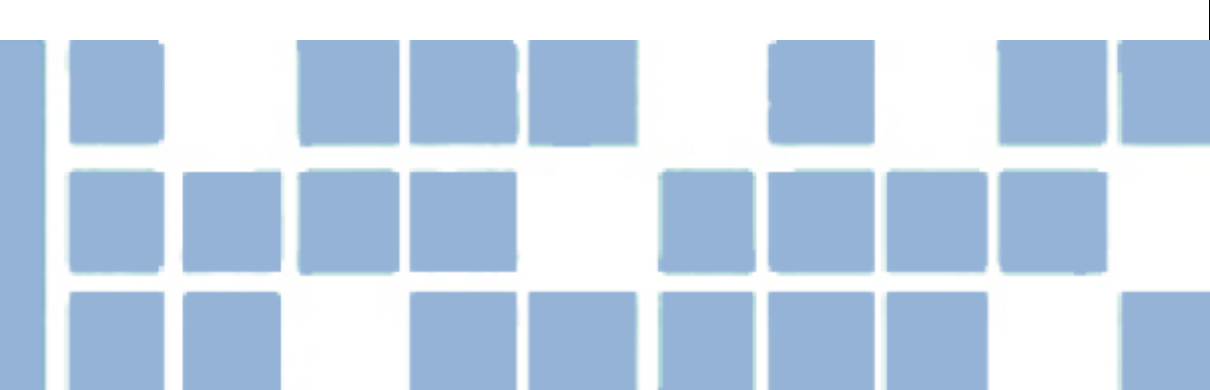


南京江北新区直管区城市更新专项规划 南京市浦口区城市更新专项规划

公众意见征询





前言

为贯彻落实国家、省、市关于实施城市更新行动战略部署，推动城市高质量发展，促进城市功能品质提升、人居环境改善、文化保护传承、产业提质增效，江北新区规划和自然资源局和南京市规划和自然资源局浦口分局分别组织编制了《南京江北新区直管区城市更新专项规划》、《南京市浦口区城市更新专项规划》。

