

《海城市东四汽车商贸物流产业园总体规划（2025-2035 年）》

（征求意见稿）

一、项目概况

依托东四街道作为海城市西部综合交通物流枢纽的战略定位，规划建设汽车商贸物流产业园并编制总体规划，将有效注入汽车产业可持续发展新引擎。此举不仅能构筑规范化汽车后市场服务平台，系统性解决消费者售后维保顾虑，更可通过集约化运营实现三大提升：构建标准化管理体系降低企业综合成本，强化产业集群协同效应提升市场竞争力，推进绿色循环模式显著减少废弃物排放与环境污染，最终形成经济效能与生态效益兼具的现代产业集聚区。

本项目深度契合上位规划要求，精准响应“高铁经济走廊”的顶层设计，建成后可更好发挥海城市“全省物流体系最佳中转点位”优势，为东四街道产城融合发展注入新活力。本项目在国土空间利用维度精准对接《海城市东四街道国土空间总体规划（2021-2035 年）》的战略部署，全面贯彻规划纲要中对东四街道“北联南拓、轴向发展”的空间布局要求，通过科学配置土地资源实现产城融合的可持续发展目标。

二、规划范围

本次海城市东四汽车商贸物流产业园总体规划编制范围东至永丰金属门窗厂、西至省道大盘线和县道东韭线交汇处、南至东四街道城镇开发边界南端、北至晨宇机械。规划总用地面积 173.5 公顷。

三、发展目标

规划将海城东四汽车商贸物流产业园打造成省内知名的以商用卡车配套为引领的商贸物流服务型产业园区。依托沈海高速与海城河形成产业发展轴带，建设卡车展销核、智慧物流核和综合服务核，有序布局汽车后市场集中服务区、农产品精深加工集聚区、农产品商贸物流发展区和综合服务配套核心区等功能分区，形成智慧商贸物流枢纽。

四、空间结构

产业园区整体空间布局结构为“两心、三轴、五区”的整体空间格局。

1. “两心”规划体系包含两大功能核心：综合服务发展核心作为东四街道生活性服务业集聚中枢，伴随产业园区持续升级，未来将承载园区管理、商务会展、汽车文化、品牌形象展示等复合功能；产销示范核心定位为汽车商贸产业高地，构建集汽车后市场交易、产业孵化、服务创新于一体的战略性发展平台。

2. “三轴”空间格局包含三大发展动脉：城镇综合服务轴沿省道大盘线延展，构筑产城融合纽带，对内串联产业园区与生活片区，对外衔接中心城区与牛庄镇，形成东西向城市生长走廊；农业加工产业发展轴依托县道东非线延伸，聚焦农产品精深加工产业集群建设，打造产业园区次级发展引擎；产销展示轴链通高铁枢纽与西柳商贸极核，培育商业贸易连绵带，形成驱动城市经济发展的黄金动线。

“四区”功能板块包含:汽车后市场服务示范区,涵盖汽车 4S 店集群、二手车交易平台、汽车金融服务中心、检测鉴定中心、拆解回收基地及汽车零部件全产业链服务体系;农产品商贸物流枢纽区,创新农产品集采统储模式,实现全域农业资源集约化运营;智慧物流调度中枢区,重点建设新能源基础设施,打造商务卡车停靠港湾,整合回程车、返程车等公路运输资源,通过智能互联网调拨平台实现货运资源精准匹配;城镇综合服务核心区,构建商住融合的复合型服务基地,完善园区综合配套功能;农产品精深加工创新区,聚焦宠物食品加工、预制菜生产等高附加值产业推动农业产业链价值升级。

五、支撑保障

1. 供水工程

通过《海城市城乡供水一体化项目》中海城市接引大伙房水源水厂建设工程,规划产业园区供水水源近期取自大伙房水厂,大伙房水厂设计供水能力可达 10 万吨/天,可以满足产业园区水量需求。管线自大伙房水厂过沈海高速后向南布置,直至大盘线后沿大盘线向西敷设,再沿规划道路布置,各产业用地根据需求可进行接口。

远期规划可与西柳镇北部供水管网实现科学衔接,通过构建环状闭合的网状布局,形成互联互通的供水体。

2. 污水工程

产业园区排水规划采用雨污分流制,形成"污水全收集、雨水全疏导"的双通道体系。东四街道现状有一处污水处理厂,设计处理规模可满足园区需求,服务范围覆盖整个园区及周边三公里辐射区,现

有 DN400 主要排水管道沿东韭线、大盘线呈枝状分布，管网覆盖率已达现状建设用地的 60%。

3. 雨水工程

产业园区内构建"渗、滞、蓄、净、用、排"六位一体的雨水管理系统，对优质雨水采用 PP 模块蓄水池、生态植草沟、雨水花园等设施进行统一收集，通过在线监测系统动态调节。雨水干管沿规划道路东、南侧敷设，在满足 0.3%最小设计坡度的前提下雨水管道的平面布置顺应天然冲沟走向，采用"截流式正交布置"方式，设置溢流井和调蓄塘，形成重力流为主、压力流为辅的复合排放体系，确保在极端天气下仍能维持管网排水能力。

4. 供电工程

产业园区现有 66KV 变电站 1 座，位于产业园区北部，东韭线西侧，占地面积 0.51 公顷。本项目所有消防设备用电,配电房等重要设备用房照明用电,重要生产设备、生产系统、重要公共场所的备用照明用电等用电均为一级负荷；生活水泵、重要办公用房用电等公共设施用电为二级负荷；其余一般负荷均为三级负荷供电。

为确保一级负荷供电系统的持续性与可靠性，园区以主供电源采用东四街道 10kV 市政电网专线接入，针对关键工艺设备配置定制化电力解决方案；同步配备智能化大功率柴油发电机组作为灾备电源，通过智能并机控制系统实现毫秒级无缝切换，构建起多层级电力保障体系。该供电系统通过模块化扩容设计，可灵活适应项目全生命周期不同阶段的电力负荷需求。

