

体检、开方,规划引领、条例护航

# 株洲城市更新将有系列大动作

株洲日报全媒体记者/张威

日前,我市开了一场关于城市工作的动员大会,部署开展城市体检、编制城市更新专项规划、申报城市更新行动示范城市、制定城市更新条例是会议主要内容。显而易见,系列动作都是围绕“城市更新”这个关键词。

城市更新,承载着人民群众对美好生活的追求和向往。对于株洲市民而言,城市更新工作并不陌生,田心片区升级还在继续,三三一片区也陆续启动更新,这些都是大家看得见摸得着的变化。接下来我市还有哪些关系着大家安居乐业的大动作?记者为您一探究竟。

## 足球场服务半径、基层医疗卫生设施等都是体检指标

“先体检、后更新,无体检、不更新”,现已成为城市更新工作的共识。给城市体检,株洲不是第一次进行,但,这次“体检项目”又有些许不同。

根据我市《开展城市体检、编制城市更新专项规划、申报城市更新行动示范城市、制定城市更新条例一体化推进工作方案(征求意见稿)》(下称:方案),在今年11月底,我市将完成2025年度城市体检工作,形成年度体检报告。到2027年,我市将实现住房、小区(社区)、街区体检全覆盖。

此次“体检项目”以住建部基础指标体系为基础,结合省、市特色,补充特色指标,构建涵盖宜居、韧性、智慧城市的多维度评估框架。

“体检的目的就是精准查找我市城市发展和城市规划、建设、管理过程中存在的问题及短板。为了让体检更深入更彻底,今年城市体检基本指标优化到60项,并另外设置了16项株洲特色指标。”市住建局相关负责人介绍。

这些指标涵盖株洲生态、生产、生活等多方面。如城市生活污水集中收集率、足球场服务半径覆盖率、历史建筑空置率等。围绕这些指标,城市可以与其他城市做横向比较,也可以与自己的过去做纵向比较,找差距、找短板。

在株洲特色指标体系中,也可以一窥株洲“以民为本”的城市建设情怀。如完整居住社区覆盖率、基层医疗卫生设施覆盖率、轨交运营强度等。

通过整合统计数据、部门资料、现场调研情况及社会调查(问卷调研)数据,进行综合分析汇总,深入查找问题短板,系统诊断“城市病”,形成“问题地图”。“对着‘城市体检单’提出治理建议,为株洲的更新规划提供科学支撑,精准靶向。”上述负责人表示。



田心路是株洲城市更新的首个项目。记者/张威 摄(资料图)

## 专项规划编制完成 城市更新有了“操作手册”

城市体检为城市更新提供情况、数据,而城市更新专项规划则是城市更新系统实施的“操作手册”。《方案》明确,今年底到明年初,我市将完成城市更新专项规划编制。

到2030年,我市城市更新行动要取得重要进展,城市更新体制机制不断完善,城市开发建设方式转型成效显著,并形成一系列城市更新成果。

具体来说,我市将从这几个维度发力。在存量空间盘活方面,以城市体检成果为基础,分析城市更新基础条件、诊断现状问题,开展更新潜力评价,识别具有更新潜力的空间资源,划定城市更新片区。

在建筑改造利用方面,确定既有建筑更新改造利用,城镇老旧小区整治改造,完整社区建设,老旧小区、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等方面的更新改造任务和要求。

在城市更新管控上,优化城市结构和形态,提出城市设计引导和管控要求。制定更新片区指引,明确管控要求,建立城市更新项目库,明确项目入库出库管理规则和动态调整机制。

《方案》还提到,我市将设立城市更新专家委员会,打造城市更新工作智库。这些涉及规划、城市设计、建筑设计、工程建设等领域的株洲专家,将为株洲提供更本土味的决策咨询和技术支持。

## 相关条例出台,将为城市更新成果保驾护航

地方立法是实施长效治理的保障。

2021年3月1日,《深圳经济特区城市更新条例》正式实施,这是全国首部城市更新地方立法。如今,株洲也将迎来自己的更新条例。根据《方案》,今年我市将启动城市更新条例研究,借鉴国内成熟案例,结合株洲实施城市更新行动的工作实际,预计到明年10月将完成其制定工作。