为更好的完善规划内容，提高规划的可操作性，依据《中华人民共和国城乡规划法》的要求依法进行公示，广泛征询社会公众意见。

■ 公示地点：

1. 江北新区网站<http://njna.nanjing.gov.cn/>
2. 滨江大道292号江北新区市民中心

■ 公示单位：

江北新区管理委员会规划和自然资源局
南京市规划和自然资源局浦口分局

■ 联系方式：

电子邮箱：jbxqgtj@163.com

信件邮寄地址：南京江北新区天浦路28号

（信封下方请注明对《南京江北新区直管区城市更新专项规划》、《南京市浦口区城市更新专项规划》的意见）

邮编：211899

■ 公示时间：

2026年2月6日至2026年3月8日（共30天）

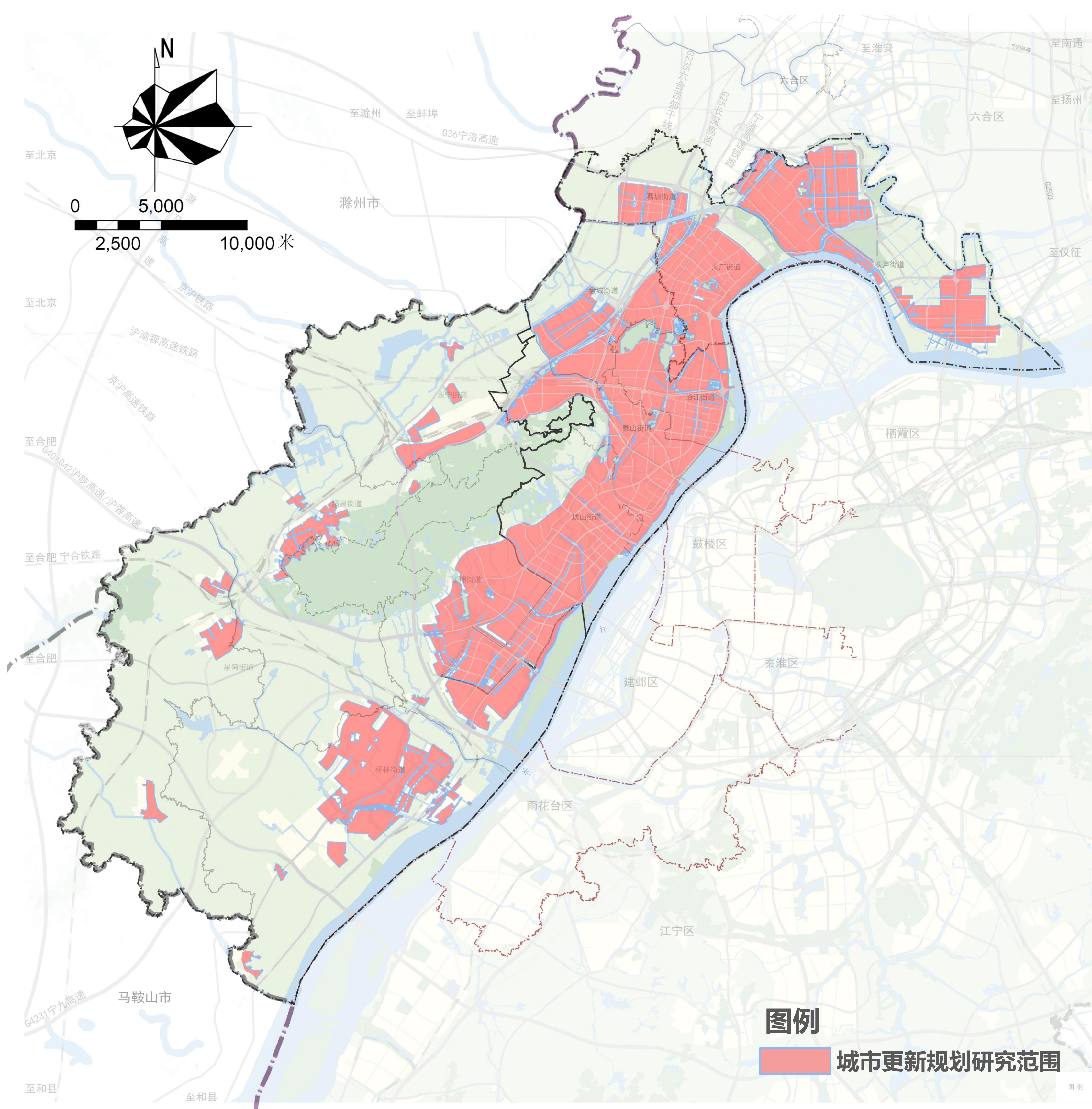


