

《赣州市中心城区龙岭单元控制性详细规划》规划解读

龙岭单元位于赣州市中心城区的西南部、南康区东南部，南侧紧邻赣州国际陆港，是南康的东大门，是推动南康区融入“五区一体化”发展的前沿阵地，也是推动深赣港产城一体化合作区建设的重要腹地。近日，市政府批复了《赣州市中心城区龙岭单元控制性详细规划》（以下简称《规划》）。为切实加强规划公布及宣传，现将《规划》的主要内容解读如下：

一、《规划》的编制背景是什么？

传导新时代国土空间总体规划新要求。2022年10月，江西省正式启用的“三区三线”成果将龙岭单元划入了城镇开发边界内。根据2023年3月23日自然资源部印发的《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》，各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制。同时为传导落实《赣州市国土空间总体规划（2021—2035年）》对龙岭单元的发展引导、发展规模、设施配置要求等，亟需开展龙岭单元控制性详细规划的编制。

上版控规已无法适应新的发展要求。原城乡规划体系下编制的《南康市龙岭新区控制性详细规划》主要内容虽得到有效实施，但功能布局稍有偏移，道路交通、公服设施、城

市绿化建设不足，且周边的龙岭工业园西区、龙岭工业园东区以及赣南汽车城区域无控规覆盖。根据 2022 年 7 月 9 日江西省自然资源厅印发的《关于做好城镇开发边界内控制性详细规划编制管理工作的通知》：在城镇开发边界范围内未编制控规的地块，不得进行城镇开发建设。因此，上版控规已不再适应龙岭单元发展的新要求，亟需进行新一轮控制性详细规划的编制。

深赣港产城一体化项目落户。2020 年 5 月 12 日，深圳市盐田港集团与南康区政府、赣州国际陆港发展集团签署《深赣港产城一体化合作区项目协议书》，以赣州国际陆港与深圳盐田港港口合作为切入点，共建深赣港产城一体化合作区。龙岭单元临近赣州国际陆港，未来应以“城”反哺“港”和“产”，实现港产城协同发展，形成港产城经济驱动新引擎，带动产业升级和经济发展。



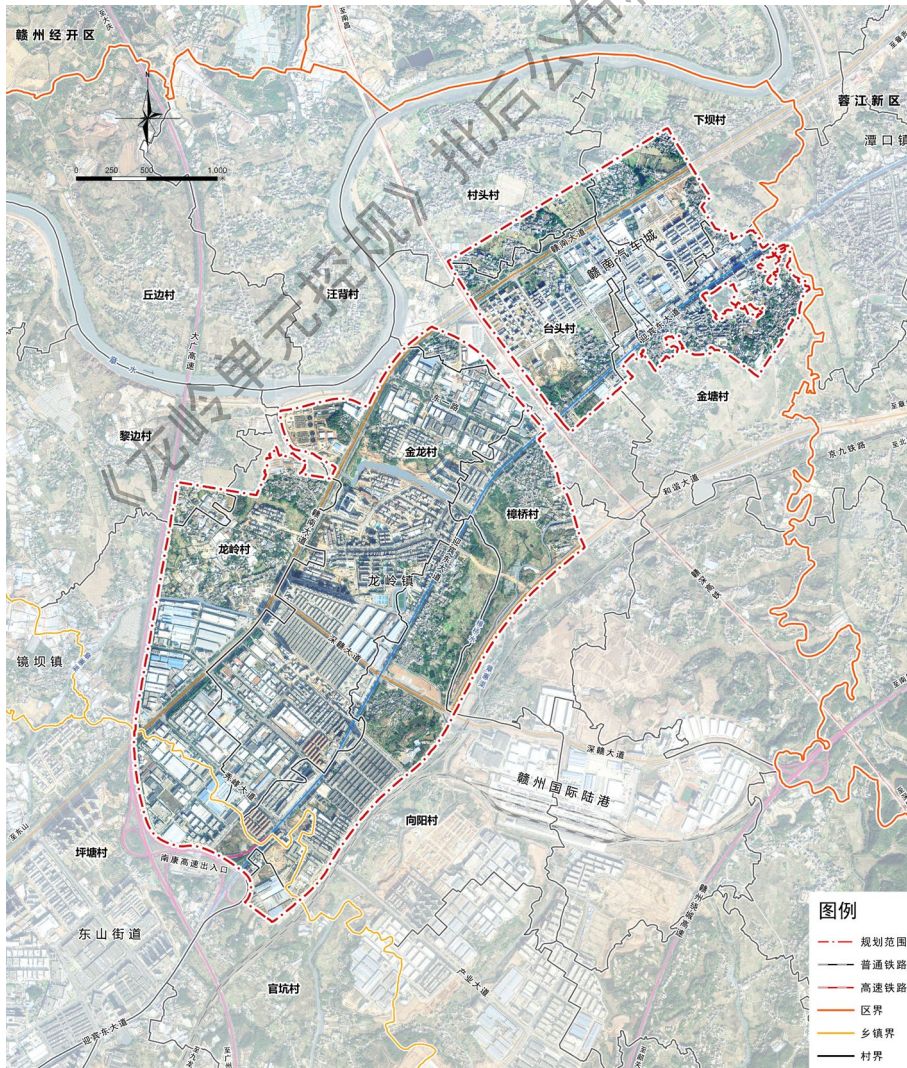
二、《规划》将起到什么作用？

《规划》是龙岭单元开展国土空间开发、保护、实施国土空间用途管制、核发规划许可、进行各项建设活动的法定

文件，是实施城市规划建设和管理的直接依据。在龙岭单元内进行的各项城市建设活动，均应遵循本《规划》。《规划》批准实施后，任何部门和个人不得随意修改、违规变更，确需变更的，应依法按程序进行。

三、《规划》的位置在哪，范围有多大？

依据“三区三线”划定成果，规划范围与城镇开发边界一致，具体东与蓉江新区潭口镇交界，南至京九铁路，西至大广高速，北至章水与赣南大道北侧村庄，总面积约 10.37 平方公里。