5. 供热工程

结合园区现有用地布局及入驻企业意向，经综合研判，确定园区规划方案不纳入集中供热系统；供热能源供给由各入驻企业自主采用分布式供热系统解决。

6. 环卫工程

建设日处理能力 20 吨垃圾中转站 1 处，采用全封闭式压缩处理工艺，配套安装自动称重系统和除臭设备。周边应设置不小于 5 米的绿化隔离带，种植降噪除尘植物，同步建设渗滤液收集池并接入市政污水管网。

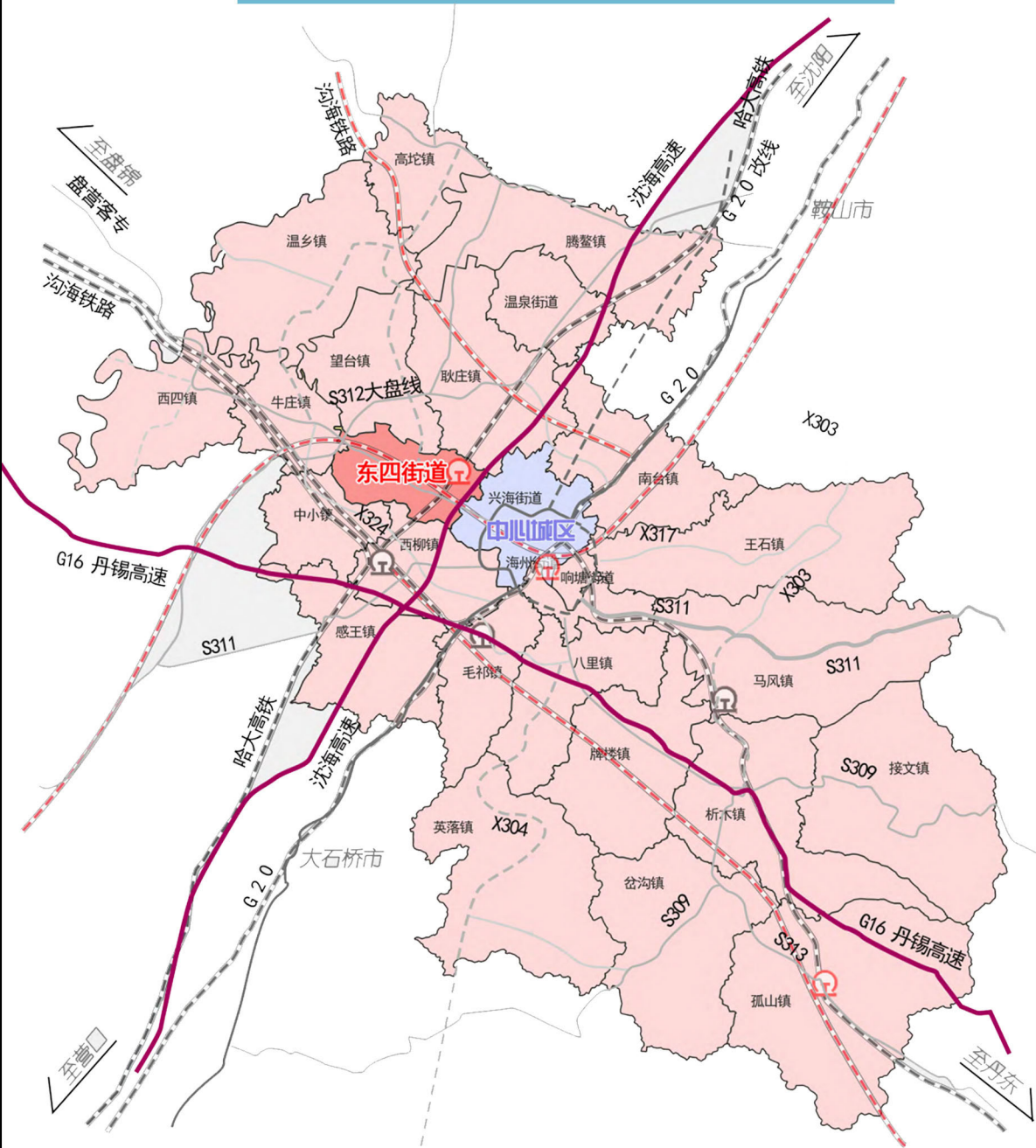
海城市东四汽车商贸物流产业园总体规划