一、规划范围

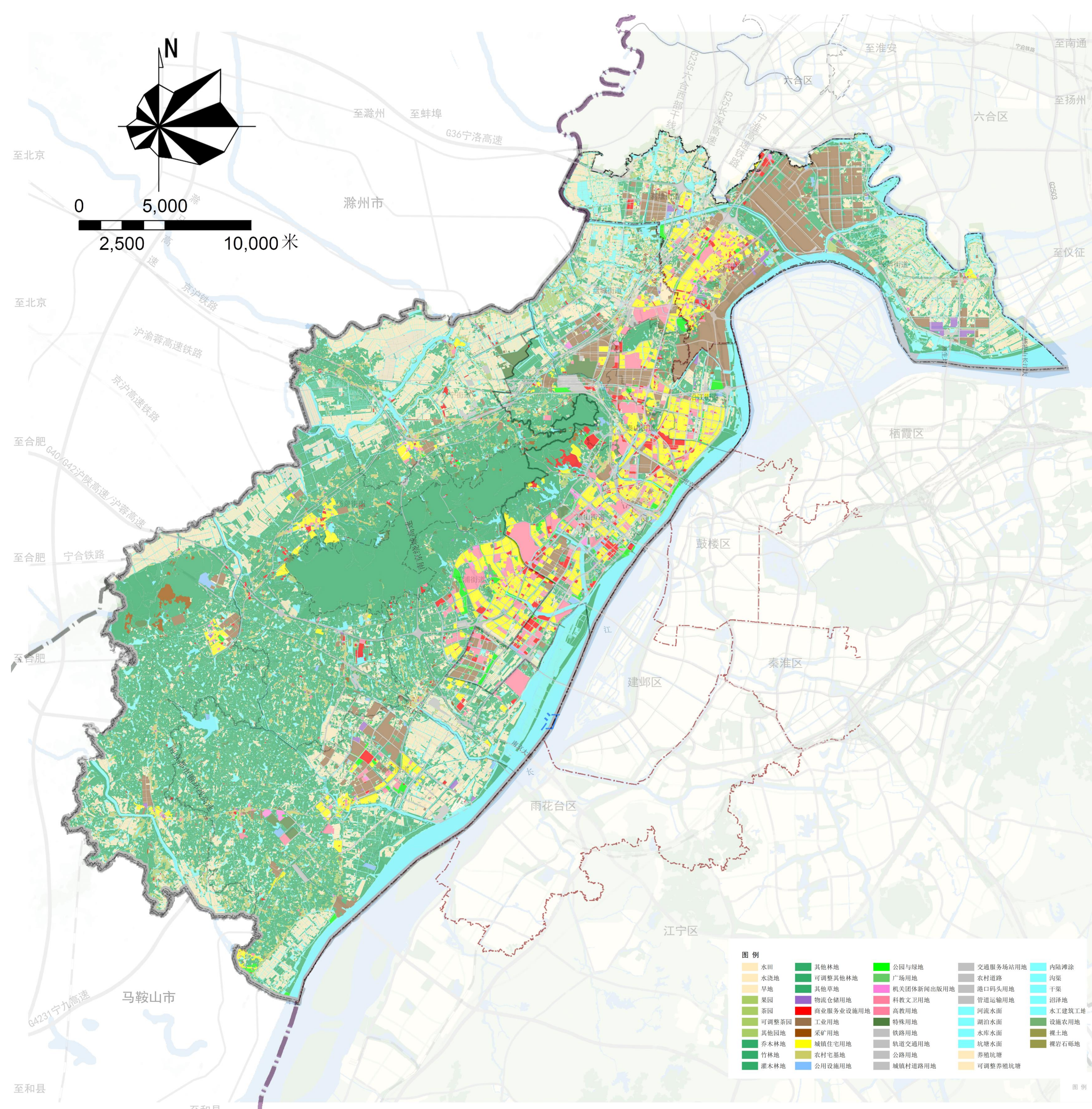
本次规划范围为江北新区直管区、浦口区城镇开发边界范围内的区域，总面积约321平方千米。

二、更新对象

本次规划结合新区发展实际，重点将城镇开发边界内各类存量建设用地中与空间战略不匹配、物质空间品质差、功能使用效率低的用地作为更新对象，主要包括老旧住区、老旧工业区、低效商服用地、历史文化空间以及其他待更新地区。



规划范围图



现状用地图

三、规划目标

认真践行“人民城市”理念，坚持城市内涵和发展要求，以产业升级、民生改善等方面为更新导向，提出“人民生活品质提升、产业集群创新增效、商业焕新文化传承、生态景观魅力提升”四大更新目标，支撑江北新区城市高质量发展。

