

徐闻县“三旧”改造专项规划（2021-2025 年）

（草案）

一、规划背景

随着国土开发逐步进入以存量为主的空间开发阶段，城市更新成为国家存量时期规划和用途管制的重要战略举措。为推进节约集约用地试点工作，广东省下发了《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》等一系列政策文件，通过“三旧”改造缓解土地供需矛盾，优化资源配置，为新一轮发展开拓空间，“三旧”改造已成为广东实现城市高质量发展的重要途径。

为高质量完成省下达的“三旧”改造任务，湛江市更新局下发了《湛江市贯彻落实广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019-2021 年）的工作方案》，强调尽快启动新一轮“三旧”改造专项规划编制工作，推动湛江市“三旧”改造取得突破性进展。

目前徐闻城市发展存在工业基础薄弱，城市设施不完善、城市精细化管理有待提高等问题，因此开展本次“三旧”改造专项规划工作意义重大。

二、规划依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正）
- （3）《城市规划编制办法》（2006）
- （4）《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》
- （5）《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》
- （6）《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》
- （7）《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019—2021 年）》
- （8）《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》

(9) 《湛江市贯彻落实广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案(2019-2021年)的工作方案》

(10) 《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新(“三旧”改造)管理暂行办法的通知》

(11) 《湛江市人民政府关于印发湛江市“工改M0”管理试行方案的通知》

(12) 《徐闻县城市总体规划(2011-2035年)》

(13) 《徐闻县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善方案》

(14) 《徐闻县国土空间总体规划(2020-2035年)》(在编)

