

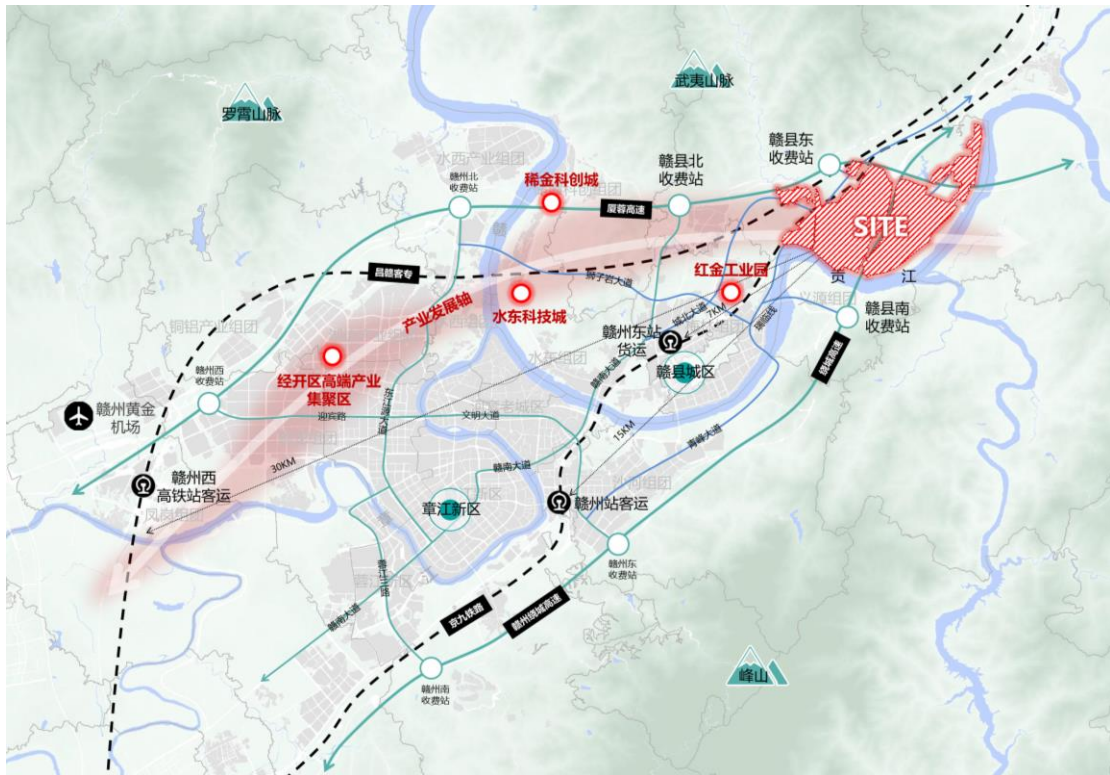
《赣州市茅店组团控制性详细规划》 规划解读

赣州高新区为“中国稀土谷”的核心区域，是我市重要的产业平台，茅店组团作为赣州高新区的重要组成部分，是未来赣州高新区稀土产业发展的核心平台，对于提升城市能级、促进经济繁荣、推动稀土产业提升转变，实现赣州高新区工业倍增升级具有重要的意义。近日，市政府批复了《赣州市茅店组团控制性详细规划》（以下简称《规划》），社会各界对未来茅店组团的发展充满了期待。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？

用好政策、激活资源禀赋，促进经济繁荣。为贯彻落实“二十大”提出构建新发展格局，着力推动高质量发展以及上位规划提出的相关要求，依托《国务院关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》、《江西省人民政府办公厅关于支持赣州打造“一带一路”重要节点城市的实施方案的通知》、《关于支持赣州建设省域副中心城市的若干意见》、《江西省人民政府关于支持赣州打造对接融入粤港澳大湾区桥头堡若干政策措施》等系列政策优势，以及落实“三大战略、八大行动”、“中国稀土谷”稀土产业聚集区等重大城市战略部署等发展机遇，茅店组团应依托现有产业发展基础，抢抓新机遇、

积极为赣州稀土战略产业的高质量发展持续“输血”，迅速完成稀土产业链核心环节、占据价值链高端地位，促进经济繁荣。提质增效、推动产城融合，提升城市能级。为不断壮大中心城区，增强中心城区的辐射能力和核心竞争力，加快中国稀土谷、省级稀土产业园建设，着力打造中国稀土谷产业核心平台、产城融合组团，进一步提升城市能级。茅店组团经报请市政府同意，我市组织开展了茅店组团的控规编制。



