吴川市城市更新专项规划

（2026—2030 年）

（公示稿）

■ 文本

■ 图集

吴川市自然资源局

2026 年 10 月

目 录

第一章 总则 1

第一条 规划背景 1

第二条 规划目的 2

第三条 指导思想 2

第四条 规划依据 2

第五条 规划原则 4

第六条 规划范围与期限 5

第二章 更新战略与目标 6

第七条 规划目标 6

第八条 城市更新空间结构 6

第九条 更新策略 8

第三章 重点任务与指引 11

第十条 既有建筑改造利用，保持推进建筑安全绿色更新 ... 11

第十一条 城镇老旧小区整治改造，逐步完善小区居住环境 . 11

第十二条 老旧街区更新改造，扩大城市消费活力 12

第十三条 老旧厂区更新改造，推动产业转型升级 12

第十四条 城市功能完善，完善公共服务供给 13

第十五条 城市基础设施建设改造，提高设施安全韧性 15

第十六条 城市生态系统修复，保持推进绿美吴川生态建设 . 17

第十七条 城市历史文化保护传承，促进传承活化协同 18

第四章 更新片区指引 20

第十八条 更新片区划定原则 20

第十九条 更新片区划定情况 20

第五章 更新项目库 22

第二十条 城市更新项目储备库 22

第二十一条 城市更新项目实施库 22

第二十二条 项目库动态管理规则 22

第六章 保障措施 24

第二十三条 建立多元主体协同机制 24
第二十四条 完善城市更新政策体系 24
第二十五条 加强土地要素保障 25
第二十六条 探索多元化资金支持渠道 26
第二十七条 强化实施评估机制 27

第一章 总则

第一条 规划背景

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届四中全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚持稳中求进工作总基调，转变城市开发建设方式，建立可持续的城市更新模式和政策法规，大力实施城市更新，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。

2025 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，该文件是国家层面首个部署城市更新的纲领性文件。7 月，召开的中央城市工作会议明确指出我国城镇化已从快速增长期进入稳定发展期，城市发展正迈向以存量提质增效为主的新阶段，也进一步明确提出要“以推进城市更新为重要抓手”，“以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标”，将城市更新作为推动城市高质量发展的关键举措。广东省迅速对国家战略进行响应，贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》要求，加快建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”的规划实施体系，积极推进城市更新专项规划编制工作。

本次规划根据国家、省关于推进城市更新工作的相关要求，把握湛江吴川国际机场、广湛高铁、“百千万工程”、广东滨海旅游公路、绿美吴川等重大建设机遇，发挥湛茂都市圈区位优势，以吴川市国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划为引领，坚持问题导向和目

标导向相结合，以城市更新推动产业转型升级、文化传承复兴、生态环境修复、配套设施完善，促进城市空间资源的高效利用和经济社会的可持续发展，加速吴川市迈向高质量发展新格局的步伐，满足人民群众对美好生活的需要。

第二条 规划目的

本规划是国土空间规划体系的重要专项规划，是落实吴川市城市发展战略目标，提出吴川市城市更新的目标策略、重点任务、更新时序的专项规划，是指导吴川市城市更新稳步推进的重要行动纲领和指导文件，是指导实施城市更新行动、审批核准重大项目、安排政府投资和财政支出预算、制定相关政策的重要依据，是推动城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升的重要抓手。

第三条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大及二十届四中全会精神，深入落实习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚持以人民为中心的发展思想，全面践行人民城市理念，转变城市开发建设方式。坚持系统观念，统筹发展和安全，将城市更新贯穿于城市建设、运营和治理全周期，发挥稳增长、扩内需、惠民生的重要作用。坚持规划引领，强化体检先行，建立“发现问题、解决问题、评估效果、巩固提升”的闭环工作机制，构建“专项规划—片区策划—项目实施方案”三级规划实施体系。坚持保护第一、应保尽保、以用促保，在城市更新全过程加强历史文化保护传承，延续城市文脉。坚持实事求是、因地制宜，尽力而为、量力而行。

第四条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
3. 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；
4. 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（2025 年 5 月 2 日）；
5. 《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63 号）；
6. 《住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30 号）；
7. 《住房城乡建设部办公厅关于印发城市更新规划编制导则的通知》（建办科〔2025〕46 号）；
8. 《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186 号）；
9. 《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171 号）；
10. 《自然资源部 住房城乡建设部关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》（自然资发〔2025〕226 号）；
11. 《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 113 号）；
12. 《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第 279 号）；
13. 《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71 号）；

14.《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函〔2019〕353号）；

15.《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引》（2021年版）；

16.《广东省住房和城乡建设厅关于抓紧启动城市更新专项规划编制的通知》（粤建节函〔2025〕45号）；

17.《广东省住房和城乡建设厅关于加快推进城市更新专项规划编制有关工作的通知》；

18.广东省住房和城乡建设厅关于转发《城市更新规划编制工作手册》的通知（粤建节函〔2025〕551号）；

19.广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城市体检与城市更新一体化推进工作指引（试行）》等文件的通知（粤建节〔2026〕168号）；

20.《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规〔2019〕9号）；

21.《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法》；

22.《湛江市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

23.《湛江市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2021—2025年）》;

24.《吴川市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

25.其他相关规划及标准。

第五条 规划原则

1.以人为本，改善民生

聚焦解决人民群众急难愁盼问题，落实城市更新重点任务，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，让城市成为人民

群众高品质生活的空间。

2. 底线约束，彰显特色

坚持国土空间规划统筹引领和刚性管控，坚守历史文化保护、生态环境保护、城市安全与健康底线，延续城市历史文脉，彰显城市特色风貌，把安全发展理念贯穿城市更新工作各领域和全过程。

3. 土地集约，高效利用

促进存量用地高效利用、空间价值深度挖潜，释放土地价值，为产业高质量发展提供有力承载，实现功能优化、完善公共设施。

4. 稳步推进，有序实施

贯彻新发展理念，坚持规划统筹引领，把握城市更新工作节奏，系统谋划城市更新工作目标、实施策略、行动计划，分区、分类、分步有序推进高质量城市更新。

第六条 规划范围与期限

规划范围：落实《吴川市国土空间总体规划（2021—2035 年）》确定的吴川市中心城区范围，包含梅菉街道、博铺街道、大山江街道、海滨街道、塘尾街道，振文镇水口渡村、湖塘村，长岐镇肖山村，覃巴镇环镇村、沙田村，总面积 115.76 平方公里。

规划期限：2026—2030 年。

第二章 更新战略与目标

第七条 规划目标

1. 总体目标

围绕吴川市建设成为“湛江对接粤港澳大湾区门户枢纽、岭南江海魅力旅游城市、著名现代建筑产业基地”的城市性质，积极探索渐进式、可持续的有机更新模式，倒逼土地利用方式由外延粗放式扩张向内涵式效益提升转变，全面提升吴川市产业发展动力、城市宜居活力、城市滨海魅力，为高质量建设“江海魅力之城”提供坚实支撑。