(15) 《徐闻县住房发展规划(2018-2022年)》

(16) 其他相关法规、规划文件

三、规划范围与期限

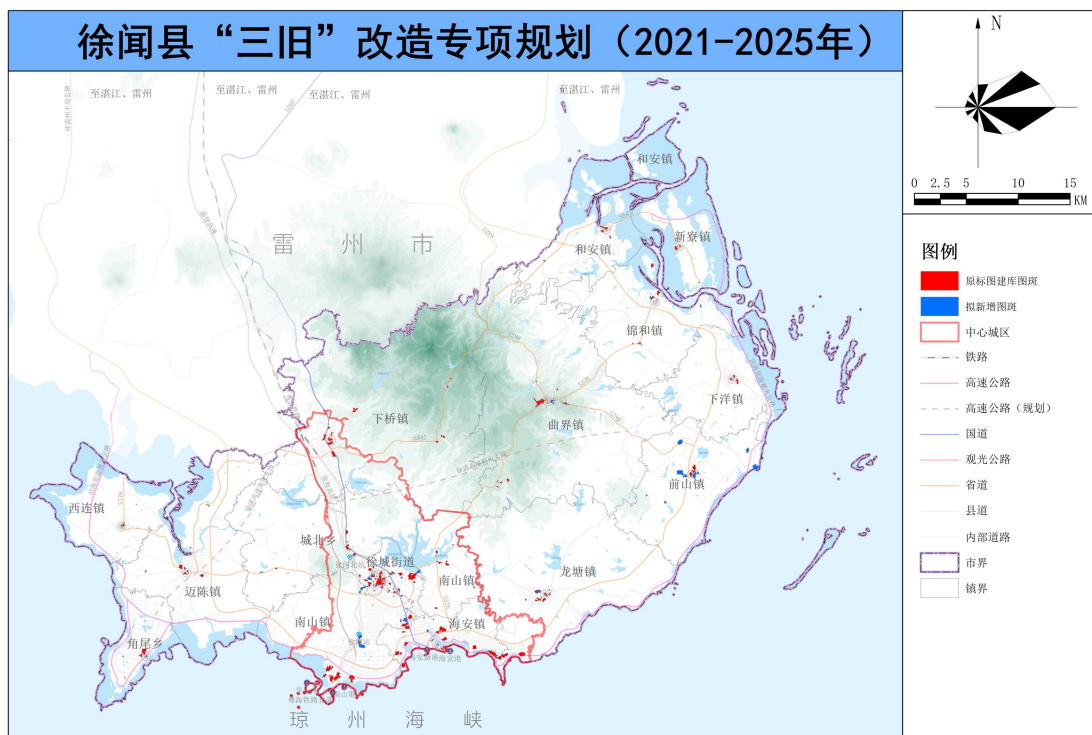
(一) 规划范围

规划范围为徐闻县行政管辖范围,包括徐闻经济开发区、1个街道和14个乡镇,陆域总面积1979.6平方公里。其中以中心城区为重点,包括徐城、南山、海安、城北、下桥、龙塘6个镇街的50个行政村(居委会、农场)以及8个行政村(居委会、农场)的部分区域,陆域总面积约310平方公里。

(二) “三旧”改造范围

本次规划以标图建库成果为基础,同时纳入经初步筛查符合标图建库要求的新增入库项目,确定本次“三旧”改造范围。

本次规划的“三旧”改造用地共290宗,总面积1017.41公顷(15261.15亩)。其中已纳入标图建库成果的“三旧”改造用地200宗,面积767.98公顷(11519.70亩);拟纳入的“三旧”改造用地90宗,面积249.43公顷(3741.45亩)。



县域“三旧”改造范围图

（三）规划期限

规划期限为 2021-2025 年。

四、规划原则

- （1）政府引导、规划先行；
- （2）连片集约，分类指引；
- （3）产业优先、保治结合；
- （4）公益保障，品质提升；
- （5）利益共享，多方共赢。

五、规划目标与规模

（一）规划目标

徐闻县“三旧”改造目标是实现土地的集约节约利用，缓解土地供需矛盾，为新的经济增长点提供空间载体，关注重点力争落在改善人居环境、促进产业转

型升级、传承历史文化特色。通过“三旧”改造优化城市功能和中心城区空间结构,提升中心城区城市综合竞争力和可持续发展能力,加快推动城市高质量发展。

(1) 改善城乡人居环境

通过“三旧”改造消除老旧危房安全隐患,完善公共服务设施和市政基础设施,提高人民幸福水平。连片改造1-2个重点危房片区,“三旧”改造用地绿化覆盖率达到30%,城乡人居环境显著改善。

(2) 促进产业转型升级

通过“三旧”改造有效增加产业空间,促进产业转型升级。腾挪低效用地,力争完成1-2个重点产业片区改造,未来产业类项目(“工改工”)改造完成比例达20%以上,面积达29亩以上。

(3) 塑造城市文化特色

通“三旧”改造打造一批城市亮点,塑造城市文化特色。到2025年,完成1-2个特色文化节点的整治和塑造;结合“三旧”改造,将文化建设与城市空间建设结合起来,打造一批体现文化特色的城市亮点和建筑精品。

