

百脑汇和富山商城户外广告设施设置详细规划 修订方案

【征求意见稿】

厦门市城市管理行政执法局

2025年11月



目录

- 一、背景概况
- 二、百脑汇调整方案
- 三、富山商城调整方案
- 四、规划调整总结

一、背景概况

1.1 项目缘起

- **现状户外广告设施品质待提升：**“百脑汇”和“富山商城”区位条件优越，但现状户外广告设施数量多面积小、形式缺乏特色，有待进一步通过提升广告设施品质，丰富视觉体验、改善城市景观和营商环境，助力城市数字化形象升级。
- **市场主体有较迫切的提升诉求：**“百脑汇”和“富山商城”的现状户外广告设施形式及规模大小与国际一线品牌客户投放需求（800-1000m²LED）存在较大差距，广告播放视觉冲击不足、效益差，市场主体提出对较为迫切的提升诉求。
- **原有规划已难以满足最新需求：**《火车站、湖滨南路及中山路片区户外广告设施设置详细规划》是厦门户外广告设施设置详细规划的先行试点，于2020年8月完成编制工作，距今已满五年。当前户外广告行业发展迅速、市场需求变化快，原有规划中的“百脑汇”和“富山商城”户外广告设施设置方案已难以满足最新设置需求。
- **综上，基于改善广告设施品质、提升营商氛围、响应市场需求，厦门市执法局组织开展《百脑汇和富山商城户外广告设施设置详细规划修订方案》编制工作，作为原试点规划的更新补充，特提请上报研究。**



百脑汇交叉口空间尺度关系和现状照片

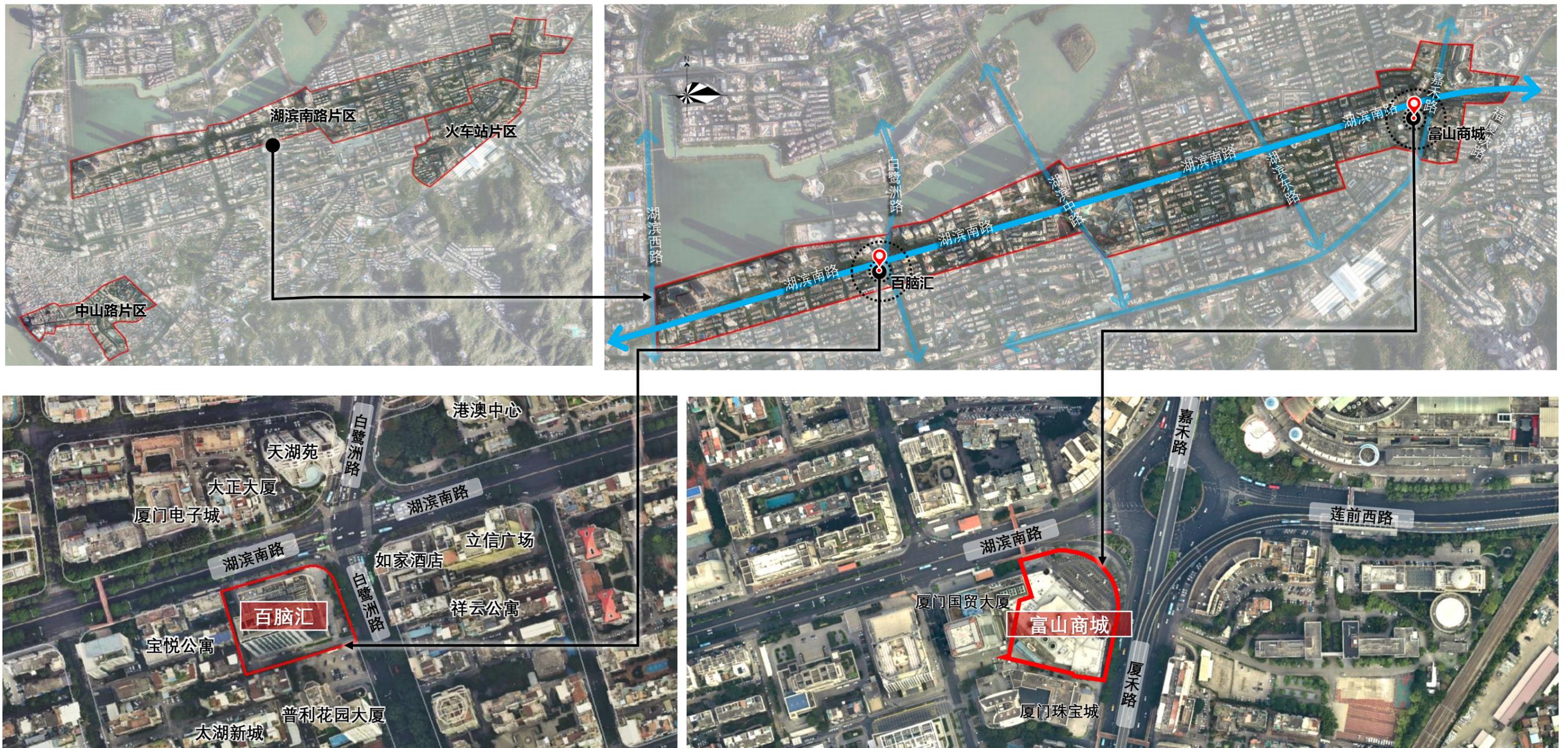


百脑汇交叉口空间尺度关系和现状照片

一、背景概况

1.2 区位范围

- 本次调整的百脑汇和富山商城地块位于《火车站、湖滨南路及中山路片区户外广告设施设置详细规划》中的湖滨南路片区（东至湖滨南路与嘉禾路交叉口，西至湖滨南路与湖滨西路交叉口，区段长度约5公里，面积约179.5公顷）。
- **百脑汇地块**：位于白鹭洲路和湖滨南路交叉口东北侧，所在用地面积约**0.57公顷**。
- **富山商城地块**：位于湖滨南路-莲前西路、嘉禾路-厦禾路交叉口西南侧，所在用地面积约**1.08公顷**。



二、百脑汇调整方案

2.1 调整前后比对

规划基于**区位特征、载体条件、人车流量、景观视线、商家需求、管控要求、营商环境**等因素综合考虑，对原规划LED屏和灯箱整合提升，**调整后LED面积约900m²，相比原规划新增762m²；相比原规划减少4处灯箱广告（约150m²）。**

原规划：

规格：LED18.4m × 7.5m，每个灯箱7.5m × 5m
面积：LED约138m²，灯箱7个合计约263m²，其他约150m²
形式：LED+灯箱+其他
效果：尺寸小且均质，广告位主次关系较弱，特色和冲击力不足，难以与城市门户地段匹配，广告效应较弱。



调整后：

规格：LED 60m × 15m，每个灯箱7.5m × 5m
面积：LED约900m²，灯箱3个合计约113m²，其他约150m²
形式：LED+灯箱+其他
效果：立面广告设置视觉焦点突出，大气时尚，利于广告宣传 and 吸引人流，活跃商业氛围。