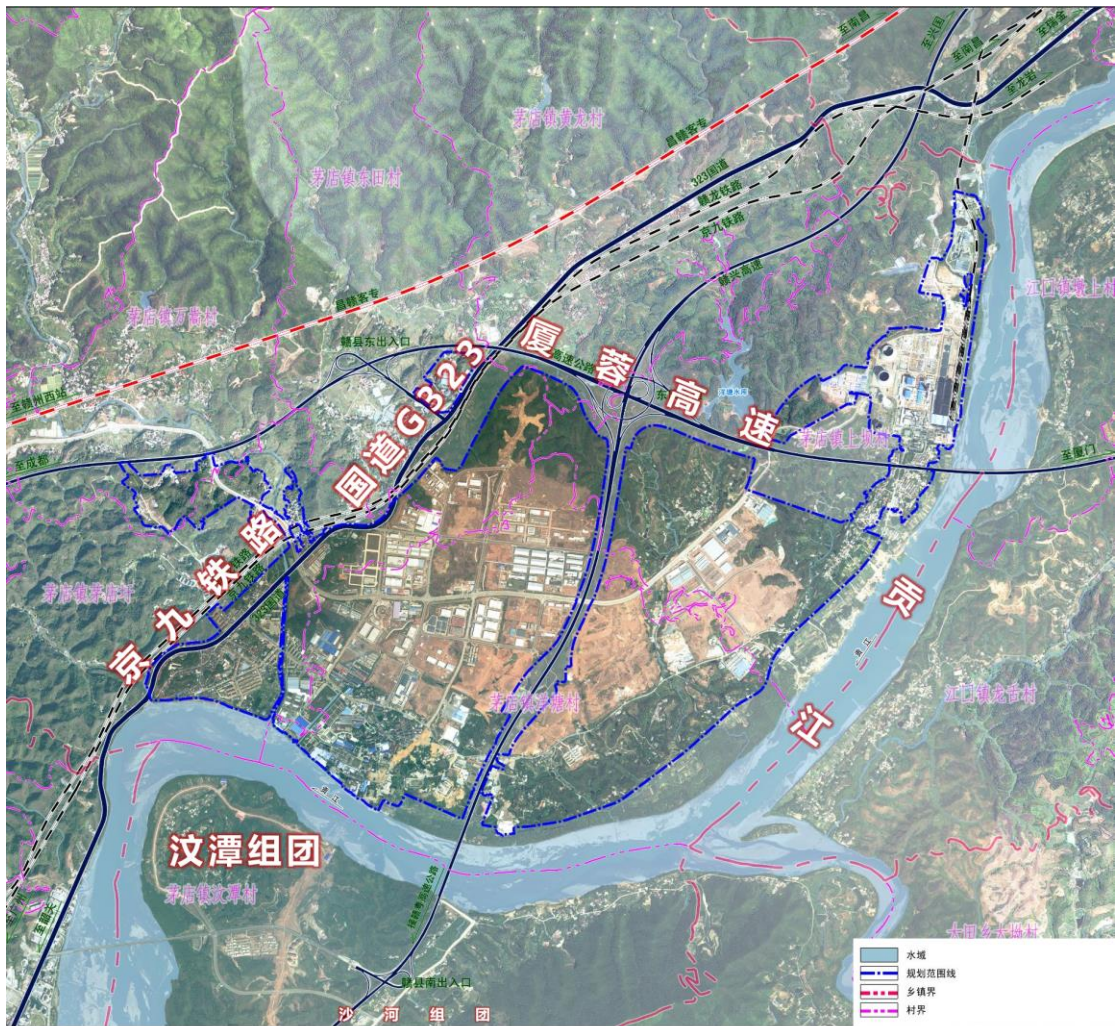
二、《规划》将起到什么作用？

《规划》是对茅店组团规划范围内具体地块用途和开发建设强度等做出的实施性安排，是开展国土空间开发、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。在茅

店组团范围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。

三、《规划》的位置在哪，范围有多大？

茅店组团位于市中心城区东北部、赣县城区东部，是赣州中心城区“东扩”的新增长极、中国稀金谷的核心产业生产载体。具体的范围：东邻贡江，南与汶潭组团隔江相望，西依京九铁路和现状国道 G323，北靠厦蓉高速，总用地面积 13.88 平方公里。



四、规划定位与目标是什么？

《规划》围绕赣州推进实施“三大战略、八大行动”的总体要求，及打造“中国稀金谷”的核心要求，结合茅店组团发展诉求的分析与上位规划对茅店组团的发展的要求以及周边组团的功能定位，本次《规划》确定茅店组团的规划定位为：**中国稀金谷产业核心平台，以稀土稀有金属新材料及其应用、装备制造产业为主导的城市产业组团。**充分发挥茅店组团区位、产业、政策、技术等各领域的优势，以区域协调统筹促进组团融入中心城区一体化发展，以产业集聚发展推动城市功能不断完善，以城市发展质量不断优化城镇发展空间，以绿色低碳环保提升城镇发展品质。因此，规划提出以下四大发展目标：

