

An aerial night view of a city, likely Qingdao, showing a harbor area with several large buildings and a bridge. The city lights are visible in the background, and fireworks are exploding in the sky over the water. The text 'I LOVE QINGDAO' is visible on the water surface.

# 青岛邮轮母港区规划建设概况汇报

# 目 录

## CONTENTS

- 1 总体规划建设概况
- 2 启动区规划建设概况
- 3 启动区单体建设概况

1

# 总体规划建设概况

# 总体概况:

邮轮母港区总用地面积4.2平方公里，区域总开发量约539万平方米（含保留建筑），其中住宅面积164万平方米（含普吉新区68万平方米），占30%。平均容积率为1.27。新增建筑量约399万平方米，其中新建住宅约96万平方米，占24%。



# 五星环耀

- 01 滨海绿化带
- 02 粮囤酒店
- 03 筒仓展览中心
- 04 筒仓酒店
- 05 青岛源文化中心
- 06 源仓餐饮集市
- 07 青岛邮轮母港客运中心

## 通海坊

- 09 全民健身中心
- 10 海洋科技展示馆
- 11 军民广场
- 12 当代艺术馆
- 13 国际交流中心
- 14 创新中心

## 居海坊

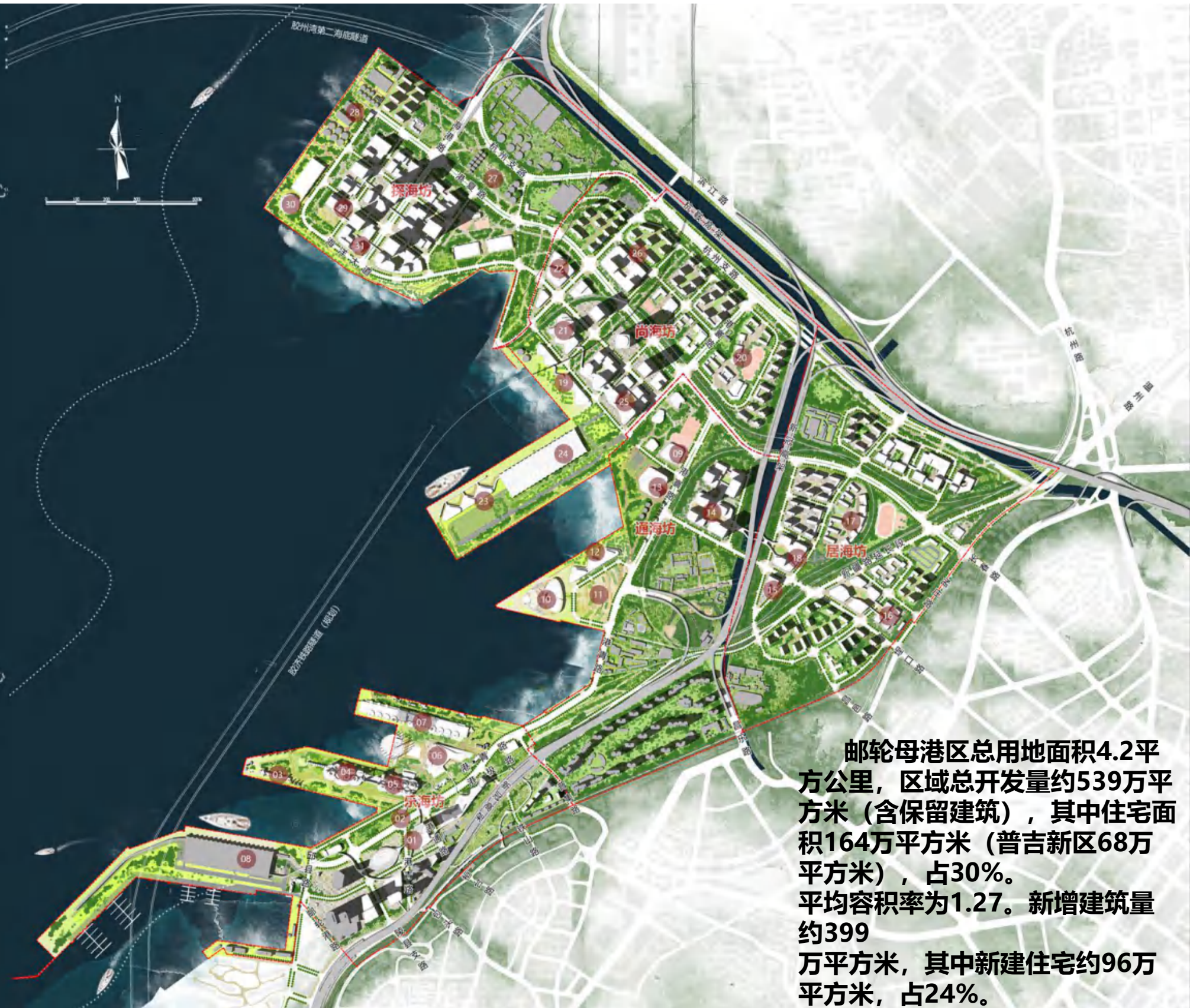
- 15 大港国际医院
- 16 铁路博物馆
- 17 九年一贯制学校
- 18 胶铁大楼

