

# 郁南县建城镇

---

## 镇村国土空间集成规划

(2021-2035年)

(草案公示)

郁南县自然资源局  
郁南县建城镇人民政府  
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司  
2025年01月

## 01 走进建城

建城镇隶属于云浮市郁南县，地处郁南县中北部，镇区距县城约15公里，北面紧临西江，东至南江口镇，西接通门镇、桂圩镇，南邻宝珠镇、历洞镇及大方镇。始建于南齐永明八年(490年)，有1500多年的历史，先后是南北朝、齐代威城县县治，明朝西宁县治，民国时期是郁南县城，郁南县北部的重镇。建城镇是**中国无核黄皮原产地**，2004年5月，获得“**广东省无核黄皮专业镇**”。

建城镇全域国土面积约**243.2平方公里**，下辖20个行政村和2个居民社区，根据第七次全国人口普查公报，建城镇全镇**常住人口2.57万人**，其中城镇常住人口为0.85万人，**城镇化率为33%**。



黄皮街



西宁学宫



神仙滩



向阳水库



世界黄皮公园



无核黄皮赏花季徒步活动

02

规划范围与期限

□ 镇域范围

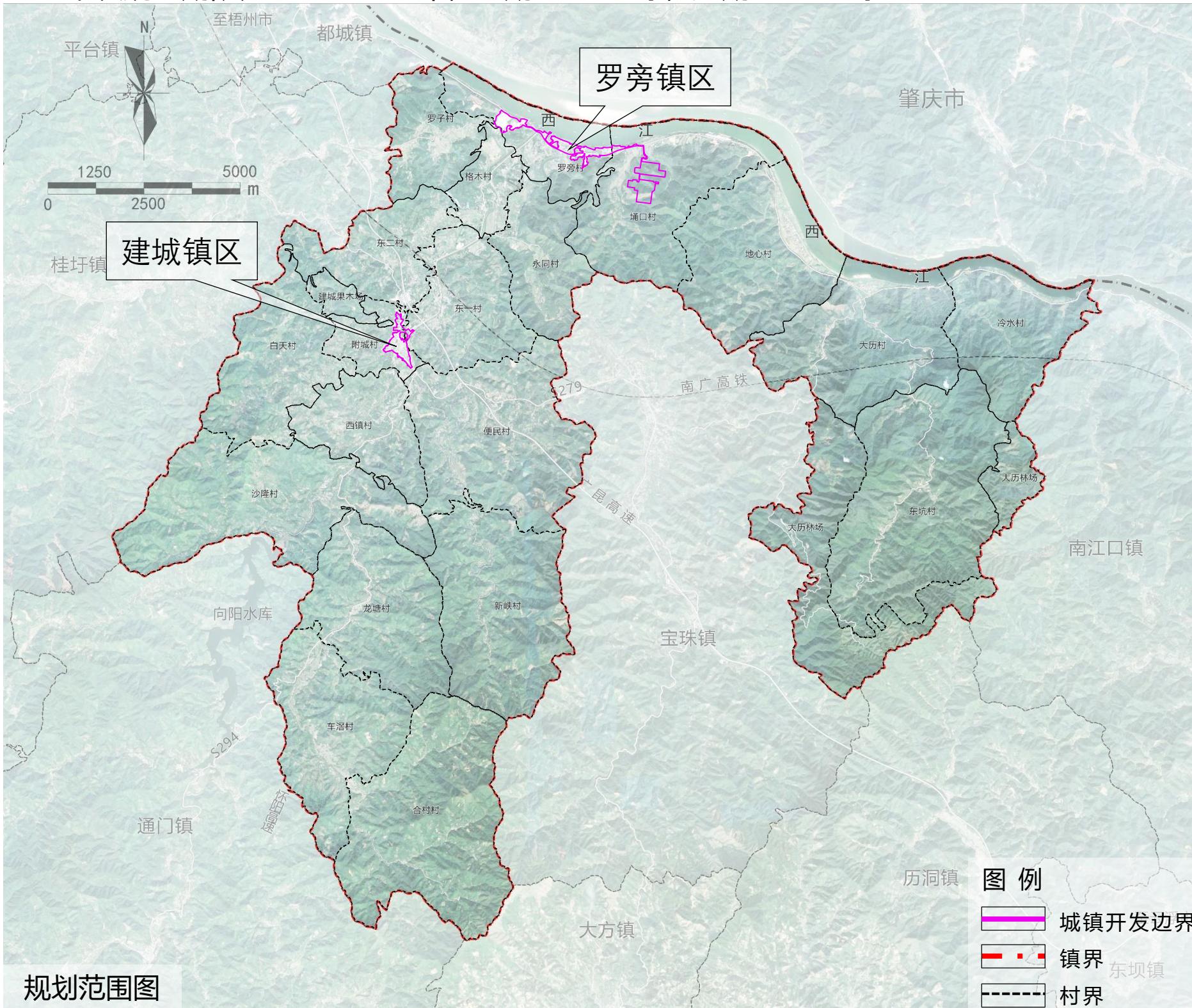
本次规划范围为**建城镇全域国土面积**，用地约**243.2平方公里**。包括下辖的东一村、东二村、附城村、西镇村、白天村、新峡村、便民村、沙隆村、龙塘村、车濬村、合村村、罗旁村、罗子村、格木村、永同村、埇口村、地心村、大历村、冷水村、东坑村、建城社区、罗旁社区共**20个行政村和2个居民社区**。

□ 镇区范围

分为**建城**和**罗旁**两个镇区，其中**建城镇区**城镇开发边界约**0.53平方公里**，**罗旁镇区**城镇开发边界约**1.19平方公里**。

□ 规划期限

本次规划期限为2021-2035年，近期**至2025年**，远期**至2035年**。



规划范围图

## 03

## 目标愿景

# 中国无核黄皮之乡，西江经济带节点城镇， 郁南县农工融合发展中心

规划至2025年，建城镇经济结构逐步**优化**，农业产业基本**形成**，城镇建设进一步**完善**，公共服务更加健全，基础实施**提档升级**，人民生活质量不断提高。

规划至2035年，经济结构明显优化，镇域主导特色产业发展壮大，建设为面向粤港澳大湾区的黄皮特色现代农业发展先行区、绿色建材制造基地。美丽建城基本形成，城镇品质提升取得重大进展，水陆交通网络更加完善，**三产融合项目**建设稳步推进。

展望**至本世纪中叶**，全面实现社会主义现代化目标，交通通达能力持续提升，建成生态和谐、乡风文明、生活富裕的宜居宜业城镇，以“黄皮之乡”为代表的黄皮**专业镇享誉全国**，成为粤西桂东地区重要建材制造集散地之一

## 04

## 发展规模

规划至2035年，预测**全镇常住人口规模为2.71万人**，**城镇化率44.57%**，**镇区常住人口在1.21万人**（其中建城镇区0.70万人、罗旁镇区0.51万人）。

按照尊重物权、产业优先、保障民生、乡村振兴的原则，精准投放增量，盘活存量。规划至2035年，镇域城乡建设用地规模为**763.08公顷**，其中**城镇建设用地**规模为**251.80公顷**，**村庄建设用地**规模为**511.28公顷**。推进土地综合整治和城乡建设用地增减挂钩，逐步引导土地利用方式从增量扩张向**增量与存量并重**转变。