(二) 改造规模预测

结合徐闻县改造任务,改造进度,改造需求等方面,对全县“三旧”规模进行预测并校核,预测2021-2025年徐闻县完成改造规模为年均145亩。

六、“三旧”改造总体布局

(一) 功能结构

优先对“一轴一带三区”“三旧”改造结构塑造起到关键推进作用地区的项目进行落实。

一轴：城市功能拓展轴

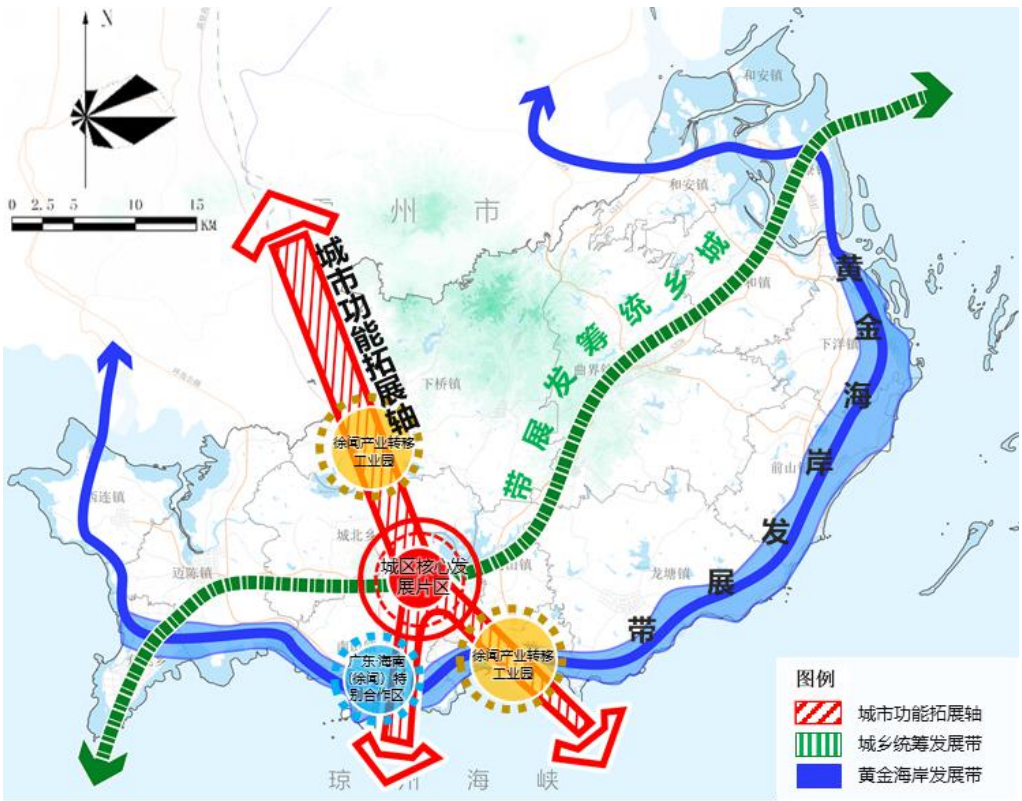
依托南北向区域交通走廊形成的徐闻生态工业集聚区-沿海港口联动发展形成的城市功能拓展和产业集聚走廊。

