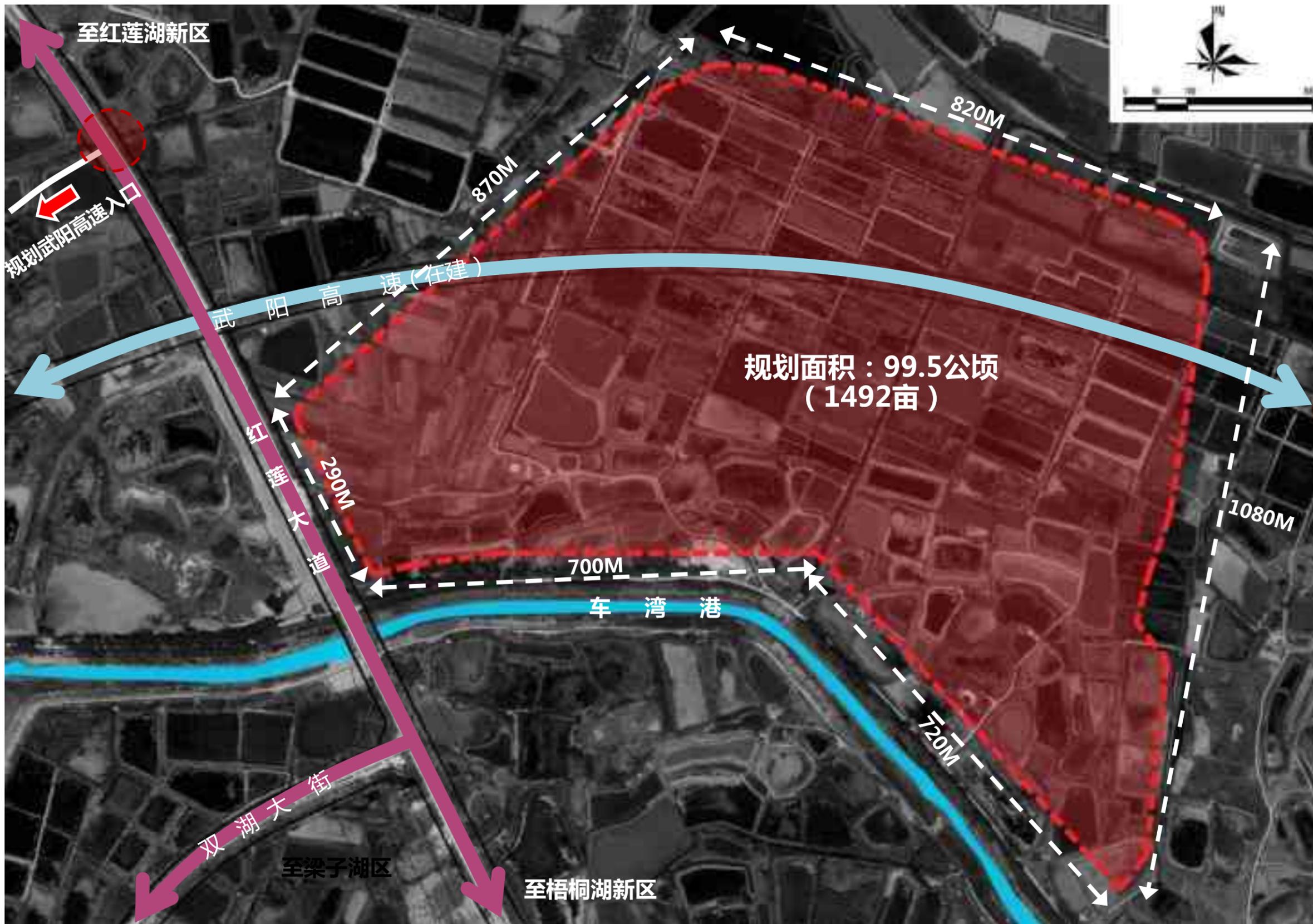


小港东段周边水体水生植物无序生长



车湾港右堤加固整治中，水质较好

项目紧邻红莲大道和规划武阳高速入口，现状为农田和鱼塘，具有便捷的交通条件



项目西南临红莲大道，目前为区域性快速路，在建的武阳高速从用地北边穿过，将用地划分为南北两部分。



红莲大道



车湾港南侧规划路



在建武阳高速(高架)

项目西临梧桐湖，南接车湾港，拥有优良的自然生态环境和田园风光，车湾港南岸景观及治理已经初具成效



规划区周边用地大多为农业用地，自身拥有良好的生态环境。车湾港南岸生态治理和景观塑造已经基本完成。



车湾港南侧生态及景观改造



车湾港北侧道路及林带



项目用地现状

项目用地地势平坦、生态条件好、拆迁安置压力小，开发建设条件较好



项目应充分利用交通和生态优势，加快路网市政设施建设，产业导入与周边区域形成联动和竞合关系

优势

- 紧邻武阳高速入口，区位优势明显
- 地势平坦、拆迁压力小，用地条件较好
- 临湖近水具有良好的自然生态环境

劣势

- 内部道路系统缺乏，与周边交通联系较弱
- 武阳高速将用地分割，形成不规则的用地形态

机遇

- 光谷产业外溢和辐射带来的产业机遇
- 梧桐湖新城缺少引导性的产业和创新型业态

挑战

- 葛华新城、红莲湖新城面临争抢产业资源和产业竞争的压力

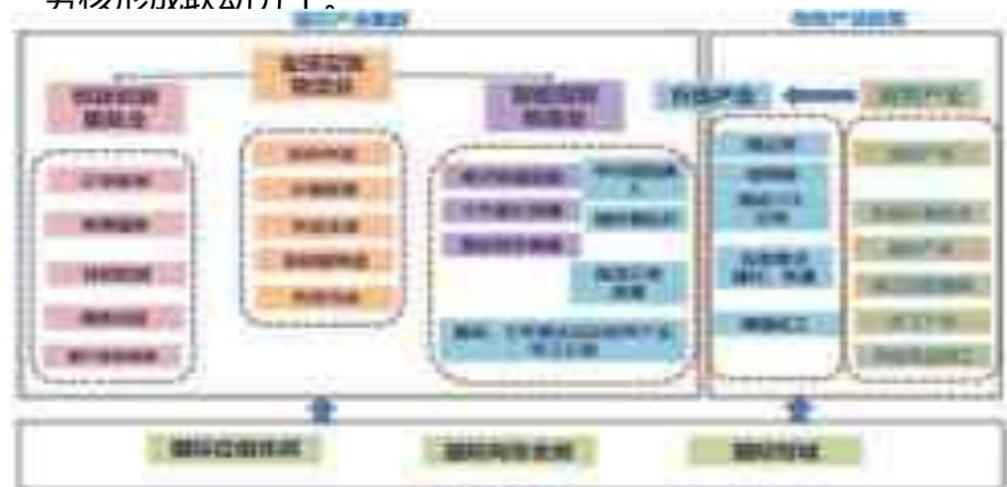
03

规划解析
PLANNING ANALYSIS

规划强调以水生态安全建设为契机，结合武汉产业转移机遇，促进鄂州市产业全面发展和升级，重点打造临港产业、临空产业，促进生态产业发展

鄂州市层面

- 构建**传统产业转型、生态产业支撑、临空产业集群**的新型产业体系；
- 基于区域协同分工，大力发展电子信息、生物医药产业；以物流服务为核心发展供应链物流，以智能定制为核心发展临空服务业，以全球贸易为核心发展临空贸易业
- 加强武鄂黄黄区域协同，打造临空生产服务轴和轻工产品定制制造轴、临港重型产品定制制造轴
- 围绕空港经济区以及鄂城新区打造的临空定制贸易服务核，与武汉市主城区金融设计服务核、东湖高新研发服务核、天河商务服务核形成联动分工。



葛华新城层面

- 北部转型产业板块包括葛华、三江等现状产业组团；
- 中部临空产业板块包括：空港物流、定制服务、贸易服务、生物技术、应急仓储、定制制造、电子信息、医药制造、汽车定制制造等产业功能组团；



红莲湖和梧桐湖新区层面

- 南部生态农业板块包括**生态休闲、赛事度假、生态商务会议博览**等产业功能组团；
- 依托红莲湖、梧桐湖发展涉水的**旅游度假养老产业**，建设水吧小镇，依托梁子湖发展特色水产品、旅游休闲产业，打造螃蟹小镇、国际慢城等项目。
- 一镇一品，构建环梁子湖景观格局，梧桐湖新区和红莲湖新区作为**滨湖特色生态人居样板、旅游项目核心集聚区和生态产业展示区**。

名称	产业功能	主要产业
红莲湖新区	生态休闲、赛事度假	生态休闲、赛事度假、生态商务会议博览
梧桐湖新区	生态休闲、赛事度假	生态休闲、赛事度假、生态商务会议博览
梁子湖新区	生态休闲、赛事度假	生态休闲、赛事度假、生态商务会议博览
螃蟹小镇	生态休闲、赛事度假	生态休闲、赛事度假、生态商务会议博览
国际慢城	生态休闲、赛事度假	生态休闲、赛事度假、生态商务会议博览