## 尚海坊

- 19 邮轮服务中心
- 20 国际学校
- 21 会展中心
- 22 商会俱乐部
- 23 二期邮轮母港客运中心
- 24 国际游客中心
- 25 上合国际贸易中心
- 26 邮轮总部基地

## 探海坊

- 27 城市公园
- 28 海洋文创园
- 29 胶州湾大楼
- 30 海洋探索馆
- 31 上合精品交易中心



邮轮母港区总用地面积4.2平方公里，区域总开发量约539万平方米（含保留建筑），其中住宅面积164万平方米（普吉新区68万平方米），占30%。平均容积率为1.27。新增建筑量约399万平方米，其中新建住宅约96万平方米，占24%。

# 五星环耀

## 设计理念

### 三点引爆，逐步相连

- 优先引爆活力时尚板块启动区乐海坊，海洋探索主题板块探海坊和铁路融城生态板块居海坊，积聚人气。
- 带动邮轮高端服务板块尚海坊、创新融合板块通海坊发展。



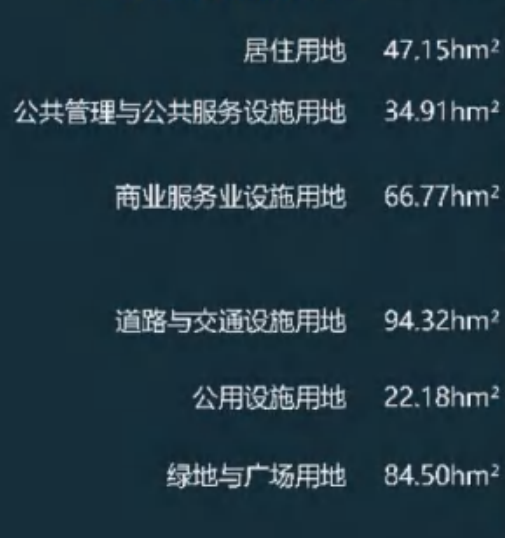
# 五星环耀

## 土地利用

总用地面积：424.47公顷

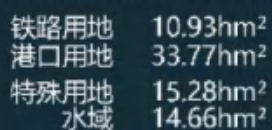
总建筑面积：539万m<sup>2</sup>

平均容积率：1.27



**82%**

城市建设用地比例  
面积为 349.83hm<sup>2</sup>



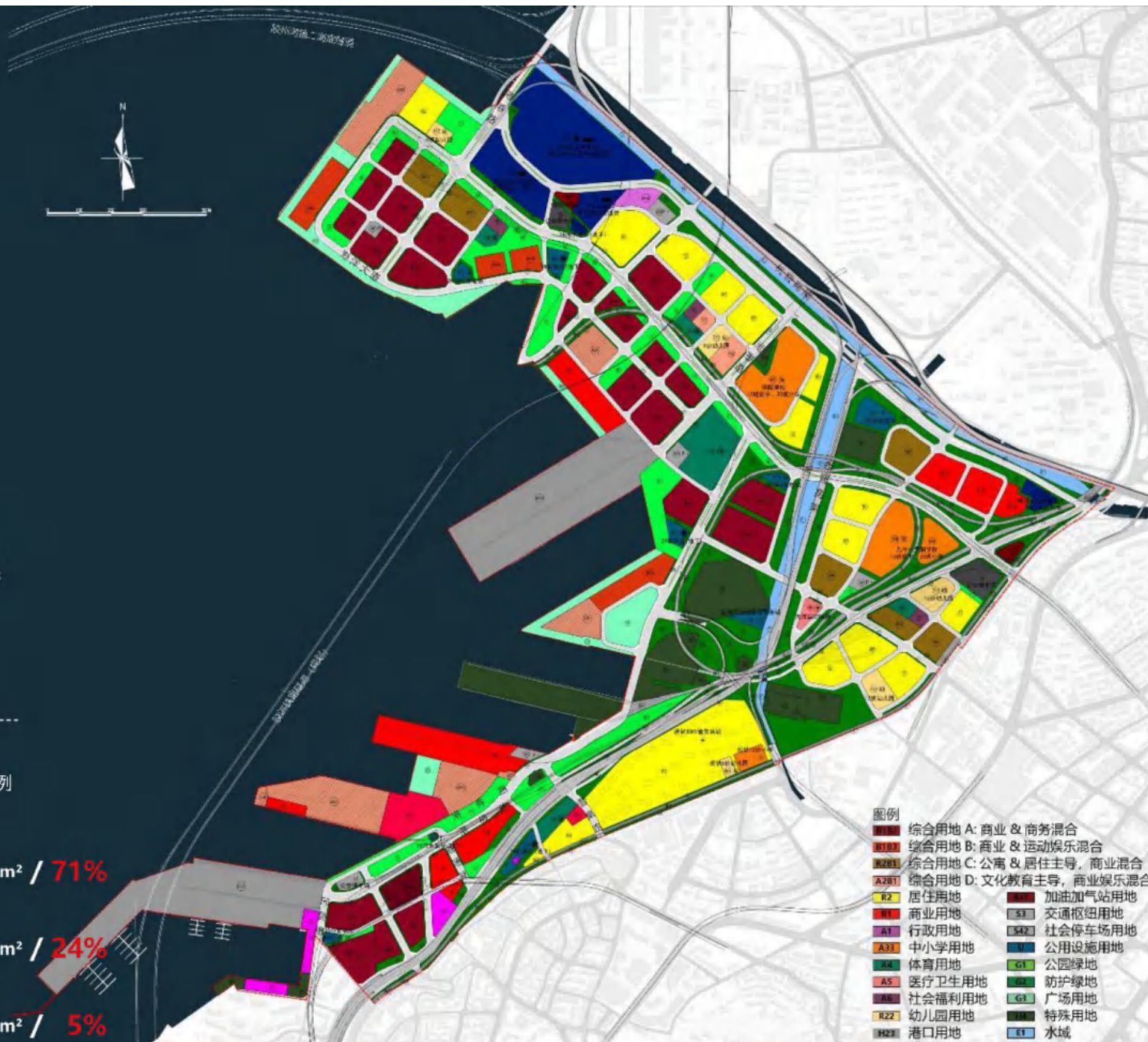
**18%**

非城市建设用地比例  
面积为 74.64hm<sup>2</sup>



图例

- 综合用地 A: 商业 & 商务混合
- 综合用地 B: 商业 & 运动娱乐混合
- 综合用地 C: 公寓 & 居住主导, 商业混合
- 综合用地 D: 文化教育主导, 商业娱乐混合
- 居住用地
- 商业用地
- 行政用地
- 中小学用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 社会福利用地
- 幼儿园用地
- 港口用地
- 加油加气站用地
- 交通枢纽用地
- 社会停车场用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 特殊用地
- 水域



