

# 关于局部调整《衢州智造新城东港中心区单元、东港南区单元、白沙单元控制性详细规划》的必要性论证报告

## 一、总体情况

### （一）调整背景

《衢州市中心城区控制性详细规划》于 2022 年 4 月通过衢州市政府批复并实施，总规划面积约 184 平方公里。智造新城位于衢州主城区东南部，规划面积约为 121 平方公里。南至 315 省道，北临沪昆铁路，东至下山溪，西至江山港。规划范围由多个板块组成，主要包括东港片区、白沙片区、高新片区、巨化片区、石室片区等。

为进一步优化城市功能布局，满足发展需求，经分析研判，需对智造新城 3 个单元内的 11 个地块控规做局部调整。

### （二）调整概况

本次调整包括东港中心区单元、东港南区单元、白沙单元共计 11 宗地，共 645197 m<sup>2</sup>（约 969 亩），涉及用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、地块道路等调整。

### （三）调整程序

2024 年 8 月 13 日，通过智造新城资规分局组织召开的控规调整必要性论证会暨利害关系人意见征求会。

## 二、规划单元情况

### （一）东港中心区单元

1. 单元范围：西至乌溪江、北至 320 国道，东至上山溪，南至沙金大道。

2. 现状情况：规划红线范围内北侧为待建区，南侧为已建停车场，场地内现状有部分苗木及农作物，场地已完成土地平整。场地西侧为浙江山海机械有限公司、南侧为衢江区中医院、北侧为衢州市质量技术监督检测中心。

3. 调整地块：本次控规单元局部调整地块为 F-17-7#地块，规划用地面积 16839 m<sup>2</sup>（约 25 亩），为存量建设用地。地块具体位置见附图所示。

## （二）东港南区单元

1. 单元范围：西至宾港西路、北至沙金大道，东至上山溪，南至 315 省道。

2. 现状情况：

(1) H-91-1#地块：规划红线范围内用地现状要素较为混杂，有部分树木、农作物、水塘及小山坡，未完成土地平整。北侧紧邻塔山垅水库，南侧为应急物资储备站，东侧为鹏辉二期。

(2) H-83#、H-85#、H-96#、S-1#地块：规划红线范围内包括第四水厂、网营物流和吉利临时租用的建设项目指挥部，其余用地现状为空地。基地周边以二类工业用地为主，包括吉利汽车、鹏辉能源、鸿盛新材料、先导稀材料等。

3. 调整地块：本次控规单元局部调整涉及 H-83#（201114 m<sup>2</sup>）、H-85#（173210 m<sup>2</sup>）、H-96#（128388 m<sup>2</sup>）、S-1#（6795 m<sup>2</sup>）、H-91-1#（12448 m<sup>2</sup>）五个地块，总计规划用地面积 521955 m<sup>2</sup>（约 784 亩），五个地块均为存量建设用地。地块具体位置见附图所示。

## （三）白沙单元

1. 单元范围：东至乌溪江、北至老浙赣铁路，西至彩虹路，

南至杭长铁路、后贻村。

## 2. 现状情况:

(1) C-1-1#地块: 用地现状为驾校训练场, 场地西侧为红星机械公司、南侧为晶鑫玻璃、东侧为中石化加油站。

(2) C-10-1#地块: 用地现状为停车场, 场地西侧为市妇保院、南侧为金环化工、东侧为污水泵站。

(3) C-34-2#、C-34-3#、C-34-4#地块: 规划红线范围内用地现状北侧为停车场, 中部为已完成土地平整的场地, 其余为厂房。北侧紧邻衢州绿色产业集聚区, 南侧为衢州大华物流中心, 东侧有扬浦幼儿园、衢州市柯城区白沙小学、志城书香院以及杨家田铺。