两带：黄金海岸发展带、城乡统筹发展带

基于滨海旅游观光公路统筹滨海地区发展的黄金海岸发展带和依托省道376 强化县城对中部各镇辐射带动作用的城乡统筹发展带。

三区：重点改造区

城区核心发展片区、徐闻产业转移工业园(含徐闻生态工业集聚区)、广东·海南(徐闻)特别合作区。



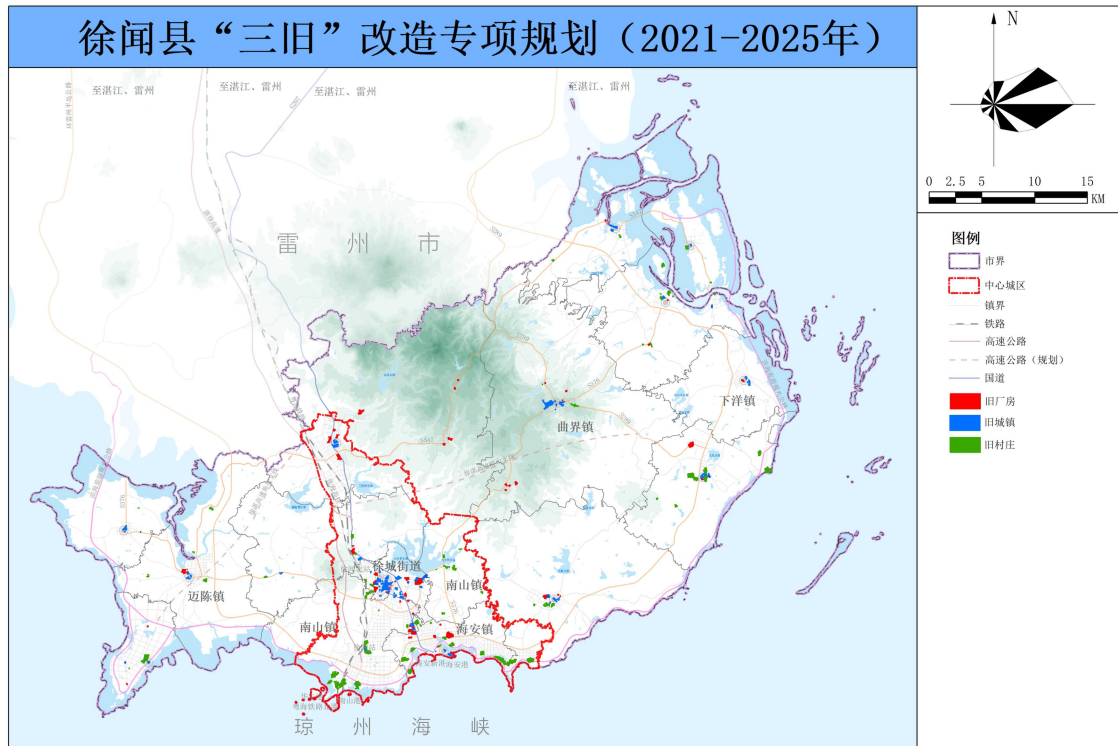
县域“三旧”改造空间结构图

(二) 改造类型

县域“三旧”改造旧城镇共 133 宗，面积为 281.97 公顷；旧村庄 93 宗，面积为 509.56 公顷；旧厂房 64 宗，面积为 225.87 公顷。

“三旧”用地面积统计表

面积 县域	总面积		旧城镇		旧村庄		旧厂房	
	面积（公顷）	占“三旧”用地总用地面积（%）	面积（公顷）	占“三旧”用地总用地面积（%）	面积（公顷）	占“三旧”用地总用地面积（%）	面积（公顷）	占“三旧”用地总用地面积（%）
中心城区	633.23	62.24%	164.43	16.16%	321.2	31.57%	147.6	14.51%
乡镇	384.17	37.76%	117.54	11.55%	188.36	18.51%	78.27	7.69%
合计	1017.41	100.00%	281.97	27.71%	509.56	50.08%	225.87	22.20%