目标一：成为共联互通的特色新城；

目标二：成为集约高效的产业新城；

目标三：成为配套完善的宜业新城；

目标四：成为低碳环保的绿色新城。



五、实现发展目标的路径是什么？

根据以上发展目标，结合现状问题研判，《规划》提出 4 方面的实现发展目标的路径：

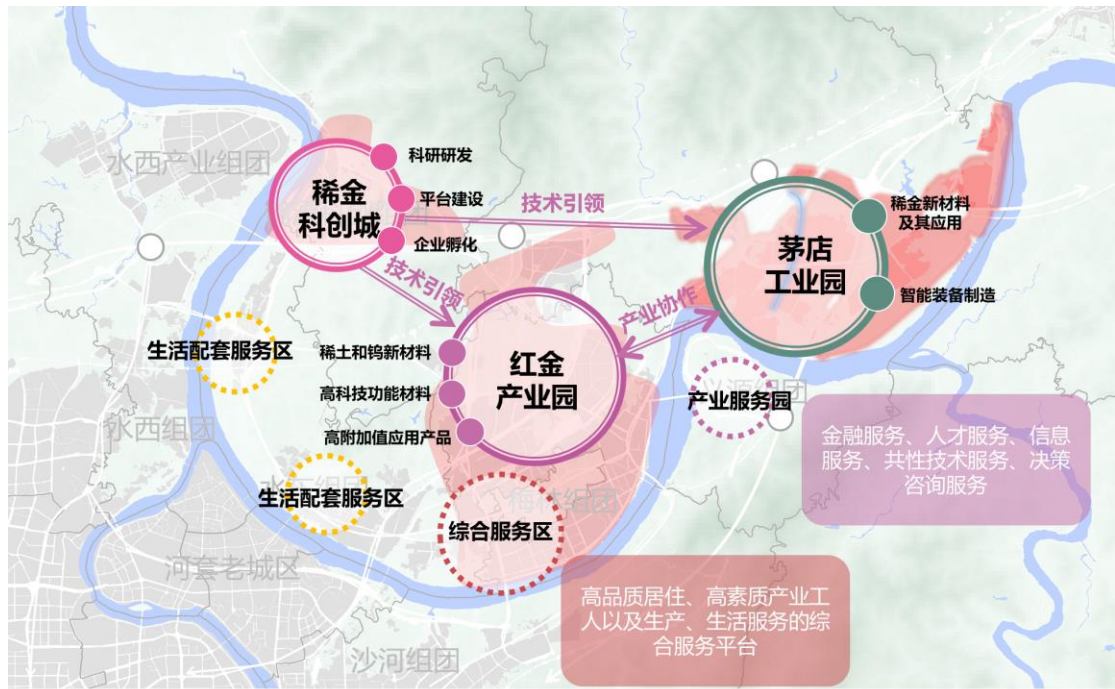
路径一：设施共享，促进区域融合发展。完善交通设施，实现茅店与周边组团互联互通：外迁现状 323 国道及建设国道联络线，剥离过境交通，解决内外交通混杂的问题。建设稀金五路、汶潭大桥，对接厦蓉高速赣县东出入口及绕城高速赣县南出入口，加强与中心城区其他区域的快联快

通。对接赣县城北城市连接线建设、规划荣安大桥、稀土大道东延，增加茅店组团东、南、西向与周边的交通联系。**梳理内部交通，强化东西向联系：**依托现状有稀土大道、华能大道2条通道横贯东西，规划结合绕城高速现有桥梁、涵洞等有条件建设的区域，新增4条横向通道，加强茅店组团内部东西向交通联系。**完善市政设施，实现能源供应设施共建共享：**规划扩建赣县洋塘工业园污水处理厂，完善污水管网体系，沿贡江新建截污干管，集中处理茅店组团的生活及工业污水。扩建赣县区第二水厂，除对茅店组团进行供水外，新建供水干管与赣州市二水厂、三水厂形成串联，保障茅店组团、赣县城区等区域供水安全。充分利用华能电厂余热，结合产业布局，形成区域性工业供热体系。

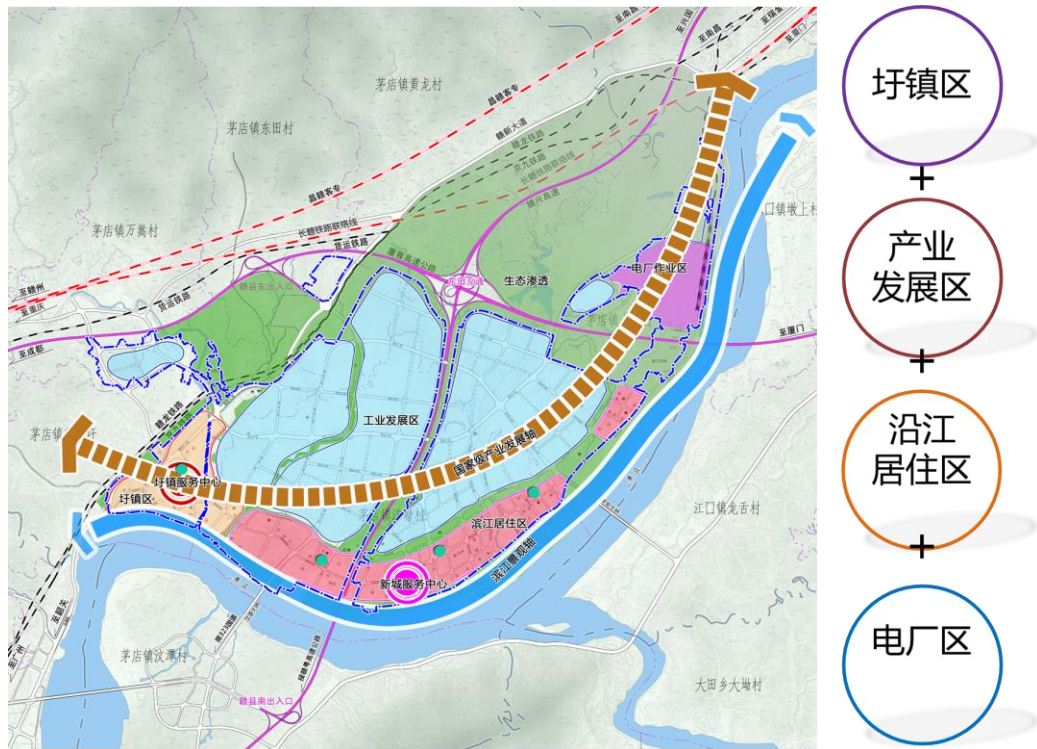


路径二：产业升级，振兴赣州稀土产业。落实“一区三园”要求，搭建产业发展平台：高新区整体形成“一区三

园”的产业布局，其中“一区”即指赣州高新区，“三园”即稀金科创城、红金产业园、茅店工业园。茅店组团结合自身产业发展基础，发展稀土稀有金属新材料及其应用、智能装备制造两大产业，搭建产业发展平台，形成未来赣州高新区产业生产的核心平台。**落实产业发展定位，科学引导产业分区：**落实《长江保护法》等法律法规及国家、省、市有关文件要求，确定了茅店组团“北产南城、北工南居”的整体格局，将稀土稀有金属新材料及其应用相关企业布置于茅店组团的北侧，远离贡江沿线。结合茅店组团产业发展情况，在稀土稀有金属新材料及其应用及沿江产业配套服务区之间形成智能装备制造产业区。同时，淘汰落后产能、逐步腾退与赣州高新区定位不相符的生物食品企业，制定准入门槛，要求高污染企业不得进入茅店组团内，落地企业需满足相应的环保要求。



