

功能定位

以行政办公、商务金融为主导功能，集零售商业、餐饮娱乐、休闲游憩、高档居住于一体的
中心城区行政文化商业中心

用地规模

规划范围约**825.80**公顷，建设用地约**704.95**公顷

人口规模

约**12.2**万人

项目概况: 规划范围

■ 规划范围

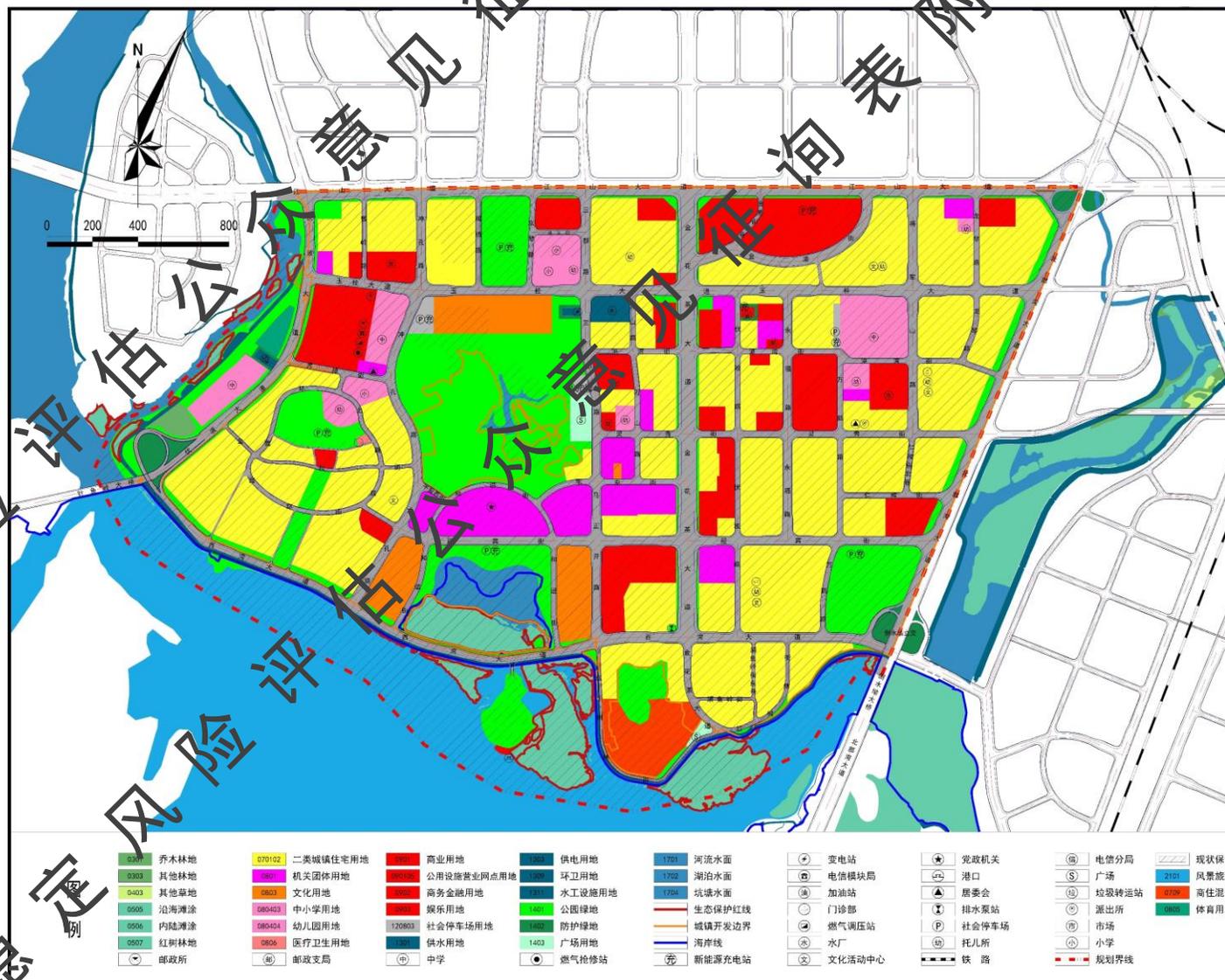
西起防城江，北至江山大道，东至北部湾大道，南至西湾，规划范围总面积约825.80公顷。



规划方案：用地布局

规划建设用地**704.95**公顷，
包括城镇建设用地、区域基础设施用地；
规划非建设用地**120.85**公顷，
包括林地、湿地、陆地水域、游憩用海。

类别名称		面积(公顷)
非建设用地	林地	2.54
	湿地	34.30
	陆地水域	17.10
	游憩用海	66.91
	小计	120.85
建设用地	城镇建设用地	695.27
	区域基础设施用地	9.68
	小计	704.95
总计		825.80

