南昌县城市更新行动方案及片区策划方案

(征求意见稿)

南昌县住房和城乡建设局

南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司

2026 年 10 月

目 录

第一章 总则 4
一、指导思想 4
二、规划目的 4
三、规划依据 5
四、规划原则 5
五、规划范围、期限 6
第二章 城市体检 7
第三章 规划目标 11
第四章 主要任务 13
一、景观风貌明秀美系列行动工程 13
（一）公园织补行动工程 13
（二）绿道提升行动工程 13
（三）风貌管控行动工程 14
二、功能服务均衡美系列行动工程 14
（四）教育设施补齐行动工程 14
（五）医疗设施均衡行动工程 14
（六）文化设施提升行动工程 14
（七）养老设施补足行动工程 15
（八）工业邻里完善行动工程 15
三、人居环境和乐美系列行动工程 15
（九）老旧小区整治行动工程 15
（十）城中村改造行动工程 15
（十一）产业提升行动工程 16
（十二）商业提升行动工程 16
四、支撑体系品质美系列行动工程 16
（十三）断头路打通行动工程 16
（十四）停车场补齐行动工程 17
（十五）内涝点位治理行动工程 17
（十六）雨污分流改造行动工程 17
第五章 片区指引 18

一、划定原则 18
二、更新片区划定 18
（一）更新片区 18
（二）更新片区分布 19
三、片区实施要求 20
附图：重点片区分布图 22

第一章 总则

一、指导思想

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历次全会精神，深化落实习近平总书记考察江西、考察南昌重要讲话和重要指示批示精神，对标中央、省委、市委城市工作会议部署要求，紧扣南昌市“打造六城”奋斗目标，锚定“深度融入主城区”发展方向，践行人民城市理念，坚持内涵式提质主线，统筹推进城市更新行动，推动城市更新与小蓝产业升级、赣鄱文脉传承、城乡融合发展深度融合，统筹莲塘老城提质、滨江新城塑造、陆港片区配套完善，着力补齐功能短板、优化人居环境、提升治理效能，打造宜居宜业、产城相融、彰显昌南特色的现代化品质城区，为南昌建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市贡献南昌县力量。

二、规划目的

本规划是对城市更新工作作出的综合性、系统性安排部署，发挥专项规划实施支撑作用，确定城市更新行动目标、主要任务、更新片区和项目库，是统筹推进城市更新的纲领性文件。落实国民经济和社会发展规划，依据国土空间总体规划，与相关专项规划相衔接，指导城市更新片区策划方案编制，作为城市更新项目实施、申请中央资金、专项债和城市更新项目贷款的依据。

三、规划依据

1.《中华人民共和国城乡规划法》;

2.《中华人民共和国土地管理法》;

3.《中共中央、国务院关于推动城市高质量发展的意见》;

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》;

5.国务院关于印发《城市更新“十五五”规划》的通知(国发〔2026〕12 号);

6.《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);

7.《江西省城市更新“十五五”规划》(在编);

8.《南昌县国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》;

9.《南昌县国土空间总体规划(2021—2035 年)》;

10.其他有关法律法规、政策文件、相关规划。

四、规划原则

1.坚持以人民为中心。全面践行人民城市理念,问需于民、问计于民、问效于民,优先解决人民群众急难愁盼问题,建设好房子、好小区、好社区、好城区,不断增强居民群众的获得感、幸福感、安全感。

2.坚持系统观念。尊重城市发展规律,树立全周期管理意识,积极发挥城市更新稳增长、扩内需、惠民生的重要作用,统筹谋划、整

体推进实施城市更新行动，不断增强城市的系统性、整体性、协调性。

3.坚持规划引领。建立完善“专项规划一片区策划一项目实施方案”的规划实施体系，衔接落实国家、江西省、南昌市等各级上位及相关规划要求，加强城市更新与城市体检一体化推进，发挥城市更新专项规划的统筹协调作用，做到资金和要素跟着项目走，项目跟着规划走。