四、规划原则

坚持“规划统筹，有序更新；严守底线，韧性提升；以人为本，公共优先；增存并举、绿色集约；文化传承，特色彰显；多元参与，协同联动”的更新原则。



五、单元划定

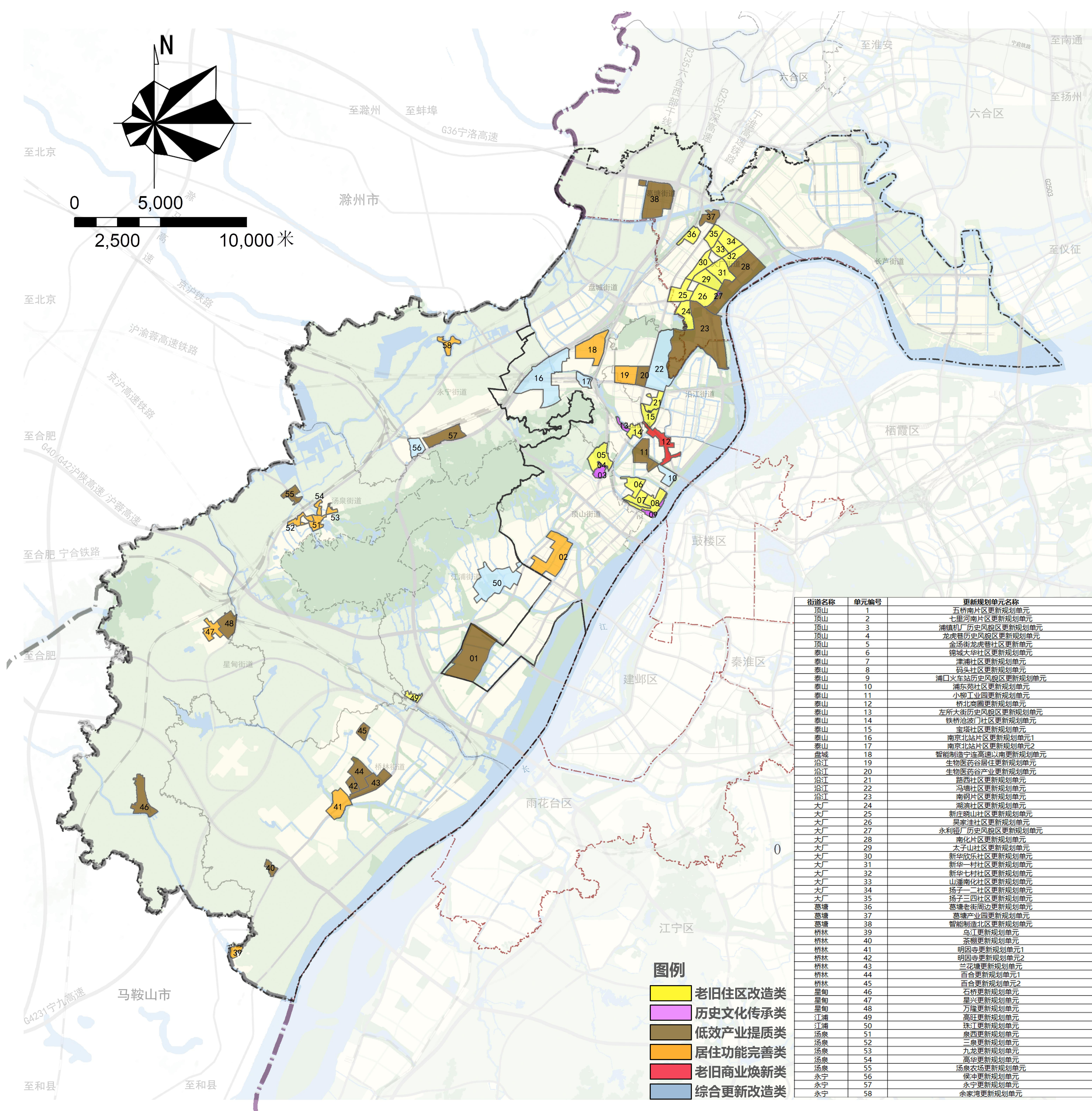
(一) 规划传导

衔接上位规划，充分考虑市级城市更新圈层、更新单元规模、类型、划定情况；

推进老旧居住用地更新改造、产业用地提质增效、历史文化遗产保护等更新改造；更新规划单元规模一般在0.3-1平方千米。

(二) 划定情况

遵循“地块较集中、空间有潜力、属地有意愿、与详细规划相衔接”的划定思路，拟划定更新单元58个，其中：老旧住区改造类19个、低效产业提质类16个、居住功能完善类11个、综合更新改造类6个、历史文化遗产类5个、老旧商业焕新类1个；更新单元范围外潜力用地按零星更新地块管理。