《株洲市城市更新条例》将规范城市更新活动各方主体的权利、义务与责任,为市、县(市、区)级人民政府科学制定更新规划计划、有序实施更新项目提供法定依据和程序保障。

“针对更新实践中土地用途转换、产权整合、资金筹措、历史风貌保护等难题,株洲将制定符合实际的地方性规则,打通政策落地‘最后一公里’。”市住建局相关负责人表示。

从规划引领到项目实施,再到效果评估的全周期闭环管理,株洲这套城市更新政策协同与实施监督体系将逐步形成,让城市更新工作稳扎稳打地推进。

除了条例之外,我市还成立了“株洲市城市更新工作专班”,由政府牵头,统筹全市城市建设相关部门,密切协同联动,形成工作合力,推动机制各项工作落地见效。

值得一提的是,今年我市还将启动2026年度中央财政支持实施城市更新行动示范城市的申报工作。中央财政资金的支持方向包括:城市更新重点样板项目和城市更新机制建设。为此,我市将以资金支持方向为重点,明确中央财政资金支持城市更新的样板项目,完善项目储备和生成机制、资金安排和筹措机制、用地保障和审批机制等城市更新机制建设。

## 项目现场

## 巧寻“幽灵管道”



施工人员运用仪器对管道进行探测。通讯员供图

株洲日报全媒体记者/李卉  
通讯员/周良

“嘀嘀——嘀——”

近日,霞湾港三期管网项目现场,随着探测仪声响停止,穿刺检测仪从管道另一端缓缓钻出,地下最后一片迷雾被彻底驱散。

## “幽灵管道”难定位

如果把城市比作人体,那么地下管网便犹如血脉,雨水、污水就像静脉血与动脉血,本应各行其道,可历经几十年的发展,此处的雨污管网存在大量混接,“这个项目,涉及雨污管网错接改造32处,管网缺陷修复139处,开挖修复换管长度403.49米,新建管道5499.84米。还包括涵渠修复与清淤等多项工程。”项目副总工张恒勇介绍。

起初,大家信心十足。认为只要对接管道权属单位、理清管网布局,再避开燃气、电力、国防、自来水等关键管线,就能顺利推进雨污管道的新建与修复。

然而,现场踏勘时,眼前那些上世纪50年代的老井盖让大家陷入沉默——很多管道建于六七十年

年前,涉及各个单位,这些管道管径大小不同,埋藏深度与走向各异,但因早年测绘标准不一,图纸资料模糊甚至失真,成了“图纸上可见、现实中难寻”的“幽灵管道”。

就像血管疏通手术,之前要通过CT、核磁等各种检查手段,弄清楚血管在哪里,通不通,血栓大小等等。贸然施工就像是蒙着眼睛下手手术,很容易酿成事故。

为此,项目部火速成立攻坚小组。人眼无法透过地表,借助设备会有收获吗?经过广泛的设备信息收集,一款地质雷达进入施工现场的视线。

## 巧用“千里眼”“顺风耳”

“地质雷达就像‘顺风耳’,通过高频波段,寻找着地下管道。”张恒勇介绍,依托地质雷达,项目部顺利地掌握了不小管径的地下管道,但地质雷达对于小管径管道的探测就不那么灵敏了。

为了快速解决这一问题,项目再次深入对接相关管道权属单位充分展开讨论,最终,大家瞄准了管道材质这个突破口。

金属质地的管道就用电磁感应方式进行探测,作业人员在地面手持金属管道探测仪,像“千里眼”一样,看得细,也看得深,弥补地质雷达的不足。

非金属管道则采取穿刺检测仪结合金属管道探测仪的方式。关闭阀门清除管道内物质后,由作业人员下井安装陀螺仪式的穿刺检测仪,穿刺检测仪旋转前进,遇到障碍物也能自动纠偏,再通过尾部系挂金属线的形式,使“幽灵管道”全线铺上金属,再由金属管道探测仪进行探测。

有些地段有多条管道,布局如同迷宫,攻坚组将穿刺检测仪尾部的金属线,改为数据线,就像做肠胃镜一样,直观记录仪器走过地区的数据。将这些收集到的管网数据进行梳理后,通过BIM技术建模,形成数字模型,指引施工避开管道区域。

随着“幽灵管道”被一一定位,施工也全面提速。目前,霞湾片区污水管实现全线贯通,一渠清水静静流淌,讲述着片区几十年发展中的变与不变。

## 天桥嘉成徐工 基础智能切割下料分拣产线投产

株洲日报(全媒体记者/易蓉)近日,在工程机械行业龙头企业——徐工基础智能制造基地,随着生产作业指令启动,空中、地面错落有致的先进装备交互运转,一张张钢板陆续从仓库出发,经过吸附上料、接驳调度、激光切割、分拣码垛、废料清理等工序流程,最终分类成为各种规格的零部件。全程智能作业,无需人工参与,场面壮观震撼。