4.坚持统筹发展和安全。贯彻安全发展理念，确保城市生命线安全，重点防范应对危旧房、老旧燃气管网及设施、防洪排涝、城市应急服务、社区治理等潜在的风险挑战，提升城市公用基础设施保障能力和城市现代化治理水平，全面提高城市韧性。

5.坚持保护第一、应保尽保、以用促保。在城市更新全过程、各环节加强历史文化保护传承，彰显昌南水乡、赣鄱古邑、产业新城独特魅力，让赣商文化、红色文化、古埠农耕文化、水乡文化与现代生产生活相得益彰、融为一体。

6.坚持实事求是、因地制宜。牢固树立和践行正确政绩观，结合南昌城市经济发展水平、发展阶段、历史环境、主要问题和自身特色等实际情况，因城施策、因案施策，尽力而为、量力而行，不搞劳民伤财的“面子工程”“形象工程”。

五、规划范围、期限

规划范围为南昌县中心城区范围，重点为现状城市建成区。

规划期限为2026—2030年，远景展望至2035年。

第二章 城市体检

一、经验成效

南昌县作为全省首府首县、全国百强县，牢固树立和践行人民城市理念，深入落实省市城市更新和城市高质量发展部署要求，紧扣“开放昌南、智造昌南、水韵昌南”特色定位，常态化、机制化推进城市体检工作。2026年南昌县围绕县域及中心城区建成区，聚焦莲塘街道及银三角街道重点街区，构建“60+4”项县域特色体检指标体系，一体化推进“房、小区（社区）、街区、城区”四个维度的全域摸排。通过探索创新工作模式，联动专业技术人员、部门、街道与社区网格力量，切实找准群众急难愁盼问题与城市运行安全短板，推动体检成果与城市更新项目库、争资争项紧密结合，为科学编制“十五五”城市更新规划提供了坚实支撑。

二、问题诊断

梳理四个维度体检指标数据与群众满意度调查结果，重点聚焦影响县城运行安全、民生福祉、功能品质与活力特色的短板弱项，系统识别以下五大核心问题：

（一）重大风险总体可控，但存在潜在安全隐患

1.潜在危旧房与房屋结构安全隐患：剩余已建档立卡危旧房亟待改造，尚未整治的C/D级危房存在严重安全隐患。

2. 楼道消防与通道安全问题集中：住房楼道安全隐患较为普遍，主要表现为居民违规占用消防通道与楼道堆放杂物、电动自行车违规

进楼停放充电、疏散指示标识破损缺失等。

3. 城市消防站点覆盖率偏低：中心城区消防站服务半径覆盖水平相对偏低，新建片区及城郊结合部存在一定的消防服务盲区，规划消防站点落地建设周期较长。

（二）老旧住区持续整治，但品质标准亟待提升

1. 老旧小区改造不完全：城镇老旧小区基础类改造不充分，适老化改造、加装电梯、充电设施、公共活动场地、步行道、物业管理等指标未达标比例较高。

2. 社区管理与智慧服务机制薄弱：部分老旧小区及开放式小区未实施有效物业管理（因收支难以平衡，物业企业入驻意愿低）；相当一部分小区智慧化服务水平不高，普遍缺乏智能信包箱、智能快递柜及智能化安防感知系统，长效管护运营机制尚不完善。

3.“一老一小”托幼养老供给缺口显著：大部分社区未配建养老服务设施或配建面积不足；大部分社区未配建婴幼儿托育设施；城区每千名老人拥有的养老床位数偏少，难以满足老龄化社会需求，普惠型养老与托幼服务供给仍存突出缺口。

（三）闲置存量资源较丰富，但盘活利用机制不足

1. 老旧厂区与工业遗存闲置：银三角等片区集聚建材机械厂等工业遗存资源，部分红砖厂房处于闲置或低效利用状态，建筑年久失修存在安全风险，缺乏市场化运营主体与成熟盘活机制。

2. 城市更新社会资本参与不足：城市更新领域社会资本投资占比整体偏低，项目投资规模大、周期长、回报机制相对单一，多元主

体协同建设运营的激励机制尚在探索。

（四）城市功能满足需求，但存在局部短板弱项

1. 停车矛盾与充电设施缺口突出：体检社区停车泊位普遍不足，老旧小区停车占用消防通道现象较为常见；新能源汽车公共充电桩较为匮乏，大部分小区电动自行车充电设施配建不足，飞线充电安全隐患较突出。