2

## 启动区规划建设概况



# 启动区总平面图

启动区即为乐海坊

位于现状大港1号、2号码头及其腹地。

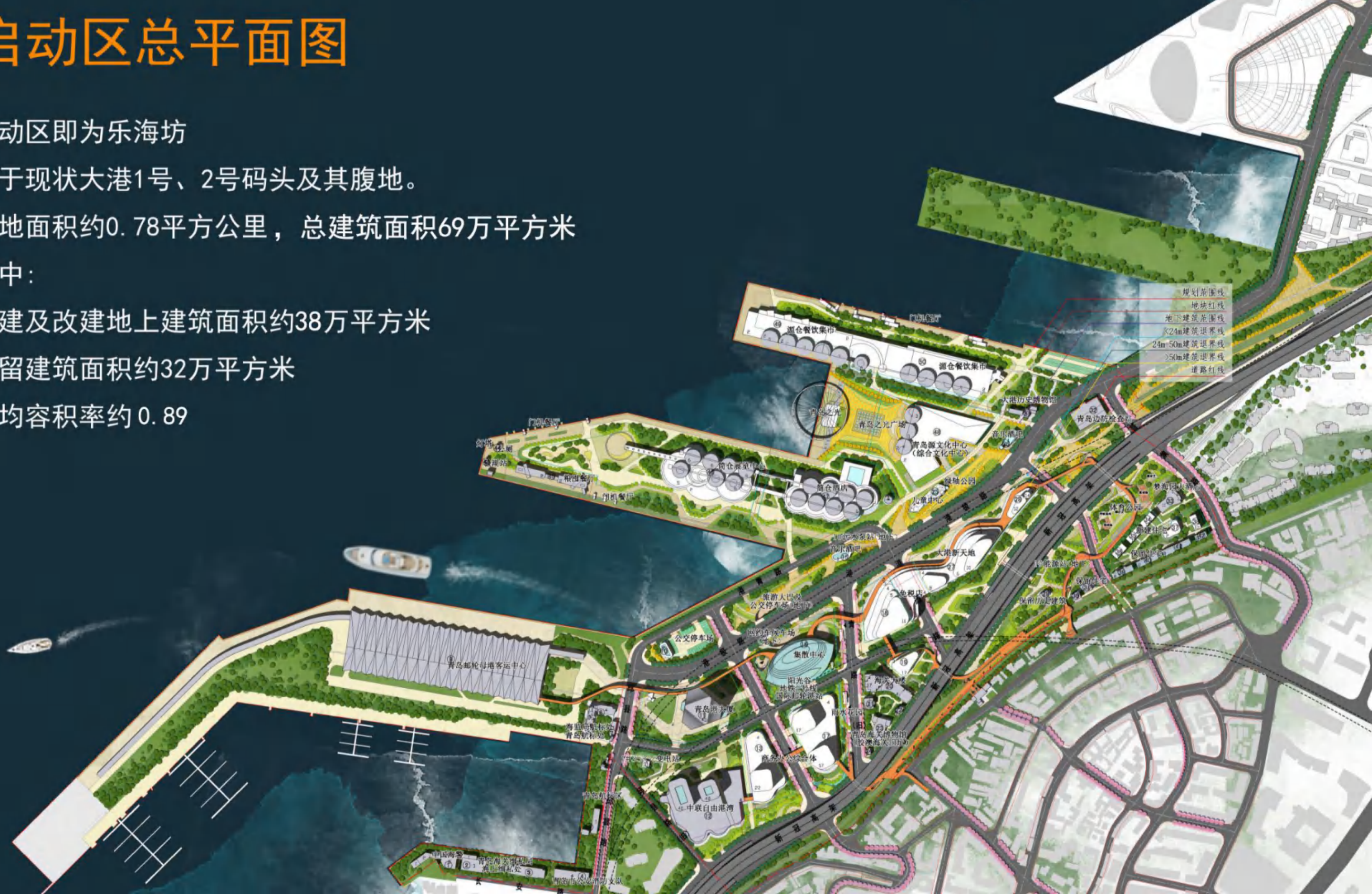
用地面积约0.78平方公里，总建筑面积69万平方米

其中：

新建及改建地上建筑面积约38万平方米

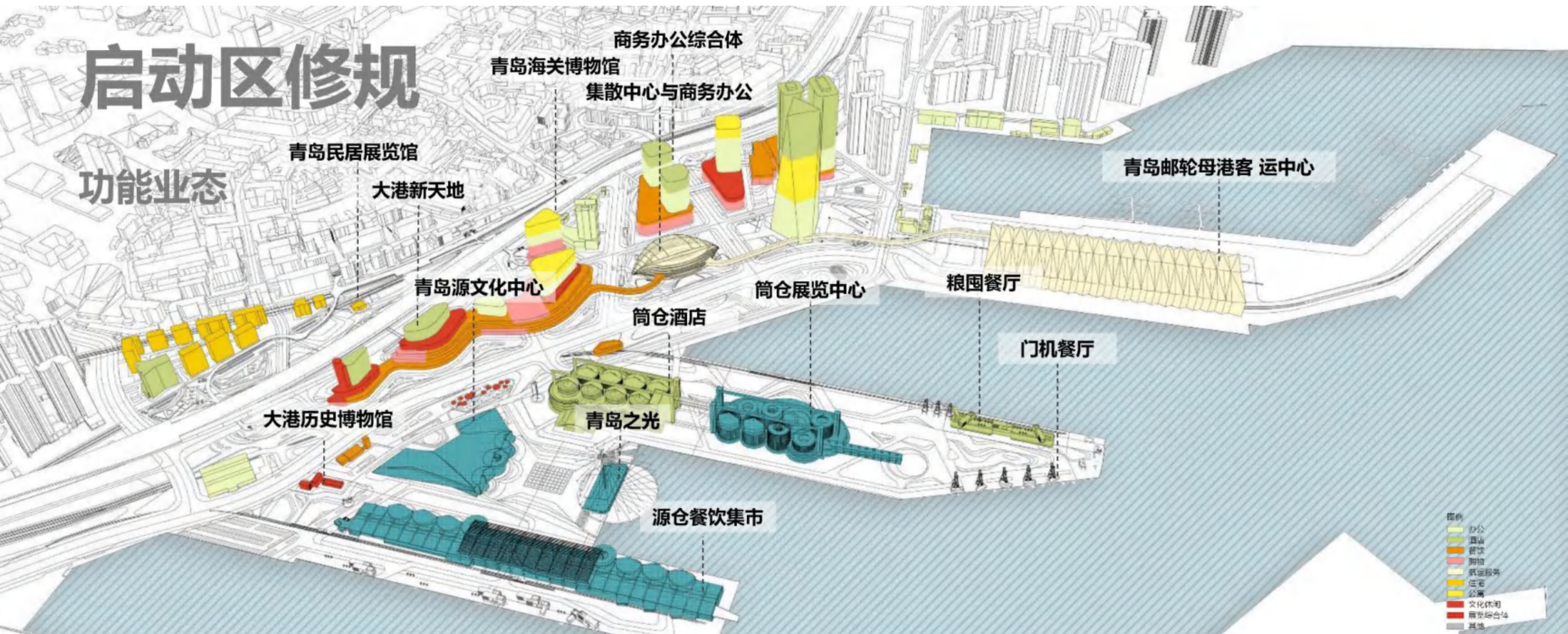
保留建筑面积约32万平方米

平均容积率约0.89



# 启动区修规

## 功能业态



地上总建筑面积：68.88万 $m^2$ ，地下商业建筑面积：2.80万 $m^2$ ，地下公共交通与集散建筑面积：1.40万 $m^2$

<b>办公</b> 20.78万 $m^2$ ， 28.43%	<b>餐饮娱乐</b> 23.99万 $m^2$ ， 32.83%	<b>酒店居住</b> 19.89万 $m^2$ ， 27.22%	<b>集散交通</b> 8.13万 $m^2$ ， 11.12%	<b>其他</b> 0.29万 $m^2$ ， 0.40%
<b>商务办公</b> 19.83万 $m^2$ ， 27.13%	<b>餐饮</b> 6.48万 $m^2$ ， 8.87%	<b>酒店</b> 11.66万 $m^2$ ， 15.96%		
<b>行政办公</b> 2.95万 $m^2$ ， 4.04%	<b>购物</b> 11.22万 $m^2$ ， 15.35%	<b>公寓</b> 5.62万 $m^2$ ， 7.69%		
	<b>文化</b> 6.30万 $m^2$ ， 8.62%	<b>住宅</b> 2.62万 $m^2$ ， 3.59%		