规划范围内的用地为适宜建设用地，拥有便捷的交通区位条件，位于规划的科学产业区

规划范围：

此次规划范围向北以鄂州梁子湖区区界为界，西以武汉市江夏区区界为界，向东、向南以长港为界，规划面积约5071.53公顷。

规划期限及规模：

本次规划的规划期限与鄂州市城乡总体规划保持一致，规划期限为2018-2035年；其中2018-2025年为近期建设；2026-2035年为远期发展。

预测梧桐湖新城规划期末人口规模为30万人。近期至2025年人口规模为10万人。

规划性质：

武汉城市圈“两型社会”和城乡一体化试点新城，**生态健康科学新城，国际一流滨湖休闲度假旅游城**、鄂州梁子湖区核心城镇。

城市职能：

滨湖休闲度假、科技创新基地、生态居住、文化教育、生态农业示范。

空间结构：

按照以**生态健康、国际一流滨湖旅游**为核心原则指导开发模式与强度，新城规划格局突出展示梧桐湖新城“万顷梦里水乡”的**新型滨湖水乡**特点，将规划结构归纳为：

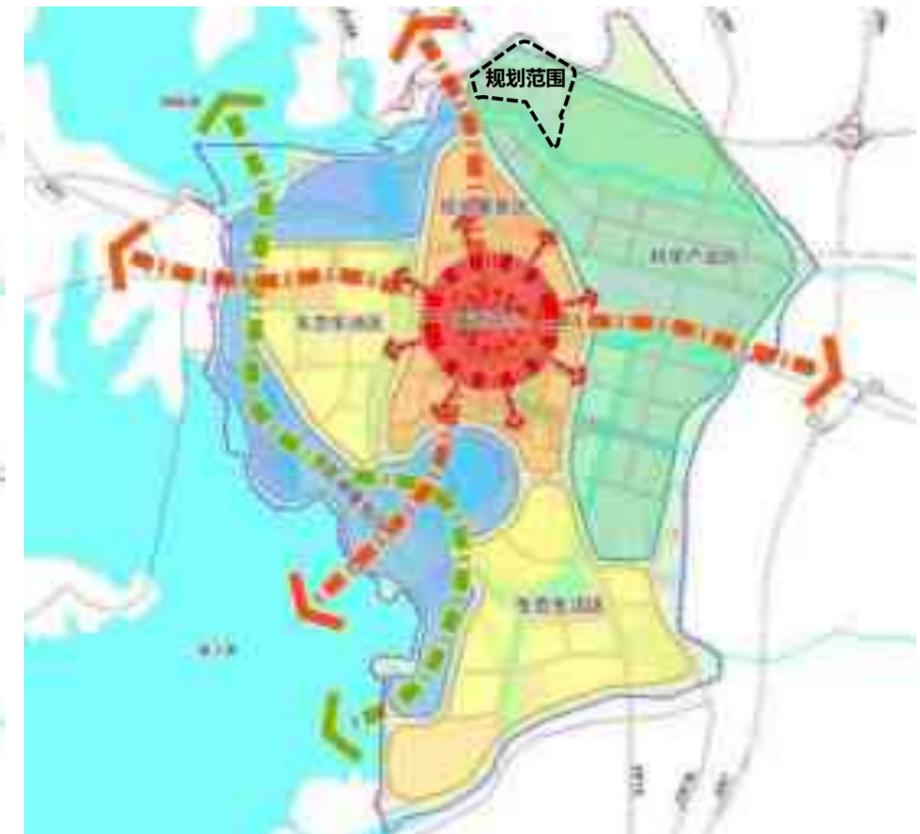
“一心三轴五区，水陆相依，港城互融”

“**一心**”为新城城市中心，配套行政、商务、商业金融、医疗、文化等设施的综合服务中心。

“**三轴**”为梧桐湖、梁子湖滨湖度假功能轴、府前湖路-月山湖和凤凰大道两条城市重要功能轴。。

“**五区**”对应五个功能区，包括综合服务区、滨湖度假区、科学产业区和两个生态生活区。

“**水陆相依**”指新城外部被梁子湖，梧桐湖环抱，新城犹如湖中半岛；“**港城互融**”指新城内部港渠纵横，水乡风情与新城镇风貌相互映衬。



04

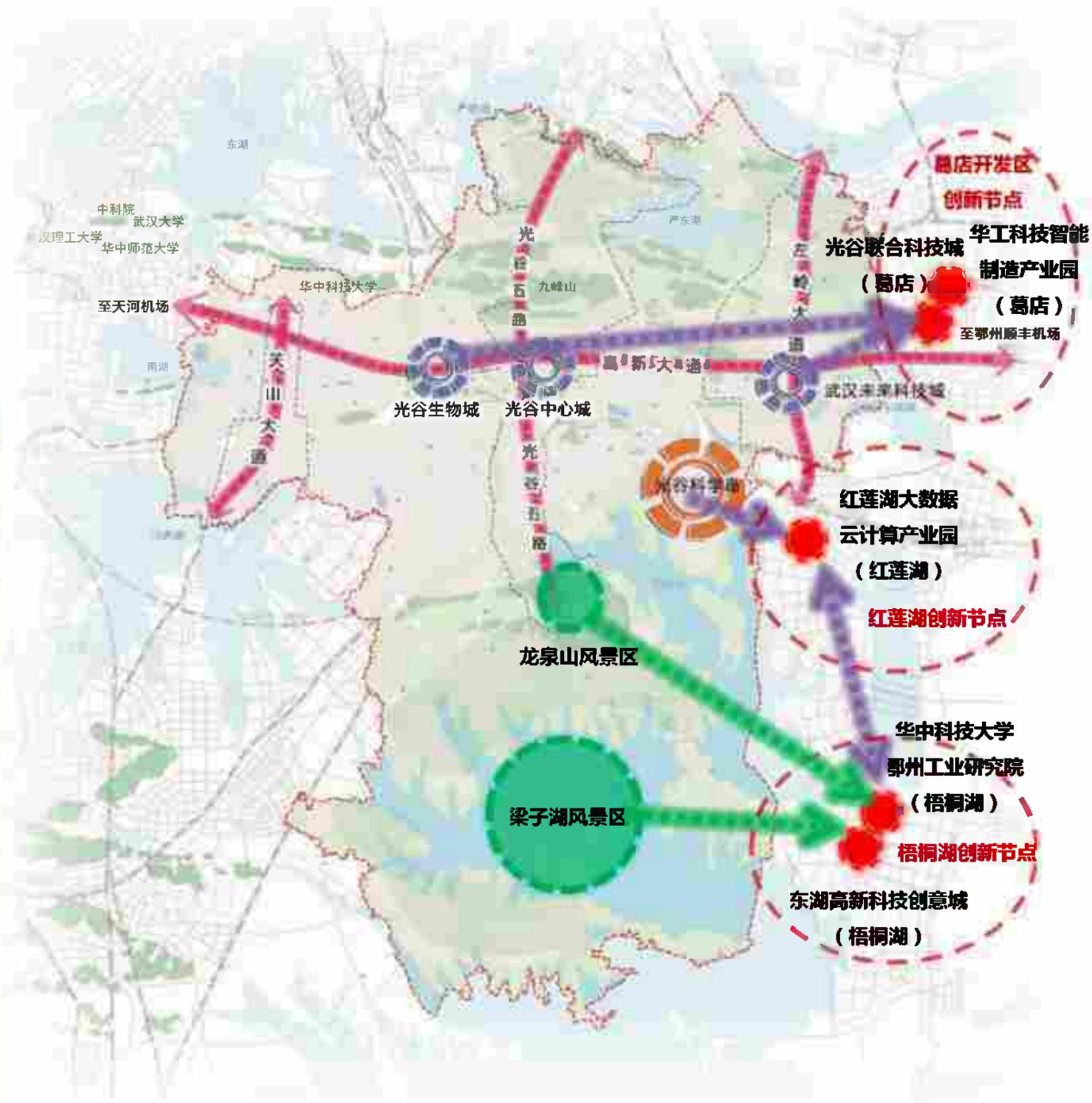
产业定位
INDUSTRY ORIENTATION

葛店、红莲湖和梧桐湖三地承接光谷外溢的产业资源、科技资源正在持续，形成各自不同的产业发展特征

明确不同区域节点发展定位

- 葛店开发区全面对接武汉东湖新技术开发区，优先发展光电子信息、智能制造、新能源新材料、生物医药等高端产业，重点布局高新企业加速器
- 红莲湖-梧桐湖充分发挥良好生态资源禀赋，重点布局建设国家实验室、科研院所和技术中心等重大科技基础设施，协调布局众创空间和高新技术企业孵化器