路径三：空间优化、推动产城和谐共生。延续区域空间脉络，优化生活、生产、服务空间：规划整体形成“北工南居”的空间格局，贡江沿岸依托优良的自然环境，以商住功能为主，延续赣县城区城镇职能，同时为茅店产业组团提供生产配套的居住用地及公共服务设施用地，构建片区级公共服务中心。茅店组团北侧远离贡江区域则以承担稀土稀有金属新材料及其应用、智能制造等相关产业职能为主。**优化城市功能，促进产城融合发展：**对原江西第三糖厂内的产业进行产权置换，推动存量资产的盘活利用，建设综合服务中心，服务于茅店组团产业园区。设置弹性路网，适应企业多样性空间需求。于贡江沿岸一侧集中构建片区级公共服务中心，补充茅店组团生产生活服务设施，建设人才公寓、会展中心、文化中心等，促进产城融合发展。



路径四：品质提升，构筑绿色共融园区。构建山水廊道，保护山水格局：

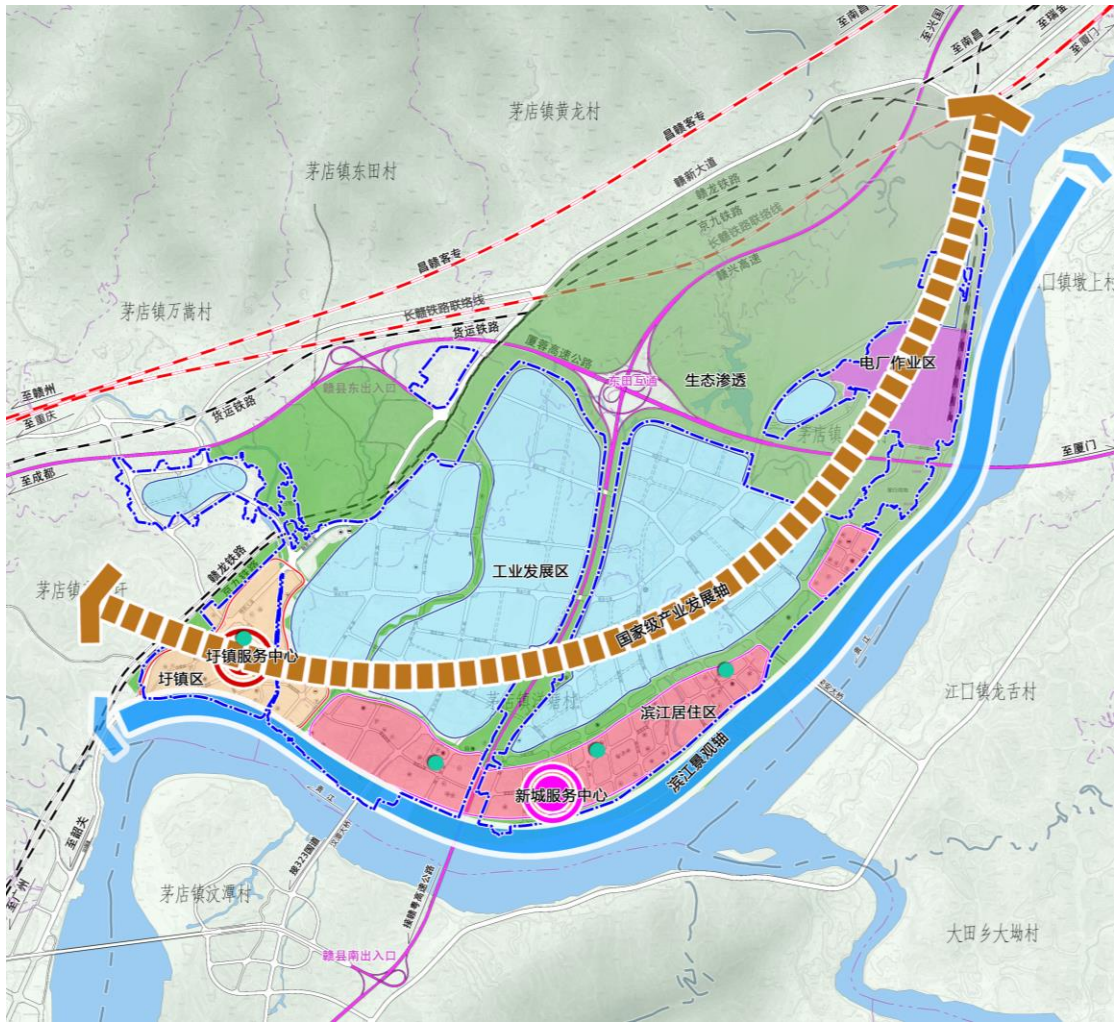
结合大湖江国家湿地公园、赣县洋塘水库省级湿地公园的相关保护要求，重点保护好贡江及洋塘水库水面区域及岸线，落实好河湖管理范围线的有关要求，建设绿核。利用梅林组团与茅店组团间的自然山地、绕城高速、厦蓉高速，构建三条重要的绿色廊道。保护好茅溪河、陈屋河、上坝河三条纵向的现状水系，留足绿地空间，形成绿色通廊。