2. 分期目标

结合国土空间规划分阶段发展目标及行动计划，按照三年示范成效、五年全面提升的思路，提出近、远期工作目标。

近期：2026—2028 年，为示范推动阶段，重点围绕中心城区范围内梅菉街道、G228 东西向、S285 南北向依次推进片区更新，包括重点更新片区 5 个。完成片区内先行示范项目建设，形成吴川市城市更新改造模式。

远期：2029—2030 年，为全面开展阶段，全面推进城镇老旧小区、老旧街区、老旧厂区改造；完善公共服务设施、提升安全韧性基础设施，优化生态环境，促进人居环境品质显著提升；优化城市空间结构，盘活低效产业空间。包括其他更新片区 13 个。

第八条 城市更新空间结构

聚焦城市更新目标，结合吴川市国土空间总体规划“两轴两带三心”的中心城区空间结构，根据存量资源梳理、城市体检诊断，以坚

持内涵式发展为主线，强化核心引领、轴带联动，本次规划构建“一心两轴七区多廊”的城市更新空间结构。

一心：梅菉综合服务中心。是吴川市的公共服务、生态核心、历史文化聚集区，也是吴川北部综合门户。市级新型公共服务、商业服务、品质居住功能逐步向海滨新区疏解，缓解老城设施过载的压力，通过建筑改造、环境提升、基础完善等微改造方式，提高现有设施的承载力，焕发老城生机活力。

两轴：城市功能集聚轴、城市空间拓展次轴。沿原 G228 东西向串联多个城市功能片区的城市功能集聚轴，沿 S285 向南向北延伸对接沿海发展区、高铁新城向化州方向延伸的城市空间拓展次轴。沿线存量用地资源集聚，是城市更新的重要建设区域，围绕新产业、新消费、新服务，优化沿线功能布局，提升城市建设品质，促进资源要素高效集聚。

七区：从改造的重要性、需求性、战略性等多个因素进行综合研判，识别城市更新重点区域，考虑未来承担的城市功能，划定 7 个城市更新功能分区，并提出差异化更新策略。

梅菉旧城改造区：聚焦民生改善、文化复兴、公园建设。推进低端工业、低效商贸物流等非核心功能空间外迁，优先保障老旧小区居民基础生活配套，展现旧城文化魅力，加快城市公园建设，打造多元化的新消费场景。

滨海新区改造区：聚焦新业态导入、高品质服务供给、岸线生态修复。筑牢滨海生态安全屏障，优化完善高品质居住及配套服务，导入新型商业及商务服务业态，为高端新兴产业发展提供空间载体。

良美滨海改造区：聚焦岸线生态修复、滨海旅游服务、村落更新

改造。筑牢滨海生态安全屏障，借力滨海旅游公路，推进滨海旅游发展，并同步促进村落人居环境及业态更新。

博铺—大山江综合改造区：聚焦生态保护、产城融合。推动袂花江沿岸生态保护与碧道建设。促进低效工业集聚入园，提升产业层级和环境品质。推动老旧小区整治，完善社区生活圈配套建设。

城东工业改造区：聚焦产业升级、村落更新。优先盘活低效工业用地，推动既有产业园提质增效，加快传统产业转型升级。

塘尾生活改造区：聚焦民生改善、产业升级。推动现有厂房升级改造、绿色发展，推动老旧小区整治，完善社区生活圈配套建设。

江北生活改造区：聚焦村落更新、民生改善、生态保护。推动鉴江沿岸生态保护与碧道建设。推动水口渡村、湖塘村、肖山村更新改造，开展人居环境整治及设施提升。推动现有村级工业升级改造，逐步外迁入园。

多廊：围绕三江六岸及海岸线，打通连接城市的多条生态廊道，推进沿线水土保持和生态清洁小流域治理，持续推进城市碧道建设。

第九条 更新策略

1. 用地提效与盘活存量策略

推进旧街区、旧厂区分类更新，系统开展低效产业用地整理提升，推动旧厂房更新升级，对传统产业聚集区、经济开发区、城东工业园等低效工业用地区域，明确产业发展方向，将再开发与招商引资紧密结合，推动连片整体改造，同时完善园区环保基础设施和公共服务配套。推动旧街区硬件升级与环境秩序整治，以及功能置换与复合利用，激活商业活力。此外，探索“工改工”与“工改商”“工改商住”联动改造

模式，试行低效工业用地市场化回购和退出路径，通过“以物业换土地”“以地换地”等方式推动产业向重点园区集聚，有效盘活闲置资产。

2. 公共服务与人居环境改善策略

围绕停车泊位短缺、教育和养老设施分配不均、社区卫生服务和公共文化设施建设不完善等问题，开展完整社区建设与城市功能完善行动，构建“市—区—街道—社区”四级公服体系；围绕老旧小区更新改造，系统推进老旧小区人居环境整治提升，完善基础设施及配套公共设施。盘活闲置办公楼、校舍等存量建筑改造为养老等公服设施，优化公共服务设施配置，逐步解决发展不平衡的问题。挖掘旧小区边角地等零星空间，改造为公共活动空间等，实现精细化“微更新”。

3. 安全韧性与基础设施提升策略

推动吴川市城市更新由“传统硬件修补”向“全域智慧赋能”转型，以“民生痛点”为切入点，通过市政管线改造、配置消火栓、启用消防站、建设应急水源等方式，有序推进基础设施更新改造。以“轨道引领、路网织密”为核心，全面提升中心城区城市道路网络建设，解决断头路等问题。加强智能信号控制、智慧水务、智慧电网、智慧安防、智能消防设施等建设，通过技术升级与精细化管理，实现城市更新从硬件升级到治理模式创新的转变。

4. 生态织绿与蓝绿交融策略

完善城市生态网络，结合绿美广东生态建设，围绕鉴江、袂花江等水系重要生态廊道，打造沿鉴江、袂花江等河流生态廊道的绿化美化。持续推进城市绿环绿廊绿楔绿道建设，完善绿道网络体系。结合城镇老旧小区改造、社区更新改造等项目，通过“拆违建绿”“留白增

绿”等方式，盘活利用边角地、夹心地、插花地，通过小游园、口袋公园、街头绿地建设，提升公园绿化活动场地服务半径覆盖率，消除服务覆盖盲区。

5. 文脉赓续与活态传承策略

推进城市历史文化保护传承，加强风貌管控、活化利用历史建筑、培育文化场景，让历史文脉与现代生活共生共融，塑造具有归属感与辨识度的城市文化标识。推动吴川市城市更新从“单体保护”到“整体更新”，聚焦历史文化资源集聚地段，推进整体保护与有机更新，以文物为基、水系为脉、非遗为魂，打造可感知、能体验、有温度的文化空间，营造“文—商—旅—景—城”共生融合的新场景，传承吴川千年文脉，激发老城复兴新活力，让历史文化从“活下来”走向“活起来”。