项目名称	区位	产业特色
光谷生物城	洪山区	生物医药、医疗器械、生物农业、智慧医疗
光谷中心城	洪山区	科技研发、总部经济、科技金融、高端商务配套
武汉未来科技城	江夏区	光通信、集成电路、激光、新能源环保、高端装备
光谷科学岛	江夏区	光电、生物、智能
光谷联合科技城	葛店区	光电信息、新材料、智能装备制造
华工科技智能制造产业园	葛店区	激光装备制造
红莲湖大数据云计算产业园	红莲湖新区	大数据与云计算、5G通信网络等新一代信息技术产业
华中科技大学鄂州工业研究院	梧桐湖新区	生命健康、清洁能源、光电信息、智能制造
东湖高新科技创意城	梧桐湖新区	为企业提供研发、医疗、教育等配套



《关于鄂州市新型产业用地（M0）发展实施意见征求意见的公示》（鄂州市自然资源和规划局 2021年10月22日）

主要内容

ONE/新型工业用地（M0）概念内涵

- 新型工业用地（M0）是指为适应创新型企业发展和创新型人才的空间需求，用于**融合研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产**等新型产业功能及其配套设施的用地
- 新型工业用地（M0）是城市用地分类中工业用地（M1/M2/M3）类中增设的用地类型，用地性质属于工业用地（M）

TWO/政策适用范围

- 新型工业用地（M0）的适用范围为全市规划为工业用地的范围内

THREE/规模控制

- M0用地总规模，原则上不得超过所在区、开发区控制性详细规划确定的工业用地总规模的50%，结合规划方案，合理确定容积率等规划控制指标，**容积率原则上不低于2.0，不高于4.0**

FOUR/功能混合

- M0用地中产业用房的计容建筑面积占比不小于**70%**，配套用房的计容建筑面积占比不大于**30%**。其中，配套公寓及员工倒班房建筑面积不大于总计容建筑面积的**15%**

FIVE/配套设施

- 鼓励新型产业用地（M0）内的配套设施按照适应性原则相对集中布局。M0产业用房可根据实际用途，参照办公及工业建筑设计规范及停车位配建比标准执行

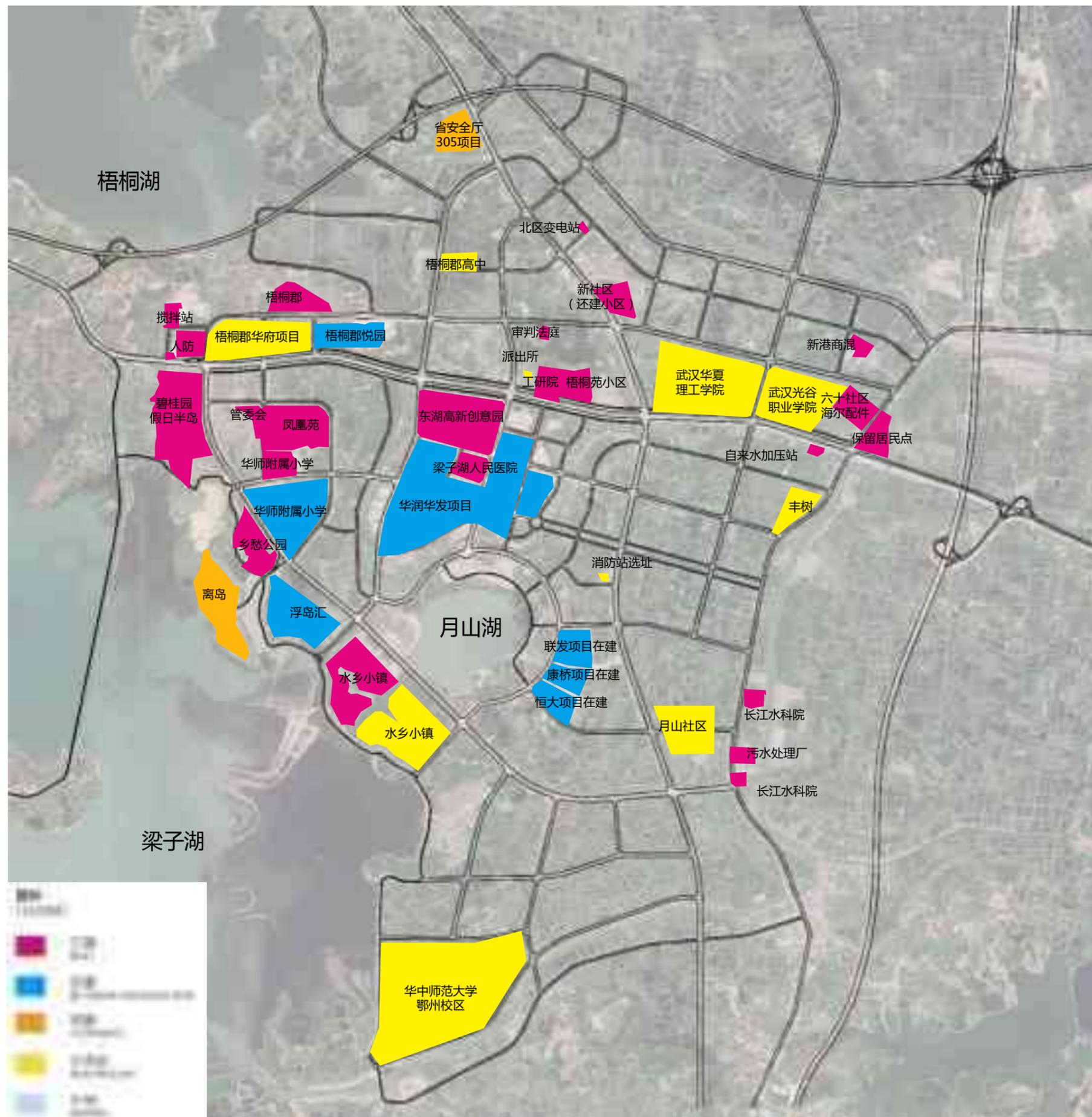


已有项目多集中在小港和月山湖周边，品质较高，其他区域布局相对分散。

已建、在建、待建及已选址的项目，均选址于资源环境最好的区域。居住用地主要集中在临路滨湖一线空间，产业用地沿路带状集聚，科教用地布局分散。其中小港和月山湖周边已有项目较多，且品质较高，包括**华润华发国际社区、东湖高新创意园、环湖旅游项目**等。

华中科技大学鄂州工业技术研究院

鄂州市域华科大共建华科大鄂州工业技术研究院、推动科技成果转化、培育发展战略性新兴产业、推进人才交流和培养。以**新能源、生物信息、生物技术、光电信息、医疗器械、国防军工**等领域为合作重点，建立科学技术研发平台和工程化平台，促进科技成果转化，推动科研成果完成小试、中试阶段的设计和开发，孵化高新技术企业，打造高科技新兴产业集群。



