

# 《赣州市沙河组团控制性详细规划》（修编） 规划解读

沙河组团，“赣州城区东部门户”、“背山面水、山环水绕”，是赣州生物医药产业发展的核心平台，是推动赣州高质量跨越式发展的重要空间载体。“对接粤港澳大湾区桥头堡”、省“双一号”发展工程、市“千亿医药健康产业集群”等重大政策与城市发展战略的实施，为沙河组团发展带来了重大发展机遇。近日，市政府批复了《赣州市沙河组团控制性详细规划》（修编）（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？

抢抓发展机遇，产业转型升级的需要。为贯彻“探索内涵式、集约型、高质量发展”等新时期发展理念，围绕打造对接粤港澳大湾区桥头堡、全省深入推进“双一号”发展工程等系列政策优势，亩产论英雄、“1+5+N”产业集群等城市战略的实施，以及赣南创新与转化医学研究院、区域医疗中心进驻沙河，获评全省第一批数字经济集聚区等发展机遇，沙河组团应依托现有发展基础，抢抓新机遇，加快实施老工业区低效产业的“腾笼换鸟”、转型升级，拓展生物医药、数字经济产业承载空间，推进生物医药、数字经济等产业集聚、创新发展，实现产业的转型升级、高效发展。

**快速路两侧城市形象提升与交通组织优化的需要。**随着沙河大道快速路的建设，沙河组团作为中心城区东部门户区域的作用更加凸显，但沙河大道两侧以老工业区为主，两侧建筑整体风貌较差、缺少标志性建筑、无天际线变化，亟需通过提升改造，重塑产城高效融合的城东门户形象；同时为畅通快速路两侧联系，实现快速路的快捷疏散，减少与城市道路互相干扰，亟需开展快速路沿线的交通组织优化。

**适应新时期国土空间规划的需要。**为落实《赣州市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，特别是城镇开发边界的管控要求，以及用地用海分类标准、社区生活圈规划、托幼设施设置标准等技术标准新要求，根据江西省自然资源厅关于《城镇开发边界内控规工作》的重要通知，“符合国土空间规划，但尚无法定控规覆盖区域，要及时组织开展控规编制工作，城市更新区、近期建设区等城市重要控制区应当优先编制控规。因此，为推动组团高质量、满足新时期国土空间规划管理等要求，有必要对沙河组团进行重新审视，以适应新时期发展需要。



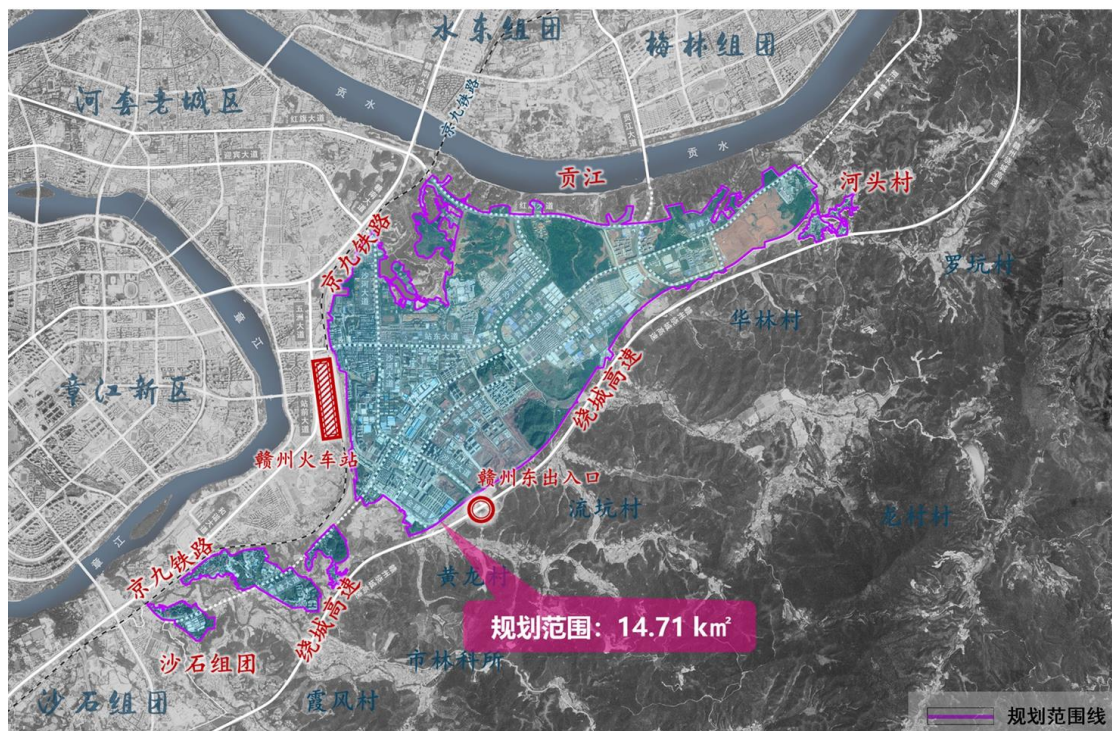
## **二、《规划》将起到什么作用？**

《规划》是沙河组团开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、出具规划条件、核发规划许可、进行各项建设等的法定依据，在沙河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？**