06

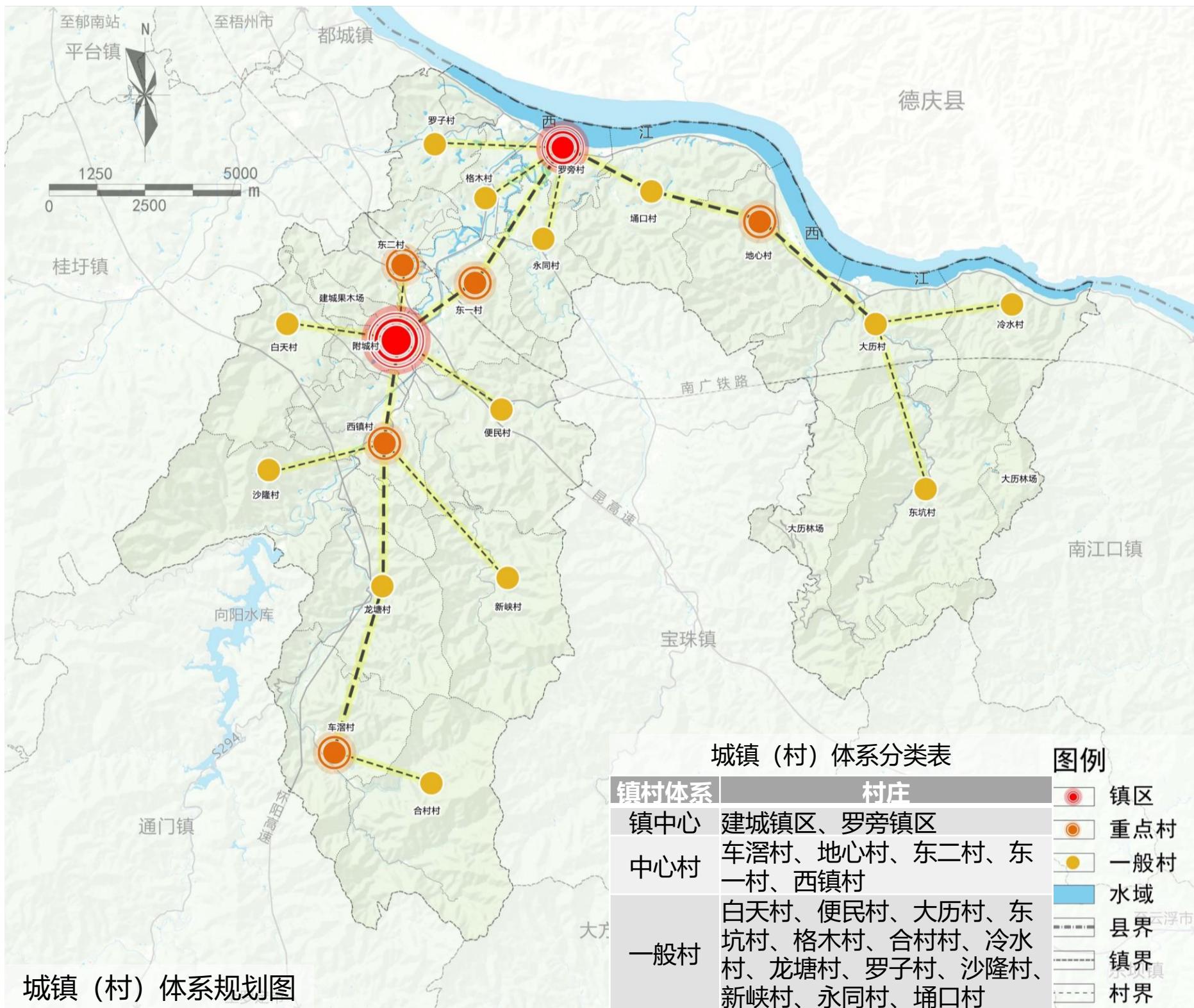
镇村体系布局

构建“镇区-中心村-一般村”三级镇村体系，形成2个镇区、5个中心村和13个一般村，强化镇区配套设施服务能力。

镇区：推动镇区基础设施与公共服务设施提档升级，完善产业服务配套，推动农村人口在镇区就近就业、就地居住，推进以镇区为载体的新型城镇化建设。建城镇区期末常住人口0.7万人，罗旁镇区期末常住人口0.51万人。

中心村：指规划期末常住人口1000-1500人，人口集聚度较高，具有良好发展基础的村庄，应在完善交通、市政基础设施以及公共服务设施的基础上，重点强化特色产业发展和综合服务功能。

一般村：除中心村外镇域其他村。



城镇（村）体系规划图

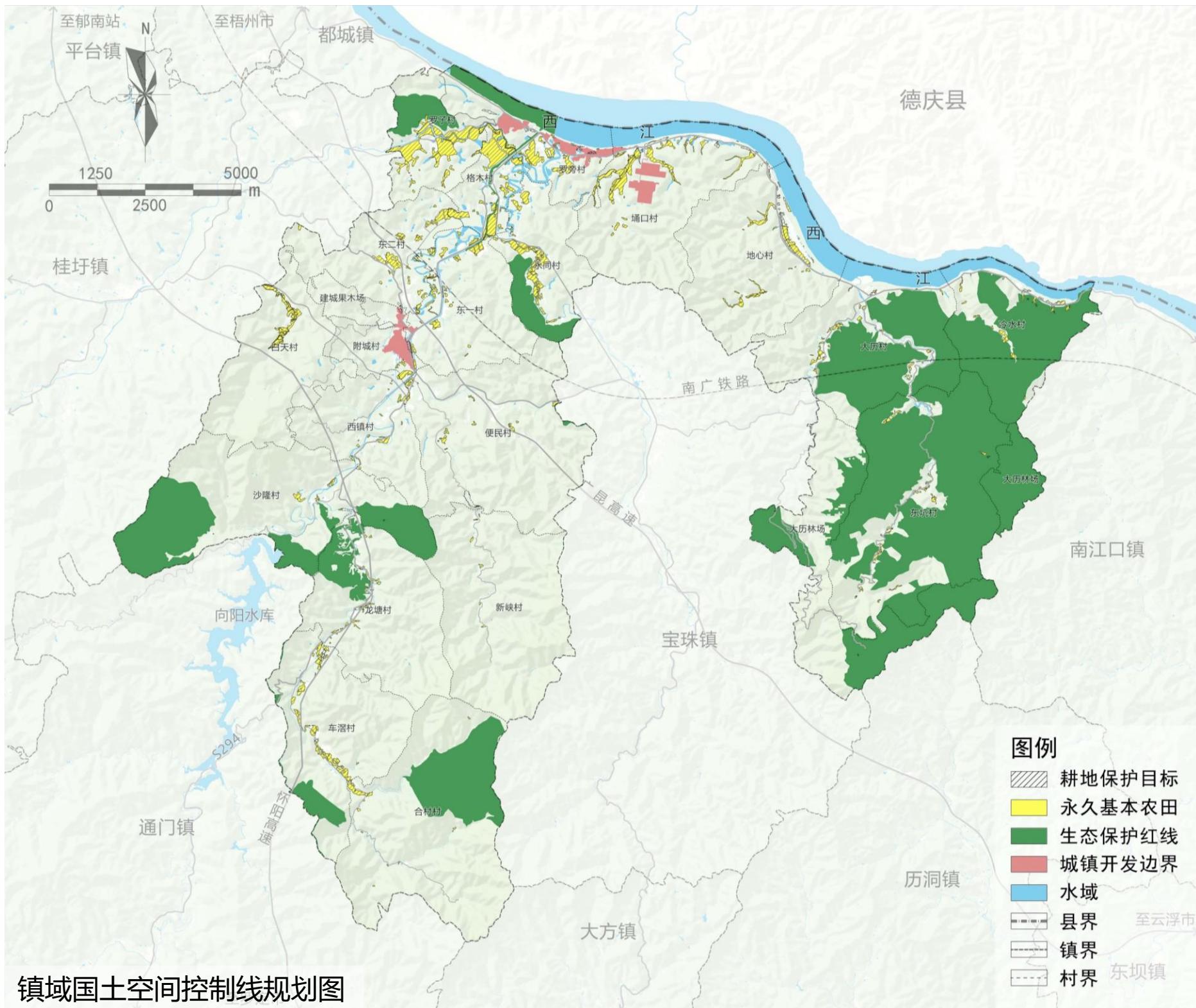
07

重要控制线落实

严格落实上级下达任务，规划至2035年，**耕地保护目标**应不低于**572.34公顷**。**永久基本农田**保护目标不低于**524.40公顷**，严格落实永久基本农田**特殊保护制度**。

**生态保护红线5544.35公顷**，生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

落实建城镇划定**城镇开发边界1.71平方千米**，在城镇开发边界内建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式，并加强与水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等控制线的协同管控。



镇域国土空间控制线规划图

## 08 国土空间用途结构优化

**保障农业空间和生态用地。** 优先保护耕地、林地、湿地等重要农业和生态功能用地。重点保障粮食、蔬菜等基本生产，引导农业结构向有利于增加耕地的方向调整，结合现代农业和特色农业发展，积极引导园地向丘陵、台地和荒坡地集中布局。严格保护天然林、国家级公益林，禁止过度人为活动，合理配置林地资源。积极拓展绿色空间和水源涵养空间，禁止侵占西江、建城河、桂河等河流水系与自然湿地。

**优化建设用地结构。** 促进人口和产业向省道S368西江经济走廊沿线和建城镇区集聚，重点保障罗旁（沿江）建材园区等产业项目和民生工程，促进建设用地集中高效配置。统筹全域城乡居住生活、基础设施、公共服务、产业发展用地布局，建立低效建设用地退出和腾挪机制，引导建设用地资源集中布局。衔接镇域发展诉求，通过点状供地、村庄存量未使用建设用地等保障乡村产业、农村宅基地、基础设施等乡村建设项目需求，促进城乡融合。