产业定位：依托政策导向、区域资源和光谷创新科技大走廊，打造承载创新资源和科技转化的重要平台

梧桐湖新区北产业园转化平台

1大科技转化平台

创业孵化

- 众创空间
- 产业加速器
- 创客工厂
- 孵化器

科技成果转化

- 供需对接
- 科技服务于评估
- 产权投资
- 成果转化

人才服务

- 人才引进
- 职业培训
- 工业教育
- 人才评估

产业金融服务

- 产业基金
- 天使投资
- 风险基金
- 金融融资

3大主导产业

创客服务



文化创意



环保科技

4大产业集群

创新创业服务

- 创业服务
- 人才培养
- 小型会展
- 创业扶持
- 小微企业办公

新兴服务业

- 生物医药中试
- 科技研发服务
- 科技成果转化
- 电子商务与物联网

环保科技

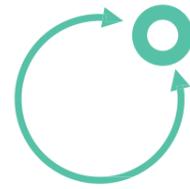
- 清洁能源推广
- 环保科技推广服务
- 环保材料制造
- 节能技术运用

文化创意

- 文创办公
- 文创产品制造
- 展示交易
- 休闲娱乐
- 文化旅游

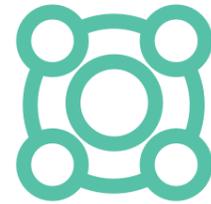
05

规划方案
PLANNING SCHEME



01 生态集成

集成蓝绿要素，梳理生态廊道和生态服务设施，低密度组团式开发模式，构建生态链与产业网结构，打造智慧生态、低碳循环园区



02 产业集聚

与区域产业联动和协同发展，研发转化和产业智造融合，植入产业业态，引导产业服务发展，形成产-研-转化于一体的产业集群



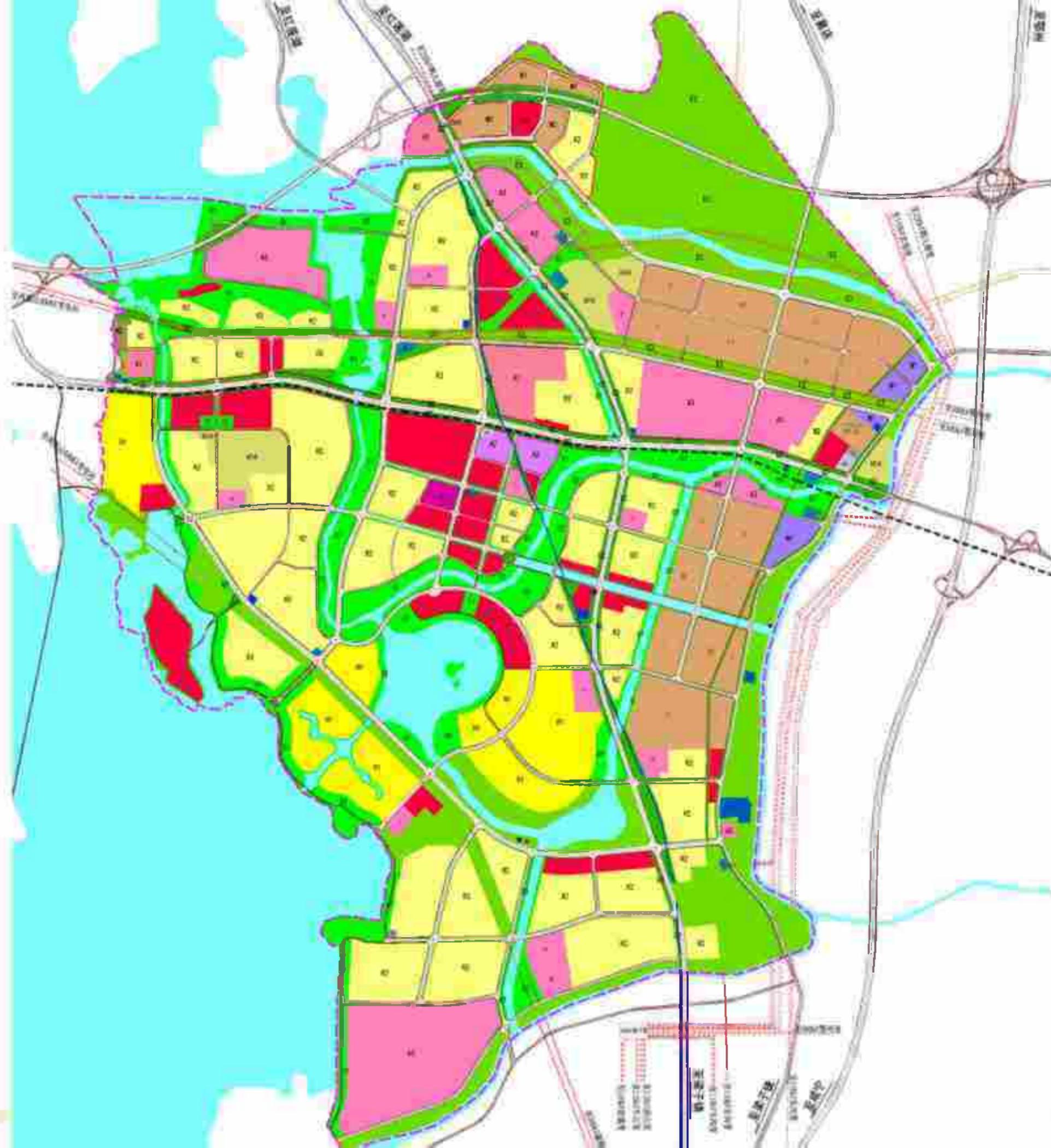
03 复合集约

契合政府发展愿景，高效复合开发用地，配套新型产业用地，产研一体，服务与产业融合，充分利用交通区位优势，实现园区精明增长

以承接武汉东湖高新区科技成果转化与产业化项目为目标，以科技成果转化和产业综合服务为中心，以**创客服务、文化创意、环保科技**三大产业为主，承载红莲湖和梧桐湖产业的公共服务、科技研发和产业配套的**转化中心、产业中心、创新中心**，打造梧桐湖产业创新转化基地、鄂州西部承接东湖高新区产业辐射的重点园区。