6. 产业焕新与产城融合策略

推行“存量提效+产业升级”的产城融合发展模式，围绕空港物流、全域旅游、优势传统产业、预制菜和战略性新兴“五大产业集群”，优先推进存量旧厂房改造，注重导入优质产业、集聚创新要素、新型消费业态，为产业发展提供切实空间载体，培育城市持续发展动力，促进产城融合。

第三章 重点任务与指引

第十条 既有建筑改造利用，保持推进建筑安全绿色更新

稳妥推进危险住房改造。重点推进梅菉街道解放社区、跃进社区，海滨街道博茂社区、塘尾社区等老旧住宅改造。通过安全隐患排查工作，科学制定改造规划与年度计划，根据排查情况采取加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥推进住房改造。

系统推进住宅适老化和数字化改造。重点推进梅菉街道城中社区、解放社区，海滨街道新兴社区、博茂社区等老旧住宅适老化和数字化改造。适老化改造通过征询居民意见，明确可改造楼栋及具体实施方案，然后统一实施加装电梯等；数字化改造通过专项提升行动，增设紧急呼叫系统、高层建筑智能化烟雾报警器等，并根据要求与消防系统进行联动，高层住宅小区配备消防管理人员，能够及时进行远程监控、火灾报警等管理。

保持推进既有建筑绿色更新。以老旧小区为重点，保持推进既有住房建筑和公共建筑绿色安全改造，强化建筑保温材料管理与施工质量管控，鼓励居民结合室内装修同步提升住宅能效。积极稳妥推进碳达峰碳中和目标，引导工业企业开展减污降碳和清洁生产改造，严格常态化执法和强制性标准实施，依法依规推动落后产能关停退出。

第十一条 城镇老旧小区整治改造，逐步完善小区居住环境

持续推进老旧小区改造。重点推进梅菉街道解放路周围老旧小区更新改造。针对不同建成年代、结构条件和居民需求的小区，按照精准施策、分类推进的思路推进差异化改造。围绕城市发展轴线及梅菉综合服务中心，持续推进吴川市老旧小区改造项目，进一步扩大改造

范围，逐步从“单个小区改造”为主转变为“成片连片”改造。通过“微更新”方式持续提升小区品质，并向精细化、智慧化方向探索。重点改造小区燃气等老化管线，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道等，全力消除安全隐患，支持有条件的楼栋加装电梯。整治小区及周边环境，完善小区停车泊位、充电桩、消火栓等配套基础设施，增设养老服务设施等公共服务设施。推进梅菉街道城东片区人居环境整治提升、博铺街道宜居示范村建设、博铺街道人居环境综合整治、大山江街道城乡融合示范片区建设等，推动人居环境从干净整洁向生态宜居转型升级。

第十二条 老旧街区更新改造，扩大城市消费活力

推动老旧街区业态转换。围绕文化资源、旅游资源集聚地，积极推进吴川市隔海花桥街区升级改造，提升街区文化景观和休闲功能，完善配套设施，丰富商业业态，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新。推动建筑功能转换和混合利用，积极推动壹大通·奥特莱斯综合体、金九集团大厦商业项目、吴川市红新水库移民商贸综合大厦项目建设，打造全业态、全渠道的新一代综合商场，补充体验互动性强、充满活力的商业功能，使其重新焕发活力。推进吴川市城乡农贸批发市场改造，改善市民购物环境，促进“家门口”就业，打造区域性的农贸交汇点。

第十三条 老旧厂区更新改造，推动产业转型升级

优化存量工业用地布局。加快工业零星用地搬迁集中、整合入园。零星分布的老旧厂区，原则上不应继续发展加工制造功能，鼓励向文化创意、健康养老、科技创新、公共服务、开敞空间等功能转变。

推进现有产业园区改造升级。完成经济开发区整合优化工作，确

保城东工业园、城北产业园享受省级产业园区政策，持续抓好闲置土地和低效用地处置盘活工作。加快推进产业园区基础设施建设，推进吴川市传统产业聚集区基础设施、城东工业园基础设施、吴川市滨海新区基础设施、吴川市经济开发区园区干线贯通、吴川市经济开发区产业智慧园区及配套设施等项目建设，有助于提升园区承载能力、优化营商环境。

积极推动老旧厂区“工改工”。盘活利用闲置低效厂区，积极推进吴川市 AI 算力中心、吴川市智慧冷链物流与农产品批发市场、吴川市糖厂国有闲置资产盘活开发、吴川市博世汽车修理厂旧厂房改造等项目，引导低效产业用地向五大产业集群转型，植入新业态新功能，适当提高厂房容积率，为现代化产业体系提供优质空间载体。探索通过功能置换等微改造方式建设文化创意园、创客空间、众创空间、创业咖啡、创新工场等新型孵化空间，培育一批小型微型企业创业创新示范基地。

第十四条 城市功能完善，完善公共服务供给

推进教育设施升级改造。围绕吴川市教育设施布局不均衡问题，对未覆盖区域，小学优先推进梅菉街道梅北社区、梅山社区，大山江街道河东社区等区域设施配置；中学优先推进塘尾街道高杨社区，海滨街道塘尾社区、庐江社区，大山江街道覃榜社区、东埇社区等区域设施配置，重点推进新增教育设施向滨海新区集中，增存结合，推动吴川市第二中学高中部提质升级。

建设老年友好型城市。以“居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合”为目标，提升社区养老设施配置，通过摸查现有配备养老服务站及已有养老服务中心情况，可采用新建、改建、购置、

置换、租赁等方式补齐既有社区设施短板，逐步构建“15分钟社区养老服务圈”。优先在梅菉街道城中社区、解放社区、向阳社区、沿江社区，海滨街道，大山江街道推进社区养老服务设施建设。重点推动吴川市养老服务中心正式运营，利用吴川市人民医院旧院区建设吴川市医养结合综合服务中心，鼓励市场化建设养护型、护理型、认知障碍照护型等养老机构，保障居家养老服务站点规范化运营，推动公共设施养老化改造。

推进儿童友好型城市建设。围绕幼儿园发展不均衡问题，通过摸查托育需求及周边已有托育设施情况，优先推进梅菉街道永红社区，海滨街道梅逢社区、塘尾社区，大山江街道等区域设施配置。重点推进新建、改建和扩建一批公办幼儿园，增加城区公办义务教育学位1200个、公办幼儿园学位810个。针对以幼儿园托班为主体，专业独立的托育机构发展相对不足问题，推进吴川市幼儿托育中心建设，加强普惠托育服务体系建设，支持用人单位办托、社区嵌入式托育、家庭托育点等多种模式发展。增设“儿童活动娱乐场所”，加强公园、游乐场的适儿化改造。增设儿童书房、公共空间等设施，打造“儿童友好社区”。