OVERALL PLANNING OF HAICHENG DONGSI AUTOMOBILE TRADE LOGISTICS INDUSTRIAL PARK

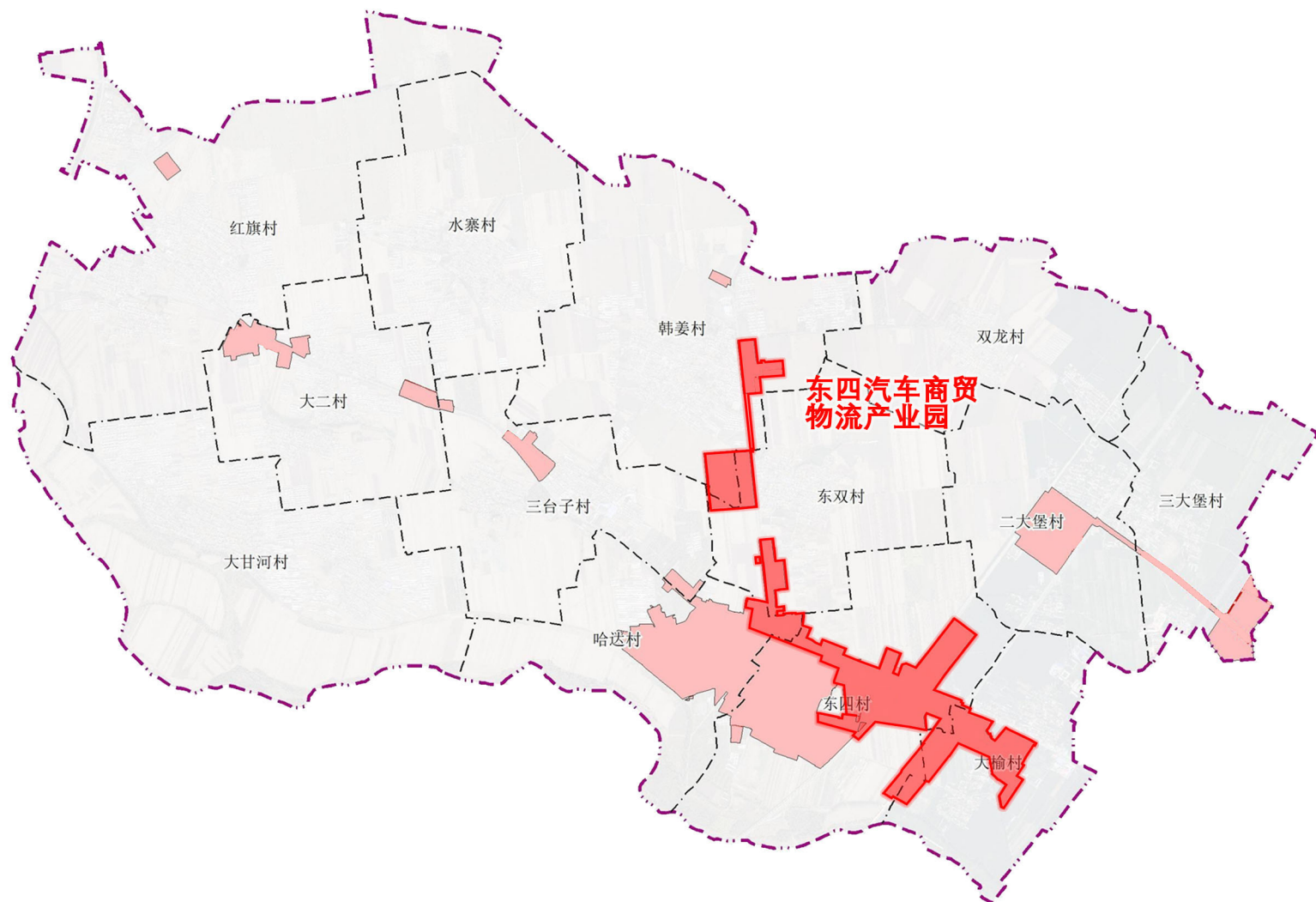
海城市在鞍山市的位置



东四街道在海城市的位置



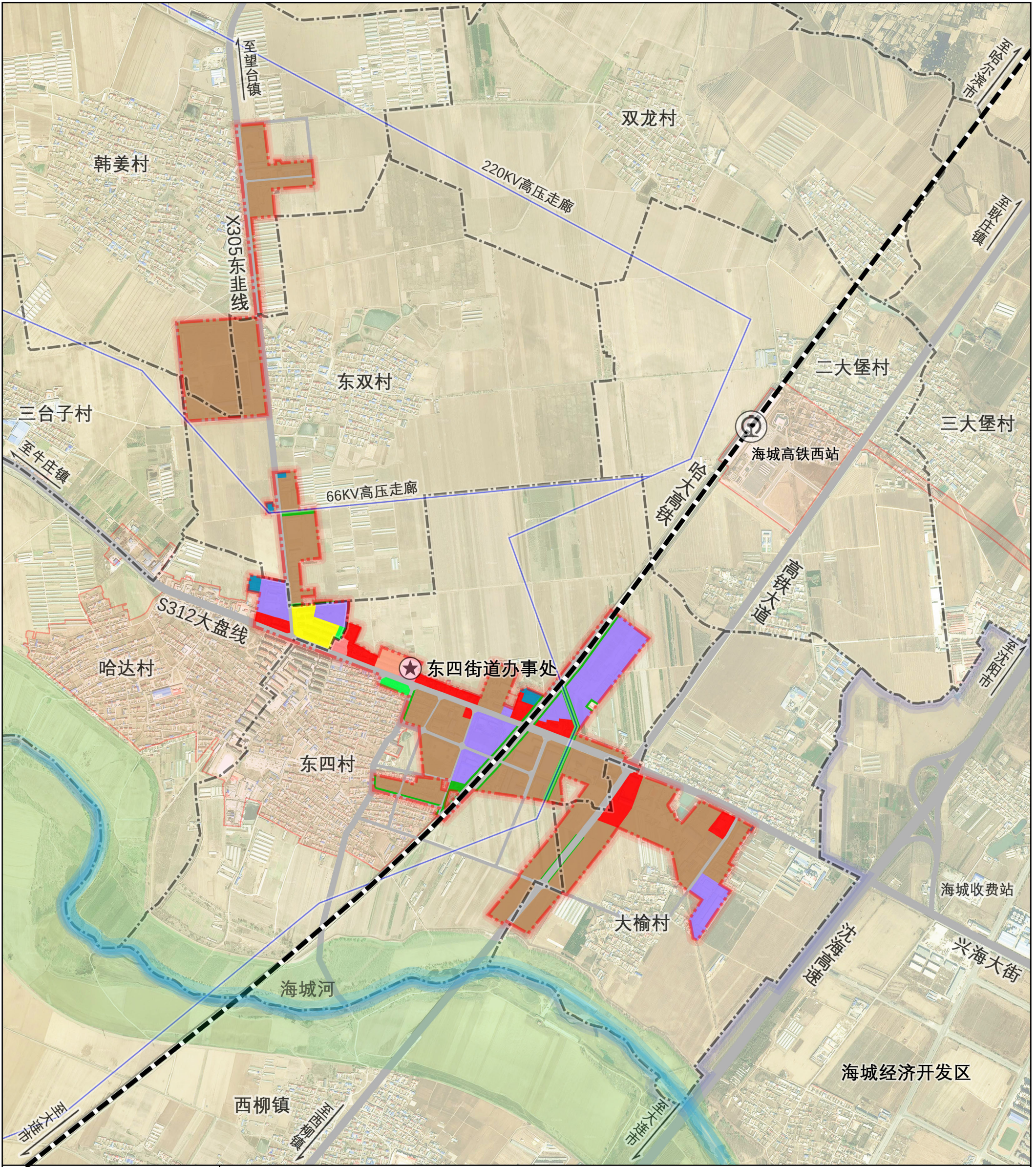
东四汽车商贸物流产业园在东四街道的位置



区位分析图

海城市东四汽车商贸物流产业园总体规划

OVERALL PLANNING OF HAICHENG DONGSI AUTOMOBILE TRADE LOGISTICS INDUSTRIAL PARK