更新规划单元分布图



六、更新指引

(一) 老旧住区改造类

街道	单元编号	更新单元	更新指引
顶山	05	金汤街龙虎巷社区更新规划单元	加强浴堂街一般历史地段保护工作，引导资源活化利用；以“绣花”功夫提升片区人居环境品质，完善公共服务设施配套建设，加强单元交通和市政基础设施支撑；有序推进城中村更新改造。
泰山	06	锦城大华社区更新规划单元	打造完整社区，补充完善相关公共配套设施；优化城市道路和市政基础设施，提高出行效率，推进老旧市政管线改造升级；有序开展老旧住区改善与建筑更新，推动住区品质持续提升；适时推进城中村更新改造。
泰山	07	津浦社区更新规划单元	完善城市基础设施，优化片区交通组织；增补社区配套，提升居民生活舒适度；推进柳南河沿线景观环境提升；推进建筑更新与住房改善；适时推进城中村更新改造。
泰山	08	码头社区更新规划单元	提升景观环境风貌，打造浦口公园绿色生态休闲空间；预控滨江大道建设空间，完善市政基础设施配套；补齐公共服务配套设施，推进完整社区建设；持续提升人居环境与宜居品质；稳步推进城中村更新改造。
泰山	14	铁桥沧波门社区更新规划单元	提升公共服务设施，完善社区功能配套；推进老旧小区居住品质提升，加快建筑更新与住房改善，有序推进城中村更新改造。
泰山	15	宝塔社区更新规划单元	提升宝塔山森林公园景观环境风貌，消除地质灾害安全隐患，优化街道界面和公共空间，打造宝塔山公园；推进完整社区建设，完善社区配套设施，提高居民生活舒适度，有序推进城中村更新改造。
沿江	21	路西社区更新规划单元	提升宝塔山公园及泰冯路周边环境品质，同时推动华浦高科地块“退二进三”；改造单元内老旧市政管线；完善公共服务设施配套；改善人居环境提升居住品质，合理推进城中村更新改造。
大厂	24	湖滨社区更新规划单元	提升桃湖公园周边景观环境风貌，打造富有活力的街道街巷和公共空间；升级改造老旧市政管线；提升公共服务水平，补齐完整社区功能；改善居民住房，提升住区宜居品质，有序推进城中村更新改造。
大厂	25	新庄晓山社区更新规划单元	完善城市基础设施，提高绿色出行效率，推进老旧市政管线改造；提升公共服务水平，补齐完整社区功能，提高生活舒适便利性；优化景观环境风貌，打造富有活力的街道界面和公共空间；推进住房改善与建筑更新，持续提升宜居品质，适时推进城中村更新改造。
大厂	26	吴家洼社区更新规划单元	加快完善城市基础设施，构建完整交通体系，协同推进市政管线配套；完善社区功能配套，提升公共服务水平；优化景观环境风貌，打造公共活力空间；推进住房改善与升级，建设宜居新社区，适时推进城中村更新改造。
大厂	29	太子山社区更新规划单元	优化太子山公园及周边景观环境风貌，打造太子山生态公园；加快道路和市政管网建设，推动城市基础设施升级；增设公共服务设施，提高居民生活舒适性；持续开展住房改善与建筑升级，建设宜居社区，适时推进城中村更新改造。
大厂	30	新华欣乐社区更新规划单元	推进老旧市政管线改造；提升公共服务水平，补齐完整社区功能，提高生活舒适便利性；推进住房改善与建筑更新，持续提升宜居品质。
大厂	31	新华一村社区更新规划单元	推进城市基础设施建设和市政管线改造升级；完善公共服务配套，打造完整社区；持续开展住区改造与升级，持续提升宜居品质，适时推进城中村更新改造。
大厂	32	新华七村社区更新规划单元	推进老旧商业街区改造升级，提升商业街服务水平；完善城市基础设施，改造老化市政管线；推进住房改善与建筑更新，持续提升宜居品质，有序推进城中村更新改造。
大厂	33	山潘南化社区更新规划单元	改造老旧市政管网管线，提升城市基础设施；加快推进住房改善与建筑更新，稳步提升宜居水平；增补社区功能，完善公共服务设施配套。
大厂	34	扬子一二社区更新规划单元	推进老旧市政管线改造；提升公共服务水平，补齐完整社区功能，提高生活便利性；推进住房改善与建筑更新，持续提升宜居品质。
大厂	35	扬子三四社区更新规划单元	改造老旧市政管线，推进基础设施提升；整治沿街景观环境风貌，优化城市界面；增设公共服务设施，推进完整社区建设；推进住房改善与建筑更新，持续提升宜居品质。
葛塘	36	葛塘老街周边更新规划单元	加快推动城市基础设施建设，完善交通出行体系，改造市政管网；提升葛塘河沿岸及街区内公共活力空间；完善社区配套服务设施，打造宜居生活新家园，有序推进城中村更新改造。
江浦	49	高旺更新规划单元	衔接三桥廊道管控要求，对部分生活服务配套设施、住宅等进行升级，同时植入生产、旅游等要素，将高旺片区打造成为南京生态廊道综合利用示范区。