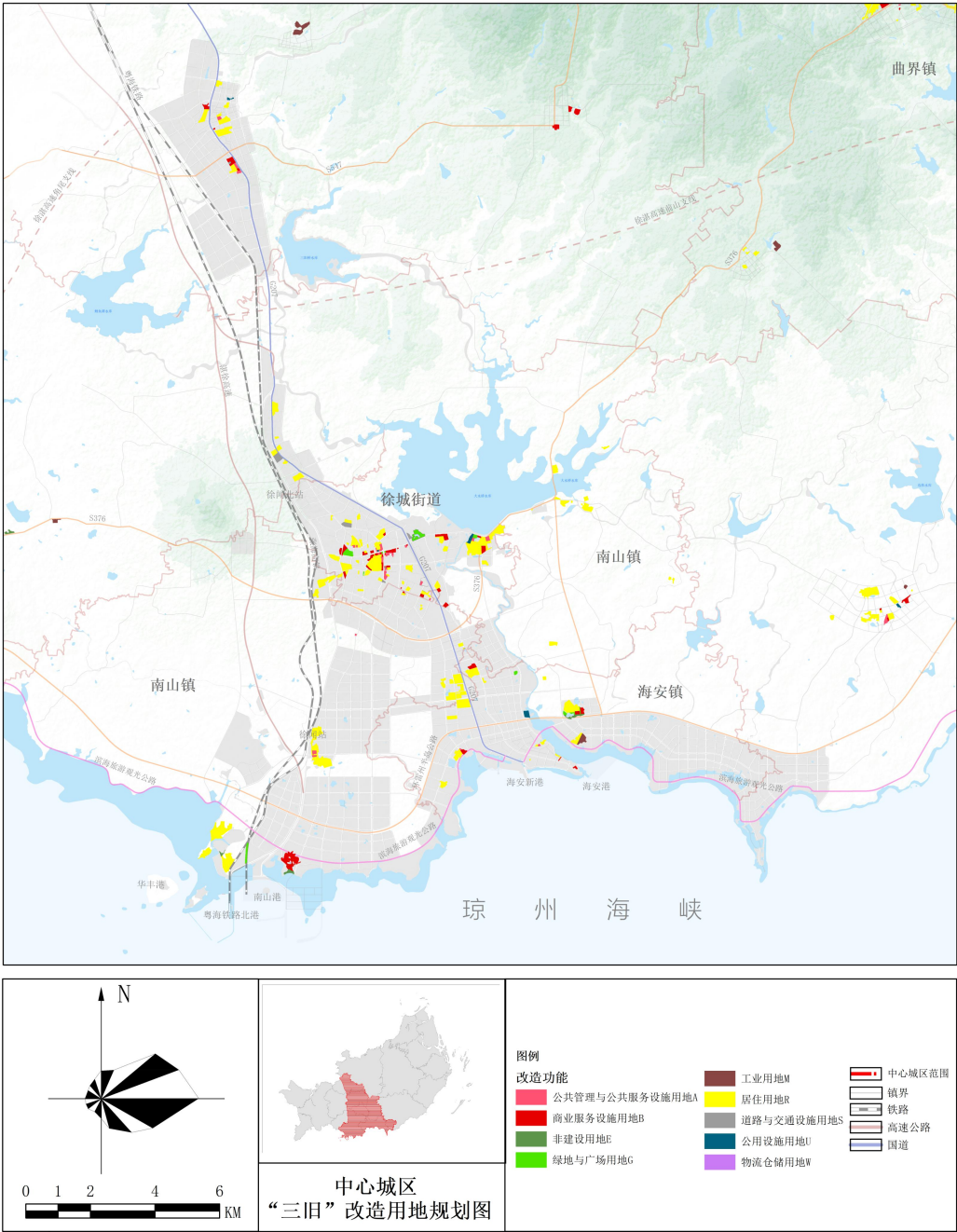


县域“三旧”改造类型分布图

（三）中心城区“三旧”用地规划

徐闻县中心城区“三旧”改造用地 161 宗，总面积为 633.23 公顷。中心城区“三旧”总用地规划以居住用地为主，

徐闻县“三旧”改造专项规划（2021-2025年）



中心城区“三旧”改造用地规划图

（四）乡镇“三旧”用地规划

徐闻县乡镇（中心城区范围除外）“三旧”改造地块 129 宗，总面积为 384.17 公顷，乡镇“三旧”用地具体情况详见附件图集。

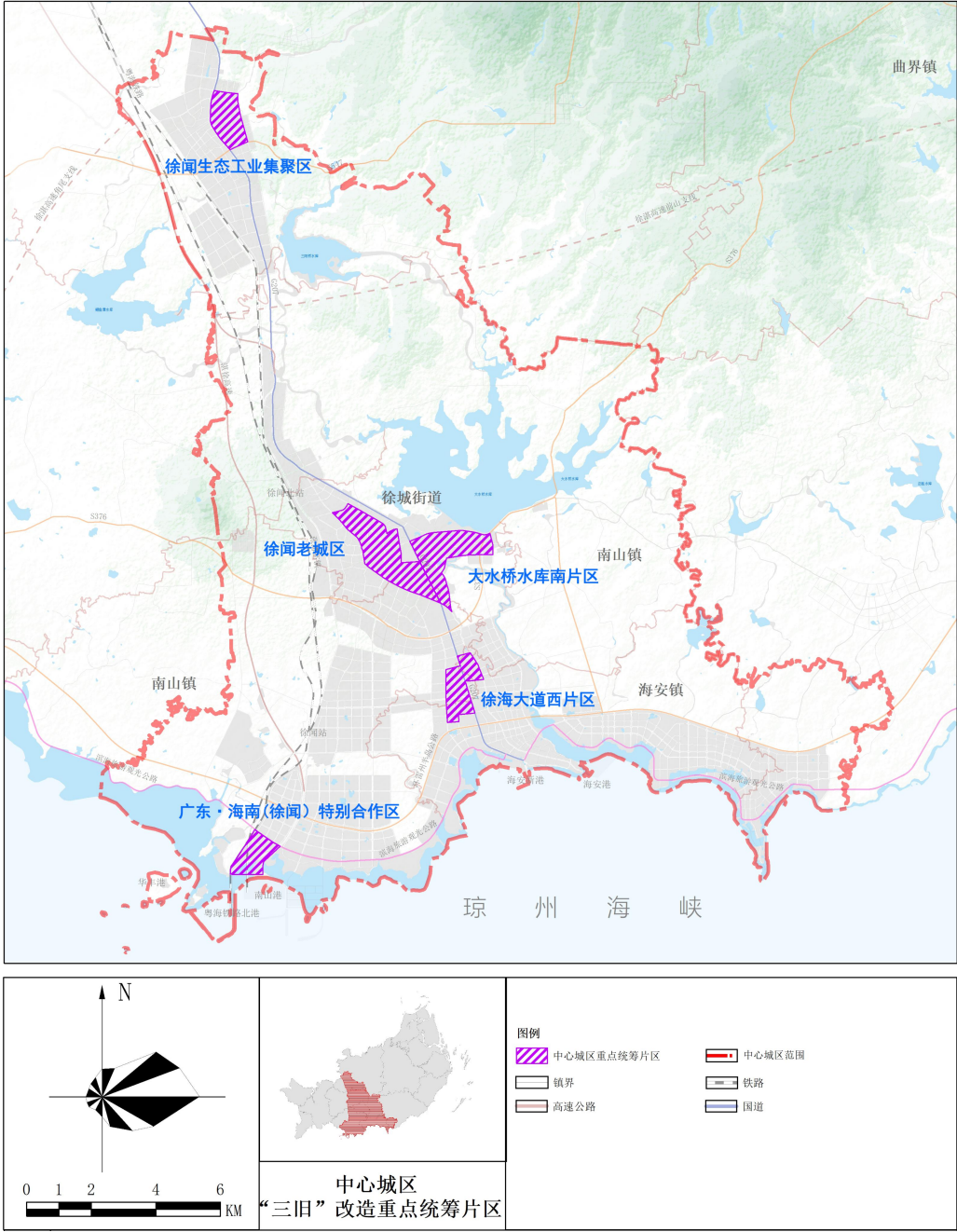
七、实施计划

（一）中心城区重点统筹片区规划

规划共划定重点统筹片区规划 5 个，总面积 9.5 公顷，片区平均面积 1.9 公顷。

- 1、徐闻生态工业集聚区：定位为产城融合，形成配套完善的活力核心地区。
- 2、徐闻老城区：定位为徐闻县综合服务中心，重点完善商业商贸、文化教育和休闲娱乐等城市服务功能。
- 3、大水桥水库南片区：定位为生态休闲宜居片区，大力开展城市“双修”工作，补齐民生服务短板，为建成高品质宜居美丽县城助力。
- 4、徐闻经济开发区：定位为徐闻南部城市新中心，完善徐闻县城市服务功能，提升徐闻县城市品质。
- 5、徐闻南山片区：定位为红土蓝湾滨海新城，建成贸易投资便利、营商环境优良、产业布局优化、航运和物流枢纽地位增强金融服务完善、监管安全高效、辐射带动作用突出的高标准高质量经济合作发展区。

徐闻县“三旧”改造专项规划（2021-2025年）



中心城区“三旧”改造重点统筹片区划分图

(二) 年度实施计划

年度实施计划期限为 2021-2025 年。

2021-2025 年度实施计划新增改造地块 27 个，改造用地面积 246.30 公顷。
其中 2021 年改造项目有 4 个，用地 22.11 公顷；2022 年改造项目有 8 个，用地 85.07 公顷；2023 年改造项目有 6 个，用地 86.7 公顷；2024 年改造项目有 5 个，用地 21.03 公顷；2025 年改造项目有 4 个，用地 31.39 公顷。