完善公共服务设施，构建便民服务圈：延续赣县城区及茅店镇区沿江发展的趋势，充分利用沿江优良的自然环境景观资源，落实各类专项规划的设施要求，构建滨江公共服务带。建设片区级公共服务核心，结合“15分钟、5-10分钟”社区生活圈的要求，构建社区级服务中心。



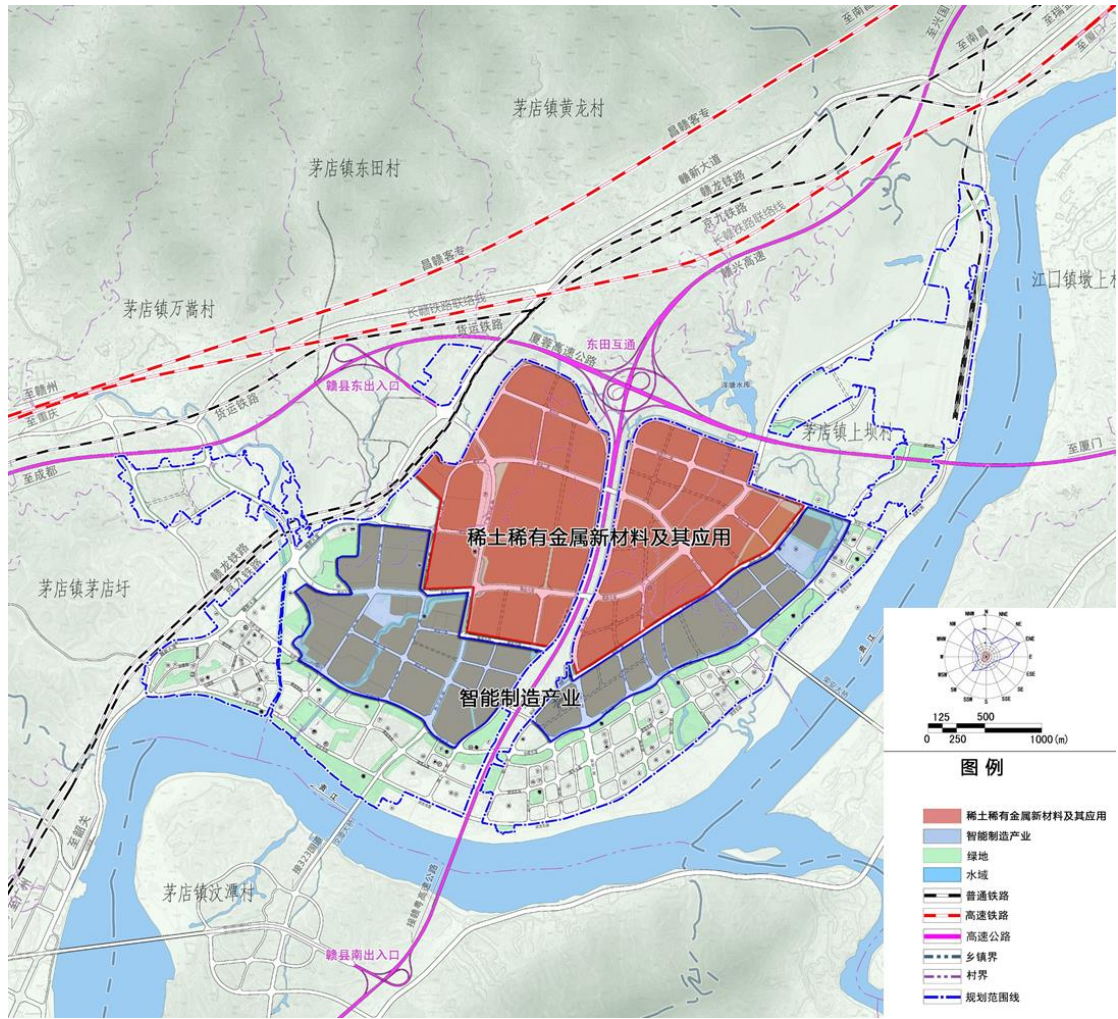
六、规划特色与主要内容是什么？

《规划》围绕组团产业提升、产业创新升级、城市更新的有序推进，重点塑造“两心、两轴、四片、多点”的空间结构。“两心”：分别是指圩镇服务中心与新城服务中心。“两轴”：分别指产业发展轴与滨江景观轴。“四片”：分别为圩镇区、工业发展区、滨江居住区和电厂发展区。“多点”：是指多个社区综合服务中心，将各类公共服务设施集中设置，为居民与企业职工提供日常生活等配套服务。