# 启动区鸟瞰图



# 启动区鸟瞰图



# 1号2号码头全景鸟瞰



3

## 启动区单体建设概况

# 筒仓展览中心



地块编号	用地代码	用地性质	楼号	建筑名称	建筑状态	建筑层数	建筑高度 (m)	建筑基底面积 (m <sup>2</sup> )	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿化面积 (m <sup>2</sup> )	绿地率 (%)	配建车位 (个)
SF0102-051	A2B1	混合用地	46	筒仓展览中心	改造建筑	6	27.0	4712	28269		28269	54848	0.52	8.59%			

# 筒仓展览中心

为公众提供亲近与感受当代艺术、自然和城市的平台，将成为青岛大港的公共文化活动及智能创新中心区域。

开放原有的封闭圆形形态面对海洋，通过剪切、扩建等手法将具有雕塑感厚重感的工业建筑再生利用，创造出独特的空间形态。





# 筒仓酒店



地块编号	用地代码	用地性质	楼号	建筑名称	建筑状态	建筑层数	建筑高度 (m)	建筑基底面积 (m <sup>2</sup> )	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿化面积 (m <sup>2</sup> )	绿地率 (%)	配建车位 (个)
SF0102-052	B14	旅馆用地	47	筒仓酒店	改造建筑	6	27.0	6710	40258	2580	42838	29623	1.36	22.65%			