沙河组团位于赣州中心城区东南部，东邻杨仙岭，南与沙石组团、峰山国家森林公园相接，西依河套老城区、站北

区，北与梅林、水东组团隔江相望。本次规划范围以落实《赣州市国土空间总体规划（2021-2035年）》城镇开发边界为依据，并与沙石组团控规编制范围进行衔接确定本次规划范围。具体范围：北临贡江，南至绕城高速、与沙石组团控规规划范围协调，东至河头村，西以京九铁路为界，总用地面积约为 14.71 平方公里。



#### 四、规划定位与目标是什么？

《规划》从市域产业空间布局、章贡高新技术产业平台建设以及沙河组团自身发展等多维度出发，研究识别出沙河组团建设中产业发展、功能布局、交通组织、城市更新、基础设施完善、环境品质等方面存在的特征及问题，提出抢抓政策机遇、立足区域协同发展，通过“用好潜力、盘活已批、用优增量”等方式强化土地要素保障，拓展产业发展空间，

发展壮大生物医药与数字经济产业，强化片区级公共中心职能、推动产城高效融合，实现将沙河组团建设成为“全国有影响力的生物医药产业基地、省级数字经济创新发展先导区”的发展目标。结合规划发展目标，突出组团在区域功能地位提升，凸显产业发展、生态文化特色，提出组团的发展定位为“以生物医药产业为主、数字经济产业为辅，集科研创新、商贸物流、新型产业等为一体的宜业宜居产城融合组团”。



## 五、更新与提升路径是什么？

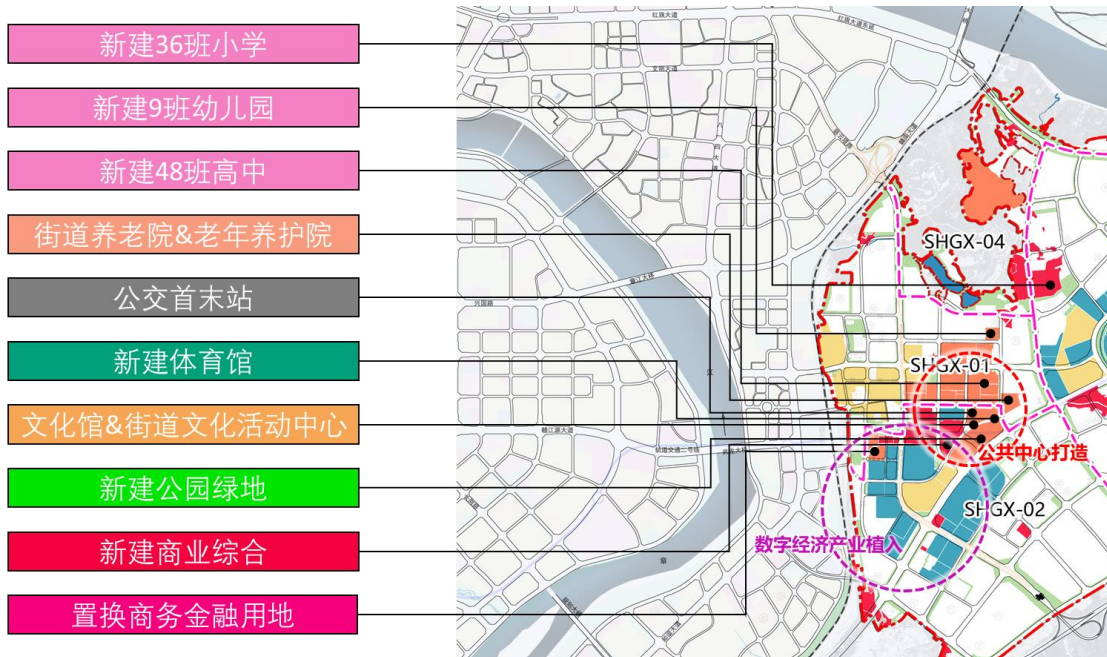
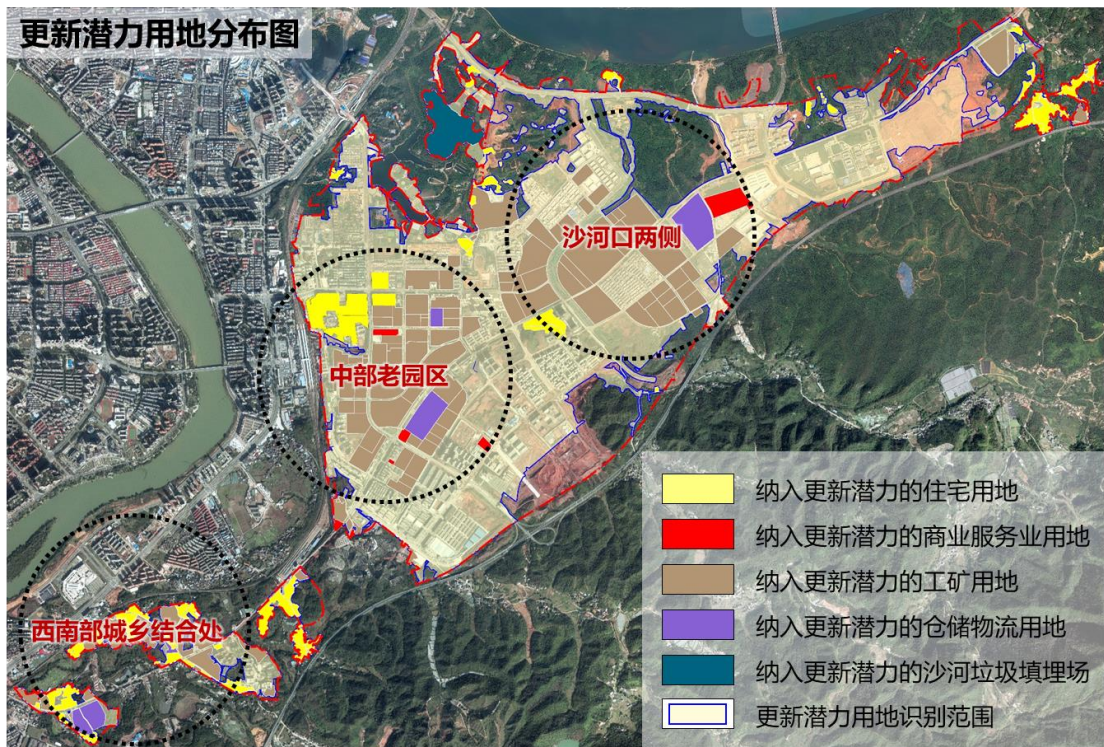
根据以上发展目标，结合现状问题研判，《规划》提出 4 方面的更新与提升路径：