3. 调整地块: 本次控规单元局部调整涉及 C-1-1# (8227 m<sup>2</sup>)、C-10-1# (3510 m<sup>2</sup>)、C-34-2# (32241 m<sup>2</sup>)、C-34-3# (32469 m<sup>2</sup>)、C-34-4# (29956 m<sup>2</sup>) 五个地块, 总计规划用地面积 106403 m<sup>2</sup> (约 160 亩), 五个地块均为存量建设用地。地块具体位置见附图所示。

## 三、局调必要性分析

### (一) 东港中心区单元

#### 1. 聚焦“一老一小”, 托举“朝夕美好”:

根据第七次人口普查数据统计, 衢州市 60 周岁及以上的老年人口达 57.92 万人, 占全市总人口的 25.44%, 老龄化率居全省各地市首位, 比全省平均水平 18.7% 高出约 7 个百分点, 已处于深度老龄化社会 (比例在 20%—30%); 近年来, 衢州市委、市政府把养老服务工作作为改善民生、加强社会建设的重要内容来抓, 至今已连续十年将养老服务体系纳入民生实项目。

但智造新城关于“一老一少”的服务配套整体水平不足，此次通过用地调整，优化一老一小的服务设施品质，提升居住幸福感。

## **2. 厘清现状，合理调整用地布局：**

根据三调数据，智造新城现状城乡建设用地总规模为 62.03 平方千米，占总用地的 50.96%，但公共管理和公共服务设施用地仅占 2% 左右，现状居家养老配建标准低，仅东港街道居家养老中心一处，居家养老服务用房达不到每百户不少于 20 平方米建筑面积的配建标准，现状服务设施与产业能级产业发展空间不匹配，无法满足产业人口需求。通过优化用地布局，提升智造新城对就业人口的吸引力，完善商社会福利等公服设施功能，强化留住人才的能力。

## **3. 优化城市功能布局，推动高质量发展：**

根据《衢州市中心城区控制性详细规划》该地块为科研用地和医院用地，在《衢州市区国土空间总体规划（2021-2035 年）》中，智造新城范围将工业科研用地集中调整到白沙东片区，形成产业集聚，调整有利实现智造新城“服务新高地，品质智造城”发展愿景，立足“工业强市、产业兴市”战略，打造高能级平台，通过优质完善的公共服务设施配套，促进产业与城市空间布局协调，培育充满活力的复合型城市功能，推动“以产促城、以城兴产、以城聚人”良性循环。

### **（二）东港南区单元**

#### **H-83#、H-85#、H-96#、S-1#地块：**

#### **1. 充分衔接和落实上位规划及相关专项规划的需要**

本次控规调整充分衔接《衢州市国土空间总体规划（2021-2035）》、《衢州市给水专项规划》2015、《衢州市第

四自来水厂规划选址论证报告》2017 及《衢州市给排水专项规划》（在编），落实第四水厂的选址、供水规模及用地规模。明确第四水厂选址位于东港南区报智路和启德路交叉口，远期供水规模按照 30 万  $\text{m}^3/\text{d}$  进行预留，占地规模约 10 公顷。

## **2. 立足城市发展目标，助力工业强市建设的需要**

衢州加速推进“工业强市、产业兴市”战略，聚焦标志性产业链，精准招引一批产业带动强、科技含量高、市场潜力大、经济效益好的重大项目。通过本次控规局部调整，可实现土地资源的优化配置，有助于释放土地潜力，强化土地要素支撑，为重大产业项目落地提供空间保障，促进地区经济的发展。为衢州加快建设具有强大吸引力、辐射力、带动力、引领力的四省边际中心城市注入强大动能。

## **3. 助力节约集约用地，提高土地利用效率的需要**

根据近年来用水统计情况，及上位规划和相关专项规划，衢州第四水厂远期供水规模按照 30 万  $\text{m}^3/\text{d}$  进行预留，所需用地面积约 10 公顷。原控规中预留供水用地约 20.11 公顷，远超实际所需用地面积。因此本次控规调整严格按照规划供水规模，在满足实际需求的前提下，科学合理预留水厂建设用地，做到规模适度、注重效益。