图例

一类城镇住宅用地
机关团体用地
文化活动用地
医疗卫生用地
商业用地

二类工业用地
一类物流仓储用地
排水用地
供电用地
供热用地

环卫用地
公园绿地
防护绿地
街道办事处
高铁站

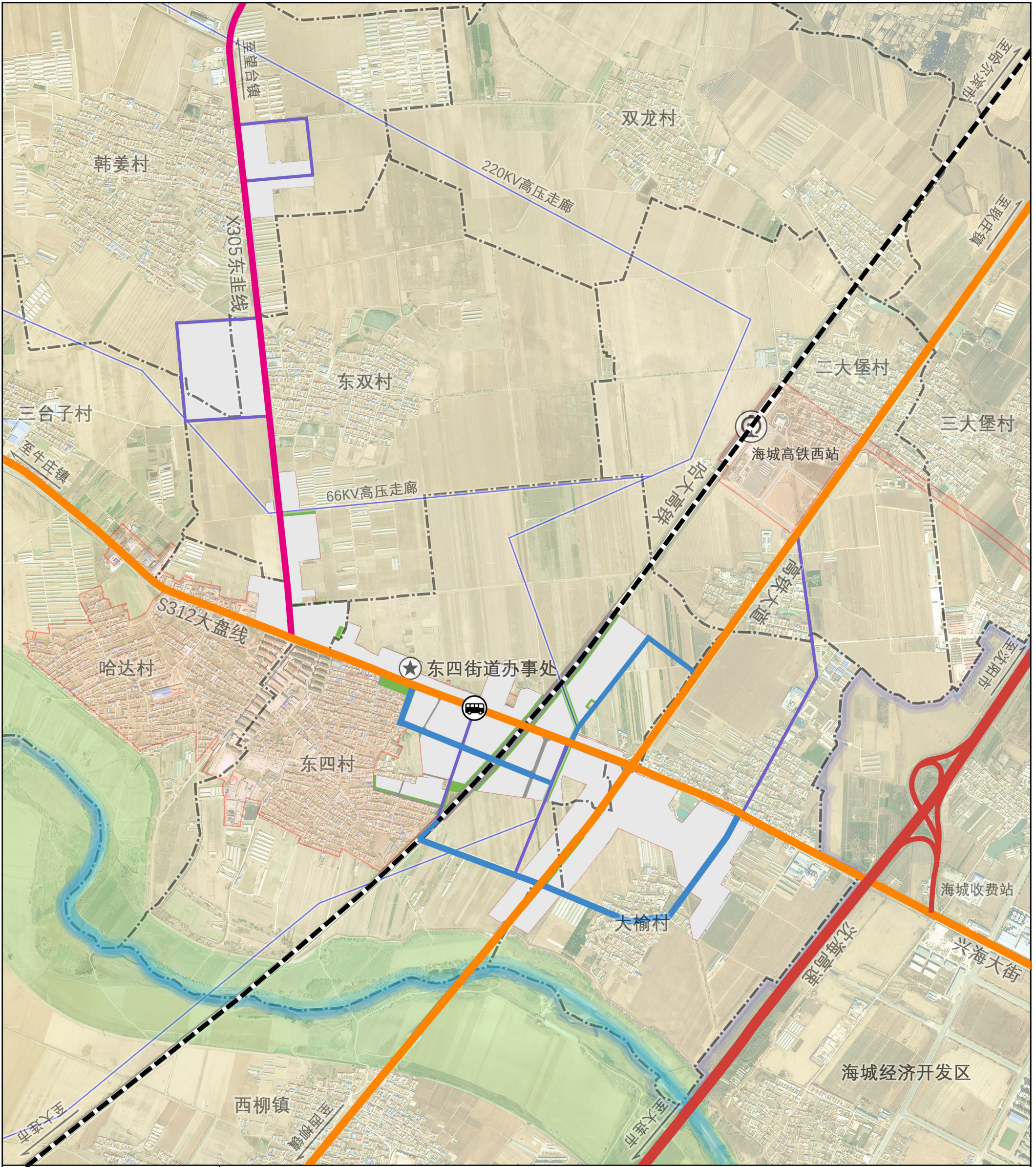
高铁
城镇开发边界
规划范围

镇域界限
村界
高压线

国土空间用地规划图

海城市东四汽车商贸物流产业园总体规划