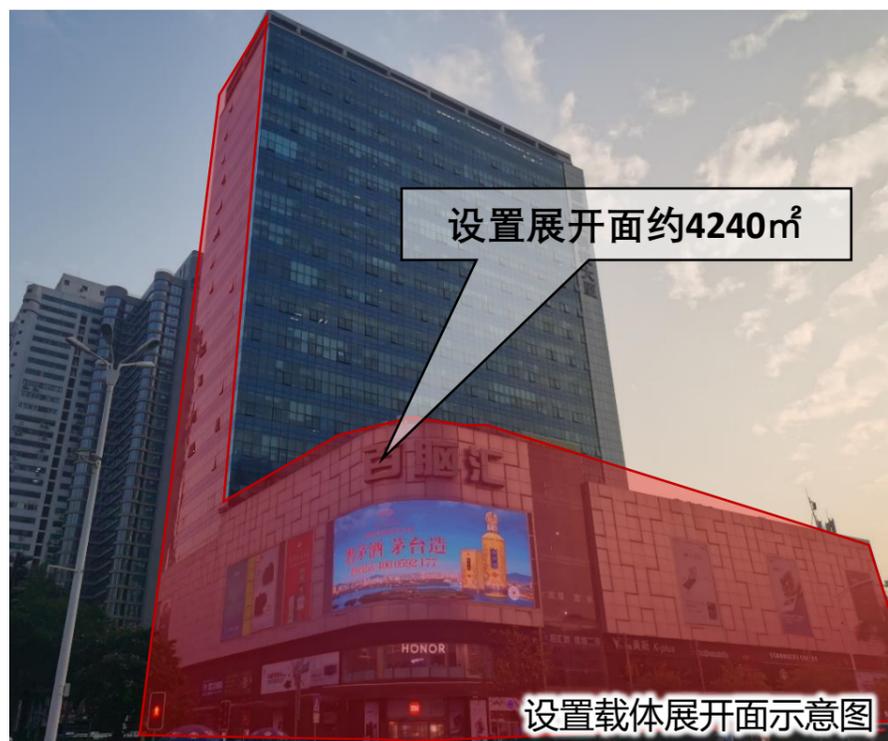


二、百脑汇调整方案

2.2 规划条件校核

满足广告总规导则中“用地和建筑准入、立面面积占比、突出厚度”的管控要求

类型	广告总规导则管控要求（严控区）	规划校核
（建构筑物） 附属式	用地准入： 商业用地。	规划和现状用地性质均为商业用地， 满足管控要求。
	建筑准入： 独立商业建筑、混合建筑的商业部分（集中式计容商业建筑面积大于等于20000m ² ）	建筑载体位处老城区，规模具有一定局限性，基于用地和建筑使用的实际情况，建议以商业综合体的形式认定其集中商业建筑面积规模，则总计容建筑面积 约3.8万m² ， 可以满足管控要求。
	立面面积占比： ≤30%	提升后LED屏显面积900m ² ，其他保留户外广告设施面积约263m ² ，设置载体展开面总面积约4240m ² ：立面占比=(900+263) /4240=27.43%， 满足管控要求。
	突出厚度： ≤0.5米	突出厚度≤0.5米， 满足管控要求。

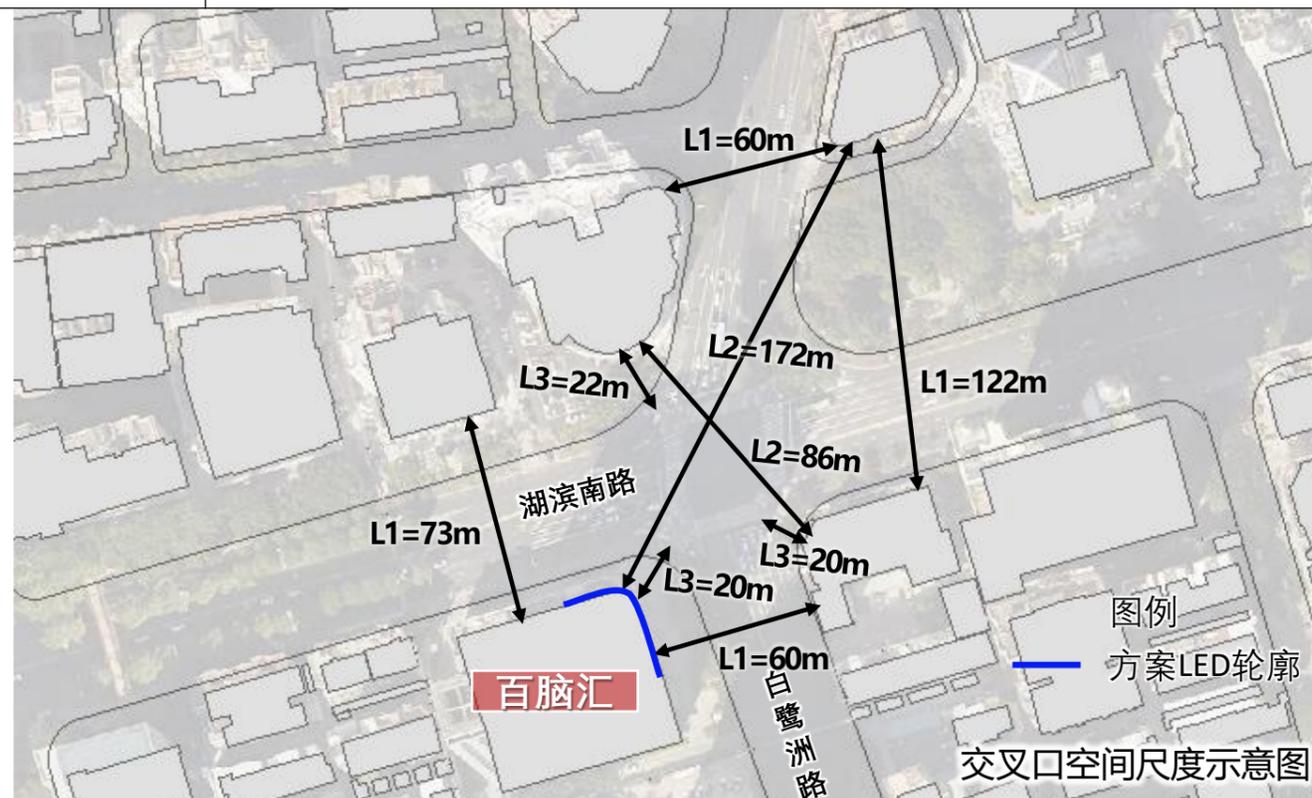
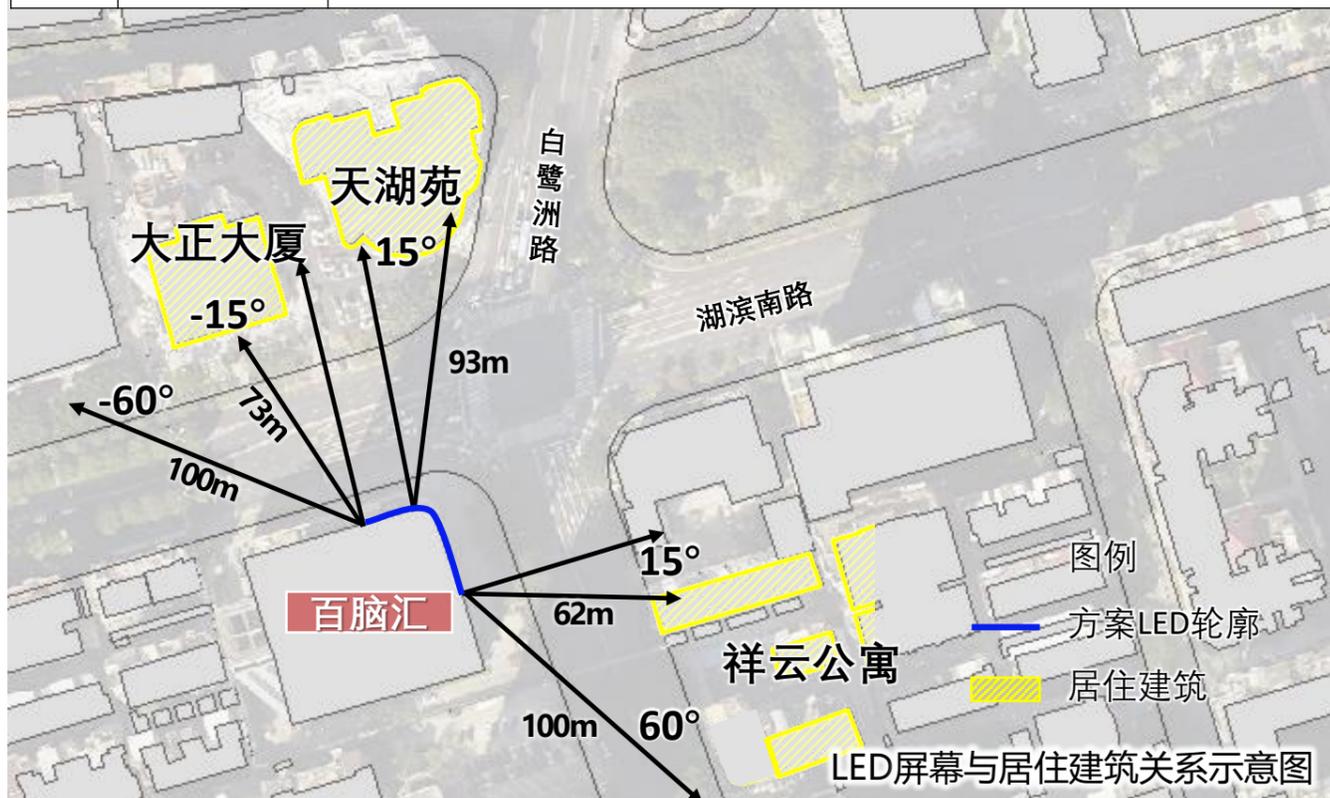