**路径一：强化土地要素保障，有序拓展增量建设空**

间。依据“三区三线”划定成果，结合城市建设时序，有序推进需农转用报批新增建设用地纳入成片开发范围，其次对农转用报批新增建设用地涉及的耕地，按照“先补后占”的原则，多渠道落实耕地占补平衡，再完成新增建设用地的农转用土地报批、拓展建设空间，从而确保新增建设空间按照规划顺利实施、有序供应土地。



**路径二：推动城市更新，促进土地的集约高效利用。**借鉴大湾区先进经验，结合规划识别出的更新潜力空间，推动实施中部老园区、沙河口路两侧、西南部城乡结合处的城市更新；采用“有机更新、整治提升、以工改工、功能置换”四种模式，重点织补街道级养老设施、街头公园、文化体育设施、小学等生活圈设施，加快推进实施低效工业企业的“工改工”，提高工业用地开发强度、土地集约集约利用效率，同时划定工业用地控制线，稳定工业用地总量，实现土地的集约高效利用与组团的高质量发展。



**路径三：聚焦优势产业创新升级，着力保障产业发展空间。**作为章贡区以产业功能为主的城市组团，规划依托组团良好的生物医药、数字经济等产业优势，发挥紧邻贡江、文化旅游资源丰富等优势，聚焦产业集聚创新升级，着力保障产业发展空间；其中围绕生物医药产业延伸拓展，重点扩

