

衡东县中心城区城市更新专项规划
(2021-2035 年)
公示稿

衡东县自然资源局

湖南省建筑科学研究院有限责任公司

二〇二五年十月

目录

一、规划总则.....	1
1. 规划定位.....	1
2. 更新范畴.....	1
3. 规划范围和期限.....	1
二、更新目标和策略.....	2
1. 更新目标.....	2
2. 更新理念.....	2
3. 更新结构.....	2
4. 更新方式.....	3
三、更新系统提升指引.....	4
1. 空间结构提升.....	4
2. 商业能级提升.....	5
3. 产业空间提升.....	5
4. 交通效率提升.....	6
5. 宜居社区提升.....	6
6. 公服设施提升.....	7
7. 开放空间提升.....	7
8. 文化魅力提升.....	7
9. 安全韧性提升.....	8
四、重点更新单元实施指引.....	9
1. 金堰社区北更新单元.....	9
2. 金堰社区南更新单元.....	9
3. 堰湾社区更新单元.....	9
4. 兴东社区更新单元.....	9
5. 草席厂更新单元.....	10
6. 滨江社区更新单元.....	10
7. 洙江社区更新单元.....	10
8. 杨山社区更新单元.....	10
五、重点更新地块实施指引.....	11
1. 李家湾片区改造项目.....	11
2. 文体广场片区项目.....	11
3. 城市商业中心片区改造项目.....	11
4. 机油泵厂片区项目.....	11
5. 金堰农贸市场片区项目.....	12
6. 草席厂片区项目.....	12
六、实施保障.....	13
1. 政策保障.....	13
2. 人才保障.....	13
3. 资金保障.....	13
4. 机制保障.....	14

一、规划总则

1.规划定位

本规划是衡东县城市更新工作的纲领性文件，是衡东县国土空间规划体系中的重要专项规划之一，是编制国土空间详细规划与制定城市更新年度实施计划的重要依据。

2.更新范畴

本规划涉及更新对象包括“3+X”类型。其中，“3”即旧居住类、旧商业类和旧工业类项目的更新；“X”即其他更新类，包括道路交通基础设施、公共服务设施、市政公用设施、绿地公共空间和城市景观风貌等其他各专项类型项目的更新。

3.规划范围和期限

更新研究范围为衡东县中心城区，面积为 32 平方公里，其中城镇开发边界面积为 12.68 平方公里。更新规划范围重点为衡东县中心城区老城区，北至建材路，东至荣桓大道，南和西均至洙水河岸，面积为 5.51 平方公里，其中城镇开发边界面积为 5.04 平方公里。

规划期限与总体规划保持一致，为 2021 年至 2035 年，其中近期为 2021 年至 2025 年，中期为 2026 年至 2030 年，远期为 2031 年至 2035 年。

二、更新目标和策略

1.更新目标

基于衡东县国土空间总规和十四五规划，以及新时代发展要求，本次规划立足于区域协同发展的视角，与南岳衡山融合一体协同发展，突出洣水价值转化，强化美食品牌形象，明确 3 大更新任务，打造创新开发的活力城、山水诗画的魅力城和宜居生活的幸福城。

2.更新理念

引入“产城人”的理念，提出通过产业转型升级打造创新开放的活力城，聚焦提升服务能级、助推特色园区和培育文旅职能；通过特色营城塑造山水诗画的魅力城，着重重塑蓝绿空间、营造人文风貌和构建慢行网络三大方面；通过以人为本创建宜居生活的幸福城，侧重提升人居品质、优化公服配置和改善交通市政三大方面。

3.更新结构

以洣水为纽带，规划构建“一带、四轴、一核、四片”更新结构。

“一带引领”：展示山水人文格局，置入多样功能，塑造魅力水岸打造集自然生态、文化魅力、商业休闲与一体的洣水生态景

观带。

“四轴聚力”：依托衡东大道、衡岳大道以及文冲大道形成新老协同发展轴，依托双园大道形成新城拓展轴，加强片区联系，推动沿线系统提升。

“一核树心”：突出滨水价值转换，强调两岸共生共荣，引入特色商业、文娱休闲、生态休闲等功能，打造有持续活力的滨水城市客厅。

“四片共荣”：即老城片区、城西片区、城北片区和滨水片区，围绕各自功能定位营造场景。其中老城片区打造为综合服务中心区，引导居住和工业功能疏解，强化行政服务，优化生活服务、商业服务、文旅服务等配套。城西片区打造为智慧科创综合服务中心，围绕特色产业构建创新服务平台和商务平台。城北片区商贸物流综合服务中心，提升优化现状仓储物流和专业市场功能，拓展数字经济、会议会展、文化创意等功能。滨水片区凭借生态山林、村庄田园、吴集老街等多元要素，打造集商业娱乐、生态康养、乡村休闲、现代农业于一体的片区。