二、百脑汇调整方案

2.2 规划条件校核

不满足广告总规导则中“规格尺寸、与居住建筑距离、LED交叉口控制”的具体管控要求

序号	管控因素	广告总规导则管控要求 (严控区)	规划校核
1	规格尺寸	① “屏显类广告设施单体面积在严控区内应 $\leq 200\text{m}^2$ ”。 ② “单幅上限占比 50% ”。 ③ “不应在超出建筑物外轮廓线及顶部（含屋顶水箱、机房及其他构筑物等）”。	① LED屏显面积 900m^2 ， 不满足管控要求。 ② 单幅占比 $= 900 / (4240 \times 0.3) = 70.75\%$ ， 不满足管控要求。 ③ 局部超出屋顶外轮廓线， 不满足管控要求。
2	周边关系	“电子媒介类广告设施若正面朝向（ $-15^\circ \leq \text{角度} \leq 15^\circ$ ）有居住功能的建筑时，距离应 $\geq 200\text{m}$ ；主要朝向（ $15^\circ \leq \text{角度} \leq 60^\circ$ 、 $-60^\circ \leq \text{角度} \leq -15^\circ$ ）有居住功能的建筑时，距离应 $\geq 100\text{m}$ ”。	提升后LED屏显北侧正面朝向与居住建筑（南立面）最小距离均约 73m ，东侧正面朝向与居住建筑（山墙）最小距离均约 62m ： 不满足正面朝向距离应$\geq 200\text{m}$、主要朝向距离应$\geq 100\text{m}$的要求。
3	交叉口控制	“交叉口相邻象限建筑间距 $50\text{m} \leq L1 < 80\text{m}$ ”，且交叉口相对象限建筑间距 $70\text{m} \leq L2$ ”时， 单块设置面积小于等于100m^2，设置数量不多于1块 ，且距离交叉口转弯缘石线距离 $L3$ 应大于等于 20m ”。	白鹭洲路及湖滨南路两侧建筑最小间距 $L1$ 约 60m ，交叉口相对建筑最小间距 $L2$ 约 86m ，建筑与交叉口转弯缘石线最小距离 20m ，提升后LED屏显： 突破总规导则中关于交叉口屏显类户外广告设施设置面积、设置距离等管控要求。



二、百脑汇调整方案

2.3 设置方案论证

(1) 设置必要性

- **补短板：**原规划户外广告设施数量多、单体面积小，LED屏幕偏小（138m²），整体外观常规，与建筑立面和交叉口尺度不够协调，呈现出均质的视觉体验，与当下广告创新技术应用市场环境脱节，吸引力和宣传效果不足，亟需提升。
- **挖潜力：**百脑汇位于本岛中心城区的白鹭洲路和湖滨南路交叉口，属于重要主干道交通节点，人车流量较大（晚高峰8450辆/小时），本次调整可发挥所处区位条件优势，打造厦门中心城区城市风采展示窗口。
- **创效益：**调整后可满足政府公益宣传、数字广告发展、商户广告投放、城市景观提升等多方迫切需求，进一步提升城市数字化形象，活跃商业氛围，助力招商引资。



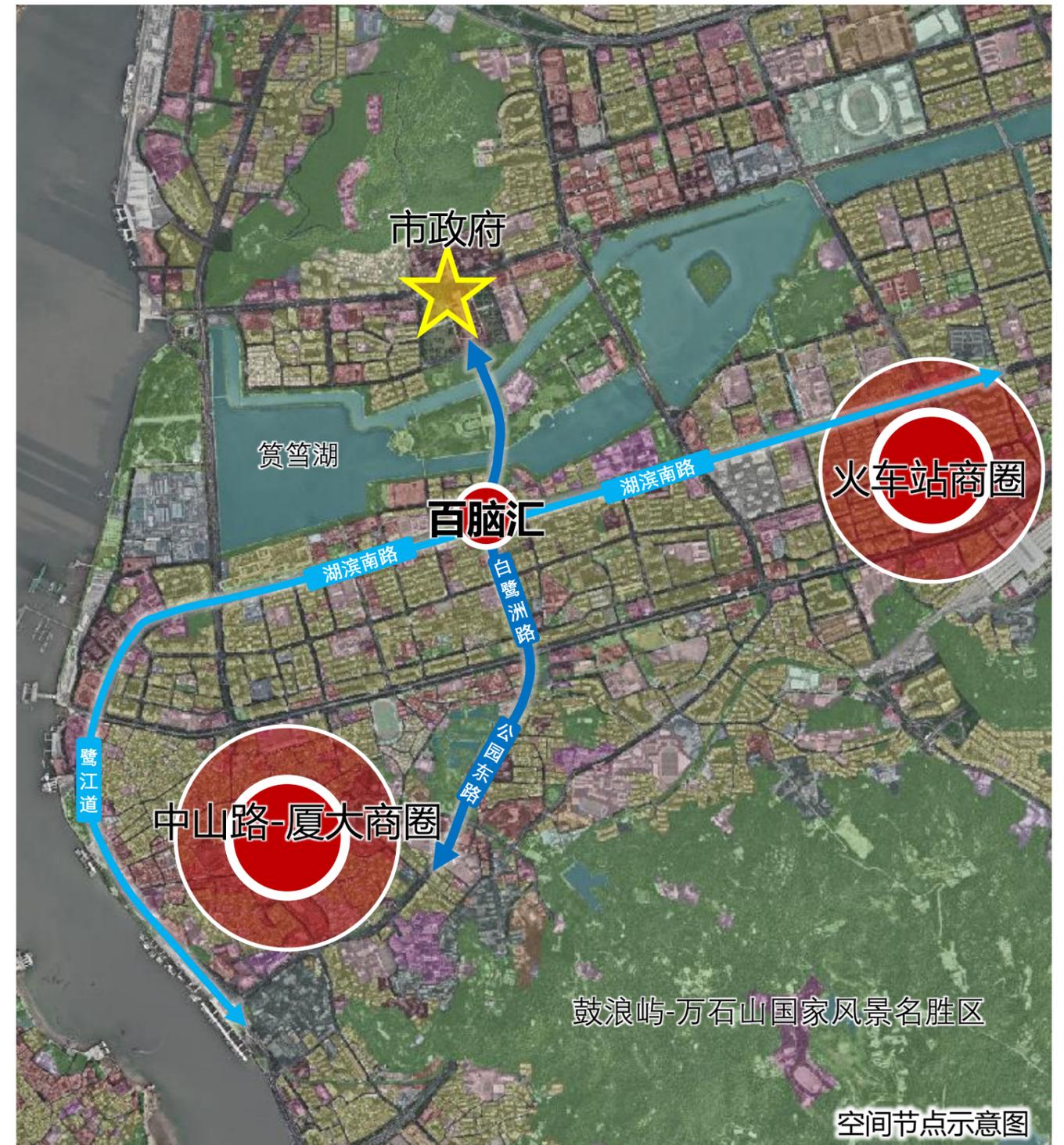
二、百脑汇调整方案

2.3 设置方案论证

(2) 设置可行性

➤ 所设LED规格大小与街道空间位置、尺度及载体条件较匹配

- ① **匹配重要空间节点：**百脑汇是市府大道上重要门户节点，是“筲箕湖-万石山”视廊上重要空间节点，也是“火车站、中山路-厦大”两大国际商圈融合的过渡性节点，设置大型LED利于提升商业氛围，更匹配空间节点的重要性。
- ② **符合街道空间尺度：**百脑汇位于40米宽的城市干道交叉口，适合设置大型LED屏来匹配周边较大的城市空间尺度。
- ③ **适合设置载体立面：**载体立面二层以上（除楼梯间外）均为实体墙面，设置大型LED不影响通风采光；现状LED较小，提升改造后的LED与载体立面协调性更好，视觉焦点更突出。



二、百脑汇调整方案

2.3 设置方案论证

(2) 设置可行性

➤ 可通过技术和管理手段减少对周边居住影响

① **控制正对居住建筑主要开窗面的屏幕面积**：提升后，正对北侧居住建筑南立面（主要开窗面）的LED屏幕面积约375m²，占LED屏幕总面积的比例约42%，占比较小。