# 筒仓酒店

通过新建的露台来强化新建筑与旧筒仓的轮廓，把筒仓的几何形体延续至建筑的立体空间，让封闭旧工业建筑与开放的新筒仓酒店产生对话、相互融合。

保留原有筒仓仓体作为中庭部分来引入阳光，以原有仓体形体为基础扩建的部分作为新建的客房，带来独特的空间体验。



# 粮囤餐厅

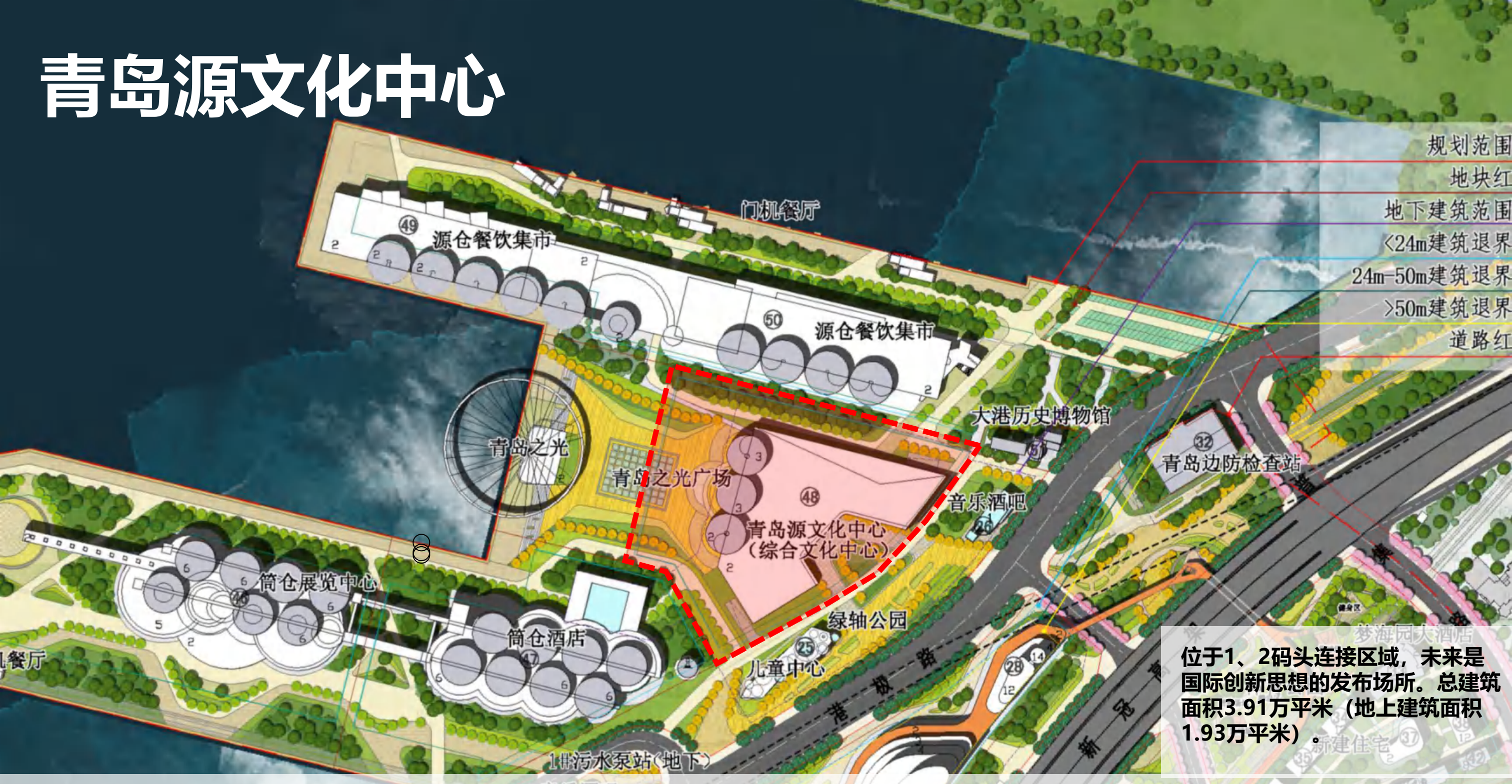


地块编号	用地代码	用地性质	楼号	建筑名称	建筑状态	建筑层数	建筑高度 (m)	建筑基底面积 (m <sup>2</sup> )	地上建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	地下建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿化面积 (m <sup>2</sup> )	绿地率 (%)	配建车位 (个)
SF0102-050	B1	商业设施用地	45	粮囤餐厅	改造建筑	2	8.0	871	1742		1742	5613	0.31	15.52%			

# 粮囤餐厅



# 青岛源文化中心

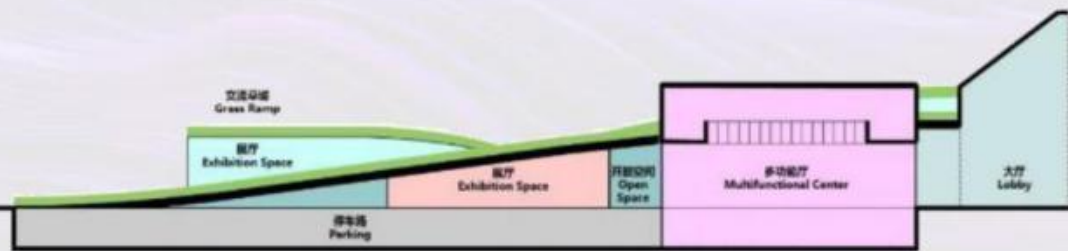


位于1、2码头连接区域，未来是国际创新思想的发布场所。总建筑面积3.91万平方米（地上建筑面积1.93万平方米）。

地块编号	用地代码	用地性质	楼号	建筑名称	建筑状态	建筑层数	建筑高度 (m)	建筑基底面积 (m <sup>2</sup> )	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿化面积 (m <sup>2</sup> )	绿地率 (%)	配建车位 (个)
SF0102-055	A2B1	混合用地	48	青岛源文化中心 (综合文化中心)	新建建筑	2	30.0	9640	19280	19777	39057	26721	0.72	36.08%			