镇域国土空间功能结构调整表

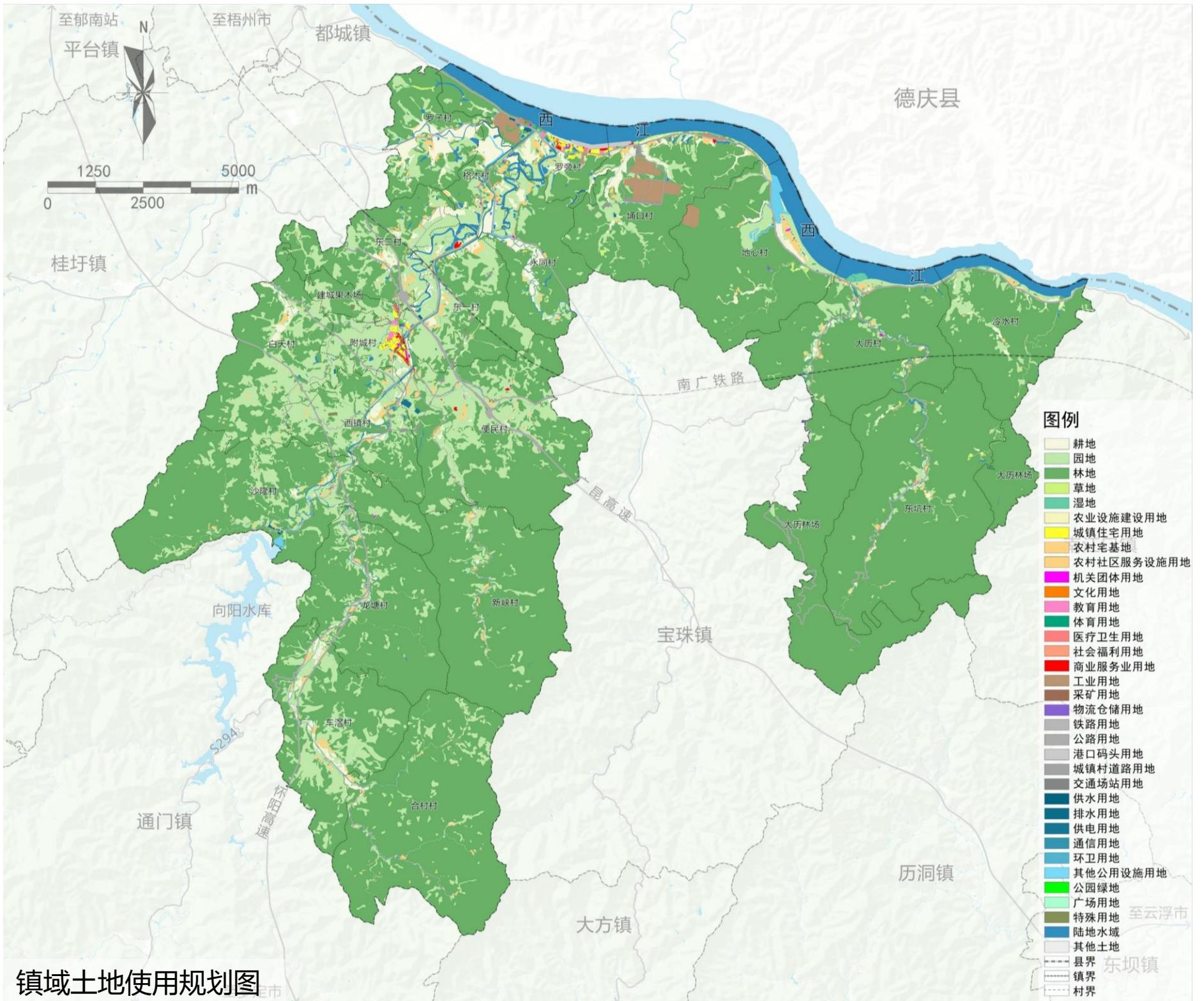
用地用海类型	规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减(公顷)	
	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)		
耕地	594.59	2.45	595.08	2.45	0.49	
园地	3913.18	16.09	3822.25	15.72	-90.93	
林地	17844.76	73.38	17676.00	72.69	-168.77	
草地	82.00	0.34	76.91	0.32	-5.09	
湿地	14.59	0.06	14.53	0.06	-0.06	
城乡建设用地	城镇	74.41	0.31	251.80	1.04	177.39
	村庄	522.69	2.15	511.28	2.10	-11.41
区域基础设施用地	180.66	0.74	300.76	1.24	120.10	
其他建设用地	6.83	0.03	5.41	0.02	-1.42	
农业设施建设用地	68.55	0.28	65.28	0.27	-3.27	
陆地水域	1008.53	4.15	991.86	4.08	-16.67	
其他土地	7.06	0.03	6.68	0.03	-0.38	
合计	24317.84	100.00	24317.84	100.00	0.00	

08

国土空间用途结构优化

镇域村庄用地结构调整表

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减(%)
	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
居住用地	262.81	50.28	289.43	56.61	26.62
公共管理与公共服务用地	10.49	2.01	9.20	1.80	-1.29
商业服务业用地	3.71	0.71	4.75	0.93	1.04
工业用地	19.71	3.77	30.34	5.93	10.63
仓储用地	2.06	0.40	2.78	0.54	0.72
交通运输用地	3.54	0.68	27.48	5.38	23.95
公用设施用地	6.59	1.26	12.10	2.37	5.51
绿地与开敞空间用地	0.04	0.01	1.58	0.31	1.54
特殊用地	1.63	0.31	1.81	0.35	0.18
村庄范围内的其他用地	212.11	40.58	131.80	25.78	-80.31
合计	522.69	100.00	511.28	100.00	-11.41



