

珠海市斗门区城市更新片区及项目库研究 任务书

一、项目背景

当前，我国城镇化发展已从大规模增量建设进入以提升质量为主的内涵式发展新阶段。为深入贯彻 2025 年中央城市工作会议精神，住房和城乡建设部组织编制了《城市更新规划编制导则》指导各地制定实施城市更新专项规划，住房和城乡建设部建筑节能与科技司依据《城市更新规划编制导则》组织编制了《城市更新规划编制工作手册》，对于进一步做好城市更新规划编制实施工作规范了编制方法、工作流程、实施机制等。住房城乡建设部办公厅关于印发《城市更新行动 2025 年工作要点》各地级以上市、县（市）住房城乡建设主管部门要加快建立完善“专项规划－片区策划－项目实施方案”的规划实施体系。中央和省城市更新有关资金优先支持纳入重点片区谋划实施的城市更新项目，未编制或未纳入城市更新规划的项目将不予支持。

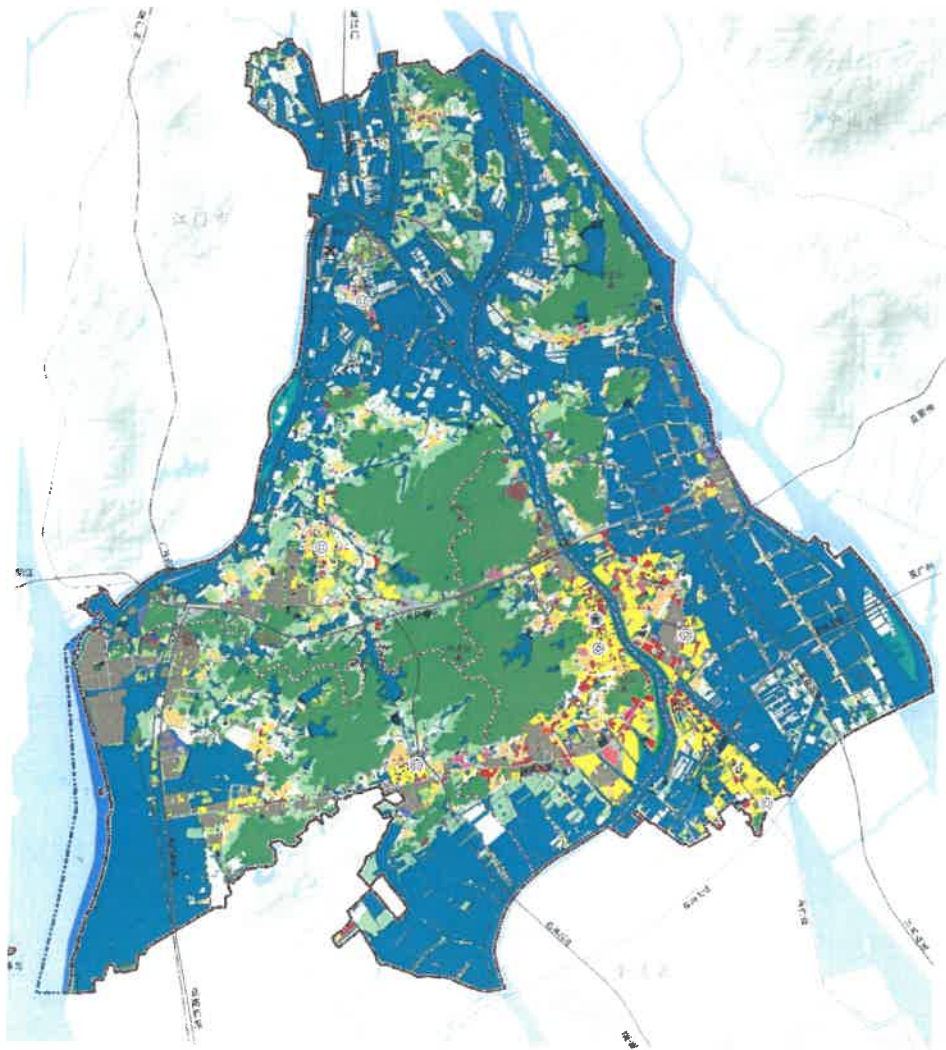
珠海市斗门区作为珠海市西部地区门户，是制造业当家的现代化产城融合区、毓秀人文美的特色化城乡融合区。但其开发建设历来已久，城镇存量用地较多，尤其是井岸、白蕉等老城区，未来如何通过激发城市更新，合理配置空间资源，将是机遇也是挑战。基于此，落实中央和广东省对城市更新的重要部署工作，开展珠海市斗门区城市更新片区及项目库研究，发挥好规划的引领作用，做到“资金和要素跟着项目走，项目跟着规划走”，梳理城市更新项目库，推动城市更