创新基地 智造空间

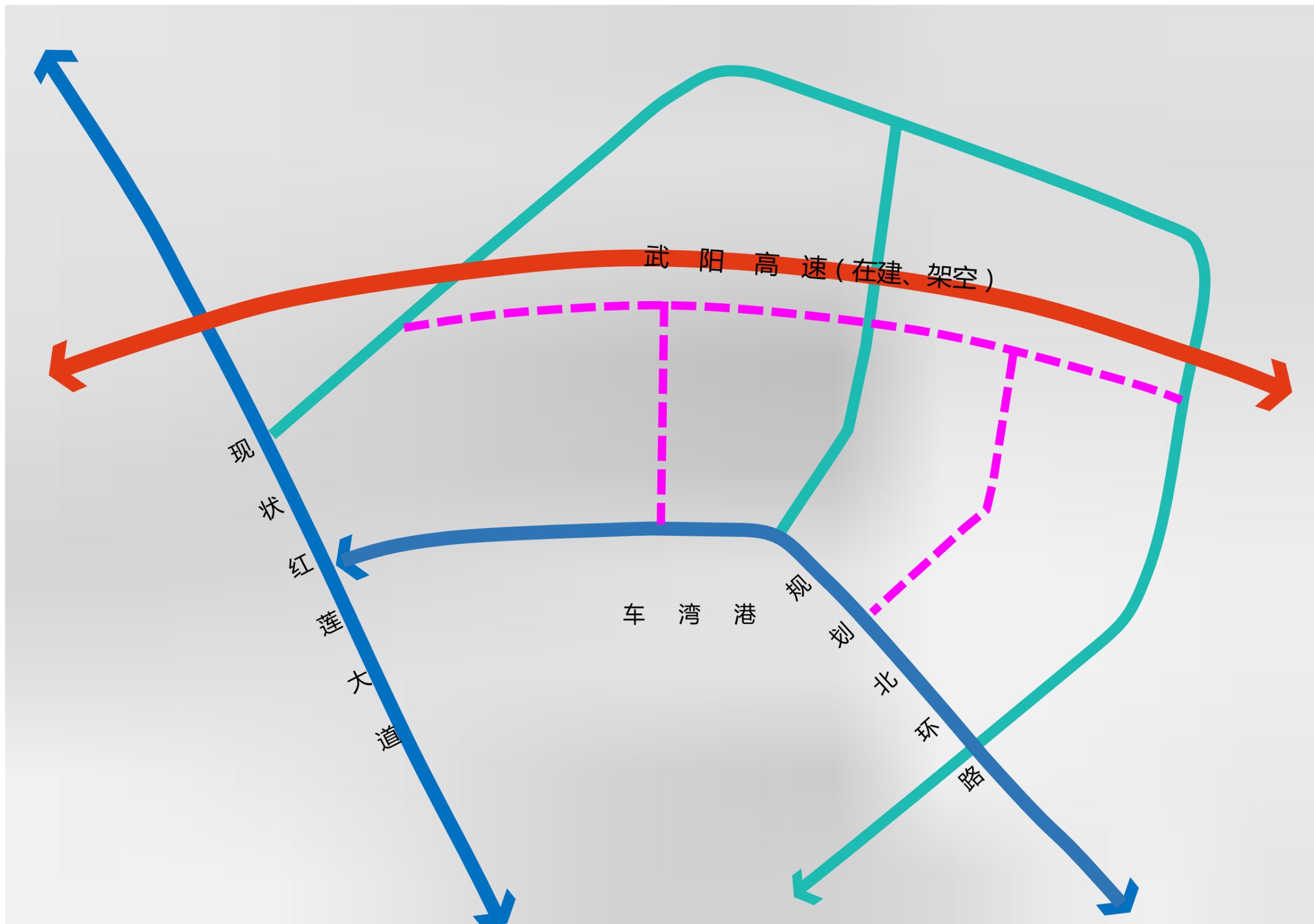




核心功能布局门户区域，塑造园区形象，产业项目围绕核心功能布局



以北环路为主，组织园区的内外交通，满足园区内部车行和人行的需求



图例

- 武阳高速
- 园区主干道
- 园区次干道
- 园区支路



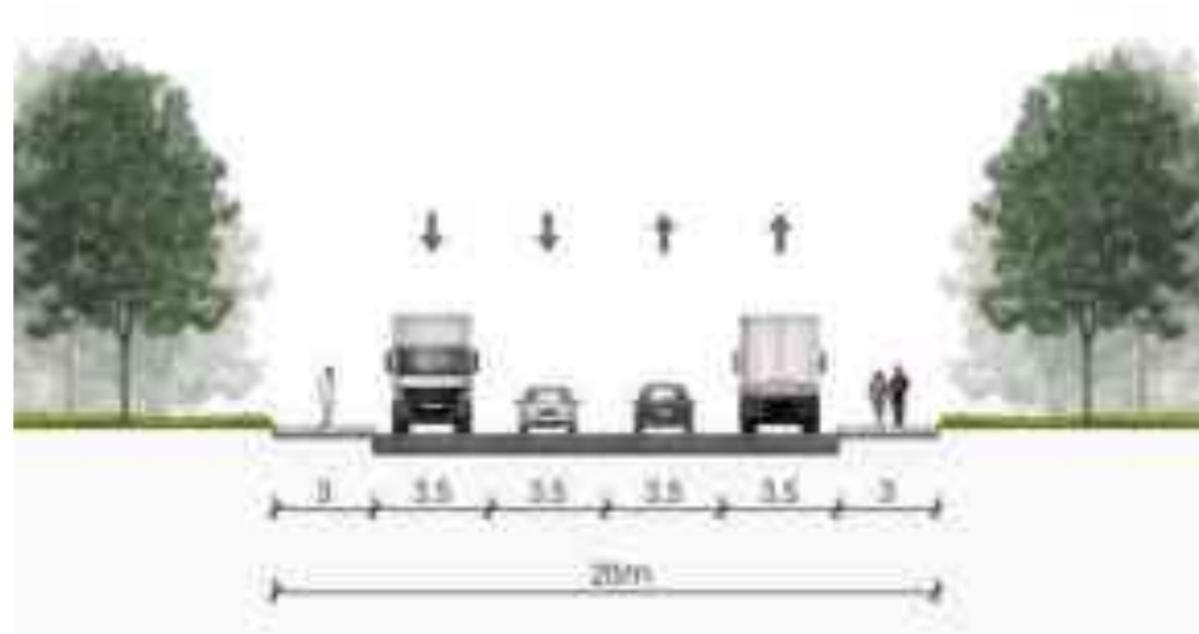
园区次干道平面图



园区次干道断面图



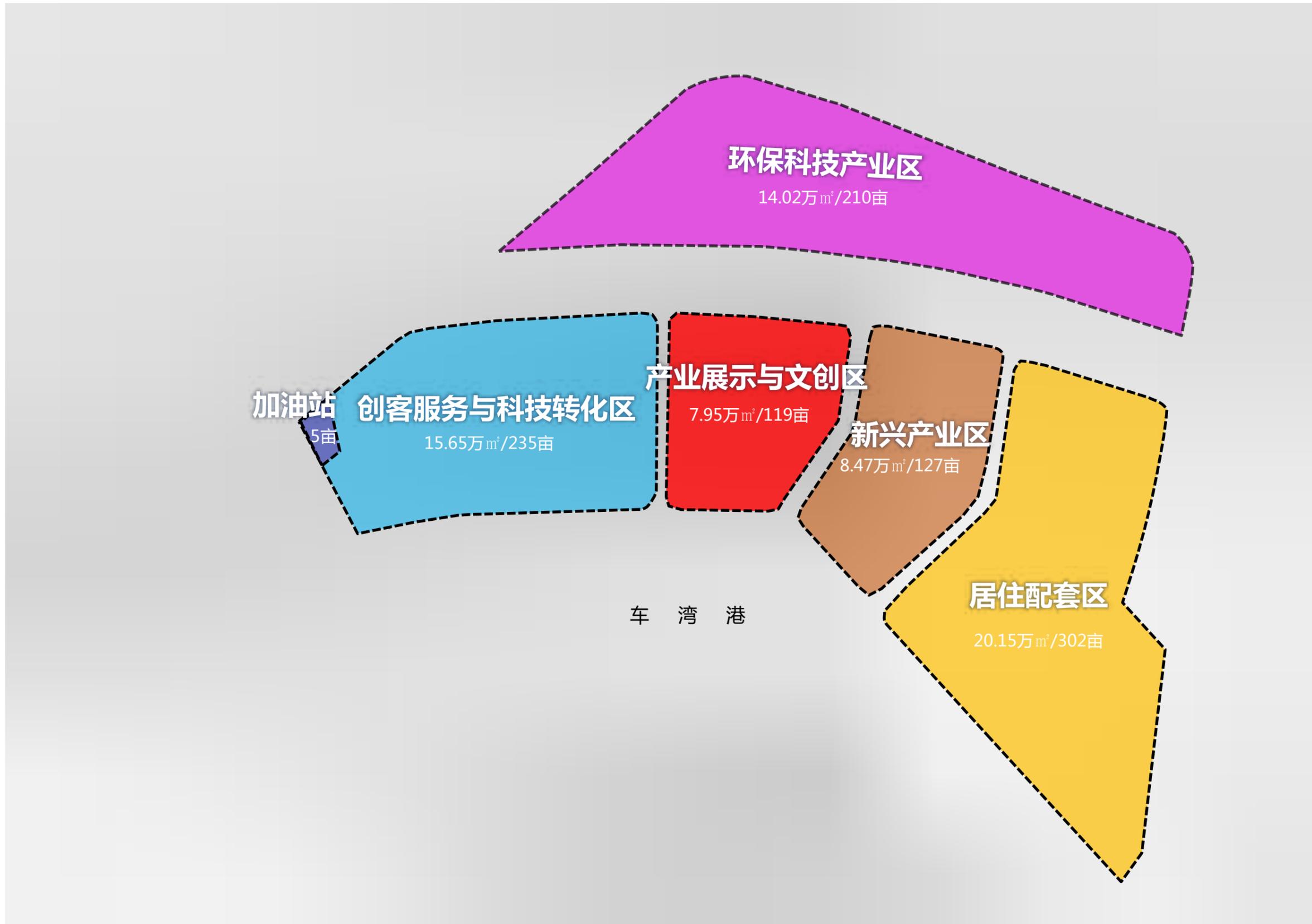
园区支路平面图



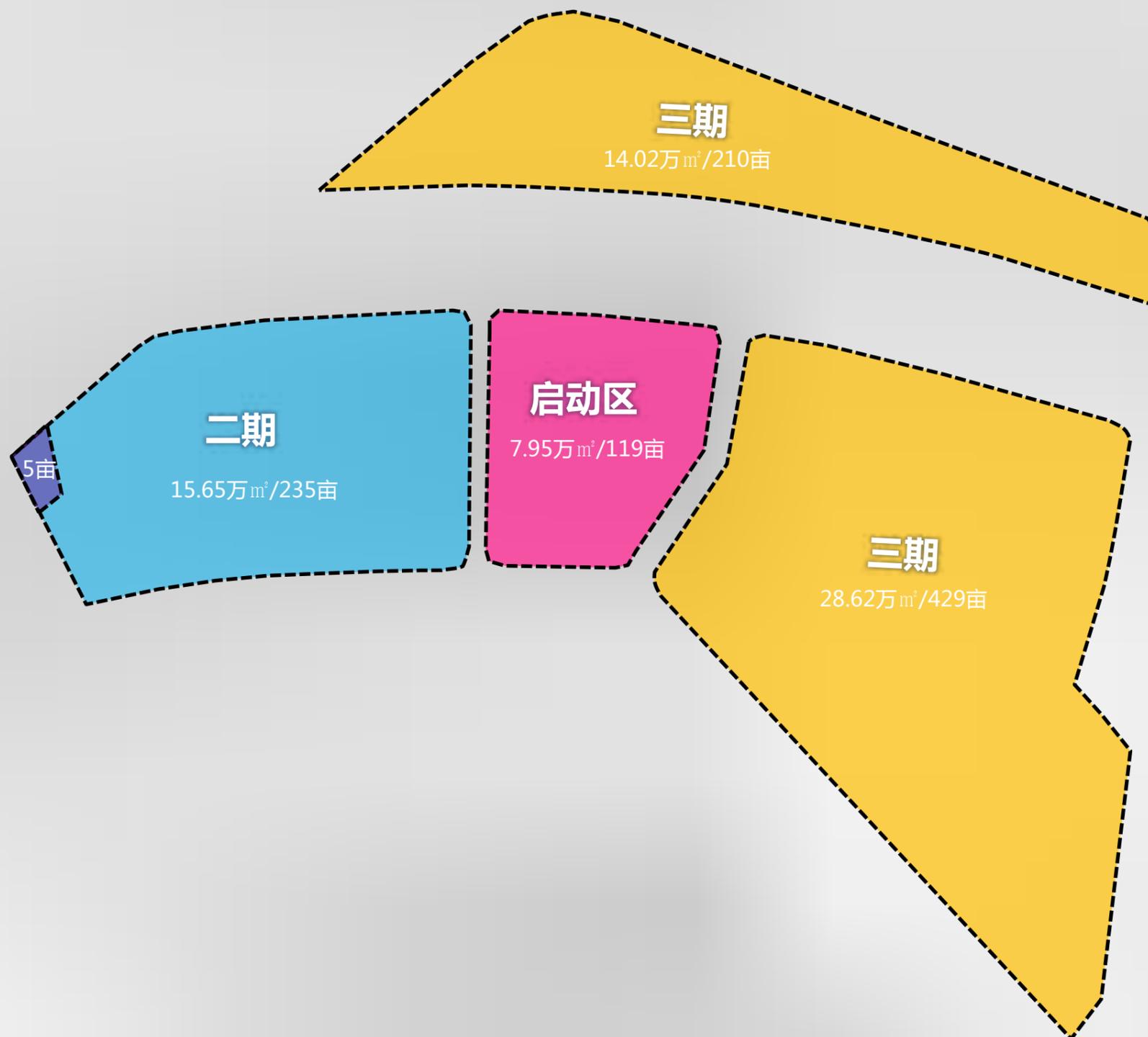
园区支路断面图



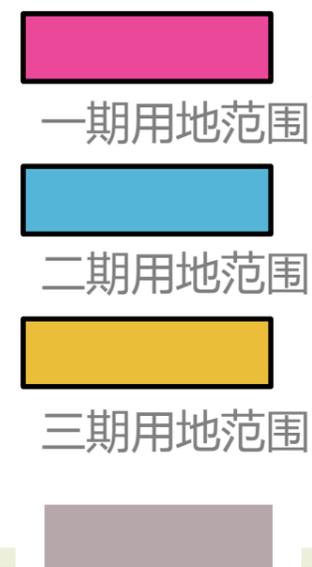
围绕产业创新承载，沿北环路西侧布置会议会展和服务，引导产业植入和转化形成产业集群