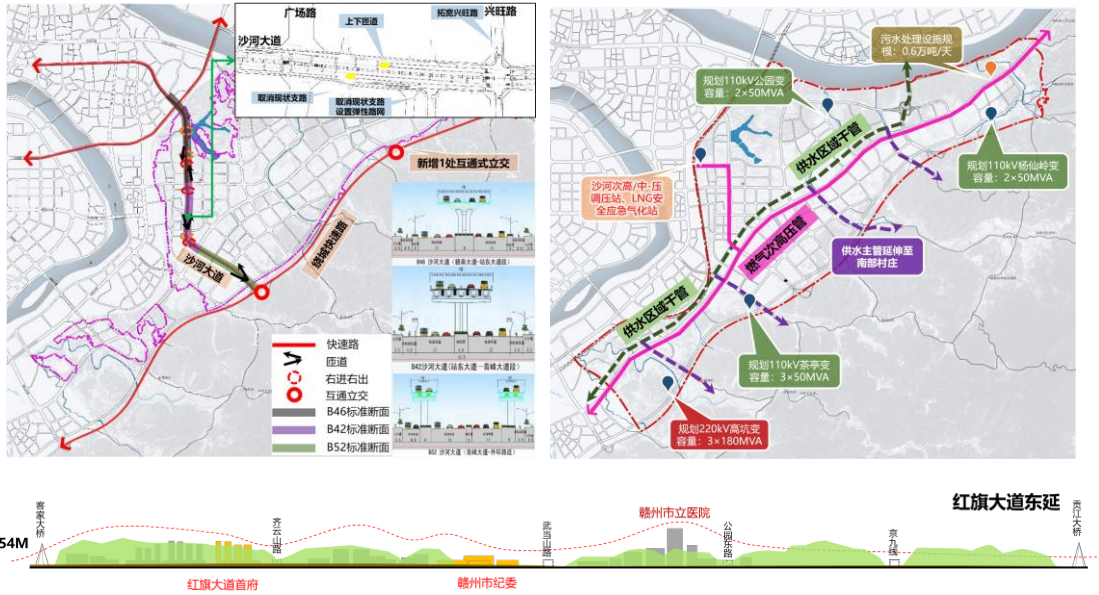
大生物医药生产，新增研发、医贸物流及医药应用等产业承载空间；数字经济产业发展方面，依托信创园、科睿特等周边现有产业空间的转型升级，完善数字研发、数字智造、数字服务等数字经济产业发展空间；休闲旅游方面，整合五龙客家风情园及周边、沿贡江南岸打造“一园一带”休闲旅游目的地，融入赣州“百里滨江生态绿廊”中贡江滨江“健康颐养、客家蓝湾”主题特色空间。





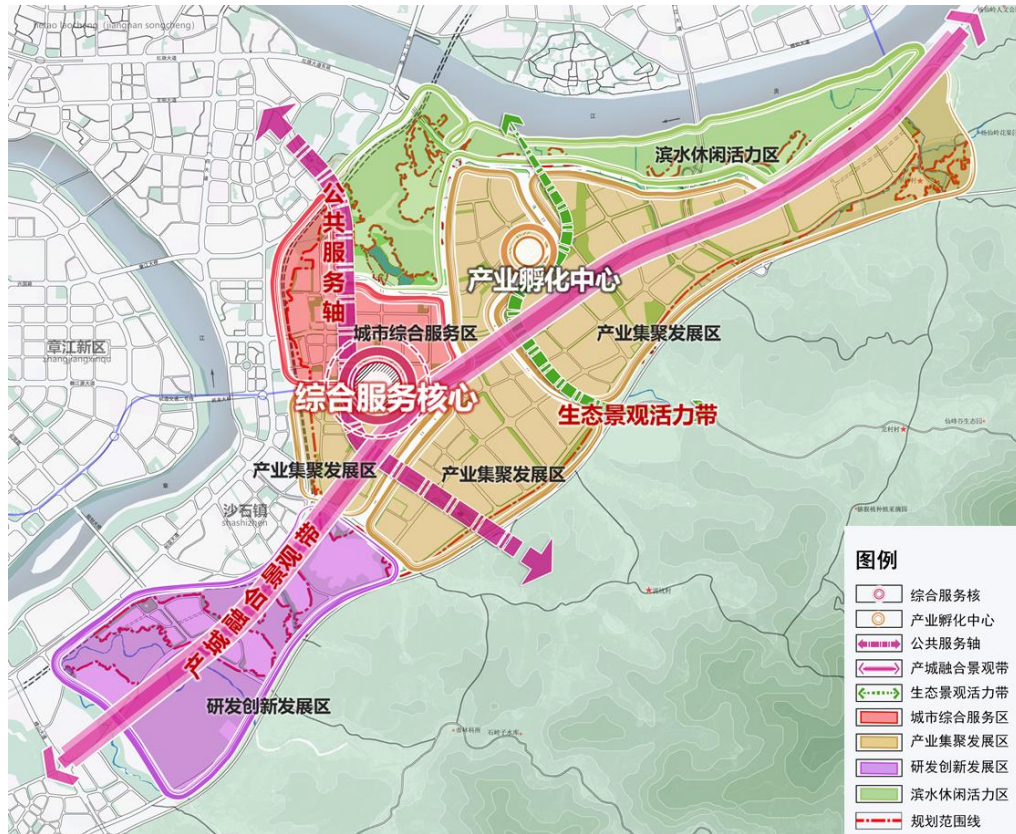
**路径四：促进产城高效融合，提升城市品质。**通过老园区更新改造，在广场路与繁荣路交叉口布局大型商业综合体、文化中心、体育健身中心、休闲公园等设施，**打造片区级服务中心**，提供品质高效的生产、生活服务；依托组团西侧拓展城市建设空间，设置研发设计、预留一定规模留白用地，引导布局研发设计、中等职业教育、商业服务等创新服务功能，为产业创新高质量发展提供战略承载空间；优化沙河大道快速路两侧交通组织、畅通周边联系通道、加强市政基础设施与周边组团共建共享，**整体提升基础设施安全保障**；守住山环水绕的整体生态格局，织补小游园、强化重要节点、滨水景观等重要界面的控制与引导，**重塑产城高效融合风貌**；通过以上城市功能完善、基础设施保障增强以及城市环境品质、风貌的构建与重塑，促进产城高效融合，城市品质提升。