镇域土地使用规划图

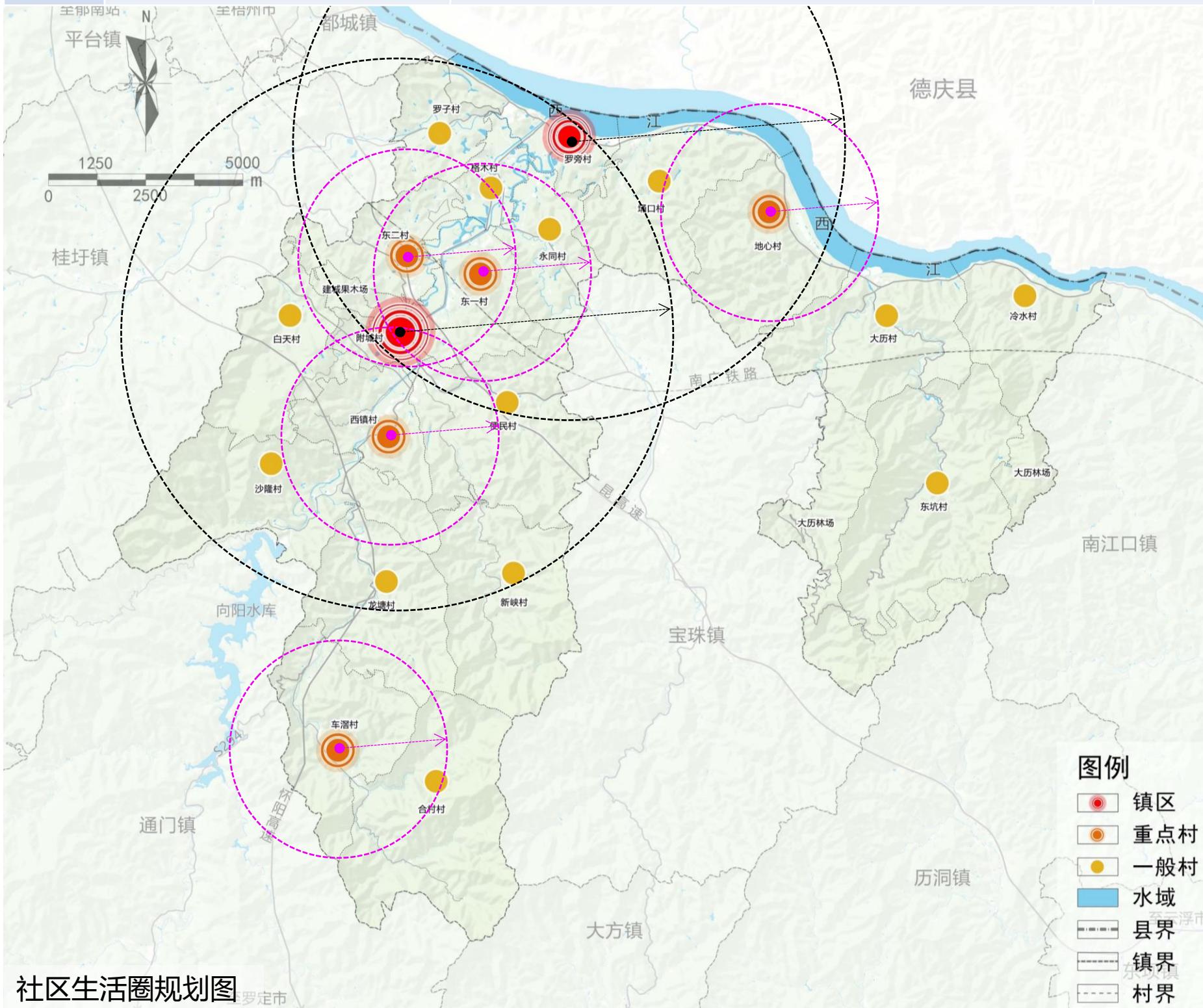
09

公共服务设施与社区生活圈

构建“镇-村”两级生活圈公共服务体系，依托建城镇区和罗旁镇区，打造镇级服务核心；在车濬村、地心村、东二村、东一村和西镇村5个重点村打造村级服务核。

公共服务设施等级表

服务等级	村(居委)名称	承担职能	服务人口
镇级	建城镇区	以公共服务为核心、配置设施种类完善、服务规模适度超前的镇级公共服务设施，承载镇域综合服务功能，以及旅游集散中心等，同时结合城镇职能提供差异化功能配套，为周边乡镇提供优质综合服务	1-3万人
	罗旁镇区	主要承载建材产业园配套居住生活、综合服务、港口物流服务等功能	0.5-1万人
村级	重点村(车濬村、地心村、东二村、东一村、西镇村)	推进公服设施集中配置，共享，辐射周边乡村	——
	一般村(白天村、便民村、大历村、东坑村、格木村、合村村、冷水村、龙塘村、罗子村、沙隆村、新峡村、永同村、埇口村)	各村委会所在地，集中居民点，为农村加工业生产服务，为居民生产和生活服务的基层服务点	——



社区生活圈规划图

10

产业空间保障

特色农旅融合发展片区

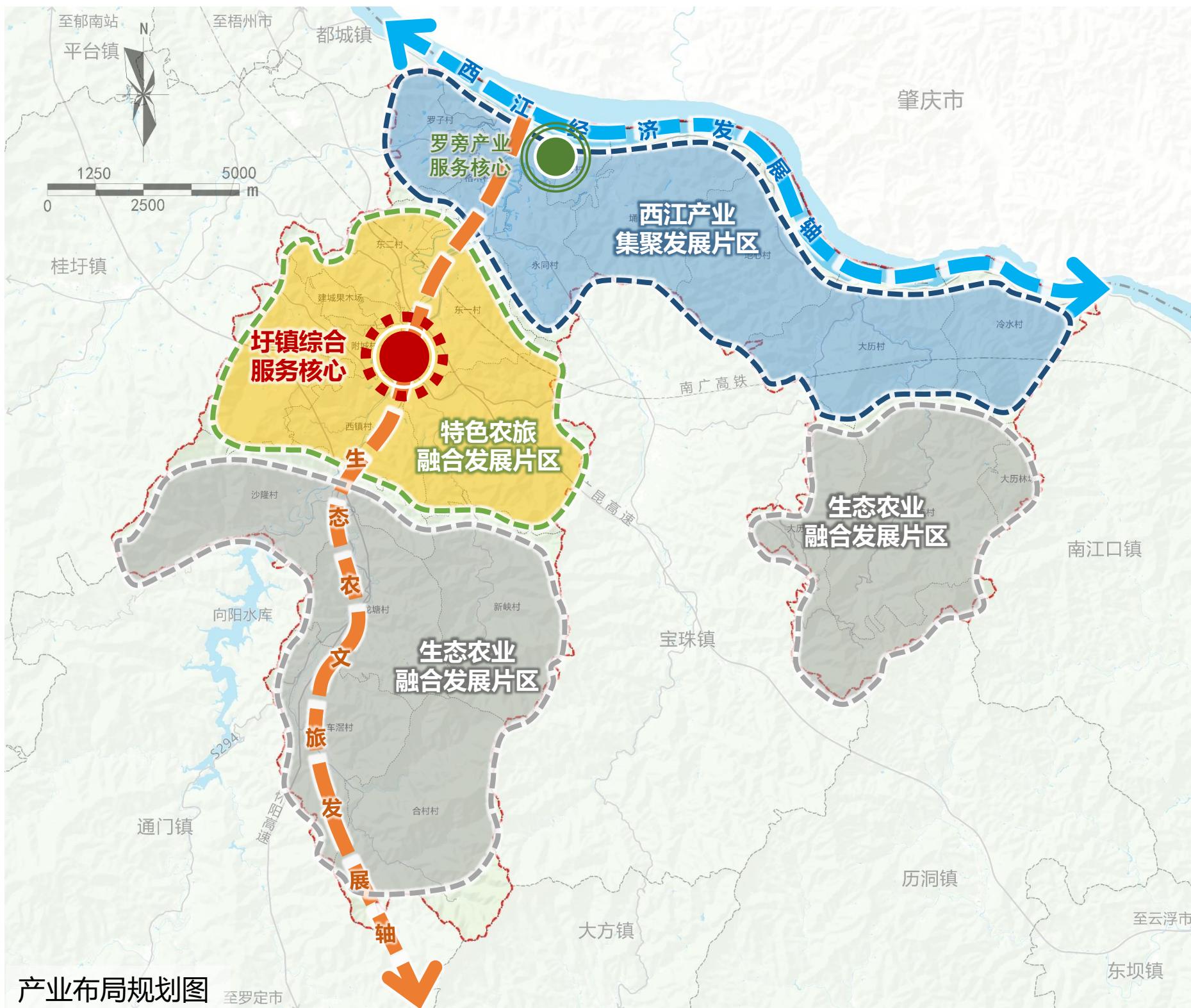
依托建城镇区（中山路、干园、天后庙），世界黄皮公园等，围绕无核黄皮特色产业，打造智慧农业、观光采摘、休闲旅游、文化体验等多功能于一体、推动一二三产业深度融合