推进医疗卫生设施升级改造。强化公共卫生应急能力和基层医疗服务网络建设，推动优质医疗资源扩容与均衡布局。推进120急救指挥中心及市红十字会独立建设，继续完善市中医院“两专科一中心”建设。完善医疗卫生服务设施网络，重点补齐社区卫生服务中心和服务站短板，结合完整社区建设工作，开展社区卫生服务中心滚动配建计划，优先在梅菉街道城中社区、解放社区、梅菉头社区，海滨街道博茂社区、梅逢社区、新兴社区，大山江街道完善社区卫生服务功能。

推进公共文化设施升级完善。吴川市图书馆文化馆新馆已建成使

用，持续开展多元阅读推广与群众文化惠民活动，积极提升公共文化馆、图书馆服务效能。统筹推进县、镇、村三级公共文化设施网络建设，完善社区综合性文化服务中心。

第十五条 城市基础设施建设改造，提高设施安全韧性

优化完善对外衔接道路。有序推动中心城区规划道路建设，积极支持区域快速互联通道的扩容，完善区域快速交通体系，加快推进国道 G228（现状）道路扩建、省道 S373 线吴川人民大桥危旧桥梁改造，打通对外交通关键节点。

开展内部道路疏通整治工程。实施“断头路”的更新改造，逐步打通城区断头路，进一步提高城区路网密度，畅通道路微循环系统，通过微改造、精细化设计、精准化管理提升道路环境品质。探索公交线网优化工作，分类施策改善公交系统。

补齐交通设施短板。可利用边角地等新建公共停车场新增停车泊位，鼓励利用城市道路、广场、学校操场等非自有用地公共设施地下空间建设公共停车场。优先在梅菉街道，海滨街道博茂社区、梅逢社区、塘尾社区，大山江街道河东社区，高杨社区适度增加公共停车位供给，推动吴川市新型智慧交通及配套基础设施建设、城区智慧停车位及立体停车库投入使用，对有条件的停车场逐步开展升级改造，建设“光储充”一体化停车场，推动全域新能源充电基础设施及公共停车一体化建设，有效改善居民出行环境。完善停车设施建设，积极推进吴川市全域新能源充电基础设施及公共停车一体化建设项目，充分配建新能源汽车和非机动车充电桩。

完善绿色交通网络。在城市更新中强化人行、非机动车网络建设，尽可能实现人车分离、机非分隔。积极拓展慢行空间，整合街巷、城市道路、绿道、碧道，形成完整一体的慢行网络体系。加强对城区重点区域、重点时段的巡管力度，加强部分路段车辆乱停乱放专项整治。

聚焦市政基础设施持续提档升级。开展使用年限超过30年及以上的市政管道排查和分类施策，重点解决规划设施落地难和末端管网老化问题，结合微改造加快完善城区污水管网、电网、天然气、信息网络等基础设施。加快应急水源建设，推进吴川市城乡供水设施升级改造、白庙水厂升级改造，推动城市供水设施改造提标。加快推进吴川市海滨污水处理厂配套支管网、海滨街道城市更新改造补短板、滨海新区海岸及周边配套基础设施建设项目、城区地下管网改造、梅菉街道地下管网改造、博铺街道袂花江河岸管网及配套设施等项目建设，加快推进老城区城市地下管线管网建设改造，完善建设运维长效管理制度。

加速提高消防覆盖比例。围绕市政消火栓配置严重缺乏问题，根据《湛江市人民政府关于印发湛江市市政消火栓建设管理办法的通知》并结合吴川市现有市政消火栓配置情况，有序安排城区增加消火栓建设，优先梅菉街道老城区中长寿路恒发大厦及周边区域、梅北社区。按照吴川市现有消防站情况，加强对消防规划实施的支持、协调和督导工作，需尽快推进正在建设的海滨消防救援站（一级站）竣工，已完成主体工程建设但是未能验收的城北消防站验收使用。

加快城市防涝设施建设改造。推动以鉴江干流为骨干的河流堤防全部达标，建立健全城区水系与周边江河湖海、水库等联排联调运行管理模式，加快城市防涝设施建设改造，开展塘尾分洪闸重建工程、小东江左堤达标加固工程、袂花江左堤达标加固工程、博铺街道袂花江堤段综合整治、大山江街道东埇社区水利防灾减灾项目、省S285线沿线两旁排渠升级改造等项目建设，构建完善的城市防洪排涝体系，提升应急处置能力。

深化通信基础设施配套建设。按照《中华人民共和国电信条例》《广东省建筑物配建通信基础设施实施指南》相关要求，新建、改建、扩建建筑物（居住建筑、公共建筑）应当配套设置电信设施。统筹建设通信管线、机房、室内分布系统等配套工程，落实通信设施与主体工程同步设计、同步施工、同步验收，推动通信基础设施共建共享。

深化新型城市基础设施建设。深化建筑信息模型（BIM）技术应用，实施城市基础设施生命线安全工程建设。持续推进5G基站和千兆光网建设，深化新型智慧城市建设，谋划设立市新型智慧城市运营中心，健全新型智慧城市运维管理机制，推进省城市全域数字化转型试点工作。利用吴川市城市信息模型（CIM）基础平台，加载CIM+城市更新、CIM+智慧园区相关应用场景。

第十六条 城市生态系统修复，保持推进绿美吴川生态建设

扎实推进近岸海域综合整治。优化整合入海排污口，推动吴川市滨海新区海岸综合整治，推进滨海新区观海长廊文化旅游基础设施建设，开展海岸修复工程、水域生态修复、绿化工程、海堤工程等整治

提升，以广东省滨海旅游公路吴川段建设为契机，完善旅游服务设施建设。

推进城市绿地建设。衔接《吴川市城市公园体系专项规划》，完善“综合公园—专类公园—社区公园—游园—郊野公园”公园绿地体系。创新“公园+”理念，引导综合公园与周边城市景观和功能的融合，加快推进江心岛文旅基础设施建设，融入文旅业态，推进滨海长廊公园、大塘公园改造提升。结合老旧小区改造，加强绿色社区、低碳社区建设，充分利用城市边角地、闲置地、零散地块，因地制宜建设一批群众身边的社区公园、口袋公园和小微绿地，增加公园绿地供给，优先在梅菉街道城东社区、城中社区、梅山社区、新城社区，海滨街道博茂社区、鸿城社区、梅逢社区，大山江街道配置公园绿化活动场地。结合生态廊道、农林用地、坑塘水面，在博铺街道、大山江街道，打造农业、滨海湿地类郊野公园，提高乡土植物应用水平，保护城市生物多样性。持续推进城市绿道建设，从“塑点”到“连线”“成网”，完善服务功能、标识系统，提升绿道服务群众能力。

第十七条 城市历史文化保护传承，促进传承活化协同

严格保护历史文化资源。围绕“保护优先、合理利用、有机更新、活化传承”的原则，系统推进中心城区历史文化保护与传承工作，构建多层级多要素的历史文化保护传承体系，历史文化遗产基本做到应保尽保，加强文物和非物质文化遗产系统性保护。