② **设置感光系统**：加强屏照明管控，设置感光系统自动调节亮度，避免对周边居住生活产生眩光等光环境影响。

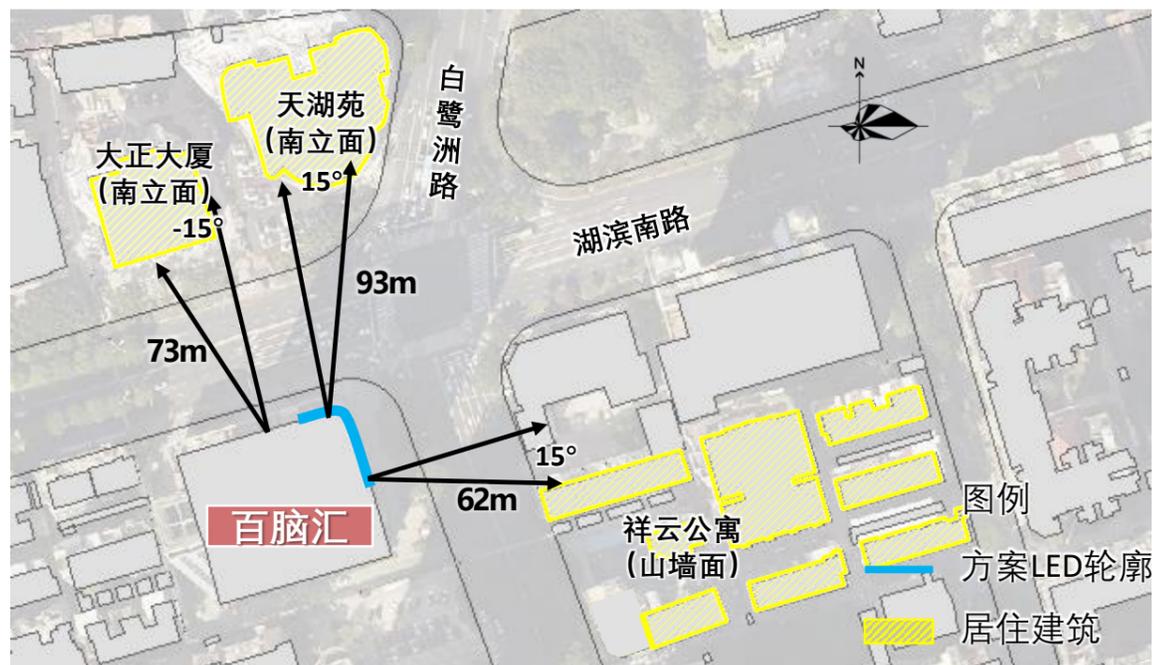
③ **加强日常管理**：后续日常管理中，可采取即时监测屏幕亮度影响、控制播放时段、严控夜间播放彩度、亮度、动态画面切换频率等措施来最大程度上减少广告屏对周边居住生活的影响。根据《LED显示屏干扰光评价要求》（GB/T36101—2018）、《城市户外广告和招牌设施技术标准》（CJJ149—2012）和《厦门市光环境控制规划（2022-2025年）》及厦门市广告总规导则等相关标准，**在夜间播放时，针对LED屏提出具体管控要求：**

① **彩度控制**：百脑汇按C2中彩度控制，彩度值 ≤ 10 。

② **亮度管控**：百脑汇按E3中等亮度环境区控制，夜间LED屏平均亮度 $\leq 300\text{cd}/\text{m}^2$ 。

③ **播放控制**：禁止播放声音；播放时段7:30-22:00；夜间LED屏播放画面应采用缓慢切换，单一画面展示时间 > 15 秒。

注：其他未提及的具体管控要素应满足相关规范要求。



二、百脑汇调整方案

2.3 设置方案论证

(3) 设置安全性

- **符合结构安全要求：**根据相关设计单位出具的鉴定报告，规划调整方案设置的LED显示屏不会降低原有结构的安全度，符合要求。

工程检测联系单

项目名称：百脑汇科技大厦户外广告设施设置提升改造

建设单位	厦门东帝士广告股份有限公司
检测单位	福州欣源建设工程质量检测有限公司
<p>我司此次申报的裸眼3D大屏位于：思明区湖滨南路76、78、80号百脑汇科技大厦外墙，整体面积：60m×15m=900m²，后期施工方案将采取拆除原有LED显示屏及钢结构，替换新设置的LED显示屏及钢结构，原LED显示屏、钢结构及外立面合计面积为：19m×7.3m=138.7m²，新安装裸眼3D大屏总面积900m²，总重量约64050kg（含钢结构、LED屏箱体、空调及其他配件），平均每平方重71.17kg。因申报过程需求，特请贵检测机构复核原结构承重是否满足需求，并请予以复函。</p> <p>单位盖章：厦门东帝士广告股份有限公司 日期：2025年8月28日</p>	
<p>经复核，此次百脑汇科技大厦外墙裸眼3D大屏提升改造完成后不会降低原有结构的安全度。</p> <p>单位盖章：福州欣源建设工程质量检测有限公司 日期：2025年8月28日</p>	

百脑汇户外显示屏重量说明书

百脑汇科技大厦户外显示屏总长60m×总高15m=900m²；

钢结构重量约为：40kg/m²

LED屏箱体重量：30kg/m²

空调及其他附件重量约为：50kg/台

显示屏总重计算：

钢结构重量：40kg/m²×900m²=36000kg

LED 屏箱体重量：30kg/m²×900m²=27000kg

空调及其他附件重量：50kg/台×21台=1050kg

显示屏总重约：36000kg+27000kg+1050kg=64050kg

每平方米重约：64050kg/900m²=71.17kg/m²

说明单位：厦门德隆巨彩光电科技有限公司

日期：2025年08月28日

二、百脑汇调整方案

2.3 设置方案论证

(4) 论证小结

➤ 经分析论证：

- ① **百脑汇户外广告设施进行规划调整具有必要性：**处于市府大道重要交通节点，区位条件优越，综合属地及商家等多方诉求，为进一步提升白鹭洲路与湖滨南路交叉口城市形象和活跃商业氛围，弥补现状不足，挖缺区位潜力，创造良好效益，本次规划调整具有必要性。
- ② **百脑汇户外广告设施进行规划调整具有可行性：**通过控制正对居住建筑的屏幕面积、运用感光系统、加强后期日常管理等措施可减少周边居住区影响，并从空间节点、规格大小及街区空间匹配度等角度综合分析论证，本次规划调整具有可行性。
- ③ **百脑汇户外广告设施进行规划调整具备安全性：**根据相关设计单位出具的鉴定报告，规划调整方案设置的LED显示屏不会降低原有结构的安全度，符合要求。

三、富山商城调整方案

3.1 调整前后比对

规划基于**区位特征、载体条件、人车流量、景观视线、商家需求、管控要求、营商环境**等因素综合考虑，对原规划灯箱进行整合提升，**调整为1处LED，面积约1050m²；增加1处集合招牌，面积约20m²；相比原规划新增面积710m²。**

原规划：

规格：灯箱8m×9m，24m×9m，8m×9m

面积：灯箱3个合计约360m²

形式：灯箱

效果：建筑外立面视觉元素较复杂，不够简洁现代，且户外广告设施形式材质较传统，难以带来强烈视觉冲击力。

调整后：

规格：LED 70m × 15m，集合招牌2m × 10m

面积：LED约1050m²，集合招牌约20m²

形式：LED+集合招牌

效果：宽幅大型LED屏显，辅以内打光灯箱时尚集合店招墙，视觉焦点突出，立面更简洁有序和焕然一新。



原规划设置效果



调整后设置效果

三、富山商城调整方案

3.2 规划条件校核

满足广告总规导则中“用地和建筑准入、突出厚度”管控要求，**不满足**“立面面积占比”管控要求

类型	广告总规导则管控要求	规划校核
（建构建筑物） 附属式	用地准入： 商业用地。	规划和现状用地性质均为商业用地， 满足管控要求。
	建筑准入： 独立商业建筑、混合建筑的商业部分（集中式计容商业建筑面积大于等于20000m ² ）	建筑载体为商业建筑，且集中式计容商业建筑面积为 30889.88平方米 ， 满足管控要求。
	立面面积占比： ≤40%	提升后LED屏显面积1050m ² ，其他面积约20m ² ，设置载体展开面总面积约1848m ² ： 立面占比=(1050+20) /1848= 57% ， 不满足管控要求。
	突出厚度： ≤0.5米	突出厚度 ≤0.5米 ， 满足管控要求。

