

观察

市自然资源局发布详细规划

大风山片区将变身城南新商圈

9月，桂林市自然资源局发布《桂林市象山区大风山片区控制性详细规划》（下称《规划》），大风山片区将迎来新的发展契机。

以前的大风山企业厂房众多，居民人口密集，也是老桂林的地标区域之一。随着城市建设的进程，这里产业落寞，逐渐被其他城市商业中心取代。《规划》提出将在大风山片区形成城市南端区域商业中心和绿色居住社区，实现这一区域的价值复兴。

1 地理位置优越需重新布局

象山区大风山片区地处桂林的南大门，紧邻万福旅游休闲度假区。片区距桂林火车站约7公里，距临桂新区8公里，距两江国际机场23公里。

这里曾聚集了数十家中大型企业事业单位，宿舍楼、居民楼众多，曾经满聚人气。大风山片区还临近桂林老城区和临桂新区，且地处桂林至阳朔黄金旅游大通道起始点，经桂阳公路黄金旅游大通道可直达阳朔，区位优势明显。

但进入上世纪90年代以来，由于传统工业企业的衰落和商业配套的落后，大风山片区逐渐成了市民匆匆而过的落脚点，曾给人印象深刻的工业、商业、服务业已经难觅踪影。

根据市自然资源局发布的《规划》，

在功能定位上，片区未来将优化规划结构，完善配套的公共服务设施和城市基础设施，形成城市南端区域商业中心和绿色居住社区，提高城区的城市形象和景观品质。根据区域内自然地形地貌及城市总体规划的要求，此次规划形成“一轴、两带、三组团”的功能结构。

从《规划》来看，规划用地北以万福路为界，西至西干渠、东临凯风路、南至长湾路，规划范围面积约122.22公顷（约1833.3亩），其中，城市建设用地108.47公顷，包括原大风山市场等。规划范围内规划人口为2.57万人，将对大风山片区目前的居住、工业和商业功能进行调整和重新布局，让这一片区重新成为现代城市重要的一部分。

2 告别老牌厂区进入倒计时

“听说以后这一片要拆迁了，改造是好事。”家住宏伟集团宿舍区的廖先生说。宏伟集团厂区正处于《规划》区域之内，这里曾有大型企业驻扎，但时过境迁，企业举步维艰，纳入改造规划重新盘活土地资源是大势所趋。

近日，桂林市公共资源交易中心发布的一则采购公告显示，受桂林化纤总厂（宏伟集团公司）破产管理人的委托，将就桂林化纤总厂（宏伟集团公司）厂区土地收储项目地面构筑物拆除清理工程项目进行公开招标。据公开资料显示，桂林化纤总厂是一家老牌国企，位于象山区大风山路5号，1994年更名为桂林宏伟集团公司，但在市场经济的激烈竞争中，它终究未能生存下来。

象山区政府一直谋划如何盘活土地资源，引入新的产业，使这片老厂区重获生

机。象山区政府网站显示，早在2013年的《政府工作报告》中就提出，加快推进宏伟集团及周边地块的开发建设，不断改善提升人居环境。2017年象山区政府将这一地块的开发列为招商项目对外推介，方案显示地块占地270亩，当时的招商方向选择了高科技信息产业、孵化园项目。2019年则定位为现代医疗器械产业园。

今年，这片老厂区的开发建设迈出了实质性的一步。从《规划》来看，整个宏伟集团占地被纳入进来，厂区拆迁势在必行。另外，根据桂林市人民政府办公室发布的《关于印发桂林市2020年重大项目建设实施方案的通知》，桂林国投绿地城项目正位于这一片区，占地约370亩，其中102亩为安置用地，其他为住宅和特色商业街建设，项目业主为绿地香港广西公司，计划总投资30亿元。

3 全新商业圈意欲立足城南

从《规划》来看，大风山片区不仅是拆迁旧房盖商业小区那么简单，而是将这一区域向城南中心升级。

大风山片区所处位置比较特殊，是桂林市的重要节点。象山区政府负责人表示，要以打造桂林市新地标为目标，进一步增加商业量和文化元素，将商业街区、休闲、地产开发、住宅和周边生态环境有机融合，提升片区整体功能和品位。