2. 基层公共文体设施不均衡：城区人均公共文化设施面积偏低，大型文化场馆相对集中，基层社区文化服务空间供给不足；多数街区多功能运动场地未达标配建，基层十五分钟健身圈未能全面覆盖。

3. 微循环路网存在短板：城市骨干道路体系较为顺畅，但微循环支路及街巷路网建设滞后，部分片区存在“断头路”。

（五）公共空间提质扩容，但特色魅力彰显不足

1. 公园绿地分布不均与品质老化：公园绿地多依托澄碧湖、莲塘河等大面积滨水水系展开，居住区内部的社区公园和袖珍绿地覆盖不足；部分早期建成的公园绿地内部设施老化、功能单一，游憩服务品质亟待改善。

2. 道路空间秩序与街容街貌有待改善：多数体检街区道路存在机动车与非机动车无序停放、占压人行道及绿化带现象，精细化交通组织与街道微空间治理水平亟待提升。

3. 水韵昌南与历史工业文脉融合不足：莲塘河、雄溪河等滨水活力尚未充分激发，历史工业文化底蕴与现代商业、文旅及人居场景的融合深度不够，“以水润城、以产彰文”的县域特色风貌有待进一步

塑造。

三、更新资源

全面梳理南昌县中心城区城市更新资源，主要划分为以下四大类：

（一）居住类：包含2010年底前建成的老旧小区（如莲水巷小区、文卫路生活小区、工人新村、安居小区等）；C、D级危险住宅与非成套旧房（如南农小区、江西省建筑材料机械厂宿舍自建房、向阳路私房片区等）；城乡接合部及城镇开发边界内的待改造城中村。

（二）产业类：建成年代较早且需转型升级的老旧厂区、低效工业用地，重点包括建材机械厂（占地规模较大、具有典型红砖厂房风貌）、老水泥厂等工业遗存资源；活力衰退、业态混杂的老旧农贸商业街区、专业批发市场等。

（三）设施类：市政交通设施：沿河南路等微循环支路及复兴大道东延等干路断点，老旧市政燃气管道、破损雨污水管网、老旧破损步行道系统等；公共服务与安全设施：需规划补齐或改扩建的莲南、银三角、象湖滨江、汽车城等消防站点；未配建或面积不足的社区综合服务站、托育机构、社区嵌入式养老院/助餐点、多功能运动场地等。

（四）生态修复类：前头溪公园及老旧社区公园品质提升工程等。

第三章 规划目标

一、总体目标

锚定南昌市“打造六城”目标，立足南昌县赣江生态、本土文脉、县域民生、产业基础四大核心底色，到2030年，全县城市更新行动取得重要进展，城乡建设发展方式转型初见成效，安全发展底板更加稳固，公共服务供给效能持续提升，人居环境品质显著改善，产城融合动能加快培育，历史文化遗产得到系统性保护，昌南水乡风貌特色充分彰显，基层治理效能持续增强，建成适配县域发展、满足群众高品质生活需求的宜居空间。展望到2035年，城市更新体制机制更加健全，空间结构优化、产业动能升级、人居品质提质、绿色低碳转型、昌南文脉赓续、基层治理增效取得显著成效，产城相融、水城共生、文脉永续、治理高效的现代化品质昌南城区基本建成。

二、分项目标

——产业更新方面。培育增强城市发展动能，引导低效产业园区提质增效，推动老旧厂区、老旧街区更新改造，加强存量闲置房屋改造利用，低效产业空间得到有效盘活。

——宜居更新方面。动态消除已建档立卡的C、D级危险住房安全隐患，支持老旧住房自主更新、原拆原建，持续推进城镇老旧小区整治改造和城中村改造，以“好社区”建设为引领推进完整社区建设扩面提质增效。