4.更新方式

规划提出“留改拆补”并举的更新方式，引导城市更新规划建设实施。

（1）留：采用微改造的方式，指在不改变现有空间格局、用

地功能和建筑主体结构的前提下，对既有建筑进行提质优化，开展建筑外观优化、景观环境提质、绿色节能提升等。

（2）改：采用有机更新的方式，指在现状建筑基本格局不变的前提下，开展局部改扩翻建，通过置换功能、植入业态等方式再利用开发，重新激发活力。

（3）拆：采用全面改造方式，指在改变现有空间格局和用地功能的基础上，对建筑物、构筑物及其他附着物拆除清理、重新建设。

（4）补：以完善功能布局为原则，利用城市存量用地，解决影响城市发展和居民生活的问题为重点，补齐公共服务设施、环境基础设施、市政公用设施等。

三、更新系统提升指引

规划将宏观目标分解为九大行动计划，旨在通过系统性、多维度的提升策略，全面优化城市空间结构、经济活力、人居环境与安全韧性，推动城市迈向高质量与可持续发展。

1.空间结构提升

提出“旧区-新区-景区”一体化协同发展的格局，老城片区以疏解居住和工业功能为主，提升综合服务能力和品质；新城即城西片区和城北片区，以拓展功能为主，以产业为基础，融入城市

生活功能，促进产业园区向产业社区转变，打造城西智慧科创板块，城北商贸物流板块；景区即依托洙水培育文旅项目，打造田园综合体、滨水活力板块、吴集文化老街等。

2.商业能级提升

扩大滨水价值，构建活力空间格局，培育旅游新增长点，打造“一带、一核、两点”商业格局。“一带”集自然观光、生态科普、文化展示、水秀演绎、运动康体、休闲娱乐等于一体的洙水两岸风光带。“一核”由洙水西岸土菜和状元文化特色沉浸式体验街区和洙水东岸市井文化商业街区组成的城市活力核心。“两点”包括白洲社区田园综合体，围绕土菜形成农事体验、餐饮美食、民宿乡舍、共享庄园、教育研学等多功能田园综合体；以及吴集老街文化街区，集商业、文化、娱乐、度假功能于一体民俗文化体验老街区。

3.产业空间提升

推进产业入园集聚发展，形成“两区四园”产业格局。“两区”为河西商务区和城北商贸物流区，河西商务区构建“龙头企业+公共平台”互补的创新体系，布局创新服务和商务服务公共平台支撑产业发展；城北商贸物流区依托北部物流园区，拓展商业贸易、展示销售、数据服务、酒店接待等功能。“四园”即在衡东土菜产业园和印章文化产业园的基础上，进一步扩大泵业制造产

业园的规模，打造集“压铸、加工、包装、销售、科研、培训”于一体的泵业产业集群；利用草席厂低效用地打造电商企业孵化园，引导城区小作坊入园发展。

4.交通效率提升

重点完善城市道路体系，协调动静态交通系统，构建畅达高效的的城市交通网络。具体措施包括：一是贯通道路系统，通过建设环城 **G240** 分流过境交通，向西延伸文冲路、新建文冲大桥以强化两岸联系，并加密支路网，改善微循环。二是补充交通设施，以“公园+停车”相结合的方式改造或新增停车场，推广机械式立体停车等集约形式，通过停车泊位差额供给等方式强化停车需求管理。三是完善城市公交首末站布局，优化公交站台人行安全设计。