新项目申报国家资金，对全面提升斗门区综合承载力和核心竞争力，建设贯通粤东西的协同化枢纽门户区具有重大而深远的意义。

二、 规划范围与年限

（一）规划范围

本次规划范围为斗门区行政辖区的全域国土空间，674.8 平方公里。



规划范围示意图

（二）规划年限

本次规划基期为 2026 年，期限为 2026 年至 2030 年。

三、 规划内容

（一）项目背景

为加快推动斗门区城市更新，筛选重点更新项目，争取资金，要根据区域经济、产业发展、文化特色等情况，衔接发展需求，做到统筹安排、分类指导、重点突出、循序渐进。

（二）梳理城市更新底数

梳理斗门区城市更新八大类的底图底数，形成初步数据库，并作为更新项目库的基础。

城市更新任务八大类：确定既有建筑改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧街区老旧厂区城中村等更新改造、城市功能完善、城市基础设施建设改造、城市生态系统修复、城市历史文化保护传承。

（三）划定更新重点片区

根据城市更新行动要求，以斗门区长远发展目标为先导，满足在一定空间范围内的人口、产业、公共设施、近期实施项目投入产出平衡等的统筹协调需求，科学划定更新重点片区。片区占地面积不应小于 0.5 平方公里，城市更新任务八大类更新对象的占地面积不宜小于划定总占地面积的 50%，确保资金集中高效使用。

（四）制定更新片区指引

根据更新片区的资源和功能发展需要，明确拆除重建、综合整治、保护活化等更新方式引导方向，细化公共空间提升、老旧小区改造、历史街区修缮等实施内容，同时明确更新片区功能定位、更新目标、更新指引、重点项目及时序安排。

（五）建立更新项目库

结合城市更新重点区域和实际情况，科学合理建立城市更新项目库，以 2026-2030 年为周期筛选项目，优先纳入民生短板不足、安全韧性提升等项目，并确定项目名称、更新类型、项目位置、更新建设内容、实施方式、时序安排等核心信息；优先将实施主体明确、资金来源明确的项目纳入项目库。

四、项目周期

本工作计划分 5 个阶段共 120 个工作日完成（不含汇报等待时间），各阶段工作安排如下：

（一）前期研究阶段（10 个工作日）

制定研究框架与技术思路，明确研究的重点与难点；完成资料收集、现状调研和部门访谈工作。

（二）初步方案阶段（20 个工作日）

完成初步方案编制，并向甲方汇报，同时进行补充调研工作。

（三）正式方案阶段（30 个工作日）

根据意见对初步方案进行修改完善，编制正式方案，并向甲方汇报。

（四）正式成果阶段（30 个工作日）

根据意见对初步成果进行修改完善，编制正式成果，提交甲方验收。

（五）最终成果阶段（30 个工作日）

根据意见对正式成果进行修改完善，编制最终成果，提交甲方上报区政府研究同意后报珠海市自然资源局。

五、 规划成果

（一）成果内容

成果包括：《珠海市斗门区城市更新片区及项目库研究》报告、斗门区城市更新项目库数据库及相关图纸；其中，城市更新项目库数据库应包括城市更新重点片区、城市更新项目库信息。

图纸包括但不限于：

斗门区城市更新现状分布图

斗门区城市更新重点片区指引图

斗门区城市更新时序图

斗门区城市更新项目库分布图

(二) 其他要求

计量单位：采取国际标准，长度单位以米（m）、公里（km）为单位；面积单位以平方米（m²）、公顷（ha）、平方公里（k m²）为单位。

文件格式：采用 WORD、EXCEL、PPT、PDF 以及 ArcGIS 等文件格式。提交的成果须严格遵照任务书的要求。