OVERALL PLANNING OF HAICHENG DONGSI AUTOMOBILE TRADE LOGISTICS INDUSTRIAL PARK



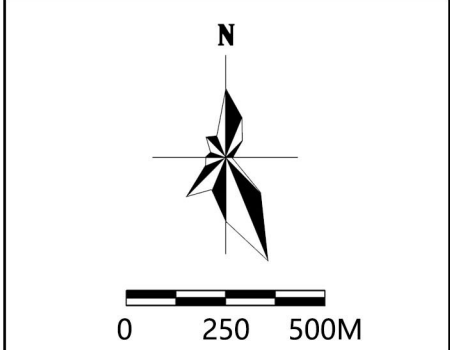
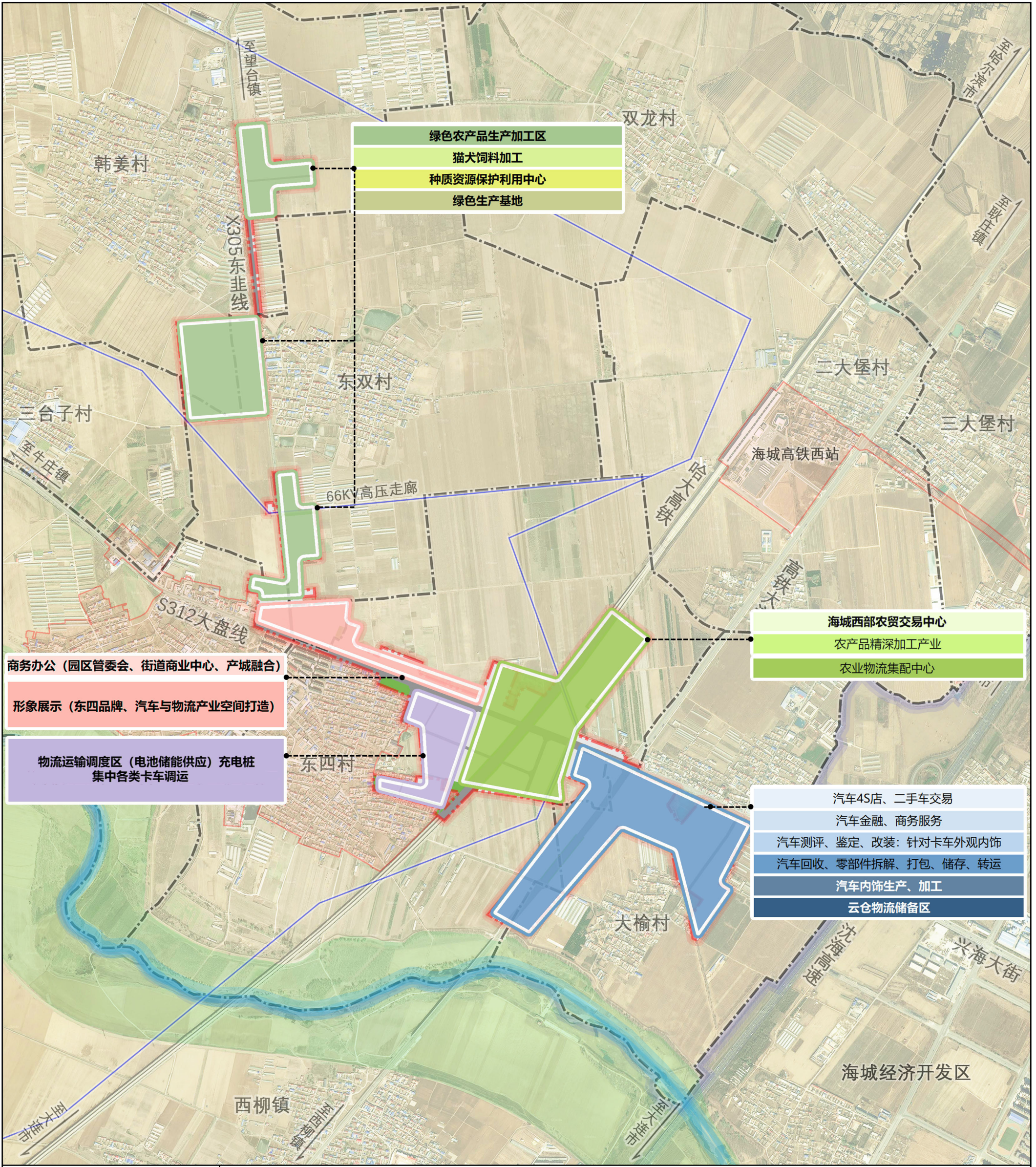
图例

- | | | |
|-----|-------|--------|
| 高速 | 铁路 | 城镇开发边界 |
| 省道 | 客运站 | 规划范围 |
| 主干路 | 道路断面 | 村界 |
| 次干路 | 街道办事处 | 高压线 |
| 支路 | 高铁站 | |