西江产业集聚发展片区

依托“西江黄金水道”资源优势，以建设建城码头和建材园区为主要抓手，大力发展物流、航运服务业，以及水泥、木业、建筑预构件等绿色建材产业，持续推动西江经济带发展

生态农业融合发展片区

以综合提升生态、农业资源价值为基本思路，加快发展富民兴村产业，逐步构建片区休闲生态游线。



产业布局规划图

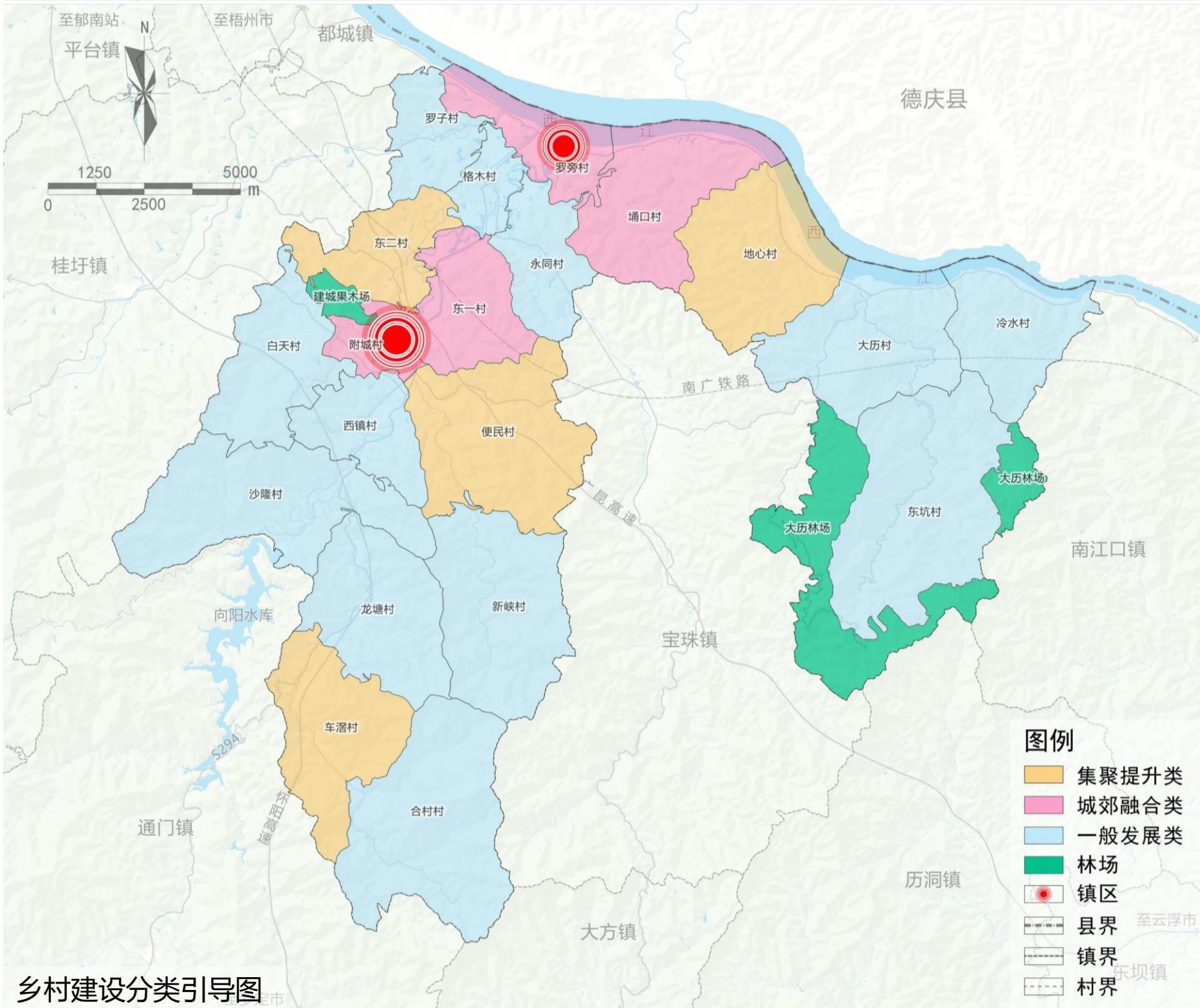
11

分类引导乡村发展

结合村庄发展基础、区位条件、资源禀赋，将全镇20个行政村分为**集聚提升类村庄**、**城郊融合类村庄**、**一般发展类村庄**。

乡村建设分类引导表

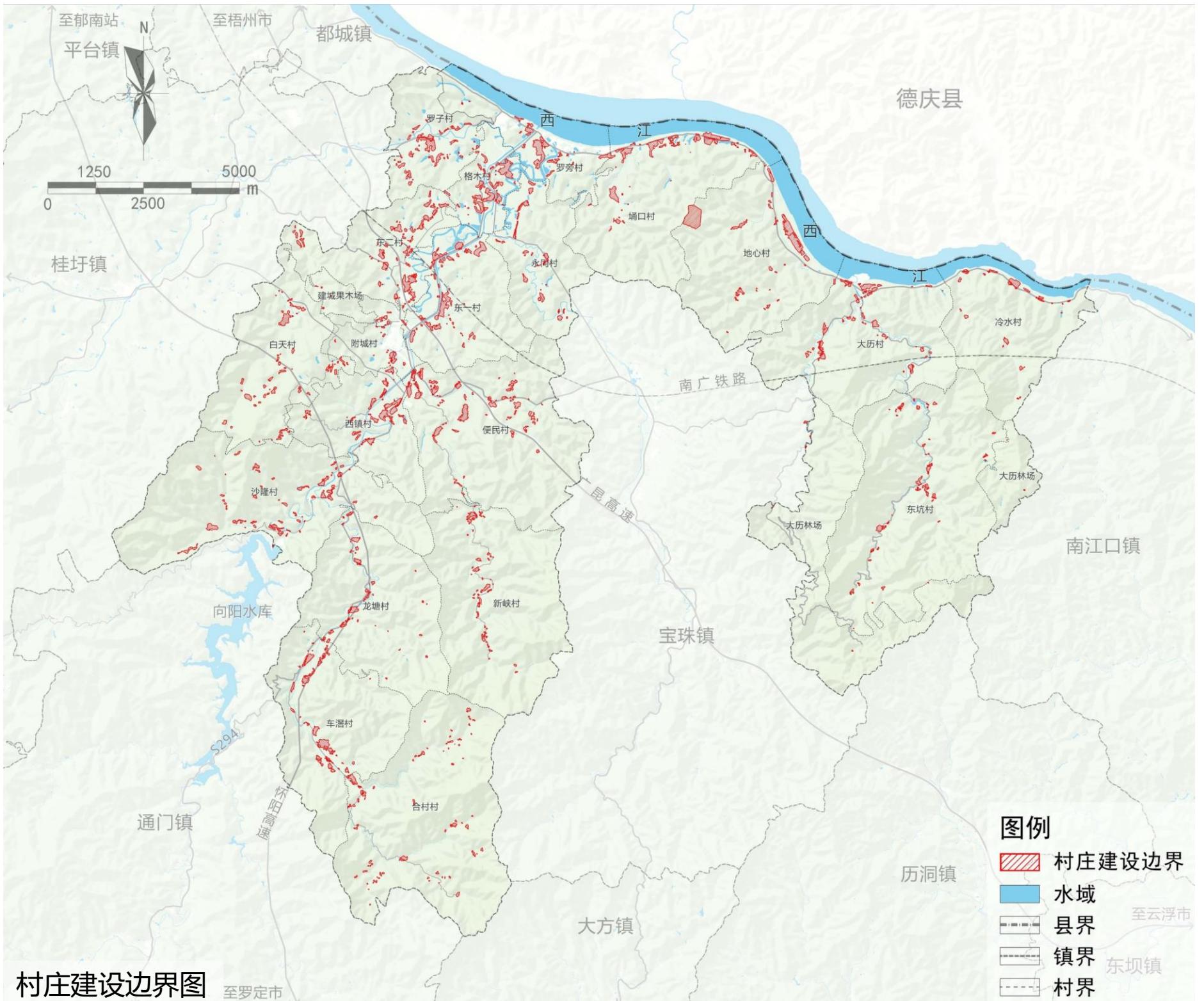
村庄类型	村名	建设指引
城郊融合类村庄	东一村、附城村、罗旁村、涌口村	加快实现城乡人居环境、基础设施和公共服务共建共享、互联互通。充分发挥区位优势，培育发展主导产业，逐步强化服务城市发展、承接城市功能外溢、满足城市消费需求能力，支持农业、工贸、商贸、休闲服务等专业化村庄发展，推动城乡产业、人才资源等要素双向流动，率先实现城乡融合一体化发展。
集聚提升类村庄	车潞村、地心村、东二村、便民村	以乡村产业发展为主要方向，利用自身优势，强化主导产业支撑，支持农业、工贸、休闲服务等专业化村庄发展。持续改善农村人居环境，加强基础设施和公共服务体系建设，提高人居环境舒适度、基础设施完备度、公共服务便利度，促进人口与产业有序集聚提升
一般发展类村庄	白天村、西镇村、大历村、东坑村、格木村、合村村、冷水村、龙塘村、罗子村、沙隆村、新峡村、永同村	以普惠性、基础性、兜底性民生建设为重点，逐步补齐基础设施和公共服务短板，发展壮大乡村产业支持传统产业发展，盘活利用村庄资源发展壮大乡村产业。



12

划定村庄建设边界

以2020年土地变更调查203(村庄建设用地)为基础，避让生态保护红线、永久基本农田、河道管理范围线等强制性内容，扣除城镇开发边界，结合203存量未使用建设用地腾挪，将农村宅基地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地，交通运输用地、公用设施用地、工业用地和仓储用地、绿地与开敞空间用地等与村庄建设密切联系的用地一并划入村庄建设边界，本次划定村庄建设边界493.55公顷。