四、规划定位与目标是什么？

规划紧扣港产城一体化发展，将龙岭单元定位为深赣港产城一体化合作区现代服务中心，打造集智能制造、电商物流、商贸服务、生态居住于一体的城市单元。

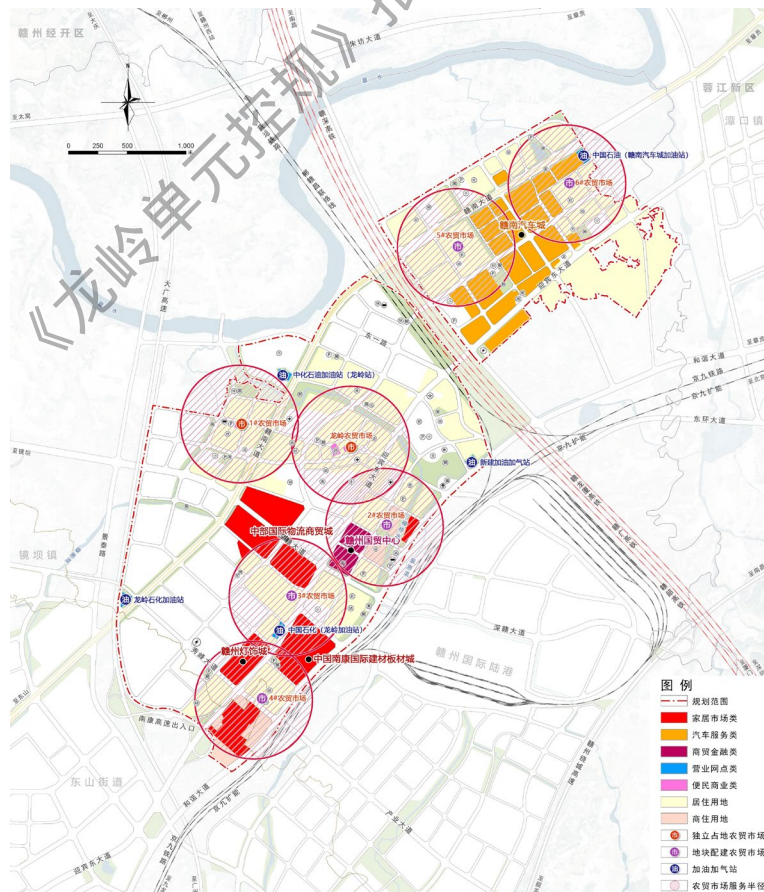
顺应城市发展趋势，推动产业升级转型，营造城市宜居环境，将龙岭单元建设成为赣州市中心城区产城融合高质量发展区、城市更新示范区。



五、规划发展策略是什么？

策略一：补齐短板，完善设施配套

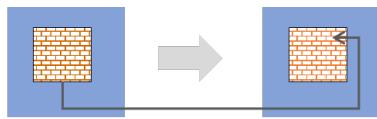
遵循城乡共享、单元互动的原则，分级完善设施，新增街道级文化活动中心、全民健身中心各1处、综合医院1处，改建南康四中，新增2所初中、5所小学、13所幼儿园，补齐公共服务设施短板。按照港产城一体化发展思路，新建赣州国贸中心，打造临港服务核心，合理布局农贸市场，丰富小型便民类商业。结合现状水系，补绿增绿，合理布局蓝绿空间，人均公园绿地由现状的0.46平方米提高至6.29平方米；改造提升市政基础设施，优化给水、污水、雨水、电力及燃气等市政管网布局。



策略二：整治提升，促进产业转型升级

区域联动，承接赣州国际陆港的外溢产业；引导工业用地功能提升优化，整合零散产业用地，以智能家居产业为核心，完善商贸、物流、配套产业；加大旧工业区改造力度，按照“保留现状类、综合整治类、功能改善类、全面改造类”四类，分别提出更新指引，促进产业园区更新升级。