5.宜居社区提升

老旧小区改造基于对建筑质量、风貌、配套设施及开发价值的综合评估，划分为四类推进。基础类针对存在安全隐患、设施不全的小区，以消除隐患和完善基础设施为主。完善类针对结构稳定但环境品质差的区域，着力提升住房与生活环境品质。提升类面向条件尚可的小区，重点进行建筑风貌整治与社区智慧化等“软实力”升级。改造类则适用于危房集中、适修性差的小区，通过拆除重建以疏解功能、优化城市格局。该分类体系旨在实现精准施策，系统提升宜居性。

6. 公服设施提升

按照“县-镇-社区”三级公共服务体系，打造社区生活圈，多途径优化和完善公共服务设施布局。老城片区疏解部分医疗资源至城西片区，充分利用闲置低效空间，或通过多功能复合利用的方式补充文化设施、体育设施和养老设施。城西片区利用建设用地指标新增幼儿园、小学、福利院等设施。城北片区利用低效用地补充社区级文体设施、医疗设施和养老设施。吴集片区利用剩余空间或多功能复合的方式完善社区级体育设施。

7. 开放空间提升

重塑蓝绿空间，增绿提质公园绿地系统。第一，优化城市级公园广场的布局，提升杨山森林公园的品质，包括慢行景观配置、导览标识系统、景观文化小品等；新建坪塘生态公园、状元岛文化公园，扩建文体广场、金堰村河滨水公园等。第二，优化社区公园的布局，按照“300米见绿、500米入园”的标准，利用闲置或低效用地进行增补社区公园，并提升现状社区公园品质。第三，优化洙水两岸滨水空间，提高滨水连通性，整治滨水菜地空间，打造设计金堰村段、李家湾段和河西岸线等，优化景观设计，引导滨水界面有序开发，控制建筑高度、面宽和渗透廊道。

8. 文化魅力提升

为提升城市文化魅力，规划从保护传承、风貌管控与慢行网

络三方面着手。一是保护与传承文化资源，重点修缮吴集老街，延续其空间肌理与建筑风貌，并融合本地特色物产与民俗，培育文创产业，活化街区场景。二是强化城市风貌管控，提炼地域文化符号，对洙水两岸、商业街区、桥头及广场等关键区域进行景观提质与建筑风貌改造，塑造鲜明的文化形象。三是组织特色主题慢行网络，通过构建山水绿道、田园绿道、综合景观街道和特色活力街道四类特色街道，串联自然与人文节点，并优化路权与街道环境，打造充满活力的慢行体验，整体彰显城市独特魅力。

9.安全韧性提升

为构建安全韧性城市，规划重点优化市政设施、防灾体系并推动绿色转型。一是推动市政设施扩能升级，扩建水厂与污水处理厂，新建河西污水处理厂、杨山燃气门站及三座变电站，并更新老旧地下管线。二是完善综合防灾体系，设置 4 处应急疏散集结点；划分三大防洪区，通过建设防洪堤、排渍站及雨污分流改造提升防洪能力；补充河西与城北两处消防站以强化消防安全。三是建设低碳绿色城市，引导产业入园与绿色发展，推广绿色建筑、装配式技术及光伏应用，并通过优化慢行网络倡导绿色出行，全面提升城市韧性与环境可持续性。

四、重点更新单元实施指引

从更新可操作性和更新价值两大方面构建更新潜力评价体系，根据更新潜力评估结论，结合城市定位、更新目标和存量用地数据等多重因素，划定八大重点更新单元。

1.金堰社区北更新单元

金堰社区北更新单元规模约 46.25 公顷，以拓展城北商贸物流为目标，引导发展专业批发市场功能，完善区域生活配套，向“物流+商贸+生活”方向升级。

2.金堰社区南更新单元

金堰社区南更新单元规模约 22.07 公顷，以建设城北高品质宜居生活为目标，按照完整绿色社区要求，补齐城北的生活服务设施，优化滨水空间。

3.堰湾社区更新单元

堰湾社区更新单元规模约 46.11 公顷，以补充城市文化设施短板为目标，近期以打通道路，补充城市文化服务功能，建设高品质低密度住宅；远期引导工业腾退入园。

4.兴东社区更新单元

兴东社区更新单元规模约 55.57 公顷，以整治提升城中村人居环境为目标，优化居民生活环境、提升建筑质量和景观风貌。

5.草席厂更新单元

草席厂更新单元规模约 48.59 公顷，以建设滨水高品质的知识型产业复合社区为目标，引导低效工业用地置换更新，植入电子商务业态，配套体育公园和品质居住，打造集生活、工作和休闲于一体的社区。