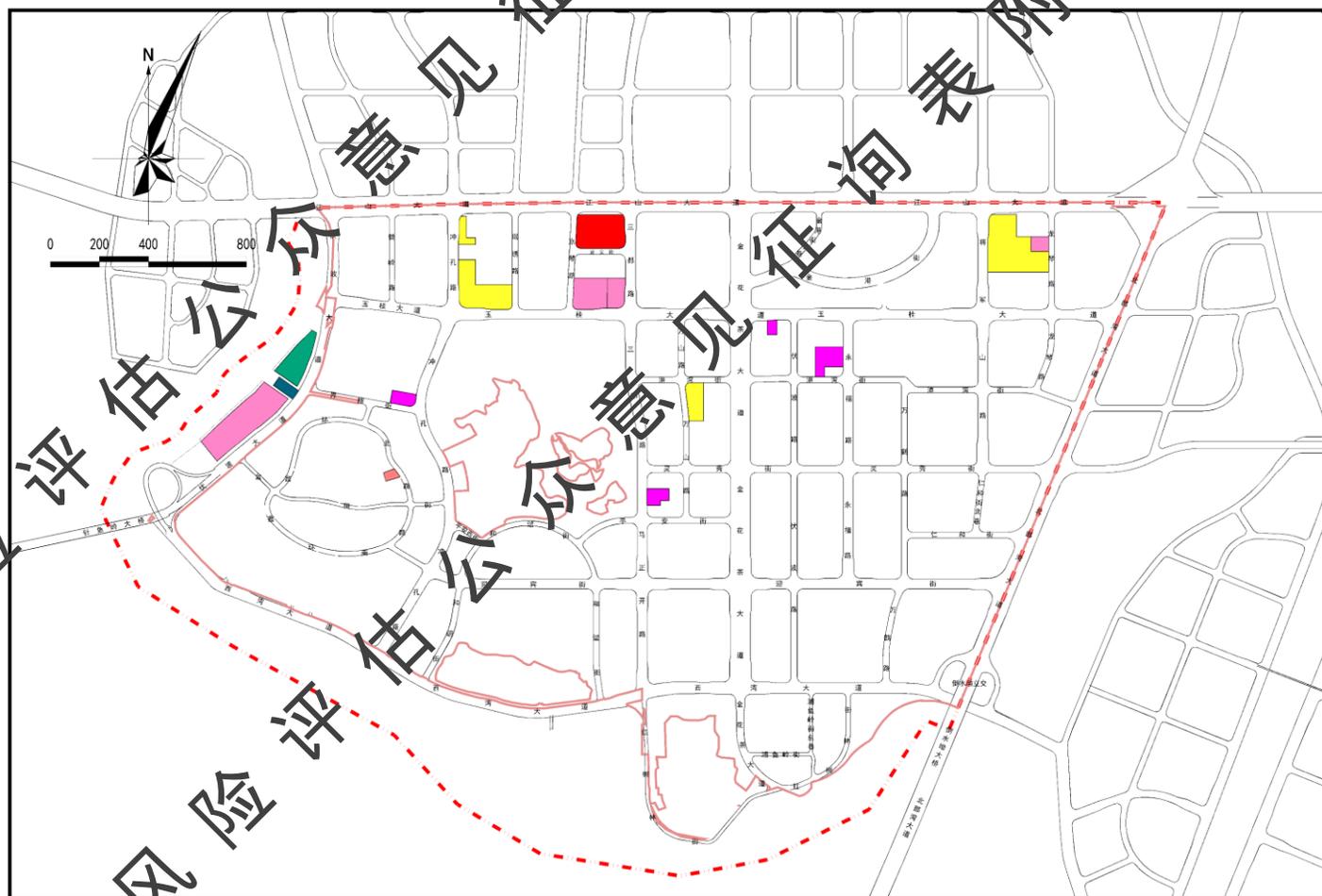


后续可供新开发建设用地

后续可供新开发建设用地 24.97公顷。

- 1.经套核存量和储备用地梳理核查，在扣除园博园范围和白鹭公园等现状公园绿地，梳理出在城镇开发边界内后续可供新开发建设用地**18.62**公顷，包括城镇住宅用地、机关团体用地、中小学用地、幼儿园用地、医疗卫生用地、商业用地等；
- 2.结合城市道路规划布局，研究梳理出在城镇开发边界外，后续可供城市发展需求新开发建设用地**6.35**公顷，包括中小学用地、体育用地、环卫用地等。

	用地名称	面积(公顷)
城镇开发边界内	二类城镇住宅用地	8.50
	机关团体用地	1.30
	中小学用地	3.53
	幼儿园用地	2.16
	医疗卫生用地	0.41
	商业用地	2.72
	小计	18.62
城镇开发边界外	中小学用地	4.25
	体育用地	1.69
	环卫用地	0.41
	小计	6.35
总计		24.97