规划制定的各年度实施计划，具体如下表所示：

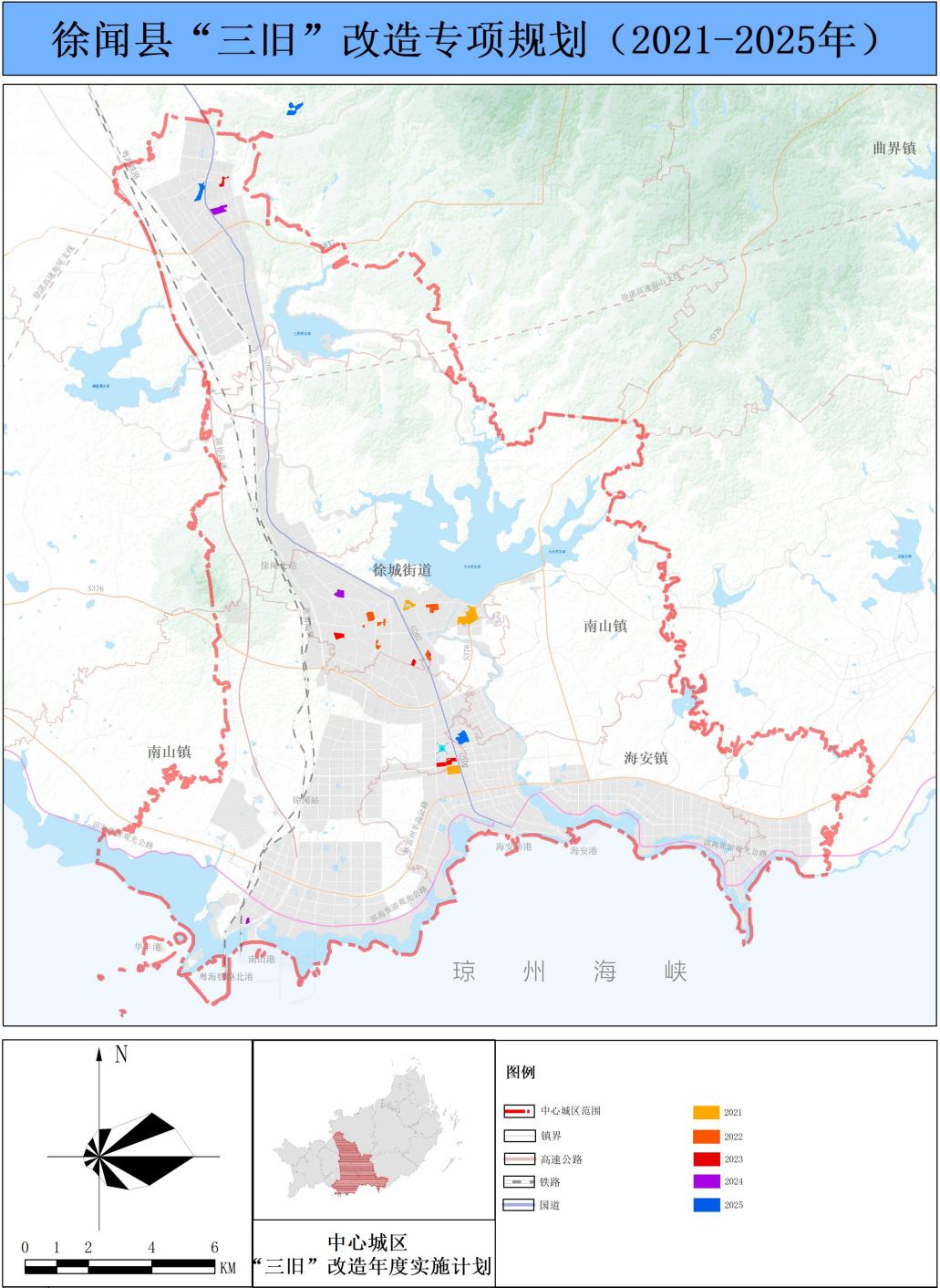
徐闻县 2021-2025 年“三旧”改造年度实施计划

开发 时序	序 号	行政 区	项目名称	改造类 型	项目面积 /公顷	亩	备注
2021	1	海安 镇	湛江博盈置业有限公司 第二期三旧改造项目	旧厂房	5.89	88.30	湛江三旧专项重 点项目、徐闻“十 四五”重点项目
	2	南山 镇	湛江博盈置业有限公司 第一期三旧改造项目	旧厂房	4.53	67.95	实施中项目，高 潜力图斑
	3	徐城 街道	徐闻县徐城镇大水桥糖 厂片区	旧厂房	5.60	83.97	湛江三旧专项重 点项目、徐闻“十 四五”重点项目
	4	徐城 街道	徐闻县基础设施建设有 限公司（人民公园）	旧城镇	6.09	91.44	湛江三旧专项重 点项目
	合计				22.11	331.66	
2022	1	徐城 街道	徐闻县中央商务区片区 三旧改造项目	旧城镇	2.71	40.65	湛江三旧专项重 点项目、徐闻“十 四五”重点项目
	2	徐城 街道	徐闻县气象局三旧改造 项目	旧城镇	0.08	1.20	归属于中央商务 区片区三旧改造 项目
	3	徐城 街道	徐闻县南洋冰厂用地	旧厂房	3.63	54.45	实施中项目
	4	徐城 街道	徐闻县徐城镇红旗二路 食品总公司片区	旧城镇	2.44	36.60	
	5	徐城 街道	附城村	旧厂房	7.59	113.81	
	6	徐城	徐闻县徐城镇龙尾市场	旧厂房	0.57	8.55	实施中项目

开发 时序	序 号	行政 区	项目 名称	改造类 型	项目面积 /公顷	亩	备注
		街道					
	7	徐城街道	徐闻县文化馆片区第一期三旧改造项目	旧城镇	66.92	19.09	
	8	徐城街道	药材公司	旧厂房	1.13	16.95	
	合计				85.07	291.3	
2023	1	南山镇	徐闻县华通物流片区三旧改造项目	旧城镇	4.99	74.85	徐闻“十四五”重点项目
