 DOI: https://doi.org/10.12349/ptc.v3i4.3706

Analysis on the Influence of Track Planning and Construction on Community Overall Planning—Taking the Overall Planning of the Whole Village of Changan Town's Chongtou Community as an Example

Qianying Xiong Lirui Lian Haocheng Wu

Senzhen New Land Tool Planning and Architectural Design Co., Ltd., Shenzhen, Guangdong, 518000, China

Abstract

Chongtou community is located in the south of Changan Town, Dongguan City, Guangdong Province. To the south of the community is Bao'an District, Shenzhen City, which is an important gateway to Dongguan City and Shenzhen. The Chongtou community plans two subway stations, namely Haiyue Garden Station and Changan bus terminal. Among them, Haiyue Garden Station is located in the northwest of the community, which is the interchange station of Dongguan Metro Line 3 and Line 10.Changan Bus Terminal is located in the southwest of the community, as a station of Dongguan Metro Line 3, planned to connect with Shenzhen Metro Line 11 extension line, in order to promote the integration of Shenzhen-Dongguan rail transit. This paper will analyze the planning and construction of rail lines and stations in Chongtou community, the background and planning scheme of the overall planning of the whole village, to explore the role and influence of track planning and construction in the overall planning of the whole village.

Keywords

rail transit; Shenzhen-Dongguan city; overall planning of the whole village; TOD development

浅析轨道规划建设对社区统筹规划的影响——以长安镇涌头社区整村统筹规划为例

熊倩滢 连立锐 伍浩城

深圳市新城市规划建筑设计有限公司，中国·广东 深圳 518000

摘 要

涌头社区位于广东省东莞市长安镇南部，社区往南为深圳市宝安区，是东莞市对深的重要门户。涌头社区规划地铁站两个，分别为海悦花园站和长安汽车总站。其中，海悦花园站位于社区西北侧，为规划东莞地铁3号线与10号线的换乘站；长安汽车总站位于社区西南侧，为东莞地铁3号线站点，规划与深圳地铁11号线延长线衔接，以促进深莞轨道交通一体化。论文分析涌头社区轨道线路和站点的规划建设情况、开展整村统筹规划的背景和规划方案，探究轨道规划建设在社区整村统筹规划中的作用及影响。

关键词

轨道交通；深莞同城；整村统筹；TOD开发

1 引言

2021 年发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提到，要加快建设交通强国，推进城市群都市圈交通一体化，加快城际铁路、市域（郊）铁路建设，有序推进城市轨道交通发展，基本建成京津冀、长三角、粤港澳大湾区轨道交通网 [1]。

东莞市是粤港澳大湾区的组成城市之一，涌头社区位于东莞市南部，紧邻深圳，是东莞市对深的重要门户。《广东省沿海经济带综合发展规划（2017—2030 年）》中将广州、深圳定义为中心性城市，其中，深圳的定位为全国经济中心城市、国家创新型城市、国家科技和产业创新中心、21 世纪海上丝绸之路战略支点。深圳在高速发展的同时，其经济影响力也延伸至邻近城市区域，并将其纳入经济版图，如深圳与东莞东部和南部的融合 [2]。

在城市群都市圈交通一体化建设的大背景下，论文将以轨道交通的规划建设为切入点，分析轨道线路和站点的规划如何影响社区的整村统筹规划。

【作者简介】熊倩滢（2000–），女，中国广东梅州人，本科，助理工程师，从事城乡规划研究。

2 项目背景

2.1 社区概况

长安镇涌头社区位于广东省东莞市长安镇南部，与深圳市交界，辖区面积约 390 公顷。在区域功能重构的背景下，得益于湾区重大发展平台的落子，长安各社区积极开展项目，目前茅洲河经济发展带沿线新民社区已率先开展茅洲河产城融合头雁计划，以激活临深片区的产业外溢资源。涌头社区作为湾区的第一梯队、长安临深门户，随着茅洲河沿线的周边社区的逐步崛起，自身头部优势逐步流失，亟须重新审视自身发展条件，快速盘整社区资源。

2.2 涌头社区开展整村统筹规划

为进一步深化改革，推动更高质量的发展，强化政府对土地一级市场的统筹主导，东莞市强化规划引领，构建适应城市发展的规划管控体系，建立“三旧”改造专项规划—片区统筹规划—单元规划的规划管控体系。

涌头社区开展的整村统筹规划，属于片区统筹规划，将作为项目实施的协调平台与管控抓手，统筹片区内规划布局、交通路网、公建配套、开发容量、单元划分和实施时序等内容，构建优质的生活、产业社区。