现状保留类更新模式



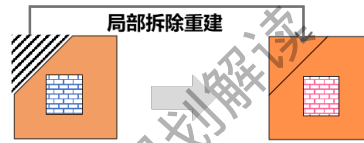
保留现状，提升整体品质

功能改善类更新模式



调整功能，顺应区域发展需求

综合整治类更新模式



建筑修缮，并通过完善基础设施等方式，提升整体质量

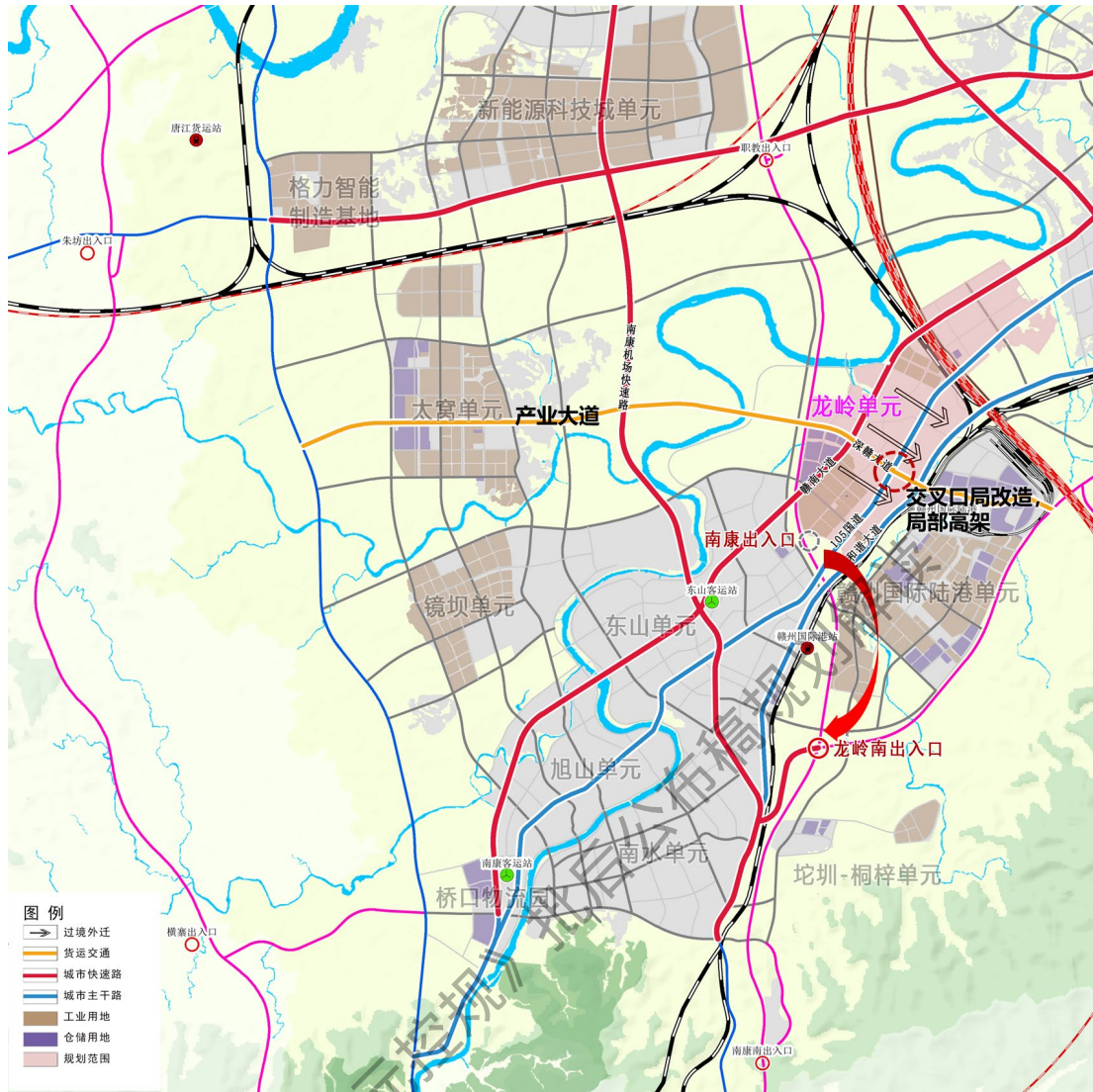
全面改造类更新模式



拆除重建

策略三：客货分流、内外分离，构建高效便捷的交通体系

加强与赣南大道快速路 3 组上下匝道交通联系；打通深赣大道西延，作为区域主要货运通道，推进和谐大道建设，剥离过境交通；推动局部交叉口高架改造，远期将南康出入口迁移至南侧南康南枢纽，疏解上下高速交通流量；打通内部断头路，形成“三横四纵”的骨干路网结构体系，细化城市支路网建设，整体改善龙岭单元交通组织。



六、规划主要内容是什么？

1、规划空间结构

规划龙岭单元的空间结构为：“一带一廊两轴三片区”。

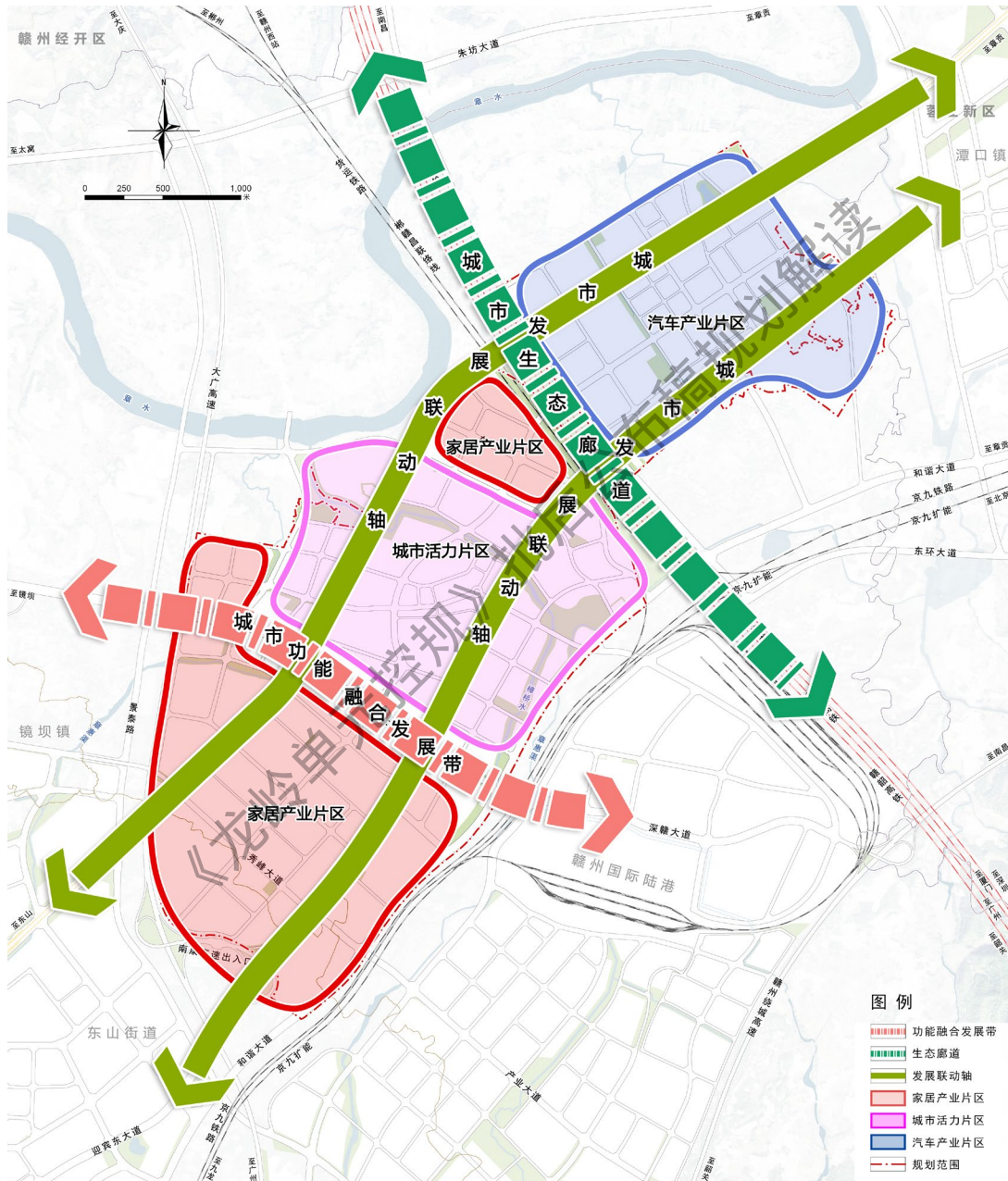
“一带”：指城市功能融合发展带，沿深赣大道向东连接赣州国际陆港，向西联系镜坝、太窝单元。