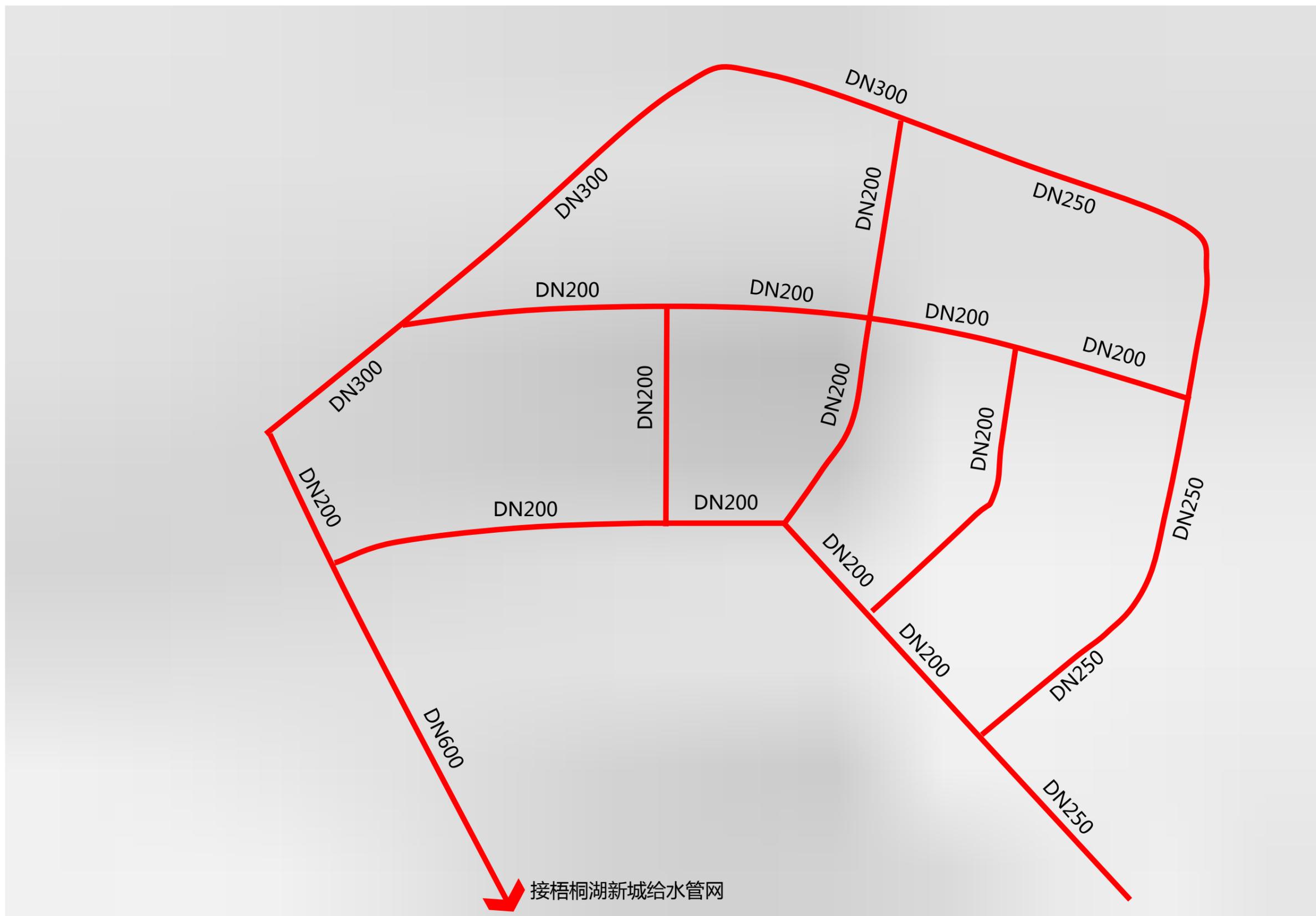
园区沿北环路展开，一期塑造园区形象，二期注重产业转化功能，三期完善产业结构和体系