道路交通规划图

海城市东四汽车商贸物流产业园总体规划

OVERALL PLANNING OF HAICHENG DONGSI AUTOMOBILE TRADE LOGISTICS INDUSTRIAL PARK

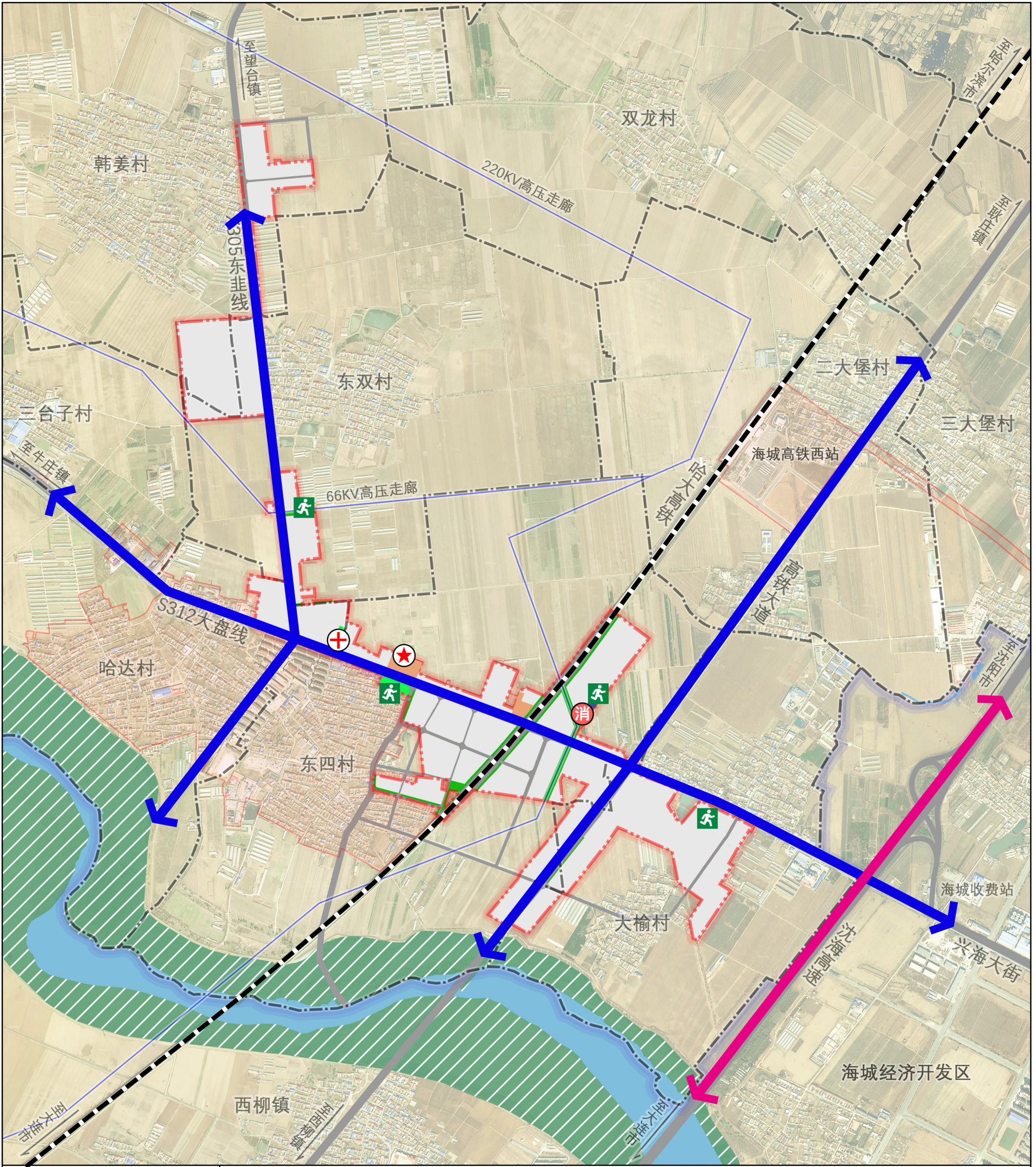


图例	
农产品生产加工区	城镇开发边界
商务办公区	规划范围
物流运输区	村界
农贸交易区	高压线
汽车交易与生产区	

产业布局指引图

海城市东四汽车商贸物流产业园总体规划

OVERALL PLANNING OF HAICHENG DONGSI AUTOMOBILE TRADE LOGISTICS INDUSTRIAL PARK



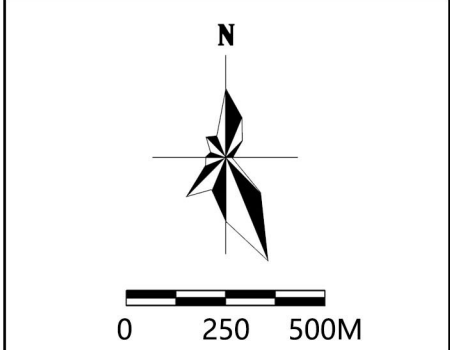
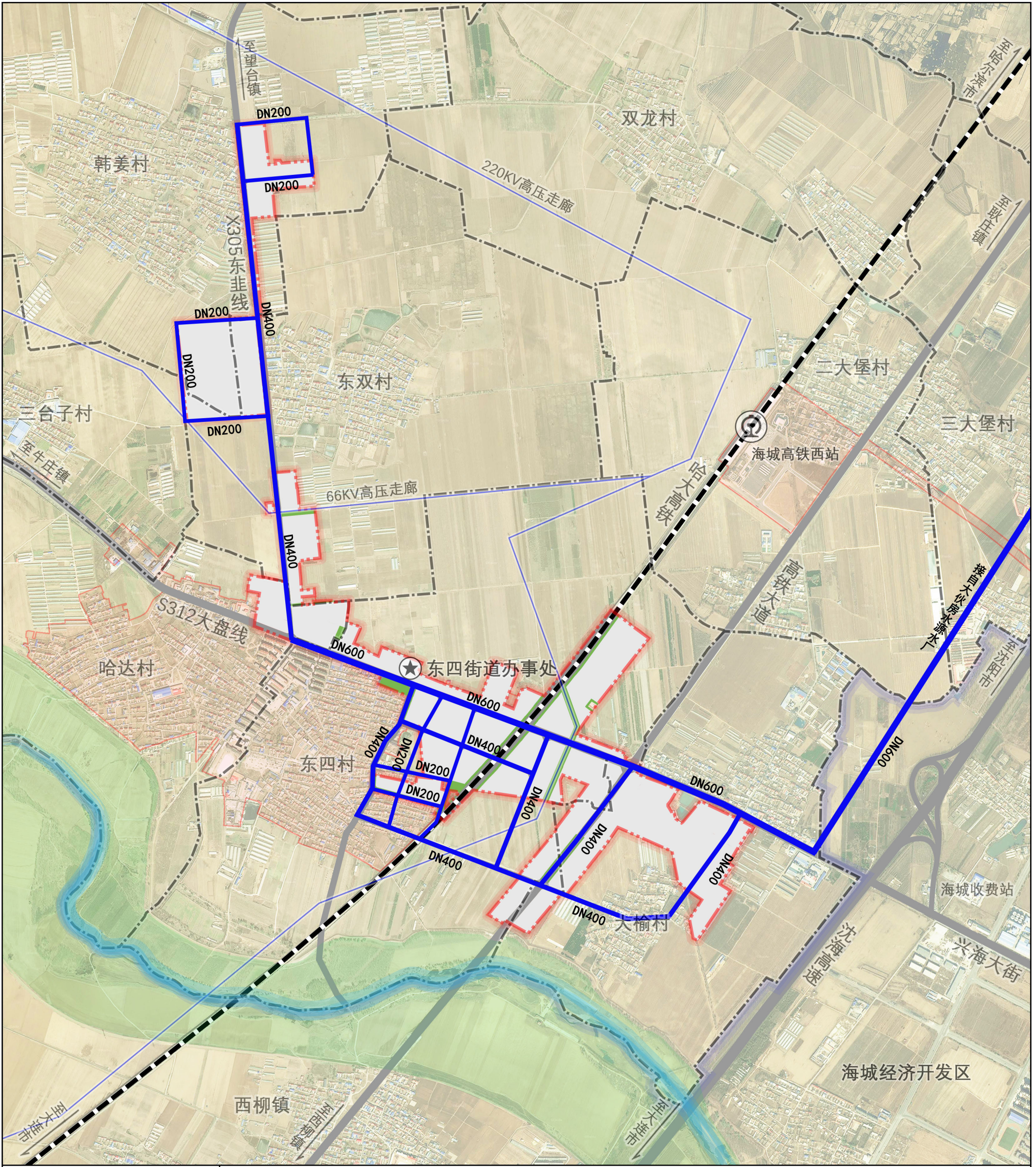
图例