“一廊”：指城市生态廊道，向北连接黄金机场，向南连接赣州国际陆港。

“两轴”：指沿赣南大道、迎宾东大道形成的两条城市发

展联动轴，往东北连接蓉江新城、章江新区，往西南连接东山、南水、旭山单元。

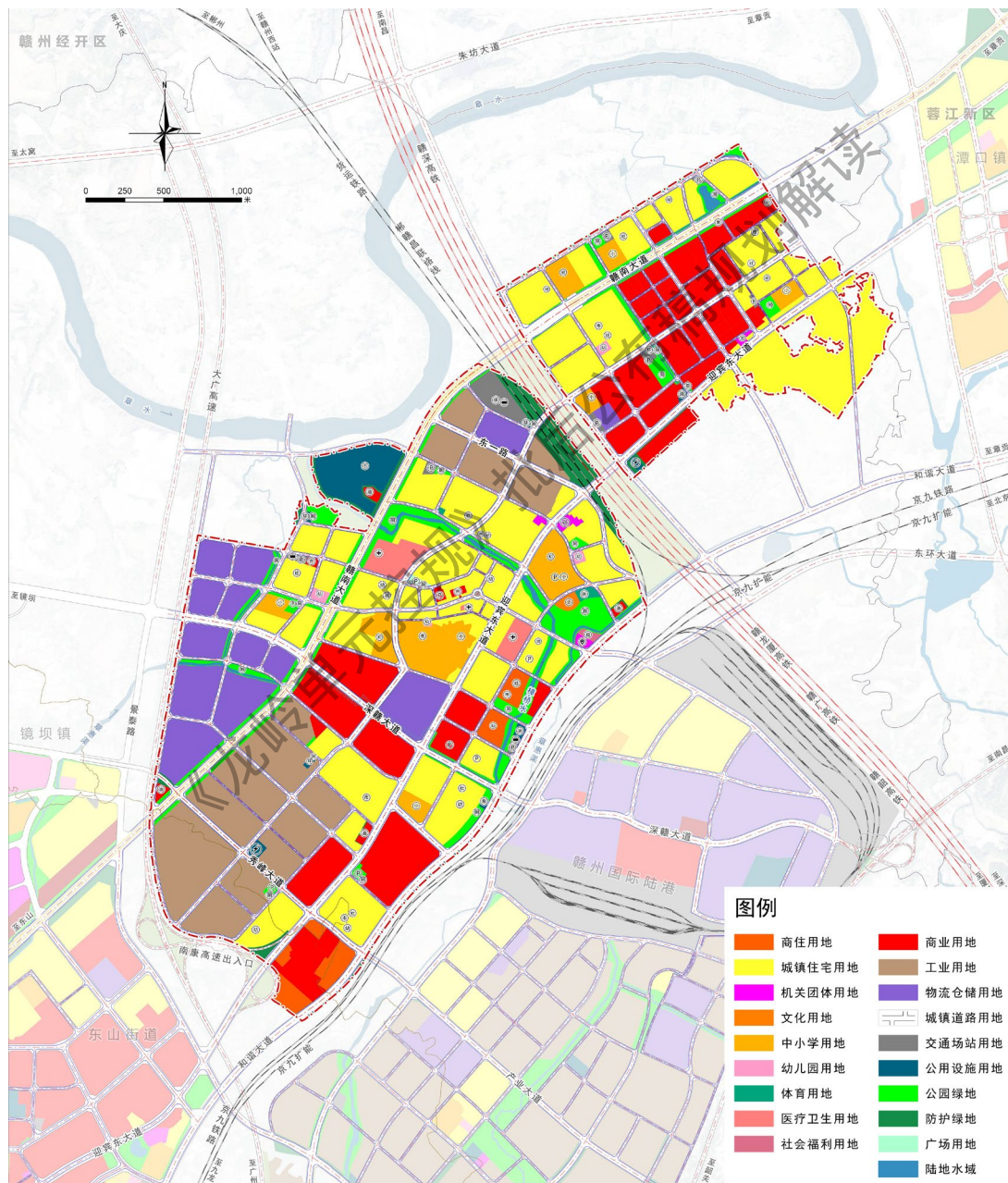
“三片区”：包括家居产业片区、城市活力片区、汽车产业片区。



2、国土空间用地布局

规划龙岭单元是以居住用地、交通运输用地、商业服务业用地及工矿用地为主的城镇单元。规划范围内城镇建设用

地 1036.63 公顷，其中居住用地 297.99 公顷，公共管理与公共服务用地 60.69 公顷，商业服务业用地 147.92 公顷，工矿用地 121.25 公顷，仓储用地 77.20 公顷，交通运输用地 228.53 公顷，公用设施用地 18.81 公顷，绿地与开敞空间用地 84.24 公顷。