——功能完善方面。文体、教育、医疗、养老、托育等基本公共

服务更加优质均衡，人民群众养老托育服务需求得到更好满足，公共空间品质大幅提升。

——安全韧性方面。燃气、供水、排水等老旧管网更新系统推进，交通设施体系更新升级，新型基础设施加快建设。

——彰显特色方面。赣江沿线、湖塘水系生态修复有序推进，滨水绿地与城乡公共空间品质持续提升。本土历史文化资源得到有效保护活化利用，昌南文脉持续赓续，水乡风貌特色更加凸显。“十五五”期间，推进三江古埠、塘南古村等历史遗存保护修缮，活化利用老厂房、老集镇等存量空间，塑造具有昌南水乡特质的城乡风貌。

第四章 主要任务

一、景观风貌明秀美系列行动工程

（一）公园织补行动工程

1.增园宜居，统筹构建郊野生态公园、城市公园、社区公园、邮票绿地四级城乡公园体系。持续补齐绿地短板满足群众就近休闲游憩需求。

2.塑景兴水，深挖昌南水乡资源禀赋。系统营造桥、渡、舟、堤、田、草、荻、居、驿九类江南水乡特色景致，串联滨水空间、乡土风貌与人文节点，绘就独具辨识度的昌南滨水画卷。

3 微地造园，盘活城市边角闲置空间。灵活布局多元特色邮票绿地，营造“推窗见绿、出门见景、移步闻香”的沉浸式绿色场景，让生态美景融入居民日常生活。

（二）绿道提升行动工程

4.分类布局廊道空间。结合沿线自然风貌、生态基底与人文资源，按照区位条件和功能定位，分类打造郊野绿道、城市绿道、社区绿道三级慢行体系。形成多层次、多样化的慢行游径网络。

5.丰富慢行游憩场景。依托昌南水乡特色，串联公园绿地、滨水节点与历史遗存，打造连续舒适、蓝绿交融的慢行休闲廊道。郊野绿道串联山水人文节点，助力生态保育、文脉活化与文旅网络搭建；城市绿道衔接各大功能组团，串联绿色开敞空间与特色资源；社区绿道

扎根居住片区，打通居民就近亲近绿地的慢行通道。

（三）风貌管控行动工程

6.强化风貌分区引导。立足县域空间格局与发展定位，统筹划分生活、科创、公共、商业、产业五大风貌类型，分类制定风貌管控导则。生活风貌突出宜居舒适，营造尺度宜人的居住场景；科创风貌凸显现代简约，塑造开放活力的创新空间；公共风貌庄重大气，彰显公共服务温度；商业风貌多元时尚，激发片区消费活力；产业风貌集约高效，展现昌南产业新城形象。

二、功能服务均衡美系列行动工程

（四）教育设施补齐行动工程

7.持续补齐县域教育配套短板，推动基础教育优质均衡发展。因地制宜完善教育设施配套，有效减少大班额和不均衡现象。

（五）医疗设施均衡行动工程

8.持续补齐医疗卫生短板，提升县域诊疗服务能力。完善医疗服务布局，完善“区域医院—县级医院—基层公共卫生机构”三级医疗服务体系。

（六）文化设施提升行动工程

9.持续补齐县域文化设施短板，丰富群众文化活动空间。完善文

化服务供给，统筹推进县级特色文化场馆与基层文化阵地建设。

（七）养老设施补足行动工程

10.健全养老服务体系。统筹公办养老机构扩容与社区嵌入式养老布局，通过存量社区店面长租方式补充养老空间，积极发展居家嵌入式养老服务，满足多元养老需求。

（八）工业邻里完善行动工程

11.完善产业配套服务，加快工业邻里中心建设。推动企业生活配套社会化，持续改善产业工人居住生活品质。

三、人居环境和乐美系列行动工程

（九）老旧小区整治行动工程

12.深入推进城镇老旧小区改造。聚焦老旧小区提质，结合更新地块分布与群众诉求，实施一批老旧小区改造。统筹完善基础设施、整治居住环境、补齐公共配套，持续改善居民居住条件，擦亮澄碧湖宜居生活圈品质。

（十）城中村改造行动工程

12.稳妥推进城中村更新。因地制宜开展城中村改造工程，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生活环境。