(二) 低效产业提质类

街道	单元编号	更新单元	更新指引
顶山	01	五桥南片区更新规划单元	打造电子信息产业集聚发展区，引导研产贯通发展；提升片区基础设施水平；提高园区景观环境品质。
泰山	11	小柳工业园更新规划单元	重点提高产业创新活力，鼓励功能业态多元混合发展；完善片区交通组织；提升基础设施水平。
沿江	20	生物医药谷产业更新规划单元	加强产业用地提质增效高质量利用；提升片区公共服务设施和基础设施水平。
沿江	23	南钢片区更新规划单元	以产业升级与清洁化改造为导向，鼓励南钢自主开展清洁化改造、发展工业旅游，打造绿色低碳产业名片。有序推进周边老旧小区更新提升。
大厂	28	南化片区更新规划单元	以产业升级与清洁化改造为导向，打造江苏省产业转型示范区；推进产业升级与清洁化改造，实现企业绿色化转型增效；完善基础设施配套。
葛塘	37	葛塘产业园更新规划单元	打造高端精密智造葛塘新型都市产业园，推动产业升级和技术创新；建立完善的服务体系和配套基础设施；有序推进城中村改造。
葛塘	38	智能制造北区更新规划单元	打造绿色低碳、智能高效的智造产业园区；提升道路、市政管网等基础设施水平；有序推进村庄更新。
桥林	40	茶棚更新规划单元	对部分企业产业升级，发展创新职能，实现“保2进2.5”；对园区内多数企业进行巩固优化，提升制造业水平，实现“退2优2”。
桥林	42	明因寺更新规划单元2	推进用地低效的工业企业增容技改、转型升级，提高用地节约集约水平，整体改善空间品质，打造绿色低碳、智能高效的新型工业产业片区。
桥林	43	兰花塘更新规划单元	促进产业转型升级与土地集约利用，同时采取可实施的产城融合空间开发策略。
桥林	44	百合更新规划单元1	推动新质生产力与新型工业化双轮驱动，集中整合优质资源，加快培育发展代表新质生产力的产业链和产业集群。
桥林	45	百合更新规划单元2	促进工业园区产业转型升级与土地集约利用，明确产业规划、产业导向，吸引符合要求的优质项目入驻；完善配套与服务设施，促进产城融合。
星甸	46	石桥更新规划单元	推进用地低效的工业企业增容技改、转型升级，提高用地节约集约水平，整体改善空间品质，打造绿色低碳、智能高效的新型工业产业片区。
星甸	48	万隆更新规划单元	推进用地低效的工业企业增容技改、转型升级，提高用地节约集约水平，结合产业赛道方向对现有企业进行上下游产业链延伸，构建新型材料产业体系。
汤泉	55	汤泉农场更新规划单元	推进用地低效的工业企业增容技改、转型升级，提高用地节约集约水平，整体改善空间品质，打造绿色低碳、智能高效的新型工业产业片区。
永宁	57	永宁更新规划单元	结合紧靠南京北站和都市圈货运枢纽区位优势，强化与医药谷、智能制造园产业协同，促进现状低效工业用地逐步转型为现代化智能制造产业，完善园区路网建设和基础设施配套，形成江北智能制造新高地、产业宜业休闲新客厅。