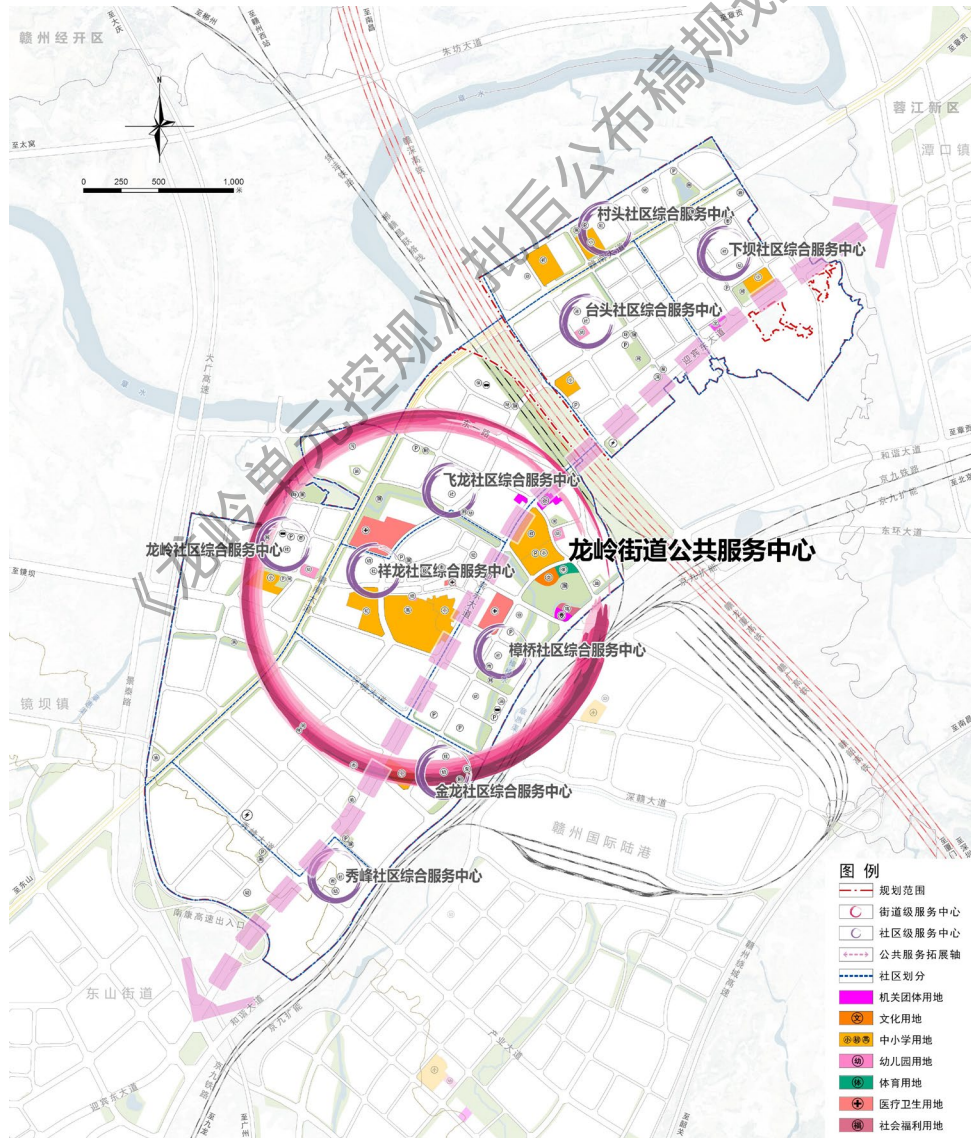
3、公共服务设施规划

规划龙岭单元公共服务设施按“街道级(15分钟生活圈)

一社区级（5-10 分钟生活圈）”两级公共服务中心体系进行合理配置，形成“一主、多点”的总体布局，完善各类公服配套设施。

“一主”：指龙岭街道级公共服务中心。位于赣深高铁以西、深赣大道以北，为街道级公共服务中心（15 分钟生活圈），基于乡镇/街道划分，配置服务于龙岭单元及赣州国际陆港单元、周边村庄人口的内容丰富、规模适宜的各类服务要素。