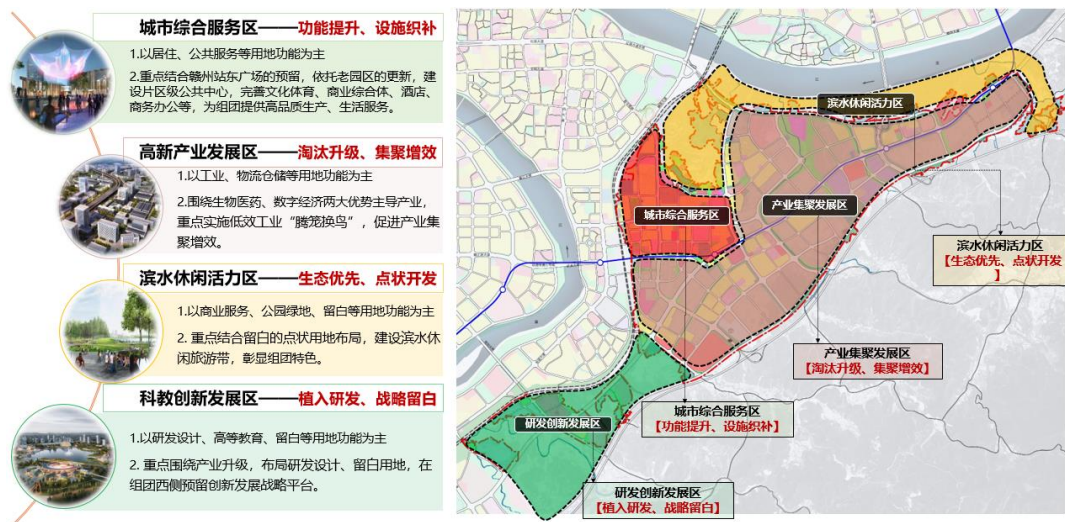
## 六、规划特色与主要内容是什么？

《规划》围绕组团产业集聚创新、功能品质提升、城市更新有序推进，重点塑造“一轴两心、两带四区”的空间结构。一轴：指南北向沿沙河大道形成的公共服务轴；两心：指中部沿广场路两侧形成综合服务核心、东部依托人才科创园等联合打造产业孵化中心。两带：分别是沿青峰大道塑造的产城融合景观带、沿沙河溪流及两侧绿地形成的生态景观活力带；四区：分别是北部滨水休闲活力区、中部城市综合服务区、西南部研发创新发展区，以及中东部产业聚集发展区。