（十一）产业提升行动工程

13.提升低效产业用地利用效能。立足存量空间盘活与产城融合发展导向，聚焦重点片区实施产业更新提质，优先推进玉湖周边片区改造升级，推动低效用地盘活、业态迭代升级，培育新型产业载体，优化产业空间布局，促进新旧动能接续转换，夯实产业发展根基。

14.加快盘活利用老旧厂区。开展老旧厂区专项调查，全面梳理老旧厂区保护利用情况。完善老旧厂房功能转型利用政策，加快推动一批老旧厂区更新改造，以市场化方式推动盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，植入新业态新功能，因地制宜发展新质生产力。

（十二）商业提升行动工程

15.激发县域商贸活力。优化商业商务布局，增强片区辐射能力，塑造多元特色商业场景。引导商业商务核心区向西拓展，统筹优化各类商业载体空间，丰富业态供给。

四、支撑体系品质美系列行动工程

（十三）断头路打通行动工程

16.打通关键瓶颈路段，提升路网通行效能。紧扣群众日常出行、产业发展的迫切需求，结合县域近期建设规划与现状实施条件，统筹推进断头路打通工程，精细疏通城市交通毛细血管，完善主次支路衔接体系，构建通畅循环的路网格局，有效缓解片区交通堵点，改善城乡出行条件。

（十四）停车场补齐行动工程

17.优化停车供需结构，持续提升停车智慧化管理水平。按照“开源节流”思路统筹破解停车难题。坚持开源挖潜，在停车矛盾突出片区布局新增停车设施，扩充停车供给容量。同时强化节流管控，健全停车需求精细化管理机制，运用价格调节杠杆，协同推进公共交通、慢行系统等绿色交通优先发展，合理引导停车需求，缓解区域停车压力。

（十五）内涝点位治理行动工程

18.系统推进城市内涝治理，积极实施内涝风险点整治工程。科学构建安全可靠的雨水调蓄、收集与排放体系。结合片区地形水系、管网现状统筹施策，通过清淤疏浚、管网扩容、增设调蓄设施等方式补齐排水短板，理顺雨水排放路径，提升区域雨水消纳和行洪排涝能力，有效降低汛期积水风险，筑牢城市防洪排涝安全底线。

（十六）雨污分流改造行动工程

19.系统完善市政基础设施，大力推进雨污分流提质改造。结合老旧小区更新与新区开发建设同步实施管网工程，补齐管网短板、理顺排水体系，持续提升排水防涝与污水收集处置能力，夯实城市安全运行的市政基础支撑。

第五章 片区指引

一、划定原则

为破解以单个项目推动城市更新出现的空间破碎、建设重复、资金单一等问题，将更新片区作为推进城市更新实施的空间管理单元。划定更新片区主要参照以下原则：

（一）面向实施。优先划定更新紧迫性较强、存量资源相对集聚、统筹和实施主体相对明确的区域。

（二）成片连片。以城市道路网、河流等现状地形地貌为基础，综合考虑土地、权属边界行政区划等要求，成片连片划定更新片区。

（三）规模适宜。更新片区规模1-3平方公里为宜，尽量避免过大、过小。划定的更新片区要保持既有市政基础设施、公共服务设施的完整性，与完整社区建设、城市一刻钟便民生活圈建设、老旧街区改造等工作范围做好衔接。

二、更新片区划定

（一）更新片区

综合考虑更新潜力、更新诉求和更新意愿，共划定8个更新片区。实施中各区可在本次规划基础上进行边界优化。原则上不减少已划定更新片区数量，鼓励结合发展需求，加强更新片区谋划，按程序增补纳入更新片区管理清单。

（二）更新片区分布

1、莲塘河片区：片区现状危房集中、基础设施短板突出，人居环境有待提升，将其列为重点更新片区，优先推进危房整治改造，补齐管网、绿化、公共配套等民生短板。着力打造滨水宜居生活片区，持续增强周边居民的获得感与幸福感。