“多点”：包括 9 处社区综合服务中心。



4、产业用地空间布局规划

(1) 产业发展目标

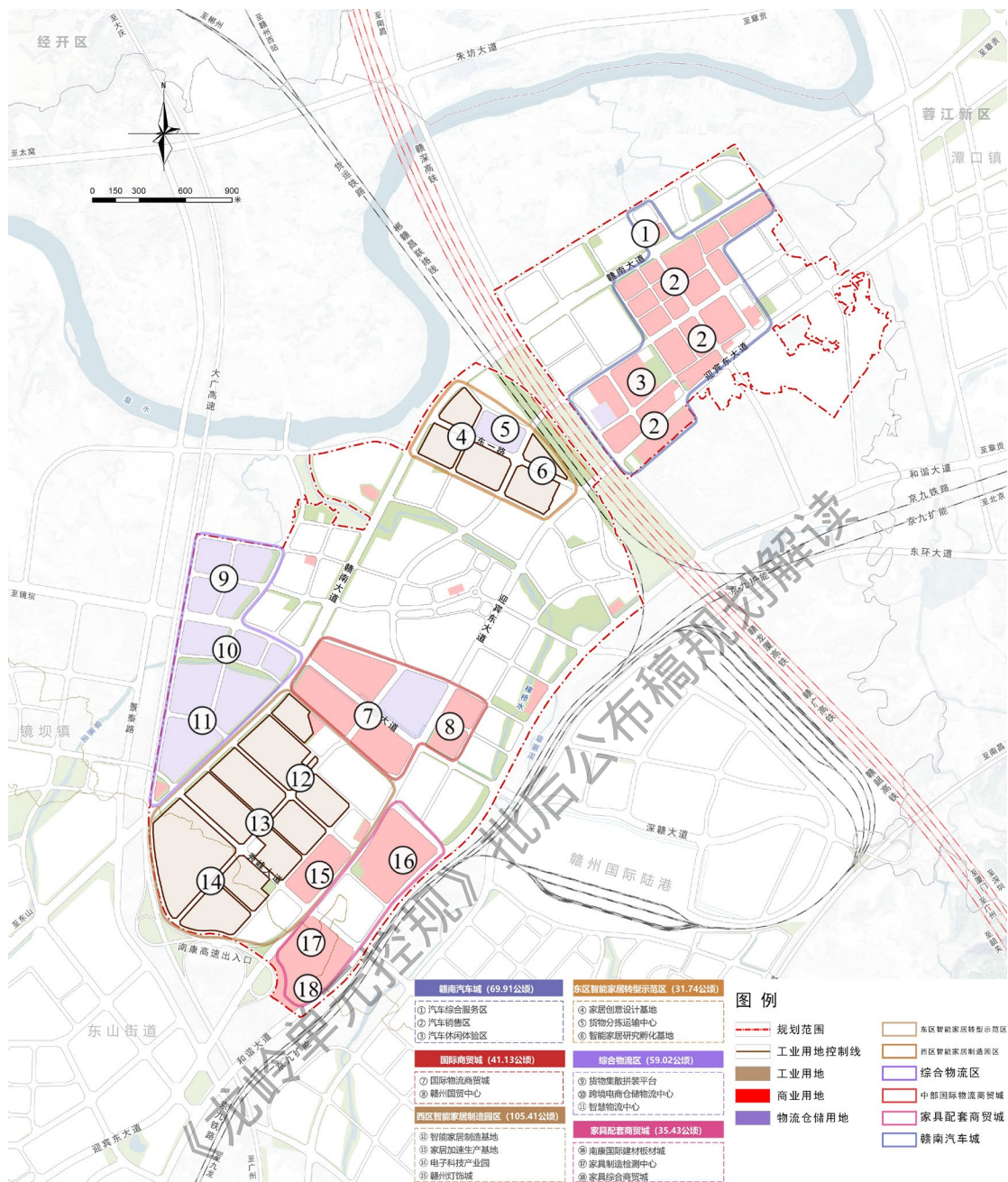
围绕深赣港产城一体化发展，规划以智能家居、电子信息产业为主导，智慧物流、汽车服务等相关产业为辅助，现代商贸服务为支撑，将龙岭单元打造成为产业集聚高质量发展示范园区。