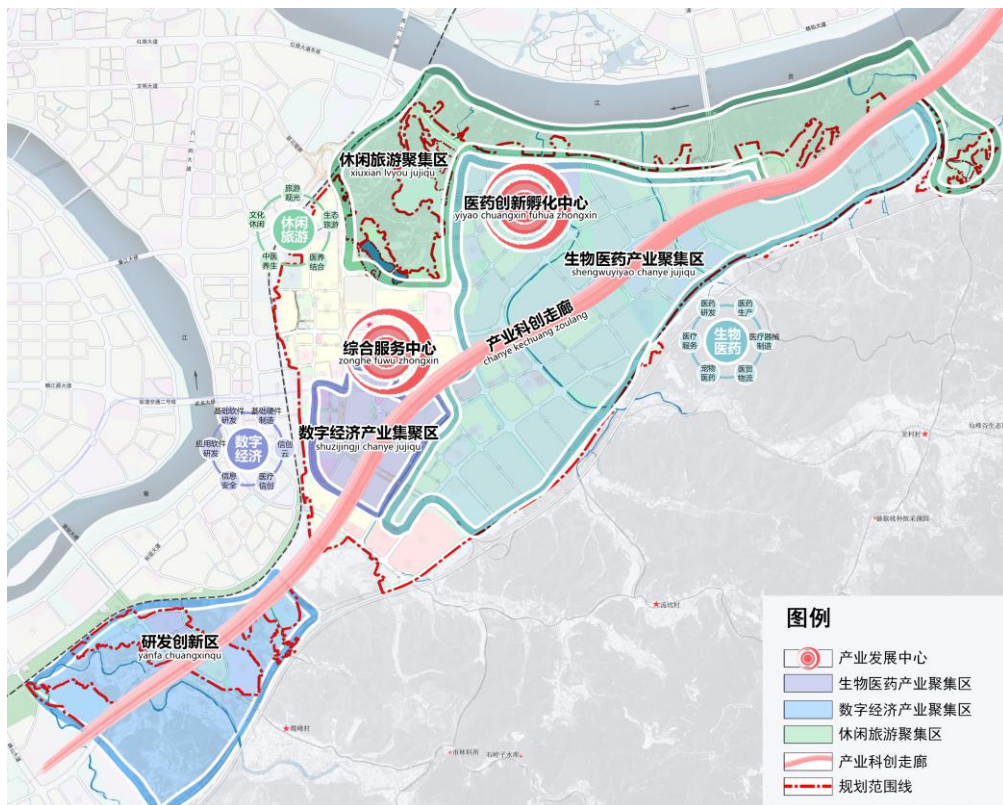


经过梳理，规划有以下几方面的特色内容。

**特色一：因地制宜，引导功能布局优化。**规划结合各区域资源禀赋、主要功能、发展短板等现状特征进行综合研判，对北部滨水休闲活力区、中部城市综合服务区、西南部研发创新发展区，以及中东部产业聚集发展区提出功能布局优化重点，通过“补齐短板、发扬优势”不断完善功能布局，支持组团集约、高效、高质量发展。

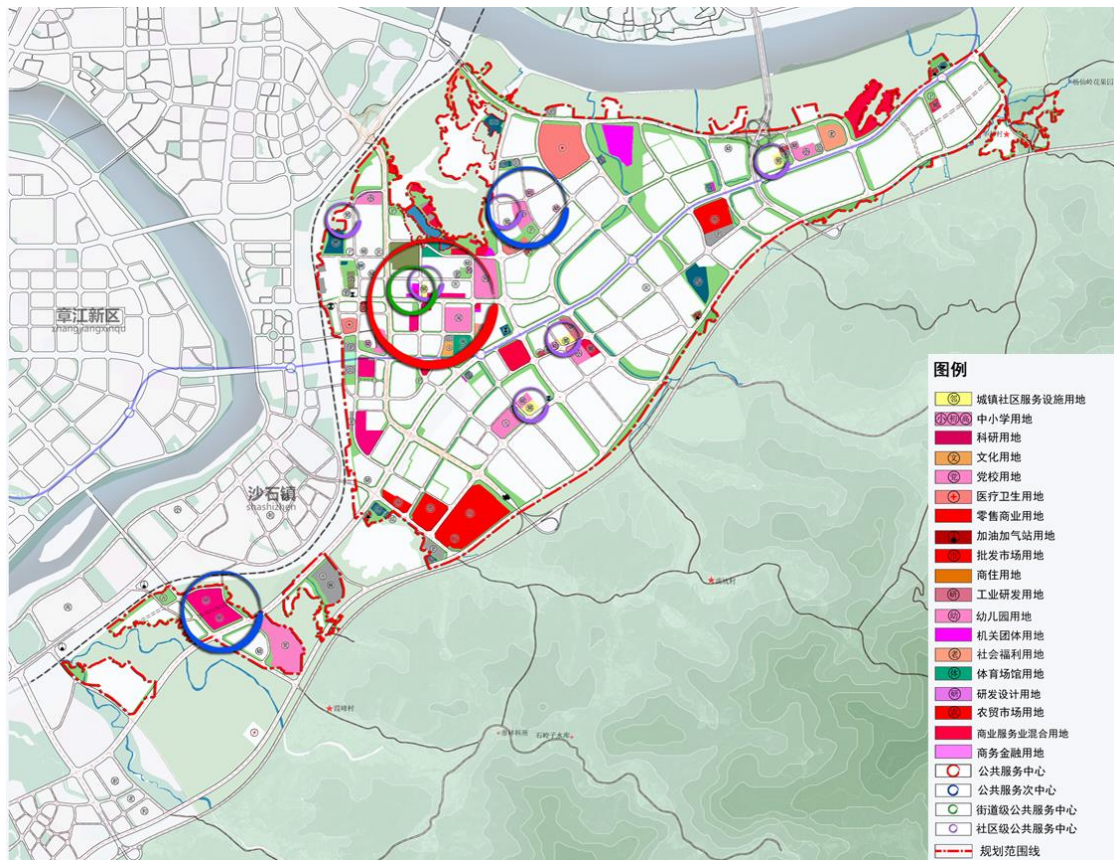


**特色二：构建“筑链融带”产业体系，打造优势产业集群。**规划依托生物医药、数字经济产业发展基础，通过“用好潜力、盘活存量、用优增量”等多种方式拓展优势产业发展空间，构建生物医药产业链、数字经济产业链，同时提出通过“一园一带”的塑造，融入百里滨江生态绿廊，形成“一廊两心四片区”的产业发展空间格局。