加强特色地段整体保护。加强城市更新重点地区、重要地段风貌管控，有序推进沿街风貌提升、骑楼街修缮改造，积极推进吴川梅菉骑楼街申报历史地段工作。严格管理超大体量公共建筑、超高层建筑，对建筑的体量、色彩、材质和屋顶形式加强引导，与既有环境相协调，

探索传统建筑样式和现代生活方式的融合路径，营造古今交融、历史文化与时代特色共生的岭南城市特色风貌。

探索文化资源合理利用。优化梅岭社区“飘色”一条街文化功能，办好“非遗进校园”“戏曲进乡村”“粤曲每周一唱”等特色文化活动。谋划推进吴川市历史文化旅游景区建设项目、吴川市十字街老旧小区（民国骑楼风情街）改造项目，推动建筑功能转换、业态升级、活力提升，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新。

第四章 更新片区指引

第十八条 更新片区划定原则

结合存量资源梳理和城市体检评估结果，从更新改造的紧迫性、重要性等方面进行综合研判，识别城市更新重点区域，按需划定更新重点片区。划定片区一般参照以下原则：

整体引领。以城市长远发展目标为先导，整体研究城市更新重点片区对象构成与城市可持续发展的协调性、对城市健康安全的影响以及更新实践对地区社会进步与创新的推动作用。

片区统筹。城市更新重点片区划定满足在一定空间范围内的人口、产业、公共设施、近期实施项目投入产出平衡等的统筹协调需求以及一定范围内的投资平衡，利于城镇整体功能结构调整和更新用地使用或再开发利用的优化配置。

因地制宜。综合考虑道路、山体、河流等现状要素，衔接行政界线、权属边界、完整社区、城市一刻钟便民生活圈、城镇开发边界，符合成片连片和有关技术规范的要求，占地面积宜为2-3平方公里。结合责任主体和相对应的实施管理流程，因地制宜地划定片区。

有力实施。城市更新重点片区划定需充分研究事权划分、土地权属、现状使用及利益相关方的合理意愿，兼顾投资平衡，注重多方参与，有利于片区内更新工作的统筹协调、统一管理和有序推进。

第十九条 更新片区划定情况

结合城市更新资源分布和更新总体目标，确定吴川市城市更新重点片区分为五个类别：居住更新片区、产业更新片区、公共空间更新片区、历史文化保护利用片区、综合更新片区。

在综合分析城市更新资源分布与总体目标的基础上，本次更新片区划分综合研判更新潜力图斑、相关部门及街道的更新诉求及城市体检评估结论等多源信息，以空间连片、规模实施的原则，初步识别城市更新的重点区域，并依据行政管辖界限、自然地形地貌、主要道路围合及产权地块边界等要素，对片区范围进行优化校核，划定更新片区共18个，其中包括5个重点更新片区。18个更新片区中，历史文化保护利用片区1个，综合更新片区8个，产业更新片区3个，居住更新片区4个，公共空间更新片区2个。

表4-1　城市更新片区划定情况

序号	片区编码	片区类型	规模（平方千米）	功能定位
1	CY-01	产业更新片区	2.18	传统产业智慧园区
2	CY-02	产业更新片区	1.97	传统产业智慧园区
3	CY-03	产业更新片区	1.79	传统产业智慧园区
4	**GG-01**	公共空间更新片区	**1.08**	**吴川市城市文化旅游新地标**
5	GG-02	公共空间更新片区	1.07	吴川城市景观新名片
6	JZ-01	居住更新片区	2.61	生态宜居片区
7	JZ-02	居住更新片区	1.75	生态宜居片区
8	JZ-03	居住更新片区	1.40	生态宜居品质片区
9	**JZ-04**	居住更新片区	**2.03**	**生态宜居品质片区**
10	**LS-01**	历史文化保护利用片区	**1.38**	**特色文化街区；历史风貌展示区；高品质宜居社区**
11	ZH-01	综合更新片区	1.23	现代综合性宜居片区
12	**ZH-02**	综合更新片区	**1.22**	**现代综合性宜居片区**
13	**ZH-03**	综合更新片区	**1.13**	**现代综合性宜居片区**
14	ZH-04	综合更新片区	2.78	现代综合性宜居片区
15	ZH-05	综合更新片区	0.79	现代综合性宜居片区
16	ZH-06	综合更新片区	2.48	现代综合性宜居片区
17	ZH-07	综合更新片区	2.32	现代综合性宜居片区
18	ZH-08	综合更新片区	0.62	现代综合性宜居片区

注：加粗的5个片区为重点更新片区。

第五章 更新项目库

第二十条 城市更新项目储备库

在衔接存量资源更新潜力图斑及城市体检成果基础上，根据城市更新规划目标及重点任务，建立吴川市城市更新项目储备库，明确项目名称、主要建设内容、位置、更新类型等内容。

第二十一条 城市更新项目实施库

在衔接存量资源更新潜力图斑及城市体检成果基础上，根据城市更新规划目标及重点任务，再充分衔接各区、街道（镇）及各相关部门近期计划推进的重点项目，生成与更新重点任务相匹配的系列城市更新项目实施库，明确项目名称、改造内容、位置、规模、更新类型、实施方式、实施时序、资金筹措等内容。

第二十二条 项目库动态管理规则

按照县级统筹、各街道（镇）申报的方式，分类梳理，建立城市更新项目库，实施动态管理。建立项目库动态优化调整机制，提升更新项目计划管理的科学性。定期对入库项目的推进情况与更新效果开展评估，及时掌握项目实施进展，了解实施难点堵点。明确项目进、出库的优化调整规则，确保不同时期城市更新项目库符合更新规划目标，与片区发展需求相协同。

项目生成和遴选遵循以下原则：一是有利于提升区域中心城市职能核心功能，制造、创新、消费、文化类项目优先；二是有利于回应市民急难愁盼核心诉求，更新需求强烈、更新意愿积极的项目优先；三是有利于分类探索并快速形成示范效应，实施难度小、快速出成效的项目优先；四是有利于推动集成更新形成亮点片区，战略区域及重

点区域、各级中心、轨道站点周边等区域优先。

应当将具备实施条件的项目及时纳入城市更新计划，并加快组织实施。具备以下条件的项目，可纳入本区（县）城市更新项目库：（一）落实相关国土空间规划要求，结合行业发展规划及准入标准，项目产业业态、用地及建筑规模需求、规划指标等符合相关要求。（二）涉及未登记建筑和过渡期政策的项目，应明确未登记建筑处置的有关意见和产业业态符合过渡期政策的有关意见。（三）项目有稳定的资金来源。（四）更新目标及更新过程符合广东省城市更新相关政策的要求。（五）本年度或下一年度能够实现开工。