6.滨江社区更新单元

滨江社区更新单元规模约 57.60 公顷，以打造城市商业中心为目标，引导片区商业业态的提档升级，以人间烟火，精致生活、潮玩娱乐为主题，建设商业综合体、批发市场、社区公园等。

7.洙江社区更新单元

洙江社区更新单元规模约 48.62 公顷，以提升城市综合服务能力为目标，疏解老城区居住密度，增补公共空间，改善民生服务环境，打造老城新生的活力区。

8.杨山社区更新单元

杨山社区更新单元规模约 16.75 公顷，以凸显城市文旅职能为目标，释放洙水价值，引入现代商业业态，以花园式街区为理念，优化环境和建筑品质。

五、重点更新地块实施指引

1.李家湾片区改造项目

项目位于衡东大桥西侧，占地面积 **5.39** 公顷，现状为城中村自建房。该项目以“花园式商业街区”为设计理念，主导功能包括网红商业、夜市经济、大众创业、花园住宅、滨水休闲等，打造为衡东县网红经济好街区示范项目。

2.文体广场片区项目

项目位于县政府南侧，占地面积约 **9.81** 公顷，现状为居住用地、广场用地和商业用地。该项目主导功能包括城市广场、宜居社区、城市书屋、农贸市场、地下停车等，打造为全龄友好的新聚场，与北部县人民政府共同建设成为衡东县好政区示范项目。

3.城市商业中心片区改造项目

项目范围北至电力路、南至兴建路、西至洙江大道、东至同心路，占地面积约 **39.48** 公顷。该项目根植于在地特色元素，融合市井烟火和现代潮流，主导功能包括批发市场、商贸集市、综合商场、主题商业、商业住宅、休闲娱乐、文化体验、滨水夜市等，打造为业态多元活力的好商区示范项目。

4.机油泵厂片区项目

项目位于康佳东路东段，用地面积 **9.15** 公顷，现状为工业用

地和居住用地。该项目以填补老城中部区域文化体育设施的空白为主，适当提供经营性用地开发，主导功能包括全民健身活动中心、24 小时图书馆、花园住宅、宜居社区等，打造为低密度高品质的住宅小区示范项目。

5.金堰农贸市场片区项目

项目位于金堰农贸市场周边，用地面积 6.05 公顷，现状为医疗卫生用地、居住用地和林地，现状医院和洙水镇服务中心大楼已闲置。该项目按照十五分钟生活圈，补齐城北片区公共服务设施，主导功能包括社区医院、宜居居住等，结合新建居住小区配套社区养老、文化活动中心、运动健身场地等设施，打造绿色完整社区生活圈示范项目。

6.草席厂片区项目

项目位于文冲路和兴衡大道交叉口处，用地面积 8.06 公顷，现状为工业用地。该项目主要利用厂房进行改造，引导老城区小作坊入园，植入电子商务、宜居社区、生态体育公园、停车场等功能，打造为高品质的知识型产业复合社区，作为衡东县老厂房重生好园区示范项目。

六、实施保障

1.政策保障

县委县政府要加强对城市更新工作的领导，建立统筹推进机制，成立工作专班，明确职责，保障工作经费，聚焦城市更新目标任务，协调解决重大问题。健全法规标准，实施更加灵活的土地使用政策，积极推进相关政策法规的完善，为城市更新活动量身定做一套适宜的政策法规，例如复合利用土地、容积率核定优化、建筑规模统筹、小微地块出让等。

2.人才保障

强化人才支撑，政府选聘第三方技术支撑单位为责任规划师，把控城市更新由规划到建设到运营等关键环节。组建城市更新专家智库，为更新政策法规研究、建设实施等提供智力支持。加强对相关领域行业管理人员、技术服务人员的培训，全面提高推动城市更新工作能力水平。

3.资金保障

按照“政府主导、市场运作、多方参与、互利共赢”的原则，创新融资渠道和方式，积极争取国家、省级、市级相关奖补资金，加大县级财政投入力度，充分利用政策性贷款与各类金融资本，探索城市更新引导基金。鼓励市场主体参与，完善社会资金参与