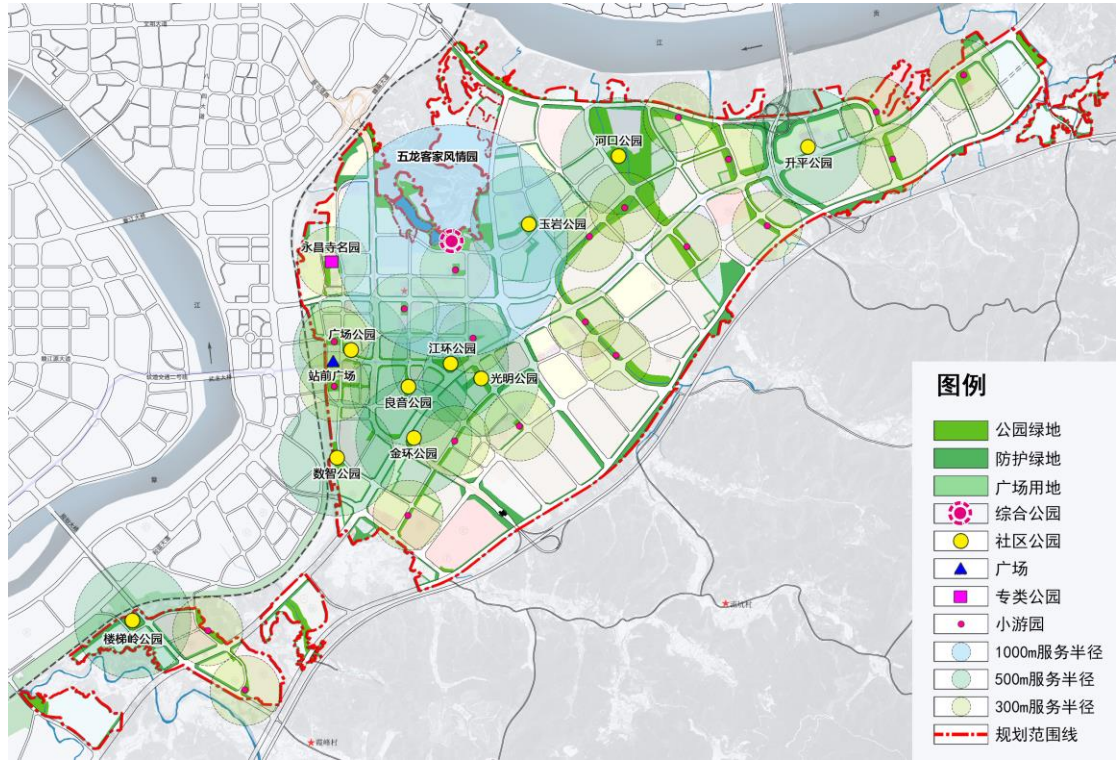


### 特色三：完善生产生活配套，提供品质高效的公共服务。

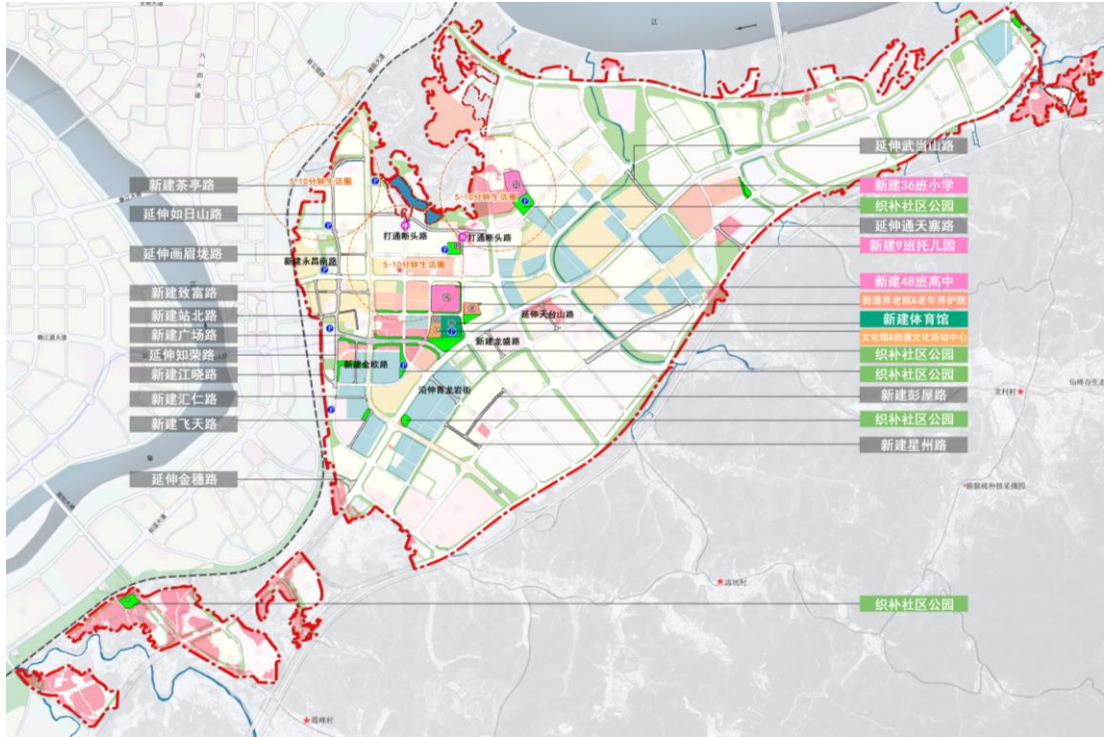
规划围绕“完善生活配套、强化产业支撑，塑造高效服务”的目标，构建“一主、两次、多点”的公共服务体系，并通过保留、改扩建、新建等形式，布局高中1所、初中1所、小学5所、九年一贯制1所等基础教育设施，布局文化活动中心、全民健身中心各1处，以及研发设计、商务金融等商业服务设施。