- | | | |
|----------|--------|--------|
| 防灾指挥部 | 消防站 | 城镇开发边界 |
| 防灾急救中心 | 疏散场所 | 规划范围 |
| 危险品疏散通道 | 重点防护区域 | 村界 |
| 避灾疏散重要通道 | 公园绿地 | 高压线 |
| 重点防护单位 | 防护绿地 | |

防灾减灾规划图

海城市东四汽车商贸物流产业园总体规划

OVERALL PLANNING OF HAICHENG DONGSI AUTOMOBILE TRADE LOGISTICS INDUSTRIAL PARK

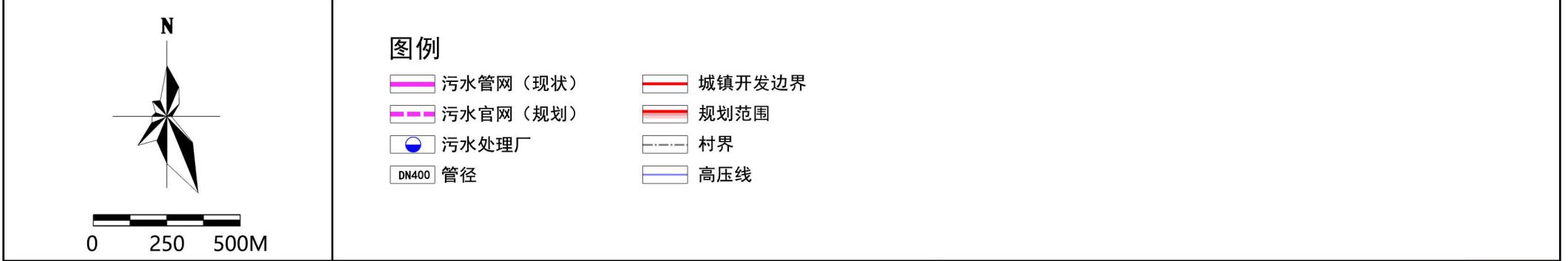
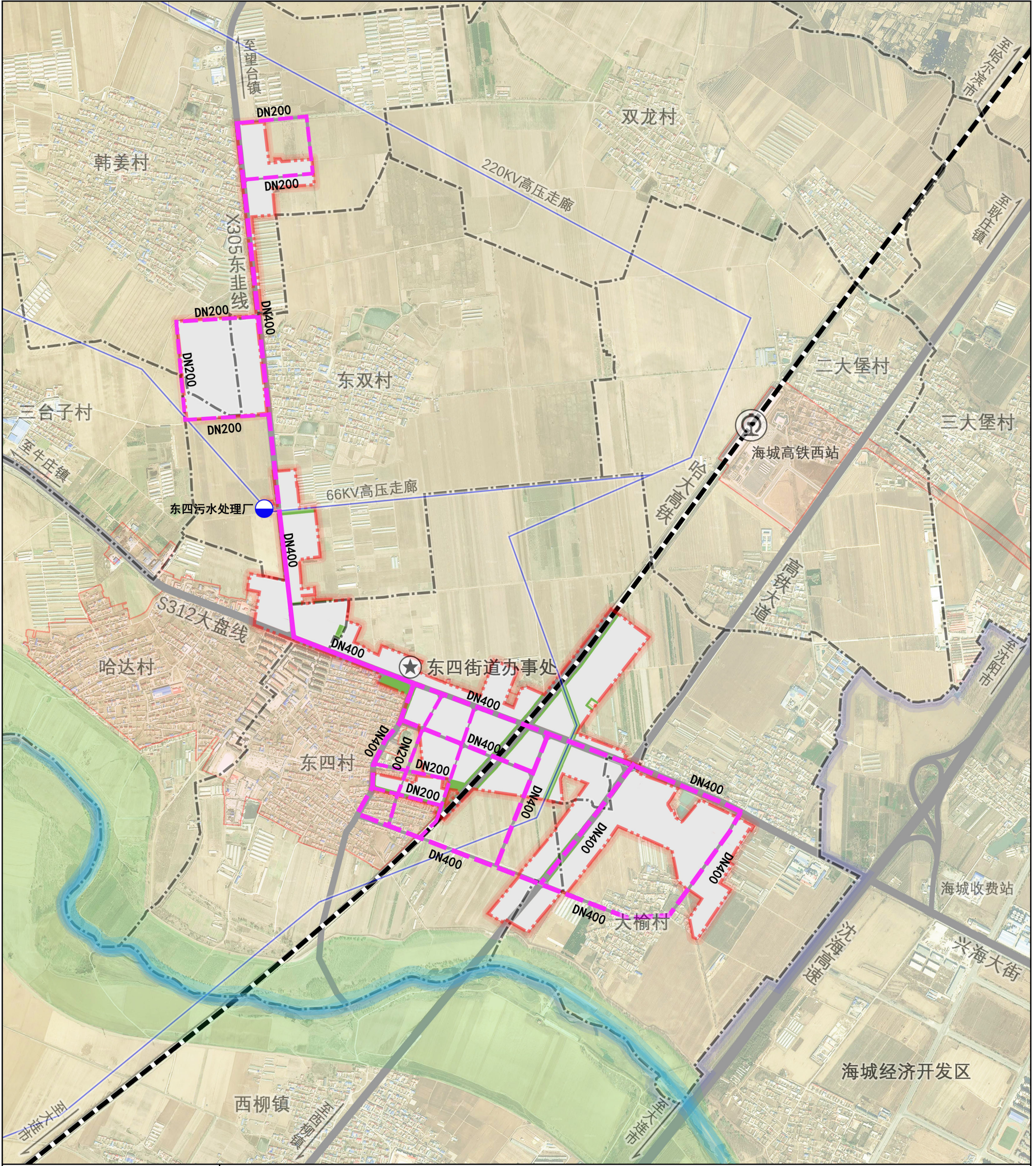