2、建材机械厂片区：片区留存珍贵工业遗存，叠加本地“万湖早酒”特色民俗资源，现状用地效益偏低、发展潜力突出。依托老旧厂房空间基底，推动低效用地盘活再开发，统筹工业文脉保护、民俗场景植入与功能业态更新，探索老厂区转型路径，着力打造兼具烟火气息与时代质感的昌南老旧厂区更新样板。

3、小蓝村片区：片区紧邻产业板块，区位条件优越，但现状路网衔接不畅、城中村问题较为突出，群众更新改造诉求强烈。以打通瓶颈道路、理顺路网体系为抓手，统筹城中村整治与存量土地挖潜，有序释放土地发展空间，化解片区发展堵点，推动片区与周边产业功能有机融合，构建交通顺畅、秩序良好、配套完善的宜居空间。

4、象湖南湿地公园片区、抚支故道片区：片区坐拥象湖南湿地公园与抚支故道生态本底，是县域重要的生态廊道。重点实施水系生态修复、沿岸环境综合整治，同步升级雨污水基础设施，补齐排水短板，因地制宜增补滨水游憩、慢行休闲功能，打通生态游憩节点，打造蓝绿交融、生态优良、功能完善的昌南滨水生态休闲片区。

5、小商品城片区：片区以小商品商贸业态为主，是县域重要的商贸集散节点，但市场环境、配套设施存在短板。重点推进小商品市

场综合整治与风貌提升，统筹补齐仓储物流、公共停车等配套功能，理顺人流、货流组织，优化商贸运营环境，激发市场经营活力，打造秩序规范、配套齐全的商贸片区。

6、玉湖产业片区：片区产业根基扎实，集聚了一批存量工业项目，但部分企业产出效益不高、转型空间较大，改造提升契合省、市、县产业高质量发展导向。以存量工业用地更新为抓手，引导企业技改升级、业态迭代，推动低效产能有序退出，完善产业配套、优化园区风貌，培育创新型产业载体，打造县域存量工业转型升级示范片区。

7、原汇仁制药厂周边：片区城中村与低效产业用地交错分布，人居环境和产业风貌混杂，群众改善居住条件、市场主体推动转型升级的诉求较为迫切。统筹实施城中村整治更新和低效产业用地提质，同步完善公共配套、理顺空间秩序，推动居住环境改善与产业迭代协同共进，打造产城融合、风貌有序的综合更新示范片区。

8、邓埠地铁站周边片区：片区地处市县融合关键节点，依托轨道交通门户区位优势，具备重大项目牵引赋能的良好条件，示范带动效应突出。以轨道站点开发为核心抓手，统筹空间重构、功能集聚与风貌塑造，优化交通接驳、补齐公共配套，联动推进片区整体更新提质，着力打造彰显昌南形象、引领市县一体化发展的城市更新样板片区。