本次规划充分衔接空间规划体系，从更大广度、更高视角出发，承接上层规划战略意图，引领下层单元实施。在策略引导方面，制定土地开发策略，通过城市更新、连片微改、盘活闲置等方式，有计划地盘活集体资产，壮大社区经济实力；在时序引导方面，制定符合社区发展实际的渐进式滚动开发实施计划项目库，以保障近远期的土地供应计划。同时，依托轨道站点的价值高地优势，强化传统优势资源，联动区域发展，补足高端发展端，构建产业高端、配套完善、环境优美、全面协调可持续发展的社区发展新典范，塑造为东部聚核、长安门户。

2.3 TOD 站点规划

长安汽车总站规划为莞深城市门户，长安综合服务核心，将围绕站点建设城市综合体，打造莞深城市门户。主要业态为商务综合服务、生活公共服务。

海悦花园站规划为长安镇北部中心城片区的科技创业及综合服务中心，是服务长安镇、服务辐射珠三角科创产业的助推器，是站成一体的城市门户和社区综合服务中心。站点主要服务于长安科技商务区及长安北部周边居民、就业人员的镇际出行。

3 轨道交通发展情况

3.1 轨道交通规划

东莞地铁 3 号线起于东莞东站，终于滨海湾新区，在涌头社区设长安汽车总站、海悦花园站两个站点；东莞地铁 10 号线起于虎门，终于长安，在涌头社区设海悦花园站一个站点；深圳地铁 11 号线起于深圳市福田区，其北延线将在涌头社区的长安汽车总站设站，与东莞市的轨道交通系统进行连接。

3.2 规划实施情况

3.2.1 东莞地铁 3 号线

2022 年 3 月 17 日，国家发展改革委正式批复东莞市城市轨道交通第二期建设规划调整，原则同意对《东莞市城市轨道交通第二期建设规划（2013—2019 年）》方案进行适当调整，规划期调整为 2022—2027 年。涌头社区涉及的两个站点均为 3 号线一期规划站点。

3 号线一期起于交椅湾站，终于东莞东站，全长 51.5km，项目建设工期 6 年。

3.2.2 深圳 11 号线北延线（东莞段）

2024 年 6 月 18 日，《东莞市城市轨道交通第二期建设规划调整（2022—2030 年）》的环境影响评价首次信息公开。规划方案在第一次调整的基础上，增加了包括深圳 11 号线北延线（东莞段）在内的 6 条延伸线。

3.2.3 深圳 11 号线北延线（深圳段）

2023 年 6 月 26 日，深圳市公布国家部委批准轨道五期线路，包括了深圳 11 号线北延线（深圳段）在内的 11 条线路，五期工程预计于 2028 年全部建成通车。

3.2.4 东莞地铁 10 号线

东莞地铁 10 号线暂未获批，属于远期规划线路，暂未进入建设准备阶段。

3.3 小结

就建设的预期而言，东莞地铁 3 号线一期已获批进入建设筹备阶段，预计为涌头社区设计的轨道线路中最先落实的线路。与深圳 11 号线的衔接需两市协调，但深圳段与东莞段的建设都已进入报批阶段，需耐心等待。东莞地铁 10 号线的建设则仍为愿景。东莞市城市轨道交通第二期建设规划调整方案示意图如图 1 所示。

3.4 建成效益

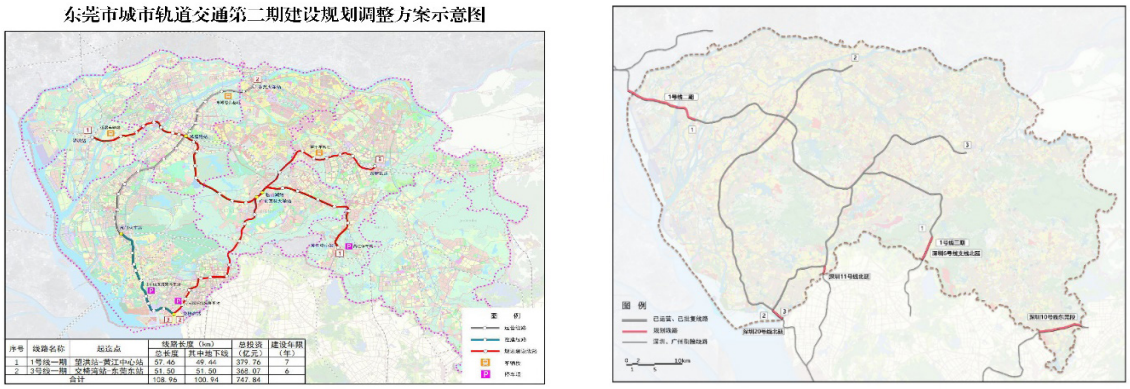
东莞地铁 3 号线连接东莞西南部的滨海湾片区和东部产业园片区，途经大岭山、松山湖、大朗、东坑、常平镇等镇，加强了沿线各镇区之间的交通联系与资源要素流通，串联了东莞“中心城区—松山湖—滨海湾新区”三核，进一步加强市内联系，方便居民生活。而与深圳地铁 11 号线的衔接，亦将进一步加强东莞市，尤其是虎门镇、长安镇区、东莞市滨海湾新区与深圳市、香港特别行政区的交通联系。