吴川市人民政府应当组织发展改革、规划自然资源、住房城乡建设、财政等部门对拟纳入城市更新计划项目进行联合会商，必要时可征求有关专家、相关权利人的意见。统筹、实施主体应当按照计划管理要求完善项目信息，并及时上传信息系统。

对存在以下情况的城市更新项目，应当按程序退出城市更新项目库，并在操作出库后告知原申报主体。（一）竣工且自竣工验收合格之日起满一年的项目，系统自动操作出库。（二）统筹主体、实施主体向城市更新主管部门申请自愿退出项目库，经城市更新主管部门认定后操作出库。（三）经城市更新主管部门认定项目确属不具备可实施性后操作出库。

实施“年度评估+动态调整”，结合年度城市体检动态增补优先项目，对符合民生急需、政策导向的项目开辟“绿色通道”，优先增补入库。针对政策调整、市场变化等情况，及时优化项目实施时序。建立财政资金与项目库联动机制，根据项目成熟度合理分配资金，确保项目推进与规划目标、更新时序、片区发展需求协同。

第六章 保障措施

第二十三条 建立多元主体协同机制

政府主导，发挥重点项目统筹引领作用。发挥政府在统筹引领和平台搭建的主体作用，对于涉及城市重点功能片区、重大公共服务及基础设施建设等项目，以政府为主导，促进区域整体功能和环境品质提升，以此撬动多元资本参与，以点带面，统筹推动地区更新。

市场参与，激发市场主体参与积极性。充分调动各方参与城市更新的积极性，鼓励村（社区）经济组织引进开发企业合作改造，深化微利可持续和成本分担机制，形成多元化更新模式。鼓励市场主体以多种方式参与更新改造，包括提供专业化物业服务、“改造+运营+物业”、作为实施主体参与等途径激发市场活力。

基层共建，构建协同高效的治理模式。推动更新治理服务重心下移，加强街道、社区党组织对物业、业主委员会的指导和引领作用。培育居民家园意识，激发居民参与改造的主动性和积极性，引导基层参与城市更新，实现更新前问需于民、形成共识，更新中问计于民、达成共建，更新后问效于民、实现共赢，构建综合协同、良性互动的城市更新治理体系，打通城市治理“最后一公里”。

第二十四条 完善城市更新政策体系

构建三级城市更新规划体系。按照国土空间规划体系和省级政策要求，构建吴川市“专项规划—片区策划—项目实施方案”三级城市更新规划体系，衔接不同层级的国土空间规划，建立更新规划传导实施路径，保障国土空间规划目标的实现和城市更新的实施。

探索简化项目审批流程。充分发挥现有议事协调机构职能，进一

步强化工作协调机制。建立城市更新工作领导小组，通过工作会议集体审议城市更新重大政策措施、资金使用安排、项目计划、项目方案等，研究协调重大复杂事项。“工改工”项目实行标图入库、改造方案等一次受理、合并审批。微改造设计方案由吴川市人民政府组织有关部门及专业管线单位联合审查。不涉及土地性质改变、不超过土地使用年限的项目，无需再办理用地规划许可。

探索多元化的安置补偿政策。进一步拓宽拆迁安置渠道，通过实施“货币补偿”“以购代建”等模式，降低回迁用地安置需求，节省安置临迁费，定向去库存，实现集约节约用地。

建立城市更新政策动态调整机制。结合城市发展目标与更新实践情况，适时调整城市更新政策，通过开发容量、地价优惠、财政支持等政策工具，引导城市更新结构转型。结合实际情况对配套政策等进行阶段性微调，及时建立新旧政策过渡与衔接机制，避免更新政策出现大幅波动而影响企业投资和市场预期。

第二十五条 加强土地要素保障

盘活利用存量低效土地。对已经开展调查认定和上图入库，纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统的低效用地，可以采取多种方式盘活利用。如鼓励原划拨土地使用权人申请办理协议出让。

规范土地复合利用。规范土地复合利用，推动在城市更新中复合利用、节约集约利用土地。结合新产业、新业态发展需要，支持不同产业用地类型合理转换，鼓励探索存量建设用地进行混合复合更新。鼓励灵活确定土地出让年限和租赁年期，适应市场需求，提高土地利用的灵活性。

促进土地整合及连片开发。城市更新项目一般土地边界破碎，涉

及多宗零碎土地，可通过“三地”、留用地、其他用地整合等方式，整理归宗后实施成片连片更新。鼓励将留用地或未落地的留用地指标纳入改造范围一并统筹规划，全面提高土地利用效率。针对权属复杂、空间破碎的存量土地，通过政府主导的土地整备，强化土地资源要素统筹配置。采用增存联动的综合整备策略，以增量撬动存量，促进存量地区成片连片更新改造。

妥善处置历史遗留问题。按照依法依规、尊重历史、公平公正、包容审慎的原则，根据其成因并兼顾土地管理政策的延续性，在保障无过错方利益的前提下，妥善处置历史遗留问题。

第二十六条 探索多元化资金支持渠道

不断优化完善城市更新财政奖补政策。进一步细化奖补标准，针对不同类型的城市更新项目，如老旧小区改造、历史文化街区保护、生态保护修复等，制定更具针对性和差异化的奖补措施，提高财政资金的使用效率。同时，建立健全奖补资金的申报、审核、拨付和监管机制，确保资金专款专用，加强对项目实施过程的跟踪评估，及时发现并解决存在的问题，切实推动城市更新工作的顺利开展。

探索容积率奖励政策。在资源环境可承载并保障空间品质的前提下，对无偿提供符合规定的政府储备用地、超出规定提供公共服务设施用地或者对历史文化保护作出贡献的城市更新项目，可按有关政策给予容积率奖励，对于历史建筑活化作为公益性设施的可不计容积率。

不断拓宽城市更新融资渠道。在债务风险可控前提下，对符合条件的城市更新项目予以地方政府专项债券支持。充分利用政策性银行资金，鼓励商业银行机构给予优惠贷款支持，引导市场金融机构探索贷款投放和担保新模式，创新信贷金融产品，优先保障符合条件城市

更新项目的信贷资金需求。鼓励社会资本参与城市更新，积极引入民间资本，吸引有实力、信誉好的企业和社会力量参与，鼓励城镇老旧小区居民通过专项维修资金、公积金、自筹资金等方式，参与推进社区微改造。

第二十七条 强化实施评估机制

建立更新项目责任制。坚持“项目跟着规划走、土地要素跟着项目走”，厘清各个实施项目的主体角色与责任，实现土地资源与项目实施动态匹配，实现共建共治共享。

建立城市更新的年度评估机制。建立城市更新的年度评估机制，追踪更新计划的整体落实情况，记录和评价重点更新项目的开展情况，定期对城市更新工作绩效进行评价与反馈，促进更新目标与配套管理制度的不断优化。