图例



由红莲大道接入梧桐湖新城给水管网，梧桐湖新城给水管网接鄂州市供水管网



图例

DN200

规划给水管及管径

由红莲大道接入市政污水干管，最终由梧桐湖污水处理厂处理



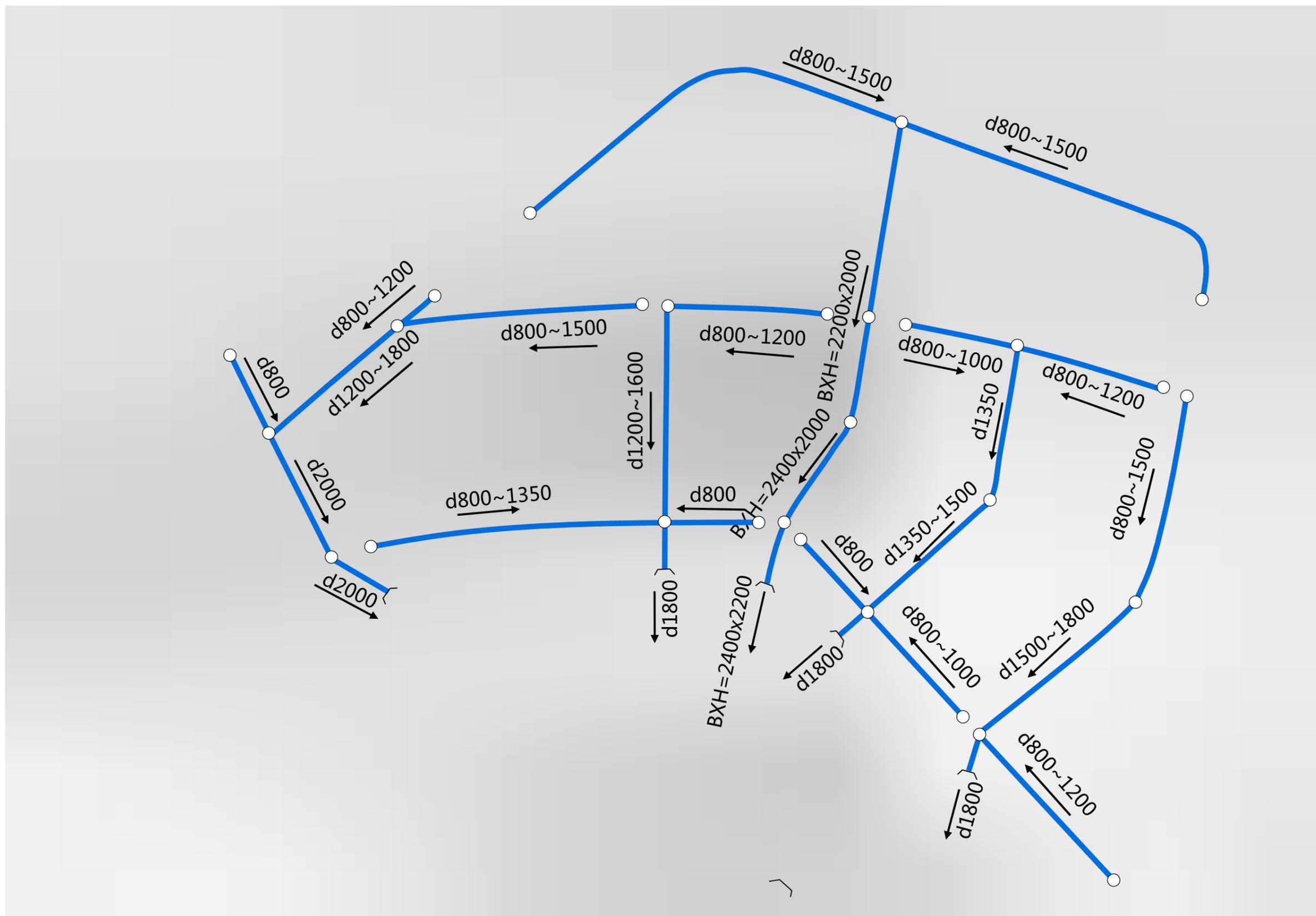
图例

规划污水管

d400

规划污水管径
及排水方向

雨水经由雨水管网就近排入车湾港，减少管线从高速下穿



图例

d800~1800

规划雨水管及管径



整体经济技术指标

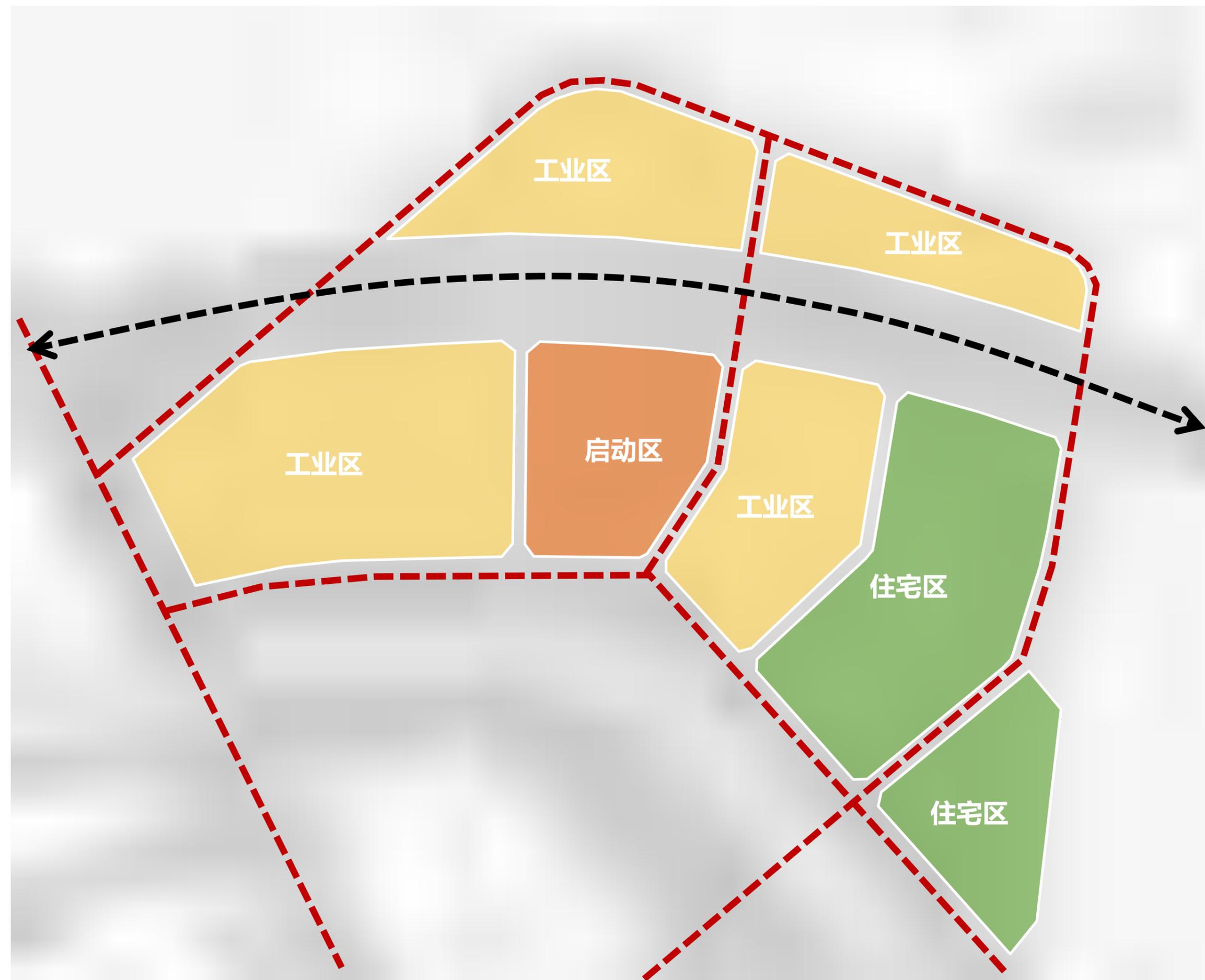
总规划用地面积	995619 m ² (1492亩)
代征用地面积	129277 m ² (494亩)
其中 代征道路面积	176355 m ² (265亩)
中 代征绿地面积	152922 m ² (229亩)
净用地面积	666342 m ² (998亩)
其中	
地块A	156892 m ² (235亩)
地块B	79475 m ² (119亩)
地块C	84637 m ² (127亩)
地块D	140128 m ² (211亩)
地块E	61379 m ² (92亩)
地块F	57602 m ² (86亩)
地块G	62645 m ² (94亩)
加油站用地	3334 m ² (5亩)

启动区（地块B）经济技术指标

净用地面积	79475 m ² (119亩)
总建筑面积	137900 m ²
地上总建筑面积	107900 m ²
其中	
人才公寓	17800 m ²
研发办公	28500 m ²
停车楼	24000 m ²
展示中心	8500 m ²
会议中心	15500 m ²
产业服务中心	7600 m ²
食堂	6000 m ²
地下建筑面积	30000 m ²
建筑占地面积	23239 m ²
建筑密度	29.2%
绿地率	35%
容积率	1.36
停车位	1610个
其中	
地上停车位	80个
地下停车位	750个
停车楼停车位	580个
充电桩停车位	200个