# 青岛源文化中心

起伏的青岛源文化中心为游客们提供远眺海洋或回望城市的平台。



# 源仓餐饮集市



地块编号	用地代码	用地性质	楼号	建筑名称	建筑状态	建筑层数	建筑高度(m)	建筑基底面积(m <sup>2</sup> )	地上建筑面积(m <sup>2</sup> )	地下建筑面积(m <sup>2</sup> )	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	绿化面积(m <sup>2</sup> )	绿地率(%)	配建车位(个)
SF0102-056	B1	商业设施用地	49	源仓餐饮集市	改造建筑	2	9.0	5943	11887		23773	54839	0.43	21.68%			
			50		改造建筑	2	9.0	5943	11887								

# 源仓餐饮集市



设计源仓餐饮集市，保留仓库长89.98 m，宽 40.00 m 历史的结构，封闭的屋顶被玻璃天窗替代。空间中设置了内部集市以及玻璃店面，为商业和餐饮单元提供了更多空间，赋予工业建筑新的生命和能量。





# 集散中心



该项目总建筑面积约7万平方米，其中地上建筑面积2.7万平方米，地下建筑面积4.3万平方米。主要功能为游客集散大厅、餐饮商业、商务办公等。

地块编号	用地代码	用地性质	楼号	建筑名称	建筑状态	建筑层数	建筑高度 (m)	建筑基底面积 (m <sup>2</sup> )	地上建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	地下建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)
SF0102-023	B1B2S4	商业商务与交通场站 混合用地	16	集散中心	新建建筑	5	23.5	9013	27104	36937	64040	14516	1.87	62.09%