## **4. 完善片区商业服务功能，提升片区活力的需求**

随着东港南区入驻企业不断增加，周边产业工人数量日益攀升。根据《工业邻里中心布局研究》，在东港南片单元内仅在吉利厂区内企业自配一处三级邻里中心，配建行政办公、工人宿舍、食堂、活动中心、多功能服务、停车、充电桩等设施，现已难以满足周边其他园区产业工人的日常服务需求。因此，本次控规调

整新增商业用地，配套购物、餐饮、娱乐等商业设施，不仅可以满足产业工人日常工作、生活的消费需求，且可以完善片区功能，优化片区营商环境。

#### **H-91-1#地块:**

##### **1. 满足规范要求，护航园区安全发展**

依据《衢州智造新城管委会关于划定衢州高新技术产业开发区土地规划安全控制线的报告》，商业等人口密集项目需在东港化工新材料物理加工区安全控制线范围外，该地块距离东港化工新材料物理加工区 160 米（要求 270 米），不满足安全控制要求。

##### **2. 根据当前形势，优化用地布局**

根据《衢州市中心城区控制性详细规划》该地块商业用地，原准备建设工业邻里中心，现根据片区企业入驻实际和片区发展要求，并结合《工业邻里中心布局研究》，已将工业邻里中心调整到黄岩路上，且地块周边企业反映有建设研究院等相关产业配套发展的用地需要，经综合分析评判，调整为工业用地更为合理和科学。

#### **（三）白沙单元**

#### **C-1-1#、C-10-1#地块:**

##### **1. 符合市场需求，增强控规的科学性**

从目前市场分析，城镇住宅用地出让压力较大，而小地块商业用地较受市场欢迎。小地块商业用地比城镇住宅用地对于房产开发更有吸引力。为了能够使得项目用地快速、顺利并且高价位的出让，盘活低效用地，在符合市场需求的前提下，通过合规合法的手段，将项目用地从城镇住宅用地，调整为商业用地、商务金融用地是非常必要的。

## **2. 优化配套服务，激发发展动能**

三衢路是连接两区的主干路，沿线现已汽修店为主，整体商业配套及城市风貌待提升，且白沙片区商务办公配套较少，主要集中在慧谷科创园。现随着城市开发建设进度加快，开发小地块商业用地，一方面可以满足周边居民商业配套和企业办公需求，另一方面也可以吸引人才、企业流入，提高白沙整体活力，推动片区高质量发展。

### **C-34-2#、C-34-3#、C-34-4#地块：**

#### **1. 充分衔接上位规划及专项规划要求，共筑发展新蓝图**

本次控规调整充分衔接《衢州市国土空间总体规划（2021-2035）》、《衢州智造新城规划（2021-2035）》及《衢州智造新城白沙片区产城融合专题研究》，经过分析，将原控规中C-34-2、C-34-3、C-34-4地块进行调整，规划用地性质分别调整为为商务金融用地（C-34-2、C-34-4地块）和城镇住宅用地（C-34-3地块）。

#### **2. 扩充重点高新技术领域，营造激励自主创新环境**

为实现高质量发展，国家不断推动供给侧结构性改革，鼓励企业自主研发。近年来，园区越来越多企业提出建设科技研发为主的企业总部需求，吸引高精尖人才集聚，白沙片区的通勤、配套和生态环境优势明显，打造成为企业总部集群相较东港、高新更为合适。

#### **3. 摸清现状，探索发展新途径**

白沙片区白沙溪以西片现状以工业用地为主，调整地块北侧紧邻衢州绿色产业集聚区，南侧为衢州大华物流中心，东侧有扬浦幼儿园、衢州市柯城区白沙小学、志城书香院以及杨家田铺，

该地块此前作为工业用地使用，经过分析研判新一轮发展形势，该地块已不适宜作为工业用地使用，此次调整为商务金融用地（C-34-2#地块、C-34-4#地块）和城镇住宅用地（C-34-3#地块）更利于产业集聚，城市发展，优化资源配置。