加强监管反馈机制。签订监管协议，开展批后监管。监管协议内容需结合城市更新项目的实际情况，按照实施方案确定的实质性改造义务、公益性用地移交义务、履行公共配建义务、履行补偿安置义务等关键性事项纳入实施监管协议，并提出有针对性的有效监管措施。

探索数字化管理。结合数字化与信息化技术综合利用与集成创新，探索在城市更新全流程中开展建成环境三维信息的精细化采集、动态化监测、智能化管理、可视化互动展示。多部门联动，适时更新完善数据资源，为城市更新项目基础数据调查核查、更新单元详细规划和项目实施方案编审、项目建设实施等提供翔实的信息化支撑，实现项目立项到运营管理的全流程跟踪。

吴川市城市更新专项规划（2026-2030年）

更新空间结构图



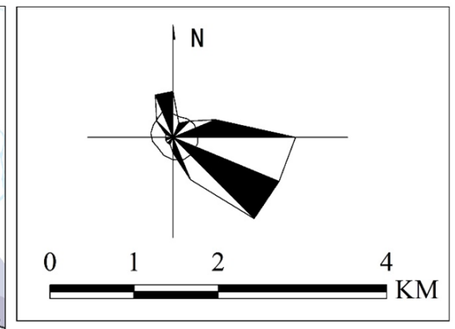


图　例

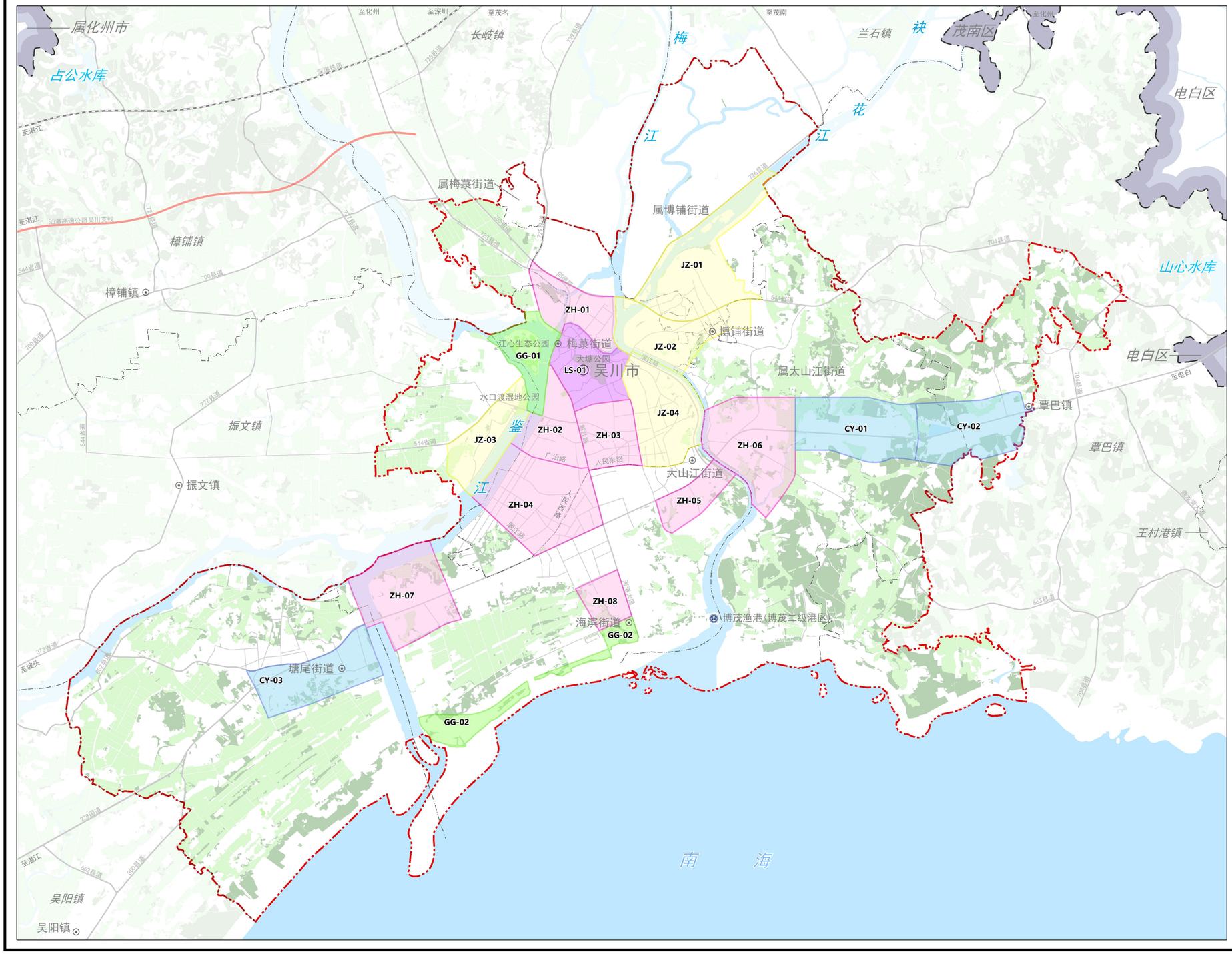
- 梅菉综合服务中心
- 城市功能集聚轴
- 城市空间拓展次轴
- 城市更新功能分区