城市更新的收益保障机制。鼓励不动产产权人、原产权单位自筹资金用于更新改造。

4.机制保障

建立“一年一体检，五年一评估”的城市更新动态评估机制。根据城市更新实施情况，对更新规划确定的目标、策略和相关规划指标进行定期评估与优化调整，保障规划引领的权威性作用。建立城市更新工作考核机制，追踪更新计划的落实情况，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考核评估与反馈，促进更新目标与配套管理制度的不断优化。

衡东县中心城区城市更新专项规划（2023-2035年）

01 城市更新规划范围

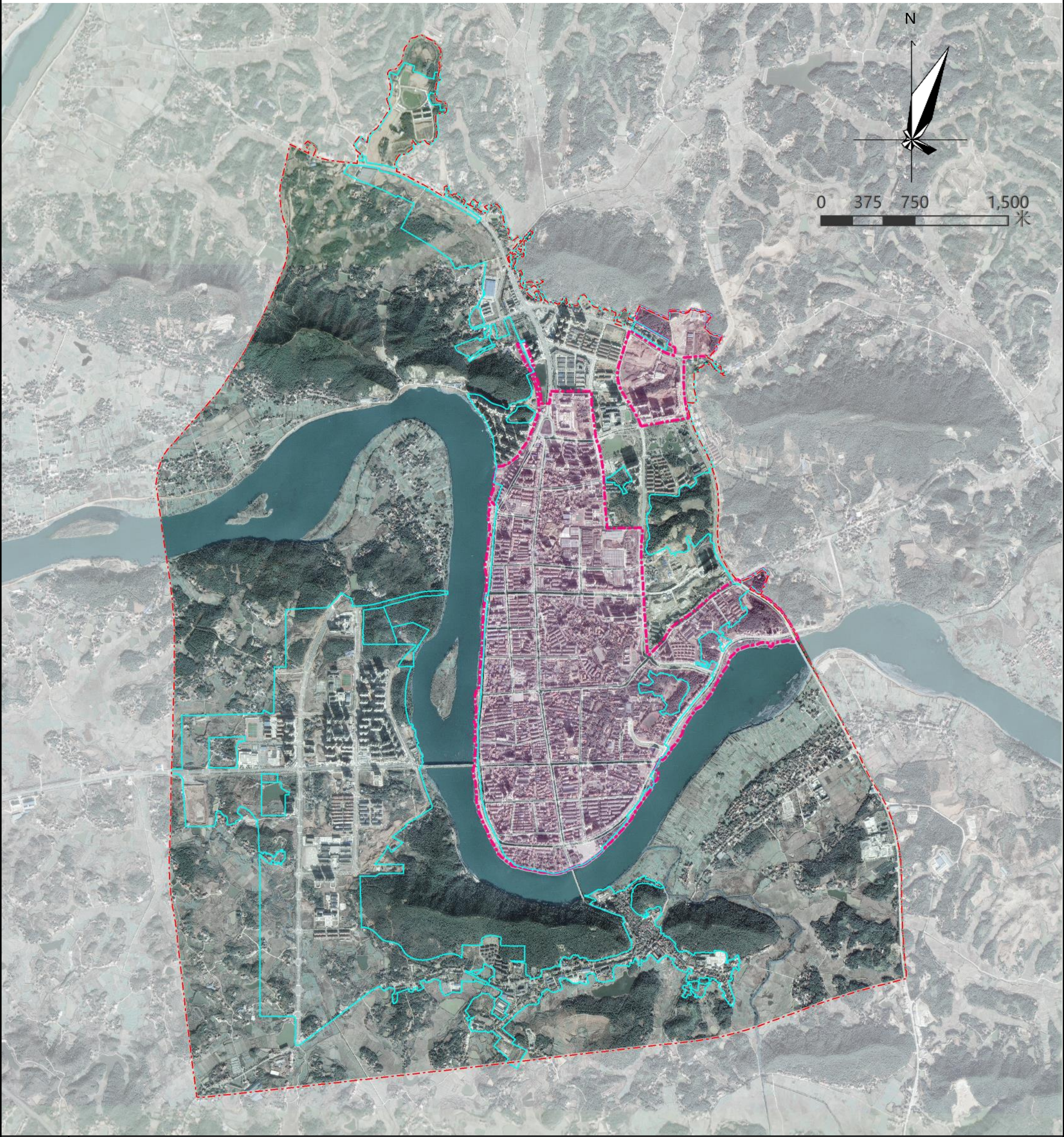





图
例

-  更新核心范围
-  更新研究范围
-  城镇开发边界

衡东县中心城区城市更新专项规划（2023-2035年）