六、更新指引

(三) 居住功能完善类

街道	单元编号	更新单元	更新指引
顶山	02	七里河南片区更新规划单元	打造江北新区人才国际精致社区，建设现代化高品质居住社区样板；打造完整居住社区，提升居住配套服务水平，营造烟火街巷场景。
盘城	18	智能制造宁连高速以南更新规划单元	按照产城融合更新理念，聚焦以生活休闲为主的宜居社区和以产业焕新为主的智能制造基地，打造龙山路产城融合发展轴。
沿江	19	生物医药谷居住更新规划单元	推进“退二进三”功能更新；打造完整居住社区；建设生活活力街巷。
桥林	39	乌江更新规划单元	对乌江镇区进行保护性更新改造，完善交通、公共服务等城乡配套功能，结合乌江历史文化底蕴，推进老镇区和核心街区综合提升，打造宜居宜游的特色人文片区。
桥林	41	明因寺更新规划单元1	对老镇老街进行保护性更新改造，重点保护与活化历史古迹遗存，对生活服务配套设施、整体空间界面进行升级，将明因寺片区打造成为桥林的乡愁载体、文化印章、有活力的品质家园。
星甸	47	星兴更新规划单元	推进老旧小区改造工程，加快建筑更新与住房改善；提升公共服务设施，完善社区功能配套。
汤泉	51	泉西更新规划单元	有序开展老旧住区改善与建筑更新，推动住区品质持续提升；提升公共服务设施，完善社区功能配套。
汤泉	52	三泉更新规划单元	有序开展老旧住区改善与建筑更新，推动住区品质持续提升；提升公共服务设施，完善社区功能配套。
汤泉	53	九龙更新规划单元	有序开展老旧住区改善与建筑更新，推动住区品质持续提升；提升公共服务设施，完善社区功能配套。
汤泉	54	高华更新规划单元	有序开展老旧住区改善与建筑更新，推动住区品质持续提升；提升公共服务设施，完善社区功能配套；推进用地低效的工业企业增容技改、转型升级，提高用地节约集约水平。
永宁	58	余家湾更新规划单元	有序开展老旧住区改善与建筑更新，推动住区品质持续提升；提升公共服务设施，完善社区功能配套。

(四) 综合更新改造类

街道	单元编号	更新单元	更新指引
泰山	10	浦东苑社区更新规划单元	加强产业用地提质增效高质量利用，推进街道产业园建设；提升片区公共服务设施和基础设施水平；完善城市路网体系构建。
泰山	16	南京北站片区更新规划单元1	发挥南京北站枢纽集聚带动作用，开展片区功能更新改造，释放发展空间，打造功能更加复合的经济增长点，提高南京都市圈北翼辐射带动力和新主城综合竞争力；完善片区服务设施和基础设施支撑体系建设。
泰山	17	南京北站片区更新规划单元2	充分发挥南京北枢纽经济区的带动作用，通过升级片区内现有产业业态，推动科创港产业加速器建设。
沿江	22	冯墙社区更新规划单元	推进“产城融合”功能更新，焕发单元活力；提升生态宜居环境品质，完善城市道路体系和市政管网建设。
江浦	50	珠江更新规划单元	对部分商业业态、生活配套服务设施、居住环境等进行升级改善，优化提升片区门户形象，提高人居环境品质，提升幸福感。
永宁	56	侯冲更新规划单元	有序开展老旧住区改善与建筑更新，推动住区品质持续提升；提升公共服务设施，完善社区功能配套。