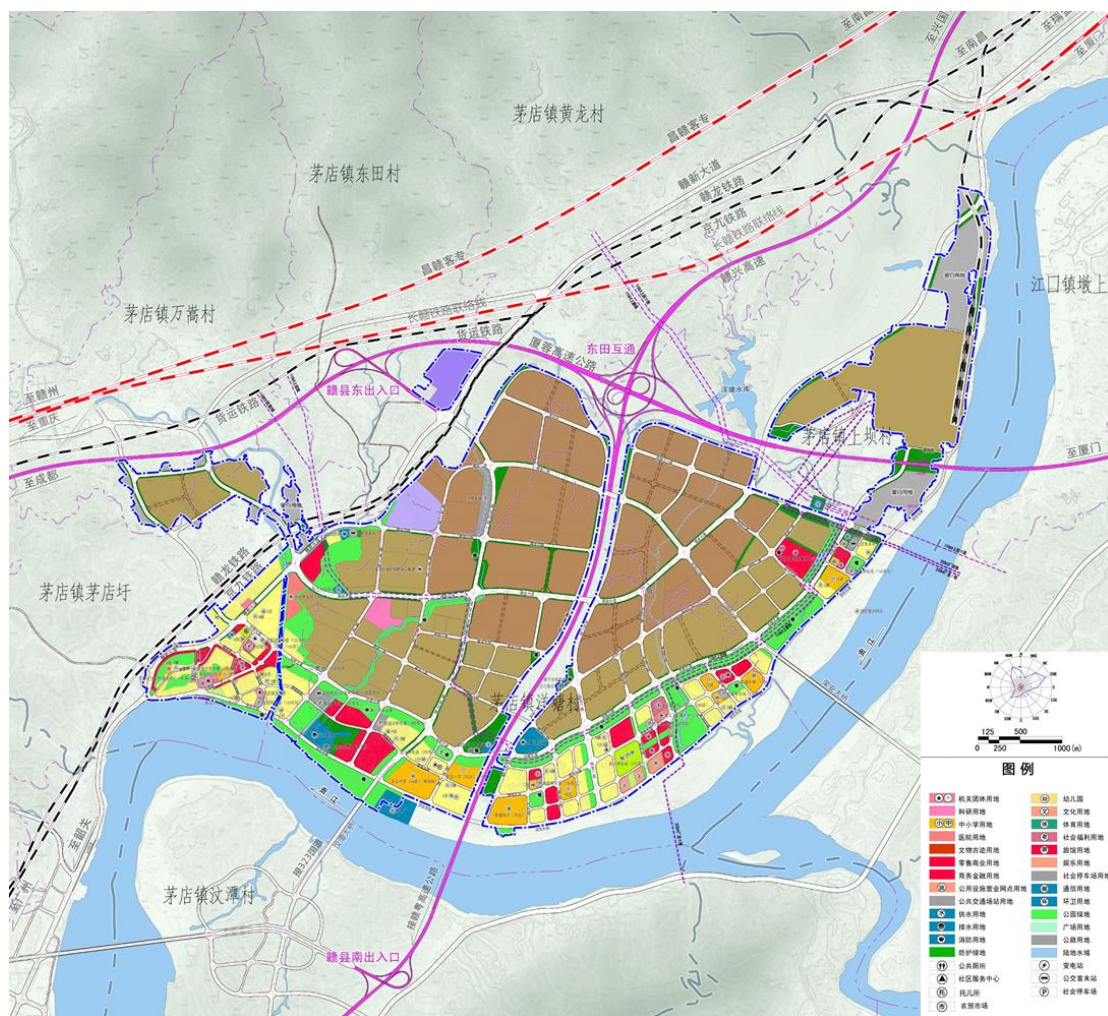


经过梳理，规划有以下几方面的特色内容。

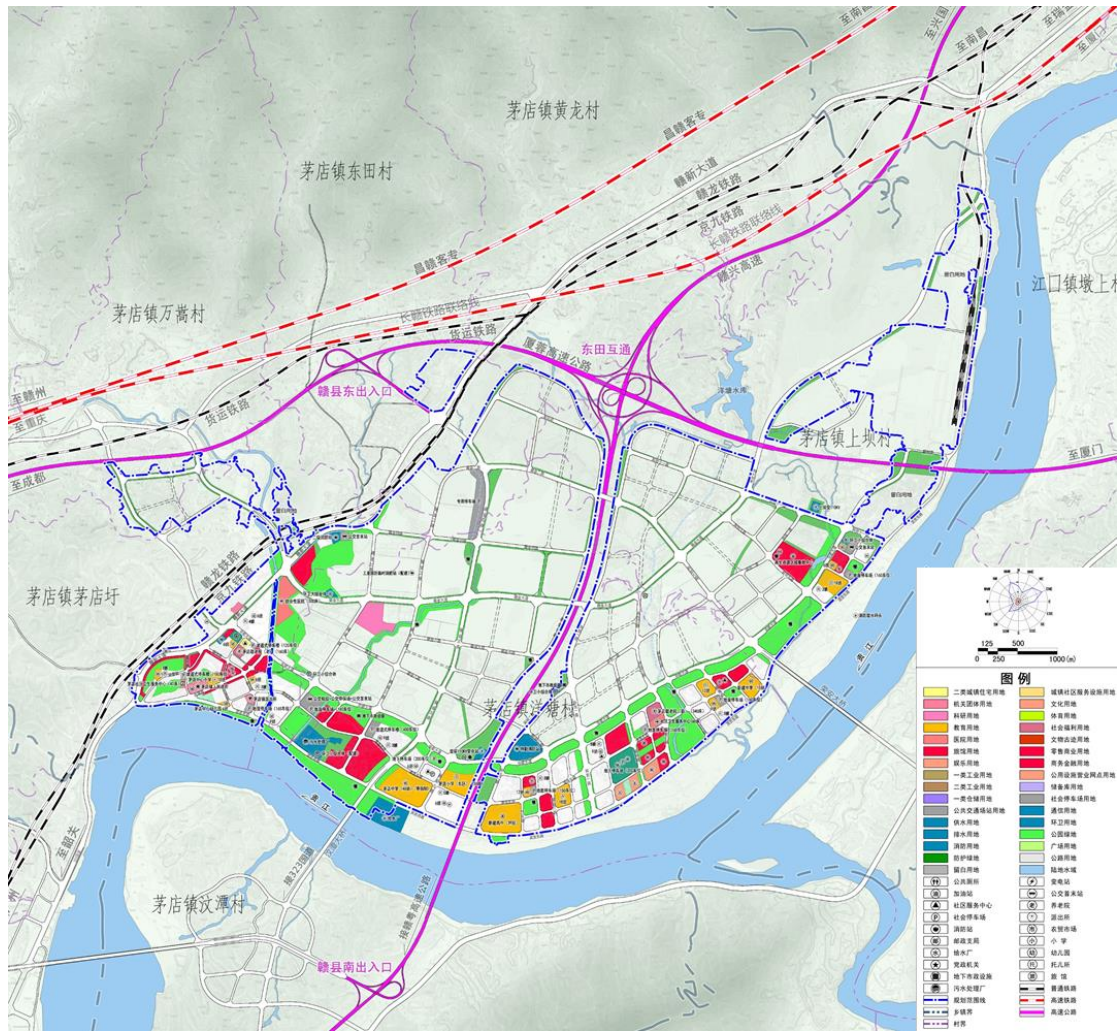
特色一：工业倍增升级，壮大发展两大产业集聚。规划致力实现工业倍增升级，向北拓展工业发展用地，在茅店组团北侧形成工业发展片区，继而壮大稀土稀有金属新材料及其应用、智能装备制造两大产业集群。