# 集散中心

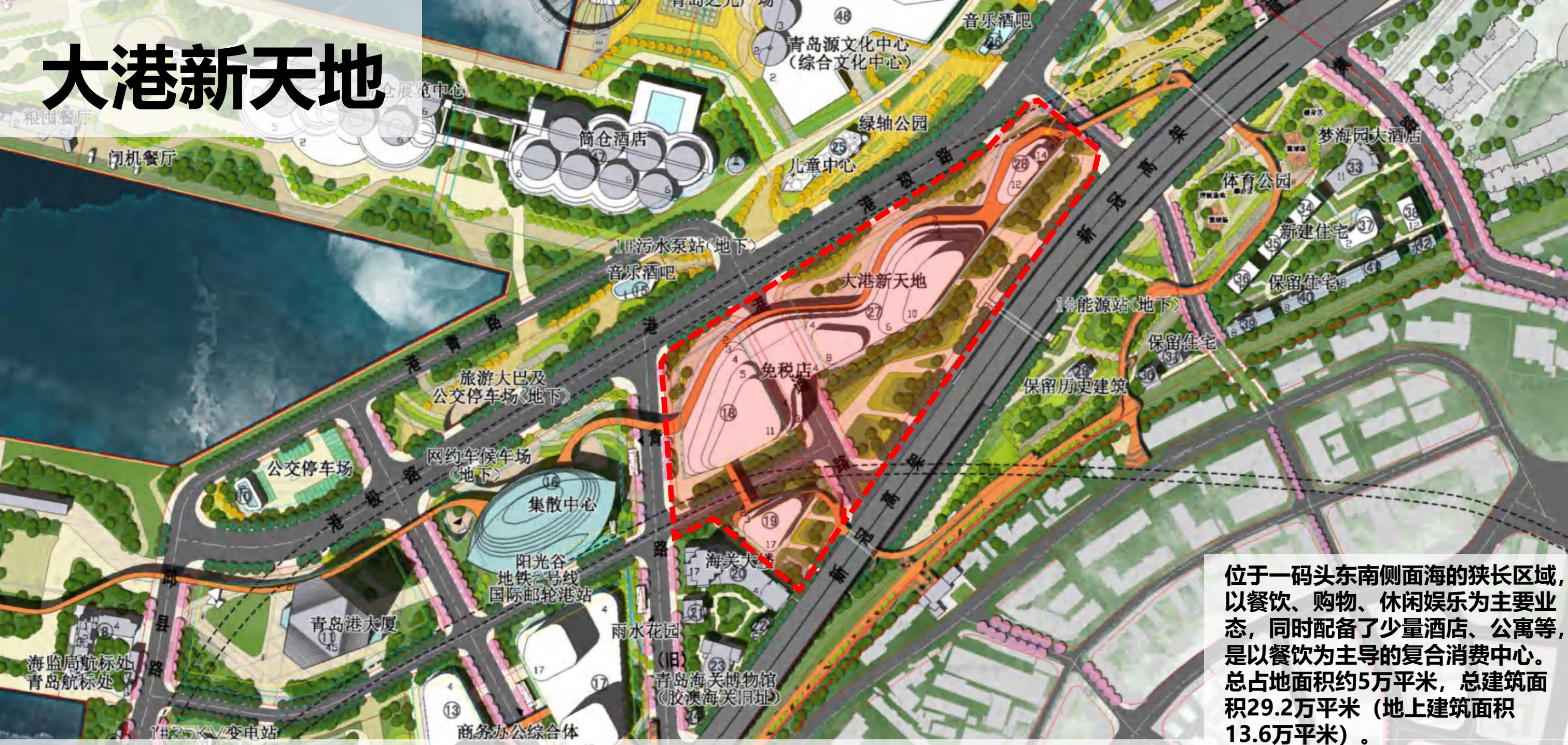


# 集散中心

青岛的青年人聚集地  
滋养青年人成长、发展事业、成功的舞台



# 大港新天地



位于一码头东南侧面海的狭长区域，以餐饮、购物、休闲娱乐为主要业态，同时配备了少量酒店、公寓等，是以餐饮为主导的复合消费中心。总占地面积约5万平米，总建筑面积29.2万平米（地上建筑面积13.6万平米）。

地块编号	用地代码	用地性质	楼号	建筑名称	建筑状态	建筑层数	建筑高度 (m)	建筑基底面积 (m²)	地上建筑面积 (m²)	地下建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿化面积 (m²)	绿地率 (%)	配建车位 (个)
SF0102-027	B1	商业设施用地	18	大港新天地	新建建筑	11	49.8	4717	39962	26578	66540	9097	4.39	51.85%			
SF0102-028	B1	商业设施用地	19	大港新天地	新建建筑	17	75.0	1439	17710	8068	25778	3092	5.73	46.54%			
SF0102-031	B1	商业设施用地	27	大港新天地	新建建筑	10/8	45.6	6060	42398	15358	66774	17315	3.86	40.73%			
			28		新建建筑	14/12	54.0	993	9019	#DIV/0!							

# 大港新天地



# 商务办公综合体



主要以商务办公为主，配备相应的餐饮、购物及酒店等业态，以满足办公人群的需求，兼顾服务市民与游客。总建筑面积19.1万平米（地上建筑面积14.5万平米）。

# 商务办公综合体

013地块指标表						
项目	数值		单位	备注		
	控规数据	调整方案				
用地面积	9351.58	9351.58	m <sup>2</sup>			
总建筑面积	/	94892	m <sup>2</sup>			