(2) 主导产业选择

规划在龙岭单元主要布局五大产业：智能家居、电子信息、汽车商贸、现代服务以及电商物流。

(3) 产业空间布局

根据产业目标，结合规划空间结构，将规划范围内产业空间划分为东区智能家居转型示范区、西区智能家居制造园区、赣南汽车城、国际商贸城、家具配套商贸城以及综合物流区。



5、道路交通规划

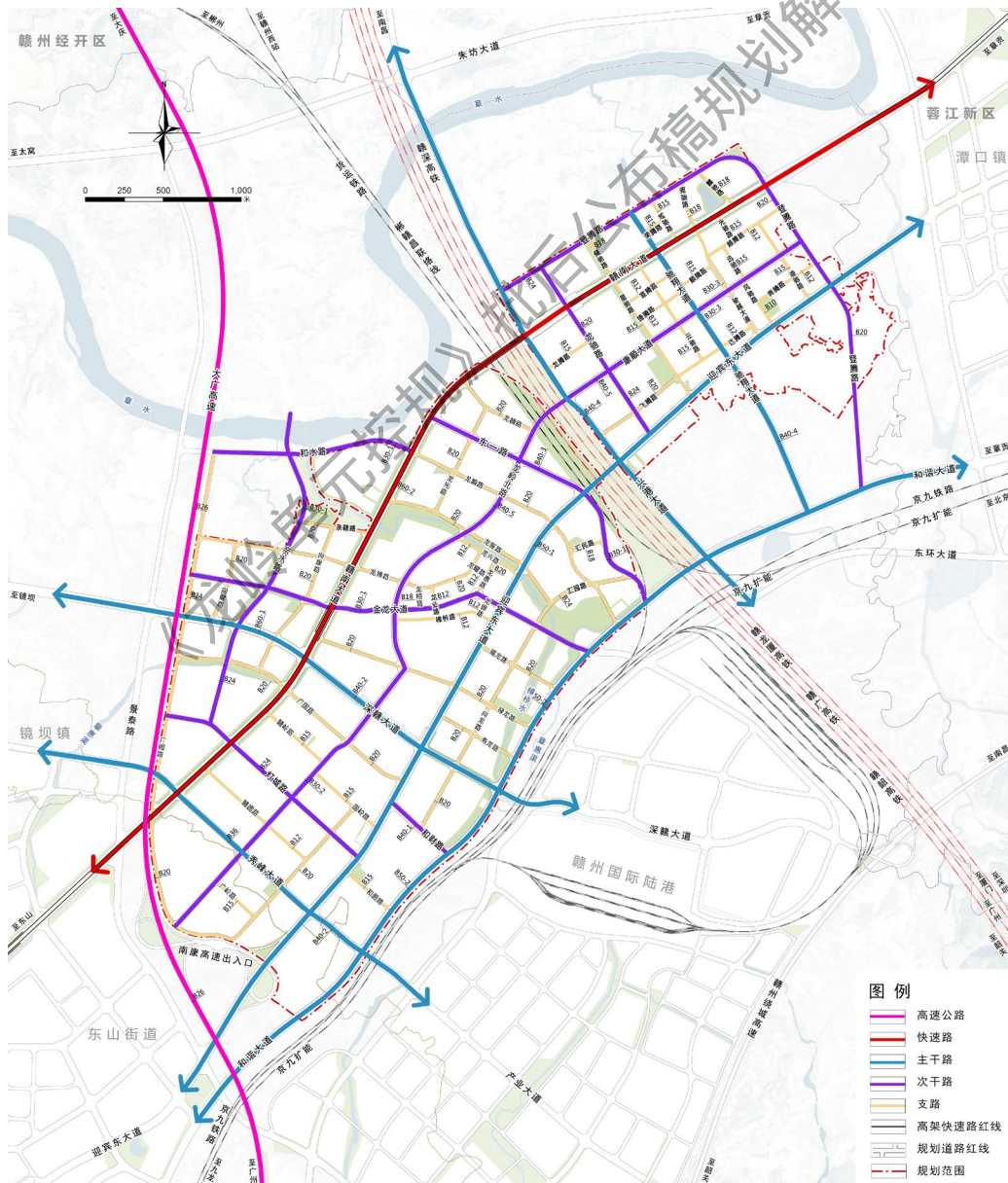
(1) 区域交通规划

铁路：规划保留现状赣深高铁，新建赣广高铁、赣韶高铁、赣龙厦高铁、货运铁路、郴赣昌联络线，并在兴港大道以西预留约 300 米的交通廊道；在和谐大道南侧保留京九铁路，并新建京九扩能铁路。

高速公路：保留龙岭单元西侧大广高速；为疏解龙岭单元交通压力，远期将大广高速南康出入口南迁至大广高速和绕城高速的交叉口处，与南康南枢纽合并设置。

(2) 道路系统规划

规划采取“方格网”的道路结构形式，形成“三横四纵”的城市骨干路网结构。三横：赣南大道、迎宾东大道、和谐大道；四纵：深赣大道、秀峰大道、兴港大道、翱翔大道。



6、绿地系统规划

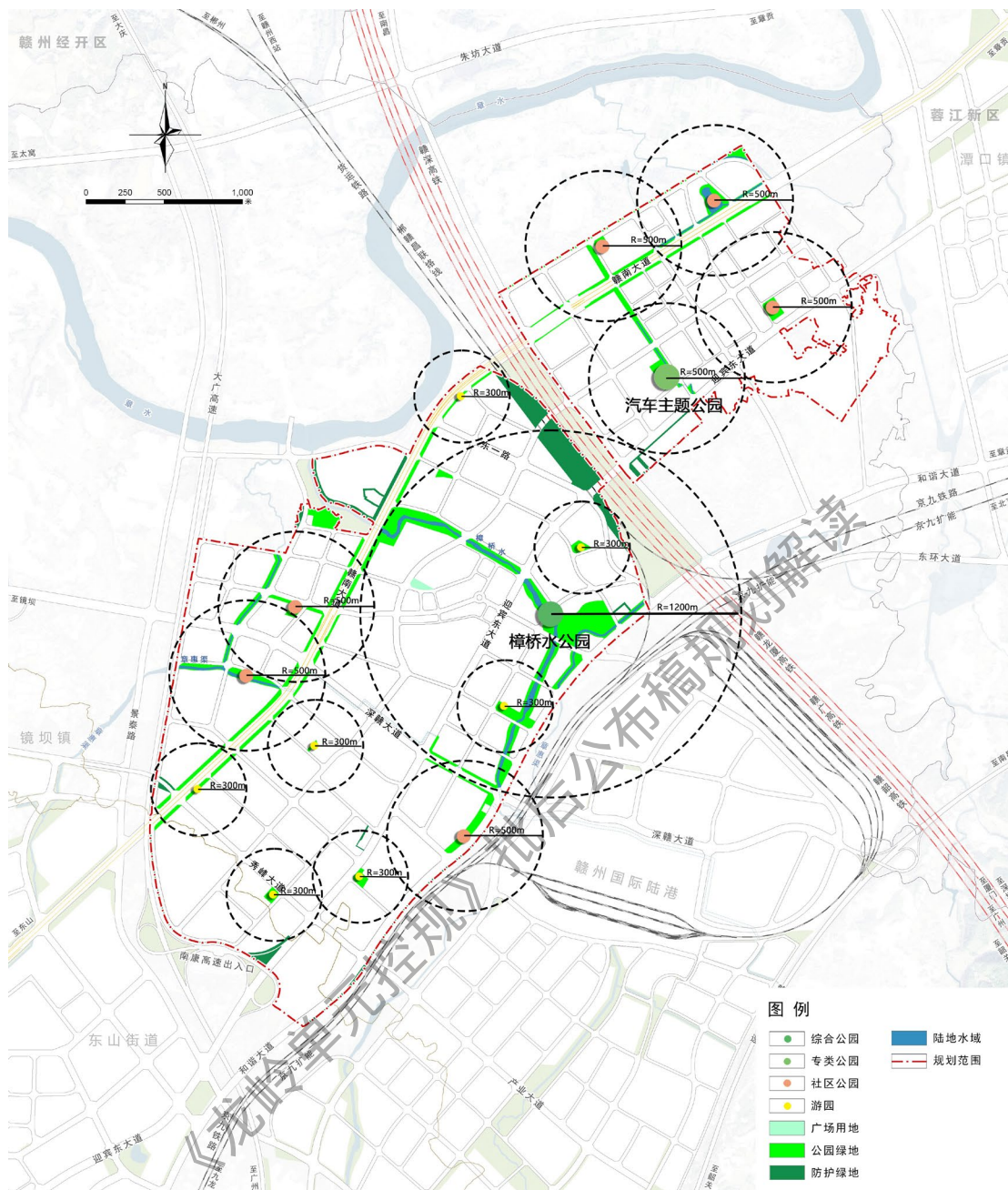
规划构建“两带四轴多点”的绿地景观结构。

“两带”：指章水滨水景观带及樟桥水滨水景观带。沿章水、樟桥水布局，结合城乡开敞空间布局公园节点和公共绿地，以慢行道、滨河廊道为主，构建章水滨河景观带及樟桥水滨河景观带，串联各公园节点。