注：本图界线不作权属争议的依据

吴川市自然资源局
广东国地科技股份有限公司　制图

吴川市城市更新专项规划（2026-2030年）

更新片区划分图



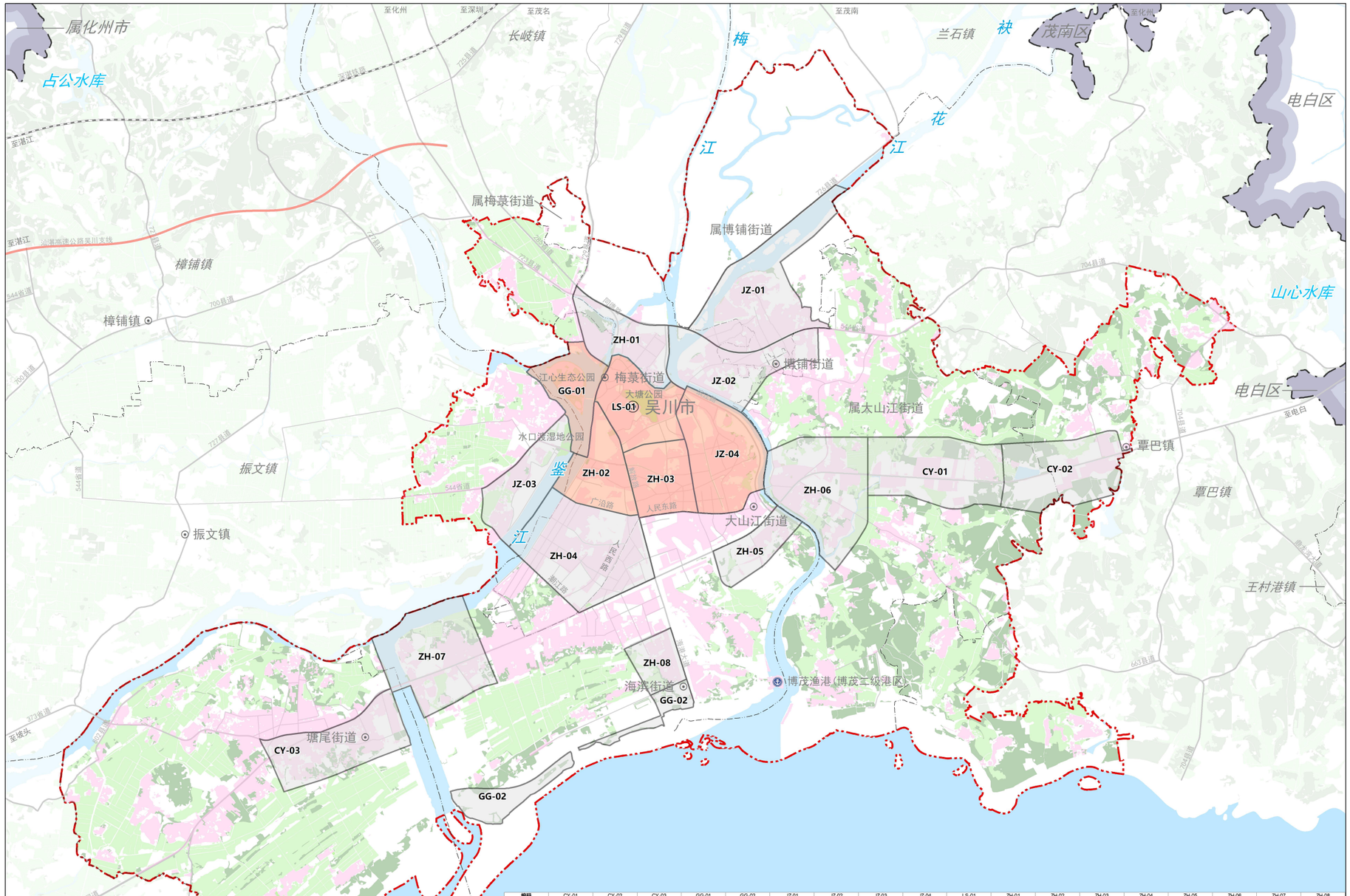
注：本图界线不作权属争议的依据

吴川市自然资源局

广东国地科技股份有限公司　制图

吴川市城市更新专项规划（2026-2030年）

更新片区指引图



编码	CY-01	CY-02	CY-03	GG-01	GG-02	JZ-01	JZ-02	JZ-03	JZ-04	LS-01	ZH-01	ZH-02	ZH-03	ZH-04	ZH-05	ZH-06	ZH-07	ZH-08
功能定位	传统产业智慧园区	传统产业智慧园区	传统产业智慧园区	吴川市城市文化旅游新地标	吴川城市景观新名片	生态宜居片区	生态宜居片区	生态宜居品质片区	生态宜居品质片区	特色文化街区；历史风貌展示区；高品质宜居社区	现代综合性宜居片区	现代综合性宜居片区	现代综合性宜居片区	现代综合性宜居片区	现代综合性宜居片区	现代综合性宜居片区	现代综合性宜居片区	现代综合性宜居片区
规模（平方千米）	2.18	1.97	1.79	1.08	1.07	2.61	1.75	1.40	2.03	1.38	1.23	1.22	1.13	2.78	0.79	2.48	2.32	0.62
更新方式	整治提升、改建完善、拆除重建	整治提升、改建完善、拆除重建	整治提升、改建完善、拆除重建	整治提升、改建完善	整治提升、拆除重建	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善	整治提升、改建完善
底线要求	涉及城市蓝线、黄线、工业用地控制线	涉及城市黄线、工业用地控制线	涉及工业用地控制线	涉及城市蓝线、绿线、黄线控制线	涉及城市绿线控制线	涉及城市蓝线、黄线、紫线、工业用地控制线	涉及城市蓝线、绿线、黄线、工业用地控制线	涉及城市蓝线、绿线控制线	涉及城市蓝线、绿线、黄线控制线	涉及城市蓝线、绿线、黄线、紫线控制线	涉及城市蓝线、黄线控制线	涉及城市蓝线、绿线、黄线控制线	涉及城市绿线控制线	涉及城市蓝线、绿线、紫线控制线	涉及城市蓝线控制线	涉及城市蓝线、黄线、工业用地控制线	涉及城市蓝线、黄线、工业用地控制线	涉及城市黄线控制线
更新内容	完善园区市政道路、新建给排水及污水管网等基础设施，规划配套相应停车位	完善园区市政道路、新建给排水及污水管网等基础设施，规划配套相应停车位	配备制冷与电力系统，完善园区市政道路、新建给排水及污水管网等基础设施，规划配套相应停车位	盘活闲置资源、优化文化资源配置；强化功能布局，满足市民文化需求；丰富文化体验，提升公共服务质效	修复整治滨海长廊岸线，同时布置沿岸设施，建设沿岸配套设施及绿化工程；规划在观海长廊项目北侧修建一条旅游公路	完善河堤整治项目；完善公共服务与市政管网设施，提高服务水平，提升社区活力，构建城市一刻钟便民生活圈	完善公共服务设施，提高服务水平，提升社区活力，构建城市一刻钟便民生活圈	完善居住社区基础公共服务设施，构建城市一刻钟便民生活圈	整治提升老旧小区，改造危房，消除安全隐患，更新老旧街区老化管线等基础设施，盘活闲置资产	以城区为旅游业发展中心，恢复骑楼古镇水乡特色风貌建设"梅菉骑楼文化街"	改造完善街区公共服务设施和住宅立面，提升街区文化氛围和景观品质，完善片区地下管网等基础设施	整治提升片区内地下管网等基础设施，盘活闲置资产	更新改造农贸批发市场，整治提升片区内地下管网等基础设施，盘活闲置资产	更新改造农贸批发市场；完善片区地下管网等基础设施	产业园区基础设施更新；改建高压电缆，完善片区地下管网等基础设施	农房风貌管控；完善片区地下管网等基础设施	分洪闸重建；完善片区地下管网等基础设施	中学提质升级；完善片区地下管网等基础设施

N

0 1 2 4 KM

图 例

- 县级行政中心
- 镇级行政中心
- 地级行政区界
- 镇级行政区界
- 中心城区范围
- 港口
- 铁路
- 高速公路
- 公路
- 城镇骨干路网
- 水域
- 重点更新片区
- 一般更新片区
- 更新潜力图斑
- JZ-01 片区编码

注：本图界线不作权属争议的依据

吴川市自然资源局
广东国地科技股份有限公司 制图