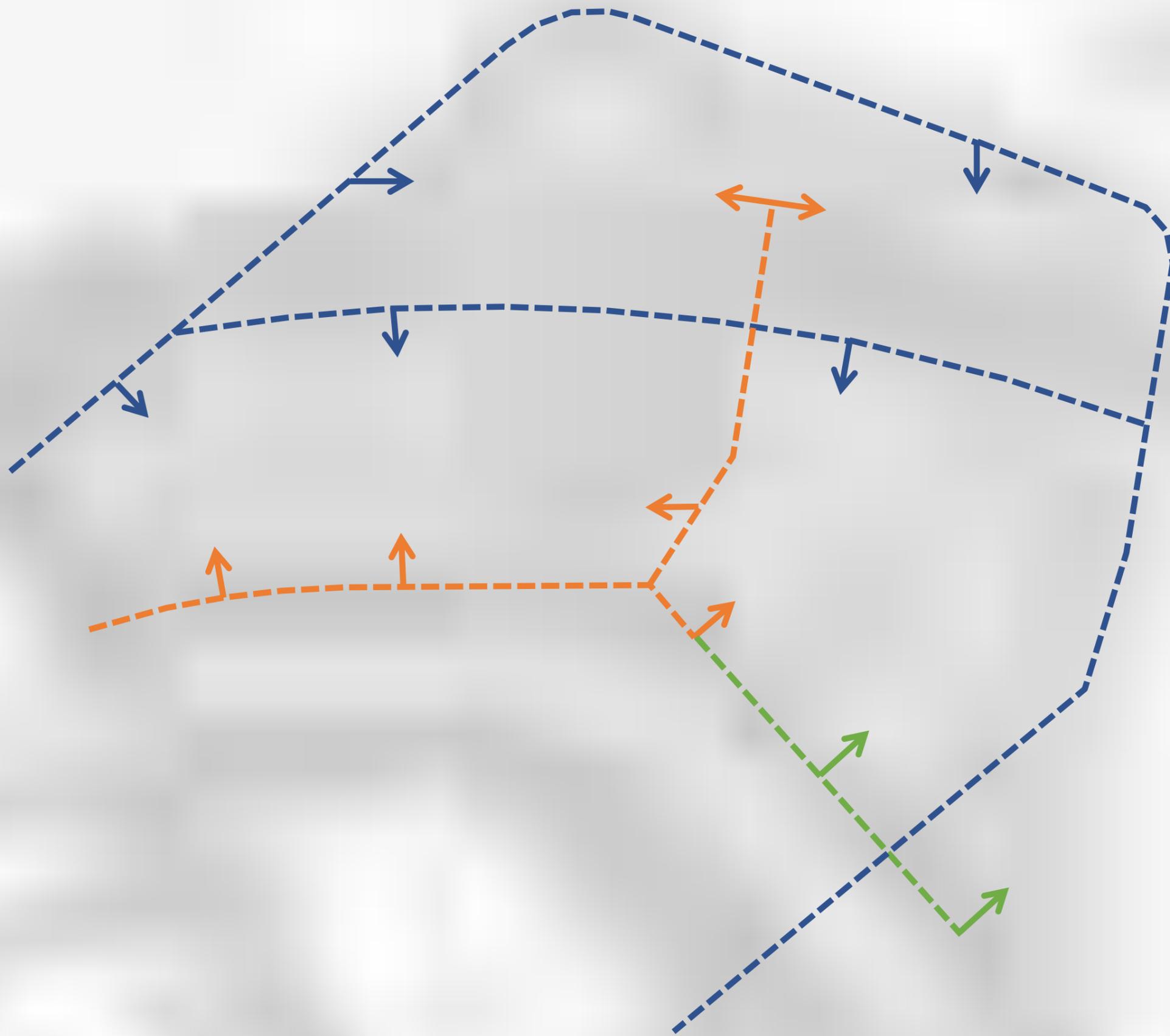


基地分为工业区、启动区和住宅区。武阳高速将整个基地分为南北两边。启动区位于基地南侧核心地段，毗邻四个工业区，住宅区位于基地东南角，与工业区互不干扰。

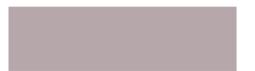


- 启动区
- 工业区
- 住宅区
- 主要道路
- 高速路

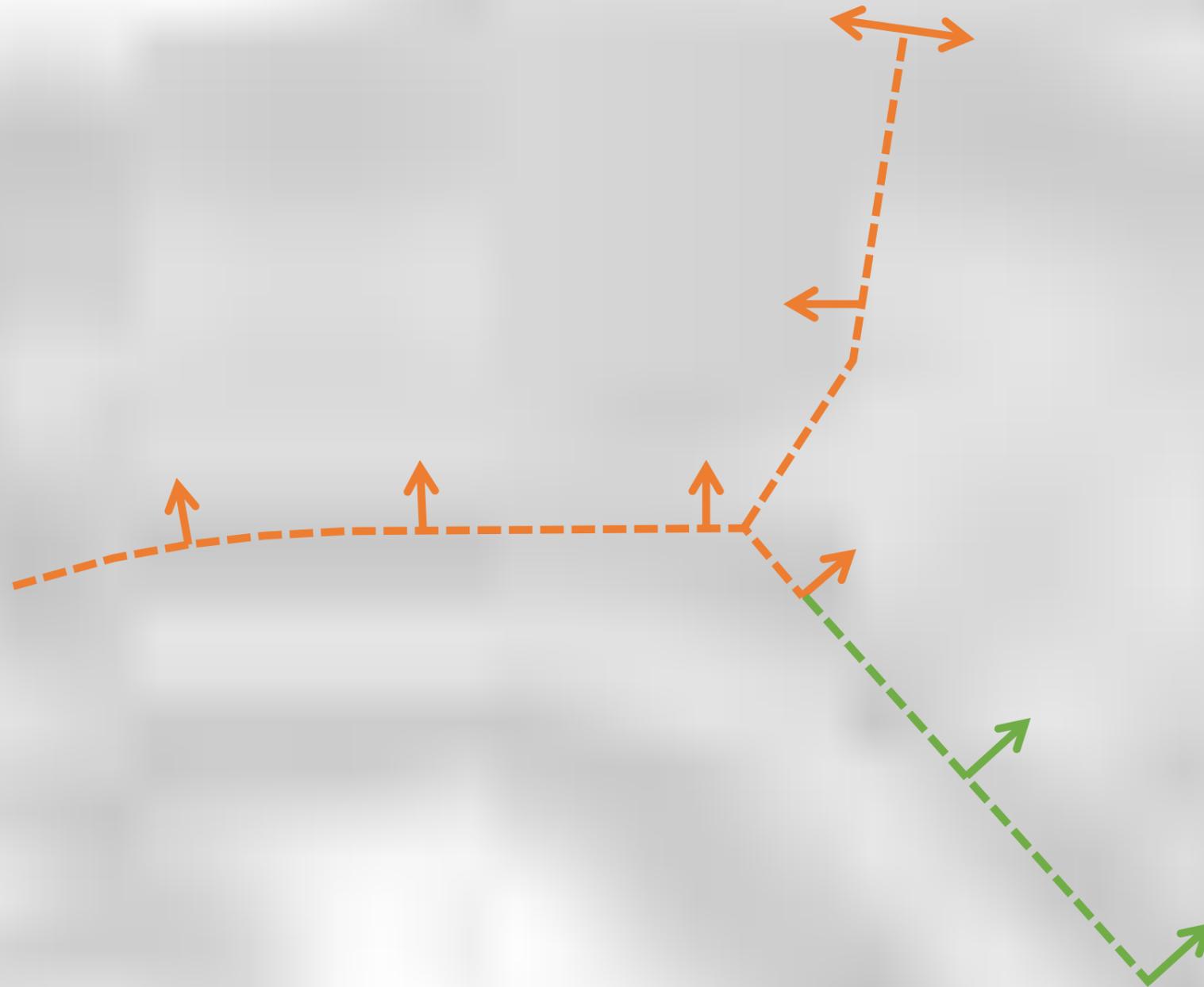
工业园区的货运车行主要位于规划一路和规划三路，办公车行流线、居民车行流线主要位于北环路和规划二路，三条流线尽量分开，减少干扰。



- 货运车行流线
- 办公车行流线
- 居民车行流线



工业园区的办公人行
流线主要位于北环路和规
划二路，居民流线主要位
于北环路。



— — — — — 办公人行流线

— — — — — 居民流线



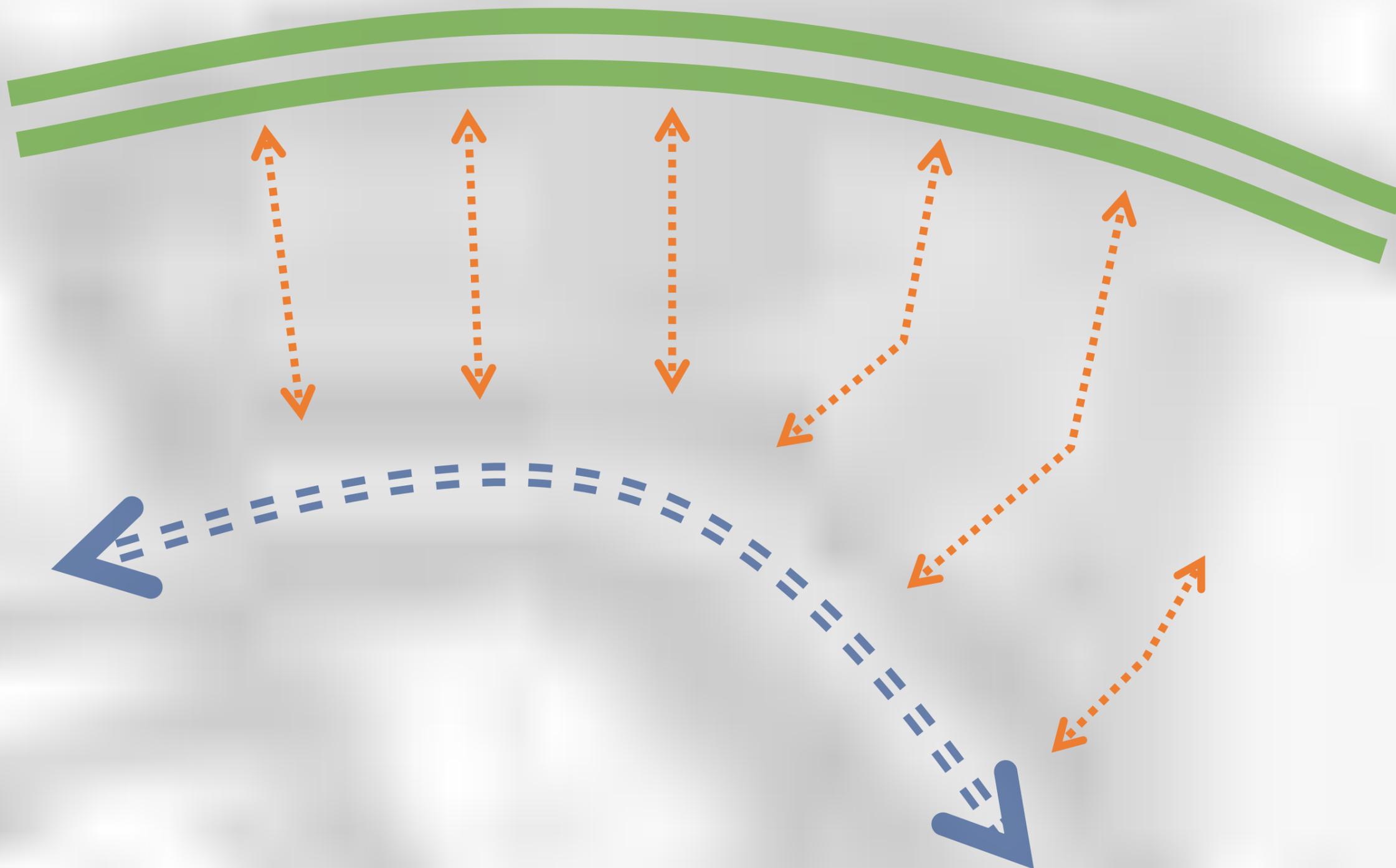
各地块消防流线形成完整环路，对于高层建筑均设有消防登高场地，每个地块至少有两个消防车出入口，满足消防规范要求。



- 消防车道
- 消防登高场地



基地中部被一条高速绿化带划分，南侧毗邻城市景观河道，有5个南侧地块可以形成景观视线通廊，环境优美。



- == 城市绿化带
- ==== 滨水景观
- - - 景观视线通廊