其中	地上建筑面积		42374	74120	m <sup>2</sup>	
	其中	办公建筑面积	/	64120	m <sup>2</sup>	办公，层高4.2米
		会议中心建筑面积		2800	m <sup>2</sup>	单层
		会展中心建筑面积		7200	m <sup>2</sup>	双层，单层面积3600m <sup>2</sup>
	地下建筑面积		21929	20772	m <sup>2</sup>	
	其中	机动车库建筑面积	/	20772	m <sup>2</sup>	
地下商业建筑面积		0		m <sup>2</sup>		
容积率	4.53	7.93				
机动车位	/	631	辆	停车标准依据《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》2018版		
	/	488	辆	地块内实际车位数		

024地块指标表						
项目	数值		单位	备注		
	控规数据	调整方案				
用地面积	11590.26	11590.26	m <sup>2</sup>			
总建筑面积	/	96583	m <sup>2</sup>			
其中	地上建筑面积		60787	70360	m <sup>2</sup>	
	其中	办公建筑面积	/	48780	m <sup>2</sup>	办公，层高4.2米
		公寓建筑面积		17080	m <sup>2</sup>	LOFT公寓，层高4.7米
		商业建筑面积		4500	m <sup>2</sup>	
	地下建筑面积		30697	26223	m <sup>2</sup>	
	其中	机动车库建筑面积	/	23823	m <sup>2</sup>	
地下商业建筑面积		2400		m <sup>2</sup>		
容积率	5.24	6.07				
机动车位	/	537	辆	停车标准依据《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》2018版		
	/	498	辆	地块内实际车位数		

# 商务办公综合体