(五) 历史文化遗产类

街道	单元编号	更新单元	更新指引
顶山	03	浦镇机厂历史风貌区更新规划单元	保护浦镇机厂历史生产格局、环境风貌、非物质文化遗产等历史文化资源，在安全生产前提下有序更新改造，合理活化功能多元发展，打造全国为数不多的具有百年历史的铁路车辆生产园区和历史传承与未来持续发展的工业遗产。
顶山	04	龙虎巷历史风貌区更新规划单元	保护龙虎巷历史风貌区的街巷格局、建筑风貌、历史遗存、人文底蕴等历史文化资源，展现近代天津民居特色，适度发展商业及文化休闲等功能，改善基础设施和公共服务设施，打造南京具有津派民居建筑特色的历史风貌区。
泰山	09	浦口火车站历史风貌区更新规划单元	保护浦口火车站历史风貌区的空间格局、环境风貌、建筑遗产、历史遗存、非物质文化遗产等历史文化资源，完善交通及市政基础设施，合理活化利用，融合文化展示、娱乐休闲、创意生活等城市功能，打造“全国重要的近现代水陆交通联运展示区、国家级铁路文化主题公园、具有民国风貌特色、功能复合的时尚休闲街区”。
泰山	13	左所大街历史风貌区更新规划单元	保护左所大街传统居住商贸特色风貌，延续传统街巷肌理，展现明清传统民居特色，保护山、水、城、老街相互交融的格局，加大对风貌不协调建筑的整治力度，提升风貌区功能活力，改善基础设施和公共服务设施。
大厂	27	永利钹厂历史风貌区更新规划单元	保护永利钹厂历史风貌区的建筑遗产，彰显“中国近代化工摇篮”的核心历史文化价值，提升工业文化地标的标识度，加强工业历史遗存活化利用，融入文化创意、娱乐休闲等功能，打造工业文化与现代需求相结合、文商旅融合的历史风貌区。

(六) 老旧商业焕新类

街道	单元编号	更新单元	更新指引
泰山	12	桥北商圈更新规划单元	对单元内现有商业提档升级，围绕公共空间体系，开展环境品质提升，进一步提升商圈氛围。



七、实施建议

(一) 行动计划

围绕城市更新工作目标，聚焦改善人居环境品质、产业提质增效、历史文化遗产等方面，推进美好家园营造、公共空间提质、安全韧性提升、产业空间增效、山水景观强化、活力中心区焕新、智慧城市建设等实施行动。

(二) 实施保障

构建部门、平台、街道联动的工作模式，按照国家、省、市的城市更新政策，做好更新单元指引、项目策划及申报等工作；鼓励市场主体参与城市更新，多种形式高效盘活存量资产。



公示展板说明

- 1、本材料是为方便公众了解规划方案，提出反馈意见而制作的参考性文件，不作为法律文件使用，法定规划以最新批复的规划成果为准。
- 2、本材料仅用于在公示期间征求公众意见。
- 3、公示时间为三十天，在公示期间若有意见的，请及时反馈。
- 4、反馈意见的个人，应签署真实姓名、地址和联系方式；反馈意见的单位，应加盖公章，明确单位地址、联系人和联系方式，以便我局联系。
- 5、本材料最终解释权归江北新区规划和自然资源局和南京市规划和自然资源局浦口分局。
- 6、本公示旨在征询公众意见，并非最终审批结果。