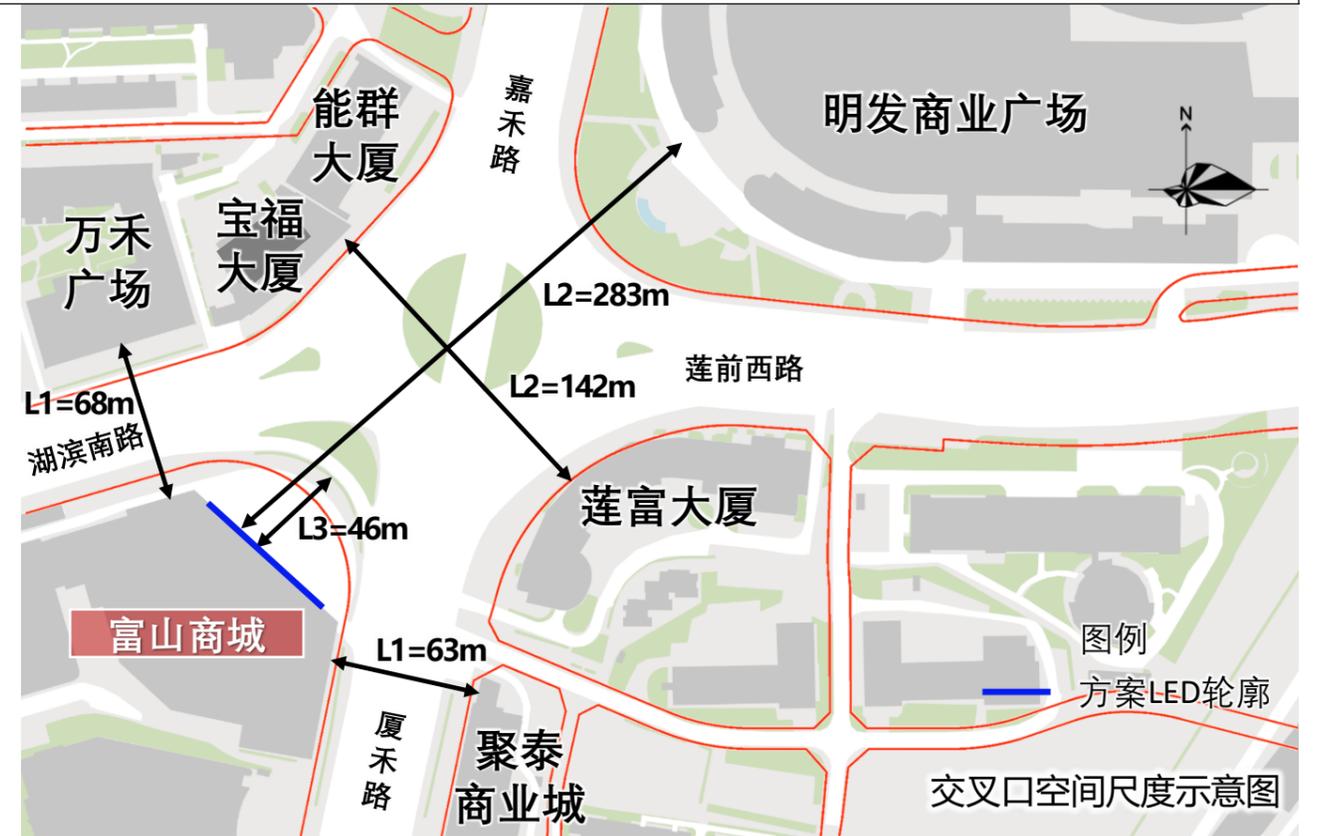
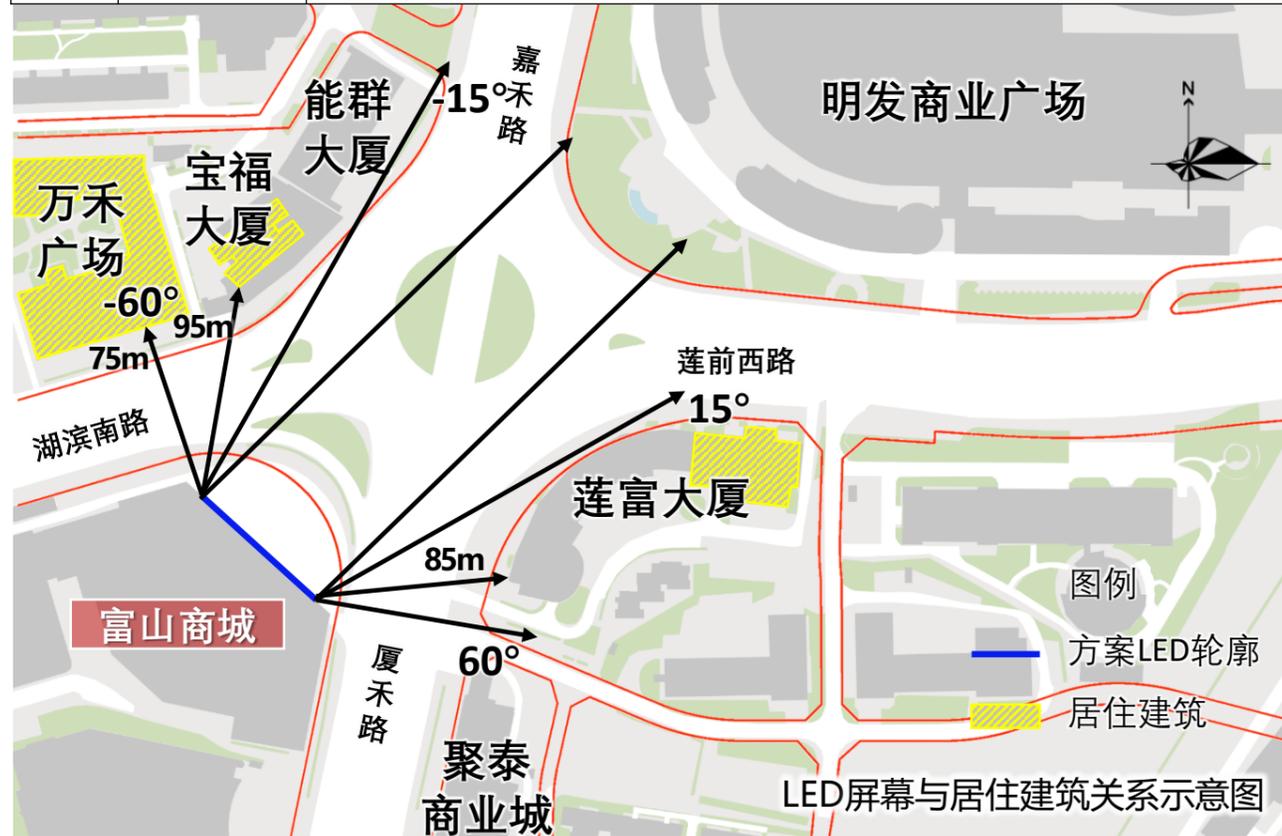


三、富山商城调整方案

3.2 规划条件校核

不满足广告总规导则中“规格尺寸、与居住建筑距离、LED交叉口控制”管控要求

序号	管控因素	广告总规导则管控要求	规划校核
1	规格尺寸	① “屏显类广告设施单体面积在活力街道内应 $\leq 500\text{m}^2$ ”。 ② “单幅上限占比 100% ”（且原则最大不得超过 500m^2 ）。 ③ “不应在超出建筑物外轮廓线及顶部（含屋顶水箱、机房及其他构筑物等）”。	① LED屏显面积 1050m^2 ，超过 500m^2 ， 不满足管控要求 。 ② 单幅占比 $= 1050 / (1848 * 0.57) = 98\%$ ，超过 500m^2 ， 不满足管控要求 。 ③ 结合现状设置的广告，局部超过墙体上沿， 不满足管控要求 。
2	周边关系	“电子媒介类广告设施若正面朝向（ $-15^\circ \leq \text{角度} \leq 15^\circ$ ）有居住功能的建筑时，距离应 $\geq 200\text{m}$ ；主要朝向（ $15^\circ \leq \text{角度} \leq 60^\circ$ 、 $-60^\circ \leq \text{角度} \leq -15^\circ$ ）有居住功能的建筑时，距离应 $\geq 100\text{m}$ ”。	正面朝向满足距离居住建筑 $\geq 200\text{m}$ 要求；主要朝向距离北侧万禾广场约 75m ，距离北侧宝福大厦约 95m ， 不满足管控要求 。
3	交叉口控制	“交叉口相邻象限建筑间距 $50\text{m} \leq L1 < 80\text{m}$ ”，且交叉口相对象限建筑间距 $70\text{m} \leq L2$ ”时， 单块设置面积小于等于100m^2，设置数量不多于1块 ，且距离交叉口转弯缘石线距离 $L3$ 应大于等于 20m ”。	湖滨南路与厦禾路两侧建筑最小间距 $L1$ 约 63m ，交叉口相对建筑最小间距 $L2$ 约 283m ，建筑与交叉口转弯缘石线最小距离 46m ，现状明发商业广场有1处LED屏显，但主要为面向商场内部街区。提升后LED屏显： 突破总规导则中关于交叉口屏显类户外广告设施设置面积、设置数量的管控要求 。