“四轴”：指沿和谐大道、赣南大道、深赣大道及星驰路四条城市道路构建城市景观轴。

“多点”：指城市公园构成的多个景观节点。包括在中心区域建设的综合公园（樟桥水公园），在赣南汽车城建设的专类公园（汽车主题公园），以及多个社区公园及游园等重要景观节点，点缀城市绿地景观。

规划绿地与开敞空间用地 84.24 公顷。其中公园绿地 62.91 公顷，设置综合公园 1 处，专类公园 1 处，社区公园 6 处及多处小游园；防护绿地 20.77 公顷，沿主要城市道路两侧、公用设施周边进行设置；广场用地 0.55 公顷，为保留的现状广场。



7、城市旧区更新

(1) 旧区范围

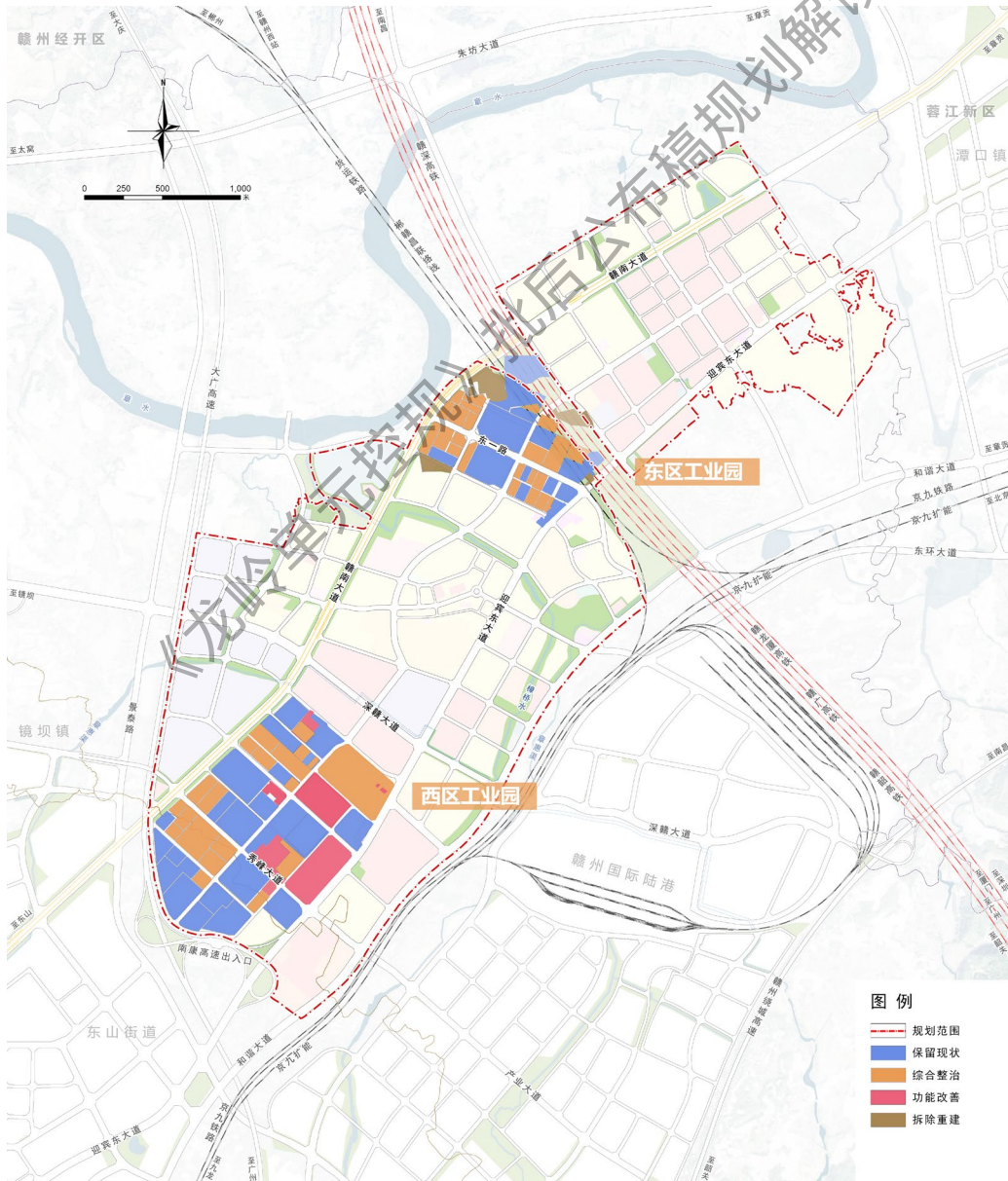
东区工业园更新范围北至郴赣昌联络线，南至龙顺路，东至迎宾东大道，西至赣南大道，更新总面积 55.37 公顷；西区工业园更新范围北至广国路，南至广园路，东至迎宾东大道，西至赣南大道，更新总面积 120.60 公顷。

(2) 更新目标

推动工业园区产业转型升级，完善配套服务、提升环境品质，建设成为高质量发展示范园区。

(3) 更新措施

综合分析现状建筑质量、企业及居民意愿、资金投入、改造周期等因素，将旧区更新改造模式分为：保留现状、综合整治、功能改善以及全面改造四种模式。



七、如何保障规划落地实施？

《规划》主要从三个方面强化保障龙岭单元的规划建设实施管控。一是探索规划编制、管理、实施一体化模式：通过明晰各级权责，实现共管共治；通过完善机制，实现规划实施动态过程管控；通过制定规则，发挥规划主动引导作用。二是信息公开，强化公众参与：建立控规编制内容的信息公开制度，完善控规公众参与机制，提高公众参与的法律保障，多途径提升公众参与意识。三是营造优良的产业发展政策环境：重要包括推行土地与基础设施保障政策、科创扶持政策、人才支持政策，加大资金支持保障等方面。

《龙岭单元控规》批后公示稿公开征求意见