#### **4. 盘活存量建设用地，合理利用土地资源**

结合智造新城整体片区规划，今后居住用地主要集中在白沙溪以西和东港中心城区范围内，已基本能够满足智造新城的住房配套需求；该片区毗邻乌溪江，西邻老城区，北靠机场片区、东接衢江区和东港片区、南连上洋市场，区位条件优越，将地块调整为商务金融用地（C-34-2、C-34-4 地块）和城镇住宅用地（C-34-3 地块）能够更好的发挥土地利用效率。

#### **5. 研判新一轮发展趋势，提出产业体系合理构想**

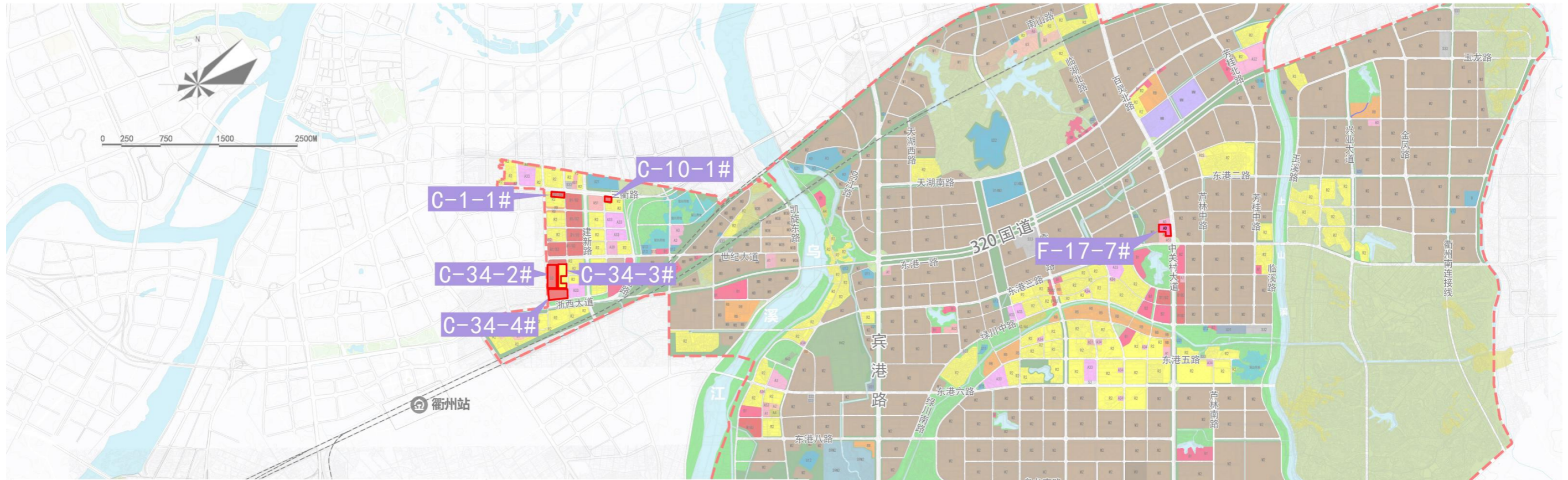
为更好地改革整合提升，适应智造新城的发展形势和目标要求，指导平台转型和可持续发展的研究性规划。该地块范围今后有意向被打造成白沙片智造新城企业总部集群，更好的满足企业办公、研发需要，推动园区的科技创新和人才集聚。

#### **6. 顺应区域一体化发展，探索产城融合新模式**

为加快推动传统制造业向高端制造业转型、功能单一的工业园区向功能多元的城市空间转变。深化区域一体化融合高质量发展，将智造新城建设成为特色产业集群品牌响亮、要素支撑有力、产业协调发展、区域特色鲜明、基础设施完善、城市功能齐全、生态环境优美的高品质产业新城。