而这正是由徐工基础智能制造基地打造的徐工基础智能切割下料分拣产线,该产线交付投产后,产能大幅提升,自动化、信息化、数字化程度达到业内领先水平。

据介绍,工程机械行业作为典型的重工制造领域,长期沿用传统离散型生产制造模式,生产工艺链条长、环节多,大量依赖人工作业,整体智能化水平较低。尤其在切割下料等前端备料环节,普遍存在库存管理粗放、物流衔接不畅、生产效率低下、人员作业风险高、材料浪费严重等痛点。

此前,天桥嘉成作为国家工信部智能制造系统解决方案“揭榜挂帅”项目(智能切割下料分拣产线)揭榜攻关单位,自主研发突破了智能天车、

重载桁架、自动清渣系统、智能仓储系统、自动分拣系统、中控系统等智能化关键技术装备及控制系统,形成了一套标准化可复制的高效柔性智能切割下料分拣产线解决方案,可实现钢板仓储、上料、喷码、切割、清渣、分拣、码垛等全流程智能化作业。

智能产线具备高级计划排程、多机协同调度、工艺自动解析、实时动态感知、自主决策执行、AI安全防护等强大功能,可兼容各种常规通用钢板切割下料和异形复杂工件识别分拣作业,确保各作业单元高效协同、均衡生产。

徐工正是应用推广智能产线的企业之一。针对徐工存在的痛点,天桥嘉成作为徐工基础智能制造基地打造的智能切割下料分拣产线,高效融合了钢板搬运无人天车、智能高级排程算法、全幅面高精喷码装备、自动清渣排屑系统、AI分拣码垛系统等核心技术和高端装备,实现了从钢板来料入库、存储、上料、喷码、切割,到大件分拣码垛、废料处理及空托盘回流的完整闭环智能化,极大减少了传统模式下钢板搬运、钢板对中、部件分拣等环节的重体力劳动和人为误差,应用效果显著。

## 株洲市自然资源和规划局国有土地使用权挂牌出让公告

株洲市国土公告[2025]015号

经株洲市人民政府批准,株洲市自然资源和规划局决定以挂牌出让方式出让1(幅)地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:

一、出让地块的基本情况和规划指标要求:

宗地编号:	202504047-1	交易编号:	株洲市国土[2025]015号		
宗地总面积:	7995.53平方米	宗地坐落:	天元区汽博园片区,猎豹路与长城路交汇处西南角,猎豹路以南,长城路以西		
主要用途年限:	商业40年	容积率:	容积率≤1.2	建筑密度(%):	建筑密度≤45%
绿地率(%):	绿地率≥20%	建筑限高(米):			
主要用途:	零售商业用地				
土地用途明细	用途名称	面积(平方米)	土地级别		
	零售商业用地	7995.53	商业六级		
投资强度:	万元/公顷	保证金:	810万元	估价报告备案号:	4312225BA0026
起始价:	1620万元	加价幅度:	17万元		

二、中华人民共和国境内外的法人、其他组织均可申请参加。申请人可以单独申请,也可以联合申请。但住宅用地(包括兼容住宅用地的其他地块)不接受个人参与竞买,也不得以竞买后成立公司进行开发建设为由接受个人参与竞买。申请人应具备的其他条件:

202504047-1:一、由竞得人自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%,360日内全额缴清;二、按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发[2021]43号)实施交地;三、宗地成交之日起30日内应在自然资源部土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》;四、竞得人按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的,报经市人民政府批准,出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第二十九条的约定,扣除定金(按宗地出让价款的20%确定)后直接解除土地出让合同,收回土地使用权。

三、本次国有土地使用权挂牌出

让按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次挂牌出让的详细资料和要求,见挂牌出让文件。申请人可于2025年10月23日08时00分至2025年11月11日17时00分到湖南省(株洲市)国有资产资源交易平台(<https://szjy.zzzjy.cn:29091/portal/index>)获取挂牌出让文件。

五、申请人可于2025年11月12日08时00分至2025年11月19日17时00分到湖南省(株洲市)国有资产资源交易平台(<https://szjy.zzzjy.cn:29091/portal/index>)提交申请。交纳竞买保证金的截止时间为2025年11月19日17时00分。申请人按规定交纳竞买保证金,具备申请条件的,系统将在2025年11月19日17时00分前确认其参与竞买。

六、本次国有土地使用权挂牌活动在湖南省(株洲市)国有资产资源交易平台进行。各地块挂牌时间分别为:202504047-1:2025年11月12日08时00分至2025年11月21日09时30分;

七、其他需要公告的事项:

无

八、如果在参加本次网上挂牌出让活动的过程中遇到疑难问题,请及时联系,联系电话如下:

(一)省自然资源厅举报电话:0731-89991216

(二)网上挂牌出让业务咨询电话:0731-28681395(株洲市公共资源交易中心资源交易科)

(三)系统使用服务咨询电话:4007777016

(四)株洲市自然资源和规划局咨询电话:0731-28685027(自然资源开发利用科)

(五)CA线下现场办理地址和线上办理网址:

1.线下现场办理地址:株洲市公共资源交易中心(株洲市天元区牛家牌路)一楼大厅。

2.线上办理网址:  
<https://casign.hnsggzy.com:7080/ca-hunanplatform/operation/assistant-CA?type=2>

株洲市公共资源交易中心  
2025年10月23日

## 株洲市自然资源和规划局国有土地使用权挂牌出让公告

株洲市国土公告[2025]019号

经株洲市人民政府批准,株洲市自然资源和规划局决定以挂牌出让方式出让1(幅)地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:

一、出让地块的基本情况和规划指标要求:

宗地编号:	202507056-2	交易编号:	株洲市国土[2025]019号		
宗地总面积:	19086.02平方米	宗地坐落:	天元区健康大道与温泉路交汇处东北角,西至温泉路,北至规划绿地,东至规划绿地,南至健康大道		
主要用途年限:	住宅70年,商业40年	容积率:	1.0<容积率≤2.0	建筑密度(%):	建筑密度≤30%
绿地率(%):	绿地率≥30%	建筑限高(米):	建筑高度≤80(北侧沿湖建筑高度≤30m)米		
主要用途:	普通商品住房用地(二类)				
土地用途明细	用途名称	面积(平方米)	土地级别		
	普通商品住房用地(二类)	18131.72	住宅四级、商业五级		
	其他商业服务业用地	954.3	住宅四级、商业五级		
投资强度:	万元/公顷	保证金:	2190万元	估价报告备案号:	4315025BA0017
起始价:	7300万元	加价幅度:	75万元		

二、中华人民共和国境内外的法人、其他组织均可申请参加。申请人可以单独申请,也可以联合申请。但住宅用地(包括兼容住宅用地的其他地块)不接受个人参与竞买,也不得以竞买后成立公司进行开发建设为由接受个人参与竞买。申请人应具备的其他条件:

202507056-2:一、由竞得人自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%,360日内全额缴清;二、按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发[2021]43号)实施交地;三、宗地成交之日起30日内应在自然资源部土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》;

四、竞得人按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的,报经市人民政府批准,出让人有权根据《国有建设用地使用权出让合同》第二十九条的约定,扣除定金(按宗地出让价款的20%确定)后直接解除土地出让合同,收回土地使用权;五、供应对象为中华人民共和国境内外的具有房地产开发资质公司、企业、其他组织(不含个人);六、报名时提交符合自有资金

购地要求的证明材料。

三、本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次挂牌出让的详细资料和要求,见挂牌出让文件。申请人可于2025年10月23日08时00分至2025年11月11日17时00分到湖南省(株洲市)国有资产资源交易平台(<https://szjy.zzzjy.cn:29091/portal/index>)获取挂牌出让文件。

五、申请人可于2025年11月12日08时00分至2025年11月19日17时00分到湖南省(株洲市)国有资产资源交易平台(<https://szjy.zzzjy.cn:29091/portal/index>)提交申请。交纳竞买保证金的截止时间为2025年11月19日17时00分。申请人按规定交纳竞买保证金,具备申请条件的,系统将在2025年11月19日17时00分前确认其参与竞买。

六、本次国有土地使用权挂牌活动在湖南省(株洲市)国有资产资源交易平台进行。各地块挂牌时间分别为:202507056-2:2025年11月12日08时00分至2025年11月21日09时30分;

七、其他需要公告的事项:

无

八、如果在参加本次网上挂牌出让活动的过程中遇到疑难问题,请及时联系,联系电话如下:

(一)省自然资源厅举报电话:0731-89991216

(二)网上挂牌出让业务咨询电话:0731-28681395(株洲市公共资源交易中心资源交易科)

(三)系统使用服务咨询电话:4007777016

(四)株洲市自然资源和规划局咨询电话:0731-28685027(自然资源开发利用科)

(五)CA线下现场办理地址和线上办理网址:

1.线下现场办理地址:株洲市公共资源交易中心(株洲市天元区牛家牌路)一楼大厅。

2.线上办理网址:  
<https://casign.hnsggzy.com:7080/ca-hunanplatform/operation/assistant-CA?type=2>

株洲市公共资源交易中心  
2025年10月23日