原控规与动态更新成果对比分析解读

■ 道路交通

2020年批复版本

2025年动态更新版本

结合总体规划，重新梳理道路等级，北部湾大道、西湾大道由准快速路调整为**主干路**，增加慢行系统。



原控规与动态更新成果对比分析解读

■ 公共服务设施

减少居委会1处；增加市场1处；增加中学18个班，小学36个班；增加幼儿园6所，总计74个班；增加全民健身中心1处。

类别	编号	项目名称	数量		规模		配置级别		备注
			调整前	调整后	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	十五分钟生活圈	十分钟生活圈	
社区服务行政管理	1	居委会	3	2	300~500	700~1200	√		
	2	派出所	2	2	1000~2000	1000~1600	√		
商业服务金融邮电	3	市场	1	2	---	---	√		
	4	邮电所	1	1	---	100~300	√	√	
	5	电信营业厅	1	1	---	100~300	√	√	
教育	7	中学	2	3	---	---	√		78
	8	小学	2	2	---	---		√	调整前96班，调整后132班
	9	幼儿园	6	12	---	---			调整前98班，调整后172班
医疗卫生	10	社区医院	1	1	2071	---	√		独设
	11	社区卫生服务站	3	3	---	300		√	合设
文化体育	12	文化活动中心	1	1	3000~12000	3000~6000	√		独设
	13	全民健身中心	1	2	1200~15000	2000~5000	√		独设

社会稳定风险评估

社会稳定风险评估

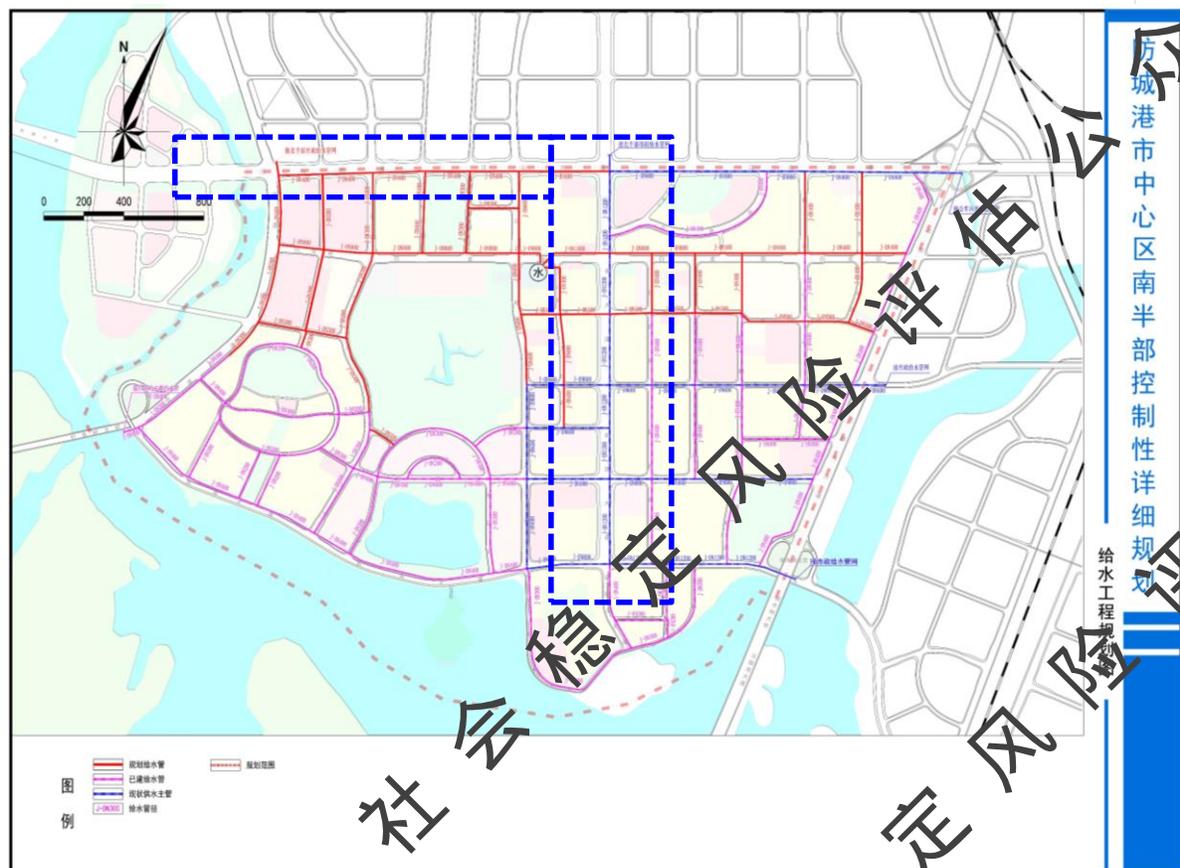
社会稳定风险评估

社会稳定风险评估

原控规与动态更新成果对比分析解读

■ 市政设施

结合总体规划和现状已建情况，给水工程规划沿金花茶大道、江山大道分别增加1条J-DN1000给水管



原控规与动态更新成果对比分析解读

综合防灾

结合总体规划，完善疏散通道、避难场所、防灾减灾等设施，落实洪涝风险控制线。