02 城市更新现状资源分布图

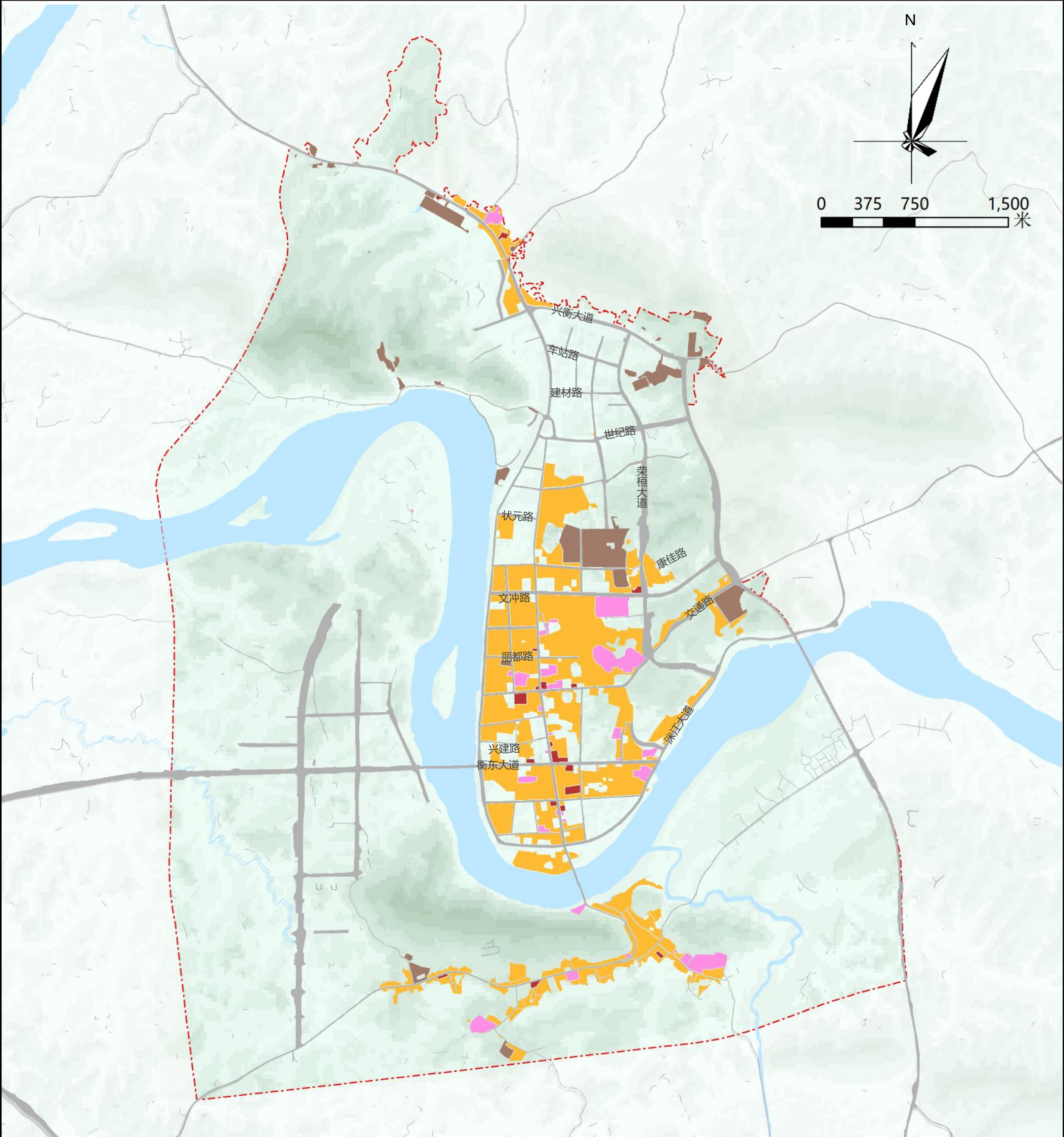
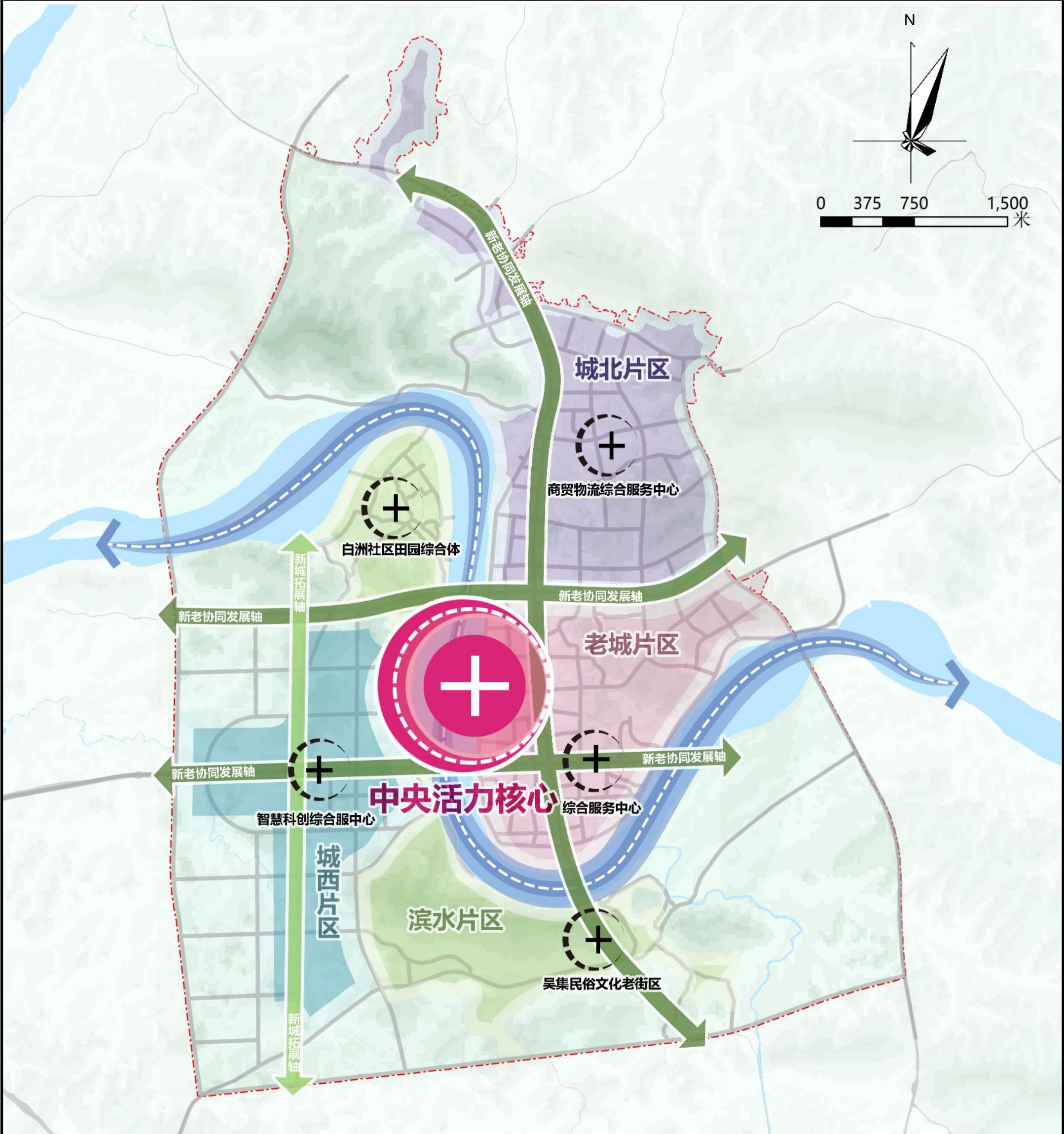


图
例

- | | |
|---------|---------|
| 现状旧居住用地 | 现状旧公服用地 |
| 现状旧商业用地 | 更新研究范围 |
| 现状旧厂房用地 | |