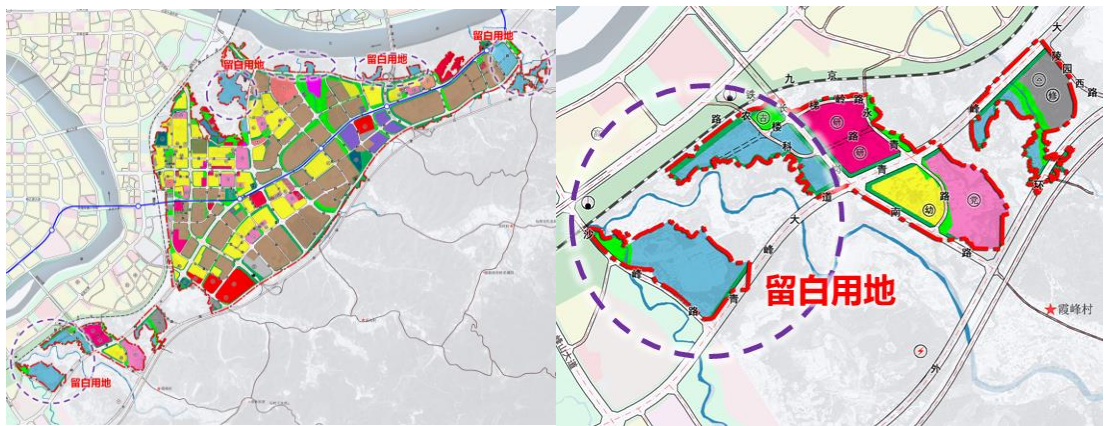
特色四：均衡布局，提供多层次公共游憩空间。融入区域生态格局，构建“一核四廊”的区域生态景观体系。内部形成“绿核统领，轴廊交汇，节点均衡”的绿地景观结构，推进公园绿地均衡建设、提档升级，满足市民多层次的休闲娱乐需求。



**特色五：以人民为中心，织补民生保障设施。**规划通过多种方法的综合分析判断，识别出更新潜力用地约 390 公顷，按照有机更新、整治提升、以工改工、功能置换四种更新模式实施更新潜力空间的提质增效，共织补公共服务设施 6 处，增补公园 22 处，加密优化道路 22 条，促成了沙河老镇区 3 个社区生活圈设施完善，有效的推动了组团功能品质提升，满足市民对各类设施的需求。



**特色六：设置留白用地，预留规划弹性。**为应对城市快速发展的不确定性，规划在组团西南侧与东侧、北侧沿江以及五龙客家风情园东侧，设置留白用地约 87 公顷，主要作为组团创新发展、重大事件等预留空间；同时结合留白用地所在区域的主导功能，规划从引导性功能、限制性功能两个方向对留白用地进行弹性管控。



## 七、规划预期效果是什么？

规划实施后，将逐步展现产城高效融合的城市空间、聚

集创新的现代化产业园区、焕发新颜的城东门户，实现建设成为“全国有影响力的生物医药产业基地、省级数字经济创新发展先导区”的发展目标。



## 八、如何保障规划落地实施？

《规划》同时从四个方面强化保障沙河组团的规划建设实施管控。一是划定城市五线，强化组团内用地与设施的底线管控；二是确定“两核五带，四区多点”的整体城市设



计框架，加强组团城市风貌营造的管控与指引，对建筑高度、开发强度进行分区管控；三是划定城市更新统筹单元，引导城市更新单元式推进，并提出相关配套政策完善建议；四是确立分图则管控体系，强化城市设计在控规层面的管控。