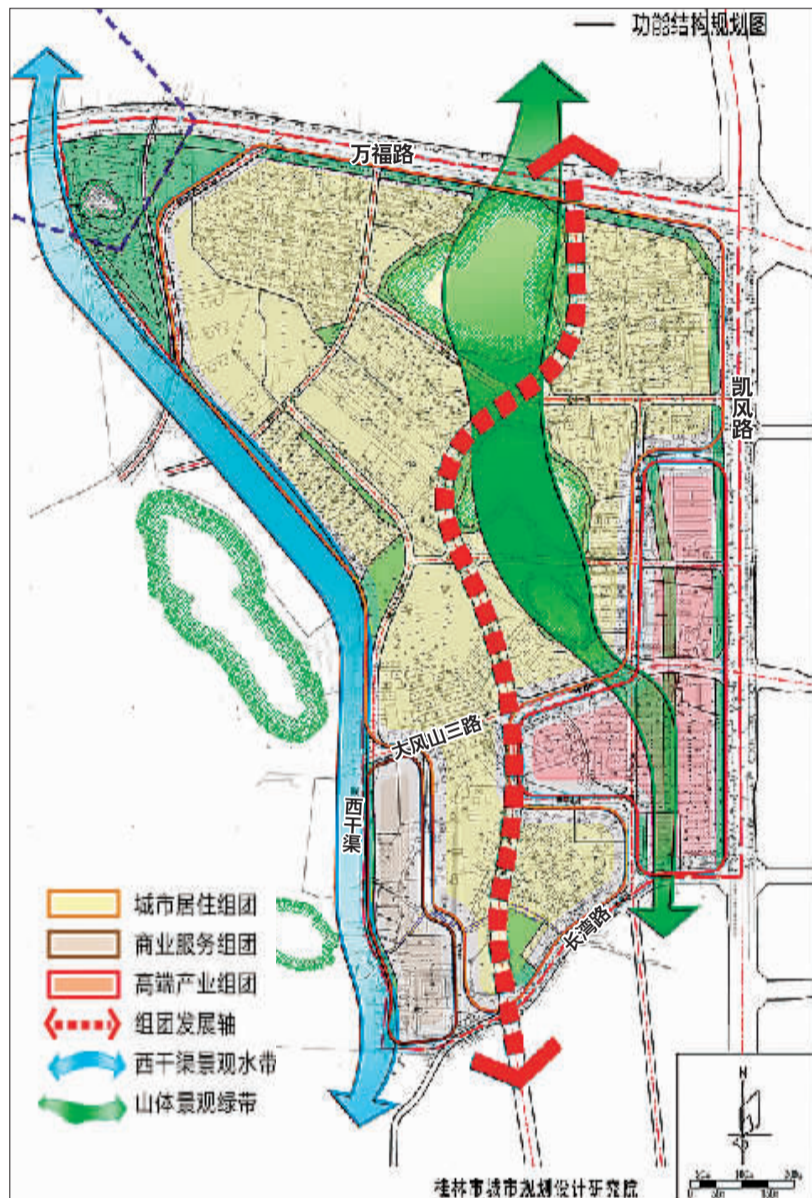
目前，桂林市区已有多个以综合体为核心的商业商圈，如市中心的十字街-东西巷商圈，城东的高新万达片区，城西的万象城片区，城北的叠彩万达片区等等，但城南还缺乏足够的商业服务配套。

目前，城南有德天时代广场和万福广场两大商业综合体，但商业资源并不丰富，入驻的酒店业、餐饮业也不如预期发展得顺利，大风山片区的综合商圈就成为

有益的补充。

同时，紧邻大风山片区的万福休闲度假园区产业发展迅速，产业功能发育逐步迈向成熟，交通和居住功能基本完备，但是商业功能相对滞后。大风山一带的商业配套主要集中在以前的老居住区和产业区内，以规模小、分布散乱的社区商业为主，新建的居住组团内只有少数房产商开发的社区商业，未来远远满足不了居民日益增长的配套要求和消费需求。因此，以商业综合体为核心的开发建设，既是填补大风山片区和万福路一带核心居住组团商业功能空白的需要，也将完善城南区域整体城市功能。

从《规划》来看，大风山片区将形成居民居住、高端产业和商业服务的“三合一”组团。



按照规划，改造后的大风山片区将形成“一轴、两带、三组团”的功能结构。（图片来源于桂林市自然资源局）

4 规划先行引领城市更新

近年来，桂林城市持续优化城市空间布局，不断提升和完善城市功能，集聚人气，加快城市建设和发展，助推桂林国际旅游胜地建设。在这个过程中，桂林城市不仅有区域局部地块的功能调整，如近段时间的九岗岭片区、桂林师范高等专科学校甲山校区原址地块等等。此外还有其他整个片区的新发展规划或调整，而从这些片区的大手笔规划中，不难看出桂林城市未来的发展方向。

除近期公布的大风山片区规划之外，桂林还相继公布了《桂林市七星区朝阳乡葛家村片区详细规划调整方案论证报告》、《桂林市琴潭组团控制性详细规划 D1、D2 地块调整方案》、《桂林市秀峰区新立村庄规划（2019-2025）》、《灵川县定江镇区控制性详细规划（草案）》等规划，这些规划明确了各自区域的规划背景、规划范围、结

构、定位、发展规模和具体的内容等。

在桂林全域旅游的建设过程中，科学规划也是引领发展的重要条件。如近期桂林发布的《桂林市雁山区草坪回族乡集镇旅游片区控制性详细规划》方案，雁山镇区的开发将突出“民国风情旅游小镇，一街三园”的定位，即桂林市雁山区民国风情街，雁山园、园博园和植物园；《广西桂林市临桂区会仙镇总体规划（2019-2030年）调整》明确会仙镇将打造“会仙湿地国际旅游区”、“会仙古遗址景观区”、“七里坪景区”、“万福休闲度假旅游区”、“湿地度假小镇”等旅游度假观景的特色会仙。

坚持“规划先行”，尊重城市发展规律，规划注重科学性、前瞻性和可行性，在明确城市发展方向后，利于量力而行、逐步实施、精打细算地搞建设。

记者沈青