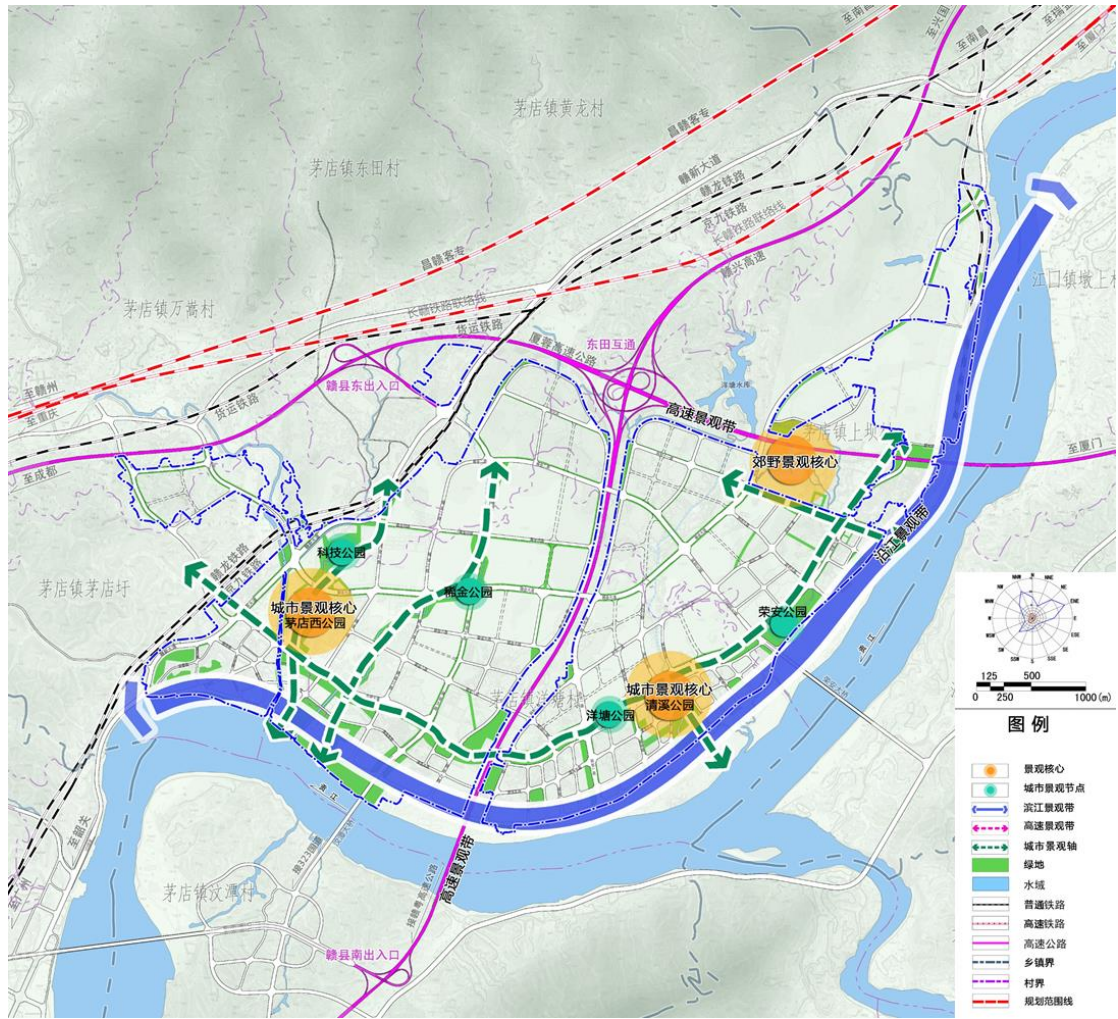
特色二：提升城市能级，推动产城融合联动发展。规划延续区域空间脉络，优化生活、生产、服务空间，按照赣州中心城区“东扩”新增长极目标提升城市能级，深化产城联动，形成北产南城、相互拉动的产城互动共生关系。