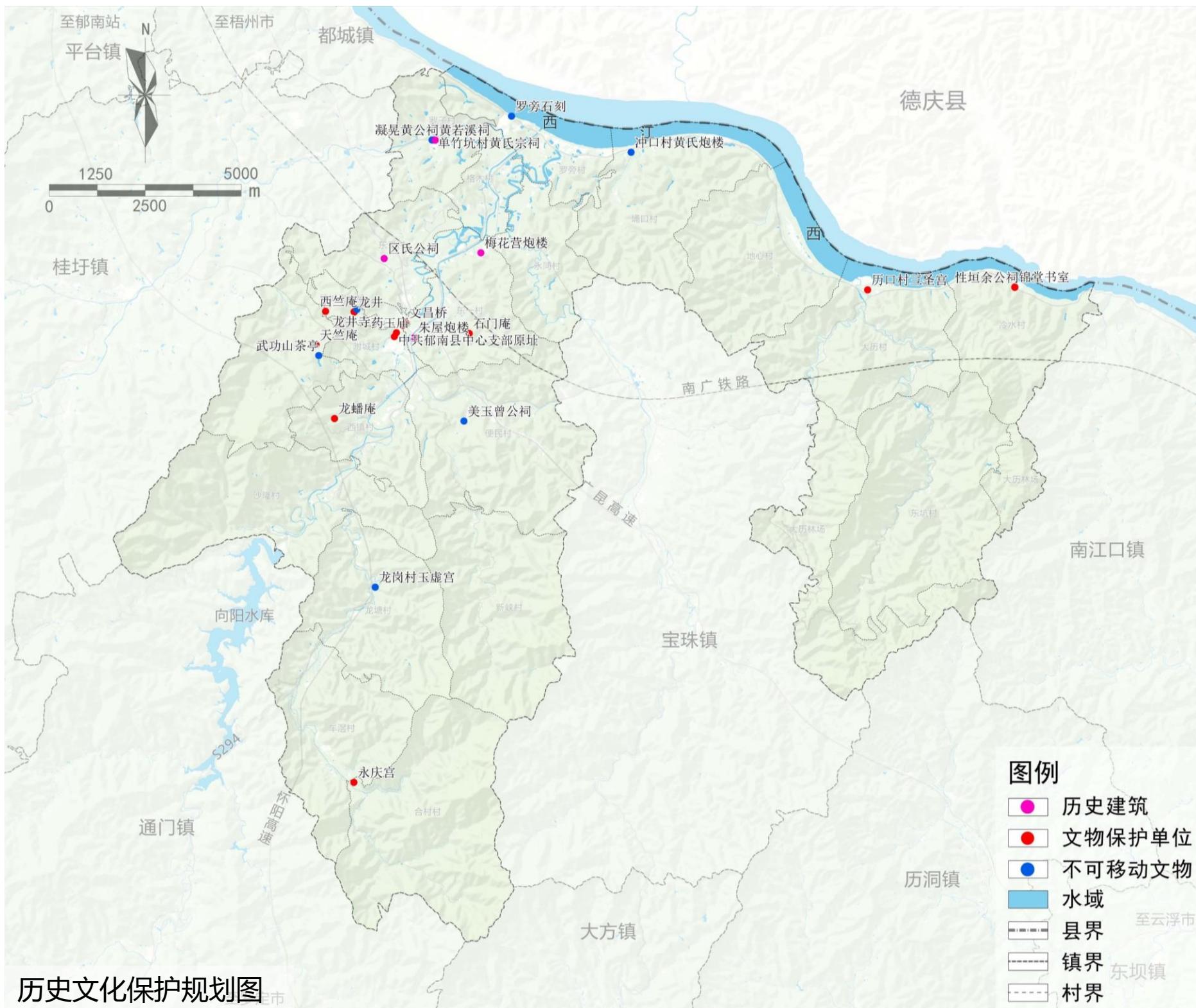
13

历史文化保护体系

以镇域整体保护为统领，构建“不可移动文物-历史建筑-非物质文化遗产”的历史文化保护体系，实现对建城镇历史文化资源的有效保护和合理利用。建城镇内共有**15处**县级文物保护单位，**8处**不可移动文物和**4处**县级历史建筑。

历史文化资源一览表

序号	类别	级别	名称
1	文物保护单位	县级	龙井寺、龙井、药王庙、抗日阵亡（将）将士纪念碑、性垣余公祠、锦堂书室、龙蟠庵、天竺庵、西竺庵、文昌桥、中共郁南县中心支部原址、天后庙遗址、石门庵、永庆宫、历口村三圣宫
2	不可移动文物	未定级	东影开山本师塔墓、美玉曾公祠、单竹坑村黄氏宗祠、武功山茶亭、龙岗村玉虚宫、凝晃黄公祠、埗口村黄氏炮楼、罗旁石刻
3	历史建筑	县级	黄若溪祠、梅花营炮楼、朱屋炮楼、区氏公祠

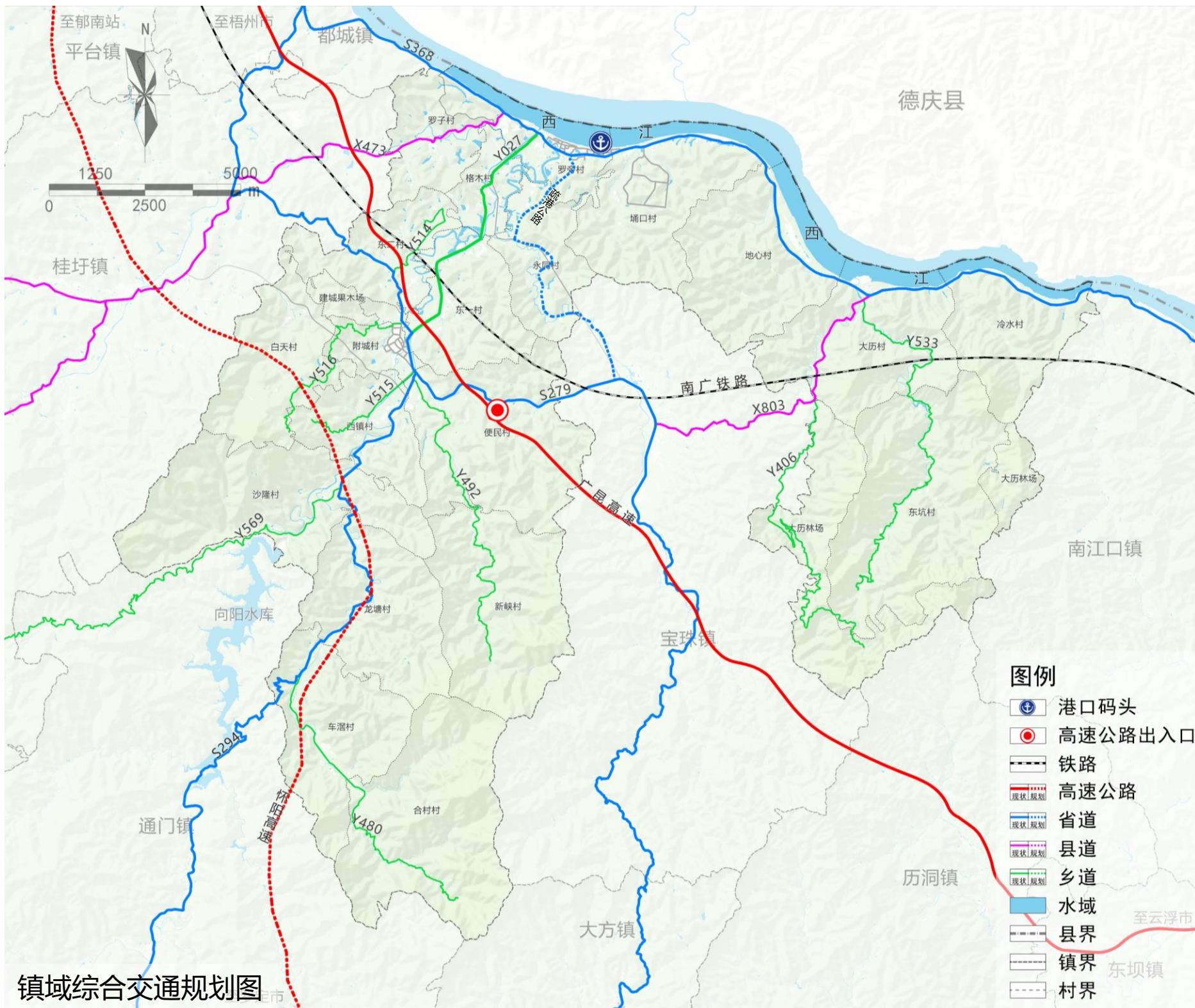


历史文化保护规划图

14 建立复合高效的综合交通网络

规划构建“一港两纵三横”的对外交通格局。一港为建城港区，两纵为怀阳高速和省道294，三横为广昆高速、省道S368和省道S279。

远期筹备建设怀阳高速，连接怀集和阳江。整合建城段港口码头建设建城港区，新增疏港公路连通G80建城高速出入口，强化港口码头与高速公路的联系。推进Y515线建城至西镇单改双改造工程，省道S279线郁南县栗子岗至建城段升级改造工程、Y492线郁南县建城至新峡段改建工程。