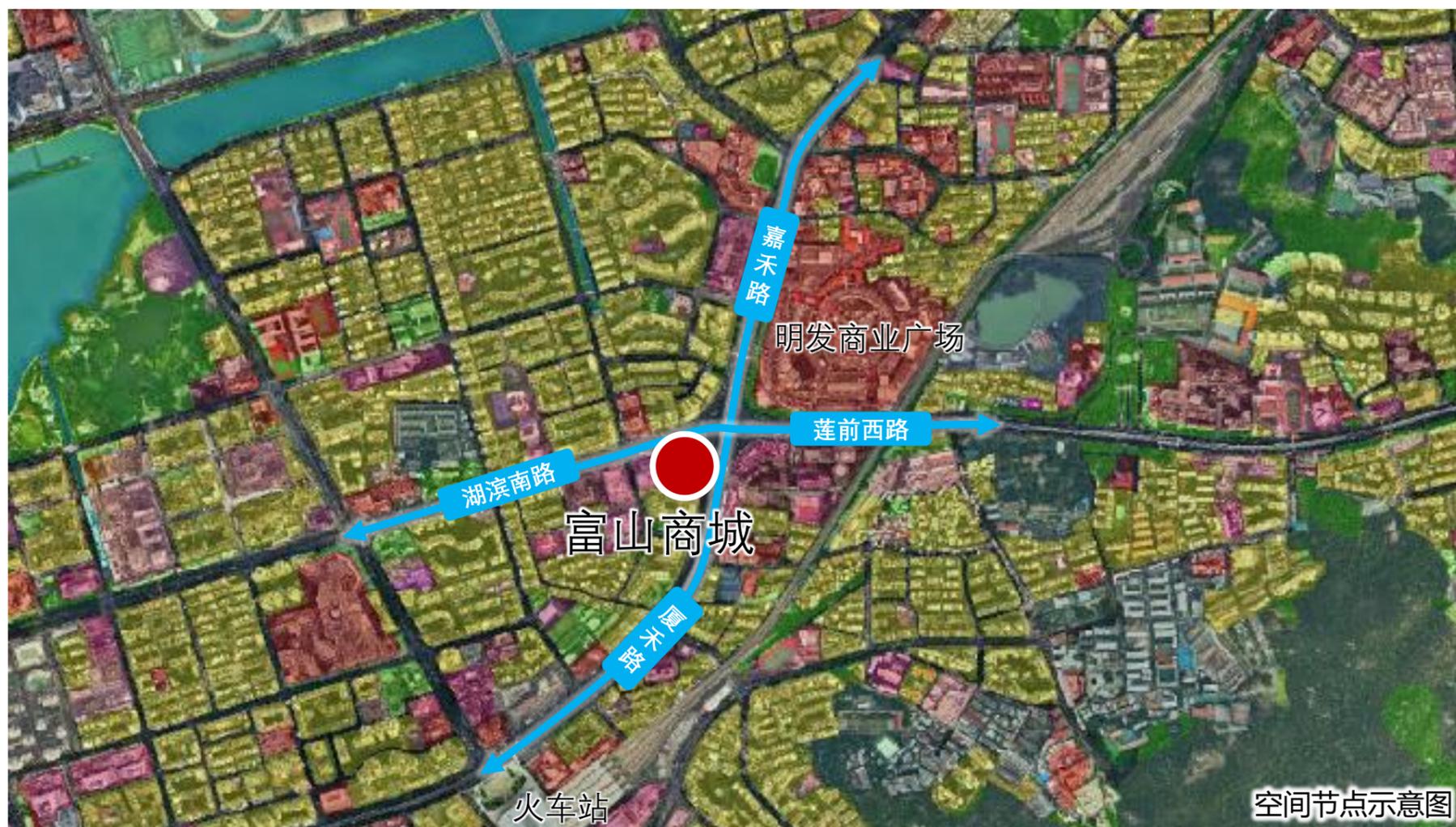


三、富山商城调整方案

3.3 设置方案论证

(1) 设置可行性

- **提品质：**原规划户外广告设施形式为常规灯箱，尺寸较小且受树木遮挡严重，难以体现商圈氛围。本次规划调整通过引入大型LED数字化元素助力升级改造，更能改善节点形象和提升商业活力。
- **树地标：**富山商城正面朝向城市主要干道交叉口，人车流量较大（晚高峰10310辆/小时）。原规划户外广告设施缺乏特色，本次调整通过设置大型LED屏来整合立面，突出视觉焦点，助力打造商圈视觉标志。
- **增效能：**原规划灯箱广告宣传效率低，难以满足商家日益增长的宣传需求。本次规划调整通过应用新技术，设置大型LED屏显，提升广告宣传效率，促进商城的高质量发展。