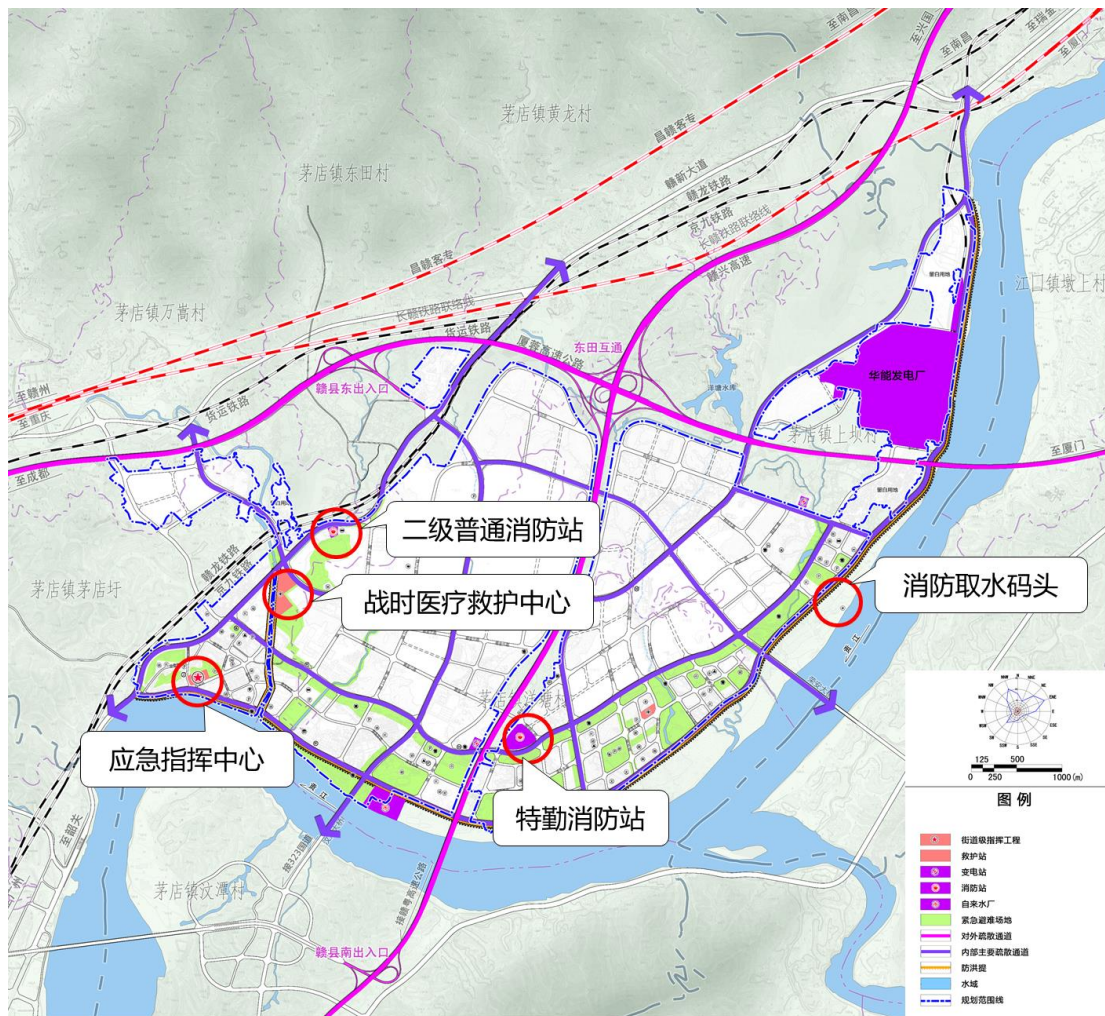
特色三：完善城市服务，赋能高品质的公共服务。规划以“完善组团功能、增强产业支撑、推进宜居宜业”为目标，依照“15 分钟、5-10 分钟”两个社区生活圈层级的要求规划各类服务设施，本次规划范围划分为 4 个标准社区，并分别设置社区综合服务中心。



特色四：促进三生和谐，打造高质量的公共空间。规划结合现状山水格局，构建“一带、三核、五轴、多点”绿地景观结构，形成“综合公园、社区公园、带状公园、游园”四级公园体系，引风入城，优化微气候，满足生活居民和产业人群多层次的休闲娱乐需求。



特色五：打造安全韧性园区，保障产业园安全生产。规划设置特勤消防站、地下市政设施、消防取水码头等相关安全设施，符合省级稀土新材料产业园相关建设要求，打造安全韧性园区，保障产业园安全生产。



特色六：多元管控，刚柔并进增强规划可操作性。规划积极探索留白用地管控机制，注重规划刚性控制与弹性控制的相互协调；根据企业需求，工业园区设置弹性路网，满足不同生产用地需求。提高规划韧性，增强灵活性和可操作性。

七、规划预期效果是什么？

规划实施后，将逐步呈现茅店组团产城融合的城市生活空间，建成宜业、宜居的产业组团，切实将茅店组团，打造成为中国稀金谷产业生产的重要功能承载地。





八、如何保障规划落地实施？

《规划》同时从三个方面强化保障茅店组团的规划建设实施管控。一是建立项目准入制度，引进大型龙头企业，对不符合工业园区企业建设要求和产业准入清单的企业坚决一票否决，大力引进大型龙头企业，发挥龙头企业的带动作用。二是确立“一带、四轴、多节点”的整体城市设计框架，强化建筑高度和开发强度管控，突出组团山水特色、保障城市品质。三是以社区划分为基础，细化工业片区图则和居住

片区图则，推动产城融合高质量发展。