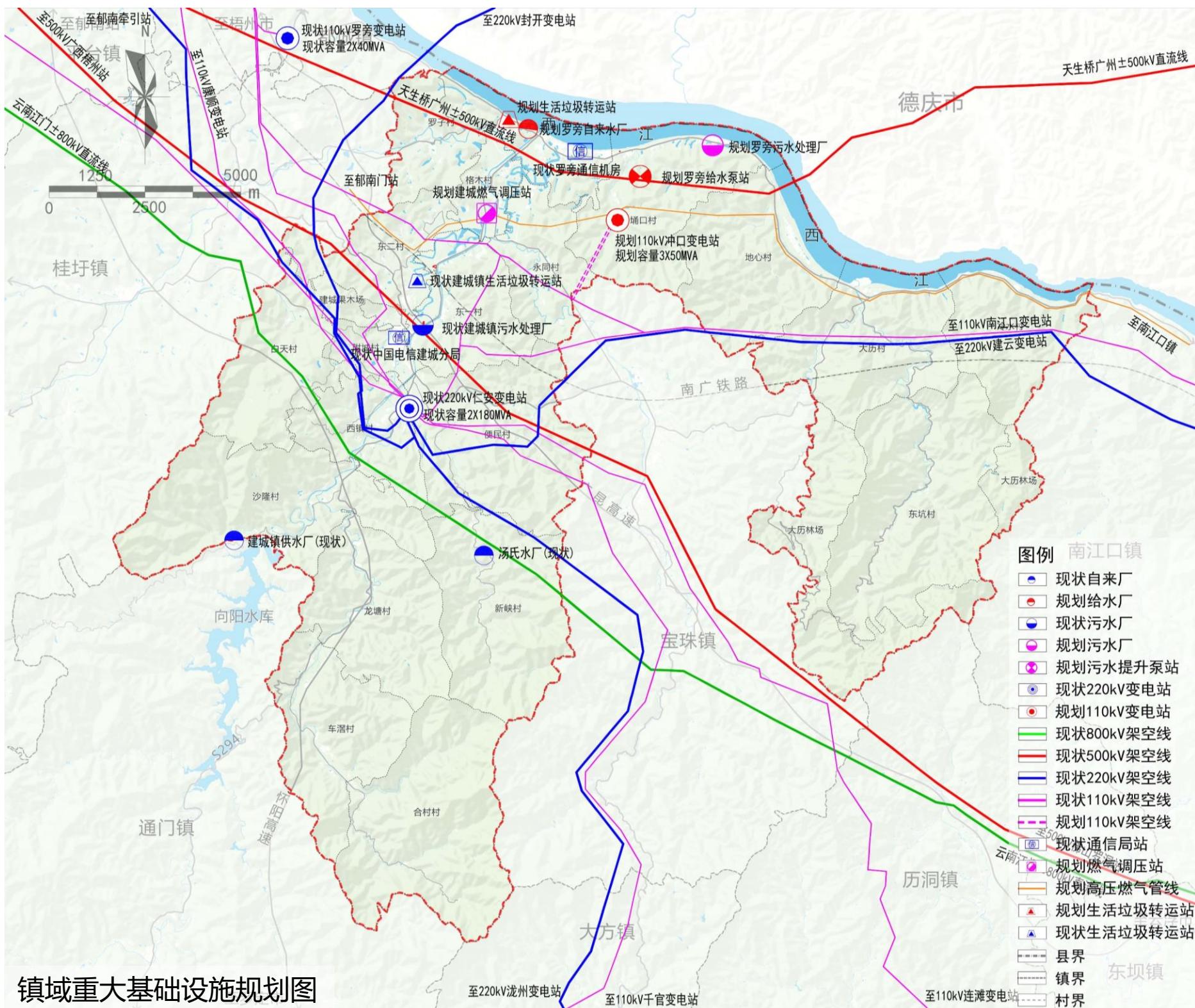


镇域综合交通规划图

15

完善基础设施体系

建立健全给水、污水、雨水、电力、通信、燃气和环卫等基础设施体系。规划至2035年，规划新增1处罗旁自来水厂并扩建建城自来水厂，保障未来供水需求；采用雨、污完全分流制，新增1处罗旁污水厂，扩建现状建城镇区污水处理厂，并新增2处污水泵站；规划新增1座110KV涌口变电站，扩建220kV仁安变电站，提升配套设施能级；保留现状中国电信建城分局和罗旁通信机房，加快现状基站5G化改造工作和新建基站建设。规划新增1处燃气调压站、形成多种气源共同利用的供气模式。新增一处罗旁垃圾转运站，满足镇域垃圾处理需求。



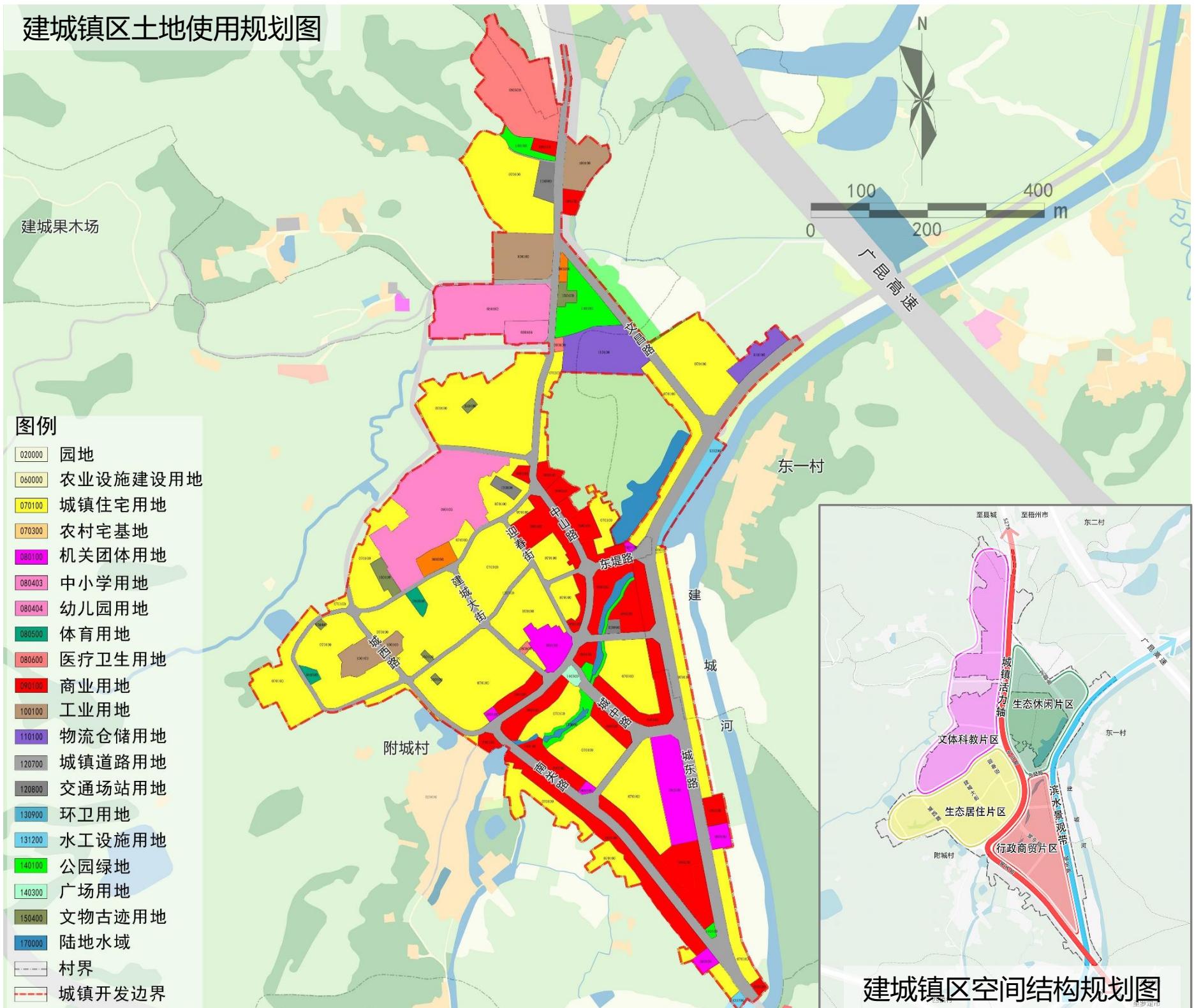
16

建城镇区用地布局

规划构建“一轴、一带、四片”的空间结构。一轴：为城镇活力轴。以中山路、南关路为轴线，形成贯通建城镇南北区域的美丽圩镇发展主轴，同时也是彰显古韵西宁的核心文化要素展示轴。一带：为滨水景观带。充分利用建城河与省道279、乡道027、515的滨水空间，塑造展示水韵西宁的城镇型碧道。四片：分别是生态休闲片区、文体科教片区、行政商贸片区、生态宜居片区。

至2035年，规划常住人口**0.70万人**，城镇开发边界**52.6公顷**，其中，规划城镇居住用地22.86公顷，占比44.1%；公共管理与公共服务用地8.67公顷，占比16.7%；商业服务业用地6.73公顷，占比13.0%；交通运输用地8.58公顷，占比16.5%。