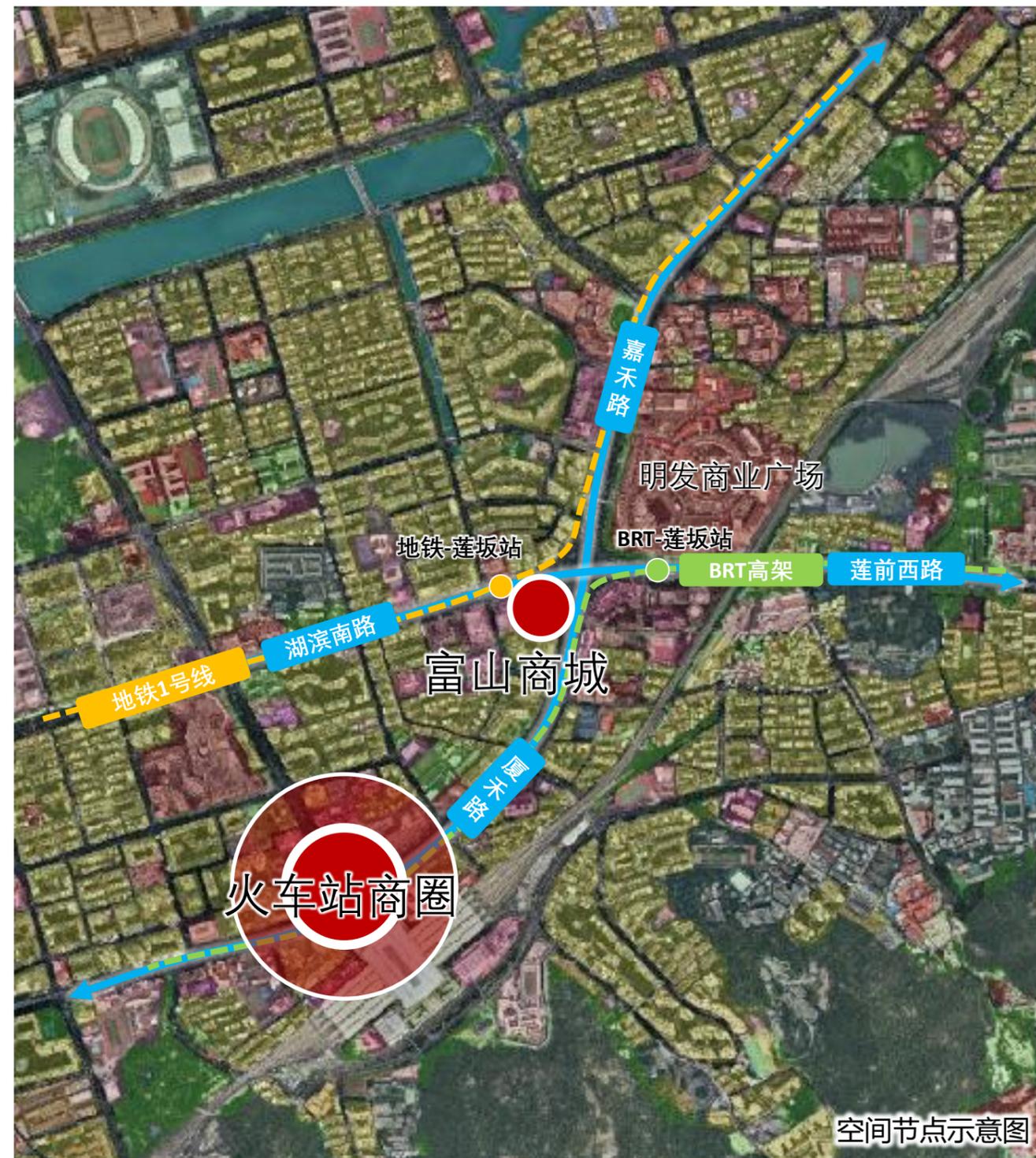
三、富山商城调整方案

3.3 设置方案论证

(2) 设置可行性

➤ 所设LED规格大小与街道空间位置、尺度及载体条件较匹配

- ① **匹配重要空间节点：**富山商城位于城市干道、轨道1号线、BRT交汇处，属于火车站国际商圈范畴，是厦门本岛重要商业及交通节点，设置大型LED屏显更彰显时尚现代感，更匹配空间节点的重要性。
- ② **符合街道空间尺度：**富山商城位于两条约44-60米宽主干道交叉口，城市空间尺度适合设置大型LED屏幕。
- ③ **适合设置载体立面：**载体立面东侧为实体墙面，西侧局部为玻璃幕墙（内部为KTV），设置大型LED不影响通风采光，且新设置的LED与载体立面协调性更好，视觉焦点更突出。



三、富山商城调整方案

3.3 设置方案论证

(2) 设置可行性

➤ 可通过技术和管理手段减少对周边居住影响

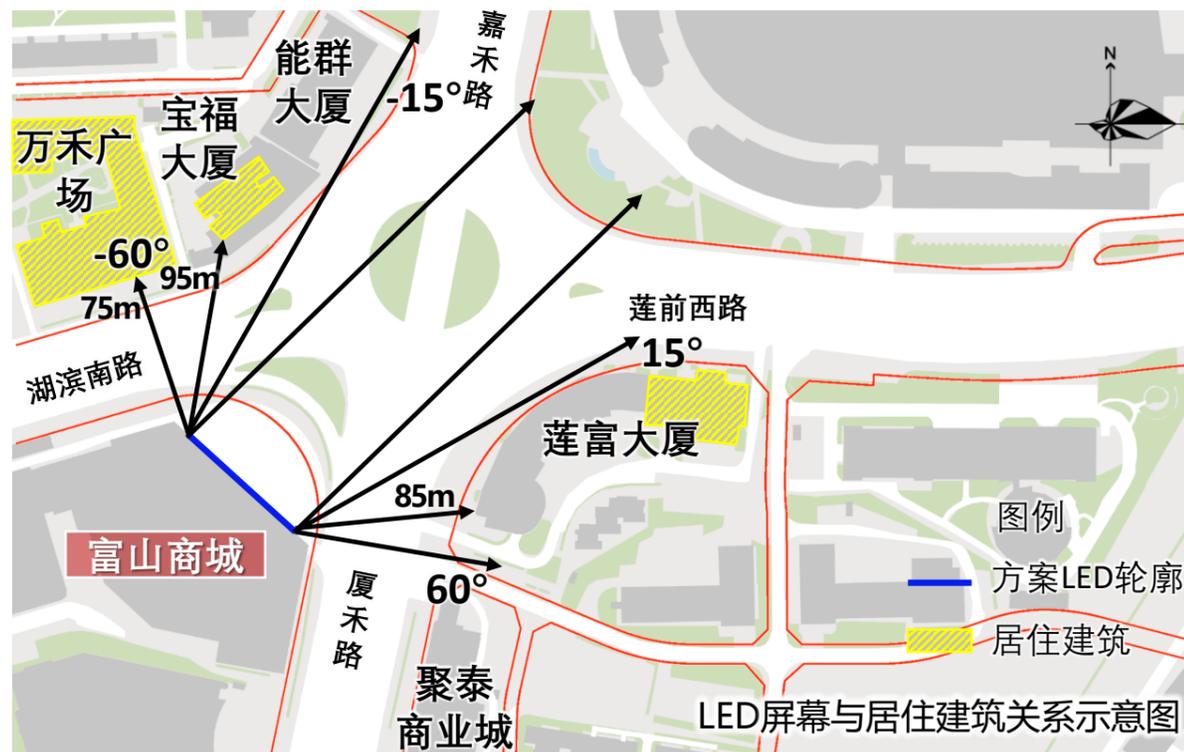
- ① **避免正对居住建筑**：设置的LED是在“-20°至-60°”的范围内面向居住建筑底商，非正面朝向居住建筑。
- ② **设置感光系统**：加强屏照明管控，设置感光系统自动调节亮度，避免对周边居住生活产生眩光等光环境影响。
- ③ **加强日常管理**：后续日常管理中，可采取即时监测屏幕亮度影响、控制播放时段、严控夜间播放彩度、亮度、动态画面切换频率等措施来最大程度上减少广告屏对周边居住生活的影响。根据《LED显示屏干扰光评价要求》（GB/T36101—2018）、《城市户外广告和招牌设施技术标准》（CJJ149—20121）和《厦门市光环境控制规划（2022-2025年）》及厦门市广告总规导则等相关标准，**在夜间播放时，针对led屏提出具体管控要求：**