- 图例
- | | |
|----------|--------|
| 给水管网 | 城镇开发边界 |
| DN400 管径 | 规划范围 |
| 街道办事处 | 村界 |
| 高铁站 | 高压线 |

供水工程规划图

海城市东四汽车商贸物流产业园总体规划

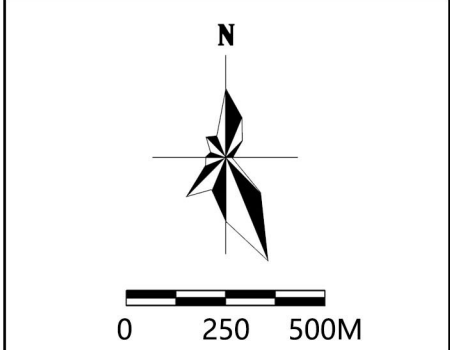
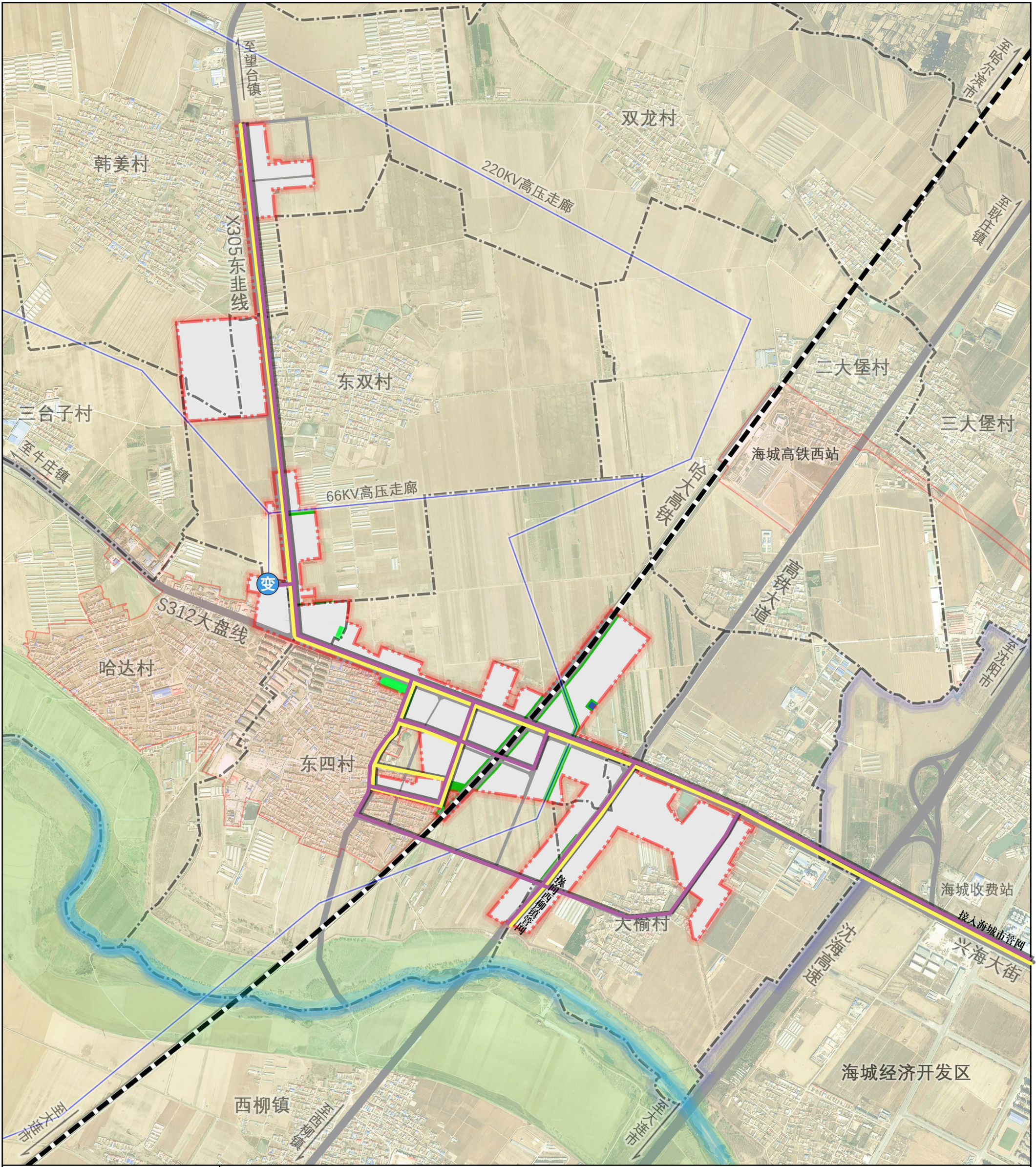
OVERALL PLANNING OF HAICHENG DONGSI AUTOMOBILE TRADE LOGISTICS INDUSTRIAL PARK



污水工程规划图

海城市东四汽车商贸物流产业园总体规划

OVERALL PLANNING OF HAICHENG DONGSI AUTOMOBILE TRADE LOGISTICS INDUSTRIAL PARK



图例

- | | | |
|------|---------|--------|
| 环卫用地 | 66KV变电站 | 城镇开发边界 |
| 公园绿地 | 高压走廊 | 规划范围 |
| 防护绿地 | 10KV电力线 | 村界 |
| 陆地水域 | 通信网络 | |

电力电信工程规划图