建城镇区土地使用规划图



17

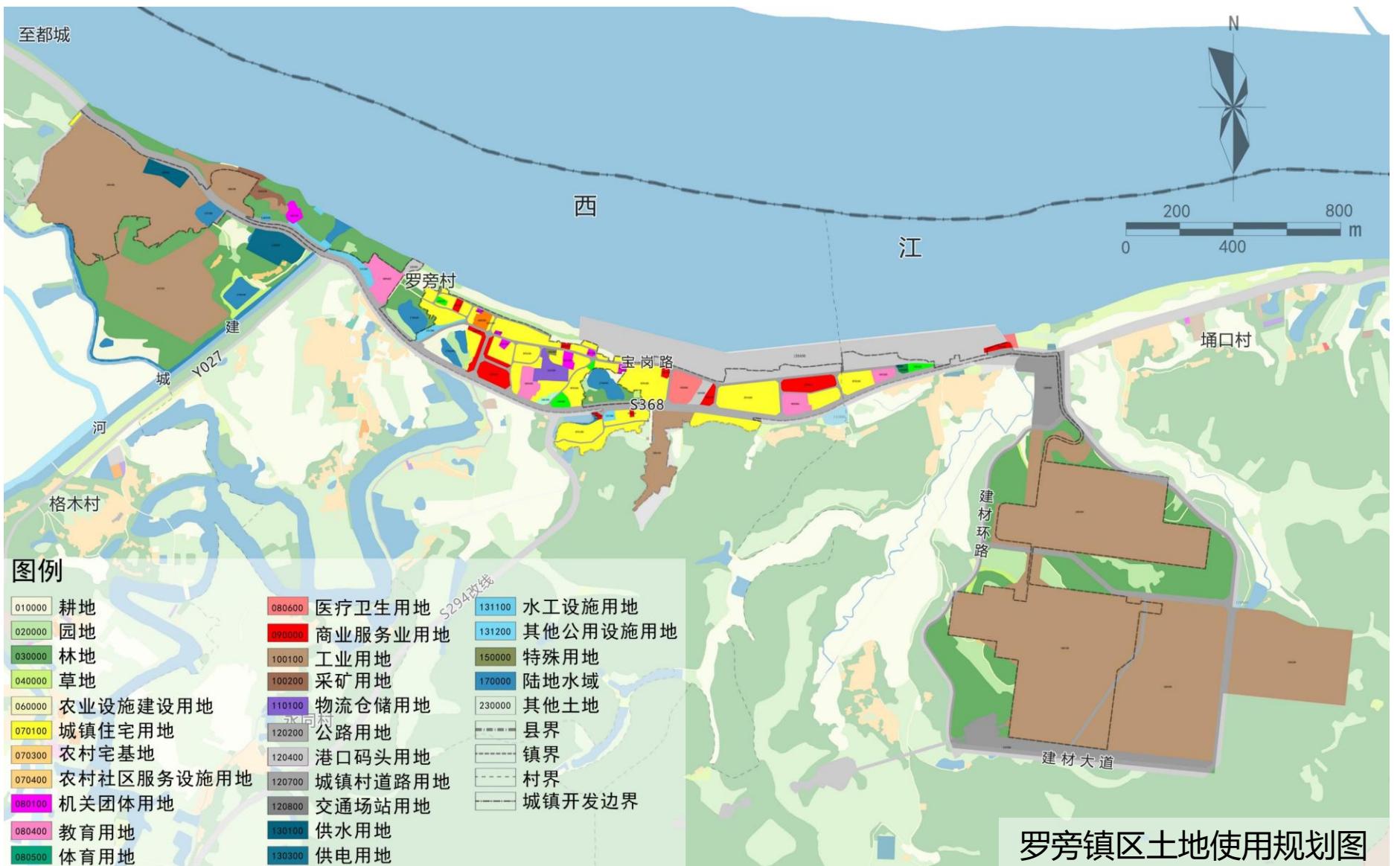
罗旁镇区用地布局

结构形成“一轴双心四区”的空间结构。一轴：省道S368城镇发展轴，串联园区、镇区，同时作为连接县城和南江口片区的重要通道。双心：罗旁综合服务核心和建材园区产业核心。四区：按照规划区内的产业现状与规划策略，根据规划用地划分为现状工业生产区、罗旁生活服务区、产业综合服务区、建材产业加工区。

至2035年，规划常住人口0.51万人，城镇开发边界118.6公顷，其中，规划城镇居住用地16.96公顷，占比10.6%；工业用地110.62公顷，占比69.2%；交通运输用地19.68公顷，占比12.3%；公共管理与公共服务用地5.24公顷，占比3.3%。



罗旁镇区空间结构规划图



罗旁镇区土地使用规划图

## 18

## 村庄规划管制规则

## 一、耕地和永久基本农田保护

(1) 各村已划定永久基本农田共524.40公顷，主要集中在分布镇域北部，罗子村、格木村、埇口村和永同村一带，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 本镇各村耕地保有量共572.34公顷，建设活动不得随意占用耕地；确需占用的，应按照《土地管理法》等规定办理占用审批手续。

(3) 未经批准，不得在非建设用地内进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

(4) 本村内设施农用地应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

## 二、生态保护

(1) 各村已划入生态保护红线5544.35公顷，主要包括大王山国家森林公园、同乐大山地方级自然保护区、建城河地方级湿地自然公园、金菊顶地方级森林自然公园，禁止在生态保护红线范围内从事不符合国家和省规定的建设活动。

(2) 保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，分别为西江、建城河、桂河、大沥河、车潯河和宝珠河等，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

各村底线管控指标分解表

序号	行政区	耕地保护目标	永久基本农田	生态保护红线
1	白天村	25.58	24.99	0
2	便民村	8.06	7.65	4.7
3	车潯村	34.92	31.1	79.85
4	大历村	13.44	12.22	717.51
5	大历林场	0.05	0	830.48
6	地心村	39.68	28.53	0
7	东二村	33.44	31.81	0
8	东坑村	11.89	10	1597.01
9	东一村	30.06	28.83	3.6
10	附城村	7.08	6.23	0
11	格木村	82.35	81.15	11.69
12	合村村	8.15	7.6	427.46
13	冷水村	14.3	8.21	694.42
14	龙塘村	8.35	7.77	132.07
15	罗旁村	46.7	40.54	121.71
16	罗子村	89.98	89.32	115.95
17	沙隆村	5.57	5.39	671.47
18	西镇村	7.57	7.31	0
19	新峡村	2.21	2.21	0.39
20	永同村	47.86	47.54	136.04
21	埇口村	63.26	53.14	0

## 三、历史文化遗产与保护

(1) 各村内属于文物保护单位的有15处，分别为龙井寺、龙井、药王庙、抗日阵亡将士纪念碑、性垣余公祠、锦堂书室、龙蟠庵、天竺庵遗址、西竺庵、文昌桥、中共郁南县中心支部原址、天后庙遗址、石门庵、永庆宫、历口村三圣宫；属于不可移动文物的有8处，分别为东影开山本师塔墓、美玉曾公祠、单竹坑村黄氏宗祠、武功山茶亭、龙岗村玉虚宫、凝晃黄公祠、埇口村黄氏炮楼。不允许随意改变文物保护单位和不可移动文物原状、历史风貌及环境。如需进行必要的修缮，应依法办理审批手续。

(2) 各村不涉及乡村历史文化保护线，属于历史建筑的有4处，分别为黄若溪祠、梅花营炮楼、朱屋炮楼、区氏公祠，禁止在乡村历史文化保护线范围内进行影响历史风貌的各类建设行为。

## 四、生活空间管制

本镇村庄建设用地规模共511.28公顷。

## 18

## 村庄规划管制规则

## 1.产业发展空间

(1) 经营性建设用地中，商业服务业用地建筑密度需控制在60%以下，建筑高度不超过16米，容积率不高于1.8，绿地率不低于30%，建筑退距为3米；工业用地和仓储用地建筑系数需控制在40%以上，建筑高度不作限制，但需要符合相关消防安全，容积率不低于0.8，绿地率不作限制，建筑退距为3米。

(2) 经营性建设用地调整应经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

## 2.农村住房

(1) 全镇划定宅基地共291.80公顷，新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在150平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

(2) 村民建房建筑层数不超过4层，建筑高度不大于16米，应体现广府特色，统一采用广府风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

(3) 集体建房用地建筑密度需控制在40%以下，建筑高度不超过80米，容积率不高于3.5，绿地率不低于20%

## 3.基础设施和公共服务设施

(1) 不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后2米。

(2) 各村供水分别由建城水厂、汤氏水厂和规划新增的罗旁自来水厂提供，污水处理设施包括建城镇污水厂、规划新增的罗旁污水厂、以及各村污水处理池，房屋排水接口需向村民小组确认后建设。

(3) 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地，村民不得随意占用。

## 五、村庄安全和防灾减灾

(1) 村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。

(2) 村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。

(3) 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

## 六、说明

城镇开发边界外暂未编制“多规合一”实用性村庄规划地区的，和已编制村庄规划但经评估无法满足村庄建设管理需求的适用本通则。本通则依法报批后可作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的依据，如编制村庄规划的，按村庄规划执行。规划实施过程中，底线管控指标、要求根据有关规定调整的，本通则内容随之动态调整。地块指标控制需突破本通则规定的，需由县级自然资源主管部门组织开展地块指标专题论证，各县级人民政府单独制定村庄规划管理通则的，从其规定。