	2	徐城街道	徐闻县徐城镇粮食集团	旧城镇	2.27	34.05	湛江三旧专项重点项目
	3	下桥镇	五一农场拖拉机站片区	旧厂房	3.36	50.40	
	4	南山镇	南山镇槟榔村地块改造	旧厂房	3.87	58.05	
	5	徐城街道	徐闻县文化馆片区第二期三旧改造项目	旧城镇	66.92	47.83	湛江三旧专项重点项目
	6	徐城街道	徐闻县徐城镇华建糖厂片区	旧城镇	5.29	79.35	
	合计				86.7	344.53	
2024	1	海安镇	徐闻县宇城塑料制品有限公司三旧改造项目	旧厂房	3.21	48.10	徐闻“十四五”重点项目
	2	徐城街道	南洋冰厂旁地块	旧厂房	0.33	4.95	实施中项目
	3	下桥镇	桥北村地块	旧厂房	9.60	144.14	粤琼纺织产业园配套
	4	徐城街道	徐闻县徐城镇汽车修理厂片区	旧厂房	6.05	90.84	实施中项目，高潜力图斑
	5	南山镇	徐闻临港产业园地块	旧村庄	1.84	27.63	徐闻临港产业园配套
	合计				21.03	315.66	
2025	1	海安镇	广安村地块	旧村庄	11.48	172.2	徐闻经济开发区配套
	2	下桥镇	五一农场（下桥镇）	旧厂房	10	150	工改工
	3	下桥镇	下桥橡胶厂	旧厂房	8.29	124.35	工改工
	4	海安镇	广东原绿生物工程有限公司三旧改造项目	旧厂房	1.62	24.30	徐闻“十四五”重点项目 2025

开发 时序	序 号	行政 区	项目 名称	改造类 型	项目面积 /公顷	亩	备注
			合计		31.39	470.85	
			总计		246.30	1754	2021-2025 年， 预测新增改造任 务面积为 246.3 公顷； 预测完成改造任 务面积 86.99 公 顷； 预测“工改工”完 成占总完成改造 任务面积 4.2%

中心城区 2021-2025 年年度实施项目共 27 宗，面积共 246.3 公顷：



中心城区“三旧”改造年度实施计划图