① **彩度控制**：富山商城按C3彩度不限控制。

② **亮度管控**：富山商城按E4中等亮度环境区，夜间LED屏平均亮度 $\leq 400\text{cd}/\text{m}^2$ 。

③ **播放控制**：禁止播放声音；播放时段7:30-22:00；夜间LED屏播放画面应采用缓慢切换，单一画面展示时间 > 15 秒。

注：其他未提及的具体管控要素应满足相关规范要求。

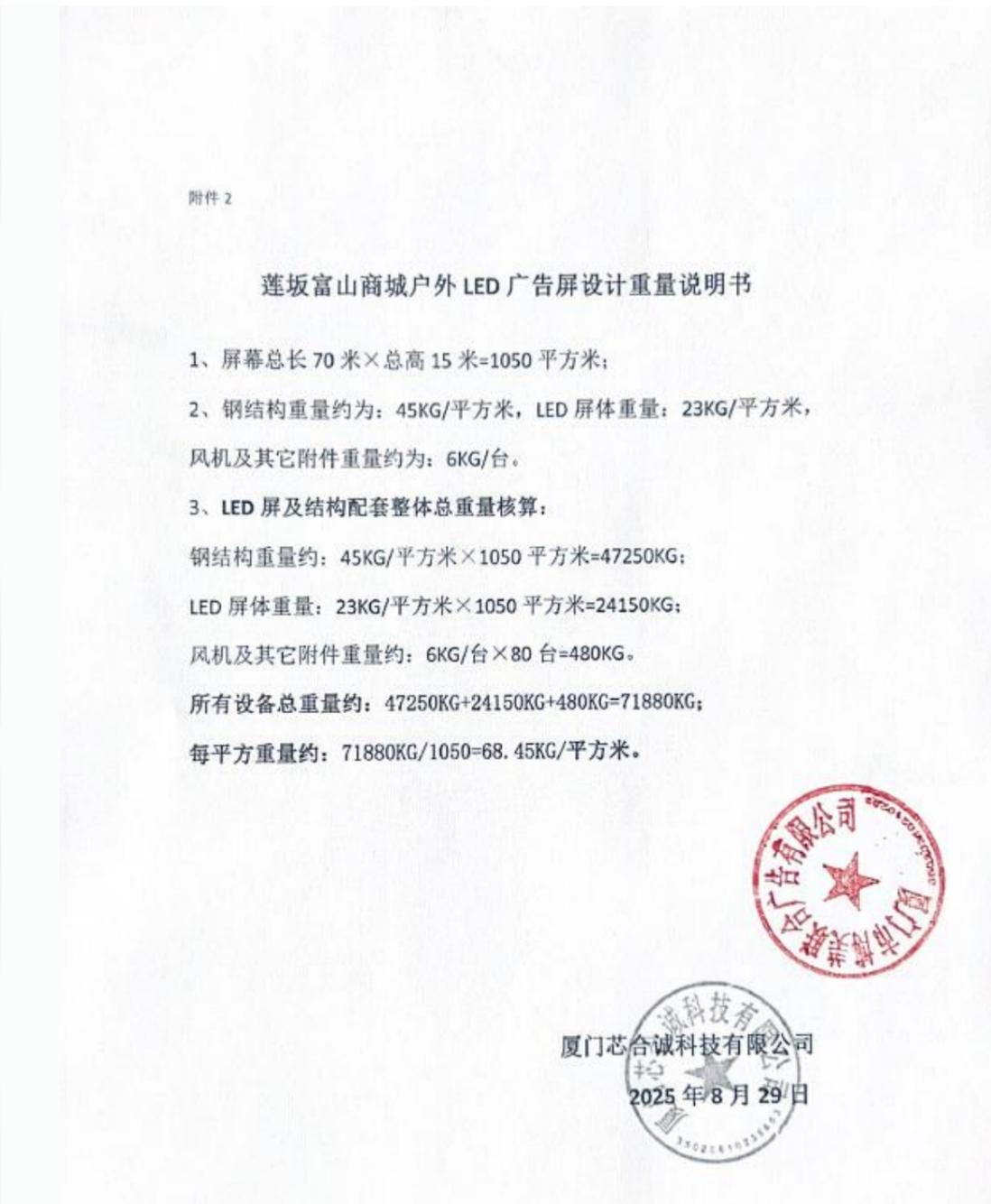
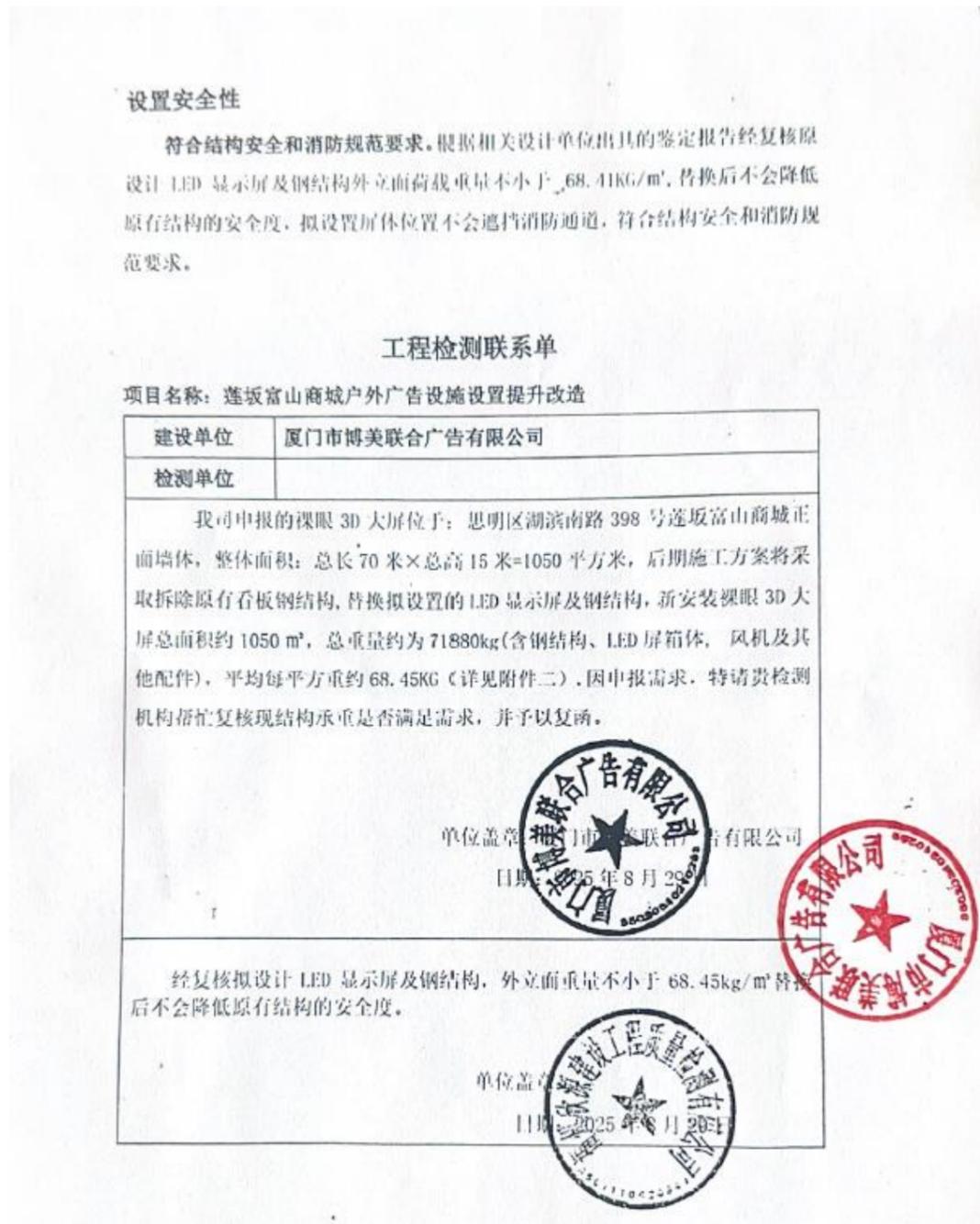


三、富山商城调整方案

3.3 设置方案论证

(3) 设置安全性

- **符合结构安全要求：**根据相关设计单位出具的鉴定报告，规划调整方案设置的LED显示屏不会降低原有结构的安全度，符合要求。



三、富山商城调整方案

3.3 设置方案论证

(4) 论证小结

➤ 经分析论证：

- ① **富山商城户外广告设施进行规划调整具有必要性：** 莲坂富山商城临近城市主要干道交叉口，具有优越的区位条件和良好的未来发展优势，综合属地及商家等多方面诉求，通过设置现代化LED广告设施，提升商圈营商氛围，打造城市视觉焦点，形成良好的城市宣传展示窗口，为市民和游客带来全新视觉体验，本次规划调整具有必要性。
- ② **富山商城户外广告设施进行规划调整具有可行性：** 通过避免正对居住建筑、控制LED屏幕亮度及播放时间、运用感光系统、加强后期日常管理等措施可减少周边居住区的影响，并从空间节点、规格大小及街区空间匹配度等角度综合分析论证，本次规划调整具有可行性。
- ③ **富山商城户外广告设施进行规划调整具备安全性：** 根据相关设计单位出具的鉴定报告，规划调整方案设置的LED显示屏不会降低原有结构的安全度，符合要求。

四、规划调整总结

经论证，百脑汇和富山商城户外广告设施设置详细规划方案调整**有利于改善城市景观、提升营商氛围、响应市场需求，具备必要性、可行性和安全性。**调整后，相比原规划：

户外广告设施总设置数量减少5处（均为灯箱），总设置面积增加1322m²（主要增加LED面积）。

➤ **总设置数量减少5处：LED增加1处，灯箱减少7处，集合招牌增加1处。）**

① 百脑汇：灯箱减少4处，其他不变。

② 富山商城：LED增加1处、灯箱减少3处、集合招牌增加1处。

➤ **总设置面积增加1322m²：LED增加1812m²，灯箱减少510m²，集合招牌增加20m²。**

① 百脑汇：LED增加762m²、灯箱减少150m²，合计增加612m²。

② 富山商城：LED增加1050m²、灯箱减少360m²、集合招牌增加20m²，合计增加710。

设置载体名称	原规划						调整后						调整后数量和面积增减情况							
	LED		灯箱		集合招牌		LED		灯箱		集合招牌		LED		灯箱 (处)		集合招牌		小计 (处)	
	数量 (处)	面积 (m ²)	数量 (处)	面积 (m ²)	数量 (处)	面积 (m ²)	数量 (处)	面积 (m ²)	数量 (处)	面积 (m ²)										
百脑汇	1	138	7	263	0	0	1	900	3	113	0	0	0	762	-4	-150	0	0	-4	612
富山商城	0	0	3	360	0	0	1	1050	0	0	1	20	1	1050	-3	-360	1	20	-1	710
合计	1	138	10	623	0	0	2	1950	3	113	1	20	1	1812	-7	-510	1	20	-5	1322

注：“+”表示数量增加，“-”表示数量减少