4 方案衔接情况

4.1 结合站点打造站城融合城市发展廊

社区计划抓住轨道建设带来的机遇，以站促城，站城一体，打造长安东部站城融合城市发展廊，放大站点辐射效能，构建长安东部轨道经济增长极。

在社区西侧的国道 107 沿线，充分利用轨道交通建设带来的区位优势，培育沿线城市发展廊，以达到圈层效应。放大海悦花园站和长安汽车总站的双极辐射效能，提高轨道沿线土地资源的价值和资源配置效率，带动涌头社区全面高质量发展。



（a）为第一次调整　　（b）第二次调整

图 1 东莞市城市轨道交通第二期建设规划调整方案示意图

在社区层面，提前谋划，预留发展空间。充分利用轨道站点带来的区位优势，形成核心发展区，带动周边发展。挖掘轨道站点价值，进行“站城一体化”建设，完成“轨道＋产＋商＋城＋居＋人”的一体化全盘高阶塑造。强调片区内的功能多元化以及地块的多维混合开发，保证片区的活力，形成长安镇东部的轨道经济增长极。

4.2 与 TOD 站点规划的衔接

海悦花园站周边规划用地呈圈层式布局，站点周边地块优先布置商业、办公及商务公寓等功能，在外围可布置产业功能，形成以轨道站场为核心，由内向外，开发地块容积率呈逐级递减的空间布局。本次规划基本落实海悦花园站 TOD 规划。

长安汽车总站 TOD 规划未考虑现状建成条件，设施落地不可行，本次综合评估，进行优化调整。

4.3 更新单元捆绑实施

本次整村统筹规划有多个更新改造单元，其中有若干更新改造单元将在远期捆绑 TOD 进行开发建设。

5 影响方式

5.1 提高社区定位

轨道线路及站点的规划为社区注入了新的动力，促进社区的高质量转型升级。轨道交通三号线衔接周边重大平台，为涌头社区的高质量转型升级提供了契机。依托东莞地铁三号线、十号线，亦将加强涌头社区与长安中心区、长安镇重点发展片区的联系，实现联动发展。涌头社区因轨道交通的规划建设，被赋予了更高的定位和期待。

5.2 提升规划视野

东莞市期望以“TOD”理念打造以公共交通为主导的“公交都市”，成立了轨道交通局，协调制定多个政策推进站点的高质量发展。从更高的视角出发，对轨道站点的布局、定位和功能进行统筹规划，能够更好发挥每个站点的优势，避免各站点定位重叠。

TOD 站点规划的编制，亦将影响社区发展。社区基于站点规划，结合现状对 TOD 站点规划进行判断，与现状不冲突的基本落实，有冲突的则优化调整，能够有效衔接 TOD 站点规划的内容，助力社区发展。

5.3 提供实施路径

东莞市根据《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》、轨道交通建设及 TOD 综合开发“1+N”政策和城市更新相关政策等文件精神，结合实际，发布了《东莞市轨道交通 TOD 范围内城市更新项目开发实施办法》[4]，位于 TOD 站点规划范围内的更新单元按照本法实施，为社区更新单元的实施提供了新的路径。

6 结语

在城市群都市圈交通一体化建设的背景下，粤港澳大湾区的轨道交通网络的建设被提出了要求，而深莞轨道交通一体化正是粤港澳大湾区轨道交通网络建设的重要一环，涌头社区位于深莞边界，其轨道站点的建设是社区规划的重要前提。基于涌头社区位置的特殊性及东莞市对建立公平透明的“三旧”改造（城市更新）公开市场的需求[3]，论文从涌头社区轨道线路和站点的规划建设情况以及社区开展整村统筹规划的背景、目标和规划方案出发，简要分析了轨道建设对社区统筹规划的影响以及影响方式，就涌头社区的整村统筹规划而言，轨道规划建设能够提高社区定位、提升规划视野、提供实施路径，推动社区的高质量发展。

参考文献

[1] 中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要[Z].

[2] 李伟恒.粤港澳湾区对区域城市轨道交通规划建设的影响分析[J].交通与港航,2018,5(3):54-61.

[3] 东莞市关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见[Z].

[4] 东莞市人民政府关于印发东莞市轨道交通TOD范围内城市更新项目开发实施办法的通知[Z].