衡东县中心城区城市更新专项规划（2023-2035年）

03 城市更新空间结构图



衡东县中心城区城市更新专项规划（2023-2035年）

04 城市重点单元划分图

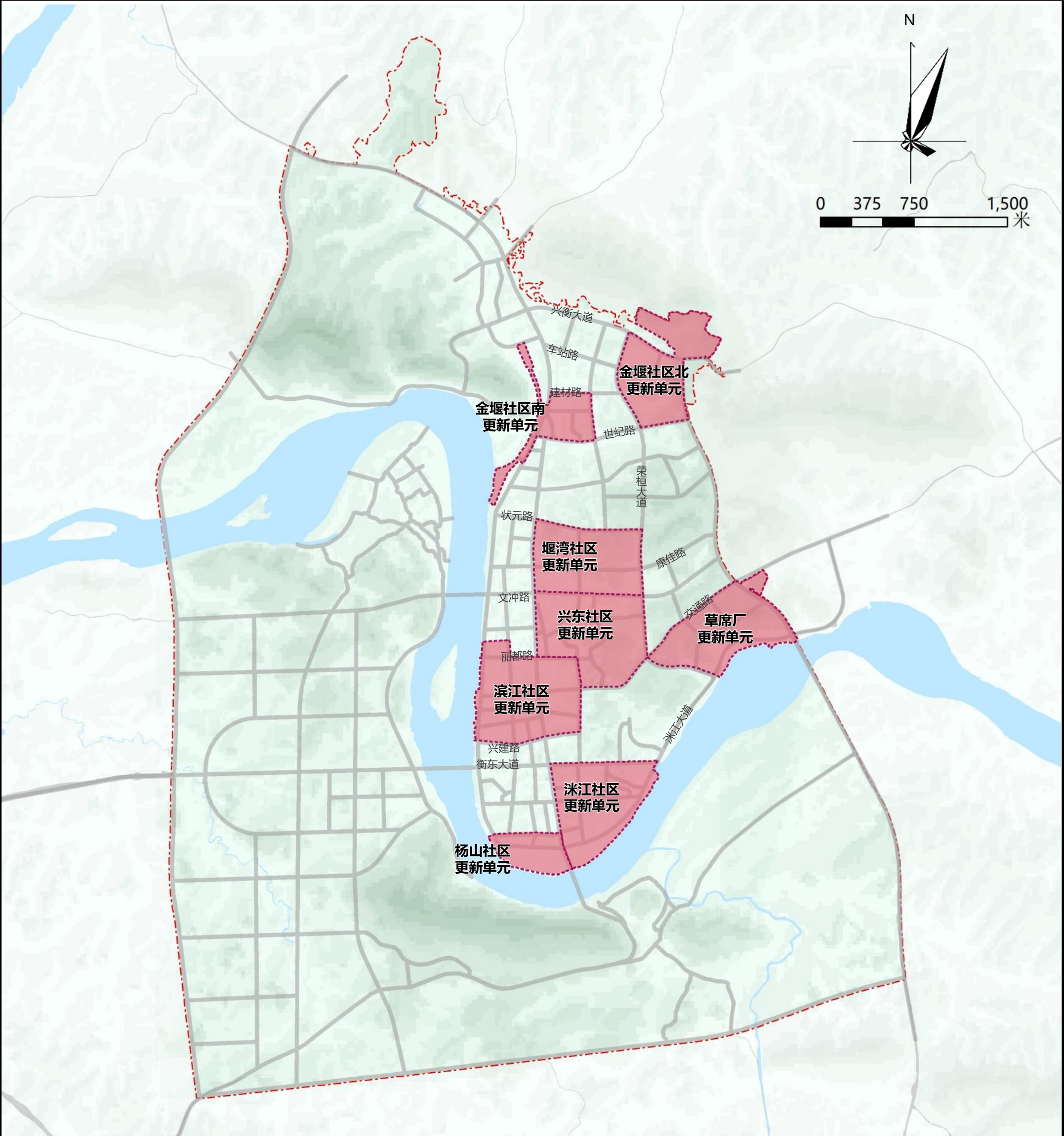




图
例

-  更新研究范围
-  重点更新单元