附件：调整地块区位示意图

# 附件：调整地块区位示意图



单元控规局部调整地块汇总表

序号	地块编号	地块位置	用地面积	原控规内容	调整内容
1	F-17-7#	中关村大道以西，东港三路以北	16839 m <sup>2</sup>	用地性质 A0、A51;容积率≤2.5; 建筑密度: ≤30%; 绿地率: ≥30%;	用地性质: A6; 容积率: ≤1.85; 建筑密度: ≤35%; 绿地率: ≥30%;
2	H-91-1#	中关村大道以西，国智路以北	12448 m <sup>2</sup>	用地性质: B1; 容积率: ≤2.5; 建筑密度: ≤40%; 绿地率: ≥20%;	用地性质: M2; 容积率: ≥1.5; 建筑密度: ≥30%; 绿地率: ≤20%;
3	H-83#	报智路以南，启德路以东	20114m <sup>2</sup> (302 亩)	用地性质 U11; 容积率≤1.5; 建筑密度≤30%; 建筑高度≤15 米; 绿地率≥10%	保留地块西侧 U11 用地 97004m <sup>2</sup> 。调整后 U11 地块东侧新增道路用地。道路东侧规划 B1 用地，容积率≤2.5，建筑密度≤40%，建筑高度≤60 米，绿地率≥20%。规划 B1 用地东侧地块与 S-1、H-85 合并，用地性质: M2。
4	S-1#	第四水厂东侧支路	6795m <sup>2</sup> (10 亩)	—	与规划 B1 用地东侧地块、H-85 地块合并。用地性质: M2。
5	H-85#	报智路以南，霞飞路以西	173210m <sup>2</sup> (260 亩)	用地性质 M2; 容积率≥0.4; 建筑密度≥30%; 建筑高度≤60 米; 绿地率≤20%	与规划 B1 用地东侧地块、S-1 合并。用地性质: M2, 容积率≥1.5, 建筑密度≥30%, 建筑高度≤60 米, 绿地率≤20%。
6	H-96#	塔山路以南，启德路以东	128388m <sup>2</sup> (193 亩)	用地性质 W; 容积率≥0.4; 建筑密度≥30%; 建筑高度≤60 米; 绿地率≤20%	用地性质: M2, 容积率≥1.5, 建筑密度≥30%, 建筑高度≤60 米, 绿地率≤20%。
7	C-1-1#	杨浦路以西，三衢路以南	8227 m <sup>2</sup>	用地性质: R21; 容积率: ≤2.0; 建筑密度: ≤35%; 绿地率: ≥30%; 建筑高度: ≤108.25m 航空黄海高程)	用地性质: B1、B2; 容积率: ≥1.5 且≤2.2; 建筑密度: ≤40%; 绿地率: ≥25%; 建筑高度: ≤40m (且满足航空限高要求)
8	C-10-1#	振业路以东，三衢路以南	3510 m <sup>2</sup>		用地性质: B1、B2; 容积率: ≥1.5 且≤2.2; 建筑密度: ≤40%; 绿地率: ≥25%; 建筑高度: ≤40m (且满足航空限高要求)
9	C-34-2#	西至彩虹路、北至世纪大道，东至扬浦路，南至乐园路。	32241 m <sup>2</sup>		用地性质: B2; 容积率: ≥1.5 且≤2.2; 建筑密度: ≤35%; 绿地率: ≥35%; 建筑高度: ≤108.25m (航空黄海高程)
10	C-34-3#	西至彩虹路、北至世纪大道，东至扬浦路，南至乐园路。	32469 m <sup>2</sup>		用地性质: R21; 容积率>1.0 且≤1.8; 建筑密度: ≤35%; 绿地率: ≥30%; 建筑高度: ≤108.25m (航空黄海高程)
11	C-34-4#	西至彩虹路、北至世纪大道，东至扬浦路，南至乐园路。	29956 m <sup>2</sup>	用地性质: B2; 容积率: ≥1.5 且≤2.0; 建筑密度: ≤35%; 绿地率: ≥35%; 建筑高度: ≤108.25m (航空黄海高程)	