三、片区实施要求

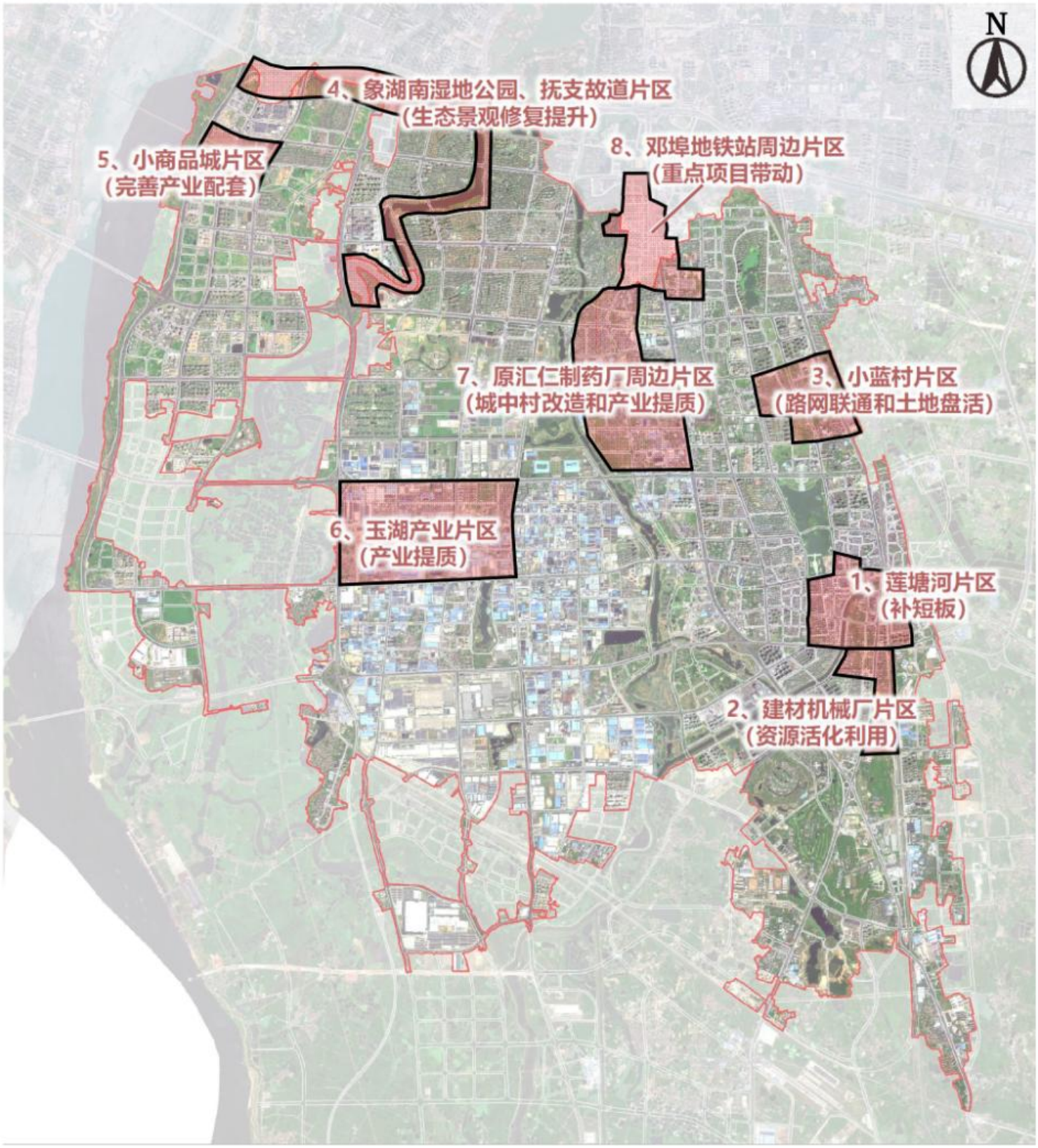
（一）加强统筹，建立策划建设运营一体化机制。按规定程序确

定片区统筹主体，统筹安排和组合运作不同功能特点、改造方式、盈利水平的更新项目，平衡风险收益，促进政企合作，压实权责责任，有效推动更新项目实施和持续运营。

（二）因地制宜，推进不同更新片区实施。在传统出让、划拨方式以外，探索适用于城市更新的灵活土地供应模式，高效盘活闲置、低效土地。通过不同方式实施产权归集，积极建立跨部门产权协调机制，简化产权过户、变更等手续。鼓励引入经营权分离、产权租赁、作价入股等轻资产运营模式，吸引社会力量，有效盘活城市更新资产。

（三）多渠道促进更新片区财务平衡。在片区策划中应基于片区发展综合效益，搭配组合不同盈利水平的更新项目，制定片区项目资金统筹方案。积极研究制定针对更新片区的财税、金融支持政策，引导资金利好向重点更新片区倾斜投放。市场主体应加强片区资产评估与运营策划，建立“可进入、可盈利、可退出”的全生命周期金融方案，保障更新项目的市场化可持续运作。

附件：重点片区分布图


N
4、象湖南湿地公园、抚支故道片区
（生态景观修复提升）
5、小商品城片区
（完善产业配套）
8、邓埠地铁站周边片区
（重点项目带动）
7、原汇仁制药厂周边片区
（城中村改造和产业提质）
3、小蓝村片区
（路网联通和土地盘活）
6、玉湖产业片区
（产业提质）
1、莲塘河片区
（补短板）
2、建材机械厂片区
（资源活化利用）